

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.4.18-2016.4.24）

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 佛山一季度GDP增7.8%

统计数据显示，1-3月，佛山市实现地区生产总值1756.9亿元，增长7.8%；实现规模以上工业总产值4389.22亿元，增长6.9%；完成固定资产投资总额544.55亿元，增长13.8%；实现社会消费品零售总额729.11亿元，增长11.7%；全市外贸进出口总值实现791.5亿元，增长1.5%。

② 南海广场 迎来升级改造 橙天嘉禾影城进驻

4月17日，橙天嘉禾影城签约进驻仪式在南海广场举行。已进驻的外婆家餐饮连锁机构旗下炉鱼也是首次进驻佛山，两店均计划在今年8月开业。业态调整主要重点将放在G层、3楼，G层将增加时尚女装、化妆品；3楼会强化儿童游乐、体验业态。业态调整后餐饮占比也会到达约30%。

③ 禅城房博会 首次开进广州

4月21日，2016佛山（禅城）第二届O2O网上房博会举办新闻发布会，宣布将于4月29日在广州西城都荟正式开幕。线下房博会为期4天，共吸引绿地、万科、时代、中海、和记黄埔、招商等在内的26家房地产商、2家银行、1家房地产网站参展。网上房博会从4月29日一直延续至7月31日，几乎囊括了禅城所有在售项目。

④ 大狮山一季度卖楼夺冠南海

房协数据显示，一季度区域商品房网签销售额达183亿元，大狮山表现突出，成交套数超4300套，超越桂城和里水等核心板块。中介数据显示，恒大翡翠华庭以366套，4.18万㎡的签约量，双双问鼎单盘月度最高值。

中原观点：大狮山扩容，拉开城市新格局，而随着区域规划的逐渐变成现实，楼市将预期升温。

大良一记重磅：81个重点项目，投资483.6亿元



15个重点签约项目情况

4月18日，顺德东部新城大良片区重点项目新闻发布会暨签约仪式在大良举行，大良重磅出击，15个重点项目当场签约，并一口气推出了81项重点项目，项目总投资金额共约483.6亿元。

大良，传统上一直是顺德的政治、文化、商业和金融中心。在顺德新的片区战略布局发展中，大良定位为“品质大良、东部核心、珠江门户”。

这样的定位是源于三个层面，从大良自身建设来看，“产业城市相融合、品位区位相匹配、生态人文相协调”的品质大良是一直以来的发展目标；从东部而言，大良处于核心的位置，未来发展也要以“强中心”为目标，继续发挥大良作为顺德城市中心的辐射作用；而从全区层面而言，顺德要建设珠江东西两岸开放融合的门户城市，大良也是首当其冲的交通枢纽和核心区域。

15个重点签约项目

编号	项目名称
1	顺德华侨城文化旅游综合项目·欢乐海岸
2	五沙园区引入社会资本合作开发项目
3	万家乐热水厨电科技产业园
4	互联网股权投融资项目
5	顺德糖厂片区改造项目（一期）
6	大良凤翔工业区凤翔路22号地块改造项目
7	德胜河北岸N-10号地块改造项目
8	德胜河北岸N-14-2号地块改造项目
9	大良原锦纶厂地块改造项目
10	顺德区机器人协会进驻汇创方智造园
11	阿里巴巴·顺德产业带综合运营服务
12	广东濠绅科技有限公司进驻顺德创意产业园
13	供应链金融项目
14	中影都荟城国际影院
15	顺德“创客大学”

中原观点：从签约项目的类型来看，大良意在通过三旧改造和引入新兴产业打造品质大良。



土地市场

Land market

土地供应情况

全市仅高明区出让1宗工业地，位居更合镇，占地逾8万㎡。

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/㎡)
高明区						
2016-5-12	更合镇(更楼)白石开发区	工业	82345	1.8	2583.19	174

土地成交情况

高明春节后首成交商住地，被荷城宝力以总价9900万元夺得。

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
高明区								
2016-4-22	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-02-01)	商住	23803.9	2.8	7300	7300	1095	荷城宝力
2016-4-22	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-04-03)	商服	8519.4	3.5	2600	2600	872	荷城宝力

土地出让预告

西樵听音湖、禅城敦厚商住地将于4月27、28号迎来招拍挂。

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						
2016-4-28	佛山大道西侧、规划工业路北侧	商住	77562.1	3.84	96510	3239
南海区						
2016-4-25	丹灶镇南海国家生态工业示范园区地段	商业	4475.9	1.0	501	1119
2016-4-27	西樵镇听音湖片区樵山大道路段 (B6、B7、B8、B17、B18地块)	商住	135830.7	2.53	99115	2880
三水区						
2016-4-27	佛山市三水区西南街道兴达路北侧地块	商住	66109.59	3.5	31731	1371

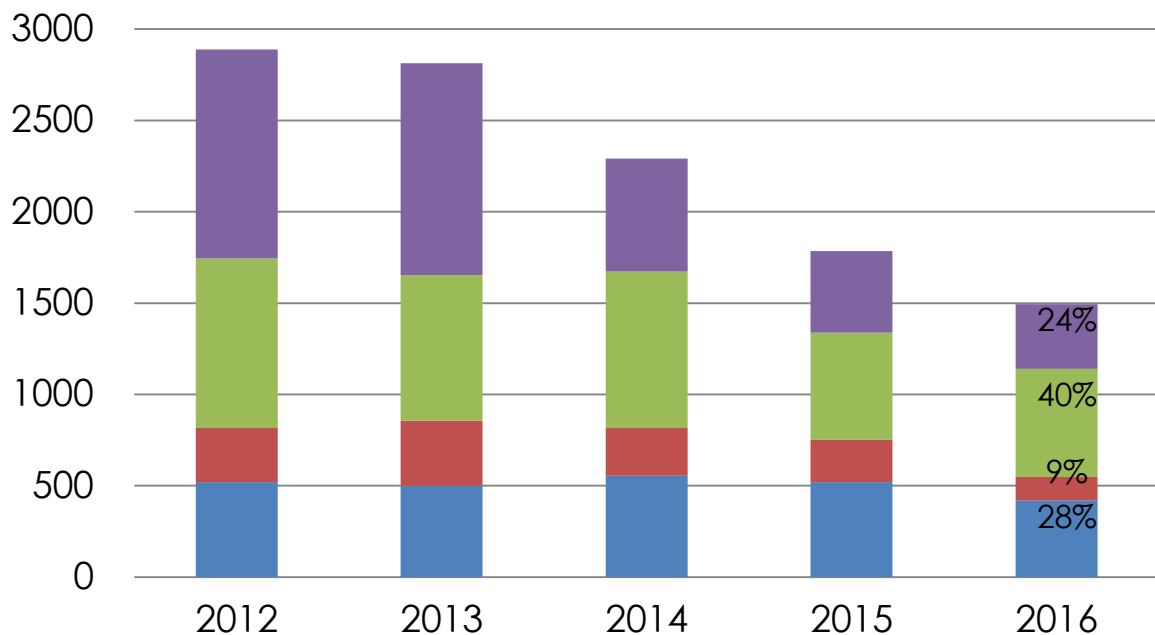
佛山市2016年度国有建设用地供应计划

2016年佛山全市预计将推出土地1493.67公顷

2012-2016年佛山各类土地计划供应情况

单位：公顷

■ 住宅用地 ■ 商服用地 ■ 工业仓储 ■ 基础设施



近年佛山全市的土地供应呈现持续下降的趋势，由2012年的2888公顷下滑至2016年的**1494**公顷，下滑幅度达到48%。

从各类土地供应计划来看，住宅用地为**420**公顷，同比减少19%；商服用地为**128**公顷，是五年来新低；工业仓储用地维持较为稳定的供应，有**592**公顷；基础设施为354公顷，同比减少2成。商业综合体区域饱和、过剩，减少供应实为明智之举。

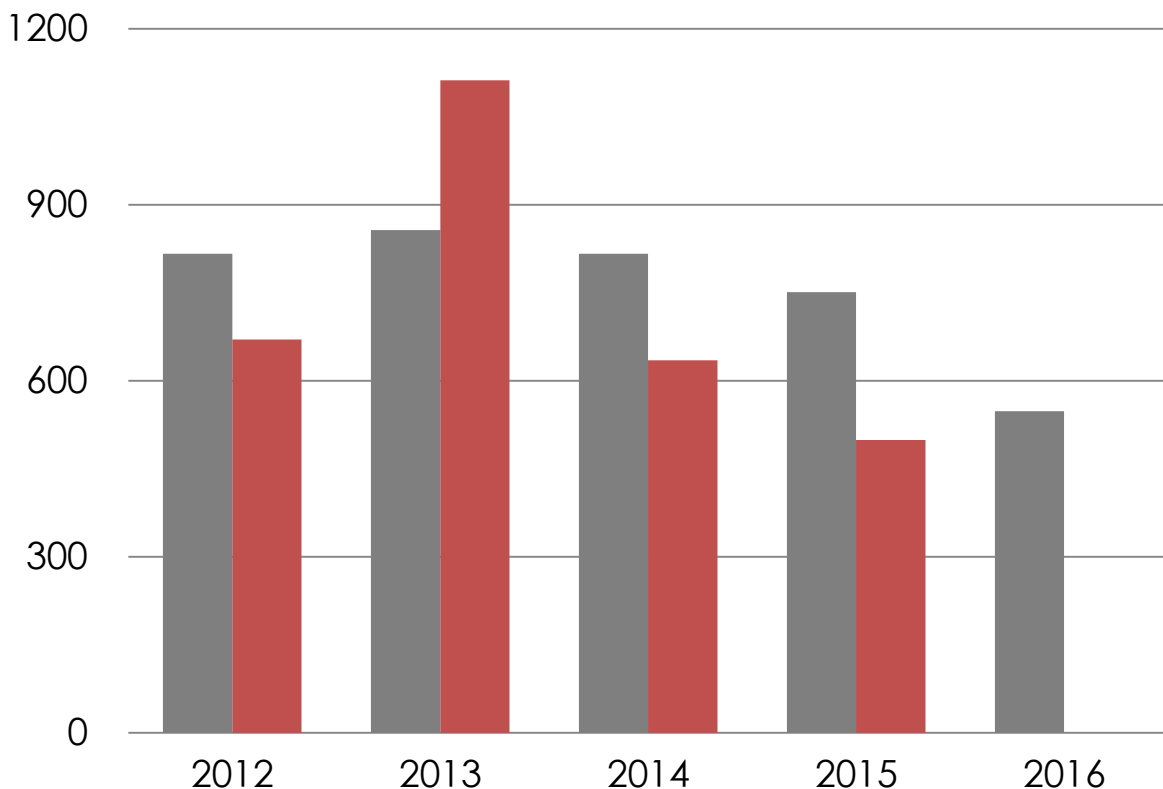
备注：其中基础设施用地包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地

佛山市2016年度国有建设用地供应计划

2016年顺德区为全市商住用地计划供应最多的区域

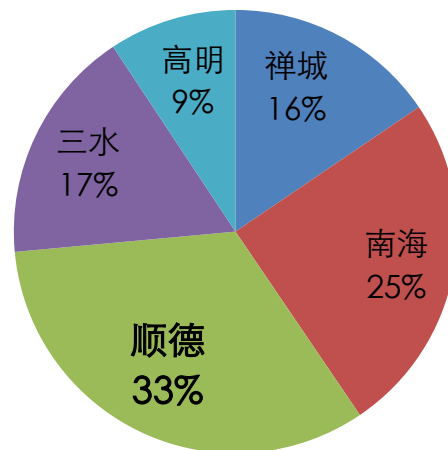
2012-2016年佛山商住用地计划/实际供应走势

■ 计划供应(万 m²) ■ 实际供应(万 m²)



禅城、南海中心区可供土地资源日益紧张，转向存量挖潜。2016年顺德区成为全市商住用地计划供应最多的区域。

2016年五区商住用地计划供应比例



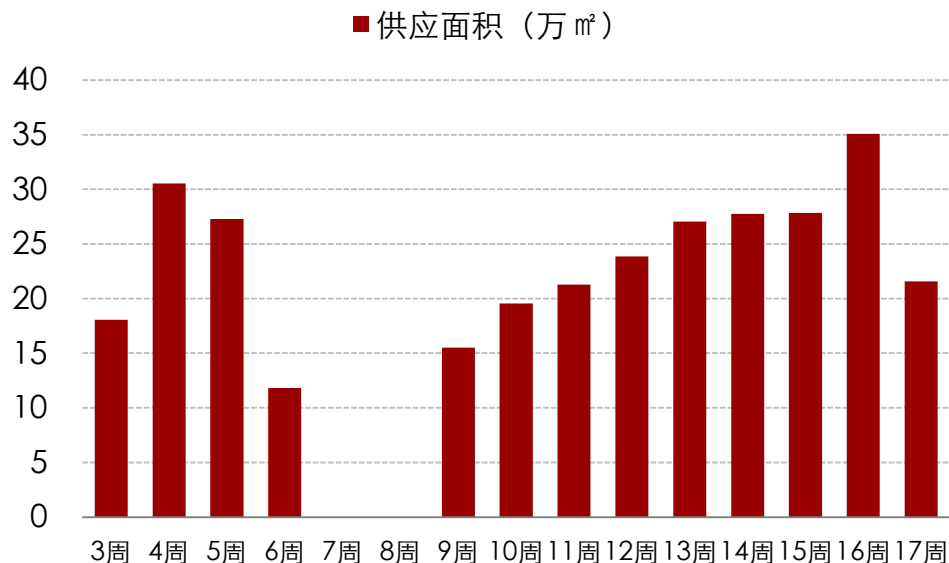


住宅市场

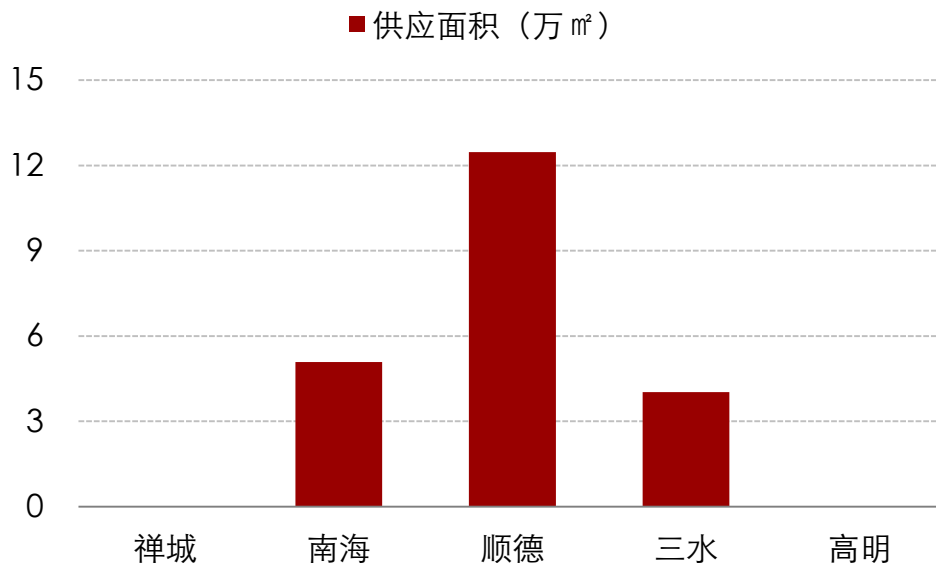
Housing market

4月中下旬，佛山楼盘推新步伐略有放缓。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第17周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第17周，佛山全市新增住宅供应1705套共21.58万 m²，环比减少38%。

顺德新增量在12万 m²以上，占全市的58%，南海、三水在6万 m²以下，禅城、高明两区零供应。

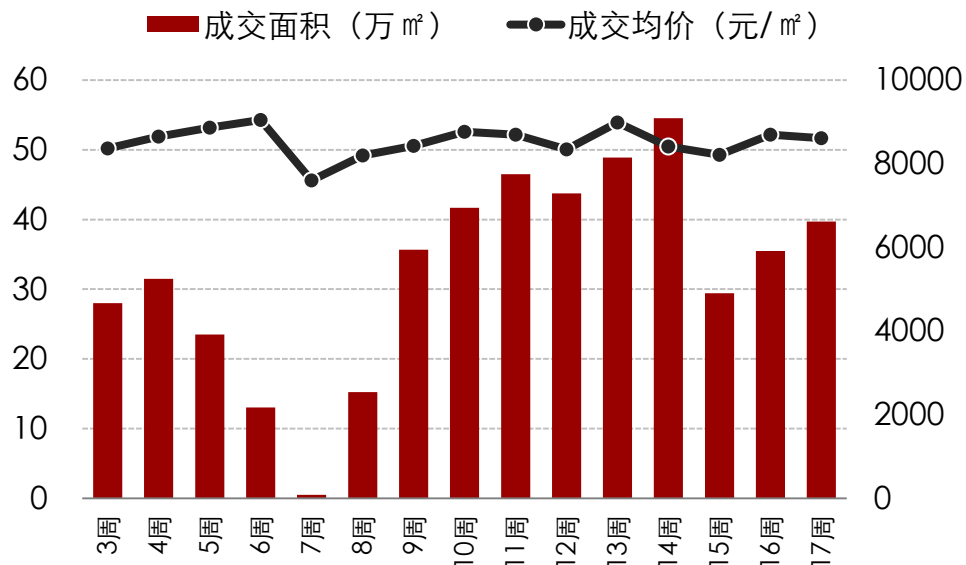
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	宏宇景裕豪园	2016-4-18	16栋	洋房	248	25309.02	3-4房: 88-128
	君湖天下花园	2016-4-20	2、3座	洋房	114	15199.74	4房: 115-144
	世爵府邸	2016/4/22	12座	洋房	98	10276.43	3-4房: 88-131
	南海合计					460	50785.19
顺德	美的御海东郡花园	2016-4-18	畔岛5座	洋房	186	22243.23	3-4房: 105-134
	天鹅湖花园	2016-4-19	D25-D42	别墅	18	6323.78	别墅: 306-395
		2016-4-19	L1-L18、I24-I41	别墅	36	12654.70	别墅: 306-392
		2016-4-19	E25-E42、F25-F42、 H25-H42、G25-G42	别墅	72	25309.40	别墅: 306-392
	凯茵花园	2016-4-21	16-26座	洋房	25	6838.26	别墅: 203-379
	悦星花园	2016-04-22	8栋	洋房	184	17553.34	2-3房: 85-106
	广佛颐景园	2016-04-22	1栋	洋房	172	14954.93	2-3房: 82-91
	荔园悦享星醍	2016-04-22	2栋	洋房	188	18796	3-4房: 89-123
	顺德合计					881	124673.6
三水	鸿安花园	2016-4-19	1座	洋房	240	24363.6	2-4房: 80-117
	博雅滨江花园	2016-4-19	31座	洋房	124	15938.52	4房: 119-144
	三水合计					364	40302.12

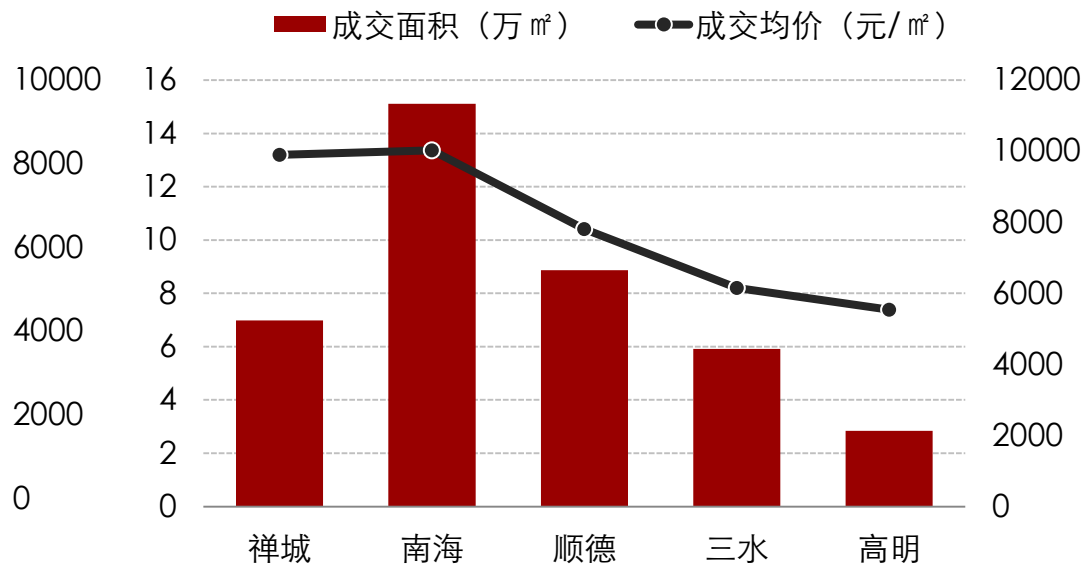
全市住宅成交情况

部分项目赶在五一小长假前夕错峰开售，顺势转战“红五月”。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第17周佛山五区商品住宅成交情况

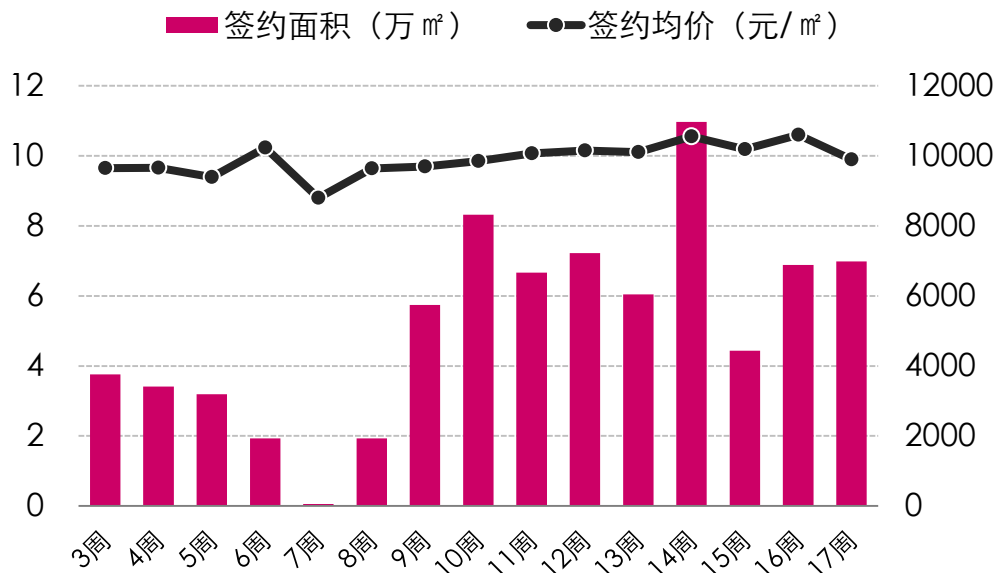


2016年第17周，佛山全市住宅成交3511套，共39.72万㎡，环比增加12%，成交均价为8609元/㎡，环比微跌1%。南海区域楼市销量居榜首，楼价破万。

禅城区住宅成交情况

禅城成交保持平稳，整体均价在中低价项目影响有所回落。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

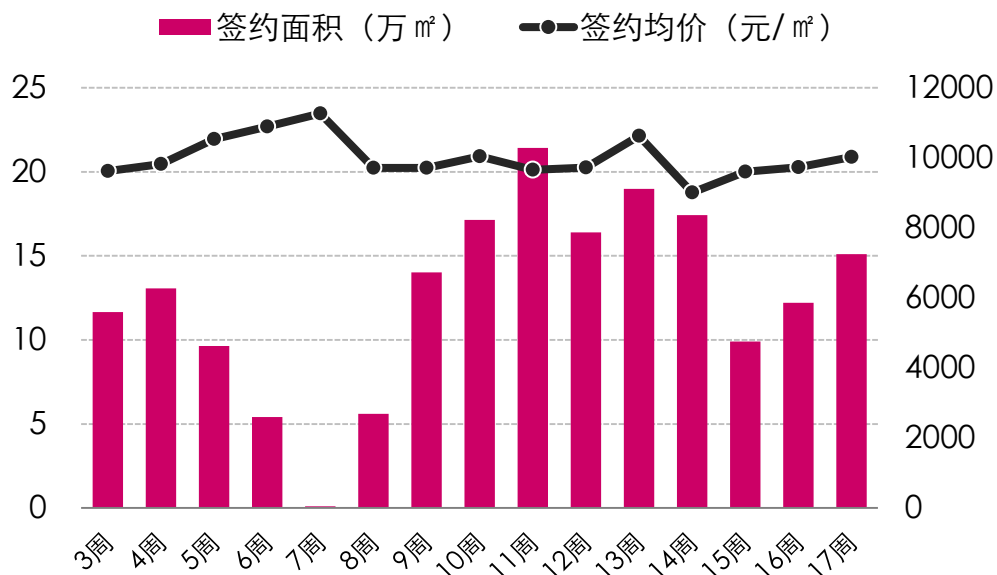
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	和黄涟岸	145	15537	8400
2	越秀可逸新势力	48	4849	11844
3	新鸿基珑景	43	4986	10101
4	水悦龙湾	31	3295	6891
5	绿岛明珠	27	3268	6841
6	绿地璀璨天城	26	2750	11381
7	普君新城	26	2418	13254
8	岭南隽庭	24	2732	13521
9	万科城	24	2075	7868
10	富力广场	23	2081	13199

2016年第17周，禅城区住宅成交6.98万 m²，环比基本持平，成交均价为9895元/m²，环比下降7%。

南海区住宅成交情况

部分高价产品成交活跃，助推南海楼市销量持续走高，楼价破万。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

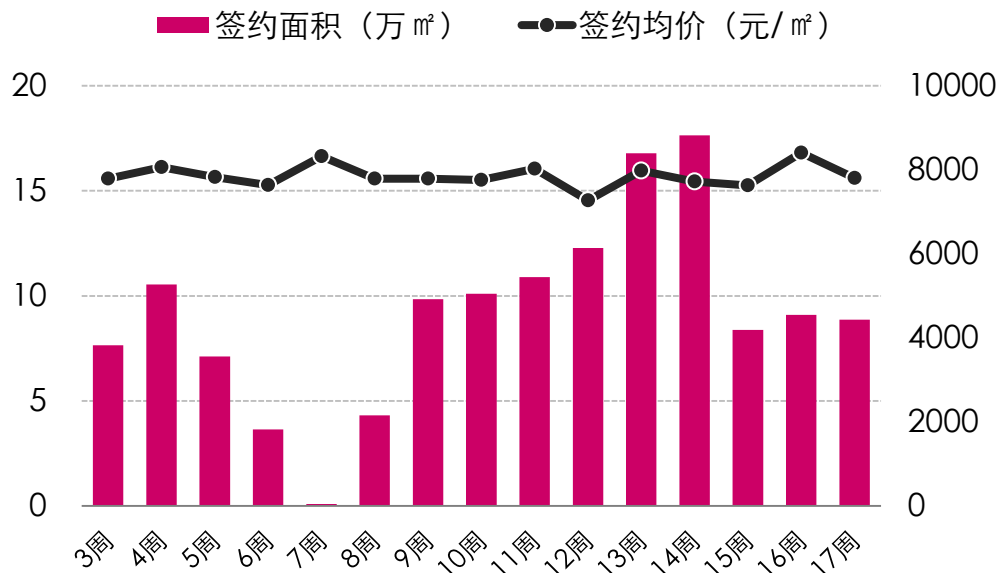
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	松晖名苑	115	12265	7412
2	金地悦荔	103	10192	16324
3	时代廊桥	72	6412	17587
4	海逸桃花源记	51	5237	5930
5	云山峰境	46	4328	5522
6	依云华府	44	4587	8535
7	海逸锦绣誉峰	35	3411	6797
8	碧桂园华府	35	4225	9804
9	恒大翡翠华庭	35	3825	7920
10	中铁建国际公馆	30	5548	18015

2016年第17周，南海区住宅成交15.11万㎡，环比增加24%，成交均价为10027元/㎡，环比微升3%。

顺德区住宅成交情况

顺德成交量轻微回落，成交价在镇街低价项目影响下下滑7%。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

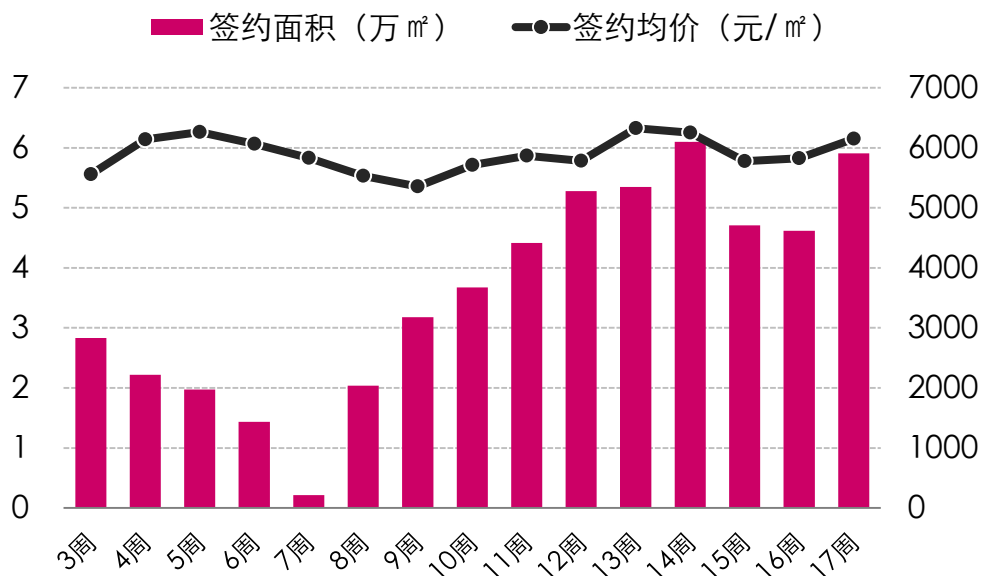
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	美的君兰江山	83	10893	9942
2	金海岸花园	42	12902	4860
3	星英半岛	31	2506	9935
4	香缤广场	30	2863	6297
5	怡翠晋盛	26	2667	11955
6	万科金域滨江	17	2260	10495
7	美的御海东郡	15	2699	4563
8	柏涛湾豪园	13	1343	4164
9	凯蓝滨江华府	12	1261	8316
10	勒流碧桂园	12	1276	7114

2016年第17周，顺德区住宅成交8.87万㎡，环比下降2%，成交均价为7804元/㎡，环比下跌7%。

三水区住宅成交情况

三水部分项目迎集中签约潮，楼市量价齐升。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

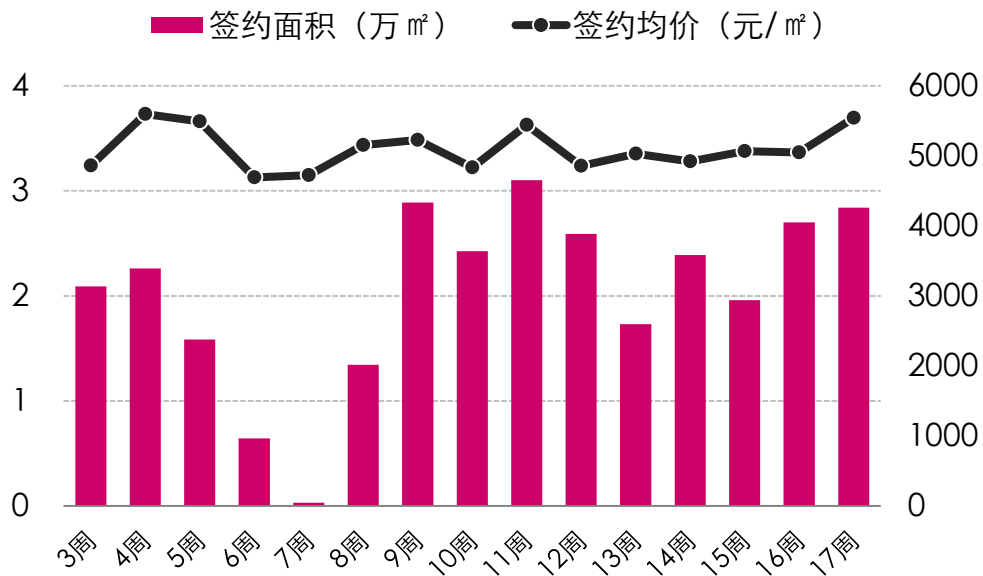
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	欧雅右岸春天	100	9717	6557
2	保利中央公园	75	9505	6685
3	时代城	53	4671	6246
4	绿湖爱伦堡	48	4511	4994
5	御龙湾	20	1813	5712
6	汇信华府	19	1643	5243
7	盛凯尚府	19	1677	4463
8	博雅滨江	15	1884	6219
9	恒福新里程	13	1239	6813
10	恒达花园	12	1373	6579

2016年第17周，三水区住宅成交5.91万 m²，环比增加28%，成交均价为6153元/m²，环比上涨6%。

高明区住宅成交情况

高明楼市平稳去货，楼价上行。

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	江滨香格里拉	43	5275	5875
2	众恒新城	17	1130	3543
3	美的西海岸	14	1704	5114
4	樵顺嘉园	10	959	4790
5	勤天汇	9	915	5029
6	锦秀花苑	8	712	3358
7	鹿湖尚岛	8	733	4373
8	中恒广场	8	924	4411
9	海景春天里	7	802	4510
10	碧桂园联丰天汇湾	6	867	5302

2016年第17周，高明区住宅成交2.84万 m²，环比增加5%，成交均价为5543元/ m²，环比上升10%。

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
顺德	深业城	4月23日	58座	96套	91-113㎡三四房	8500-9000	基本售罄

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

多个项目开新样板房和举办暖场活动，备战五一小长假。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	国瑞升平悦世界	4.21-5.20	开外展点	在黄岐嘉洲广场开放外展点。项目首批产品为10-500㎡商铺，位于1-3层，首层商铺层高6米，可做隔层，吹风价约50000元/㎡，二层和三层商铺吹风价约30000元/㎡，毛坯发售。
	季园和府	4.23	推新	推售1座，楼高26层，2梯5户，涵盖75㎡两房、90、91㎡三房、118㎡四房，毛坯发售。
	绿地未来城	4.23	推新	开售2座，包括128、146㎡四房，楼高11层，1梯2户，现诚意登记享开盘98折。
	越秀可逸新势力	4.23	活动	举办佛山首个3D打印科技营，同时推出4栋10套特价单位，涵盖88-128㎡三四房。
	绿岛湖壹号	4.24	活动	举办《朗朗2016佛山钢琴音乐会暨郎爸教育分享会》，现项目在售洋房和别墅，均价11000-15000元/㎡。
南海	中国铁建国际公馆	4.23	开新销售中心及样板房	开放南区销售中心及全新90-150㎡板房，将启动权证登记，享额外99折。新品为8、9座，8座为1梯2户，主打150㎡四房；9座为2梯4户，涵盖89㎡三房、124㎡四房。
	大沥碧桂园华府	4.23	推新	推全新三期带装修楼王，楼高16层，2梯4户或6户，涵盖85-163㎡，认筹2万享开盘98折。
	奥园公园一号	4.23	推新	发售三期16、17座，楼高16、17层，涵盖115-158㎡三四房，毛坯发售，预存1万抵5万。
	雅丽豪庭	4.24	内部认购	启动内部认购，推90㎡三房，2梯4户，毛坯发售，诚意登记享开盘98折。
	万科金色领域	4.23	开样板房	开放25㎡公寓样板房，目前在清一期2座31㎡、39㎡、48㎡单间及一房地铁公寓。
	祈福南湾半岛	4.23	活动	举办“梦想追逐者？有缘2V2”彩跑赛。
顺德	恒大翡翠华庭	4.23	活动	开放9座全新示范单位，涵盖94㎡三房以及114㎡四房，送1600元/㎡精装，同时将推出部分特批房源，封顶价7999元/㎡。当天还会举办“翻滚吧，嗨ball”海洋球大战主题活动。
	美的御海东郡	4.23	推新	开盘推售5座，涵盖89-116㎡四房，楼高32层，2梯6户，预存3万享95折。
	保利公园里	4.23	推新	开盘推180㎡四房，冻结5万享开盘98折。新品楼高25层，2梯3户，毛坯发售。
	保利东湾	4.23	推新	开售2期公寓，现场可参观全新样板房，涵盖40-60㎡，5梯19户。
	博澳城	4.23	推新	开盘推125㎡四房，现预存2万可享开盘一口价优惠，楼高28层，2梯2户，毛坯发售。
	深业城	4.23	推新	开售三期58座90-112㎡三四房，26层高，2梯4户，预存1万抵97折，开盘当日再享98折。
	恒大帝景	4.23	开样板房	开放全新4座样板间，涵盖116-160㎡三至四房，预存3千享95折。
	藏珑华府	4.23	活动	举办放飞热气球暖场活动，项目预计首推89㎡及119㎡三至四房。
	容桂碧桂园	4.23	优惠	开启“五星大优惠、十亿大放送”购房大礼包，主推建面180-580㎡江景豪宅。
三水	美的翰城	4.23	认筹	启动认筹，6月左右推最后两栋17、18座，2梯4户，涵盖103-145㎡，认筹2万享开盘98折。
	鸿安御花园	4.24	推新	首推1座，楼高32层，2梯4户，涵盖80-116㎡，预存1万享额外96折。

重点项目报广投放

佛奥湾 THE CENTRAL BAY 佛奥·空中别墅

峰瞰尽揽湖 阔景更胜墅
【360-400m²湖岸空中别墅】

4月盛大发售

0757-2810 8888

佛奥湾 4.18 佛山日报

泷景 THE CENTRAL BAY

出场 征服全场

0757-8271 8888

新鸿基泷景 4.22 南方都市报

凯蓝滨江 公馆·华府·名门

总价53.8万起 首付一成

71-157m²城央江景新品火爆加推 广佛深三城疯抢

越稀缺，越珍贵。
凯蓝滨江占碧桂园城央一线江岸领地，拥城拥江，享城央完善配套，成就他版稀缺的城央江岸豪宅。

—— 钜惠滨江 好礼相送 ——

- 来访即有精美礼品
- 老带新管理费大赠送
- 团购费一万抵95折
- 成交即送30分钻石
- 轻松置业首付仅一成
- 更可抽奖赢家电大礼

0757-2809 8808

项目地址：顺德·容桂·德胜河南岸公园内

凯蓝滨江 4.22 南方都市报

开启商业 划时代新模式

广佛人文6A级写字楼
60-1300m²商务 国际定制
潮流购物中心 NOVA 即将盛大开业

0757-8230 9999

销售地址：广佛地铁绿岛站C出口上盖

瑞安岭南天地 4.22 广州日报

新世界·名门天下

超230户业主信心保证

新世界·名俊阁

入住大良中区港式豪宅
享受港式繁华生活 最后时机

压轴13席 全部一口价

带精装修精品三房 欲购从速
抢占热线：0757-22221810

销售地址：顺德区大良清晖路148号 发展商：佛山市顺德区颐兴房产有限公司 销售代理：佛山市天筑房地产顾问有限公司

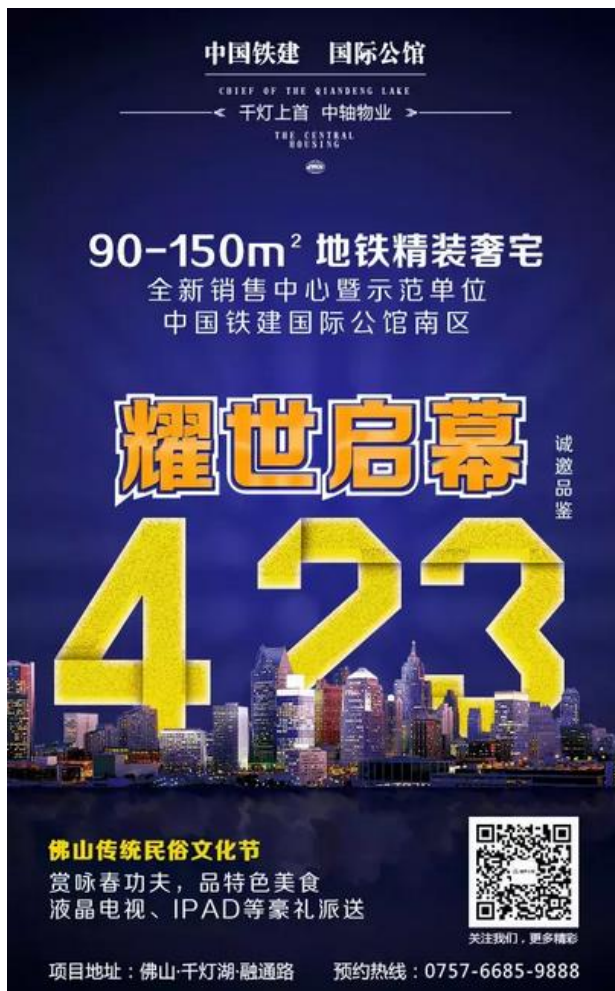
新世界名门天下 4.22 南方都市报

金融高新区中铁建国际公馆：全新南区销售中心盛大开放，暨佛山文化展

4月23日

中国铁建国际公馆南区销售中心即将耀世启幕期待已久的园景板房也将华丽现身势必带来一场前所未有的视觉盛宴。

现场更举办佛山民俗文化展，武术展示、陶艺作品展出以及抽奖活动。



中国铁建 国际公馆
CHIEF OF THE QUANGDONG LAKE
— 千灯上首 中轴物业 —
THE CENTRAL
90-150m² 地铁精装奢宅
全新销售中心暨示范单位
中国铁建国际公馆南区

耀世启幕 诚邀品鉴

423

佛山传统民俗文化展
赏咏春功夫，品特色美食
液晶电视、IPAD等豪礼派送

关注我们，更多精彩

项目地址：佛山·千灯湖·融通路 预约热线：0757-6685-9888



南海狮山中恒海晖城：“岭南新声”小主持大赛

4月23号，中恒海晖城迎来佛山市首届“岭南新声”小主持人大赛第六场赛事，聚集了百余名广佛少年儿童参赛。小主持们同台竞技，透过小小话筒爆发大能量，诞生了许多“童星”。活动当日，不仅舞台气氛高涨，海晖城项目的销售也同样火爆，连连传来成交喜讯！



项目效果图



销售现场



活动现场



样板间

禅城龙光水悦龙湾：“F1狂野飞车”



海陆空齐聚龙湾 4月还没嗨够

4月9日，南庄首届“飞机”体验节
操控飞机空中翱翔，放飞了心中的梦

4月16日，南庄首届海洋节
白鲸鲨、美人鱼，0距离接触

4月23日，南庄首届“赛车”体验节

VR版“速度与激情”来了



南庄将迎来最震撼的 VR赛车体验节

真正让激情与速度飞扬的4月
来龙湾嗨玩起来吧！

4月23日（周六）
一场速度与胆量的挑战即将上演



龙光·水悦龙湾

【悦园】

89-112m²中心双园景洋房

全城热销

0757 8378 6888

南庄大道·南庄中学对面



顺德北滘深业城：3期首开售罄！！



错过这一波机惠的童鞋表灰心
深业城感恩小伙伴们的厚爱

3期59栋91-113m²优质房源应市加推

房价涨势凶猛，早买早赚
心动不如行动，赶紧预约吧

SHINING TOWN

深业城3
SHINING TOWN
广州南·80万方·品质大城

首开售罄

SHINING TOWN

深业城三期58栋
劲销过亿 再创传奇

SHINING TOWN



深业城三期58栋于4月23日盛大开盘
当日购买91-113m²新品额外享98折
宠你没商量

开盘现场，人潮涌动，座无虚席
可见大家对深业城同样爱得深沉



深业城营销中心上演了一出抢房大战
置业顾问们如有三头六臂
紧锣密鼓的为业主们服务
简直忙到停不下来

**短短2个小时
开售房源全部售罄
劲销过亿，再创楼市日光传奇**

深业城3
SHINING TOWN
广州南·80万方·品质大城



0757 **223 99999**

顺德·北滘·南源路口



中原
CENTALINE PROPERTY

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1605-1606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

