

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.5.30-2016.6.5）

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

- 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

国办发文：商业用房可改建租赁住房 个人出租所得减半征收个税

6月3日，国务院办公厅发布关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见。意见指出，到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

意见提出，支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

意见还要求落实鼓励个人出租住房的优惠政策，鼓励个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。



中原观点：商业体量大及模式调整，致使部分商业用房处于半闲置状态。商业用房改建租赁住房，既可以增加住房租赁的有效供应，还能做到物尽其用，也可为暂时没有资金购房的人群提供短暂的居所。

① 5月百城房价同比涨10.34% 涨势继续“踩油门”

中国指数研究院发布数据，2016年5月，受监测的100个城市新建住宅平均价格为11662元/㎡，环比上涨1.70%，涨幅较上月扩大0.25个百分点。这是百城房价连续第13个月环比上涨。

② 佛山5月 PMI为50.3%

从市经信局获悉，佛山市制造业重点企业PMI指数为50.3%，较上月回落1.6个百分点，仍位于荣枯线之上，高于全国（50.1%）但低于全省（50.7%）水平。

③ 佛山南海6月17日正式实施不动产统一登记

5月30日，南海区正式发布实施不动产统一登记通告，确定自2016年6月17日起，佛山市南海区正式实施不动产统一登记工作，统一颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》，不再颁发原《国有土地使用证》、《集体土地使用证》、《集体土地所有证》、《土地他项权利证明书》、《房地产权证》、《房地产他项权证》、《林权证》等证书与证明。

④ 顺德5月一手房均价近9000元/㎡

顺德区商品房信息交易网公布5月份一手房网签数据，该月环比量价都有所上升，其中市场均价创下历史记录，达到8959.77元/㎡，成交数据上则再次超过4500套。

中原观点：陈村碧桂园印象花城蓄势多月，终在5月份首次推售并热销1017套，项目均价高达11976元/㎡，是5月份顺德楼市量价回升的绝对推力。

“五眼桥-滘口片区” 将建广佛新城

5月30日，佛山市南海区政协和广州市荔湾区政协开展首次联合调研，对两地的道路交通对接以及位于滘口的共建示范区进行了视察。尤其去年8月广佛两地签订共建广佛同城合作示范区框架协议，其中重头戏就是广佛同城化综合开发治理试验片区，五眼桥-滘口片区将由两市授权设立“广佛特区”，建立共同架构，形成高效联系的功能组合体。

广佛新城(五眼桥-滘口片区)启动区范围为广佛路，水口水道，西环高速，珠江大桥的围合区域，总面积达80.7公顷。该区域将探索采用TOD模式，希望能够充分利用荔湾区作为珠三角传统的物流中心和商贸中心位置，南海区作为珠三角制造业重镇的优势，从区域经济发展的角度加强两区产业的协作互补，带动区域经济发展。



中原观点：广佛同城化发展迈向深水区阶段，两市区间之间的合作发展将成为新模式。



土地市场

Land market

土地供应情况

佛山全市没有任何地块出让信息。

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						
——	——	——	——	——	——	——

土地成交情况

西江新城创业投资以0.7亿元拿下荷城街道纵二路邻近地块。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
高明区								
2016-6-1	荷城街道蓬山路以南、恒昌路以东	工业	6372.74	3.0	301	301	157	禅城雄耀塑料厂
2016-6-1	荷城街道纵二路以西、丽江路以北	商服	4180.1	2.0	1255	1255	1501	西江新城创业投资
2016-6-1	荷城街道丽馥路以南、纵二路以西	商服	9908.8	2.0	2975	2975	1501	西江新城创业投资
2016-6-1	荷城街道纵二路以东、丽馥路以南	商住	8724.7	2.8	3435	3435	1406	西江新城创业投资

土地出让预告

6月中上旬，全市仅高明明城镇出让1宗工业用地，占地7.9万㎡。

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/㎡)
高明区						
2016-6-6	明城镇天度路西侧、仙峰路南侧	工业	79696.9	3.0	3350	140



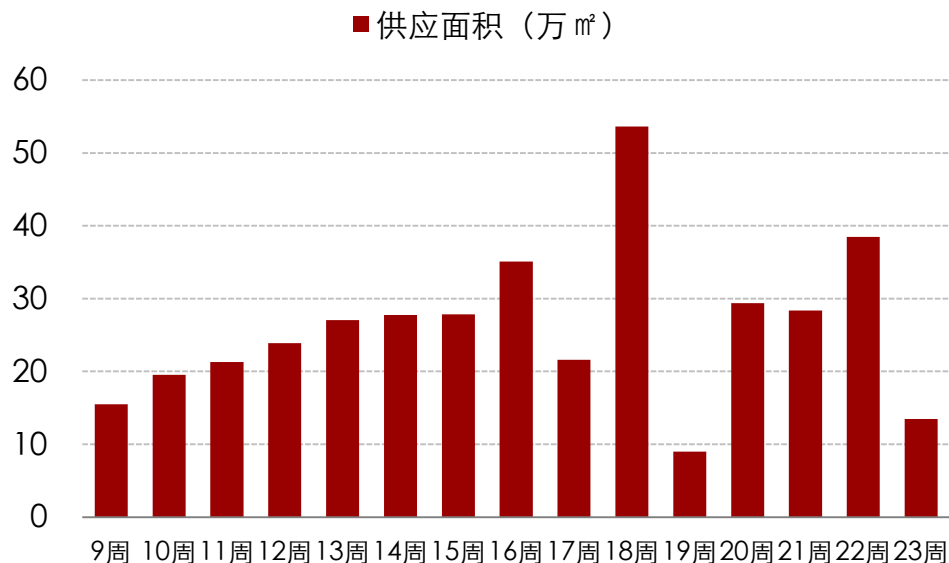
住宅市场

Housing market

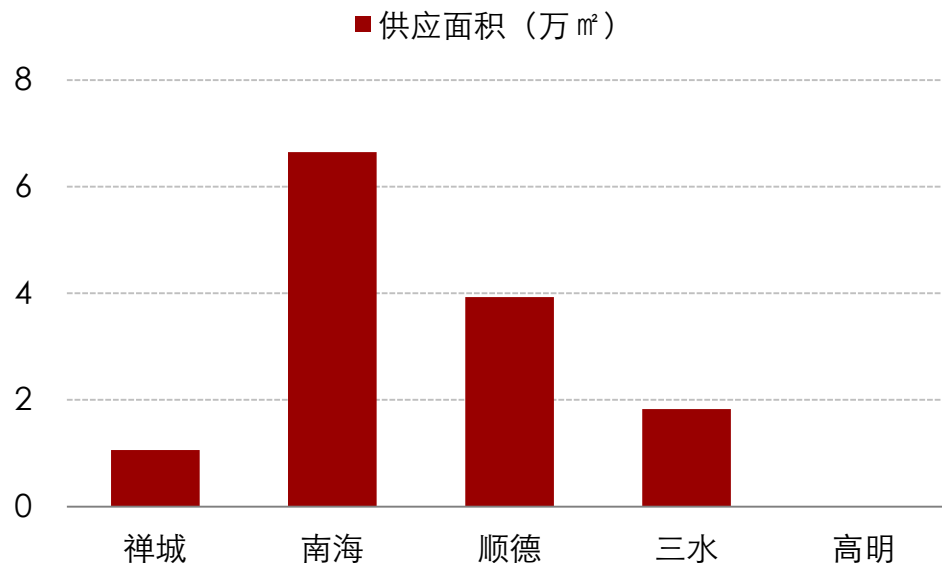
全市住宅供应情况

佛山楼市多个项目新开板房，但甚少推售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第23周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第23周，佛山全市新增住宅供应1287套共13.47万 m²，环比减少65%。

南海区新增量有6.65万 m²，约占全市的5成，暂距首位，高明区零供应。

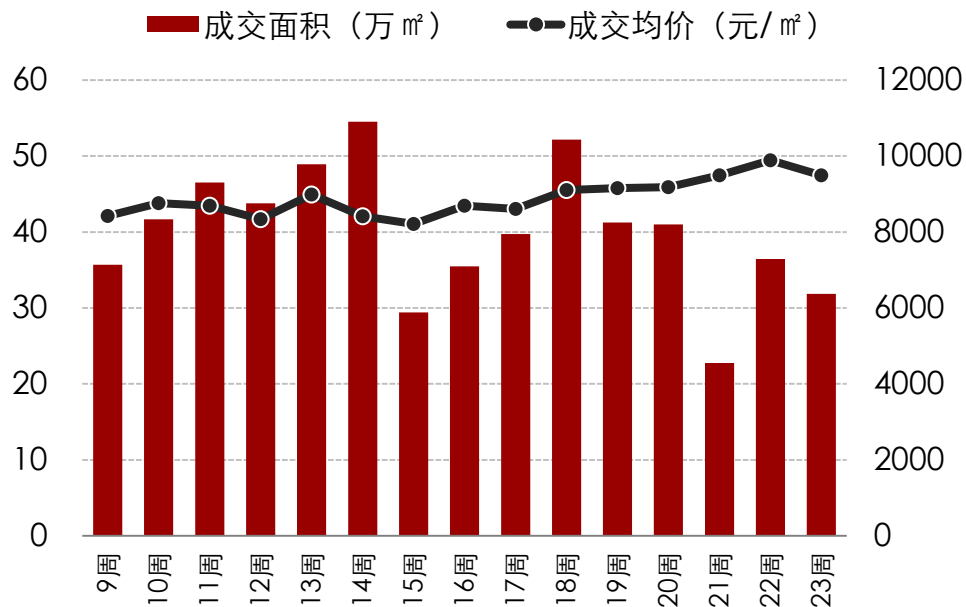
全市住宅供应明细

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	水悦龙湾园	2016-6-3	1区一座、二座	洋房	102	10608	3-4房: 94-125
	禅城合计				102	10608	
南海	名汇浩湖湾花园	2016-6-2	12座	洋房	110	7883.65	1-3房: 40-88
	雅瑶绿洲	2016-6-2	二三四街	别墅	39	9831.48	别墅: 225-299
	伟业华誉豪庭	2016-6-2	10、11、12栋	洋房	180	20000.1	3-4房: 91-145
	时代廊桥	2016-6-3	4座、9座	洋房	144	14392.8	3-4房: 93-113
		2016-6-3	3座、8座	洋房	144	14373.84	3-4房: 93-113
	南海合计				617	66481.87	
顺德	美的花湾花园	2016-06-03	3、4座	洋房	384	39324.55	3-4房: 85-112
	顺德合计				384	39324.55	
三水	碧桂园三水华府	2016-6-2	2座	洋房	184	18279.34	3-4房: 88-114
	三水合计				184	18279.34	

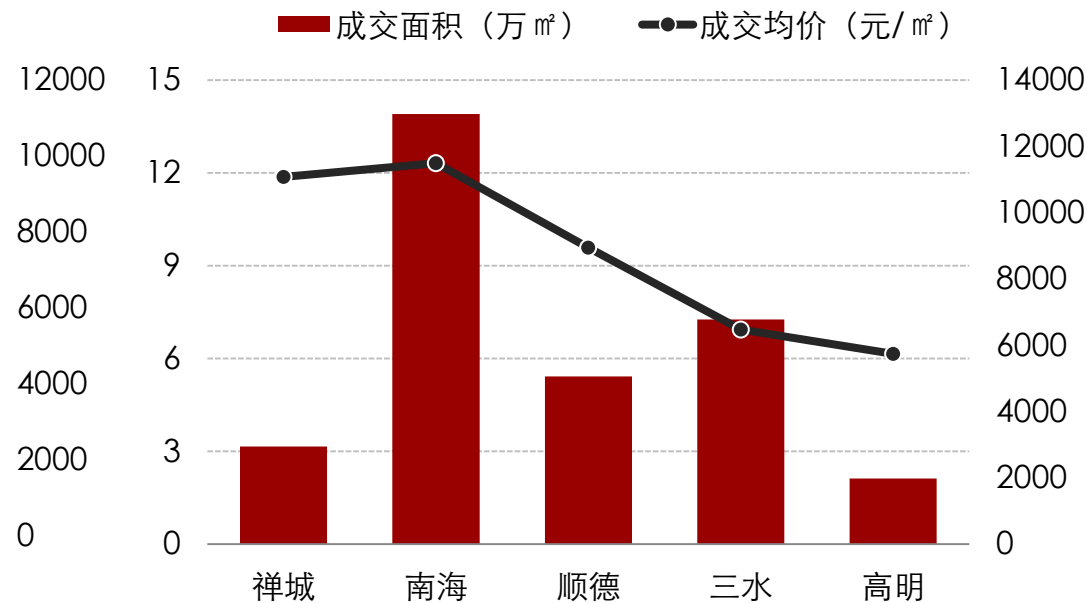
全市住宅成交情况

红五月佛山楼市翘尾收官，步入六月，迎来短暂的调整期。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第23周佛山五区商品住宅成交情况

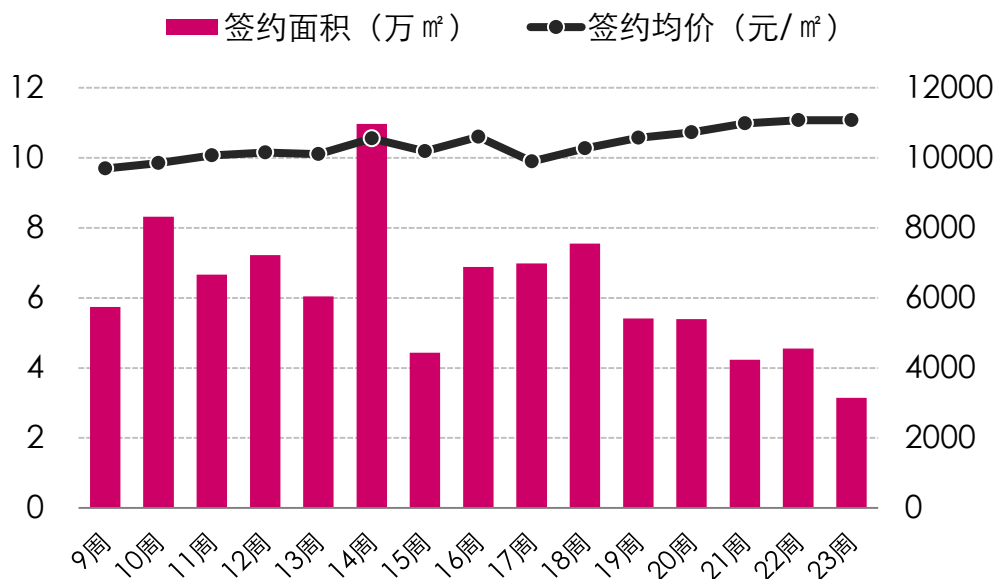


2016年第23周，佛山全市住宅成交2894套，共31.84万 m²，环比减少13%，成交均价为9493元/ m²，环比下跌4%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价突破11000元/ m²。

禅城区住宅成交情况

禅城整体成交量下滑明显，价格则保持平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

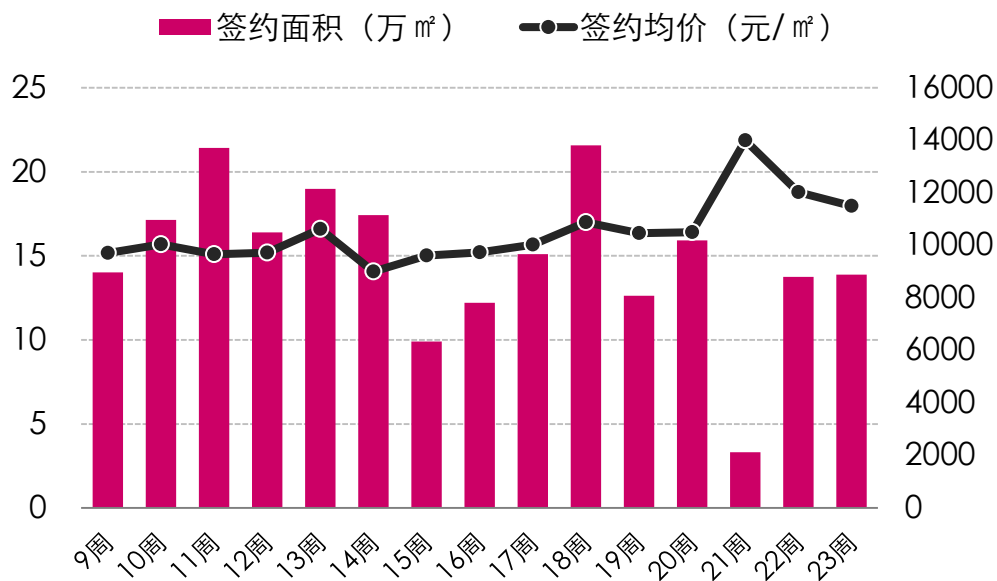
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	普君新城	44	3982	14175
2	和黄涟岸	29	3349	8925
3	绿地璀璨天城	18	1846	12910
4	童梦天下	18	1752	9484
5	海湾城	17	1648	10343
6	泮景	13	1430	10671
7	科恒岭南水岸	12	1026	13144
8	绿岛明珠	12	1701	6925
9	越秀可逸新势力	12	1436	12711
10	财富精英嘉园	11	948	12109

2016年第23周，禅城区住宅成交3.15万 m²，环比下降31%，成交均价为11077元/m²，环比持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市销量与上周几乎持平，楼价持续下滑。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

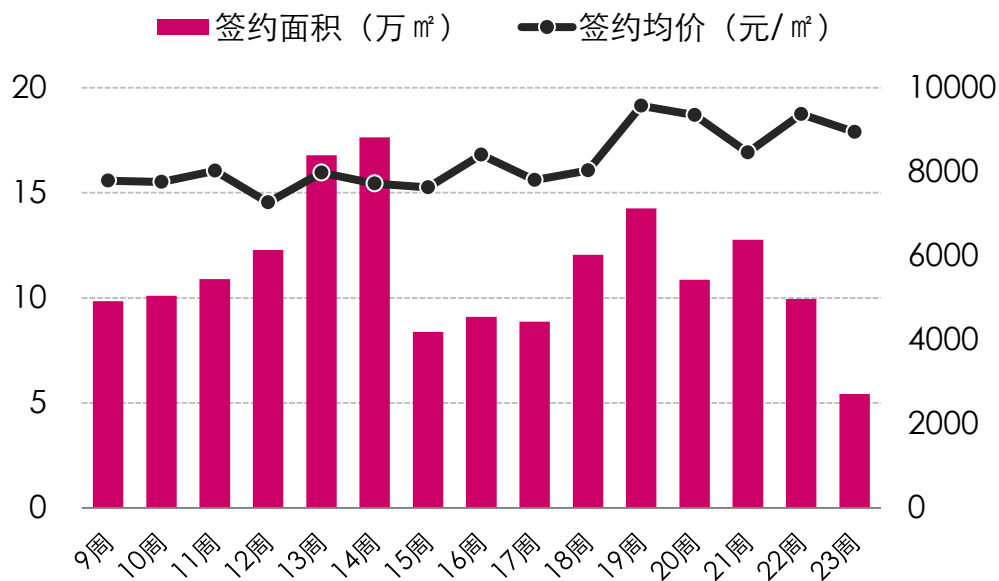
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	绿地香树花城	160	16822	10956
2	保利诺丁山	98	10444	17138
3	万科金域中央	71	6850	18019
4	恒大金名都	64	6406	20405
5	中恒海晖城	56	4806	6348
6	保利紫山	48	6112	12757
7	长信银湾	38	1832	7606
8	依云华府	36	4313	8749
9	上林苑	35	2806	6631
10	翠湖绿洲	34	3123	6947

2016年第23周，南海区住宅成交13.89万㎡，环比微增1%，成交均价为11496元/㎡，环比下跌4个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德在碧桂园效应减退之后，出现成交量价齐跌的情况。

顺德区周度商品住宅成交走势



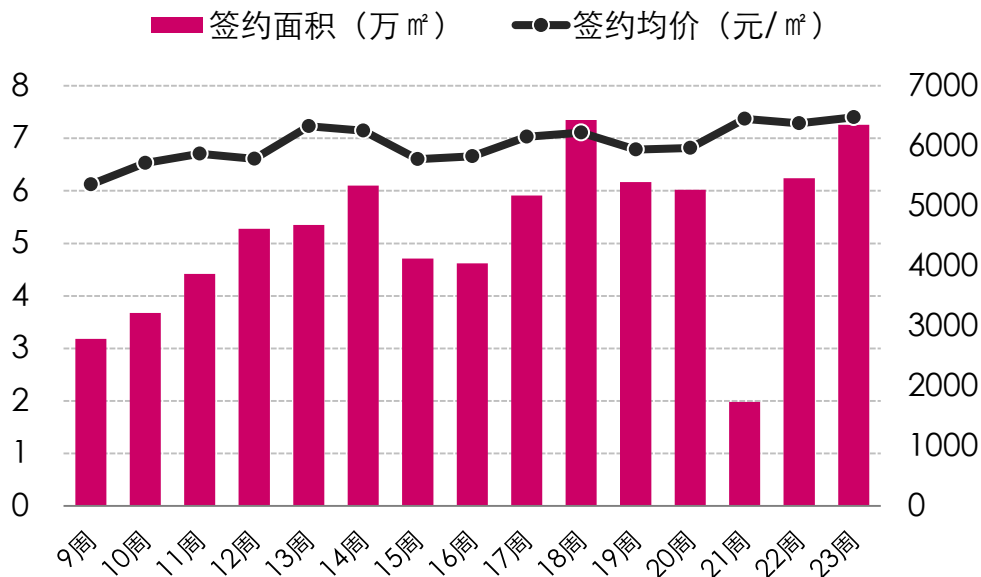
本周顺德区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	万科水晶城	44	4517	12329
2	恒大帝景	37	5779	10993
3	龙江碧桂园华府	23	2445	7144
4	碧桂园印象花城	22	2255	11157
5	博澳城	21	3753	4484
6	万科金域滨江	21	2679	9840
7	金海M-city	19	2121	12035
8	保利中央公园	16	1995	7369
9	龙湖春江名城	16	1465	8558
10	怡翠晋盛	16	1758	12249

2016年第23周，顺德区住宅成交5.42万 m²，环比下降46%，成交均价为8944元/m²，环比下滑5%。

三水区域楼市量价齐升。

三水区周度商品住宅成交走势



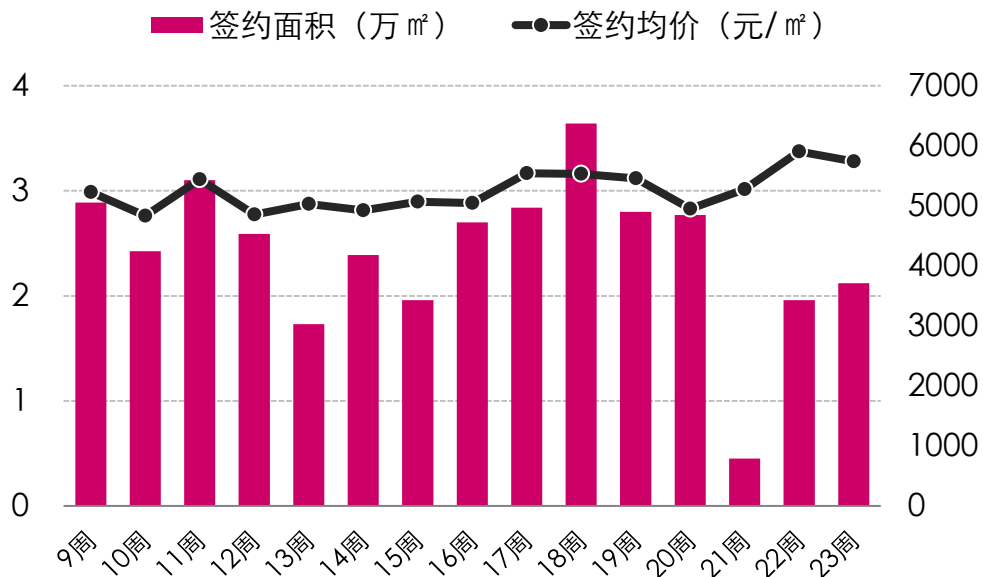
本周三水区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	保利中央公园	121	13042	6364
2	博雅滨江	64	7803	6798
3	汇信华府	55	4633	6462
4	恒福新里程	53	5382	7993
5	三水万达广场	53	5705	6404
6	时代城	51	4286	6519
7	碧桂园三水华府	47	5013	6948
8	御龙湾	38	4021	6230
9	恒达花园	32	3798	6427
10	三水雅居乐花园	27	3012	6033

2016年第23周，三水区住宅成交7.26万 m²，环比增加16%，成交均价为6476元/m²，环比上行2%。

高明区域楼市以价换量。

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	碧桂园联丰天汇湾	31	4062	5854
2	君御海城	22	2580	4876
3	银豪锦湾	19	1893	5215
4	中恒广场	15	1614	4032
5	美的鹭湖	12	2130	11050
6	美的西海岸	9	1048	5304
7	御江名苑	6	548	3521
8	绿色世嘉花园	5	570	4647
9	明都广场	5	608	4704
10	君御海城	4	461	4312

2016年第23周，高明区住宅成交2.12万 m²，环比增加8%，成交均价为5740元/m²，环比下跌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
高明	美的鹭湖	6月5日	湖光山色6栋	500	47㎡	7500带装修	90%
南海	金沙半岛	6月5日	9座01-04单元 06/07单元部分楼层	172	89-144㎡	13100-17300带装修	50%



美的鹭湖开盘现场图片

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

6月首个周末，楼盘推新暂缓，以开放样板间及认筹蓄客为主。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	招商雍景湾	6.4	开放样板间	开放2期新品样板间，楼高47层，3梯3户，涵盖136、171、188㎡四房，毛坯发售。
	珑景花园	6.5	新品发布会	合景泰富&新鸿基品牌盛典暨三期新品发布会于6月5日下午在禅城马哥孛罗酒店举行。
	龙光水悦龙湾	6.4-6.5	推洋房	推【御江墅】15座，楼高9层，1梯2户，主打130㎡。
南海	海逸桃花源记	6.4	开放样板间	开放全新板房，同时加推5座82、89、90㎡两三房，楼高32层，2梯4户，带装修发售。
	万科金域中央	6.4	推公寓	加推67㎡复式公寓新品，带装修发售。
	万科金域缙香	6.4	认筹	启动11座90㎡三房、120㎡四房诚意登记，带3000元/㎡精装修。
	滨江1号	6.4	推车位	开卖1、2期车位，业主身份证登记将享开盘99折优惠。
	雅丽豪庭	6.4	推洋房	加推31座87-135㎡三四房，楼高31层，2梯4户，毛坯发售，目前已启动诚意登记。
	名汇浩湖湾	6.4	推洋房	推售二期40㎡一房、75㎡两房，以及79-90㎡2+1房，楼高11层，2梯5户，带装修发售。
	奥园冠军城	6.4	推洋房	开卖1座2梯85-110㎡毛坯三房。项目还将开卖50-110㎡商铺。
	依岸康堤	6.5	认筹	启动三期洋房登记，6月11日正式开放板房，涵盖84-123㎡三四房，2梯4户。
	长华国际中心	6.5	开放样板间	开放住宅产品带装修板房，最快6月中旬开卖，主打90-130㎡，楼高38层，2梯4户，带1800元/㎡装修，预存2万享97折。样板间开放当天将有爱丽丝场景秀等展出。
顺德	保利珑门	6.5	开放样板间并认筹	样板间重新开放并变更认筹优惠金额，原来预存金额由3万变为5万，6月中旬推1、2、3座，分别为2梯2户、2梯3户、2梯4户，涵盖90㎡三房和116、118、130、140㎡四房，毛坯发售，
	银钻广场	6.4	开放销售中心及公寓样板间	开放营销中心和银钻YOH0公寓三大主题示范单位。项目率先推出3梯25户的精装YOH0公寓，共约350套，涵盖36-68㎡套间及两房户型。
高明	美的鹭湖	6.5	推公寓	开售48-60㎡公寓产品，楼宇26层高，4梯23户，带装修及全屋家电，诚意登记享1万抵99折。公寓产品前六年由广州花园酒店托管，每年计划返租6.8%，按季度返还。

重点项目报广投放

雍景湾
THE ELEGANT KINGDOM

因湖而来 以江为伴

136-188m²绿岛湖一线江景板房
6月4日盛大开放

VIP热线 **8201 8888** 佛山禅城 绿岛湖 (行政服务中心旁)

招商依云雍景湾

招商依云雍景湾 6.3 佛山日报

泷景

千亿泷景 钜著佛山

94-134m²全精装三房 四房 耀世登场

6月5日 新品发布会诚邀莅临 *活动地点: 佛山的南天地马哥孛罗酒店 *时间: 13:00开始

0757 8271 8888

泷景花园 6.3 佛山日报

恒大城

样板示范区荣耀绽放

VIP铂金登记 全城召集

68-120㎡ 瞰景美宅 送1600元/㎡ 顶级名牌软装

恒大地产集团 **6399 3333**

恒大城 6.3 南方都市报、佛山日报

美的鹭湖森林度假区：酒店洋房盛大开盘

6月5日

南中国全系度假王国—美的鹭湖森林度假区
酒店洋房盛大开盘！



长华国际中心：住宅样板间盛大开放

6月5日

本周末，长华国际·尚城带您
重返童年

真人版《爱丽丝》小姐

邀请您一起到长华君的家做客



长华国际中心 尚城

6月5日豪装板房盛启

首批90~130m²华宅 送1800元/m²豪装

中海通地产 财富热线 0757 8116 8888 南海·狮山·博爱路



