

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山住宅市场月报 (2016.10.1-2016.10.31)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品





市场研究

Market Research

- 1 宏观市场
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销

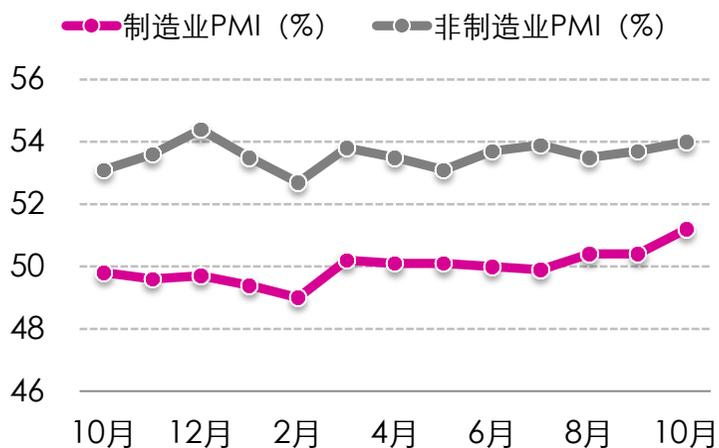


# 宏观资讯

Macro information

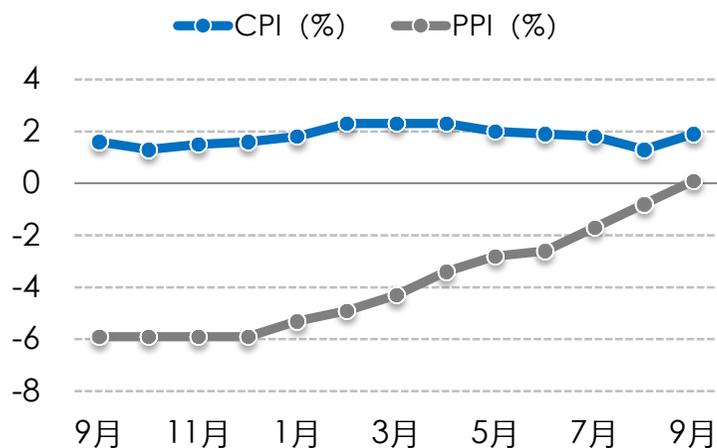
## PMI荣枯线上持续走高，CPI同比涨幅扩大，PPI同比由负转正

### 近1年全国PMI走势



10月全国PMI为**51.2%**

### 近1年全国CPI、PPI同比走势



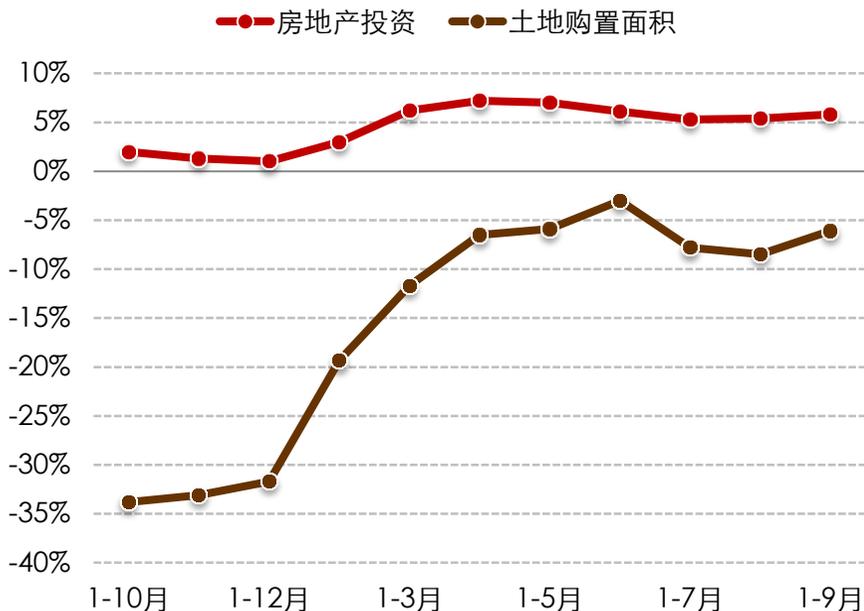
9月全国CPI同比**↑ 1.9%**

**PMI:** 2016年10月，全国PMI在荣枯线以上明显提高，表明经济增长趋稳态势已较为明朗。

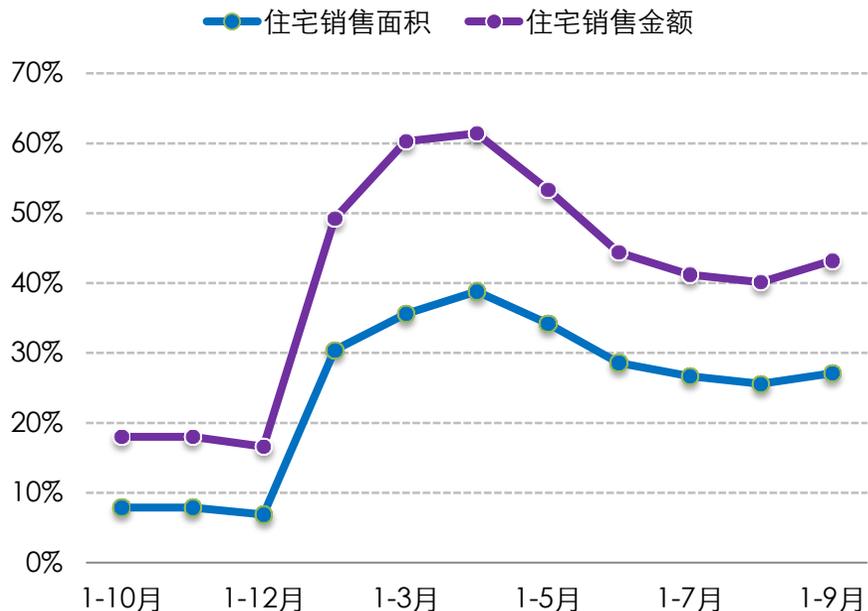
**CPI:** 2016年10月，全国CPI同比涨幅扩大。由于天气变冷影响，预测CPI同比会继续回升。

## 房地产行业同比数据保持稳定并有所回升

2015年至今全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势



2015年至今全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势

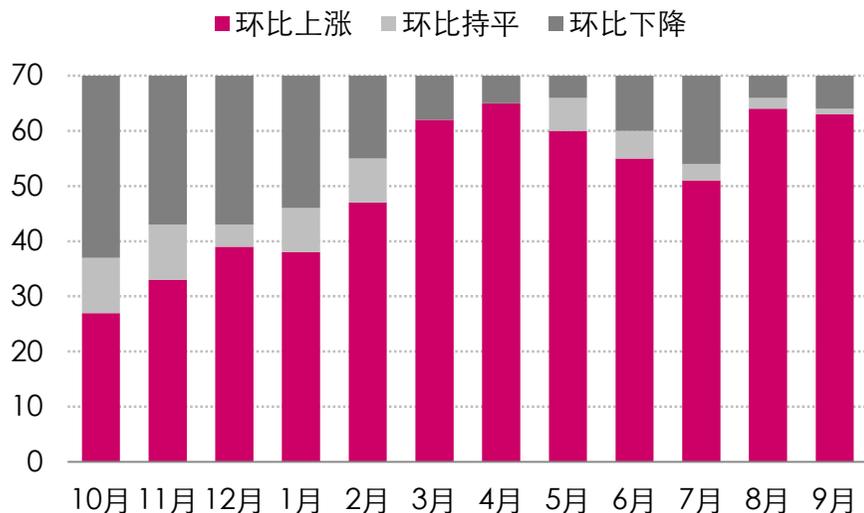


2016年1-9月，**全国房地产投资**同比↑5.8%，**土地购置面积**同比↓6.1%。

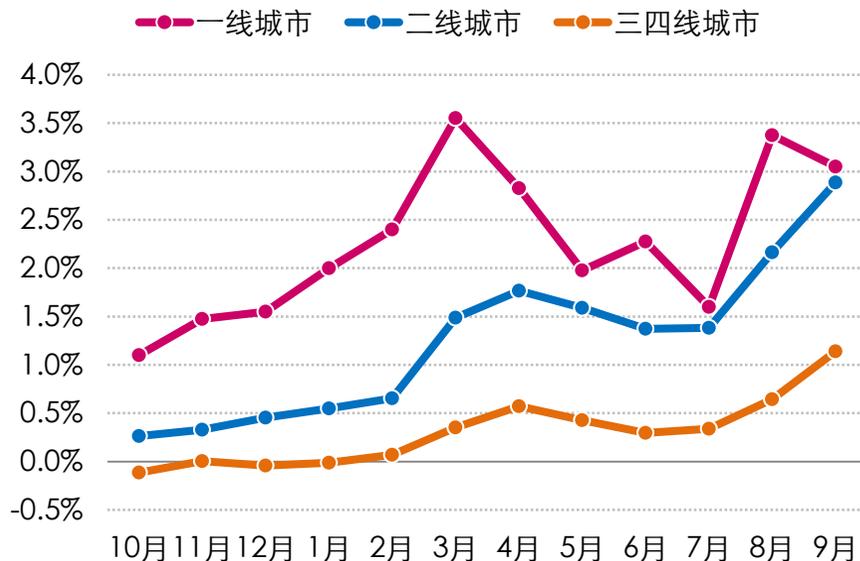
2016年1-9月，**全国商品住宅销售面积**同比↑27.1%，**住宅销售金额**同比↑43.2%。

## 9月份一线城市房价上涨过快势头得到明显遏制

### 2015年至今全国70个大中城市房价 环比变动月度走势



### 2015年至今全国各等级城市房价变动走势



2016年9月，全国70个大中城市，房价环比上涨63个，下降6个，上涨个数比上月减少3个。

其中，一线城市环比↑3.050%，二线城市环比↑2.886%，三线城市环比↑1.138%。

## 品牌房企业绩情况

各品牌房企前三季度销售数据同比大涨，未来市场上行可能性加大

发展商	2016年9月		2016年1-9月		1-9月同比	
	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	213.4	253.8	1992.2	2629.1	▲38%	▲46%
保利	153.38	201.46	1179.88	1575.1	▲38%	▲43%
招商蛇口	40.51	62.3	294.72	471.4	▲25%	▲25%
金地	61.9	112.8	454	718.68	▲58%	▲84%
中海	237.68	427.9	1040.06	1714.62	▲22%	▲40%
碧桂园	549	461.4	2779	2255.7	▲112%	▲167%
雅居乐	61.3	66	425.2	424.5	▲27%	▲43%
恒大	515.8	475.2	3457.7	2805.7	▲106%	▲118%



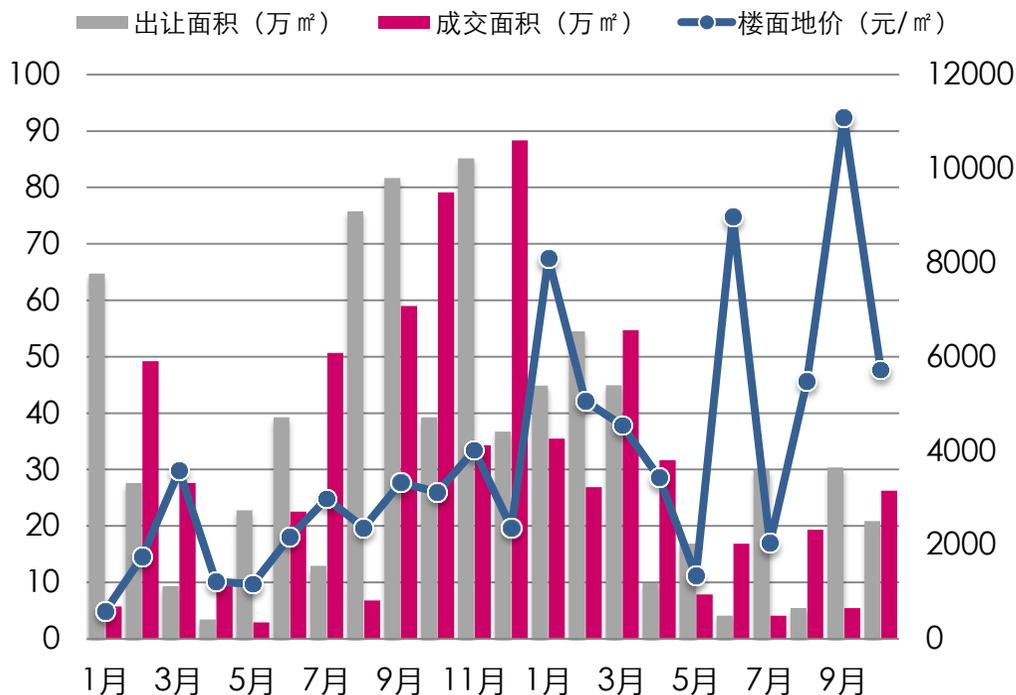
# 土地市场

Land market

# 全市商住用地供求情况

## 政策收紧，但佛山10月土地市场热度未降，接二连三拍出区域地王

### 2015年至今佛山商住用地出让与成交走势



### 2016年10月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	20.84万㎡	↓47%	↓31%
成交面积	26.28万㎡	↓67%	↑381%
成交金额	40.5亿元	↓47%	↑123%
楼面地价	5718元/㎡	↑83%	↓48%

### 2016年1-10月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	261.96万㎡	↓30%
成交面积	228.72万㎡	↓27%
成交金额	403.4亿元	↑42%
楼面地价	5550元/㎡	↑100%

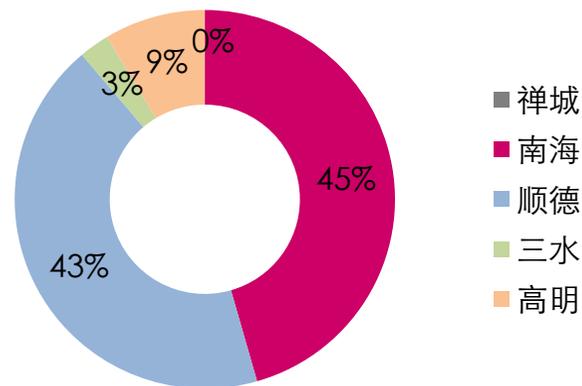
2016年10月，佛山全市新增供应商住用地20.84万㎡，环比↓31%，成交面积26.28万㎡，环比↑381%，楼面地价为5718元/㎡，环比↓48%。全年新房销售良好，开发商纷纷补仓，10月招拍的几宗热点地块均以高溢价成交，但受限购影响，部分地块或停拍或延迟出让，并设置最高限价。在市场渐趋理性的大环境下，开发商将更加谨慎。

## 10月土地成交市场集中在南海、顺德两区

2016年10月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	9.22	7.27	4.35	0	0
	环比变化	—	↓ 55%	↓ 62%	—	—
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	0	11.98	11.37	0.68	2.26
	环比变化	—	—	↑ 108%	—	—
楼面地价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	0	3718	9242	2881	711
	环比变化	—	—	↓ 17%	—	—

2016年10月佛山各区商住用地成交面积占比



从2016年10月佛山五区商住用地的供求情况来看，全市仅禅城、南海、顺德三个主要成交区域有商住地块出让，禅城奇槎两热点地块集中在11月底招拍；成交市场集中在南海、顺德两区，分别占全市45%、43%，其中美的丹灶地块、招商陈村地块、智合房产伦教地块纷纷打破区域最高楼面地价，成为区域地王。

## 全市商住用地成交明细

### 招商、美的纷纷拿下镇街热点地块，中惠熙元首入佛山

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
南海区								
2016-10-28	丹灶大金智地高端产业服务区建设沙路西侧地段	商住	119771.2	2.8	71500	124700	3718	美的
顺德区								
2016-10-13	陈村镇金铝南路南侧04-01地块	商住	68731.91	2.5	65295	175188	10195	招商
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
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								
2016-10-19	云东海街道欧水村“龙舟山” (土名)	商服	6781.2	1.5	2928.9551	2930	2881	三水淼城建设
高明区								
2016-10-29	杨和三和路以南、好年路以西	商住	22603.46	3.0	4820	4820	711	和辉置业投资

## 全市商住用地出让预告

禅城奇槎两相邻地块将于11月底到期招拍挂，均设有最高限价

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>						
2016-11-24	绿景东路南侧、规划十二路西侧	商住	42553.60	3.5	108725 最高限价148900	7300
2016-11-28	绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	49621.38	3.5	126783 最高限价173600	7300
<b>南海区</b>						
2016-11-2	狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	商住	72711	3.14	76000	3329
<b>顺德区</b>						
2016-11-14	顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	商务	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



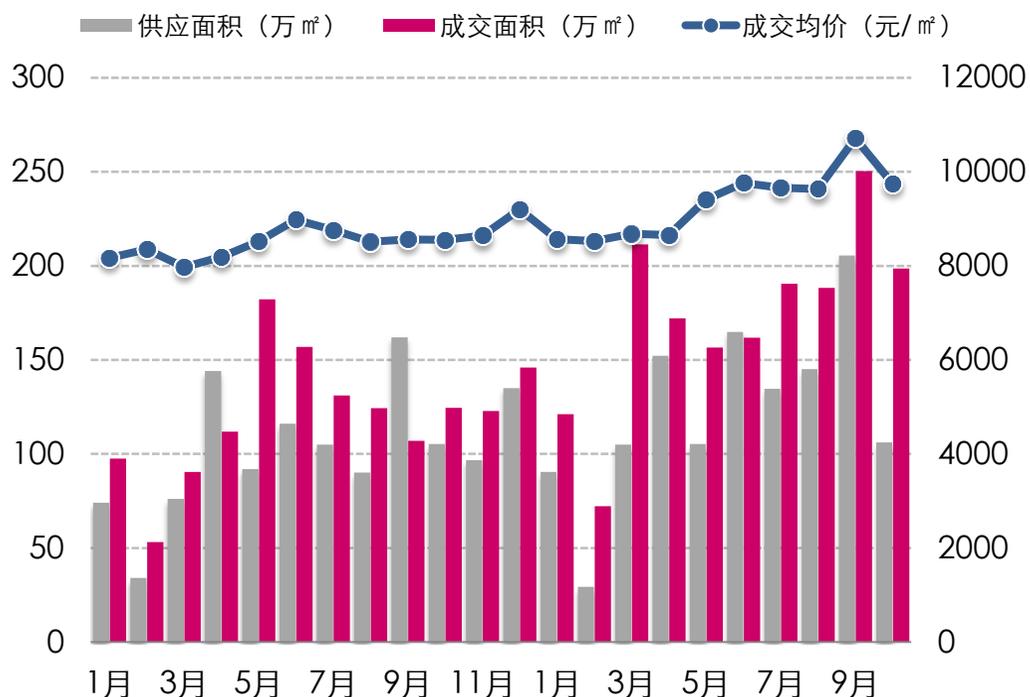
# 住宅市场

Housing market

# 佛山全市部分

## 限购效应发酵，佛山10月楼市供求量价齐跌

2015年至今佛山商品住宅供求走势



2016年10月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	106.16万 m²	↑ 1%	↓ 48%
成交面积	198.6万 m²	↑ 60%	↓ 21%
成交金额	193.64亿元	↑ 82%	↓ 28%
成交均价	9750元/m²	↑ 14%	↓ 9%

2016年1-10月佛山全市商品住宅供求情况

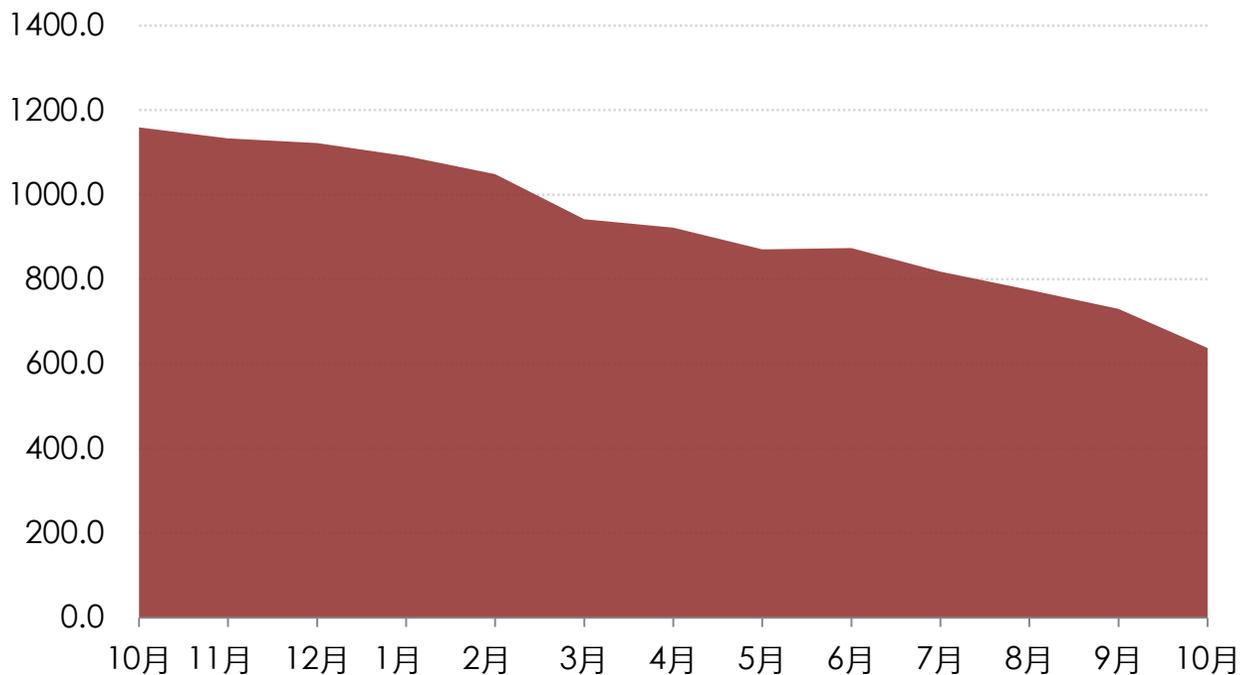
分项	指标	同比
供应面积	1238万 m²	↑ 24%
成交面积	1723万 m²	↑ 46%
成交金额	1630亿元	↑ 63%
成交均价	9463元/m²	↑ 11%

2016年10月，佛山全市新增供应商品住宅106.16万 m²，环比↓48%，成交面积为198.6万 m²，环比↓21%，成交均价为9750元/m²，环比↓9%。10月初佛山楼市局部启动限购限贷政策，成交量虽出现短暂性下滑，但很快就恢复常态，基本上保持着9月份的热度。部分非限购区域楼盘成交仍比较活跃，以刚需项目为主，促使全市楼价有结构性下调。

## 全市住宅库存情况

佛山住宅库存进一步下降，对下阶段房地产的开发投资具有促进作用

2015年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 $m^2$ ）



截止2016年10月末  
佛山全市商品住宅  
库存638万 $m^2$   
接近1年的销售速度  
需要消化约3.9个月

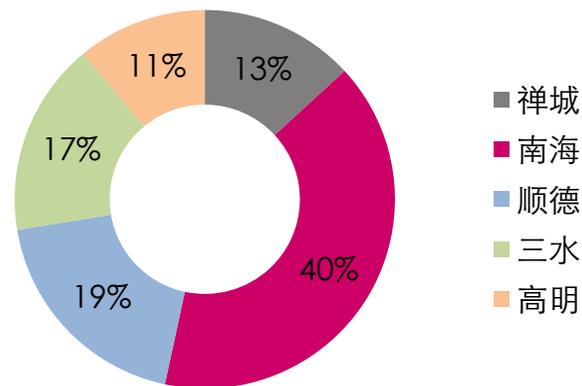
## 各区住宅月度供求情况

禅城、南海、顺德三区因受限购影响，楼市供求量价纷纷下挫

2016年10月佛山各区商品住宅供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	7.24	42.09	39.48	10.23	7.12
	环比变化	↓ 66%	↓ 44%	↓ 36%	↓ 73%	↓ 29%
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	26.1	79.9	37.8	32.9	21.9
	环比变化	↓ 25%	↓ 8%	↓ 52%	↑ 12%	↑ 9%
成交均价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	11634	11492	9621	7070	5393
	环比变化	↓ 4%	↓ 15%	↓ 1%	↑ 4%	↓ 3%

2016年10月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2016年10月佛山五区商品住宅的供求情况来看，全市五区新货供应量均有不同程度的下跌；禅城、南海、顺德三个主要限购区域成交量价纷纷下挫，其中南海仍是主力成交的片区，占全市的40%，三水、高明两区成交量均超历史峰值；南海广佛交界项目因限购成交受掣，致使片区楼价跌幅为五区最大，但仍在11000元/ m<sup>2</sup>高位。

# 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	8-10座、16-18座、 23-25座、29-35座	洋房	384	44698.63	3-4房: 100-142
南海	长华国际商业中心	2016-10-13	10幢	洋房	192	19419.84	3-4房: 88-126
		2016-10-28	11、12幢	洋房	224	27579.16	3-4房: 106-140
	恒大御景	2016-10-20	11、12、13栋	洋房	372	33746.76	3房: 86-105
	丹灶碧桂园	2016-10-25	5、6、8、9号楼	洋房	469	62808.84	3-5房: 88-268
	恒大金名都	2016-10-24	15、16栋	洋房	468	46480.52	3-4房: 84-162
	当代摩码花园	2016-10-28	3、4座	洋房	116	15075.36	3-4房: 129-131
顺德	藏珑华府	2016-10-10	10、11栋	洋房	242	24952.79	3-4房: 86-119
		2016-10-21	29、30栋	洋房	500	35402.75	2房: 65-78
	星际半岛花园	2016-10-12	7-10栋	洋房	467	65602.47	3-4房: 110-162
		2016-10-20	4栋	洋房	200	15005.75	2房: 73-76
	保利碧桂园中滨花园	2016-10-12	C区2座	洋房	93	12866.21	3-4房: 113-145
		2016-10-24	C区1座	洋房	93	12421.56	3-4房: 113-145
	碧桂园华润新城之光	2016-10-24	1、9座	洋房	198	25414.82	4房: 106-145
	天鹅湖花园	2016-10-28	12-20座	洋房	337	58607.57	4-5房: 110-259
三水	三水万达广场	2016-10-26	一座4、5幢	洋房	116	17304.3	4房: 136-179
	碧桂园翡翠山	2016-10-28	天墅	别墅	28	7510.95	别墅: 127-496
高明	东湖洲花园	2016-10-18	5、11座	洋房	183	26285.18	3-4房: 116-193

**详细供应明细  
可打开excel表**



佛山五区月度供应  
明细

## 全市住宅月度成交TOP20项目

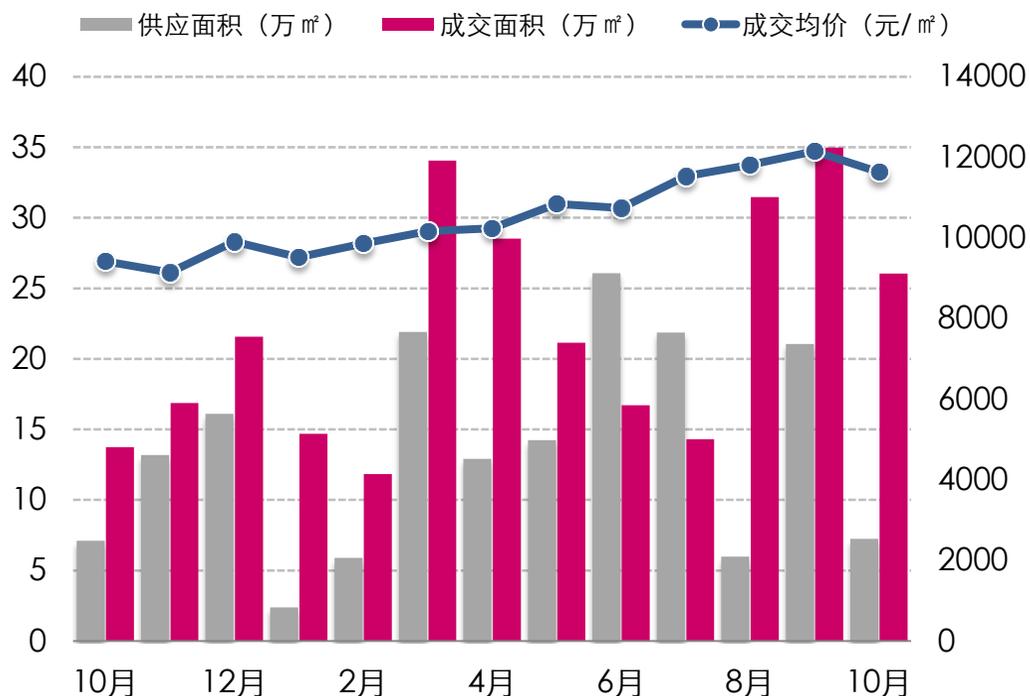
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	三水	汇信华府	686	55688	7429
2	南海	江滨花园锦绣龙湾	583	56892	7184
3	南海	万科金色城市	515	48646	20677
4	南海	恒大御景	507	47247	8657
5	南海	丹灶碧桂园	464	58272	8239
6	南海	恒大城	353	30495	8813
7	南海	奥园冠军城	345	33196	9468
8	高明	樵顺嘉园	319	30196	4526
9	三水	恒福新里程	316	22837	9084
10	三水	御江南	273	29352	7208
11	南海	中信山语湖	250	36983	10113
12	南海	长华国际商业中心	242	24126	10056
13	三水	融创南景湾	241	22987	5515
14	顺德	龙江碧桂园华府	237	26684	7734
15	南海	恒大金名都	214	21875	22892
16	南海	时代水岸	196	17493	18120
17	三水	三水万达广场	193	19639	7634
18	高明	江滨香格里拉花园	181	20495	5703
19	三水	鸿安花园	169	17673	6425
20	三水	万景豪园	169	15637	7545

# 佛山五区部分

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市供应缩量明显，成交量上月达峰值后下滑，楼价终现回落势头

2015年至今禅城商品住宅供求走势



2016年10月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	7.24万 m <sup>2</sup>	↑ 2%	↓ 66%
成交面积	26.06万 m <sup>2</sup>	↑ 90%	↓ 25%
成交金额	30.32亿元	↑ 134%	↓ 29%
成交均价	11634元/m <sup>2</sup>	↑ 24%	↓ 4%

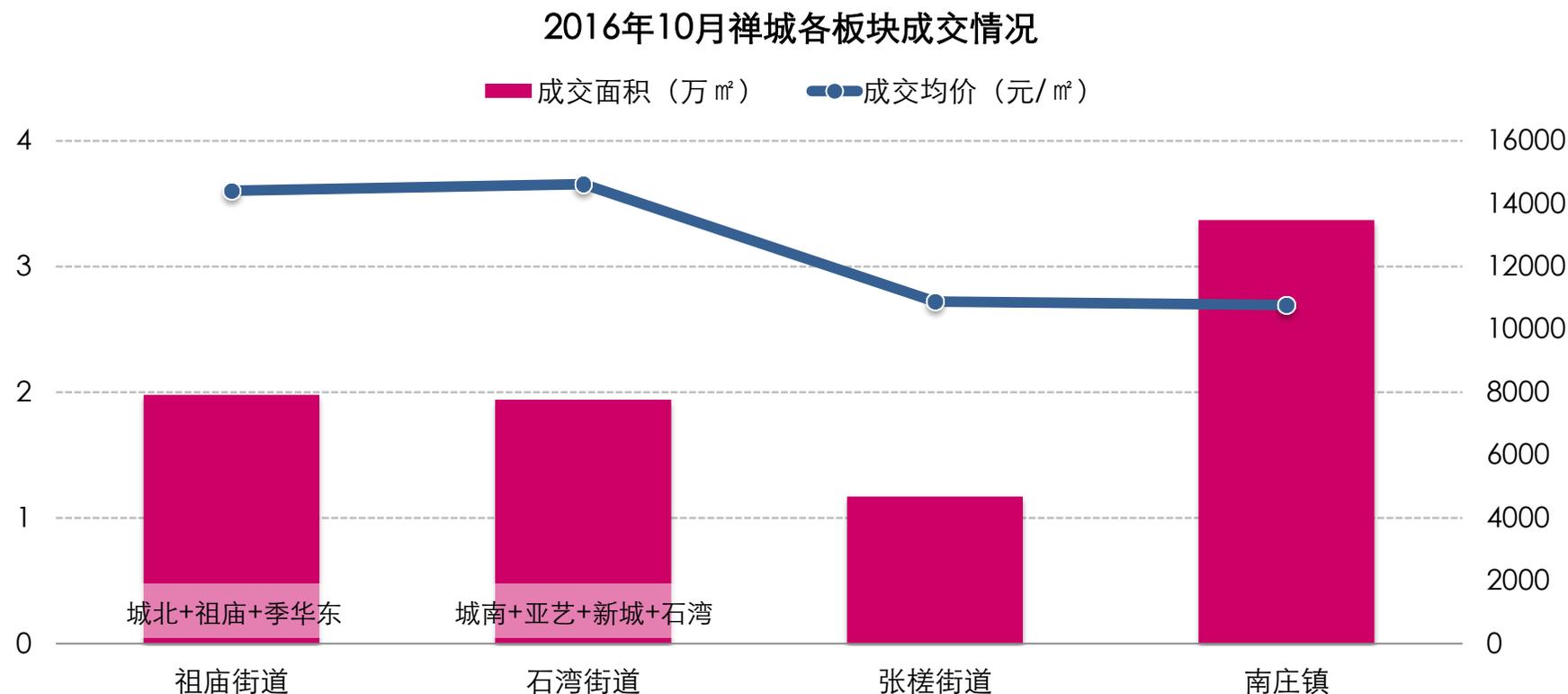
2016年1-10月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	139.54万 m <sup>2</sup>	↑ 35%
成交面积	233.78万 m <sup>2</sup>	↑ 64%
成交金额	256.92亿元	↑ 92%
成交均价	10990元/m <sup>2</sup>	↑ 17%

2016年10月，禅城区新增供应商品住宅7.4万 m<sup>2</sup>，环比↓66%，成交26.06万 m<sup>2</sup>，环比↓25%，均价为11634元/m<sup>2</sup>，环比↓4%。禅城区域重启限购，项目推售速度明显放缓，没有新品刺激及受购房名额影响，禅城楼盘降价促销库存产品，楼市量价齐跌。

## 禅城区各板块成交情况

### 南庄板块比较畅热销，祖庙和石湾板块价格维持高位



2016年10月，限购下禅城南庄板块表现突出，成交3.37万 m<sup>2</sup>，均价为10776元/ m<sup>2</sup>，销量领跑禅城其它板块；张槎板块价格最低，为10811元/ m<sup>2</sup>，祖庙和石湾板块价格相当，均维持在14000元/ m<sup>2</sup>。

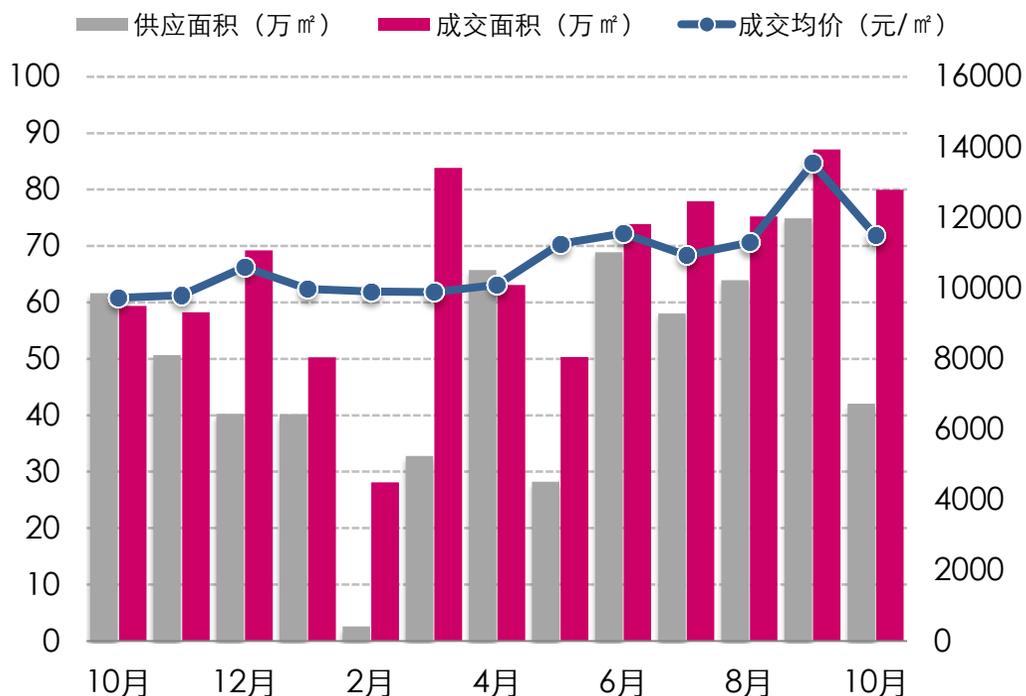
## 禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	保利翡翠公馆	145	17196	12786
2	石湾	绿地璀璨天城	70	8004	14218
3	祖庙	非凡领域	52	6592	11427
4	祖庙	星星凯旋	43	5663	18007
5	祖庙	普君新城	38	3477	13279
6	南庄	绿岛明珠花园	37	6841	7938
7	张槎	海湾城	29	3435	11756
8	南庄	龙光水悦龙湾	25	2984	8269
9	张槎	绿地未来城	23	2375	8565
10	石湾	龙光天湖华府	22	2128	17760
11	石湾	泮景花园	21	4631	14730
12	南庄	汇银W新港湾	19	2488	7341
13	张槎	童梦天下	16	1461	10955
14	祖庙	岭南隽庭	15	2437	14719
15	张槎	中海凤凰熙岸	13	1328	14066
16	石湾	财富精英大厦	12	1000	12357
17	张槎	领地海纳珑庭	11	1104	9311
18	南庄	港宏世家	10	698	6323
19	张槎	卓远广场	9	1020	12128
20	南庄	绿岛湖颐号花园	8	1972	11970

## 南海区住宅成交情况

受限购影响，南海楼市供求量价纷纷下跌，但销量仍在80万 m<sup>2</sup> 高位

2015年至今南海商品住宅供求走势



2016年10月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	42.09万 m <sup>2</sup>	↓ 32%	↓ 44%
成交面积	79.98万 m <sup>2</sup>	↑ 35%	↓ 8%
成交金额	91.91亿元	↑ 59%	↓ 22%
成交均价	11492元/m <sup>2</sup>	↑ 18%	↓ 15%

2016年1-10月南海区商品住宅供求情况

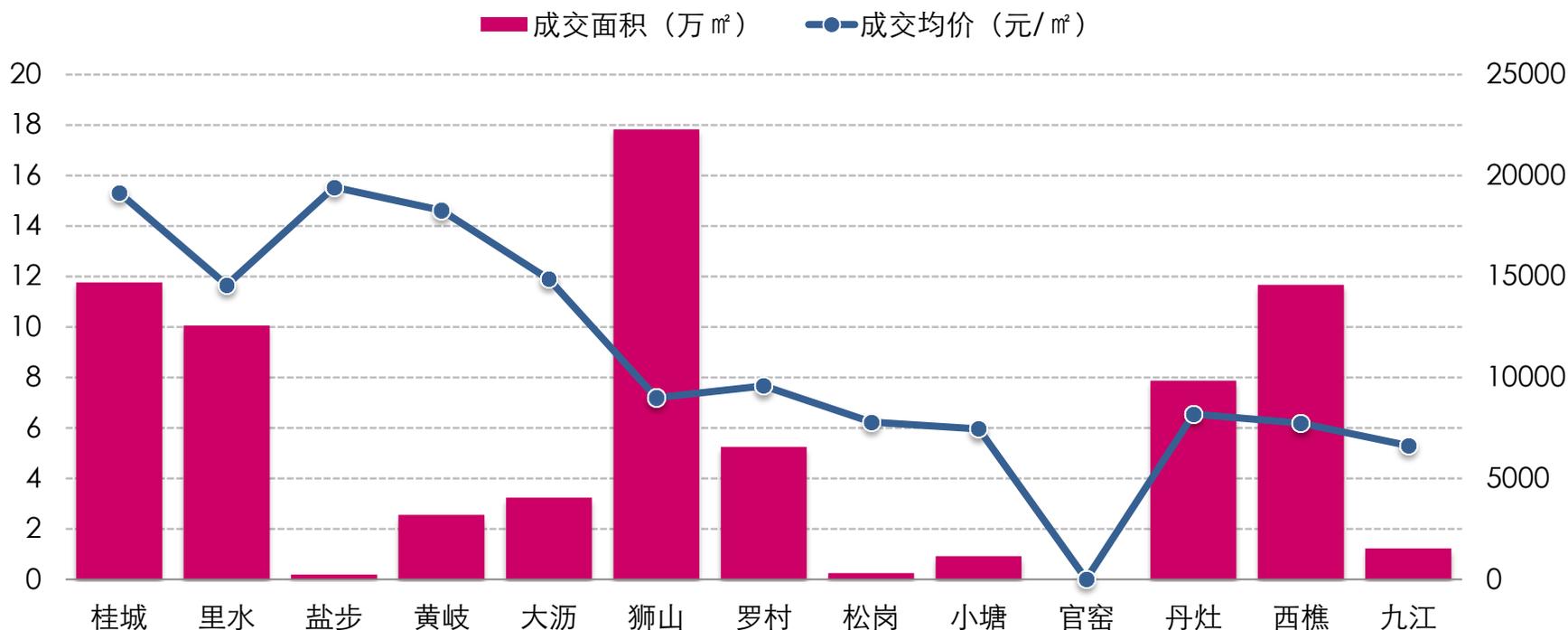
分项	指标	同比
供应面积	477.49万 m <sup>2</sup>	↑ 1%
成交面积	669.81万 m <sup>2</sup>	↑ 24%
成交金额	746.94亿元	↑ 42%
成交均价	11152元/m <sup>2</sup>	↑ 14%

2016年10月，南海区新增供应商品住宅42.09万 m<sup>2</sup>，环比↓44%，成交面积为79.98万 m<sup>2</sup>，环比↓8%，成交均价为11492元/m<sup>2</sup>，环比↓15%。南海限购镇街里水、大沥、桂城的市场热度明显下降，非限购镇街则表现凸显，例如交通、规划等利好的狮山镇。10月南海区域楼市新货推售速度放缓，成交量预期下滑，楼价结构性下跌。

## 南海区各板块成交情况

非限购区域狮山、西樵两镇成交向好，桂城楼价仍高居不下

2016年10月南海各板块成交情况



2016年10月，桂城、里水、大沥东部三大镇街因受限购影响，成交回落，非限购区域狮山镇街多项目热销，如恒大御景、恒大城、长华国际等，助推狮山网签量位居首位；西部重镇西樵也表现突出，网签11.7万 m<sup>2</sup>；桂城楼价突破19000元/ m<sup>2</sup>。

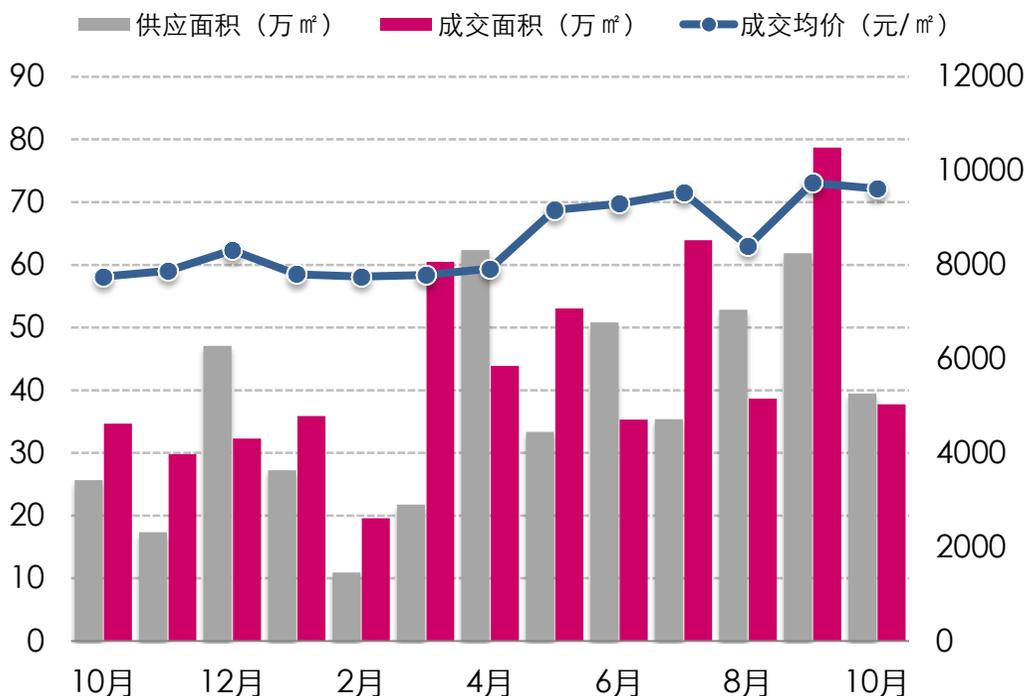
## 南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西樵	江滨花园锦绣龙湾	583	56892	7184
2	桂城	万科金色城市	515	48646	20677
3	狮山	恒大御景	507	47247	8657
4	桂城	丹灶碧桂园	464	58272	8239
5	狮山	恒大城	353	30495	8813
6	狮山	奥园冠军城	345	33196	9468
7	里水	中信山语湖	250	36983	10113
8	狮山	长华国际商业中心	242	24126	10056
9	里水	恒大金名都	214	21875	22892
10	黄岐	时代水岸	196	17493	18120
11	狮山	中恒海晖城	166	15158	7746
12	西樵	中海山湖豪庭	150	18734	10707
13	罗村	光明花半里	140	13403	9441
14	桂城	滨江一号	136	15089	23132
15	桂城	丽雅嘉园	135	5713	10320
16	西樵	悦珑水岸花园	134	14274	6826
17	罗村	长信银湾	133	12022	9049
18	罗村	雅丽豪庭	133	12668	8459
19	里水	中信金山湾	130	16020	12047
20	小塘	上林苑	114	7011	7618

# 顺德区住宅成交情况

## 10月顺德楼市明显调整，成交量下滑超五成

2015年至今顺德商品住宅供求走势



2016年10月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	39.48万㎡	↑ 54%	↓ 36%
成交面积	37.76万㎡	↑ 9%	↓ 52%
成交金额	36.32亿元	↑ 35%	↓ 53%
成交均价	9621元/㎡	↑ 24%	↓ 1%

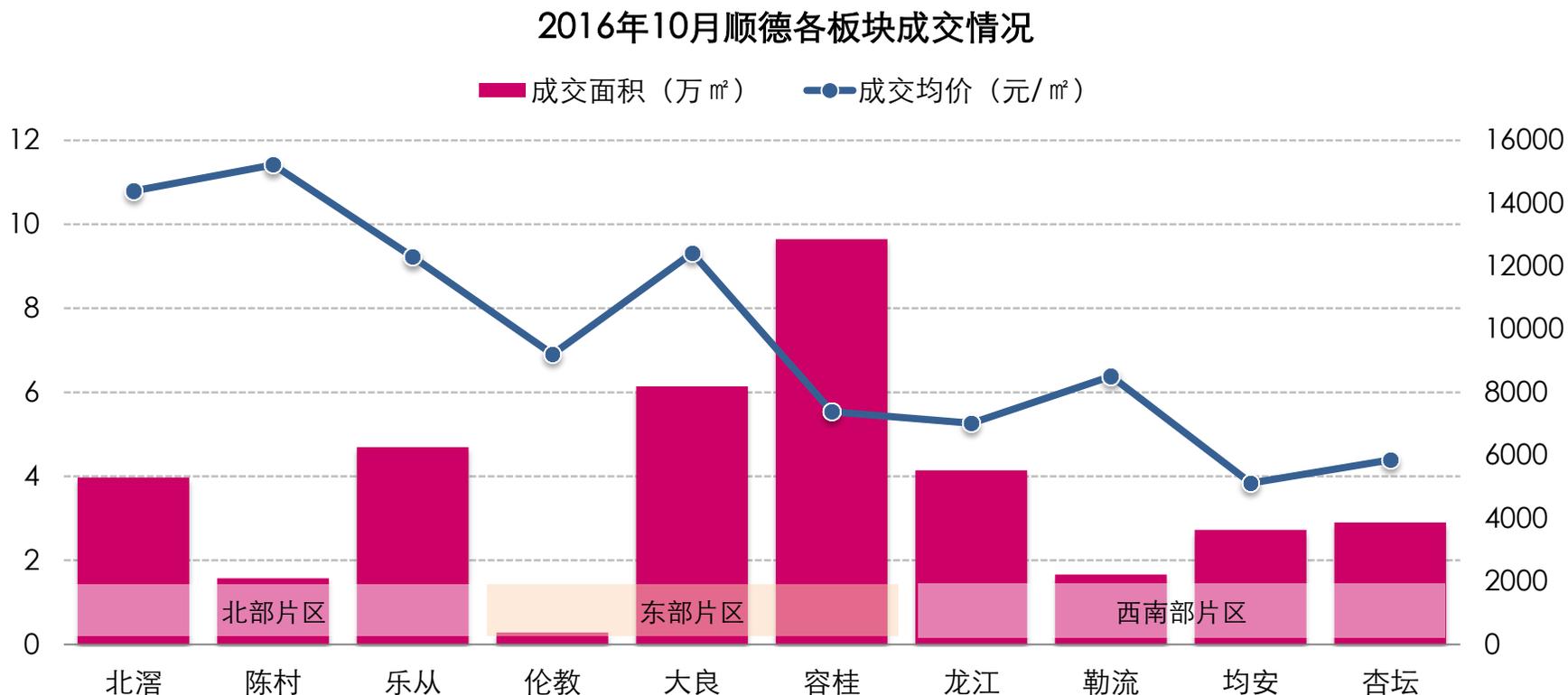
2016年1-10月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	395.96万㎡	↑ 89%
成交面积	467.25万㎡	↑ 42%
成交金额	412.9亿元	↑ 65%
成交均价	8837元/㎡	↑ 16%

2016年10月，顺德区新增供应商品住宅39.48万㎡，环比↓36%，成交面积为37.76万㎡，环比↓52%，均价为9621元/㎡，环比↓1%。限购后顺德价格虽保持平稳，但成交量大幅萎缩，随着政策效应的递减，预期下月会有所改善。

## 顺德区各板块成交情况

非限区域容桂销量位居榜首，限购区域陈村价格依然高位



2016年10月，龙江碧桂园华府等非限区域项目表现抢眼，其中，容桂销量近10万 m<sup>2</sup>，高居区域之首。新政后限购区域销售有所萎缩，但陈村价格依然是区域标杆，达15224元/ m<sup>2</sup>。

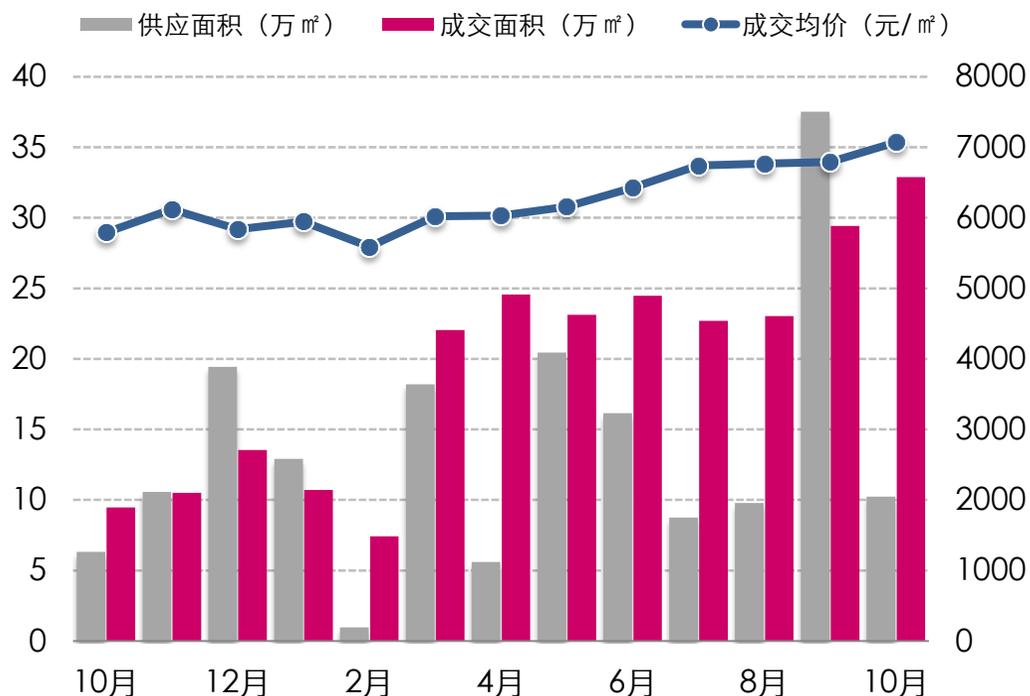
## 顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	龙江	龙江碧桂园华府	237	26684	7734
2	均安	峰汇豪庭	150	13654	5160
3	北滘	碧桂园桂澜山	137	13706	14465
4	容桂	北方国际郎宁郡	137	14067	7024
5	容桂	龙光水悦熙园	135	12905	7392
6	容桂	顺德时代倾城	132	15188	8105
7	杏坛	金海岸花园	126	15090	6115
8	容桂	碧桂园凤凰湾	116	16349	8143
9	乐从	星际半岛花园	108	14072	8158
10	北滘	雅居乐英伦首府	106	11912	15844
11	乐从	碧桂园新城之光	95	12243	14463
12	陈村	藏珑华府	89	8818	15878
13	乐从	M-CITY	89	8072	16954
14	大良	保利碧桂园悦公馆	78	9017	11117
15	容桂	佳兆业金域天下	75	7986	6080
16	龙江	佛奥凯茵苑	74	7453	6058
17	杏坛	嘉信绿景花园	69	8355	6047
18	大良	龙湖春江名城	65	7313	9761
19	勒流	博澳城	64	6497	8679
20	大良	东城花园西山上筑	63	6386	7935

## 三水区住宅成交情况

政策利好，三水楼市依然火爆，销量持续放量，片区价格上涨势头快

2015年至今三水商品住宅供求走势



2016年10月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	10.23万㎡	↑ 62%	↓ 73%
成交面积	32.89万㎡	↑ 248%	↑ 12%
成交金额	23.25亿元	↑ 324%	↑ 16%
成交均价	7070元/㎡	↑ 22%	↑ 4%

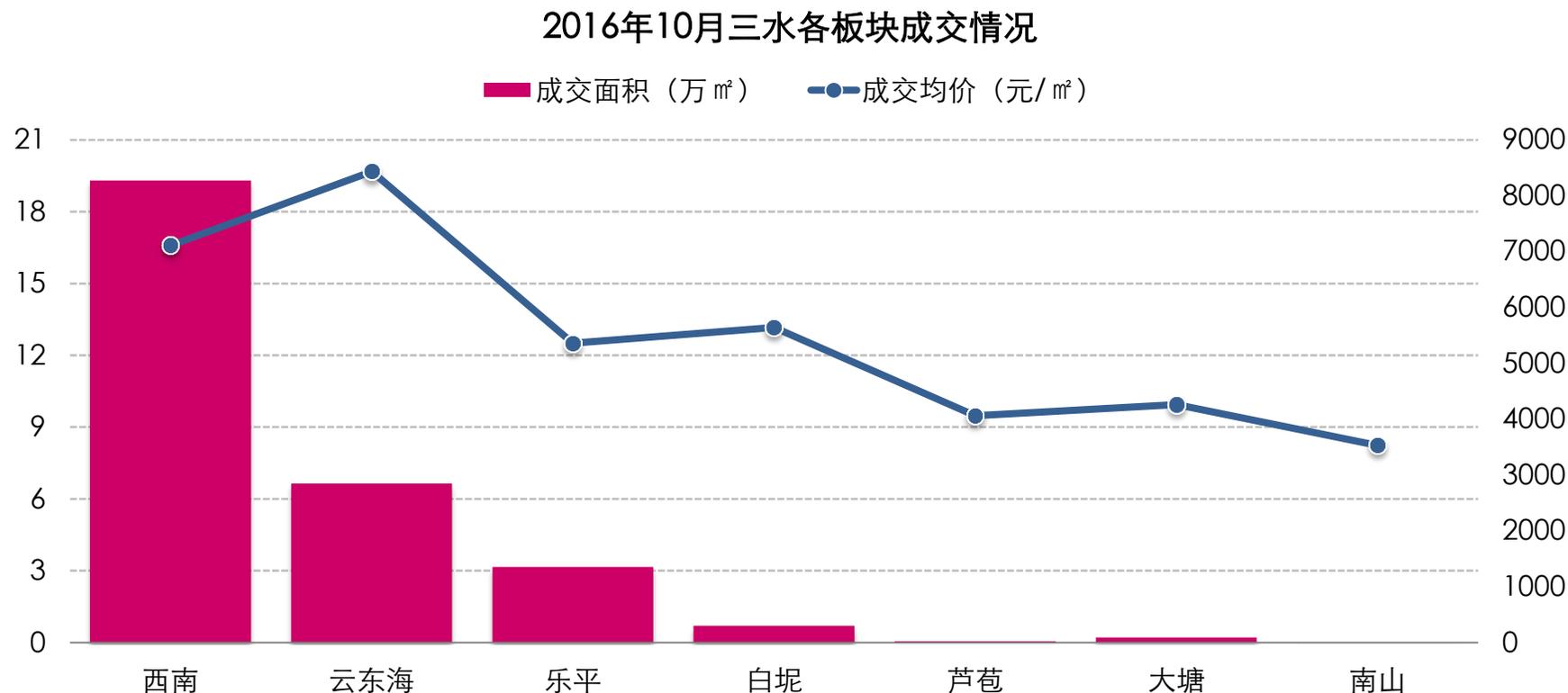
2016年1-10月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	140.54万㎡	↑ 13%
成交面积	220.38万㎡	↑ 98%
成交金额	142.71亿元	↑ 121%
成交均价	6473元/㎡	↑ 12%

2016年10月，三水区新增供应商品住宅10.23万㎡，环比↓73%，成交面积为32.89万㎡，环比↑12%，成交均价为7070元/㎡，环比↑4%。不限购、大型房企进驻、轻轨等规划、市民经济购买能力增强等因素支撑三水楼市成交量逐渐扩大，量涨带动价升，楼价上升7字头。

## 三水区各板块成交情况

西南成交一枝独秀，云东海街道楼价在8400元/㎡以上



2016年10月，三水中心城区西南街道继续保持良好的销售势头，成交量达19.3万㎡；云东海街道楼价上涨到8432元/㎡；乐平镇街有3.15万㎡；白坭、芦苞、大塘、南山镇街楼市发展缓慢，成交量均在1万㎡以下。

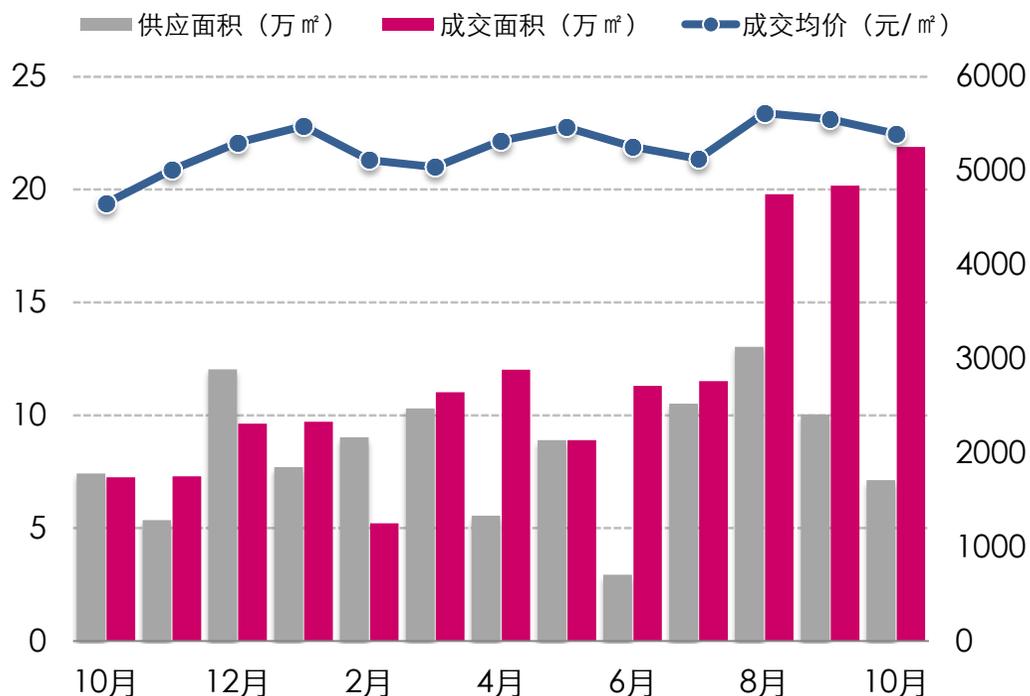
## 三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	汇信华府	686	55688	7429
2	云东海	恒福新里程	316	22837	9084
3	西南	御江南	273	29352	7208
4	乐平	融创南景湾	241	22987	5515
5	云东海	三水万达广场	193	19639	7634
6	西南	鸿安花园	169	17673	6425
7	云东海	万景豪园	169	15637	7545
8	西南	华瑞帝景湾花园	137	12828	6599
9	西南	保利中央公园	137	16105	8416
10	西南	兆丰豪庭	126	12053	6101
11	西南	颐澳湾花园	70	10100	6095
12	西南	博雅滨江	48	6048	6826
13	乐平	融创熙园	44	3969	5706
14	西南	三水雅居乐	44	5195	8321
15	西南	山水一品	38	3676	6104
16	西南	捷和广场	38	6276	7990
17	云东海	明智雅苑	31	2628	5215
18	白坭	山水龙盘	29	3599	6403
19	乐平	雍翠新城君临	27	4307	4313
20	西南	北江明珠花园	24	2640	6414

## 高明区住宅成交情况

高明楼市持续去库存，销量达新高，楼价结构性下跌，“银十”成色十足

2015年至今高明商品住宅供求走势



2016年10月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	7.12万㎡	↓4%	↓29%
成交面积	21.89万㎡	↑202%	↑9%
成交金额	11.8亿元	↑250%	↑5%
成交均价	5393元/㎡	↑16%	↓3%

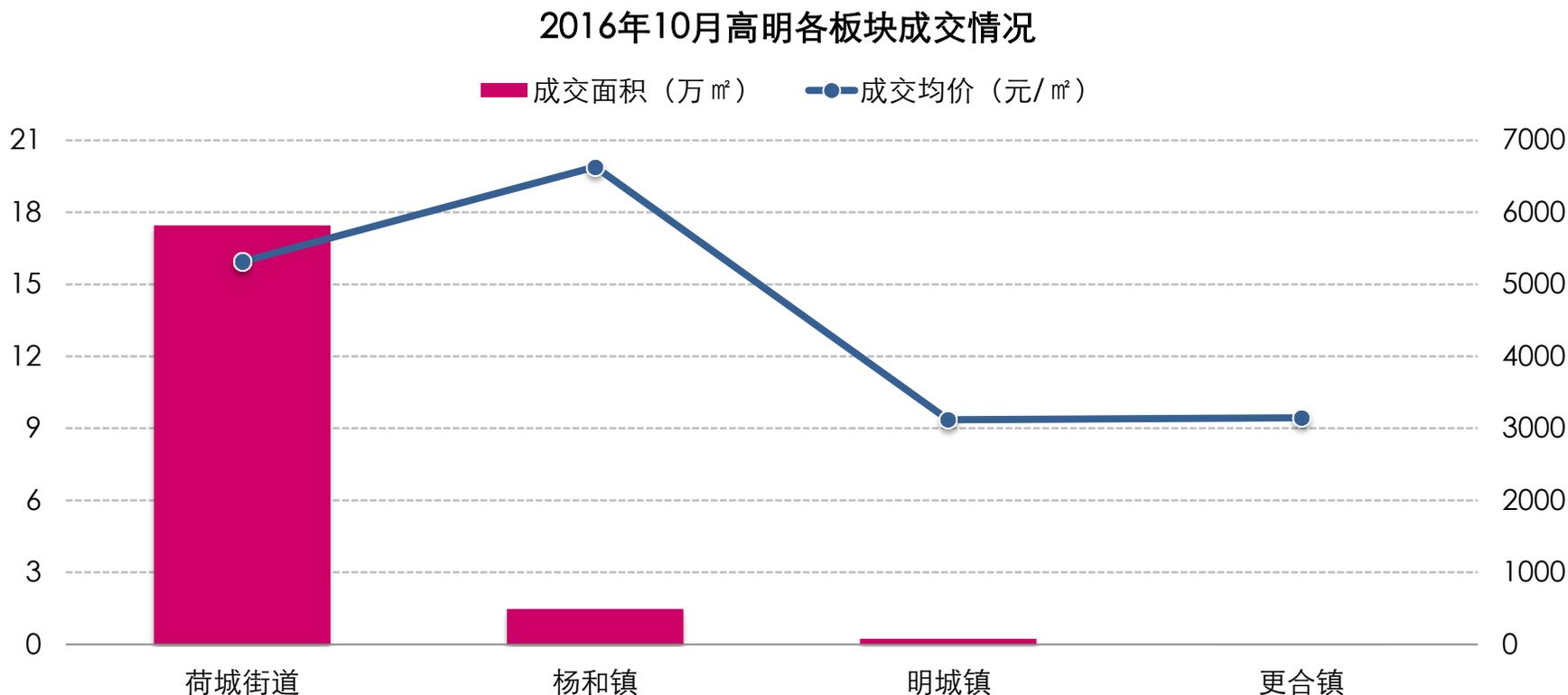
2016年1-10月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	85.13万㎡	↑16%
成交面积	131.55万㎡	↑128%
成交金额	70.75亿元	↑160%
成交均价	5378元/㎡	↑14%

2016年10月，高明区新增供应商品住宅7.12万㎡，环比↓29%，成交面积为21.89万㎡，环比↑9%，成交均价为5393元/㎡，环比↓3%。高明不限购政策利好，释放了区域内外购买力，楼市全面去库存，部分刚需楼盘受客户青睐，市场交易热情走高，销量保持上涨势头，楼价结构性下滑。

## 高明区各板块成交情况

荷城街道产销旺盛，销量位居区域榜首，杨和镇楼价最高



2016年10月，高明楼市发展极度不平衡，荷城街道多盘在售，住宅销售一枝独秀，成交17.5万 m<sup>2</sup>，位居首位；明城与更合两镇成交均不足0.2万 m<sup>2</sup>；杨和镇楼市靠热销项目雅居蓝湾花园和美的鹭湖成交支撑。

## 高明区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	荷城	樵顺嘉园	319	30196	4526
2	荷城	江滨香格里拉花园	181	20495	5703
3	荷城	美的明湖	151	18859	6085
4	荷城	涛汇尚品花园	145	16431	5852
5	荷城	创亿明园	115	10045	6249
6	荷城	美的西海岸	85	9550	5790
7	杨和	雅居蓝湾花园	79	7302	3070
8	荷城	勤天汇	75	8147	6545
9	荷城	碧桂园联丰天汇湾	74	8149	6118
10	荷城	金富雅苑	63	6077	3522
11	荷城	能信水岸华庭	55	5256	5181
12	荷城	东湖洲花园	43	5494	5744
13	荷城	中港广场	41	4679	5432
14	荷城	海景春天里花园	38	4539	4541
15	荷城	誉基誉憬湾	36	3496	3442
16	杨和	美的鹭湖	36	4998	13432
17	荷城	众恒新城	34	3042	3262
18	荷城	丽日名都	23	1850	5772
19	荷城	绿色世嘉花园	22	2855	4637
20	荷城	御江名苑	20	1767	3600

# 04

PART FOUR

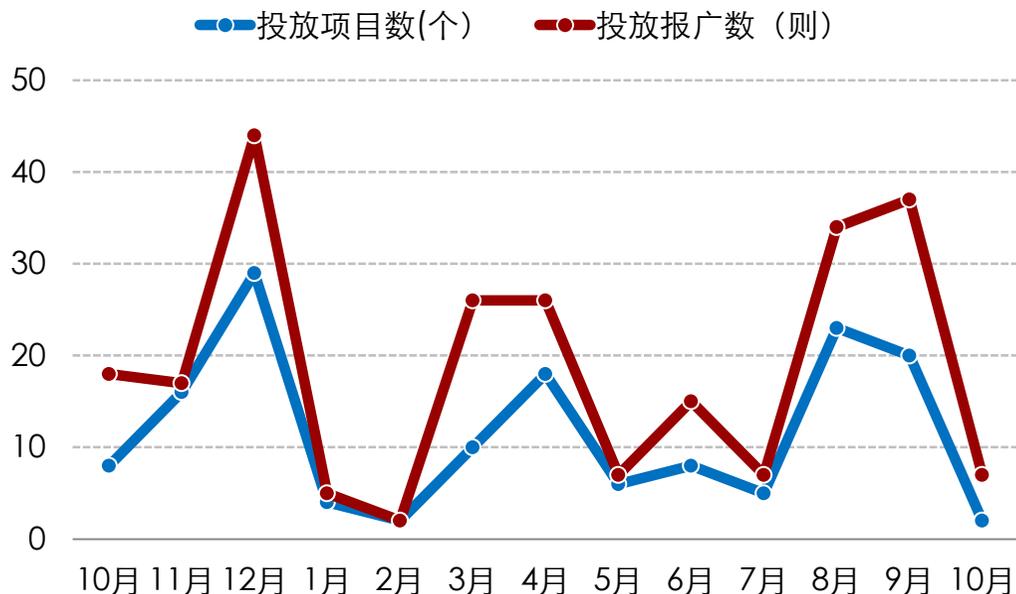
## 项目营销

Project marketing

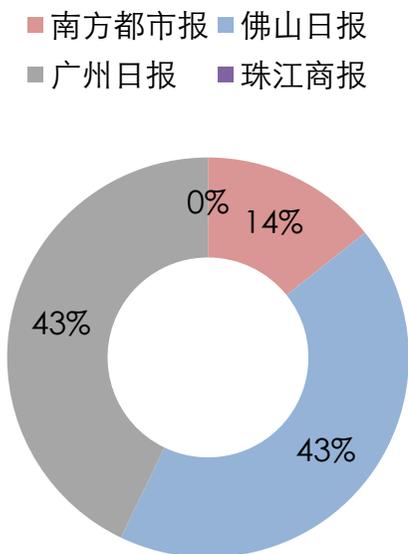
## 全市报纸广告投放情况

### 楼盘报纸广告投放量与投放项目个数均有大幅减少

近1年佛山报广投放走势



2016年10月报广投放占比

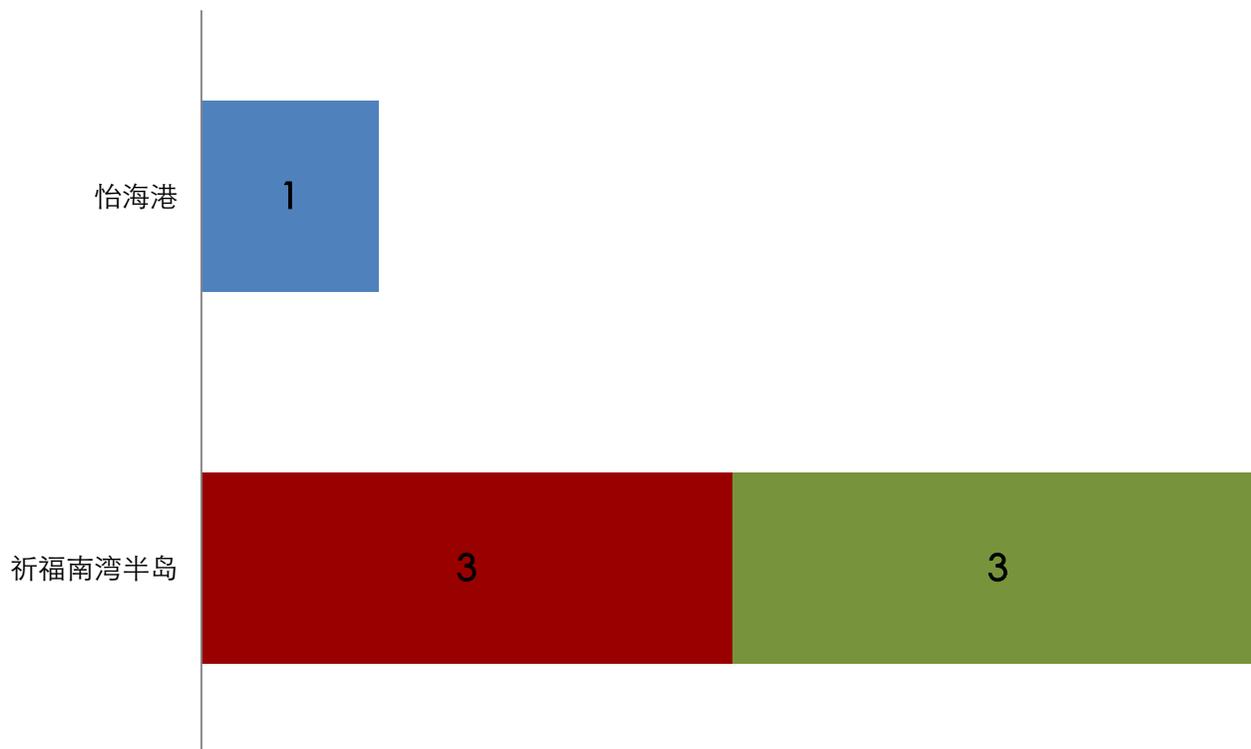


2016年10月，佛山全市报纸广告投放仅7则，环比减少30则，投放项目共2个，环比减少18个；其中投放广州日报和佛山日报均有3则，占43%，南方都市报有一则。

## 祈福南湾半岛持续投放报广

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报 ■ 珠江商报



# 中原项目营销动态



星英半岛

10月15日 开售二期4、6座



长华国际中心

10月15日 推售五期住宅



丹灶碧桂园

10月29日 首次推售住宅新品



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)

