



中心区缺货，客户向西转移

佛山6月楼市月报

目录

Contents

- 01** 宏观经济及信息
- 02** 佛山土地市场分析
- 03** 佛山住宅市场情况
- 04** 项目动态跟踪
- 05** 广告投放分析

宏观信息

行业动态：国务院全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作

国务院办公厅日前印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（以下简称《意见》），全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展

行业动态：中国房地产业协会发布了《2016中国房地产上市公司测评研究报告》

日前，中国房地产业协会发布了《2016中国房地产上市公司测评研究报告》。报告显示，上市房企2015年负债水平保持高位运行，净负债率平均为96.09%，较2014年上升7.23%，再创新高。去年上市房企盈利能力绝对值指标仍延续了上升势头，但效率指标处于下滑态势。报告预测，今年，在房地产宽松政策和市场强预期的作用下，上市房企表现整体强于整个行业。

宏观信息

宏观经济：70城房价60城环涨

国家统计局公布5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有4个，上涨的城市有60个，持平的城市有6个。环比价格变动中，最高涨幅为5.5%，最低为下降0.5%。与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有18个，上涨的城市有50个，持平的城市有2个。5月份，同比价格变动中，最高涨幅为54.0%，最低为下降3.2%。

行业动态：去年全年住房公积金提取额同比增长44.92%

住建部、财政部、央行联合印发了《全国住房公积金2015年年度报告》，该报告显示2015年发放个人住房贷款312.50万笔、11082.63亿元；全年住房公积金缴存额14549.46亿元，比上年增长12.29%。全年住房公积金缴存额14549.46亿元，比上年增长12.29%。年末，住房公积金缴存总额89490.36亿元，缴存余额40674.72亿元，分别比上年末增长19.56%和9.79%。

宏观信息

宏观经济：5月全国房产开发投资增速下滑

国家统计局6月13日公布数据显示，1~5月份，全国房地产开发投资34564亿元，同比名义增长7.0%，增速比1~4月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资23118亿元，增长6.8%，增速提高0.4个百分点。

行业动态：广东今年前5个月商品房销售面积增长48.7%

广东省统计局15日发布最新数据，今年1至5月，商品房销售面积比去年同期增长48.7%。商品房销售额达5469.79亿元(人民币，下同)，同比增长70.0%。房地产市场持续向好，也带动广东的房地产开发投资增幅持续回升。1至5月，广东房地产共完成开发投资3357.51亿元，比去年同期增长19.8%，增幅比一季度提高7个百分点。

宏观信息

行业动态：国土部确定到2020年建设用地的总规模上限

日前，由国土资源部会同有关部门组织编制的《全国土地利用总体规划纲要(2006-2020年)调整方案》印发实施。方案指出，到2020年，全国耕地保有量为18.65亿亩以上，基本农田保护面积为15.46亿亩以上，建设用地总规模控制在4071.93万公顷(61079万亩)之内。

行业动态：合肥出台限贷政策

合肥市人民政府办公厅24日公布《进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，其中明确提出，居民家庭首次购买住房，申请商业性个人住房贷款的最低首付款比例为25%。居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为50%。

宏观信息

行业动态：南海今年拟购600套商品房作公租房

2016年南海区住房保障工作会议日前召开，会议总结了南海2015年住房保障工作情况，并部署了2016年住房保障工作。作为一项重要的民心工程“十二五”期间，南海共筹集公租房房源16389套，其中已竣工14403套，竣工已分配11522套，入住率达80%。仅在2015年，全区新开工公租房就达1922套，完成率113%；基本建成保障房共3725套，完成率293%；新增分配保障房共2981套，完成率109.7%；发放租赁补贴251户，发放金额143.94万元，棚户区改造200套，完成率111%，均超额完成上级下达的各项任务。

行业动态：全国土地利用总体规划纲要调整方案出炉

国土资源部近日印发《全国土地利用总体规划纲要(2006~2020)调整方案》。相比2008年10月发布实施的原规划纲要，调整方案主要是对三大规划目标进行了调整：一是耕地保有量，原规划纲要要求2020年保持在12033.33万公顷(18.05亿亩)，而调整方案的要求是18.65亿亩，数量略有提高；二是基本农田数量，前者的要求是确保10400万公顷(15.6亿亩)，后者的要求是15.46亿亩，变化不大；三是建设用地总规模，前者要求控制在3724万公顷以内，后者要求控制在4071.93万公顷以内。

宏观信息

城市规划：佛山将建南九线公路

南九线公路工程环境影响评价信息公告。南九线公路工程起点位于龙高路—南九复线交叉口位置，终点连接佛山一环西线。本工程线位总体为南北走向，途经九江、西樵、南庄镇。本工程线路总长9.978km，共分两部分，第一部分为自起点(龙高路—南九复线交叉口)至显星村道段，此路段将利用现有南九复线改造，主要对沿线部分节点进行快速化改造;第二部分为自七星村道至终点段(接佛山一环西线)，为新建公路。

城市规划：广州地铁六号线二期长轨全线贯通

近日，随着六号线二期香雪站最后两根钢轨的焊接完成，宣告全线长轨顺利贯通。六号线二期起点站为长湴站，终点站为香雪站，线路长度17.44公里，均为地下线，共设车站10座，其中苏元站与二十一条线换乘。

宏观信息

城市规划：广州发布《广州市2016年城市更新项目和资金计划》

近日，广州市城市更新局正式发布了《广州市2016年城市更新项目和资金计划》的详细内容。纳入正式计划的传统“三旧”全面改造类项目14个，用地面积2.53平方公里。在这14个全面改造项目中，包括了7个旧村的项目，分别是海珠区的凤和新市头村，荔湾区的鹤洞村、五眼桥村、东塍村，黄埔区的裕丰围“城中村”、水西村，以及花都区的横潭村河西经济社。

城市规划：禅城石湾西片区规划公示

《佛山市禅城区石湾西片区控制性详细规划正式向社会各界作为期30天的公示。本次控制性详细规划编制范围为石湾西片区，即千年陶都老石湾所在地，位于禅城区的中南部，南隔东平河与南庄相望，北隔季华路与张槎相邻，东隔佛山大道与石湾东片区相邻。规划公示建议，基于石湾古镇格局，该片区主要提供城镇居住、商业、产业、村庄居住、公园绿地、公共服务等功能，应建设为优质滨水居住区和街道级生活服务中心。预计规划期末该片区的常住人口为9.40万人。

宏观信息

城市规划：佛开高速南段有望年底扩建

粤高速A佛开公司拟投资佛开南段改扩建项目，以满足粤西主要交通通道扩容提速需求，完善国家与省高速公路网络需要。此次改扩建工程路线连接佛开高速公路谢边至三堡段改扩建工程，路线沿佛开原线途经雅瑶、共和、司前、址山到达开阳高速起点水口立交前的佛开高速终点，全长33.4公里。

城市规划：张槎路拟建西延线 对接绿岛湖

佛山市禅城区拟建张槎路西延线工程，穿过东平河，对接南庄绿岛湖，目前该项目正对外进行可行性研究招标，总投资估算高达12.6亿元。根据招标方案，项目起点西接禅城区南庄绿岛湖禅港路，经东平水道，终点接张槎西路与季华北路交叉口。路线全长约1.837公里，路基宽度50米，道路等级采用一级公路兼城市道路功能，主路采用双向六车道，设计车速为60公里/小时，项目含跨东平水道构筑物1座。

宏观信息

城市规划：《顺德北部片区空间布局及新兴产业发展研究》接受决策咨询

“研究”从空间布局上给北部片区构建了一个“区域一体、三网贯通、七大组团”的网络化、开放式总体空间结构。区域一体是指加强与广州南站、佛山中心区等地区无缝对接；三网贯通是实现“路网、水网、轨道网”的全域贯通；七大组团则是按照区域内部分工、发展路径划分的七个片区。总体空间结构之下，“研究”更为北部片区打造广佛核心区指明了两大抓手：围绕轨道打造城市公交社区、围绕潭州水道打造创新带与国际社区。

城市规划：佛山公路网和城市道路网一体化整合规划公布

佛山市交通局发布《佛山市公路网和城市道路网一体化整合规划(终稿)》，本次的终稿中，高速路网规划方案终于出炉。规划提出高快速路规划方案为“二环五横四纵”概念性规划方案。

“二环”是指“一环”高速公路在佛山境内为珠二环高速公路；“二环”为珠三环高速公路。在佛山中心城区改善措施中，将加快干线路网建设，推动禅西大道南延、魁奇路东延二期、工贸大道、文华路南延、文华路北延、华阳南路南延、佛陈路西延、荷岳路西延等工程建设，形成中心城区“九横八纵”的骨架网络。

宏观信息

城市规划：张槎公布中国针纺黄金大道规划

6月18日，佛山市禅城区张槎街道在东成立亿产业园举办“张槎针织·中国针纺黄金大道”投资推介会，首批17家纺织机构和针纺企业签约进驻黄金大道。据悉，位于塱沙路的中国针纺黄金大道全长6公里，规划建设中国针纺产业创意基地、中国针纺展贸博览区、中国针纺“互联网+”基地、中国针纺智造基地、中国针纺物流基地、东成立亿产业园等六大基地，是集研发、设计、展示、发布等多功能于一体的时尚行业基地。

城市规划：禅城两年内将新增绿地55公顷

6月17日，佛山市禅城区召开创建国家森林城市工作推进会议，发布《禅城区落实佛山市创建国家森林城市两年攻坚行动计划实施方案》，提出将通过进一步完善城市森林生态体系、文化体系和支撑体系等三个体系的建设，到2017年，确保各项考核指标达到国家森林城市的验收要求。按照佛山市对禅城区的要求，从2016年到2017年5月底，禅城区要新增绿地55公顷。

宏观信息

城市规划：禅南跨区道路海一路即将动工

海一路最快于下月启动前期建设，工程建设期约为半年。即将改扩建的海一路，起点为规划中的南一路，终点为现状南海大道，局部按照双向4车道设计。海一路（南一路~南海大道）东接佛山南海区，西接禅城区。项目全长约417米，设计车速为30km/h，总投资20118.08万元。现状道路分为两段，南一路~南三路路段位于禅城区；南三路~南海大道路段为单向两车道路面，一部分位于禅城区，一部分位于南海区。

城市规划：听音湖将现观心小镇

6月21日上午，“观心小镇奠基暨希尔顿欢朋酒店进驻仪式”在南海西樵听音湖畔隆重举行，标志着世界级酒店品牌——希尔顿欢朋酒店进驻听音湖片区，观心小镇全面启动建设。观心小镇是首个落地进驻听音湖片区的文化旅游商业综合体项目，位于国家5A级景区-西樵山西北麓，国家旅游产业集聚（实验）区的重要载体、“岭南文旅RBD”核心区域的西樵听音湖片区。小镇占地总面积约3.4万平方米，总建筑面积10.6万平方米，规划地下停车位600个，预计2018年8月对外开放。

宏观信息

城市规划：佛山拟建首个国家湿地公园

近日，广东省林业厅在佛山市组织召开《广东佛山西樵国家湿地公园总体规划》专家评审会，一致同意申报国家湿地公园（试点）。专家组认为，拟建的广东佛山西樵国家湿地公园是“渔耕文化”“龙舟文化”等文化的汇聚地，记录了南海合理利用湿地的历史过程，具有较高的保护和研究价值，对于保护珠江三角洲传统湿地文化、宣传人与湿地和谐发展具有重要意义。

城市规划：广佛肇城际铁路将全面提速

广州铁路集团近日决定对广佛肇城际铁路列车运行图进行调整，自2016年7月1日零时实施。从7月1日起，广佛肇城际铁路广州至肇庆，运行时间最短的班次C6863，全程仅需1小时03分钟，最慢的班次也只需1小时24分钟，相比线路开通之初提速至少46分钟。

宏观信息

开发商动态：电建金茂83亿首入深圳，摘首宗现房销售地

6月2日下午三点，深圳龙华新区迎来年内首宗商住用地出让，最终，电建、金茂联合体以投标价82.8亿元竞得该地块，折合楼面价5.68万元/平方米。地块位于龙华新区民治办事处，龙华上塘地铁站东北侧，占地面积3.57万平方米，规划建筑面积14.6万平方米。本宗地被确认为深圳市商品房现售试点项目，本宗地上建筑物、附着物不得预售，只能在土地使用权和建筑物、附着物的所有权经依法登记，并取得不动产权证书后才能以现售形式对外销售。

开发商动态：碧桂园碧桂园大举进军龙岗

6月2日，碧桂园与深广瀛集团、汇联金融服务控股有限公司三方就深圳龙岗中心城片区项目合作进行会谈及正式签约。本次签约碧桂园将在龙岗获取约260万m²建面的项目，初步估算货值达1000亿。

开发商动态：中海公布并购中信细节

6月29日，中国海外发展公告了与中信并购的相关细节。按照公告，中信共把旗下126个房地产项目转让给中海，截至今年4月30日，总价值为1096.39亿元人民币。包括已竣工待售的项目54个，正在开发中的项目31个，未开发项目41个。以住宅为主，部分包含一定的商业、公建等配套面积。项目总建筑面积为3155万平方米，其中，中信持有的总权益建筑面积约2352万平方米。

目录

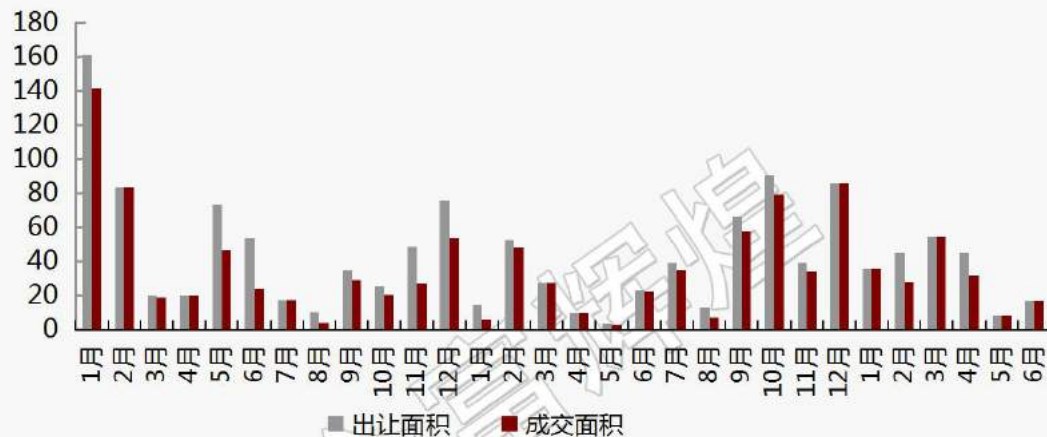
Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

供应持续放缓，热点区域溢价高

本月土地市场供应持续缓慢，使商住土地成交量连续两月在低位水平。本月商住地成交16.9万方，无一流拍，溢价率达到2.69。广佛交界的热点区域土地依然受开发商追捧，顺德楼面地价更破万。

2014-2016年佛山市商住土地供需对比



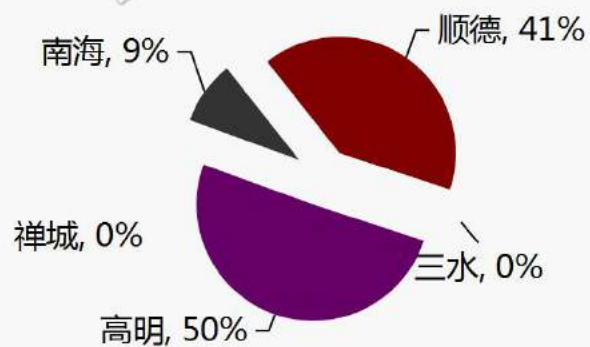
2014-2016年佛山商住土地溢价比



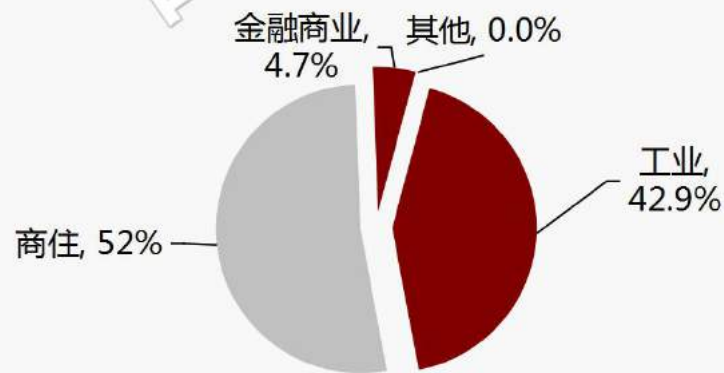
禅城、南海、三水零供地，工业用地占比大

6月高明、顺德两区土地成交量占据主导，各占50%和41%。其中顺德成交两宗住宅地块，合共12万方。工业用地集中在高明区。三水、禅城供地依然短缺，延续上月的零成交。

2016年6月佛山各区土地成交对比

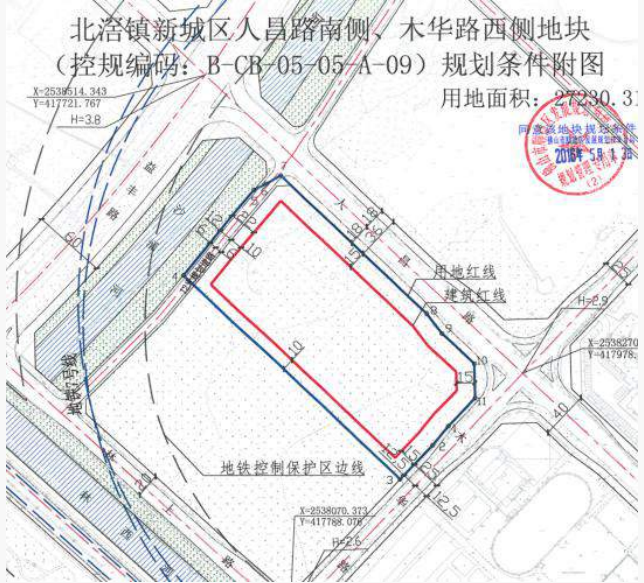


2016年6月佛山土地成交类型对比



6月热点土地分析

■ 本周北滘新城成交两宗优质商住地块，分别被美的和合景泰富先后竞得，楼面地价均破万，刷新顺德楼面地纪录。两宗地溢价率分别为183%和196%。自北滘新城被纳入广佛地铁7号线延长线覆盖范围后，高片区持续被热炒，成为众多开发商高度关注的区域。



6月土地成交明细

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积 (m ²)	容积率	成交价(万)	楼面地价	竞得者
高明	2016/6/1	TD2016(GM)W G0015	佛山市高明区荷城街 道纵二路以西、丽江 路以北	商服用地 (其他商服 用地、商业用地、商 务用地)	4180.1	2	1255	1501	佛山市高明西江新城 创业投资有限公司
高明	2016/6/1	TD2016(GM)W G0016	佛山市高明区荷城街 道丽馥路以南、纵二 路以西	商服用地 (其他商服 用地、商业用地、商 务用地)	9908.8	2	2975	1501	佛山市高明西江新城 创业投资有限公司
高明	2016/6/1	TD2016(GM)W G0017	佛山市高明区荷城街 道纵二路以东、丽馥 路以南	城镇住宅用地 (兼容 商服用地)	8724.7	2.8	3435	1406	佛山市高明西江新城 创业投资有限公司
顺德	2016/6/1 5	TD2016(NH)W G0011	佛山市南海区西樵镇 西樵村路边陈地段	城镇住宅兼容批发零 售、住宿餐饮、商务 金融用地	21940.5	2.7	12871	2173	佛山市顺德区碧桂园 地产有限公司
南海	2016/6/1 6	TD2016(NH)W G0012	佛山市南海区大沥镇 盐步霞露后地段	城镇住宅用地兼容批 发零售用地	4492.2	3.2	10830	7534	上海富力腾房地产开发 有限公司
顺德	2016/6/2 7	TD2016(SD)WG 0015	佛山市顺德区北滘镇 新城区05-A-06地块	城镇住宅用地兼容批 发零售用地、住宿餐 饮用地、商务金融用 地	92318.7	3.3	343000	11259	广州市润景置业发展 有限公司(合景泰富)
顺德	2016/6/2 7	TD2016(SD)WG 0014	佛山市顺德区北滘镇 新城区05-A-09地块	城镇住宅用地兼容批 发零售用地、住宿餐 饮用地、商务金融用 地	27230.31	2.5	73400	10782	广东美的置业有限公 司

未来土地供应预告

- 6月佛山公告出让两宗商住地块。其中高明西江新城再推出优质地块，位于苏河路以西，明湖路以北，为二线临江地块。占地面积4.1万方，总建面12万方，起拍楼面地价1724元，刷新今年高明起拍单价纪录。

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
三水	2016/8/3	TD2016(SS)WG0005	佛山市三水区南山镇六和禾生新街之一	城镇住宅用地、商服用地	10982.37	32947.11	3	1120	339.9
高明	2016/7/29	TD2016(GM)WG0021	佛山市高明区西江新城苏河路以西、明湖北路以北	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	41177.4	123532.2	3	21300	1724.2

目录

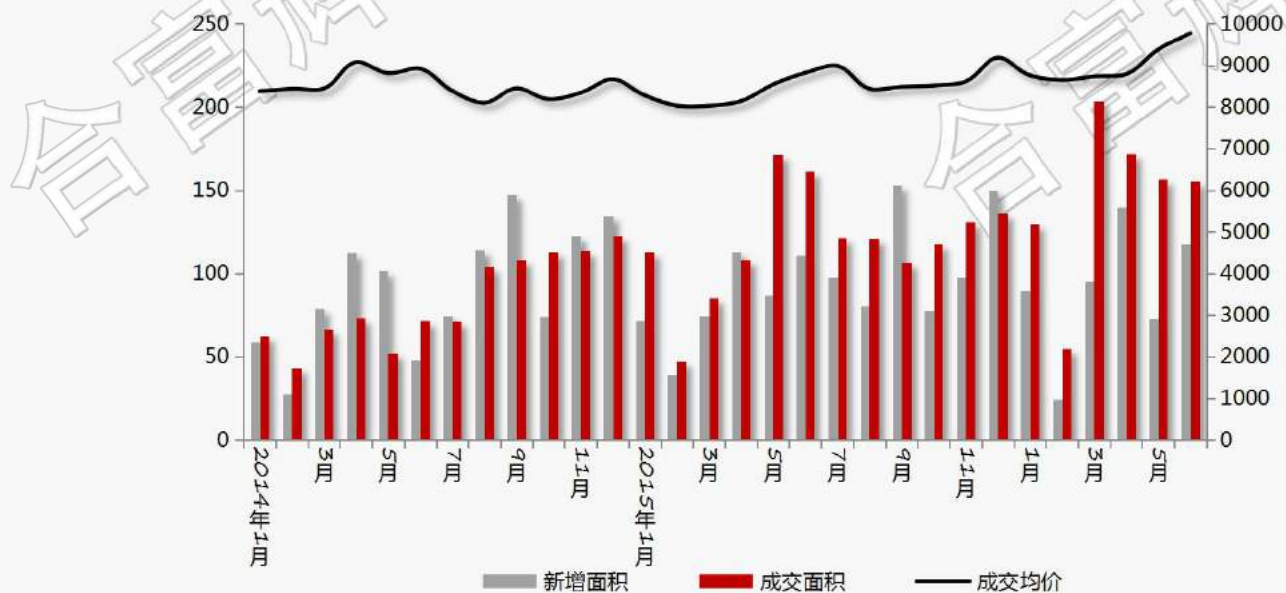
Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

上半年佛山楼市火爆，整体市场供需失衡

6月佛山新增供应117万方，环比上升62%，成交155.67万方，环比基本持平；上半年全市新增供应540万方，成交871万方，成交均价9042元/方，成交量价创近年高峰，由于市场出现供需失衡，整体去货周期明显下降，库存积压得以缓解；16年上半年佛山市场受多项政策红利刺激，成交持续火热，广佛交界个别优质项目价格甚至破2万大关，价格的拉升将部分外溢客户分流至中西部镇街；

佛山市14-16年月度供需对比



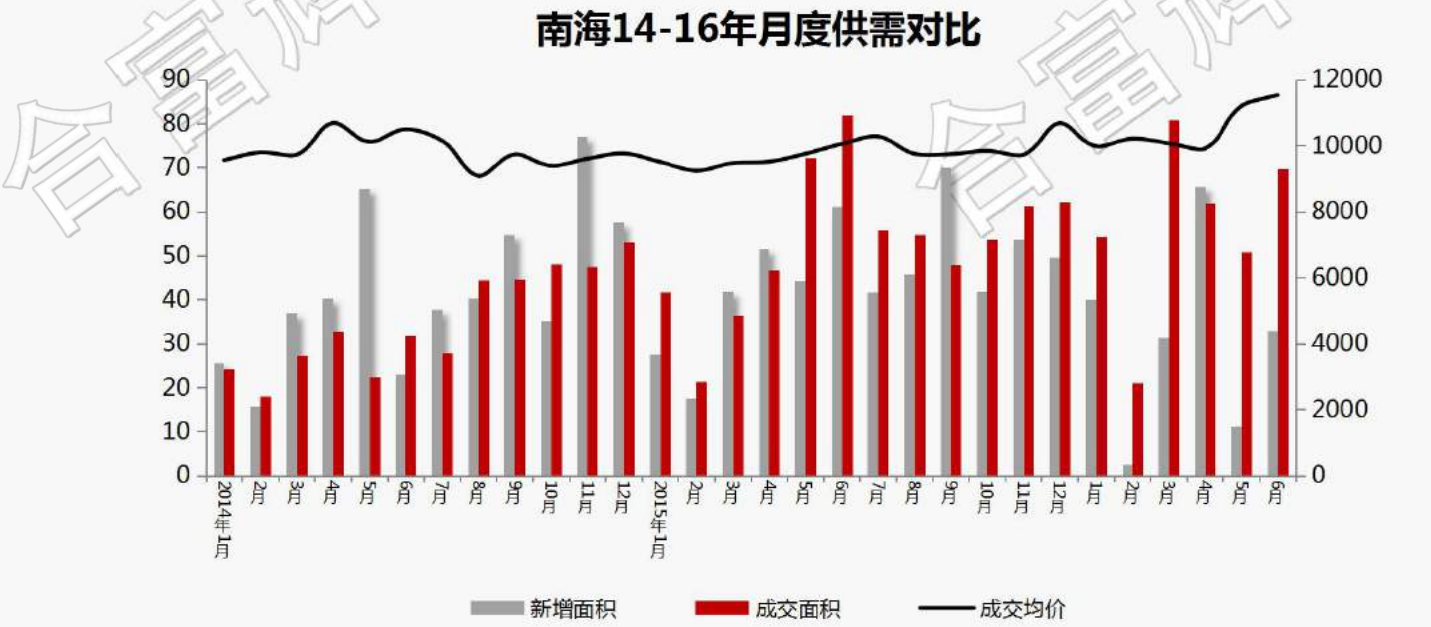
禅城成交量受供应制约连续两个月出现大幅下行

6月禅城供应25万方，环比大幅上升，临近半年大关，各开发商纷纷加快推货步伐；但成交仅16万方，成交量有所下降，主要因为前两个月货量供应不足所致；16年上半年禅城共批出88万方，成交129万方，市场出现严重的供不应求，成交均价再创新高，达10284元/方，



南海上半年成交量价创历史新高，解限后市场持续升温

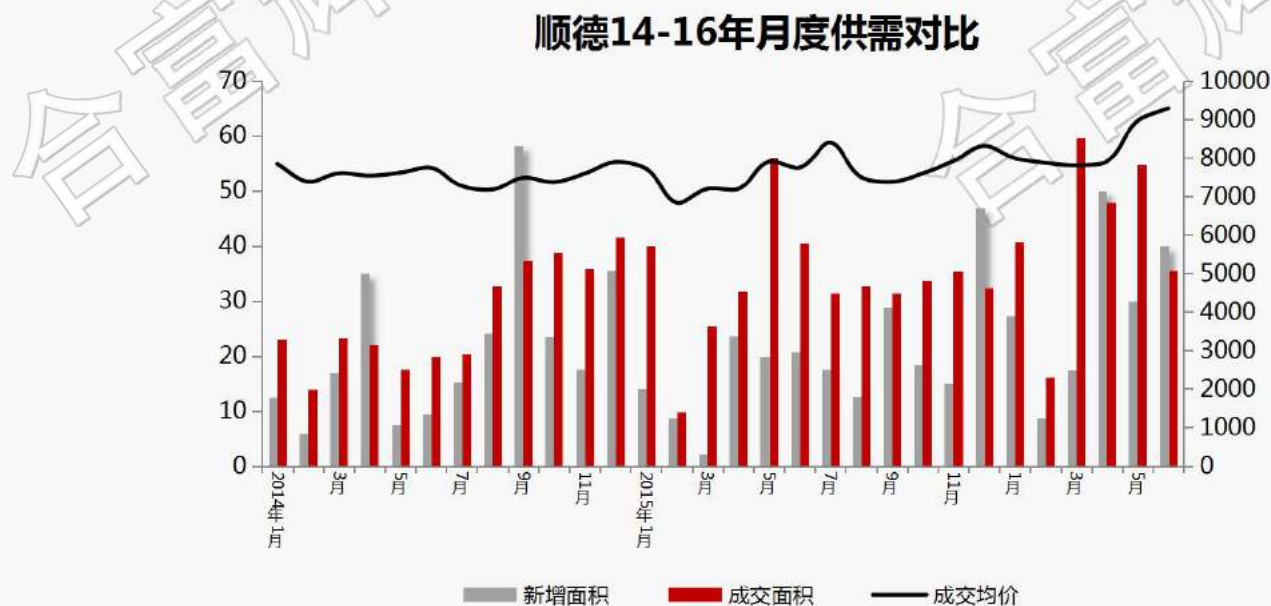
16年上半年南海新增供应183万方，成交338万方，市场出现严重的供不应求，主要因为中心区货量供应不足；成交均价再创新高，达10501元/方；南海成交继续领跑五区，广佛中心区缺货主推中西部镇街成交出现上升。一季度政策利好刺激南海区楼市成交不断上升，3月成交量最高突破80万方，整体月均成交约56万方；5月价格在成交量的带动下首次突破11000元/方，创下近年新高。



数据来源：佛山市住建局

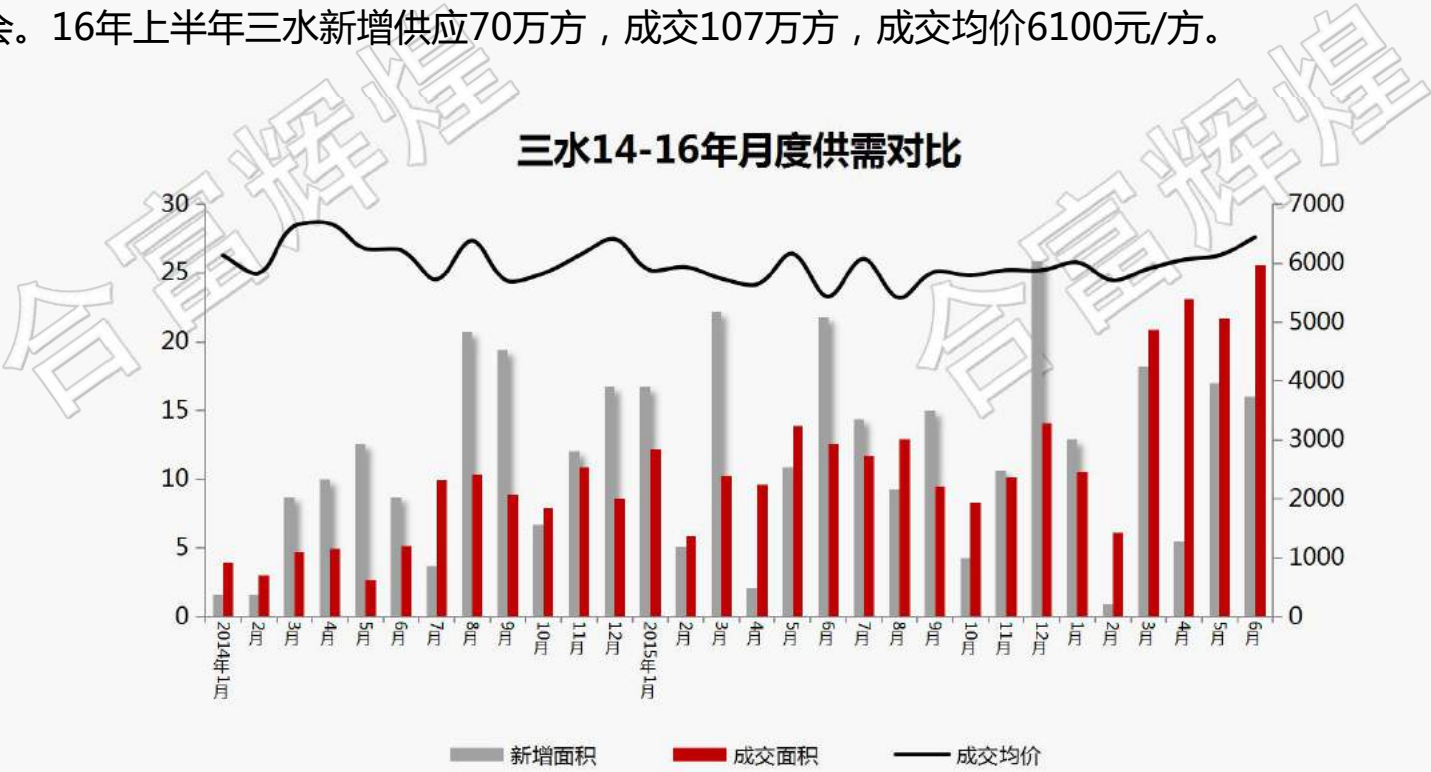
6月顺德量跌价升，未来广佛交界热度将进一步凸显

6月顺德新增货量40万方，成交35万方，成交量是五区中唯一下降的区域；但成交均价则创下历史新高，为9287元/方，在顺德北部一体化提速、大规模兴建轨道交通的催化下，成交价格直线上升；16年上半年顺德新增供应173万方，成交254万方，成交均价8321元/方，预计未来顺德在北滘地王的带动下，广佛交界的成交热度将进一步凸显，楼价迈入全新高度。



三水楼价出现四连升，未来三水市场迎来新机遇

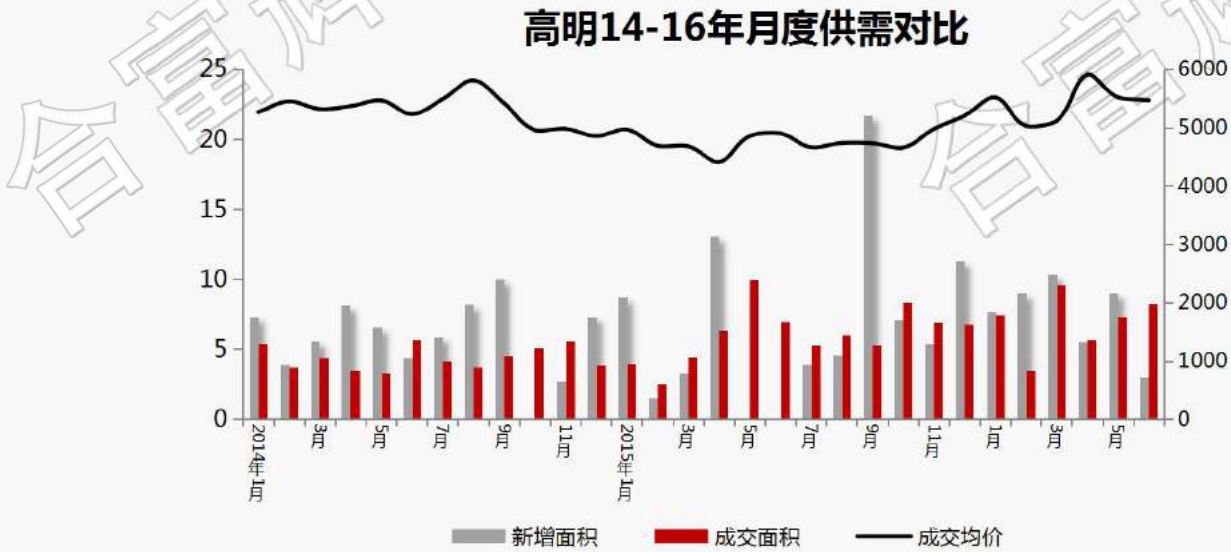
6月三水新增供应16万方，成交25万方，成交量创近年新高，成交均价也连续4个月出现上升，主要因为在广佛交界楼盘性价比降低的情况下，城轨的开通拉近三水与佛山、广州的生活距离，三水楼市迎来新一轮机会。16年上半年三水新增供应70万方，成交107万方，成交均价6100元/方。



数据来源：佛山市住建局

上半年高明房价突破5千，预计未来量价保持平稳

上半年高明成交面积41.75万平方米，同比增幅22%；成交价格5426元，同比增幅12%，一手楼成交均价顺利迈入“5”时代，同比涨幅位居五区之首。但目前高明相比其他四区依然处于价格洼地，未来在交通规划的进一步完善下，高明进出广佛中心区将更加方便，这也是广佛客户看中高明楼市发展潜力的关键因素；预计下半年高明楼市将以稳定为主，继续会有小幅上涨的空间，但预计涨幅不会很大。



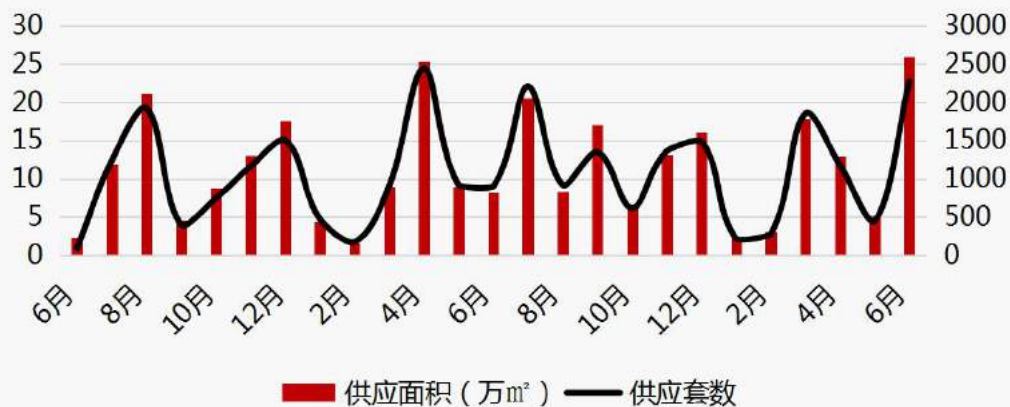
数据来源：佛山市住建局

禅桂中心区——禅城区供应大幅攀升

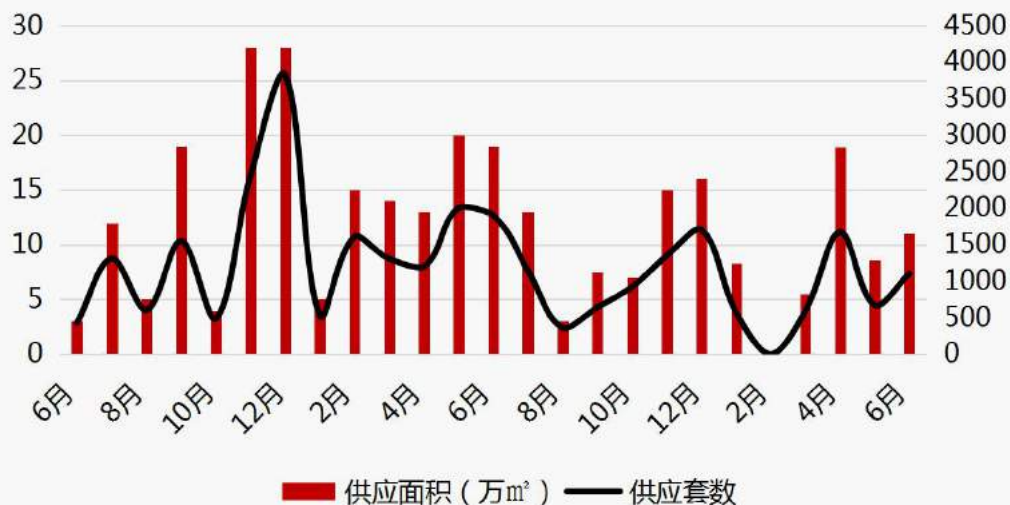
禅桂区域项目均大量推新，引致禅桂6月新增量相比5月呈现低位反弹。禅城区6月新增约25.9万m²，环比上升400%。本月新增排名首位是非凡领域，本月批出535套，共5.2万m²，其次是位于涟岸花园，本月批出295套，共4.4万m²。

桂城方面本月新增面积11万m²，环比下降27%，本月新增货量较多的项目是平洲板块的富丰君御，本月共批出349套，共4.4万m²，第二位是来自时代廊桥共批出288套共2.8万m²，其余项目均出现小量新增。

2015-2016年禅城区月度供应走势



2015-2016年桂城区供应走势

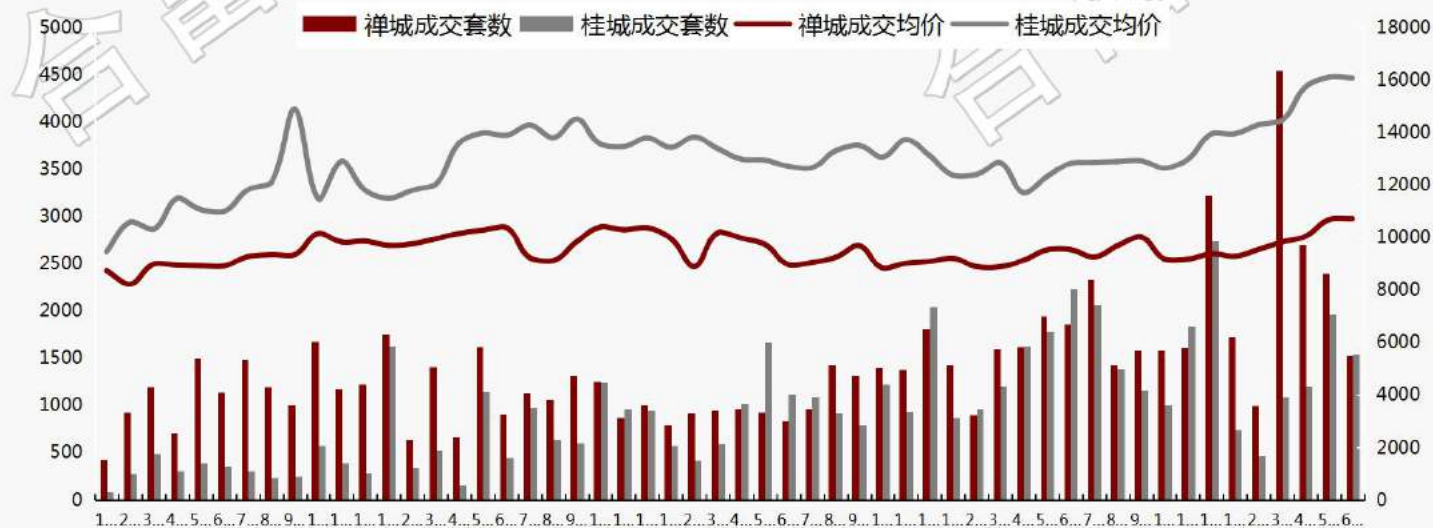


禅桂中心区——新货入市放缓，成交回落，但热度不减

区域	6月成交面积 (万m ²)	6月成交套数 (套)
禅城	15.98	1529
桂城	13.15	1540

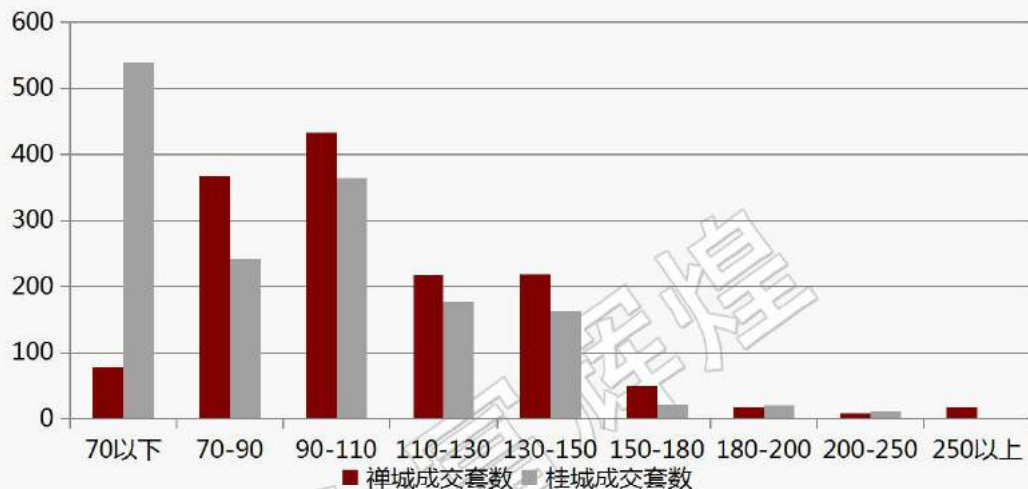
6月禅桂中心区共成交3069套，成交均价为13117元/m²，成交量价环比下跌30%，均价环比上涨7%，中心区广佛交界项目持续发力，价格亦是居高不下；其中禅城区在本月共有1529套单位的成交，成交量环比回落36%，成交价格环比持平，涟岸以及泮景两项目新推组团支撑区域成交，水悦龙湾、普君新城热销持续；而桂城则成交1529套单位量，成交量环比下降21%，中铁建水岸花园、金域中央以及时代廊桥为本月均推出新货。

禅桂中心地区2012-2016年住宅成交情况

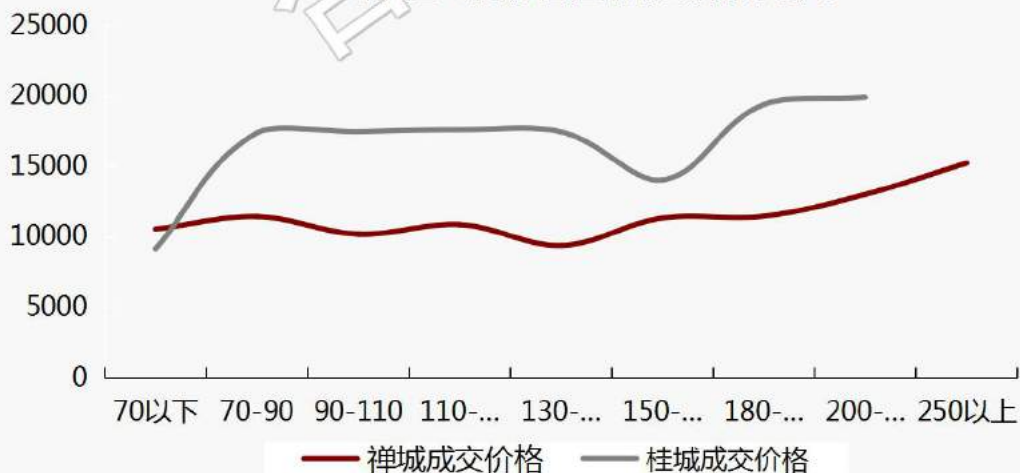


禅桂中心区——禅城成交集中在南庄板块，桂城成交以公寓为主

- 6月份禅桂区域新增供应项目14个，38万m²的供应量，本月并未有全新项目亮相市场，基本为禅桂标杆项目有新增供应，主力供应面积在70-90m²刚需以及130-150m²首改产品；
- 本月禅桂中心区90-110m²产品成交最多，主要来自中铁建以及水悦龙湾等项目，另外130-150m²随着涟岸以及中铁建等项目的新增供应，成交亦在本月有所走高，而桂城区域则以70m²公寓产品成交较为火热。均价方面，刚需产品以禅城区维持10000-11000元/m²，而桂城则上涨至17000元/m²。



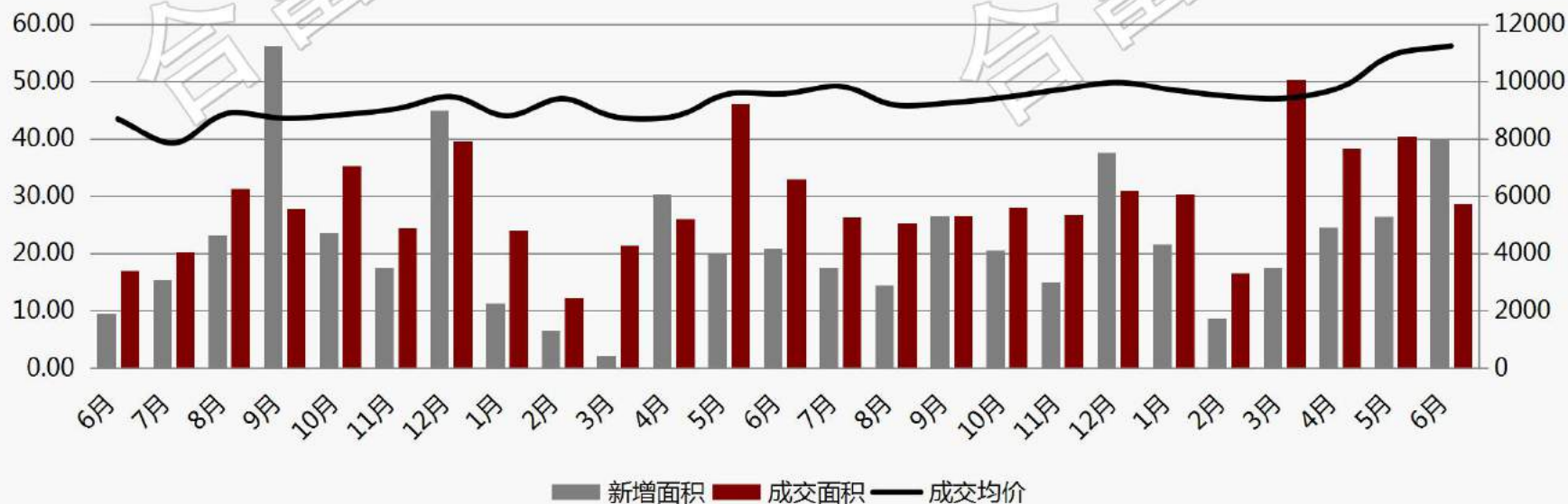
禅桂6月份各面积段价格对比



顺德住宅市场——全区供应大幅增多，但成交下滑

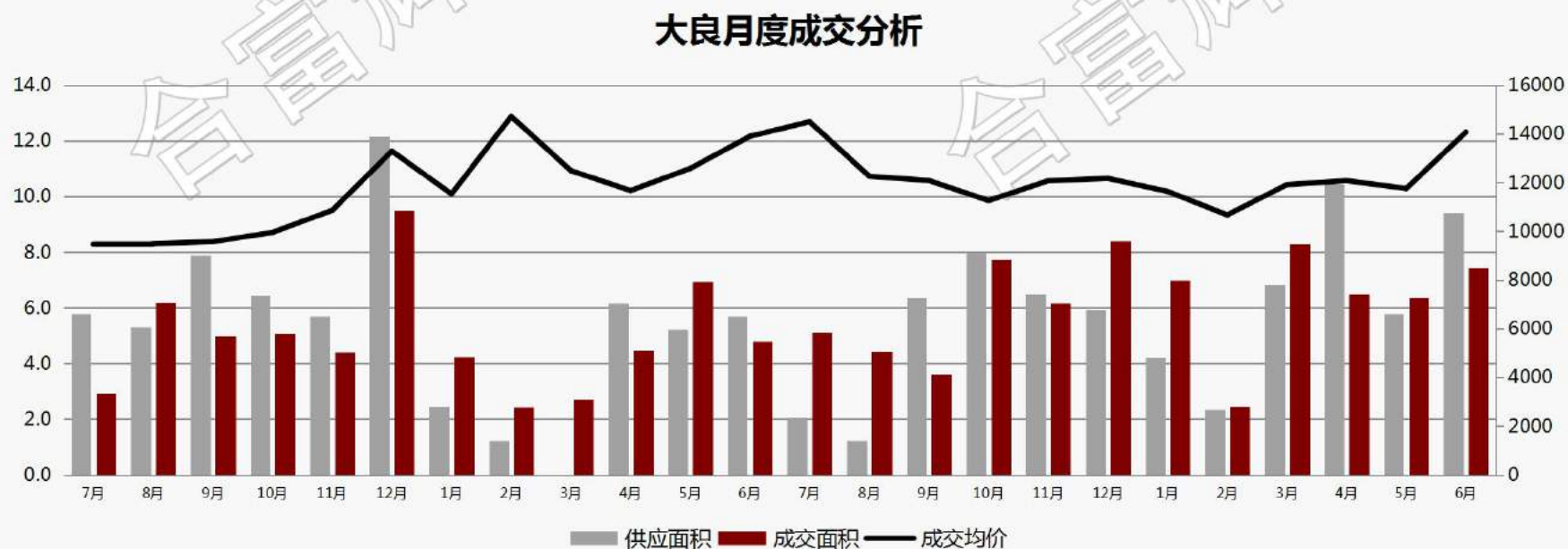
6月顺德新增供应39.9万 m^2 ，环比上升51%，除伦教外各个镇街均有供应。成交量达28.6万 m^2 ，环比下降29%，从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交11万 m^2 ，占全区总成交量34%，均价12200元/ m^2 。其他镇街中，陈村成交占20%，乐从占13%，其余镇街均不过10%。成交均价方面，大良、北滘、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量跌价稳。

顺德月度供需对比



大良住宅市场——板块新推项目作支撑，产品销量以刚需及首改为主

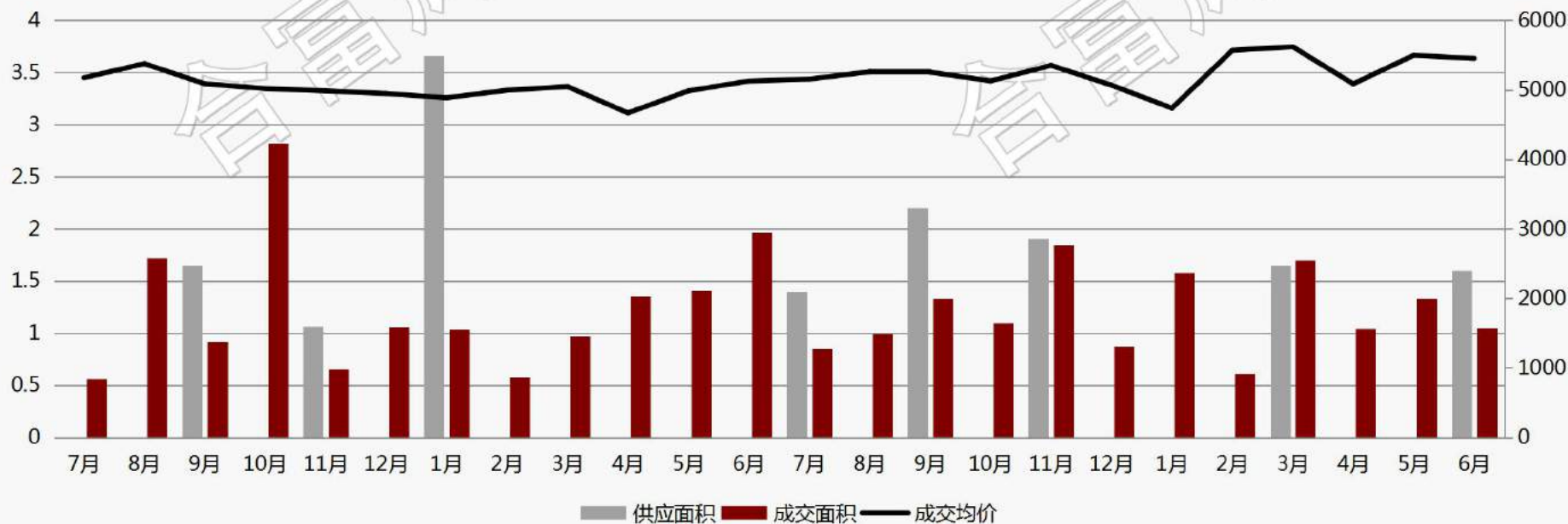
6月份大良共批出9.4 万方环比上升62%，成交7.4万方，环比上升17%，主要由东区及新城项目支撑成交，本月区域成交均价14071元/m²，环比上升20%。



均安住宅市场——新推及主力项目成交支撑市场，改善产品成交为主

6月均安镇街新增供应1.6万m²，共成交1万方，环比下滑22%，成交均价5451元/方，环比下滑1%。

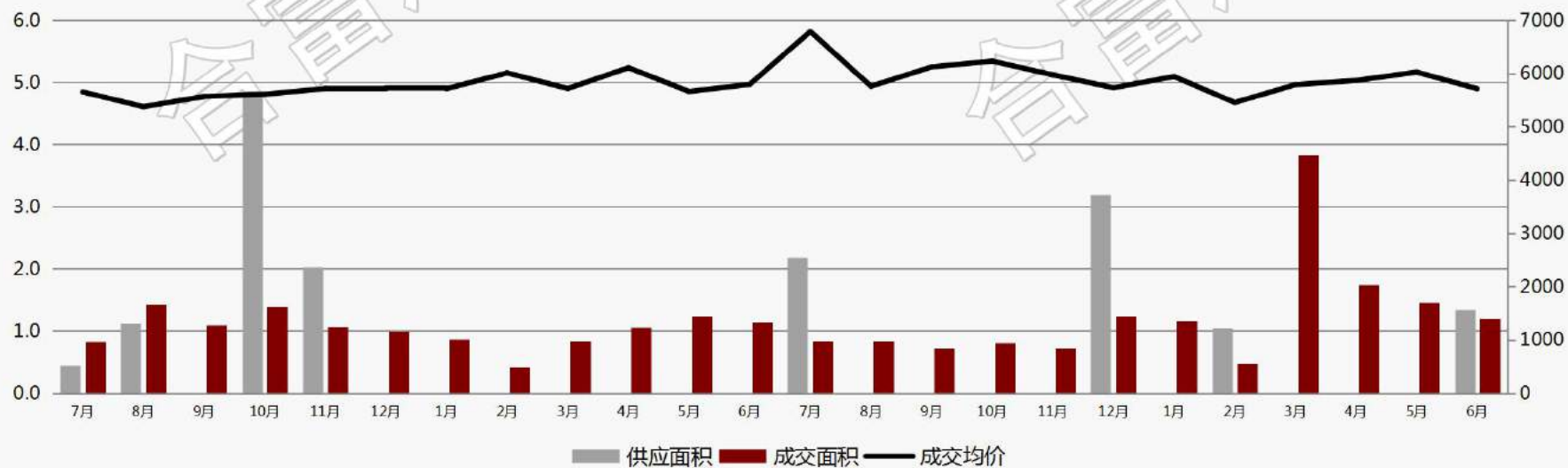
均安月度成交分析



杏坛住宅市场——金海岸支撑成交，高端产品补充签约成为主力

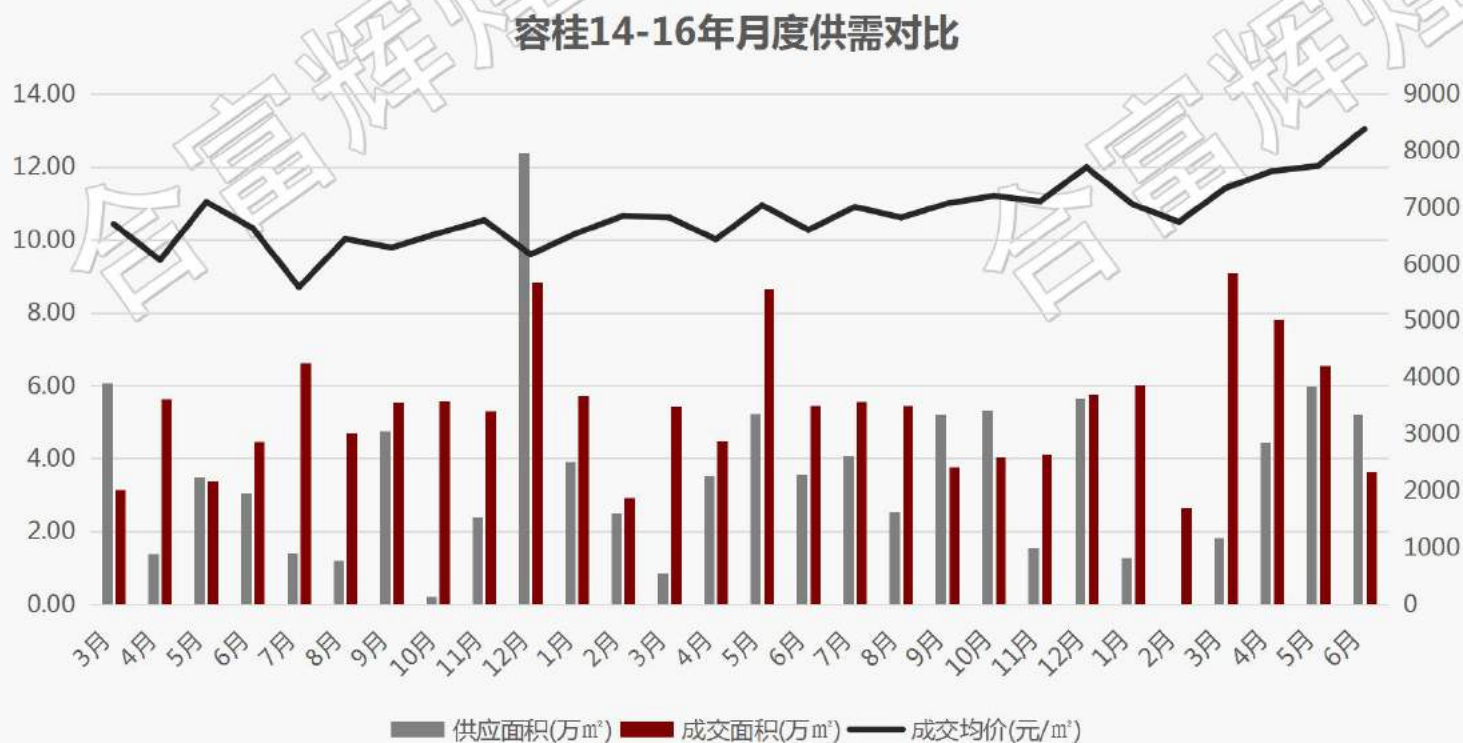
6月杏坛镇新增供应1.3万m²，共成交1.2万方，环比下滑17%，成交均价5713元/方，环比下滑5%。

杏坛月度成交分析



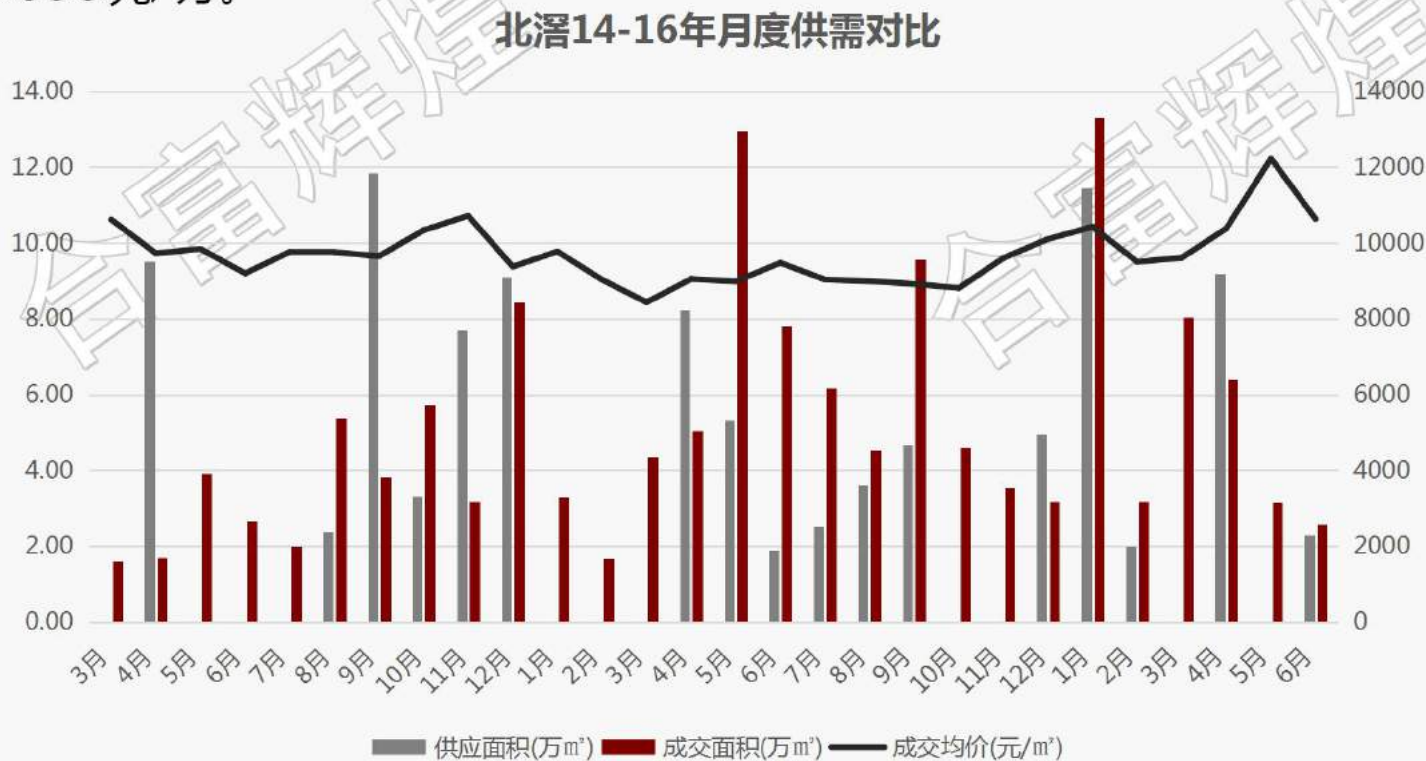
容桂住宅市场——刚需产品主导成交

6月份容桂共批出5.2万方，成交3.64万方，环比上升44%，东区多个热销项目成交有所回落；成交均价8383元/方。



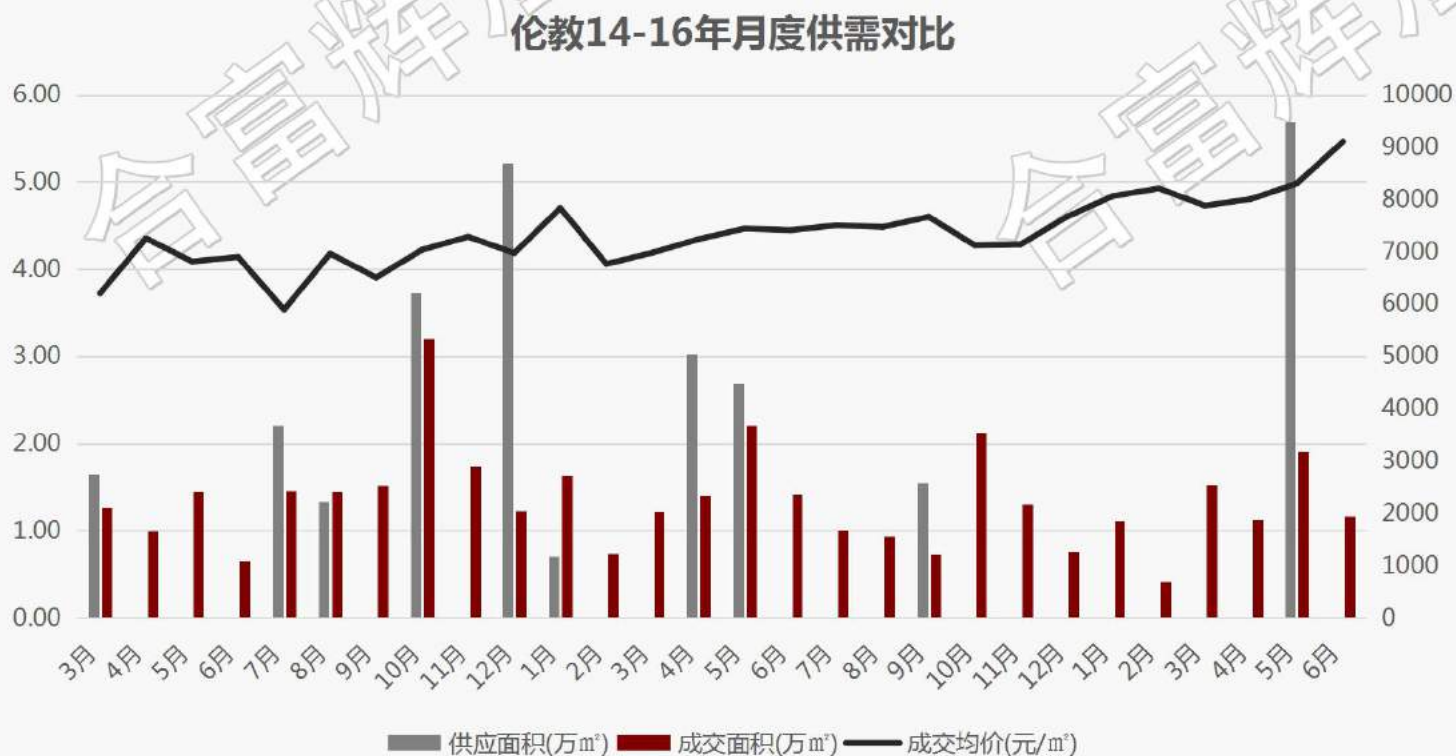
北溘住宅市场——项目余货不足导致成交回落

6月份北溘共成交2.57万方，环比下降51%；成交均价下降18%，达到10633元/方。



伦敦住宅市场——镇街以保利中央公园成交支撑

6月伦敦共无供应，成交1.16万方，成交均价9105元/方，主力由保利中央公园拉动；

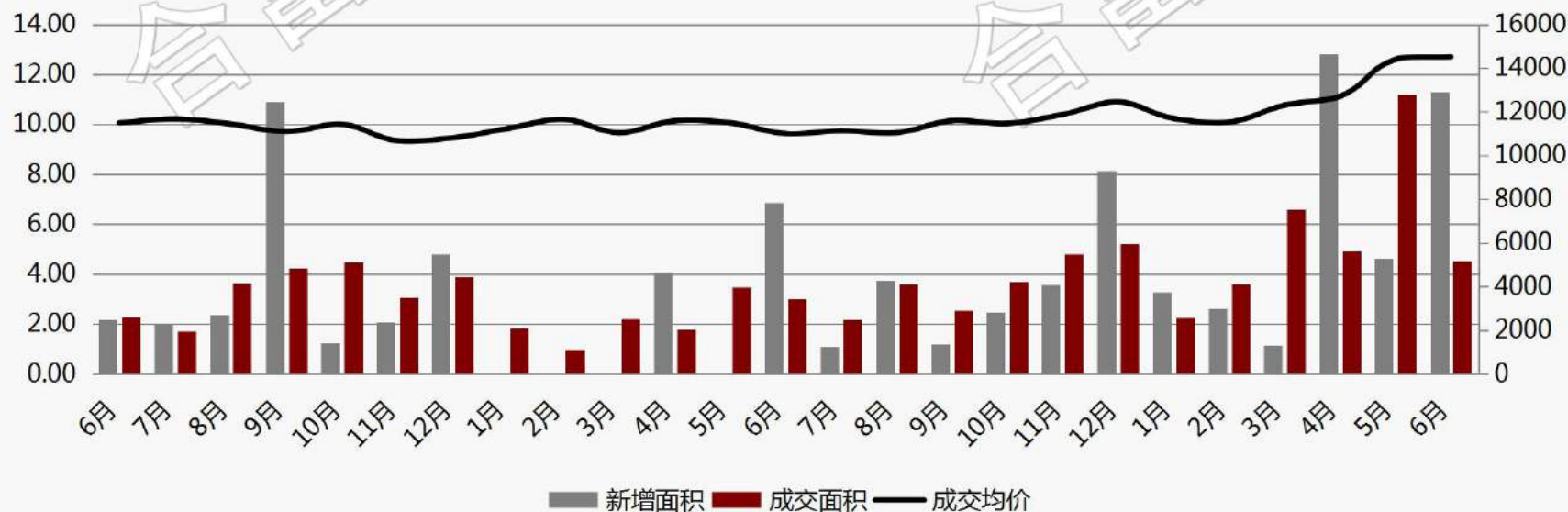


数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

陈村住宅市场——供应大幅增多，但广佛交界项目成交放缓

本月新增面积11.2万m²，以花湾城和颐景园为主。成交4.5万m²，环比下降59%，其中藏珑华府成交7670 m²，均价13165元/m²。水晶城成交11798m²，均价16165元/m²。区域价格为14521元/m²上升1%。

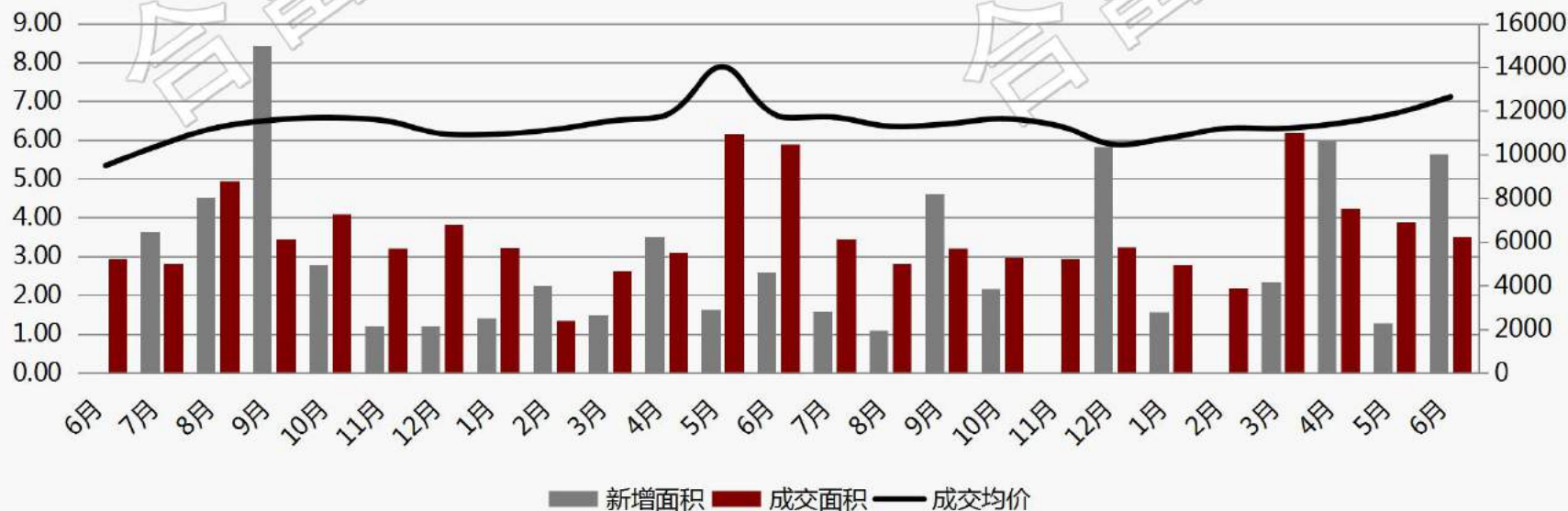
陈村月度供需对比



乐从住宅市场——供应大幅增多，新增供应主导成交

本月新增面积5.6万m²，以M-city、星际半岛和保利拉菲为主。成交3.5万m²，环比下降10%，其中保利拉菲成交8069 m²，均价9962元/m²。m-city成交8675 m²，均价18390元/m²。区域价格为12638元/m²上升6%。

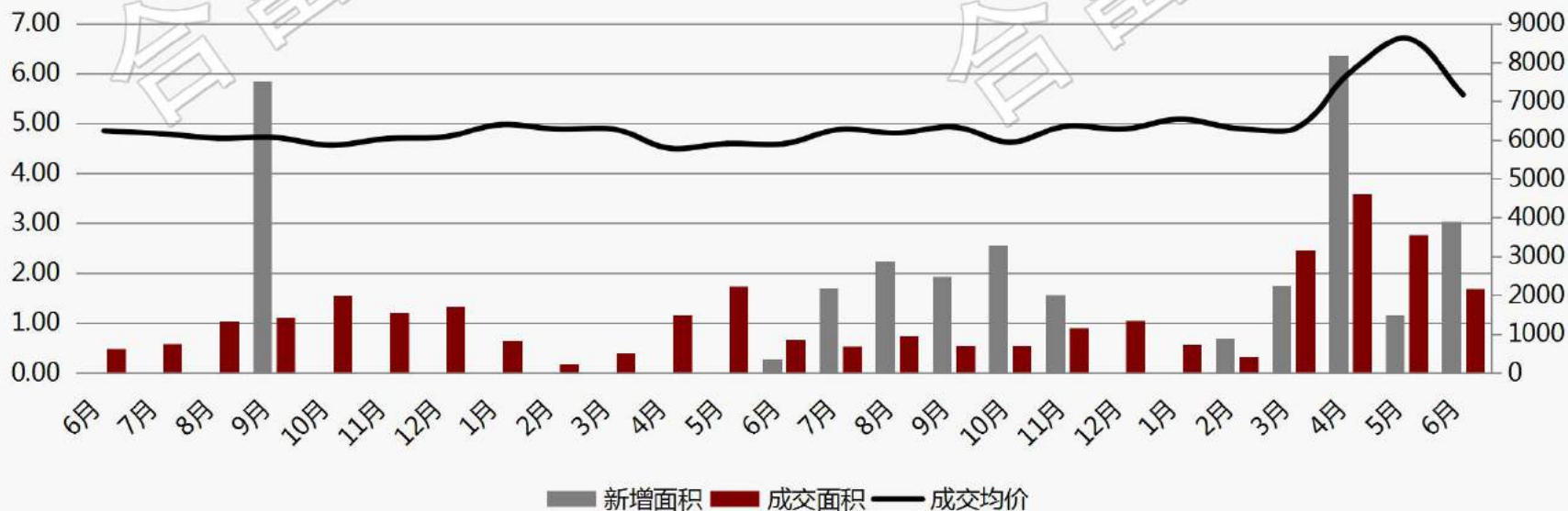
乐从月度供需对比



勒流住宅市场——供应大幅增多，但成交逐步减少

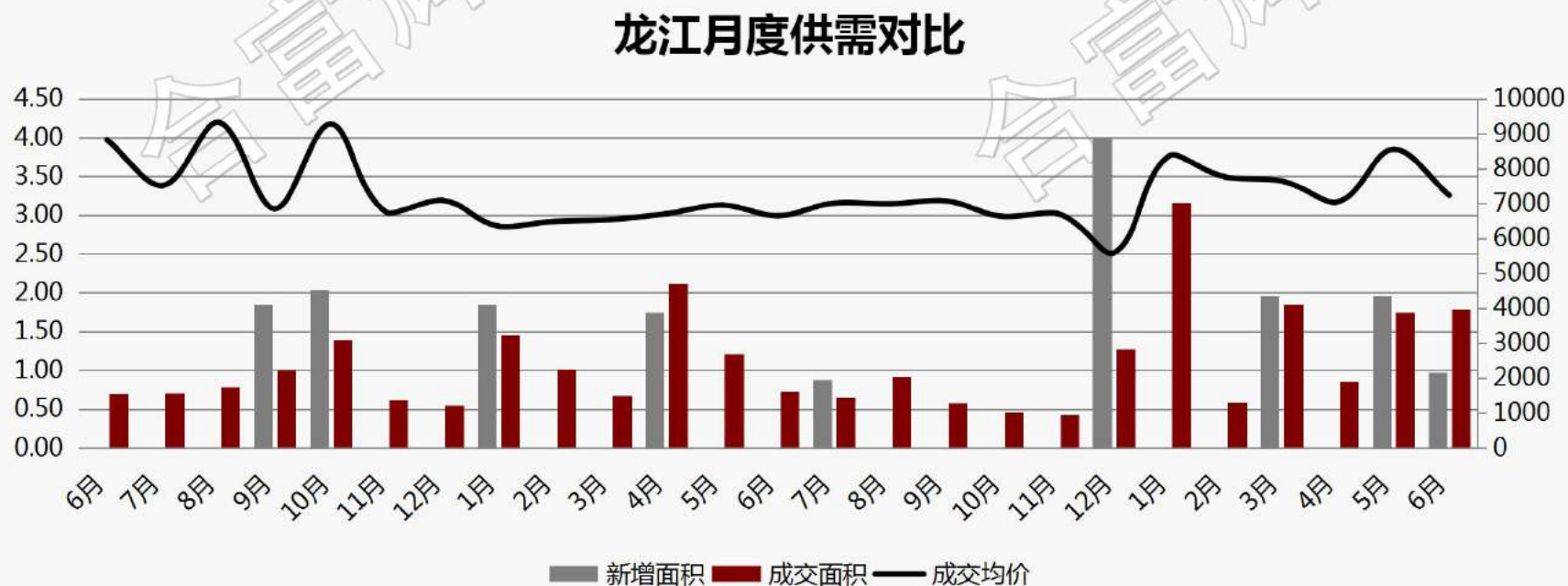
本月新增面积3万m²，以碧桂园为主。成交1.6万m²，环比下降39%，其中碧桂园成交7946 m²，均价8422元/m²。博澳城成交6568 m²，均价5709元/m²。区域价格为7165元/m²下降17%。

勒流月度供需对比



龙江住宅市场——新项目支撑成交

本月新增面积0.9万m²，以龙江中心为主。成交1.7万m²，环比上升3%，其中碧桂园成交7525 m²，均价8861元/m²。龙江中心成交6347 m²，均价7112元/m²。区域价格为7235元/m²下降15%。



目录

Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万㎡	已批售面积㎡	累计销售面积 (㎡)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
禅城	越秀岭南隽庭	30	73446.98	69723.86	615	595	13	1903.3	12806	12000-13000
禅城	星星凯旋国际	110	237863.72	219745.55	1966	1889	46	5229.6	15012	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	125036.42	113839.25	1324	1285	1	90.88	11906	13000-14000
禅城	非凡领域	19	116021.97	55009.79	1191	607	73	6809.08	11591	9500-11000
禅城	绿岛湖壹号	120	78795.97	38962.66	371	312	34	5592.03	12931	8500-15000
禅城	涟岸	25	125949.46	87521.34	1044	768	138	18613.29	8637	8000-9000
禅城	童梦天下	165	73435.4	46008.72	770	482	35	3396.02	9657	7200-8500
禅城	依云雍景湾	23	131260.1	60282.08	584	279	40	6358.82	11652	9000-10000
禅城	越秀可逸诚品广场	22	70381.46	58316.83	641	535	43	4884.71	12347	11000-12000
禅城	龙光水悦龙湾	43	231440.7	203762	别墅：74	69	0	0	0	21000
					洋房：2020	1587	148	15680.33	6683	8000-8500
禅城	绿地未来城	72	80406.14	58467.05	780	563	87	9141.76	8275	7000-8000
禅城	绿岛明珠	50	258100.2	202370.3	洋房：1820	1561	44	5600.03	6927	8000-30000
					别墅：12	6	0	0	0	
禅城	富力广场	22	56951.7	30928.19	590	325	9	789.98	13638	12000-13000
禅城	普君新城	46	218312.48	238599.84	2519	2676	107	9851.58	14425	11000-13000
禅城	绿地璀璨天城	13	79618.59	68101.54	754	655	60	6025.68	12751	13000-14000
禅城	领地海纳龙庭	11	71883.8	50195.01	772	544	27	2565.4	8551	7500-8000
禅城	瑞安东华嘉苑	150	214723.88	243397.26	1330	1489	8	1776.89	12949	16000-20000
禅城	海湾城	35	133648.62	136918.3	1410	1434	62	5770.59	10495	8500-9300
禅城	新鸿基珑景	280	235914.25	212620.78	2085	1842	114	12693.26	11876	16000-20000
禅城	盛南新都	45	234924.79	175806.44	2411	2324	28	3050.29	9371	7500-8700
禅城	汇银W新港湾	36.9	175969.55	163682.46	1758	1590	12	1497.56	8692	6500-7800

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积(m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
桂城	金地珑悦	24	86523.38	78523.71	916	816	44	4254.12	13880	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	126801.44	125377.33	1329	1304	45	4826.95	14370	12000-13000
桂城	金域中央	120	502368.69	455534.01	5625	4991	183	16804.22	18203	9500-13000
桂城	中铁建水岸花园	28	142305.75	105786.15	1011	779	213	27129.89	19922	13500-15000
桂城	依岸康堤	41.3	272326.12	190260.01	1825	1560	0	0	0	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	158937.62	69298.83	1714	748	0	0	0	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	107177.12	1240	2991	293	9387.86	11577	12000
桂城	宏鼎景裕豪园	62	269219.85	205790.99	2344	1808	61	6560.61	18801	14000-16000
桂城	时代廊桥苑	8.7	55104.84	49189.04	586	523	259	25797.39	15899	15000-16000
桂城	万科湖岸	1.7	12351.23	3083.57	44	15	3	597.52	19263	18000-20000
平洲	中海万锦熙岸花园	27	185157.74	174702.38	1816	1703	0	0	0	9500-13000
平洲	中海锦苑	13	122413.63	90282.09	1104	823	20	1936.97	16602	11000-13000
桂城	佳兆业滨江一号	46	239957.84	218975.91	1982	1868	4	611.35	13661	13500-14000
平洲	富丰君御	38	129546.76	68497.59	1064	593	40	5614.39	15562	9500-13000
平洲	保利西雅图	60	524914	533583.16	5304	5427	39	4497.03	18145	9000-12000
平洲	保利诺丁山	36.7	45242.82	30396.94	408	286	65	7142.24	18158	16000-18000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
大良	嘉信城市花园	393016	238574.64	238492.3	2370	2348	3	246.29	12437	6500-16000
大良	敏捷畔海御峰花园	500000	231352.4	152102.4	1585	992	78	8957.22	12992	9500-19000
大良	恒大帝景	211465	118494.4	43973.78	743	451	80	12042.72	13968	12000-17000
大良	逸林苑	68887	40790.92	35353.19	606	480	10	375.31	9322	6000-11000
大良	金地天玺	18299.94	107148.28	76451.7	363	274	0	0	0	15000-18000
大良	保利中环广场	816230	361089.56	316070.7	2897	2617	53	5660.09	10721	9000-14500
大良	龙湖春江名城	284605.48	98324.91	70597.31	1092	784	56	4909.74	8986	8000-8700
大良	美的广场	220000	127576.84	112352.2	462	403	2	751.49	13809	12000-29000
杏坛	金海岸花园	619625	274391.9	260926.28	2524	2366	41	9560.07	5916	4900-6300
杏坛	美的时代花园	163894	88689.4	80931.18	903	900	0	0	0	5500-5900
杏坛	凯盛华府	24532	14068.46	13422.31	213	204	0	0	0	5500-6000
均安	柏涛湾豪园	80000	50694.45	50694.45	805	805	43	3509.9	5484	3600-55000
均安	南湖花园	165000	29959.81	29899.34	349	348	0	0	0	4300-5700
均安	均安尚苑	275505	98177.45	85949.18	828	684	44	3939.88	5806	4500-6000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
容桂	时代倾城	400000	224188.72	270783.73	洋房：2224	2067	56	5043.8	8844	6900-7800
					公寓：542	3	0	0	0	
容桂	容桂碧桂园	300000	233886.6	195896.33	TH:70	43	0	0	0	8500-12000
					洋房：1314	1127	2	225.37	8566	19000-25000
容桂	水悦熙园	194104	100827.67	56871.72	洋房：1292	905	56	4527.41	8014	7000-9500
容桂	东逸湾	202870	553013.79	188558.7	TH：811	834	0	0	0	5600-19700
					洋房：1910	1406	11	1594.16	6066	
容桂	美的御海东郡	800000	452238.98	443435.22	TH：431	448	0	0	0	5200-20000
					洋房：2295	1978	2	262.04	5337	
容桂	保利外滩	325000	226781.36	261745.16	TH：46	42	0	0	0	6500-22000
					洋房：1727	1670	4	1191	16969	
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	43241.55	396	300	7	1165.83	8823	7500-12000
容桂	金域天下	493960	240885.89	148258.28	洋房：1994	1672	10	1853.52	4659	5000-13000
					TH：66	68	3	1307.79	7815	
北滘	君兰江山	420000	253413.0	319135.33	洋房：1518	1550	27	3038.59	13220	9000-21000
北滘	美的翰城	220000	395787.77	341851.18	3774	3362	3	307.99	9575	8000-10000
北滘	深业城	820000	353802.79	322105.12	5290	4817	23	1388.74	10920	8000-120000
北滘	雅居乐新城湾畔	165000	90863.47	80764.37	914	814	31	3136.68	11423	9000-10000
伦敦	涛汇领御花园	250000	157978	114366.38	洋房：1792	1263	2	323.58	7748	5900-7700
伦敦	保利中央公园	685841	258207.05	139197.04	2636	1456	115	11232.28	9182	7200-9000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
陈村	广佛颐景园	254600	111504.06	88928.68	1441	1141	68	5118.26	17763	10000-11200
陈村	水晶城	710000	537130.54	495243.88	4950	4559	133	11798.75	16166	12000-14000
陈村	太平洋国际	210000	47078.57	45652.03	725	710	10	668.67	12818	10000-11000
陈村	荔园星醍	80822	40710.76	43919.77	526	567	34	2855.1	14969	11000-14000
陈村	星英半岛	280000	157099.94	125700.63	2007	1620	63	5128.89	13431	10000-11000
陈村	藏珑华府	127883	9469.04	9212.28	116	113	94	7670.56	13165	13000-15000
陈村	碧桂园印象花	116454	86953.34	84047	1089	1058	35	3045.23	15016	14000-17000
陈村	荔园新天地	20800	61495.77	31832.92	753	399	63	5250.92	13438	9000-10000
乐从	佛奥湾	660000	263077.17	185813.37	1957	1568	11	1733.01	9550	9000-12000
乐从	风度广场	322239	81855.4	78250.49	809	772	10	1059.07	9165	9300-11000
乐从	保利公园里	190022	106379.99	82250.47	1028	817	76	8069.68	9963	9700-10300
乐从	M-city	700000	144022.33	95693.95	2221	1607	128	8675.05	18390	11000-12000
乐从	星际半岛	85940	78172.12	38430.17	681	366	56	6145.77	8644	8100-8900
乐从	怡翠晋盛	1145300	222227.01	146102.44	2415	1706	45	4020.17	16167	12000-14000
勒流	博澳城	800000	407283.76	390761.8	3579	3042	47	6568.84	5709	5000-7000
勒流	勒流碧桂园	127000	79670.45	53550.09	873	584	94	7946.28	8423	9000-10000
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	23205.68	730	241	17	1664.45	7100	6400-8200
龙江	保利上城	450000	270530.11	238560.66	2562	2281	6	666.26	7285	6000-8000
龙江	龙江中心	33348	9712.21	6347.6	100	65	65	6347.6	7112	7100-8000
龙江	龙江碧桂园	98000	78640.52	53180.36	872	571	90	7526	8861	8500-95000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

保利珑门：6月18日推出1-3座单位，共407套

推售户型	90方三房；116-144方四房
发售地点	大沥新世纪酒店
发售方式	权证客户分组抽签
均价	15500元/m²毛坯
优惠折扣	98*98*98*99*99*99折
成交率	当天成交超9成
到场客户量	约800台
现场节点	首次开卖当天到场客户近千人，推售的房源基本售罄；成交客户以大沥本地人和广州客为主，价格最低约13800元/方，最高至17600元/方，虽然项目首次开盘价格已经比周边贵1000-2000元/方，但仍受客户热烈追捧。



长华国际：6月18日推出1、2、7座共416套

推售户型	90平方米三房、116平方米三房、130平方米四房
发售地点	长华国际销售中心
发售方式	关系户、诚意金抽签
均价	<u>均价8300-8700元/平方米（带装修）</u>
优惠折扣	97*98*94（20万投资计划），97*98*97（2万诚意金）
成交率	成交约300套
到场客户量	约400台客户
现场节点	项目位于狮山新区核心地段，为狮山最大规模的综合体标杆项目，承载狮山较多的市政配套设施，因此吸引不少狮山的客户前来认购。项目首次推出3栋产品涵盖刚需以及改善，客户的诚意度较高，以为20万的房款作为诚意金登记可获得94折，因此成交较好，18日当天基本为此类型客户，而第二天再开卖2万诚意金客。



中国铁建公馆：6月19号推出6、8、9、10座户型面积90-150平方米

推售户型	90m ² 小三房、129-150m ² 四房共260套
发售地点	保利洲际酒店2楼
发售方式	诚意金组号选购
均价	<u>90-139m²18500-20000 (带装修)</u> <u>150m²18000-20000 (毛坯)</u>
优惠折扣	99*98*99*99*96折
成交率	约9成
到场客户量	开卖当天客户量约800人
现场节点	本次开卖主以90-130m ² 户型为主，带少量150m ² 中大户型产品，虽然项目整体规划不大，但占据干灯湖金融区核心区域，依然取得广州客户的极大青睐，价格再刷新金融高新区高位，当天成交约9成。



6月26日泷景推出三期5座， 共约155套

推售户型	96、99、110、113平方米三房
发售地点	希尔顿酒店
发售方式	诚意金客户组号抽签选购
均价	本次开卖整体均价13000元/平方米（带装修）
优惠折扣	3万抵12万，现场折扣99*98*99*99，商业按揭97折一次性95折
成交率	近9成
到场客户量	开卖当天客户量超过300多人
现场节点	本次项目推出新组团，价格较前期有小幅上升，项目口碑在市场已形成，加上蓄客期较长，本次开卖取得较为理想的成交。



尚观嘉园：6月25号推出18、20座户型面积87-120平方米

推售户型 87-90m²小三房、110-120m²大三房共152套

发售地点 销售中心

发售方式 筹诚意金组号选购

均价
18座110-120m²均价 (7400-8100元/m²毛坯)
20座87-90m²均价 (8400-8700元/m²)

优惠折扣 98*98*99*99折

成交率 9成

到场客户量 开卖当天客户量约250人

现场节点 项目本次开卖新一期单元18、20座基本以刚需产品为主，其中110-120m²产品以毛坯价出售，而87-90m²产品则以带装修出售。本次开卖以7字头吸引客户，当天大量本地客户以及禅城客户前来抢购，当天成交基本售罄。



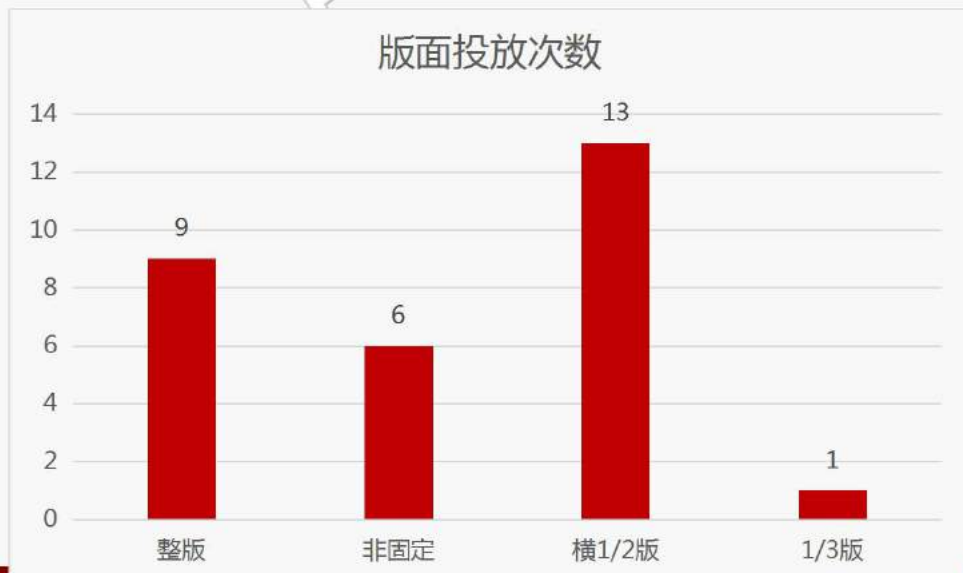
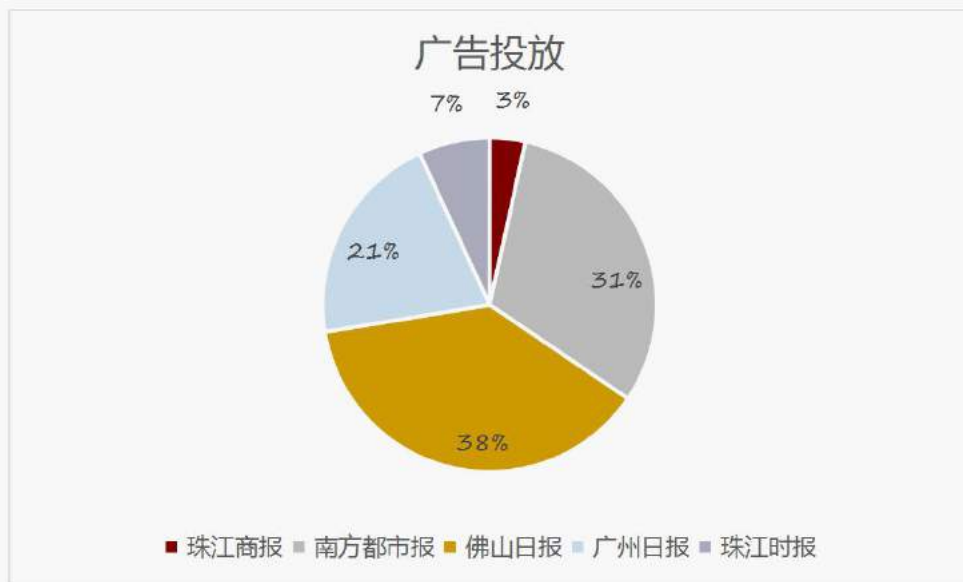
目录

Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

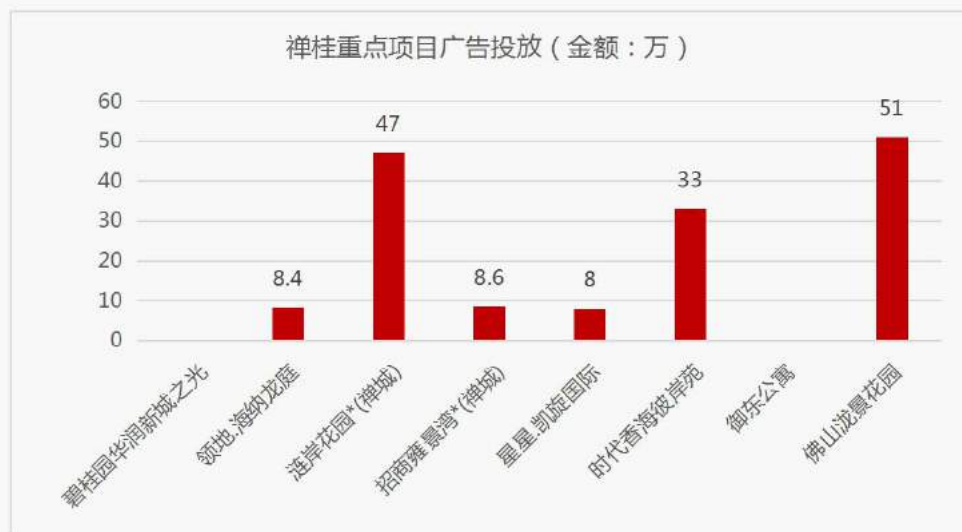
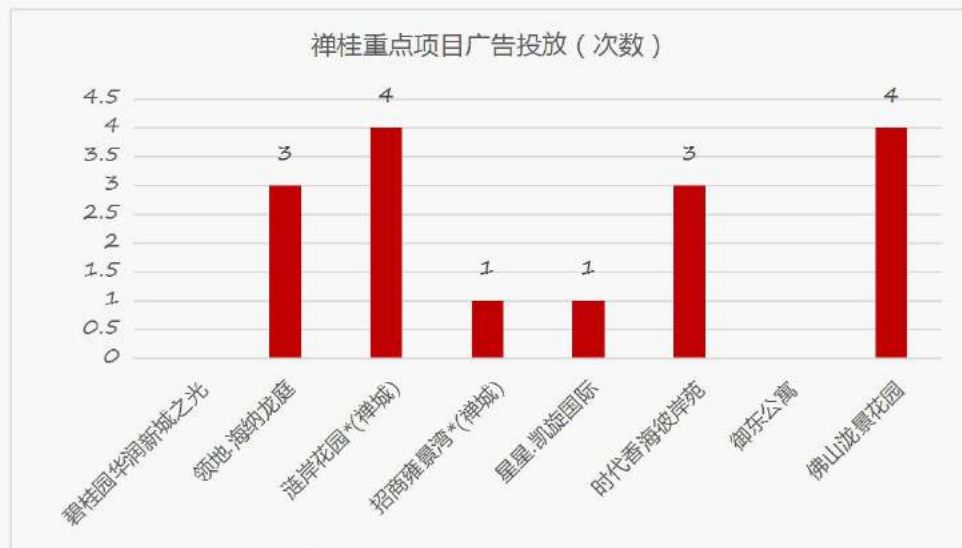
本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

6月佛山广告投放数量有所增加，共有29则广告投放，其中佛山日报占38%，南方都市报占据31%，广州日报占据6%，珠江商报与珠江时报分布占据3%与7%，整体以横1/2版为主。



禅桂重点项目广告投放

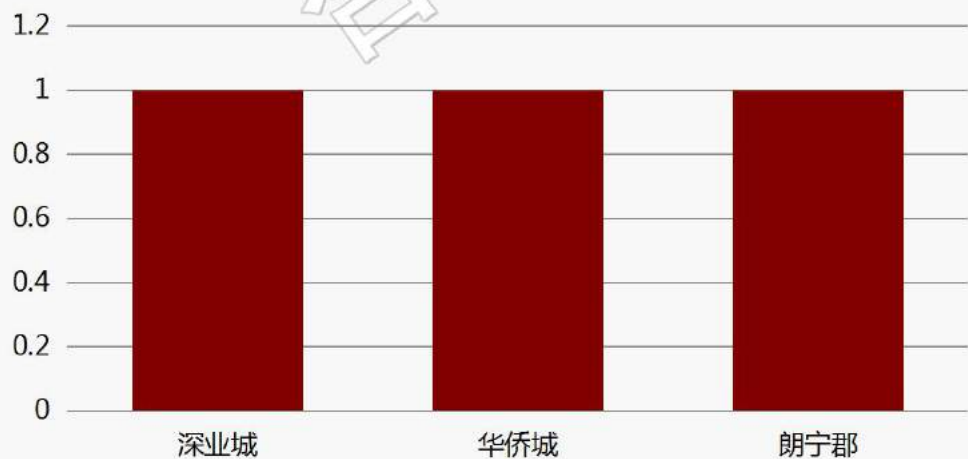
本月禅桂项目投放量环比有所上升，投放项目均来自于禅城区域，其中第一名是禅城澜石片区的泮景花园共投放4则，投放金额为51万元，第二名来自与南庄板块的连岸花园本月投放4则，投放金额为47万元，第三名是时代香海彼岸苑本月共投放3则，投放金额为33万元，其他项目本月均出现微量投放。



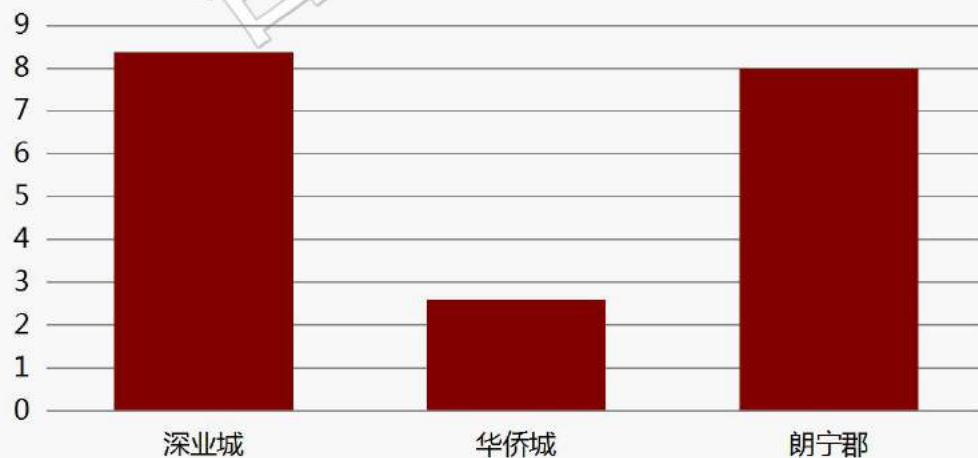
良桂重点项目广告投放

6月媒体投放3项目，分别集中于北滘和大良，各投放1次，其中北滘深业城投放金额为8.3万元，大良朗宁郡投放8万元，华侨城投放2.5万元。

重点项目投放频次



重点项目投放费用：万元



6月市场小结

结语

6月市场仍然表现火爆，广佛一线区域相对缺货，开盘的项目基本日光，价格亦保持在高位。不少本地客户受价格因素外溢至二线区域，同时广州客户亦逐渐将投资目光投向镇街，带动6月多个镇街项目成交火爆。顺德北部受地王影响，不少项目升价预期强烈，预计地王效应将在未来持续发酵，加深影响该片区及顺德的市场格局及客户构成。

特别声明：

本报告数据来源：

(a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山市统计局

(b) 房地产数据：佛山市统计局、佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市房地产交易登记中心、合富辉煌（中国）市场研究中心

(c) 土地市场数据：佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市统计局

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究中心

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

业务联系：曹绍林

电话：0757-83285810

 **合富辉煌®(中国)**