

# 佛山房地产市场周报

2016/10/22-2016/10/28



 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：国土部：建议调整库存压力较大城市土地供应计划

25日，国土资源部下属中国土地勘测规划院发布《2016年第三季度全国主要城市地价监测报告》。数据显示，三季度全国地价环比、同比增速均呈上升态势；异常交易地块数量、平均溢价率及平均竞价轮次均呈明显上升态势，其中超九成溢价率超过50%。报告分析称，短期内一二线热点城市住宅地价增速将处于高位调整，库存较高的三四线城市地价未来上涨动力不足。报告建议，要摸清情况，区别对待，推进库存压力较大城市土地供应计划的调整，以利于达到库存消化的合理周期。

### 城市规划：佛山一环西拓北环段11月动工

今年7月，市政府常务会议原则通过佛山一环西拓工程方案，打造一环西拓北环段和南环段，构建以佛山一环为骨架的干线路网格局。其中，北环段将于今年11月开工建设，预计2018年建成通车。北环段利用佛山一环西线、广佛肇高速、广明高速、桂丹路，并对碧云路、三水二桥及其南北延线、白金大道等节点进行快速化改造，新建3.9公里道路连接桂丹路与三水二桥形成环线，线路总长43公里。

## 城市规划：高明有轨电车工程拟年底动工

近日，高明区公共资源交易中心发布高明区现代有轨电车示范线项目首期工程EPC招标公告。根据公告，该工程首期工程计划2016年12月动工，于2018年完工。高明区现代有轨电车示范线项目分近期和远期两个阶段实施。首期工程范围为沧江路站—智湖站，线路长约6.6公里，设车站10座，其中换乘站1座，平均站间距约640米。其中，荷城站将与未来的佛山地铁2号线二期实现接驳换乘。

## 行业动态：智慧路东延线下月开建

佛山市禅城区智慧路东延线（华宝南路至禅西大道）完成对外环评公示，拟于下月开建，预计明年5月建成通车。该道路建成后对接禅西大道。根据环评方案，智慧路东延线（华宝南路至禅西大道）道路工程位于禅城区张槎街道西南部，项目西起华宝南路，向东终于禅西大道西侧道路（辅道），属于新建项目，总投资约为3746万元，东西走向，双向四车道，道路两侧均为高档商住写字楼及住宅、市政公园，全长约426米，规划红线宽25米，按城市支路标准建设，设计时速为40公里。

## 开发商动态：万科前三季度净利同比增2成

万科公布三季报。报告显示，第三季度万科实现销售金额728.2亿元，营业收入422.6亿元，同比增长44.1%，实现净利润29.1亿元，同比增长45%。前三季度实现销售金额2629.0亿元，同比上升43.7%，实现营业收入1170.5亿元，同比增长47.1%，实现净利润82.6亿元，同比增长20.5%。

# 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

## 本周全市无商住地块推出

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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 ( 万元 )	起拍楼面地 价 ( 元 )
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富

合富

# 本周全市成交1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
丹灶	2016/10/28	TD2016(NH)W G0018	佛山市南海区丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	119771.2	2.8	124700	3718	美的地产



——点评：本周美的地产竞得丹灶一宗大型商住地块，为美的在南海竞得的首宗地。地块为丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧商住地块，成交总价12.47亿元，楼面地价3718元，溢价74%。地块占地面积119771平方米，总建面335359平方米，商业面积最大可建30000平方米。

# 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

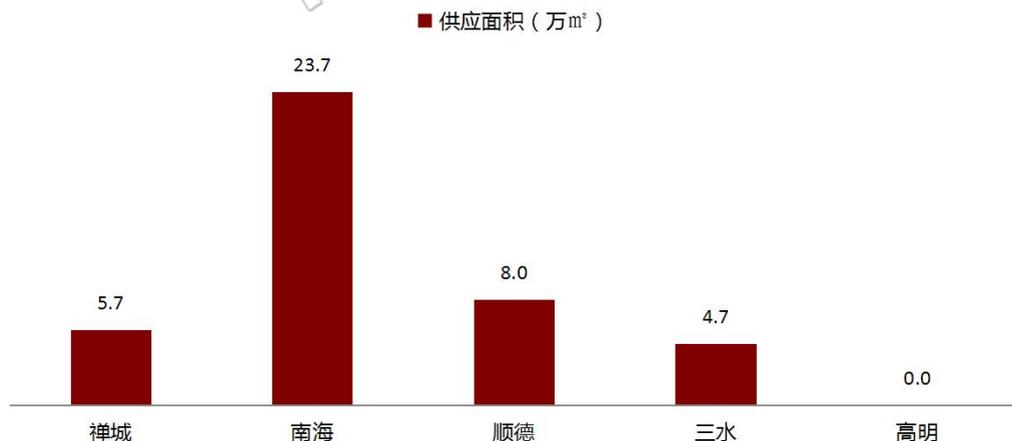
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山新增供应环比大幅回升

- 本周佛山市商品住房新增量有所爆发，本周具有新增的项目共有20个，其中南海区受广佛板块项目金名都新增4.6万m<sup>2</sup>与丹灶碧桂园新增6.2万m<sup>2</sup>高量影响，以23.7万m<sup>2</sup>从归五区首席。顺德区本周新增量对比上周有所回落，新增供应为8万m<sup>2</sup>位列第二。

2016年第40周佛山五区商品住宅供应情况



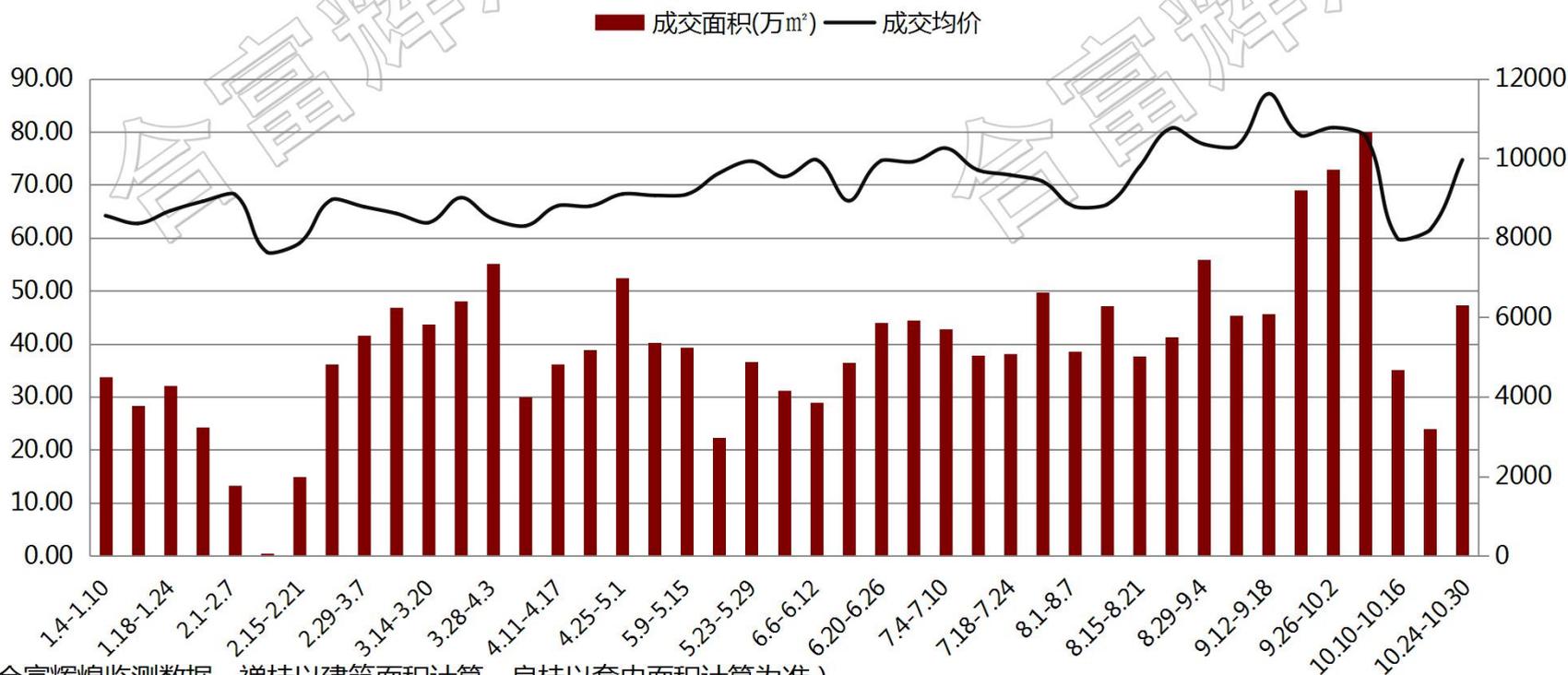
数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	盈天广场	27676.6	275
禅城	万科城	29333.36	328
南海	尚观嘉园	16446.8	132
南海	丹灶碧桂园	62808.84	469
南海	名澳汇锦桃园	15807.72	148
南海	紫悦明都	9567.28	95
南海	长华国际商业中心	27579.16	224
南海	欧浦指日美景花园	10410.75	125
南海	当代摩码花园	7537.68	58
南海	金名都	46480.52	468
南海	中信山语湖花园	26430.51	186
南海	保利紫山国际	14202.88	128
顺德	悦星花园	15215	182
顺德	保利碧桂园	10001	93
顺德	南湖花园	19136	221
顺德	碧桂园新城之光花园	20356	198
顺德	博澳城	15063	192
三水	三水万达广场	17304.3	116
三水	瀚洋居	22017.78	236
三水	云东海高尔夫花园	7510.95	28

## 本周佛山成交47万m<sup>2</sup>，均价9960元/m<sup>2</sup>，量价齐升

本周佛山商品住宅成交约47.35万m<sup>2</sup>，成套数为4450套，成交均价9960元/m<sup>2</sup>，成交量价齐升，成交量环比增幅97%，均价环比上涨21%，大佛山市场成交有所回升。

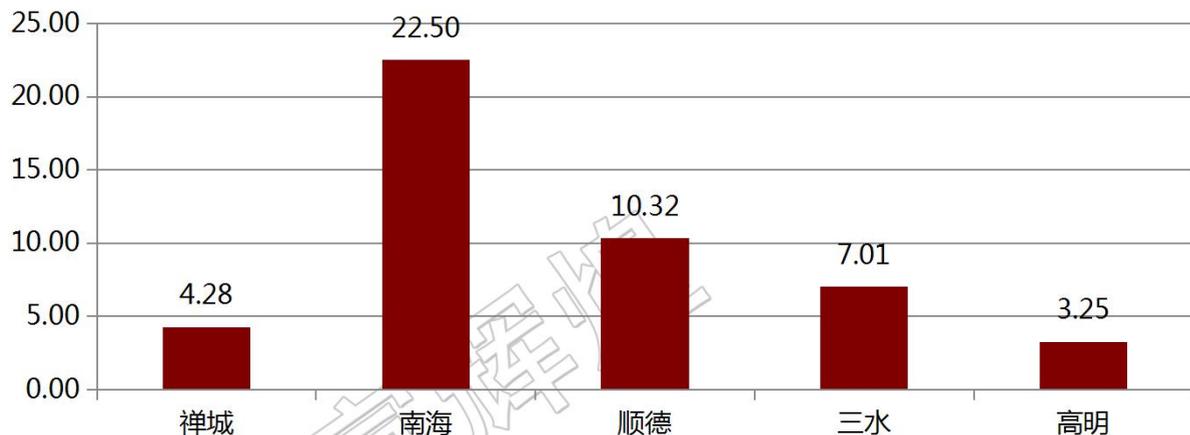
### 佛山市周度商品住宅成交走势



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）

# 本周南海、顺德两区带动楼市回温

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、顺德两区成交量大幅上升带动全市回温，分别环比增幅达2倍左右，三水环比回升41%，禅城、高明两区微幅下跌。

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	佛山恒大御景	251	22702	8806	199916596
2	三水区	汇信华府	203	17068	7456	127265784
3	南海区	中信金山湾	119	14594	12138	177135076
4	三水区	鸿安御花园	110	11406	6482	73936728
5	南海区	光明花半里	106	10051	9526	95746646
6	南海区	江山一品	106	10255	7336	75228682
7	顺德区	藏珑华府	78	7234	16584	119967576
8	三水区	御江南	74	8313	7318	60832475
9	顺德区	朗宁郡	70	6895	7585	52296774
10	南海区	上林苑	68	4455	7856	34998600

本周佛山前十排名中，恒大御景以251套成交量排名榜首，三水的汇信华府亦以200套的成交位列第二，成交主要集中在南海、顺德两区镇街项目，三水项目亦跻身前列。

**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)

# 目录

## Contents

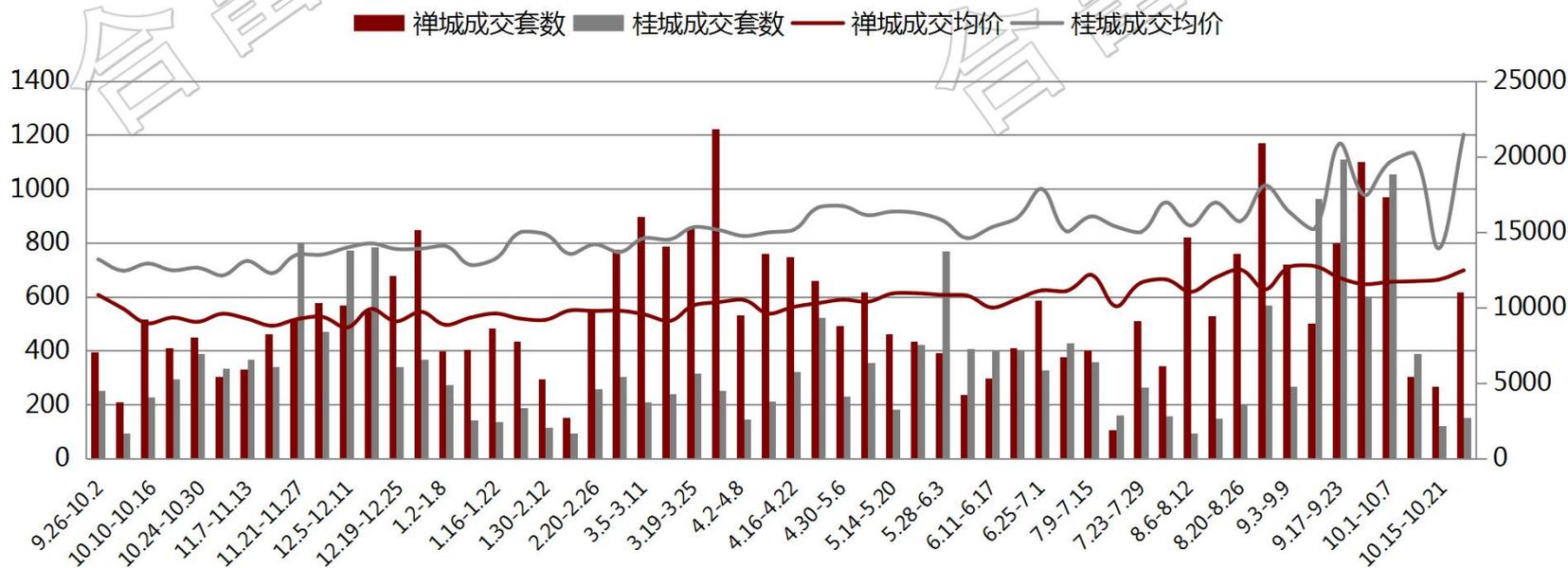
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 禅桂区域量价齐升，禅桂热销项目再次发力

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (m <sup>2</sup> )	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城	616	61835.93	12451
桂城	150	13425.22	21442

本周禅桂中心区共成交766套单位，成交均价为14054元/m<sup>2</sup>，禅桂中心成交量价齐升，成交量环比回升95%，均价环比上周15%。本周禅城区成交616套，均价为12451元/m<sup>2</sup>，成交量环比上升131%，均价环比大幅上周5%，成交主要来自保利翡翠公馆和中海凤凰熙岸。桂城成交150套，均价为21442元/m<sup>2</sup>，桂城本周环比回升97%，均价环比上周54%，本周桂城几个主力广佛项目成交拉动。

### 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）

## 本周首改产品热度较高，成交主力集中在禅城禅西及奇槎板块

本周禅桂中心区70m<sup>2</sup>以下公寓仍以金色领域等热销公寓项目拉动，住宅本周以110-130m<sup>2</sup>产品成交居多，主要来自保利翡翠公馆以及中海凤凰熙岸两项目；

板块方面，城西、亚艺、南庄三大板块为本周成交主力，桂城则集中在干灯湖板块成交为主。

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	220	28.72%	10465	城南	9	1.17%	9624.85
70-90	133	17.36%	15366	城西	220	28.72%	11704.75
90-110	134	17.49%	12866	城北	13	1.70%	12489.81
110-130	162	21.15%	14555	东平	53	6.92%	14732.5
130-150	67	8.75%	15378	亚艺	133	17.36%	13421.5
150-180	30	3.92%	15152	祖庙	76	9.92%	11491.93
180-200	2	0.26%	10790	南庄	112	14.62%	12562.69
200-250	15	1.96%	17713	桂城东	7	0.91%	18470
250以上	3	0.39%	15561	干灯湖	125	16.32%	22226
				桂城旧区	0	0.00%	0
				平洲	18	2.35%	18519

**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 <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	4	0
			三房	89-90m <sup>2</sup>	4	360.61	18243			228	0
			四房	111-115m <sup>2</sup>	4	458.06	18493			76	26
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	32	17
			四房	159-173m <sup>2</sup>	0	0	0			24	10
			五房	207-246m <sup>2</sup>	0	0	0				0
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m <sup>2</sup>	5	445.78	17208	无	无	248	11
			四房	103m <sup>2</sup>	3	319.09	17849			611	404
			四房	123m <sup>2</sup>	1	123.58	16621			338	118
			四房	139-141m <sup>2</sup>	0	0	0			270	270
			四房	159-175m <sup>2</sup>	0	0	0			17	17
			五房	203-205m <sup>2</sup>	0	0	0			12	12
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	1335	128
			三房	123-128m <sup>2</sup>	3	364.4	17713			337	156
			四房	138-143m <sup>2</sup>	0	0	0			221	23
			四房	167m <sup>2</sup>	0	0	0			167	61
			四房	183m <sup>2</sup>	0	0	0			52	0
			五房	239m <sup>2</sup>	0	0	0			96	8
			五房	272-404m <sup>2</sup>	0	0	0			82	30
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	109m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	61	61
			四房	126-129m <sup>2</sup>	0	0	0			173	106
			四房	140-141m <sup>2</sup>	0	0	0			56	20
			五房	168-173m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	90*98*99	无	307	197
			三房	91m <sup>2</sup>	2	178.84	11799			379	146
			四房	110-111m <sup>2</sup>	0	0	0			178	61
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	6	524.04	7913	减 30000*97*9 8*99折	无	908	123
			两房	90-110	2	182.04	8311			513	124
			三房	110-130	0	0	0			264	6
			三房	130-150	2	285.66	7721			161	72
			四房	150-180	1	163.6	5395			85	45
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	3	268.9	9707			3470	248
			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 <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	572	270
			三房	77-89m <sup>2</sup>	0	0	0			468	75
			三房	90-110	0	0	0			530	53
			三房	112-124	1	122.9	7861			62	37
			三房	131-145	5	713.64	8721			685	202
			四房	159-167m <sup>2</sup>	1	153.13	8721			215	57
			四房	184m <sup>2</sup>	0	0	0			60	51
			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 <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87m <sup>2</sup>	2	177.11	7335			771	148
			三房	89-91m <sup>2</sup>	0	0	0			62	0
			四房	122-124m <sup>2</sup>	0	0	0			198	0
			四房	138-140m <sup>2</sup>	0	0	0			280	21
			四房	150-162m <sup>2</sup>	1	173.17	6987			268	88
			四房	183m <sup>2</sup>	1	183.25	7366			47	21
			五房	226-240m <sup>2</sup>	0	0	0			87	40
	复式	303-465m <sup>2</sup>	1	254.95	7725	95	38				

# 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 <sup>2</sup>	0	0	0	99*99*96	无	372	37
			三房	125-127m <sup>2</sup>	0	0	0			372	35
			三房	146m <sup>2</sup>	1	146.84	8703			280	189
			五房	261-278m <sup>2</sup>	0	0	0			15	13
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m <sup>2</sup>	2	264.4	12501	减2万 95*99*99	无	179	70
			四房	154-171m <sup>2</sup>	0	0	0			251	127
			四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0			65	50
			五房	200m <sup>2</sup>	0	0	0			44	44
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	别墅	588-699m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	22	14
			三房	143m <sup>2</sup>	0	0	0			116	9
			四房	184m <sup>2</sup>	0	0	0			108	12
			四房	201m <sup>2</sup>	0	0	0			66	4
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	五房	280m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	60	17
			别墅	472-915m <sup>2</sup>	0	0	0			21	18
			三房	95m <sup>2</sup>	43	4114.23	12003			112	0
			四房	125m <sup>2</sup>	36	4533.29	12690			112	14
南庄	融创湖滨世家	10、11座	四房	137-142m <sup>2</sup>	22	3073.05	13522	无	无	85	12
			四房	169m <sup>2</sup>	3	507.54	13906			29	22
			五房	188m <sup>2</sup>	1	188.62	14117			54	44
			五房	176-177m <sup>2</sup>	19	3369.19	16430			24	5
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	五房	204-205m <sup>2</sup>	15	3081.74	17713	无	无	24	9
			三房	89m <sup>2</sup>	5	448.62	10969			8	0
			三房	100-108m <sup>2</sup>	96	9794.98	11726			282	51
			四房	122-126m <sup>2</sup>	76	9613.06	12199			292	170
祖庙	富力广场	5、6座	四房	141m <sup>2</sup>	14	1982.22	13603	无	无	66	44
			三房	85-86m <sup>2</sup>	0	0	0			240	118
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0			226	95
			三房	123-124m <sup>2</sup>	0	0	0			104	61
			四房	145m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	97*95	开卖新一批单位	755	42
			三房	96-109m <sup>2</sup>	10	991.39	16071			672	453
			三房	112-128m <sup>2</sup>	13	1439.31	15859			498	164
			三房	137-144m <sup>2</sup>	0	0	0			436	68
			三房	157-161m <sup>2</sup>	0	0	0			156	10
			四房	185m <sup>2</sup>	0	0	0			42	0
			四房	231-268m <sup>2</sup>	1	261.26	14295			104	88
			五房	383-684m <sup>2</sup>	0	0	0			42	29
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	72	35
			三房	88m <sup>2</sup>	5	437.87	12317			760	329
			三房	121m <sup>2</sup>	0	0	0			66	31
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0			58	25
			四房	161-164m <sup>2</sup>	1	164.28	14043			112	81
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m <sup>2</sup>	0	0	0	99*99*98	无	132	132
			3房	96m <sup>2</sup>	0	0	0			268	268
			三房	115-126m <sup>2</sup>	0	0	0			412	409
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m <sup>2</sup>	2	177.06	9018	无	无	319	26
			三房	90-110m <sup>2</sup>	2	200.05	10413			447	229
			三房	145m <sup>2</sup>	1	110.4	10776			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 <sup>2</sup>	0	0	0			330	34
				110-128m <sup>2</sup>	0	0	0			348	109
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	28	12
			两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0			196	24
			三房	90-107m <sup>2</sup>	1	90.39	10169			1090	0
			四房	154m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	97*98*99	无	427	190
			两三房	73-89m <sup>2</sup>	4	335.17	18083			1006	-4
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			684	6
			三房	125m <sup>2</sup>	0	0	0			254	1
			四房	135-142m <sup>2</sup>	0	0	0			166	77
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0			209	7
			四房	134-143m <sup>2</sup>	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m <sup>2</sup>	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0			174	0
			三房	118-120m <sup>2</sup>	0	0	0			232	18
			四房	162m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0			5	5
			五房	200-250	1	236.26	25416			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 <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	200	22
			三房	98m <sup>2</sup>	0	0	0			290	28
			三房	112m <sup>2</sup>	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	89m <sup>2</sup>	34	2993.48	24079	减6万98*99	无	1069	111
			三房	90m <sup>2</sup>	3	295.35	23028			394	22
			三房	126m <sup>2</sup>	17	2173.97	24865			189	75
			四房	142m <sup>2</sup>	15	2004.02	23807			771	78
			四房	168m <sup>2</sup>	0	0	0			120	3
			五房	209-212m <sup>2</sup>	0	0	0			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 <sup>2</sup>	10	885.1	20816	无	无	766	205
			3房	90-92m <sup>2</sup>	1	91.36	20443			679	48
			四房	116-125m <sup>2</sup>	3	365.48	23075			368	163
			四房	135-142m <sup>2</sup>	0	0	0			517	66
			四房	150-153m <sup>2</sup>	0	0	0			136	0
			四房	185-188m <sup>2</sup>	0	0	0			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 <sup>2</sup>	24	846.78	13421	无	无	5293	2641
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 <sup>2</sup>	0	0	0	2万抵8万99*99*99*99	无	362	21
			三房	125m <sup>2</sup>	0	0	0			91	23
			四房	139-148m <sup>2</sup>	0	0	0			309	71
			四房	186-188m <sup>2</sup>	0	0	0			258	43
			四房	221m <sup>2</sup>	0	0	0			82	6
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68m <sup>2</sup>	0	0	0	2万抵6万*99*99	无	116	36
			两房	74-76m <sup>2</sup>	0	0	0			232	0
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			754	77
			三房	110m <sup>2</sup>	0	0	0			25	0
			三房	133-135m <sup>2</sup>	0	0	0			150	0
			四房	173m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	116	116
			三房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0			174	174
			四房	131m <sup>2</sup>	0	0	0			58	58
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	11	1
			五房	220m <sup>2</sup>	0	0	0			11	0
			五房	369m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	减1万 98*99*98	无	310	1
			三房	111-125m <sup>2</sup>	0	0	0			186	0
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0			93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	749	366
			三房	116-118m <sup>2</sup>	0	0	0			275	165
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m <sup>2</sup>	0	0	0	96*99*99	无	410	46
			三房	105m <sup>2</sup>	0	0	0			152	7
			三房	122m <sup>2</sup>	0	0	0			386	80
			四房	143m <sup>2</sup>	0	0	0			156	3
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	827	0
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			62	43
			三房	118m <sup>2</sup>	0	0	0			124	21
			四房	145m <sup>2</sup>	0	0	0			156	59
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	220	22
			三房	92-107m <sup>2</sup>	3	322.51	23040			439	172
			三房	128m <sup>2</sup>	2	256.64	22479			124	68
			四房	144m <sup>2</sup>	1	144.59	19281			124	46

## 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 <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	92	1
			3房	73-79	0	0	0			1466	108
			3房	93-96m <sup>2</sup>	0	0	0			2852	182
			4房	118m <sup>2</sup>	0	0	0			872	0
			4房	143m <sup>2</sup>	0	0	0			439	47
			五房	406m <sup>2</sup>	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9 座	三房	88-89	0	0	0	减 2 万 *96*99折	无	425	83
			三房	90m <sup>2</sup>	2	183.78	18078			75	16
			三房	125-128m <sup>2</sup>	2	257.42	17371			230	48
			四房	136-144m <sup>2</sup>	4	557.6	17731			310	69
			四房	163m <sup>2</sup>	4	674.95	15898			282	131
			五房	183m <sup>2</sup>	0	0	0			44	9
			3房	70-90	0	0	0			1086	27
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、 灏景	3房	90-110	0	0	0	98*99折	无	187	0
			3房	123m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

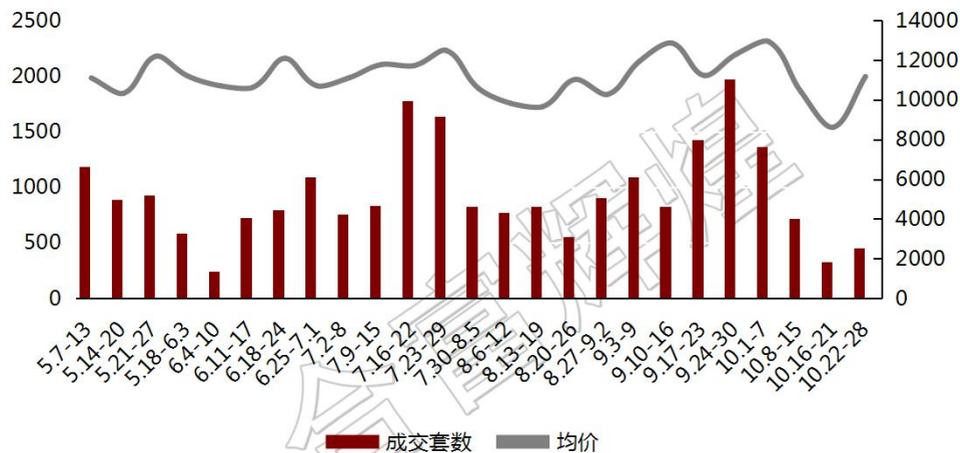
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

## 顺德区域：全区整体表现为量价齐升

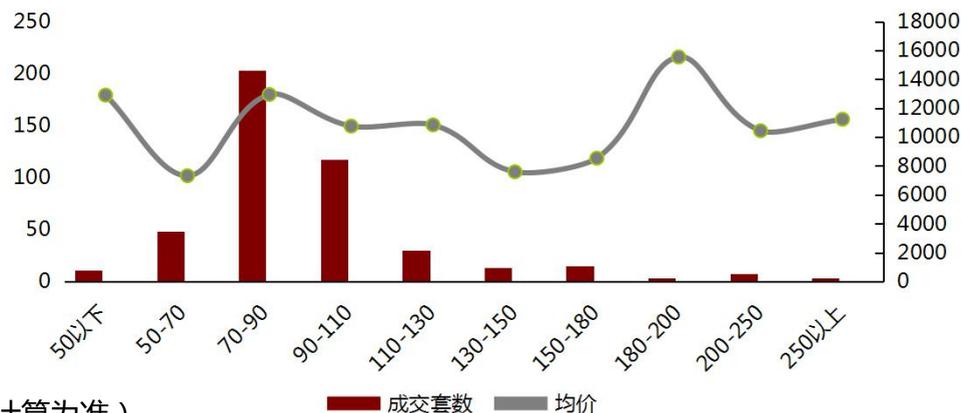
■ 区域签约量回升，顺德住宅共成交450套，上升38%；成交均价为11169元/㎡，上升30%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交156套，占全区总成交量35%。其余镇街中均安18%、陈村19%和乐从15%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、北滘、伦教、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量价齐升。

■ 从成交套数看，成交主力以70-130㎡类首置首改产品为主，共签约350套，占总成交78%，均价为11881元/㎡。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33套，均价为12089元/m<sup>2</sup>，区域签约量环比上升725%，本周镇街板块由新城区签约27套成为主导，其次为东区签约4套，南区签约2套，其中项目签约由嘉信城市花园签约10套成为主导，均价为10950元/m<sup>2</sup>，其次为保利碧桂园签约8套，均价为12513元/m<sup>2</sup>，位居第三为龙湖春江名宸花园签约6套，均价为11628元/m<sup>2</sup>；本周签约均价方面，环比下滑46%。

**容桂：**本周容桂镇街共签约123套，整体均价8773元/m<sup>2</sup>，价格较上周下降8%。项目签约由北方国际朗宁郡湾签约55套成为主导，其次时代倾城及碧桂园凤凰湾分别签约17和7套。东区整体签约106套，均价8688元/m<sup>2</sup>，产品以首置刚需类型为主。中心区成交15套。容奇签约2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



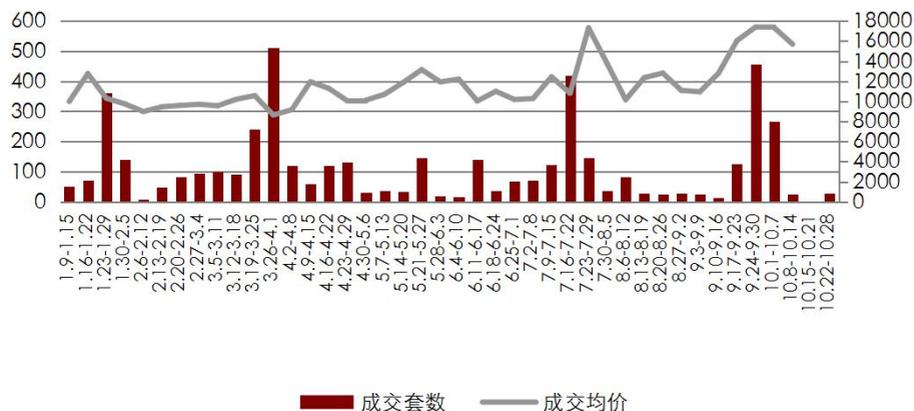
数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

# 北滘及伦教成交分析

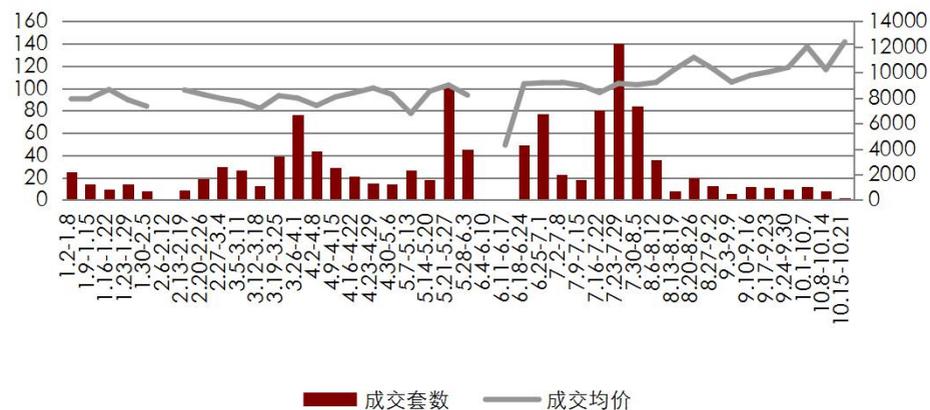
■ **北滘**：本周签约27套，均价15574元/m<sup>2</sup>。主要为碧桂园桂澜山及雅居乐英伦首府签约11套及10套，价格在17000-19000元/m<sup>2</sup>之间；

■ **伦教**：伦教本周签约2套，均价10499元/m<sup>2</sup>。分别为保利中央公园及嘉好悦园签约。

## 北滘每周签约情况



## 伦教每周签约情况

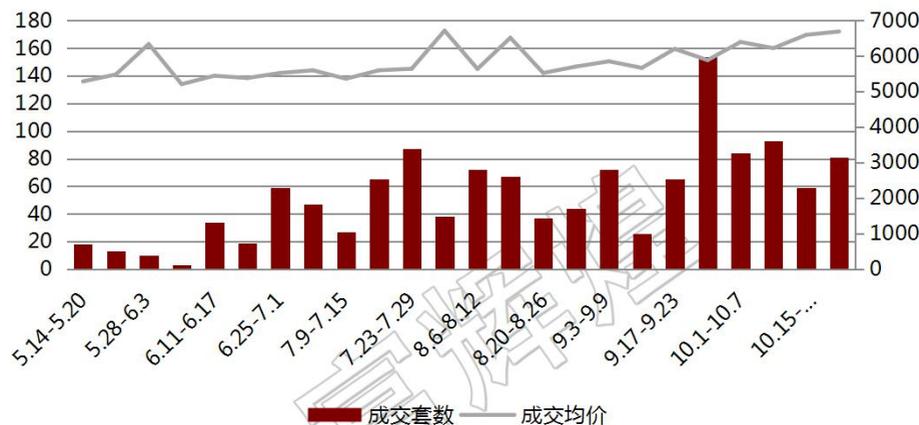


## 杏坛及均安成交分析

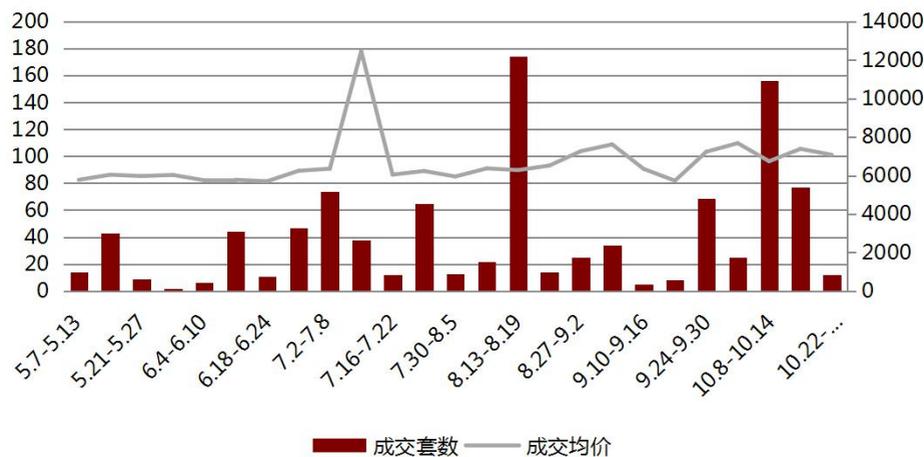
■ **均安**：本周均安镇街签约81套，签约量环比上升37%。镇街签约由4个项目支撑，其中由均峰汇豪庭签约64套成为主导，签约均价为6636元/m<sup>2</sup>，其次为均安尚苑签约15套，均价为6907元/m<sup>2</sup>，都市经典广场、南湖花园分别签约1套。镇街签约均价方面，环比上升1%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约12套，成交量环比下滑84%，由3个项目支撑成交。项目签约由嘉信绿景花园签约10套成为主导，均价为7197元/m<sup>2</sup>，其余为金海岸花园及顺宝花园分别签约1套。本周区域签约均价为7073元/m<sup>2</sup>，环比下滑4%。

### 均安镇街每周签约情况



### 杏坛镇街每周签约情况

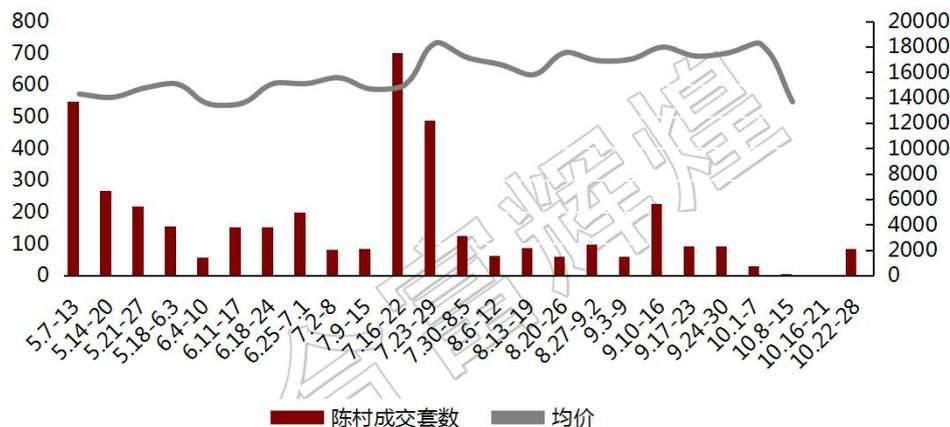


## 陈村及乐从成交分析

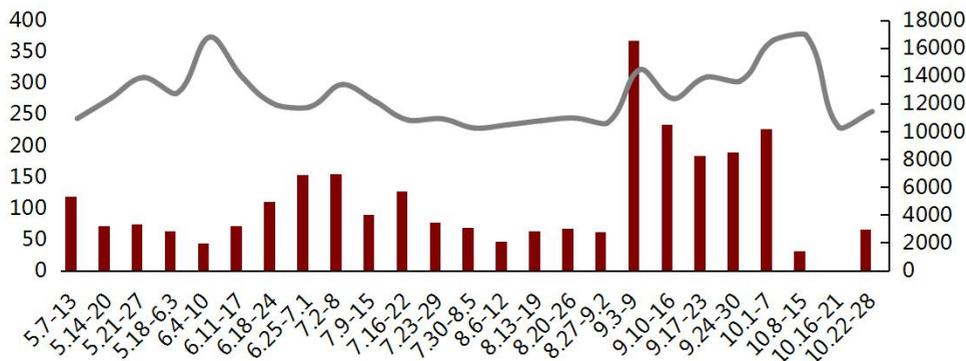
■ **陈村**：本周成交共85套，均价为18812元/m<sup>2</sup>。其中藏珑华府签约63套，均价19987元/m<sup>2</sup>。其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：本周成交共66套，均价为11432元/m<sup>2</sup>上升11%。其中星际半岛签约49套，均价10060元/m<sup>2</sup>。其余项目签约不足10套。

### 陈村区每周签约情况



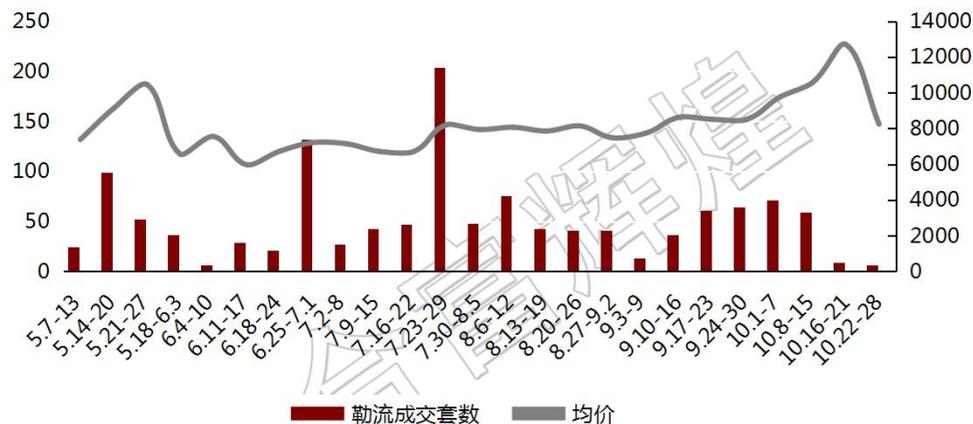
### 乐从区每周签约情况



# 勒流及龙江成交分析

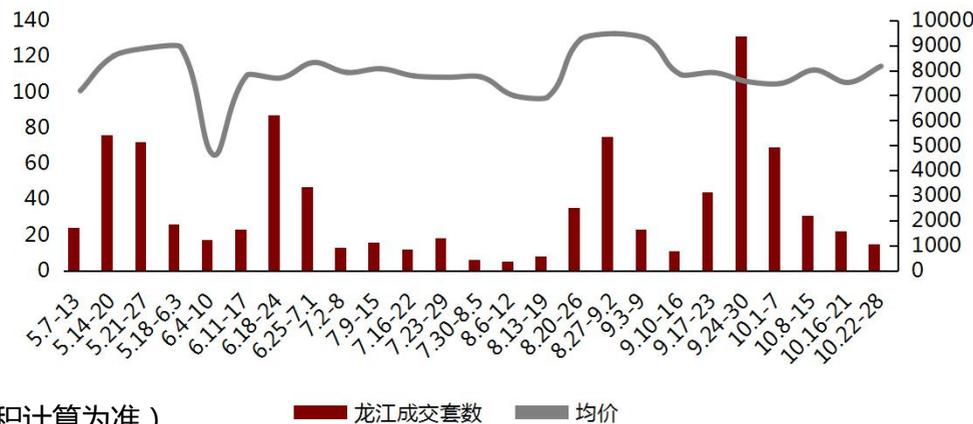
■ **勒流**：本周成交共6套下降33%，均价为8241元/m<sup>2</sup>下降35%

## 勒流区每周签约情况



■ **龙江**：区域共签约15套下降32%，均价为8163元/m<sup>2</sup>上升9%。

## 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 <sup>2</sup> )	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	1	72.36	14259	—	—	112	18
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	0	0	0			1860	14
			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	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	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	1	156.35	13055			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	0	0	0			204	19
			三房	250以上	0	0	0			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 <sup>2</sup> )	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	1	68.07	6652	99折		335	1
			三房	90-110	0	0	0			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	0	0	0	95折		202	3
			三房	90-130	1	91.49	5715			129	2
			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、四期 20、21座	二、三房	90以下	1	84.99	8001	99折、99折	-	721	86
			四房	91-130	0	0	0			1823	50
			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	53
			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	10	1028.51	7197			325	126
			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	87	7400	0	—	301	3
			三房	90-110	1	110	9842			31	3
			三房	110-130方	4	455	9661			342	95
			四房	130-150方	1	132	9378			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	166	9402			177	5
			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	41	3214	8956	—	—	394	27
			三房	91-110方	14	1373	8891			162	40
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	3	400	6786			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	3	201	9526	——	——	841	200
			两房、三房	71-90方	3	212	9525			811	251
			三房	90-110方	0	0	0			464	63
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	3	220	7901			1226	10
			三房	90-130	1	123	7486			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	3	328	9530			1039	18
			四房	131-180方	1	132	7425			116	1
			五房	181-250方	1	209	8442			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	2	234	5014			874	180
			四房	130-180	6	909	7143			598	48
			五房	180-230	1	227	5229			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	72	9863	——	——	486	133
			三房	91-110	5	516	10476			509	163
			三房	110-127	1	128	10666			232	80
			四房	204-227	0	0	0			166	85
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	78	9837			812	3
			四房	90-110	16	1637	10221			1050	163

## 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	1	90	8763	——	——	247	51
			三、四房	90-130	0	0	0			1090	51
			四房	130-150	0	0	0			94	49
			四房	150-200	0	0	0			46	24
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	1	69	13101	——	——	110	2
			三房	70-90方	0	0	0			418	3
			三房	90-110方	0	0	0			64	3
			四房	111-132方	1	125	11595			100	12
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	1	110	12091			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
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	150-180m <sup>2</sup>	0	0	0			455	93
			四房	180-200m <sup>2</sup>	0	0	0			55	6
			五房	200-250m <sup>2</sup>	0	0	0			224	2
			五房	250m <sup>2</sup> 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m <sup>2</sup>	0	0	0	——	——	2582	37
			三房	91-130m <sup>2</sup>	1	109	9779			1310	54
			四房	130-180m <sup>2</sup>	0	0	0			266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m <sup>2</sup>	3	248	18348	——	——	260	95
			三房	90-110m <sup>2</sup>	6	568	19236			622	233
			三房	110-130m <sup>2</sup>	1	114	18880			362	111
			三房	130-150m <sup>2</sup>	0	0	0			59	1
			四房	150-180m <sup>2</sup>	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	90m <sup>2</sup> 以下	0	0	0			1921	197
			两房三房	91-130m <sup>2</sup>	0	0	0			824	29
			四房	130-150m <sup>2</sup>	0	0	0			116	27
			四房五房	150-180m <sup>2</sup>	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	70-90m <sup>2</sup>	0	0	0	——	——	185	2
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0			592	53
			四房	110-130m <sup>2</sup>	1	114	11081			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(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			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			63	4848.97	19987	172	116
			三房	86						58	0
			三房	93						116	58
陈村	广佛颐景园	1-3、5-8、10栋	三房	64-69			1	72.07	24641	331	39
			三房	71-87						872	98
			四房	90-109						237	29
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47			4	188.3	16931	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			1	95.41	14575	2852	646
			三房	96-103						830	195
			四房	124-147						1072	104
			五房	154-171						490	0
			五房	190-192						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；御岛4、6	二房	58-67			3	298.31	18627	1647	23
			三房	85-115						406	221
			四房	180						108	14
陈村	荔园新天地	5-8栋	三房	50-69			2	152.1	22389	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			——	——	128	32	
			三房	72-89					896	265	
			四房	92					32	6	
陈村	保利公园101	1-6、9-15栋	四房	114			——	——	32	13	
			二房	70-87					344	145	
			三房	90-110					276	0	



## 本周小结

### 结语

受新政及淡季影响，中心区本周成交量继续呈现低迷态势，尤其是投资客户及改善型客户入市受阻。非限购区域市场仍保持较理想的态势，市场热点逐渐向该区域转移，一二级市场均有亮点出现。淡季中市场新货供应速度放缓，同时受新政影响，新货的蓄客时间将会愈加延长。

# 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)**