

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.6.20-2016.6.26）

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

二线楼市合肥、成都相继调控

合肥将执行差别化住房信贷政策。合肥市土地管理委员会第五次主任会议决定自2016年7月1日起，商品房最低首付比为25%；但是对于二套房的首付比例提高至四成，对应的是名下有房无贷的情况，而如果名下有房有贷款，再购房首付比例为五成，也就是认贷又认房。对于三套房的首付比例提高至六成，且停止提供公积金贷款。该项政策有效期为1年。

成都侧重于推动棚户区改造货币化。棚户区改造安置方面，成都将统筹拆迁安置房、保障性住房和商品房市场。其中明确，棚户区改造将全面推行货币化安置，不再新建拆迁安置房；不再新建保障性住房，通过购买的方式筹集房源；同时，出台指导意见，引导和鼓励被征地农民购买存量商品住房满足房地产住房需求。



中原观点：某些二三线城市并没有限购政策，但连续数月房价领涨、地王频出、供不应求，致使地方政府出台因地制宜的差异化调整政策，给市场降温。合肥开启二线城市楼市收紧信号。

① 5月份70个大中城市住宅销售价格60城上涨 四城下降

国家统计局公布2016年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。

②南海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。

③ 地铁将连通广顺 沿线盘半年涨三成

七号线顺德段23日在陈村正式动工。轨道建设除了给市民出行带来便利外，最直接的就是带动了沿线房价的上涨。如太平洋国际均价从半年前的8700元/㎡涨到如今的9300元/㎡，涨幅6.9%已是最小；广佛颐景园项目涨了3000元，涨幅为30%。而在北滘，美的系列产品都有1000元大涨幅，其中美的翰诚涨幅达到三成，雅居乐英伦首府同样涨三成。

④ 最强新盘季下月开幕 到年底在佛山猛推超30个新盘

下半年将有逾30个全新品牌大盘将全新入市。这其中包括保利、碧桂园、中海、恒大、时代等已经进驻佛山多年的品牌房企，还有包括融创、当代、金茂等新进驻佛山的国内一线房企，全新盘阵容堪称史上最强。从区域上来看，除了禅桂中心区之外，西樵、绿岛湖、丹灶等新区域，也不乏有品牌大盘入市“刺激”市场。

张槎要建设针纺黄金大道，打造针织时尚小镇

6月18日，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，推介会现场公布了中国针纺黄金大道规划，并举行了张槎针织产业发展促进中心揭牌仪式，首批17家来自全国各地的纺织机构和针纺企业签约进驻黄金大道。

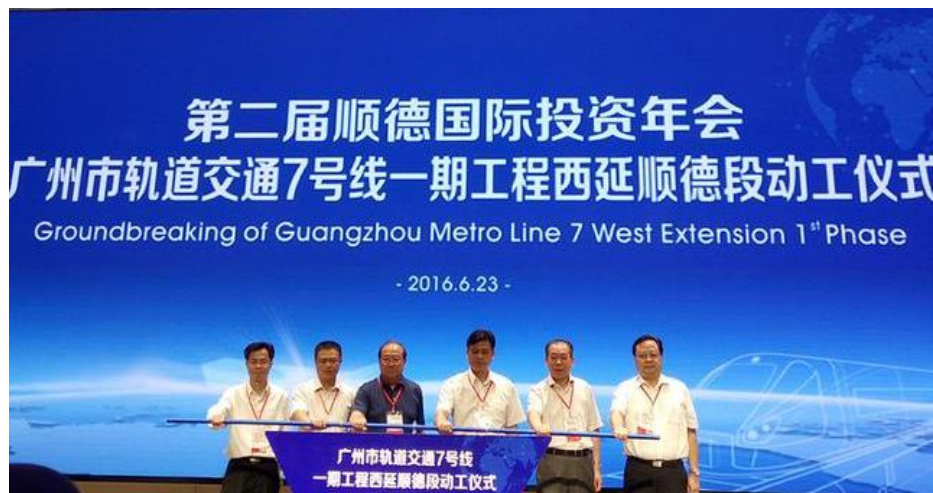
中国针纺黄金大道全长6公里，规划建设中国针纺产业创意基地、中国针纺展贸博览区、中国针纺“互联网+”基地、中国针纺智造基地、中国针纺物流基地、东成立亿产业园等六大基地，是集研发、创意、设计、高端制造、展览、贸易、发布等多功能于一体的针织行业基地。

中原观点：针织产业作为张槎的支柱产业，未来张槎将从以往专注面料生产的传统针织专业镇走向全链条、多元化发展的针织时尚小镇。



中国针纺创意产业基地 中国针纺展贸博览区 生活配套区 市政配套区
中国针纺智造基地 中国针纺物流基地 中国针纺黄金大道综合配套区 互联网+基地

未来3年133个投资项目确定落户顺德，投资超千亿



6月23日，第二届顺德国际投资年会在佛山新城中欧中心举行，会上发布了《顺德区开放引领创新驱动三年行动计划（2016-2018）》和《顺德北部片区空间布局与产业发展规划》，包括地铁建设、展会合作等在内的18个项目在现场签约。

未来三年顺德将推进投资超1300亿元的133个项目，目前这些项目都明确了推进步骤和时间节点。

序号	签约项目
1	广州市轨道交通7号线一期工程西延线顺德段建设合作项目
2	中车青岛四方股份公司顺德轨道交通合作项目
3	头头是道智能制造产业并购基金
4	碧桂园合御资本现代服务业并购基金
5	盈峰集团盈峰资本高端装备制造产业并购基金
6	太湖金谷战略合作项目
7	China Bio 系列论坛
8	中以医疗器械国际合作孵化基地
9	省域医学大数据中心
10	华银机器人产业园项目
11	意大利埃华路机器人制造项目
12	韩国DST机器人项目
13	德国瑞曼迪斯资源再生华南总部
14	云天生物装备产业园
15	南方智谷智能制造创业园项目
16	圆融特种工程材料项目
17	中汽国际战略合作项目
18	中国传媒集团华南文化总部项目



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德西部生态产业区出让一宗工业地。

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						
2016-7-21	顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-04-B-07-1地块	工业	21838.53	2.5	1992	365

土地出让预告

北滘新城两质优地块将于6月28日迎来招拍挂。

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						
2016-6-28	北滘镇新城05-A-09地块	商住	27230.31	2.5	25869	3800
2016-6-28	北滘镇新城05-A-06地块	商住	92318.7	3.3	115768	3800
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	202
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	135



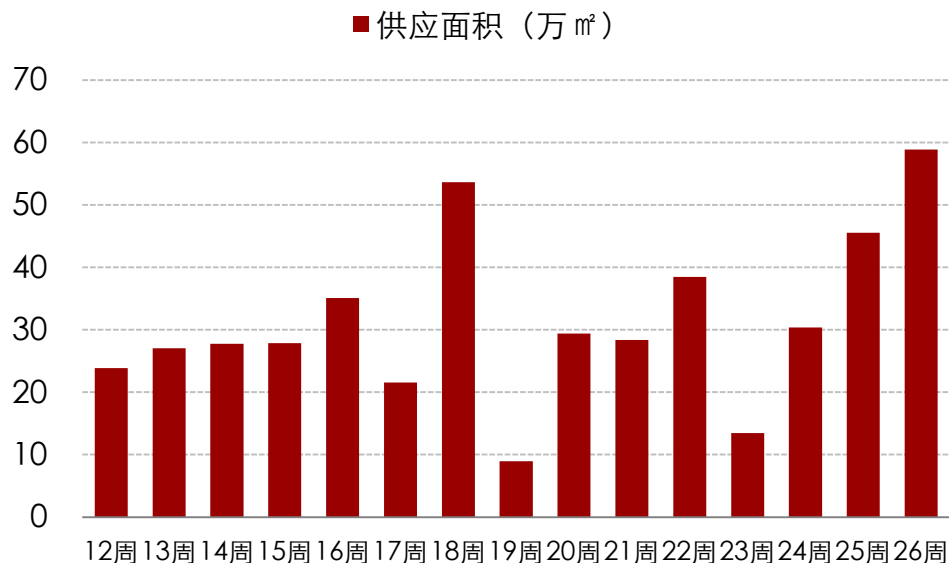
住宅市场

Housing market

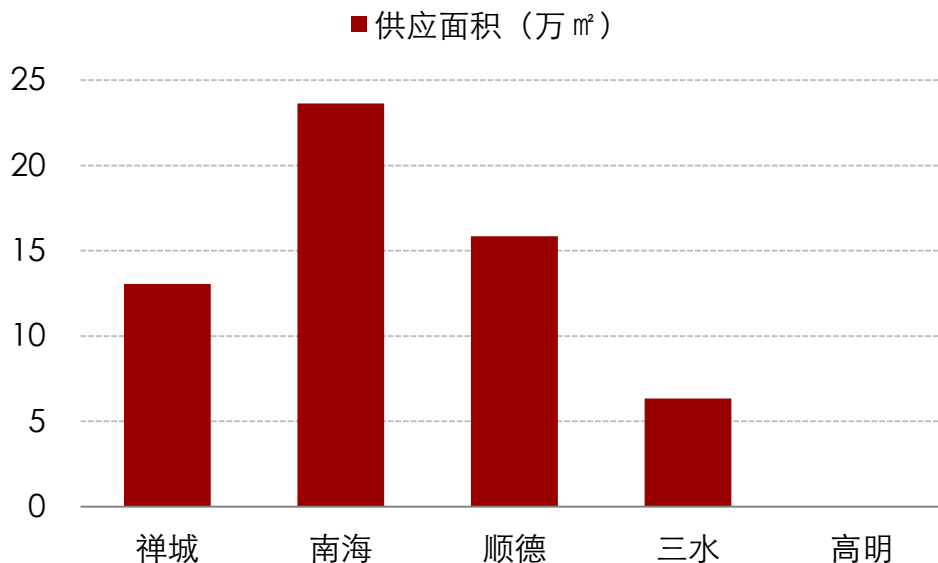
全市住宅供应情况

楼市半年考冲刺，开发商加快新品入市步伐。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第26周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第26周，佛山全市新增住宅供应5129套共58.87万 m²，环比增加29%，全部都是洋房产品。南海区新增量高达23万 m²，占全市的40%，禅城、顺德两区新货量均在13万 m²以上。

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	童梦家园	2016-6-14	七座	洋房	94	7676.53	2-3房: 78-91
		2016-6-14	四座	洋房	84	8543.36	3-4房: 89-124
		2016-6-14	六座	洋房	84	8563.52	3-4房: 89-125
	依云轩	2016-6-15	三十四座、三十五座	洋房	268	45852.96	4-5房: 132-200
	泮景花园	2016-6-20	五座	洋房	155	16026.06	3-4房: 86-114
	星星凯旋国际	2016-6-21	九座	洋房	85	10911.38	2-4房: 88-168
		2016-6-21	十座	洋房	114	11966.51	3-4房: 86-125
	非凡领域	2016-6-22	一座	洋房	90	10503.71	3-4房: 86-146
		2016-6-22	二座	洋房	120	10456.1	3房: 88
禅城合计					1094	130500.1	
南海	碧桂园翡翠湾	2016-6-20	翡翠湾1、2座	洋房	142	15873.16	3-4房: 99-129
		2016-6-24	翡翠湾9、10座	洋房	144	16043.26	3-4房: 99-129
	大沥碧桂园华府	2016-6-20	23、24座	洋房	123	14646.47	2-4房: 86-165
		2016-6-20	21、22座	洋房	114	13766.12	2-4房: 88-166
	保利珑门	2016-6-22	1、2、3座	洋房	404	44159.75	3-4房: 90-144
	长信公馆	2016-6-22	4栋	洋房	60	5381.55	3房: 88-91
	尚观嘉园	2016-6-23	18、19、20座	洋房	212	22103.62	3-4房: 88-124
	恒大城	2016-6-23	5-10座	洋房	629	62771.77	2-4房: 71-122
	怡翠尊堤	2016-6-24	3、4座	洋房	183	19299.5	3-4房: 91-127
	绿地香树花城	2016-6-24	二区18座	洋房	128	13543.68	2-4房: 82-133
	广佛新世界庄园上城	2016-6-24	1-2栋	洋房	86	8808.04	3-4房: 84-126
南海合计					2225	236396.9	

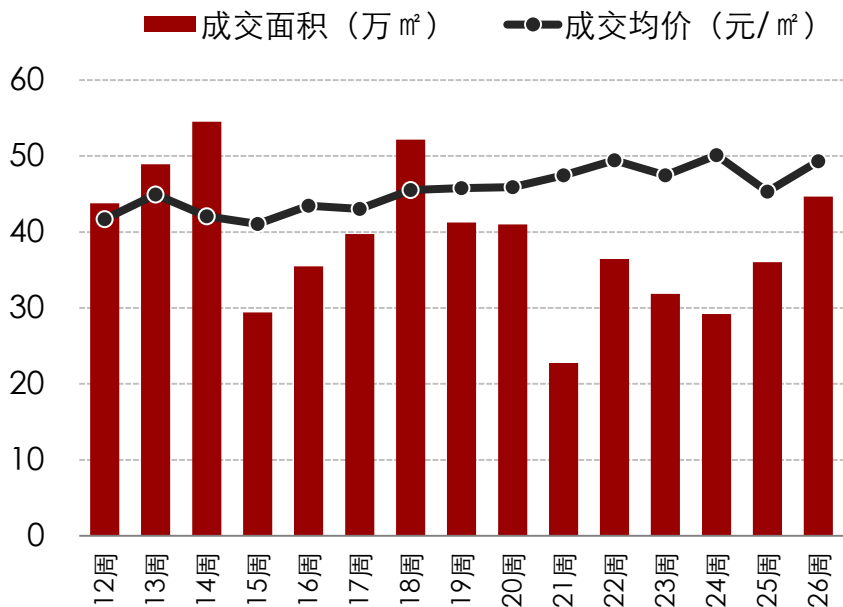
全市住宅供应明细

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(㎡)
顺德	美的花湾城	2016-6-22	1、2、11、12座	洋房	704	73814.91	2-4房: 85-142
	保利公园里	2016-6-22	9、15座	洋房	180	24102.62	3-4房: 106-168
	勒流碧桂园	2016-6-22	5、6、7座	洋房	355	39474.77	3-4房: 101-110
	珺睿华府	2016-6-23	7座	洋房	64	21018.68	大平层: 300-317
	顺德合计					1303	158411
三水	保利中韵花园	2016-6-22	8座	洋房	124	13704.17	3-4房: 89-140
		2016-6-22	22座	洋房	93	13276.06	4房: 143
		2016-6-22	21座	洋房	93	13298.69	4房:143
	朗月华庭	2016-6-22	2座	洋房	81	10120.68	4房: 125
	三水万达广场	2016-6-23	一座3幢	洋房	116	12970.83	3-4房: 86-138
	三水合计					507	63370.43

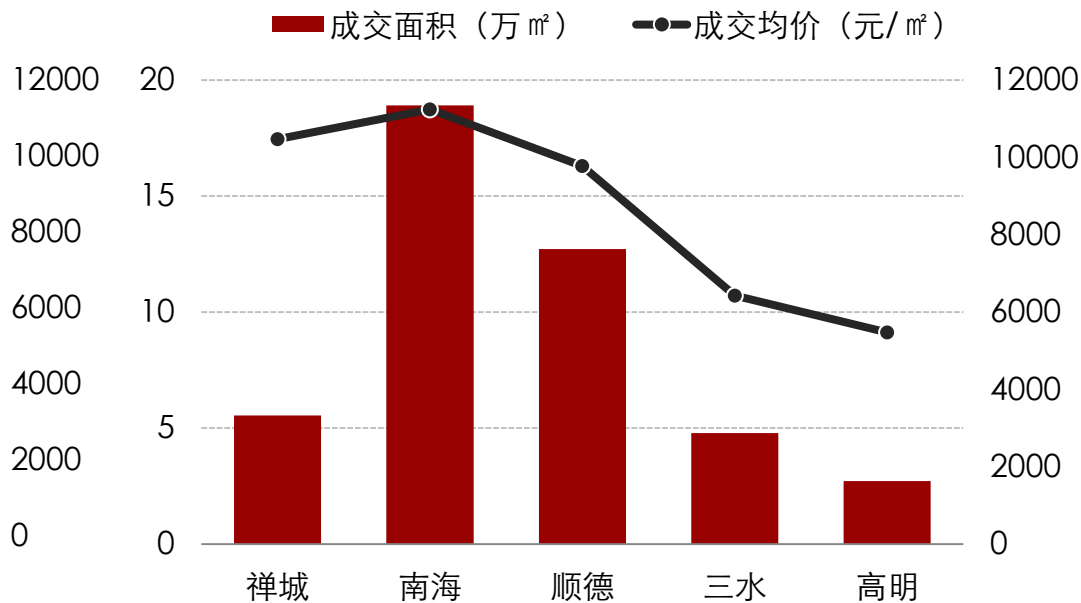
全市住宅成交情况

楼市半年考将至，开发商抓紧出货，成交量增加超2成，量涨带动价升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第26周佛山五区商品住宅成交情况

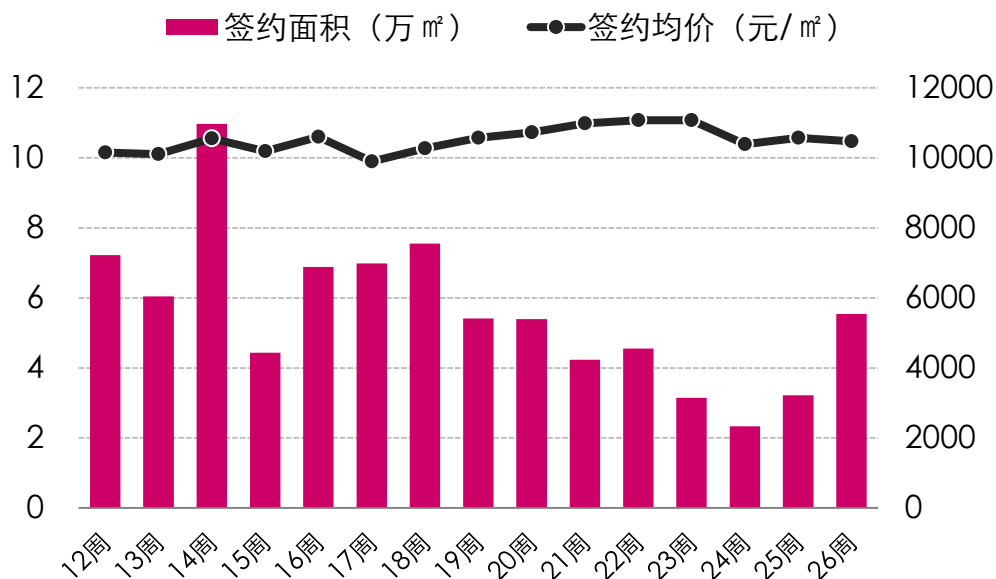


2016年第26周，佛山全市住宅成交3954套，共44.67万㎡，环比增加24%，成交均价为9865元/㎡，环比上涨9%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价仍高居万元水平。

禅城区住宅成交情况

禅城整体成交量在多个新推售项目的带动下大幅回升，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

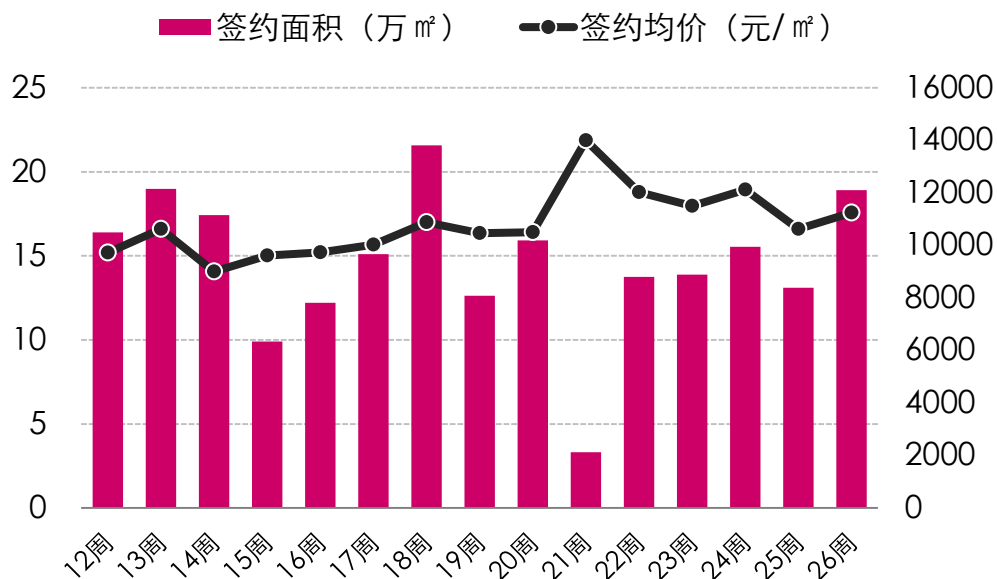
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	涟岸	79	11440	8600
2	珑景	63	6711	12289
3	绿地未来城	46	4636	8221
4	星星凯旋国际	30	3487	15160
5	水悦龙湾	27	2827	7062
6	非凡领域	24	2165	11497
7	普君新城	22	2070	14568
8	绿岛湖壹号	19	2763	10627
9	依云雍景湾	19	2982	11567
10	绿岛明珠	17	2148	6806

2016年第26周，禅城区住宅成交5.54万㎡，环比上升72%，成交均价为10470元/㎡，环比下降1%。

南海区住宅成交情况

上周末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

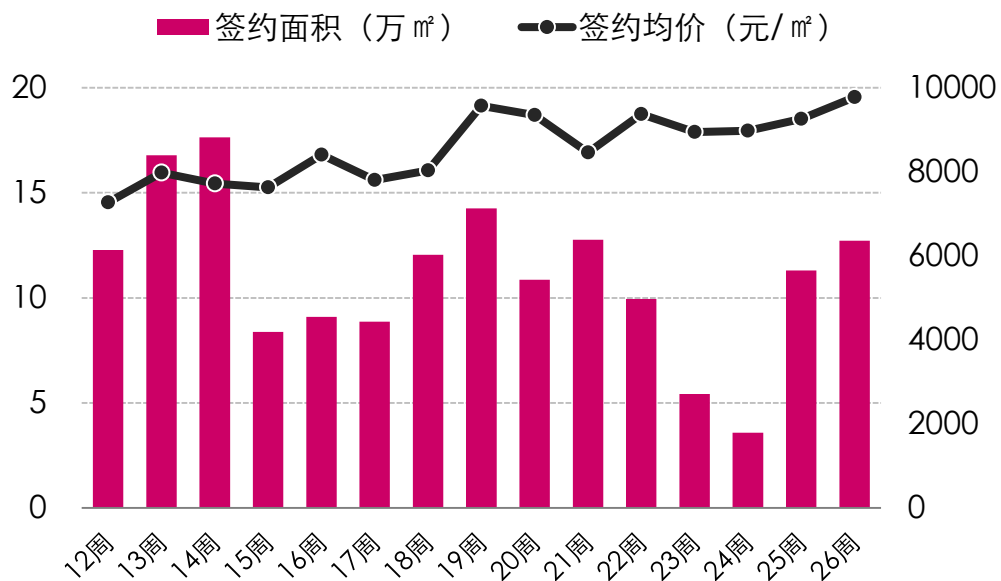
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	长华国际	314	31841	8181
2	奥园公园一号	112	14141	9449
3	中铁建国际公馆	81	9692	19126
4	万科金域中央	75	6791	18147
5	金地悦荔	65	6991	17419
6	翠湖绿洲	53	5056	7189
7	依云华府	44	5177	8961
8	海逸桃花源记	43	4086	6635
9	金地珑悦	37	3415	13736
10	奥园冠军城	34	3532	8340

2016年第26周，南海区住宅成交18.91万㎡，环比增加44%，成交均价为11246元/㎡，环比上行6个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德在热点项目的带动之下下量价继续回升。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

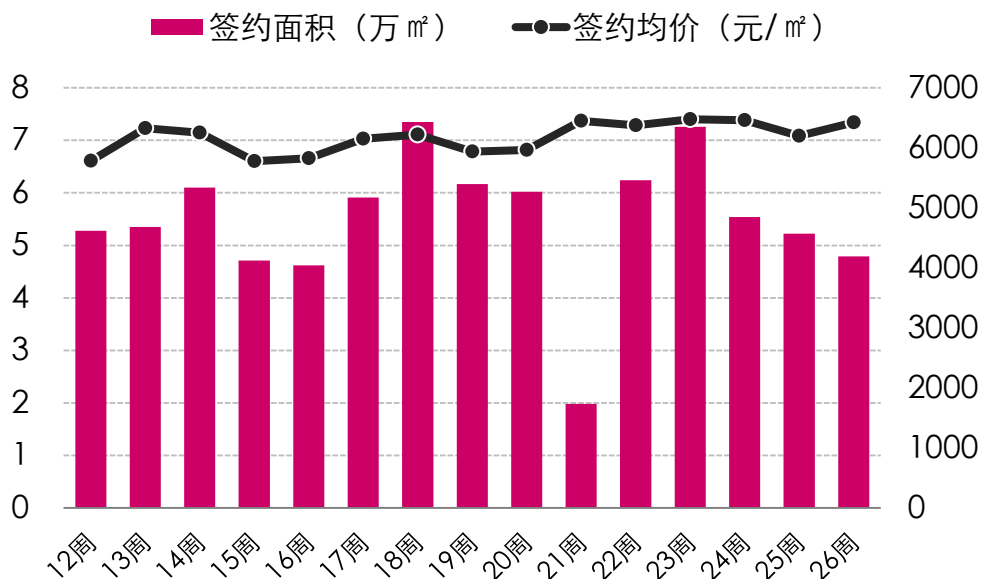
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	保利中央公园	106	12459	7624
2	恒大帝景	83	15258	11279
3	天悦湾	67	10226	11176
4	龙江碧桂园华府	54	5828	6875
5	勒流碧桂园	53	5759	6612
6	广佛颐景园	50	4824	14213
7	星际半岛	44	5714	7203
8	敏捷畔海御峰	38	5038	10591
9	金海M-city	37	3486	14150
10	星英半岛	35	3732	10381

2016年第26周，顺德区住宅成交12.72万 m²，环比上升13%，成交均价为9779元/m²，环比上升6%。

三水区住宅成交情况

三水楼市销售乏力，成交量持续三周下滑，楼价稍有回调。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

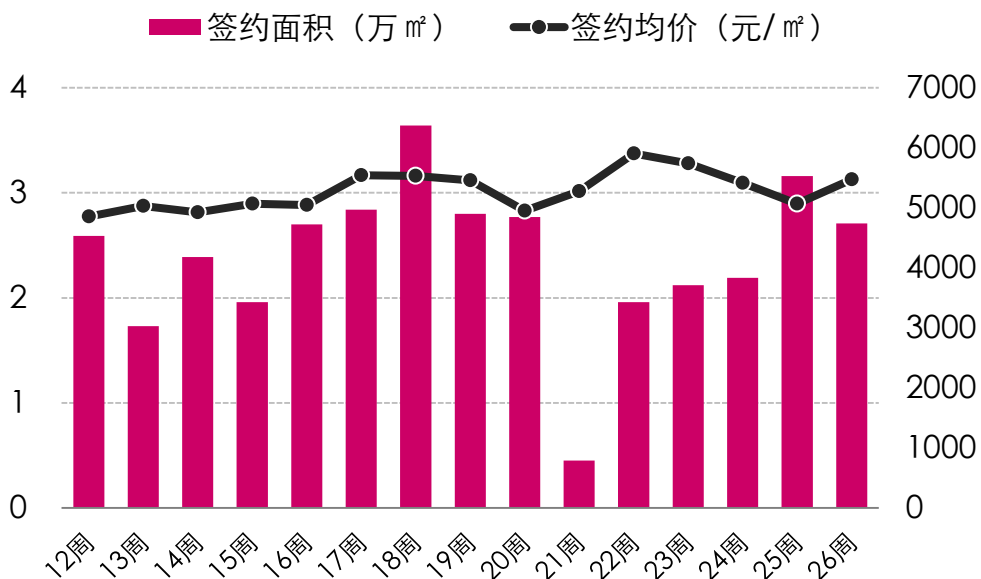
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	汇信华府	46	3953	7091
2	保利中央公园	40	5412	6802
3	融创熙园	31	2815	5445
4	万景豪园	28	2607	6035
5	恒福新里程	24	2347	7910
6	华茂大厦	24	1695	6954
7	北江明珠	19	1967	5937
8	三水雅居乐花园	19	2006	5842
9	博雅滨江	18	2506	6857
10	御龙湾	16	1690	6572

2016年第26周，三水区住宅成交4.79万 m²，环比减少8%，成交均价为6423元/m²，环比上升4%。

高明区住宅成交情况

高明区域楼价终于止跌，成交量减少14%。

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	41	4268	5351
2	美的鹭湖	29	1801	7388
3	樵顺嘉园	13	1292	4794
4	江滨香格里拉	12	1547	6342
5	丽日名都	11	916	5119
6	美的西海岸	11	1281	5273
7	银豪锦湾	9	912	5309
8	众恒新城	9	1271	3481
9	誉港湾花园	7	816	5359
10	欧浦花城	6	2021	8000

2016年第26周，高明区住宅成交2.71万 m²，环比减少14%，成交均价为5474元/ m²，环比上涨8%。

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	尚观嘉园	6月25日	18、20座	152套	18座110-120㎡三房 20座87、89、90㎡三房	18座7400-8100毛坯 20座8400-8700带装	95%
禅城	泮景花园	6月26日	三期4、5座	248套	96、99、111、113、 135㎡三房	13000带装修	70%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

南海镇街多盘推新，顺德两商业项目新开销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	时代香海彼岸	6.25	开放样板房及园林	开放全新86-126㎡板房，以及光影园林景观。新品主打6、7座，35层高，2梯4户。6座为95㎡三房、126㎡四房；7座户型为86㎡三房、115㎡四房，均带装修发售，预存2万享98折。
	合景新鸿基泷景	6.26	推新	在希尔顿酒店开售三期4、5座95、98、110、113㎡带装修三房，开盘享3万抵12万。
南海	保利诺丁山	6.24	加推	加推1座新品，楼高33层，2梯6户，涵盖73-101㎡三房，带装修发售，冻结3万可享98x98折。
	恒大御景	6.25	推新	新推9座洋房，楼高32层，2梯4户，涵盖86、91㎡三房，带装修发售，认筹1万可优先选房。
	大沥碧桂园华府	6.25	推新	推售21-22座洋房，为项目最后两栋洋房，楼高16层，2梯4户，涵盖86-144㎡，带装修发售，预存2万抵98折。
	广佛新世界	6.25	推新	推9层高洋房，2梯5户，涵盖75㎡两房，以及85、90、125㎡三房，带装修发售，诚意登记可享1万抵5万。
	尚观嘉园	6.25-6.26	推新	推售二期洋房，涵盖90、110、120㎡，90㎡带装修发售，110、120㎡为毛坯发售，诚意登记2万抵98折。
顺德	朗宁郡	6.25	开放销售中心及样板房	开放销售中心以及板房，举行维密SHOW表演与森巴风情美食节，到访还可获三重礼：邀请函到访获定制礼品、参与家电抽奖活动、1万诚意登记享购房3万优惠，再送300元购物卡。
	龙湖春江名城	6.25	推新	开售7座，楼高33层，2梯4户，主打套内80、97㎡，毛坯发售，预存5000元抵3万再享98折。
	城光荟景	6.25	加推	加推二期11座，楼高31层，2梯4户，套内面积为84、114、132㎡三四房，带装修发售，认筹1万可抵3万。
	福朋国际	6.26	开放销售中心	开放销售中心，首批产品为38-70㎡公寓，1+1房设计，3梯11户，带装修发售。
三水	三水万达广场	6.25	推新	推售19座138㎡四房，2梯4户，认筹享2万抵5万。

重点项目报广投放



朗宁郡
6.25销售中心
盛大开放

78-122m²全南向阔景美宅，诚邀品鉴

· 3重好礼，厚饷全城！ ·

- 一重礼：现场购房半送即送礼品一份；
- 二重礼：来访即有机会赢取50寸品牌液晶电视；
- 三重礼：诚意签约1万至3万，再送300元购物卡。（限前100名，送完即止）

293 7778

朗宁郡 6.24 珠江商报



星星 凯旋国际

6月25日
7月3日
欢乐畅玩

大到不可想象
波波池震撼佛山

89-167m²精装三四房 样板房盛大开放

- 50万个海洋球
- 5米大黄鸭
- 400m²超大波池
- 4米巨型滑梯

0757-8326 8888

季华七路与南海大道交汇处

扫一扫可获
体验券

星星凯旋国际 6.21 佛山日报



连岸 逾700套精品湖景、园景单位完美售罄
全新两梯两户宽景南北通湖景大宅
载誉登场

- 1. 湖景资源：坐拥约1000亩湖景，景观资源得天独厚
- 2. 品质生活：全屋精装修，配备进口家电，让您尽享品质生活
- 3. 交通便捷：项目周边交通发达，出行无忧
- 4. 名校环绕：项目周边名校林立，让您的孩子赢在起跑线
- 5. 升值潜力：项目地处核心地段，升值潜力巨大
- 6. 贴心服务：项目提供贴心物业服务，让您住得更舒心

8252 8282

项目地址：佛山·禅西新城·绿茵湖·科韵路10号

佛山连岸花园置业有限公司

连岸花园 6.22 南方都市报
6.24 广州日报、佛山日报

重点项目报广投放



泷景花园 6.24 佛山日报



泷景花园 6.24 佛山日报

朗宁郡：开放销售中心！

6月26日

北方国际朗宁郡：
销售中心盛大开放
维密SHOW与森巴风情节炫彩上演



福朋国际：营销中心及样板房开放！

6月26日

福朋国际：
营销中心及精装样板房盛大开放
同时携手喜达屋酒店管理集团
宣告福朋喜来登酒店正式落户广州南站商圈



