



匯誠鴻園 佛山 / 市场周报

第33周：成交量小幅回落 均价依然坚挺

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 3518 套，较前周减少 736 套，成交面积为 36.21 万平米，环比减少 19.4%，成交均价为 10197 元/平米，环比上涨 10.3%。（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 529 套，环比减少 35.5%；南海区成交 1485 套，环比减少 1.9%；顺德区成交 722 套，环比减少 22.8%；三水区成交 474 套，环比减少 12.9%；高明区成交 308 套，环比减少 30.3%。在成交均价上，禅城区均价 11965 元/平米，环比上涨 8.4%；南海区均价 11403 元/平米，环比上涨 10.5%；顺德区均价 10665 元/平米，环比上涨 13.4%；三水区均价 6700 元/平米，环比上涨 4.0%；高明区均价 5589 元/平米，环比上涨 1.4%。

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波动，禅西有商住地块成交；一手房新增预售量减少，个别项目开盘加推。上一手房成交量减少，佛山市五区成交环比全面下降，南海区主要成交东部片区，全市成交均价上涨一成。上周全市整体表现为量跌价升。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>🔍 前7月全国房地产开发投资同比增 5.3% 增速回落 第一财经日报(上海) 2016-08-12 2016年1-7月份，全国房地产开发投资 55361 亿元，同比名义增长 5.3%，增速比 1-6 月份回落 0.8 个百分点。其中，住宅投资 36981 亿元，增长 4.5%，增速回落 1.1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.8%。</p> <p>🔍 央行：7月广义货币增 10.2% 狭义货币增 25.4% 中商情报网 2016-08-17 7月末，广义货币(M2)余额 149.16 万亿元,同比增长 10.2%，增速分别比上月末和去年同期低 1.6 个和 3.1 个百分点；狭义货币(M1)余额 44.29 万亿元,同比增长 25.4%，增速分别比上月末和去年同期高 0.8 个和 18.8 个百分点；流通中货币(M0)余额 6.33 万亿元,同比增长 7.2%。当月净投放现金 457 亿元。</p>
政府	<p>🔍 广东前7月商品房销售面积同比增长 32.6% 增速放缓 观点地产网 2016-08-15 广东省统计局发布数据显示，1-7月，商品房销售面积 7677.40 万平方米，同比增长 32.6%，增幅比上半</p>

	<p>年回落 6.7 个百分点。1-7 月，商品房销售额 8295.41 亿元，增长 48.6%，增幅比上半年回落 8.1 个百分点。其中，商品住宅销售面积和销售额分别增长 31.7%和 49.4%，增幅分别比上半年回落 6.7 个和 9.0 个百分点。7 月底，广东商品房待售面积 5739.82 万平方米,同比下降 3.4%。</p> <p>◎ 国管公积金出新规：下月起提取手续大“瘦身” 证券时报 2016年08月18日</p> <p>从 9 月 1 号开始，职工在办理住房公积金提取业务时，首先需要填写《住房公积金提取承诺书》申报信息并作出承诺。之后凡是可以通过相关部门获取信息进行联网审核的，就不再要求提供相关证明材料，这样一来更方便单位和职工提取住房公积金。对于退休职工提取公积金的业务，也在流程上做了简化。如果职工达到法定退休年龄，并且单位已经将职工的住房公积金账户封存，那么不需要提交任何材料就可以办理公积金提取业务。</p>
城市规划	<p>◎ 奇龙大桥 11 月通车 禅城至广州南站只需 20 分钟啦 南方都市报 2016-08-18</p> <p>佛山市魁奇路东延线二期工程奇龙大桥顺利合龙。这座大桥主桥全长 395 米，再经过 3 个月的铺装工程后 11 月将可通车。大桥拉近了禅城与广州南站的距离，让禅城进入 20 分钟高铁经济圈。</p>
开发商	<p>◎ 龙湖正式进入长租公寓和联合办公领域 由韩石负责 观点地产网 2016-08-17</p> <p>8 月 17 日，龙湖地产有限公司在香港举行 2016 年中期业绩会，公司执行董事兼董事长吴亚军在业绩会上表示，公司已正式涉足长租公寓和联合办公两个新的业态，目前已有项目在手，计划在三年以来实现长租公寓 300 处，联合办公 20 个的目标。</p>
市场	<p>◎ 上半年高明卖房 50.62 万平 实现去库存 8.48 万平 佛山日报 2016-08-17</p> <p>高明今年上半年实现商品住房去库存 6.673 万平方米。接下来高明将会加快完善基础配套设施的建设，以“稳增长”达成“去库存”的目标。</p>

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2016 年第 33 周(2016 年 08 月 15 日—2016 年 08 月 21 日),佛山市公告拟交易 1 宗土地,总面积为 15.20 万平米。

2016 年第 33 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
TD2016(NH)W G0014	挂牌	南海区狮山镇石碣经济联合社地段	15.20	其它	2016/8/19

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2016 年第 33 周 (2016 年 08 月 15 日—2016 年 08 月 21 日), 佛山市成交 1 宗土地, 总成交面积为 1.03 万平米, 成交金额 1.20 亿元。

2016 年第 33 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
TD2016(CC) WG0003	禅城区物华路北 侧、华宝路东侧	1.03	4.5	11997	佛山保利房 地产开发有 限公司	2597	住宅	2016/8/19

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016年第33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33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33周(2016年08月15日—2016年08月21日)，佛山市共有18个楼盘新增19个预售证，预售商品房总面积为33.53万平方米，其中预售住宅总面积为23.51万平方米。

2016年第33周佛山房地产市场新增预售一览表

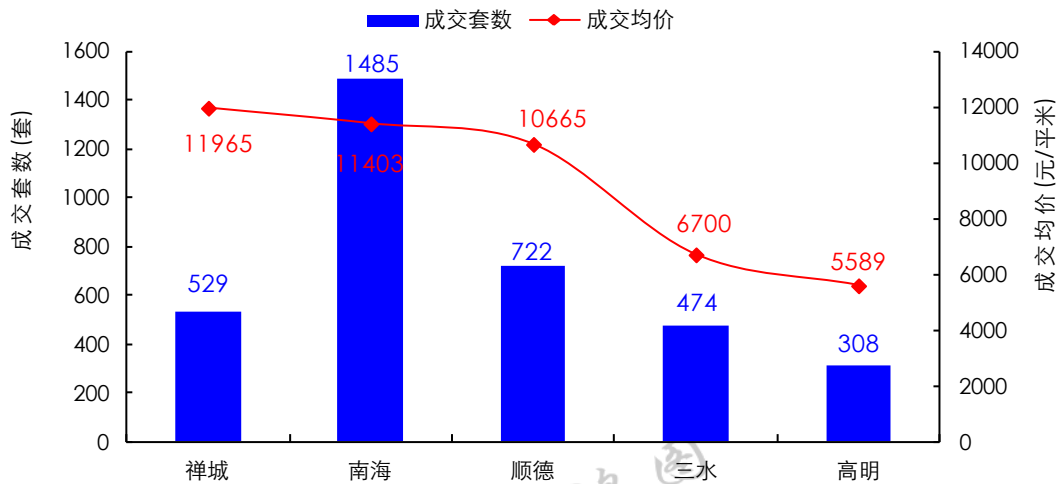
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平方米)				开发商
					住宅	商业	办公	其它	
8月18日	时代香海 彼岸苑	禅城	禅城区石湾街道	住宅	1.49	0.00	0.00	0.00	佛山市时代盛景房 地产开发有限公司
8月18日	世博广场	禅城	禅城区石湾街道汾 江南路38号	商铺	0.00	2.04	0.00	0.00	佛山市世博房地 产实业发展有限公司
8月19日	科恒岭南 水岸豪庭	禅城	禅城区祖庙街道	住宅/ 商铺	1.00	0.63	0.00	0.00	佛山市德富恒辉房 地产开发有限公司
8月15日	十里尚堤 南苑	南海	南海区里水镇沙涌 社区居民委员会上 沙涌路37号	住宅/ 商铺	3.56	0.07	0.00	0.00	佛山市上港投资有 限公司
8月15日	珍丰广场	南海	南海区丹灶镇商业 大道1号	住宅/ 商铺	0.21	0.05	0.00	0.00	佛山市华科房地 产投资开发有限公司
8月17日	南舜广场	南海	南海区桂城街道	商铺/ 公寓	0.00	1.34	0.00	0.00	佛山市南舜新城投 资有限公司
8月17日	中铁建水 岸花园	南海	南海区桂城街道- 桂城融和路12号	住宅/ 商铺	1.26	0.08	0.00	0.00	佛山中铁房地产置 业有限公司
8月19日	名澳汇锦 桃园	南海	南海区狮山镇松岗 大道北332号	车位	0.00	0.00	0.00	0.65	佛山市南海尚品房 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	办公	其它	
8月19日	中海寰宇天下花园	南海	南海区桂城街道桂澜中路18号	车位	0.00	0.00	0.00	1.82	佛山中海环宇城房地产开发有限公司
8月19日	保利紫山国际花苑	南海	南海区里水镇里水大道南53号	住宅	1.55	0.00	0.00	0.00	佛山市南海区景元房地产有限公司
8月19日	悦珑水岸花园	南海	南海区西樵镇-西樵	住宅/商铺	0.63	0.04	0.00	0.00	佛山市丰鼎盛房地产开发有限公司
8月19日	奥园君珩花园	南海	南海区桂城街道-金科路3号	住宅/商铺	4.02	0.16	0.00	0.00	佛山奥冠置业有限公司
8月15日	碧桂园新城之光花园	顺德	顺德区乐从镇兴乐社区居民委员会佛山新城同德道18号	住宅/商铺	2.34	0.07	0.00	0.00	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司
8月15日	碧桂园新城之光花园	顺德	顺德区乐从镇兴乐社区居民委员会佛山新城同德道18号	住宅	2.85	0.00	0.00	0.00	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司
8月16日	风度花园	顺德	顺德区乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路2号	住宅	0.59	0.00	0.00	0.00	佛山市钜隆房产有限公司
8月18日	保利东瑞广场	顺德	顺德区乐从镇乐从社区居民委员会佛山新城裕和路109号	商铺/公寓	0.00	3.10	0.00	0.00	佛山市顺德区保利房地产有限公司
8月15日	美的鹭湖森林度假城	高明	高明区杨和镇高明大道中218号	住宅	0.67	0.00	0.00	0.00	佛山市皇朝房地产发展有限公司
8月19日	创亿明园	高明	高明区荷城街道泰安路83号	住宅	1.01	0.00	0.00	0.00	佛山市创亿房地产有限公司
8月19日	天汇湾	高明	高明区荷城街道怡乐路888号	住宅	2.36	0.00	0.00	0.00	佛山市高明区联丰置业发展有限公司

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3518套;总成交面积为36.21万平方米;成交均价为10197元/平方米;总成交额为36.92亿元。

2016年33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33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	529	5.53	66157	11965
南海	1485	15.43	175926	11403
顺德	722	7.20	76790	10665
三水	474	4.81	32242	6700
高明	308	3.24	18110	5589
全市	3518	36.21	369225	10197

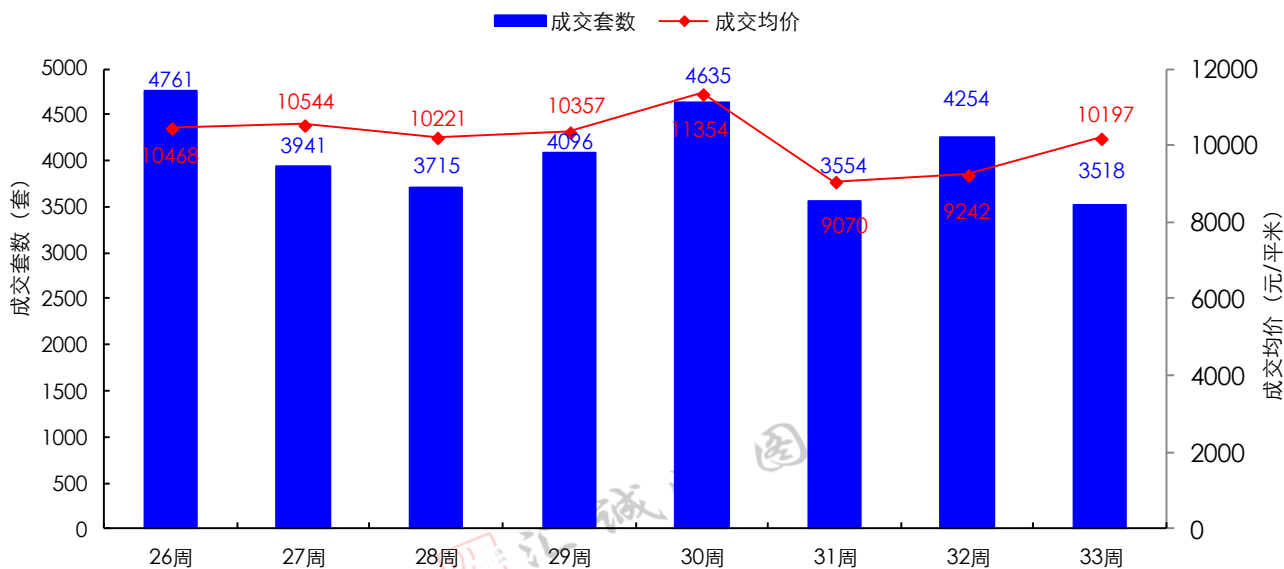
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比下降 35.5%，南海区环比下降 1.9%，顺德区环比下降 22.8%，三水区环比下降 12.9%，高明区环比下降 30.3%。

从各区成交面积环比上，佛山市五区成交面积环比全面下降，禅城区降幅最大，为 34.1%，其次是高明区，环比减少 31.3%，顺德区成交面积环比减少 30.3%，三水区成交面积环比减少 16.3%，南海区成交面积环比减少 2.1%。

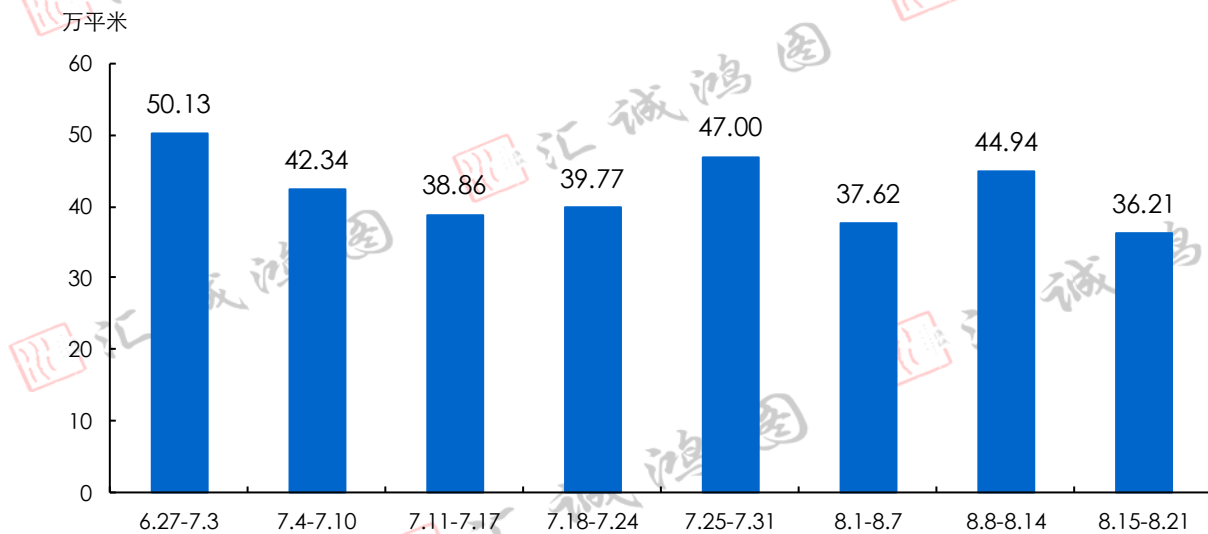
在成交均价上，佛山市五区成交均价环比全面上涨，顺德区涨幅最大，为 13.4%，其次是南海区，环比上涨 10.5%，禅城区成交均价环比上涨 8.4%，三水区成交均价环比上涨 4.0%，高明区成交均价环比上涨 1.4%。

2016年第33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33周佛山市近期成交面积走势

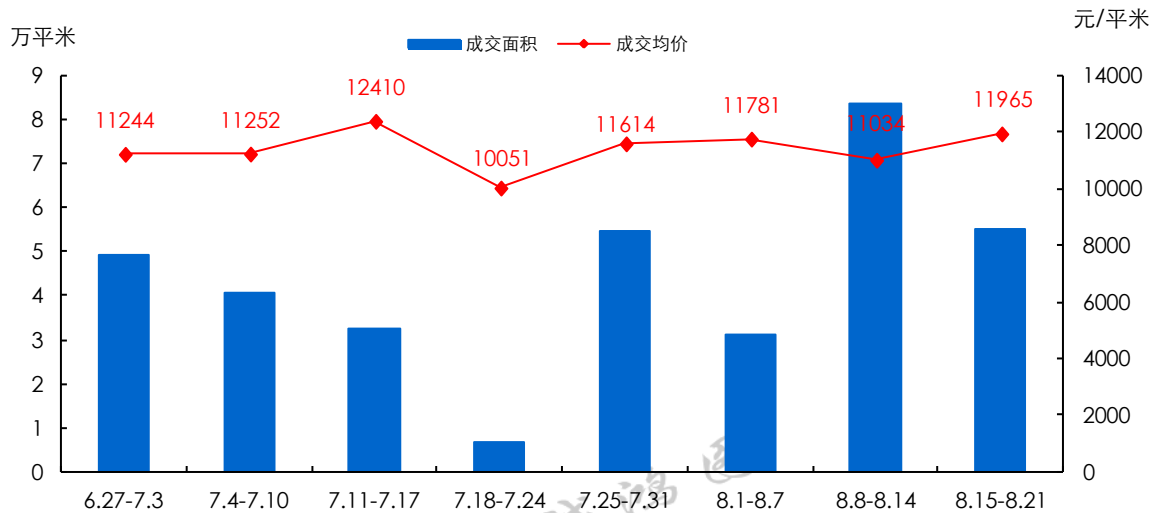


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3、主要区域成交状况

禅城：

2016年第33周禅城区近期成交走势

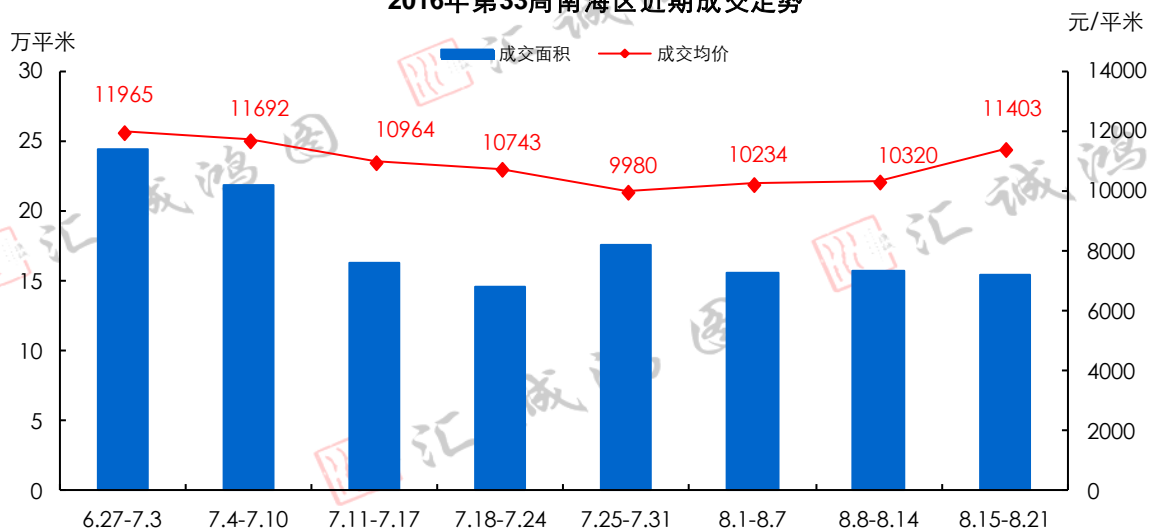


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周禅城区住宅成交 529 套，较前周减少 291 套；成交面积为 5.53 万平方米，环比减少 34.1%；成交均价为 11965 元/平方米，环比上涨 8.4%。

南海：

2016年第33周南海区近期成交走势

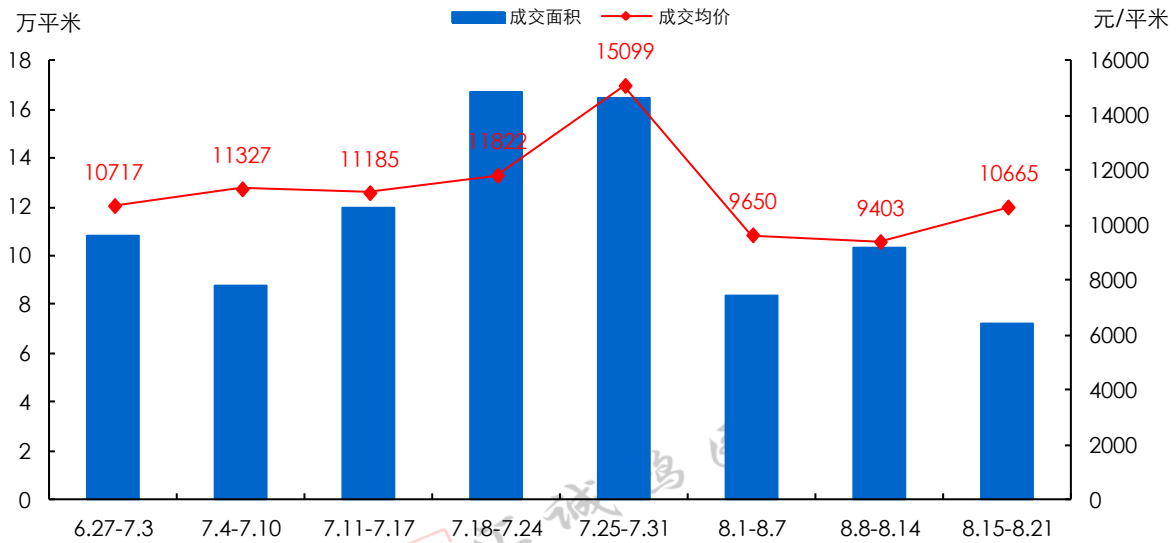


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周南海区住宅成交 1485 套，较前周减少 28 套；成交面积为 15.43 万平方米，环比减少 2.1%；成交均价为 11403 元/平方米，环比上涨 10.5%。楼盘成交量前三名分别为，翠湖绿洲花园成交 125 套，均价为 7695 元/平方米；中信金山湾花园成交 106 套，均价为 9927 元/平方米；悦荔花园成交 83 套，均价为 19443 元/平方米。

顺德：

2016年第33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 722 套，较前周减少 213 套；成交总面积为 7.20 万平方米，环比减少 30.3%；成交均价为 10665 元/平方米，环比上涨 13.4%。楼盘成交量前三名分别为，龙湖春江名宸花园成交 80 套，均价 9541 元/平方米；紫悦台花园成交 59 套，均价 7786 元/平方米；峰汇豪庭成交 47 套，均价 7044 元/平方米。

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：翠湖绿洲花园、中信金山湾花园、悦荔花园、中南海晖城、龙湖春江名宸花园、长信公馆、紫悦台花园、创鸿广场、海逸盛世雅居、桂丹颐景园。

成交前十强的楼盘成交总量达 785 套，占全市成交总套数的 22.31%。

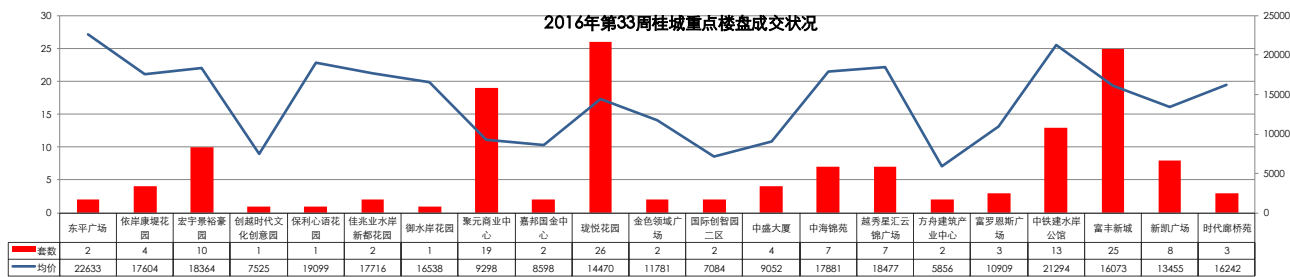
从区域分布来看，上周成交前十名楼盘中南海区有 8 个，共成交 646 套，占前十名成交量的 82.29%；顺德区有 2 个，共成交 139 套，占前十名成交量的 17.71%。

2016年第33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	翠湖绿洲花园	南海	125	11842	7695
2	中信金山湾花园	南海	106	13907	9927
3	悦荔花园	南海	83	8386	19443
4	中南海晖城	南海	82	7413	6751
5	龙湖春江名宸花园	顺德	80	6642	9541
6	长信公馆	南海	78	7360	15444
7	紫悦台花园	顺德	59	5072	7786
8	创鸿广场	南海	58	4274	16020
9	海逸盛世雅居	南海	58	2998	7184
10	桂丹颐景园	南海	56	5154	7726

【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33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
保利碧桂园天汇	8.20	举办产品发布会
招商雍锦湾	8.20	开放 35 做样板间
中国铁建国际公馆	8.20	开板房

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	58	16020	354	132-215 m²	95*99*99 折
依岸康堤花园	4	17604	121	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 m² 写字楼	—
宏宇景裕豪园	10	18364	294	90、116 三房和 128 m² 四房	2 万享 98 折
华南国际金融中心	0	0	792	45-316 m² 公寓	98 折
天晨商业大厦	0	0	68	70-100 m² 写字楼	97 折
南海万达广场	0	0	406	85-90 m² 三房，130 m²、143 m² 四房，东塔 80-1800 m² 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	0	0	11	68-76 m² 两房、90-91 m² 三房	1 万抵 10 万
创越时代文化创意园	1	7525	336	87-148 m²、40-146 m²、32-267 m²	95*98*99
保利心语花园	1	19099	11	66-120 m² 三房	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折

佳兆业水岸新都花园	2	17716	61	90 m ²	减 2 万*99*99
御水岸花园	1	16538	7	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	19	9298	489	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	2	8598	193	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	26	14470	317	77、89、117、143 平米的二~四房	95*99
金色领域广场	2	11781	165	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	2	7084	268	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	4	9052	84	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	7	17881	156	90-143 平方米三四 房	98*99
金域花园	0	0	1	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	7	18477	423	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	5856	191	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	3	10909	180	38-65 m ² LOFT 公寓	——
中铁建水岸公馆	13	21294	184	90 m ² 三房	2 万抵 8 万+99*99*99*99 折
富丰新城	25	16073	379	89-144 m ²	2 万抵 96 折
新凯广场	8	13455	332	45-55 m ² 公寓	预存 2 万享 5 万
时代廊桥苑	3	16242	40	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	524	推出 3 座写字楼	——
金域雅园	0	0	19	192、221、352、370 m ² 洋房, 251 m ² 别墅	——

保利滨湖花园	0	0	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，谨供参考之用】



风度花园开盘快讯

项目名称	风度花园
发展商	佛山市钜隆房产有限公司
代理商	经纬
项目位置	乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路2号
类型/规模	占地74245 m ² ，总建筑面积322239 m ²
推售套数	7座01、02、03户型（17层高）
推售户型	7座： 2梯3户 7座01（西向）单位建面148方，套内122方，3+1房2厅2卫，15套； 7座02（西南向）单位建面158方，套内130方，3+1房2厅2卫，15套； 7座03（西南向）单位建150方，套内124方，3+1房2厅1卫，15套； 共45套；去化36套。
开盘时间	2016年8月20日上午9:00
开卖方式	集中推售
均价 (折后价)	整体均价：8800元/m ² 01户型价格8200-8600元/m ² ，02户型价格8600-9200元/m ² ，03户型价格8300-9000元/m ²
优惠活动	98*99*99*99
销售率	开盘当天截止15:00共成交27套，约60%，主要卖出01、03户型
到场客户数量	当天客户到场37批，乐从本地客户为主，占80%左右
备注	开卖前一天晚上关系户内部认购了10套

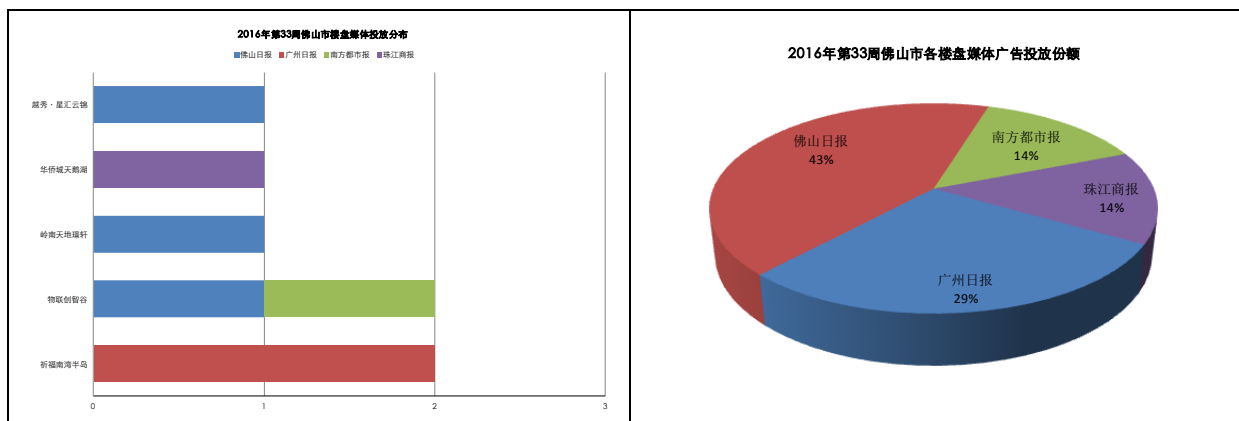
藏珑华府开盘快讯

项目名称	藏珑华府
发展商	广东宏泰国通地产有限公司
项目位置	顺德广珠西线石洲出口西侧800米（国通总部旁）
类型/规模	占地面积20.26万平方米，建筑面积约80万平方米
推售套数、户型	2、3座两梯四户共232套。 其中： 2栋建面约119 m ² ：共29套，四房两厅两卫； 2栋建面约109 m ² ：共29套，四房两厅两卫；

	2 栋建面约 89 m ² : 共 58 套, 三房两厅一卫; 3 栋建面约 119 m ² : 共 29 套, 四房两厅两卫; 3 栋建面约 109 m ² : 共 29 套, 四房两厅两卫; 3 栋建面约 89 m ² : 共 58 套, 三房两厅一卫; 共 232 套
开盘时间	2016 年 8 月 20 日 10: 00
开卖方式	集中开卖
开盘地点	藏珑华府售楼部
均价 (精装折后价)	2 座 01, 西北向, 建筑面积约 119.11 m ² , 均价 15420 元/m ² ; 2 座 02, 东北向, 建筑面积约 109.42 m ² , 均价 14408 元/m ² ; 2 座 03, 东南向, 建筑面积约 88.5 m ² , 均价 13907 元/m ² ; 2 座 04, 西南向, 建筑面积约 88.5 m ² , 均价 14060 元/m ² ; 2 栋总均价: 14520 元/m ² 3 座 01, 东北向, 建筑面积约 119.03 m ² , 均价 15549 元/m ² ; 3 座 02, 西北向, 建筑面积约 109.36 m ² , 均价 14243 元/m ² ; 3 座 03, 西南向, 建筑面积约 88.44 m ² , 均价 13882 元/m ² ; 3 座 04, 西北向, 建筑面积约 88.44 m ² , 均价 14552 元/m ² ; 3 栋总均价: 14615 元/m ² 2、3 栋总均价: 14567 元/m ²
优惠活动	(-30000 元) 99 折*99 折*99 折
销售率	成交 232 套, 去化 100%
客户构成	以广州海珠区、荔湾区为主; 部分番禺区陈村平洲客户
备注	1、认筹约 569 批, 实际到场客户约 500 批; 2、精装单位销售;

 一周报广

上周全市见报楼盘 5 个, 硬广投放 7 则, 环比减少 6 则。主要投放佛山日报 3 则, 广州日报 2 则, 南方都市报 1 则, 珠江商报 1 则; 版面中, 整版有 0 则, 半版有 7 则。



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