

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.8.15-2016.8.21）

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 广州新地王诞生于荔湾，实际地价3.7万/㎡已赶超周边房价

16日，广州荔湾区一宗2万㎡的宅地(荔湾华大物流地块)以21.73亿元及配建27450㎡保障房面积成交，计入建安成本的话(3500元/㎡)，预计楼面地价达3.68万元/㎡，超过2013年广州南洲路地王均价，成为广州的单价新地王，业主为雅居乐地产。

② 广州客转攻禅城二手房

7月佛山二手投资客的占比达到了12.7%，较以往不到8%出现明显上升，其中超6成都是广州客。但是总体上看，刚需以及首改仍是二手市场主力群体。在地王效应以及广州客的追捧之下，禅桂地铁二手盘楼价大有追平一手楼之势。

③ 11家闽系房企今年拿地1334亿元 造48宗地王

17日上海出了110亿的总价地王，可售楼面地价达14.5万元/㎡。此番制造出轰动全国的上海天价地王为来自福建的房企融信中国。出自闽系的11家房企大鳄已于今年内拿地1334亿元，刷新历史，共抢了48宗地王。

④ 佛山多条地铁线路或调整：二号线或西延到高明

佛山市国土资源和城乡规划局与佛山铁投集团联合发布公告，我市轨道线一号线、二号线、四号线、六号线均有可能作出调整（四号线北接狮山大学城、二号线西延连接高明、一、六号线延长）。此次调整的四条线路调整后长度均有所增加，包含二号线二期、四号线一期和一、六号线延长线(即一号线三期和六号线一期)。拟建工程线路总长度约84.3km。

中原观点：2016年全国楼市回暖，房企资金充裕，质优地块受到市场的追捧，各地地王再次吸引眼球！

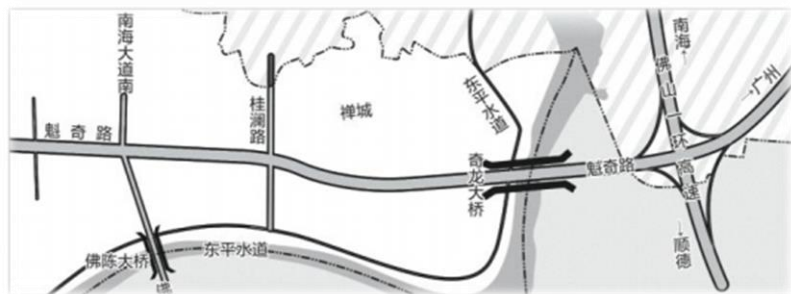
奇龙大桥合龙，禅城20分钟到广州南站

8月17日，佛山市魁奇路东延线二期项目重大节点工程奇龙大桥顺利合龙。再经过3个月的铺装工程后，魁奇路东延线二期项目将全线完工通车，奇龙大桥作为项目一部分，也将实现通车。

奇龙大桥主桥全长395米，主塔造型为菱形，高142米，为佛山主塔最高的斜拉桥。

从地理位置看，奇龙大桥所在的奇槎片区是广州、南海、顺德进入禅城的门户。未来从禅城往广州南站的车程大大缩短为20分钟左右。

中原观点：奇槎片区作为禅城的东大门，随着包括奇龙大桥在内的魁奇路东延线完工在即，禅城也将融入广佛同城发展的版图。





土地市场

Land market

土地供应情况

南海狮山出让一宗殡葬用地，起拍价1.4亿元，起拍楼面地价3082元/㎡。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
南海区						
2016-9-20	狮山镇石碣经济联合社地段	殡葬用地	152001.4	0.3	14056	3082

土地成交情况

保利11997万元拿下禅西新城小型商住地，楼面地价仅2597元/㎡。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者
禅城区								
2016-8-19	物华路北侧、华宝路东侧	商住	10266.83	4.5	11597	11997	2597	保利

土地出让预告

下周地市迎成交高峰潮，禅城城北优质地块将于8月22日招拍。

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)
禅城区						
2016-8-22	海五路北侧、汾江河西侧	商住	72963.73	3.66	110825	4149
南海区						
2016-8-24	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	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
高明区						
2016-8-24	荷城街道明西路以南、海华路以东	仓储	91508.9	3.0	3432	125



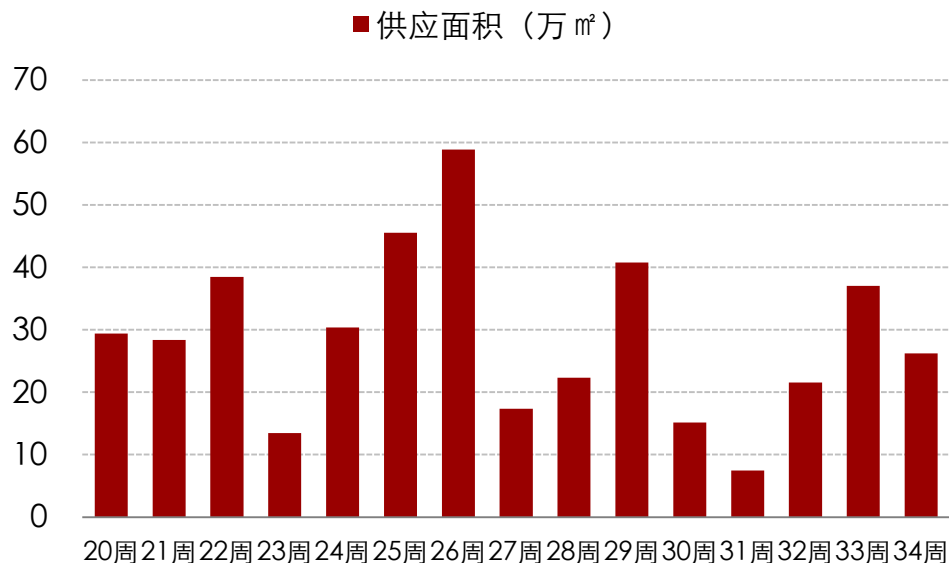
住宅市场

Housing market

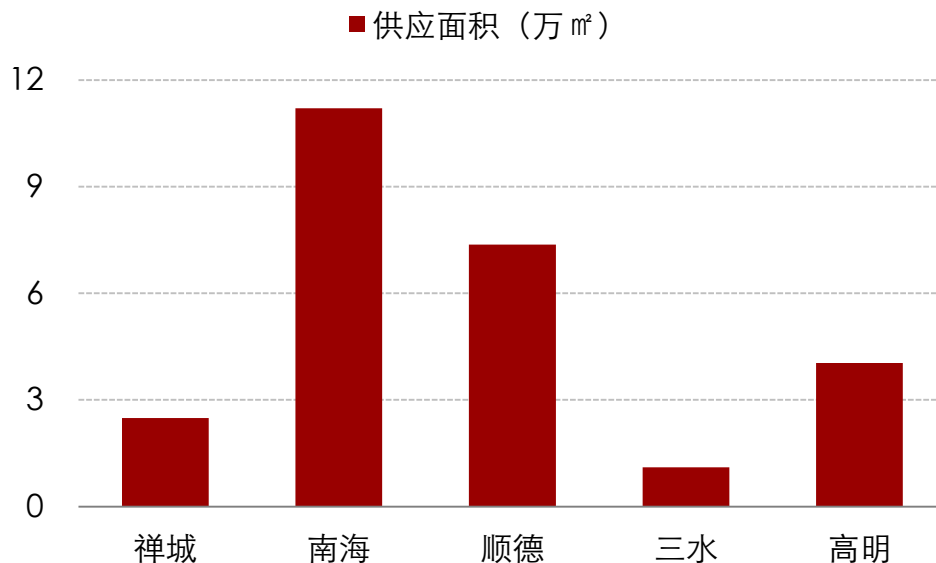
全市住宅供应情况

8月中旬，部分品牌纯新盘纷纷拿新货预售证，准备推售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第34周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第34周，佛山全市新增住宅供应2408套共26.22万 m²，环比减少29%。五区均有新品入市，南海区新货量暂居五区榜首，其中宏鼎天御江畔、奥园1号、碧桂园华润新城之光等品牌纯新盘首批产品终面世。

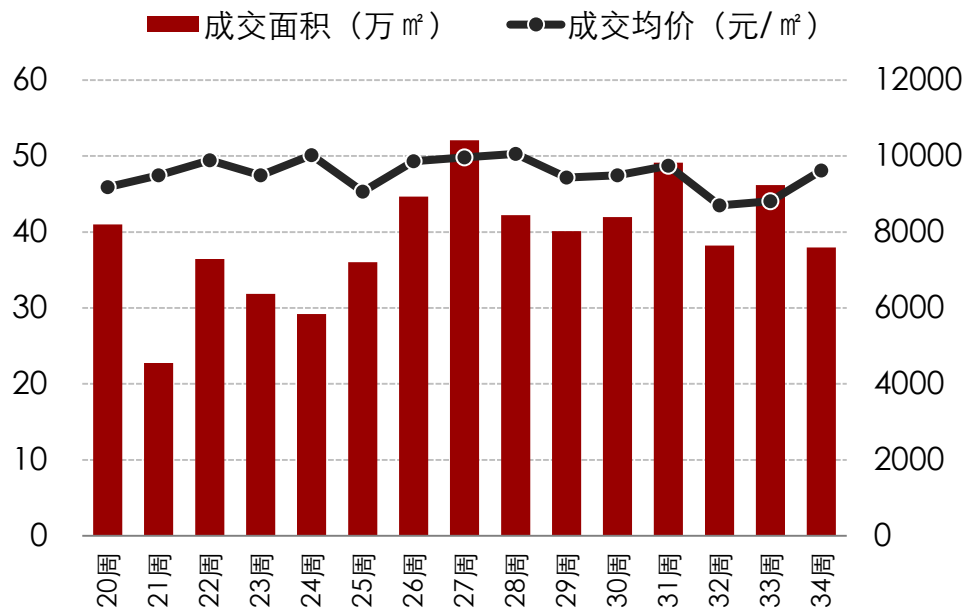
全市住宅供应明细

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	时代香海彼岸	2016-8-18	一座	洋房	134	14880.2	3-4房: 97-125
	科恒岭南水岸豪庭	2016-8-19	二座	洋房	100	10032.7	3-4房: 86-115
	禅城合计				234	24912.9	
南海	珍丰广场	2016-8-15	11栋	洋房	23	2060.83	3房: 90
	宏鼎天御江畔	2016-8-15	2栋	洋房	360	35569.44	3-4房: 87-114
	中铁建水岸花园	2016-8-17	11栋	洋房	91	12580.03	4房: 128-144
	保利紫山国际花苑	2016-8-19	26栋	洋房	93	15496.28	4房: 142-192
	悦珑水岸花园	2016-8-19	1座	洋房	63	6255.67	3-4房: 86-130
	奥园君珩花园	2016-8-19	1、2、7座	洋房	372	40172.9	3-4房: 97-126
	南海合计				1002	112135.2	
顺德	碧桂园华润新城之光	2016-8-15	6、7座	洋房	372	37694.7	2-3房: 88-102
		2016-8-15	4、5座	洋房	238	28133.7	3-4房: 106-125
	风度花园	2016-8-16	7座	洋房	45	7920.52	4房: 149-159
	顺德合计				655	73748.92	
三水	山水一品花园	2016-8-15	18座	洋房	138	11080.02	2-3房: 74-89
	三水合计				138	11080.02	
高明	美的鹭湖	2016-8-15	湖光鹭影	洋房	33	6725.58	别墅: 138-293
	创亿明园	2016-8-19	12、13座	洋房	116	10076.15	2-3房: 70-89
	碧桂园联丰天汇湾	2016-8-19	11、12座	洋房	230	23570.15	3-4房: 92-125
	高明合计				379	40371.88	

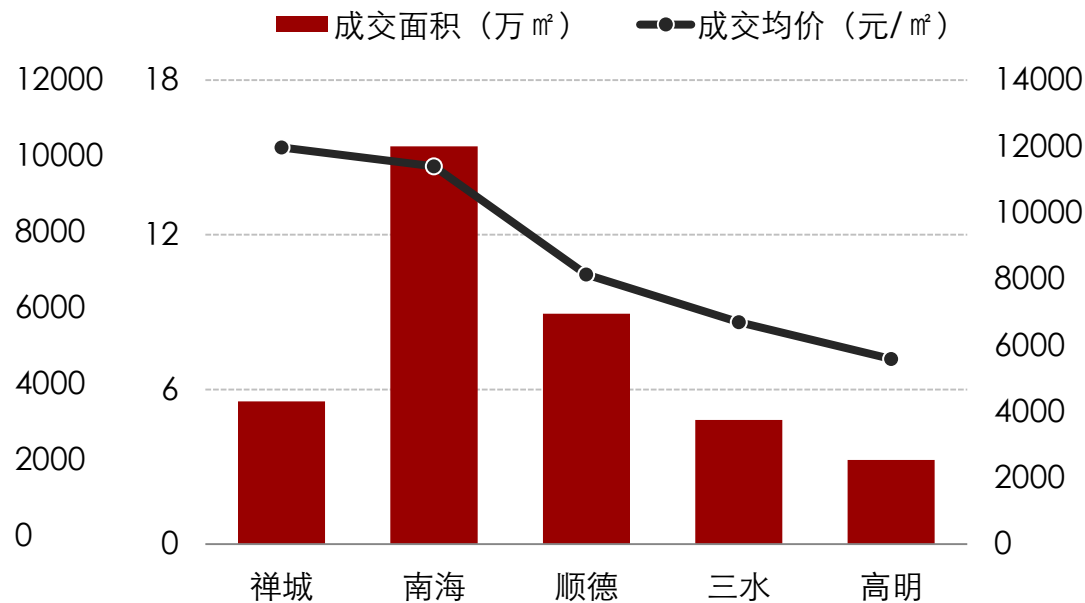
全市住宅成交情况

8月中旬，佛山楼市销量下降，楼价上行。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第34周佛山五区商品住宅成交情况

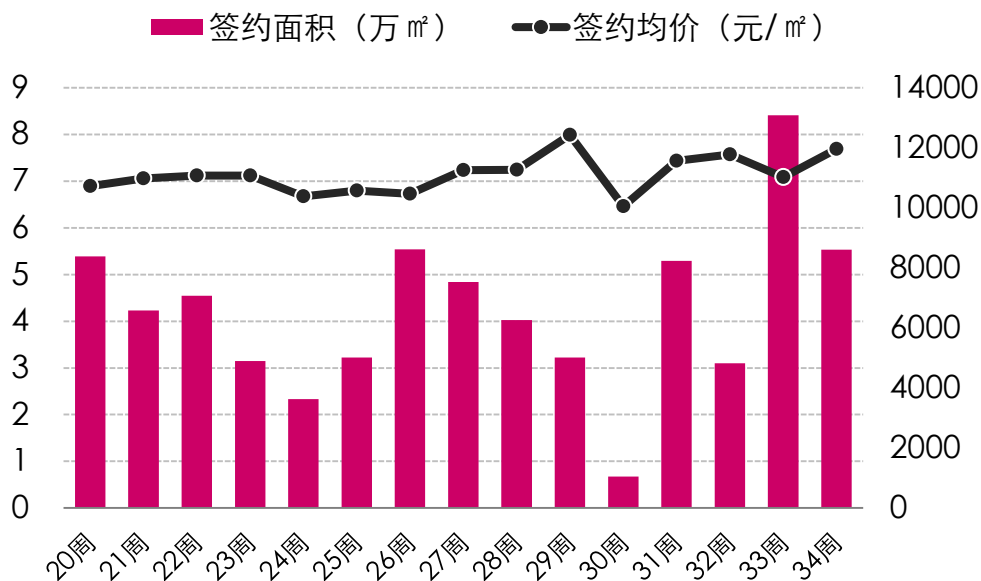


2016年第34周，佛山全市住宅成交3550套，共37.96万 m²，环比减少18%，成交均价为9617元/ m²，环比上行9%。五区楼市销量均出现下滑，但楼价有不同程度的上涨，其中南海楼市销量仍领先，禅城、南海楼价破万。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市销量上周高走后，本周惯性回落，楼价回升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交

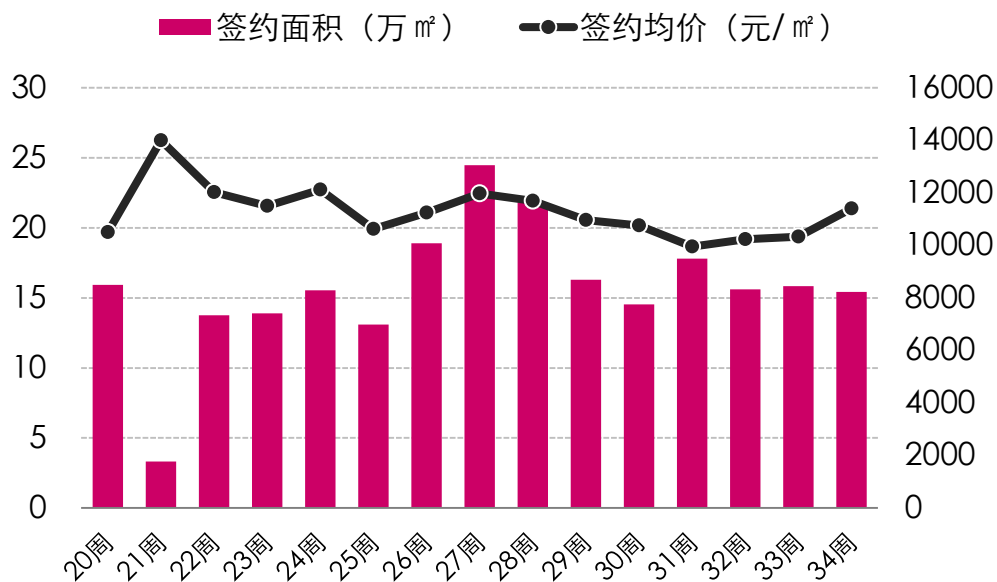
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
—	—	—	—	—

2016年第34周，禅城区住宅成交5.53万 m²，环比减少34%，成交均价为11965元/m²，环比上涨9%。

南海区住宅成交情况

南海楼市平稳去货，楼价结构性上行10个百分点。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

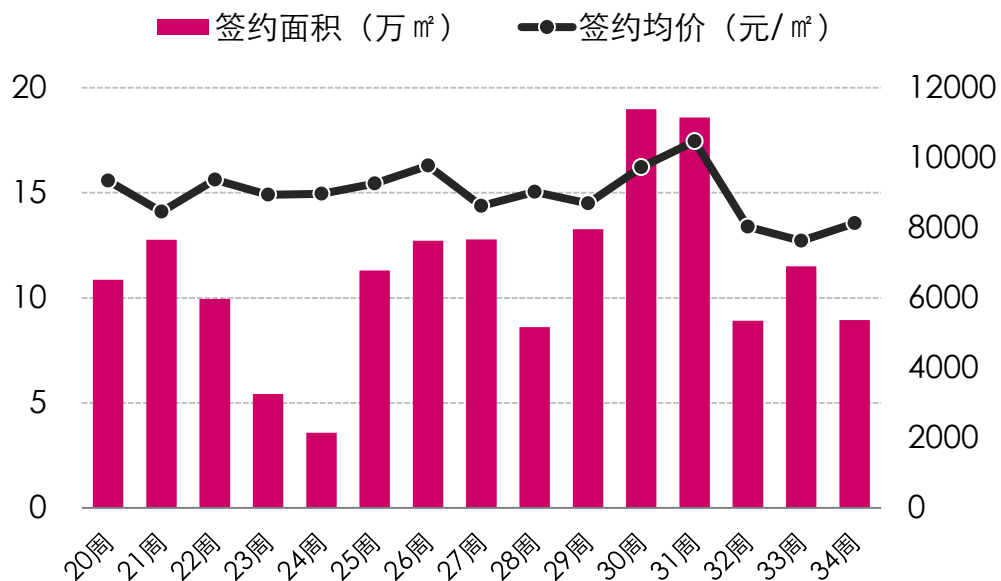
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	雅丽豪庭	119	11311	7695
2	中信金山湾	106	13907	9927
3	中恒海晖城	82	7413	6751
4	金地悦荔	81	7974	19443
5	长信公馆	78	7360	15444
6	海逸盛世雅居	58	2998	7184
7	桂丹颐景园	56	5154	7726
8	怡翠尊堤	55	5705	18219
9	创鸿广场	54	3976	16020
10	中海山湖豪庭	50	6405	9881

2016年第34周，南海区住宅成交15.43万㎡，环比减少3%，成交均价为11398元/㎡，环比上行10个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德楼市销量回调，均价触底回升。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

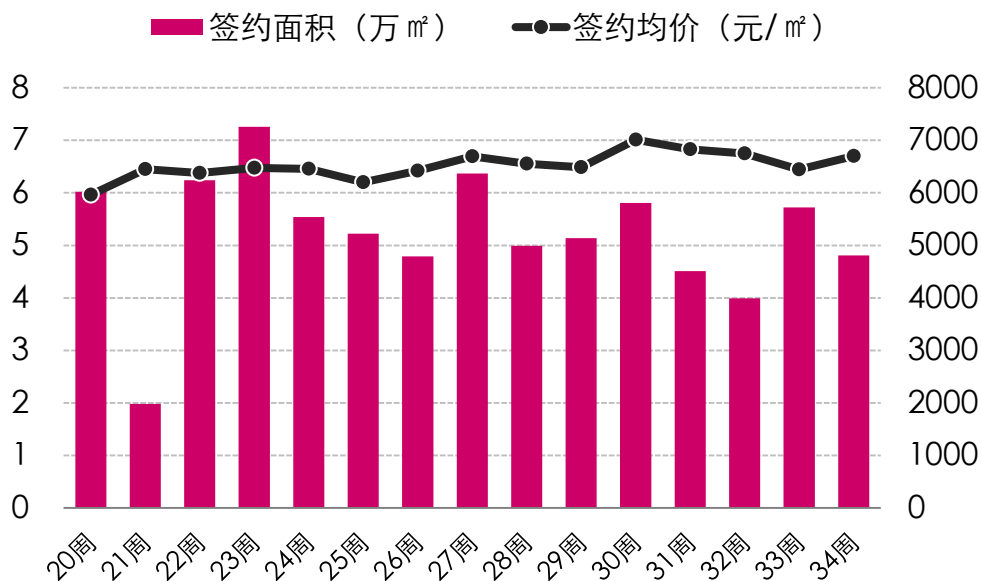
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	峰景豪苑	117	11895	5046
2	龙湖春江名城	80	8107	7817
3	北方国际郎宁郡	58	6220	6248
4	城光荟景	43	5212	7372
5	星英半岛	33	3282	10998
6	敏捷畔海御峰	31	4100	12014
7	涛汇御河湾花园	31	3115	6431
8	顺德时代倾城	30	3259	7134
9	峰汇豪庭	29	3156	5385
10	龙光水悦熙园	23	2162	6546

2016年第34周，顺德区住宅成交8.94万 m²，环比下降22%，成交均价为8133元/m²，环比上升7%。

三水区住宅成交情况

三水楼市销量回落，价格止跌，结束持续三周的下滑趋势。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

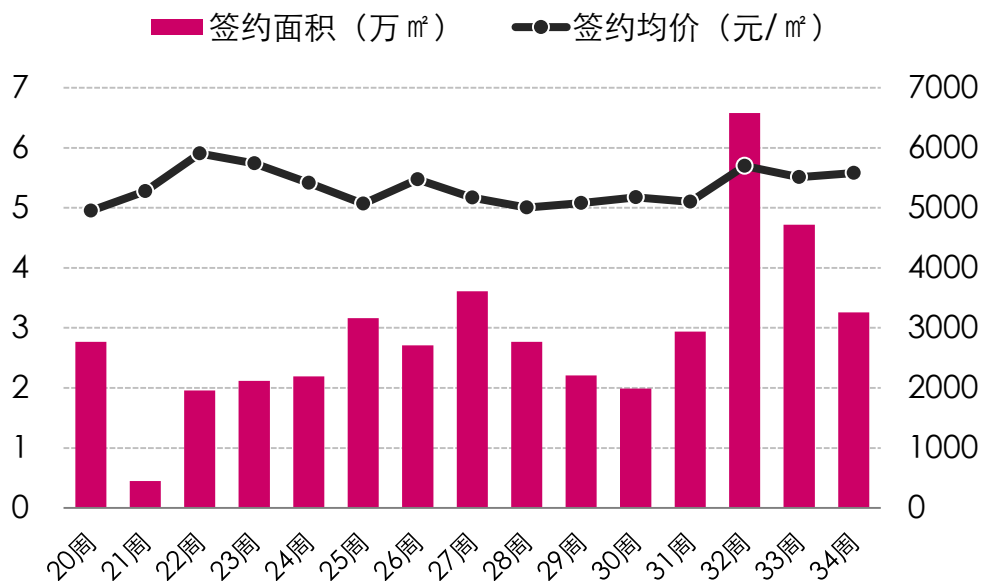
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	时代城	157	15104	6839
2	碧桂园三水华府	51	5448	7134
3	恒福新里程	49	4777	8178
4	汇信华府	31	2088	7352
5	鸿安花园	20	2519	5536
6	山水一品	15	1285	5622
7	博雅滨江	12	1494	6685
8	融创南景湾	9	842	5040
9	万景豪园	9	1208	6857
10	融创熙园	8	717	5300

2016年第34周，三水区住宅成交4.81万 m²，环比减少16%，成交均价为6700元/m²，环比上行4%。

高明区住宅成交情况

部分热销项目集中签约潮退却，高明楼市销量再度下跌，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	君御海城	75	8169	5614
2	勤天汇	45	4452	6312
3	美的鹭湖	29	2690	7089
4	樵顺嘉园	26	2503	4630
5	银豪锦湾家园	18	1657	5062
6	江滨香格里拉花园	14	1307	4947
7	美的明湖	13	1671	5839
8	誉基誉憬湾	9	923	3447
9	美的西海岸	6	676	5863
10	涛汇尚品花园	5	505	4932

2016年第34周，高明区住宅成交3.26万 m²，环比再度减少31%，成交均价为5580元/m²，环比微升1%。

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	中恒海晖城	8月20日	48座	167套	85-89㎡	7500毛坯	80%
南海	上林苑	8月20日	8座	128套	91-144㎡	8000毛坯	53%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

纯新盘保利碧桂园天汇、伦敦碧桂园双双举办新品发布会。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	汇银W新港湾	8.18	推新	推5座87、91㎡三房，楼高32层，2梯4户，预存2万减5万。
	招商雍景湾	8.20	开样板间	开放35座洋房样板间，楼高47层，3梯3户，涵盖132、200㎡，毛坯发售。
	保利碧桂园天汇	8.20	开新品发布会	在保利洲际酒店举办“岂止于5”首发盛典。首推产品楼高28-32层，涵盖85-173㎡三至五房，其中85-126㎡产品带装修，109-173㎡产品毛坯发售。
	龙光天湖华府	8.20	推商铺	推100-200㎡毛坯商铺，有临街商铺和2、3层单位可选，首层单位层高6米，可作复式，2、3层整体打包售卖，现楼交付，该批单位主营餐饮业态。
南海	保利叶公馆	8.17	开外展点	在南海万科广场一楼中庭开放外展点，现场采用现代中式厅堂式设计。
	万科金色领域	8.20	开样板间	开放4座公寓样板间，楼高48层，10梯30户以上，涵盖33、41、65㎡带装修单间至两房。
	中国铁建国际公馆	8.20	开样板间	开11座样板房，楼高32层，2梯3户，户型为128、143㎡带装修四房，认筹2万享开盘98折。
	劲嘉金棕榈园	8.20	推新	开卖266-400㎡四五房，楼高11层，1梯2户，预存5万享开盘额外优惠。
	上林苑	8.20	推新	推三期8座91、118㎡三房、144㎡四房，楼高32层，2梯4户，毛坯发售，预存5000元享97折再减5000元优惠。
顺德	藏珑华府	8.20	推新	推售2、3座89、109、119㎡带装修三四房，楼高31层，2梯4户。
	碧桂园凤凰湾	8.20	活动及认筹	水上乐园盛大开业。碧桂园·凤凰湾VIP诚意登记现正进行中，建面约89-166㎡轻奢洋房VIP登记享1万抵3万优惠、约280㎡江景天墅和约28-129㎡风情商铺VIP登记享3万抵5万优惠。
	碧桂园桂澜山	8.20	认筹	开启1、2座洋房认筹，涵盖92-120㎡，带装修发售，认筹2万享97折。
	钜隆风度花园	8.20	推新	推7座148、150、158㎡3+1房。
	荔园新天地	8.20	认筹	启动二期3、4座92、105、127㎡三四房新品认筹，楼高32层，2梯6户，享1万抵5万优惠。
	伦敦碧桂园	8.20	开新品发布会	在大良万豪酒店举办产品发布会，8月底启动认筹，楼高31层，2梯2户或2梯4户及2梯6户，涵盖74-160㎡带装修三至五房。
	保利公园里	8.20-8.21	推新	开售9座楼王，楼高24层，2梯4户，涵盖107㎡三房和146㎡五房，毛坯发售。
	创智谷	8.20-8.21	认筹	开始认购登记，首推38-90㎡精装科技公寓，产品销售总价27万起。创智谷将举办顺德美食节。
博澳城	8.21	开VR板房	开设新品VR虚拟板房，预计10月开售，新品楼高26层，2梯4户，套内涵盖80-90㎡，认筹3000元享100元/天的叠加收益（截止至开盘当天）。	

重点项目报广投放

OCT 华侨城 | 天鹅湖 II

生活的匠作

306-393m² 双拼墅 全城热售

2388 6666

华侨城天鹅湖 8.15 珠江商报

翠湖绿洲花园 第三期 25至36座

全新90-130m²三至四房

地中海四季园林 · 1公里森林大道 · 完善奢华配套

幸福热线 0757-88777666 | 番禺罗村 贵隆路1号

翠湖绿洲花园 8.19 佛山日报

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

2016年摄影大赛本周六正式启动 现金+温泉酒店奖

49万起 0首付 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛 8.19 佛山日报、广州日报

越秀·星汇云锦 (天寰)

【天寰】
领耀广佛城央天际线

灯湖南·区府心
双地铁上盖·省级名校

122-206m²新品 天际样板间8月20日盛启
800只萌宠空降 松鼠乐园等你来

先此尝到活动现场
可获**半价**购票优惠！

项目地址：QD 广佛线·桂城站·B出口
开发商：佛山市南海区越秀地产开发有限公司

0757 **8188 8188**

越秀星汇云锦 8.19 佛山日报

物联创智谷
物联创智谷有黄金

38-90m²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 “赚”佛山新城40年

- 稀缺价值洼地
- 三地铁交汇处
- 佛山新城中轴
- 智能生活配套
- 强大交通枢纽
- 品牌酒店托底
- 坐拥十万租客
- 科技精装空间

物联创智谷智能科技公寓认筹火爆进行中

咨询热线：**0757-29328888**

物联创智谷 8.19 佛山日报、南方都市报

寻找岭南43位艺墅家

LUXURY ART GALLERY

190-400m²全球定制
城央超低密度臻品公馆 恭迎品鉴

7777 8230 9999

佛山·佛山新城国际人才创新创业孵化中心

咨询热线：**0757-8230 9999**

岭南天地 8.19 佛山日报

中恒海晖城：新品荣耀开盘！

8月20日

中恒海晖城48座新品发售
半天爆销逾百套
数百人挤破销售现场！





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

