



佛山房地产市场周报



佛山经纬市场研究中心

2016.10.31-11.6



Part 1 宏观背景

经济指数向好 GDP增速8.2%

来源：广州日报 2016-10-31

上周五，佛山市召开今年前三季度全市经济形势分析会据悉，今年前九个月，佛山不少经济指数较一季度和二季度有了明显的向好态势，地区生产总值实现稳中有升，**达6137.86亿元，同比增长8.2%。**

- **禅城全省投资额最大项目落户**——科力远CHS 项目投资额超100亿元，是今年以来我省引进的投资额最大的项目。
- **南海境外投资项目达110个**——全区共有88家企业设立了境外投资项目110个，境外投资项目数量居全市五区之首，累计投资总额20.04亿美元。
- **顺德地区生产总值增幅五区最高**——今年新增新三板挂牌企业17家，主板上市企业达19家、新三板挂牌企业26家，资本市场顺德板块初具规模。
- **三水合同外资增长翻4倍**——国内外500强及超10亿元项目6个，完成年度任务的120%。
- **高明“三驾马车”协调拉动经济增长**——投资、消费及进出口拉动，实现投资结构优化。

经纬点评：前三季度佛山GDP增速8.2%，交出漂亮成绩单。其中禅南顺依旧为拉动佛山经济发展重要支柱，值得一提的是近年佛山整体固定资产投资2366.48亿元，同比增长15.9%，较今年一季度、上半年分别提高2.1、1.6个百分点，房地产交投畅旺为GDP带来了重要贡献。

Part 2 土地市场

本周重点商住用地成交信息

南海罗村



- ❑ 地块编号：TD2016 (NH)
WG0020
- ❑ 交易时间：2016-11-2
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：7.27万 m^2
- ❑ 容积率：1 < FAR \leq 3.14
- ❑ 建筑面积：22.83万 m^2
- ❑ 起始价格：76000万元
- ❑ 成交总价：148960万元 (溢价率 96%)
- ❑ 楼面地价：6524元/ m^2
- ❑ 竞得人：佛山市万科置业有限公司

- 其中占地面积，A区25665.0 m^2 ，B区17334.6 m^2 ，C区29711.4 m^2 ；计容建面：25665.0 < A区 \leq 81000 m^2 ，17334.6 < B区 \leq 52950 m^2 ，29711.4 < C区 \leq 94362 m^2 ；
- 兼容商业服务业设施计容建筑面积 \leq 23000 m^2 ；
- 建筑高度： \leq 60米；
- 配建幼儿园，小学由当地政府配套异地建设。

本周重点商住用地出让信息



- ❑ 地块编号：TD2016(CC)WG0009
- ❑ 交易时间：2016-12-06
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：3万 m^2
- ❑ 容积率： ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：7.6万 m^2
- ❑ 起始价格：31127 万元
- ❑ 起始楼面价：**4100元/ m^2**

- 商业用地面积不得出过总用地面积的30%，建筑面积不超过地块总计容建筑面积的40%
- 建筑最高点高度控制要求： ≤ 100 米

本周重点商住用地出让信息



- ❑ 地块编号：TD2016(NH)WG0023
- ❑ 交易时间：2016-12-05
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.31万m²
- ❑ 容积率：1.5 ≤ FAR ≤ 5.2
- ❑ 建筑面积：6.13万m²
- ❑ 起始价格：28799 万元
- ❑ 起始楼面地价：4695元/m²

- 住宅计容面积：≤9200m²
- 不准在商业、酒店、办公及配套建筑内建设公寓、公寓式办公、soho办公、产权式酒店、
- 的酒店式公寓等有居住功能形式的用房

本周重点商住用地出让信息

顺德杏坛



- ❑ 地块编号：TD2016 (SD) WG0028
- ❑ 交易时间：2016-12-1
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.92万㎡
- ❑ 容积率：1≤FAR≤3
- ❑ 建筑面积：5.76万㎡
- ❑ 起始价格：9812万元
- ❑ 起始楼面价：1704元/㎡

本周重点商住用地出让信息



- ❑ **地块编号**：TD2016 (SD) WG0029
- ❑ **交易时间**：2016-12-5
- ❑ **土地性质**：商住用地
- ❑ **占地面积**：1.82万m²
- ❑ **容积率**：1 ≤ FAR ≤ 3
- ❑ **建筑面积**：5.45万m²
- ❑ **起始价格**：17483万元
- ❑ **起始楼面价**：3206元/m²

Part 3 市场分析

3.1

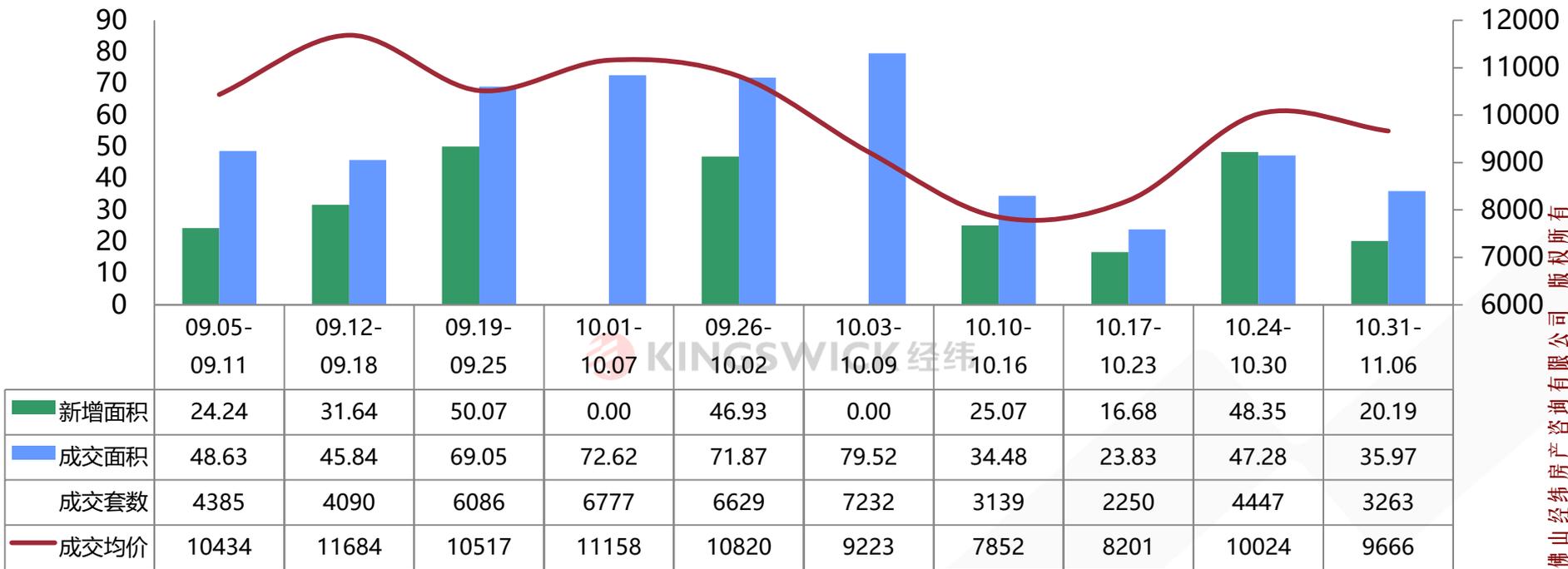
大佛山市场

本周五盘推新，推售率为44%

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



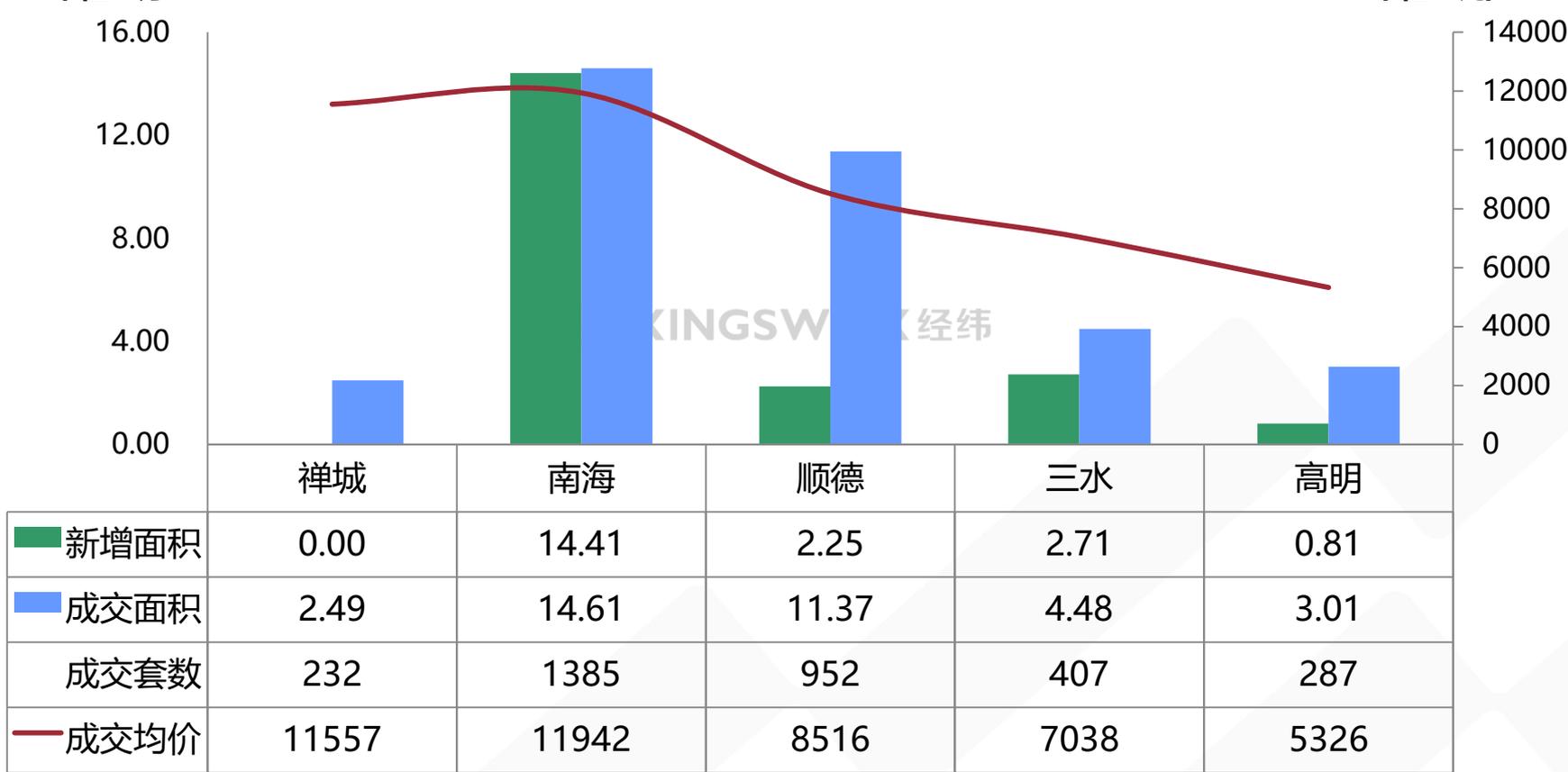
- 本周成交面积环比减少**24%**，成交套数环比减少**27%**，成交均价环比**上涨3.6%**。
- 本周网签量仍处于相对低位徘徊，价格重回万元以下。本周禅城盈天广场推新，非限购区域四项目推新，南海中西部2个、顺德龙江、高明西江新城均有项目推新，共推出新货755套，开卖当天成交331套，整体推售率为44%。

禅南顺量价仍处低位 三水交投持续向好

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



本周新增预售

| 区域 | 楼盘名称 | 批准时间 | 层高/梯户比 | 户型/面积 (m ²) | 套数 (套) | 新增面积 (万m ²) |
|----|--------|-----------|-----------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| 南海 | 万科金色城市 | 2016/11/1 | 9座、10座, 35层/2梯6户 | 三房/87-88 四房/116-118 | 306 102 | 3.30 |
| 南海 | 保利葉公馆 | 2016/11/3 | 4座, 16层/2梯4户 | 三房/93-95 四房/125-166 | 26 30 | 0.63 |
| 南海 | 名汇浩湖湾 | 2016/11/4 | 20座, 12层/2梯6户 | 三房/96-100 | 71 | 0.69 |
| 南海 | 恒大御湖湾 | 2016/11/4 | 21座、22座, 12层/2梯4户 | 一房/55-56 三房/90-91 | 2 90 | 0.83 |
| 南海 | 东建锦绣龙湾 | 2016/11/4 | 38栋, 32层/2梯4户 | 三房/119-130 | 124 | 1.55 |
| 南海 | 东建锦绣龙湾 | 2016/11/4 | 39栋, 32层/2梯4户 | 三房/117-128 四房/157 | 93 31 | 1.62 |
| 南海 | 东建锦绣龙湾 | 2016/11/4 | 37栋, 30层/2梯6户 | 三房/88-92 | 174 | 1.59 |
| 南海 | 东建锦绣龙湾 | 2016/11/4 | 36栋, 30层/2梯6户 | 三房/88-92 | 174 | 1.59 |
| 南海 | 中信山语湖 | 2016/11/4 | 誉山一路11栋 | 别墅/561 | 2 | 0.11 |
| 南海 | 中信山语湖 | 2016/11/4 | 誉山一路6-10栋,三街16-17栋,四街18-19栋 | 别墅/365-561 | 34 | 1.46 |
| 南海 | 中信山语湖 | 2016/11/4 | 誉山二路1-4栋 | 别墅/561 | 8 | 0.45 |

本周新增预售

| 区域 | 楼盘名称 | 批准时间 | 层高/梯户比 | 户型/面积 (m ²) | 套数 (套) | 新增面积 (万m ²) |
|----|-----------|-----------|----------------|-------------------------------------|--------|-------------------------|
| 顺德 | 嘉濠雅苑 | 2016/11/2 | 2座, 22层 / 2梯5户 | 两房 / 80 三房 / 86-90 | 105 | 0.92 |
| 顺德 | 都市经典广场 | 2016/11/3 | 7座, 30层 / 2梯4户 | 两房 / 83 三房 / 109-125 四房 / 140 | 116 | 1.33 |
| 三水 | 御江南 | 2016/11/1 | 御江南国际社区十八区41座 | 三房/95-143 | 248 | 2.83 |
| 高明 | 美的鹭湖森林度假区 | 2016/11/1 | 湖岸香堤二街3、5等 | 别墅/138-288 | 53 | 0.81 |

佛山周度成交金额前二十名楼盘

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 签约金额 (万元) | 签约套数 (套) | 签约面积 (m ²) | 签约均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|----|-----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 南海 | 富丰君御 | 27703 | 142 | 16038 | 17273 | 部分带装修 |
| 2 | 南海 | 广佛新世界 | 20630 | 124 | 15109 | 13654 | 含别墅, 洋房带装修 |
| 3 | 南海 | 时代水岸 | 14344 | 89 | 7871 | 18224 | 带装修 |
| 4 | 南海 | 中海金沙水岸 | 12292 | 84 | 10253 | 11988 | —— |
| 5 | 顺德 | 碧桂园华府 | 11754 | 137 | 15220 | 7722 | 带装修 |
| 6 | 顺德 | 碧桂园华润新城之光 | 10597 | 63 | 7739 | 13693 | 带装修 |
| 7 | 南海 | 中信山语湖 | 9721 | 59 | 8967 | 10840 | 带装修 |
| 8 | 南海 | 丹灶碧桂园 | 8451 | 77 | 10168 | 8310 | 带装修 |
| 9 | 顺德 | 星英半岛 | 7985 | 48 | 5595 | 14272 | —— |
| 10 | 南海 | 恒大金名都 | 7609 | 31 | 3190 | 23854 | 带装修 |

(备注: 三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0, 个盘住宅累计销售)

(备注: 由于网站调整, 本周暂无禅城交易明细数据)

佛山周度成交金额前二十名楼盘

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 签约金额 (万元) | 签约套数 (套) | 签约面积 (m ²) | 签约均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|----|--------|---------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|-------|
| 11 | 南海 | 尚观嘉园 | 7317 | 61 | 7515 | 9735 | —— |
| 12 | 三水 | 御江南 | 6974 | 86 | 9534 | 7315 | —— |
| 13 | 顺德 | 南湖花园 | 6718 | 131 | 13602 | 4939 | —— |
| 14 | 南海 | 保利紫山国际 | 6429 | 31 | 3603 | 17841 | 带装修 |
| 15 | 顺德 | 金海岸花园 | 6330 | 86 | 12741 | 4968 | —— |
| 16 | 南海 | 紫悦明都 | 5516 | 67 | 6680 | 8258 | 部分带装修 |
| 17 | 南海 | 桂丹颐景园 | 4776 | 67 | 5809 | 8222 | 部分带装修 |
| 18 | 南海 | 东建锦绣龙湾 | 4716 | 56 | 6130 | 7694 | —— |
| 19 | 顺德 | 藏珑华府 | 4679 | 28 | 2932 | 15959 | 带装修 |
| 20 | 顺德 | 博澳城 | 4536 | 52 | 5214 | 8698 | —— |
| 合计 | | | 189078 | 1519 | 173910 | 10872 | —— |

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

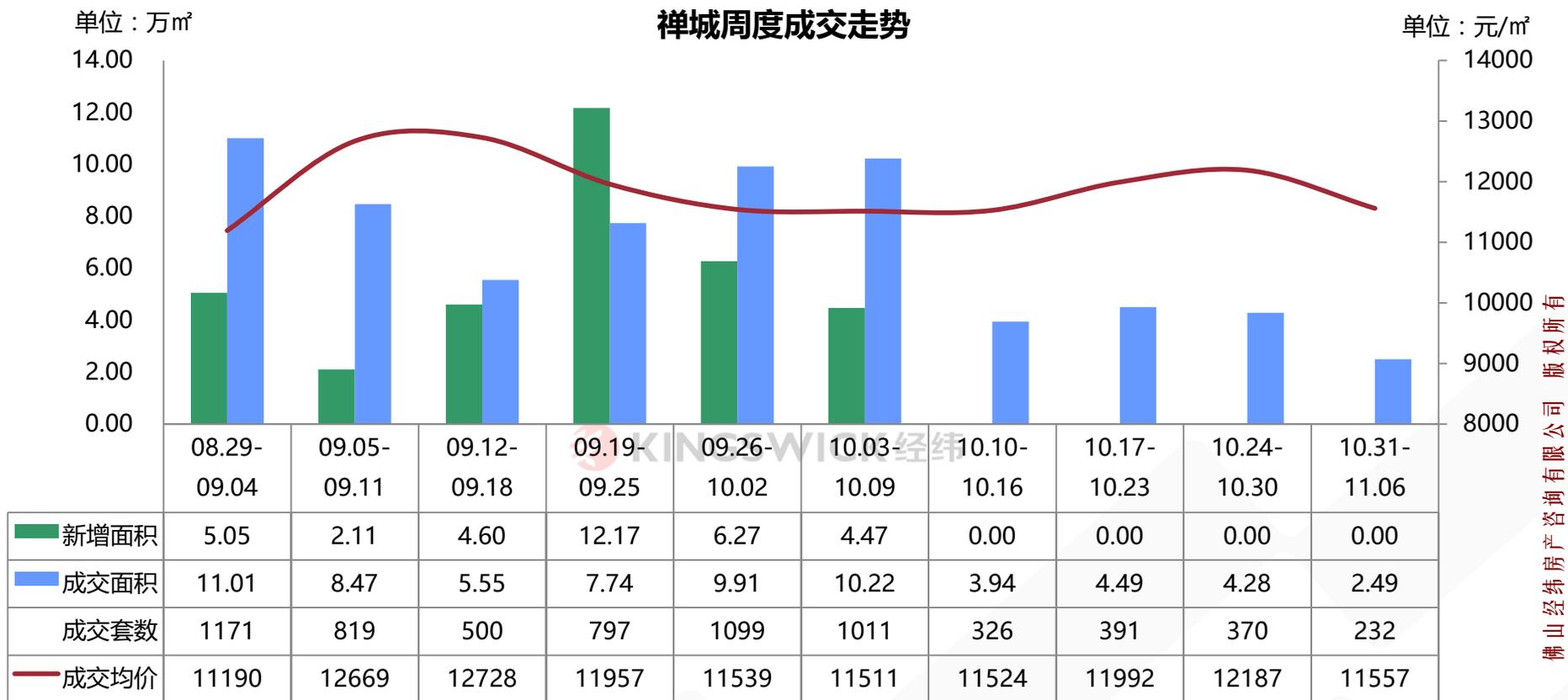
(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额54%，成交面积环比减少**22%**，成交均价上涨**2.5%**。www.kingswick.com

3.2

区域市场

禅城：成交仍处低位，后市供应偏紧



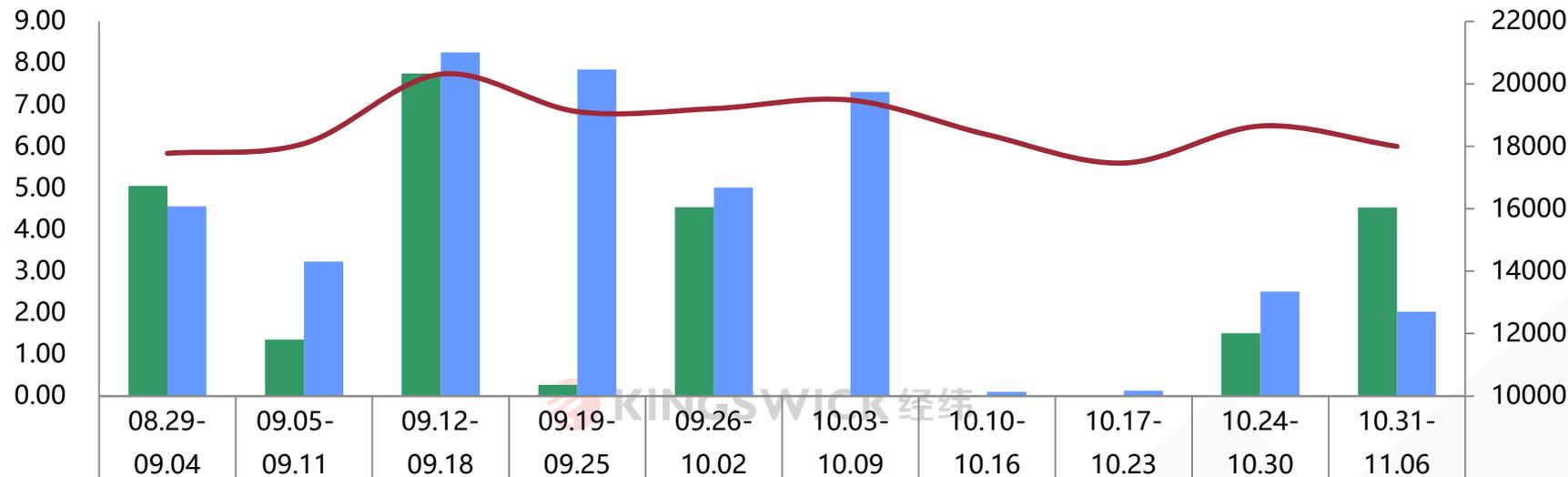
- 本周禅城成交套数、成交面积、成交均价分别环比**减少37%、42%、5%**
- 本周禅城有盈天广场新盘入市，销售情况超四成，为禅城补充小量货量。但与此同时，禅城保持前几周的稳健发展态势，成交走势波动不大。

桂城：量价回落，当代万国府预备入市

单位：万㎡

桂城周度成交走势

单位：元/㎡



| | | | | | | | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ■ 新增面积 | 5.05 | 1.36 | 7.75 | 0.27 | 4.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.51 | 4.53 |
| ■ 成交面积 | 4.56 | 3.23 | 8.25 | 7.85 | 5.01 | 7.30 | 0.10 | 0.13 | 2.51 | 2.02 |
| 成交套数 | 448 | 299 | 746 | 700 | 436 | 668 | 10 | 21 | 295 | 286 |
| — 成交均价 | 17771 | 18084 | 20305 | 19106 | 19203 | 19476 | 18369 | 17461 | 18645 | 17993 |

- 本周桂城成交套数、成交面积、成交均价分别环比**下跌3%、19%、3%**
- 本周桂城富丰君御与丽雅嘉园两项目较大量网签，占一周网签数的八成；而成交走势方面在“银十”之后持续走稳，后市走向尚需静观其变。

在售

推荐



【盈天广场2016-11-05开盘情况】

■推售货量：2座，30层/2梯4户，共100套

■户型配比：

| 户型 | 三房 | 合计 |
|----|-----|---------------------|
| 面积 | 92 | 0.92万m ² |
| 套数 | 100 | 100套 |

■ 推售价格：92m²：11000-12000元/m²（毛坯）

■ 优惠信息：开卖当天99折

■ 开卖情况：当日成交45%（约45套）



禅桂本周动态：

| 区域 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|----|--------|------|-----------------------------------|
| 禅城 | 融创湖滨世家 | 活动信息 | 11.5-11.6举办绿岛湖摄影大赛作品展 |
| | 保利翡翠公馆 | 活动信息 | 11.5-11.6举办美食主题活动 |
| | 金茂绿岛湖 | 活动信息 | 11.5-11.6举办"中外汇聚，名流艺术"活动 |
| | 龙光水悦龙湾 | 活动信息 | 11.5-11.6举办龙湾购车狂欢节，龙湾业主可享双十一内部惊喜价 |

即将开卖项目：

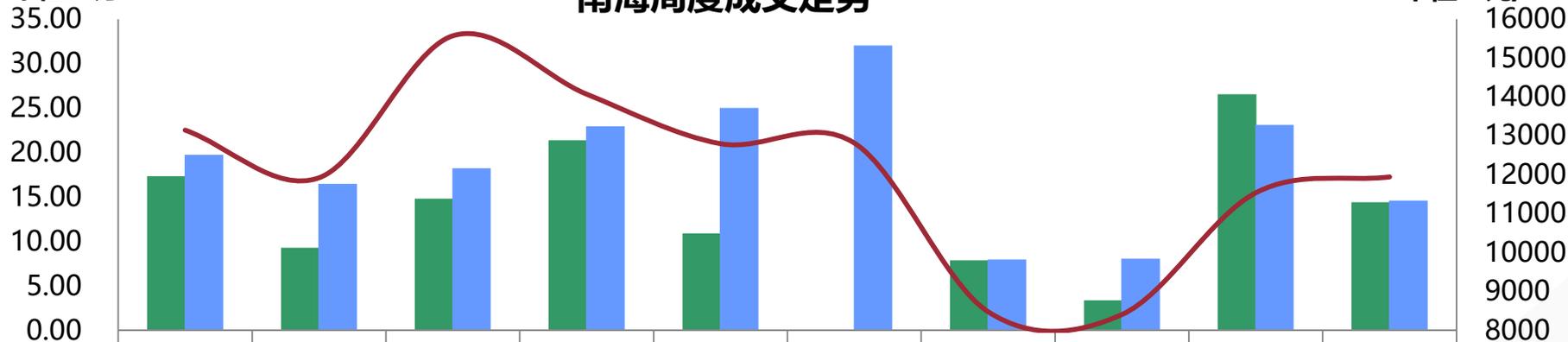
| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数(套) | 单元面积(m ²) | 预计均价(元/m ²) | 备注 |
|-----------|-----------|--------|---------------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| 2016-11月 | 星星凯旋国际 | 1座 | 100 | 200 | 17000-19000/毛坯 | -- |
| 2016-11月 | 融创湖滨世家 | 10、11座 | 48 | 176-300 | 待定 | -- |
| 2016-11月 | 依岸康堤 | 48座 | 124 | 85、123 | 待定 | -- |
| 2016-11月 | 南海万科广场 | 5座 | 234 | 86-136 | 23000-26000/带装修 | 冻结5万享开盘额外99折 |
| 2016-11月 | 奥园1号 | 5、6、8座 | 394 | 95-140 | 23000-25000/带装修 | -- |
| 2016-11月 | 当代万国府MOMA | 1、2座 | 240 | 93-130 | 20000-25000/带装修 | -- |
| 合计 | | | 约1140套 | | | |

南海：东部成交占比回升，均价小幅回升

单位：万m²

南海周度成交走势

单位：元/m²



| | 08.29-09.04 | 09.05-09.11 | 09.12-09.18 | 09.19-09.25 | 09.26-10.02 | 10.03-10.09 | 10.10-10.16 | 10.17-10.23 | 10.24-10.30 | 10.31-11.06 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 新增面积 | 17.33 | 9.30 | 14.80 | 21.37 | 10.91 | 0.00 | 7.89 | 3.37 | 26.56 | 14.41 |
| 成交面积 | 19.75 | 16.47 | 18.24 | 22.95 | 25.03 | 32.05 | 7.96 | 8.05 | 23.09 | 14.61 |
| 成交套数 | 1882 | 1526 | 1646 | 2047 | 2359 | 2943 | 745 | 767 | 2262 | 1385 |
| 新增套数 | 1230 | 822 | 1516 | 2176 | 984 | 0 | 832 | 372 | 2344 | 1267 |
| 成交均价 | 13145 | 11920 | 15571 | 14070 | 12796 | 12814 | 8475 | 8403 | 11534 | 11942 |

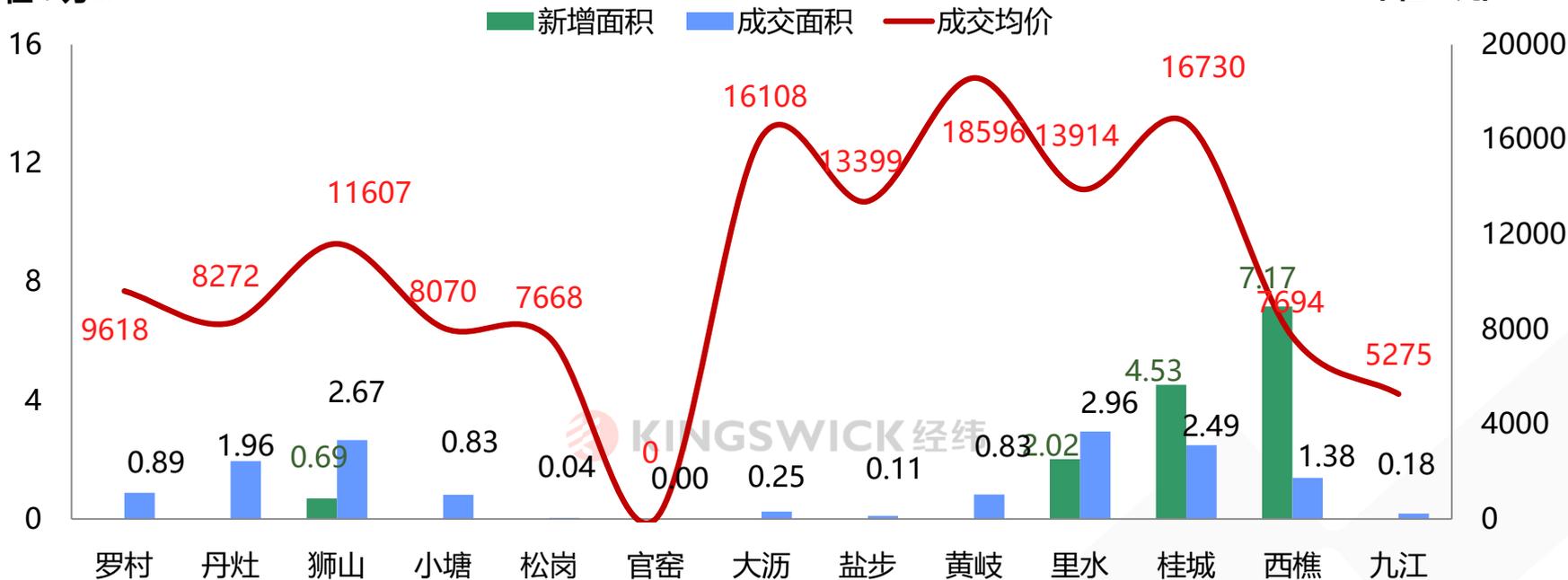
- 本周南海成交面积环比**减少37%**，成交套数环比**减少39%**，成交均价环比**上升3.5%**；
- 本周罗村万科以区域历史最高单价之姿高调进入罗村，成交楼面地价为6524元/m²，加上其非限购区域的身份和佛山西站预计17年6月建成通车的利好，罗村市场日后将吸引更多发展商目光。
- 本周缺少丹灶碧桂园大规模扎堆网签，成交量回落，但东部项目成交占比有所回升，且与中西部平分销榜TOP10，促使均价小幅回升。

南海区各镇街周度成交对比

南海区各镇街周度成交对比

单位：万m²

单位：元/m²



桂丹沿线板块

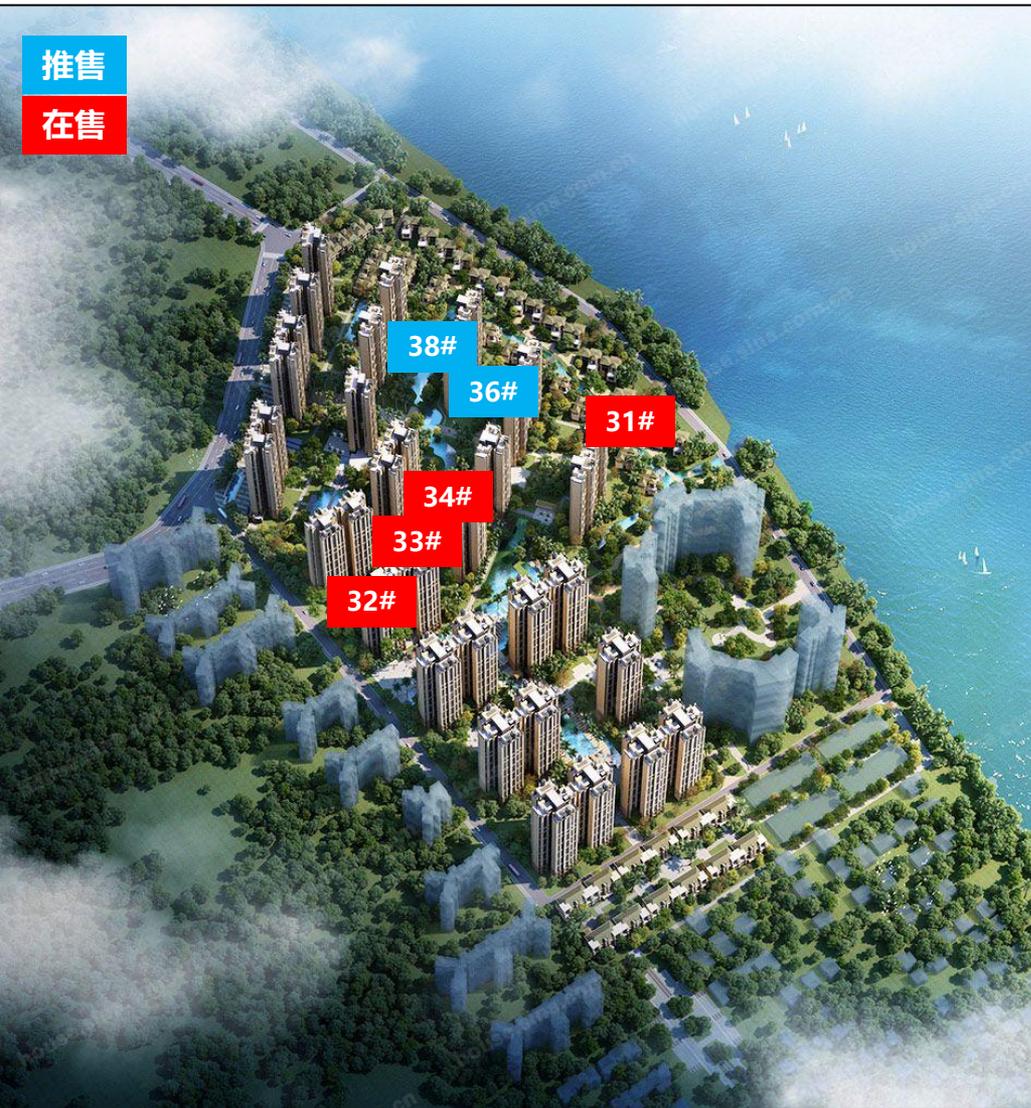
广佛板块

- 里水继续依靠中海两盘金沙水岸、山语湖支撑成交，并夺得本周镇街销冠。
- 本周新增面积主要集中在西樵东建锦绣龙湾及恒大御湖湾，其中东建锦绣龙湾本周推出298套，恒大御湖湾则于本周正式开放销售中心及样板间。

【东建锦绣龙湾2016-11-5开盘情况】

推售

在售



图片来源：新浪乐居

■推售货量：36栋，30层/2梯6户，38栋，32层/2梯4户，共298套

■户型配比：

| 户型 | 三房 | | 合计 |
|-----------------------|-------|---------|-------|
| 面积 (m ²) | 88-92 | 119-130 | 31369 |
| 套数 (套) | 276 | 89 | 298 |

■推售价格：7300-8500元/m² (毛坯)

■推售方式：自然加推

■折扣优惠：3万抵9折

■开卖情况：当日成交26% (约78套)

■客户构成：广州客户为主

■备注：本次推售产品含紧凑型及舒适型三房，其中90m²左右三房占比超九成，且去化63套，是本次推售成交最多的面积段。另外，值得注意的是，本次推售产品溢价约600元/m²，推售率则比上次推售高约16%，而且本次成交客户以广州客户为主，与上次以西樵本地客户为主有着很大不同。



东建·锦绣龙湾

36栋

[5-30层]
园央华宅

01/02单元

建筑面积: 约93㎡
三房两厅一卫

03单元

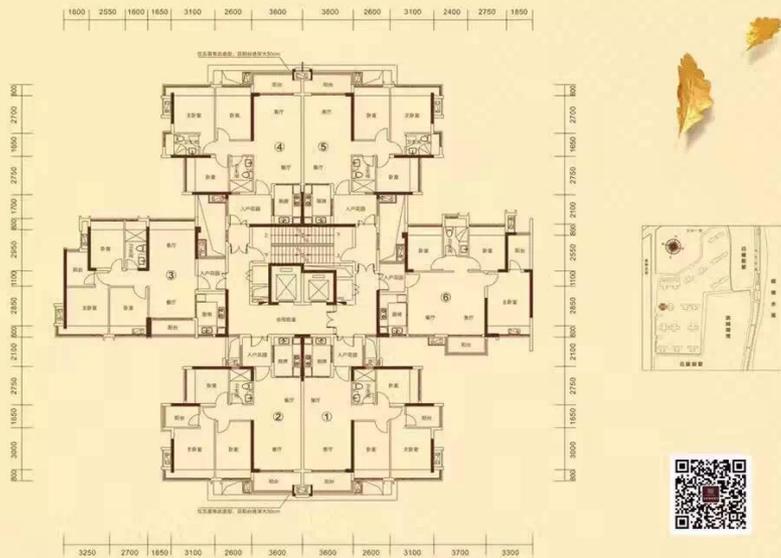
建筑面积: 约89㎡
三房两厅一卫

04/05单元

建筑面积: 约92㎡
三房两厅两卫

06单元

建筑面积: 约91㎡
三房两厅一卫



项目地址 佛山·西樵·东建锦绣龙湾 | 尊贵热线 8122 1999 | 发展商: 佛山市南海区东恒商业投资管理有限公司

36栋



东建·锦绣龙湾

38栋

[5-32层]
园央华宅

01/02单元

建筑面积: 约120㎡
三房两厅两卫

03单元

建筑面积: 约131㎡
三房两厅两卫

04单元

建筑面积: 约131㎡
三房两厅两卫



项目地址 佛山·西樵·东建锦绣龙湾 | 尊贵热线 8122 1999 | 发展商: 佛山市南海区东恒商业投资管理有限公司

38栋

【名澳汇锦桃园2016-11-6开盘情况】

推售
在售
售罄



(图片来源：腾讯房产)

■推售货量：2座，17层/2梯5户，6座，18层/2梯4户，共148套；

■户型配比：

| 户型 | 三房 | 四房 | 合计 |
|----------------------|-------|---------|-------|
| 面积 (m ²) | 83-98 | 114-135 | 15808 |
| 套数 (套) | 80 | 68 | 148 |

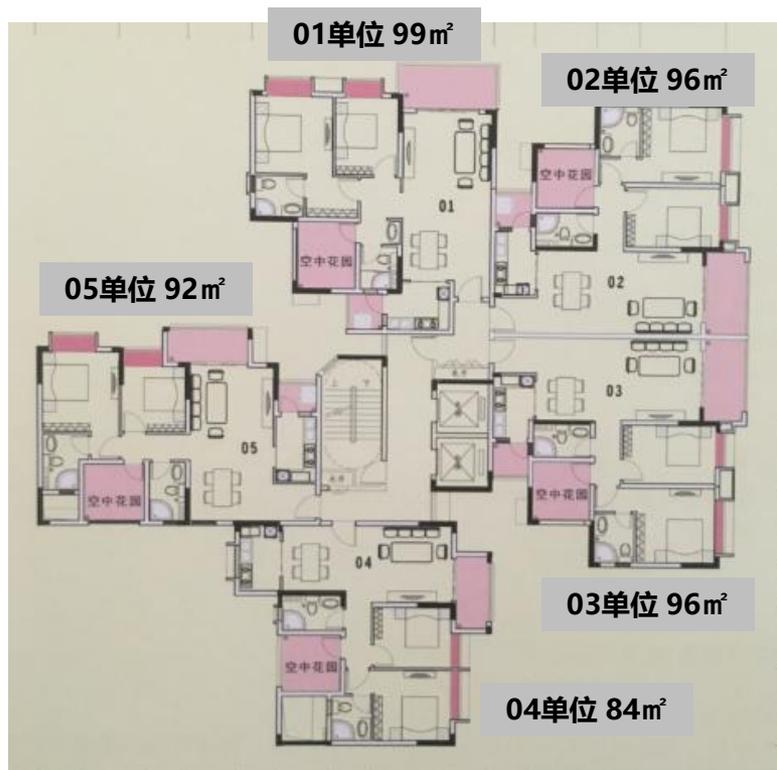
■推售价格：8400-9100元/m² (毛坯)

■折扣优惠：5000抵20000，2栋 (原价-20000) *0.99*0.98/6栋 (原价-20000) *0.99

■开卖情况：当日成交61% (约91套)

■客户构成：以松岗和大沥客为主，总占8成，狮山、广州等占1成，里水，黄歧，盐步等区域占1成

■备注：本次推售2幢楼中，2座均为三房产品，6座均为四房产品，其中6座01/04单元临湖。总体消化中，2座消化率较高，达69%，6座消化率则为53%。



2座



6座

| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|----|---------|--------|----------------------------------|
| 里水 | 中信山语湖 | 活动信息 | 11.5-6益智游戏体验营 |
| 黄岐 | 时代水岸 | 活动信息 | 11.1帮寄出一封密码情书 |
| 盐步 | 金地悦荔 | 活动信息 | 11.5-6卡丁车嘉年华 |
| 大沥 | 大沥碧桂园华府 | 活动信息 | 11.5-11 2016大沥（国际）美食节 |
| | 恒大悦府 | 诚意登记 | 11.5开启“诚意登记”，美式风情节目 |
| 罗村 | 奥园公园一号 | 活动信息 | 11.5-13奥园乐吧小镇儿童职业体验馆 |
| 狮山 | 恒大城 | 活动信息 | 11.5-6“法国风情美食节” |
| | 恒大御景 | 活动信息 | 11.5-6火锅节热辣登场 |
| | 奥园冠军城 | 活动信息 | 11.5李明骏大师现场理财教学居住环境分析；11.6人气偶像表演 |
| 西樵 | 恒大御湖湾 | 开放销售中心 | 11.5开放营销中心、示范样板间 |
| | 悦珑湖 | 活动信息 | 11.5-6钓虾节 |
| | 碧桂园翡翠湾 | 活动信息 | 11.5-6“民俗文化大讲堂” |
| 九江 | 依云公馆 | 活动信息 | 11.5-6邀孩子玩水果拼盘DIY |

恒大御湖湾开放销售中心及样板间



(图片来源：房网)

项目位置：南海西樵山景区听音湖广场对面

占地面积：13.58万 m^2

建筑面积：49.28万 m^2

基础信息：涵盖85-140 m^2 小高层洋房、105-140 m^2 大平层、45-80 m^2 公寓等多种产品，观山揽湖，享受400亩听音湖景，10万 m^2 新中式叠水园林，4.3万 m^2 购物广场，2600 m^2 会所。

项目动态：

- **11.15开放销售中心并同步开放样板房。**
- 计划11月开盘推售21/22栋洋房，户型涵盖90 m^2 三房，2梯4户设计，售价待定，可参考周边楼盘价格，带精装修发售。



即将开卖项目

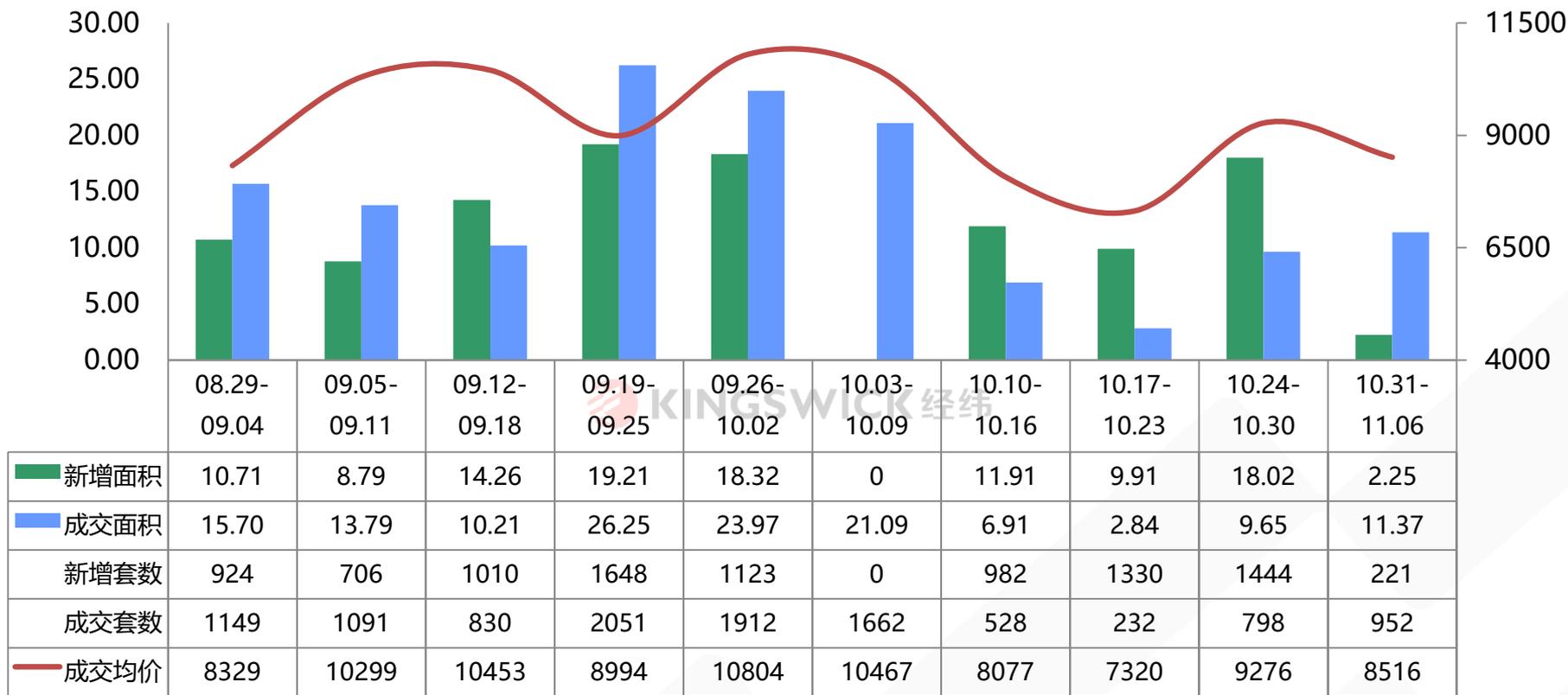
| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数 (套) | 单元面积 (m ²) | 预计均价 (元/m ²) | 备注 |
|-------------|--------|-----------|---------------|------------------------|-----------------------------|----|
| 2016-11月 | 珠水豪庭 | 11、12栋 | 256 | 80-126 | 23000-24000/部分带装修 | —— |
| 2016-11月 | 怡翠尊堤 | 14-17座 | 50 | 128-300 | 23000-24000/带装修 | —— |
| 2016-11月 | 绿地香颂公馆 | 1-4座、7-9座 | 340 | 90-165 | 16000-17000/带装修 | —— |
| 2016-11月 | 国华新都 | 47、48栋 | 128 | 89-128 | 15000-16000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 广佛新世界 | 临湖别墅 | 30 | 350-670 | 15000-17000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 美立方花园 | 洋房 | 56 | 90-140 | 9000-10000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 锦绣北苑 | 三期洋房 | 144 | 90-200 | 7000-9000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 海逸桃花源记 | 【逸墅】 | 74 | 220-280 | 15000-16000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 奥园公园一号 | 13、14座 | 128 | 126-135 | 11000-12000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 依云华府 | 三期洋房 | 128 | 60-153 | 9500-12000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 光明花半里 | 23座 | 59 | 130-160 | 9000-10000/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 中恒海晖城 | 51栋 | 87 | 88-90 | 7800-8200/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 樵汇花园 | 2期洋房 | 128 | 90-140 | 7000-7500/毛坯 | —— |
| 2016-11月 | 碧桂园翡翠湾 | 5、6座 | 144 | 98-128 | 5800-6400/带装修 | —— |
| 住宅合计 | | | 约1752套 | | | |

顺德：非限购区域持续发力，均价下调

单位：万㎡

顺德周度成交走势

单位：元/㎡



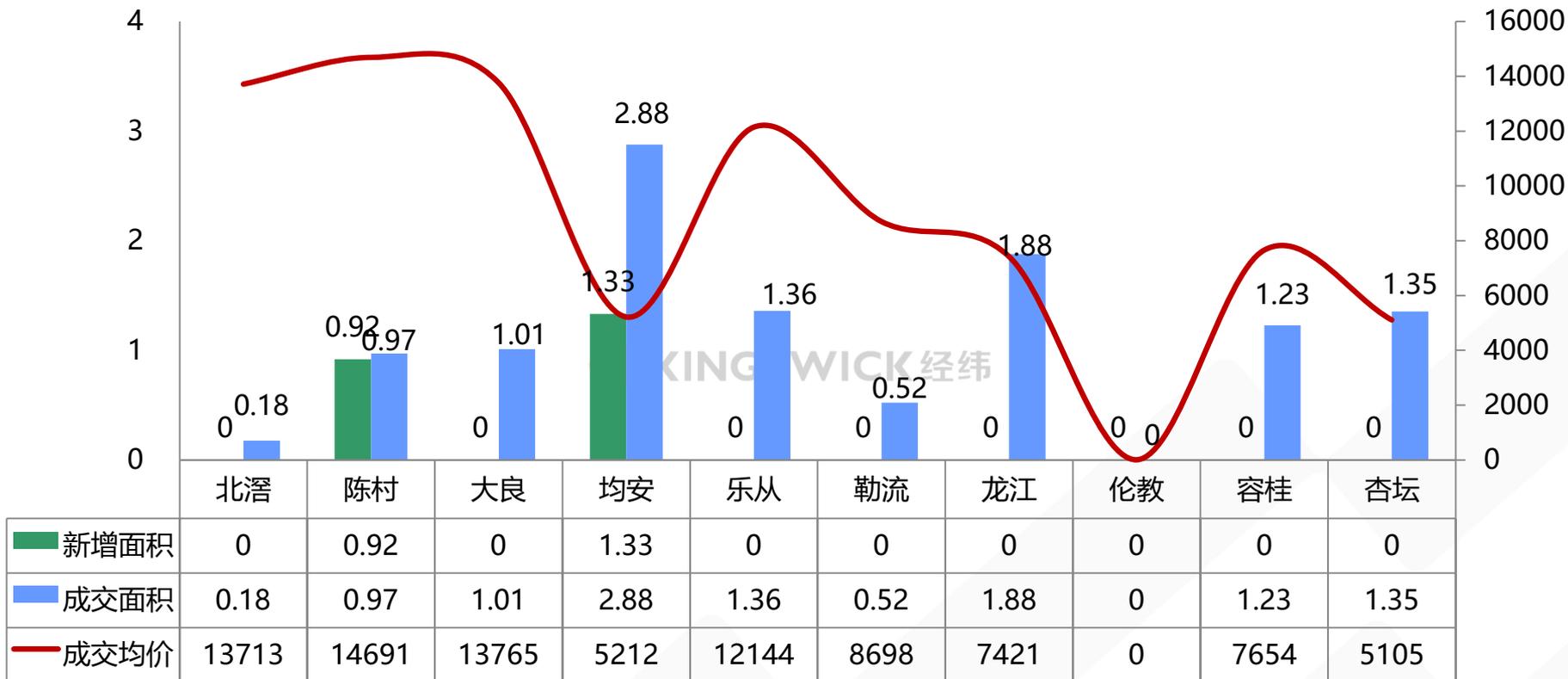
- 本周顺德成交面积环比增加**18%**，成交套数环比增加**19%**，成交均价环比下跌**8%**。
- 本周成交量显现涨势，非限购区域成交占比70%，均价呈现明显结构性下调。龙江碧桂园华府以及南湖花园分别成交137、131套，而限购区域则以碧桂园华润新城之光成交63套占据套数榜首。

顺德各镇街周度成交对比

单位：万m²

顺德各镇街周度成交对比

单位：元/m²



- 本周均安以成交2.88万m²占据成交量榜首，南湖花园成交131套，毛坯均价4939元/m²带来强劲支撑；本周新增仅2.25万m²，广佛沿线板块供应未能补给，后市仍欠支撑。

【佛奥凯茵苑2016-11-5开盘情况】



■推售货量：2座，18层/2梯4户，共69套；

■户型配比：

| 户型 | 三房 | 四房 | 合计 |
|----------------------|--------|-----|------|
| 面积 (m ²) | 88-107 | 127 | 5990 |
| 套数 (套) | 52 | 17 | 69 |

■推售价格：7800-8200元/m² (毛坯)

■开卖情况：61% (约42套)

■折扣：--

■客户构成：龙江本地客为主

■备注：项目处于龙江中心，周边商业配套较为完善；而本次推售价格与此前价格没有太大差异，去化六成左右，成绩一般。

| 镇街 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|----|---------|------|---|
| 容桂 | 美的御海东郡 | 现场活动 | 11.5-11.6美的地产六盘联动盛惠购房节，购房送全屋美的家电大礼包 |
| 龙江 | 龙江碧桂园华府 | 现场活动 | 11.5全民撑龙江——“舞动龙江，炫美人生”第二届广场舞大赛 |
| 杏坛 | 金海岸花园 | 现场活动 | 11.5-11.6活动期间，成功购买【君怡金海岸】住宅单位，可获名牌家电大礼包 |
| 伦教 | 保利中央公园 | 现场活动 | 11月1日-30日活动期间，到访广东保利置业项目即有机会获取迪士尼上海行。 |

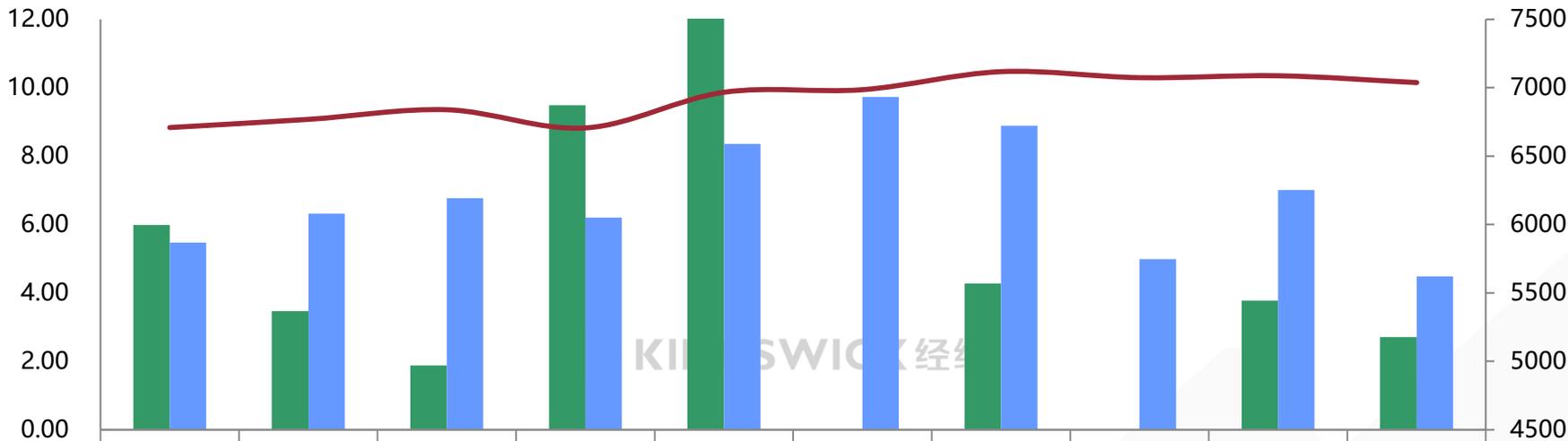
 KINGSWICK 经纬

即将开卖项目

| 推售时间 | 镇街名 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数 (套) | 单元面积 (m ²) | 预计均价 (元/m ²) | 备注 |
|----------|-----|----------|--------|-----------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 2016-11月 | 容桂 | 凯蓝滨江名门 | 2/3号楼 | 264 | 建面81-104 | 建面10000-12000 (带装修) | -- |
| 2016-11月 | 陈村 | 广佛颐景园 | 9座 | 128 | 建面110-113 | 建面18000-20000 (毛坯) | -- |
| 2016-11月 | 大良 | 保利碧桂园悦公馆 | C区1座 | 93 | 建面113-144 | -- | -- |
| 2016-11月 | 大良 | 博澳城 | 7区2/3 | 200 | 套内79 | 套内10000-11000 (带装修) | -- |
| 2016-11月 | 大良 | 顺德华侨城 | 三期洋房新品 | 180 | 建面100-200 | -- | -- |
| 住宅合计(套): | | | | 约865套 | | | |

三水：主力片区下降明显，整体市场下跌

单位：万m² **三水周度成交走势** 单位：元/m²



| | 08.29-09.04 | 09.05-09.11 | 09.12-09.18 | 09.19-09.25 | 09.26-10.02 | 10.03-10.09 | 10.10-10.16 | 10.17-10.23 | 10.24-10.30 | 10.31-11.06 |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ■ 新增面积 | 5.99 | 3.47 | 1.88 | 9.49 | 13.03 | 0 | 4.27 | 0 | 3.77 | 2.71 |
| ■ 成交面积 | 5.47 | 6.32 | 6.77 | 6.20 | 8.36 | 9.73 | 8.89 | 4.99 | 7.01 | 4.48 |
| 成交套数 | 518 | 615 | 647 | 615 | 820 | 997 | 918 | 517 | 705 | 407 |
| — 成交均价 | 6708 | 6768 | 6839 | 6706 | 6967 | 6986 | 7118 | 7074 | 7088 | 7038 |

- 本周三水成交面积环比**减少36%**，成交套数环比**减少42%**，成交均价环比**基本持平**。
- 本周三水楼市缺少新货入市，成交量下降明显，河口片区方面，汇信华府、鸿安御花园等主力楼盘难以持续10月以来的疯狂，片区整体销量下降77%，主力片区成交量的明显下降，使得整体市场下跌明显。

| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|-------|--------|------|--------------------------|
| 河口片区 | 颐澳湾 | 活动消息 | 四期车位11.12开卖 |
| 西南中心区 | 三水帝景湾 | 活动消息 | 商铺即将开卖 |
| 三水新城 | 三水万达广场 | 现场活动 | 开业疯狂抽奖，每天抽100张电影票 |
| 云东海片区 | 保利雲上 | 活动消息 | 《我爱童话之小红帽和她的朋友们》终于在云上开演啦 |



即将开卖项目

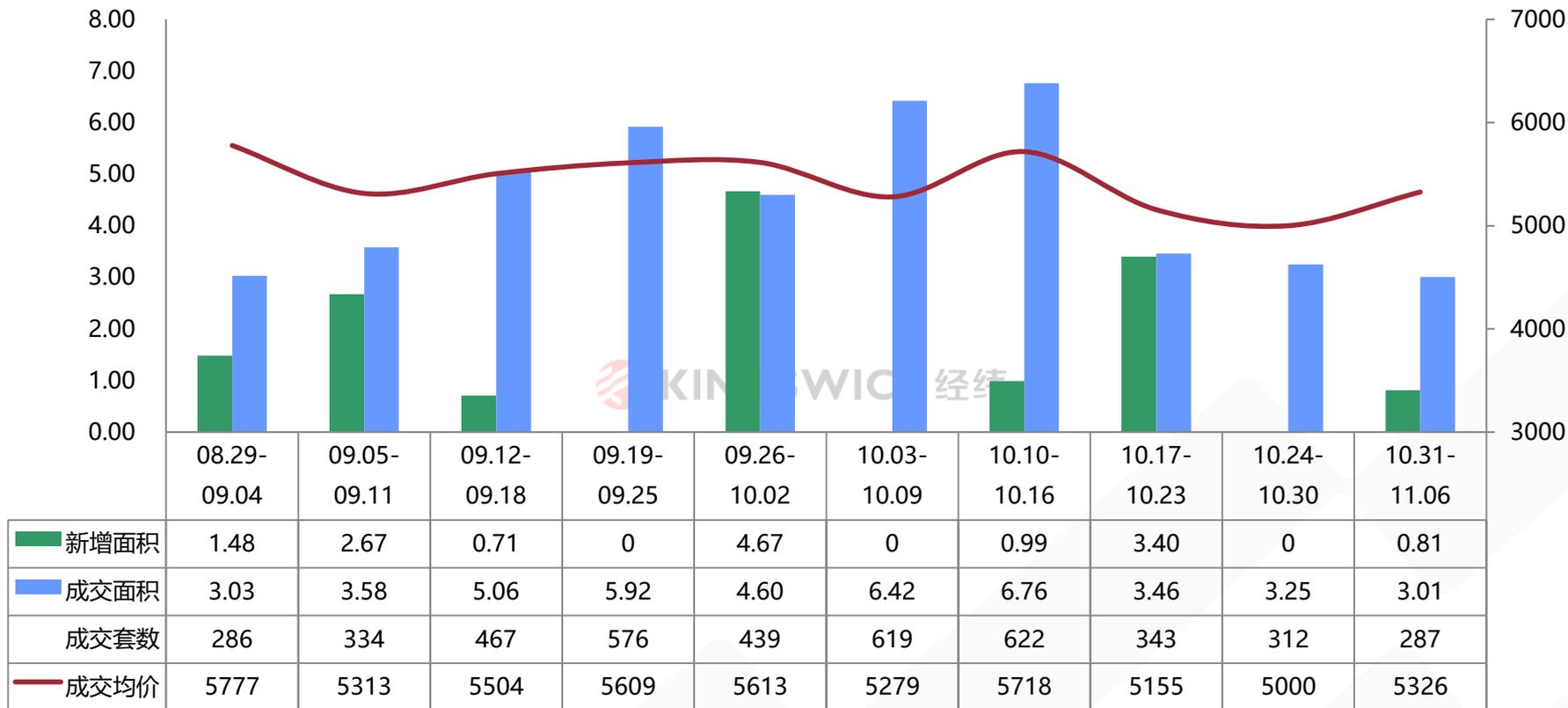
| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数 (套) | 单元面积 (m ²) | 预计均价 (元/m ²) | 备注 |
|-------------|--------|-------|--------------|---------------------------|-----------------------------|------|
| 2016.11 | 万景豪园 | 34座 | 68 | 87 | 7500-8000 | —— |
| 2016.11 | 三水万达广场 | 大户型洋房 | 80 | 136-179 | 7500-8000 | 毛坯发售 |
| 2016.11 | 瀚洋居 | 5座 | 144 | 79-108 | 待定 | —— |
| 住宅合计 | | | 约292套 | | | |

高明：市场缺乏新货，成交量下降明显

单位：万 m^2

高明周度成交走势

单位：元/ m^2



- 本周高明成交面积环比**下跌7%**，成交套数环比**下跌8%**，成交均价环比**上涨7%**。
- 本周高明成交总量连续3周呈现下跌趋势，西江新城、荷城等重点区域均缺少新货刺激，成交量继续下降，本周君御海城3期1座开始网签，该盘上次开卖有着良好的成绩，3期开卖有望拉动片区成交上涨，从而刺激整体市场成交量上升。

【君御海城2016-11-05开盘情况】



- 推售货量：三期1座，29层/2梯5户，共140套
- 户型配比：

| 户型 | 三房 | 合计 |
|----------------------|---------|-------|
| 面积 (m ²) | 101-138 | 17039 |
| 套数 (套) | 140 | 105 |

- 推售价格：5500-6000元/m² (毛坯)
- 开卖情况：当日成交50% (约70套)
- 客户构成：高明本地客户为主

有御心 13期·倾心
JUNYU BBA CASTLE

1座户型图

6-28标准层

A02 三房
两厅两卫 建筑面积: 108.78 m²
套内面积: 93.07 m²

私家入户花园, 让生活倍增自然韵致
全明设计, 三面采光, 品味明亮极致生活

B01 三房
两厅两卫 建筑面积: 101.80 m²
套内面积: 87.09 m²

三房朝南, 尽享惬意阳光与鲜氧
超宽观景阳台, 饱览智湖四季美景

C05 三房
两厅三卫 建筑面积: 104.54 m²
套内面积: 89.44 m²

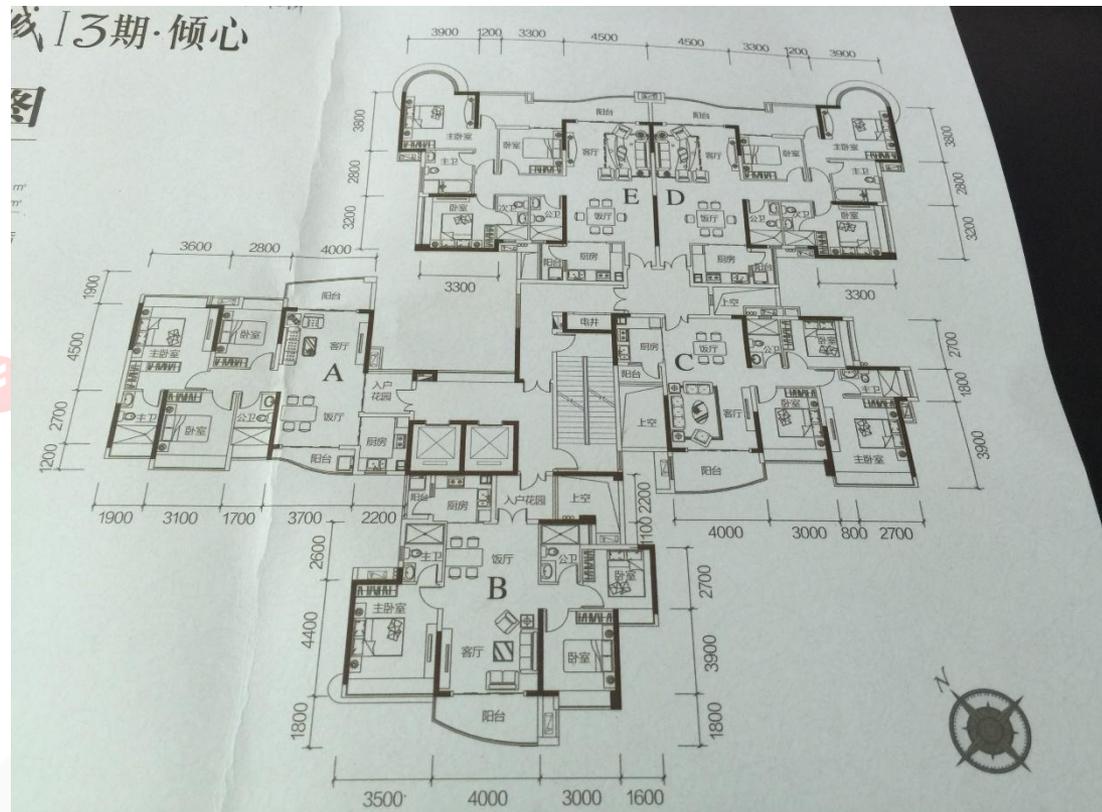
客厅连通阳台, 生活从此更具自然味道
阔绰主卧套房, 尽显主人尊贵居家品质

D04 三房
两厅三卫 (双套间) 建筑面积: 139.02 m²
套内面积: 118.94 m²

阔厅连通全景阳台, 接人待物彰显气派
超大流线型阳台, 中央园林美景尽收眼底

E03 三房
两厅三卫 (双套间) 建筑面积: 138.72 m²
套内面积: 118.68 m²

客厅与观景阳台相连, 风景与生活同步
主卧特设全落地观景飘窗, 视野明亮开扬





| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|------|-------|------|---------------|
| 西江新城 | 美的明湖 | 现场活动 | 世界记忆大师高效学习交流会 |
| | 美的西海岸 | 现场活动 | 宠物精灵秀第三季 |
| | 君御海城 | 现场活动 | 宠物小精灵主题秀 |



即将开卖项目

| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数 (套) | 单元面积 (m ²) | 预计均价 (元/m ²) | 备注 |
|-------------|-------|--------|--------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 2016.11 | 欧浦花城 | 新品洋房 | 72 | 78-146 | 4000-4500 | —— |
| 2016.11 | 美的西海岸 | 19、20座 | 256 | 120-142 | 5800-6200 | —— |
| 住宅合计 | | | 约328套 | | | |

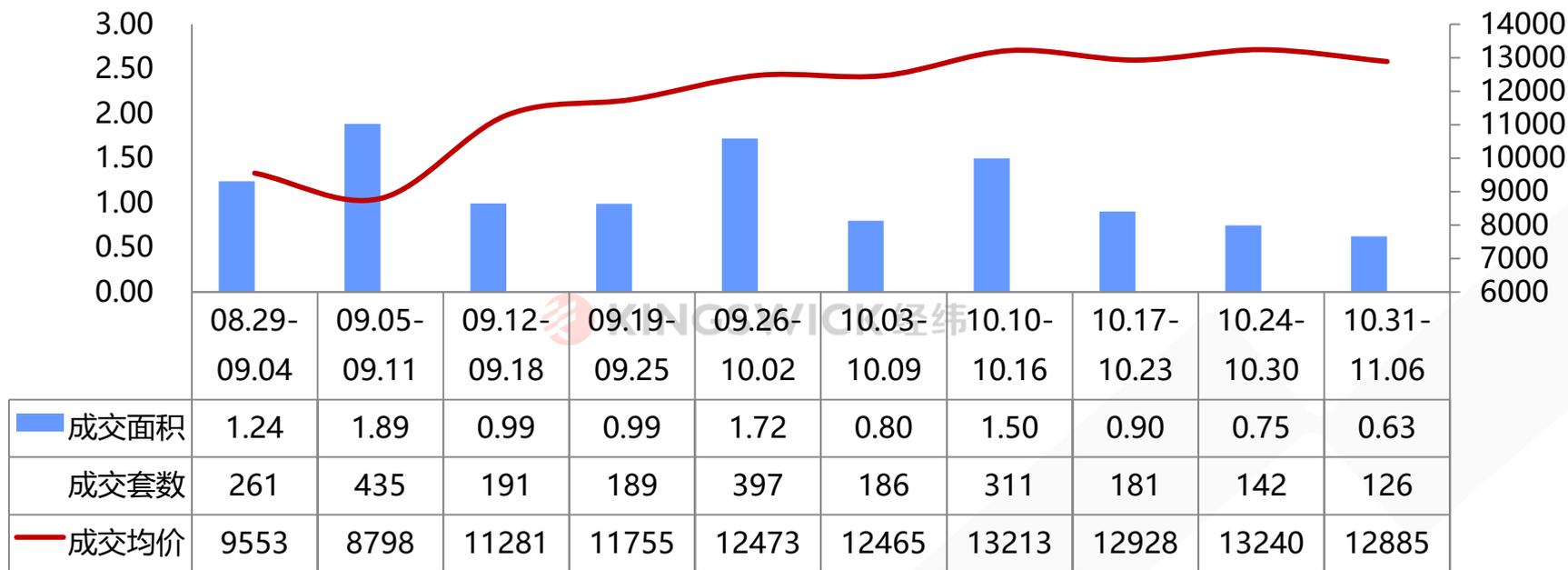
3.3

商业市场

禅桂新商业公寓周度成交走势

单位：套数

单位：元/m²



(备注：因网站升级，本周暂缺禅城成交数据)

- 本周成交面积环比**减少16%**，成交套数环比**减少11%**，成交均价环比**下跌3%**。
- 距离国庆期间住宅限购已达一个月，政策手段冷静了住宅市场的火爆的同时，公寓市场热度也持续减退。反观整个十月，除月初联海国际入市刺激了一波成交外，后续市场成交均呈阶梯状下行。
- **受禅城网站升级持续影响，本周仍缺禅城成交数据。**

禅桂新商业公寓周度成交套数前十名楼盘

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 签约套数 (套) | 签约面积 (m ²) | 签约均价 (元/m ²) | 签约金额 (万元) | 备注 |
|----|-----|--------|-------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------|
| 1 | 千灯湖 | 联海国际 | 33 | 2112 | 13566 | 2865 | 含LOFT |
| 2 | 千灯湖 | 万科金色领域 | 29 | 1032 | 13169 | 1358 | 带装修 |
| 3 | 千灯湖 | 新凯广场 | 13 | 665 | 16039 | 1067 | 含LOFT,带装修;有代租服务 |
| 3 | 新城 | 依云国际 | 13 | 452 | 9166 | 415 | 带装修 |
| 5 | 千灯湖 | 万科金域中央 | 10 | 674 | 14637 | 987 | LOFT带装修 |
| 6 | 桂城 | 南舜怡海港 | 9 | 366 | 9847 | 360 | 含LOFT,带装修;带返租 |
| 7 | 新城 | 智汇广场 | 6 | 235 | 8672 | 203 | 带装修 |
| 8 | 三山 | 第壹时区 | 5 | 287 | 11951 | 344 | LOFT带装修 |
| 9 | 新城 | 风度花园 | 3 | 138 | 8256 | 114 | 带装修;带返租 |
| 10 | 新城 | 宗德服务中心 | 2 | 138 | 12927 | 178 | 带装修 |
| 10 | 桂城 | 星星·e客 | 2 | 109 | 12266 | 134 | LOFT带装修 |
| 合计 | | | 125 | 6208 | 12927 | 8026 | — |

Part 4 报广投放



桃源源記
LAND OF PEACHES
比梦想更美好
(标准地名: 桃源花园)

南向阔宅 难得墅景

建筑面积约90-108/220m²墅境新品 现正登记中

- 生态湿地景观
- 9万方运动主题园林
- 80万方整栋大城
- 天然绿肺南国桃园
- 便捷立体交通路网
- 南向无遮挡墅景

 海逸集团 | 桃园生态城 地址: 南海·南国桃园西 VIPLINE 0757 6688 6888

本广告仅作要约邀请, 图文仅供参考, 一切以政府最终批准文件及双方签订的买卖合同为准。 南房预字第2016045602号 南房预字第2016004402号 南房预字第2016005502号



佛山日报全媒体
The Multiplatform Foshan Daily

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1/B3室

电话：（021）6278 2929 传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话：（0771）588 5330 传真：（0771）588 5332

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S