

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.8.8-2016.8.14）

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 苏州放大招 限购令8月12日起实施

本实施意见中前三条主要针对土地市场。同时根据供给侧结构性改革的要求，在供应侧和需求侧同时发力，在供应侧方面，主要是加大土地供应，抑制过热的土地需求，同时对需求侧的一些政策作了调整，主要是信贷政策和公积金政策作了一些调整，目的是保证自住型刚性需求，鼓励改善性需求，抑制投机性需求。另外在商品房预售、价格管控、加大商业办公去库存、加大住房保障力度、培育发展租赁市场、加快规划建设人才公寓、加强房地产市场风险管控、房地产市场舆论引导等方面都提出了明确的要求。

## ② 南京提高二套房首付比例

首套房仍按前期政策首付25%（高淳、溧水20%）不变；对拥有1套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于35%（除高淳、溧水）；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭；最低首付款比例调整为不低于50%（除高淳、溧水）。

## ③ 佛山7月PMI指数 48.9%

市经信局公布佛山7月份制造业重点企业PMI指数为48.9%，位于枯荣线(50%)下，低于全国（49.9%）、全省（50.2%）水平，环比下降0.3个百分点。

## ④ 广州拍地 佛山开发商激动了

广州原定于下周开拍的华大物流地块（AF010734），截至9日下午4时，该地块报价已达到封顶价217338万元，折合楼面地价24374元/㎡，刷新了区域均价。这块地尚未开拍就已经成为区域新地王。该地块位于荔湾区岭海街12号，距离佛山仅几公里之遥。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

本周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 <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—

## 土地成交情况

三水乐平成交1宗小型商住地。

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
三水区								
2016-8-11	乐平镇南边一小区2号	商住	5825.8	3.0	890	1290	509	汇源丰地产
高明区								
2016-8-12	荷城街道荷富路以西、照明大道以南	工业	1943.9	3.0	80	80	137	帷特思家具制造

## 土地出让预告

禅城张槎出让1宗商住地，起拍价1.15亿元。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
禅城区						
2016-8-19	物华路北侧、华宝路东侧	商住	10266.83	4.5	11597	2510





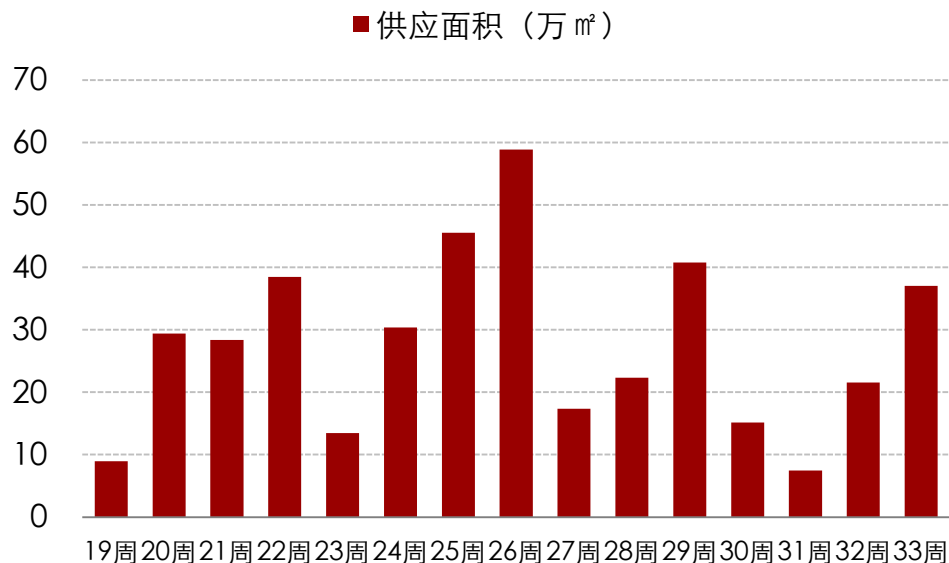
# 住宅市场

Housing market

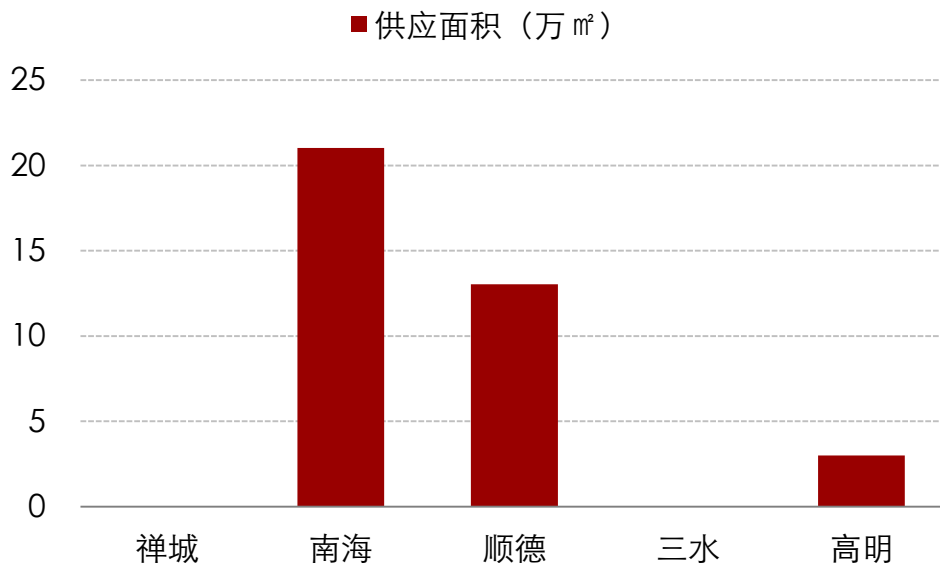
## 全市住宅供应情况

8月中上旬，佛山楼市新增供应以南海、顺德的镇街楼盘新推为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第33周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第33周，佛山全市新增住宅供应3198套共37.05万 m<sup>2</sup>，环比增加72%。南海区新货量暂居五区榜首，其中西樵江滨花园锦绣龙湾大举推售540套新货，禅城、三水两区零供应。

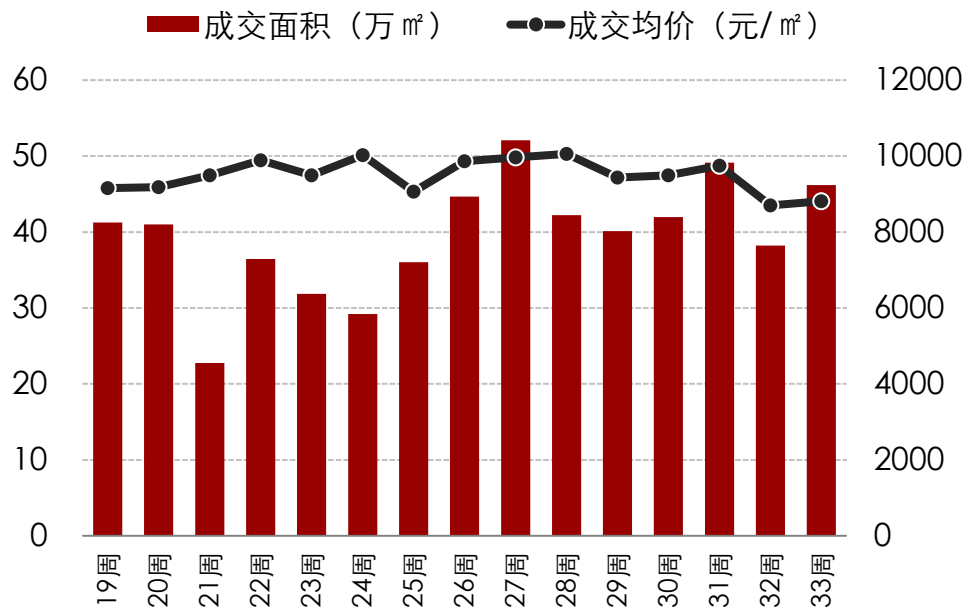
# 全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	中海山湖豪庭	2016-8-8	12、13座	洋房	58	8233.1	4房: 142
	西樵江滨花园锦绣龙湾	2016-8-8	32栋、33栋	洋房	360	36930.99	3-4房: 92-128
		2016-8-8	31栋	洋房	56	12357.41	5房: 198-231
		2016-8-8	34栋	洋房	124	15030.23	3-4房: 91-160
	君湖天下花园	2016-8-9	11、12座	洋房	128	16509.83	4房: 126-136
	怡翠尊堤	2016-8-11	熙园1、2座	洋房	242	25093.17	3-4房: 91-123
	长信银湾花园	2016-8-11	46栋	洋房	99	8438.45	2-3房: 69-92
		2016-8-11	47栋	洋房	68	6242.91	3房: 92
	中南海晖城	2016-8-11	47栋	洋房	120	10692.8	3房: 85-90
		2016-8-11	48栋	洋房	167	14688.36	3房: 85-90
	中信金山湾花园	2016-8-12	18-21号楼	洋房	361	42873.63	3-4房: 91-164
润丰花园	2016-8-12	13、14座	洋房	115	13072.45	3-4房: 91-151	
南海合计					<b>1898</b>	<b>210163.3</b>	
顺德	容桂碧桂园观澜苑	2016-8-10	1、2、7、8、9座	洋房	430	63785.57	3-5房: 110-278
	龙光水悦熙园	2016-8-11	9、10座	洋房	279	27344.79	2-3房: 82-125
	金海岸花园	2016-8-11	20栋	洋房	171	26367.34	3-4房: 131-174
	名柏轩	2016-8-12	名柏轩	洋房	118	12887.48	3-4房: 84-123
	顺德合计					<b>998</b>	<b>130385.2</b>
高明	能信水岸华庭	2018-8-9	9-10座	洋房	178	17180.08	3-4房: 89-114
	君御海城	2018-8-10	2座	洋房	115	12762.24	2-4房: 84-124
	高明合计					<b>293</b>	<b>29942.32</b>

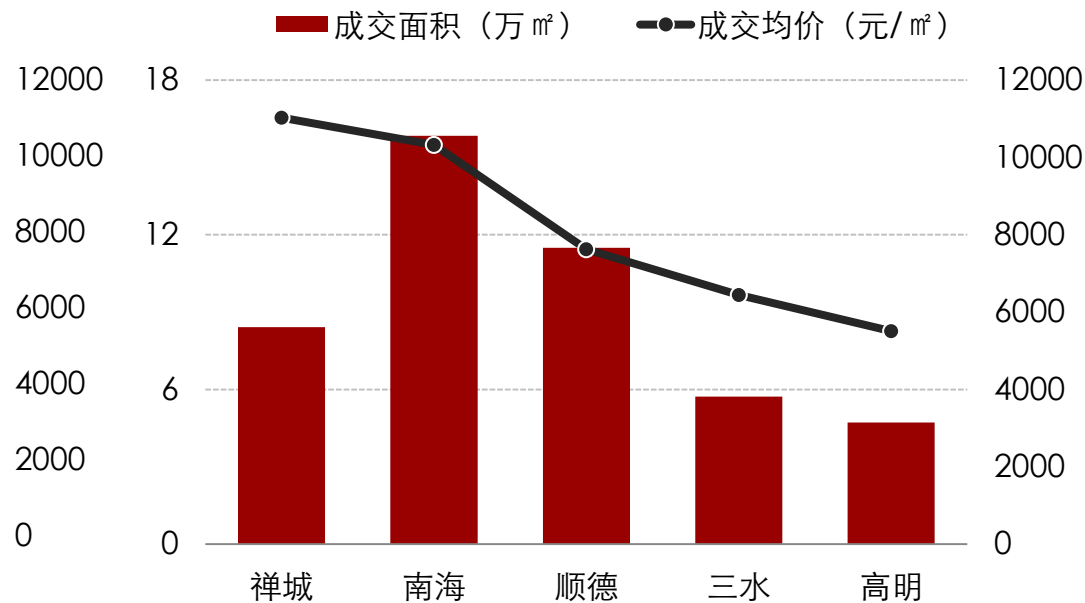
## 全市住宅成交情况

8月中上旬，佛山楼市销售发力，销量飙升，楼价保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第33周佛山五区商品住宅成交情况

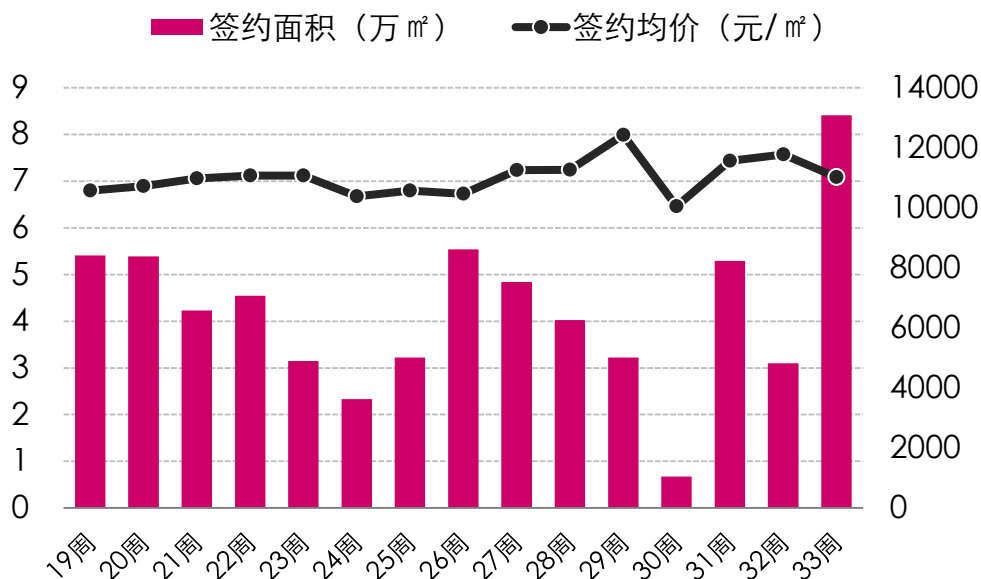


2016年第33周，佛山全市住宅成交4207套，共46.19万 m<sup>2</sup>，环比增加21%，成交均价为8810元/m<sup>2</sup>，环比上行1%。全市除高明区销量有减少外，其余各区均有不同程度的增量，禅城、南海楼价破万。

## 禅城区住宅成交情况

禅城区域以价换量销售策略凑效，楼市量升价跌。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

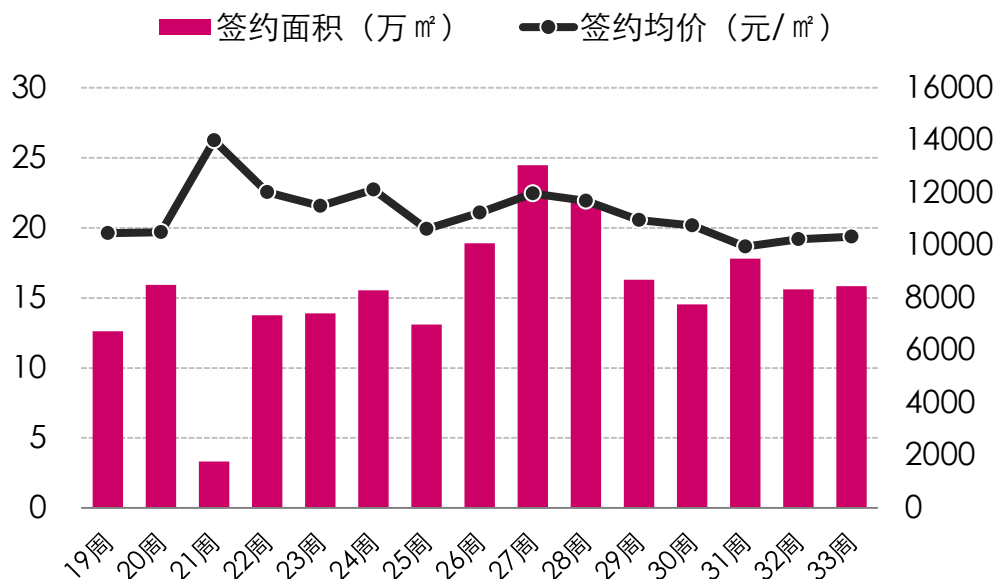
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
—	—	—	—	—

2016年第33周，禅城区住宅成交8.41万 m<sup>2</sup>，环比增加171%，成交均价为11025元/m<sup>2</sup>，环比下跌6%。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市平稳去货，量价与上周几乎持平。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

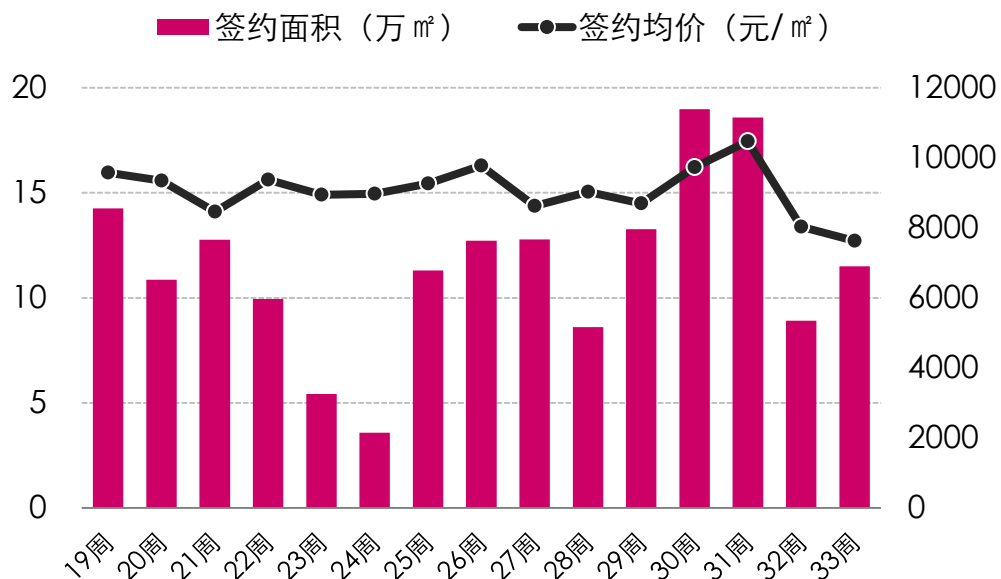
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利紫山	185	16670	13480
2	长华国际商业中心	111	12165	8300
3	桂丹颐景园	103	9191	7658
4	恒大御景	99	8724	7934
5	雅丽豪庭	96	9108	7554
6	奥园公园1号	57	6523	9637
7	中旅银湾花园	42	4622	4039
8	恒大金名都	29	2767	21003
9	中恒海晖城	26	2505	6831
10	招商依云公馆	25	2876	5542

2016年第33周，南海区住宅成交15.84万㎡，环比增加1%，成交均价为10327元/㎡，环比上行1个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市销量回升，价格跌出8字头水平。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

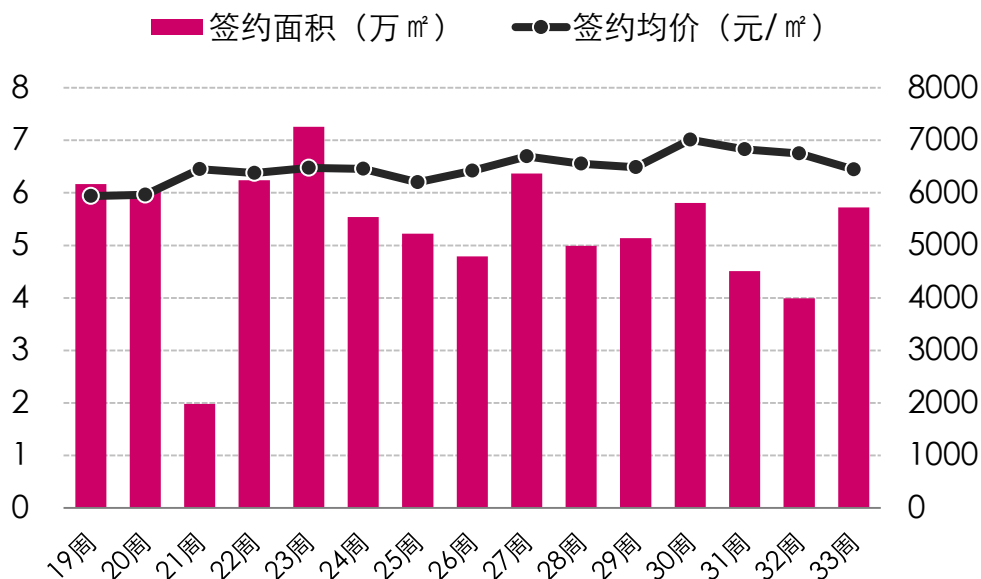
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金海岸花园	171	25580	4943
2	凤都雅居	61	6255	8270
3	峰汇豪庭	55	5869	4482
4	城光荟景	55	6996	7399
5	涛汇御河湾	47	4864	6290
6	时代倾城	36	3826	7050
7	星英半岛	33	3280	11239
8	朗宁郡	29	3015	6147
9	龙光水悦熙园	23	2293	6570
10	龙湖春江名城	23	2703	7692

2016年第33周，顺德区住宅成交11.5万 m<sup>2</sup>，环比增加29%，成交均价为7629元/m<sup>2</sup>，环比下降5%。

## 三水区住宅成交情况

受刚需项目成交向好影响，三水楼价结构性下滑，但销量环比增加4成。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	鸿安花园	167	17968	5694
2	碧桂园三水华府	138	14548	7075
3	汇信华府	32	2204	7229
4	恒福新里程	30	3116	8422
5	北江明珠花园	18	1995	6370
6	山水一品	12	1242	5899
7	兆丰豪庭	10	925	5597
8	融创南景湾	9	819	5233
9	恒达花园	9	1079	7178
10	御龙湾	9	997	6533

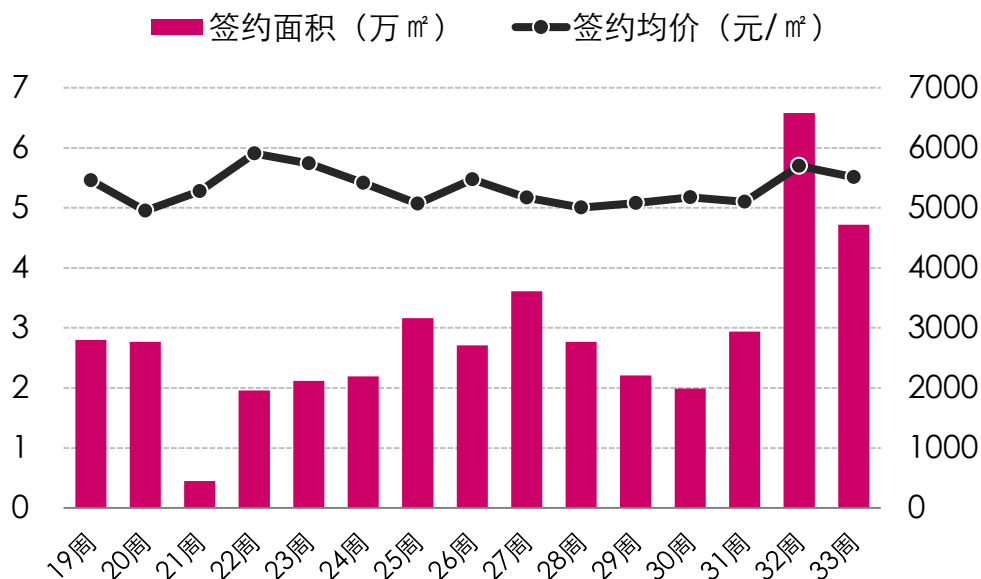
2016年第33周，三水区住宅成交5.72万 m<sup>2</sup>，环比增加43%，成交均价为6446元/m<sup>2</sup>，环比下滑5%。



## 高明区住宅成交情况

美的明湖集中签约潮退却，高明楼市量价齐跌。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	君御海城	164	17481	5690
2	美的鹭湖	56	4570	5614
3	勤天汇	43	4296	6324
4	美的明湖	31	3705	5353
5	樵顺嘉园	21	2144	4643
6	银豪锦湾家园	18	1735	5275
7	美的西海岸	12	1288	5567
8	江滨香格里拉	12	1187	4885
9	涛汇尚品花园	9	970	4912
10	丽日名都	6	613	4970

2016年第33周，高明区住宅成交4.72万 m<sup>2</sup>，环比减少28%，成交均价为5511元/m<sup>2</sup>，环比下跌3%。

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 纯新盘中海凤凰熙岸开销售中心，宏鼎天御江畔推售第一波产品。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	中海凤凰熙岸	8.13	开销售中心及板房	开放销售中心及洋房样板间，将首推小高层洋房，楼高12层，1梯2户，涵盖98-140㎡三四房。
	佛山万科城	8.14	推新	开卖5区11-13座车位，买家需冻结2万才能参与购买。
南海	金地悦荔	8.12	推新	推11座88㎡三房、114㎡四房、136㎡五房，楼高32层，2梯4户，带装修发售，认筹1万抵3万。
	长信公馆	8.13	推新	推2座89-122㎡带装修三至四房，楼高33层，2梯4户。
	长信银湾	8.13	推新	推46、47座68-93㎡毛坯三房，楼高18层，2梯4户或3梯6户。
	祈福南湾半岛	8.13	开板房	开放【果岭天地】组团全新板房，楼高6层，带电梯，1梯2户，涵盖78-175㎡毛坯两至四房，预存2万享开盘9折。
	禾粤尚德居	8.13	开板房	开放洋房样板间，目前在售1、3、5座74-89㎡毛坯两三房，2梯6户。
	宏鼎天御江畔	8.13	推新	推新品37层高，2梯5户，涵盖86-125㎡带装修三四房，预存2万享95折。
	中信金山湾	8.13	推新	开卖20、21、25座，20座2梯4户，21、25座2梯2户，涵盖90-190㎡毛坯三至五房，预存1万享开盘98折。
	东建锦绣龙湾	8.14	推新	开卖31、33、34栋，楼高32层，31座为2梯2户，主打200㎡四房，以及230㎡五房；33栋为2梯6户，主打90、120、125㎡三房；34栋为2梯4户，主打90㎡三房，以及140、160㎡四房。
	富丰君御	8.14	推新	加推一期6座92、127㎡毛坯三房，楼高46层，3梯3户，预存5000元享97折。
顺德	藏珑华府	8.13	开板房	开放119㎡精装板房及89㎡清水板房，将于8月中加推2、3座，楼高31层，2梯4户，涵盖89-119㎡三四房，带装修发售，预存1万享3万优惠。
	顺德华侨城	8.13	推新	加推二期双拼别墅，目前已开放样板间，产品共计126套，主打306、363、393㎡，地上4层，地下2层，均带小花园，认筹50万元享开盘99折，毛坯发售。
	碧桂园钻石湾	8.13	开板房	开放【龍延】组团样板间，同时开放五星级体验馆，【龍延】主打685-802㎡，产品共有60套，毛坯发售，带智能家居功能。
	朗宁郡	8.13	推新	加推2座奇数层，楼高30层，2梯4户，主打套内76-98㎡三四房，预存1万享3万。
	龙湖春江名城	8.13	推新	开卖10座98-120㎡三四房，楼高39层，2梯4户，认筹5千抵3万。
	太平洋国际	8.13	推新	推8栋A、B座，楼高18层，2梯2户，涵盖90、120、122、130㎡毛坯三四房。
三水	三水万达广场	8.13	开发布会	13日晚上18:00举办【壹+SOHO】产品发布会，8月18日启动诚意登记优惠，8月底推售4座SOHO公寓，涵盖45-72㎡，送1200元装修。

# 重点项目报广投放

**怡翠双盘 造福广佛**

怡翠晋盛：佛山新城115万方滨水生活大城  
怡翠尊堤：千灯湖超百万方南向江景生活城

90-196m<sup>2</sup>水岸豪宅 现正热销  
0757-2833 0898  
佛山新城 东平小学旁

90-127m<sup>2</sup>精装三四房 火热开售  
0757-818 22888  
千灯湖·金融高新区·桂江桥北岸

怡翠尊堤、怡翠晋盛 8.12 佛山日报、广州日报

越秀·可逸新势力

**奇幻游世界 光影任意门**

2016奇幻VR体验营 8月13日开启世界探险之旅

VR虚拟互动体感游戏  
(太空舱、飞行器、过山车、滑雪等)

双地铁上盖43m<sup>2</sup>起1-3房精品 30m<sup>2</sup>起临街金铺同步热销中

祝贺《佛山日报》复刊33周年

0757-8203 0123 活动地点 佛山·禅城·地铁普君北路站·C出口

越秀可逸新势力 8.12 佛山日报

越秀·星汇云锦 (天寰)

**800只松鼠军团 超萌来袭**

佛山首个松鼠乐园8.13开园

全新组团【天寰】122-206m<sup>2</sup>耀世加推

天际样板间8月盛启 恭迎品鉴

活动地址：QD广佛城·桂城站·B出口 | 00888  
开发商：佛山市南海区越秀房地产开发有限公司 | 0757-8188 8188

越秀星汇云锦 8.12 佛山日报

# 重点项目报广投放

祈福南湾半岛 果岭天地 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

全新组团 预登记9折 本周示范单位荣誉绽放

49万起

0首付 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 8.12 佛山日报

星星凯旋国际

一城万象 万千生活

120-200m<sup>2</sup>双园景三四房

广佛之心, 地铁上盖, 110万方城央大盘

18万方园林, 3000方泳池, 百米楼距, 对生活重新定义

世间万象, 此刻, 完美凯旋

0757-8326 8888 季华七路与南海大道交汇处

星星凯旋国际 8.12 广州日报

魅力东建 双城双骄

【普君新城·华府】& 西樵【东建·锦绣龙湾】两盘联动, 礼惠全城!

全新臻景美宅, 8月震撼上线

普君新城·华府 东建·锦绣龙湾

全新楼王, 重磅来袭

锦绣天下, 心归龙湾

8283 3888 8122 1999

普君新城华府 8.12 佛山日报



**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](http://www.centaline.com.cn)

