

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报 (2016.11.1-2016.11.30)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观市场
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销

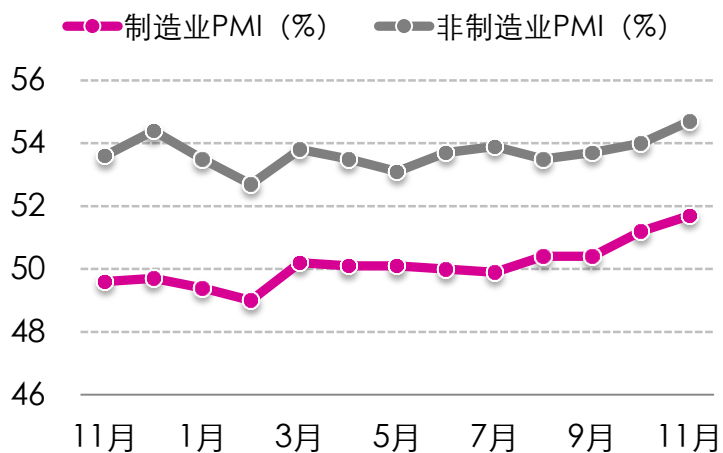


宏观资讯

Macro information

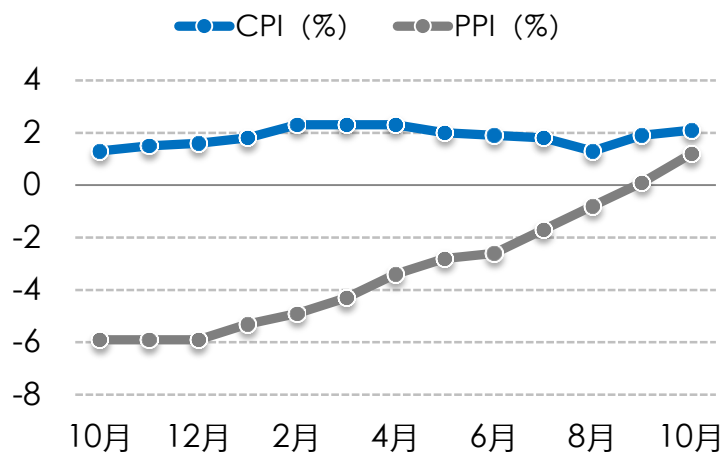
PMI荣枯线上持续走高，CPI同比涨幅扩大，PPI同比由负转正

近1年全国PMI走势



11月全国PMI为**51.7%**

近1年全国CPI、PPI同比走势



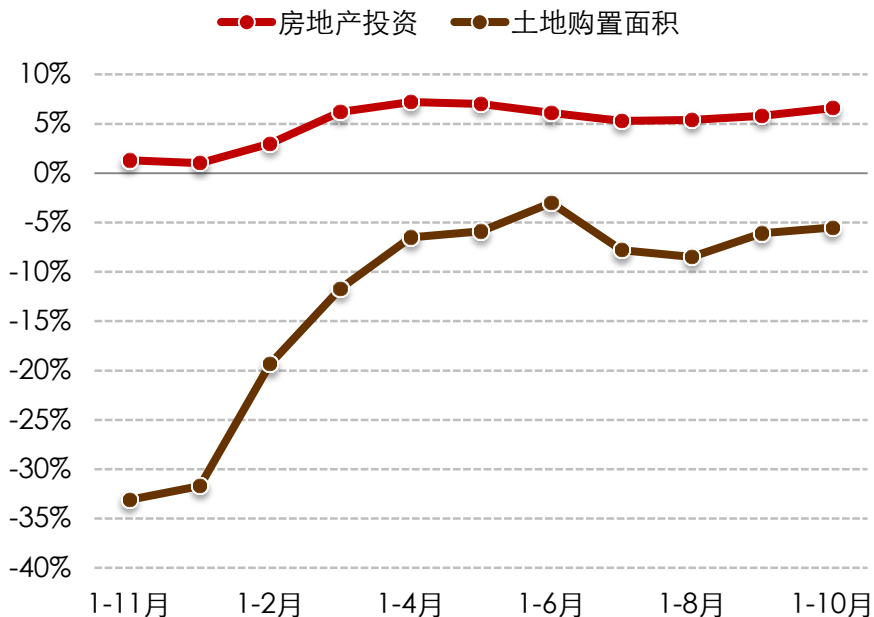
10月全国CPI同比**↑2.1%**

PMI: 2016年11月，全国PMI在荣枯线以上明显提高，表明经济增长趋稳态势已较为明朗。

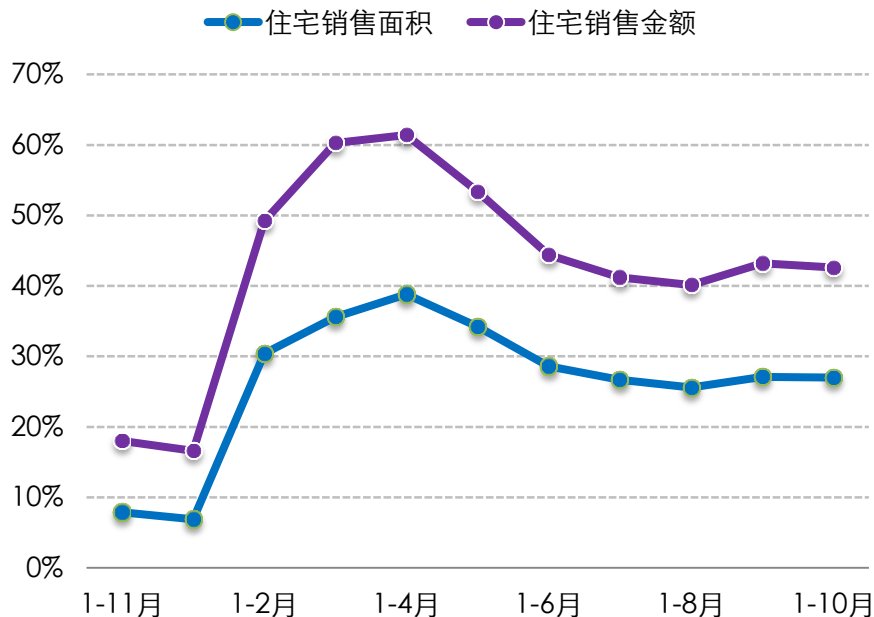
CPI: 2016年10月，全国CPI同比重回“2时代”。由于天气变冷影响，预测CPI同比会继续回升。

房地产行业同比数据保持稳定并有所回升

2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势



2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势

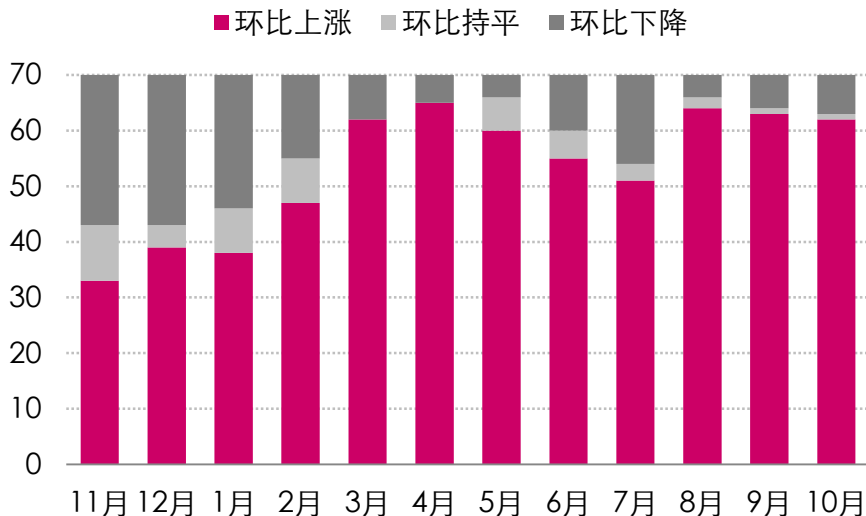


2016年1-10月，**全国房地产投资同比↑6.6%**，**土地购置面积同比↓5.5%**。

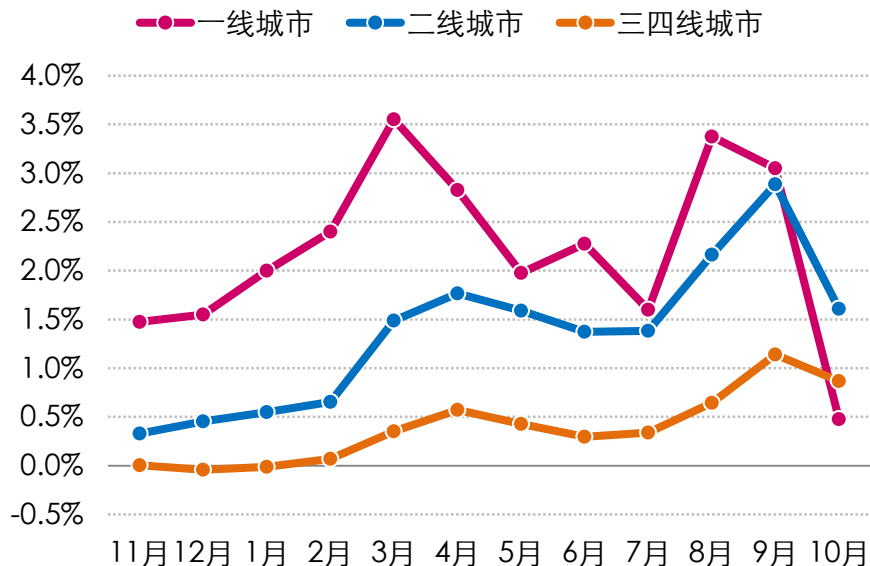
2016年1-10月，**全国商品住宅销售面积同比↑27.0%**，**住宅销售金额同比↑42.6%**。

10月份70个大中城市房价环比涨幅全线收窄，调控效果十分显著

2015年至今全国70个大中城市房价环比变动月度走势



2015年至今全国各等级城市房价变动走势



2016年10月，全国70个大中城市，房价环比上涨62个，下降7个，上涨个数比上月减少1个。

其中，一线城市环比↑0.475%，二线城市环比↑1.61%，三线城市环比↑0.867%。

各品牌房企前10月销售数据同比大涨，未来市场上行可能性加大

发展商	2016年10月		2016年1-10月		1-10月同比	
	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	347.8	489.9	2340	3119	▲44%	▲53%
保利	129.58	161.03	1309.46	1736.13	▲37%	▲43%
招商蛇口	57.76	85.22	352.49	556.61	▲36%	▲33%
金地	47.9	67.3	501.9	785.98	▲51%	▲75%
中海	148.73	245.31	1188.79	1959.93	▲24%	▲43%
碧桂园	538	459.7	3317	2715.4	▲113%	▲170%
雅居乐	47.8	40.1	473	464.6	▲23%	▲38%
恒大	406.2	361.3	3863.9	3167	▲93%	▲105%



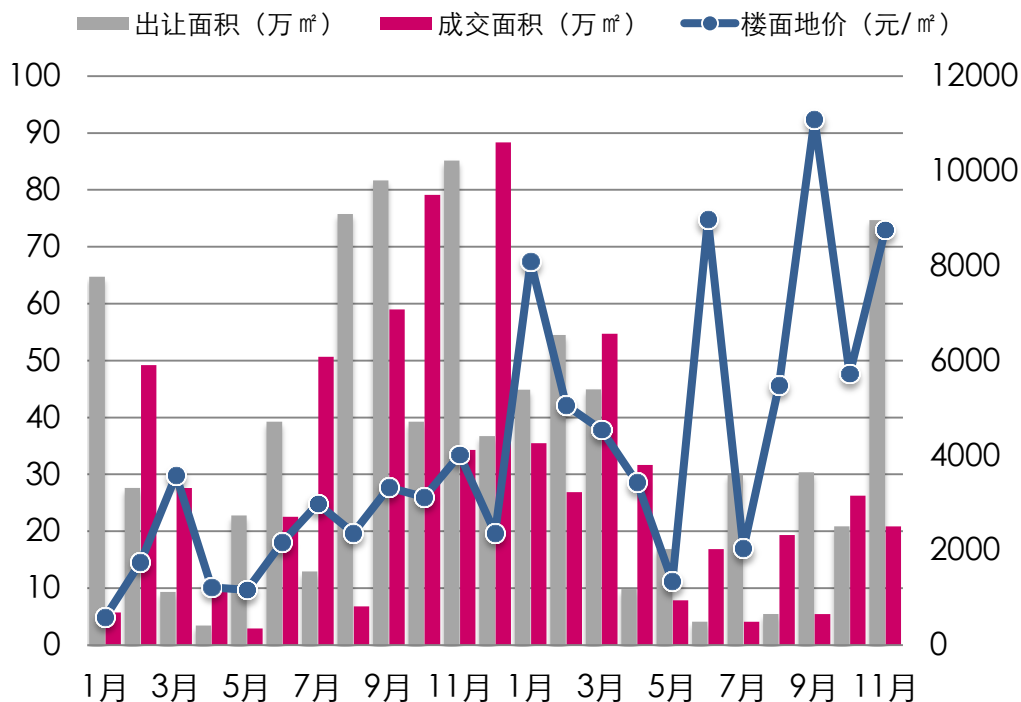
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

奇槎两地块拉升全市楼面地价，12月迎土拍高峰期

2015年至今佛山商住用地出让与成交走势



2016年11月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	74.71万㎡	↓ 12%	↑ 258%
成交面积	20.84万㎡	↓ 39%	↓ 21%
成交金额	54.38亿元	↑ 25%	↑ 34%
楼面地价	8758元/㎡	↑ 118%	↑ 53%

2016年1-11月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	336.67万㎡	↓ 27%
成交面积	249.57万㎡	↓ 28%
成交金额	457.79亿元	↑ 40%
楼面地价	5802元/㎡	↑ 101%

2016年11月，佛山全市新增供应商住用地74.71万㎡，环比↑258%，成交面积20.84万㎡，环比↓21%，楼面地价为8758元/㎡，环比↑53%。现时广佛楼市融合度越来越高，在魁奇路东延线开通后，禅城奇槎吸引外来品牌房企相继进驻。12月将有大批优质地块推出市场，出于对自身的土地蓄备需求，众开发商将会择优出手。

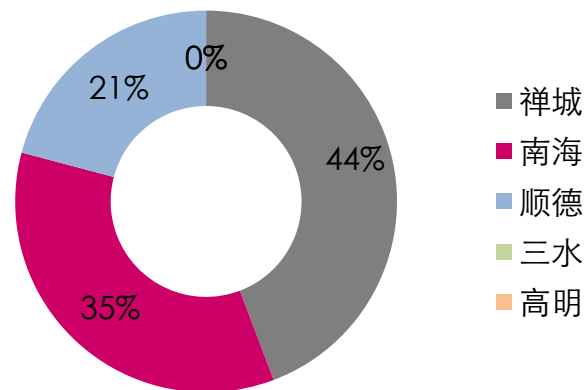
各区商住用地月度供求情况

11月禅城楼面地价高达16000元/㎡，12月招拍挂市场集中在南海、顺德区

2016年11月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万㎡)	指标	4.82	33.07	26.2	0.91	9.72
	环比变化	↓48%	↑355%	↑502%	—	—
成交面积 (万㎡)	指标	9.22	7.27	4.35	0	0
	环比变化	—	↓39%	↓62%	—	—
楼面地价 (元/㎡)	指标	16279	6524	3721	0	0
	环比变化	—	↑75%	↓60%	—	—

2016年11月佛山各区商住用地成交面积占比



备注：禅城楼面地价扣减配建人才住房面积

从2016年11月佛山五区商住用地的供求情况来看，全市五区均有商住地块推出，主要集中在南海、顺德两区；禅城区成交占全市的44%，奇槎两地块频频刷新佛山最高楼面地价新记录，拉升禅城片区楼面地价高达16000元/㎡。

全市商住用地成交明细

五矿、浙江绿九首入佛山，进驻禅城奇槎片区

成交时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
禅城区								
2016-11-24	绿景东路南侧、规划十二路西侧	商住	42553.60	3.5	108725	148900 (配建5.52万m ²)	15885	五矿
2016-11-28	绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	49621.38	3.5	126783	173600 (配建6.93万m ²)	16632	浙江绿九
南海区								
2016-11-2	狮山罗村社会管理处罗村大道旁	商住	72711	3.14	76000	148960	6524	佛山万科
顺德区								
2016-11-14	顺德新城德胜商务区金桂路以西、 兴业路以北地块	商服	27000	5.0	36450	36450	2700	顺德农村商业银行
2016-11-14	容桂东堤路以南、兴隆路以东地 块 (10号地)	商住	16544.66	3.6	22737	35937	6034	凯蓝置业

备注：禅城奇槎地块楼面地价扣减配建人才住房面积

全市商住用地出让预告

12月佛山地市推出多宗优质地块，部分地块设置最高限价

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
2016-12-6	南庄大道北侧、紫洞大道西侧	商住	30366.88	2.5	31127 (最高79517)	4100
2016-12-9	汾江南路西侧、影荫路南侧	商业	9784.92	6.0	25000	4258
2016-12-12	五峰三路南侧、五峰前街西侧	商业	8011.81	2.0	4400	2746
南海区						
2016-12-5	桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧“细基围”	商业	13717.5	5.2	28799	4037
2016-12-9	大沥镇黄岐段广佛路121号	商业	12392.5	2.4	65(元/月·m ²)	—
2016-12-12	狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段	商住	144563.2	3.0	114350	2637
2016-12-21	松岗工业城	住宅	1302.37	0.75	792.362	8112
2016-12-19	里水镇里广公路邓岗地段	商住	40793.6	3.3	73437 (最高168273)	5455
2016-12-28	狮山镇小塘三环东地段	商住	117893.4	3.0	79580	2498

全市商住用地出让预告

12月佛山地市推出多宗优质地块，部分地块设置最高限价

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
顺德区						
2016-12-1	杏坛镇中心区N-XT-02-01-B-04地块	商住	19192.75	3.0	9812	1704
2016-12-5	容桂街道文海西路以北、文滘路以东地块	商住	18175.4	3.0	17483	2748
2016-12-12	北滘镇新城人才公寓地块	商住	51836.48	3.5	79828 (最高199571)	4400
2016-12-26	乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北	商住	48054.67	3.5	32624	1940
2016-12-27	龙江镇东华北路侧隔海商住用地	商住	35195.87	3.0	26397	2500
2016-12-27	伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南	商住	64263.73	3.0	73261	3800
2016-12-30	均安镇仓门居委会百安南路地块	商住	21323.24	3.5	11053	1481
2016-12-30	北滘镇工业大道东侧01-B2-03-1地块	商业	3955.27	4.0	2453	1550
三水区						
2016-12-30	云东海街道高丰村委会“高丰涌”以南	商业	9095	1.5	2050	1503
高明区						
2016-12-26	西江新城文昌路以西、明国路以北	商住	97156.8	3.0	62170	2133



住宅市场

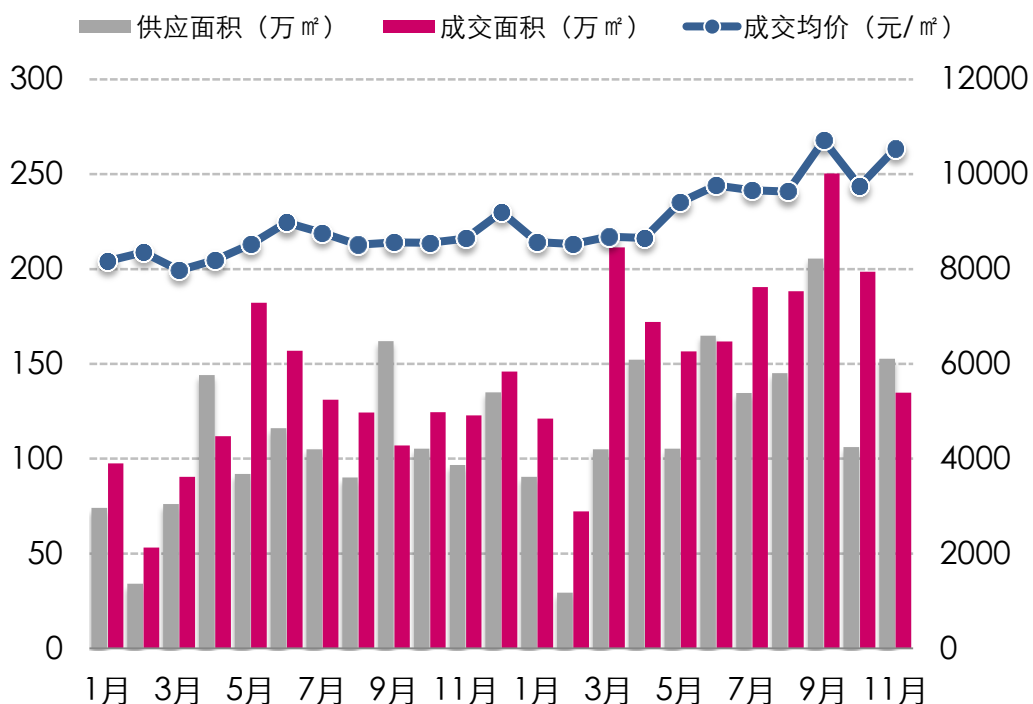
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

限购两月，佛山楼市成交量持续下滑，但供应提升、楼价止跌上扬

2015年至今佛山商品住宅供求走势



2016年11月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	152.72万 m ²	↑ 58%	↑ 44%
成交面积	134.74万 m ²	↑ 10%	↓ 32%
成交金额	142亿元	↑ 34%	↓ 27%
成交均价	10539元/ m ²	↑ 22%	↑ 8%

2016年1-11月佛山全市商品住宅供求情况

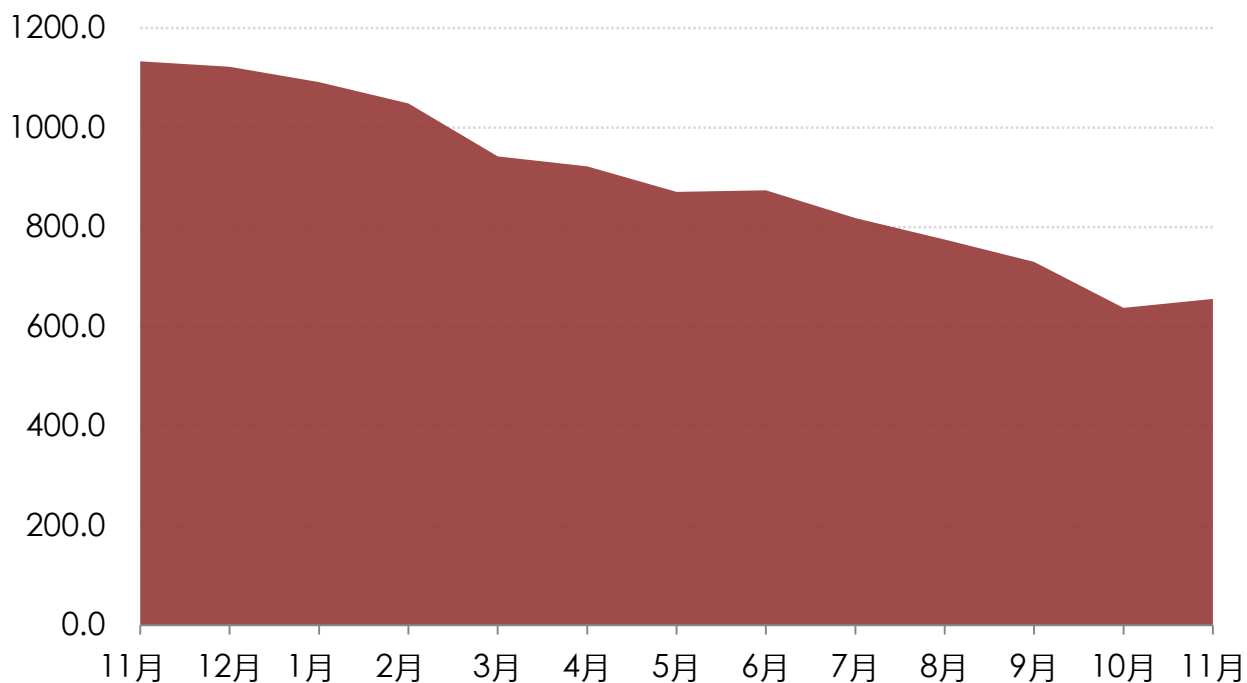
分项	指标	同比
供应面积	1390.8万 m ²	↑ 27%
成交面积	1857.5万 m ²	↑ 43%
成交金额	1772亿元	↑ 60%
成交均价	9541元/ m ²	↑ 12%

2016年11月，佛山全市新增供应商品住宅152.72万 m²，环比↑44%，成交面积为134.74万 m²，环比↓32%，成交均价10539元/ m²，环比↑8%。佛山热点区域限购、房地产专项整治行动等因数，致使楼市销量持续下滑，随着楼市供应量的提升，广佛交界限购区域高价楼盘重新占据主导位置，楼价有结构性上行调整。

全市住宅库存情况

本月楼市供过于求，佛山住宅库存量略有增加

2015年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 m^2 ）



截止2016年11月末
佛山全市商品住宅
库存656万 m^2
接近1年的销售速度
需要消化约4个月

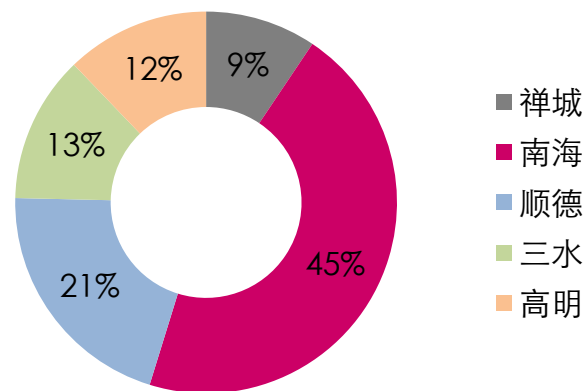
各区住宅月度供求情况

南海区为五区供求主力，禅城、南海楼价破12000元/㎡

2016年11月佛山各区商品住宅供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万㎡)	指标	0.8	90.2	41.2	15.8	4.7
	环比变化	↓89%	↑114%	↑4%	↑55%	↓34%
成交面积 (万㎡)	指标	12.7	61.1	27.7	16.8	16.4
	环比变化	↓51%	↓23%	↓27%	↓49%	↓25%
成交均价 (元/㎡)	指标	12222	12749	9943	7223	5403
	环比变化	↑5%	↑11%	↑3%	↑2%	持平

2016年11月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2016年11月佛山五区商品住宅的供求情况来看，全市以南海区新货供应为主；五区成交量全线下跌，南海区仍是主力成交的片区，占全市的45%；除高明区楼价保持平稳外，其余四区均有不同程度的涨幅，禅城、南海楼价上扬到12000元/㎡高位。

全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	泮景花园	2016-11-11	泮景花园	别墅	40	7893.06	别墅: 188-230
南海	万科金色城市	2016-11-1	9、10座	洋房	408	38968.76	3-4房: 89-118
	中信山语湖花园	2016-11-4	誉山路	别墅	44	20179.95	别墅: 367-561
	恒大御湖湾花苑	2016-11-4/18	17-24座	洋房	308	31998.17	3-4房: 90-138
		2016-11-24	34座	住宅性质公寓	460	23490.96	公寓: 45-82
	江滨花园锦绣龙湾	2016-11-4/24	35-39栋	洋房	720	79009.32	3-4房: 88-180
	碧桂园翡翠湾	2016-11-7	翡翠湾5-8座	洋房	350	39507.78	3-4房: 99-129
	万科金域缙香	2016-11-16/21/25	7-14座	洋房	1827	179357.3	3-4房: 88-118
	奥园1号	2016-11-4/29	5、6、8座	洋房	372	40054.82	3-4房: 96-126
	绿地香颂公馆	2016-11-15	1-4座	洋房	246	25409.26	3-4房: 93-130
	珠水豪庭	2016-11-18	11-12栋座	洋房	270	26110.41	3-4房: 85-127
	融创御府	2016-11-22	1-5座	洋房	626	64400.95	3-4房: 86-138
金名都	2016-11-23	17、18栋	洋房	468	46438.44	2-4房: 84-161	
顺德	美的花湾花园	2016-11-25	5、6座	洋房	384	39865.43	3-4房: 90-111
	伦敦碧桂园御府	2016-11-25	3-4座、12-22、25座	洋房	789	99254.93	3-4房: 88-144
	伦敦碧桂园珑湾苑	2016-11-16/25	16-25、31-36座	别墅	32	12293.08	别墅: 345-436
		2016-11-25	1座	洋房	121	15975.92	3-4房: 97-158
三水	御江南国际社区	2016-11-1/18	十八区41、45、46座	洋房	744	82594.23	3-4房: 96-143
	三水万达广场	2016-11-10	3、4、5幢	洋房	316	32974.9	3-4房: 86-134
高明	美的鹭湖	2016-11-1/11	湖岸香堤、湖光鹭影	别墅	82	13716.97	别墅: 138-272

详细供应明细
可打开excel表



佛山五区月度供应
明细

全市住宅月度成交TOP20项目

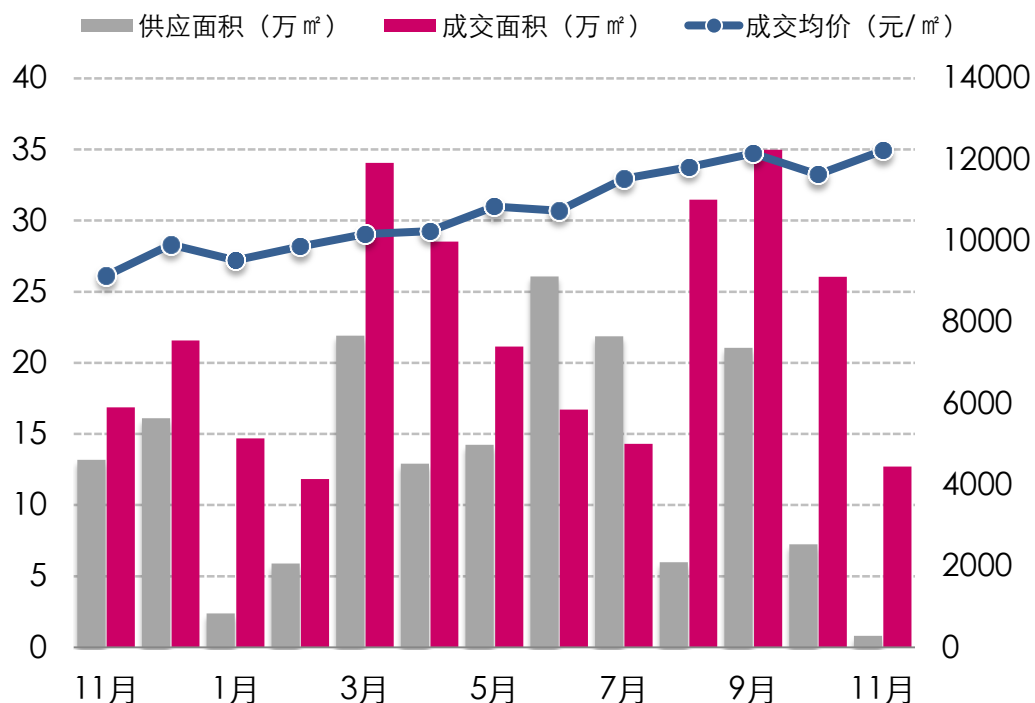
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南海	万科金域缙香	401	39554	18327
2	南海	江滨花园锦绣龙湾	381	37518	8130
3	南海	碧桂园翡翠湾	325	37453	5923
4	南海	当代万国府MOMA	305	34959	22789
5	南海	恒大御湖湾	262	26927	10385
6	三水	御江南	254	27710	7432
7	高明	美的西海岸花园	225	27777	5948
8	顺德	南湖花园	212	22008	4941
9	南海	中海金沙水岸	204	25285	12084
10	顺德	华侨城天鹅湖	203	32663	15678
11	南海	恒大城	195	17007	9631
12	南海	中信山语湖	182	28183	11110
13	南海	富丰广场	174	20855	17128
14	南海	桂丹颐景园	169	14075	8208
15	三水	碧桂园翡翠山	155	16816	6025
16	顺德	雅居乐英伦首府	152	16798	12185
17	高明	樵顺嘉园	136	12352	4603
18	高明	君御海城	134	16084	6102
19	南海	奥园1号	129	13371	21653
20	高明	金富雅苑	127	11758	3656

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城楼市供应缩量明显，成交量持续下滑，楼价止跌

2015年至今禅城商品住宅供求走势



2016年11月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	0.8万㎡	↓94%	↓89%
成交面积	12.7万㎡	↓25%	↓51%
成交金额	15.52亿元	↑1%	↓49%
成交均价	12222元/㎡	↑34%	↑5%

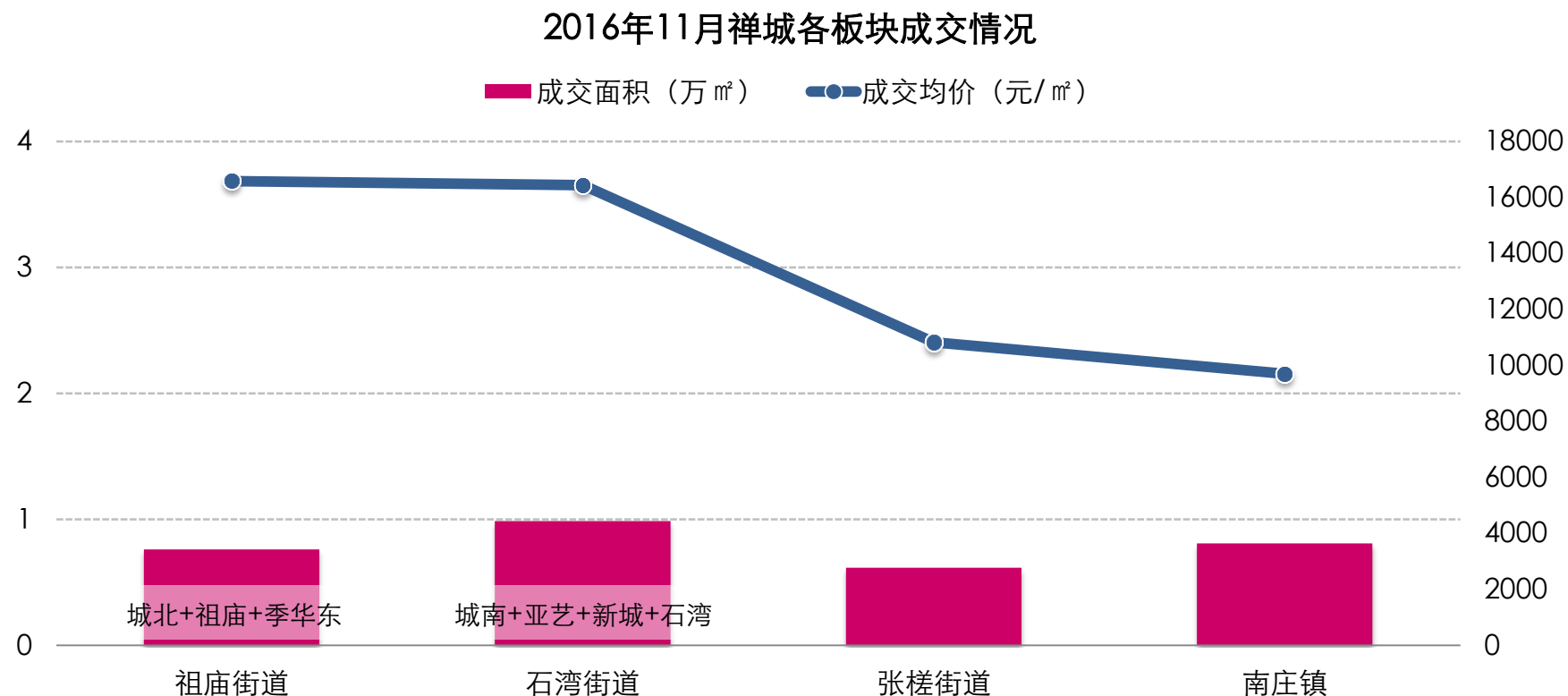
2016年1-11月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	140.34万㎡	↑20%
成交面积	246.48万㎡	↑55%
成交金额	272.44亿元	↑82%
成交均价	11053元/㎡	↑18%

2016年11月，禅城区仅新增供应商品住宅0.8万㎡，环比↓89%，成交12.7万㎡，环比↓51%，均价为12222元/㎡，环比↑5%。禅城重启限购以及前几个月大部分项目已集中推售新货，11月项目推售速度明显放缓，没有新品刺激及受购房名额影响，楼市销量下滑明显，但楼价终于止跌。

禅城区各板块成交情况

禅城各板块销量维持低位，祖庙和石湾价格仍高位运行。



2016年11月，限购下禅城石湾板块表现相对较好，网签约1万 m²，均价为16440元/ m²；祖庙和石湾板块价格相当，均维持在16000元/ m² 以上。

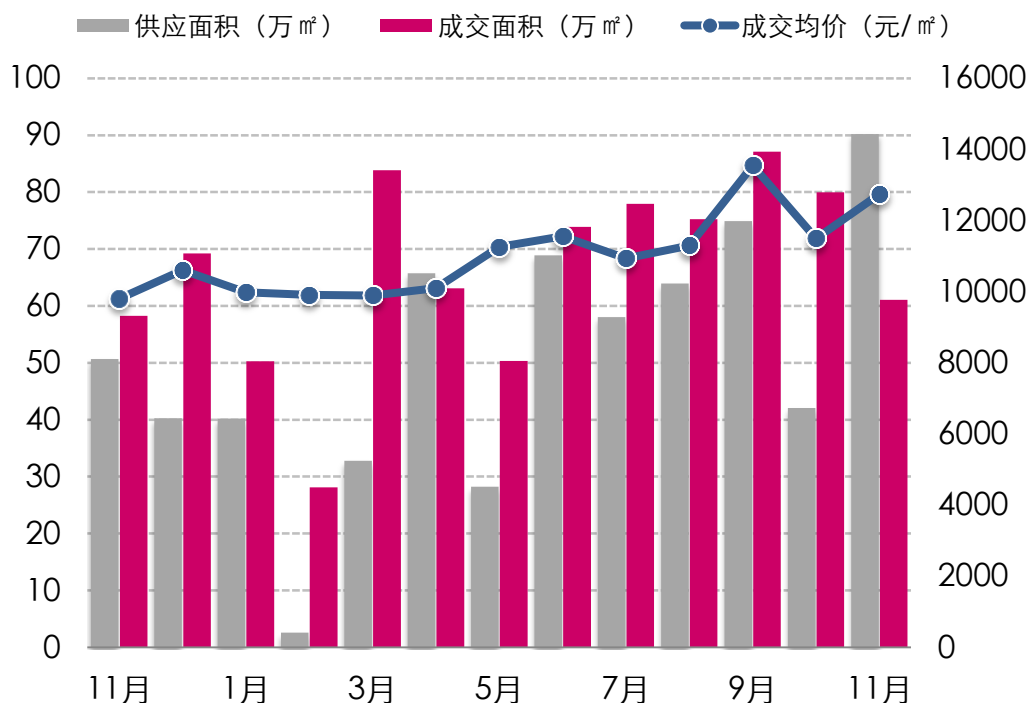
禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	绿地璀璨天城	20	2725	17125
2	石湾	龙光天湖华府	20	1923	18013
3	祖庙	普君新城	20	1807	13116
4	南庄	龙光水悦龙湾	16	1768	7403
5	南庄	保利翡翠公馆	13	1727	13133
6	张槎	中海凤凰熙岸	12	1225	14121
7	祖庙	星星凯旋公馆	11	1555	17631
8	张槎	领地海纳珑庭	11	1030	9384
9	祖庙	越秀岭南隽庭	10	1556	16678
10	张槎	御璟上院	10	1402	8906
11	石湾	保利碧桂园天汇	10	1352	17679
12	张槎	海湾城	10	1018	11257
13	南庄	绿岛明珠花园	9	1756	8251
14	南庄	汇银W新港湾	7	952	6949
15	张槎	童梦天下	7	654	11226
16	祖庙	越秀可逸新势力	6	747	11657
17	祖庙	非凡领域	6	795	13794
18	石湾	融利大厦	5	480	12577
19	石湾	泮景花园	4	956	16382
20	张槎	卓远广场	4	463	12093

南海区住宅成交情况

南海区多盘新拿预售证，但并没能撬动成交量，楼价有上行调整

2015年至今南海商品住宅供求走势



2016年11月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	90.2万㎡	↑78%	↑114%
成交面积	61.1万㎡	↑5%	↓24%
成交金额	77.9亿元	↑36%	↓15%
成交均价	12749元/㎡	↑30%	↑11%

2016年1-11月南海区商品住宅供求情况

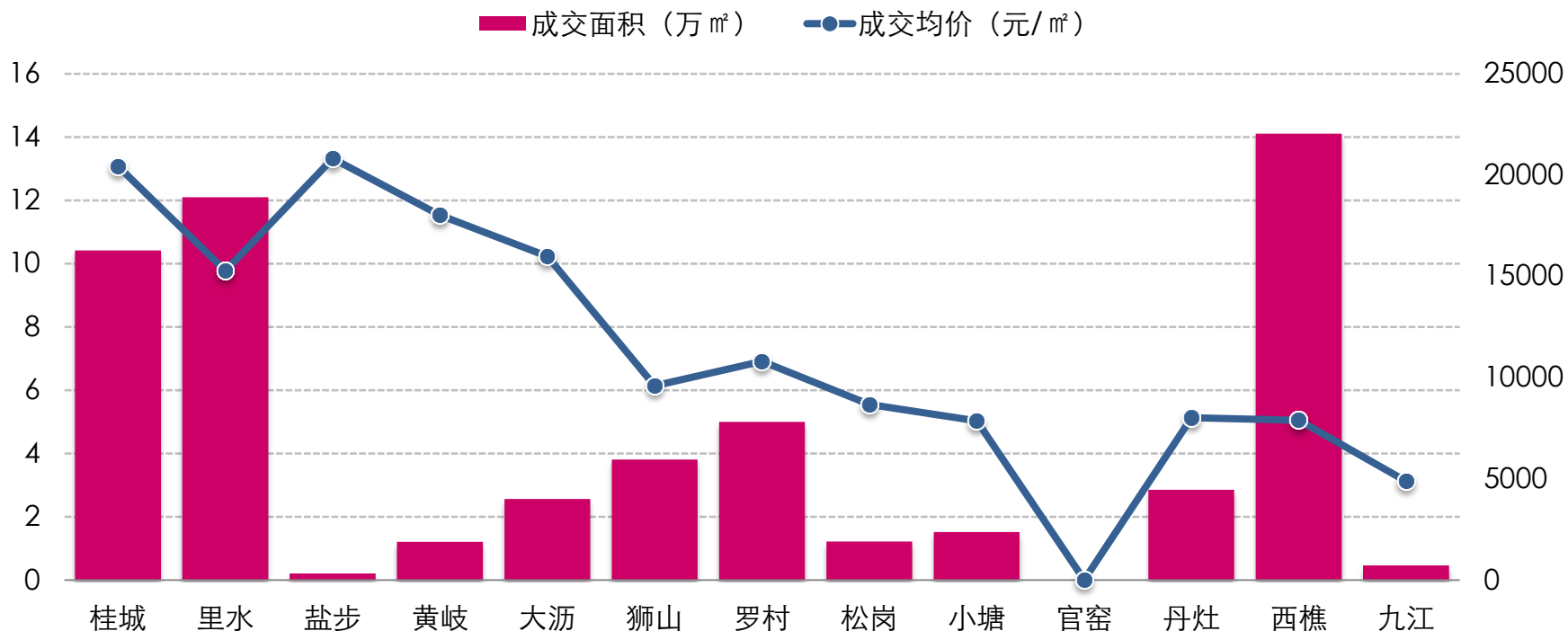
分项	指标	同比
供应面积	567.69万㎡	↑8%
成交面积	730.91万㎡	↑22%
成交金额	824.84亿元	↑41%
成交均价	11285元/㎡	↑16%

2016年11月，南海区新增供应商品住宅90.2万㎡，环比↑114%，成交面积为61.1万㎡，环比↓24%，成交均价为12749元/㎡，环比↑11%。接近年关，大部分项目有新货供应，冲刺业绩，本月新货量达月度新高。非限购镇街西部重镇西樵表现突出，是全区成交量的主要支撑区域，广佛交界新推售项目迎集中签约潮，拉升楼价回升。

南海区各板块成交情况

非限购区域西樵镇成交向好，桂城楼价突破20000元/㎡

2016年11月南海各板块成交情况



2016年11月，西部重镇西樵属于非限购区域，片区内多盘受购房者追捧，本月销量位居南海区首位，网签14.1万㎡；限购镇街里水、桂城紧随其后；桂城楼价突破20000元/㎡。

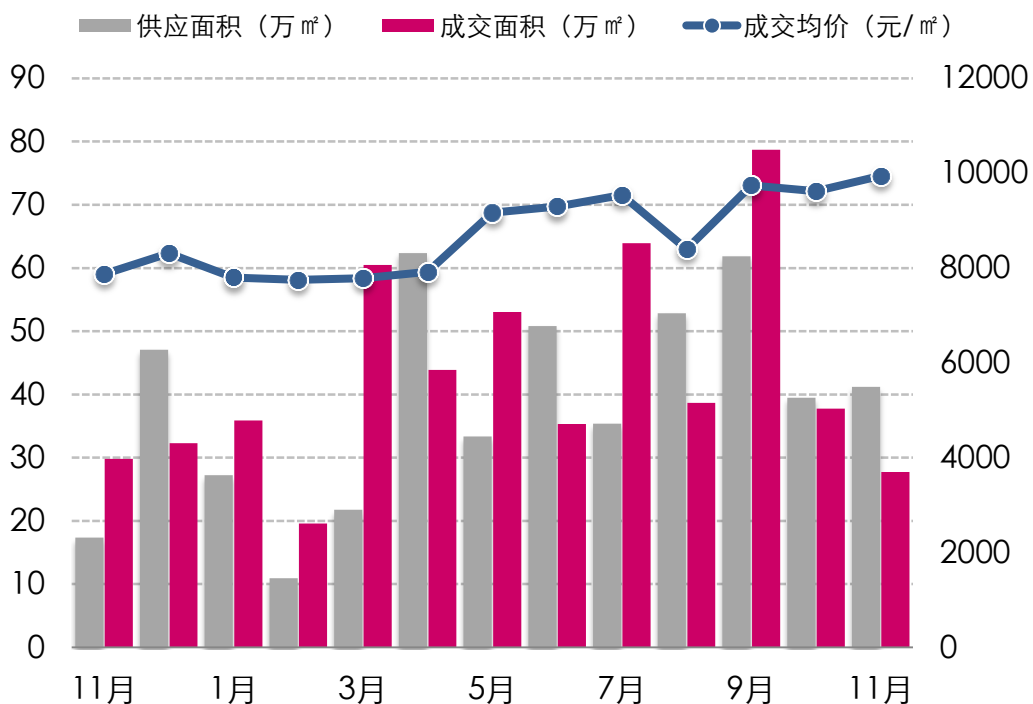
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	里水	万科金域缙香	401	39554	18327
2	西樵	江滨花园锦绣龙湾	381	37518	8130
3	西樵	碧桂园翡翠湾	325	37453	5923
4	桂城	当代万国府MOMA	305	34959	22789
5	西樵	恒大御湖湾	262	26927	10385
6	里水	中海金沙水岸	204	25285	12084
7	狮山	恒大城	195	17007	9631
8	里水	中信山语湖	182	28183	11110
9	桂城	富丰广场	174	20855	17128
10	丹灶	桂丹颐景园	169	14075	8208
11	桂城	奥园1号	129	13371	21653
12	黄岐	时代水岸花园	118	10431	18474
13	罗村	奥园公园一号	112	14448	13171
14	西樵	悦珑水岸花园	107	10425	6819
15	罗村	尚观嘉园	106	13147	9809
16	西樵	三盛颐景园	103	10600	8174
17	松岗	名澳汇锦桃园	100	10448	8703
18	小塘	紫悦明都	98	9756	8227
19	罗村	雅丽豪庭	85	8409	9028
20	小塘	上林苑	83	4634	7478

顺德区住宅成交情况

11月顺德销量持续调整，价格攀升到近万元。

2015年至今顺德商品住宅供求走势



2016年11月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	41.21万 m ²	↑ 137%	↑ 4%
成交面积	27.74万 m ²	↓ 7%	↓ 27%
成交金额	27.58亿元	↑ 18%	↓ 24%
成交均价	9943元/m ²	↑ 26%	↑ 3%

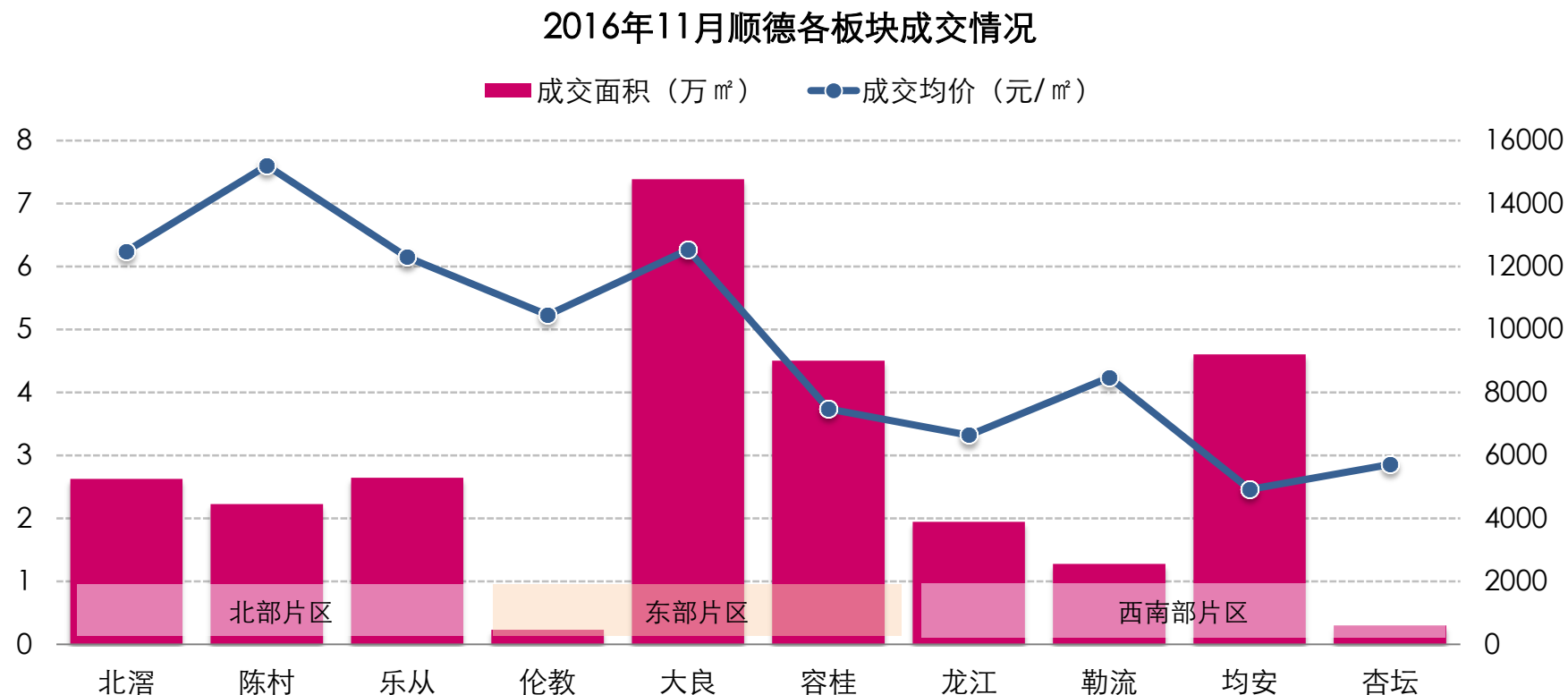
2016年1-11月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	437.16万 m ²	↑ 93%
成交面积	494.99万 m ²	↑ 38%
成交金额	440.48亿元	↑ 61%
成交均价	8899元/m ²	↑ 16%

2016年11月，顺德区新增供应商品住宅41.21万 m²，环比↑4%，成交面积为27.74万 m²，环比↓27%，均价为9943元/m²，环比↑3%。限购后顺德销量持续下滑，价格却逐步走强，近期市场维持调整态势。

顺德区各板块成交情况

大良、均安集中网签支撑成交量，陈村均价维持在万五元。



2016年11月，大良销量重回焦点，领跑市场，均安销量也突出。其中，大良销量超7万 m²，位居区域之首，均安也达到4.6万 m²，位居次席。限购区域项目集中网签支撑市场价格，陈村均价达15205元/ m²。

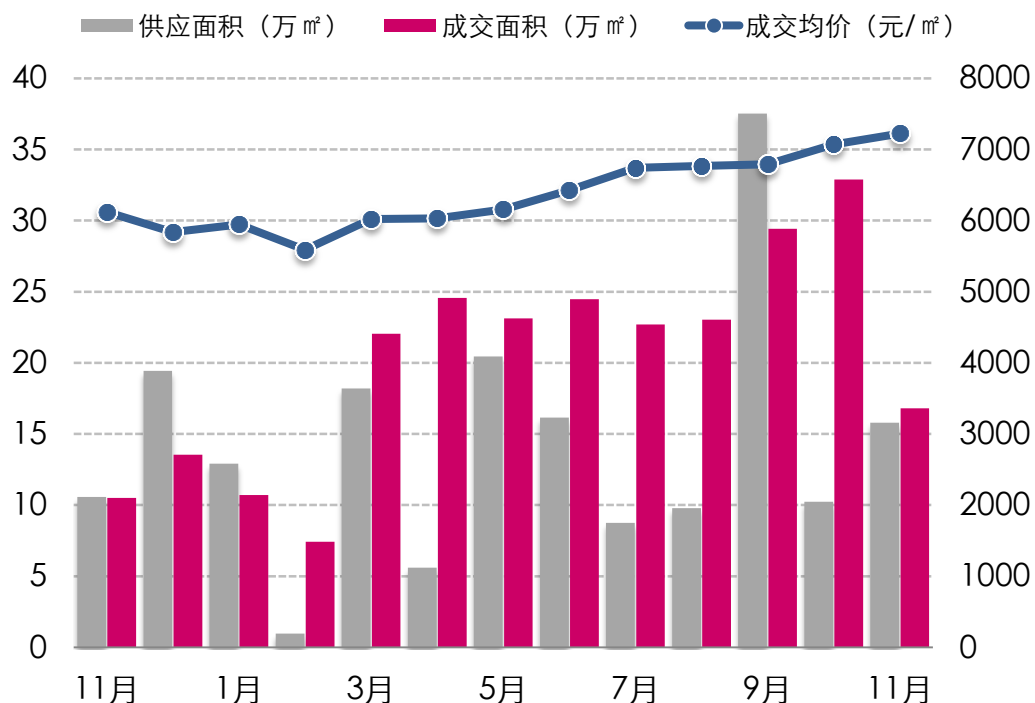
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	均安	南湖花园	212	22008	4941
2	大良	华侨城天鹅湖	203	32663	15678
3	北滘	雅居乐英伦首府	152	16798	12185
4	乐从	碧桂园华润新城之光	111	13420	13717
5	陈村	藏珑华府	94	9233	15634
6	均安	都市经典广场	89	9728	5559
7	勒流	博澳城	82	8735	9033
8	容桂	龙光水悦熙园	79	7840	7545
9	大良	双子星公馆	68	6007	7876
10	龙江	龙江协兴购物中心	67	8007	6734
11	均安	峰汇豪庭	64	5673	5238
12	大良	龙湖春江名城	54	5866	9344
13	陈村	星英半岛	50	5847	14190
14	容桂	时代倾城	47	5828	7912
15	容桂	郎宁郡	47	5125	7418
16	大良	保利碧桂园悦公馆	40	4869	11486
17	容桂	凯蓝滨江名门	39	3723	11393
18	龙江	佛奥凯茵苑	38	4070	6355
19	陈村	荔园新天地	35	3418	17297
20	北滘	碧桂园桂澜山	30	3086	15099

三水区住宅成交情况

三水楼市供应回升，但成交腰砍，楼价持续上扬势头

2015年至今三水商品住宅供求走势



2016年11月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	15.8万㎡	↑ 50%	↑ 54%
成交面积	16.8万㎡	↑ 60%	↓ 49%
成交金额	12.13亿元	↑ 89%	↓ 48%
成交均价	7223元/㎡	↑ 18%	↑ 2%

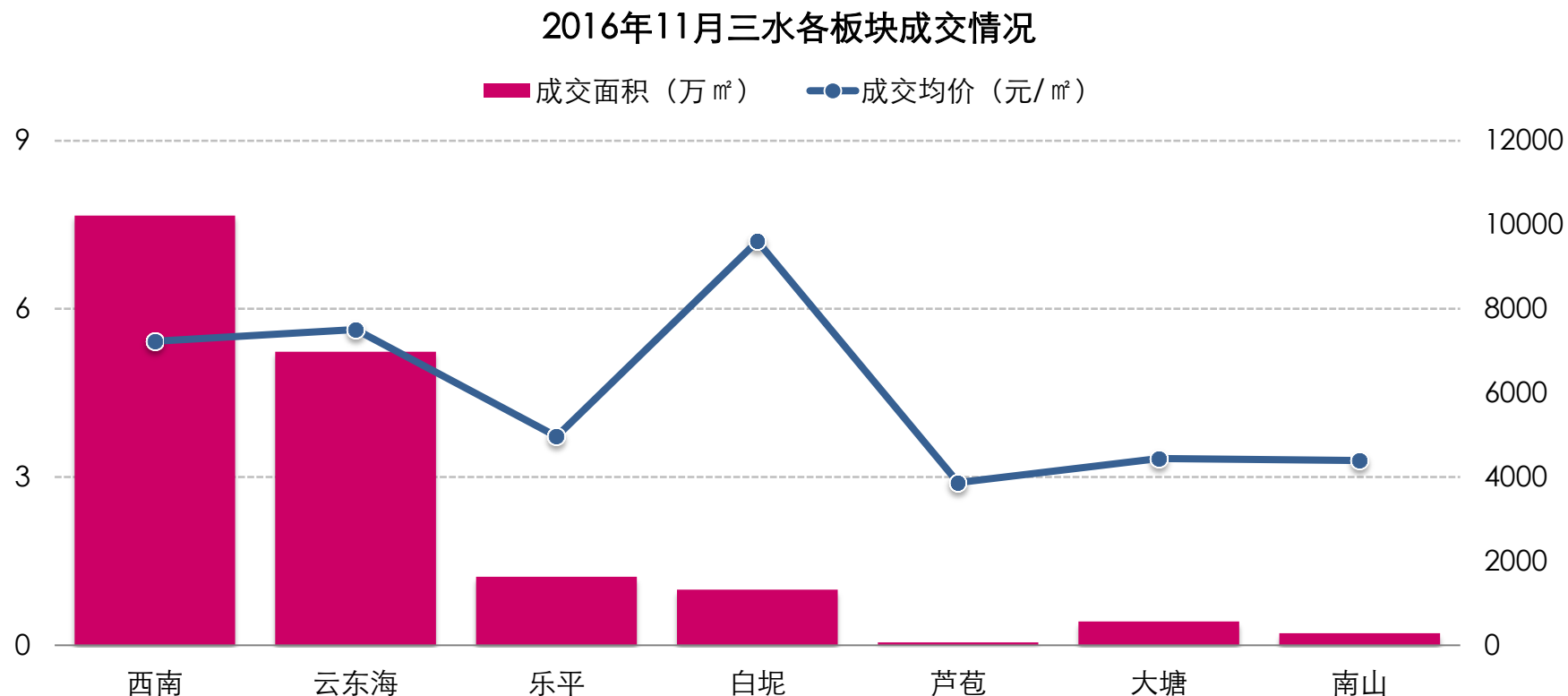
2016年1-11月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	156.34万㎡	↑ 16%
成交面积	237.18万㎡	↑ 95%
成交金额	154.85亿元	↑ 118%
成交均价	6529元/㎡	↑ 12%

2016年11月，三水区新增供应商品住宅15.8万㎡，环比↑54%，成交面积为16.8万㎡，环比↓49%，成交均价为7223元/㎡，环比↑2%。三水楼市持续半年成交量维持在25万㎡的均量，11月楼盘销售进度稍有回落，但新增供应量有增加，或为年末冲刺业绩作准备。受别墅产品及高价项目的拉升，三水区域楼价持续上扬趋势。

三水区各板块成交情况

西南、云东海街道销量位居首两位，白坭楼价在9600元/㎡以上



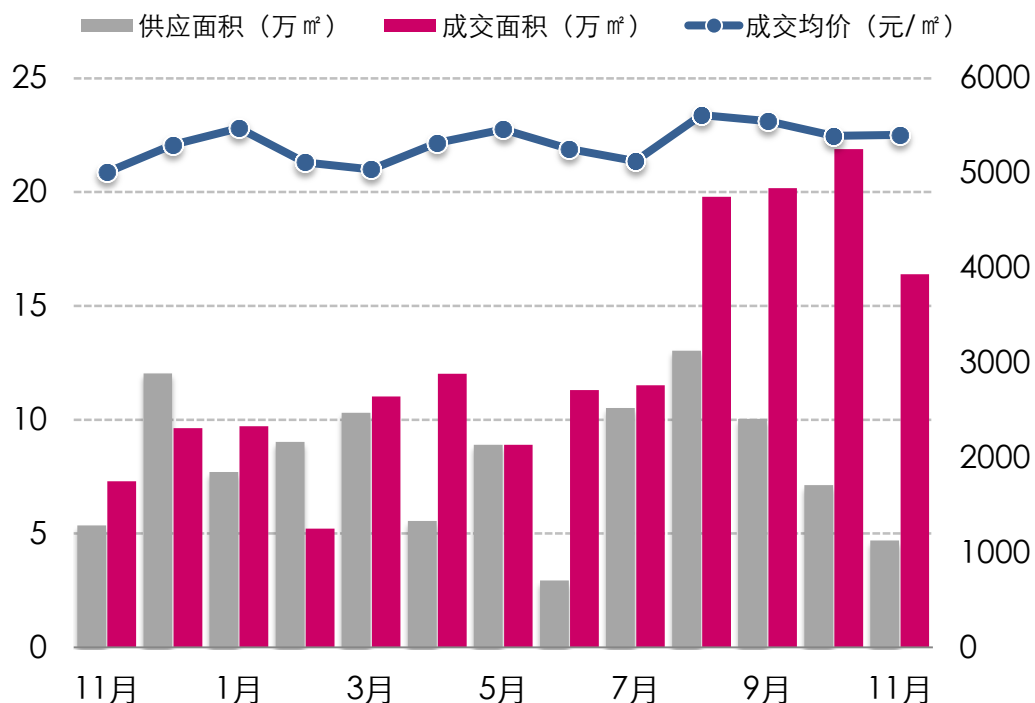
2016年11月，三水中心城区西南街道继续保持良好的销售势头，成交量达7.7万㎡；云东海街道多个楼盘热销，三水区前6位占据四席；乐平、白坭镇街销量超1万㎡，其中山水龙盘别墅产品销量良好，拉升白坭楼价破9；芦苞、大塘、南山镇街楼市发展缓慢，成交量均在0.5万㎡以下。

三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	御江南	254	27710	7432
2	云东海	碧桂园翡翠山	155	16816	6025
3	云东海	恒福新里程	114	7406	9136
4	云东海	三水万达广场	107	14774	7762
5	乐平	华盛圆坊名荟花园	107	9564	4990
6	云东海	万景豪园	54	4894	8039
7	西南	鸿安花园	54	6101	6431
8	西南	北江明珠花园	52	7151	5972
9	白坭	山水龙盘	44	7614	11193
10	西南	华瑞帝景湾花园	44	4911	7004
11	西南	兆丰豪庭	38	3599	6451
12	西南	恒达花园	36	4320	7736
13	西南	保利中央公园	36	4843	8255
14	西南	三水雅居乐	34	4590	10083
15	西南	汇信华府	32	3093	7077
16	大塘	莱福花园	29	2523	4847
17	云东海	明智雅苑	24	2075	5452
18	云东海	保利云上	19	2902	12362
19	南山	萌茵花园	17	2151	4394
20	西南	博雅滨江	15	2178	7423

高明楼市持续去库存，楼价保持平稳

2015年至今高明商品住宅供求走势



2016年11月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	4.7万 m ²	↓ 12%	↓ 34%
成交面积	16.4万 m ²	↑ 125%	↓ 25%
成交金额	8.86亿元	↑ 142%	↓ 25%
成交均价	5403元/ m ²	↑ 8%	持平

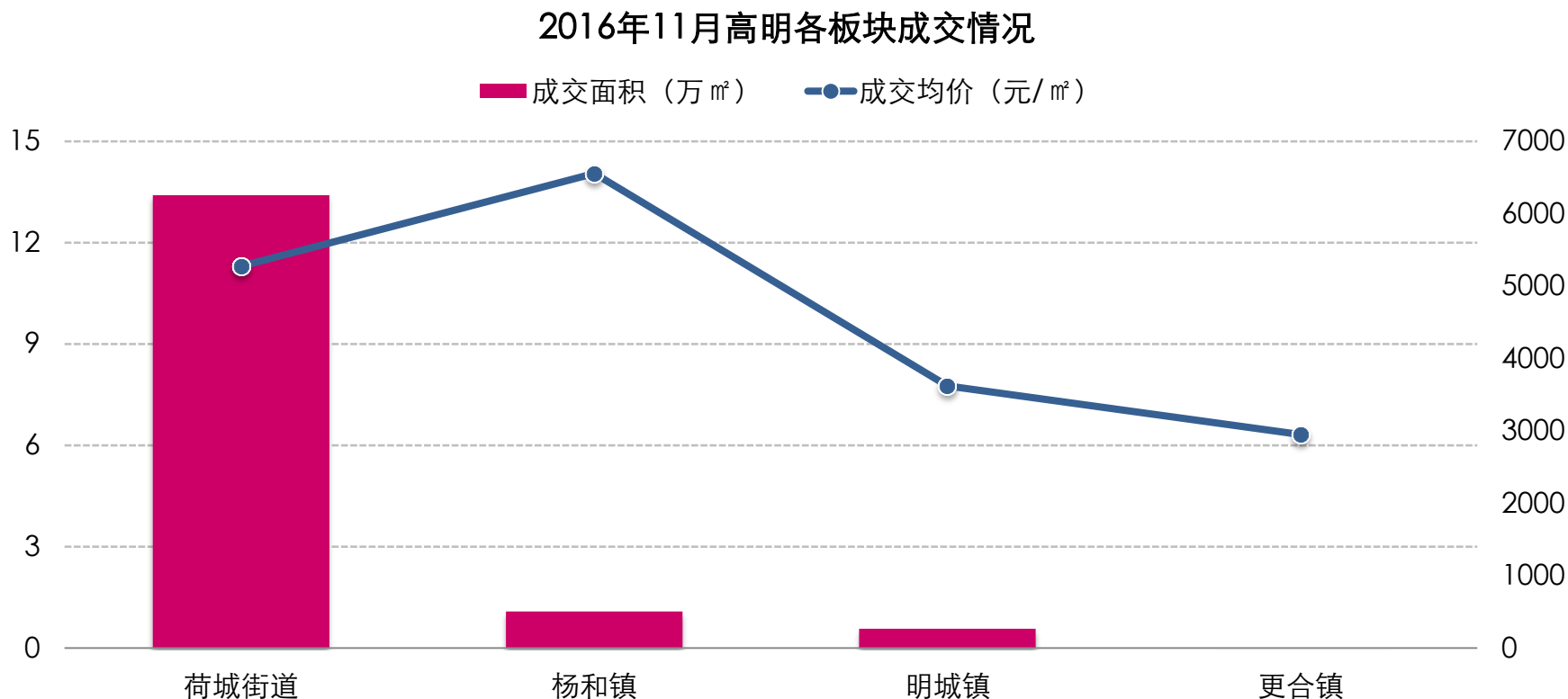
2016年1-11月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	89.83万 m ²	↑ 14%
成交面积	147.95万 m ²	↑ 128%
成交金额	79.61亿元	↑ 158%
成交均价	5381元/ m ²	↑ 13%

2016年11月，高明区新增供应商品住宅4.7万 m²，环比↓39%，成交面积为16.4万 m²，环比↓25%，成交均价为5403元/ m²，与上周几乎持平。高明不限购政策利好，释放了区域内外购买力，楼市全面去库存，部分刚需楼盘受客户青睐，楼价保持平稳。

高明区各板块成交情况

荷城街道产销旺盛，销量位居区域榜首，杨和镇楼价最高



2016年11月，高明楼市发展极度不平衡，荷城街道多盘在售，住宅销售一枝独秀，成交13.4万 m²，位居首位；明城与更合两镇成交均不足1万 m²；杨和楼价最高，靠美的鹭湖高价产品支撑。

高明区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	荷城	美的西海岸花园	225	27777	5948
2	荷城	樵顺嘉园	136	12352	4603
3	荷城	君御海城	134	16084	6102
4	荷城	金富雅苑	127	11758	3656
5	荷城	江滨香格里拉花园	102	11016	5499
6	荷城	金田豪庭	94	8256	4864
7	荷城	三洲新天地	93	5766	4841
8	荷城	宜丰豪庭	50	5278	5478
9	杨和	雅居蓝湾花园	48	4297	3828
10	明城	沧江水岸花园	37	3713	3872
11	荷城	碧桂园联丰天汇湾	35	3605	6147
12	荷城	能信水岸华庭	27	2417	5282
13	杨和	美的鹭湖	26	3423	12543
14	荷城	勤天汇	25	2639	6555
15	杨和	明银凯伦堡豪庭	24	2181	3318
16	荷城	丽日名都	23	1515	5587
17	荷城	雅然轩	22	1692	3843
18	荷城	东湖洲花园	22	2577	5665
19	荷城	海景春天里花园	20	2300	4483
20	荷城	涛汇尚品花园	18	1879	5950

04

PART FOUR

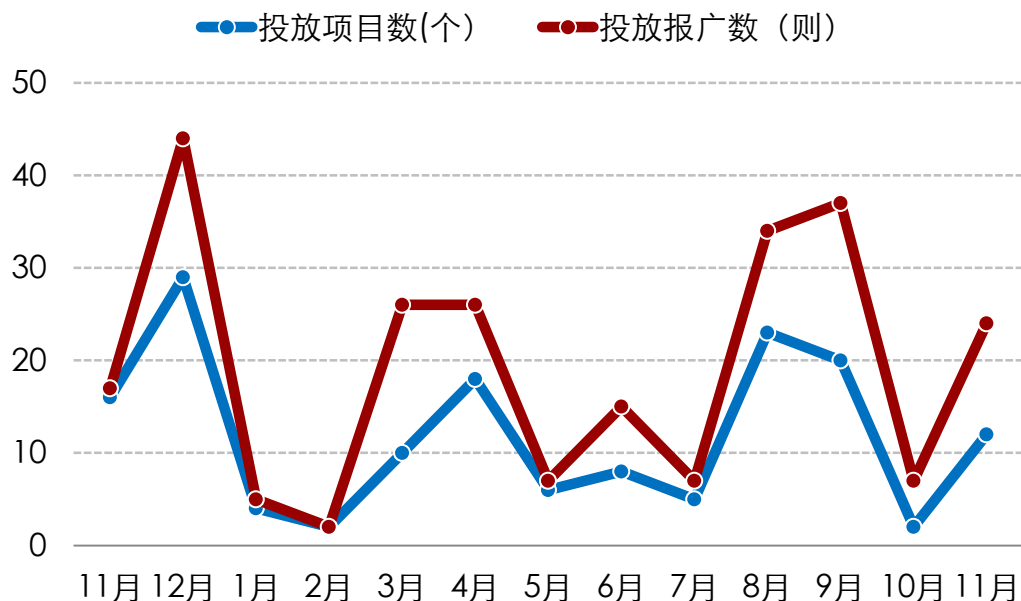
项目营销

Project marketing

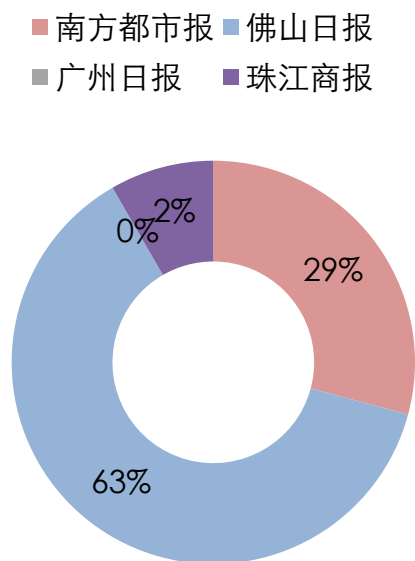
全市报纸广告投放情况

楼盘报纸广告投放量有明显增加，为年底冲刺造势

近1年佛山报广投放走势



2016年11月报广投放占比

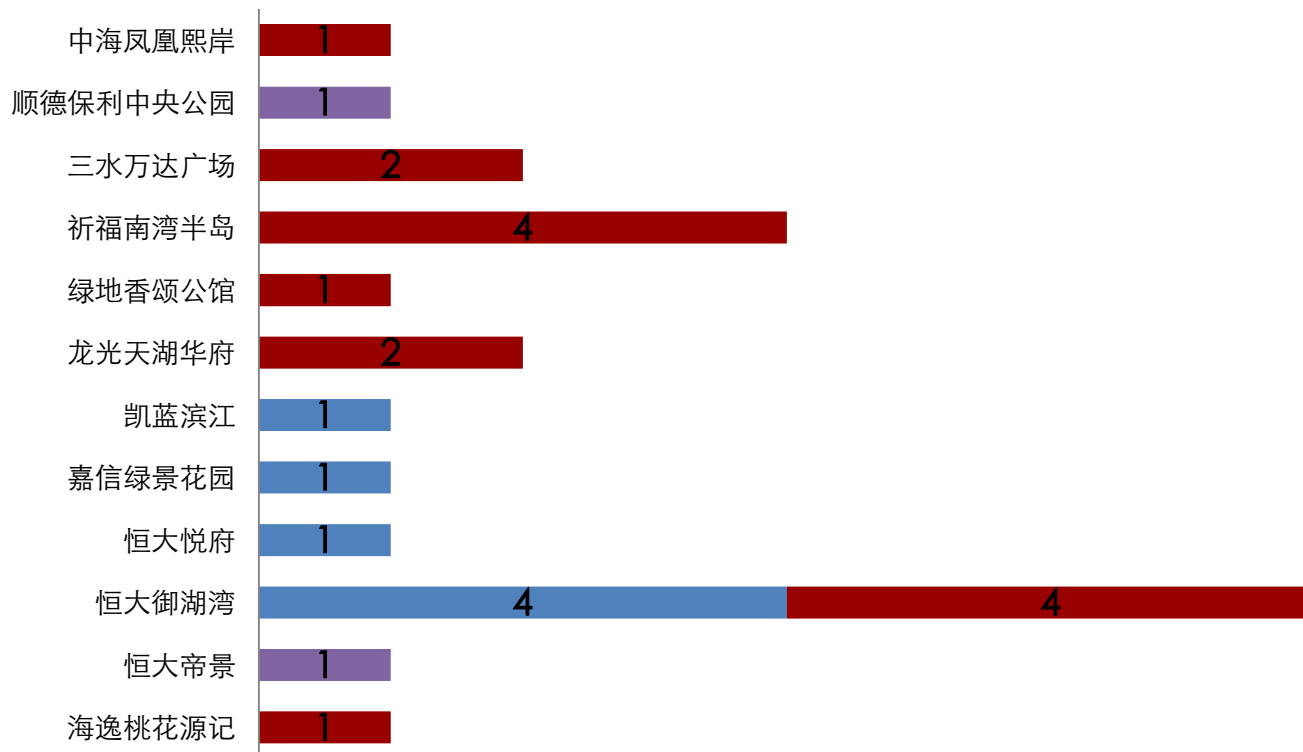


2016年11月，佛山全市报纸广告投放24则，环比增加17则，投放项目共12个，环比增加10个；其中投放佛山日报有15则，占63%，南方都市报有7则，珠江商报有2则。

西樵听音湖纯新盘恒大御湖湾大幅度投放报广宣传开盘

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报 ■ 珠江商报





当代万国府MOMA

11月12日 首次开盘



珠水豪庭

11月26日 纯新盘正式开售



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场2107-2108室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

