

佛山市第三十二周市场分析

2016.8.1-2016.8.7



供应周期回落 成交量价齐跌

- 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



佛山市场 | 宏观市场

□ 发改委喊话：发购房补贴去库存 扩土地供给抑房价

8月3日，国家发展和改革委员会在《更好发挥投资对经济增长的关键作用》一文中指出，进一步促进房地产投资健康发展。关于下一步房地产市场的发展方向，发改委撰文中指出，要因城施策加大调控力度。对于库存仍较大的城市，千方百计去库存仍是王道，去库存的方式也鼓励创新；对于上半年市场过热的一线及热点二线城市，为缓解市场供需紧张局面，文章中特别提出加大对优质民营企业上市支持力度，并择机进一步实施降息、降准政策，扩大一、二线等住房供应紧张的地市的土地供给等措施。

另一大值得关注的问题是，目前商业地产面临更为严峻的去库存问题。对此，发改委在政策建议中提出，要适度调整调整住房、办公楼和商业营业用房土地供应比例。这也是对过去几年商业地产大干快上，各种规划不合理的一个纠偏。

点评：通过购房补贴可减少购房者的支付成本，降低购房门槛，有利于满足部分刚性需求,但它容易推动房价上涨。

佛山市场 | 城市规划

□ 广佛线二期工程自动售检票系统通过验收

8月4日，来自佛山铁投集团的消息称，自动售检票（AFC）系统已通过验收，这意味着具体包括自动售票机、自动检票机、票房售票机和车站计算机等设备和站级系统功能的实现。

同时，在8月1日，广佛线二期工程的综合监控与供电系统（含低压）（澜石站-新城东站）中央级电力大联调取得重大进展，广佛线二期工程四个站点的高压、接触网、低压等各部分的电力联调内容完成。该联调内容的完成，将意味着广佛线二期系统将正式接入广佛线一期，为9月份的运行调试提供了最基本的保证。



点评：随着广佛线延长线开通时间的临近，也带动地铁周边的楼价上涨，澜石站附近的合景新鸿基泷景现在的均价已经比半年前涨了接近50%。

佛山市场 | 房企动态

□ 恒大91亿豪买万科股权 成万科第四大股东

4日下午，恒大集团发布公告称，公司购入万科A股约51687万股，占万科已发行股本总额约4.68%，总代价为人民币91.1亿元，由恒大内部资源支付。对于收购原因，恒大公告指出，万科为中国的最大房地产开发商之一，其财务表现强劲，收购项目为公司投资。

万科股权之争持续一年多，万科股权分布多有变化，恒大的加入，将使得万科股权结构再度生变。资料显示，目前“宝能系”持股万科比例为25%，华润持股比例为15.24%，安邦持股比例为7.01%，万科管理层持股比例为4.14%。如果万科管理层持股比例依然是4.14%，那恒大的收购意味着其已成为万科第四大股东。

不论恒大购入万科A的举动是出自何目的，显而易见的结果是，本来受到平仓危机的“宝能系”压力顿解。



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 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
—									

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周三水有1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
三水	TD2016 (SS) WG0005	佛山市三水区南山镇六和 禾生新街之一	10982	>1.0 且 ≤3.0	商住	1120	1370	416	佛山市顺 德区金名 实业有限 公司	8-3

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SS)WG0005

8月3日，佛山市顺德区金名实业有限公司以1370万元竞得位于三水南山镇六和禾生新街的一宗近1.1万 m^2 的商住地，溢价22.3%，折合楼面价约415.8元/ m^2 。此次出让的地块东至教育路，北至民乐路，地块的南面和西面分别毗邻村庄和菜地，地块总占地面积10982.37 m^2 ，容积率 >1.0 且 ≤ 3.0 ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

地块周边配套较为完善，除了建有南山镇六和小学和六和中心幼儿园等教育配套外，还设有六和市场、六和公园、南山镇六和卫生院等一系列公共配套设施，暂无在售楼盘。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周三水有1宗商住用地出让

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
7-12	三水	TD2016(SS) WG0009	佛山市三水区乐平镇南边一小区 2号	5825.80	>1.0且 ≤3.0	商住	890万	509	8-11

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应11.5万 m²

2016年第32周，佛山有1126套住宅供应，上周全市五区均有住宅供应，禅城奇槎全新盘时代香海彼岸拿到预售证即将迎来大批量网签。

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
禅城区	石湾	时代香海彼岸苑	8座	134				13516.76			
	张槎	领地海纳珑庭	13座	58			5	5231.13			228.26
顺德区	勒流	凯茵花园	12座	126			9	14348.22			388.34
	北滘	凤都雅居	三期13、14座	97			18	9898.51			714.11
	乐从	碧桂园新城之光花园	商业楼				13				2144.64
南海区	大沥	荟悦园	商业1号				26				1683.82
	大沥	荟悦园	商业2号				8				576.28
	丹灶	桂丹颐景园	雨燕1、2座	249			5	22620.35			1407.06
	西樵	中海山湖豪庭	14、15座	53			11	6583.41			714.67
三水区	西南(城区)	碧桂园三水华府	3座	308			8	32849.74			978.8
高明区	荷城	中恒广场	10座	101			18	9879.74			741.23
合计				1126			121	114927.9			9577.21

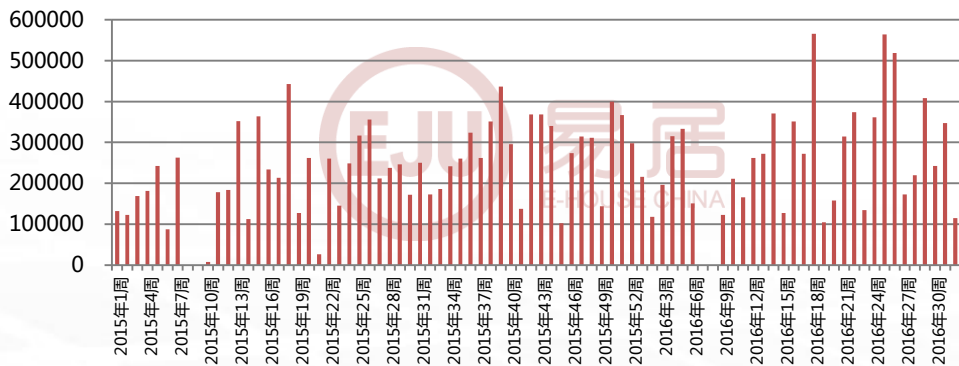
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅下跌 成交量价齐跌

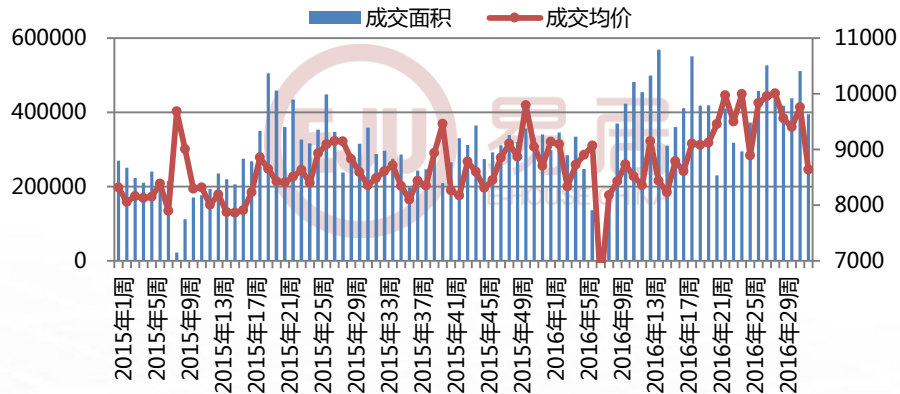
2016年第32周，佛山有11.4万 m²的住宅供应，环比大幅下跌67%，供应出现周期性回落。

成交市场方面，第32周成交全市成交3560套，成交面积为39.5万 m²，环比下跌23%，均价8635元/ m²，环比大幅下跌11%。全市成交量除高明外，其余四区均有不同程度的下跌，上周高明区因美的明湖的集中签约成交环比上涨123%，创历史新高。

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：成交回落，均价基本持平

禅城区第32周成交299套，3.1万 m^2 ，成交环比下跌43%，均价11781元/ m^2 ，环比基本持平。暂无个盘签约数据。

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

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：罗村雅丽豪庭186套夺南海区销冠

南海第32周成交1484套，15.6万 m^2 ，环比下跌13%，均价10234元/ m^2 ，环比上涨200元/ m^2 。罗村雅丽豪庭因高性价比，加推基本售罄，上周签约186套得南海区销冠。

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	金地珑悦	35	14449	8月6-7日宠物小精灵主题巨型飞行棋
	中海繁华里	13	17210	——
大沥	怡翠尊堤	34	16978	8月1日主推2期1-2座洋房新品
	广佛新世界	16	11071	8月6-7日环球夏令营
	雅居乐御景豪庭	15	12867	成交砸金蛋活动
里水	保利紫山国际	114	13707	8月13-27日紫山首届绘画大赛
	恒大金名都	35	20070	8月7日【名御】90 m^2 洋房启动认筹
狮山	恒大城	50	8242	预计8月中下旬加推5座洋房新品
	恒大翡翠华庭	48	8470	8月初推10座洋房新品
	恒福天悦花园	48	7280	成功认购即可获赠金砖一块
罗村	雅丽豪庭	186	7456	7月23日推售27座洋房产品
	奥园公园一号	61	10070	2万抵5万火爆认筹中
西樵	中海山湖世家	106	10410	7月30日开盘推售107-145 m^2 洋房产品
	碧桂园翡翠湾	49	6612	洋房1万抵95折，别墅3万抵10万，商铺万抵5万
丹灶	云山峰境	67	5879	8月6日峰境暑期音乐培训班

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：容桂朗宁郡231套夺顺德区销冠

顺德区32周成交832套，8.4万 m²，环比大幅下跌50%，均价7873元/ m²，环比下跌24%；上周没有了广佛走廊批量网签的支撑，全区成交量价大幅下跌，容桂朗宁郡进行集中签约，231套夺顺德区销冠。

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	20	6820	7月23日自然推售二期水岸别墅
陈村 (建面价)	碧桂园印象花城	25	15855	7月23日开盘推售二期洋房新品
	星英半岛	19	11239	7月18日全新二期诚意登记
北滘 (建面价)	碧桂园桂澜山	12	15075	7月22日推售3、14栋洋房新品
大良	敏捷畔海御峰	23	14223	7月23日推售8座洋房新品
	保利中悦花园	14	11588	——
	万科金域滨江	14	14050	——
容桂	朗宁郡	231	7612	7月30日首次开盘推售2-4座洋房新品
	顺德时代倾城	41	8649	7月29日周末海洋亲子活动
	凯蓝滨江	24	11047	——
勒流	涛汇御河湾花园	31	7803	8月5日自然加推90-110 m ² 洋房产品
伦教	嘉好悦园	76	8607	7月24日推售5座洋房新品
均安	峰汇豪庭	17	7043	8月6日推售60-85 m ² 刚需三房
杏坛	君怡金海岸	22	5989	8月7日“相约金海岸，牵手幸福”单身派对

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
南海狮山	恒大御景	8月6日	10座	124	87、91 m ² 三房	8150	69%
三水 北江新区	鸿安御花园	8月6日	7栋	262	90-135 m ² 三四房	6000	80%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有2项目进行报广投放

上周全市有2个楼盘进行了报广的投放，均为禅城区项目的形象报广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	南海区	奥园冠军城	8月5日	学府湖景豪宅 压轴誉献



奥园冠军城

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共3个项目进行工程类活动推广

上周，共有3个项目进行工程类活动推广，禅城南庄汇银新港湾开放三期样板房，佛山新城保利海德公园和狮山绿地香颂公馆周末相继开放了销售中心，预计金九银十入市。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	保利海德公园	8月7日	开放销售中心
	禅城区	汇银W新港湾	8月6日	开放样板房
	南海区	绿地香颂公馆	8月6日	开放销售中心

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——保利海德公园

活动时间：8月7日

活动主题：开放销售中心

活动介绍：

8月5日，保利海德公园营销中心举行媒体开放日，首次对外亮相，活动当天，保利管理层在盛会上诠释了保利地产的居住理念，并对保利第五代全生命周期人居系统进行了介绍。

保利海德公园占地6.2万 m^2 ，总建筑面积29万 m^2 ，由15栋高层洋房以及底层商铺组成，户型涵盖90-160 m^2 三至五房单位。项目层高27-39，均为2梯4户设计，楼高2.9米。项目开放销售中心当天同步启动诚意登记，预计9月份开放样板房并正式开售。



谢谢观看

THE END

