

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.12.19-2016.12.25）

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 限购升级：郑州外地人限两年社保 武汉新增限购区域

郑州武汉两大城市限购再次升级。根据新政，在郑州购买180平方米以上的住房也要限购，而且外地人在郑州购房需提供在郑州连续缴纳2年以上(含2年)个人所得税或社会保险证明。武汉方面更多的是区域内限购，新增新增东西湖区、江夏区、黄陂区部分区域。

## ② 富力与万达签署合作 5年共同开发25个商业综合体

12月19日，富力地产和万达商业在北京签订战略合作协议。从2017年到2021年，双方每年合作开发5个商业综合体，5年投资300亿元，开发25个商业综合体项目。两者共同合作开发万达广场项目，富力负责投资、建设，万达负责规划设计、招商运营及部分投资，使用万达广场品牌。

## ③ 顺德“豪宅税”将按建筑面积算 起征点为13561元/㎡

22日，顺德区国土城建和水利局公布2017年上半年商品住房享受政策普通住房标准，首先，住宅小区建筑容积率在1.0以上；第二，单套住宅套内建筑面积120㎡以下或单套建筑面积144㎡以下；第三，实际成交价格按建筑面积计算低于13561元/㎡，而半年前公布相关标准，则是按套内建筑面积计算。

## ④ 11月全市住宅均价10171元/㎡创新高 成交量跌三成

住建局发布11月佛山住宅成交数据，成交面积达到138.05万㎡，环比下降31.3%，均价环比10月份微涨，为10171.43元/㎡。值得一提的是，从区域成交面积来看，区域化的差别限购政策下，“限购区域”的代表禅城区，降幅最为明显，成交量下降超过一半。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

南海和三水区各出让2宗地块，以工业用地为主。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
南海区						
2017-1-23	九江镇康泰南路南金村地段	工业	43826.9	3.0	3615.72	275
2017-1-23	九江办事处河清村委会地段	工业	35335.4	2.5	2120.12	240
三水区						
2017-1-20	乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”	商住	30610.49	3.0	5740	645
2017-1-24	芦苞镇展凌路6号	工业	11388.05	2.5	680	239

## 土地成交情况

时代以溢价129%16.82亿元夺得里水邓岗地块，折合楼面地价12688元/㎡。

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								
2016-12-21	松岗工业城	住宅	1302.37	0.75	792.362	792.3619	8112	邵韵琪
2016-12-19	里水镇里广公路邓岗地段	商住	40793.6	3.3	73437	168273	12688	时代
高明区								
2016-12-22	杨和镇和悦路以北、人盛路以西	工业	120193.6	3.0	6827	6827	189	万和电气

## 土地出让预告

狮山小塘商住地设置限制地价改期招拍，伦教大成围商住地将到期招拍挂。

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>						
2016-12-26	汾江南路西侧、影荫路南侧	商业	9784.92	6.0	25000	4258
<b>南海区</b>						
<b>2017-1-16</b>	狮山镇小塘三环东地段	商住	117893.4	3.0	<b>79580</b> (最高313773)	2498
<b>顺德区</b>						
2016-12-26	乐从上华村环镇西路以西	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	商住	64263.73	3.0	<b>73261</b>	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
<b>三水区</b>						
2016-12-29	三水工业园区D区15号	工业	22312.2	2.0	1280	287
2016-12-29	三水工业园区D区66号	工业	19999.7	2.0	1290	323
2016-12-29	三水工业园区D区67号	工业	26666.4	2.0	1720	323
2016-12-30	云东海街道高丰村委会“高丰涌”	商业	9095	1.5	2050	1503
<b>高明区</b>						
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



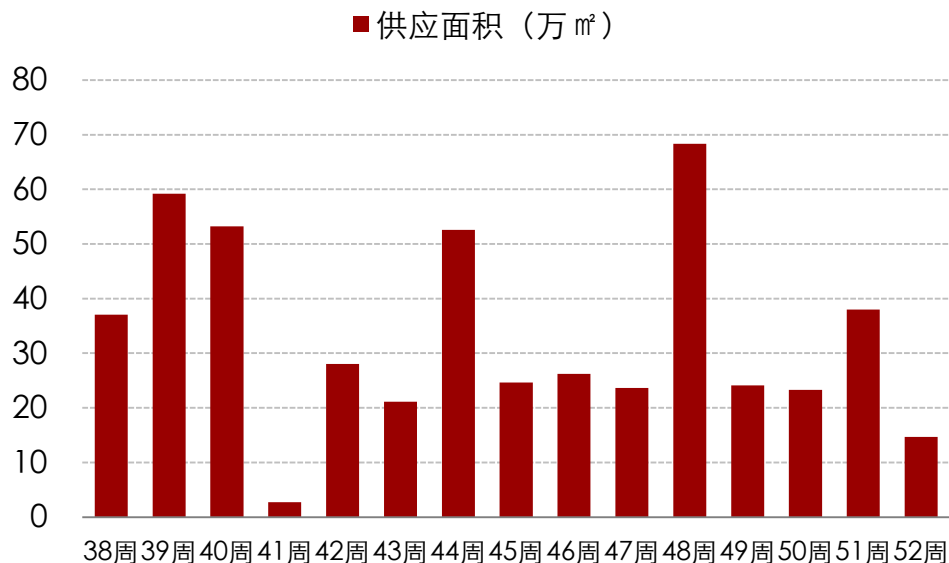


# 住宅市场

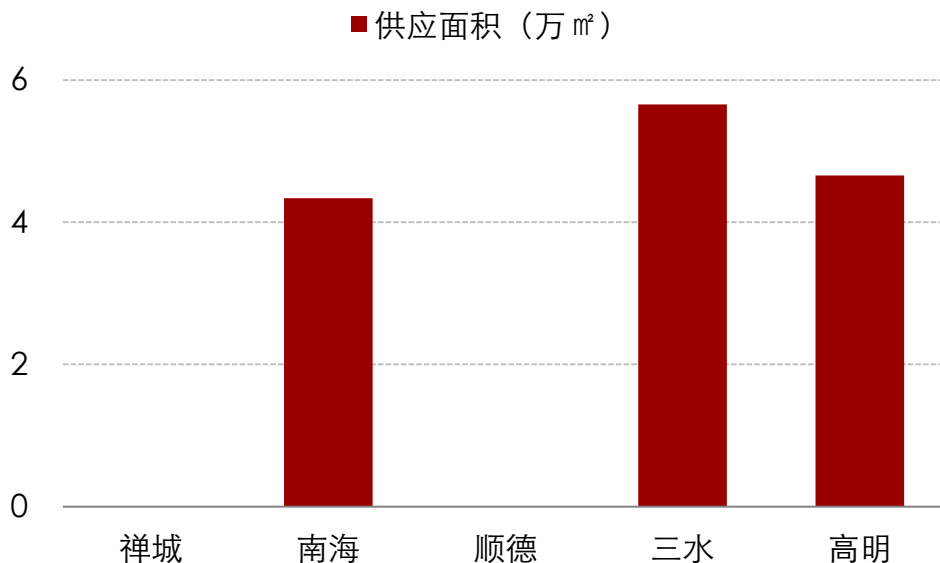
Housing market

## 12月下旬，佛山楼市新品入市速度暂缓。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2016年第52周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第52周，佛山全市新增住宅供应1313套共14.66万 m<sup>2</sup>，环比减少61%。本周禅城、顺德两区零供应，南海、三水区镇街多个新盘入市新品，如世爵府邸、杰胜公馆、钜隆君玺花园、谊泰雅苑等。

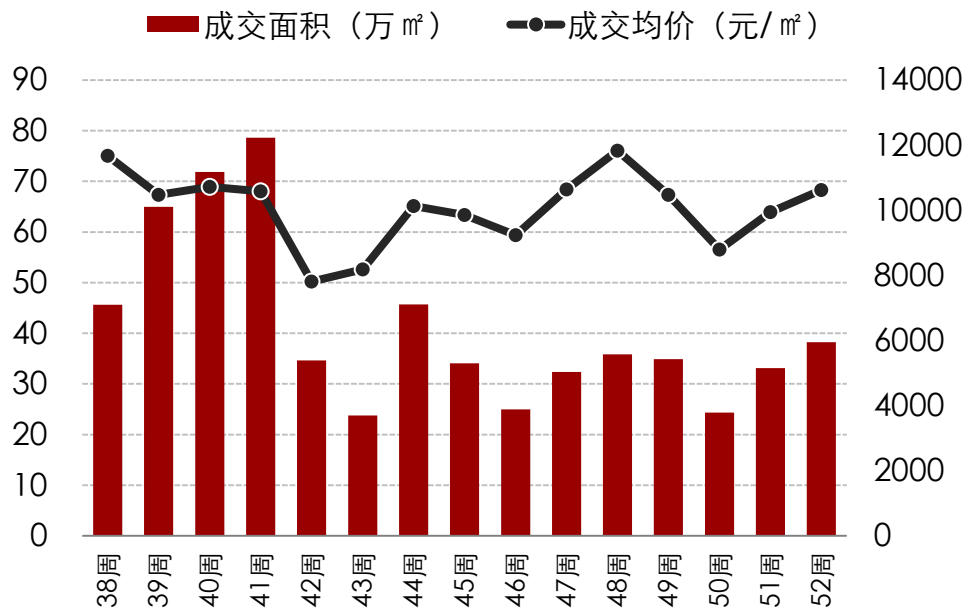
# 全市住宅供应明细

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	海逸桃源花园	2016-12-22	海逸桃源花园	别墅	52	12643.88	别墅：248
	聚豪雅居	2016-12-22	7幢	洋房	153	13682.17	2-3房：84-95
	世爵府邸	2016-12-22	5座	洋房	56	6482.98	2-4房：88-141
		2016-12-22	4座	洋房	56	5704.58	3-4房：94-111
	杰胜公馆	2016-12-23	1-3座	洋房	60	4881.69	2-3房：55-88
	南海合计					<b>377</b>	<b>43395.3</b>
三水	钜隆君玺花园	2016-12-21	9、10座	洋房	180	16099.95	3房：90
	博雅滨江花园	2016-12-21	37座	洋房	115	12633.29	3-4房：101-119
		2016-12-21	36座	洋房	115	13692.99	3-4房：103-138
	谊泰雅苑	2016-12-23	4座	洋房	80	7098.8	3房：88-89
		2016-12-23	1座	洋房	80	7085.2	3房：88-89
	三水合计					<b>570</b>	<b>56610.23</b>
高明	君御海城	2016-12-20	15座	洋房	147	16140.71	3-4房：92-134
	喜悦家园	2016-12-20	7-13、15-19、20-23、25-26座	洋房	18	5093.46	自用住宅：259-300
	美的鹭湖森林度假城	2016-12-16	湖光鹭影	别墅	27	4918.59	别墅：184-210
		2016-12-16	湖岸香堤	别墅	54	8051.73	别墅：138-150
	沧江水岸花园	2016-12-16	3、7幢	洋房	120	12354.67	3-4房：95-119
	高明合计					<b>366</b>	<b>46559.16</b>

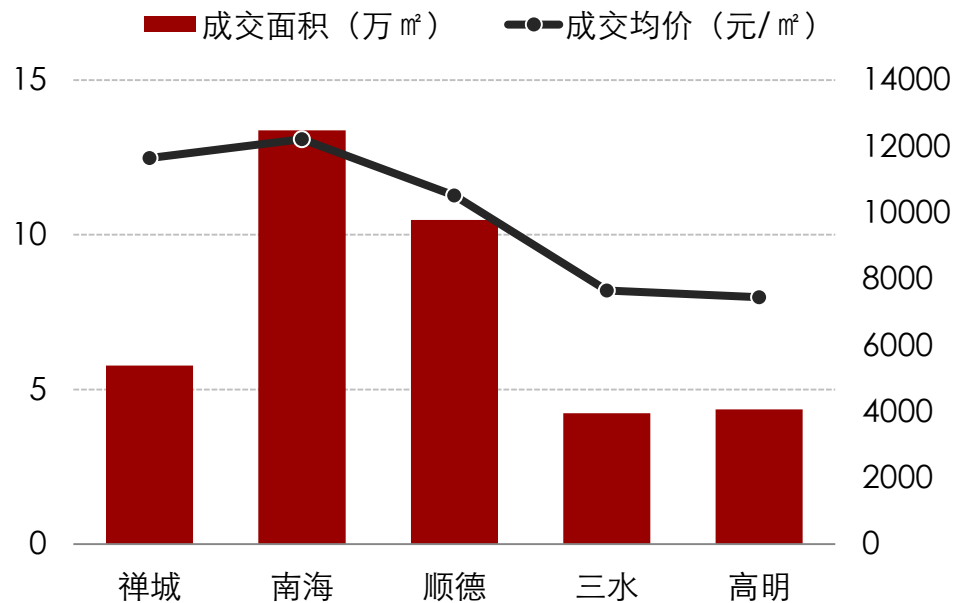
# 全市住宅成交情况

12月下旬，佛山楼市量价持续攀升，冲刺年度业绩。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第52周佛山五区商品住宅成交情况

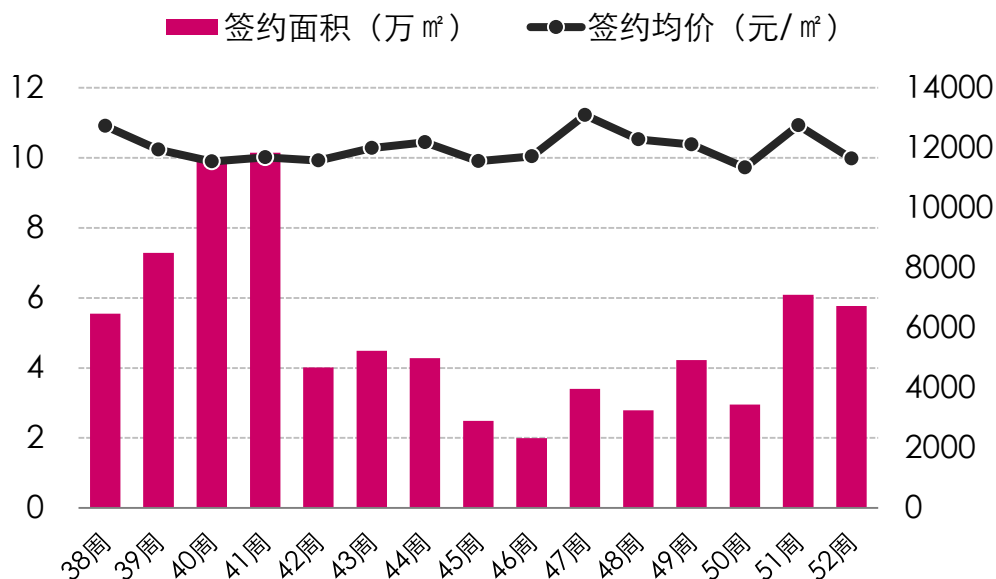


2016年第52周，佛山全市住宅成交3442套，共38.21万 m<sup>2</sup>，环比增加15%，成交均价为10619元/ m<sup>2</sup>，环比上涨7%。五区除禅城区量价齐跌外，其余四区量价均有不同程度的回升，其中南海区成交量价暂居首位，顺德楼价破万元水平。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量价为五区唯一有下跌的区域。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

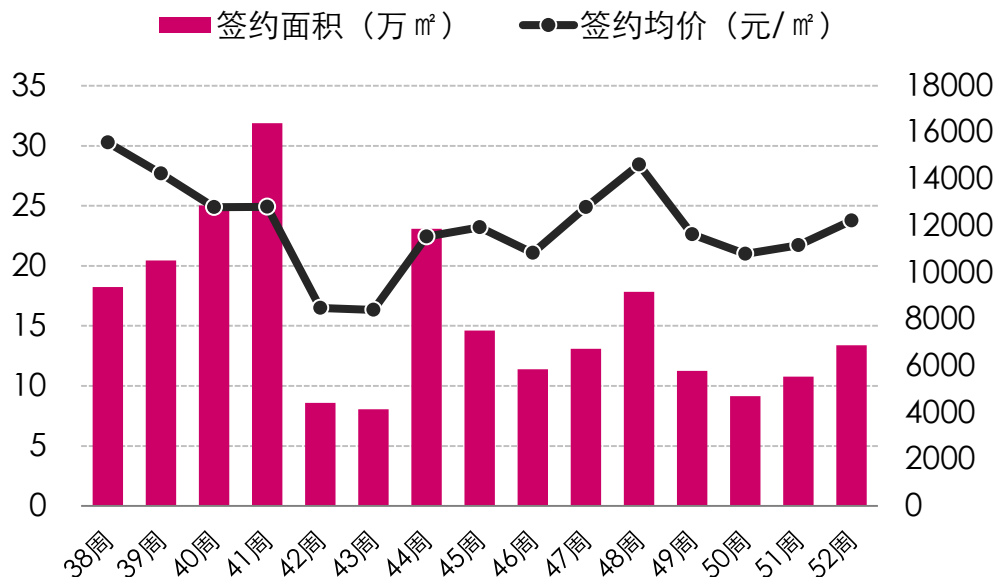
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	童梦天下	12	1289	12157
2	普君新城	12	1255	14326
3	非凡领域	7	1139	14225
4	保利翡翠公馆	5	722	13141
5	绿地未来城	4	374	9542
6	招商雍景湾	3	521	12868
7	涟岸花园	2	460	12482
8	绿岛湖壹号	2	328	10333
9	龙光水悦龙湾	2	260	6767
10	智慧新城	1	354	10500

2016年第52周，禅城区住宅成交5.77万 m<sup>2</sup>，环比减少5%，成交均价为11645元/m<sup>2</sup>，环比下跌9%。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市量价持续上行态势，项目成交前三甲均位于广佛交界。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

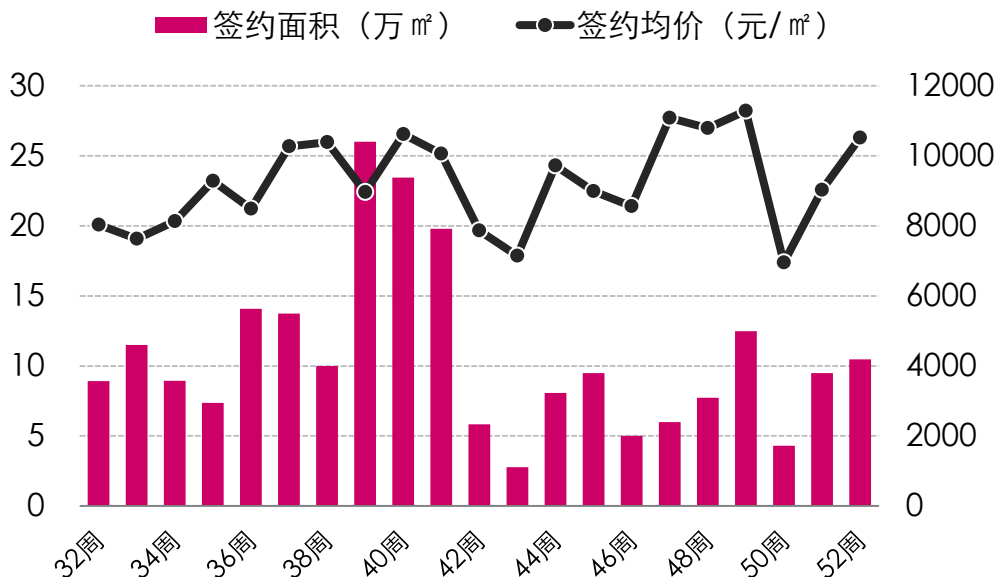
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	绿地香树花城	104	10842	8735
2	珠水豪庭	87	8836	23925
3	万科金域缙香	74	7074	17683
4	绿地香颂公馆	71	7284	13500
5	江滨花园锦绣龙湾	71	7965	8625
6	中信山语湖	65	9609	11198
7	中恒海晖城	59	5163	10969
8	樵汇花园	57	5381	8376
9	雅丽豪庭	50	5778	8923
10	悦珑水岸花园	45	4757	7255

2016年第52周，南海区住宅成交13.38万㎡，环比增加24%，成交均价为12223元/㎡，环比上行9%。

## 顺德区住宅成交情况

顺德销量逐步回升，价格突破万元大关。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

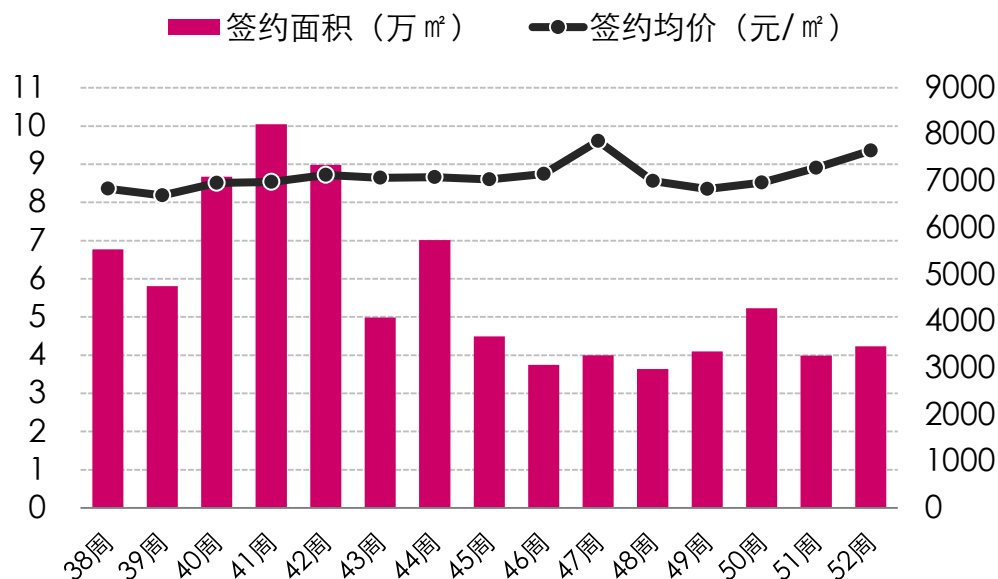
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	雅居乐英伦首府	195	21175	13771
2	名铸家园	69	9122	9054
3	伦敦碧桂园御府	59	7176	11850
4	峰汇豪庭	50	6130	6080
5	龙湖春江名城	39	4057	9626
6	博澳城	30	2983	9075
7	龙江协兴购物中心	26	3337	7098
8	华侨城天鹅湖	25	4656	16260
9	龙光水悦熙园	23	2424	7836
10	龙江碧桂园华府	20	3048	9920

2016年第52周，顺德区住宅成交10.48万 m<sup>2</sup>，环比上升10%，成交均价为10519元/m<sup>2</sup>，环比上涨17%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市成交量稳中有升，楼价持续上扬势头。

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	鸿安花园	50	5216	6481
2	御江南	41	4447	7723
3	三水万达广场	38	4589	8323
4	汇信华府	28	3102	7808
5	三水雅居乐	28	3770	9631
6	华盛圆坊名荟花园	23	2039	5664
7	华瑞帝景湾花园	20	2124	7351
8	保利云上	19	3193	13229
9	万景豪园	17	1476	7904
10	北江明珠花园	12	1551	5880

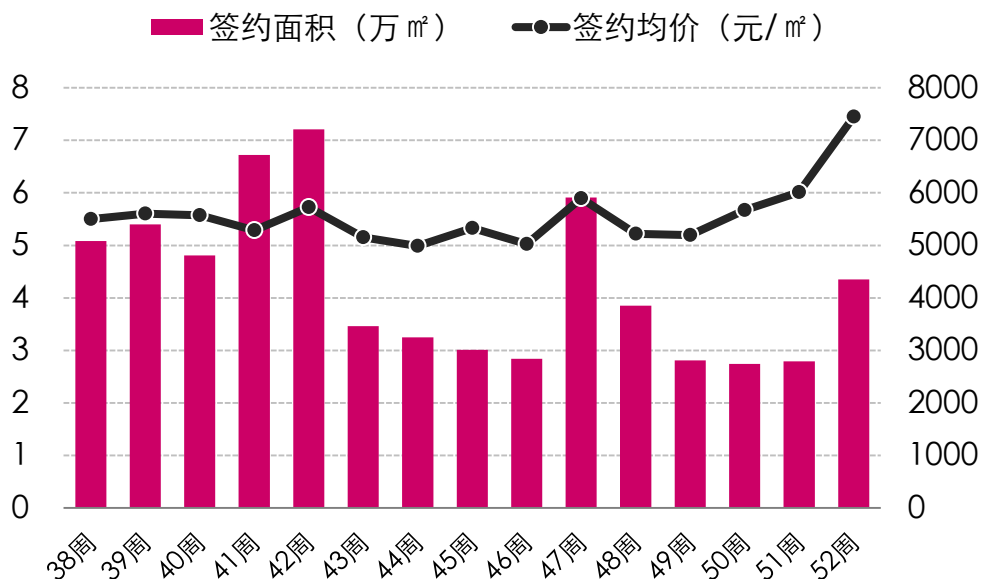
2016年第52周，三水区住宅成交4.23万 m<sup>2</sup>，环比增加6%，成交均价为7651元/m<sup>2</sup>，环比上涨5%。



## 高明区住宅成交情况

高明楼市成交量升幅明显，受美的鹭湖别墅产品的拉升，楼价结构性上涨。

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	美的鹭湖	83	11496	13534
2	优悦城邦商住小区	51	4970	6005
3	江滨香格里拉花园	36	3654	5461
4	欧浦花城	32	3601	4547
5	美的西海岸花园	24	2766	6023
6	锦秀花苑	17	1542	5335
7	碧桂园联丰天汇湾	17	1624	6676
8	金富雅苑	13	1170	3858
9	勤天汇	9	1211	6620
10	樵顺嘉园	8	647	4582

2016年第52周，高明区住宅成交4.35万 m<sup>2</sup>，环比增加56%，成交均价为7449元/m<sup>2</sup>，环比上涨24%。

## 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	中恒海晖城	2016/12/24	51座	182套	88㎡	精装11000元/㎡	90%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 阳光城文澜阁开放销售中心及首次推售洋房。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	苹果公馆	12.24	推洋房	推33-41㎡复式公寓，层高4.5米，可毛坯或带装修购买，楼高18层，3梯28户。
	招商雍景湾	12.24	开洋房板房	开放150㎡5房样板房，楼高45层，3梯3户，毛坯发售，开盘时间预计是12月31日。
南海	绿地香树花园	12.23	推车位	在大沥新世纪酒店开卖一期车位，售洋房产品已售完。
	阳光城文澜阁	12.24	开销售中心及推洋房	开放销售中心，首推90-108㎡带装修三房，楼高18层，2梯4户。项目已开放广州芳村展点。
	中恒海晖城	12.24	推洋房	推51栋88㎡带装修三房，楼高31层，2梯6户。
	碧桂园翡翠湾	12.24	认筹	开启全新组团意向登记，预计1月开放全新“岛屿花海”示范区，推出两个新组团： <b>【御江】</b> 公馆，主打2梯2户160㎡大户型； <b>【花园里】</b> 洋房，楼高30层，2梯5户，涵盖92-125㎡，带装修发售。
	恒福天悦花园	12.24	开洋房板房	开放二期7座样板房，1月初销售，楼高27层，2梯4户，涵盖89-113㎡。
	星港城	12.24	招商签约会	举办招商签约大会，开售负一层15-30㎡摩都世界商铺，毛坯发售，带5年租约，每年返还8%。
	碧桂园西樵悦府	12.24	开展厅	开放西樵金典广场全新展厅。首批产品楼高15-25层，2梯3户或2梯4户，涵盖97㎡三房、110-146㎡四房，带装修发售。
	世爵府邸	12.24	开洋房板房	开放105㎡新板房。
	联诚智博花园	12.25	开洋房板房	开放3座全新实体板房，2017年1月推出3、4座64-93㎡毛坯二三房，楼高32层，2梯5户。
顺德	保利碧桂园悦公馆	12.24	推洋房	加推93㎡带装修三房，楼高13层，2梯4户。
三水	碧桂园翡翠山	12.24	开别墅板房	开放353-630㎡联排别墅板房，楼高3层，层高3.6米，带负一层。
高明	誉山半岛	12.24	开洋房板房	开盘推87-155㎡洋房。

# 重点项目报广投放

星港城·万达广场  
12月24日  
摩都世界黄金旺铺  
隆重登场  
1月15日  
林志玲约定您

8112 8888 8112 6621

星港城 12月22、23日 佛山日报

祈福南湾半岛  
我和邻居之间隔着高尔夫  
全新6层电梯 果岭洋房

49万起 不涨价

8122 8888

祈福南湾半岛 12月23日 佛山日报

恒大御湖湾  
西樵山·听音湖 山水生态美宅

《新中式园林 临湖会所 双泳池配套》  
12.31二期荣耀开盘  
约90-120m²水岸洋房 观山揽园 带装修  
本周登记享开盘92折

638 66666

恒大御湖湾 12月22日 佛山日报

恒大悦府  
EVERGRANDE MANSION

即将盛大开盘  
千灯湖约91-143m²湖景华宅  
限时登记享开盘98折  
0757-85859999  
地址：佛山千灯湖金融高新区(桂和路与福金道交汇处)

广佛奇幻冰雕展 嗨翻圣诞

恒大悦府 12月23日 南方都市报



## 中恒海晖城：51栋盛大开盘

12月24日

广佛楼市再一次沸腾，  
中恒海晖城51栋盛大开盘！  
本次推出约88平方米的湖景三房，  
超过200批客户到达开盘现场，  
现场人气火爆！





**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)

