

# 佛山房地产

FO SHAN REAL ESTATE



佛山市房地产业协会 FOSHAN REAL ESTATE ASSOCIATION  
佛山市禅城区房地产业协会 FOSHAN CHANGCHENG REAL ESTATE ASSOCIATION

2016年10月刊

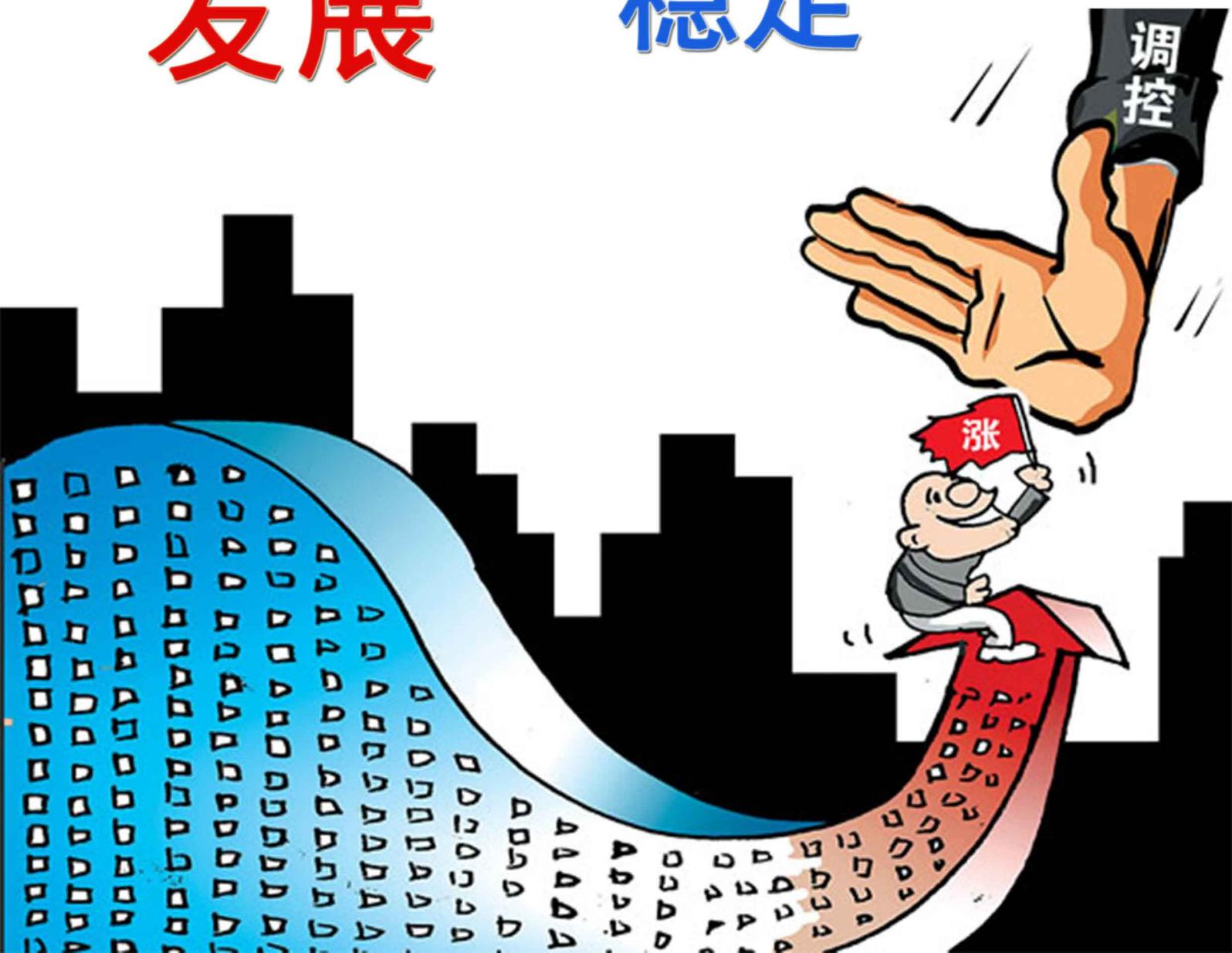
季刊总**46**期

## 绿色

## 环保

## 发展

## 稳定



The background features a collage of autumn leaves in shades of yellow, orange, and red. On the left side, there is a stylized, vertical figure of a person in a dynamic pose, rendered in a yellow and red color scheme that matches the leaves. At the bottom of the page, there are large, stylized, red-orange characters that appear to be part of a logo or decorative element.

01 第三季度市场报告

02 协会资讯

03 行业资讯

04 简讯要闻

## 第一部分 2016年第三季度宏观环境

今年前三季度，佛山市实现地区生产总值6137.86亿元，增长8.2%，比上半年提升0.1个百分点，在全国、全省平稳增长的形势下，我市保持稳中向好的总体发展态势。

### （一）增长态势好于全省、全国，起到了支撑作用

前三季度，全市地区生产总值增速比全省、全国分别高出0.9和1.5个百分点。1-9月，我市主要经济指标大部分高于全省平均水平。其中：规模以上工业增加值增幅比全省高0.6个百分点；固定资产投资增幅比全省高3.6个百分点，其中工业投资增幅比全省高3.9个百分点；社会消费品零售总额增幅比全省高1.8个百分点。

### （二）从供给侧来看，工业稳中有升，服务业拉动有力，新业态成长见效

前三季度佛山市GDP增速呈现前低后高、稳中向好势头，各行业发展也出现一些新变化。尤其是以实体经济为主导、以民营经济为主体的工业保持了持续向好、逐季回暖的积极态势，对全市经济稳增长起到了“压舱石”的作用。服务业中，房地产业和以新经济为代表的营利性服务业则加快发展，对稳增长起到了重要作用。

#### 1、农业生产平稳增长

前三季度，主要农作物稳定增产，园林水果小幅下降，畜牧业生产恢复缓慢，渔业生产持续增长，第一产业增加值111.37亿元，增长3.0%。

#### 2、工业生产稳中有升

1-9月，佛山市规模以上工业实现增加值3247.46亿元，增长7.3%，高于全省0.6个百分点，居珠三角第二位，高出珠三角主要经济城市深圳

0.7个百分点、广州0.3个百分点、东莞0.8个百分点。增幅比一季度、上半年分别提高0.4和0.1个百分点，对经济增长的贡献率为50.5%。

制造业各行业分化较为明显，高端产业发展加快，高耗能行业 and 低附加值行业增长放缓，反映结构调整呈现积极变化。计算机通信和其他电子设备制造业、汽车制造业分别增长14.9%和14.5%，有力拉动了全市工业增长；专用设备制造业增速高达18.5%；而橡胶塑料制品业、纺织业等传统产业分别增长4.2%和3.8%，石油加工、炼焦和核燃料加工业下降2.5%，纺织服装服饰业下降1.3%，造纸和纸制品业下降0.8%。

### 3、服务业支撑作用明显

在工业总体增速略低于去年同期的情况下，服务业成为支撑经济稳增长的重要力量。前三季度，服务业增加值增长10.0%，对经济增长的贡献率达47%，同比提高5.6个百分点，拉动经济增长3.9个百分点。其中，房地产业增加值增长21.2%，比上半年提高2.3个百分点；营利性服务业在互联网经济、新商业模式的拉动下较快发展，增加值增长19.3%，对经济增长的贡献率为12.2%，拉动经济增长1.0个百分点。

### 4、新市场主体持续增加

1-9月，全市市场主体共52.15万户，同比增加4.97万户，增长10.5%；其中：私营企业增加2.77万户，增长16.8%，注册资金增加979亿元，增长28.3%；个体户增加2.04万户，增长7.2%。

### 5、生产性服务业加快发展，新业态不断涌现

1-9月，全市限额以上批发零售业实现网上销售额同比增长61.7%，其中网络销售额增长72.5%。全市生产性服务业实现营业收入同比增长14.2%，其中软件和信息服务业增长23.4%，租赁和商务服务业增长18%。

## （三）从需求侧来看，投资、消费增长稳定，出口有较大改善

### 1、投资加快增长

1-9月，佛山市完成固定资产投资2366.48亿元，同比增长15.9%，增速比上半年加快1.6个百分点，高出全省3.6个百分点，与全省增速差距比上半年扩大2.8个百分点，在广深佛莞四大主要城市中，佛山市增速仅次于深圳（20.8%），高于广州（13.1%）和东莞（6.9%）。

### 2、消费市场活跃

1-9月，我市实现社会消费品零售总额2253.40亿元，同比增长11.9%，比上半年提高0.4个百分点，增速居珠三角第四位。其中，限额以上单位商品零售增长11.6%，增幅比上半年上升1.6个百分点。传统类商品消费持续萎缩，服装、鞋帽、纺织品类零售额下降27.6%；大宗商品消费降幅收窄，石油及制品类零售额下降2.7%；与住房相关类消费增势良好，家用电器和音像器材类增长32.6%，家具类增长36.2%，建筑及装潢材料类增长87.7%。

### 3、出口持续增长

今年3月份以来，佛山市出口增速实现了扭负为正，并位居珠三角前列。今年1-9月全市完成出口2283.1亿元，增长9.7%，高于全省9.3个百分点。

## 第二部分 房地产基础数据分析

### (一) 2016年第三季度佛山市房地产开发投资

#### 1、开发投资金额分析

前三季度，全市累计完成房地产开发投资861.4亿元，同比增长25.8%。增幅较去年同期抬升14个百分点，与今年上半年相比，回落10.2个百分点。其中，商品住宅完成624.2亿元，增长32.5%，较去年同期高22.9个百分点，较今年上半年回落6.7个百分点。分区域看，禅城，231.6亿元，增长30.0%；南海，330.7亿元，33.8%；顺德，219.3亿元，12.8%；高明，25.6亿元，28.7%；三水，54.2亿元，21.0%。市及五区的房地产开发投资增速不仅全部录得正值，且均明显快于同级固定资产投资增速。

房地产开发企业资金来源1631.7亿元，增长35.6%。其中，国内贷款264.7亿元，增长0.4%；自筹资金442.4亿元，增长57.9%；其他资金924.6亿元，增长40.7%（其中定金及预收款563.4亿元，增长47.2%）。与去年同期相比，贷款变化很小，外资缩减为0，其他两块资金则有较大增长。

#### 2、开工、竣工面积分析

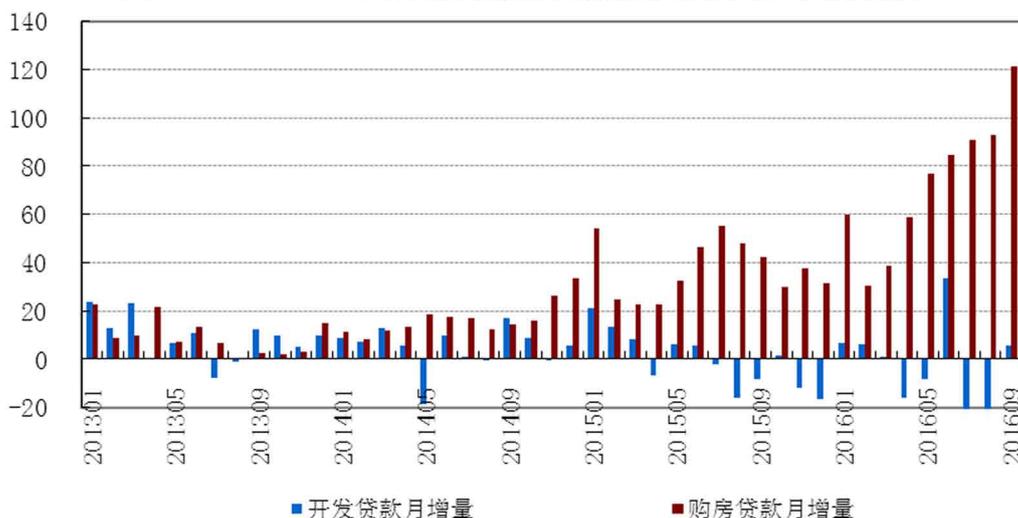
前三季度，全市房地产开发企业商品房施工面积7416.0万平方米，同比增长17.9%，增幅较去年同期回落1.7个百分点。这当中，本年新开工面积1351.3万平方米，增长8.3%，去年同期的这一数字则为34.6%；住宅面积4711.1万平方米，增长15.8%，去年同期增速为15.2%。竣工面积355.2万平方米，劲升78.5%，去年同期为-28.1%。商品房待售面积551.3万平方米，增长-8.7%，去年同期10.1%。

## (二) 2016年第三季度佛山市房地产金融运行情况

### 1、房地产贷款平稳增长

2016年9月末，佛山房地产贷款余额3179.26亿元，同比增长27.78%，增速同比提高5.15个百分点。其中房地产开发贷款余额631.39亿元，同比下降10.94%，增速同比下降16.11个百分点；购房贷款余额2530.94亿元，同比增长42.26%，增速同比提高12.69个百分点。

图1 2013-2016年佛山开发贷款与购房贷款月增量变化情况



### 2、个人购房贷款增速持续攀升

2016年9月末，佛山市个人购房贷款余额2508.48亿元，同比增长43.03%，增速同比提高12.62个百分点。个人购房贷款余额同比增速自2014年4月起持续提升。

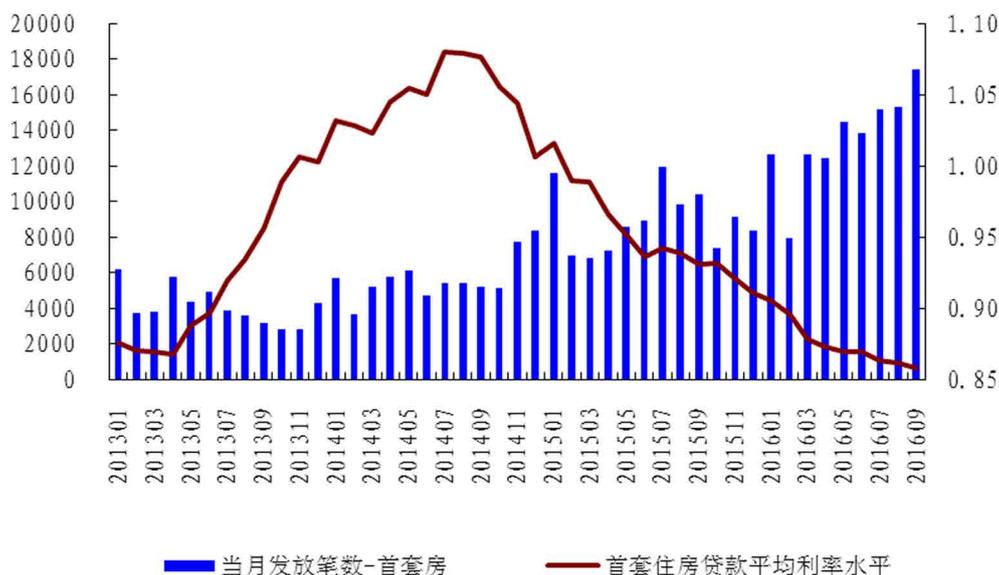
图2 2013-2016年佛山个人购房贷款各月变化情况



## 3、个人首套住房贷款量升价跌

2016年1-9月，佛山市金融机构共发放首套住房贷款121863笔，同比增加了39661笔，增长48.25%；1-9月平均利率水平（与基准利率的倍数）分别为0.9049，0.8955，0.8777、0.8726、0.8696、0.8692、0.8633、0.8616、0.8579倍，同比分别下降10.92%、9.50%、11.23%、9.66%、8.63%、7.15%、8.34%、8.18%、7.86%。

图3 2013-2016年佛山个人住房贷款发放笔数和利率水平情况



## （三）2016年第三季度佛山市土地成交情况

### 1、总体成交分析

今年前三季度，佛山土地市场成交48宗，成交土地面积202.44公顷，是去年全年成交总面积的48%，成交土地可建面积656万平方米，占去年可建面积的56.7%，土地平均容积率进一步提升，平均容积率达到3.24，最令人关注的是土地成交总金额，在土地面积只占去年全年约一半的情况，总成交金额超过了去年全年，达到362.89亿元，平均楼面地价5530元/平方米，与去年全年的平均楼面价相比，上升了98.38%，接近1倍。可以看出今年的土地市场成交是量跌价涨，土地成交平均地价涨幅惊人。在今年前三季度商品房成交面积达1692万平方米，商品住宅成交

# 第三季度市场报告

1417万平方米，市场库存面积进一步下降的情况下，今年三季度新增土地可建面积只有656万，如果在第四季度佛山土地市场没有出现大量土地被放上市场的情况下，预计未来佛山商品住宅的市场供应趋紧的局面出现的可能性较大。

表：佛山历年土地成交统计表

	成交面积 (公顷)	可建面积 (万平方米)	成交金额 (万元)	楼面 地价	楼面地价 增幅
2010年	947.71	2691	5017983	1865	-2.61%
2011年	271.94	815.81	1669048.99	2046	9.70%
2012年	497.61	1656.38	3753522.84	2266	10.76%
2013年	792.70	2385.88	6236977	2614	15.36%
2014年	475.98	1371.5	2882551.43	2126	-18.67%
2015年	419.59	1156	3220698.50	2786	31.04%
2016年 前三季度	202.44	656	3628974	5530	98.48%

(数据来源：佛山市公共资源交易中心)

## 2、土地成交特点

今年土地成交从宗数上来看，南海、高明以及顺德三区排在全市各区的前列，分别成交15宗、13宗及10宗，从土地成交面积来看，南海、顺德成交排在前两名，也是佛山房地产市场成交最为活跃区域，区域需求量最大区域。三水区域在前几年的土地放量导致市场供大于求的局面后，今年在土地市场方面有所控制，前三季度只成交了4宗商住用地，可建面积50.79万平方米，今年三水商住用地的市场供应收缩对三水房地产市场起一个平衡的作用，有助于缓解目前房地产市场的去库存压力。

# 第三季度市场报告

	禅城	南海	三水	顺德	高明	佛山新城	合计
成交宗数	5	15	4	10	13	1	48
成交土地面积 (㎡)	405455.92	645586.2	147516.56	477987.2	227214.62	120678.76	2024439.26
总成交金额 (万元)	755249	1454671	126721	832588	87202	372543	3628974
平均地价 (万元/亩)	1242	1502	573	1161	256	2058	1195
平均容积率	3.27	3.32	3.44	2.99	2.98	3.99	3.24
土地亩数	608.19	968.39	221.28	716.99	340.83	181.02	3036.69
总建筑面积	1327708.62	2140471.69	507903.88	1427777.17	677838.81	481206.16	6562906.31
平均楼面地价 (元/平方米)	5688	6796	2495	5831	1286	7742	5530

(数据来源：佛山市公共资源交易中心)

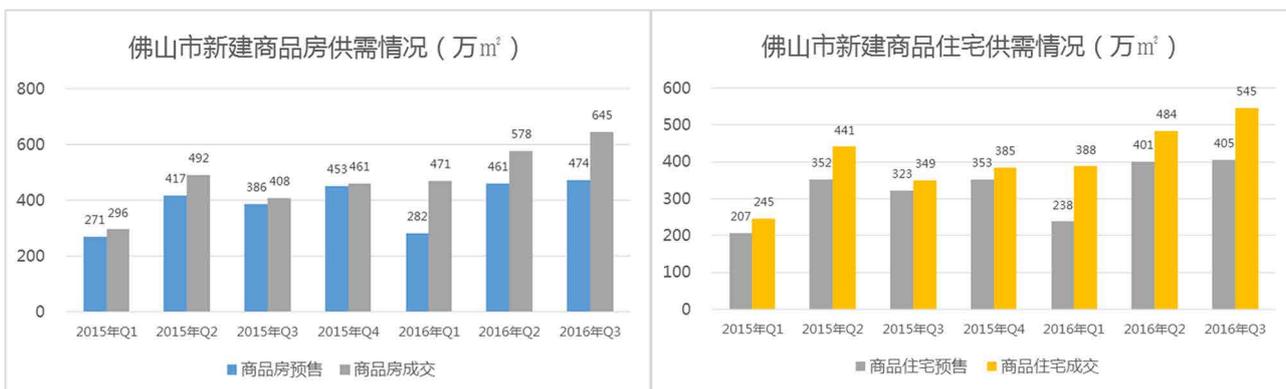
### 3、重点土地成交对市场影响

今年土地成交地王项目出现的情况较多，包括南海区时代地产的大沥项目、禅城区融创海五路项目、顺德北滘美的项目等均受到市场的关注，一方面，这些土地项目的成交均创下该区域最高的楼面地价记录，另一方面是该地块项目的成交竞争非常激烈，成交溢价比例均非常高，显示出市场的对未来楼价进一步走高的强烈预期，在土地成交楼面价屡创新高以及各在售项目楼价大幅上涨的相互刺激下，市场未来楼价飞涨的预期被进一步放大，从而导致了今年10月份限贷限贷新政的出台。其中土地成交，尤其是几个地王项目的推出在其中扮演了重要的角色，导致了禅城奇槎片区即将推出市场的几块土地项目紧急刹车，推迟了挂牌时间，并且改变了挂牌竞价的方式，从最高竞价改为限价竞配建人才用房面积。

## (四) 2016年第三季度佛山市房地产产品分析

### 1、市场供需产品结构

2016年三季度佛山市商品房批准预售面积为474万平方米，其中住宅为405万平方米，商品房较2015年同期基本持平，住宅增幅约14%。而市场的成交量分别为645万平方米和545万平方米，供求比分别为0.73、0.74，供不应求态势明显。



(数据来源：佛山市住建局)

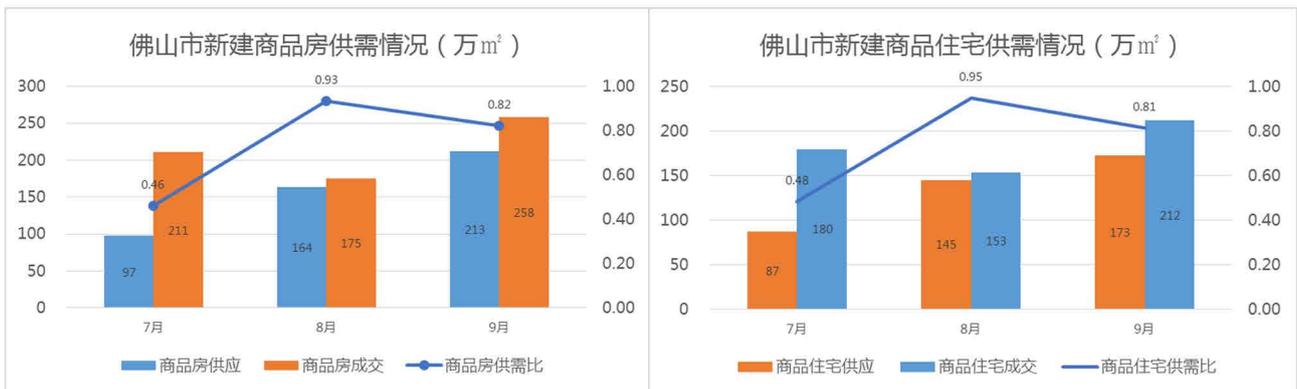
分区来看，南海区供应量最大，为173万平方米，其中住宅142万平方米；其次是顺德和禅城，分别为商品房147万平方米、住宅136万平方米和商品房67万平方米、住宅49万平方米。高明区新增供应最少，三季度批准商品房预售面积仅为33万平方米，住宅31万平方米。南海、顺德供需两旺，高明市场一直较为冷清，加上之前的存量房较多，所以新增供应较少。



(数据来源：佛山市住建局)

# 第三季度市场报告

分月度看，三季度为传统房地产销售旺季，各大开发商纷纷储备货源，市场新增供应逐月走高。7-9月商品房供应分别为97、164、213万平方米，商品住宅供应分别为87、145、173万平方米，新增供应增幅明显。成交方面，因上半年市场火热，成交量持续高位运行，三季度月度增幅未见明显提升，但成交量较上年同期依然有较大增幅。



(数据来源：佛山市住建局)

## 2、成交户均面积变化

2016年三季度佛山市新建商品住宅户均面积为113平方米/套，主要受禅城、南海新增成交产品面积段较2015年同期小幅增加所致。同期全市新建商品住宅户均总价110万元/套，同比上涨16万元/套，涨幅明显。其中禅城外围街镇南庄市场规模较小，中心城区价格高企导致整体均价上涨明显，以户均总价135万元/套领跑五区，南海、顺德紧随其后，分别为127万元/套、113万元/套。

区域	2015年Q1		2015年Q3		2016年Q1		2016年Q3	
	户均面积 (m <sup>2</sup> /套)	户均总价 (万元/套)						
佛山市	109	89	109	94	110	96	113	110
禅城	104	94	99	96	100	99	112	135
南海	101	95	104	103	105	105	111	127
顺德	103	95	125	97	127	100	122	113
高明	106	51	107	51	112	59	105	57
三水	106	62	105	61	102	60	102	69

(数据来源：佛山市住建局)

### 3、市场产品趋势及创新产品点评

佛山区位优势，产业基础雄厚，人口持续流入，近年房地产市场发展稳健，政企互动顺畅，市场竞争充分，国内知名开发商纷纷将佛山列为重点投资目标城市。房地产市场经过多年发展积累，各大房企借此提升企业品牌与市场口碑，也积极寻求产品创新，市场产品呈现出以下趋势与特点。

(1) 功能科学化：随着市场持续成熟，各大品牌开发商积极寻求产品功能的科学化提升，此外佛山市政府也在土地出让阶段对新建商品住宅社区公建及教育配套等制定了系列要求，保证了目前市场在售产品无论从内部功能空间划分、户型设计，还是社区生态、公共配套及休闲娱乐等功能方面均有了明显提



万科某项目 2T6 户型平面图

升，产品功能进一步科学化。佛山万科利用其研发的2T6成熟户型，面积段锁定89-120平方米，功能可满足2-4口之家居住需求，该户型在南海万科广场、金域中央、金色城市、金域堤香等项目中快速复制，既保证项目快速启动建设，又满足了刚需客户需求，实现了客户与企业的共赢。

（2）科技智能化：近年住宅科技快速发展，佛山楼市也涌现出一批极具现代科技智能化的精品社区。中海、保利、碧桂园等企业在新建社区中，先后从舒适度提升、能耗节省以及智能化管理等方面引进外墙（窗）保温、置换式新风系统、中央除尘系统以及智能物业管理等现金现在科技元素，提升产品智能化。此外新进佛山的当代置业在干灯湖金融高新区首个项目中融入调温调湿、同层排水、隔音降噪、智能家居等方面的领先高科技产品设计思路及设备，为市场带来全新的科技体验。

（3）产品多样化：为满足客户差异化需求，实现产品高溢价，开发商纷纷尝试在传统单一产品类型的基础上打造出集叠墅、错层、复式、小高层等多产品线的居住社区。招商地产在亚艺湖畔推出的臻园项目，产品线包含叠墅、复式、高层等多种类型，赢得大批实力买家青睐，保证了盈利与去化的双赢。中海地产在南海西樵打造的山语世家项目，依托周边绝佳的山湖景观资源，整体规划为低密度纯板式小高层洋房，产品溢价及去化均远超此前街镇项目水平。

（4）生产工业化：万科对住宅工业化生产已有近15年的探索，其技术已在佛山多个项目广泛运用，该技术在提高房屋质量、寿命以及降低成本、能耗等方面具有较大优势，发展前景良好。此外在保利、中海、万科等品牌房企的引领下精装修产品的客户接受度大幅提高，逐渐成为市场主流。

### (五) 2016年第四季度佛山市房地产市场供应研判

#### 1、第四季度市场供求研判

2016年国庆黄金周，佛山市紧跟全国重点城市重启限购的大潮，再次对房地产市场启动调控政策。虽然此次佛山调控政策尚属“温柔”，但就限购的效果，2011年楼市的短暂调整，很难说与2010-2011年的限购不无关联，而随后的2012-2013年期间，在限购没有任何放松的情况下楼市又经历了一轮全国性暴涨。而自2015年下半年以来，一线城市限购并未放松，北、上、深却再次猛涨，因此目前很难直接评判限购对后市所产生的影响。

在当前新一轮的限购背景下，受购房资格、首付比例以及后市信心等因素影响，佛山商品住宅成交量短期内走低将成为大概率事件。价格方面，相比珠三角及国内主要城市价格水平，再加目前面世多为2015年下半年至今的地王项目，因此佛山新建商品住宅价格下行概率较低。市场供应方面，2014-2015年佛山市新增商品住宅用地容积率面积均在1000万平方米左右，而2015年至今商品住宅成交面积已近3000万平方米，库存相当有限，因此新增供应短期内将保持稳中有降趋势，预计未来在土地市场供应没有明显增加的前提下，佛山市中心城区及广佛交界沿线热点区域商品住宅供不应求将成为基本常态。

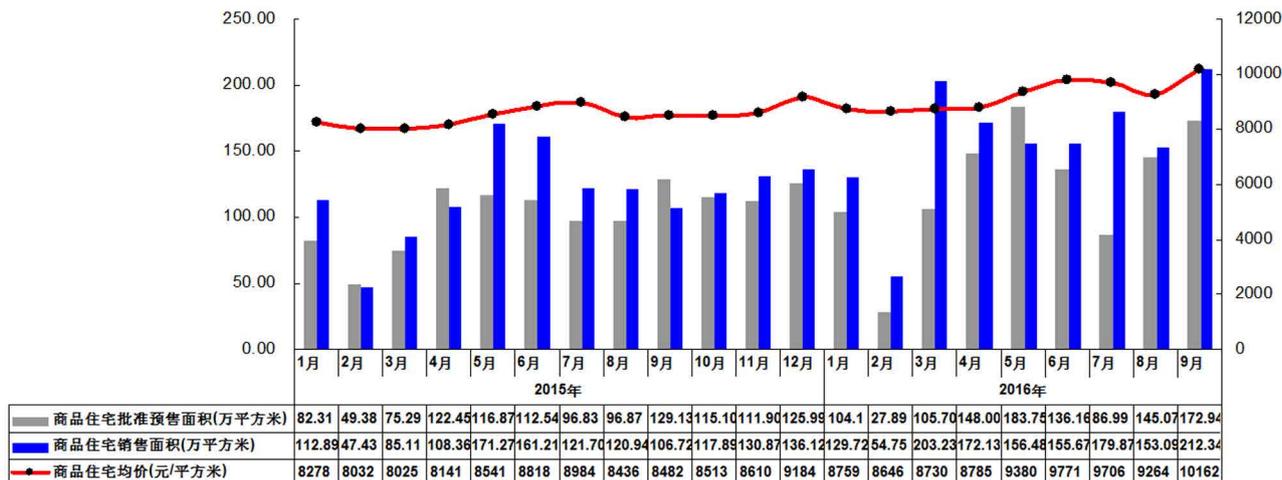
#### 2、开发商对第四季度的销售策略调整及应对

从目前政府对房地产市场调控的决心来看，四季度政策面将持续趋紧，为保证市场健康稳定发展，建议开发商在积极配合执行政府相关调控政策要求。项目投融资方面，强化行业风险把控研判，谨慎使用高杠杆的投资模式。项目销售方面，在土地日益稀缺、市场竞争白热化的背景下，在不违背政策精神的前提下松紧适度、随行就市。

## 第三部分 佛山市房地产市场运行分析

### (一) 2016年第三季度佛山市商品住宅市场总体运行总体状况

图：佛山市2015-2016年前三季度商品住宅成交面积及均价走势



1-9月份，全市商品房销售面积1692.94万平方米，商品住房销售面积1417.28万平方米，同比分别上升41.5%、36.85%；商品房当期上市面积1216.51万平方米、商品住房当期上市面积 1043.92万平方米，同比分别上升13.22%、18.4%。商品房成交均价9145元/平方米、商品住房成交均价9318元/平方米，同比分别上升8.31%、9.86%。

从逐月的成交面积及销售均价的走势来看，今年商住住宅的成交增幅大于市场供应增幅，住宅市场的库存面积下降明显，截止到今年9月底，佛山商品住宅的库存面积约256.63万平方米，比去年年底减少373.36万平方米。按照今年平均157万平方米/月的销售面积，库存只够1.6个月去化。

从销售均价来看，今年的楼价在前半年稳定走势后，在后半年明显上扬，虽然在8月份有一个暂时的下调，在9月楼价增幅明显放大，显示出快速上涨的态势。

### (二) 佛山五区各区域市场分析-禅城区

#### 1、2016年第三季度禅城区土地总体出让情况

2016年是中国有史来地王最密集的年代，高总价、高单价、高溢价

率“三高”地块普遍出现在一、二线城市，持续刺激房地产市场。禅城今年推地讲究少而精，今年一月至今，禅城区成交五块地，地王是编号为TD2016(CC)WG0004，位于禅城区海五路北侧、汾江河西侧的地块，土地面积109亩，由融创地产旗下的深圳市创润房地产有限公司以8491元/m<sup>2</sup>楼面地价拍得，土地性质为二类居住用地，商业商务用地、娱乐康体用地。对比起2015年地王的楼面地价6307元/m<sup>2</sup>，高了近35%。

其余地块成交价格都在4500-6100元/m<sup>2</sup>，仅编号TD2016(CC)WG0003地块拍出2597元/m<sup>2</sup>较为低价。

表：1-3季度禅城区土地成交列表

编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竞得人	成交价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
TD2015(CC)WG012	佛山市禅城区南庄镇禅港路西侧、横三路两侧	74013.09	201587.57	深圳市创润房地产有限公司 (融创集团)	96121	4768
TD2016(CC)WG0001	佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	170650.17	511950.51	深圳市龙光投资顾问有限公司	234996	4590
D2016(CC)WG0002	佛山市禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧	77562.1	298004	佛山市万科置业有限公司	183510	6158
TD2016(CC)WG0003	佛山市禅城区物华路北侧、华宝路东侧	10266.83	46200.735	佛山保利房地产开发有限公司	11997	2597
TD2016(CC)WG0004	佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧	72963.73	269965.8	融创地产旗下深圳市创润房地产有限公司	228625	8491

## 2、2016年第三季度禅城区楼市成交情况分析

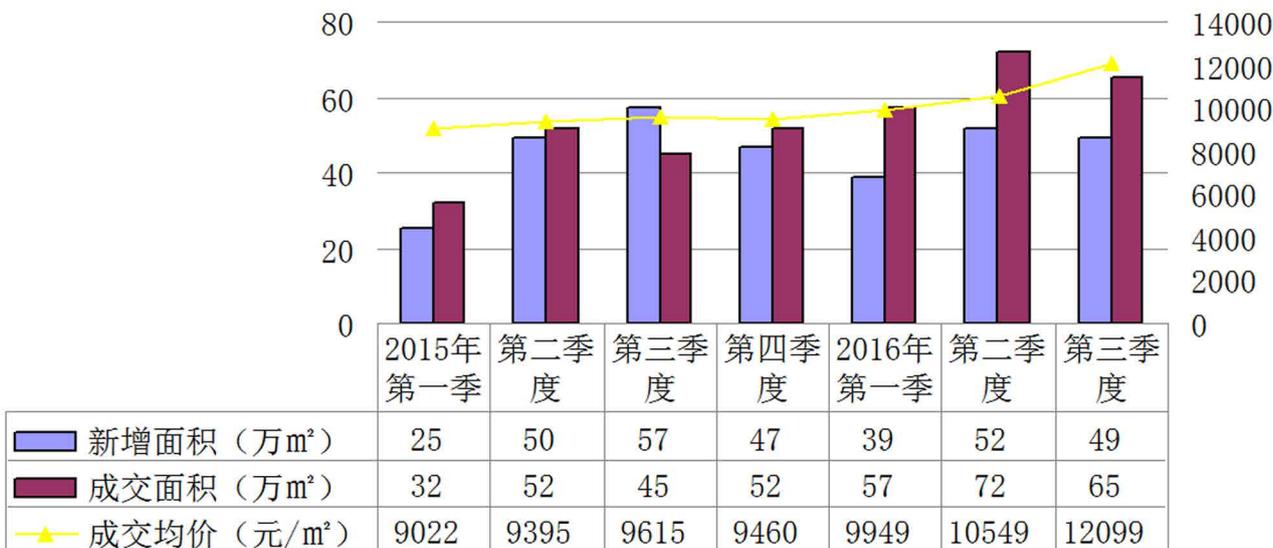
2016年第三季度，禅城区商品住宅新增供应49万m<sup>2</sup>，同比减少5.8%，环比减少了14%。成交面积65万m<sup>2</sup>，同比减少9.7%，环比增加44%。整体成交均价为12099元/m<sup>2</sup>，同比增加14.7%，环比增加25.8%。第三季度的新增面积、成交面积都相应减少，成交均价呈现上扬态势。

延续上半年房地产市场成交畅旺的态势，第三季度呈现量稳价升态势。股市低迷，实业不景气，更多资金投入房地产来避险和套利，同时佛山各区土地拍卖市场不断涌现地王现象，消费者预期楼市升价的心理，各

# 第三季度市场报告

种合力因素都促使楼市成交畅旺。

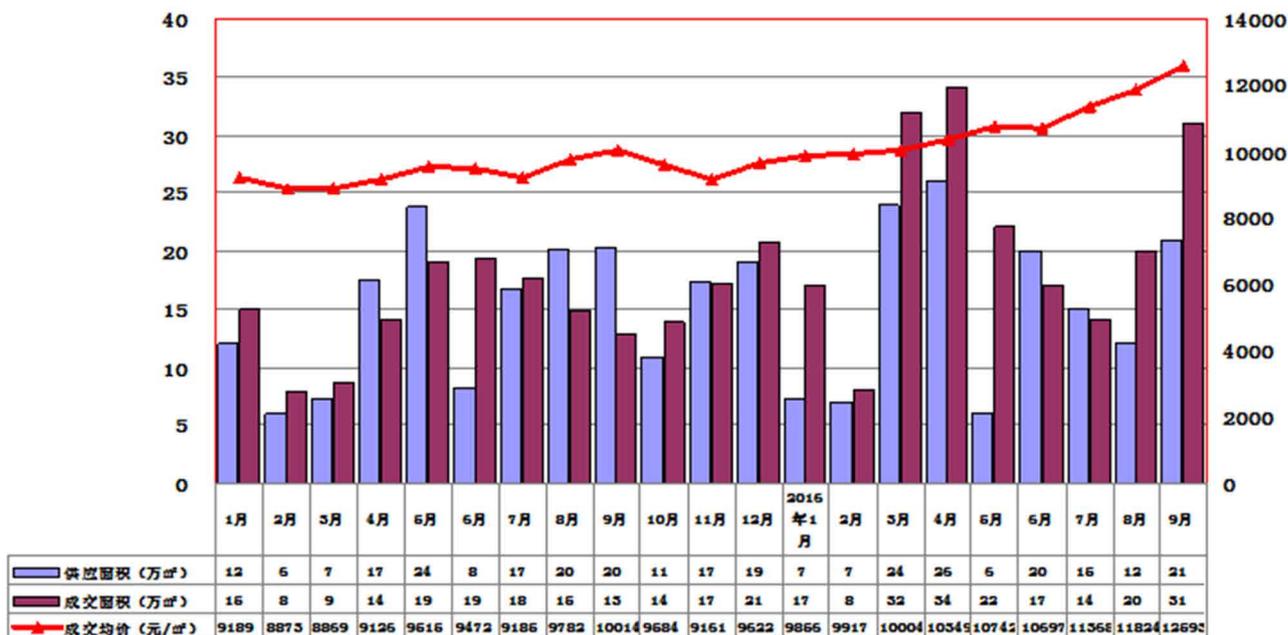
### 2016年第三季度禅城区商品住宅供求走势



(数据来源：佛山市住建局)

## 3、2016年第三季度禅城区楼市供求关系及价格走势分析

### 2016年1-9月禅城商品住宅供求情况



(数据来源：佛山市住建局)

# 第三季度市场报告

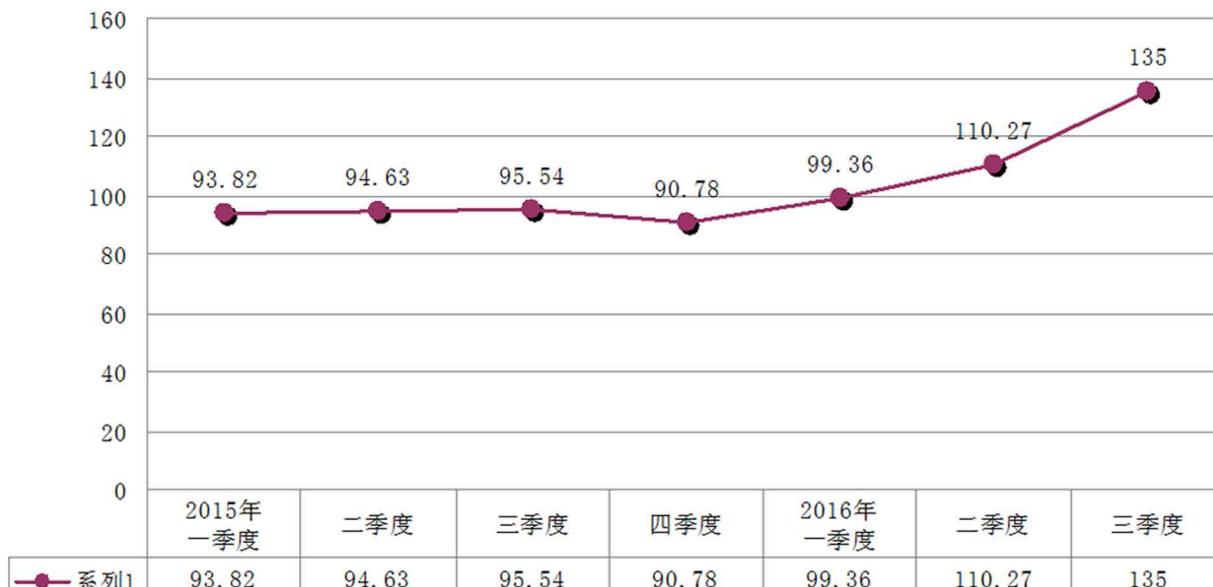
在宽松的融资渠道下，品牌房企加大投资力度，拿地金额大幅增长、拍地和收购频率提升，市场成交逐步趋向上市公司、央企、品牌房企，市场占有率比例逐步放大。

自3月均价10004元/m<sup>2</sup>站上万元大关后，第二季度均价逐步上升，第三季度7月均价11368元/m<sup>2</sup>，8月均价11824元/m<sup>2</sup>，9月均价12593元/m<sup>2</sup>，达到历史性的高位。

广州客户进入佛山各个区域买楼置业也是楼价平稳上升的关键因素。

## 4、2016年第三季度禅城区房地产市场特点

2016年第三季度禅城区商品住宅户均总价走势



(数据来源：佛山市住建局)

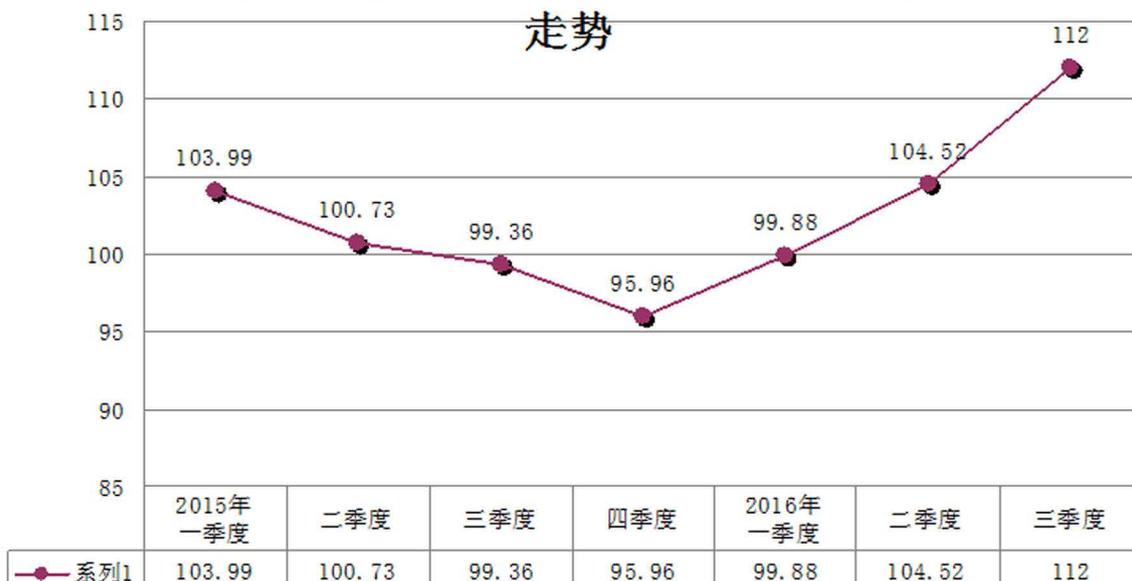
第三季度的户均总价135万元/户，环比第二季度的户均总价110.27万元/户，增加22.4%，同比2015年第三季度增加41.3%，也是历年以来的户均总价高点。伴随成交均价上扬，户均总价同步上扬。

第三季度禅城区商品住宅成交的户均面积延续2015年以来稳步上升的态势，第三季度的户均面积112m<sup>2</sup>，比第二季度的户均面积104.53m<sup>2</sup>，环比增加7%，同比2015年第三季度增加12.7%，是历史以来的高点。

# 第三季度市场报告

相比较而言，进入佛山买房的广州人和新佛山人，倾向于100平方米以内的刚需小三房户型，而佛山本地人则倾向于120平方米以上的大户型。而且由于二胎政策实施的影响，消费者对于三房和四房的大户型需求稳定增加，户均面积呈现缓慢上升态势。以中长期趋势来看，随着户均总价的高扬，户均面积将逐步趋向紧凑、精致、实用。

### 2016第三季度禅城区商品住宅成交户均面积



(数据来源：佛山市住建局)

## 5、2016年第四季度禅城区房地产市场走势预测

进入第三季度。纵观整个房地产市场，各地楼市成交持续走高，地王潮一波接着一波涌来，紧接着各地楼市限购、限贷政策纷纷出台，10月7日，佛山市政府办公室发布《关于进一步促进佛山市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，对部分区域执行限购和差别化住房信贷政策、执行新建商品住房限购政策、完善差别化住房信贷政策，以及加强商品住房销售监管，引导合理定价、加强实时监测；严控市场秩序，严厉查处房地产市场违法违规行为。科学管控土地出让，包括了加大住房用地供应力度，增加住房供给。加强研判，防止局部过热、加大土地市场的执法力度、提高土地市场的履约水平，正确舆论引导等规定。

## 第三季度市场报告

此次楼市限购政策主要针对外来投资型需求，并没有限制外来刚需群体和本地刚需、改善的置业需求。购政策公布之后，市场成交热度开始缓解，不同客户不同心态，由于本地部分购房者需要付出更高的首付，会出现观望情绪。部分客户选择到南海中部、西部、三水、高明等非限购区域购房。

由于中心区的住宅限购、限贷，以及相关部门对于新项目备案价格以及销售价格的监管力度加大，不少住宅项目的推货节奏有所放缓，而“不限购、不限贷”的非住宅物业将成为第四季度和今后的主推产品。从市场成交来看，住宅限购政策对于非住宅物业，如公寓、商铺、商业等的成交有推动作用。

调控新政，更多是针对一手楼市，对购买二手房的刚需或改善需求影响不大，部分客户由于受限购政策影响回流到二手市场，令二手市场也稳健发展。

预计进入第四季度，房地产市场新开工、投资等保持平稳，呈现量价稳定的态势。

### (三) 佛山五区各区域市场分析-南海区

#### 1、2016年第三季度南海区土地成交统计

编号	位置	面积 (㎡)	竞得人	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)
TD2015(NH) WG023	南海区里水镇里水大道 中东侧地段	17984.8	冠华国际实业(集团)有限公司	11568	1838
TD2015(NH) WG024	南海区里水镇和顺沿江 北路地段	9740.8	佛山市长信天昊 投资有限公司	6137	2100
TD2015(NH) WG027	南海区大沥镇黄岐泌冲 沿江路“桃花地”地段	111658.2	佛山市时代鸿泰 投资有限公司	640560	15298

# 第三季度市场报告

编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	竞得人	成交价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
TD2015(NH) WG028	南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区五号地块地段	62097.1	深圳市创润房地产有限公司	175557	8078
TD2015(NH) WG026	佛山市南海区丹灶镇科教路5号	4965	苏家辉、苏细煌	1861.875	1339
TD2016(NH) WG0001	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段	55955.9	广州绿地房地产开发有限公司	39076	2494
TD2016(NH) WG0002	南海区大沥镇奇槎村(土名)硝厂岗地段	108898	广州市瑞宇房地产开发有限公司	377100	9359
TD2016(NH) WG0003	南海区桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	3850.6	佛山市南海威通有限公司	4275	2313
TD2016(NH) WG0005	南海区丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	83743.4	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	35172	1200
TD2016(NH) WG0006	南海区狮山镇博爱中路61号地段	1930.3	佛山市南海阳光在线商业广场有限公司	1350	2331
TD2016(NH) WG0008	南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段(B6、B7、B8、B17、B18地块)	135830.7	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司(恒大地产)	99115	2880
TD2016(NH) WG0007	南海区丹灶镇南海国家生态工业示范园区地段	4475.9	佛山市瑞晖能源有限公司	501	1119
TD2016(NH) WG0011	南海区西樵镇西樵村路边陈地段	21940.5	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	12871	2173

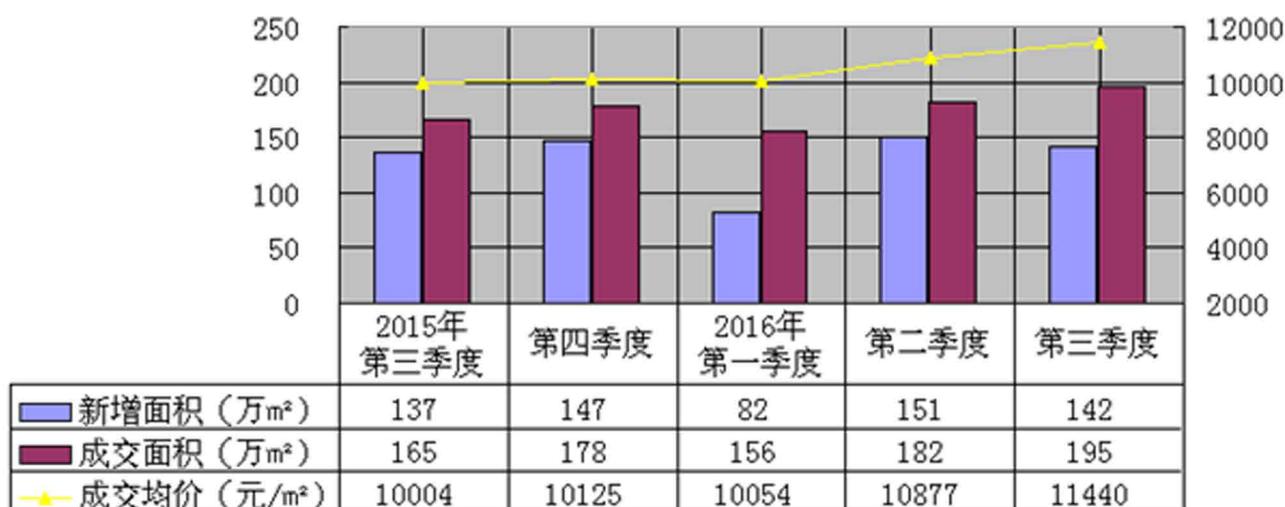
# 第三季度市场报告

编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	竞得人	成交价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
TD2016(NH) WG0012	南海区大沥镇盐步霞露后 地段	4492.2	阳光城集团(上海富 利腾房地产开发有限 公司)	10830	7534
TD2016(NH) WG0013	南海区广东金融高新技术 服务区B区中央大街以南、 桂澜路以东地段	18022.8	佛山市万科置业有限 公司	40559	4091

佛山的楼面价地王项目出现在今年1月，编号为TD2015(NH)WG027，位置在南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段，由时代地产64.05亿元取得，楼面地价为15298元/平方米，此地块的成交拉开了今年南海土地市场火热的行情大幕，随后融创、碧桂园、恒大等地产开发商强势摘地进入南海，南海今年1-9月，成交土地14宗，成交总面积64万平方米，成交总金额145亿元，同比分布增长1.56倍、2.54倍。

## 2、2016年第三季度南海区楼市成交情况分析

2015年三季度至2016年三季度南海区商品住宅供求走势



(数据来源：佛山市住建局)

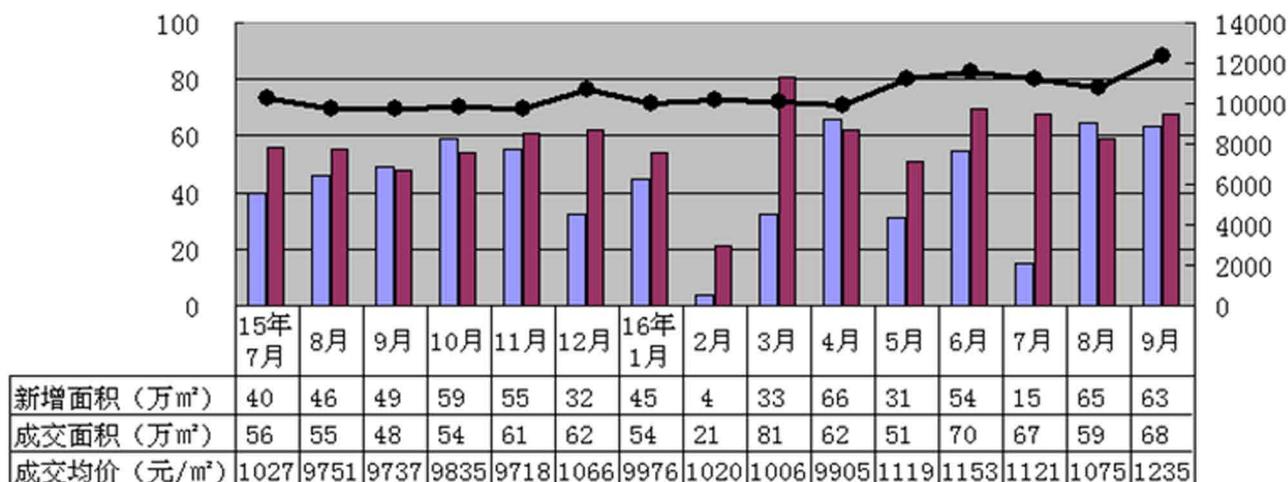
# 第三季度市场报告

2016年第三季度，南海区商品住宅新增供应142万 $m^2$ ，同比增加3.6%，环比减少5.9%，成交面积达到了195万 $m^2$ ，同比增加18%，环比略增加7.1%，整体成交均价为11440元/ $m^2$ ，同比增加14.3%，环比微增5.1%。

整个第三季度，南海区的住宅成交量为今年内的新高，市场成交相当活跃，呈现价量齐升的格局。

## 3、2016年第三季度南海区楼市供求关系及价格走势分析

2015年7月至2016年9月南海区商品住宅供求走势



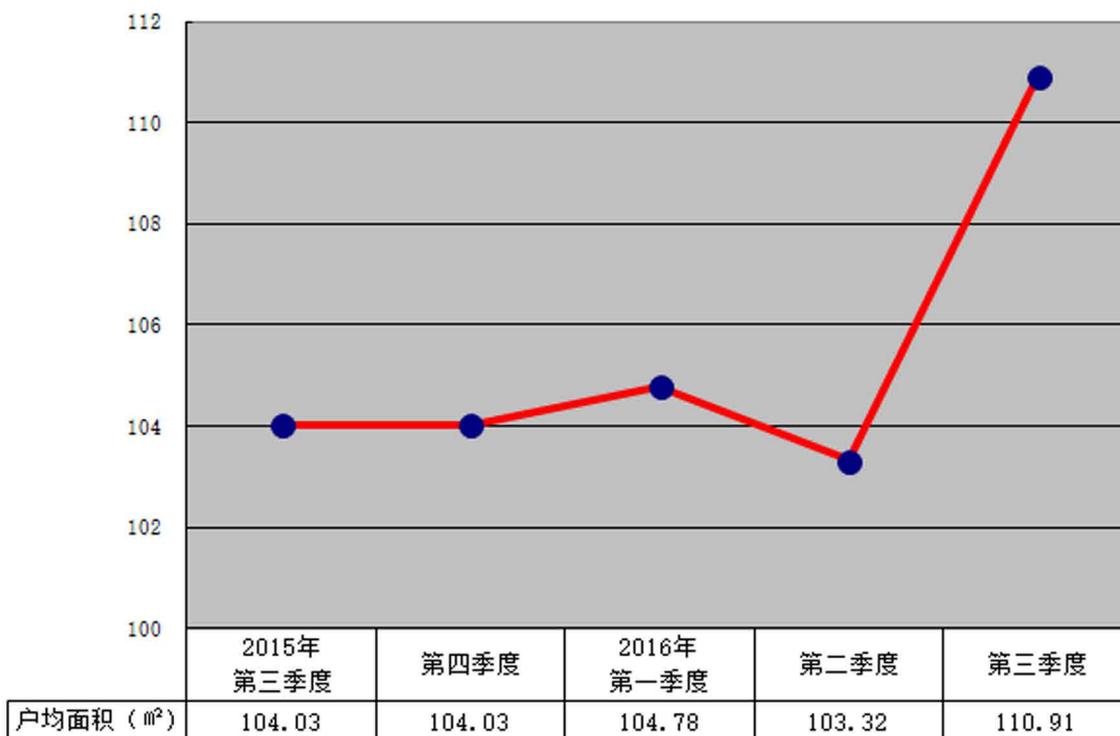
(数据来源：佛山市住建局)

2016年三季度整个南海区依然延续去年去库存的态势，整体呈现“供不应求”的局面，而且7月的供求关系最为紧张。供求比由7月份的0.22上升至9月份的0.92，整个三季度南海区共消化住宅库存约51万 $m^2$ 。

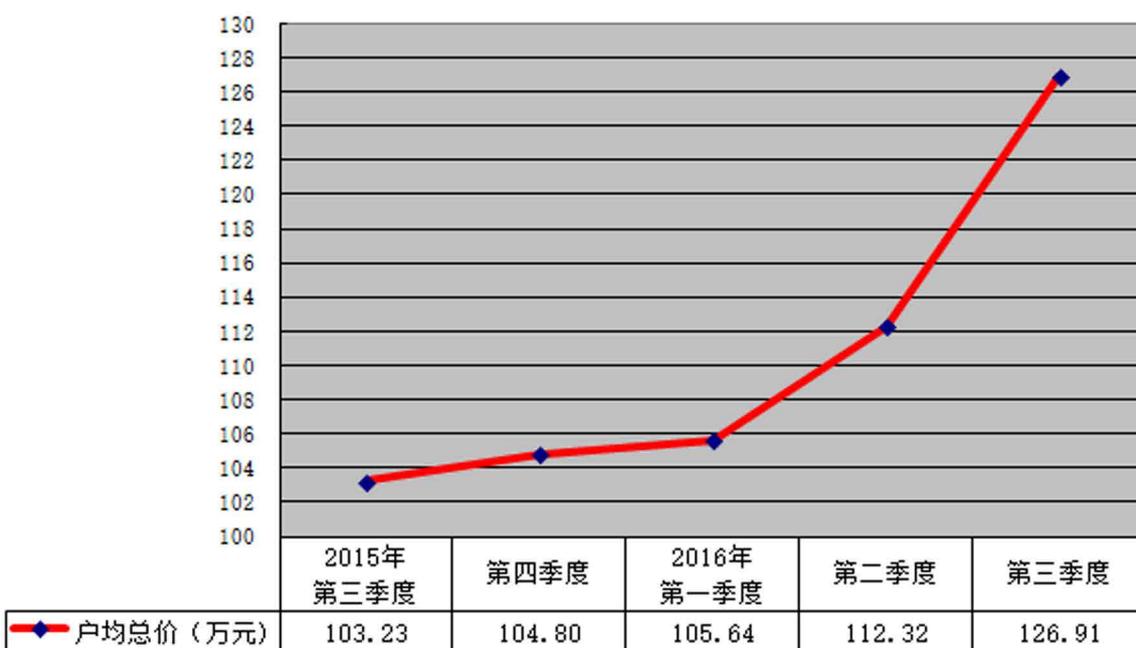
从价格的走势情况来看，楼价呈现节节攀升，由1月份的9976元/ $m^2$ ，上升至9月份最高为12356元/ $m^2$ 。由于东部片区受广州客源抢购项目的影 响，从而也带动中西部区域价格上扬。南海区整体均价出现稳步走高的情况。

## 4、2016年第三季度南海区房地产市场特点

2015年7月至2016年9月南海区商品住宅户均面积走势



2015年7月至2016年9月南海区商品住宅户均总价走势



(数据来源：佛山市住建局)

2016年三季度南海区商品住宅成交的户均面积为110.91m<sup>2</sup>，略有增幅。户均总价由于成交价格的整体上升，节节攀升，由去年第三季度的103.23万元/户，四季度的104.8万元/户，上升至今年三季度最高的126.91万元/户，

后市预判：从政策上看，中央对部分区域房价升幅过快产生了严重的忧虑。从今年7月起全国一、二线多个城市已相继恢复限购政策的实施。佛山市也于10月7日晚发布《佛山市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。鉴于今年佛山市部分区域（禅城、顺德、南海、三水）房价也确实出现了比较明显的升幅，升幅远超佛山的GDP增幅，因此，在属地管理责任方面，佛山市政府会因区域房价的升幅和GDP增幅的变化被迫做出更多微观上的调控。包括除了上述限购政策、限贷政策外，还可能对部分高价格的项目采取暂停网签来实施（主要是满足统计方面的需要）。

但是，具体对于各个项目而言，由于今年佛山区域的房地产销售确实表现不错，开发商的资金回笼非常顺畅，目前开发商的资金相当充足，在前期市场出现恐慌性购房状况的惯性作用下，各房产项目出现价格下调的可能性非常小，因此，未来保守判断是在调控政策实施后，各房产项目的成交可能会略为下降，房价升幅会趋缓。

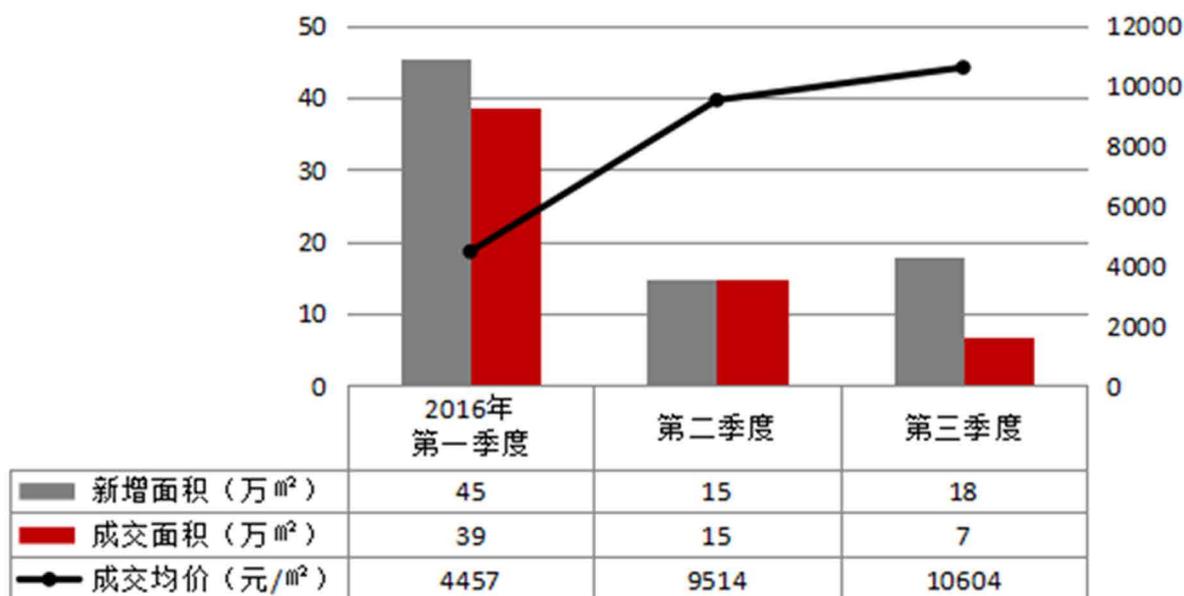
#### （四）佛山五区各区域市场分析-顺德区

##### 1、2016年第三季度顺德区土地总体出让情况

第三季度，顺德区商住用地新增供应18万m<sup>2</sup>，环比增加22%，成交仅有7万m<sup>2</sup>，环比下降55%，成交楼面地价则攀升只10604元/m<sup>2</sup>，环比上升11%。从顺德区前三季度商住用地市场走势来看，从第二季度开始供求两端大幅缩量，土地市场竞争激烈，导致了楼面地价出现了大幅增长。

# 第三季度市场报告

2016年前三季度顺德区商住用地供求走势



(数据来源：佛山市国土局)

表：1-9月顺德区土地成交统计

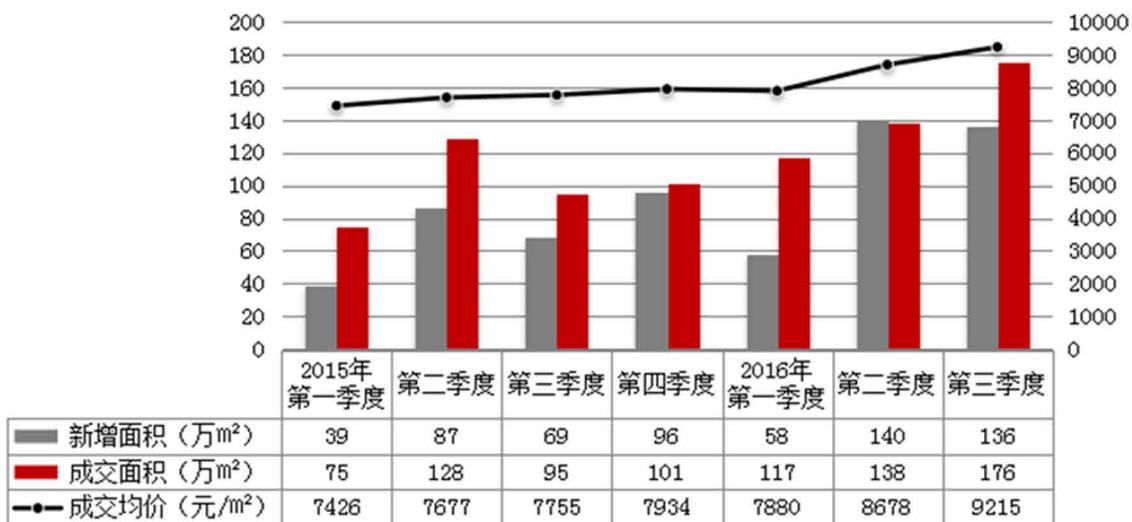
编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	竞得人	成交价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
TD2015 (SD) WG028	佛山市顺德区大良街道凤翔 21 号地块	8176.68	黎志亮	4548	1854
TD2016 (SD) WG0004	佛山市顺德区龙江镇龙洲路北侧、国税分局东侧地块	3185.6	广东顺控城投置业有限公司	1593	2273
TD2016 (SD) WG0002	佛山市顺德区伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	74604.98	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	48395	2191
TD2016 (SD) WG0003	佛山市顺德区伦教大成围滨江路以东、新 325 国道以北地块	67486	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	51900	2848
TD2016 (SD) WG0010	佛山市顺德区容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	112008.37	深圳市钜创投资有限公司	78957	2350

# 第三季度市场报告

编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	竞得人	成交价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
TD2016(SD)WG0011	佛山市顺德区龙江镇东华路西侧地块	27414.7	佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	16449	2000
TD2016 ( SD ) WG0014	佛山市顺德区北滘镇新城区 05-A-09 地块	27230.31	广东美的置业有限公司	73400	10782
TD2016 ( SD ) WG0015	佛山市顺德区北滘镇新城区 05-A-06 地块	92318.7	广州市润景置业发展有限公司	343000	11259
TD2016 ( SD ) WG0018	佛山市顺德区大良街道南区 5 号地块	10913.8	深圳市创润房地产有限公司	32650	8548
TD2016(SD)WG0019	佛山市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	54648.06	佛山市万科置业有限公司	181696	11083

## 2、2016年第三季度顺德区楼市成交情况分析

2015年至2016年三季度顺德区商品住宅供求走势



(数据来源：佛山市住建局)

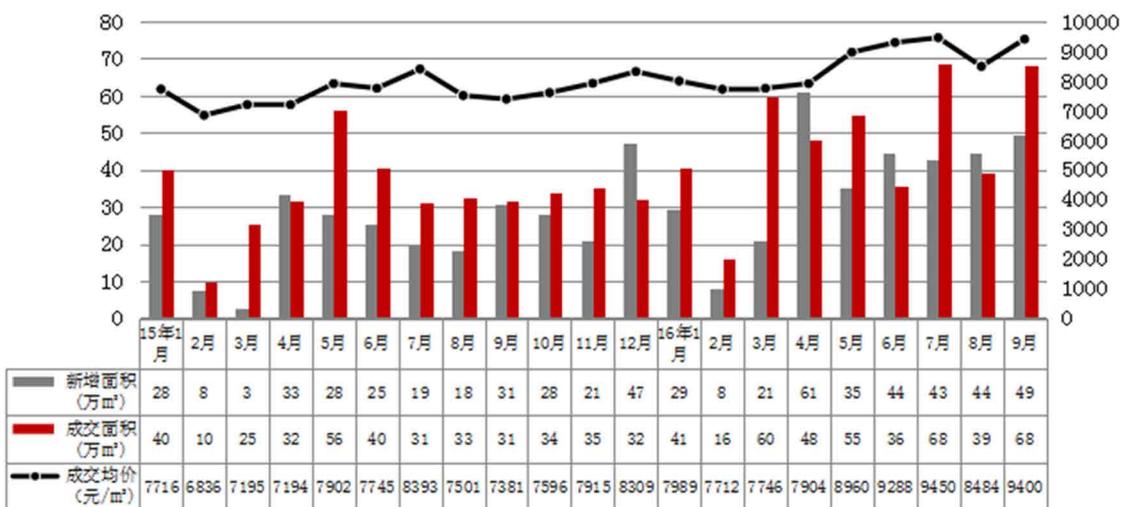
2016年第三季度，顺德区商品住宅新增供应136万m<sup>2</sup>，同比增加99%，环比减少3%，成交面积达到了176万m<sup>2</sup>，同比增加84%，环比也增加27%，整体成交均价为9215元/m<sup>2</sup>，同比上升19%，环比上升6%。

# 第三季度市场报告

从今年前三季度顺德区的住宅市场成交走势来看，呈现逐步升温的态势，整体成交面积由一季度的约120万 $m^2$ 的水平，到二季度接近140万 $m^2$ ，三季度攀升到近180万 $m^2$ 。

## 3、2016年第三季度顺德区楼市供求关系及价格走势分析

2015年至2016年9月顺德区商品住宅供求走势



(数据来源：佛山市住建局)

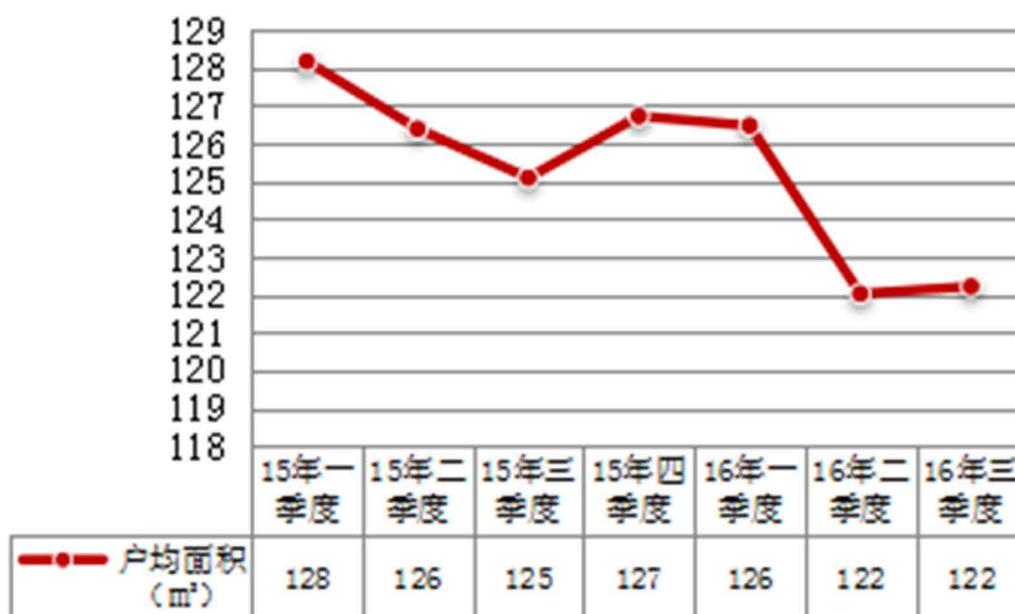
2016年前三季度顺德区整体呈现“供不应求”的局面，除了第二季度供求基本平衡之外，第一和第三季度均是“供小于求”，随着下半年供应的逐步放量，供求的紧张关系有所缓解。

从价格的走势情况来看，从二季度开始随着北部片区的热点高价项目逐步推出市场，顺德区的整体楼价出现了明显的上涨，从一季度的不足8000元/ $m^2$ ，直接跃升至9000元/ $m^2$ 以上。

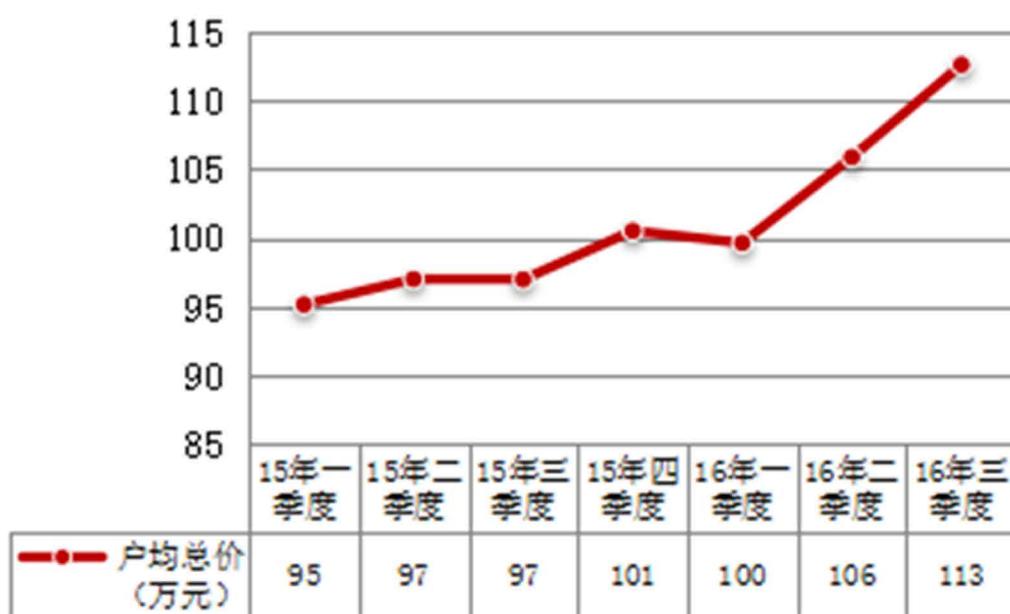
# 第三季度市场报告

## 4、2016年第三季度顺德区房地产市场特点

2015年至2016年9月顺德区商品住宅成交户均面积走势



2015年至2016年9月顺德区商品住宅成交户均总价走势



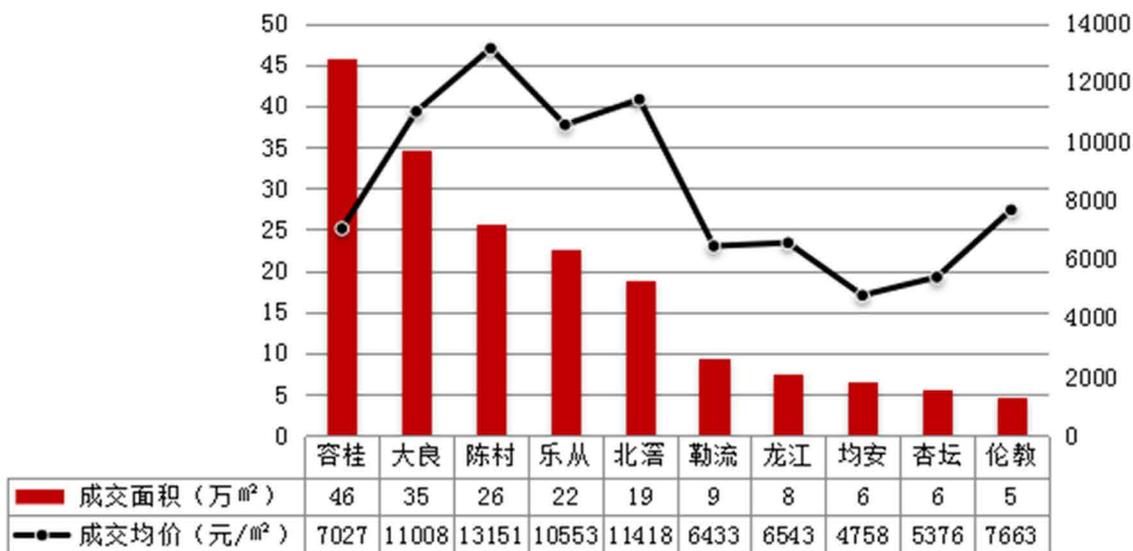
(数据来源：佛山市住建局)

从2015年一季度至2016年一季度，顺德区户均成交的面积基本保持在125m<sup>2</sup>以上，从2016年第二季度开始成交户均面积大幅下滑至122m<sup>2</sup>的水平，说明整体市场以刚需购买为主，产品面积逐步趋小。

# 第三季度市场报告

尽管顺德区住宅成交的户均面积逐步下滑，但是户均总价随着楼价的大幅攀升则呈现逐步走高的态势，到第三季度达到了113万/套的水平。

2016年第三季度顺德区各街镇商品住宅成交情况



从2016年第三季度顺德区各个镇街的对比情况来看，容桂在个别热点项目大批量住宅产品入市的带动下，成交量远远领先顺德其他镇街。从各个镇街的楼价对比来看，陈村和北滘在广州地铁7号线西延线动工建设的利好带动下，价格领跑全区，其中陈村的整体均价突破了13000元/㎡，北滘也达到了11500元/㎡的水平。

## 5、2016年第四季度顺德区房地产市场走势预测

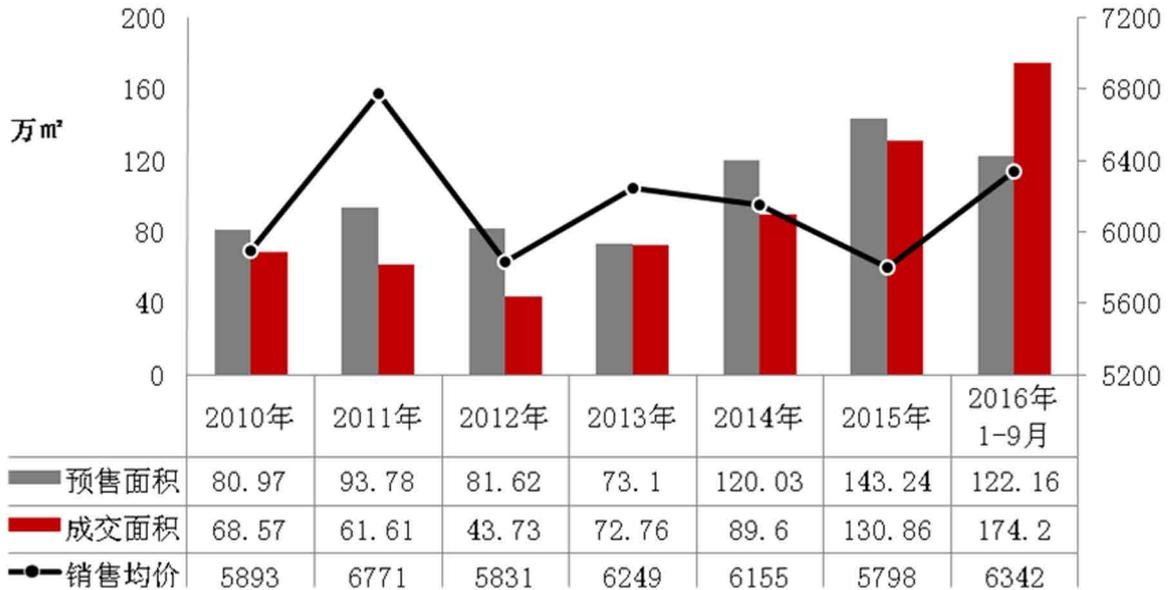
预计2016年第四季度，顺德区的优质土地资源仍会受到开发商的追捧，而整体住宅市场在经历了金九和国庆黄金周的“疯狂”之后，市场新增供应和推货量将会明显放慢，此外限购区域内（乐从、陈村、北滘和大良）的改善性和投资性需求在新的调控政策“限制”之下将会缩减，非限购区域由于缺乏热点项目的带动，即使政策倾斜，短期内也不会出现大范围的从限购区域跨到非限购区域购房。

# 第三季度市场报告

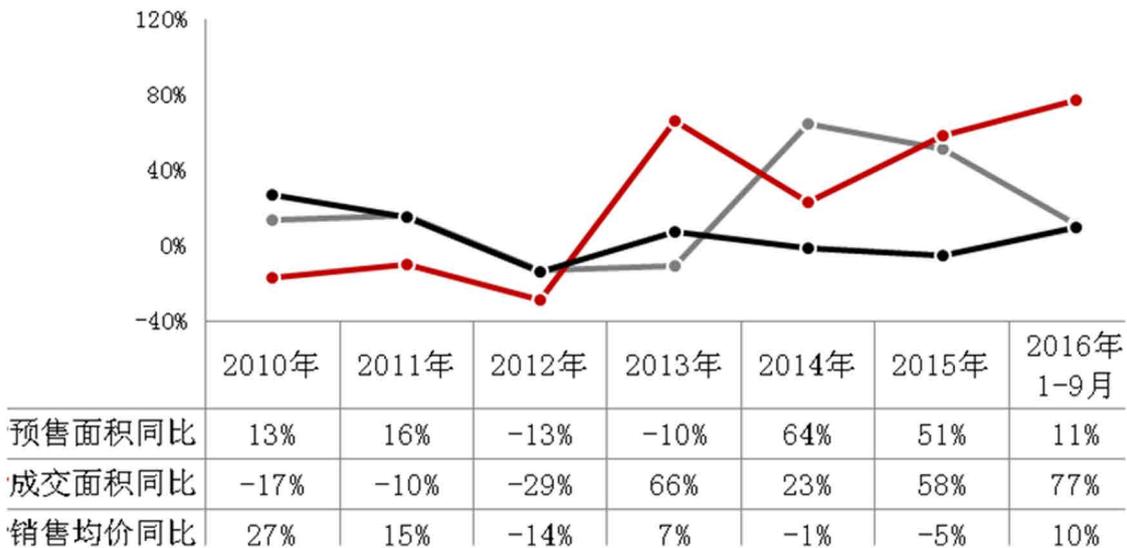
## (五) 佛山五区各区域市场分析-三水区

### 1、2010年-2016年三水区住宅供求走势

2010-2016年第三季度三水区商品住宅供求关系图



2010-2016年1-9月三水区商品住宅供求同比状况



(数据来源：佛山市住建局)

2016年三水区前三季度预售住宅面积122.16万 $m^2$ ,同比2015年前三季度上升了11%;成交住宅面积174.2万 $m^2$ ,同比上涨了77%;成交均价6342元/ $m^2$ ,同比上升10%。

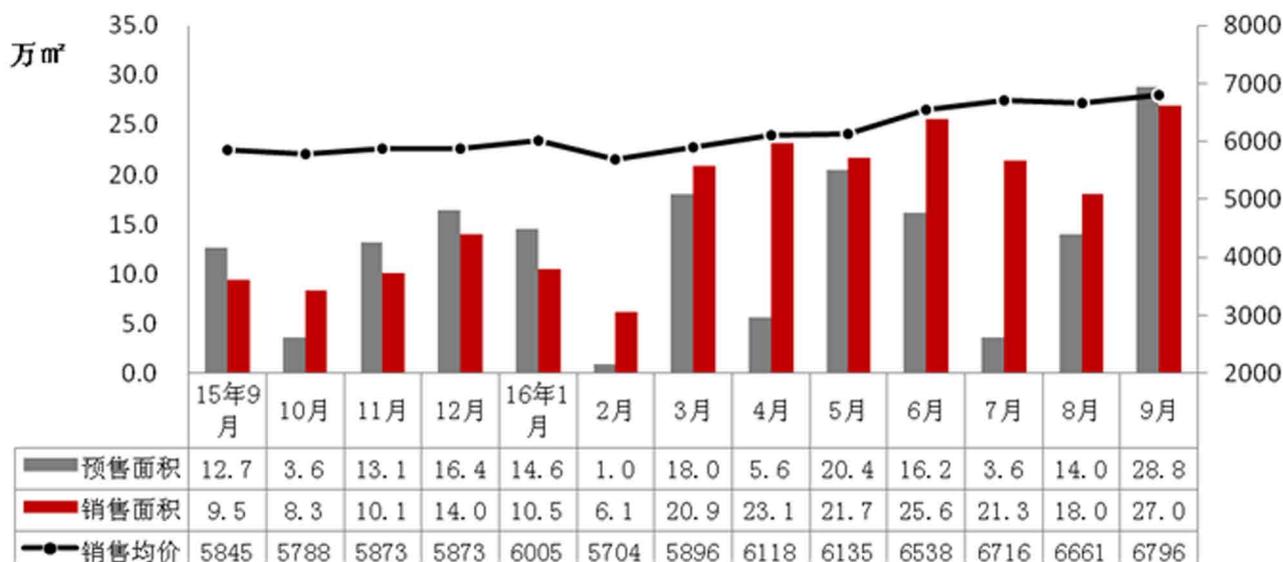
# 第三季度市场报告

三水2016年前三季度呈现供需两旺的态势，供应保持上升趋势，但涨幅明显放缓。成交方面，三水2016年成交持续畅旺，前三季度成交量已经超过2015年全年成交量。随着房地产去库存政策落实、广佛肇轻轨开通以及城市配套的逐步完善等有利背景，三水房地产市场发展得到进一步的提升。另外，随着广佛交界房价节节攀升，三水城市价值开始被广州客认可，楼市价格洼地也逐渐显现，促进了大量的广州购房需求流入，大大推动了成交量的上涨。

受到广州客的支撑，三水2016年前三季度成交均价有所上升，但随着在售项目的不断增多，而且目前库存量仍然较大，去库存仍然是今年楼市的主基调，预计第四季度价格将保持平稳上升。

## 2、三水区2015年-2016年月度住宅走势分析

2015-2016年三水区商品住宅成交走势图



(数据来源：佛山市住建局)

2015年佛山全面解除限购以来，受到政策利好的影响，三水区成交稳步上扬。另一方面，随着广佛肇轻轨三水站的开通，3月份以来月均成交量保持在20万m<sup>2</sup>以上，9月份由于迎来“金九”传统旺季和政策收紧预期的影响，成交量更是创造近2年以来的单月成交峰值。价格方面，2016年第三季度三水成交均价持续平稳上升。

## 3、2016年第三季度成交情况分析

### (1) 三水整体成交持续攀升，主城区各片区成交势力相当

表：2016年第三季度成交套数排名TOP10列表

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	均价
1	三水新城	恒福新里程花园	685	67333	8235
2	北江新区	鸿安花园	672	71092	5589
3	西南街道	三水碧桂园华府	620	66638	7280
4	北江新区	汇信华府	570	41080	6928
5	西南街道	御江南国际社区	538	57946	6650
6	北江新区	时代城	525	49956	6661
7	三水新城	保利中央公园	317	40165	7187
8	乐平镇	乐平广场花苑	301	36616	2151
9	西南涌片区	三水雅居乐	254	31065	7177
10	西南街道	山水一品	244	23379	6101

纵观三水房地产市场，保利、万达等占据新城片区，碧桂园进驻西南中心老城区，雅居乐花园雄踞西南涌片区，北江新区也集聚了时代城、汇信华府等楼盘。随着众多品牌房企的陆续进驻，三水主城区进入了房地产品牌时代。从第三季度个盘成交排名来看，品牌房企项目占据了主要位置。另外，部分采用一二手联动营销的项目，第三季度成交也较为突出。其中本地开发商项目“恒福新里程”更是超越其他品牌项目，位居第三季度成交排名榜首位置。

### (2) 拓广州客以价换量成了三水别墅项目的主要营销手段

2016年第三季度，三水别墅共成交78套，同比2015年同期下降48%。其中山水龙盘位居成交榜首，主要是其采取以价换量的策略，联排价格最低仅8字头，同时推出以小户型产品为主，不少户型面积段在230m<sup>2</sup>左右，凭借低总价优势吸引客户。而御江南第三季度成交量有所下

## 第三季度市场报告

滑，主要是由于近期别墅推货节奏放缓，主要以推售洋房产品为主，别墅成交明显下降。而丽日天鹅湖虽然价格坚挺，但凭借在三水多年别墅大盘开发的地位，积累了较丰富的客户资源，仍然保持一定的去化。

去年上半年佛山全面解除限购以来，三水别墅成交稍有上升，但整体库存仍然较大，预计第四季度大部分项目都以去化余货为主。而去年被保利华南收购的保利云东海花园以保利雲上新形象重新入市，首期推出180㎡左右微型别墅，但供应量不大。因此预计第四季度三水别墅成交将保持相对稳定。

2016年第三季度三水重点别墅项目成交情况

项目	在售面积段 (m <sup>2</sup> )	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	余货套数	余货面积 (m <sup>2</sup> )
山水龙盘	218-571	23	7228.81	联排:7000-8000 独栋:20000-30000	113	31937
御江南	167-567	17	3564.73	联排:8000-9000 独栋:11000-12000	405	149381
丽日天鹅湖	184-639	17	3677.33	9000-13000	57	19026.4
深业云东海	206-876	16	4690.49	7000-10000	148	67322.2
丽日坚美森林湖	362-425	2	844.62	10000	40	15123.8
三水雅居乐碧堤雅苑	132-188	1	142.79	15000-17000	47	7277.23
全信·御景南湖花园	273-866	1	343.83	11000-13000	31	12030.4
山水庄园	306-507	1	306.03	9000-11000	4	1479.2
合计		78	20798.6		845	303577

## 4、2016年第三季度三水整体市场总结

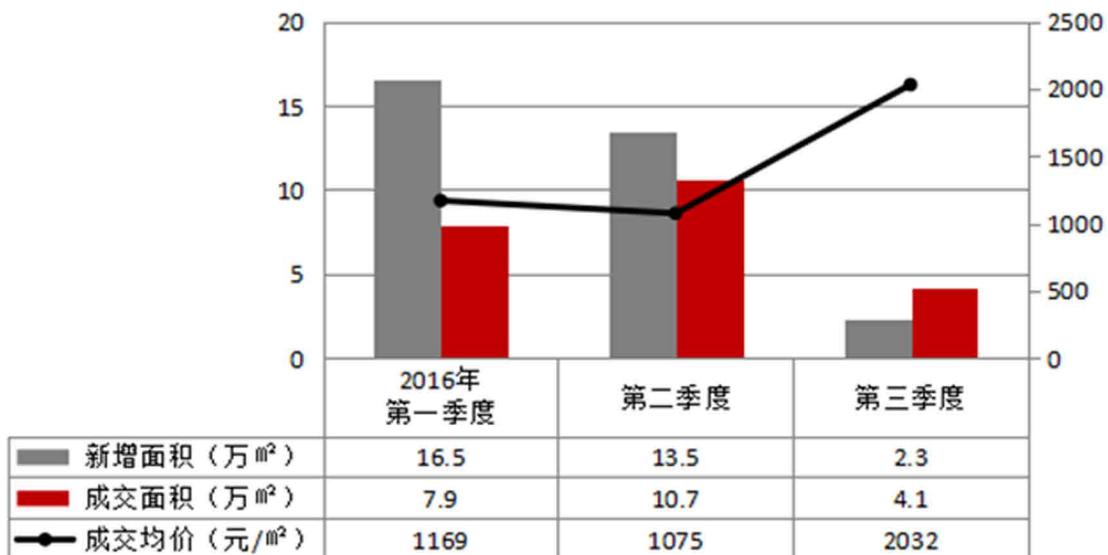
2016年第三季度，三水多个项目纷纷采用一二手联动的营销手段，吸引了大量周边区域购房需求的流入，而且随着近年众多品牌开发商陆续进驻三水，以及高铁和广佛肇轻轨的开通，大大提升了投资客户对于三水区域价值的认同度，进一步促进了外地尤其是广州购房需求的流入，带动了三水房地产市场的发展。另一方面，第四季度初佛山热点区域重启限购，而三水作为非限购区域，将进一步吸引更多的广州投资客户前来投资置业，短期内区域或将保持较高热度。

但目前三水整体库存仍高企，去库存仍是首要任务。估计第四季度成交成交将保持一定高位，整体成交价格将保持平稳上升，但上涨空间有限。

## (六) 佛山五区各区域市场分析-高明区

### 1、2016年第三季度高明区土地总体出让情况

2016年前三季度高明区商住用地供求走势



(佛山市国土局)

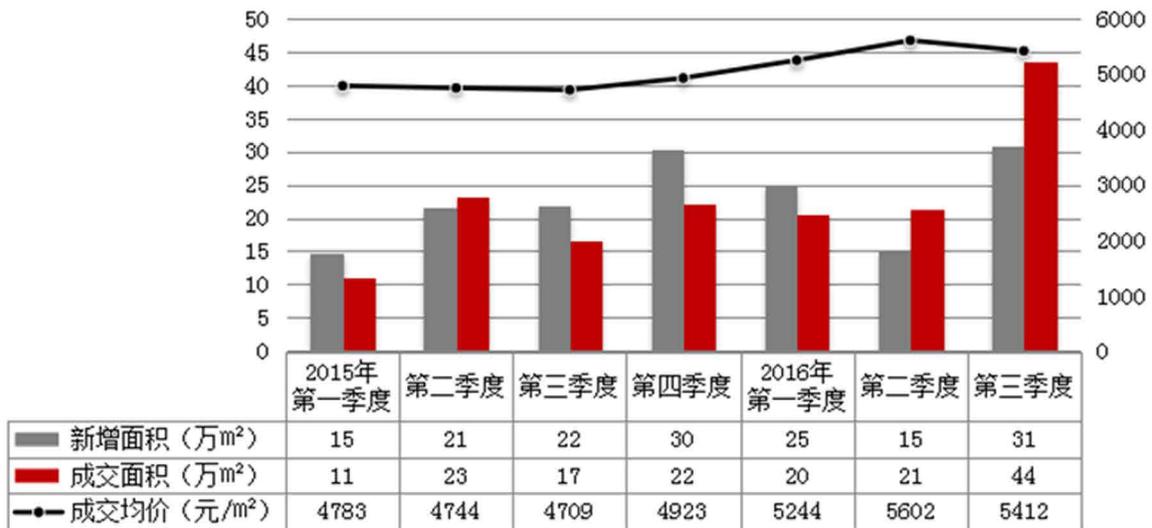
第三季度，高明区商住用地供应2.3万m<sup>2</sup>，环比下滑83%，成交4.1万m<sup>2</sup>，环比下滑61%，成交楼面地价为2032元/m<sup>2</sup>，环比上升89%。从高

# 第三季度市场报告

从高明区前三季度商住用地市场的走势来看，一二季度供应充足，整体楼面地价保持1100元/㎡的水平，第三季度受到个别优质地块的成交，成交的楼面地价上升只2000元/㎡的水平。

## 2、2016年第三季度高明区楼市成交情况分析

2016年前三季度高明区商住用地供求走势



(佛山市住建局)

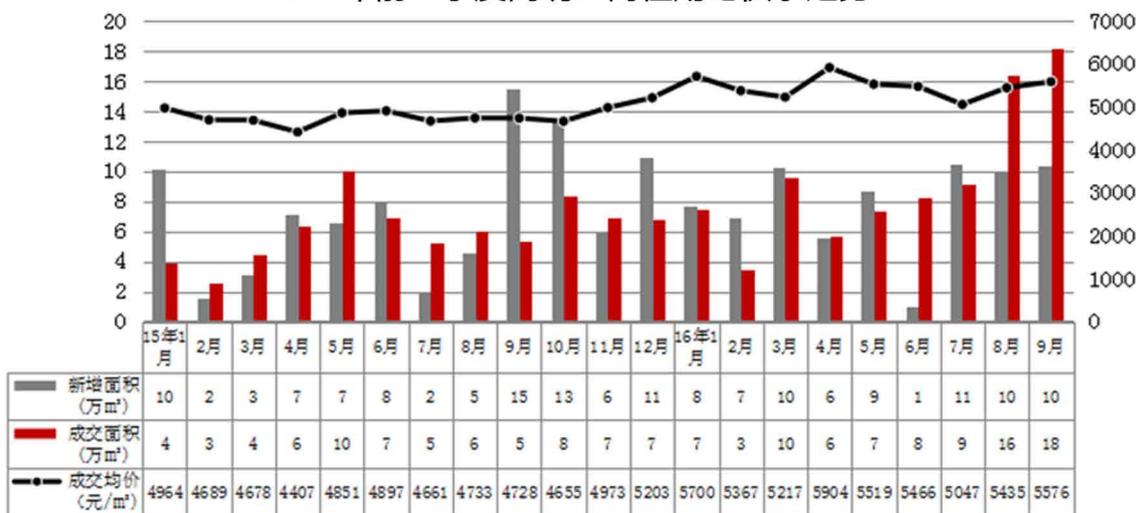
2016年第三季度，高明区商品住宅新增供应31万㎡，同比增加41%，环比增加102%，成交面积达到了44万㎡，同比增加163%，环比增加105%，整体成交均价为5412元/㎡，同比上升15%，环比则下跌3%。

整个第三季度，高明区的商品住宅成交呈现“价稳量暴增”的态势，相比佛山其他四区，高明区的楼价基本保持平稳，而整体成交量则跟随大市的走势出现了明显的增长，由过去的连续五个季度约20万㎡的水平，大幅增长到44万㎡。

# 第三季度市场报告

## 3、2016年第三季度高明区楼市供求关系及价格走势分析

2016年前三季度高明区商住用地供求走势



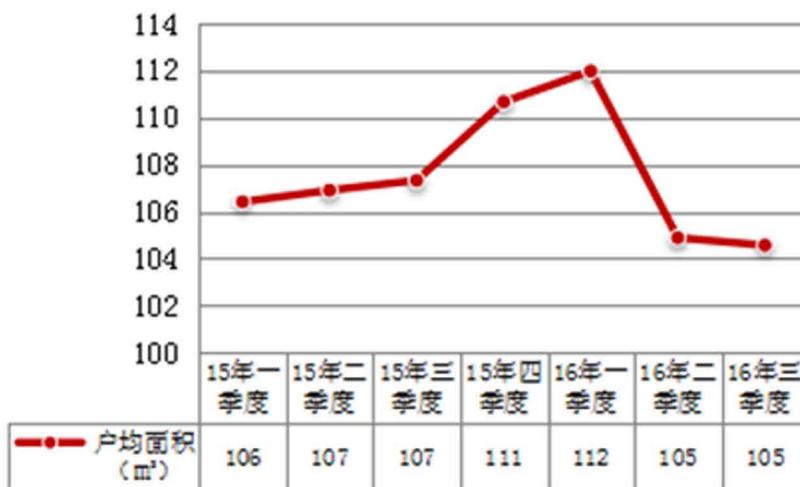
(佛山市住建局)

从2016年第三季度高明区商品住宅市场的供求情况来看，除了7月份“供略大于求”之外，8、9月份成交量出现了爆发式增长，供求关系再度陷入紧张的状态。

从房价的变动情况来看，7月份回落到今年的最低位，仅有5000元/m<sup>2</sup>的水平，8、9月份供求关系逆转之后，楼价出现反弹，逐步提升至9月份的5576元/m<sup>2</sup>。

## 4、2016年第三季度高明区房地产市场特点

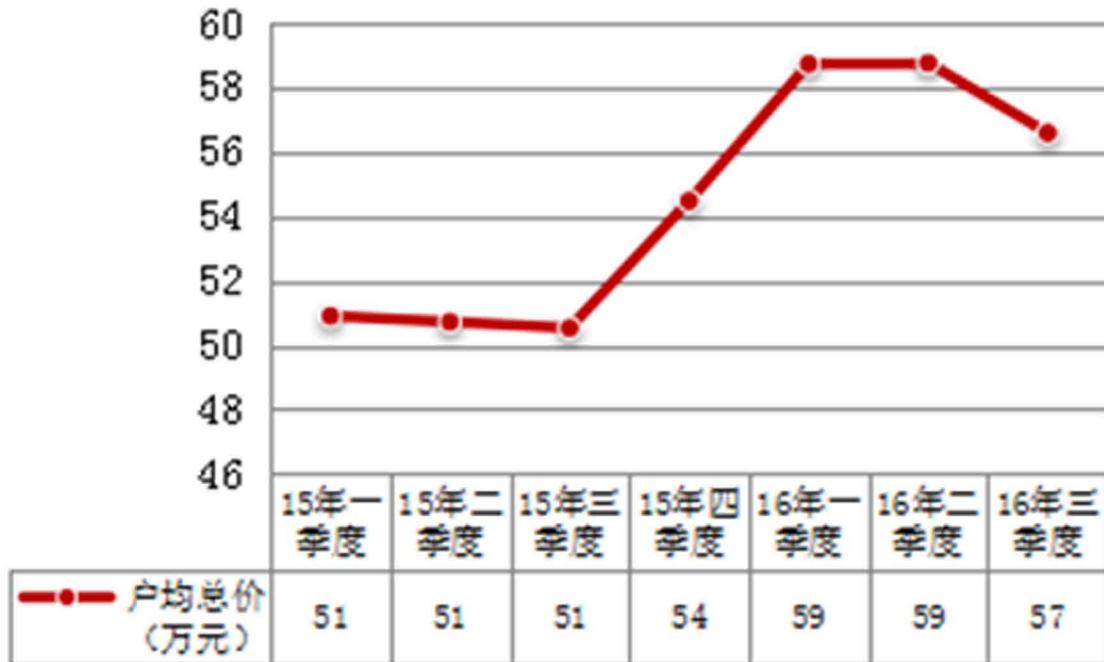
2015年至2016年第三季度高明区商品住宅户均面积走势



(佛山市住建局)

# 第三季度市场报告

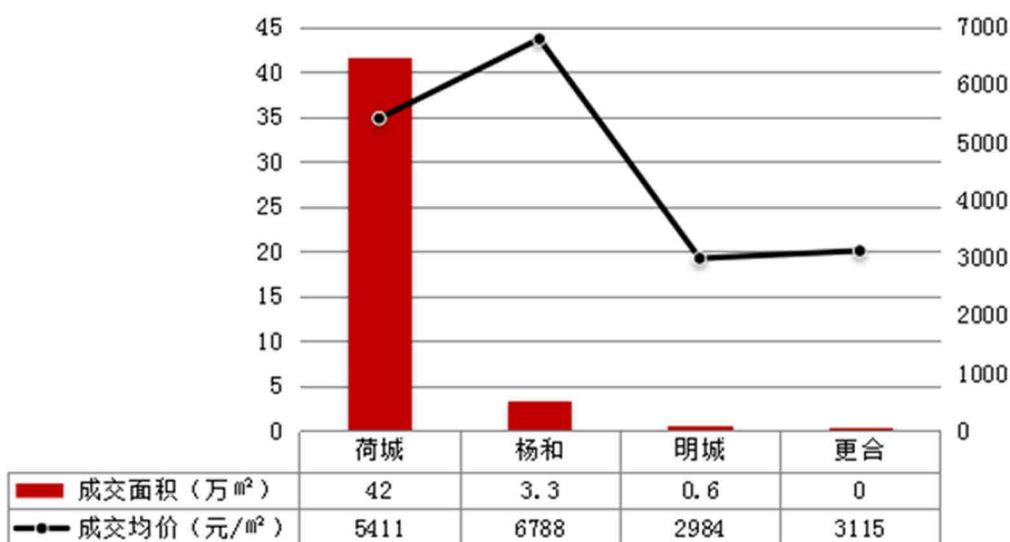
2015年至2016年第三季度高明区商品住宅户均总价走势



(佛山市住建局)

2016年四季度开始高明区的商品住宅成交户均面积和户均总价受到美的鹭湖项目别墅产品的影响出现了跳跃式的增长。进入今年二季度之后，别墅产品的成交比重下滑，整体市场重新转为以刚需产品为主，成交户均面积回落至105m<sup>2</sup>/套；成交户均总价也由一二季度的59万/套，下降至57万/套。

2016年第三季度高明区各镇街商品住宅成交情况



(佛山市住建局)

# 第三季度市场报告

从2016年第三季度高明区各个镇街的成交情况来看，荷城街道成交面积超过40万 $m^2$ ，约占全区的95%。杨和镇自从美的鹭湖项目的别墅产品入市之后，整体的价格一直保持在较高的水平，第三季度整体成交均价约为6800元/ $m^2$ 。

## 5、2016年第四季度高明区房地产市场走势预测

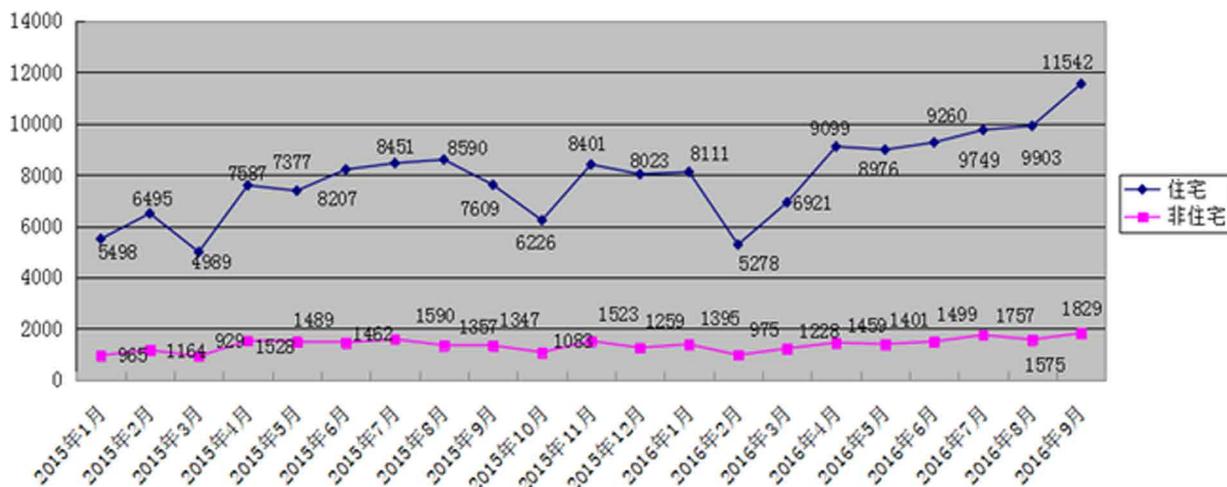
从第二季度开始，高明区住宅市场的供求关系已经开始逆转，连续两个季度出现了“供不应求”，整体市场实现了快速去库存，预计第四季度，高明区住宅市场将会以平稳过渡为主。

从调控政策的导向来看，高明区不在限购的范围之内，能否导入其他区域的置业需求，则需要视乎各个开发商的销售策略。

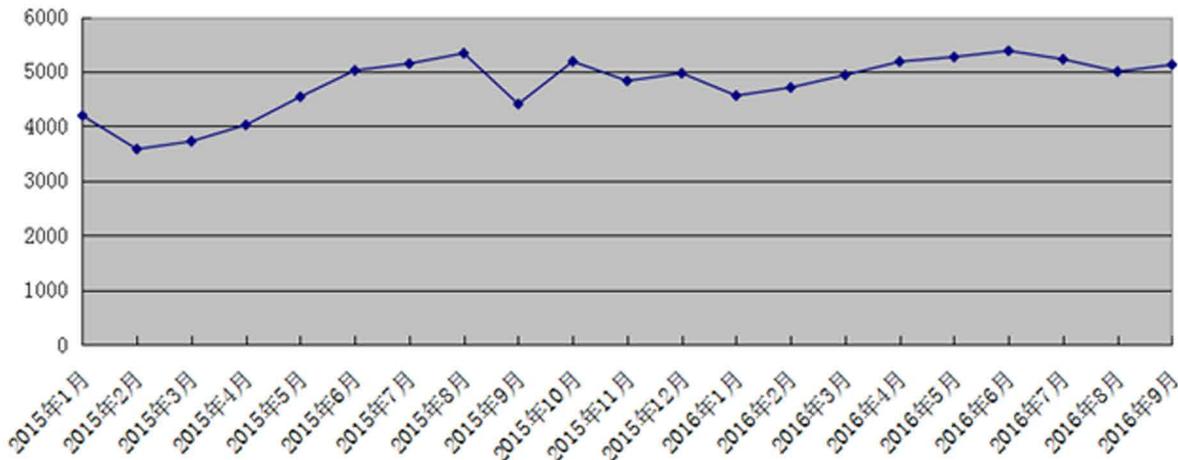
## (三) 2016年第三季度佛山市二手商品住宅市场分析

### 1、2016年第三季度佛山市二手住宅交易情况

佛山市二手房交易量情况统计



佛山市二手房交易价格情况



今年前三季度，在国家供给侧改革去库存工作的推进和经济稳增长的货币政策，以及房地产市场的普遍向好的大环境下，房地产市场保持持续活跃。其中也不乏带有投资投机者的不断参与，在这冷热不均的市场中，国家在第三季8、9月份果断出台了规范房地产市场交易秩序、楼市去杠杆的规定。针对部分热点城市楼市持续高热，国庆节前以及国庆期间，北京、天津、合肥、郑州、杭州、武汉等多个城市陆续出台了房地产市场调控政策和购房风险提示。住建部也接连对一些涉嫌违法违规销售、恶意宣传炒作、严重扰乱房地产市场秩序等行为的房地产开发企业和中介机构曝光警示。目的都是为了抑制投资投机需求，遏制房价过快上涨，稳定房地产市场。面对房地产市场的日趋分化态势，政府应适当增加土地供应，稳定市场预期，对房地产调控必须坚持分类指导，因城施策。

10月7日，佛山市也重启“限购”政策，一方面强调保护自住需求，通过限购限贷等措施，重点打击投机需求，抑制投资需求；另一方面增加住房及用地供给，缓解供求矛盾，满足合理需求；同时还重拳整顿市场秩序，政府有关部门对物价、广告、开发、中介等加强了监管，保护消费者合法权益。

在房地产调控政策逐步收紧，步向更规范的市场管理。佛山市二手房交易市场依然保持活跃态势。特别“限购”政策的出台，政策仅对新建商

品房的销售进行“限购”，二手房交易市场将迎来新一轮的“旺季”。在前三季的交易数据中现显，我市二手房交易呈现价稳量升的态势。交易量在良好的宽松政策环境下不断的攀升，但交易均价保持平稳，基本没有多大的上升。在一二手联动中，一二手房均价差距逐步在拉大，二手房交易市场将逐步显现其活跃的态势。随佛山市新建商品房价格的逐步平稳，二手房交易市场将迎来一波报复性的补涨行情，交易量价将呈现相互促进相辅相成的活跃态势。

### 2、2016年第三季度禅桂中心区二手市场总体分析及后市研判

据佛山市住建部门公布的数据，8月份佛山二手住宅登记交易6190套，73.5万 $m^2$ ，大致与7月份的成交量相当，同比增加32.3%，这已是佛山连续两个月二手房突破6000套的大关。

在一手楼一路追涨的情况下，广州客也开始追捧佛山的二手楼。据悉，在千灯湖板块的二手房市场中，广州买家大约占了5成。而像祖庙这样的禅城核心区域的二手房市场中，目前广州客的比例高达两到三成，而2015年同期，祖庙的广州客基本维持一成以下。由于市场各方普遍看好佛山市场，佛山投资客的比例较以往有所增加。据了解，二手房投资客绝大部分为长线投资客，购房后长期持有并出租，超6成是广州客，多数青睐面积在50平方米至100平方米，例如：禅城城南板块的阳光嘉苑天御盈品以及祖庙路附近的旧楼等，均受到投资客追捧。

对于投资客来说，租金回报是其衡量投资价值的主要参考标准。禅城小户型单位的租金约30-35元/ $m^2$ 月之间，出租回报率高达4%以上；而在广州同样的小户型单位出租回报率仅仅在3%左右，较高的出租回报率，是吸引广州投资客积极入市的主要原因。虽然投资客确实有明显增长，但主力军仍然是刚需客和改善型买家。二手房市场的主体还是刚需客户，尤其对3房单位相当青睐。换房族也有明显的上升趋势。总体来说，楼市向好，加上房贷利率降至历史低位，买家入市意愿强烈，过往单纯依靠迫切性首次置业刚需支撑大市的格局有所改观，换房客增多。

统计显示,干灯湖板块的二手房价格不少已经由1月份的1.5万-1.6万元/m<sup>2</sup>,上涨至6月份的1.8万~2万元/m<sup>2</sup>,涨幅超过20%。受手价格快速走高带动,二手价格也快速上涨。如:保利花园的价格由1月份的1.4万~1.5万元/m<sup>2</sup>,涨至6月份的1.8万~2万元/m<sup>2</sup>;中海干灯湖花园也由1月份的1.5万元/m<sup>2</sup>,涨至6月份的1.8万元/m<sup>2</sup>以上。干灯湖板块优质二手盘售价已经逼平一手楼,这也令不少广州买家转向价格洼地禅城,造成了份禅城二手楼成交翻番的态势。禅城二手房成交活跃度较上年上升超过一倍。部分此前有价无市、价格较高的中高端物业,如天湖郦都、东海银湾、依云上城、时代云图、雅居乐花园、中海文华熙岸、天伦世嘉等,三季度交投畅旺。据了解,禅城的广州外溢客高达三成,较以往的两成左右有所增加。由于市场趋旺,业主心态较强硬,不肯议价,部分小幅反价,总体二手楼价稳步上升。禅城二手楼成交出现明显的增量,还有一个重要原因是,7月禅城项目均放缓新货供应。受广佛同城继续深化的辐射,禅城中心区项目价格普遍提升,开发商有意放缓推货步伐。禅城一手住宅成交价格大幅上升至接近1.3万元/m<sup>2</sup>,环比上升达21%。

广州客正以迅雷不及掩耳之势攻向佛山核心区的二手房市场。调查数据显示,佛山二手投资客的占比达到了12.7%,较以往不到8%出现明显上升,其中超6成都是广州客。但是总体上看刚需以及首改仍是二手市场主力群体。在地王效应以及广州客的追捧之下,禅桂地铁二手盘楼价大有追平一手楼之势。

### (1) 货币政策回归中性

2016年整体呈现投资增速回落、消费持平、出口负增长的态势,预测今年GDP增速会从去年的6.9%下滑至6.6%,估计三季度为6.6%,四季度6.5%,下半年走L型有难度。中国经济由高增长转为中速的原因在于城市化放缓,中国城镇化进程已到后期,农民工不再增长。过去5年农民工进城数量大幅下降,2015年外出农民工数量为16884万人,只比上年增加63万人,增速为0.4%。对于政策,我们认为,货币对经济的刺激效果正

在不断减弱，货币政策回归中性。财政政策更加积极，杠杆率快速增长倒逼金融监管政策趋向严厉，降低投资比重。提高消费比重，才是供给侧结构性改革的大方向，改革推进的力度需要加大。

### （2）房价涨幅将趋缓

对于房地产市场，2013年以来居民房地产投资加杠杆明显，新增居民购房贷款占住宅消费额的比重逐年上升，从2011年的不足20%，增至2015年的34%，今年上半年已经达到54%，反映居民投资加杠杆，但总体杠杆率不算高。对比美国次贷危机时房地产贷款余额占住宅总市值之比达到55%，目前在40%左右，而中国还是10%左右。考虑到居民房产杠杆率较低，房价不会大跌。

从历史数据看，房价涨幅与M2增速较为一致。今后房价涨幅将趋缓，原因也在于M2增速的回落。此外，房地产政策会收紧，房价最终还得取决于基本面，即人口因素和货币因素。

### （3）房产时代进入精挑细选时代

过去20年中国加入到全球分工体系，短时间内立起较为完备的产业链体系；快速城镇化带来房地产以及相关的产业的高速增长，居民收入大幅改善带来消费在数量上的扩张和结构上的升级。各行各业齐头并进，虽然受到经济周期和全球经济的少许扰动，但整体还是一个增量经济环境。从投资的角度来看，关键要发现增量需求，谁在这场跑马圈地的运动中拔得头筹，谁就是最好的投资标的。然而，经过几十年的快速增长，增量需求已得到很大程度的满足，各行各业齐头并进的增量经济正在慢慢离我们远去。在一个存量经济环境下，众多企业将围绕存量需求展开激烈争夺，比谁的产品更能贴合市场需求、比谁的管理更为精细、比谁的创新能力强等，这将是一个综合实力的比较。因此，在存量需求的经济环境下如何做好投资，我们需要在投资思路和方法上进行些调整。在存量经济环境下，我们在投资过程中可能面临前所未有的问题。首先，由于经济整体增速的回

落，边际变化较小不易被发觉我们要降低对来的业绩增速的预期，对房地产在发展过程中的细微变化应提高敏感度，微小的变化可能也蕴含着较大的投资机会与投资风险。

佛山：一座制造业之城的坚守，佛山以制造业为立市之本，体现为党委、政府在政策层面的引导和推动，体现为无数民营企业对制造业的坚守，也体现为全社会的价值认同；同时，这样的价值理念，直接体现在了佛山制造业投资数据、发展效果及城市品牌塑造中，体现在政府和企业推动创新驱动发展供给侧结构性改革及“走出去”“引进来”的产业战略布局中。产，城，人的均衡发展也是房地产平衡发展的基础。

#### （4）房地产上涨一个重要原因就是“资产荒”

货币宽松叠加居民“加杠杆”，楼市景气向上是必然的。但是，经济放缓，企业利润下滑，有效资产供给不足，“信贷宽、资产荒”格局明显，资金需要避难所。

当安全资产匮乏时，体制优势集中之处，也是资金最安全的地方。由于集中了全国20%的公共资源、就业机会和现代化成果，一线城市是体制优势最集中的地方，而房子则无疑是这种优势的最好载体。当一二线城市房价始调整，在人口产业方面“有故事、水位低”的周边城镇，成了洼地的代表。资金开始涌向这些城镇。这是一个良好的都市圈发展景象。

人口由一线城市向圈内其它域市转移、形类似于日本东京“市一都一圈”式的都市圈模式、分层住房供应模式，既集聚了人口，发挥了城市的规模效应，降低了公共服务边际成本，又解决了人口过分集中后的“城市病”，镇街的楼市将展现出生机和活力，从而跳出房地产市场存在的结构性矛盾的樊篱。

#### （5）一手房限购,未被政策提及的二手房市场并未像“非限购区域”的新房那样迎来新的“春天”

限购后的二手房市场仍旧表现保持平稳，因为同样受到限贷和异地社

保等政策限制，导致部分刚需购房者选择持观望态度。与此同时，有部分业主已经开始提高预期，甚至有业主开始暂停放盘盼涨价。有些不着急出售的业主会想等市场冷静下来再作打算，但是不能代表全部业主。限购政策的影响较多反映在一手市场，估计等客户消化政策带来的影响后，有望会刺激二手市场，让二手房成交较之前活跃。

其实在佛山的二手房市场，广州客也是主力军。8月份，有广州客支撑的禅城和南海两区表现明显好于高明、三水和顺德。8月禅城和南海两区的成交量环比7月都有增加11%左右；而顺德、高明、三水均有一成左右的回落从成交套数来看，顺德依然是全市的成交大户。8月份该区域二手楼成交2996套，占全市二手楼成交量近50%其交易量也即将追赶上该区的一手房交易量，8月顺德一手住宅交易量为3185套。在一线城市，如深圳、北京、上海等地，二手楼交易量一直超过新房交易量。可以说，存量房时代是一个地区楼市成熟、活跃的标志。目前，佛山二手房与一手房之间的占比大约44%，整个市场一手住宅的活跃度还是高于二手房，这说明佛山还在持续享受人口红利以及政策红利。

#### （四）、2016年第三季度佛山市区域商业租金调查情况分析

受国民经济下行压力、网上购物对实体店经营构成冲击的影响，禅城区商业用途房屋已出现较高空置率，全区整体租金呈下降趋势。最近禅城区政府发布了《佛山市禅城区房屋租赁市场指导租金标准》，普遍下调了全区商业租金指导价，其中张槎街道降幅最大，整体下降19%；其次为石湾街道，整体下降13%；祖庙街道整体下降8%，南庄镇整体下降2%。

全区租金水平排列前10的路段几乎全集中在祖庙街道，并且大部分同比降幅大于10%。

# 第三季度市场报告

名次	所属街道	路段	2015	2016	同比
1	祖庙街道	岭南新天地区域（祖庙路以东、人民路以南、福贤路以西、建新路以北区域中东瑞路、良缘路、天地路、福贤路、建新路）	300	250	-17%
2	祖庙街道	祖庙路（人民路~城门头路）	180	150	-17%
3	祖庙街道	祖庙路（建新路~卫国路）	140	120	-14%
4	祖庙街道	祖庙路（人民路以北）	130	100	-23%
5	祖庙街道	人民路（祖庙路~福贤路口）	100	80	-20%
6	祖庙街道	季华六路3号九鼎国际	80	80	0%
7	祖庙街道	普澜二路	100	80	-20%
8	祖庙街道	季华五路单号	100	80	-20%
9	石湾街道	季华五路（华远西路以东至华远东路以西）	100	80	-20%
10	祖庙街道	汾江中路（卫国路以北至亲仁路以南）	80	70	-13%

## ◆ 祖庙街道

### 1、临街商铺

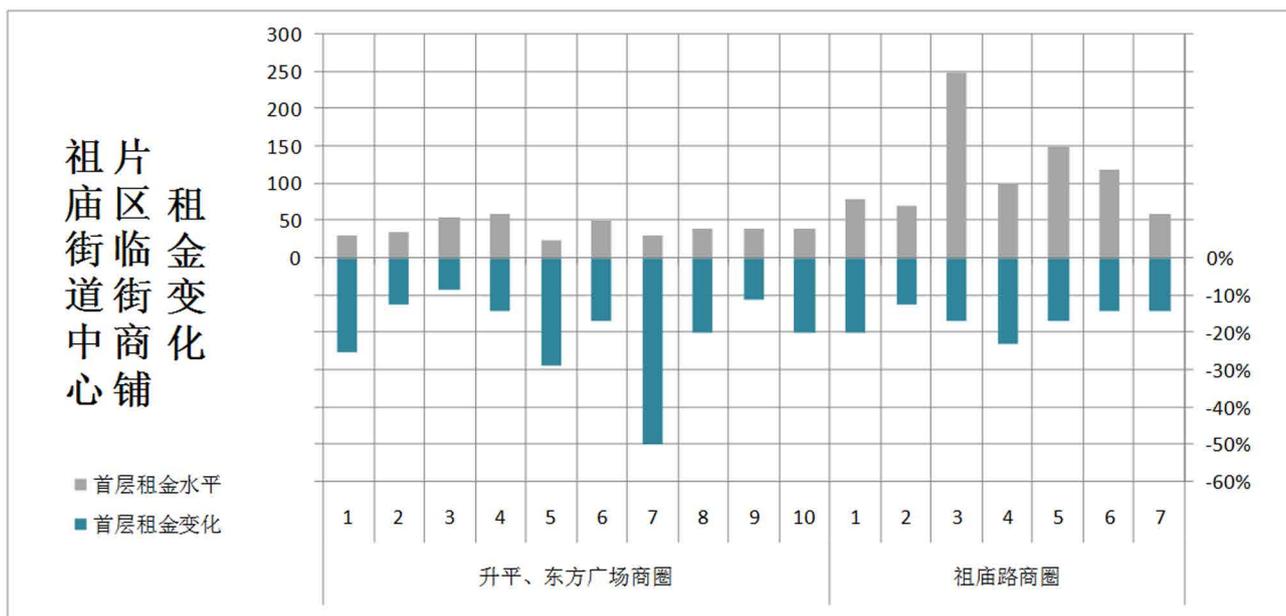
祖庙街道共划分成四个片区，分别是中心片区、东部片区、南部片区、北部片区。其中中心片区和南部片区首层临街商铺整体降幅较大，分别为10%和9%，二层整体降幅11%和21%。东部分片区和北部片区降幅较小，分别为3%和1%，二层租金则普遍无变化。各片区范围见下表：

区域			临街商铺	
			首层	二层
祖庙街道	中心片区	佛山大道以东、汾江河以南、卫国路（卫国西路）以北、市东路（普君北路）以西	整体降幅 10%	整体降幅 11%，最高为 50%
	东部片区	文沙路（市东路、岭南大道）以东、叠滘边界以南、季华六路以北、东至桂城边界	整体降幅 3%	无变化
	南部片区	佛山大道以东、卫国路（卫国西路）以南、岭南大道以西、季华路以北	整体降幅 9%	整体降幅 21%，降幅差异明显，最高为 33%， 为普澜一街
	北部片区	广佛路以东、边界以南、佛山水道以西、汾江河以北	整体降幅 1%	无变化

## 2.中心片区

中心片区为祖庙街道的核心商业圈，涵盖了东方广场商圈和祖庙路商圈两大老牌商业集中地，近年更新增了珀顿城、岭南站等商业体。但是，随着电商冲击和大众购物习惯的变化，实体商业发展受挫，老牌商业商圈也不例外。此次禅城区政府发布的租金指导价中，中心片区临街商铺首层租金整体降幅10%，且各道路间变化差异较大，其中富民路剧降50%，为全祖庙街道降幅最大的临街商铺。二层租金整体降幅11%，下降最厉害的路段仍为富民路。

富民路曾被称为“电器一条街”，云集国内电器品牌，格力、美的等知名品牌都曾在这里设立专卖店，是很多的“老佛山”买家电的首选地点。在升平商场的带动下，曾经人气非常旺。但是，随着国美、苏宁等电器超市进驻佛山，送货上门、包安装等附赠服务，使富民路电器街大受打击，加上电商风行、升平商圈衰落、三旧改造封路施工等因素影响，同时禅城区商业中心不断南移，富民路商铺生意难以维计，租金便也随之下降。



注：图中1、2、3等数字对应后表中相应编号的路段

# 第三季度市场报告



昔日的富民路

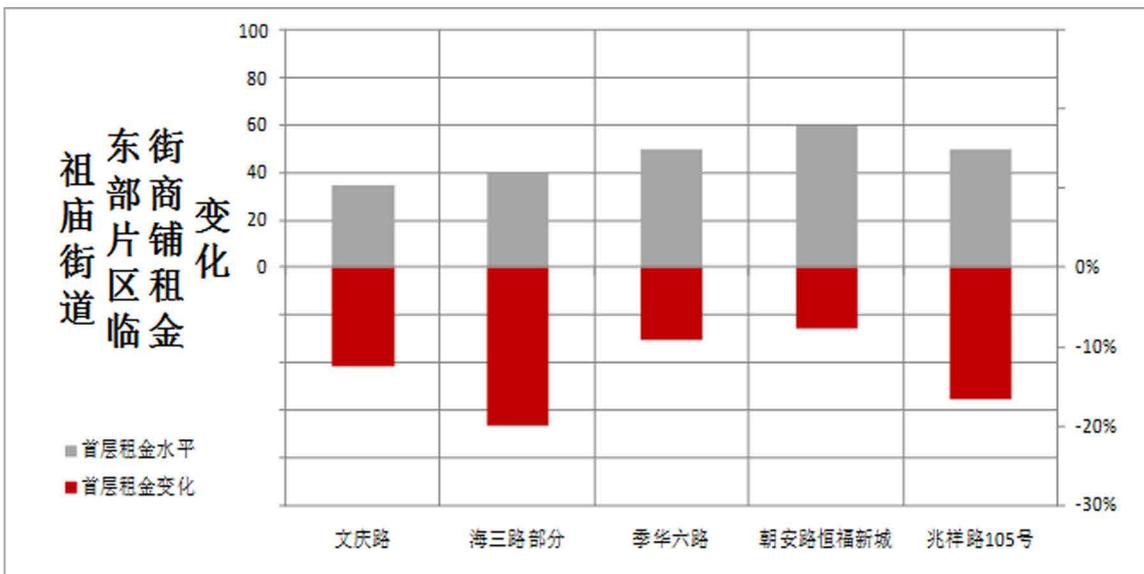


今日的富民路

所属商圈	路段	首层租金水平	首层租金变化
升平、东方 广场商圈	1 白燕一、二、三街、南堤路、濠泉五巷	30	-25%
	2 白燕四街	35	-13%
	3 汾江中路（亲仁路以北至汾江河以南）、濠泉路	55	-8%
	4 亲仁路（北侧南桥）（双号）、人民路（汾江中路~祖庙路）	60	-14%
	5 近思里	25	-29%
	6 南基街	50	-17%
	7 富民路	30	-50%
	8 松风路、升平路	40	-20%
	9 文龙街	40	-11%
	10 庆宁路	40	-20%
祖庙路商圈	1 人民路（祖庙路~福贤路口）	80	-20%
	2 汾江中路（卫国路以北至亲仁路以南）	70	-13%
	3 岭南新天地区域（祖庙路以东、人民路以南、福贤路以西、建新路以北区域中亲瑞路、良缘路、天地路、福贤路、建新路）	250	-17%
	4 祖庙路（人民路以北）	100	-23%
	5 祖庙路（人民路~城门头路）	150	-17%
	6 祖庙路（建新路~卫国路）	120	-14%
	7 卫国路、建新路	60	-14%

注：图中1、2、3等数字对应前表中相应编号的路段

## 3.东部片区



东部片区主要商业路段以季华六路、岭南大道延线、海三路延线为主，以季华六路新商圈的几大商业体组成，是禅城区商业中心南移的代表性商业片区。也许是因为经营时间不长，多数商业体均在培育期，此次指导租金变化幅度并不大。此次禅城区政府发布的租金指导价中，东部片区临街商铺首层租金整体降幅3%，最大降幅为相对成熟的海三路首层街铺

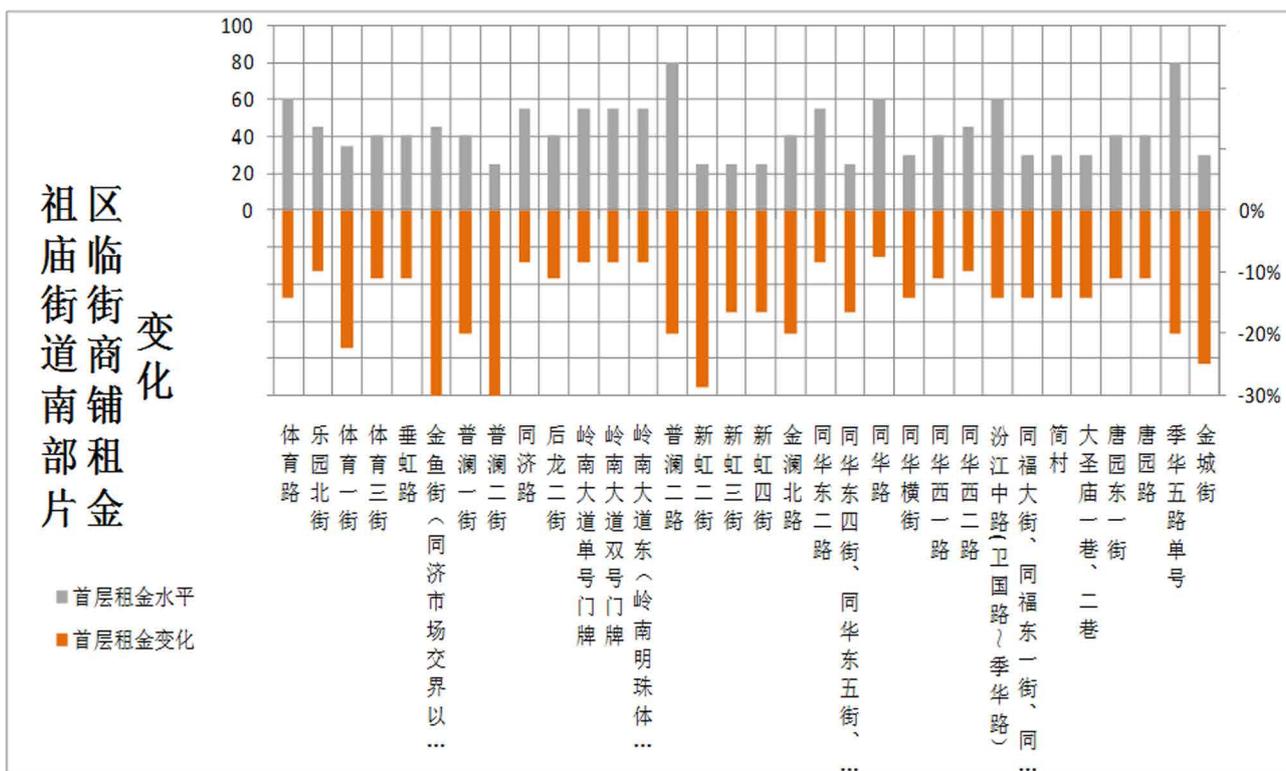
# 第三季度市场报告

——下降20%，二层租金无变化。

海三路现为“卫浴一条街”，国内有名的卫浴、门窗品牌产品均有售，在佛山市知名度较高。同时毗邻南海区桂城街道，面向佛山市房地产价格最高的干灯湖版块，可谓地理位置优越。但是，近来来房地产价格的一波三折，对装修市场冲击极大，海三路商铺受此影响出现阶段性租金价下降。

## 3.南部片区

南部片区核心商业圈为季华五路商务圈，既是各大商业体集中地，也是各大金融、保险、证券机构的商务集中区。此次禅城区政府发布的租金指导价中，南部片区临街商铺首层租金整体降幅9%，其中降幅最大的是普澜二路，下降38%。同时，南部片区也是祖庙街道四个片区中临街商铺租金变化最多的一区，自同济片区、唐园片区等老城区到岭南大道等新商业片区均有约10%的下降幅度。



## 4.北部片区

广佛路以东、边界以南、佛山水道以西、汾江河以北

北部片区主要分布火车站、汽车站等主要交通枢纽，也因此是各类批发市场的集中地。但是，由于片区工厂遍布、生活环境较差，常住人口数量并不多，普通的临街商铺租金水平一直不高。此次禅城区政府发布的租金指导价中，北部片区临街商铺首层租金几乎全部都没有变化，唯一的变化是佛山大道北东海国际段街铺下降13%，二层租金基本无变化。

## ◆ 石湾街道

### 1、临街商铺

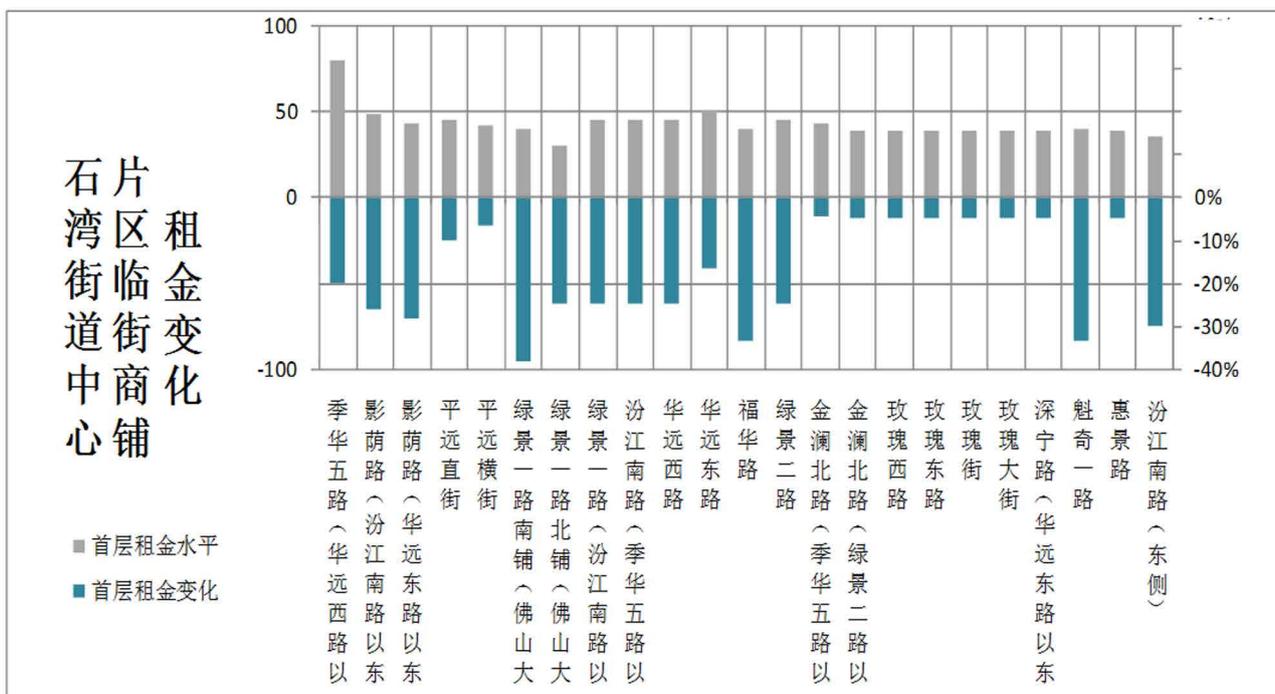
石湾街道共划分成四个片区，分别是中心片区、东部片区、南部片区和西部片区。其中中心片区和西部片区首层临街商铺整体降幅较大，分别为14%和27%；东部片区微降，南部片区无变化。二层租金则普遍无变化。石湾街道东部和西部的租金水平差异进一步拉大，片区分化明显。各片区范围见下表：

区域			临街商铺	
			首层	二层
石 湾 街 道	中心片区	佛山大道以东、季华五路、六路以南、文华中路以西、魁奇路以北	整体降幅 14%	无变化
	东部片区	文华中路以东、季华六路以南、南海大道以西、魁奇二路以北	整体降幅 3%	无变化
	南部片区	佛佛山大道以西、季华三路以南、凤凰路以东、东平水道以北	无变化	无变化
	西部片区	佛山大道以东、魁奇一路以南、南海大道以西、东平水道以北	整体降幅 27%	无变化

# 第三季度市场报告

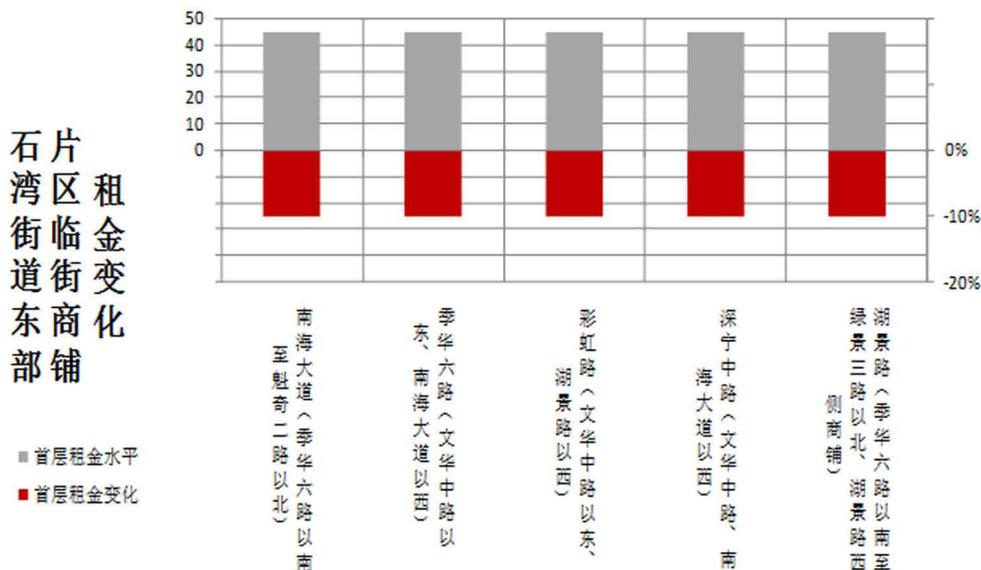
## 2.中心片区

中心片区范围为佛山大道以东、季华五路、六路以南、文华中路以西、魁奇路以北。部分复盖了季华路商务圈和季华路延线商业体。但此次调整的重点区域并没有在这些大型商业体聚集区，而是集中在华远东路、绿景路、魁奇路等生活性交通道路上。中心片区临街商铺首层租金整体降幅14%，其中以绿景一路南商铺调整幅度最大，下降38%。绿景一路两旁楼盘小区林立，但多集中在绿景一路北侧，南侧除惠景城、倚翠园外，大部分均为自建民居，相对来说商业气氛较北侧稍差。



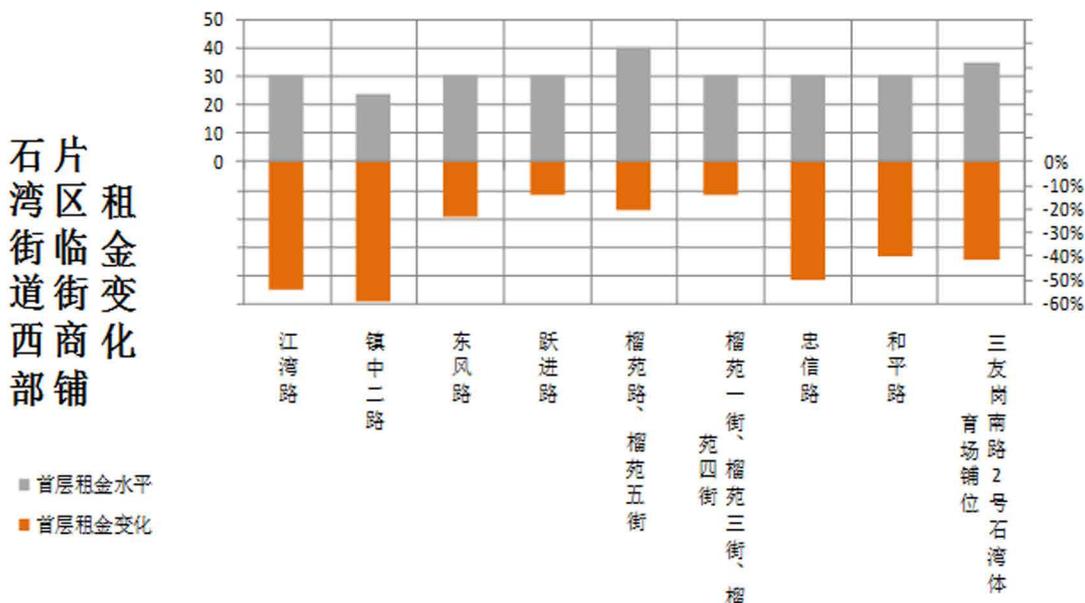
## 3.东部片区

东部片区范围为文华中路以东、季华六路以南、南海大道以西、魁奇二路以北。主要为高端住宅密集的亚艺版块，住宅价格较高，但临街商铺租金水平却并不高。东部片区租金价格此次仅只作小幅微调，整体降幅3%，其中南海大道、季华六路、湖景路、彩虹路均下降10%，二层租金无变化。



## 4.西部片区

西部片区范围为佛山大道以东、魁奇一路以南、南海大道以西、东平水道以北。这个片区以岭南大道为界，东西差异较大。岭南大道以西，多以自建民居为主，岭南大道以东，以小区住宅为主。而此次西部片区调整幅度也是全街道最大的，整体降幅达27%，镇中二路更是剧降59%、江湾路下降54%、忠信路下降50%。这三条降幅惊人的道路均集中在岭南大道以西板块，并围绕装修材料、卫浴用品集散地雾岗路分布，以往多以相对零散的卫浴、装修材料零售商铺为主，房地产价格大幅波动对装饰装修材料市场的打击可见一斑。



# 第三季度市场报告

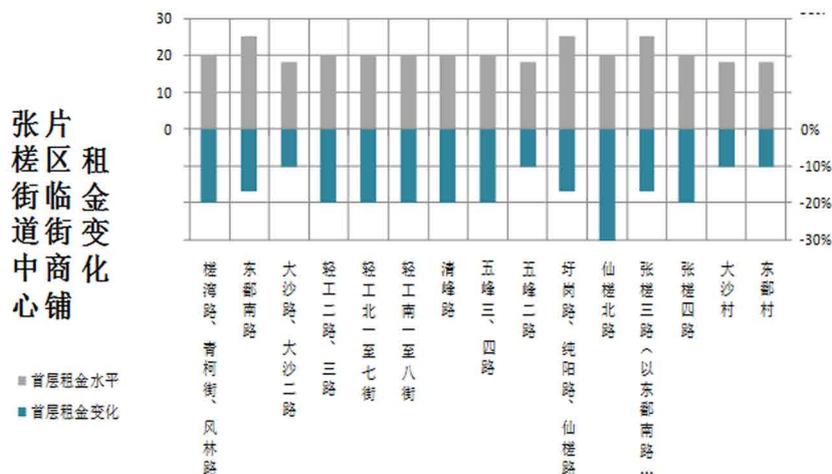
## ◆ 张槎街道

张槎街道共划分成三个片区，分别是中心片区、次中心片区和西部片区。其发展重心偏于工业化，商业氛围较祖庙街道和石湾街道有较大差距，同时也是此次调整中租金下降幅度最大的片区。其中，中心片区和次中心片区首层商铺租金降幅分别为18%和14%，二层以上整体降幅分别为9%和4%；西部片区首层临街商铺则下降28%，二层以上整体降幅23%和21%。各片区范围见下表：

区域			临街商铺	
			首层	二层
张槎街	中心片区	佛山大道以西、五峰路以北、槎湾路以东、张槎路以南	整体降幅 18%	整体降幅 9%
	次中心区	汾江河以南、佛山大道以西、季华路以北、古新路、莲江路、槎湾路、玉带路以东（不包括中心片区）	整体降幅 14%	整体升幅 4%

### 1.中心片区

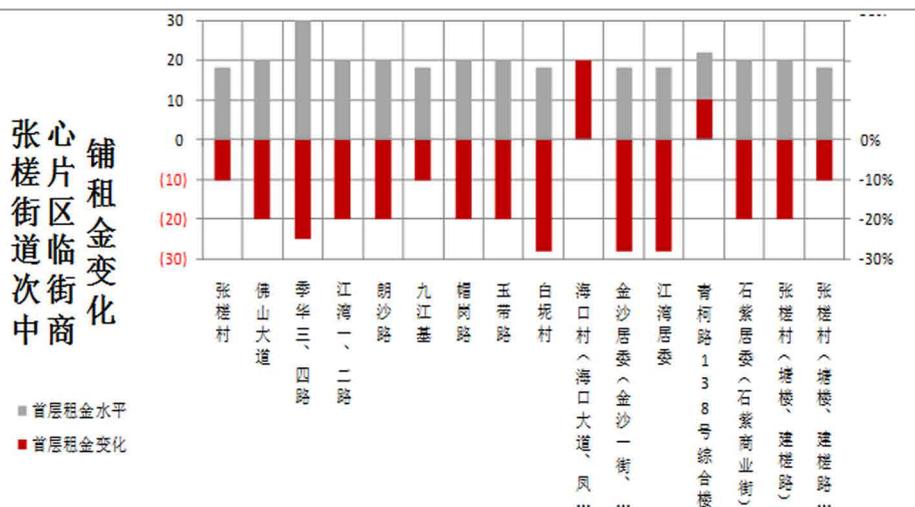
中心片区范围为佛山大道以西、五峰路以北、槎湾路以东、张槎路以南。张槎街道虽然近年来得到长足发展，但其发展重点还是以工业为主。因此，中心片区新增不少住宅小区，但仍存在部分工业厂房，商业氛围仍有很大的上升空间。中心片区临街商铺首层租金整体降幅18%，其中仙槎北路下降38%，轻工路和张槎三、四路均有约20%的降幅；二层租金整体下降9%，仙槎北路二层急降45%。



# 第三季度市场报告

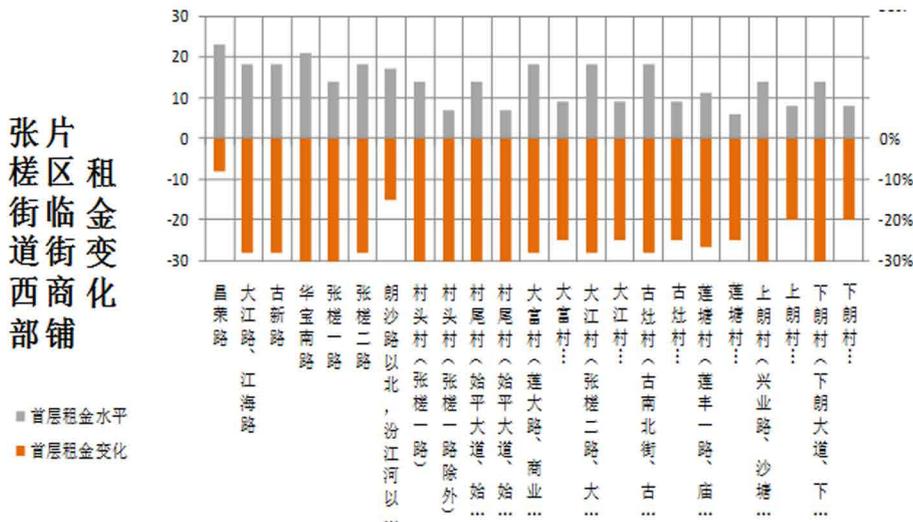
## 2.次中心区

次中心片区范围为汾江河以南、佛山大道以西、季华路以北、古新路、莲江路、槎湾路、玉带路以东（不包括中心片区）。该片区工业带较中心区明显增大，商业氛围仍需培育。该片区临街商铺首层租金整体降幅14%，其中白泥村、金沙居委、江湾居委部分街铺下降28%，海口村（海口大道、凤凰路除外）和青柯路138号综合楼租金上升3元/平方米，升幅达20%和10%；二层租金轻微上升4%。



## 3.西部片区

西部片区范围为古新路、莲江路、槎湾路、玉带路以西。该片区工业为禅城区主要工业片区，自建民居与工业厂房间杂，是全禅城区商业洼地。该片区临街商铺首层租金整体降幅24%，；二层租金整体下降23%，华宝南路二层急降30%。



# 第三季度市场报告

## ◆ 南庄镇

南庄镇共划分成四个片区，分别是东部片区、南部片区、西部片区、北部片区。其中仅西部分片区整体下降3%，其余片区租金均无变化。其中，西部片区中的万科城首层商铺租金下降17%，帝景蓝湾二期、三期、四期首层商铺租金下降11%。

区域		临街商铺		
		首层	二层	
南 庄 镇	东部片区	一环西路以东、季华西路以南、东平水道以西、吉利水道以北	整体无变化	整体无变化
	南部片区	顺德水道东北方向、吉利大道以南、东至南庄边界；一环西路以东、吉利水道以南、西至南庄边界、吉利大道以北	整体无变化	整体无变化
	西部片区	顺德水道以东、季华西路以南、一环西路以西、吉利大道以北	整体降幅 3%	整体无变化
	北部片区	顺德水道以东、东平水道西南方向、一环西路以北	整体无变化	整体无变化

## (五)、佛山楼市调控新政对后市的影响

### · 限购政策重启 房地产市场重回理性

今年的国庆黄金周，最热门的话题无疑是之前陆续被不少城市取消的房地产限购政策重出江湖。10月1日至8日，已有21个城市重启限购，佛山也是其中之一。佛山市政府正式文件显示，自10月8日起，佛山共11镇街（禅城全区、南海桂城、大沥、里水、乐从、北滘、陈村以及大良）执行限购限贷政策，首套房首付提高至3成，二套房首付提高至4成。

### · 成交短期缩量明显，长期趋于稳定

全国各地楼市调控后，一线城市的力度保持严紧，甚至在原有的限购细则或信贷政策上进一步加紧，对楼价有一定抑制。政策出台后，长期来看对佛山同类型的二线城市还是有一定利好，因为仍有部分一线城市的购

房需求会转移到临近的二、三或四线城市。但短期市场变化明显，不少热销项目的售楼部一下子从喧嚣变得冷清，不论是上门的看楼客数量，还是成交网签数据，都大幅缩水。据统计，为了抢在限购前完成签约，国庆期间佛山新房网签合计6809套，仅最后两日（10月6-7日）合计网签3790套。但是政策出台后，单天网签量约为800-1000套，和之前相比，减少三分一到一半。由此可见，限购后短期内成交量下滑明显是无可避免的。同时，由于限购带来的观望情绪将会持续相当长一段时间，为此客户的来访方量亦明显下降。

此外，东莞、佛山限购政策要求购买二套房的外地客户提供一年社保，部分已认购未签约的外地客也会受到影响，造成部分不能满足购房条件的客户掂定或退定。

对于佛山的区域化和差别化楼市调控，有效抑制热门区域的过热以及投资炒房的现象，均衡各区域市场情况。调控新政后，对二手房的影响不大，有部分的购买力将会转移的二手房，激活二手市场，楼价处于稳中带升的态势。

近一年的数据显示，佛山房地产住宅市场去库存的表现良好，总体价格稳中有升。在外来需求、土地市场等因素影响，局部广佛交界（桂城千灯湖片区、顺德陈村和北滘、）热门地区的价格存在上涨较快的现象。虽然，土地市场对商服用地已经严格控制，但商业方面去化的表现却不理想，商业公寓仍有难以消化，总体商业库存压力依然巨大。总的来看，楼市调控后对各区市场将有半年至一年的调整期。

### · 房价短期承压，中长期仍将稳中有升

就房价的变化，业内普遍认为短期内价格不会再冲高，但也不会有大的调整，可能少数楼盘年底搞促销会有一定幅度的优惠，但是不排除明年年中或明年下半年可能进入新一轮调整期的可能。因为和前两轮市场调整相比，当时的经济环境都面临货币流动性收紧的趋势：2010年货币政策开始收紧（连续提高利率和存款准备金率）；2013年年中起货币面开始

收紧，短期利率飙升，后虽有所回落但已明显高于前期；而当前经济虽企稳，但货币政策仍旧未出现收紧趋势，没有前两轮市场快速调整的紧缩货币环境支持。

从房地产短周期走势看，2015年2季度以来，整体市场进入上升通道，2016上半年增速提升，但随着4季度各地调控力度加码，预计以深圳为代表的少数调控力度较大城市，将率先在今年四季度进入盘整期，其他政策温和的城市，亦将在明年上半年陆续进入盘整期。明年上半年到下半年，市场将出现一轮短期调整。

从开发商资金链来看，今年佛山大部分的项目销售情况较好，大部分的房企资金链运作相对宽松，短期半年至一年内不会因去货速度减慢而降价。企业看好后市，从中长期来看楼价依然保持稳中带升的走势。具体来说，广佛交界的热门项目的价格在近一年走强后，价格高位压力增强。据了解，超过7成客户来自非佛山户籍，大部分为来自广州，在市场对比之下，广佛两地交界的佛山项目价格逐渐与广州项目靠拢，价格差逐渐缩小。另外，广州实施新的积分入户政策，客户选择在广州购房的意向将会有所增强。

总而言之，对于这次的房地产调控政策，短期看，一方面，坚信未来市场仍有机会。短期内，货币政策仍未明显收紧，市场调整还需一个过程，中长期看，本轮市场城市间差异化表现，更加坚定了一二线城市机会长期存在的信心。另一方面，对市场短期调整趋势不能掉以轻心，本次调控是中央部署、住建部督办的集中事件，反映中央稳定楼市的决心，货币政策虽当前未明显收紧，但接下来整体货币环境可能转向中性偏紧，为此，对于开发公司来说，合理地安排项目的开发进度和销售计划，保持资金链流畅至关重要。同时在拿地方面，谨慎仍为上策。

本轮恢复限购，可能也是一轮对市场的重新洗牌，让市场回归理性，同时激活二手市场、商业市场的需求。就佛山而言，本轮限购并非一刀切的方式，二是对局部出现过热苗头的区域进行限购，对市场进行整顿调整，减少部分市民恐慌性的购买，短期内将带来一定的波动调整。

## 2016年全省房协负责人联席会议在客天下隆重召开

2016全省房协负责人联席会议于9月20日在梅州市中国客天下国际大酒店隆重举行，来自广州、佛山、深圳等广东省各市（区、县）房协50多位负责人一同参加，佛山市房地产业协会副秘书长周倩出席本次会议。



本次会议由省房协秘书长王韶主持，以“改革-转型-创新”为主题，分享和交流各地区协会工作经验；探索运用平台战略和互联网思维创新办会思路；如何加强省市房协联动和合作，做大做强广东省房协事业，以及省房协换届思路。

佛山市房协副秘书长周倩会上提出，目前在市内都存在着各区域普遍存在一业多会的现象，而在众多协会的竞争下，如何能够在行业内突围而出。行业协会要做强，必先自强，能做到自强，人的能力必须提升。她认为，协会的运作需要革新，做好内部人员的管理首当其冲，提高员工薪酬，吸引好素质人才，提高协会的服务质量；设立绩效考核，提高工作积极性。

19日，全省各市（区、县）房协负责人一行抵达客天下，在省房协王韶秘书长的带领下，对中国客天下进行实地参观考察，重点对客天下新型城镇化建设成果及建设规划进行了深入的了解。

考察期间，全省房协负责人对客天下高瞻远瞩的规划构想、国家新型城镇化建设成就给予高度的赞誉。省房协副会长、广东鸿艺集团蔡鸿文董事长分享客天下建设历程。各房协负责人纷纷赞叹客天下的大美，表示客天下有欧式建

筑、现代中式建筑、客家建筑等建筑形态，又融合婚庆文化、养生文化、客家文化等，以产业多样化的共荣发展，构建了全国闻名的文化旅游产业园，是一个非常值得借鉴学习的案例。



各地房协、省房协将以此次会议为起点，再度扬帆起航，以新思维新思路开展房协工作，在各地房地产市场中起到更为重要的作用，促进广东省房地产市场持续健康稳定发展。

## 市房协组织召开房地产中介行业座谈会聆听行业声音

9月1日下午，佛山市房地产业协会针对二手网签操作系统及房地产经纪行业管理等问题，组织召开佛山市房地产经纪行业座谈会，邀请佛山规模较大的6家二手房地产经纪机构参会，市住建局、房地产交易中心领导列席了会议。会后，我协会根据房地产经纪机构对二手网签系统的反映，结合我市房地产经纪行业现状，形成书面建议提交市住建局。



### 阳江市房协莅临佛山，两协会交流发展之道



2016年07月04日，阳江市房地产协会新一任会长——谭俭荣，带队秘书处莅临佛山，在佛山市房协会议室初次会面，并进行一系列协会工作的交流与学习。此次会面相互探讨了双方协会的建立情况、与政府和会员单位的服务内容、区域行业的现状与发展方向等信息进行交流。其中，阳江与佛山在整体房地产市场的运营模式与佛山还是有一定区别的，各地方房地产相关行业的协会组织上也是各有特点。

在交流过程中，双方协会均表示对市场上商业地产去库存方面是一大重要挑战和考验，重点围绕如何获得政策支持、如何做好商业去库存工作等话题开展讨论，我会将根据上周召开“佛山商业地产去库存系列工作座谈会”的行业呼声，首先从可增加居住功能的商业物业入手，争取与住宅享受同等待遇，同步争取延长商业用地的开发期限。接下来会继续采取一系列行动，保持我市房地产稳健、可持续发展。

## 市房协领队赴深圳市房地产经纪行业协会考察交流



7月14日上午，佛山市住房和城乡建设管理局房产管理科、佛山市房地产交易中心和佛山市房地产业协会一行7人赴深圳市房地产经纪行业协会交流学习，与深圳市房地产经纪行业协会秘书长陈松华、会员部工作人员王涛、李正权，围绕房地产经纪行业先进的管理模式进行交流座谈。

## 市房协召开第三季度房地产价格评估专委会会议

8月9日下午，第三季度房地产价格评估专委会会议在市房协会议室召开，会上研究解读了新《资产评估法》，并意向建立市房协房地产评估行业讲师团队，为行业提供有效课程培训、或为外界提供行业咨询。



## 2016年度佛山市物业管理示范项目授牌仪式

根据《关于开展2016年度佛山市物业管理示范项目评审活动的通知（佛房协字〔2016〕1号）》的文件精神，在市住房和城乡建设管理局的指导下，各区国土城建和水务局和辖区居委代表的支持下，我协会于已完成“2016年佛山市物业管理示范项目”评审工作。



序号	项目名称	管理企业
1	铂顿城	佛山市世纪东方物业经营管理有限公司
2	惠泽园	佛山兴兆物业管理有限公司
3	盛南新都B区	佛山市泰联物业管理有限公司
4	绿地中心	上海绿地物业服务服务有限公司广东区域佛山分公司
5	佛山新城中欧中心	佛山市新城物业发展有限公司
6	中海锦城国际花园一期	中海物业管理有限公司佛山分公司
7	江滨花园—滨城	佛山市南海区豪信物业管理有限公司
8	佛山市图书馆	广州广电物业管理有限公司

### 配合市政协开展视察“住宅小区物业管理问题”工作



根据市政协2016年度委员视察安排，8月18日上午，受市住建局指导，我协会配合市政协副主席柳玉斌率部分政协委员一行50多人考察团，实地视察禅城区九鼎国际、南海区万科金御华府等住宅小区物业管理情况。

委员们认真察看小区物业管理情况，专注地听取了相关负责人对我市住宅小区物业管理情况介绍，并与相关职能部门交流互动。高元兴、李树珍、朱延通、张和平、黄文柱等委员踊跃发言，为我市住宅小区物业管理建智慧之言献有效之策。

最后，柳玉斌副主席讲话，首先充分肯定了市区两级住建管理局工作，并就如何进一步加强物业管理工作提出了要求。柳玉斌指出，政府应高度重视物业管理工作，加强对物业管理条例的宣传，相关职能部门要明确各自的职责，加强对物业管理执法检查，认真做好住宅小区物业管理工作，为居民创造良好的安居环境。

市政协城建资源环境委员会主任刘坚明参加视察并主持座谈会。

## 佛山市房地产业协会物业管理专业委员会 2016年第三季度扩大会议顺利召开



2016年9月8日下午14:30，佛山市房协物业管理专委会于阳江保利海陵岛销售中心会议室召开了“佛山市房地产业协会物业管理专业委员会2016年第三季度扩大会议”。



## 协会资讯

出席本次会议的委员有：周媛、何筛红、陈万成、王京、朱瑞源、喻勇、高展翔、姜才兴、周卫国、范成彬、曾志昌、林美玉、李刚强、叶伟新、李文勇，刘梦五；因本次为专委会扩大会议，协会还特别邀请保利物业王东北总经理、新城物业赖志梁总经理、周春华总监、能兴物业李恩副总经理、中海物业吕美林助理总经理出席本次会议。另刘卫东、冯万盛、李菁华因事请假未能出席。

本次会议主要研究讨论《佛山市前期物业管理招标投标管理规定》、《佛山市业主大会物业管理招标投标管理规定》、《讨论招标投标过程的程序指引和示范文本》、《佛山市住宅物业管理条例》（二次征求意见稿）、《佛山市违法建设查处办法》（征求意见稿）、佛山市物业管理示范项目考评规则的新设定、佛山市物业管理专家库重新入库的相关工作准备等文件。与会人员结合物业管理工作具体情况、以及文件的可操作性等进行讨论，并提出了各自看法。

感谢保利（佛山）物业管理有限公司、佛山市佳宇物业管理有限公司对本次会议的大力支持！

## 2016年佛山市绿色建筑论坛顺利召开



2016年10月26日下午，由佛山市住房和城乡建设管理局和佛山市科技技术协会指导，市土木建筑学会主办，市建筑节能协会、市房地产业协会、建筑业协会和佛山科学技术学院研究生学院共同协办的2016年佛山市绿色建筑论坛——“多元发展与生态建造”在佛山新城中欧中心成功举办。本次论坛得到了市、区相关职能部门的高度重视，市局书记林国荣、总工程师余凤英、市科协副主席葛振海、市环保局副局长余永锵等领导亲自率领业务科室负责人参加了本次论坛，市内各建筑勘察设计、施工管理、监理、建材生产等相关企业和高等院校共350多名代表参加了本次论坛，省市12家主流媒体应邀参会。

林国荣书记在致辞中提出我市要“创新绿色建筑发展路径，引领佛山生态文明建设”，明确“创新发展思路，积极铺开推装促绿”工作思路，在十三五期间要逐步实现“三个转变”：即从单体绿色建筑向规模化绿色建筑转变，从低星级绿色建筑向高星级绿色建筑发展转变，从规模化绿色建筑向区域绿色生态城区转变。

六位在绿色建筑领域有较高学术造诣或实践经验的专家，分别在在岭南地区建筑节能理论研究和解决方案、装配式建筑技术、施工节能减排方法等多个方面进行了精彩的专题演讲。本次论坛的内容广泛深入、针对性强，参会人员分享了实用性很好的绿色建筑前沿技术和管理经验，为我市下一步扎实推进绿色建筑工作起到了很好宣传和科普成效。

## 建筑工业化在我市加大力度推广应用

2016年08月29日，在市住建局东五楼会议室，由佛山市房地产业协会与佛山市建筑业协会联合召开了关于建筑工业化在我市推广应用的座谈会。本次会议有市住建局、房地产开发企业、施工总承包企业、混凝土生产企业等主要负责人出席，就发展新型建造方式，提升城市建筑水平和推广建筑绿色生态理念等方面进行探讨。



同时，各相关行业的企业代表提出，目前在落地政策、项目规划报建和验收、市场接受程度、建材技术、建筑设计、施工技术、施工成本、相关产业链的形成等问题上，建筑工业化何时成为主流，仍需要一定时间的考验。

在发展的角度上看，建筑标准化、专业化、现代化、工业化、绿色化，提高生产技术、能力和效益，形成创新型的建筑产业链等，都是整体相关行业发展的趋势。

### 佛山市国税与市房协联合召开 房地产行业营改增工作座谈会



9月21日上午，佛山市国税与市房协联合召开关于房地产行业营改增工作座谈会。佛山市国税在营改增系列工作中，对房地产行业及企业非常重视。为更好地推进和完善佛山市营改增工作，佛山市国税局各级领导和相关工作人员出席了本次会议。佛山市房地产业协会邀请了佛山五区部分房地产企业的税务人员。

佛山市自今年5月1日起全面执行征收增值税已4个多月。目前仍然处于过渡期，在各项政策细则和执行落地的过程上依然有较多不完善。从房地产企业普遍反馈得知，包括申报流程的繁琐和耗时长、业务税票开具的前后如何衔接、税票系统的使用不方便、退付税细则不明确等日常业务中面临的实际执行

## 行业资讯

问题。

本次座谈会，各税务人员有机会直面市国税反馈疑难，能马上解决的马上解决，暂时未能答复的，将会后进一步落实和沟通，切实做好营改增相关工作，帮助房地产行业等相关企业过渡。



### 广东省物业管理项目经理执业技能培训（佛山）班成功举办



广东省物业管理项目经理执业技能培训（佛山）班于2016年9月23日在佛山创意园圆满结业！为期一个月培训周期，8天的脱产培训课程圆满结束。佛山市顺德区物业管理行业协会执行会长范成彬先生，中海物业佛山分公司助理总经理李峰先生，深圳房地产和物业管理进修学院客座教授李钊老师担任本次结业的评委。同时佛山市房地产业协会副秘书长周倩女士亲临结业现场并为获奖团队颁发奖状。周副秘书长在结业致辞中说到：看着学员们这22天的变化，感觉到了学员们的成长，感受到了学员们组成的团队力量。相信佛山物业有大家这种团队精神能越做越好。同时希望学员们在以后的职业生涯中能不断的继续学习，继续进步。努力建立一支懂经营、精业务、重服务的佛山本土职业经理人队伍，提升佛山物业行业水平！

# 行业资讯



佛山市顺德区物业管理行业协会执行会长范成彬先生，中海物业佛山分公司助理总经理李峰先生，深圳房地产和物业管理进修学院客座教授李钊老师担任本次结业的评委。



周倩副秘书长致辞。在大家热烈的掌声中，本次结业圆满结束，祝贺各位学员顺利结业！

## 物业服务收费管理座谈会



为反映我市物业服务企业收费情况、配合禅城区发展规划和统计局开展物业服务费调研工作，9月13日，我协会组织兴兆物业朱瑞源、绿茵物业林美玉、世纪东方物业高展翔三位管理专家前往出席座谈会。协会副秘书长助理陈志宏对现时政府指导价较低、人力成本猛涨、收缴率低几方面阐述了物业服务企业的难处。专家们针对物业服务收费改革、建立事中事后监管制度提出意见及建议，同时针对当下互联网技术搭建的“物管平台”发表了各自的见解。禅城区发展规划和统计局林华新科长肯定了此次座谈会的意义，并表示将充分考虑专家提出的意见及建议，进一步开展规范物业服务收费相关工作。

## 一、房地产

### 1. 中央政治局会议明确五大任务，去库存仍为重点任务

7月26日，中共中央政治局召开会议，会议分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。会议称，要全面落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务，要采取正确方略和有效办法推进五大重点任务，去产能和去杠杆的关键是深化国有企业和金融部门的基础性改革，去库存和补短板的指向要同有序引导城镇化进程和农民工市民化有机结合起来，降成本的重点是增加劳动力市场灵活性、抑制资产泡沫和降低宏观税负。（来源：新华网 2016-07-27）

### 2. 上半年全国房地产开发投资同比增6.1%

2016年1-6月份，全国房地产开发投资46631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%），增速比1-5月份回落0.9个百分点。其中，住宅投资31149亿元，增长5.6%，增速回落1.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.8%。

1-6月份，房地产开发企业到位资金68135亿元，同比增长15.6%，增速比1-5月份回落1.2个百分点。其中，国内贷款10939亿元，增长1.0%；利用外资66亿元，下降63.2%；自筹资金23816亿元，下降0.1%；其他资金33314亿元，增长38.3%。在其他资金中，定金及预收款18934亿元，增长34.1%；个人按揭贷款11245亿元，增长57.0%。（来源：搜狐财经 2016-07-16）

### 3. 佛山上半年“去库存”超额完成任务，但主要“去”了住宅

中共佛山市委十一届八次全会召开，会议发布上半年佛山去库存情况。数据显示，佛山市商品房成交面积1048.20万平方米，同比增长32.95%；成交金额937.76亿元，同比增长41.83%；均价8946.42元/平方米，同比增长6.68%。商品房库存量比2015年底减少221.59万平方米，超额完成去化任务指标。

上半年热点区域住宅成交火热，部分区域出现供不应求态势；中心区商业公寓在住宅价格走高的同时，价格企稳，成交同比翻倍，但新增供应量仍旧大于成交量；而写字楼和商铺等业态仍旧库存压力较大，对于差异化的去库存政策细则落地“呼声”依旧。（来源：南方都市报 2016-07-28）

#### 4. 不动产登记收费政策明确，八类情形免收费

财政部、国家发展改革委近日联合下发《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（以下简称通知），对不动产登记收费有关政策问题进行了明确。

规定以下八种情形将免收不动产登记费：

对单独申请宅基地使用权登记的；申请宅基地使用权及地上房屋所有权登记的；因将夫妻共有不动产的权利人变更为夫妻一方或双方而申请变更登记的；因不动产权属证书丢失、损坏等原因申请补发、换发证书的4种情形只收取不动产权属证书工本费。对经济适用房等保障性住房所有权及其占用的建设用地使用权申请登记的；因不动产权利人姓名或名称变更而申请变更登记的；同一权利人因分割、合并不动产而申请变更登记的；申请不动产更正登记、异议登记的；国家法律、法规规定予以减半征收的其他情形等减半收取不动产登记费。（来源：人民网 2016-07-28）

#### 5. 恒大1418亿紧逼万科，创下历史最好半年业绩

7月4日，恒大发布了6月份销售简报，当月实现合约销售额313.4亿元，创下单月销售历史最高记录，同比增长26.7%，环比增长44.3%。上半年，恒大累计实现销售额约1418亿元，同比增长62.8%，创半年历史记录，并超过了2014年全年销售额；完成2000亿元目标71%，目标完成率位居行业前列。依旧表现突出的销售情况让恒大地产稳居全国房企金额榜第二位，仅落后于万科的1900亿元，与碧桂园、绿地、保利、中海等其他千亿房企保持了一定差距。

（来源：新浪财经 2016-07-05）

### 6. 收购佛山两幅商住项目，旭辉完善“珠三角”布局

继去年携手保利闯入广州后，旭辉继续扩张在“珠三角”区域的版图，将“南征”的第二站放在了佛山。

7月8日，旭辉地产发布公告，宣布收购佛山华祥及汇金两个项目公司全部权益，合计7幅地块，总价约5.22亿元，并向以上项目公司提供总额超过4.21亿元的股东贷款。华祥地块包括位于佛山市三水区西南街道科技工业园南丰大道30号的一至四块土地，总占地面积13.4万平方米，规划总建筑面积26.8万平方米。另一块汇金地块包括位于佛山三水区西南街道高丰涌的三、五及六地块，总占地面积11.36万平方米，规划总建筑面积28.58万平方米。（来源：新浪乐居 2016-07-11）

### 7. 绿地广东首进狮山

7月25日丽雅苑与绿地集团股权合作签约仪式在佛山绿地中心48楼星空会所圆满举行。当日绿地集团广东事业部佛山城市公司代表与佛山狮山南海区丽雅苑房地产公司代表签订了合作协议书，为项目的后期开发带来新局面。

出席本次签约活动的领导及嘉宾有佛山市南海区区委常委李志伦先生、南海区公有资产管理办公室各位领导、佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司总经理谢绮雯女士等领导、绿地集团副总裁陈志华先生、绿地集团广东事业部佛山城市公司总经理蔡良淮先生等领导。

绿地集团副总裁陈志华先生在会上代表绿地集团感谢了南海区政府的大力支持，对混合制经济试点的第一个合作项目提出了很高的期望。

丽雅苑项目的正式楼盘名为“绿地香溢花城”，具体地址为佛山市南海区狮山镇小塘三环东路（桂丹路出口），占地7.3万平米，总建筑面积约30万平方米，总容纳约2400户，是一个中大型的商住项目。规划配套有幼儿园、公交车总站、风情公园，大型超市等集中商业，该项目预计2017年3月份正式面世。

（来源：腾讯网 2016-07-25）

## 8. 广东超50%人口集聚珠三角

广东省统计局发布“十二五”时期人口发展状况分析。广东常住人口超过一半的人口集聚在珠三角地区，珠三角人口密度不断扩大，从每平方公里1026人上升到1073人。广州、佛山、东莞、中山等4市人口密度继续高于北京和天津，而深圳则已超过了上海，成为全国人口密度最高的超大城市。区域内拥有广州、深圳两个超大城市（常住人口1000万以上）以及佛山、东莞两个特大城市（常住人口500万以上1000万以下）。（来源：广州日报 2016-08-11）

## 9. 本科毕业生在三水就业购房可获2万补贴

三水区政府印发了《关于进一步扶持高校毕业生就业创业办法（试行）》（以下简称《办法》）。《办法》规定，到三水工作的本科、硕士、博士学历的人才，只要符合相关条件就可获得2万元至4万元不等的购房补贴。（来源：佛山日报 2016-08-26）

## 10. 2016年1-8月房企《销售流量榜》TOP100

TOP20门槛350亿，几乎达到去年整年水平。房企业绩持续上扬，销售门槛亦水涨船高。2016年1-8月份，TOP20房企表现出彩，其金额门槛为350亿元，几乎与2015年358亿元持平，20强房企销售规模再上新台阶。此外，TOP10房企金额门槛较上半年增加170亿元，龙头房企竞争格局愈加激烈。

截止8月底，有多家房企公开上调销售目标，除中海、龙光外，其他房企调整后的销售目标涨幅均在20%以上，恒大更是高达50%，冲击3000亿元销售额，从8月的销售业绩来看，504亿再创中国房企单月销售记录，全年销售目标可轻易达成。（来源：中商情报网 2016-09-04）

## 11. 融创138亿收购联想旗下地产业务

9月18日晚，融创中国和联想控股双双发布公告宣布，联想控股及融科智地与融创房地产订立两份框架协议。根据协议内容，融创拟收购联想控股41家

目标公司的相关股权及债权，该等目标公司主要拥有42个物业项目的权益，此次交易总代价约为人民币137.88亿元。

上述42个物业项目分别位于北京、天津、重庆、杭州等16个中国城市，总占地面积约693.7万平方米，总建筑面积约1802.2万平方米，未售面积约730万平方米。（来源：新京报 2016-09-19）

### 12. 270 家上市房企录得历史上大面积亏损

通过统计A股125家上市房企半年报发现，净利润同比下滑的房企有53家。其中，亏损房企有23家，且均已连续多年净利润下滑。而在145家港股上市房企中，亏损房企则多达40家。

今年以来，一二线楼市火爆的销售热情，为房企带来了销售业绩的高速增长，但企业净利润的增长速度却没有跟上。相反，接近半数的房地产商虽然营业收入增长了，但净利润同比却出现下滑局面。（来源：新浪乐居 2016-09-17）

### 13. 旅游地产模式再升级 雅居乐提速

中国旅游地产的领航者再次刷新了业界对旅游地产理念的认知。9月13日，雅居乐“第二人生”环球置业之旅首场发布会在北京举行，一种更全面、更系统的全新度假模式，一个更健康、更可持续的中国旅游地产崭新未来，随着雅居乐“第二人生”品牌的发布及“环球置业之旅”的启动而走向前台。

（来源：新浪乐居 2016-09-18）

## 二、物业管理

### 1. 市政协调研住宅小区物管问题:尽快推进物管立法

2016年8月18日，市政协副主席柳玉斌带队开展“住宅小区物业管理问题”专题视察，表示佛山应尽快推进物业管理立法工作。市住建局副局长黄礼泉介绍，佛山物业管理工作起步早、市场化形成早，有物业服务企业691家，登记在册的就业人数约3.5万人，服务对象数量达到百万人。目前住宅小区成立业委会的有700多个，组建率为50%，位居全省第一。

依据视察情况，政协委员们纷纷表示，佛山物业管理工作的服务和管理秩序得到进一步规范，城市面貌焕然一新。柳玉斌建议，佛山要加快立法步伐，早日出台相关法规条例。

据悉，去年市住建局已向市政府提交了《佛山市住宅物业管理条例》（送审稿），准备列入明年的地方性法规立法工作计划。（来源佛山日报，2016-8-19）

### 2. 新规之后改建或属于违建

日前，佛山市政府网站挂出《佛山市违法建设查处办法》（征求意见稿），面向社会公开征询意见。该稿提出，物业不制止业主违建，处以10万元以下处罚。开发商诱导业主违建要罚，物管不制止也要罚。（来源佛山日报，2016-08-19）

### 3. 佛山拟将物管监管纳入政府考核指标

从佛山市法制局获悉，备受关注的《佛山市住宅物业管理条例（征求意见稿）》（以下简称“《意见稿》”）迎来“大改”。《意见稿》拟作为地方性法规，将物业管理活动监督管理工作纳入各级政府绩效考核体系，并将通过立法发挥行业协会作用。

同时，在“钱袋子”使用方面，《意见稿》也作出了详细规定，包括业主委员会的工作经费、工作补贴、公共收益管理如何使用。在信息公开方

面，《意见稿》还规定了七种必须公告的形式，如果物业公司未经公告将面临最高30万元的处罚。目前，《意见稿》正面向社会公开征求意见。（来源：2016-09-01 南方日报）

#### 4. 国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告

提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。（来源国家税务总局，2016-08-19）

#### 5. 佛山：物业有违建暂停不动产登记

目前，祖庙城管部门已对该小区违建立案调查73宗，其中确认违法事实64宗，根据《不动产登记暂行条例》第十二条：“登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记，并书面告知申请人：（一）违反法律、行政法规规定的”，祖庙城管部门将对上述案件转送禅城区不动产登记局。

目前，该局已对楼盘所有的违建做出了暂停登记房产的处理，城管执法人员也将督促产权人主动拆除违法建设，待违法建设拆除，恢复原样，执法部门进行结案才能进行不动产登记。（来源：2016-08-31 金羊网新闻）

#### 6. 2016中国物业管理企业综合实力100

9月21日，“2016中国房地产企业品牌价值测评成果发布会暨房地产品牌价值高峰论坛”在厦门隆重举行。这是中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心连续第六年开展此项活动。

会上发布了2016中国物业管理企业综合实力100强榜单。万科物业、彩生活、绿城物业、碧桂园物业、金地物业、长城物业、中海物业、中奥到家、保利物业、恒大金碧物业等10家物业管理公司进入2016中国物业管理企业综合实力十强行列。（来源：2016-9-22 物业管理资讯网）

## 7. 禅城区“一门式”政务服务进物业小区

9月25日，禅城区国土城建和水务局开通了“禅城物业”微信公众号，业主关注微信进入到界面后，不仅可以了解小区的物业管理基本情况、维修资金金额，而且还可以对小区公共事务进行表决投票。另外，“市民之窗”电子终端也进驻到小区，这台终端机可查询办理60多个事项，打印社保凭证、往来港澳再次签注、查询公交线路等都可在终端上操作。

禅城区国土城建和水务局常务副局长刘志诚说，“一门式”进小区是行政服务的延伸，让市民不出小区就能办理，提升市民管理小区的热情。目前，该工作还在试点阶段，首批包含九鼎国际城、丽日玫瑰·名城、意境星语花园3个小区。接下来将继续扩大试点，争取明年新增10个小区，后年再增加15个小区，逐渐对禅城小区实行全覆盖。（来源：佛山日报 2016-9-25）

## 8. 惠州：用公积金交物业费估计年底就可实现

惠州市住房公积金管理中心主任袁贵平在做客“惠民在线”论坛表示：深圳当前正在试行的公积金缴交物业费的情况，表示惠州也在研制相应的实施方法，计划将租房、缴交物业管理费、房屋装修等住房消费需求都纳入进来，当前相关方案已经按照规定的程序在报批，乐观估计在今年底就将可能实现。

（来源：南方日报，2016-9-26）

## 9. 万科推出“睿服务3.0” “互联网+物业”返璞归真

9月25日，万科物业在深圳举办“睿服务3.0”发布会。会上，万科物业首席执行官朱保全表示，当“睿服务”琢磨到3.0版本，有点儿返璞归真了，互联网+物业的本质，无外乎就是两个二维码。利用这两个二维码，业主可以直接监督物业的物业服务费支出和物业服务费以外收入。（来源：2016-09-26 网易房产）

## 三、中介&代理

### 1. 佛山顺德排查房企、房屋中介互联网金融风险

楼市持续火爆，应防范潜在的风险。从顺德区国土城建和水利局获悉，继7月底该局要求房地产企业对提供“首付贷”、“众筹买房”等场外配资行为进行自查后，该局将对全区房地产中介机构违规经营行为进行整顿，其中未取得相关金融资质，利用P2P网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务行为被列入整顿范畴。（来源：南方日报 2016-08-11）

### 2. 七部门规范房产中介：整治假房源、乱收费、一房两卖

住建部、国家发改委、工信部等七部门近日联合印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，从规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管三个方面，提出了16条政策措施，力求不断规范房地产中介市场秩序。（来源：新浪乐居 2016-08-18）

### 3. 禅城二手房网签顺利推行 中介:交易时间加快

8月20日起，禅城也开始实行二手房网签。对比来看，网签后核价由以往的3天减少为2天；核税以往需要7天，现在基本系统上当天可以完成；加上出证的19天，20天左右就可以完成，比以前节省了三分之一的时间。同时，也能有效遏制一房二卖和反价的现象。（来源：佛山日报 2016-08-26）

### 4. 上海银监再发文整顿楼市信贷 银行将设中介黑名单

上海银监局下发《上海银监局办公室关于进一步规范辖内商业银行与房地产中介机构业务合作管理的通知》（下称《通知》），进一步规范银行业金融机构与房地产中介机构业务的合作管理。新规严禁房地产开发企业、房地产中介机构从事首付贷、过桥贷以及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务，对各类非正规金融机构为房产交易提供各种形式金融业务行为，开展专项整治。（来源：新浪财经 2016-09-26）

## 四、城市规划和产业发展

### 1. 魁奇路快速化改造或下月启动

省政府正式发布《魁奇路快速化岭南大道节点工程PPP项目论证会公告》。公告显示，魁奇路计划最快于8月启动快速化改造，先期工程为岭南大道节点的改造。即将启动改造的魁奇路快速化岭南大道节点工程项目沿魁奇路旧路走向，自金澜北路交叉口往东延伸，魁奇路主路下穿岭南大道交叉口，止于港口路东侧，总投资61111万元。

本项目拟采用PPP模式招标，合作期限为10年。其中，建设期限为2年，自2016年8月至2018年8月（以政府方实施机构通知的开工时间为准起算）；本项目建设期结束之后即进入运维期，运维期为8年，计划于2018年8月开始，至2026年8月结束。魁奇路快速化改造将意味着今后广佛市民可通过魁奇路西路、魁奇路、魁奇路东延线连接海怡大桥等路段，往返广佛提速。（来源：佛山日报 2016-07-07）

### 2. 海华大桥预计2018年10月26日建成

陈村镇公布了海华大桥的建设情况，目前海华大桥项目施工进度已开展10%，预计2018年10月26日建成并试通车。该大桥的起点位于顺德区陈村镇勒竹村，与佛陈路东延线终点相接，下穿广珠西线高速公路，经过太盛村，向北跨过陈村水道，穿过番禺区石壁街道，下穿广明高速公路，终点与广州南站的双涌路对接。工程线路长1.9千米，特大桥长1050米，路基长850米，其中，主桥为330米预应力混凝土单塔双索面斜拉桥。工程建成通车后，陈村到广州南站的时间将从20多分钟缩短至10分钟之内。（来源：珠江时报 2016-07-22）

### 3. 禅城将建设生态型森林城市中心城区

24日,禅城区城市综合管理局(公用事业)联合禅城区委宣传部举办“两园齐升级创森焕禅城”主题宣传活动，推广宣传文华公园和亚艺公园提升及创建森

林城市工作。禅城将通过推进森林进城围城,打造成“城在林中、林在城中、生态宜居”的生态型森林城市中心城区。按照两园综合提升的规划定位,文华公园打造成为城市的绿色客厅,具有时代感、动感、地域感;而亚艺公园以静态、艺术、休恬为主题,以大面积绿化为背景衬托艺术品,湖面兼具城市防洪调蓄功能。(来源:南方日报 2016-07-25)

#### 4. 顺德13个重磅项目正式奠基

22日,13个战略性产业项目在顺德高新区举行联合动工现场会。项目涵盖先进装备、生物医药、城市综合开发等产业领域,总投资额近130亿元。参与本次联合动工的13个项目中,产业类项目7个,平台类项目共6个。投产后将实现年总产值171.17亿元,每年将新增税收收入16.19亿元,顺德将打造“珠江西岸先进装备制造业产业带核心区”。(来源:南方都市报 2016-07-25)

#### 5. 容桂华口扁滘片拟打造产居两宜的新型产业区

8月2日,顺德区发展规划和统计局对容桂容奇城区片(RG-01-03、RG-01-05、RG-01-06)、容桂高黎片以及容桂华口扁滘片(RG-05-04、RG-05-05、RG-05-07)的控规进行批后通告。根据规划,该片区将形成“一心、一带、三轴、三组团”的空间结构。(来源:珠江商报 2016-08-03)

#### 6. 发挥高明生态优势,挖掘更多特色资源

《高明区旅游业发展“十三五”规划(初稿)》(以下简称《规划》)近日出炉。根据该《规划》,未来五年,将从重点项目精准发力,把高明打造成珠三角生态休闲旅游目的地。

高明拟围绕美的·鹭湖森林度假区、皂幕山景区、广东盈香生态园、广东(佛山)君域文化旅游城、泰康山旅游度假区等11个重点项目精准发力,促使旅游产业结构转型升级,旅游产品体系不断丰富。“十三五”期间,高明将站在全域旅游、“旅游+”新理念上,挖掘旅游资源特色,发挥生态环境优势,

培育与提升旅游产业要素和民宿旅游、体育旅游、乡村旅游、自驾旅游等新业态，提升区域价值。（来源：佛山日报 2016-08-03）

### 7. 92个重点项目，高明区出台三年攻坚计划，探索特色发展路子

8月9日，高明区正式印发《佛山市高明区重点项目引领发展三年攻坚计划（2016-2018年）》，以92个重点项目为引领，贯彻落实市委全力打造国家制造业创新中心战略部署，努力开创高明“十三五”发展新局面，加快走出一条具有高明特色的引领式、差异化、效益型发展路子。梳理出来的一批对全区发展具有重大引领带动作用的重点项目和重点工作，共分为三大板块，16个大项，92个重点项目。每个项目均列明主要内容、完成时限和责任单位，至此高明新一轮大发展的冲锋号正式吹响。（来源：佛山日报 2016-08-11）

### 8. 奇龙大桥8月17日上午合龙 魁奇路东延线二期11月通车

8月17日上午，作为魁奇路东延线二期项目最关键节点，奇龙大桥合龙，并将进入三个月的桥面铺装工程。按照魁奇路东延线二期项目目前推进情况，预计能在今年11月份完工通车。届时，从魁奇路前往广州南站的车程大大缩短，只需20分钟左右，而从中心城区出发可以走魁奇路东延线，从湖景路口进入佛山一环，约5分钟车程。（来源：佛山日报 2016-08-17）



地址：佛山市禅城区祖庙路33号百花广场28楼2818-2821室

电话：0757-83392818、83219212、83380526

传真：0757-83212818

网址：<http://www.fsestate.com.cn>

