

# 佛山市第三十四周市场分析

2016.8.15-2016.8.21



# 供应小幅下跌 成交量跌价升

- 一. 宏观市场
- 二. 城市规划
- 三. 房企动态
- 四. 土地市场监测
- 五. 本周市场概况
- 六. 营销亮点荟萃



易居  
E-HOUSE CHINA

# 佛山市场 | 宏观市场

## □ 七部委联手封杀首付贷 楼市去杠杆帷幕拉开

近日，住建部、国家发改委、人民银行总行、银监会等七部委联合下发中央“168号文件”，文件中表示“首付贷”已被确认为违法违规金融产品，房地产中介机构不得提供或与其他机构合作提供此类产品或服务。

首付贷这类产品，实际上是把很多支付能力不足的人拉入了房地产市场，一旦房地产市场的走势出现逆转，这些支付能力较差的人会产生违约风险，从而造成系统性的金融风险。从目前来看，针对首付贷等房地产金融类产品的市场整顿工作，将与房地产中介市场专项整顿结合一并开展。



**点评：**尽管大基调仍然是去库存，但房地产市场的高杠杆，会逐渐地被遏制，清理首付贷，或许只是个开始，如何在“去库存”与“去杠杆”之间寻求平衡，将是接下来楼市要面对的重要问题。

# 佛山市场 | 城市规划

## □ 奇龙大桥合龙 魁奇路东延线二期11月完工通车

17日上午，佛山市魁奇路东延线二期项目重大节点工程奇龙大桥顺利合龙，再经过3个月的铺装工程后，今年11月，这座大桥将通车。届时，市民从魁奇路前往广州南站的车程大大缩短为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。

得益于魁奇路东延线辅路的开通，如今片区六七条支路网已经开工建设。

**点评：**奇龙大桥的开通将拉近禅城与广州南站的距离，让禅城进入20分钟高铁经济圈，而作为禅城的东大门，奇槎片区的房地产市场将步入增长快车道。

◎ 奇龙大桥示意图

注：红色段为魁奇路东延线二期。



# 佛山市场 | 城市规划

## □ 万科销售收入增近七成 31个项目受股权事件拖累

21日晚间，万科企业股份有限公司公布2016年半年度报告。报告显示，上半年万科实现**销售收入1900.9亿元，同比增长69.9%**；实现**营业收入748亿元，增长48.8%**。实现归属于上市公司股东的**净利润53.5亿元，同比增长10.4%**。

尽管上半年各项业务稳步推进，但始于2015年7月的股权事件，已经给万科未来的发展带来不确定性，截至目前**万科已有31个合作项目因股权问题而被要求变更条款、暂缓推进或考虑终止合作**。此外，股权事件对万科的团队士气也产生了明显影响。据了解，目前猎头集中针对万科员工挖角的情况已经非常严重，尽管目前尚未出现大规模离职，但引进优秀人才的难度已明显加大。

**点评：下半年万科将面临更加复杂的宏观经济形势和市场环境，同时股权事件给万科经营造成的影响或将在下半年进一步显现，这对其后续经营提出了更大的挑战。**



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无新增地块

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
无									

# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周禅城有1宗商住地成交

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	成交金额 (万元)	成交楼面 地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人	成交 时间
禅城	TD2016(C C)WG000 3	佛山市禅城区物华路北侧、 华宝路东侧	10266.8 3	≤4.5	商住	11597	11997	2597	佛山保利房 地产开发有 限公司	8-19



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(CC)WG0003

8月19日，保利以11997万夺得禅西逾1万 $\text{m}^2$ 地块，楼面价2596.75元/ $\text{m}^2$ ，溢价400万。据了解，这是今年保利在佛山首次拿地，也是继保利翡翠公馆后，保利第二次入驻禅西板块。值得一提的是，该地块曾于一年多前流拍，此次重整旗鼓而来，起拍价提升1181万，涨幅达11%。

目前地块周边在售楼盘有领地海纳龙庭、绿地未来城、智慧新城等，以刚需洋房为主。其中，领地海纳龙庭均价8000元/ $\text{m}^2$ 、绿地未来城均价8700元/ $\text{m}^2$ ，智慧新城均价8500元/ $\text{m}^2$ 。纯新盘有华宝世家雅苑，目前已开放临时销售中心。





# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城顺德和三水各有1宗商住用地出让，南海有1宗商服用地出让

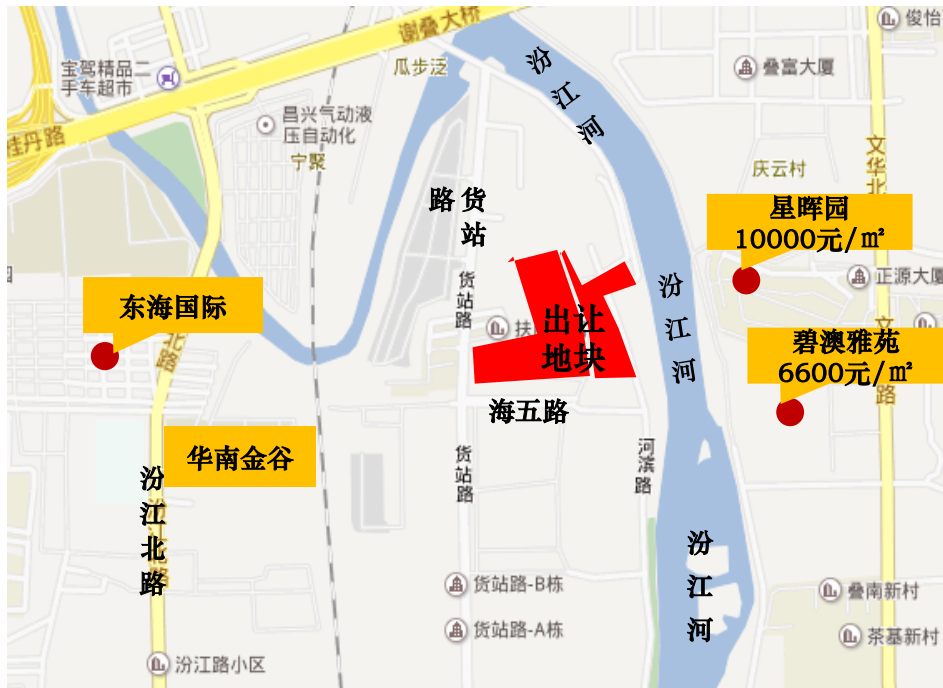
挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	出让时间
7-22	禅城	TD2016(CC)WG0004	佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧	72963.73	—	商住	110825	4149	8-22
7-22	顺德	TD2016(SD)WG0018	佛山市顺德区大良街道南区5号地块	10913.80	>1且≤3.5	商住	13801	3613	8-22
7-23	南海	TD2016(NH)WG0013	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东地段	18022.8	>3.5且≤5.5	商服	13679	1380	8-24
7-23	三水	TD2016(SS)WG0010	佛山市三水区西南街道广海大道东丁字基地块	64598.8	>1且≤3.5	商住	30530	1350	8-24

# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(CC)WG0004

7月22日，佛山市公共资源交易中心禅城分中心在网上挂出扶西村地块出让信息。该地块位于佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧，占地面积72963.73 m<sup>2</sup>，建筑面积达26.7万 m<sup>2</sup>，起拍价11.08亿元，楼面价4149元/ m<sup>2</sup>。

地块东侧临近汾江河，东面是扶西村民公寓。目前地块周边楼盘有星晖园、碧澳雅苑、东海国际等，以刚需洋房为主。其中，星晖园和碧澳雅苑都是较早期的楼盘，均价在6500-10000元/ m<sup>2</sup>左右，地块附近暂无新楼盘。



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(NH)WG0013

7月22日，佛山市公共资源交易中心南海分中心在网上挂出千灯湖金融高新区地块出让信息。该地块位于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，占地面积18022.8 m<sup>2</sup>，建筑面积将近10万 m<sup>2</sup>，起拍价13679万元，楼面价1380元/ m<sup>2</sup>。

目前地块周边楼盘有滨江1号、京华广场、奥园1号和南海万达广场等，在售楼盘均价都在18000-21000元/ m<sup>2</sup>之间；京华广场、奥园1号、当代万国府作为新楼盘还在待售中，预计开售均价不会低于15000元/ m<sup>2</sup>。



# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应25万 m<sup>2</sup>

2016年第34周，佛山有2270套住宅供应，上周全市除三水区均有住宅供应，其中顺德碧桂园华润新城之光已拿到一期住宅的预售。除住宅供应外，上周还有较大批量的公寓、商铺供应。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	佛山新城	碧桂园新城之光花园	6、7座	372				37694.71			
	佛山新城	碧桂园新城之光花园	4、5座	238			12	29654.53			790.74
	乐从	风度花园	7座	45				7920.52			
	乐从	保利东瑞广场	3座		729		19		43418.43		1820.27
南海区	丹灶	珍丰广场	11栋	23			7	2060.83			480.89
	里水	十里尚堤南苑	2栋	360			12	35569.44			683.86
	桂城	中铁建水岸花园	11栋	91			12	12580.03			761.56
	桂城	南舜广场	5座		994		230		41186.77		13383.5
	里水	保利紫山国际花苑	26栋	93				15496.28			
	西樵	悦珑水岸花园	1座	63			5	6255.67			351.11
	桂城	奥园君珩花园	1、2、7座	372			22	40172.9			1571.42

# 佛山市场 | 市场供应情况

□ 接上表

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
三水区	石湾	时代香海彼岸苑	1座	134				14880.2			
	石湾	世博广场	1座				1149				20400.11
	祖庙(城北)	科恒岭南水岸豪庭	2座	100			52	10032.7			6260.54
高明区	杨和	美的鹭湖森林度假城	别墅	33				6725.58			
	荷城	创亿明园	12-13座	116				10076.15			
	荷城	天汇湾	11、12座	230				23570.15			
<b>合计</b>				<b>2270</b>	<b>1723</b>		<b>1520</b>	<b>252689.7</b>	<b>84605.2</b>		<b>46504</b>

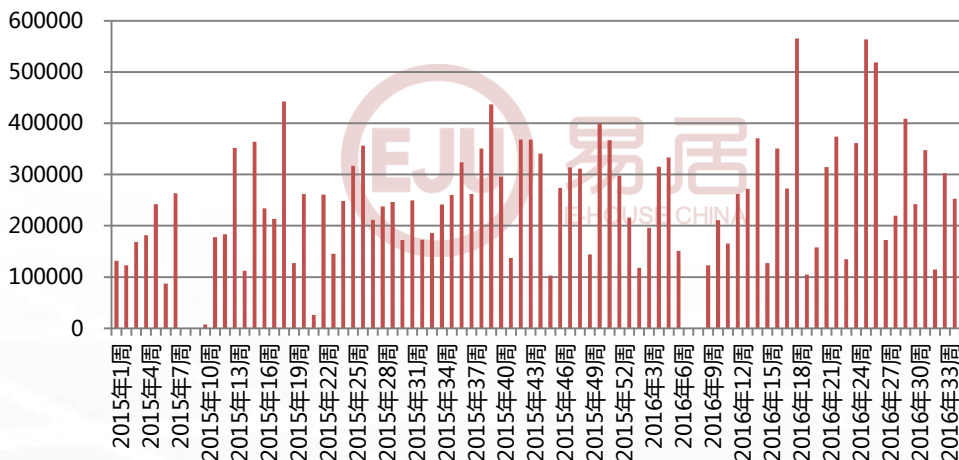
# 佛山市场 | 市场供求概况

## 住宅供求周度走势：供应下跌 成交量跌价升

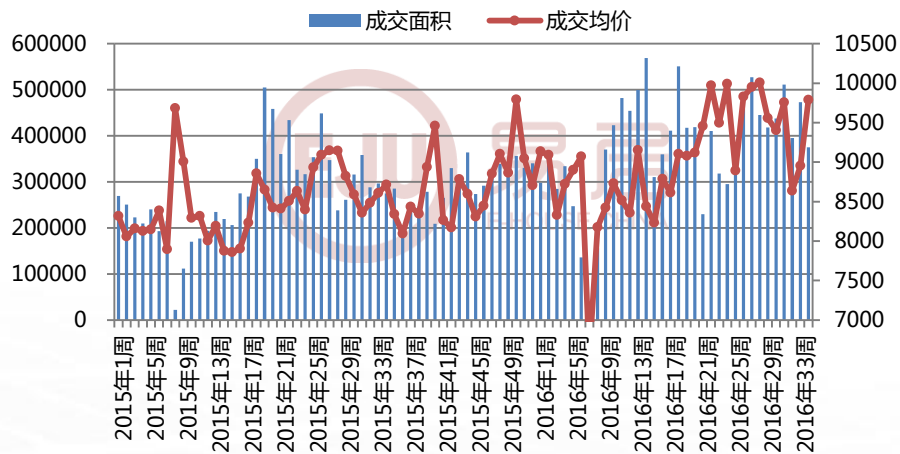
2016年第34周，佛山有25万 m<sup>2</sup> 的住宅供应，环比下跌16%，其中南海区拿到最多的住宅预售，占44%。

成交市场方面，第34周成交全市成交3490套，成交面积为37.5万 m<sup>2</sup>，环比下跌21%，全市成交量均有不同程度的下跌，其中禅城区跌幅最大，环比下跌34%，但仍处于成交较高水平。均价9786元/ m<sup>2</sup>，环比上涨800元/

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



佛山商品住宅周度成交走势



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □南海区标杆项目：雅丽豪庭119套夺得南海区销冠

南海区34周成交1486套，15.4万 $m^2$ ，成交环比小幅下跌2%，均价11401元/ $m^2$ ，环比上涨1100元/ $m^2$ ；上周广佛走廊板块依旧是区域成交的大头，带动区域均价大幅走高，金地悦荔成交81套，均价直逼2万。

南海区镇街标杆项目周度销售情况

区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ $m^2$ )	近期营销/优惠活动
桂城	金地珑悦	25	14470	8月6日来金地珑悦pokemon go! 欢乐度周末!
	富丰君御	22	16073	8月13日加推90/120 $m^2$ ，认筹5千享开盘97折优惠
大沥	金地悦荔	81	19443	8月12日开盘加推11座洋房新品
	怡翠尊堤	55	18219	——
	广佛新世界	25	12024	8月18日英国FUN享夏令营，见证日不落的英伦荣耀
里水	中信金山湾	106	9927	——
	长信公馆	78	15444	8月13日加推2座，冻结3万抵8万
狮山	中恒海晖城	82	6751	——
	恒福天悦花园	24	7231	恒福天悦首届趣味运动会
	恒大御景	21	7806	御景奥运专场
罗村	雅丽豪庭	119	7695	7月23日推售27座洋房新品
	奥园公园一号	21	9378	2万抵5万火爆认筹中
西樵	中海山湖豪庭	50	9881	7月30日首推三四房 登记2万抵5万
	依云公馆	22	6229	“身边总有竞技场”主题活动
丹灶	桂丹颐景园	56	7726	认筹5000元可抵98折优惠



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 顺德区标杆项目：龙湖春江名城71套夺顺德区销冠

顺德区34周成交693套，8.5万 $m^2$ ，环比大幅下降32%，均价8792元/ $m^2$ ，环比小幅上升6%；上周无大盘集中签约的支撑，导致整个区域成交大幅下跌，大良龙湖春江名城以71套销量成顺德区销冠。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ $m^2$ )	近期营销/优惠活动
佛山新城 (建面价)	星际半岛	21	7872	7月23日自然推售二期水岸别墅
陈村 (建面价)	星英半岛	33	10998	7月23日开盘推售二期洋房新品
	碧桂园印象花城	15	14941	7月23日推售6、8、9座洋房新品
北滘 (建面价)	深业城	13	8385	——
	碧桂园桂澜山花园	12	13466	7月22日推售3、14栋洋房单位
大良	龙湖春江名城	71	9531	8月13日推售10座洋房新品
	敏捷畔海御峰	31	14764	8月13、14日“我与奥运在一起”主题活动
容桂	朗宁郡	59	7786	7月30日首次开盘推售2-4座洋房产品
	城光荟景	43	9236	8月12日玩转暑假，精彩城光
	顺德时代倾城	30	8833	8月9日洪荒之力开启！快加入欢乐豪华套餐
勒流	涛汇御河湾	31	7826	8月5日自然加推90-110 $m^2$ 洋房产品
均安	峰汇豪庭	45	6693	8月6日推售60-85 $m^2$ 刚需三房

# 佛山市场 | 重点楼盘开盘情况

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> ) / 户型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交率
禅城南庄	汇银W新港湾	8月18日	5座01.04单位	62	91 m <sup>2</sup> 三房	8000	48%
南海狮山	上林苑	8月20日	8座1栋	122	90-144 m <sup>2</sup> 三四房	8000-8700	80%
顺德陈村	藏珑华府	8月20日	2、3座	232	89、109 m <sup>2</sup> 三房、119 m <sup>2</sup> 四房	14500 (建面、带装修)	售罄
顺德乐从	风度广场	8月20日	7座	45	148、151、158 m <sup>2</sup> 四房	8500 (建面)	71%

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 楼盘报纸广告投放：上周有6项目进行报广投放

上周全市有6个楼盘进行了报广的投放，均为形象报广，越秀星汇云锦连续两周为项目做报纸推广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	顺德区	物联创智谷	8月19日	物联创智谷有黄金
形象	南海区	越秀星汇云锦	8月19日	领耀广佛城央天际线
形象	南海区	翠湖绿洲	8月19日	全新90-130方 三至四房
形象	禅城区	富力广场	8月19日	酒店管理公司代管分成以租代供
形象	禅城区	岭南天地	8月19日	璟轩 寻找岭南43位艺墅家
形象	南海区	祈福南湾半岛	8月19日	我和领居之间隔着高尔夫

# 佛山市场 | 报广投放

## 报广欣赏

越秀·星汇云锦 | 天寰

【天寰】  
领耀广佛城央天际线

灯湖南·区府心  
双地铁上盖·省级名校

122-206m²新品 天际样板间8月20日盛启  
800只萌鼠空降 松鼠乐园等你来

凭此页到活动现场  
松鼠乐园大放价 可获半价 购票优惠!

项目地址：QD广佛线·桂城站·B出口  
开发商：佛山市南海区越秀地产开发有限公司

0757 **8188 8188**

越秀星汇云锦

富力地产 香港联合交易所上市编号：2777

小户型·全精装·投资型  
酒店管理公司代管分成  
以租代供

40-70m²全能精装公寓，宜商/宜居/宜办公

买一送一，160%超高回报率  
超低首付，早租10万起，款式12万起

奥斯特酒店式服务公寓

富力广场

0757 82812777

富力广场

祈福南湾半岛 THE Green

我和邻居之间隔着高尔夫

桂丹路上·地铁旁 绝版6层电梯果岭洋房 全新组团 预售登记9折

2016年摄影大赛本周六正式启动 现金+温泉酒店奖

49万起  
0首付 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛

祝贺《佛山日报》创刊33周年

环轩 岭南天地 寰宇美轮

寻找岭南43位艺墅家

LUXURY ART GALLERY

190-400m²全球定制  
城央超低密度臻品公馆 恭迎品鉴

8230 9999

地址：佛山市禅城区人民路岭南天地御景中心

岭南天地·环轩



# 佛山市场 | 报广投放

## □ 报广欣赏

**物联创智谷**  
**物联创智谷有黄金**

**38-90m<sup>2</sup>精装智能科技公寓** 小投资, 惊人回报潜力 “赚” 佛山新城40年

**创智谷智能科技公寓八大财富优势**

- 绝妙价值洼地 • 二美双交汇点 • 佛山新城中心 • 智能生活配套
- 强大交通枢纽 • 国际酒店云集 • 坐拥十万人家 • 科技精英空间

0757-29328888

物联网创智谷智能科技公寓认筹火爆进行中

物联创智谷

**热烈祝贺《佛山日报》复刊33周年**  
**事业日新 宏图大展**

**全新90-130m<sup>2</sup>三至四房**  
地中海四季园林 · 1公里森林大道 · 完善奢华配套

翠湖绿洲花园 第三期 25至36座

幸福热线 0757-88777666 | 南海罗村 贵隆路1号

翠湖绿洲

# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：共11个项目进行工程类活动推广

上周，共有11个项目进行工程类活动推广，其中碧桂园有4个项目进行产品发布或开放示范区，为迎接金九银十，近期项目工程类活动有明显的增加。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	长信银湾	8月20日	开放3D板房
		中国铁建国际公馆	8月20日	开放样板房
		万科金色领域	8月20日	开放4座样板间
	高明区	美的明湖	8月20日	开放商业街区示范区
		中港广场	8月20日	开放全新样板房
	禅城区	<b>保利碧桂园天汇</b>	<b>8月20日</b>	<b>举办产品发布会</b>
		招商雍景湾	8月20日	开放35座样板间
	顺德区	<b>碧桂园华润新城之光</b>	<b>8月20日</b>	<b>开放一期板房</b>
		碧桂园凤凰湾	8月20日	开放水上乐园
		<b>伦教碧桂园</b>	<b>8月20日</b>	<b>举办产品发布会</b>
			博澳城	8月20日

# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——碧桂园华润新城之光

活动时间：8月20日

活动主题：开放一期样板房

活动介绍：

8月20日，顺德佛山新城板块的碧桂园华润新城之光首次开放精装样板房，分别为106、125、131、145 m<sup>2</sup>样板房。

该项目首批将推一期88-100 m<sup>2</sup>三房，120-145 m<sup>2</sup>四房，230 m<sup>2</sup>五六房大平层或复式，以及40-100 m<sup>2</sup>临街商铺，2梯3-6户设计，带精装修发售，吹风价12000-14000元/m<sup>2</sup>，目前洋房预存1万抵3万优惠，商铺预存3万抵8万优惠。





# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——保利碧桂园天汇

活动时间：8月20日

活动主题：开放一期样板房

活动介绍：

8月20日下午，位于禅城区奇槎片区的保利碧桂园天汇在千灯湖保利洲际酒店隆重举行了“岂止于5”发布盛典。在发布盛典上一亮相佛山首个云景长廊、佛山首个星空互动秀及奇槎片区规划。

奇龙大桥、魁奇路东延长线年底通车使该片区到广州的距离缩短至15分钟。附近在售项目有时代香海彼岸上个月底开盘，均价13500元/㎡，带装修。



# 谢谢观看

THE END

