

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2016.10.17-2016.10.23)

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 9月佛山CPI 同比上涨2.5%

国家统计局佛山调查队公布，9月份，佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.5%，环比上涨0.8%。1-9月平均比去年同期上涨2.3%。食品烟酒价格上涨4.7%，非食品烟酒价格上涨1.4%，消费品价格上涨2.6%，服务价格上涨2.2%。

## ② 佛山：限购区首套房贷利率可享8.5折

融360发布数据，监测的35个城市首套房贷款平均利率，最低的为天津的4.12%，最高为乌鲁木齐的4.95%。其中，佛山首套房贷利率仅高于天津，首套房贷利率平均折扣为8.51折，平均利率为4.17%。

## ③ 第三季度二手房成交量 顺德占“半壁”

佛山建设局发布数据，今年7-9月份佛山二手住宅成交共19777套，7、8月的单月二手成交量都在6000套以上，而9月的二手成交量更是突破7000套。顺德依旧是佛山二手交投最为集中的区域，第三季度二手成交量达9765套，占了全市二手成交的49%。

## ④ 禅城“新·DNA”启动招商

10月28日，位于魁奇路、汾江南路交会处的大型城市综合体项目“新·DNA”，将在佛山马哥孛罗酒店举办“启航新力量共筑新地标”招商发布会。该商业项目将于2017年第4季度开业，目前启动招商，现已进驻品牌企业有永旺、星美国际影城、星巴克、MELAND儿童成长乐园、六福珠宝、聚宝渔村等，更有3D巨幕影院及特设儿童厅。新福港地产在佛山首作新·DNA属于“体验式传奇购物中心”，总建筑面积60万平方米，180米高层建筑，项目集购物中心、住宅、公寓、酒店、城际交通枢纽中心为一体。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

南海狮山松岗松夏工业园出让1宗工业地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
南海区						
2016-11-18	狮山镇松岗松夏工业园地段	工业	19741.2	2.5	1297	263

## 土地成交情况

限购后佛山土地市场第二拍，伦教楼面地价首次破7。

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
顺德区								
2016-10-20	伦教伦常中路以东、西宁路以南	商住	4685.9	3.5	3772.15	12052.15	7349	顺德智合房产
三水区								
2016-10-19	云东海街道欧水村“龙舟山” (土名)	商服	6781.2	1.5	2928.9551	2930	2881	佛山市三水区淼城建设
2016-10-19	大塘镇兴唐路83-2号	工业	16666.67	2.0	990	990	297	昇润金属包装材料

## 土地出让预告

丹灶大金智地11万 m<sup>2</sup>商住地将于10月28日招拍，起拍价7.15亿元。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>禅城区</b>						
2016-10-26	华祥路南侧、规划八路东侧	教育科研	38249.4	1.3	9521	1915
<b>南海区</b>						
2016-10-28	丹灶大金智地高端产业服务区建沙路西侧地段	商住	119771.2	2.8	71500	2132
2016-10-28	里水官和路东延线北侧	工业	82065.8	2.5	4924	240
<b>顺德区</b>						
2016-10-28	北滘西南片区02-C-06地块	工业	13817.58	3.0	1659	400
<b>高明区</b>						
2016-10-29	杨和三和路以南、好年路以西	商住	22603.46	3.0	4820	711





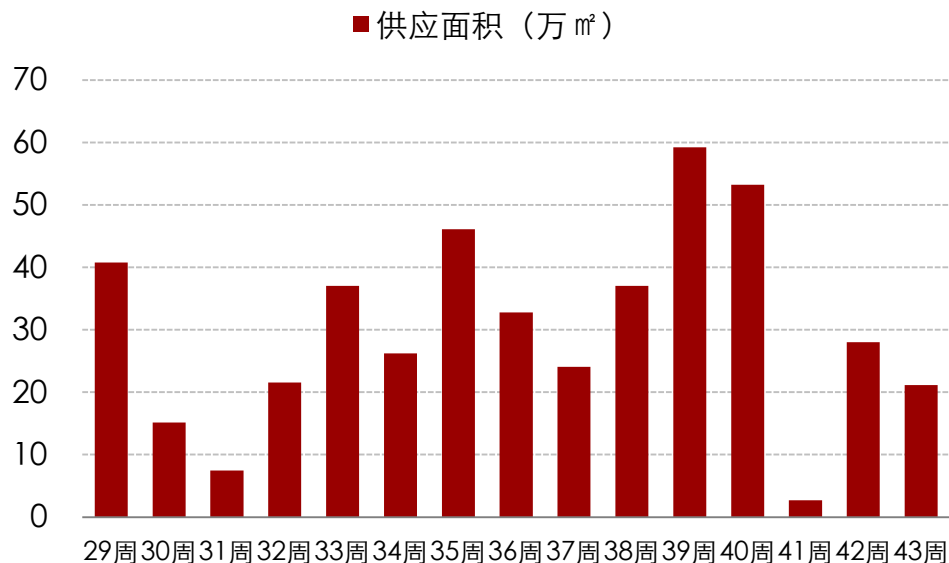
# 住宅市场

Housing market

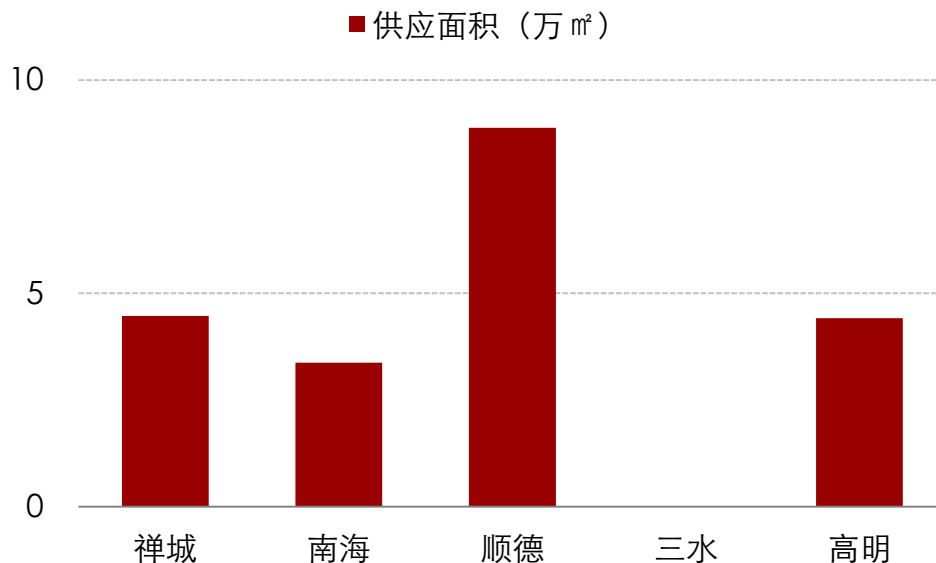
## 全市住宅供应情况

限购镇街甚少有新货入市，以非限购镇街楼盘供货为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第43周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第43周，佛山全市新增住宅供应2171套共21.14万 m<sup>2</sup>，环比减少25%。顺德区新货量位居五区首位，禅城低密度住宅中海凤华熙岸大举推售384套洋房。

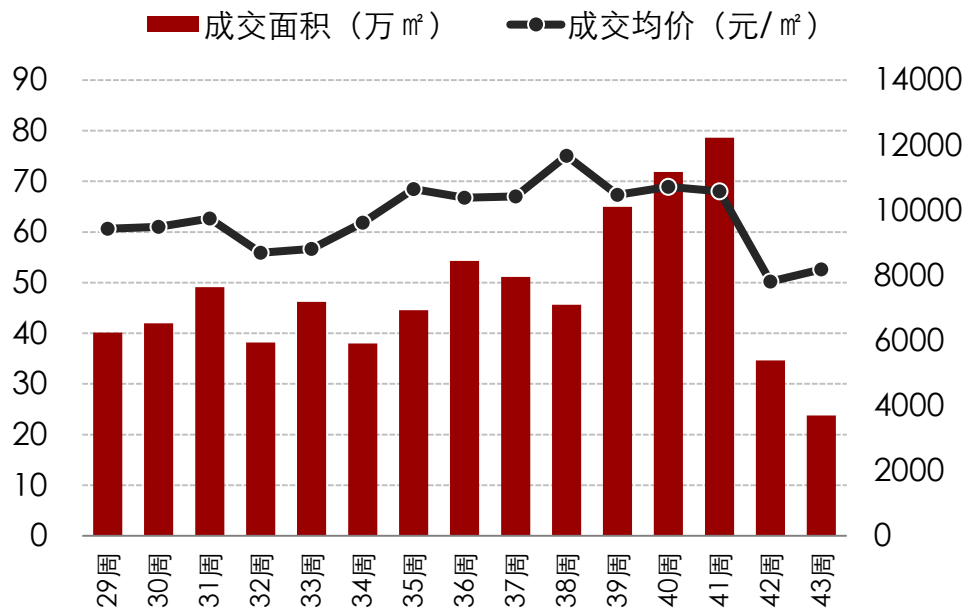
# 全市住宅供应明细

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	中海凤华熙岸	2016-10-8	29-35座、23-25座 16-18座、8-10座	洋房	384	44698.63	3-4房: 100-142
	禅城合计					<b>384</b>	<b>44698.63</b>
南海	长信帝景峰豪园	2016-10-20	11、12、13栋	洋房	372	33746.76	3房: 86-105
	南海合计					<b>372</b>	<b>33746.76</b>
顺德	紫悦台花园	2016-10-18	5座	洋房	120	12611.14	3-4房: 95-123
	龙江碧桂园华府	2016-10-20	5、6座	洋房	240	25794.68	3房: 104-112
	星际半岛花园	2016-10-20	4栋	洋房	200	15005.75	2房: 73-76
	藏珑华府	2016-10-21	29、30栋	洋房	500	35402.75	2房: 65-78
	顺德合计					<b>1060</b>	<b>88814.32</b>
高明	东湖洲花园	2016-10-18	11座	洋房	62	11922	4房: 193
		2016-10-18	5座	洋房	121	14363.18	3-4房: 116-122
	宜丰豪庭	2016-10-18	2座	洋房	88	9161.24	3-4房: 90-117
		2016-10-18	1、5座	洋房	84	8730.96	3-4房: 90-117
	高明合计					<b>355</b>	<b>44177.38</b>

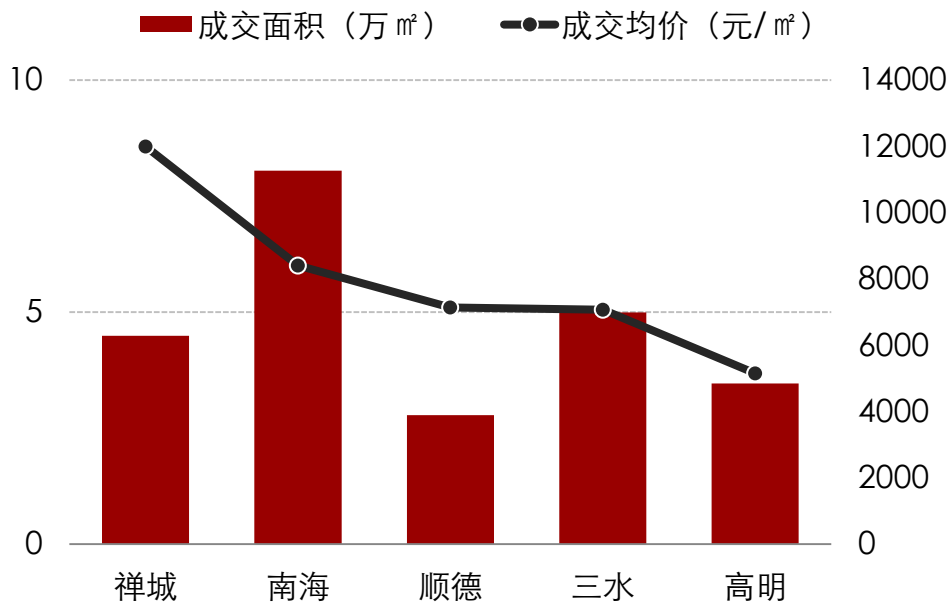
## 全市住宅成交情况

限购实施满半月，楼市成交量持续下跌，楼价有止跌趋势。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第43周佛山五区商品住宅成交情况

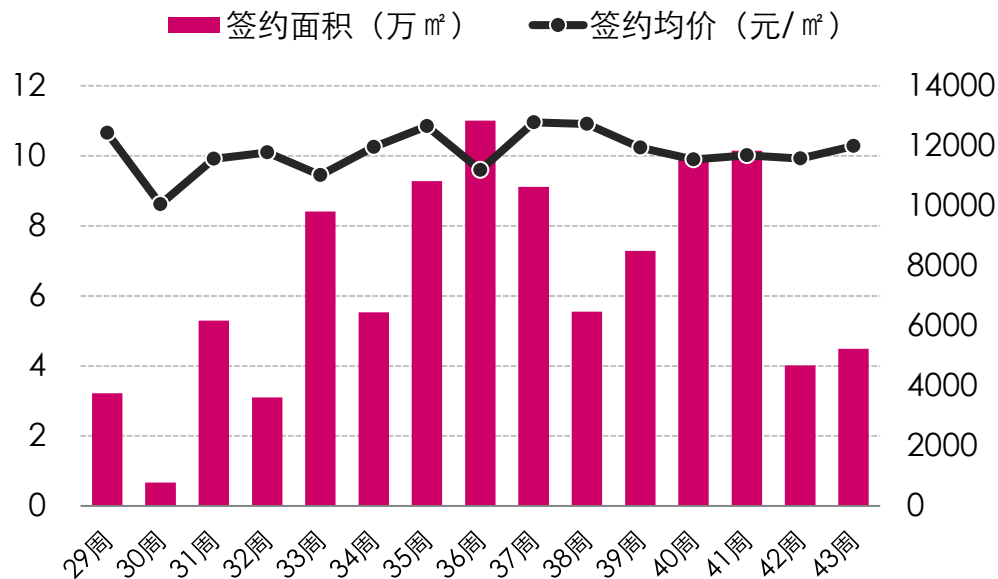


2016年第43周，佛山全市住宅成交2248套，共23.77万 m<sup>2</sup>，环比再度减少31%，成交均价为8182元/ m<sup>2</sup>，环比上升5%。全市五区除禅城区量价齐升外，其余四区量价均有不同程度的下跌，禅城楼价稳居万字头，南海楼价仍在8字头徘徊。

# 禅城区住宅成交情况

限购第二周，禅城楼市量价齐升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

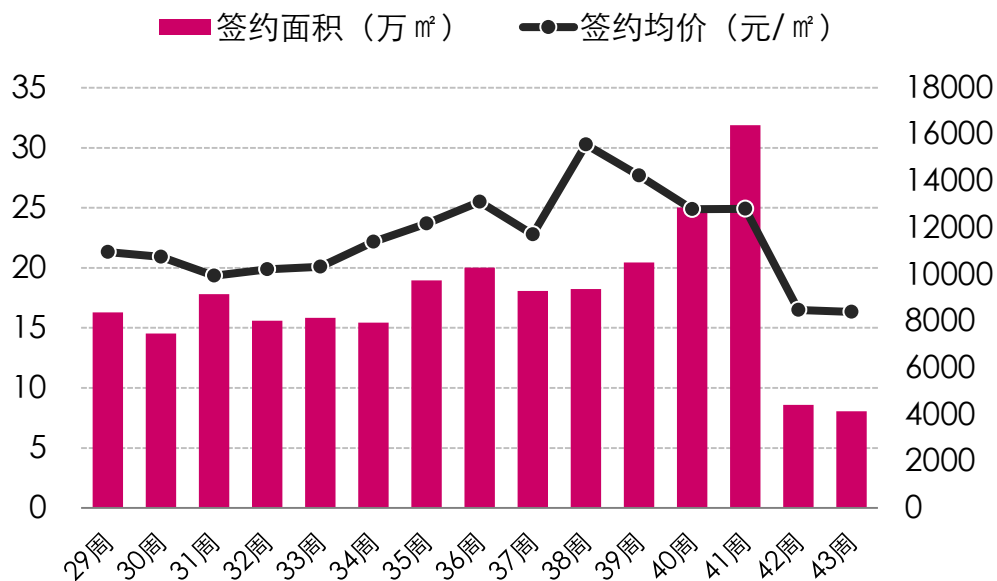
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保利翡翠公馆	39	4652	12917
2	普君新城	13	1207	13297
3	中海凤凰熙岸	9	919	14073
4	非凡领域	8	1199	10647
5	绿岛明珠花园	6	895	8199
6	龙光水悦龙湾	5	714	8783
7	龙光天湖华府	5	502	18697
8	珑景花园	4	1120	14375
9	海湾城	4	429	11914
10	保利碧桂园天汇	3	400	18144

2016年第43周，禅城区住宅成交4.49万 m<sup>2</sup>，环比增加12%，成交均价为11992元/m<sup>2</sup>，环比上涨4%。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市销量持续下滑，镇街刚需楼盘成交占主导，楼价保持平稳。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

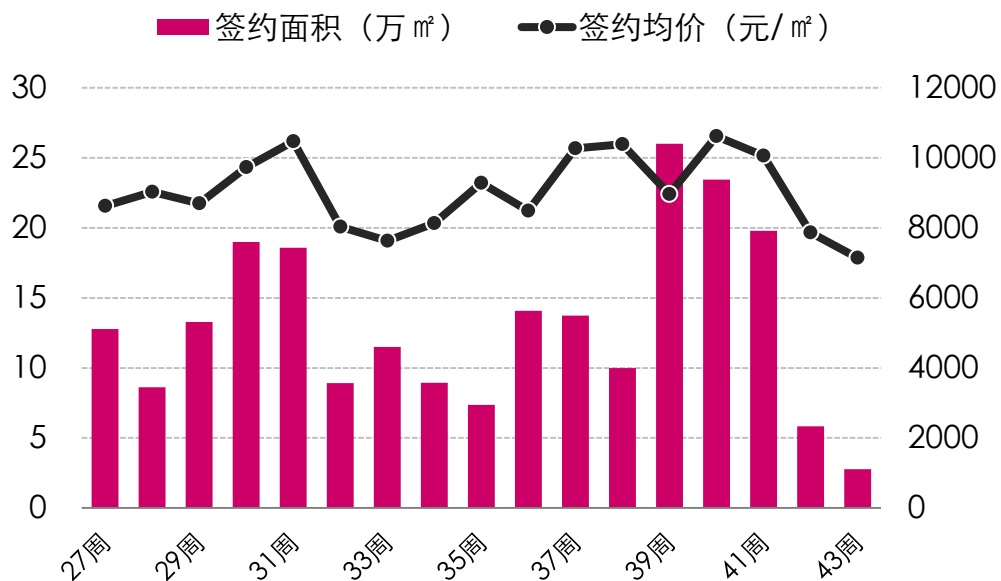
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	长华国际商业中心	149	14761	10417
2	江滨花园锦绣龙湾	127	12581	7263
3	三盛颐景园	58	5656	8010
4	长信银湾	44	3904	8811
5	中旅银湾花园	35	4011	4160
6	中信山语湖	22	3455	10164
7	中海山湖豪庭	21	2563	10020
8	悦珑水岸花园	19	1875	6724
9	依云公馆	17	2772	7142
10	丽雅嘉园	12	494	9948

2016年第43周，南海区住宅成交8.05万㎡，环比减少6%，成交均价为8403元/㎡，环比微跌1%。

## 顺德区住宅成交情况

### 顺德量价持续萎缩，碧桂园凤凰湾销量位居榜首

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

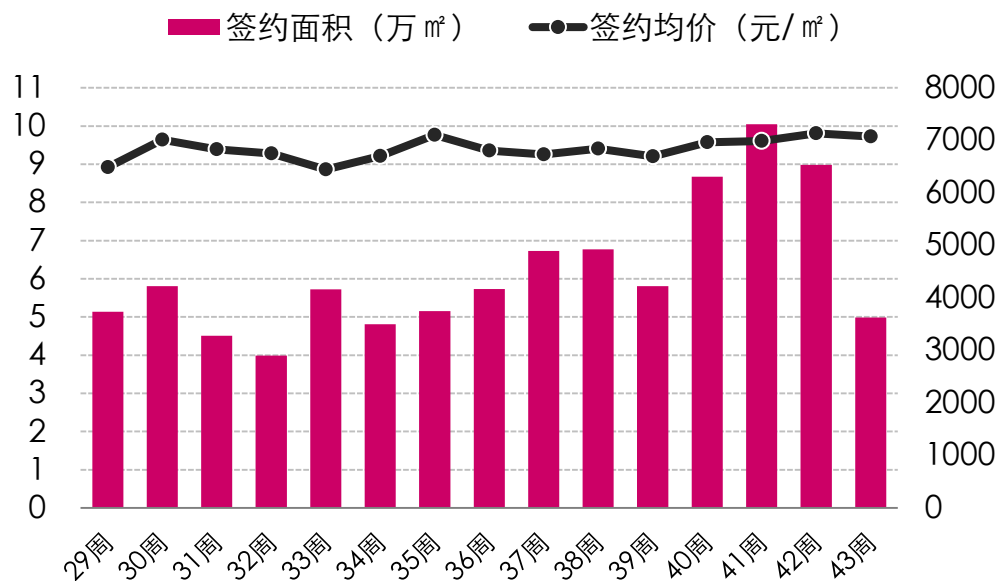
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰湾	46	6071	8361
2	峰汇豪庭	28	2524	5277
3	龙光水悦熙园	22	2075	7765
4	顺德时代倾城	15	1851	8040
5	城光荟景	11	1480	7944
6	均安尚苑	11	1350	5413
7	东圣维拉花园	8	903	6221
8	嘉信绿景花园	7	834	6244
9	保利上城	7	651	4285
10	星际半岛	7	837	8473

2016年第43周，顺德区住宅成交2.78万 m<sup>2</sup>，环比下跌52%，成交均价为7142元/m<sup>2</sup>，环比下跌9%。

## 三水区住宅成交情况

三水部分项目集中签约潮退却，楼市成交下落，楼价保持平稳。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	汇信华府	102	8318	7398
2	御江南	64	6829	7249
3	恒福新里程	45	2786	9276
4	保利中央公园	43	4944	8607
5	融创南景湾	23	2198	5681
6	鸿安花园	21	2089	6465
7	万景豪园	18	1640	7514
8	华瑞帝景湾花园	17	1571	6815
9	兆丰豪庭	12	1113	6219
10	博雅滨江花园	10	1271	6752

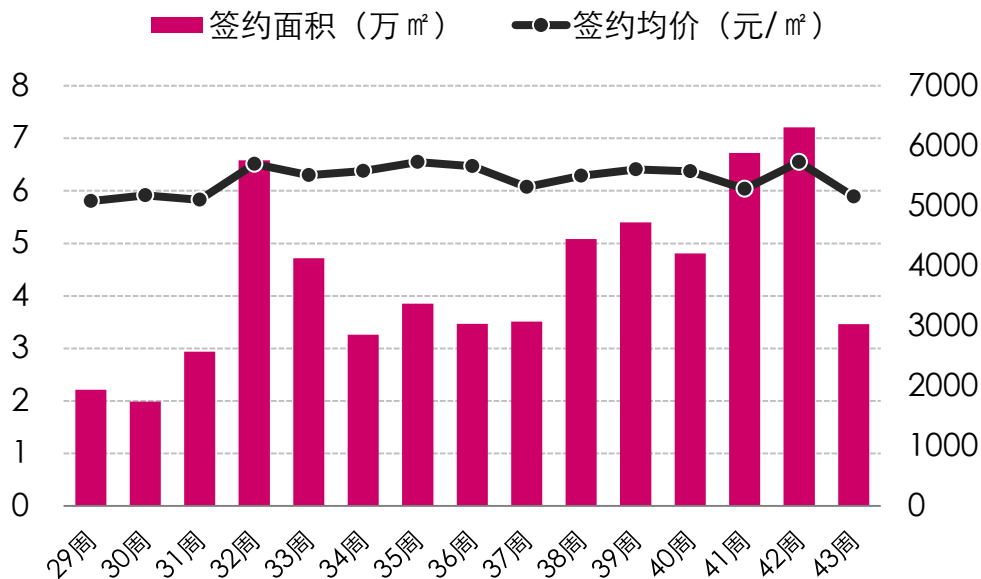
2016年第43周，三水区住宅成交4.99万 m<sup>2</sup>，环比减少44%，成交均价为7074元/m<sup>2</sup>，环比微跌1%。



# 高明区住宅成交情况

高明楼市量价上周达峰值后，本周惯性下滑。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	樵顺嘉园	42	3821	4476
2	勤天汇	35	3663	6553
3	江滨香格里拉花园	23	2478	5256
4	创亿明园	18	1564	6385
5	中港广场	15	1675	5438
6	碧桂园联丰天汇湾	13	1494	6156
7	能信水岸华庭	12	1213	5324
8	涛汇尚品花园	10	1226	5611
9	雅居蓝湾花园	8	757	3118
10	众恒新城	6	640	3357

2016年第43周，高明区住宅成交3.46万 m<sup>2</sup>，环比减少52%，成交均价为5155元/m<sup>2</sup>，环比下滑10%。

## 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
三水	鸿安御花园	2016/10/22	6座	160套	90-133㎡	毛坯6300	66%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 双台风来袭，本周末佛山楼市活动减弱，推货节奏放缓。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	沿海馨庭	10.23	活动	“我的学校我做主”少儿才艺电视大赛。12-266㎡6米层高临街现铺，招商盛启。
南海	l park	10.20	项目发布会	招商蛇口在佛山的首个纯商业综合体 ipark在佛山保利洲际酒店举办产品发布仪式。项目预计在2017年第三季度开业。项目总建筑面积22万㎡，含200米及100米写字楼，和5万㎡特色主题购物中心。
	广佛新世界庄园	10.20-10.23	活动	10月20日，由新世界中国地产有限公司连续四年赞助的“欧洲高尔夫球挑战巡回赛佛山公开赛”在广佛新世界庄园内开幕，本年度赛事将从今天起至10月23日分四轮进行。作为欧洲高尔夫球挑战巡回赛“终极系列赛”的三场赛事之一，佛山公开赛的奖金高达50万美元。
	时代名著	10.22	开销售中心	开放销售中心，项目由五栋高层洋房组成，2梯6户，1座楼高31层，主打95㎡三房，2-5座楼高33层，主打115㎡三房、135㎡四房，带装修发售。
	连城湾	10月底	开销售中心	预计10月底开放销售中心，项目规划6栋住宅洋房，楼高22-23层，2梯4户，首批产品涵盖86-123㎡两至三房，带装修发售。
顺德	保利中央公园	10.18	活动	10月18日下午，第13届“德艺双馨”中国文艺展示活动广东省顺德分赛区新闻发布会在顺德保利中央公园举行。保利中央公园在售98-138㎡洋房，68-123㎡临街现铺诚意登记中。
	美的花湾城	10.22	新品发布会	10月22日发布二期【花椒】组团5-10座90-132㎡三四房。项目在清1、3、12座建面85-120㎡三四房少量余货，楼高33层，2梯6户，带装修售价14000-16000元/㎡。
	朗宁郡	10.22	推新	加推5座套内76-98㎡毛坯三四房，楼高30层，2梯4户。项目同时在清76、86㎡三房，楼高30-31层，2梯4户，可选楼层不多，均价约8000-8500元/㎡。
	碧桂园龙江华府	10.23	开放园林	开放园林示范区，项目现主推7、8、9座190-260㎡五六房，楼高30-31层，2梯2户，均价约9393元/㎡。项目同时在售50-500㎡商铺，均价约13055元/㎡。
高明	美的西海岸	10.21	开放板房	开放全新板房，新品位于19、20座，楼高32层，2梯4户，涵盖120㎡三房、142㎡四房。

# 重点项目报广投放

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

49万起总价 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 10月21日 广州日报、佛山日报

33万方 电影主题商业综合体

1.5万方中影华夏巨幕影院 签约进驻

5巨幕影厅 8大型影厅 3000座位 华南罕见

40-60m²【平层/复式】精品户型 应时发售

创新旅游商业旺铺 全球招商

立体交通

8123 3888

怡海港 10月20日 南方都市报



**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](http://www.centaline.com.cn)

