

佛山市第二十八周市场分析

2016.7.4-2016.7.10



土地市场表现遇冷 成交均价首次破万

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



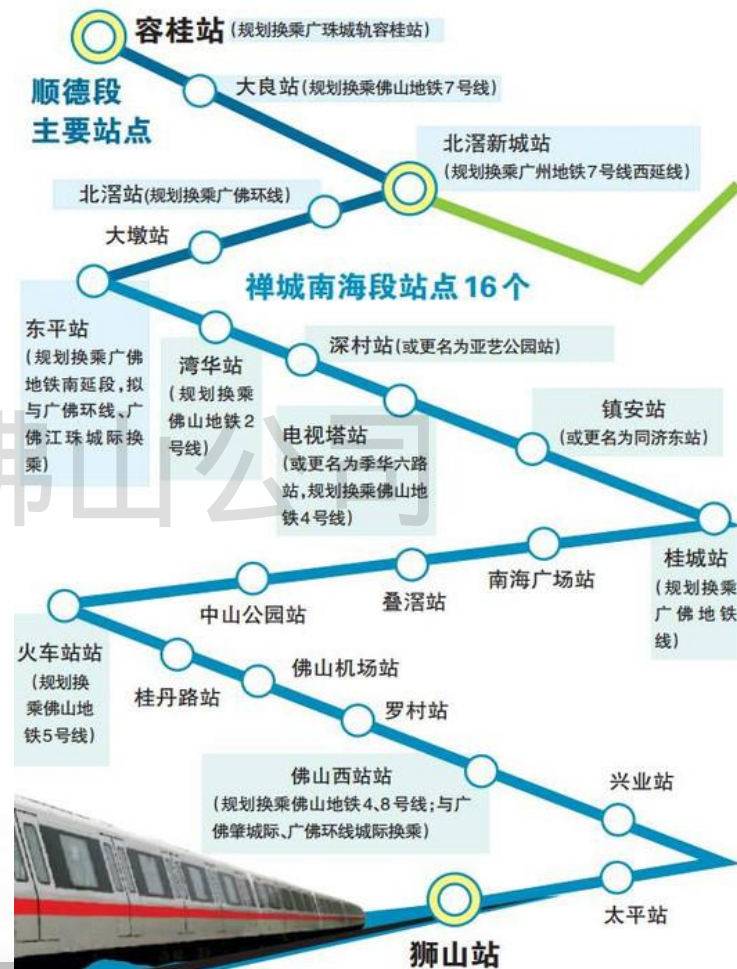
佛山市场 | 城市规划

□ 佛山地铁3号线土建首招标 计划7月底动工

近日，佛山市城市轨道交通三号线工程土建工程3201标正在进行招标，工程包括一站两区间，标段总招标控制价近6亿元，计划施工工期为2016年7月31日~2019年7月31日，共36个月。

据介绍，佛山市城市轨道交通三号线线路全长71.3km，其中高架段约4.8km，过渡段长0.8km，地下段65.7km。共设36座车站（其中高架站2座、地下站34座）；换乘站14座，平均站间距2.02km。全线设置1段2场，分别为狮山车辆段、北滘停车场、容桂停车场。

点评：地铁3号线未来有望与多达14条的轨道线实现换乘，成为佛山轨道线网中最便捷的“南北大动脉”。地铁沿线的项目有望有新一轮的升价。



佛山市场 | 城市规划

□ 广佛地铁东平站1号出入口完工

7月10日佛地铁南延线东平站1号出入口结构顺利完工，并移交后续机电安装单位，这意味着广佛二期开通试运营时所需的最后一个出入口也进入机电安装阶段，为下一阶段工作进一步扫清障碍。

东平站1号出入口位于车站西北侧，与物业1号出入口、三号线3B风亭组合建，受前期征拆及管线迁改影响，出入口具备施工条件时间较晚，根据常规施工安排，势必会影响开通需要。

针对此情况，市轨道公司积极联系施工单位公司，制定工期目标，确保了人力、物力的投入。施工过程中昼夜轮班，并克服了连续高温多雨天气等困难，提前15天工期，于6月15日顺利完成节点目标。



佛山市场 | 房企动态

□ 旭辉集团收购佛山三水区两商住项目，9.44亿首进佛山

7月8日，旭辉收购了佛山华祥及汇金两个三水区项目公司全部权益，合计7幅地块，总代价约5.22亿元，并向该等项目公司提供总额逾4.21亿元的股东贷款。旭辉本次以收购权益的方式由北及南进入珠三角，这意味着在突破300亿元的销售大关之后，旭辉在千亿规模增长的路途中又打开一个崭新而巨大的市场。

对此，旭辉集团董事长林中对观点地产新媒体的回复为，“未来只要市场上有合适投资机会，就会加大在珠三角投资”，并且在2017-2021年里，旭辉还将力争每年平均新进2个城市，除了广州、佛山等城市，还将持续关注东莞、深圳等城市，为旭辉冲刺千亿销售规模打下坚实的基础。

点评：佛山土地市场基调放缓有着与去库存政策相适应的原因，但是土地供给减少是不争的事实，在旭辉珠三角扩张计划中，土地资源问题同样也是其需面对的问题。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周无新增土地供应

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
—									

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
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：下周没有商住用地出让

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
易居营销集团佛山公司									

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应22万 m²

2016年第28周，佛山有2003套住宅供应，除禅城区外，其余四区均有住宅供应，其中高明区美的明湖花园拿出接近6万的住宅供应。有部分商铺及别墅供应。

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
顺德区	大良	珺睿华府	10座				5				1781.84
	伦教	嘉好悦园B区	3座	61				5752.07			
		嘉好悦园B区	4座	78				7060.42			
		嘉好悦园B区	5座	162			8	14808.98			799.48
南海区	罗村	时代倾城	四期15号楼				1				1856.65
	桂城	金域雅园	3座				2				575.46
		依岸康堤花园	49座	124				12915.22			
		珑悦花园	4、8座	312			29	27032.88			2046.66
	大沥	雅瑶绿洲	别墅	42				10538.96			
	西樵	三盛颐景园	飞鹭	114			11	12235.28			1443.79
	里水 (里水大道)	翠林豪庭	2座	92				12949.56			

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
三水区	白坭	山水龙盘花园	别墅	28				7254.38			
	西南 (城区)	山水一品花园	15座	100				9077.75			
		山水一品花园	16座	51				5593.34			
	西南 (北江 新区)	时代廊桥花园	1座	194			13	18676.6			733.94
高明区	荷城	银豪锦湾家园	3座	173			8	16250.1			1299.93
	荷城	美的明湖花园	1-4座、59-79商铺	472			19	59308.81			2645.46
合计				2003			96	219454.4			13183.21

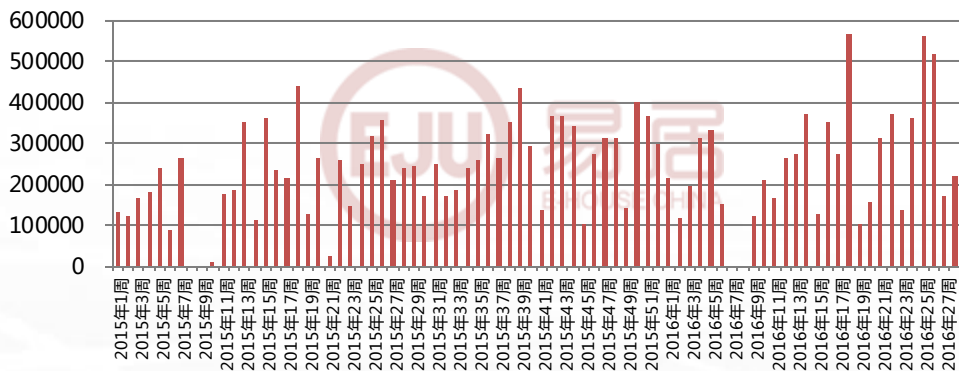
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应小幅回升 成交量跌价升

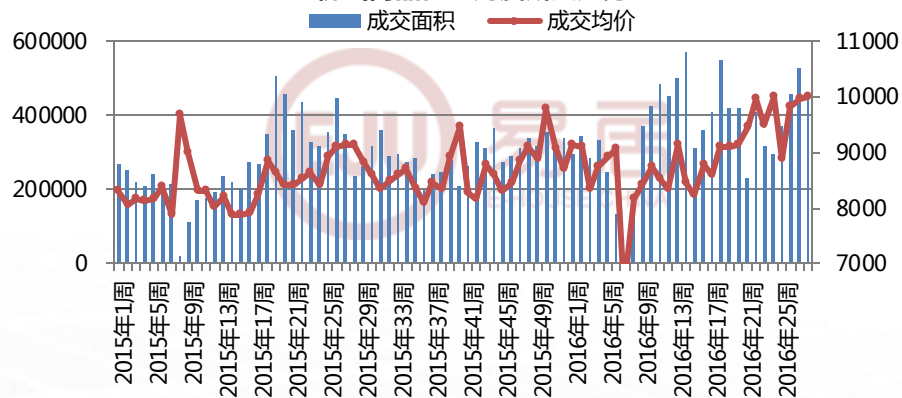
2016年第28周，佛山有22万 m^2 的住宅供应，环比上涨29%，其中南海和高明区住宅供应量最大，均占到全市的住宅供应的34%。

成交市场方面，第28周成交全市成交3963套，成交面积为45万 m^2 ，环比减少16%，全市五区均有不同程度的下降。成交均价10005元/ m^2 ，微涨50元/ m^2 ，住宅周度成交均价首次破万。

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66套成禅城区销冠

禅城区第28周成交362套，4万 m²，环比下跌17%，成交均价11253元/ m²，环比基本持平。在高单价的热销中心盘的带动下，成交均价依旧保持在水位。涟岸近半月内两度开盘成交66套成销冠。

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	66	8973	7月2日推售8、10座洋房新品
城北	富力广场	47	13616	7月6日玩富力菠菜竞猜欧冠送红包
祖庙	非凡领域	22	11381	——
祖庙	普君新城	21	14550	7月9日推售12座洋房新品
城南	季园和府	16	12520	——
季华路	星星凯旋国际	16	14690	6月25日-7月3日欢乐畅玩波波池
祖庙	铂顿商业中心	14	16741	——
张槎	海湾城	11	10447	7月8日成交砸金蛋活动
张槎	童梦天下	11	9959	7月9日推售4座洋房新品
城南	泮景	10	12135	6月26日加推三期4、5座洋房新品
南庄	龙光水悦龙湾	10	7342	6月18-19日西瓜大胃王争霸赛

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：保利珑门312套夺南海区销冠

南海第28周成交2050套，22万 m^2 ，环比下跌11%，均价11695元/ m^2 ，小幅下跌300元/ m^2 。广佛走廊多盘进行集中签约，板块热度不减，保利珑门和佛山恒大城两大盘进行集中签约，保证了区域的高成交量。

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	53	19124	7月10日助威欧洲杯，现金红包抢不停
	富丰君御	43	15523	7月2日推售6、10座双园景新品
	金地珑悦	33	13947	7月9-10日珑悦水上大狂欢
里水	长信公馆	52	14361	7月2日开盘推售4座洋房新品
	金名都	38	19419	7月9日金名都小区沙滩泳池狂欢音乐节
大沥	保利珑门	312	15763	6月18日开盘推售1-3座洋房产品
	时代水岸	101	16423	6月30日时代水岸杯2016大沥镇东区黄岐锦龙盛会
	怡翠尊堤	33	16446	7月9-10日成交现场砸金蛋
罗村	雅丽豪庭	59	7156	7月10日水果狂欢派对
	尚观嘉园	41	8247	6月25日推售18、20座新品
	力迅城筑	40	8095	——
狮山	佛山恒大城	308	8289	7月3日开盘推售6-10座洋房产品
	恒福天悦花园	40	7492	7月9日加推4座洋房新品
	恒大御景	36	7713	7月9-10日御情盛夏水上乐购暖场活动
	奥园冠军城	32	8211	7月9-10日真人版奇幻捕鱼之旅
丹灶	桂丹颐景园	73	7493	7月9-10日亲子类暖场活动
	云山峰境	67	5579	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：金海岸花园62套蝉联顺德区销冠

顺德区28周成交806套，11万m²，成交环比下跌19%，均价8984元/m²，环比小幅上涨300元/m²；上周各镇街中，容桂多个楼盘进行集中签约，成交大幅上升；金海岸花园连续加推成交不俗，以62套蝉联顺德销冠。

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)	钜隆风度广场	60	8377	7月2日推售3座住宅新品
	M-CITY	42	14149	6月19日操盘手训练营
	怡翠晋盛	36	13491	在售9-11座126-197 m ² 楼王单位
陈村 (建面价)	万科水晶城	31	12208	7月2日顺联名匠家具拎包入住体验
	星英半岛	26	10919	6月15日世界级儿童“和平”创意作品展
北滘	深业城	47	11202	—
伦教	保利中央公园	35	9821	7月9-10日保利仲夏海洋乐园嘉年华
杏坛	金海岸花园	62	7784	6月19日推售四期19座
大良	敏捷畔海御峰	45	13511	6月18日推售7座新品
	龙湖春江名城	25	8935	—
	保利中悦花园	17	11553	—
均安	均安尚苑	16	5736	7月6日“尚苑杯”文化艺术公益夏令营活动
容桂	龙光水悦熙园	50	8061	—
	顺德时代倾城	28	9026	7月9-10日雪花泥足球DIY
	凯蓝滨江	19	10499	7月4日竞猜欧洲杯赢旅游家电大奖

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
禅城祖庙	普君新城	7月9日	12座	182	78、87 m ² 两房、90 m ² 三房	16000 (带装修)	5%
禅城张槎	童梦天下	7月9日	4座	90	90 m ² 三房、124 m ² 四房	11000 (带装修)	17%
南海桂城	依岸康堤	7月9日	49座	124	84 m ² 三房、124 m ² 四房	13000 (精装修)	80%
顺德北滘	美的翰诚	7月9日	18座	102	104 m ² 三房、130、132 m ² 四房	13150 (建面)	64%
顺德容桂	美的御海东郡	7月3日	6座	124	105、139、181 m ² 三至五房	5500 (建面)	15%
三水乐平	融创南景湾	7月9日	4座 (旧货新推)	32	90、104 m ² 三房	4500	30%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有1项目进行报广投放

上周全市仅有1个楼盘项目进行了报广的投放，为禅城季华路星星凯旋国际项目的常规形象报广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	禅城区	星星凯旋国际	7-8	园·名园 18万方园林 120-167方精装三四房

星星凯旋国际

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共6个项目进行工程类活动推广

上周，共有6个项目进行工程类活动推广，保利地产收购的三水云东海高尔夫花园后更名保利雲上在7月9日开放了销售中心；上周碧桂园多个项目同时推进，碧桂园印象花城一期爆卖后，如今二期蓄势待发，周六开放了二期样板房，碧桂园翡翠湾和桂澜山也相继开放示范区及板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	碧桂园翡翠湾	7月9日	开放2期全新示范区
	顺德区	碧桂园桂澜山	7月9日	开放全新板房、暨126方明星楼王盛大开放活动
		碧桂园印象花城	7月9日	公益彩跑暨2期板房
	三水区	保利雲上	7月9日	开放销售中心
		御江南	7月10日	开放欣园二期洋房样板房
	高明区	美的明湖	7月9日	开放样板房，诚意登记一万抵三万

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——保利雲上

活动时间：7月9日

活动主题：开放销售中心

活动介绍：

7月9日，位于三水云东海板块的保利雲上首度开放销售中心及保利首个生态亲子乐园。云东海板块山水相连，山环水抱，凭借优质的自然资源，发展成为三水别墅盘最集中的区域。保利集团进军云东海别墅市场更是得到高度关注，现场人气火爆。

该项目首推120-500平米别墅，120-180平米户型为联排别墅，称为“迷你墅”，带精装修发售；328-500平米户型为双拼别墅，临湖而建，花园与湖畔草地相连，毛坯发售，预计2018年下半年交楼。目前已启动诚意登记，并享98折购房折扣。



谢谢观看

THE END

