

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.10.31-2016.11.6）

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月制造业PMI创近两年新高

10月份中国制造业采购经理指数（PMI）为51.2%，较上月上升0.8个百分点，这是自2014年10月份以来首次回升到51%以上。10月PMI指数回升特点明显，显示当前经济走势稳中有升。

② 前三季度，佛山GDP总值6137.86亿元，同比增长8.2%

前三季度，佛山GDP总值6137.86亿元，同比增长8.2%，达到全年预期目标区间（8.0%~8.5%），较一季度、上半年分别加快0.4和0.1个百分点。放眼整个珠三角，佛山第三季度GDP保持着全省第三的位置，仅次于深圳、广州，比第四名东莞高了1221.881亿元。

③ 10月高明楼市成交量创历史新高

高明住建局发布，10月份高明共成交新建住宅楼2026套，相比9月份1718套的成交量，环比提升17.93%；成交总面积21.26万平方米，环比上升17.46%；成交总金额11.53亿元，环比增加14.28%。高明新建住宅楼成交量首次在“银十”期间突破2000套，创下历史新高。

④ 前10月，佛山共出让土地234.69万平方米，出让金额达405.83亿元

佛山今年已经卖出了56宗非工业用地，共计出让土地234.69万平方米，出让金额高达405.83亿元。其中有27宗地块，共计177.61万平方米被碧桂园、万科、融创中国10余个品牌房企收入囊中。



土地市场

Land market

土地供应情况

12月初，禅城南庄和南海桂城分别出让1宗优质商住地。

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)
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	4100
南海区						
2016-12-5	桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧“细基围”地段	商住	13717.5	5.2	28799	4037
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
三水区						
2016-12-1	西南街道百威大道3号10座	工业	43589.25	2.0	2290	263

土地成交情况

万科以14.89亿元拿下罗村7.27万㎡商住地，中惠熙元首次进驻佛山。

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
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								
2016-10-31	大良街道水一方地块	商住	40242.47	2.65	44790	85290	7998	中惠熙元
三水区								
2016-11-2	南山镇纬三路4-2号	工业	33332.41	2.0	1180	1180	177	合创裕洋食品公司
高明区								
2016-10-31	杨和三和路以南、好年路以西	商住	22603.46	3.0	4820	4820	711	和辉置业
2016-10-31	明城明富路以东、盈富东路以西	工业	36260.02	3.0	1595	1595	147	旺阁食品
2016-10-31	明城盈富东路以东、江肇高速以西	工业	57029.1	3.0	2400	2400	140	宝盛印刷机械制造
2016-10-31	荷城街道恒昌路以东、中泰路以南	工业	30302.8	3.0	1227	1227	135	天进塑胶

土地出让预告

下周全市仅高明区出让2宗工业用地。

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)
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	140
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	165



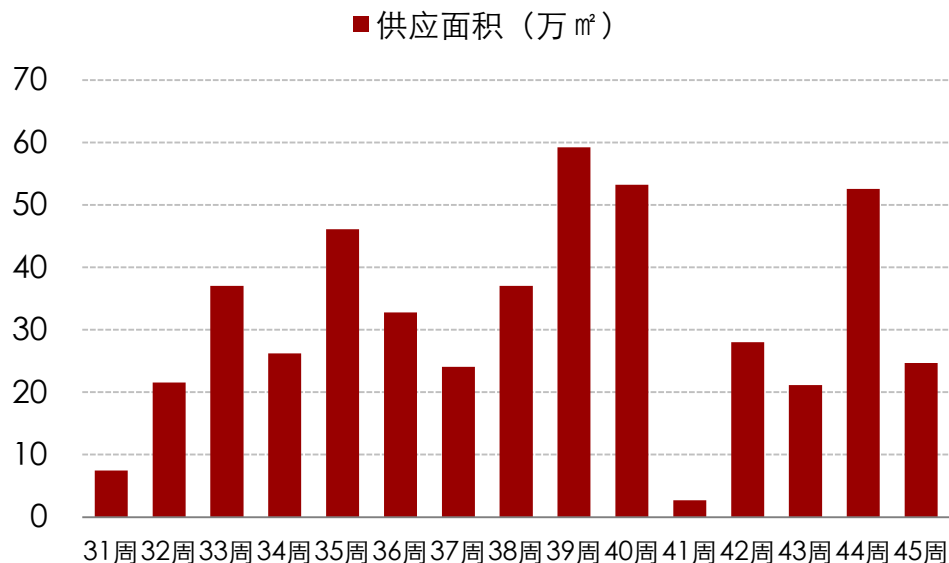
住宅市场

Housing market

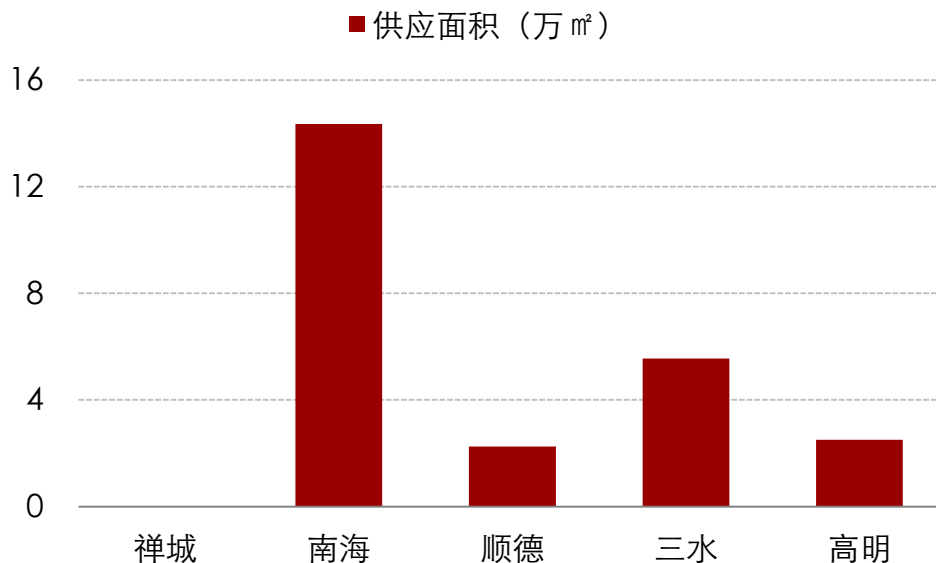
全市住宅供应情况

10月末周佛山楼市批量推出新品，11月首周暂缓推货步伐。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第45周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第45周，佛山全市新增住宅供应2173套共24.66万 m²，环比减少53%。南海区新货量位居五区首位，西樵江滨花园锦绣龙湾大举推4栋洋房，中信山语湖批量推出别墅产品。

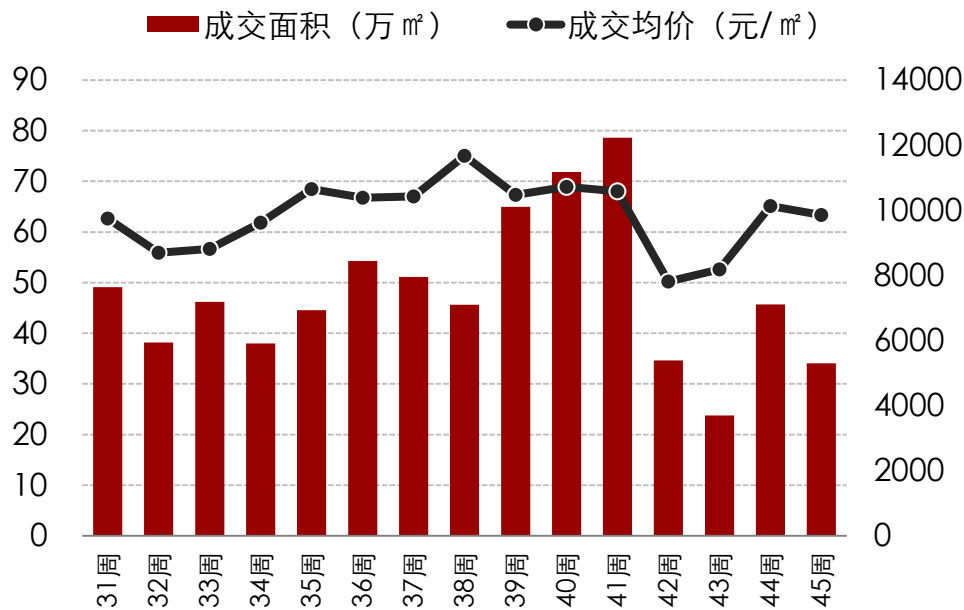
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	金色诚悦花园	2016-11-1	9、10座	洋房	408	38968.76	3-4房: 89-118
	保利雅苑	2016-11-3	4座	洋房	52	5736.25	3-4房: 94-128
	恒大御湖湾花苑	2016-11-4	21、22座	洋房	92	8278.27	3房: 90-91
	西樵江滨花园锦绣龙湾	2016-11-4	38栋	洋房	124	15499.7	3-4房: 119-130
		2016-11-4	39栋	洋房	124	16195.3	3-4房: 118-158
		2016-11-4	37栋	洋房	174	15861.7	3房: 88-92
		2016-11-4	36栋	洋房	174	15869.6	3房: 88-92
	名汇浩湖湾花园	2016-11-4	20座楼	洋房	71	6938.41	3房: 97-100
	中信山语湖花园	2016-11-4	誉山一路11栋	别墅	2	1122.91	别墅: 561
		2016-11-4	誉山二路1-4栋	别墅	8	4491.64	别墅: 561
2016-11-4		誉山一路	别墅	34	14565.4	别墅: 367-561	
南海合计					1263	143527.9	
顺德	嘉濠雅苑	2016-11-2	2栋	洋房	105	9190.83	2-3房: 80-90
	都市经典广场	2016-11-3	7座	洋房	116	13317.3	2-4房: 84-140
	顺德合计					221	22508.13
三水	御江南国际社区	2016-11-1	十八区41座	洋房	248	27149.18	3-4房: 96-127
		2016-11-1	十八区46座	洋房	248	28306.72	3-4房: 96-143
	三水合计					496	55455.9
高明	君御海城	2016-10-31	三期1座	洋房	140	17038.73	3-4房: 101-140
	美的鹭湖	2016-11-1	湖岸香堤	别墅	53	8095.35	别墅: 138-272
	高明合计					193	25134.08

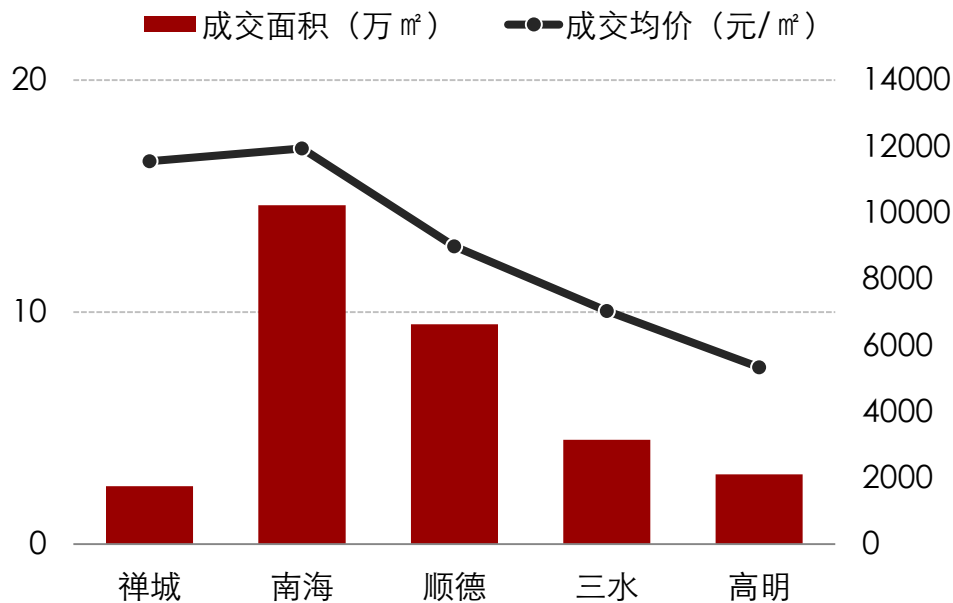
全市住宅成交情况

11月首周，佛山楼市开局不顺，量价齐跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第45周佛山五区商品住宅成交情况

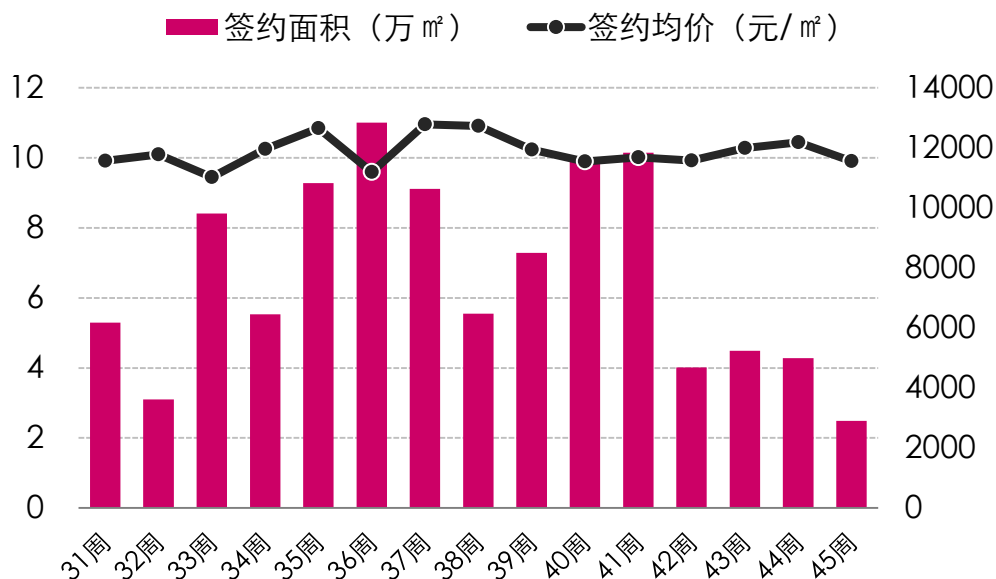


2016年第45周，佛山全市住宅成交3121套，共34.08万 m²，环比减少25%，成交均价为9861元/ m²，环比下跌3%。五区除顺德区销量有增加外，其余四区均有不同程度的下跌，其中南海区网签量仍暂居首位，禅城、南海两区楼价稳居万元水平。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量减少4成，楼价结束持续两周的上行态势。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

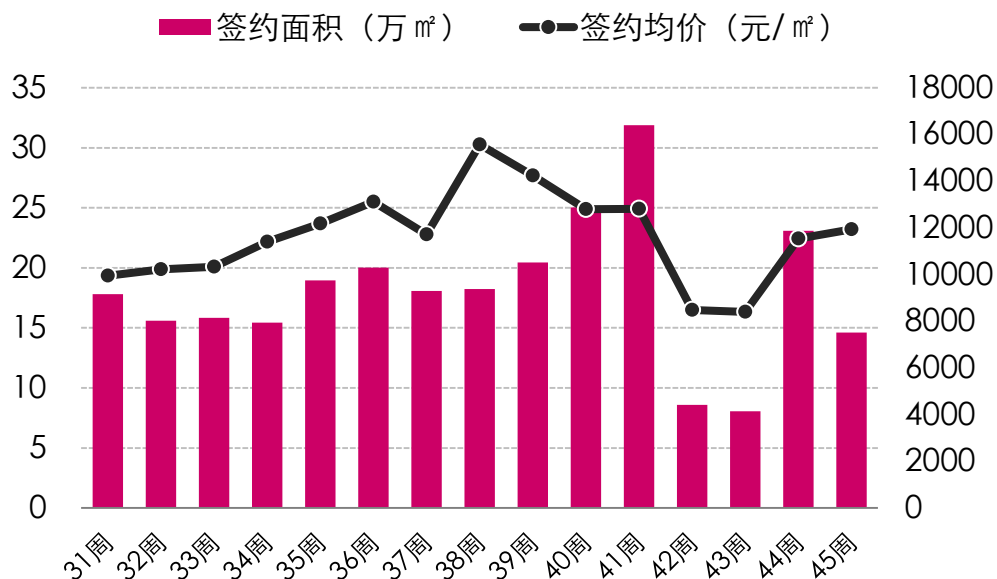
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	保利翡翠公馆	5	599	12636
2	普君新城	5	434	13364
3	绿岛明珠花园	5	1029	8222
4	海湾城	4	409	11483
5	领地海纳珑庭	3	309	9853
6	龙光水悦龙湾	3	401	8987
7	星星凯旋	3	359	19182
8	绿地璀璨天城	3	318	14165
9	珑景花园	2	532	17535
10	南裕欣府	2	208	9671

2016年第45周，禅城区住宅成交2.49万 m²，环比减少42%，成交均价为11557元/m²，环比下滑5%。

南海区住宅成交情况

11月首周，南海楼市销量下跌，楼价持续上行。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

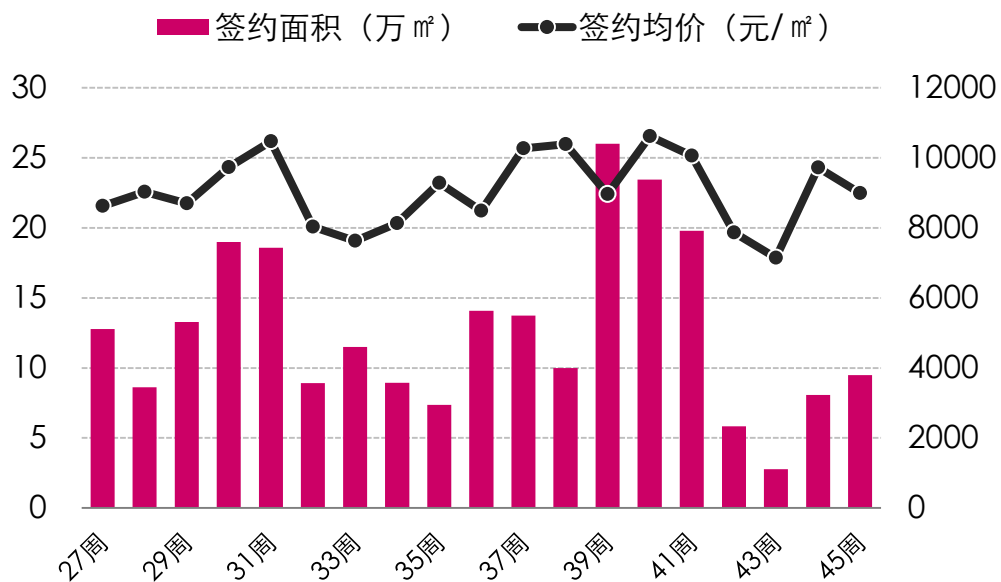
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	富丰广场	144	16302	17277
2	丽雅嘉园	98	4102	10577
3	中信金山湾	84	10253	11988
4	丹灶碧桂园	77	10168	8310
5	江滨花园锦绣龙湾	71	7461	7627
6	桂丹颐景园	67	5809	8223
7	紫悦明都	66	6602	8272
8	尚观嘉园	61	7515	9736
9	中信山语湖	59	8967	10841
10	时代水岸花园	58	5177	18277

2016年第45周，南海区住宅成交14.61万㎡，环比减少37%，成交均价为11942元/㎡，环比上涨4%。

顺德区住宅成交情况

顺德销量持续反弹，价格跌破九千

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

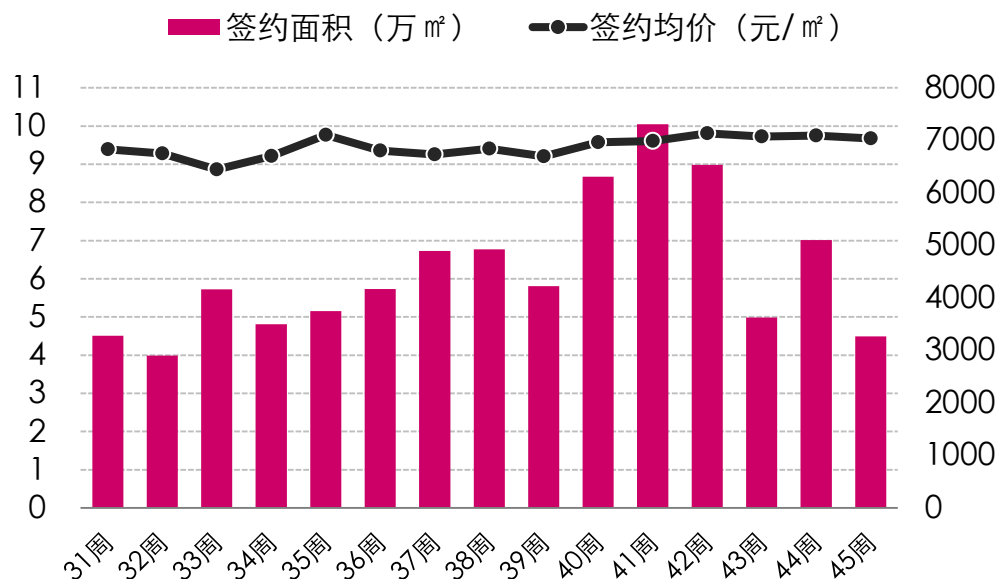
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	龙江碧桂园华府	137	15209	7721
2	南湖花园	128	13287	4957
3	碧桂园新城之光	62	7621	13724
4	峰汇豪庭	60	5403	5278
5	都市经典广场	55	6086	5585
6	博澳城	49	4911	8701
7	星英半岛	48	5595	14271
8	藏珑华府	25	2646	16165
9	龙光水悦熙园	24	2168	7604
10	龙江协兴购物中心	18	2127	6738

2016年第45周，顺德区住宅成交9.48万 m²，环比上升17%，成交均价为8987元/m²，环比下跌8%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量减少3成，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

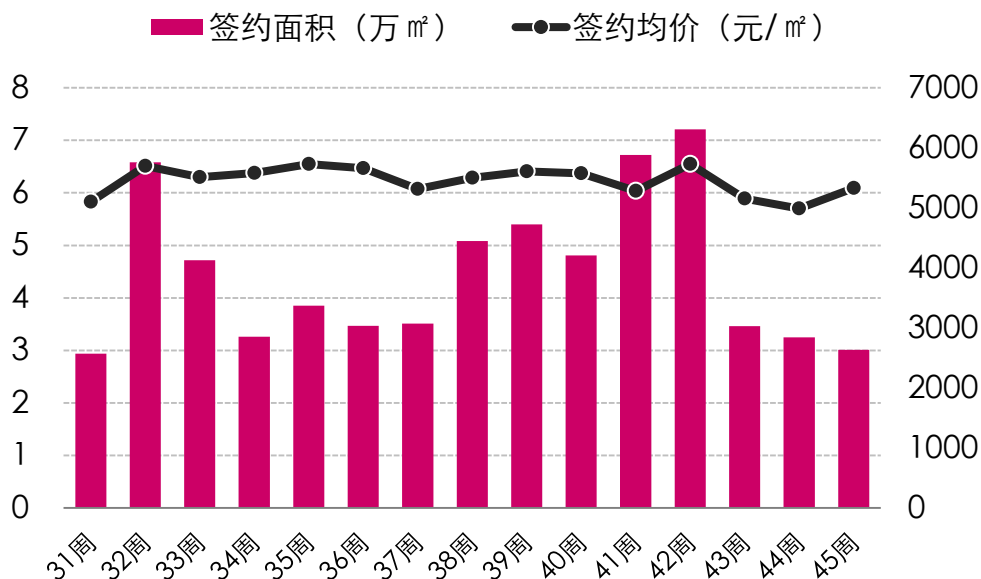
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	御江南	86	9534	7316
2	恒福新里程	45	3412	9253
3	三水万达广场	40	5423	7659
4	鸿安花园	38	4097	6493
5	绿湖爱伦堡	33	3554	4991
6	华瑞帝景湾花园	13	1372	6863
7	兆丰豪庭	12	1098	6488
8	保利中央公园	12	1512	8556
9	山水龙盘	9	1496	6586
10	汇信华府	9	942	7003

2016年第45周，三水区住宅成交4.49万 m²，环比减少36%，成交均价为7035元/m²，环比微跌1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市销量持续下滑，价格止跌。

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	36	3537	3624
2	樵顺嘉园	34	3141	4608
3	江滨香格里拉花园	23	2338	5249
4	能信水岸华庭	12	1078	5278
5	创亿明园	7	605	6337
6	海景春天里花园	7	812	4485
7	美的鹭湖	7	1332	14264
8	品尚居	7	511	4004
9	雅居蓝湾花园	7	627	3314
10	中港广场	6	713	5659

2016年第45周，高明区住宅成交3.01万 m²，环比减少7%，成交均价为5330元/m²，环比上涨7%。

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

11月首周，西樵听音湖纯新盘恒大御湖湾开放销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	绿地未来城	11.5	推新	加推34、35座85㎡毛坯三房，楼高10层，1梯2户。
	龙光水悦龙湾	11.5-11.6	活动	龙光水悦龙湾购车狂欢节，携手乾德大众享双11钜惠价。
南海	东建锦绣龙湾	11.5	推新	加推36、38座90㎡、120㎡、140㎡、160㎡毛坯三四房，楼高33层，2梯6户。 项目在售231㎡江景毛坯大平层，售价约11000元/㎡。
	恒大御湖湾	11.5	开销售中心	开放销售中心，将推85-140㎡洋房，45-80㎡度假公寓，公寓产权为70年，带装修发售。
	汇东广场	11.5	开销售中心	开放销售中心。
	名澳汇锦桃园	11.6	推新	加推2期85㎡、115㎡、121㎡、135㎡毛坯三四房，楼高18层。
	云山峰境花园	11.6	开样板房	开放“云管匠”样板房。 项目在清三期178㎡毛坯五房尾货，仅剩2-5层，此前在售产品已基本售完。
	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。
	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	广佛颐景园	11.5	开样板房	开放9座样板房，最快11月中下旬开卖，主打110-133㎡毛坯三四房，2梯4户。 项目在清92㎡毛坯三房，均价约19000元/㎡。
	佛奥凯茵苑	11.5	推新	推售2座套内71㎡、86㎡、100㎡毛坯两至四房，楼高18层，2梯4户。 目前项目主打3、4座套内72-100㎡毛坯洋房。
三水	瀚洋居	11.9	开样板房及推新	开板房并推售首批80、90、108㎡毛坯三四房，楼高25层，2梯6户。
高明	君御海城	11.5	推新	推售1号楼101-210㎡毛坯三至五房，楼高30层，2梯5户。

重点项目报广投放

祈福南湾半岛 果岭天绿 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 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 11月4日 佛山日报

祈福南湾半岛

南向阔宅 难得墅景

面积约90-108/220m²墅境新品 现正登记中

6688 6888

祈福南湾半岛 11月4日 佛山日报



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

