



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第48周：土地市场热闹 一手房量价齐跌

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 3083 套，较前周减少 373 套，成交面积为 33.08 万平米，环比减少 9.0%，成交均价为 11192 元/平米，环比下跌 6.7%。（其中顺德区以套内面积计算，下同）

从上周各区成交套数来看，禅城区成交 402 套，环比增加 57.6%；南海区成交 1048 套，环比减少 36.6%；顺德区成交 975 套，环比增加 19.0%；三水区成交 383 套，环比增加 11.7%；高明区成交 275 套，环比减少 28.9%。在成交均价上，禅城区均价 12108 元/平米，环比下跌 1.4%；南海区均价 11629 元/平米，环比下跌 19.5%；顺德区均价 13623 元/平米，环比上涨 12.9%；三水区均价 6832 元/平米，环比下跌 2.5%；高明区均价 5194 元/平米，环比下跌 0.5%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周土地市场热闹，地块出让数量增多，禅城区和顺德区均有商住用地成交，绿城联合九龙仓首入佛山，拍下禅城商住地，刷新当地楼面价；一手房新增预售量有所减少，周末项目开盘及暖场活动减少。上周佛山市一手房成交量小幅回落，南海区成交量下滑明显；上周全市成交均价环比下跌，但整体均价仍保持在万元以上。上周全市整体表现为量价齐跌。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
政府	<p>📍 国务院：研究住宅用地使用权到期后续期的法律安排 观点地产网 2016-11-28</p> <p>11月27日，中央人民政府发布《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》。《意见》指出，产权制度是社会主义市场经济的基石，保护产权是坚持社会主义基本经济制度的必然要求。加强产权保护，根本之策是全面推进依法治国。</p>
	<p>📍 11月全国首套房贷平均利率为4.45% 首次回涨 顺德楼市 2016-12-03</p> <p>融搜索平台融360发布最新房贷报告显示，从全国首套房贷平均利率走势来看，11月全国首套房贷平均利率为4.45%，首次回涨，同比去年11月的4.64%下降19个百分点。</p>
城建	<p>📍 广佛肇高速三水段明年动工 2019年全线通车 佛山日报 2016-11-29</p> <p>广佛肇高速佛山段年底前将开工建设。该高速经过三水中部乐平、云东海，并设有3个出入口，有助于三</p>

	<p>水加速融入广佛肇经济圈。</p> <p>④ 顺德乐龙路全线试通车 串联起一环、南二环等路网 佛山日报 2016-12-02 顺德北部片区重点建设项目乐龙路全线1日试通车，由北向南依次将佛山一环、龙洲路、南二环、顺番公路等重要干道串联成网，强化了顺德与禅桂中心组团之间的联系，并缓解121省道、325国道等过境交通压力。</p>
开 发 商	<p>④ 富力前11月合约销售额561.3亿元 同比增24% 观点地产网 2016-12-02 年度累计至2016年11月底，总合约销售金额约人民币561.3亿元，合约销售总面积约428.92万平方米。与去年同期相比，销售收入和销售面积分别上升24%和19%。</p> <p>④ 万科前11月销售3413.6亿元 新增17个项目耗资146亿元 观点地产网 2016-12-02 2016年11月份公司实现销售面积258.8万平方米，销售金额294.7亿元。前11月份，万科累计实现销售面积2598.7万平方米，销售金额3413.6亿元。</p>

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2016年第48周（2016年11月28日—2016年12月04日），佛山市公告拟交易10宗土地，总面积为41.65万平方米。

2016年第48周佛山房地产市场土地供应一览表

交易编码	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	挂牌日期
TD2016(NH)W G0028	挂牌	南海区狮山镇小塘三环东 地段	11.79	住宅	2016/11/28
TD2016(SS)WG 0022	挂牌	三水工业园区D区66号	2.00	工业	2016/11/29
TD2016(SS)WG 0021	挂牌	三水工业园区D区15号	2.23	工业	2016/11/29
TD2016(SS)WG 0023	挂牌	三水工业园区D区67号	2.67	工业	2016/11/29
TD2016(SS)WG 0024	挂牌	三水区云东海街道高丰村 委会“高丰涌”（土名）以 南	0.91	商业	2016/11/30
TD2016(SD)W G0035	挂牌	顺德区均安镇仓门居委会 百安南路地块	2.13	住宅	2016/11/30
TD2016(SD)W G0036	挂牌	顺德区北滘镇工业大道东 侧01-B2-03-1地块	0.40	商业	2016/11/30
TD2016(SS)WG 0027	挂牌	三水工业园区C区81号	6.67	工业	2016/12/2
TD2016(SS)WG	挂牌	三水工业园区电商园4号	6.67	其他	2016/12/2

交易编码	交易方式	地块位置	地块面积(万平米)	地块用途	挂牌日期
0026					
TD2016(SS)WG 0025	挂牌	三水工业园区电商园1号	6.19	工业	2016/12/2

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2016年第48周(2016年11月28日—2016年12月04日),佛山市成交5宗土地,总成交面积为20.41万平方米,成交金额20.59亿元,其中住宅用地有2宗,成交面积为6.88万平方米,成交金额为19.51亿元。

2016年第48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(万平米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	商业建面(平米)	交易日期
TD2016(CC) WG0007	禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	4.96	3.5	173600	浙江绿九置业有限公司	9996	住宅	69469	2016/11/28
TD2016(SD) WG0028	顺德区杏坛镇中心区 N-XT-02-01-B-04地块	1.92	3	21412	陈泽明	3719	住宅	23031	2016/12/1

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第48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：汇诚鸿图数据平台】

2016年第48周佛山房地产市场土地成交一览表·其它

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	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(CC) WG0008	禅城区南庄镇禅港西路西侧、紫洞西三路北侧	7.95	2	7716.00	佛山科力远混合动力科技有限公司	485	工业	2016/11/28
TD2016(NH) WG0022	南海区狮山镇松岗松夏工业园地段	1.22	2.5	914.96	佛山市南海东方澳龙制药有限公司	300	工业	2016/11/30
TD2016(SS) WG0020	三水区西南街道百威大道3号10座	4.36	2	2290	广州益力多乳品有限公司	263	工业	2016/12/1

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2016年第48周(2016年11月28日—2016年12月04日),佛山市共有19个楼盘新增21个预售证,预售商品房总面积为35.67万平方米,其中预售住宅总面积为23.04万平方米。

2016年第48周佛山房地产市场新增预售一览表

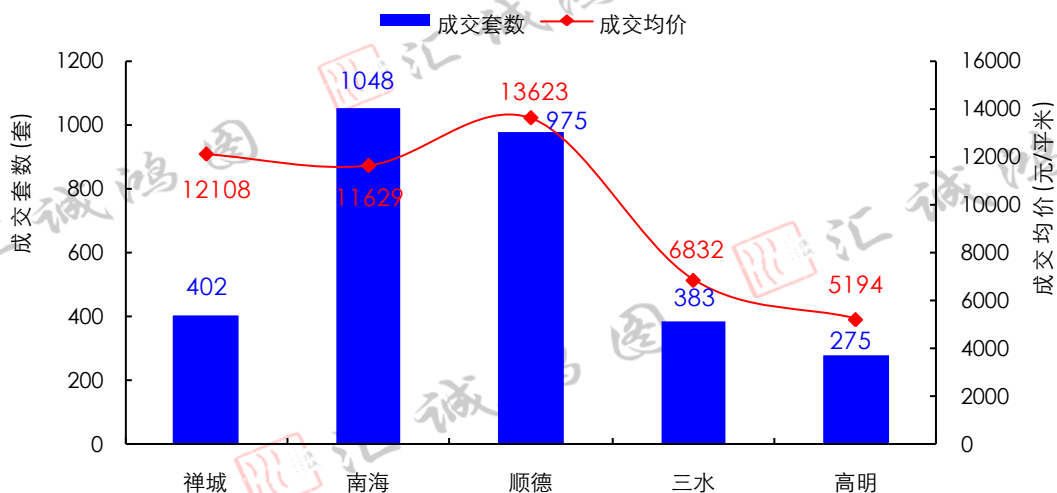
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平方米)				开发商
					住宅	商业	办公	其它	
11月29日	奥园君珩花园	南海	南海区桂城街道-金科路3号	住宅/商铺	2.73	0.10	0.00	0.00	佛山奥冠置业有限公司
11月29日	保利心语花园	南海	南海区桂城街道港口路2号	商铺	0.00	0.17	0.00	0.00	佛山保利弘盛房地产开发有限公司
11月29日	誉江华府	南海	南海区九江镇江滨新区331号	住宅/商铺	2.41	0.10	0.00	0.00	佛山市南海江浦湾房地产有限公司
11月30日	依云华府	南海	南海区狮山镇罗村管理处北湖一路“信友产业园”地段	住宅/商铺	1.91	0.25	0.00	0.00	佛山依云孝德房地产有限公司
11月30日	保利雅苑	南海	南海区桂城街道桂澜路以东	住宅/商铺	1.63	0.14	0.00	0.00	保利华南实业有限公司
11月30日	保利紫山国际花苑	南海	南海区里水镇里水大道南53号	住宅/商铺	1.42	0.04	0.00	0.00	佛山市南海区景元房地产有限公司
11月30日	樵山明珠公馆	南海	南海区西樵镇爱国村杏头村“独岗边”	车位	0.00	0.00	0.00	0.26	佛山市百润成房地产开发有限公司
11月30日	樵山明珠公馆	南海	南海区西樵镇爱国村杏头村“独岗边”	商铺/公寓	0.00	0.45	1.99	0.00	佛山市百润成房地产开发有限公司
11月30日	天安中心	南海	南海区桂城街道-桂城	车位	0.00	0.00	0.00	0.80	佛山市天安数码城有限公司
11月30日	泓信华府	南海	南海区沙头水南桂香路东侧	车位	0.00	0.00	0.00	0.40	佛山市泓信置业有限公司
11月30日	桂丹颐景园	南海	南海区丹灶镇桂丹西路21.22号	住宅	2.36	0.00	0.00	0.00	佛山颐景园置业发展有限公司
12月2日	金色诚悦花园	南海	南海区桂城街道海八路北侧63号地段	住宅/商铺	4.37	0.10	0.00	0.00	佛山市南海区万融房地产有限公司
12月2日	樵汇花园	南海	南海区西樵镇官太路9号	住宅	1.39	0.00	0.00	0.00	佛山市南海区西樵天地源置业有限公司
12月2日	樵汇花园	南海	南海区西樵镇官太路9号	住宅/商铺	1.10	0.09	0.00	0.00	佛山市南海区西樵天地源置业有限公司
11月28日	银业汇中大厦	顺德	大良街道办事处云路社区居民委员会南国东路3号	商铺/公寓	0.00	0.17	1.43	0.00	佛山银业汇中房地产发展有限公司
12月1日	双子星公馆	顺德	大良街道办事处近良社区居民委员会南屏路11号	住宅/商铺	0.34	0.04	0.00	0.00	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司

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	办公	其它	
12月1日	龙江协兴购物中心	顺德	龙江镇文华社区居民委员会文华路9号	住宅	1.57	0.00	0.00	0.00	广东协兴投资股份有限公司
12月1日	北滘雅居乐花园	顺德	北滘镇君兰社区居民委员会林上北路火炬路2号	住宅	1.80	0.00	0.00	0.00	佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司
11月30日	德富置业大厦	顺德	乐从镇乐从社区居民委员会新桂路A78号	商铺/写字楼	0.00	0.23	4.71	0.00	佛山市顺德区德怡房产有限公司
11月29日	山水一品花园	三水	三水区西南街道三兴路11号	车位	0.00	0.00	0.00	1.14	佛山市三水汇方房地产开发有限公司
11月28日	誉基誉憬湾	高明	高明区荷城街道学府路9号	车位	0.00	0.00	0.00	0.03	佛山市誉基房地产开发有限公司

2、总体成交状况

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 3083 套；总成交面积为 33.08 万平方米；成交均价为 11192 元/平方米；总成交额为 37.02 亿元。

2016年48周佛山各区一手住宅成交情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第48周各区一手住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积(万平方米)	成交金额(万元)	成交均价
禅城	402	4.22	51066	12108
南海	1048	11.25	130850	11629
顺德	975	10.69	145646	13623

三水	383	4.10	28015	6832
高明	275	2.81	14613	5194
全市	3083	33.08	370191	11192

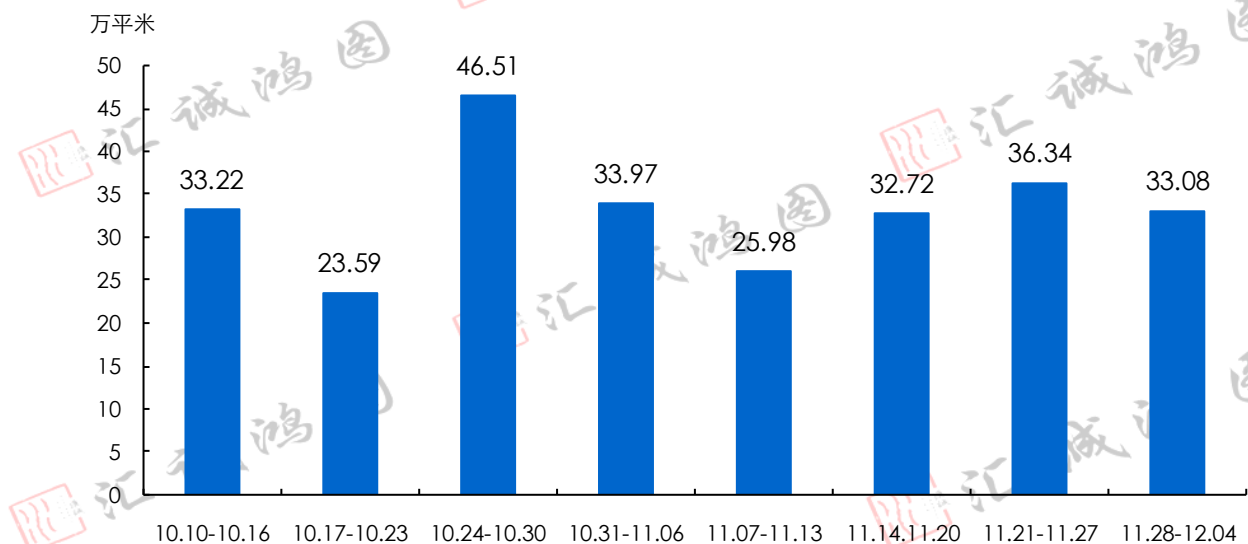
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比上升 57.6%，南海区环比下降 36.6%，顺德区环比上升 19.0%，三水区环比上升 11.7%，高明区环比下降 28.9%。

从各区成交面积环比上，南海区和高明区成交面积环比减少，分别为 35.6%和 27.0%。其余区域成交面积环比增加，其中禅城区增幅最大，为 51.3%，其次是顺德区，环比增加 24.6%，三水区成交面积环比增加 12.6%。

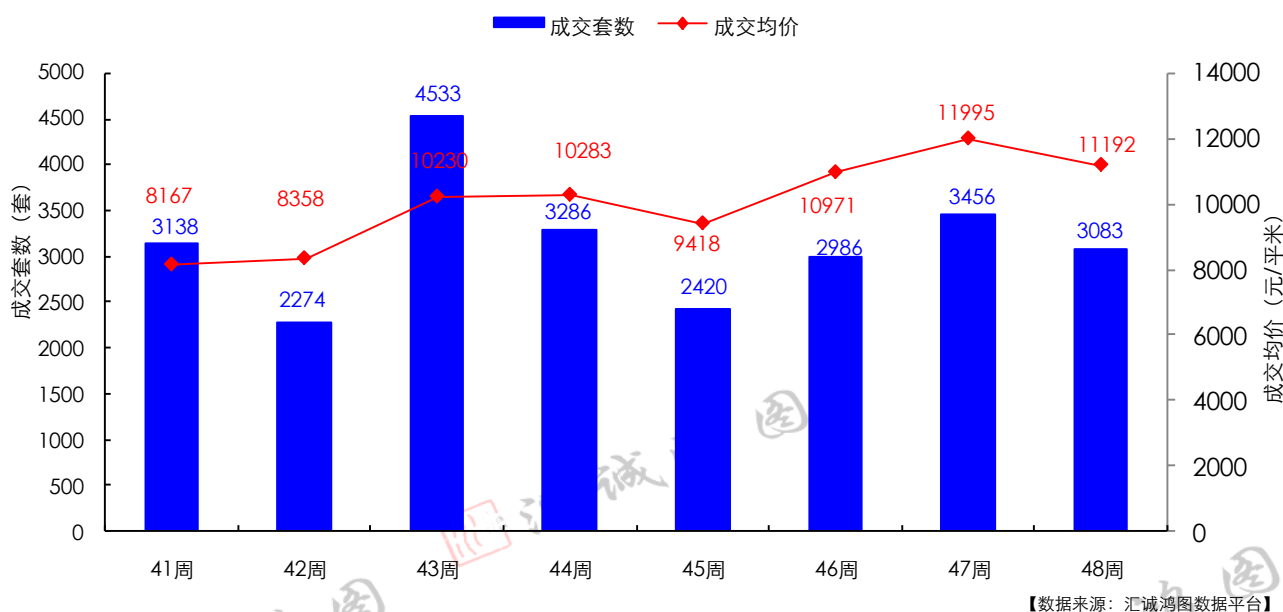
在成交均价上，仅顺德区成交均价环比上涨，为 12.9%。其余区域成交均价环比下跌，其中南海区跌幅最大，为 19.5%，其次是三水区，环比下跌 2.5%，禅城区环比下跌 1.4%，高明区环比下跌 0.5%。

2016年第48周佛山市近期成交面积走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

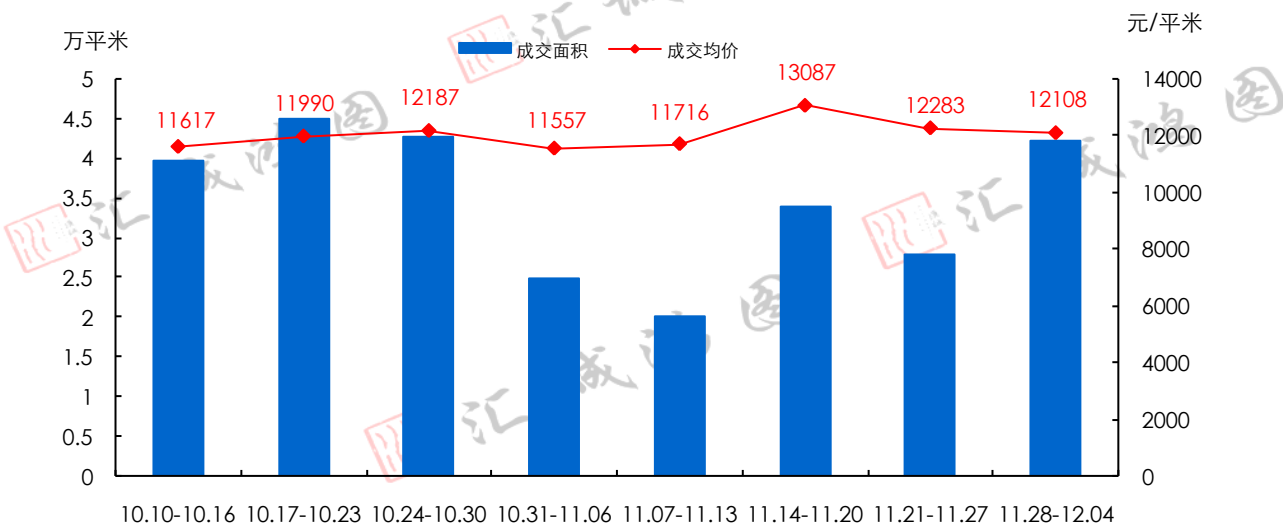
2016年第48周佛山市一手住宅成交走势



3、主要区域成交状况

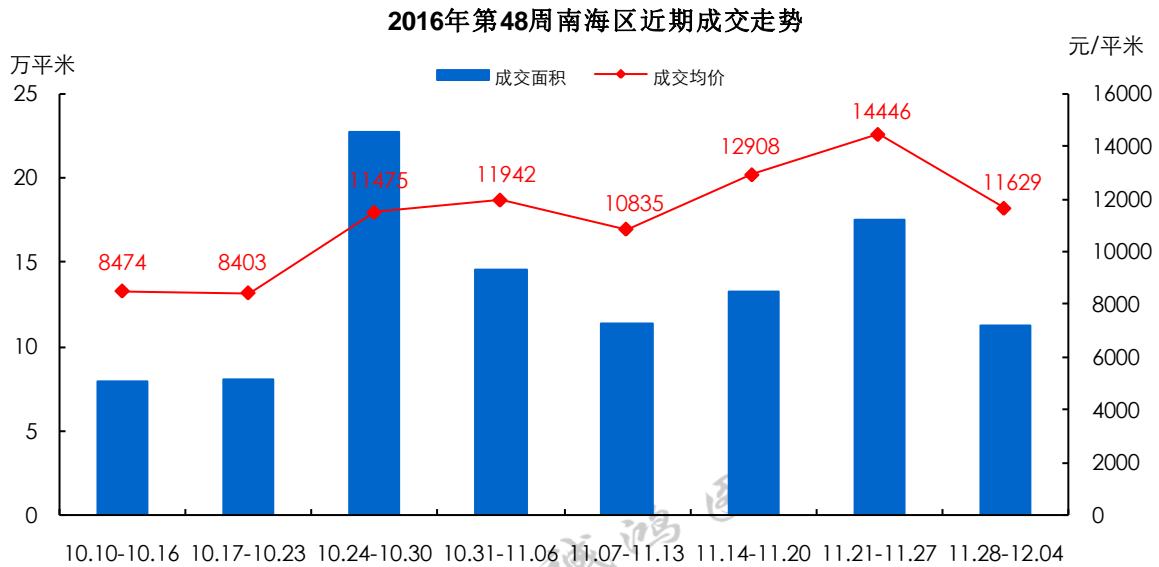
禅城：

2016年第48周禅城区近期成交走势



上周禅城区住宅成交 402 套，较上周增加 147 套；成交面积为 4.22 万平方米，环比增加 51.3%；成交均价为 12108 元/平方米，环比下跌 1.4%。楼盘成交量前三名分别为，万科城成交 72 套；时代香海彼岸苑成交 53 套；汇银新港湾花园成交 38 套。

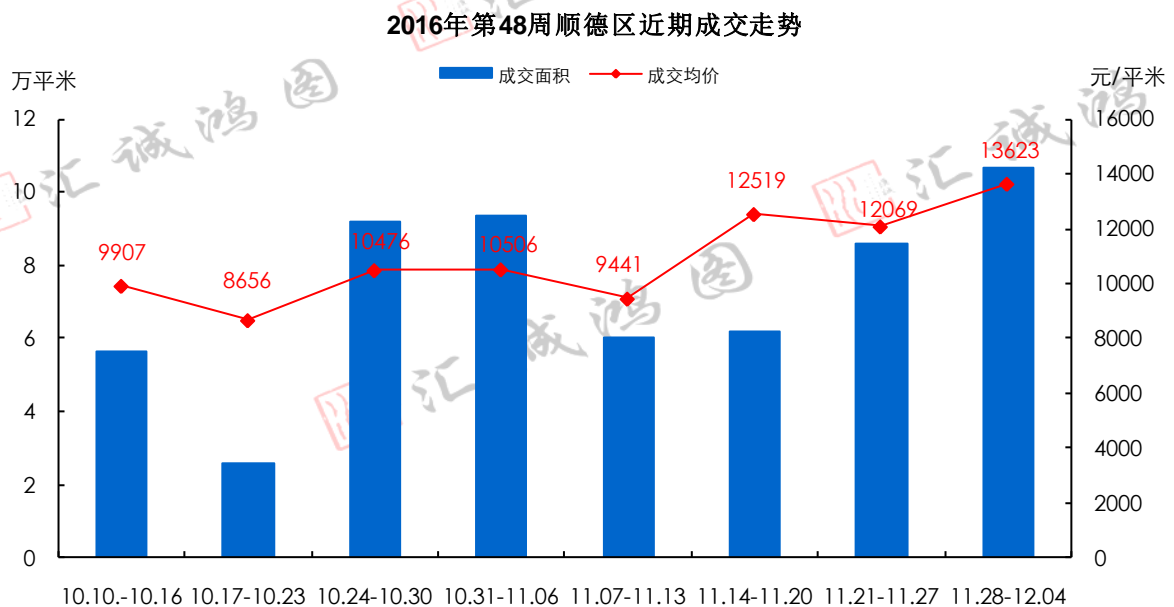
南海：



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周南海区住宅成交 1048 套，较前周减少 604 套；成交面积为 11.25 万平方米，环比减少 35.6%；成交均价为 11629 元/平方米，环比下跌 19.5%。楼盘成交量前三名分别为，恒大御湖湾花苑成交 213 套，均价为 11000 元/平方米；西樵江滨花园锦绣龙湾成交 78 套，均价为 8387 元/平方米；桂丹颐景园成交 50 套，均价为 8383 元/平方米。

顺德：



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周顺德区住宅共成交 975 套，较前周增加 156 套；成交总面积为 10.69 万平方米，环比增加 24.6%；成交均价为 13623 元/平方米，环比上涨 12.9%。楼盘成交量前三名分别为，伦教碧桂园成交 528 套，均价 15198 元/平方米；逸豪星座居成交 60 套，均价 2706 元/平方米；北滘雅居乐花园成交 39 套，均价 17562 元/平方米。

4、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山市住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：伦教碧桂园、恒大御湖湾花苑、西樵江滨花园锦绣龙湾、万科城、逸豪星座居、时代香海彼岸苑、桂丹颐景园、万科金域国际花园、北滘雅居乐花园、汇银新港湾花园。

成交前十强的楼盘成交总量达 1170 套，占全市成交总套数的 37.95%。

从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中禅城区有 3 个，共成交 163 套，占前十强成交量的 13.93%；南海区有 4 个，共成交 380 套，占前十强成交量的 32.48%；顺德区有 3 个，共成交 627 套，占前十强成交量的 53.59%。

2016年第48周禅城、南海、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	伦教碧桂园	顺德	528	56820	15198
2	恒大御湖湾花苑	南海	213	22203	11000
3	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	78	7916	8387
4	万科城	禅城	72	6444	9800
5	逸豪星座居	顺德	60	6723	2706
6	时代香海彼岸苑	禅城	53	5223	-
7	桂丹颐景园	南海	50	4180	8383
8	万科金域国际花园	南海	39	3695	22800
9	北滘雅居乐花园	顺德	39	3661	17562
10	汇银新港湾花园	禅城	38	3893	-

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



融创御府-开盘快讯

项目名称	融创御府
发展商	佛山市融兴房地产有限公司
代理商	开发商、合富
项目位置	南海南海区大沥镇岭南路 88 号（广佛智城附近）
类型/规模	总建面：28.7 万 m ² ，占地 6 万 m ²
推售套数、户型	推 1/3/4 座，总推货量 376 套。
开盘时间	2016 年 12 月 03 日
开卖方式	集中开卖
开盘地点	友邦金融中心
均价 (折后)	整体价格区间 17600 元/m ² 1 座 01 户型 137 m ² ，均价：19300 元/m ² ，成交 22 套 02 户型 137 m ² ，均价：18900 元/m ² ，成交 12 套 03 户型 86 m ² ，均价：17300 元/m ² ，成交 20 套

	04 户型 86 m ² , 均价: 17500 元/m ² , 成交 26 套 3 座 01 户型 113 m ² , 均价: 16900 元/m ² , 成交 20 套 02 户型 113 m ² , 均价: 17700 元/m ² , 成交 15 套 03 户型 88 m ² , 均价: 16700 元/m ² , 成交 22 套 04 户型 88 m ² , 均价: 16500 元/m ² , 成交 13 套 4 座 01 户型 113 m ² , 均价: 17100 元/m ² , 成交 29 套 02 户型 113 m ² , 均价: 18300 元/m ² , 成交 29 套 03 户型 89 m ² , 均价: 17500 元/m ² , 成交 29 套 04 户型 89 m ² , 均价: 16400 元/m ² , 成交 28 套
折扣优惠	折扣 98 (验资) x99 (冻结) x99 (准签)
销售率	总套数 376 套, 成交 265 套, 销售率 70.4%;
客户构成	-
备注	-

奥园 1 号开盘快讯

项目名称	奥园 1 号
发展商	佛山奥冠置业有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
项目位置	佛山市南海区金融高新区金融隧道辅道奥园 1 号营销中心
类型/规模	总建面: 11.6 万 m ² , 占地 3.3 万 m ²
推售套数、户型	推 5、6 座, 楼高 32 层, 2 梯 4 户, 总推货量 248 套。
开盘时间	2016 年 12 月 02 日晚上 7 点 30 分
开卖方式	先到先得 (总权证升级筹 420 批, 当日签到 306 批, 现场人数约 600 人)
开盘地点	奥园 1 号营销中心
均价 (折后)	整体价格区间 25000-26500 元/m ² 5 座 (共 124 套, 成交 85 套) 01 户型 126 m ² (西北) 共 31 套, 均价: 25334 元/m ² , 成交 20 套 02 户型 109 m ² (东北) 共 31 套, 均价: 25000 元/m ² , 成交 19 套 03 户型 109 m ² (东南) 共 31 套, 均价: 26690 元/m ² , 成交 24 套 04 户型 109 m ² (西南) 共 31 套, 均价: 26339 元/m ² , 成交 22 套 6 座 (共 124 套, 成交 106 套) 01 户型 124 m ² (西北) 共 31 套, 均价: 24764 元/m ² , 成交 27 套 02 户型 111 m ² (东北) 共 31 套, 均价: 25360 元/m ² , 成交 25 套 03 户型 97 m ² (东南) 共 31 套, 均价: 26113 元/m ² , 成交 26 套 04 户型 97 m ² (西南) 共 31 套, 均价: 26362 元/m ² , 成交 28 套
折扣优惠	普通权证 99 折*升级权证 97 折*开盘 98 折*开盘当天交 53 万 99 折*指定时间准时签约 99 折

销售率	总套数 248 套，成交 191 套，销售率 77%；
客户构成	广州客占 7 成，佛山客户以及其他客户占 3 成

一周报广

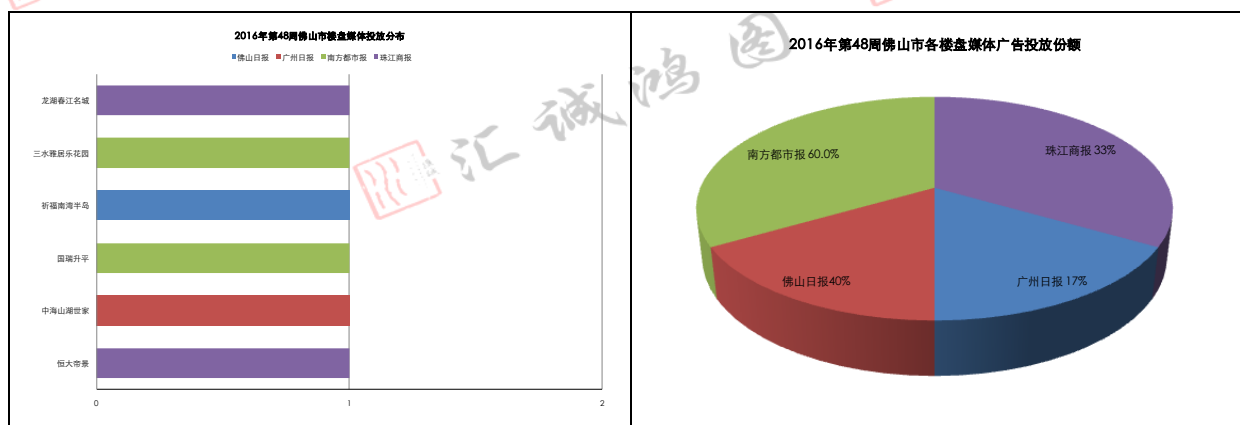
一、楼盘动作

2016年第48周禅城、南海、顺德主要楼盘动作

区域	项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
禅城	融创湖滨世家	12.03	开新板房及园林，产品 176-300 m ²
南海	绿地香颂公馆	12.01	开盘，产品 90-165 m ²
	奥园 1 号	12.02	开盘推售 5/6 座
	恒大悦府	12.03	开放销售中心和样板房，产品 89-138 m ²
	融创御府	12.03	首推 1/4/5 座，产品 85-137 m ²
	上林苑	12.03	开放三期 6-9 栋车位展示
	中恒海晖城	12.03	加推新品，产品 85-89 m ²
顺德	伦教碧桂园	12.03	开盘推新，产品 88-388 m ²
	碧桂园龙江华府	12.04	开 2 期新板房，产品 99-141 m ²
	碧桂园华润新城之光	12.03	举行工地开放日
	敏捷版还御峰	12.04	开 2 期新板房

二、楼盘报广

上周全市见报楼盘 6 个，硬广投放 6 则，环比减少 5 则。主要投放佛山日报 1 则，广州日报 1 则，南方都市报 2 则，珠江商报 2 则；版面中，整版有 2 则，半版有 4 则。



2016年第48周楼盘广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
顺德	龙湖春江名城	11月29日	珠江商报	半版	因为我很高颜值
	恒大帝景	12月2日	珠江商报	半版	因为我很大尺度

南海	中海山湖世家	12月2日	广州日报	半版	5A级景区的山湖会所○谁可私享?
	祈福南湾半岛	12月2日	佛山日报	整版	我和邻居之间隔着高尔夫
三水	三水雅居乐花园	12月2日	南方都市报	整版	广州以西 十年江景大盘
禅城	国瑞升平	12月2日	南方都市报	半版	铺铺为王

【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】

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

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图