市场月报

Market Monthly Report

佛山住宅市场月报（2016.1.1-2016.1.31）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

中原地产
CENTALINE PROPERTY

市场研究
Market Research

1 宏观市场

2 土地市场

3 住宅市场

4 别墅市场

5 项目营销

@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播
@数据来源：本报告中的数据均采自统计、规划局以及佛山土地和房地产交易网站，由佛山中原地产策略研究中心整理所得

01

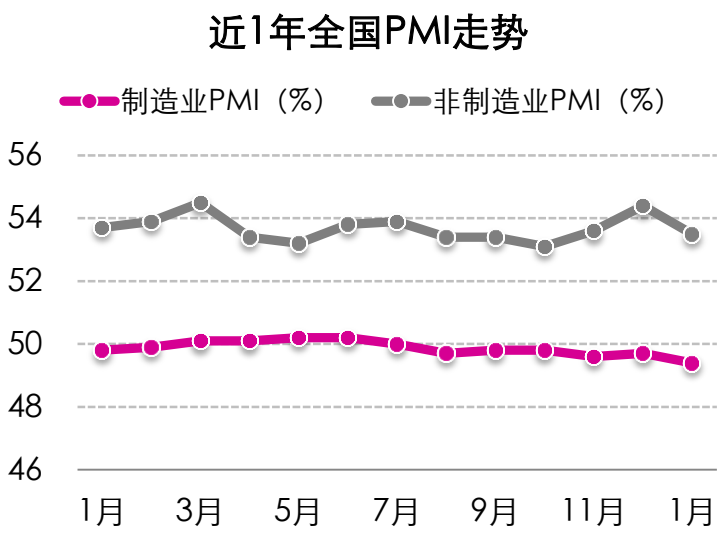
PART ONE

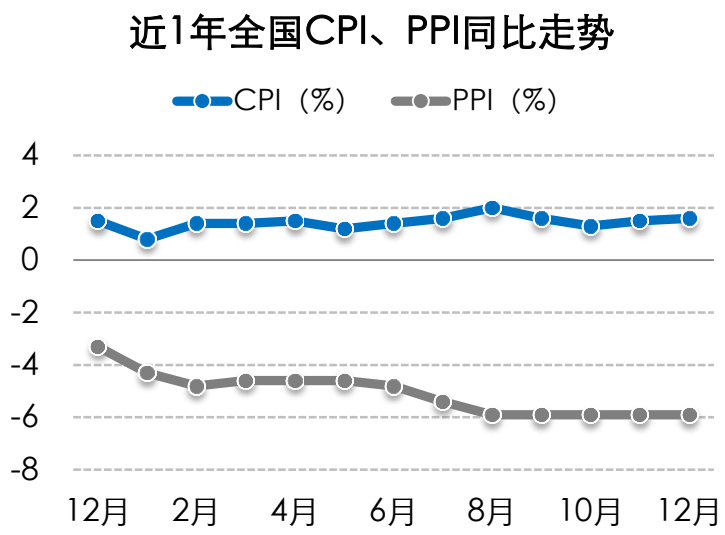
宏观资讯

Macro information

宏观经济环境

目前全国经济仍处于下行通道，1月PMI创40个月新低





1月全国PMI为49.4%

12月全国CPI同比↑1.5%

PMI：2016年1月，全国PMI创40个月新低，临近春节制造业进入生产淡季，PMI季节性下跌

CPI：2015年12月，全国CPI同比涨幅略有扩大，受寒冷天气影响，食品价格继续上涨所致

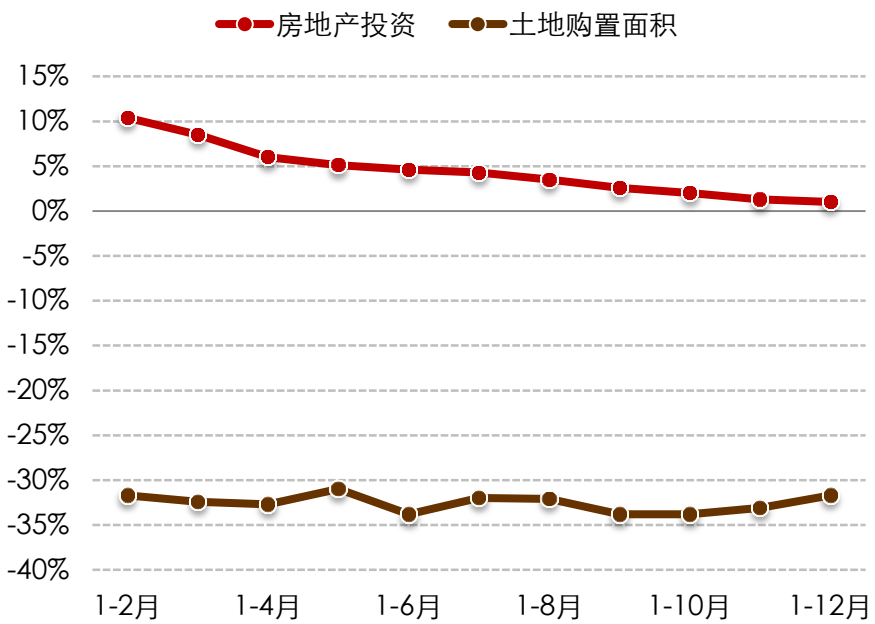
顺德豪宅税起征点达历史最高

执行时间	区域范围	政策要点	具体内容
2016-01-01	顺德	顺德豪宅税起征点上调	顺德区豪宅定义： “住宅小区建筑容积率在1.0以上”、“单套住宅套内建筑面积120平方米以下或单套建筑面积144平方米以下”、“实际成交价按套内建筑面积计算低于13695元/平方米”

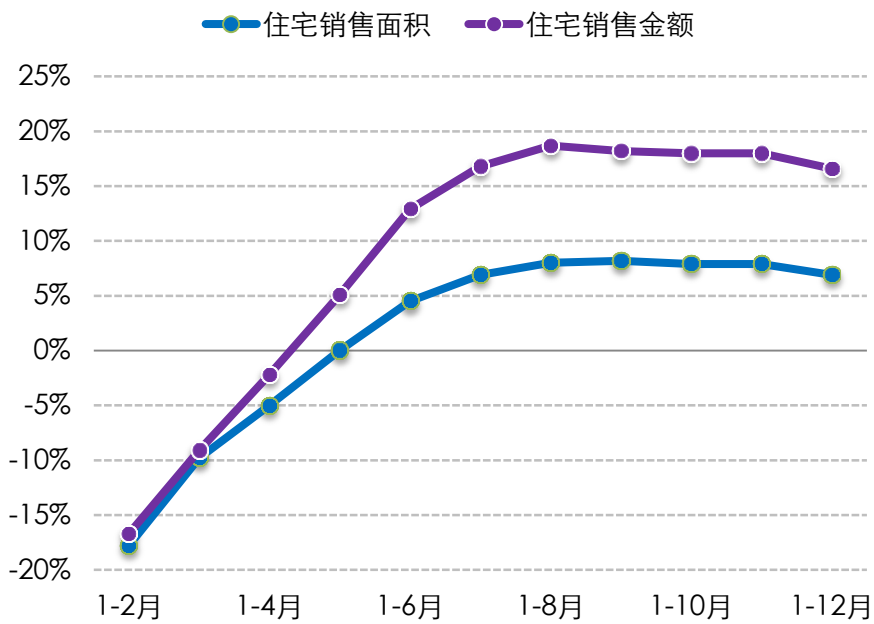
全国楼市情况

房地产开发投资增速持续减弱，住宅销售增速放缓

2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势



2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势



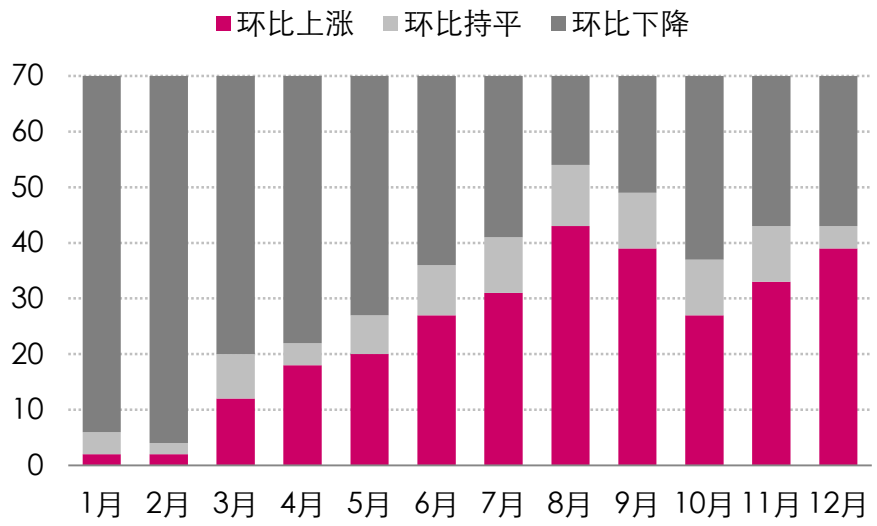
2015年1-12月，全国房地产投资同比↑1.0%，土地购置面积同比↓31.7%。

2015年1-12月，全国商品住宅销售面积同比↑6.9%，住宅销售金额同比↑16.6%。

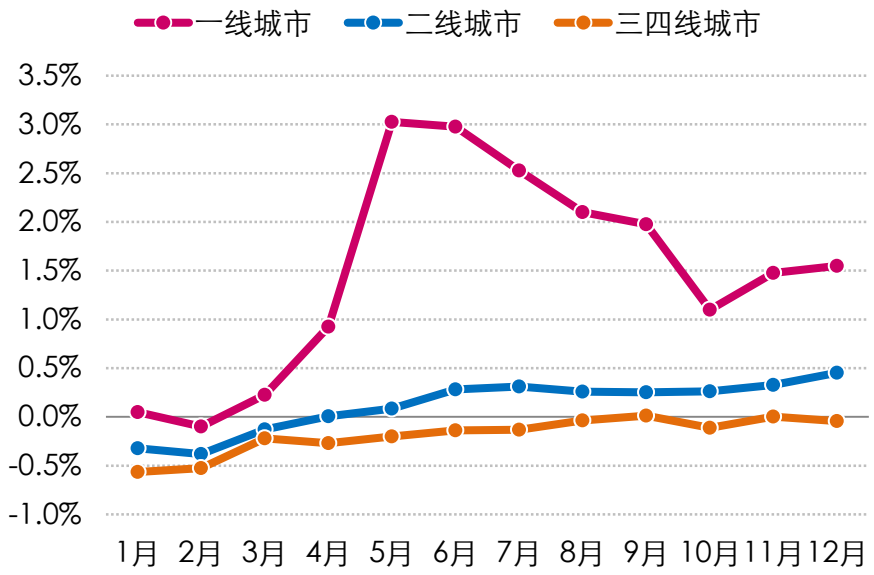
全国楼市情况

房价环比上涨城市个数持续增加，一线城市房价再度加速上涨

2015年至今全国70个大中城市房价
环比变动月度走势



2015年至今全国各等级城市房价变动走势



2015年12月，全国70个大中城市，房价环比上涨39个，持平4个，下降27个，上涨个数比上月增加6个。

其中，一线城市同比↑1.55%，二线城市同比↑0.45%，三线城市同比↓0.04%。

品牌房企业绩情况

品牌房企2015年全年销售业绩同比全线“飘红”

发展商	2015年12月		2015年1-12月		1-12月同比	
	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	销售面积	销售金额
万科	247	332.4	2067.1	2614.7	▲14%	▲22%
保利	162.56	202.67	1218.3	1541.0	▲14%	▲13%
金地	59.4	89.7	445.5	616.7	▲15%	▲26%
中海	106.16	150.16	1260.2	1806.3	▲34%	▲28%
碧桂园	352	245	2153.0	1401.6	▲12%	▲9%
雅居乐	67.7	61.2	507.0	442.3	▲11%	持平
恒大	330.2	289.5	2551.2	2013.4	▲40%	▲53%

02

PART TWO

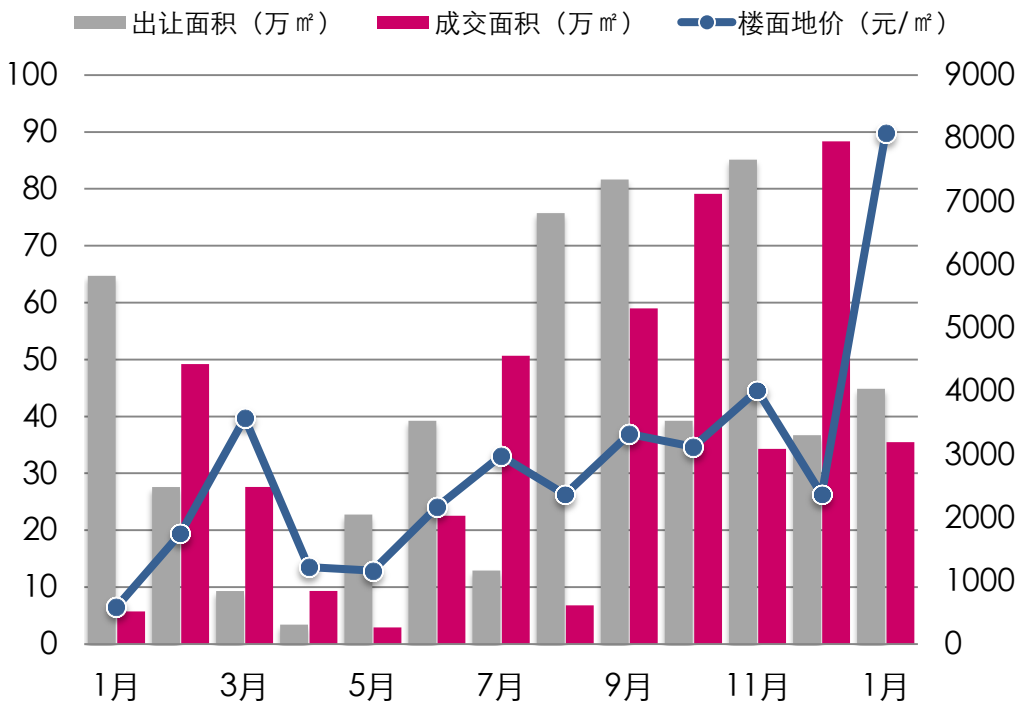
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

金沙洲巨无霸地块成功出让，全市月度成交楼面地价创新高

2015年至今佛山商住用地出让与成交走势



2016年1月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	44.9万㎡	↓31%	↑22%
成交面积	35.5万㎡	↑518%	↓60%
成交金额	96亿元	↑7853%	↑84%
楼面地价	8086元/㎡	↑1287%	↑242%

2016年1月，佛山全市新增供应商住用地44.9万㎡，环比↑22%，成交面积35.5万㎡，环比↓60%，楼面地价为8086元/㎡，环比↑242%。佛山土地市场延续去年四季度以来的火热，众多房企角逐的优质地块，其中金沙洲巨无霸地块成功出让，直接晋身为佛山历史单价地王和2016年的总价地王，助推全市成交楼面地价创出历史新高。

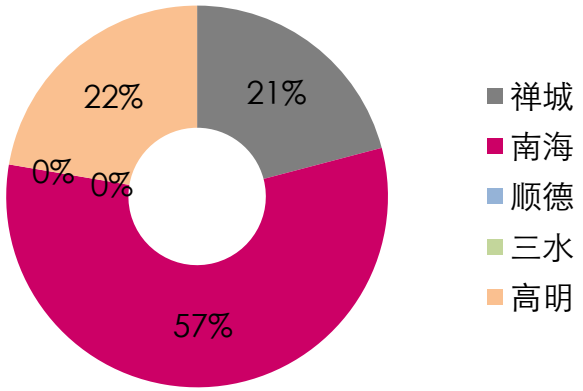
各区商住用地月度供求情况

南海区楼面地价破万，成为1月份佛山土地市场的爆破点

2016年1月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积（万㎡）	指标	0	26.5	7.9	10.6	0
	环比变化	——	↑32%	↑969%	——	——
成交面积（万㎡）	指标	7.4	20.1	0	0	7.9
	环比变化	↑72%	↓19%	——	——	↑1%
楼面地价（元/㎡）	指标	4768	11450	0	0	1169
	环比变化	↑130%	↑148%	——	——	↑58%

2016年1月佛山各区商住用地成交面积占比



从2016年1月佛山五区商住用地的供求情况来看，南海区为1月的土地供应大户，虽然成交面积下跌2成，但在广佛国际商贸城及金沙洲地王成交带动之下，楼面地价破万，同比暴涨148%；顺德、三水区没有任何商住地块成交。

市场研究
Market Research

全市商住用地成交明细

融创首入佛山，连拿两地，时代夺佛山双料地王

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
			禅城区					
2015-01-13	南庄镇禅港路西侧、横三路两侧	商住	74013	2.72	72621	96121	4768	融创
			南海区					
2016-01-13	里水镇里水大道中东侧地段	商住	17985	3.5	11568	11568	1838	冠華國際實業
2016-01-13	里水镇和顺沿江北路地段	商住	9741	3.0	6137	6137	2100	长信
2016-01-22	大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”	商住	111658	3.75	270660	640560	15298	时代
2016-01-25	大沥广佛国际商贸城中心区五号地块	商住	62097	3.5	87557	175557	8078	融创
			高明区					
2016-01-7	更合镇将军岭路以南、黄村路以东	商住	10629	3.0	1305	1305	409	合昌投资
2016-01-7	更合镇黄村路以东、将军岭路以南	商住	11840	3.0	1632	1632	459	合昌投资
2016-01-28	西江新城荷富路以东、丽景东路以南	商业	19335	4.0	9550	9550	1235	西江新城园林工程
2016-01-28	西江新城苏河路以西、丽景东路以南	商住	37596	3.0	17630	17630	1563	西江新城创业投资

市场研究
Market Research

全市商住用地出让预告

大沥奇槎推出10万㎡商住地，起始出让价13.66亿元

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/㎡）
		南海区				
2016-02-05	丹灶镇科教路5号	商住	4965	2.8	1862	1339
2016-02-06	大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段	商住	55956	2.8	31576	2015
2016-02-16	大沥镇奇槎村（土名）硝厂岗地段	商住	108898	3.7	136600	3390
2016-02-17	桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	商住	3851	4.8	4275	2313
2016-02-18	丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	商住	83743	3.5	35172	1199
2016-02-18	桂城街道平洲平北大道地段	商业	7656	3.5	4692	1751
		顺德区				
2016-02-01	大良街道凤翔21号地块	商住	8177	3.0	3708	1512
2016-02-26	龙江镇龙洲路北侧、国税分局东侧地块	商业	3186	2.2	1593	2273
2016-02-29	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	商住	67486	2.7	29096	1597
		三水区				
2016-02-19	云东海街道鹅影路西侧地块一	商业	106067	2.0	13800	651

03

PART THREE

住宅市场

Housing market

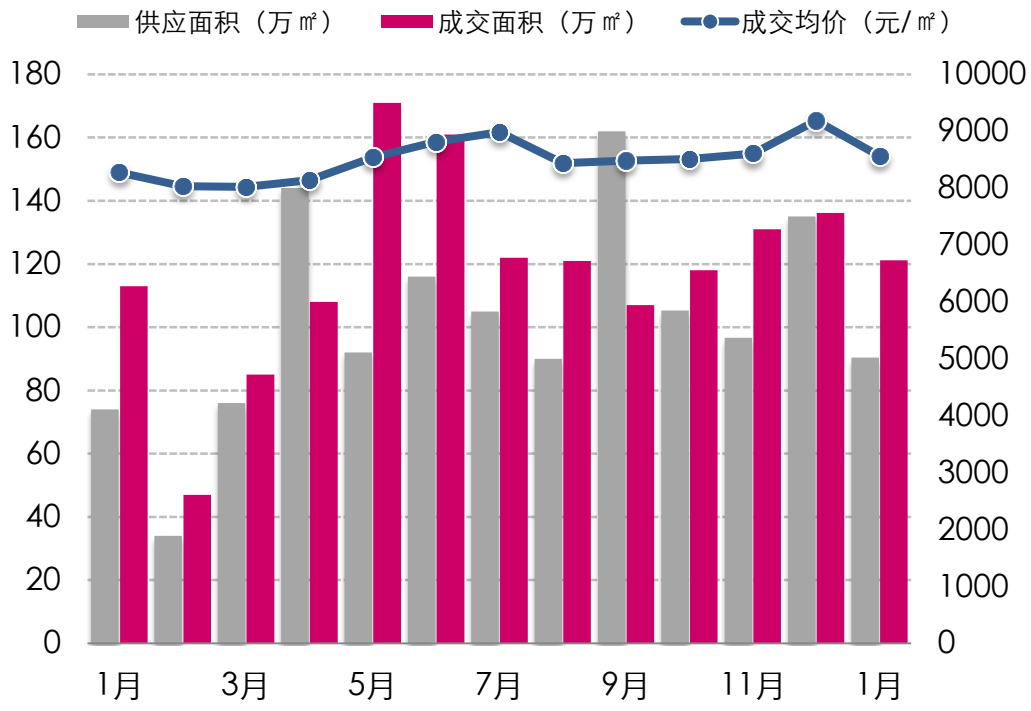
市场研究
Market Research

佛山全市部分

全市住宅供求情况

1月份佛山全市住宅成交量维持在120万㎡以上，但已出现下滑势头

2015年至今佛山商品住宅供求走势



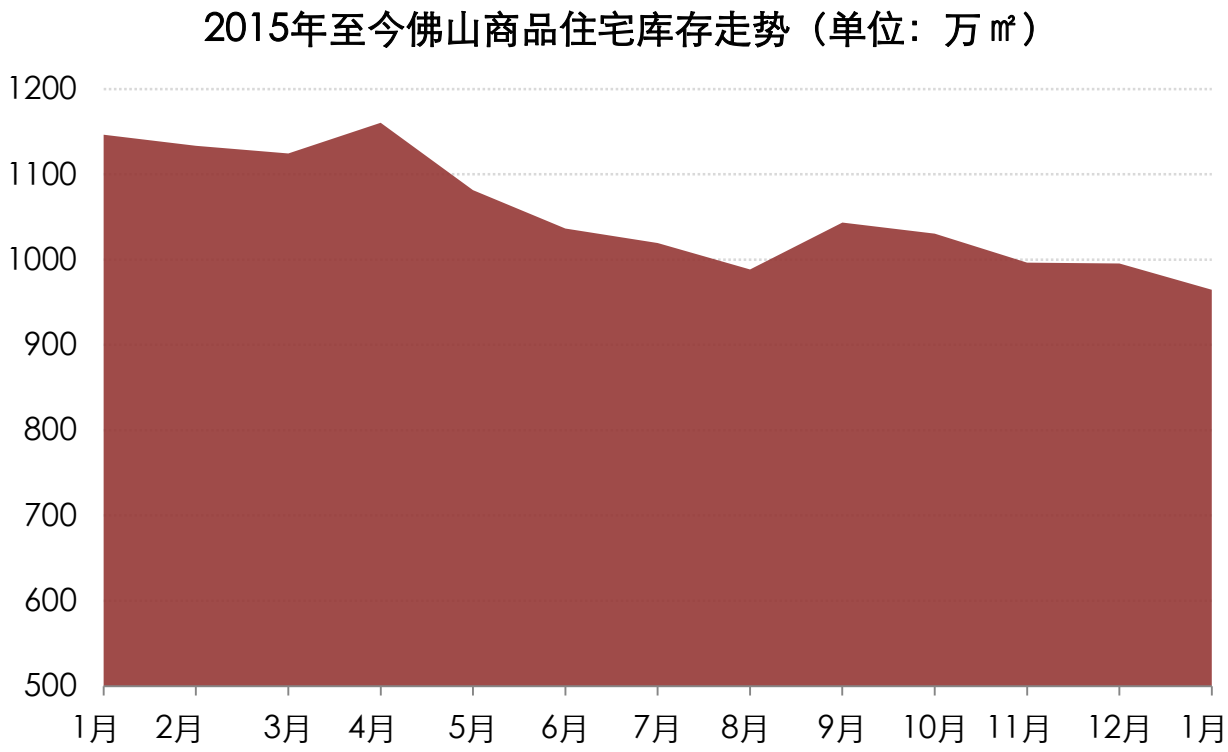
2016年1月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	90.4万㎡	↑22%	↓33%
成交面积	121.2万㎡	↑7%	↓11%
成交金额	103.8亿元	↑11%	↓17%
成交均价	8564元/㎡	↑3%	↓7%

2016年1月，佛山全市新增供应商品住宅90.4万㎡，环比↓33%，成交面积为121.2万㎡，环比↓11%， 成交均价为8564元/㎡，环比下跌7%。进入新一年，各大房企推货的力度明显放缓，整体成交量虽维持高位，但已开始下滑。

全市住宅库存情况

全市住宅库存继续减少，仅需消化约8个月



截止2016年1月末
佛山全市商品住宅
库存965万㎡
按近1年的销售速度
需要消化约8个月

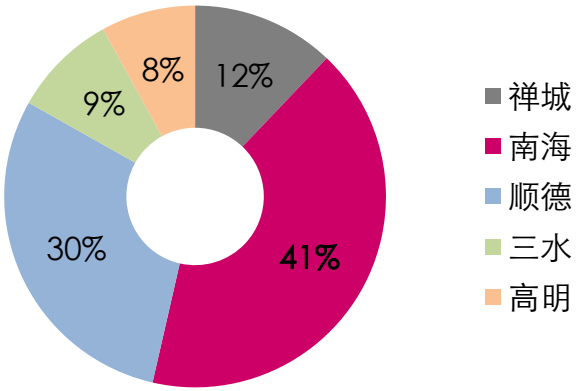
各区住宅月度供求情况

南海区供求量一枝独秀，成交占比达到全市的4成

2016年1月佛山各区商品住宅供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积（万㎡）	指标	2.4	40.2	27.2	12.5	7.7
	环比变化	↓85%	持平	↓42%	↓34%	↓36%
成交面积（万㎡）	指标	14.7	50.3	35.9	10.7	9.7
	环比变化	↓30%	↓19%	↑11%	↓24%	↑44%
成交均价（元/㎡）	指标	9523	9986	7795	5945	5476
	环比变化	↓1%	↓6%	↓6%	↑1%	↑5%

2016年1月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2016年1月佛山五区商品住宅的供求情况来看，南海区项目年前淡季仍逆市推货，新增供应量与上月持平，顺德区广佛交界项目新推热销，如碧桂园桂澜山，助推区域成交量稳增11%，禅南顺三区楼价均有不同程度的下挫。

市场研究
Market Research

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(㎡)
禅城	粤晖富居	2016-1-15	九座	洋房	120	10535.93	3房：88-89
南海	观山上岛花园	2016-1-7	4、18、19、20座	别墅	14	4212.89	别墅：254-440
	保利紫山国际花苑	2016-1-11	11、12栋	洋房	544	56966.72	2-4房：78-125
	中铁建水岸公馆	2016-1-22	1-2座	洋房	258	44191.96	4房：139-188
	海逸桃源花园	2016-1-26	5、6、11栋	洋房	341	38238.86	3-4房：81-164
	绿地香树花园	2016-1-28	16、17座	洋房	256	20374.4	2房：77-88
	金地珑悦花园	2016-1-28	9、10座	洋房	253	27806.09	3-4房：90-143
顺德	龙湖春江名宸花园	2016-1-8	5、6座	洋房	240	26341.2	3-4房：98-122
	碧桂园桂澜山花园	2016-1-18	5-12座	洋房	412	50966.32	3-4房：92-147
	太平洋国际花园	2016-1-25	4、5、7栋	洋房	297	24209.2	2-4房：56-131
三水	丽日天鹅湖	2016-1-8	天泓苑	别墅	12	3747.33	别墅：297-355
	山水龙盘花园	2016-1-8	芭莎丽舍	别墅	14	3627.19	别墅：231-321
	时代廊桥花园	2016-1-21	48-49座、52-53座	洋房	558	47980.42	2-3房：80-96
高明	樵顺嘉园	2016-1-21	7、8座	洋房	329	28168.68	2-3房：72-89
	美的鹭湖森林度假城	2016-1-21	湖光山色6栋	洋房	525	24771.5	1房：47-59

详细供应明细
可打开excel表

佛山五区月度供应明细

全市住宅月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	南海	保利紫山	522	54644	9686
2	南海	绿地香树花城	294	31875	9719
3	顺德	龙江碧桂园华府	220	27079	7165
4	顺德	碧桂园桂澜山	213	25480	9247
5	顺德	嘉信城市花园	207	14900	5406
6	禅城	普君新城	178	14387	11209
7	三水	时代城	161	14872	5524
8	顺德	美的翰城	159	18659	7403
9	南海	恒大金名都	141	13651	18432
10	顺德	顺德华侨城	134	26345	10869
11	高明	美的西海岸	127	13879	5913
12	禅城	滨海御庭	123	10998	8314
13	南海	中海金沙里	117	12152	17732
14	南海	怡翠尊堤	115	10561	11163
15	顺德	美的君兰江山	111	22220	8358
16	南海	灯湖领秀	108	10376	13143
17	南海	保利中央公馆	102	11908	11052
18	高明	众恒新城	99	9430	4129
19	顺德	龙光水悦熙园	98	9453	6151
20	南海	依云曦城	92	12021	9484

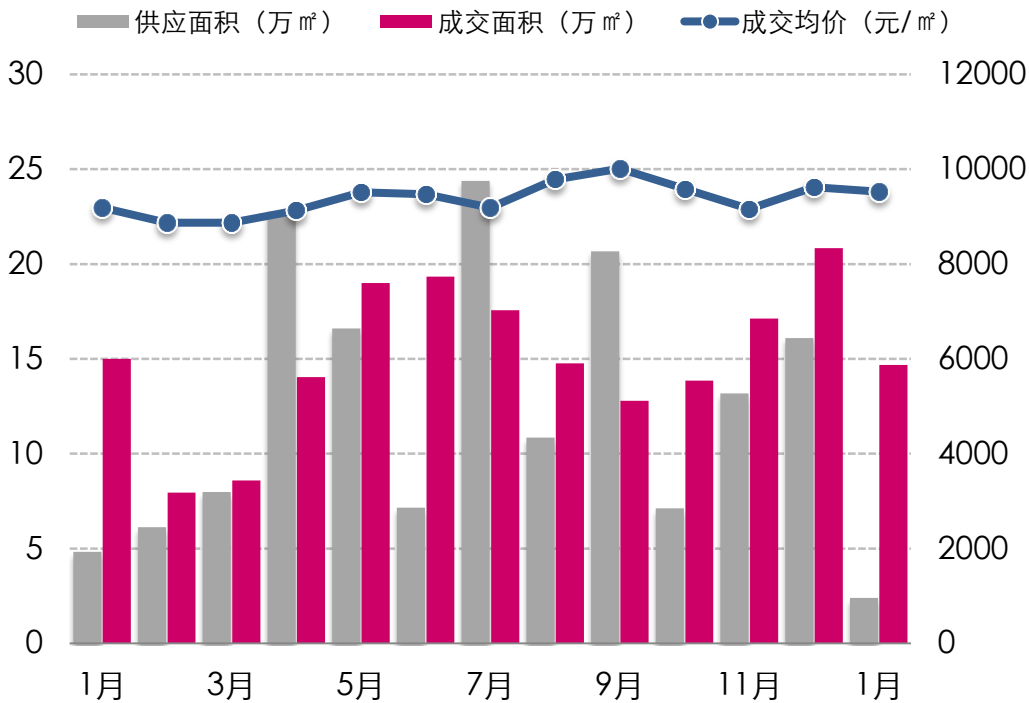
市场研究
Market Research

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城区供应锐减，成交有所 回落，价格保持平稳

2015年至今禅城商品住宅供求走势



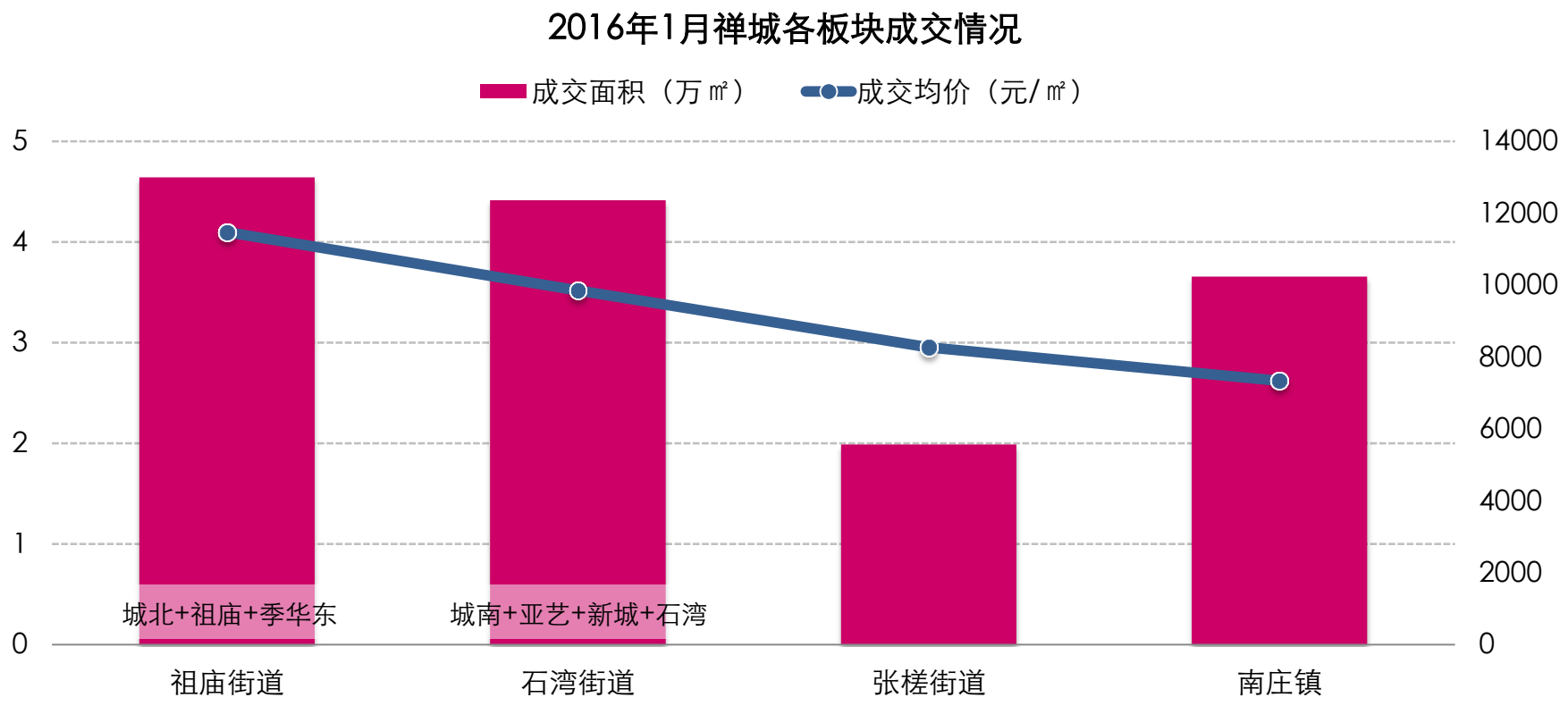
2016年1月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	2.39万㎡	↓50%	↓85%
成交面积	14.68万㎡	↓2%	↓30%
成交金额	13.98亿元	↑2%	↓30%
成交均价	9523元/㎡	↑4%	↓1%

2016年1月，禅城区新增供应商品住宅2.39万㎡，环比↓85%，成交14.68万㎡，环比↓30%，均价为9523元/㎡，与上月持平。1月份，进入一年的惯性销售推盘淡季，禅城楼市供应剧减，成交下滑。

禅城区各板块成交情况

祖庙板块项目热销，量价位居各板块之首，南庄板块成交也不俗



1月份，禅城住宅市场祖庙板块成交4.64万㎡，均价为11471元/㎡，量价领跑禅城其他板块；南庄板块在多个中低价位的刚需项目成交带动之下，成交面积也接近4万㎡，反观张槎片区的销售则相对平淡。

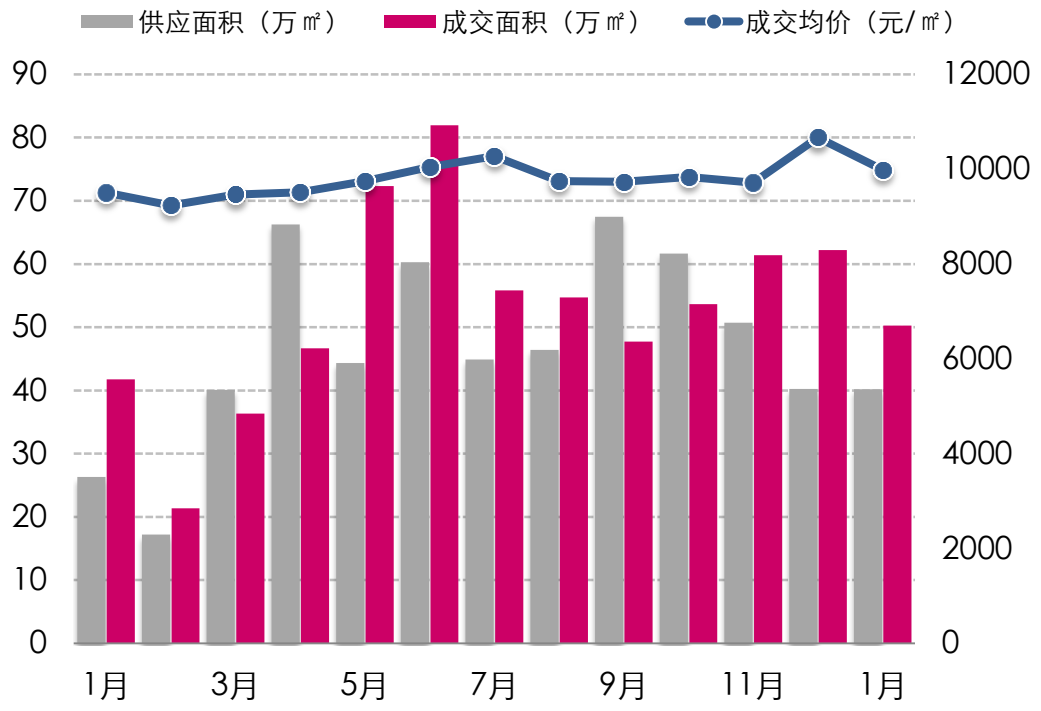
禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	祖庙	普君新城	178	14387	11209
2	石湾	滨海御庭	123	10998	8314
3	南庄	港宏世家	75	6466	6047
4	南庄	龙光水悦龙湾	74	9041	6083
5	南庄	万科城	61	5283	7092
6	祖庙	星星凯旋国际	59	8870	12892
7	石湾	盛南新都	57	5474	8028
8	张槎	海湾城	56	5647	9446
9	祖庙	岭南隽庭	48	4742	12607
10	石湾	财富精英嘉园	45	3830	10339
11	南庄	绿岛明珠	44	6398	7632
12	石湾	龙光天湖华府	41	3983	12234
13	张槎	童梦天下	35	3042	7579
14	石湾	时代年华	34	3021	10364
15	祖庙	非凡领域	34	3285	9669
16	祖庙	东海银湾	32	1890	10789
17	祖庙	科恒岭南水岸	30	2659	11168
18	南庄	华夏中央广场	27	2188	6559
19	张槎	绿地未来城	26	2777	7891
20	石湾	华阳嘉苑	25	2516	8971

南海区住宅成交情况

南海区住宅成交量持续上升的势头结束，2016年首月量价齐降

2015年至今南海商品住宅供求走势



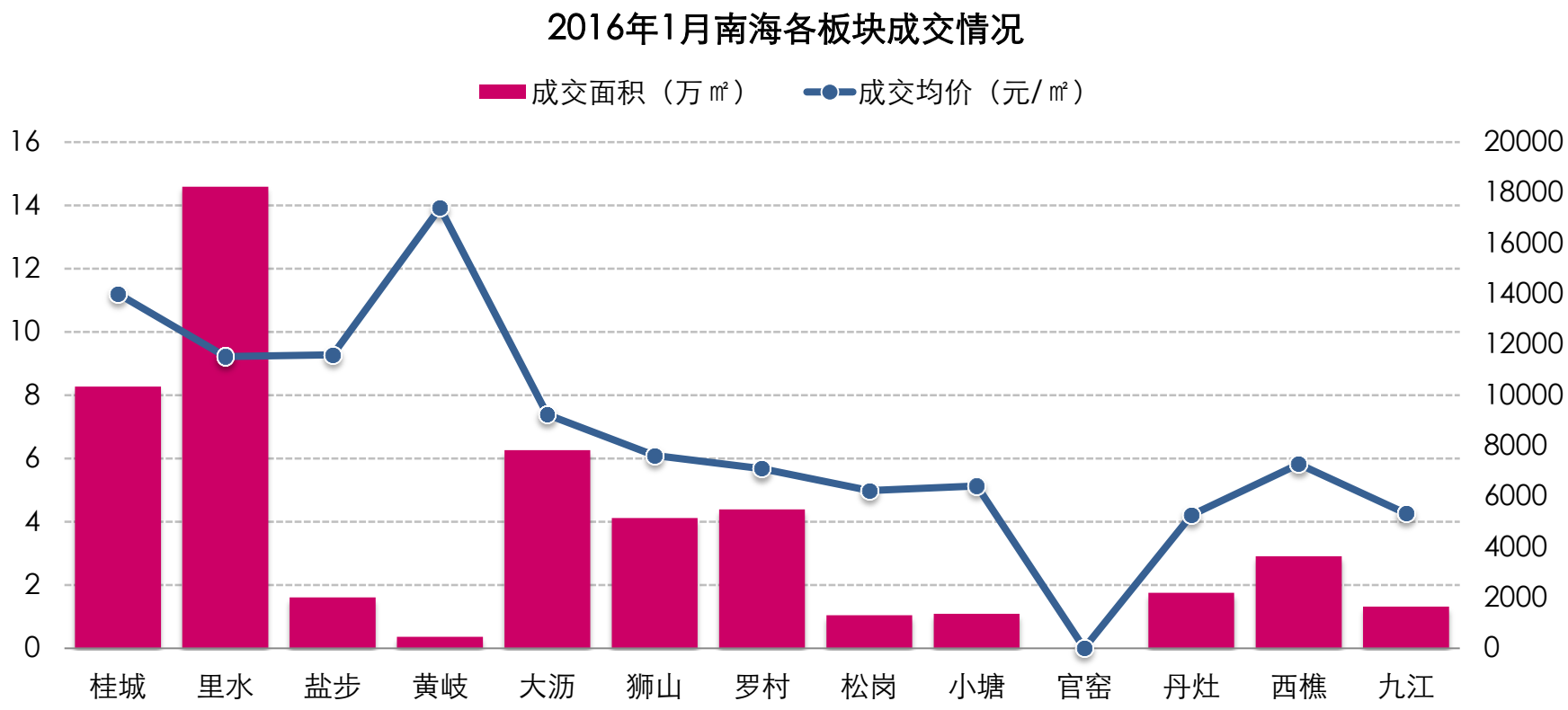
2016年1月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	40.2万㎡	↑53%	持平
成交面积	50.27万㎡	↑20%	↓19%
成交金额	50.2亿元	↑27%	↓24%
成交均价	9986元/㎡	↑5%	↓6%

2016年1月，南海区新增供应商品住宅40.2万㎡，与上月持平，成交面积为50.27万㎡，环比↓19%，成交均价为9986元/㎡，环比↓6%。 年底冲量结束、政策效应递减等影响，南海区各项成交数据环比均有下降。

南海区各板块成交情况

广佛交界热度不减，里水板块成交量位居榜首



1月份，能有效辐射广州客源的里水、桂城和大沥三大板块成交面积占据南海区的61%；里水板块最为突出，成交面积达到14.59万㎡，整体均价为11520元/㎡，其中保利紫山单盘成交522套。

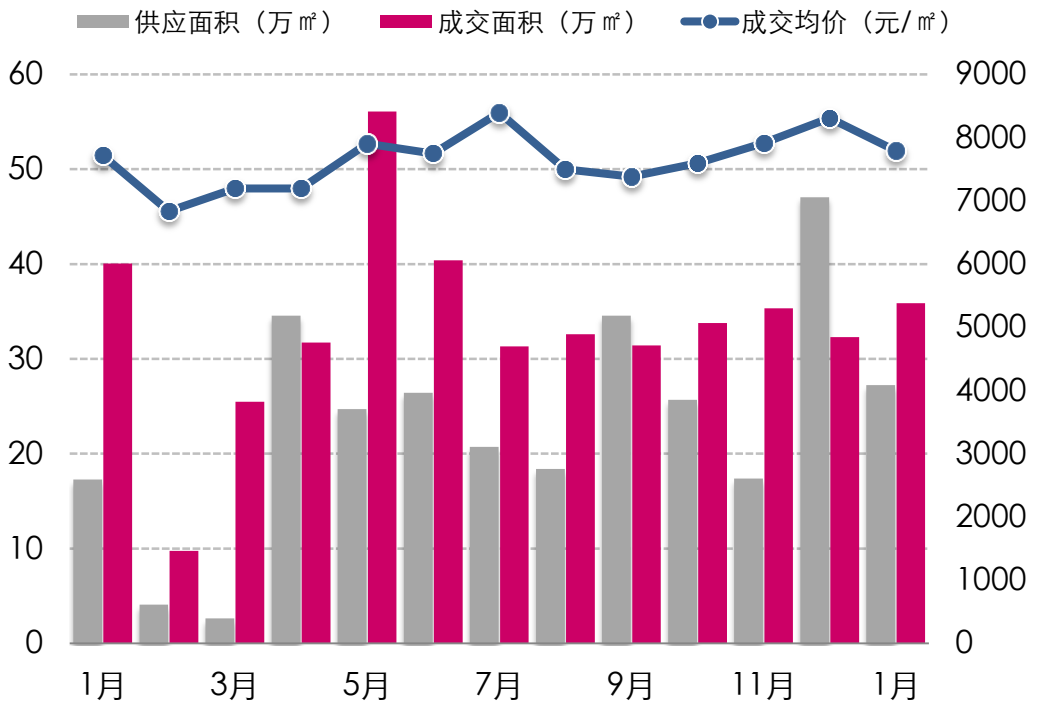
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	里水	保利紫山	522	54644	9686
2	里水	绿地香树花城	294	31875	9719
3	里水	恒大金名都	141	13651	18432
4	里水	中海金沙里	117	12152	17732
5	大沥	怡翠尊堤	115	10561	11163
6	桂城	灯湖领秀	108	10376	13143
7	大沥	保利中央公馆	102	11908	11052
8	狮山	依云曦城	92	12021	9484
9	桂城	富丰君御	91	9767	12547
10	大沥	劲嘉金棕榈园	76	7002	6275
11	桂城	滨江一号	76	9429	14436
12	桂城	万科金域中央	70	7029	15594
13	西樵	碧桂园翡翠湾	70	7734	5376
14	丹灶	桂丹颐景园	67	5894	5412
15	罗村	招商依云华府	63	7356	7982
16	狮山	恒福天悦	62	5769	6553
17	里水	万盛翠林豪庭	61	5635	7388
18	盐步	金地悦荔	57	5109	14308
19	罗村	光明花半里	55	5182	6218
20	桂城	中国铁建国际公馆	54	8331	16818

顺德区住宅成交情况

在品牌热点项目的开盘带动之下，顺德区住宅成交量小幅上升

2015年至今顺德商品住宅供求走势



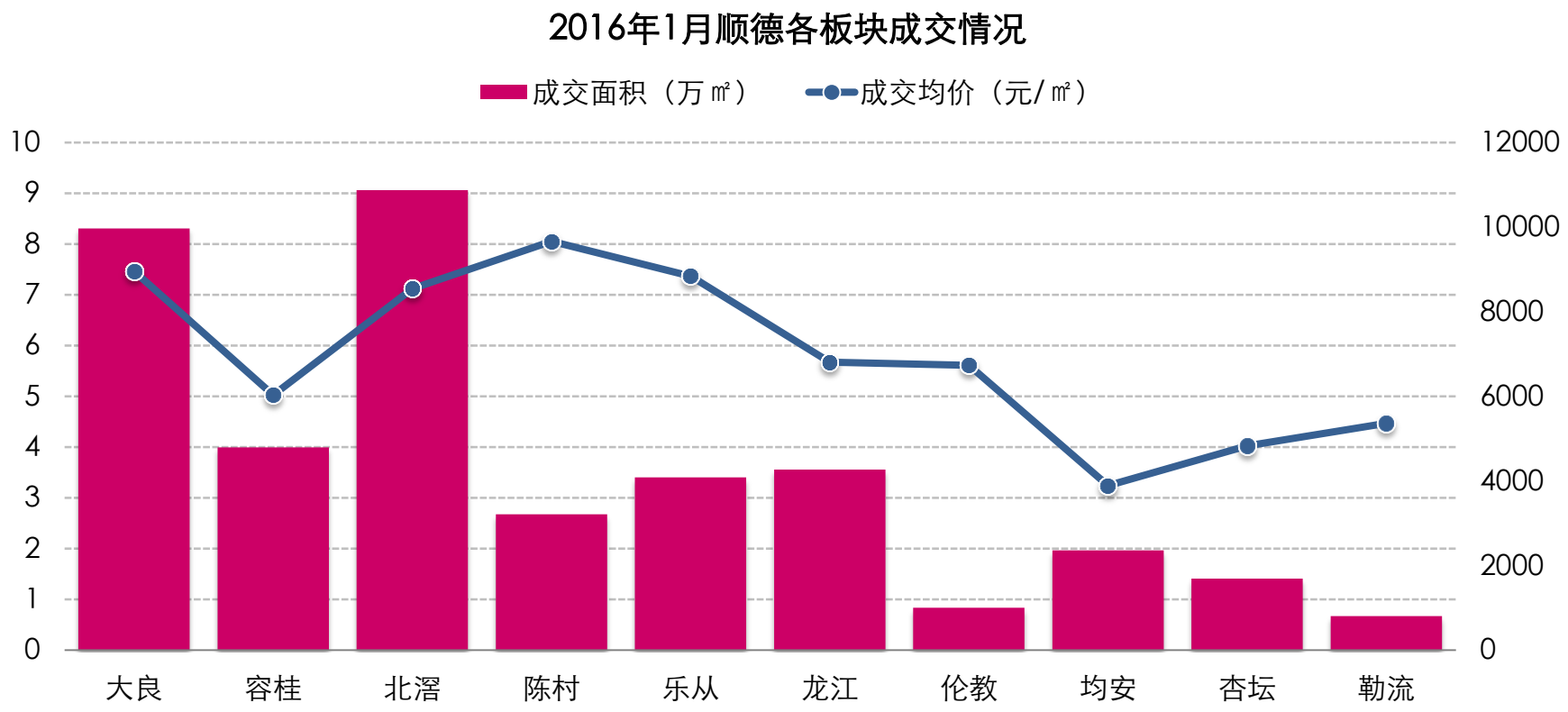
2016年1月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	27.23万㎡	↑58%	↓42%
成交面积	35.87万㎡	↓10%	↑11%
成交金额	27.96亿元	↓10%	↑4%
成交均价	7795元/㎡	↑1%	↓6%

2016年1月，顺德区新增供应商品住宅27.23万㎡，环比↓42%，成交35.87万㎡，环比↑11%，均价为7795元/㎡，环比↓6%。在碧桂园两大纯新项目开盘集中成交带动之下，1月份顺德区的住宅成交量小幅上升。

顺德区各板块成交情况

北滘多个项目推出新货销量突出，陈村均价接近万元



1月份，顺德住宅市场北滘镇街成交9.06万㎡，均价为8545元/㎡，主要得益于多个品牌开发商项目的开盘推出大批量新货。陈村在佛山新城和广州南站的双重辐射之下，楼价成为全区之首。

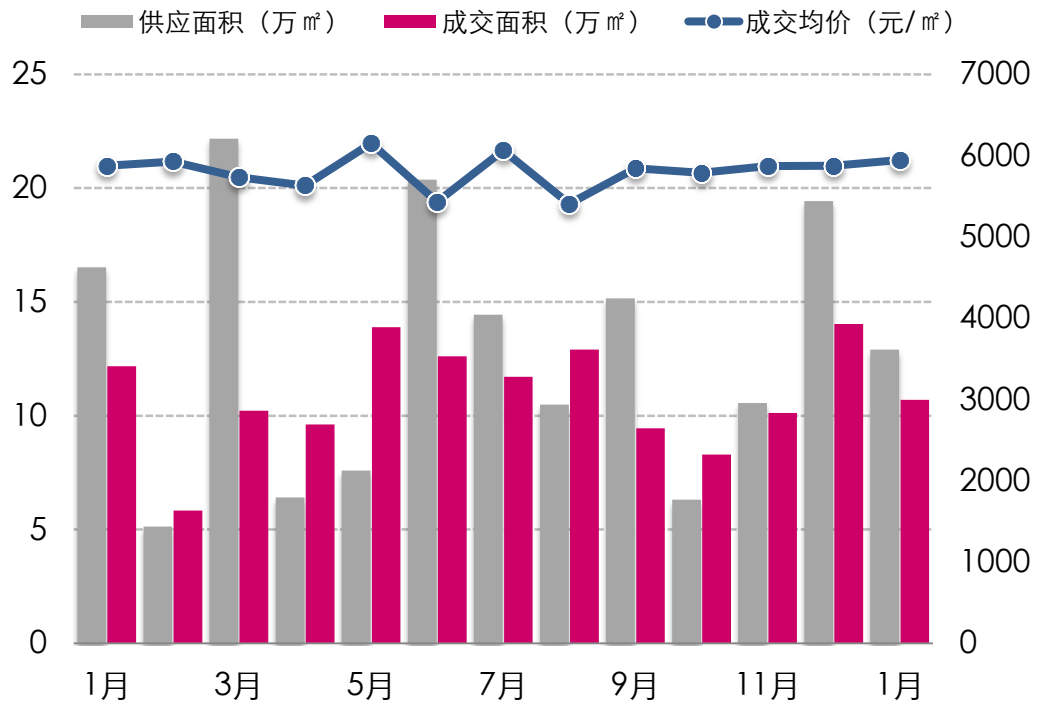
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	龙江	碧桂园龙江华府	220	27079	7165
2	北滘	碧桂园桂澜山	213	25480	9247
3	大良	嘉信城市花园	207	14900	5406
4	北滘	美的翰城	159	18659	7403
5	大良	顺德华侨城	134	26345	10869
6	北滘	美的君兰江山	111	22220	8358
7	容桂	龙光水悦熙园	98	9453	6151
8	乐从	怡翠晋盛	83	8562	10735
9	北滘	深业城	66	6370	7523
10	大良	天悦湾	65	8442	10015
11	陈村	万科水晶城	63	7158	11206
12	陈村	星英半岛	62	5739	9481
13	陈村	太平洋国际	56	4998	8853
14	大良	敏捷畔海御峰	54	7358	9519
15	北滘	尚悦名都	51	5113	7148
16	乐从	星际半岛	49	6277	6465
17	杏坛	嘉信绿景花园	48	5764	4661
18	容桂	顺德时代倾城	46	4502	6417
19	陈村	广佛颐景园	42	4621	9949
20	均安	金湾豪庭	41	8691	3464

三水区住宅成交情况

三水区楼市供过于求，楼价保持平稳

2015年至今三水商品住宅供求走势



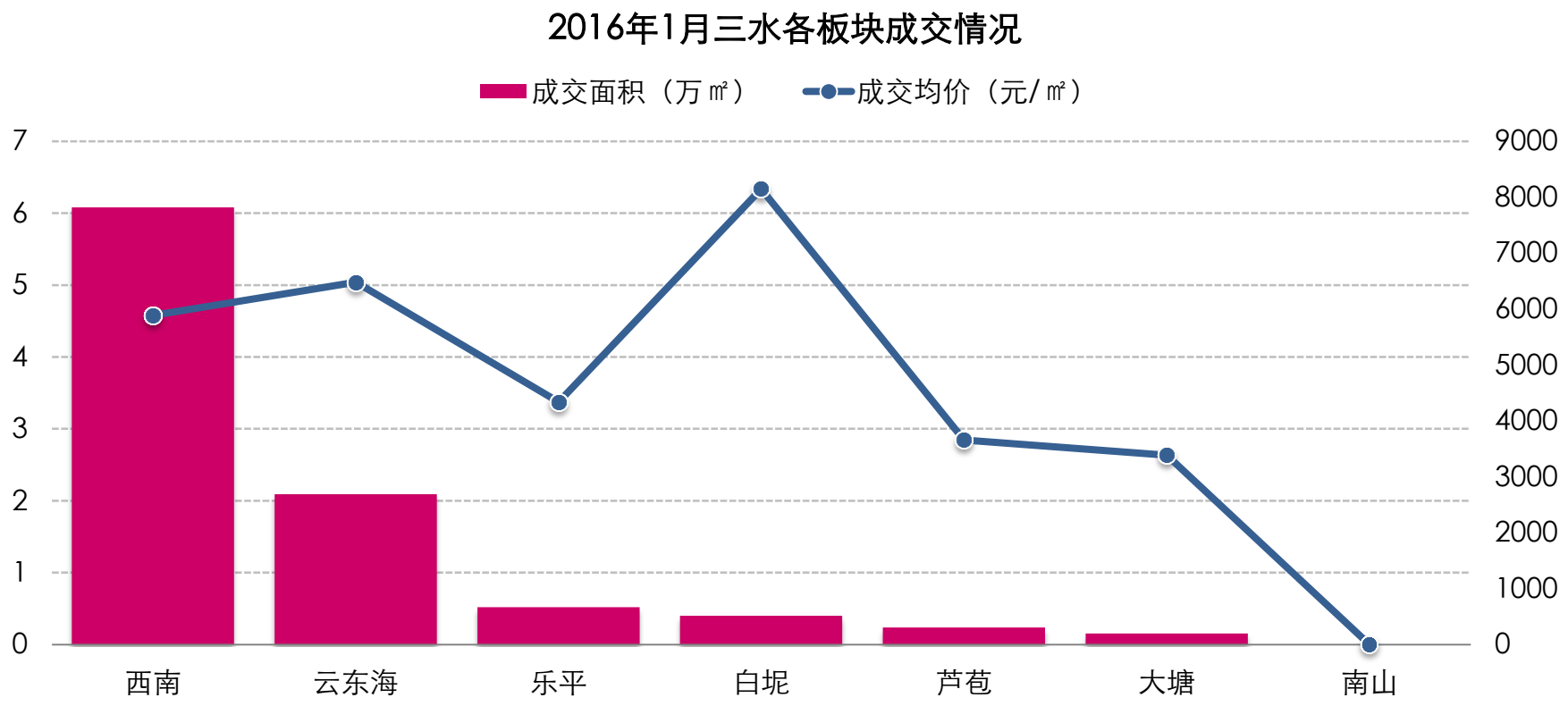
2016年1月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	12.9万㎡	↓22%	↓34%
成交面积	10.7万㎡	↓12%	↓24%
成交金额	6.37亿元	↓11%	↓23%
成交均价	5945元/㎡	↑1%	↑1%

2016年1月，三水区新增供应商品住宅12.9万㎡，环比↓34%，成交面积为10.7万㎡，环比↓24%，成交均价为5945元/㎡，环比↑1%。随着元月的开年总结和调整，三水房企明显减缓了推盘节奏，供求两端明显缩量。

三水区各板块成交情况

西南成交占主导，白坭片区在别墅的成交带动之下价格最高



1月份三水中心城区西南街道继续保持良好的销售势头，成交量达6.08万㎡，其中时代城成交161套，位居区域榜首；而白坭在个别项目的别墅成交带动之下，价格最高。

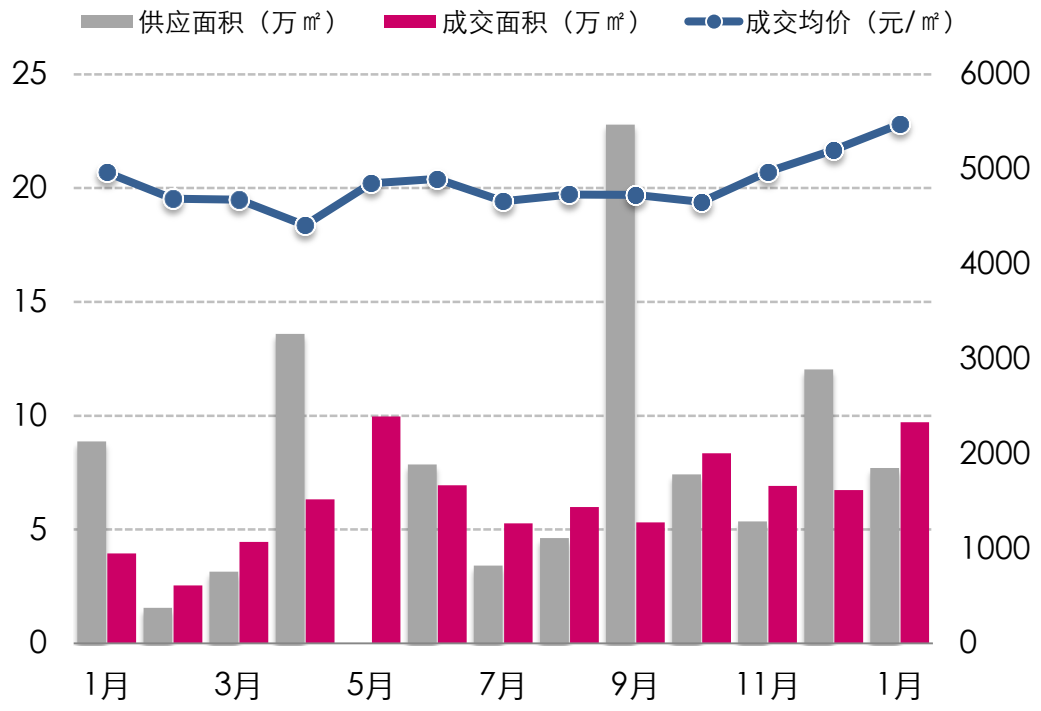
三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	西南	时代城	161	14872	5524
2	云东海	三水万达广场	75	8353	5703
3	西南	汇信华府	71	6204	4812
4	西南	保利中央公园	57	5840	6282
5	西南	欧雅右岸春天	55	5468	4803
6	西南	北江明珠	43	4625	5556
7	西南	博雅滨江	35	3914	5753
8	云东海	恒福新里程	34	3536	6918
9	西南	御龙湾	32	2969	5580
10	云东海	绿湖爱伦堡	28	2742	3720
11	西南	兆丰豪庭	28	2719	5715
12	云东海	万景豪园	27	2484	5942
13	西南	恒达花园	23	2926	6347
14	西南	御江南	20	4232	10601
15	乐平	融创南景湾	19	1874	4349
16	芦苞	锦江豪庭	19	2066	3664
17	西南	华瑞帝景湾	14	1311	5270
18	白坭	山水龙盘	13	2733	10224
19	乐平	圆坊都荟	13	1205	4745
20	西南	碧桂园三水华府	12	802	7127

高明区住宅成交情况

1月份高明住宅供应骤减，但成交量价齐升

2015年至今高明商品住宅供求走势



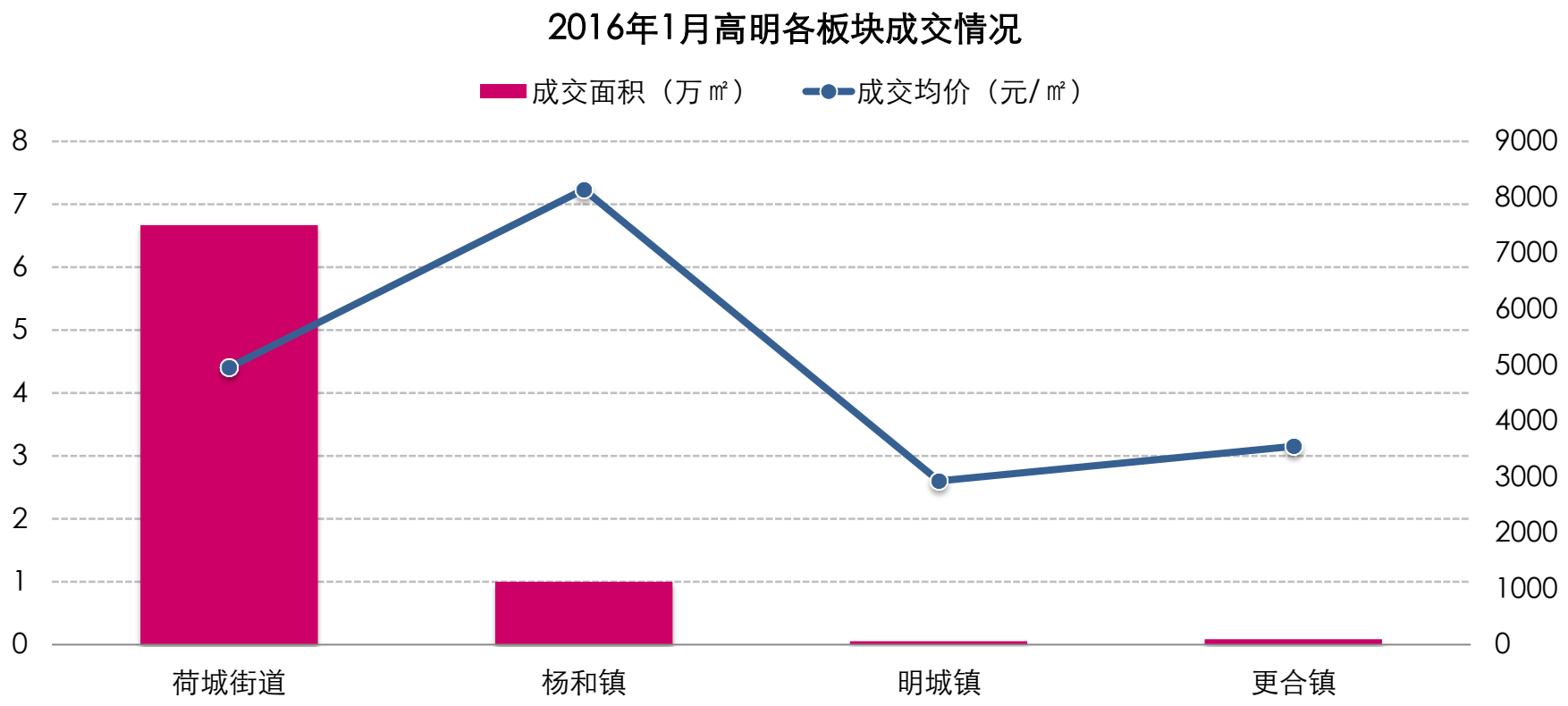
2016年1月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	7.7万㎡	↓13%	↓36%
成交面积	9.71万㎡	↑146%	↑44%
成交金额	5.32亿元	↑171%	↑52%
成交均价	5476元/㎡	↑10%	↑5%

2016年1月，高明区新增供应商品住宅7.7万㎡，环比↓36%，成交面积为9.71万㎡，环比↑44%，成交均价为5476元/㎡，环比↑5%。美的鹭湖项目的别墅产品成交放量，助推高明量价齐升。

高明区各板块成交情况

荷城街道产销旺盛，杨和镇在别墅项目的带动下价格最高



荷城街道住宅销售异常活跃，成交6.67万㎡，位居首位；杨和镇的美的鹭湖项目别墅成交畅旺，直接带动杨和的整体均价突破8000元/㎡；明城与更合镇成交均不足0.1万㎡。

高明区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	西江新城	美的西海岸	127	13879	5913
2	荷城	众恒新城	99	9430	4129
3	荷城	誉港湾花园	59	6295	5257
4	杨和	美的鹭湖	41	7063	10012
5	西江新城	丽日名都	33	3769	5117
6	荷城	中恒广场	28	2351	3745
7	杨和	云山诗意	28	2351	3745
8	西江新城	银豪锦湾	28	2835	5307
9	西江新城	江滨香格里	27	3271	5929
10	西江新城	君御海城	24	3048	4733
11	荷城	尚品蓝湾	23	2088	4434
12	荷城	创亿明园	21	2018	4166
13	荷城	明都广场	20	2687	4859
14	西江新城	勤天汇	17	1668	5041
15	荷城	涛汇尚品	13	1421	4560
16	西江新城	樵顺嘉园	13	1328	4820
17	西江新城	东湖洲花园	13	1792	5787
18	荷城	誉基誉憬湾	9	852	3258
19	荷城	雅然轩	9	716	3737
20	荷城	尚湖名苑	8	757	3356

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
顺德北滘	美的君兰江山	2016/1/1	9、10座	168	141-206㎡	9000	63%
南海西樵	悦珑湖	2016/1/1	6-9座	270	90-130㎡	5500-6500	30%
南海桂城	滨江1号	2016/1/1	7座02/04单元	58	89-143㎡	15000	80%
禅城祖庙	科恒文昌华府	2016年1月	1座	73	60-90㎡	11000带装	20%
顺德容桂	新幸福领汇	2016年1月	14座	65	套内76-105㎡	套内7400	30%
南海丹灶	和丰颖苑	2016年1月	17座	27	125-287㎡	5700	33%
南海里水	翠林豪庭	2016年1月	翠林苑3座	100	74-92㎡	7300	45%
顺德大良	天悦湾	2016/1/9	10座	124	套内90-113㎡	套内12200	46%
佛山新城	滨海御庭	2016/1/9	8座	173	90㎡	8220	44%
顺德北滘	深业城	2016/1/10	68座	66	111-160㎡	7800	50%
南海罗村	依云华府	2016/1/10	24座	62	101-134㎡	8200	30%
南海罗村	风度花园	2016/1/10	1座	27	121-146㎡	6000	30%
南海大沥	保利中央公馆	2016/1/15	24栋1梯	155	74-177㎡	10800	75%
南海大沥	碧桂园华府	2016/1/15	1-9座余货	80	110-163㎡	8280	44%
南海里水	保利紫山	2016/1/16	17、18栋	256	89-125㎡	12200带装	85%
禅城城南	财富精英嘉园	2016/1/16	2座	127	70-91㎡	10300	30%
南海陈村	荔园悦享星醍	2016/1/16	1、3栋	338	73-123㎡	8900	59%
顺德龙江	碧桂园华府	2016/1/16	10-17座	400	套内78-118㎡	套内8700	70%
西江新城	银豪锦湾	2016/1/16	1座	47	99-102㎡	5200	60%
顺德北滘	碧桂园桂澜山	2016/1/21	5-13座、15-17座	876	92-147㎡	7400-10500带装	87%
顺德北滘	美的翰城	2016/1/23	13、14栋	208	85-118㎡	7200-8400	80%
三水西南	三水雅居乐花园	2016/1/23	5座	173	89-126㎡	5500-6500	5%

04

PART FIVE

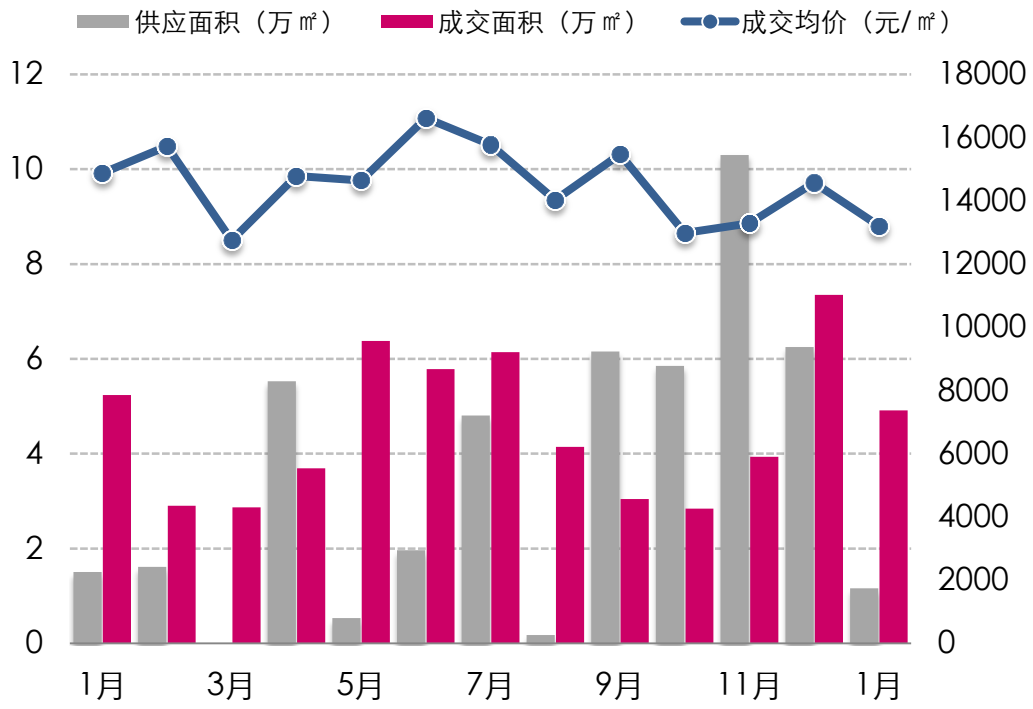
别墅市场

Villa market

全市别墅供求情况

全市别墅供求萎缩，整体价格小幅回落

2015年至今佛山别墅供求走势



2016年1月佛山全市别墅供求情况

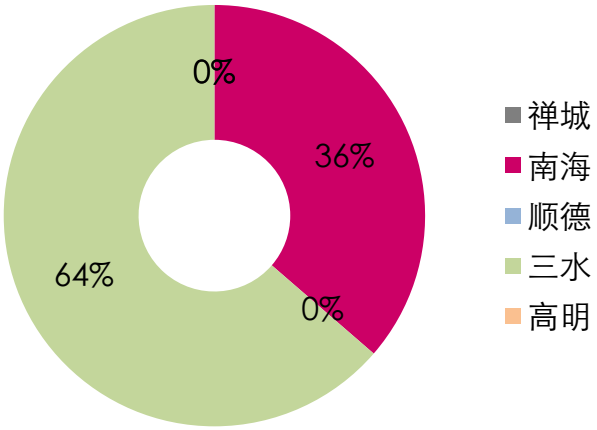
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.16万㎡	↓23%	↓81%
成交面积	4.92万㎡	↓2%	↓30%
成交均价	13204元/㎡	↓7%	↓5%

2016年1月，佛山全市新增供应别墅1.16万㎡，环比↓81%，成交面积为4.92万㎡，环比↓30%，成交均价为13204元/㎡，环比↓5%。经历去年年底的冲刺之后，佛山全市别墅供求两端均有缩减，整体价格则小幅下滑。

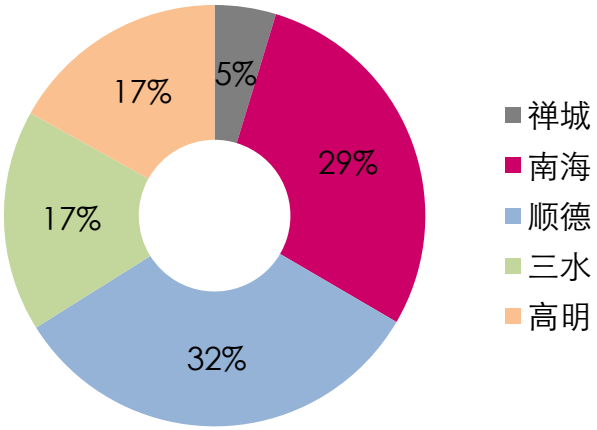
各区别墅月度供求对比

南海和顺德占成交主导，高明依靠个盘带动成交量与三水相当

2016年1月佛山各区别墅
供应面积占比



2016年1月佛山各区别墅
成交面积占比



从2016年1月佛山五区商品住宅的供求情况来看，仅有南海和三水区有新增别墅供应；成交主要集中在南海和顺德区，高明区在个盘的成交带动下，成交比例也与三水相当，达到了17%。

全市别墅供应明细

本月仅3个项目取得别墅新增预售供应

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	观山上岛	2016/1/7	4座	别墅	2	876	436-440
南海	观山上岛	2016/1/7	18-20座	别墅	12	3337	254-300
三水	丽日天鹅湖	2016/1/8	天泓苑	别墅	12	3747	297-355
三水	山水龙盘	2016/1/8	芭莎丽舍	别墅	14	3627	231-321

全市重点别墅项目月度成交情况

排名	区域	项目	套数（套）	均价（元/㎡）
1	高明	美的鹭湖	41	10012
2	三水	御江南	19	10539
3	南海	保利紫山	13	16599
4	顺德	顺德华侨城	10	20209
5	南海	广佛新世界	7	12454
6	三水	山水龙盘	7	11326
7	顺德	瑞璟花园	6	18663
8	顺德	顺德碧桂园	5	10109
9	三水	丽日天鹅湖	4	18713
10	南海	江山一品	3	26424
11	南海	依岸康堤	3	19702
12	顺德	美的君兰高尔夫	2	11276
13	顺德	容桂碧桂园	2	11765
14	顺德	涛汇豪庭	2	6344
15	顺德	涛汇御河湾	2	7836
16	三水	三水雅居乐花园	2	16243
17	禅城	绿岛明珠	1	12056
18	禅城	依云雍景湾	1	14368
19	禅城	绿岛湖壹号	1	17640
20	顺德	粤晖花园	1	10666

05

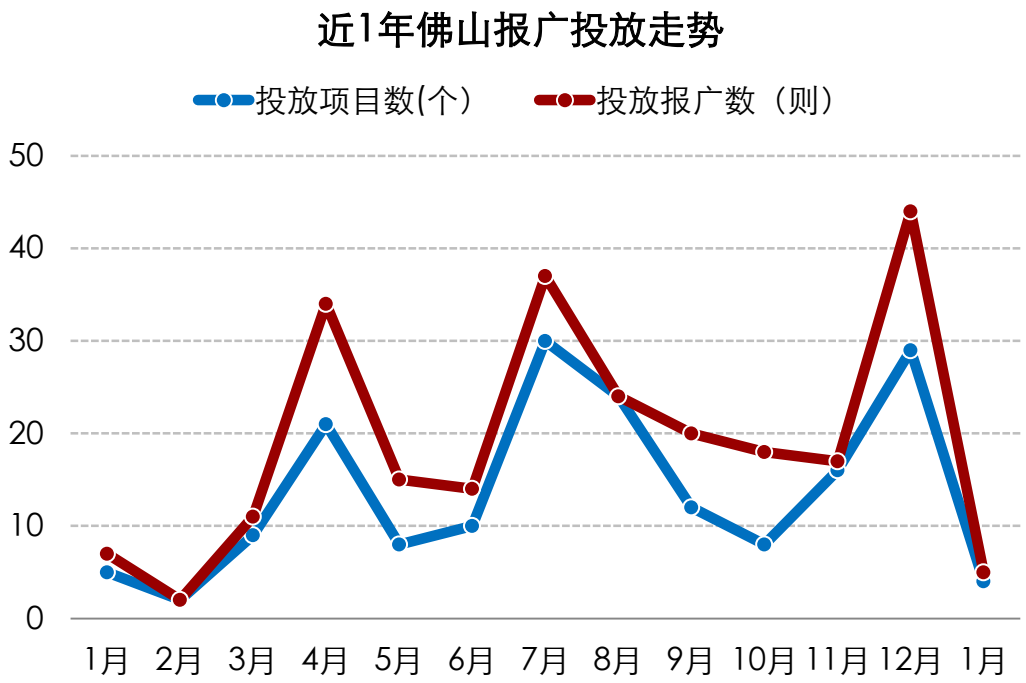
PART FIVE

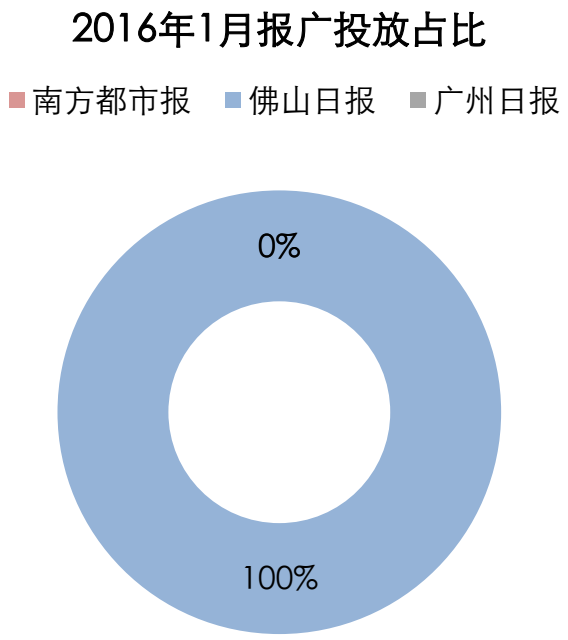
项目营销

Project marketing

全市报纸广告投放情况

报纸广告投放量大幅下降，均为佛山日报的投放

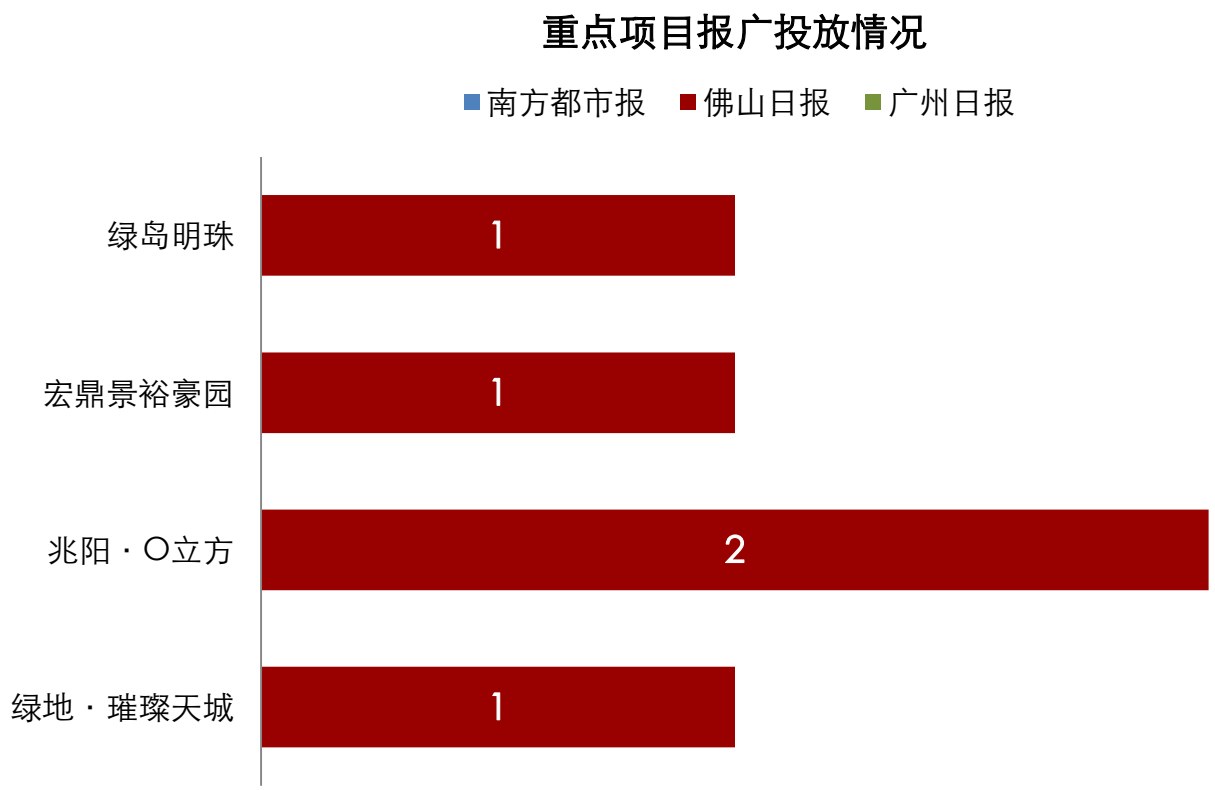




2016年1月，佛山全市报纸广告投放5则，环比减少89则，投放项目共4个，环比减少86个；其中投放佛山日报共有5则，占100%。

重点项目报广投放

本月开发商只在本土报纸佛山日报投放广告，且仅有5则



中原项目营销动态

中国铁建国际公馆

元旦，江景精装板房恭候品鉴

新澳ITI国际

元旦，砸金蛋赢家电

合生君景湾

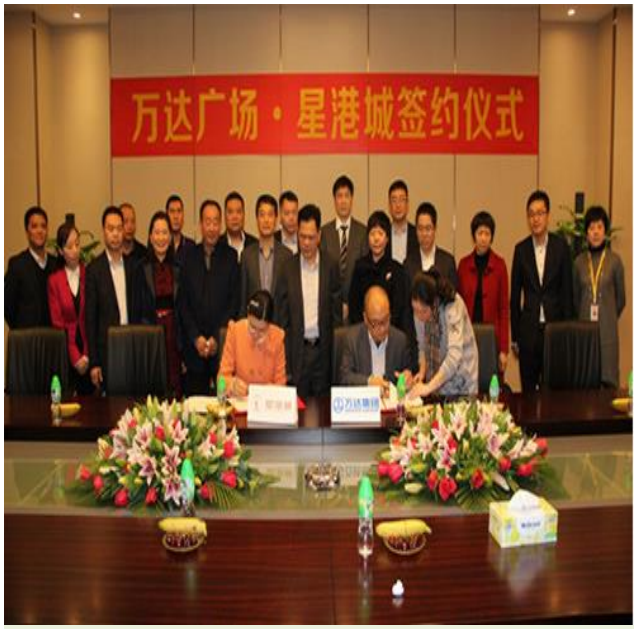
元旦，新年抢红包

市场研究
Market Research

中原项目营销动态

碧桂园钻石湾

1月10日，二期示范区开幕



星港城

1月15日，万达广场与星港城签约

长华国际中心

1月11日-17日，加推临街商铺

中原项目营销动态

星英半岛

1月16日-17日，名家挥毫迎春

龙光水悦龙湾

1月17日，土豪金免费兑换

兆阳 · O³

1月17日，五大创意板房盛启

中原项目营销动态

博雅滨江

1月16日-17日，抢年货

兆阳 · O³

1月21日，派俄罗斯皇家马戏团门票

龙光水悦龙湾

1月23日-24日，新年挥春专场

中原项目营销动态

金海 Mcity

1月15日-27日，报销1000元车票

博园滨江

1月29日，文舞艺术中心小朋友汇演

碧桂园钻石湾

1月30日-31日，新春年货会

中原地产
CENTALINE PROPERTY

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1605-1606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