

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报 (2016.11.28-2016.12.4)

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 11月PMI51.7% 升至两年高点

11月份，中国制造业采购经理指数(PMI)为51.7%，比上月上升0.5个百分点，升至两年来的高点。作为宏观经济重要先行指标，PMI回升显示生产和需求转暖，市场预期改善。

## ② 前11月佛山房企拿地情况

碧桂园拿地并购双管齐下，先后开发丹灶碧桂园、伦教碧桂园、碧桂园悦府、碧桂园龙江华府、碧桂园岭南盛世、碧桂园翡翠山、碧桂园联丰天汇湾等项目，拿地面积约27.52万 $m^2$ ，并购面积超27.11万 $m^2$ 。恒大在佛山2次拿地4次收购，竞得大沥奇槎硝厂岗、听音湖畔商住地，收购了三水北江新城以及顺德龙江等项目，新增项目总面积超69.35万 $m^2$ 。融创夺得南庄绿岛湖、禅城城北、顺德大良、南海大沥四大地块，总面积达21.99万 $m^2$ ，收购了张槎龙光地块的部分股份，并同时在三水有收购项目。旭辉集团收购三水西南街道两大地块以及禅城汾江北路地块。万科拿下禅城城北、金融高新区B区、德胜商务区以及罗村大道地块，总占地面积约22.29万 $m^2$ 。美的除了在北滘和高明西江新城拿地外，还进军丹灶大金智地高端产业服务区。

## ③ 顺德11月住宅均价9858元/ $m^2$ 创新高

11月份顺德一手住宅成交共2570套，环比下滑51.13%；成交面积31.93万 $m^2$ ，环比下滑53%；成交均价9858元/ $m^2$ ，环比增长4.87%。顺德在12月将迎来一批新货入市，11月2日至11月28日，顺德新增预售证25个，共5970套新货，其中，住宅为3708套，商业为2262套。

## ④ 12月桂城、大沥、狮山新盘新货多 容桂、伦教崛起成热门

佛山楼市推货热情不减，12月将有不少于40个楼盘推新货。供货大户依然是南海，共14盘推新，其中桂城、狮山都有不少新货补充；禅城、顺德“势均力敌”，各有8盘推新，碧桂园位于顺德的5个盘都将有新动作。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

狮山小塘上林苑旁出让1宗优质商住地，起拍价7.958亿元。

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/㎡)
<b>南海区</b>						
2016-12-28	狮山镇小塘三环东地段	商住	117893.4	A区3.0 B区1.5	79580	2498
<b>顺德区</b>						
2016-12-30	均安镇仓门居委会百安南路地块	商住	21323.24	3.5	11053	1481
2016-12-30	北滘镇工业大道东侧01-B2-03-1地块	商业	3955.27	4.0	2453	1550
<b>三水区</b>						
2016-12-29	三水工业园区D区15号	工业	22312.2	2.0	1280	287
2016-12-29	三水工业园区D区66号	工业	19999.7	2.0	1290	323
2016-12-29	三水工业园区D区67号	工业	26666.4	2.0	1720	323
2016-12-30	云东海街道高丰村委会“高丰涌”（土名）以南	商业	9095	1.5	2050	1503
2017-1-6	三水工业园区电商园4号	工业	66666.3	2.5	4300	258
2017-1-6	三水工业园区C区81号	工业	66666.3	2.0	5000	375
2017-1-6	三水工业园区电商园1号	工业	61892.9	2.0	4000	323

## 土地成交情况

浙江绿九首入佛山市场，拿下禅城奇槎限价地块。

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>禅城区</b>								
2016-11-28	绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	49621.38	3.5	126783	173600	18624 (配建69300)	浙江绿九
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	7716	485	科力远混合动力科技
<b>南海区</b>								
2016-11-30	狮山镇松岗松夏工业园地段	工业	12199.4	2.5	915	915	300	南海东方澳龙制药
<b>顺德区</b>								
2016-12-1	杏坛镇中心区N-XT-02-01-B-04地块	商住	19192.75	3.0	9812	21412	3719	陈泽明

备注：绿九地块楼面地价已包含安置房3000元/㎡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

下周桂城季华东出让一宗高容积率商业地块。

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> )
南海区						
2016-12-5	桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧	商业	11796.1	5.2	28799	4037
顺德区						
2016-12-5	容桂街道文海西路以北、文滘路以东	商住	18175.4	3.0	17483	2748



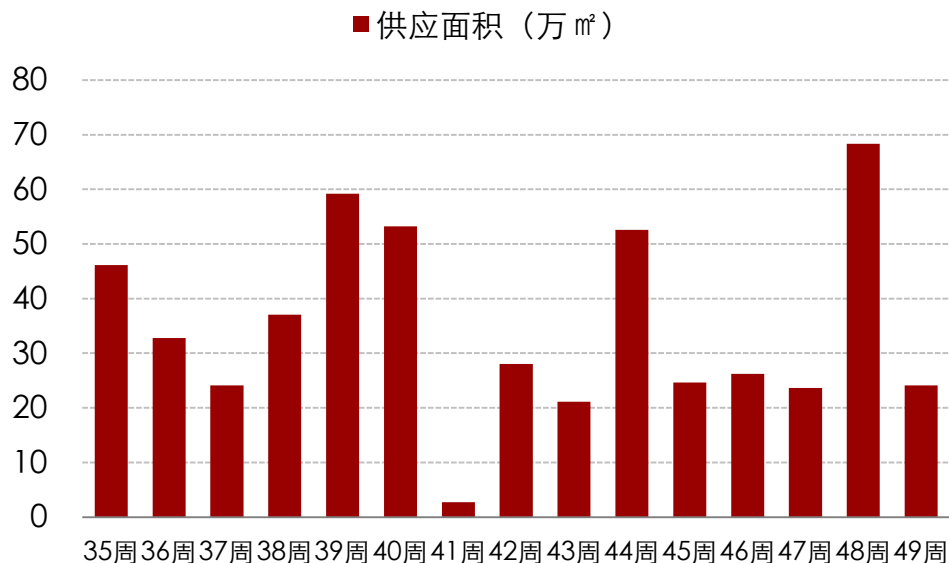


# 住宅市场

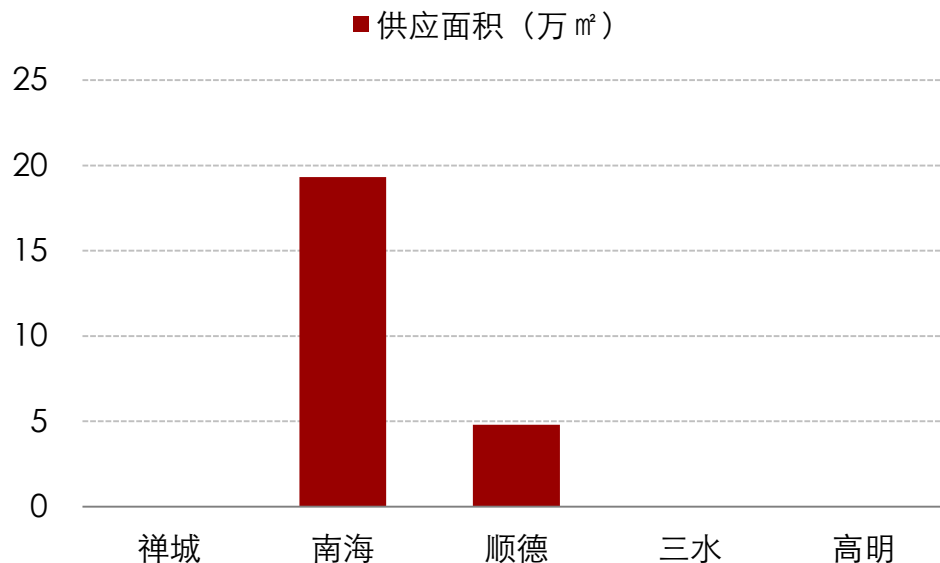
Housing market

## 11月末佛山楼市新货供应剧增，12月初暂缓入市步伐。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2016年第49周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第49周，佛山全市新增住宅供应2257套共24.1万 m<sup>2</sup>，环比大幅减少65%。本周仅南海、顺德两区有新货入市，均为洋房产品。

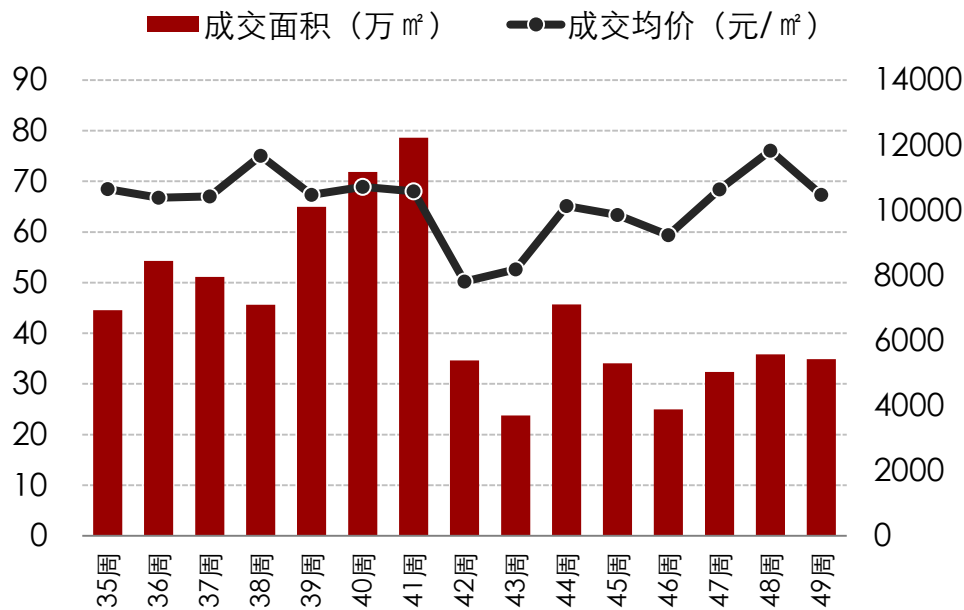
# 全市住宅供应明细

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	奥园1号	2016-11-29	5、6座	洋房	248	27273.2	3-4房：96-126
	誉江华府	2016-11-29	誉龙湾9、10座	洋房	180	24129.9	4房：127-143
	依云华府	2016-11-30	10、11、12座	洋房	216	19061.41	2-3房：69-100
	保利雅苑	2016-11-30	1座	洋房	140	16268.7	3-4房：98-141
	保利紫山国际花苑	2016-11-30	22栋	洋房	159	14245.38	2-3房：71-96
	桂丹颐景园	2016-11-30	听弦1、2座	洋房	262	23600.66	3-4房：
	万科金色城市	2016-12-2	1、3座	洋房	444	43705.88	3-4房：88-118
	樵汇花园	2016-12-2	8、9号楼	洋房	112	10974.09	2-4房：88-127
		2016-12-2	5、6号楼	洋房	116	13903.71	3-4房：109-169
南海合计					1877	193162.9	
顺德	北滘雅居乐花园	2016-12-1	10座	洋房	188	21981.6	3-4房：97-135
	龙江协兴购物中心	2016-12-1	2栋	洋房	152	21923.28	3-4房：110-143
	双子星公馆	2016-12-1	5座	洋房	40	3981.63	3-4房：88-111
	顺德合计					380	47886.51

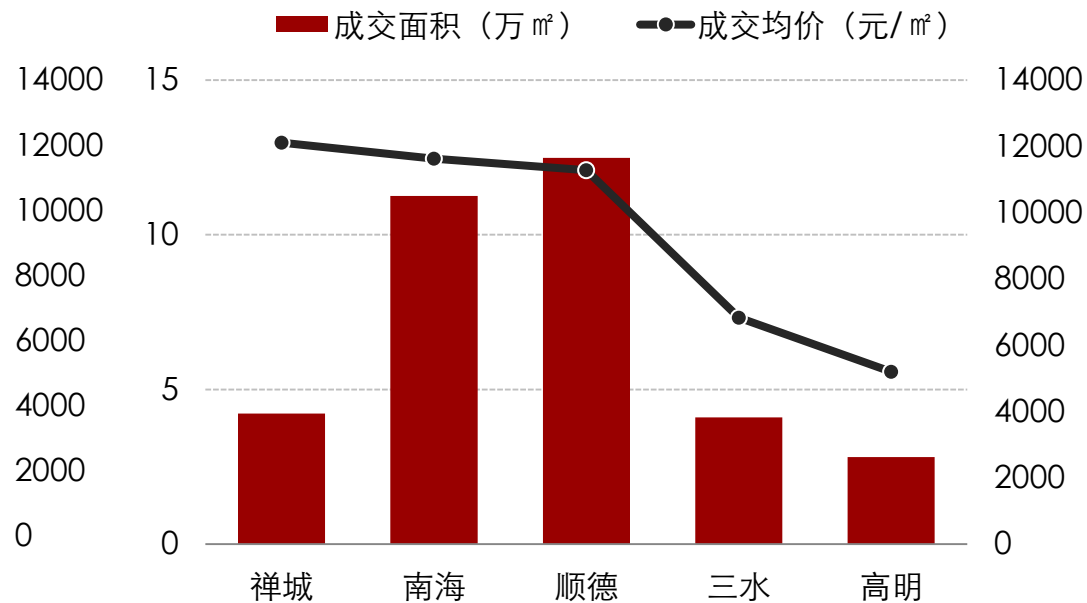
## 全市住宅成交情况

12月初，楼市成交平稳，但广佛交界高价项目成交回落，拉扯楼价结构性下跌。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第49周佛山五区商品住宅成交情况

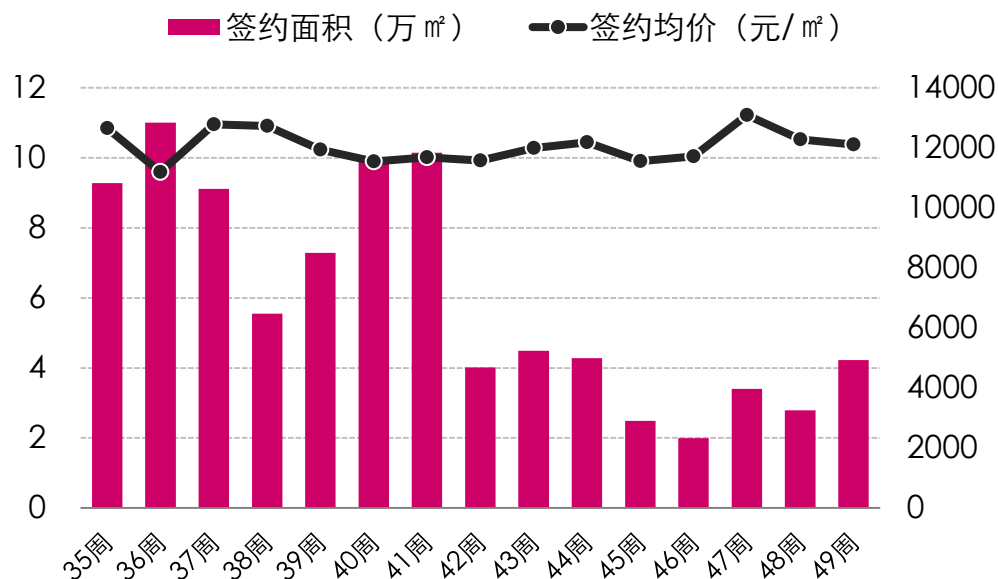


2016年第49周，佛山全市住宅成交3049套，共34.87万㎡，环比减少3%，成交均价为10479元/㎡，环比下跌11%。伦敦碧桂园集中推售迎签约潮，助推顺德楼市成交量暂居五区首位，楼价也结构性上涨到11000元/㎡水平。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市本周成交发力，量升价稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

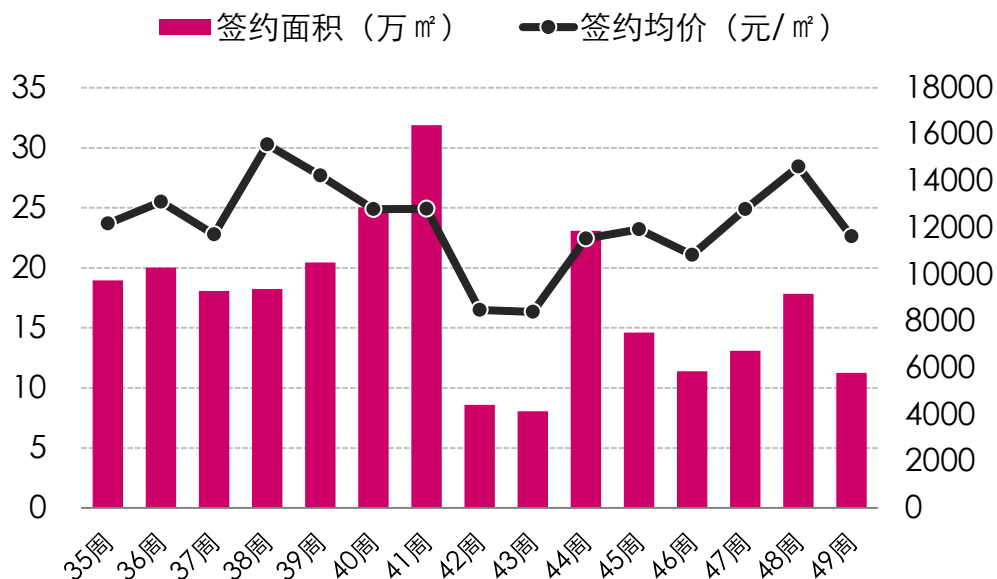
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保利碧桂园天汇	14	1870	17435
2	汇银W新港湾	9	1305	7093
3	童梦天下	7	645	11324
4	绿地璀璨天城	6	883	18729
5	龙光水悦龙湾	6	644	7145
6	领地海纳珑庭	4	371	8739
7	越秀岭南隽庭	3	488	15425
8	非凡领域	3	453	14703
9	星星凯旋国际	3	365	18127
10	龙光天湖华府	3	314	17677

2016年第49周，禅城区住宅成交4.22万 m<sup>2</sup>，环比增加51%，成交均价为12108元/m<sup>2</sup>，环比微跌1%。

## 南海区住宅成交情况

限购后南海楼市波动较大，本周呈现量价齐跌。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

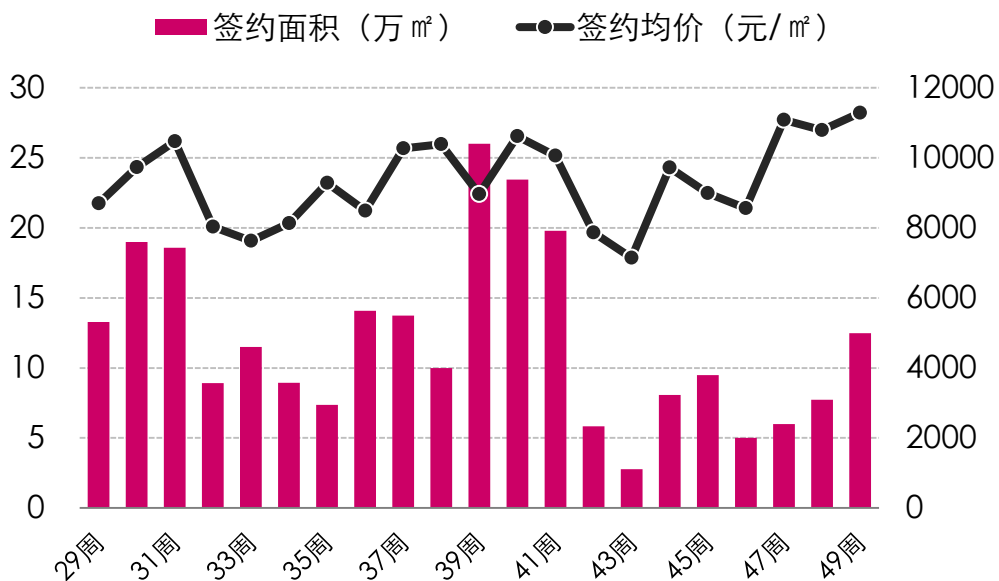
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	恒大御湖湾花苑	216	22475	10498
2	江滨花园锦绣龙湾	75	7648	8384
3	桂丹颐景园	49	4091	8383
4	恒大城	38	3213	9685
5	中海山语湖	36	5661	10679
6	中海金沙水岸	32	4231	11469
7	悦珑水岸花园	32	3138	6760
8	碧桂园翡翠湾	31	3772	5931
9	万科金域缙香	30	2889	17449
10	三盛颐景园	24	2511	8321

2016年第49周，南海区住宅成交11.25万㎡，环比减少37%，成交均价为11629元/㎡，环比下滑20%。

## 顺德区住宅成交情况

伦敦纯新盘上市抢眼，顺德量价逐步走强。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

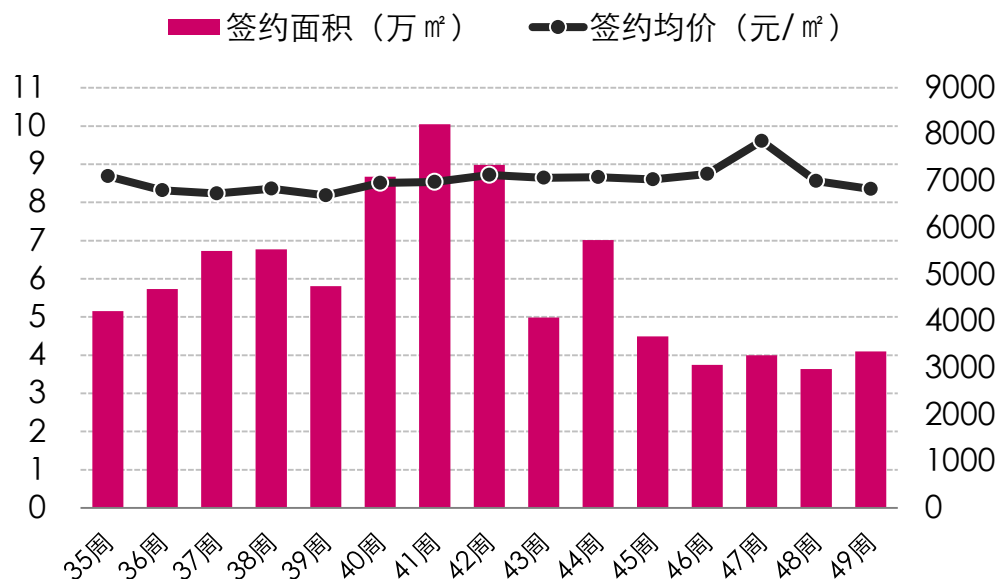
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	伦敦碧桂园御府	444	55000	11863
2	伦敦碧桂园珑湾苑	89	14727	14625
3	逸豪星座居	59	7832	2280
4	雅居乐英伦首府	39	4337	11736
5	顺德时代倾城	30	3853	8138
6	华侨城天鹅湖	28	5562	24717
7	北方国际郎宁郡	23	2640	7810
8	碧桂园华润新城之光	15	1624	13455
9	藏珑华府	15	1486	15502
10	均安尚苑	12	1351	5985

2016年第49周，顺德区住宅成交12.49万 m<sup>2</sup>，环比上升62%，成交均价为11282元/m<sup>2</sup>，环比上升5%。

## 三水区住宅成交情况

三水近一个月成交平稳，周度成交量维持在4万 m<sup>2</sup>左右，但楼价持续下行。

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	碧桂园翡翠山	70	7750	6512
2	御江南	69	7579	7528
3	华盛圆坊名荟花园	28	2504	5479
4	鸿安花园	20	2012	6504
5	莱福花园	19	1636	5075
6	万景豪园	19	1694	7916
7	华瑞帝景湾花园	14	1601	7265
8	恒福新里程	11	652	8022
9	北江明珠花园	10	1335	5845
10	碧堤雅苑	9	1174	10551

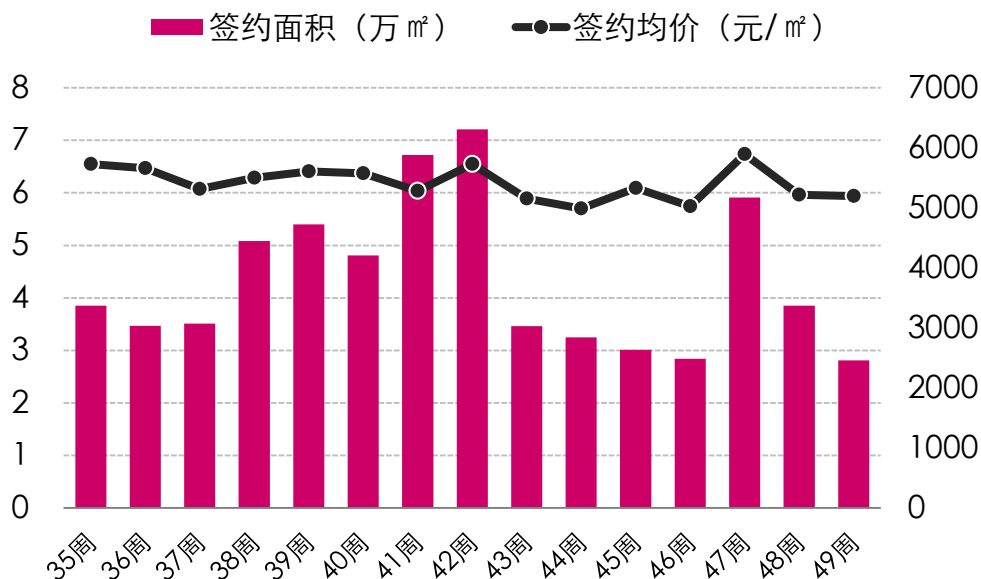
2016年第49周，三水区住宅成交4.1万 m<sup>2</sup>，环比增加13%，成交均价为6832元/m<sup>2</sup>，环比下跌2%。



## 高明区住宅成交情况

高明楼市销量持续下滑，但价格保持平稳。

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	金田豪庭	94	8256	4864
2	江滨香格里拉花园	31	3131	5574
3	美的西海岸花园	28	3344	5913
4	樵顺嘉园	24	1892	4523
5	金富雅苑	23	2081	3826
6	能信水岸华庭	9	822	5278
7	锦秀花苑	9	846	4712
8	三洲新天地	8	471	4745
9	金田广场	7	517	5380
10	品尚居	7	498	3863

2016年第49周，高明区住宅成交2.81万 m<sup>2</sup>，环比减少27%，成交均价为5194元/m<sup>2</sup>，与上周几乎持平。

## 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	奥园1号	2016/12/2	5、6座	248套	97-126㎡	精装25500元/㎡	57%
南海	融创御府	2016/12/3	1、3、4座	384套	87-137㎡	毛坯17500元/㎡	71%
三水	鸿安御花园	2016/12/3	2座	150套	80-114㎡	毛坯6600元/㎡	77%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 恒大悦府开放销售中心及样板房，融创御府、伦敦碧桂园新推售洋房

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创湖滨世家	12.3	开板房和园林	开全新板房全新板房和部分园林，13层高，2梯2户，涵盖176-300㎡四五房。
南海	中恒海晖城	12.3	推洋房	推51栋85-89㎡带装修三房，楼高31层，2梯6户。
	上林苑	12.3-12.4	车位品鉴	开放三期6-9栋车位品鉴。项目在售三期66、90、118、144㎡毛坯洋房，楼高32层，2梯4户。
	融创御府	12.3	推洋房	推1、4、5座85-137㎡毛坯三四房，楼高33层，2梯4户。
	恒大悦府	12.3	开销售中心和板房	开放销售中心及板房。首批将推90-145㎡三四房，楼高33层。
顺德	伦敦碧桂园	12.3	推洋房	推建面88-160㎡带装修洋房、建面约23-291㎡临街商铺和建面约270-388㎡滨江美墅。
	碧桂园华润新城之光	12.3	工地开放日	举行工地开放日活动，届时将有工法板房可供参观。项目目前在售117-145㎡带装修四房。
	敏捷畔海御峰	1.24	开卖车位	开卖车位。项目现主推套内82-127㎡三四房、277㎡大户型单位。
	碧桂园龙江华府	12.4	开板房	开放二期新品样板间，二期涵盖18-35座，均带装修发售。26-31座为141㎡四房，楼高18层，2梯2户；34-35座为99、124㎡三房，楼高17层，2梯4户；32-33座为122、127㎡四房，楼高30层，2梯3户。
三水	鸿安御花园	12.3	推洋房	推售2座90-118㎡三四房，楼高32层，2梯4户。
高明	欧浦花城	12.2	开板房	开放新品板房，楼高18层，2梯4户，涵盖78-146㎡二至四房。

# 重点项目报广投放

祈福南湾半岛 | 果岭天城  
The Greens

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

**海狮大咖狂欢节**  
震撼来袭

49<sup>起</sup>万  
不限购

活动时间：2015年12月2日 活动地点：祈福南湾半岛

开发商：祈福集团  
项目地址：佛山南海桂丹路祈福南湾半岛  
电话：8122 8888

祈福南湾半岛 12月2日 佛山日报

雅居乐地产 香港联交所上市 编号:3383

三水雅居乐花园  
AGILE GARDEN SANSHUI

广州以西  
十年江景大盘

高速旁·近轻轨·享地铁  
繁华之上，可以亲近的公园别墅  
126-172m<sup>2</sup>城熟四房，轻松三代同堂

三水快速升级，置业正当时  
广佛肇轻轨已通，地铁规划中，更有百亿投资落户，未来值得期待  
三水雅居乐花园，十年成熟大盘，坐享生活大赏

自驾车路线：  
白云区—三水雅居乐花园  
天河区—三水雅居乐花园

0757-8779 6888 佛山市·三水区·右岸公园旁

三水雅居乐花园 12月2日 南方都市报



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

