

佛山市第三十五周市场分析

2016.8.22-2016.8.28



地王频出融创连拿两地 供应回升成交量价齐升

- 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

□ 佛山供给侧结构性改革，开展“去、降、补”行动计划

8月26日佛山重点工作推进会在佛山新城中欧中心举行，本次推进会的主题是：供给侧结构性改革。市长朱伟提出了下一阶段推进供给侧结构性改革的三方面做法，开展“去、降、补”行动计划；深入实施创新驱动发展战略；以及建法治化国际化便利化营商环境。

其中提到去库存方面，一是加快建立购租并举的住房制度，积极培育住房租赁市场，将其作为“去库存”、聚人才以及促进房地产市场健康发展的重要抓手，探索“商”改“住”政策，引导商业物业转化为租赁住房。鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者。鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业，形成薄利多租的商业模式。

点评：目前政策大基调仍然是去库存，房地产市场的高杠杆，会逐渐地被遏制，所以要在“去库存”与“去杠杆”之间寻求平衡。

佛山市场 | 城市规划

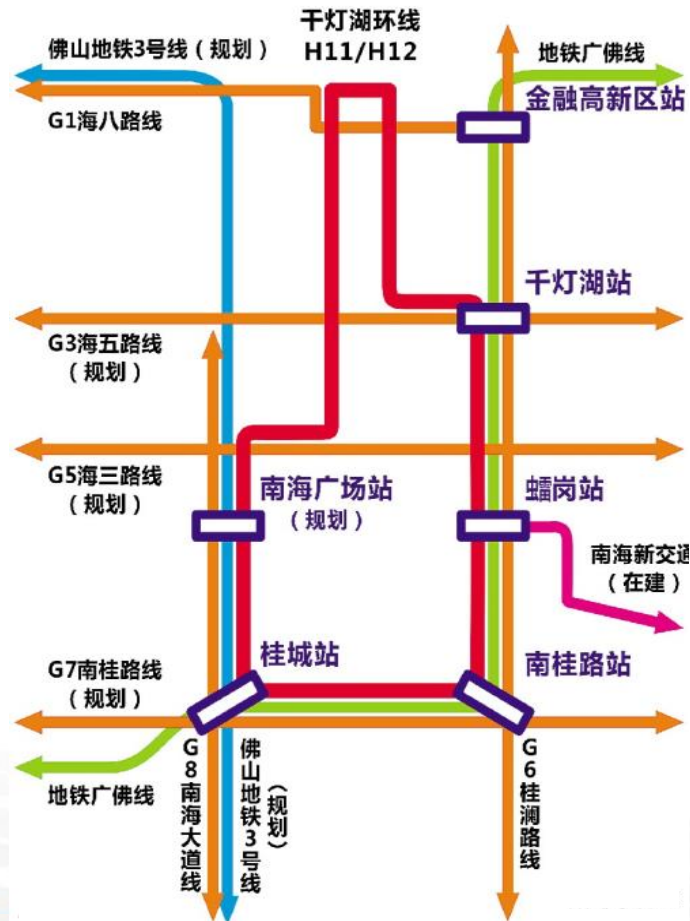
□ 千灯湖环线无缝对接双地铁串起六商圈

近日，佛山市正式推出首期骨干公交线，千灯湖从此有了一条全市范围内真正意义上的环线公交——千灯湖环线。按照规划设计，千灯湖环线公交未来将串联广佛地铁、佛山地铁三号线等多条地铁线和6条佛山公交骨干线以及沿线近6个大小商圈，具备上下班通勤、观光、购物休闲和接驳换乘地铁等多种功能。

此次推出的千灯湖环线由原来的科技专线和观光线优化整合而成，包括H11(内环)和H12(外环)。但许多市民还觉得它“面生”，客流量并不高。

点评：千灯湖片区内一直缺乏一条高密度、辨识性强、满足区内多样化功能的线路，此次千灯湖环线的打造成将为外地游客、置业者和投资客商快速全面了解南海城市面貌的一个窗口。

千灯湖环线 H11/H12 换乘示意图



佛山市场 | 房企动态

□ 万科、恒大、云峰16名企入股易居中国企业集团

8月28日在上海，易居中国于16周年庆典之际，宣布私有化完成，易居旗下易居营销服务集团与克而瑞信息集团合并成立“易居（中国）企业集团”。同时，恒大、万科、云锋领衔16家百强房企与专业投资机构入股新易居。

16家名企集体入股的易居（中国）企业集团，由易居旗下营销服务集团与克而瑞信息技术集团合并成立，旨在成为中国最领先的基于大数据的房地产交易服务商，由易居中国创始人之一丁祖昱，出任CEO。新公司将充分整合新房营销代理、房地产大数据和二手房交易服务业务，通过优势互补与资源整合在房地产交易服务领域产生更大协同效应。



点评：16家百强名企的入股，将使得易居对于单个大客户的依赖度降低。同时和企业的合作将上升到股权和战略层面，连接更加紧密。通过资本整合，将给易居房地产交易业务带来更大的空间。

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：本周禅城、顺德、三水各1宗商住地、南海1宗商业地成交

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
禅城	TD2016(CC)WG0004	佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧	72964	—	商住	110825	226825	8491	深圳市创润房地产有限公司	8-22
顺德	TD2016(SD)WG0018	佛山市顺德区大良街道南区5号地块	10914	不高于3.5且高于1.0	商住	13801	32650	8548	深圳市创润房地产有限公司	8-22
三水	TD2016(SS)WG0010	佛山市三水区西南街道广海大道东丁字基地块	64599	1.0 < FAR ≤ 3.5	商住	30530	83330	3686	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	8-24
南海	TD2016(NH)WG0013	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东地段	18023	≥ 3.5且 ≤ 5.5	商业	13679	40559	4092	佛山市万科置业有限公司	8-24

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(CC)WG0004

8月22日上午，融创中国成功拍下佛山禅城城北扶西村一宗占地7.3万 m^2 的地块，成交价约22.68亿元，楼面价8491元/ m^2 ，溢价104.7%，成为今年禅城总价第二高地块。

该地块位于佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧，建筑面积达26.7万 m^2 ，地块东侧临近汾江河，东面是扶西村民公寓。目前地块周边楼盘有星晖园、碧澳雅苑、东海国际等，以刚需洋房为主。其中，星晖园和碧澳雅苑都是较早期的楼盘，均价在6500-10000元/ m^2 左右，地块附近暂无新楼盘。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0018

8月22日下午，经过83轮激烈争夺，最终融创以32650万元竞得顺德大良南区逾1万 m^2 商住地，折合楼面地价8547.5元/平方米，溢价率136.5%，一举成为大良的新单价地王。这是融创首入顺德的项目，也是进入佛山的第五个项目。此块地高价拍出，未来预计要卖到16000元/平方米。

该地块位于大良南区商圈，周边多以自建房及成熟小区为主，如顺德雅居乐花园、都市领地轩、都市玫瑰苑等，该区域的二手房均价约7000-12000元/ m^2 ，其中顺德雅居乐花园二手均价较高，约11400-17000元/ m^2 ，生活配套方面，大润发超市、顺德汽车客运总站、大良医院等与其相距不到1公里。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周三水有1宗商服用地出让

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
7-28	三水	TD2016 (SS) WG0012	佛山市三水区云东海街道鹅影路西侧地块一	106067	>0.5, ≤2.0	商业	13600	641	8-31

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应45万 m²

2016年第35周，佛山有3813套住宅供应，上周全市除禅城区外均有住宅供应，其中保利诺丁山此次拿到3栋住宅的预售，接下来将会对1座进行集中签约，并且对13、14座进行集中推售。

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	1座				38				2247.03
顺德区	大良	畔海御峰花园	B区9幢	116				12829.5			
	大良	畔海御峰花园	B区10幢	116				12829.5			
	龙江	龙江碧桂园华府	7、8、9座	182				39349.76			
	容桂	弘泰利时代花园	13、17座	88				9918.48			
	容桂	佳兆业金域花园	9座	118			5	11948.26			761.23
	容桂	佳兆业金域花园	10、18座	244			7	29044.35			1035.64
三水区	西南(城区)	御江南国际社区	十八区42、43座	496				54316.96			
	西南(城区)	华瑞帝景湾花园	9座	62				8334.35			
	西南(三山新城)	恒福新里程花园	二区24座、25座	192			14	18727.46			981.84
高明区	荷城	美的西海岸花园(东区)	19-21座	384				50119.22			

佛山市场 | 市场供应情况

□ 接上表

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
南海区	大沥 (盐步)	悦荔花园	20座,23座,19座,24座	20				6095.26			
	桂城	宏宇景裕豪园	10栋	152				14562.36			
	桂城	宏宇景裕豪园	11栋	152				16284.52			
	桂城	富丰广场	3座	176				23263.24			
	桂城	富丰广场	11座	132				20936.85			
	桂城	依岸康堤花园	50座	248			9	22014.34			581.45
	桂城 (三山)	保利滨湖花园	13、14座	248				30248.1			
	桂城 (三山)	保利滨湖花园	1座	191			20	16679.03			1515.04
	狮山 (罗村)	翠湖绿洲花园	29座	69				6602.37			
	狮山 (罗村)	翠湖绿洲花园	25座	81				11825.73			
	狮山 (罗村)	翠湖绿洲花园	30座	111				6553.68			
	狮山 (罗村)	光明花半里雅筑	2区23座	59				8503.92			
	西樵	中海山湖豪庭	16-18座	86			8	11143.2			494.9
西樵	中海山湖豪庭	19-21座	90				11828.85				
合计				3813			101	453959.3			7617.13

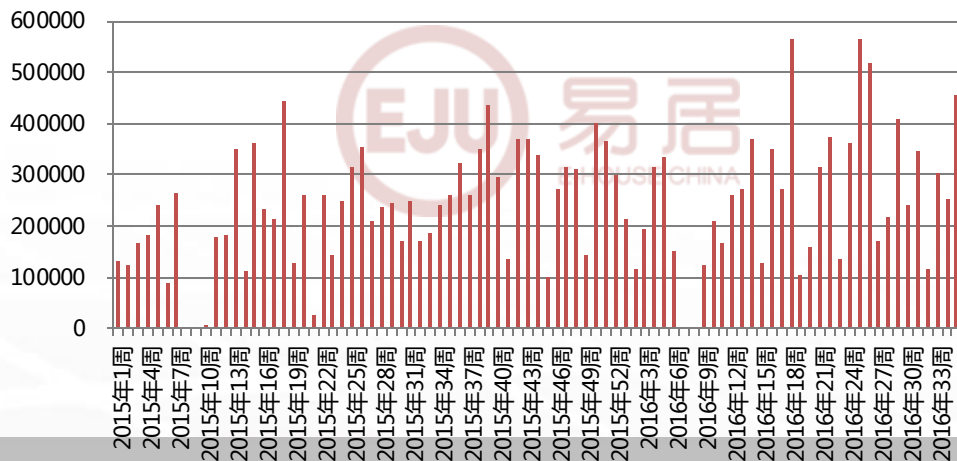
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅回升 成交量价齐升

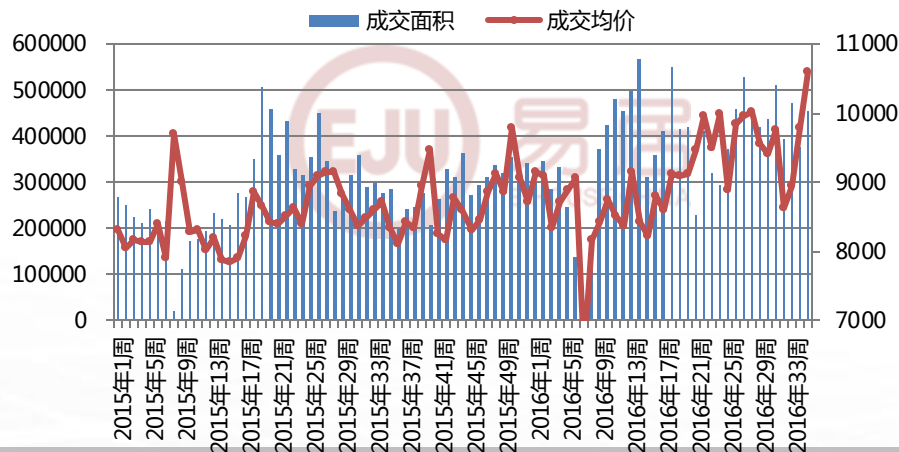
2016年第35周，佛山有45万 m^2 的住宅供应，环比大幅回升80%，其中南海区的住宅预售占比最大，占47%。

成交市场方面，第35周成交全市成交4080套，成交面积为45.6万 m^2 ，环比上升21%，除顺德成交量小幅下跌外，其余四区均有不同程度的上涨，其中禅城区涨幅最大，环比上涨68%。全市各区成交均价均有所上涨，总体均价10586元/ m^2 ，环比上涨800元/ m^2 ，连续三周上涨，为今年周度均价最高。

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

□南海区标杆项目：时代水岸247套夺得南海区销冠

南海区35周成交1788套，19万^m²，成交环比大幅上涨23%，均价12187元/^m²，环比上涨7%；上周广佛走廊板块成交量继续走高，带动区域均价持续走高，时代水岸8月中旬开盘取得热销上周签约247套成销冠。

南海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
桂城	金地珑悦	24	15132	8月6日来金地珑悦pokemon go! 欢乐度周末!
	富丰君御	20	15699	8月13日加推90/120 ^m ²，认筹5千享开盘97折优惠
大沥	时代水岸	247	15448	8月19日开盘推售3、8栋新品
	国华新都	64	9551	8月27日卡通宝贝彩绘DIY
里水	保利紫山国际	146	17195	8月13日校园蓝图绘画大赛
	中信金山湾	76	9936	——
狮山	中恒海晖城	92	7143	——
	恒大翡翠华庭	37	7529	8月27日日本风情美食节
	恒福天悦花园	28	7273	8月20日恒福天悦首届趣味运动会
	上林苑	24	8028	8月20日推售8座1栋洋房新品
罗村	雅丽豪庭	63	7569	7月23日推售27座洋房新品
西樵	中海山湖豪庭	34	11437	7月30日首推三四房 登记2万抵5万
	悦珑湖	28	6443	8月20-9月18日悦珑湖冰雪世界
丹灶	桂丹颐景园	30	7817	认筹5000元可抵98折优惠

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：龙湖春江名城55套蝉联顺德区销冠

顺德区35周成交599套，8.4万 m^2 ，环比小幅下跌2%，成交连续两周下跌；均价9034元/ m^2 ，因成交了高单价的别墅，环比小幅上升3%；上周广佛交界项目由于货量减少，成交下跌，其他镇街项目成交表现较为较好。

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	21	7328	—
陈村 (建面价)	碧桂园印象花城	19	16648	8月11日激情奥园会冠军比赛
	星英半岛	16	10908	8月8日浪漫七夕，为爱筑家
大良	龙湖春江名城	55	9779	8月13日推售10座洋房新品
	敏捷畔海御峰	23	14988	8月13、14日“我与奥运在一起”主题活动
	保利天悦花园	15	10487	—
容桂	朗宁郡	16	7802	7月30日首次开盘推售2-4座洋房产品
	龙光水悦熙园	16	8417	8月15日顺德首届蚂蚁达人秀海选
杏坛	君怡金海岸花园	19	6007	8月27日推售20座洋房新品
勒流	涛汇御河湾	38	8075	8月5日自然加推90-110 m^2 洋房产品
龙江	龙江碧桂园华府	46	9927	—
伦教	顺德保利中央公园	12	12544	8月27日2016年夏季中共音协全国钢琴考级
均安	峰汇豪庭	24	5728	8月6日推售60-85 m^2 刚需三房
	都市经典广场	12	6191	—

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
禅城张槎	绿地未来城	8月27日	33、38座	42	85 m ² 两房、115 m ² 三房	9000-9800	52%
南海桂城	滨江1号	8月27日	20座	173	89-133 m ² 三四房	21000 (带装修)	售罄
南海桂城	依岸康堤	8月27日	50座1幢	62	89 m ² 三房	16500 (带装修)	90%
顺德容桂	佳兆业金域天下	8月27日	10、18座	244	89-155 m ²	7000 (套内)	60%
顺德勒流	凯茵花园	8月27日	12座	126	89-136 m ² 三四房	7400 (套内)	30%
高明荷城	中港广场	8月27日	6、7座	191	76-124二至四房	5000	60%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有10项目进行报广投放

上周全市有10个楼盘进行了报广的投放，多个项目开始抢占“金九”节点，报广投放大幅增加。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
板房信息	南海区	光明花半里	8月26日	8.28 板房惊艳亮相 90-180方新品登记享95折
板房信息	南海区	奥园1号	8月25日	8.27园美示范区 盛大开放
价格	佛山市	龙光地产	8月26日	龙光狂欢商业节 7折抄底 最后3天
价格	顺德区	金地天玺	8月26日	12900每方 抢地铁上盖豪宅
开盘信息	三水区	御江南欣园	8月26日	二期洋房8.28公开发售
形象	禅城区	保利翡翠公馆	8月26日	千亿绿岛 翡翠大城
形象	南海区	祈福南湾半岛	8月26日	我和邻居之间隔着高尔夫
形象	南海区	桃花源记 逸墅	8月26日	灯湖之上 惟此逸墅 南都 全版
形象	南海区	怡翠晋盛	8月26日	双景园央美宅 再续热销传奇
形象	顺德区	物联创智谷	8月26日	物联创智谷有黄金

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏

奥园1号
8.27园美示范区 盛大开放
* 面积约97-146m² 精奢智宅 * 面积约28-163m² 临街旺铺 *
火热登记中

0757-8180 1111

奥园1号

保利·翡翠公馆
千亿绿岛 翡翠大成
营销中心8月27日盛大开放

佛山日报全媒体
The Multiplatform Fashion 全媒体

保利翡翠公馆

金地天玺
SIGNATURE
12900元/m² 抢地铁上盖豪宅
楼板价8547元/m² 新地王诞生
金地天玺 8折限量特惠

佛山日报全媒体
The Multiplatform Fashion 全媒体

金地天玺

祈福南湾半岛 果岭天玺
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 预售记9折
2016年摄影大赛本周六正式启动 现金+温泉酒店奖

49万/套
0首付 不限购

8122 8888

祈福南湾半岛

光明花半里 天禧
8.28 板房惊艳亮相
90-180m² 新品登记享95折

8177 0888

光明花半里

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏

物联创智谷

38-90m² 精装智能科技公寓
小投资, 惊人回报潜力 “赚” 佛山新城40年



物联创智谷智能科技公寓认筹火爆进行中

八大财富优势

- 稀缺价值洼地
- 三地铁交汇处
- 最大交通枢纽
- 国际酒店配套
- 佛山新城中心
- 智能生活配套
- 坐拥10万租客
- 科技精英空间

0757-29328888

佛山新城 东平小秀

物联创智谷有黄金



佛山新城 东平小秀

物联创智谷

龙光地产

龙光狂欢商业节

7折抄底 最后三天

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!

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7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

2. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

3. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

4. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

5. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

6. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

7. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

8. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

9. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

10. 狂欢购: 狂欢购7折, 狂欢购7.5折, 狂欢购8折, 狂欢购8.5折, 狂欢购9折

龙光地产

桃花源记

湖之上
惟此逸墅

由国际顶尖生态别墅设计师倾力打造



0757-6688 6888

桃花源记

THE KENSINGTON

双景园央美宅, 再续热销传奇

佛山新城126-196方水岸臻品, 全城争藏

佛山强中心的重中之重——怡翠晋盛

佛山强中心, 千亿元千亿级配套环境

三地铁双轻轨, 广佛地铁开道在即

文化名城, 岭南特色的“文化盛宴”

国际运动生活综合体, 广佛特精

0757-2833 0898 佛山新城 东平小秀

怡翠晋盛

御江南欣园

二期洋房8月28日公开发售

[全湖景 全南北] 95-146m² 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
项目网站: www.fyjn.com

0757-83008888

御江南

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共8个项目进行工程类活动推广

上周，共有8个项目进行工程类活动推广，其中禅城绿岛湖片区有2个纯新项目金茂绿岛湖及保利翡翠公馆首次亮相；最近占据佛山地产界头条的融创大沥项目融创御府也在周末开放了临时销售中心。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	金茂绿岛湖	8月26日	举办品牌发布会
		保利翡翠公馆	8月27日	开放销售中心
	南海区	光明花半里	8月27日	开放“天禧”板房
		奥园1号	8月27日	开放园林示范区
		融创御府	8月27日	开放临时销售中心
	顺德区	碧桂园华润新城之光	8月27日	开放实地板房
	高明区	碧桂园联丰天汇湾	8月27日	开放二期板房
	三水区	旭辉三水项目	8月27日	举行奠基仪式

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——保利翡翠公馆

活动时间：8月27日

活动主题：**开放销售中心**

活动介绍：

8月27日，禅城区绿岛湖板块的保利翡翠公馆开放了营销中心，现场人气较旺。该项目占地约11万平米，总建约34万平米，规划总户数约2700户，分两期开发，预计首批产品推3/5/6座，整体楼高30层，2梯3户或4户设计，其中3/5座户型为140、160、180 m²的4+1房，6座为95 m²的3房，125 m²的3+1房，整体毛坯发售，预计交楼时间为2018年。目前，诚意登记可享开盘98折，样板间预计最快9月中旬开放。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——金茂绿岛湖

活动时间：8月26日

活动主题：举行品牌发布会

活动介绍：

8月26日晚上，在桂城保利洲际酒店首层举行了佛山金茂绿岛湖品牌发布会，精炼的向大家讲解了金茂绿岛湖项目的设计理念，国际先进的开发模式，国匠精工的品质。

金茂绿岛湖位于佛山禅西新城绿岛湖片区，占地约20.6万方，建筑面积约65万方，拥一线绿岛湖、东平河景观资源。项目涵盖高层洋房、别墅、亲水商业街、公寓、酒店、临湖商墅、精品湖景酒店等建筑，结合绿岛湖资源优势，将打造佛山湖居豪宅新标杆。



谢谢观看

THE END

