

佛山市第十六周市场分析

2016.4.11-2016.4.17



土地市场短期遇冷 供应成交同步回升

- 一、城市规划
- 二、房企动态
- 三、土地市场监测
- 四、本周市场概况
- 五、营销亮点荟萃



佛山市场 | 城市规划

□ 佛山绿色建筑“十三五”要求：新建建筑全部执行绿色标准

随着佛山市政府网站挂出《佛山市绿色建筑“十三五”规划(征求意见稿)》(下称“意见稿”),佛山计划在“十三五”期间,每年绿色建筑发展目标520万 m^2 ,五年共计建设绿色建筑发展目标2604万 m^2 。同时, **新建建筑严格执行建筑节能标准,设计、施工阶段绿色建筑执行率100%**,即新建建筑全部一星级,对于新建大型公共建筑和政府投资新建的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆以及其他公益性建筑全面执行二星级标准,其它新建建筑二星级及以上绿色建筑达到50%以上。

点评：绿色建筑不再只是开发商的营销旗号，必须要彻底落到建筑中去，在设计、施工各个阶段严格执行。

佛山市场 | 城市规划

□ 南海文化中心 选址千灯湖片区

4月19日，南海区国土城建和水务局（规划）发出了关于南海区文化中心设计竞赛的公告。据了解，南海文化中心选址千灯湖片区，占地面积约5.6万平方米，将力争今年底动工建设。

南海文化中心规划建设在南海区中轴线核心地段，具体范围为海五路南侧，千灯湖公园西侧，南六路东侧，海四路北侧的区域。

文化中心作为一项公共服务类设施，可作为南海区全年龄段的文化活动集聚区，涉及的主体功能包括科技馆、图书馆、城市展览馆、美术馆、青少年活动中心、老年人活动中心、城建档案馆及配套商业等。

点评：南海文化中心落户千灯湖片区，将会丰富千灯湖片区的城市功能，提升千灯湖片区的区域品质。

佛山市场 | 房企动态

□ 碧桂园17.3亿收购瑞安岭南天地地块

4月14日晚间，瑞安房地产宣布，其于当天与碧桂园订立买卖协议。根据协议，碧桂园以17.26亿元的代价向瑞安房地产收购佛山岭南天地项目的一幅土地，该地块总可售建筑面积23.15万平方米。

瑞安房地产出售该幅地块是以出售旗下全资子公司(佛山源康房地产发展有限公司)的股权来完成，出售事项完成后，预计亏损9000万元人民币。此次收购亦是佛山岭南天地地块属碧桂园佛肇区域今年内的首次收购。碧桂园佛肇区域2016年推售项目将超过20个，并将区域全年销售目标定为100亿元。

项目	板块	销售状态
容桂碧桂园	顺德容桂	在售
三水碧桂园华府	三水西南	在售
龙江碧桂园华府	顺德龙江	在售
碧桂园桂澜山	顺德北滘	在售
碧桂园钻石湾	顺德大良	在售
勒流碧桂园	顺德勒流	在售
碧桂园印象花城	顺德陈村	待售
碧桂园总部新翼广场	顺德北滘	待售
碧桂园翡翠湾	顺德西樵	在售
大沥碧桂园华府	南海大沥	在售
碧桂园凤凰湾	顺德容桂	待售
碧桂园新城之光	佛山新城	待售
保利碧桂园中滨花园	顺德大良	待售
保利碧桂园天汇	禅城奇槎	待售
碧桂园联丰天汇湾	高明西江新城	待售
碧桂园丹灶项目	南海丹灶	待售
碧桂园伦敦项目	顺德伦教	待售
碧桂园伦敦项目	顺德伦教	待售
碧桂园瑞安4号地块	禅城祖庙	待售

点评：瑞安地产多次出售资产，一方面是要将资产盘活，另一面，港资企业对本土市场掌握不好，此次碧桂园收购，也是看中本土发展商的资源支持。碧桂园通过项目收购将进驻禅城中心，是2016年碧桂园收购步伐的开端。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周没有土地新增

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：上周没有土地出让

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
—										

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周高明2宗土地出让

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
3-24	高明	TD2016(GM)WG0009	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-02-01)	23803.9	2.8	商住	7300	1095	4-22
3-24	高明	TD2016(GM)WG0010	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-04-03)	8519	3.5	商业	2600	872	4-22

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应35万 m²

2016年第16周，佛山有2660套住宅供应，除禅城区外其余四区均有住宅供应，上周南海狮山广佛新世界有近8万 m²的别墅供应，大幅增加南海别墅供应。

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	里水	金名都	1-3号楼商业				43					3287.72	
	桂城	中铁建水岸公馆	5座	129			8	22101.02				1093.13	
	狮山		美立方花园	5号楼1座	55				9894.4				
			广佛新世界庄园云锦半岛	别墅	30				18065.51				
			广佛新世界庄园云锦半岛	别墅	31				17480.13				
			广佛新世界庄园云锦半岛	别墅	30				15335.76				
			广佛新世界庄园云锦半岛	别墅	39				14064.53				
			广佛新世界庄园云锦半岛	别墅	39				14310.83				
			广佛新世界庄园上城	11、12栋	86				7226.12				
			海奥公馆	一座	360			30	34721.54				2801.6
			长信帝景峰豪园	8-10栋	372			27	33758.83				1360.85
			力迅雅筑	1、2、3号楼	78			7	8807.57				270.64
		罗村	翠湖绿洲花园	36座	112				9958.76				
		丹灶	珍丰广场	5、6栋	85			15	8721.23				2340.77

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
高明区	荷城	天汇湾	9、10座	171			8	18306.8			791.66
三水区	西南	碧堤雅苑	3座	125			4	15611.78			1161.4
顺德区	北滘	深业城	58-63、65栋	618				70760.77			
	勒流	涛汇御河湾花园	1座	114			15	14419.49			945.13
	勒流	涛汇御河湾花园	3座	186				17280.89			
合计				2660			157	350826			14052.9

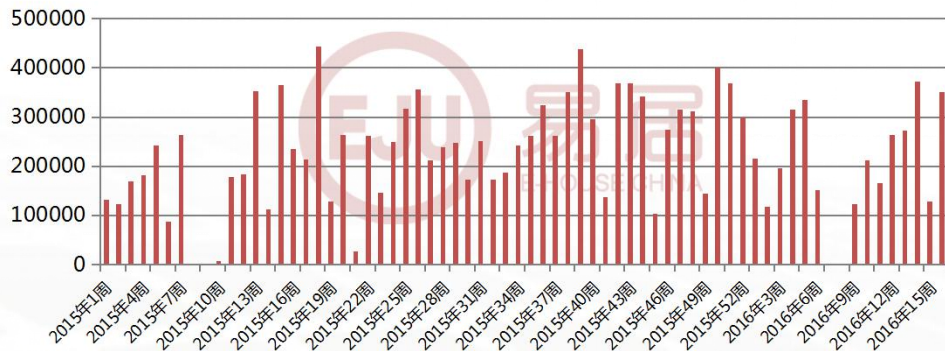
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅上升 成交量价齐升

2016年第16周，佛山有35万 m^2 的住宅供应，环比大幅上升176%，南海区住宅供应最多，占全市供应的61%。

成交市场方面，第16周成交全市成交3256套，成交面积为36万 m^2 ，环比上升16%，除顺德、三水区有小幅下降外，其余三区均有较高涨幅，其中禅城区涨幅最大，达58%。上周多个项目进行推新，成交量随之增加，成交均价8788元/ m^2 ，环比上升6%。

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：绿地璀璨天城101套成禅城区销冠

禅城区第16周成交712套，7万 m^2 ，环比大幅增加58%，成交均价10603元/ m^2 ，环比上升400元/ m^2 ，成交回到较高水平。上周多个楼盘进行集中签约，中心楼盘成交上涨导致区域成交均价上升。

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
季华路	绿地璀璨天城	101	12083	3月23日首推7、8座洋房产品
城北	越秀可逸新势力	91	12274	4月9日主推二至四房单位
佛山新城	泮景花园	74	9924	主推4、7座88-141 m^2 洋房产品
绿岛湖	绿岛明珠花园	67	6348	3月6日侏罗纪恐龙展
祖庙	普君新城	39	13117	4月14日主推70-135 m^2 两三房
城北	富力广场	21	13064	3月26-27日开街活动
祖庙	岭南天地尚苑	21	13204	4月16日免费儿童心理讲座
季华路	九鼎国际城	20	5000	4月23日中国三对三篮球联赛
张槎	绿地未来商业中心	19	8029	4月11日“智慧绿地·未来办公”跨界灵感设计大赛
祖庙	铂顿商业中心	18	18686	4月7-10日禅城中小学击剑锦标赛
张槎	海湾城	18	9949	4月16日自然推售19座临江洋房
南庄	万科城	16	8052	4月1日自然推售17座
季华路	万科广场	16	11699	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：桂丹颐景园69套夺南海区销冠

南海区第16周成交1144套，12万^m²，环比上涨24%，均价9735元/^m²，环比上涨11%。上周南海区各镇街成交回升，广佛走廊成交占比重，带动区域成交均价上升。

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	中国铁建国际公馆	23	18242	—
	金地珑悦	22	13338	3月26日，MINI星巴克流动咖啡馆全城游炫
	中海繁华里	21	15823	—
里水	中海金沙里	39	20187	3月31日开放3座样板房
	金名都	22	19506	4月7日恒大金名都凌王挑战赛
	中信金山湾	21	8046	3月27日“展女性风采，建和善社区”活动
大沥	金地悦荔	37	15465	3月19日加推全新7座三四房产品
	雅居乐御景豪庭	28	9471	3月19日自然推售4、8座
	大沥碧桂园华府	12	10165	3月30日推售14座03梯
罗村	依云华府	31	8442	4月9日推售23座洋房产品
狮山	恒大御景	43	8242	4月16日疯狂海洋总动员活动
	海逸桃源花园	38	5885	4月2日花艺DIY活动
	海逸锦绣誉峰	36	6896	—
丹灶	桂丹颐景园	69	6080	4月9日，移动图书馆空降桂丹颐景园“阅在苏园”活动
	云山峰境	20	5396	3月26日推售16、17座洋房新品
九江	依云公馆	18	5426	4月9日全民亲子披萨DIY活动
西樵	悦珑湖	20	6280	3月26日黎耀祥明星见面会

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：勒流碧桂园60套蝉联顺德区销冠

顺德成交691套，9.5万^m²，环比下跌7%，均价8733元/^m²，环比上涨9%；上周成交面积小幅下跌但成交套数明显减少，主要因为大良华侨城·天鹅湖大户型及别墅产品成交增多，高单价产品也导致区域均价上涨。

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)	怡翠晋盛	34	11952	4月5日诚邀小涌村民免费睇电影
	万科水晶城	26	12365	——
	M-city	21	10923	3月27日多肉植物DIY活动
北滘	美的君兰江山	18	13207	4月16日加推28栋
陈村	星英半岛	45	11818	4月9-10日“魔幻泡泡秀”活动
	太平洋国际花园	13	11033	3月19日加推全新二期【熙璟】
均安	柏涛湾豪园	18	4942	——
乐从	保利拉菲	20	9708	3月30日推售13座
勒流	勒流碧桂园	60	9243	3月19日推售1-4、9座洋房产品
伦教	保利中央公园	22	8692	4月15日四月业主生日会
大良	保利中环广场	21	10722	4月15日亲子运动会
	天鹅湖花园	20	20625	3月21日开放亲湖独栋样板房
	西山上筑	19	11048	3月20日少儿才艺展示活动
容桂	顺德时代倾城	30	8610	4月1日“13万有房有车有车”抽奖活动
	凯蓝滨江	22	9544	3月19日组团开盘清1-5座余货

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
禅城亚艺	富凯国际公馆	4月17日	2座 (自然推售)	24	87-108 m ² 三房	12000	20%
禅城绿岛湖	涟岸	4月16日	4、6座	248	89 m ² 两房、127 m ² 三房	8400	60%
南海狮山	招商依云华府	4月16日	41座	60	89、116 m ² 三房	8300-9200	60%
南海狮山	松晖名苑	4月16日	3、7座	232	81、88、114、121 m ² 三房、128四房	7300	80%
南海里水	金地悦荔	4月15日	8座	127	87 m ² 三房、113 m ² 四房	16750 (带装修)	84%
顺德北滘	美的君兰江山	4月16日	28栋	97	110 m ² 三房	12500 (套内)	售罄

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有5个项目进行报广投放

上周有5个项目进行报广投放，比上两周有所增加。禅城区的岭南天地大厦、顺德区的保利中环广场均释放新产品上市信息，位于禅城区的涟岸在南方都市报、珠江时报同时投放报广。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	南海区	恒大·翡翠华庭	4月14日	抢黄金周大优惠 最高优惠高达24万 再享家电大抽奖
产品	禅城区	涟岸	4月13日	首批逾230套单位全城热销全新双湖景洋房载誉登场约89 m ² 、约126 m ² 及约210 m ² 俯瞰千亩绿岛湖
形象	禅城区	灏景	4月15日	灏景出场 征服全场
开盘信息	禅城区	岭南天地商业大厦	4月15日	开启中国商业划时代新模式广佛人民6A商贸写字楼，60-1300 m ² 即将震撼发售潮流购物中心NOVA即将盛大开业
开盘信息	顺德区	保利中环广场	4月15日	首付6万起保利中环广场60 m ² 臻品公寓4月16诚意登记限量发售

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏

无理由退房

恒大·翡翠华庭
—城市公园 尊贵墅邸—

抢黄金周 大优惠

到访有礼

最高优惠送**24万** 再享家电大抽奖

94-129㎡生态豪宅 送1600元/㎡名牌豪装

楼栋	户型	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	总价(元)	均价(元/㎡)
5-2#楼	3房2厅2卫	122.52	929646	97902	242254
7-5#楼	3房2厅2卫	122.52	919929	963236	7869
7-10#楼	3房2厅2卫	122.52	921261	973260	7969
7-20#楼	3房2厅2卫	122.52	924483	979260	7984
8-5#楼	3房2厅2卫	123.55	1202759	965568	7816
8-10#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-11#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-12#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-13#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-14#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-15#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-16#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-17#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-18#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-19#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906
8-20#楼	3房2厅2卫	123.55	1219114	975907	7906

中国五洲地产
户户赠海公寓 拎包入住 酒店托管 全球火爆热销
购房优惠 5000元 送 15000元 豪礼 尊贵送670豪礼

8585 3888

恒大·翡翠华庭

涟岸
—EMERALD COVE—

首批逾230套单位 全城热销
全新双湖景洋房载誉登场

约89㎡、约126㎡及210㎡奢阔高层
俯瞰千亩绿岛湖

尊贵专线: (06757) 8252 8282

涟岸

佛山日报

灌景
—ORIENTAL BUNG—

出场 征服全场

MIPLINE: (0757) 8271 8888

佛山日报全媒体
The Multifunctional Yeeman Daily

灌景

佛山市场 | 报广投放

□ 报广欣赏

佛山日报

LINGNAN TIANDI
岭南天地商业大厦

**开启中国商业
划时代新模式**

广佛人文6A展览写字楼, 60-1300m²即将震撼发售
潮流购物中心 NOVA 即将盛大开业

岭南天地商业大厦 甲级写字楼即将荣膺面世
岭南天地商舖 80-120m²黄金和原知排中
岭南天地商舖 190-400m²城市旗舰店旗舰
岭南天地商舖 220m²专卖店的一楼一店
岭南天地商舖 106-152m²精英准现房

热线电话 **0757-82309999**
项目地址: 广佛地铁祖庙站B出口北行400米

佛山日报全媒体
The Media Platform Foshan Daily

瑞安房地产 中国蓝筹企业 / 香港联交所上市股份代号: 00272

岭南天地商业大厦

保利·梦工厂

首付6万起

保利中环广场60m²臻品公寓

4月16日
诚意登记 限量发售

保利地产 香港联交所上市股份代号: 0449

项目地址: 佛山禅城区祖庙路

热线电话: 222 77888

保利·中环广场

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有4个项目进行工程类活动推广

上周，共有4个项目进行工程类活动，其中有2个纯新盘。恒大收购欧浦指日美景项目更名恒大城后，现开放狮山和信广场的外展点，保利中环广场举行公寓保利·梦工厂产品发布会，碧桂园·联丰天汇湾开放示范区，万科金域滨江开放全新9座样板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	恒大城	4月16日	开放狮山和信广场的外展点
	顺德区	保利中环广场	4月16日	保利·梦工厂产品发布会
	顺德区	万科金域滨江	4月16日	开放9座样板房
	高明区	碧桂园·联丰天汇湾	4月16日	泰国文化节暨五星示范区惊艳绽放

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——保利中环广场

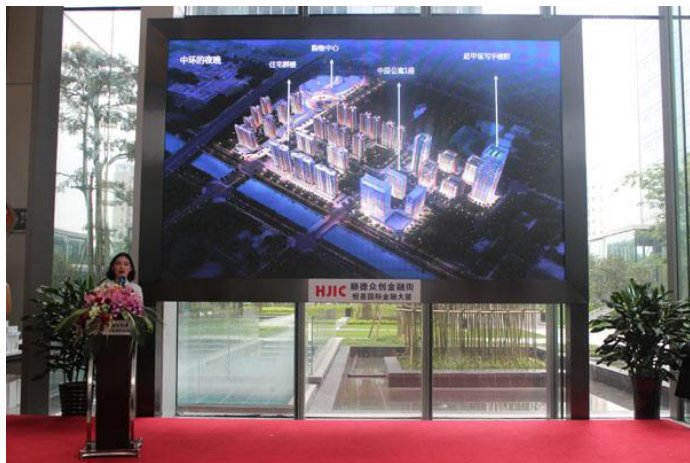
活动时间：4月16日

活动主题：保利·梦工厂公寓产品发布会

活动介绍：

4月16日，位于顺德区大良新城区的保利·梦工厂在保利中环广场销售中心举行了产品发布会。发布会上，主办方保利华南在众创金融街主会场，对项目的设计理念，项目配套，产品特色进行了翔实的演示，随后，项目通过沙画像来宾展示未来生活蓝图。

该项目是顺德德胜新城首个高端商业公寓，规划面积达23704平方米，6梯20户，共20层，公寓户型主要以建面60 m²为主，层高为3.3米。项目预计于4月16日进行诚意登记，60 m²臻品公寓首付6万起。



谢谢观看

THE END

