


# 佛山房地产市场周报

2016/07/16-2016/07/22



 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

### 城市规划：海华大桥预计2018年10月26日建成

陈村镇公布了海华大桥的建设情况，目前海华大桥项目施工进度已开展10%，预计2018年10月26日建成并试通车。该大桥的起点位于顺德区陈村镇勒竹村，与佛陈路东延线终点相接，下穿广珠西线高速公路，经过太盛村，向北跨过陈村水道，穿过番禺区石壁街道，下穿广明高速公路，终点与广州南站的双涌路对接。

### 城市规划：禅城将建设生态型森林城市中心城区

24日,禅城区城市综合管理局(公用事业)联合禅城区委宣传部举办“两园齐升级创森焕禅城”主题宣传活动,推广宣传文华公园和亚艺公园提升及创建森林城市工作。禅城将通过推进森林进城围城,打造成“城在林中、林在城中、生态宜居”的生态型森林城市中心城区。按照两园综合提升的规划定位,文华公园打造成为城市的绿色客厅,具有时代感、动感、地域感;而亚艺公园以静态、艺术、休恬为主题,以大面积绿化为背景衬托艺术品,湖面兼具城市防洪调蓄功能。

## 城市规划：顺德将打造珠江西岸产业带

22日，13个战略性产业项目在顺德高新区举行联合动工现场会。项目涵盖先进装备、生物医药、城市综合开发等产业领域，总投资额近130亿元。参与本次联合动工的13个项目中，产业类项目7个，平台类项目共6个。投产后将实现年总产值171.17亿元，每年将新增税收收入16.19亿元，顺德将打造“珠江西岸先进装备制造业产业带核心区”。

## 城市规划：地铁广佛线二期站点亮相

广佛线二期(即广佛线南延线)18日上午举行“三权”移交大会，内部装修基本完成的澜石站首度亮相。此次完成移交后，广佛线二期将力争年底开通试运营，预计广佛线日均客流量将达到35万左右，届时市民从佛山新城核心区，可直通广州海珠区，全程用时约一个钟。

# 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

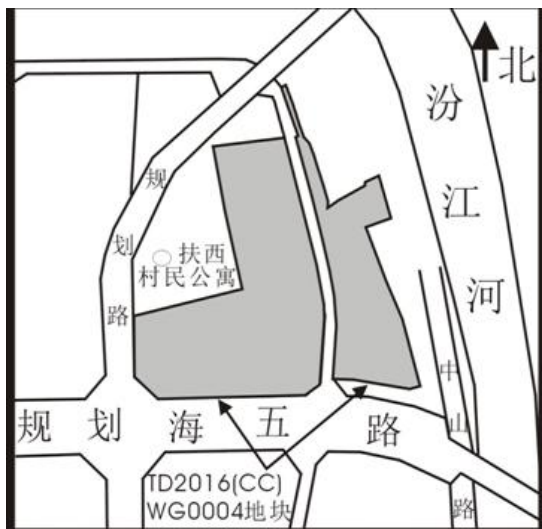
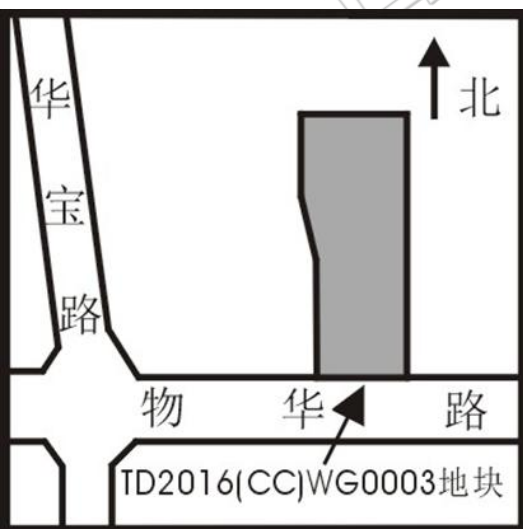
**04** 禅桂中心成交情况

**05** 顺德区域成交情况

## 本周全市推出两宗商住地块

### 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)
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	46200.	4.5	11597	2510
禅城	2016/8/22	TD2016(CC)WG0004	佛山市禅城区海五路北侧、汾江西侧	二类居住用地，商业商务用地、娱乐康体用地	72963.73	267143		110825	4148



- 本周禅城推出两宗商住地块。一宗位于禅城张槎。占地面积约1万方，总建筑面积4.6万方，其中住宅面积18480平米，起拍楼面地价2510元。另一宗位于城北片区，占地面积7.2万方，总建筑面积约27万方。地块有一定的回迁物业配建要求，起拍楼面地价4148元，



# 目录

## Contents

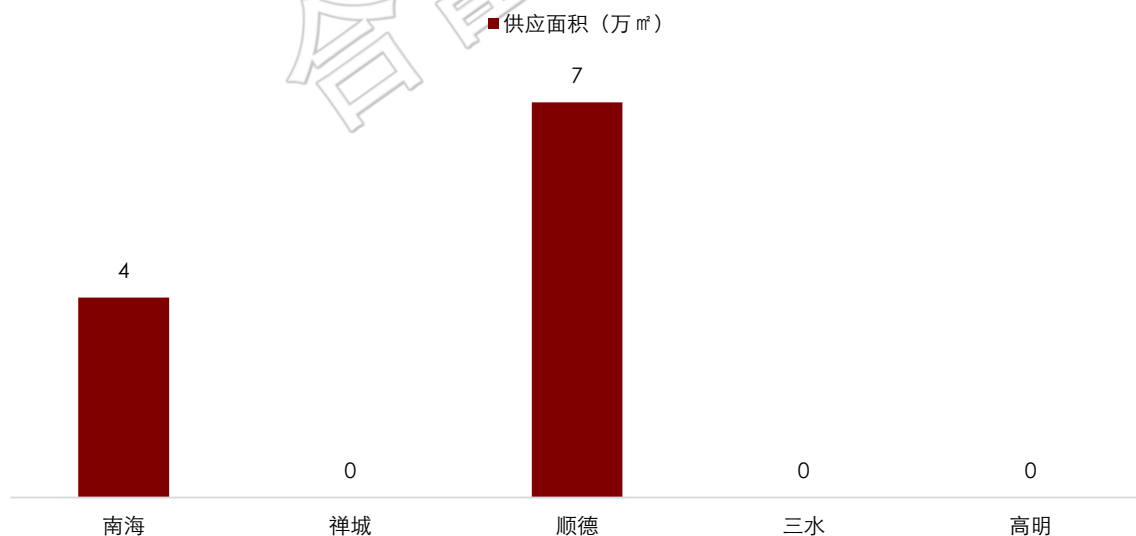
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测**
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况



## 顺德区新增供应持续走高

- 本周佛山有新增的项目环比有所减小，仅有5个项目，基本集中在顺德区，其中碧桂园印象花园以批出490套排名本周首位，同时来自顺德区的紫悦台花园则以新增352套位列第二，其余项目均出现少量批出。

2016年第27周佛山五区商品住宅供应情况



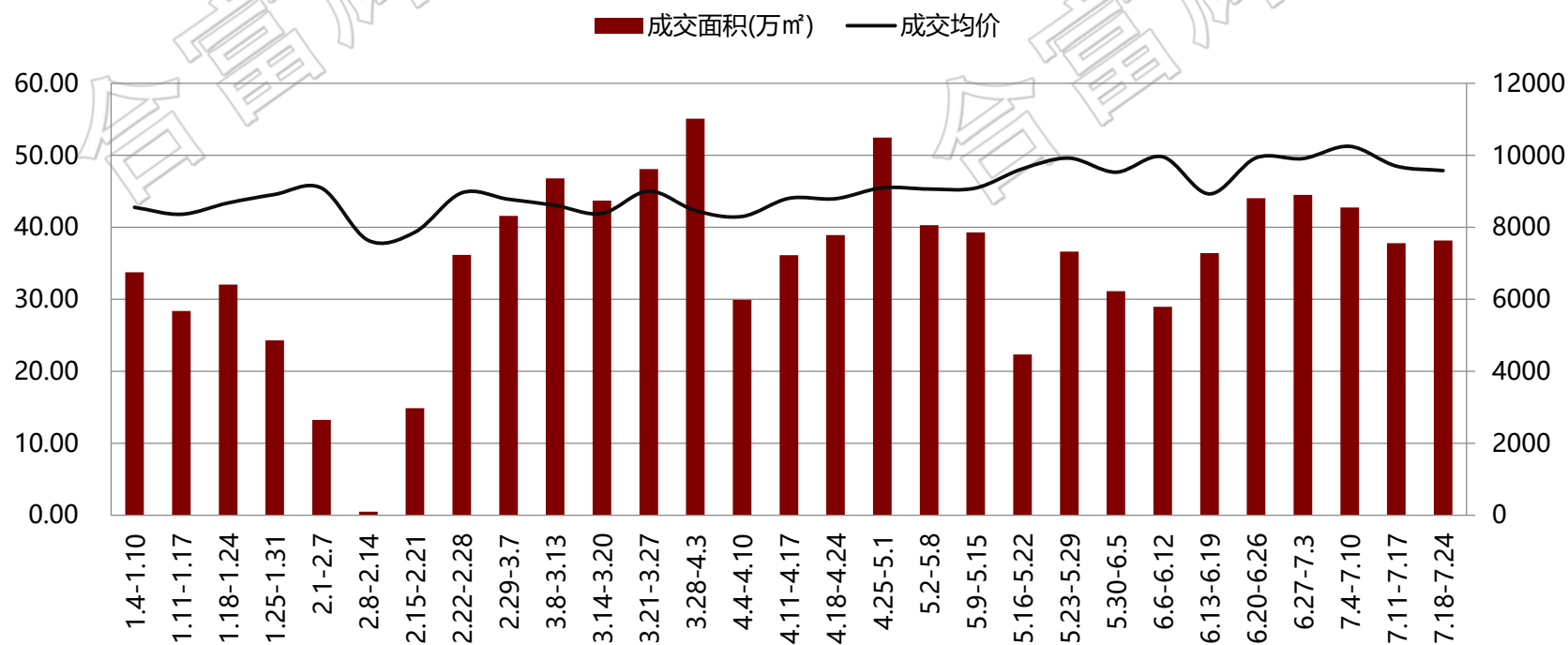
区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	恒福天悦花园	13054.5	116
南海	中海山湖豪庭	24564.84	182
顺德	碧桂园印象花园	39843.32	490
顺德	星醍苑	4484.64	24
顺德	紫悦台花园	30024	352

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38万m<sup>2</sup>，均价9579元/m<sup>2</sup>，量稳价跌

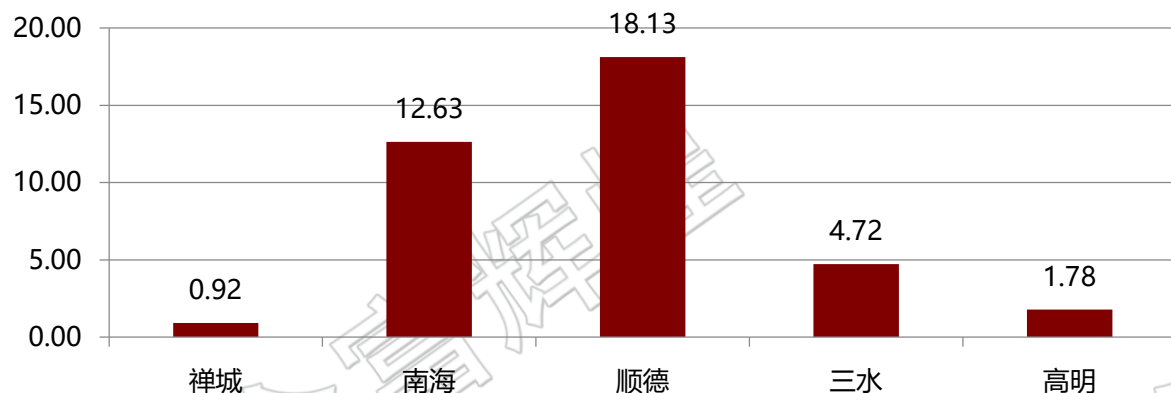
本周佛山商品住宅成交约38.17万m<sup>2</sup>，成套数为3652套，成交均价9579元/m<sup>2</sup>，成交量稳价跌，成交量环比上升8%，均价环比下跌1个百分点。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



## 本周顺德区成交量大幅上升，由标杆项目大批量推货拉动

佛山五区商品住宅成交明细：万方



本周佛山五区成交中，顺德区成交量环比大幅上升35%，其余四区均有一定量的降幅，其中禅城网站更新网签未能体现。

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	美的花湾城	797	74953	12286	920855066
2	顺德区	顺德碧桂园·桂澜山	122	12343	8339	102925225
3	三水区	保利中央公园	118	13189	7300	96283341
4	南海区	绿地香树花园	117	12641	11192	141477807
5	南海区	海逸锦绣誉峰	110	10173	8689	88396301
6	三水区	三水时代城	102	9796	6616	64814294
7	南海区	樵汇花园	90	9690	6496	62946240
8	南海区	怡翠尊堤	85	8417	17027	143320043
9	顺德区	嘉好悦园	81	6088	7335	6732343642
10	顺德区	都市经典广场	78	7583	9136	4983582363

本周佛山前十排名可看到，顺德区的美的花湾城首推出千套货量，成交达800多套，为推高顺德区本周成交量环比升高的主要项目，本周顺德区包揽排名前两位，三水区的保利中央公园新货持续热销。

# 目录

## Contents

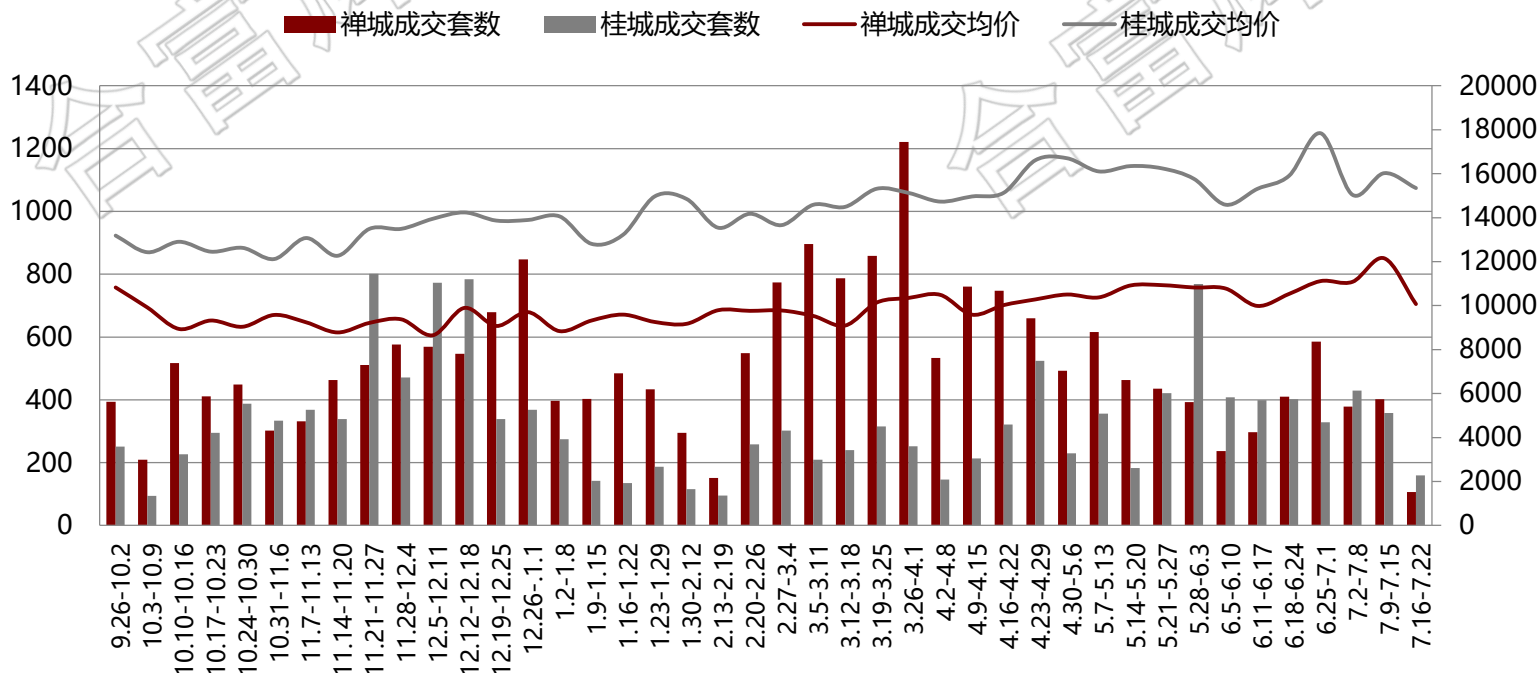
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 禅桂区域量价齐跌，中心区推货较少以消化余货为主

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	106	9177.09	10071
桂城	159	12682.75	15347

本周禅桂中心区共成交265套单位，成交均价为13131元/m<sup>2</sup>，禅桂中心成交量大幅下滑65%，价格则环比下跌5%。禅城区成交106套，均价为10071元/m<sup>2</sup>，本周禅城区数据系统更新暂时数据无法更新。桂城成交159套，均价为15347元/m<sup>2</sup>，成交量亦环比大幅下跌60%，市场上少有新推项目，基本以消化余货为主。

### 禅桂地区每周成交情况对比



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）

**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**

## 本周以小户型投资和刚需产品成交为主

本周禅桂中心区产品段成交以桂城签约数据为主，主要集中在小户型公寓产品以及70-90㎡刚需产品；板块方面，以千灯湖和平洲两板块成交支撑。

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	70	44.03%	11431	城南	0	0.00%	0
70-90	40	25.16%	14634	城西	0	0.00%	0
90-110	14	8.81%	15810	城北	0	0.00%	0
110-130	11	6.92%	16980	东平	0	0.00%	0
130-150	10	6.29%	15378	亚艺	0	0.00%	0
150-180	8	5.03%	16916	祖庙	0	0.00%	0
180-200	2	1.26%	20498	南庄	0	0.00%	0
200-250	4	2.52%	20786	桂城东	28	17.61%	14027
250以上	0	0.00%	0	千灯湖	64	40.25%	15644
				桂城旧区	9	5.66%	13492
				平洲	58	36.48%	16163

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）

**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**

## 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
城南	佛山万科广场	3、7、8座	2-3房	82-88	0	0	0	9折	无	756	0
			三房	90-100m <sup>2</sup>	0	0	0			418	68
			四房	134m <sup>2</sup>	0	0	0			150	0
城南	盛南新都	1期1-13座 2期9、10座	两房	70以下	0	0	0	97*98*99	无	178	98
			两房	70-90	0	0	0			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	43
			三房	110-130	0	0	0			422	0
			三房	130-150	0	0	0			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	23
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			256	52
			四房	123m <sup>2</sup>	0	0	0			250	31
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	1278	71
			三房	123-128m <sup>2</sup>	0	0	0			280	102
			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	236	126
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			356	125
			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	848	71
			两房	90-110	0	0	0			453	67
			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			3334	75
			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
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	0	0	0	99*99*98	无	136	0
			3房	90-110	0	0	0			764	4
			三房	159-162m <sup>2</sup>	0	0	0			153	10
			四房	186m <sup>2</sup>	0	0	0			68	8
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	290	0
			三房	109-110m <sup>2</sup>	0	0	0			418	202
			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㎡	1	84.11	13859	98*99	无	200	33
			三房	98㎡	2	186.72	14027			290	55
			三房	112㎡	0	0	0			96	16

# 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	89m <sup>2</sup>	0	0	0	减6万98*99	无	720	0
			三房	90m <sup>2</sup>	0	0	0			350	21
			三房	126m <sup>2</sup>	0	0	0			54	11
			四房	142m <sup>2</sup>	0	0	0			594	23
			四房	168m <sup>2</sup>	0	0	0			120	3
			五房	209-212m <sup>2</sup>	0	0	0			128	67
			五房	282-354	0	0	0			16	7
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	576	158
			3房	90-92m <sup>2</sup>	0	0	0			679	111
			四房	116-125m <sup>2</sup>	0	0	0			255	116
			四房	135-142m <sup>2</sup>	0	0	0			517	79
			四房	150-153m <sup>2</sup>	0	0	0			136	0
			四房	185-188m <sup>2</sup>	0	0	0			181	70
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>	56	1781.77	11582	无	无	2520	499
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>	1	90.43	20653	2万抵8万 99*99*99*9 9	无	362	30
			三房	125m <sup>2</sup>	0	0	0			60	11
			四房	139-148m <sup>2</sup>	0	0	0			249	63
			四房	186-188m <sup>2</sup>	2	374.7	20498			258	78
			四房	221m <sup>2</sup>	4	887.6	20786			82	26
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	37
			两房	74-76m <sup>2</sup>	0	0	0			232	0
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			754	81
			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	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	33
			三房	90-91m <sup>2</sup>	1	90.81	20054			710	31
			三房	118m <sup>2</sup>	0	0	0			533	9
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	11	4
			五房	220m <sup>2</sup>	0	0	0			11	3
			五房	369m <sup>2</sup>	0	0	0			22	22
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>	5	444.67	17451	96*99*99	无	410	82
			三房	105m <sup>2</sup>	3	315.84	16874			152	23
			三房	122m <sup>2</sup>	7	866.34	17772			386	128
			四房	143m <sup>2</sup>	3	428.76	16746			156	34
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m <sup>2</sup>	23	1913.49	13593	无	无	827	158
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0			62	58
			三房	118m <sup>2</sup>	0	0	0			124	23
			四房	145m <sup>2</sup>	2	287.2	14245			156	78
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>	0	0	0			252	78
			三房	128m <sup>2</sup>	1	119.69	19040			62	30
			四房	144m <sup>2</sup>	1	144.05	16808			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\8、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>	0	0	0			2852	186
			4房	118m <sup>2</sup>	0	0	0			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	2	178.2	17549	减2万 *96*99折	无	337	104
			三房	90m <sup>2</sup>	0	0	0			75	44
			三房	125-128m <sup>2</sup>	1	128.94	14535			186	137
			四房	136-144m <sup>2</sup>	0	0	0			310	142
			四房	163m <sup>2</sup>	4	666.91	15598			150	93
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	9	759.87	15009	98*99折	无	838	27
			3房	90-110	0	0	0			187	0
			3房	123m <sup>2</sup>	2	371.64	15320			93	0
			4房	130-150	0	0	0			249	13
			5房	150-180	0	0	0			135	25
			5房	180-200	0	0	0			135	28
			5房	224m <sup>2</sup>	0	0	0			29	3
			别墅	460-607	0	0	0			125	105

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）

**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**

## 绿地璀璨天城：7月22号推出2、3座户型面积108-140平方米

推售户型	108㎡三房、125-140㎡四房共368套
发售地点	马哥孛罗酒店
发售方式	筹诚意金组号选购
均价	2座108-140㎡均价（15000元/㎡）带装 3座108-140㎡均价（15500元/㎡）带装
优惠折扣	98*99*99*99*97折
成交率	9成
到场客户量	开卖当天客户量约800多人
现场节点	项目本次开卖2、3座园景单位，产品面积以108、125、140㎡的改善型产品为主，成交价格与前期开卖价格相比提升约2000元/㎡，但目前整体市场热度较高，加上项目前期宣传力度大，吸引广佛两地客户极力追捧，当晚成交约9成。



# 目录

## Contents

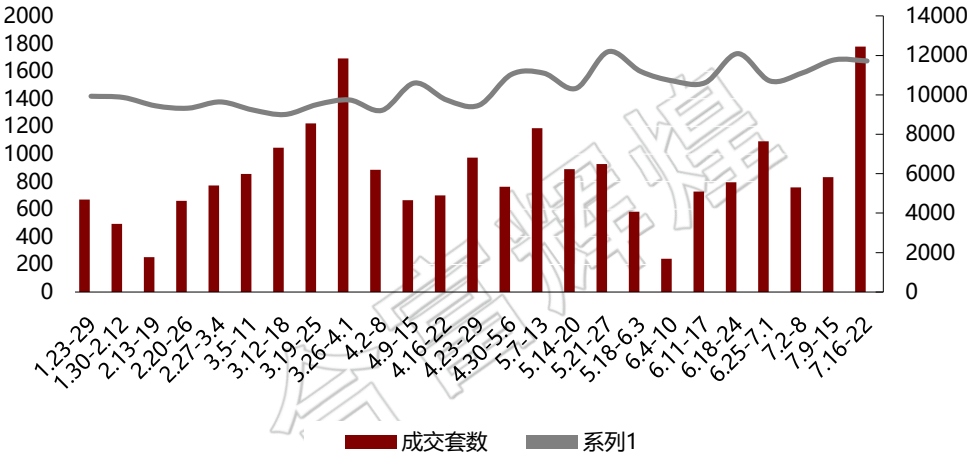
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**



# 顺德区域：全区整体表现为量升价稳

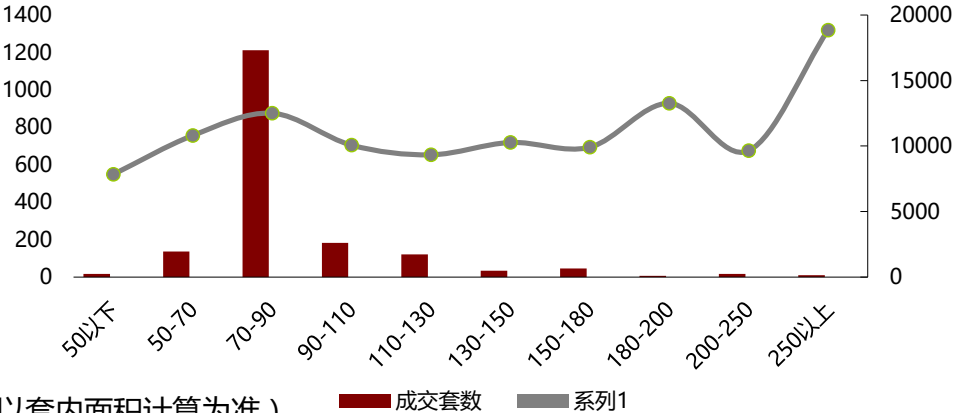
■ 区域签约量回落，顺德住宅共成交1779套；成交均价为11719元/m<sup>2</sup>。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交318套，占全区总成交量18%。其余镇街中北滘23%和陈村37%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量升价稳。

### 顺德各周成交情况



■ 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1514套，占总成交85%，均价为11813元/m<sup>2</sup>。其中50-70m<sup>2</sup>签约137套，均价10800元/m<sup>2</sup>。而其余产品段成交均不超过50套。

### 顺德各产品段成交情况



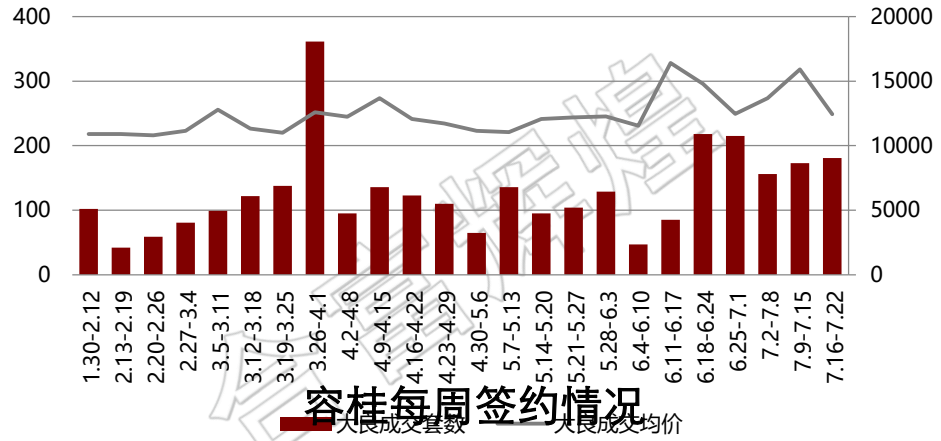
数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

# 大良及容桂成交分析

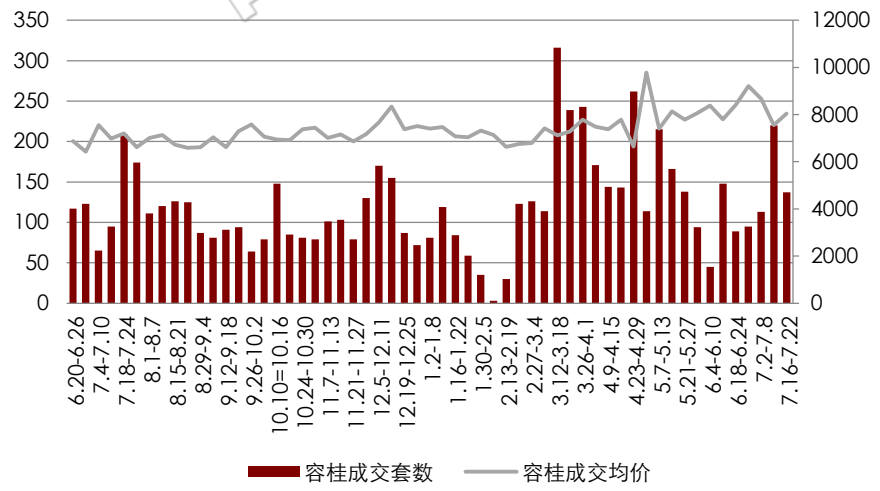
**■ 大良：**本周大良镇街共签约181套，均价为12434/m<sup>2</sup>，区域签约量环比上升5%，板块销量由新城区签约91套成为主导，其次为东区签约83套。项目签约由龙湖春江名宸花园签约35套，均价为8999元/m<sup>2</sup>；其次为西山上筑签约29套，均价为9868元/m<sup>2</sup>；位居第三为万科金域滨江广场签约26套，签约均价为13038元/m<sup>2</sup>。本周签约均价方面，环比下滑22%。

**■ 容桂：**本周容桂镇街共签约137，整体均价8046元/m<sup>2</sup>，价格较上周上升6.6%。项目签约由丰盛豪庭签约28套成为主导，其次美的御海东郡花园及龙光水悦熙园分别签约25和20套。东区整体签约59套，均价7181元/m<sup>2</sup>，产品以首置刚需类型为主。中心区成交33套。容奇签约45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



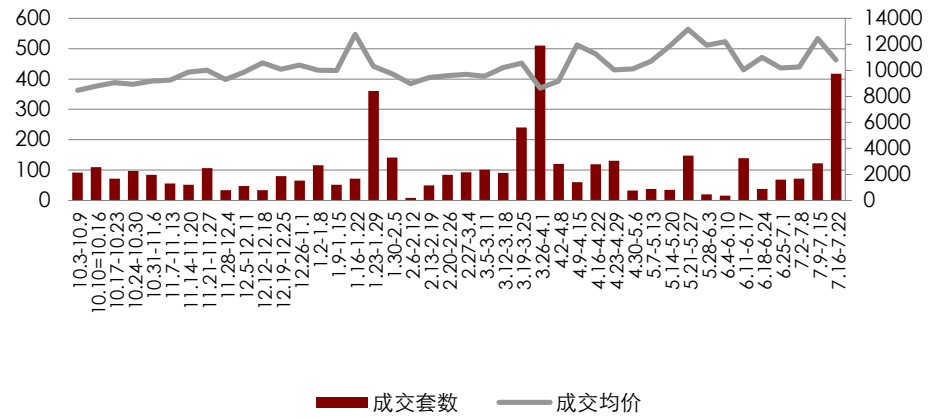
数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

# 北滘及伦教成交分析

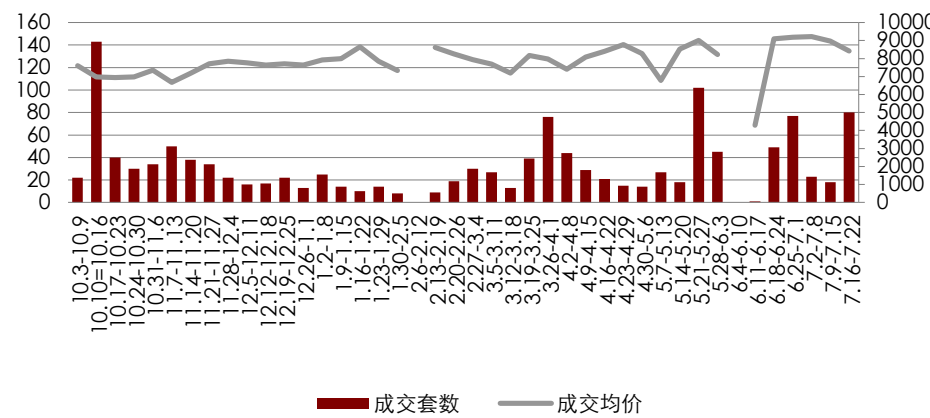
■ **北滘**：本周北滘共签约418套。其碧桂园桂澜山花园签约356套成为主导，均价10854元/m<sup>2</sup>；其次为深业城签约40套，均价为10913元/m<sup>2</sup>；镇街本周签约均价10802元/m<sup>2</sup>，环比下降13%。

■ **伦教**：伦教本周签约80套，均价8417元/m<sup>2</sup>。其嘉好悦园签约67套，主要集中砸3-5座，其次为保利中央公园签约9套，均价在6300-10328元/m<sup>2</sup>之间。

### 北滘每周签约情况



### 伦教每周签约情况



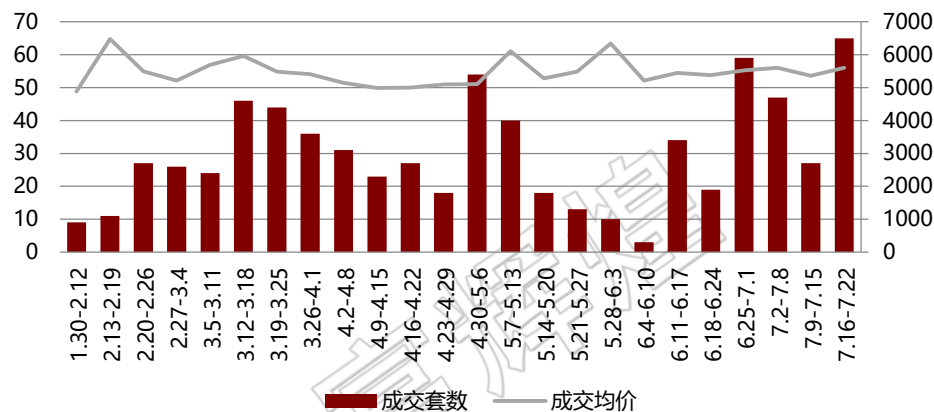
数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

## 杏坛及均安成交分析

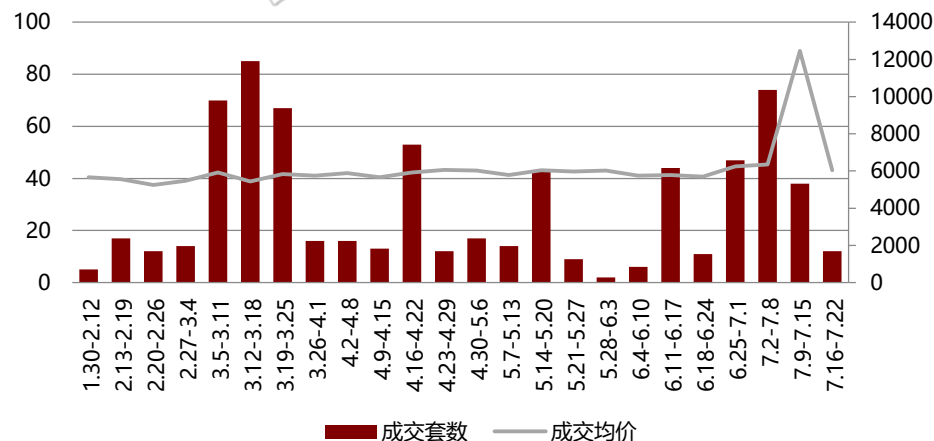
■ **均安**：本周均安镇街签约65套，均价为5598元/m<sup>2</sup>。本周镇街签约由5个项目支撑，其中由新推产品的都市经典广场签约37套成为主导，签约均价为5919元/m<sup>2</sup>，其次为柏涛湾豪园签约20套，均价为5231元/m<sup>2</sup>，位居第三为均安尚苑签约4套，均价为5780元/m<sup>2</sup>。签约均价方面，本周环比上升4%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约12套，由4个项目支撑成交。项目签约由金海岸花园签约5套成为主导，均价为6355元/m<sup>2</sup>，其次为嘉信绿景花园签约4套，均价为6003元/m<sup>2</sup>，位居第三为涛汇豪庭签约2套，均价为6083元/m<sup>2</sup>。本周区域签约均价环比下滑52%。

### 均安镇街每周签约情况



### 杏坛镇街每周签约情况

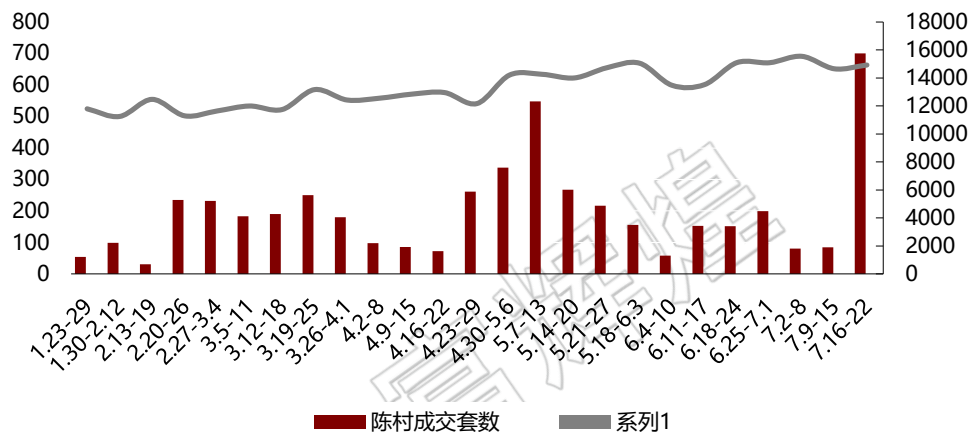


## 陈村及乐从成交分析

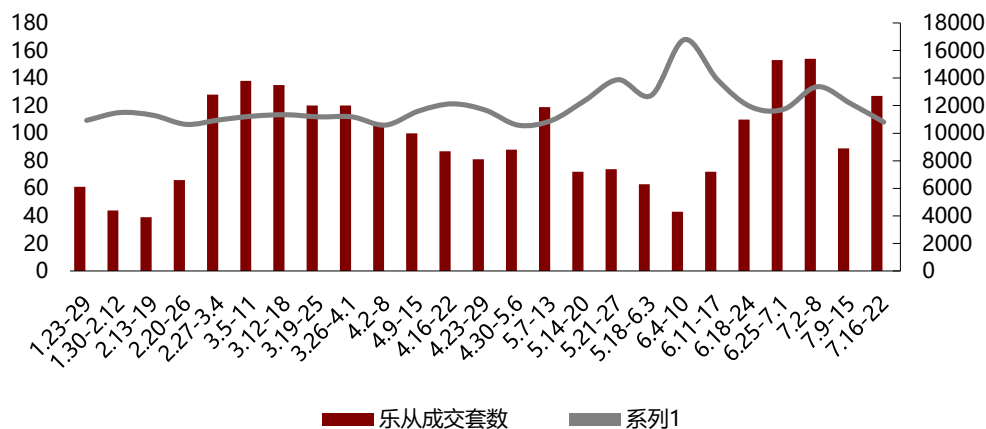
■ **陈村**：共签约700套，均价为14929元/m<sup>2</sup>上升2%。其中美的花湾城成交612套，均价14888元/m<sup>2</sup>。万科水晶成交29套，均价为16446元/m<sup>2</sup>。星英半岛成交31套，均价为14249元/m<sup>2</sup>。而其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：区域共签约127套上升43%，均价为10811元/m<sup>2</sup>下降11%。其中保利拉菲成交63套，均价为10529元/m<sup>2</sup>。风度广场成交15套，均价为10217元/m<sup>2</sup>。佛奥湾成交12套，均价为9521元/m<sup>2</sup>。星际半岛成交20套，均价为10186元/m<sup>2</sup>。怡翠晋盛成交14套，均价为16641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

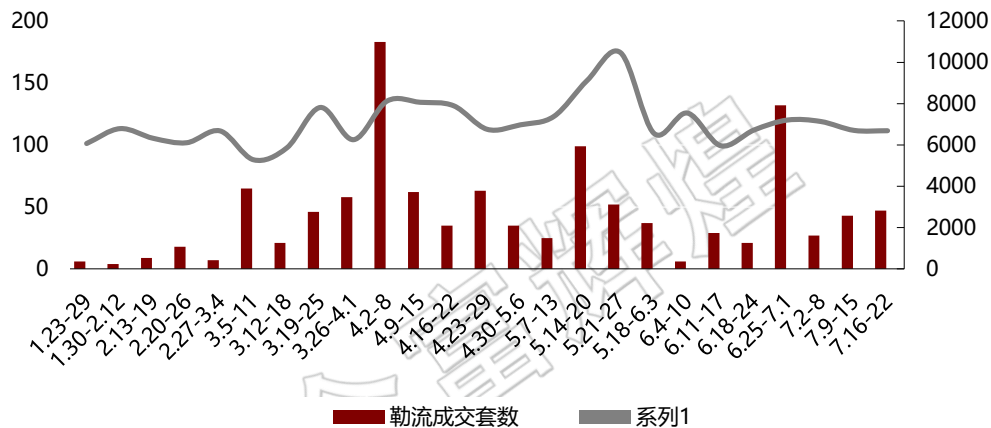


## 勒流及龙江成交分析

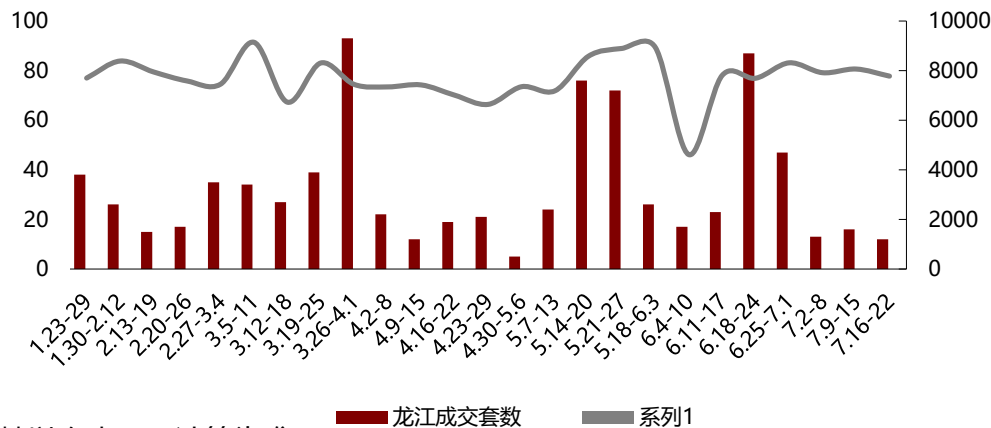
■ **勒流**：本周成交共47套上升9%，均价为6693元/m<sup>2</sup>。其中博澳城成交16套，均价为6235元/m<sup>2</sup>。御河湾成交27套，均价为6436元/m<sup>2</sup>。而其余项目签约不足5套。

■ **龙江**：区域共签约12套下降25%，均价为7776元/m<sup>2</sup>下降4%。其中龙江碧桂园成交5套，均价为9163元/m<sup>2</sup>。而其余项目签约不足5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 <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	2	139.79	12590	—	无	1443	17
			三房	91-130	0	0	0			688	1
			四房、五房	131-180	0	0	0			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	1	80.86	10693	98*98*97折	无	750	39
			三房、四房	91-130	18	1783.54	10643			1860	223
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	132
			三房、四房	180以上	0	0	0			365	67
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	1	393.62	20299	—	—	363	90
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	21
			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	4	462.14	11489	—	—	163	67
			四房	130-150	0	0	0			227	170
			四房	150-180	1	157.47	10102			99	51
大良	美的广场	1-8座	三房、四房	200-250	0	0	0	—	—	232	12
			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	18	1874.76	13459	—	—	652	135
			四房	150-180	0	0	0			2261	35
			三房	200-250	0	0	0			204	19
			三房	250以上	1	170.29	15959			128	84

## 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	13	963.76	5114	99折		885	1
			三房	90-110	7	753.98	5499			193	9
			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	5	406.27	6355	99折、99折	-	656	41
			四房	91-130	0	0	0			1656	11
			四房	130-180	0	0	0			164	1
			四房复式	180-250	0	0	0			85	2
			四房复式	250-450	0	0	0			70	6
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	2	345.07	6083			128	73
			三房、四房	200-250以上	1	261.01	6067			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	15
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	2	168	8917	0	—	245	5
			三房	110-130方	2	232	9382			162	16
			四房	130-150方	2	264	9279			27	1
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	43
			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	3	498	8272			177	23
			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	东圣维拉	1-3、5-7、9-10、13、15、17栋	两房、三房	90方以下	2	150	8003	—	—	523	2
			三房	91-130方	0	0	0			324	29
			四房	131-180方	2	266	6195			21	2
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	1	132	6456			311	5
			五房	180-300方	1	216	5891			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	9	601.03	7564	——	——	525	119
			两房、三房	71-90方	6	460	7794			429	164
			三房	90-110方	5	478	8041			338	99
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	0	0	0			902	65
			TH	250-450	1	206	4291			65	11
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	14
			三房	90-130方	0	0	0			1039	29
			四房	131-180方	0	0	0			116	6
			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	5	442	6370	——	——	732	12
			三房	90-130	14	1611	6116			762	86
			四房	130-180	6	946	5962			542	80
			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	8
			TH	352-461	0	0	0			70	9
			公寓	21-26	0	0	0			542	528
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	10	742	8992			728	100
			四房	90-110	6	612	9059			958	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	新幸福领汇	1-6、10-12座	三房	90以下	0	0	0	——	——	157	12
			三、四房	90-130	2	207	7271			1007	39
			四房	130-150	0	0	0			94	55
			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	3	188	10661	——	——	110	3
			三房	70-90方	12	939	10588			418	5
			三房	90-110方	0	0	0			64	5
			四房	111-132方	2	235	10492			100	27
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	855	121
			四房	90-130方	7	788	10017			927	157
			四房	130-180方	2	269	11239			199	137
伦教	涛汇领御花园	1-16座	两房、三房	50-70方	0	0	0	97折		286	12
			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	18
伦教	新境誉花园	新境誉花园1-9座	两房、	50以下	2	58	6295	98折		125	3
			三房、四房	71-90方	2	146	6302			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	150-180㎡	0	0	0			332	1
			四房	180-200㎡	0	0	0			55	6
			五房	200-250㎡	1	202	8729			224	2
五房	250㎡以上	2	736	14872	259	3					
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下㎡	3	257	15419	——	——	2582	70
			三房	91-130㎡	1	109	9976			1310	87
			四房	130-180㎡	0	0	0			266	63
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座	两房	90-110㎡	0	0	0	——	——	360	7
			三房	110-130㎡	0	0	0			300	70
			三房	130-150㎡	0	0	0			59	1
			四房	150-180㎡	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	5	135	9845	——	——	1450	68
			两房三房	90㎡以下	33	2739	11151			1921	260
			两房三房	91-130㎡	1	107	11741			824	29
			四房	130-150㎡	0	0	0			116	27
			四房五房	150-180㎡	0	0	0			257	2
			四房五房	180-250	1	206	8016			88	69
北滘	雅居乐新城湾畔	1-9座	两房三房	70-90㎡	0	0	0	——	——	185	2
			三房	90-110㎡	1	105	11146			592	55
			四房	110-130㎡	1	115	11146			137	30

# 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、10栋	三房	50-70				——	——	48	11
			三房	75-90	4	311.69	14366			906	139
			四房	95-107	1	91.07	19069			90	17
			四房	115-130	1	115.69	20080			30	3
			四房	130-142	1	142.85	15570			15	0
陈村	藏珑华府	1栋	三房	69	1	69.75	12776	——	——	58	0
			三房	93			58			2	
陈村	广佛颐景园	1-3、6-8、10栋	三房	64-69				——	——	301	15
			三房	71-87	6	442.01	18662			662	0
			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	2	101.28	11914			342	145
			三房	97-103						129	32
			三房	130-180	2	294.02	14180			9	6
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89	25	1779.04	16649	——	——	2852	751
			三房	96-103	1	94.73	16236			830	200
			四房	124-147						1072	111
			五房	154-171						490	0
			五房	190-192	3	562.14	15841			125	11
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69				——	——	142	33
			三房	74-90	1	71.99	11849			292	30
			四房	96-110						92	15
陈村	星英半岛	1-19栋	二房	58-67	31	2048.09	14250	——	——	1647	179
			三房	85-115						196	14
			四房	180						108	39
陈村	荔园新天地	5-8栋	三房	50-69				——	——	124	0
			三房	76-90	4	327.98	12649			549	117
			四房	90-110	2	200.1	14776			62	24
乐从	保利公园里	1-6、8、11-14栋	二房	70-90	5	437.26	10379	——	——	254	64
			三房	90-110	45	4576.91	10211			276	13
			四房	110-130	12	1355.19	10129			137	22
			五房	133-180						135	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(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
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67	1	63.66	18704	—	—	2138	388
			三房	81-130			472			52	
			五房	157-270			10			10	
乐从	风度广场	花园：1-4、6、8-9栋；广场：4-7栋	二房	50-110	14	1101.48	10306	—	—	295	0
			三房	110-130	1	115.11	9368			127	47
			四房	130-150			70			17	
			五房	180-200			53			2	
			二房	99-110	13	1304.83	8721			252	169
乐从	星际半岛	1-2、5-6栋	三房	110-130				—	—	38	29
			三房	70-85	8	583.04	15859			1573	305
			三房	95-104	4	406.89	17940			764	235
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-8、10栋	四房	110-162	2	220.26	16317	—	—	249	156
			两房	85-90	1	89.08	8756			1956	207
			三房	91-130	7	864.91	6070			1759	109
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区6区1-9栋	四房	130-150	3	448.29	6080	—	—	142	39
			四房	150-199	5	851.35	6223			88	0
			三房	79-90	1	85.61	8399			338	0
			三房	94-110			87			6	
勒流	勒流碧桂园	1-4、8-9栋	四房	115-130				—	—	73	15
			五房	150-250	2	391.48	10126			20	0
			二房	90以下	3	208.18	6744			928	338
			三房	91-130	1	119.81	7514			1602	8
龙江	保利上城	1-28栋	四房	131-180				—	—	232	7
			五房	180以上			97			33	
			二房	70-90	5	404.7	9164			600	272
			三房	90-110			136			0	
龙江	碧桂园	1-4、10-17栋	三房	110-130				—	—	136	38
			二房	86			25			11	
			三房	100-101	2	187.52	7093			75	11

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）

## 碧桂园印象花城：7月23日推出住宅490套

推售户型	81-141方 <sup>m</sup> （建面）（精装）
发售方式	先到先得
均价	6、8栋：15000元/ <sup>m</sup> 9栋：18000元/ <sup>m</sup>
优惠折扣	2万抵5万；98*99*96折
当天成交率	约9成
到场客户量	约900台
现场节点	23日印象花城开卖6.8.9栋，约460套，涵盖81-141方产品，其中6和栋涵盖81、95、101 <sup>m</sup> 三四房，2梯6户设计；9栋涵盖111、124、141 <sup>m</sup> 四房，2梯4户设计。当日享2万抵5万和98*99*96折，带装出售，折后均价1万5-7。截12点6.8栋基本售罄，9栋成交4成。现场以广州车牌为主，其次佛山，有楼巴接送广州。



## 本周小结

### 结语

本周中心区市场仍处于缺货阶段，多个去年或年初的地王项目正处于线上推广阶段，将在未来两个月陆续面世，支撑着中心区市场价格在高位企稳。镇街方面市场亦普遍处于余货的消化阶段，由于市场存量较中心区充足，近两周成交比重亦向镇街倾斜。



# 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)**