

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.8.1-2016.8.7）

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

## 禅城公布下半年普通住房标准 建面14213元/㎡

### 禅城今年下半年享优惠政策普通住房标准

- ① 住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- ② 单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
- ③ 实际成交价格按建筑面积计算低于14213元/平方米。  
(这三个条件必须全部满足)

### 房地产交易契税

- ① 首套房建筑面积为90平方米及以下，契税为总房款的1%，90平方米以上的，契税为总房款的1.5%
- ② 二套房建筑面积为90平方米及以下，契税为总房款的1%；90平方米以上的，契税为总房款的2%



中原观点：土地出让、保障房建设，房贷等仍需用到普通住房的标准和概念，城建部门仍延续发布该标准，有助于促进禅城房地产市场的健康发展。

## ① 恒大公告确认：91亿买入4.68%万科股票

8月4日晚间，中国恒大（3333.HK）发布公告，证实共耗费91.1亿元收购逾5.16亿万科A股，持股比例达4.68%。目前，宝能持有25%万科A股，华润持股15.24%，安邦持股7.01%，万科管理层持股资管计划持股4.14%。此次恒大入局后，将超越万科管理层成为万科公司第四大股东。

## ② 南海上半年GDP同比增长8.0%

今年上半年南海完成地区生产总值1048.27亿元，同比增长8.0%。在经济持续下行、企业减税降费的背景下，地方公共财政预算收入实现了12.58%的增长，增幅比去年同期高出接近5个百分点，高居全市首位。

## ③ 今年1-7月累计销售1847.9亿元，完成全年目标92%

8月3日，恒大发布销售简报，7月实现销售额430.1亿人民币，不仅刷新该公司单月销售新高，也创下房企单月销售历史最高纪录。在今年的1-7月，恒大已经累计实现销售额1847.9亿，同比增82.6%。

## ④ 8月56盘推新 广佛盘仍是“主战场”

佛山8月预计将有56个楼盘推新，环比7月上漲约24%。从区域分布来看，南海区以32盘牢牢占据五区榜首；禅城区、顺德区分别以9盘位居次席；三水区有4盘入市；高明区则有2盘入市。

**中原观点：万科争夺战升级，当前房地产形势正在发生微妙变化，但强者恒强，按目前恒大的强劲势头，其销售额超越万科成第一房企或是大概率事件。**

## 一环西拓拟11月开工建设将贯通佛山五区

佛山一环西拓工程，目前已计划分别在今年11月和明年上半年陆续开建北环段和南环段。

北环段利用佛山一环西线、广佛肇高速、广明高速、桂丹路，并对碧云路、三水二桥及其南北延线、白金大道等节点进行快速化改造，新建3.9公里道路连接桂丹路与三水二桥形成环线，线路总长43公里。

南环段利用佛山一环西线，对杨西大道、南九复线(局部)、龙高路、高明大道节点快速化改造，对富明路进行拓宽改造，新建南九线连接佛山一环西线和南九复线、跨西江特大桥连接白金线和富明路(季华路西延线白金大道以东部分统一规划，分期实施，“十三五”内启动建设)构成，线路总长68.26公里。



**中原观点：佛山一环西拓，将提升西北边缘地区交通区位，促进高明和三水区与佛山中心城区的联系，实现佛山一环贯穿佛山五区。**

### 绿岛湖动漫基地主建筑封顶，明年初投入运营

7月28日，禅城区南庄镇的绿岛湖动漫产业基地主体建筑封顶，预计明年初建成投入运营。

据介绍，绿岛湖动漫产业基地项目总投资达10亿元，将以动漫文化为主题，打造成禅西“城市客厅”和佛山地区数码动漫产业孵化基地。

该项目由佛山信财置业开发有限公司负责开发，佛山信财置业与环球数码媒体科技研究（深圳）有限公司（IDMT）共同投资设立的佛山环球数码媒体科技有限公司负责运营。

项目占地约40亩，总建筑面积约为11.2万 $m^2$ ，规划建设包括1座动漫大厦、2座100米高的商业楼宇，其业态包含高端休闲度假酒店、特色商业街及四大主题广场。



**中原观点：**绿岛湖动漫产业基地项目有利于丰富整个片区的产业形态，有助于提升绿岛湖的城市文化品位，更好地展示南庄的城市形象。



# 土地市场

Land market



## 土地供应情况

9月旺季出让的第一宗地块位居顺德德胜商务区，地块起拍价5.7亿元。

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> )
顺德区						
2016-9-7	顺德新城德胜商务区德胜中路以南、观绿路以东地块	商住	54648.06	3.0	57086	3482

## 土地成交情况

8月首周，土地招拍挂市场集中在三水、高明两区，以工业地为主。

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								
2016-8-3	南山镇六和禾生新街之一	商住	10982.37	3.0	1120	1370	416	顺德金名实业
2016-8-3	南山镇纬二路4-1号	工业	33321.52	2.5	1110	1110	133	广东原野食品
2016-8-4	白坭镇汇盈路7号	工业	35228.56	2.0	2120	2120	301	奇润智能技术
2016-8-4	白坭镇汇盈路8号	工业	19376.2	2.0	1020	1020	263	星光传动
高明区								
2016-8-3	杨和镇荷更大道以南、杨西大道以西	工业	7598.5	3.0	364	364	160	科顺建筑材料
2016-8-4	荷城街道兴良路以西、兴国路以北	工业	26654.9	3.0	1075	1075	134.43	韦健柏等竞买联合体
2016-8-4	更合小洞工业区工业经一路以西	工业	18659.6	3.0	616		流拍	

## 土地出让预告

下周，三水乐平出让1宗小型商住地，高明荷城出让1宗工业地。

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> )
三水区						
2016-8-11	乐平镇南边一小区2号	商住	5825.8	3.0	890	509
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	137



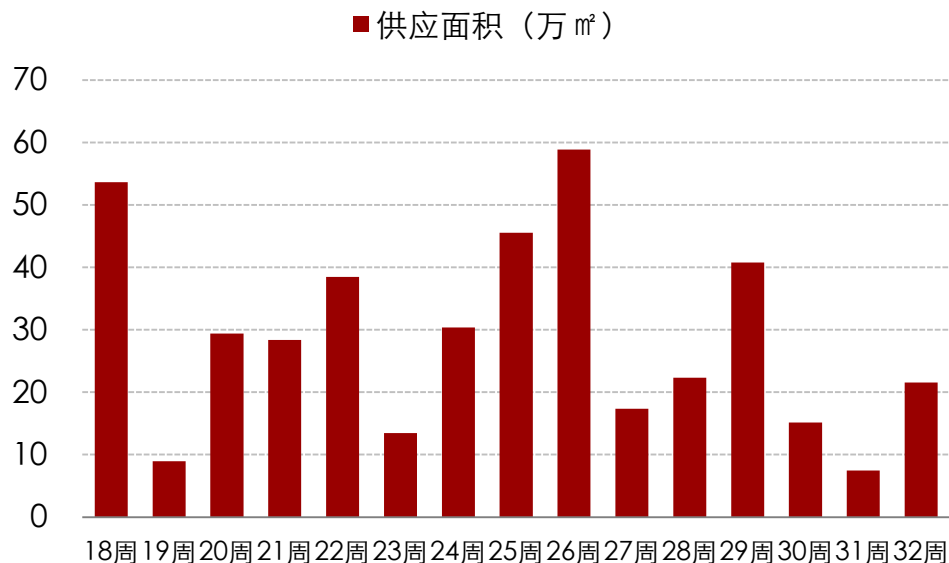
# 住宅市场

Housing market

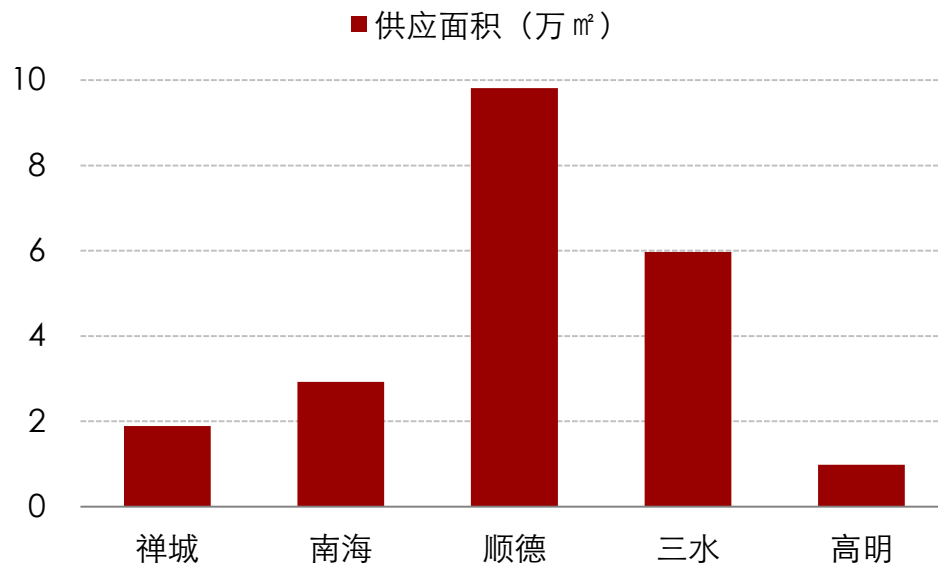
## 全市住宅供应情况

8月首周，部分项目加推小体量“试水”楼市。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第32周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第32周，佛山全市新增住宅供应2018套共21.58万 m<sup>2</sup>，环比增加189%。顺德区新货量暂居五区榜首，禅城、南海纯新盘时代香海彼岸和中海山湖豪庭相继入市新货。

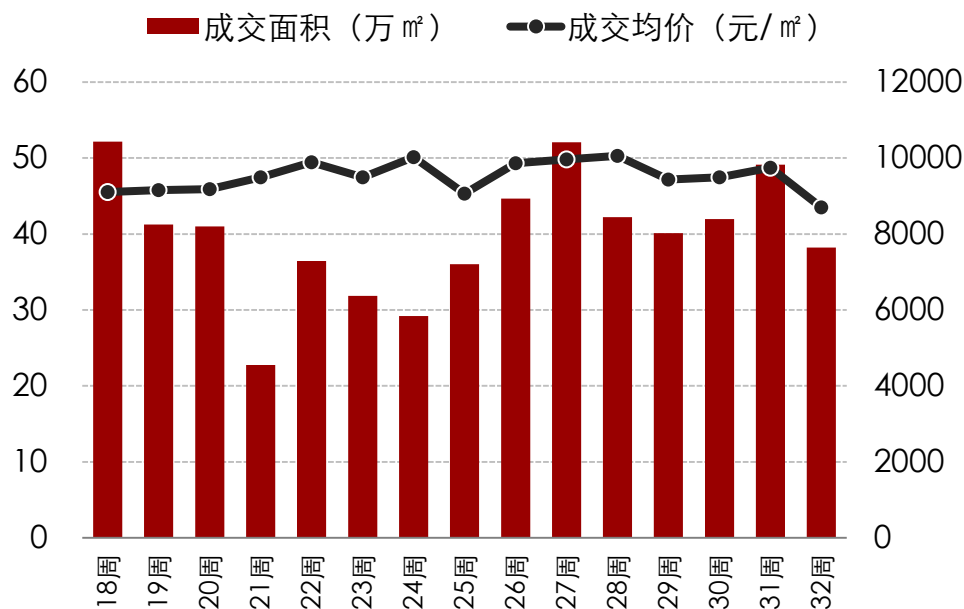
## 全市住宅供应明细

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	时代香海彼岸苑	2016-8-3	8座	洋房	134	13516.76	3-4房: 85-116
	领地海纳珑庭	2016-8-3	13座	洋房	63	5459.39	3房: 90
	禅城合计				<b>197</b>	<b>18976.15</b>	
南海	桂丹颐景园	2016-8-5	雨燕1、2座	洋房	249	22620.35	3房: 91
	中海山湖豪庭	2016-8-6	14、15座	洋房	53	6583.41	3-4房: 108-130
	南海合计				<b>302</b>	<b>29203.76</b>	
顺德	凯茵花园	2016-8-3	12座	洋房	126	14121.17	3-4房: 87-135
	凤都雅居	2016-8-4	三期13、14座	洋房	97	9898.51	2-4房: 65-117
	荟景花园	2016-8-5	10、11座	洋房	205	26895.73	3-4房: 106-144
		2016-8-5	9座	洋房	93	13630.36	4房: 139-162
	龙湖春江名宸花园	2016-8-5	9、10座	洋房	304	33529.29	3-4房: 98-121
	顺德合计				<b>825</b>	<b>98075.06</b>	
三水	碧桂园三水华府	2016-8-3	3座	洋房	308	32849.74	3-4房: 94-129
	时代廊桥花园	2016-8-8	2座	洋房	194	18705.15	3房: 92-100
	莱福花园	2016-8-8	3座	洋房	91	8113.48	3房: 84-106
	三水合计				<b>593</b>	<b>59668.37</b>	
高明	中恒广场	2016-8-1	10座	洋房	101	9879.74	3-4房: 90-117
	高明合计				<b>101</b>	<b>9879.74</b>	

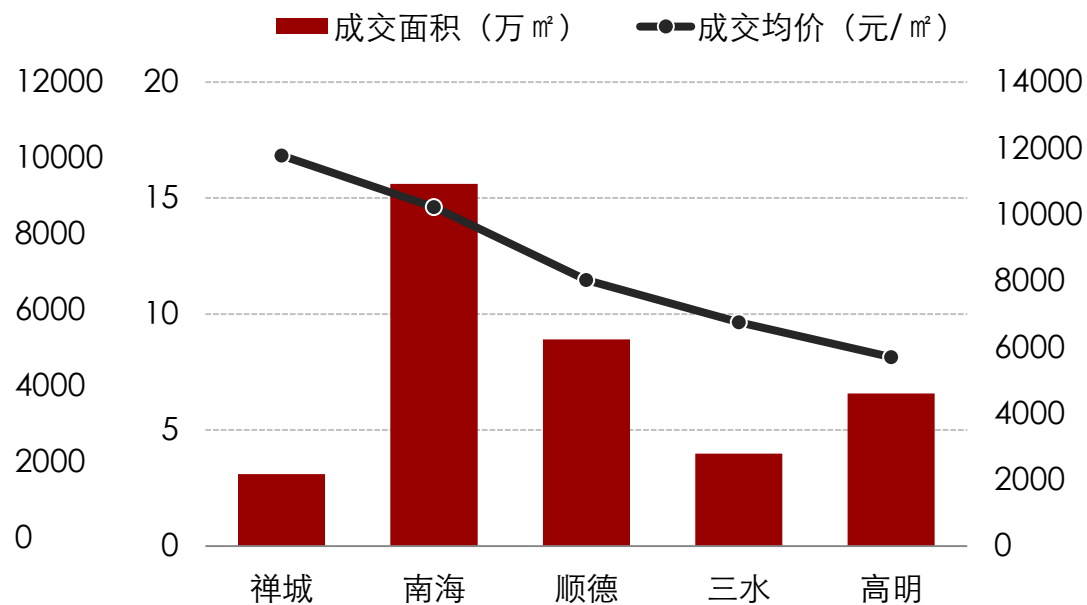
## 全市住宅成交情况

8月首周，佛山楼市销售乏力，量价下滑明显，或转入淡季。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第32周佛山五区商品住宅成交情况

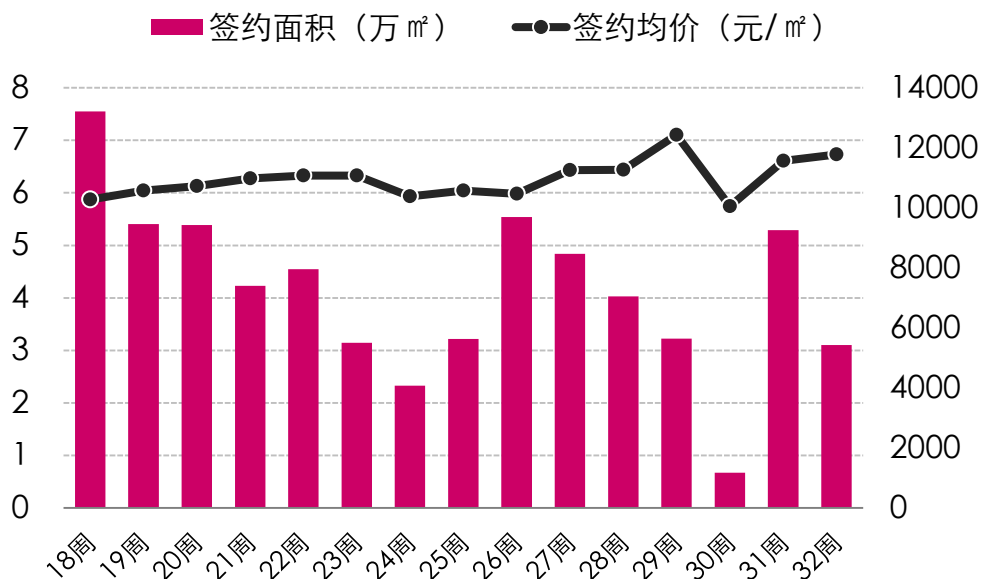


2016年第32周，佛山全市住宅成交3483套，共38.2万㎡，环比减少22%，成交均价为8697元/㎡，环比下跌11%。全市除高明区销量有增加外，其余各区均有不同程度的减量，禅城、南海楼价破万。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市销量下滑，价格有持续上涨的趋势。

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> )
—	—	—	—	—

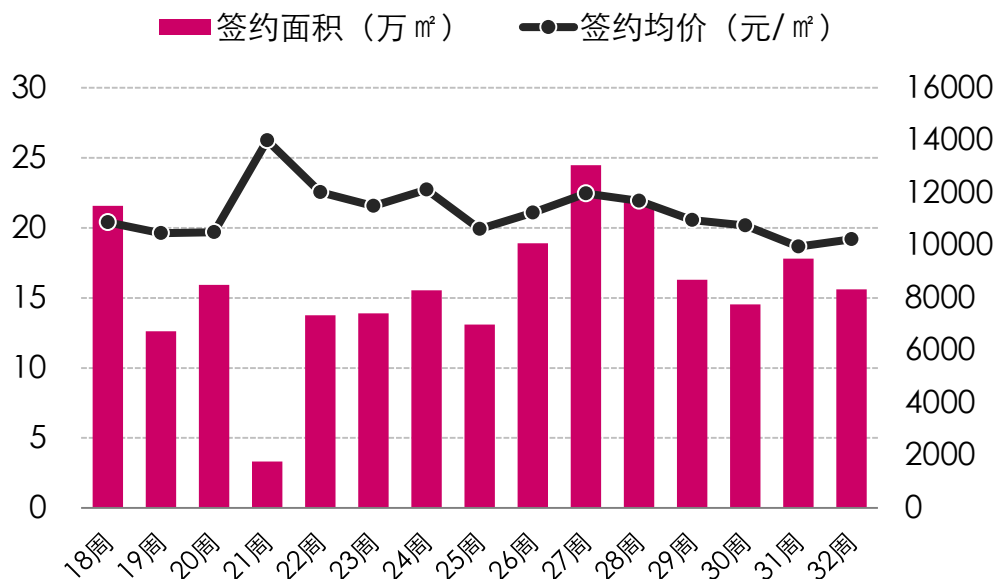
2016年第32周，禅城区住宅成交3.1万 m<sup>2</sup>，环比减少41%，成交均价为11781元/m<sup>2</sup>，环比上涨2%。



## 南海区住宅成交情况

南海楼市销量有所下降，但楼价终止跌，重回万元水平。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

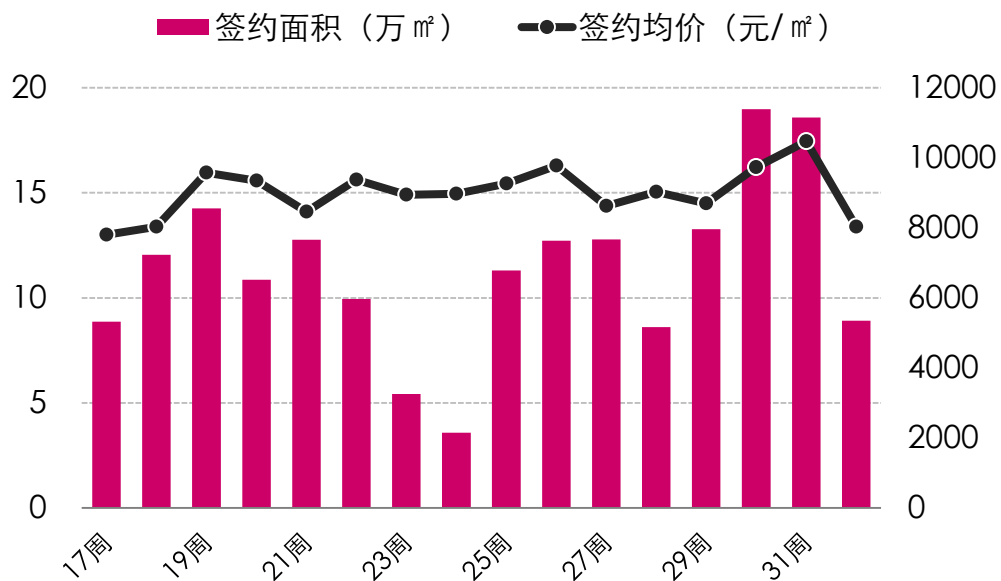
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	雅丽豪庭	186	17053	7456
2	保利紫山	114	10297	13707
3	云山峰境	67	6432	5879
4	紫悦明都	66	6391	8285
5	奥园公园一号	61	7999	10070
6	恒大城	50	4729	8242
7	碧桂园翡翠湾	49	6377	6612
8	恒大翡翠华庭	48	4857	8470
9	恒福天悦花园	48	4426	7280
10	恒大金名都	35	3387	20070

2016年第32周，南海区住宅成交15.61万㎡，环比减少12%，成交均价为10227元/㎡，环比上行3个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

经过上周开盘数据密集网签后，顺德8月开局量价回落！

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

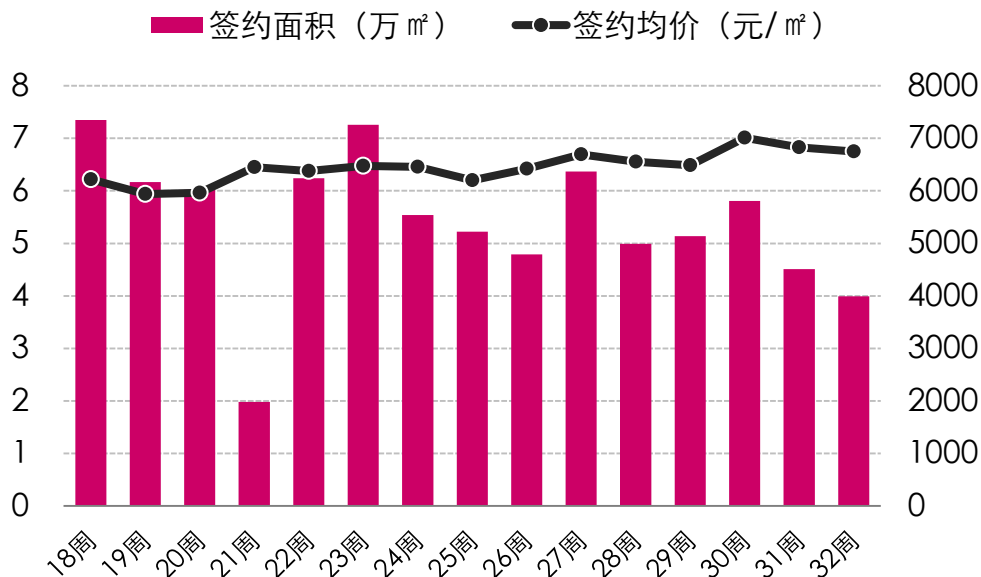
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	北方国际朗宁郡	230	24610	6103
2	嘉好悦园	72	6623	7138
3	顺德时代倾城	41	4259	7003
4	涛汇御河湾花园	31	3216	6512
5	敏捷畔海御峰	23	2837	11569
6	碧桂园印象花城	22	2206	15952
7	星际半岛	21	2982	6787
8	凯蓝滨江名门	20	1754	9256
9	星英半岛	19	2186	11210
10	龙光水悦熙园	17	1665	6433

2016年第32周，顺德区住宅成交8.91万 m<sup>2</sup>，环比下降52%，成交均价为8028元/m<sup>2</sup>，环比下降23%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市销量持续下跌，楼价保持平稳。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

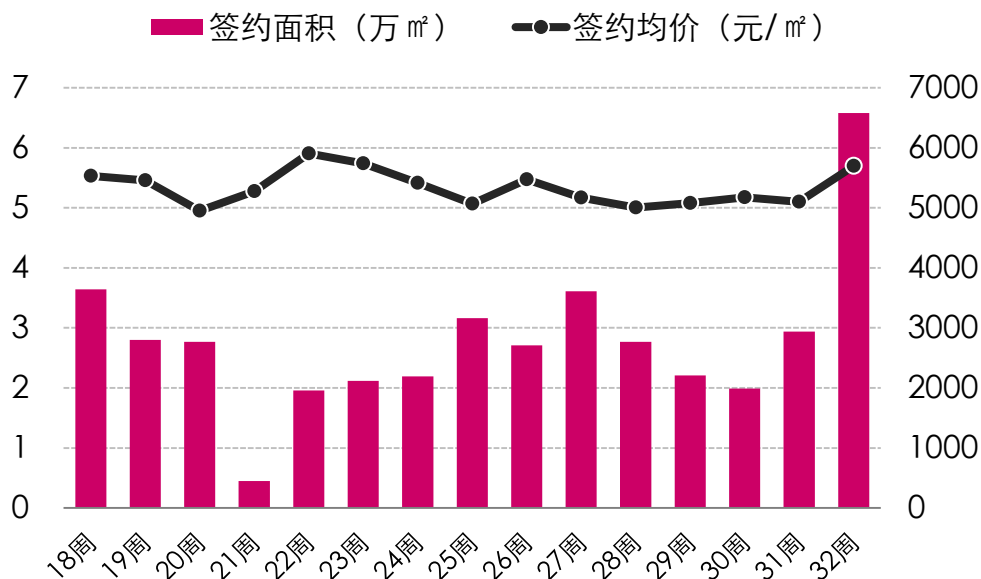
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园三水华府	53	5470	7008
2	恒福新里程	53	5171	8405
3	汇信华府	36	2546	6937
4	北江明珠花园	30	3287	6404
5	鸿安花园	30	3257	5763
6	保利中央公园	17	2352	7355
7	三水万达广场	12	1273	6350
8	恒达花园	11	1333	7114
9	时代城	9	855	6600
10	融创南景湾	8	742	5169

2016年第32周，三水区住宅成交3.99万 m<sup>2</sup>，环比减少12%，成交均价为6752元/m<sup>2</sup>，环比微跌1%。

## 高明区住宅成交情况

美的明湖迎集中签约潮，助推高明楼市量价齐升。

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	美的明湖	293	36657	5839
2	银豪锦湾家园	39	3592	5275
3	樵顺嘉园	35	3252	4506
4	勤天汇	32	3176	6205
5	美的西海岸	15	1685	5737
6	东湖洲花园	11	1700	5782
7	碧桂园联丰天汇湾	11	1568	5973
8	江滨香格里拉花园	10	1089	5133
9	君御海城	8	927	4767
10	悦悦城邦商住小区	7	721	3863

2016年第32周，高明区住宅成交6.58万 m<sup>2</sup>，环比增加124%，成交均价为5697元/m<sup>2</sup>，环比上涨12%。

## 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	8月6日	5座	150套	71-108㎡	精装6900	60%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

### 本周保利海德公园、绿地香颂公馆两大品牌纯新盘亮相。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	汇银W新港湾	8.6	开新板房	开放全新90-160㎡三四房板房，开盘前诚意登记享2万减5万。
南海	恒大御景	8.6	推新	推10座87-91㎡带装修三房，楼高32层，2梯4户，装修标准为1600元/㎡。
	绿地香颂公馆	8.6	开销售中心	最快8月6日开放销售中心，8月中旬开样板间，9月中旬开盘。项目占地面积约5.6万㎡，建筑面积约16万㎡，建设20栋住宅，近1500套。项目首推一期4栋90-128㎡产品，共246套，楼高17层，2梯2户、2梯4户、2梯6户均有。
	中恒海晖城	8.6	认筹	启动48座88-90㎡毛坯三房认筹，2万抵5万，楼高28层，2梯6户。
	东建锦绣龙湾	8.6	推新	最快8月6日开盘，主推31、33、34座，楼高30-32层，2梯2户或2梯4户，涵盖90-200㎡毛坯三四房，预存1万享开盘96折。
顺德	顺德华侨城	8.6	推新	最快8月6日加推二期双拼别墅新品，共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。
	保利海德公园	8.7	开销售中心	开放销售中心，9月份对外发售。项目拟规划为200万㎡大型综合体，由15栋楼高27-40层的洋房组成，涵盖90-160㎡三至五房。
三水	鸿安御花园	8.6	推新	开售7栋90、102、103、130㎡三四房，2梯4户，楼高33层，预存2万抵96折购房。
高明	美的鹭湖	8.6	推新	开卖洋房产品，2梯6户，楼高26层，涵盖71-108㎡，预存2万可享购房优惠。项目同时在售别墅，楼高3层，130、150㎡三拼别墅，带装修发售；200-300㎡双拼别墅，附送花园及2个停车位，毛坯发售。

# 重点项目报广投放



美的广场 2666 2999

有高度 胜过大多墅

顺峰山景观首排, 375方宽景大平层, 送双车位

巅峰接触, 学霸有约

美的广场 8月4日 珠江商报



碧桂园·凤凰湾

广佛洼地 投资十年前的凤凰城

大品牌·大配套·大社群·准现房交付

首期开盘 1万+3万  
江景美墅 3万+5万

心宽体阔 凤凰湾

THE CHAMPION CITY OF FUYUAN

碧桂园凤凰湾 8月4日 珠江商报



保利·中央公园

广佛中央 地铁大盘

98-138m<sup>2</sup> 园景美宅

火爆热销中

0757-2788 9888 地址: 广州南, 顺德105国道与龙洲路交汇处

顺德保利中央公园 8月4日 珠江商报



奥园·冠军城

广佛副中心·三地铁·三公园·毗邻十大名校

学府湖景豪宅 压轴誉献

石门中学旁75-110m<sup>2</sup> 豪宅火热加推

THE CHAMPION CITY OF FUYUAN

奥园 海奥公馆 8669 6818

THE CHAMPION CITY OF FUYUAN

奥园冠军城 8月5日 广州日报



美的鹭湖：加推精装洋房！

8月6日

71-108 m<sup>2</sup> 精装景观洋房

正式加推！

6字头，

4A景区内，

投资度假兼得，

和奥运开幕一起来抢房！

Midea 美的地产  
科技筑家 品质筑城

与奥运一起开幕  
来抢房争夺战!

71-108m<sup>2</sup> 精装景观洋房  
限量加推  
8·月·6·日

MIDEA EGRET LAKE  
FOREST RESORT

美的·鹭湖森林度假区  
地产专线 / 4008-234-138(转1)



**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)

