

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.6.27-2016.7.3）

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

① 恒大进驻三水

29日晚，据恒大方面消息，恒大本次获得地块属于商住用地，地处三水西青大道南侧，用地面积55556.8㎡，容积率3.0，计容总建筑面积166669.18㎡，其中住宅建筑面积157353.02㎡，商业建筑面积11444.39㎡。

② 绿地佛山八盘联动 启动奥运购房节

7月1日起，“世界绿地 绿动佛山”佛山8盘联动奥运购房节启动。活动期间，客户到访即送礼，成交即送家居基金，推介有奖。在其它佛山绿地项目再置业，还能再减免9999元房款。7月1日至24日期间成交的客户，可参加7月24日绿地集团举行的大型业主答谢晚会，还将参加巴西双人游的终极大抽奖活动。

③ 上半年佛山卖地收金312.71亿元

1月-6月份，佛山共出让土地71宗，出让面积高达309.56万㎡，同比下降17%；但收金312.71亿元，同比大涨216%。其中，住宅以及商用地仍然是土地市场中最强的吸金利器。上半年佛山商住用地一共成功出让39宗，总出让面积173.5万㎡，收金302.42亿元，占全市总成交量的97%。

④ 今年上半年顺德成交约2万套

顺德区商品房交易中心公布了6月份成交业绩。6月份顺德共成交住宅2754套，成交均价高达9287元/㎡，创下了顺德历史新高。此外，顺德上半年共成交住宅20545套，成交均价约8312元/㎡。

中原观点：市场形势转暖，楼市热度向地市传导，各项数据走高。

人大护航北部片区一张蓝图绘到底

6月17日通过的《关于加快北部片区建设报告的决议》，将北部片区规划通过人大法定程序固定下来。决议明确指出，将北部打造成为区域开放引领先行区和产业创新驱动核心区，决非一朝一夕之功。要坚决反对“短平快”的政绩观，坚决抵制“朝令夕改”的短视规划，坚决以“十年磨一剑”的恒心，确保一张蓝图绘到底。

据了解，顺德区政府将成立北部片区一体化发展纲要编制和实施领导小组，高起点制定战略性、纲领性文件，提请区人大审议并形成决议，确立北部片区的功能定位及发展目标、路径，对纲要的任何局部调整必须严格履行法定程序，保障发展战略的时效性和一贯性。



中原观点：北部片区蓝图通过人大法定程序形成决议，既体现了顺德政府将北部片区打造成为顺德“标杆区域”的决心。

禅城打造2.0版城市基础设施

6月30日，禅城区召开城市治理工作大会，研究部署新时期城市治理工作。备受社会关注的地铁三号线，最快将于今年8月底在禅城开工，禅城要利用交通项目拉开城市格局；而禅城决心不止于此，禅城区委书记刘东豪要求，禅城要努力打造2.0版本的城市基础设施，抢占未来产业竞争的制高点。

“十二五”以来，禅城区围绕六大内容推进100个升级项目。截至2016年6月，已完工59项，累计完成投资约500亿元，其中政府投资完成约169亿元，撬动社会投资约1328亿元。

接下来，禅城将通过“北联、南接、东提、西进”，推进海五西路、王借岗大桥、绿景东路、魁奇路东延线、季华西路西延线等道路建设；构建轨道交通+城市公交+自行车+立体过街设施+慢行道的立体公共交通体系，加快地铁2号、3号、4号线推进进度和张槎站TOD开发。



中原观点：十二五期间，禅城的基建主要侧重于禅城内部的提升，未来五年，禅城将通过2.0版的基建，打开禅城城市发展的新格局，实现与周边区域的联动发展。



土地市场

Land market

土地供应情况

佛山全市共出让5宗地块，其中2宗为商住地，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 ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
顺德区						
2016-7-27	勒流街道珠二环与港口路交汇处西南角地块	工业	5258.56	3.5	632	343
三水区						
2016-7-28	芦苞镇宝华南路1号	工业	187112.09	2.0	11735	314
2016-8-3	南山镇六和禾生新街之一	商住	10982.37	3.0	1120	340
2016-8-3	南山镇纬二路4-1号	工业	33321.52	2.5	1110	133
高明区						
2016-7-29	西江新城苏何路以西、明湖北路以北	商住	41177.4	3.0	21300	1724

土地成交情况

北滘新城两热门地块分别被美的及合景泰富夺得，地块楼面地价破万。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
顺德区								
2016-6-28	北滘镇新城05-A-09地块	商住	27230.31	2.5	25869	73400	10782	美的
2016-6-28	北滘镇新城05-A-06地块	商住	92318.7	3.3	115768	343000	11259	合景泰富
高明区								
2016-6-27	荷城街道兴创路以东、三顺路以北	工业	14847.3	3.0	900	900	202	明顺成陶瓷
2016-6-27	荷城街道恒昌路以东、白土屋村道以北	工业	25680.6	3.0	1041	1041	135	天进塑胶

土地成交情况

美的坚守大本营，合景泰富首入北滘。

	TD2016 (SD) WG0014	TD2016 (SD) WG0015
交易时间	6月28日10:00	6月28日15:00
地块位置	北滘镇新城区 05-A-09	北滘镇新城区 05-A-06
地块性质	商住	商住
占地面积	27230.31 m ²	92318.7 m ²
容积率	2.5	3.3
建筑面积	68075.78 m ²	304651.71 m ²
起始总价	25869万元	115768万元
成交总价	73400万元	343000万元
溢价率	184%	196%
楼面地价	10782元/ m ²	11259元/ m ²
竞得者	美的	合景泰富



土地出让预告

下周全市没有任何地块招拍挂信息。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—

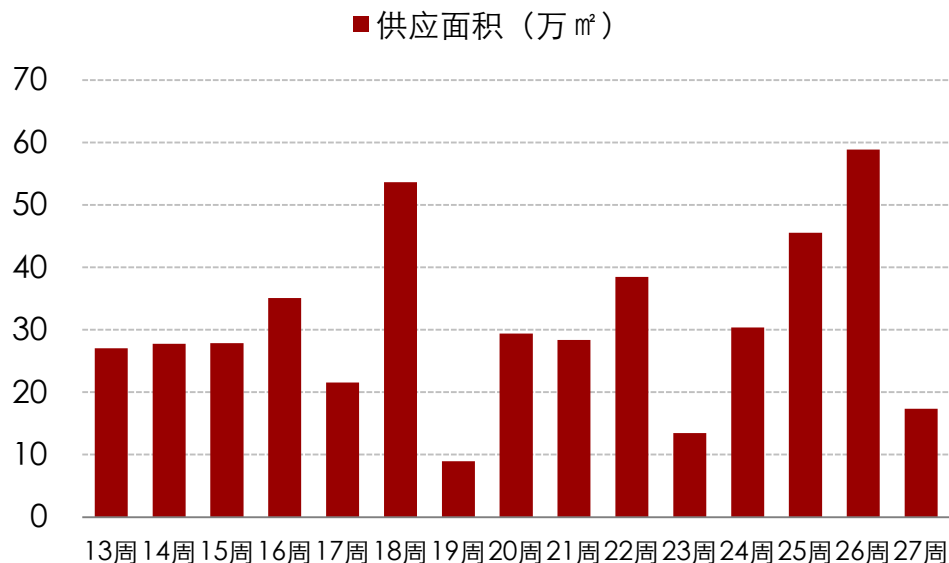


住宅市场

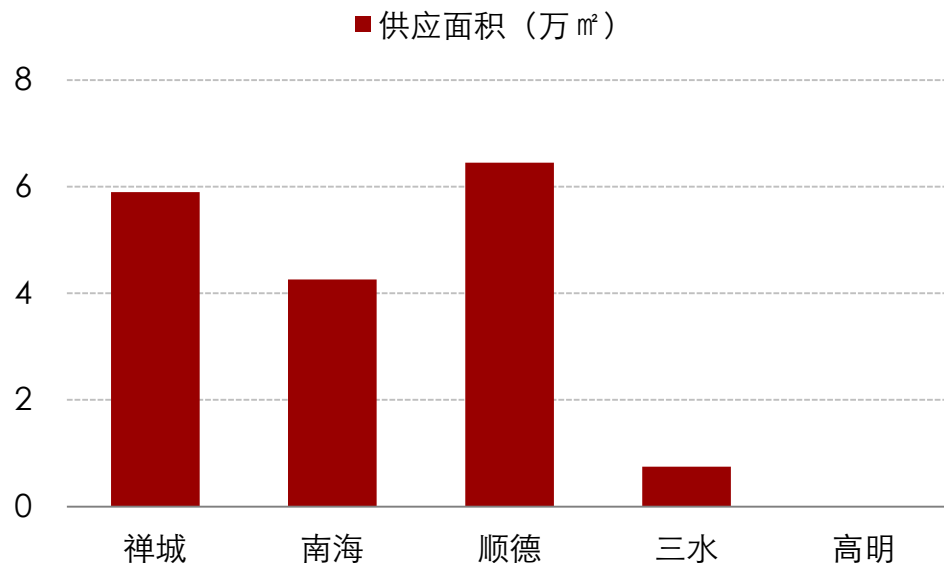
Housing market

佛山楼市踏入7月新货供应速度放缓。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第27周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第27周，佛山全市新增住宅供应1555套共17.36万 m²，环比大幅减少7成。

各区新货供应量均明显回落，高明区零供应。

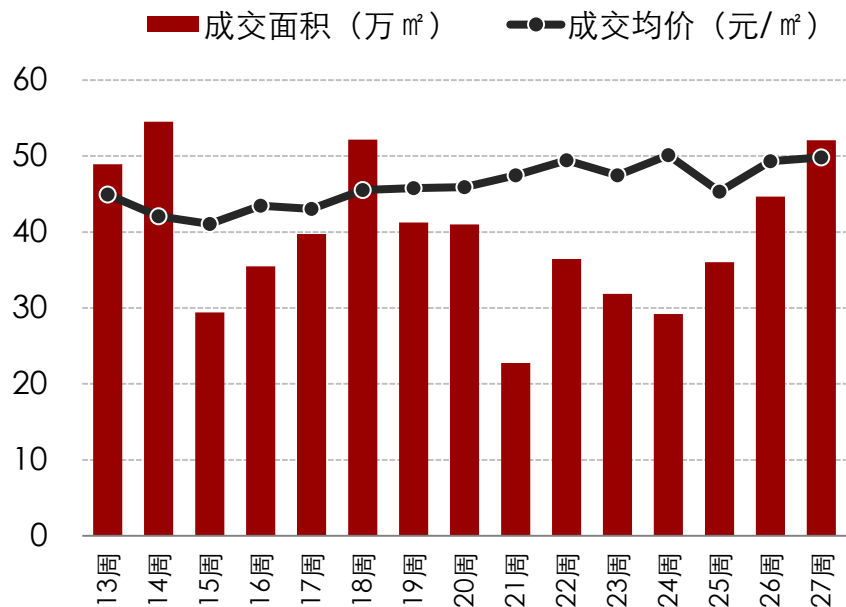
全市住宅供应明细

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	富力广场	2016-6-29	二、三座	洋房	244	23089.69	3-4房: 87-124
	非凡领域	2016-6-29	五座	洋房	58	9373.59	4房: 161-164
		2016-6-29	八座	洋房	147	12968.17	2-3房: 67-89
	绿岛明珠花园	2016-6-29	2区八座	洋房	153	13611.75	3房: 88-89
	禅城合计					602	59043.2
南海	恒湖轩	2016-6-27	9座	洋房	48	5086.56	2-4房: 83-126
		2016-6-27	8座	洋房	48	4631.04	3-4房: 89-117
	绿地香树花园	2016-6-28	二区25、26座	洋房	304	32836.13	2-4房: 83-143
	南海合计					400	42553.73
顺德	顺德时代倾城	2016-6-29	10、11、16座	洋房	274	31305.64	3-4房: 95-130
	美的御海东郡花园	2016-6-30	畔岛6、7座	洋房	217	33152.08	3-4房: 106-183
	顺德合计					491	64457.72
三水	丽日坚美森林湖	2016-7-1	25号	洋房	62	7505.99	2-4房: 79-166
	三水合计					62	7505.99

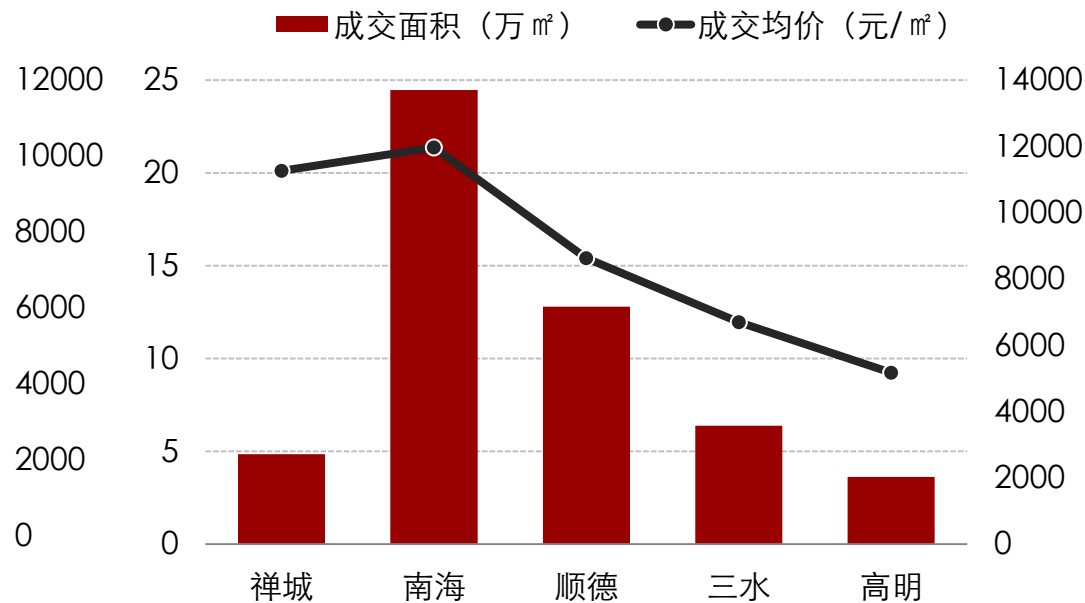
全市住宅成交情况

上半年最后一周，佛山楼市销量坚挺，楼价保持维稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第27周佛山五区商品住宅成交情况

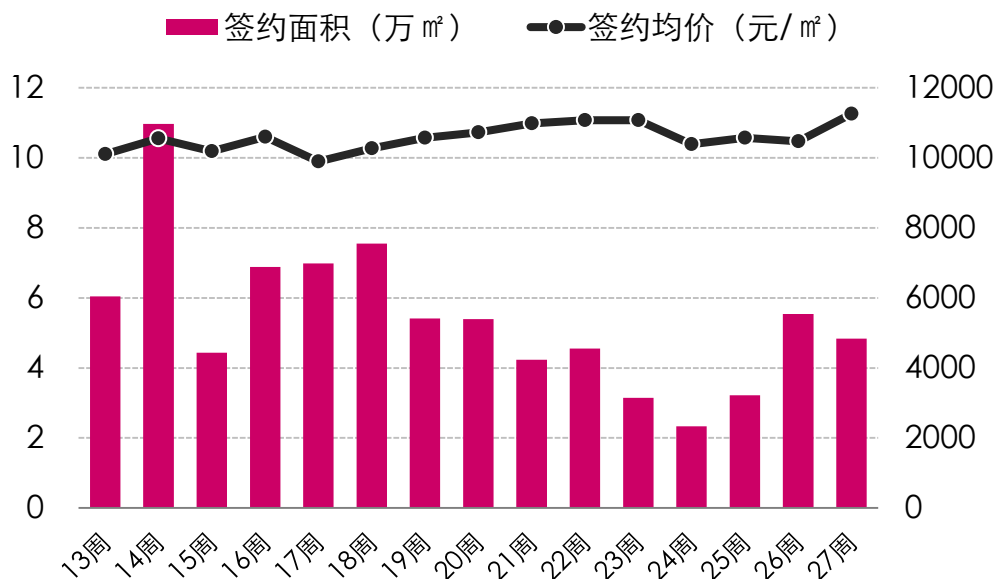


2016年第27周，佛山全市住宅成交4711套，共52.08万 m²，环比增加17%，成交均价为9966元/ m²，环比微涨1%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价仍高居万元水平。

禅城区住宅成交情况

禅城整体成交量有所回落，价格则再度上升8%。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

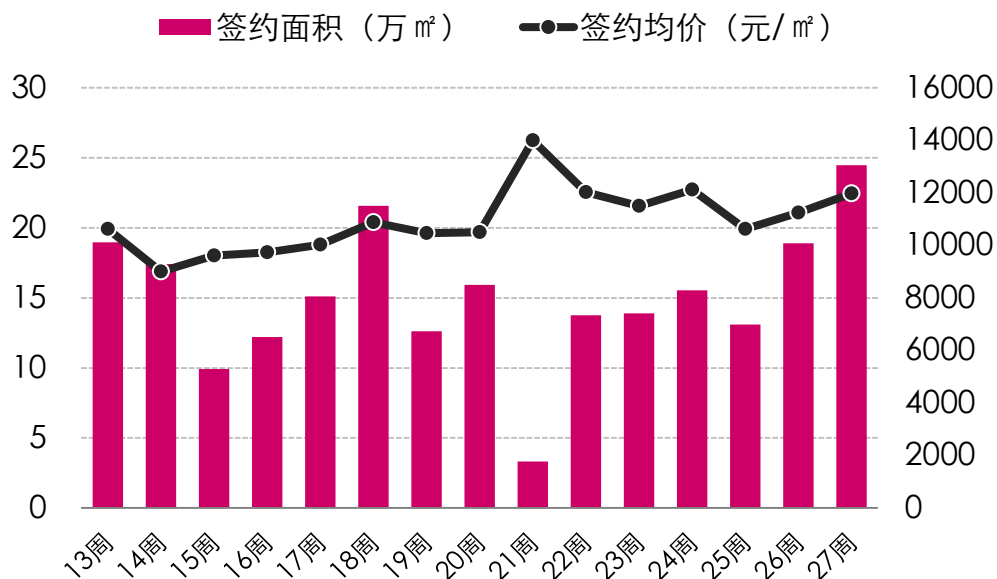
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	泮景	52	5664	12219
2	绿地未来城	33	3706	8276
3	普君新城	31	3114	14610
4	水悦龙湾	30	3099	6957
5	依云雍景湾	27	4387	11720
6	非凡领域	21	1986	11618
7	涟岸	20	2764	8788
8	海湾城	19	1715	10405
9	绿地璀璨天城	19	1798	13736
10	童梦天下	19	2056	9878

2016年第27周，禅城区住宅成交4.84万 m²，环比下降13%，成交均价为11258元/m²，环比上升8%。

南海区住宅成交情况

南海区多个项目新推并热销，网签数据滞后至本周显现。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

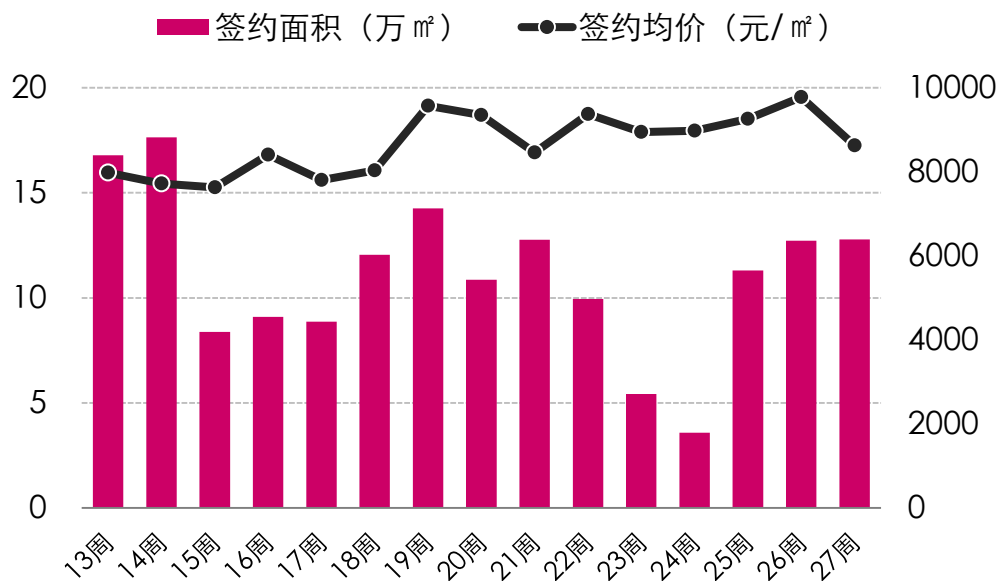
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利紫山	236	25385	12996
2	时代水岸	210	20219	16208
3	怡翠尊堤	145	15326	14576
4	中铁建国际公馆	116	14305	19151
5	尚观嘉园	98	9857	8163
6	万科金域中央	86	7796	18147
7	大沥碧桂园华府	78	8512	13108
8	奥园公园一号	67	7081	9165
9	上林苑	67	5755	6869
10	海逸桃花源记	66	6419	6601

2016年第27周，南海区住宅成交24.47万㎡，环比增加29%，成交均价为11969元/㎡，环比再度上行6个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德整体成交量保持平稳，价格则镇街项目的影响下，下滑明显。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

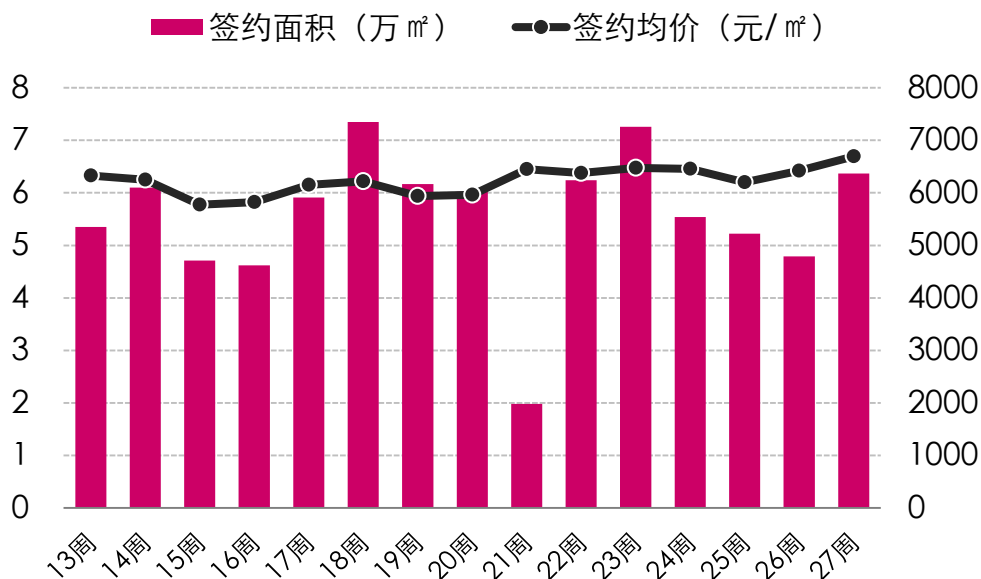
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	君怡金海岸	86	9794	5083
2	勒流碧桂园	64	6848	6529
3	万科水晶城	60	6988	12225
4	星英半岛	56	5569	10582
5	均安尚苑	50	5642	4683
6	博澳城	45	8124	4534
7	保利中央公园	43	4934	7796
8	龙江碧桂园华府	43	4614	6881
9	万科金域滨江	40	5301	10144
10	敏捷畔海御峰	38	4670	10454

2016年第27周，顺德区住宅成交12.79万 m²，与上周持平，成交均价为8628元/ m²，环比下跌12%。

三水区住宅成交情况

6月末三水楼市翘尾成交，量涨带动价升。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

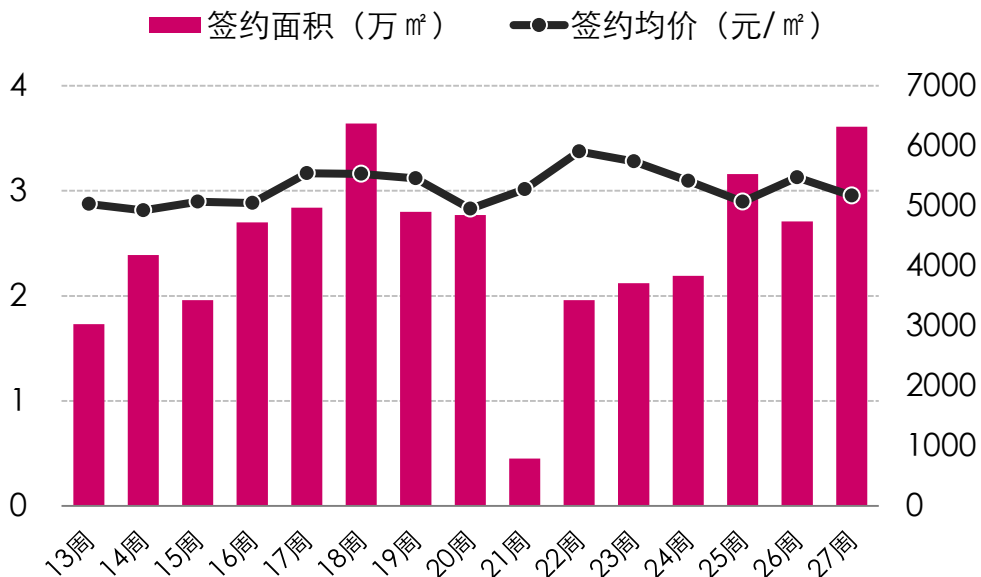
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	三水雅居乐花园	112	13524	6882
2	汇信华府	92	5867	7751
3	保利中央公园	82	9271	7866
4	三水万达广场	79	9250	7018
5	恒福新里程	24	2510	8076
6	北江明珠	19	2285	5736
7	万景豪园	18	1836	6119
8	新动力广场	18	1441	6330
9	博雅滨江	17	2290	6950
10	融创熙园	15	1378	5540

2016年第27周，三水区住宅成交6.37万 m²，环比增加33%，成交均价为6694元/m²，环比上升4%。

高明区住宅成交情况

高明楼市以价换量冲刺“半年考”。

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 ²)	均价 (元/m ²)
1	勤天汇	29	2955	5593
2	美的鹭湖	23	1188	6605
3	美的西海岸	23	2595	5262
4	鹿湖尚岛	18	1645	4520
5	樵顺嘉园	16	1460	4483
6	江滨香格里拉	10	1316	6462
7	丽日名都	7	632	4986
8	碧桂园联丰天汇湾	7	954	5763
9	君御海城	4	527	5040
10	明银凯伦堡豪庭	3	269	3125

2016年第27周，高明区住宅成交3.61万 m²，环比增加33%，成交均价为5171元/m²，环比减少6%。

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
南海	恒大城	7月3日	6-10座	524套	6座68、89㎡二三房 7座88-118㎡三四房 8-9座88-120㎡三四房 10座120㎡四房	6-9座8000-8400 10座9000 带装修发售	60%
禅城	和记黄埔 涟岸	7月2日	8、10座	118套	144、147㎡四房	8900	74%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

踏入下半年的首个周末，佛山楼市有点沉闷，仅5盘推新。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	富丰君御	7.2	推新	推出6、10座110、167㎡新品，楼高33层，2梯3户，毛坯发售，诚意登记1万可抵95折。
	悦珑湖	7.2	开放园林	开放园林示范区，同步开放90㎡新品样板间，7月底加推三房新品，预存5000元享4万优惠。
	长信公馆	7.2	推新	首推4座，楼高17层，2梯4户，主打89㎡三房，带装修发售，冻结2万可享6万优惠。
	滨江1号	7.2	认筹	启动最后四栋洋房新品权证登记，诚意金约为5万，预计7月底开放全新样板间，主打89㎡三房，132、140㎡四房，楼高42层，3梯4户，带装修发售。
	恒大城	7.3	推新	发售1期5-10座68-120㎡二至四房，5、6座楼高22层，2梯5户；7座楼高26层，8-10座楼高30层，7-9座为2梯4户，10座为2梯3户，带1600元/㎡装修发售，VIP认筹享开盘86折。
	深基天海城市花园	7.3	推商铺	加推商铺，有临街及二层单位，临街主打10-160㎡，二层单位10-280㎡，可打通自由使用，毛坯发售。
	悦万城	7.2-7.3	收楼	原南海创鸿城正式更名为“悦万城”，将于本周末展开收楼工作，新产品预计于7月份开售。悦万城整体占地3万㎡，建筑面积达21万㎡，是一个集住宅、购物中心于一体的城市综合体。
顺德	钜隆风度广场	7.2	加推	加推1座，楼高25层，2梯6户，涵盖80、95、100㎡，毛坯现楼发售，诚意登记享98折。
	天悦湾花园	7.2	开样板间	开放7座样板间，当天项目同时举行航空体验展活动，主打118-161㎡四房带双套房，预存5千可抵5万，毛坯发售。
	龍江中心	7.2	推新	开卖3座洋房，楼高30层，2梯4户，主打建筑面积108-126㎡三四房，毛坯房发售。
	碧桂园·凤凰湾	7.2	开公园示范区	开放中法艺术公园示范区，同时有法国风情嘉年华。

重点项目报广投放



領地 LEADING DRAGON MANSION 領地·海納龍庭

墅级享受 阔景园林

祖庙ZUI后8字头 90-110m²三四房

8258 2828 禅城·轻工二路

領地海納龍庭 6.29、6.30 南方都市报



深业城 云玺

双地铁交汇畅达广佛

1/6豪宅价 7字头抢驻央景王座

仅41席 250m²中央瞰景大宅稀缺珍藏

223 99999

深业城云玺 6.30 佛山日报



奥园 冠军城 雄踞狮山之心

做生活的冠军

双地铁上盖/市民服务中心旁

博爱湖畔/学府湖景豪宅 总价50万起

市民服务中心旁/地铁金铺 认筹1万抵3万

8669 6818

ADO 南海狮山·博爱路与科技路交汇处

奥园 海奥公馆

奥园冠军城 6.30 佛山日报

中国铁建国际公馆：竞猜有奖！

7月3日凌晨03:00

国际公馆与你一起过“足”瘾！

2016欧洲1/4决赛

德国队VS意大利队

竞猜正确即可获得电影票2张

7月3日
凌晨03:00
德国VS意大利

在这里，国际公馆与球迷们一起
为我们最钟爱的战队竞猜比分
所有的荣誉和奖励
都将伴随着狂欢和尖叫而来



德国国家队—德国战车



德国队有颜值有实力
历史上曾四夺世界杯冠军
在欧洲杯赛总进球数为历史第一
名副其实的欧洲足坛霸主

意大利国家队—蓝衣军团



作为欧洲传统强队
历史上曾四夺世界杯冠军
延续12年世界冠军头衔
至今无人超越

参与方式



把这篇软文发送到朋友圈

并附上比分预测

竞猜正确即可获得

电影票2张





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

