



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第40周：限购前的爆发 成交创新高

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 7431 套，较前周增加 668 套，成交面积为 77.77 万平米，环比增加 11.6%，成交均价为 11115 元/平米，环比下跌 2.5%。（其中顺德区以套内面积计算，下同）

从上周各区成交套数来看，禅城区成交 1011 套，环比减少 7.9%；南海区成交 2938 套，环比增加 24.6%；顺德区成交 1805 套，环比减少 9.9%；三水区成交 1030 套，环比增加 21.7%；高明区成交 647 套，环比增加 41.6%。在成交均价上，禅城区均价 11684 元/平米，环比上涨 1.4%；南海区均价 12804 元/平米，环比上涨 0.1%；顺德区均价 12228 元/平米，环比下跌 4.3%；三水区均价 6986 元/平米，环比上涨 0.5%；高明区均价 5284 元/平米，环比下跌 5.3%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周土地市场保持冷清态势，无商住用地出让和成交；一手房新增预售量骤减。“十一”期间，一手房成交量环比猛增，总成交量突破七千套，再创历史新高，其中多个项目抢在限购政策实行前集中网签；整体成交均价小幅下跌，但仍保持在 1.1 万以上。上周全市整体表现为量升价跌。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>📍 中国 9 月财新服务业 PMI 52 服务业活动继续扩张 华尔街见闻 2016-10-08 中国 9 月财新服务业 PMI 52.0，服务业经营活动继续小幅扩张，而制造业产出增速放缓至 3 个月最低。两者综合，新业务总量连续第七个月保持增长。</p>
政府	<p>📍 佛山市出台稳定房市举措：加强商品房销售管理严惩违规销售行为 华尔街见闻 2016 年 10 月 04 日 10 月 4 日晚间，佛山市住建管理局、佛山市发展改革局、佛山市工商局、佛山市人民政府金融工作局联合发布关于加强商品房销售管理严惩违规销售行为的通知。要求预售商品房时，应当取得商品房预售许可证。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。</p> <p>📍 国务院：商业用房可改成住宅性质 享民用水电气 人民网 2016-10-07</p>

	<p>近日，国务院办公厅印发关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见。其中第12条：允许改建房屋用于租赁允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水用电用气价格应当按照居民标准执行</p> <p>📍 国土部：全国将停止别墅供地 严控低密项目 观点地产网 2016-10-07 国土资源部召开新闻发布会，表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续，对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时，全国要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应，从而进一步调控住房供应结构。</p> <p>📍 佛山部分区域执行限购 非户籍居民家庭限购1套 观点地产网 2016-10-08 自8日起，在禅城区全区，南海区桂城街道、大沥镇、里水镇，顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇执行新建商品住房限购政策和差别化住房信贷政策。本市户籍居民家庭在本市拥有两套及以上住房的，暂停向其销售上述区域的新建商品住房；非本市户籍居民家庭在本市没有住房的，可在上述区域购买1套新建商品住房。在上述限购区域执行首次购房和首套房最低首付款比例不低于30%、二套房最低首付比例不低于40%的差别化住房信贷政策；在我市非限购区域仍执行原差别化住房信贷政策。</p>
开 发 商	<p>📍 奥园地产9月销售36.3亿元 同比增长约218.2% 观点地产网 2016-10-08 10月6日，中国奥园地产集团股份有限公司发布2016年九月的未经审核合同销售表现。于2016年九月份，奥园地产实现未经审核合同销售总额约人民币36.3亿元，较2015年九月增长约218.2%。据统计，2016年前9月，奥园累计销售额约为168.18亿元，已超过2015年公司制定的150亿年度销售目标。</p> <p>📍 富力地产1-9月协议销售额485亿 同比增长43% 观点地产网 2016-10-08 10月4日，富力地产股份有限公司公布，前9月协议销售收入约人民币485.1亿元，累计销售面积约369.41万平方米，较去年同期分别上升43%和31%。据公告，富力地产九月份单月协议销售额约人民币85.5亿元，较去年同期大幅上升84%，销售面积达约51.61万平方米。</p> <p>📍 时代地产前9月销售216亿 已超全年销售目标 观点地产网 2016-10-08 据公告，前9个月该集团的累积合同销售(连合营项目销售)金额约为人民币216.21亿元，同比增长82.8%，并已超越人民币215亿元的全年销售目标。于今年九月，时代地产的合同销售(连合营项目销售)金额约为人民币37.24亿元，创下该集团单月销售记录，同比增长121.7%。</p>
市 场	<p>📍 佛山前9月商品房销售面积全省居首 区域重启限购 佛山日报 2016-10-08 1-9月份，全市商品房销售面积1702.19万平方米，位居全省第一。成交均价9120.97元/平方米，同比上升8.02%。其中商品住房销售面积为1421.73万平方米，成交均价为9299.02元/平方米，同比上升9.64%。房价低于全省平均房价，与深圳、珠海、广州、东莞等城市有一定差距，位居全省第5；价格同比涨幅低于全省平均水平。佛山市房地产市场处于量升价稳态势。</p> <p>📍 佛山确认实施局部限购 国庆最后狂欢卖房6652套 新浪房产 2016-10-08 据佛山权威房地产网公布数据，国庆7天假期佛山一手住宅网签6652套，同比大幅上涨488%，成交面积约68万㎡，成交均价约11580元/㎡。国庆假期前四天日均成交524套，自10月4日晚传出限购限贷传闻后，日均成交量倍增至过千套，成交均价则相对平稳。</p>
城 建	<p>📍 广州大桥新桥南往北全线通车 大洋网-广州日报 2016-10-03 10月2日，广州大桥新桥南往北方向全线开通，而北往南方向也将在10月3日正式开通。同时，广州大桥旧桥也将分步封闭，进行加固维修，将力争在明年中完成，重新开通。届时，广州大桥新旧桥同时服务市民，将有效提升大桥的通行能力。</p>

◎ 广佛同城 南海打造一小时快线公交出行服务圈

珠江时报 2016-10-08

南海正式对外发布了《“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划(征求意见稿)》。新的交通规划中提出，南海要以大力发展公共交通为着力点，围绕加快广佛同城化，以“外联、内通、中心疏解”为主攻方向，全面优化南海区域内外公交线网和城市交通基础设施建设，打造1小时快线公交出行服务圈，让交通成为南海新一轮大发展强有力的支撑。

◎ 佛山西站明年6月启用 将建设成新型城市综合体车站

大洋网-广州日报 2016-10-09

8日，佛山高新区管委会副主任、狮山镇镇长黄文富接受媒体专访时表示，位于南海狮山的佛山西站将于明年6月投入使用，将建成我国铁路改制后最先试点建设的新型城市综合体车站。

◎ 全省首批城际商务专线昨日开通 千灯湖一小时内到天河

大洋网-广州日报 2016-10-09

8日，佛山市南海区召开“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划动员大会，并正式开通全省首批两条城际商务专线，分别为南海金融高新区到广州天河珠江新城、南海金融高新区到广州南站。届时，位于南海千灯湖片区内的广东金融高新区与广州天河的珠江新城金融区，实现了一小时通达，相比之前常规公交换乘，省时约90分钟。广佛联手打造的全省首个跨市定制公交平台“如约行”的“如约南海”板块，也于8日正式上线，首批城际商务专线也将纳入到“如约行”中，方便乘客定制预约。

◎ 11条公交线牵手7条地铁线 广佛联手打造跨市定制公交平台

大洋网-广州日报 2016-10-09

在8日召开的“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划动员大会上，佛山市南海区宣布，广州“如约行”的南海版块“如约南海”正式推出，并将成为全省首个提供跨市定制公交服务的定制平台。南海区也成为广州“如约行”布局珠三角各市战略中的第一站。今年，南海区计划试点开通定制公交11条，与广州线网中的广佛线、一号线、二号线、三号线、五号线、六号线、八号线等核心地铁枢纽实现全面对接。

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2016年第40周(2016年10月03日—2016年10月09日)，佛山市公告拟交易0宗土地。

2016年第40周佛山房地产市场土地供应一览表

交易编码	交易方式	地块位置	地块面积(万平米)	地块用途	挂牌日期
—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2016年第40周(2016年10月03日—2016年10月09日)，佛山市成交0宗土地。

2016年第40周佛山房地产市场土地成交一览表·住宅

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
--------	------	-----------	-----	----------	-----	------	------	------

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地 价	地块 用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第40周佛山房地产市场土地成交一览表·商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地 价	地块 用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第40周佛山房地产市场土地成交一览表·其它

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地 价	地块 用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2016年第40周（2016年10月03日—2016年10月09日），佛山市共有1个楼盘新增1个预售证，预售商品房总面积为2.7万平方米，其中预售住宅总面积为2.7万平方米。

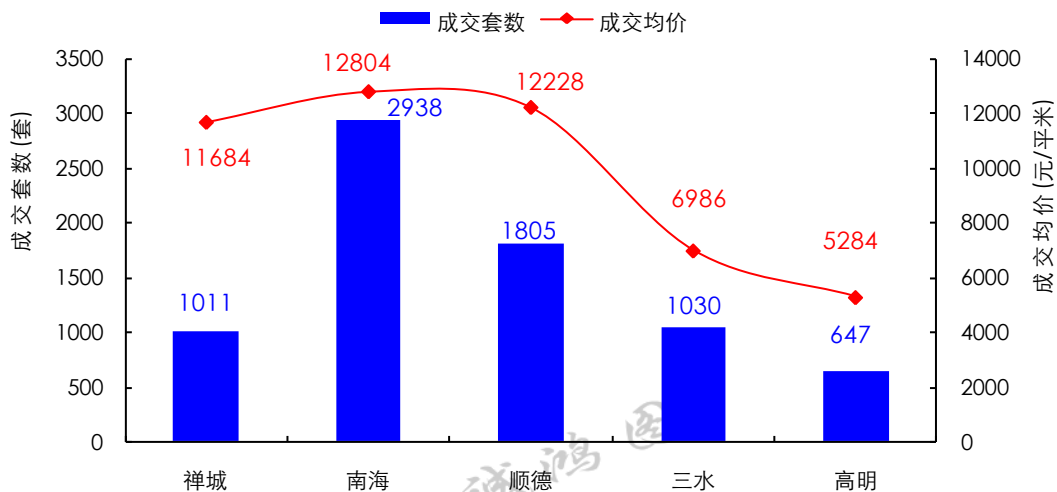
2016年第40周佛山房地产市场新增预售一览表

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积（万平方米）				开发商
					住宅	商业	办公	其它	
10月8日	中信山语湖花园	南海	南海区里水镇和顺美景水库地段	住宅	2.70	0.00	0.00	0.00	中信保利达地产(佛山)有限公司

2、总体成交状况

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交7431套；总成交面积为77.77万平方米；成交均价为11115元/平米；总成交额为86.43亿元。

2016年40周佛山各区一手住宅成交情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第40周各区一手住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积 (万平方米)	成交金额 (万元)	成交均价
禅城	1011	10.22	119420	11684
南海	2938	32.03	410064	12804
顺德	1805	18.73	229080	12228
三水	1030	10.05	70208	6986
高明	647	6.73	35576	5284
全市	7431	77.77	864348	11115

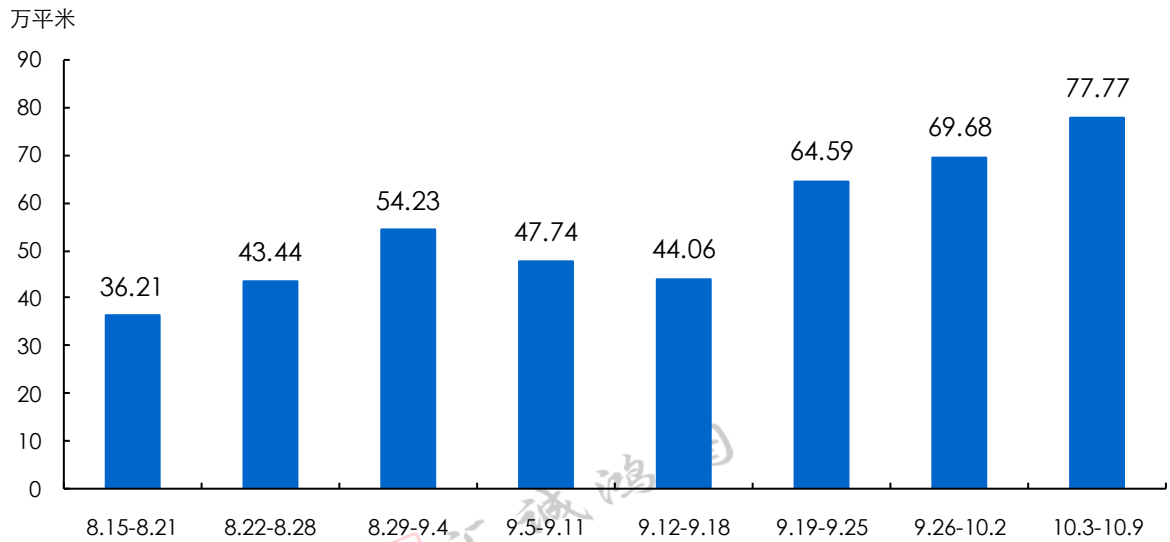
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比下降7.9%，南海区环比上升24.6%，顺德区环比下降9.9%，三水区环比上升21.7%，高明区环比上升41.6%。

从各区成交面积环比上，仅顺德区成交面积环比下降，为12.4%；其余四区成交面积环比上升，高明区升幅最大，为40.7%，其次是南海区，环比增加28.0%，三水区成交面积环比增加16.8%，禅城区成交面积环比增加3.4%。

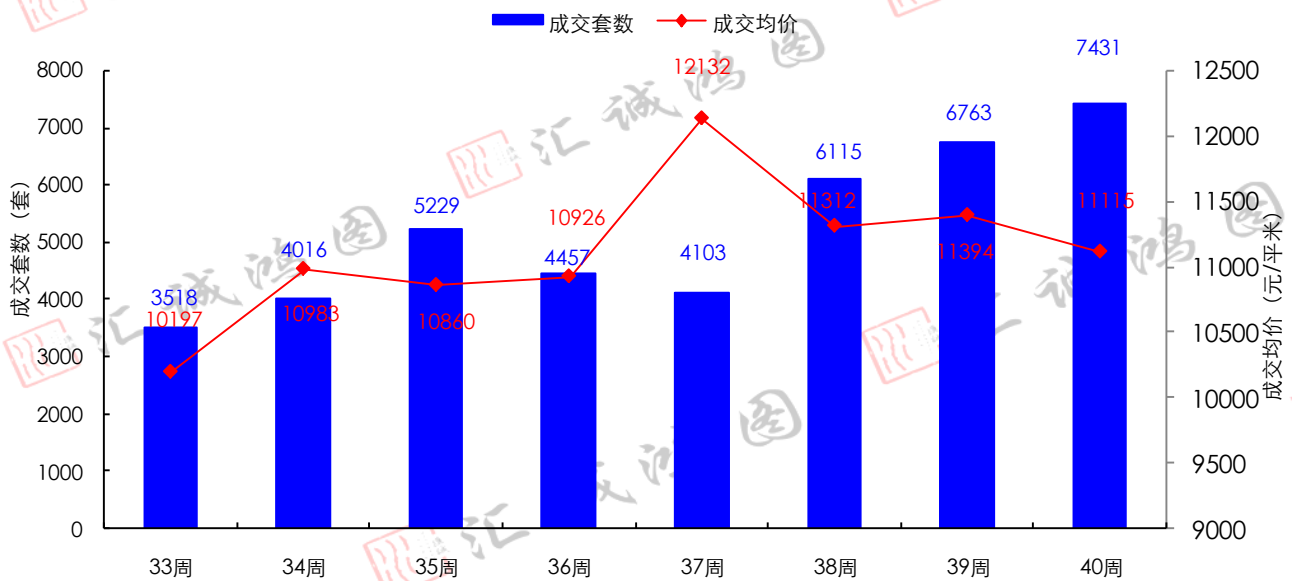
在成交均价上，高明区和顺德区成交均价环比下跌，分别为5.3%和4.3%。其余区域成交均价都环比上涨，禅城区涨幅最大，为1.4%，其次是三水区，环比上涨0.5%，南海区成交均价环比上涨0.1%。

2016年第40周佛山市近期成交面积走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第40周佛山市一手住宅成交走势

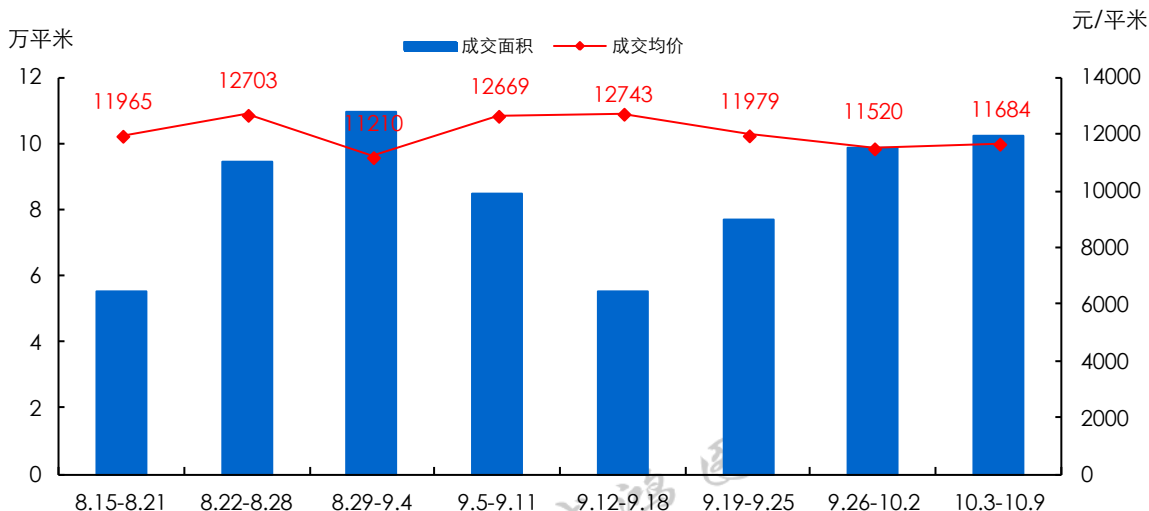


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3、主要区域成交状况

禅城：

2016年第40周禅城区近期成交走势

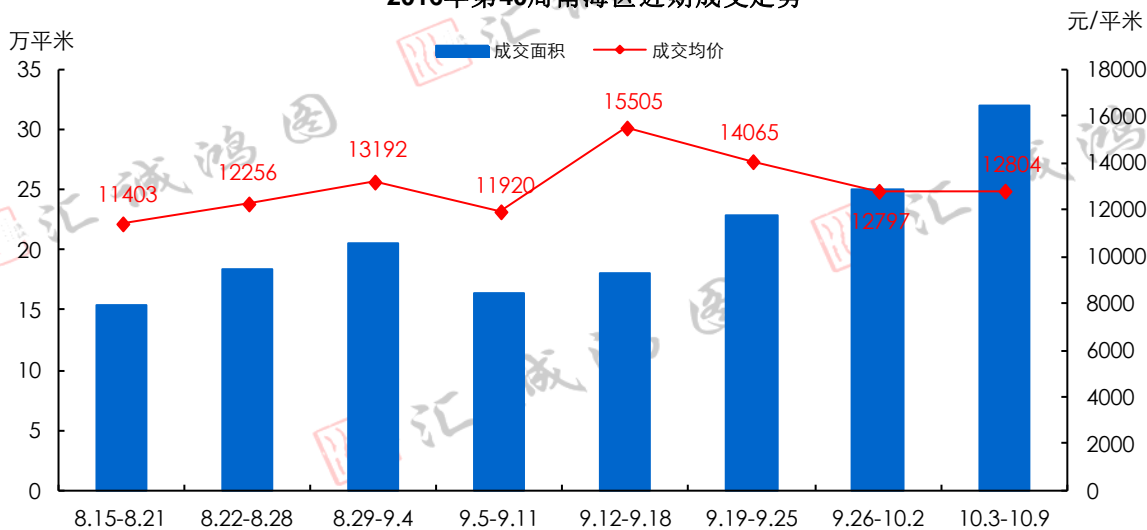


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周禅城区住宅成交 1011 套，较前周减少 87 套；成交面积为 10.22 万平方米，环比增加 3.4%；成交均价为 119420 元/平米，环比上涨 1.4%。楼盘成交量前三名分别为，泷景花园成交 99 套；华宝世家雅苑成交 64 套；汇银新港湾花园成交 58 套。

南海：

2016年第40周南海区近期成交走势

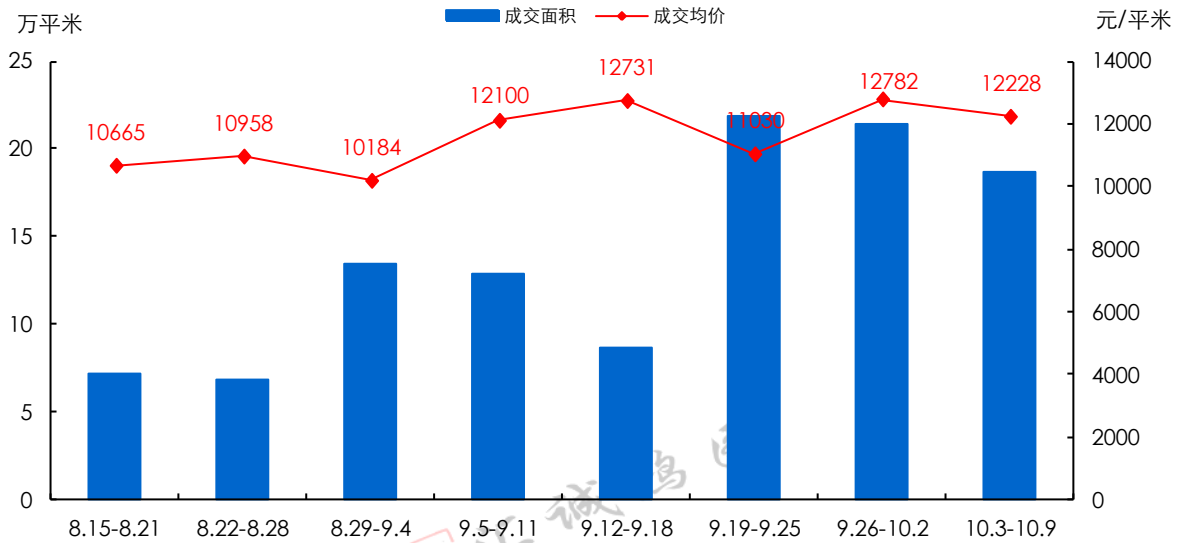


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周南海区住宅成交 2938 套，较前周增加 580 套；成交面积为 32.03 万平方米，环比增加 28.0%；成交均价为 12804 元/平米，环比上涨 0.1%。楼盘成交量前三名分别为，金色诚悦花园成交 352 套，均价为 22000 元/平米；海奥公馆成交 248 套，均价为 9450 元/平米；西樵江滨花园锦绣龙湾成交 176 套，均价为 7031 元/平米。

顺德：

2016年第40周顺德区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周顺德区住宅共成交 1805 套，较前周减少 199 套；成交总面积为 18.73 万平方米，环比减少 12.4%；成交均价为 12228 元/平方米，环比下跌 4.3%。楼盘成交量前三名分别为，东城花园成交 124 套，均价 9731 元/平方米；龙光水悦熙园成交 90 套，均价 9082 元/平方米；容桂碧桂园成交 85 套，均价 10076 元/平方米。

4、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山市住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：金色诚悦花园、海奥公馆、西樵江滨花园锦绣龙湾、长信帝景峰豪园、东城花园、中南海晖城、中信山语湖花园、泮景花园、欧浦指日美景花园、龙光水悦熙园。

成交前十强的楼盘成交总量达 1567 套，占全市成交总套数的 21.09%。

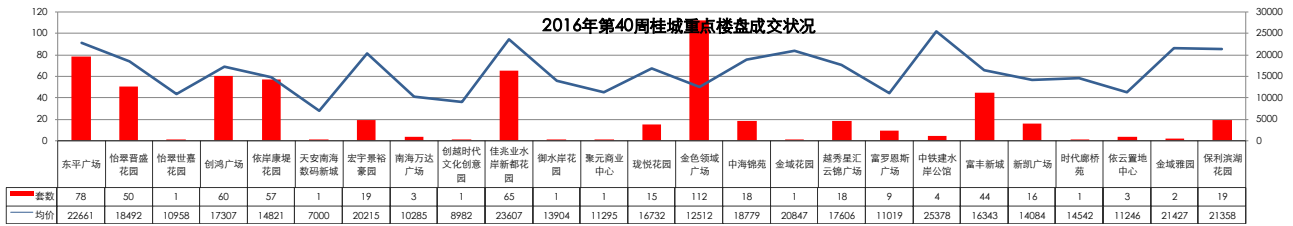
从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中南海区有 7 个，共成交 1254 套，占前十强成交量的 80.03%；顺德区有 2 个，共成交 214 套，占前十强成交量的 13.66%；禅城区有 1 个，共成交 99 套，占前十强成交量的 6.32%。

2016年第40周禅城、南海、顺德住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	金色诚悦花园	南海	352	33449	22000
2	海奥公馆	南海	248	23900	9450
3	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	176	16615	7031
4	长信帝景峰豪园	南海	171	16376	8502
5	东城花园	顺德	124	10255	9731
6	中南海晖城	南海	110	9947	7721
7	中信山语湖花园	南海	102	15133	9591
8	泮景花园	禅城	99	10268	—
9	欧浦指日美景花园	南海	95	7947	8782
10	龙光水悦熙园	顺德	90	6965	9082

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三、桂城重点在售项目动态播报



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第40周禅城、南海、顺德主要楼盘动作

区域	项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
禅城	招商臻园	10.1-10.7	开放6座新品板房
	保利翡翠公馆	10.1-10.7	举办毛线公仔海洋主题展览
南海	雅居乐御景豪庭	10.1-10.7	加推2期15座洋房
	中恒海晖城	10.1-10.7	开售50座洋房新品
	佛山恒大御湖湾	10.5	举行新闻发布会。
	奥园一号	10.1-10.7	举办彩虹主题的暖场活动
顺德	碧桂园总部新翼广场	10.1-10.7	开放样板间
	星英半岛	10.1-10.7	二期4、6座开盘。
	保利公园里	10.1-10.7	开卖9座洋房新品。
	财神万利公馆	10.7	开售1、座。

桂城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
怡翠世嘉花园	1	10958.078	104	69-88 平米二房、89-168 平米三房	97 折
利海尖东半岛花园	0	0	97	400-420 m ²	—
中海千灯湖花园	0	0	0	290 m ² 、210 m ² 、136 m ² 、190 m ² 、404 m ²	—
万科金城国际花园	0	0	97	87 m ² 、88 m ² 三房及 113 m ² 四房，	减 2—5 万
创鸿广场	60	17307.248	205	132-215 m ²	95*99*99 折
依岸康堤花园	57	14820.572	74	89 方三房	—
丽日世纪·金鼎	0	0	81	37-49 平米公寓	一口价
天安南海数码新城	1	6999.5119	501	六期 120-360 m ² 写字楼	—
宏宇景裕豪园	19	20214.643	106	90、116 三房和 128 m ² 四房	2 万享 98 折
华南国际金融中心	0	0	792	45-316 m ² 公寓	98 折
天晨商业大厦	0	0	68	70-100 m ² 写字楼	97 折
南海万达广场	3	10285.417	387	85-90 m ² 三房，130 m ² 、143 m ² 四房，东	住宅：按揭 97 折，一次性 93 折；七日内准时签约享

				塔 80-1800 m ² 写字楼	准签 99 折 商业: 三万抵八万
灯湖华府	4	18702.738	0	68-76 m ² 两房、90-91 m ² 三房	1 万抵 10 万
创越时代文化创意园	1	8981.7148	332	87-148 m ² 、40-146 m ² 、32-267 m ²	95*98*99
保利心语花园	0	0	9	66-120 m ² 三房	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折
佳兆业水岸新都花园	65	23607.159	442	90 m ²	减 2 万*99*99
御水岸花园	1	13904.283	3	90-145 m ²	99*98*99
联达大厦	0	0	229	230-330 平米写字楼	预存 10 万抵 98 折
聚元商业中心	1	11294.574	451	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	0	0	184	2 座写字楼 130 m ² 、260-272 m ² 、330 m ²	全线 88 折, 1 万抵 10 万
珑悦花园	15	16731.591	198	77、89、117、143 平米的二~四房	95*99
金色领域广场	112	12511.767	0	31、39、48、63 m ² 精装公寓以及 93、125 m ² 的 LOFT 毛坯产品	2 万抵 6 万, 折扣 97*99, 准时签约减 5000 元
国际创智园二区	0	0	266	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	0	0	33	50-120 平米写字楼	—
丽雅嘉园	0	0	312	公寓 30-50 平米, 洋房 90-140 平米	96 折
三山科创中心	0	0	450	75-480 m ² 写字楼	—
中海寰宇天下花园	0	0	0	89-168 m ²	—
中海锦苑	18	18779.299	73	90-143 平方米三四房	98*99
金城花园	1	20847.353	0	90 m ² 的三房和 120 m ² 的四房	1 万享 97*98 折
越秀星汇云锦广场	18	17605.986	352	41—43 m ² 单间 50—59 m ² 一房一厅 91 m ² 二房两厅公寓	2 万抵 5 万*99 折
方舟建筑产业中心	0	0	183	100-300 m ² 产业写字楼	2 万抵 5 万、额外 98 折、2 万元装修礼包、8000 元物管费以及 6000 元车位使用费
中海万锦熙岸花园	0	0	13	89、109 m ² 三房, 130 m ² 四房	一次性 96 折、按揭 97 折、公积金 98 折
富罗恩斯广场	9	11018.984	79	38-65 m ² LOFT 公寓	—
中铁建水岸公馆	4	25378.212	136	90 m ² 三房	2 万抵 8 万+99*99*99*99 折
富丰新城	44	16343.306	239	89-144 m ²	2 万抵 96 折

新凯广场	16	14083.524	251	45-55 m ² 公寓	预存2万享5万
时代廊桥苑	1	14541.988	18	85、95、98 m ² 三房， 115 m ² 四房	预存2万抵3万，再享98折优惠
依云置地中心	3	11246.375	432	推出3座写字楼	——
金域雅园	2	21427.447	14	192、221、352、370 m ² 洋房， 251 m ² 别墅	——
保利滨湖花园	19	21357.77	424	71、92、99、106、 107、128、144 m ²	0.98*0.98*0.98*0.98*0.99折
亿能国际广场	0	0	8	95-245 m ² 写字楼单位	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性，谨供参考之用】



财神万利公馆 1、3座开盘快讯

项目名称	财神万利公馆
发展商	佛山市财神酒店有限公司
代理商	中原
项目位置	乐从镇兴乐社区居民委员会镇安路 A173 号财神万利公馆
类型/规模	占地 2.6 万 m ² ，总建筑面积 6.2 万 m ²
推售套数	1 座 01、02 户型（34 层高），3 座 01、02、03、04 户型（30 层高）
推售户型	1 座：3 梯 2 户 1 座 01（东南向）单位建面 340 方，套内 278 方，5 房 2 厅 4 卫，33 套； 1 座 02（东南向）单位建面 340 方，套内 278 方，5 房 2 厅 4 卫，33 套； 3 座：3 梯 3 户 3 座 01（西北向）单位建面 120 方，套内 91 方，3 房 2 厅 2 卫，29 套； 3 座 02（西北向）单位建面 120 方，套内 91 方，3 房 2 厅 2 卫，29 套； 3 座 03（东南向）单位建面 169 方，套内 129 方，3 房 2 厅 2 卫，29 套； 3 座 04（东南向）单位建面 122 方，套内 93 方，3 房 2 厅 2 卫，29 套； 共 182 套；去化 40 套，去化率为 22%。
开盘时间	2016 年 10 月 7 日上午 9:00
开卖方式	集中推售
均价 (折后价)	整体均价：11500 元/m ² ，毛坯发售 1 座整体均价 11000 元/m ² ，3 座整体均价 12000 元/m ²
优惠活动	小面积户型 2 万抵 98 折，大面积户型 5 万抵 98 折
销售率	开盘当天共成交 40 套，约 22%，主要卖出 3 座产品
到场客户数量	当天客户到场 120 批，乐从本地客户为主，占 90%左右
备注	9 月 29 日开始收筹，筹量为 60 个左右

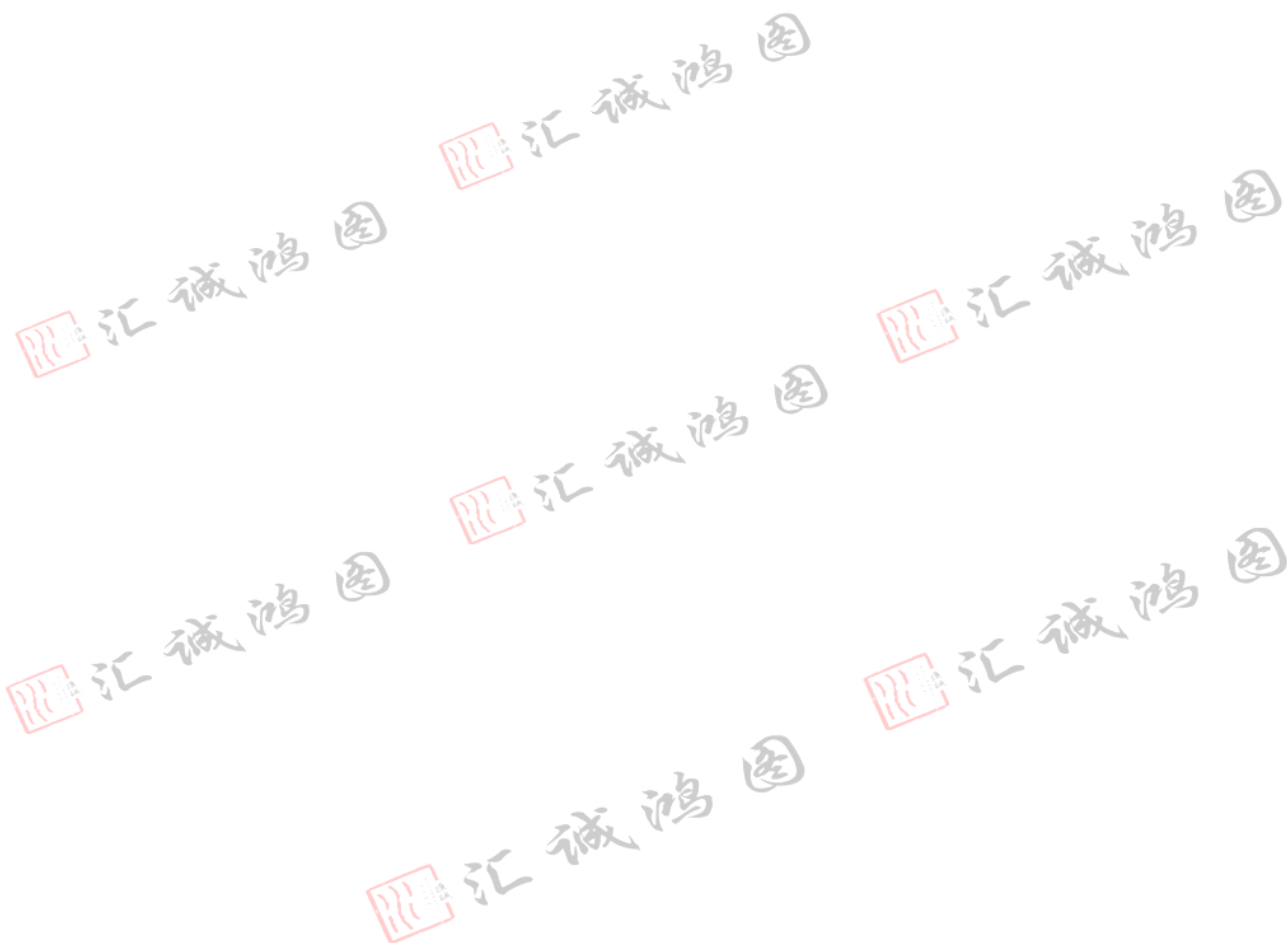
 一周报广

上周全市见报楼盘0个，硬广投放0则。

2016年第40周楼盘广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
——	——	——	——	——	——

【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】



汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图