市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2016.2.1-2016.2.14）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

中原地产
CENTALINE PROPERTY

市场研究
Market Research

1 宏观资讯

2 土地市场

3 住宅市场

4 项目营销

@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播
@数据来源：本报告中的数据均采自统计、规划局以及佛山土地和房地产交易网站，由佛山中原地产策略研究中心整理所得

01

PART ONE

宏观资讯

Macro information

央行银监会发布房贷新政

2月2日，央行发布房贷新政：

在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

客户类型		调整前商贷首付	调整后商贷首付
首套房贷款		2.5成起	2成起
二套房贷款	已还清房款	3成起	3成起
	未还清房贷	4成起	3成起

中原观点：此新政将有利于再次激发刚需和改善型需求，尤其是改善型需求预计将在今年得到更大的释放，还将刺激广州外溢刚需客户进入佛山。

市场资讯

① 1月份制造业PMI　季节性回落

2016年1月份中国制造业采购经理指数（PMI）为49.4%，比上月下降0.3个百分点。这一数据创下了自2012年8月以来40个月新低。1月份中国非制造业商务活动指数（PMI）为53.5%，环比下降0.9个百分点，但仍保持在53%以上的稳健运行区间。

② 1月佛山PMI指数　回升至49%

2016年1月佛山市制造业重点企业PMI 指数为49%，较上月回升1.7个百分点。虽然佛山1月PMI指数仍处于荣枯线以下，低于全国（49.4%）水平，但时隔7个月，佛山PMI再次高于全省（48.8 %）的水平。

③ 1月土地成交92亿元创近一年新高

1月是佛山土地市场前所未有的“红一月”，商住用地成交金额超92亿元，创近一年来成交金额最高的一个月。最耀眼的是融创中国，月内两度在佛山拿地，分别拿下禅城绿岛湖和大沥广佛商贸城“片区地王”。

④ 1月佛山成交均价跌回8字头

1月佛山全市新建住宅总共成交11625套，环比跌了6.37%；成交面积为129.72万㎡，环比跌4.7%；成交总金额为113.62亿元，环比涨21.58%。成交均价则从上个月的9字头跌回了8字头，为8758.66元/㎡。

中原观点：进入新一年，各大房企推货力度明显放缓，整体成交量虽维持高位，但已开始下滑。佛山地市却延续去年四季度以来的火热，诞生历史单价地王和2016年的总价地王，助推月度成交金额创新高。

广州地铁7号线工程获通过，西延顺德8月前动工

为期三天的《广州市轨道交通7号线一期工程西延顺德段可行性研究报告》评估会在顺德结束，专家组通过《可研报告》评审，项目将在今年8月份前动工。

广州地铁7号线西延线由广州南站延伸至顺德陈村、北滘地区，全长13.64公里，共设7座车站。

其中顺德境内设有6个站点，换乘站2座，北滘新城站与佛山三号线换乘、陈村站与广佛环线换乘，并设有停车场1座。

中原观点：广州地铁7号线延伸到顺德，将使得顺德融入广州大都市圈的发展。

02

PART TWO

土地市场

Land market

土地供应情况

全市共有5宗地块出让。其中，伦教新成路以西商住地起拍价达3.15亿元，占地逾7.46万㎡，将于3月7日招拍。

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						
2016-03-04	狮山镇博爱中路61号地段	文娱商业	1930.3	3.0	490	846
顺德区						
2016-03-07	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	商住	74604.98	2.9607	31595	1430
2016-03-07	佛山新城、乐从镇北围产业区西北片北围一环连接线以东、横三路以南、新桂路以西、科发路以北地块	工业街巷	159122.06	2.66	13128	310
2016-03-08	乐从钢铁世界B9地块	工业	155531.19	3.5	37015	680
三水区						
2016-03-09	芦苞镇福绵西路4号	工业	22226.5	2.0	1335	300

土地成交情况

年前最后一周共成交10宗地块，7宗为工业地，3宗商住地。其中，大沥太平商住地被绿地以溢价24%竞得，楼面地价2494元/㎡。

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
			南海区					
2016-02-05	丹灶镇科教路5号	商住	4965	2.8	1861.88	1861.875	1339	苏家辉
2016-02-06	大沥镇太平社区体育西路以西	商住	55955.9	2.8	31576	39076	2494	绿地
			顺德区					
2016-02-01	大良街道凤翔21号地块	商住	8176.7	3.0	3708	4548	1854	黎志亮
			高明区					
2016-02-04	明城镇泰康路以南、明富路以西	工业	30468.7	3.0	1300	1300	142	华兴玻璃
2016-02-04	明城镇城七路以东、泰康路以南	工业	1550.2	3.0	66	66	142	华兴玻璃
2016-02-04	明城镇泰康路以北、明富路以西	工业	2010.9	3.0	85	85	141	中豹科技
2016-02-04	明城广明高速公路北侧、规划路以西	工业	15752.5	3.0	670	670	142	黎伟强
2016-02-06	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	4738.26	3.0	230	230	162	双兴新材料
2016-02-06	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	1381.06	3.0	65	65	157	
2016-02-06	杨和镇和恒路以北、人景路以东	工业	34450.77	3.0	1620	1620	157	
2016-02-04	更合镇(更楼)白石开发区	工业	82345	1.8	3228.99		流拍	

土地出让预告

年后有5宗地块到期招拍。其中大沥奇槎怡翠尊堤旁10万㎡商住地将于2月16日招拍挂，出让价13.66亿元。

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						
2016-02-16	大沥镇奇槎村（土名）硝厂岗地段	商住	108898	3.7	136600	3390
2016-02-17	桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	商住	3850.6	4.8	4275	2313
2016-02-18	丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	商住	83743.4	3.5	35172	1199
2016-02-18	桂城街道平洲平北大道地段	商业	7656.2	3.5	4692	1751
三水区						
2016-02-19	云东海街道鹅影路西侧地块一	商业	106067.1	2	13800	651

03

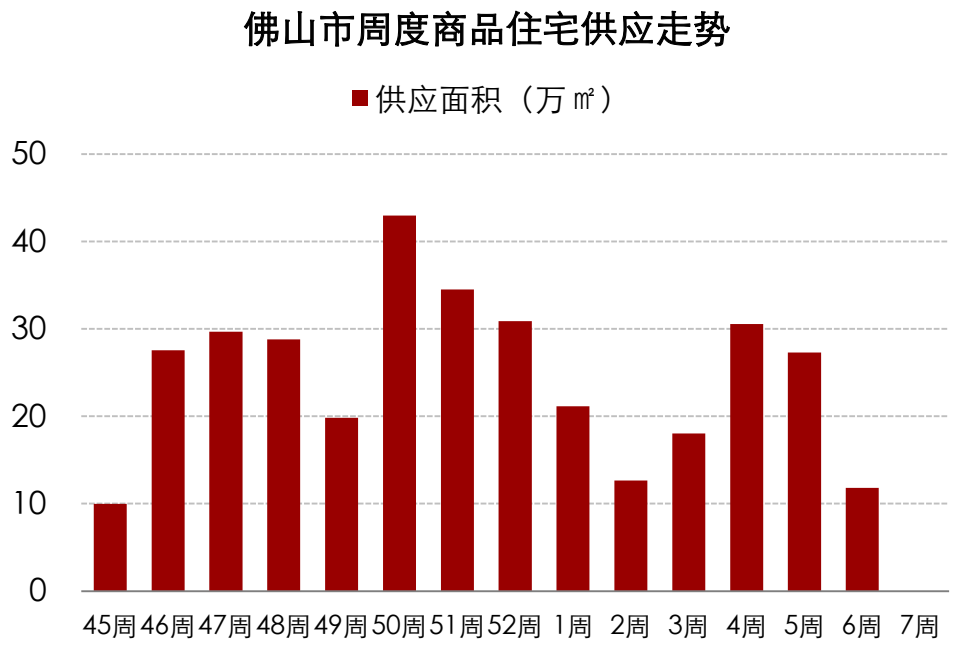
PART THREE

住宅市场

Housing market

全市住宅供应情况

踏入春节小长假，开发商以自然销售为主。



2016年第6周，佛山全市新增住宅供应899套共11.81万㎡，环比减少57%。

2016年第7周，佛山全市新增住宅在春节期间零供应。

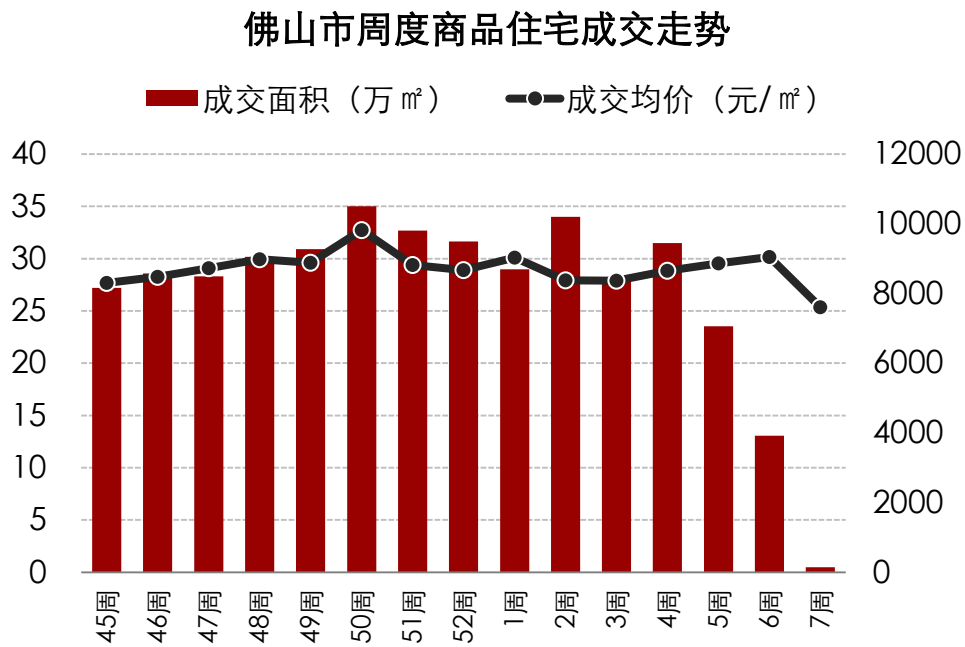
市场研究
Market Research

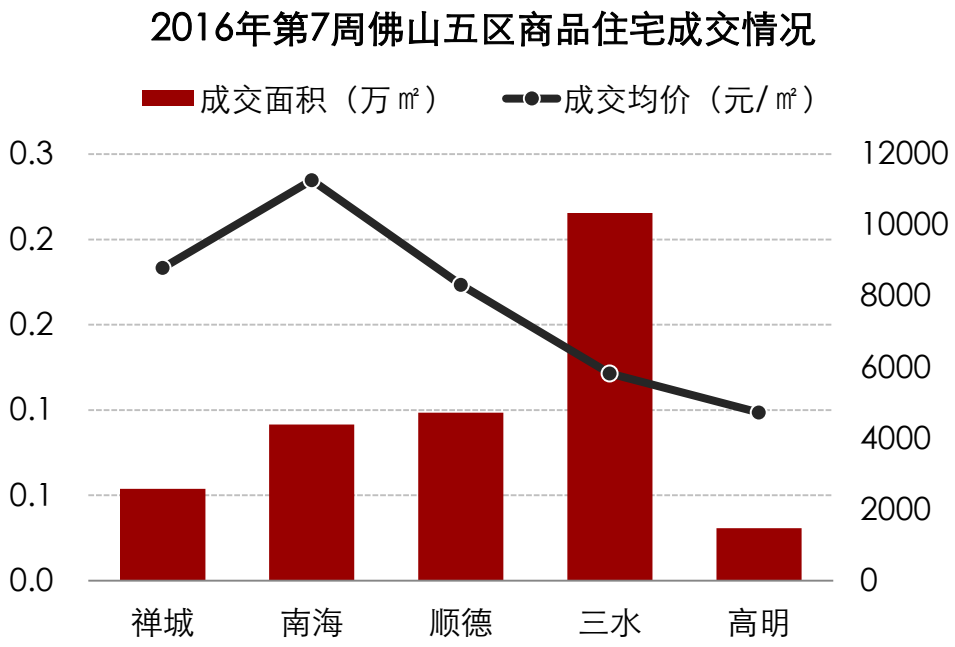
全市住宅供应明细

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(㎡)
第6周楼市住宅供应							
南海	珍丰广场	2016-2-2	8栋	洋房	78	9502.48	3-4房：91-156
	南海合计				78	9502.48	
顺德	星醍苑	2016-2-2	3栋	洋房	150	14783.73	2-3房：72-108
		2016-2-2	1栋	洋房	188	18805.58	3-4房：88-123
	嘉信绿景花园	2016-2-3	3号楼	洋房	108	12793.38	3-4房：104-132
	美的翰诚嘉园	2016-2-3	15、16座	洋房	203	24879.36	3-4房：104-143
	勒流碧桂园	2016-2-5	1、2座	洋房	52	8570.19	4房：145-146
	顺德合计				701	79832.24	
三水	碧桂园三水华府	2016-2-3	5座	洋房	68	9748.22	4房：142-143
	三水合计				68	9748.22	
高明	江滨香格里花园	2016-2-1	二、三、五、六街	别墅	52	19066.6	别墅：234-445
	高明合计				52	19066.6	
第7周楼市住宅供应							
——	——	——	——	——	——	——	——

全市住宅成交情况

佛山楼市沉浸在春节的欢庆氛围中，周度成交骤冷。





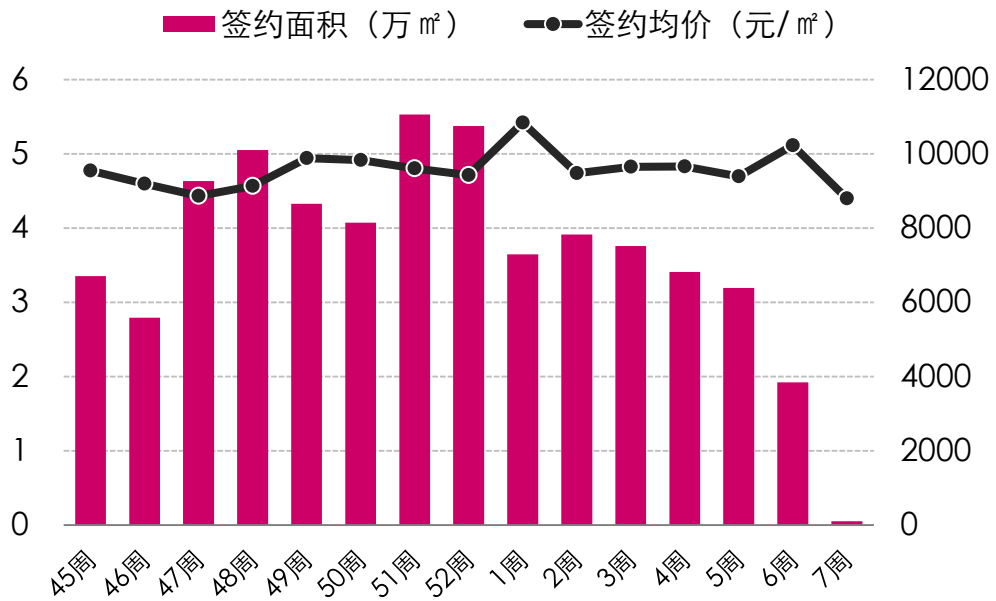
2016年春节，佛山全市住宅仅成交49套，共0.49万㎡，环比减少96%，成交均价为7602元/㎡，环比下跌16%。三水区楼市销量居五区榜首，共有23套，其他区域成交套数均在个位数。

市场研究
Market Research

禅城区住宅成交情况

禅城区销量持续下滑，价格再度下跌。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

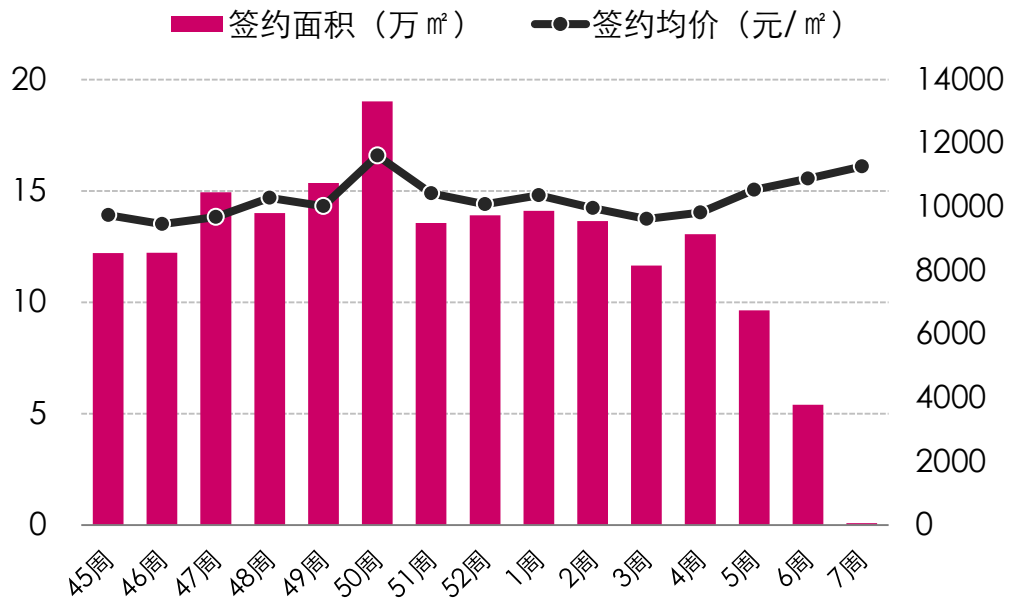
排名	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	普君新城	2	141	10954
2	泷景花园	1	129	8724
3	港宏世家	1	88	5978
4	华阳嘉苑	1	90	8633
5	沿海馨庭	1	91	8502

2016年第7周，禅城区住宅成交0.05万㎡，环比下降97%，成交均价为8803元/㎡，环比下降14%。

南海区住宅成交情况

南海区销量持续下滑，价格持续走高。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

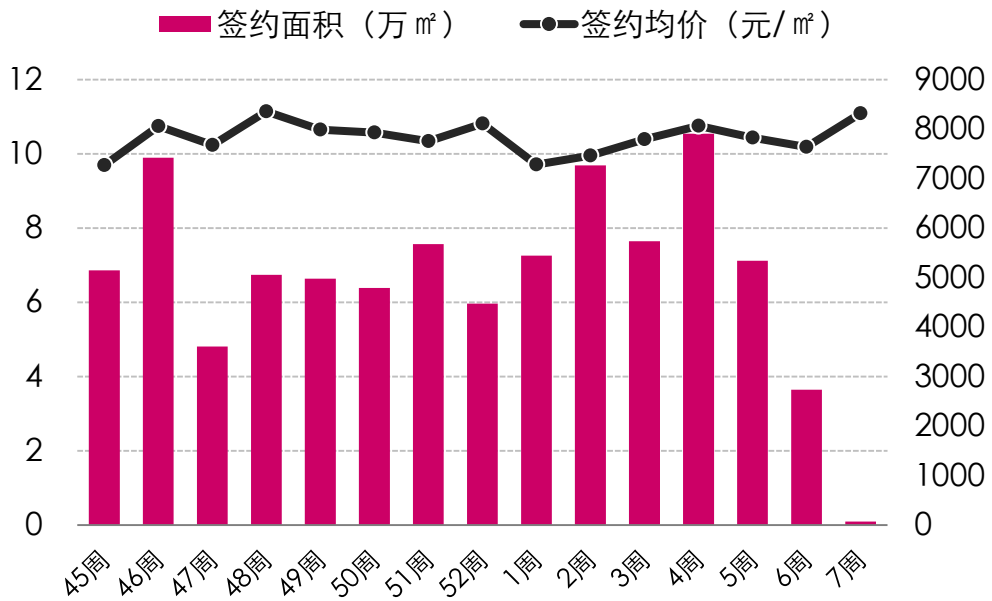
排名	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	尚观嘉园	1	123	6878
2	中信山语湖	1	190	8607
3	保利紫山国际花苑	1	125	10267
4	滨江一号	1	90	15898
5	灯湖华府	1	91	12286
6	富丰君御	1	89	13960
7	碧桂园翡翠湾	1	87	4822

2016年第7周，南海区住宅成交0.09万㎡，环比下降98%，成交均价为11267元/㎡，环比上升3%。

顺德区住宅成交情况

顺德区销量持续下跌，价格再度走高。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

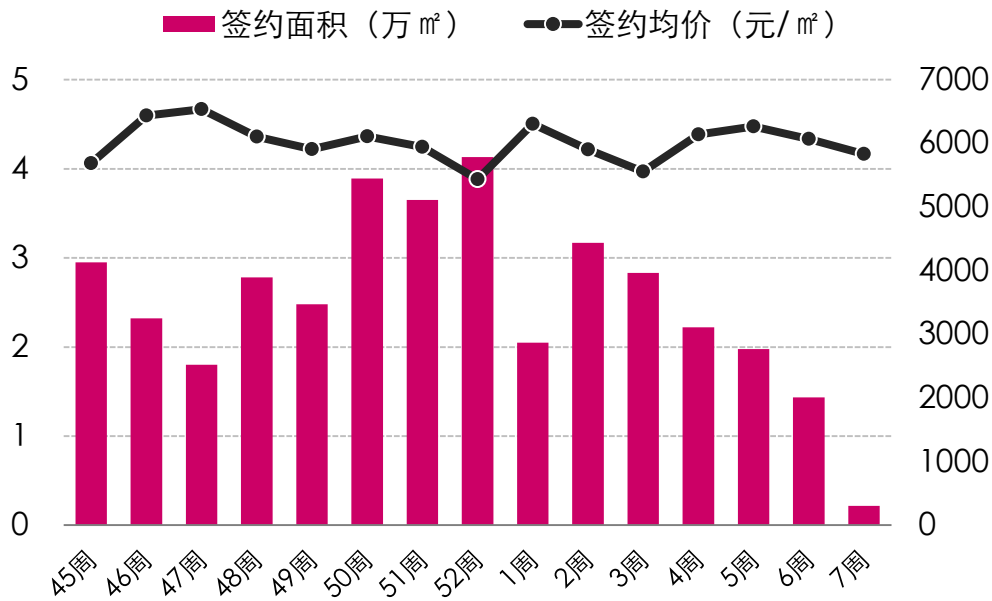
排名	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	龙江碧桂园华府	2	238	6830
2	怡翠晋盛	2	190	10490
3	碧桂园桂澜山花园	1	124	7566
4	佛山奥园	1	102	6839
5	美的翰诚嘉园	1	129	7626
6	畔海御峰花园	1	122	8778
7	万科水晶花园	1	78	11162

2016年第7周，顺德区住宅成交0.1万㎡，环比下降97%，成交均价为8320元/㎡，环比上升9%。

三水区住宅成交情况

三水区量价持续走低。

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（㎡）	均价（元/㎡）
1	保利中央公园	6	632	6387
2	恒福新里程	3	264	6713
3	华茂大厦	2	123	4698
4	绿湖爱伦堡	2	189	3561
5	三水万达广场	2	174	5340
6	万景豪园	2	174	6173
7	融创南景湾	2	179	4321
8	恒达花园	1	155	7698
9	御江南	1	91	5477
10	圆坊都荟	1	90	4902

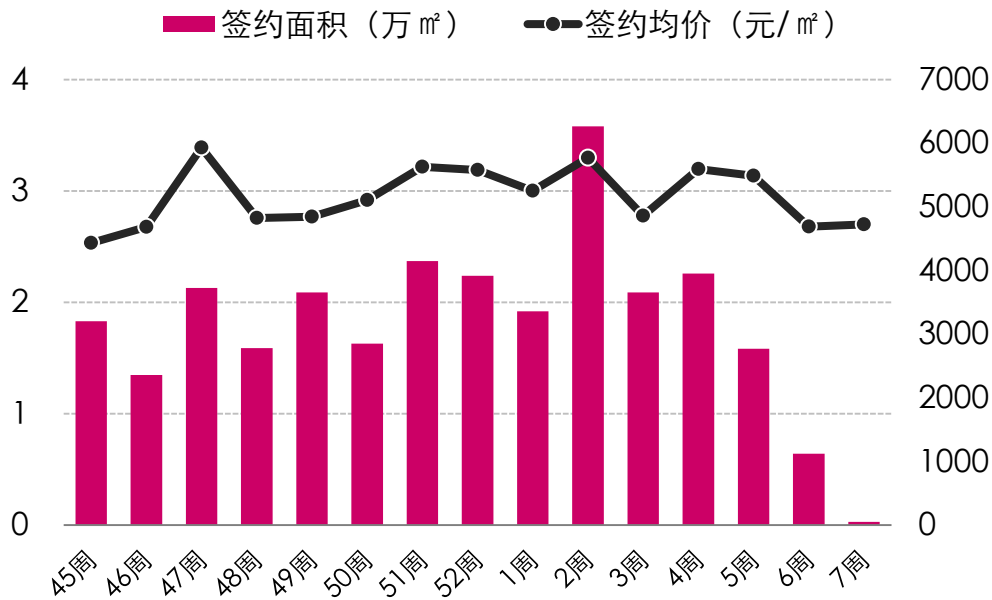
2016年第7周，三水区住宅成交0.22万㎡，环比下降85%，成交均价为5830元/㎡，环比下降4%。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

高明区销量持续下滑，价格保持平稳。

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（㎡）	均价（元/㎡）
1	誉港湾花园	2	184	5242
2	君御海城	1	124	5989

2016年第7周，高明区住宅成交0.03万㎡，环比下降95%，成交均价为4724元/㎡，环比上升1%。

04

PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

年前仅兆阳〇立方一盘强势入市。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	绿岛明珠	2.6-2.7	促销优惠	迎新6重豪礼答谢全城！周末新年对联乐与您提前迎新春。
南海	金地珑悦	2.3-2.7	花市展	金地珑悦在禅城花市展，亲临现场注册金房宝即送金地高品质挂历一个。
顺德	顺德恒大帝景	春节	活动	预计2月底开放全新销售中心，首批单位主打77-273㎡三至五房，带4000元/㎡装修。项目已于新一城、吉之岛、大润发开放展厅，春节期间凡到访客户有机会获得红包一份，以及恒大冰泉、家电、粮油礼包、新春福包等礼品。
	顺德碧桂园 碧桂园桂澜山	2.8-2.22	活动	顺德碧桂园及顺德碧桂园桂澜山项目将在2月8日-2月22日期间推出系列春节活动，包括醒狮开年、创意区绘彩蛋、财神爷派“金”、情人节玫瑰、点心DIY活动以及元宵邀请“秘密花园”绘画区”、“你的秘密花园”情人节活动、“团团圆圆”闹元宵等。
三水	博雅滨江	春节	活动	博雅社区俱乐部春茗文艺汇演活动火热召集中。
高明	美的•鹭湖	2.8-2.13	活动	项目春节不打烊，推出“2016福鹭嘉年华”活动，享购房5重大礼包，精装别墅特惠单位低至120余万/套。年初一，公寓式住宅样板房开放，公寓 VIP客户登记交1000元享99折。
大佛山	保利华南	春节	促销优惠	保利华南旗下楼盘仅年三十中午12点关售楼部，年初一上午10点开市。保利华南2月推出“温暖回家”活动，春节期间每个楼盘将推出特价单位，如保利西雅图将在春节期间推出70-140㎡特惠单位，仅限30套，12800元/㎡起。保利公园里将推出10套特价单位，7字头起。保利中环广场主推81-240㎡单位，有10套新春特惠单位促销。
大佛山	越秀	春节	促销优惠	越秀地产旗下三盘将推出“新春红包大派送”活动。业主及客户凭参加活动微信截图，到访现场即可抽取最高200元的现金红包，逾千名抽奖名额。
大佛山	绿地	春节	促销优惠	绿地佛山六盘联动，新春期间到访销售中心就有财神送金币、成交砸金蛋赢百万奖金等活动。还有老带新成交，旧业主获2888元的车位优惠券。
佛肇区域	碧桂园	2.4-2.15	促销优惠	重磅推出“新春猴晒利”优惠，还将重磅推出“猴晒利”佛肇一卡通活动，凡持碧桂园业主卡到访，即可到佛肇区域任一楼盘领取价值80元“鸿运大礼包”。

中原项目营销动态

水悦龙湾初二启市，新春特价房源等着你。

城心双地铁物业，价值快车道
44万m²水岸大城，醇熟大生活
一城丰盛配套，繁华奢享
至美吉利河畔，4万m²法式园林
龙光地产，中国房企38强
龙光物业，24小时尊崇服务

89 -145m² 江景洋房
167-185m²奢阔大宅
约33-60m²V-SOHO公寓
约68-80m²鎏金旺铺

客户服务热线
0757 8378 6888
项目地址：禅城南庄·南庄中学对面

中原地产
CENTALINE PROPERTY

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