

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报（2016.5.1-2016.5.31）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



中原月度 板块指数

统计时间：2016年5月1日-5月31日 统计类型：商品住宅

2016年5月佛山五区住宅成交对比

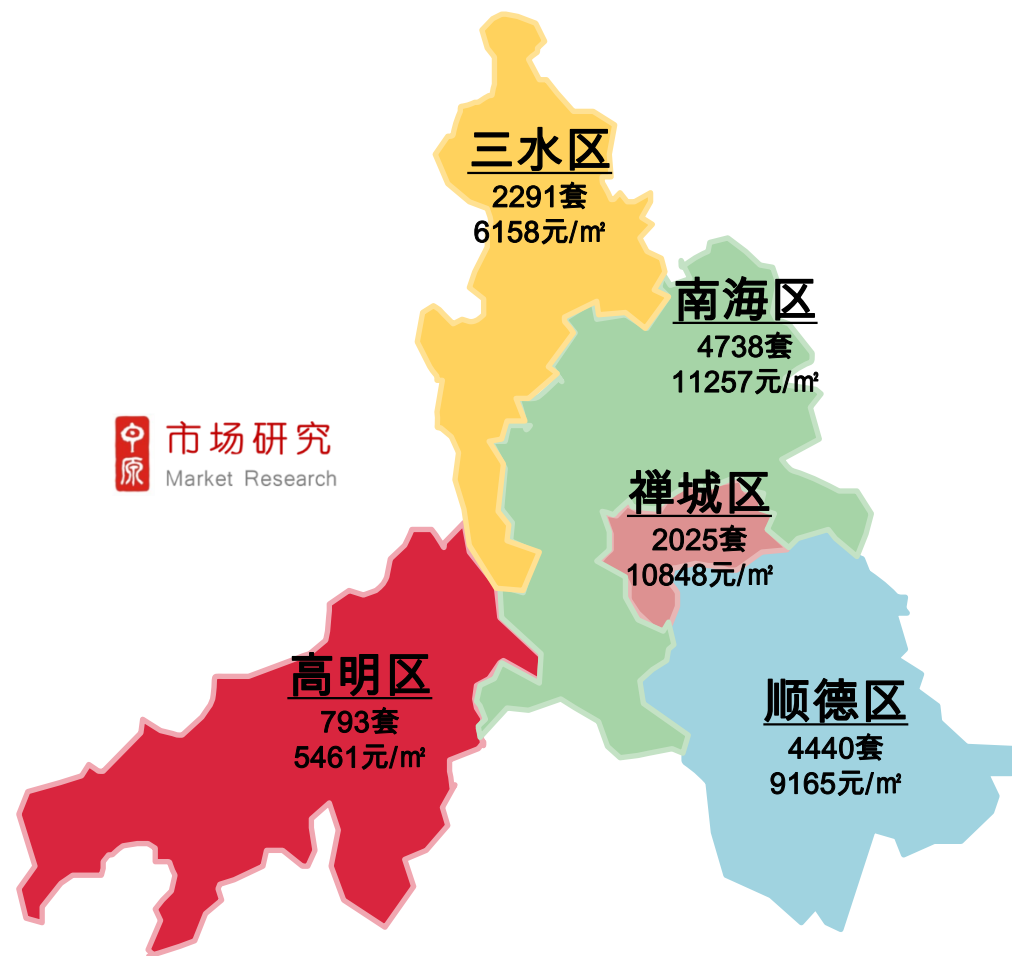
图片版权归佛山中原策略研究中心，未经同意不可被擅自引用、复制和传播

土地市场沉寂，全市住宅均价创新高

5月份，佛山土地市场延续4月份以来的局面，在政府供地节奏放缓、优质地块大幅减少的背景下，整体土地市场进入“沉寂期”，仅碧桂园再次竞得龙江中心商住地；但随着优质地块的再度推出，预计6月土地市场将再度升温。

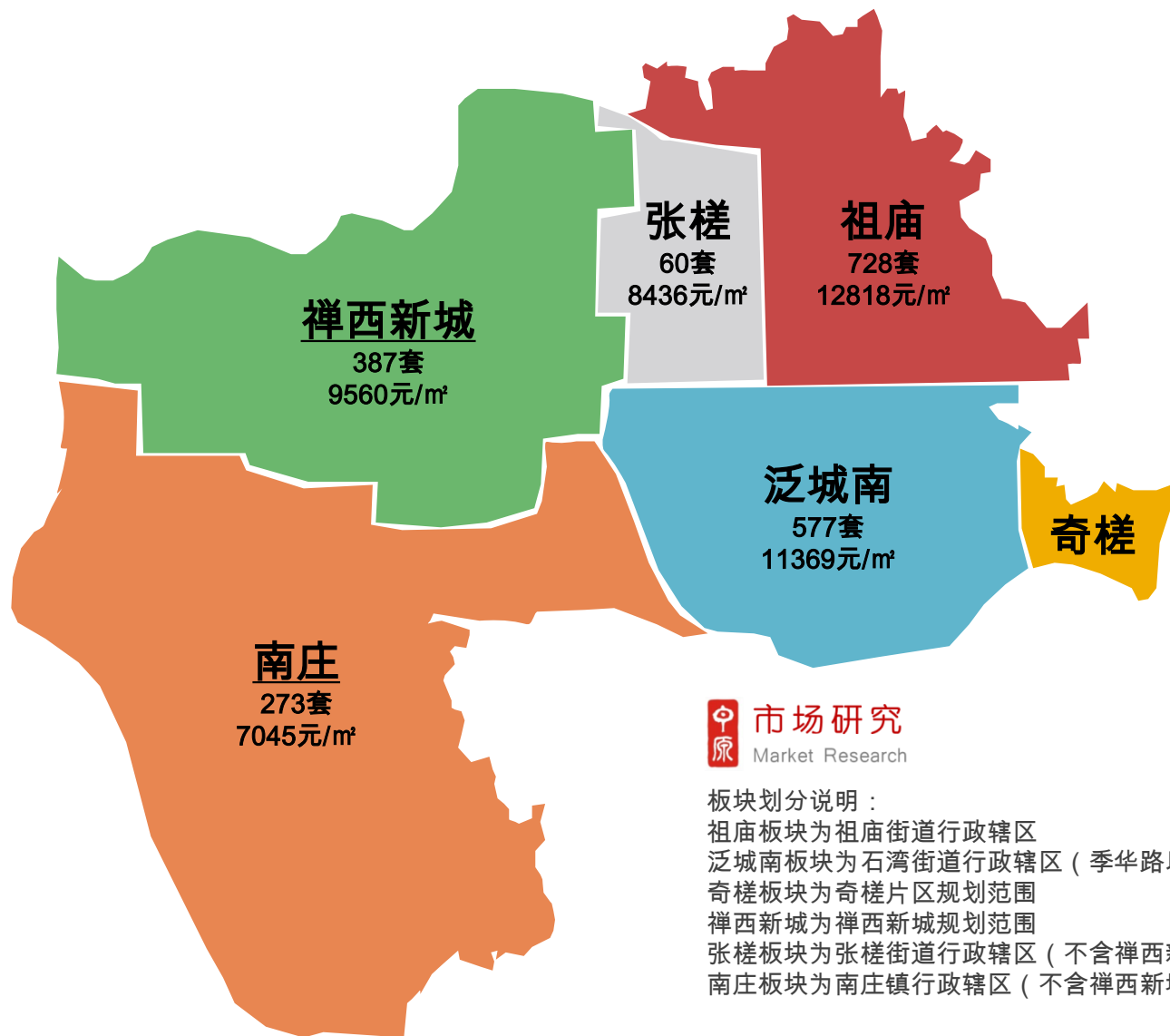
相对于土地市场的低迷，5月佛山楼市依旧活跃，全市住宅成交14287套，成交面积达156.52万 m^2 ，成交均价为9410元/ m^2 ，价格环比上升9%，创下历史单月新高。

截止2016年5月末佛山全市住宅库存下降至744万 m^2 ，为近一年来的新低。目前，佛山全市住宅市场依然处于“供不应求、库存持续走低”的态势，对楼价形成较强支撑力。



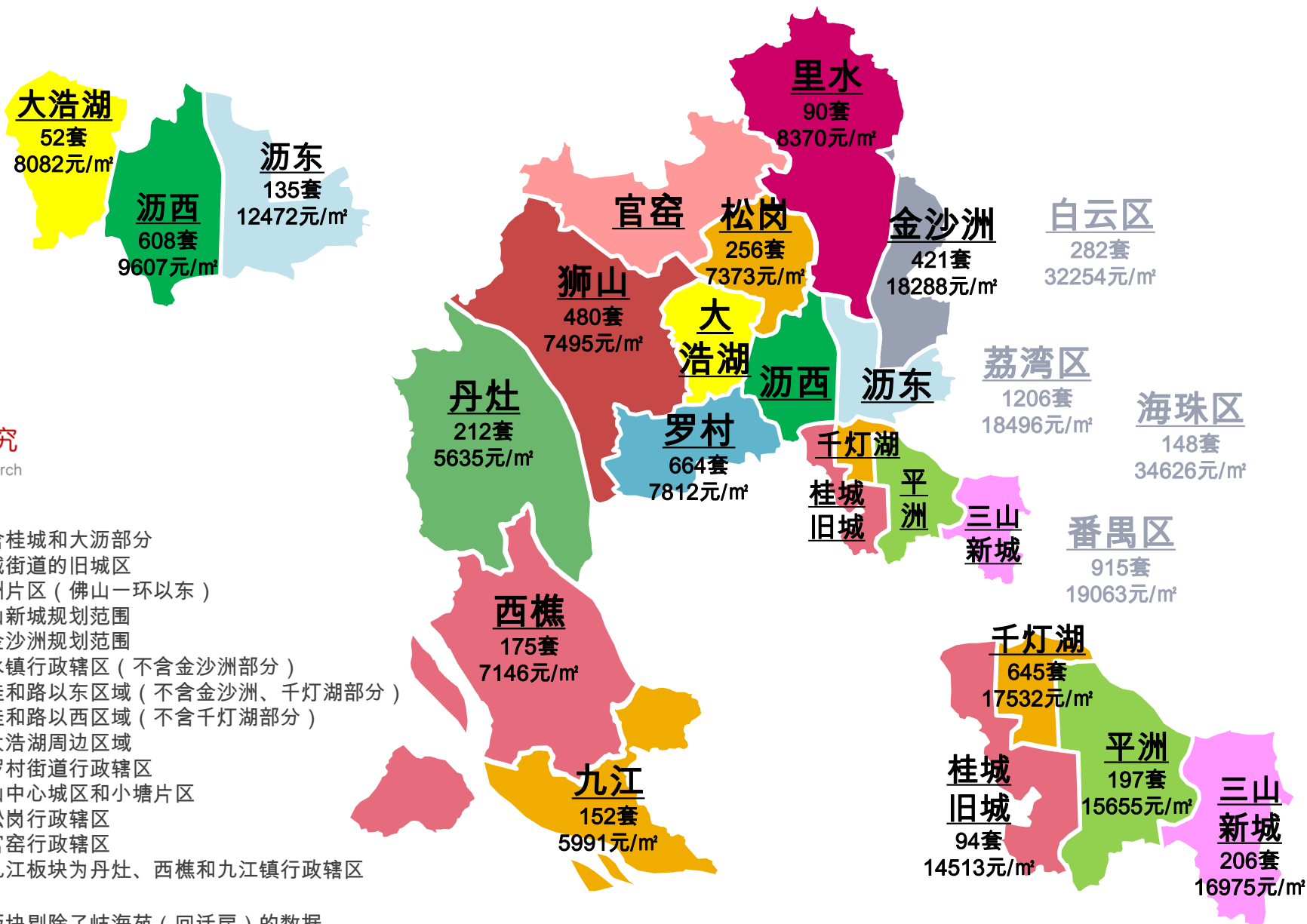
2016年5月禅城区各板块住宅成交对比

图片版权归佛山中原策略研究中心，未经同意不可被擅自引用、复制和传播



2016年5月南海区各板块住宅成交对比

图片版权归佛山中原策略研究中心，未经同意不可被擅自引用、复制和传播



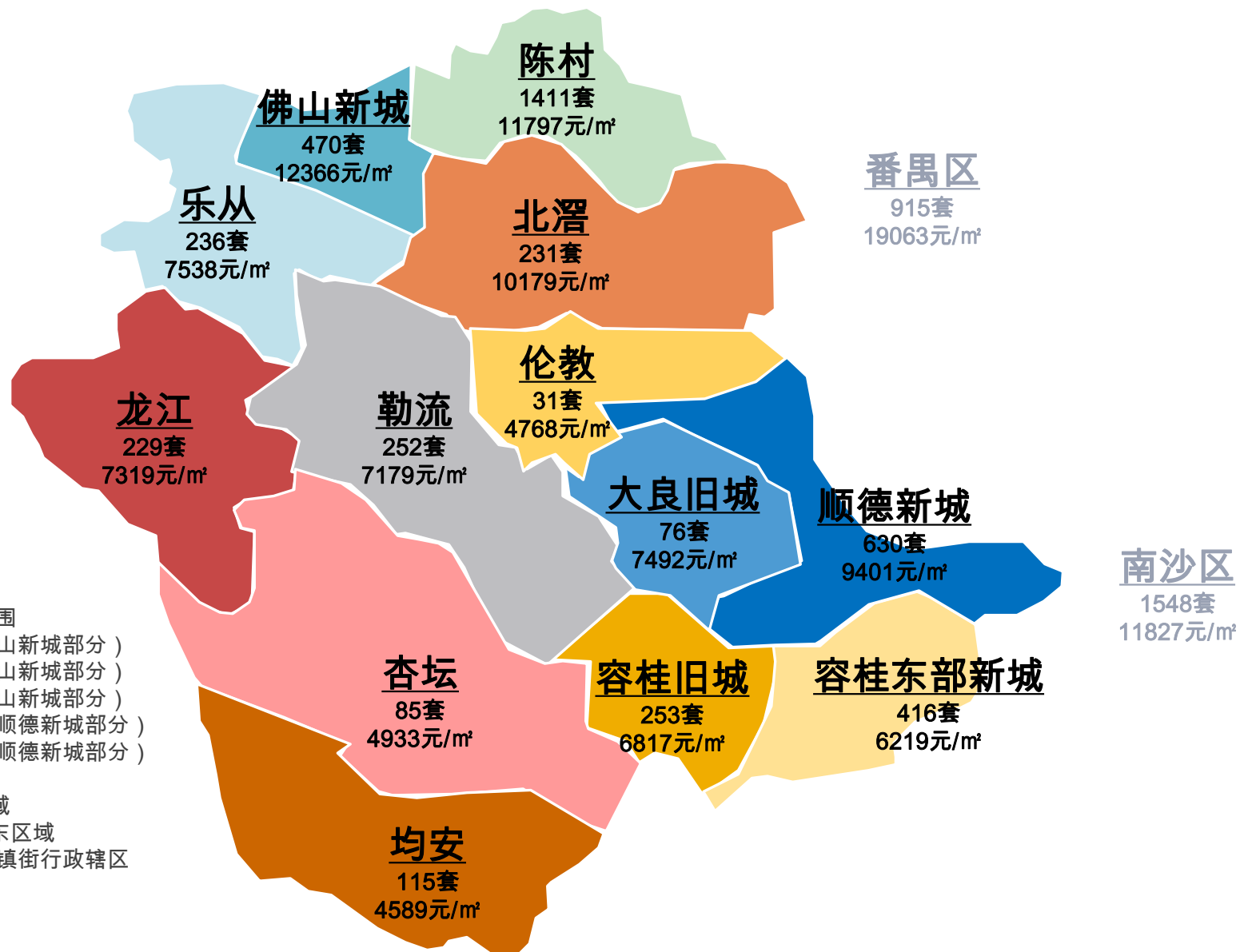
中原 市场研究
Market Research

板块划分说明：
 千灯湖板块包含桂城和大沥部分
 桂城旧城为桂城街道的旧城区
 平洲板块为平洲片区（佛山一环以东）
 三山新城为三山新城规划范围
 金沙洲板块为金沙洲规划范围
 里水板块为里水镇行政辖区（不含金沙洲部分）
 沥东为大沥镇桂和路以东区域（不含金沙洲、千灯湖部分）
 沥西为大沥镇桂和路以西区域（不含千灯湖部分）
 大浩湖板块为大浩湖周边区域
 罗村板块为原罗村街道行政辖区
 狮山板块为狮山中心城区和小塘片区
 松岗板块为原松岗行政辖区
 官窑板块为原官窑行政辖区
 丹灶、西樵和九江板块为丹灶、西樵和九江镇行政辖区

备注：金沙洲板块剔除了岐海苑（回迁房）的数据

2016年5月顺德区各板块住宅成交对比

图片版权归佛山中原策略研究中心，未经同意不可被擅自引用、复制和传播



 市场研究
Market Research

板块划分说明：

佛山新城板块为佛山新城核心规划范围

乐从板块为乐从镇行政辖区（不含佛山新城部分）

陈村板块为陈村镇行政辖区（不含佛山新城部分）

北滘板块为北滘镇行政辖区（不含佛山新城部分）

伦教板块为伦教街道行政辖区（不含顺德新城部分）

大良旧城为大良街道行政辖区（不含顺德新城部分）

顺德新城为顺德新城规划范围

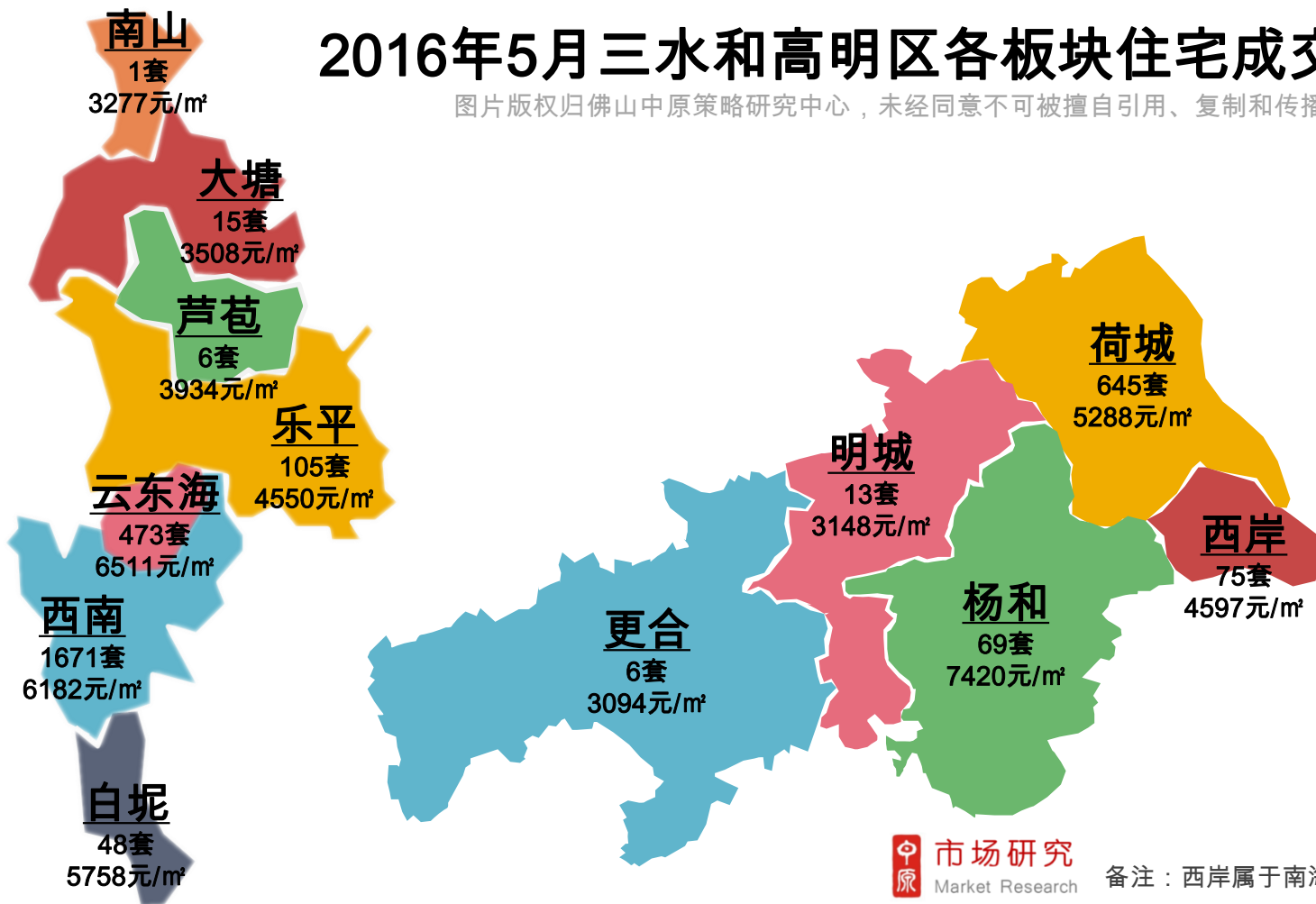
容桂旧城为容桂街道105国道以西区域

容桂东部新城为容桂街道105国道以东区域

勒流、龙江、杏坛和均安板块为各自镇街行政辖区

2016年5月三水和高明区各板块住宅成交对比

图片版权归佛山中原策略研究中心，未经同意不可被擅自引用、复制和传播



中原 市场研究
Market Research

备注：西岸属于南海区西樵镇

板块划分说明：三水和高明区的板块划分均为各个镇街的行政辖区

- 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

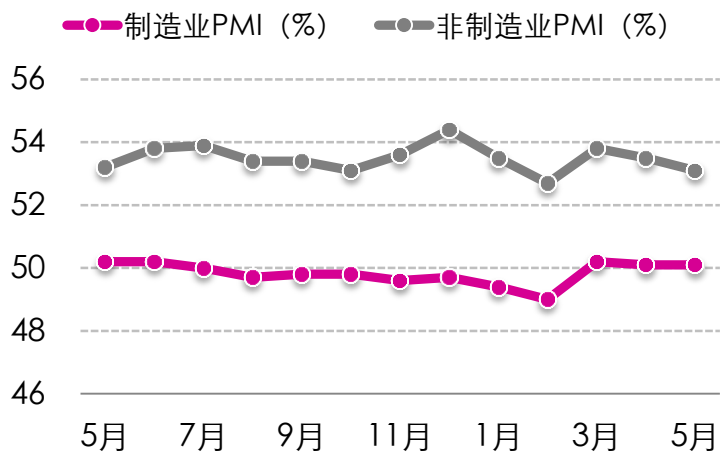


宏观资讯

Macro information

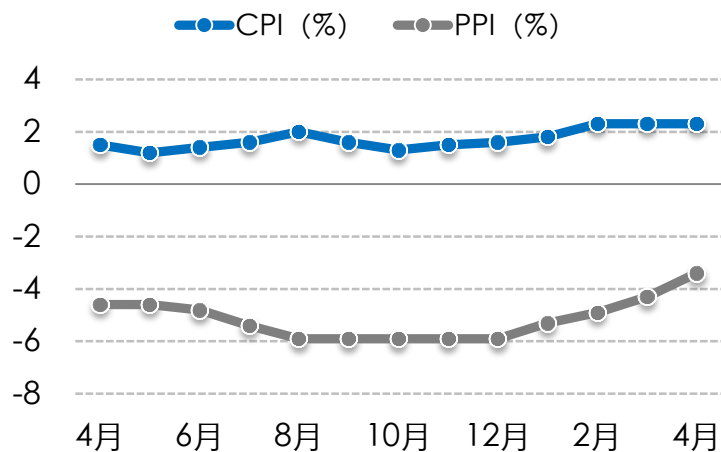
中国经济运行平稳，并现积极迹象

近1年全国PMI走势



5月全国PMI为**50.1%**

近1年全国CPI、PPI同比走势



4月全国CPI同比**↑ 2.3%**

PMI: 2016年5月，全国PMI位于荣枯线之上。制造业PMI连续三个月处于扩张区间，走势平稳。

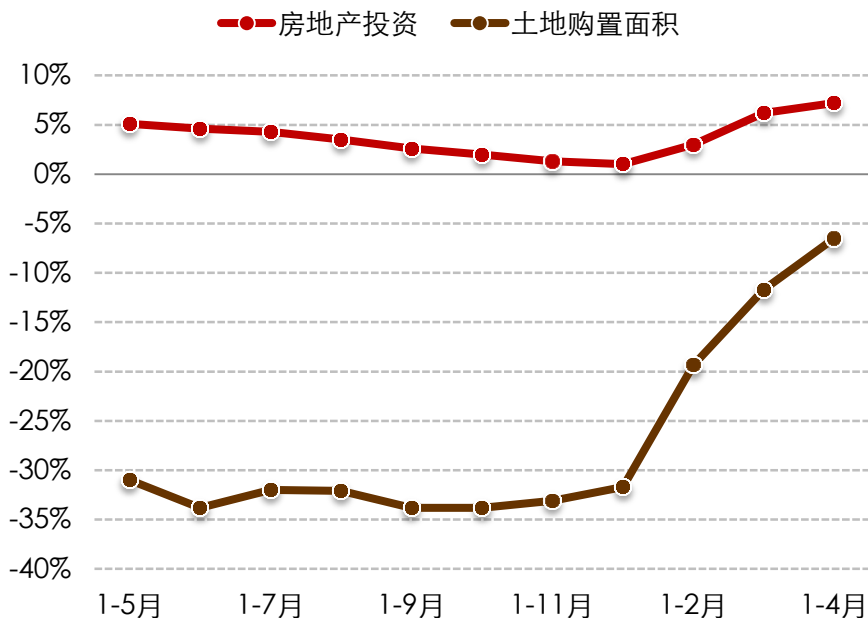
CPI: 2016年4月，全国CPI同比涨幅持续3个月维持在2.3%。自去年11月份以来，我国CPI月度同比涨幅有所扩大，但总体保持在稳定区间。

佛山入户政策6月1日正式实施，有利于刺激“购房入户”的需求

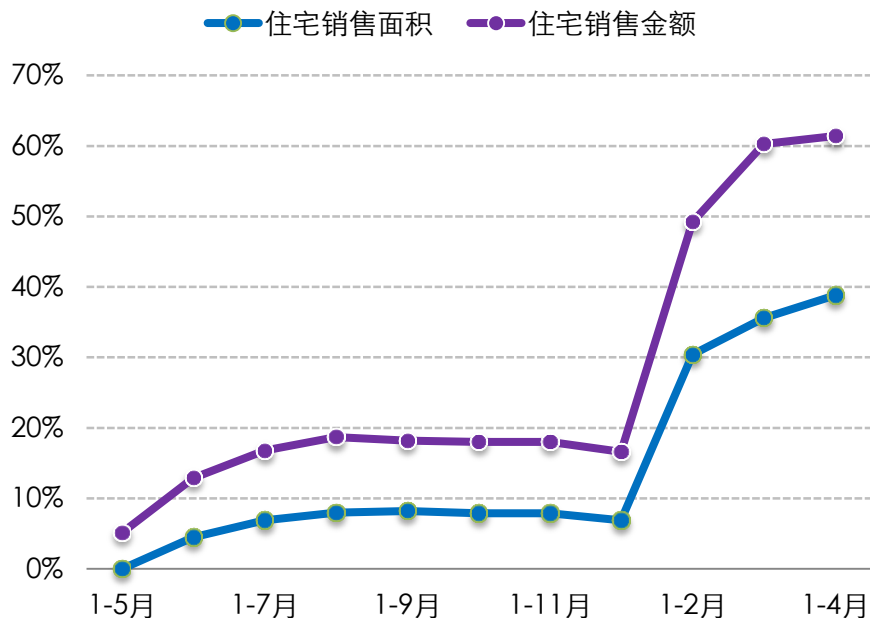
执行时间	区域范围	政策要点	具体内容
2016-5-4	全国	允许商业用房等改建租赁住房	5月4日，国务院常务会议就培育住房租赁市场提出意见，首次提出“允许将商业用房等按规定改建为租赁住房”。
2016-6-1	佛山	佛山户籍制度改革实施	《佛山市公安局进一步推进户籍制度改革的实施细则》日前对外发布，并将从6月1日起执行。对比此前的政策，本次细则取消了迁入佛山户口前要进行计生审核这个限制。另外，购房入户条件中，在佛山只要有合法产权住宅房屋（含二手房、自建房），已办理房产证，本人及其共同居住生活的亲属都可以在房屋所在地申请入户。
2016-6-17	佛山南海	正式实施不动产统一登记	5月30日，南海区正式发布实施不动产统一登记通告，确定自2016年6月17日起，佛山市南海区正式实施不动产统一登记工作，统一颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》，不再颁发原《国有土地使用证》、《集体土地使用证》、《集体土地所有权证》、《土地他项权利证明书》、《房地产权证》、《房地产他项权证》、《林权证》等证书与证明。

房地产市场回暖明显，土地和住宅市场销售指标同比增速继续扩大

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

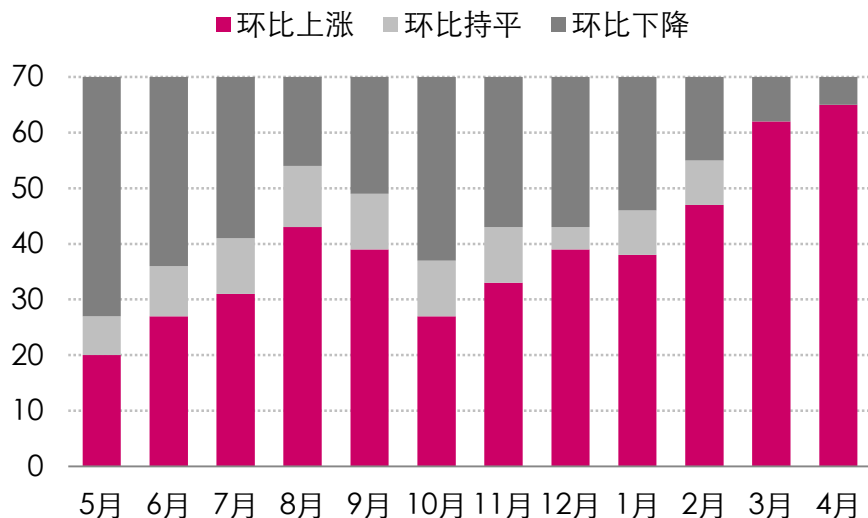


2016年1-4月，全国房地产投资同比↑7.2%，土地购置面积同比↓6.5%。

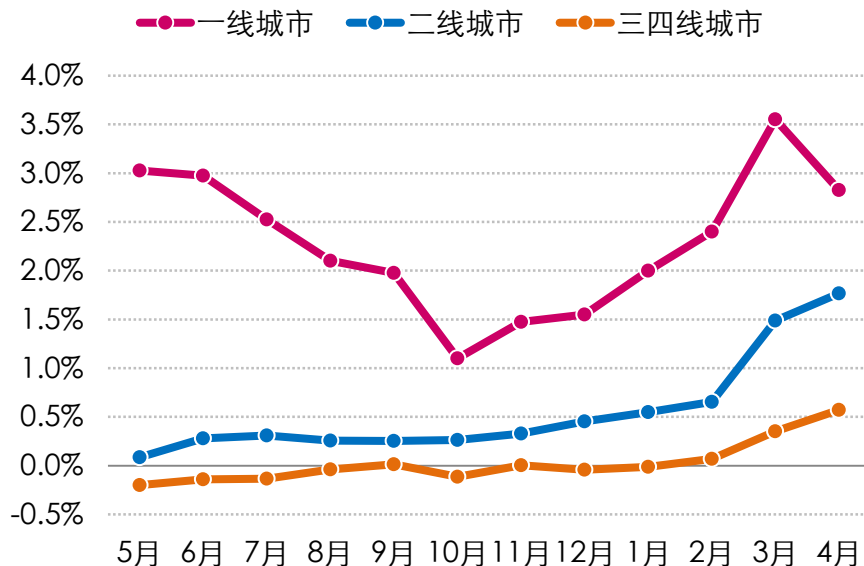
2016年1-3月，全国商品住宅销售面积同比↑38.8%，住宅销售金额同比↑61.4%。

70个大中城市，超9成房价环比上涨，二、三线城市房价加速上涨

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



2016年4月，全国70个大中城市，房价环比上涨65个，下降5个，上涨个数比上月增加3个。

其中，一线城市环比↑2.83%，二线城市环比↑1.77%，三线城市环比↑0.57%。

品牌房企业绩情况

各品牌房企1-4月销售数据同比大涨，未来市场上行可能性加大

发展商	2016年4月		2016年1-4月		1-4月同比	
	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	264.2	356.5	810	1108.8	▲49%	▲73%
保利	141.59	200.61	485.12	651.86	▲89%	▲98%
金地	49.7	71	187.9	274.68	▲118%	▲176%
中海	97.78	155.63	355.71	548.71	▲13%	▲19%
碧桂园	267	220.5	830	649.2	▲116%	▲167%
雅居乐	43.3	44.5	170.8	168.5	▲49%	▲56%
恒大	261.1	230.6	1011.5	887.2	▲64%	▲94%



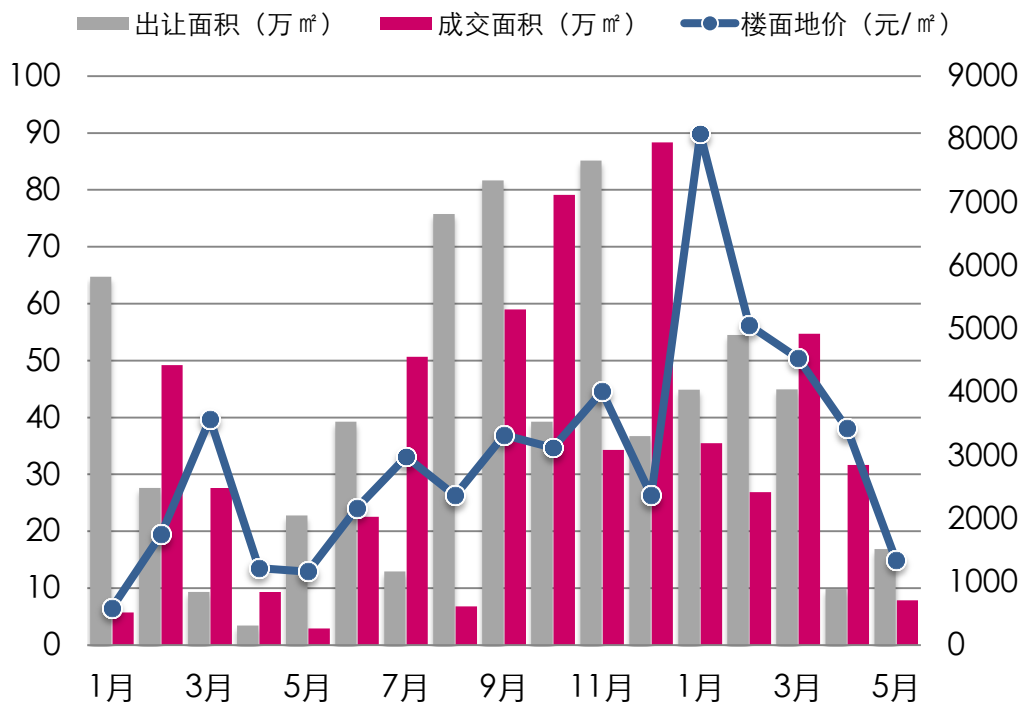
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

5月佛山地市低迷收官，但6月随着推地量的增加，将有所回温

2015年至今佛山商住用地出让与成交走势



2016年5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	16.88万㎡	↓26%	↑72%
成交面积	7.89万㎡	↑172%	↓75%
成交金额	3.09亿元	↑135%	↓91%
楼面地价	1338元/㎡	↑15%	↓61%

2016年1-5月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	171.21万㎡	↑34%
成交面积	156.62万㎡	↑65%
成交金额	257.65亿元	↑295%
楼面地价	5105元/㎡	↑134%

2016年5月，佛山全市新增供应商住用地16.88万㎡，环比↑72%，成交面积7.89万㎡，环比↓75%，楼面地价为1338元/㎡，环比↓61%。5月地市各成交指标数据环比下滑但同比均高于市场同期。佛山地市交易持续降温，这与政府供地节奏放缓、优质地块大幅减少有关。

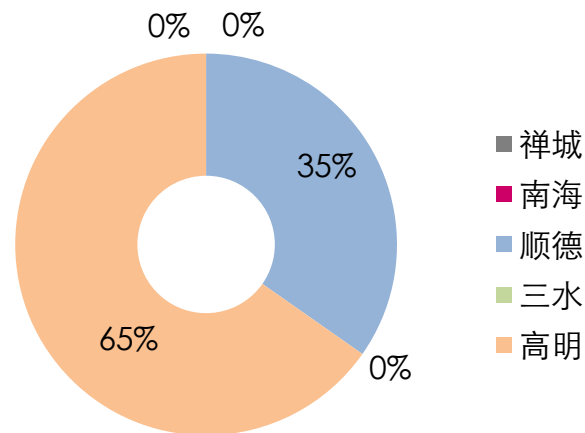
各区商住用地月度供求情况

5月高明区地市成交量暂居榜首，6月佛山地市招拍挂集中在顺德区

2016年5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 m ²)	指标	0	2.64	11.95	0	2.28
	环比变化	—	—	↑ 336%	—	↓ 68%
成交面积 (万 m ²)	指标	0	0	2.74	0	5.15
	环比变化	—	—	—	—	↑ 59%
楼面地价 (元/ m ²)	指标	0	0	2000	0	971
	环比变化	—	—	—	—	↓ 5%

2016年5月佛山各区商住用地成交面积占比



从2016年5月佛山五区商住用地的供求情况来看，以顺德区土地供应为主，北滘新城两相邻地块颇具规模，致使区域供应面积环比大幅增加336%；禅城、三水两区没有任何商住地块供应及成交信息；高明镇街成交3宗小型地块，成交面积增加59%，楼面价却下跌5%。

全市商住用地成交明细

碧桂园以底价16449万元竞得碧桂园龙江华府附近商住地

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
顺德区								
2016-5-11	龙江镇东华路西侧地块	商住	27414.7	3.0	16449	16449	2000	碧桂园
高明区								
2016-5-5	杨和镇三和路以北、纵五路以西	商住	11567.65	3.5	2600	2600	642	和辉置业 投资服务
2016-5-25	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-03-01)	商住	20747.1	2.8	6280	6280	1081	明粤 投资建设
2016-5-25	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-01-01)	商住	19185.9	2.6	5540	5540	1111	明粤 投资建设

碧桂园底价竞得龙江中心商住地

顺德龙江TD2016 (SD) WG0011地块

成交时间：2016年5月11日

地块位置：龙江镇东华路西侧地块

地块性质：商住

占地面积：27414.7 m²

容积率：3.0

建筑面积：82244.1 m²

出让底价：16449万元

成交总价：16449万元

溢价率：0%

楼面地价：2000元/m²

竞得者：佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司



全市商住用地出让预告

北滘新城推两宗相邻商住地，总起拍价超14亿元，起拍楼面价3800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						
2016-6-15	西樵镇西樵村路边陈地段	商住	21940.5	2.7	12741	2151
2016-6-16	大沥镇盐步霞露后地段	商住	4492.2	3.2	4530	3151
顺德区						
2016-6-27	北滘镇新城05-A-09地块	商住	27230.31	2.5	25869	3800
2016-6-27	北滘镇新城05-A-06地块	商住	92318.7	3.3	115768	3800
高明区						
2016-6-1	荷城街道纵二路以西、丽江路以北	商服	4180.1	2.0	1255	1501
2016-6-1	荷城街道丽馥路以南、纵二路以西	商服	9908.8	2.0	2975	1501
2016-6-1	荷城街道纵二路以东、丽馥路以南	商住	8724.7	2.8	3435	1406

顺德北滘新城TD2016 (SD) WG0014--15地块

	TD2016 (SD) WG0014	TD2016 (SD) WG0015
交易时间	6月27日	6月27日
地块位置	北滘镇新城05-A-09	北滘镇新城05-A-06
地块性质	商住	商住
占地面积	27230.31 m ²	92318.7 m ²
容积率	2.5	3.3
建筑面积	68075.78 m ²	304651.71 m ²
起始总价	31595万元	29096万元
成交总价	25869万元	115768万元
楼面地价	3800元/m ²	3800元/m ²



北滘新城迈向双地铁时代，区域价格攀升。此两相邻地块会因其优越的区位条件、成熟的居住条件及超大体量而备受关注。



住宅市场

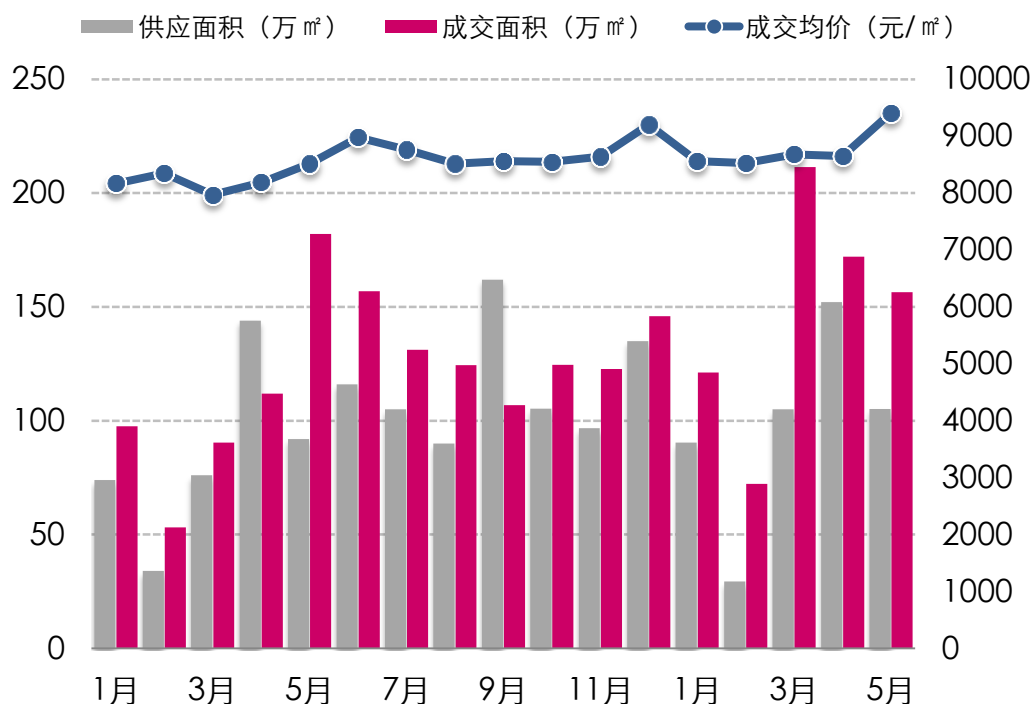
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

五月，佛山楼市供求量双降，全市成交均价创历史单月新高

2015年至今佛山商品住宅供求走势



2016年5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	105.18万 m ²	↑ 14%	↓ 31%
成交面积	156.52万 m ²	↓ 14%	↓ 9%
成交金额	147.29亿元	↓ 5%	↓ 1%
成交均价	9410元/m ²	↑ 10%	↑ 9%

2016年1-5月佛山全市商品住宅供求情况

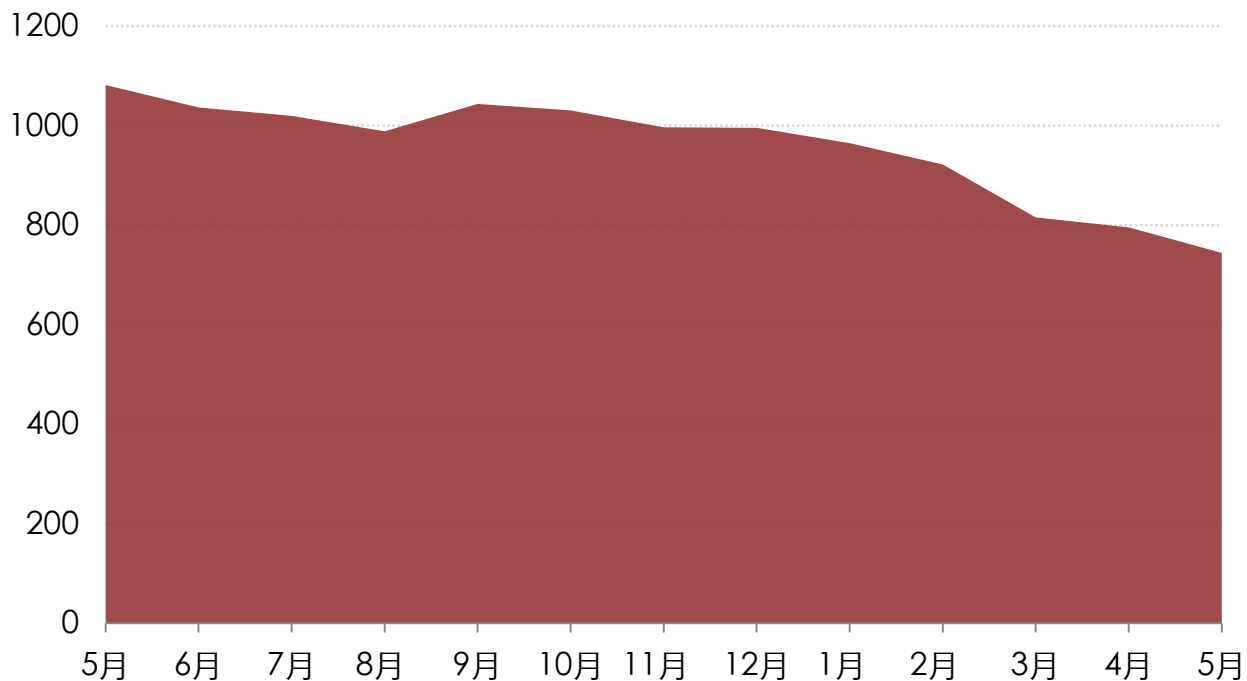
分项	指标	同比
供应面积	482.05万 m ²	↑ 15%
成交面积	733.49万 m ²	↑ 37%
成交金额	645.08亿元	↑ 46%
成交均价	8795元/m ²	↑ 6%

2016年5月，佛山全市新增供应商品住宅105.18万 m²，环比↓31%，成交面积为156.52万 m²，环比↓9%，成交均价为9410元/m²，环比↑9%。由于三四月份楼市成交暴涨，大量购房需求集中释放，及五月部分主城区缺乏新货刺激等因素影响，使得当前市场中新增客户量有所减少，但整体成交量依然处于高位。广佛交界万元以上产品成交畅旺，支撑楼价上行。

全市住宅库存情况

佛山住宅库存继续下降，达到近一年的最低位

2015年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 m²）



截止2016年5月末
佛山全市商品住宅
库存744万 m²
接近1年的销售速度
需要消化约5.29个月

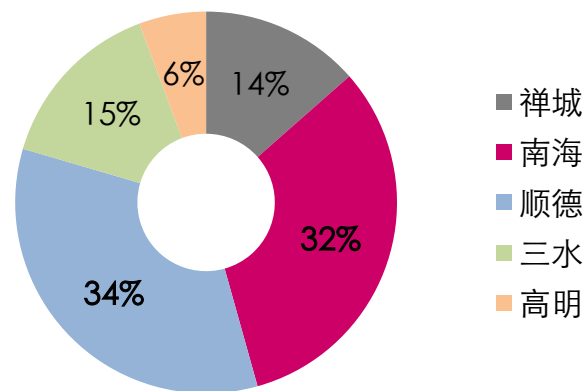
各区住宅月度供求情况

南海、顺德供应回落明显，但仍为楼市成交主力，禅城、南海楼价破万

2016年5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 m ²)	指标	14.23	28.25	33.35	20.45	8.9
	环比变化	↑ 10%	↓ 57%	↓ 47%	↑ 266%	↑ 60%
成交面积 (万 m ²)	指标	21.14	50.32	53.03	23.13	8.9
	环比变化	↓ 26%	↓ 20%	↑ 21%	↓ 6%	↓ 26%
成交均价 (元/ m ²)	指标	10848	11257	9165	6158	5461
	环比变化	↑ 6%	↑ 11%	↑ 16%	↑ 2%	↑ 3%

2016年5月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2016年5月佛山五区商品住宅的供求情况来看，南海、顺德两个传统新品供应大的区域，新货量均减少约5成，但仍是主力成交的区域，成交量占全市的66%；禅城、南海区万元产品热销拉升区域楼价破万。

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	绿地未来商业中心	2016-4-26	29-33座、37-42座、47座、48座	洋房	348	39576.83	3-4房: 85-147
南海	翠湖绿洲花园	2016-5-6 5-24/27	31、34、35座	洋房	486	45164.92	3-4房: 88-135
	绿地香树花园	2016-5-16/25	二区19、20、21座	洋房	464	50311.31	2-4房: 83-143
	保利诺丁山	2016-5-23	5、11、12座	洋房	408	45242.82	2-4房: 71-144
	保利紫山国际花苑	2016-5-27	16、17座	洋房	221	29281.82	3-4房: 89-193
顺德	万科水晶花园	2016-5-18/27	30、31号楼	洋房	428	42619.87	3-4房: 88-117
	龙江碧桂园华府	2016-5-18	1、2座	洋房	236	25350.99	3-4房: 104-110
	保利名苑	2016-5-13/24	20、21、29、30座	洋房	570	68222.05	3-4房: 98-139
三水	汇信华府	2016-5-5	4座	住宅公寓	560	26140.8	公寓: 39-58
	三水万达广场	2016-5-6	一座1、2幢	洋房	232	24172.66	3-4房: 87-139
	保利中韵花园	2016-5-18	12、13座	洋房	256	27570.51	3-4房: 89-140
高明	美的鹭湖森林度假城	2016-5-20	湖光鹭影一街	别墅	23	3490.1	别墅: 137-196

**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

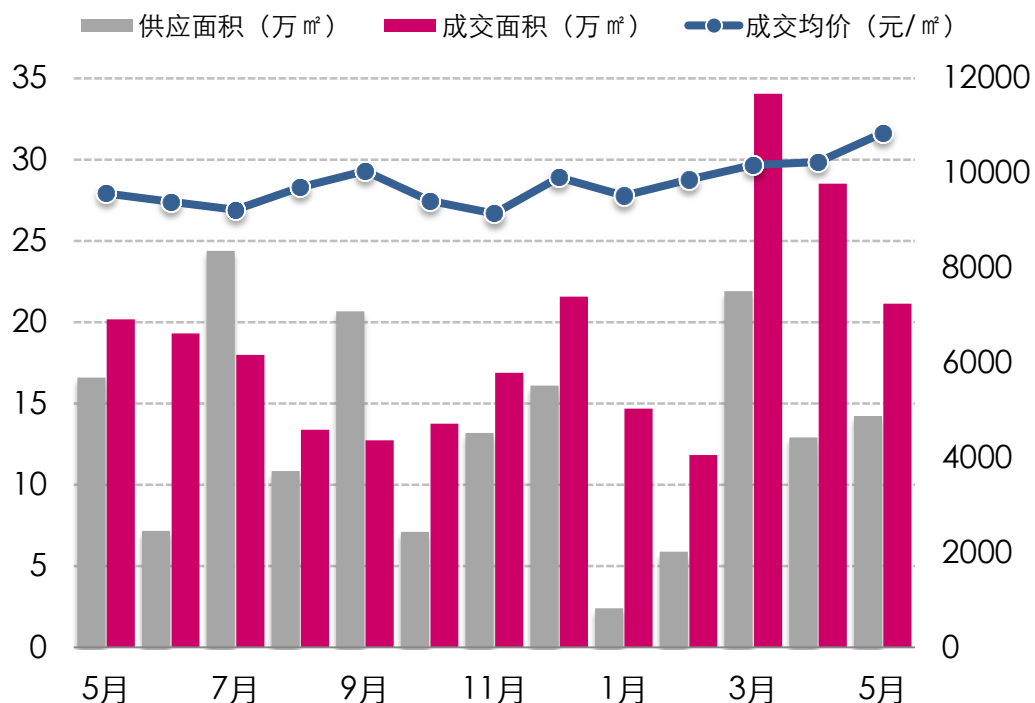
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德	碧桂园印象花城	1017	98107	11976
2	南海	万科金域中央	469	44666	17565
3	三水	三水时代城	310	26241	6490
4	南海	碧桂园华府	227	23309	10509
5	三水	保利中央公园	222	23747	6355
6	禅城	和记黄埔涟岸	209	22640	8789
7	南海	中海金沙里	196	21131	21891
8	南海	保利诺丁山	196	20535	17020
9	三水	汇信华府	190	16224	6402
10	顺德	龙江碧桂园华府	186	18955	7852
11	禅城	珑景	177	19845	10258
12	三水	三水万达广场	173	18099	6355
13	禅城	普君新城	164	15116	14022
14	顺德	荔园新天地	164	16039	10805
15	禅城	越秀可逸新势力	156	18241	12469
16	顺德	保利中央公园	156	18296	7304
17	禅城	绿地璀璨天城	148	15172	12858
18	顺德	万科水晶城	147	15525	12833
19	三水	恒福新里程	145	14683	7649
20	南海	招商依云华府	142	15956	8540

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城楼市供应量虽有回升，但并没撬动成交量，月度楼价持续三个月破万

2015年至今禅城商品住宅供求走势



2016年5月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	14.23万㎡	↓14%	↑10%
成交面积	21.14万㎡	↑5%	↓26%
成交金额	22.93亿元	↑19%	↓21%
成交均价	10848元/㎡	↑13%	↑6%

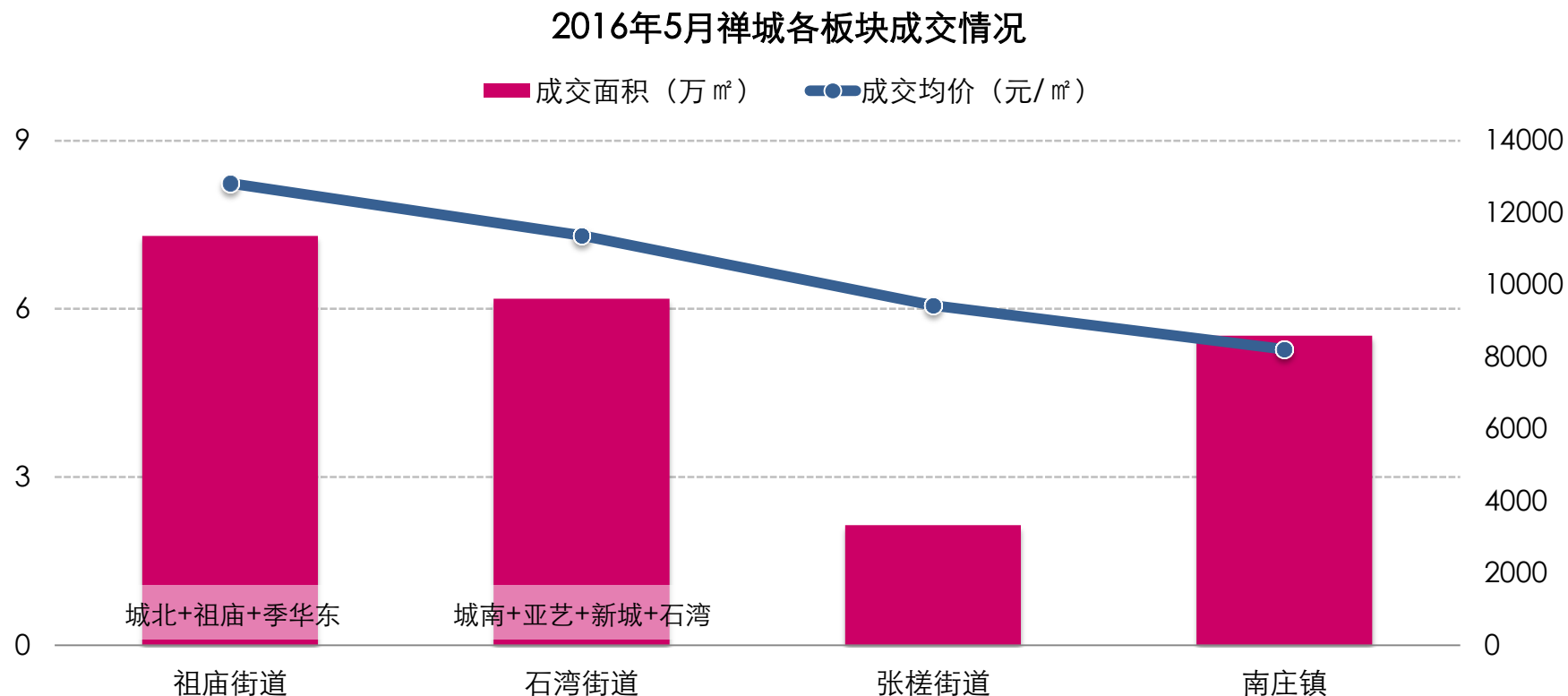
2016年1-5月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	57.32万㎡	持平
成交面积	110.24万㎡	↑68%
成交金额	112.43亿元	↑86%
成交均价	10199元/㎡	↑11%

2016年5月，禅城区新增供应商品住宅14.23万㎡，环比↑10%，成交21.14万㎡，环比↓26%，均价为10848元/㎡，环比↑6%。部分热销项目集中签约潮渐退，致使销售有所回落，但仍以万元产品成交为主，再度拉升区域均价。

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



2016年5月，禅城住宅市场祖庙板块成交7.3万 m²，均价为12818元/ m²，量价领跑禅城其他板块；石湾片区在售项目众多，销售良好；绿岛明珠和涟岸两项目热销，助推南庄楼市销量上升至5.52万 m²，但片区楼价最低；张槎片区靠禅西新城项目支撑，销量位居末位。

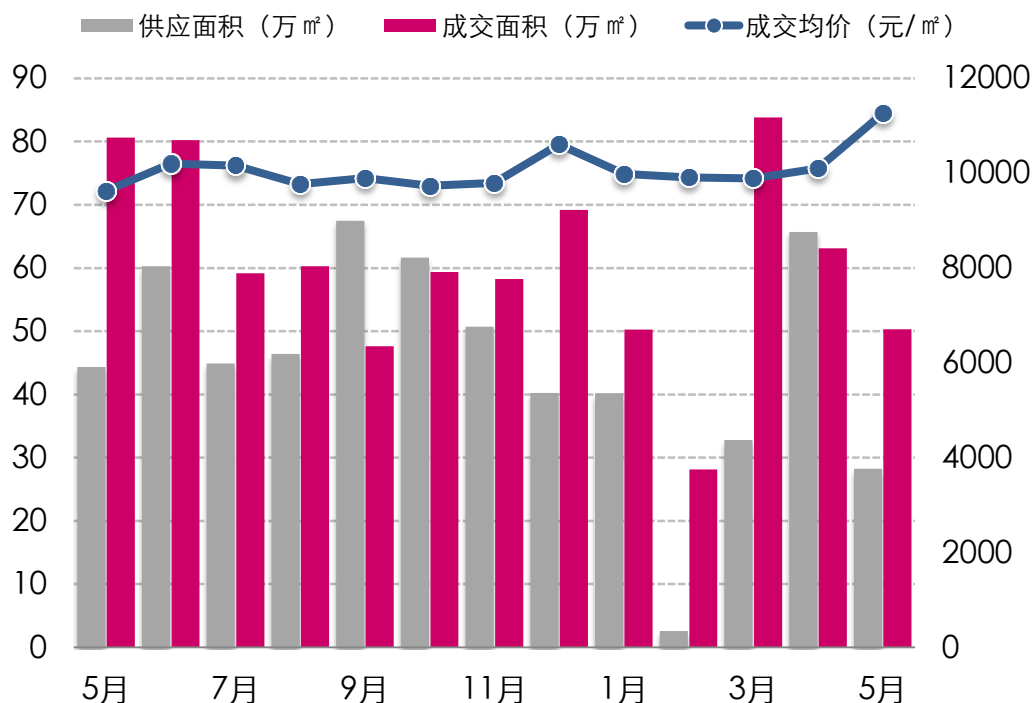
禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	和记黄埔涟岸	209	22640	8789
2	石湾	泷景	177	19845	10258
3	祖庙	普君新城	164	15116	14022
4	祖庙	越秀可逸新势力	156	18241	12469
5	石湾	绿地璀璨天城	148	15172	12858
6	南庄	绿岛明珠	125	13354	6493
7	祖庙	科恒文昌华府	114	8618	13233
8	祖庙	非凡领域	84	7618	11018
9	张槎	海湾城	79	7656	10507
10	张槎	童梦天下	77	7799	9163
11	南庄	万科城	64	5532	7851
12	南庄	龙光水悦龙湾	63	7316	7139
13	祖庙	越秀岭南隼庭	62	7366	13642
14	石湾	盛南新都	54	5320	9086
15	石湾	龙光天湖华府	46	4246	14401
16	祖庙	科恒岭南水岸	45	3830	12816
17	石湾	财富精英嘉园	40	3457	12088
18	张槎	领地海纳珑庭	27	2447	8197
19	石湾	季园和府	26	2393	11871
20	祖庙	万科广场	25	2281	11548

南海区住宅成交情况

5月南海楼市供求量双双下挫，但月度楼价上涨至年内最高位

2015年至今南海商品住宅供求走势



2016年5月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	28.25万㎡	↓36%	↓57%
成交面积	50.32万㎡	↓38%	↓20%
成交金额	56.65亿元	↓27%	↓11%
成交均价	11257元/㎡	↑17%	↑11%

2016年1-5月南海区商品住宅供求情况

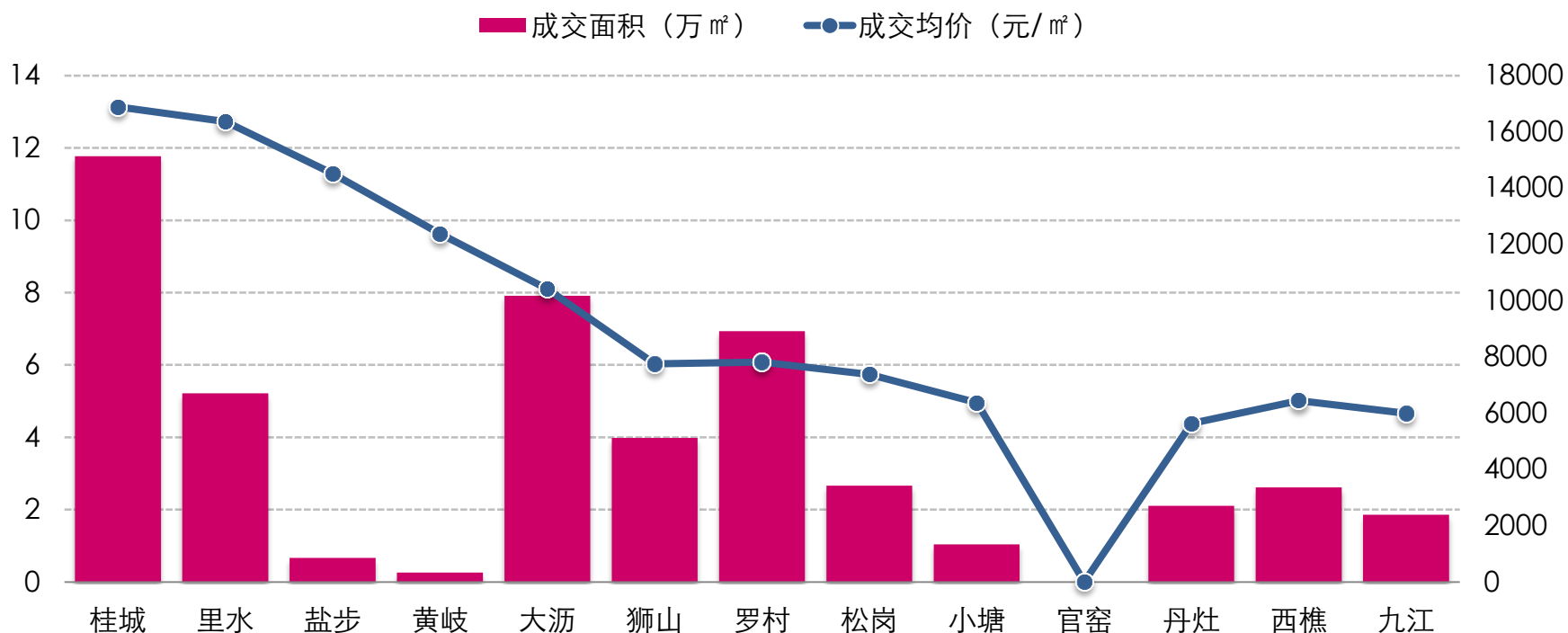
分项	指标	同比
供应面积	169.57万㎡	↓13%
成交面积	275.67万㎡	↑18%
成交金额	281.41亿元	↑27%
成交均价	10208元/㎡	↑8%

2016年5月，南海区新增供应商品住宅28.25万㎡，环比↓57%，成交面积为50.32万㎡，环比↓20%，成交均价为11257元/㎡，环比↑11%。五月南海楼市新增量遭“腰砍”，及三四月大量购房需求集中释放，楼市交易恢复常态。万科金域中央均价17500元/㎡的产品集中签约469套，拉升区域楼价结构性上涨。

南海区各板块成交情况

广佛交界镇街楼市仍是区域成交的主导，万科金域中央热销469套

2016年5月南海各板块成交情况



2016年5月，能有效辐射广州客源的桂城、大沥和里水三大板块成交面积占据南海区的53%；桂城、里水楼价突破16000元/ m²；罗村表现突出，成交面积达6.94万 m²，其中招商依云华府和雅丽豪庭单盘分别成交142套、136套。

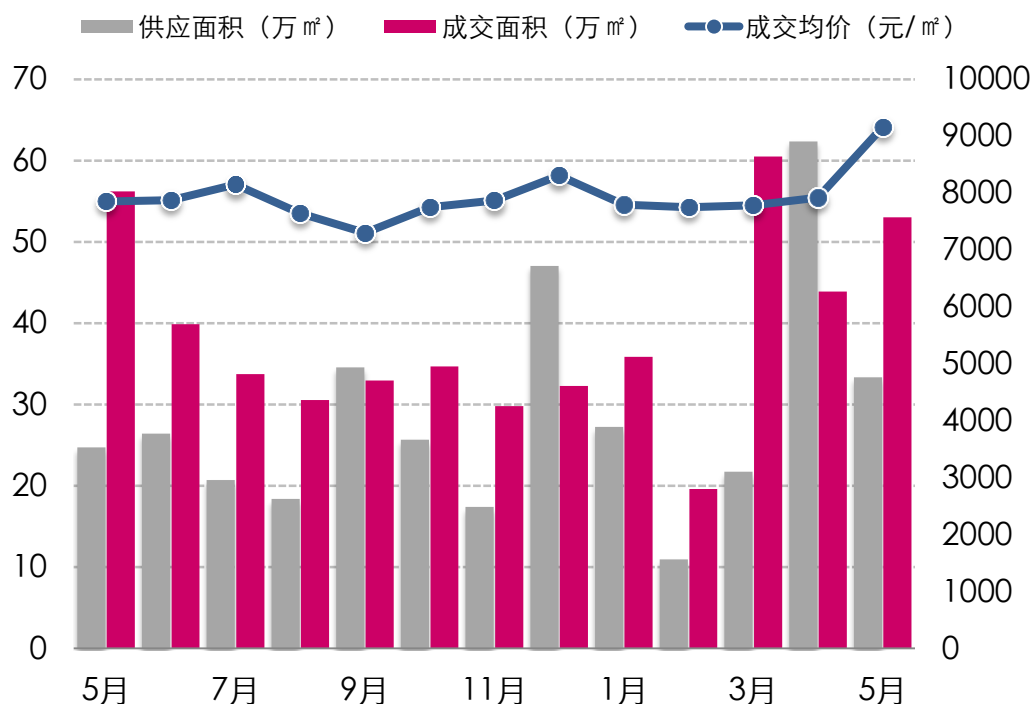
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万科金域中央	469	44666	17565
2	大沥	碧桂园华府	227	23309	10509
3	桂城	保利诺丁山	196	20535	17020
4	里水	中海金沙里	196	21131	21891
5	罗村	招商依云华府	142	15956	8540
6	罗村	雅丽豪庭	136	12513	6942
7	大沥	伟业华誉豪庭	125	11845	8767
8	大沥	雅居乐御景豪庭	125	12615	10139
9	松岗	海逸桃花源记	110	11024	5855
10	狮山	奥园冠军城	109	10972	8221
11	小塘	上林苑	101	8854	6501
12	丹灶	云山峰境	93	8952	5902
13	狮山	中恒海晖城	93	8008	6336
14	松岗	海逸锦绣誉峰	88	8798	7070
15	里水	金名都	84	7677	19515
16	罗村	奥园公园一号	79	9092	8837
17	罗村	长信银湾	78	4632	7968
18	桂城	富丰君御	78	10351	14958
19	大沥	国华新都	77	8784	8537
20	罗村	罗村风度花园	73	10838	6203

顺德区住宅成交情况

受碧桂园印象花城项目热销的推动，5月顺德楼市逆势回升，量价齐涨

2015年至今顺德商品住宅供求走势



2016年5月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	33.35万㎡	↑ 35%	↓ 47%
成交面积	53.03万㎡	↓ 6%	↑ 21%
成交金额	48.6亿元	↑ 10%	↑ 40%
成交均价	9165元/㎡	↑ 17%	↑ 16%

2016年1-5月顺德区商品住宅供求情况

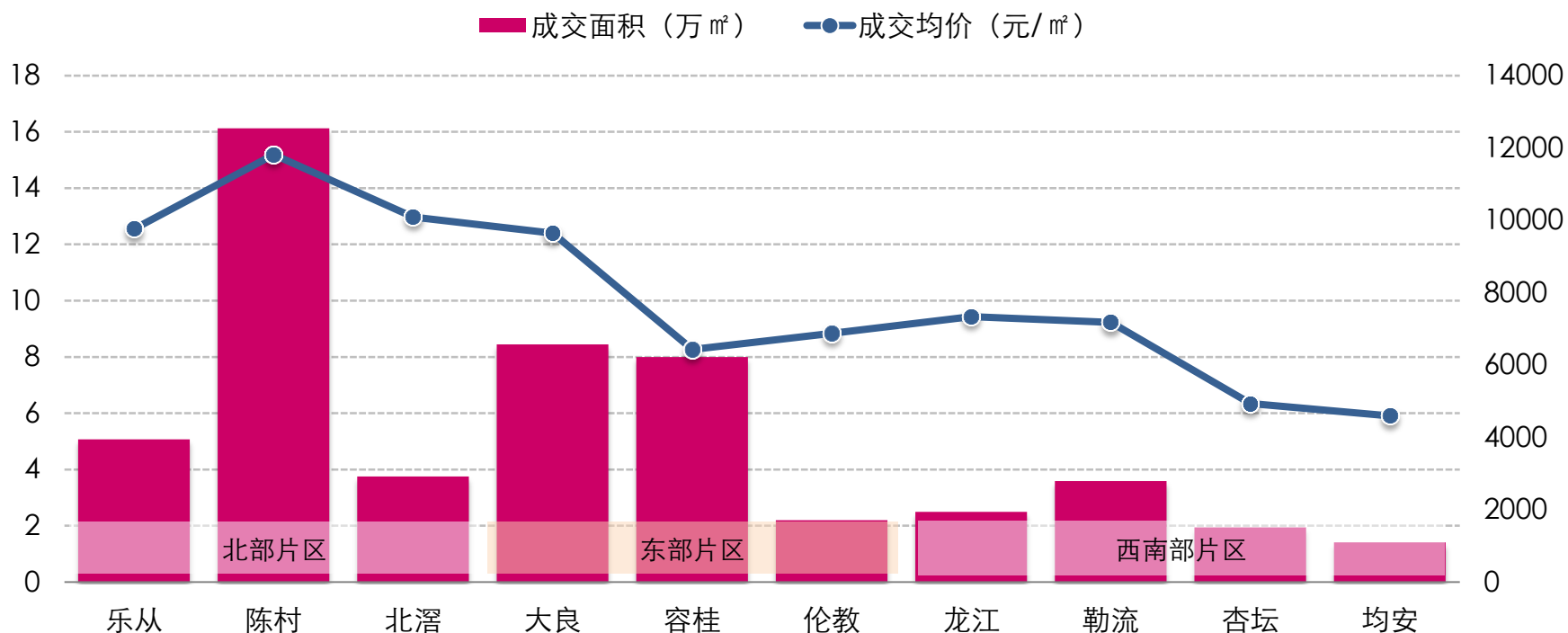
分项	指标	同比
供应面积	155.59万㎡	↑ 87%
成交面积	212.88万㎡	↑ 36%
成交金额	173.62亿元	↑ 48%
成交均价	8156元/㎡	↑ 9%

2016年5月，顺德区新增供应商品住宅33.35万㎡，环比↓47%，成交面积为53.03万㎡，环比↑21%，均价为9165元/㎡，环比↑16%。陈村碧桂园印象花城蓄势多月，终在5月份首次推售并热销1017套，合计9.8万㎡，均价11976元/㎡，是5月份顺德楼市销量逆势回升的绝对推力，月度楼价年内首次达“9字头”水平。

顺德区各板块成交情况

陈村镇街楼市量价均居区域首位，中部良桂片区成交量均有8万㎡

2016年5月顺德各板块成交情况



2016年5月，受广州南站辐射的碧桂园印象花城项目销售火爆，支撑陈村销量领跑顺德区，目前区域价格已经突破了11000元/㎡；东部良桂片区在多个主力热销项目的带动下成交突出，两个镇街的单月住宅成交面积均超过了8万㎡。

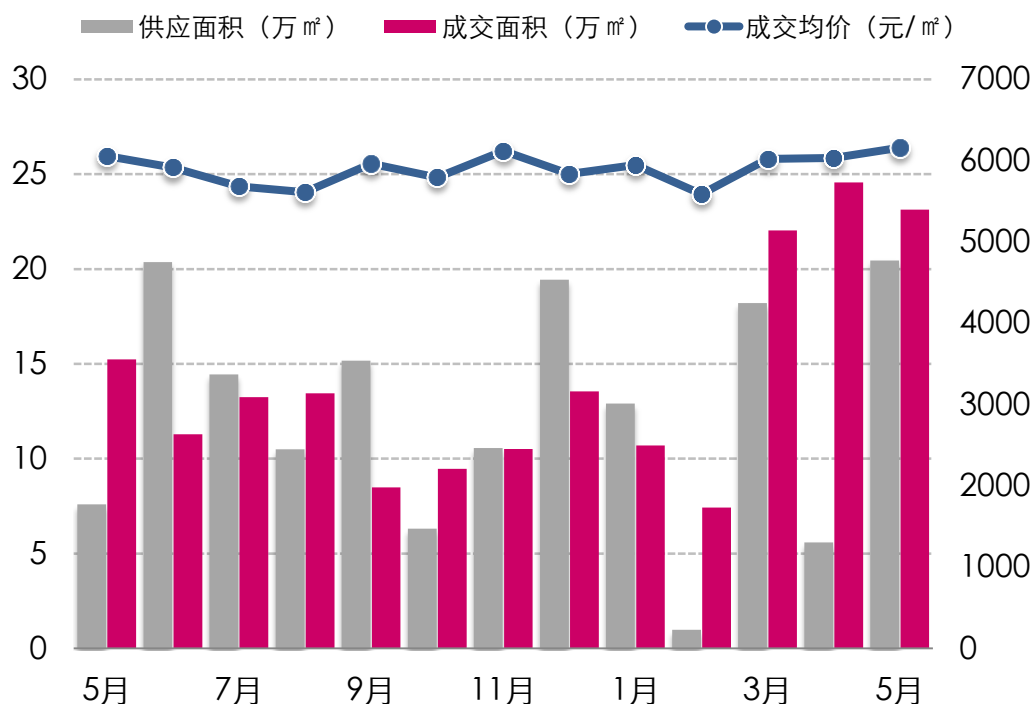
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	陈村	碧桂园印象花城	1017	98107	11976
2	龙江	龙江碧桂园华府	186	18955	7852
3	陈村	荔园新天地	164	16039	10805
4	伦教	保利中央公园	156	18296	7304
5	陈村	万科水晶城	147	15525	12833
6	勒流	勒流碧桂园	138	15884	7611
7	容桂	顺德时代倾城	127	12915	6866
8	陈村	星英半岛	115	10741	10576
9	乐从	金海M-city	115	10363	13670
10	陈村	荔园悦享星醒	109	10238	11975
11	乐从	乐添星际半岛	102	12971	7353
12	北滘	美的君兰江山	98	11604	10699
13	容桂	城光荟景	90	10886	7384
14	大良	万科金域滨江	88	11517	10587
15	大良	恒大帝景	87	14873	11153
16	容桂	美的御海东郡	84	10988	4636
17	北滘	深业城	83	8747	8757
18	容桂	龙光水悦熙园	78	7587	6634
19	大良	龙湖春江名城	72	7661	7006
20	勒流	博澳城	71	11452	4671

三水区住宅成交情况

三水楼市新品供应强劲，销量维持23万^m₂高位，楼价持续上行

2015年至今三水商品住宅供求走势



2016年5月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	20.45万 ^m ₂	↑ 169%	↑ 266%
成交面积	23.13万 ^m ₂	↑ 52%	↓ 6%
成交金额	14.24亿元	↑ 54%	↓ 4%
成交均价	6158元/ ^m ₂	↑ 2%	↑ 2%

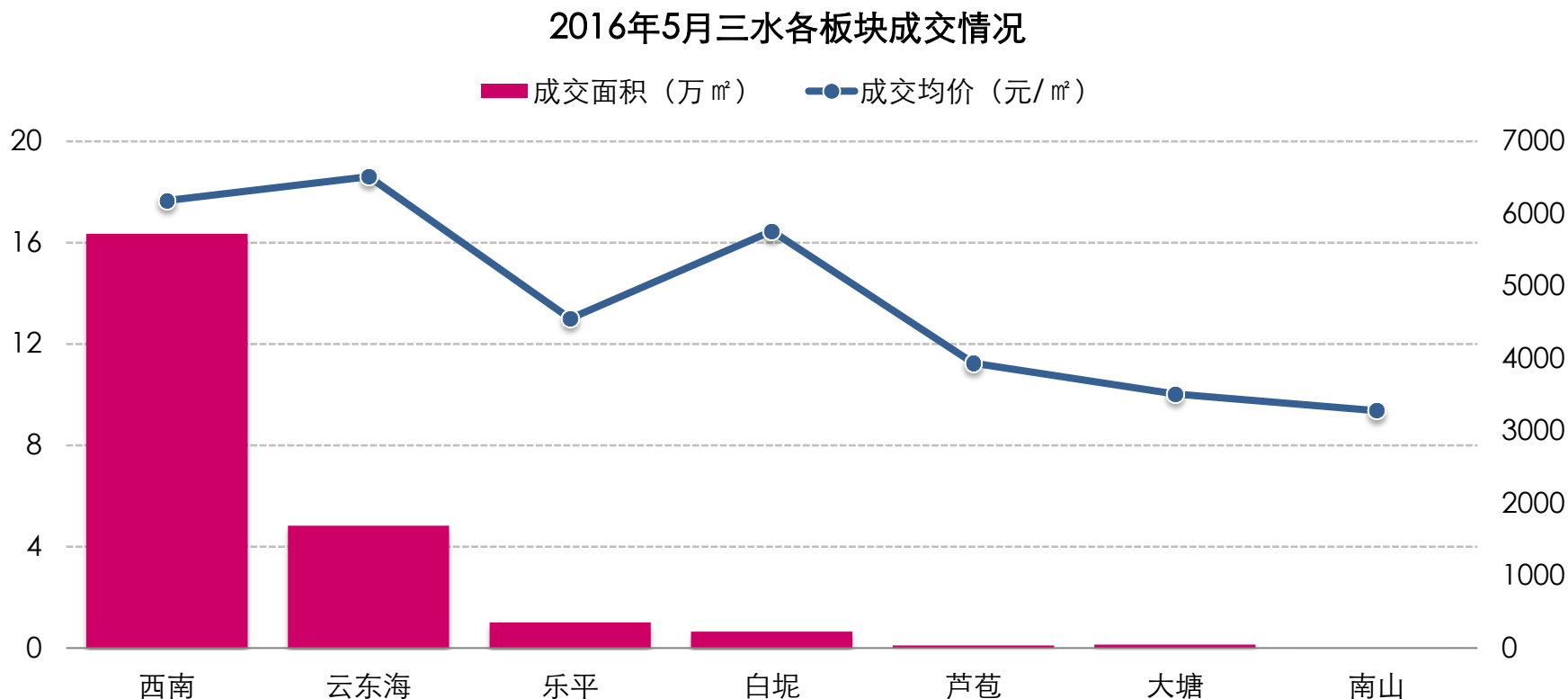
2016年1-5月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	58.11万 ^m ₂	↑ 1%
成交面积	87.86万 ^m ₂	↑ 58%
成交金额	52.85亿元	↑ 64%
成交均价	6015元/ ^m ₂	↑ 4%

2016年5月，三水区新增供应商品住宅20.45万^m₂，环比↑266%，成交面积为23.13万^m₂，环比↓6%，成交均价为6158元/^m₂，环比↑2%。三水房企明显加快了推盘节奏，促使楼市销量虽有下滑，但仍处于23万^m₂高位，楼价持续上行。

三水区各板块成交情况

西南成交一枝独秀，西南与云东海街道楼价均在6000元/㎡以上



2016年5月，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16.34万㎡，其中时代城成交310套，位居区域榜首；西南与云东海街道楼价均在6000元/㎡以上。

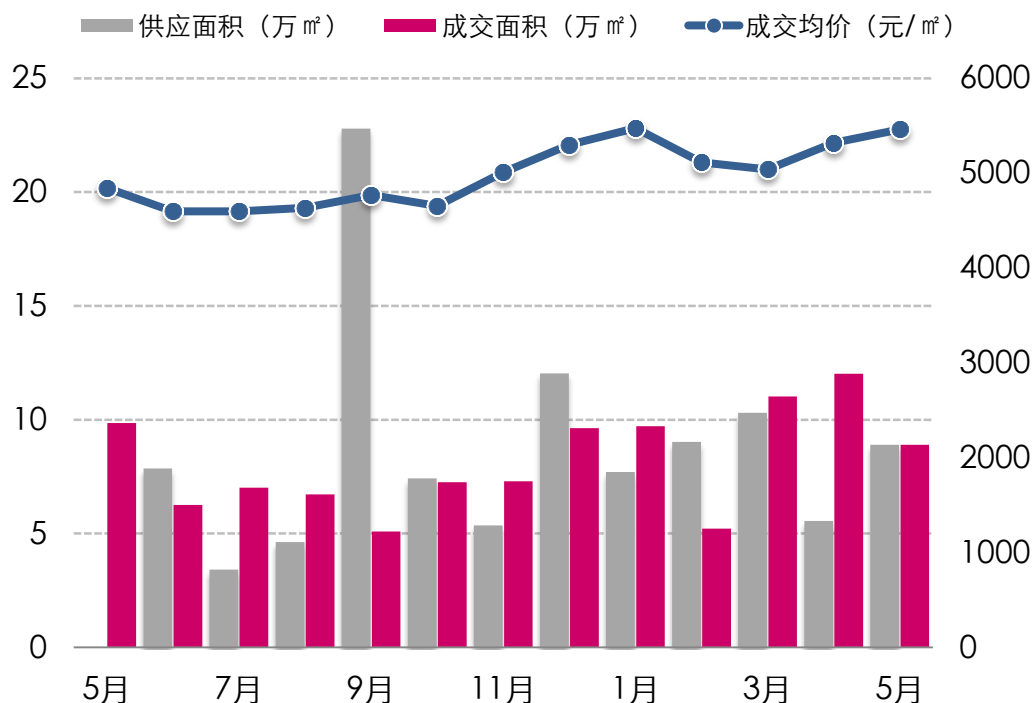
三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	三水时代城	310	26241	6490
2	西南	保利中央公园	222	23747	6355
3	西南	汇信华府	190	16224	6402
4	云东海	三水万达广场	173	18099	6355
5	云东海	恒福新里程	145	14683	7649
6	西南	三水雅居乐花园	137	14640	6339
7	西南	鸿安花园	132	13410	5080
8	西南	御江南	103	9858	7031
9	西南	博雅滨江	95	11755	6802
10	西南	北江明珠	75	7788	5714
11	西南	山水一品	72	6828	5698
12	云东海	万景豪园	69	6601	6297
13	西南	御龙湾	55	5644	6165
14	云东海	绿湖爱伦堡	48	4920	4820
15	西南	兆丰豪庭	44	4219	5599
16	白坭	山水龙盘	33	5181	6135
17	云东海	明智雅苑	32	2751	4316
18	西南	恒达花园	30	3633	6534
19	乐平	盛凯尚府	26	2301	4505
20	西南	碧桂园三水华府	26	3146	7249

高明区住宅成交情况

5月高明楼市供求平衡，相对其他区域而言，市场相对平稳

2015年至今高明商品住宅供求走势



2016年5月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	8.9万㎡	—	↑ 60%
成交面积	8.9万㎡	↓ 10%	↓ 26%
成交金额	4.86亿元	↑ 2%	↓ 24%
成交均价	5461元/㎡	↑ 13%	↑ 3%

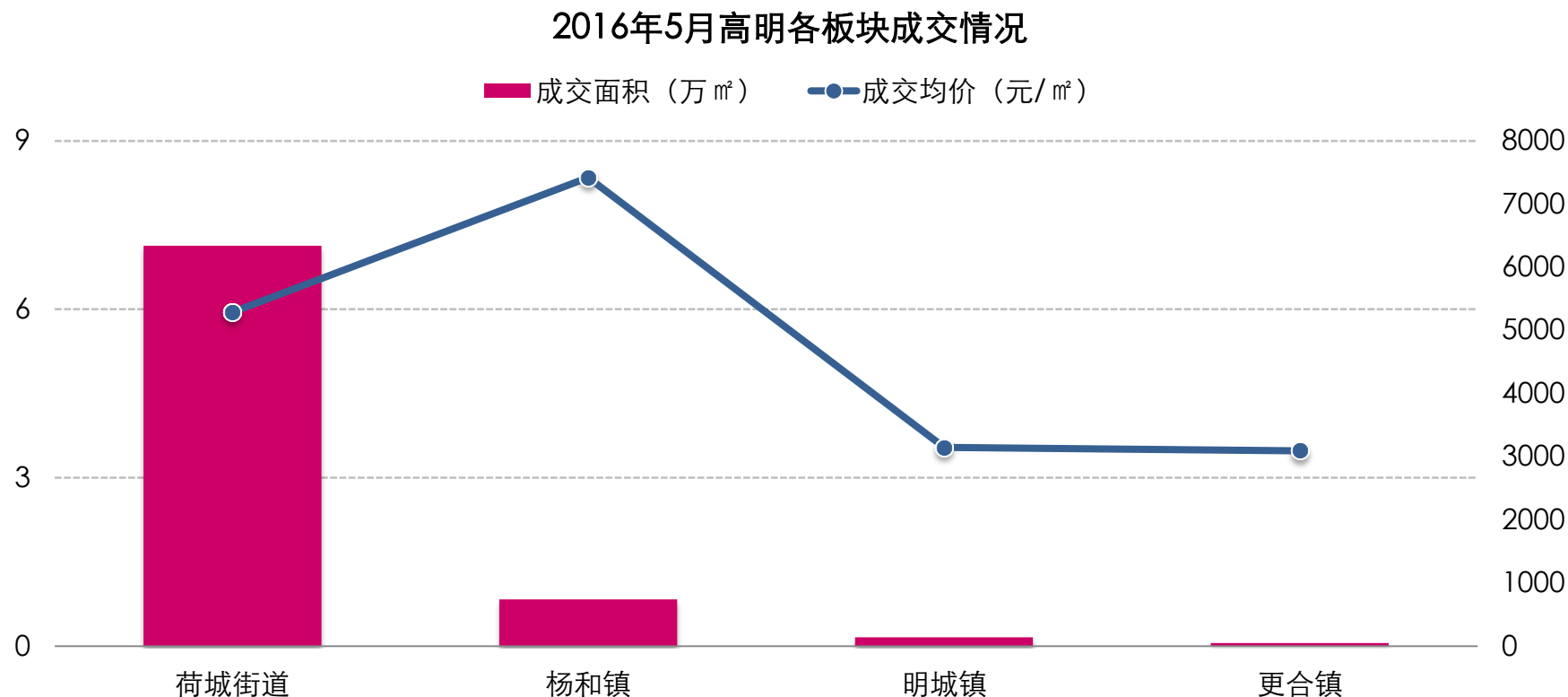
2016年1-5月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	41.48万㎡	↑ 53%
成交面积	46.87万㎡	↑ 86%
成交金额	24.79亿元	↑ 104%
成交均价	5290元/㎡	↑ 10%

2016年5月，高明区新增供应商品住宅8.9万㎡，环比↑60%，成交面积为8.9万㎡，环比↓26%，成交均价为5461元/㎡，环比↑3%。全市楼市有下行调整，高明区也不例外，但整体供求量均达8.9万㎡，高于平时水平。

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



2016年5月，荷城街道住宅销售一枝独秀，成交7.13万 m²，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达7420元/ m²；明城与更合镇成交均不足0.2万 m²。

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	荷城	碧桂园联丰天汇湾	124	15484	5944
2	荷城	美的西海岸	66	7407	5476
3	荷城	江滨香格里拉	63	8253	6369
4	荷城	君逸湾华府	55	5631	5371
5	荷城	银豪锦湾	45	4537	5231
6	荷城	勤天汇	41	4221	5252
7	荷城	君御海城	39	4571	4716
8	荷城	中恒广场	32	2817	4067
9	杨和	云山诗意	32	2817	4067
10	荷城	樵顺嘉园	27	2592	4734
11	杨和	美的鹭湖	26	4532	10453
12	荷城	创亿明园	23	2189	4302
13	荷城	涛汇尚品	13	1326	4313
14	荷城	鹿湖尚岛	12	1094	4481
15	荷城	众恒新城	11	1131	3684
16	杨和	明银凯伦堡豪庭	11	997	3100
17	荷城	优悦城邦	11	1205	4990
18	荷城	誉港湾花园	10	1061	5347
19	明城	盈富馨园	10	1182	3096
20	荷城	丽日名都	10	1131	5105

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
禅城城南	财富精英嘉园	2016/5/21	1座	128	70-91㎡二三房	11000-13000	40%
禅城绿岛湖	涟岸	2016/5/14	1座	125	89-127㎡三房	8850	48%
南海大沥	雅瑶绿洲	2016/5/15	B17-19栋01单元	51	180㎡	9300	50%
南海大沥	碧桂园华府	2016/5/20	29座	28	90-98㎡三房	11000带装修	90%
南海大沥	雅居乐御景豪庭	2016/5/21	1、3座	196	90-144㎡三四房	11000	30%
南海大沥	怡翠尊堤	2016/5/21	熙园10座	139	109-130㎡三四房	17000带装修	20%
南海桂城	富丰君御	2016/5/14	1座	122	89、137、164㎡三四房	89㎡ 18000-19000 137㎡ 16000 164㎡ 14000	50%
南海桂城	保利诺丁山	2016/5/19	5、11座	280	70-144㎡三至五房	17000带装修	基本售罄
南海黄岐	时代水岸	2016/5/20	5、7座	300	85-115㎡三四房	18000带装修	54%
南海里水	保利紫山	2016/5/27	21座	160	70-96㎡二三房	14500带装修	90%
南海里水	万科金域缙香	2016/5/27	12座	246	90㎡三房/120㎡四房	14300-18300带装修	60%
南海罗村	依云华府	2016/5/14	42座	60	90-116㎡三房	9500	40%
南海罗村	奥园公园一号	2016/5/14	3座	58	115-143㎡	9400	40%
南海罗村	雅丽豪庭	2016/5/15	35座	168	88-90㎡三房	7200	35%
南海狮山	恒大御景	2016/5/14	8座01/03单元	62	90-105㎡三四房	8300带装修	25%
三水西南	保利中央公园	2016/5/7	二期12座	128	89-126㎡三四房	5850-6650	70%
三水新城	三水万达广场	2016/5/14	17、18栋	232	88、115㎡三房、139㎡四房	6500	85%
三水新城	保利中央公园	2016/5/21	13座	128	89-140㎡	5900-6750	65%
顺德北滘	美的君兰江山	2016/5/21	27座	97	109-120㎡三房	11200	80%
顺德北滘	深业城	2016/5/21	59栋	96	92-113㎡	8700	65%
顺德大良	敏捷畔海御峰	2016/5/6	15座	88	套内100-120㎡三四房	套内12300-14300	15%
顺德大良	恒大帝景	2016/5/28	4座	90	套内116-159㎡	套内13600	90%
顺德乐从	星际半岛	2016/5/1	5、6座	291	112-158㎡三四房	7300	15%
顺德勒流	博澳城	2016/5/14	6区4座	54	套内125㎡	套内5700	90%
顺德勒流	博澳城	2016/5/28	6区2座02、3座01	54	套内125-150㎡	套内5500	35%
顺德龙江	碧桂园华府	2016/5/15	2、4座	236	套内81-86㎡	套内9000带装修	60%
西江新城	银豪锦湾	2016/5/21	2座	104	91-104㎡三四房	5200	40%

04
PART FIVE

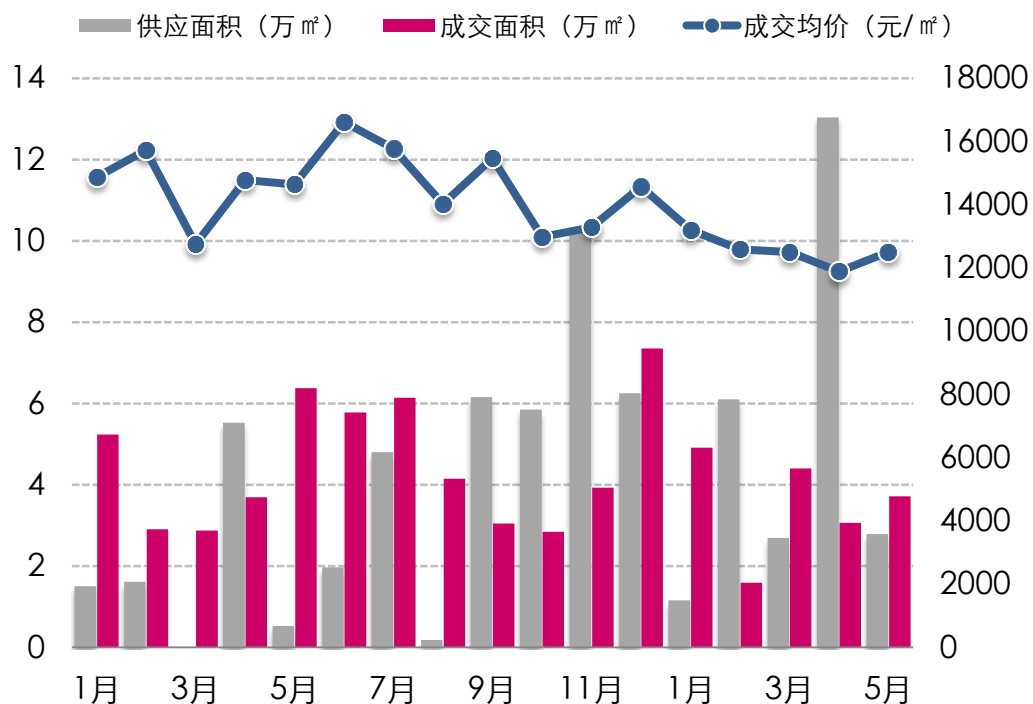
別墅市場

Villa market

全市别墅供求情况

全市别墅新增供应回落显，成交量有所回升，价格微涨

2015年至今佛山别墅供求走势



2016年5月佛山全市别墅供求情况

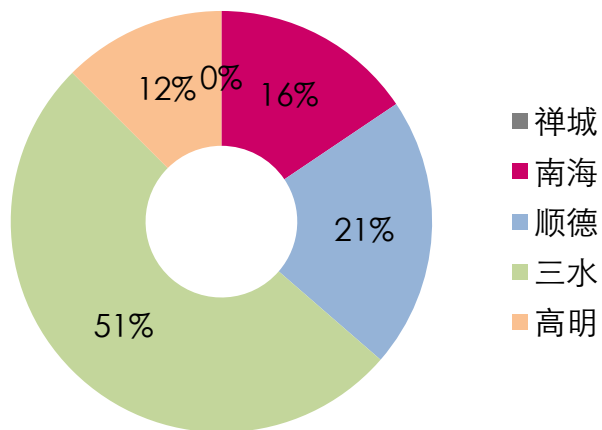
分项	指标	同比	环比
供应面积	2.79万 m ²	↑ 427%	↓ 79%
成交面积	3.72万 m ²	↓ 42%	↑ 21%
成交均价	12511元/ m ²	↓ 15%	↑ 5%

2016年5月，佛山全市新增供应别墅2.79万 m²，环比↓79%，成交面积为3.72万 m²，环比↑21%，成交均价为12511元/ m²，环比↑5%。本月全市别墅供应出现明显回落，整体成交量则有回升，价格也轻微上涨5%。

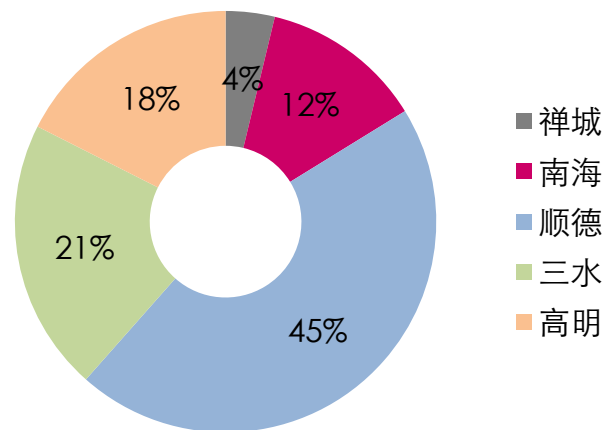
各区别墅月度供求对比

本月新增别墅供应主要来自三水，成交集中在顺德

2016年5月佛山各区别墅
供应面积占比



2016年5月佛山各区别墅
成交面积占比



从2016年5月佛山五区别墅的供求情况来看，除禅城区之外，其余四区均有新增别墅供应，其中三水区新增供应别墅最多；成交主要集中在顺德区，占比达到了45%，三水和高明区的成交占比则在20%左右。

全市别墅供应明细

本月仅4个项目取得别墅新增供应，新增产品以中小别墅为主

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	南海湾	2016/5/4	92座	别墅	5	4344.55	703-1258
顺德	碧桂园钻石湾	2016/5/24	二组团101#、 102#、110#、 112#楼	别墅	8	5801.99	698-749
三水	山水龙盘	2016/5/27	芭莎丽舍	别墅	18	4557.58	233-321
三水	山水龙盘	2016/5/27	芭莎丽舍	别墅	37	9701.9	233-321
高明	美的鹭湖	2016/5/20	湖光鹭影一街	别墅	23	3490.1	137-196

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	26	10453
2	三水	御江南	15	8786
3	顺德	凯茵花园	13	17151
4	三水	山水龙盘	11	7879
5	南海	依岸康堤	6	11543
6	高明	江滨香格里	6	9832
7	顺德	瑞璟花园	5	20142
8	顺德	东逸湾	4	11483
9	顺德	涛汇御河湾	4	7796
10	顺德	顺德华侨城	4	23808
11	三水	深业云东海	4	6185
12	顺德	顺德碧桂园	3	16523
13	南海	江山一品	3	15668
14	禅城	和黄涟岸	2	14449
15	顺德	碧桂园钻石湾	2	13883
16	顺德	康格斯花园	2	9891
17	顺德	涛汇豪庭	2	8169
18	顺德	新龙豪庭	2	4651
19	三水	三水雅居乐花园	2	17257
20	三水	丽日天鹅湖	2	12128

05
PART FIVE

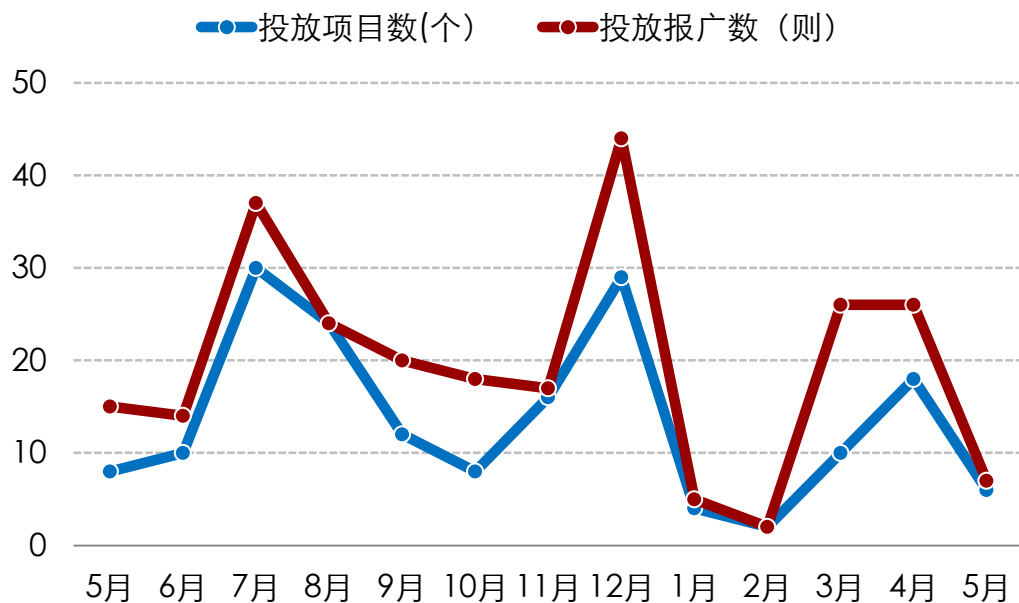
项目营销

Project marketing

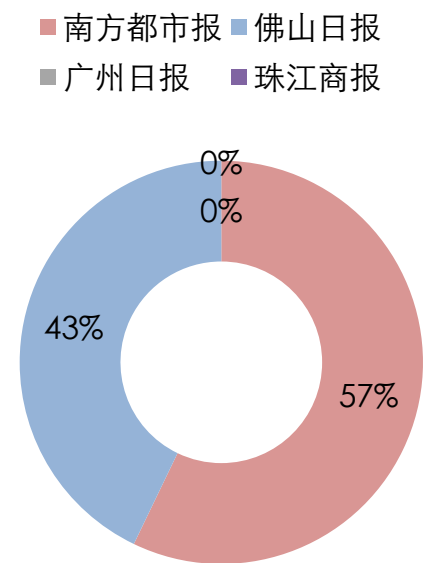
全市报纸广告投放情况

楼盘报纸广告投放量与投放项目个数大幅减少

近1年佛山报广投放走势



2016年5月报广投放占比



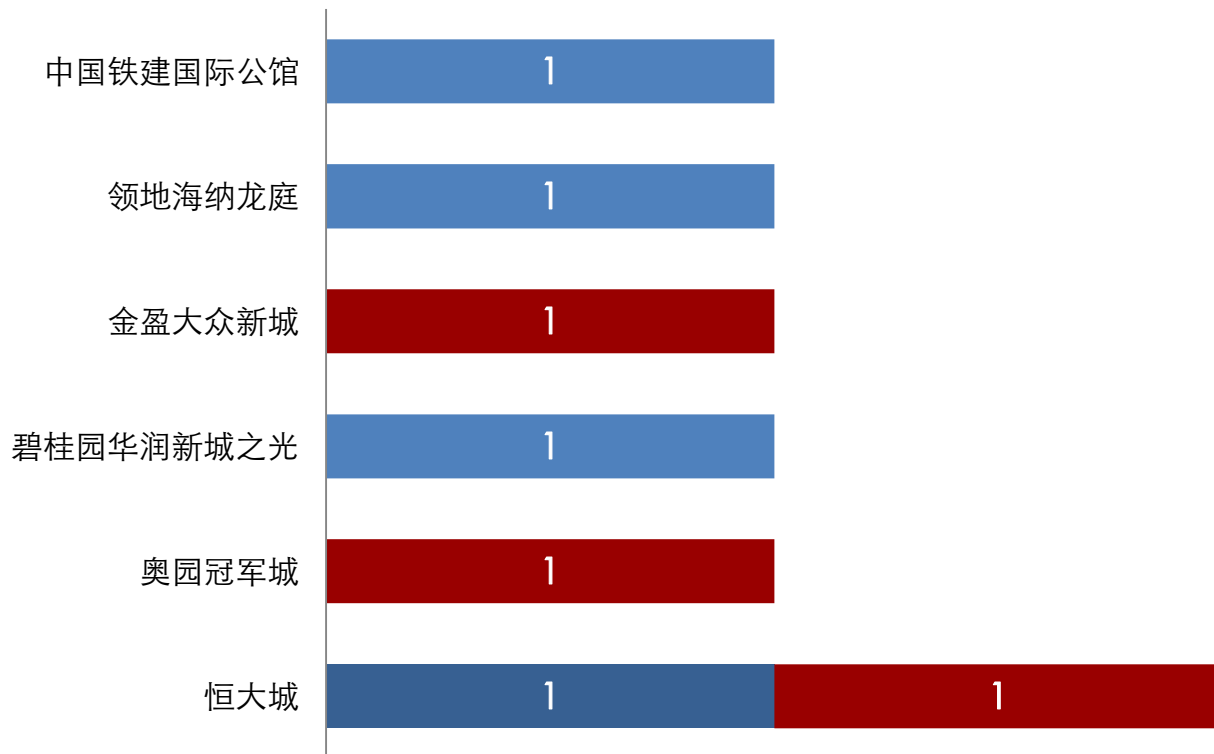
2016年5月，佛山全市报纸广告投放7则，环比减少19则，投放项目共6个，环比减少12个；其中投放南方都市报有4则，占57%，投放佛山日报有3则，广州日报、珠江商报则没有录取到有广告投放。

重点项目报广投放

全新项目碧桂园华润新城之光和金盈大众新城均投放报纸广告

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报 ■ 珠江商报





中国铁建国际公馆
5月7日 母亲节祝福及电影送票活动



绿地未来城
5月7日 尊享业主生日会



中恒海晖城
5月7日 母亲节系列活动



宏鼎天御江畔

5月21日 销售中心盛大开放



宏鼎景裕豪园

5月21日 《听见广州》 群星见面会



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

