佛山房地产市场周报

（2016.2.1-2.14）

佛山经纬市场部

經緯

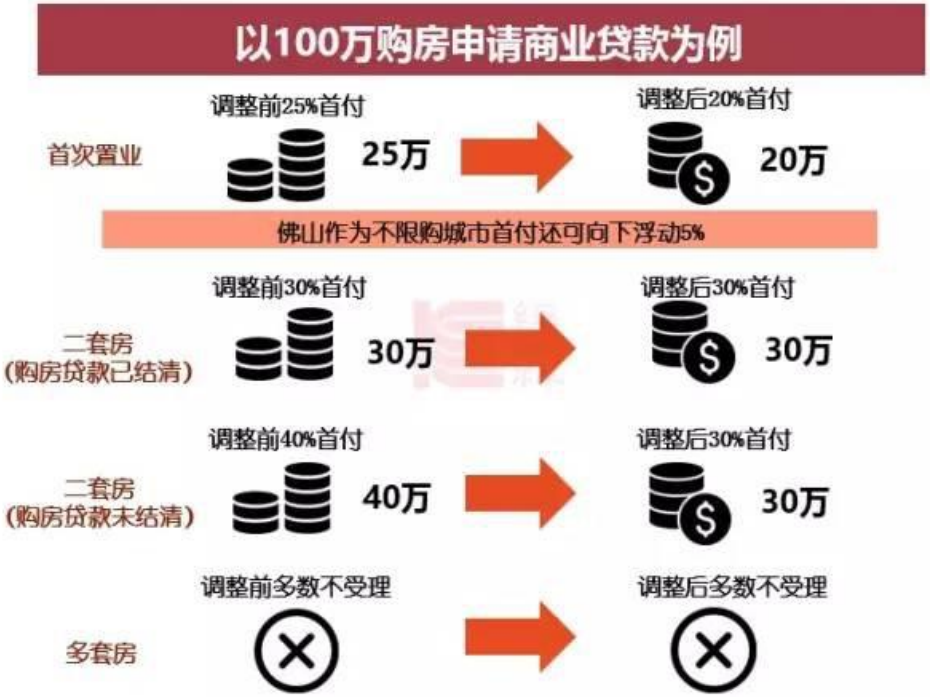
Part 1　宏观背景

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

非限购房贷首付比例下调

来源：南方都市报　2016-2-3

临近过年，“央妈”提前给楼市发红包。央行宣布在不限购的城市，**居民购买首套普通住宅，首付最低可下浮5个百分点至两成，购买第二套房在首套房未结清贷款时，亦可最低首付三成。**显然，这是央行为响应去年底中央经济工作会议提出的“去库存”而放出的重磅利好。对于二三线城市而言，首付降低意味更多人能够着置业门槛。



经纬点评：2月份在历史上并不是政策密集出台的阶段，本次政策调整或为2016年房地产政策的宽松定下了基调。首付比例的下降有利于进一步降低置业门槛，其中对二套房首付标准的调整对改善型需求刺激力度更大。即将到来的小阳春，预料政策的短期刺激最为显著。

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：TD2016（NH）WG0001**

●**交易时间：2016-2-6**

土地性质：**商住用地**

占地面积：5.59万方

容 积 率：1.5≤FAR≤2.8

建筑面积：15.67万方

起始价格：31576万元

成交价格：39076万元（溢价24%）

楼面地价：2494元/㎡

竞得人：广州绿地房地产开发有限公司

规划条件：

- 建筑高度≤52m；
- 商业计容面积≥5000㎡，≤15000㎡；

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

顺德伦教

- **地块编号： TD2016(SD)WG0002**
- **交易时间：2016-3-7**

土地性质：**商住用地**

占地面积：7.46万方

容 积 率：1.0≤FAR≤2.96

建筑面积：22万方

起始价格：31595万元

起拍楼面地价：1430元/㎡

规划条件：

➢ 商业设施计容建筑面积小于5万㎡

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

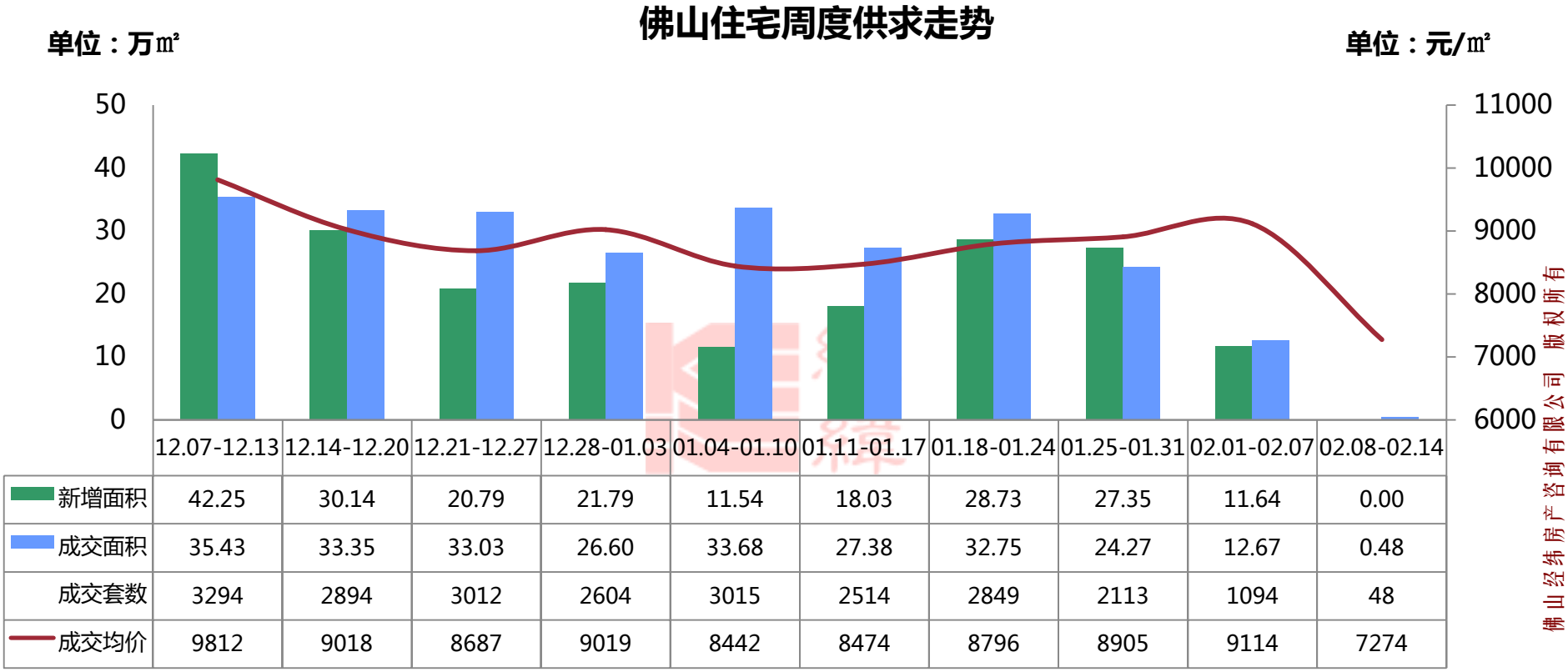
Part 3　市场分析

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

受春节假期影响，成交清淡

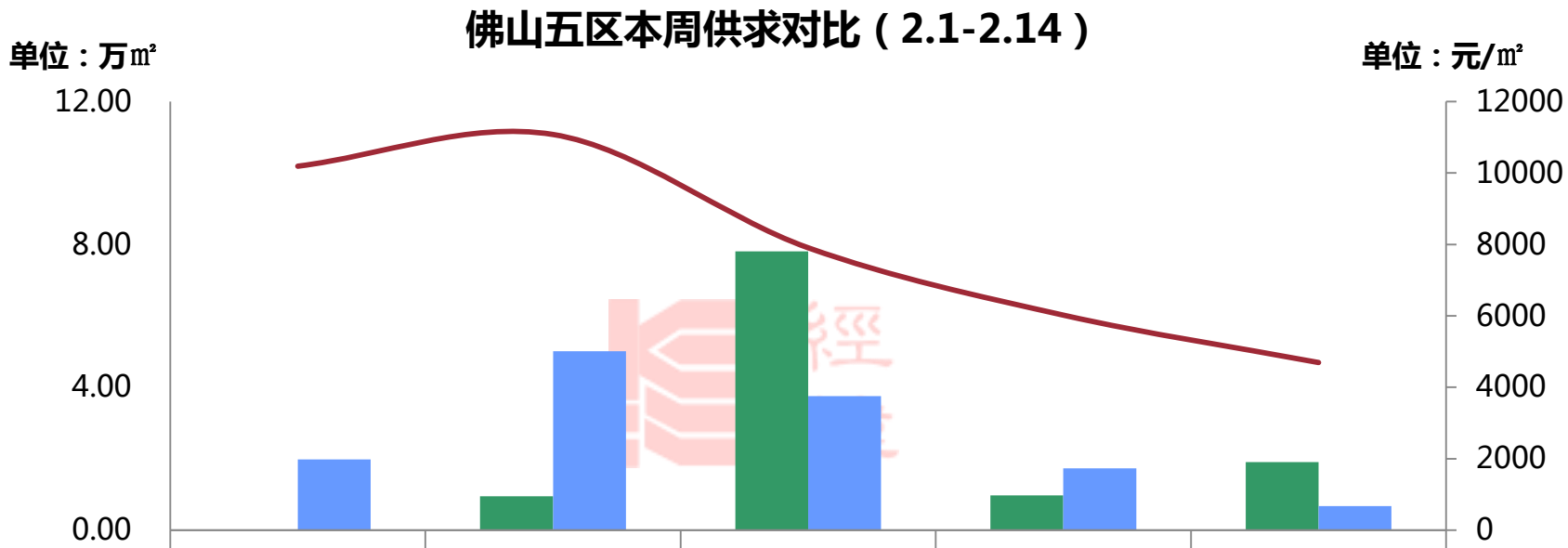


	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31	02.01-02.07	02.08-02.14
新增面积	42.25	30.14	20.79	21.79	11.54	18.03	28.73	27.35	11.64	0.00
成交面积	35.43	33.35	33.03	26.60	33.68	27.38	32.75	24.27	12.67	0.48
成交套数	3294	2894	3012	2604	3015	2514	2849	2113	1094	48
成交均价	9812	9018	8687	9019	8442	8474	8796	8905	9114	7274

- 本周成交面积环比减少**96%**，成交套数环比减少**96%**，成交均价环比下跌**20%**。
- 临近春节两周，佛山各板块楼市表现量价均呈现下挫，春节当周均价更跌至“7”字头，时代城、博雅滨江两个项目在过年期间集中网签，推高三水成交量，促使大佛山均价呈现结构性下行。未来，随着项目恢复走货，成交将会逐渐恢复正常。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海仍然领跑，顺德扎堆网签放量



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	0.00	0.95	7.81	0.97	1.91
成交面积	1.98	5.01	3.76	1.73	0.67
成交套数	187	445	289	162	59
成交均价	10191	11079	7905	6019	4691

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.2.1-2.14）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	珍丰广场	2016/2/2	8栋，27层/2梯3户	三房/90-118 四房/156	52 26	0.95
顺德	嘉信绿景花园	2016/2/3	3号楼，28层/2梯4户	三房/104-105 四房/132	108	1.28
顺德	勒流碧桂园	2016/2/5	1、2座，16层/2梯2户	四房/145 复式/267	52	0.85
顺德	荔园悦享星醍	2016/2/2	1栋，25层/2梯4户 3栋，26层/3梯6户	两房/72 三房/88-123	338	3.25
顺德	美的翰城	2016/2/3	嘉园15、16座，27层/2梯4户	三房/103-104 四房/129-142	203	2.42
三水	碧桂园三水华府	2016/2/3	5座，17层/2梯4户	四房/142-152	68	9.75
高明	江滨·香格里	2016/2/1	二街26、28-33、35、36、38-39、50号，三街12-13、15-16、18-19，20-23、25-26、28-33、35-36、38-39、50-53号，五街11-13、15-16号，六街1-3、5-6、8-11号	别墅/234-445	52	1.91

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（2016.2.1-2.14）

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	南海	中铁建国际公馆	8178	32	4845	16879	——
2	顺德	美的君兰江山	4210	29	5697	7390	部分带装修
3	南海	绿地香树花城	3993	51	4262	9368	带装修
4	南海	恒大金名都	3543	21	1918	18466	带装修
5	南海	保利中央公馆	2790	22	2460	11342	——
6	南海	香格里拉花园	2725	2	2362	11537	——
7	禅城	普君新城	2570	29	2251	11415	带装修
8	顺德	碧桂园桂澜山	2516	23	2758	9123	带装修
9	南海	万科金域中央	2380	14	1549	15370	带装修
10	南海	中海金沙里	2305	12	1259	18306	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（2016.2.1-2.14）

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	富丰君御	1990	12	1564	12721	带装修
12	南海	怡翠尊堤	1777	15	1474	12062	——
13	南海	荟珑湾	1723	3	1010	17062	——
14	南海	宇佳.滨江一号	1658	9	1142	14510	——
15	顺德	顺德华侨城	1551	6	1261	12297	——
16	顺德	怡翠晋盛	1517	14	1474	10289	——
17	顺德	碧桂园钻石湾	1487	1	938	15852	——
18	禅城	海湾城	1486	12	1428	10410	带装修
19	顺德	凯顺楼	1425	30	2864	4977	——
20	禅城	新鸿基泷景	1331	14	1433	9288	——
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）

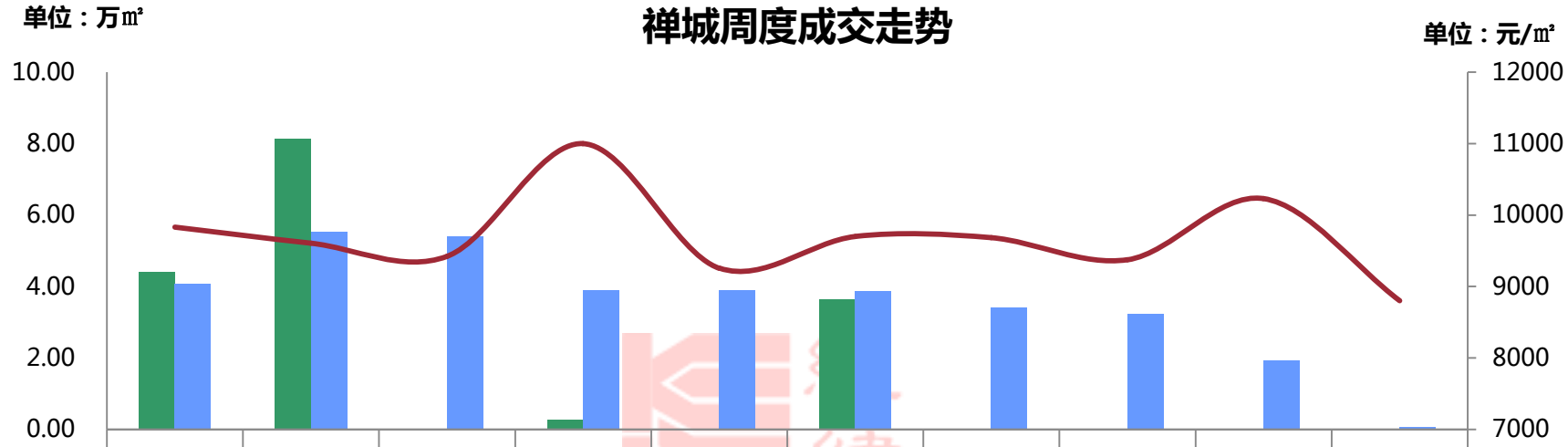
- 签约金额前20项目占总体市场份额43%，成交面积环比减少 49%，成交均价上涨6%。

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：“猴“市总体波澜不惊

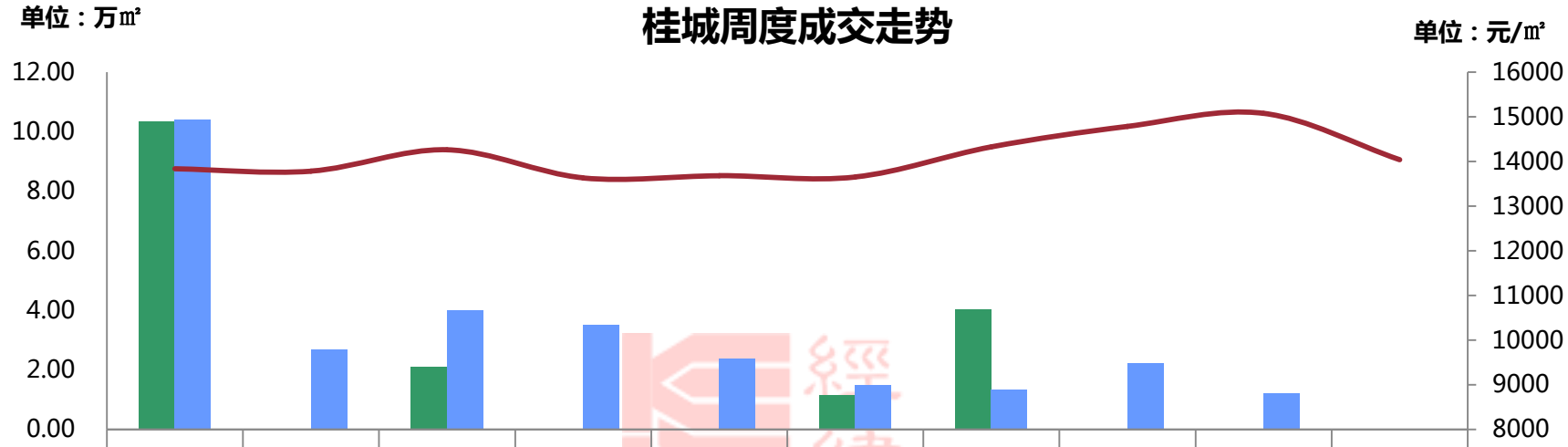


	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31	02.01-02-07	02.08-02-14
新增面积	4.41	8.12	0.00	0.26	0.00	3.64	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	4.07	5.53	5.40	3.90	3.91	3.88	3.40	3.23	1.93	0.05
成交套数	423	552	559	369	392	389	349	315	181	6
成交均价	9831	9608	9423	10999	9257	9700	9682	9374	10230	8803

- 本周禅城成交套数、成交面积、成交均价分别环比**下降97%、97%、14%**。
- 假期当周成交量跌至个位数，多数楼盘售楼处在大年初四启市，但节假期间启市营业后购房者来访较少。即将到来的元宵是节后首个重要的节点，然短期内市场仍将在低位徘徊，整体恢复或出现在小阳春。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

桂城：春节休市， 7天成交3套房



	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	02.01-02-07	02.08-02-14
新增面积	10.35	0.00	2.11	0.00	0.00	1.14	4.04	0.00	0.00	0.00
成交面积	10.40	2.68	3.99	3.50	2.38	1.50	1.32	2.22	1.19	0.03
成交套数	1072	245	376	326	208	132	110	161	94	3
成交均价	13840	13784	14265	13633	13683	13652	14327	14786	15078	14039

- 本周桂城成交面积、成交套数、成交均价环比分别**下降98%、97%、7%**。
- 春节假期间，7天区域内只售出3套房，桂城楼市成交量大幅下滑，虽然此前利好政策已下达，但恢复正常的销售预计在正月十五以后。

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	佛山绿地	优惠信息	佛山绿地6盘联动，举办新春购房5重礼活动。
	岭南天地	优惠信息	御苑在售170㎡的三房，均价14000-15000元/㎡带装修；280㎡的四房，毛坯价约14000元/㎡。
	沿海馨庭	优惠信息	在清面积涵盖93、123㎡产品，其中93㎡的三房均价约8800元/㎡；123㎡的四房均价约11000元/㎡，毛坯现楼在售。
	保利天玺	优惠信息	在售6座208-289四房大户型洋房产品，整体均价约11000元/㎡，毛坯现楼，现推出部分一口价单位。
	御璟上院	优惠信息	在清139/142㎡四房户型，均价约6888元/㎡，毛坯现楼发售。若车位搭配住宅一起购买总价为16.8万/个。
	丽港阳光	优惠信息	项目在清最后两套洋房产品，位于11/18层的90㎡三房，毛坯现楼，均价约9600元/㎡，购房享一口价约88万/套。
	卓远云峰	优惠信息	项目在清三房单位，110㎡三房带套房户型，不分楼层一口价6500元/㎡，还可享2万抵93折。
	海湾城	优惠信息	2.1-29举办新春购房6重礼，2月期间成交有机会获得足金金猴。
	华强广场	优惠信息	项目在清52-81㎡单间至三房洋房，仅剩14层以上可供选择，均价约8500元/㎡，
	罗马新都	优惠信息	项目在清90-160㎡的洋房产品，其中90㎡户型，均价约8500元/㎡；160㎡户型，均价约9000元/㎡。同时春节期间推出部分一口价单位，
	星星凯旋国际	活动信息	2.7举办微信抢红包活动。1.22-2.22在合作酒楼消费，凭小票可到项目参与免单抽奖活动.
桂城	富丰君御	活动信息	2.5-21成交送3888元大礼包，2.11-21在海珠地铁站派红包券。
	中国铁建国际公馆	活动信息	春节期间举办微信游戏赢1688元五星酒店团圆饭代金券活动。

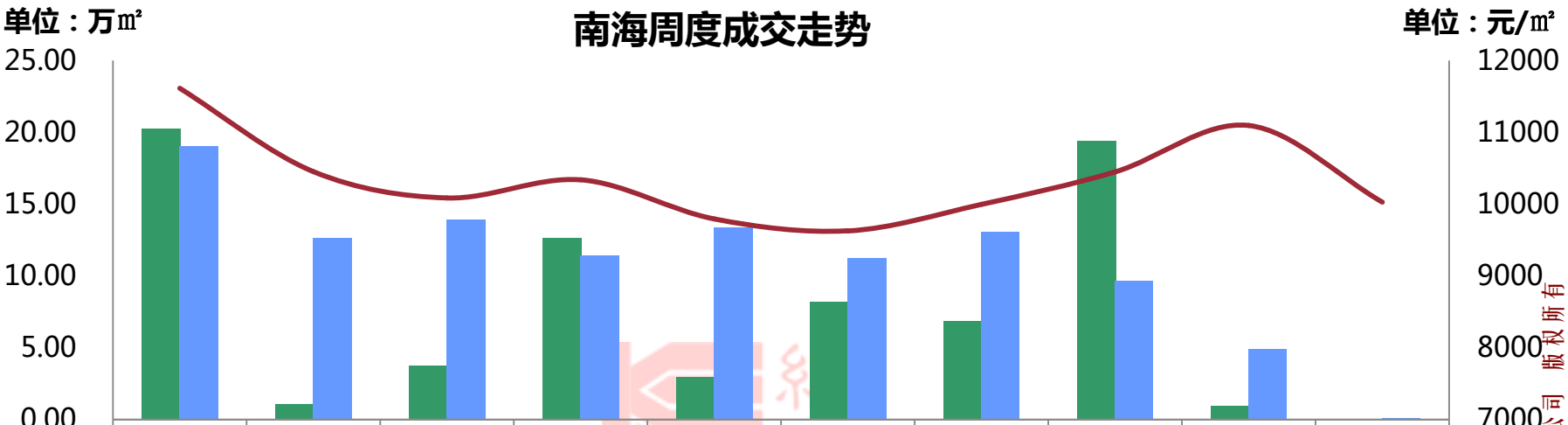
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	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	童梦天下	3/4座	90	90-120	8000-9000/毛坯	1万抵95折
2016-2月	招商依云雍景湾	4座	90	140-200	--/毛坯	--
住宅合计			**合计：约540套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海：春节打烊，成交量到达谷底

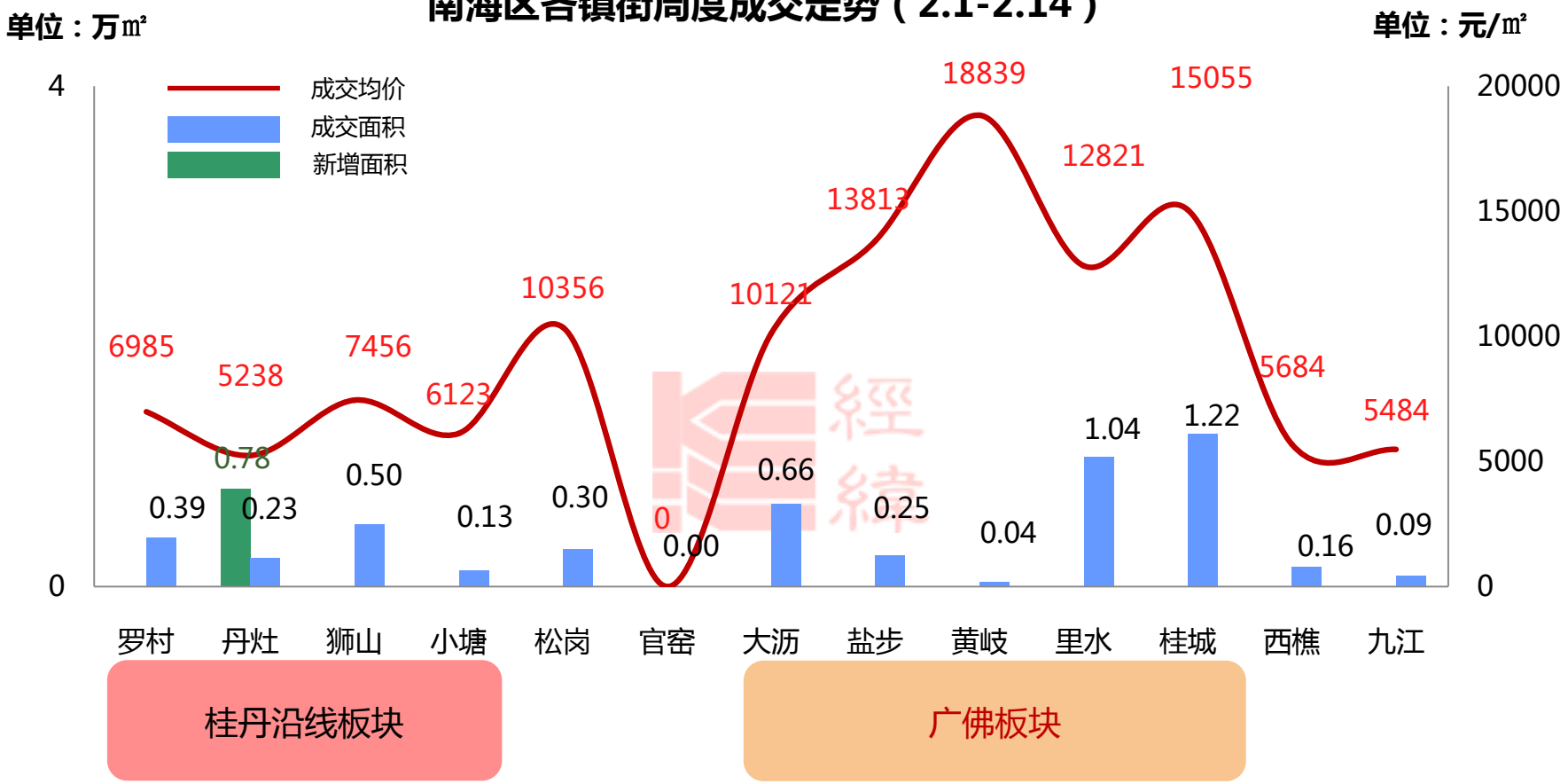


	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10	01.11-01.17	01.18-01.24	01.25-01.31	02.01-02.07	02.08-02.14
新增面积	20.22	1.06	3.72	12.63	2.97	8.17	6.88	19.41	0.95	0.00
成交面积	19.02	12.68	13.91	11.41	13.35	11.26	13.07	9.63	4.93	0.08
成交套数	1869	1137	1319	1341	1243	1059	1193	857	438	7
新增套数	2063	128	341	1171	254	728	515	1728	78	0
成交均价	11614	10455	10086	10339	9794	9629	9998	10450	11096	10027

- 本周南海成交面积环比减少**98%**，成交套数环比减少**98%**，成交均价下跌**9.6%**；
- 农历春节期间，南海成交量点跌谷底。传统春节，多数项目处于打烊状态，成交量跌至个位数亦是正常状态。随着假期结束，项目恢复走货，成家量将会逐渐回复正常水平。

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（2.1-2.14）



➢ 各镇街跌幅明显，而里水、桂城则依旧有少量集中网签支撑，领跑南海；而其他镇街均处于全年最低位状态。

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	2.3-2.7逛完了花街，来云山峰境喝姜茶
狮山	恒大御景	现场活动	2.6-2.7新春钜惠八重礼，财神爷送红包，百万派全城

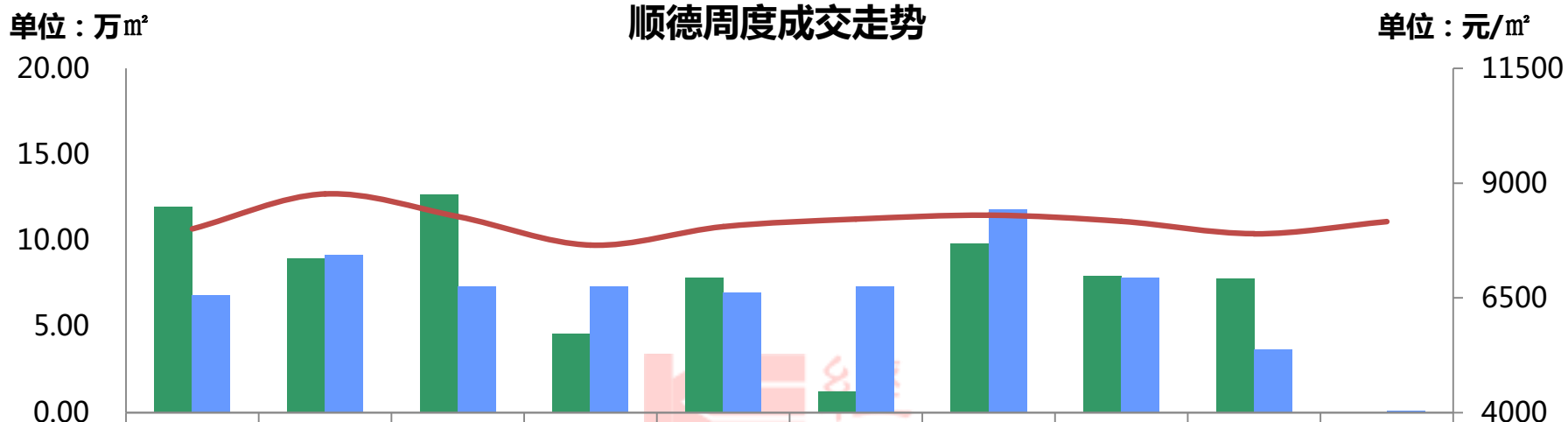
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	松晖名苑	2、6座	232	90-130	5500-6500	预存1万享95折
2016-2月	大沥碧桂园华府	13、16座	96	110-130	9800-10000	预存2万抵5万
2016-2月	奥园冠军城	3座	186	85-128	7000-7800	享1万抵3万优惠
住宅合计（套）：				**约514套**		

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德：成交阶段性停滞



	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	02.01-02.07	02.08-02.14
新增面积	11.94	8.95	12.67	4.60	7.83	1.24	9.85	7.94	7.81	0
成交面积	6.83	9.14	7.35	7.32	6.98	7.32	11.84	7.85	3.66	0.09
新增套数	799	703	963	348	658	111	861	809	701	0
成交套数	497	633	549	535	771	590	903	623	280	9
成交均价	8007	8766	8273	7653	8053	8215	8303	8170	7898	8165

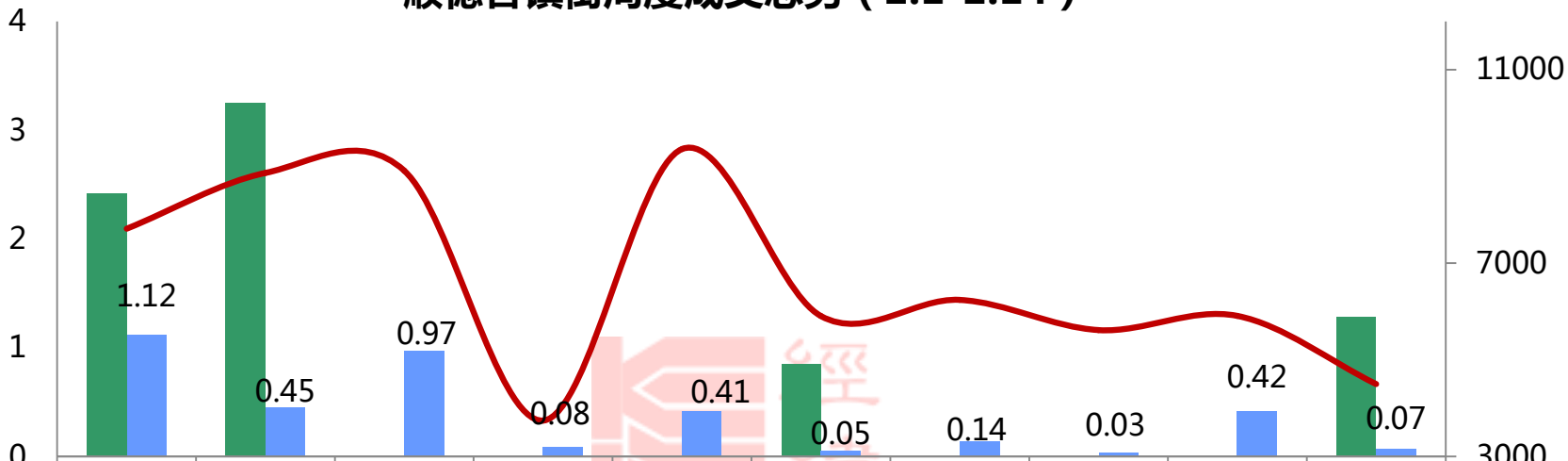
剔除限价房：

- 受到春节假期影响，步入2月份以来成交明显回落，春节期间（2.8-2.14）呈现阶段性停滞，当周多数成交为2.14当天（7套）。与往年除夕至年初三基本没有成交相比，今年除夕当天及年初二、初三均录得零星成交，部分项目实行“春节不打烊”，以满足过节期间客户的看房需求。

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（2.1-2.14）

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	2.42	3.25	0	0	0	0.85	0	0	0	1.28
成交面积	1.12	0.45	0.97	0.08	0.41	0.05	0.14	0.03	0.42	0.07
成交均价	7715	8865	8912	3744	9363	5906	6238	5615	5910	4495

- 碧桂园桂澜山及美的君兰江山上月新货入市持续网签，令北滘成交在全区居首。大良小型项目凯顺楼节前集中网签30套，支撑大良成交表现。

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
--	碧桂园集团	优惠活动	2.4-2.15碧桂园佛肇区域10盘联展，推出多重优惠。
--	美的地产	优惠活动	2.4-2.7、2.22每天中午12:00佛山美地会微信公众号万元红包天天送。
北滘	美的翰城	优惠活动	春节不打烊，2.8-2.22推出新年置业五重礼。

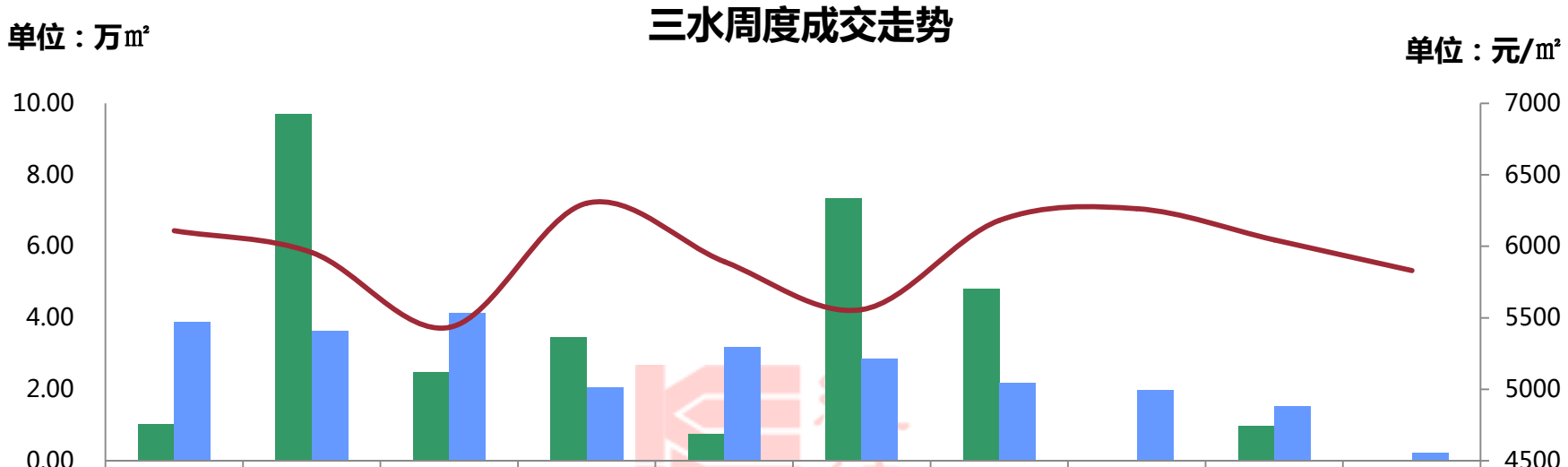
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	1、2座	52	套内6000	套内80-260	1万抵2万
住宅合计（套）				52			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水：春节齐休整，冷淡将持续



	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	02.01-02.07	02.08-02.14
新增面积	1.02	9.69	2.47	3.44	0.74	7.33	4.80	0.00	0.97	0.00
成交面积	3.89	3.63	4.13	2.05	3.18	2.84	2.18	1.98	1.51	0.22
成交套数	362	370	383	190	305	277	209	181	139	23
成交均价	6110	5956	5433	6302	5893	5557	6180	6263	6045	5830

- 02.01-02.07为准春节假期周，成交面积环比减少**24%**，成交套数环比减少**13%**，成交均价环比下降**3%**；02.08-02.14为春节假期周，成交面积环比减少**85%**，成交套数环比减少**83%**，成交均价环比下降**4%**。
- 踏入2月，楼市步入春节的冷淡期，连续两周成交量价齐跌，春节前一周人流进入返乡潮，本地人流减少，成交得不到支撑，春节期间大量楼盘更是关门度岁。春节后，三水暂未有新盘入市，成交预计在低位徘徊。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

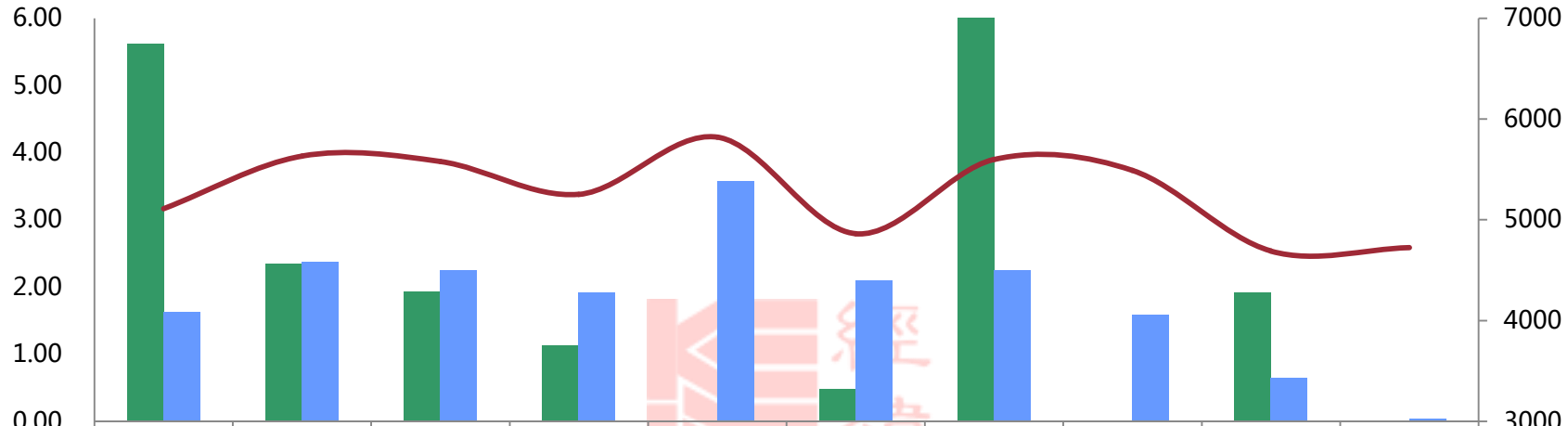
三水本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	恒福新里程	现场活动	2.1-2.6免费赠送现场手写春联
	三水万达广场	现场活动	2.1-6前往三水万达广场营销中心关注官方微信即可获取“万达大福袋”一个；2.7万达新春红包雨
			2.8财神爷现场派现金红包；2.10-12DIY闹新春活动；2.13幸运大转盘；2.14情定万达 爱一世
西南中心区	碧桂园三水华府	现场活动	2.8醒狮贺岁；2.8-10亲临看房可获财神利是一封
	博雅滨江	现场活动	2.12博雅新春幸运大转盘，财神爷送贺年大礼，新春大红包，IPAD MINI
		优惠活动	2.12额外99折，老带新成交任性送
河口片区	颐澳湾	优惠活动	8折三期现楼清货，首付低至1.5成
西南涌片区	三水雅居乐花园	现场活动	2.8-10幸运大抽奖，100%中奖

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明：春节成交跌至冰点，节后将会好转

单位：万㎡　　单位：元/㎡



	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	02.01-02.07	02.08-02.14
新增面积	5.61	2.34	1.93	1.12	0.00	0.47	7.20	0.00	1.91	0.00
成交面积	1.63	2.37	2.24	1.92	3.57	2.09	2.25	1.58	0.64	0.03
成交套数	143	202	202	169	304	199	195	137	56	3
成交均价	5109	5632	5579	5252	5820	4861	5598	5490	4690	4724

- 02.01-02.07成交面积环比减少**59%**，成交套数环比减少**59%**，成交均价环比下降**14.6%**；02.08-02.14成交面积环比减少**95%**，成交套数环比减少**95%**，成交均价环比上涨**1%**。
- 02.01-02.14两周受春节假期影响，高明的成交跌至冰点，量价齐齐大跌，销榜前三为西江新城的丽日名都和荷城的誉港湾花园、众恒新城，三盘网签数分别为7套。节后，各盘纷纷开市，西江新城的天汇湾、江滨·香格里也即将推新，下周高明市场会好转。

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	帝华·俊豪苑	优惠活动	2.4-2.22成交即获赠两万元现金
	海景春天里	优惠活动	新春，10套一口价单位
	优悦城	优惠活动	3680元/㎡起，即享洋房配车位，转介成功购买可获最高2000元/套（洋房）、10万元/套（别墅）红包
西江新城	江滨·香格里	现场活动	2.1-2.3“百花迎春，闪耀江滨”嘉年华
	锦湾	优惠活动	贺新年，98-102㎡三、四房95折
	美的西海岸	现场活动	2.8-11醒狮贺岁拜大年，编织福彩迎新春，七彩风车转好运，大圣归来显神通
	誉港湾花园	现场活动	2.12即时成交可获千元金猴折房款；2.8-23前成交可获购房利是；10套一口价
杨和镇	美的·鹭湖森林度假区	现场活动	2.8-13祈福新春，欢乐大巡游；2.7-13六福闹花海，缤纷中国年；2.7-10精彩露营地，新年自在游
		优惠活动	2.8公寓式住宅样板房正式开放，VIP登记1000享99折

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