佛山房地产市场周报

（2016.1.4-1.10）

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

本周重点商住用地出让信息

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

楼面地价：2015元/㎡

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

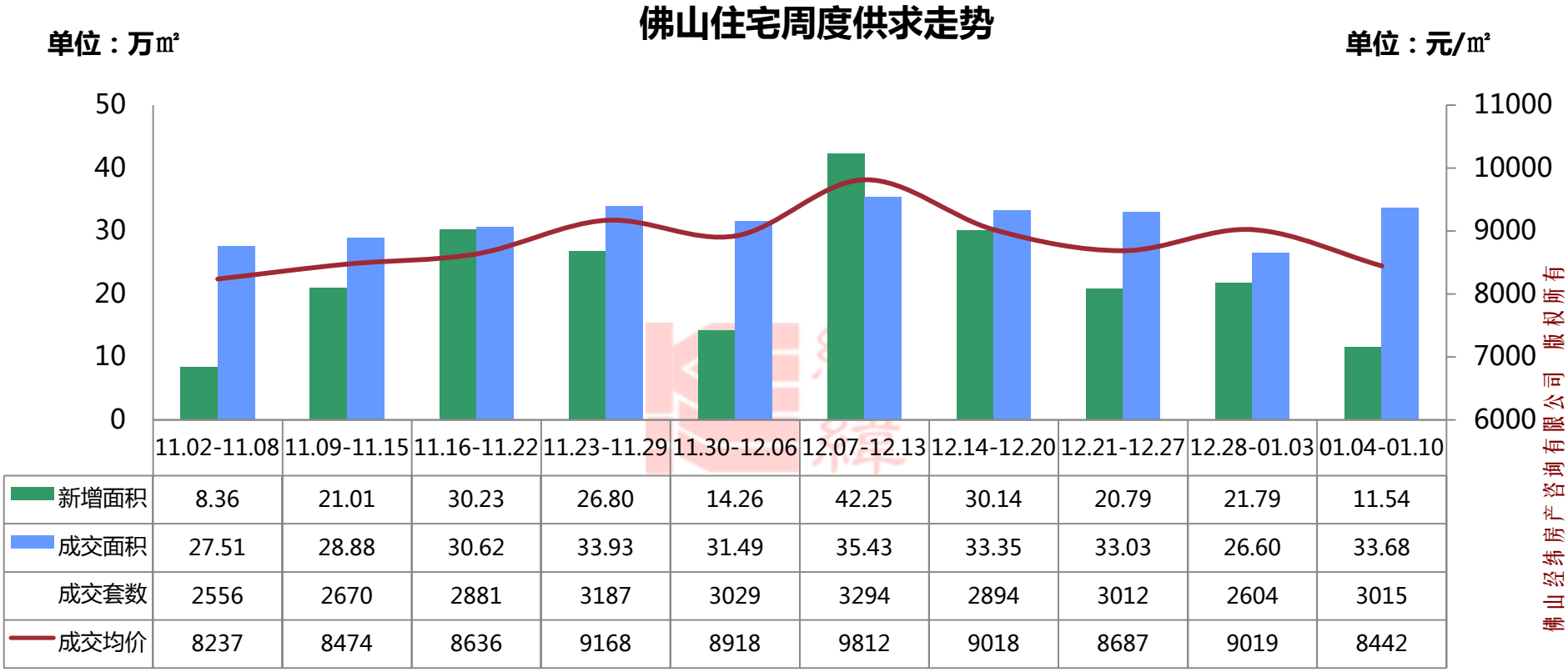
Part 2　市场分析

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

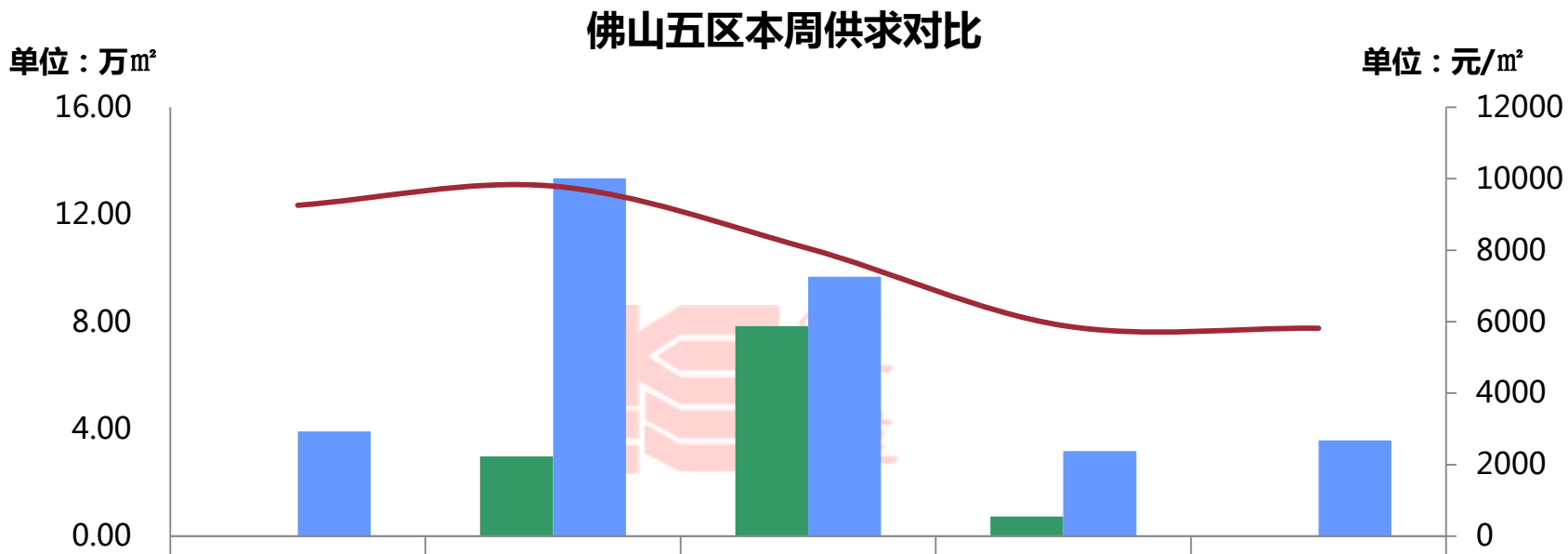
三水、高明成交双双走高，禅南顺略显平静



- 本周成交面积环比增加**27%**，成交套数环比增加**16%**，成交均价环比下跌**6.3%**。
- 三水、高明成交双双走高，禅南顺环比未有较大起伏。禅南顺本周表现较为平静，市场新增供应缺乏，未能助力成交持续走高；而三水、高明则凭借部分项目集中网签影响，尤其高明美的鹭湖森林度假区别墅成交13套，两区环比上周均有较大幅度的提升。本周各区新增供应量不大，环比上周减少47%，随着春节进一步逼近，市场逐渐趋于平缓。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明迎别墅成交 均价逼近“6”字头



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	0.00	2.97	7.83	0.74	0.00
成交面积	3.91	13.35	9.68	3.18	3.57
成交套数	392	1243	771	305	304
成交均价	9257	9794	8053	5893	5820

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.1.4-1.10）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	和丰颖苑	2016/1/6	17栋，11层/2梯3户	四房/124-166 五房/260-286	22 5	0.45
南海	观山上岛	2016/1/17	18座、19座、20座	别墅/254-303	12	0.33
南海	翠林豪庭	2016/1/6	3座，26层/2梯4户	两房/73 三房/89-92	25 75	0.87
南海	依云华府	2016/1/18	23座,24座，16层/2梯4户	三房/101-105 四房/117-134	59 57	1.32
顺德	深业城	2016/1/5	68栋，23层/2梯3户	三房/111-114 四房/161	66	0.85
顺德	敏捷畔海御峰	2016/1/7	16栋，27层/2梯3户	三房/119-149	79	1.05
顺德	新幸福领汇	2016/1/7	13,14座，18层/1梯2户	三房/88-135 四房/188-214	133	1.64
顺德	龙湖春江名城	2016/1/8	5,6座，32层/2梯4户	三房/95-122	240	2.63
顺德	天悦湾	2016/1/8	10座，32层/2梯4户	三房/110-137	124	1.49

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2016.1.4-1.10）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	山水龙盘	2016/1/8	芭莎丽舍62、64、66、68、70、72、117、119、121、123、125、127、129、131座/别墅	别墅/230-333	14	0.36
三水	丽日天鹅湖	2016/1/8	天泓苑6-13、15-18号/别墅	别墅/297-355	12	0.37

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	南海	绿地香树花城	19425	186	19990	9717	带装修
2	顺德	顺德华侨城	13038	36	7177	18166	含别墅
3	顺德	美的君兰江山	12637	80	14556	8681	——
4	南海	宇佳.滨江一号	11227	65	7803	14387	——
5	南海	恒大金名都	9476	50	4953	19132	带装修
6	顺德	嘉信城市花园	5360	141	11364	4717	——
7	禅城	普君新城	4781	55	4218	11334	部分带装修
8	南海	依云曦城	4376	35	4579	9555	——
9	南海	中海金沙里	4279	22	2417	17705	带装修
10	禅城	星星凯旋国际	4193	24	3331	12588	——

（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	保利紫山花园	3989	8	2319	17202	别墅
12	南海	中建灯湖领秀	3712	29	2849	13028	——
13	南海	怡翠尊堤	3167	33	2938	10780	——
14	顺德	怡翠晋盛	2771	26	2721	10185	——
15	南海	万科金域中央	2479	16	1565	15838	带装修
16	南海	恒大御景湾	2461	15	1354	18178	带装修
17	顺德	保利东湾	2438	8	1780	13696	——
18	三水	御江南	2436	6	1480	16460	别墅
19	三水	时代城	2292	45	4163	5506	带装修
20	南海	依岸康堤	2260	11	1978	11422	——
合计			**11697**	**891**	**103535**	**11281**	——

（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）

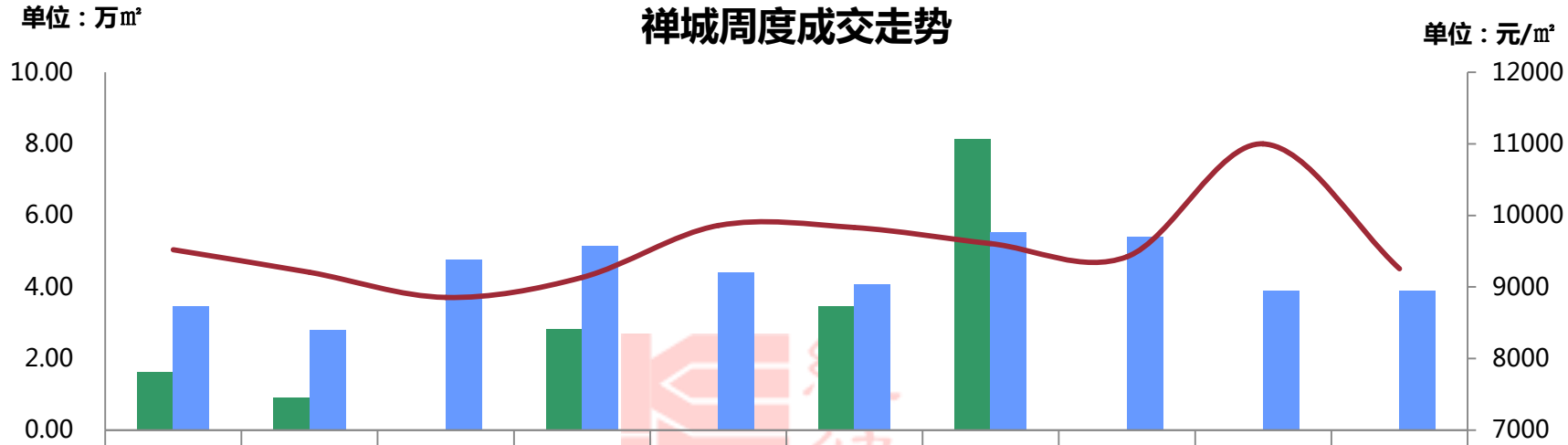
- 签约金额前20项目占总体市场份额41%，成交面积环比增加**11%**，成交均价下跌**12%**。

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：市场热度趋于平稳

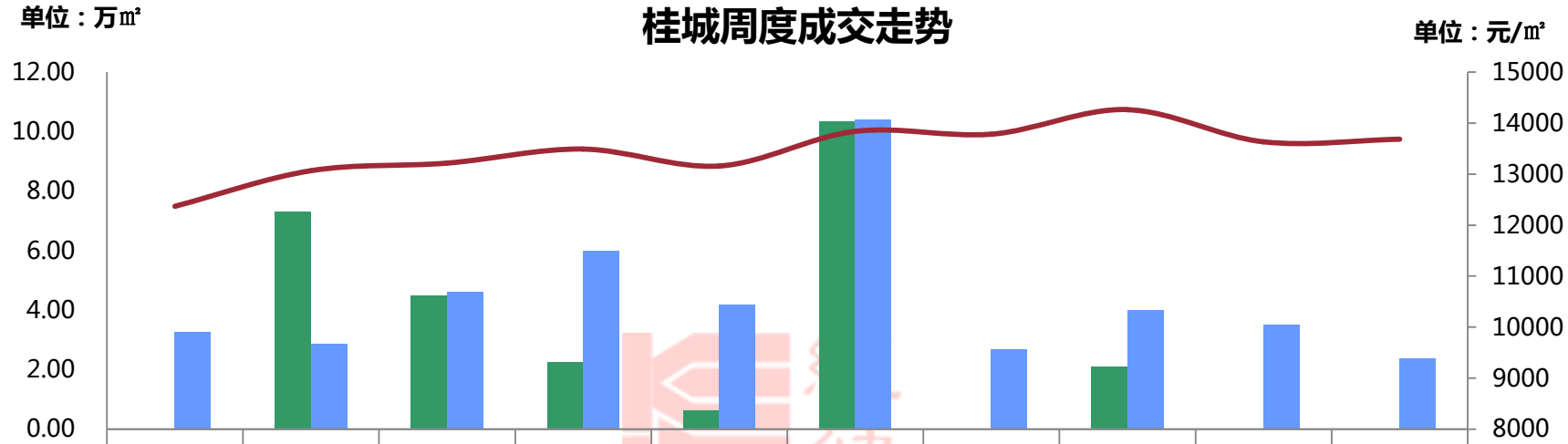


	11.02-11.08	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10
新增面积	1.62	0.90	0.00	2.81	0.00	3.45	8.12	0.00	0.00	0.00
成交面积	3.46	2.80	4.75	5.14	4.41	4.07	5.53	5.40	3.90	3.91
成交套数	361	291	502	536	465	423	552	559	369	392
成交均价	9520	9204	8855	9134	9859	9831	9608	9423	10999	9257

- 本周禅城成交套数环比**上升6%**，成交均价环比**下降16%**，成交面积与上周基本持平。
- 踏入新的一年，市场活跃度略有回落，暖场活动、销售优惠均有所减少。普君新城在二手资源配合下，再次领军禅城区市场，而其它楼盘以余货消化为主，但在欠缺别墅产品的成交支撑之下，均价显现大幅下滑。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

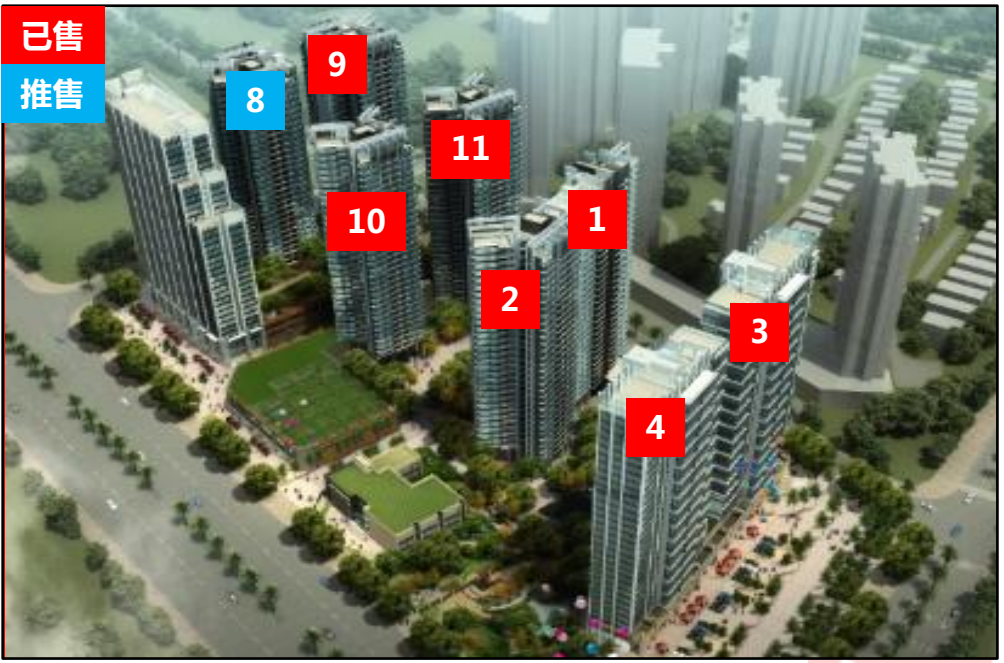
桂城：新货供应暂停，市场回归理性



	11.02-11.08	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
新增面积	0.00	7.31	4.49	2.24	0.63	10.35	0.00	2.11	0.00	0.00
成交面积	3.26	2.87	4.62	5.99	4.18	10.40	2.68	3.99	3.50	2.38
成交套数	354	262	468	596	424	1072	245	376	326	208
成交均价	12370	13068	13215	13491	13160	13840	13784	14265	13633	13683

- 本周桂城成交面积、成交套数分别环比**下降32%、36%**，成交均价与上周基本持平。
- 本周除滨江一号有小量新货网签外，整体市场处于正常销售阶段，周度成交走势开始回落。而且临近春节，各楼盘推货意欲下降，预计后市成交走势将在低位徘徊。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有



【滨海御庭2016-1-9开盘情况】

■**推售货量：**8座，32层/2梯6户，共173套

■**户型配比：**

户型	三房	合计
面积	90㎡	1.5万㎡
套数	173套	173套

■**推售价格：**7500-8500元/㎡毛坯

■**折扣优惠：**2万开盘98折

■**开卖情况：** 当日成交57%（约99套）

■**客户构成：**以本地客户为主。

➢ 项目本次推出最后一栋洋房产品，仍以低价格策略抢占市场，北面单位部分低至7字头。

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	龙光天湖华府	活动信息	1.9举办“挥毫迎盛世，童星贺新春”活动，并推出10套特价单位。
	越秀岭南隽庭	活动信息	1.9-10举办剪纸、中国结、挥春，糖画DIY等活动。
	时代云图	活动信息	1.10举办红酒、西点品尝沙龙。
	海湾城	活动信息	1.8举办帝王蟹火锅宴活动，成交砸金蛋赢礼包
桂城	中建灯湖领秀	活动信息	1.8-20举办微肋力、送油卡活动。

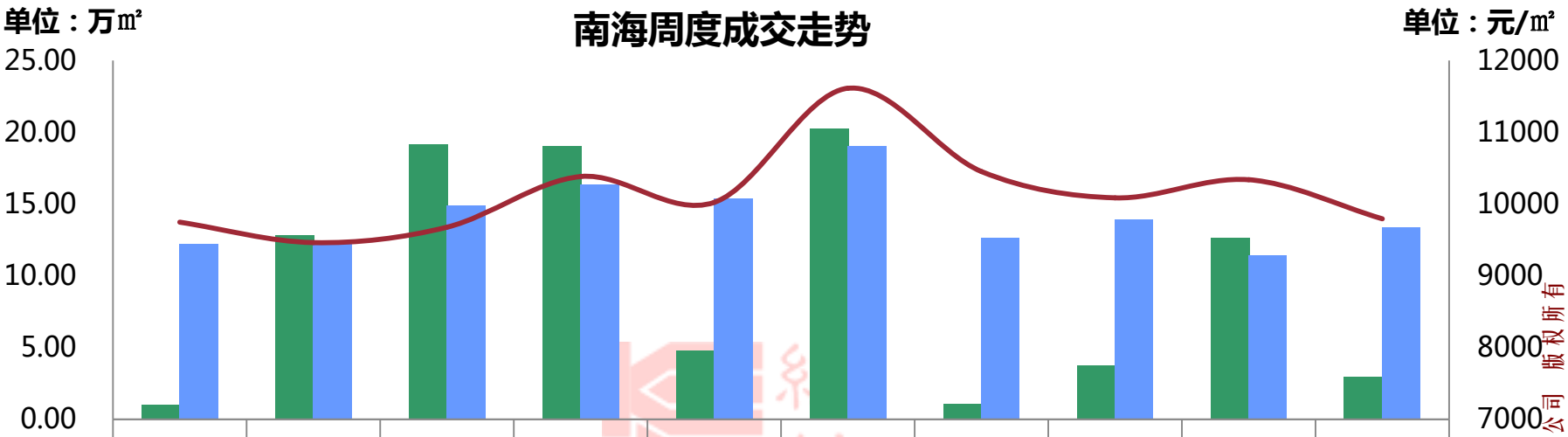
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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
2016-1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
2016-1月	财富精英嘉园	2栋	130	70-91	9500-11000/毛坯	5千抵2万
住宅合计			**合计：约295套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海：东部成交放缓，西樵别墅网签增量

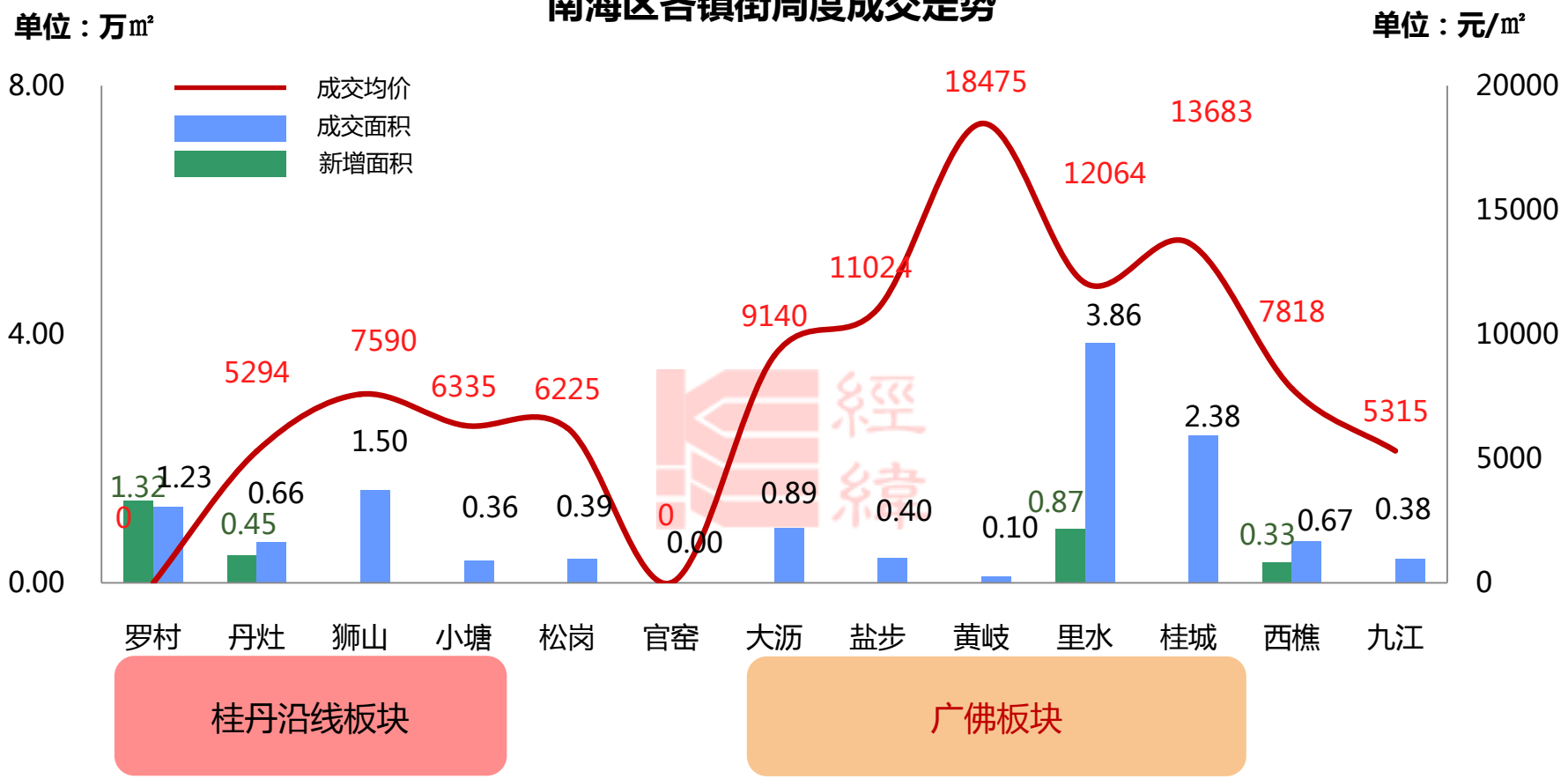


	11.02-11.08	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-01.03	01.04-01.10
新增面积	0.98	12.82	19.16	19.03	4.77	20.22	1.06	3.72	12.63	2.97
成交面积	12.22	12.22	14.92	16.36	15.35	19.02	12.68	13.91	11.41	13.35
成交套数	1192	1163	1474	1590	1461	1869	1137	1319	1341	1243
新增套数	96	1059	1866	1866	404	2063	128	341	1171	254
成交均价	9746	9463	9679	10384	10023	11614	10455	10086	10339	9794

- 本周南海成交面积环比增加**17%**，成交套数环比减少**7%**，成交均价下跌**5.3%**；
- 东部成交放缓，西樵别墅网签增量。广佛交界项目推新放缓，未能承托成交持续走高，尤其桂城成交量环比上周减少32%；而南海西部大面积产品持续走俏，本周西樵江滨花园锦绣龙湾成交8套别墅产品，促使成交均积环比增幅明显。新增方面，本周新增量不大，市场即将步入相对平淡期。

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，里水绿地香树花城获取新增预售后集中网签186套，助力里水板块成交环比增加72%；而西樵镇街得到改善类产品成交支撑，均价环比上涨26%。

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
西樵	三盛颐景园	现场活动	1.9-1.10庆祝荣登2015销冠，5重大礼迎新年
里水	金沙半岛	优惠活动	1.9-1.10一线珠江118-120㎡四房笋价限量20席抢售
小塘	上林苑	现场活动	1.9-1.10上林苑旅游月火爆开启 来访免费抽温泉游
里水	时代水岸	现场活动	1.9-1.10“一元起拍家电”活动
丹灶	和丰颖苑	优惠活动	1.9-1.10和丰颖苑现首付2万可抵5万优惠

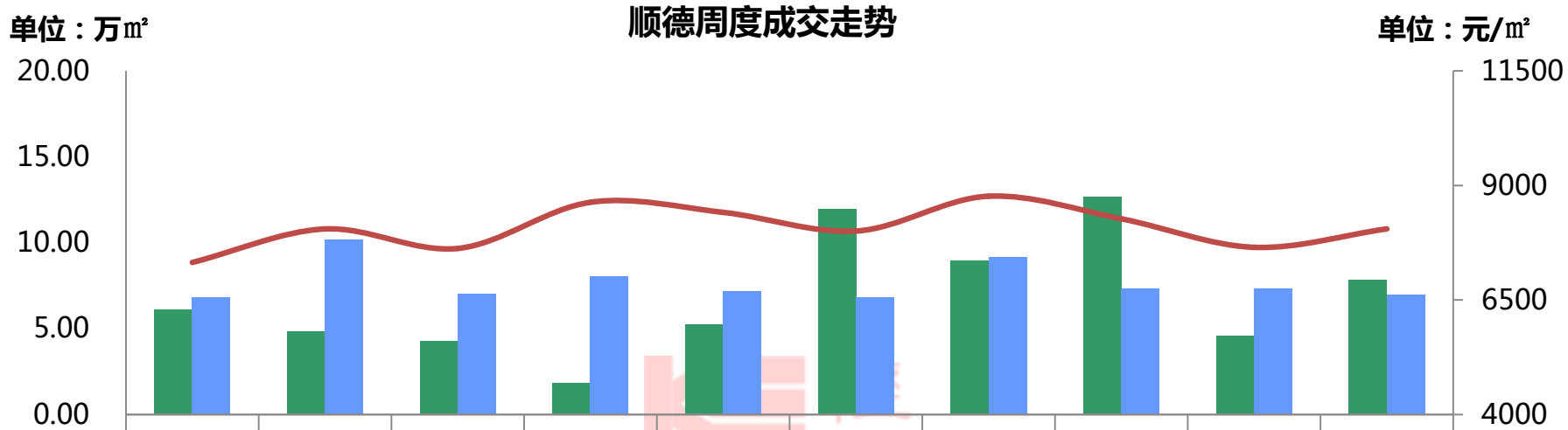
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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：推新脚步未停歇，部分项目年前作冲刺



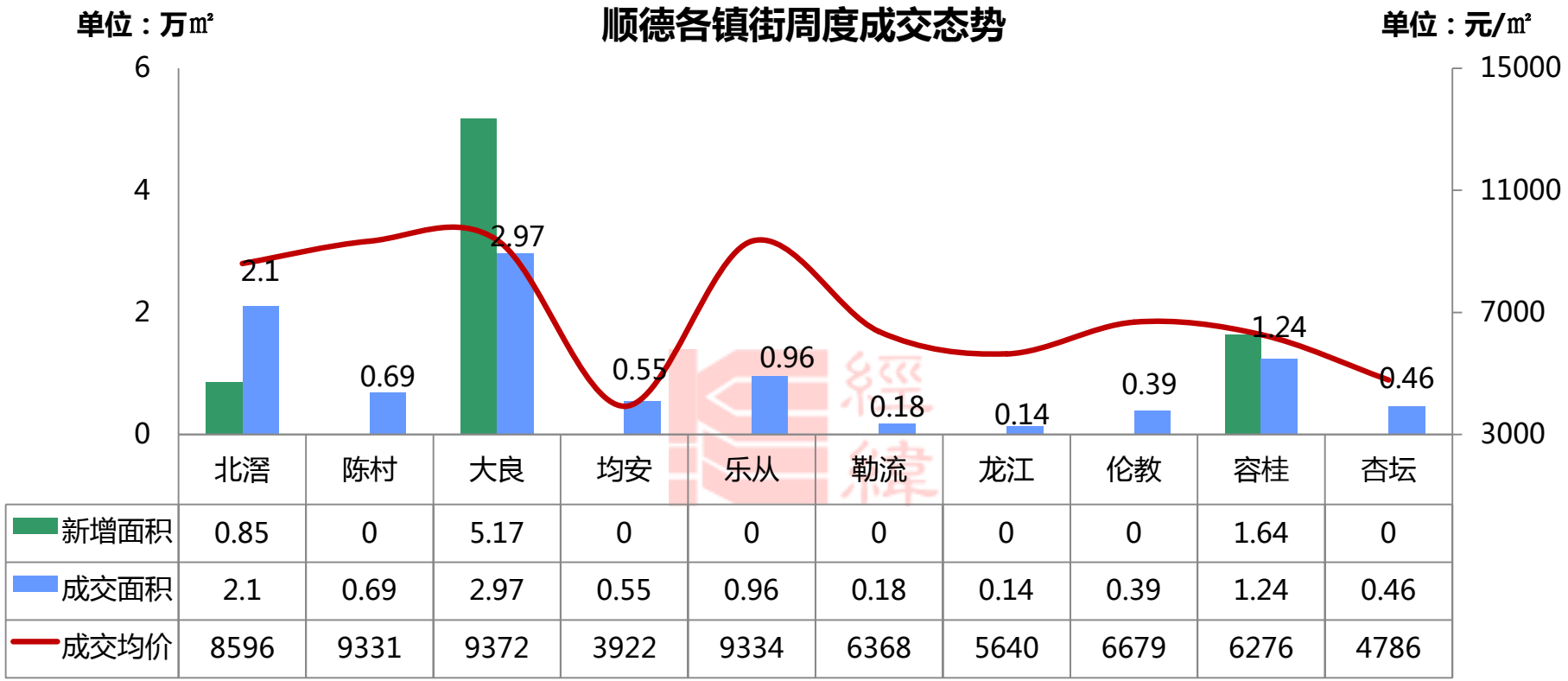
	11.02-11.08	11.09-11.15	11.16-11.22	11.23-11.29	11.30-12.06	12.07-12.13	12.14-12.20	12.21-12.27	12.28-1.03	1.04-1-10
新增面积	6.11	4.87	4.27	1.86	5.23	11.94	8.95	12.67	4.60	7.83
成交面积	6.82	10.19	7.02	8.05	7.16	6.83	9.14	7.35	7.32	6.98
新增套数	613	282	308	186	348	799	703	963	348	658
成交套数	534	915	583	655	553	497	633	549	535	771
成交均价	7320	8051	7628	8635	8416	8007	8766	8273	7653	8053

剔除限价房：

- 本周成交面积**环比下降5%**，成交套数**环比上升44%**，成交均价**环比上升5%**。新增面积环比**增加70%**。
- 嘉信嘉兆台住宅公寓集中签约140套，即使顺德本周成交面积环比下滑，但套数大幅增加。美的君兰江山新货入市，售价较此前有一定折让，销售情况向好，本周网签80套，加上顺德华侨城成交支撑，全区成交均价上升。

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	0.85	0	5.17	0	0	0	0	0	1.64	0
成交面积	2.1	0.69	2.97	0.55	0.96	0.18	0.14	0.39	1.24	0.46
成交均价	8596	9331	9372	3922	9334	6368	5640	6679	6276	4786

- 大良嘉信城市花园的住宅公寓产品热销141套取得本周销冠，北滘的美的君兰江山以80套紧跟其后，顺德华侨城网签36套大幅提升本区成交均价；顺德本周录得5个新增预售，其中3个集中在大良新区，龙湖春江名城推货最多，共240套。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

【天悦湾花园2016-1-09开盘情况】

■推售货量：10座，32层/2梯4户，共124套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	110	124-137	14884
套数（套）	62	62	124

■**推售价格：**12000-13500元/㎡（毛坯）

■**开卖情况：** 当日成交60%（约74套）

■**客户构成：**大良本地为主

■**备注：**国庆后陆续推出的11/12座成交情况向好，本次推出新品补充项目可售货源，属于大良东区稀缺的较小积段产品，后期推出楼栋位处园林内部，资源更佳，规划面积更大。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

户型图：天悦湾花园

家是心灵休憩的港湾

将最悠然的时光放置在山海园之中。
宽敞的空间，简洁大方的设计，
放逐生活的羁绊，让心灵休憩。
屋檐下，动静有致的格局让心灵更相依。

01 四房两厅三卫

建筑面积：约122m² 套内面积：约101m²

东南向饱览风情园林及滨水生态景观
阳台连通储藏室，百变写意N+1
入户花园加玄关设计，3.4米大开间双套房
灵动生活布局，尊崇阳光生活

02 四房两厅三卫

建筑面积：约135m² 套内面积：约112m²

南北双阳台，私享山水园三重景观
三卧室南向布局，主卧带独立衣帽间
入户花园加玄关设计，区隔内外空间
四卧皆带飘窗，揽悦心中的风景

03 三房两厅两卫

建筑面积：约108m² 套内面积：约90m²

纯南朝阳户型，冬暖夏凉舒适空间
4.2米大开间客厅，直连南北阳台
方正南向阳台，轻松实现2+1
时尚宽景设计，尊享舒适人生

04 三房两厅两卫

建筑面积：约108m² 套内面积：约90m²

南向优质人居，采光通风更佳
3.5米大开间主卧，大飘窗享双景观
客厅与阳台直线相连，大尺度双景享受
看园观景阳台，悦动人生视界

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
大良	招商公园1872	现场活动	1.9下午2点周末M&M’s巧克力DIY活动。
	龙湖春江名城	现场活动	1.9欢乐寻宝藏，携子带友变身寻宝小英雄活动。
容桂	城光荟景	现场活动	“寻找全城最美全家福”晒全家福赢奖金奖品活动。
	龙光水悦熙园	现场活动	周六业主生日派对，周日冬季养生大讲座。
	时代倾城	现场活动	1.10下午2点2016顺德少儿模特大赛。
伦教	保利中央公园	现场活动	1.10免费抢年货，5折抢家电，新春创意手工DIY活动等。
勒流	勒流碧桂园	现场活动	1.10勒流影剧院，旗舰新品发布盛典璀璨启幕。
杏坛	涛汇豪庭	现场活动	周末到访可参与现场抢红包。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：

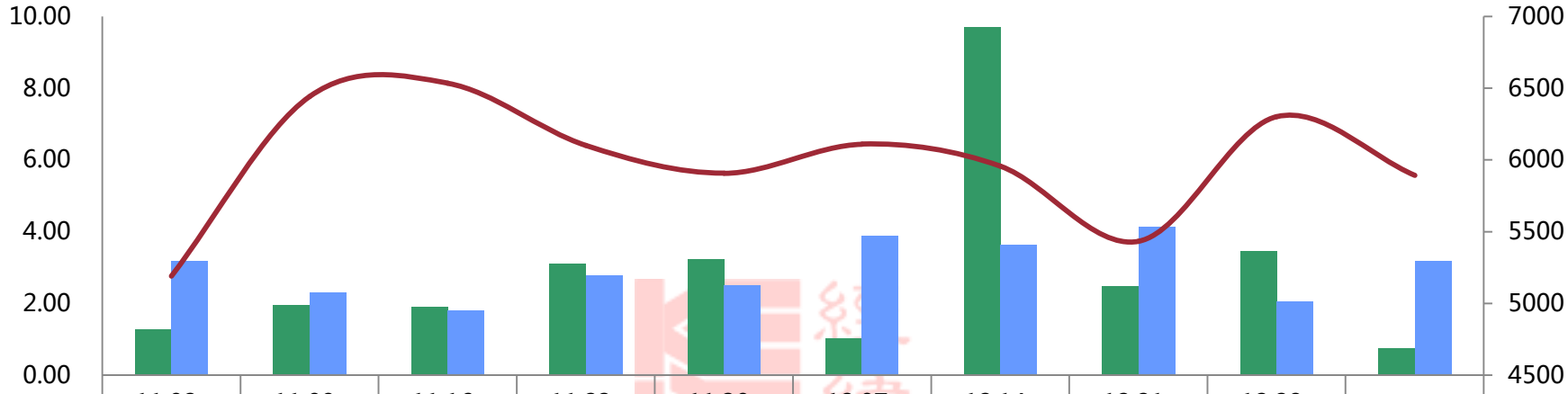
所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
北滘	2016-1	美的翰城	13、14座	207	套内8800-9000	套内89-118	--
	2016-1	顺德碧桂园桂澜山	--	--	建面7500（带装修）	建面93-146	预存1万享97折
陈村	2016-1	荔园悦享星醍	1、3栋	--	建面9000（带装修）	建面73-122	预存1万抵5万
		太平洋国际	二期洋房	--	建面7800-8500	建面86-130	--
龙江	2016-1	碧桂园华府	1-4/8/9座	--	套内7000-8000（带装修）	套内89-154	--
住宅合计（套）				207			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水：网签数回升，均价缺少强力支撑致小幅下降

三水周度成交走势

单位：万㎡　　单位：元/㎡



	11.02-11.08	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	1.4-1.10
新增面积	1.27	1.96	1.90	3.10	3.22	1.02	9.69	2.47	3.44	0.74
成交面积	3.19	2.31	1.80	2.79	2.48	3.89	3.63	4.13	2.05	3.18
成交套数	290	178	155	258	263	362	370	383	190	305
成交均价	5190	6442	6535	6100	5907	6110	5956	5433	6302	5893

- 本周成交面积环比增加**55%**，成交套数环比增加**61%**，成交均价环比下降**6%**。
- 本周三水成交环比量涨价跌，时代城、保利中央、三水万达广场等品牌房企成交回涨，拉动总体成交量增加，并分别以45、32、31套位居本周三水成交榜前三位，但是别墅等高价房成交有所回落，致使成交均价较之上周有所回落。

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
北江新区	鸿安御花园	优惠活动	1.9-1.10现登记可享开盘99折优惠
云东海片区	丽日天鹅湖	优惠活动	1.9-1.10一次性付款可享98*98折优惠，按揭可享98*99折优惠

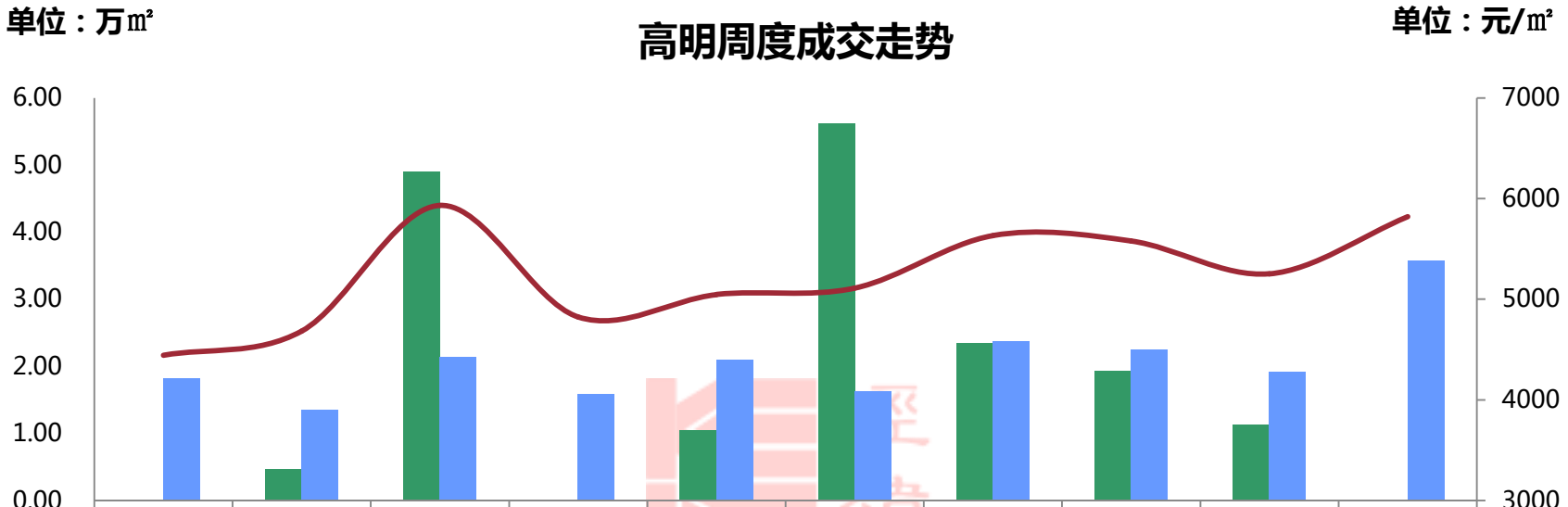
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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	北江明珠	31座	116	86-108	5000-5800/带装修	——

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明：量价齐升，众恒新城集中网签夺冠



	11.02-11.08	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
新增面积	0.00	0.46	4.90	0.00	1.04	5.61	2.34	1.93	1.12	0.00
成交面积	1.82	1.35	2.13	1.59	2.09	1.63	2.37	2.24	1.92	3.57
成交套数	179	123	167	148	287	143	202	202	169	304
成交均价	4443	4683	5931	4824	5046	5109	5632	5579	5252	5820

- 本周成交面积环比增加**80%**，成交套数环比增加**86%**，成交均价环比上涨**11%**；
- 本周高明成交量与价均回升，众恒新城集中网签，套数达64套，并夺取本周高明销冠，同在荷城的誉港湾花园上周开盘，本周网签数已有反映，达34套，位列高明销售榜次席。西江新城缺少强力支撑，均价未见上升趋势，杨和美的鹭湖上周开放景区后，成交在本周开始显现，网签数13套位列销售榜第五位。

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
杨和	云山诗意	现场活动	1.10云山诗意花园业主银海高尔夫活动
西江新城	银豪锦湾	现场活动	1.9-10“挥毫写春意，泼墨送吉祥”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