

佛山市第二十五周市场分析

2016.6.13-2016.6.19



土地迎竞拍小高潮 多盘入市市场火热

易居营销集团佛山公司

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



佛山市场 | 城市规划

高明有轨电车拟2017年通车 全长约为17.4公里

高明现代有轨电车示范线项目有了新进展。近日佛山市铁投集团网站发布该项目首期工程环境影响评价报告，意味着项目即将进入实质性实施阶段。根据报告，有轨电车计划2017年建成通车。

从线路走向来看，有轨电车示范线项目及其延伸线（高明汽车站—富湾科教园站）位于荷城街道辖区内，基本呈南北走向。线路不仅联系着荷城城区、西江新城及富湾片区，更串联起汽车客运站、大型居住社区、行政中心、商业中心、公园、工厂等客流集散区，有力支撑着西江新城发展。

点评：一旦项目顺利建成，将能缓解荷城旧城区的交通压力，同时也可成为组团内部串联新旧城区的重要交通纽带，提高区域竞争力，带旺区域房地产市场。



佛山市场 | 房企动态

□ 房企“联姻”险企几成发展趋势

6月13日晚间，新城控股宣布将参与设立国峰人寿保险股份有限公司，正式宣告这家房地产企业进军保险行业。公告显示，国峰人寿保险的注册资本拟为15亿元，其中新城控股出资3亿元，占股20%。

对于设立险企的原因，新城控股在公告中表示，主要是保险行业能为公司带来融资渠道扩展、业务多元化发展等机遇，同时，本次投资在获得相关部门批准设立后，能够实现规模化收入并实现预期盈利，将会给公司带来长期的投资收益。

点评：自去年起，已有多家重量级上市房企通过自建或参股的方式进军保险领域，大型房企跨界布局金融已成大势所趋，保险因为现金流比较充裕，成本低，盈利能力也相对会比较稳定，投资风险相对会更低，而且容易做大规模，因而成为了地产公司的新宠。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周没有新增商住用地供应

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

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周南海有两宗商住地成交

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	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 ²)	竞得人	成交时间
南海	TD2016(NH) WG0011	佛山市南海区西樵镇西樵村 路边陈地段	21941	2.7	商住	12741	12871	2173	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	6-15
南海	TD2016(NH) WG0012	佛山市南海区大沥镇盐步霞 露后地段	4492	3.2	商住	4530	10830	7534	上海富利腾房地产开发有限公司	6-16

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0011

6月15日，佛山市顺德区碧桂园地产有限公司以12871万元竞得西樵镇路边陈地块，溢价130万元，楼面价2172.71元/平方米。这是碧桂园继2015年收购山林水语打造碧桂园翡翠湾后，第二次落子西樵板块。

地块占地面积21940.5 m²，容积率>1.0且≤2.7。宗地位于樵高路南侧、海北东路西侧，地处西樵成熟商住板块。宗地以东有江滨花园、凰樵圣堡等成熟住宅区，二手均价约为5500元/ m²。宗地以西1.2公里内有广东西樵轻纺城、百胜广场、雅居乐大都荟广场以及新城广场等商圈。同时宗地靠近西樵大桥，30分钟车程可以通达禅桂中心区，交通较为便捷。



周边在售项目价格

观山上岛：洋房6000元/ m²

别墅10000元/ m²

樵山明珠：9000元/ m²

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0012

6月16日，经过112轮竞价，上海富利腾房地产开发有限公司（阳光城集团旗下子公司）以1.083亿元竞得大沥镇盐步霞露后地段一宗商住用地，溢价139%，楼面价7534元/㎡。该地块占地面积4492.2㎡，容积率≤3.2。在开发建设要求上，竞得人不准在商业及配套建筑内建设公寓、公寓式办公、SOHO办公、产权式酒店、酒店式公寓等有居住功能形式的用房。

该地块位于盐步中学西侧，周边1公里范围内有穗盐西路、佛山一环东线等城市主干道，500米范围内有盐步市场、盐步公园、青龙公园、广泰超市等，生活配套成熟。周边在售住宅项目均价在13000-16000元/㎡不等。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周没有商住用地出让

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

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应39万 m²

2016年第25周，佛山有3474套住宅供应，禅城和高明区没有新增住宅供应，供应大户依旧集中南海和顺德区，而顺德的银钻广场和中国德国港更有大量的公寓产品入市。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	西樵	山林水语新城	翡翠郡1-35	39			43	8596.21			3863.77
		山林水语新城	翡翠郡34-59	22				5044.33			
		悦珑水岸花园	4、5座	128			11	11462.72			771.06
	罗村	翠湖绿洲花园	32座	168				14934.08			
	桂城 (三山)	富丰广场	6、7座	217				25593.29			
		富丰广场	10座	132				18909.74			
		狮山 (中心区)	长华国际商业中心	1幢	140			20	12762.4		
	长华国际商业中心		2幢	140			27	12792.5			1397.84
	长华国际商业中心		7幢	136			44	16796.68			3174.02
	里水 (金沙洲)	金名都	25-27栋	300				27578.57			
	里水 (里水大道)	保利紫山国际花苑	18、19座	256				27580.8			
	大沥 (黄岐)	时代水岸花园	2、12、13座	388			18	37112.4			1102.95
		时代水岸花园	1座商业				25				1678.52
	桂城	中铁建水岸花园	10座	122			18	13952.63			1387

佛山市场 | 市场供应情况

续上表

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)				
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺	
顺德区	伦教	银钻广场	1座		352		25		14657.45		2271.09	
	乐从	星际半岛花园	3栋	106			8	19958			751.54	
		宗德服务中心	1座		572				35798.98			
	北滘	碧桂园桂澜山花园	13、14座	186				21618.8				
	均安	均安尚苑	24栋	178			5	20932.08			516.29	
	陈村	景盛佳园	5栋	240			22	23091.93			2599.98	
	大良	珺睿华府	5座	90					15856.72			
		天悦湾花园	8座	125					18661.71			
		畔海御峰花园	B区7、8幢	249					27379.76			
三水区	乐平	南景湾花园	14栋	112				12571.44				
合计				3474	924		266	393186.79	50456.43		20688.62	

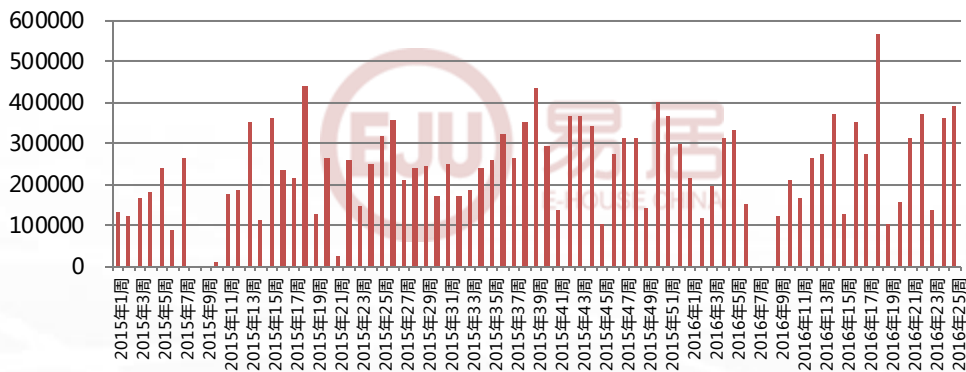
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应持续增加 成交量升价回落

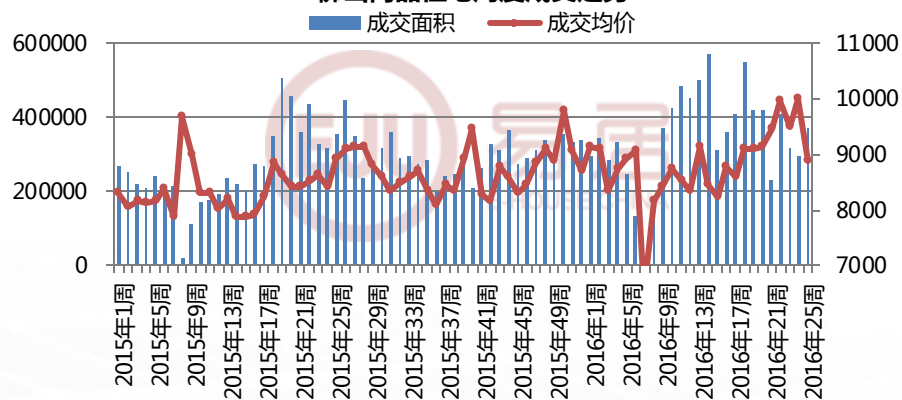
2016年第25周，佛山有39万 m^2 的住宅供应，环比增加9%，别墅产品保持着一定量的供应，南海和顺德广佛走廊及中心区补充新货源，保持较高的市场供应。

成交市场方面，第25周成交全市成交3295套，成交面积为37万 m^2 ，环比大增26%，主要是由于顺德成交的恢复。成交均价8890元/ m^2 ，环比下跌11%，南海区均价大跌直接导致全市均价回落。

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

□ 禅城区标杆项目：龙光水悦龙湾66套蝉联禅城销冠

禅城区第25周成交296套，3.2万 m^2 ，成交均价10565元/ m^2 ，环比上涨200元/ m^2 。禅城区整体成交仍然较为低迷，同时市场供应不多，缺乏成交动力，在库存量较小的情况下，仅依靠余货较多的南庄，成交量难以突围。

禅城区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
南庄	龙光水悦龙湾	66	6535	6月18-19日西瓜大胃王争霸赛
祖庙	普君新城	25	14414	6月18-19日成功购房，享三重大礼
同济路	非凡领域	21	11816	——
季华路	绿地璀璨天城	17	12064	5月7-8日感恩母亲节大行动
张槎	海湾城	13	10096	海湾城和新浪乐居共同推出，免费专车看房活动
城北	越秀可逸新势力	13	12402	预计5月初推售公寓新品
绿岛湖	涟岸	13	8842	6月19日加推9/12座洋房单位
南庄	绿岛明珠	12	7156	——
张槎	领地海纳珑庭	11	8864	——
石湾	融利大厦	9	12051	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：时代廊桥107套重夺南海销冠

南海第25周成交1247套，13万 m^2 ，由于广佛走廊成交下滑全区成交有小幅下跌，而广佛走廊成交占比减少区域均价均价10620元/ m^2 ，环比下跌1500元/ m^2 。丹灶碧桂园周末首度亮相，也令西部丹灶市场重获市场的关注，丹灶项目迎来新的机遇。

南海区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	万科金域中央	34	17890	5月7日加推15栋洋房新品
	时代廊桥	107	16465	—
	灯湖华府	16	16380	周末成交抽奖送家电
里水	金名都	40	20246	6月5日推售31座新品
	中信山语湖	19	8827	6月18-19日，父亲节专题活动
大沥	怡翠尊堤	23	16356	成交砸金蛋
	雅居乐御景豪庭	21	11320	—
	大沥碧桂园华府	22	11123	“父亲节”全城晒爸爸
	国华新都	13	8883	“缤FUN国华，同心飞扬”主题活动
罗村	依云华府	29	9101	5月14日推售42座洋房新品
	长信银湾	13	8398	5月14-15日长信银湾提前过六一
狮山	海逸桃源花园	47	6508	6月4日推售5座住宅新品
	上林苑	30	6547	6月17日推售10栋3座新品
	中恒海晖城	30	6862	—
丹灶	云山峰境	75	5841	加推园景新品

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：藏珑华府108套首开成顺德区销冠

顺德区25周成交910套，13万m²，环比大增2205,均价8680元/m²，出现微跌；北部片区再发力，容桂多盘热销带动全区成交回暖。北部片区新货入市即遭哄抢，片区市场长期处于供不应求状态。

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)	M-CITY	35	13544	5月1日五一甜蜜相约蛋糕DIY活动
	保利拉菲	64	8032	6月3日推售10座01、03、04单元新品
陈村 (建面价)	藏珑华府	108	10425	6月11日首次开盘推售1栋
	荔园新天地	46	10306	6月推售商铺产品
	万科水晶城	32	11963	5月中推售30号楼洋房
北滘	凤都雅居	72	8027	——
	碧桂园桂澜山	89	11050	6月初推售2期新品
杏坛	金海岸花园	51	8165	——
均安	柏涛湾豪园	13	5391	——
勒流	博澳城	27	5684	5月28日推售2、3座新品
大良	万科金域滨江	22	13118	——
容桂	龙光水悦熙园	37	7948	6月4-5日亲子狂欢乐园
	香缤广场	46	7971	——
	顺德时代倾城	30	8755	6月9-11日水果粽子DIY
龙江	碧桂园华府	20	9029	5月14日推售2座新品

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 ²) / 户型	价格 (元/m ²)	成交率
禅城绿岛湖	依云雍景湾	6-19	34座	93	136、171、188 m ² 四五房	13000	70%
禅城绿岛湖	涟岸	6-19	9、12座	118	143、146 m ² 三房、210 m ² 复式	8300	74%
南海大沥	保利珑门	6-18	1-3座	407	90 m ² 三房 116、118、130、140 m ² 四房	14000-17000	售罄
南海桂城	中国铁建国际公馆	6-19	6、8-10座	282	90 m ² 三房、124、149 m ² 四房	6/8座: 19000 (毛坯) 9/10座: 20000 (带装修)	98%
南海狮山	长华国际中心	6-18	1、2、7座	416	90、115、130 m ² 三房	7800-8700 (带装修)	72%
南海罗村	依云华府	6-18	20座	60	100 m ² 三房、143 m ² 四房	9000-9800	70%
南海里水	保利紫山	6-18	25座	128	89、125、140 m ²	5600-16700 (带装修)	91%
佛山新城	中国德国港	6-18	B1座9-16层	192	43 m ² 单间、92 m ² 一房公寓	12000 (带装修)	26%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有2个项目进行报广投放

上周佛山两大开发商项目进行了报广投放，香海彼岸刚刚入市亮相，连续投放在广佛两地的三大纸媒，借助报广投放增加曝光度和知名度；恒大城则为项目开售做客户的召集。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	禅城区	香海彼岸	6月17日	桂澜路上半月岛旁 精装江岸大城
开盘信息	南海区	恒大城	6月17日	即将荣耀开盘 vip铂金登记 全城召集

THE BAY | 佛山 香海彼岸

桂澜路上 半月岛旁 精装江岸大城

约86-126m²示范区 6月25日盛大开放

海陆空奇幻乐园 酷炫来袭

0757 / 6660 9888

时代·香海彼岸

恒大城 城心美景 奢装华宅

即将荣耀开盘

VIP 铂金登记 全城召集

68-120㎡ 瞰景美宅 送1600元/㎡ 满屋名牌奢装

恒大地产集团 6399 3333

恒大城

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共6个项目进行工程类活动推广

上周，共有6个项目进行工程类活动推广，其中碧桂园三区4盘齐发。全新盘碧桂园新城之光、丹灶碧桂园以及美的明湖开放销售中心和展厅均吸引大量的意向客户。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	三水区	碧桂园三水华府	6月18日	开放129 m ² 四房全新样板间
	顺德区	碧桂园新城之光	6月18日	开放销售中心，“智能生活3.0”体验馆
		碧桂园·凤凰湾	6月19日	“回家，就是一场畅游滨江的旅行”大型产品发布会
	南海区	丹灶碧桂园	6月18日	开放外展厅
		长信公馆	6月18日	开放样板房
	高明区	美的明湖	6月18日	开放销售中心

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——丹灶碧桂园

活动时间：6月18日

活动主题：城市展厅盛大开放

活动介绍：

6月18日，丹灶碧桂园正式开放位于新天地广场的展厅，虽然项目未有户型图出炉，但仍有数百人被碧桂园大项目吸引而慕名而来，到访者多为项目周边已置业的本地居民。

项目社区内配有幼儿园、游泳池、儿童游乐区及老人健身广场等。周边配套也较为成熟，丹灶农贸市场、新城市广场等离项目行程仅需10-15分钟，而且邻近城市干道，交通方便；此外，项目西侧将兴建4万平米的有为广场，能够极大地满足居民休闲娱乐的需要，居住氛围浓厚。

项目预计最快10月份首推一期带装修洋房，主打面积为88-140m²三四房，吹风价约7000元/m²。



谢谢观看

THE END

