



佛山 2016 年 10 月房地产市场报告

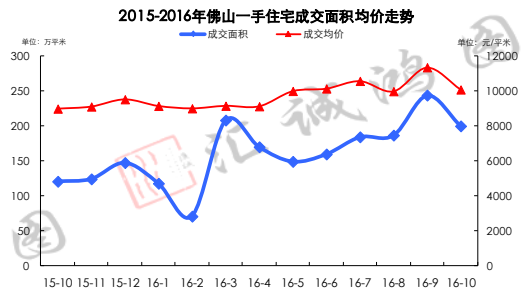
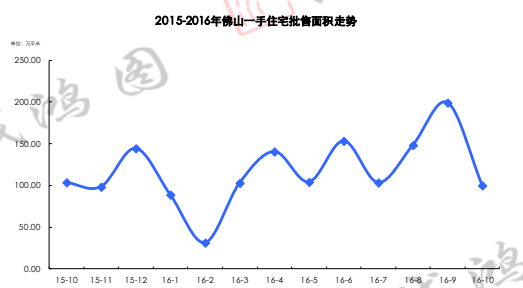
——限购启后楼市遇冷 “银十” 成色不足

月刊：201610

报告出品：汇诚鸿图房地产市场研究部

撰写日期：2016-11-03

市场走势



内容提要

- 宏观经济：10月14日，国家统计局发布2016年9月份全国居民消费价格指数（CPI）。数据显示，2016年9月份，全国居民消费价格总水平同比上涨1.9%，环比上涨0.7%。
- 中央政策：10月19日，国家统计局公布了2016年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况。1-9月份，全国商品房销售面积105185万平方米，同比增长26.9%，增速比前8月份提高1.4个百分点。其中，住宅销售面积增长27.1%，办公楼销售面积增长33.5%，商业营业用房销售面积增长19.0%。与此同时，1-9月份，全国商品房销售额80208亿元，增长41.3%，增速提高2.6个百分点。
- 总体看，10月佛山市土地市场升温，拟出让地块数量增加，多块宗地溢价成交。10月佛山新增预售量减少，部分项目开盘推新，受限购政策的影响，10月佛山市一手房成交量环比下降，同比上升；佛山市整体成交均价下跌，主要是限购区域高价项目成交下滑所致。10月佛山楼市整体表现为量价齐跌。

相关内容

市场资讯、市场分析、禅桂市场播报、开盘快讯、报广统计





一级市场: 2016年10月,佛山经公开市场途径共成交土地16宗,总占地面积63.20万平方米,成交总金额44.85亿元。其中住宅用地成交5宗,总占地面积为25.60万平方米,占整个土地成交的40.5%;商服用地成交1宗,总占地面积为0.68万平方米,占整个土地成交的1.1%。

二级市场: 2016年10月,佛山市一手住宅批售面积为99.94万平方米,环比减少49.8%,同比减少3.6%。一手住宅成交套数为19406套,成交面积200.09万平方米,环比减少18.1%,同比增加65.7%;一手住宅成交均价为10090元/平方米,环比下跌11.2%,同比上涨12.2%;成交总金额为201.89亿元,环比减少27.2%,同比增加85.9%(其中,顺德区成交面积和价格以套内计算,下同)。

三级市场: 9月份,佛山市二手房成交量环比上升,共成交二手住宅7329套,较8月份增加1139套,成交面积86.20万平方米,环比增加17.2%,同比去年9月份增长83.1%。

总的来讲: 10月佛山市土地市场升温,拟出让地块数量增加,多块宗地溢价成交。10月佛山新增预售量减少,部分项目开盘推新,受限购政策的影响,10月佛山市一手房成交量环比下降,同比上升;佛山市整体成交均价下跌,主要是限购区域高价项目成交下滑所致。10月佛山楼市整体表现为量价齐跌。



1. 宏观经济

10月14日,国家统计局发布2016年9月份全国居民消费价格指数(CPI)。数据显示,2016年9月份,全国居民消费价格总水平同比上涨1.9%,环比上涨0.7%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 国务院办公厅印发关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见。其中第12条:允许改建房屋用于租赁允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住用地,调整后用水用电用气价格应当按照居民标准执行
- ◇ 国土资源部召开新闻发布会,表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续,对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时,全国要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应,从而进一步调控住房供应结构。
- ◇ 10月11日,国务院办公厅发布关于印发推动1亿非户籍人口在城市落户方案的通知。方案指出,大中城市均不得采取购买房屋、投资纳税等方式设置落户限制。城区常住人口300万以下的城市不得采取积分落户方式。大城市落户条件中对参加城镇社会保险的年限要求不得超过5年,中等城市不得超过3年。
- ◇ 中国国土资源部9日发布消息称,“十三五”(2016-2020年)期间,将严格建设用地总量管控,落实城市开发边界。“十三五”规划纲要提出,到2020年末,实现全国单位国内生产总值(GDP)建设用地使用面积下降20%的目标。
- ◇ 10月11日,国务院总理李克强在澳门出席中葡论坛第五届部长级会议开幕式时表示,从房地产市场来看,中国新型城镇化今后还要经历相当长的过程,住房需求将呈增长态势。李克强称,针对当前中国房地产市场的一些分化态势,将强化而且也正在强化地方政府的主体责任,因城因地施策,保障居民基本住房需求,努力实现住有所居,而且要采取有效的措施,符合国情、城市特点的措施来促进房地产市场稳定健康发展。
- ◇ 10月11日,住房和城乡建设部官网公布,2016年,全国计划新开工棚户区改造600万套,1-9月已开工



577 万套，占年度目标任务的 96%，完成投资 1.2 万亿元。

- ◇ 10月12日，1-9月全国300城共成交土地15585宗，较去年减少7%，成交面积57508万平方米，同比减少2%。与此同时，土地出让收入大幅增长，总额达到19262亿元，同比大增40%。其中，住宅用地出让金总额15021亿元，同比增加56%。
- ◇ 10月13日，住建部网站发布消息，要求各地进一步加大房地产市场整顿规范力度，依法查处散布谣言、恶意宣传炒作，严重扰乱市场秩序的行为，保护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。
- ◇ 10月13日，国务院办公厅发布《互联网金融风险专项整治工作实施方案》，对互联网金融风险专项整治工作进行了全面部署安排。《实施方案》要求，按照“打击非法、保护合法，积极稳妥、有序化解，明确分工、强化协作，远近结合、边整边改”的工作原则，区别对待、分类施策，集中力量对P2P网络借贷、股权众筹、互联网保险、第三方支付、通过互联网开展资产管理及跨界从事金融业务、互联网金融领域广告等重点领域进行整治。同时，及时总结经验，建立健全互联网金融监管长效机制。
- ◇ 10月14日，国家发展改革委办公厅发布关于开展第三批国家新型城镇化综合试点工作的通知。通知显示，根据《国务院关于落实〈政府工作报告〉重点工作部门分工的意见》（国发〔2016〕20号）的要求，国家发展改革委拟会同有关部门组织开展第三批国家新型城镇化综合试点工作。通知指出，适当增加试点数量。每个省（区、市）申报试点数量为2—3个，新增试点数量适当向中西部和东北地区倾斜，优先考虑改革意愿强、发展潜力大、特色较鲜明的中小城市、县、建制镇。
- ◇ 10月19日，财政部公布9月财政收支情况。其中在土地和房地产相关税收中，前9月受部分地区商品房销售较快增长等影响，契税3158亿元，同比增长11.7%；土地增值税3280亿元，同比增长13.7%。
- ◇ 10月19日，国家统计局公布了2016年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况。1-9月份，全国商品房销售面积105185万平方米，同比增长26.9%，增速比前8月份提高1.4个百分点。其中，住宅销售面积增长27.1%，办公楼销售面积增长33.5%，商业营业用房销售面积增长19.0%。与此同时，1-9月份，全国商品房销售额80208亿元，增长41.3%，增速提高2.6个百分点。
- ◇ 10月19日，国家统计局新闻发言人盛来运表示，今年以来房地产对经济增长发挥了一定的支撑作用，三季度房地产对经济增长的贡献率在8%左右。对全局来讲，调控的影响是有待观察的，因为其他城市还在按照既定的房地产政策。
- ◇ 据财政部，9月财政收入同比增速较8月大幅提高了3.2个百分点，创自5月以来最大。在楼市火爆的背景下，土地和房地产相关税收增长较显著。9月财政支出同比增速较8月有所扩大，其中，1-9月债务付息支出增长逾四成。
- ◇ 据住建部网站20日消息，第三届联合国住房和城市可持续发展大会(以下简称“人居三”)17日在厄瓜多尔首都基多开幕。中国住房城乡建设部部长陈政高作为中国政府特别代表在会议中发表讲话，自1996年“人居二”会议至今的20年时间里，中国的城镇化率从30.5%提高到去年的56.1%，城镇化已经成为中国经济增长的重要引擎。现在中国城镇人均住房建筑面积达到33平方米以上，农村人均住房建筑面积达37平方米以上。
- ◇ 10月20日，商务部市场运行司负责人介绍了2016年前三季度我国消费市场运行情况。该人士指，今年以来，国内消费市场运行总体平稳，发挥了稳定经济增长的重要作用。前三季度最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为71%，比上年同期提高13.3个百分点。据国家统计局数据，前三季度全国社会消费品零售总额达23.85万亿元，同比增长10.4%，增速比上半年加快0.1个百分点；9月当月增长10.7%，较上月加快0.1个百分点，为今年以来最高单月增速。
- ◇ 中国人民银行10月21日发布2016年三季度金融机构贷款投向统计报告。报告指出，房地产开发贷款增速回落，个人购房贷款增长较快。截至2016年9月末，人民币房地产贷款余额25.33万亿元，同比增长



25.2%，增速比上月末高 0.6 个百分点；1-9 月增加 4.32 万亿元，同比多增 1.5 万亿元，增量占同期各项贷款增量的 42.5%，比 1-8 月占比水平高 0.5 个百分点。个人购房贷款余额 17.93 万亿元，同比增长 33.4%；1-9 月增加 3.75 万亿元，同比多增 1.83 万亿元。

- ◇ 10 月 25 日，国土资源部下属部门发布的《2016 年第三季度全国主要城市地价监测报告》显示，全国地价总体水平持续温和上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均呈上升态势；工业地价环比增速略有放缓，同比增速上升。具体来看，2016 年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3767 元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为 6868 元/平方米、5781 元/平方米和 776 元/平方米。环比分析，全国主要监测城市综合、商服、住宅地价环比增速依次为 1.40%、0.87%、2.11%，较上一季度分别上升了 0.11、0.25、0.16 个百分点；工业地价环比增速为 0.69%，比上一季度微降 0.02 个百分点。其中，住宅地价增长较快，综合地价增速温和，商服、工业地价变化平稳。
- ◇ 据 Wind 统计数据显示，自今年 1 月 1 日以来，全国一、二线城市总土地出让金高达 1.34 万亿元，平均楼面价 3720.96 元/平方米，平均溢价率为 61.41%。其中，在规划建筑面积占比数据中，住宅用地占 47.9%、工业用地占 34.4%、商服用地占 14%，其他用地占 3.7%。

2.2 地方政府

- ◇ 10 月 4 日晚间，佛山市住建管理局、佛山市发展改革局、佛山市工商局、佛山市人民政府金融工作局联合发布关于加强商品房销售管理严惩违规销售行为的通知。要求预售商品房时，应当取得商品房预售许可证。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。
- ◇ 南海正式对外发布了《“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划(征求意见稿)》。新的交通规划中提出，南海要以大力发展公共交通为着力点，围绕加快广佛同城化，以“外联、内通、中心疏解”为主攻方向，全面优化南海区域内外公交线网和城市交通基础设施建设，打造 1 小时快线公交出行服务圈，让交通成为南海新一轮大发展强有力的支撑。
- ◇ 自 8 日起，在禅城区全区，南海区桂城街道、大沥镇、里水镇，顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇执行新建商品住房限购政策和差别化住房信贷政策。本市户籍居民家庭在本市拥有两套及以上住房的，暂停向其销售上述区域的新建商品住房；非本市户籍居民家庭在本市没有住房的，可在上述区域购买 1 套新建商品住房。在上述限购区域执行首次购房和首套房最低首付款比例不低于 30%、二套房最低首付比例不低于 40%的差别化住房信贷政策；在我市非限购区域仍执行原差别化住房信贷政策。
- ◇ 8 日，佛山高新区管委会副主任、狮山镇镇长黄文富接受媒体专访时表示，位于南海狮山的佛山西站将于明年 6 月投入使用，将建成我国铁路改制后最先试点建设的新型城市综合体车站。
- ◇ 8 日，佛山市南海区召开“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划动员大会，并正式开通全省首批两条城际商务专线，分别为南海金融高新区到广州天河珠江新城、南海金融高新区到广州南站。届时，位于南海千灯湖片区内的广东金融高新区与广州天河的珠江新城金融区，实现了一小时通达，相比之前常规公交换乘，省时约 90 分钟。广佛联手打造的全省首个跨市定制公交平台“如约行”的“如约南海”板块，也于 8 日正式上线，首批城际商务专线也将纳入到“如约行”中，方便乘客定制预约。
- ◇ 在 8 日召开的“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划动员大会上，佛山市南海区宣布，广州“如约行”的南海版块“如约南海”正式推出，并将成为全省首个提供跨市定制公交服务的定制平台。南海区也成为广州“如约行”布局珠三角各市战略中的第一站。今年，南海区计划试点开通定制公交 11 条，与广州线网中的广佛线、一号线、二号线、三号线、五号线、六号线、八号线等核心地铁枢纽实现全面对接。



- ◇ 12日,《佛山市海绵城市规划建设管理暂行办法(面向社会征求公众意见稿)》(以下简称《暂行办法》)正式向社会各界公示。根据暂行办法,今后所有新建、改建、扩建建筑与小区、城市道路、城市绿地与广场、城市水系等项目都需要按照海绵城市的标准进行建设。另外,在编辑或修改城市总体规划时,雨水年径流总量控制率将纳入城市总体规划。
- ◇ 据悉,“两园”跨文华中路人行天桥工程已正式开工建设。该项目位于文华中路,连接文华公园与亚艺公园,横跨文华路,预计到明年“五一”前后建成,届时将大大方便“两园”游客,带旺“两园”人气。
- ◇ 根据最新公布的环评公示方案,雾岗路南延线为南北走向,全长约800米,双向六车道,设计时速为40公里,道路等级为城市次干道,路面采用沥青混凝土路面。该道路工程总投资约为2.978亿元。雾岗路向南延伸至东平路后,将大大分流佛山大道车流,让佛山大道西侧交通布局更为合理。
- ◇ 桂城街道党工委副书记、办事处主任刘浩文表示接下来,桂城会着重研究桂城对外交通出入口的规划和建设,抓紧落实三山长江路与番禺南浦大道、魁奇路东延线与番禺南大道的对接线位,着手启动海五路和新胜路往北延伸对接广州芳村的路网建设。此外,未来桂城将推进45条市政道路建设,总里程达到34公里,总投资达到20亿元。
- ◇ 辖区内将有10条轨道交通,着重研究对外交通出入口规划,设计打造45公里长滨河景观带,投入4亿在桂城东建设二层连廊打造优质生活圈的试点,同时,未来桂城将推进45条市政道路建设,总里程达到34公里,总投资达到20亿元,进一步完善桂城的基础设施,解决桂城交通拥堵的问题。未来将扩建新建10所中小学。
- ◇ 据《公告》介绍,广佛线二期起点佛山市佛山新城百顺道东侧,至一期工程魁奇路站,共设4座车站,依次为新城东、东平、世纪莲和澜石站。线路长度6.67公里。广佛线二期将与广佛线首通段贯通运营,并与广州地铁线网无缝衔接,计划于2016年12月31日开通试运营。如果从新城东站到金融高新区站,也就是说坐满广佛线佛山段全程,票价需要5元;从线路末端的新城东站到广佛线现在的首端燕岗站,票价预计为8元。
- ◇ 12日,南海丹灶镇镇长张应统上线微访谈透露,根据规划,有两条轨道交通将到丹灶。其中一条是从广佛肇城轨狮山站通过博爱大桥、博爱路,再从北往南接西樵的地铁,通车后45分钟可以从丹灶新城直接到广州火车站。另一条是从佛山西站穿过新的南海区人民医院,然后过金沙大桥到丹灶新城,最后到仙湖。“有了这两条轨道交通,丹灶接驳狮山、桂城、广州都非常方便。”张应统说。
- ◇ 根据《佛山市城市轨道交通建设规划(2017-2022年)城市轨道交通线网建设规划图》显示,佛山地铁11号线规划途经顺德大良德胜西路改造片区。规划显示,佛山地铁11号线从广州的鹤洞东出发,终点容桂细滘站,途经广钢新城、三山新城、陈村、北滘、伦教、大良、德胜西路与金沙大道交会处。据悉,地铁建成后,从大良新城出发到广州鹤洞东约30分钟,将为德胜河北岸居民带来更加便利的出行模式。
- ◇ 在即将到来的11月,佛山中车四方基地一期工程将正式投产,并形成年生产现代有轨电车100列(300辆)或城轨地铁车辆25列(150辆)的规划产能。备受关注的首辆“高明造”列车也将在明年1月下线。
- ◇ 10月19日广东省国土资源厅消息,截至今年9月份,广东省“三旧”改造共完成改造面积28.63万亩,相当于全省1年的新增用地指标规模,实现节约土地约13.6万亩,节地率达到47.49%。
- ◇ 南海区人民政府发布了佛山地铁3号线工程南海段征地拆迁的通告,3号线将于今年底全面动工。3号线沿线主要包括12个站点和一个车辆段,其中原来的南海广场站将变更为西约站,终点站为科技学院站。
- ◇ 根据通告,佛山地铁3号线主要包括桂城站、西约站、叠滘站、桂丹路站、佛山机场站、罗村站、佛山西站站、兴业站、太平站、狮山站、狮山车辆段,南海区需征占地面积约515.84亩,具体以征地红线为准。佛山地铁3号线计划从2016年底开工,2021年底建成试运营。



- ◇ 南海区发布《“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划》，提出构建中心城区慢行通勤主通道网络，优化道路资源分配，保障慢行出行空间，至2018年全区新建慢行系统（自行车道、绿道）4.47公里，新建人行天桥20座，过街隧道2条。
- ◇ 26日，广州市轨道交通7号线一期工程西延线顺德段项目贷款合同正式签约成功。该项目将获得9亿元专项建设基金及63.3亿元贷款，这意味着广州地铁7号线西延顺德段工程建设资金全面落实到位。
- ◇ 据悉，广州地铁7号线西延顺德段是顺德主导建设的第一条轨道交通线路，全长13.4公里，总投资约90亿元，建成后无缝对接广州南站，与广州地铁7号线一期工程贯通运营，并分别与佛山地铁3号线、11号线以及广佛环线换乘。佛山地铁3号线、佛山地铁11号线也计划于今年年底动工启建。此外，广州地铁7号线西延线顺德段计划在陈村新增一座站点，与佛山地铁11号线接驳换乘。
- ◇ 本月31日起，顺德公交将再次调整、优化，新增2条公交线路，优化调整23条公交线路，其中397、K900两条线路走向有较大调整。新增线路为914环线（顺祥北路顺番路口-顺祥北路顺番路口）以及901区间线（顺德客运总站-区疾控中心）。调整的23条公交线路包括397、K900、333、931、325、322、925、328、329、902、926、927、355、377、378、382、982B、395、341、351、933、327、921线路。
- ◇ 10月27日，广东省房地产协会发布《2016年前三季度广东房地产市场分析报告》显示，前三季度，广东房地产市场成交活跃，商品房销售量创下历年同期新高，商品住宅去库存效果总体显著，但部分城市房价持续过快上涨，调控政策如期而至。具体来看，前三季度，广东省商品房销售面积、销售金额分别达10317.98万平方米和11522.86亿元，同比增长32.0%和50.5%。从走势情况看，今年来销售面积、销售额同比增速总体逐月回落。



1. 一级市场

1.1 供应分析

2016年10月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
禅城	工业	1	7.95	15.91
南海	工业	2	3.19	7.99
顺德	住宅	2	5.68	16.62
	商业	1	2.70	13.50
三水	其他	1	7.16	14.33
高明	工业	2	4.54	13.62
总计		9	31.23	81.96

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年10月，佛山经公开市场途径共供应土地9宗，总面积31.23万平米。其中住宅用地2宗，占地面积为5.68万平米，占整个土地供应的18.2%；商服用地1宗，占地面积为2.70万平米，占整个土地供应的8.6%；其余为工业及其它用地。

1.2 成交分析

2016年10月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)	成交价(万元)
----	------	------	------------	-----------	---------



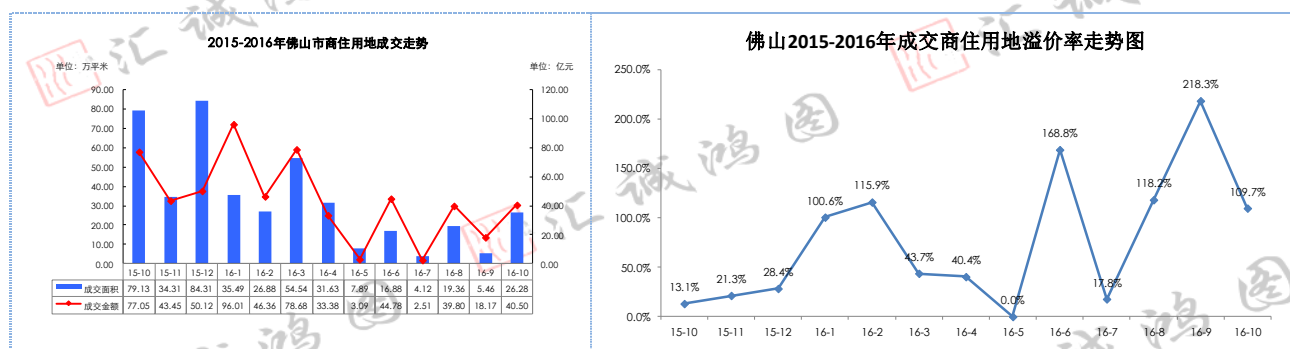
禅城	其它	1	3.82	4.97	24021
南海	住宅	1	11.98	33.54	124700
	工业	3	10.79	28.27	6669
顺德	住宅	3	11.37	29.49	272530
	工业	2	8.28	24.84	6625
三水	商业	1	0.68	1.02	2930
	工业	1	1.67	3.33	990
高明	住宅	1	2.26	6.78	4820
	工业	3	12.36	37.08	5222
总计		16	63.20	169.31	448507

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年10月，佛山经公开市场途径共成交土地16宗，总占地面积63.20万平方米，成交总金额44.85亿元。其中住宅用地成交5宗，总占地面积为25.60万平方米，占整个土地成交的40.5%；商服用地成交1宗，总占地面积为0.68万平方米，占整个土地成交的1.1%。

各类型土地的成交量集中在顺德区，以成交工业用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为2649元/平方米，以顺德区顺德新城的一宗住宅用地10195元/平方米最高。



2016年10月，佛山经公开市场途径成交商住用地有6宗，总面积26.28万平方米，环比增加3.8倍，同比减少66.8%，比前11个月平均成交面积减少9.9%；成交总金额为40.50亿元，环比增加1.2倍，同比减少47.4%，比前11个月平均成交金额下降2.4%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为109.7%，其中仅有4宗地块溢价成交，成交总价有39.72亿元。

2016年10月佛山房地产市场商住土地成交明细表

交易编号	区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
TD2016 (SD) WG002 1	顺德	住宅	6.87	17.2	2.5	2016/10/13	175188	10195	佛山招商房地产有限公司	168.3%	顺德区陈村镇金钿南路南侧04-01地块
TD2016 (SS) WG0016	三水	商业	0.68	1.0	1.5	2016/10/19	2930	2881	佛山市三水区淼城建设投资有限公司	0.0%	三水区云东海街道欧水村“龙舟山” (土名)



交易编号	区域	土地用途	土地面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
TD2016(SD)WG0022	顺德	住宅	0.47	1.6	3.5	2016/10/20	12052.15	7349	佛山市顺德区智合房产有限公司	219.5%	顺德区伦教伦常中路以东、西宁路以南1号地块
TD2016(NH)WG0018	南海	住宅	11.98	33.5	2.8	2016/10/28	124700	3718	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	74.4%	南海区丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧地段
TD2016(SD)WG0024	顺德	住宅	4.02	10.7	2.7	2016/10/31	85290	7998	广州市达晖君晨房地产投资有限公司	90.4%	顺德区大良街道水一方地块
TD2016(GM)WG0030	高明	住宅	2.26	6.8	3	2016/10/31	4820	711	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司	0.0%	高明区杨和镇三和路以南、好年路以西

1.3 亮点地块



10月13日，顺德区陈村镇金铝南路南侧04-01地块正式开始竞价。

经过158轮网上竞价，由佛山招商房地产有限公司以175188万元竞得该地块，折合楼面价10195元/平米。

宗地位于顺德区陈村镇金铝南路南侧，即处于顺德北部片区“玉带”潭洲水道旁靠近佛山一环处，该宗地区位优势明显，未来将连片开发成陈村新都市区，发展空间值得期待。

根据此前披露的顺德北部片区规划，三年内北部片区将新建公办小学7所，公办初中2所；新建一家三甲

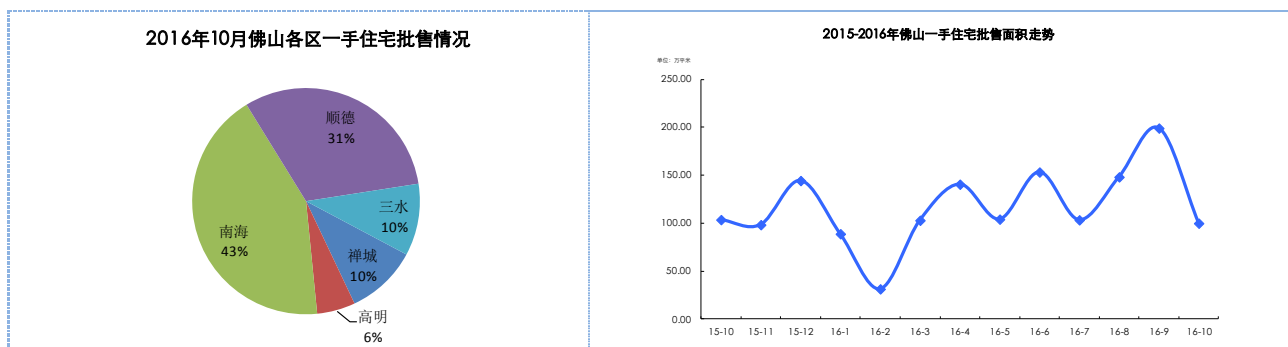
医院，位于佛山新城、正在建设的佛山市妇幼保健院也将于2019年建成。另外，南面规划潭洲水道景观带和滨河公园，西侧计划引入大型城市综合体及配套国际学校。

交通配套方面，该地块与佛山地铁2号线相邻，目前佛山地铁2号线花卉世界站基本完成，仙涌站、石洲站等附近征地拆迁工作基本完成，预计将在2019年年底完工并试运行。同时，地块连接潭洲水道及滨河公园佛陈路东延线已于去年8月动工，佛陈路东延线连通海华大桥（海华大桥预计于2018年10月建成并试通车）工程将于2019年实现贯通，直达广州南站。与此同时，广州地铁7号线西延线顺德段、佛山一环、广明高速密布在该地块周边。值得一提的是，本次挂牌文件中要求竞得者在地块内配建一所12个班级的普惠性幼儿园。

2. 二级市场

2.1 供应分析

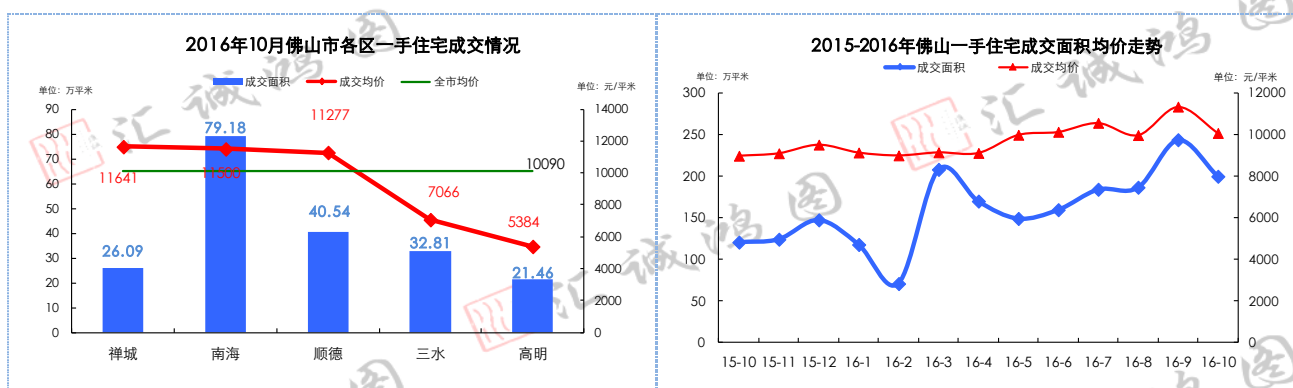




2016年10月，佛山市一手住宅批售面积为99.94万平方米，环比减少49.8%，同比减少3.6%。

各区中，南海区新增供应量最多，有42.76万平方米，占全市新增总供应量的42.8%；其次是顺德区新增供应量有31.31万平方米，占全市新增总供应量的31.3%；三水区新增供应量有10.23万平方米，占全市新增总供应量的10.2%；禅城区有10.18万平方米，占全市新增总供应量的10.2%；高明区有5.46万平方米，占全市新增总供应量的5.5%。

2.2 成交分析



2016年10月，佛山市一手住宅成交套数为19406套，成交面积200.09万平方米，环比减少18.1%，同比增加65.7%；一手住宅成交均价为10090元/平方米，环比下跌11.2%，同比上涨12.2%；成交总金额为201.89亿元，环比减少27.2%，同比增加85.9%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交面积来看，三水区和高明区成交量环比上升，为12.4%和2.7%，其余三区成交量环比均下降，其中顺德区降幅最大，为42.9%，其次是禅城区，成交量环下降24.7%，南海区成交量环比下降10.5%。

顺德和南海两个主力区成交量合计为119.72万平方米，占全市总成交量比重的59.8%，占比相比9月份减少24.9%。

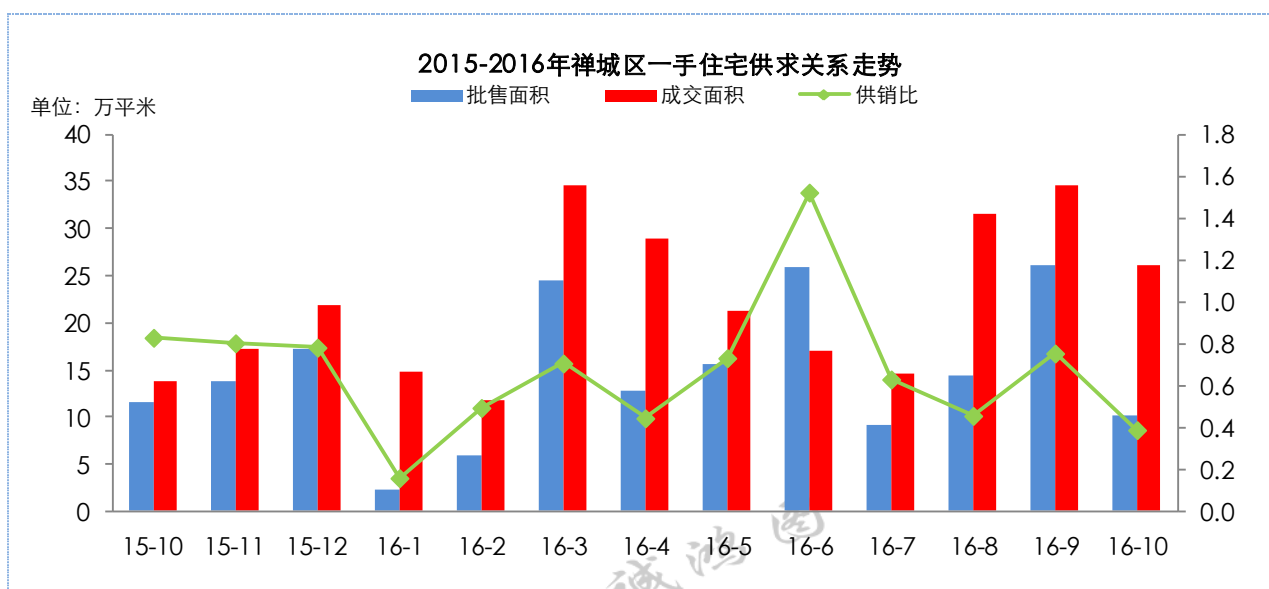
在成交均价方面，仅三水区成交均价环比上涨，为3.9%；其余区域成交均价环比全面下跌，南海区跌幅最大，为15.5%，其次是顺德区，环比下跌4.3%，然后是禅城区，环比下跌4.0%，最后是高明区，环比下跌2.5%。

总体看，10月佛山市土地市场升温，拟出让地块数量增加，多块宗地溢价成交。10月佛山新增预售量减少，部分项目开盘推新，受限购政策的影响，10月佛山市一手房成交量环比下降，同比上升；佛山市整体成交均价下跌，主要是限购区域高价项目成交下滑所致。10月佛山楼市整体表现为量价齐跌。

2.3 主要区域分析

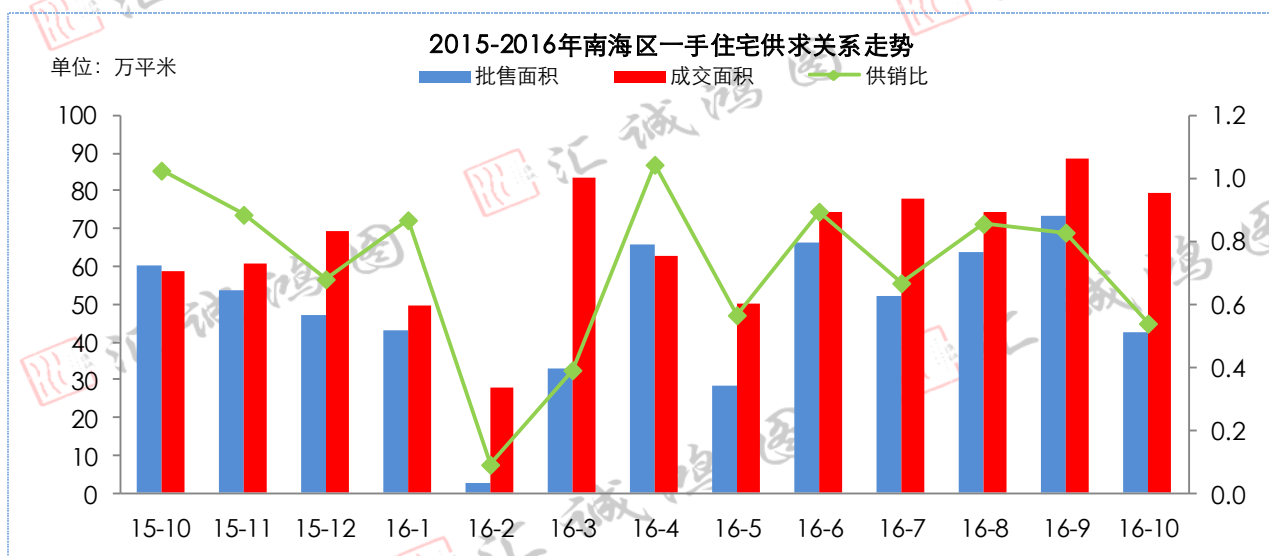
2.3.1 禅城区





10月份禅城区新增供应量和成交量环比双双下降，该月市场表现求大于供，供销比 0.39: 1；成交均价下跌。楼盘成交量前三名分别为，中海凤华熙岸花园成交 270 套，均价为 14600 元/平米；珑景花园成交 167 套，均价为 14500 元/平米；保利翠雅花园成交 136 套，均价为 12000 元/平米。

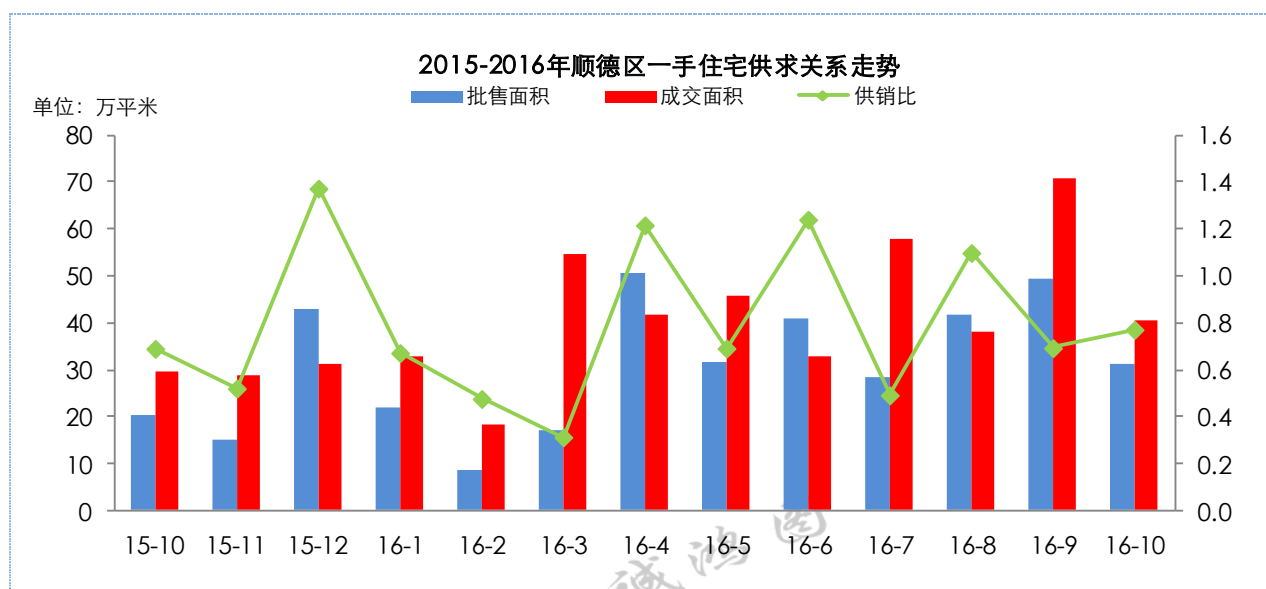
2.3.2 南海区



10月份南海区新增供应量和成交量环比双双下降，该月市场表现依然求大于供，供销比 0.54: 1；全区整体成交均价下跌。楼盘成交量前三名分别为，西樵江滨花园锦绣龙湾成交 585 套，均价为 7184 元/平米；长信帝景峰豪园成交 509 套，均价为 8657 元/平米；金色诚悦花园成交 488 套，均价为 22000 元/平米。

2.3.3 顺德区





10月份，顺德区新增供应量和成交量环比双双下降，该月市场表现求大于供，供销比为0.77:1；全区整体成交均价环比下跌。楼盘成交量前三名分别为，金海岸花园成交350套，均价为6286元/平米；峰汇豪庭成交252套，均价为6578元/平米；龙江碧桂园华府成交242套，均价为9755元/平米。

2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2016年10月，南海区和顺德区楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：西樵江滨花园锦绣龙湾、长信帝景峰豪园、金色诚悦花园、欧浦指日美景花园、金海岸花园、海奥公馆、中海凤华熙岸花园、峰汇豪庭、中信山语湖花园、长华国际商业中心。

成交前十的楼盘成交总量达3650套，占全市成交总套数的18.81%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有1个楼盘上榜，共成交270套，占前十强的7.4%；南海区有7个楼盘上榜，共成交2778套，占前十强的76.1%；顺德区有2个楼盘上榜，共成交602套，占前十强的16.5%。

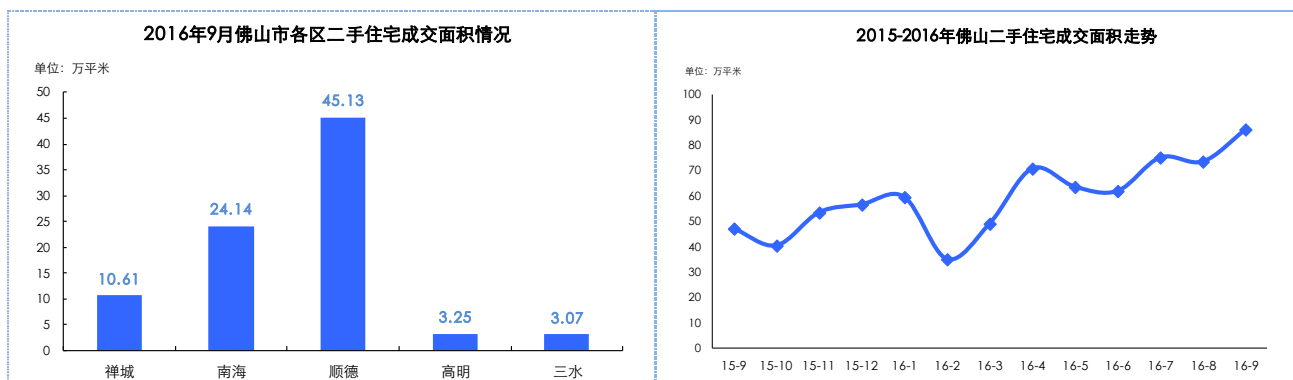
2016年10月禅城、南海和顺德住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	585	57070	7184
2	长信帝景峰豪园	南海	509	47425	8657
3	金色诚悦花园	南海	488	46146	22000
4	欧浦指日美景花园	南海	353	30495	8813
5	金海岸花园	顺德	350	40579	6286
6	海奥公馆	南海	345	33196	9468
7	中海凤华熙岸花园	禅城	270	31003	14600
8	峰汇豪庭	顺德	252	17634	6578
9	中信山语湖花园	南海	251	37164	10113
10	长华国际商业中心	南海	247	24607	10056

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场





9月份,佛山市二手房成交量环比上升,共成交二手住宅7329套,较8月份增加1139套,成交面积86.20万平方米,环比增加17.2%,同比去年9月份增长83.1%。

各区成交面积情况,仅高明区成交量环比下降,为17.1%,其余各区域成交量环比上升,禅城区升幅最大,分别为36.2%,其次是南海区,环比增加20.1%,顺德区成交量环比增加16.1%,三水区成交量环比增加8.1%。



2016年10月市场主要楼盘动作汇总表

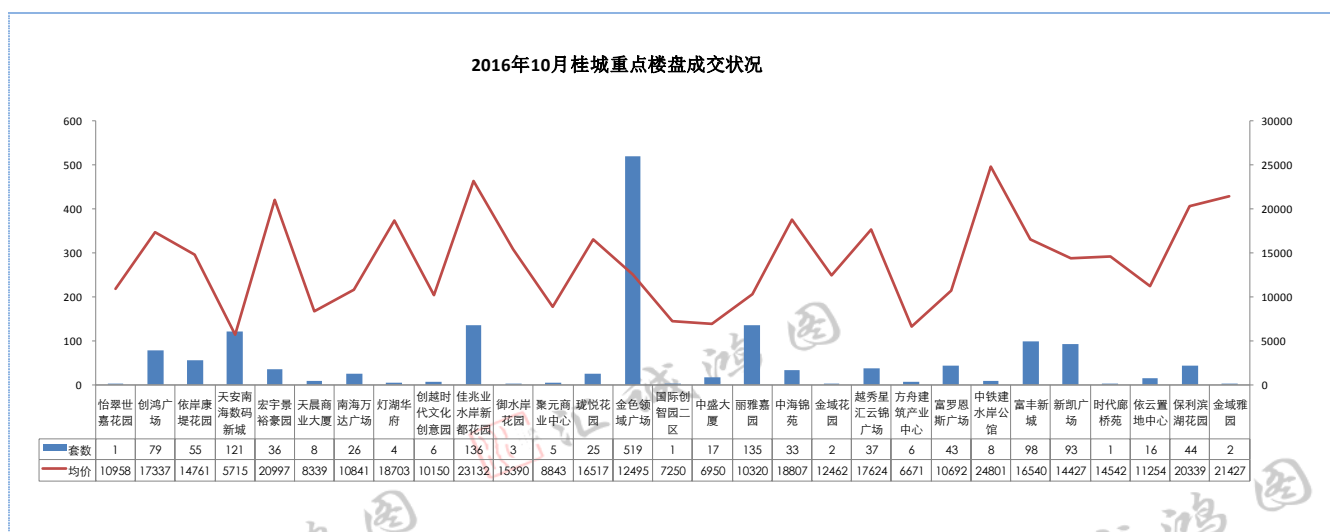
区域	项目名称	时间	上月禅桂市场主要楼盘动作汇总
禅城	招商臻园	10.1-10.7	开放6座新品板房
	保利翡翠公馆	10.1-10.7	举办毛线公仔海洋主题展览
南海	雅居乐御景豪庭	10.1-10.7	加推2期15座洋房
	中恒海晖城	10.1-10.7	开售50座洋房新品
	佛山恒大御湖湾	10.5	举行新闻发布会。
	奥园一号	10.1-10.7	举办彩虹主题的暖场活动
	佛山当代万国府	10.15	开样板房, 93-125平米
	三盛颐景园	10.15	开盘推13座, 90-119平米
	富丰君御	10.15	开盘推3/8座, 89-170平米
	光明花半里	10.16	开新样板房, 90-160平米
	江山一品	10.15	开盘推11座, 84-142平米
	时代名著	10.22	开放销售中心
	尚观嘉园	10.22	推售25、26座, 113-137㎡
	光明花半里	10.23	推售14、16座
	时代名著	10.22	开放销售中心
	丹灶碧桂园	10.29	开盘, 产品88-270平米
	紫悦明都	10.29	加推1号楼, 产品89-135平米
	恒大金明都	10.25	推售15、16座, 产品84-129平米
顺德	碧桂园总部新翼广场	10.1-10.7	开放样板间
	星英半岛	10.1-10.7	二期4、6座开盘。
	保利公园里	10.1-10.7	开卖9座洋房新品。
	财神万利公馆	10.7	开售1、座。
	星英半岛	10.15	开盘推4/6座, 109-144平米
	朗宁郡	10.22	加推5座, 套内面积76-98㎡
	美的花湾城	10.22	举行新品发布会
	碧桂园龙江华府	10.23	开放园林示范区
星际半岛	10.19	推售9、10座, 109-159㎡	



	荔园新天地	10.29	开盘, 产品 92-127 平米
	碧桂园龙江华府	10.29	推售 5、6 座, 产品 104-112 平米

【数据来源: 汇诚鸿图数据平台, 签约数据存在一定滞后性, 谨供参考之用】

桂城



桂城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
怡翠世嘉花园	1	10958	220	69-88 平米二房、89-168 平米三房	97 折
利海尖东半岛花园	0	0	0	400-420 m ²	—
中海千灯湖花园	0	0	120	290 m ² 、210 m ² 、136 m ² 、190 m ² 、404 m ²	—
万科金城国际花园	0	0	0	87 m ² 、88 m ² 三房及 113 m ² 四房,	减 2—5 万
创鸿广场	79	17337	183	132-215 m ²	95*99*99 折
依岸康堤花园	55	14761	347	89 方三房	—
丽日世纪·金鼎	0	0	89	37-49 平米公寓	一口价
天安南海数码新城	121	5715	383	六期 120-360 m ² 写字楼	—
宏宇景裕豪园	36	20997	406	90、116 三房和 128 m ² 四房	2 万享 98 折
华南国际金融中心	0	0	873	45-316 m ² 公寓	98 折
天晨商业大厦	8	8339	22	70-100 m ² 写字楼	97 折
南海万达广场	26	10841	642	85-90 m ² 三房, 130 m ² 、143 m ² 四房, 东塔 80-1800 m ² 写字楼	住宅: 按揭 97 折, 一次性 93 折; 七日内准时签约享准签 99 折 商业: 三万抵八万
灯湖华府	4	18703	8	68-76 m ² 两房、90-91 m ² 三房	1 万抵 10 万



创越时代文化创意园	6	10150	237	87-148 m ² 、40-146 m ² 、32-267 m ²	95*98*99
保利心语花园	0	0	5	66-120 m ² 三房	98折*98折*98折*99折*99折
佳兆业水岸新都花园	136	23132	265	90 m ²	减2万*99*99
御水岸花园	3	15390	1	90-145 m ²	99*98*99
联达大厦	0	0	62	230-330 平米写字楼	预存 10 万抵 98 折
聚元商业中心	5	8843	115	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	0	0	197	2 座写字楼 130 m ² 、260-272 m ² 、330 m ²	全线 88 折, 1 万抵 10 万
珑悦花园	25	16517	176	77、89、117、143 平米的二~四房	95*99
金色领域广场	519	12495	0	31、39、48、63 m ² 精装公寓以及 93、125 m ² 的 LOFT 毛坯产品	2 万抵 6 万, 折扣 97*99, 准时签约减 5000 元
国际创智园二区	1	7250	266	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	17	6950	32	50-120 平米写字楼	——
丽雅嘉园	135	10320	173	公寓 30-50 平米, 洋房 90-140 平米	96 折
三山科创中心	0	0	325	75-480 m ² 写字楼	——
中海寰宇天下花园	0	0	0	89-219 m ²	——
中海锦苑	33	18807	65	90-143 平方米三四房	98*99
金域花园	2	12462	1	90 m ² 的三房和 120 m ² 的四房	1 万享 97*98 折
越秀星汇云锦广场	37	17624	299	41—43 m ² 单间 50—59 m ² 一房一厅 91 m ² 二房两厅公寓	2 万抵 5 万*99 折
方舟建筑产业中心	6	6671	189	100-300 m ² 产业写字楼	2 万抵 5 万、额外 98 折、2 万元装修礼包、8000 元物管费以及 6000 元车位使用费
中海万锦熙岸花园	0	0	15	89、109 m ² 三房, 130 m ² 四房	一次性 96 折、按揭 97 折、公积金 98 折
富罗恩斯广场	43	10692	145	38-65 m ² LOFT 公寓	——
中铁建水岸公馆	8	24801	247	90 m ² 三房	2 万抵 8 万+99*99*99*99 折
富丰新城	98	16540	722	89-144 m ²	2 万抵 96 折
新凯广场	93	14427	172	45-55 m ² 公寓	预存 2 万享 5 万
时代廊桥苑	1	14542	5	85、95、98 m ² 三房, 115 m ² 四房	预存 2 万抵 3 万, 再享 98 折优惠



依云置地中心	16	11254	474	推出3座写字楼	—
保利滨湖花园	44	20339	559	71、92、99、106、107、128、144 m ²	0.98*0.98*0.98*0.98*0.99折
金域雅园	2	21427	14	192、221、352、370 m ² 洋房, 251 m ² 别墅	—
亿能国际广场	0	0	8	95-245 m ² 写字楼单位	—
中汇大厦	0	0	283	38-65 m ² 写字楼	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性，谨供参考之用】



保利海德公园开盘快讯

项目名称	保利海德公园
发展商	保利地产（集团）有限公司
代理商	世联，保代
项目位置	顺德乐从镇富华路与华康道交汇处（世纪莲体育馆斜对面）
类型/规模	占地 62187 平方米，总建筑面积 289800 平方米
推售套数	1 座、2 座、12 座、13 座、14 座、15 座，共 720 套，毛坯发售
推售户型	<p>1 座，两梯四户，层高 33</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫（共 32 套，西北向）</p> <p>02 单位 140 m² 4+1 房两厅两卫（共 32 套，东北向）</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫（共 32 套，东南向）</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫（共 32 套，西南向）</p> <p>2 座，两梯四户，层高 33</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫（共 32 套，西北向）</p> <p>02 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫（共 32 套，东北向）</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫（共 32 套，东南向）</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫（共 32 套，西南向）</p> <p>12 座，两梯四户，层高 27</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫（共 26 套，西北向）</p> <p>02 单位 125 m² 4+1 房两厅两卫（共 26 套，东北向）</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫（共 26 套，东南向）</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫（共 26 套，西南向）</p> <p>13 座，两梯四户，层高 27</p>



	<p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (共 26 套, 西北向)</p> <p>02 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (共 26 套, 东北向)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (共 26 套, 东南向)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (共 26 套, 西南向)</p> <p>14 座, 两梯四户, 层高 33</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (共 32 套, 西北向)</p> <p>02 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (共 32 套, 东北向)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (共 32 套, 东南向)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (共 32 套, 西南向)</p> <p>15 座, 两梯四户, 层高 33</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (共 32 套, 西北向)</p> <p>02 单位 140 m² 4+1 房两厅两卫 (共 32 套, 东北向)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (共 32 套, 东南向)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (共 32 套, 西南向)</p>
开盘时间	2016 年 10 月 1 日
开卖方式	集中开盘, 分组摇号
开盘地点	中欧中心会议厅
均价 (折后价)	<p>1 座, 均价 14800 元/m², 毛坯</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14470 元/m², 已售 32)</p> <p>02 单位 140 m² 4+1 房两厅两卫 (均价 15540 元/m², 已售 32)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14880 元/m², 已售 32)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14300 元/m², 已售 32) ①</p> <p>2 座, 均价 14250 元/m², 毛坯</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14165 元/m², 已售 32)</p> <p>02 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 15100 元/m², 已售 32)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14420 元/m², 已售 32)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 13340 元/m², 已售 32)</p> <p>12 座, 均价 14300 元/m², 毛坯</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14355 元/m², 已售 26)</p> <p>02 单位 125 m² 4+1 房两厅两卫 (均价 15300 元/m², 已售 26)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 13970 元/m², 已售 26)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 13550 元/m², 已售 26)</p> <p>13 座, 均价 13980 元/m², 毛坯</p>



	<p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 13890 元/m², 已售 26)</p> <p>02 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14800 元/m², 已售 26)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14000 元/m², 已售 26)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 13220 元/m², 已售 26)</p> <p>14 座, 均价 14260 元/m², 毛坯</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14010 元/m², 已售 32)</p> <p>02 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14940 元/m², 已售 32)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14580 元/m², 已售 32)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 13500 元/m², 已售 32)</p> <p>15 座, 均价 14850 元/m², 毛坯</p> <p>01 单位 125 m² 3+1 房两厅两卫 (均价 14630 元/m², 已售 32)</p> <p>02 单位 140 m² 4+1 房两厅两卫 (均价 15750 元/m², 已售 32)</p> <p>03 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14730 元/m², 已售 32)</p> <p>04 单位 95 m² 三房两厅两卫 (均价 14125 元/m², 已售 32)</p>
优惠活动	认筹 3 万抵 10 万, 诚意登记 98 折, 开盘优惠 98 折, 准时签约 98 折
销售率	前期收筹 1500 批, 到场 950 批, 销售率 100%
客户构成	禅城 40%, 顺德 40%(乐从约占 30%), 南海(桂城为主)和广州的各占 10%

星星凯旋国际开盘快讯

项目名称	星星凯旋国际
发展商	广东星城房地产开发有限公司
销售代理	汇诚、世联
项目位置	佛山季华六路与镇安西路交界 (原彩管厂地块)
类型/规模	占地面积 33 万平方米, 建筑面积约 110 万平方米
推售套数、户型	<p>北区 1 座: 两梯两户; 25 层高; 共 50 套。</p> <p>其中:</p> <p>建面 200 m²: 共 25 套, 01 单位, 4 房 2 厅 3 卫;</p> <p>建面 200 m²: 共 25 套, 02 单位, 4 房 2 厅 3 卫;</p>
开盘时间	2016 年 10 月 1 日 9: 00
开卖方式	自然开卖
开盘地点	星星凯旋国际售楼部
均价	<p>整体成交均价: 20000 元/m²</p> <p>北区 1 座:</p> <p>01 单位 (东南), 200 m², 均价 20000 元/m²;</p> <p>02 单位 (西南), 200 m², 均价 19700 元/m²;</p>



优惠活动	优惠登记 10 万抵 98 折
销售率	截止开盘当天 24:00, 共销控 8 套, 销售率 16%, 成交均价 20000 元/㎡
客户构成	成交客户以桂城客户(城南)为主, 占比约 60%, 禅城客户占比 30%, 其次是其他地区, 共占 5%。
备注	认筹客户共 15 个, 开盘当天 10 批客户到场, 筹客到场率 66.6%

江山一品开盘快讯

项目名称	江山一品
发展商	佛山市南海区东恒商业投资管理有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
项目位置	佛山市南海区西樵镇北江大堤路 6 号
类型/规模	占地约 66846 ㎡, 建筑面积约 215489 ㎡
推售套数、户型	10 栋 02 单位, 04 单位; 层高 33 层, 02 单位 1-33 层为住宅, 04 单位 2-33 层为住宅, 共 65 套 10#02 单位, 33 套, 88.52 ㎡, 3 房 2 厅 2 卫 10#04 单位, 32 套, 83.82 ㎡, 3 房 2 厅 2 卫
开盘时间	2016 年 10 月 1 日
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交 16 套, 均价 7206 元/㎡ (毛坯)。 10#02 单位, 88.52 ㎡, 均价 7214 元/㎡ (毛坯), 去化 13 套; 10#04 单位, 83.82 ㎡, 均价 7172 元/㎡ (毛坯), 去化 3 套;
优惠活动	5000 抵 96 折; 开盘折扣 99 折
销售情况	成交 16 套, 销化率约 24.6%, 均价 7206 元/㎡。

悦珑湖开盘快讯

项目名称	悦珑湖
发展商	佛山市丰鼎盛房地产开发有限公司
代理商	领先丰地产
项目位置	佛山市南海区西樵镇二小东侧 50 米
类型/规模	占地约 77333 ㎡, 建筑面积约 350000 ㎡
推售套数、户型	13 座 01 单位, 层高 32 层, 共 31 套。 01 单位, 31 套, 约 144 ㎡, 4 房 2 厅 2 卫
开盘时间	2016 年 10 月 1 日 9: 00
开卖方式	自然加推



开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交 5 套，成交均价 8500 元/㎡（毛坯）
优惠活动	折后价=（总价-1 万）*99 折*99 折
销售情况	成交 5 套，销化率约 16%，成交均价 8500 元/㎡。
客户构成	西樵本地客户为主

保利公园开盘快讯

项目名称	保利公园里（备案名：保利拉菲公馆）
发展商	保利华南
代理商	保代、汇诚鸿图
项目位置	乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路 3 号
类型/规模	占地 4.7 万㎡，总建筑面积 19 万㎡
推售套数	9 座 02、04 户型共 46 套
推售户型	9 座：2 梯 4 户；24 层高 共加推 46 套 9 座 02（北向）单位建面 146 ㎡，套内 120 ㎡，3+2 房 2 厅 2 卫，共 23 套； 9 座 04（南向）单位建面 107 ㎡，套内 87 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 23 套；
开盘时间	2016 年 10 月 1 日
开卖方式	自然加推
均价（折后价） 及去化率	截止至下午两点，成交 16 套 整体均价：12136 元/㎡
优惠活动	98*98*98*99（*一次性付款和按揭付款 98 折，公积金和组合贷款无折扣）
销售率	去化率 35%；
到场客户数量	当天客户到场 36 批，乐从本地客户为主，占 60%
备注	下午两点封盘，3 号重新开盘，成交 1 套 04 单元，5 号成交 1 套 04 单元

财神万利公馆开盘快讯

项目名称	财神万利公馆
发展商	佛山市财神酒店有限公司
代理商	中原
项目位置	乐从镇兴乐社区居民委员会镇安路 A173 号财神万利公馆
类型/规模	占地 2.6 万㎡，总建筑面积 6.2 万㎡
推售套数	1 座 01、02 户型（34 层高），3 座 01、02、03、04 户型（30 层高）



推售户型	<p>1座： 3梯2户 1座01（东南向）单位建面340方，套内278方，5房2厅4卫，33套； 1座02（东南向）单位建面340方，套内278方，5房2厅4卫，33套；</p> <p>3座： 3梯3户 3座01（西北向）单位建面120方，套内91方，3房2厅2卫，29套； 3座02（西北向）单位建面120方，套内91方，3房2厅2卫，29套； 3座03（东南向）单位建面169方，套内129方，3房2厅2卫，29套； 3座04（东南向）单位建面122方，套内93方，3房2厅2卫，29套； 共182套；去化40套，去化率为22%。</p>
开盘时间	2016年10月7日上午9:00
开卖方式	集中推售
均价 (折后价)	整体均价：11500元/㎡，毛坯发售 1座整体均价11000元/㎡，3座整体均价12000元/㎡
优惠活动	小面积户型2万抵98折，大面积户型5万抵98折
销售率	开盘当天共成交40套，约22%，主要卖出3座产品
到场客户数量	当天客户到场120批，乐从本地客户为主，占90%左右
备注	9月29日开始收筹，筹量为60个左右

三盛颐景园开盘快讯

项目名称	三盛颐景园
发展商	佛山颐盛房地产有限责任公司
代理商	开发商自售
项目位置	佛山市南海区西樵镇崇民路3号（龙湾大桥西）
类型/规模	占地约56000㎡，建筑面积约250000㎡
推售套数、户型	<p>烟雨2座01/02/03/04单位，烟雨1座01单位，层数为23层，3-23层为住宅， 本次共推售105套，其中：</p> <p>烟雨2座： 01单位，21套，90㎡，3房2厅 02单位，21套，90㎡，3房2厅 03单位，21套，90㎡，3房2厅 04单位，21套，94㎡，3房2厅</p> <p>烟雨1座： 01单位，21套，119㎡，3房2厅</p>
开盘时间	2016年10月15日9点
开卖方式	集中开盘，先到先得



开盘地点	销售中心
均价及成交情况	共筹约 160 个，总共成交 35 套，均价约 7968 元/㎡（毛坯）； 90 ㎡，均价 8032 元/㎡（毛坯），去化 17 套； 94 ㎡，均价 7945 元/㎡（毛坯），去化 8 套； 119 ㎡，均价 7927 元/㎡（毛坯），去化 10 套；
优惠活动	97 折*开盘 99 折*准时签约 99 折
销售情况	成交 35 套，解筹率约 21%，销化率约 33%，均价 7968 元/㎡。
客户构成	西樵客户为主

江山一品开盘快讯

项目名称	江山一品
发展商	佛山市南海区东恒商业投资管理有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
项目位置	佛山市南海区西樵镇北江大堤路 6 号
类型/规模	占地约 66846 ㎡，建筑面积约 215489 ㎡
推售套数、户型	11 栋 01 单位，02 单位，03 单位，04 单位；层高 33 层，2-33 层为住宅，共 128 套 11#01 单位，32 套，142.58 ㎡，4 房 2 厅 3 卫 11#02 单位，32 套，88.97 ㎡，3 房 2 厅 2 卫 11#03 单位，32 套，89.84 ㎡，3 房 2 厅 2 卫 11#04 单位，32 套，84.24 ㎡，3 房 2 厅 2 卫
开盘时间	2016 年 10 月 15 日
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交 20 套，均价 7748 元/㎡（毛坯）。 11#01 单位，142.58 ㎡，均价 8259 元/㎡（毛坯），去化 3 套； 11#02 单位，88.97 ㎡，均价 7324 元/㎡（毛坯），去化 2 套； 11#03 单位，89.84 ㎡，均价 6616 元/㎡（毛坯），去化 0 套； 11#04 单位，84.24 ㎡，均价 7702 元/㎡（毛坯），去化 15 套；
优惠活动	5000 抵 96 折；开盘折扣 99 折，准时签约 99 折
销售情况	成交 20 套，销化率约 15.6%，均价 7748 元/㎡。
客户构成	如图所示，外区客户占 95%，西樵本地仅占 5%。

富丰君御-开盘快讯

项目名称	富丰君御
发展商	佛山市嘉拓置业有限公司



代理商	无
项目位置	佛山市南海区桂城街道佛平四路1号
类型/规模	总建面：60万㎡，占地12.7万㎡
推售套数、户型	推3座，楼高46层，3梯4户；8座，楼高33层，2梯3户；本次推出3座01、02、03单位以及8座02、03单位，共推货量196套。
开盘时间	2016年10月15日上午9:30
开卖方式	集中抽签
开盘地点	东豪酒家
均价 (折后)	整体均价17000元/㎡，毛坯交楼 3座01户型175㎡（南北），均价：16500元/㎡，成交8套 3座02户型89㎡（南向），均价：17600元/㎡，成交38套 3座03户型89㎡（南向），均价：17550元/㎡，成交33套 8座02户型126㎡（南向），均价：16500元/㎡，成交16套 8座03户型142㎡（南北），均价：17250元/㎡，成交25套
折扣优惠	95*96
销售率	总套数196套，成交120套，销售率61%；
客户构成	以广州客户为主，占80%，佛山本地占20%

星英半岛开盘快讯

项目名称	星英半岛
发展商	佛山市星英房地产开发有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司、佛山中原地产
项目位置	佛山市顺德区陈村佛陈大桥南侧（华阳路旁）
类型/规模	占地约37828㎡，建筑面积约183541㎡
推售套数、户型	4栋01单位，02单位，03单位，04单位；两梯四户，层高31层，首层架空，共120套 4#01单位，30套，109.24㎡，4房2厅3卫 4#02单位，30套，114.2㎡，3房2厅2卫 4#03单位，30套，110.87㎡，3房2厅2卫 4#04单位，30套，133.19㎡，3房2厅2卫 6栋01单位，02单位，03单位；两梯四户，层高31层，首层架空，共90套 6#01单位，30套，144.12㎡，4房2厅3卫 6#02单位，30套，123.53㎡，3房2厅2卫 6#03单位，30套，144.12㎡，3房2厅2卫
开盘时间	2016年10月15日
开卖方式	自然推售



开盘地点	销售中心
均价及成交情况	<p>总共成交 68 套，</p> <p>4 栋均价 14000 元/㎡（毛坯）：</p> <p>4#01 单位，109.24 ㎡，均价 14799 元/㎡（毛坯）；</p> <p>4#02 单位，114.2 ㎡，均价 13799 元/㎡（毛坯）；</p> <p>4#03 单位，110.87 ㎡，均价 13299 元/㎡（毛坯）；</p> <p>4#04 单位，133.19 ㎡，均价 14099 元/㎡（毛坯）；</p> <p>6 栋均价 15000 元/㎡（毛坯）：</p> <p>6#01 单位，144.12 ㎡，均价 15230 元/㎡（毛坯）；</p> <p>6#02 单位，123.53 ㎡，均价 14930 元/㎡（毛坯）；</p> <p>6#03 单位，144.12 ㎡，均价 14830 元/㎡（毛坯）；</p>
优惠活动	权证 99%*诚登 98%*开盘 99%*准签 99%
销售情况	前期收筹 200 个，成交 68 套，解筹率 34%，销化率约 32.38%，均价 14468 元/㎡。
客户构成	以禅桂客户为主，有部分的陈村和广州客户。

星际半岛开盘快讯

项目名称	乐从星际半岛
发展商	佛山市顺德区乐从供集团乐添房产经营有限公司
代理商	自营团队
项目位置	乐从镇乐从南区新城星际路
类型/规模	占地 8.6 万㎡，总建筑面积 36 万㎡
推售套数（户型）	<p>共推售 288 套</p> <p>9 座：2 梯 4 户；37 层高</p> <p>9 座 01（东北向）单位建面 157 方，套内 133 方，3+1 房 2 厅 3 卫，36 套；</p> <p>9 座 02（北向）单位建面 160 方，套内 136 方，3+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p> <p>9 座 03（南向）单位建面 109 方，套内 93 方，2+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p> <p>9 座 04（南向）单位建面 120 方，套内 102 方，2+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p> <p>10 座：2 梯 4 户；37 层高</p> <p>10 座 01（北向）单位建面 159 方，套内 135 方，3+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p> <p>10 座 02（北向）单位建面 155 方，套内 131 方，3+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p> <p>10 座 03（南向）单位建面 121 方，套内 102 方，2+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p> <p>10 座 04（南向）单位建面 109 方，套内 92 方，2+1 房 2 厅 2 卫，36 套；</p>
开盘时间	2016 年 10 月 19 日上午 9:30
开卖方式	集中开卖
均价（折后价）及去化率	<p>9 座 01（东北向）单位建面 157 方——成交 3 套；</p> <p>9 座 02（北向）单位建面 160 方——成交 2 套；</p> <p>9 座 03（南向）单位建面 109 方——成交 30 套；</p> <p>9 座 04（南向）单位建面 120 方——成交 7 套；</p> <p>10 座 01（北向）单位建面 159 方——成交 2 套；</p>



	10座02（北向）单位建面155方——成交2套； 10座03（南向）单位建面121方——成交18套； 10座04（南向）单位建面109方——成交12套； 共计成交76套 9座01（东北向）均价：8600-8900元/㎡；02（北向）均价：8500-8700元/㎡；03（南向）均价：8800-9300元/㎡；04（南向）均价8500-9000元/㎡ 10座01（北向）均价：8500-8700元/㎡；02（北向）均价：8600-8900元/㎡；03（南向）均价：8800-9300元/㎡；04（南向）均价：8500-9000元/㎡
优惠活动	98*98*99
销售率	开盘当天共成交76套，约26%，主要卖出9/10座03和10座04户型109-120㎡；
到场客户数量	当天客户到场100批，乐从本地客户为主，占70%

光明花半里开盘快讯

项目名称	光明花半里
发展商	佛山鼎宏基投资发展有限公司
代理商	汇诚鸿图
项目位置	佛山市南海区狮山镇罗村大道南1号（光明小学旁）
类型/规模	占地75559平方米，总建筑面积313936平方米
推售套数	16座01—05单元，14座01（奇数层）、04、05单元，共150套
推售户型	16座、14座：户型一样，两梯五户，层高21 01单位90㎡三房两厅两卫（20+10套） 02单位90㎡三房两厅两卫（20套） 03单位117㎡四房两厅两卫（20套） 04单位90㎡三房两厅两卫（20+20套） 05单位90㎡三房两厅两卫（20+20套）
开盘时间	2016年10月23日
开卖方式	抽签选房
开盘地点	维也纳酒店二楼
均价 （折后价）	16座均价：01、02：9000-9780 03:9540-10200 04、05:9066-9240 14座均价：01：9470-10352 04、05:9380-95600
优惠活动	2万抵95折， 16栋：0.95*0.99*0.99 14栋：0.95*0.99
销售率	前期收筹258个，销售138套，消化9成
客户构成	客户以区域外（禅桂，广州）为主，区域内（罗村、张槎）为辅。

尚观嘉园开盘快讯



项目名称	尚观嘉园
发展商	佛山市富林尚观嘉园房地产开发有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区罗村街道罗村大道南3号
类型/规模	占地面积：98017.3平方米，总建筑面积：387672.08平方米
推售套数及户型	25座，2梯4户，113-137㎡，毛坯发售，共66套 26座，2梯4户，113-137㎡，毛坯发售，共66套
开盘时间	2016年10月22日
开卖方式	以签到顺序选房
开盘地点	尚观嘉园销售中心
均价 (折后价)	01.02单位北向(113㎡)8900-9500元/㎡ 03单位南向(133㎡)9100-9800元/㎡ 04单位南向(137㎡)9600-10200元/㎡
优惠活动	权证登记，开盘折扣98*99
销售率	25座去化51套，销售率77% 26座去化48套，销售率73%
到场客户数量	权证登记300批，当天签到客户90组。

荔园新天地开盘快讯

项目名称	荔园新天地
发展商	荔园地产控股有限公司
代理商	易居
项目位置	顺德陈村赤花村白陈路
类型/规模	占地：49239平方米，建面：207800平方米
推售套数/户型	上周六推售全新3栋，共179套，其中公开推售奇数层单位90套货。 其中92㎡共2踢腿共60套； 95㎡共2踢腿共61套； 105㎡共1踢腿共10套； 127㎡共2踢腿共31套；
开盘时间	2016年10月29日周六
开卖方式	自然开卖
开盘地点	荔园新天地销售中心
均价及成交情况	3座均价为17600元/方 其中各个踢腿价格分别为： 01单位均价17014元/㎡；

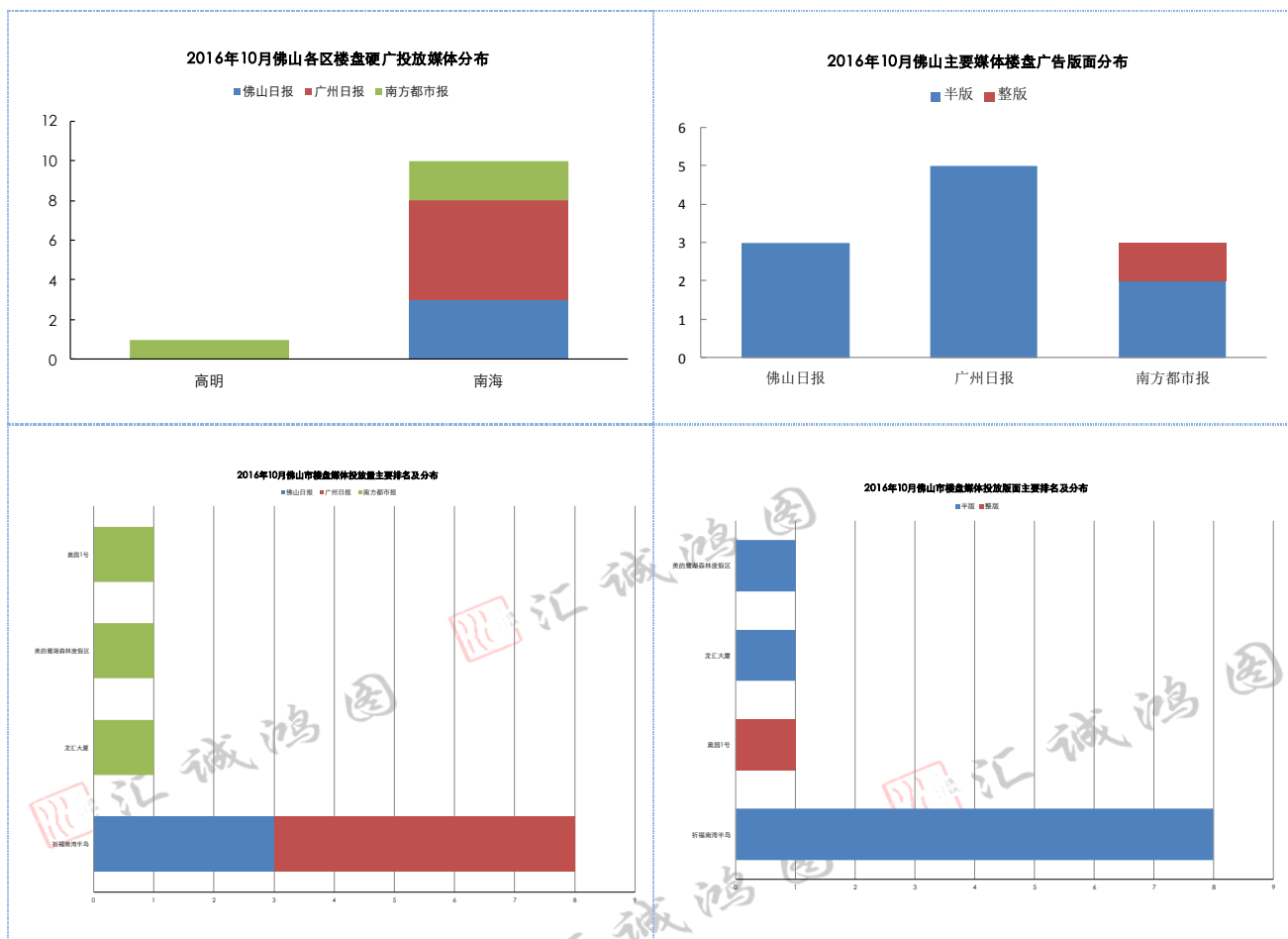


	02 单位均价 17979 元/㎡; 03 单位均价 18929 元/㎡; 04 单位均价 17610 元/㎡; 05 单位均价 17728 元/㎡; 06 单位均价 16362 元/㎡;
整体消化率	截止周日, 共成交 54 套, 去化 30%, 整体解筹率为 21%
到场客户数量	约 100 批
客户构成	主要以广州客户为主;

恒大金名都

项目名称	恒大金名都
发展商	佛山市南海区景元房地产有限公司
代理商	恒大、侨乐
项目位置	南海区金沙洲彩滨北路体育公园前行 100 米
类型/规模	占地: 17 万平方米, 建面: 86 万平方米
推售套数/户型	15、16 座楼层高均 43 层, 2 梯 6 (84、91、95、96、96、129 ㎡三至四房) 共 504 套。 本次推 15 座 84-129 ㎡共 252 套; 16 座 84-129 ㎡共 252 套, 总共推出 504 套; 售: 15 座 84-129 ㎡ (3+1 室 2 厅 1 卫 1 厨) 22 套; 16 座 84-129 ㎡ (3+1 室 2 厅 2 卫 1 厨) 27 套, 共 49 套。
开盘时间	2016 年 10 月 25 日周二
开卖方式	自然开卖
开盘地点	恒大金名都销售中心
均价及成交情况	15、16 座均价为 23000 元/方
整体消化率	9.7%{其中 15 座消化 8.7% (22 套), 16 座共消化 10.7% (27 套) }
到场客户数量	约 100 批
客户构成	主要以广州客户为主 (当天成交老带新占 50%)





【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

2016年10月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广投放共11则，比9月份减少35则。各区中，南海区楼盘硬广投放量最多，共10则，占总投放量的90.9%，投放在佛山日报有3则，广州日报有5则，南方都市报有2则；其次是高明区，共1则，占总投放量的9.1%，主要投放在南方都市报1则；其余区域无广告投放。

在各主要报纸的广告投放量方面，广州日报投放量最多，有5则，其次是佛山日报和南方都市报，各有3则。在版面分布上，整版有1则，半版有10则。其中，整版广告以南方都市报为主，有1则；半版广告以广州日报为主，有5则。

全市见报楼盘共4个，较9月份减少20个。单个楼盘投放最多的是祈福南海半岛，有8则，其次是龙汇大厦、美的鹭湖森林度假区和奥园1号，各有1则。

市场总结

Summary

- ◆ 10月佛山市土地市场升温，拟出让地块数量增加，多块宗地溢价成交。10月佛山新增预售量减少，部分项目开盘推新，受限购政策的影响，10月佛山市一手房成交量环比下降，同比上升；佛山市整体成交均价下跌，主要是限购区域高价项目成交下滑所致。10月佛山楼市整体表现为量价齐跌。
- ◆ 10月份佛山土地市场升温，佛山市多个区域均有商住用地成交，有新的开发商进驻佛山。限购后的首宗出让商住地块，楼面价在万字头，溢价率高达168.3%；11月土地拟出让量减少，土地市场将会较为平稳。
- ◆ “银十”首周开场火爆，限购政策适时出台控楼市。限购后一手房市场成交量价双双下滑，其原因由以下方面，一是限购政策导致部分客户丧失购房资格；二是首付提高使得部分资金不够充裕的客户放弃买房机会；三是个别客户出现观望情绪，四是政府做出了限制网签的动作，以上原因综合导致了市场出现成交量急剧下滑的现象。预计年末客户向非限购区域转移，房价波动不大。

汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图



汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

