

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.9.5-2016.9.11）

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 8月佛山PMI 48.9%

9月5日，市经信局公布8月份佛山市制造业重点企业PMI指数为48.9%，与上月持平，维持在枯荣线（50%）以下，并且持续低于全国（50.4%）和全省（50.1%）水平。

② 佛山调整住房公积金缴存政策 公积金缴存最高不超过12%

经市人民政府研究同意，佛山住房公积金缴存政策从7月份作如下调整：一、住房公积金缴存比例，最高不超过12%，最低不低于5%。二、住房公积金计缴基数，按照职工本人上一年度月平均工资执行。三、缴存住房公积金确有困难的单位，可申请降低住房公积金缴存比例，最低不低于1%。

③ 上半年5家房企销售破千亿

公开数据显示，上半年，万科以1901亿元继续占据销售额霸主地位，但“千亿阵营”新增恒大、碧桂园、绿地、保利4家房企。5家房企共实现销售额6784亿元，同比增长65%；销售面积6334万平方米，同比增长50%。去年七家破千亿房企排行最末的碧桂园，今年以“黑马”姿态逆袭杀入前三。排在万科、恒大之后。鉴于当前发展势头，碧桂园将年度国内合同销售目标从1680亿元提至2200亿元，上调幅度高达31%。

④ 全市商业去库存至少需要29个月

上月举行的全市供给侧结构性改革推进大会透露，截至7月底，全市商品房库存总量降至1773.06万平方米，去库存周期9.57个月。佛山市住建局局长乔羽曾在有关会议上表示：全市到7月底住宅库存约为771万平方米，去化周期只有5.1个月，供应比较紧张。但是商业地产库存量是1001万平方米，去化周期要29个月。消化商业库存是消化房地产库存的4倍时间。

中原观点：商业与住宅市场分化较大，今年住宅库存去化良好，但商业库存依旧压力重重。

南海推22条公交线路连接广州

上周五，南海区召开“广佛同城、品牌南海、便捷出行”公交提升三年行动计划实施意见座谈会，根据计划，今年南海拟开通22条对接广州的定制、常规公交及商务巴士，这些公交和巴士将分别从南海的桂城、狮山等多个区域通往广州天河、广州南站及多条地铁线路的站点，线路耗时不超1小时。

此外，今年还将对已建成的68公里公交专用道完善提升；2017年重点实施东部片区与广州接壤区域的约60公里公交专用道建设；2018年公交专用道规模超过150公里。

中原观点：南海全面布局广佛间的公交线路以及建设公交专用道，将会使得广佛两地的公共交通在已有地铁1号线的基础上变得更加便捷和快速。

商务专线 2 条：

佛山金融城至广州天河(珠江新城)
南海广场至广州南站

定制公交 11 条

1. 景裕嘉园站—芳村隧道口站
2. 白沙(中海金沙湾)总站—地铁沙贝站(东)
3. 保利西雅图总站—昌岗地铁站 B 出口
4. 保利西雅图总站—西塱地铁总站
5. 后海村路口站—浔峰岗地铁站
6. 中海金沙湾站—广州火车东站
7. 草场工业区(时代糖果)—南方报社站
8. 三骏市场站—地铁沙贝站总站
9. 穗盐路领地海纳天河—地铁花地湾站 C 出口
10. 穗盐路领地海纳天河—地铁黄沙站 B 出口
11. 和桂工业园 A 区—广州金沙洲

新增常规公交线路 4 条

1. 蟠岗公园北门至芳村客运站
2. 广佛智城至芳村客运站
3. 千灯湖公交总站至广州汉溪长隆
4. 广佛智城至浔峰岗地铁站

优化常规公交线路 5 条

1. 林岳市场至芳村客运站
2. 狮山大学城至芳村客运站
3. 松风路公交枢纽站至昌岗地铁站
4. 西樵车站至广州南站(已开通)
5. 红沙生活区至浔峰岗地铁站



土地市场

Land market

土地供应情况

全市有3宗工业地块出让信息，分别位居南海和顺德区。

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)
南海区						
2016-10-10	里水镇逢涌村金逢公路南侧地段	工业	10591.6	3.0	715	225
2016-10-10	里水镇和顺金逢公路逢涌段南侧东地块	工业	15250.6	3.0	1030	225
顺德区						
2016-10-12	北滘镇横二路以南、良马河以西地块	工业	68970.77	3.0	4966	240

土地成交情况

万科以溢价218%夺得顺德新城德胜商务区万科金城滨江东侧地块。

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
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	181696	11083	万科

土地出让预告

下周全市没有任何地块出让。

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)
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—

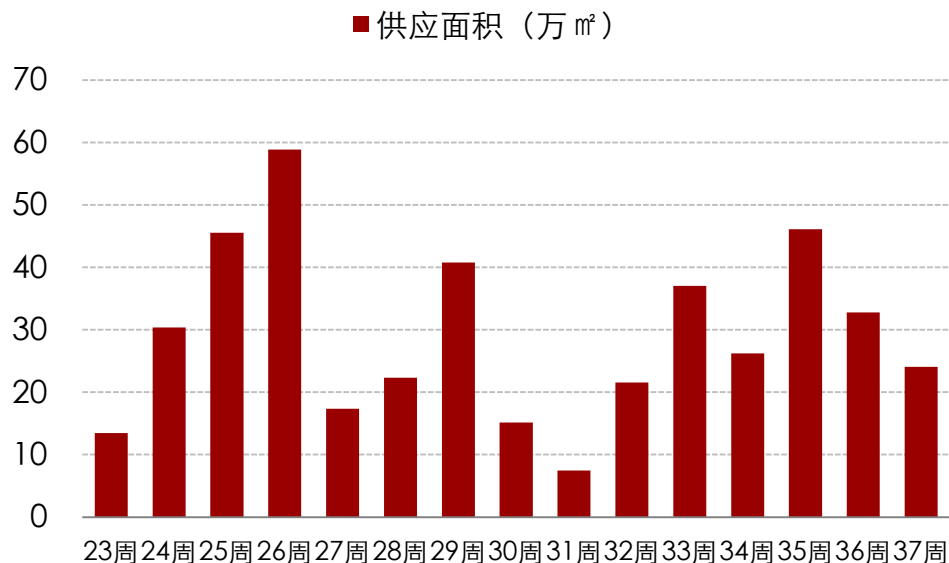


住宅市场

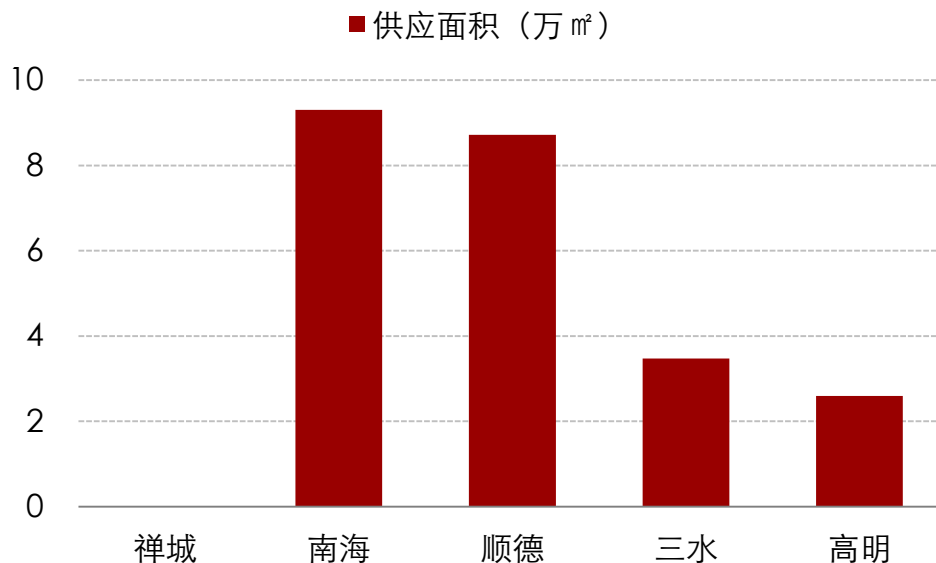
Housing market

9月中旬，佛山楼市推货热情持续回落。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第37周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第37周，佛山全市新增住宅供应2124套共24.09万 m²，环比减少27%。禅城区零供应，南海、顺德两区新货量不相伯仲，以镇街楼盘项目推货为主。

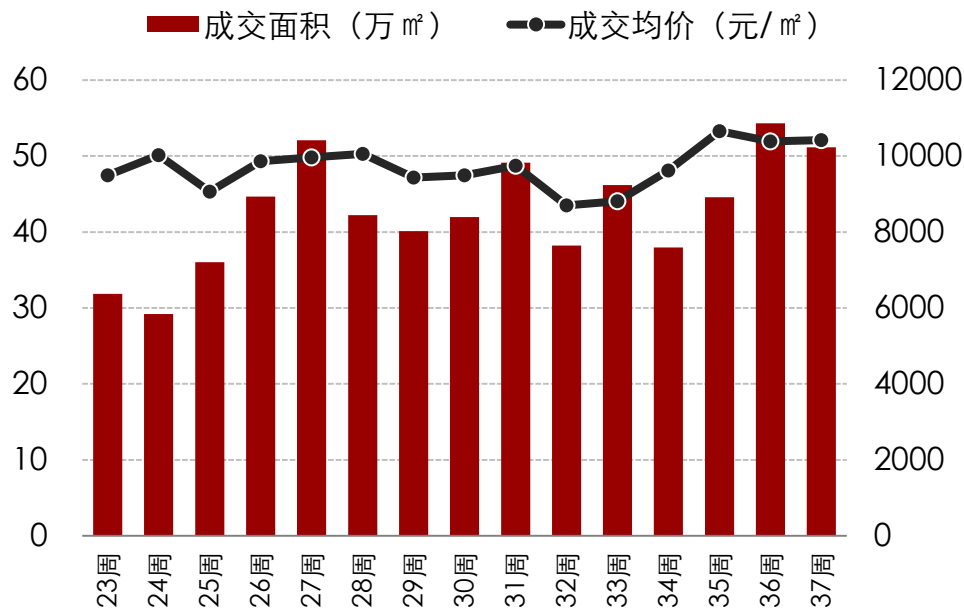
全市住宅供应明细

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	康怡雅居	2016-9-5	康怡雅居	洋房	40	2218	1-2房: 48-70
	中海山湖豪庭	2016-9-5	22-25座	洋房	118	15826.36	3-4房:
		2016-9-5	30-32座	洋房	78	8682.8	3房: 110-112
		2016-9-5	28-29座	洋房	52	5778.87	3房: 110-112
	宏鼎天御江畔	2016-9-9	3栋	洋房	360	37192.85	3-4房: 86-126
	保利诺丁山	2016-9-9	15座	洋房	150	13581.6	2-3房: 72-100
	聚兴花园	2016-9-9	聚兴花园	别墅	24	9758.64	别墅: 399
	南海合计					822	93039.12
顺德	怡翠晋盛御园	2016-9-5	9座	洋房	110	16053.58	4房: 126-165
	碧桂园桂澜山花园	2016-9-6	1座、2座	洋房	356	36452.68	3-4房: 93-119
	紫悦台花园	2016-9-7	1座	洋房	116	12010.44	3-4房: 95-124
	藏珑华府	2016-9-9	3栋	洋房	116	16870.32	3-4房: 89-119
	大良碧桂园	2016-9-9	九街	别墅	8	5839.01	别墅: 685-749
	顺德合计					706	87226.03
三水	恒福新里程花园	2016-9-8	二区20座	洋房	90	13217.8	4房: 136-160
	莱福花园	2016-9-7	4座	洋房	85	7599.26	3房: 84-106
	华瑞帝景湾花园	2016-9-7	7座	洋房	145	13868.67	2-4房: 70-125
	三水合计					320	34685.73
高明	涛汇·尚品花园	2016-9-8	7座	洋房	138	12776.27	2-3房: 78-104
		2016-9-8	6座	洋房	138	13139.9	2-3房: 82-105
	高明合计					276	25916.17

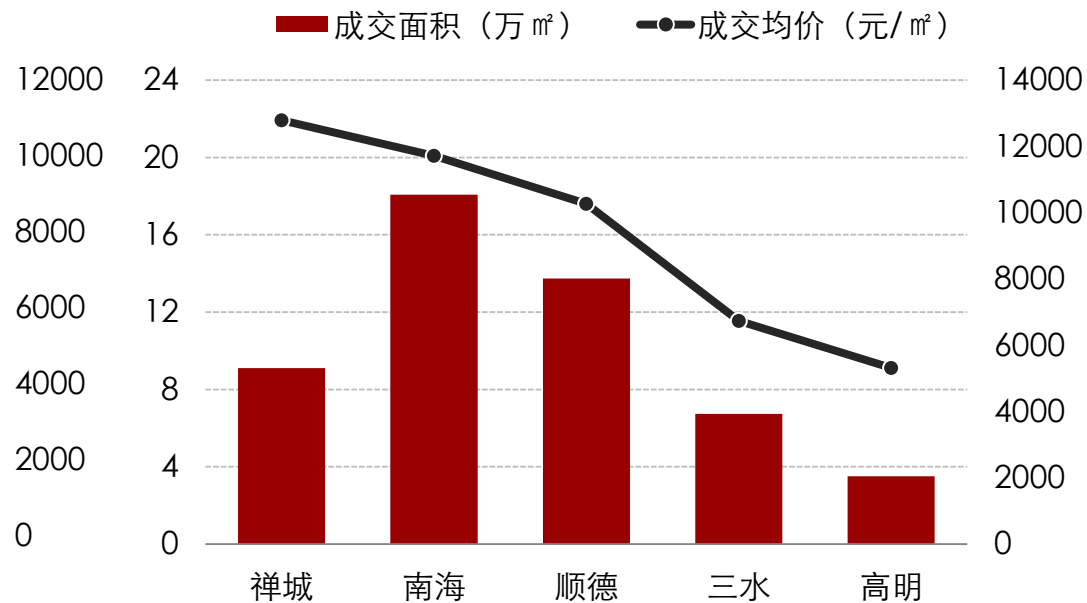
全市住宅成交情况

9月中旬，佛山楼市销量仍高居50万 m²，楼价保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第37周佛山五区商品住宅成交情况

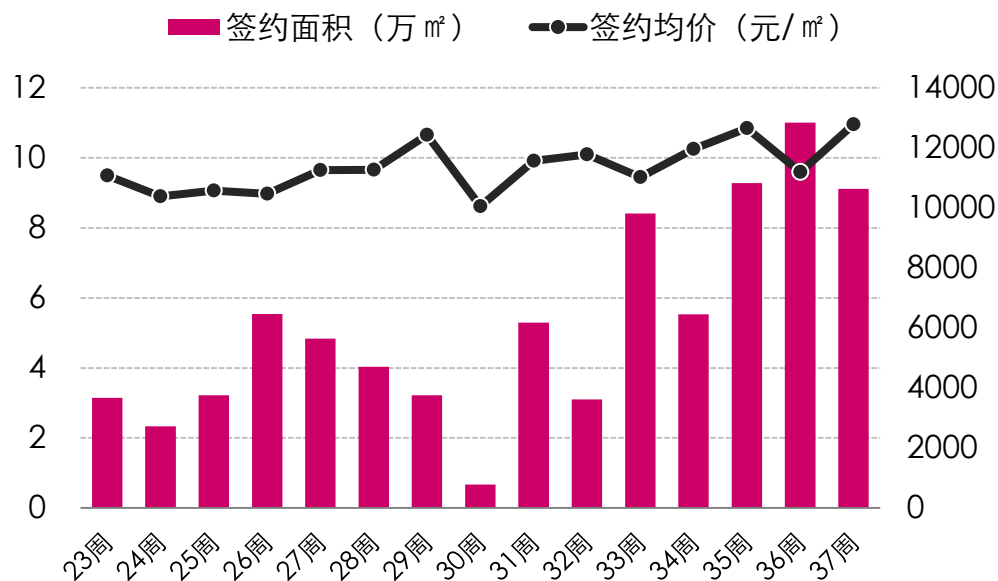


2016年第37周，佛山全市住宅成交4591套，共51.15万 m²，环比减少6%，成交均价为10424元/m²，与上周几乎持平。南海楼市销量仍领先，顺德楼价上涨到万元水平。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市销量上周攀升后本周惯性下滑，楼价上涨至12000元/㎡水平。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

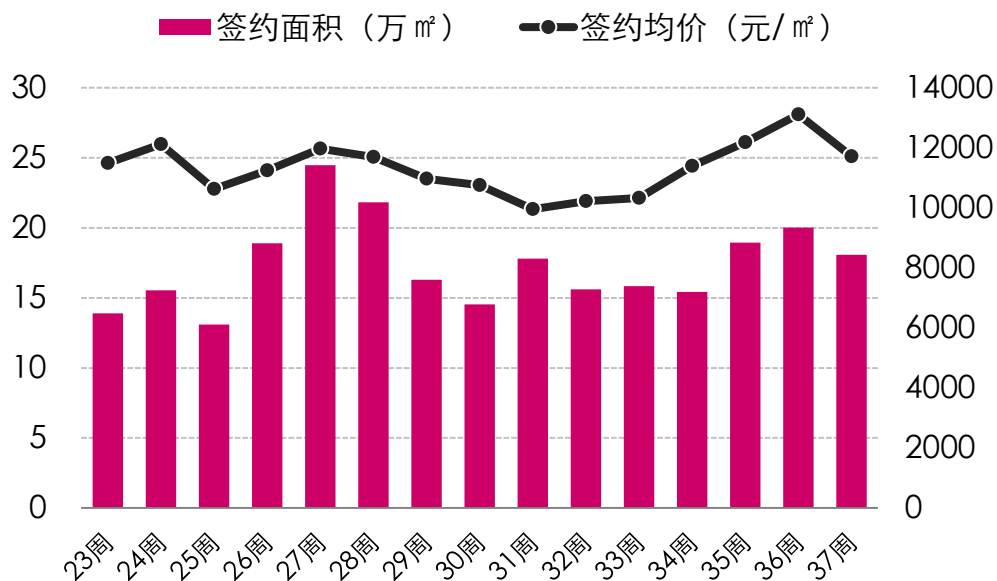
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
—	—	—	—	—

2016年第37周，禅城区住宅成交9.11万㎡，环比减少17%，成交均价为12784元/㎡，环比上涨14%。

南海区住宅成交情况

南海镇街部分刚需项目迎集中签约，楼价结构性下跌，楼市销量下滑。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

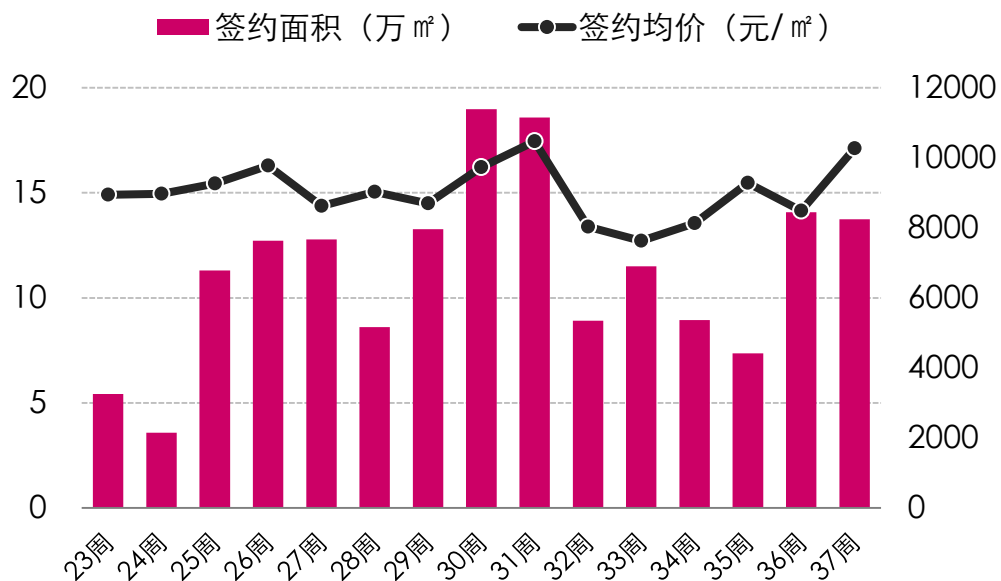
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	长华国际商业中心	230	24421	8651
2	光明花半里	162	15537	8729
3	滨江一号	90	10627	19995
4	中海山湖豪庭	75	9077	9168
5	桂丹颐景园	39	3573	7694
6	宏鼎景裕豪园	39	4151	19230
7	保利诺丁山	38	3814	17426
8	时代水岸花园	32	3064	15383
9	雅丽豪庭	32	3182	7678
10	奥园公园一号	32	3714	11550

2016年第37周，南海区住宅成交18.08万㎡，环比减少10%，成交均价为11715元/㎡，环比下行11个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德销量虽稍有下降，但碧桂园新城之光集中网签拉升整体价格破万

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

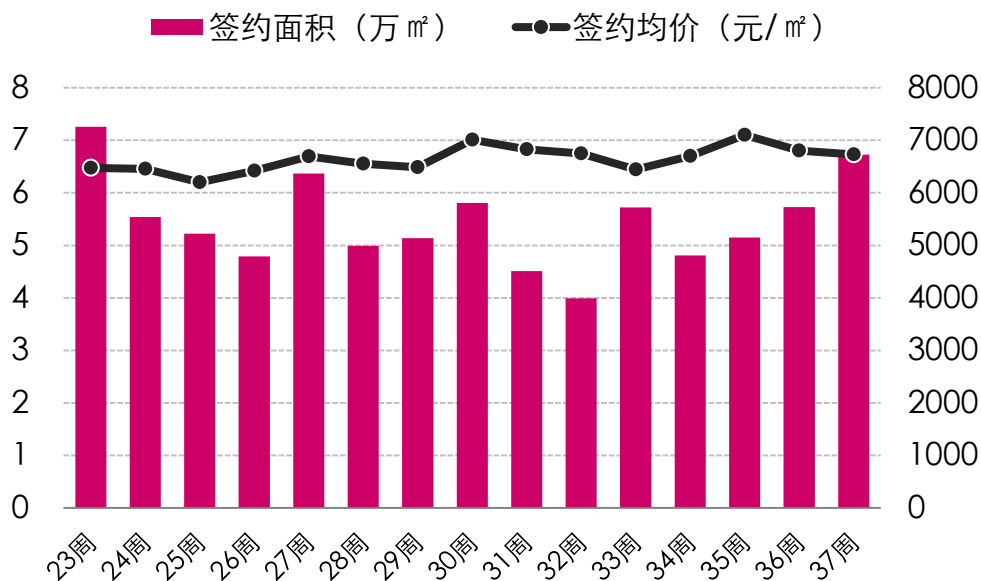
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	碧桂园新城之光	435	45588	12762
2	龙光水悦熙园	61	5775	6730
3	星际半岛	61	8411	8255
4	顺德时代倾城	45	5082	7515
5	佳兆业金域天下	40	5144	5785
6	峰汇豪庭	26	2478	4664
7	康格斯花园	26	2593	6978
8	龙湖春江名城	24	2826	8586
9	保利中环广场	21	5195	8521
10	天悦湾花园	21	3638	11866

2016年第37周，顺德区住宅成交13.74万㎡，环比下降2%，成交均价为10269元/㎡，环比上升21%。

三水区住宅成交情况

碧桂园三水华府、御江南刚需产品迎签约潮，促使三水楼市量升价稳。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

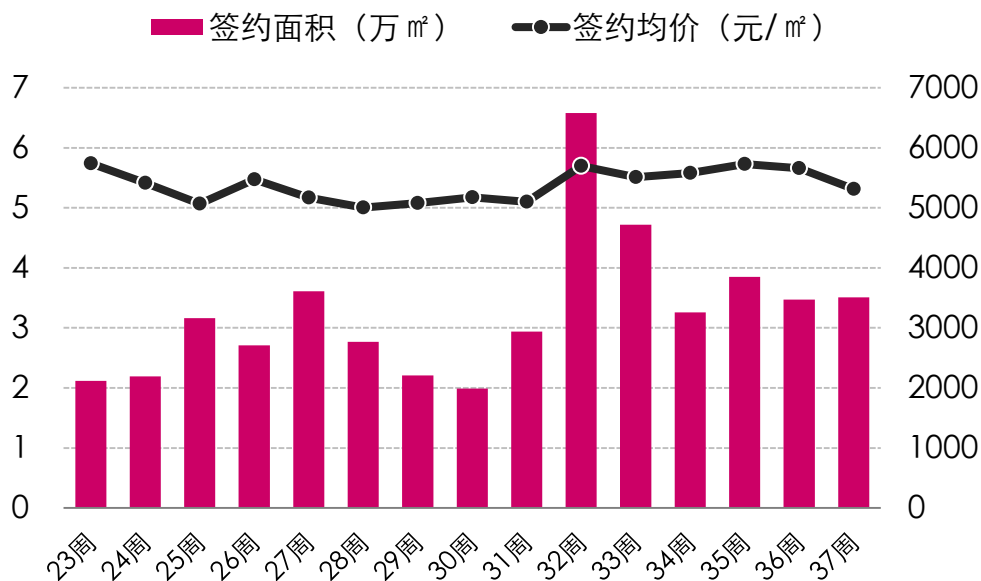
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	碧桂园三水华府	130	13793	7374
2	御江南	101	10368	6742
3	时代城	73	6954	6543
4	恒福新里程	31	3232	8573
5	汇信华府	29	1772	7516
6	莱福花园	27	2359	4892
7	兆丰豪庭	22	2094	5843
8	恒达花园	20	2448	6943
9	博雅滨江	19	2328	6863
10	三水雅居乐	13	1604	7935

2016年第37周，三水区住宅成交6.73万 m²，环比增加17%，成交均价为6733元/m²，环比微跌1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量稳价跌，中港广场签约78套，楼价仅为5299元/㎡。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	中港广场	78	8761	5299
2	樵顺嘉园	33	3033	4496
3	能信水岸华庭	28	2795	4972
4	勤天汇	18	1846	6453
5	涛汇尚品花园	14	1508	4967
6	美的明湖	14	1856	5764
7	江滨香格里拉花园	13	1336	5152
8	美的西海岸花园	12	1362	5911
9	碧桂园联丰天汇湾	8	1032	6365
10	银豪锦湾家园	8	740	5286

2016年第37周，高明区住宅成交3.51万㎡，环比增加1%，成交均价为5316元/㎡，环比下滑6%。

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

禅城东方新天地、保利碧桂园天汇项目开放销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创湖滨世家	9.9	发布会	举行品牌发布会，项目分2期开发，第一期由8栋小高层和3栋超高层洋房组成，2梯2户，楼高13层或40层，涵盖150、170、200、300㎡，毛坯发售。
	东方新天地	9.9	开销售中心	开放销售中心，主推臻稀40-50㎡星级投资物业。
	保利碧桂园天汇	9.11	开销售中心	开放销售中心并启动认筹，首推85-173㎡三至五房，85-126㎡带装修，109-173㎡毛坯发售，楼高28-32层。
南海	万科金色城市	9.9	推新	加推5座90、120㎡带装修三四房，楼高35层，2梯6户，目前购房可获6888元物业费优惠。
	滨江1号	9.10	推新	加推22栋89、127、133㎡带装修江景洋房，楼高46层，3梯3户。
	南海万科广场	9.10	推新	开放三期板房，新品主打86、88㎡三房及136㎡四房，预计9月底推5、6座，40层高，2梯6户，带装修发售，冻结5万享开盘额外99折。
	富丰君御	9.10	开新板房	开放全新样板间，最快9月下旬加推7、11座88-184㎡，7座楼高33层，2梯4户，11座楼高46层，3梯3户，毛坯发售，预存5000享开盘97折优惠。
	佛山恒大城	9.10	内部认购	内部认购2期1、2栋72、86、94㎡带装修二三房，楼高22层，2梯5户，诚意登记享88折。
	雅瑶绿洲	9.10	推新	推二期230、250、270、300㎡毛坯别墅，预存10万可享优先选房权。
	祈福南湾半岛	9.10	开新板房	推【果岭天地】组团全新板房，楼高6层，1梯2户，涵盖78-175㎡毛坯两至四房，目前预登记可获9折。
	丹灶碧桂园	9.10	发布会	举行产品发布会，当天同步启动诚意登记，9月中下旬开放销售中心及板房，10月开盘发售，首推88-148㎡三至五房，楼高30层，2梯5户或2梯3户，带装修发售，诚意登记预存1万享开盘优惠。项目同时将推出270㎡别墅产品以及临街商铺。
	中信金山湾	9.10	推新	加推90-190㎡毛坯三至五房，2梯2户至2梯4户，1万元诚意登记可享优先选房权。
	奥园公园一号	9.10	开新板房	推3期11、18、19座86-144㎡，楼高16层，2梯4户，毛坯交付，认筹预存1万抵3万。
	雅丽豪庭	9.11	推新	开卖3期29座90、130㎡毛坯三四房，楼高14层，2梯5户。

丹灶碧桂园、保利雲上项目召开产品发布会。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
顺德	敏捷畔海御峰	9.10	推新	开卖9座82-88㎡毛坯三房，楼高31层，2梯4户，预存预存1万享8万。
	保利碧桂园悦公馆	9.11	开新板房	开放洋房样板间，最快9月底开盘推1期3、4座73-146㎡三四房，楼高15层，有带装修和毛坯可选，权证登记享开盘98折。
三水	颐澳湾	9.8	推新	加推7座146、161㎡洋房和137㎡复式单位。
	保利中央公园	9.9	推新	开卖2期25-300㎡毛坯商铺，主力户型为25-70㎡，可打通，层高6米。
	保利雲上	9.10	发布会	举行产品发布会并同步开放别墅样板间，有联排、双拼和独栋，联排别墅为120、180㎡，带装修发售，层高2.5-3层；双拼别墅主打328㎡，独栋别墅面积主打500㎡，毛坯发售，诚意登记享98折。物业费方面，联排/双拼别墅3.9元/月/㎡，独栋别墅5元/月/㎡。
高明	碧桂园联丰天汇湾	9.10	推新	推2期11、12座95-130㎡带装修三四房，11座楼高27层，12座楼高32层，2梯4户，认筹享1万抵3万。
	美的西海岸	9.10	推新	加推全新楼王，主打120㎡三房、142㎡四房，诚意登记1万可享3万优惠。
	中恒广场	9.10	推新	开卖88-133㎡毛坯三四房，楼高17层，2梯2户，项目目前购房可以做2成首付。

保利地产 | 碧桂园 | 保利碧桂园 天汇

格局, 从此无界

保利碧桂园天汇
85-173m² 滨江华宅

9月营销中心盛大开放

6663 1888

千灯湖南·桂澜路·地铁旁

保利碧桂园天汇 9月9日 佛山日报

保利碧桂园 天汇

格局, 从此无界

保利碧桂园天汇 | 85-173m² 滨江华宅

9月营销中心盛大开放

6663 1888

千灯湖南·桂澜路·地铁旁

保利碧桂园天汇 9月9日 南方都市报

龙光地产
LOGAN PROPERTY
香港上市公司: 3383.HK

龙光商业全线飘红 六盘联动火爆加推

佛山6大楼盘黄金旺铺, 7.5折起抢铺王, 5重豪礼限时送!

“舌尖上的地标”中秋答谢宴, 秋蟹宴, 厨艺大赛, 大闸蟹比赛等福利升级, 美食盛宴等你来享!

- 1. 品牌保障: 龙光商业运营经验, 品质保障, 升值空间大
- 2. 投资回报: 租金高, 回报快, 运营成本低
- 3. 运营支持: 龙光商业运营团队, 提供全方位运营支持
- 4. 品牌溢价: 龙光商业品牌, 提升项目品质, 增加附加值
- 5. 长期稳定: 龙光商业运营稳定, 长期稳定回报

龙光地产 | 佛山日报 | 3383.HK

龙光地产 9月9日 佛山日报

重点项目报广投放

祈福南湾半岛 果岭天成 THE Green

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

9月10日盛大开盘

49万起
0首付 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 9月9日 佛山日报

雅居乐 英伦首府

鲸世之作 耀启全城

100-135m² 精装三至四房全新面世

9.15中秋盛大开盘

2660 3999

雅居乐英伦首府 9月9日 佛山日报

悦公馆

保利碧桂园·悦公馆

开启顺德·悦·时代

悦享样板间 9月11日 欢乐盛启

23-146㎡ 三房四房 学府名邸

VIP登记享5万优惠

2808 7888

保利碧桂园悦公馆 9月9日 珠江商报

博雅滨江：教师节主题和博雅岭南文化千人盛会宣传

9月10日
教师节主题暖场活动

9月14日
来北大，嗨翻天！
提前偷偷告诉你~
活动当天来访签到就可以获得抽奖券噢！
超豪华家电大奖等你拿~

1. 粤剧当红明星来啦~他们即将穿过屏幕，缓缓来到您的眼前，演绎曾感动您数次的粤剧！与偶像们面对面，想想都要激动得睡不着了！



2. 因为工作繁忙，你可能从未与家人一起惬意地放过气球。北大从心出发，为您精心策划了一场百人放气球活动，温馨童趣来袭，跟孩子一起准备接招吧！



3. 您可曾想到，这个幸运是说来就来！而且就独宠你一个~
没有错！我们有幸运抽奖、幸运抽奖、幸运抽奖（重要的事情说三遍）！想知道礼品是什么？你来就对啦



北大资源
博雅滨江
城中央 公园里 大配套

成长不能“预演”
每走一步都是“直播”
求学之路上
您尽心给了我最好的，指引我前进

教师节快乐，我的老师

北大资源·博雅滨江
全明星配套，全能状元玩出来



8981 8888

三水西南文锋西路55号花果山
开发商:佛山北大资源地产有限公司





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

