



# 佛山房地产市场周报



佛山经纬市场研究中心

2016.10.17-10.23



# Part 1 宏观背景

# 深茂铁路借道广珠铁路接入佛山西站

来源：佛山新闻 2016-10-18

由中铁四院发布的最新环评公示补充信息显示，广州枢纽（佛山西站）新建丹灶至佛山西联络线及广珠铁路改造项目主要包括三方面工程内容，一是建设丹佛联络线，该线路起自广珠铁路丹灶站至官窖站区间路基，终点至佛山西站西端预留接轨点；二是广珠铁路江门南站至丹灶站改造工程，长约73.13公里，包括既有鹤山站增建客运设施及增建西樵客运站等改造工程；三是对既有丹灶货场扩建。该项目建设工期为3年半，投资估算总额约46.21亿元。

广珠铁路改造和广州枢纽丹佛联络线完成后，佛山西站将作为广州枢纽的地位和作用将得到进一步巩固，与广州站、广州东站、广州南站、广州北站共同形成广州铁路枢纽客运“四主一辅”的新格局。届时从西樵站以及佛山西站开出的列车将可通过广珠铁路对接深茂铁路，佛山市民将可乘坐列车直达江门、茂名、深圳和香港。

**经纬点评：深茂铁路接驳西站后，可通过列车直达江门、茂名、深圳、香港等地，目前佛山前往这些城市主要依靠汽车运输或转至广州南站大成高铁的方式。随着多条铁路接驳进入西站，佛山西站引擎动力将会更为强劲。**

# Part 2 土地市场

# 本周重点商住用地成交信息

顺德伦教



- ❑ **地块编号：**TD2016 (SD) WG0022
- ❑ **交易时间：**2016-10-20
- ❑ **土地性质：**商住用地
- ❑ **占地面积：**0.47万m<sup>2</sup>
- ❑ **容积率：**1.0 < FAR ≤ 3.5
- ❑ **建筑面积：**1.64万m<sup>2</sup>
- ❑ **起始总价：**3772万元
- ❑ **成交总价：**12052万元 (溢价率220%)
- ❑ **楼面地价：**7349元/m<sup>2</sup>
- ❑ **竞得人：**佛山市顺德区智合房产有限公司

# Part 3 市场分析

# 3.1

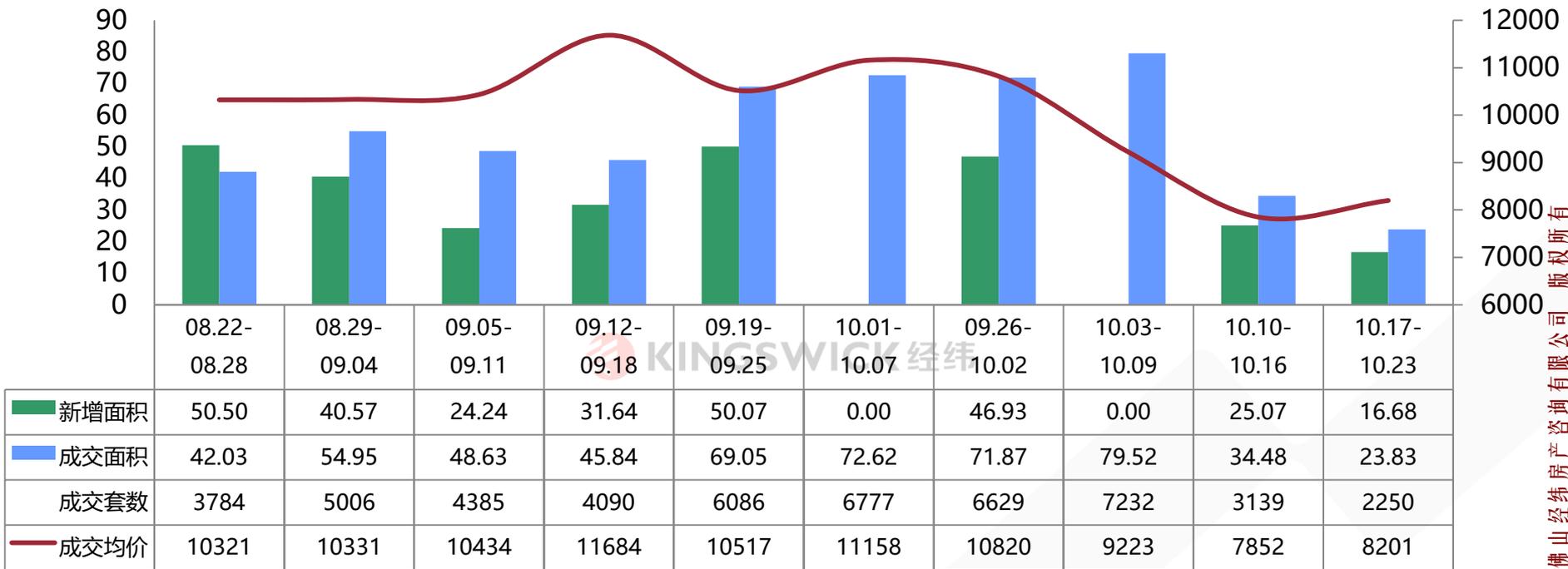
# 大佛山市场

# 非限购区域成交畅旺，均价小幅回升

## 佛山住宅周度供求走势

单位：万 m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>

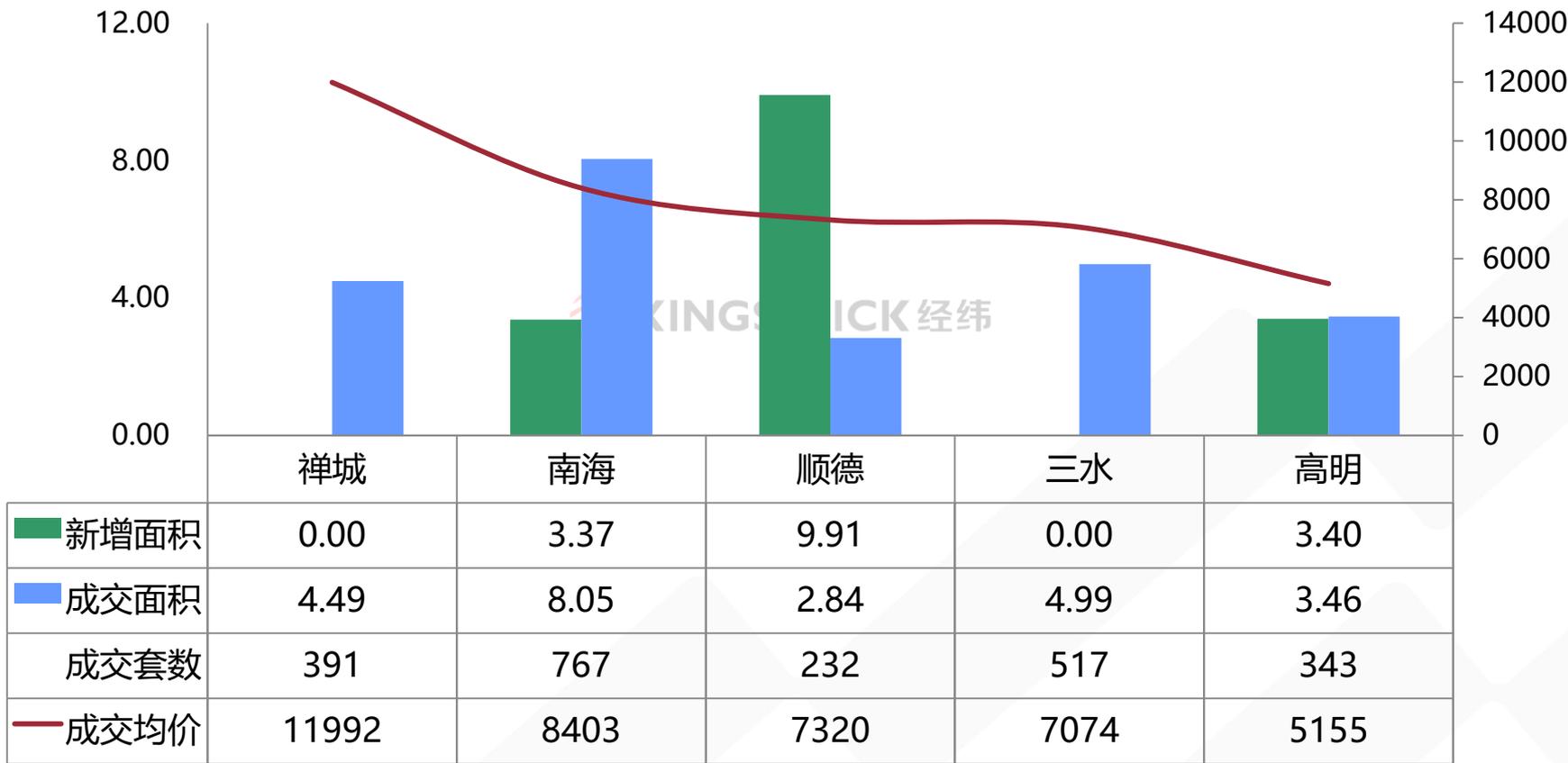


- 本周成交面积环比**减少31%**，成交套数环比**减少28%**，成交均价环比**上涨4.4%**。
- 本周非限购区域成交畅旺，南海中西部、顺德中部以及三水较为突出。其中狮山长华国际中心网签149套，带装修均价10417元/m<sup>2</sup>，对比开盘价格涨幅达25%；西樵东建锦绣龙湾以及河口汇信华府以网签86、102套位列金额排名二、三位。

## 佛山五区本周供求对比

单位：万 m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



# 本周新增预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	恒大御景	2016/10/20	11栋、12栋、13栋, 32层/2梯4户	三房/81-99 四房/105	312 60	3.37
顺德	朗宁郡	2016/10/18	5座, 31层 / 2梯4户	三房 / 94-108 四房 / 122	120	1.26
顺德	星际半岛花园	2016/10/20	4栋, 35层 / 2梯6户	两房 / 72-77	200	1.50
顺德	伦美轩	2016/10/20	1、2栋, 17层 / 9户	单间 / 35-46	270	1.03
顺德	碧桂园华府	2016/10/20	5、6座, 31层 / 2梯4户	三房 / 104-113	240	2.58
顺德	藏珑华府	2016/10/21	29、30栋, 30层 / 2梯9户	两房 / 64-79	250	1.77
高明	宜丰豪庭	2016/10/18	1座, 22层/2梯4户 2座, 23层/2梯4户	三房/90-116	172	1.79
高明	东湖洲花园	2016/10/18	5座, 31层/2梯4户	三房/116-122	121	1.44

# 佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海	长华国际中心	15377	149	14761	10417	带装修
2	南海	东建锦绣龙湾	6283	86	8757	7175	——
3	三水	汇信华府	6154	102	8318	7398	——
4	顺德	碧桂园凤凰湾	5017	46	6006	8353	——
5	三水	御江南	4950	64	6829	7248	——
6	南海	三盛颐景园	4530	58	5656	8010	——
7	三水	保利中央公园	4255	43	4944	8607	——
8	南海	中信山语湖	3512	22	3455	10163	带装修
9	南海	长信银湾	3439	44	3904	8810	——
10	南海	江山一品	2854	41	3824	7465	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

# 佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
11	南海	祈福南湾半岛	2790	30	3028	9215	含别墅
12	三水	恒福新里程	2585	45	2786	9276	——
13	南海	中海山湖世家	2568	21	2563	10020	部分带装修
14	高明	勤天汇	2401	35	3663	6553	——
15	南海	依云公馆	1980	17	2772	7141	——
16	高明	樵顺嘉园	1764	43	3939	4479	——
17	南海	中旅银湾	1669	35	4011	4159	带装修
18	顺德	龙光水悦熙园	1611	22	2074	7769	——
19	顺德	时代倾城	1514	15	1853	8168	部分带装修
20	三水	圆坊名荟	1455	30	2668	5454	——
合计			<b>76708</b>	<b>948</b>	<b>95809</b>	<b>8006</b>	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

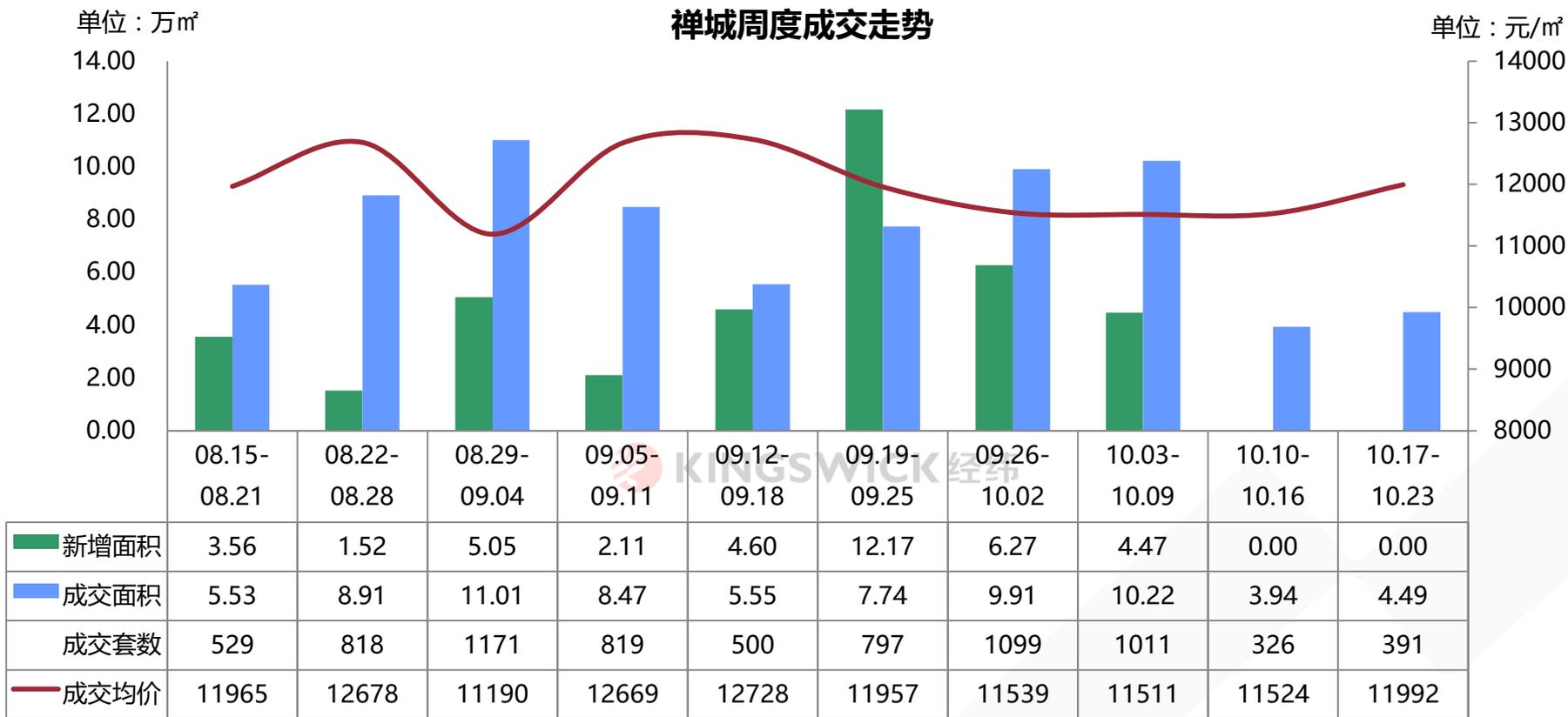
(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额39%，成交面积环比减少**32%**，成交均价上涨**4.3%**。www.kingswick.com

## 3.2

## 区域市场

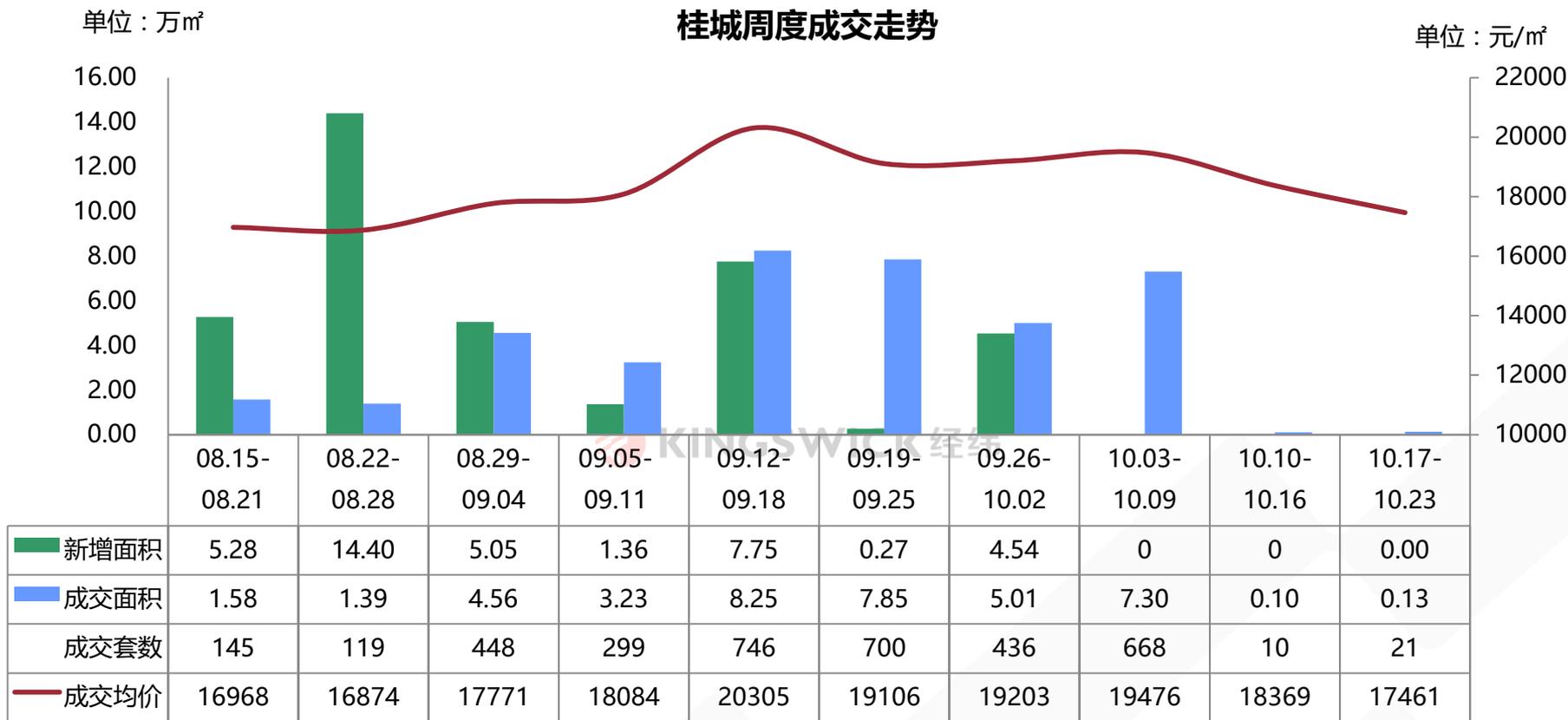
# 禅城：楼市走势走低，观望情绪加深



备注：因禅城网站升级，2016/7/11-7/24期间网签有所停滞

- 本周禅城成交套数、成交面积、成交均价分别环比上升20%、14%、4%。

# 桂城：新货推送迟缓，成交走势低处徘徊



➤ 本周桂城成交套数、成交面积分别环比上升110%、29%成交均价环比下跌5%。

# 禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	招商依云雍景湾	活动信息	10.22-10.23举办招商会青年动力营男子三人篮球赛和羽毛球赛
	金茂绿岛湖	活动信息	10.22-10.23举办主题为“法式美食，饕餮盛宴”活动
	汇银W新港湾	优惠信息	10.19-10.31推出“全民经纪人”，成交87-91㎡可获2000元，126-164㎡可获5000元
	龙光天湖华府	活动信息	11.5举办天湖华府业主专享秋游活动，活动地点为顺德长鹿农庄，每户限报3名
桂城	保利诺丁山	活动信息	10.22-10.23举办真人大富翁、玩转叠罗汉、巧解连环、引匙入杯，眼疾手快等互动游戏
	金地珑悦	活动信息	10.22-10.23周末举行泰迪熊主题活动

# 即将开卖项目：

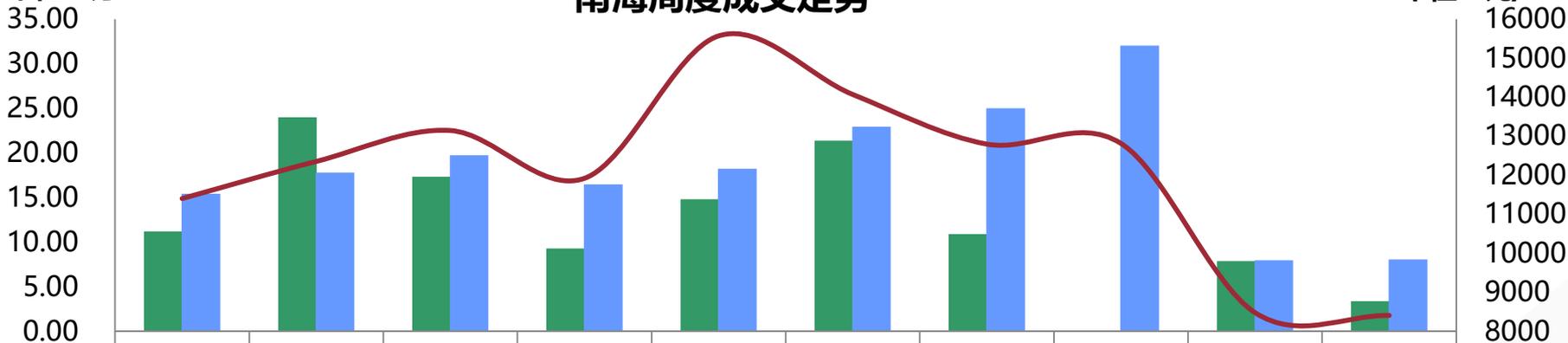
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2016-10月	奥园一号	5/6/8座	394	23000-25000/带装修	97-125	--
2016-10月	当代万国府MOMA	1/2座	249	23000-25000/带装修	93-125、130	诚意登记享99折
2016-10月	保利诺丁山	2座	150	20000-22000/带装修	70-144	--
2016-10月	依岸康堤	48座	124	16000-17000/毛坯	90-123	登记可享95折
2016-10月	龙光·水悦龙湾	“悦澜”组团 11座	87	10000-11000/毛坯	153-193	预存2万开盘额外优惠
2016-10月	招商臻园	6座	135	17000-18000/带装修	110-140	--
2016-10月	保利棠公馆	1、4座	200	23000-26000/带装修	90-140	权证98折
<b>合计</b>			<b>约1339套</b>			

# 南海：狮山西樵成支撑，均价连续两周八千

单位：万m<sup>2</sup>

## 南海周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



	08.15-08.21	08.22-08.28	08.29-09.04	09.05-09.11	09.12-09.18	09.19-09.25	09.26-10.02	10.03-10.09	10.10-10.16	10.17-10.23
新增面积	11.21	23.99	17.33	9.30	14.80	21.37	10.91	0.00	7.89	3.37
成交面积	15.44	17.80	19.75	16.47	18.24	22.95	25.03	32.05	7.96	8.05
成交套数	1486	1661	1882	1526	1646	2047	2359	2943	745	767
新增套数	1002	2122	1230	822	1516	2176	984	0	832	372
成交均价	11401	12352	13145	11920	15571	14070	12796	12814	8475	8403

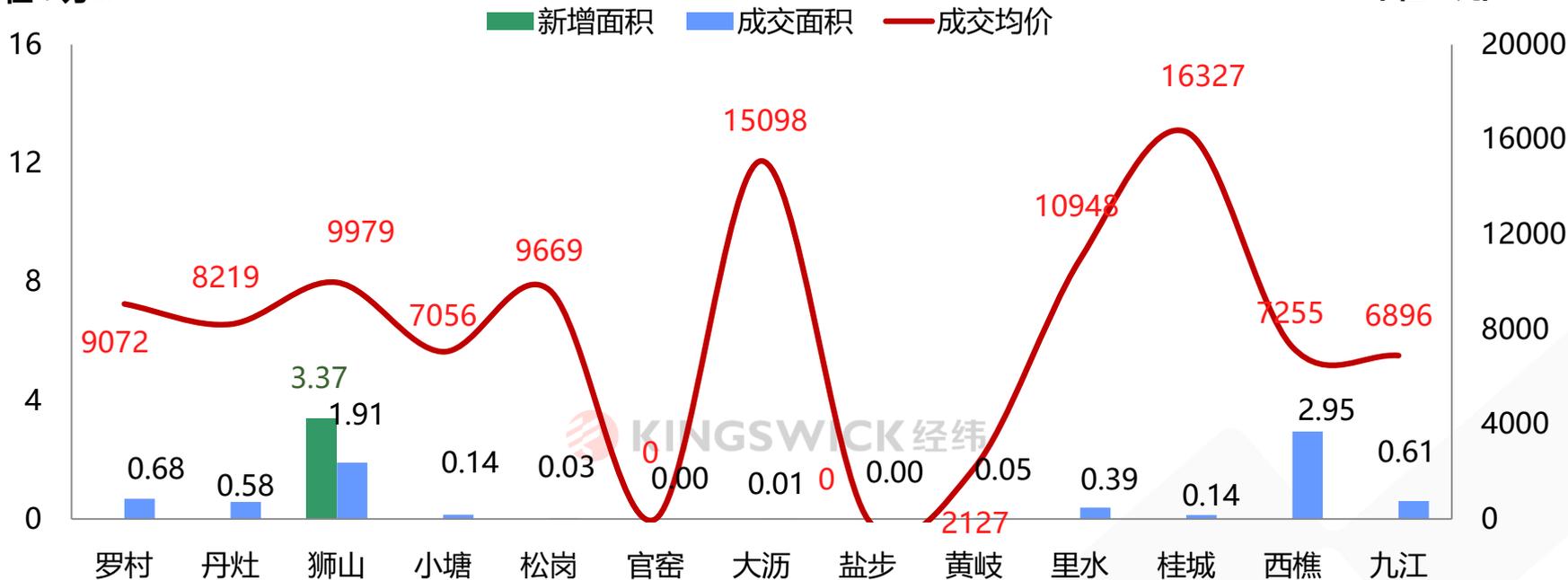
- 本周南海成交面积环比**增加1.1%**，成交套数环比**增加3.0%**，成交均价环比**下跌0.8%**；
- 狮山、西樵两大镇继续成为本周全区网签支撑，且两镇成交量分别环比上涨36%、25%。

# 南海区各镇街周度成交对比

## 南海区各镇街周度成交对比

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



桂丹沿线板块

广佛板块

- 狮山、西樵两镇网签量继续领跑，且本周量价环比均有增长。
- 本周无项目开卖，仅狮山保利茉莉公馆开放场外展厅，市场观望情绪仍然浓。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	招商	活动信息	10.22-23招商会青年动力营羽毛球赛&三人篮球赛
里水	中信山语湖	活动信息	10.21 “爱是你我” 世界文化节庆典活动；10.22-23 “兜兜环游·夺宝奇兵奇遇记”
大沥	恒大悦府	活动信息	10.22-23曼妙美人鱼展
	雅居乐御景豪庭	活动信息	10.22 “我是小小设计师” 亲子涂鸦节
狮山	保利茉莉公馆	开放展厅	10.22【狮山和信广场】&【罗村金盛广场】开放外展厅
	恒大城	活动信息	10.22-23东南亚风情美食节
	恒大御景	活动信息	10.22-23享乐有“狸”主题活动
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	10.23丹灶碧桂园全民骑行日
西樵	三盛颐景园	活动信息	10.22-23 “吃喝玩乐俱全” 活动，“蟹”逅醉美颐景园
	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.23梦幻灯光节；10.22-23 “碧橙风暴”

# 即将开卖项目

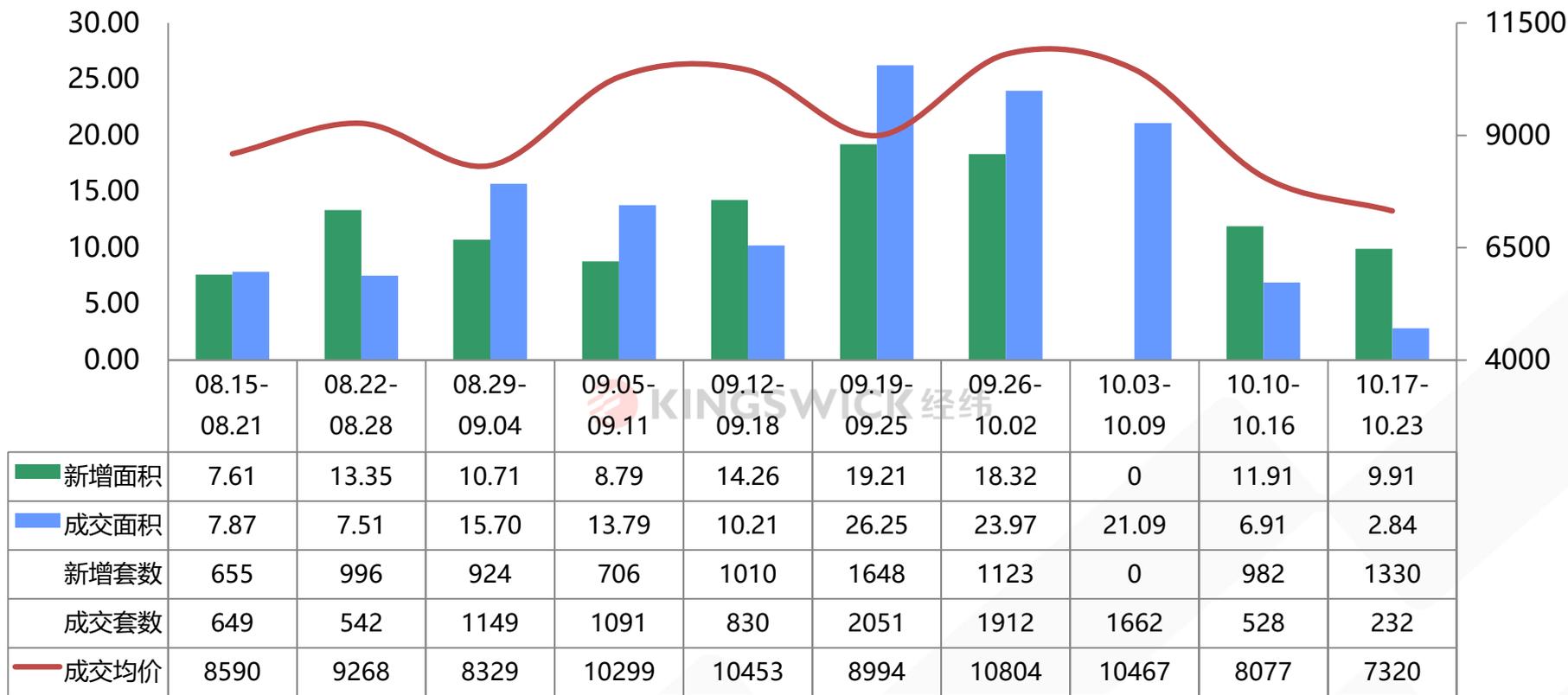
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2016-10月	金沙半岛	8座	248	89-144	17000-20000/带装修	——
2016-10月	珠水豪庭	11、12栋	256	80-126	23000-24000/部分带装修	——
2016-10月	绿地香颂公馆	1、2、3、4栋	272	90-165	15000-16000/带装修	5000减1000元再享99折
2016-10月	锦绣北苑	三期	216	90-200	8500-10000/毛坯	——
2016-10月	美立方花园	洋房	56	140-170	9000-10000/毛坯	——
2016-10月	名澳汇锦桃园	二期6栋	72	115-135	7000-8000/毛坯	——
2016-10月	海逸桃花源记	逸墅	38	221-280	15000-16000/毛坯	——
2016-10月	光明花半里	天禧14、16、23座	248	90-160	9000-11000/毛坯	——
2016-10月	丹灶碧桂园	洋房	216	88-148	6500-7000/带装修	——
2016-10月	悦珑湖	13座	152	89-169	8000-8400/毛坯	——
<b>住宅合计</b>			<b>约1774套</b>			

# 顺德：容桂继续领跑，全区结构性下行

单位：万㎡

顺德周度成交走势

单位：元/㎡



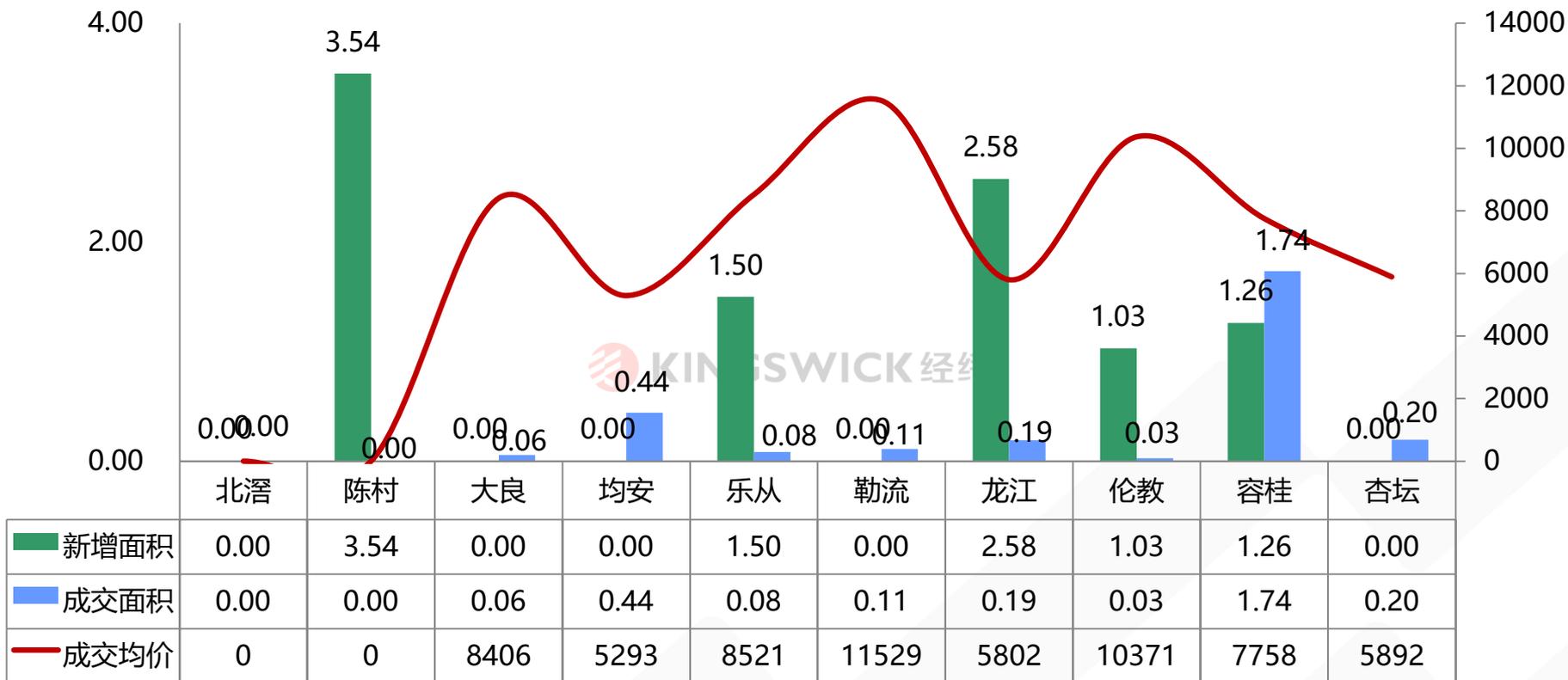
- 本周顺德成交面积环比减少**59%**，成交套数环比减少**56%**，成交均价环比**下跌9.4%**；
- 本周容桂仍为顺德成交主力板块，成交占比61%，其中碧桂园凤凰湾网签46套拔得头筹；整体均价方面，受相对低价区域拖累结构性下行明显。

# 顺德各镇街周度成交对比

单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德各镇街周度成交对比

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周容桂成交量持续坚挺，得益于碧桂园凤凰湾集中网签46套，均价8353元/m<sup>2</sup>，使得顺德整体均价呈现结构性下调。

## 【朗宁郡2016-10-22开盘情况】



■推售货量：5座，31层/2梯4户，共120套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	94-107	122	13978
套数 (套)	60	60	120

■推售价格：7000-8000元/m<sup>2</sup> (套内毛坯)

■开卖情况：68% (约82套)

■折扣：诚意登记1万享3万优惠

■客户构成：本地客为主

■备注：项目处于容桂，新广佛房价洼地。本次开卖产品中，5座可望园林户型价格相对更贵，借助北方国际央企品牌优势及实惠价格，开盘成绩不俗。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有



镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	招商公园1872	现场活动	10.22-10.23举办金秋品鉴之旅，凡客户莅临项目现场签到，均可获得精美礼品一份
	恒大帝景	现场活动	10.22-10.23举办金秋品鉴之旅，凡客户莅临项目现场签到，均可获得精美礼品一份
	顺德华侨城	现场活动	10.22-10.23第四届“凤城教育文化节”



# 即将开卖项目

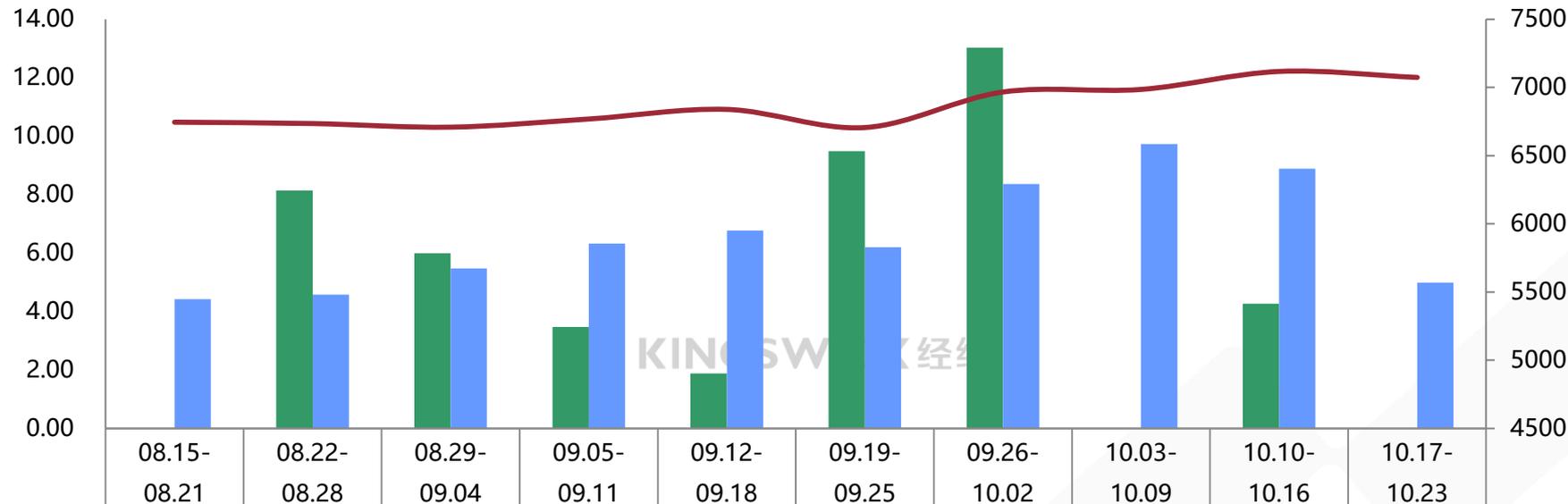
推售时间	镇街名	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2016-10月	大良	敏捷畔海御峰	9座	116	套内82-88	套内13500-15000 (带装修)	--
2016-10月	陈村	荔园新天地	全新二期	—	建面92-127	12000-14000 (带装修)	诚意登记享1万抵5万
2016-10月	北滘	美的君兰江山	4座	91	建面140-192	14000-16000	--
2016-10月	龙江	碧桂园华府	5、6座	240	建面90-141	8000-9000 (带装修)	--
2016-10月	容桂	时代倾城	13、17座	176	套内77-99	套内8500-9500 (带装修)	--
住宅合计(套)：				约623套			

# 三水：国庆余热散去，楼市逐渐恢复正常水平

三水周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



	08.15-08.21	08.22-08.28	08.29-09.04	09.05-09.11	09.12-09.18	09.19-09.25	09.26-10.02	10.03-10.09	10.10-10.16	10.17-10.23
新增面积	0.00	8.14	5.99	3.47	1.88	9.49	13.03	0	4.27	0
成交面积	4.42	4.58	5.47	6.32	6.77	6.20	8.36	9.73	8.89	4.99
成交套数	439	443	518	615	647	615	820	997	918	517
成交均价	6745	6735	6708	6768	6839	6706	6967	6986	7118	7074

- 本周三水成交面积环比**减少44%**，成交套数环比**减少44%**，成交均价环比**下跌0.6%**。
- 本周河口片区汇信华府网签102套，卫冕三水销冠，在前两周的疯狂过后，本周三水楼市成交量下跌近5成，三水楼市逐渐回归到正常水平，均价对比上周基本持平，继续维持在7字头。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	北江明珠	优惠消息	北江明珠红酒品鉴会
三水新城	三水万达广场	活动消息	“最美三水” 30公里骑行挑战赛
西南中心区	碧桂园三水华府	现场活动	三水华府美食节



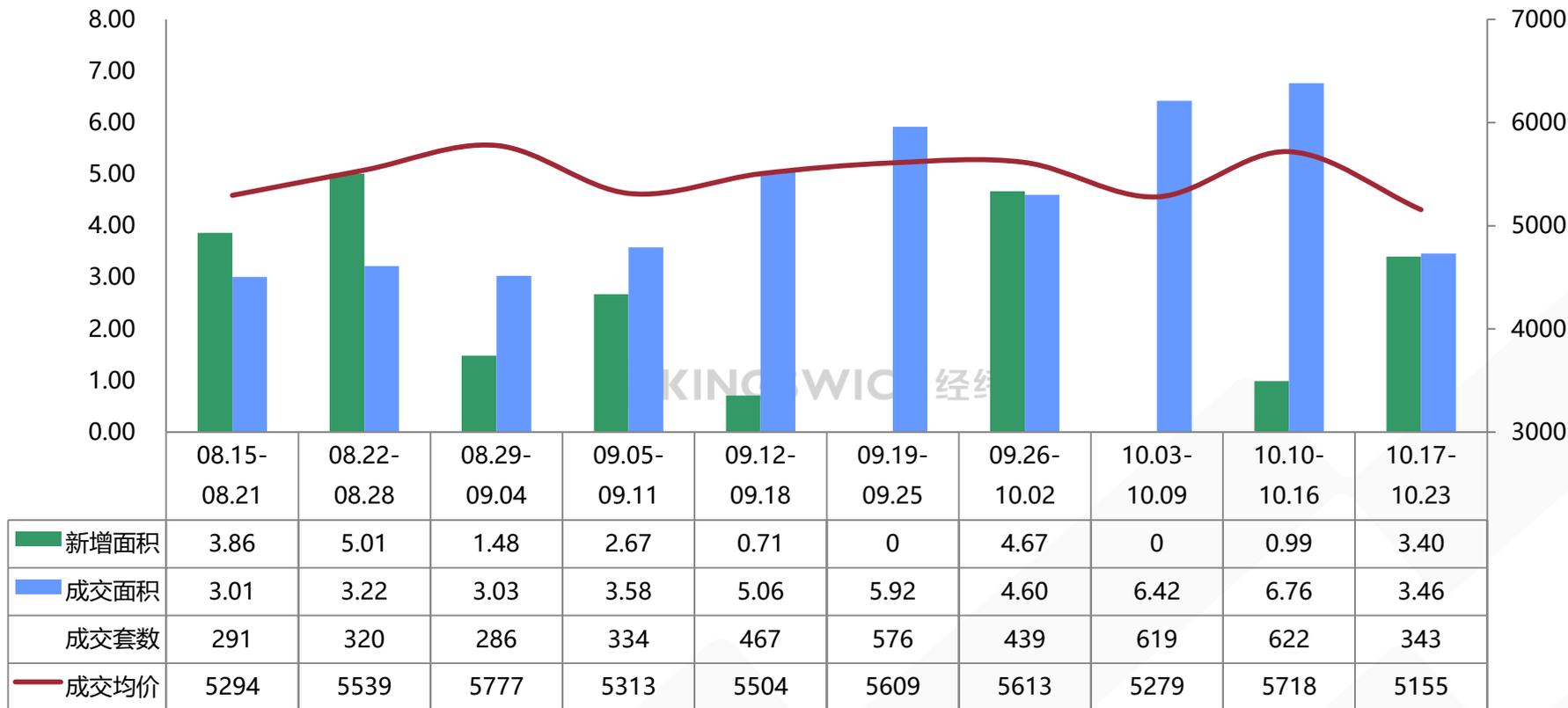
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2016.10	鸿安御花园	6座	258	89-143	5688-6000	—
2016.10	恒福新里程	21座	90	135-159	7500-8000	
<b>住宅合计</b>			<b>约348套</b>			

# 高明：缺少新货入市，楼市量价齐跌

单位：万 $m^2$

## 高明周度成交走势

单位：元/ $m^2$



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 本周高明成交面积环比下跌49%，成交套数环比下跌48%，成交均价环比下跌9.8%。
- 本周高明缺少新货入市支撑，成交量对比上周下跌近5成，荷城、西江新城等主力片区成交量均有明显的下跌，使得高明本周量价齐跌。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	现场活动	明湖仙境 爱丽丝湖畔梦游之旅
荷城	丰业名苑	活动消息	10月30日举办团购会
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	加推消息	新品别墅，限量加推



# 即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2016.10	鹿湖尚岛	2座	90	106-116	4500-5000	—
住宅合计			约90套			

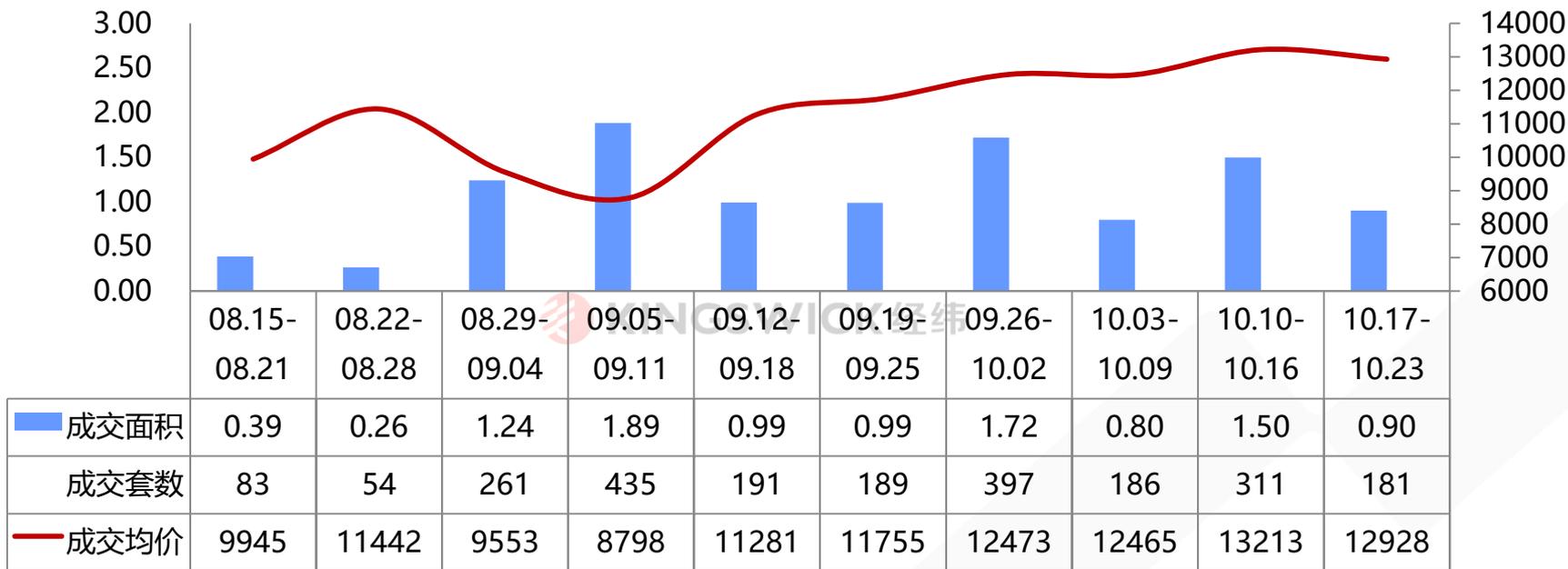
# 3.3

# 商业市场

## 禅桂新商业公寓周度成交走势

单位：套数

单位：元/m<sup>2</sup>



(备注：因网站升级，本周暂缺禅城成交数据)

- 本周成交面积环比**减少40%**，成交套数环比**减少42%**，成交均价环比**下跌2%**。
- 本周成交量回落到节前正常水平，均价在近五周的逐步攀升下也稳定在12000-13000元/m<sup>2</sup>的水平，市场网签量步入稳定量。
- **受禅城网站升级持续影响，本周仍缺禅城成交数据。**

# 禅桂新商业公寓周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	备注
1	千灯湖	万科金色领域	45	1684	13242	2230	带装修
2	千灯湖	联海国际	41	2357	13994	3298	含LOFT
3	千灯湖	万科金域中央	26	1754	13840	2427	LOFT带装修
4	千灯湖	新凯广场	21	1107	14764	1635	含LOFT, 带装修; 有代租服务
5	桂城	南舜怡海港	15	635	8877	564	含LOFT, 带装修; 带返租
6	三山	第壹时区	10	552	11371	628	LOFT带装修
7	新城	依云国际	9	313	8897	279	带装修
8	新城	风度花园	7	249	8453	211	带装修; 带返租
9	桂城	星星·e客	4	260	11460	298	LOFT带装修
10	新城	智汇广场	2	78	7214	56	带装修
合计			<b>180</b>	<b>8989</b>	<b>12933</b>	<b>11625</b>	—

## 总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860

## 佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138

## 上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1/B3室

电话：（021）6278 2929 传真：（021）6237 1222

## 南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话：（0771）588 5330 传真：（0771）588 5332

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S