

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.9.12-2016.9.18）

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 杭州9月19日起实施住房限购

据杭州市住房保障和房产管理局，杭州自9月19日起实施住房限购。限购政策明确，在市区限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。

② 8月经济与房地产市场分析：调控只是套路 货币紧才见真心

8月份，我国PMI为50.4%，比上月提升0.5个百分点；CPI同比增长1.3%，增速继续下滑；PPI同比下跌0.8%，跌幅继续收窄；房地产开发投资同比增长6.0%，基建投资同比增长16.3%，分别比上月高0.5，4.8和4.5个百分点；M2同比增长11.4%（前值10.2%），M1同比增长25.3%（前值25.4%），M1，M2剪刀差收窄；全国房地产销售面积累计同比增长25.5%，销售金额累计同比增长39.8%，新开工面积累计同比增长12.2%，分别比上月下降了0.9、1.1和1.5个百分点。

③ 135家房企存货逾3.3万亿元 “万绿保招”占近四成

据统计数据发现，按照申银万国行业分类，截至6月底，135家上市房企存货总计接近3.38万亿元，而去年同期这135家房企的存货总计约为2.88万亿元，攀升了4933亿元，同比涨幅为17%。万科、绿地、保利地产和招商蛇口四大房企存货占比高达近1.3万亿元，占比接近四成。

④ 中秋佛山网签同比升20%以上 楼市整体火爆但冷热不均

截至17晚21时，佛山权威房地产网上数据显示，中秋三天，佛山五区一手住宅网签成交量达1145套，比去年同期增加20%以上。南海以393套成交数量遥遥领先，其次是顺德282套，三水、高明分别成交177套和163套，禅城成交130套。相比去年中秋假期，禅城楼市成交量稍有下降，而三水、高明成交量则有所上升。从成交价格来看，小长假单日成交价格均突破11000元/平方米，三天总成交均价为12015元/平方米。

中原观点：楼市再现分化，部分热点二线城市重启限购，佛山中秋假期市场冷热不均



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德陈村出让1宗优质商住地，将于10月13日到期招拍挂。

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						
2016-10-14	大榄村第一股份合作经济社地段	工业	137245.4	2.5	32000 (元/年·亩)	—
顺德区						
2016-10-13	陈村镇金铝南路南侧04-01地块	商住	68731.91	2.5	65295	3800
三水区						
2016-10-19	云东海街道欧水村“龙舟山”	商服	6781.2	1.5	2928.9551	2879
2016-10-19	大塘镇兴唐路83-2号	工业	16666.67	2.0	990	297.00

土地出让预告

下周三水芦苞有3宗工业地招拍，南海狮山出让一宗殡葬地。

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)
南海区						
2016-9-20	狮山镇石碣经济联社地段	殡葬	152001.4	0.3	14056	3082
三水区						
2016-9-22	芦苞镇宝华南路1号	工业	187112.09	2	11735	314
2016-9-22	芦苞镇懿龙路1号	工业	27086	2	1660	306
2016-9-22	芦苞镇懿龙路10号	工业	19208	2	1150	299

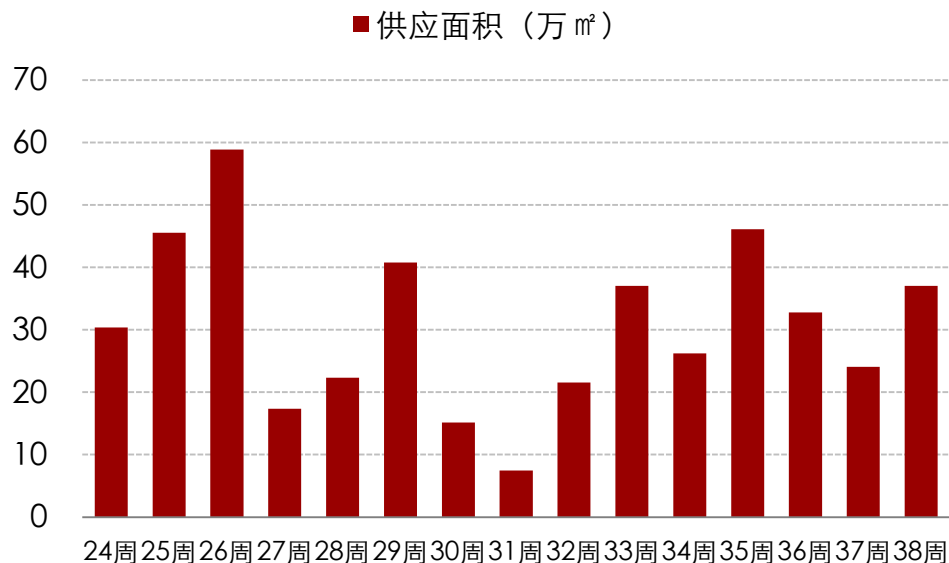


住宅市场

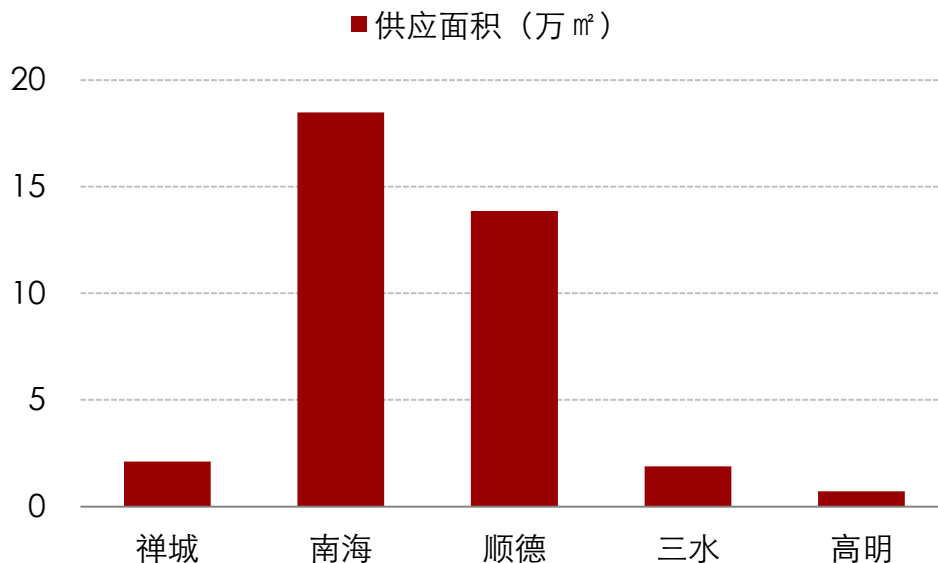
Housing market

中秋与国庆推售节点即将到来，新品供应开始提速。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第38周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第38周，佛山全市新增住宅供应3319套共37.04万 m²，环比增加54%。五区均有新货供应，以南海、顺德两区镇街楼盘项目推货为主，其中千灯湖区域万科金色城市项目已拿取新货预售证。

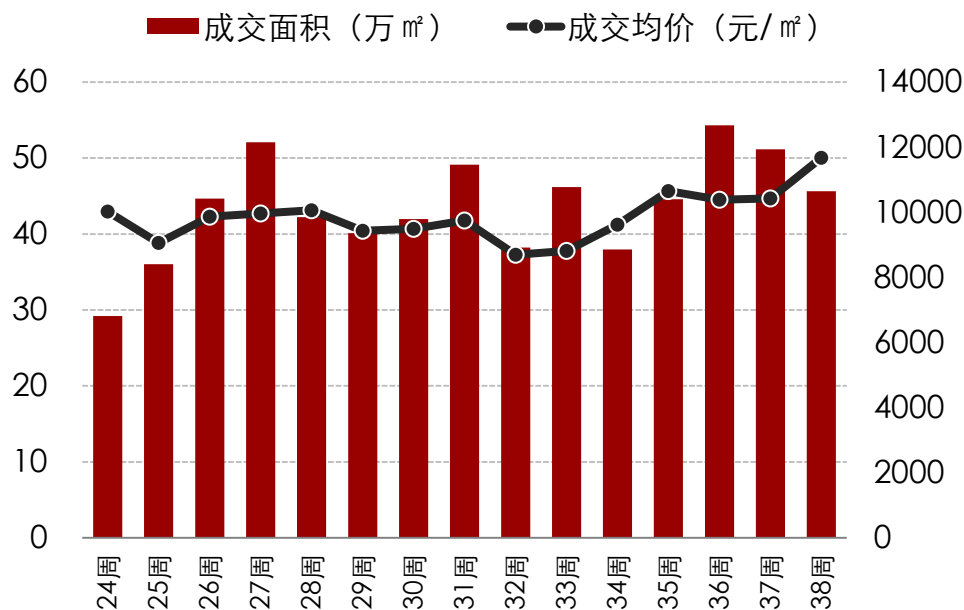
全市住宅供应明细

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	华宝世家雅苑	2016-9-8	五、六座	洋房	114	10407.7	3房: 86-104
		2016-9-8	一、二座	洋房	124	10652.17	2-3房: 74-115
	禅城合计				238	21059.87	
南海	长信银湾花园	2016-9-13	58栋	洋房	97	8289.61	2-3房: 69-92
		2016-9-13	56栋	洋房	66	6082.07	3房: 91-93
		2016-9-13	57栋	洋房	66	6088.01	3房: 91-96
	名汇浩湖湾花园	2016-9-13	18座	洋房	51	5005.32	3房: 90-111
		2016-9-13	19座	洋房	46	5430.89	3-4房: 98-140
	十里尚堤南苑	2016-9-12	3栋	洋房	360	37192.85	3-4房: 86-126
	滨江1号	2016-9-12	一区23座	洋房	164	17941.75	3-4房: 88-134
		2016-9-12	一区21座	洋房	184	20611.77	3-4房: 89-139
	万科金色城市	2016-9-18	6座	洋房	204	19071.96	3-4房: 86-118
		2016-9-18	5座	洋房	201	19606.88	3-4房: 87-117
	广佛新世界庄园上城	2016-9-14	15、16栋	洋房	86	7341.96	2-3房: 73-91
		2016-9-14	17、18栋	洋房	86	7346.16	2-3房: 73-91
	西樵江滨花园锦绣龙湾	2016-9-14	10栋	洋房	131	13234.18	3-4房: 88-141
		2016-9-14	9栋	洋房	131	11673.64	3房: 88-90
南海合计				1873	184917.1		
顺德	林上湾广场	2016-9-12	1、2座	洋房	189	23272.35	3-4房: 103-126
	东城花园	2016-9-13	14座	洋房	62	6385.4	2-3房: 80-109
	藏珑华府	2016-9-13	2栋	洋房	116	11708.41	3-4房: 88-119
	容桂碧桂园观澜苑	2016-9-14	3-6、10、11座	洋房	481	80824.97	3-5房: 110-277
	容桂碧桂园花季苑	2016-9-14	3座	洋房	162	16368	3-4房: 90-106
	顺德合计				1010	138559.1	
三水	保利中央公园	2016-9-13	7座	洋房	124	14167	3-4房: 88-141
	云东海高尔夫花园	2016-9-13	天墅	别墅	28	4645.36	别墅: 123-181
	三水合计				152	18812.36	
高明	美的鹭湖	2016-9-14	湖岸香堤	别墅	46	7067.05	别墅: 138-194
	高明合计				46	7067.05	

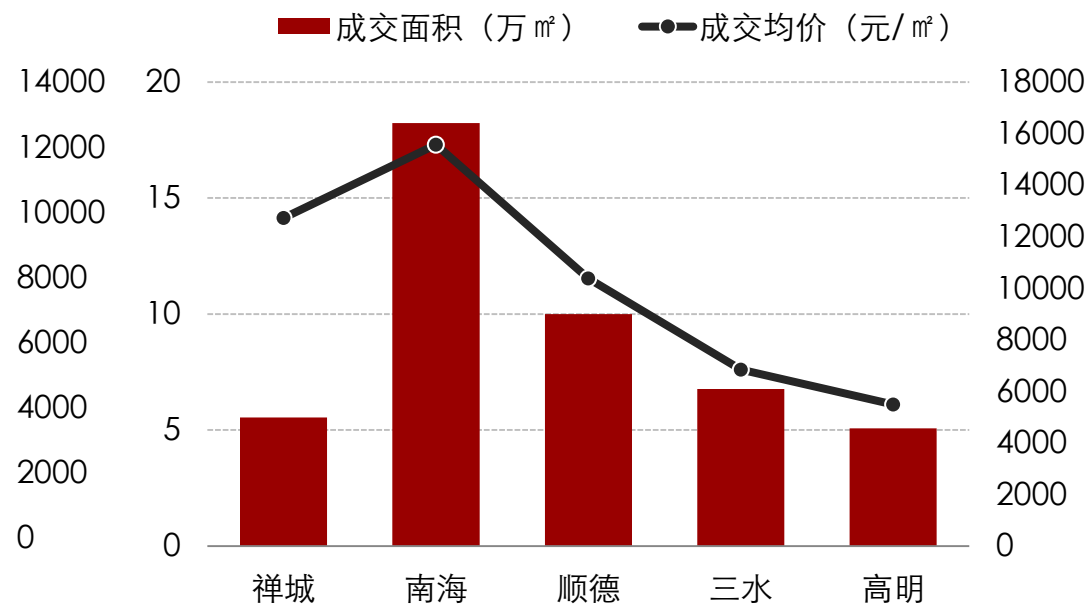
全市住宅成交情况

本周适逢中秋佳节，楼市销量惯性下跌，但楼价上涨到周度新高。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第38周佛山五区商品住宅成交情况

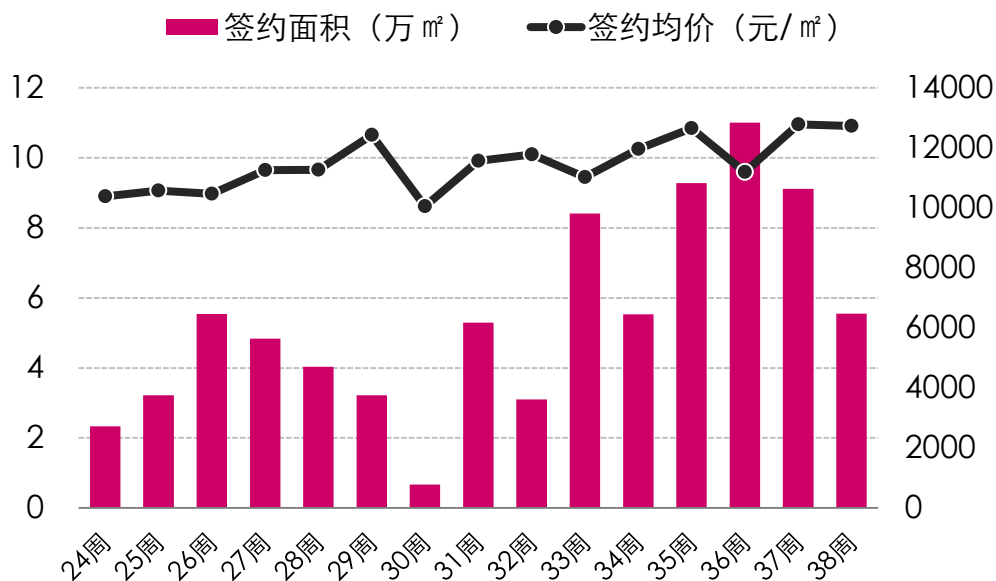


2016年第38周，佛山全市住宅成交4078套，共45.64万㎡，环比减少11%，成交均价为11673元/㎡，环比上涨12%。南海楼市销量仍领先，楼价上涨到15000元/㎡水平。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市销量中秋节后惯性下落，楼价保持平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

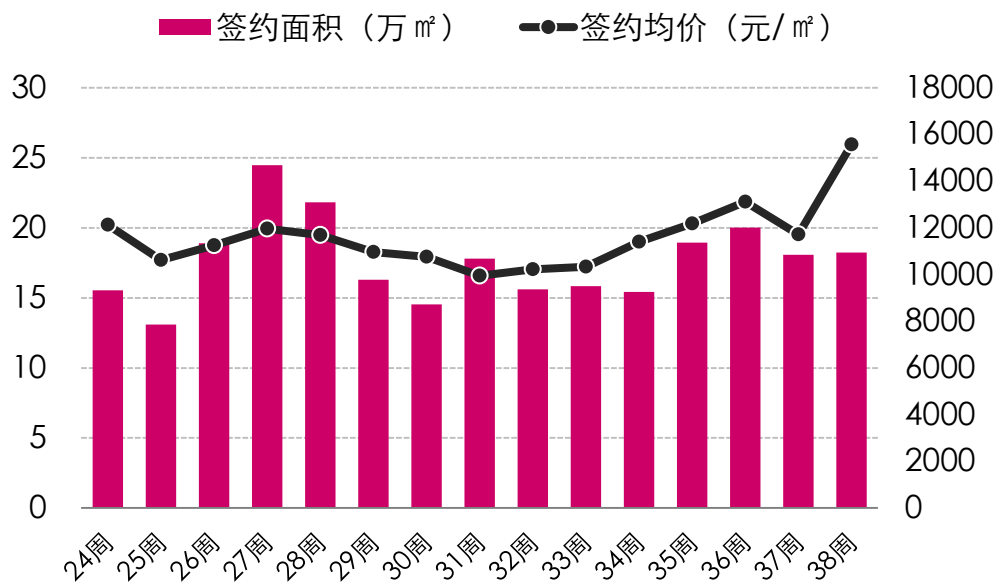
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
—	—	—	—	—

2016年第38周，禅城区住宅成交5.55万 m²，环比减少39%，成交均价为12728元/m²，与上周几乎持平。

南海区住宅成交情况

奥园一号新推售并热销，南海楼市销量与上周持平，楼价高达15570元/㎡。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

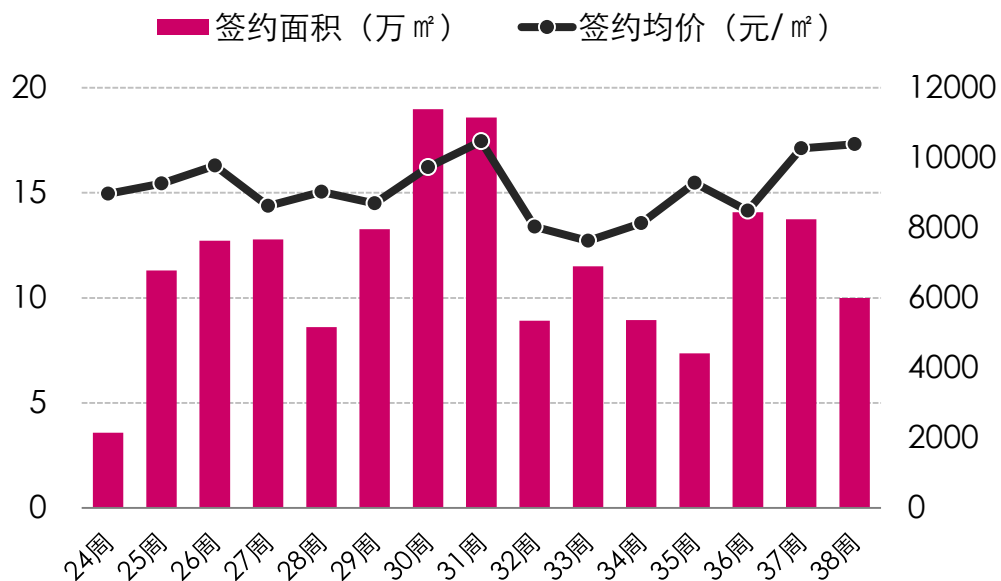
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	滨江一号	126	14700	21490
2	奥园公园一号	115	13630	11603
3	中海山湖豪庭	75	8987	9113
4	保利诺丁山	62	5882	17612
5	中海金沙里	53	5262	23590
6	江滨花园锦绣龙湾	40	4723	8483
7	恒大金名都	36	3390	23134
8	雅丽豪庭	32	3047	8484
9	宏鼎景裕豪园	30	2868	19948
10	长华国际商业中心	30	3181	8640

2016年第38周，南海区住宅成交18.24万㎡，环比微升1%，成交均价高达15570元/㎡，环比大幅上涨33个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德销量冲高回落，价格与上周基本持平。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

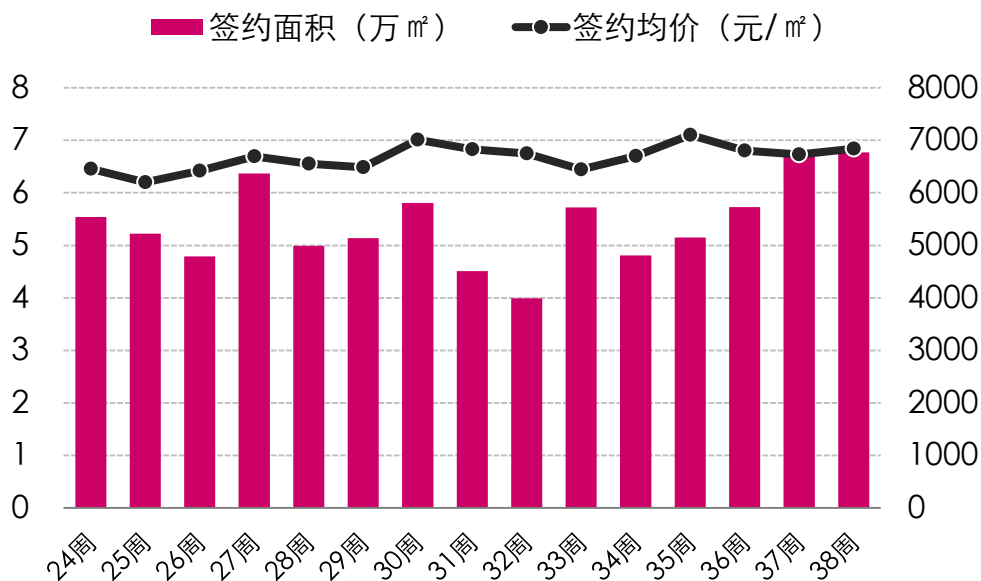
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	藏珑华府	212	21520	14153
2	星际半岛	77	9726	7734
3	碧桂园新城之光	48	5014	13176
4	龙光水悦熙园	47	4528	7070
5	顺德时代倾城	43	4972	7475
6	涛汇御河湾花园	40	4111	7196
7	龙湖春江名城	28	3232	8873
8	敏捷畔海御峰	24	3533	12663
9	碧桂园桂澜山	20	2002	13995
10	均安尚苑	18	2025	5064

2016年第38周，顺德区住宅成交10万 m²，环比下降27%，成交均价为10388元/m²，与上周基本持平。

三水区住宅成交情况

三水楼市平缓去货，量价平稳。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

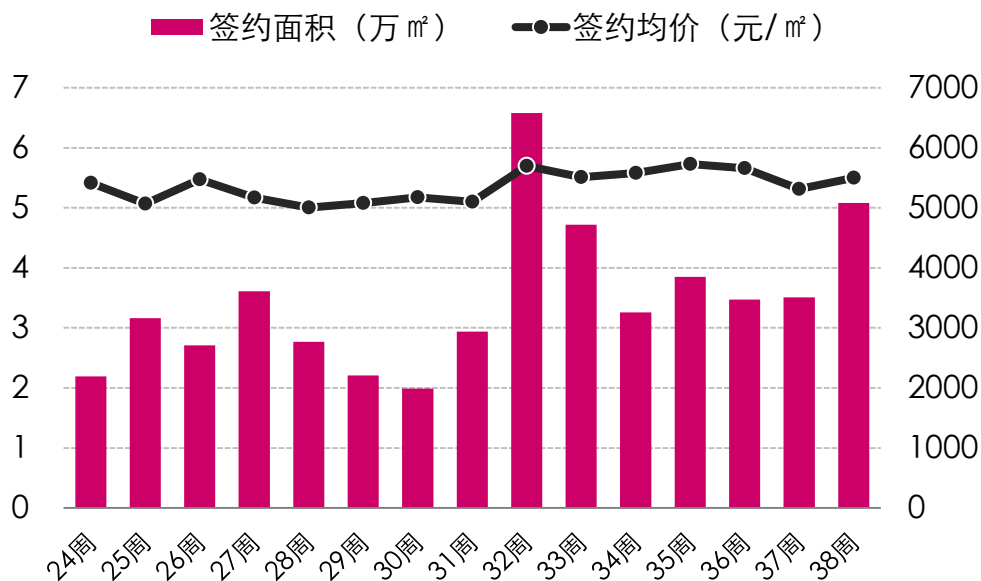
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	汇信华府	100	8235	6716
2	碧桂园三水华府	94	9752	7362
3	保利中央公园	69	9860	7673
4	御江南	56	6668	7174
5	华瑞帝景湾花园	42	3719	6288
6	时代城	39	3701	6455
7	莱福花园	38	3260	4911
8	恒福新里程	25	2560	8355
9	华茂大厦	22	1432	7871
10	博雅滨江花园	17	2188	6845

2016年第38周，三水区住宅成交6.77万 m²，环比增加1%，成交均价为6839元/m²，环比上涨2%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐升，美的西海岸签约92套，楼价为6069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	美的西海岸花园	92	11868	6069
2	中恒广场	61	6228	5380
3	碧桂园联丰天汇湾	50	5474	6168
4	能信水岸华庭	29	2862	5126
5	中港广场	29	3121	5239
6	樵顺嘉园	29	2798	4655
7	勤天汇	27	2756	6400
8	江滨香格里拉花园	18	1871	5109
9	银豪锦湾家园	9	885	5407
10	创亿明园	7	646	4782

2016年第38周，高明区住宅成交5.08万㎡，环比增加45%，成交均价为5498元/㎡，环比上行3%。

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
南海	奥园一号	2016/9/17	1、2、3、4、7座	589套	1座97-125㎡ 2、3座108-126㎡ 4座144-146㎡ 7座100-112㎡	18450-23960	99%
顺德	碧桂园凤凰湾	2016/9/17	花季苑1-3座, 观澜苑1-8座, 10-11座	1343套	洋房89-166㎡ 别墅276-277㎡	8280	95%
三水	山水一品	2016/9/15	16座	51套	74-127㎡	6500	33%
三水	三水碧桂园	2016/9/15	4座	77套	94-129㎡	7500	89%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

绿岛湖融创湖滨世家开销售中心，奇槎保利碧桂园天汇开新样板房。

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	9.15	开销售中心	开销售中心，将推150、170、200、300㎡大户型，2梯2户，楼高13层或40层，毛坯发售。
	保利碧桂园天汇	9.15	开新样板房	开放样板房，首推85-173㎡三至五房，楼高28-32层，85-126㎡产品带装修，109-173㎡产品毛坯发售。
	汇银W新港湾	9.15	推新	加推4栋90-160㎡毛坯三四房，楼高32层，2梯4户。
	合景新鸿基珑景	9.17	推新	加推三期3座96、99、110、111㎡带装修洋房，楼高36层，2梯5户，诚意登记2万可享开盘额外优惠。
南海	江山一品	9.17	推新	推出9座、10座03-04单位90㎡三房、142㎡四房，33层高，2梯4户，预存5000元享96折。
	雅居乐御景豪庭	9.15	推新	开售75-290㎡街铺，吹风价约3万-4万元/㎡。
	万科金域缙香	9.15	推新	加推望江单位90-120㎡，楼高42层，2梯6户。
	恒大御景	9.24	推新	加推88-107㎡三四房，楼高32层，2梯4户，带装修发售，装修标准为1600元/㎡，诚意登记1万享开盘额外优惠。
顺德	保利海德公园	9.15	认筹	开启VIP登记，预存3万享10万，计划9月24日开放样板间，首批推售1、2、14、15座，楼高33层，2梯4户，涵盖95、125、140㎡毛坯三四房。
	藏珑华府	国庆	推新	加推二期新品，涵盖10、11、23、24座，2梯4户，83、89、95㎡三房及109、119㎡四房，带装修发售，目前已接受诚意登记。

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

祈福集团 8122 8888

祈福南湾半岛 9月14日 佛山日报

上市编号: 02007 HK

碧桂园·凤凰湾 [广州南巨著]

9.17磅礴首开!

碧桂园“凤凰系”，广佛深中港开盘钜惠倒计时

◎499-166㎡ 轻奢洋房 1万抵3万 | ◎约280㎡ 江景天墅 | ◎28-123㎡ 风情商铺 3万抵5万

不限购

广佛洼地，投资10年前的凤凰城

OPEN

2880 0888

广州南·佛山·顺德·碧桂园环涌中法艺术公园旁

碧桂园凤凰湾 9月13日 南方都市报

碧桂园凤凰湾：盛大开盘

9月17日

6000人见证奇迹！

开盘3小时，

劲销超12亿，

创广州南新纪录！

顺德东部新城崛起，高速腾飞！





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

