

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.8.29-2016.9.4）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销



宏观资讯

Macro information

① 制造业PMI 创22个月新高

中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心1日发布的数据显示，2016年8月份中国制造业采购经理指数（PMI）为50.4%，比上月上升0.5个百分点，为今年以来最为明显的一次上升。

② 9月5日起厦门市执行住房限购政策

厦门市自9月5日起执行住房限购政策，对以下三种类型居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积144平方米及以下的普通商品住房：一、拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；二、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭；三、无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。

③ 武汉中心城区房贷政策收紧 二套房首付提至四成

人民银行武汉分行联合湖北银监局31日发出通知，9月1日起调整武汉市差别化住房信贷政策，对在武汉市拥有1套住房的居民家庭，再次申请房贷，最低首付比例由30%提高到40%。对在武汉市拥有2套及以上住房且有2套住房贷款未结清的家庭，再次申请房贷，继续暂停发放相应购房贷款。这次调整信贷政策的区域为武汉市中心城区，包括江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区等，汉南等远城区不再此次调整范围内。

④ 金九发力约70新盘推货

佛山9月有70新盘推货，与去年9月50个新盘入市相比，同比增长了约29%。南海仍是“主战场”，30个新盘占了约四成；备受关注的禅城老城区终于发力，有13个新盘推货；顺德则有17个，三水6个，高明4个。

中原观点：近日，苏州、厦门、武汉多地开展房地产调控政策，而佛山楼市库存在减少，区域地王频出，从市场预期稳定等角度看，抑制房价上涨的压力较大。

南海文化中心建筑方案最终敲定

经过专家评审以及市民意见征询后，南海规划部门最终从5个候选方案中选定了方案一作为“南海文化中心”的实施方案。

该方案名为“文化的原初点”，设计单位希望藉由回到原初点，静静地回想你我共有的文化是如何慢慢地被积累成形。经由小心检视的过程，不急着妄下定论，来找到一个根植于南海当地气候、风土人情的建筑形塑模式，并且是符合文化形成的本质空间。

南海文化中心位于南海区中轴线核心地段，选址千灯湖片区，占地面积约5.6万 m^2 ，总建筑面积约13万 m^2 ，包括5大功能区，分布是具备青少年、老年文化艺术和科学体验的培训区、图书馆和艺术馆的图书艺术区、城建档案馆和城市建设展览馆的城建历程综合区、文化艺术表演展示的综合区、管理服务区。



中原观点：南海文化中心将会成为千灯湖又一重要的配套项目，极大提升区域的文化和休闲功能。

杏坛公布两个片区规划

9月1日，杏坛公布了两个规划的批前公示：中心区新齐宁路以东片区、南城区。两个片区相隔于新齐宁路。中心区新齐宁路以东片区将规划为岭南之窗、宜居之城；南城区定位为集生态宜居、休闲体验、现代制造于一体的综合工贸区。

其中，中心区新齐宁路以东片区位于齐新路以南、二环路以西、新齐宁路以东，杏坛计划区域将融合综合居住、生活消费、文化娱乐、休憩活动功能，发展为适合生活居住的活力片区。根据规划，该片区打造成为杏坛中心南拓节点，引进餐饮服务，发展特色美食街区，打造为杏坛旧厂房改造示范区。

中原观点：从两个片区的发展定位来看，中心区将强化居住功能和品质，南城区将强化生态和产业功能。





土地市场

Land market

土地供应情况

高明杨和将于9月30日出让2宗工业地、1宗加油站用地。

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)	楼面地价 (元/m ²)
高明区						
2016-9-30	杨和镇人景路以东、和恒路以北	工业	29621.9	3.0	1245	140
2016-9-30	杨和镇江肇高速以南、迎春路以北	工业	9033.8	3.0	434	160
2016-9-30	杨和镇杨西大道以东、高明大道以南	批发零售 (加油加气站)	680.38	1.3	110	1244

土地成交情况

8月末三水云东海商服地因无人竞价而流拍。

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
三水区								
2016-8-31	云东海街道鹅影路西侧地块一	商服	106067.1	2.0	13600			无人竞价，流拍

土地出让预告

9月份唯一一宗商住地将于9月7日招拍，位居德胜商务区，起拍价5.7亿元。

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)	楼面地价(元/m ²)
顺德区						
2016-9-7	顺德新城德胜商务区德胜中路以南、观绿路以东地块	商住	54648.06	3.0	57086	3482

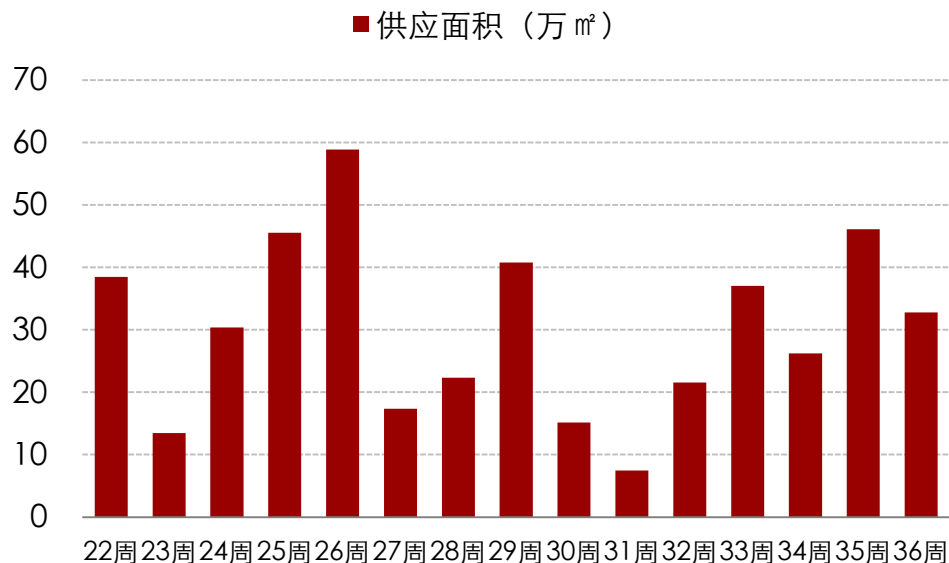


住宅市场

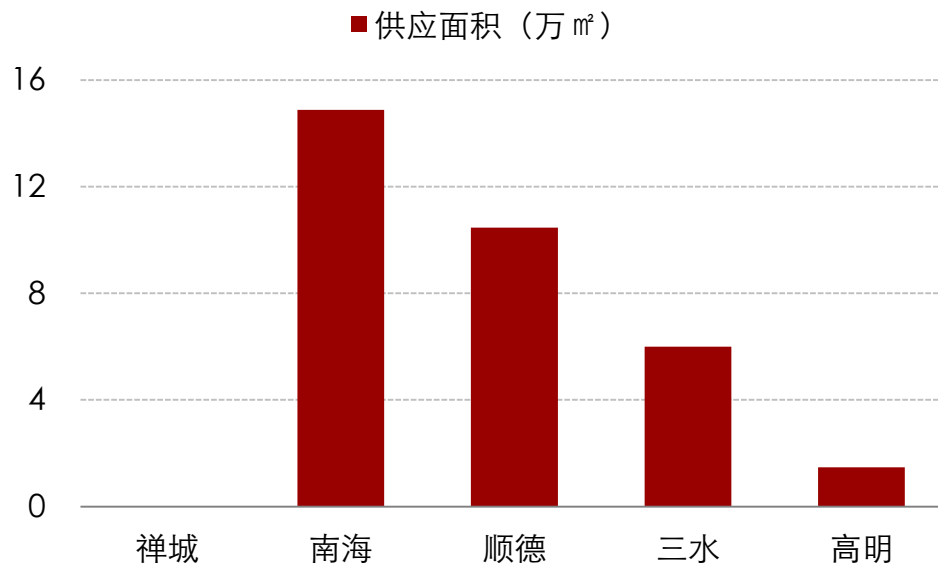
Housing market

金九首周，佛山楼市推货热情较上周回落。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第36周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第36周，佛山全市新增住宅供应2878套共32.8万 m²，环比减少29%。禅城区零供应，南海区新货量居五区榜首，以镇街楼盘项目推货为主。

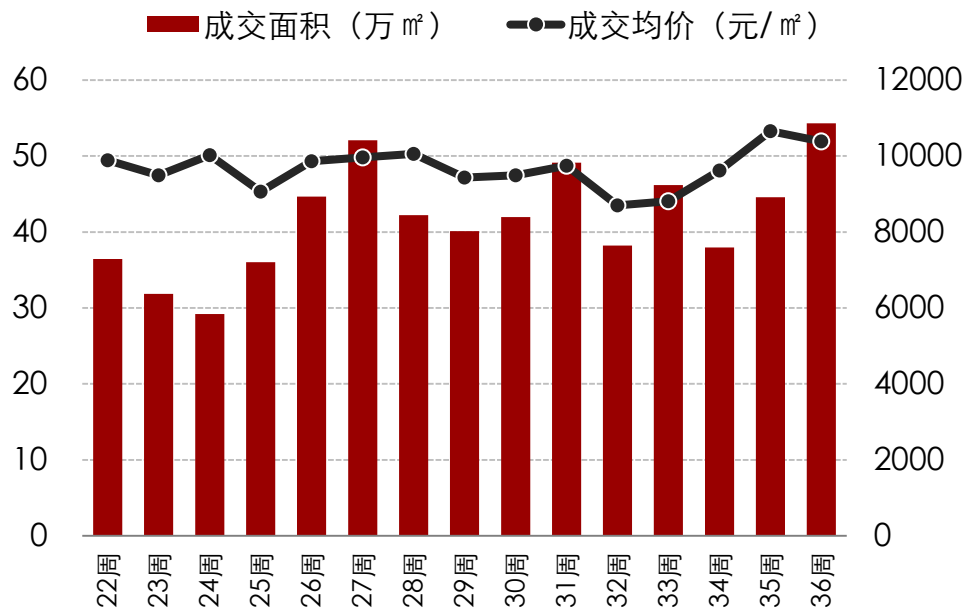
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	时代水岸花园	2016-8-29	9座	洋房	166	15996.76	2-3房: 83-114
	天晟·海琴湾	2016-8-29	海琴湾海韵阁	洋房	108	19637.03	—
	和丰颖苑	2016-8-29	14栋	洋房	20	3685.03	4房: 171-178
		2016-8-29	13栋	洋房	31	4222.96	3-4房: 91-166
		2016-8-29	15栋	洋房	31	4222.98	3-4房: 91-166
	君湖天下花园	2016-9-1	18、19座	洋房	128	14869.95	3-4房: 86-140
	海逸桃源花园	2016-9-1	43、44、52、56栋	别墅	14	3354.54	别墅: 227-267
	长华国际商业中心	2016-9-1	4幢	洋房	140	12694.5	3房: 90-91
		2016-9-1	9幢	洋房	136	16759.62	3-4房: 116-130
	奥园1号	2016-9-1	3、4座	洋房	217	27911.16	3-4房: 108-146
	长信公馆	2016-9-1	3栋	洋房	128	12435.52	3-4房: 88-166
	中海山湖豪庭	2016-9-2	26-27座	洋房	56	6897.48	3-4房: 108-130
		2016-9-2	33、34座	洋房	55	6102.11	3房: 110-112
南海合计					1230	148789.6	
顺德	均安尚苑	2016-8-29	26栋	洋房	178	20025	3房: 112
	星际半岛花园	2016-8-29	13、14栋	洋房	238	29885.03	3-4房: 107-159
	北滘雅居乐花园	2016-8-30	15、16座	洋房	396	43420.96	3-4房: 97-115
	保利碧桂园中滨花园	2016-9-1	C区3座、4座	洋房	112	11222.64	3房: 93
	顺德合计					924	104553.6
三水	碧桂园三水华府	2016-9-2	4座	洋房	308	32860.99	3-4房: 96-129
	汇信华府	2016-9-2	12-13座	洋房	224	27091.12	3-4房: 115-127
	三水合计					532	59952.11
高明	金田广场一期	2016-9-2	3座	洋房	37	3140.03	2-3房: 79-91
		2016-9-2	2座	洋房	78	5845.09	2-3房: 61-89
		2016-9-2	1座	洋房	77	5764.58	2-3房: 61-89
	高明合计					192	14749.7

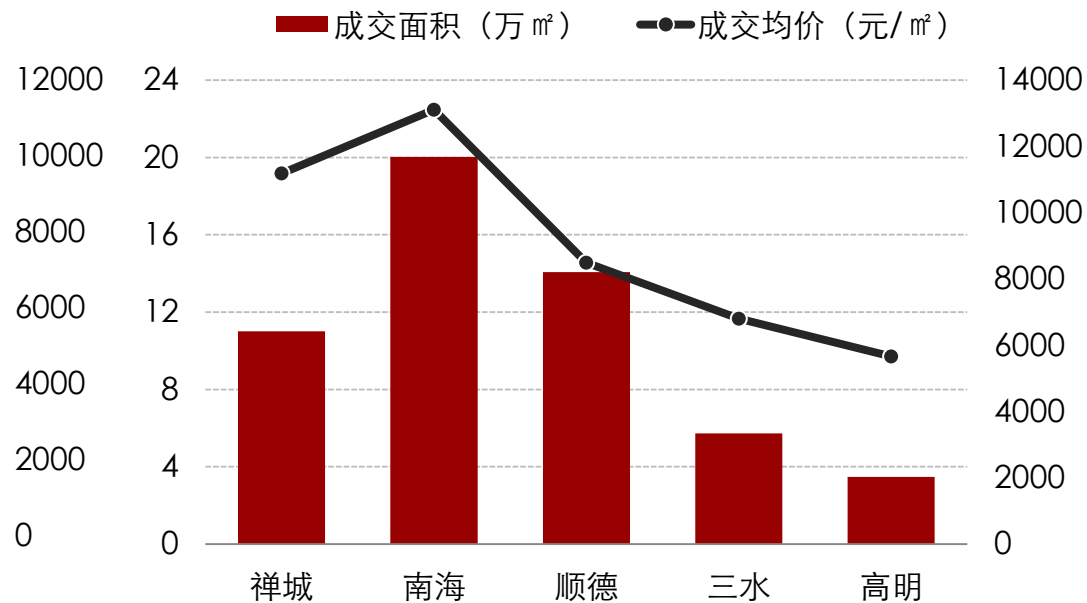
全市住宅成交情况

9月首周，佛山楼市顺利开局，量升价跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第36周佛山五区商品住宅成交情况

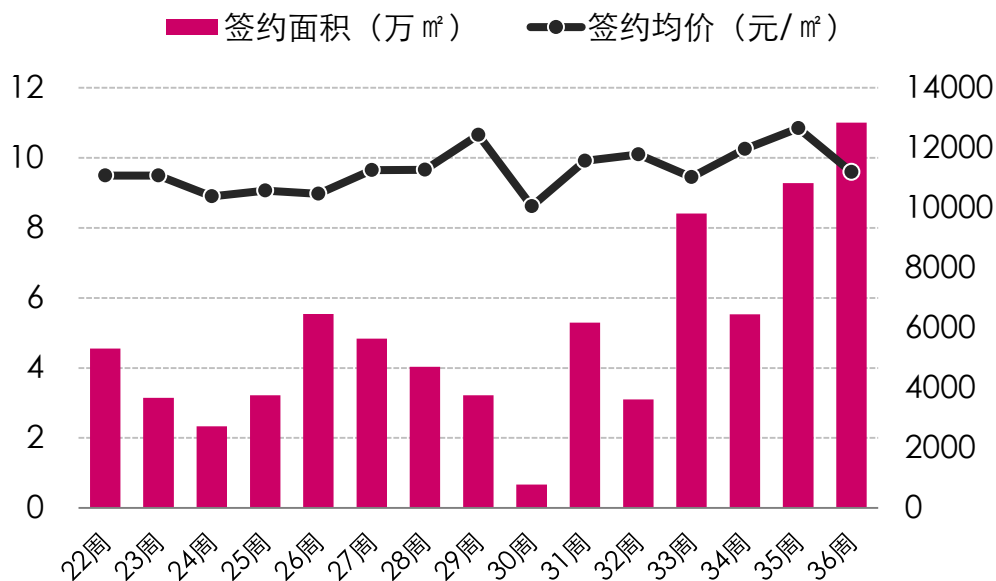


2016年第36周，佛山全市住宅成交5001套，共54.31万㎡，环比增加22%，成交均价为10383元/㎡，环比下滑3%。南海楼市销量仍领先，南海楼价上涨到13000元/㎡水平。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市以价换量，周度网签量上升至11万㎡，楼价下滑12个百分点。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

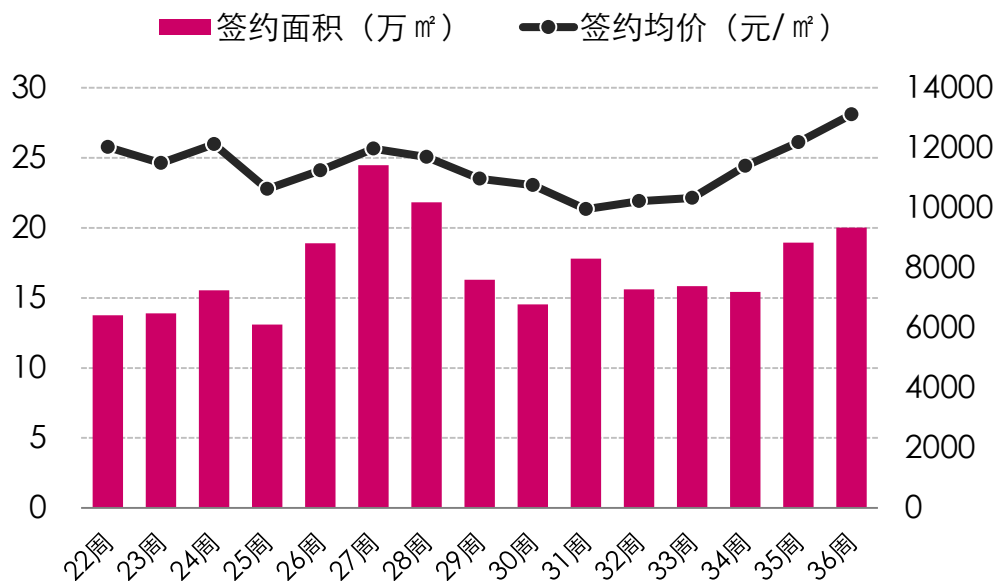
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
—	—	—	—	—

2016年第36周，禅城区住宅成交11.01万㎡，环比再度增加19%，成交均价为11190元/㎡，环比下跌12%。

南海区住宅成交情况

南海楼市量价齐升，周度网签均价突破13000元/㎡，持续多周上行态势。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

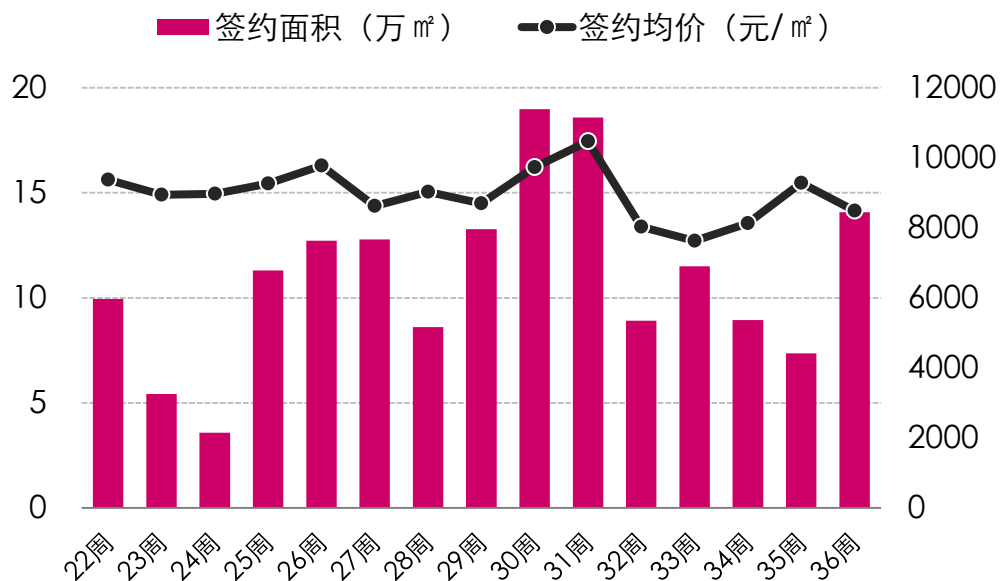
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利诺丁山	175	17379	17135
2	滨江一号	126	13032	20189
3	依岸康堤	100	9039	15572
4	上林苑	78	7779	7870
5	中海山湖豪庭	77	10062	10473
6	时代水岸花园	70	6681	15620
7	雅丽豪庭	68	7012	7575
8	中恒海晖城	58	5291	7288
9	恒福天悦花园	43	4048	7607
10	宏鼎景裕豪园	38	3984	18862

2016年第36周，南海区住宅成交20.03万㎡，环比增加6%，成交均价为13111元/㎡，环比上行8个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德楼市销量触底回升，容桂刚需项目受到市场热捧。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

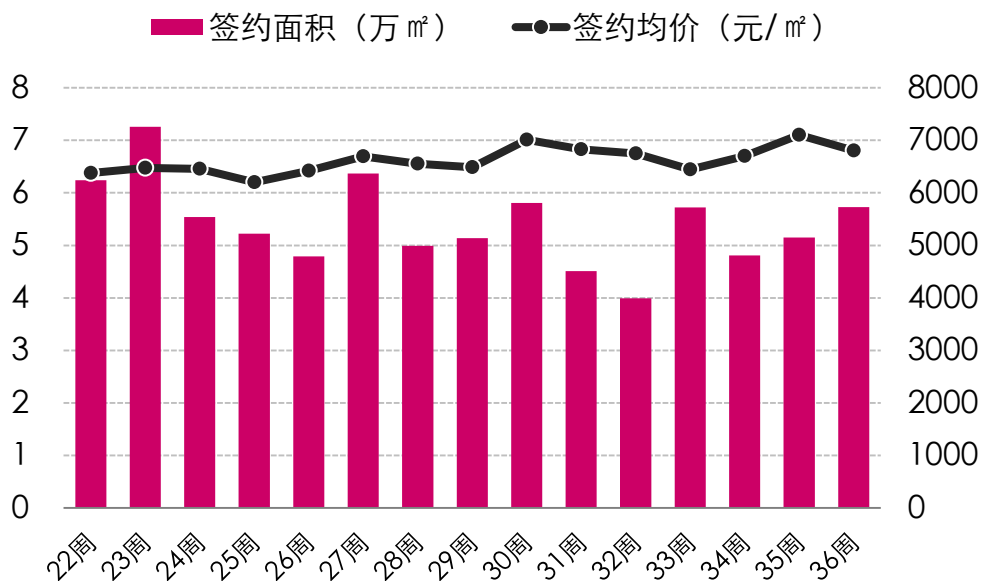
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	佳兆业金域天下	160	17595	5595
2	龙江碧桂园华府	77	16283	7908
3	顺德时代倾城	75	7897	7241
4	龙湖春江名城	72	7647	8175
5	万科金域滨江	65	9097	10511
6	星际半岛	40	6016	7511
7	城光荟景	34	4712	7723
8	龙光水悦熙园	33	3150	6688
9	康格斯花园	33	3292	6927
10	均安尚苑	30	3382	4714

2016年第36周，顺德区住宅成交14.07万 m²，环比上升91%，成交均价为8490元/m²，环比下降9%。

三水区住宅成交情况

御江南刚需产品迎签约潮，促使三水楼市量升价跌。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

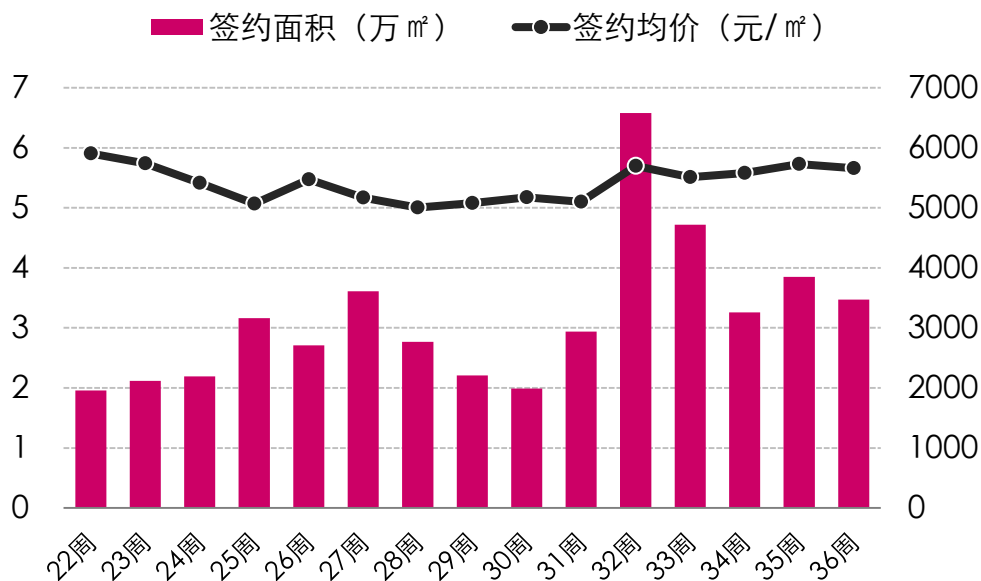
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	御江南	161	17140	6292
2	恒福新里程	86	8931	8547
3	博雅滨江	37	4634	6817
4	兆丰豪庭	26	2528	5843
5	融创熙园	24	2147	5399
6	时代城	21	2012	6768
7	汇信华府	20	1283	7384
8	北江明珠花园	18	1950	6409
9	华茂大厦	12	795	7767
10	融创南景湾	11	1027	5369

2016年第36周，三水区住宅成交5.73万 m²，环比增加11%，成交均价为6802元/m²，环比下跌4%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量跌价稳。

高明区周度商品住宅成交走势



本周高明区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	能信水岸华庭	56	5274	5003
2	勤天汇	33	3321	6405
3	樵顺嘉园	27	2536	4608
4	美的鹭湖	21	2663	11250
5	江滨香格里拉花园	20	2227	5538
6	君御海城	17	1864	5639
7	明都广场	15	2024	4496
8	美的西海岸花园	13	1439	5840
9	东湖洲花园	9	1185	5552
10	美的明湖	8	1063	6135

2016年第36周，高明区住宅成交3.47万 m²，环比减少10%，成交均价为5658元/m²，环比微跌1%。

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	万科城	9月3日	9座	162套	89㎡	8500精装	15%
南海	长华国际中心	9月3日	4、9座	276套	90-130㎡	8800精装	90%
顺德	碧桂园新城之光	9月3日	1-9座	1144套	89-145㎡	13000精装	84%
三水	三水碧桂园华府	9月4日	4座	155套	94-129㎡	7500精装	76%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

当代万国府举行品牌发布会，碧桂园华润新城之光集中新推。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	招商臻园	9.3	推新	开卖1座141、157、175㎡四五房，楼高46层，3梯3户，毛坯发售，诚意登记享开盘98折。
	招商雍景湾	9.3	推新	开售35座132、184、200㎡毛坯四五房洋房，楼高47层，3梯3户，预存2万可享97折优惠。
南海	当代万国府 MOMA	9.2	发布会	举行主题为“一湖归一府，一墅望双城”的当代置业（中国）华南品牌发布会，地点位于佛山保利洲际酒店二层大宴客厅。
	南海万科广场	9.3	开板房	开放三期样板间，主打5、6座96-135㎡带装修三四房，楼高40层，2梯6户。
	长华国际中心	9.3	推新	推售三期90、110、130㎡带装修三四房，楼高38层，2梯4户。
	中信山语湖	9.3	推新	推四房180-303㎡大户型，楼高37层，2梯2户，冻结1万享开盘额外优惠。
	光明花半里	9.4	推新	开售【天禧】组团，楼高21层，2梯5户，主打90㎡三房，117、131、142㎡四房，160、180㎡五房，预存2万享95折。
顺德	美的翰城	9.4	认筹	启动17座楼王认筹，楼高27层，2梯4户，涵盖103㎡三房、129、132、142㎡四房，毛坯发售，认筹3万享开盘额外优惠。
	碧桂园华润新城之光	9.3	推新	推一期1-9座，楼高29-32层，2梯3户至2梯6户，涵盖88-143㎡带装修三四房，洋房预存1万抵3万、商铺3万抵8万优惠。
	美的君兰江山	9.3	开板房	开放3、4座样板间，同步开放认筹登记，预存3万享优先选房权，涵盖140-192㎡，毛坯交楼。
	美的新都汇	9.3-9.4	推新	推售二期48-58㎡带装修公寓，楼高30层，4梯24户，项目产品分层推售，现剩余楼层已不多。

重点项目报广投放

祈福南湾半岛 果岭洋房 THE GREENS

我和邻居之间隔着高尔夫

桂丹路上·地铁旁 绝版6层电梯果岭洋房 全新组团 预登记9折

2016全球旗袍女王争霸赛本周六闪耀登场

49万起

0首付 不限购

祈福集团 佛山禅城 佛山南湾半岛项目营销中心 网址: www.fkhdgroup.com 8122 8888

祈福南湾半岛 9月2日 佛山日报

碧桂园·华润 新城之光 THE PRIDE LIGHT

碧桂园·华润·新城之光

佛山新城中欧中心

9月3日传奇开盘

89-125-145m²智能精装洋房1万抵3万

40-55-118m²一线临铺3万抵8万

最后优惠倒计时

碧桂园品牌保障: 碧桂园, 华润置地, 央企品牌, 央企品质, 央企信誉, 央企服务, 央企保障

碧桂园品质承诺: 央企精工, 央企品质, 央企信誉, 央企服务, 央企保障

碧桂园规划配套: 交通配套, 商业配套, 教育配套, 医疗配套, 休闲配套

碧桂园3.0产品: 国际级住宅产品, 国际级物业服务, 国际级社区配套, 国际级生活氛围

碧桂园物业服务: 碧桂园物业, 国际一流, 国际品质, 国际服务, 国际保障

碧桂园 华润置地 2887 9888

碧桂园华润新城之光 8月31日 佛山日报

当代万国府MOMA：华南品牌发布会

9月2日

当代置业携佛山当代万国府MOMA
在保利洲际酒店举办华南品牌发布会
从此开启华南新篇章！



长华国际中心：再次推售新品

9月3日

全新三期4、9幢90-130m²豪装华宅产品推出市场。

本次开盘吸引了大批客户前来抢房，气氛极其火爆。开盘2小时劲销9成，再创热销传奇，震撼全城！





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2107-2108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

