佛山房地产市场周报

（2016.1.25-1.31）

佛山经纬市场部

經緯

Part 1　宏观背景

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

顺德东部新城容桂片区规划蓝图出炉

来源：南方都市报　2016-1-29

顺德区东部片区管理委员会、顺德区容桂街道办事处举行顺德东部新城容桂片区发展规划建设项目通报会，向社会通报容桂落实**顺德东部新城发展规划建设项目共42个，总投资408.5亿元**。容桂街道党工委书记鲁国刚表示，容桂将以“开放、融合”的思维，积极配合顺德东部新城发展规划，发挥容桂作为珠三角东西岸门户重镇的区位优势和产业优势，再造发展新辉煌。

鲁国刚在通报会上谈到，要把容桂作为连接顺德、南沙和中山之间的门户和桥头堡，实施“北接南融西联东望”战略。据介绍，经过系统的梳理，容桂落实顺德东部新城发展规划建设项目共42个，总投资408.5亿元，这些项目**包括基础设施、城市更新、产业发展和民生事业四大类别。**

经纬点评：容桂产业及经济实力在顺德区名列前茅，但房价水平与一河之隔的大良差距甚大，很大一个原因是容桂本身城市建设的滞后。在打通路网系统，提升配套及城市面貌之后，容桂板块价值将会得到提高。

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

Part 2　土地市场

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

本周重点商住用地成交信息

南海大沥

●地块编号：TD2015（NH）WG028

●交易时间：2016-1-25

土地性质：**商住用地**

占地面积：21.73万方

容 积 率：2.0≤FAR≤3.5

建筑面积：21.73万方

起始价格：87557万元

成交价格：175557万元（溢价101%）

楼面地价：8078元/㎡

竞得者：**深圳市创润房地产有限公司（融创）**

规划条件：

- 土地原权属人以柒仟万元回购住宅用房3000平方米、商业用房7000平方米及86个非人防停车位
- 商业用房计容建面≥5千㎡，且≤4万㎡；
- 幼儿园用地面积≥5800㎡

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

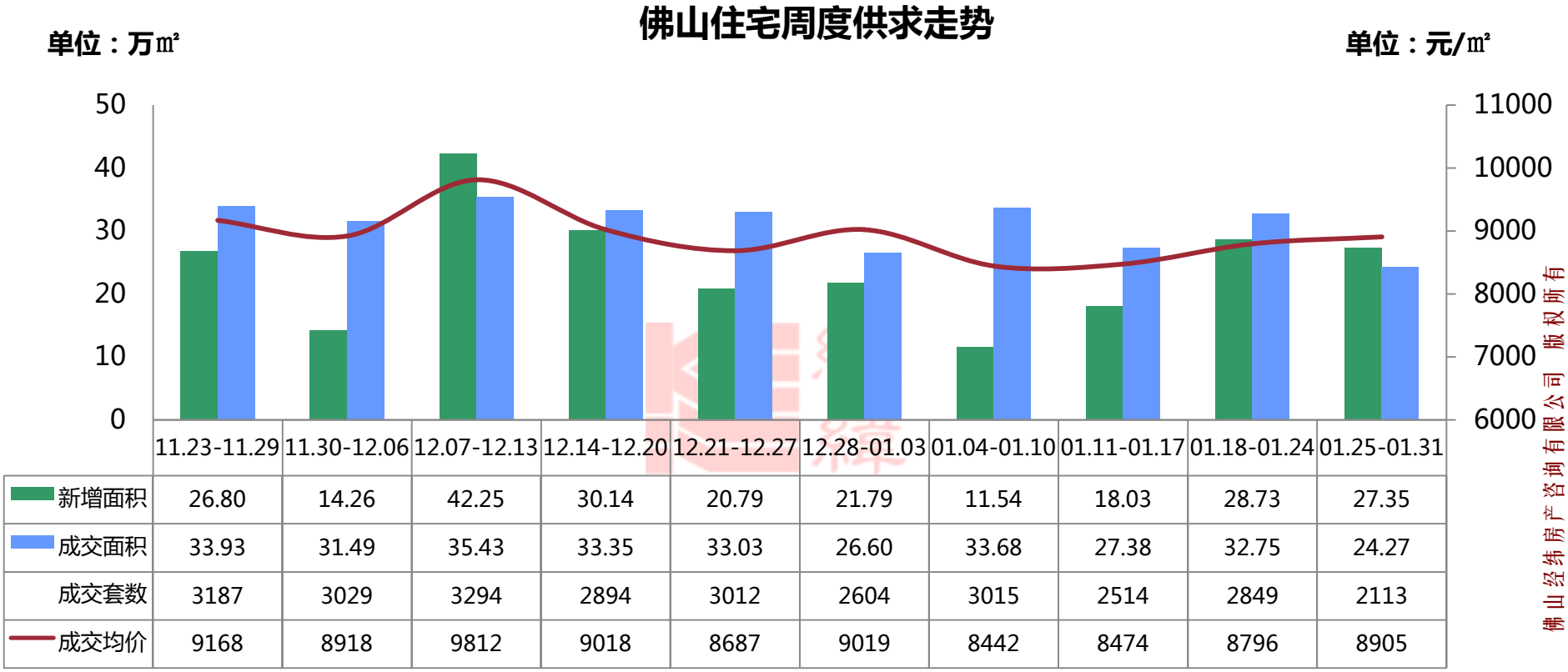
Part 3　市场分析

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

3.1 大佛山市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

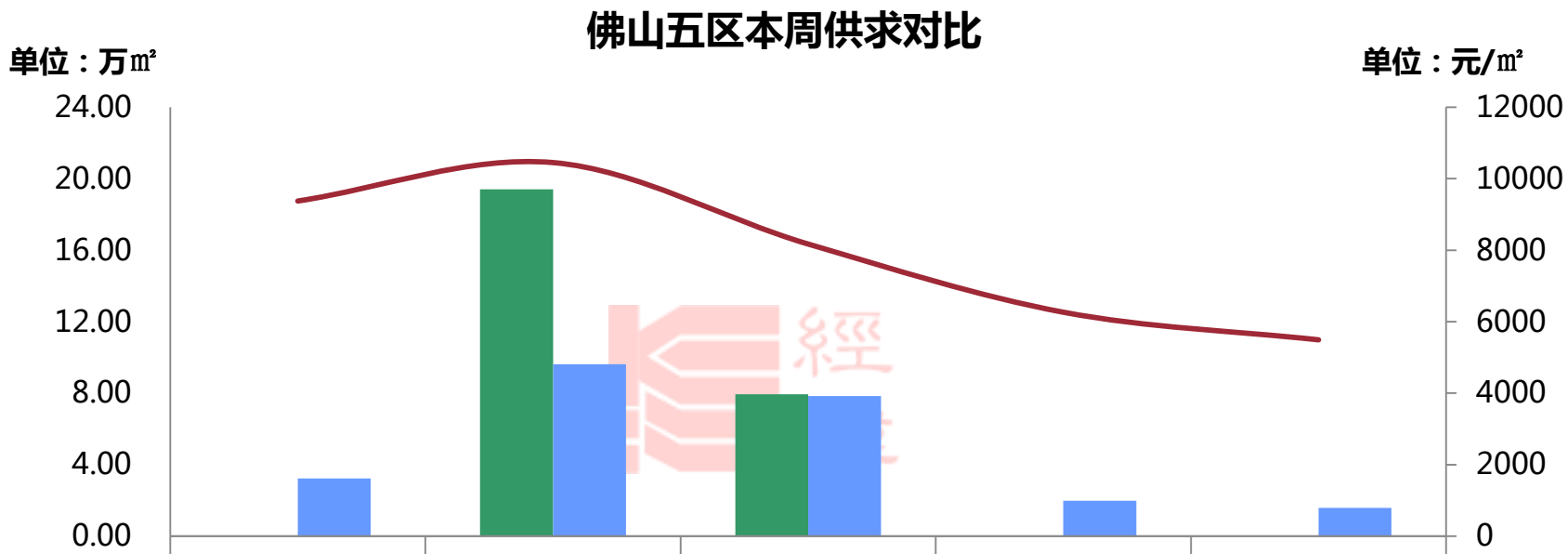
年关将近，各区成交量持续下调



- 本周成交面积环比减少**26%**，成交套数环比减少**26%**，成交均价环比上涨**1%**。
- 本周五区整体成交量持续下调，市场进入休眠期。本周出少量项目延迟集中网签放量之外，成交量与前两周持平，项目动态减少。而新增方面，本周南海新增量猛增，除去部分已推出市场补领预售许可之外，其他预计将于年后入市。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海新增量井喷，均价结构性拉升



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	0.00	19.41	7.94	0.00	0.00
成交面积	3.23	9.63	7.85	1.98	1.58
成交套数	315	857	623	181	137
成交均价	9374	10450	8170	6263	5490

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.1.25-1.31）各项目新增供应情况一览表

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
南海	怡翠尊堤	2016/1/26	熙园8座,熙园9座，33层/2梯3户	三房/118-119 四房/139-167 六房/260-312	66 124 4	2.81
南海	保利中央公馆	2016/1/26	24栋，32层/2梯4户	两房/70-73 三房/86-117	62 246	2.96
南海	海逸桃花源记	2016/1/26	5栋，32层/2梯4户	两房/81-82 三房/89-90	31 93	1.09
南海		2016/1/26	11栋，32层/2梯3户	四房/142-164	93	1.46
南海		2016/1/26	6栋，32层/2梯4户	两房/79-81 三房/87-111 四房/129	31 62 31	1.27
南海	润丰花园	2016/1/27	2座，1座，17层/2梯4户	三房/91-92	128	1.18
南海		2016/1/27	3座，4座，17层/2梯4户	三房/91-92	128	1.18
南海		2016/1/27	11座，12座，18层/2梯4户	四房/130-151	102	1.44
南海	力迅城筑	2016/1/27	9、10号楼，16层/2梯2户	三房/90-97 四房/120-149 五房/209-215	34 26 2	0.71

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.1.25-1.31）各项目新增供应情况一览表

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
南海	绿地香树花城	2016/1/28	一区16座,一区17座，33层/2梯4户	两房/77-80	256	2.04
南海	金地珑悦	2016/1/28	9座,10座，32层/2梯4户	三房/89 四房/118-143	129 124	2.78
南海	中恒海晖城	2016/1/29	46栋，28层/2梯6户	两房/67 三房/86-89	27 135	1.37
南海	奥园冠军城	2016/1/29	三座，32层/2梯6户	三房/84-107 四房/127	155 31	1.85
南海	香格里拉花园	2016/1/29	南山别墅四期8号,南山别墅四期3号	别墅/865-1495	2	0.24
顺德	太平洋国际	2016/1/26	4座，17层/3梯5户 5，7座，17层/3梯7户	复式/125-200 两房/55-89 三房/121-133	297	2.3
顺德	风度花园	2016/1/28	6座，17层/2梯4户 9座，18层/2梯4户	复式/160-573 两房/28-55 三房/62-116 四房/117-146	150	1.84
顺德	时代倾城	2016/1/28	1座，22层/2梯4户 6座，25层/2梯4户	三房/88-96 四房/125-131	180	1.97
顺德	荔园新天地	2016/1/29	5座，32层/3梯6户	三房/92-122	182	1.83

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
1	顺德	美的翰城	14016	153	18980	7384	部分带装修
2	南海	中铁建国际公馆	13610	51	8056	16893	——
3	顺德	碧桂园桂澜山	9828	87	10406	9444	带装修
4	南海	保利中央公馆	9762	83	8890	10981	——
5	南海	中海金沙里	6894	36	3871	17811	带装修
6	顺德	太平洋国际	3865	46	4524	8542	——
7	南海	中海千灯湖一号	3768	9	2633	14308	——
8	顺德	碧桂园华府	3587	40	5011	7158	带装修
9	南海	恒大金名都	3290	20	1920	17133	带装修
10	南海	万科金域中央	3217	20	2066	15571	带装修

（注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0 ，个盘住宅累计销售）

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
11	顺德	万科水晶城	2615	16	2337	11191	部分带装修
12	南海	金地悦荔	2525	19	1777	14208	带装修
13	禅城	普君新城	2522	27	2233	11297	部分带装修
14	南海	中建灯湖领秀	2289	20	1768	12948	——
15	南海	宏鼎景裕豪园	2277	14	1771	12854	带装修
16	南海	怡翠尊堤	2243	22	2001	11212	——
17	顺德	顺德华侨城	2206	9	2013	10960	——
18	顺德	宏鼎海山壹号	2087	10	2210	9442	——
19	禅城	盛南新都	1988	22	2363	8415	
20	南海	富丰君御	1924	13	1534	12542	带装修
合计			**94515**	**717**	**86363**	**10944**	——

（注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0 ，个盘住宅累计销售）

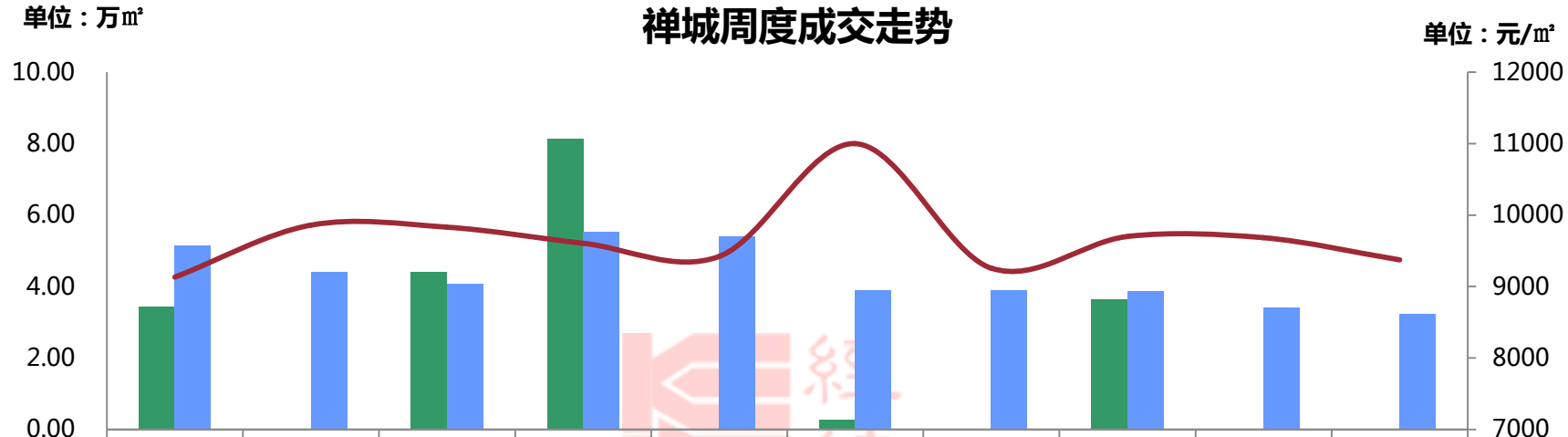
- 签约金额前20项目占总体市场份额44%，成交面积环比减少 **45%**，成交均价上涨**12%**。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

3.2 区域市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅城：新春优惠促进消化良好

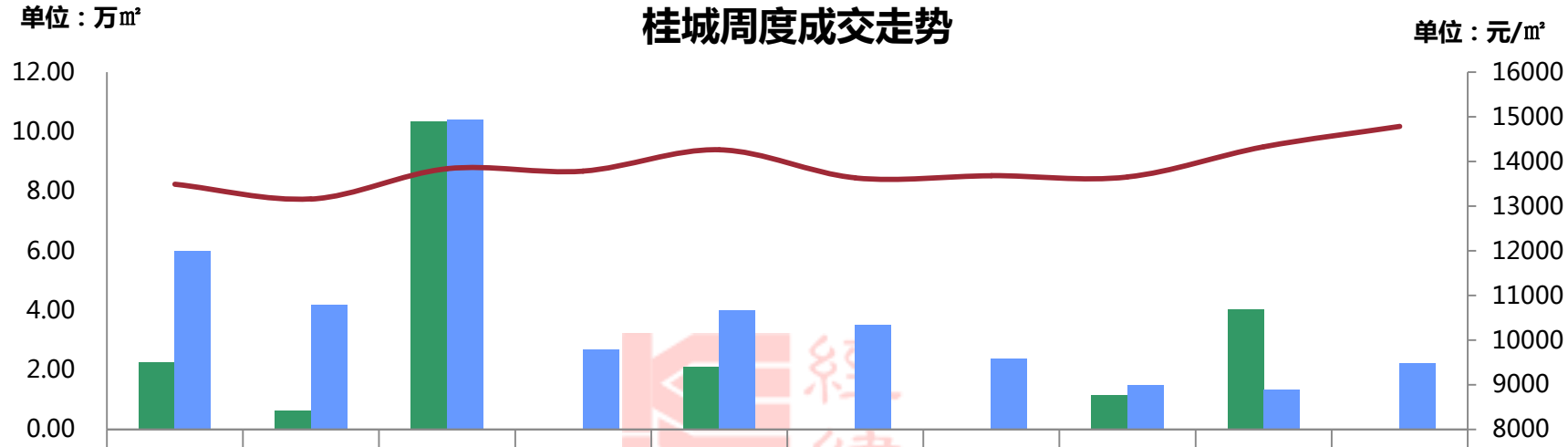


	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31
新增面积	3.43	0.00	4.41	8.12	0.00	0.26	0.00	3.64	0.00	0.00
成交面积	5.14	4.41	4.07	5.53	5.40	3.90	3.91	3.88	3.40	3.23
成交套数	536	465	423	552	559	369	392	389	349	315
成交均价	9134	9859	9831	9608	9423	10999	9257	9700	9682	9374

- 本周禅城成交套数、成交面积、成交均价分别环比**下降5%、10%、3%**。
- 本周成交走势再显跌幅，目前禅城区已暂停新货供应，整体以新春活动搭配购房优惠推动余货消化，其中普君新城、滨海御庭和盛南新都等几个项目成绩较好。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

桂城：虚火上升，中铁支撑走势反弹



	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31
新增面积	2.24	0.63	10.35	0.00	2.11	0.00	0.00	1.14	4.04	0.00
成交面积	5.99	4.18	10.40	2.68	3.99	3.50	2.38	1.50	1.32	2.22
成交套数	596	424	1072	245	376	326	208	132	110	161
成交均价	13491	13160	13840	13784	14265	13633	13683	13652	14327	14786

- 本周桂城成交面积、成交套数、成交均价环比**均上升68%、46%、3%**。
- 本周桂城活跃度显现回落，不少项目逐步减少暖活动，以及收起部分优惠折扣，仅有中国铁建国际公馆集中补签表现突出，网签51套占总量近1/3，有力支撑桂城成交回升。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	罗马新都	活动信息	1.30-31来访送挥春活动。
	时代年华	优惠信息	1.28项目现推出84平米北向户型一口价单位，均价约9800元/平米
	佛山富力广场	优惠信息	1.27推出10套一口价单位，全线产品9折，购房还有7重购房大礼包。
	龙光天湖华府	活动信息	1.30-31举办剪纸DIY，送挥春活动。
	海湾城	活动信息	1.30认购16座可获8888元优惠券，老带新双方均可获千元奖励。
桂城	宏鼎景裕豪园	活动信息	1.25-31来访送新春大礼包，转发微信新电影门票活动。
	中建灯湖领秀	活动信息	1.29举办微信集赞抢国奥队篮球门票，来访送利是封。
	时代廊桥	活动信息	1.30-31举办来访可参与家电抽奖，以及送新春礼包。

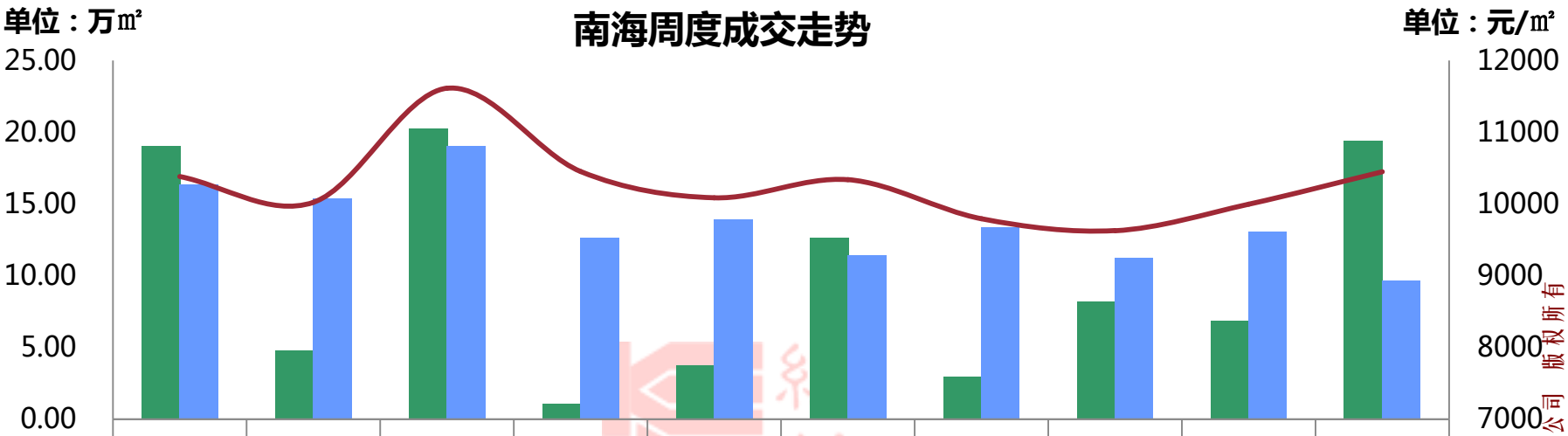
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
2016-2月	金地珑悦	5座	85	89-143	--/带装修	3万抵8万
2016-2月	越秀可逸新势力	4/8座	120	72-125	11000/带装修	2万抵95折
2016-2月	涟岸	3/6	240	90-120	--/毛坯	--
2016-2月	招商依云雍景湾	4座	90	140-200	--/毛坯	--
住宅合计			**合计：约535套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海：广佛交界比重加大 均价回升

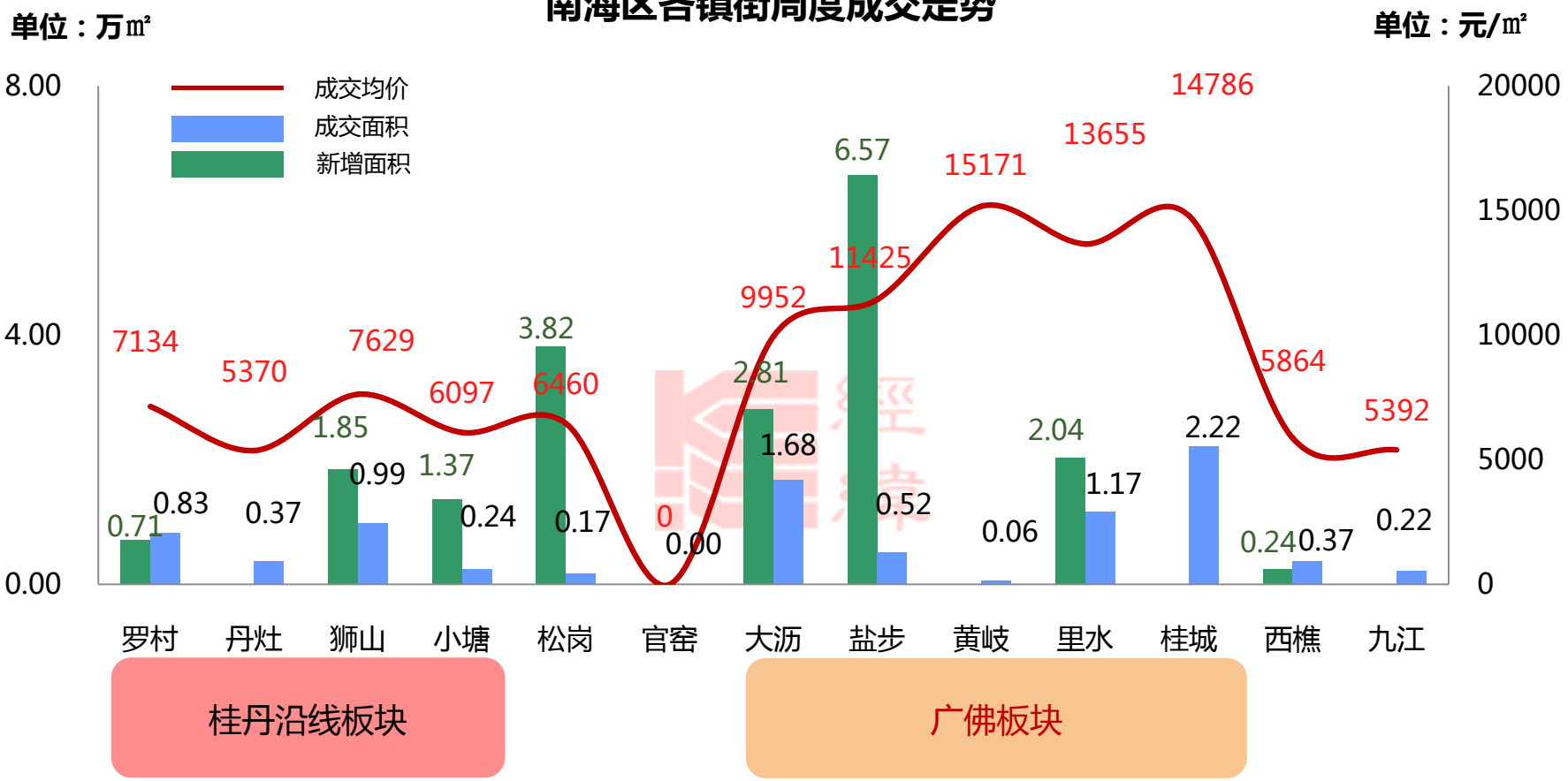


	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31
新增面积	19.03	4.77	20.22	1.06	3.72	12.63	2.97	8.17	6.88	19.41
成交面积	16.36	15.35	19.02	12.68	13.91	11.41	13.35	11.26	13.07	9.63
成交套数	1590	1461	1869	1137	1319	1341	1243	1059	1193	857
新增套数	1866	404	2063	128	341	1171	254	728	515	1728
成交均价	10384	10023	11614	10455	10086	10339	9794	9629	9998	10450

- 本周南海成交面积环比减少**16%**，成交套数环比增加**28%**，成交均价上涨**4.5%**；
- 本周广佛交界占比明显加大，均价重回“万元”。大沥保利中央公馆、中海金沙里以及中铁建国际公馆分别成交83、36和51套，中西部板块成交量逐渐减少。而本周新增量爆发，接近20万㎡，同样主要集中在东部板块，占比接近5成，但部分货量属于已入市后补领预售许可。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海区各镇街周度成交走势



- 本周大沥板块得到保利中央公馆大量网签释放支撑，价格环比上周上涨10%；同样，里水亦得到中海金沙里的承托，均价环比上周上涨30%。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
狮山	恒大御景	优惠活动	1.30-1.31新年购房季，首付2万入住恒大美宅
丹灶	上林一品	现场活动	1.30-1.31上林一品加入全民“金”纪人，3000元/套，新年红包滚滚来

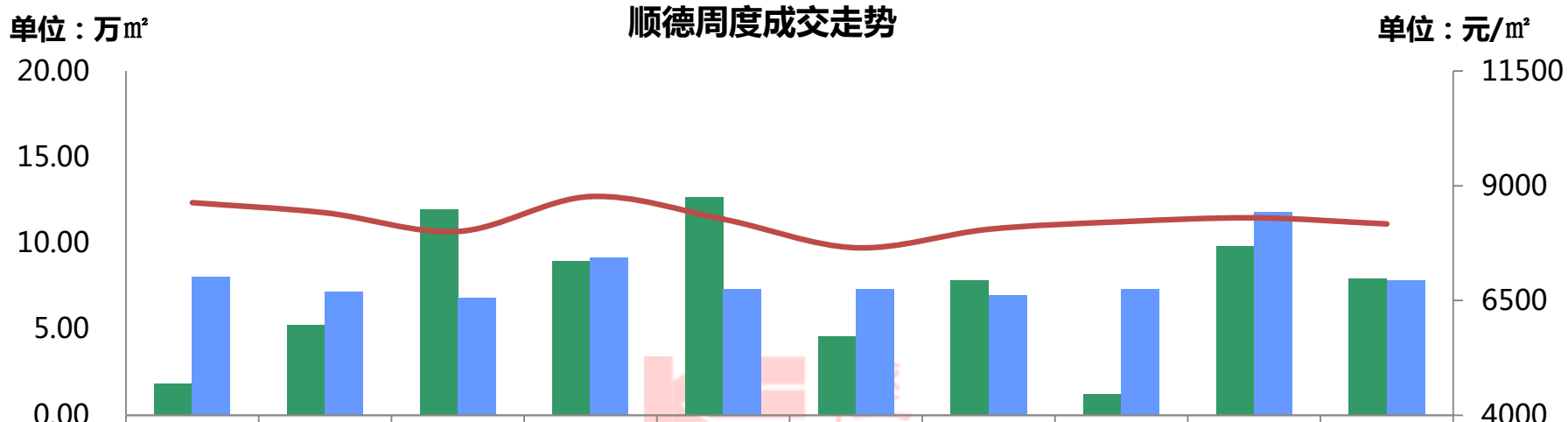
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
2016-1月	大沥碧桂园华府	10、16座	160	85-123	8200-9200	预存2万享5万
2016-1月	盈信荟璟	1座	320	35-70	4600-5000	——
住宅合计（套）：				**约480套**		

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德：春节临近楼市略显平静，北滘两盘销售突出



	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01-10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31
新增面积	1.86	5.23	11.94	8.95	12.67	4.60	7.83	1.24	9.85	7.94
成交面积	8.05	7.16	6.83	9.14	7.35	7.32	6.98	7.32	11.84	7.85
新增套数	186	348	799	703	963	348	658	111	861	809
成交套数	655	553	497	633	549	535	771	590	903	623
成交均价	8635	8416	8007	8766	8273	7653	8053	8215	8303	8170

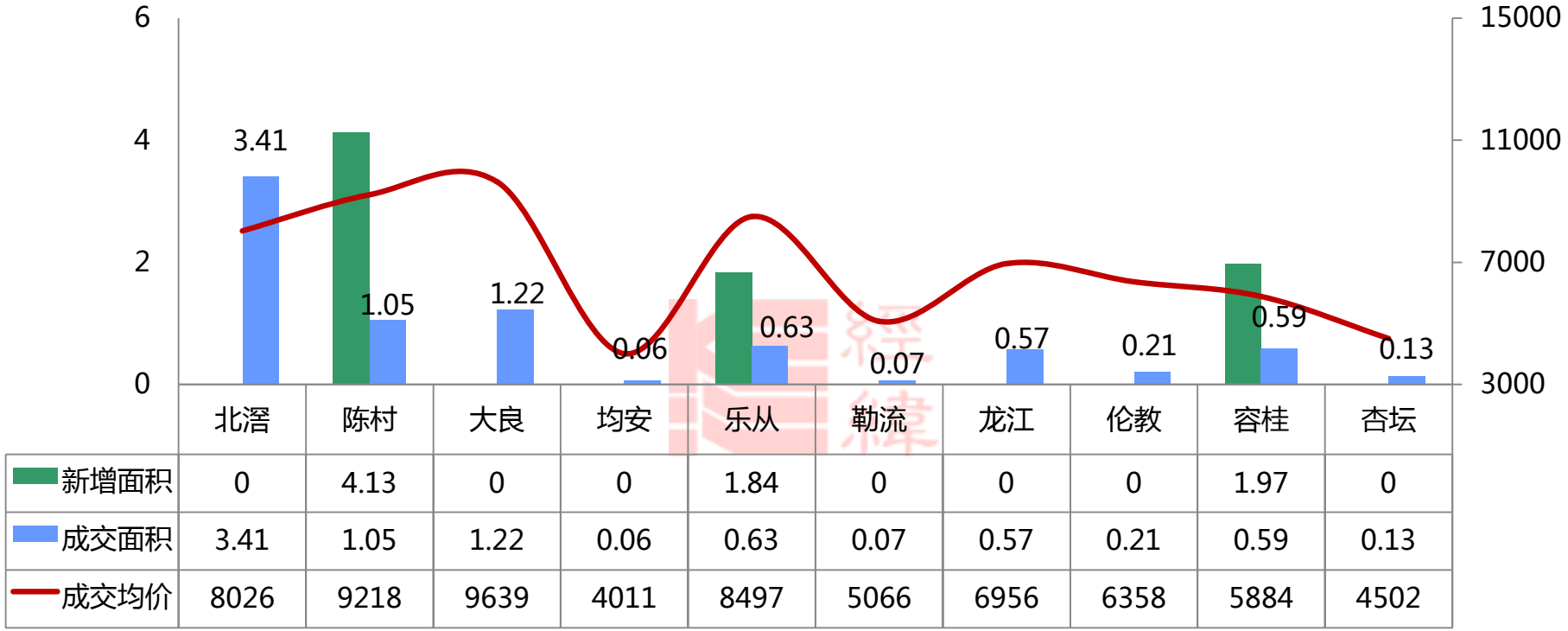
剔除限价房：

- 本周成交面积**环比下降34%**，成交套数**环比下降31%**，成交均价**环比下降2%**。新增面积环比**减少19%**。
- 临近岁末，仍不乏有项目在1月份作出冲刺推货入市。继此前碧桂园两个项目推新后，美的翰城也推出13/14座新品，并于本周集中网签153套，碧桂园桂澜山保持强势，顺德本周成交量保持在近段时间的平均水平。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德各镇街周度成交态势

单位：万㎡　　单位：元/㎡



	北滘	陈村	大良	均安	乐从	勒流	龙江	伦教	容桂	杏坛
新增面积	0	4.13	0	0	1.84	0	0	0	1.97	0
成交面积	3.41	1.05	1.22	0.06	0.63	0.07	0.57	0.21	0.59	0.13
成交均价	8026	9218	9639	4011	8497	5066	6956	6358	5884	4502

- 美的翰城及碧桂园桂澜山新货集中网签，分别网签153套及87套，北滘成交保持高水平。陈村太平洋也在1月份底推出新品，连同登洲片区两大盘均有不错持销成绩。其余镇街则平稳去货。

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	碧桂园钻石湾	现场活动	1.30现场举办新春年货会，到场赠送全家福合影照。
容桂	保利德胜湾	现场活动	1.30-1.31迎春压轴狂欢上演，现场现金大奖迎新春。
	城光荟景	现场活动	1.30起凡现场购房成交即送388元年货大礼包。
	时代倾城	现场活动	1.31日10点-17点新年大礼惠献业主活动正式启动。
勒流	博澳城	现场活动	1.30顺德书法家到销售中心现场写挥春。
杏坛	粤晖花园	现场活动	1.30“欣赏·杏坛”微摄影比赛的评审活动在售楼部隆重举行。
北滘	雅居乐新城湾畔	现场活动	1.30-1.31《魅力湾畔·民俗迎春》活动在项目隆重举行，现场展示糖画制作过程。

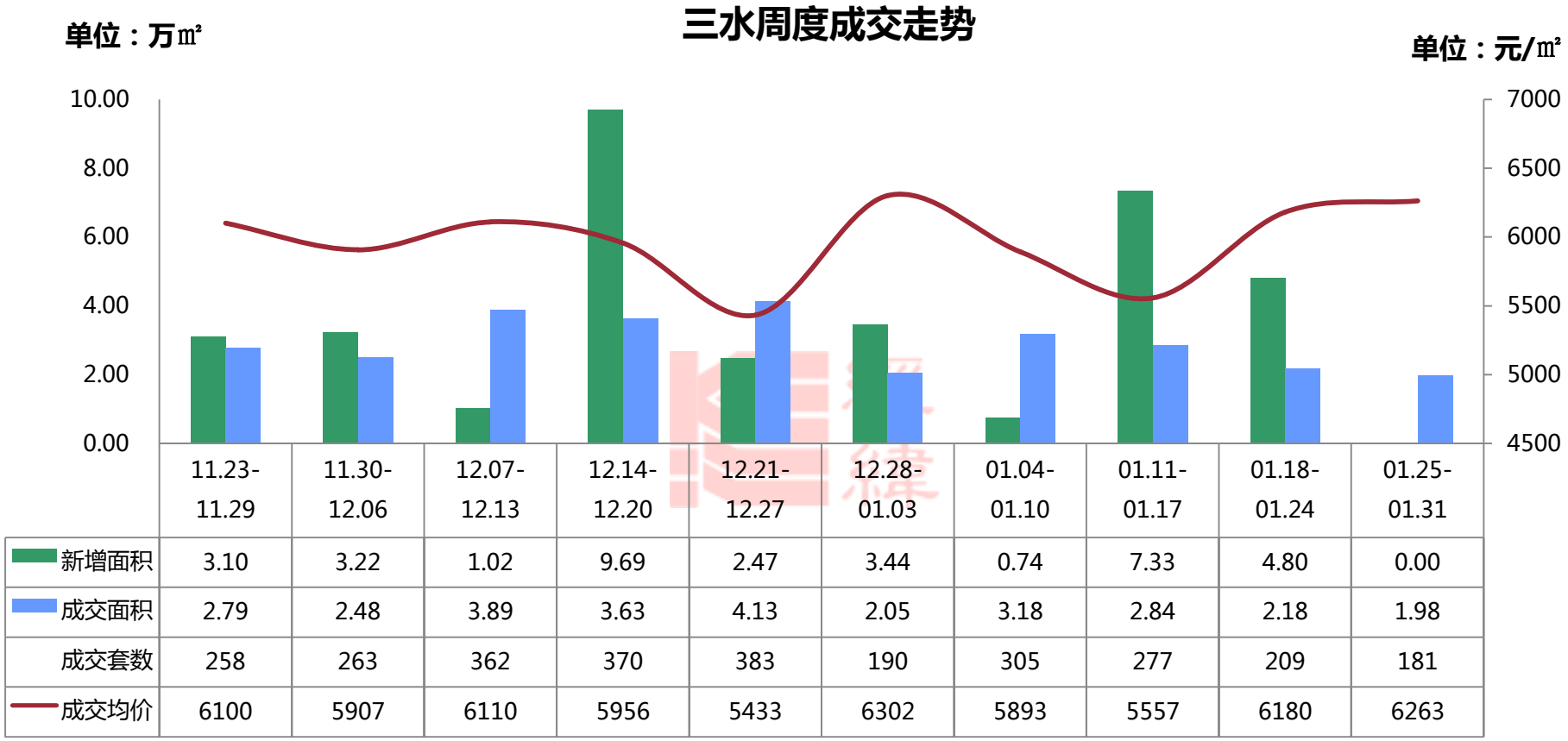
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：

所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
大良	2016-3	恒大御景	--	--	套内12000（带装修）	套内78-152	2月份开放临时咨询点，2月底开放销售中心及样板房
容桂	2016-2	佳兆业金域天下	--	--	套内5500	套内76-120	预存2万抵5万
勒流	2016-3	勒流碧桂园	--	--	套内6000	套内80-260	1万抵2万
住宅合计（套）				--			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水：淡季缺朝气，成交量连续下跌



- 本周成交面积环比减少**9%**，成交套数环比减少**13%**，成交均价环比上涨**1%**。
- 本周三水成交量连续第四周下跌，均价则保持在6200元/㎡左右。三水新近期无新项目入市，又近春节，缺乏新活力，成交量下滑明显，本周网签总数仅24套；河口片区则得到一贯强势的时代城和新入市的汇信华府 支撑，但本周成交亦有下滑。另外，接下来的2月三水预计没有推新。

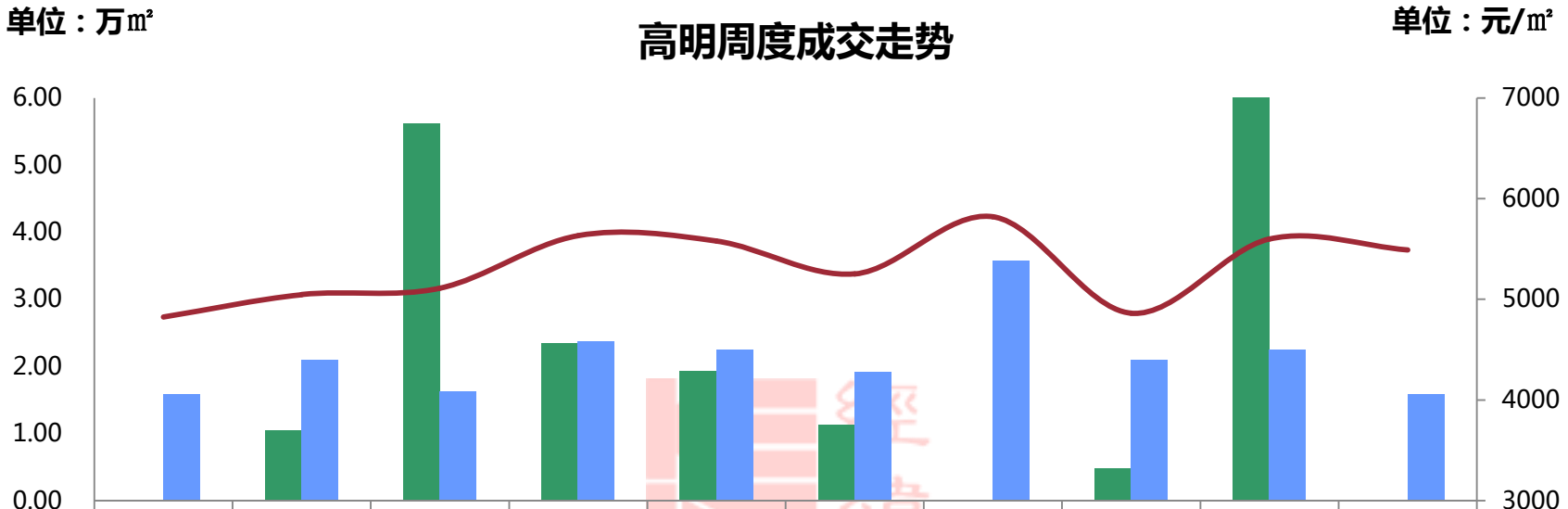
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	颐澳湾	现场活动	1.31挑战最强大脑
西南中心区	碧桂园三水华府	优惠活动	春节来临之际，“返乡置业计划”，购房享“10%低首付”及“新春6重礼”
	捷和广场	现场活动	1.31迎春贺年活动
	博雅滨江	优惠活动	1.31文舞艺术培训中心小朋友期末汇演
西南涌片区	三水雅居乐花园	现场活动	1.30-31英语外教课程，手指画及陶泥体验课
三水新城	三水万达广场	优惠活动	1.23-3.3凭2月返乡车票、机票认购享额外99折优惠，成功认购可参与砸金蛋赢家电；1.23-1.31业主来访免费领取南海万达电影票兑换券，来访领取万达新春礼包一份

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明：春节前的冷淡，成交量跌价稳



	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31
新增面积	0.00	1.04	5.61	2.34	1.93	1.12	0.00	0.47	7.20	0.00
成交面积	1.59	2.09	1.63	2.37	2.24	1.92	3.57	2.09	2.25	1.58
成交套数	148	287	143	202	202	169	304	199	195	137
成交均价	4824	5046	5109	5632	5579	5252	5820	4861	5598	5490

- 本周成交面积环比减少**30%**，成交套数环比减少**30%**，成交均价环比下跌**2%**；
- 本周进入春节前的冷淡期，成交量大幅下滑，均价则与上周持平，在5500元/㎡左右。个盘方面，仅美的西海岸以16套的网签数达到两位数，并位居本周销售榜首位。本周末开盘的君逸湾华府未来得及网签，故未在销售情况得到体现。本周没有新增面积，但春节后预计有3个项目推新，让2月避免过于冷淡。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

【君逸湾华府2016-1-30开盘情况】

■推售货量：4座，17层/1梯2户，5座，11层/1梯2户，6、7座，10层/1梯2户，共82套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	82-103	118-130	833081
套数（套）	52	30	400

■**推售价格：**4680元/㎡（毛坯）

■**开卖情况：** 当日成交73%（约60套）

■**客户构成：**高明本地客为主

■**备注：**位于荷城核心商圈，社区配套齐全，学校较多，性价比较高

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	创亿明园	优惠活动	1.16-3.26购房/认筹可获金财神一尊，购房至高可享8折；“旧带新”送2500元购物卡
	金城港溢湾	优惠活动	年终，电梯洋房3200元/㎡起
	丽日名都	现场活动	1.25最美歌声总决赛
		优惠活动	1.27-2.29车位优惠8千元/个，12套4500元/㎡起，购房最高享98*96折，购房送2200元长隆大马戏套票，1成首付3.5万起，成交砸金蛋赢千元家电礼品
	尚城名筑	优惠活动	清盘4600元/㎡起
	尚品蓝湾	优惠活动	清盘，首付5万元，单价4100元/㎡，总价38万/套
	涛汇尚品	现场活动	1.30-31即席挥毫赠春联
	中港广场	优惠活动	岁末4380元/㎡起
	创亿明园	优惠活动	1.16-3.26购房/认筹可获金财神一尊，购房至高可享8折；“旧带新”送2500元购物卡

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
明城镇	沧江水岸花园	优惠活动	岁末，一期电梯洋房总价2字头起
西江新城	美的西海岸	现场活动	1.30-31美的年货节
	勤天汇	现场活动	1.30-31定制春联、亲手画糖画
杨和镇	云山诗意	现场活动	1.25“2016新启程 新辉煌”迎新晚会

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
2016年2月	美的鹭湖森立度假区	湖光山色6栋	525	33-59	6500	带装修
2016年2月	天汇湾	——	——	120	5400	——
2016年2月	江滨·香格里	三期洋房	90	120-140	5300-5400	——
住宅合计			**约615套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市荔湾区中山七路50号西门口1702/03、18楼

电话：（020）8356 0280　传真：（020）8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004/1005室

电话：（0757）8321 8338　传真：（0757）8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1/B3室

电话：（021）6278 2929　传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话：（0771）588 5330　传真：（0771）588 5332

http://www.kingswick.com