

佛山房地产市场周报

2016/12/17-2016/12/23



 合富辉煌®(中国)

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

合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究部

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

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：顺德豪宅税新起征点13561元/平方米

顺德区国土城建和水利局发布公告称，明年豪宅税起征点调整为按建面算13561元/m²，这也是顺德首次采用建面计算方法。根据区国土局发布的通告内容，顺德区明年上半年商品住房享受优惠政策普通住房标准为“住宅小区建筑容积率在1.0以上”、“单套住宅套内建筑面积120平方米以下或单套建筑面积144平方米以下”、“实际成交价按建筑面积计算低于13561元/m²”。

行业动态：商住建设用地交易资金必须为竞买人自有资金

近日,佛山市住建局、国土规划局、金融局联合下发《关于进一步加强商住用地交易资金监管的通知》,通知明确,参与佛山市国有商住建设用地使用权公开出让的购地资金必须为竞买人的自有资金,不得为银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金。土地招拍挂活动交易结束后,竞得人需在规定时间内提供竞买资金承诺书以及经过会计师事务所鉴证的《佛山市商住用地成交价款来源申请表》。

城市规划：“广莱坞”南方影视中心落户佛山

佛山市人民政府与珠江电影集团有限公司签订“共建广莱坞”战略合作框架协议。“广莱坞”建设定址佛山，由佛山市政府、珠江电影集团有限公司、广东广播电视台、广东省广播电视网络股份有限公司等联手共建，共同实施世界电影嘉年华和博览会、取景地标城市、制片投融资中心、文武秀场、影视城、影视产业园、珠江电影学院、电影部落等全产业全系列项目。

城市规划：禅港西路拟延至紫洞路

禅港西路拟从季华西路向北延伸至紫洞路，路线全长2.966公里，双向6车道。据禅城区交建投公司近日发布的招标公告称，该项目计划在下月中旬开建，预计明年5月底建成通车。禅港西路（季华路-紫洞路）位于禅城区南庄镇，线路基本为南北走向，南起禅港西路（南庄大道-季华路）与季华西路平交处，经南庄沙边村、紫南村后在紫南岗西侧向东绕行，绕过紫南岗和岗背岗后与紫洞路呈T形平交。

城市规划：佛山拟新增18万个学位

市政府正式印发《佛山市义务教育阶段学校基础教育设施五年提升行动计划(2016-2020)》。根据规划佛山未来四年将新增约18万个学位。根据《佛山市教育事业发展“十三五”规划》预测，到2020年，义务教育阶段学校在校生将达77万人左右，预计需增加不低于10万个学位。为此，《行动计划》提出，到2020年，佛山将新建、改建、扩建各类义务教育阶段学校176所，其中公办学校158所，民办学校18所；新增学位约18万个，其中公办学位15万个，民办学位3万个，基本可以满足义务教育学位需求。

城市规划：7号线将成“轨道+物业”发展模式试点

顺德区政府与香港铁路有限公司正式签署了城市轨道交通发展战略合作框架协议。今后，双方将围绕“轨道+物业”综合运营、轨道规划建设等领域展开全方位合作。其中，广州地铁7号线西延顺德段将作为区内首个实施“轨道+物业”发展模式的轨道项目。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周高明推出3宗地块

本周土地出让计划

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)
高明	2017/1/16	TD2016(GM)WG0038	佛山市高明区荷城街道 沧江南路以西、三江路 以北	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	60122.4	90183.6	1.5	13530	1500.3
高明	2017/1/16	TD2016(GM)WG0039	佛山市高明区西江新城 荷富路以东、明湖北路 以北	商服用地(商业用地、商务用 地)	21794.2	87176.8	4	17635	2022.9
高明	2017/1/16	TD2016(GM)WG0040	佛山市高明区西江新城 明湖南路以北、明湖堤 岸路以西	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	16620.2	36564.44	2.2	8192	2240.4

新城控股高价拿下狮山大型地块

本周土地成交

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
狮山	2016/12/19	TD2016(NH)W G0027	佛山市南海区里水镇里广公路邓岗地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	40793.6	3.3	168273	12500元+配建2000元人才住房	佛山市时代鸿泰投资有限公司
狮山	2016/12/21	TD2016(NH)W G0026	松岗工业城	住宅	1302.37	0.75	79236.19	8112	邵韵琪



——点评：时代竞得里水里广公路商住地块，成交总价为16.8亿元加配建2000平米人才住房，折合楼面地价约12500元。地块占地面积4.1万m²，总建面13.5万m²。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

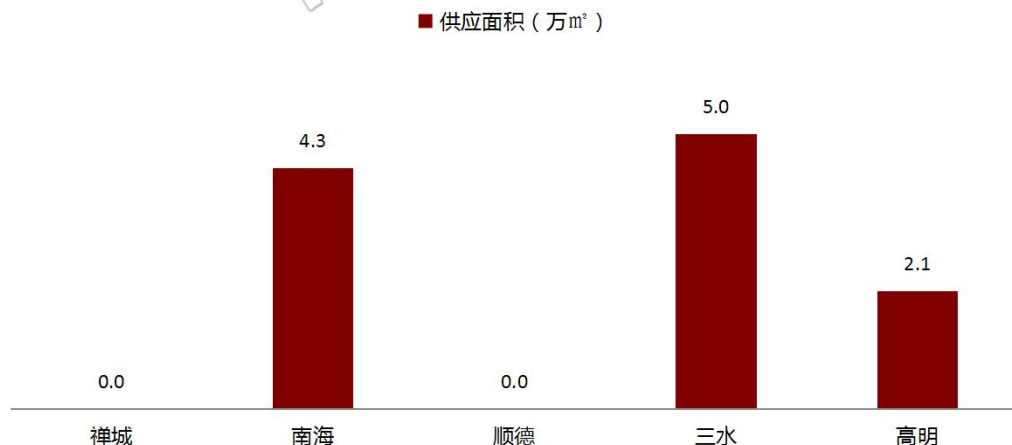
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

西部板块供应量呈稳定增长

- 本周新增供应量出现明显下降，其中南海区本周因广佛项目断货，新增量大幅下降，仅新增4.3万m²。新货均来自于南海西部板块项目为主。另外本周三水区新增5万m²位列佛山新增排名首位，禅城、顺德两大重点区域本周没出现新增供应；

2016年第49周佛山五区商品住宅供应情况

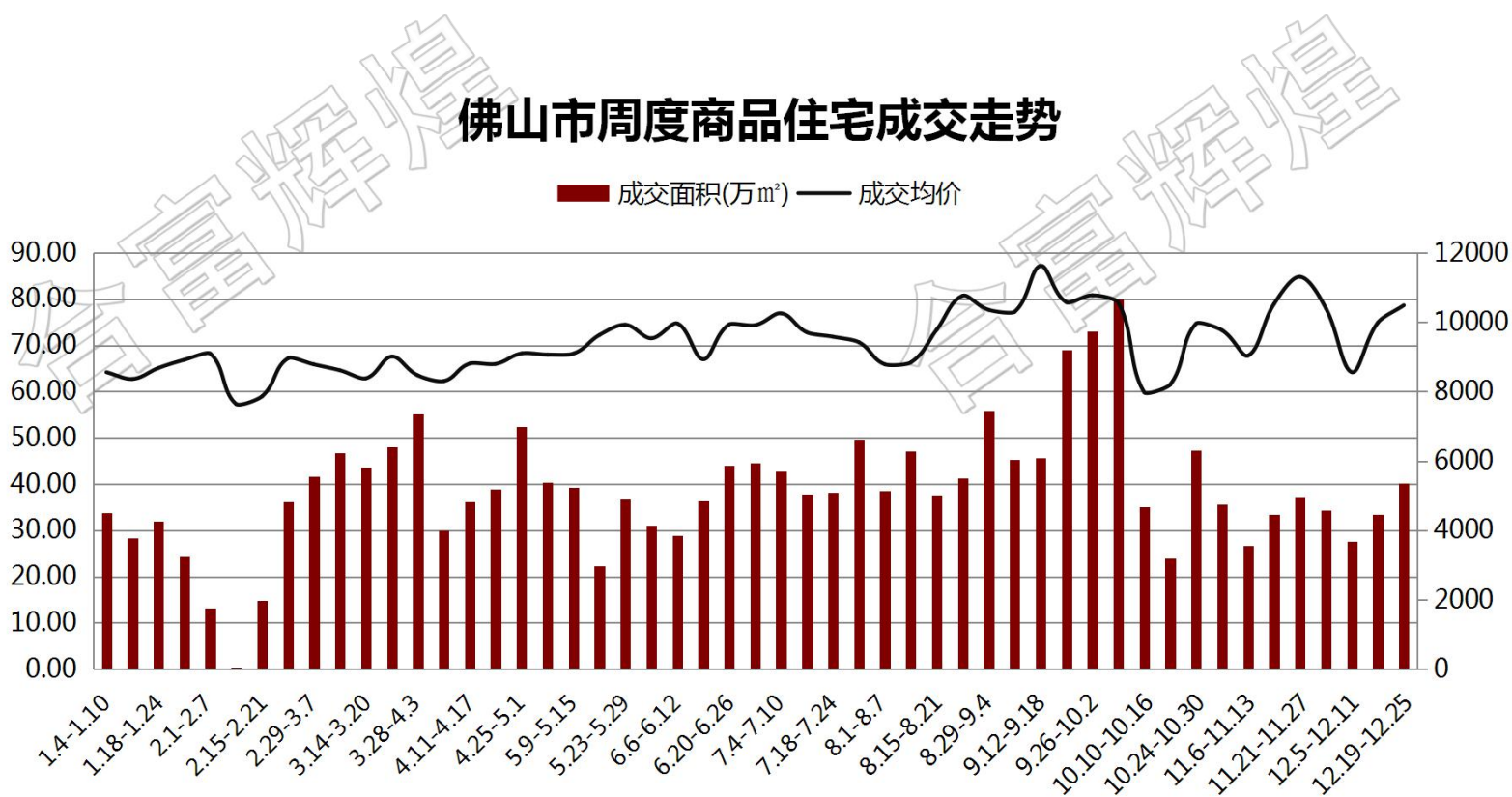


数据来源：合富辉煌监测数据

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	海逸桃源花园	12643.88	52
南海	杰胜公馆	4881.69	60
南海	聚豪雅居	13682.17	153
南海	世爵府邸	12187.56	112
三水	博雅滨江花园	26326.28	230
三水	钜隆君玺花园	16099.95	180
三水	谊泰雅苑	7098.8	80
高明	君御海城	16140.71	147
高明	喜悦家园	5093.46	18

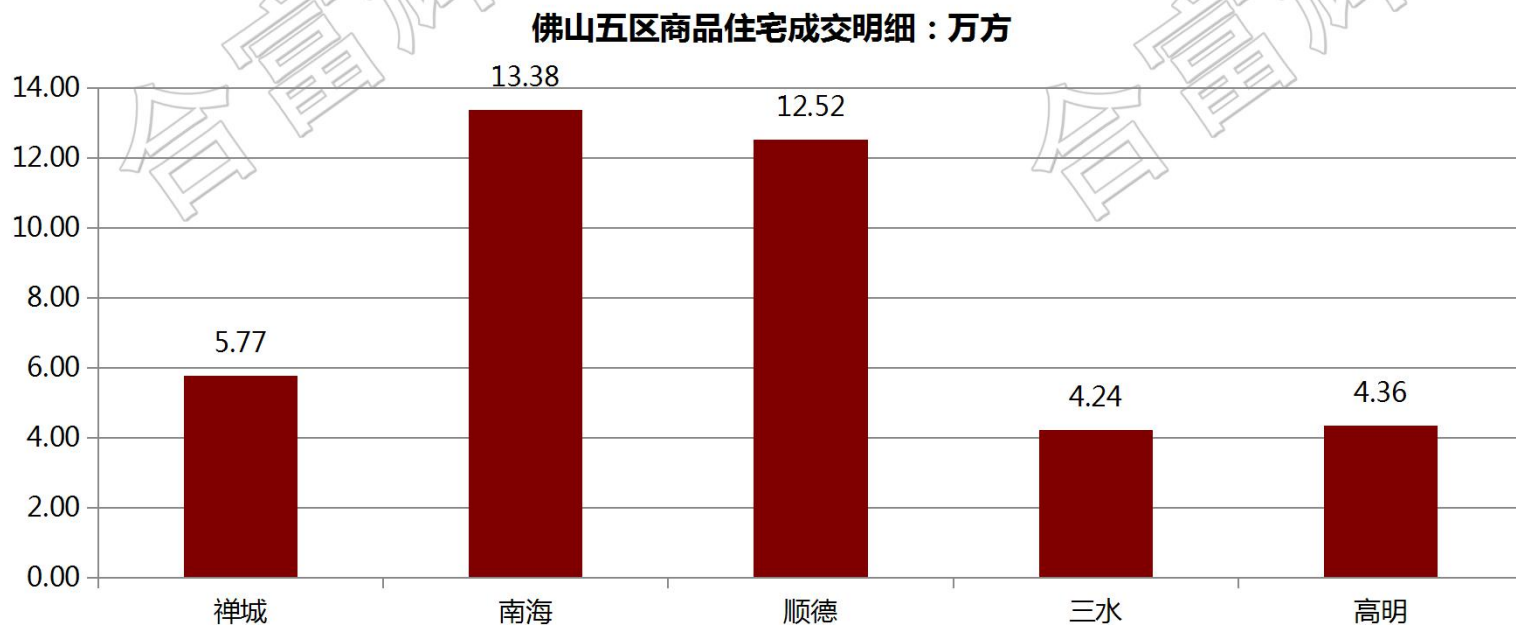
本周佛山成交40万m²，均价10485元/m²，量价齐跌

本周佛山商品住宅成交约40.27万m²，成套数为3602套，成交均价10485元/m²，成交量价齐升，成交量环比增幅20%，均价环比上涨5%。



本周五区成交维持小幅增长

本周佛山五区成交中，高明区大幅上升56%，南海、顺德两区成交量环比增幅分别24%、29%，禅城则环比下滑7%。



五区项目成交套数排名

佛山商品房周度成交套数前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格	成交金额
1	禅城区	保利翠雅花园	158	19243	13019	250516097
2	禅城区	汇银新港湾花园	117	4888	10062	49185279
3	顺德区	北滘雅居乐花园	117	13062	13140	171635427.6
4	禅城区	万科城	115	10304	10035	103399004
5	禅城区	中海风华熙岸花园	106	11385	13303	151446694
6	南海区	西樵江滨花园锦绣龙湾	71	7907	9016	71290507
7	顺德区	名铸家园	66	8646	9047	78217964
8	三水区	御江南国际社区	56	5863	8116	47580738
9	三水区	鸿安花园	55	5822	6879	40046643
10	南海区	樵汇花园	54	5148	8603	44291726

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	成交金额
1	西樵江滨花园锦绣龙湾	71	7907	9016	71290507
2	樵汇花园	54	5148	8603	44291726
3	桂丹颐景园	47	4281	9393	40215285
4	悦珑水岸花园	47	5253	7410	38924956
5	翠湖绿洲花园	45	5202	8631	44901669
6	中南海晖城	32	2922	9960	29103225
7	三盛颐景园	30	3343	7991	26709976
8	名雅花园	30	3627	8922	32364287.34
9	名汇浩湖湾花园	23	2312	10912	25228342
10	海逸桃源花园	22	2192	10239	22444482

佛山及五区项目成交套数排名

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	成交金额
1	保利翠雅花园	158	19243	13019	250516097
2	汇银新港湾花园	117	4888	10062	49185279
3	万科城	115	10304	10035	103399004
4	中海凤华熙岸花园	106	11385	13303	151446694
5	盈天广场	20	1987	12649	25133187
6	童梦家园	15	1594	12009	19137155
7	华宝世家雅苑	11	1005	8846	8891022
8	领地海纳珑庭	10	884	10571	9343535
9	普君新城	9	921	19507	17973153
10	融腾湖滨曦园	9	1488	11649	17335474

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	成交金额
1	北滘雅居乐花园	117	13062	13140	171635427.6
2	名铸家园	66	8646	9047	78217964
3	伦敦碧桂园	40	5964	13473	80354648.64
4	龙江中心	30	3565	7516	26797156.8
5	藏珑华府	27	2354	16287	38339613.63
6	龙江碧桂园	27	4166	10085	42020466.69
7	林上湾广场	23	2420	14912	36089741.48
8	博澳城	22	2076	9542	19812896.16
9	龙光水悦熙园	21	2116	7834	16579320.33
10	怡翠晋盛花园	19	2483	16048	39850401.75

佛山及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	成交金额
1	御江南国际社区	56	5863	8116	47580738
2	鸿安花园	55	5822	6879	40046643
3	碧堤雅苑	42	5695	10208	58133382
4	全信·御景南湖花园	28	2387	8497	20283538
5	华瑞帝景湾花园	24	2798	7167	20055469
6	华盛圆坊名荟花园	21	1864	5861	10921995
7	三水万达广场	17	2065	8518	17590660
8	万景豪园	15	1304	8003	10437030
9	塘福路4号	14	2388	3098	7399974
10	兆丰豪庭	13	1231	6423	7907191

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	成交金额
1	欧浦花城	39	4140	4547	18824046
2	美的鹭湖森林度假城	39	4509	12624	56916580
3	江滨香格里拉花园	26	2945	6156	18132386
4	金富雅苑	24	2199	3948	8682888
5	天汇湾	24	2401	6784	16285378
6	创亿明园	16	1393	6547	9121062
7	美的西海岸花园	14	1647	6072	10003000
8	樵顺嘉园	12	985	4841	4769384
9	高明优悦城邦	11	1452	7197	10448855
10	锦秀花苑	11	1033	5732	5923317

数据来源：合富辉煌监测数据

目录

Contents

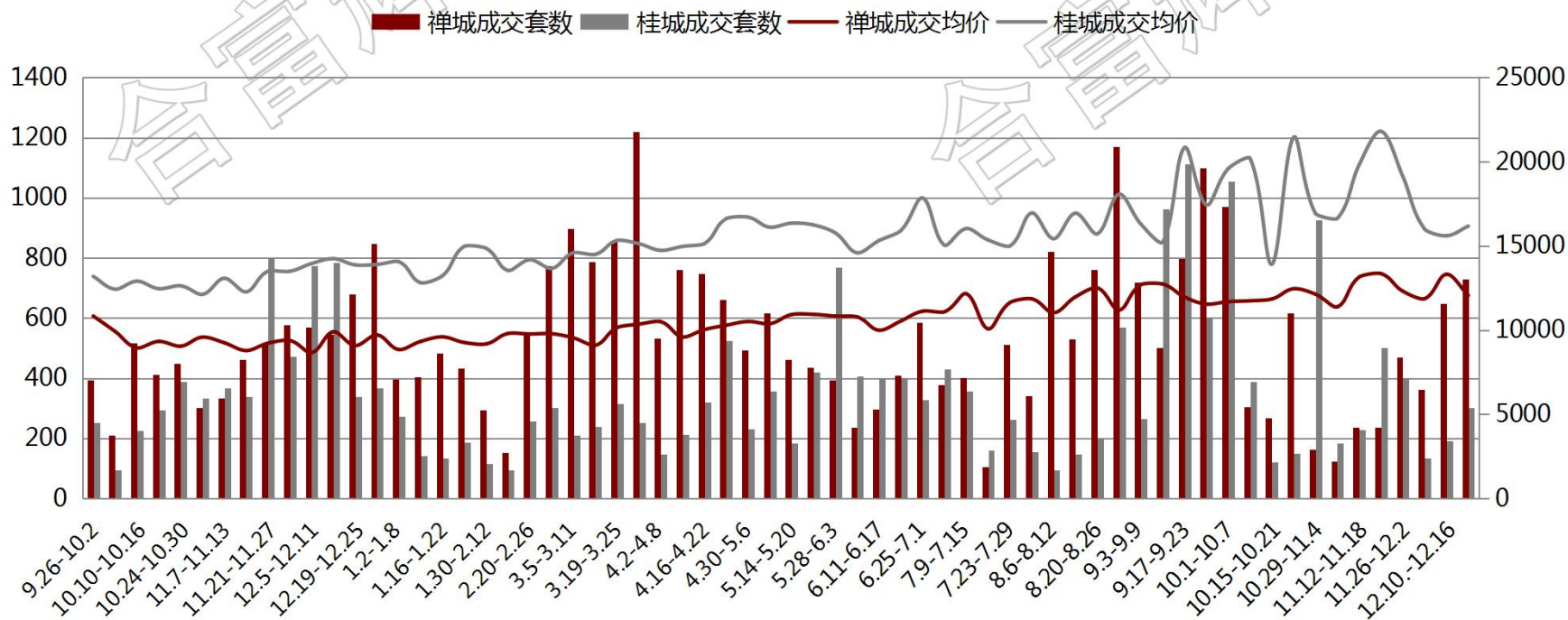
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

禅桂区域量升价跌，仍以禅城区域成交为主力

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	730	65784.06	12052
桂城	301	17410.05	16170

本周禅桂中心区共成交1031套单位，成交均价为12913元/m²，禅桂中心成交量升价跌，成交量环比增幅22%，均价环比下跌5%。本周禅城区成交730套，均价为12052元/m²，主要成交来自万科城、汇银新港湾、保利翡翠公馆等项目。桂城成交301套，均价为16170元/m²，主要仍有公寓项目成交支撑，住宅仍然成交平平。

禅桂地区每周成交情况对比



本周仍以禅西几个热销项目成交为主力，公寓产品成交主要来自干灯湖

本周禅桂中心区70m²以下的小户型产品仍占据绝大多数，另外90-110m²住宅产品排名首位，70-90m²产品成交次之，主要来自万科城、保利翡翠公馆的刚需首改产品为主，110-150m²产品亦有不少回升；

板块方面，主力成交集中在南庄板块，其次为干灯湖以及城西板块。

禅桂地区各面积段成交情况				禅桂地区各板块成交情况			
面积段	成交套数	成交占比	成交价格	板块	成交套数	成交套数	成交价格
70以下	490	47.53%	12415	城南	54	5.24%	12960
70-90	145	14.06%	10535	城西	164	15.91%	12371
90-110	204	19.79%	13743	城北	2	0.19%	15559
110-130	93	9.02%	13943	东平	28	2.72%	12947
130-150	62	6.01%	14214	亚艺	9	0.87%	18852
150-180	28	2.72%	11255	祖庙	19	1.84%	16216
180-200	5	0.48%	13071	南庄	454	44.03%	11398
200-250	1	0.10%	14935	桂城东	3	0.29%	16048
250以上	3	0.29%	21662	干灯湖	249	24.15%	16233
				桂城旧区	18	1.75%	13287
				平洲	31	3.01%	16753

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88m ²	0	0	0	无	4	0
			三房	89-90m ²	0	0	0		228	0
			四房	111-115m ²	0	0	0		76	24
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m ²	0	0	0	无		0
			四房	159-173m ²	1	174.55	18418		32	15
			五房	207-246m ²	0	0	0		24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m ²	0	0	0	无	248	11
			四房	103m ²	0	0	0		611	398
			四房	123m ²	0	0	0		338	116
			四房	139-141m ²	0	0	0		270	265
			四房	159-175m ²	0	0	0		17	11
			五房	203-205m ²	0	0	0		12	9
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m ²	0	0	0	无	1335	126
			三房	123-128m ²	0	0	0		337	147
			四房	138-143m ²	0	0	0		221	23
			四房	167m ²	0	0	0		167	61
			四房	183m ²	0	0	0		52	0
			五房	239m ²	0	0	0		96	8
			五房	272-404m ²	0	0	0		82	29
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	109m ²	0	0	0	无	61	61
			四房	126-129m ²	0	0	0		173	87
			四房	140-141m ²	0	0	0		56	11
			五房	168-173m ²	0	0	0		183	183

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
南庄	童梦天下	1、8\9座	三房	80-89m ²	0	0	0	无	307	195
			三房	91m ²	8	723.74	11887		379	123
			四房	110-111m ²	7	869.89	12110		178	51
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	3	260.73	8649	无	908	90
			两房	90-110	2	181.34	9238		513	80
			三房	110-130	0	0	0		264	4
			三房	130-150	0	0	0		161	67
			四房	150-180	1	163.6	5480		85	39
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	无	24	6
			两房	70-90	115	10304.13	10035		3956	371
			三房	90-110	0	0	0		131	0
			三房	110-130	0	0	0		135	0
			四房	130-150	0	0	0		270	0
			四房	150-180	0	0	0		432	3
			别墅	291	0	0	0		34	0
南庄	水悦龙湾	1期别墅、1期洋房、96号公寓	公寓	33-66m ²	0	0	0	无	572	248
			三房	77-89m ²	0	0	0		468	68
			三房	90-110	2	189.12	7693		530	49
			三房	112-124	0	0	0		62	32
			三房	131-145	0	0	0		685	196
			四房	159-167m ²	4	624.12	1693		215	53
			四房	184m ²	0	0	0		60	48
			别墅	297-542	0	0	0		74	3
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2、6、7座	两房	51-60m ²	0	0	0	无	12	2
			三房	86-87m ²	1	88.02	7033		771	146
			三房	89-91m ²	0	0	0		62	0
			四房	122-124m ²	0	0	0		198	0
			四房	138-140m ²	0	0	0		280	21
			四房	150-162m ²	0	0	0		268	84
			四房	183m ²	0	0	0		47	21
			五房	226-240m ²	0	0	0		87	38
	复式	303-465m ²	0	0	0	95	37			

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
南庄	涟岸	2、5座	三房	88-89m ²	0	0	0	无	372	36
			三房	125-127m ²	1	126.55	8297		372	33
			三房	146m ²	0	0	0		280	189
			五房	261-278m ²	0	0	0		15	12
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m ²	0	0	0	无	179	69
			四房	154-171m ²	3	504.75	12664		251	122
			四房	188m ²	1	188.43	12778		65	44
			五房	200m ²	1	200.42	14935		44	41
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	别墅	588-699m ²	0	0	0	无	22	14
			三房	143m ²	0	0	0		116	9
			四房	184m ²	1	184.4	10040		108	11
			四房	201m ²	0	0	0		66	4
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	五房	280m ²	0	0	0	无	60	15
			别墅	472-915m ²	0	0	0		21	17
			三房	95m ²	53	5049.31	12217		170	5
			四房	125m ²	53	6648.6	12787		170	8
			四房	137-142m ²	46	6470.91	13777		143	12
南庄	融创湖滨世家	10、11座	四房	169m ²	3	508.02	13094	无	58	45
			五房	188m ²	3	565.86	14156		54	37
			五房	176-177m ²	9	1488.13	11649		84	42
			五房	204-205m ²	0	0	0		36	3
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	五房	303m ²	0	0	0	无	72	34
			三房	89m ²	0	0	0		8	0
			三房	100-108m ²	89	9176.17	13089		462	38
祖庙	富力广场	5、6座	四房	122-126m ²	13	1642.29	14071	无	338	139
			四房	141m ²	4	566.19	14535		156	122
			三房	85-86m ²	0	0	0		240	117
			三房	90-91m ²	0	0	0		226	95
祖庙	富力广场	5、6座	三房	123-124m ²	0	0	0	无	104	52
			四房	145m ²	0	0	0		20	15

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
东平	新鸿基泮景	1、2、4、5、7、8、9、10、11座	三房	78-88m ²	0	0	0	开卖新一批单位	847	125
			三房	96-109m ²	4	378.85	15631		764	496
			三房	112-128m ²	0	0	0		498	155
			三房	137-144m ²	0	0	0		482	114
			三房	157-161m ²	0	0	0		156	9
			四房	185m ²	0	0	0		82	40
			四房	231-268m ²	0	0	0		104	84
			五房	383-684m ²	0	0	0		42	28
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m ²	0	0	0	无	72	35
			三房	88m ²	1	85.68	13830		760	326
			三房	121m ²	0	0	0		66	30
			四房	144m ²	0	0	0		58	25
			四房	161-164m ²	5	816.16	14715		112	65
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m ²	0	0	0	无	132	81
			3房	96m ²	0	0	0		268	259
			三房	115-126m ²	0	0	0		412	374
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m ²	5	442.84	10251	无	319	5
			三房	90-110m ²	3	271.54	11109		447	217
			三房	145m ²	1	110.08	11463		1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	0	0	0	无	102	79
			三房	88-90m ²	4	339.6	10213		330	26
				110-128m ²	2	231.16	9723		348	103
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m ²	0	0	0	无	28	12
			两房	71m ²	0	0	0		196	23
			三房	90-107m ²	0	0	0		1090	0
			四房	154m ²	1	154.42	12661		92	0

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68m ²	1	67.12	40014	无	427	189
			两三房	73-89m ²	4	357.22	18747		1006	0
			三房	91m ²	1	91.79	18814		684	0
			三房	125m ²	1	125.5	17781		254	0
			四房	135-142m ²	2	279.72	16560		166	66
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67m ²	0	0	0	无	154	6
			三房	85-89	0	0	0		738	6
			三方	90-97	0	0	0		100	5
			三房	115-117m ²	0	0	0		209	7
			四房	134-143m ²	0	0	0		158	18
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m ²	0	0	0	无	52	0
			三房	90-91m ²	0	0	0		174	0
			三房	118-120m ²	0	0	0		232	17
			四房	162m ²	1	162.25	13662		157	71
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300以上	0	0	0	无	98	1
祖庙	瑞安东华嘉苑/岭南天地御、尚苑	一期、二期1-11座、御苑1、2、3座、尚苑4、5座、逸轩	两房	70-90	0	0	0	无	17	0
			二房	90-110	0	0	0		293	47
			三房	110-130	0	0	0		405	12
			三房	130-150	0	0	0		178	0
			复式	150-180	0	0	0		169	7
			四房	193-199m ²	0	0	0		5	5
			五房	200-250	0	0	0		42	10
			五房	250以上	0	0	0		189	31
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m ²	0	0	0	无	200	22
			三房	98m ²	0	0	0		290	28
			三房	112m ²	0	0	0		96	12

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
千灯湖	佳兆业滨江一号	2、8、9、10、12、13座	三房	89m ²	0	0	0	无	1069	67
			三房	90m ²	0	0	0		394	19
			三房	126m ²	0	0	0		189	52
			四房	142m ²	0	0	0		771	59
			四房	168m ²	0	0	0		120	3
			五房	209-212m ²	0	0	0		128	32
			五房	282-354	0	0	0		16	4
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89m ²	0	0	0	无	766	186
			3房	90-92m ²	0	0	0		679	47
			四房	116-125m ²	0	0	0		368	156
			四房	135-142m ²	0	0	0		517	64
			四房	150-153m ²	0	0	0		136	0
			四房	185-188m ²	0	0	0		181	51
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	1	90.65	26004.9	无	1431	711
			三房	110-130	0	0	0		283	112
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m ²	142	5427.34	13218.58	无	5293	2170
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、座、花园6、7、8座	三房	91m ²	0	0	0	无	362	19
			三房	125m ²	0	0	0		91	20
			四房	139-148m ²	0	0	0		309	68
			四房	186-188m ²	0	0	0		258	42
			四房	221m ²	0	0	0		82	5
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68m ²	0	0	0	无	116	36
			两房	74-76m ²	0	0	0		232	0
			三房	91m ²	0	0	0		754	76
			三房	110m ²	0	0	0		25	0
			三房	133-135m ²	0	0	0		150	0
			四房	173m ²	0	0	0		52	10

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
千灯湖	当代摩码花园	1、2、3、4座	三房	94m ²	8	752.26	25258	无	116	0
			三房	125-128m ²	7	877.72	24986		174	41
			四房	131m ²	0	0	0		58	56
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m ²	0	0	0	无	11	0
			五房	220m ²	0	0	0		11	0
			五房	369m ²	1	287.73	36842		22	14
千灯湖	奥园君珩花园	1、2、3、4、7、9座	三房	96-108m ²	2	193.12	28243	无	403	148
			三房	111-125m ²	0	0	0		217	93
			四房	144m ²	0	0	0		93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m ²	1	88.71	22304	无	1055	611
			三房	116-118m ²	0	0	0		377	248
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	3	268.88	20314	无	410	22
			三房	105m ²	3	315.84	19642		152	0
			三房	122m ²	2	246.14	20519		386	65
			四房	143m ²	0	0	0		156	0
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m ²	1	88.71	18158	无	887	7
			三房	91m ²	0	0	0		62	42
			三房	118m ²	0	0	0		124	21
			四房	145m ²	2	286.92	15396		216	115
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	0	0	0	无	220	13
			三房	92-107m ²	2	190.44	20465		439	147
			三房	128m ²	0	0	0		124	62
			四房	144m ²	1	144.59	21703		124	42

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销活动	推售套数	目前余货
平洲	保利雅苑	4座	3房	93-95m ²	0	0	0	无	26	26
			3房	125-128m ²	0	0	0		28	28
			四房	165-166m ²	0	0	0		2	2
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	0	0	0	无	425	0
			三房	90m ²	1	91.89	17450		75	7
			三房	125-128m ²	0	0	0		230	14
			四房	136-144m ²	2	283.68	18741		310	14
			四房	163m ²	0	0	0		282	101
			五房	183m ²	0	0	0		44	4
			四房	163m ²	0	0	0		282	101
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	无	1148	88
			3房	90-110	0	0	0		187	0
			3房	123m ²	0	0	0		155	54
			4房	130-150	0	0	0		249	11
			五房	150-180	0	0	0		135	24
			五房	180-200	0	0	0		135	26
			五房	224m ²	0	0	0		29	3
			别墅	460-607	1	460.6	17673		125	91

目录

Contents

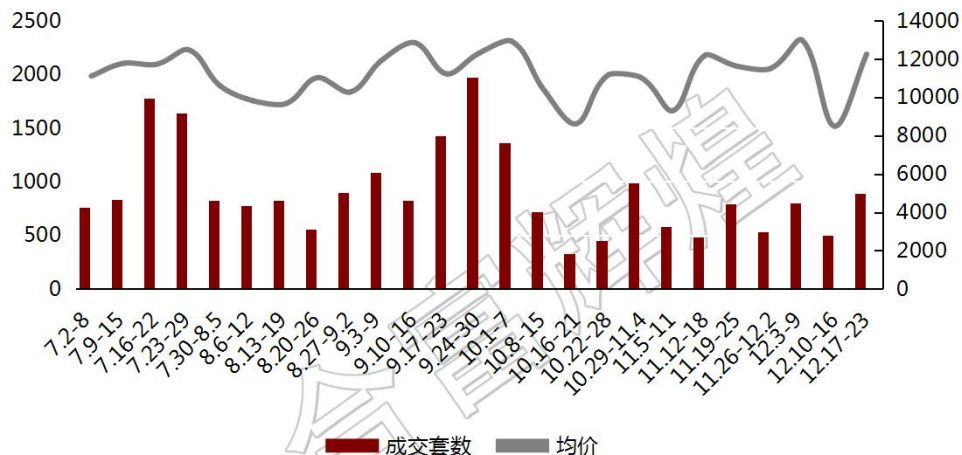
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

顺德区域：全区整体表现为量价齐跌

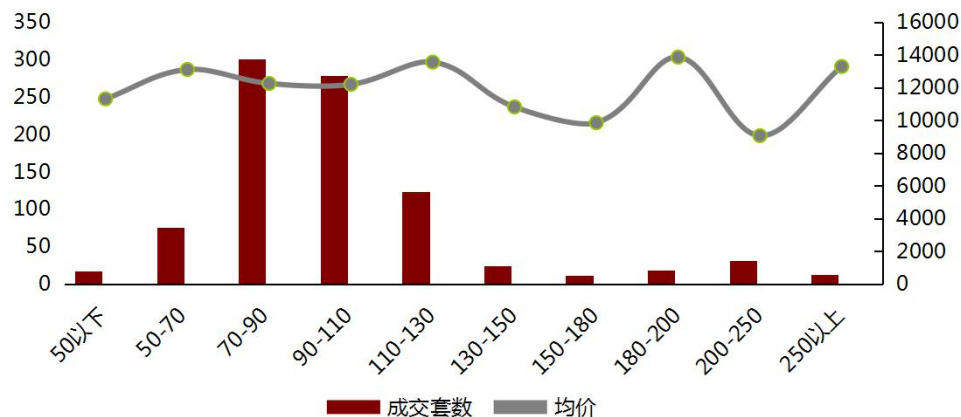
- 区域签约量回升，顺德住宅共成交892套，上升79%；成交均价为12252元/m²上升44%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交271套，占全区总成交量30%。其余镇街中北滘19%，均安12%和勒流12%，其余镇街成交量不超过10%。除容桂、均安和杏坛外，其余镇街均价超过万元。

- 从成交套数看，成交主力以70-130m²类首置首改产品为主，共签约702套，占总成交79%，均价为12506元/m²。而其余产品段签约量均不过100套。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况



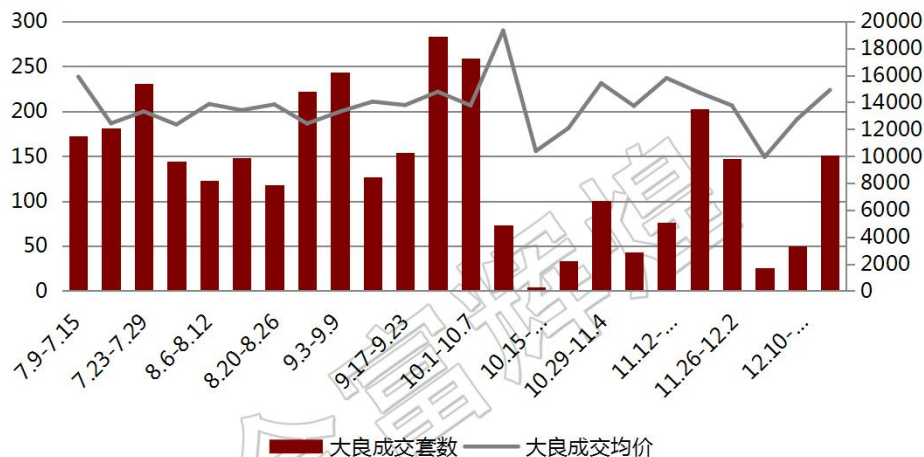
大良及容桂成交分析

■ **大良**：本周大良镇街共签约151套，区域签约量环比上升202%，镇街板块由南区签约75套成为主导，其次为东区签约50套。其中项目由中怡名都广场签约60套成为主导，均价为13396元/m²，其次为天悦湾花园签约20套，均价为17077元/m²，位居第三为万科金域滨江广场签约15套；本周镇街签约均价为14914元/m²，环比上升17%。

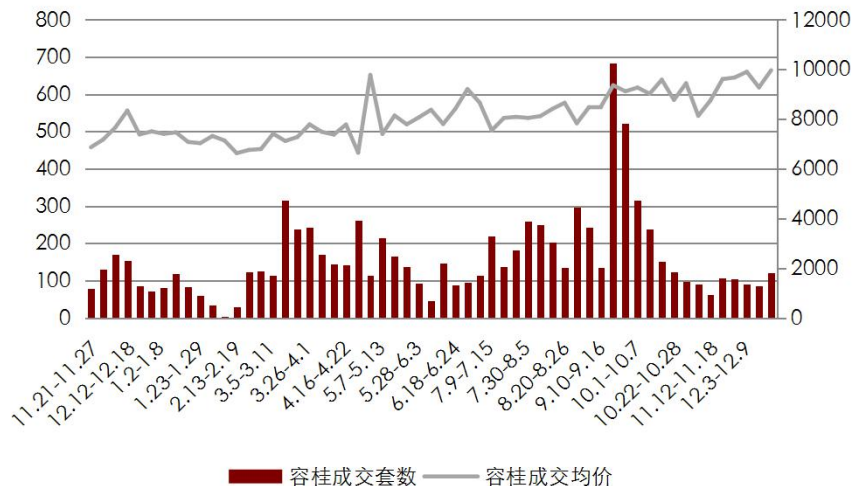
■ **容桂**：本周容桂镇街共签约120套，整体均价9966元/m²，价格较上周上升7%。项目签约由龙光水悦熙园签约21套成为主导，其次时代倾城签约18套。东区整体签约73套，均价9742元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交29套。容奇签约18套。本周别墅签约2套。

数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况

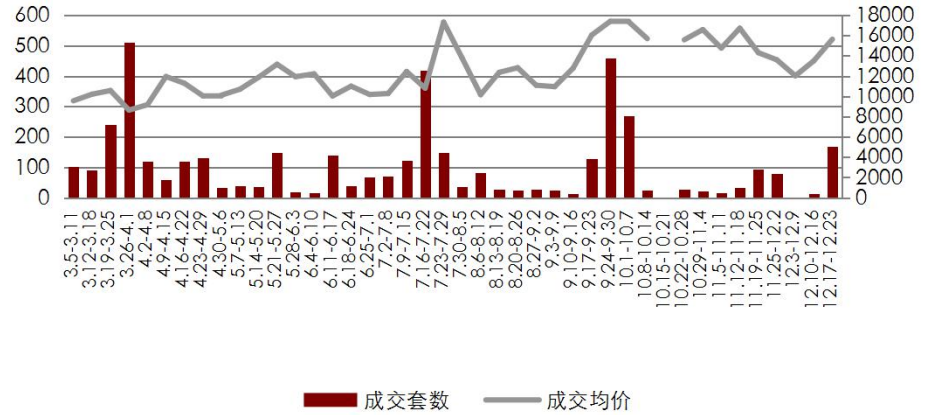


北滘及伦教成交分析

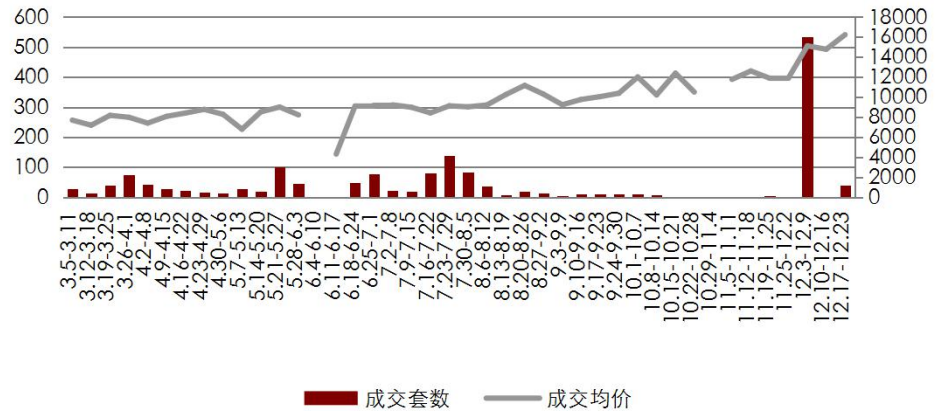
■ **北滘**：本周签约169套，均价15629元/m²。签约主力为雅居乐英伦首府，签约117套，均价15831元/m²，其次为林上湾广场签约23套，均价17966元/m²；

■ **伦教**：伦教本周签约40套，均价16233元/m²。均为伦教碧桂园签约。

北滘每周签约情况



伦教每周签约情况



数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

杏坛及均安成交分析

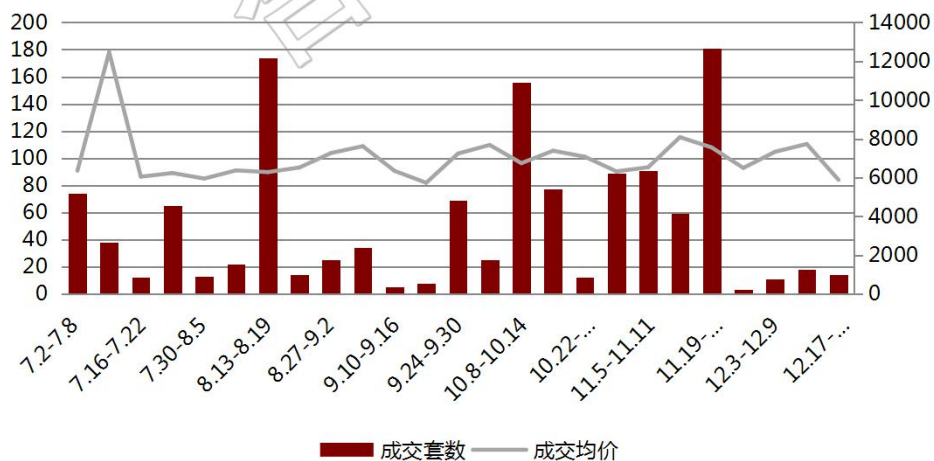
■ **均安**：本周均安镇街签约111套，签约量环比下滑12%。镇街签约由8个项目支撑，其中由峰汇豪庭签约62套成为主导，签约均价为7394元/m²，其次为逸豪星座居签约18套，均价为3020元/m²，位居第三为均安尚苑签约17套，均价为7555元/m²。镇街签约均价均价为6319元/m²，环比上升81%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约14套，成交量同比下滑22%，镇街由4个项目支撑。项目签约由嘉信绿景花园签约7套成为主导，均价为7481元/m²，其次为金海岸花园签约4套，均价为8324元/m²，位居第三为粤晖花园，签约2套，均价为3752元/m²。本周区域签约均价为5883元/m²，环比下滑24%。

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况

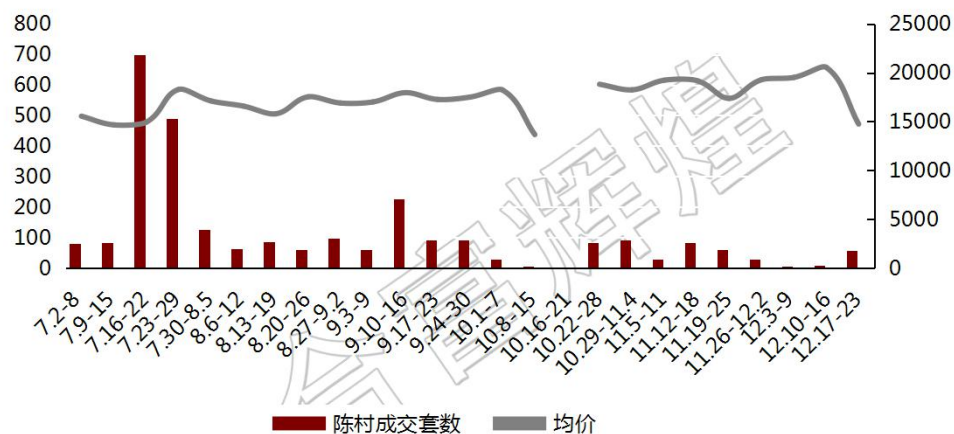


陈村及乐从成交分析

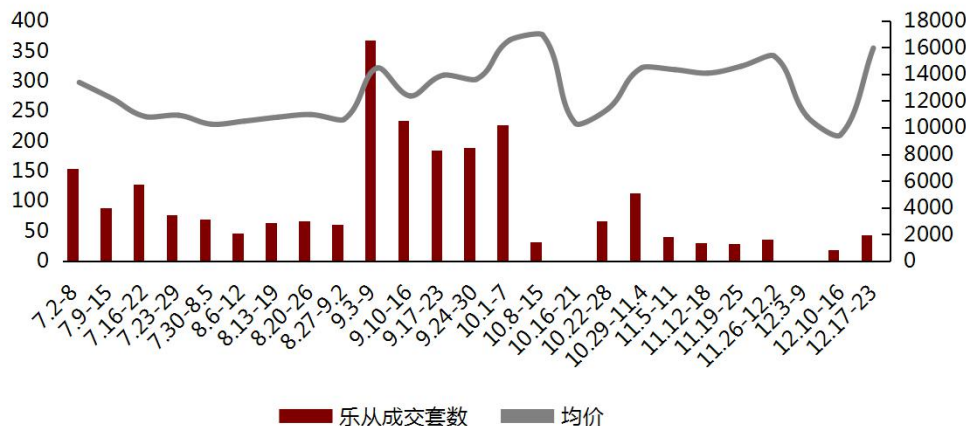
■ **陈村**：本周成交共59套，均价为14743元/m²下降28%。其中藏珑华府签约27套，均价19622元/m²。太平洋国际签约13套，均价14343元/m²。其余项目成交不足10套。

■ **乐从**：本周成交共43套，均价为15947元/m²上升69%。其中m-city签约11套，均价24105元/m²。怡翠晋盛签约19套，均价19334元/m²。其余项目签约不足10套。

陈村区每周签约情况



乐从区每周签约情况

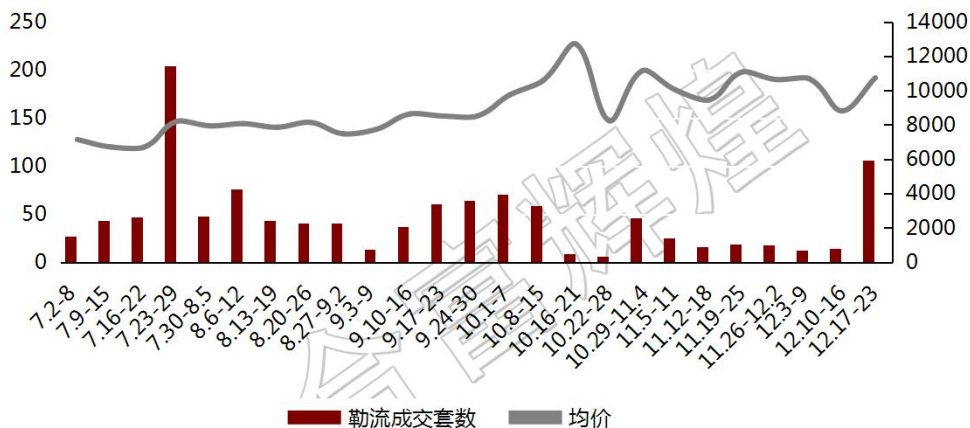


勒流及龙江成交分析

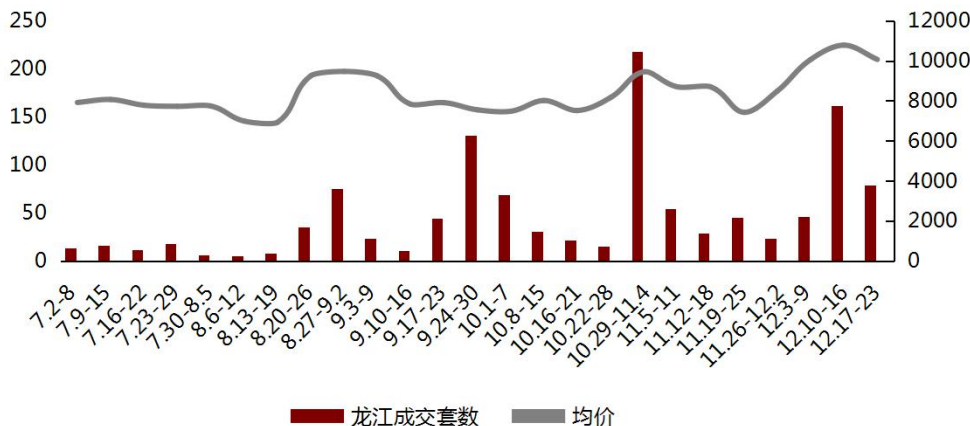
■ **勒流**：本周成交共106套，均价为10736元/m²上升22%。其中博澳城签约22套，均价11495元/m²。凯茵花园签约14套，均价9344元/m²。名铸家园签约66套，均价10899元/m²。其余项目签约不足10套。

■ **龙江**：区域共签约79套下降51%，均价为10064元/m²下降7%。其中龙江碧桂园签约27套，均价12150元/m²。龙江中心签约30套，均价9055元/m²。其余项目签约不足10套。

勒流区每周签约情况



龙江区每周签约情况



数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
大良	保利碧桂园悦公馆	3、4座	三房、四房	70-90	0	0	0	—	112	12
				90-130	0	0	0		186	66
大良	保利中环	3、4、5、A11 (1、2、3座) 地块	二房、三房	90以下	0	0	0	无	750	33
			三房、四房	91-130	0	0	0		1860	11
			三房、四房	130-180	0	0	0		504	2
			三房、四房	180以上	2	479.44	8584		365	12
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	0	0	0	—	363	70
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期 (1-2,5-9)	两房	90以下	2	124.65	9523	—	1527	102
			三房	91-130	0	0	0		968	0
			四房	131-180	1	131.32	7617		113	3
			TH	250以上	0	0	0		297	0
大良	招商公园1872	1、2、5、7、8、13、14	三房、四房	110-130	0	0	0	—	163	50
			四房	130-150	0	0	0		227	118
			四房	150-180	0	0	0		99	34
大良	美的广场	1-8座	三房、四房	200-250	0	0	0	—	232	9
			四房、五房	250以上	0	0	0		230	21
大良	敏捷畔海御峰花园	A区1-6座, B区1-4、9、10、14-16	三房、四房	130以下	14	1439.05	17417	—	884	151
			四房	150-180	0	0	0		2261	27
			三房	200-250	0	0	0		204	18
			三房	250以上	0	0	0		128	68

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积 (m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
均安	都市经典	1-4、7、8座	两房、三房	90以下	1	67.86	7589		393	7
			三房	90-110	0	0	0		337	12
			四房	110-130	2	232.28	7700		58	25
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	1	81.51	5524		469	0
			三房	90-130	1	91.44	5873		177	1
			四房	150-180	0	0	0		52	53
			五房	180以上	0	0	0		10	0
杏坛	金海岸花园	1-3期、四期 20、21座	二、三房	90以下	3	257.49	8309	-	721	27
			四房	91-130	1	114.34	8357		1823	0
			四房	130-180	0	0	0		220	12
			四房复式	180-250	0	0	0		85	0
			四房复式	250-450	0	0	0		54	0
杏坛	涛汇豪庭	1-12座	两房、三房	70-110	0	0	0		68	16
			三房、四房	150-200	0	0	0		128	46
			三房、四房	200以上	0	0	0		33	6
			TH	300-500	0	0	0		31	3
杏坛	嘉信绿景花园	2、3、5、6、 7座	三房	90以下	0	0	0	无	136	0
			三房、四房	90-130	7	740.48	7481		325	89
			两房	130-150	0	0	0		29	4

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	城光荟景花园	5-7座	三房	90方以下	0	0	0	—	301	2
			三房	90-110	0	0	0		31	3
			三房	110-130方	7	795	10821		342	23
			四房	130-150方	1	132	12131		58	27
容桂	保利外滩一号	1-3、9-11、13-16、18、19、22、25-32座	三房	74方	0	0	0	无	188	17
			四房、五房	110-180方	0	0	0		1017	1
			五房	180-250方	0	0	0		376	8
			五房	250-380	0	0	0		86	2
			TH	380-600方	0	0	0		16	2
容桂	东怡水岸	1-6座	三房	89方	0	0	0	—	69	1
			三房	91方	0	0	0		25	6
			四房	162-169方	2	333	9115		177	4
			四房	182-191方	0	0	0		27	4
			五房	200-250方	0	0	0		92	82
			复式	310方	0	0	0		4	0
容桂	北方国际朗宁郡	2-4座	三房	90方以下	9	777	9740	—	540	71
			三房	91-110方	9	888	9742		248	48
容桂	东逸湾	剑桥印象、水漾林庭、逸涛苑、倚湖居	公寓	50方以下	0	0	0	—	732	220
			三房	50-90方	0	0	0		336	2
			三房	91-130方	2	258	7003		292	5
			四房、五房	131-180方	1	138	6900		311	4
			五房	180-300方	8	1764	6548		68	1
			TH	250方以上	2	592	19405	853	34	

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	水悦熙园	1-4座	两房	70方以下	6	400	9674	—	841	56
			两房、三房	71-90方	11	954	9587		811	142
			三房	90-110方	4	403	8857		464	18
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	0	0	0	—	1226	8
			三房	90-130	1	128	7453		1025	66
			TH	250-450	0	0	0		65	4
容桂	凯蓝名都	全盘在售	一房至三房	90方以下	0	0	0	无	2728	9
			三房	90-130方	0	0	0		1039	14
			四房	131-180方	0	0	0		116	1
			五房	181-250方	0	0	0		49	5
容桂	美的御海东郡	天玑、天示、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	0	0	0	—	732	4
			三房	90-130	0	0	0		874	180
			四房	130-180	4	605	7823		598	31
			五房	180-230	0	0	0		125	2
			五房	TH	0	0	0		469	2
容桂	碧桂园凤凰湾	1-11座	二房	70-90	0	0	0	—	486	132
			三房	91-110	2	183	10765		509	157
			三房	110-127	0	0	0		232	74
			四房	204-227	5	1128	10722		166	72
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	5	122	5106	无	542	360
			一房、二房	50-70	0	0	0		568	8
			三房	70-90	0	0	0		812	1
			四房	90-110	18	1917	10001		1050	51

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	新幸福 领汇	1-6、10-12座	三房	90以下	1	90	9357	—	247	40
			三、四房	90-130	3	305	9151		1090	8
			四房	130-150	0	0	0		94	7
			四房	150-200	0	0	0		46	19
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	4	269	14037	—	174	52
			三房	70-90方	10	841	14155		610	52
			三房	90-110方	0	0	0		64	3
			四房	111-132方	0	0	0		100	22
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	0	0	0	—	516	2
			三、四房	91-110方	0	0	0		128	14
伦教	保利中央公园	1-6、9、10、13、14座	二、三房	90方以下	0	0	0	无	880	127
			四房	90-130方	0	0	0		1002	145
			四房	130-180方	0	0	0		224	160
伦教	涛汇领御花园	1-16座	两房、三房	50-70方	0	0	0	—	286	11
			三房、四房	71-90方	0	0	0		653	1
			三房、四房	90-130方	0	0	0		164	16
			三房、四房	130-150方	0	0	0		97	6
			四房、五房	150-180方	0	0	0		96	15
伦教	伦教碧桂园	珑湾1座、别墅 御府3-4、12-22、25座	三房	70-90方	18	1428	14873	—	337	123
			三房	90-110方	5	510	14619		164	78
			三房	110-130方	11	1252	14850		403	174
			三房、四房	别墅	4	1426	19629		30	14

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
北滘	君兰江山花园	7、8、11、12、13、14、17-20、25-28座	三房	70-90	3	269	10098	—	408	239
			三房	90-110	0	0	0		26	2
			三房、四房	110-130	4	470	14969		383	160
			三房、四房	130-150	0	0	0		179	1
			四房	150-180m ²	2	303	20065		579	213
			四房	180-200m ²	0	0	0		55	6
			五房	200-250m ²	0	0	0		224	2
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下m ²	0	0	0	—	2582	35
			三房	91-130m ²	0	0	0		1310	53
			四房	130-180m ²	0	0	0		266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m ²	52	4305	15232	—	388	56
			三房	90-110m ²	46	4397	16470		816	108
			三房	110-130m ²	19	2140	15725		428	80
			三房	130-150m ²	0	0	0		59	1
			四房	150-180m ²	0	0	0		112	6
			五房	250以上	0	0	0		52	3
北滘	深业城	7、8、28-33、35-38、41、46-53、70、71栋	一房、二房	公寓	3	100	14300	—	1450	24
			两房三房	90m ² 以下	9	754	15023		1921	179
			两房三房	91-130m ²	0	0	0		824	29
			四房	130-150m ²	0	0	0		116	27
			四房五房	150-180m ²	0	0	0		257	2
			四房五房	180-250	1	205	9794		88	23
北滘	雅居乐新城湾畔	1-9座	两房三房	70-90m ²	0	0	0	—	185	2
			三房	90-110m ²	0	0	0		592	53
			四房	110-130m ²	0	0	0		127	15

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
陈村	碧桂园印象花城	1-4、6、8-10栋	三房	50-70	0	0	0	——	172	123
			三房	75-81	0	0	0		1152	35
			四房	95-107	0	0	0		180	0
			四房	115-130	0	0	0		60	25
			四房	130-142	0	0	0		15	0
陈村	藏珑华府	1-3、10-11、23-24、29-30栋	二房	49-69	13	840.74	18197	——	856	739
			三房	86	13	1019.26	20715		241	118
			三房	93	1	93.81	20530		239	164
陈村	广佛颐景园	1-3、5-10栋	三房	64-69	0	0	0	——	331	38
			三房	71-87	0	0	0		872	95
			四房	90-109	0	0	0		355	143
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	0	0	0	——	402	40
			三房	50-73	13	658.26	14343		342	115
			三房	97-103	0	0	0		129	32
			三房	130-180	0	0	0		9	2
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89	0	0	0	——	2852	646
			三房	96-103	0	0	0		830	195
			四房	124-147	0	0	0		1072	103
			五房	154-171	0	0	0		490	0
			五房	190-192	1	187.38	15542		125	0
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69	0	0	0	——	142	29
			三房	74-90	0	0	0		292	25
			四房	96-110	0	0	0		92	13
陈村	星英半岛	1-19栋；御岛4、6	二房	58-67	0	0	0	——	1647	11
			三房	85-115	0	0	0		406	174
			四房	180	0	0	0		108	11
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	50-69	0	0	0	——	124	0
			三房	76-90	0	0	0		700	217
			四房	90-110	0	0	0		93	47
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	0	0	0	——	128	30
			三房	72-89	2	145.38	14279		1280	642
			四房	92	0	0	0		32	6
乐从	保利公园里	1-6、9-15栋	四房	114	0	0	0	——	32	13
			二房	70-87	0	0	0		344	142
			三房	90-110	0	0	0		276	0
			四房	119-122	0	0	0		205	83

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67	11	635.9	24106	——	2138	263
			三房	81-130	0	0	0		472	22
			五房	157-270	0	0	0		10	7
乐从	碧桂园新城之光	1、4-7、9栋	二房	71-82	0	0	0	——	457	107
			三房	97-103	0	0	0		559	253
			三房	110-130	0	0	0		120	87
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-7栋	二房	50-110	0	0	0	——	295	0
			三房	110-130	2	254.82	10633		155	44
			四房	130-150	2	261.42	10624		84	11
			五房	180-200	0	0	0		56	1
乐从	星际半岛	1-2、4-14栋	二房	50-90	0	0	0	——	312	293
			二房	99-110	3	297.68	10692		607	332
			二房	110-130	1	111.79	9788		360	259
			三房	130-150	0	0	0		204	183
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	70-85	1	87.07	19637	——	1643	301
			三房	95-104	11	1108.67	18438		799	190
			四房	110-162	7	865.31	20453		252	109
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1-3	两房	85-90	22	1723.46	11496	——	2220	270
			三房	91-130	0	0	0		1783	57
			四房	130-150	0	0	0		142	29
			四房	150-199	0	0	0		88	0
勒流	勒流碧桂园	1-9栋	三房	79-85	0	0	0	——	693	10
			三房	94-110	0	0	0		87	6
			四房	115-130	0	0	0		73	15
			五房	150-250	0	0	0		20	0
龙江	保利上城	1-28栋	二房	90以下	8	535.88	7112	——	928	295
			三房	91-130	0	0	0		1602	0
			四房	131-180	0	0	0		232	3
			五房	180以上	0	0	0		97	30
龙江	碧桂园	1-17栋	二房	70-90	0	0	0	——	740	208
			三房	90-110	7	706.7	10748		136	0
			三房	110-130	15	1662.27	13295		136	19
			四房	130-180	0	0	0		120	108

本周小结

结语

本周市场供应继续呈现短缺状态，市场大热导致大多项目工程进度未能跟上，广佛交界较多项目已处于断货状态。临近年末不少项目亦接近或完成本年的年度目标，价格将继续企稳。针对目前的土地竞拍价格过高现象，政府已出台多宗抑制措施，但二级市场火热的基调下，土地价格将维持高位。

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、佛山市房地产交易登记中心、合富房地产研究院

(c) 土地市场数据：佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市统计局

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。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：合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究部

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

 **合富辉煌®(中国)**