


佛山房地产市场周报

2016/11/26-2016/12/2



 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：社科院报告：35个大中城市存房价估值过高风险

社科院财经战略研究院、城市与竞争力研究中心此份报告通过建立中国住房市场风险监测体系测度发现，全国35个大中城市普遍存在估值过高的风险。当中，整体风险最为突出的十个城市依次是，深圳、厦门、上海、北京、南京、天津、郑州、合肥、石家庄和福州。发布《中国住房发展报告（2016-2017）》。报告指出，全国35个大中城市普遍存在房价估值过高的风险。

行业动态：上海调整首套房、二套房首付比例

上海自11月29日起，居民家庭购买首套住房申请商业贷款的，首付款比例不低于35%。在本市已拥有1套住房的、或在本市无住房但有住房贷款记录的居民家庭申请商业贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。

城市规划：广佛肇高速三水段明年动工

近日，省招标投标监管网发布公告，广佛肇高速公路佛山段（里水至官窑段）开始施工招标，招标段主线全长16.623km，计划年底开始施工，2018年年底交工。该高速经过三水中部乐平、云东海，并设有3个出入口，有助于三水加速融入广佛肇经济圈。

城市规划：顺德乐龙路全线试通车

顺德北部片区重点建设项目乐龙路全线试通车，由北向南依次将佛山一环、龙洲路、南二环、顺德公路等重要干道串联成网。乐龙路是顺德一条重要的南北向交通主干道，也是佛山市“纵四”干线的一部分，全长15.19公里，主路双向6车道，一级公路，起于乐从大罗村，止于龙江里海片区。项目于2009年12月动工，2015年9月一期工程（大罗立交至龙洲路段）通车，二期工程（龙洲路-顺德公路）则在昨日建成开通。自此，线路由北向南依次接通佛山一环、龙洲路、南二环、顺德公路等重要干道。

城市规划：三山新城文翰湖公园正式开放

作为三山新城的首个大型公共景观项目，三山新城文翰湖公园将于12月4日（周日）正式建成启用。作为三山新城的首个大型公共景观项目，三山新城文翰湖公园及其内湖位于三山新城中部核心区域，该公园占地面积近1000亩，文翰湖为12公顷（180亩）的人工内湖，打造城市滨水景观带。

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

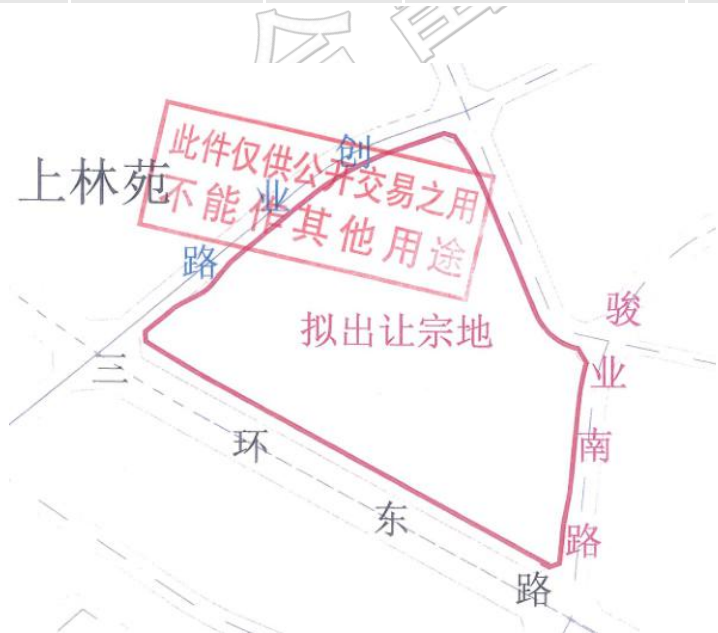
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周全市推出2宗商住地

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)
狮山	2016/12/28	TD2016(NH)WG0028	佛山市南海区狮山镇小塘三环东地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	117893.4	318551.1	-	79580	2498
均安	2016/12/30	TD2016(SD)WG0035	佛山市顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	21323.24	74631.34	3.5	11053	1481



——点评：本周狮山再挂出一宗优质商住地块，位于三环东路，上林苑东侧。地块占地面积11.8万m²，总建面32m²，起拍楼面地价2498元。狮山未来逐渐步入缺货，以及处于非限购区域，预计地块将引起多方关注。

本绿城、九龙仓联合竞得奇槎TD2016(CC)WG0007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
禅城	2016/11/28	TD2016(CC)WG0007	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	二类居住用地，兼容商业商务、娱乐康体用地	49621.38	3.5	173600	9996元+配建69300平方米人才住房	浙江绿九置业有限公司
顺德	2016/12/1	TD2016(SD)WG0028	佛山市顺德区杏坛镇中心区N-XT-02-01-B-04地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	19192.75	3	21412	3718	陈泽明



——点评：继上周五矿竞TD2016(CC)WG0006后，本周TD2016(CC)WG0007地块亦以高价成交。地块以9996元+配建69300平方米人才住房条件被绿城和九龙仓联合竞得，若将人才住房建设成本计算在内，最终楼面地价超过18000元。

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

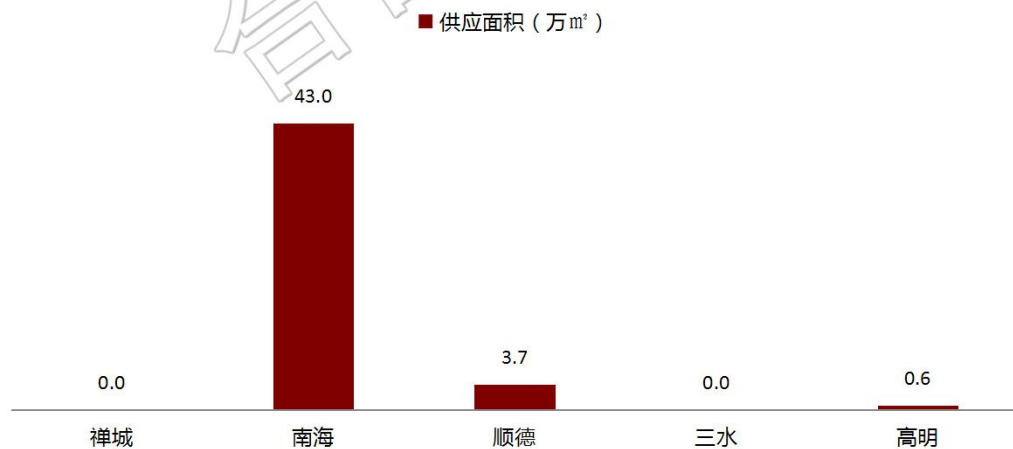
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

干灯湖片区新增货量持续补充

- 本周佛山供应共47万m²，相比上周上升约76%，此批新增均来自于南海、顺德以及高明三大区域为主。其中位于干灯湖板块的金色城市与奥园一号分别新增8万m²和5万m²。禅城、三水两区本周为“零”供应。

2016年第46周佛山五区商品住宅供应情况

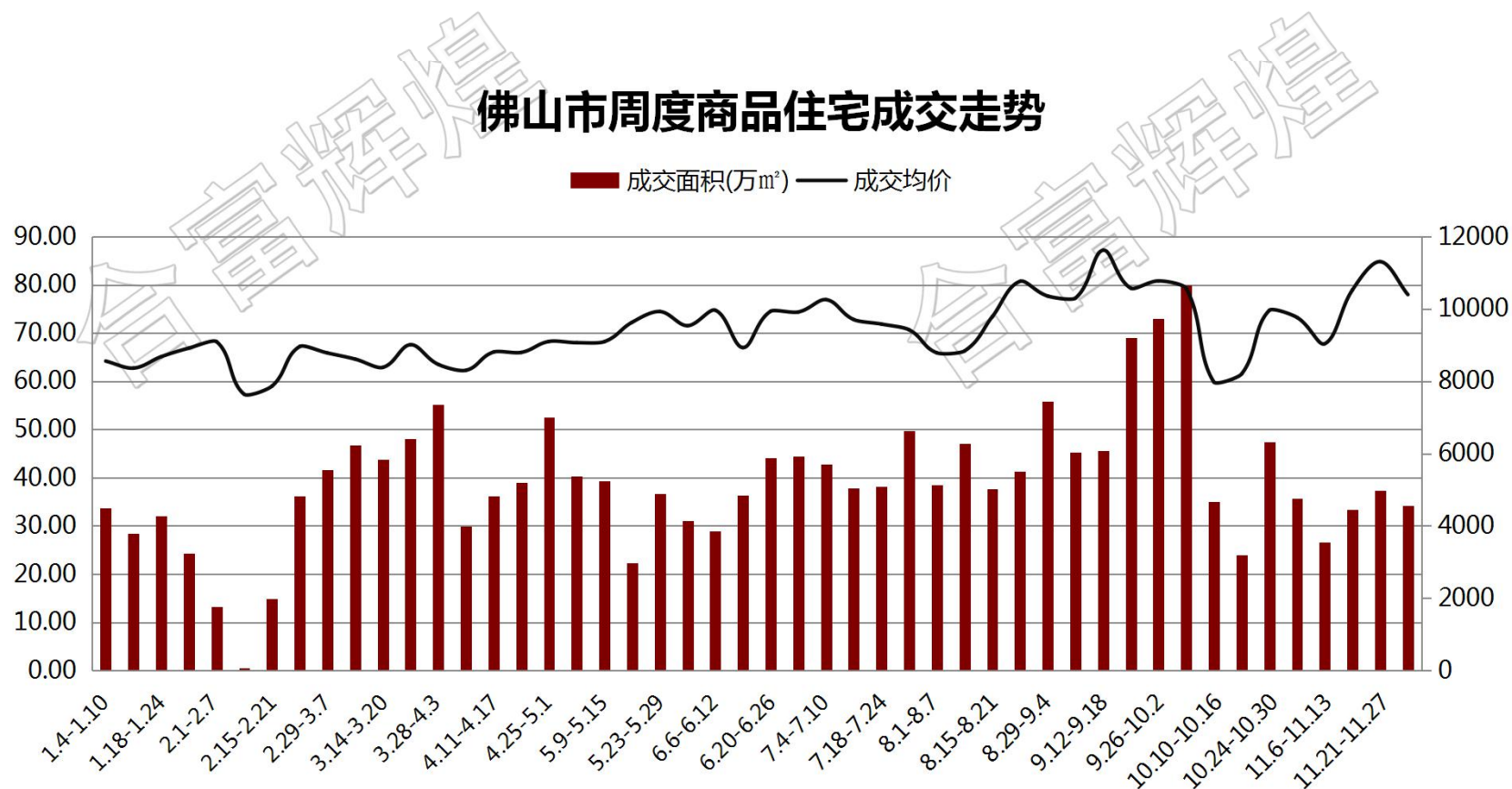


数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	奥园君珩花园	54546.4	496
南海	保利雅苑	32537.4	280
南海	保利紫山国际花苑	28490.76	318
南海	泓信华府	26655.58	296
南海	金色诚悦花园	87411.76	888
南海	力迅领筑	44841.22	396
南海	力迅雅筑	37793.74	324
南海	樵汇花园	49755.6	456
南海	依云华府	19061.41	216
南海	誉江华府	48259.8	360
南海	云山峰境花园	182.56	2
顺德	北滘雅居乐花园	18011	188
顺德	双子星公馆	3441.7	40
顺德	龙江协兴购物中心	15746	152
高明	誉基誉憬湾	6145.44	64

本周佛山成交34万m²，均价10395元/m²，量价齐跌

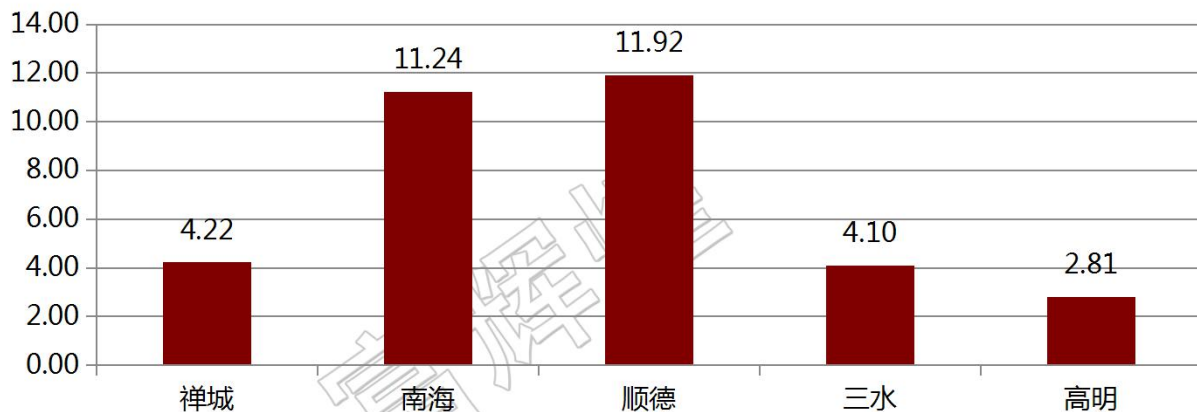
本周佛山商品住宅成交约34.28万m²，成套数为3018套，成交均价10395元/m²，成交量价齐跌，成交量环比微幅下滑8%，均价环比大幅下跌9%。



数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

本周碧桂园项目拉动顺德片区成交

佛山五区商品住宅成交明细：万方



本周佛山五区成交中，顺德成交量超过南海，环比增幅17%，南海环比下滑33%，禅城本周成交量环比大幅上升51%，三水、高明维持稳定。

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	顺德区	伦教碧桂园	420	44400	15117	671210450
2	南海区	江山一品	76	7737	8387	64886671
3	南海区	佛山恒大城	75	6564	9666	63447906
4	三水区	绿湖爱伦堡	69	7660	6507	49840180
5	禅城区	万科城	64	5730	9945	56986107
6	三水区	御江南	60	6658	7493	49887898
7	南海区	南海万科广场	55	5171	26771	138434826
8	南海区	桂丹颐景园	49	4091	8394	34340843
9	顺德区	顺德华侨城	48	7309	24024	175592704
10	顺德区	雅居乐英伦首府	45	5090	14555	74090593

本周佛山前十排名中，伦教碧桂园新推产品大幅推动顺德区域成交上升，二三位来自南海中西部镇街项目，禅城则以万科城跻身前十。

备注：本周禅城区住建局网签系统处于变更维护中，故禅城部分楼盘网签数据无法完全监控

数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

目录

Contents

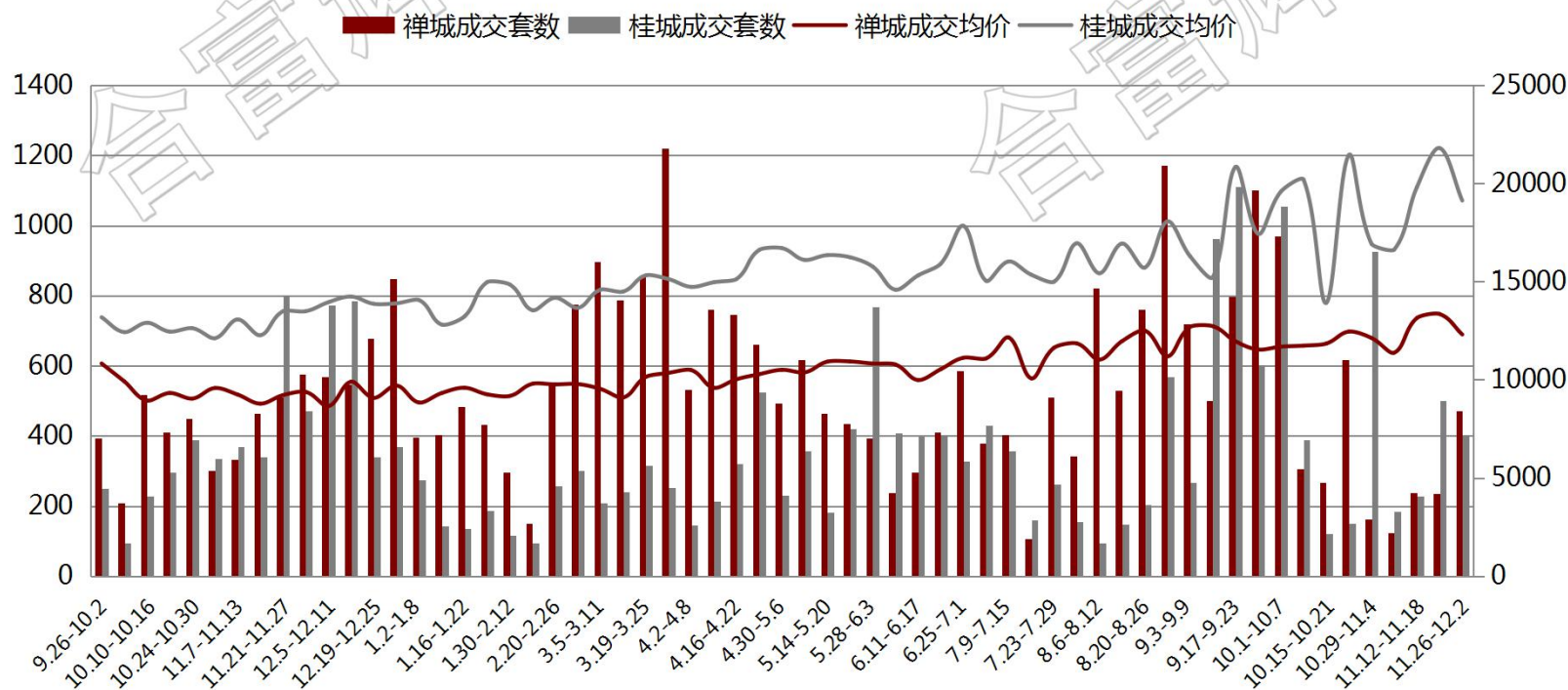
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

禅桂区域量价齐升，干灯湖项目新推推高量价

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	470	41252.91	12307
桂城	402	29809.08	19126

本周禅桂中心区共成交872套单位，成交均价为15167元/m²，禅桂中心成交量升价跌，成交量环比增幅18%，均价环比下跌20%。本周禅城区成交470套，均价为12307元/m²，主要成交来自万科城等项目。桂城成交402套，均价为19126元/m²，桂城成交量环比下滑38%，均价下跌12%，南海万科广场为本周成交主力项目。

禅桂地区每周成交情况对比



本周70-110m²住宅产品成交居多，集中在南庄、干灯湖板块

本周禅桂中心区住宅产品基本集中在70-90m²以及90-110m²两个产品段，主力成交来自万科城、南海万科广场等项目，另外公寓产品本周成交热度不减，占比达41%；

板块方面，干灯湖以300多套的成交位列各板块首位，另外禅城主要集中在南庄、东平、城西三大板块。

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	360	41.28%	12688	城南	7	0.80%	12867
70-90	204	23.39%	13712	城西	94	10.78%	10529
90-110	165	18.92%	17260	城北	2	0.23%	14535
110-130	78	8.94%	16531	东平	113	12.96%	12012
130-150	37	4.24%	17022	亚艺	66	7.57%	16765
150-180	18	2.06%	14560	祖庙	39	4.47%	16187
180-200	2	0.23%	19262	南庄	149	17.09%	10014
200-250	4	0.46%	16289	桂城东	25	2.87%	16614
250以上	4	0.46%	25382	干灯湖	309	35.44%	19967
				桂城旧区	5	0.57%	17171
				平洲	63	7.22%	17208

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	本周促销手段	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	2	179.14	17122	无	无	4	0
			三房	89-90m ²	0	0	0			228	0
			四房	111-115m ²	2	224.03	17904			76	24
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m ²	0	0	0	无	无		0
			四房	159-173m ²	0	0	0			32	16
			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	无	248	11
			四房	103m ²	2	211.81	18866			611	399
			四房	123m ²	0	0	0			338	116
			四房	139-141m ²	3	421.22	17941			270	266
			四房	159-175m ²	3	494.27	16691			17	13
			五房	203-205m ²	0	0	0			12	10
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m ²	0	0	0	无	无	1335	126
			三房	123-128m ²	3	364.51	17426			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	无	61	61
			四房	126-129m ²	10	1294.33	17274			173	96
			四房	140-141m ²	6	845.67	17279			56	14
			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	本周促销手段	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	1	78.51	9858	90*98*99	无	307	196
			三房	91m ²	4	359.78	11027			379	140
			四房	110-111m ²	1	124.27	12224			178	60
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	8	696.57	8498	减 30000*97*9 8*99折	无	908	101
			两房	90-110	25	2266.75	9122			513	99
			三房	110-130	2	252.58	7782			264	4
			三房	130-150	3	421.77	8006			161	68
			四房	150-180	0	0	0			85	43
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	98折	无	24	6
			两房	70-90	64	5730.2	9945			3470	150
			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	98*99	无	572	248
			三房	77-89m ²	5	441.16	7101			468	69
			三房	90-110	1	108.21	8545			530	52
			三房	112-124	3	347.36	7095			62	33
			三房	131-145	3	396.59	7999			685	196
			四房	159-167m ²	0	0	0			215	57
			四房	184m ²	0	0	0			60	50
			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	无	12	2
			三房	86-87m ²	1	88.36	8041			771	147
			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	本周促销手段	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	1	88.67	8018	99*99*96	无	372	36
			三房	125-127m ²	1	127.28	8807			372	34
			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	减2万 95*99*99	无	179	70
			四房	154-171m ²	0	0	0			251	125
			四房	188m ²	1	184.55	14050			65	45
			五房	200m ²	0	0	0			44	42
			别墅	588-699m ²	0	0	0			22	14
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	三房	143m ²	0	0	0	无	无	116	9
			四房	184m ²	0	0	0			108	12
			四房	201m ²	0	0	0			66	4
			五房	280m ²	0	0	0			60	16
			别墅	472-915m ²	0	0	0			21	18
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	三房	95m ²	0	0	0	无	无	112	0
			四房	125m ²	0	0	0			112	4
			四房	137-142m ²	1	137.68	13254			85	9
			四房	169m ²	0	0	0			29	21
			五房	188m ²	0	0	0			54	43
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	176-177m ²	0	0	0	无	无	36	3
			五房	204-205m ²	3	616.72	16293			36	4
			五房	303m ²	2	611.25	16893			48	10
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	89m ²	2	179.29	10704	无	无	8	0
			三房	100-108m ²	25	2562.17	12208			282	0
			四房	122-126m ²	14	1772.24	12541			292	127
			四房	141m ²	0	0	0			66	41
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m ²	0	0	0	无	无	240	117
			三房	90-91m ²	0	0	0			226	95
			三房	123-124m ²	0	0	0			104	53
			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	本周促销手段	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	78-88m²	0	0	0	97*95	开卖新一批单位	755	33
			三房	96-109m²	18	1726.22	15787			672	411
			三房	112-128m²	0	0	0			498	155
			三房	137-144m²	0	0	0			436	68
			三房	157-161m²	0	0	0			156	9
			四房	185m²	0	0	0			82	40
			四房	231-268m²	0	0	0			104	86
			五房	383-684m²	0	0	0			42	28
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m²	0	0	0	无	无	72	35
			三房	88m²	0	0	0			760	327
			三房	121m²	1	127.48	15723			66	30
			四房	144m²	0	0	0			58	25
			四房	161-164m²	3	493.01	14135			112	78
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m²	18	1540.33	16200	99*99*98	无	132	109
			3房	96m²	2	193.94	18640			268	264
			三房	115-126m²	9	1053.2	17147			412	398
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m²	5	445.68	10457	无	无	319	14
			三房	90-110m²	1	90.37	10310			447	221
			三房	145m²	0	0	0			1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	0	0	0	无	无	102	79
			三房	88-90m²	0	0	0			330	34
				110-128m²	0	0	0			348	107
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m²	0	0	0	98*99	无	28	12
			两房	71m²	0	0	0			196	23
			三房	90-107m²	1	127.77	9800			1090	0
			四房	154m²	1	146.88	8984			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	本周促销手段	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	0	0	0	97*98*99	无	427	190
			两三房	73-89m ²	6	511.77	18737			1006	0
			三房	91m ²	1	91.92	15313			684	2
			三房	125m ²	1	126.81	18773			254	0
			四房	135-142m ²	2	269.73	16763			166	73
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67m ²	0	0	0	无	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	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91m ²	0	0	0			174	0
			三房	118-120m ²	0	0	0			232	18
			四房	162m ²	5	817.69	9206			157	82
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300以上	0	0	0	无	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	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	2	651.45	33347.94			189	31
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m ²	0	0	0	98*99	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	本周促销手段	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	1	88.02	24610	减6万98*99	无	1069	67
			三房	90m ²	0	0	0			394	19
			三房	126m ²	0	0	0			189	53
			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	4	354.17	23579	无	无	766	188
			3房	90-92m ²	0	0	0			679	47
			四房	116-125m ²	4	501.72	24089			368	156
			四房	135-142m ²	1	135.79	20423			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	17	1492.94	26435	无	无	1431	713
			三房	110-130	38	3444.4	27329			283	115
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m ²	65	2298.72	13307.34	无	无	5293	2384
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	1	91.46	16438	2万抵8万 99*99*99*99	无	362	19
			三房	125m ²	0	0	0			91	20
			四房	139-148m ²	1	143.37	25816			309	68
			四房	186-188m ²	1	188.36	24369			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	2万抵6万 *99*99	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	本周促销手段	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	11	1034.23	25277	无	无	116	0
			三房	125-128m ²	8	1003.5	24963			174	58
			四房	131m ²	0	0	0			58	58
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m ²	0	0	0	无	无	11	0
			五房	220m ²	0	0	0			11	0
			五房	369m ²	0	0	0			22	16
千灯湖	奥园君珩花园	1、2、3、4、7、9座	三房	96-108m ²	2	208.94	26243	减1万 98*99*98	无	403	154
			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	8	709.06	22187	无	无	1055	616
			三房	116-118m ²	1	118.19	23406			377	248
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	0	0	0	96*99*99	无	410	25
			三房	105m ²	0	0	0			152	0
			三房	122m ²	0	0	0			386	67
			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	22	1956.86	17057	无	无	887	15
			三房	91m ²	0	0	0			62	43
			三房	118m ²	0	0	0			124	21
			四房	145m ²	1	143.46	15908			216	117
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	0	0	0	无	无	220	13
			三房	92-107m ²	2	188.21	11078			439	149
			三房	128m ²	0	0	0			124	63
			四房	144m ²	0	0	0			124	43

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	本周促销手段	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	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	2	178.14	18281	减 2 万 *96*99折	无	425	0
			三房	90m ²	2	183.78	19235			75	8
			三房	125-128m ²	5	631.8	17910			230	15
			四房	136-144m ²	6	849.84	18431			310	17
			四房	163m ²	6	1031.5	17645			282	101
			五房	183m ²	0	0	0			44	4
			四房	163m ²	6	1031.5	17645			282	101
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	1	84.29	18054	98*99折	无	1148	88
			3房	90-110	0	0	0			187	0
			3房	123m ²	3	371.01	19638			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	0	0	0			125	93

融创御府：12月3日推出1、3、4座 共378套

推售户型 85-113m²三房、137m²四房共378套

发售地点 友邦金融中心功能厅

发售方式 抽签发售

均价 17800元/m²（毛坯）

优惠折扣 98*99*99折

成交率 成交约9成

到场客户量 到场客户约600台

现场节点 项目首次推出洋房产品，3日当天上午在千灯湖AIA发售，项目主打刚需以及首改产品为主，大部分客户来自广州、大沥的客户，其中113m²产品消化速度较快，上午11时基本消化至7成，当天整体共消化接近9成。



目录

Contents

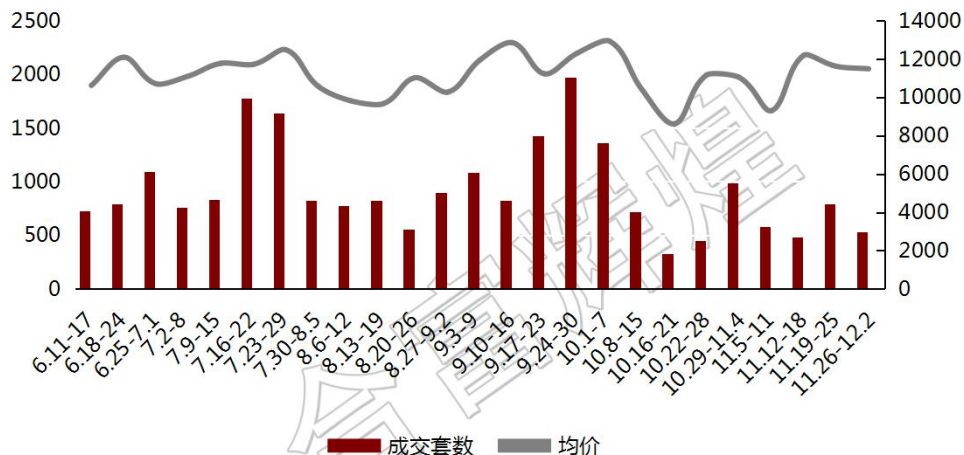
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

顺德区域：全区整体表现为量跌价稳

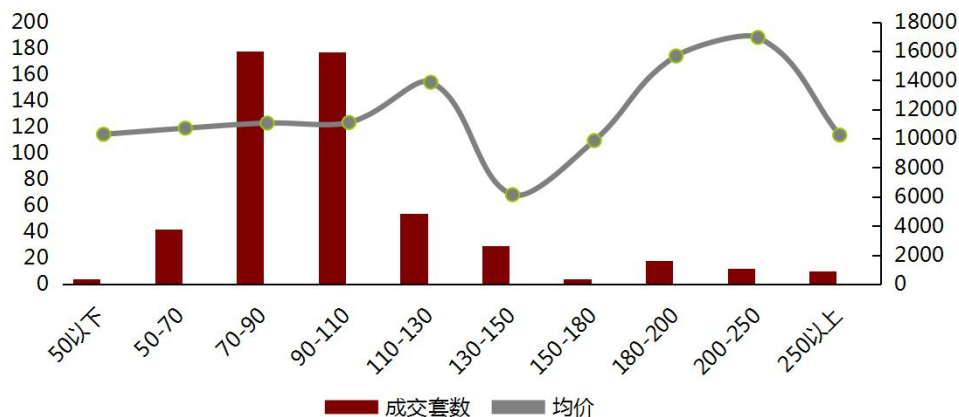
- 区域签约量回落，顺德住宅共成交528套下降33%；成交均价为11488元/m²下降1%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交251套，占全区总成交量48%。其余镇街中北滘15%和均安17%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、伦教、北滘、勒流、乐从和陈村超过万元。

- 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409套，占总成交77%，均价为11533元/m²。而其余产品段签约量均不过50套。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

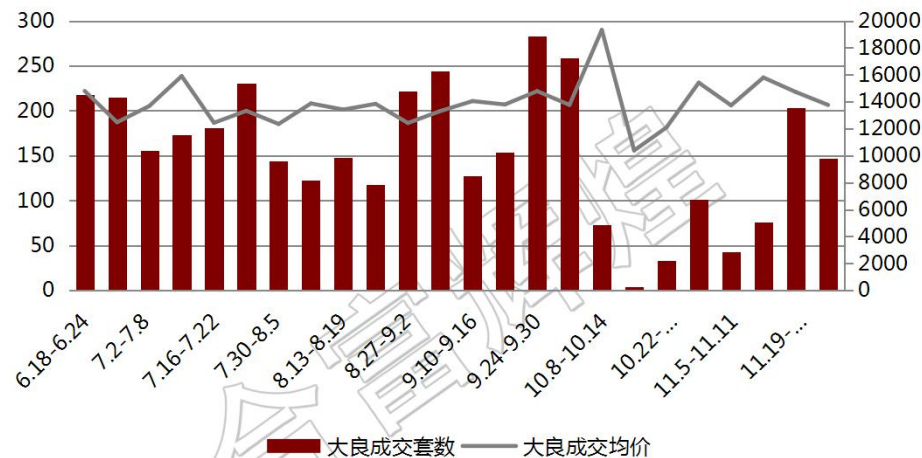


大良及容桂成交分析

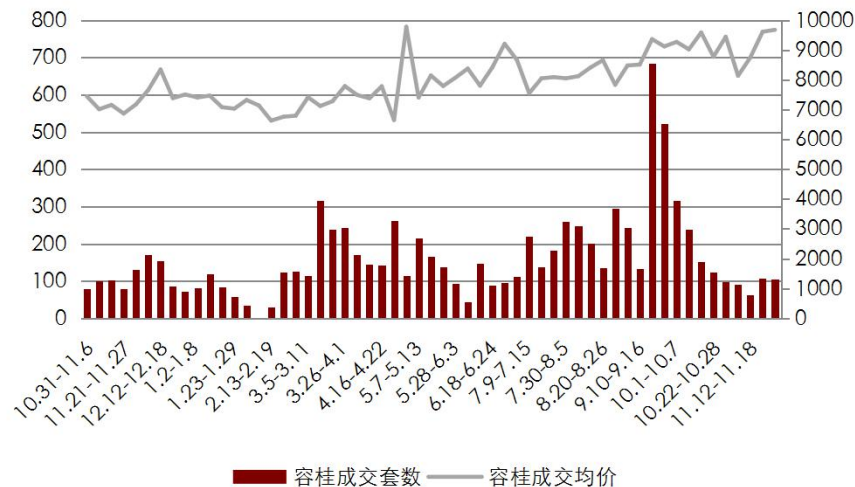
■ **大良**：本周大良镇街共签约147套，区域签约量环比下滑28%，本周镇街板块由东区签约73套成为主导，其次为新城區签约41套，南区签约33套，其中项目签约由天鹅湖花园签约62套成为主导，均价为17302元/m²，其次为双子星公馆及龙湖春江名宸花园分别签约20套，均价为9461元及11361元/m²；本周签约均价为13760元/m²，环比下滑7%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约140套，整体均价9674元/m²，价格较上周上升1%。项目签约由时代倾城签约21套成为主导，其次及北方国际朗宁郡签约18套。东区整体签约54套，均价9277元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交31套。容奇签约19套。本周别墅无签约。

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况

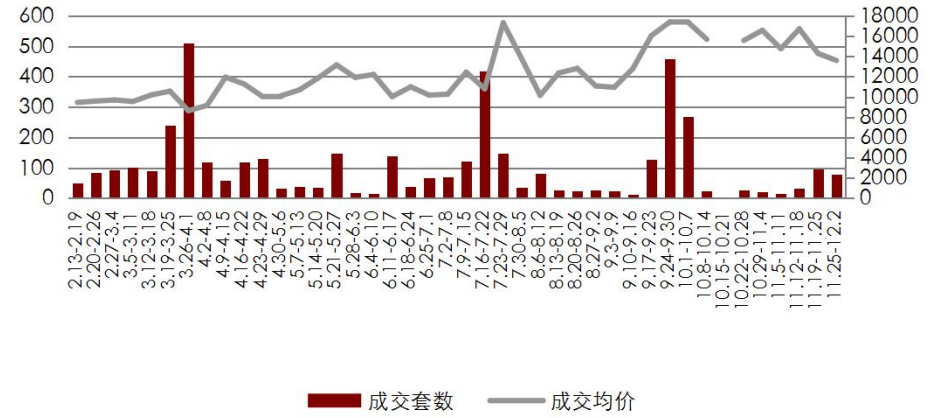


北滘及伦教成交分析

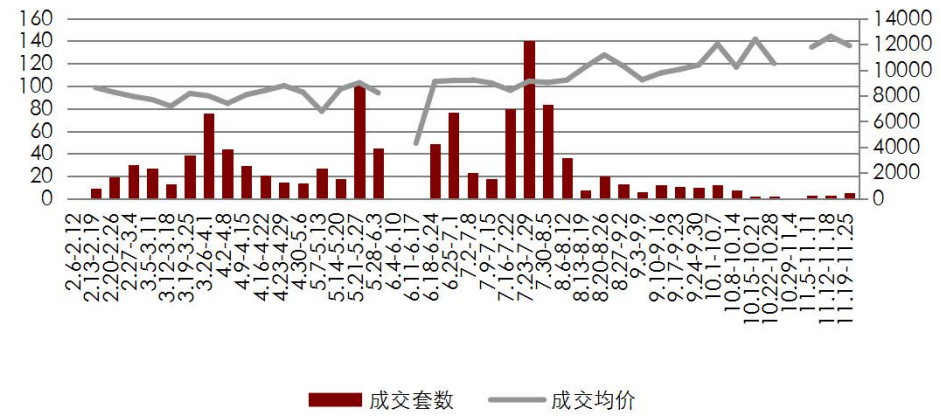
■ **北滘**：本周签约78套，均价13599元/m²。主要为雅居乐英伦首府签约57套。其次碧桂园桂澜山签约9套，价格在10000-18000元/m²之间；

■ **伦教**：伦教本周签约2套，均价11729元/m²。签约均为保利中央公园。

北滘每周签约情况



伦教每周签约情况

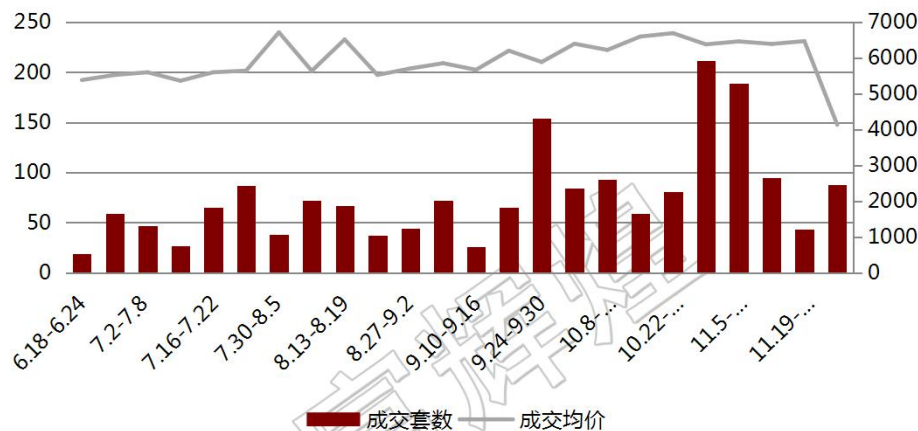


杏坛及均安成交分析

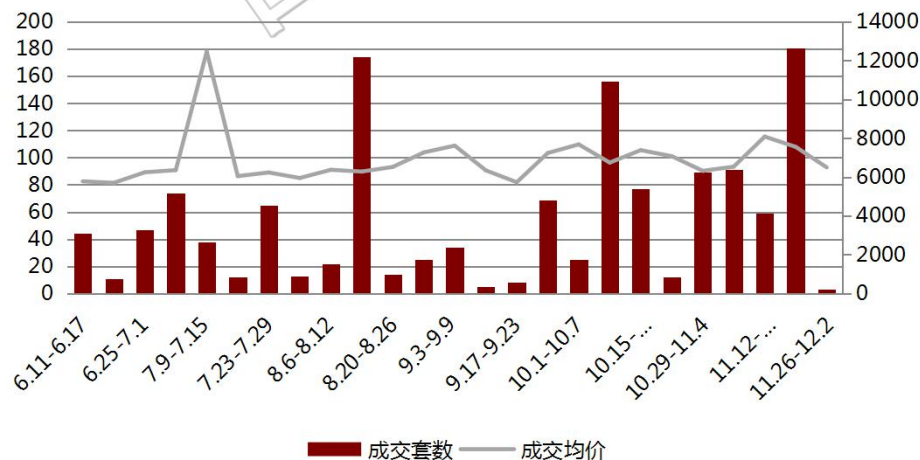
■ **均安**：本周均安镇街签约88套，签约量环比上升105%。镇街签约由7个项目支撑，其中由逸豪星座居签约51套成为主导，签约均价为2699元/m²，其次为峰汇豪庭签约12套，均价为6885元/m²，位居第三为均安尚苑签约10套，均价为7520元/m²。镇街签约均价均价为4132元/m²，环比下滑36%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约3套，成交量同比下滑98%，镇街由2个项目支撑。项目签约由嘉信绿景花园签约2套成为主导，均价为7199元/m²，其次为顺宝花园签约1套，均价为4739元/m²。本周区域签约均价为6495元/m²，环比下滑14%。

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况

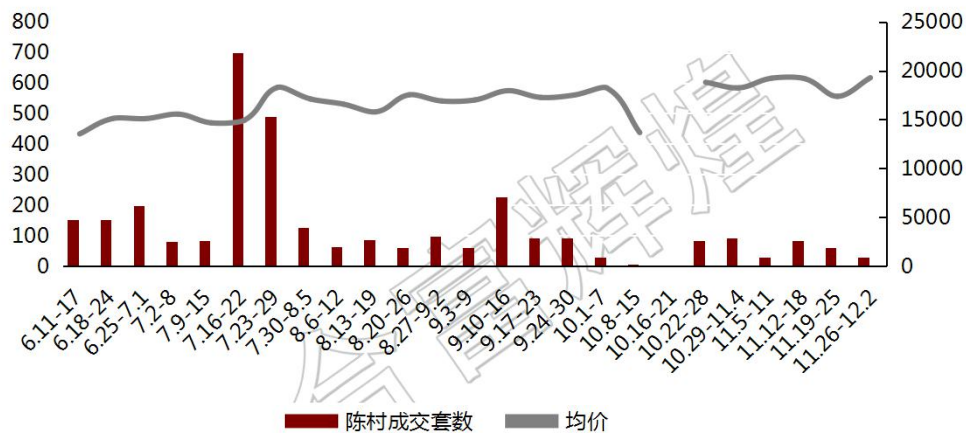


陈村及乐从成交分析

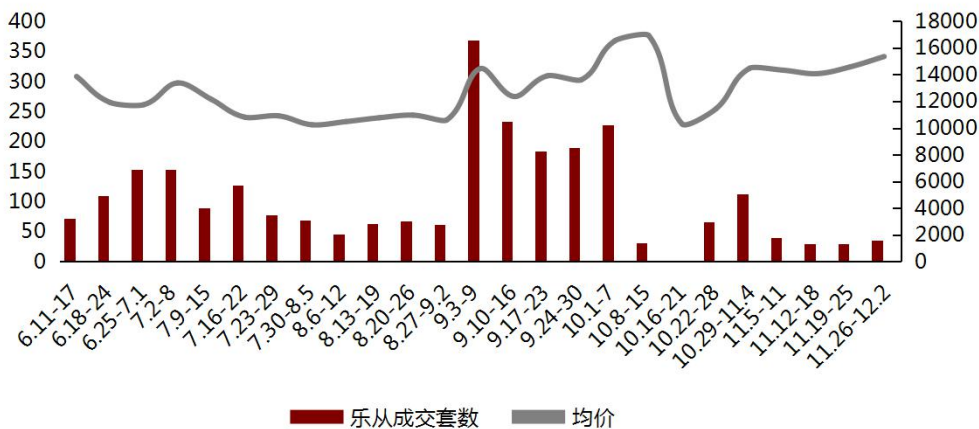
■ **陈村**：本周成交共28套下级54%，均价为19947元/m²上升11%。其中藏珑华府签约19套，均价19484元/m²。其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：本周成交共36套上升24%，均价为15353元/m²上升5%。其中碧桂园新城之光签约19套，均价16662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

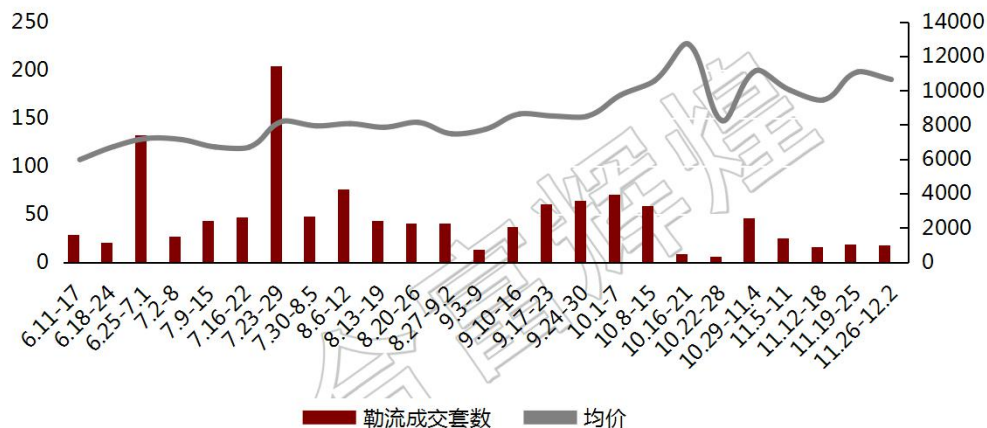


勒流及龙江成交分析

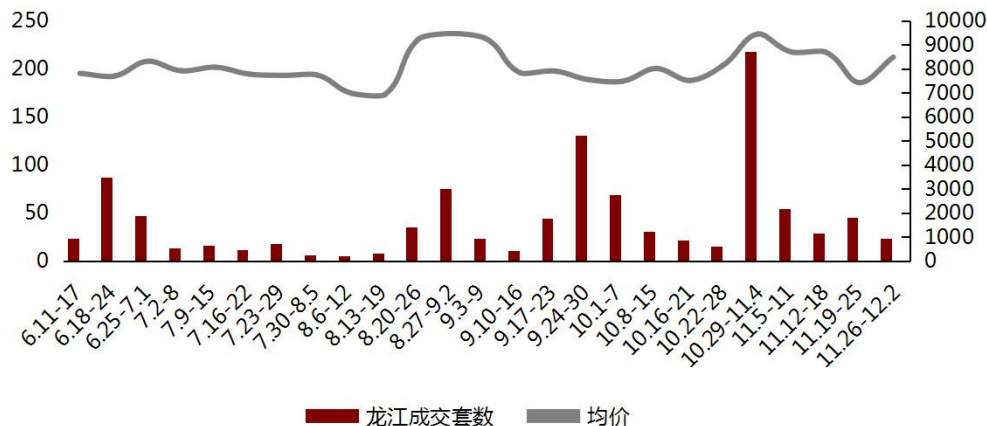
■ **勒流**：本周成交共18套下降5%，均价为10641元/m²下降4%。其中博澳城签约11套，均价11904元/m²。全部项目签约均不足10套。

■ **龙江**：区域共签约23套下降49%，均价为8484元/m²上升14%。其中龙江中心签约11套，均价8777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



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	本周促销手段	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	2	135.72	6947	99折		393	8
			三房	90-110	0	0	0			337	12
			四房	110-130	0	0	0			58	27
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	7	592.03	6030	95折		469	3
			三房	90-130	1	91.44	5873			177	2
			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	0	0	0	99折、99折	-	721	35
			四房	91-130	0	0	0			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	无	136	0
			三房、四房	90-130	2	219.45	7199			325	113
			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(m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
大良	保利碧桂园	3、4座	三房、四房	70-90	0	0	0	—	—	112	12
				90-130	4	415.8	14140			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	98*98*97折	无	750	33
			三房、四房	91-130	1	118.05	14972			1860	11
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	2
			三房、四房	180以上	0	0	0			365	14
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	2	593.53	9059	—	—	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	5	319.47	8652	—	—	1527	1105
			三房	91-130	0	0	0			968	0
			四房	131-180	0	0	0			113	4
			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	1	115.5	15979	—	—	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	24
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	3	314.44	16449	—	—	884	165
			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	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	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	0	—	301	3
			三房	90-110	0	0	0			31	3
			三房	110-130方	2	227	9999			342	75
			四房	130-150方	0	0	0			58	18
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	98折	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	0	0	0			177	4
			四房	182-191方	2	335	8750			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	776	9646	—	—	540	130
			三房	91-110方	9	888	9709			248	103
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	0	0	0			292	5
			四房、五房	131-180方	1	130	6358			311	4
			五房	180-300方	0	0	0			68	1
			TH	250方以上	0	0	0			853	36

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	本周促销手段	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	8	536	9510	——	——	841	163
			两房、三房	71-90方	7	618	8185			811	219
			三房	90-110方	2	202	9468			464	45
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	2	256	7554			1025	71
			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	17	1363	13714	85折	无	2728	9
			三房	90-130方	1	125	11631			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	2	302	7473			598	37
			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	0	0	0			509	159
			三房	110-127	1	128	10505			232	74
			四房	204-227	0	0	0			166	78
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	0	0	0	——	无	542	375
			一房、二房	50-70	0	0	0			568	93
			三房	70-90	1	77	9420			812	2
			四房	90-110	20	2049	9974			1050	104

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	本周促销手段	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	0	0	0	——	——	247	43
			三、四房	90-130	4	387	8870			1090	33
			四房	130-150	1	133	7577			94	48
			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	13739	——	——	174	58
			三房	70-90方	13	1094	13707			610	166
			三房	90-110方	0	0	0			64	3
			四房	111-132方	1	125	11631			100	9
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	1	82	9114			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	2	223	11927			1002	147
			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	97折		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	新境誉花园	新境誉花园 1-9座	两房、	50以下	0	0	0	98折		125	3
			三房、四房	71-90方	0	0	0			251	2
			三房、四房	110-150方	0	0	0			80	1
			三房、四房	150-180方	0	0	0			22	15

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	本周促销手段	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	8919	——	——	168	2
			三房	90-110	0	0	0			26	2
			三房、四房	110-130	1	118	19432			261	42
			三房、四房	130-150	0	0	0			179	1
			四房	150-180m ²	0	0	0			455	91
			四房	180-200m ²	0	0	0			55	6
			五房	200-250m ²	0	0	0			224	2
			五房	250m ² 以上	0	0	0	0	259	3	
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	18	1502	12999	——	——	324	44
			三房	90-110m ²	32	3094	13144			752	90
			三房	110-130m ²	7	795	16085			362	33
			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	0	0	0	——	——	1450	30
			两房三房	90m ² 以下	0	0	0			1921	188
			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	9619			88	24
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	2	220	11720			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	本周促销手段	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				
			四房	95-107	0	0	0				
			四房	115-130	0	0	0				
			四房	130-142	0	0	0				
陈村	藏珑华府	1-3、10-11、29-30栋	二房	49-69	8	522.48	18693	——	——	732	633
			三房	86	7	557.78	20083				
			三房	93	4	375.45	21494				
陈村	广佛颐景园	1-3、5-8、10栋	三房	64-69	0	0	0	——	——	331	39
			三房	71-87	0	0	0				
			四房	90-109	0	0	0				
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	0	0	0	——	——	402	40
			三房	50-73	0	0	0				
			三房	97-103	0	0	0				
			三房	130-180	0	0	0				
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				
			四房	124-147	0	0	0				
			五房	154-171	0	0	0				
			五房	190-192	0	0	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				
			四房	96-110	0	0	0				
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	4	405.58	18681				
			四房	180	0	0	0				
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	50-69	0	0	0	——	——	124	0
			三房	76-90	2	163.15	20720				
			四房	90-110	0	0	0				
			三房	68	0	0	0			128	30
			三房	72-88	0	161.60	20575			226	260

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	本周促销手段	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	1	35.75	25455	—	—	2138	274
			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	5	376.26	16122	—	—	457	107
			三房	97-103	14	1377.44	16811			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	0	0	0			155	48
			四房	130-150	1	130.71	11262			84	15
			五房	180-200	0	0	0			56	3
乐从	星际半岛	1-2、4-10、13-14栋	二房	50-90	0	0	0	—	—	312	293
			二房	99-110	1	93.08	10545			463	198
			二房	110-130	1	113.64	10508			216	117
			三房	130-150	2	261.02	8969			204	185
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	70-85	1	70.84	11575	—	—	1643	302
			三房	95-104	7	677.52	18427			799	201
			四房	110-162	0	0	0			252	116
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	9	705.9	11079	—	—	2220	302
			三房	91-130	1	90.27	11702			1783	57
			四房	130-150	0	0	0			142	29
			四房	150-199	1	176.32	15313			88	0
勒流	勒流碧桂园	1-9栋	三房	79-85	1	89.15	8527	—	—	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	0	0	0	—	—	928	305
			三房	91-130	1	67.03	6931			1602	0
			四房	131-180	1	157.16	8307			232	4
			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	211
			三房	90-110	0	0	0			136	0
			三房	110-130	0	0	0			136	34
			四房	130-180	0	0	0			120	108
			五房	180-250	1	218.84	11047			62	46

本周小结

结语

本周土地市场成为市场焦点，禅城奇槎两宗高价地的诞生，使市场对该片区的区域价值进行重估。而多宗优质地块相继推出，将迎来12月土地市场的竞拍潮，继五矿、绿城之后，预计12月将有更多新面孔进入佛山土地市场。

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)**