

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.7.18-2016.7.24）

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 上半年顺德CPI同比涨2.4%

2016年上半年，受食品、衣着、服务项目等价格上涨影响，顺德居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.4%，较去年同期上升1.6个百分点，涨幅与全省持平。而与珠三角九市比较，顺德的涨幅位列第四，低于广州、深圳、东莞。

② 碧桂园2016年上半年佛山区域销售业绩达53.4亿元

7月21日，碧桂园佛肇区域在佛山市禅城区希尔顿酒店隆重举行“一路同行感谢有您—碧桂园佛肇区域2016年中媒体答谢会”。当天正式对外发布上半年佛山区域销售业绩达53.4亿元。下半年将有七个新盘入市。

③ 绿地进狮山 项目命名为绿地香溢花城

7月22日据交易编号为GZ1CK616GD1004501的文件显示，佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司正在进行增资扩股，投资方广东绿地投资有限公司以不低于人民币1.4亿元出资，获得雅翠湖尚筑房地产开发有限公司的70%股权。该地块案名已定为绿地香溢花城，位于南海新医院对面，附近在售项目有中恒海晖城、上林苑和紫悦名都等项目。

④ 7月上中旬顺德商品房均价过万

据区商品房交易信息网的网签数据可得，在7月1-20日的时间段内，顺德共成交了商品房4972套，其中包括部分的车位。总成交面积达到387665.18平方米，成交总额达到41.07亿元，成交均价为10594.68元/㎡。

中原观点：上半年市场表现抢眼，品牌房企业绩突出。

南海顺德将联手打造广佛都市圈核心区

7月19日，南海区委书记黄志豪率南海党政代表团考察顺德北部片区一体化进展。两区达成抱团合作、联手打造广佛都市圈核心区共识。

过去，顺德南海两地互相较劲多年，区邦敏认为未来两地不妨抱团发展。“从整个区域来看，原来南海接的是荔湾区，是老城区。现在三山、陈村接的是广州新中心，以南站为代表的交通枢纽，以大学城为代表的人才中心，我希望两兄弟能够联手，打造出广佛同城核心区。”

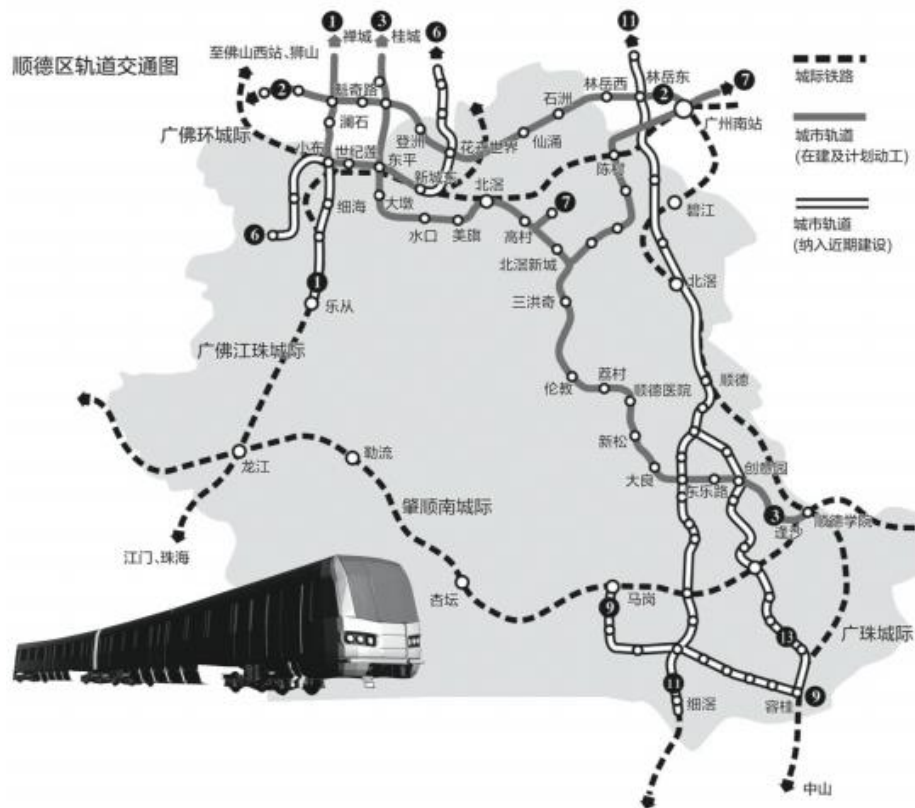
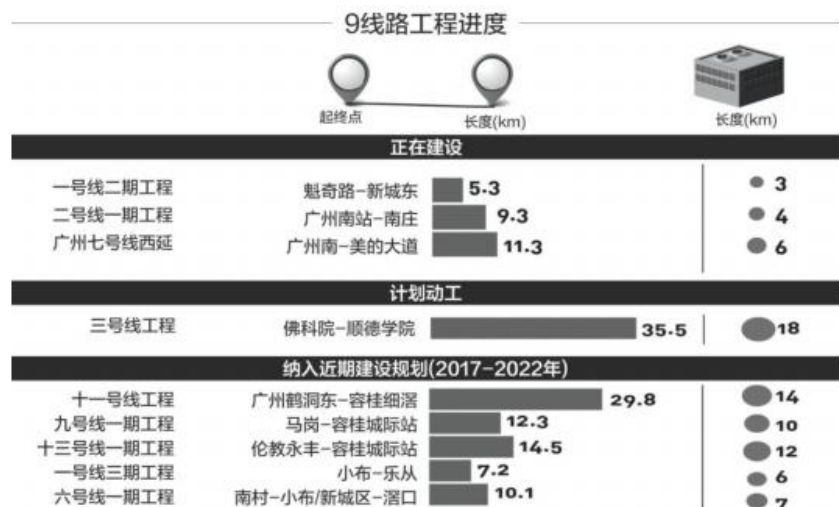
区邦敏认为，只有开放才能吸聚资源，只有开放才能融入广佛都市圈打开发展空间。封闭只会被边缘化，开放才有无穷动力。一定要强化“近交远攻”意识，敢于开放、善于开放，抱团发展打造广佛都市圈核心区。



中原观点：广州南站周边区域是南海东部片区与顺德北部片区的交汇点，三山新城和陈村的“抱团发展”将会促使该片区成为广佛都市区的新核心。

未来五年顺德布局轨道交通13条

从顺德区轨道办了解到，目前顺德已布局9个项目的轨道交通，总长度将达到135.3公里，预计总投资达到700亿元。加上4条城际轨道，未来五年，顺德建成、在建和规划的轨道交通将达到13条。



中原观点：未来五年顺德将会成为佛山五区当中建设轨道交通最多的区域，将快速推动顺德城市建设以及与周边区域的“互联互通”。



土地市场

Land market

土地供应情况

本周有6宗地块出让，其中4宗为商住地、1宗商服地、1宗仓储地。

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)
禅城区						
2016-8-19	物华路北侧、华宝路东侧	商住	10266.83	4.5	11597	2510
2016-8-22	海五路北侧、汾江河西侧	商住	72963.73	3.66	110825	4149
南海区						
2016-8-22	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	1380
顺德区						
2016-8-22	大良街道南区5号地块	商住	10913.8	3.5	13801	3613
三水区						
2016-8-24	西南街道广海大道东丁字基地块	商住	64598.8	3.5	30530	1350
2016-8-24	三水工业园区E区11号	仓储	130771.3	2.5	7460	228

土地成交情况

顺德西部生态产业区成交1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)	成交总价(万元)	楼面地价(元/m ²)	竞得者
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	1992	365	科创管理集团

土地出让预告

7月末周，高明西江新城有1宗商住地到期招拍。

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						
2016-7-27	勒流街道珠二环与港口路交汇处西南角地块	工业	5258.56	3.5	632	343
三水区						
2016-7-28	芦苞镇宝华南路1号	工业	187112.09	2.0	11735	313.58
高明区						
2016-7-29	西江新城苏何路以西、明湖北路以北	商住	41177.4	3.0	21300	1724



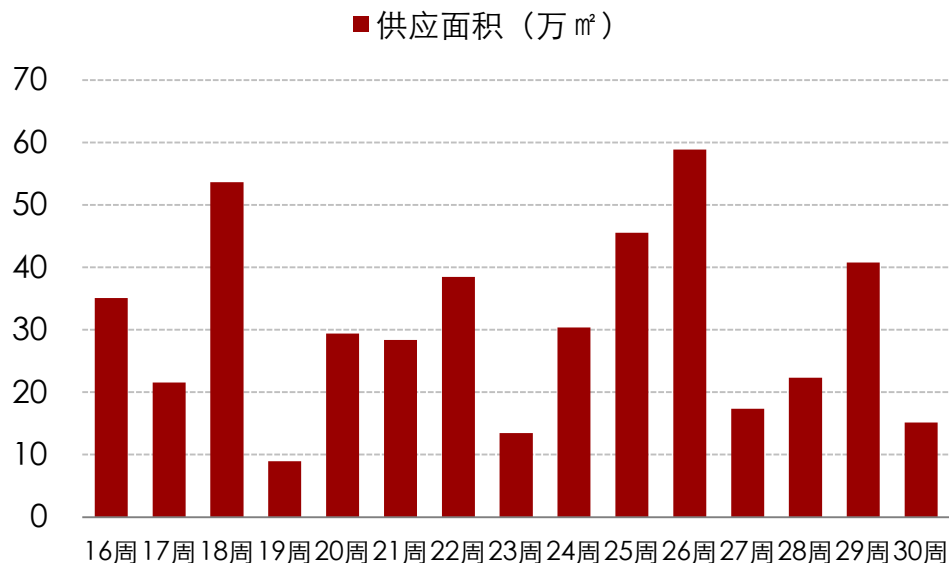
住宅市场

Housing market

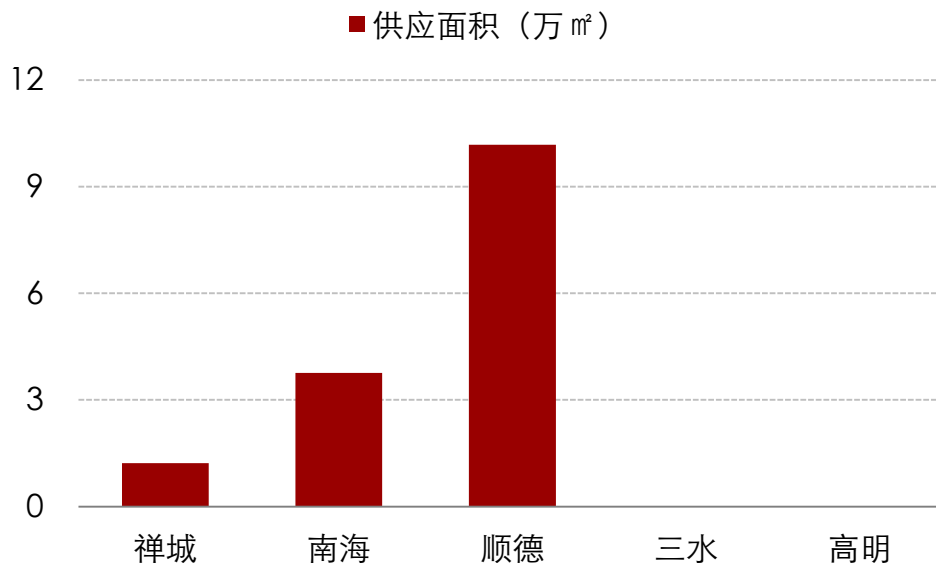
全市住宅供应情况

本周开发商新推货项目较少，市场以消化余货为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第30周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第30周，佛山全市新增住宅供应1314套共15.16万 m²，环比减少超6成。

顺德陈村多盘推新，新货量有10.18万 m²，暂居首位，三水、高明两区零供应。

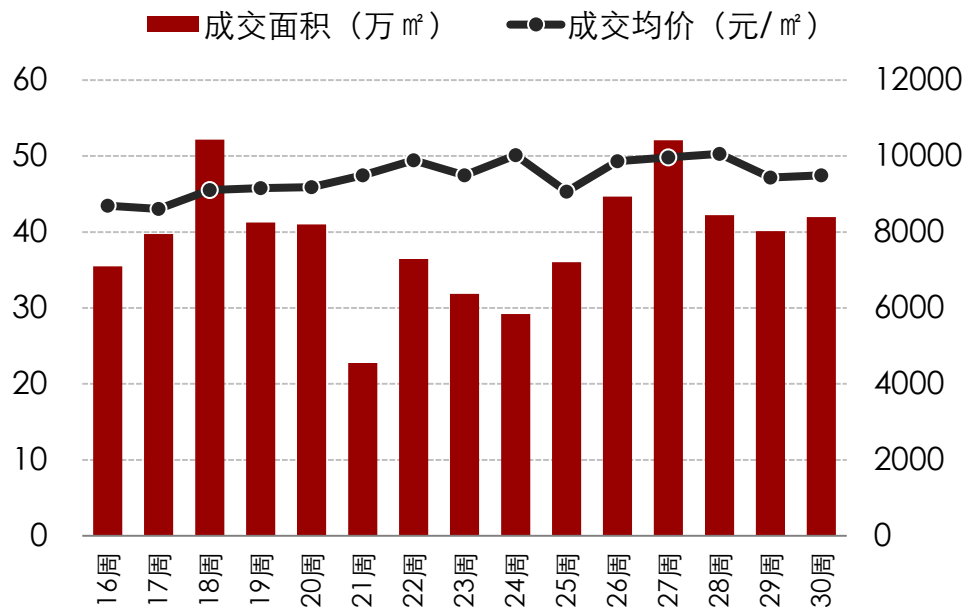
全市住宅供应明细

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	万科城	2016-7-14	7区二座、三座	洋房	136	12172	3房: 90
	禅城合计					136	12172
南海	中海山湖豪庭	2016-7-18	7-11座	洋房	118	16152.17	4房: 128-144
		2016-7-18	4-6座	洋房	64	8412.67	3-4房: 109-146
	恒福天悦花园	2016-7-19	13座	洋房	116	13054.5	3-4房:87-142
	南海合计					298	37619.34
顺德	星际半岛花园	2016-7-18	8排01-14	别墅	14	7073.66	别墅: 486-520
	荔园悦享星醍	2016-7-18	4、5、6、9栋	别墅	24	5185.68	别墅: 211-220
	碧桂园印象花城	2016-7-19	8号楼	洋房	185	18387.84	2-3房: 82-102
		2016-7-19	6号楼	洋房	185	18330.6	2-3房: 82-102
		2016-7-19	9号楼	洋房	120	15305.18	3-4房: 110-141
	紫悦台花园	2016-7-21	3、4座	洋房	236	25218.05	3-4房: 95-122
		2016-7-21	2座	洋房	116	12282.78	3-4房: 95-123
	顺德合计					880	101783.8

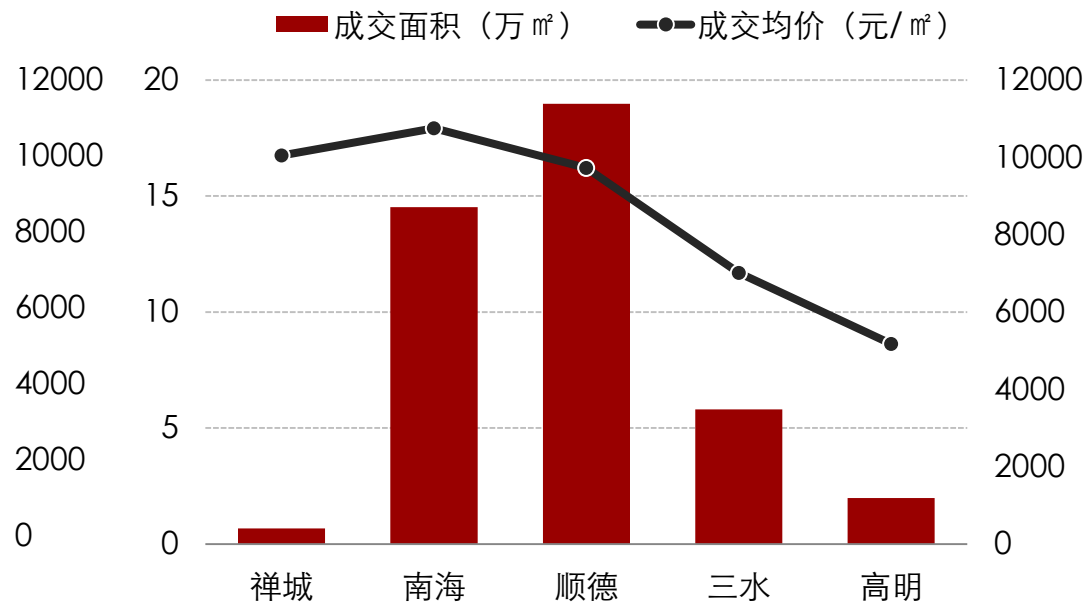
全市住宅成交情况

7月中下旬，佛山楼市销量处于40万 m² 高位。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第30周佛山五区商品住宅成交情况

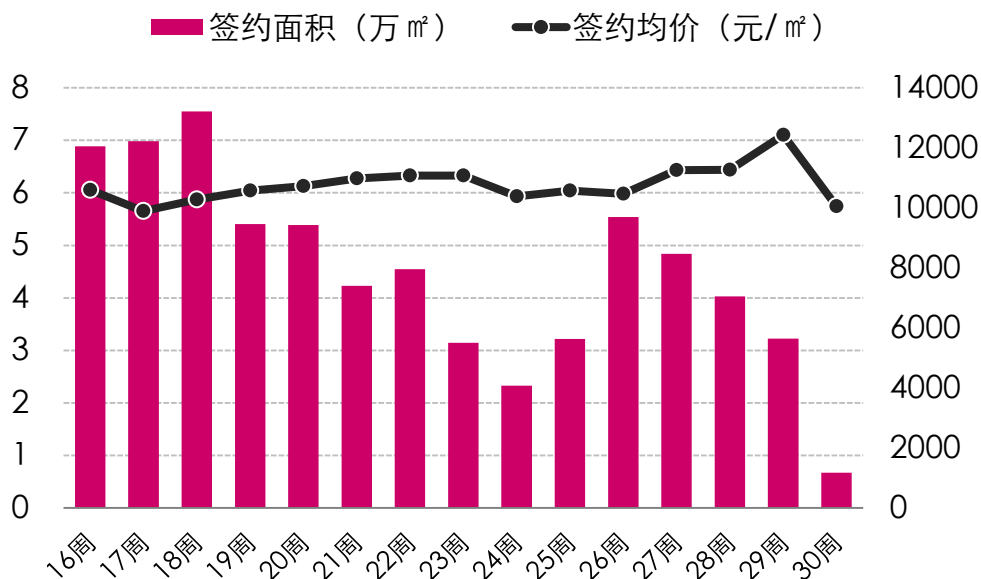


2016年第30周，佛山全市住宅成交3940套，共41.98万 m²，环比上升5%，成交均价为9497元/m²，环比微升1%。顺德楼市销量暂居区域榜首，禅城、南海楼价仍在万元水平。

禅城区住宅成交情况

因网站更换原因，禅城区一手住宅网签仅录取到少量数据。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

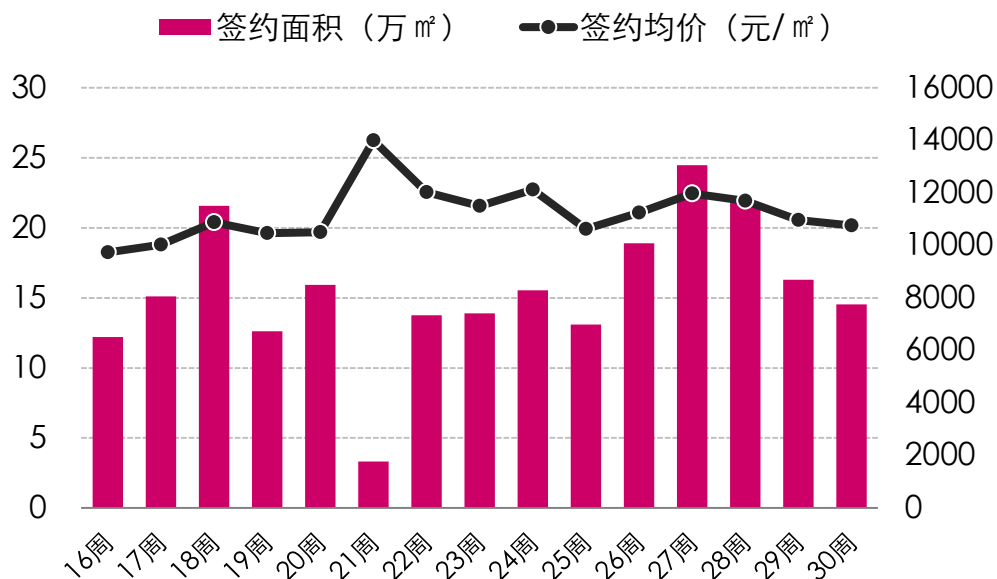
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
—	—	—	—	—

2016年第30周，因禅城区房地产交易网站更换，仅录取到禅城住宅成交0.67万 m²，成交均价为10050元/m²。

南海区住宅成交情况

南海楼市成交量价已持续三周下滑。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

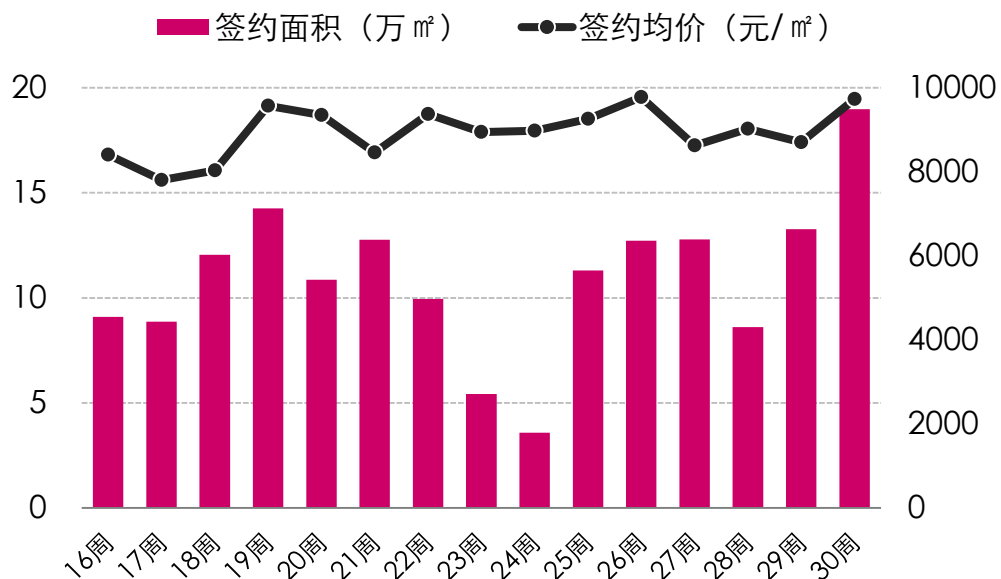
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	绿地香树花城	117	12640	11189
2	海逸锦绣誉峰	110	10173	8680
3	怡翠尊堤	85	8417	17021
4	雅丽豪庭	61	5559	7141
5	广佛新世界庄园	50	4411	10725
6	云山峰境	48	4433	5681
7	恒大金名都	32	3201	19191
8	合生君景湾	32	5566	12459
9	恒大御景	31	2877	7715
10	碧桂园翡翠湾	30	3513	6167

2016年第30周，南海区住宅成交14.53万㎡，环比减少11%，成交均价为10754元/㎡，环比再度下行2个百分点。

顺德区住宅成交情况

北滘项目开盘热销助推顺德量价齐升。

顺德区周度商品住宅成交走势



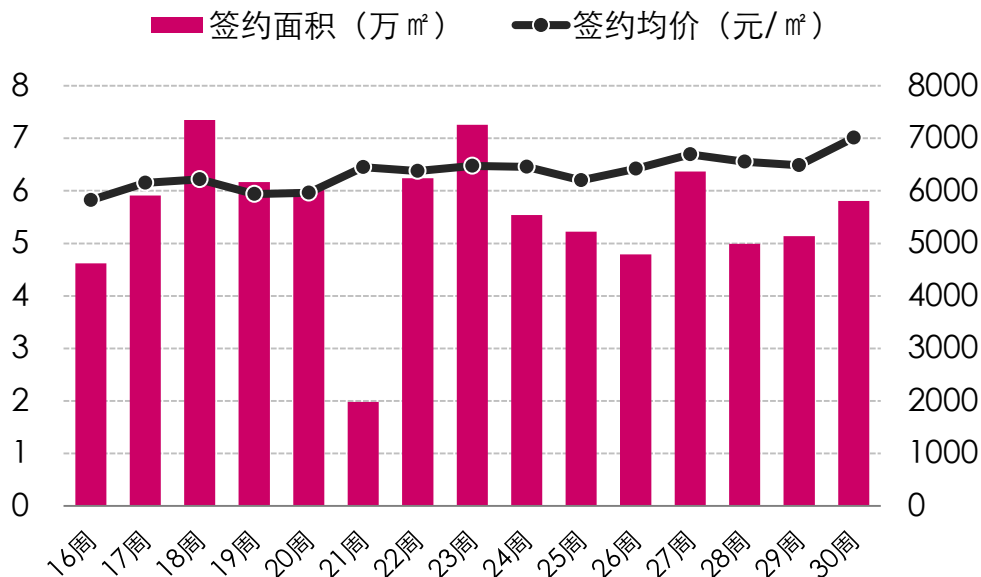
本周顺德区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	美的花湾湾	796	77462	11864
2	碧桂园桂澜山	122	12935	7957
3	嘉好悦园	80	7330	6651
4	都市经典广场	78	9318	4879
5	保利公园里	63	7876	8266
6	星英半岛	43	4600	9402
7	碧桂园印象花城	37	3611	15137
8	深业城	34	3487	8609
9	龙湖春江名城	34	3563	7448
10	东城花园西山上筑	29	3523	8327

2016年第30周，顺德区住宅成交18.98万 m²，环比上升43%，成交均价为9729元/m²，环比上升12%。

三水楼市成交量价平稳回升。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

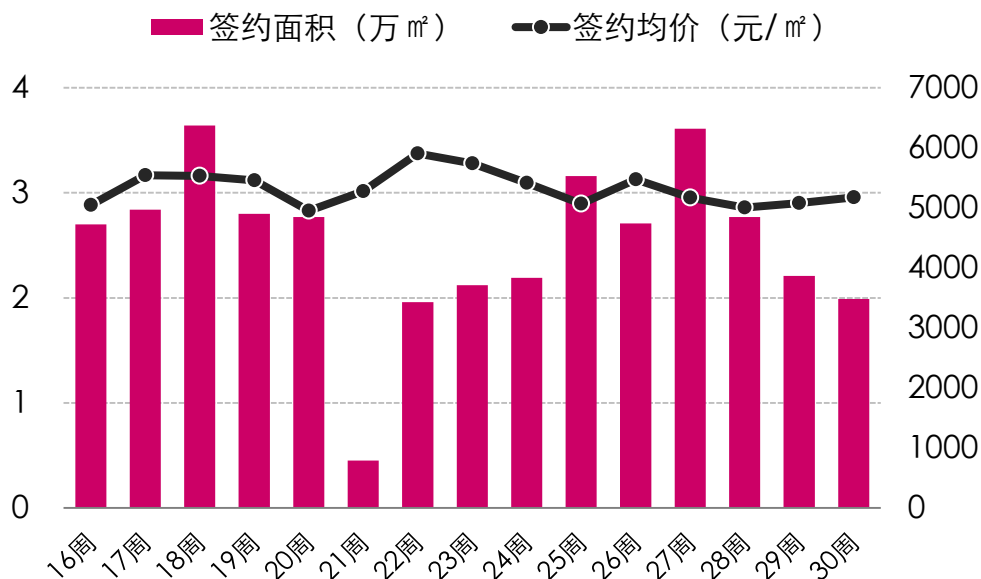
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	保利中央公园	109	12092	7015
2	时代城	102	9796	6658
3	恒福新里程	63	5886	8045
4	汇信华府	54	3507	7435
5	山水一品	20	1974	5995
6	北江明珠	16	1886	5731
7	博雅滨江	13	1604	6765
8	御龙湾	12	1371	6645
9	山水龙盘	10	2801	10562
10	御江南	10	1180	7502

2016年第30周，三水区住宅成交5.81万 m²，环比增加13%，成交均价为7010元/m²，环比上涨8%。

高明区住宅成交情况

高明楼市“半年考”冲刺后，销量持续下跌，楼价保持平稳。

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	58	5697	5926
2	美的鹭湖	22	1053	6361
3	樵顺嘉园	13	1273	4616
4	江滨香格里拉花园	10	1193	6204
5	东湖洲花园	9	1149	5670
6	丽日名都	9	919	5035
7	云山诗意花园	9	727	3926
8	君御海城	7	929	5130
9	碧桂园天汇湾	5	597	5868
10	鹿湖尚岛花园	4	365	4827

2016年第30周，高明区住宅成交1.99万 m²，环比减少10%，成交均价为5173元/m²，环比微涨2%。

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	长华国际中心	7月23日	3、8座	276	91-134㎡	精装8700-8900	90%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

金融高新区奥园1号开放品牌体验馆，碧桂园名下项目多盘齐发。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	绿地璀璨天城	7.22	推新	22日晚推2座110、125㎡三房、143㎡四房，楼高50层，3梯4户，带装修发售，认筹3万抵9折。
南海	万科金色城市	7.23	活动	举办泼水节活动。
	滨江1号	7.23	开放样板房	开放五期样板间，8月开盘，3梯4户，涵盖89、98、132㎡望江两三房，近江边地下车位售价约20万元/个，普通负二层地下停车位售价约12万元/个。
	长华国际中心	7.23	推新	推8座90-130㎡三四房，装修标准是1600元/㎡，认筹2万抵9折。
	碧桂园翡翠湾	7.23	推新	推1、2、9、10座98、119、128㎡三四房新品，楼高18层，2梯4户，享1万抵95折，车位售价约12-13万元/个。
	珠水豪庭	7.23	开放销售中心	开放销售中心及推出户型图，8月开放板房。首推1、6、10、11座洋房，楼高33-37层，2梯2户、2梯3户、2梯4户均有，小户型带装修发售，涵盖86-90㎡；大户型毛坯发售，涵盖110、120、210㎡，整体现楼发售。
	悦珑湖	7.23	推新	开卖90㎡毛坯三房，楼高17层，2梯4户。
	桂丹颐景园	7.23	推新	推三期75㎡毛坯两房，楼高33层，2梯4户，认筹5000元抵98折。
	东建锦绣龙湾	7.23	开放样板房	开放样板间，2梯2户或2梯4户，楼高30、31、32层，主推90、120、160、200㎡三四房，预存1万享购房优惠。
	奥园1号	7.24	开放品牌体验馆	开放品牌体验馆，将推出1、2、3、4、7座95-143㎡洋房，楼高均为31层，其中，1、2、3、7座为2梯4户，户型为95、98㎡三房、106-109㎡3+1房、121-123㎡3+1房。4座为2梯3户，户型为141、143㎡4+1房。

金融高新区奥园1号开放品牌体验馆，碧桂园名下项目多盘齐发。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
顺德	博澳城	7.22	推新	开卖9座101、109㎡毛坯四房，2梯3户，楼高24层。
	顺德碧桂园桂澜山	7.22	推新	开卖2期1、2、3、4栋90-126㎡三四房，顶层为203-230㎡复式，1、2座楼高31层，3、4座楼高32层，2梯4户、2梯5户或2梯6户，预存2万抵97x98折优惠。
	碧桂园印象花城	7.23	推新	推6、8、9座洋房，6、8座楼高32层，2梯6户，涵盖81、95、101㎡，9座为楼王，楼高31层，2梯4户，涵盖111、124、141㎡，均带装修发售，认筹2万可享5万。
	勒流碧桂园	7.23	推新	推二期78-86㎡三房、152㎡四房，带装修发售，楼高32层，2梯4户，认筹1万享98折。
	华侨城天鹅湖	7.23	推新	开放二期306、360、400㎡双拼别墅艺术样板间，毛批发售，预存50万元抵98折，开卖后购买别墅产品享99折。同期举办亿元盆景珍品展。
	敏捷畔海御峰	7.23	推新	开卖82、86、96㎡带装修小户型洋房，2梯3户，楼高30层，预存3万享购房优惠。23日当天举行少儿模特T台大赛。
	天悦湾花园	7.23	推新	发售7座140-160㎡毛坯四房，楼高32层，2梯3户。
	保利中央公园	7.23-7.24	推新	推20、29座110㎡三至四房，楼高31层，2梯5户。当天举行“保利海陆空主题Pool Party”。
	龙湖春江名城	7.23	活动	激情啤酒节。
	保利碧桂园悦公馆	7.23	活动	举行“花开童年全国少儿歌手电视展演活动佛山赛区”第一场初赛。7月23日推出户型图，涵盖73-117㎡，楼高15-32层，2梯4户或2梯3户，诚意登记享开盘98折。
	保利上城	7.24	活动	举行“比坚尼泳池派对”。
三水	碧桂园三水华府	7.23	推新	推3座偶数层洋房，涵盖94、104、112㎡三房和129㎡四房，带装修发售，楼高32层，2梯5户，认筹2万抵3万。
高明	银号锦湾	7.23	推新	推83-103㎡新品。

重点项目报广投放



华侨城天鹅湖 7月22日 佛山日报、珠江商报



华侨城天鹅湖 7月22日 南方都市报

长华国际中心：二期盛大开盘！

7月23日

长华国际中心·尚城
盛大推出住宅二期新品，
再次引爆大狮山楼市！

CHIC
长华国际中心 | 尚城
40万平方米国际生活体验目的地

加推劲销9成 再续热销传奇

90-130m²中心华宅 7字头起
送1800元/m²豪装





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

