



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第31周：土地市场冷清 整体量价齐跌

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 3554 套，较前周减少 1081 套，成交面积为 37.62 万平米，环比减少 20.0%，成交均价为 9070 元/平米，环比下跌 20.1%。（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 299 套，环比减少 41.3%；南海区成交 1484 套，环比减少 7.6%；顺德区成交 833 套，环比减少 53.4%；三水区成交 382 套，环比减少 12.6%；高明区成交 556 套，环比增加 87.2%。在成交均价上，禅城区均价 11781 元/平米，环比上涨 1.4%；南海区均价 10234 元/平米，环比上涨 2.5%；顺德区均价 9650 元/平米，环比下跌 36.1%；三水区均价 6757 元/平米，环比下降 1.0%；高明区均价 5694 元/平米，环比上涨 11.6%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周佛山市土地市场冷清，仅高明区有商住用地成交；一手房新增预售量小幅增加。上一手房成交量回落，除高明区外其余区域成交量环比全面下降；部分中低端街镇盘集中网签，拉低整体成交均价。上周全市整体表现为量价齐跌。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>④ 三水召开 2016 年上半年工作分析会 上半年 GDP 增速全市第一 佛山日报 2016-08-01</p> <p>上半年三水经济发展稳中有进，主要经济指标都有不同程度的增长，GDP 同比增长 8.1%，与顺德区并列全市第一；规模以上工业增加值、地方财政预算收入、固定资产投资等多项指标进入全市前三。</p>
政府	<p>④ 中央喊话“抑制资产泡沫”严控“地王”：多部委在行动 华夏时报 2016-08-06</p> <p>中央对房地产的态度正在改变。召开的中央政治局会议称，要全面落实去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的五大任务，并重点提及要抑制资产泡沫。</p> <p>④ 发改委：下半年着力推进供给侧结构性改革 观点地产网 2016-08-02</p> <p>8月2日，国家发改委发文称，上半年我国经济稳中有进、稳中有好，实现了“十三五”开局良好起步。创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念深植人心，并转化为实践，经济提质增效升级取得积极进展。</p>

	<p>◎ 发改委：鼓励房企积极去库存 扩大土地供给 观点地产网 2016-08-03</p> <p>8月3日，国家发展和改革委员会在官网发布《更好发挥投资对经济增长的关键作用》一文，发改委指出，鼓励进一步去库存，鼓励房企收购，一二线防范土地价格快速上涨等措施。</p> <p>过半市县实施不动产登记 年底前全国“发新停旧”。</p> <p>◎ 国家发改委隔空发令去库存：可先租后售 鼓励房企入场 中国房地产网 2016-08-07</p> <p>8月3日，国家发展和改革委员会在《更好发挥投资对经济增长的关键作用》一文中指出，针对当前楼市，国家将进一步加大房地产调控力度，加大去库存力度，并防范一二线城市土地价格快速上涨。</p> <p>◎ 广东公积金异地贷款落地 利好三四线城市成交 南方日报 2016-08-05</p> <p>根据召开的中共广东省委十一届七次全会透露的消息，目前广东省住房公积金已经实现了全省互认互贷。住房公积金全省互认互贷意味着只要在广东缴纳了住房公积金，在省内任何一个城市买房都可以申请公积金贷款。</p>
<p>城市 规 划</p>	<p>◎ 城北汽配市场将升格为汽车主题产业园。 南方日报 2016-08-01</p> <p>截至7月31日，打桩施工仅五十多天的车世界汽车产业园建设正如火如荼进行中，而且首期规划200亩、商业规模将达到20万平方米。一个融合整车销售、汽配交易、物流中心、保税仓、研发中心、教育基地、“互联网+”等多个汽车主题板块的一站式汽车产业园将在佛山城北崛起，掀起城北专业市场转型升级新浪潮。</p> <p>◎ 一环西拓南环明年上半年动工 有轨电车年内动工 佛山日报 2016-08-01</p> <p>上周五，副市长赵海前往高明区调研一环西拓南环、有轨电车示范线两大交通项目进展情况。一旦这两大项目顺利动工，高明将能打通直达佛山中心城区的快速通道，激活佛山西部地区发展，同时打破轨道交通上的空白。“高明对交通路网的发展有着迫切的需要。”高明区委书记徐东涛表示，一环西拓、佛山地铁二号线等项目正式实施上马后，高明将以更足的信心实现发展。据悉，有轨电车首期项目将于年内动工，有轨电车示范线呈南北走向，首期线路长约6.5公里。</p> <p>◎ 地铁2号线建设：登洲站两月内实现双线掘进 佛山日报 2016-08-01</p> <p>7月28日，佛山地铁2号线登洲站“祥龙·二公盾2号”盾构机成功始发标志着地铁2号线首个盾构区间双线同时始发，将大大加快施工进度。</p> <p>◎ 地铁二号线建设高潮即将到来：获118亿银团贷款 佛山日报 2016-08-02</p> <p>历时三年，佛山地铁二号线项目银团组建工作终于“瓜熟蒂落”。1日下午，项目成功签订118亿元银团贷款合同。</p> <p>◎ 一环西拓北环段11月动工 目前方案设计已完成 佛山日报 2016-08-05</p> <p>4日从三水区交通部门获悉，一环西拓(北环段)将于11月动工建设，目前北环段方案设计已完成，计划组织专家评审。按照工程设计，高铁、城轨及三水港基本在一环西拓路网3公里范围内，有望实现公路、客运、轨道交通便捷的一体化换乘。</p>
<p>开 发 商</p>	<p>◎ 美的地产7月认购额超27亿元 创单月历史新高 观点地产网 2016-08-03</p> <p>7月当月认购额创历史新高超过27亿元，其中顺德·美的花湾城贡献最大并创造单盘开盘成交记录。数据显示，顺德·美的花湾城开盘劲销11亿。</p> <p>◎ 碧桂园完成第三期10亿元公司债发行 票面利率4.6% 观点地产网 2016-08-04</p>

	<p>8月4日,碧桂园控股有限公司发布公告称,其已于8月2日完成全称为“碧桂园控股有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)”的发行。国内2016年第三期非公开发行债券的发行金额为10亿元,票面利率为每年4.60%,年期为5年,附第3年末碧桂园上调票面利率选择权和投资者回售选择权。</p>
市场	<p>◎ 南海顺德禅城三地互联合作对接珠三角大市场 南方日报 2016-08-02 8月1日,由禅城区委书记刘东豪、区长孔海文带队,率领大规模党政代表团赴南海区、顺德区学习考察。“南海顺德两区的发展有目共睹,与禅城共同组成佛山重要的经济板块,三地各有优势,整体又是合作的态势。接下来禅城借鉴南海顺德如何在结合自身优势找准切入点方面,在大市场的发展中定好位。”</p> <p>◎ 禅城预计8月20日起试行二手房网签 佛山日报 2016-08-03 8月20日起,禅城区二手房交易也将启动网签了。禅城区国土城建和水务局获悉,网签系统将在8月10日起进行测试,20日试上线运行。届时,传统签约方式不再实行,未在20日前缴纳契税的禅城区二手房交易均须通过网签系统进行,否则不予以不动产登记。</p> <p>◎ 顺德区严禁“首付贷” 规范众筹买房 珠江商报 2016-08-04 顺德区国土城建和水利局近日对房地产领域开展互联网金融风险专项摸底排查,重点针对首付贷、众筹买房等金融产品以及类似产品,对发现的违法违规行为全力配合金融管理等相关部门进行整治,净化市场环境,确保房地产市场平稳健康发展。</p>

市场分析:

一、土地市场

1、土地供应

2016年第31周(2016年08月01日—2016年08月07日),佛山市公告拟交易1宗土地,总面积为5.46万平方米。

2016年第31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(万平方米)	地块用途	挂牌日期
TD2016 (SD) WG0019	挂牌	顺德区顺德新城德胜商务区德胜中路以南、观绿路以东地块	5.46	住宅	2016/8/6

【数据来源:汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2016年第31周(2016年08月01日—2016年08月07日),佛山市成交6宗土地,总成交面积为13.32万平方米,成交金额0.71亿元,其中住宅用地有1宗,成交面积为1.10万平方米,成交金额为0.14亿元。

2016年第31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(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
TD2016 (SS) WG0005	三水区南山镇六和禾生新街之一	1.10	3	1370	佛山市顺德区金名实业有限公司	416	住宅	2016/8/3

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第31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 (万平方米)	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31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 (万平方米)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地 价	地块 用途	交易日期
TD2016(SS) WG0006	三水区南山镇纬二 路4-1号	3.33	2.5	1110	广东原野食 品有限公司	133	工业	2016/8/3
TD2016(GM) WG0022	高明区杨和镇荷更 大道以南、杨西大 道以西	0.76	3	364	佛山市科顺 建筑材料有 限公司	160	工业	2016/8/3
TD2016(GM) WG0023	高明区荷城街道兴 良路以西、兴国路 以北	2.67	3	1075	韦健柏等4 个主体组成 的竞买联合 体	134	工业	2016/8/4
TD2016(SS) WG0008	三水区白坭镇汇盈 路8号	1.94	2	1020	广东星光传 动股份有限 公司	263	工业	2016/8/4
TD2016(SS) WG0007	三水区白坭镇汇盈 路7号	3.52	2	2120	佛山市奇润 智能技术有 限公司	301	工业	2016/8/4

【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31周(2016年08月01日—2016年08月07日),佛山市共有11个楼盘新增13个预售证,预售商品房总面积为15.14万平方米,其中预售住宅总面积为13.56万平方米。

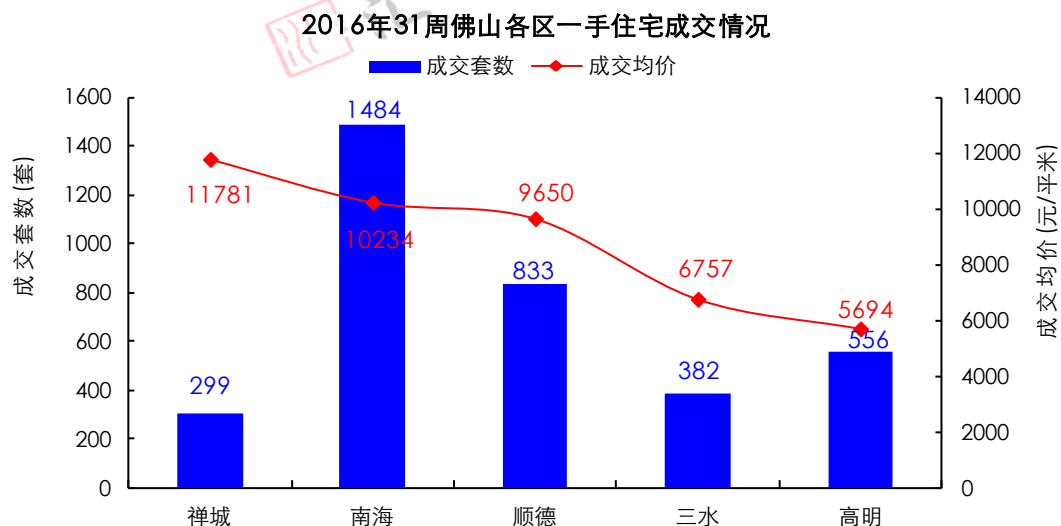
2016年第31周佛山房地产市场新增预售一览表

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	其它	
8月3日	领地海纳 珑庭	禅城	禅城区南北大涌东 侧、轻工路北侧	住宅/ 商铺	0.52	0.02	0.00	佛山市禅城区领悦 房地产开发有限公司
8月3日	时代香海 彼岸苑	禅城	禅城区石湾街道	住宅	1.35	0.00	0.00	佛山市时代盛景房 地产开发有限公司
8月2日	荟悦园	南海	南海区大沥镇-岭 南路63号	商铺	0.00	0.17	0.00	佛山市南海合瑞房 地产开发有限公司
8月2日	荟悦园	南海	南海区大沥镇-岭 南路64号	商铺	0.00	0.06	0.00	佛山市南海合瑞房 地产开发有限公司

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	其它	
8月5日	中海山湖豪庭	南海	南海区西樵镇-西樵	住宅/商铺	0.52	0.07	0.00	佛山海裕房地产开发有限公司
8月5日	桂丹颐景园	南海	南海区丹灶镇桂丹西路21.22号	住宅/商铺	2.26	0.14	0.00	佛山颐景园置业发展有限公司
8月3日	凯茵花园	顺德	勒流街道办事处大晚社区居民委员会成才路1号	住宅/商铺	1.17	0.04	0.00	佛山市顺德区美立房地产有限公司
8月4日	碧桂园新城之光花园	顺德	乐从镇兴乐社区居民委员会佛山新城同德道18号	商铺	0.00	0.19	0.00	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司
8月4日	凤都雅居	顺德	北滘镇碧江社区居民委员会坤洲大道8号	住宅/商铺	0.76	0.07	0.00	佛山市顺德区恒龙房地产有限公司
8月5日	龙湖春江名宸花园	顺德	大良街道办事处南江社区居民委员会德胜西路8号	住宅	2.71	0.00	0.00	佛山市顺德区盛晖置业有限公司
8月5日	荟景花园	顺德	容桂街道办事处容里社区居民委员会新展路28号	住宅/商铺	1.11	0.62	0.00	佛山城光房地产开发有限公司
8月5日	荟景花园	顺德	容桂街道办事处容里社区居民委员会新展路28号	住宅/商铺	2.16	0.14	0.00	佛山城光房地产开发有限公司
8月1日	中恒广场	高明	高明区荷城街道跃华路551号	住宅/商铺	0.99	0.07	0.00	佛山市高明恒大房地产开发有限公司

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 3554 套；总成交面积为 37.62 万平方米；成交均价为 9070 元/平方米；总成交额为 34.12 亿元。



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第31周各区一手住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积 (万平米)	成交金额(万 元)	成交均价
禅城	299	3.10	36570	11781
南海	1484	15.56	159279	10234
顺德	833	8.39	81002	9650
三水	382	4.00	27059	6757
高明	556	6.56	37327	5694
全市	3554	37.62	341236	9070

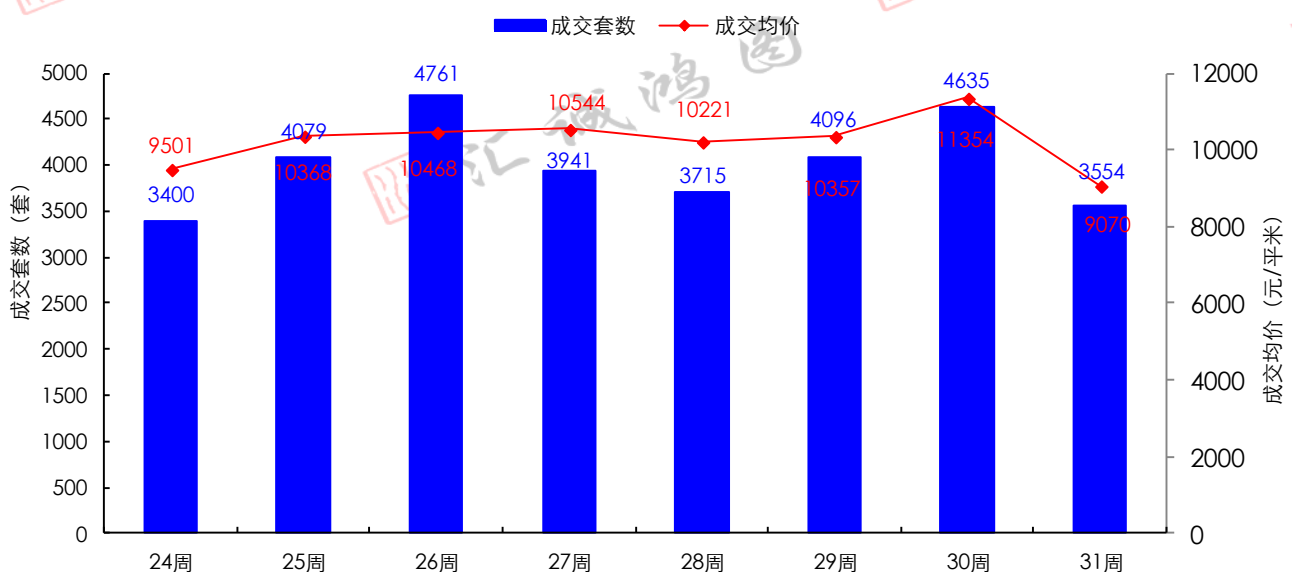
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比下降 41.3%，南海区环比下降 7.6%，顺德区环比下降 53.4%，三水区环比下降 12.6%，高明区环比上升 87.2%。

从各区成交面积环比上，仅高明区成交面积环比上升，为 122.7%；其余四区成交面积环比下降，顺德区降幅最大，为 49.0%，其次是禅城区，环比减少 43.1%，南海区成交面积环比减少 11.7%，三水区成交面积环比减少 11.3%。

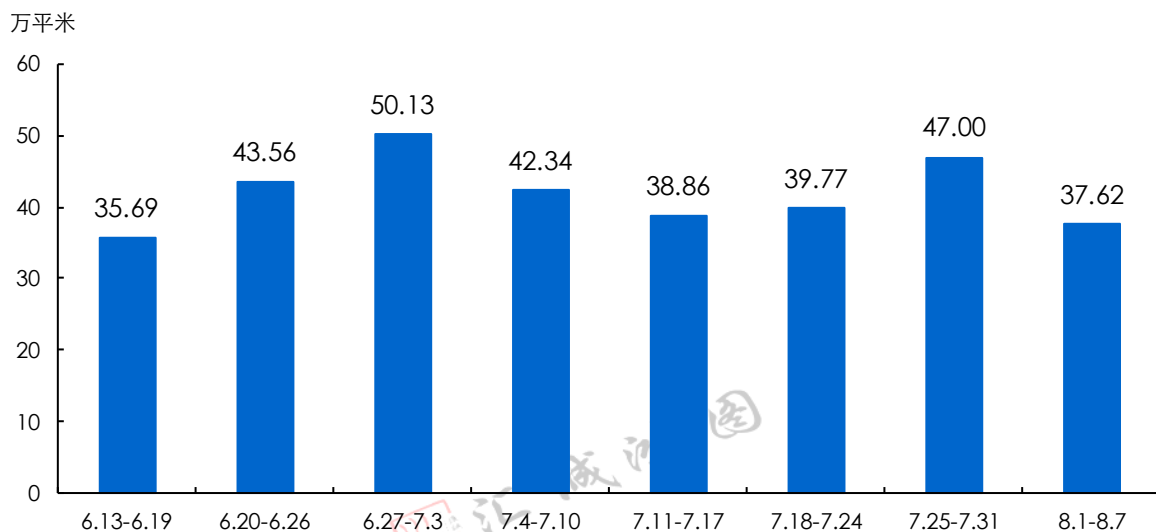
在成交均价上，顺德区和三水区成交均价环比下跌，分别为 36.1%和 1.0%。其余区域成交均价环比都上涨，高明区涨幅最大，为 11.6%，其次是南海区，环比上涨 2.5%，禅城区成交均价环比上涨 1.4%。

2016年第31周佛山市一手住宅成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第31周佛山市近期成交面积走势

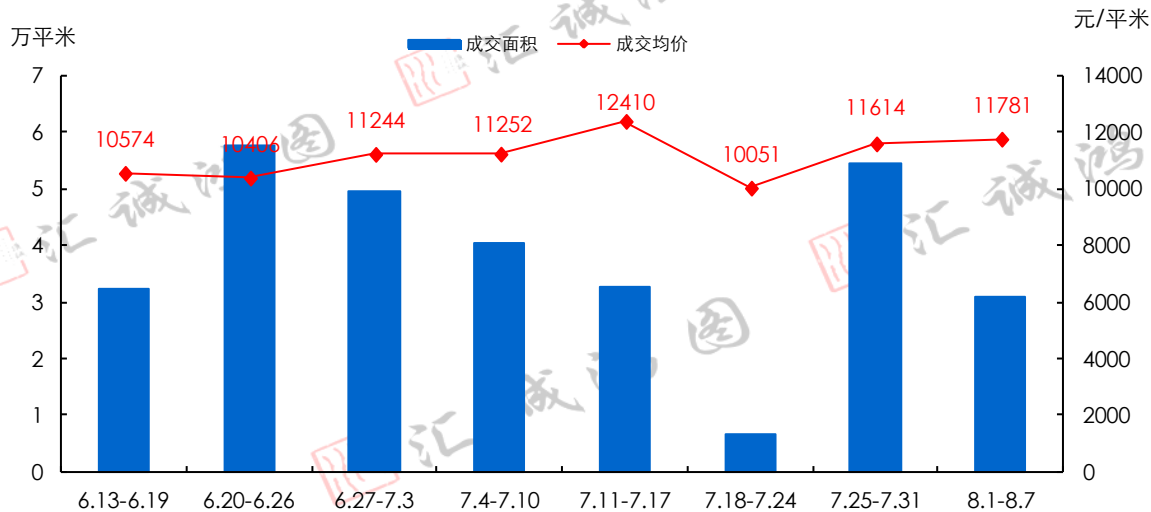


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3、主要区域成交状况

禅城：

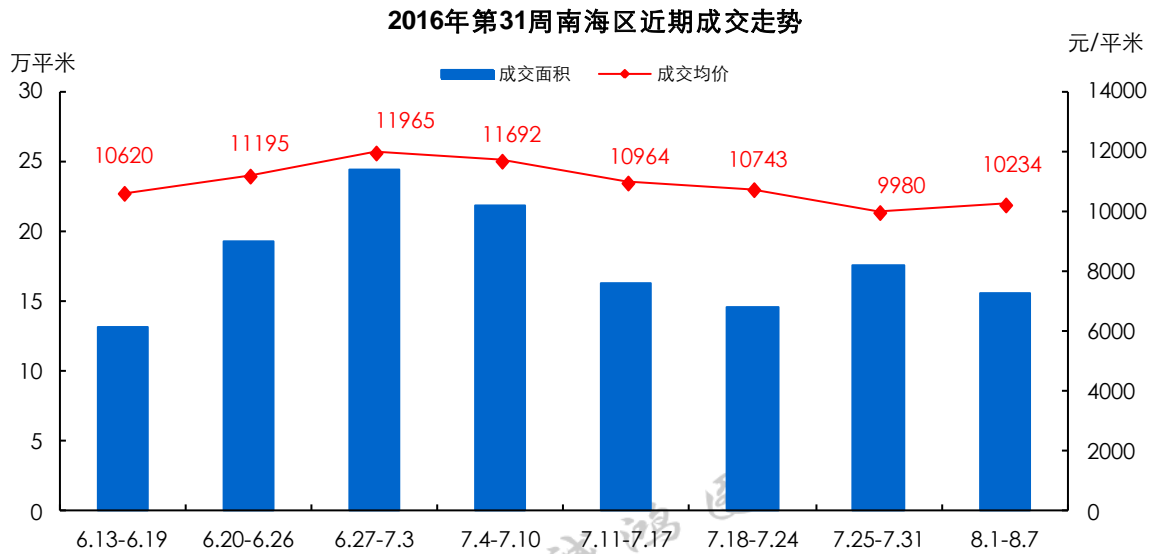
2016年第31周禅城区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周禅城区住宅成交 299 套，较前周减少 210 套；成交面积为 3.10 万平方米，环比减少 43.1%；成交均价为 11781 元/平方米，环比上涨 1.4%。

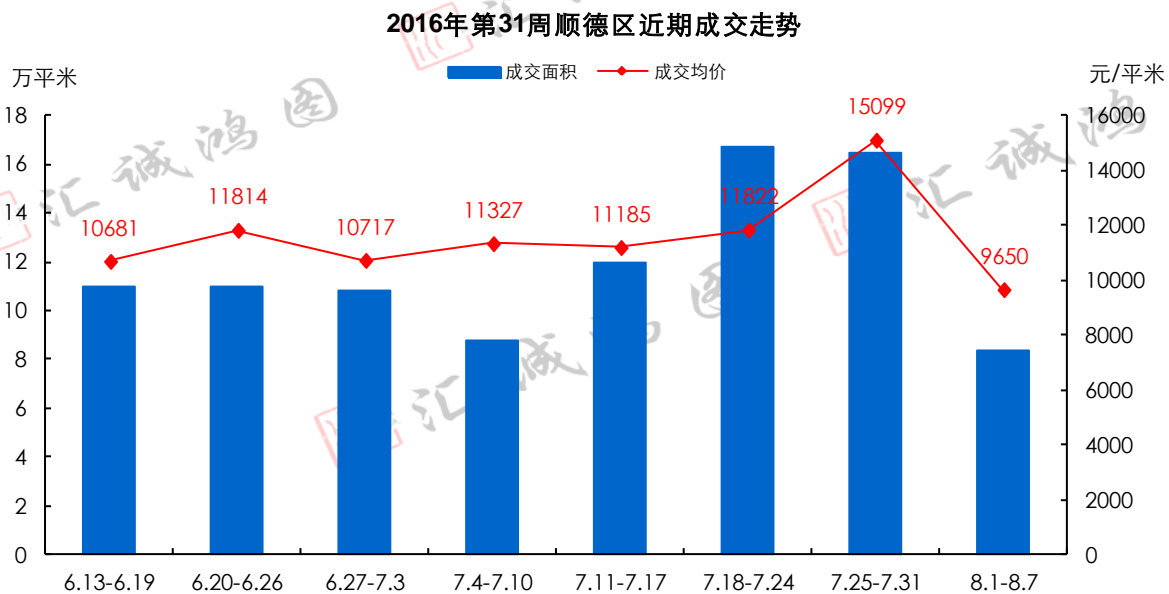
南海：



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周南海区住宅成交 1484 套，较前周减少 122 套；成交面积为 15.56 万平方米，环比减少 11.7%；成交均价为 10234 元/平米，环比增加 2.5%。楼盘成交量前三名分别为，翠湖绿洲花园成交 189 套，均价为 7456 元/平米；紫山花园成交 114 套，均价为 13707 元/平米；中海山湖豪庭成交 96 套，均价为 10375 元/平米。

顺德：



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周顺德区住宅共成交 833 套，较前周减少 953 套；成交总面积为 8.39 万平方米，环比减少 49.0%；成交均价为 9650 元/平米，环比下跌 36.1%。楼盘成交量前三名分别为，紫悦台花园成交 226 套，均价 7611 元/平米；嘉好悦园成交 76 套，均价 8612 元/平米；弘泰利花园成交 41 套，均价 8748 元/平米。

4、成交排名 TOP10 楼盘

上周南海和顺德两大主要区住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：紫悦台花园、翠湖绿洲花园、紫山

花园、中海山湖豪庭、嘉好悦园、云山峰境花园、紫悦明都、君湖天下花园、欧浦指日美景花园、恒福天悦花园。

成交前十强的楼盘成交总量达 996 套，占全市成交总套数的 28.02%。

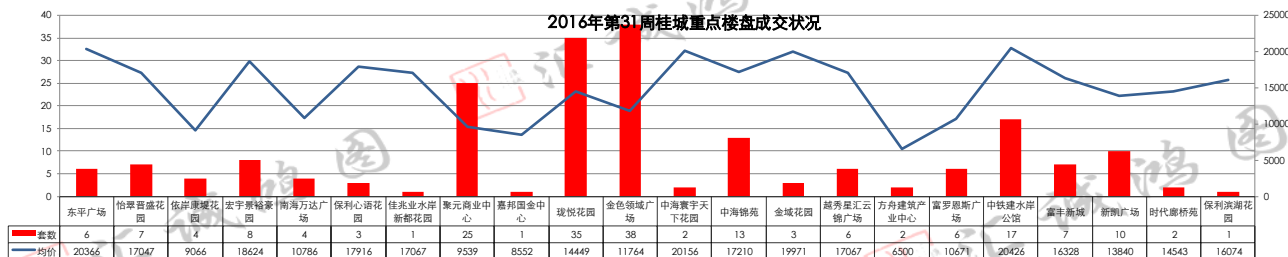
从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中南海区有 8 个，共成交 694 套，占前十强成交量的 69.68%；顺德区有 2 个，共成交 302 套，占前十强成交量的 30.32%。

2016年第31周南海、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	紫悦台花园	顺德	226	19419	7611
2	翠湖绿洲花园	南海	189	17362	7456
3	紫山花园	南海	114	10297	13707
4	中海山湖豪庭	南海	96	12488	10375
5	嘉好悦园	顺德	76	5796	8612
6	云山峰境花园	南海	67	6432	5879
7	紫悦明都	南海	66	6391	8285
8	君湖天下花园	南海	61	7999	10070
9	欧浦指日美景花园	南海	52	4937	8242
10	恒福天悦花园	南海	49	4516	7280

【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31周禅桂主要楼盘动作

项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
汇银 W 新港湾	8.6	开全新板房

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	0	0	108	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 m²	—
中海千灯湖花园	0	0	2	290 m²、210 m²、136 m²、190 m²、404 m²	—
万科金域国际花园	0	0	100	87 m²、88 m² 三房及 113 m² 四房，	减 2—5 万
创鸿广场	0	0	427	132-215 m²	95*99*99 折

依岸康堤花园	4	9066	130	89方三房	——
丽日世纪·金鼎	0	0	85	37-49平米公寓	一口价
天安南海数码新城	0	0	502	六期120-360㎡写字楼	——
宏宇景裕豪园	8	18624	316	90、116三房和128㎡四房	2万享98折
华南国际金融中心	0	0	792	45-316㎡公寓	98折
天晨商业大厦	0	0	68	70-100㎡写字楼	97折
南海万达广场	4	10786	406	85-90㎡三房, 130㎡、143㎡四房, 东塔80-1800㎡写字楼	住宅: 按揭97折, 一次性93折; 七日内准时签约享准签99折 商业: 三万抵八万
灯湖华府	1	13758	0	68-76㎡两房、90-91㎡三房	1万抵10万
创越时代文化创意园	0	0	339	87-148㎡、40-146㎡、32-267㎡	95*98*99
保利心语花园	3	17916	13	66-120㎡三房	98折*98折*98折*99折*99折
佳兆业水岸新都花园	1	17067	65	90㎡	减2万*99*99
御水岸花园	0	0	9	90-145㎡	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	25	9539	17	42、54方公寓	一次性96*98*98按揭96*98*99
嘉邦国金中心	1	8552	195	2座写字楼130㎡、260-272㎡、330㎡	全线88折, 1万抵10万
珑悦花园	35	14449	366	77、89、117、143平米的二~四房	95*99
金色领域广场	38	11764	214	31、39、48、63㎡精装公寓以及93、125㎡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	271	380-500平米写字楼	98*99
中盛大厦	0	0	88	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㎡写字楼	——
中海寰宇天下花园	2	20156	1	89-168㎡	——
中海锦苑	13	17210	176	90-143平方米三四房	98*99
金城花园	3	19971	2	90㎡的三房和120㎡的四房	1万享97*98折

越秀星汇云锦广场	6	17067	448	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	2	6500	194	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	19	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	6	10671	189	38-65 m ² LOFT 公寓	—
中铁建水岸公馆	17	20426	117	90 m ² 三房	2万抵8万+99*99*99*99折
富丰新城	7	16328	420	89-144 m ²	2万抵96折
新凯广场	10	13840	344	45-55 m ² 公寓	预存2万享5万
时代廊桥苑	2	14543	48	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	0	0	525	推出3座写字楼	—
金城雅园	0	0	20	192、221、352、370 m ² 洋房, 251 m ² 别墅	—
保利滨湖花园	1	16074	134	71、92、99、106、107、128、144 m ²	0.98*0.98*0.98*0.98*0.99折

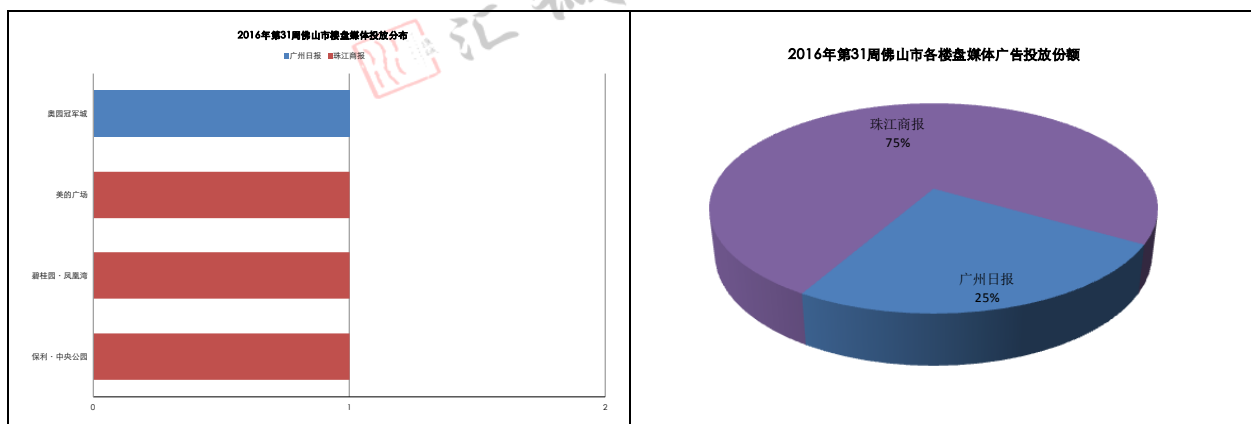
【数据来源：汇诚鸿图数据平台, 签约数据存在一定滞后性, 仅供参考之用】



上周无项目开盘加推。



上周全市见报楼盘4个, 硬广投放4则, 环比增加3则。主要投放广州日报1则, 珠江商报3则; 版面中, 整版有0则, 半版有4则。



区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
顺德	美的广场	8月4日	珠江商报	半版	有高度 胜过大多别墅
	碧桂园·凤凰湾	8月4日	珠江商报	半版	广佛洼地 投资十年前的凤凰城
	保利·中央公园	8月4日	珠江商报	半版	广佛中央 地铁大盘
南海	奥园冠军城	8月5日	广州日报	半版	学府湖景豪宅 压轴誉献

【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
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图