

佛山房地产市场周报

2016/10/08-2016/10/14



 合富辉煌®(中国)

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场303001-3005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

宏观经济：9月CPI同比涨1.9%

10月14日，国家统计局发布的数据显示，2016年9月份，全国居民消费价格总水平同比上涨1.9%。其中，城市上涨2.0%，农村上涨1.6%；食品价格上涨3.2%，非食品价格上涨1.6%；消费品价格上涨1.7%，服务价格上涨2.4%。

市场动态：顺德高层次人才可申请安居补贴

2016年度顺德区高层次人才安居申报工作已经启动，10月17日起，凡符合条件的高层次人才可申请租房补贴和购房补贴，最高补贴标准达600万元。根据《顺德区高层次人才安居办法》，其中一、二类高层次人才或同等级别的海外高层次人才，可申请分别享受每人每月6000元、5000元租房补贴。在顺德首次购房的，可分别享受购房款100%、90%，最高不超过600万元、300万元的购房补贴。

市场动态：禅城奇槎两地块网拍延迟

根据发布的补充公告显示，原定于10月27日出让的位于绿景东路南侧、规划十二路西侧的4.3万 m^2 商住地将改于11月24日网拍，并设最高限制地价148900万，折合最高楼面价不得超过9997.5元/ m^2 ；而原定于11月4日出让的位于绿景东路南侧、规划十二路东侧的4.96万 m^2 商住地将推迟到11月28日网拍，设最高限制地价173600万，即最高楼面价不得超过9995.7元/ m^2 。而两宗地块的竞价方式也在原有基础上有所调整，当竞买人的最高报价不超过最高限制地价的，按照价高者得原则确定竞得人；当报价达到最高限制地价后，竞买方式转为竞配建人才住房。凡接受最高限制地价的竞买人均可参与竞配建人才住房，参与竞配建的竞买人报出配建面积最大者为竞得人。

城市规划：桂城斥资4亿建空中连廊

桂城将投入4亿元打造优质生活圈试点，在以城市广场为中心，周边4.6平方公里为范围的桂城东小区，进行二层连廊的规划建设，约长6公里、宽6米。通过连廊将生活小区、周边学校、医院、市场、地铁站、公交站、公园、商业体等全部连通，实现人车分流，方便市民出行，缓解中心城区交通拥堵压力。

城市规划：狮山举办可经营性项目推介会

狮山举办2016可经营性项目推介会，推出5个项目地块，合共约493亩地，本次推介的5个项目地块注重区位的平衡发展，将计划在明年春节前推出。这5个项目地块分别是小塘三环东地块、新南方地块、圣堂路一带联合开发项目、官窑城区瑶平路南侧地块和南海炮竹厂地块。其中，新南方地块、圣堂路一带联合开发项目、南海炮竹厂地块3个项目为三旧改造项目。

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

本周全市无商住地推出

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)

合富

合富

本周全市无土地成交

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
陈村	2016/10/13	TD2016(SD)WG0021	佛山市顺德区陈村镇金铝南路南侧04-01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	68731.91	2.5	175188	10195	佛山招商房地产有限公司



——点评：招商地产17.52亿元竞得陈村镇金铝南路南侧04-01地块，楼面地价10195元，溢价168%。地块占地面积68732平米，总建面171830平米，商业最大可建34366平米。此地块为佛山重启限购后的首宗土地拍卖，陈村属限购区域，但依然拍出过万的楼面地价，反映开发商对热点区域的后市依然保持信心。

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

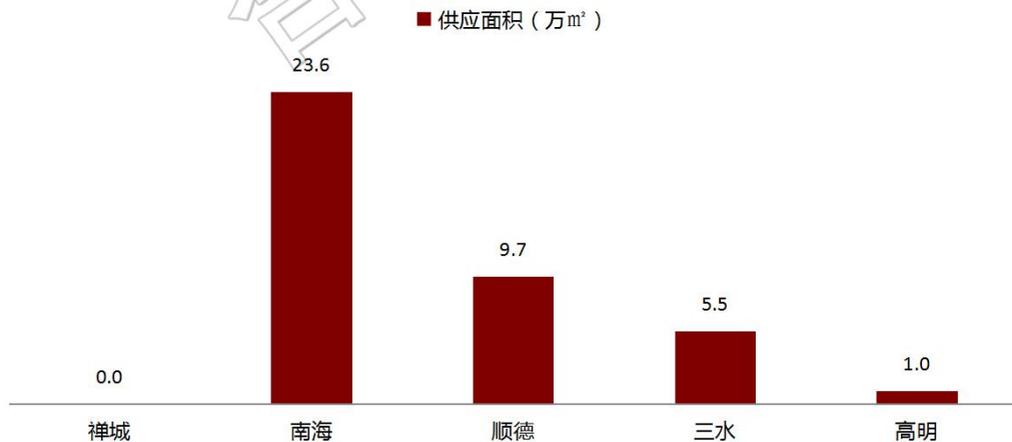
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

节点过后新货供应放缓

- 本周佛山新增供应量新增量仅为39万m²，环比下降24%，其中在本周新增排名当中，南海区依然以高量位列五区首位，新增23.6万m²。本周新增项目货量较多的项目依然集中于广佛板块的时代水岸花园以及金碧海岸花园，分别新增为3万m²以及14万m²。

2016年第38周佛山五区商品住宅供应情况



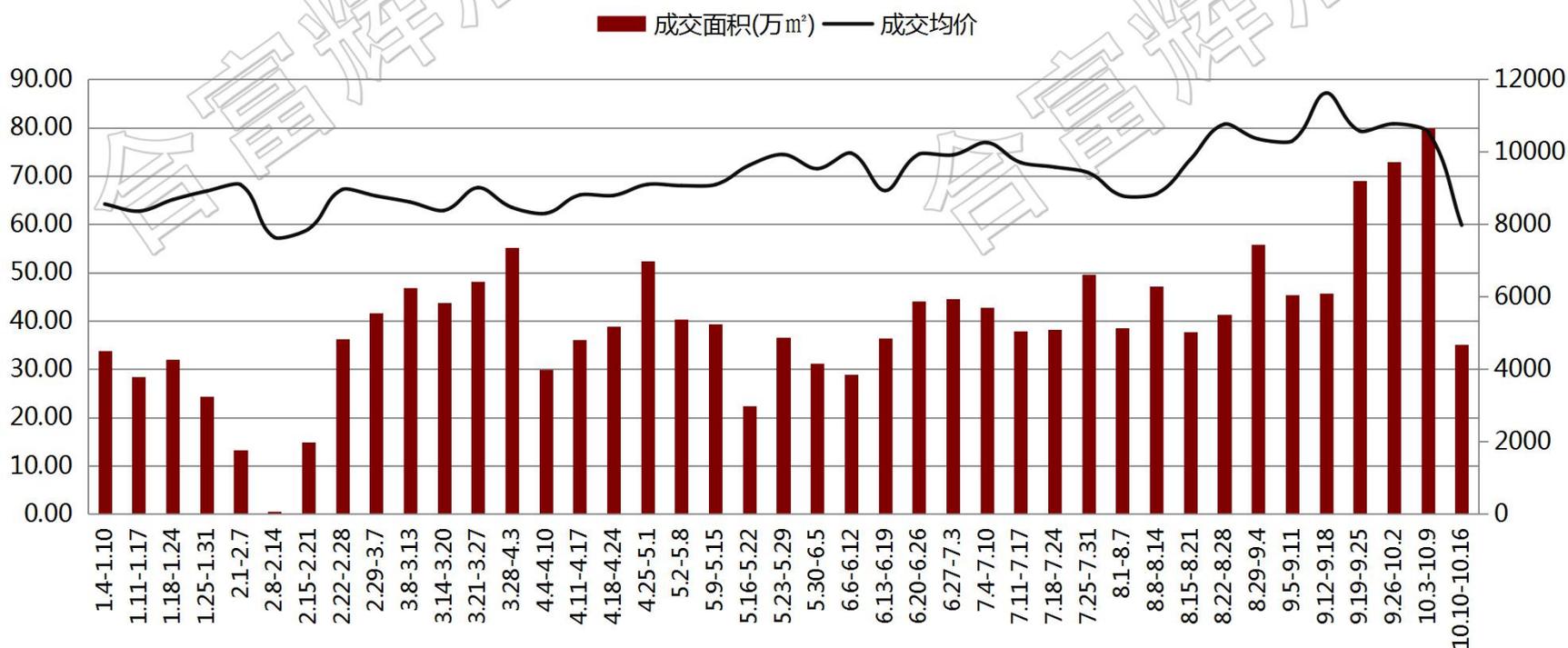
区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	时代水岸花园	30543.08	344
南海	金碧海岸花园	141966.4	676
南海	盈信城市花园	15816.4	320
南海	长华国际	19419	192
南海	三盛颐景苑	15924	168
南海	江滨花园	12890	127
顺德	藏珑华府	19704.35	242
顺德	保利碧桂园中滨花园	10000.29	93
顺德	峰汇豪庭	13178.26	180
顺德	星际半岛花园	53780.76	467
三水	汇信华府	12718.01	142
三水	鸿安花园	29523.17	258
三水	恒福新里程	13217.8	90
高明	鹿湖尚岛花园	9977.84	90

数据来源：合富辉煌检测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

本周佛山成交35万m²，均价7975元/m²，量价齐跌

本周佛山商品住宅成交约35.08万m²，成套数为2926套，成交均价7975元/m²，成交量价齐跌，成交量环比减少56%，均价环比大幅下跌24%，大佛山广佛交界区域限购签约受阻。

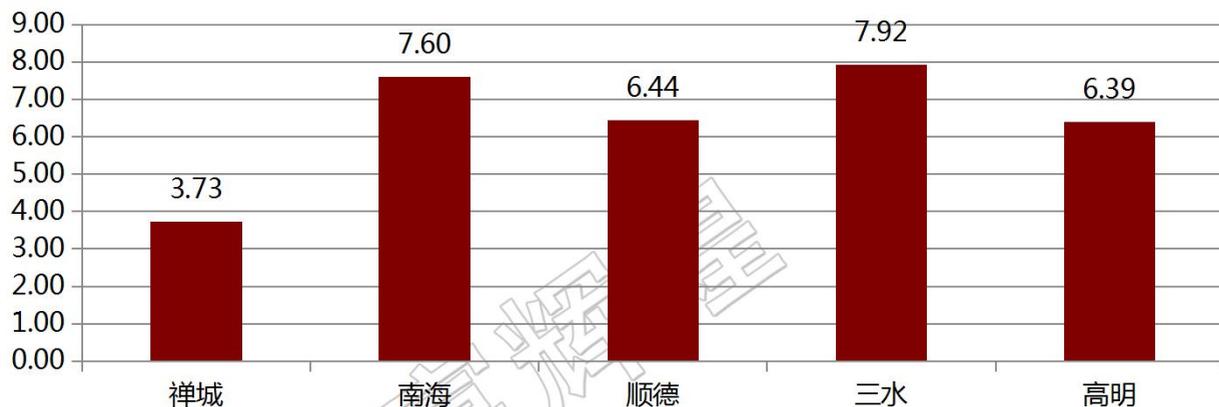
佛山市周度商品住宅成交走势



数据来源：合富辉煌检测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

本周限购区域成交大幅下滑，未限购区域成交正常

佛山五区商品住宅成交明细：万方



本周佛山五区成交中，五区成交量均有所下跌，禅城、南海、顺德三区大幅下跌62-78%，三水区位本周成交量最高的区域，高明区跌幅最少。

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	三水区	汇信华府	226	17010	7395	125796819
2	南海区	江山一品	165	16335	7094	115888159
3	顺德区	金海岸花园	159	19845	5817	115435755
4	高明区	美的·明湖	139	17328	6095	105605916
5	高明区	樵顺嘉园	120	11567	4548	52608053
6	三水区	恒福新里程	112	7350	8641	63512766
7	三水区	三水万达广场	92	9263	7605	70449035
8	三水区	三水帝景湾	77	6904	6492	44820136
9	高明区	江滨·香格里拉	68	7823	5779	45206849
10	三水区	御江南	61	6299	6986	44006682

本周佛山前十排名可看到，打不风上榜项目为三水、高明等没限购区域，限购区域签约受阻，签约量大幅减少。

备注：本周禅城区建议同网金系统处于受更维护中，故禅城个盘网金数据无法正常监控

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

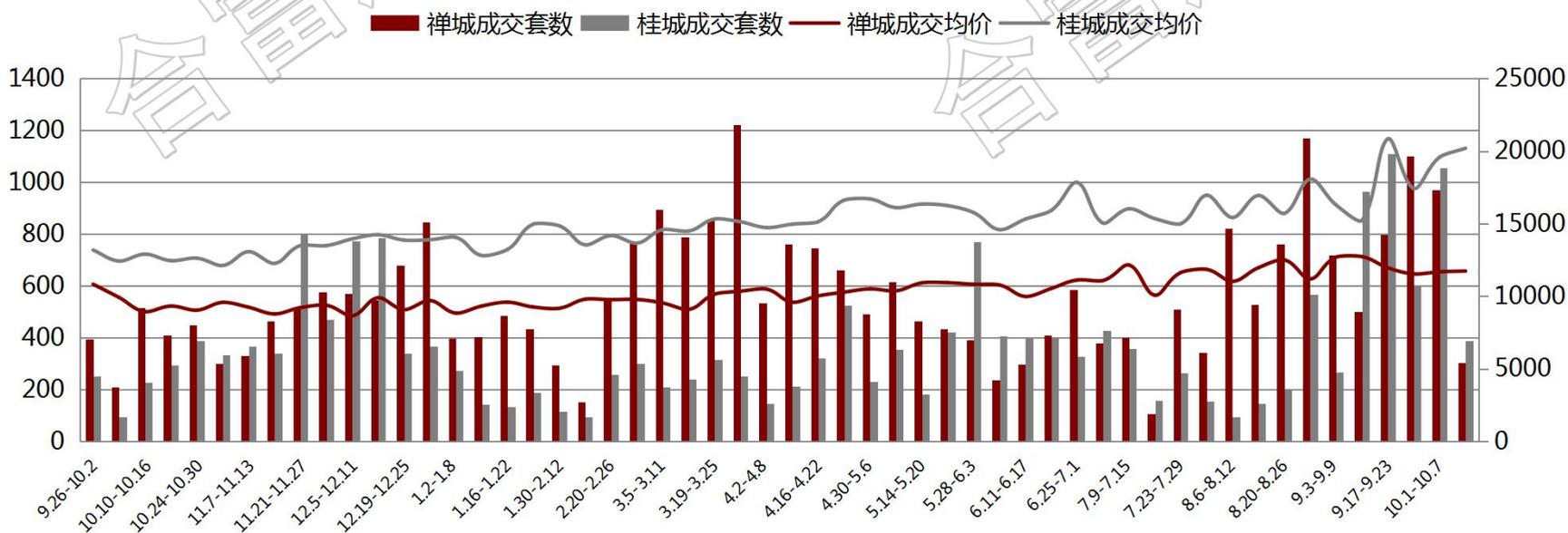
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

禅桂区域量跌价稳，限购后成交骤降

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	305	37263.97	11735
桂城	388	28404.34	20197

本周禅桂中心区共成交693套单位，成交均价为15395元/m²，禅桂中心成交量跌价稳，成交量环比下滑65%，均价环比持平。本周禅城区成交305套，均价为11735元/m²，成交量环比下降69%，均价环比维持稳定。桂城成交388套，均价为20197元/m²，桂城本周环比下滑63%，均价环比上涨3%，本周成交仍为金色城市成交为主力。

禅桂地区每周成交情况对比



备注：本周禅城区住建局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

数据来源：合富辉煌检测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

本周成交限购后住宅产品成交放缓

本周禅桂中心区70m²以下公寓产品成交最多，以金色领域为首，而70-90m²产品则主要来自金色城市成交，其余面积段成交相对较淡；

板块方面，干灯湖板块为成交主力，其次为桂城旧区。

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	203	52.32%	15529	城南	0	0.00%	0
70-90	105	27.06%	23205	城西	0	0.00%	0
90-110	17	4.38%	19005	城北	0	0.00%	0
110-130	38	9.79%	23062	东平	0	0.00%	0
130-150	16	4.12%	23979	亚艺	0	0.00%	0
150-180	4	1.03%	16525	祖庙	0	0.00%	0
180-200	4	1.03%	17621	南庄	0	0.00%	0
200-250	1	0.26%	18839	桂城东	0	0.00%	0
250以上	0	0.00%	0	干灯湖	289	74.48%	20976
				桂城旧区	63	16.24%	18297
				平洲	36	9.28%	18293

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

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	30
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m ²	0	0	0	无	无		
			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	16
			四房	103m ²	0	0	0			611	407
			四房	123m ²	0	0	0			338	119
			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	0	0	0			337	159
			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

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

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
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	148
			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	0	0	0	减 30000*97*98*99折	无	908	131
			两房	90-110	0	0	0			513	127
			三房	110-130	0	0	0			264	7
			三房	130-150	0	0	0			161	74
			四房	150-180	0	0	0			85	46
			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	3470	211
			两房	70-90	0	0	0			131	0
			三房	90-110	0	0	0			135	0
			三房	110-130	0	0	0			270	0
			四房	130-150	0	0	0			432	3
			四房	150-180	0	0	0			34	0
			别墅	291	0	0	0			572	302
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	468	76
			三房	77-89m ²	0	0	0			530	53
			三房	90-110	0	0	0			62	38
			三房	112-124	0	0	0			685	207
			三房	131-145	0	0	0			215	58
			四房	159-167m ²	0	0	0			60	51
			四房	184m ²	0	0	0			74	3
			别墅	297-542	0	0	0			12	2
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	771	151
			三房	86-87m ²	0	0	0			62	0
			三房	89-91m ²	0	0	0			198	0
			四房	122-124m ²	0	0	0			280	21
			四房	138-140m ²	0	0	0			268	92
			四房	150-162m ²	0	0	0			47	22
			四房	183m ²	0	0	0			87	41
			四房	220-240m ²	0	0	0			95	39

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

数据来源：合富辉煌检测数据，禅桂以建筑面积计算，绿岛明珠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
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	190
			五房	261-278m ²	0	0	0			15	13
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	72
			四房	154-171m ²	0	0	0			251	127
			四房	188m ²	0	0	0			65	50
			五房	200m ²	0	0	0			44	44
			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
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m ²	0	0	0	无	无	240	118
			三房	90-91m ²	0	0	0			226	95
			三房	123-124m ²	0	0	0			104	61
			四房	145m ²	0	0	0			20	15
城北	越秀可逸新势力	1、2座	两房	72-88m ²	0	0	0	无	无	152	33
			三房	90-102m ²	0	0	0			94	18
			三房	117-128m ²	0	0	0			395	82
东平	沿海馨庭	1、2、3、4、5、6、7、8、12、15、9、10座	三房	89m ²	0	0	0	减 10000*99*9 9折	无	60	0
			三房	90-110	0	0	0			870	224
			三房	122m ²	0	0	0			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83m ²	0	0	0	1万抵3万 *98*99	无	340	48
			三房	97m ²	0	0	0			124	0

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

数据来源：合富辉煌检测数据，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
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	44
			三房	96-109m ²	0	0	0			672	470
			三房	112-128m ²	0	0	0			498	181
			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	0	0	0			104	89
			五房	383-684m ²	0	0	0			42	32
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m ²	0	0	0	无	无	72	35
			三房	88m ²	0	0	0			760	334
			三房	121m ²	0	0	0			66	31
			四房	144m ²	0	0	0			58	37
			四房	161-164m ²	0	0	0			112	84
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	412
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m ²	0	0	0	无	无	319	29
			三房	90-110m ²	0	0	0			447	231
			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	36
				110-128m ²	0	0	0			348	112
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

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

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
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	0	0	0			1006	0
			三房	91m ²	0	0	0			684	7
			三房	125m ²	0	0	0			254	2
			四房	135-142m ²	0	0	0			166	78
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	11
			五房	250以上	0	0	0			189	33
			三房	83-84m ²	1	83.11	14615			98*99	无
三房	98m ²	1	94.2	14542	290	28					
三房	112m ²	0	0	0	96	13					
干灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m ²	1	83.11	14615	98*99	无	200	22
三房	98m ²	1	94.2	14542	290	28					
三房	112m ²	0	0	0	96	13					

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

数据来源：合富辉煌检监测数据，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
千灯湖	佳兆业滨江一号	2、8、9、10、12、13座	三房	89m ²	26	2288.72	24072	减6万98*99	无	1069	145
			三房	90m ²	0	0	0			394	25
			三房	126m ²	10	1278.7	24991			189	92
			四房	142m ²	12	1603.85	24277			771	93
			四房	168m ²	0	0	0			120	3
			五房	209-212m ²	1	212.57	18839			128	34
			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	353.39	20086	无	无	766	215
			3房	90-92m ²	0	0	0			679	49
			四房	116-125m ²	0	0	0			368	166
			四房	135-142m ²	0	0	0			517	66
			四房	150-153m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188m ²	1	188.38	21363			181	52
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	141	5081.86	13293.86	无	无	5293	2709
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	2万抵8万99*99*99*99	无	362	21
			三房	125m ²	0	0	0			91	23
			四房	139-148m ²	2	287.08	26624			309	71
			四房	186-188m ²	0	0	0			258	43
			四房	221m ²	0	0	0			82	6
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	77
			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

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

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
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	1	100.44	21690	减1万 98*99*98	无	310	1
			三房	111-125m ²	2	230.59	27765			186	0
			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	66	5824.2	23464	无	无	749	366
			三房	116-118m ²	23	2702.67	22633			275	165
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	7	628.74	20343	96*99*99	无	410	46
			三房	105m ²	0	0	0			152	7
			三房	122m ²	1	121.51	18008			386	80
			四房	143m ²	1	142.25	19634			156	3
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	1	89.93	19500	无	无	220	22
			三房	92-107m ²	2	200.26	19782			439	175
			三房	128m ²	0	0	0			124	70
			四房	144m ²	1	144.59	19490			124	47

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城个盘网签数据无法正常监控

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
平洲	保利西雅图	3\6\7\89、 0、16、17、 8、19、20、 21、22\28 座	3房	67m ²	0	0	0	无	无	92	1
			3房	73-79	0	0	0			1466	108
			3房	93-96m ²	0	0	0			2852	182
			4房	118m ²	0	0	0			872	0
			4房	143m ²	0	0	0			439	47
			5房	406m ²	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9 座	三房	88-89	1	88.95	20304	减 2 万 *96*99折	无	425	83
			三房	90m ²	14	1285.77	18674			75	18
			三房	125-128m ²	2	254.19	16061			230	50
			四房	136-144m ²	0	0	0			310	73
			四房	163m ²	4	674.36	16525			282	135
			五房	183m ²	2	368.23	15675			44	9
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，故禅城个盘网签数据无法正常监控

数据来源：合富辉煌检测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

目录

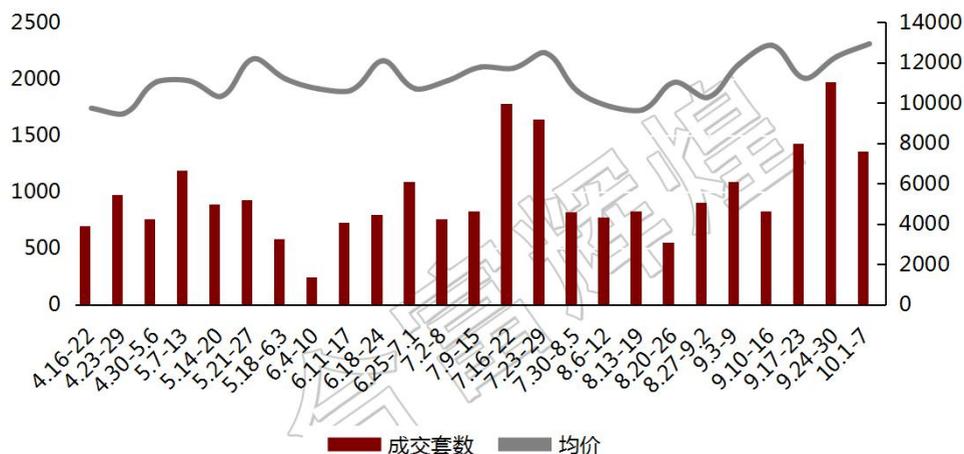
Contents

- 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**

顺德区域：全区整体表现为量跌价升

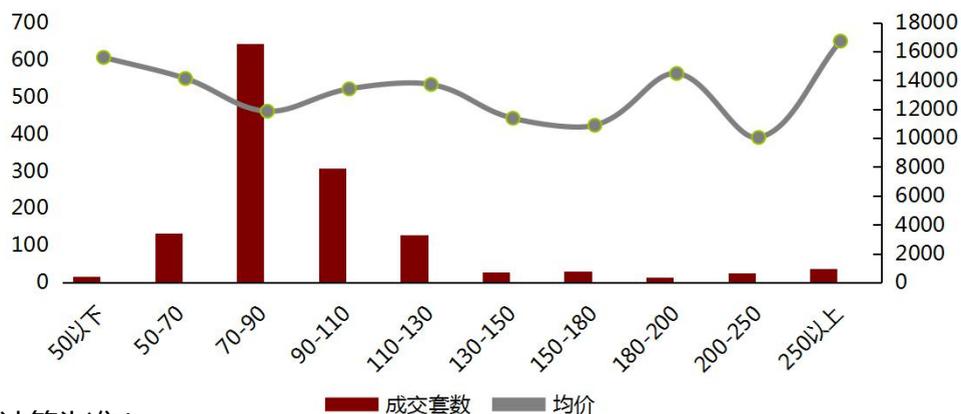
- 区域签约量回升，顺德住宅共成交1361套下降31%；成交均价为12933元/m²上升5%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交575套，占全区总成交量42%。其余镇街中北滘20%和乐从17%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、北滘、伦教、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量跌价升。

顺德各周成交情况



- 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1080套，占总成交72%，均价为12629元/m²。其余面积段中，50-70 m²签约132套，均价为14123元/m²。而其余产品段成交均不超过100套。

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259套，均价为13760元/m²，区域签约量环比下滑8%，板块销量由东区签约169套成为主导，其次为新城区签约64套。项目签约由新推产品的西山上筑签约124套成为主导，均价为9731元/m²；其次为保利碧桂园签约23套，均价为13554元/m²，位居第三为康格斯花园签约19套，均价为8549元/m²；本周签约均价方面，环比下滑7%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约316套，整体均价9269元/m²，价格较上周下降1.6%。项目签约由碧桂园凤凰湾签约79套成为主导，其次龙光水悦熙园及时代倾城分别签约60和48套。东区整体签约215套，均价9216元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交76套。容奇签约25套。本周别墅签约2套，均价13010元/m²。

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况



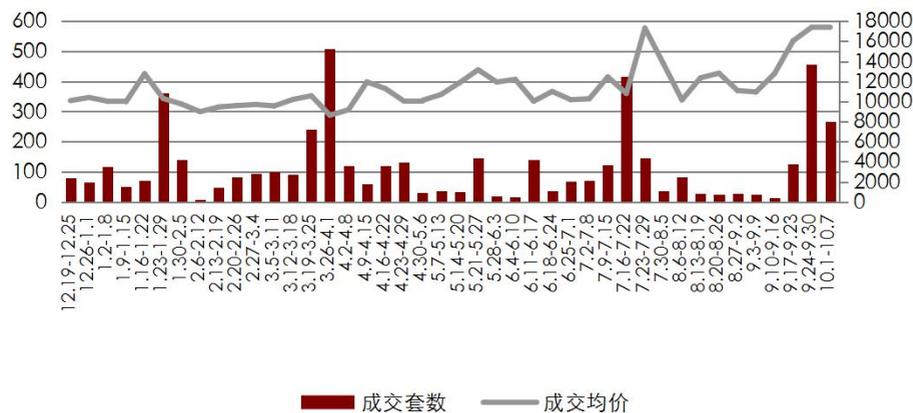
数据来源：合富辉煌检监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

北滘及伦教成交分析

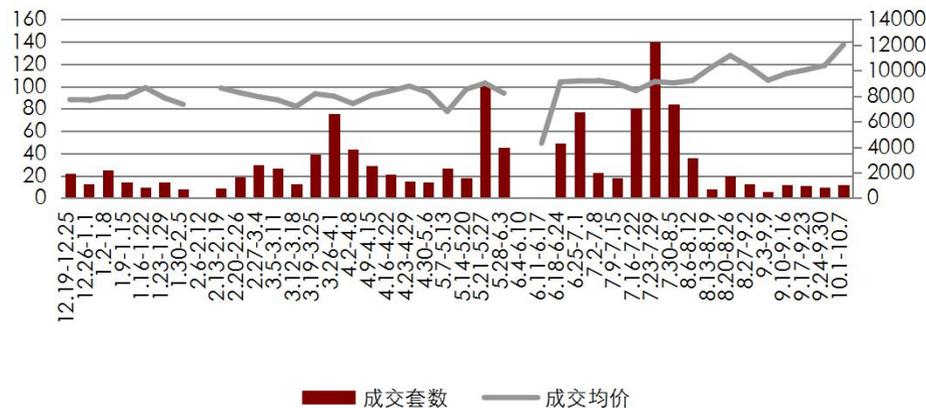
■ **北滘**：本周北滘共签约268套。其中碧桂园桂澜山花园开售签约90套成为主导，均价17541元/m²，其次为雅居乐英伦首府签约70套，均价18949元/m²；镇街本周签约均价17349元/m²，与上周基本持平。

■ **伦教**：伦教本周签约12套，均价12009元/m²。其保利中央公园签约11套，均价在12608元/m²之间。

北滘每周签约情况



伦教每周签约情况

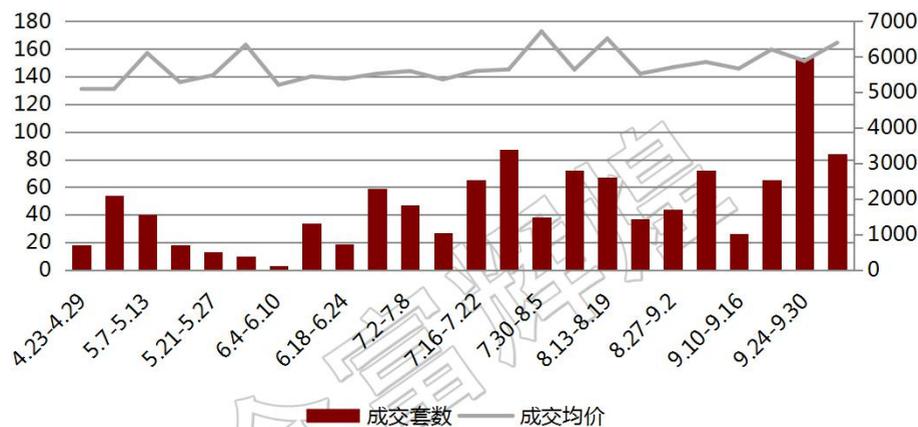


杏坛及均安成交分析

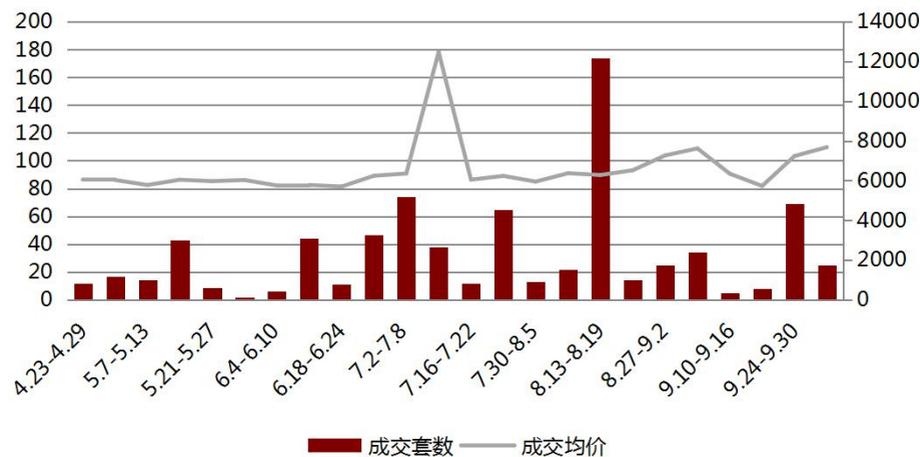
■ **均安**：本周均安镇街签约84套，签约量环比下滑45%。镇街签约由6个项目支撑，其中由均安尚苑签约20套成为主导，签约均价为6675元/m²，其次为聚雅华庭签约18套，均价为6299元/m²，位居第三为南湖花园签约16套，均价为5565元/m²。签约均价方面，环比上升9%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约25套，成交量环比下滑64%，由2个项目支撑成交。项目签约由金海岸花园签约24套成为主导，均价为6320元/m²。本周区域签约均价环比上升6%。

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况

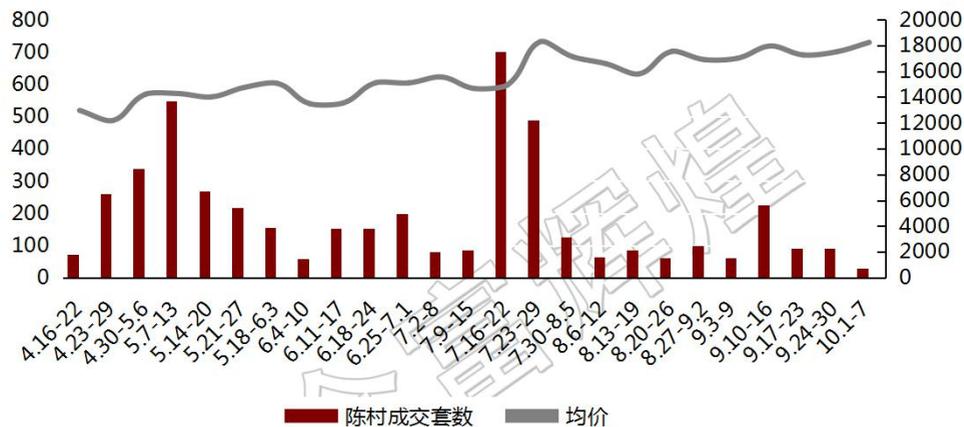


陈村及乐从成交分析

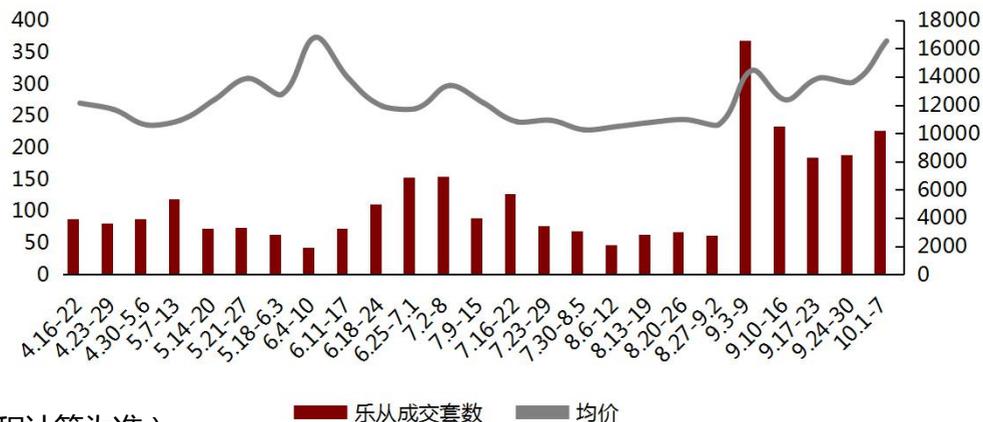
■ **陈村**：共签约30套下降67%，均价为18232元/m²上升4%。

■ **乐从**：区域共签约227套上升20%，均价为16534元/m²上升21%。其中碧桂园新城之光成交60套，均价为18544元/m²。星际半岛成交34套，均价为9332元/m²。m-city成交60套，均价为22455元/m²。怡翠晋盛成交48套，均价为18324元/m²。而其余项目签约不足10套。

陈村区每周签约情况



乐从区每周签约情况

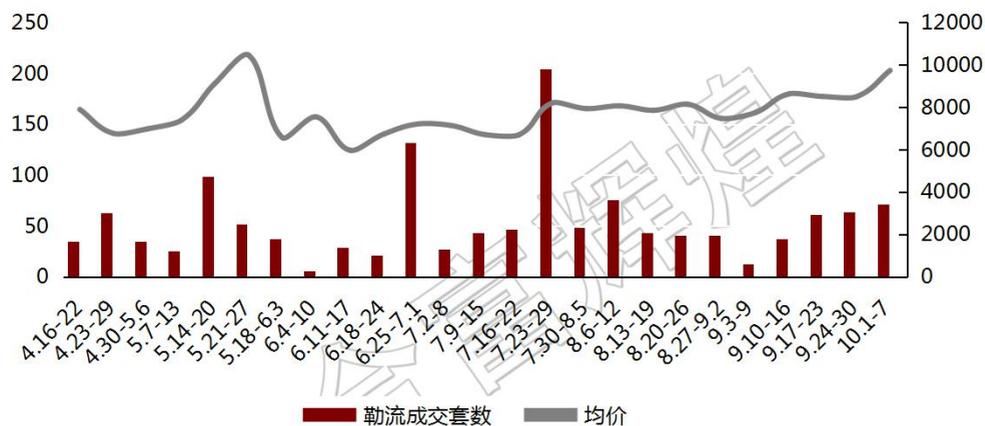


勒流及龙江成交分析

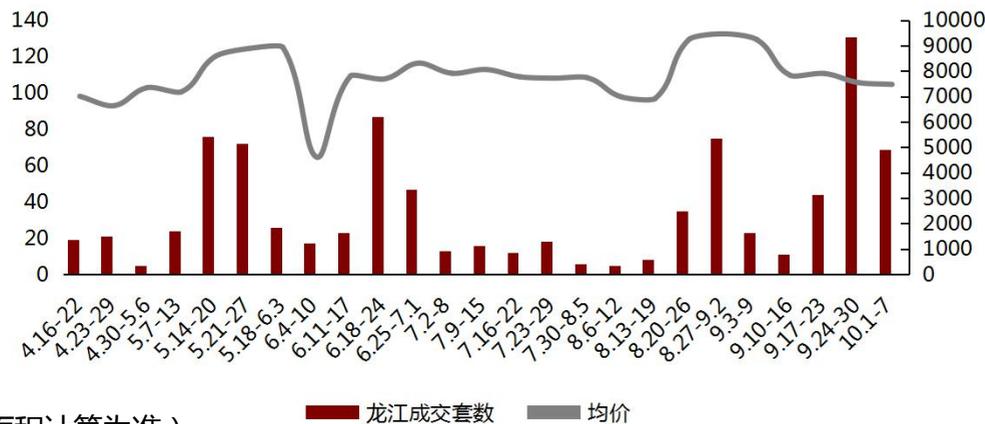
■ **勒流**：本周成交共71套上升11%，均价为9735元/m²上升15%。其中涛汇御河湾成交33套，均价为9227元/m²。博澳城成交33套，均价为10965元/m²。而其余项目签约不足10套。

■ **龙江**：区域共签约69套下降47%，均价为7476元/m²下降1%。其中佛奥凯茵苑成交41套，均价为7242元/m²。龙江中心成交20套，均价为7716元/m²。而其余项目签约不足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	五房	70-90	23	1664.28	13554	—	—	112	21
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	114.24	17750			1860	14
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	2
			三房、四房	180以上	1	182.39	13548			365	15
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	0	0	0	—	—	363	77
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期 (1-2,5-9)	两房	90以下	19	1287.94	8549	—	—	1527	120
			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	55
			四房	130-150	2	272.65	12585			227	122
			四房	150-180	1	156.35	13137			99	36
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	8	3362.67	16769			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	11	952.15	17339	—	—	884	178
			四房	150-180	0	0	0			2261	28
			三房	200-250	0	0	0			204	19
			三房	250以上	2	553.66	12464			128	80

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、8座	两房、三房	90以下	0	0	0	99折		335	3
			三房	90-110	1	90.96	4924			308	3
			四房	110-130	0	0	0			29	2
均安	南湖花园	1、2、3、5座	两房、三房	90以下	12	994.48	5549	95折		202	3
			三房	90-130	4	365.96	5608			129	3
			四房	150-180	0	0	0			8	1
			五房	180以上	0	0	0			10	0
杏坛	金海岸花园	1-3期、19、20座	二、三房	90以下	6	511.97	7935	99折、99折	-	643	72
			四房	91-130	15	1523.13	7753			1797	30
			四房	130-180	3	409.59	7695			220	13
			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	1	182.09	6320			128	58
			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座	三房	90以下	0	0	0	无	无	136	0
			三房、四房	90-130	0	0	0			141	6
			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	1	84	8305	0	—	301	4
			三房	90-110	0	0	0			31	4
			三房	110-130方	8	913	9478			342	108
			四房	130-150方	1	132	9378			58	22
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	1	230	8098			376	10
			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	13
			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	27	2092	8569	—	—	394	91
			三房	91-110方	8	790	8619			162	59
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	6799			292	5
			四房、五房	131-180方	3	400	6799			311	4
			五房	180-300方	0	0	0			68	1
			TH	250方以上	0	0	0			853	40

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	23	1548	8962	——	——	841	229
			两房、三房	71-90方	19	1378	9065			811	263
			三房	90-110方	18	1730	8872			464	77
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	15	1169	6744	——	——	1226	55
			三房	90-130	4	512	7775			1025	86
			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	12
			三房	90-130方	0	0	0			1039	28
			四房	131-180方	3	396	7822			116	3
			五房	181-250方	0	0	0			49	6
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	2	232	7560			874	183
			四房	130-180	10	1536	7913			598	62
			五房	180-230	3	680	5598			125	2
			五房	TH	2	1256	13010			469	2
容桂	碧桂园凤凰湾	1-11座	二房	70-90	39	3055	9135	——	——	486	153
			三房	91-110	18	1739	9814			509	193
			三房	110-127	17	2154	10517			232	101
			四房	204-227	5	1128	10644			166	94
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	0	0	0	——	无	542	517
			一房、二房	50-70	0	0	0			568	93
			三房	70-90	20	1547	10026			812	6
			四房	90-110	28	2868	9532			1050	208

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	4	359	7717	——	——	247	56
			三、四房	90-130	3	294	7804			1090	67
			四房	130-150	0	0	0			94	49
			四房	150-200	1	158	9599			46	25
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	2	120	12621	——	——	110	3
			三房	70-90方	16	1281	11862			418	5
			三房	90-110方	0	0	0			64	5
			四房	111-132方	7	846	11184			100	14
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	1	89	14366		无	880	131
			四房	90-130方	10	1111	12467			1002	162
			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	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	1	137	6740			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	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m²	29	2484	18908	——	——	2582	37
			三房	91-130m²	28	3137	17659			1310	55
			四房	130-180m²						266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m²	23	1889	18699	——	——	260	108
			三房	90-110m²	29	2738	18919			622	240
			三房	110-130m²	18	2046	19220			362	114
			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	6	172	14280	——	——	1450	34
			两房三房	90m²以下	20	1659	15376			1921	198
			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	3	615	9857			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	2	232	16655			127	10

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	6	480.31	16609	——	——	172	124			
			三房	75-81						1152	36			
			四房	95-107						54	5715.58	18707	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	——	——	——	——	56	0				
			三房	86					0	0				
			三房	93					58	0				
陈村	广佛颐景园	1-3、5-8、10栋	三房	64-69	4	283.71	24168	——	——	331	39			
			三房	71-87						872	99			
			四房	90-109						237	29			
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	8	383.79	17888	——	——	402	50			
			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	2	139.2	18963	——	——	2852	646			
			三房	96-103						1	95.41	14096	830	196
			四房	124-147						1072	104			
			五房	154-171						490	0			
			五房	190-192						4	749.46	15637	125	0
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69	——	——	——	——	142	31				
			三房	74-90					292	29				
			四房	96-110					92	13				
陈村	星英半岛	1-19栋	二房	58-67	——	——	——	——	1647	23				
			三房	85-115					196	14				
			四房	180					108	14				
陈村	荔园新天地	5-8栋	三房	50-69	——	——	——	——	124	0				
			三房	76-90					549	107				
			四房	90-110					62	18				
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	1	68.09	18205	——	——	128	33			
			三房	72-89						5	412.95	18415	896	265
			四房	92						22	6			

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	49	3032.99	22466	——	——	2138	293
			三房	81-130	11	878.89	22418			472	27
			五房	157-270						10	7
乐从	碧桂园新城之光	4-7栋	二房	71-82	6	480.31	16609	——	——	372	42
		三房	97-103	54	5715.58	18707	238			0	
		二房	50-110	2	156.71	10838	295			0	
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-7栋	三房	110-130				——	——	155	52
			四房	130-150	4	522.84	11057			84	17
			五房	180-200						56	5
乐从	星际半岛	1-2、5-6、13-14栋	二房	70-90	4	359.02	9671	——	——	112	96
			二房	99-110	11	1165.16	9628			259	0
			二房	110-130	13	1560.58	9270			127	50
			三房	130-150	2	261.02	9080			30	18
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-8、10栋	三房	70-85	9	721.51	17455	——	——	1573	243
			三房	95-104	21	2136.98	17556			764	191
			四房	110-162	18	2193.69	19359			249	124
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区1-9栋	两房	85-90	33	2654.43	10966	——	——	1956	155
			三房	91-130						1759	45
			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	13
			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	4	268.25	6802	——	——	928	313
			三房	91-130	2	239.62	8092			1602	0
			四房	131-180						232	6
			五房	180以上						97	31
龙江	碧桂园	1-4、7-17栋	二房	70-90				——	——	600	257
			三房	90-110						136	0
			三房	110-130						136	34

本周小结

结语

国庆后首周，市场经历完一波火爆热销后，市场氛围有所回落。一方面广佛交界受限购影响部分投资客户出现观望，前期热销的项目人气有所减少。另一方面9月至国庆的热销使货量迅速消化，市场重归相对缺货的状态。另外本周诞生新的陈村地王，反应开发商仍对限购区域的市场保持乐观和信心。

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：供稿：合富房地产研究院（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

 **合富辉煌®(中国)**