

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2016.11.21-2016.11.27)

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 福州政府出楼市新规：新房要上市价格一分都不能涨

11月21日，福州市政府办公厅下发《福州市人民政府办公厅关于加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，再次出台地产调控新政，将二套房公积金贷款首付比例提高到50%。在限价措施方面，将所有楼盘备案价格上涨幅度由上一轮调控要求的10%以内调整为“零增长”。此外还强调，继续实行经营性住宅用地“限地价、竞配建”方式公开出让，严格审查房地产开发企业资金来源。

② 碧桂园涉足纯写字楼项目

碧桂园华亚广场，这是碧桂园与佛山本土房企华亚集团的合作项目，位于桂和路新世纪大酒店旁，地处金融高新D区，为纯商业办公写字楼。项目总建筑面积约7.3万 m^2 ，车位约900多个，标准层面积约1800 m^2 ，户型有65-91 m^2 、106-123 m^2 、159-177 m^2 等，预计在12月份开放销售中心。

③ 五矿拿下佛山首宗“限地价、竞配建”地块

五矿地产将奇槎地块收入囊中，成交价为148900万元，配建人才住房面积达55200 m^2 ，楼面价为9997.52元/ m^2 ，溢价37%。据克尔瑞发布的今年前三季度房企销售金额TOP100榜单显示，五矿地产以175亿元的流量金额入榜，排在第64位。这也是近两年，继融创、当代、泰禾、旭辉、金茂、阳光城之后，又一全国销售额TOP100榜上房企进驻佛山。



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德乐从、龙江、伦教三镇分别出让1宗商住地。

| 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/㎡) |
|------------|-----------------------|------|----------|-----|-----------|------------|
| 顺德区 | | | | | | |
| 2016-12-26 | 乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地块 | 商住 | 48054.67 | 3.5 | 32624 | 1940 |
| 2016-12-27 | 龙江镇东华北路侧隔海商住用地 | 商住 | 35195.87 | 3.0 | 26397 | 2500 |
| 2016-12-27 | 伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地块 | 商住 | 64263.73 | 3.0 | 73261 | 3800 |
| 高明区 | | | | | | |
| 2016-12-22 | 杨和镇和悦路以北、人盛路以西 | 工业 | 120193.6 | 3.0 | 6827 | 189 |
| 2016-12-26 | 西江新城文昌路以西、明国路以北 | 商住 | 97156.8 | 3.0 | 62170 | 2133 |

土地成交情况

五矿首入佛山市场，拿下佛山首宗限价地块。

| 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) | 成交总价 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) | 竞得者 |
|------------|----------------|------|----------------------|-----|-----------|---------------------|--------------------------|--------------|
| 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 | 148900 (配建55200) | 17651 | 五矿 |
| 三水区 | | | | | | | | |
| 2016-11-24 | 大塘镇兴唐路83-1号 | 工业 | 71643.66 | 2.0 | 4250 | 4250 | 297 | 佛山易升仓储服务有限公司 |

备注：五矿地块楼面地价已包含安置房3000元/m²的配建成本并且可售面积扣除了配建安置房的面积

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 | | | | | | |
| 2016-11-28 | 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 (最高9996) |
| 2016-11-28 | 南庄禅港西路西侧、紫洞西三路北侧 | 工业 | 79545.73 | 2.0 | 7716 | 485 |
| 南海区 | | | | | | |
| 2016-11-30 | 狮山镇松岗松夏工业园地段 | 工业 | 12199.4 | 2.5 | 915 | 300 |

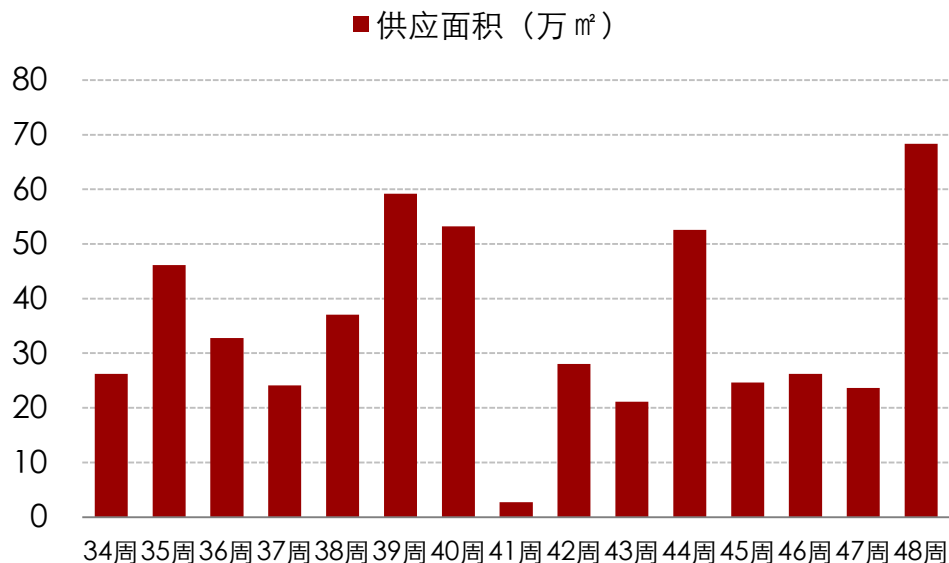


住宅市场

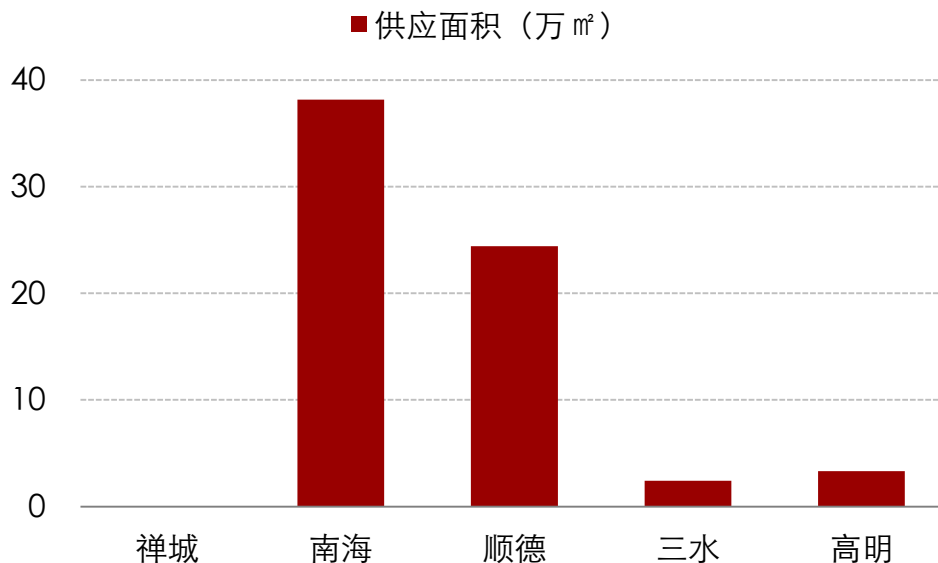
Housing market

11月末，众开发商积极入市，意欲冲刺年度业绩。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第48周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第48周，佛山全市新增住宅供应26372套共68.32万 m²，环比大幅增加189%。南海区纯新盘融创御府及次新盘金域缙香花园均批量拿取新货预售证，助推南海区新增量位居首位，顺德伦教碧桂园洋房、别墅产品齐入市，禅城区持续多周零供应。

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 | 2016-11-23 | 14栋 | 洋房 | 124 | 13055.35 | 3-4房：92-118 |
| | | 2016-11-23 | 15栋 | 洋房 | 124 | 12420.75 | 3-4房：91-109 |
| | 恒大城 | 2016-11-23 | 3号楼 | 洋房 | 145 | 13198.48 | 3房：89-97 |
| | 金名都 | 2016-11-23 | 17、18栋 | 洋房 | 468 | 46438.44 | 2-4房：84-161 |
| | 融创御府 | 2016-11-22 | 5座 | 洋房 | 124 | 12501.68 | 3-4房：89-113 |
| | | 2016-11-22 | 4座 | 洋房 | 126 | 12694.01 | 3-4房：89-113 |
| | | 2016-11-22 | 2、3座 | 洋房 | 248 | 24880.22 | 3-4房：88-114 |
| | | 2016-11-22 | 1座 | 洋房 | 128 | 14325.04 | 3-4房：86-138 |
| | 金地珑悦 | 2016-11-21 | 6座 | 洋房 | 120 | 13970.4 | 3-4房：89-144 |
| | 金域缙香花园 | 2016-11-21 | 11、12座 | 洋房 | 468 | 45981 | 3-4房：88-117 |
| | | 2016-11-25 | 10座 | 洋房 | 234 | 22989.72 | 3-4房：89-118 |
| | | 2016-11-25 | 8座 | 洋房 | 234 | 22979.19 | 3-4房：89-118 |
| | | 2016-11-25 | 9座 | 洋房 | 234 | 22994.79 | 3-4房：89-118 |
| | | 2016-11-25 | 7座 | 洋房 | 192 | 18758.09 | 3-4房：89-118 |
| | 万科金域国际花园 | 2016-11-21 | 5座1、2幢 | 洋房 | 216 | 21119.42 | 3-4房：88-136 |
| | 恒大御湖湾花苑 | 2016-11-24 | 34座 | 住宅公寓 | 460 | 23490.96 | 公寓：45-82 |
| | 西樵江滨花园锦绣龙湾 | 2016-11-24 | 35座 | 洋房 | 124 | 15583.02 | 3-4房：90-180 |
| 悦珑水岸花园 | 2016-11-25 | 11座 | 洋房 | 153 | 17304.21 | 3-4房：90-126 | |
| 国华新都 | 2016-11-25 | 47座 | 洋房 | 64 | 6960.08 | 3-4房：89-128 | |
| 南海合计 | | | | | 3986 | 381644.9 | |

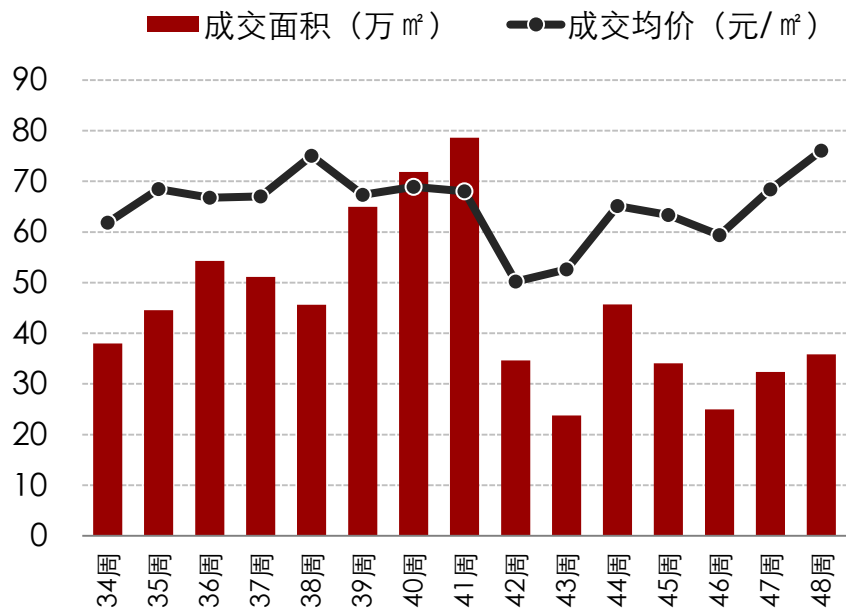
全市住宅供应明细

| 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(㎡) |
|------|----------|------------|------------------|------|-------------|---------------|-----------------|
| 顺德 | 逸豪星座居 | 2016-11-23 | 1、2、5、6、7、10、11座 | 洋房 | 388 | 63746.82 | 3-4房: 102-159 |
| | 双子星公馆 | 2016-11-24 | 8座 | 洋房 | 24 | 2536.57 | 3房: 81-82 |
| | 美的花湾花园 | 2016-11-25 | 5、6座 | 洋房 | 384 | 39865.43 | 3-4房: 90-111 |
| | 伦教碧桂园御府 | 2016-11-25 | 25座 | 洋房 | 28 | 4257.7 | 4房: 144 |
| | | 2016-11-25 | 3-4座、12-22座 | 洋房 | 761 | 94997.23 | 3-4房: 88-126 |
| | 伦教碧桂园珑湾苑 | 2016-11-25 | 16-24、31-36座 | 别墅 | 30 | 11605.78 | 别墅: 345-436 |
| | | 2016-11-25 | 1座 | 洋房 | 121 | 15975.92 | 3-4房: 97-158 |
| | 中怡名都广场 | 2016-11-25 | 1座 | 洋房 | 96 | 11132.52 | 3-4房: 98-129 |
| 顺德合计 | | | | | 1832 | 244118 | |
| 三水 | 鸿安花园 | 2016-11-25 | 2座 | 洋房 | 240 | 24335.55 | 3-4房: 89-116 |
| | 三水合计 | | | | | 240 | 24335.55 |
| 高明 | 宜丰豪庭 | 2016-11-23 | 3座 | 洋房 | 88 | 9149.14 | 3-4房: 90-117 |
| | | 2016-11-23 | 4座 | 洋房 | 84 | 8736.84 | 3-4房: 90-117 |
| | 欧浦花城 | 2016-11-25 | 6座 | 洋房 | 71 | 7418.12 | 2-3房: 80-117 |
| | | 2016-11-25 | 5座 | 洋房 | 71 | 7776.87 | 2-4房: 80-141 |
| | 高明合计 | | | | | 314 | 33080.97 |

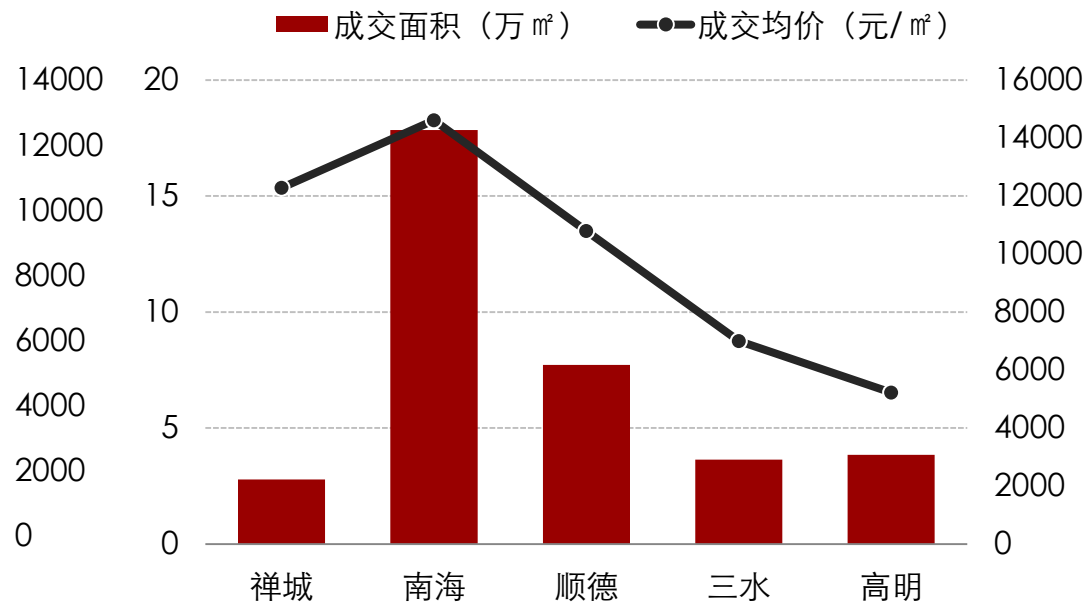
全市住宅成交情况

11月末，佛山部分高价住宅项目成交向好，楼市翘尾成交，量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



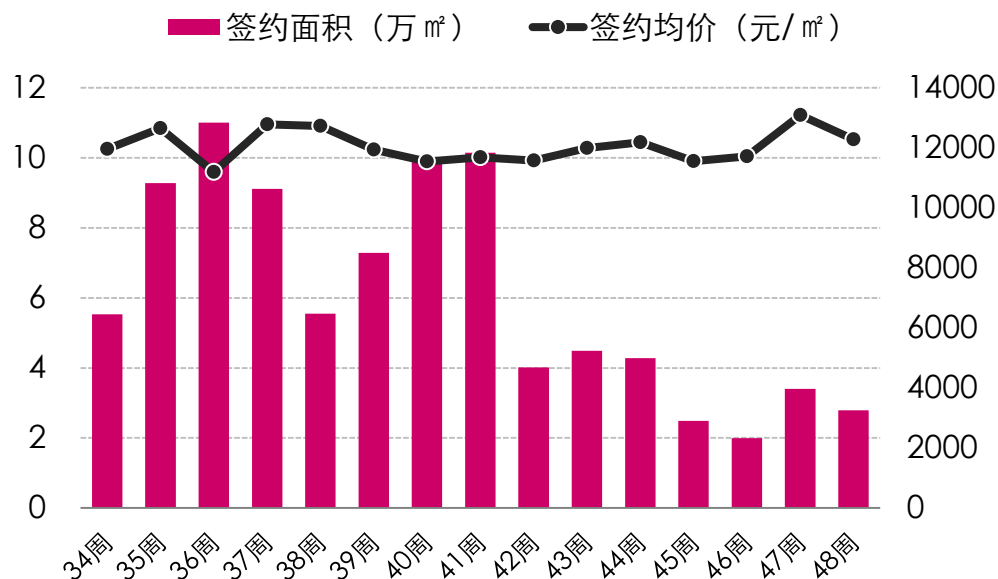
2016年第48周佛山五区商品住宅成交情况



2016年第48周，佛山全市住宅成交3275套，共35.85万 m²，环比增加11%，成交均价为11830元/ m²，环比上涨11%。广佛交界高价项目成交向好，支撑南海区楼市量价暂居五区首位。

禅城楼市成交量价齐跌。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

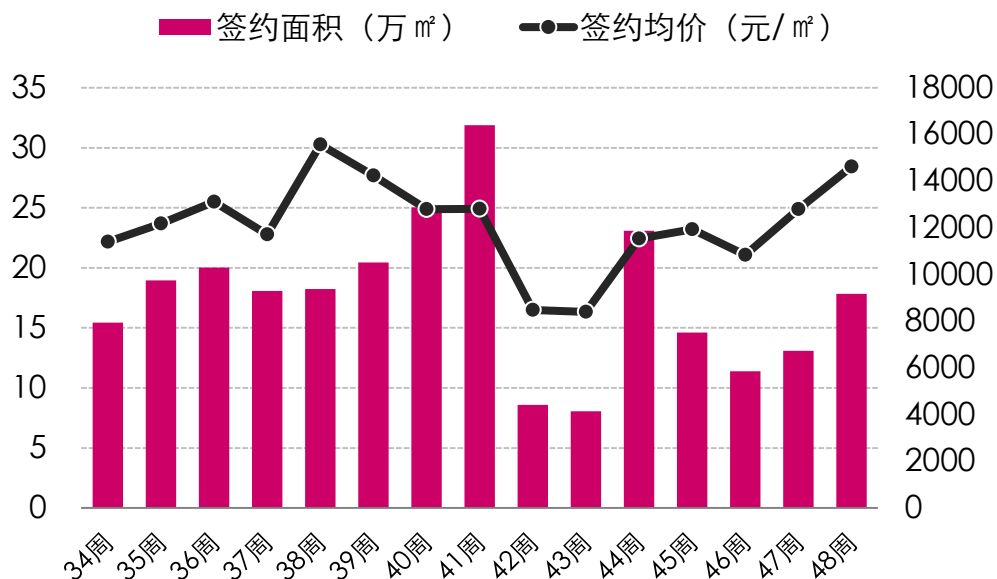
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
|----|---------|--------|----------------------|------------------------|
| 1 | 绿地璀璨天城 | 11 | 1545 | 17813 |
| 2 | 龙光水悦龙湾 | 8 | 850 | 6984 |
| 3 | 保利碧桂园天汇 | 6 | 823 | 17548 |
| 4 | 普君新城 | 4 | 391 | 13474 |
| 5 | 领地海纳珑庭 | 4 | 323 | 8364 |
| 6 | 龙光天湖华府 | 3 | 271 | 18182 |
| 7 | 融利大厦 | 3 | 300 | 12701 |
| 8 | 岭南天地璟轩 | 2 | 651 | 33348 |
| 9 | 非凡领域 | 2 | 329 | 13789 |
| 10 | 星星凯旋国际 | 2 | 245 | 17606 |

2016年第48周，禅城区住宅成交2.79万 m²，环比减少18%，成交均价为12283元/m²，环比下滑6%。

南海区住宅成交情况

南海楼市量价持续上行，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

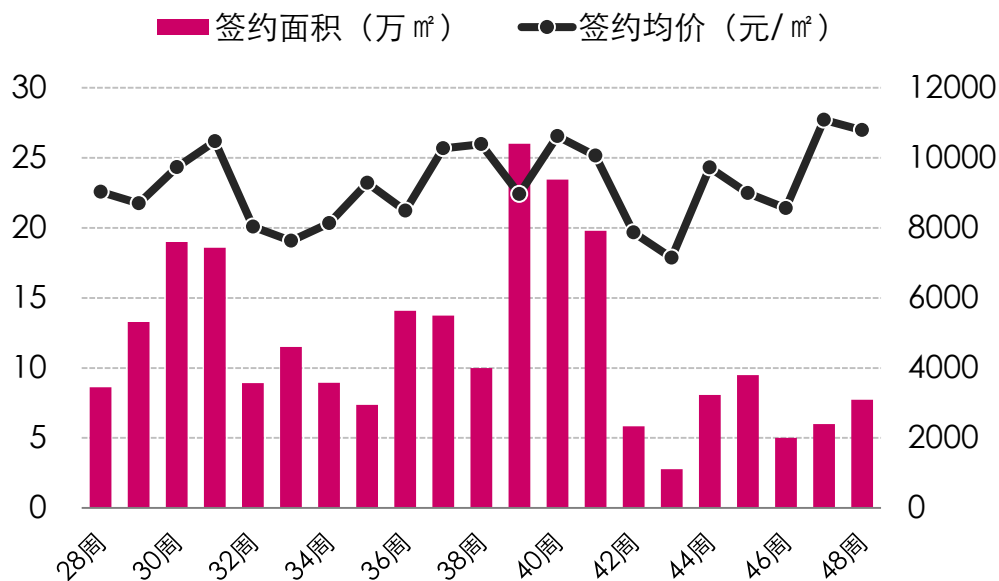
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (㎡) | 均价 (元/㎡) |
|----|-----------|--------|--------|----------|
| 1 | 万科金域缙香 | 373 | 36872 | 18393 |
| 2 | 当代万国府MOMA | 209 | 24107 | 22687 |
| 3 | 恒大城 | 125 | 11263 | 9678 |
| 4 | 碧桂园翡翠湾 | 91 | 10545 | 6081 |
| 5 | 江滨花园锦绣龙湾 | 85 | 8217 | 8356 |
| 6 | 恒大御湖湾花苑 | 58 | 5692 | 9957 |
| 7 | 南海万科广场 | 54 | 5029 | 26683 |
| 8 | 金地珑悦 | 44 | 3981 | 16968 |
| 9 | 悦珑水岸花园 | 39 | 3944 | 6898 |
| 10 | 奥园公园1号 | 33 | 4257 | 13298 |

2016年第48周，南海区住宅成交17.85万㎡，环比增加36%，成交均价为14618元/㎡，环比上行14%。

顺德区住宅成交情况

良桂中心区持续网签，顺德楼市量升价跌。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

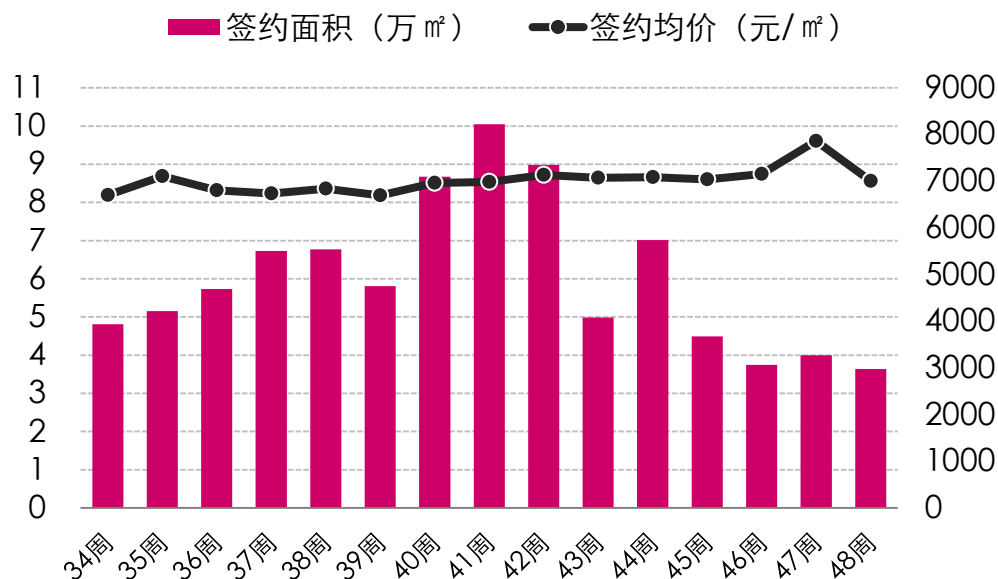
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
|----|-----------|--------|----------------------|------------------------|
| 1 | 华侨城天鹅湖 | 124 | 19687 | 14315 |
| 2 | 雅居乐英伦首府 | 85 | 9351 | 11322 |
| 3 | 龙光水悦熙园 | 37 | 3866 | 7672 |
| 4 | 凯蓝滨江名门 | 32 | 3109 | 11450 |
| 5 | 双子星公馆 | 28 | 2722 | 8211 |
| 6 | 龙湖春江名城 | 22 | 2401 | 9346 |
| 7 | 藏珑华府 | 22 | 2028 | 15375 |
| 8 | 龙江协兴购物中心 | 17 | 2037 | 6708 |
| 9 | 顺德时代倾城 | 14 | 1670 | 7961 |
| 10 | 碧桂园华润新城之光 | 13 | 1577 | 13926 |

2016年第48周，顺德区住宅成交7.72万 m²，环比上升29%，成交均价为10792元/m²，环比下跌3%。

三水区住宅成交情况

三水楼市销量下跌，楼价上周升至高点后有所回落。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

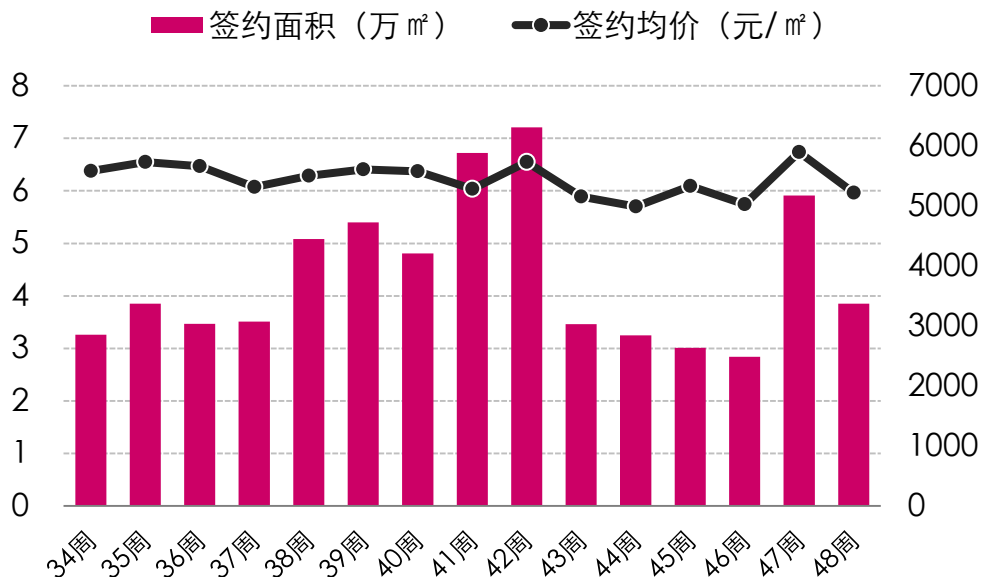
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
|----|----------|--------|----------------------|------------------------|
| 1 | 绿湖爱伦堡 | 65 | 7022 | 6455 |
| 2 | 御江南 | 58 | 6153 | 7511 |
| 3 | 华盛圆坊名荟花园 | 24 | 2146 | 5529 |
| 4 | 恒福新里程 | 21 | 1168 | 9266 |
| 5 | 万景豪园 | 21 | 1887 | 8152 |
| 6 | 三水万达广场 | 12 | 1427 | 7431 |
| 7 | 莱福花园 | 11 | 945 | 4873 |
| 8 | 恒达花园 | 11 | 1327 | 7610 |
| 9 | 华瑞帝景湾花园 | 11 | 1254 | 7144 |
| 10 | 碧堤雅苑 | 11 | 1462 | 8859 |

2016年第48周，三水区住宅成交3.64万 m²，环比减少9%，成交均价为7006元/m²，环比下跌11%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价上周大幅度升高后，本周惯性下滑。

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 | 三洲新天地 | 42 | 2621 | 4798 |
| 2 | 美的西海岸花园 | 39 | 4704 | 5864 |
| 3 | 樵顺嘉园 | 37 | 3519 | 4580 |
| 4 | 江滨香格里拉花园 | 25 | 2695 | 5653 |
| 5 | 雅居蓝湾花园 | 20 | 1625 | 4449 |
| 6 | 金富雅苑 | 15 | 1368 | 3682 |
| 7 | 君御海城 | 15 | 1872 | 6162 |
| 8 | 明银凯伦堡豪庭 | 15 | 1359 | 3271 |
| 9 | 碧桂园联丰天汇湾 | 11 | 1234 | 6044 |
| 10 | 能信水岸华庭 | 9 | 794 | 5193 |

2016年第48周，高明区住宅成交3.85万 m²，环比减少35%，成交均价为5219元/m²，环比下跌11%。

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 |
|----|--------|------------|--------|------|-----------------|------------------|-----|
| 南海 | 万科金域缙香 | 2016/11/24 | 13、14座 | 492套 | 90、120㎡ | 精装18500-19500元/㎡ | 35% |
| 南海 | 南海万科广场 | 2016/11/25 | 5座1幢 | 193套 | 90-136㎡ | 精装27000元/㎡ | 30% |
| 南海 | 珠水豪庭 | 2016/11/26 | 11、12座 | 270套 | 86-127㎡ | 部分精装24000元/㎡ | 95% |
| 三水 | 碧桂园翡翠山 | 2016/11/26 | 4、5座 | 154套 | 90、113、125、153㎡ | 精装6500元/㎡ | 84% |

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

土拍市场热火朝天，楼市也不甘示弱，本周多盘推新或开放新板房。

| 区域 | 楼盘名称 | 活动时间 | 活动类型 | 营销活动内容 |
|----|---------|-------|-------|-----------------------------------------------------------|
| 禅城 | 领君广场 | 11.25 | 推新 | 推30-120㎡带装修公寓，楼高21层，4梯21户。 |
| | 合景新鸿基泷景 | 11.26 | 开放板房 | 开放188-230㎡联排别墅板房，地下一层，地上三层。 |
| | 保利翡翠公馆 | 11.26 | 开放板房 | 开放新板房，12月初推2、8座95-125㎡，楼高30层，2梯4户。 |
| | 星星凯旋国际 | 11.27 | 推车位 | 开卖二期四期车位，待产权发售，吹风价约20-26万/个。 |
| 南海 | 桂丹颐景园 | 11.26 | 推新 | 推全新组团玉轩2座90㎡毛坯新品，楼高33层，2梯4户。 |
| | 恒大城 | 11.26 | 推新 | 推3栋89-97㎡带装修三房，楼高30层，2梯5户。佛山恒大城26日在南海万科广场开放外展点。 |
| | 南海万科广场 | 11.26 | 推新 | 开售三期5座86、88、136㎡带装修三四房，楼高40层，2梯6户。 |
| | 樵汇花园 | 11.26 | 推新 | 推售2期7座88-103㎡毛坯三房，楼高16层，2梯4户。 |
| | 珠水豪庭 | 11.26 | 推新 | 首推11、12座90、126三四房，楼高33-37层，2梯4户，带装修或毛坯可选。 |
| | 奥园冠军城 | 11.26 | 推商铺 | 开卖18-300㎡临街和商场毛坯商铺，首40000元/㎡，二层30000元/㎡，前5年将由开发商进行统一经营管理。 |
| | 保利葉公馆 | 11.26 | 开放板房 | 开放洋房样板间，12月中旬开盘。项目首推1、2、4座93-140㎡带装修三四房。 |
| | 绿地香颂公馆 | 11.27 | 开放板房 | 开放样板房参观，首批产品为1-4座95-128㎡带装修三房，楼高17层，2梯4户。 |
| | 恒大御湖湾 | 11.27 | 推新 | 开售B区21、22座90、91㎡带装修三房，楼高12层，2梯4户。 |
| 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 11.26 | 新品发布会 | 举行新品发布会，即将推出30-56㎡公寓，3梯25户和4梯38户，平层或复式，平层楼高3米。 |
| | 朗宁郡 | 11.26 | 推新 | 推7座86-98㎡毛坯三四房，楼高29层，2梯4户。 |
| 三水 | 三水万达广场 | 11.26 | 推公寓 | 推44-69㎡带装修平层公寓，楼高29层，目前已有VR样板房供参考。 |
| | 盛凯尚城 | 11.26 | 开放板房 | 开放3期洋房样板间，12月中旬开卖，楼高27层，2梯5户，主打86、103㎡毛坯三房。 |
| | 碧桂园翡翠山 | 11.26 | 推新 | 开卖五期【幸福里】4、5座90、105、153㎡带装修三四房，楼高28层，3梯5户。 |

重点项目报广投放

Château De Tiers
绿地·香颂公馆

世界绿地·广佛理想家
90-128m² 定制样板房盛大开放

66611888 大沥体育公园旁

绿地集团

绿地香颂公馆 11月25日 佛山日报

恒大帝景
Kingsman Residence

暖南五室 三代共团圆
上东区·桂畔海 294-325m² 家族华宅
[年终感恩有礼, 恒大为您加“游”]

0757-2225 9888

恒大集团

恒大帝景 11月25日 珠江商报

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25日 南方都市报、佛山日报

重点项目报广投放

恒大集团
世界500强

俄罗斯大马戏
悦动广佛

12月3日销售中心开放

恒大悦府
EVERGRANDE MANSION
悦动广佛

大城启 悦广佛

千灯湖, 约91-143m²湖景豪宅盛装启幕

0757-85859999

恒大悦府 11月25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 本周六佛山赛区选拔赛
非常6+1 祈福南湾半岛专场开启

49万
起
不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 11月25日 佛山日报

赢张学友门票 冲刺万元大奖

天湖华府

无音乐 不青春

龙光20年音乐盛典

8378 8883

龙光天湖华府 11月22日、24日 佛山日报

珠水豪庭：纯新盘正式开售

11月26日

广佛交界珠水豪庭盛大开盘，此次推出楼高33层的11号楼和楼高37层的12号楼，均为两梯四户设计，面积为约85-127㎡的三四房。





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

