

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.7.4-2016.7.10）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

- 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 佛山半年卖地收入302亿

佛山五区上半年共出让商住地173.5万 $\text{m}^2$ ，同比上涨45.4%；卖地金额高达302.3亿元，相当于去年全年卖地金额的88%，成为佛山近5年中上半年卖地金额的最高值。

## ② 上半年佛山一手楼量价齐升

佛山市6月新建住宅成交14354套、155.67万 $\text{m}^2$ ，平均成交价格9771元/ $\text{m}^2$ ，环比分别增长-0.79%、-0.52%、4.16%。上半年佛山共成交80118套住宅，同比大涨28%；成交面积872万 $\text{m}^2$ ，同比增27%。

## ③ 碧桂园上半年 销售同比增129%

前六个月碧桂园及附属公司等，共实现合同销售金额约1250.7亿元，同期增长129%，合同销售建筑面积约1564万 $\text{m}^2$ ，销售楼款现金回笼超过1051.0亿元。碧桂园称，根据今年前六个月的表现，将本年度国内合同销售目标从1680亿元上调至2200亿元，上调幅度为31%。碧桂园2015年全年合同销售金额约为1401.6亿元。

## ④ 恒大上半年销售1417.8亿元 同比增长62.8%

2016年1月份至6月份，恒大累计合约销售金额约达人民币1417.8亿元，累计合约销售面积及销售均价分别约为1660.5万 $\text{m}^2$ 、8538元/ $\text{m}^2$ ，同期分别增长62.8%、45.9%及11.5%。

**中原观点：在政策宽松趋稳，各类需求集中释放等多重因素共同作用下，佛山土地与新房市场均迎来火热行情。**

## 佛山首家国际高中落户桂城三山新城

7月7日，佛山市第一所国际高中——美伦国际学校在桂城三山新城奠基。该校将引入英国、加拿大和美国的高中课程，计划于2017年9月1日正式开学。

美伦国际学校位于桂城街道三山新城魁奇路东延线，毗邻南海外国语学校、佛罗伦萨小镇，占地面积约57亩，总投资约2亿元。

该校配备了图书馆、恒温游泳池、英式击剑中心等设施。建成后的美伦国际学校办学规模为60个班，每班20人，可容纳1200名学生就读。据透露，该校的学费将超10万元/年。



**中原观点：**高起点规划的三山新城继南海外国语学校之后再度引入高规格的国际高中，将极大提升整个片区的教育资源实力，满足高端外国教育的需求。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

佛山全市共出让5宗工业地块，分别位居三水和高明区。

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						
2016-8-4	白坭镇汇盈路7号	工业	35228.56	2.0	2120	301
2016-8-4	白坭镇汇盈路8号	工业	19376.2	2.0	1020	263
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	160
2016-8-4	荷城街道兴良路以西、兴国路以北	工业	26654.9	3.0	1075	134
2016-8-4	更合小洞工业区工业经一路以西	工业	18659.6	3.0	616	110





# 土地出让预告

下周全市没有任何地块到期招拍挂。

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						
—	—	—	—	—	—	—

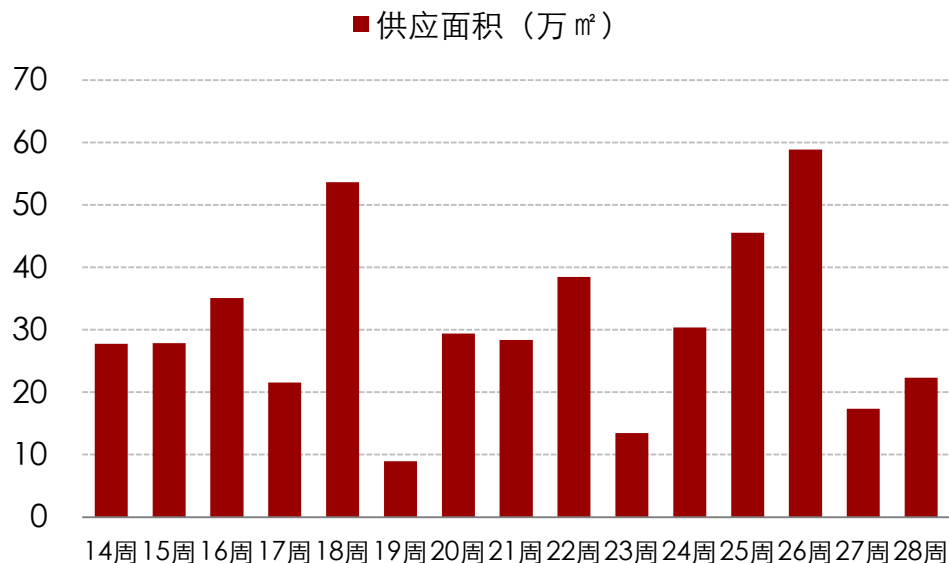


# 住宅市场

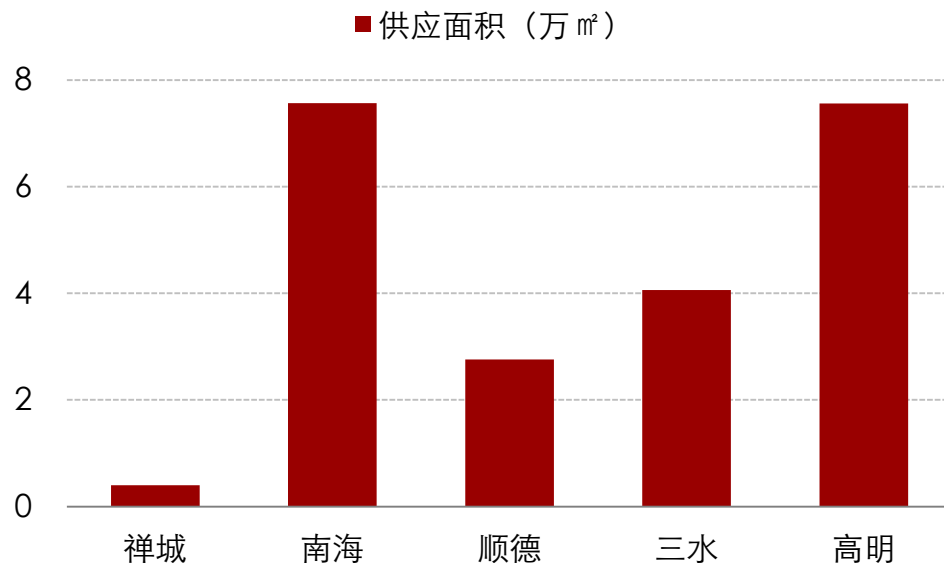
Housing market

## 7月第二周，楼市新货供应量缓慢回升。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2016年第28周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第28周，佛山全市新增住宅供应2058套共22.35万 m<sup>2</sup>，环比增加约3成。

南海、高明两区新货量不相伯仲，其中高明区纯新盘美的明湖大举推4栋楼宇新品，合计5.93万 m<sup>2</sup>。

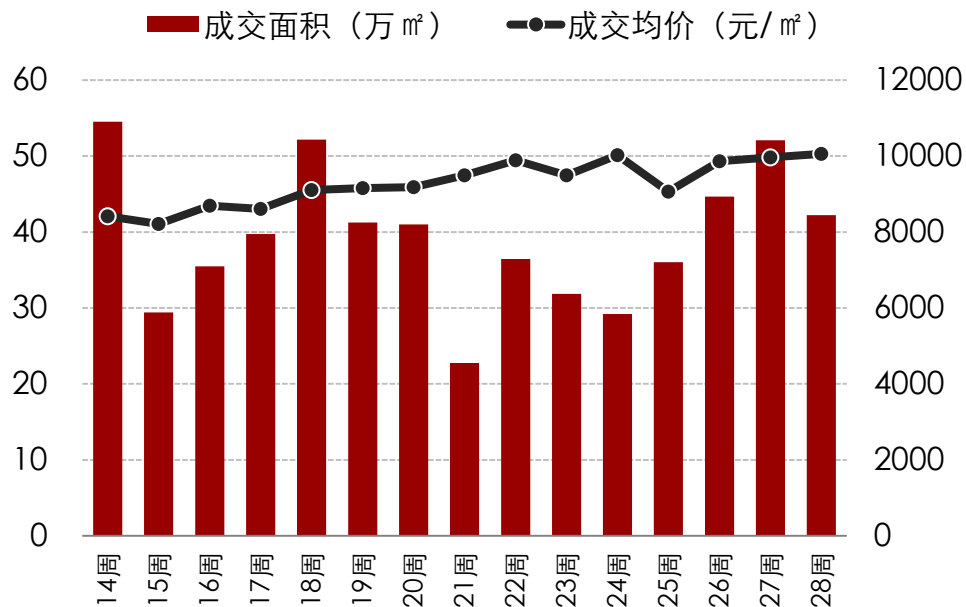
# 全市住宅供应明细

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	越秀可逸新势力	2016-7-1	1-10座、13-17座、 19-23座	洋房	55	4074.96	2-3房: 60-107
	禅城合计					<b>55</b>	<b>4074.96</b>
南海	依岸康堤花园	2016-7-7	49座	洋房	124	12915.22	3-4房: 84-124
	珑悦花园	2016-7-8	4、8座	洋房	312	27032.88	2-3房: 76-90
	雅瑶绿洲	2016-7-8	五六七街	别墅	42	10538.96	别墅: 225-298
	三盛颐景园	2016-7-8	飞鹭	洋房	114	12235.28	3-4房: 91-123
	翠林豪庭	2016-7-8	翠林阁2座	洋房	92	12949.56	4房: 127-155
	南海合计					<b>684</b>	<b>75671.9</b>
顺德	嘉好悦园B区	2016-7-8	3座	洋房	61	5752.07	2-3房: 82-107
		2016-7-8	4座	洋房	78	7060.42	2-4房: 74-106
		2016-7-8	5座	洋房	162	14809.33	2-3房: 73-105
	顺德合计					<b>301</b>	<b>27621.82</b>
三水	山水龙盘花园	2016-7-5	芭莎丽舍	别墅	28	7254.38	别墅: 231-233
	山水一品花园	2016-7-6	15座	洋房	100	9077.75	3房: 90-91
		2016-7-6	16座	洋房	51	5593.34	2-4房: 75-127
	时代廊桥花园	2016-7-7	1座	洋房	194	18676.6	3房: 92-100
	三水合计					<b>373</b>	<b>40602.07</b>
高明	银豪锦湾家园	2016-7-7	3座	洋房	173	16250.1	2-3房: 83-103
	美的明湖花园	2016-7-8	1-4座	洋房	472	59308.81	3-4房: 108-142
	高明合计					<b>645</b>	<b>75558.91</b>

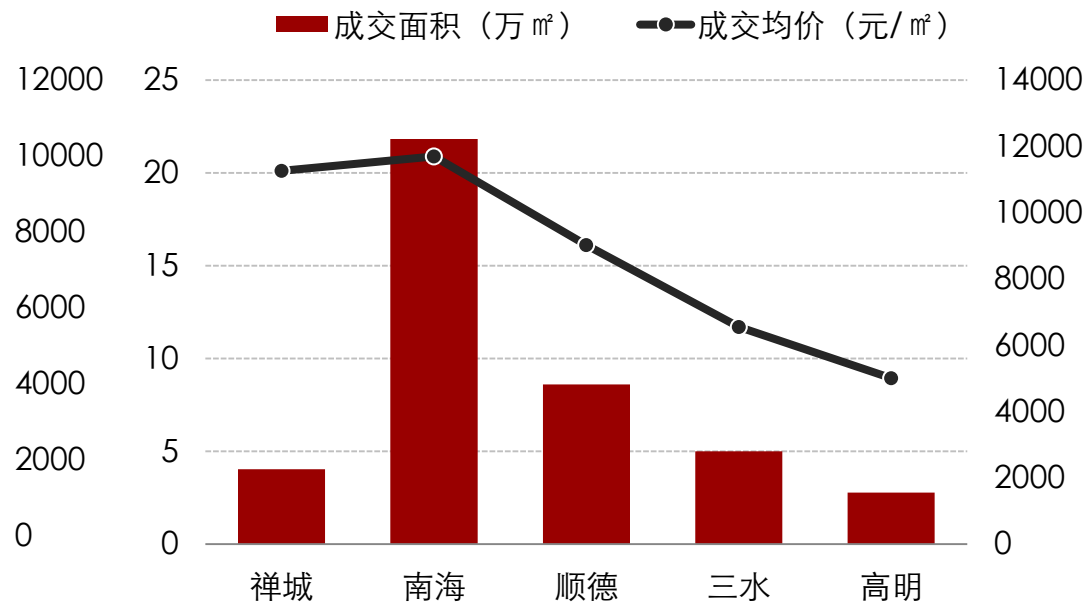
# 全市住宅成交情况

## 佛山楼市销量惯性回落但仍坚挺，楼价上涨到万元水平。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第28周佛山五区商品住宅成交情况

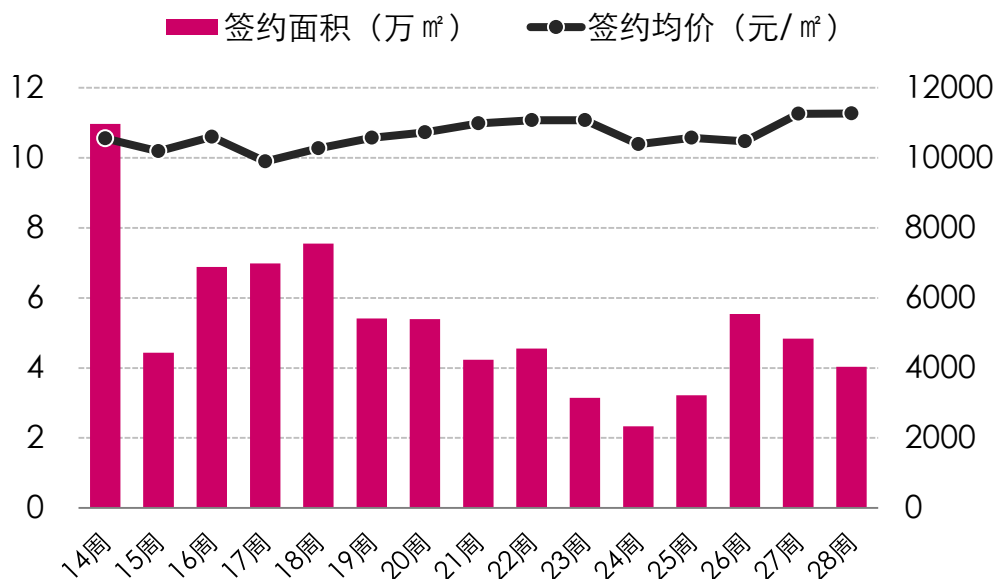


2016年第28周，佛山全市住宅成交3863套，共42.22万㎡，环比减少19%，成交均价为10061元/㎡，环比微涨1%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价仍高居万元水平。

## 禅城区住宅成交情况

禅城整体成交量继续下滑，价格保持平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

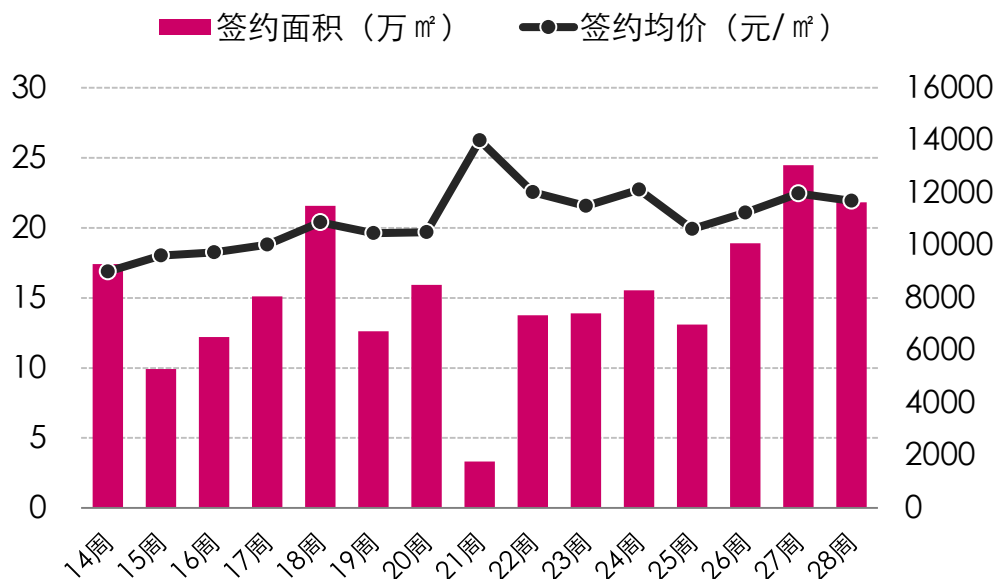
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	和黄涟岸	74	10869	8944
2	富力广场	47	4269	13616
3	普君新城	23	2222	14515
4	非凡领域	23	2015	11433
5	季园和府	21	1820	12574
6	星星凯旋国际	16	2066	14690
7	童梦天下	15	1569	9951
8	铂顿城	14	671	16741
9	海湾城	12	1029	10493
10	珑景	11	1538	12195

2016年第27周，禅城区住宅成交4.03万 m<sup>2</sup>，环比下降17%，成交均价为11264元/m<sup>2</sup>，环比持平。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市上周冲高后，本周成交量价惯性回落。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

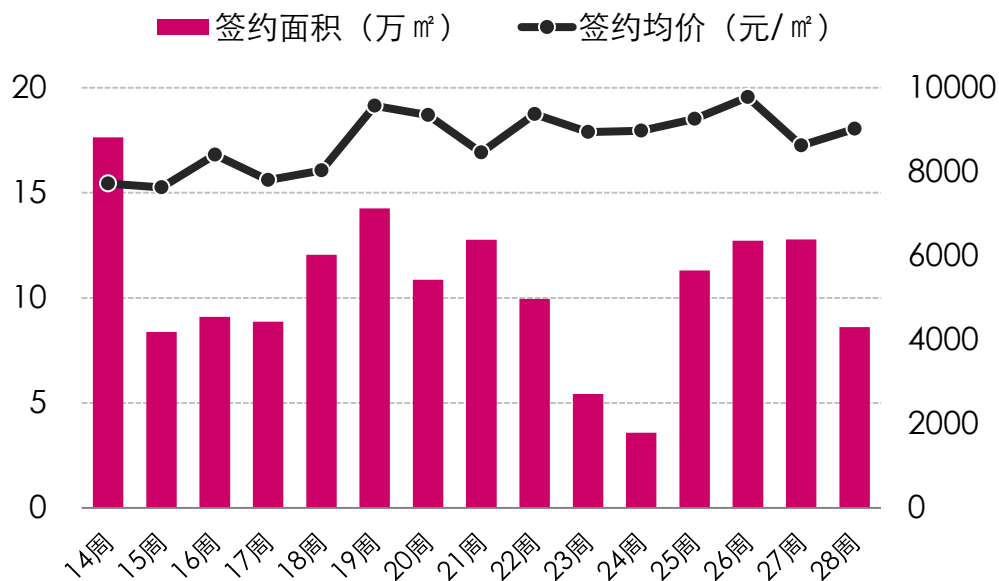
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利珑门	312	34024	15763
2	恒大城	308	32497	8289
3	时代水岸	101	9672	16421
4	桂丹颐景园	73	5475	7498
5	云山峰境	66	5968	5586
6	雅丽豪庭	59	5501	7156
7	中铁建国际公馆	54	7053	19114
8	长信公馆	52	4664	14361
9	富丰君御	43	6321	15532
10	恒福天悦	41	3753	7486

2016年第28周，南海区住宅成交21.82万㎡，环比减少11%，成交均价为11694元/㎡，环比下行2个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德整体成交量下滑明显，成交加价则小幅回升。

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	风度广场	60	5662	8377
2	龙光水悦熙园	50	5174	6477
3	敏捷畔海御峰	45	5336	11001
4	深业城	44	4447	8863
5	M-city	40	3540	14245
6	怡翠晋盛	32	3465	13613
7	时代倾城	28	3088	7264
8	龙湖春江名城	25	2634	7264
9	万科水晶城	25	2895	12395
10	星英半岛	25	2453	10919

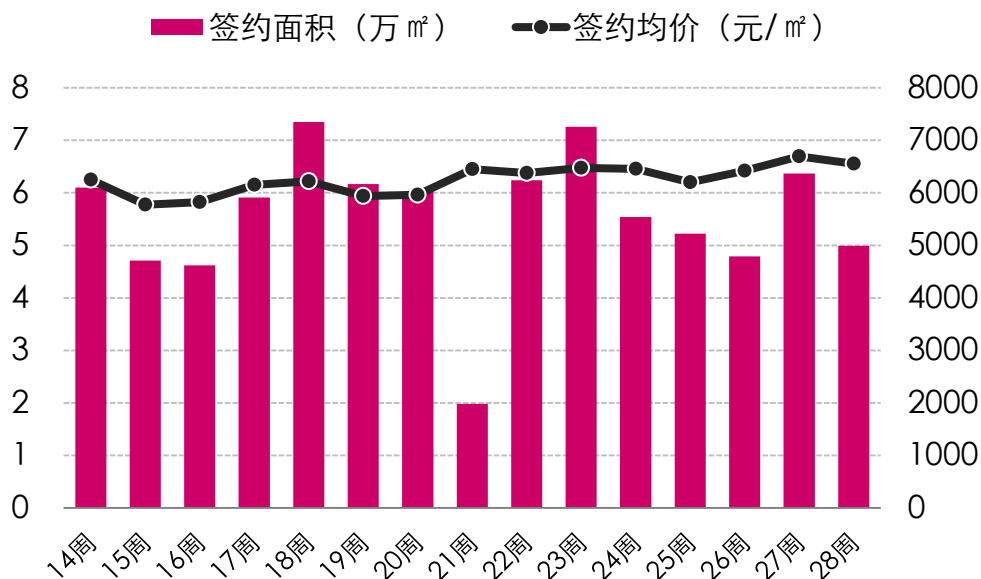
2016年第28周，顺德区住宅成交8.61万 m<sup>2</sup>，环比下降33%，成交均价为9025元/m<sup>2</sup>，环比上升5%。



## 三水区住宅成交情况

三水楼市随市场大势，量价齐跌。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

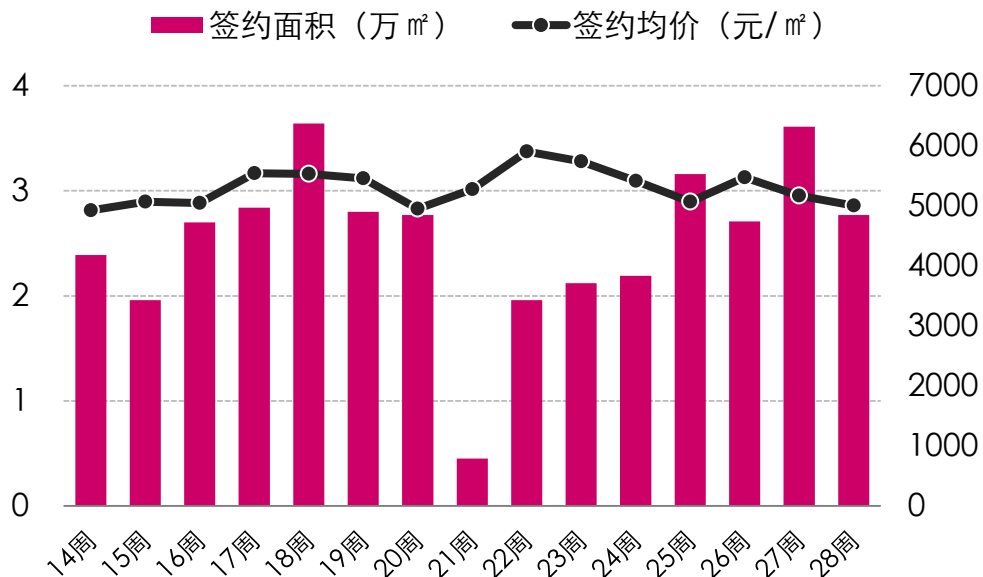
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三水雅居乐花园	89	11000	7057
2	恒福新里程	52	4811	8127
3	保利中央公园	48	5801	7916
4	汇信华府	44	2633	7791
5	山水一品	37	3416	5803
6	北江明珠	23	2598	5898
7	博雅滨江	21	2435	6730
8	三水万达广场	14	1434	6323
9	新动力广场	11	881	6245
10	御龙湾	9	964	6663

2016年第28周，三水区住宅成交4.99万 m<sup>2</sup>，环比减少22%，成交均价为6553元/m<sup>2</sup>，环比下跌2%。

## 高明区住宅成交情况

高明楼市上周冲刺“半年考”后，本周量价齐跌。

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	勤天汇	44	4322	5620
2	樵顺嘉园	17	1672	4416
3	美的鹭湖	15	823	7553
4	涛汇尚品	12	1197	4669
5	鹿湖尚岛	9	831	4477
6	君御海城	8	998	4721
7	明银凯伦堡豪庭	8	721	3144
8	美的西海岸	7	920	5624
9	江滨香格里拉	6	620	5154
10	碧桂园联丰天汇湾	6	699	6065

2016年第28周，高明区住宅成交2.77万 m<sup>2</sup>，环比减少23%，成交均价为5006元/m<sup>2</sup>，环比减少3%。

## 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
顺德	美的瀚城	7月9日	18座	102套	104、129、132㎡ 三四房	12000-14000毛坯	80%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 碧桂园多盘有活动，高明纯新盘美的明湖新开样板房。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	碧桂园翡翠湾	7.9	开示范区	开放2期全新示范区，同时开放3.0智能体验馆以及举行凤凰会商家启动仪式。当天将有万元红包、泳池趴、烘焙秀以及闯关送家电等有奖活动。
	普君新城华府	7.9	推新	开盘售12座洋房，楼高32层，2梯6户，78㎡毛坯两房，均价约15000元/㎡，87、89、90㎡三房，毛坯带装修可选，毛坯均价约15000-16000元/㎡，带装修均价约17000元/㎡。
	佛山万科城	7.9	推新	加推1座89㎡带装修三房，2梯6户，28层高。项目进入收官阶段，该批产品为最后一期。
顺德	美的翰城	7.9	推新	开盘推18座104-132㎡毛坯三四房，楼高27层，2梯4户，认筹2万享98折。
	碧桂园桂澜山	7.9	开样板房	开放样板间且于7月下旬开盘，楼高18、32层，2梯4户或2梯6户，涵盖93-126㎡为三四房。7月9日认筹可享97X98折优惠。
	碧桂园印象花城	7.9	开样板房	开放二期板房，推售二期6、8、9座，6、8座楼高32层，2梯6户，涵盖81、95、101㎡。9座为楼王，楼高31层，2梯4户，涵盖111、124、141㎡，带装修发售。目前认筹2万享5万优惠。
	美的御海东郡	7.9	推新	开盘推新，新品楼高32层，2梯3户或2梯4户，涵盖106-182㎡，预存3万可享95折优惠。
三水	保利雲上	7.9	开销售中心	开放销售中心，当天同步开放儿童展示区，即将加推别墅新品，首批产品将推120-350㎡户型，地上2-3层。
	鸿安御花园	7.10	认筹	开启7栋洋房诚意登记，8月上旬开卖，楼高33层，2梯4户，毛坯发售，涵盖90、102、103、130㎡三四房。
高明	美的明湖	7.9	开样板房	开放板房，涵盖106㎡、125㎡、142㎡三四房，毛坯发售，诚意登记享1万抵3万。

# 重点项目报广投放



BORN GREAT  
天生伟大

星星 凯旋国际  
XINGXING KAIJUN INTERNATIONAL

## 园·名园

18万方园林 120-167m<sup>2</sup>精装三四房

千灯湖生活圈，地铁上盖  
首现18万方法式园林、560米景观轴、3000m<sup>2</sup>正泳池……地中心，前所未有的风景

 0757-8326 8888  
季华七路与南海大道交汇处

微信关注“星星凯旋国际”  
了解更多资讯

星星凯旋国际 7月8日 佛山日报

## 中原项目营销动态

### 中国铁建国际公馆：欧洲杯现金红包大派送！

7月11日凌晨03:00

欧洲杯决赛即将火热开启  
葡萄牙VS法国  
巅峰对决时刻  
到底鹿死谁手？  
奖杯终落谁家？



7月10日20:00

现金红包抢不停！  
国际公馆助威欧洲杯！

活动时间

7月10日20:00、20:15、20:30



中国铁建·国际公馆  
北区186—222㎡  
奢阔环幕江景大宅  
看完球赛买房去！





**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1605-1606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)

