佛山房地产市场周报

（2016.1.11-1.17）

佛山经纬市场部

經緯

Part 1　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

禅城绿岛湖

●**地块编号：TD2015(CC)WG012**

交易时间：2016-1-13

土地性质：**商住用地**

占地面积：7.4万方

容 积 率：≤2.72

建筑面积：20.16万方

起始价格：72621万元

成交价格：96121万元（溢价32%）

楼面地价：4768元/㎡

竞得人：**深圳市创润房地产有限公司（融创）**

- 地块一：计容建筑面积：≤99329㎡，商业计容建筑面积：≤19865㎡。
- 地块二：计容建筑面积：102258㎡，兼容计容建筑面积：20451㎡；**（若受让人无偿提供权属范围内的绿化用地（用地面积为6444㎡），则地块二可额外奖励计容建筑面积：≤16110㎡，容商业计容建筑面积不超过：23673㎡）**

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

南海和顺

●**地块编号：TD2015（NH）WG024**

●**交易时间：2015-1-13**

土地性质：**商住用地**

占地面积：0.97万方

容 积 率：1.0＜FAR≤3.0

建筑面积：2.92万方

起始价格：6137万元

成交价格：6137万元（底价）

楼面地价：2100元/㎡

竞得人：**长信地产**

规划条件：

➢ 商业计容面积≤6000万㎡

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

南海里水

●地块编号：TD2015（NH）WG023

●交易时间：2015-1-13

土地性质：**商住用地**

占地面积：1.79万方

容 积 率： 1.5≤FAR≤3.5

建筑面积：6.29万方

起始价格：11568万元

成交价格：11568万元（底价）

楼面地价：1838元/㎡

竞得人：**冠華國際實業（集團）有限公司**

规划条件：

- 住宅计容面积25000㎡，商业计容面积20000㎡，其余为酒店面积。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周重点商住用地出让信息

南海大沥

●地块编号：TD2016（NH）WG0002

●交易时间：2016-2-16

土地性质：**商住用地**

占地面积：10.89万方

容 积 率：2.0≤FAR≤3.7

建筑面积：40.29万方

起始价格：136600万元

楼面地价：3390元/㎡

规划条件：

- 需建设一所幼儿园，用地面积≥5400㎡；
- 建设面积≥3500㎡的公交站场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周重点商住用地出让信息

南海丹灶

●地块编号：TD2016（NH）WG0005

●交易时间：2016-2-18

土地性质：**商住用地**

占地面积：8.37万方

容 积 率： 1.0 < FAR≤3.5

建筑面积：29.31万方

起始价格：35172万元

楼面地价：1200元/㎡

规划条件：

➢ 需建设一所幼儿园，用地面积≥4500㎡；

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 2　市场分析

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

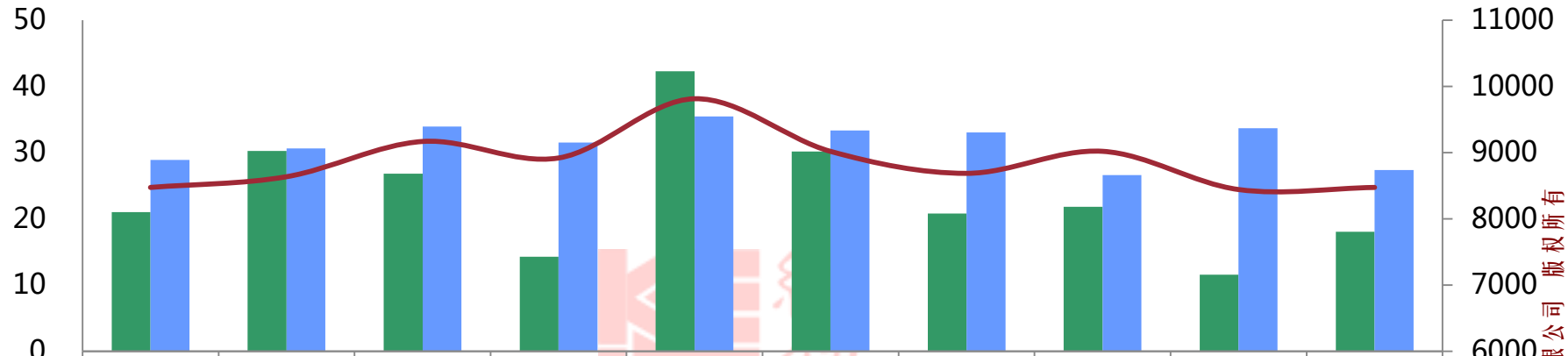
2.1 大佛山市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

五区成交均回落 市场步入节前淡静期

佛山住宅周度供求走势

单位：万㎡　　单位：元/㎡

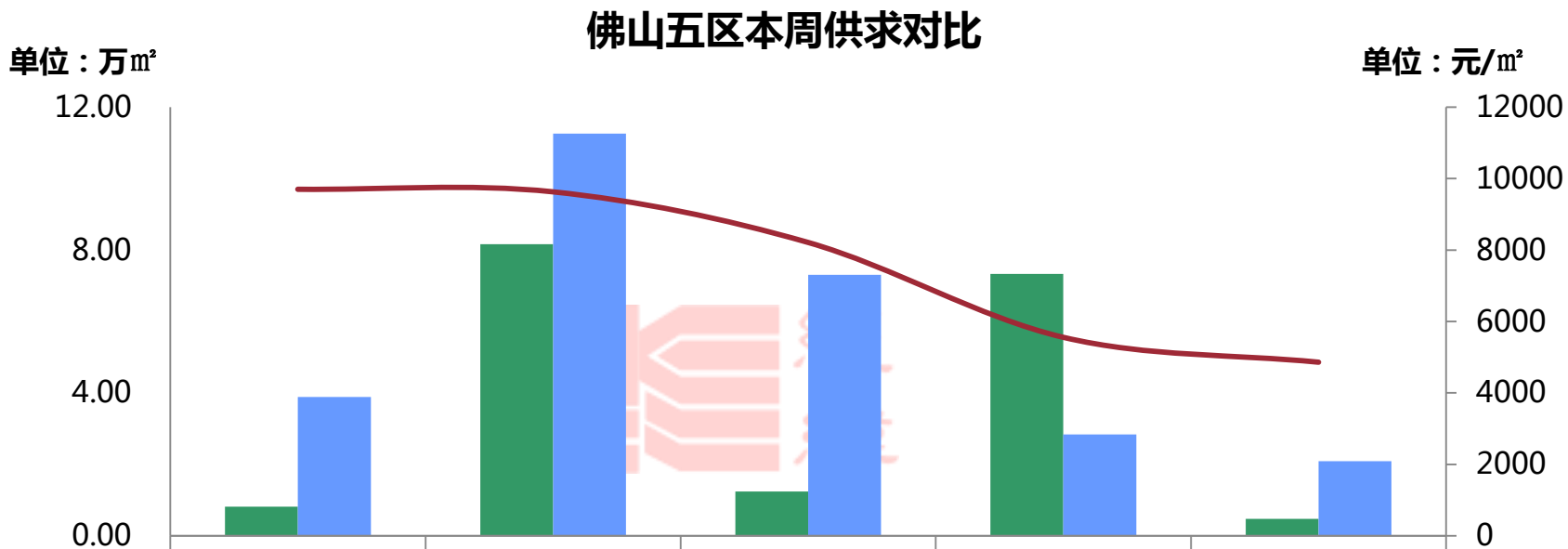


	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17
新增面积	21.01	30.23	26.80	14.26	42.25	30.14	20.79	21.79	11.54	18.03
成交面积	28.88	30.62	33.93	31.49	35.43	33.35	33.03	26.60	33.68	27.38
成交套数	2670	2881	3187	3029	3294	2894	3012	2604	3015	2514
成交均价	8474	8636	9168	8918	9812	9018	8687	9019	8442	8474

- 本周成交面积环比减少**19%**，成交套数环比减少**16%**，成交均价环比下跌**6.3%**。
- 五区成交量均减少，推新脚步明显放缓。1月中下旬起，市场逐渐进入淡静期，项目推新意愿减弱，市场基本以暖场活动去货为主调，相应均价亦维持平稳状态。即将进入农历春节，市场整体走势基本保持平稳，部分项目可能以促销优惠等方式增加现场人气。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

五区成交普遍下滑



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	0.82	8.17	1.24	7.33	0.47
成交面积	3.88	11.26	7.31	2.84	2.09
成交套数	389	1059	590	277	199
成交均价	9700	9629	8212	5557	4861

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.1.11-1.17）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㎡）
禅城	星星凯旋国际	2016/1/14	南区15座，30层/2梯4户	复式/342	24	0.82
南海	保利紫山国际	2016/1/11	11栋,12栋，33层/2梯4户	两房/78 三房/94-98 四房/124-125	32 392 192	5.70
南海	依岸康堤	2016/1/11	45座，30层/2梯4户	五房/177-182 七房/491	58 2	1.14
南海	依云公馆	2016/1/15	1座，32层/2梯4户	三房/89 四房/125	62 62	1.33
顺德	尚悦名都	2016/1/12	6座，29层/2梯4户	三房/97-141 复式/175-184	111	1.24
三水	盛凯尚城	2016/1/15	2座，15层/2梯4户	三房/85-91	52	0.46
			3座，15层/2梯4户	三房/84-91	54	0.48
三水	博雅滨江	2016/1/15	32座，31层/2梯4户	三房/93-112 四房/134-138	93 31	1.36
			33座，31层/2梯4户	三房/93-112 四房/134-138	93 31	1.36

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.1.11-1.17）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㎡）
三水	三水雅居乐花园	2016/1/15	5座，6座，29层/2梯6户	两房/83-87 三房/106 四房/124-126	116 116 114	3.67
高明	银豪锦湾	2016/1/13	1座，17层/2梯3户	三房/96-98 四房/100-102	17 30	0.47

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	顺德华侨城	15906	69	12212	13025	含别墅
2	南海	绿地香树花城	10227	96	10468	9769	带装修
3	南海	保利紫山国际	7847	80	8080	9711	带装修
4	南海	中海金沙里	5647	33	3219	17543	带装修
5	顺德	天悦湾	4633	37	4580	10115	——
6	禅城	普君新城	4630	51	4245	10907	部分带装修
7	禅城	星星凯旋国际	4050	22	3193	12681	——
8	禅城	滨海御庭	3989	54	4829	8260	——
9	南海	恒大金名都	3912	23	2046	19118	带装修
10	三水	时代城	3729	73	6749	5525	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	南海	中建灯湖领秀	3594	24	2617	13737	——
12	南海	保利西雅图	2974	20	2228	13346	带装修
13	南海	怡翠尊堤	2848	27	2528	11266	——
14	顺德	怡翠晋盛	2845	24	2653	10722	——
15	南海	碧桂园翡翠湾	2746	40	4769	5759	带装修
16	南海	富丰君御	2606	21	2048	12720	部分带装修
17	顺德	万科水晶城	2537	20	2338	10851	部分带装修
18	顺德	龙光水悦熙园	2537	43	4143	6122	——
19	南海	宏鼎景裕豪园	2529	17	1775	14250	带装修
20	南海	恒大御景湾	2515	15	1353	18582	带装修
合计			**92299**	**789**	**86072**	**10724**	——

（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）

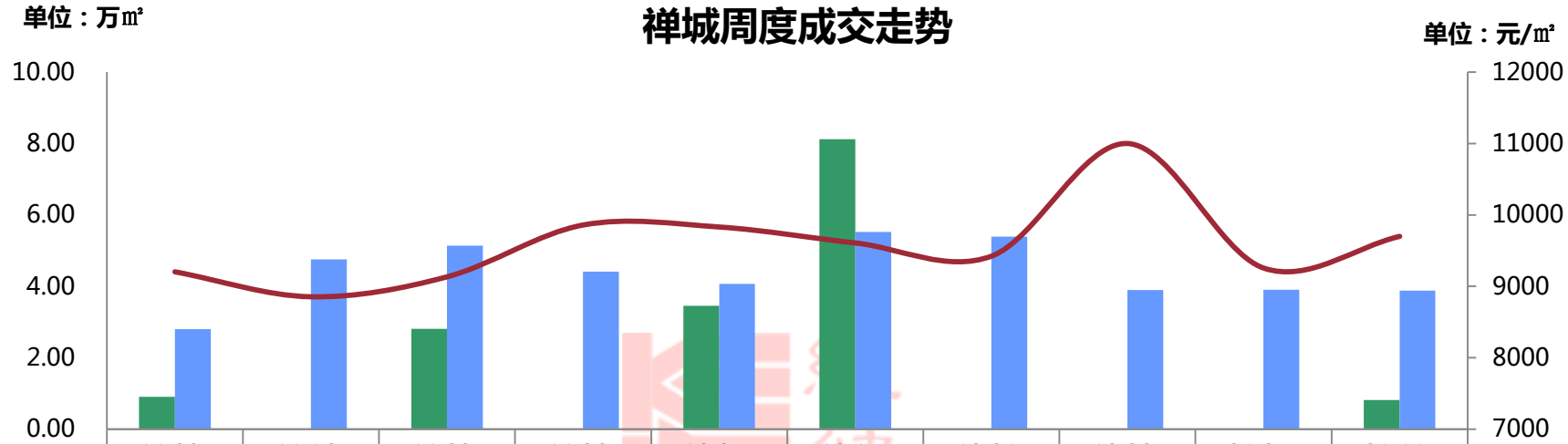
- 签约金额前20项目占总体市场份额40%，成交面积环比减少 **17%**，成交均价下跌**4.9%**。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

2.2 区域市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅城：新货补充支撑走势企稳

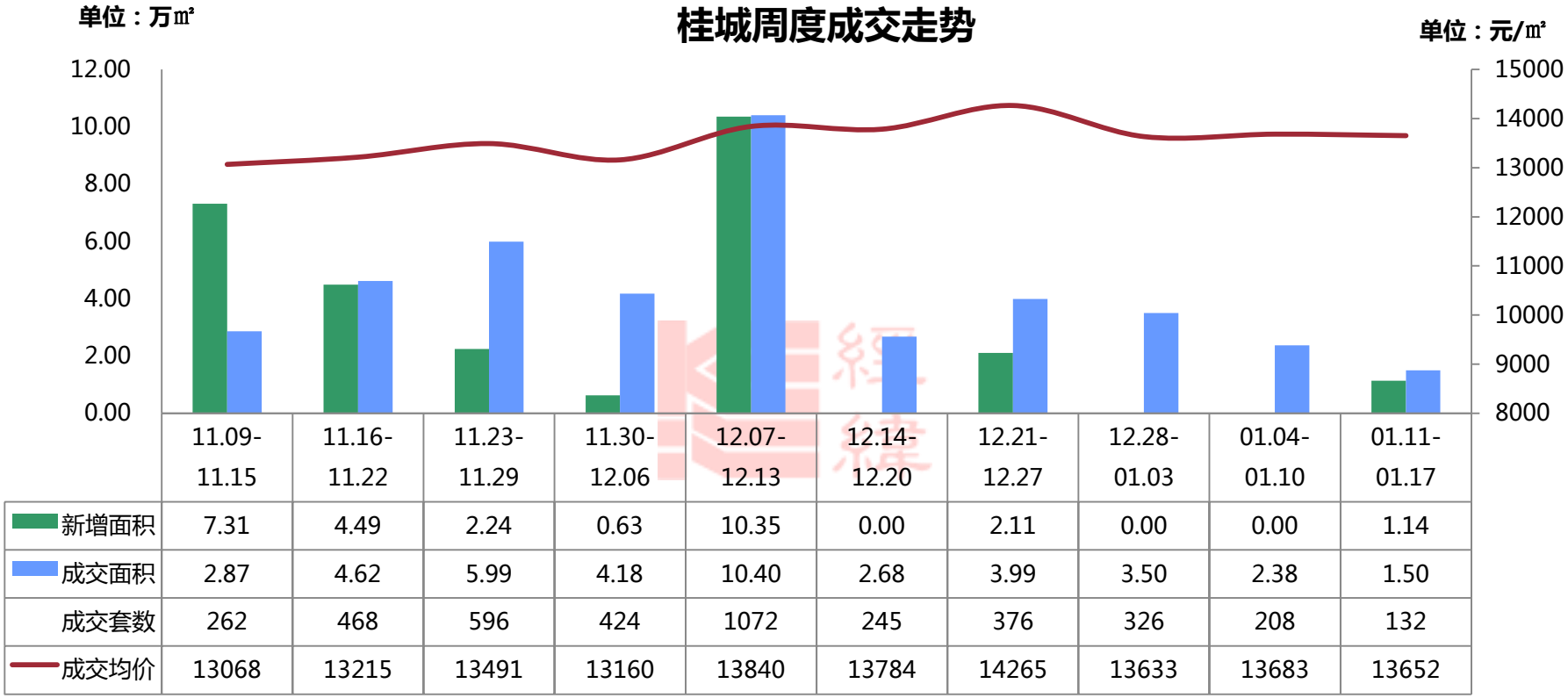


	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17
新增面积	0.90	0.00	2.81	0.00	3.45	8.12	0.00	0.00	0.00	0.82
成交面积	2.80	4.75	5.14	4.41	4.07	5.53	5.40	3.90	3.91	3.88
成交套数	291	502	536	465	423	552	559	369	392	389
成交均价	9204	8855	9134	9859	9831	9608	9423	10999	9257	9700

- 本周禅城成交套数、成交面积与上周基本持平，成交均价环比**上升5%**。
- 普君新城继续占据榜首位置，同时滨海御庭新货集中网签，成交54套紧随其后；而其它大部分项目以新春购房优惠收效不俗，整体成交走势保持平稳。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

桂城：冷空气杀到，市场将迎短暂降温



	11.09-11.15	11.16-11.22	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
新增面积	7.31	4.49	2.24	0.63	10.35	0.00	2.11	0.00	0.00	1.14
成交面积	2.87	4.62	5.99	4.18	10.40	2.68	3.99	3.50	2.38	1.50
成交套数	262	468	596	424	1072	245	376	326	208	132
成交均价	13068	13215	13491	13160	13840	13784	14265	13633	13683	13652

- 本周桂城成交面积、成交套数环比**均下降37%**，成交均价与上周基本持平。
- 本周走势再现下降，一方面是新货补充锐减，以消化余货为主；另一方面春节将至，广州购房客户逐渐减少，整体市场表现略有降温。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

【财富精英嘉园2016-1-16开盘情况】

■**推售货量：**2座，27层/2梯5户，共127套

■**户型配比：**

户型	二房	三房	合计
面积	70	87-91㎡	1.1万㎡
套数	25	102	127

■**推售价格：**10000元/㎡毛坯

■**折扣优惠：**5千抵2万，98*99折

■**开卖情况：**当日成交40%（约51套）

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	普君新城	活动信息	1.161-17举办来访送新春礼包，有机会获得2000元装修基金。
	海湾城	活动信息	1.17举办进行新春购房5重礼。
	招商依云雍景湾	活动信息	1.16-17举办腊八节主题活动。
桂城	中国铁建国际公馆	活动信息	1.16-17举办传统美食活动，现场有挥毫赠春联。
	宏鼎景裕豪园	活动信息	1.16-17举办西游记主题活动。
	金地珑悦	活动信息	1.16-17携手永辉超市举办年货大街。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

兆阳O³：1.17开放样板房

项目位置：禅城区同济东路与朝安路交汇处

占地面积： 1.8万㎡　　**建筑面积：**12万㎡

基础信息：兆阳·O立方定位青年联合体，打造佛山专属的自生长垂直社区，致力为佛山广大青年群体提供创业、交友、居住、娱乐等，一切问题，垂直解决。

项目动态：1、11.14开放销售中心，同时举办创客沙龙讲座。

2、1月16日开放样板房，并邀请香港著名歌手来临举办见面会。

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

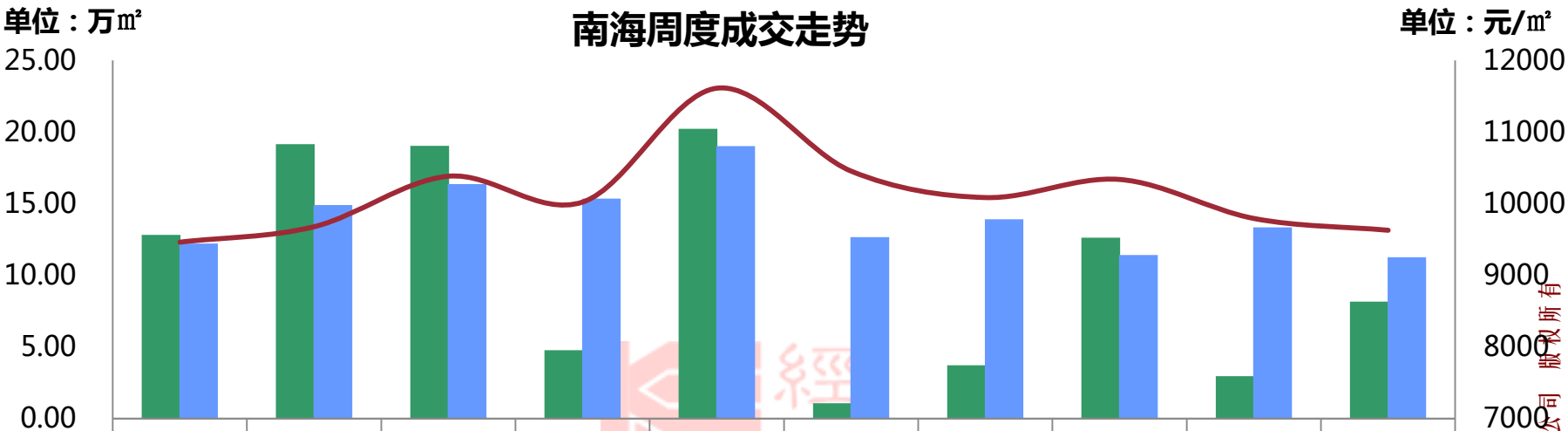
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	金地珑悦	5座	85	89-143	--/带装修	3万抵8万
2016-1月	科恒文昌华府	1座	80	50-90	11000-12000/带装修	1万抵3万
住宅合计			**合计：约165套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海：推新逐步放缓 成交萎缩

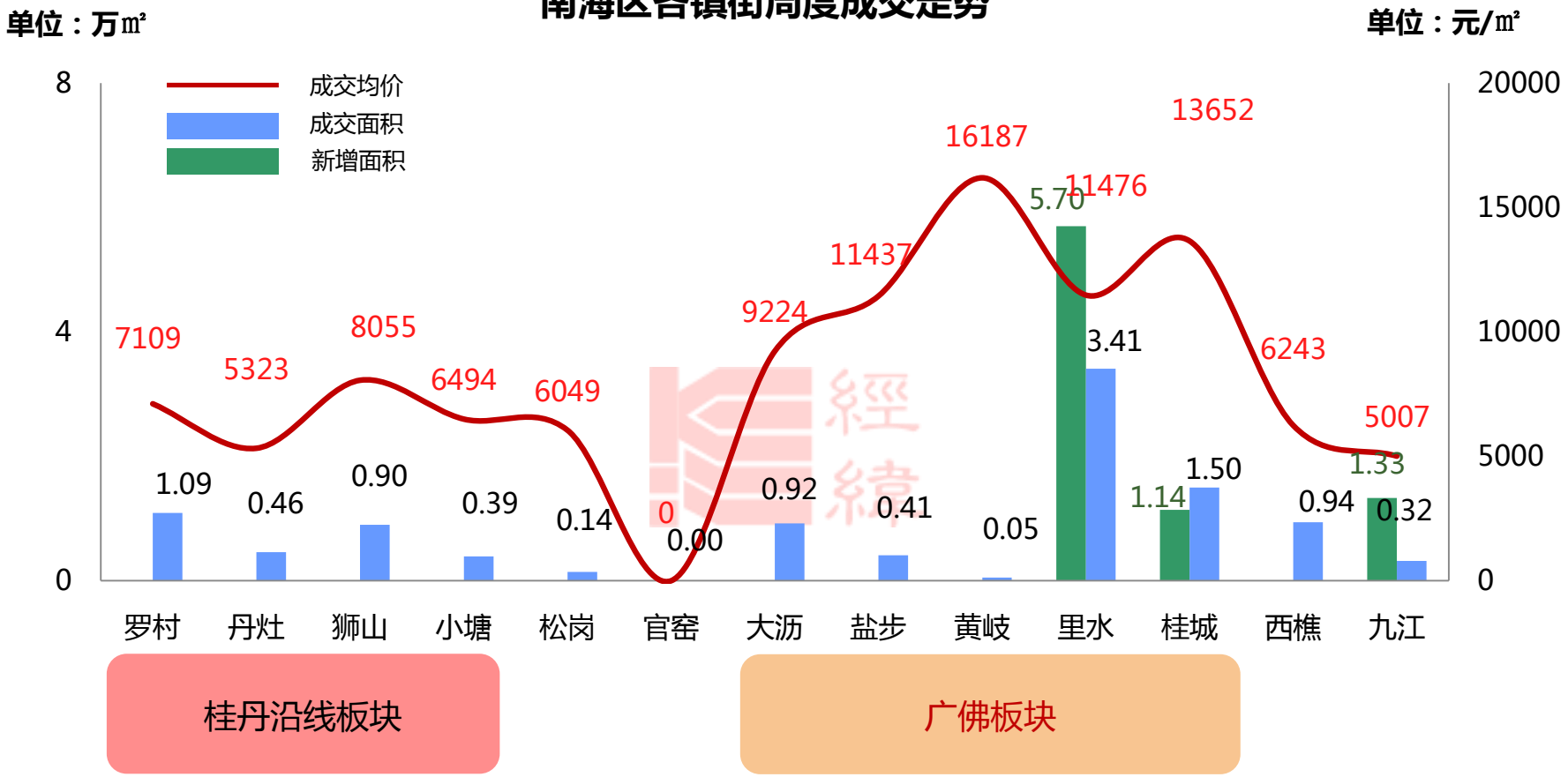


	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17
新增面积	12.82	19.16	19.03	4.77	20.22	1.06	3.72	12.63	2.97	8.17
成交面积	12.22	14.92	16.36	15.35	19.02	12.68	13.91	11.41	13.35	11.26
成交套数	1163	1474	1590	1461	1869	1137	1319	1341	1243	1059
新增套数	1059	1866	1866	404	2063	128	341	1171	254	728
成交均价	9463	9679	10384	10023	11614	10455	10086	10339	9794	9629

- 本周南海成交面积环比减少**16%**，成交套数环比减少**15%**，成交均价下跌**17%**；
- 各镇街成交均有不同程度萎缩，唯独里水依靠绿地香树花城以及保利紫山国际集中分别集中网签96、80套，成交量环比上周增幅明显。南海市场整体推新逐步放缓，项目基本以小型暖场活动吸引人气走货。本周新增集中在已开卖的保利紫山国际11、12栋，总量达5.7万㎡。

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，狮山均价环比上周上涨6%，得益于恒大御景以及广佛新世界别墅成交拉升；而西樵未能得到别墅成交的持续承托，均价环比上周下跌20%。

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
丹灶	云山峰境	现场活动	1.16-1.17云山峰境五周年业主回馈活动
盐步	金地悦荔	现场活动	1.16-1.17浓情腊八 辞旧迎新主题活动
小塘	上林苑	现场活动	1.16-1.17上林苑新年糖画DIY
狮山	恒大御景	优惠活动	1.16-1.17新年购房季可享8重礼，首届业主雀王争霸赛开赛

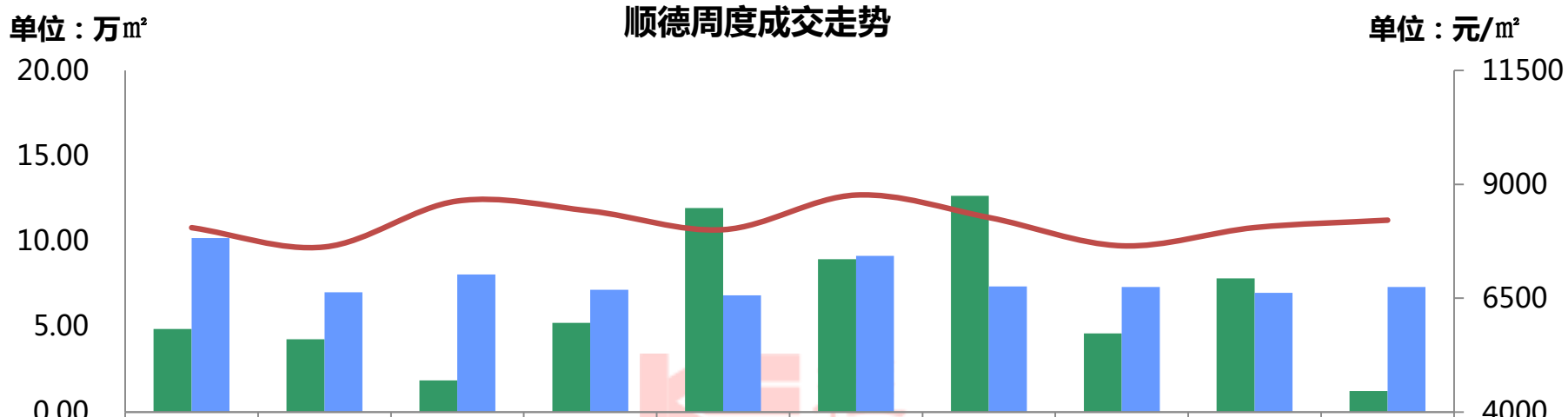
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	保利紫山国际	三期	——	89-190	11000-13000	3万享开盘双重折扣
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：龙江碧桂园华府首推销售火爆



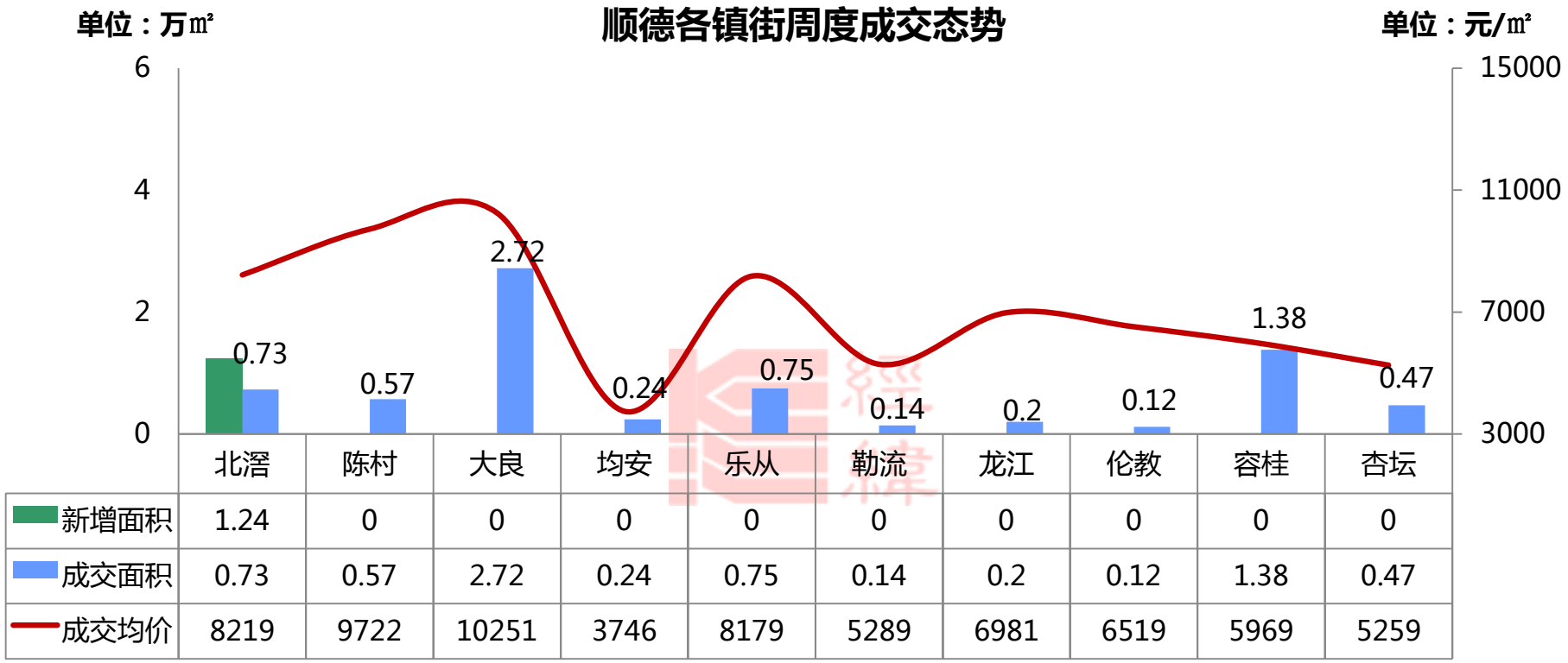
	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01-10	01.11-01.17
新增面积	4.87	4.27	1.86	5.23	11.94	8.95	12.67	4.60	7.83	1.24
成交面积	10.19	7.02	8.05	7.16	6.83	9.14	7.35	7.32	6.98	7.32
新增套数	282	308	186	348	799	703	963	348	658	111
成交套数	915	583	655	553	497	633	549	535	771	590
成交均价	8051	7628	8635	8416	8007	8766	8273	7653	8053	8215

剔除限价房：

- 本周成交面积**环比上升5%**，成交套数**环比下降23%**，成交均价**环比上升2%**。新增面积环比**减少84%**。
- 顺德区成交套数减少近180套，但成交面积略升。本周嘉信嘉兆台住宅公寓网签数量较上周减少，而数个前期推新的项目如顺德华侨城、嘉信绿景花园、深业城、天悦湾等开始集中网签，成为重要的成交支撑因素。本周六龙江碧桂园华府入市，受到市场追捧。

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



	北滘	陈村	大良	均安	乐从	勒流	龙江	伦教	容桂	杏坛
新增面积	1.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
成交面积	0.73	0.57	2.72	0.24	0.75	0.14	0.2	0.12	1.38	0.47
成交均价	8219	9722	10251	3746	8179	5289	6981	6519	5969	5259

- 顺德华侨城成交继续保持强势，加之天悦湾新货网签体现，大良本周成交表现突出，而容桂则由龙光水悦熙园领衔。除良桂两个中心镇街之外，其余镇街本周表现相对淡静。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

【龙江碧桂园华府2016-1-16开盘情况】

■推售货量：10-13座，18层/1梯2户、14-17座，17层/2梯4户，共400套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	94-124	138-143	48303
套数（套）	260	140	400

■**推售价格：**8500-9200元/㎡（毛坯）

■**开卖情况：**当日成交70%（约280套）

■**客户构成：**龙江本地客为主

■**备注：**在碧桂园豪庭项目售罄后，龙江品牌大型项目仅有保利上城，可选择余地不大，令需求在较长时间内受到抑制。碧桂园回归龙江，凭借长期积累的品牌优势及中心地段优势，受到市场追捧，首批推出产品销售火爆。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

户型图：龙江碧桂园华府

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

项目现场图：

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
陈村	广佛颐景园	现场活动	周末到访客户可参加抽奖，最高赢取巴厘岛豪华双人游，到访送大米。
容桂	城光荟景	现场活动	1.16-31超10米高大熊猫空降，参与最美全家福活动送摄影券。
	龙光水悦熙园	现场活动	1.16-17销售中心举办下筹抢iphone6s活动。
伦教	保利中央公园	现场活动	周末1元竞拍，甜品DIY活动。
北滘	顺德碧桂园	现场活动	1.16开放示范区，举行“梦幻马戏狂欢嘉年华暨0压枕头大战”活动

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：

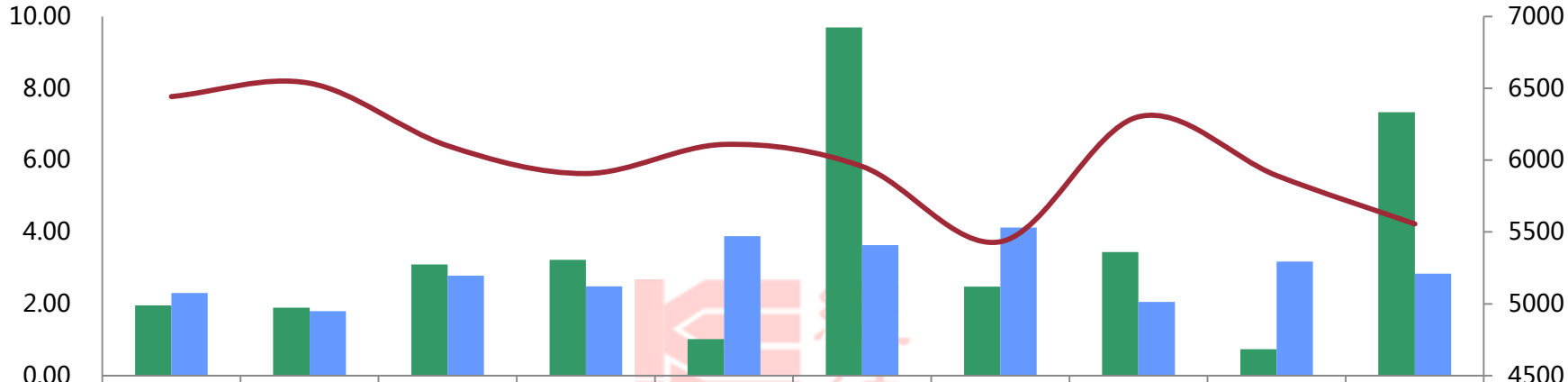
所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
北滘	2016-1	美的翰城	13、14座	207	套内8800-9000	套内89-118	--
	2016-1	顺德碧桂园桂澜山	--	--	建面7500（带装修）	建面93-146	预存1万享97折
陈村	2016-1	荔园悦享星醍	1、3栋	--	建面9000（带装修）	建面73-122	预存1万抵5万
		太平洋国际	二期洋房	--	建面7800-8500	建面86-130	--
住宅合计（套）				207			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水：量价齐跌，河口片区成主力

三水周度成交走势

单位：万㎡　　单位：元/㎡



	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-1.10	01.11-01.17
新增面积	1.96	1.90	3.10	3.22	1.02	9.69	2.47	3.44	0.74	7.33
成交面积	2.31	1.80	2.79	2.48	3.89	3.63	4.13	2.05	3.18	2.84
成交套数	178	155	258	263	362	370	383	190	305	277
成交均价	6442	6535	6100	5907	6110	5956	5433	6302	5893	5557

- 本周成交面积环比减少**11%**，成交套数环比减少**9%**，成交均价环比下降**6%**。
- 进入1月份，三水成交缺少强力支撑，网签数开始回落，均价呈连续下跌态势。河口片区的时代城本周网签73套，傲视三水成交榜，同在河口片区的汇信华府元旦开盘后，本周则以21套的网签数位列成交榜第三位；三水新城本周成交则略显乏力。本周新增面积较多，预计将会在两周内显现效果。

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
西南涌片区	三水雅居乐花园	现场活动	1.17中华金厨教你煮团年饭
三水新城	万景豪园	现场活动	1.16-1.17来访送挥春、挂历、利是封、大米
河口片区	汇信华府	现场活动	1.16汇信歌皇总决赛

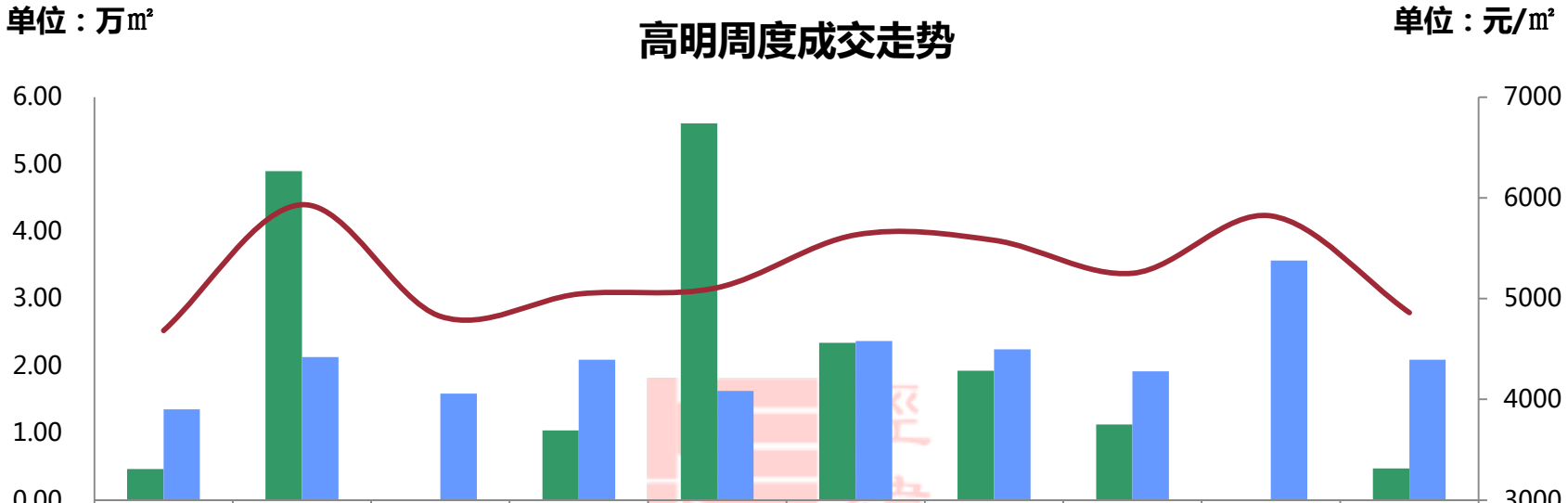
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	保利中央公园	二期18座	120	140	6500-6800	预存1万抵98折
2016-1月	三水雅居乐花园	2期	346	83-126	6000	预存2万享95折
合计套数：			**约466套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明：均价回落，美的众恒唱主角



	11.09-11.15	11.16-11.22	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
新增面积	0.46	4.90	0.00	1.04	5.61	2.34	1.93	1.12	0.00	0.47
成交面积	1.35	2.13	1.59	2.09	1.63	2.37	2.24	1.92	3.57	2.09
成交套数	123	167	148	287	143	202	202	169	304	199
成交均价	4683	5931	4824	5046	5109	5632	5579	5252	5820	4861

- 本周成交面积环比减少**41%**，成交套数环比减少**35%**，成交均价环比下跌**16%**；
- 本周高明环比量价齐跌，均价跌回4字头，成交量与整体相比则保持平稳。板块方面，仅西江新城和荷城两大板块较为活跃，其中西江新城的美的西海岸和荷城的众恒新城成成交主力，分别以35套和30套的网签数位列销售榜一、二位。

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1月	誉港湾	1、3座	——	83-143	4000-5000	——

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