

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.11.14-2016.11.20）

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 10月佛山CPI 环比下降0.5%

从国家统计局佛山调查队获悉，10月份佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨1.9%，环比下降0.5%。1-10月CPI平均比去年同期上涨2.2%。

② 四城连夜发文 调控再度加码

11月14日夜间，深圳、武汉、西安和南京四个城市公布调控内容，分别从规范明码标价、严格落实调控新政、调整公积金贷款首付、提高主城区购房门槛等方面对现行政策进行加码。

③ 佛山四开发商参与淘宝促销

今年“双十一”，淘宝上开设了房产会场，设置有购房红包和特价房。参与购房红包的项目有佛山万科金域中央等六个项目，参与特价房的有顺德时代倾城、佛山时代水岸等四个项目。

④ 佛山推出首宗“双向竞价”地 住宅5年内不得转让

佛山市顺德区北滘镇新城区人才公寓地块将于12月12日现场竞价出让。本次土地拍卖采取“双向竞价”的方式确定竞得人。即限定最高总价199571万元，折合楼面价约11000元/㎡，限定5年内的“住宅销售最高价格”17500元/㎡。当竞价达到或超过199571万元时，将以“住宅销售最高价格”17500元/㎡为起始价向下竞房价，减价幅度为50元/㎡，成交总价则保持199571万元不变。



土地市场

Land market

土地供应情况

曾停拍的里水里广公路邓岗地块设置最高限制地价再度出让。

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/㎡)
禅城区						
2016-12-12	五峰三路南侧、五峰前街西侧	商业	8011.81	2.0	4400	2746
南海区						
2016-12-21	松岗工业城	住宅	1302.37	0.75	792.362	8112
2016-12-19	里水镇里广公路邓岗地段	商住	40793.6	3.3	73437 (最高168273)	5455 (最高12500)
顺德区						
2016-12-15	伦教世龙集约工业区纵一路以东、七横路以北	工业	22612.4	2.5	2488	440

土地成交情况

顺德德胜河南北岸两地块分别被顺德农商行和凯蓝置业竞得。

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								
2016-11-15	狮山镇汀圃村邝村股份合作经济社、潘村经济社地	工业	198111.3	2.5	46000 (元/年·亩)	46000 (元/年·亩)	—	吴浩
2016-11-18	狮山镇松岗松夏工业园地段	工业	19741.2	2.5	1297	1297	263	佛山德联汽车用品
顺德区								
2016-11-14	顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	商服	27000	5.0	36450	36450	2700	顺德农村商业银行
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	35937	6034	凯蓝置业

土地出让预告

下周禅城奇槎片区其中一地块到期招拍挂，设置最高限价。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
2016-11-24	绿景东路南侧、规划十二路西侧	商住	42553.6	3.5	108725 (最高限价148900)	7300 (最高9997)
三水区						
2016-11-24	大塘镇兴唐路83-1号	工业	71643.66	2.0	4250	297

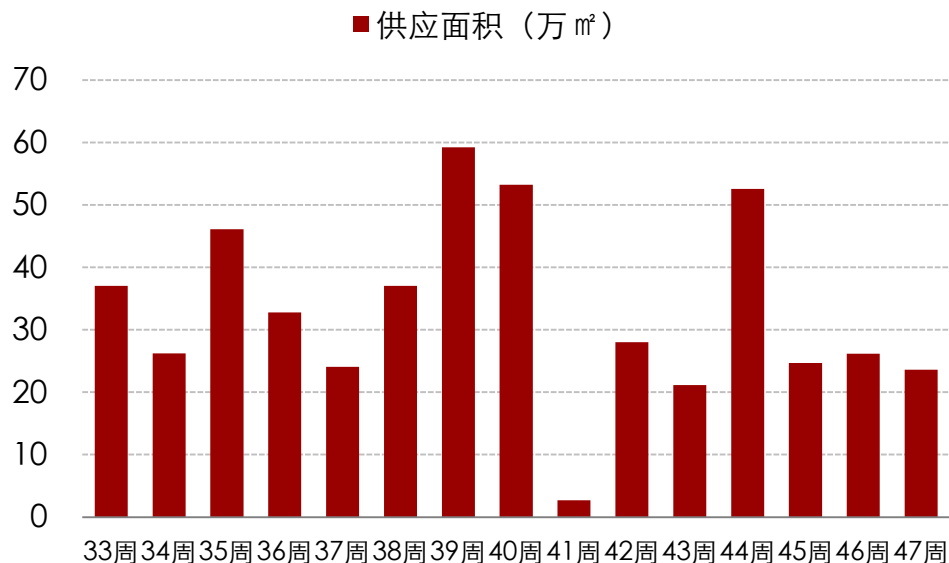


住宅市场

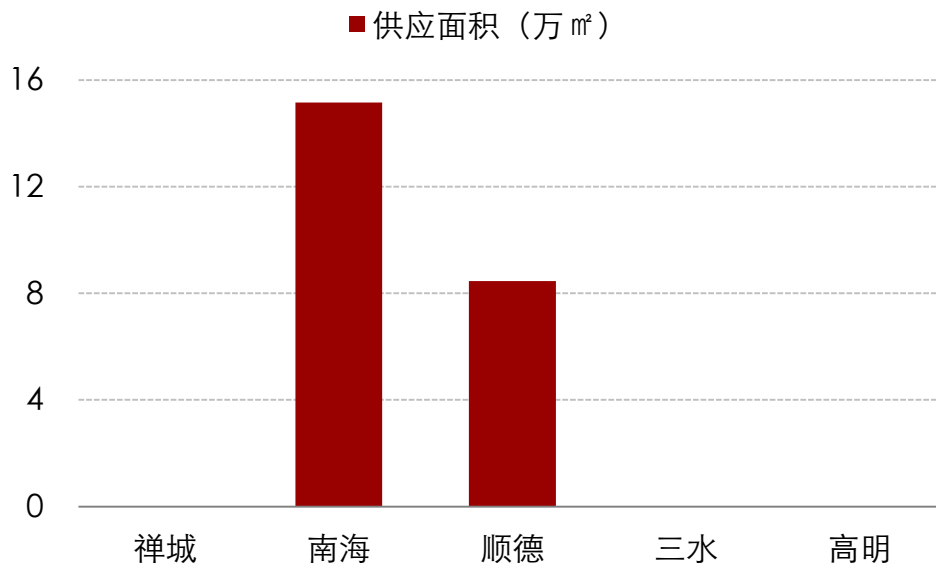
Housing market

11月中旬，佛山楼市新品入市速度平缓。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第47周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第47周，佛山全市新增住宅供应2213套共23.62万 m²，环比减少10%。全市仅南海、顺德两区有新货供应，南海大沥纯新盘佛山恒大悦府新推售首批洋房。

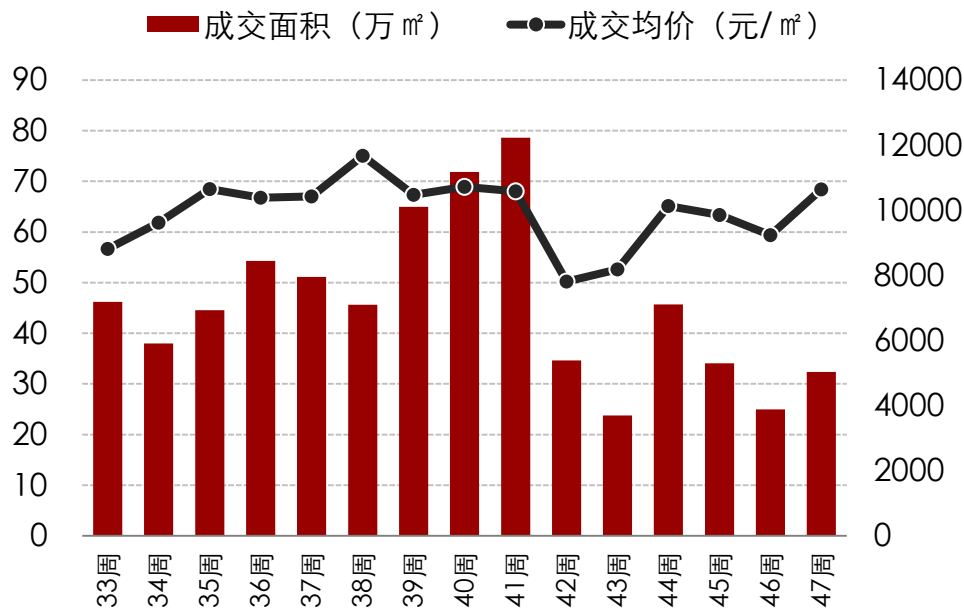
全市住宅供应明细

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	2016-11-16	13栋	洋房	124	13091.9	3-4房: 91-118
	万科金域缙香	2016-11-16	14座	洋房	232	22783.01	3-4房: 88-118
		2016-11-16	13座	洋房	233	22871.5	3-4房: 88-118
	恒大曦苑	2016-11-16	13座	洋房	40	4838.6	3-4房: 93-144
	绿地香颂公馆	2016-11-15	4座	洋房	66	7093.87	3-4房: 93-130
		2016-11-15	3座	洋房	60	6245.44	3-4房: 94-115
		2016-11-15	1、2座	洋房	120	12069.95	3-4房: 94-117
	奥园1号	2016-11-14	8座	洋房	124	12781.62	3-4房: 100-111
	恒大御湖湾花苑	2016-11-18	17-20、23-24座	洋房	216	23719.9	3-4房: 90-138
	珠水豪庭	2016-11-18	11-12栋座	洋房	270	26110.41	3-4房: 85-127
南海合计					1485	151606.2	
顺德	藏珑华府	2016-11-14	24栋	洋房	124	12231.98	2-4房: 82-120
		2016-11-16	23栋	洋房	124	12231.98	2-4房: 82-120
	星际半岛花园	2016-11-14	11、12栋	洋房	288	39727.97	3-4房: 109-162
	双子星公馆	2016-11-15	9、10座	洋房	48	3918.40	2房: 80-82
		2016-11-16	2座	洋房	30	2964.71	3-4房: 90-118
	伦教碧桂园珑湾苑	2016-11-16	25座	别墅	2	687.30	别墅: 344
	紫悦台花园	2016-11-18	7座	洋房	112	12813.8	3-4房: 106-122
顺德合计					728	84576.14	

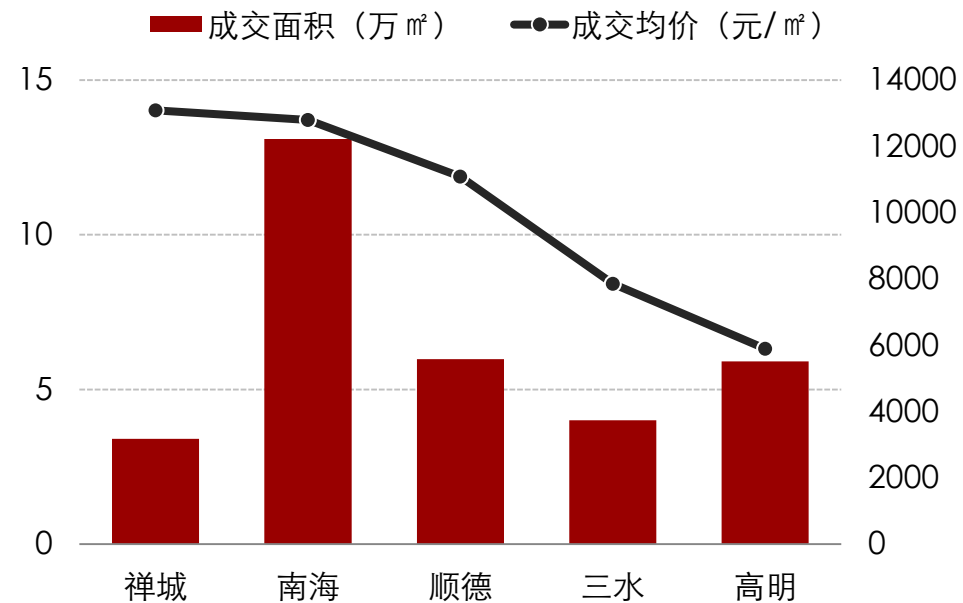
全市住宅成交情况

佛山部分高价住宅项目成交逐步回暖，楼市量价止跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



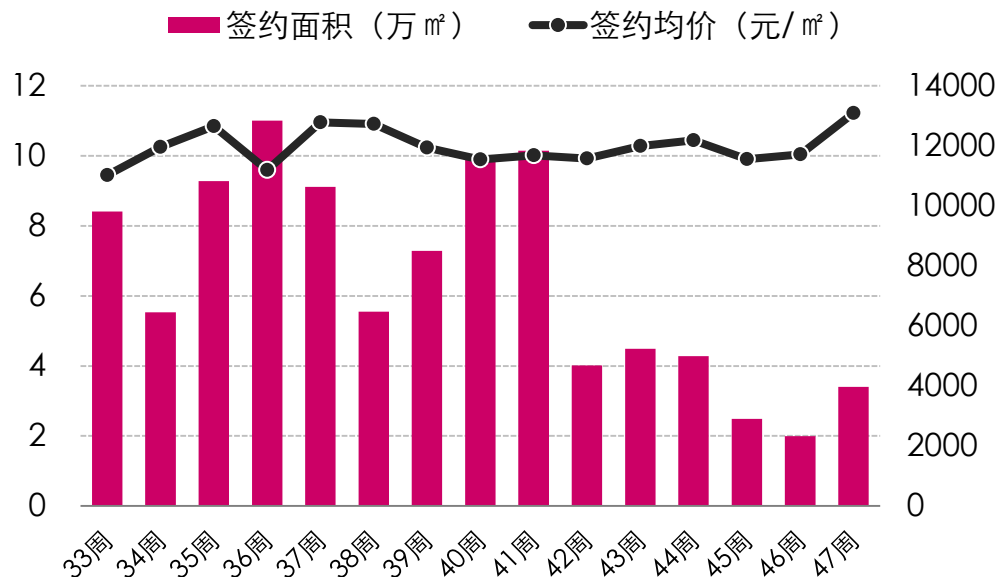
2016年第47周佛山五区商品住宅成交情况



2016年第47周，佛山全市住宅成交2838套，共32.39万㎡，环比增加30%，成交均价为10642元/㎡，环比上涨15%。五区楼市均有不同程度的销售回暖，其中南海区网签量仍暂居首位，顺德区楼价上升到万元水平，环比上涨幅度为五区最大。

禅城楼市成交量价齐升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

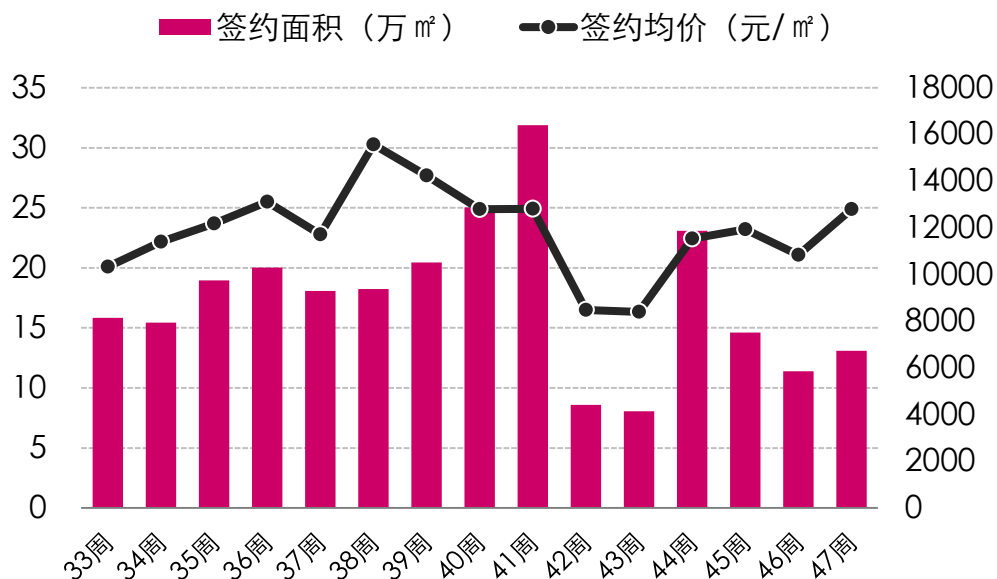
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	龙光天湖华府	7	633	17664
2	普君新城	6	512	12893
3	绿地璀璨天城	5	601	14072
4	中海凤凰熙岸	5	511	13518
5	保利翡翠公馆	5	675	13244
6	越秀岭南隽庭	4	652	16332
7	越秀可逸新势力	4	502	11644
8	领地海纳珑庭	3	308	10227
9	星星凯旋国际	2	462	17823
10	招商依云雍景湾	2	340	12174

2016年第47周，禅城区住宅成交3.4万 m²，环比增加71%，成交均价为13087元/m²，环比上涨12%。

南海区住宅成交情况

南海楼市量价止跌，限购镇街有新推售的项目迎集中签约潮。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

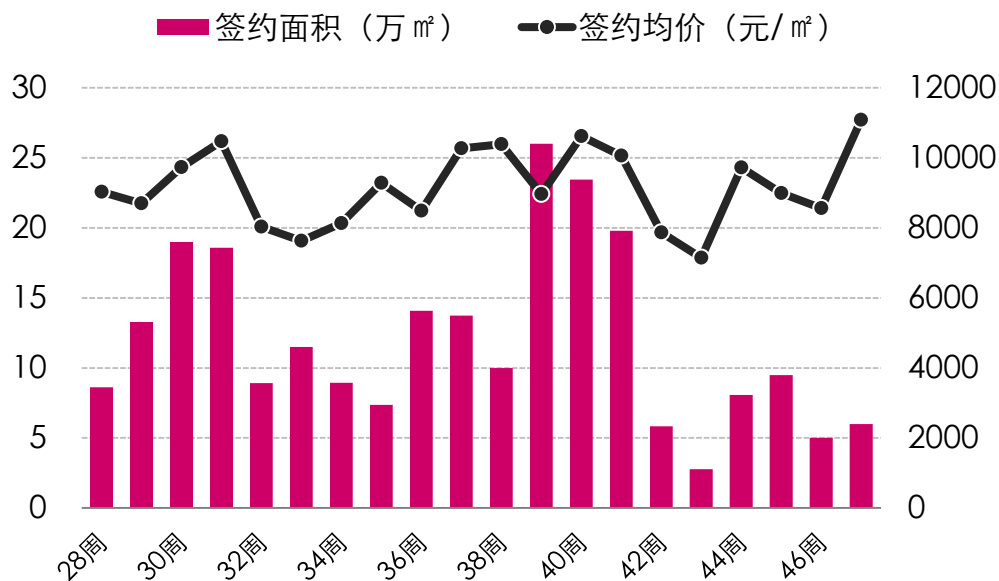
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	江滨花园锦绣龙湾	114	11244	8149
2	奥园1号	109	11233	22363
3	碧桂园翡翠湾	91	10092	6051
4	当代万国府MOMA	88	10068	22976
5	名澳汇锦桃园	70	7421	8699
6	中信山语湖	43	6960	11946
7	中海繁华里	42	4529	19408
8	中海金沙水岸	38	4812	12369
9	长信银湾	29	2639	9787
10	奥园公园一号	29	3752	12873

2016年第47周，南海区住宅成交13.1万㎡，环比增加15%，成交均价为12797元/㎡，环比上行18%。

顺德区住宅成交情况

限购区域中高端产品集中网签，顺德楼市量价齐升。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

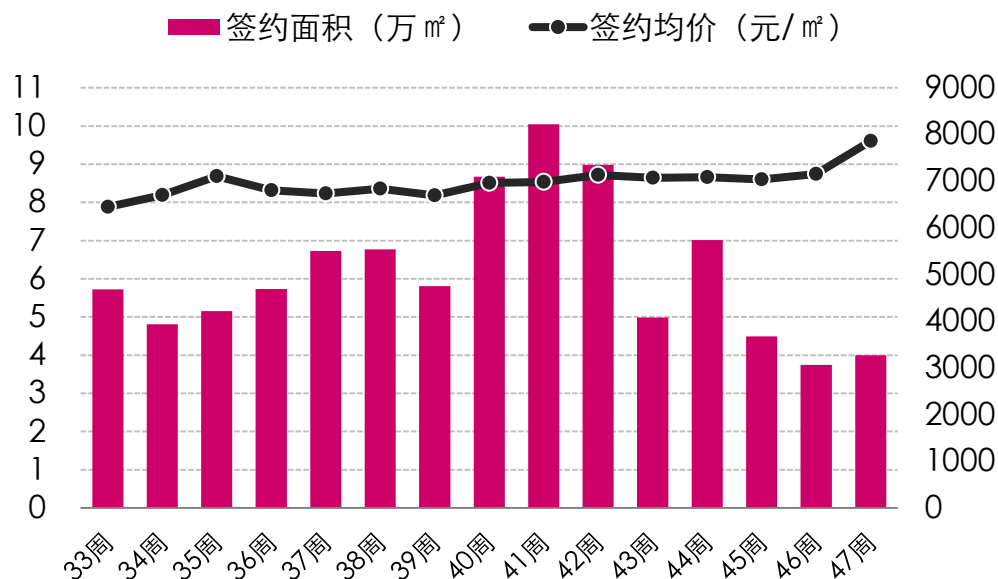
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	华侨城天鹅湖花园	57	8715	16706
2	藏珑华府	44	4286	15526
3	雅居乐英伦首府	42	4595	13902
4	双子星公馆	37	3017	7584
5	南湖花园	28	2983	4791
6	龙湖春江名城	17	1817	9401
7	荔园新天地	15	1485	17131
8	佛奥凯茵苑	13	1387	6325
9	顺德时代倾城	12	1509	8163
10	碧桂园华润新城之光	10	1193	13810

2016年第47周，顺德区住宅成交5.98万 m²，环比上升20%，成交均价为11086元/m²，环比上升29%。

三水区住宅成交情况

三水楼市销售回暖，楼价有上涨的趋势。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

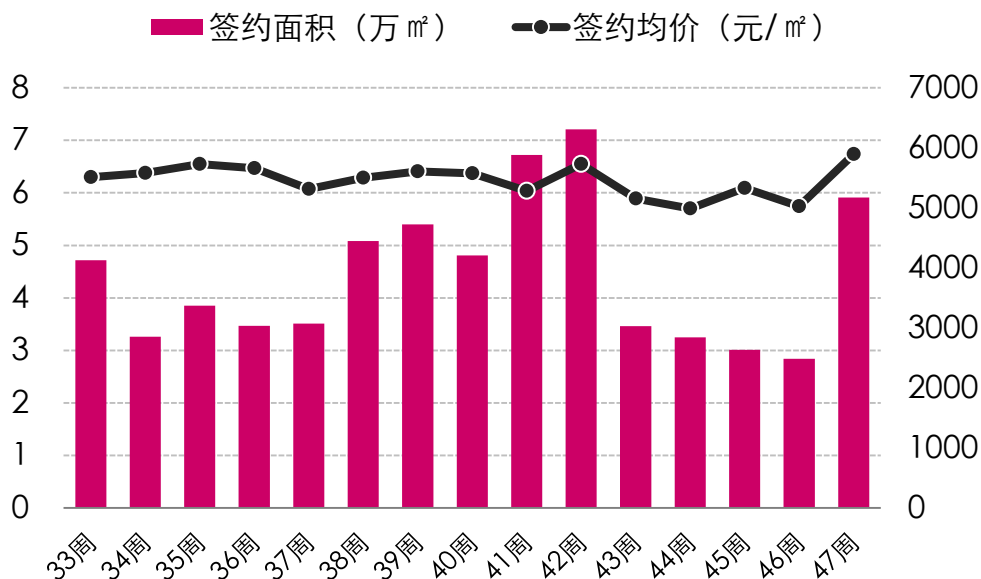
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	汇信华府	227	19546	6171
2	御江南	42	4475	7411
3	三水万达广场	37	5086	7991
4	华盛圆坊名荟花园	34	3044	5531
5	恒福新里程	20	1426	9112
6	万景豪园	20	1752	8230
7	山水龙盘	18	3476	14883
8	北江明珠花园	17	2502	5986
9	恒达花园	15	1753	7748
10	保利云上	10	1485	12459

2016年第47周，三水区住宅成交4万 m²，环比增加7%，成交均价为7858元/m²，环比上涨10%。

高明区住宅成交情况

高明楼市销量环比增加超1倍，楼价现上扬势头。

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 ²)	均价 (元/m ²)
1	美的西海岸花园	154	19635	5994
2	君御海城	87	10322	6195
3	三洲新天地	44	2746	4880
4	樵顺嘉园	32	2932	4622
5	江滨香格里拉花园	28	3014	5304
6	金富雅苑	25	2294	3590
7	碧桂园联丰天汇湾	13	1294	6138
8	丽日名都	11	545	5638
9	雅居蓝湾花园	11	1096	3362
10	沧江水岸花园	10	1024	3895

2016年第47周，高明区住宅成交5.91万 m²，环比增加108%，成交均价为5898元/m²，环比上涨17%。

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
禅城	万科城	2016/11/19	7座	142套	89㎡	精装10500元/㎡	9%
禅城	汇银W新港湾	2016/11/18	3座	120套	87㎡	毛坯8500元/㎡	13%
南海	奥园一号	2016/11/18	8座	124套	100-111㎡	精装20600-24000元/㎡	88%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

融创御府开放样板房，盐步御秀名门新推公寓产品。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	中海凤凰熙岸	11.19	开放板房	开放二期143㎡清水样板房。
	苹果公馆	11.20	开放板房	开放33-41㎡公寓板房，楼高18层，3梯28户，层高4.5米，可做复式，有带装修和毛坯可选。
南海	时代水岸	11.18-12.2	活动	《罗密欧与朱丽叶》在广州大剧院歌剧厅上演。项目在售82-113㎡带装修三四房，30-120㎡临街商铺，推出98折淘宝优惠。
	怡翠尊堤	11.19	开放板房	开放临江组团“嘉园”的第一批高层园景单位110、135㎡三四房欧式样板房。
	融创御府	11.19	开放板房	开放板房，12月首推1、4、5座85-137㎡毛坯三四房，楼高33层，2梯4户。
	连城湾	11.19	开销售中心	开放销售中心，将首推1座86、89、126㎡带装修三四房。
	碧桂园翡翠湾	11.19	推新	开售5、6座100-128㎡带装修三四房，楼高26层，2梯4户。
	御秀名门	11.19	推新	推30-60㎡单间、一房、二房公寓，层高3.3米，复式毛坯发售，平层及LOFT带装修发售。
顺德	怡翠晋盛	11.19	开放板房	开放243㎡复式板房，位于2层、顶层位置，合计59套。
	伦敦碧桂园	11.19	开放示范区	开放“克拉花海示范区”，首批产品将推88-160㎡洋房、270-388㎡别墅及23-291㎡商铺。
	碧桂园龙江华府	11.19	新品发布会	举行智能生活3.0新品发布会，即将加推建筑面积99-141㎡带装修三四房。
	凯蓝滨江名门	11.19	推新	加推建筑面积81-104㎡毛坯N+1户型。
	广佛颐景园	11.19	推新	开售9座110-133㎡毛坯三四房，2梯4户。
三水	三水万达广场	11.18	商场开业	举行商场开业仪式。月底加推44-69㎡带装修平层公寓。
	碧桂园翡翠山	11.19	活动	开启“醉”美摄影艺术鉴赏之旅。11月底发售90-153㎡三四房湖景洋房。

重点项目报广投放

恒大御湖湾
西樵山·听音湖 山水生态美宅
AZURE LAKE GRAND CITY

11.27 荣耀开盘

—约90-140m²湖景洋房 观山揽湖 带装修—

本周登记享**9折**优惠

11.19张宇唱响西樵
恒大星光音乐节

张宇歌星张宇、凤林火山、夏日部落激情开唱
免费取票0757-638 66666

恒大集团 400 889 3333 项目地址 佛山南海西樵山听音湖广场对面

恒大御湖湾11月17日 佛山日报、南方都市报

恒大御湖湾
西樵山·听音湖 山水生态美宅
AZURE LAKE GRAND CITY

《新中式园林 临湖会所 双泳池配套》

11.27 荣耀开盘

—约90-140m²湖景洋房 观山揽湖 带装修—

本周登记享**9折**优惠

638 66666

恒大集团 400 889 3333 项目地址 佛山南海西樵山听音湖广场对面

恒大御湖湾11月18日 佛山日报、南方都市报

佛山三水万达广场
GRAND OPENING

2016.11.18
佛山三水万达广场
盛大开幕
GRAND OPENING

餐饮全场**5折**

10元观影

全场消费满1.8折打车券

飞凡iPhone 7

零点iPad mini2

飞凡一元购

品牌礼 逛万达免费送 牛奶/抽纸巾

300-50 200-30

52元观影 K11-M

400 889 3333 项目地址 佛山南海西樵山听音湖广场对面

三水万达广场 11月16日 佛山日报

瑞丰地产 再下一城

凯蓝滨江
公城·华府·名门

项目我司于11月14日成功拿下容桂德胜河南岸10号地，成为瑞丰地产顺德区域第五个项目，楼面地价6033元/m²，创容桂出让地价的新高！

你再不来 后患无期

81-160m² 全新升级 一线江景四五房
11.19 盛大发售

发售当日惊喜连连，优惠不断，更有全年健康养生大礼包，买房即送！

0757 2809 8808

项目地址：顺德·容桂·德胜河南岸公园内

凯蓝滨江 11月18日 南方都市报

嘉信绿景花园
JAXIN CORONET GARDEN

三室而立·四室同堂

JUST NEED THREE TO FOUR ROOMS

套内面积 77-96m² 刚需三至四房
- 敬请期待 -

嘉信置業 金致物業 2636 3636

项目地址：顺德容桂二环路西侧

嘉信绿景花园 11月18日 南方都市报

祈福南湾半岛 果岭天地 THE Green

我和邻居之间隔着高尔夫

桂丹路上 全新6层电梯果岭洋房

CCTV 11.26 佛山赛区造园师 斩获南湾半岛专场 火热报名中

49万起 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 11月18日 佛山日报

中海凤凰熙岸

江园双景样板房盛大开放

100-140m² 板楼 / 热销加推

一梯两户 南北对流

188 2540 1688 · 季华二路南侧智慧公园旁

中海凤凰熙岸 11月18日 佛山日报



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

