



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第46周：成交量回升 整体量价齐升

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 2986 套，较前周增加 566 套，成交面积为 32.72 万平米，环比增加 26.0%，成交均价为 10971 元/平米，环比增加 16.5%。（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 272 套，环比增加 43.2%；南海区成交 1218 套，环比增加 16.4%；顺德区成交 616 套，环比增加 7.1%；三水区成交 339 套，环比增加 4.0%；高明区成交 541 套，环比增加 91.2%。在成交均价上，禅城区均价 13087 元/平米，环比上涨 11.7%；南海区均价 12908 元/平米，环比上涨 19.1%；顺德区均价 12519 元/平米，环比上涨 32.6%；三水区均价 7854 元/平米，环比上涨 9.8%；高明区均价 5895 元/平米，环比上涨 17.2%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周土地市场升温，顺德区有商住地成交；一手房新增预售量持续增加，个别品牌项目开盘加推。上周佛山市一手房成交量有所回升，高明区和禅城区成交量环比升幅较大；上周各区成交均价全面上涨，南海区和顺德区中高端项目集中网签，拉高整体成交均价；全市均价回升至万元以上。上周全市整体表现为量价齐升。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>📍 统计局：1-10月全国房地产开发投资同比增长6.6% 观点地产网 2016-11-14 11月14日国家统计局公布2016年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况。10月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.10，比9月份提高0.05点。2016年1-10月份，全国房地产开发投资83975亿元，同比名义增长6.6%，增速比1-9月份提高0.8个百分点。</p>
	<p>📍 前10月全国固定资产投资增长8.3% 国家统计局网站 2016-11-14 2016年1-10月份，全国固定资产投资(不含农户)484429亿元，同比名义增长8.3%，增速比1-9月份加快0.1个百分点。从环比速度看，10月份固定资产投资(不含农户)增长0.58%。</p>
	<p>📍 10月佛山居民消费价格总水平(CPI)环比下降0.5% 佛山日报 2016-11-15 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%。</p>

	<p>1~10月CPI平均比去年同期上涨2.2%。</p> <p>◎ 报告称中国经济短期底部趋稳 GDP增速达到目标值 中新社 2016-11-20 19日发布的一份中国宏观经济报告认为，中国经济增长步伐缓中趋稳，前三季度国内生产总值(GDP)增速为6.7%，达到全年任务目标值。2017年GDP增速预计为6.5%。</p>
政府	<p>◎ 财政部：10月全国税收收入12891亿 房产税同比增24% 观点地产网 2016-11-14 11月14日，财政部发布2016年10月财政收支情况。月内，全国一般公共预算收入15359亿元，同比增长5.9%。其中，税收收入12891亿元，同比增长7.2%，主要是与税收收入直接相关的部分经济指标有所回升、前期清缴营业税的滞后减收因素减弱、去年同月基数较低等影响。</p> <p>◎ 统计局：新政有效抑制房价过快增长 未来经济平稳运行 观点地产网 2016-11-14 11月14日，国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，国家统计局新闻发言人毛盛勇表示，房地产调控政策对抑制房价过快上涨起到了初步成效。其续称，政策从需求面主要是限购限贷，减少投机性购房需求；从供给角度上增加了土地供应；交易环节上加大了对交易环节违法违规行为的查处。</p>
城建	<p>◎ 三水预计年底完成 乐平涌景观提升工程动工 佛山日报 2016-11-17 乐平涌景观提升工程动工，预计年底完成大旗头村至乐大线段工程。作为“一路一河一基地”的重要节点工程，乐平涌将打造成滨江钻石水岸线和生活服务带，提升城镇价值。航拍乐平涌。作为“一路一河一基地”的重要节点工程，乐平涌将打造成滨江钻石水岸线和生活服务带。</p> <p>◎ 一环西拓开建地铁三号线动工 魁奇路东延线通车 佛山日报 2016-11-18 在佛山一环建成通车十周年之际，我市交通建设喜讯频传。除了一环西拓工程动工外，佛山地铁三号线今天全线动工，魁奇路东延线二期工程今天下午3时起全面通车。</p> <p>◎ 佛山一环西拓工程今日正式动工 佛山日报 2016-11-18 17日，佛山一环西拓工程将在三水举行动工仪式，一环西拓工程的开建意味着三水将快速融入一环经济带。工程的建设是市委、市政府打造新经济增长极的重要举措。其建设不仅为三水市民出行带来便利，更将进一步助力三水打造佛山经济新增长极，为三水打造“广佛创智之城，岭南水韵胜地”提供新动力。</p>

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2016年第46周(2016年11月14日—2016年11月20日)，佛山市公告拟交易3宗土地，总面积为6.47万平方米。

2016年第46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(SD) WG0031	挂牌	顺德区伦教世龙集约工业 区伦教纵一路以东、伦教 七横路以北地块	2.26	工业	2016/11/15
TD2016(NH)W	挂牌	南海区松岗工业城	0.13	住宅	2016/11/19

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
G0026					
TD2016(NH)W G0027	挂牌	南海区里水镇里广公路邓岗地段	4.08	住宅	2016/11/19

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2016年第46周(2016年11月14日—2016年11月20日),佛山市成交3宗土地,总成交面积为6.33万平米,成交金额7.37亿元,其中住宅用地有1宗,成交面积为1.65万平米,成交金额为3.59亿元。

2016年第46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(SD) WG0026	顺德区容桂东堤路以南、兴隆路以东地块(10号地)	1.65	3.6	35937	佛山凯蓝置业有限公司	6034	住宅	0	2016/11/14

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第46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
TD2016(SD) WG0025	顺德区顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	2.70	5	36450	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2700	商业	2016/11/14

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第46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(NH) WG0021	南海区狮山镇松岗松夏工业园地段	1.97	2.5	1297	佛山德联汽车用品有限公司	263	工业	2016/11/18

【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46周(2016年11月14日—2016年11月20日),佛山市共有22个楼盘新增28个预售证,预售商品房总面积为43.91万平米,其中预售住宅总面积为22.99万平米。

2016年第46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(万平米)				开发商
					住宅	商业	办公	其它	

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17日	御秀大厦	南海	南海区大沥镇盐步穗盐路涌表村“扇面北”	公寓/车位	0.00	0.00	5.04	0.85	广东新怡内衣集团有限公司
11月16日	海逸桃源花园	南海	南海区狮山镇-松岗	住宅	1.31	0.00	0.00	0.00	佛山市南海盈冠房地产开发有限公司
11月16日	海奥公馆	南海	南海区狮山镇科技北路6号	公寓	0.00	0.00	2.25	0.00	佛山市南海南奥房地产开发有限公司
11月16日	金域缙香花园	南海	南海区里水镇-沙涌村湖洲村民小组地段	住宅	2.29	0.00	0.00	0.00	佛山市南海区万扬房地产有限公司
11月16日	金域缙香花园	南海	南海区里水镇-沙涌村湖洲村民小组地段	住宅	2.28	0.00	0.00	0.00	佛山市南海区万扬房地产有限公司
11月16日	恒大曦苑	南海	南海区大沥镇-大沥	住宅	0.45	0.00	0.00	0.00	佛山市裕朗通房地产开发有限公司
11月16日	恒大曦苑	南海	南海区大沥镇-大沥	商铺	0.00	0.31	0.00	0.00	佛山市裕朗通房地产开发有限公司
11月14日	奥园君珀花园	南海	南海区桂城街道-金科路3号	住宅/商铺	1.28	0.04	0.00	0.00	佛山奥冠置业有限公司
11月18日	恒大御湖湾花苑	南海	南海区西樵镇-西樵	住宅/商铺	2.37	0.21	0.00	0.00	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司
11月18日	珠水豪庭	南海	南海区大沥镇-黄岐	住宅/商铺	2.61	0.11	0.00	0.00	广东建晟投资开发有限公司
11月18日	雅居乐御景豪庭	南海	南海区大沥镇振兴路80号	商铺	0.00	0.12	0.00	0.00	佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司
11月18日	中海金沙里花园	南海	南海区里水镇草场村白塔村民小组地段	车位	0.00	0.00	0.00	1.55	佛山中海嘉益房地产开发有限公司
11月16日	悦荔花园	南海	南海区大沥镇盐步河东中心	幼儿园	0.00	0.00	0.00	0.39	佛山市南海区金地房地产开发有限公司
11月16日	绿地香树花园	南海	南海区里水镇-里水	车位	0.00	0.00	0.00	1.42	佛山嘉逸置业有限公司
11月16日	晓峰轩	南海	南海区狮山镇狮山城区	车位	0.00	0.00	0.00	0.16	佛山市南海俊景房地产开发有限公司
11月15日	绿地香颂公馆	南海	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南	住宅/商铺	0.71	0.01	0.00	0.00	佛山绿炬置业有限公司
11月15日	绿地香颂公馆	南海	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南	住宅/商铺	1.21	0.09	0.00	0.00	佛山绿炬置业有限公司

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	
11月15日	绿地香颂公馆	南海	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南	住宅/商铺	0.62	0.06	0.00	0.00	佛山绿炬置业有限公司
11月18日	碧桂园总部新翼广场	顺德	北滘镇碧桂园社区居民委员会	商铺/公寓	0.00	6.81	0.00	0.00	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
11月18日	紫悦台花园	顺德	容桂街道办事处容里社区居民委员会新有中路70号	住宅	1.04	0.00	0.00	0.00	北方国际地产(佛山顺德)有限公司
11月16日	藏珑华府	顺德	陈村镇石洲村委会岗北工业区国通大道东2号	住宅/商铺	0.96	0.10	0.00	0.00	广东宏泰国通地产有限公司
11月16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	0.26	0.04	0.00	0.00	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司
11月16日	伦教碧桂园珑湾苑	顺德	伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路16号	住宅	0.07	0.00	0.00	0.00	佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司
11月15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9号	住宅/商铺	0.34	0.07	0.00	0.00	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司
11月14日	星际半岛花园	顺德	乐从镇乐从社区居民委员会星际路2号	住宅	3.36	0.00	0.00	0.00	佛山市顺德区乐从供销集团乐添房产经营有限公司
11月14日	藏珑华府	顺德	陈村镇石洲村委会岗北工业区国通大道东2号	住宅/商铺	0.96	0.09	0.00	0.00	广东宏泰国通地产有限公司
11月20日	美的鹭湖森林度假城	高明	高明区杨和镇高明大道中218号	住宅	0.87	0.00	0.00	0.00	佛山市皇朝房地产发展有限公司
11月18日	美的西海岸花园(东区)	高明	高明区荷城街道怡乐路83号	车位	0.00	0.00	0.00	1.21	佛山市高明区美的房地产发展有限公司

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2986套;总成交面积为32.72万平方米;成交均价为10971元/平米;总成交额为35.90亿元。



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第46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	272	3.40	44448	13087
南海	1218	13.26	171162	12908
顺德	616	6.17	77190	12519
三水	339	3.99	31329	7854
高明	541	5.91	34834	5895
全市	2986	32.72	358962	10971

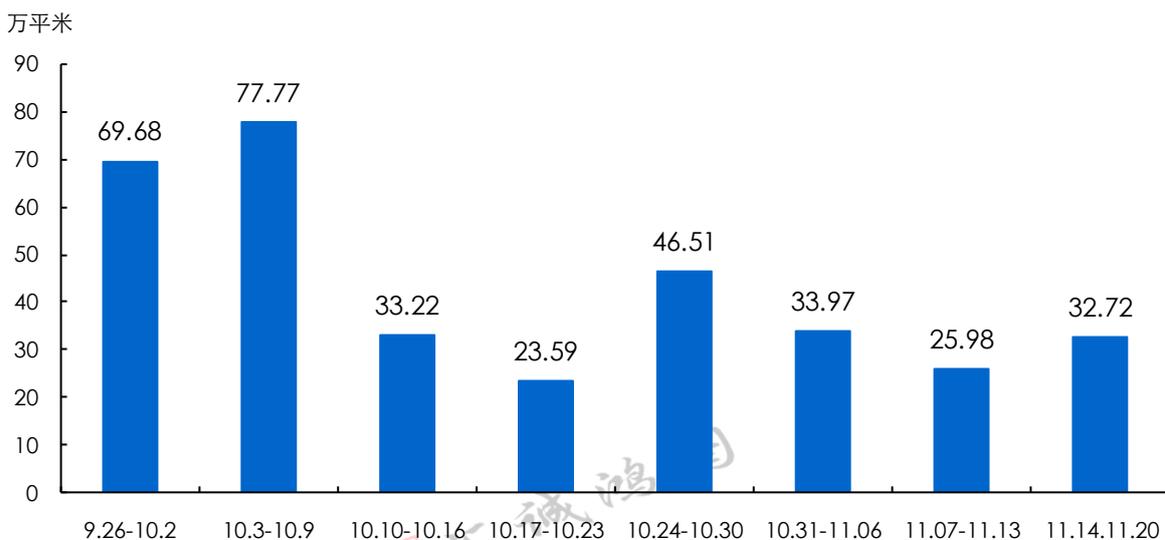
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比上升 43.2%，南海区环比上升 16.4%，顺德区环比上升 7.1%，三水区环比上升 4.0%，高明区环比上升 91.2%。

从各区成交面积环比上，全区域成交面积环比增加，其中高明区升幅大，为 108.9%，禅城区成交面积环比增加 69.8%，南海区环比增加 16.4%，三水区成交面积环比增加 6.7%，顺德区成交面积环比增加 2.5%。

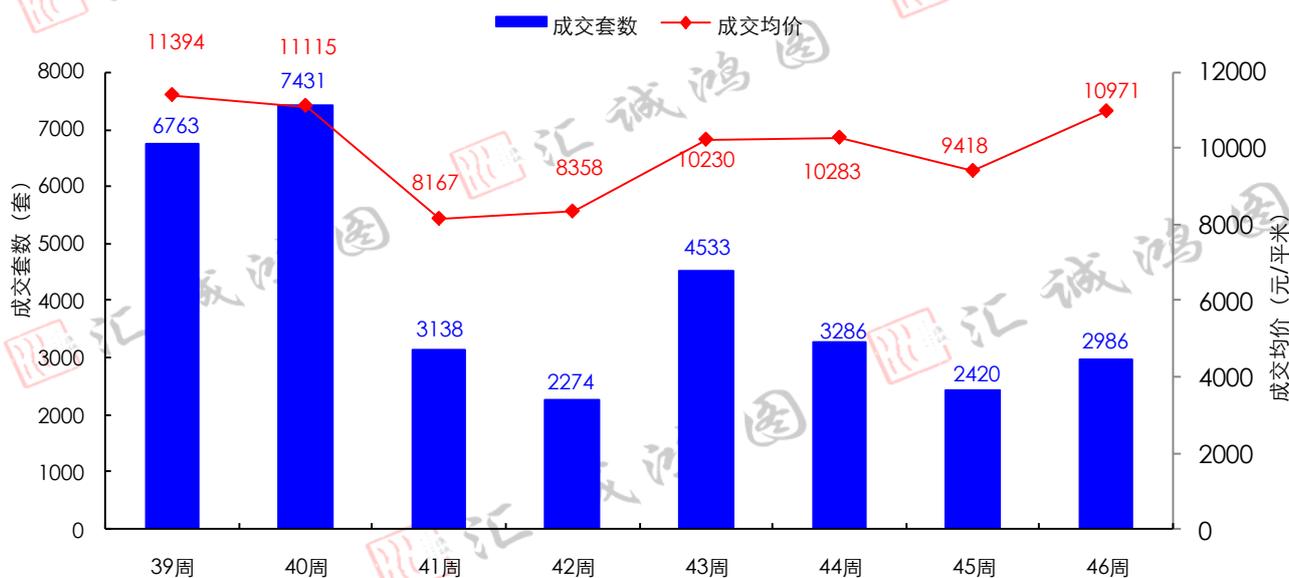
在成交均价上，全区域成交均价环比上涨，其中顺德区涨幅最大，为 33.6%，其次是南海区，环比上涨 19.1%，高明区环比上涨 17.2%，禅城区环比上涨 11.7%，三水区环比上涨 9.8%

2016年第46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46周佛山市一手住宅成交走势

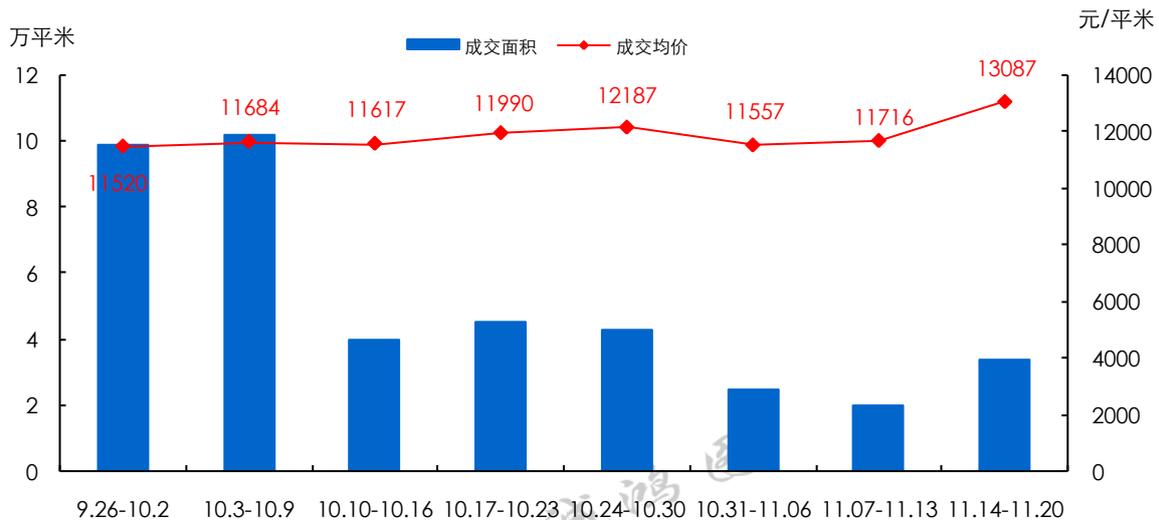


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3、主要区域成交状况

禅城：

2016年第46周禅城区近期成交走势

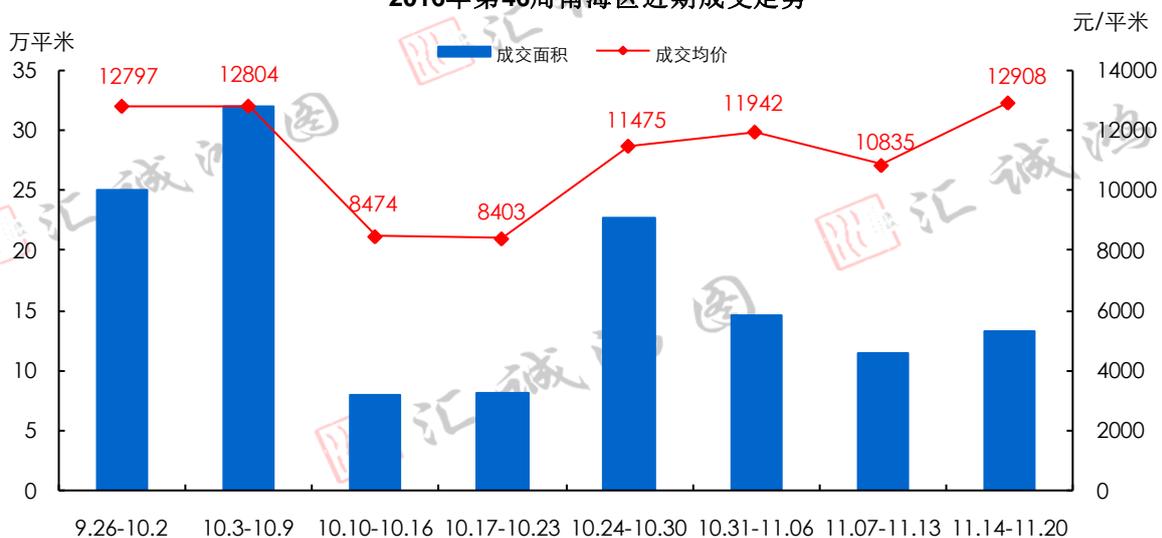


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周禅城区住宅成交 272 套，较上周增加套；成交面积为 3.40 万平方米，环比增加 69.8%；成交均价为 13087 元/平方米，环比上涨 11.7%。楼盘成交量前三名分别为，融腾湖滨曦园成交 39 套；中海风华熙岸花园成交 33 套；普君新城成交 17 套。

南海：

2016年第46周南海区近期成交走势

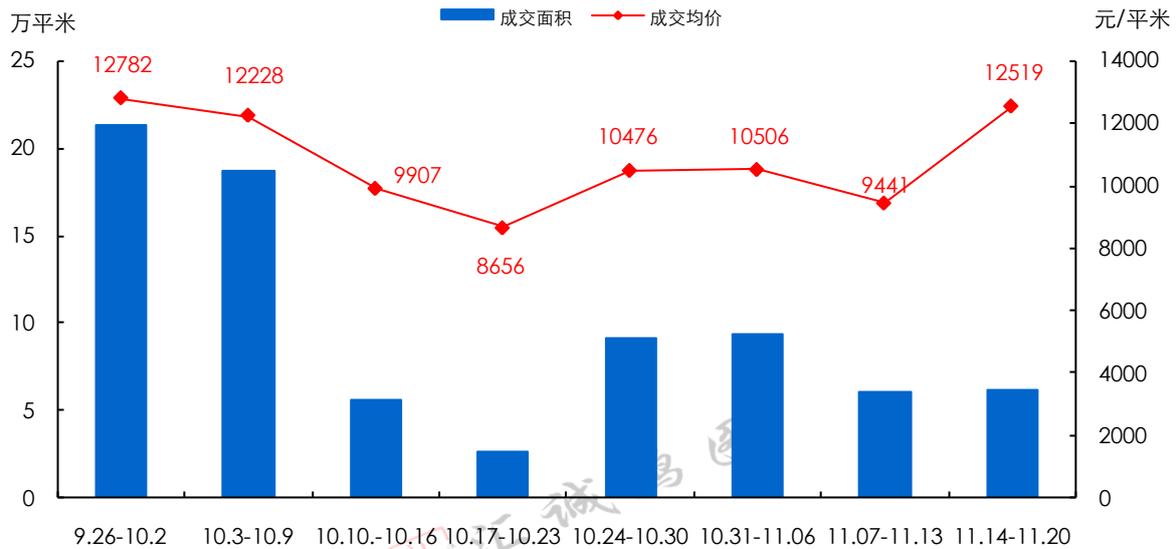


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周南海区住宅成交 1218 套，较前周增加 172 套；成交面积为 13.26 万平方米，环比增加 16.4%；成交均价为 12908 元/平方米，环比上涨 19.1%。楼盘成交量前三名分别为，西樵江滨花园锦绣龙湾成交 114 套，均价为 8149 元/平方米；奥园君珩花园成交 109 套，均价为 22800 元/平方米；山林水语新城成交 91 套，均价为 6051 元/平方米。

顺德：

2016年第46周顺德区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周顺德区住宅共成交 616 套，较前周增加 41 套；成交总面积为 6.17 万平方米，环比增加 2.5%；成交均价为 12519 元/平方米，环比上涨 32.6%。楼盘成交量前三名分别为，金海岸花园成交 97 套，均价 9120 元/平方米；天鹅湖花园成交 57 套，均价 19633 元/平方米；藏珑华府成交 44 套，均价 19898 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：西樵江滨花园锦绣龙湾、奥园君珩花园、金海岸花园、山林水语新城、名澳汇锦桃园、天鹅湖花园、中信山语湖花园、藏珑华府、中海锦苑、北滘雅居乐花园。

成交前十强的楼盘成交总量达 710 套，占全市成交总套数的 23.78%。

从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中南海区有 6 个，共成交 470 套，占前十强成交量的 66.20%；顺德区有 4 个，共成交 240 套，占前十强成交量的 33.80%。

2016年第46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	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	114	11244	8149
2	奥园君珩花园	南海	109	11233	22800
3	金海岸花园	顺德	97	8328	9120
4	山林水语新城	南海	91	10092	6051
5	名澳汇锦桃园	南海	70	7421	8699
6	天鹅湖花园	顺德	57	7409	19633
7	中信山语湖花园	南海	44	7099	11946
8	藏珑华府	顺德	44	3367	19898
9	中海锦苑	南海	42	4529	19408
10	北滘雅居乐花园	顺德	42	3872	16533

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



广佛颐景园开盘快讯

项目名称	广佛颐景园
发展商	佛山三盛房地产有限责任公司
代理商	开发商自售
项目位置	顺德陈村顺联广场旁
类型/规模	占地：59000平方米，建面：254600平方米
推售套数/户型	上周六推售全新9栋，共119套，2梯4户 01单位133㎡，共30套； 02单位111㎡，共30套； 03单位111㎡，共29套； 04单位126㎡，共30套；
开盘时间	2016年11月20日
开卖方式	集中开卖
开盘地点	广佛颐景园销售中心
均价及成交情况	9座均价为19600元/方 其中各个踢腿价格分别为： 01单位均价20000元/㎡； 02单位均价19500元/㎡； 03单位均价19300元/㎡； 04单位均价19000元/㎡；
整体消化率	开盘前筹客28批，开盘当日，共成交21套，去化17%，整体解筹率为75%
到场客户数量	约35批
客户构成	主要以广州、陈村、北滘客户为主；

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㎡，占地3.3万㎡
推售套数、户型	推8座，楼高32层，2梯4户，总推货量124套。
开盘时间	2016年11月18日晚上8点
开卖方式	先到先得（总权证升级筹370批，当日签到175批，现场人数约500人，成交120套）

开盘地点	奥园1号营销中心
均价 (折后)	整体均价 22800 元/㎡ 8 座 01 户型 100 ㎡ (西北), 均价: 23200 元/㎡, 成交 30 套 02 户型 111 ㎡ (东北), 均价: 23567 元/㎡, 成交 30 套 03 户型 101 ㎡ (东南), 均价: 21630 元/㎡, 成交 30 套 04 户型 101 ㎡ (西南), 均价: 21109 元/㎡, 成交 30 套
折扣优惠	升级权证 97 折*开盘 98 折*准签 98 折
销售率	总套数 124 套, 成交 120 套, 销售率 96.7%;
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

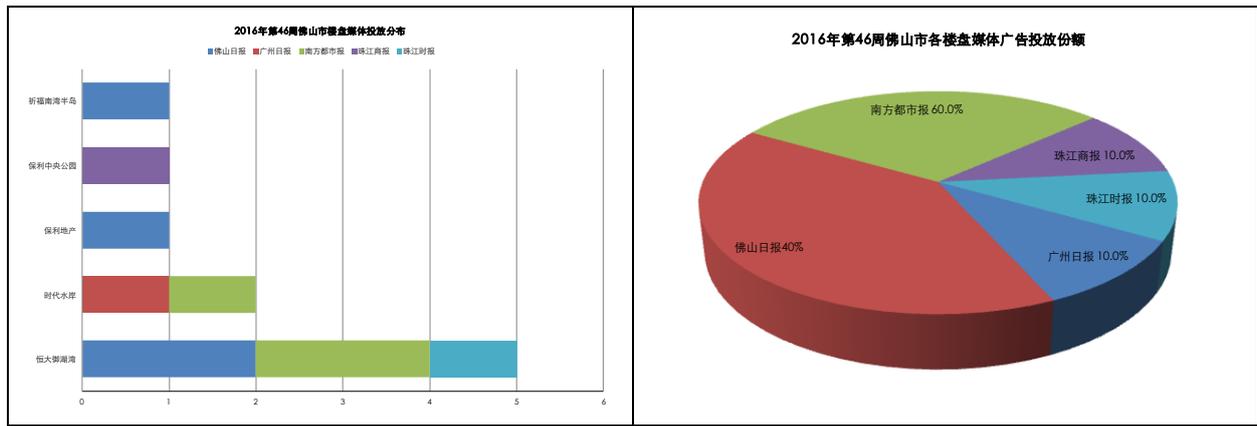
一、楼盘动作

2016 年第 46 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	苹果公馆	11.20	开放公寓板房, 产品 33-41 ㎡
南海	融创御府	11.19	开放板房, 产品 85-137 ㎡
	怡翠尊堤	11.19	开放全新样板间, 产品 106-128 ㎡
	奥园 1 号	11.18	加推二期新品, 产品 100-110 ㎡
	碧桂园翡翠湾	11.19	推 5/6 座, 产品 100-128 ㎡
	连城湾	11.19	开放销售中心, 产品 86-126 ㎡
	御秀名门	11.19	推公寓新品, 产品 30-60 ㎡
顺德	伦教碧桂园	11.19	开克拉花海示范区, 产品 88-388 ㎡
	怡翠晋盛花园	11.19	开放复式板房, 产品 126-243 ㎡
	凯蓝滨江名门	11.19	加推洋房新品, 产品 81-157 ㎡
	碧桂园龙江华府	11.19	举行新品发布会, 产品 99-260 ㎡
	广佛颐景园	11.19	开盘推 9 座新品, 产品 92-133 ㎡

二、楼盘报广

上周全市见报楼盘 5 个, 硬广投放 10 则, 环比增加 6 则。主要投放佛山日报 4 则, 南方都市报 3 则, 广州日报 1 则, 珠江时报 1 则, 珠江商报 1 则; 版面中, 整版有 5 则, 半版有 5 则。



2016年第46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
佛山	保利地产	11月16日	佛山日报	半版	保利地产2016(第二届)环佛山绿色骑行
南海	恒大御湖湾	11月17日	佛山日报	整版	11.27 荣耀开盘
南海	恒大御湖湾	11月17日	南方都市报	整版	11.27 荣耀开盘
南海	恒大御湖湾	11月18日	南方都市报	整版	11.27 荣耀开盘
南海	时代水岸	11月18日	南方都市报	半版	罗密欧与朱丽叶
南海	时代水岸	11月18日	广州日报	半版	罗密欧与朱丽叶
南海	恒大御湖湾	11月18日	佛山日报	整版	11.27 荣耀开盘
南海	祈福南湾半岛	11月18日	佛山日报	半版	我和邻居之间隔着高尔夫
南海	恒大御湖湾	11月18日	珠江时报	整版	11.27 荣耀开盘
顺德	保利中央公园	11月18日	珠江商报	半版	因为我很受欢迎

【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