

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.11.7-2016.11.13）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销



宏观资讯

Macro information

① 10月份CPI 同比涨2.1%

国家统计局9日发布，10月份全国居民消费价格指数CPI同比上涨2.1%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。10月份，全国工业生产者出厂价格指数PPI环比上涨0.7%，同比上涨1.2%，同比涨幅比上月扩大1.1个百分点。

② 南海前三季GDP同比增8.1%

南海召开第三季度经济工作分析会，公布前三季度完成地区生产总值1694.94亿元，同比增长8.1%。南海经济运行整体呈现稳中向好、稳中提质的趋势。

③ 佛山商业地产去化周期高达25个月

据市住建局统计，今年1-10月非商品住房成交面积323.74万㎡，同比上升76.63%；成交均价8242.29元/㎡，同比上升0.02%。截至10月底，佛山非商品住房月末累计可售面积990.79万㎡，去化周期为25.08个月。按照10月份各区的销售量，以目前各区的库存量来计算，禅城、南海、顺德、高明、三水的去化周期分别达到30.75个月、15.7个月、28个月、76.06个月、31.28个月。

④ 碧桂园推出双十一促销

碧桂园佛肇区域提出“房子也有11.11”，并举办碧桂园佛肇区域11月Buy家节，11月份送上惊喜优惠。此次活动自11月11日起一直持续到11月30日，在此期间，碧桂园佛肇区域各项目都有不同程度的年底优惠让利。例如无定金门槛网上竞拍碧桂园靓铺，碧桂园佛肇区域联合龙江华府、三水华府、西樵碧桂园翡翠湾、碧桂园蓝领公寓、都杨碧桂园城市花园五大楼盘推出优质靓铺，2000元/㎡即可起拍。



土地市场

Land market

土地供应情况

禅城、南海、顺德三区12月均有优质商住地出让。

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						
2016-12-9	汾江南路西侧、影荫路南侧	商业	9784.92	6.0	25000	4258
2016-12-9	南海大道东侧	医院	10531.54	2.5	3807	1446
2016-12-6	南庄大道北侧、紫洞大道西侧	商住	30366.88	2.5	31127	4100
南海区						
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
顺德区						
2016-12-12	北滘镇新城人才公寓地块 (高村片区03-A-03)	商住	51836.48	3.5	79828	4400
2016-12-13	均安镇仓沙西路1号地块	工业	25884	2.5	1968	304

高明区杨和镇成交两宗工业地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
高明区								
2016-11-10	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	36743.2	3.0	1544	1544	140	广东双兴新材料
2016-11-10	杨和镇一环西延线以东、和川路以北	工业	8658.8	3.0	429	429	165	佛山市泰联新材料

土地出让预告

下周顺德德胜河南北岸分别出让1宗商服地和1宗商住地。

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)
南海区						
2016-11-15	狮山镇汀圃村邝村股份合作经济社、潘村经济社地	工业	198111.3	2.5	46000 (元/年·亩)	140
2016-11-18	狮山镇松岗松夏工业园地段	工业	19741.2	2.5	1297	263
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	2700
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	3817



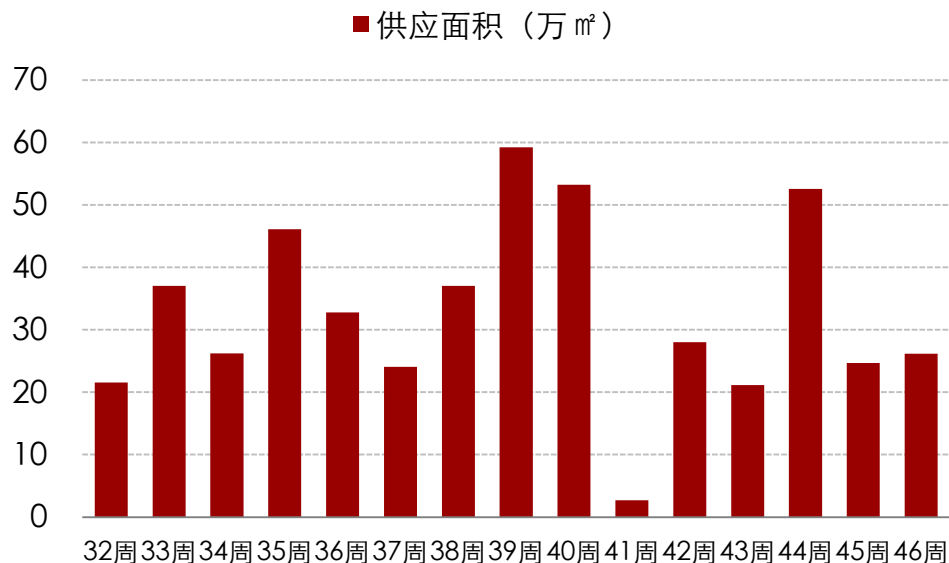
住宅市场

Housing market

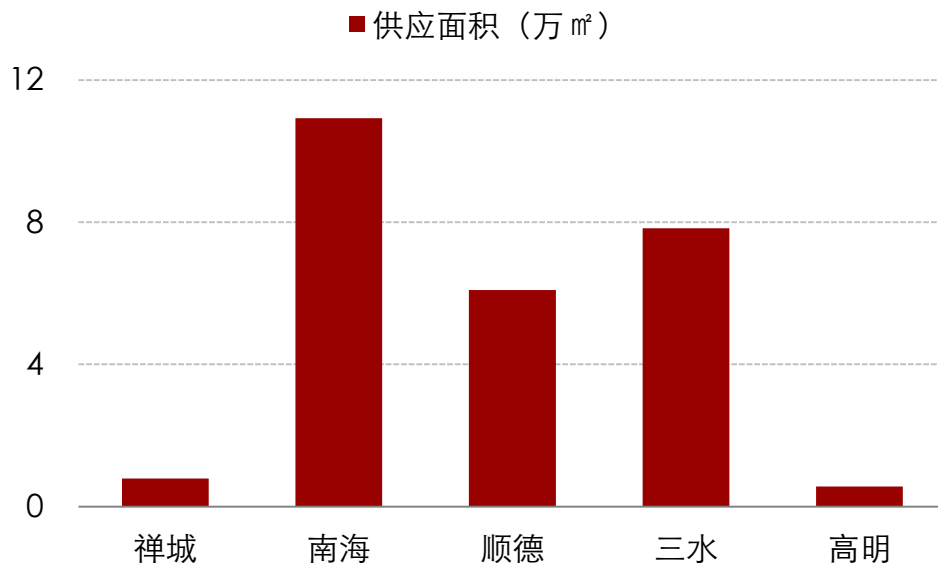
全市住宅供应情况

11月中旬，佛山楼市新品入市速度平缓，主要以非限购镇街供货为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第46周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第46周，佛山全市新增住宅供应2440套共26.19万 m²，环比增加6%。南海区新货量位居五区首位，禅城泮景花园和高明美的鹭湖推出别墅新货。

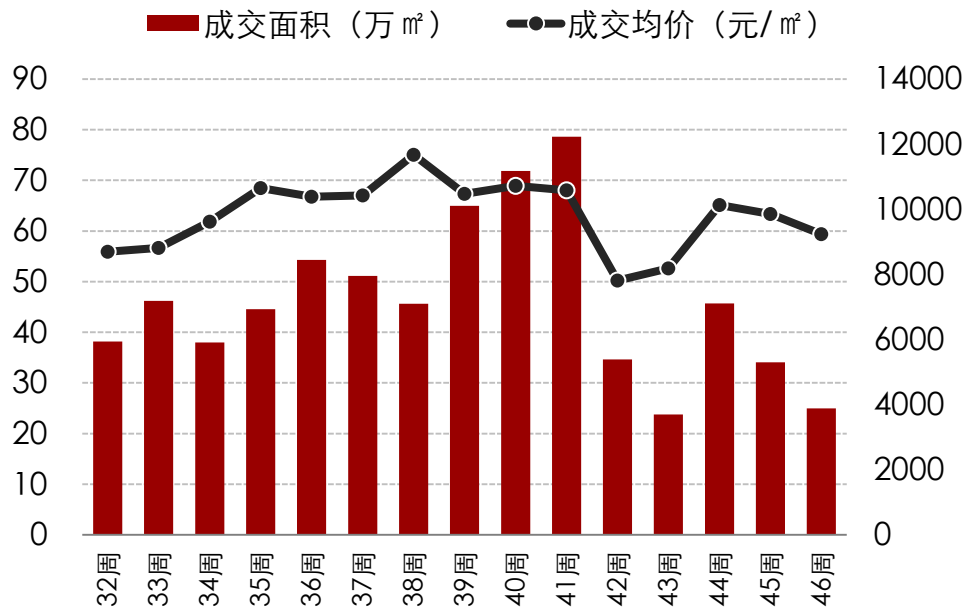
全市住宅供应明细

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	珑景花园	2016-11-11	珑景花园	别墅	40	7893.06	别墅: 188-230
	禅城合计				40	7893.06	
南海	三盛颐景园	2016-11-9	春雨	洋房	98	10544.26	3-4房: 91-124
	奥园公园一号	2016-11-7	13、14座	洋房	128	16505.81	4房: 126-135
	碧桂园翡翠湾	2016-11-7	翡翠湾5、6座	洋房	206	23464.52	3-4房: 101-131
		2016-11-7	翡翠湾7、8座	洋房	144	16043.26	3-4房: 99-129
	依岸康堤花园	2016-11-7	48座	洋房	124	12893.52	3-4房: 84-124
	恒大御湖湾花苑	2016-11-4	21、22座	洋房	92	8278.27	3房: 90-91
	樵汇花园	2016-11-11	7号楼	洋房	58	5607.16	3房: 88-102
	中南海晖城	2016-11-11	51栋	洋房	182	15969.47	3房: 85-89
	南海合计				1032	109306.3	
顺德	凯蓝滨江名门花园	2016-11-10	2、3座	洋房	256	24232.64	2-3房: 80-104
	景盛佳园	2016-11-10	9栋	洋房	119	14993.22	3-4房: 111-133
	北滘雅居乐花园	2016-11-11	12座	洋房	194	21653	3-4房: 99-116
	顺德合计				569	60878.86	
三水	华瑞帝景湾花园	2016-11-9	8座	洋房	68	6195.14	3房: 91
	万景豪园	2016-11-9	13、14座	洋房	138	11985.77	3房: 84-88
	三水万达广场	2016-11-10	3、4、5幢	洋房	316	32974.9	3-4房: 86-134
	御江南国际社区	2016-11-8	十八区45座	洋房	248	27138.33	3-4房: 96-127
	三水合计				770	78294.14	
高明	美的鹭湖	2016-11-11	湖光鹭影	别墅	29	5621.62	别墅: 184-196
	高明合计				29	5621.62	

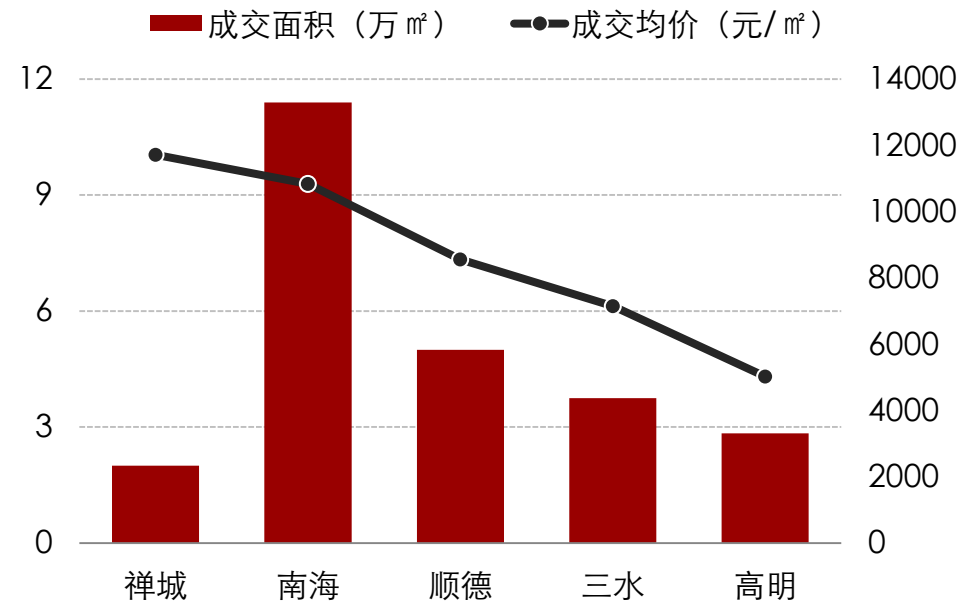
全市住宅成交情况

佛山局部区域限购已满月，楼市量价持续下跌趋势。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第46周佛山五区商品住宅成交情况

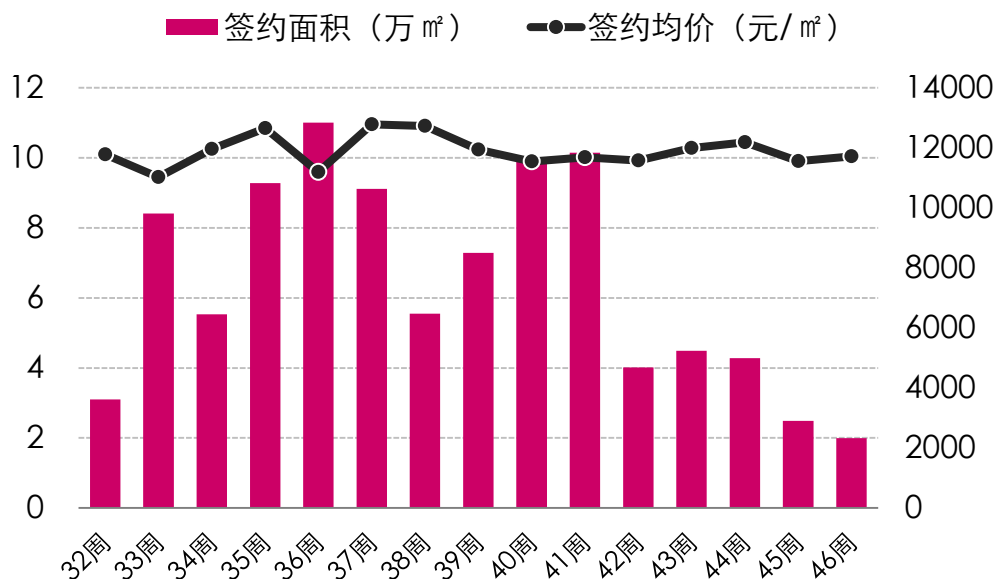


2016年第46周，佛山全市住宅成交2242套，共24.99万 m²，环比减少27%，成交均价为9237元/ m²，环比下跌6%。全市五区楼市销量均有不同程度的下滑，其中南海区网签量仍暂居首位，南海区楼价虽仍居万元水平，但环比下跌幅度为五区最大。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量持续下滑，楼价保持平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

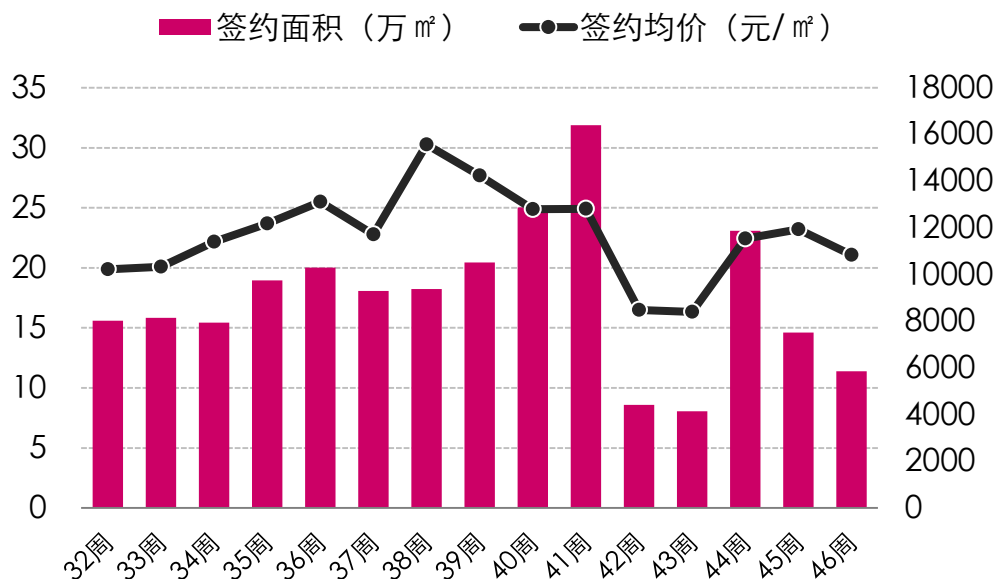
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	御璟上院	8	1119	8962
2	龙光天湖华府	7	705	18410
3	岭南隽庭	4	580	17365
4	中海凤凰熙岸	4	408	14369
5	海湾城	3	272	10311
6	保利翡翠公馆	3	453	13382
7	汇银W新港湾	2	306	6609
8	星星凯旋	2	245	15064
9	龙光水悦龙湾	2	219	7210
10	领地海纳珑庭	2	200	10041

2016年第46周，禅城区住宅成交1.99万 m²，环比减少20%，成交均价为11716元/m²，环比微涨1%。

南海区住宅成交情况

南海楼市量价齐跌，以非限购镇街刚需项目成交为主。

南海区周度商品住宅成交走势



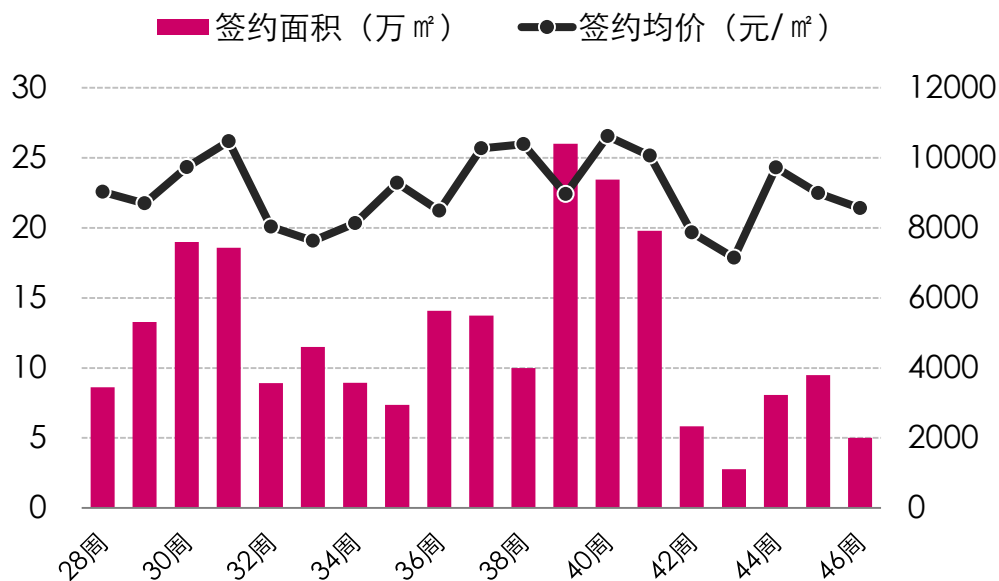
本周南海区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	碧桂园翡翠湾	128	14582	5754
2	江滨花园锦绣龙湾	100	9533	8007
3	桂丹颐景园	50	4240	8260
4	中海金沙水岸	48	5784	12114
5	时代水岸花园	43	3847	18538
6	中信山语湖	43	6540	10858
7	奥园公园一号	42	5412	13389
8	长信银湾	33	2975	9536
9	尚观嘉园	24	2954	9745
10	三盛颐景园	22	2056	8148

2016年第46周，南海区住宅成交11.4万㎡，环比减少22%，成交均价为10835元/㎡，环比下行9%。

顺德销量再度回落，价格持续下跌

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

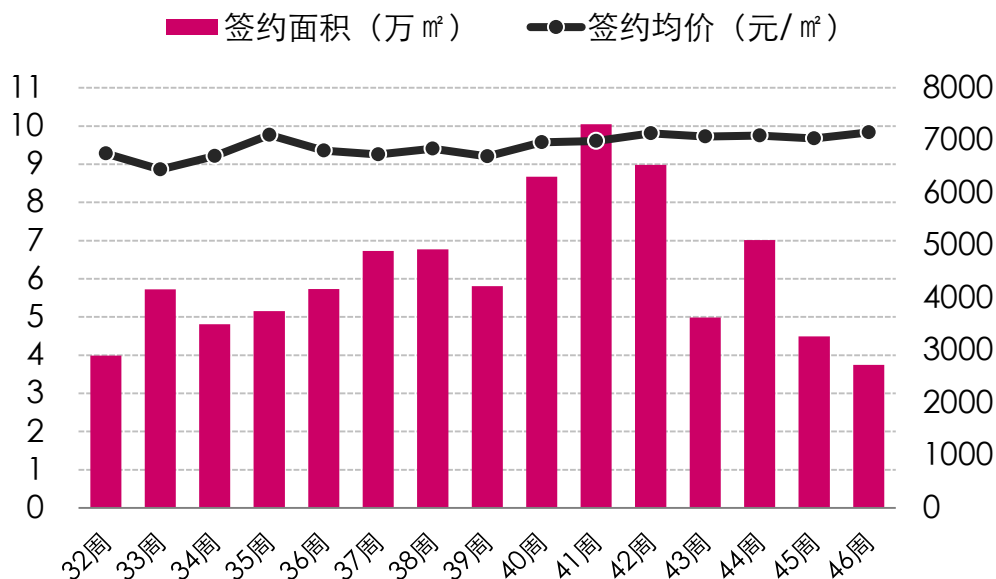
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	南湖花园	42	4339	4971
2	峰汇豪庭	36	3145	5274
3	都市经典广场	29	3115	5481
4	龙江协兴购物中心	28	3312	6729
5	均安尚苑	18	2093	5468
6	碧桂园华润新城之光	16	1918	13640
7	荔园新天地	16	1539	17486
8	博澳城	15	1596	8828
9	保利碧桂园悦公馆	14	1696	11391
10	怡翠晋盛	12	1428	14600

2016年第46周，顺德区住宅成交5万 m²，环比下跌47%，成交均价为8561元/m²，环比下跌5%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量再度下滑，楼价整体保持平稳，有上涨的趋势。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

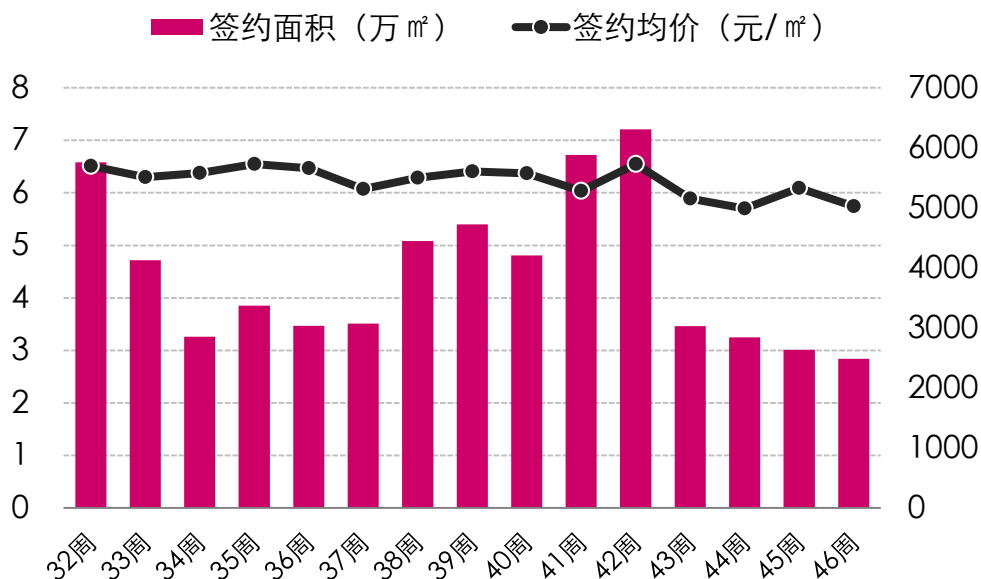
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	御江南	57	6298	7517
2	恒福新里程	30	1855	9363
3	北江明珠花园	22	3017	5983
4	三水万达广场	21	3129	7725
5	华盛圆坊名荟花园	17	1517	5523
6	碧桂园翡翠山	14	1496	4686
7	鸿安花园	12	1298	6438
8	山水龙盘	10	1675	8520
9	兆丰豪庭	9	852	6581
10	莱福花园	8	673	4974

2016年第46周，三水区住宅成交3.75万 m²，环比减少16%，成交均价为7153元/m²，环比微涨2%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐跌，环比均下跌6个百分点。

高明区周度商品住宅成交走势



本周高明区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	金富雅苑	45	4116	3662
2	樵顺嘉园	28	2475	4601
3	君御海城	25	2688	5605
4	江滨香格里拉花园	22	2450	5550
5	美的西海岸	17	1810	5686
6	宜丰豪庭	14	1420	5490
7	沧江水岸花园	14	1366	3889
8	雅居蓝湾花园	10	965	3382
9	鹿湖尚岛花园	9	951	5033
10	能信水岸华庭	8	725	5396

2016年第46周，高明区住宅成交2.84万 m²，环比减少6%，成交均价为5024元/m²，环比下跌6%。

重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率
南海	当代万国府 MOMA	2016/11/12	1、2、3座	290套	93、125、130㎡	精装23500	70%
顺德	龙光水悦熙园	2016/11/13	10座	155套	66-101㎡	毛坯7790	11%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

当代万国府MOMA本周首次新推售，融创御府、连城湾开放销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	佛山恒大城	11.11-11.20	活动	举办“幻彩恒大，鎏光之城”，用灯光点亮狮山活动。恒大城主推86-97㎡南向园景三房。
	中恒海晖城	11.11	推新	加推51座85-90㎡毛坯三房，楼高31层。项目在售32座136-139㎡三房带套房，楼高25层，毛坯现楼发售。
	融创御府	11.11	开销售中心	11月11日开放销售中心，11月19日开板房。首批产品楼高33层，2梯4户，86、113、137㎡毛坯三四房。
	奥园公园一号	11.12	推新	开售三期13、14栋126、127、129、135㎡毛坯三四房，楼高16层，2梯4户。
	当代万国府MOMA	11.12	推新	开售一期93、130㎡三房和125㎡3+1房，楼高32层，2梯4户、1梯2户，带装修发售。
	碧桂园翡翠湾	11.12	开样板房	开放5、6座样板房，楼高26层，2梯4户，涵盖98㎡、119、128㎡带装修三四房。
	连城湾	11.12	开销售中心	开放销售中心，将首推1座86㎡、89㎡、126㎡带装修三四房。 项目占地1.8万㎡，规划建筑面积9万㎡，规划有6栋住宅洋房，总户数约608户。
顺德	碧桂园凤凰湾	11.11	活动	举办双11段子有奖征集活动。碧桂园·凤凰湾一期容碧组团11.11一口价限时秒杀，囊括江园双景洋房、临街旺铺、钻石美墅。
	东逸湾	11.11	活动	“11月11日成交即送精美礼品”活动。项目在售东华府130㎡、逸翠峰200㎡大平层，剑桥水岸创意联排，占地250㎡，建筑面积330㎡。
	龙光尚街	11.11	活动	举办容桂第二届社区歌舞竞技大赛。
	恒大帝景	11.12	活动	恒大帝景杯足球赛第三轮小组赛。
	顺德华侨城	11.12	推新	推三期109-260㎡毛坯三四房，楼高16层，2梯3户。
	龙湖春江名城	11.12	推新	推售12座套内80、90㎡洋房，楼高39层，2梯4户，毛坯交楼。
	碧桂园印象花城	11.11-11.13	活动	推出“11.11购好房，【碧】有惊喜，钜惠一撕到底”活动。项目主推三期81-101㎡高层洋房，47-81㎡街区街铺。
	碧桂园华润新城之光	11.12-11.13		“儿童创意跳蚤市场”。
三水	美的御海东郡	11.12-11.13	开体验馆	美的御海东郡182㎡江景体验馆将开放。
	万景豪园	11.12	推新	推出13、14座84、86、87㎡三房，楼高18层，2梯4户。
	碧桂园翡翠山	11.12	开样板房	开放样板房参观，主打90、105、153㎡，3梯5户，带装修发售。

重点项目报广投放

恒天御湖湾
西樵山听音湖 山水生态美宅
即将**荣耀开盘**
瞰海洋房 观山院湖 双向对流 雅逸房装

11.19张宇唱响西樵
恒大星光音乐节
华语歌星张宇、风林火山、夏日部落激情开唱

取票热线 0757-638 66666

4008893333 项目地址：佛山南海西樵山听音湖广场对面

恒大御湖湾11月11日 佛山日报、南方都市报

全国**6000+**实体商家
联合大促销!

11.03-11.13
全民狂逛节

大牌真5折
购券折上折
飞凡通随机立减 最高免单

南海万达广场 11月9日 佛山日报

祈福南湾半岛 | 果岭天地 THE Green

我和邻居之间隔着高尔夫
桂丹路上 全新**6层电梯**果岭洋房

总价**49万**起
不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 11月11日 佛山日报

当代万国府MOMA：首次开盘

11月12日

“你的MOMA生活启幕式”，
佛山当代万国府MOMA首次启幕选房！
推出户型为93、125、130㎡的三、四房单位，
活动现场宾客盈门，人头涌动！



MO 当代置业

当代万国府MOMA

一府一售倾城

致谢广佛
恭迎首批当代业主
开启MOMALife

TEL 0757 6660 8888
千灯湖·海八路·金融高新区站A出口东侧
预售证：南房预字第2016054102号

关注体验掌上VR看房



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

