

佛山房地产市场周报

2016/10/29-2016/11/04



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：广东前三季商品房销量超1亿平

广东省房协公布的《2016年前三季度广东房地产市场分析报告》显示，前三季度广东房地产市场成交活跃，商品房销售面积达10317.98万平方米，同比增长32.0%。前三季度广东房地产市场销售金额达11522.86亿元，同比增长达50.5%。销售均价达11168元/平方米，同比增长14.1%，其中，商品住宅销售均价11001元/平方米，同比增长16.2%。从全省库存情况来看，截至9月期末，商品房累计待售面积5642.13万平方米，同比下降3.5%。

行业动态：顺德放宽租赁补贴门槛 新规明年起施行

顺德国土城建和水利局在其官网上发布了《关于公布顺德区住房保障工作有关申请条件和标准的通告》，对本区户籍家庭租赁补贴的申请条件和有关标准进行调整，另外也对申请公租房配租做出了新的规定。该份《通告》主要调整了户籍家庭申请租赁补贴的条件。在家庭经济收入方面，新规要求，家庭成员人均月收入不高于上年度统计部门公布的城镇居民人均可支配月收入的比例，由现行的60%上调至70%。

城市规划：广佛肇高速（肇庆段）预计今年底通车

目前广佛肇高速公路（肇庆段）项目桥梁、隧道、路基施工已收尾，预计将于今年底建成通车，比省发改委批复工期提前一年，创造我省高速公路建设新纪录。作为我省高速公路建设领域首次采用“BOT+EPC”建设管理模式的项目，自启动以来，工程进展一路领跑全省同期建设高速公路项目。广佛肇项目东起肇庆市高新技术开发区，向西经四会、鼎湖、端州、高要、德庆、封开至粤桂两省交界处，全长约174.9公里。项目投资概算约212.9亿元。

城市规划：顺德东部片区澄海路东延线新基北路二期试通车

纳入顺德东部片区建设项目、由顺德区公用事业管理局负责建设的澄海路东延线、新基北路二期主线正式试通车。两条新“动脉”助东部片区“北延、东拓”，不断完善内畅外通的交通路网，进一步确立东部片区的开放城市格局。新基北路一期（北起羊大路南岸，途经龙洲路、鸡洲涌与伦教横八路相交）已于2015年正式开通。新基北路二期则北起新基北路一期，向南跨桂畔海与桂畔路连接，属新基北路的一部分。新基北路二期的开通打通了新基北路全线，连接了顺德中心城区和南二环高速，今后大良车主可通过新基北路二期直接上下高速，不用再绕路。

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

本周顺德推出两宗小型商住地

本周土地出让计划

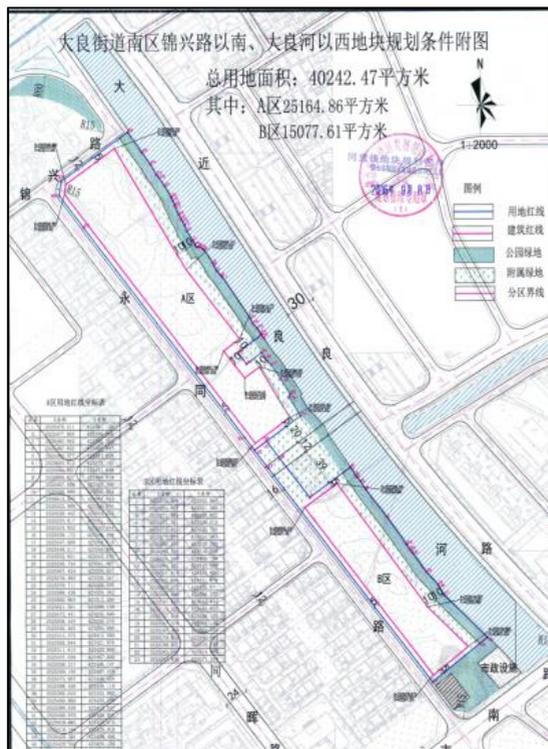
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地 价 (元)
容桂	2016/12/5	TD2016(SD) WG0029	佛山市顺德区容桂街道文海西路以北、文滘路以东地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、公园与绿地	18175.4	54526.2	3	17483	3206.3
杏坛	2016/12/1	TD2016(SD) WG0028	佛山市顺德区杏坛镇中心区N-XT-02-01-B-04地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	19192.75	57578.25	3	9812	1704.1

本周全市成交两宗商住地

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
大良	2016/10/31	TD2016(SD)WG0024	佛山市顺德区大良街道水一方地块	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、其他商服用地、公园与绿地	40242.47	2.65	85290	7997.7	广州市达晖君晨房地产投资有限公司
罗村	2016/11/2	TD2016(NH)WG0020	佛山市南海区狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	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、其他商服用地	72711	3.14	148960	6524.4	佛山市万科置业有限公司

重点成交地块分析



——点评：大良旧区水一方地块被东莞中惠熙元集团竞得，成交总价8.5亿元，楼面地价7998元，溢价90%。此次为中惠熙元集团首次进入佛山。地块占地面积4万m²，位于近良路西面，大良河河畔，周边为大良的传统旧城区。

——点评：罗村大道商地被万科竞得，成交总价14.9亿元，溢价96%，楼面地价6524元。地块占地面积7.2万m²，位于下柏工业大道与罗村大道交界，周边项目在销售价格约9000元。



目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监管

04 禅桂中心成交情况

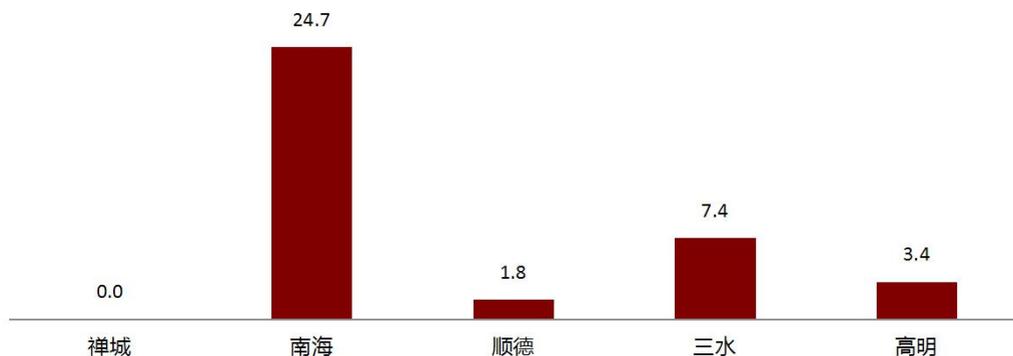
05 顺德区域成交情况

佛山西部崛起，中心城区新增货量依然紧缺

■ 进入11月第一周，佛山市本周新增量相比上一周稍有减少，共新增37.3万m²，其中南海区在本周新增量为24.7万m²稳居五区新增排名首位，货量较多的是桂城片区的金色城市与丹灶片区的丹灶碧桂园，均为首次亮相的两大品牌项目，分别新增量为3.9万m²与6.2万m²。其次三水区在前期热销带动下，本周新增量有所加大，以7.4万m²位列第二。

2016年第41周佛山五区商品住宅供应情况

■ 供应面积 (万 m²)

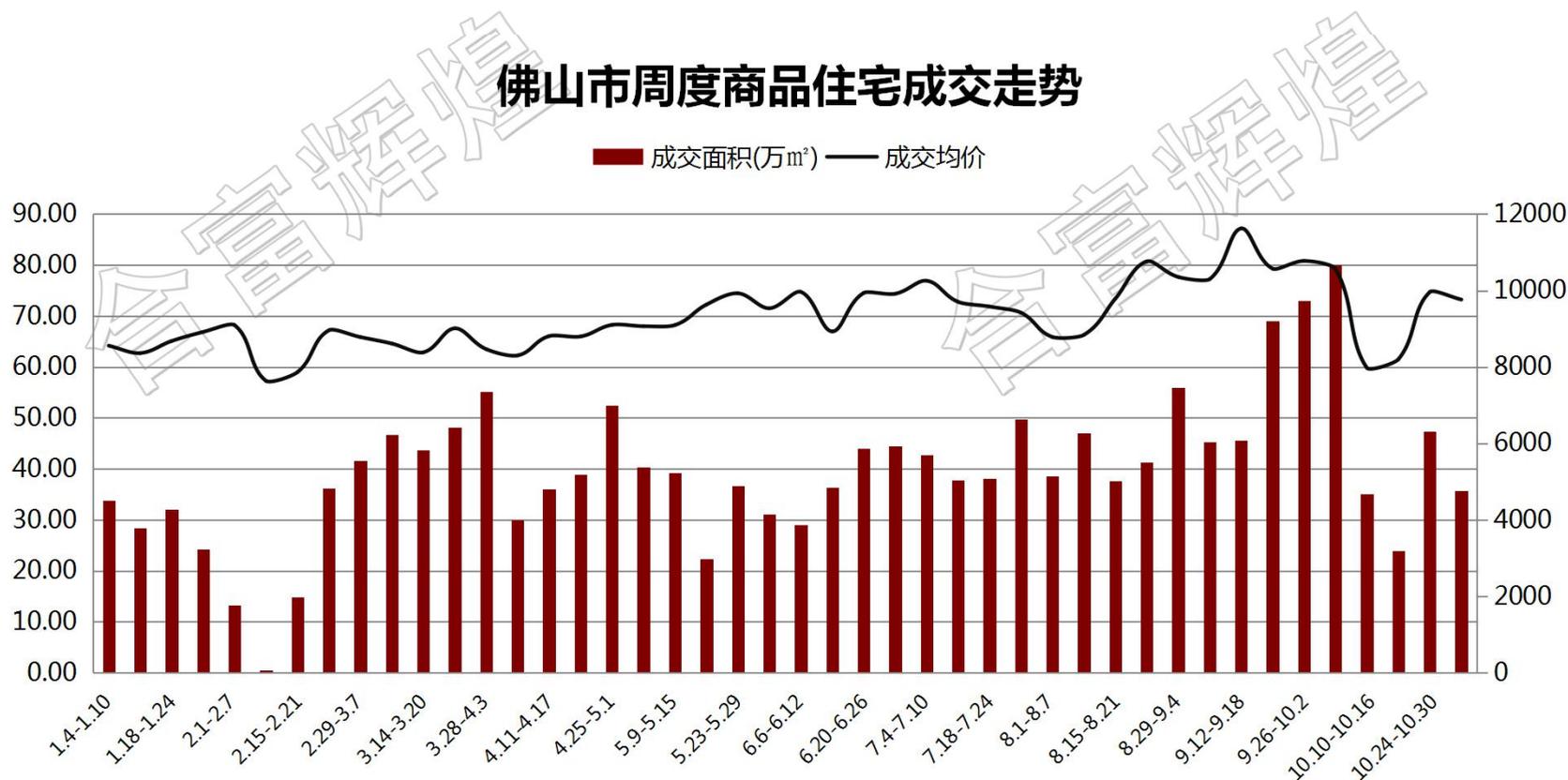


数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	保利雅苑	6322.06	56
南海	金色诚悦花园	38968.8	408
南海	中信山语湖花园	20179.94	44
南海	保利紫山国际	14202.88	128
南海	沙南轩	4034.64	40
南海	欧浦指日美景花园	10411	125
南海	长华国际	27579	224
南海	紫悦明都	9567.3	95
南海	名澳汇锦桃园	15807.72	148
南海	尚观嘉园	16447	132
南海	桂丹颐景园	20761	253
南海	丹灶碧桂园	62808.84	469
顺德	嘉濠雅苑	7095.3	105
顺德	都市经典广场	10822	116
三水	御江南国际社区	27149.18	248
三水	瀚洋居	22017.78	236
三水	云东海高尔夫花园	7510.95	28
三水	三水万达广场	17304.3	116
高明	君御海城	17038.73	140
高明	宜丰豪庭	8730.96	84
高明	美的鹭湖森林度假城	8095.35	53

本周佛山成交35万m²，均价9763元/m²，量价齐跌

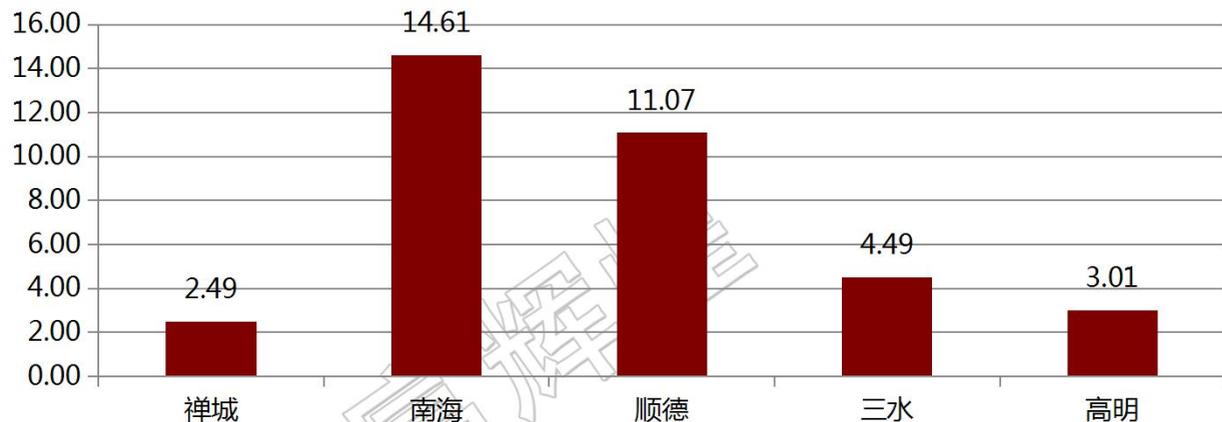
本周佛山商品住宅成交约35.67万m²，成套数为3265套，成交均价9763元/m²，成交量价齐跌，成交量环比下滑24%，均价环比下跌1%。



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）

本周广佛交界项目支撑区域成交

佛山五区商品住宅成交明细：万m²



本周佛山五区成交中，除顺德区环比增幅7%外，其余四区均有不同的成交跌幅，禅城、南海、三水三区环比跌幅最多，分别为42%、35%、36%。

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	南海区	中海金沙里	2158	227276	19120	4345517120
2	南海区	富丰君御	141	15896	17266	274452432
3	顺德区	碧桂园·华府	137	14507	8159	118367434
4	顺德区	南湖花园	113	11669	4992	58257920
5	三水区	御江南	83	9185	7315	67184785
6	南海区	中信金山湾	75	9120	12002	109458882
7	南海区	江山一品	70	7371	7652	56400670
8	南海区	桂丹颐景园	66	5732	8230	47173581
9	南海区	紫悦明都	63	6289	8273	52029735
10	顺德区	碧桂园·华润·新城之光	60	7206	14133	101843433

本周佛山前十排名中，广佛交界项目再次回归，中海金沙里以2000多套的成交占据榜首，其次为平洲板块的富丰君御，基本热卖项目集中在南海、顺德两区。

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个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

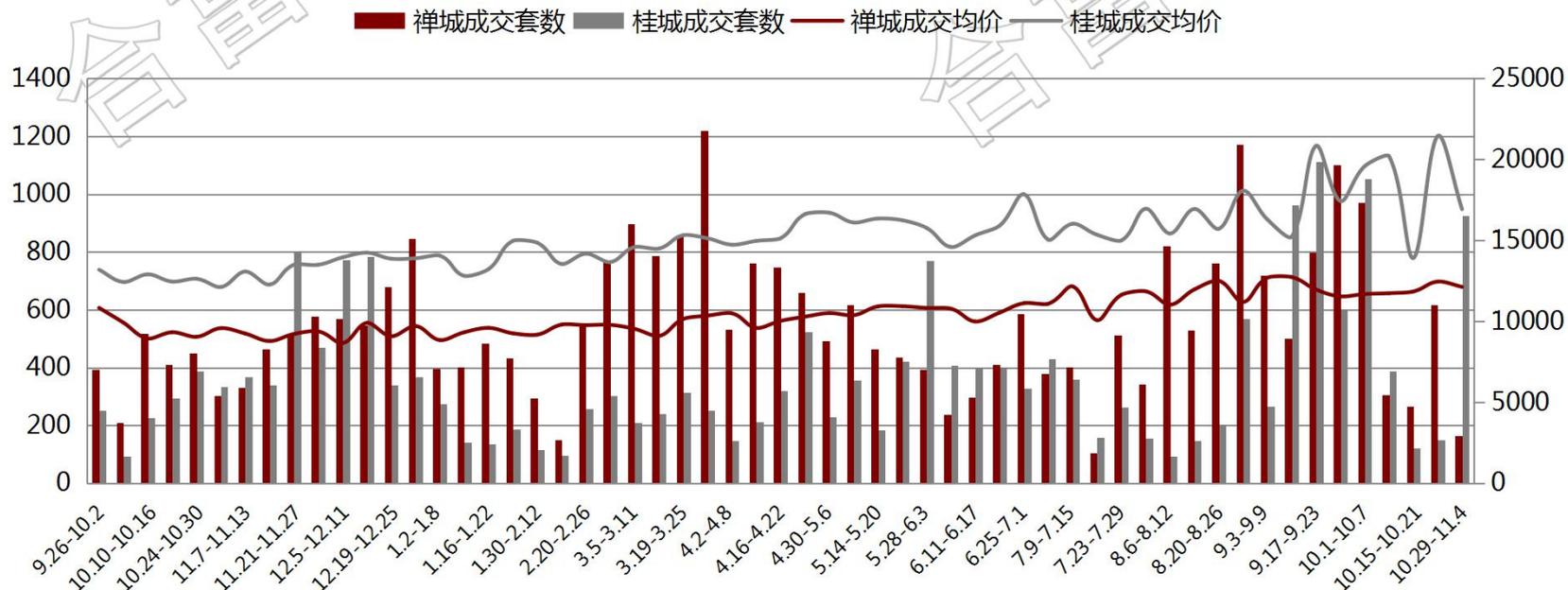
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

禅桂区域量价齐升，主力成交集中在桂城区域

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	163	14486.8	12126
桂城	925	66856.74	16921

本周禅桂中心区共成交1088套单位，成交均价为16066元/m²，禅桂中心成交量价齐升，成交量环比增幅42%，均价环比上涨14%。本周禅城区成交163套，均价为12126元/m²，成交量环比下跌74%，均价环比下跌3%，禅城本周成交较为平淡。桂城成交925套，均价为16921元/m²，桂城本周环比大幅拉升，主要由富丰君御、金色城市等住宅项目，以及金色领域、金城中央等公寓产品拉动。

禅桂地区每周成交情况对比



备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个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）

本周公寓产品热度最高，广佛交界区域再次升温

本周禅桂中心区70m²以下公寓产品成交占据绝大多数，住宅产品则成交主力集中在70-90m²，其次为110-130m²首改产品，130-150m²产品成交不俗，主要来自富丰广场以及滨江一号；板块方面，干灯湖、桂城旧区以及平洲三大板块的公寓以及住宅产品成交拉动瓜分本周区域成交，禅城则主力集中在城南、城西以及祖庙三板块。

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	670	61.58%	12023	城南	34	3.13%	11023
70-90	181	16.64%	19707	城西	34	3.13%	10835
90-110	41	3.77%	17539	城北	6	0.55%	12841
110-130	95	8.73%	19422	东平	20	1.84%	12863
130-150	66	6.07%	19399	亚艺	8	0.74%	15190
150-180	19	1.75%	16641	祖庙	34	3.13%	14806
180-200	6	0.55%	15722	南庄	27	2.48%	11244
200-250	6	0.55%	19874	桂城东	9	0.83%	6910
250以上	4	0.37%	11795	干灯湖	419	38.51%	18470
				桂城旧区	237	21.78%	12386
				平洲	260	23.90%	17367

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个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）

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	0	0	0	无	无	4	0
			三房	89-90m ²	0	0	0			228	0
			四房	111-115m ²	0	0	0			76	26
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	17
			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	0	0	0			611	404
			四房	123m ²	1	125.11	16824			338	117
			四房	139-141m ²	0	0	0			270	270
			四房	159-175m ²	0	0	0			17	17
			五房	203-205m ²	0	0	0			12	12
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m ²	0	0	0	无	无	1335	128
			三房	123-128m ²	3	359.07	18091			337	153
			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	30
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	0	0	0			173	106
			四房	140-141m ²	0	0	0			56	20
			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	0	0	0	90*98*99	无	307	197
			三房	91m ²	0	0	0			379	146
			四房	110-111m ²	0	0	0			178	61
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	3	261.94	7773	减 30000*97*98*99折	无	908	120
			两房	90-110	0	0	0			513	124
			三房	110-130	0	0	0			264	6
			三房	130-150	0	0	0			161	72
			四房	150-180	0	0	0			85	45
			四房	150-180	0	0	0			24	6
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	4	358.03	9266			3470	244
			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	270
			三房	77-89m ²	0	0	0			468	75
			三房	90-110	0	0	0			530	53
			三房	112-124	1	110.06	8961			62	36
			三房	131-145	1	145.32	9383			685	201
			四房	159-167m ²	0	0	0			215	57
			四房	184m ²	1	197.6	9582			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	0	0	0			771	148
			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	1	173.17	7040			268	87
			四房	183m ²	0	0	0			47	21
			五房	226-240m ²	0	0	0			87	40
			复式	303-465m ²	1	319.63	8757			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	0	0	0	99*99*96	无	372	37
			三房	125-127m ²	0	0	0			372	35
			三房	146m ²	0	0	0			280	189
			五房	261-278m ²	1	278.75	9966			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	127
			四房	188m ²	1	184.55	14492			65	49
			五房	200m ²	1	200.42	15377			44	43
			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	17
			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	1	95.53	11814	无	无	112	0
			四房	125m ²	1	126.6	12563			112	13
			四房	137-142m ²	1	142.39	13138			85	11
			四房	169m ²	0	0	0			29	22
			五房	188m ²	0	0	0			54	44
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	176-177m ²	0	0	0	无	无	24	5
			五房	204-205m ²	0	0	0			24	9
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	89m ²	0	0	0	无	无	8	0
			三房	100-108m ²	5	513.43	10890			282	46
			四房	122-126m ²	11	1391.35	13065			292	159
			四房	141m ²	0	0	0			66	44
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m ²	1	87.03	15062	无	无	240	117
			三房	90-91m ²	0	0	0			226	95
			三房	123-124m ²	5	619.05	17238			104	56
			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	78-88m ²	0	0	0	97*95	开卖新一批单位	755	42
			三房	96-109m ²	3	290	15589			672	450
			三房	112-128m ²	2	221.59	15596			498	162
			三房	137-144m ²	0	0	0			436	68
			三房	157-161m ²	0	0	0			156	10
			四房	185m ²	0	0	0			42	0
			四房	231-268m ²	2	532.1	14578			104	86
			五房	383-684m ²	0	0	0			42	29
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m ²	0	0	0	无	无	72	35
			三房	88m ²	1	88.93	11832			760	328
			三房	121m ²	0	0	0			66	31
			四房	144m ²	0	0	0			58	25
			四房	161-164m ²	0	0	0			112	81
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m ²	0	0	0	99*99*98	无	132	132
			3房	96m ²	0	0	0			268	268
			三房	115-126m ²	0	0	0			412	409
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m ²	0	0	0	无	无	319	26
			三房	90-110m ²	3	309.4	11551			447	226
			三房	145m ²	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	80
			三房	88-90m ²	0	0	0			330	34
				110-128m ²	0	0	0			348	109
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m ²	0	0	0	98*99	无	28	12
			两房	71m ²	0	0	0			196	24
			三房	90-107m ²	0	0	0			1090	0
			四房	154m ²	0	0	0			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	1	89.33	17810			1006	0
			三房	91m ²	0	0	0			684	6
			三房	125m ²	1	124.07	17816			254	0
			四房	135-142m ²	0	0	0			166	77
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	19
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	0	0	0			157	93
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	0	0	0			189	33
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	1	112.89	15540			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	35	3081.5	24082	减6万98*99	无	1069	76
			三房	90m ²	3	295.35	16347			394	19
			三房	126m ²	18	2302.02	24833			189	57
			四房	142m ²	16	2137.65	22229			771	62
			四房	168m ²	0	0	0			120	3
			五房	209-212m ²	2	425.01	21257			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	10	885.1	22713	无	无	766	195
			3房	90-92m ²	1	91.36	20443			679	47
			四房	116-125m ²	3	365.48	24533			368	160
			四房	135-142m ²	0	0	0			517	66
			四房	150-153m ²	1	150.29	23288			136	0
			四房	185-188m ²	1	188.05	22952			181	51
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	0	0	0	无	无	1431	730
			三房	110-130	0	0	0			283	153
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m ²	105	3815.26	13237.63	无	无	5293	2536
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	90.48	21380	2万抵8万99*99*99*99	无	362	20
			三房	125m ²	2	255.98	26698			91	21
			四房	139-148m ²	2	287.08	26890			309	69
			四房	186-188m ²	0	0	0			258	43
			四房	221m ²	1	221.9	22810			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	1	91	15251			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	0	0	0	无	无	116	116
			三房	125-128m ²	0	0	0			174	174
			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	1
			五房	220m ²	0	0	0			11	0
			五房	369m ²	0	0	0			22	17
千灯湖	奥园君珩花园	1、2、3、4、7、9座	三房	96-108m ²	4	426.22	23165	减1万 98*99*98	无	310	0
			三房	111-125m ²	4	485.44	23002			186	-4
			四房	144m ²	3	435.37	21283			93	-3
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m ²	26	2294.11	22576	无	无	1055	646
			三房	116-118m ²	5	588.05	23235			377	262
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	5	449.1	20468	96*99*99	无	410	41
			三房	105m ²	4	421.12	19992			152	3
			三房	122m ²	2	245.27	19194			386	78
			四房	143m ²	3	426.72	19889			156	0
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m ²	0	0	0	无	无	827	0
			三房	91m ²	0	0	0			62	43
			三房	118m ²	0	0	0			124	21
			四房	145m ²	0	0	0			156	59
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	8	685.5	19580	无	无	220	14
			三房	92-107m ²	11	1110.38	21416			439	161
			三房	128m ²	4	513.28	23386			124	64
			四房	144m ²	2	289.04	22803			124	44

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	73	6501.9	18757	减 2 万 *96*99折	无	425	10
			三房	90m ²	2	183.78	17024			75	14
			三房	125-128m ²	18	2276.63	17956			230	30
			四房	136-144m ²	32	4530.92	18535			310	37
			四房	163m ²	14	2389.51	17110			282	117
			五房	183m ²	3	552.58	15868			44	6
			四房	136-144m ²	32	4530.92	18535			310	37
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	98*99折	无	1086	27
			3房	90-110	0	0	0			187	0
			3房	123m ²	0	0	0			93	0
			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	94

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个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)

绿地未来城：11月5号推出34、35、41座户型面积85-146m²

推售户型	85-146m ² 三房共64套
发售地点	绿地未来城销售中心
发售方式	自然销售
均价	<u>9000-10500元/m²毛坯</u>
优惠折扣	98折
成交率	5成
到场客户量	开卖当天客户量约100人
现场节点	本次开卖34、35、41座，其中34、35座产品为85m ² 小三方产品，而41座的全为146m ² 大三房产品（属限贷产品），全为10层一梯两户产品，85m ² 正南北朝向，价格相比禅城中心价格偏低，有性价比优势，但目前项目周边更新改造速度慢，四周厂房、村屋围绕，同时开卖前推广不足，成交并不理想。



目录

Contents

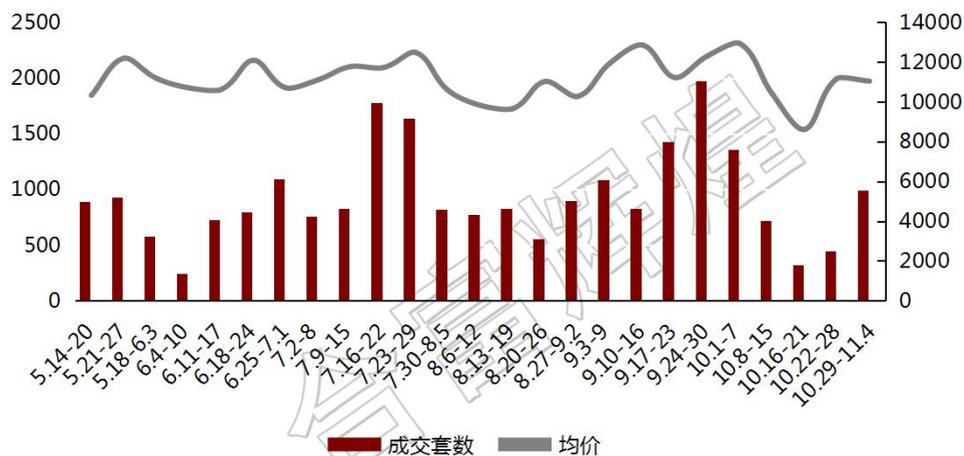
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

顺德区域：全区整体表现为量升价稳

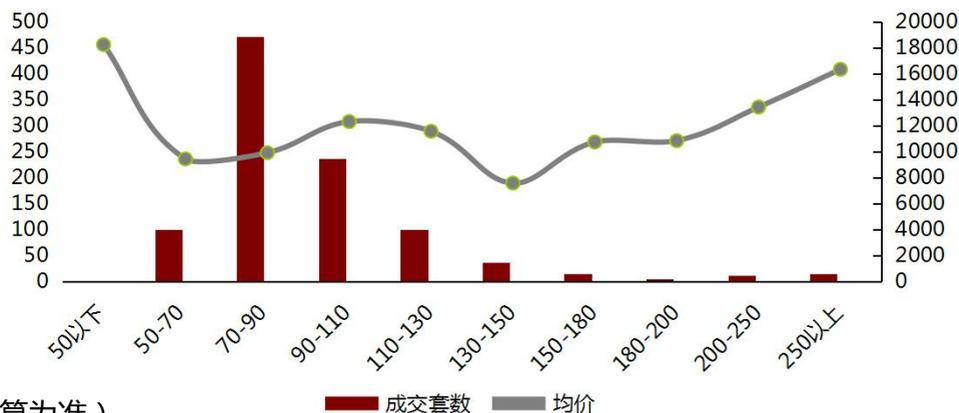
■ 区域签约量回升，顺德住宅共成交991套，上升120%；成交均价为11042元/m²下降1%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交199套，占全区总成交量20%。其余镇街中均安21%、龙江22%和乐从11%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、北滘、勒流、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量升价稳。

■ 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807套，占总成交81%，均价为10912元/m²。而其余产品段中，50-70 m²签约100套，均价9420元/m²。

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

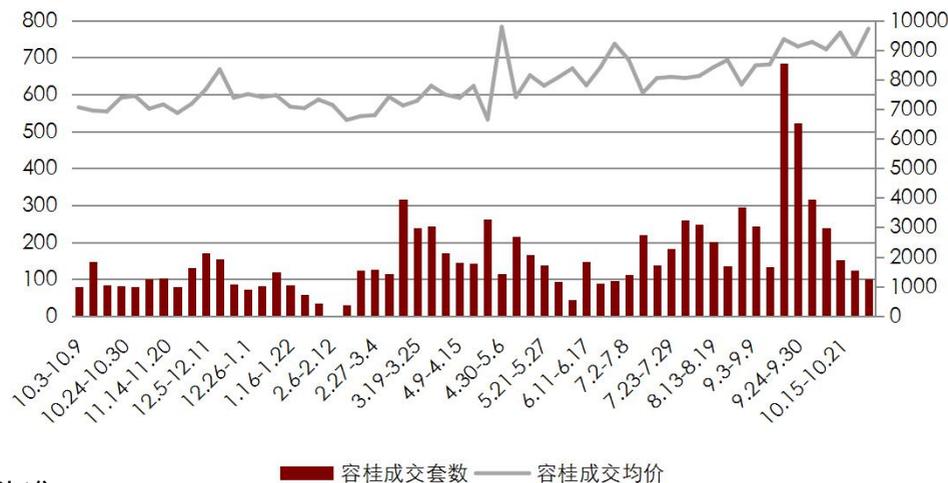
■ **大良**：本周大良镇街共签约101套，均价为15414元/m²，区域签约量环比上升206%，本周镇街板块由新城区签约78套成为主导，其次为东区签约19套，南区签约4套，其中项目签约由嘉保利碧桂园签约48套成为主导，均价为14372元/m²，其次为嘉信城市花园及龙湖春江名宸花园分别签约13套，均价为11595元及11411元/m²；本周签约均价方面，环比上升28%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约98套，整体均价9442元/m²，价格较上周上升7%。项目签约由北方国际朗宁郡及水悦熙园分别签约24套成为主导，其次时代倾城签约12套。东区整体签约64套，均价9739元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交33套。容奇签约4套。本周别墅签约1套，均价14824元/m²。

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况



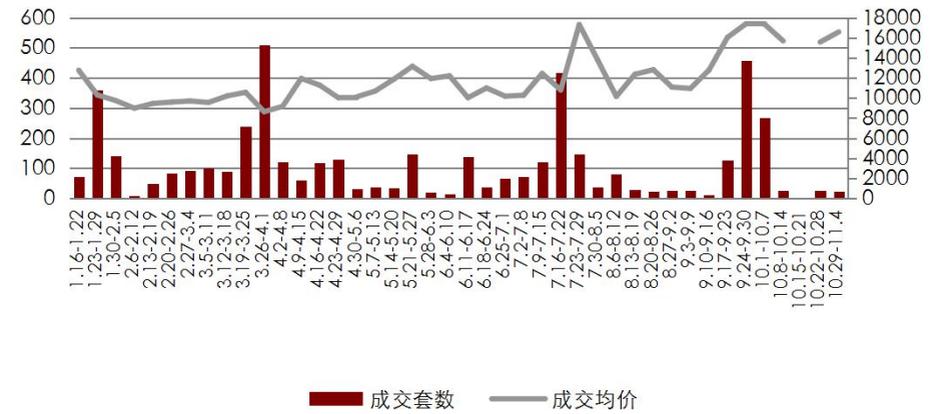
数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

北滘及伦教成交分析

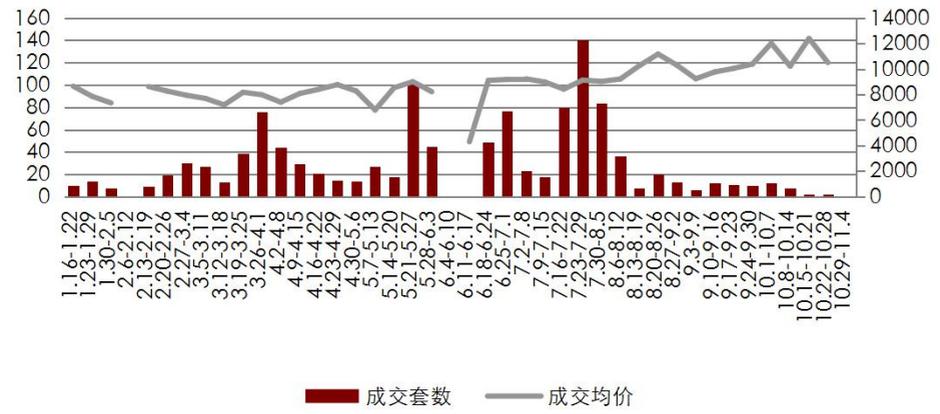
■ **北滘**：本周签约22套，均价16579元/m²。
 主要为碧桂园桂澜山签约9套，其次雅居乐
 英伦首府签约5套，价格在11000-20000元/m²
 之间；

■ **伦教**：伦教本周无签约。

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，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

杏坛及均安成交分析

■ **均安**：本周均安镇街签约212套，均价为6379元/m²，签约量环比上升162%。镇街签约由6个项目支撑，其中由峰汇豪庭签约99套成为主导，签约均价为6711元/m²，其次为南湖花园签约86套，均价为5925元/m²，都市经典广场签约22套，均价为6940元/m²。镇街签约均价方面，环比下滑5%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约89套，成交量大幅上升，镇街由3个项目支撑成交。项目签约由金海岸花园签约85套成为主导，均价为6308元/m²，其余为嘉信绿景花园及涛汇豪庭分别签约2套。本周区域签约均价为6316元/m²，环比下滑11%。

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况

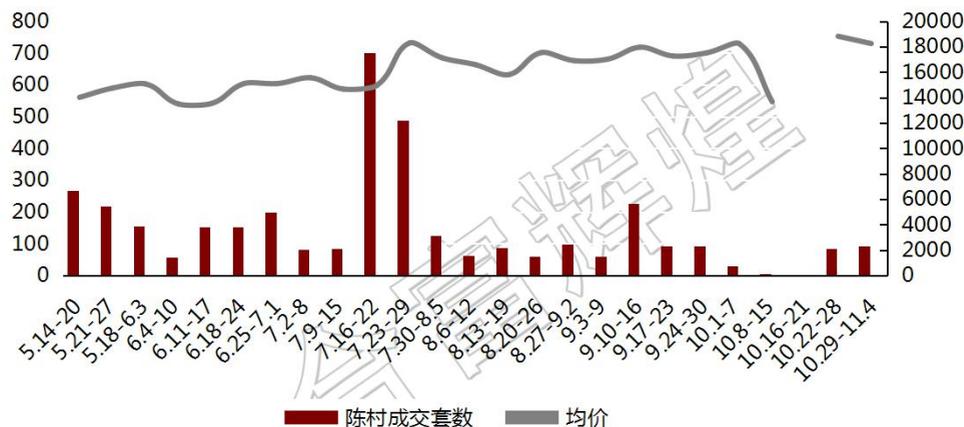


陈村及乐从成交分析

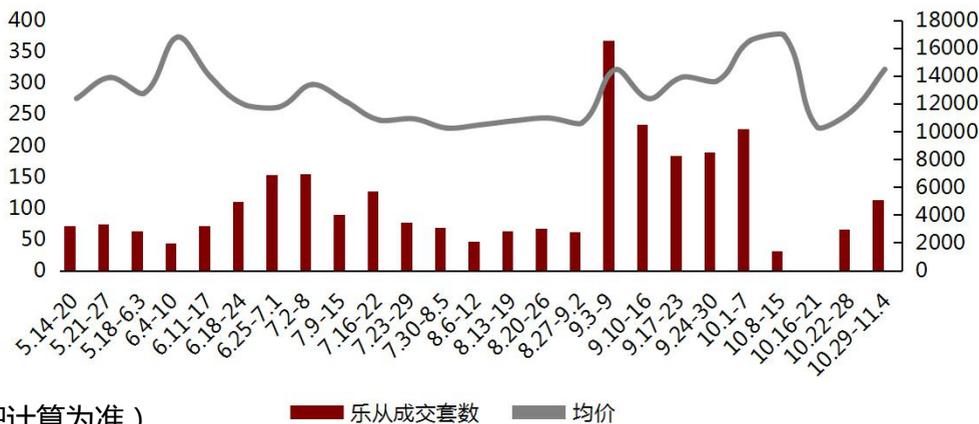
■ **陈村**：本周成交共92套，均价为18243元/m²。其中藏珑华府签约36套，均价20175元/m²。星英半岛签约43套，均价17636元/m²。其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：本周成交共113套，均价为14471元/m²上升27%。其中碧桂园新城之光签约56套，均价16986元/m²。星际半岛签约22套，均价9730元/m²。怡翠晋盛签约12套，均价17375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

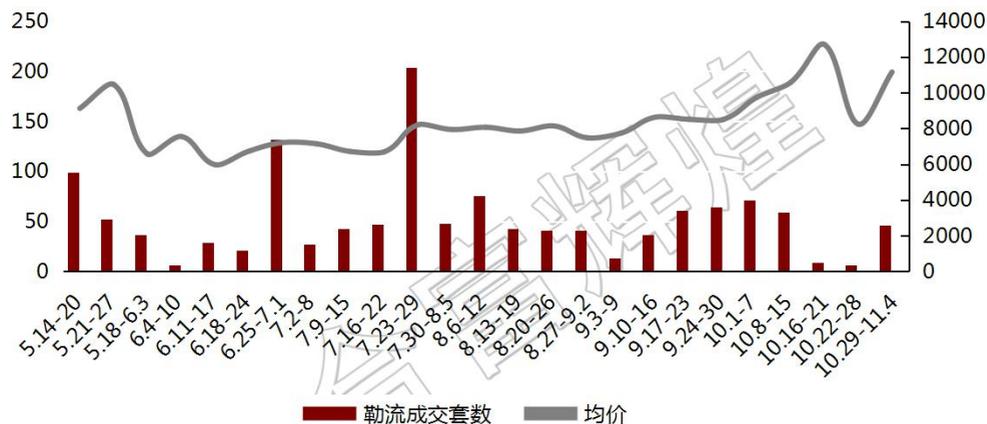


勒流及龙江成交分析

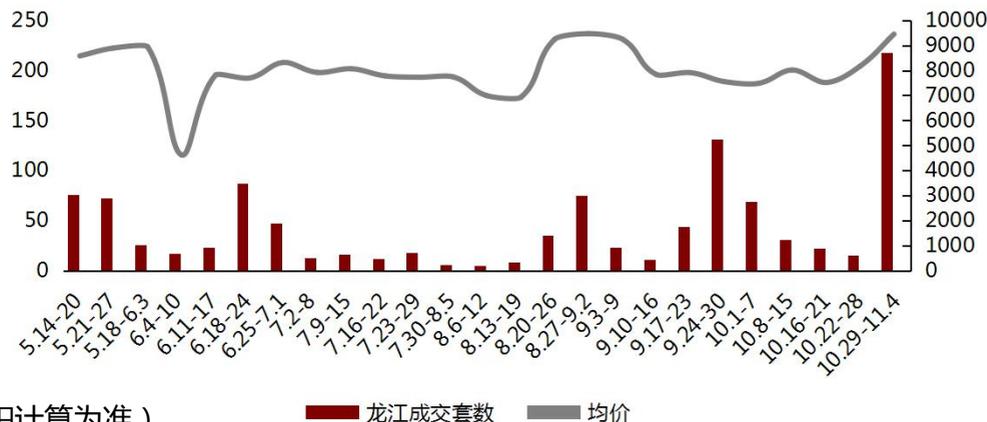
■ **勒流**：本周成交共46套上升667%，均价为11154元/m²上升35%。仅仅博澳城有成交。

■ **龙江**：区域共签约218套，均价为9445元/m²上升16%。其中龙江碧桂园签约184套，均价9774元/m²。龙江中心签约17套，均价8750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
大良	保利碧桂园	3、4座	三房、四房	70-90	3	217.08	13792	—	—	112	18
				90-130	45	4715.33	14398			186	95
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	95.9	16964			1860	13
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	2
			三房、四房	180以上	0	0	0			365	15
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	2	593.38	15628	—	—	363	75
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期 (1-2,5-9)	两房	90以下	1	83.96	8927	—	—	1527	118
			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	0	0	0	—	—	163	52
			四房	130-150	0	0	0			227	121
			四房	150-180	0	0	0			99	35
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	26
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	0	0	0	—	—	884	176
			四房	150-180	0	0	0			2261	28
			三房	200-250	1	217.91	14050			204	18
			三房	250以上	1	275.03	13278			128	79

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	14	1120.12	6884	99折		393	45
			三房	90-110	6	612.18	7040			337	26
			四房	110-130	2	228.3	8930			58	29
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	58	4856.04	5406	95折		469	3
			三房	90-130	28	2561.72	6908			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	86
			四房	91-130	60	6510.51	6247			1823	0
			四房	130-180	25	3413.25	6424			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	2	345.11	6013			128	51
			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	203.78	7222			325	124
			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	0	0	0	—	—	168	2
			三房	90-110	0	0	0			26	2
			三房、四房	110-130	0	0	0			261	44
			三房、四房	130-150	0	0	0			179	1
			四房	150-180m²	0	0	0			455	93
			四房	180-200m²	0	0	0			55	6
			五房	200-250m²	0	0	0			224	2
			五房	250m²以上	1	371	11261	259	3		
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下m²	0	0	0	—	—	2582	37
			三房	91-130m²	0	0	0			1310	54
			四房	130-180m²	0	0	0			266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m²	1	82	17748	—	—	260	94
			三房	90-110m²	3	285	20063			622	230
			三房	110-130m²	1	114	19701			362	110
			三房	130-150m²	0	0	0			59	1
			四房	150-180m²	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	32
			两房三房	90m²以下	2	179	14614			1921	195
			两房三房	91-130m²	0	0	0			824	29
			四房	130-150m²	0	0	0			116	27
			四房五房	150-180m²	0	0	0			257	2
			四房五房	180-250	0	0	0			88	27
北滘	雅居乐新城湾畔	1-9座	两房三房	70-90m²	0	0	0	—	—	185	2
			三房	90-110m²	0	0	0			592	53
			四房	110-130m²	0	0	0			127	17

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	3	269	8640	——	——	247	48
			三、四房	90-130	2	209	8181			1090	49
			四房	130-150	0	0	0			94	49
			四房	150-200	2	316	8063			46	22
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	1	69	15180	——	——	110	2
			三房	70-90方	2	162	14431			418	3
			三房	90-110方	0	0	0			64	3
			四房	111-132方	1	125	11751			100	11
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	131
			四房	90-130方	0	0	0			1002	155
			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	13	880	9605	——	——	841	187
			两房、三房	71-90方	9	654	9370			811	242
			三房	90-110方	2	197	9644			464	61
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	2	139	6961			1226	8
			三房	90-130	0	0	0			1025	78
			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	85折	无	2728	10
			三房	90-130方	0	0	0			1039	18
			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	0	0	0			598	48
			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	1	85	10494	——	——	486	132
			三房	91-110	1	91	9580			509	162
			三房	110-127	3	383	11120			232	77
			四房	204-227	1	225	10836			166	84
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	0	0	0	——	无	542	380
			一房、二房	50-70	0	0	0			568	93
			三房	70-90	1	77	10045			812	2
			四房	90-110	11	1077	10251			1050	152

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	9	1022	10072			342	86
			四房	130-150方	0	0	0			58	20
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	1	168	9356			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	21	1634	9132	—	—	394	6
			三房	91-110方	3	295	9483			162	37
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	2	260	6831			311	4
			五房	180-300方	1	427	7838			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(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	3	270.75	21530	——	——	172	124			
			三房	75-81						1152	36			
			四房	95-107						180	0			
			四房	115-130						60	25			
			四房	130-142						15	0			
陈村	藏珑华府	1-3栋	二房	69	12	837.11	19652	——	——	172	104			
			三房	86	17	1440.62	20212			58	0			
			三房	93	7	649.04	20769			116	51			
陈村	广佛颐景园	1-3、5-8、10栋	三房	64-69	1	72.07	21993	——	——	331	39			
			三房	71-87						872	97			
			四房	90-109						237	29			
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47				——	——	402	43			
			三房	50-73						342	134			
			三房	97-103						129	32			
			三房	130-180						9	2			
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89				——	——	2852	646			
			三房	96-103						830	195			
			四房	124-147						1072	104			
			五房	154-171						490	0			
			五房	190-192						1	185.42	14346	125	0
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69				——	——	142	31			
			三房	74-90						2	176.46	10487	292	27
			四房	96-110									92	13
陈村	星英半岛	1-19栋；御岛4、6	二房	58-67	11	984.62	17953	——	——	1647	12			
			三房	85-115	29	2716.64	17324			406	192			
			四房	180	3	336.72	19240			108	11			
陈村	荔园新天地	5-8栋	三房	50-69				——	——	124	0			
			三房	76-90									549	105
			四房	90-110									62	18
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	1	68.09	21900	——	——	128	31			
			三房	72-89	2	177.86	15427			896	263			
			四房	92						32	6			
			四房	114						32	13			
陈村	保利公园101	1-6、9-15栋	二房	70-87				——	——	344	145			
			三房	90-110									276	0

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	3	140.02	22335	——	——	2138	277
			三房	81-130	1	70.11	22465			472	23
			五房	157-270						10	7
乐从	碧桂园新城之光	4-7栋	二房	71-82	5	417.92	16164	——	——	430	89
			三房	97-103	37	3639.19	16242			447	170
			三房	110-130	14	1574.34	18925			62	47
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-7栋	二房	50-110				——	——	295	0
			三房	110-130						155	50
			四房	130-150	1	130.71	11114			84	16
			五房	180-200						56	5
乐从	星际半岛	1-2、5-6、13-14栋	二房	70-90				——	——	112	95
			二房	99-110	12	1152.3	10333			259	0
			二房	110-130	8	951.77	9157			127	35
			三房	130-150	2	264.66	9169			30	14
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	70-85	3	238.72	17086	——	——	1643	309
			三房	95-104	7	701.22	17007			799	216
			四房	110-162	2	220.26	18861			252	123
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1	两房	85-90	46	3617.46	11155	——	——	2028	137
			三房	91-130						1783	68
			四房	130-150						142	29
			四房	150-199						88	0
勒流	勒流碧桂园	1-9栋	三房	79-85				——	——	693	11
			三房	94-110						87	6
			四房	115-130						73	15
			五房	150-250						20	0
龙江	保利上城	1-28栋	二房	90以下				——	——	928	311
			三房	91-130						1602	0
			四房	131-180						232	5
			五房	180以上						97	31
龙江	碧桂园	1-4、7-17栋	二房	70-90	182	15445	9735	——	——	600	75
			三房	90-110						136	0
			三房	110-130						136	34
			四房	130-180						120	111
			五房	180-250	2	137.68	11179			62	50

本周小结

结语

近两周佛山成交主要由中西部区域拉动，中心区受限购限贷影响，热度不高。中心区仍将维持一段时期的缺货，同时在恒大、碧桂园项目的入市带动下，中西部市场将进一步催热。土地市场方面，政府近期进行有序的供应节奏，使土地价格水平保持稳定，降低了因高价地而对二级市场产生的影响。

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)**