



佛山 2016 年 12 月房地产市场报告

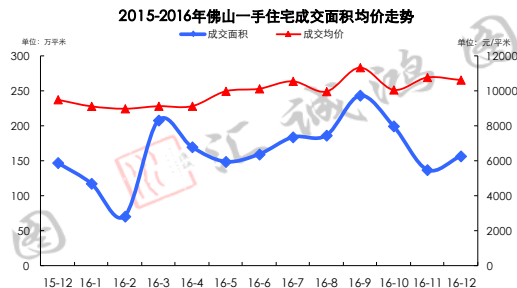
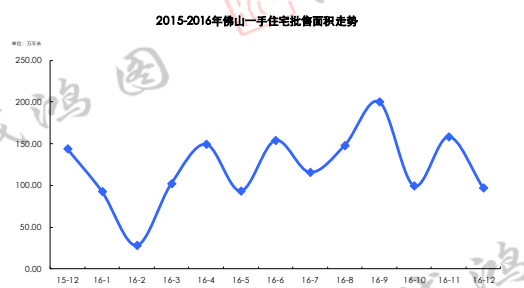
——土地市场持续火热 整体量升价跌

月刊：201612

报告出品：汇诚鸿图地产市场研究部

撰写日期：2017-01-07

市场走势



内容提要

- 宏观经济：2016年1-11月份，全国房地产开发投资93387亿元，同比名义增长6.5%，增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资62588亿元，增长6.0%，增速提高0.1个百分点。
- 中央政策：12月13日，国家统计局公布了11月全国房地产市场相关数据。1-11月份，房地产开发企业土地购置面积19046万平方米，同比下降4.3%，降幅比1-10月份收窄1.2个百分点；土地成交价款7777亿元，增长21.4%，增速提高4.7个百分点。
- 总体看，12月份佛山市土地市场火热，商住类用地成交量井喷，土地出让成交量达历史新高，不少知名房企竞相拿地，土地整体溢价率环比略为上升。2016年最后一个月，佛山各楼盘推货量小幅减少，预售量有所放缓，预售供以85-95平米刚需房和110-130平米刚改房为主。12月份一手房总成交面积环比上升，其中禅城区升幅较为明显，成交主要以85-95平米的刚需房和110-130平米的刚改房为主。佛山市库存量环比减少，其中禅城区库存量最少，去化周期预估较短，未来会出现供不应求的现象。佛山市整体成交均价环比略跌，但依然维持高位。12月佛山楼市整体表现量升价跌。

相关内容

市场资讯、市场分析、禅桂市场播报、开盘快讯、报广统计





一级市场: 2016年12月,佛山经公开市场途径共成交土地24宗,总占地面积85.67万平方米,成交总金额126.76亿元。其中住宅用地成交12宗,总占地面积为53.41万平方米,占整个土地成交的62.3%;商服用地成交4宗,总占地面积为3.08万平方米,占整个土地成交的3.6%。

二级市场: 2016年12月,佛山市一手住宅批售面积为97.47万平方米,环比减少38.6%,同比减少32.5%,新增供应面积段集中在85-95平米,占全市新增总供应量的34.6%;一手住宅成交套数为15023套,成交面积157.12万平方米,环比增加14.3%,同比增加6.5%;一手住宅成交均价为10655元/平米,环比下跌1.4%,同比上涨11.8%;成交总金额为167.41亿元,环比增加12.8%,同比增加19.0%,成交面积段集中在85-95平米,占全市总成交量的35.0%。(其中,顺德区成交面积和价格以套内计算,下同)。

三级市场: 11月份,佛山市二手房成交量环比上升,共成交二手住宅9512套,较10月份增加2392套,成交面积109.02万平方米,环比增加31.6%,同比去年11月份增长104.1%。

总的来讲: 12月份佛山市土地市场火热,商住类用地成交量井喷,土地出让成交量达历史新高,不少知名房企竞相拿地,土地整体溢价率环比略为上升。2016年最后一个月,佛山各楼盘推货量小幅减少,预售量有所放缓,预售供以85-95平米刚需房和110-130平米刚改房为主。12月份一手房总成交面积环比上升,其中禅城区升幅较为明显,成交主要以85-95平米的刚需房和110-130平米的刚改房为主。佛山市库存量环比减少,其中禅城区库存量最少,去化周期预估较短,未来会出现供不应求的现象。佛山市整体成交均价环比略跌,但依然维持高位。12月佛山楼市整体表现量升价跌。



1. 宏观经济

2016年1-11月份,全国房地产开发投资93387亿元,同比名义增长6.5%,增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中,住宅投资62588亿元,增长6.0%,增速提高0.1个百分点。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 融搜索平台融360发布最新房贷报告显示,从全国首套房贷款平均利率走势来看,11月全国首套房贷平均利率为4.45%,首次回涨,同比去年11月的4.64%下降19个百分点。
- ◇ 12月6日,中国财政部网站显示,财政部、国家税务总局下发了一则关于落实降低企业杠杆率税收支持政策的通知。通知中指出,要落实好降杠杆相关税收支持政策,对企业收购、合并、债务重组等可按税法规定享受企业所得税递延纳税优惠政策;企业重组改制涉及的土地增值税、契税、印花税,符合规定的,可享受相关优惠政策。
- ◇ 新华社北京12月9日电中共中央政治局12月9日召开会议,分析研究2017年经济工作,审议通过《关于加强国家安全工作的意见》。中共中央总书记习近平主持会议。会议认为,今年以来,在党中央坚强领导下,全党全国贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神,统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,按照去年中央经济工作会议部署,加强和改善党对经济工作的领导,坚持新发展理念,坚持稳中求进工作总基调,主动把握和引领经济发展新常态,以推进供给侧结构性改革为主线,适度扩大总需求,引导形成良好的社会预期,坚定推进各项改革,妥善应对重大风险挑战,经济社会保持平稳健康发展,实现了“十三五”良好开局。
- ◇ 政府性基金预算本级收入35005亿元,同比增长16.4%,其中国有土地使用权出让收入30979亿元,同比增长19.1%。



- ◇ 12月13日,国家统计局公布了11月全国房地产市场相关数据。1-11月份,房地产开发企业土地购置面积19046万平方米,同比下降4.3%,降幅比1-10月份收窄1.2个百分点;土地成交价款7777亿元,增长21.4%,增速提高4.7个百分点。
- ◇ 12月19日,国家统计局发布了2016年11月份70个大中城市及11月下半月一线和热点二线城市住宅销售价格变动情况。11月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市个数减少,分别比上月减少7个和8个;环比下降的城市个数增加,分别比上月增加4个和7个。
- ◇ 12月19日,“十三五”国家战略性新兴产业发展规划出台。规划提出,到2020年,战略性新兴产业增加值占GDP比重达到15%,形成新一代信息技术、高端制造、生物、绿色低碳、数字创意等5个产值规模10万亿元级的新支柱。并在更广领域形成大批跨界融合的新增长点,平均每年带动新增就业100万人以上。
- ◇ 12月21日,十二届全国人大常委会第25次会议召开第二次全体会议,住建部副部长易军于会上表示,住建部今年完成了棚户区住房改造600万套,截至11月底,已完成全年开工600万套的目标任务。
- ◇ 财政部、国税总局发布《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》。通知明确,《销售服务、无形资产、不动产注释》第一条第(五)项第1点所称“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”,是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益,不属于利息或利息性质的收入,不征收增值税。
- ◇ 12月26日,全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。住房和城乡建设部党组书记、部长陈政高全面总结了2016年住房城乡建设工作,对2017年工作任务作出部署。陈政高强调,2017年,住建系统将重点推进包括千方百计抓好房地产调控、加快棚户区改造等九个方面的工作。其中第一点就是千方百计抓好房地产调控,确保房地产市场平稳健康发展。把思想统一到中央的决策部署上来,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,支持居民自住购房需求,抑制投资投机性购房,切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。
- ◇ 国务院办公厅发布通知宣布,原则同意《佛山市城市总体规划(2011—2020年)》,并对佛山提出重视城乡区域统筹发展,合理控制城市规模等要求。
- ◇ 12月27日,中国国家税务总局局长王军在北京表示,今年5月1日起推出的营改增试点总体运行平稳,改革的效应好于预期。1至11月,营改增整体减税4699亿元。2017年,营改增减税规模会进一步扩大。

2.2 地方政府

- ◇ 顺德北部片区重点建设项目乐龙路全线1日试通车,由北向南依次将佛山一环、龙洲路、南二环、顺番公路等重要干道串联成网,强化了顺德与禅桂中心组团之间的联系,并缓解121省道、325国道等过境交通压力。
- ◇ 魁奇路快速化岭南大道节点工程于上周五启动,4日禅城公安通报称,由于考虑到对周边车流的影响,与施工方协商后,决定暂缓魁奇路岭南大道西侧路口北侧辅道的围蔽。
- ◇ 禅城交通公众网发布消息,因地铁广佛线二期即将开通,为方便市民出行,即日起,公交802、804双向增加停靠站点。
- ◇ 广东省发改委正在对广佛环线(城际轨道交通)佛山西至广州北站项目进行审批前公示,该项目建设期限为2018年至2022年。通车后,佛山西站最快可在半小时内通达广州北站,实现佛山市南海区与广州市花都区、白云区一线互通,佛山客流也可在广州北站快速换乘京广高铁等其他轨道线路。
- ◇ 从广州市国土资源和规划委员会获悉,荔湾区五眼桥区域控制性详细规划修改已通过广州市规委会审议。根据修改后的控规,广州规划部门首次明确广州5号线将衔接佛山规划5号线。



- ◇ 禅港西路拟从季华西路向北延伸至紫洞路，路线全长 2.966 公里，双向 6 车道。据禅城区交建投公司近日发布的招标公告称，该项目计划在下月中旬开建，预计明年 5 月底建成通车。
- ◇ 12 月 28 日，广中江高速公路一期工程（江门荷塘至龙溪段）正式建成通车。据广中江高速公路项目管理处有关负责人介绍，通车里程为 27 公里，起于江门荷塘与顺德均安交界的中兴一路，经过江门荷塘、顺德均安、中山古镇、江门外海，接中江高速，可为沿线居民提供前往中江、江珠高速的快捷通道。
- ◇ 28 日，广佛肇高速佛山段改造段开工。佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段的起点位于广州市华快三期终点（即广州白云区朝阳站），沿鸦岗大道高架，跨越珠江白坭河水道，顺接佛山一环，与佛山一环北段共线后，沿东西二线布设，穿广珠铁路转向西北，横穿三水劳教所，沿西乐公路布线，再由龙岗附近跨越北江，沿肇庆高新区既有道路建设路以及文德三街采用高架方案通过，与广佛肇高速公路大旺至小湘段顺接。
- ◇ 12 月 28 日，佛江高速公路和顺至陈村段工程在佛山一环东线沙涌互通立交工地现场举行动工仪式。项目计划 2019 年底建成通车，建成后将顺接广州绕城高速（西二环）和广明高速。
- ◇ 28 日，广佛线二期项目正式启用，地铁首次开进顺德。同时，考虑到地铁站外公交接驳，顺德还首次开通两条夜班公交线路：夜 932 和夜 343。另外，为了让佛山市民出行更便捷，此次广佛线二期还启用了“扫一扫”过闸功能，包括移动支付网上购票、手机过闸等功能，作为广佛线二期开通的一大亮点，澜石站、世纪莲、东平、新城东四个站点该内均设置了“云闪付”标识。

市场分析

1. 一级市场

1.1 供应分析

2016 年 12 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
南海	工业	2	7.92	21.98
顺德	住宅	1	5.18	18.14
	商业	1	2.21	6.62
三水	住宅	3	9.64	26.01
	商业	1	0.33	1.00
	工业	5	15.06	30.68
	其他	2	18.20	25.89
高明	住宅	3	11.79	21.72
	商业	1	2.18	8.72
	工业	3	12.19	36.57
总计		22	84.69	197.34

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016 年 12 月，佛山经公开市场途径共供应土地 22 宗，总面积 84.69 万平米。其中住宅用地 7 宗，占地面积为 26.61 万平米，占整个土地供应的 31.4%；商服用地 3 宗，占地面积为 4.72 万平米，占整个土地供应的 5.6%；其余为工业及其它用地。

1.2 成交分析

2016 年 12 月佛山房地产市场土地成交一览表



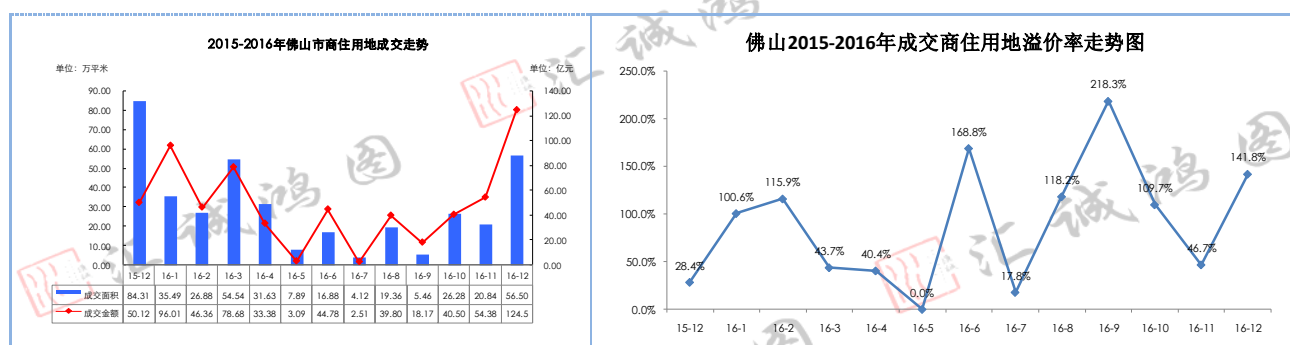
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交价(万元)
禅城	住宅	1	3.04	7.59	53027
	商业	2	1.78	7.47	44800
	其他	1	1.05	2.63	3900
南海	住宅	4	20.04	62.86	651914
顺德	住宅	6	20.62	65.33	426533
	商业	1	0.40	1.58	2453
	工业	2	4.85	12.12	4456
三水	商业	1	0.91	1.36	4950
	工业	4	11.26	22.51	6580
高明	住宅	1	9.72	29.15	62170
	工业	1	12.02	36.06	6827
总计		24	85.67	248.68	1267610

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年12月，佛山经公开市场途径共成交土地24宗，总占地面积85.67万平方米，成交总金额126.76亿元。其中住宅用地成交12宗，总占地面积为53.41万平方米，占整个土地成交的62.3%；商服用地成交4宗，总占地面积为3.08万平方米，占整个土地成交的3.6%。

各类型土地的成交量集中在顺德区，以成交住宅用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为5097元/平米，以南海区里水的一宗商住用地12688元/平米最高。



2016年12月，佛山经公开市场途径成交商住用地有16宗，总面积56.50万平方米，环比增加1.7倍，同比减少33.0%，比前11个月平均成交面积增加1.5倍；成交总金额为124.58亿元，环比增加1.3倍，同比增加1.5倍，比前11个月平均成交金额上升2.0倍。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为141.8%，其中仅有12宗地块溢价成交，成交总价有117.60亿元。

2016年12月佛山房地产市场商住土地成交明细表

区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
禅城	住宅	3.04	7.59	2.5	12月6日	53027	6985	佛山市万科置业有限公司	70.4%	禅城区南庄大道北侧、紫洞大道西侧
	商业	0.80	1.60	2	12月12日	4400	2746	佛山市华信能液化石油气有限公司	0.0%	禅城区五峰三路南侧、五峰前街西侧
	商业	0.98	5.87	6	12月26日	40400	6881	佛山市顺德区陈村万科置业	61.6%	禅城区汾江南路西侧、影荫路南侧



区域	土地用途	土地面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面 地价	竞得人	土地 溢价	位置
								有限公司		
南海	住宅	1.37	6.13	5.2	12月5日	55499	9048	佛山市万科置业有限公司	92.7%	南海区桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧“细基围”地段
	住宅	14.46	43.37	3	12月12日	427350	9854	广州鼎佳房地产有限公司	273.7%	南海区狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段
	住宅	0.13	0.10	0.75	12月21日	792	8112	邵韵琪	0.0%	南海区松岗工业城
	住宅	4.08	13.26	3.3	12月19日	168273	12688	佛山市时代鸿泰投资有限公司	129.1%	南海区里水镇里广公路邓岗地段
顺德	住宅	1.92	5.76	3	12月1日	21412	3719	陈泽明	118.2%	顺德区杏坛镇中心区 N-XT-02-01-B-04 地块
	住宅	1.82	5.45	3	12月5日	34483	6324	广东恒基实业投资发展有限公司等2个主体组成的竞买联合体	97.2%	顺德区容桂街道文海西路以北、文滘路以东地块
	住宅	4.81	16.82	3.5	12月26日	116624	6934	中海地产集团有限公司	257.5%	顺德区乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地块
	住宅	3.52	10.56	3	12月27日	57000	5398	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	115.9%	顺德区龙江镇东华北路侧隔海商住用地
	住宅	6.43	19.28	3	12月27日	166861	8655	中海地产集团有限公司	127.8%	顺德区伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地块
	住宅	2.13	7.46	3.5	12月30日	30153	4040	佛山市顺德区丽鸿房产有限公司	172.8%	顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块
	商业	0.40	1.58	4	12月30日	2453	1550	广东顺北置业发展有限公司	0.0%	顺德区北滘镇工业大道东侧 01-B2-03-1 地块
	三水	商业	0.91	1.36	1.5	12月30日	4950	3628	曾中贤等2个主体组成的竞买联合体	141.5%
高明	住宅	9.72	29.15	3	12月26日	62170	2133	佛山市万科置业有限公司	0.0%	高明区西江新城文昌路以西、明国路以北



1.3 亮点地块

12月19日10:00,南海区里水镇里广公路邓岗地段地块正式开始竞价。



经过117轮竞价,由佛山市时代鸿泰投资有限公司以168273万元和2000平米配建人才住房建筑竞得该地块,折合楼面价12688元/平米。

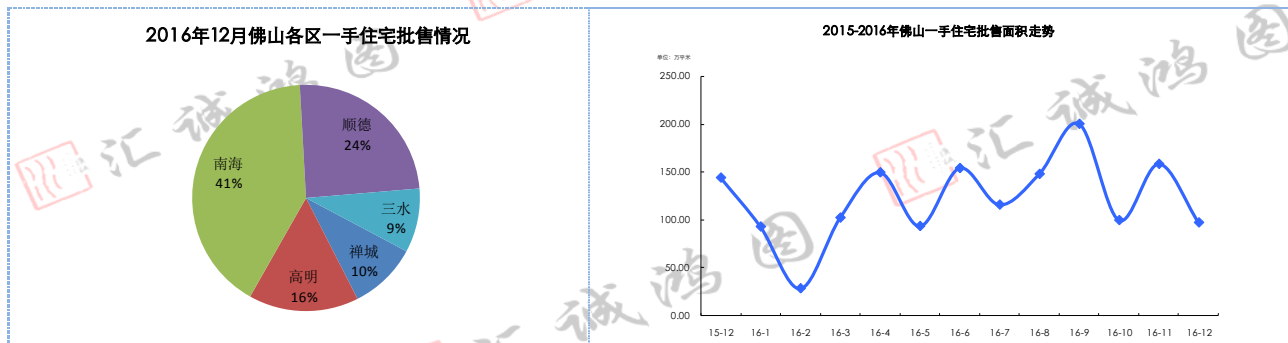
该宗地位于里水大道中东侧以及甘河路西侧,里水大道是整个后金沙洲版块内一条重要的主干道,北行接驳桂和路通往大沥桂城,或通过里和路立交接驳佛山一环及华南快速;南行可至沙涌跨线桥,进入广佛高速。此外,地块与广州地铁6号线浔峰岗站直线距离约5.3公里,自驾也仅需20分钟左右便可到达。

公共交通方面,从地块出发沿里水大道中北行约500米左右有邓岗公交站,该站点途径的公交线路较多,共13条线。其中6条为南海区内路线,通往桂城中心区及大沥黄岐等镇街;2条接驳广州,通往流花车站和芳村客运站;其余5条为里水镇巴线。此外,项目南侧1公里左右为里水汽车客运站,有多线路接驳中心城区及南海其他镇街,总体来说,交通出行相当方便。

配套方面,里水邓岗地块位于邓岗工业区内,因此周边多以厂区为主,夹杂少量食肆。地块南侧800米左右有少量商业,如东普商业广场、甘蕉商业广场、松涛山庄酒店等,而里水镇中心区距离地块约3公里左右,沿着里水大道北行便可到达。教育资源方面,周边拥有河村幼儿园、旗峰小学、旗峰中学、里水中等学校。

2. 二级市场

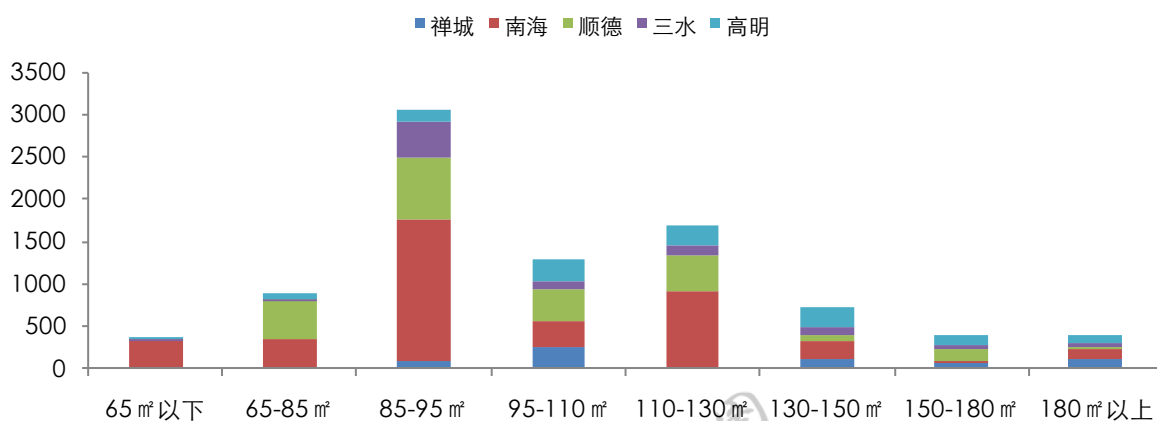
2.1 供应分析



2016年12月,佛山市一手住宅批售面积为97.47万平方米,环比减少38.6%,同比减少32.5%。

各区中,南海区新增供应量最多,有39.89万平方米,占全市新增总供应量的40.9%;其次是顺德区新增供应量有23.92万平方米,占全市新增总供应量的24.5%;高明区新增供应量有15.31万平方米,占全市新增总供应量的15.7%;禅城区有9.47万平方米,占全市新增总供应量的9.7%;三水区有8.88万平方米,占全市新增总供应量的9.1%。

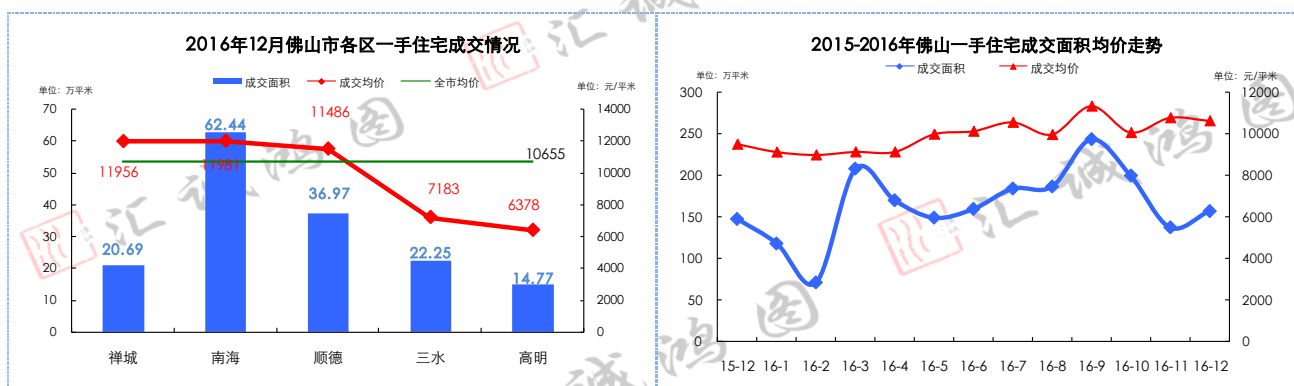
2016年12月佛山一手房住宅供应面积分布



12月佛山市一手新增供应集中在面积段85-95平米,占全市新增总供应量的34.6%;其次是面积段110-130平米,占全市新增总供应量的19.2%;面积段95-110平米占全市新增总供应量的14.6%;面积段65-85平米占全市新增总供应量的10.2%。面积段65-130平米的新增供应占比达到78.5%,未来供应以刚需房和刚改房为主。

佛山市面积段65平米以下和65-150平米新增供应量环比减少,其余面积段新增供应量环比增加,其中面积段150-180平米新增供应量环比增加94.0%;面积段180平米以上新增供应量环比均增加21.6%

2.2 成交分析



2016年12月,佛山市一手住宅成交套数为15023套,成交面积157.12万平方米,环比增加14.3%,同比增加6.5;一手住宅成交均价为10655元/平米,环比下跌1.4%,同比上涨11.8%;成交总金额为167.41亿元,环比增加12.8%,同比增加19.0%(其中,顺德区成交面积和价格以套内计算,下同)。

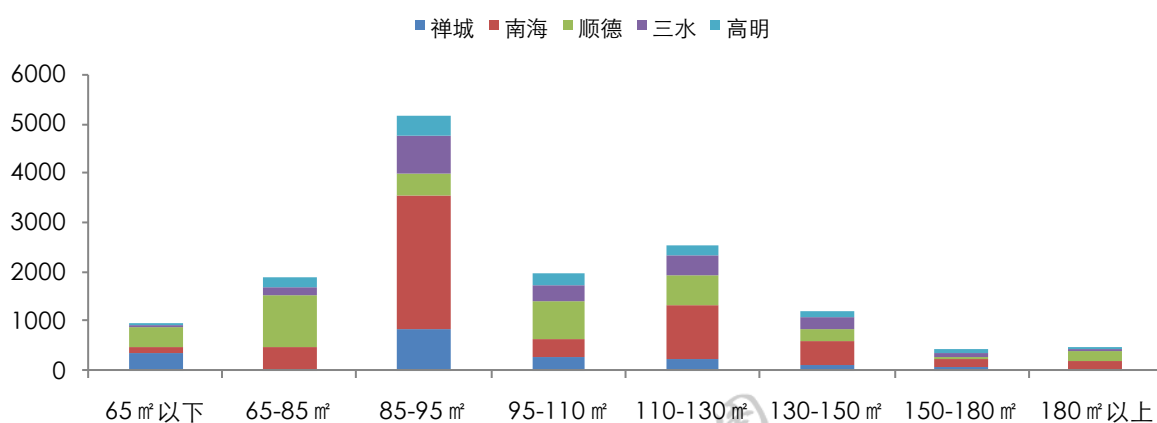
从区域成交面积来看,仅高明区成交量下降,为9.9%,佛山市其余区域成交量环比均上升,其中禅城区升幅最大,为63.4%,其次是三水区,成交量环上升32.8%,顺德区成交量环比上升20.5%,南海区成交量环比上升2.5%。

顺德和南海两个主力区成交量合计为99.40万平方米,占全市总成交量比重的63.3%,占比相比11月份增加8.5%。

在成交均价方面,顺德区和高明区环比上涨,分别为2.0和18.0%;其余区域成交均价环比全面下跌,南海区跌幅最大,为5.8%,其次是禅城区,环比下跌2.2%,然后是顺德区,环比下跌2.0%。



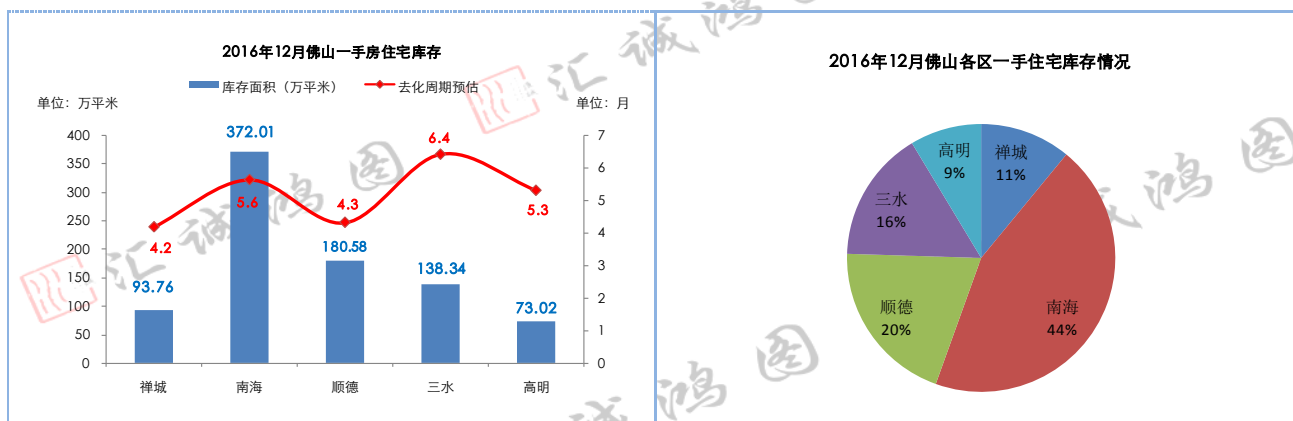
2016年12月佛山一手房住宅成交面积分布



12月佛山市一手住宅成交集中在面积段85-95平方米，占全市总成交套数的35.0%；其次是面积段110-130平方米，占全市总成交套数的17.3%；面积段在95-110平方米占全市成交套数的13.4%。

全市市仅面积段130-150平方米成交套数环比减少，为6.3%；其余面积段成交套数环比均增加，其中面积段65平方米成交套数环比增幅最大，为44.8%；其次是85-95平方米，成交套数环比增加18.8%；面积段65-85平方米成交套数环比均增加16.1%。

2.3 库存情况分析

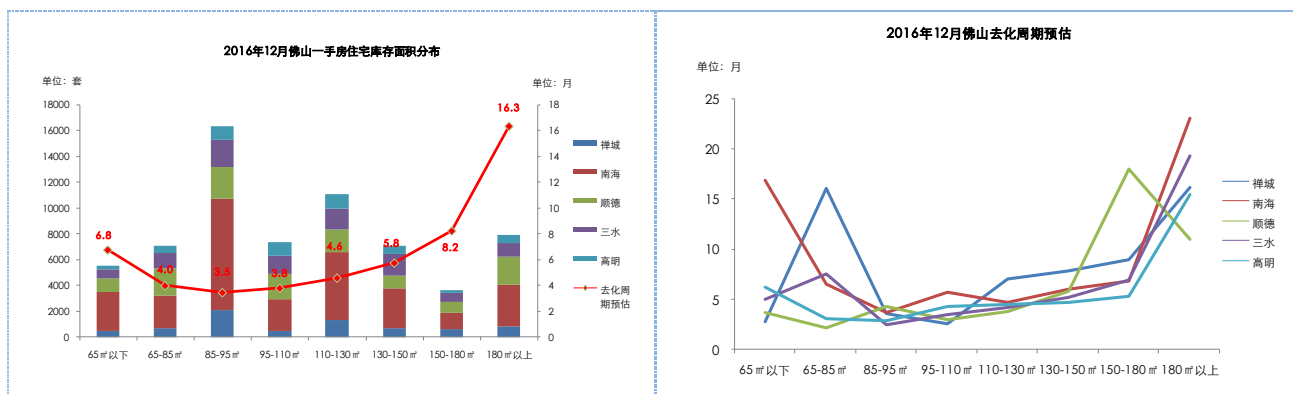


2016年12月，佛山市一手住宅库存面积为857.72万平方米，环比减少5.5%，去化周期预估为25.9个月。

各区中，南海区库存量最大，为372.01万平方米，占全市库存量的43.4%；其次是顺德区，库存量为180.58万平方米，占全市库存量的21.1%；三水区库存量有138.34万平方米，占全市库存量的16.1%；禅城区库存量有93.76万平方米，占全市库存量的10.9%；高明区有73.02万平方米，占全市库存量的8.5%。

全市仅高明区库存面积环比增加，为1.8%，去化周期预估为5.3个月；其余区域库存面积环比减少，其中禅城区库存面积环比减少12.5%，去化周期预估为5.3个月；南海区库存面积环比减少2.3%，去化周期预估为5.6个月；顺德区库存面积环比减少11.1%，去化周期预估为4.3个月；三水区库存面积环比减少4.3%，去化周期预估为6.4个月；高明区库存面积环比增加1.8%，去化周期预估为5.3个月。





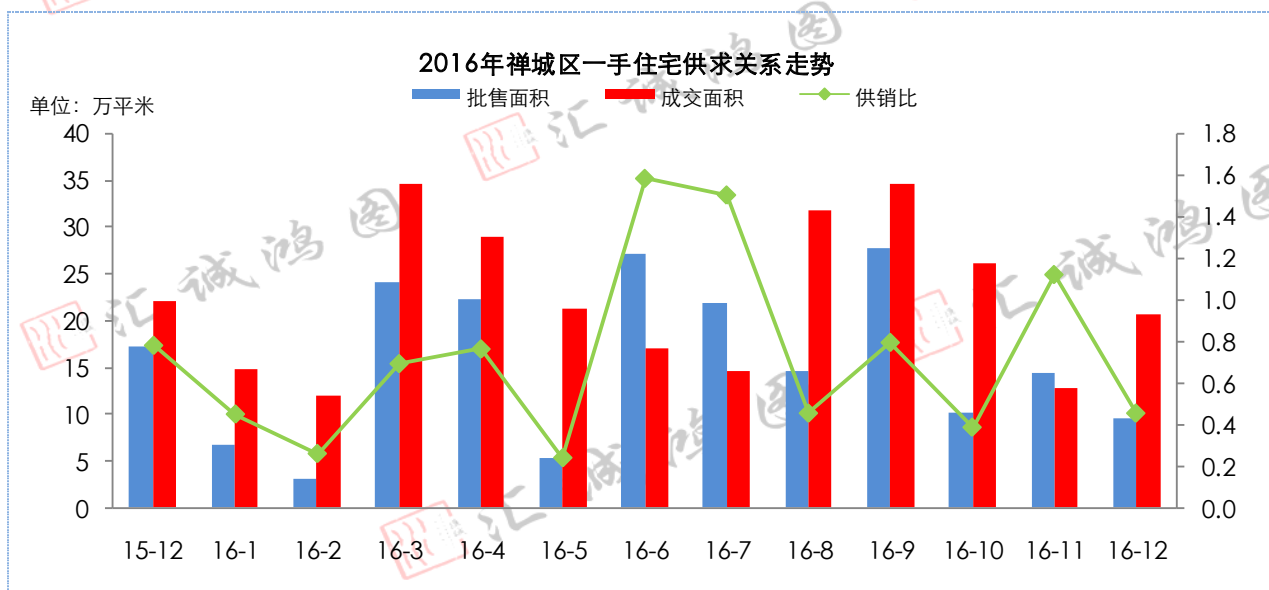
12月佛山市库存以刚需房和刚改房为主，其中面积段85-95平米的库存量最大，占佛山市库存量的24.7%，去化周期预估为3.5个月；其次是面积段110-130平米，占佛山市库存量的16.8%，去化周期预估为4.6个月；面积段180平米以上占全市库存量的12.0%，去化周期预估为16.3个月。

佛山市各面积段库存环比均减少，其中面积段65平米以下库存套数环比减少18.7%；面积段65-85平米库存套数环比减少12.8%；面积段95-110平米库存套数环比减少5.2%。

2.4 主要区域分析

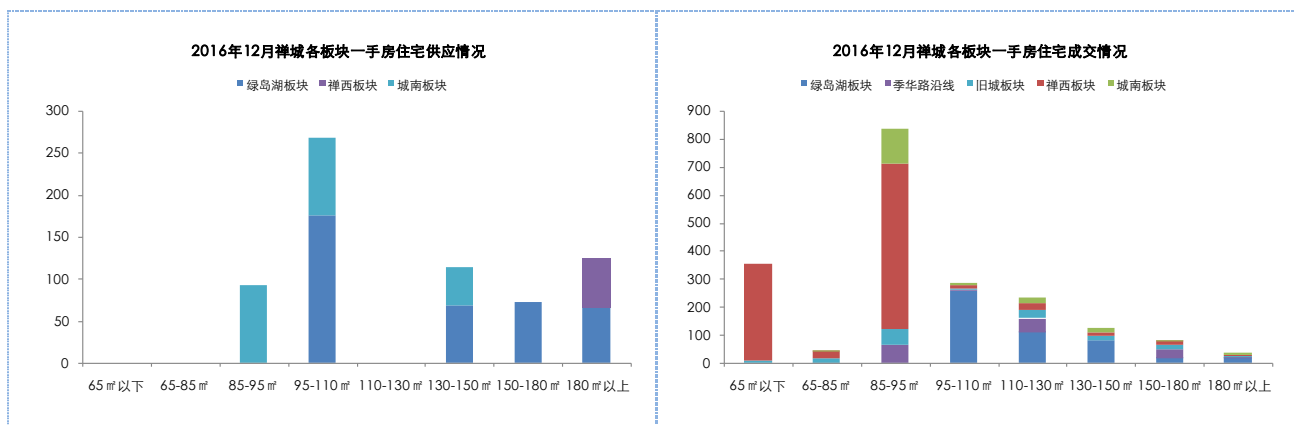
2.4.1 禅城区

2.4.1.1 总体分析



12月份禅城区新增供应量环比下降，成交量环比上升，该月市场表现求大于供，供销比0.46:1；成交均价下跌。楼盘成交量前三名分别为，万科城成交468套，均价为10000元/平米；汇银新港湾花园成交384套，均价为8379元/平米；中海凤华熙岸花园成交267套，均价为14000元/平米。

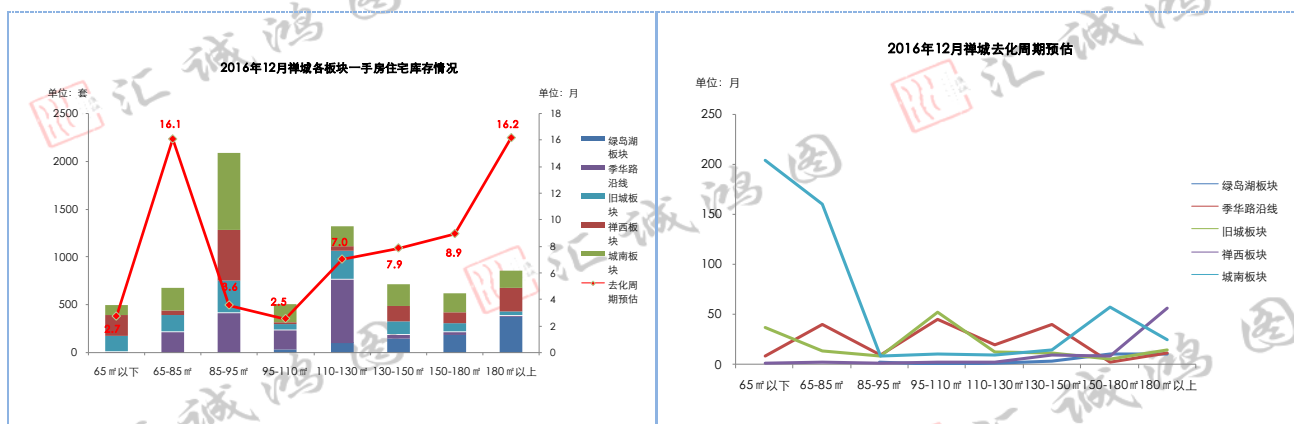
2.4.1.2 板块分析



在新增供应方面，绿岛湖板块供应最大，占禅城区总供应量的 50.0%；其次是城南板块，占禅城区总供应量的 34.3%；禅西板块供应量占禅城区总供应量的 8.7%。新增供应面积主要集中在 95-110 平米，为 40.0%。

在成交方面，禅西板块成交最大，占禅城区总成交量的 51.7%；其次是绿岛湖板块，占禅城区总成交量的 24.8%；城南板块占禅城区总成交量的 9.0%。成交面积主要集中在 85-95 平米，为 41.9%。

2.4.1.3 库存分析

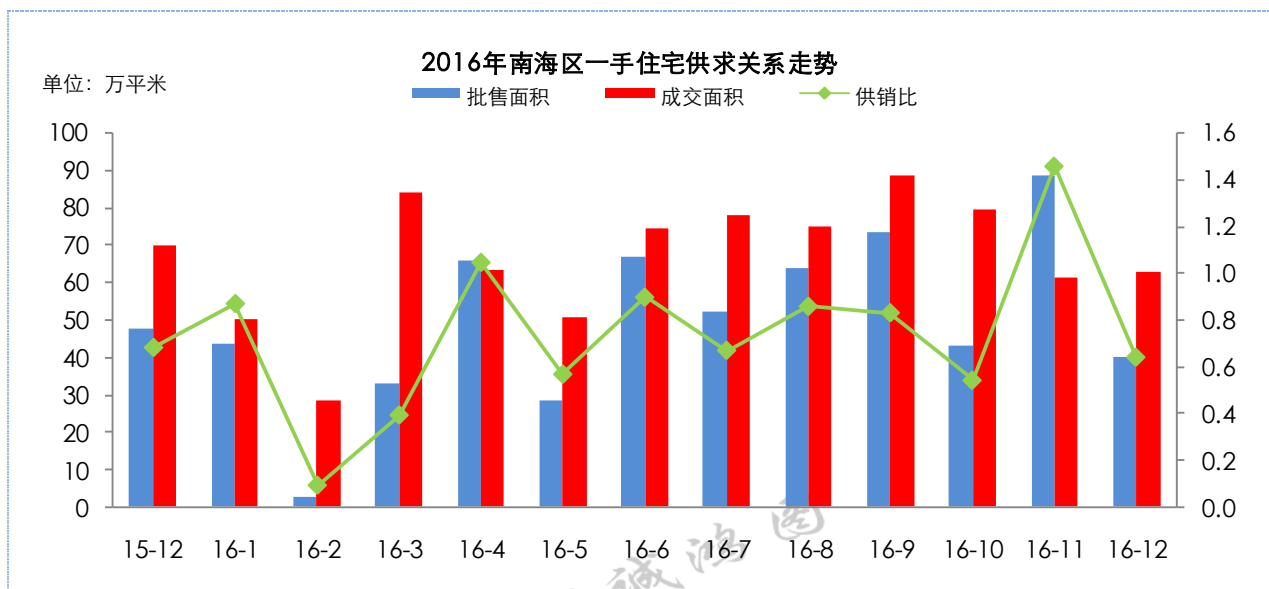


从板块库存来看，城南板块库存量最大，占禅城区库存量的 29.5%，去化周期预估为 12.5 个月；其次是季华路沿线板块，占禅城区库存量的 21.8%，去化周期预估为 14.3 个月；禅西板块库存占禅城库存量的 19.4%，去化周期预估为 2.1 个月。库存面积段主要集中在 85-95 平米，占禅城库存量的 28.8%，去化周期预估为 3.6 个月。

2.4.2 南海区

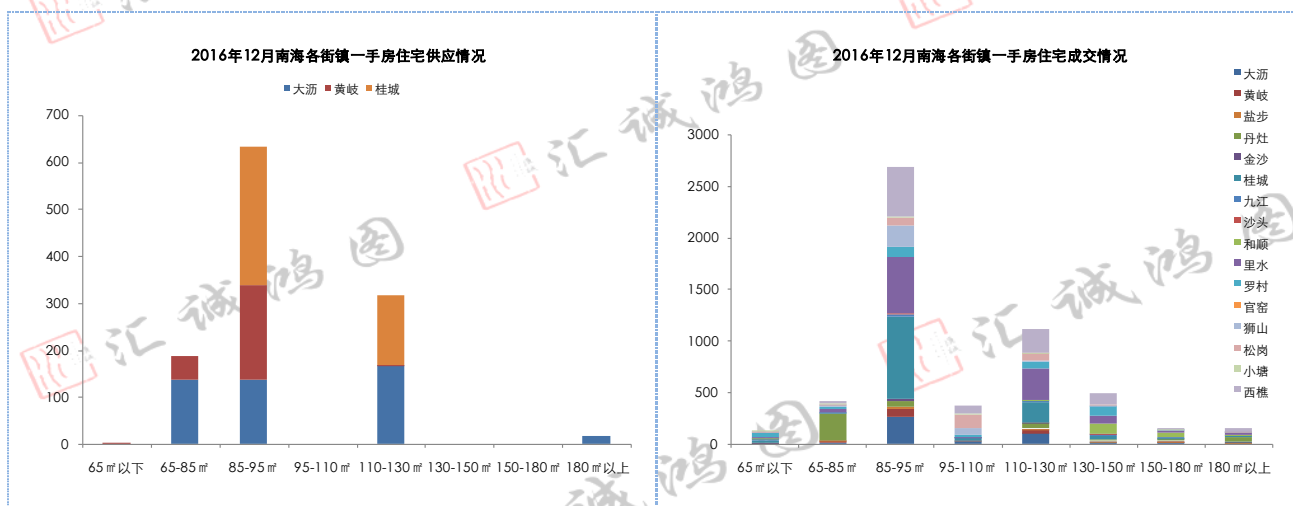
2.4.2.1 总体分析





12月份南海区新增供应量环比下降，成交量环比上升，该月市场表现依然求大于供，供销比 0.64:1；全区整体成交均价下跌。楼盘成交量前三名分别为，金域缙香花园成交 632 套，均价为 19000 元/平米；万科金域国际花园成交 518 套，均价为 6562 元/平米；西樵江滨花园锦绣龙湾成交 341 套，均价为 8568 元/平米。

2.4.2.2 街镇分析

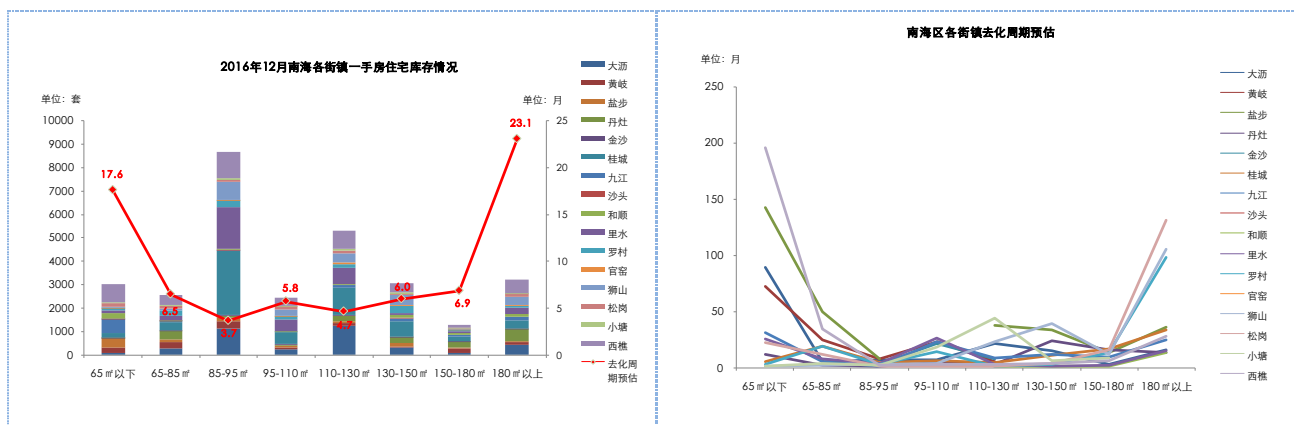


在新增供应方面，大沥供应最大，占南海区总供应量的 39.5%；其次是桂城，占南海区总供应量的 38.4%；黄岐供应量占南海区总供应量的 22.1%。新增供应面积主要集中在 85-95 平米，为 54.8%。

在成交方面，桂城成交最大，占南海区总成交量的 20.2%；其次是里水，占南海区总成交量的 18.3%；西樵占南海区总成交量的 17.4%。成交面积主要集中在 85-95 平米，为 48.8%。

2.4.2.3 库存分析

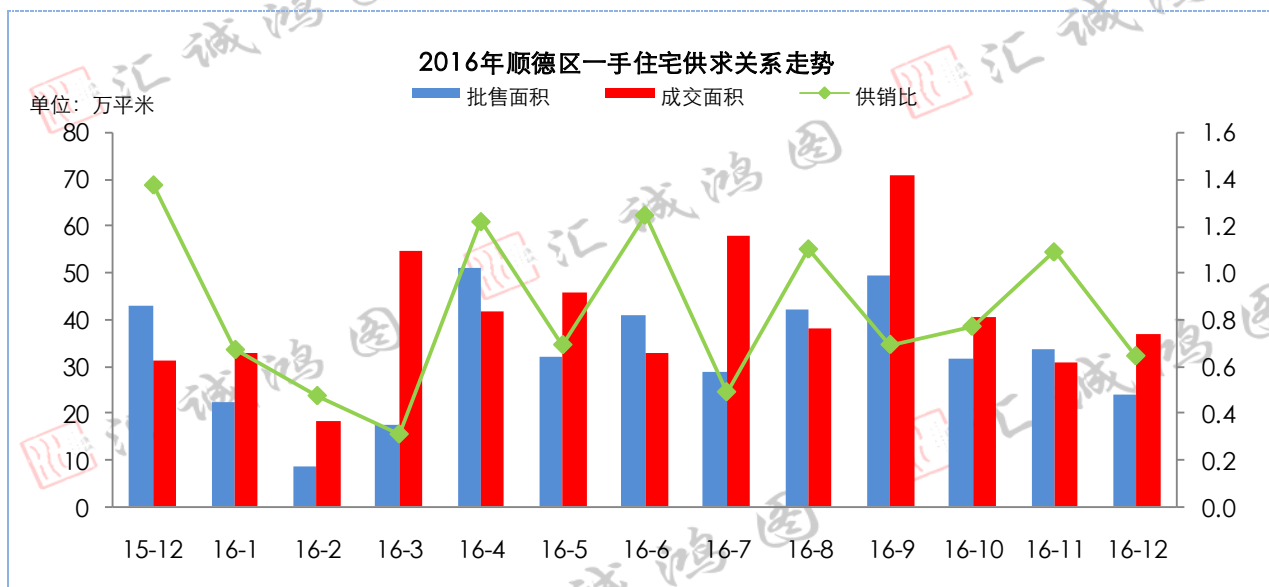




从街镇库存来看，桂城块库存量最大，占南海区库存量的 20.9%，去化周期预估为 6.3 个月；其次是西樵，占南海区库存量的 15.3%，去化周期预估为 4.0 个月；大沥占南海库存量的 12.8%，去化周期预估为 10.7 个月。库存面积段主要集中在 85-95 平米，占南海库存量的 29.4%，去化周期预估为 3.7 个月。

2.4.3 顺德区

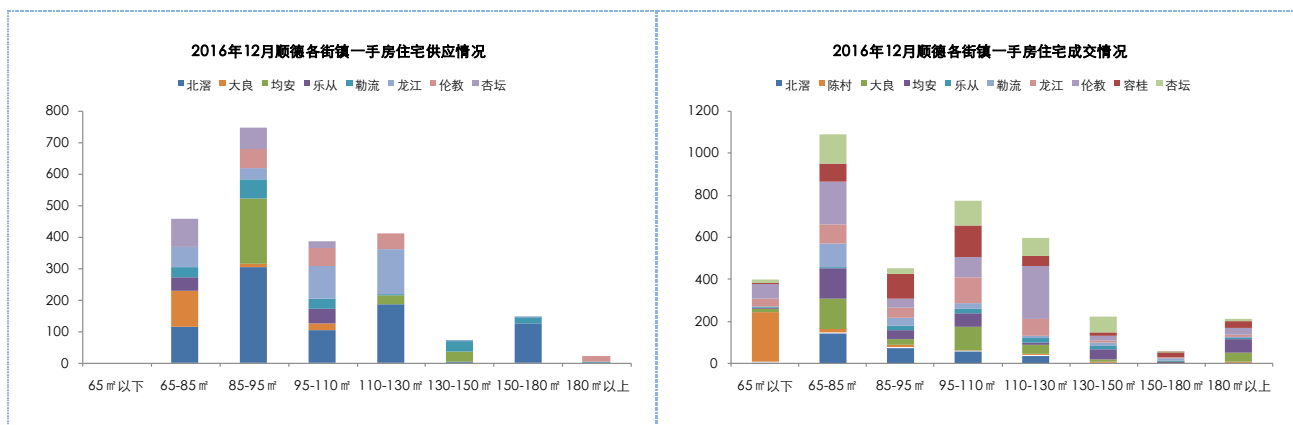
2.4.3.1 总体分析



12 月份，顺德区新增供应量环比下降，成交量环比上升，该月市场表现求大于供，供销比为 0.65: 1；全区整体成交均价环比上涨。楼盘成交量前三名分别为，伦敦碧桂园成交 642 套，均价为 15291 元/平米；金海岸花园成交 351 套，均价为 8323 元/平米；北濠雅居乐花园成交 254 套，均价为 17930 元/平米。

2.4.3.2 街镇分析

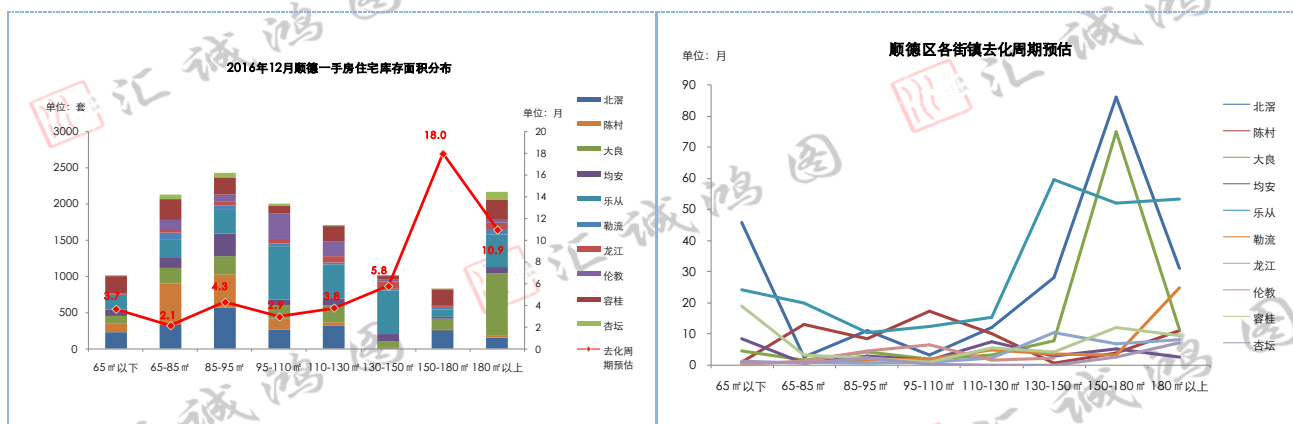




在新增供应方面，北滘供应最大，占顺德区总供应量的 37.3%；其次是九江，占顺德区总供应量的 15.7%；均安供应量占顺德区总供应量的 11.9%。新增供应面积主要集中在 85-95 平米，为 33.2%。

在成交方面，伦教成交最大，占顺德区总成交量的 19.0%；其次是杏坛，占顺德区总成交量的 12.6%；容桂占顺德区总成交量的 12.4%。成交面积主要集中在 65-85 平米，为 28.7%。

2.4.3.3 库存分析



从街镇库存来看，乐从库存量最大，占顺德区库存量的 23.7%，去化周期预估为 19.4 个月；其次是北滘，占顺德区库存量的 15.9%，去化周期预估为 7.3 个月；大良占顺德库存量的 15.7%，去化周期预估为 4.5 个月。库存面积段主要集中在 85-95 平米，占顺德库存量的 18.2%，去化周期预估为 4.3 个月。

总体看，12 月份佛山市土地市场火热，商住类用地成交量井喷，土地出让成交量达历史新高，不少知名房企竞相拿地，土地整体溢价率环比略为上升。2016 年最后一个月，佛山各楼盘推货量小幅减少，预售量有所放缓，预售供以 85-95 平米刚需房和 110-130 平米刚改房为主。12 月份一手房总成交面积环比上升，其中禅城区升幅较为明显，成交主要以 85-95 平米的刚需房和 110-130 平米的刚改房为主。佛山市库存量环比减少，其中禅城区库存量最少，去化周期预估较短，未来会出现供不应求的现象。佛山市整体成交均价环比略跌，但依然维持高位。12 月佛山楼市整体表现量升价跌。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2016 年 12 月，禅城、南海区和顺德区楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：伦教碧桂园、金域缙香花园、万科金域国际花园、万科城、汇银新港湾花园、金海岸花园、西樵江滨花园锦绣龙湾、中海风华熙岸花园、海逸桃源花园、北滘雅居乐花园。

成交前十的楼盘成交总量达 4116 套，占全市成交总套数的 27.4%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有 3 个楼盘上榜，共成交 1119 套，占前十强的 27.2%；南海区有 4 个楼盘上榜，共成交 1750 套，占前十强的 42.5%；顺德区有 3 个楼盘上榜，共成交 1247 套，占前

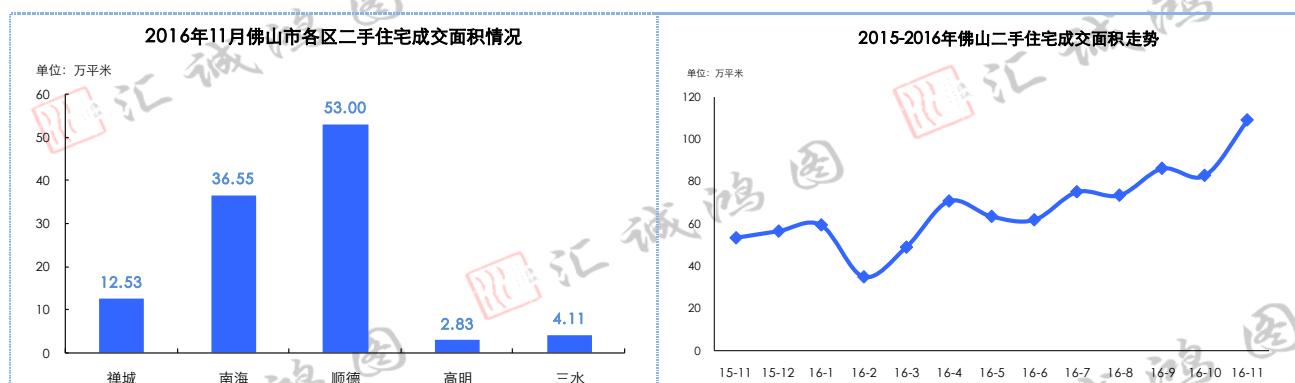
十强的30.3%。

2016年12月禅城、南海和顺德住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	伦敦碧桂园	顺德	642	70340	15291
2	金域缙香花园	南海	632	62038	19000
3	万科金域国际花园	南海	518	48083	6562
4	万科城	禅城	468	41887	10000
5	汇银新港湾花园	禅城	384	18285	8379
6	金海岸花园	顺德	351	39536	8323
7	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	341	36225	8568
8	中海凤凰熙岸花园	禅城	267	29250	14000
9	海逸桃源花园	南海	259	27358	9261
10	北滘雅居乐花园	顺德	254	23288	17930

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场



11月份,佛山市二手房成交量环比上升,共成交二手住宅9512套,较10月份增加2392套,成交面积109.02万平方米,环比增加31.6%,同比去年11月份增长1.0倍。

各区成交面积情况,佛山全市各区域成交量环比上升,禅城区升幅最大,分别为72.6%,其次是三水区,环比增加33.9%,南海区成交量环比增加33.7%,顺德区成交量环比增加23.7%,高明区成交量环比增加20.1%。



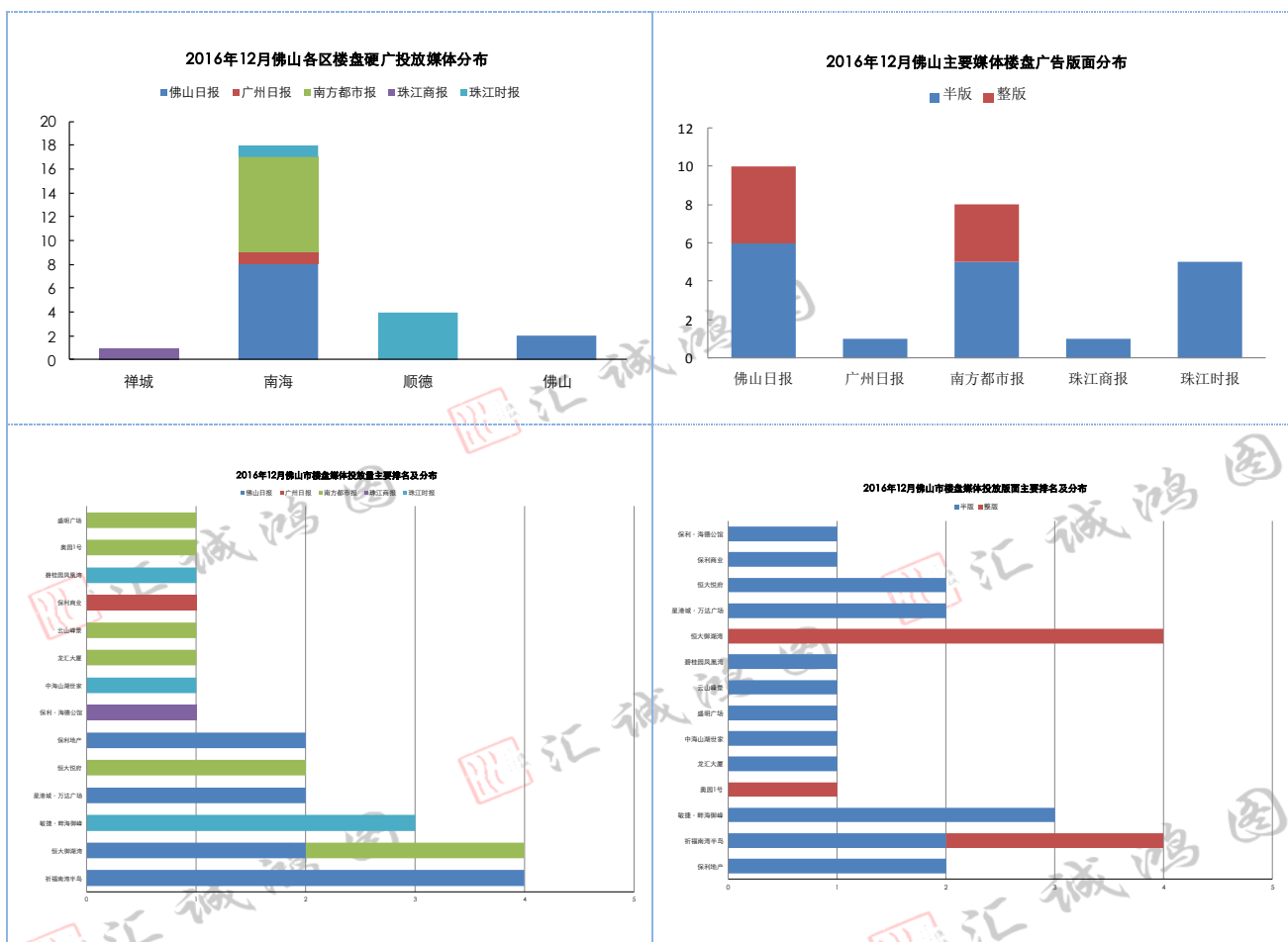
区域	项目名称	时间	开卖方式	推售套数	推售户型 (㎡)	去化率	成交均价 (元/㎡)
禅城	中海凤凰熙岸	12月7日	集中开卖	176	100	55%	11745-14795 (毛坯)
	保利·翡翠公馆	12月9日	集中开卖	174	95-143	93%	12500 (毛坯)
	融创·湖滨世家	12月17日	集中开卖	96	152-300	90%	14698 (毛坯)
	中海凤凰熙岸	12月22日	集中开卖	72	126、141	28%	11492-14366 (毛坯) 11885-17309 (带装修)
	合景新鸿基珑景	12月23日	集中开卖	61	88-133	51%	15230 (毛坯)
	金茂绿岛湖	12月28日	集中开卖	38	243-255	92%	19800-46000
南海	奥园1号	12月2日	集中开卖	248	97-126	77%	25000-26500
	融创御府	12月3日	集中开卖	376	86-137	70%	17600
	恒大御湖湾	12月31日	集中开卖	342	91、123	54%	10350 (带装修)



顺德	风度花园	12月29日	集中开卖	96	98-128	48%	12000
----	------	--------	------	----	--------	-----	-------

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

报广统计
Advertisement



【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

2016年12月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广告投放共25则，比11月份减少5则。各区中，南海区楼盘硬广告投放量最多，共18则，占总投放量的72%，投放在佛山日报有8则，广州日报有1则，南方都市报有8则，珠江时报有1则；其次是顺德区，共4则，占总投放量的16%，主要投放在珠江时报有4则；禅城区共有1则，占总投放量的4%，主要投放在珠江商报有1则；其余区域无广告投放。

在各主要报纸的广告投放量方面，佛山日报投放量最多，有10则，其次是南方都市报，有8则，珠江时报有5则，广州日报和珠江商报各有1则。在版面分布上，整版有7则，半版有18则。其中，整版广告以佛山日报为主，有4则；半版广告以佛山日报为主，有6则。

全市见报楼盘共12个，较11月份减少3个。单个楼盘投放最多的是祈福南海半岛和恒大御湖湾，各有4则，其次是敏捷·畔海御峰，各有3则，星港城·万达广场和恒大悦府各有2则，奥园1号、龙汇大厦、中海山湖世家、盛明广场、云山峰景、碧桂园凤凰湾和保利·海德公馆各有1则。

市场总结
Summary

- ◆ 12月份佛山市土地市场火热，商住类用地成交量井喷，土地出让成交量达历史新高，不少知名房企竞相拿地，土地整体溢价率环比略为上升。2016年最后一个月，佛山各楼盘推货量小幅减少，预售量有所放缓，预售供以85-95平米刚需房和110-130平米刚改房为主。12月份一手房总成交面积环比上升，其中禅城区



升幅较为明显，成交主要以 85-95 平米的刚需房和 110-130 平米的刚改房为主。佛山市库存量环比减少，其中禅城区库存量最少，去化周期预估较短，未来会出现供不应求的现象。佛山市整体成交均价环比略跌，但依然维持高位。12 月佛山楼市整体表现量升价跌。

- ◆ 12 月份佛山土地市场迎来 2016 年最后的推地集中期，土地市场火热升温，万科、碧桂园、中海、时代等品牌房企相继出手拿地，同时也有新的开发商进驻佛山。特别是南海区和顺德区土地市场频频推出多宗靓地，不断刷新着各片区楼面价。
- ◆ 年末市场进入热季，品牌房企拿地热情不减，广佛同城规划已获审批，广佛同城继续推进，在利好政策的影响下，整体看好未来市场。但由于春节将至，预计未来的一二月份成交量难以回升。

汇诚鸿图
汇诚鸿图
汇诚鸿图
汇诚鸿图
汇诚鸿图
汇诚鸿图



汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

