

# 佛山房地产市场周报

2019/5/25-2019/5/31



# 目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 佛山房地产市场监测

04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

# 宏观市场背景>>宏观经济

## 金科股份入选全球第二大指数，再获国际投资机构认可

日前，富时罗素公布了其全球股票指数系列2019年6月的季度变动，并宣布将A股纳入其全球指数。值得一提的是，金科股份位列其中，其投资价值再次获得国际投资机构的认可。

事实上，近年来金科股份稳定的财务数据增长和扎实的业务发展早已获得了各家机构的认可。早前，金科股份就已被纳入MSCI指数A股名单，赢得全球投资机构的关注。同时，公开资料显示，金科股份资信情况良好，与多家大型金融机构建立了诚信、互利的长期战略合作关系，公司主体长期信用评级也上调为AAA，评级展望维持稳定。

## 连降5个月，首套普遍上浮10-15%

日前，从汇丰银行方面获悉，汇丰银行目前按揭贷款利率最低可做基准，即不用上浮。据进一步了解，在汇丰银行申请基准利率的客户仅限广州区域，须满足收入大于月供和其他负债两倍以上，且征信良好等条件，此外，由于基准利率额度有限，一旦用完将按照首套基准利率上浮2-5%，二套上浮10%的利率执行。

值得一提的是，在日前中国社会科学院城市发展与环境研究所及社会科学文献出版社共同发布《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告No. 16 (2019)》中，报告预计2019年首套房贷利率将会有较大幅度下降，二套房贷利率将保持平稳。

# 宏观市场背景>>城市规划

## 佛山地铁七号线顺德段首个区间隧道贯通

5月27日，广州地铁官方公众号发布广州地铁七号线西延段最新进展的重磅消息，地铁七号线西延段陈村至陈村北区间隧道近日顺利贯通，这是七号线西延段顺德区内首个实现双线贯通的区间隧道。

据悉，广州地铁七号线西延段目前工程进展顺利，预计将于明年正式通车。该线路将让顺德的陈村、北滘片区，与广州地铁网快速接驳。届时，从广州南站到陈村，仅需10分钟车程。从美的大道站出发，搭乘搭七号线大概20分钟就能到达广州南站。项目通车后，从北滘到广州大学城，仅需30分钟。

# 宏观市场背景>>行业动态

## 浙江省：缴1个月社保可落户

近日，一则《全日制普通高校大专人才引进落户浙江省人才市场办理指南》发布，全日制普通高校大专以上学历（35周岁以下含高职），在杭工作并由用人单位正常缴纳社保的，可申请办理落户。

官方数据显示，自5月28日起，本科生和大专生的落户政策均有变化，要求是①劳动合同签订一年以上；②正常缴纳社保，无时间要求，即缴纳一个月社保可落户；③必须是全日制普通高校大专（含高职）或本科学历。

# 宏观市场背景>>行业动态

## 天津滨海：放宽人才引进落户条件，为符合条件的人才发放住房生活补贴

5月29日，天津滨海新区出台“海河英才经办指导意见”，进一步放宽人才引进落户条件，并叠加实施储备人才住房和生活补贴政策，形成政策聚合效应，促进更多优秀人才近悦远来。

具体政策如下：

- 1、学历型人才——双证放宽至单证：全日制本科生，普通高校毕业有毕业证书即可；硕士、博士学位研究生，有学位证书即可。
- 2、技能型人才——放宽工作年限要求：高职毕业具有高级工及以上证书，取消工作满1年限制，在津有工作有社保即可；中职毕业具有高级工及以上证书，在津工作缴纳社保满1年即可。中职院校包括中专、职高、技校。
- 3、资格型人才——扩大资格型人才范围：公证员可按照资格型人才引进。
- 4、申请人累计在津缴纳社保超过5年，或连续在津缴纳社保超过3年，或本人与配偶名下在津有产权房，可放宽年龄2岁。
- 5、除特殊规定外，对申请人社保年限不做要求，有社保即可。无就业单位的来津人才在北方人才存档，不再核查原户籍社保。
- 6、无需申请人提供在津就业纸质证明，可实行承诺制。

另外，在新出台的“鲲鹏计划”中，新区为符合条件的人才发放住房生活补贴。其中本科每年1.2万元，硕士每年2.4万元，博士每年3.6万元，连续发放3年，大力支持引进落户人才在新区落地生根。为来新区各类英才免费提供就业创业服务，符合条件可申请创业担保贷款。

# 目录

Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

禅桂中心成交情况

05

顺德区域成交情况

## 佛山土地市场分析&gt;&gt;土地出让信息

土地出让信息明细

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
顺德	6/27	TD2019(SD)WG001 2	大良街道红岗大富山街1号地块	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地	4735.82	16575.37	3.5	7993	4822
顺德	6/28	TD2019(SD) XG0006	伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	75306.48	188266.2	2.5	143082.3	7600
南海	7/1	TD2019(NH)WG000 8	里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	城镇住宅用地兼容零售商业用地	60774.8	90318.115	A区:1.8 B区:1.01	112543	12460
南海	7/2	TD2019(NH)WG001 0	大沥镇黄岐白沙村地段	镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地	31479.7	78699.25	2.5	75600	9606

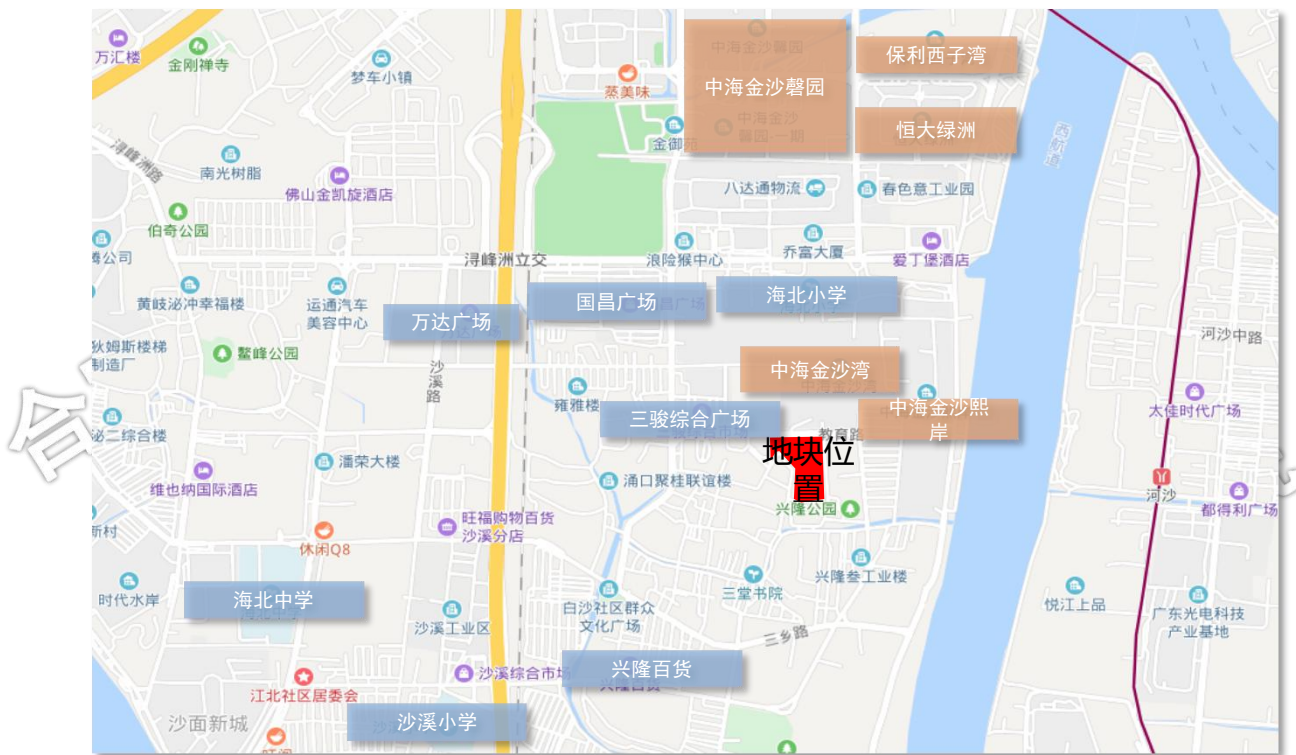
# 里水展旗山地块再度挂出



宗地位于环展旗山，广一路以东位置，西邻保利紫国际公园，占地约60774.8平，共划分为A、B两区。沿用“限地价，竞支持”的方式进行出让，起拍价12461元/m<sup>2</sup>。宗地曾上年12月挂出，因无人出价而流拍。



# 大沥挂3.1万方商住地，毗邻广州金沙洲



地块位于大沥黄岐，占地3.1万方，东邻广州金沙洲，与广州隔江对望，距广州6号线沙贝站约2公里，周边配套有海北小学、国昌新城市广场、万达广场、三骏综合市场等，可满足生活基本需求，楼面价9606元/m<sup>2</sup>起拍，周边一手楼盘仅时代水岸一盘在售，售价约2.8万元/m<sup>2</sup>。

## 佛山土地市场分析&gt;&gt;土地成交信息

土地成交信息明细

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
顺德	5/29	TD2019 (SD) XG0005	乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、新闻出版用地	84225.06	219827.4066	241620.159	11000 (+竞配建43930 m <sup>2</sup> +竞自持300m <sup>2</sup> )	龙光
顺德	5/30	TD2019 (SD) WGO 011	乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、教育用地	131841.81	363286.54	179630	4950	卓越

合富研究院

# 龙光超24亿摘佛山新城地块



地块位于乐从镇荷岳路以北、永兴道以东，佛山泰禾院子正南侧，离新城东地铁站不到500米，占地8.4万方，建面约22万方，本地块直接定价24亿，折合楼面价11000元/m<sup>2</sup>，“竞配建+竞自持”方式直接竞拍。5月29日，龙光以总价24亿加上配建43930m<sup>2</sup>以及自持300m<sup>2</sup>摘得本地块，扣除相关配建实际楼面价超14000元/m<sup>2</sup>。

# 卓越18亿元首进顺德



宗地位于乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧。曾上年11月挂牌出让，但12月宣布撤消出让，本次提价2亿元以及增加2.8万方可售住宅二度挂牌，起拍总价13.8亿元。卓越继禅城奇槎项目后，佛山再度落子，扣除配建以及出让条件内的教育成本，实际楼面价超10000元/m<sup>2</sup>

# 目录

Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

**佛山房地产市场监测**

04

禅桂中心成交情况

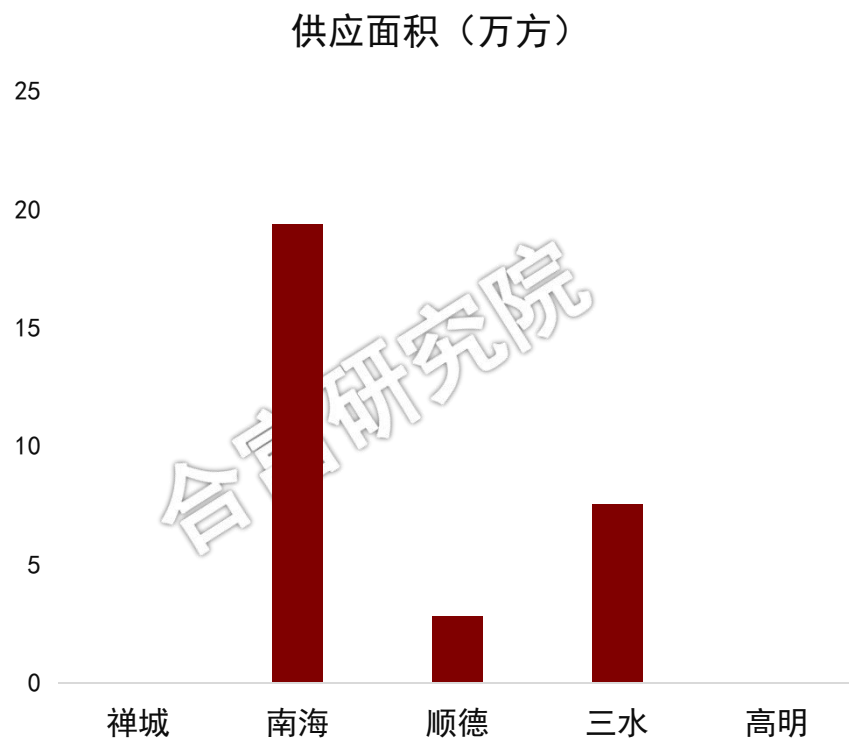
05

顺德区域成交情况

# 本周佛山住宅供应量上升，南海占六成半

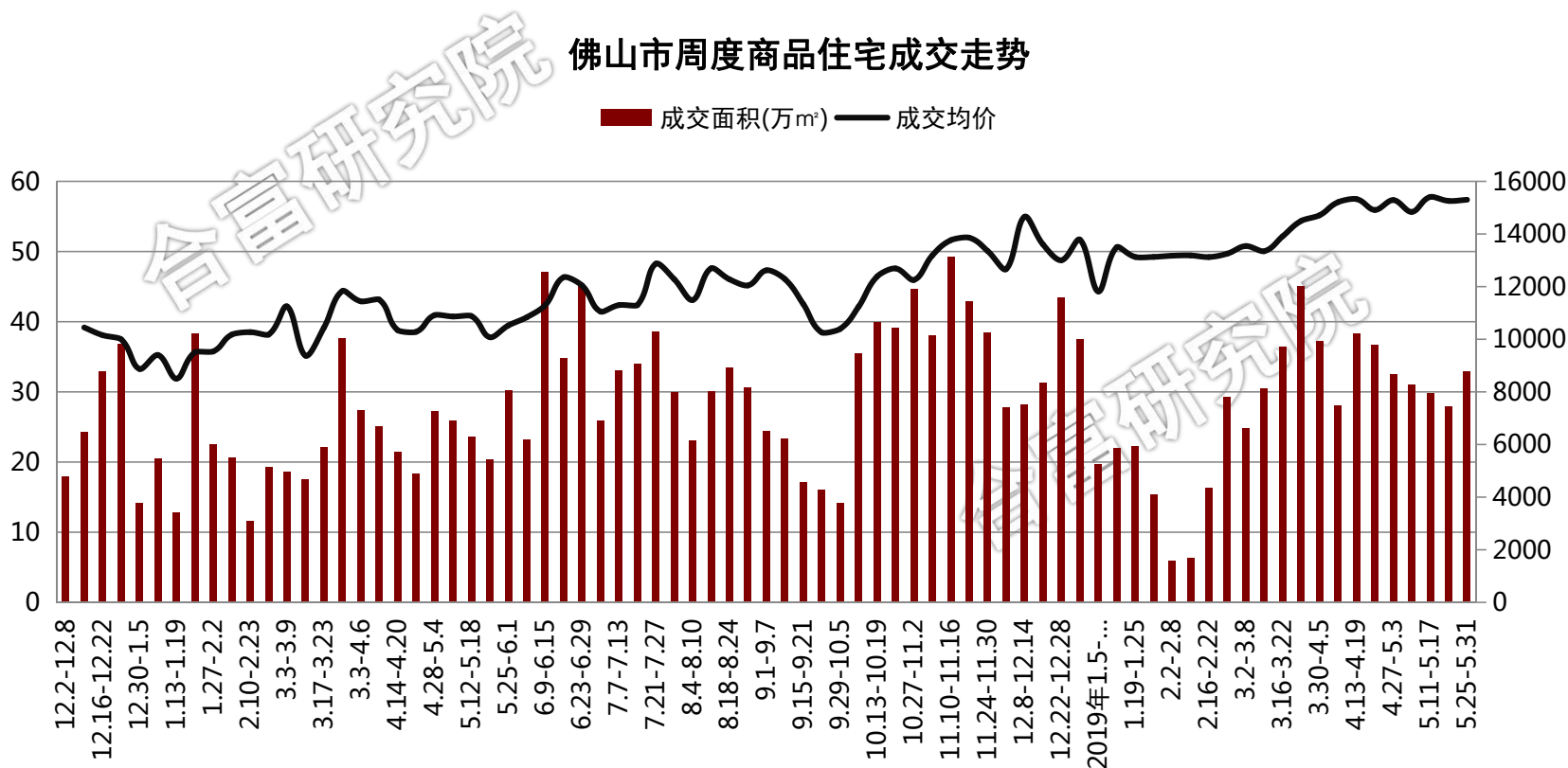
- 本周大佛山仅三区有住宅新增约29.71万方，环比上升85%；南海供应量最多，共计约19.25万方，占佛山总供应65%，其中弘阳时光天樾、碧桂园金辉坚果社区为全新盘；其次为三水供应约7.54万方；顺德供应约2.82万方；禅城、高明零供应。

区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	越秀星汇瀚府	18347.38	155
南海	力迅榕墅里	2943.26	23
南海	弘阳时光天樾	30550.36	272
南海	明浦居	34866.12	100
南海	龙光玖龙湖	20606.62	207
南海	恒大悦府	26549.07	244
南海	保利诺丁山	15593.70	128
南海	碧桂园金辉坚果社区	6274.50	60
顺德	顺德龙光玖龙郡	17848.08	178
顺德	恒大江湾	10392.39	108
三水	旭辉江山	24804.34	248
三水	碧桂园翡翠山	15944.14	158
三水	碧桂园双子星城	10060.43	102
三水	金地艺境天成	24559.00	248



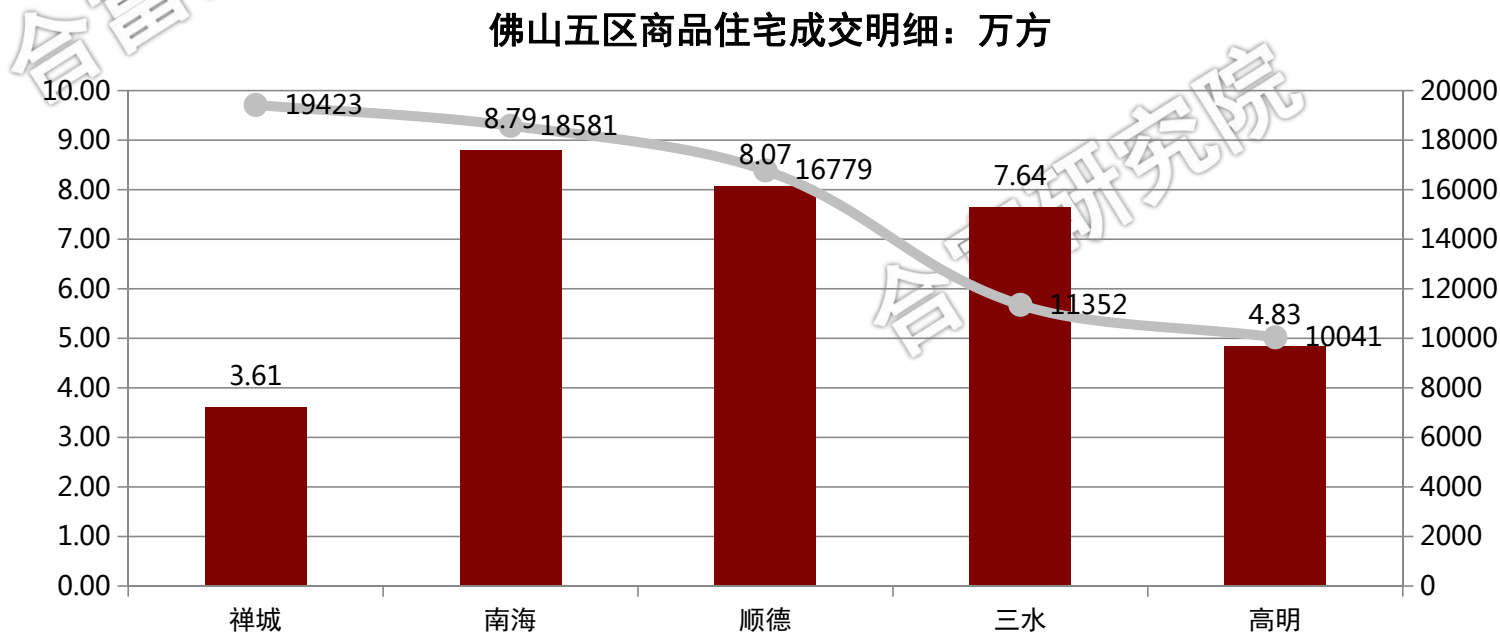
# 市场经连续下滑后成交恢复上扬，价格持稳

- 本周佛山新建商品住宅共签约32.94万方，网签量环比上升18%，成交套数为3216套，各区成交情况除禅城区外其余四区成交上升。均价15301元/方，均价线稳定。



# 除禅城外四区成交上升，南海位居榜首，三水升幅较多

- 顺德成交环比上升9%，均价回归上涨4%，本周成交主力在北部地区。
- 三水成交环比大幅上升42%，价格由此推升3%。成交热点在三水新城、北江新区名企集中地。
- 南海本周限购区成交发力，助推南海位列首位，环比上升20%，均价微涨2%。
- 禅城成交环比微跌2%，均价持稳。本周依然是奇槎板块主场。
- 高明上周加推网签顺延至本周，成交环比上升21%，均价相对稳定。君御海城依然成交在大市中排名项目首位。





# 五区项目成交套数排名

佛山商品房周度成交前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	高明	君御海城	79	9879	10842
2	高明	敏捷三和府	51	5221	8349
3	顺德	碧桂园凤凰湾	46	5233	13332
4	三水	金地艺境天成	45	4279	8576
5	三水	保利中央公园	40	4157	12635
6	高明	美的鹭湖	38	4759	13887
7	南海	恒大滨江御府	36	4277	11454
8	高明	保利玥府	36	4197	12470
9	三水	时代倾城	35	3508	8624
10	禅城	珑景	34	3603	17242

禅城区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	珑景	34	3603	17242
2	滨江首府	27	2862	18581
3	五矿崇文金城	23	3441	29797
4	时代香海彼岸	18	1988	22194
5	世茂望德	18	1658	24338
6	卓越浅水湾	15	1661	22805
7	世茂望樾	13	1554	20064
8	绿城桂语兰庭	12	1627	24054
9	花曼丽舍	11	1274	15851
10	中粮珑湾祥云	9	1109	25299

# 五区项目成交套数排名

## 南海区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	恒大滨江御府	36	4277	11454
2	时代水岸	33	3481	25936
3	保利诺丁山	28	2673	23804
4	碧桂园广佛上城	18	1741	24735
5	时代领峰	17	1849	17776
6	保利紫山	16	1482	19616
7	保利叶公馆	15	1749	32525
8	锦绣龙湾	13	1975	11796
9	新城璟城	13	1545	16444
10	怡翠尊堤	11	1353	20614

## 顺德区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	金辉优步大道	15	1549	18080
2	颐安灏景湾	15	1727	14931
3	保利碧桂园悦公馆	11	1398	16768
4	华润置地悦里	11	1125	18938
5	泰禾佛山院子	10	1595	19726
6	中海雍景熙岸	9	943	14378
7	唯美臻岸华府	9	1424	17445
8	碧桂美的水木清华	9	952	12726
9	保利中央公园	7	797	16898
10	保利公园里	6	586	15905

# 五区项目成交套数排名

## 三水区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	时代南湾花园	29	3277	13046
2	时代倾城	26	2759	8510
3	旭辉江山	24	2561	13103
4	保利中央公园	21	2139	12645
5	金地艺境天成	20	2039	9550
6	中南远洋漫悦湾	19	1953	14024
7	北大资源博雅滨江	17	2166	9736
8	恒大山水龙盘	15	1458	9669
9	招商樾园	14	1452	13817
10	中国通号天聚广场	13	1446	10529

## 高明区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	君御海城	79	9879	10842
2	敏捷三和府	51	5221	8349
3	美的鹭湖	38	4759	13887
4	保利玥府	36	4197	12470
5	金科集美天辰湾	34	3477	8243
6	龙光玖龙府	33	3376	8987
7	招商熙园	31	3598	9278
8	祥福楼	23	2311	7994
9	中南滨江国际	18	1926	8678
10	瑞日天下花园	15	1643	8576

# 目录

Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

**禅桂中心成交情况**

05

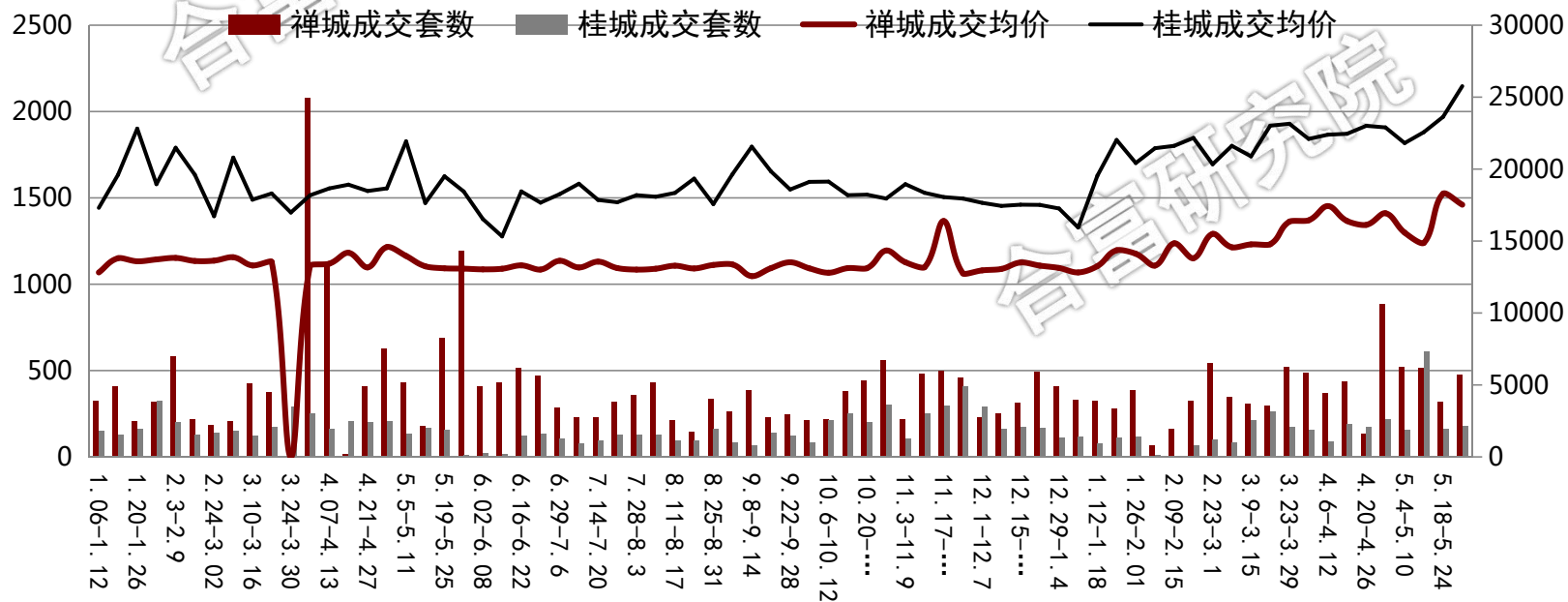
顺德区域成交情况

# 本周禅桂区域量升价跌，桂城均价上升势头迅猛

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (m <sup>2</sup> )	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城	476	40638.04	17525
桂城	177	13351.28	25761

本周禅桂中心区成交共653套单位，环比上升36%，均价19561元/m<sup>2</sup>，与上周对比微跌2%；桂城本周签约数177套，成交环比回升12%，区域均价25761元/m<sup>2</sup>；禅城本周签约476套单位，环比有所回暖，均价17525元/m<sup>2</sup>。

### 禅桂地区每周成交情况对比



## 禅桂标杆项目成交明细

区域	板块	项目	成交套数	成交面积	成交均价
禅城	城北	旭辉公元	6	279.94	17224
	城南	新福港鼎峰	10	1056.51	14405
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	绿岛湖壹号	12	952.05	18286
	南庄	金茂绿岛湖	7	1483.89	13128
	南庄	世茂望樾	13	1108.45	23123
	东平	泷景	44	3719.57	17924
	奇槎	保利碧桂园天汇	3	467.37	22714
	奇槎	绿城桂语兰庭	13	1660.66	24466
	奇槎	五矿崇文金城	23	3440.54	29796
	奇槎	世茂望德	18	1105.71	25168
	奇槎	卓越浅水湾	15	1661.25	22806
	奇槎	中粮珑湾祥云	9	889.66	25533
	亚艺	绿地璀璨天城	0	0	0
	祖庙	岭南天地璟廷	3	358.1	21171
	祖庙	岭南盛世	0	0	0
	祖庙	龙湖越秀傲云	0	0	0
祖庙	兆阳大厦	0	0	0	
桂城	千灯湖	时代名著	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	8	756.67	23852
	千灯湖	德高信中央大道	3	147.58	24263
	千灯湖	保利葉公馆	15	1748.37	32544
	千灯湖	中国铁建国际公馆	5	637.61	20196
	平洲	富丰君御	7	698.16	28307
	平洲	保利诺丁山	28	2673.38	23803

# 目录

Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

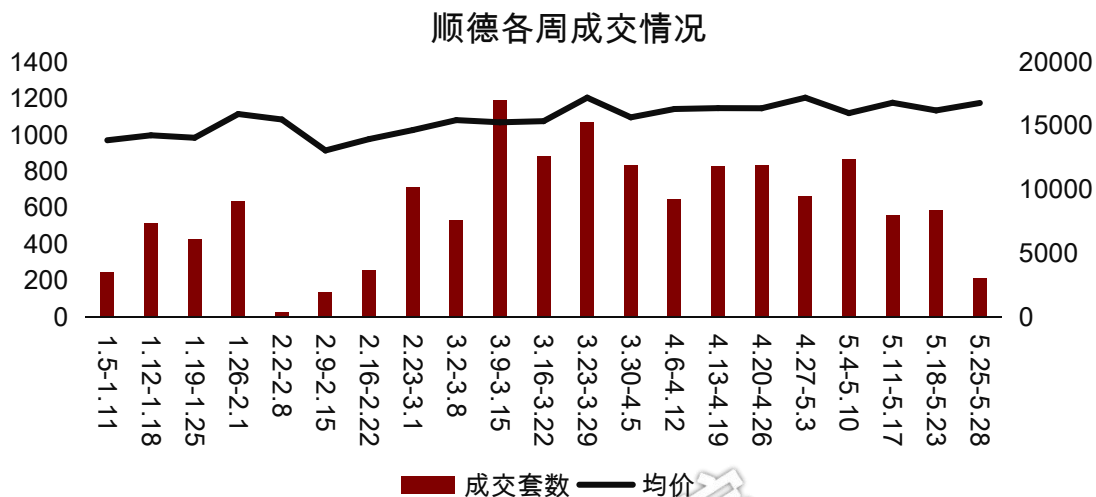
禅桂中心成交情况

05

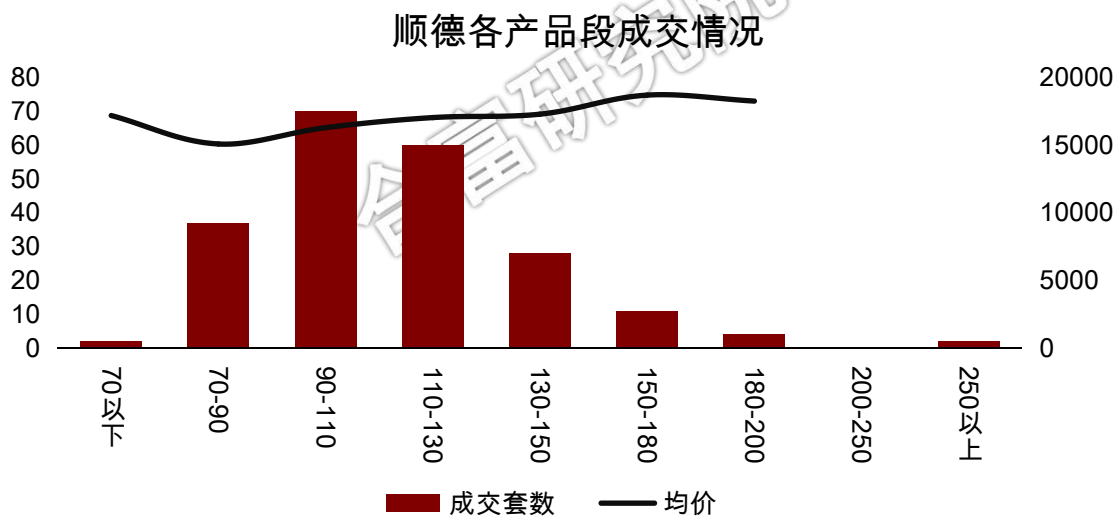
**顺德区域成交情况**

# 本周顺德90-110方刚需产品占比下滑，价格微升

■ 本周顺德住宅网签成交214套，约24458.54㎡成交面积；整体成交均价为16779元/㎡，环比微升4%。



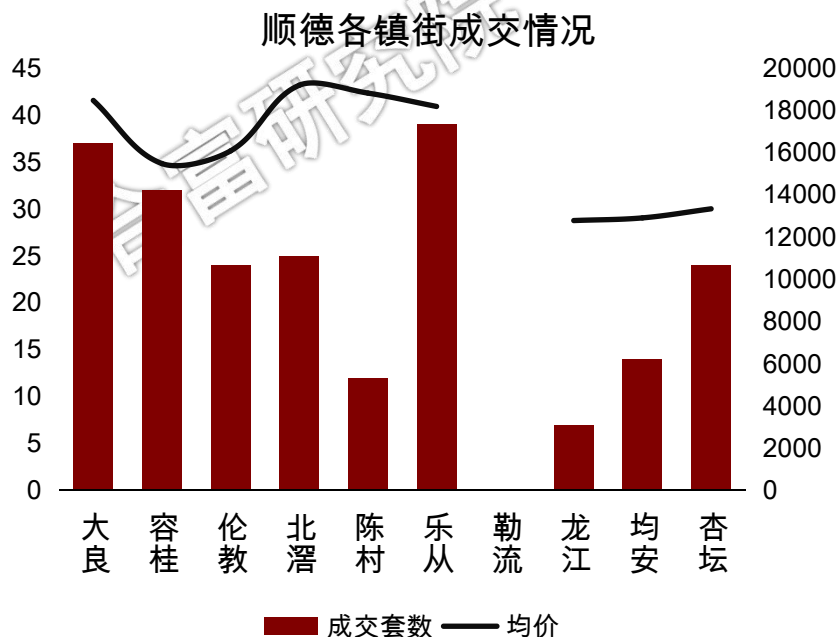
■ 从面积段成交套数看，本周成交主力仍为90-110㎡刚需产品，共签约70套，占总成交33%，均价为16270元/㎡；其次110-130㎡产品签约60套，均价为17013元/㎡。





# 顺德区域：本周北部片区乐从登顶顺德成交

- 从各镇街来看，本周签约最多的镇街为北部片区乐从，签约39套，主要由华润置地悦里11套以及泰禾佛山院子10套支撑成交；其次为中心城区大良签约37套，主要由标杆项目自然销售及集中签约为主；西部片区签约45套。



板块	成交套数	成交面积	均价
大良	37	4373.94	18462
容桂	32	3786.57	15475
伦教	24	3097.20	16077
北滘	25	2703.70	19183
陈村	12	1217.46	18812
乐从	39	4909.22	18179
勒流	-	-	-
龙江	7	756.74	12777
均安	14	1425.86	12903
杏坛	24	2187.85	13332

# 顺德标杆项目成交明细

区域	镇街	项目	套数	面积	均价
顺德	北滘	金辉优步大道	15	1548.69	18080
	陈村	招商曦岸	4	340.75	14982
		星英御岛	3	359.87	20698
	大良	保利碧桂园悦公馆	11	1398.21	16768
		康格斯橡树湾	3	326.6	14504
	均安	中海雍景熙岸	9	942.8	14378
		峰汇豪庭	4	358.49	10258
	乐从	华润置地悦里	11	1124.84	18938
		泰禾佛山院子	10	1594.68	19726
		保利公园里	6	585.69	15905
		保利天寰	4	568.46	19807
		佛山奥园	3	427.41	14222
	伦教	唯美臻岸华府	9	1423.66	17445
		保利中央公园	7	797.02	16898
		新仕名府	4	460.43	9670
	容桂	颐安灏景湾	15	1726.87	14931
		碧桂园凤凰湾	5	536.07	13624
		金辉路劲江山云著	4	421.84	16320
		华夏新城	3	309.08	15097
	杏坛	碧桂美的水木清华	9	951.99	12726
龙江	恒大龙江翡翠	5	574.34	13277	
	美的西江府	2	182.4	11202	

因官网原因，本周顺德网签数据截至5月25日至5月28日。

# 本周小结

## 结语

本周一级市场得到优质土地的推动，热度快速回升，成交两宗顺德优质地块，南海、顺德区均有新地块推出。二级市场方面，南海区由全新项目带动成为供应主导，顺德、三水均有货量补充；市场成交小幅回升，除中心禅城区小幅下滑外，其余区域由热点板块项目带动销量回升。价格方面，基本保持平稳。

# 本周项目开盘快报：

**弘阳时光天樾：5月30日推出8、9座  
单位，共272套**

推售户型	98/126m <sup>2</sup> 三四房
发售地点	销售中心
发售方式	现场集中微信选房
均价	<b>14000-15000/m<sup>2</sup> (带装)</b>
到场人数	约350台客
成交情况	约八成
付款方式	贷款：3天内30%首付 全款：7天内付清
折扣优惠	——
现场节点	项目首开售价对比起地价充满诚意，项目前期筹 筹情况理想，导致项目首开成绩不俗。客户主要 由西樵本地群体组成，禅桂客户亦有三成。

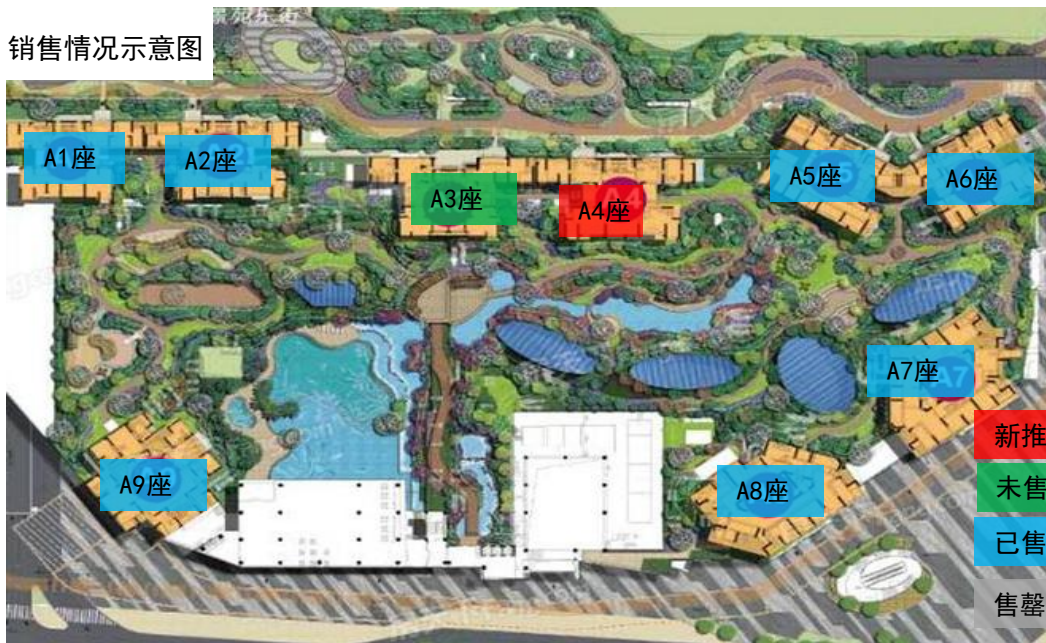


# 本周项目开盘快报:

## 新福港鼎峰: 6月2日加推A4栋洋房产品227套

销售户型	93-158m <sup>2</sup> 三四
发售地点	新福港鼎峰销售中心
发售形式	摇号选房
均价	21800-24000元/m <sup>2</sup> (带装修单合同)
当天成交率	86% (195套)
折扣优惠	首付可分期13个月
开盘情况	项目加推A4栋, 面积分别是93-158平三四房。均价2.18-2.4万/平, 带装修, 首付可分期13个月, 七天内需支付10%, 3个月内支付15%约, 13个月内支付5%。现场约500人。

销售情况示意图



人气照片



# 本周项目开盘快报:

**绿地璀璨天城：6月1日加推3号楼复式公寓单位，约86套**

推售户型	39-48方Loft商业公寓
发售地点	销售中心
发售方式	自然开卖
均价	<u>19000-20500元(毛坯)</u>
成交率	去化率约四成
到场客户量	到访量150台客
销售情况	绿地璀璨天城推出3号楼Loft公寓单位，均价19000-20500元毛坯，由低中高三种楼层分层推售。当日正值六一节日，举办儿童表演活动，销售现场共3间渠道公司带客，吸引较多客户到场。



## 特别声明：

## 本报告数据来源：

- (a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山市统计局
- (b) 房地产数据：佛山市统计局、佛山市国土资源和房屋管理局、佛山权威房地产网、合富大数据
- (c) 土地市场数据：佛山市各区国土局

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

# 信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈


THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院（佛山）

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

业务联系：曹绍林

电话：0757-83285810

 合富研究院