

佛山市第二十六周市场分析

2016.6.20-2016.6.26



城市规划迎利好 供求均重回高位

易居营销集团佛山公司

- 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 | 宏观政策

合肥出猛招控地王 20亿以内土地款须1个月付清

6月21日，合肥市土地管理委员会召开2016年第五次主任(扩大)会议，会上明确合肥不会出台限购政策，但是会出台差别化信贷政策，首付门槛提高，地王一个月内付清地款。

在调整土地供应条件上，**出让金总额在20亿元以下含20亿元的，须在土地出让合同签订后1个月内一次性付清；出让金20亿元以上的，缴纳时间不超过6个月；在合肥市各区县（除县级巢湖市和庐江县外）拍出“地王”的，开发企业必须在土地出让合同签订一个月内一次性付清出让金。**

另外，住房信贷政策方面也有规定，商品房最低首付比为25%，**二套房的首付比例提高至40%**，对应的是名下有房无贷的情况，而如果名下有房有贷款，则再购房首付比例为50%。

点评：2015年下半年以来，合肥房价暴涨，2016年房价涨幅居全国前列，此番提高购房、拿地门槛，目的是想借助收紧杠杆能力调节地方房价的过快增长。

佛山市场 | 城市规划

南海听音湖将现观心小镇 世界投资风向标希尔顿挺进西樵

6月21日上午，“观心小镇奠基暨希尔顿欢朋酒店进驻仪式”在南海西樵听音湖畔隆重举行。标志着世界级酒店品牌——希尔顿欢朋酒店进驻听音湖片区，观心小镇全面启动建设。观心小镇是首个落地进驻听音湖片区的文化旅游商业综合体项目。

两年后(2018年)，随着听音湖畔观心小镇的希尔顿欢朋酒店、观心山居禅文化酒店等小镇相关配套设施建成并对外开放。从此，坐拥西樵山6000年人文历史、国家5A级自然风景和最岭南文化资源的南海西樵听音湖片区，其“岭南文旅RBD”核心区域的地位更加突显。



观心小镇和听音湖

佛山市场 | 城市规划

魁奇路东延线工程计划于今年11月建成通车

正在建设的魁奇路东延线工程计划于今年11月建成通车，届时市民从魁奇二路驾车前往广州南站，全程仅需20分钟左右。这是去年5月份以来，禅城东部片区提出“广佛融城”构想后最引人瞩目的一项工程。一系列轨道交通工程的推进，让这片土地成为新一轮广佛同城的前沿阵地。



点评：禅城东是禅城对接广州的“东大门”，规划有正在动工预计2020年建成的地铁2号线与计划2018年动工的地铁6号线，而魁奇路东延线的开通将更有效地串联起广佛两市，奇槎片区也将成为新的市场热点。

佛山市场 | 城市规划

广州地铁7号线陈村站23日动工动工

广州地铁7号线西延顺德段在顺德陈村正式动工。广州地铁7号线西延顺德段南起美的大道站，经北滘新城、陈村新城，至广州南站与广州地铁7号线连接。线路大部分区段位于佛山市顺德区，串联起北滘新城、陈村新城及广州南站发展区。而为了跟上广佛线的工程，陈村站率先开工。目前招标工作已经完成，该工程的启动段在陈村太平洋广场附近，计划在本月底开工建设。



点评：广州地铁7号线延长线建成后，将成为佛山首条直接进入广州南站，并在站内换乘的地铁线路，陈村镇与广州南站、大学城、科学城将真正实现无缝对接。带来更多高新技术人才外，更有大量的购房需求。

佛山市场 | 房企动态

□ 房企“联姻”险企几成发展趋势

6月13日晚间，新城控股宣布将参与设立国峰人寿保险股份有限公司，正式宣告这家房地产企业进军保险行业。公告显示，国峰人寿保险的注册资本拟为15亿元，其中新城控股出资3亿元，占股20%。

对于设立险企的原因，新城控股在公告中表示，主要是保险行业能为公司带来融资渠道扩展、业务多元化发展等机遇，同时，本次投资在获得相关部门批准设立后，能够实现规模化收入并实现预期盈利，将会给公司带来长期的投资收益。

点评：自去年起，已有多家重量级上市房企通过自建或参股的方式进军保险领域，大型房企跨界布局金融已成大势所趋，保险因为现金流比较充裕，成本低，盈利能力也相对会比较稳定，投资风险相对会更低，而且容易做大规模，因而成为了地产公司的新宠。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周没有新增商住用地供应

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
无									

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周没有商住地成交

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
无										

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德2宗大型商住用地出让

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
5-27	顺德	TD2016 (SD)) WG0014	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-09地块	27230	2.5	商住	25869	3800	6-28
5-27	顺德	TD2016 (SD)) WG0015	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-06地块	92319	3.3	商住	115768	3800	6-28

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应52万 m²

2016年第26周，佛山有4599套住宅供应，除高明区外新增住宅供应，供应集中在南海大沥、狮山和顺德，顺德还有少量的写字楼以及大量的商铺供应。

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	大沥	大沥碧桂园华府	21、22座	114			10	13766.12			2020.35
		大沥碧桂园华府	23、24座	123			7	14646.47			969.05
		珑门广场	1-3座	404			38	44159.75			2811.46
		怡翠尊堤	荟园3、4座	183			22	19299.5			1227.9
	西樵	山林水语新城	翡翠湾1、2座	142				15873.16			
	里水(金沙洲)	长信公馆	4栋	60			19	5381.55			431.09
	狮山(中心区)	欧浦指日美景花园	5-10号楼	629				62771.77			
	罗村	尚观嘉园	18-20座	212			30	22103.62			2953.74
	狮山(沥西)	广佛新世界庄园上城	1-2栋	86				8808.04			
	西樵	山林水语新城	翡翠湾9、10座	144				16043.26			
禅城区	里水(里水大道)	绿地香树花园	二区18座	128				13543.68			
	石湾(佛山新城)	洸景花园	5座	155				16026.06			
	祖庙	星星广场	9座	85			8	10911.38			616.48
		星星广场	10座	114			10	11966.51			
		粤晖富居	2座	120			7	10456.1			367.44
		粤晖富居	1座	90			8	10503.71			435.18

佛山市场 | 市场供应情况

续上表

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
顺德区	陈村	美的花湾花园	1、2、11、12座	704				73814.91			
	乐从	保利拉菲花园	9、15座	180				24102.62			
	大良	保利广场	9座				30				6516.2
	大良	珺睿华府	7座	64				21018.68			
	龙江	王鼎商务大厦	—			177	97		17538.85		2498.54
	勒流	勒流碧桂园	5、6、7座	355			27	40002.34			1730.07
三水区	西南（三山新城）	保利中韵花园	21座	93				13298.69			
		保利中韵花园	8座	124			9	13704.17			467.72
		保利中韵花园	22座	93				13276.06			
		三水万达广场	一座3幢	116			22	12970.83			2429.5
	白坭	朗月华庭	2座	81				10120.68			
合计				4599		177	344	518569.7		17538.85	25474.72

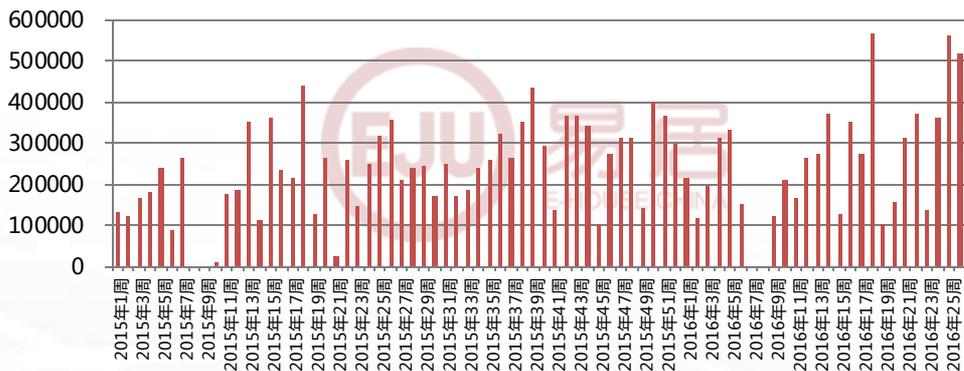
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应高位微跌 成交量价齐升

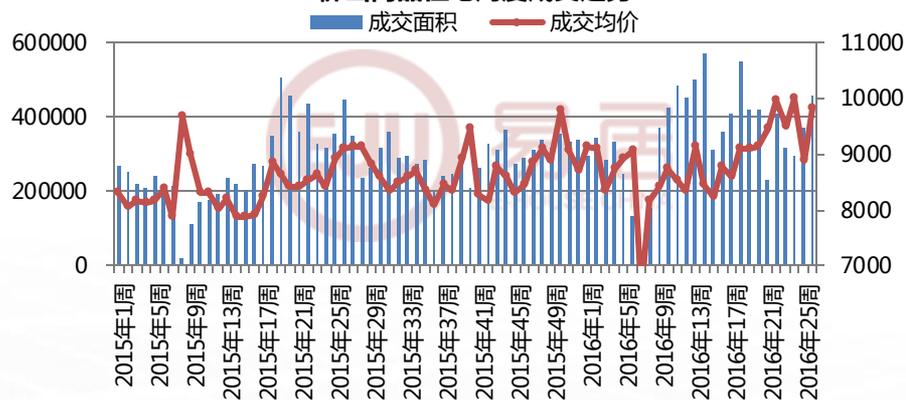
2016年第26周，佛山有52万 m^2 的住宅供应，环比下跌8%，佛山多个板块市场库存处于较低水平，近期市场供应的增速，为佛山市场补充新货源，有助促进新一波成交。

成交市场方面，第26周成交全市成交4060套，成交面积为46万 m^2 ，环比大增23%，除高明区外四区成交均有不同程度增长。成交均价9830元/ m^2 ，环比上涨11%，成交占比较大的顺德南海区均价上涨直接导致全市均价上行。

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：涟岸87套蝉联禅城销冠

禅城区第26周成交503套，5.7万 m^2 ，成交均价10341元/ m^2 ，环比下跌200元/ m^2 。南庄绿岛湖和泮景半个月来进行了连续的推新，推高全区成交。

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
绿岛湖	涟岸	87	8575	6月19日加推9/12座洋房单位
佛山新城	泮景	63	12289	6月26日推售5座新品
张槎	绿地未来城	54	7582	6月25日广场舞大赛
季华路	星星凯旋国际	32	15166	6月25日-7月3日欢乐畅玩波波池
南庄	龙光水悦龙湾	27	7062	6月18-19日西瓜大胃王争霸赛
同济路	非凡领域	24	11497	——
祖庙	普君新城	22	14568	6月18-19日成功购房，享三重大礼
绿岛湖	依云雍景湾	19	11567	6月19日推售34座新品
绿岛湖	绿岛湖壹号	19	10627	6月26日朗朗亲临绿岛湖壹号之夜
南庄	绿岛明珠	17	6806	——
张槎	海湾城	15	10501	海湾城和新浪乐居共同推出，免费专车看房活动

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：长华国际商业中心首开住宅314夺南海销冠

南海第26周成交1799套，19万 m^2 ，均价11192元/ m^2 ，上涨600元/ m^2 。广佛走廊成交持续高热，大狮山板块上周成交最为亮眼，6月中旬板块内多盘加推取得热销，意在辐射大狮山板块的长华国际商业中心首次推售住宅产品，热销超300套，大狮山板块住宅需求再度被放大。

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	万科金域中央	75	18147	5月7日加推15栋洋房新品
	中国铁建国际公馆	81	19126	6月19日推售6、8-10座新品
	金地珑悦	37	13736	
里水	金名都	23	20249	6月5日推售31座新品
	中海金沙里	22	23783	—
大沥	怡翠尊堤	28	16683	—
	广佛新世界	26	12555	6月25日推售上城组团新品
	金地悦荔	65	17419	—
	国华新都	23	8500	“缤FUN国华，同心飞扬”主题活动
罗村	依云华府	29	9101	5月14日推售42座洋房新品
	奥园公园一号	112	9448	6月18日推售6座新品
狮山	海逸桃源花园	43	6635	6月4日推售5座住宅新品
	上林苑	32	6959	6月17日推售10栋3座新品
	长华国际商业中心	314	8181	6月18日推售1、2、7座新品
丹灶	云山峰境	28	5900	加推园景新品

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：保利中央公园101套首开成顺德区销冠

顺德区26周成交1028套，13万 m^2 ，环比微增7%，均价9740元/ m^2 ，上涨近1100元/ m^2 ；北部片区成交回落，大良中心区成交大增，镇街名盘成交同步走高，保持顺德区成交热度。随着北滘新城地块高价拍出，北部片区均价将持续上行。

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)	M-CITY	34	13715	5月1日五一甜蜜相约蛋糕DIY活动
	星际半岛	46	7198	五一期间推售5/6座新品
	保利拉菲	24	8288	6月3日推售10座01、03、04单元新品
陈村 (建面价)	广佛颐景园	47	14111	6月19日加推5栋1座新品
	星英半岛	35	10381	6月10-11日星英半岛首届中欧国际少儿艺术节
	万科水晶城	28	12552	5月中推售30号楼洋房
伦教	保利中央公园	101	9091	6月25日保利欧洲嘉年华
勒流	勒流碧桂园	57	8879	——
大良	恒大帝景	90	13940	6月17日推售116-159 m^2 大四房单位
	天悦湾	67	13165	6月18日推售山湖海8座
	万科金域滨江	26	12839	——
	敏捷畔海御峰	38	13303	6月18日推售7座新品
龙江	碧桂园华府	61	9028	6月17日推售2期1座
	龍江中心	34	7205	——

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
三山新城	保利诺丁山	6-24	1座	191	71-99 m ² 三房	14500-18000 (精装修)	53%
三水新城	三水万达广场	6-25	19座	120	86 m ² 三房、138 m ² 四房	6800-7600	95%
南海罗村	尚观嘉园	6-25	18、20座	125	18座: 110-120 m ² 三房 20座: 87、89、90 m ² 三房	18座: 7400-8100 (毛坯) 20座: 8400-8700 (精装修)	95%
南海大沥	碧桂园华府	6-25	21、22座	114	90-166 m ² 三四房	13000 (精装修)	79%
南海狮山	广佛新世界	6-25	上城组团1-4栋	176	75 m ² 两房、85、90、125 m ² 三房	12000 (精装修)	90%
佛山新城	泮景	6-26	三期4、5座	248	95、98、110、113、135 m ² 三房	13000- (精装修)	70%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有7个项目进行报广投放

上周佛山共有7个项目进行了报广的投放，除恒大城外，星星凯旋国际为其大型活动进行全方位的推广，而因7号线动工市场关注度较高的顺德也有多个项目进行推广。。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	禅城区	星星凯旋国际	6月21日	大到不可想象 波波池震撼佛山
开盘信息	南海区	恒大城	6月24日	开盘倒计时
	禅城区	珑景	6-22、6-24	珑景3期6月26日盛大开盘
开放销售中心	顺德区	朗宁郡	6月24日	朗宁郡 6.25销售中心盛大开放
形象		保利梦工厂	6月23日	保利梦工厂 首付6万 顺德精品人才公寓 火爆认筹
		保利中央公园	6月23日	地铁上盖 乐活广佛
	禅城区	莲岸	6月22、24日	逾700套精品湖景、园景单位完美售罄 全新两梯两户宽景南北通湖景大宅

佛山市场 | 报广投放

维密SHOW & 森巴风情节 炫彩上演!

Running Jun 朗宁郡 尊享豪庭 定制生活

6.25销售中心 盛大开放

78-122m²全南向阔景美宅, 诚邀品鉴

3重好礼, 厚馈全城!

- 一重礼: 凭邀请函来购即获礼品一份;
- 二重礼: 来访即有机会赢取50寸品牌液晶电视;
- 三重礼: 诚意登记1万享3万, 再送300元购物卡。(数量有限, 送完即止)

开发商: 保利地产 品牌顾问: 北大青鸟 (5000645) 400-111-1111 293 77778 项目地址: 顺德大良新城区 售楼: 顺德东郡公园售楼部

朗宁郡

保利·梦工厂 首付6万起

顺德精品人才公寓 火爆认筹

www.polycn.com

保利·梦工厂 和家筑巢

保利梦工厂

广州地铁7号线延长线动工特别报道 速度·激情

顺德区委宣传部 珠江商报社 联合出品

保利·中央公园 CENTRAL PARK

保利置业 | 心保利 悦万家

地铁上盖 乐活广佛

7字头起抢 98-138 m²地铁金屋

佛山三号线(规划)

佛山三号线(规划) 顺德中央公园

尊享热线: 0757-2788 9888 地址: 顺德大良北105国道与龙洲路交汇处

保利中央公园 EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 报广投放

星星 凯旋国际

6月25日 - 7月3日 欢乐畅玩

大到不可想象 波波池震撼佛山

89-167m²精装三四房 样板房盛大开放

- 50万个海洋球
- 5米大黄鸭
- 400m²超大波池
- 4米巨型滑梯

0757-8326 8888 季华七路与南海大道交汇处

扫一扫可获得体验券

佛山日报全媒体 The Multiplatform Daily

星星凯旋国际

恒大城

开盘倒计时

VIP 铂金登记 88折 限量召集

68-120²二至四房 送1600元/m²满屋名牌奢装

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP 6399 3333

佛山日报全媒体 The Multiplatform Daily

恒大城

涟岸 逾700套精品湖景、园景单位完美售罄

全新两种户型高景南北通湖景大宅 载誉登场

8252 8282

佛山日报全媒体

涟岸

珑景

珑景三期 6月26日盛大开盘

精装三房、四房 城世登场

开盘地点：佛山希尔顿酒店三樓宴会厅

8271 8888

佛山日报全媒体 The Multiplatform Daily

珑景

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共7个项目进行工程类活动推广

上周，共有7个项目进行工程类活动推广，碧桂园两盘齐发，双双开放工地以增加购房客户的信心，桂城地王项目佛山当代万国府、顺德的朗宁郡和福朋国际也首次亮相市场。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	时代香海彼岸	6月25日	首次开放样板房
	南海区	佛山当代万国府	6月25日	开放临时体验中心
	顺德区	碧桂园·华府(龙江)	6月25日	首届“工地开放日”
		碧桂园桂澜山	6月25日	首届“工地开放日”
		朗宁郡	6月25日	开放销售中心及样板房
		广进国际商业中心	6月25日	开房公寓样板房
		福朋国际	6月26日	开放销售中心

谢谢观看

THE END

