


# 佛山房地产市场周报

2016/08/13-2016/08/19



 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

### 行业动态：融信110亿夺上海静安地 刷新全国楼面价纪录

8月17日，上海静安中兴社区N070202单元332-01-A、333-01-A地块正式出让，该地块位于距离外滩2000米的内环内。最终，由7号竞买人融信中国以总价110.1亿元竞得，成交楼板价100315元/平方米，溢价率139%。可售部分实际楼板价145896元/平方米，刷新了全国楼板价地王纪录。

### 行业动态：雅居乐夺下广州荔湾新地王

广州荔湾区的一块纯住宅用地引来30余家房企竞相争夺，最后由雅居乐以21.73亿元，另交付27450m<sup>2</sup>保障房的代价竞得，折合楼面价高达36995元/m<sup>2</sup>，广州新单价地王诞生。该荔湾岭海街地块是广州今年拍卖的首宗位于中心城区的住宅用地，未开拍就已获18家房企报价，包括原地主华大物流、原荔湾地王竞得者华发、还有碧桂园、越秀与地铁联合体、平安不动产、保利、时代、合景泰富、龙湖、五矿、中铁建、招商、电建、融创、泰禾、东原地产、珠投等30余家房企参与了报价竞逐，在未开拍时便已达该地设置的封顶价21.73亿元。

## 行业动态：7月贷款同比少增1.01万亿

8月12日，央行公布的数据显示，7月人民币新增贷款4636亿元，同比少增1.01万亿元。分部门看，住户部门贷款增加4575亿元，占当月新增人民币贷款的98.68%。其中，短期贷款减少197亿元，中长期贷款增加4773亿元。

## 行业动态：7月70城房价51城环比上涨

与上月相比，7月份，70个大中城市中，新建商品住宅价格下降的城市有16个，上涨的城市有51个，持平的城市有3个。环比价格变动中，最高涨幅为4.6%。同比价格变动中，最高涨幅为41.4%，最低为下降3.8%。与上年同月相比，70个大中城市新建商品住宅价格同比上涨的城市有58个，比上月增加1个；持平的城市有1个；下降的城市有11个，比上月减少1个。其中领涨的依然是深圳，以41.9%的涨幅傲视全国。

## 城市规划：奇龙大桥合龙11月通车

8月17日，奇龙大桥正式完成合龙，标志着魁奇路东延线禅城、南海、顺德段全线主体完工。未来三个月，施工单位将对桥面开展铺装工程，预计11月通车。届时市民从魁奇路出发，20分钟即可到达广州南站。

## 城市规划：佛山水务5年规划 海绵城市建成率将达20%以上

《佛山市水务发展“十三五”规划》已正式印发。“十三五”期间，佛山将规划工程建设项目229宗，预计在防灾减灾、水环境治理与生态修复、供水安全保障及城镇排水与污水处理四大方面投入124.68亿元，总体水务建设投资将达157.01亿元。其中，海绵城市的建设及城镇排水与污水处理都成为“十三五”期间重点内容。

# 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

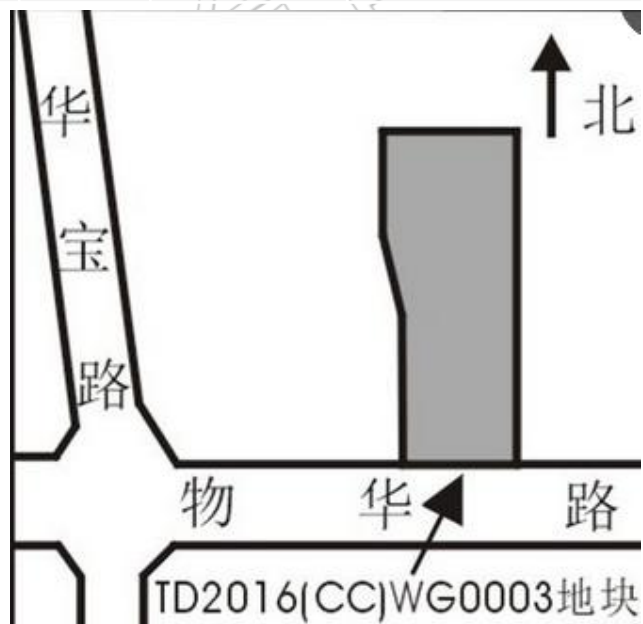
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地 价(元)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



## 本周保利拿地张槎一小型地块

本周土地成交

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
禅城	2016/8/19	TD2016(CC)WG0003	佛山市禅城区物华路北侧、华宝路东侧	商业商务、娱乐康体用地，可兼容二类居住用地	10266.83	4.5	11997	2597	佛山保利房地产开发有限公司



- 保利本周竞得张槎物华路北侧、华宝路东侧商住地，成交价1.2亿元，楼面地价2597元，溢价3.4%。地块占地面积10267平米，总建筑面积46200平米，其中住宅最大可建18480平米。



# 目录

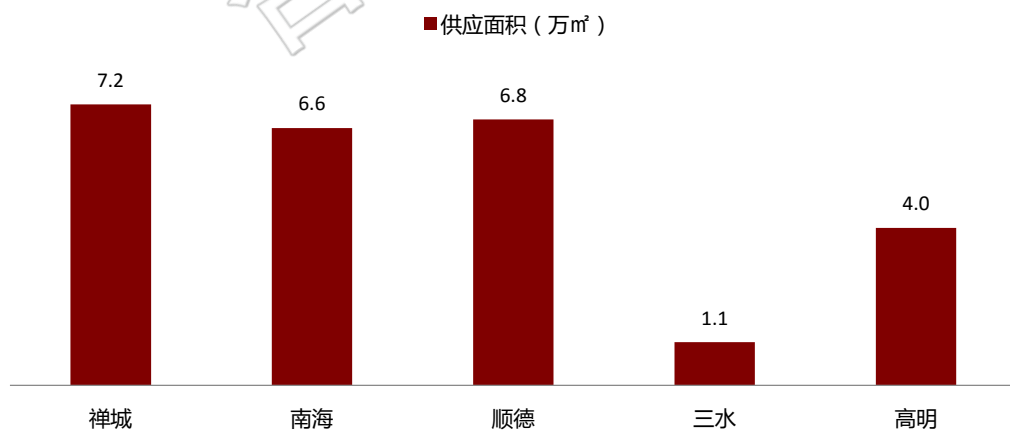
## Contents

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

## 禅、顺品牌项目新增货量集中预售

- 本周大佛山有新增批出的项目共16个，新批出排名中，禅城区以7.2万㎡新货量位列首席，顺德区以6.8万㎡新增货量位列第二，南海区以新增6.6万㎡货量位列第三；
- 新增项目中位于顺德区的碧桂园新城之光本周首推新货约610套初次亮相，另外位于禅城区的时代香海彼岸本周继续大批量新货批出，以408套的新增货量位列第二。

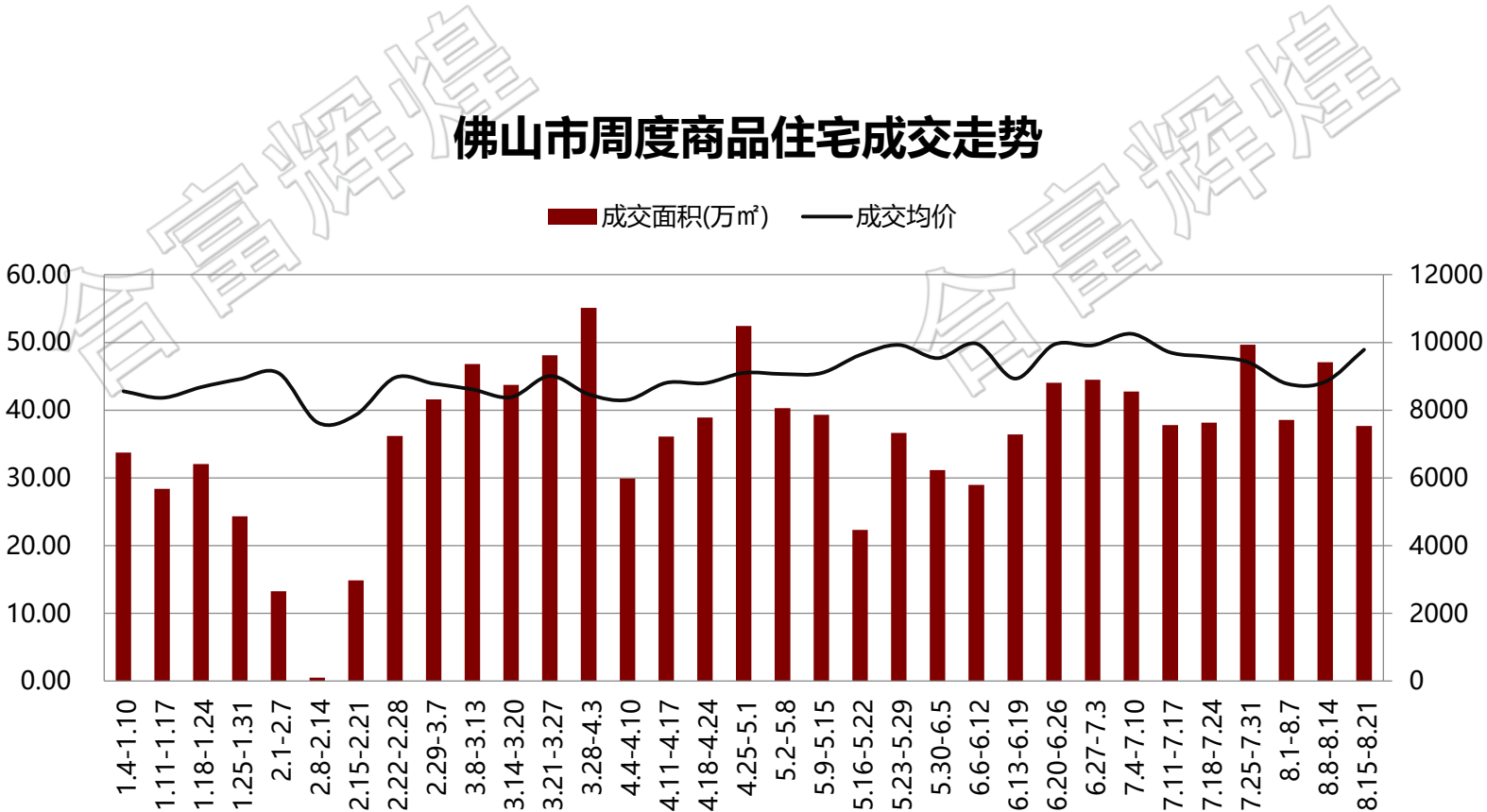
2016年第32周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	中铁建水岸花园	12580	91
南海	悦珑水岸花园	6255.67	63
南海	珍丰广场	2060.83	23
南海	十里尚堤南苑	35569.44	360
南海	保利紫山国际花苑	15496.28	93
禅城	汇银新港湾	10660.8	120
禅城	科恒岭南水岸豪庭	10032.7	100
禅城	时代香海彼岸	45265.2	408
顺德	名柏轩	10438.86	118
顺德	碧桂园新城之光花园	28454.9	372
顺德	碧桂园新城之光花园	23351	238
顺德	风度花园	5874.56	45
三水	山水一品花园	11080.02	138
高明	美的鹭湖森林度假城	6726	33
高明	创亿明园	10076	116
高明	天汇湾	23570	230

# 本周佛山成交37万m<sup>2</sup>，均价9785元/m<sup>2</sup>，量跌价升

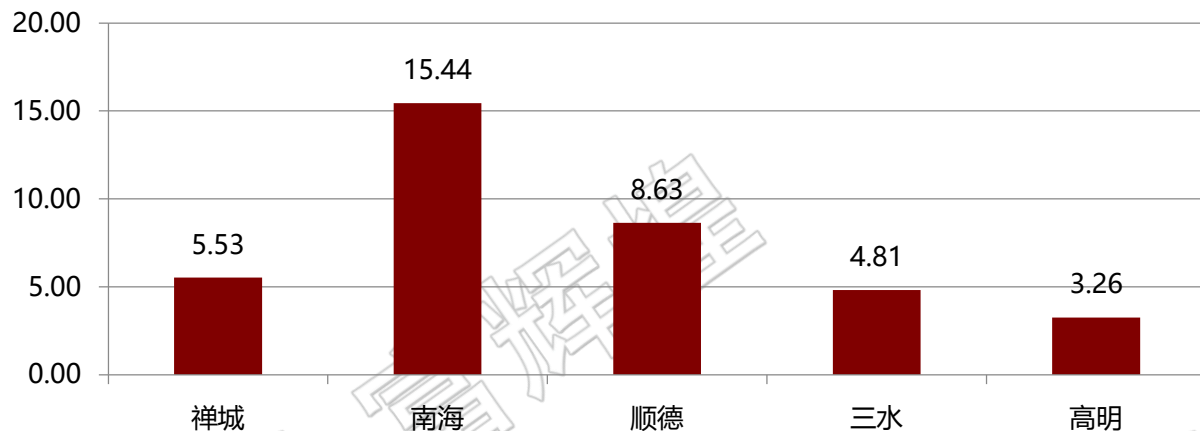
本周佛山商品住宅成交约37.66万m<sup>2</sup>，成套数为3517套，成交均价9785元/m<sup>2</sup>，成交量跌价升，成交量环比下降20%，均价环比上涨10%。



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）

# 本周南海中东部镇街内需项目成交为主

佛山五区商品住宅成交明细：万方



本周佛山五区成交中，除三水区环比上升15%外，禅城、顺德、高明三区环比均有30%-48%的降幅，南海成交相对稳定。

佛山商品房周度成交套数前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格	成交金额
1	三水区	三水时代城	157	15104	6844	103368771
2	南海区	雅丽豪庭	119	11311	7699	87084281
3	南海区	中信金山湾	106	13907	9921	137977882
4	南海区	中恒海晖城	82	7413	6756	50084871
5	南海区	金地悦荔	81	7974	19432	154952259
6	顺德区	龙湖春江名城	79	7906	7922	62631724
7	南海区	长信公馆	78	7361	15444	113684971
8	高明区	君御海城	77	8502	5638	47934768
9	顺德区	朗宁郡	58	6005	6470	38850198
10	南海区	桂丹颐景园	56	5153	7775	40067055

本周佛山前十排名可看到，三水主区主要由时代城新推成交拉动，而南海区本周前十排名占据大部分，以中东部镇街成交居多。

# 目录

## Contents

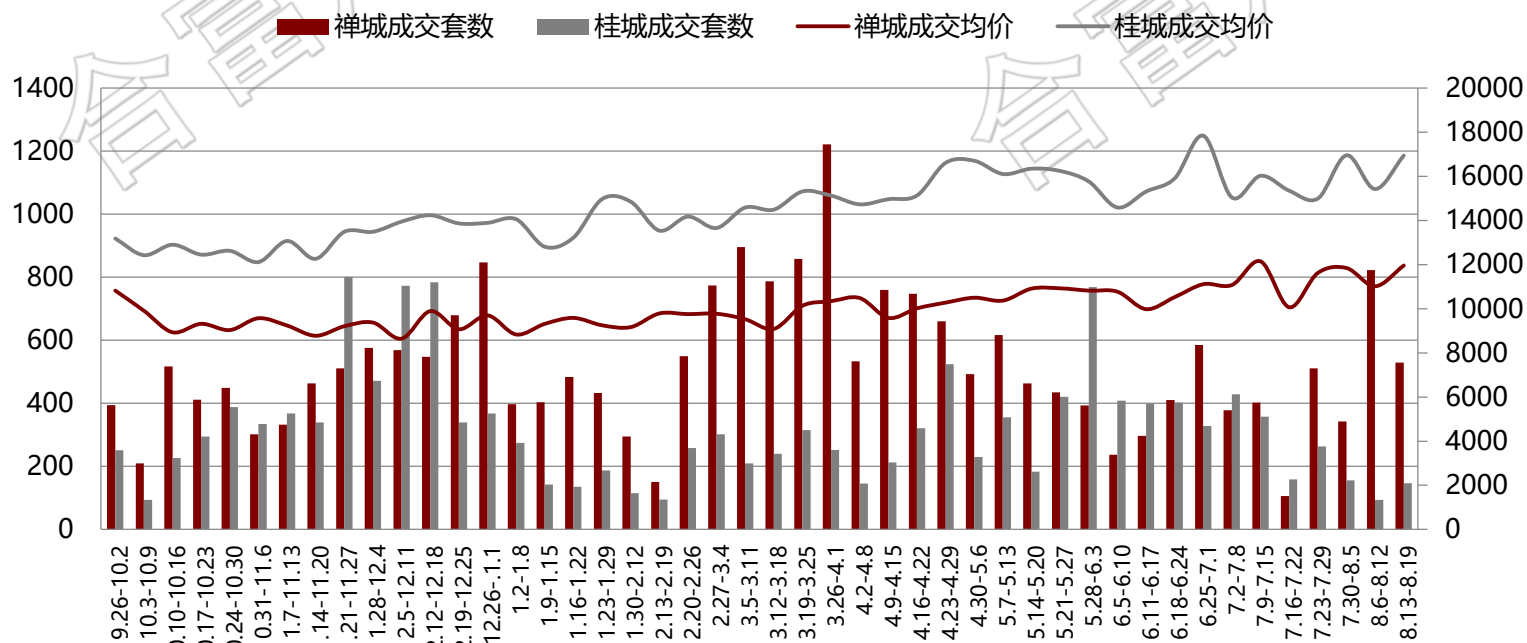
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 禅桂区域量跌价升，新推项目消化速度放缓

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	529	55291.53	11965
桂城	147	15542.29	16938

本周禅桂中心区共成交676套单位，成交均价为13056元/m<sup>2</sup>，禅桂中心成交量环比下降26%，价格则环比大幅上涨13%。本周禅城区成交529套，均价为11965元/m<sup>2</sup>，成交量环比下跌34%，均价维持稳定。桂城成交147套，均价为16938元/m<sup>2</sup>，桂城本周成交来自创鸿广场、金地珑悦等项目。

### 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）

## 本周小户型投资有所增加，主要集中在桂城旧区

本周禅桂中心区以桂城70m<sup>2</sup>以下的公寓产品成交较多，主要来自创鸿广场，其次为70-90m<sup>2</sup>成交；板块方面，桂城主要成交集中在桂城旧区，其余三板块成交较为均匀。

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	49	33.33%	16203	城南	0	0.00%	0
70-90	36	24.49%	15971	城西	0	0.00%	0
90-110	19	12.93%	17106	城北	0	0.00%	0
110-130	11	7.48%	18460	东平	0	0.00%	0
130-150	15	10.20%	16751	亚艺	0	0.00%	0
150-180	5	3.40%	15445	祖庙	0	0.00%	0
180-200	4	2.72%	19887	南庄	0	0.00%	0
200-250	6	4.08%	21565	桂城东	29	19.73%	15030
250以上	2	1.36%	12175	千灯湖	37	25.17%	19221
				桂城旧区	50	34.01%	16211
				平洲	31	21.09%	16110

**备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城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 <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	4	0
			三房	89-90m <sup>2</sup>	0	0	0			228	0
			四房	111-115m <sup>2</sup>	0	0	0			76	30
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	四房	159-173m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	32	17
			五房	207-246m <sup>2</sup>	0	0	0			24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	248	16
			四房	103m <sup>2</sup>	0	0	0			611	407
			四房	123m <sup>2</sup>	0	0	0			338	119
			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>	0	0	0			337	159
			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

# 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>	0	0	0			379	148
			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	0	0	0	减 30000*97*9 8*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
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	0	0	0			3470	211
			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	302
			三房	77-89m <sup>2</sup>	0	0	0			468	76
			三房	90-110	0	0	0			530	53
			三房	112-124	0	0	0			62	38
			三房	131-145	0	0	0			685	207
			四房	159-167m <sup>2</sup>	0	0	0			215	58
			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>	0	0	0			771	151
			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>	0	0	0			268	92
			四房	183m <sup>2</sup>	0	0	0			47	22
			五房	226-240m <sup>2</sup>	0	0	0			87	41
			复式	303-465m <sup>2</sup>	0	0	0			95	39
			别墅	1244-1618m <sup>2</sup>	0	0	0			22	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
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>	0	0	0			280	190
			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	1、2、8、9、21座	四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0	减2万 95*99*99	无	179	72
			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
			别墅	588-699m <sup>2</sup>	0	0	0			22	14
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	三房	143m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	116	9
			四房	184m <sup>2</sup>	0	0	0			108	12
			四房	201m <sup>2</sup>	0	0	0			66	4
			五房	280m <sup>2</sup>	0	0	0			60	17
			别墅	472-915m <sup>2</sup>	0	0	0			21	18
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	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
城北	越秀可逸新势力	1、2座	两房	72-88m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	152	33
			三房	90-102m <sup>2</sup>	0	0	0			94	18
			三房	117-128m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	减 10000*99*9 9折	无	60	0
			三房	90-110	0	0	0			870	224
			三房	122m <sup>2</sup>	0	0	0			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83m <sup>2</sup>	0	0	0	1万抵3万 *98*99	无	340	48
			三房	97m <sup>2</sup>	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、6、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	44
			三房	96-109m <sup>2</sup>	0	0	0			238	36
			三房	112-128m <sup>2</sup>	0	0	0			374	57
			三房	137-144m <sup>2</sup>	0	0	0			374	6
			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>	0	0	0			104	89
			五房	383-684m <sup>2</sup>	0	0	0			42	32
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>	0	0	0			760	334
			三房	121m <sup>2</sup>	0	0	0			66	31
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0			58	37
			四房	161-164m <sup>2</sup>	0	0	0			112	84
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	412
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	319	29
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0			447	231
			三房	145m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0			330	36
				110-128m <sup>2</sup>	0	0	0			348	112
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>	0	0	0			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	61-68㎡	0	0	0	97*98*99	无	427	190
			两三房	73-89㎡	0	0	0			1006	0
			三房	91㎡	0	0	0			684	7
			三房	125㎡	0	0	0			254	2
			四房	135-142㎡	0	0	0			166	78
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67㎡	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	115-117㎡	0	0	0			209	7
			四房	134-143㎡	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80㎡	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91㎡	0	0	0			174	0
			三房	118-120㎡	0	0	0			232	18
			四房	162㎡	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	193-199㎡	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	83-84㎡	0	0	0	98*99	无	200	28
			三房	98㎡	5	469.44	15795			290	41
			三房	112㎡	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	1、2、8、9、10、12、13座	三房	89㎡	1	89.58	17575	减6万98*99	无	720	0
			三房	90㎡	0	0	0			350	21
			三房	126㎡	0	0	0			54	11
			四房	142㎡	0	0	0			594	23
			四房	168㎡	0	0	0			120	3
			五房	209-212㎡	0	0	0			128	67
			五房	282-354	1	314.67	16999			16	6
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89㎡	3	265.82	18077	无	无	576	146
			3房	90-92㎡	1	91.36	19470			679	98
			四房	116-125㎡	5	585.99	18875			255	103
			四房	135-142㎡	1	135.35	18728			517	75
			四房	150-153㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188㎡	0	0	0			181	69
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	30-62㎡	0	0	0	无	无	2520	363
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	91㎡	1	90.48	20525	2万抵8万99*99*99*99	无	362	25
			三房	125㎡	1	125.84	21417			91	41
			四房	139-148㎡	0	0	0			309	118
			四房	186-188㎡	3	564.7	21067			258	65
			四房	221㎡	6	1331.4	21565			82	11
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68㎡	0	0	0	2万抵6万*99*99	无	116	37
			两房	74-76㎡	0	0	0			232	0
			三房	91㎡	2	181.88	14579			754	78
			三房	110㎡	0	0	0			25	0
			三房	133-135㎡	0	0	0			150	0
			四房	173㎡	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	4	355.15	19702	96*99*99折	无	3742	29
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0			710	30
			三房	118m <sup>2</sup>	1	120.61	18432			533	8
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	11	3
			五房	220m <sup>2</sup>	0	0	0			11	2
			五房	369m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	96*99*99	无	908	106
			三房	108-109m <sup>2</sup>	0	0	0			604	17
			四房	129m <sup>2</sup>	0	0	0			114	5
			四房	130m <sup>2</sup>	0	0	0			190	3
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m <sup>2</sup>	3	315.84	18487	96*99*99	无	410	70
			三房	105m <sup>2</sup>	0	0	0			152	18
			三房	122m <sup>2</sup>	0	0	0			386	120
			四房	143m <sup>2</sup>	3	427.83	18479			156	22
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m <sup>2</sup>	27	2373.72	15150	无	无	827	59
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			62	58
			三房	118m <sup>2</sup>	0	0	0			124	22
			四房	145m <sup>2</sup>	2	287.06	14034			156	75
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	32	0
			三房	92-107m <sup>2</sup>	3	304.72	16192			252	75
			三房	128m <sup>2</sup>	0	0	0			62	30
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0			62	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
平洲	保利西雅图	3\6\7\89、10、16、17、18、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>	2	189.02	19417			2852	184
			4房	118m <sup>2</sup>	3	359.09	17618			872	0
			4房	143m <sup>2</sup>	0	0	0			439	47
			5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	337	100
			三房	90m <sup>2</sup>	1	91.89	17040			75	43
			三房	125-128m <sup>2</sup>	1	127.41	16035			186	136
			四房	136-144m <sup>2</sup>	7	917.74	16452			310	77
			四房	163m <sup>2</sup>	5	848.98	15445			150	62
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	98*99折	无	838	23
			3房	90-110	0	0	0			187	0
			3房	123m <sup>2</sup>	0	0	0			93	0
			4房	130-150	0	0	0			249	12
			5房	150-180	0	0	0			135	24
			5房	180-200	0	0	0			135	28
			5房	224m <sup>2</sup>	0	0	0			29	3
			别墅	460-607	1	392.75	8311			125	104

**备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城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

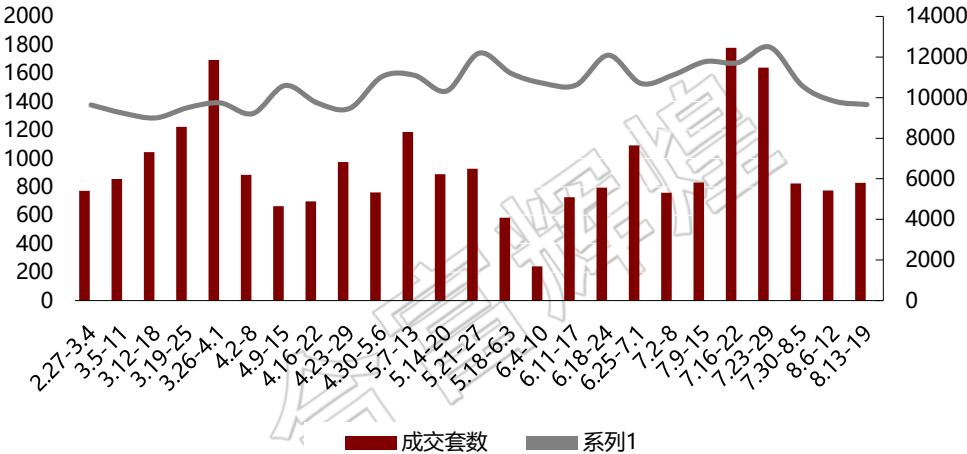
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

# 顺德区域：受价格洼地杏坛成交影响，整体表现为量升价稳

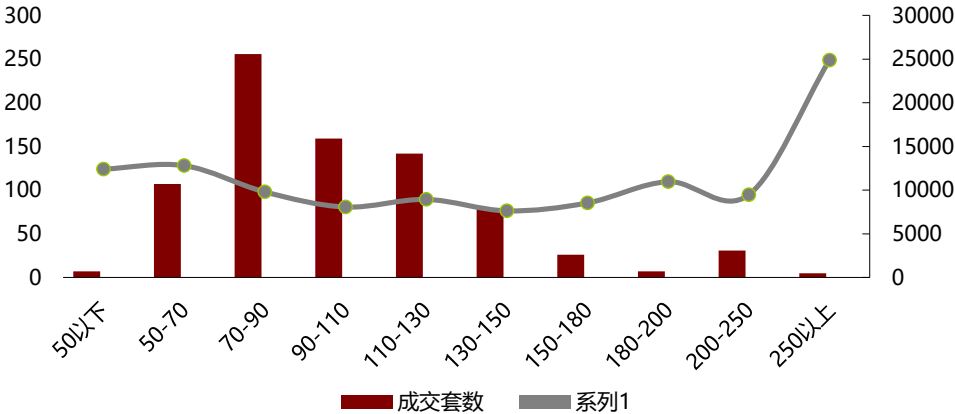
■ 区域签约量回落，顺德住宅共成交828套，上升7%；成交均价为9659元/m<sup>2</sup>下降2%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交350套，占全区总成交量42%。其余镇街中杏坛21%和陈村11%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、北滘、伦教、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量升价稳。

■ 从成交套数看，成交主力以70-130m<sup>2</sup>类首置首改产品为主，共签约557套，占总成交72%，均价为9026元/m<sup>2</sup>。其余面积段中50-70 m<sup>2</sup>签约107套，均价12826元/m<sup>2</sup>。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

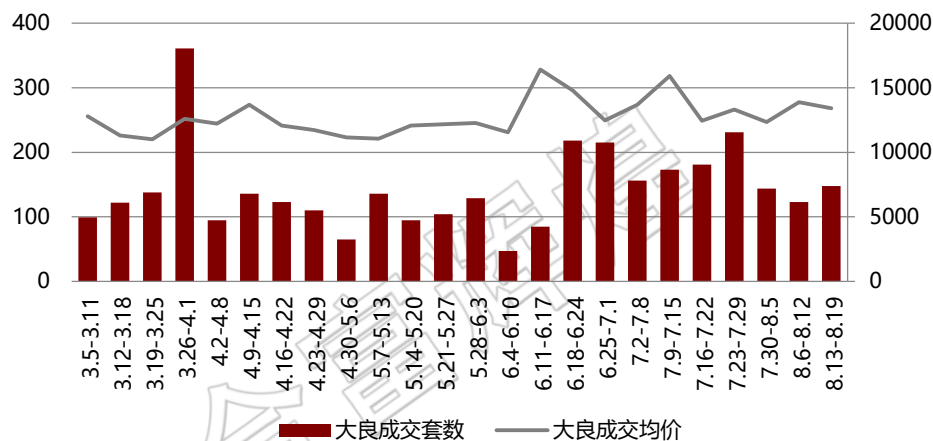


# 大良及容桂成交分析

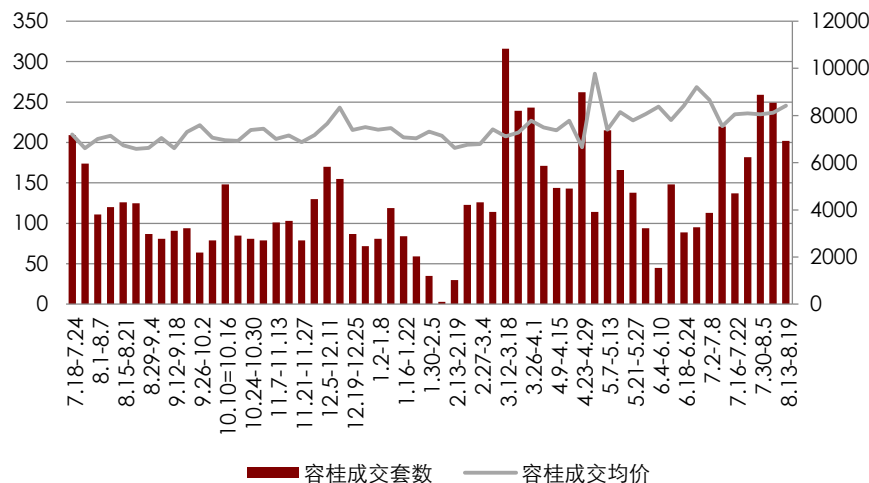
■ **大良**：本周大良镇街共签约148套，均价为13415/m<sup>2</sup>，区域签约量环比上升20%，板块销量由新城区签约83套成为主导，其次为东区签约56套。项目签约由龙湖春江名宸花园签约50套成为主导，均价为9541元/m<sup>2</sup>；其次为畔海御峰花园签约27套，均价为14607元/m<sup>2</sup>，位居第三为保利中环广场签约12套，均价为10528元/m<sup>2</sup>；本周签约均价方面，环比下滑3%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约202套，整体均价8413元/m<sup>2</sup>，价格较上周上升3%。项目签约由荟景花园签约60套成为主导，其次北方国际朗宁郡及时代倾城分别签约48和27套。东区整体签约161套，均价8372元/m<sup>2</sup>，产品以首置刚需类型为主。中心区成交31套。容奇签约10套。本周别墅无签约。

## 大良镇街每周签约情况



## 容桂每周签约情况

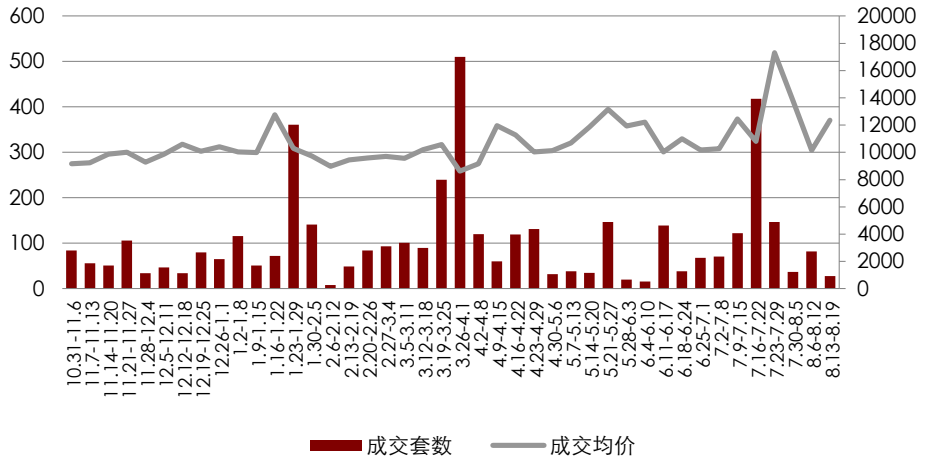


# 北滘及伦教成交分析

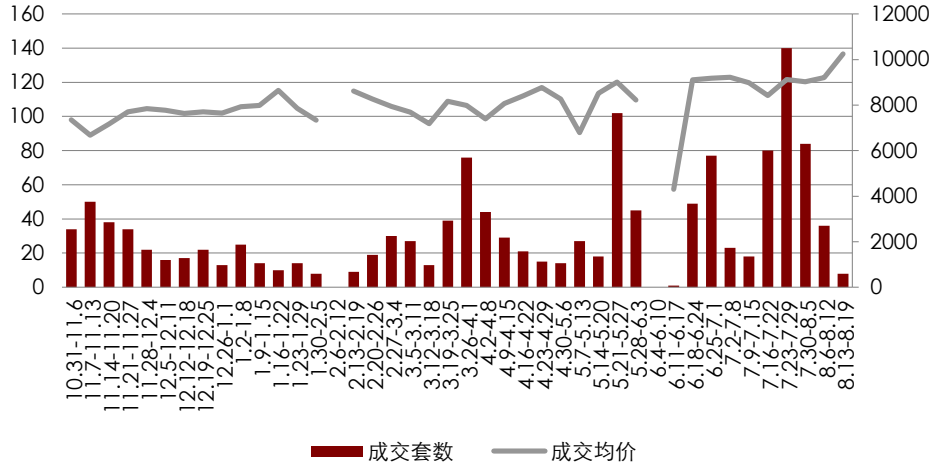
■ **北滘**：本周北滘共签约28套。其中深业城签约11套成为主导，均价10227元/m<sup>2</sup>；其次为碧桂园桂澜山花园签约10套，均价为17739元/m<sup>2</sup>；镇街本周签约均价12359元/m<sup>2</sup>，环比上升22%。

■ **伦教**：伦教本周签约8套，均价10251元/m<sup>2</sup>。其嘉好悦园签约5套，其次为保利中央公园签约3套，均价在8100-12700元/m<sup>2</sup>之间。

### 北滘每周签约情况



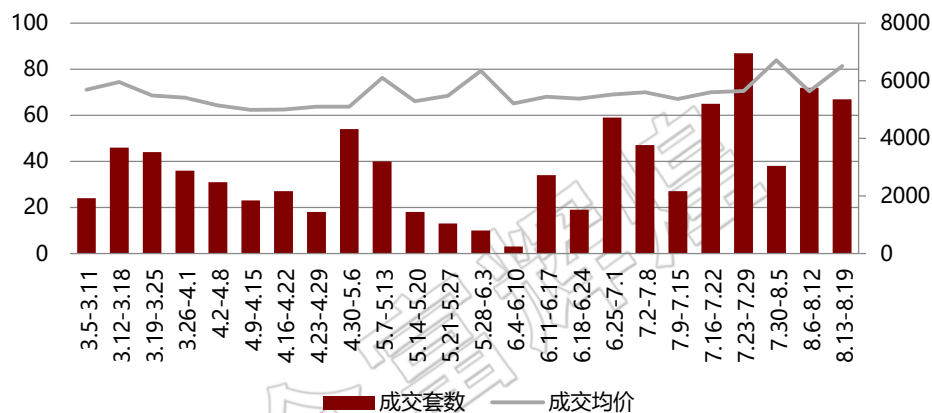
### 伦教每周签约情况



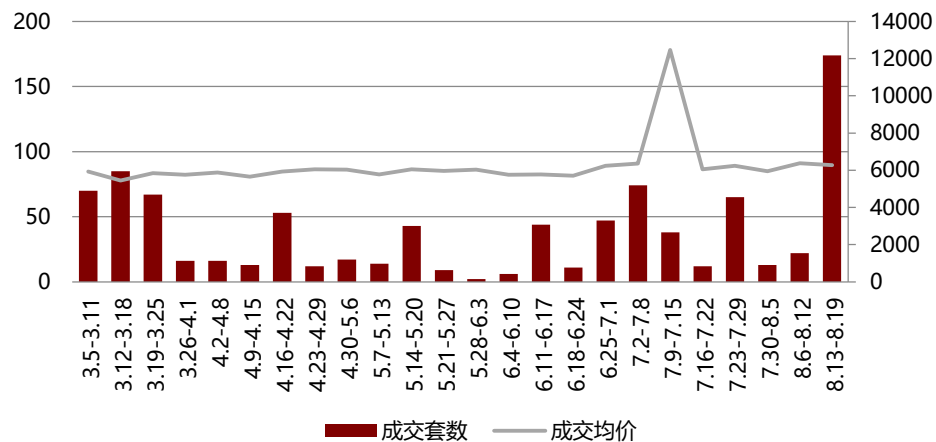
## 杏坛及均安成交分析

■ **均安**：本周均安镇街签约67套，签约量环比下滑7%。本周镇街签约由5个项目支撑，其中由峰汇豪庭签约52套成为主导，签约均价为6893元/m<sup>2</sup>，其次为都市经典广场签约4套，均价为6147元/m<sup>2</sup>，位居第三为金湾豪庭签约2套，均价为4612元/m<sup>2</sup>。签约均价方面，环比上升16%。

### 均安镇街每周签约情况



### 杏坛镇街每周签约情况



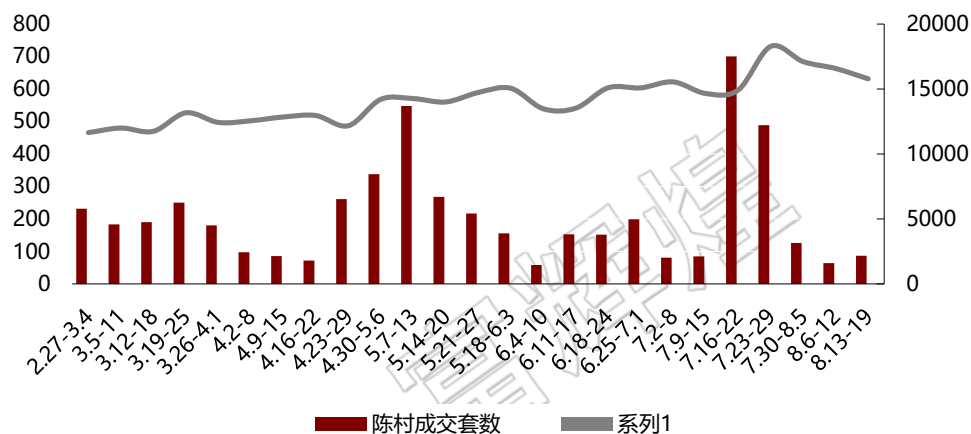
■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约174套，由4个项目支撑成交。项目签约由金海岸花园签约171套成为主导，均价为6293元/m<sup>2</sup>，其次嘉信绿景花园、景泰花园、顺宝花园均签约1套。本周区域签约均价环比下滑1%。

## 陈村及乐从成交分析

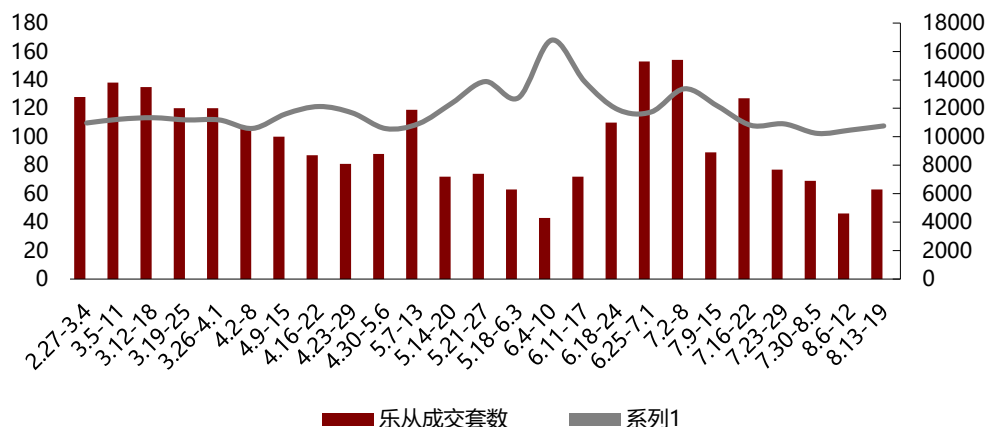
■ **陈村**：共签约87套上升36%，均价为15790元/m<sup>2</sup>下降5%。其中万科水晶成交17套，均价17590元/m<sup>2</sup>。星英半岛成交44套，均价为14405元/m<sup>2</sup>。而其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：区域共签约63套上升37%，均价为10769元/m<sup>2</sup>上升3%。其风度广场成交10套，均价为9996元/m<sup>2</sup>。星际半岛成交23套，均价为8462元/m<sup>2</sup>。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



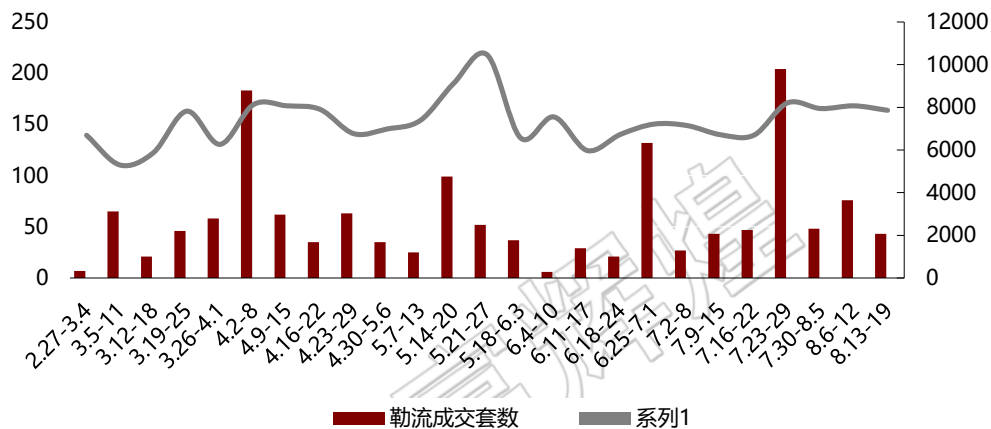


## 勒流及龙江成交分析

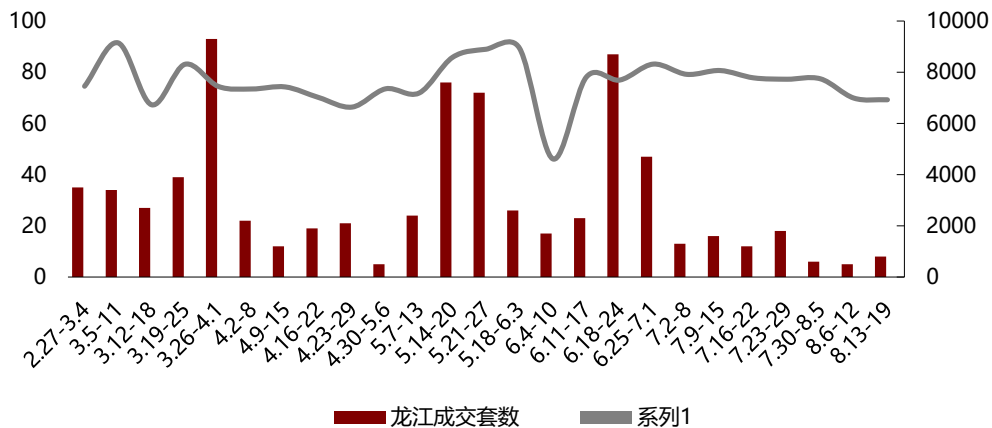
■ **勒流**：本周成交共43套下降43%，均价为7856元/m<sup>2</sup>下降3%。其中勒流碧桂园成交12套，均价为8861元/m<sup>2</sup>。御河湾成交25套，均价为7832元/m<sup>2</sup>。而其余项目签约不足10套。

■ **龙江**：区域共签约8套上升60%，均价为6921元/m<sup>2</sup>下降1%。其中龙江中心成交7套，均价为7221元/m<sup>2</sup>。

### 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 <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	嘉信城市花园	城市花园及嘉兆台1-6座	两房	90以下	3	138.02	14149	—	无	1443	7
			三房	91-130	0	0	0			688	1
			四房、五房	131-180	1	145.91	10103			499	18
			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	8	872.53	11340			1860	41
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	2
			三房、四房	180以上	4	843.93	9688			365	64
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	0	0	0	—	—	1395	51
			三房	91-130	0	0	0			968	20
			四房	131-180	0	0	0			113	5
			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	2	231.04	11284	—	—	163	58
			四房	130-150	4	537.72	11443			227	160
			四房	150-180	1	156.13	12074			99	47
大良	美的广场	1-8座	三房、四房	200-250	1	210.75	14950	—	—	232	9
			四房、五房	250以上	0	0	0			230	48
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	27	2814.11	14607	—	—	652	24
			四房	150-180	0	0	0			2261	33
			三房	200-250	0	0	0			204	19
			三房	250以上	0	0	0			128	83

## 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	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	6
			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	115	12449.19	6177			1771	9
			四房	130-180	56	7645.68	6179			220	1
			四房复式	180-250	0	0	0			85	1
			四房复式	250-450	0	0	0			70	5
7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	5
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	一房、二房	90方以下	33	2767	9326	0	—	301	16
			三房	110-130方	27	3097	9258			342	149
			四房	130-150方	0	0	0			58	30
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	10	2173	7893			376	29
			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	2	334	9029			177	14
			四房	182-191方	0	0	0			27	5
			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	34	2748	7792	—	—	307	104
			三房	91-130方	14	1382	7844			133	56
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	15
			四房、五房	131-180方	0	0	0			311	4
			五房	180-300方	1	210	5222			68	1
			TH	250方以上	0	0	0	853	41		

## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	水悦熙园	1-4座	两房	70方以下	8	534.64	8297	——	——	745	309
			两房、三房	71-90方	7	533	8257			651	325
			三房	90-110方	5	496	8072			432	126
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	0	0	0	——	——	990	4
			三房	90-130	1	106	7086			902	63
			TH	250-450	0	0	0			65	10
容桂	凯蓝名都	全盘在售	一房至三房	90方以下	2	167	9897	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、、天行、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	0	0	0	——	——	732	6
			三房	90-130	0	0	0			762	76
			四房	130-180	7	1026	6316			542	38
			五房	180-230	0	0	0			125	2
			五房	TH	0	0	0			469	2
			二房	50-70	0	0	0			149	19
容桂	容桂碧桂园	1-12座、14、16、17座、1-3街	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	13
			五房	200-489	0	0	0			190	7
			TH	352-461	0	0	0			70	9
			公寓	21-26	11	256	5790			542	522
容桂	时代倾城	1-6座、14座	一房、二房	50-70	0	0	0	——	无	568	109
			三房	70-90	15	1094	8608			770	88
			四房	90-110	12	1210	8960			1004	301

## 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	268	7243	——	——	157	5
			三、四房	90-130	1	102	7642			1007	31
			四房	130-150	0	0	0			94	53
			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	1	69	10544	——	——	110	3
			三房	70-90方	5	401	11123			418	5
			三房	90-110方	0	0	0			64	5
			四房	111-132方	1	118	10494			100	17
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	1	77	8989			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	135
			四房	90-130方	3	322	12700			1002	205
			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	0	0	0			80	1
			三房、四房	150-180方	0	0	0			22	19

## 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	3
			三房、四房	110-130	0	0	0			201	1
			三房、四房	130-150	0	0	0			179	1
			四房	150-180m <sup>2</sup>	0	0	0			332	1
			四房	180-200m <sup>2</sup>	0	0	0			55	6
			五房	200-250m <sup>2</sup>	0	0	0			224	2
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	五房	250m <sup>2</sup> 以上	0	0	0	——	——	259	3
			三房	90以下m <sup>2</sup>	1	89	7832			2582	69
			三房	91-130m <sup>2</sup>	1	118	10200			1310	84
			四房	130-180m <sup>2</sup>	0	0	0			266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座	两房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0	——	——	360	7
			三房	110-130m <sup>2</sup>	0	0	0			300	70
			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	2	54	8943	——	——	1450	55
			两房三房	90m <sup>2</sup> 以下	3	229	12235			1921	250
			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	6	1229	9909			88	58
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	54
			四房	110-130m <sup>2</sup>	1	115	12762			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(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	1	65.71	15753	——	——	172	127
			三房	75-81	6	467.58	15817			1152	79
			四房	95-107						180	44
			四房	115-130	1	115.69	21254			60	32
			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	1	69.53	20075	——	——	331	41
			三房	71-87	5	356.33	19800			872	167
			四房	90-109						237	29
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47			——	——	402	82	
			三房	50-73	3	162.69			19572	342	142
			三房	97-103						129	32
			三房	130-180	1	146.97			14357	9	2
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89	16	1136.9	17785	——	——	2852	685
			三房	96-103	1	106.39	15509			830	199
			四房	124-147						1072	110
			五房	154-171						490	0
			五房	190-192						125	4
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69	2	139.64	14252	——	——	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	41	2734.24	14703	——	——	1647	64
			三房	85-115						196	14
			四房	180	3	542.37	12904			108	27
陈村	荔园新天地	5-8栋	三房	50-69			——	——	124	0	
			三房	76-90						549	113
			四房	90-110						62	21
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	86
			五房	133-180	4	545.94			9885	157	37

# 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	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	1	68.09	17960	—	—	128	38
			三房	72-89	4	339.48	13590			896	338
			四房	92	1	92.31	19511			32	9
			四房	114						32	13
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67	3	162.89	21174	—	—	2138	377
			三房	81-130	1	70.23	21985			472	47
			五房	157-270						10	9
乐从	风度广场	花园：1-4、6、8-9栋；广场：4-7栋	二房	50-110	10	683.92	9997	—	—	295	0
			三房	110-130						127	43
			四房	130-150						70	17
			五房	180-200						53	2
乐从	星际半岛	1-2、5-6栋	二房	99-110	15	1576.41	8636	—	—	252	134
			三房	110-130	3	379.86	7960			38	17
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-8、10栋	三房	70-85	4	297.77	17140	—	—	1573	280
			三房	95-104	2	194.96	18884			764	226
			四房	110-162	2	248.88	19070			249	152
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	194
			三房	91-130	4	436.16	7408			1759	53
			四房	130-150						142	37
			四房	150-199	2	350.96	5811			88	0
勒流	勒流碧桂园	1-9栋	三房	79-85	12	957.92	8862	—	—	693	31
			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	333
			三房	91-130						1602	7
			四房	131-180						232	6
			五房	180以上						97	32
龙江	碧桂园	1-4、10-17栋	二房	70-90				—	—	600	259
			三房	90-110						136	0
			三房	110-130						136	38
			二房	86						25	9

## 本周小结

### 结语

本周多个标杆项目进入预售阶段，将于8月底及9月初集中入市，其中禅桂中心区的保利、时代、碧桂园、中海等重量级项目集中争夺金九银十节点，将引爆市场热度。优质项目的入市亦有望使禅城价格水平突破瓶颈而逐渐逼近桂城。而近周公寓产品继续热销，中心区洋房的缺货使投资客户逐渐引导至处于价格洼地的公寓市场中。

# 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：

本报告仅作提供资料之用，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)**