


佛山房地产市场周报

2016/09/03-2016/09/09



 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：统计局：8月CPI涨1.3%

国家统计局9日发布的2016年8月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.3%；PPI环比上涨0.2%，同比下降0.8%。CPI同比涨幅创年内新低。

宏观经济：8月PMI重返扩张区间

国家统计局昨日联合发布数据显示，8月制造业PMI为50.4%，较7月回升0.5个百分点，为今年以来最为明显的一次上升，创下22个月新高，服务业PMI连续三个月保持升势。表明经济趋稳迹象明显。

行业动态：8月佛山楼市量价齐跌

佛山市住建局公布了佛山楼市8月份成交数据。佛山全市成交套数14051套，环比下跌10.83%；成交面积153.09万m²，环比下跌14.89%；平均成交均价9264.39元/m²，环比下跌4.55%。其中禅城区8月成交套数1877套，环比增长53.22%，平均成交价格11823.67元/m²，环比增长4%。南海区方面，成交套数5704套，环比仅增长1.4%，平均成交价格10753.61元/m²，环比下跌4.08%；

城市规划：高明大桥即将连通富龙大桥

近日，市路桥建设有限公司发布高明大桥至富龙大桥公路工程环评公众参与公告。公告显示，高明大桥与富龙大桥将连通，将对原有道路改造及新建杨西大道北延线，由此构成一环西拓南环段。公告指出，工程起于高明大桥西侧桥头，终于高明富湾镇，与西江特大桥(富龙大桥)相接。项目线位途经荷城、杨和、洗村、富湾，线路总长30公里，设计等级为一级公路兼城市快速路，设计车速80km/h，主路双向六车道，辅路双向四车道，采用沥青混凝土路面结构。

城市规划：聚锦路和五峰路最快年内开建

聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至槎湾路）道路工程最快在今年内开建。两个道路建设项目预计投资4.8亿元。聚锦路将与凤凰路连接，其中聚锦路南起季华四路，北至五峰路；五峰路西起聚锦路，东至槎湾路。建成后成为禅西片区南北走向的交通主干道。

开发商动态：融创佛山品牌暨新品发布会启幕

9月9日，融创广深区域公司举行佛山品牌暨新品发布会，备受期待的融创·湖滨世家、融创御府拉开神秘面纱。作为融创在广深区域的首秀之作，两大项目的华美亮相，意味着融创高端精品战略在南中国版图上的正式落地。

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)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富地产

合富地产

本周万科竞得大良单价地王

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
顺德	2016/9/5	TD2016(SD)WG0019	佛山市顺德区顺德新城德胜商务区德胜中路以南、观绿路以东地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	54648.06	3	181696	11083	佛山市万科置业有限公司



- 万科置业有限公司竞得顺德新城德胜商务区德胜中路以南、观绿路以东商住地块，成交总价18.16亿元，溢价218%，楼面地价11082元。地块占地面积54648平米，总建筑面积163944平米，起拍楼面地价3482元。此地块为最新的大良单价地王，同时亦是四块佛山楼面地价过万的地块之一。

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

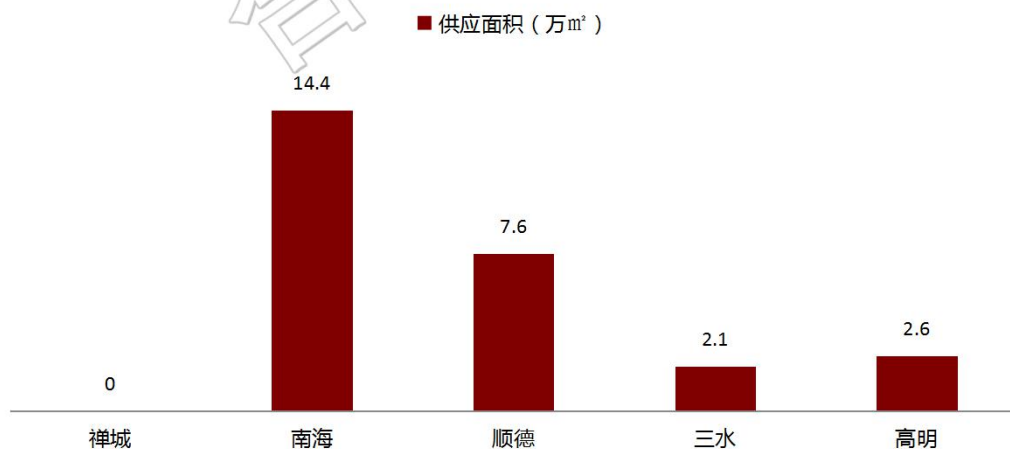
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

新货抢占节点加速入市，广佛板块集中供应

■ 临近国庆节点，本周佛山五区除禅城区新增量为“零”，其余四区与上周新增量相比均有所增加，其中较明显的是南海区。本周南海新增供应量高达14.4万m²，新增货量基本来自于南海东部以及广佛板块项目为主，环比上升27%位列五区首位。此外，本周顺德区碧桂园两大项目同时供应放量，带动顺德区以7.6万m²新增量排列第二。

2016年第34周佛山五区商品住宅供应情况

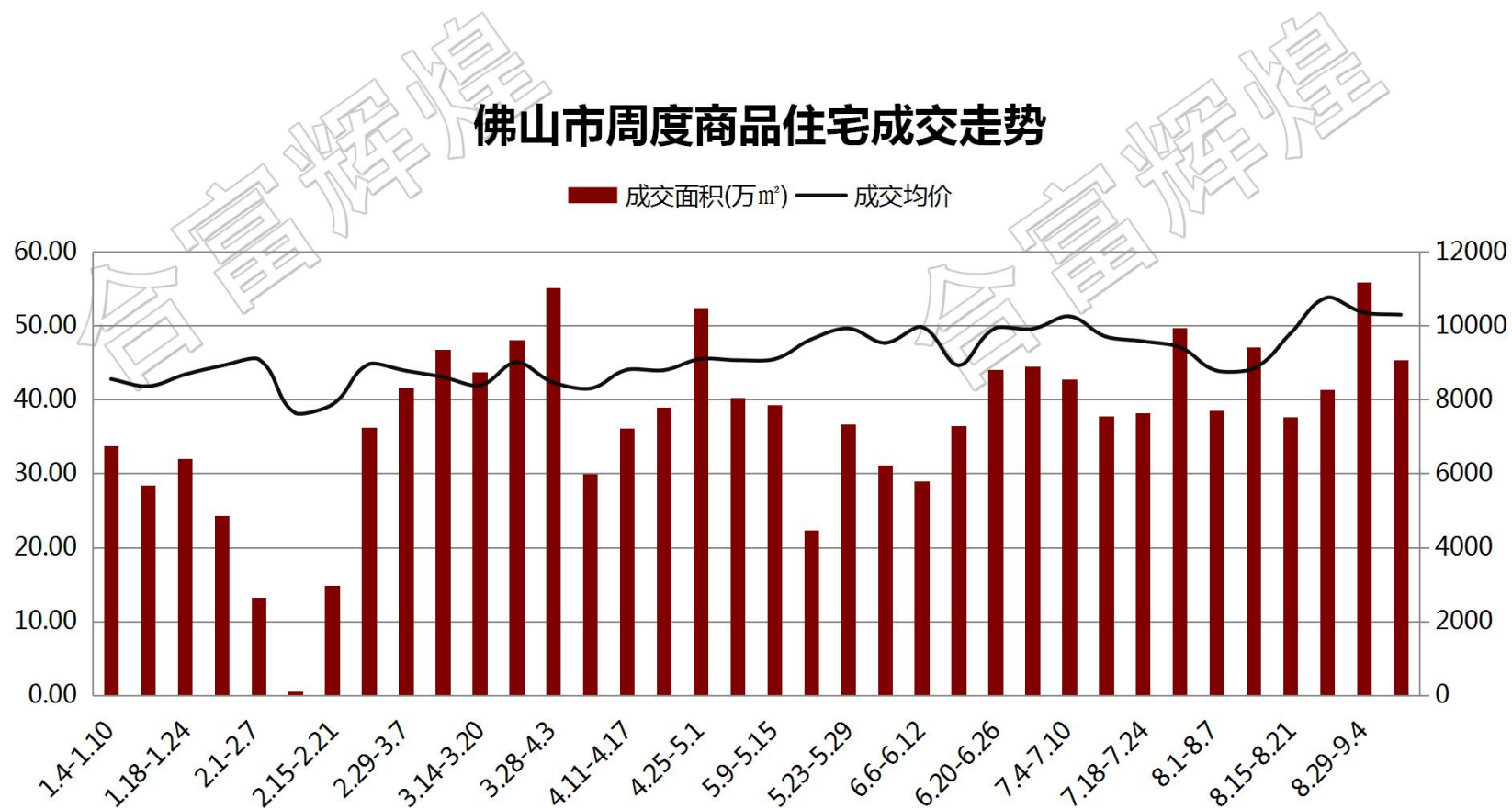


区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	聚兴花园	9758	24
南海	中海山湖豪庭	30288	248
南海	领地海纳豪庭	46778.4	502
南海	桂南雅都	19233.11	331
南海	十里尚堤南苑	38328.72	376
顺德	保利碧桂园中滨花园	8104.32	112
顺德	怡翠晋盛御园	12836.57	110
顺德	碧桂园桂澜山花园	29891.2	356
顺德	紫悦台花园	9580.73	116
顺德	藏珑华府	9269.56	116
顺德	大良碧桂园	5839.01	8
三水	帝景湾花园	13868.67	145
三水	莱福花园	7599.26	85
高明	欧浦花城一期	558.81	6
高明	涛汇.尚品花园	25916.17	246

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

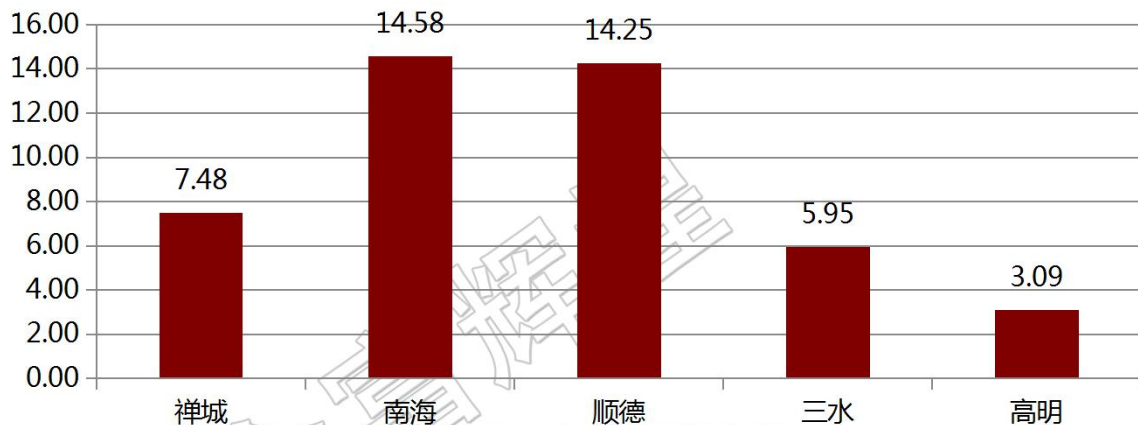
本周佛山成交45万m²，均价10297元/m²，量跌价稳

本周佛山商品住宅成交约45.34万m²，成套数为3988套，成交均价10297元/m²，成交量跌价稳，成交量环比下跌18%，均价环比维持稳定，市场热度有所降温。



本周南海顺德两区成交齐头并进，新城之光推高区域热度

佛山五区商品住宅成交明细：万方



本周佛山五区成交中，南海顺德两区均成交超14万m²，但较上周两区分别环比下滑21%和9%，禅城则下滑32%，。

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	碧桂园·华润·新城之光	426	43864	13010	570690022
2	南海区	长华国际商业中心	212	22571	8656	195377470
3	南海区	保利诺丁山	146	14541	17206	250190302
4	南海区	光明花半里	135	12992	8722	113309729
5	三水区	碧桂园·三水华府	126	13319	7357	97986824
6	三水区	御江南	98	10039	6763	67895874
7	南海区	中海山湖世家	95	11955	9673	115637532
8	三水区	三水时代城	68	6478	6604	42777474
9	南海区	滨江1号	63	7573	19527	147880041
10	顺德区	龙光水悦熙园	58	5319	6979	37120837

本周佛山前十排名可看到，碧桂园·华润·新城之光以426套的高成交量排名榜首推高佛山新城的市场热度，而长华国际商业中心亦以200套的成交位列第二。

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（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

目录

Contents

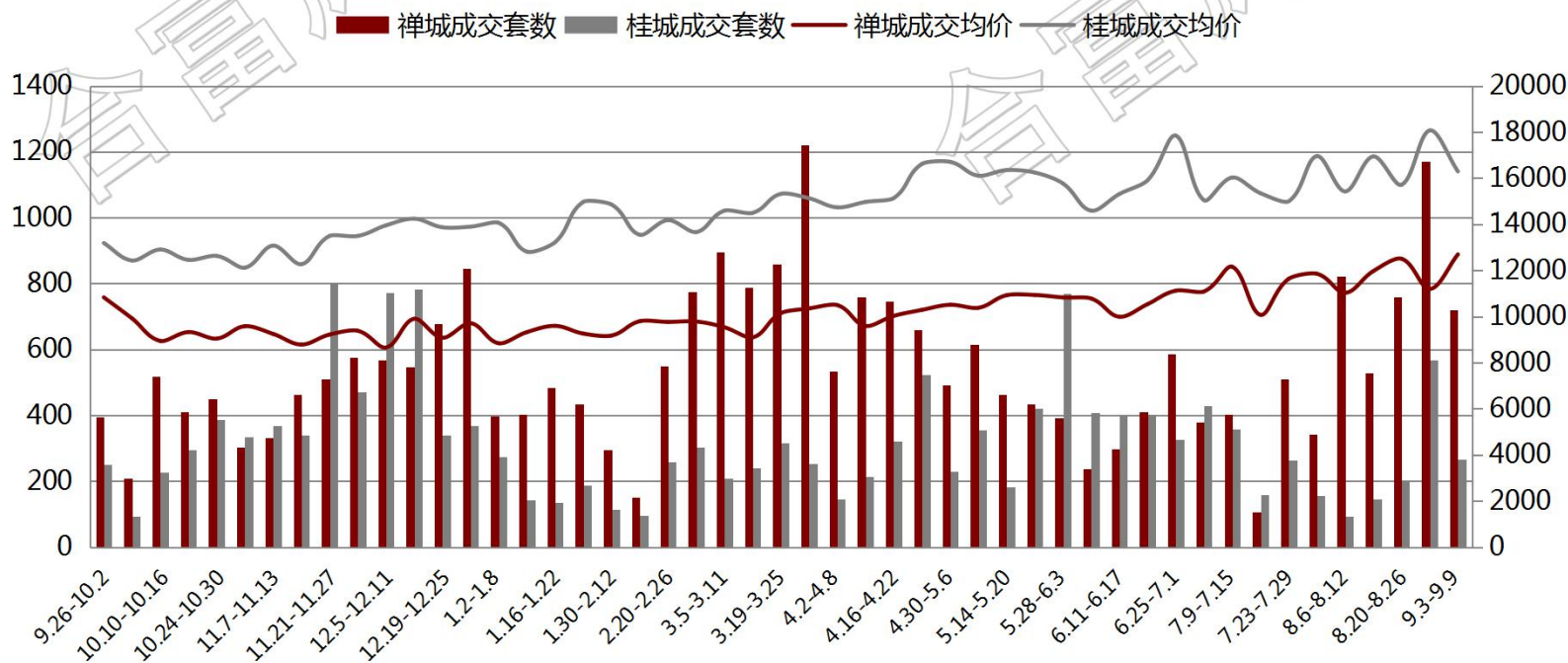
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

禅桂区域量跌价稳，主要以新推产品消化为主

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	720	74822.03	12691
桂城	266	26085.95	16290

本周禅桂中心区共成交986套单位，成交均价为13621元/m²，禅桂中心成交量环比下跌43%，价格环比持平。本周禅城开盘项目较少，成交720套，均价为12691元/m²，成交量环比下跌39%，均价环比上涨13%。桂城成交266套，均价为16290元/m²，桂城本周环比下滑53%，均价环比下跌10%，桂城以滨江一号等新推项目成交为主，本周亦有项目推出新货。

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，故禅城个盘网签数据无法正常监控

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

本周公寓和刚需产品成交为主，主要集中在干灯湖和平洲板块

本周禅桂中心区70m²以下公寓产品再次拉动成交，而桂城住宅以70-90m²产品成交为主力，其余产品线成交较淡；

板块方面，成交主要来自干灯湖以及平洲两大板块，而桂城旧区和桂城旧区以个别项目成交为主。

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	108	40.60%	12436	城南	0	0.00%	0
70-90	70	26.32%	18282	城西	0	0.00%	0
90-110	28	10.53%	18190	城北	0	0.00%	0
110-130	17	6.39%	18783	东平	0	0.00%	0
130-150	21	7.89%	17774	亚艺	0	0.00%	0
150-180	4	1.50%	17193	祖庙	0	0.00%	0
180-200	2	0.75%	20365	南庄	0	0.00%	0
200-250	10	3.76%	17784	桂城东	13	4.89%	15442
250以上	6	2.26%	12876	干灯湖	112	42.11%	18715
				桂城旧区	32	12.03%	13549
				平洲	109	40.98%	14653

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（中国）市场研究中心，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	四房	159-173m ²	0	0	0	无	无	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

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
			五房	226-240m ²	0	0	0			95	39
			复式	303-465m ²	0	0	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
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

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

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
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m ²	1	83.11	19415	98*99	无	200	27
			三房	98m ²	6	568.06	14816			290	32
			三房	112m ²	0	0	0			96	13

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	89m²	23	2130.04	21208	减6万98*99	无	895	85
			三房	90m²	5	492.35	21838			394	33
			三房	126m²	2	254.82	22762			102	57
			四房	142m²	6	800.67	21233			684	74
			四房	168m²	0	0	0			120	3
			五房	209-212m²	9	1912.74	17346			128	52
			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	88-89m²	13	1150.79	18272	无	无	766	303
			3房	90-92m²	6	548.12	20265			679	72
			四房	116-125m²	5	600.05	19191			368	204
			四房	135-142m²	2	284.68	18636			517	66
			四房	150-153m²	0	0	0			136	0
			四房	185-188m²	2	376.76	20365			181	63
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	30-62m²	11	478.01	11872	无	无	2520	352
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	91m²	0	0	0	2万抵8万99*99*99*99	无	362	24
			三房	125m²	1	125.93	19420			91	40
			四房	139-148m²	1	148.73	20471			309	116
			四房	186-188m²	0	0	0			258	57
			四房	221m²	0	0	0			82	8
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68m²	1	68.62	17285	2万抵6万*99*99	无	116	36
			两房	74-76m²	0	0	0			232	0
			三房	91m²	0	0	0			754	78
			三房	110m²	0	0	0			25	0
			三房	133-135m²	0	0	0			150	0
			四房	173m²	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	金域中央	一区1、2、4、5、6座	三房	70-90	0	0	0	96*99*99折	无	3742	29
			三房	90-91m ²	0	0	0			710	30
			三房	118m ²	0	0	0			533	8
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m ²	0	0	0	无	无	11	3
			五房	220m ²	1	220.5	21581			11	1
			五房	369m ²	0	0	0			22	18
平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12座	三房	87-88m ²	1	88.67	11054	96*99*99	无	908	101
			三房	108-109m ²	0	0	0			604	15
			四房	129m ²	0	0	0			114	5
			四房	130m ²	0	0	0			190	2
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	5	441.65	19388	96*99*99	无	410	62
			三房	105m ²	0	0	0			152	14
			三房	122m ²	3	366.79	18400			386	101
			四房	143m ²	4	568.99	17752			156	16
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m ²	11	953.69	15237	无	无	827	0
			三房	91m ²	1	90.17	16304			62	57
			三房	118m ²	0	0	0			124	22
			四房	145m ²	1	143.6	16266			156	65
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	0	0	0	无	无	160	53
			三房	92-107m ²	10	1067.23	18301			439	178
			三房	128m ²	3	385.14	19632			124	74
			四房	144m ²	2	289.18	18711			124	61

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	183
			4房	118m ²	0	0	0			872	0
			4房	143m ²	0	0	0			439	47
			五房	406m ²	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9 座	三房	88-89	2	177.9	16801	减2万 *96*99折	无	425	182
			三房	90m ²	1	91.89	17191			75	33
			三房	125-128m ²	3	383.76	14807			230	166
			四房	136-144m ²	0	0	0			310	77
			四房	163m ²	2	340.67	15658			282	178
			五房	183m ²	0	0	0			44	44
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、 灏景	3房	70-90	14	1244.16	16280	98*99折	无	1086	160
			3房	90-110	0	0	0			187	0
			3房	123m ²	0	0	0			93	0
			4房	130-150	1	143.32	13397			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	6	2925.81	12876			125	98

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（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

奥园公园一号：9月10日发售11、18、19座洋房单位共188套

推售户型	86-129m ² 三房、135m ² 四房、147m ² 5房共188套
发售地点	奥园公园一号销售中心
发售方式	10日早上诚意金解筹
均价	11500/m²（毛坯）
优惠折扣	总价减5万元后*97*98折
成交率	成交约8成
到场客户量	当天到场客户约300台
现场节点	项目推出三期新一批单位，之前吹风价12000元/m ² ，但实际开卖价格在11000元左右，客户接受度较高。当天人气较为火热，现场200多台客户参与认购咨询。18座价格则相对较高，因此消化速度较慢，而11座和19座产品则基本消化完毕



目录

Contents

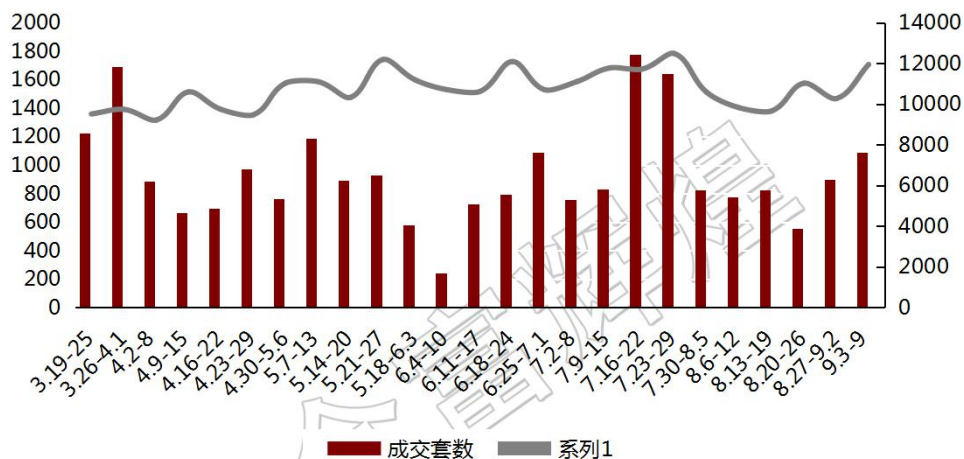
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

顺德区域：整体表现为量升价跌

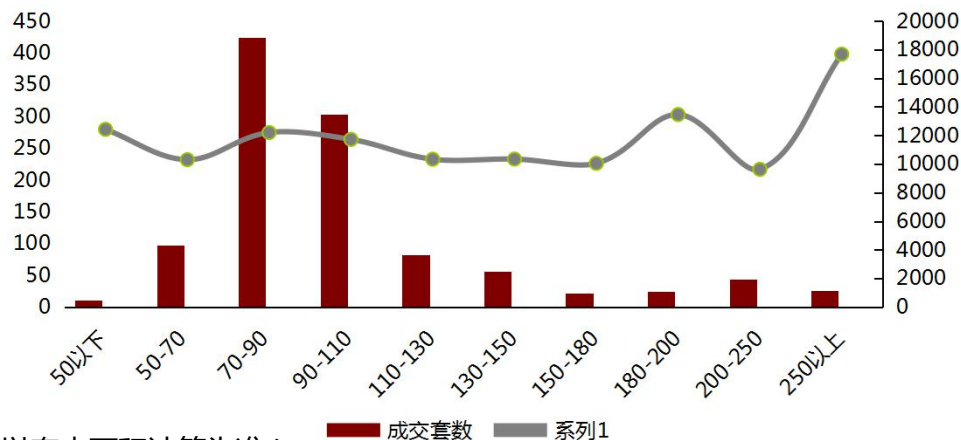
- 区域签约量回升，顺德住宅共成交1089套，上升21%；成交均价为11950元/m²上升16%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交487套，占全区总成交量45%。其余镇街中乐从34%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、北滘、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量价齐升。

- 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809套，占总成交72%，均价为11758元/m²。而其余产品段成交均不超过100套。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

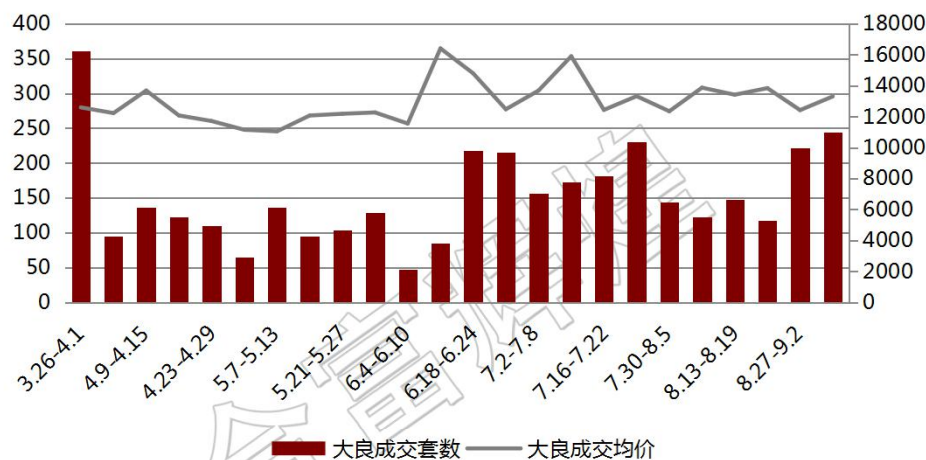


大良及容桂成交分析

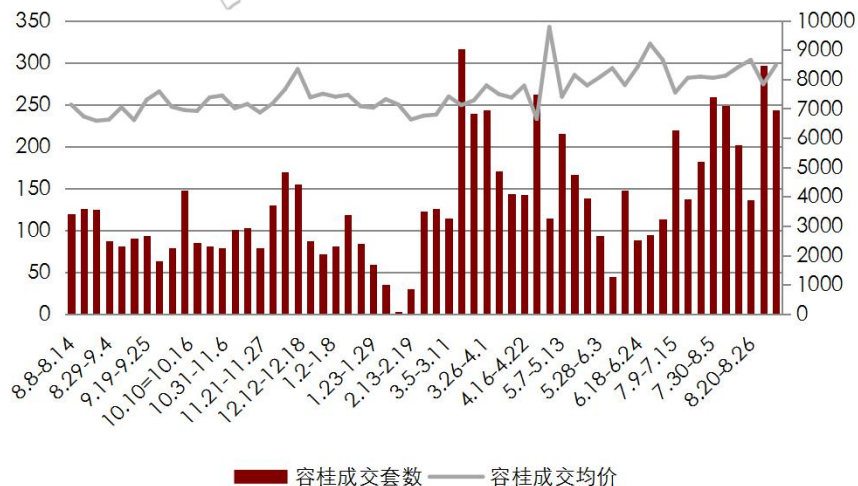
■ **大良**：本周大良镇街共签约244套，均价为13304/m²，区域签约量环比上升10%，板块销量由新城区签约124套成为主导，其次为南区签约69套。项目签约由万科金域滨江广场签约49套成为主导，均价为13901元/m²；其次为龙湖春江名宸花园签约37套，均价为10474元/m²，位居第三为康格斯花园签约32套，均价为8543元/m²；本周签约均价方面，环比上升7%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约243套，整体均价8478元/m²，价格较上周上升8%。项目签约由时代倾城签约68套成为主导，其次龙光水悦熙园及金域天下分别签约57和37套。东区整体签约148套，均价8443元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交83套。容奇签约12套。本周别墅签约2套，均价9430元/m²。

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况

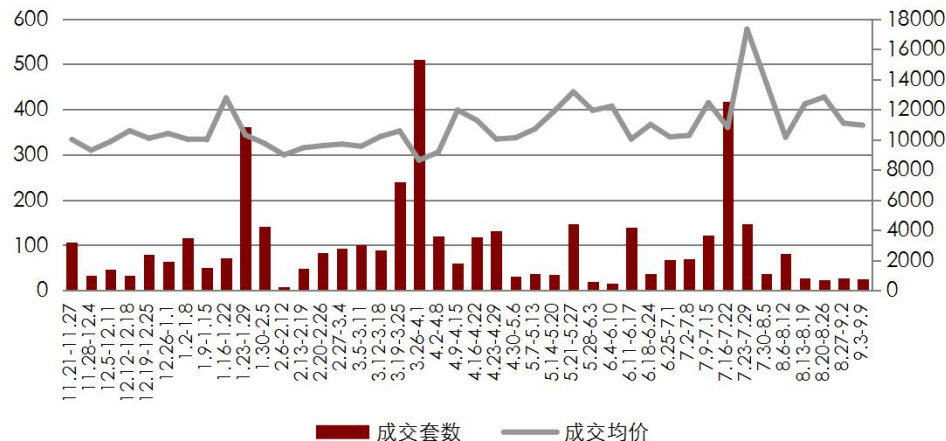


北滘及伦教成交分析

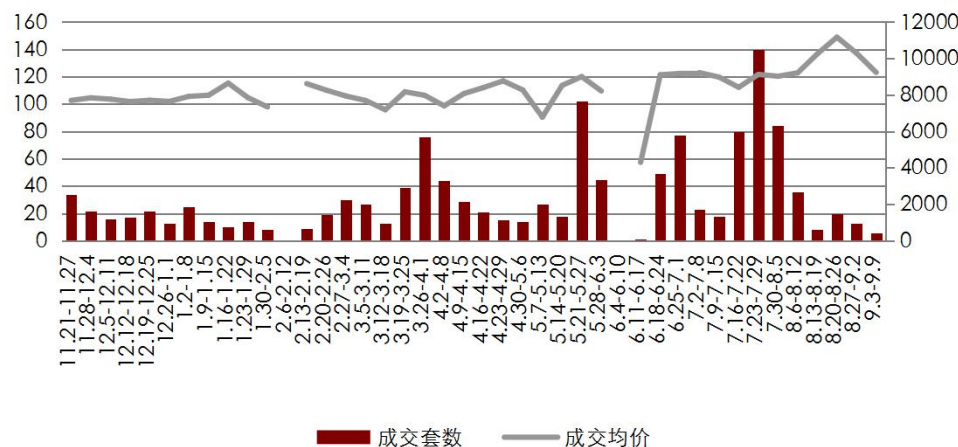
■ **北滘**：本周北滘共签约25套。其中深业城签约10套成为主导，均价11623元/m²；其次为丽的花园花园签约3套，均价为7546元/m²；镇街本周签约均价10953元/m²，环比下降1.2%。

■ **伦教**：伦教本周签约6套，均价9233元/m²。其嘉好悦园签约3套，保利中央公园签约2套，均价在7500-12500元/m²之间。

北滘每周签约情况



伦教每周签约情况

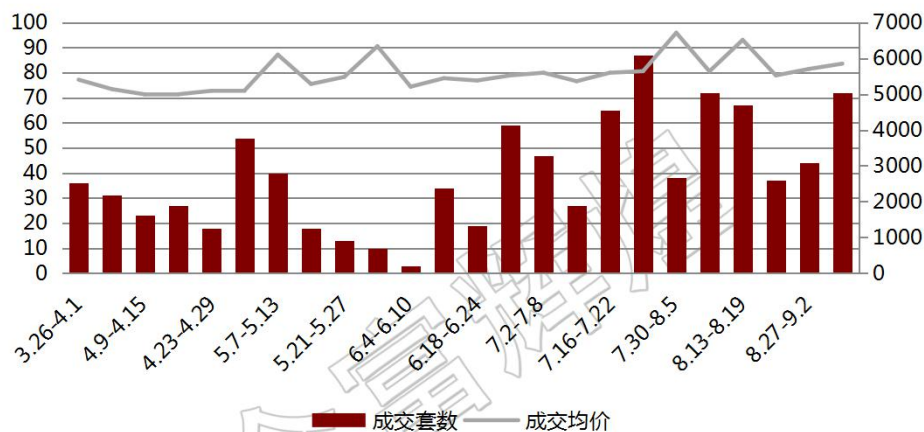


杏坛及均安成交分析

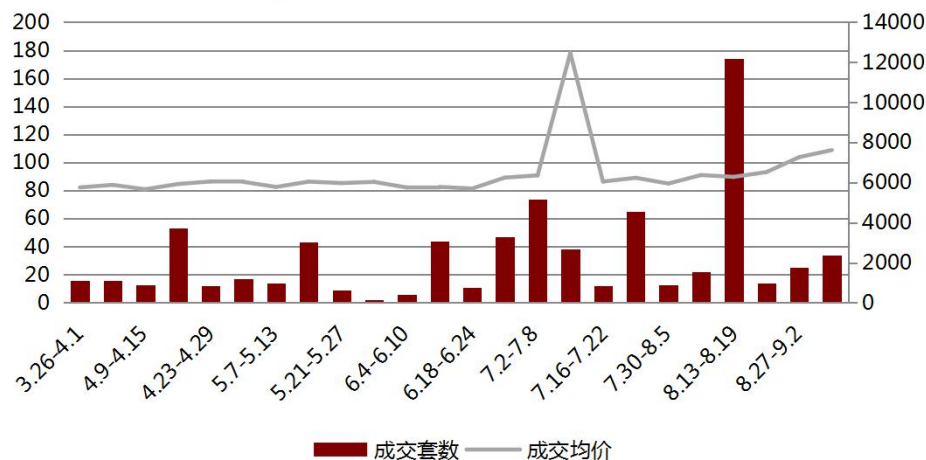
■ **均安**：本周均安镇街签约72套，签约量环比上升64%。本周镇街签约由6个项目支撑，其中由峰汇豪庭签约32套成为主导，签约均价为5894元/m²，其次为均安尚苑签约24套，均价为5929元/m²，位居第三为星豪湾签约6套，均价为5073元/m²。签约均价方面，环比上升3%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约34套，成交量上升36%，由2个项目支撑成交。项目签约由金海岸花园签约33套成为主导，均价为7656元/m²，其次嘉信绿景花园签约1套，均价为6263元/m²。本周区域签约均价环比上升5%。

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况

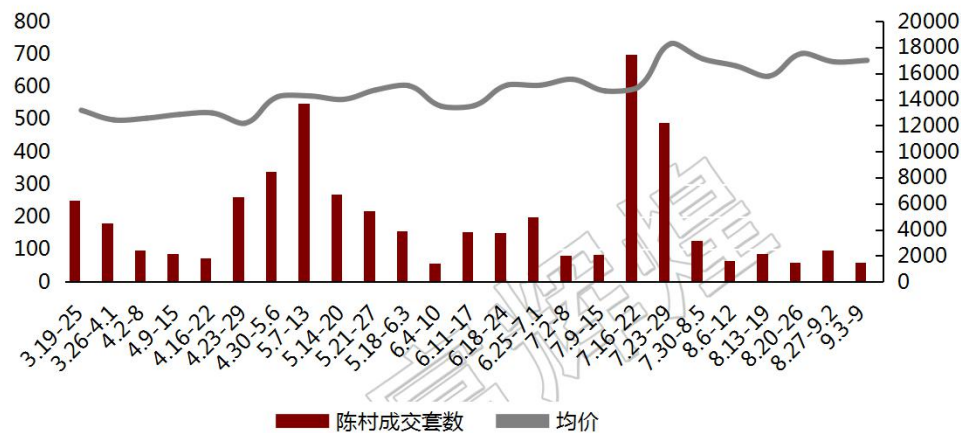


陈村及乐从成交分析

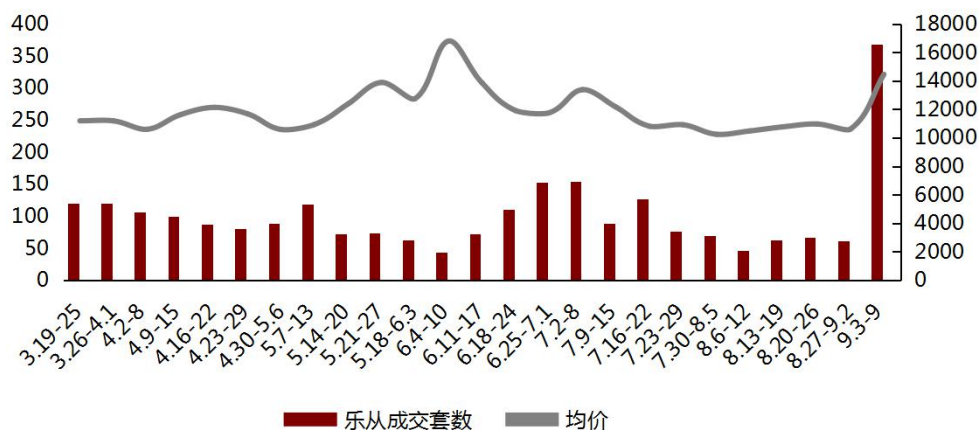
■ **陈村**：共签约61套下降38%，均价为17006元/m²上升1%。其中碧桂园印象成交10套，均价19476元/m²。万科水晶成交21套，均价为17646元/m²。而其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：区域共签约368套上升503%，均价为14451元/m²上升36%。其中碧桂园新城之光成交297套，均价为15703元/m²。星际半岛成交38套，均价为10060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

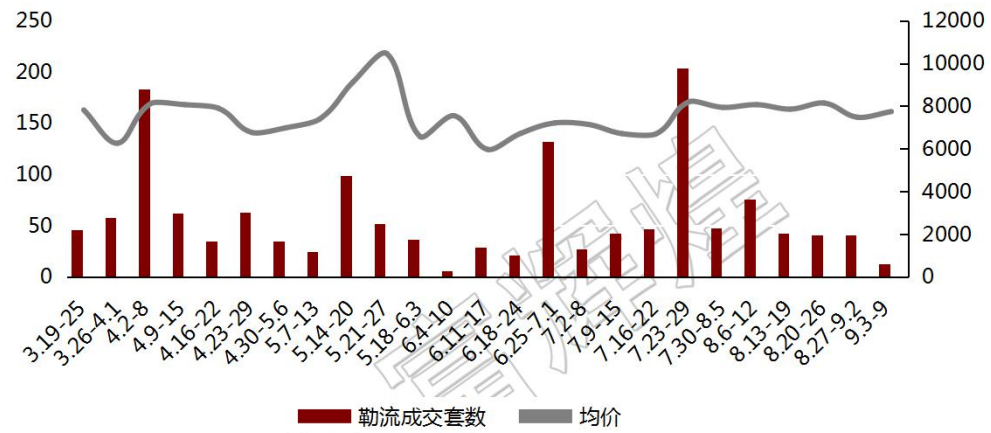


勒流及龙江成交分析

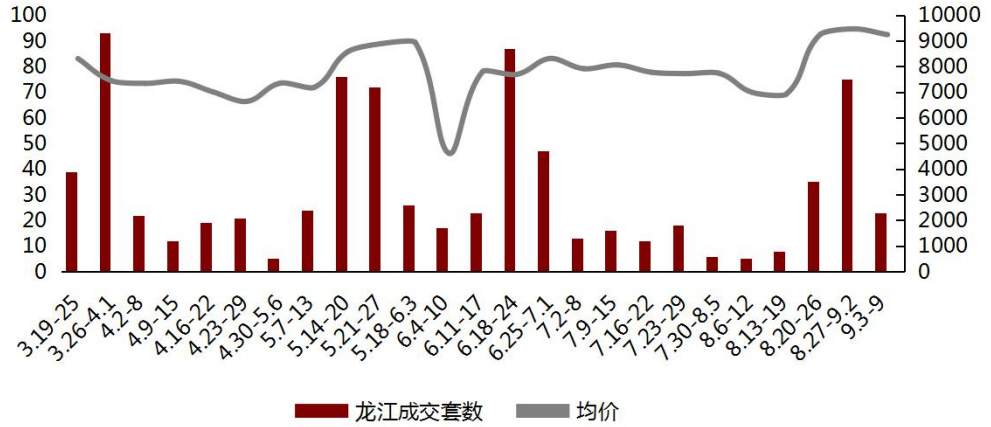
■ **勒流**：本周成交共13套下降68%，均价为7742元/m²上升4%。

■ **龙江**：区域共签约23套下降69%，均价为9242元/m²下降22%。其中龙江碧桂园成交17套，均价为9775元/m²。

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（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

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
大良	嘉信城市花园	城市花园及嘉兆台1-6座	两房	90以下	2	148.88	9599	—	无	1443	3
			三房	91-130	0	0	0			688	1
			四房、五房	131-180	1	145.37	10373			499	17
			五房	180-250	0	0	0			223	0
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	5	563.59	12330			1860	16
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	2
			三房、四房	180以上	18	3934.85	9724			365	33
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	0	0	0	—	—	363	86
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期 (1-2,5-9)	两房	90以下	3	190.37	8212	—	—	1395	23
			三房	91-130	29	2437.32	8568			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	56
			四房	130-150	5	685.52	11628			227	154
			四房	150-180	3	465.75	10917			99	42
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	1	372.19	18614			230	43
大良	敏捷畔海御峰花园	A区1-6座, B区1-4、14-16	三房、四房	130以下	6	658.94	14975	—	—	652	7
			四房	150-180	1	170.29	16643			2261	30
			三房	200-250	0	0	0			204	19
			三房	250以上	1	276.47	12618			128	82

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	柏涛湾豪园	1-9座	两房、三房	90以下	0	0	0	99折		885	1
			三房	90-110	0	0	0			193	2
			四房	110-130	0	0	0			23	0
均安	南湖花园	1、2、3、5座	两房、三房	90以下	0	0	0	95折		202	5
			三房	90-130	0	0	0			129	4
			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	二、三房	90以下	0	0	0	99折、99折	-	656	5
			四房	91-130	20	2158.44	7488			1771	8
			四房	130-180	13	1774.89	7861			220	1
			四房复式	180-250	0	0	0			85	1
			四房复式	250-450	0	0	0			70	5
杏坛	涛汇豪庭	1-12座	两房、三房	70-110	0	0	0			68	17
			三房、四房	150-200	0	0	0			128	67
			三房、四房	200以上	0	0	0			33	7
			TH	300-500	0	0	0			31	3
杏坛	海骏达上苑	3-10座、13-17座	两房、三房	90以下	0	0	0	99折		1062	12
杏坛	美的时代花园	1-12座	两房、三房	90以下	0	0	0	无	无	649	62
			两房、三房	90-110	0	0	0			276	8
			两房、三房	110-130	0	0	0			126	20

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	3
			三房、四房	110-130	1	119	10765			201	1
			三房、四房	130-150	0	0	0			179	1
			四房	150-180m²	0	0	0			332	1
			四房	180-200m²	0	0	0			55	6
			五房	200-250m²	0	0	0			224	2
			五房	250m²以上	1	357	11331	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	66
			三房	91-130m²	1	109	9901			1310	83
			四房	130-180m²	0	0	0			266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座	两房	90-110m²	0	0	0	——	——	558	205
			三房	110-130m²	0	0	0			498	268
			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	51
			两房三房	90m²以下	8	647	15087			1921	236
			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	8	1640	10255			88	37
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	1	103	9154			592	53
			四房	110-130m²	0	0	0			137	21

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	5	429	7407	——	——	157	4
			三、四房	90-130	7	717	7522			1007	20
			四房	130-150	0	0	0			94	51
			四房	150-200	0	0	0			46	27
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	2	120	11887	——	——	110	3
			三房	70-90方	5	393	12174			418	5
			三房	90-110方	0	0	0			64	5
			四房	111-132方	1	125	11355			100	14
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	2	152	8383			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	133
			四房	90-130方	2	223	12562			1002	187
			四房	130-180方	0	0	0			224	162
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	18
			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	1	115	5674			80	1
			三房、四房	150-180方	0	0	0			22	18

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	24	1619.77	8395	——	——	745	264
			两房、三房	71-90方	19	1397	8403			651	291
			三房	90-110方	14	1373	8383			432	100
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	25	1835	6436	——	——	1226	130
			三房	90-130	11	1154	7097			1025	107
			TH	250-450	1	427	7496			65	9
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	0	0	0			116	5
			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	1	88	6573	——	——	732	4
			三房	90-130	0	0	0			762	74
			四房	130-180	0	0	0			542	28
			五房	180-230	0	0	0			125	2
			五房	TH	0	0	0			469	2
容桂	容桂碧桂园	1-12座、14、16、17座、1-3街	二房	50-70	0	0	0	——	——	149	19
			三房	70-90	0	0	0			404	22
			三房	130-149	0	0	0			271	1
			四房	150-184	0	0	0			476	12
			五房	200-489	0	0	0			190	7
			TH	352-461	0	0	0			70	9
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	109
			三房	70-90	34	2615	9045			812	65
			四房	90-110	34	3460	9190			1050	292

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	6
			三房	90-110方	13	1428	9674			31	5
			三房	110-130方	7	803	9489			342	135
			四房	130-150方	1	132	9403			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	98折	无	188	17
			四房、五房	110-180方	0	0	0			1017	1
			五房	180-250方	6	1334	8169			376	23
			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	8	638	8033	—	—	394	160
			三房	91-130方	0	0	0			162	81
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	1	86	5940			336	2
			三房	91-130方	2	258	5940			292	13
			四房、五房	131-180方	0	0	0			311	4
			五房	180-300方	1	218	5534			68	1
			TH	250方以上	1	360	11365			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(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						172	124
			三房	75-81	7	554.42	19520			1152	49
			四房	95-107	2	192.02	20312	——	——	180	32
			四房	115-130	1	115.69	17881			60	28
			四房	130-142						15	0
陈村	藏珑华府	1栋	三房	69				——	——	58	0
			三房	93						58	0
陈村	广佛颐景园	1-3、5-8、10栋	三房	64-69						331	40
			三房	71-87	9	652.11	20926	——	——	872	138
			四房	90-109						237	29
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	4	188.3	17394			402	72
			三房	50-73				——	——	342	138
			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	18	1276.18	18260			2852	652
			三房	96-103	1	95.41	14575			830	197
			四房	124-147	1	129.86	17326	——	——	1072	109
			五房	154-171						490	0
			五房	190-192	1	185.33	15226			125	1
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69						142	31
			三房	74-90				——	——	292	30
			四房	96-110						92	13
陈村	星英半岛	1-19栋	二房	58-67	1	67.42	12222			1647	30
			三房	85-115				——	——	196	14
			四房	180	2	361.58	12283			108	20
陈村	荔园新天地	5-8栋	三房	50-69						124	0
			三房	76-90	4	330.26	9379	——	——	549	108
			四房	90-110	1	100.05	15165			62	20
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68						128	37
			三房	72-89	5	412.56	15200	——	——	896	319
			四房	92						32	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	保利公园里	1-6、9-15栋	二房	70-87				——	——	344	145
			三房	90-110			276			4	
			四房	119-122			205			85	
			五房	133-180			157			34	
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67	4	236.28	21555	——	——	2138	367
			三房	81-130	1	70.23	21659			472	44
			五房	157-270			10			7	
乐从	碧桂园新城之光	4-7栋	二房	71-82	174	13284.81	15894	——	——	372	156
			三房	97-103	123	12153.07	15494			238	81
乐从	风度广场	花园：1-4、6、8-9栋；广场：4-7栋	二房	50-110	4	327.59	9643	——	——	295	0
			三房	110-130	3	365.5	10675			127	30
			四房	130-150	1	130.71	11330			70	7
			五房	180-200			53			2	
乐从	星际半岛	1-2、5-6栋	二房	99-110	15	1523.46	9087	——	——	252	93
			三房	110-130	9	1080.59	8201			38	1
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-8、10栋	三房	70-85	2	166.41	18474	——	——	1573	264
			三房	95-104			764			222	
			四房	110-162	1	110.13	19551			249	148
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区1-9栋	两房	85-90				——	——	1956	188
			三房	91-130	4	428.38	7325			1759	48
			四房	130-150			142			29	
			四房	150-199	2	350.96	5808			88	0
勒流	勒流碧桂园	1-9栋	三房	79-85	5	411.23	9042	——	——	693	16
			三房	94-110			87			6	
			四房	115-130			73			15	
龙江	保利上城	1-28栋	五房	150-250	1	152.11	8683	——	——	20	0
			二房	90以下	1	67.07	6167			928	331
			三房	91-130	1	119.81	7671			1602	3
			四房	131-180			232			6	
龙江	碧桂园	1-4、10-17栋	五房	180以上				——	——	97	32
			二房	70-90			600			258	
			三房	90-110			136			0	
			三房	110-130						136	34

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

本周小结

结语

本周广佛交界继续有新货补充入市，在区域缺货情况下新货价格稳步抬升，并带动广佛二线区域价格开启新一轮的上涨。在中心区缺货下，罗村、狮山、大沥成为近期南海去库存速度最快的区域，推货皆取得热销。另外顺德大良近期接连诞生地王，顺德市场焦点也从北滘陈村区域逐渐分散至顺德腹地。

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、合富辉煌（中国）市场研究中心

(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)**