

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2016.10.10-2016.10.16)

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 9月佛山PMI 47% 较上月下降1.9个百分点

市经信局公布9月份佛山市制造业重点企业采购经理指数（PMI）为47%。5项权重中，原材料库存、配送时间、从业人员指数呈微升态势，生产、订单指数呈回落态势，显示我市制造业下行压力较大。9月份，全国PMI为50.4%、全省PMI为50.9%，佛山PMI低于全国、全省水平，持续4个月低于枯荣线（50%），且为2015年3月以来最低值。

## ② 恒大前三季累计销售额2805亿元超万科

10月10日，中国恒大发布9月销售简报，今年累计销售额已达2805.8亿元。而据同日万科A公告，截至9月万科累计销售额2629亿元。这也意味着，恒大已一举超越万科，奠定全球第一房企地位。

## ③ 前9个月佛山卖楼已超去年全年

佛山市住建局公布1-9月份佛山五区商品房销售面积达到1702.19万平方米，位居全省第一，已超过了去年全年的成交规模。成交均价9120.97元/平方米，同比上升8.02%。其中，商品住房销售面积为1421.73万平方米，成交均价为9299.02元/平方米，同比上升9.64%。房价水平位居全省第五，低于深圳、珠海、广州、东莞等城市。

## ④ 禅城奇槎两地块网拍延迟 限制地价最高不超万元/㎡

10月14日，禅城国土局发布，原定于10月27日出让的位于绿景东路南侧、规划十二路西侧的4.3万㎡商住地将改于11月24日网拍，并设最高限制地价148900万，折合最高楼面价不得超过9997.5元/㎡；而原定于11月4日出让的位于绿景东路南侧、规划十二路东侧的4.96万㎡商住地将推迟到11月28日网拍，设最高限制地价173600万，即最高楼面价不得超过9995.7元/㎡。两宗地块除设置最高限制地价外，当报价达到最高限制地价后，竞买方式还将转为竞配建人才住房。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

顺德德胜河南北岸分别出让1宗商务金融用地和1宗商住地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>南海区</b>						
2016-11-15	狮山镇汀圃村邝村股份合作经济社、潘村经济社地段	工业	198111.3	2.5	46000 (元/年·亩)	—
<b>顺德区</b>						
2016-11-14	顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	商务	27000	5.0	36450	2700
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	3817
<b>高明区</b>						
2016-11-10	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	36743.2	3.0	1544	140
2016-11-10	杨和镇一环西延线以东、和川路以北	工业	8658.8	3.0	429	165

## 土地成交情况

招商地产以10195元/㎡楼面地价竞得陈村金铝南路商住地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者
<b>南海区</b>								
2016-10-10	里水镇逢涌村金逢公路南侧地段	工业	10591.6	3.0	715	715	225	宏华烫印
2016-10-10	里水镇和顺金逢公路逢涌段南侧东地块	工业	15250.6	3.0	1030	1030	225	中天中药饮片有限公司等竞买联合体
2016-10-14	狮山镇大榄村第一股份合作经济社地段	工业	137245.4	2.5	32000 (元/年·亩)	32000 (元/年·亩)	—	曹显业
<b>顺德区</b>								
2016-10-12	北滘镇横二路以南、良马河以西地块	工业	68970.77	3.0	4966	4966	240	美融新材料
2016-10-13	陈村镇金铝南路南侧04-01地块	商住	68731.91	2.5	65295	175188	10195	招商

## 土地出让预告

顺德伦教出让1宗商住地，三水区各主让1宗商服地和工业地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
顺德区						
2016-10-20	伦教伦常中路以东、西宁路以南1号地块	商住	4685.9	3.5	3772.15	2300
三水区						
2016-10-19	云东海街道欧水村“龙舟山”（土名）	商服	6781.2	1.5	2928.9551	2879
2016-10-19	大塘镇兴唐路83-2号	工业	16666.67	2.0	990	297





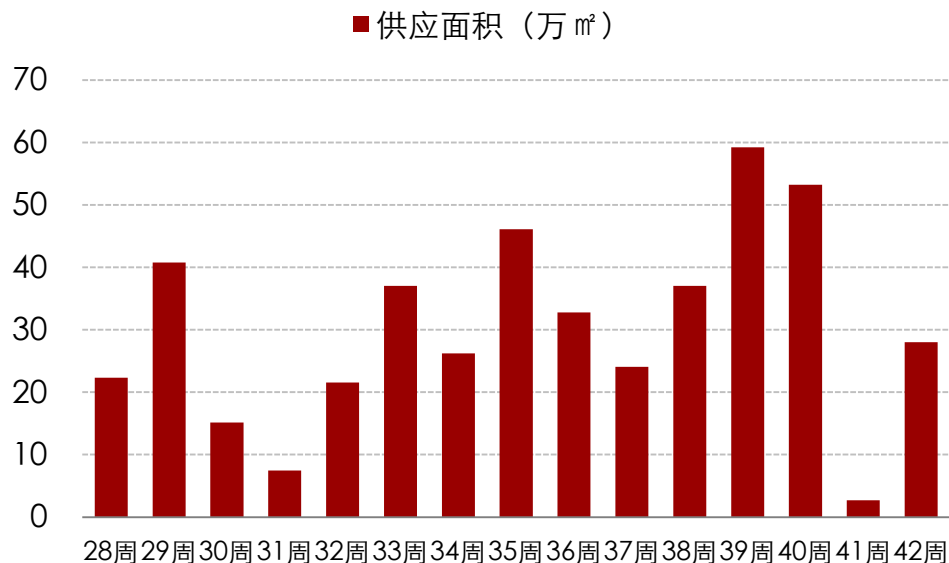
# 住宅市场

Housing market

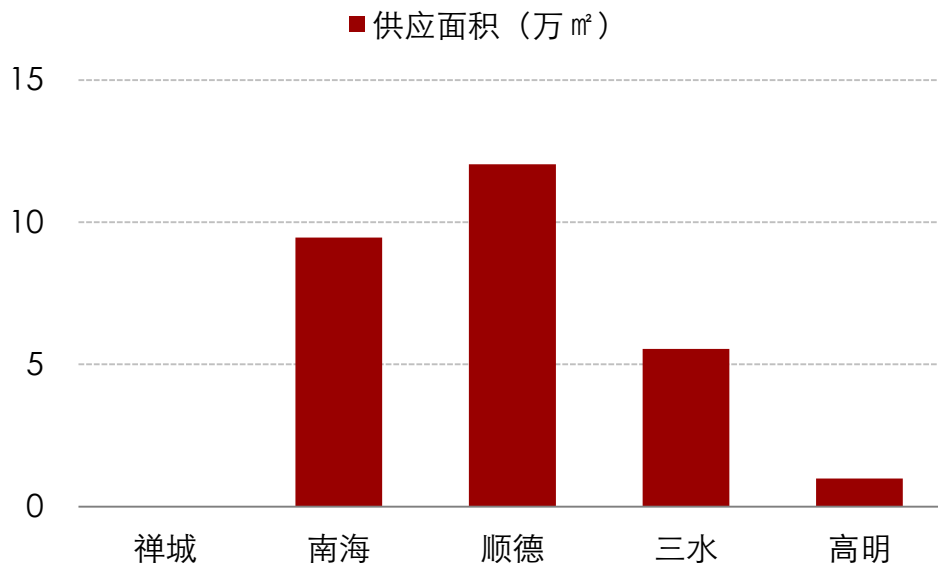
## 全市住宅供应情况

国庆过后，佛山楼市新货供应开始提速，但以非限购镇街楼盘供货为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第42周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第42周，佛山全市新增住宅供应2713套共28万 m<sup>2</sup>，环比增加939%。本周主要以非限购镇街楼盘供货为主，禅城区持续多周没有任何新货入市。

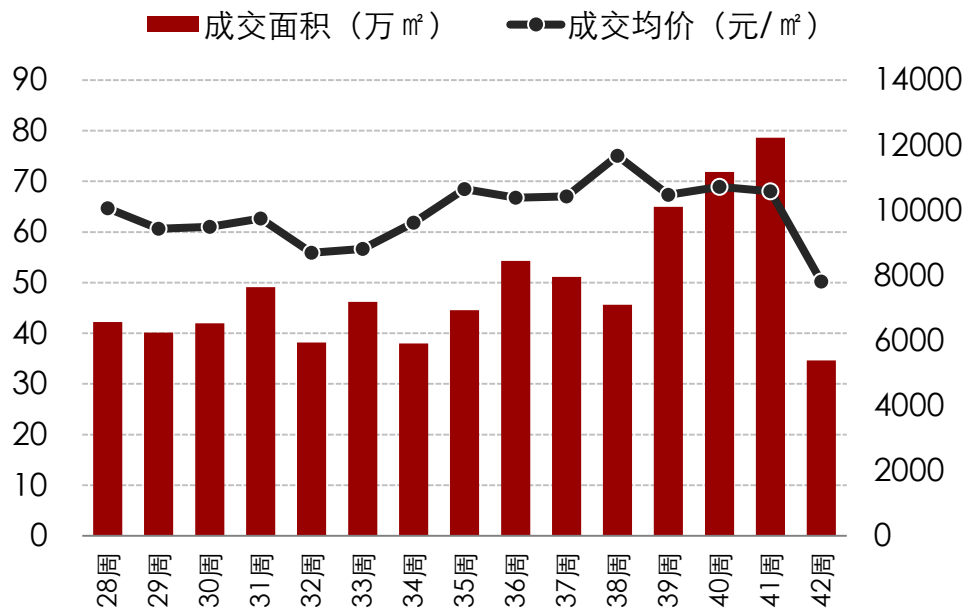
# 全市住宅供应明细

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	长华国际商业中心	2016-10-13	10幢	洋房	192	19419.84	3-4房: 88-126
	盈信城市花园	2016-10-12	1座	洋房	320	15816.4	1-2房: 36-76
	时代水岸花园	2016-10-11	7、8座	洋房	344	30543.08	3房: 84-99
	西樵江滨花园锦绣龙湾	2016-10-11	11栋	洋房	127	12890.32	3-4房: 85-142
	三盛颐景园	2016-10-13	烟雨1、2座	洋房	168	15924.09	3-4房: 91-119
	南海合计					<b>1151</b>	<b>94593.73</b>
顺德	峰汇豪庭	2016-10-10	2、3座	洋房	180	16960.44	2-3房: 85-105
	藏珑华府	2016-10-10	10栋	洋房	122	12414.25	3-4房: 86-119
		2016-10-10	11栋	洋房	120	12538.54	3-4房: 95-118
	星际半岛花园	2016-10-12	7、8栋	洋房	179	25903.14	3-4房: 130-162
		2016-10-12	9、10栋	洋房	288	39699.33	3-4房: 110-160
	保利碧桂园中滨花园	2016-10-12	C区2座	洋房	93	12866.21	3-4房: 113-145
顺德合计					<b>982</b>	<b>120381.9</b>	
三水	鸿安花园	2016-10-11	6座	洋房	258	29523.17	3-4房: 90-150
	汇信华府	2016-10-10	8座	洋房	142	12718.01	3房: 82-91
	恒福新里程花园	2016-10-14	二区21座	洋房	90	13217.8	3-4房: 136-160
	三水合计					<b>490</b>	<b>55458.98</b>
高明	鹿湖尚岛花园	2016-10-13	2座	洋房	90	9977.84	3-4房: 106-116
	高明合计					<b>90</b>	<b>9977.84</b>

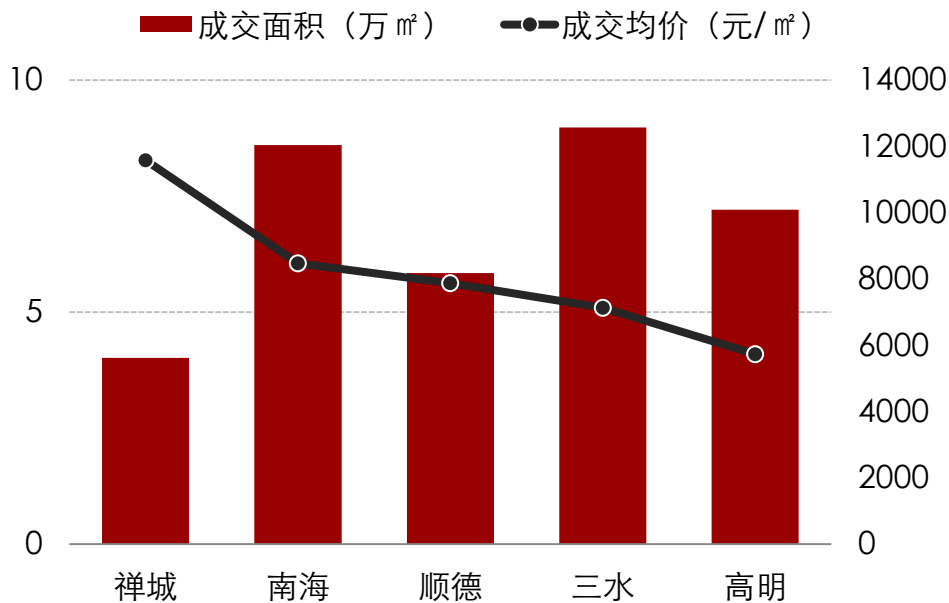
## 全市住宅成交情况

佛山楼市局部限购满一周，成交量预期下跌，楼价受镇街刚需产品成交占主导影响，结构性下滑。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第42周佛山五区商品住宅成交情况

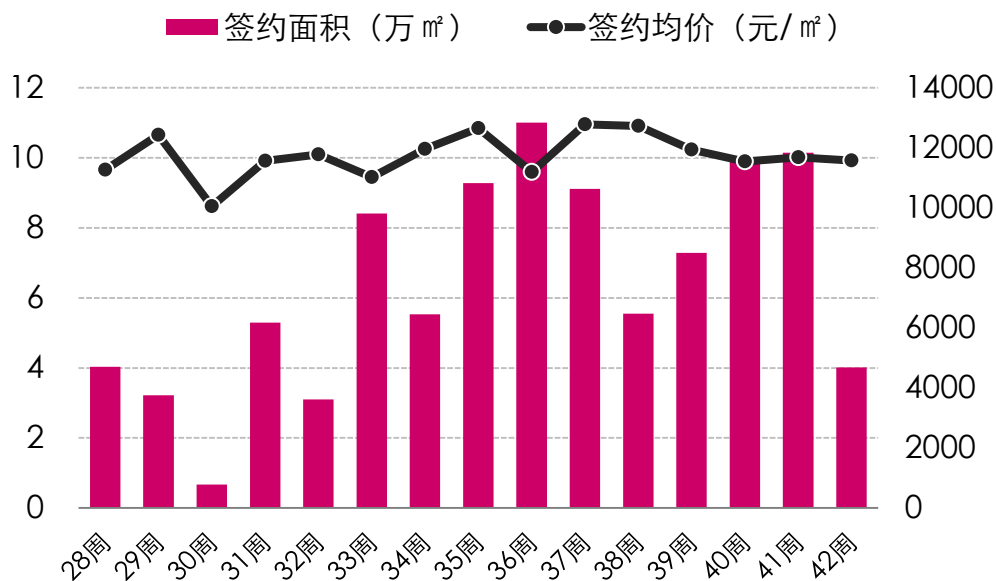


2016年第42周，佛山全市住宅成交3183套，共34.64万㎡，环比减少超5成，成交均价为7813元/㎡，环比下跌26%。禅城、南海、顺德三个涉及限购的区域楼市量价均有不同程度的下滑，三水楼市销量跃居至首位，南海楼价跌出9字头。

## 禅城区住宅成交情况

禅城区为限购主城区，楼市销量明显下滑，但楼价平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

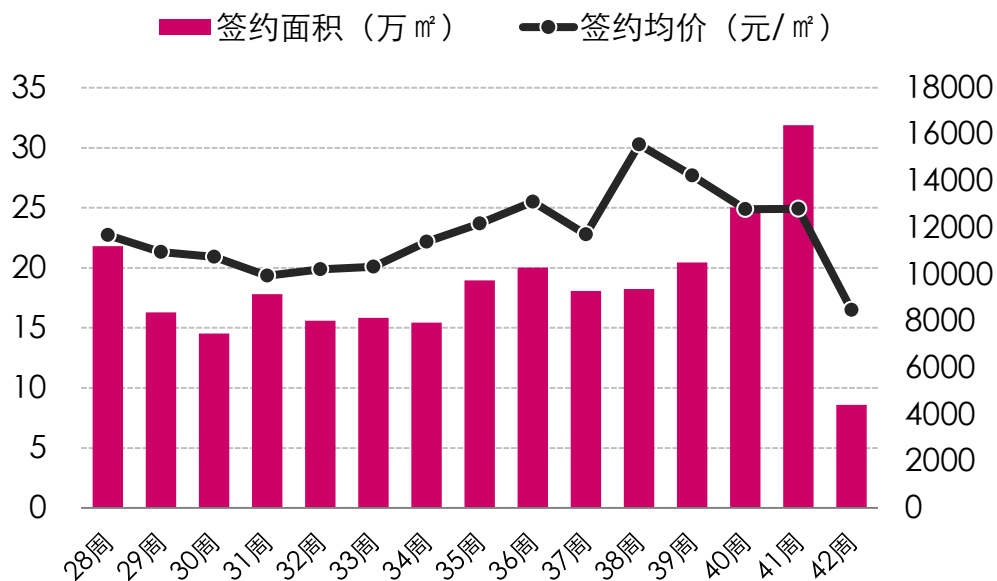
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	非凡领域	34	3688	10645
2	绿地璀璨天城	13	1560	15115
3	保利翡翠公馆	10	1118	12669
4	星星凯旋	10	1440	18577
5	港宏世家	8	538	6364
6	龙光水悦龙湾	7	726	7310
7	海湾城	6	673	11214
8	珑景花园	6	1996	15031
9	绿岛明珠花园	5	937	7454
10	汇银新港湾花园	4	519	7559

2016年第42周，禅城区住宅成交4.01万 m<sup>2</sup>，环比减少60%，成交均价为11580元/m<sup>2</sup>，环比微跌1%。

## 南海区住宅成交情况

广佛交界镇街楼盘成交乏力，镇街刚需楼盘成交占主导，楼市量价齐跌。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

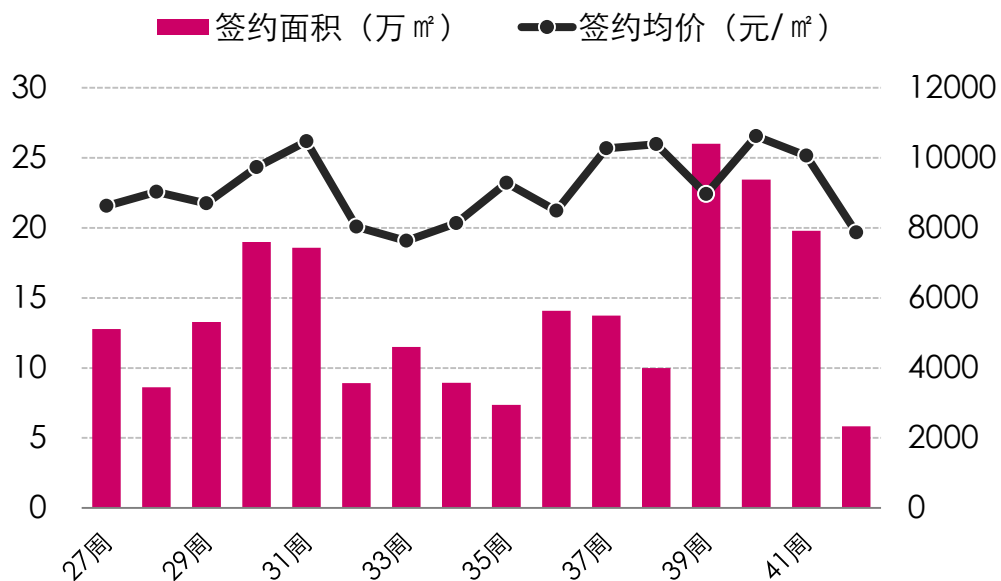
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	江滨花园锦绣龙湾	142	14106	7100
2	中信山语湖	53	8142	10089
3	海奥公馆	50	4850	9572
4	中恒海晖城	40	3559	7868
5	雅丽豪庭	38	3610	8660
6	悦珑水岸花园	33	3672	6879
7	恒福天悦花园	26	2548	8906
8	长信银湾	24	2189	9266
9	名汇浩湖湾	18	1779	9527
10	上林苑	17	886	6977

2016年第42周，南海区住宅成交8.6万㎡，环比减少73%，成交均价为8476元/㎡，环比下滑34%。

## 顺德区住宅成交情况

### 新政后顺德销量萎缩，价格回落到7字头

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

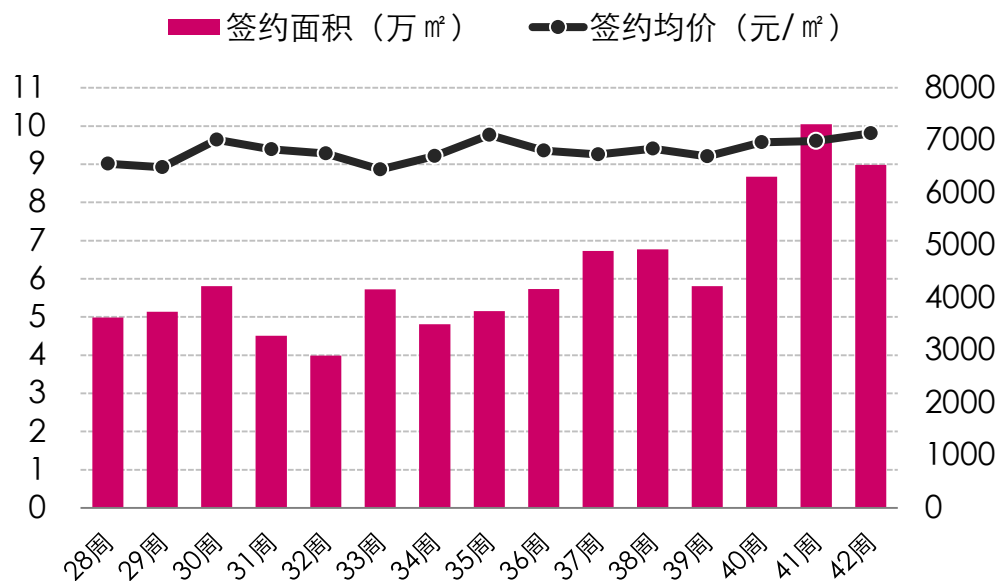
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金海岸花园	159	21020	5496
2	佳兆业金域天下	34	3571	6227
3	峰汇豪庭	22	1998	4886
4	龙光水悦熙园	18	1700	7739
5	顺德时代倾城	18	2175	8192
6	嘉信绿景花园	17	2031	6108
7	博澳城	16	1617	8646
8	新幸福领汇家园	15	1977	6516
9	南湖花园	13	1339	4648
10	佛奥凯茵苑	12	1237	6130

2016年第42周，顺德区住宅成交5.84万 m<sup>2</sup>，环比下跌71%，成交均价为7870元/m<sup>2</sup>，环比下跌22%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市成交虽有下落，但整体维持高位，楼价平稳上涨。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	汇信华府	194	14649	7379
2	融创南景湾	105	10172	5549
3	恒福新里程	103	6488	8556
4	御江南	53	5659	7195
5	华瑞帝景湾花园	53	4693	6510
6	三水万达广场	47	4785	7601
7	万景豪园	46	4280	7553
8	颐澳湾花园	35	4801	6254
9	保利中央公园	33	3589	8623
10	兆丰豪庭	24	2282	6062

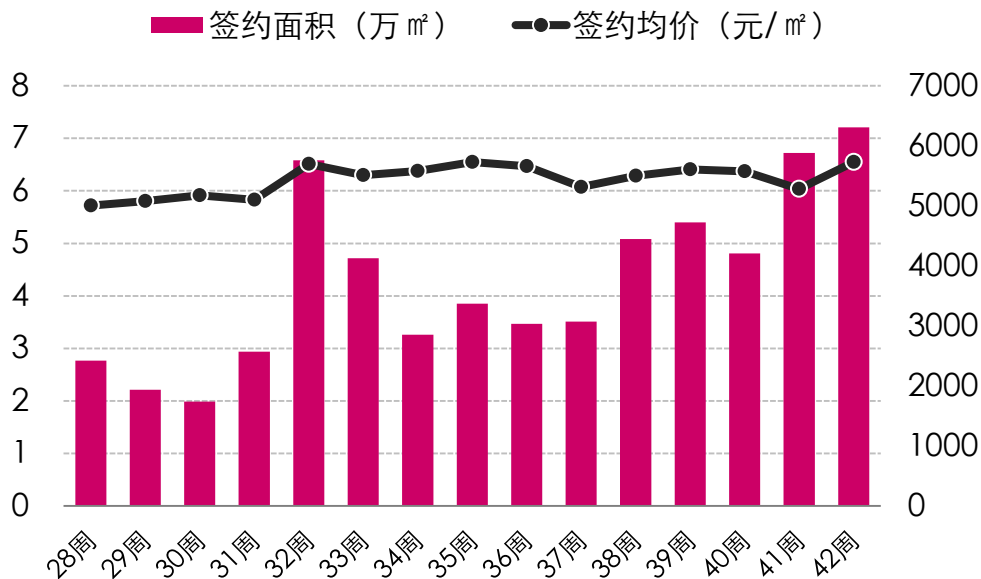
2016年第42周，三水区住宅成交8.98万 m<sup>2</sup>，环比减少11%，成交均价为7134元/m<sup>2</sup>，环比上涨2%。



## 高明区住宅成交情况

高明楼市楼市销量逆势上涨，价随量升。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	美的明湖	115	14384	6097
2	樵顺嘉园	106	10305	4541
3	江滨香格里拉花园	54	6084	5681
4	创亿明园	50	4323	6136
5	美的西海岸花园	25	2883	5927
6	美的鹭湖	24	3487	14012
7	涛汇尚品花园	22	2581	5749
8	海景春天里花园	15	1787	4562
9	能信水岸华庭	14	1348	5136
10	御江名苑	14	1242	3592

2016年第42周，高明区住宅成交7.21万 m<sup>2</sup>，环比增加7%，成交均价为5727元/m<sup>2</sup>，环比上涨8%。

## 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
顺德	星英半岛	2016/10/15	4、6座	210套	109、111、114、135、 123、145㎡	毛坯14000-15000	35%
南海	长华国际	2016/10/15	10座	192套	88-126㎡	精装10700	62%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

国庆后，佛山部分镇街实施限购，楼市活动减弱，推货节奏放缓。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	长华国际中心	10.15	推新	推第5期87-126㎡带装修三房。
	当代万国府 MOMA	10.15	活动及开板房	周六晚举办“千色当代，光影之夜”千灯音乐派对暨示范单位盛大开放活动。本周末项目将开放130㎡示范单位，10月底首推一期洋房，新品楼高32层，2梯4户、1梯2户均有，主打93、130㎡三房，以及125㎡3+1房，带装修发售，目前已接受诚意登记，可享额外99折优惠。
	三盛颐景园	10.15	推新	开盘推13座新品，货量约84套，涵盖90-119㎡三房，楼高23层，2梯4户，目前诚意登记可优先选房。项目此前在售产品已基本售罄。
	富丰君御	10.15	推新	推售3、8座89-170㎡毛坯洋房。项目在售产品丰富，涵盖89、120、140、170㎡，楼高33层，2梯3户。
	光明花半里	10.16	开板房	开放全新板房，最快10月底加推14、16、23座洋房，整体楼高20-21层。14、16座为2梯5户，主打90、117㎡三四房；23座为2梯3户，涵盖130、142㎡四房及160㎡五房，毛坯发售，预存2万享95折优惠。
顺德	星英半岛	10.15	推新	开售二期4、6座洋房，楼高31层，4座为2梯4户，涵盖109、111、114、135㎡；6座为2梯3户，涵盖123、145㎡，成功登记可额外享受开盘99折优惠。
高明	鹿湖尚岛	10.15	推新	推B座南向楼王，楼高22层，2梯4户，涵盖106-116㎡三四房，毛坯发售。

## 重点项目报广投放

祈福南湾半岛 果岭天地 THE Green

我和邻居之间隔着高尔夫

荔湾西·地铁旁 绝版6层电梯果岭洋房

本周六【祈福南湾半岛团舞大赛】惊艳登场

49万起

0首付 不限购 可入户

祈福南湾半岛 10月14日 广州日报、佛山日报

020-2383 2999

## 星英半岛：推售二期产品

**10月15日**

星英半岛开售二期4、6座洋房，  
4座为2梯4户，涵盖109、111、  
114、135m<sup>2</sup>；  
6座为2梯3户，涵盖123、145m<sup>2</sup>！



## 长华国际商业中心：再度推售新品

10月15日

长华国际推售五期华宅，  
现场人气热闹，  
开盘再获佳绩！





**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](http://www.centaline.com.cn)

