



## 第 41 周 限购后首周 限购区域成交回落

### 世联点评

上周佛山一手住宅共成交 2975 套，较前周减少 4120 套，总成交面积为 31.49 万平米，环比减少 57.6%；全市成交均价为 8179 元/平米，环比减少 25.6%；总成交额为 25.75 亿元，环比减少 68.5%。（顺德区以套内面积计算，下同）

从上周各区成交数据来看，禅城上周共成交 304 套，环比减少 67.6%，成交均价 11725 元/平米，环比微涨 0.5%；南海区共成交 664 套，环比减少 76.7%，成交均价 8410 元/平米，环比下降 33.7%；顺德共成交 529 套，环比减少 67.6%，成交均价 9895 元/平米，环比下降 18.6%；三水共成交 883 套，环比减少 14.2%，成交均价 7175 元/平米，环比上涨 2.7%；高明共成交 595 套，环比减少 8.0%，成交均价 5716 元/平米，环比上涨 8.2%。

一周市场总结，上周限购首周，全市一手房网签量大幅减少，从前周的 7 千多套减少到 2975 套，跌幅有 58%，全市五区签约量全线下滑，特别是限购区域的禅南顺三区，降幅达 6 成以上。全市成交价格也有大幅回落，主要是呈结构性下跌，限购区域网签量大幅减少，非限购区域网签量占比份额较大，且其成交价格较低，拉低全市整体均价下滑。

### 市场分析

#### 一、土地市场

##### 1、土地供应

2016 年第 41 周（2016 年 10 月 10 日—2016 年 10 月 16 日），上周佛山市土地新挂出 4 宗地块，工业用地 2 宗、住宅和商业用地各有一宗。

2016 年第 41 周佛山房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积 (平米)	容积率	起始价 (万元)	地块用途	成交日期
TD2016(GM)WG0034	挂牌	高明区杨和镇三和路以南、人景路以东	3.67	3.0	1544	工业	2016/11/10
TD2016(GM)WG0035	挂牌	高明区杨和镇一环西延线以东、和川路以北	0.87	3.0	429	工业	2016/11/10
TD2016 (SD)WG0025	挂牌	顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	2.70	5.0	36450	商业	2016/11/14
TD2016 (SD)WG0026	挂牌	顺德区容桂东堤路以南、兴隆路以东地块 (10 号地)	1.65	3.6	22737	住宅	2016/11/14

【数据来源：世联数据平台】

## 2、土地成交

2016年第41周(2016年10月10日—2016年10月16日),上周佛山土地市场共成交4宗地块,一宗住宅用地和三宗工业用地。其中住宅用地是位于顺德区陈村镇金谿南路南侧04-01地块,由招商地产以约17.52亿元竞得,楼面地价10195万/平方米,陈村地价首次过万元,该地块占地面积6.87万平方米,容积率2.5,计容总建筑面积有17.18万平方米。

2016年第41周佛山房地产市场土地成交一览表·住宅

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
TD2016(SD)WG0021	顺德区陈村镇金谿南路南侧04-01地块	6.87	2.5	175188	佛山招商房地产有限公司	10195	住宅	2016/10/13

【数据来源:世联数据平台】

2016年第41周佛山房地产市场土地成交一览表·商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源:世联数据平台】

2016年第41周佛山房地产市场土地成交一览表·其他

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
TD2016(SD)WG0020	顺德区北滘镇横二路以南、良马河以西地块	6.90	3.0	4966	佛山市顺德区美融新材料有限公司	240	工业	2016/10/12
TD2016(NH)WG0015	南海区里水镇逢涌村金逢公路南侧地段(西地块)	1.06	3.0	715	佛山市南海宏华烫印有限公司	225	工业	2016/10/10
TD2016(NH)WG0016	南海区里水镇和顺金逢公路逢涌段南侧东地块	1.53	3.0	1030	佛山市中天中药饮片有限公司等3个主体组成的竞买联合体	225	工业	2016/10/10

【数据来源:世联数据平台】

## 二、一手房市场

### 1、新增预售

2016年第41周(2016年10月10日—2016年10月16日),佛山五区共14个项目共取得16个预售证,共预售2394套,面积为32.44万平方米,其中预售住宅4361套,面积为24.09万平方米。

2016年第41周佛山房地产市场新增预售一览表

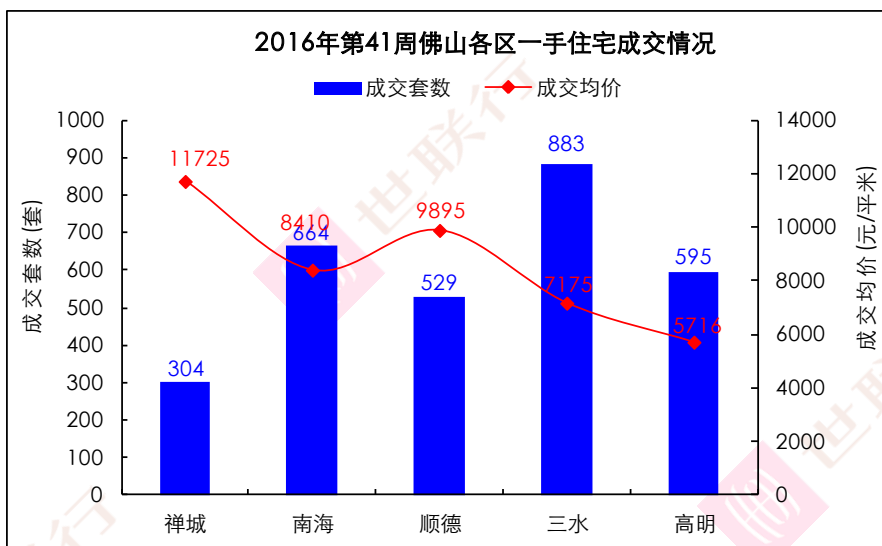
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平方米)			开发商
					住宅	商业	其它	
10月11日	时代水岸花园	南海	南海区大沥镇-黄岐沿江路163号	住宅/商铺	3.05	0.21	0.02	佛山市时代华泰房地产开发有限公司
10月11日	西樵江滨花园	南海	南海区西樵镇北江	住宅/商	1.29	0.03	0.00	佛山市南海区东恒

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平方米)			开发商
					住宅	商业	其它	
	锦绣龙湾		大堤路6号	铺				商业投资管理有限公司
10月13日	长华国际商业中心	南海	南海区狮山镇博爱中路68号	住宅/商铺	1.94	0.36	0.00	佛山市粤海通房地产有限公司
10月13日	三盛颐景园	南海	南海区西樵镇崇民路3号	住宅/商铺	1.59	0.20	0.00	佛山颐盛房地产有限责任公司
10月14日	坚美展贸大厦	南海	南海区大沥镇毅贤路1号	公寓/商铺	0.00	3.87	3.39	广东坚美铝型材厂(集团)有限公司
10月10日	峰汇豪庭	顺德	均安社区居民委员会齐安路29号	住宅/商铺	1.32	0.06	0.00	佛山市顺德区豪杰贸易有限公司
10月10日	藏珑华府	顺德	陈村石洲岗北工业区国通大道东2号	住宅/商铺	0.98	0.07	0.00	广东宏泰国通地产有限公司
10月10日	藏珑华府	顺德	陈村石洲岗北工业区国通大道东2号	住宅/商铺	0.99	0.04	0.00	广东宏泰国通地产有限公司
10月12日	星际半岛花园	顺德	乐从社区居民委员会星际路2号	住宅/商铺	2.04	0.05	0.00	佛山市顺德区乐从供销集团乐添房产经营有限公司
10月12日	星际半岛花园	顺德	乐从社区居民委员会星际路2号	住宅	3.34	0.00	0.00	佛山市顺德区乐从供销集团乐添房产经营有限公司
10月12日	保利碧桂园中滨花园	顺德	大良德胜东路2号	住宅	1.00	0.00	0.00	佛山信雅房地产有限公司
10月12日	万科金域滨江广场	顺德	大良德胜中路13号	商铺	0.00	0.02	0.00	佛山市顺德区万科房地产有限公司
10月11日	汇信华府	三水	三水区西南街道建设二路3号	住宅	1.27	0.00	0.00	佛山市三水区汇信房地产有限公司
10月12日	鸿安花园	三水	三水区西南街道西青大道23号	住宅	2.95	0.00	0.00	佛山市三水鸿安房地产开发有限公司
10月13日	恒福新里程花园	三水	三水区云东海街道德兴北路1号	住宅	1.32	0.00	0.00	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
10月13日	鹿湖尚岛花园	高明	高明区荷城街道高明大道东303号	住宅/商铺	1.00	0.03	0.00	佛山市高明城建集团有限公司

【数据来源:世联数据平台】

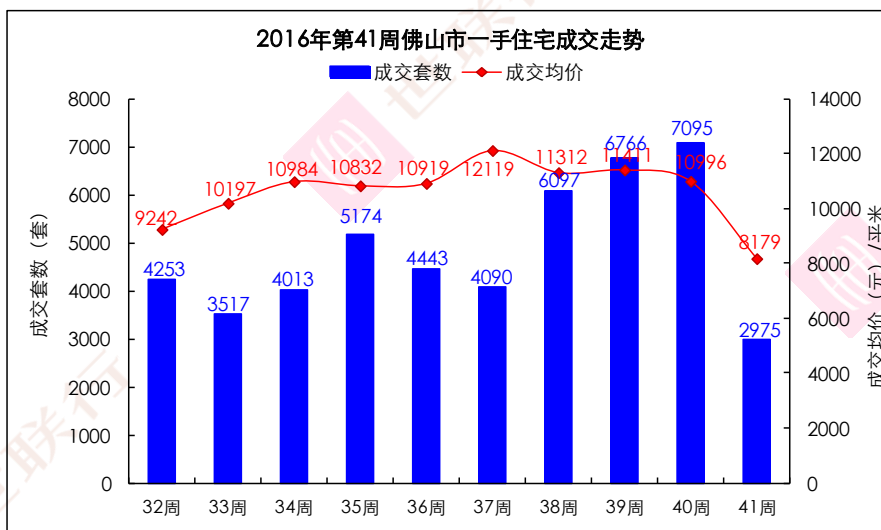
## 2、成交状况

上周佛山一手住宅共成交 2975 套,较前周减少 4120 套,总成交面积为 31.49 万平方米,环比减少 57.6%;全市成交均价为 8179 元/平米,环比减少 25.6%;总成交额为 25.75 亿元,环比减少 68.5%。



【数据来源：世联数据平台】

从上周各区成交数据来看，禅城上周共成交 304 套，环比减少 67.6%，成交均价 11725 元/平米，环比微涨 0.5%；南海区共成交 664 套，环比减少 76.7%，成交均价 8410 元/平米，环比下降 33.7%；顺德共成交 529 套，环比减少 67.6%，成交均价 9895 元/平米，环比下降 18.6%；三水共成交 883 套，环比减少 14.2%，成交均价 7175 元/平米，环比上涨 2.7%；高明共成交 595 套，环比减少 8.0%，成交均价 5716 元/平米，环比上涨 8.2%。



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，上周限购首周，全市一手房网签量大幅减少，从前周的 7 千多套减少到 2975 套，跌幅有 58%，全市五区签约量全线下滑，特别是限购区域的禅南顺三区，降幅达 6 成以上。全市成交价格也有大幅回落，主要是呈结构性下跌，限购区域网签量大幅减少，非限购区域网签量占比份额较大，且其成交价格较低，拉低全市整体均价下滑。

### 三、个盘成交情况：

#### 1、开盘情况

2016年第41周佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况 (销售率)	开盘时间	实收均价
顺德	星英半岛	广东星星三英房地产开发有	二期 4 栋、6 栋推货	109—145 m <sup>2</sup> ，三四房	销控 68 套，销售率为	10 月 15 日	13000-15000 元/m <sup>2</sup>

		限公司	210 套		32%		
--	--	-----	-------	--	-----	--	--

【数据来源：世联数据平台】

## 2、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山五区住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：汇信华府、金海岸花园、锦绣龙湾、美的明湖、樵顺嘉园、融创南景湾、恒福新里程、江滨香格里、中信山语湖、御江南。

成交前十强的楼盘成交总量 1083 套，占全市成交总套数的 36.4%。

从区域分布来看，上周前十楼盘南海区有 2 个项目上榜，共成交 195 套，占比 18.0%；顺德区仅 1 个项目上榜，成交量 161 套，占比 14.9%；三水区有 4 个项目上榜，共成交 453 套，占比 41.8%。高明有 3 个项目上榜，成交 274 套，占比有 25.3%。禅城区无项目上榜。

2016 年第 41 周佛山五区住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	汇信华府	三水	194	14649.19	7379
2	金海岸花园	顺德	161	16659.91	7017
3	锦绣龙湾	南海	142	14105.85	7100
4	美的明湖	高明	115	14383.64	6097
5	樵顺嘉园	高明	105	10187.36	4541
6	融创南景湾	三水	103	9987.69	5547
7	恒福新里程	三水	103	6488.23	8556
8	江滨香格里	高明	54	6084.21	5681
9	中信山语湖	南海	53	8141.51	10089
10	御江南	三水	53	5659.47	7195

【数据来源：世联数据平台】

【数据来源:世联数据平台,签约数据存在一定滞后性,仅供参考之用】

## 三、一周要闻：

### ➤ 9 月份 PMI 为 50.4%继续扩张

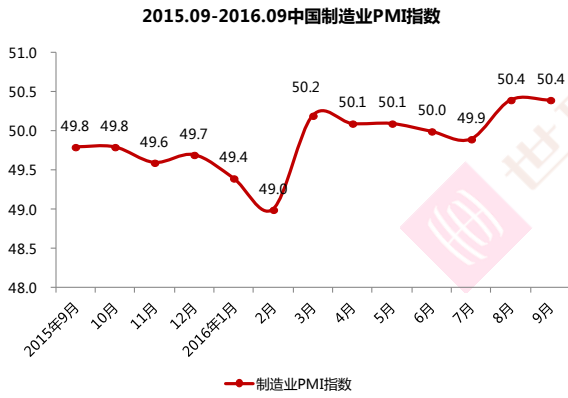
9 月份，制造业 PMI 为 50.4%，与上月持平，继续高于临界点。

制造业生产保持平稳增长，增速有所加快。生产指数为 52.8%，比上月上升 0.2 个百分点，连续两个月上升。

市场需求小幅波动，仍延续扩张态势。新订单指数连续多月处于扩张区间，本月虽比上月回落 0.4 个百分点，但仍达到 50.9%，为近 5 个月来的次高点。

高技术制造业和装备制造业继续保持较快增长。高技术制造业和装备制造业 PMI 分别为 52.4%和 51.9%，高于制造业总体。

值得关注的是，企业生产经营中的困难较多，去产能任务较重，制造业稳定增长的基础尚不牢固。



**2016年9月份中国PMI及构成指数（经季节调整）**

日期	PMI	生产	新订单	原材料库存	从业人员	供应商配送时间
2015年9月	49.8	52.3	50.2	47.5	47.9	50.8
2015年10月	49.8	52.2	50.3	47.2	47.8	50.6
2015年11月	49.6	51.9	49.8	47.1	47.6	50.6
2015年12月	49.7	52.2	50.2	47.6	47.4	50.7
2016年1月	49.4	51.4	49.5	46.8	47.8	50.5
2016年2月	49	50.2	48.6	48	47.6	49.8
2016年3月	50.2	52.3	51.4	48.2	48.1	51.3
2016年4月	50.1	52.2	51	47.4	47.8	50.1
2016年5月	50.1	52.3	50.7	47.6	48.2	50.4
2016年6月	50	52.5	50.5	47	47.9	50.7
2016年7月	49.9	52.1	50.4	47.3	48.2	50.5
2016年8月	50.4	52.6	51.3	47.6	48.4	50.6
2016年9月	50.4	52.8	50.9	47.4	48.6	49.9

➤ **万科申请 18 亿港元银行贷款发展香港新九龙项目**

万科企业股份有限公司 10 月 12 日发布公告称，为满足公司香港新九龙内地段第 6534 号地块项目发展的需要，公司全资子公司汇荣发展有限公司（“汇荣公司”）申请银行贷款 18 亿港元。为此，万科全资子公司万科置业（香港）有限公司为有关贷款提供连带责任担保，担保金额为 18 亿港元。

世联行成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司  
深圳市罗湖区深南东路 2028 号  
罗湖商务中心 12 楼  
电话：0755-2216 2800  
传真：0755-2216 2900  
邮编：518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司  
深圳市罗湖区深南东路 5047 号  
深圳发展银行大厦 10 楼  
电话：0755-2216 2666  
传真：0755-2216 2902  
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司  
广州市天河区珠江新城平云路  
广电平云广场 B 塔 11 楼  
电话：020-38972777  
传真：020-3879 9392  
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司  
佛山市禅城区季华四路  
创意产业园 7 号楼 301  
电话：0757-8312 1993  
传真：0757-8312 1980  
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司  
惠州市惠城区江北沿江二路  
富力国际中心 21 楼 11 室  
电话：0752-281 7800  
传真：0752-278 0566  
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司  
珠海市吉大海滨南路 47 号  
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室  
电话：0756-332 0500  
传真：0756-332 0700  
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
长沙芙蓉中路二段 80 号  
顺天国际财富大厦 3605 号  
电话：0731-8823 2555  
传真：0731-8823 0909  
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司  
云南省昆明市五华区三市街  
柏联广场 A 栋 13 层  
电话：0871-3626539  
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司  
郑州市金水区金水路 226 号  
楷林国际 19 楼 1910 室  
电话：0371-8613 3608  
传真：0371-8613 3609  
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司  
东莞市南城区元美路  
华凯广场 A 座 908-916 单元  
电话：0769-2312 5188  
传真：0769-2280 6611  
邮编：523071

南昌世联置业有限公司  
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号  
江报传媒大厦五层西南单元  
电话：0791-853 0818  
传真：0791-853 0808  
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司  
南宁市青秀区金湖路 59 号  
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座  
电话：0771-801 1619  
传真：0771-801 1629  
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号  
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元  
电话：0592-812 5288  
传真：0592-812 5280  
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司  
福州市五四路 158 号  
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元  
电话：0591-8850 5533  
传真：0591-8850 5511  
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司  
贵阳市南明区新华路  
富中国际广场 16E  
电话：0851-558 7338  
传真：0851-558 7339  
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司  
上海市闸北区天目西路 218 号  
嘉里不夜城第一座 38F  
电话：021-5108 0200  
传真：021-5108 0222  
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司  
杭州市天目山路 294 号  
杭钢冶金科技大厦 10 楼  
电话：0571-2888 2029  
传真：0571-2888 3990  
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司  
武汉市江汉区建设大道 847 号  
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层  
电话：027-6883 8880  
传真：027-6883 8830  
邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司  
宁波市海曙区和义路  
万豪中心 1202 室  
电话：0574-8389 9053  
传真：0574-8389 9066  
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司  
合肥市政务区东流路 999 号  
新城国际 B 座 10 楼  
电话：0551-6563 3800  
传真：0551-6563 3806  
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司  
南京市白下区汉中路 1 号  
国际金融中心 16 楼 A 座  
电话：025-8699 8600  
传真：025-8699 8642  
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司  
无锡市中山路 359 号  
东方广场 B 座 10 楼 B  
电话：0510-8118 9266  
传真：0510-8118 9260  
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司  
常州市天宁区关河东路 66 号  
九州环宇大厦 1515 室  
电话：0519-8168 3622  
传真：0519-8168 3623  
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司  
江苏省南通市崇川区工农路 111 号  
华辰大厦 A 座 901 室  
电话：0513-8357 2168  
传真：0513-8357 2160  
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司  
徐州市鼓楼区民主北路 68 号  
创意 68 园 V8 号楼 3 层  
电话：0516-6669 6667  
传真：0516-6669 1805  
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号  
中环世贸 C 座 6-7 层  
电话：010-8567 8000  
传真：010-8567 8002  
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司  
天津市和平区解放北路 188 号  
信达广场 10 层  
电话：022-5819 0801  
传真：022-5819 0900  
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司  
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806  
电话：0351-7527 555  
传真：0351-7527 525  
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司  
石家庄市裕华区槐安东路  
万达广场 5A 写字楼 7 层  
电话：0311-6779 6050  
传真：0311-6779 6957  
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司  
西安市科技路 33 号  
高新国际商务中心 32 层  
电话：029-6858 7777  
传真：029-8834 8834  
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司  
大连市中山区中山路 136 号  
希望大厦 1202 室  
电话：0411-8800 8080  
传真：0411-8800 8081  
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司  
沈阳市和平区和平北大街 69 号  
总统大厦 C 座 16 层 1608 室  
电话：024-2281 7733  
传真：024-2281 7722  
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司  
长春市南关区人民大街 7088 号  
伟峰国际 1603-1604 室  
电话：0431-8706 8629  
传真：0431-8706 8601  
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司  
哈尔滨市南岗区长江路 157 号  
盟科汇 A 区 506 室  
电话：0451-8700 8901  
传真：0451-8599 6031  
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司  
成都武侯区人民南路三段 2 号  
汇日央扩国际广场 18 楼  
电话：028-8555 8655  
传真：028-8526 5721  
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司  
重庆市渝中区中山三路 131 号  
希尔顿商厦 31 楼  
电话：023-8903 8576  
传真：023-8903 8576-8118  
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司  
成都市人民南路四段 27 号  
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼  
电话：028-8602 6666  
传真：028-8602 6666-616  
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司  
济南市历下区经十路 9777 号  
国奥城 2 号写字楼 17 层  
电话：0531-6657 6018  
传真：0531-6657 6018  
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司  
青岛市市南区南京路 8 号  
府都大厦 10 楼  
电话：0532-8576 7693  
传真：0532-8576 6751  
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048



---

**免责声明**

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。