

佛山房地产市场周报

2019/4/27-2019/5/3



 合富研究院

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

电话：0757-83285810

传真：0757-83285807

合富研究院（佛山）

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>>行业动态

深圳推安居型商品房 售价为市场价一半

4月29日，《深圳市安居型商品房建设和管理办法（征求意见稿）》发布。据意见稿，住房保障规划中，安居型商品房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。出售的安居型商品房在一定年限内实行封闭流转，租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房的50%左右。

青岛拟取消公积金二次贷款间隔期限 6月1日起执行

青岛新闻网4月29日讯，从青岛市住房公积金管理中心获悉，加大支持职工改善居住条件力度，自2019年6月1日起，取消我市住房公积金二次申贷须首次公积金贷款结清满两年的期限限制，职工结清首次公积金贷款后，即可申请二次公积金贷款。

深圳拟出公积金新规：违规提取3年内不得再次申请

4月28日，深圳市住房公积金管理中心发布《深圳市住房公积金提取管理规定（征求意见稿）》和《关于进一步规范住房公积金贷款业务有关事项通知（征求意见稿）》，此次征求意见将于5月15日截止。

《深圳市住房公积金提取管理规定（征求意见稿）》中，提出规定了住房消费情形和提取额度，还指出违规提取住房公积金的职工，公积金中心在确认违规提取行为之日起3年内不予受理该职工住房公积金提取申请。

宏观市场背景>>行业动态

广州出台“抢人”新政：本科连续半年社保即可入户

近日，广州市人力资源和社会保障局发布《广州市引进人才入户管理办法实施细则》。

《实施细则》明确指出，将普通高校应届毕业生接收和入户分离，同时对高校应届毕业生入户申报流程进行了简化，实现普通高校应届毕业生入户“一步到位”；首次明确将产业领军人才纳入引进人才入户范围；明确了通过对薪酬、投资、社会贡献等市场化手段评价并引进创新创业人才的引才模式；对于引进人才申报方式进行了重大改革，符合条件的引进人才既可以通过公共就业和人才服务机构申报，也可以通过用人单位及主管部门申报，还可以选择个人直接申报入户。

与此同时，新政进一步放宽了对全日制本科学历、研究生学历人才以及专业技术资格人才入户的限制。对本科生入户广州，仅需要连续缴纳半年社保；而硕士研究生、博士研究生、高级职称人员，以及择业期内的留学人员入户，只需要在广州有参保记录即可。

合富研究院

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>>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 ²) | 总建筑面积 (m ²) | 容积率 | 起拍价 (万元) | 起拍楼面地价 (元) |
|----|------|--------------------|---------------------------|--|-----------------------|-------------------------|-----------|------------|------------|
| 顺德 | 5/29 | TD2019 (SD) XG0005 | 佛山市顺德区乐从镇荷岳路以北、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、公园与绿地, 城镇村道路用地 | 84225.06 | 219827.4 | 整体不高于2.61 | 241620.159 | 11000 |
| 顺德 | 5/29 | TD2019 (SD) WG0011 | 佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、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 | 2.76 | 138030 | 3800 |

顺德乐从两日连挂两宗商住地



- 岳步村地块：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/㎡，竞拍方式为“竞配建+竞自持”。
- 新桂路地块：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，剔除教育用地以及配建面积，起拍楼面价约为6200元/㎡。

佛山土地市场分析>>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 ²) | 总建筑面积 (m ²) | 成交价 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) | 竞得者 |
|----|------|------|----|------|-----------------------|-------------------------|----------|--------------------------|-----|
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

合富研究院

合富研究院

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

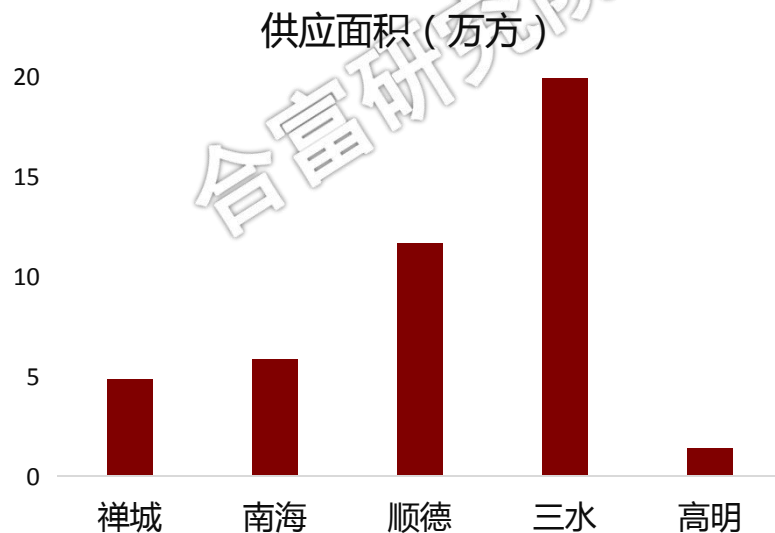
顺德区域成交情况

本周大佛山供应持续放量，三水供应成为主力

- 本周大佛山住宅新增约43.57万方，供应量环比上升20%；本周三水供应最多，共19.9万方新增货量，其中时代云图为全新盘；其次为顺德供应约11.66万方，其中恒大江湾为全新盘；南海供应约5.82万方；禅城供应4.81万方；高明供应1.39万方。

| 区域 | 项目 | 批出住宅面积 | 批售住宅套数 |
|----|----------|----------|--------|
| 南海 | 越秀星汇瀚府 | 33915.48 | 304 |
| 南海 | 光明花半里 | 9644.50 | 78 |
| 南海 | 海逸桃花源记 | 14616.19 | 155 |
| 顺德 | 顺德龙光玖龙郡 | 9676.02 | 92 |
| 顺德 | 恒大江湾 | 55560.58 | 460 |
| 顺德 | 美的绿城凤起兰庭 | 16976.95 | 104 |
| 顺德 | 美的中交翰城 | 13143.62 | 126 |
| 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 21194.89 | 116 |
| 三水 | 旭辉江山 | 24812.40 | 248 |
| 三水 | 奥园尚居 | 20586.37 | 203 |
| 三水 | 融创浅水湾 | 11282.25 | 54 |
| 三水 | 御江南国际社区 | 54263.35 | 500 |
| 三水 | 时代云图 | 18407.40 | 180 |
| 三水 | 华远远洋海蓝城 | 12503.40 | 120 |
| 三水 | 中国通号天聚广场 | 10408.47 | 104 |
| 三水 | 美的峯境 | 21344.25 | 200 |
| 三水 | 龙光碧桂园悦府 | 25379.70 | 248 |

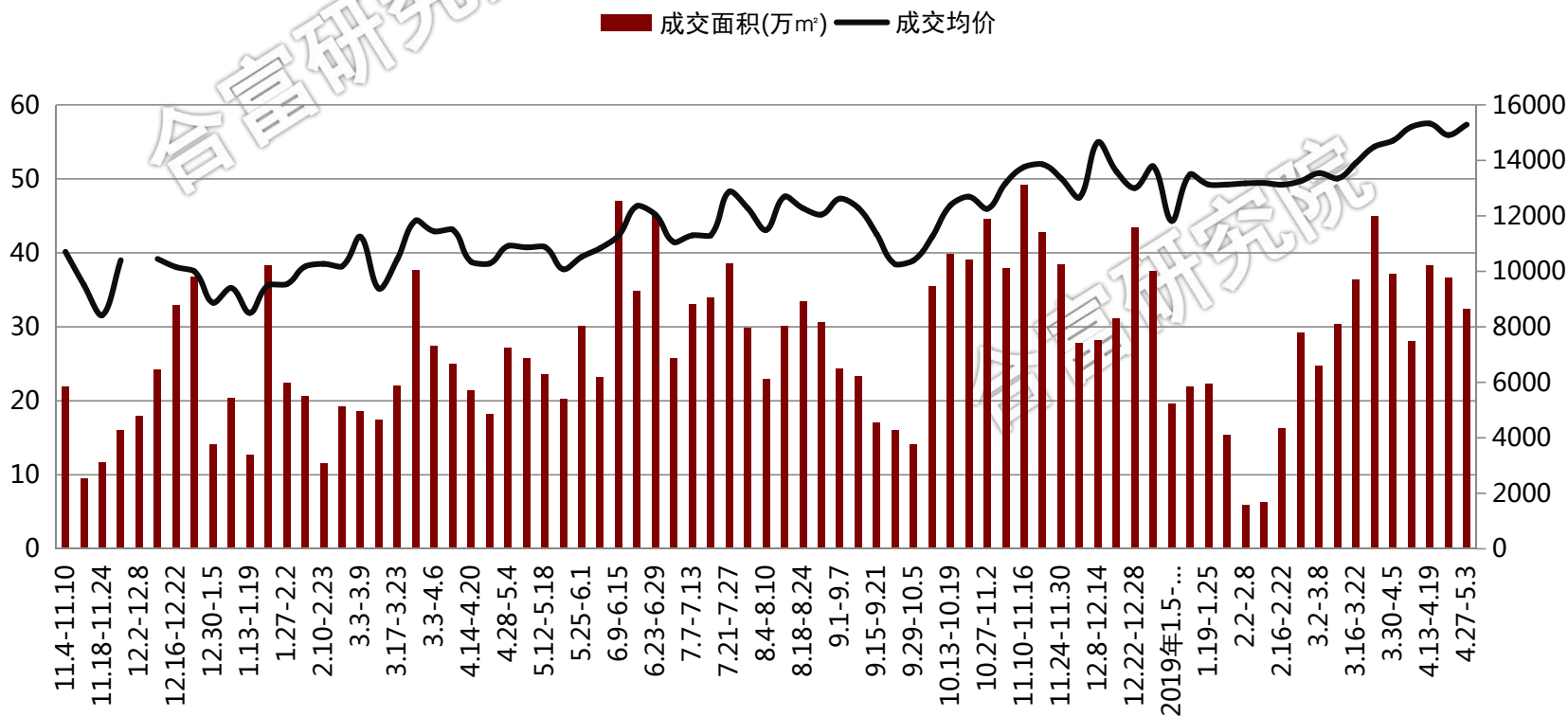
| 区域 | 项目 | 批出住宅面积 | 批售住宅套数 |
|----|---------|----------|--------|
| 禅城 | 五矿崇文金城 | 3133.95 | 18 |
| 禅城 | 新福港鼎峰 | 29524.45 | 227 |
| 禅城 | 保利碧桂园天汇 | 13859.84 | 96 |
| 禅城 | 和记黄埔莲岸 | 1562.92 | 4 |
| 高明 | 中梁首府 | 5647.48 | 42 |
| 高明 | 祥福楼 | 8280.85 | 86 |



五一促销动作收敛，市场成交下降，价格维稳

- 本周佛山新建商品住宅共签约32.45万方，网签量明显锐减，环比跌幅11%，成交套数为3799套，网签量减弱体现在4月成交市场较为淡静，维持至五一节点当日成交才有所回升。均价15290元/方，均价稳中回升3%。本周恰逢五一假期，但对比以往市场反应较为平静，供应和促销动作较少，难以带动成交增量。

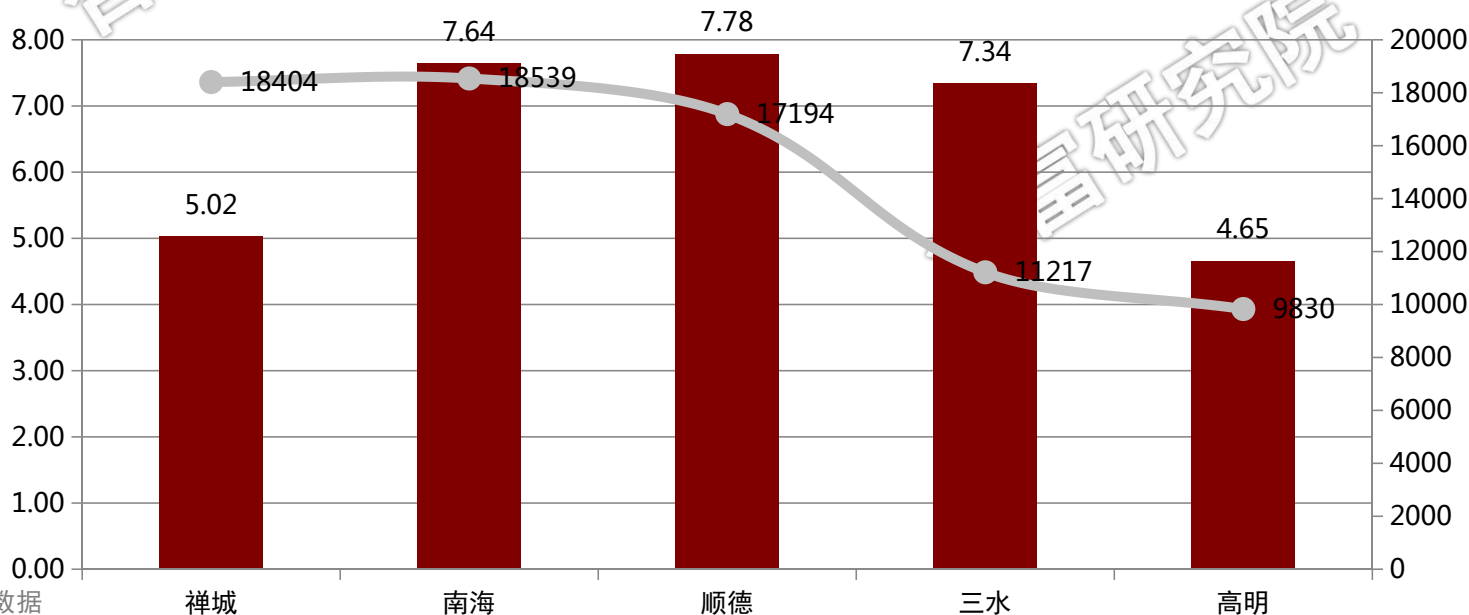
佛山市周度商品住宅成交走势



禅桂中心热度上升，各区镇街成交不同程度下滑

- 本周顺德新盘面世较多，但客户对于价格接受度不高，导致成交环比骤降37%，价格高企上涨5%。
- 三水本周外围镇街供应加大，三水新城亦有新品加推，成交热度不足，环比下降22%，均价持稳。
- 南海保利诺丁山成交亮眼，在其余片区价格平走情况下，西部洼地片区受到刚需客群欢迎保持较高热度，成交环比轻微下滑4%，价格轻微上涨2%。
- 禅城持销奇槎项目，绿岛湖、张槎趁着五一节点推货，带动成交环比上升22%，成为本周升幅最高的区域。量价齐升，均价环比上涨6%。
- 高明本周量价齐升，市场以新项目加推为主，部分认筹登记，成交环比上升7%，价格环比上涨5%。

佛山五区商品住宅成交明细：万方



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 | 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 115 | 13051 | 13771 |
| 2 | 南海 | 碧桂园翡翠湾 | 82 | 9230 | 9478 |
| 3 | 三水 | 碧桂园双子星城 | 81 | 8004 | 13080 |
| 4 | 顺德 | 顺德未来城 | 75 | 7882 | 25000 |
| 5 | 禅城 | 绿地未来城 | 74 | 6569 | 12244 |
| 6 | 南海 | 保利诺丁山 | 70 | 7097 | 24690 |
| 7 | 三水 | 龙光碧桂园悦府 | 64 | 6784 | 11255 |
| 8 | 禅城 | 珑景 | 62 | 6607 | 15859 |
| 9 | 南海 | 时代水岸 | 56 | 6272 | 26049 |
| 10 | 高明 | 中南滨江国际 | 54 | 5446 | 8700 |

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 | 绿地未来城 | 74 | 6569 | 12244 |
| 2 | 珑景 | 62 | 6607 | 15859 |
| 3 | 时代香海彼岸 | 42 | 4778 | 21406 |
| 4 | 世茂望樾 | 34 | 3980 | 18840 |
| 5 | 阳光城信业檀悦 | 32 | 5085 | 21700 |
| 6 | 金茂绿岛湖 | 29 | 4816 | 16947 |
| 7 | 世茂望德 | 24 | 2339 | 24825 |
| 8 | 绿岛湖壹号 | 16 | 1922 | 17656 |
| 9 | 五矿崇文金城 | 16 | 2104 | 27363 |
| 10 | 保利翡翠花园 | 15 | 2066 | 15432 |

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 | 碧桂园翡翠湾 | 82 | 9230 | 9478 |
| 2 | 保利诺丁山 | 70 | 7097 | 24690 |
| 3 | 时代水岸 | 56 | 6272 | 26049 |
| 4 | 金名都 | 47 | 4592 | 28785 |
| 5 | 招商悦府 | 33 | 3404 | 13283 |
| 6 | 时代领峰 | 17 | 1844 | 17781 |
| 7 | 广佛新世界 | 16 | 1497 | 17006 |
| 8 | 聚兴花园 | 13 | 1377 | 11661 |
| 9 | 保利叶公馆 | 13 | 1417 | 30968 |
| 10 | 锦绣龙湾 | 12 | 1635 | 11884 |

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 | 碧桂园凤凰湾 | 115 | 13051 | 13771 |
| 2 | 顺德未来城 | 75 | 7882 | 25000 |
| 3 | 保利碧桂园悦公馆 | 34 | 4537 | 17468 |
| 4 | 顺德龙光玖龙府 | 30 | 2925 | 14185 |
| 5 | 保利天寰 | 29 | 3569 | 19489 |
| 6 | 华润置地悦里 | 22 | 2089 | 19173 |
| 7 | 泰禾佛山院子 | 19 | 3094 | 20638 |
| 8 | 中海万锦公馆 | 15 | 1920 | 17872 |
| 9 | 康格斯橡树湾 | 14 | 1403 | 14789 |
| 10 | 唯美臻岸华府 | 12 | 2023 | 18043 |

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 | 碧桂园双子星城 | 81 | 8004 | 13080 |
| 2 | 龙光碧桂园悦府 | 64 | 6784 | 11255 |
| 3 | 时代倾城 | 49 | 5111 | 8664 |
| 4 | 北大资源博雅滨江 | 28 | 3429 | 9785 |
| 5 | 中南远洋漫悦湾 | 25 | 2598 | 13320 |
| 6 | 恒大山水龙盘 | 22 | 2417 | 10132 |
| 7 | 汇信华府 | 21 | 1976 | 9722 |
| 8 | 恒大云东海 | 20 | 1917 | 9172 |
| 9 | 旭辉江山 | 19 | 2010 | 12594 |
| 10 | 保利中央公园 | 16 | 1731 | 12278 |

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 | 中南滨江国际 | 54 | 5446 | 8700 |
| 2 | 招商熙和园 | 34 | 4162 | 9205 |
| 3 | 美的鹭湖 | 31 | 4212 | 13988 |
| 4 | 金科集美天辰湾 | 27 | 2687 | 7997 |
| 5 | 绿地拾野川 | 25 | 2035 | 13682 |
| 6 | 龙光玖龙府 | 15 | 1440 | 9042 |
| 7 | 保利玥府 | 13 | 1497 | 11973 |
| 8 | 龙光金辉优步学府 | 13 | 1302 | 8707 |
| 9 | 中梁首府 | 12 | 1372 | 7896 |
| 10 | 恒晖豪庭 | 9 | 968 | 8110 |

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

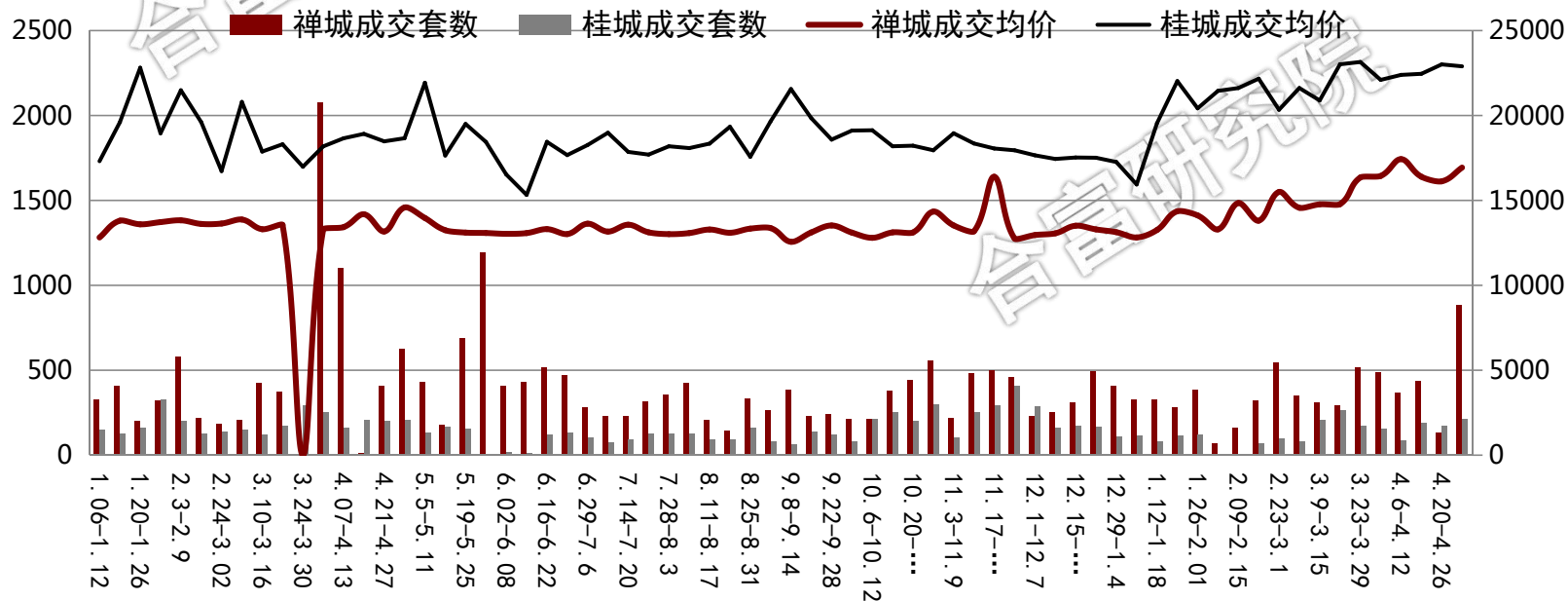
顺德区域成交情况

本周禅桂区域量升价降，公寓产品成交发力

| 区域 | 本周成交套数 (套) | 本周成交面积 (m ²) | 本周成交均价 (元/m ²) |
|----|------------|--------------------------|----------------------------|
| 禅城 | 886 | 77126.16 | 16933 |
| 桂城 | 215 | 17353.05 | 22895 |

本周禅桂中心区成交共1101套单位，环比大幅上升260%，其中公寓成交占比接近半数，而均价为18028元/m²，较上周均价下滑9%；桂城本周签约数215套，成交环比上升26%，区域均价22895元/m²，均价稳定；禅城本周签约886套单位，环比大幅上升，均价16933元/m²，走势上探。

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 | 滨江首府 | 15 | 1490.04 | 14955 |
| | 城北 | 旭辉公元 | 14 | 841.61 | 12564 |
| | 城南 | 新福港鼎峰 | 14 | 1346.49 | 14286 |
| | 城西 | 绿地小平墅 | 92 | 4628.86 | 9773 |
| | 城西 | 花曼丽舍 | 10 | 1090.78 | 14618 |
| | 南庄 | 保利翡翠公馆 | 15 | 2065.81 | 15431 |
| | 南庄 | 绿岛湖壹号 | 18 | 2051.59 | 17660 |
| | 南庄 | 金茂绿岛湖 | 29 | 4815.83 | 16947 |
| | 南庄 | 世茂望樾 | 34 | 3979.55 | 18840 |
| | 东平 | 泮景 | 123 | 8906.66 | 14909 |
| | 奇槎 | 保利碧桂园天汇 | 14 | 2406.88 | 22374 |
| | 奇槎 | 绿城桂语兰庭 | 15 | 2054 | 27109 |
| | 奇槎 | 五矿崇文金城 | 16 | 2103.75 | 27363 |
| | 奇槎 | 世茂望德 | 24 | 2339.25 | 24825 |
| | 亚艺 | 绿地璀璨天城 | 3 | 704.67 | 13842 |
| | 祖庙 | 岭南天地璟廷 | 0 | 0 | 0 |
| | 祖庙 | 岭南盛世 | 2 | 404.61 | 13672 |
| | 祖庙 | 兆阳大厦 | 1 | 52.73 | 19817 |
| | 桂城 | 千灯湖 | 时代名著 | 0 | 0 |
| 千灯湖 | | 宏宇景裕豪园 | 10 | 956.11 | 25025 |
| 千灯湖 | | 德高信中央大道 | 7 | 455.86 | 19171 |
| 千灯湖 | | 保利葉公馆 | 13 | 1417.17 | 30967 |
| 千灯湖 | | 中国铁建国际公馆 | 8 | 1145.19 | 19984 |
| 平洲 | | 富丰君御 | 4 | 399.82 | 21998 |
| 平洲 | | 保利诺丁山 | 70 | 7096.61 | 24689 |

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

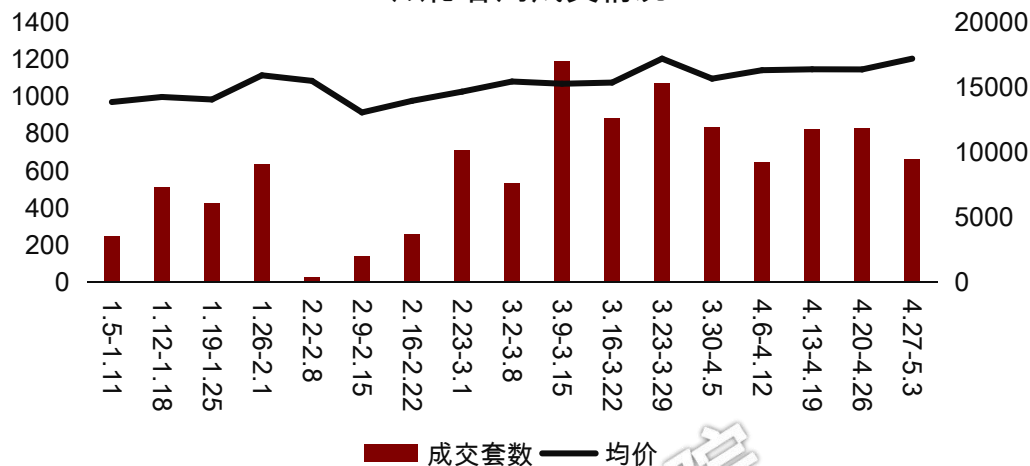
顺德区域成交情况

本周顺德各产品段签约量均有下降，价格微升

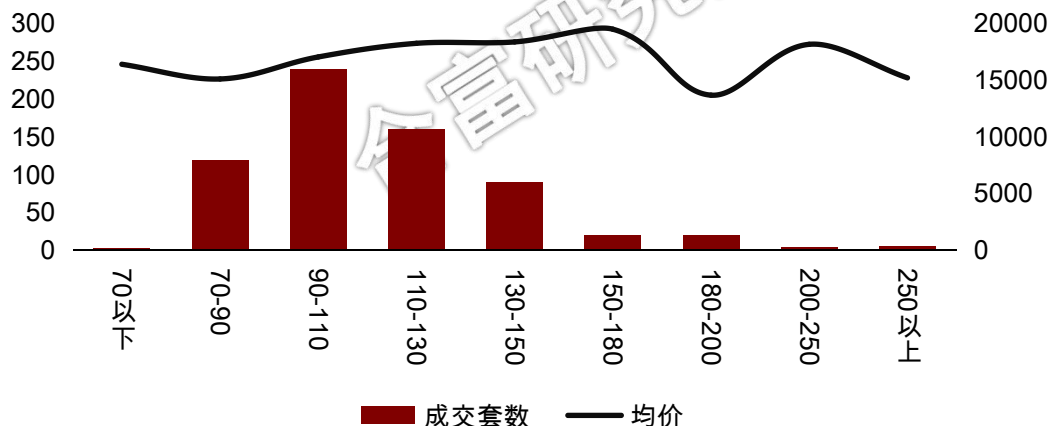
■ 本周顺德住宅整体网签量下跌20%，共成交661套，约75566.41m²成交面积；整体成交均价为17194元/m²，环比微升5%。

■ 从面积段成交套数看，本周成交主力仍为90-110m²刚需产品，共签约239套，环比下跌23%，占总成交36%，均价为17024元/m²，价格环比上升8%；其次110-130m²产品签约160套，环比下跌20%，均价为18224元/m²，价格环比上升7%。

顺德各周成交情况

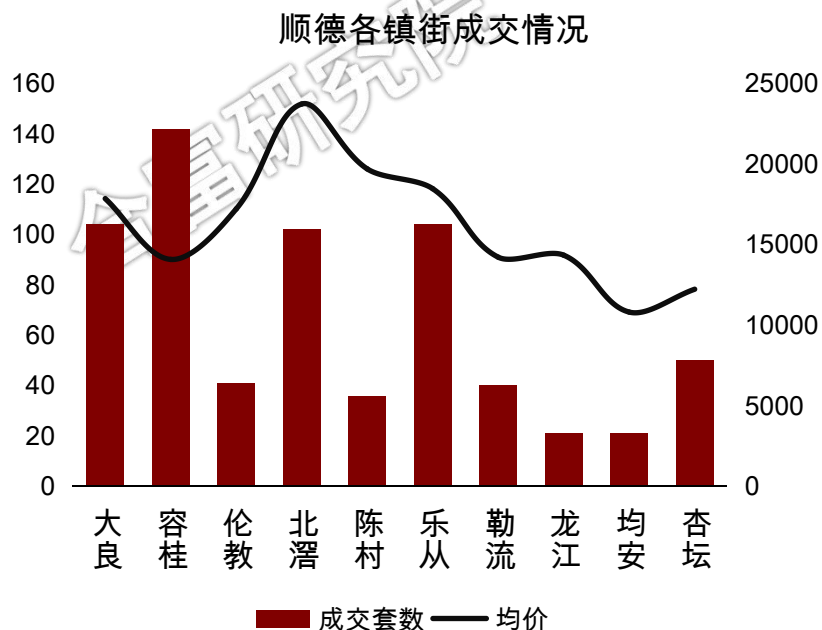


顺德各产品段成交情况



顺德区域：本周中心城区容桂仍为顺德作网签主力

- 从各镇街来看，本周签约最多的镇街为中心城区容桂，签约142套，占顺德总签约量21%，主力仍为碧桂园凤凰湾签约115套；其次为北部片区乐从，签约104套，主要由多个标杆项目自然销售签约支撑成交；同签约104套德镇街还有中心城区大良；西部片区签约132套。



| 板块 | 成交套数 | 成交面积 | 均价 |
|----|------|----------|-------|
| 大良 | 104 | 12618.93 | 17856 |
| 容桂 | 142 | 16096.79 | 14083 |
| 伦教 | 41 | 5511.36 | 17216 |
| 北滘 | 102 | 10819.82 | 23729 |
| 陈村 | 36 | 4005.73 | 19703 |
| 乐从 | 104 | 13157.63 | 18474 |
| 勒流 | 40 | 4110.27 | 14224 |
| 龙江 | 21 | 2436.04 | 14348 |
| 均安 | 21 | 2174.19 | 10815 |
| 杏坛 | 50 | 4635.65 | 12233 |

顺德标杆项目成交明细

| 区域 | 镇街 | 项目 | 套数 | 面积 | 网签均价 |
|----|----------|----------|---------|----------|-------|
| 顺德 | 北滘 | 合景天銮 | 8 | 1004.82 | 22549 |
| | | 美的领贤公馆 | 9 | 810.33 | 18677 |
| | | 顺德未来城 | 75 | 7882.08 | 25000 |
| | 陈村 | 荔园新天地 | 8 | 813.47 | 15853 |
| | 大良 | 保利碧桂园悦公馆 | 34 | 4536.61 | 17468 |
| | | 康格斯橡树湾 | 14 | 1402.77 | 14789 |
| | 均安 | 中海雍景熙岸 | 8 | 762.15 | 14271 |
| | 乐从 | 保利公园里 | 8 | 765.61 | 15603 |
| | | 保利天寰 | 29 | 3569.08 | 19489 |
| | | 华润置地悦里 | 22 | 2089.40 | 19173 |
| | | 泰禾佛山院子 | 19 | 3094.12 | 20638 |
| | | 中海新城公馆 | 12 | 1481.49 | 16487 |
| | 勒流 | 博澳城 | 9 | 1060.88 | 14154 |
| | | 顺德龙光玖龙府 | 30 | 2924.67 | 14185 |
| | 龙江 | 恒大龙江翡翠 | 12 | 1309 | 13215 |
| | 伦教 | 保利中央公园 | 9 | 1025.9 | 16527 |
| | | 唯美臻岸华府 | 12 | 2022.59 | 18043 |
| | | 中海万锦公馆 | 15 | 1920.15 | 17872 |
| | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 115 | 13050.91 | 13771 |
| | | 颐安灏景湾 | 12 | 1393.6 | 14892 |
| 杏坛 | 碧桂美的水木清华 | 10 | 992.75 | 12861 | |
| | 美的中交翰诚 | 12 | 1260.13 | 10031 | |

本周小结

结语

本周市场踏入五一黄金周节点，一级市场挂牌两宗优质地块，本月较多优质土地出让，将迎来土拍小高峰。二级市场方面，供应量继续上升，整体可售货量充足；本周项目以消化在售产品为主，新品以自然加推形式销售，而节假日出游影响整体签约下滑；五一期间整体市场价格维稳，项目促销力度减少，项目入客量有所回暖。

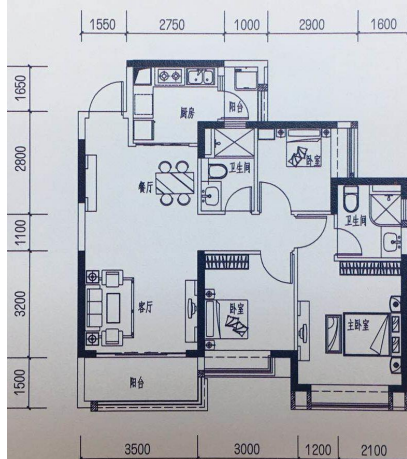
本周项目开盘快报:

龙江恒大江湾:

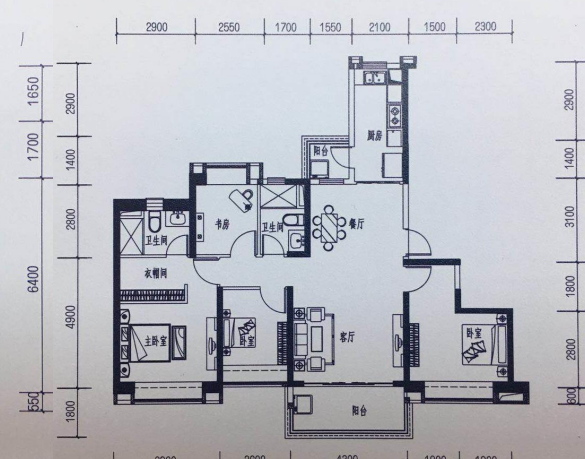
5月4日开盘2座、3座、4座、9座三至四房共370套洋房



9栋02户型 3房2厅 94 m²



2栋02户型 4房2厅 142 m²



| | |
|-------|---|
| 销售户型 | 94-142m ² |
| 发售地点 | 顺德喜来登酒店 |
| 发售形式 | 派筹销售 |
| 均价 | 15327元/m ² |
| 当天成交率 | 5.9% (22套) |
| 折扣优惠 | 开盘98折 |
| 开盘情况 | 项目首次开盘推售2座、3座、4座、9座共四座洋房，以刚需三房和改善型产品四房为主；到访约200组客户，四成来自本地杏坛，容桂二成，均安二成，其他区域二成； |

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