

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.8.22-2016.8.28）

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

## ① 佛山市上半年GDP增长8.1%

2016年上半年佛山市经济社会呈现总体平稳、稳中有进态势，1-6月，全市完成地区生产总值3766.91亿元，增长8.1%。

## ② 七月佛山一手房成交量环比涨9.77% 二手成交量创历史新高

佛山市住建局公布七月房地产成交数据，一手房成交15757套，环比大涨9.77%，同比去年大涨43.5%。佛山一手房7月成交价格位9705.73元/㎡，环比下降0.67%，同比增长8%。7月二手房成交6258套，环比大涨18.41%，同比去年涨幅达33.8%，创历史新高。

## ③ 保利华南推出“首届抢铺节”

时值十一周年庆，保利华南携8城旗下项目社区盛世联动，推出“保利让利，铺天盖地”首届抢铺节。即日起至9月底，保利华南全线商铺9折！首付只需一半！另有多重优惠叠加，凡业主成功推介的，还能享高达0.5%的推介现金奖励！更有旅游大奖抽不停。

## ④ 国瑞升平发布最新发展战略 商业街计划明年年底开业

8月20日晚，国瑞升平“品魅国瑞·耀世升平”项目推介晚宴犹如一场熠熠生辉的文化盛宴。但比这更抢眼的是国瑞升平最新发展战略的发布，以及两大战略合作商家的现场签约。未来，9大复古主题建筑、7大主题街区、13万㎡区域型购物中心将在国瑞升平华丽呈现，商业街计划于明年年底开业。

**中原观点：佛山上半年经济呈现良好态势，楼市更是一路高歌猛进，新房热销继而带动存量房，下半年楼市高位仍可期。**

## 新城南城水轴片变身顺德中心，或将成为CLD

新城南城水轴片是连接大良东区、德胜新城的重要板块，也是顺德东拓的战略之地。根据新规划，该区域定位为顺德中心区的重要组成部分，顺德东部文化旅游及现代服务中心，顺德东部综合交通枢纽，“南方智谷”产业园之一，富有岭南水乡特色的宜居生态新区。

从城市格局来看，新城南城水轴片位于顺德居住中心带，未来将拥有城市一流生活和高尚人文、生态环境的居住区域，与大城市的CLD不谋而合。根据规划，新城南城水轴片将有望成为顺德CLD。

该片区主要分四方面规划城市配套项目：城市公共服务配套设施、交通基础设施、市政公用设施、商业及旅游服务设施。

公共配套方面，将增加教育、医疗、文体、社会福利、行政管理及社区服务设施，如中小学、幼儿园、文化活动中心等。其中，规模约10万平方米的东部新城实验学校处于方案设计前期阶段，计划2017年3月动工，2018年年中具备招生条件。



**中原观点：大良东区和德胜新城到达了开发后期，往新城南城水轴片区发展已是大势所趋，并且与德胜新城CBD形成错位发展。**



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

三水芦苞将于9月22日出让3宗工业地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
三水区						
2016-9-22	芦苞镇宝华南路1号	工业	187112.09	2.0	11735	314
2016-9-22	芦苞镇懿龙路1号	工业	27085.73	2.0	1660	306
2016-9-22	芦苞镇懿龙路10号	工业	19207.89	2.0	1150	299

## 土地成交情况

本周融创二度出手拿地，万科、雅居乐纷纷角逐优质地块。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
<b>禅城区</b>								
2016-8-22	海五路北侧、汾江河西侧	商住	72963.73	3.66	110825	226825	8491	融创
<b>南海区</b>								
2016-8-24	广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东	商服	18022.8	5.5	13679	40559	4092	万科
<b>顺德区</b>								
2016-8-22	大良街道南区5号地块	商住	10913.8	3.5	13801	32650	8548	融创
<b>三水区</b>								
2016-8-24	西南街道广海大道东丁字基地块	商住	64598.8	3.5	30530	83330	3686	雅居乐
2016-8-24	三水工业园区E区11号	仓储	130771.3	2.5	7460	13460	412	鹏利国际 置业
<b>高明区</b>								
2016-8-24	荷城街道明西路以南、海华路以东	仓储	91508.9	3.0	3432	3432	125	乐歌 供应链

## 土地出让预告

8月末周全市仅三水区将有一宗商服地到期招拍挂。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
三水区						
2016-8-31	云东海街道鹅影路西侧地块一	商服	106067.1	2.0	13600	641



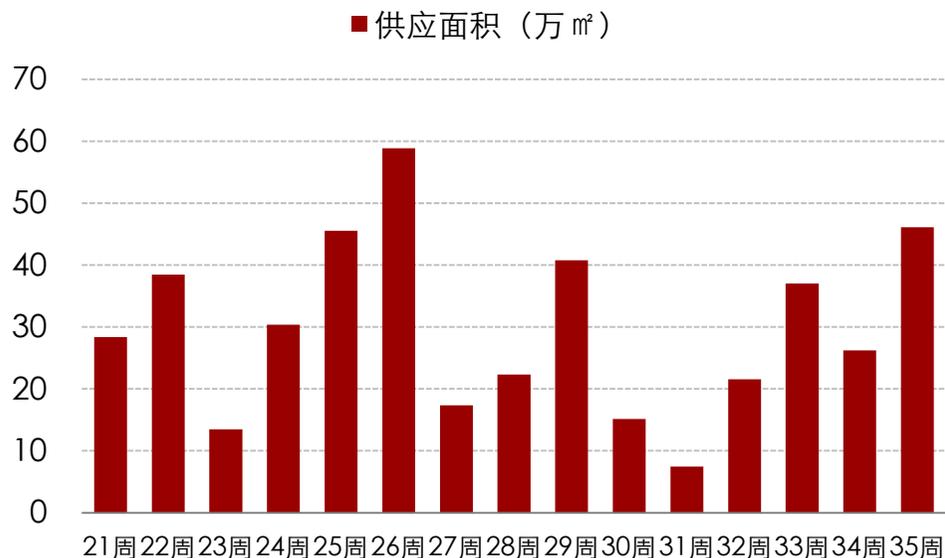
# 住宅市场

Housing market

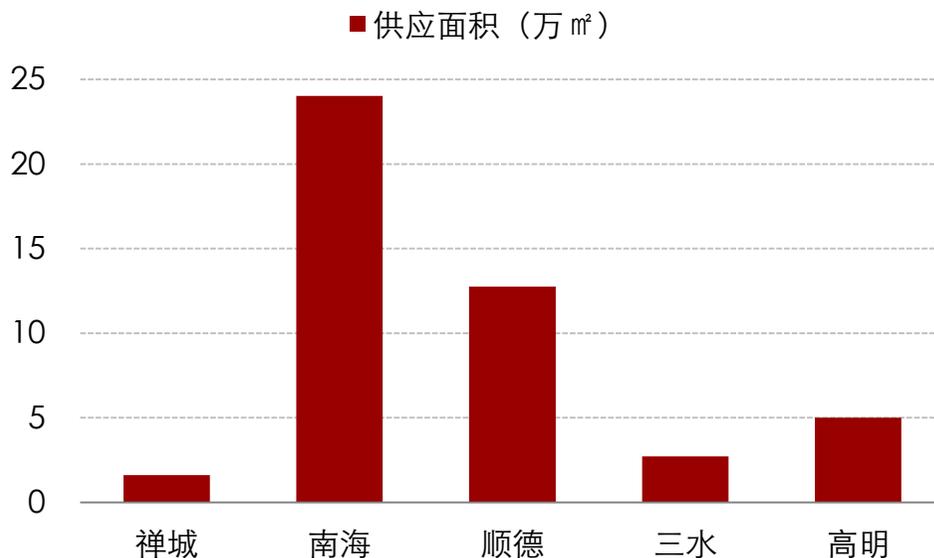
## 全市住宅供应情况

“金九”即将到来，众开发商纷纷准备新货备战。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第35周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第35周，佛山全市新增住宅供应3911套共46.11万 m<sup>2</sup>，环比增加76%。五区均有新品入市，南海区新货量居五区榜首，以镇街楼盘项目推货为主。

# 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	泮景花园	2016-8-23	前进三街11号一座	洋房	155	16105.8	3-4房: 93-135
	禅城合计				155	16105.8	
南海	翠湖绿洲花园	2016-8-23	29座	洋房	69	6602.37	3-4房: 88-128
		2016-8-23	25座	洋房	81	11825.73	4房: 146
		2016-8-23	30座	洋房	111	6553.68	2房: 58-60
	宏宇景裕豪园	2016-8-23	10栋	洋房	152	14562.36	3-4房: 89-116
		2016-8-23	11栋	洋房	152	16284.52	3-4房: 88-126
	国华新都	2016-8-23	49、50座	洋房	120	11039.28	3-4房: 85-160
	悦荔花园	2016-8-23	19-20座, 23-24座	别墅	20	6095.26	别墅: 263-371
	保利紫山国际花苑	2016-8-23	25栋	洋房	128	14220.16	3-4房: 89-141
	富丰广场	2016-8-23	3座	洋房	176	23263.24	3-4房: 89-176
		2016-8-23	11座	洋房	132	20936.85	4房: 125-184
	光明花半里雅筑	2016-8-24	2区23座	洋房	59	8503.92	4房: 131-160
		2016-8-24	2区22座	洋房	59	8492.73	4房: 131-160
	中海山湖豪庭	2016-8-25	19-21座	洋房	90	11828.85	4房: 127-143
		2016-8-25	16-18座	洋房	86	11143.2	3-4房: 108-143
	依岸康堤花园	2016-8-25	50座	洋房	248	22014.34	3房: 88-89
	保利诺丁山	2016-8-26	13、14座	洋房	248	30248.1	3-4房: 107-145
		2016-8-26	1座	洋房	191	16679.03	2-3房: 74-102
	南海合计				2122	240293.6	

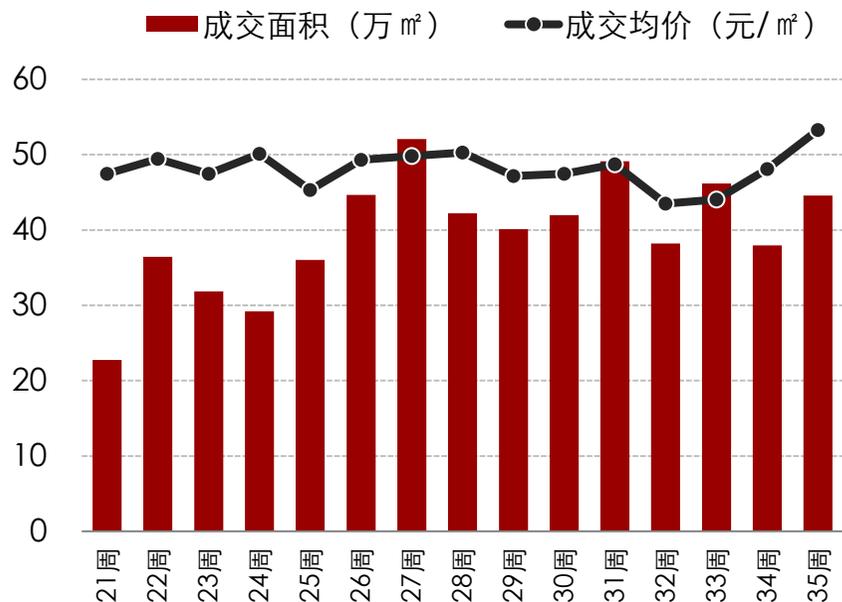
## 全市住宅供应明细

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	弘泰利时代花园	2016-8-22	13、17座	洋房	88	9740.89	3-4房：96-124
	龙江碧桂园华府	2016-8-22	7、8、9座	洋房	182	39349.76	5房：192；平层：265-266
	康格斯花园	2016-8-22	二期3、4座	洋房	132	11840	2-3房：77-102
	佳兆业金域花园	2016-8-22	9座	洋房	118	11849.55	3房：89-104
		2016-8-22	10、18座	洋房	244	29044.35	3-4房：89-155
	畔海御峰花园	2016-8-24	B区9幢	洋房	116	12829.5	3房：102-109
		2016-8-24	B区10幢	洋房	116	12829.5	3房：102-109
	顺德合计					996	127483.6
三水	华瑞帝景湾花园	2016-8-23	9座	洋房	62	8334.35	3-4房：125-144
	恒福新里程花园	2016-8-25	24、25座	洋房	192	18727.46	3-4房：88-116
	三水合计					254	27061.81
高明	美的西海岸花园	2016-8-26	19-21座	洋房	384	50119.22	4房：120-141
	高明合计					384	50119.22

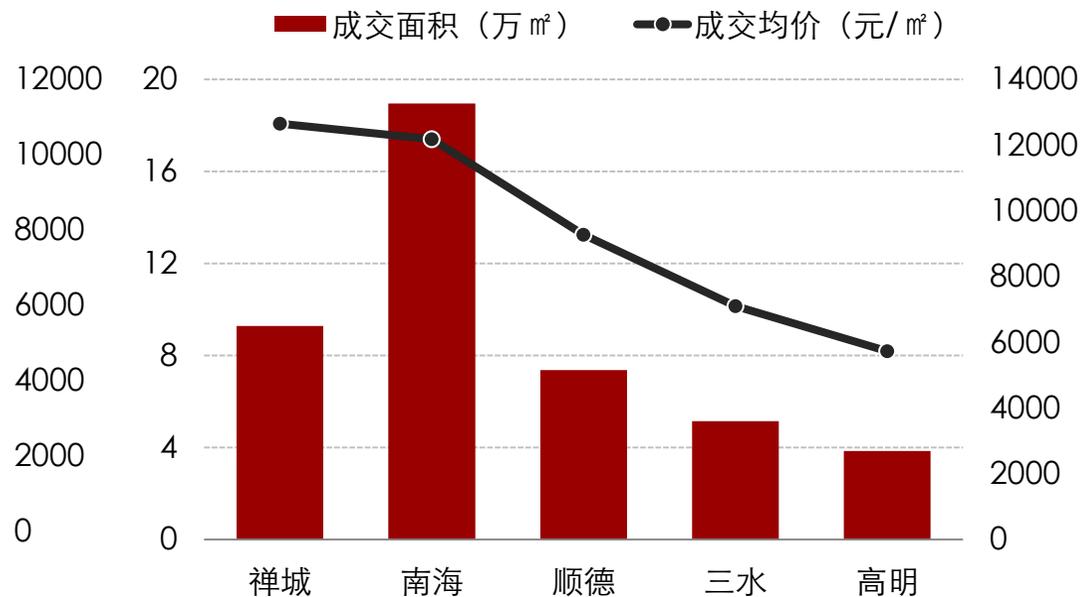
# 全市住宅成交情况

## 8月末周，佛山楼市翘尾成交，量价齐升。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第35周佛山五区商品住宅成交情况

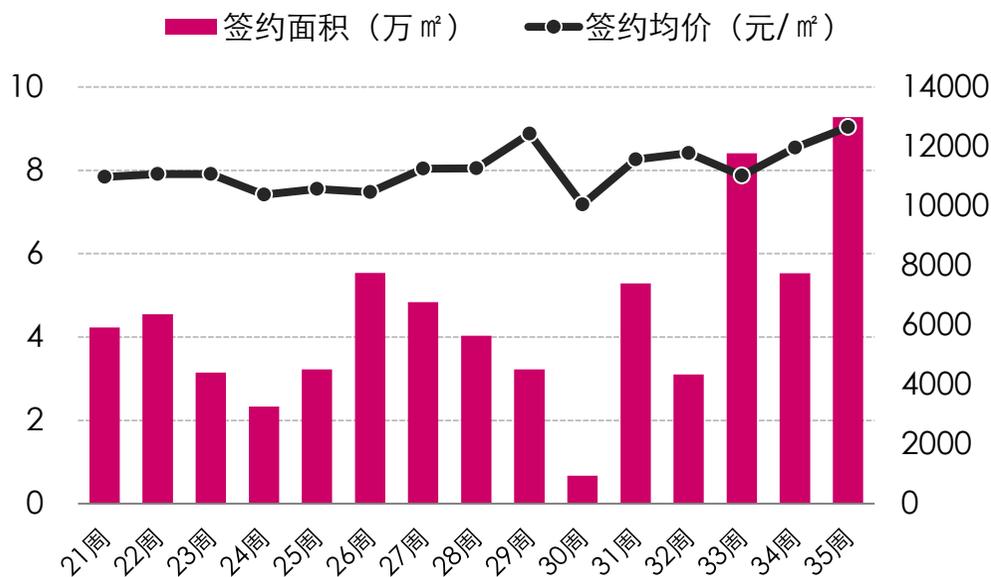


2016年第35周，佛山全市住宅成交4016套，共44.58万 m<sup>2</sup>，环比增加17%，成交均价为10657元/ m<sup>2</sup>，环比上行11%。南海楼市销量仍领先，禅城、南海楼价上涨到12000元/ m<sup>2</sup>水平。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市量价上升到周度最高值，楼价破12000元/㎡水平。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

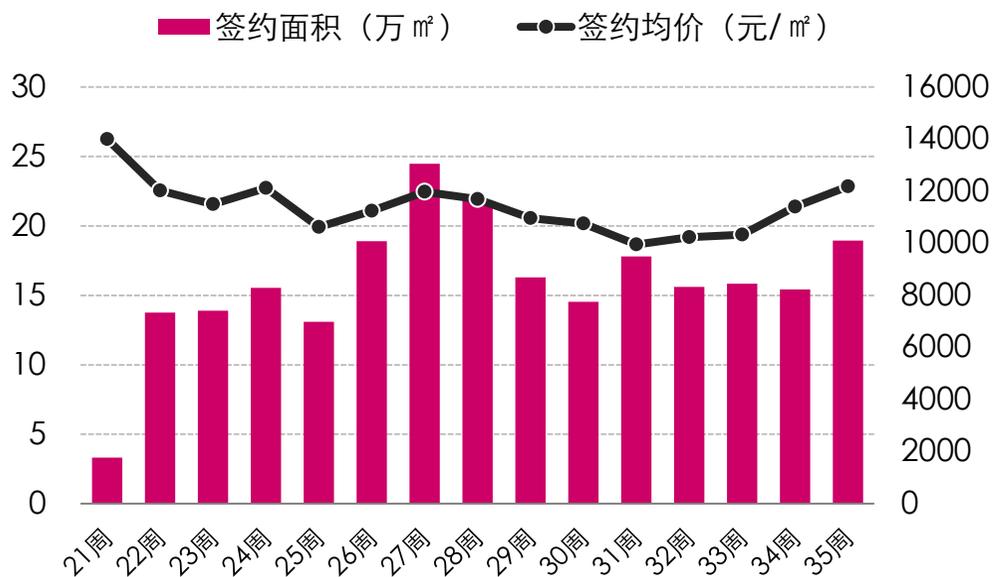
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
—	—	—	—	—

2016年第35周，禅城区住宅成交9.28万㎡，环比增加68%，成交均价为12650元/㎡，环比上涨6%。

## 南海区住宅成交情况

8月末周南海楼市翘尾成交，楼价持续4周上行态势。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

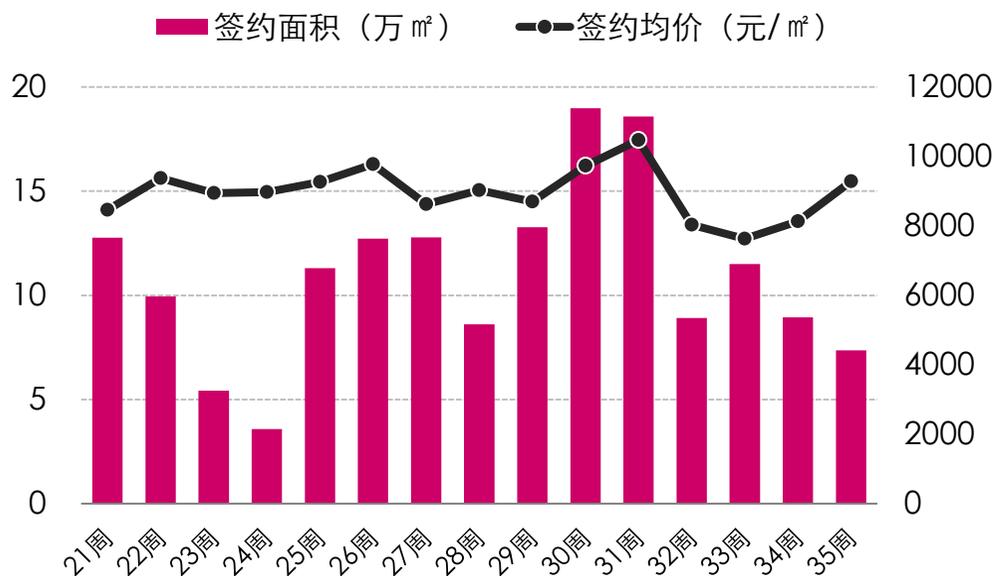
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	时代水岸花园	247	23508	15448
2	保利紫山	146	18529	17195
3	中恒海晖城	92	8142	7143
4	中信金山湾	76	10576	9936
5	国华新都	64	5731	9551
6	雅丽豪庭	63	6038	7469
7	恒大翡翠华庭	37	3855	7529
8	中海山湖豪庭	34	4618	11437
9	桂丹颐景园	30	2691	7817
10	怡翠尊堤	29	3122	18258

2016年第35周，南海区住宅成交18.95万㎡，环比增加23%，成交均价为12182元/㎡，环比上行7个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市量跌价升，销量持续下滑，价格再度拉升。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

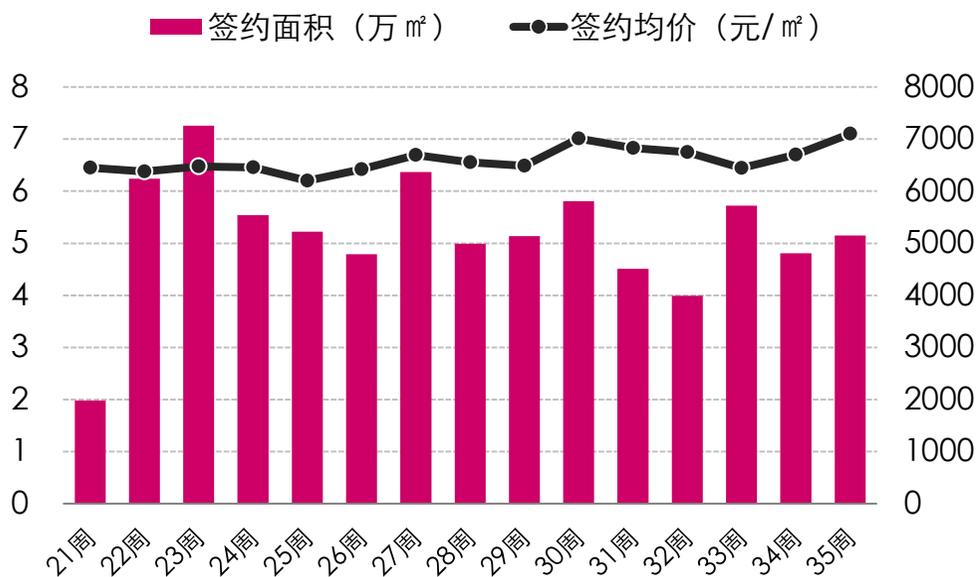
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	龙湖春江名城	55	5849	7999
2	龙江碧桂园华府	45	9002	8078
3	涛汇御河湾花园	37	4217	6831
4	敏捷畔海御峰	23	2998	12228
5	碧桂园印象花城	18	1919	16862
6	星际半岛	16	2367	6984
7	星英半岛	16	1641	10908
8	保利中环广场	15	2791	8814
9	北方国际郎宁郡	15	1547	6249
10	峰汇豪庭	14	1277	4411

2016年第35周，顺德区住宅成交7.36万 m<sup>2</sup>，环比下降18%，成交均价为9278元/m<sup>2</sup>，环比上升14%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市平稳去货，量价齐升。

三水区周度商品住宅成交走势



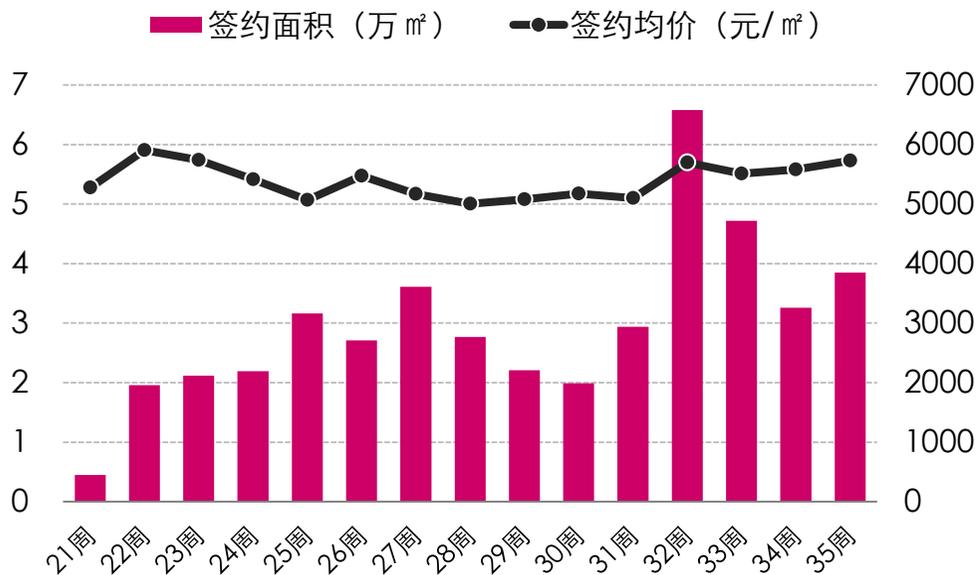
本周三水区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	御江南	97	10295	6112
2	恒福新里程	85	8094	8440
3	碧桂园三水华府	44	4855	7239
4	时代城	30	2875	6763
5	汇信华府	27	1932	7230
6	山水一品	18	1620	5369
7	兆丰豪庭	16	1494	5792
8	鸿安花园	12	1485	5499
9	山水龙盘	9	1428	6452
10	万景豪园	9	1208	7073

2016年第35周，三水区住宅成交5.15万 m<sup>2</sup>，环比增加7%，成交均价为7103元/m<sup>2</sup>，环比上行6%。

## 高明楼市量涨带动价升。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	能信水岸华庭	55	5416	5006
2	勤天汇	52	5239	6502
3	美的鹭湖	51	4408	6291
4	樵顺嘉园	22	2039	4414
5	君御海城	21	2330	5469
6	美的明湖	15	1852	5899
7	涛汇尚品花园	13	1415	4883
8	江滨香格里拉花园	12	1175	5024
9	银豪锦湾家园	11	1009	5275
10	美的西海岸花园	11	1139	5909

2016年第35周，高明区住宅成交3.85万 m<sup>2</sup>，环比增加18%，成交均价为5729元/m<sup>2</sup>，环比微升3%。

## 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
顺德	时代倾城	8月26日	11座	92套	95-130㎡	7462精装	29%
顺德	城光荟景	8月26日	10座	84套	135-140㎡	7790精装	27%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 绿岛湖两纯新盘金贸绿岛湖、保利翡翠公馆纷纷面市。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	金茂绿岛湖	8.26	发布会	8月26日晚于保利洲际酒店举办品牌发布会。项目首批产品为230-270㎡湖景别墅，毛坯发售。
	海湾城	8.27	推车位	开卖车位，总价约16-30万元/个，首付约5万起。
	时代香海彼岸	8.27	推洋房	加推1、8座86-126㎡带装修三四房，楼高35层，2梯4户，认筹2万抵开盘98折。
	保利翡翠公馆	8.27	开销售中心	开放销售中心，预计首批开盘将推3、5、6、7座，整体楼高32层，2梯3户或2梯4户，3、5座户型为140、160、180㎡五房，6、7座户型为95、125㎡三房，毛坯发售。
南海	滨江1号	8.27	推洋房	开卖5期组团20座89-133㎡三四房，楼高42层。
	奥园1号	8.27	开板房	开放板房，涵盖95、110、120、140㎡三至五房，2梯3户或2梯4户，32层高，95-120㎡带装修发售，140㎡毛坯发售。
	光明花半里	8.28	开板房	开放全新板房，9月初开售【天禧】90㎡三房，117、131、142㎡四房，以及160、180㎡五房，预存2万享95折优惠。
	依岸康堤	8.28	推洋房	推三期89㎡三房，楼高32层，2梯4户，毛坯发售，预存3万享95折优惠。
顺德	海骏达康格斯	8.27	推洋房	开卖【凤凰苑】3、4座64㎡两房、85㎡三房，2梯4户，预存2万享开盘98x98折。
	盈生林上湾	8.27	认筹	启动认筹，预存2万享5万，限额250个。项目将于9月底开放洋房样板间，首推1、2座80-130㎡三四房，目前进行身份证登记可领取1万优惠购房券，开盘当天可直接扣减房款。
	龙光水悦熙园	8.27	推洋房	推售13座10层以上83-123㎡两至四房，楼高32层，2梯4户，诚意登记5千可享优先选房权。
	碧桂园华润新城之光	8.27	开板房	开放智能装修板房，9月初首推1-9座，楼高29-32层，涵盖88、92、101、106、117、124、128、143㎡三四房，2梯3户至2梯6户，带装修发售，洋房预存1万抵3万、商铺3万抵8万优惠。
	君怡金海岸花园	8.27	推洋房	加推20座100-140㎡毛坯三四房，2梯3户，认筹享3万抵5万优惠。
	顺德碧桂园	8.27	推车位	开卖春天里组团车位，目前主推620-650㎡双联排别墅。
	金域天下	8.28	推洋房	开卖橙色组团9、10、18座，2梯4户，9、10座主打建面89、97、104㎡，18座主打建面112、155㎡，毛坯发售，认筹1万减免3万。
三水	三水帝景湾	8.27	推洋房	推售7、9座，楼高28层，7座为2梯5户79-103㎡，9座为2梯2户125、144㎡，毛坯发售。
	三水万达广场	8.28	推公寓	推4座45-72㎡SOHO公寓，预存2万享开盘额外优惠。
	御江南	8.28	推洋房	发售欣园二期42、43座96-146㎡毛坯三四房，楼高32层，2梯4户，认筹预存5万抵15万优惠。
高明	碧桂园联丰天汇湾	8.27	开板房	开放2期样板样板间，涵盖95-130㎡三四房，楼高32层，2梯4户，带装修发售，认筹享减免放款2万优惠。项目当天同时举行“百万海洋球嗨Ball全城”活动。

# 重点项目报广投放

**光明花半里 天禧**

**8.28 板房惊艳亮相**  
90-180m<sup>2</sup>新品登记享95折

8177 0888 南海罗村大道南1号(光明小学旁)

光明花半里 8月26日 南方都市报

**祈福南湾半岛 果岭天地 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 预登记9折

本周六3D海洋总动员重磅来袭

**49万起**  
0首付 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 8月26日 佛山、广州日报

**御江南欣园**

二期洋房8月28日公开发售

[全湖景 全南北] 95-146m<sup>2</sup>原生态大宅

- 1江3湖4公园·户户望湖·
- 1轻轨+2高铁+3地铁+4高速·

24小时热线: **83008888** 开发商: 高富地产

御江南 8月26日 南方都市报

**物联创智谷 创智谷有黄金**

**38-90m<sup>2</sup>精装智能科技公寓** 创智谷智能科技公寓八大财富优势

小投资, 惊人回报潜力 “睡”佛山新城40年

0757-29328888

物联创智谷 8月26日 佛山日报、南方都市报

**龙光地产 LOGAN PROPERTY**

香港上市企业: 3380.HK

**龙光狂欢商业节 7折抄底 最后一天**

龙光地产上半年业绩斐然, 六盘联动礼谢佛山 佛山6大楼盘黄金旺铺, 7折起狂欢购, 5重豪礼限时送!

1. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

2. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

3. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

4. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

5. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

6. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

7. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

8. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

9. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

10. 狂欢购 狂欢购! 狂欢购! 狂欢购!

龙光地产 8月26日 南方都市报

**天御江畔**  
一桥一江，一室一城

## 红动广佛 劲销全城

宏鼎天御江畔 1小时劲销8亿

86-125m<sup>2</sup>江岸轻奢精装美宅 火爆争抢中

品牌房企 品质生活 纯熟配套 便捷交通 舒适居住 优质户型

销售热线: 8938 9888  
地址: 广州南沙的广佛快速路黄田口上沙路外涌01, 即北京东路318号宏鼎中心一期南楼首层02 邮编510549 力能国际A19, A19-1号商楼

宏鼎地产 HODGKINGCHAD

宏鼎天御江畔 8月26日 南方都市报

桃花源记 | 逸墅

EMERALD MANSION 保利·翡翠公馆

## 灯湖之上 惟此逸墅

南国桃园旁 生态别墅生活 敬请期待

海珠保利 | 桃园生态城 地址: 南海·南国桃园西 07576688 6888

3000亩 国际项目 生态大城 品牌开发商 产商合作 100% 超高品质 高质生活 私家园林大露台

海逸桃花源记 8月26日 南方都市报

保利·翡翠公馆  
EMERALD MANSION 保利·翡翠公馆

## 千亿绿岛 翡翠大成

销售中心8月27日盛大开放

- 保利地产 LEADING BRAND**  
央企房地产实力品牌  
深耕广佛心，筑筑美人居。2016，保利再次携手佛山，呈现即将世界的最大成之作——保利·翡翠公馆，与您见证绿岛绽放，再一次让城市为之骄傲！
- 地铁上盖 TRAFFIC NETWORK**  
畅享便捷出行  
也许不到一分钟的时间，您便能到达想去的地方。佛山地铁2号线通车后，从保利翡翠公馆至地铁口就是地铁绿岛站，让您轻松到达的不凡体验，做时间的主人！
- 醇熟配套 ONE-STOP FACILITIES**  
大尺度乐活社区  
从踏入小区大门的那一刻起，诗一般的天籁气息便在身边蔓延，串联整个项目的精彩生活。从市政配套到名校资源，全新泳池馆，老年康乐室，儿童乐园——年轻不同，您快乐无限。
- 生态湖居 GREEN ISLAND LAKE**  
1500亩绿岛湖  
悠悠绿岛居，满载生活的精彩与幸福。保利翡翠公馆坐拥52大生态公园和千亩绿岛湖，把您“离湖与离尘不离”亲水共赏天一色”之美感，一呼一吸之间尽享清新空气，享受诗般栖居。
- 百变户型 CONVERGENCE CLASSICS**  
醇美一生之宅  
每一套房，每一处转角，每一道阳台，每一间卧室——都由我们为您精心打造，涵盖教育、艺术、健康管理等社区服务，让您的生活品质不一样的精彩。

8355 3888  
佛山李华路·绿岛居·行政服务中心旁

保利翡翠公馆 8月26日 佛山日报



## 龙光天湖华府：举办盛大美食节！

8月27日

舌尖上的佛山

2016年岭南美食文化节

全城揭幕啦！

天湖华府

**手慢无！  
10万美食代金券  
全城免费开抢啦！**

HAO WAI HAO WAI  
**号外！号外！！**

**舌尖上的佛山**  
A BITE OF FOSHAN

2016年岭南美食文化节

将于27日全城揭幕啦！

更有龙光地产10万美食代金券全城免费抢！

中原项目营销

全城飘香，盛宴在即！  
8月27-28日，天湖华府营销中心  
各种岭南美食汇聚  
大良炸奶、鱼皮角、陈村粉、沙茶鱿鱼等  
让你品尝一场真正的岭南美食盛宴

重磅钜惠来袭：  
天湖华府一线餐饮旺铺

**7折** SEVENTY PERCENT  
促销抢购啦！

机会难得，一等不再，预购从速哦！

转发朋友圈  
并集赞20个

截图到  
官方公众号

即可免费获取  
美食代金券  
及哈根达斯一份



**佛山中原地产代理有限公司策略研究中心**

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场2107-2108室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: [www.centaline.com.cn](http://www.centaline.com.cn)

