

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.3.14-2016.3.20）

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 2月佛山CPI同比涨3.5%

国家统计局佛山调查队发布数据显示，2月份佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨3.5%，环比上涨2.6%。从近三年的数据来看，今年2月份CPI涨幅最大，直接破“3”字头。

② 2月佛山二手房交易量环比降42%

从佛山住建局网站获悉，2月佛山二手楼成交2869套，环比下降41.7%，同比下跌6%。顺德成交1418套，占据二手房成交的半壁江山，但同比下降18%，跌幅靠前。禅城区成交相对比较活跃，实现了20%的增长，同比上涨69%。南海2月仅成交686套，环比领跌，下降55%。

③ 碧桂园净利97.1亿元居首

2015年碧桂园实现合同销售金额1401.6亿元，合同销售面积2153万平方米，分别同比增长7.1%和10.7%，顺利完成1350亿元的销售目标。2016年合同销售目标为1680亿元，较去年上升近20%。碧桂园去年获取土地的预期建筑面积达3821万平方米，总代价为559.5亿元。

④ 3家银行房贷 现8字头折扣

据融360平台显示，邮政储蓄银行房贷优惠下调到8.8折；交通银行折降到8.5折；汇丰银行为8.5折；工行下调为9折；建行折降为9折。目前佛山房贷平均利率为4.41%，已跻身全国十大利率最低城市。

中原观点：千亿房企碧桂园去年在佛山市场疯狂拿地扩张，本周再斩获两地，未来将推出更多新盘，强劲的销售势头料可延续。

容桂东部再添大型滨水生态公园

近日，顺德容桂土地发展中心正式对外公布眉蕉河片区最近的“三旧改造”计划，眉蕉河西将开建一个大型滨水生态公园。

滨水生态公园坐落于眉蕉河容奇大桥至碧桂路段，即容桂职业技术学院对出段。目前公园的建设方案已经初步确定，滨水生态公园全长约1500米，率先建设的是西南岸，面积12万平方米左右。

近年来，容桂街道把眉蕉河片区列为“三旧改造”重点片区之一，片区改造已全面启动。目前，片区与德胜河交汇处眉蕉河东岸的大型住宅生活小区已经成型，西南岸已经建设成为德胜河滨河公园的重要组成部分。



中原观点：眉蕉河片区改造是容桂德胜河南岸改造的延伸区域，近期该片区也将出让一宗大型的商住地块，加上滨水生态公园的建设，将会加速眉蕉河片区的升级改造。

顺德慧聪家电城正式开业

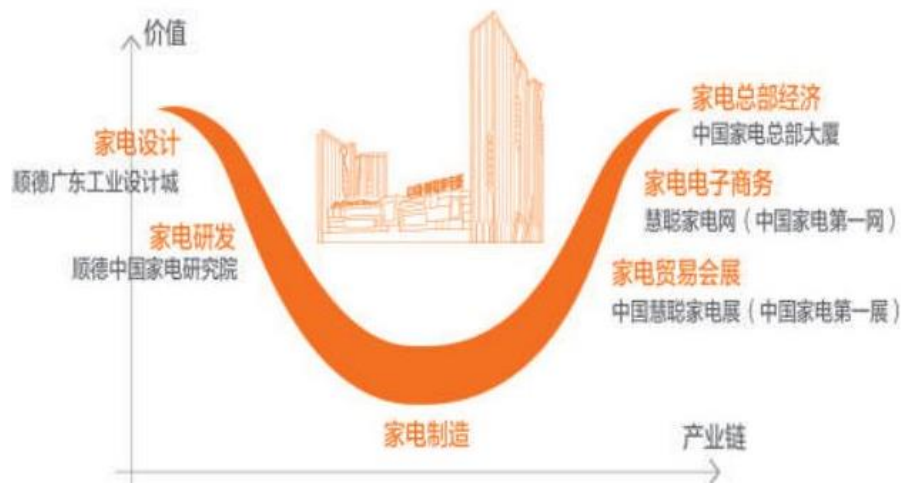
3月18-31日，首届中国家电采购节将在顺德北滘的中国慧聪家电城拉开帷幕，而18日当天，历时三年建设而成的线下中国慧聪家电城也将正式开门营业。

据介绍，慧聪家电城集“中国最大家电网、家电展、家电城、家电交易平台”于一体，是中国家电产业+互联网交易+互联网金融的示范创新平台，也是国内首个家电产业O2O生态圈，目前该平台已有近700家企业线上线下同步入驻，共拥有超10万款可交易产品。

首届中国家电采购节只针对全国经销商开放，已经邀请两万多名采购商。整个采购节期间，估计将吸引专业采购商5-8万人次抵达现场采购，并吸引分布在全国各地的30万采购商在线上采购。

中原观点：慧聪家电城作为依托北滘乃至顺德雄厚的家电产业背景，是实现家电产业升级的范本，也是佛山近年产业综合体做得较为成功的项目。

中国·慧聪家电城 家电“全产业链”微笑曲线

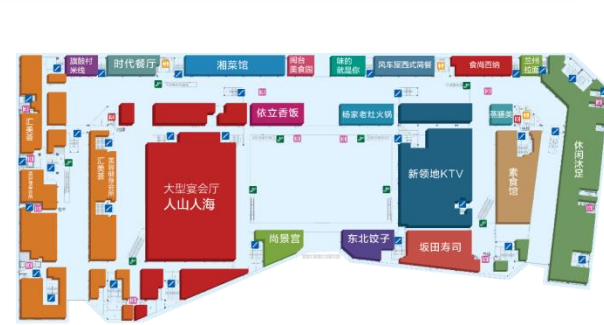


附：顺德慧聪家电城各楼层业态

1F: 家电知名品牌馆



2F: 厨卫品牌馆



3F: 小家电馆

4F: 电商公园

5F: 美食娱乐城



土地市场

Land market

土地供应情况

佛山全市没有任何地块出让信息。

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)
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—

土地成交情况

碧桂园时隔8天后，再次在伦教拿地，溢价78%高价拿地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
顺德区								
2016-3-15	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	商住	67486	2.7	29096	51900	2848	顺德碧桂园

地块成交：碧桂园伦敦再下一城

	TD2016 (SD) WG0002	TD2016 (SD) WG0003
交易时间	3月7日	3月15日
地块位置	伦敦大成围新成路以西、南苑西路以南	伦敦大成围滨江路以东、新325国道以北
地块性质	商住	商住
占地面积	74604.98 m ²	67486 m ²
容积率	2.9607	2.7
建筑面积	220882.96 m ²	182212.2 m ²
起始总价	31595万元	29096万元
成交总价	48395万元	51900万元
溢价率	53%	78%
楼面地价	2191元/m ²	2848元/m ²
竞得者	碧桂园	碧桂园



中原观点：从去年起，碧桂园在佛山土地市场频频通过举牌拿地或收购现有项目，加快回归佛山市场。此番一周内，从首次进军伦敦市场到再次夺地，可见碧桂园全面布局佛山各镇街的发展决心和雄心。

土地出让预告

下周全市仅禅城禅西新城1宗地块到期出让，起拍价21.39亿元。

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						
2016-3-25	季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	商住	170650.17	3.0	213966	4179



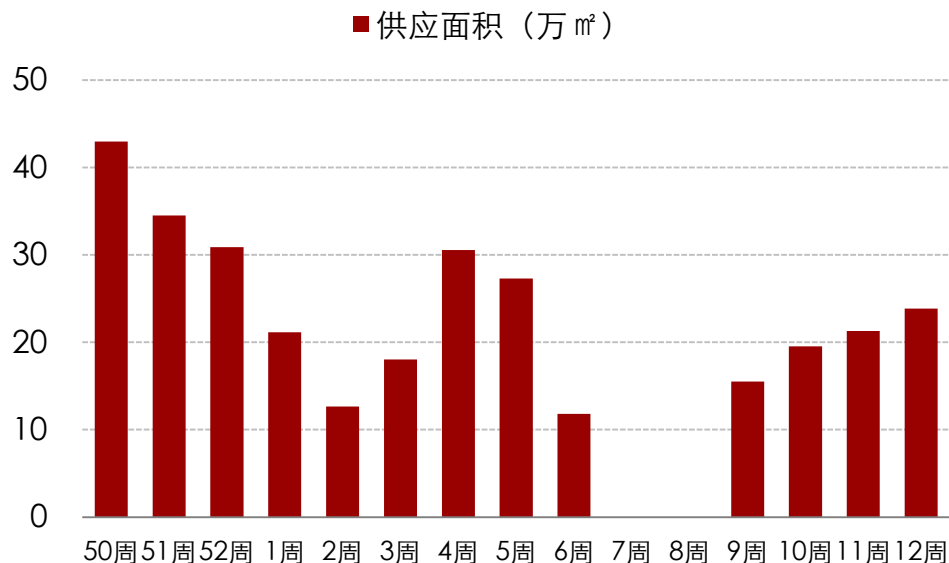
住宅市场

Housing market

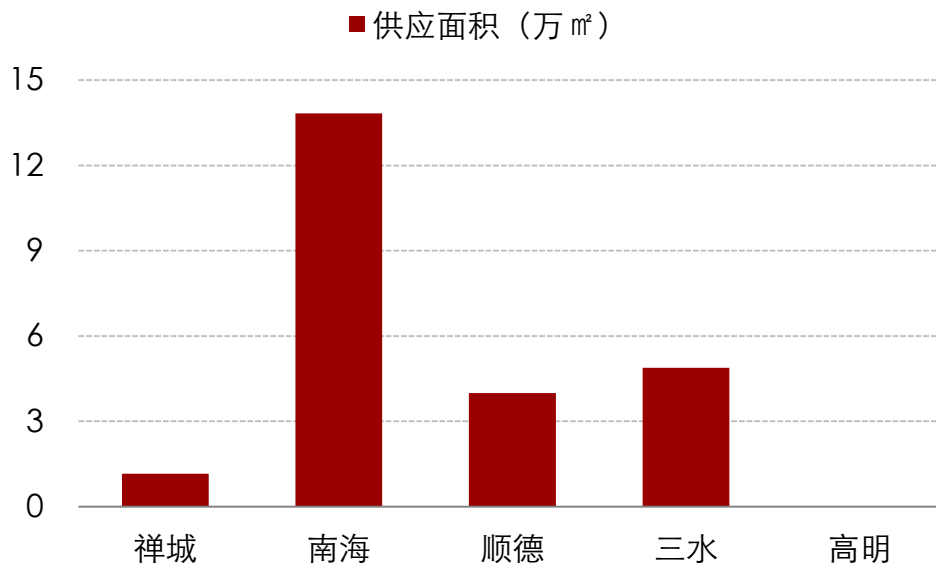
全市住宅供应情况

“三月小阳春”已到来，佛山多个楼盘准备推新货，蓄势待发。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第12周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第12周，佛山全市新增住宅供应2155套共23.87万 m²，年后市场新品供应逐周提速。其中，南海区以1240套13.83万 m²的住宅新品，暂居首位。

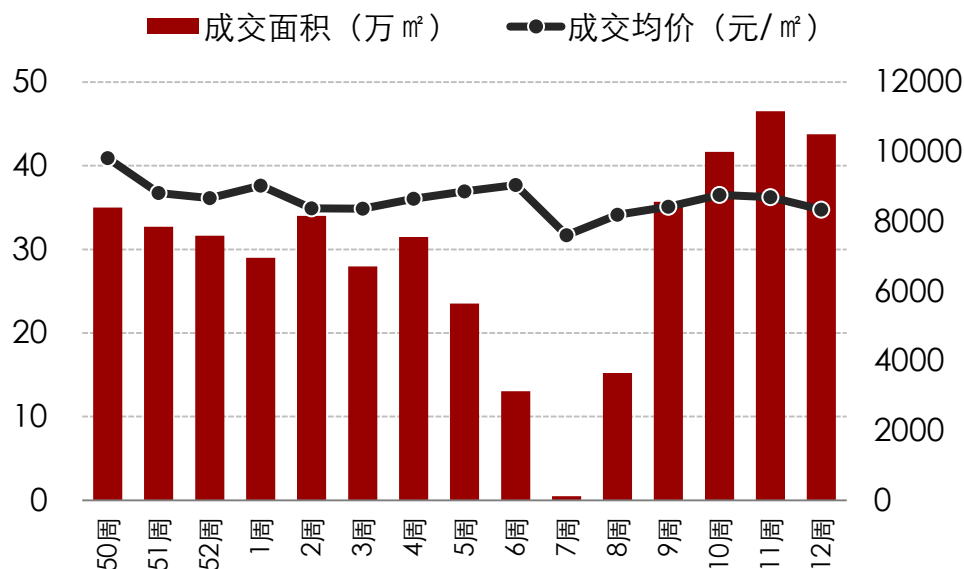
全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	科恒文昌华府	2016-3-9	二座	洋房	100	7385.93	2-3房: 61-91
	融利大厦	2016-3-10	三座	洋房	39	4245.77	3-4房: 91-125
	禅城合计				139	11631.7	
南海	欧浦城市花园	2016-3-15	6-8座, 11座	洋房	443	52040.55	3-4房: 97-142
	依云公馆	2016-3-16	2座	洋房	111	16980.78	4房: 142-175
	富丰广场	2016-3-16	2座	洋房	122	14235.32	3-4房: 89-147
	观山上岛花园	2016-3-17	7座、8座	别墅	8	2134.48	别墅: 248-279
		2016-3-17	3座	别墅	2	880.46	别墅: 439-440
	依云华府	2016-3-18	40-42座	洋房	180	18545.25	3-4房: 90-116
	恒福天悦花园	2016-3-18	5座	洋房	116	11150.85	3-4房: 89-116
	大沥碧桂园华府	2016-3-18	10-12座	洋房	258	22362.58	3房: 85-89
南海合计				1240	138330.3		
顺德	凯蓝滨江名门花园	2016-3-16	1座	洋房	120	11296.76	2-3房: 83-106
	天鹅湖花园	2016-3-16	1座	别墅	28	7282.9	别墅: 237-243
	峰汇豪庭	2016-3-17	1、6-11、18-23座	洋房	117	21354.03	2房: 77-78
	顺德合计				265	39933.69	
三水	雍翠新城君临	2016-3-14	39-41座	洋房	141	16307.62	3-4房: 90-166
	汇信华府	2016-3-21	6座	洋房	142	12709	3房: 89-91
		2016-3-21	3座	洋房	228	19749.71	3房: 86-91
	三水合计				511	48766.33	

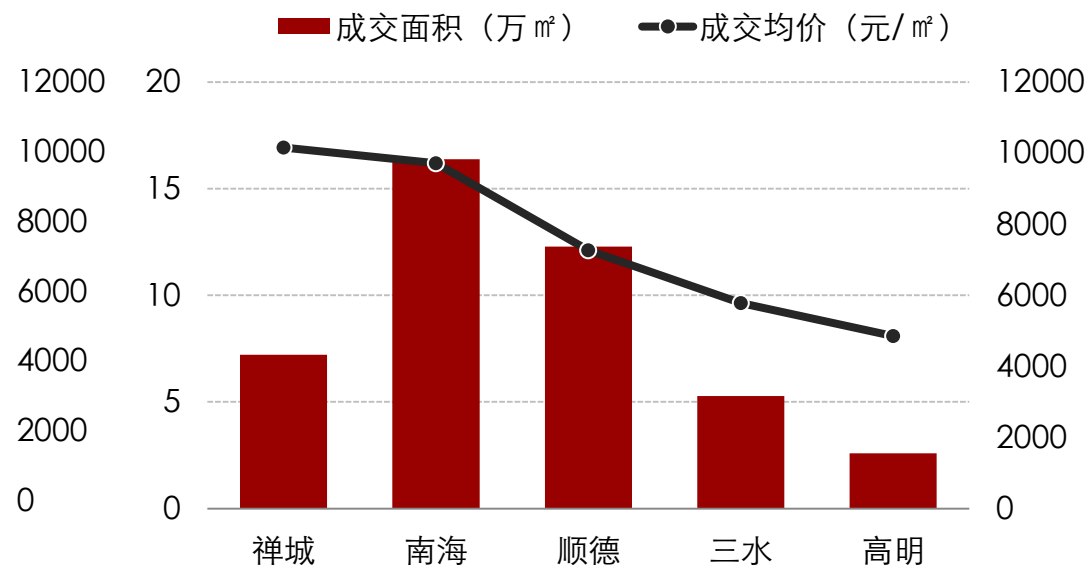
全市住宅成交情况

3月中旬，佛山楼市量价齐降，但楼市销量仍居40万 m² 以上的高位。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第12周佛山五区商品住宅成交情况

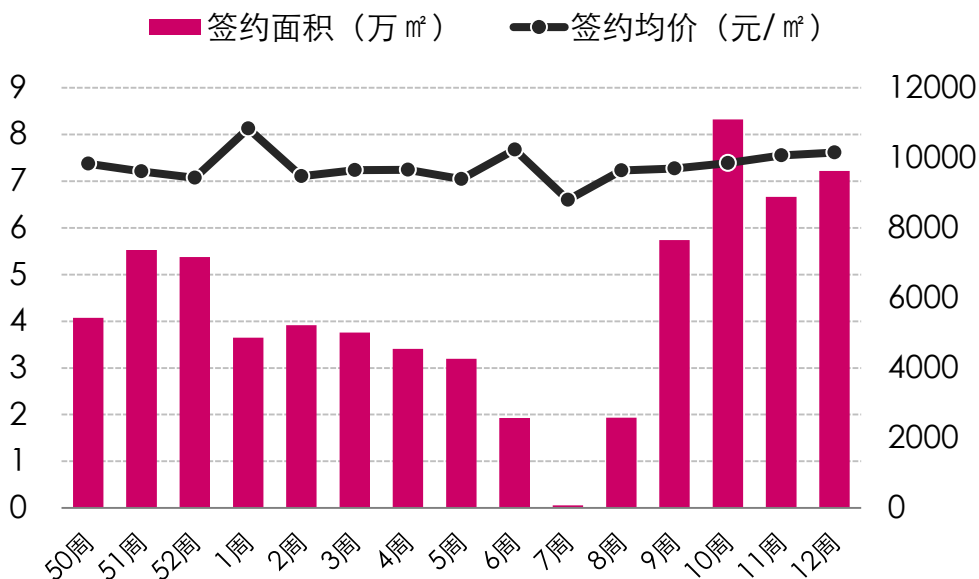


2016年第12周，佛山全市住宅成交3998套，共43.76万 m²，环比减少6%，成交均价为8340元/ m²，环比下降4%。南海区楼市销量大幅减少24%，但仍居五区之首，禅城区楼价持续破万。

禅城区住宅成交情况

禅城成交量小幅上升，整体均价维持平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

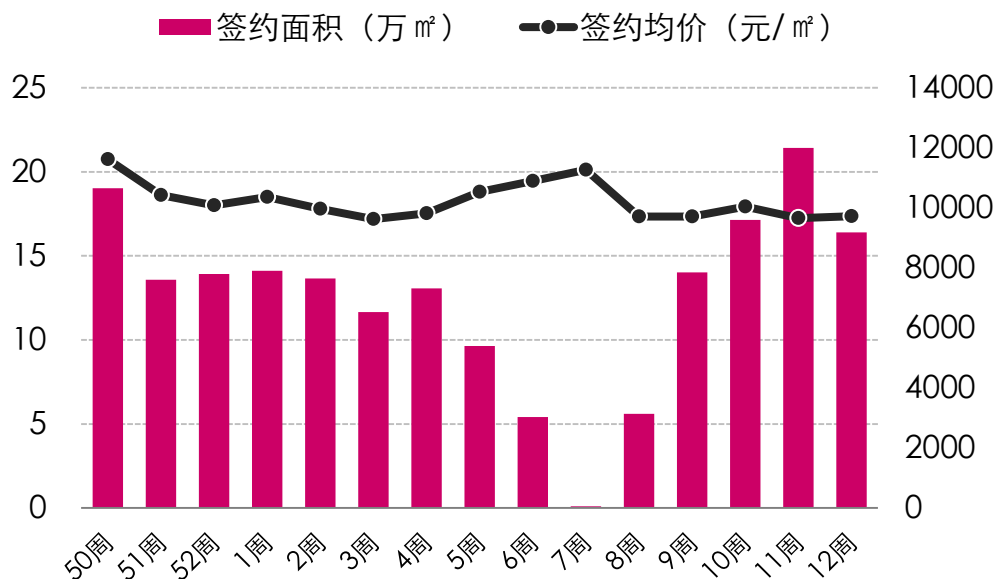
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	万科城	79	6830	7522
2	普君新城	77	6696	12129
3	新鸿基泮景	51	5623	9740
4	时代华华	34	2837	10391
5	科恒文昌华府	33	2407	12117
6	滨海御庭	30	2605	8678
7	海湾城	28	2528	9592
8	万科广场	27	2512	11344
9	越秀可逸新势力	26	3035	11333
10	绿岛明珠	22	3041	6743

2016年第12周，禅城区住宅成交7.22万 m²，环比上升8.4%，成交均价为10155元/m²，环比持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市销量下跌超2成，区域楼价小幅上调。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

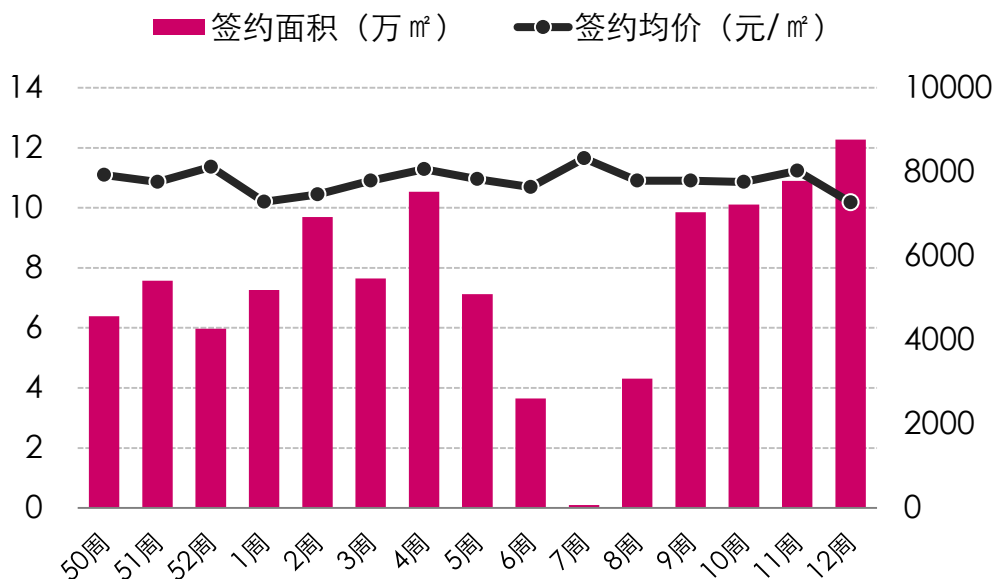
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	金地悦荔	102	9547	15077
2	依云华府	74	8563	8266
3	中海金沙里	50	5218	18637
4	岐海苑	44	4780	2131
5	中海繁华里	35	3694	14204
6	金地珑悦	33	2978	13179
7	云山峰境	32	3096	5095
8	宏鼎景裕豪园	31	3179	15960
9	海逸锦绣誉峰	30	3059	6510
10	恒湖轩	30	3121	7123

2016年第12周，南海区住宅成交16.39万㎡，环比减少24%，成交均价为9720元/㎡，环比微升1%。

顺德区住宅成交情况

顺德楼市以价换量，中低价项目成交活跃。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

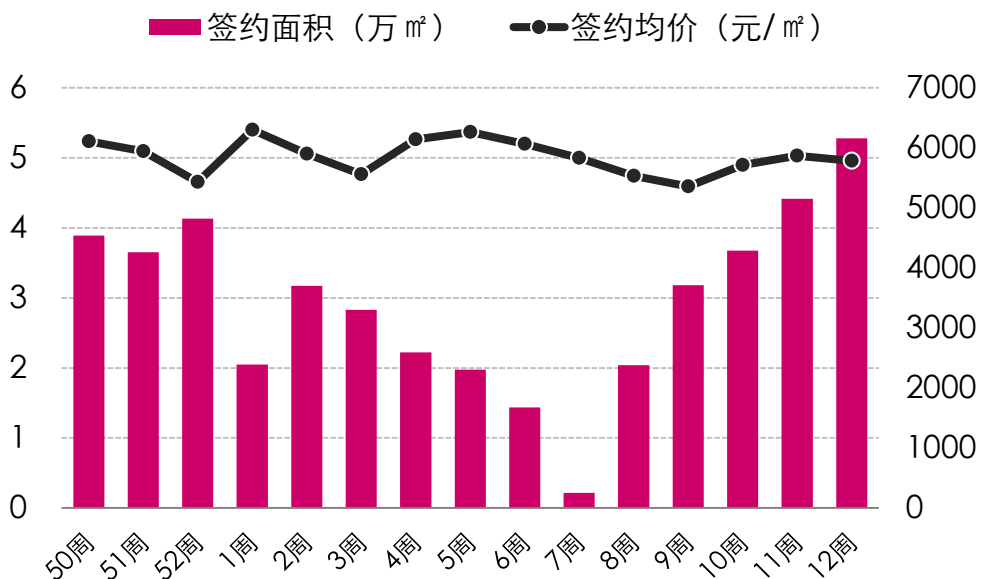
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	时代倾城	90	9303	6652
2	佳兆业金域天下	75	8140	4516
3	嘉信绿景花园	67	7893	4404
4	星英半岛	52	4306	9779
5	景泽名轩	44	4466	7604
6	怡翠晋盛	39	4349	11716
7	太平洋国际	27	1969	8654
8	荔园悦享星醍	27	2565	9717
9	尚悦名都	26	2732	7754
10	颐澳花园	26	2682	4898

2016年第12周，顺德区住宅成交12.28万 m²，环比增加13%，成交均价为7269元/m²，环比下跌9%。

三水区住宅成交情况

三水楼市销量持续走强，区域楼价小幅回调。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

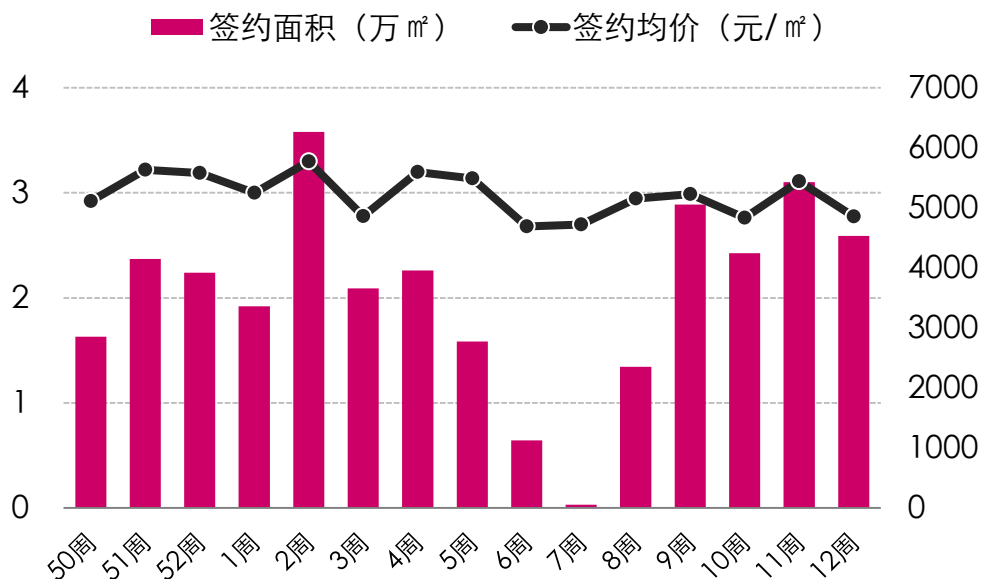
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	保利中央公园	87	9308	6253
2	澳盈商务中心	55	2453	8821
3	时代城	50	4439	5418
4	绿湖爱伦堡	36	3566	4562
5	北江明珠	30	3359	5582
6	汇信华府	24	2097	4948
7	三水帝景湾	23	2295	6122
8	恒福新里程	22	2262	6756
9	万景豪园	19	1790	6198
10	恒达花园	17	2010	6351

2016年第12周，三水区住宅成交5.28万 m²，环比增加2成，成交均价为5781元/m²，环比微跌1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐跌，成交平淡。

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	美的西海岸	27	3300	5637
2	樵顺嘉园	16	1749	4840
3	勤天汇	13	1198	4888
4	众恒新城	13	1206	3828
5	云山诗意	11	933	3785
6	创亿明园	9	866	4195
7	中恒广场	9	1213	4155
8	海景春天里	8	843	4427
9	丽日名都	8	839	5248
10	美的鹭湖	7	1338	9871

2016年第12周，高明区住宅成交2.59万 m²，环比减少17%，成交均价为4855元/m²，环比下跌11%。

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
南海	保利紫山	3月18日	19座	128套	89-125㎡三四房	13500带装修	75%
南海	保利西雅图	3月18日	12座	128套	94-114㎡三四房	17500带装修	60%
顺德	美的瀚城	3月19日	15、16座	203套	103-143㎡三四房	8200-9200毛坯	80%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

三月小阳春杀到，佛山楼市多盘推新或开放新样板房。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	兆阳O立方	3.19	推新	开售41-46㎡公寓，8梯35户，层高5米，可做复式。项目可选返租，收益约3000元/月，预存1万抵5万。前4年开发商补贴业主，物业费为3.8元/月/㎡，第5年后物业费为5.8元/月/㎡。
	星星凯旋国际	3.19	推新	开卖二期12座89、120、129、139、165、202㎡毛坯三四房，楼高30层，2梯4户。
南海	上林苑	3.19	加推	加推10栋1座81、89、90㎡毛坯三房，楼高31层，2梯5户，预存5000享97折再减5000元。
	恒福天悦花园	3.19	加推	加推5座89-116㎡毛坯洋房，楼高30层，2梯4户。周六举办“我和春天有个约会”活动。
	万科金域中央	3.19	加推	开放3座复式公寓样板间、同时发售公寓，主打68㎡，层高4.5米，可作复式，带装修发售。
	富丰君御	3.19	推新	开售2座89-164㎡三四房，享98*99折。
	海逸桃花源记	3.19	推新	开售4、11栋80-164㎡中轴楼王，举办“浓情蜜意、巧克力盛宴”。
	雅居乐御景豪庭	3.19	加推	加推4、8座90-130㎡三四房，4座楼高19层，2梯6户，8座楼高19层，2梯4户，毛坯发售。
	祈福南湾半岛	3.19	活动	黄金风铃花主题文化节。
	奥园公园一号	3.19	开样板房	开放16、17座115-135㎡三四房样板间，楼高16、17层，并启动认筹。当日有咏春拳表演。
	国华新都	3.19	活动	举办极限魔术表演。项目主推26、27栋131-143㎡毛坯四房。
	恒大·翡翠华庭	3.19	活动	举办侏罗纪恐龙展，有超时空9D电影免费体验。项目推出全新94-143㎡N+1生态豪宅，送1600元/㎡豪装。
	时代水岸	3.20	活动	举办老友记演唱会，张卫健、许志安、苏永康、梁汉文亲临现场，项目将推9、12栋82、93、113㎡带装修三四房。
顺德	勒流碧桂园	3.19	推新	首推1-4座洋房，1、2座楼高17层，2梯2户，3、4层主打239㎡复式，其余楼层为118㎡四房。3、4座楼高30层，2梯4户，主打79、84㎡三房。项目整体带装修发售，目前认筹平层单位享1万抵2万优惠，认筹复式单位、商铺产品享3万抵5万优惠。
	美的瀚城	3.19	推新	推售【嘉园】15、16座楼王，涵盖103、130、143㎡毛坯三四房，楼高17层，2梯4户。
	顺德华侨城	3.19	开样板房	华侨城天鹅湖小独栋别墅示范单位将荣耀开放，同时，齐白石旷世名作臻品展也在此开幕。
	西山上筑	3.19	开样板房	开放15座示范单位。
	凯蓝滨江名门	3.19	推新	推售1座69-88㎡江景洋房，预存1万抵95折，成功购房可获赠钻石。
	恒大帝都	3.19	活动	“疯狂动物城”花车巡游。9A样板间已开放，主推77-273㎡三至五房，带4000元/㎡豪装。
	美的君兰江山	3.20	开样板房	开放“乐高”组团样板间，涵盖89-120㎡N+1户型。
三水	三水保利中央公园	3.18	推新	开售14座89、115、126㎡洋房。目前主打二期15座89、115、126㎡，楼高32层，2梯4户。
高明	碧桂园联丰天汇湾	3.18	项目发布会	在高明碧桂园凤凰酒店举办“碧桂园联丰天汇湾签约仪式暨新闻发布会”。

重点项目报广投放

恒大地产 广东佛山禅城 南海上冲湖景(40333)

恒大·翡翠华庭

城央公园 奢装豪邸
即将荣耀开盘

94-143m² 生态豪宅 送1600%名牌原装
VIP认筹倒计时

90电影震撼来袭

启动时间: 3月19-20日

恒大地产集团 品质专线 0757+ **8585 3888** 项目地址: 佛山市南海区狮山科技西路
销售地址: 佛山市禅城的“广汇门” 佛山市罗村大涌

恒大·翡翠华庭 3.18 佛山日报

OCT 华侨城 | 天鹅湖

墅的创想

亲湖独栋样板
3.19恭迎品鉴

2388 6666

顺德华侨城 3.18 广州日报、珠江商报

莲岸

傲瞰千亩湖景 悦享都市繁华

全新样板间 欢迎品鉴

- 全新样板间 “3+1” 超广厅
- 全屋进口中国 广式红木家具
- 全屋进口意大利 进口瓷砖
- 全屋进口意大利 进口卫浴
- 全屋进口意大利 进口地板

8252 8282

和记黄埔地产集团

和记黄埔地产集团

和记黄埔·莲岸 3.18 广州日报、佛山日报

龙光天湖华府：周末艺术嘉年华

LEGEND 天湖乐韵 璀璨人生

估计这周你的朋友圈要被刷爆了，因为龙光·天湖华府周末艺术嘉年华就要到来了！3月19日-20日龙光·天湖华府高逼格、高水准的艺术活动，将带给您高雅的艺术享受

LEGEND
龙光·天湖华府诚挚地邀请
您和家人、朋友的到来！



Q版手绘速漫，
定制您的动漫头像

3月19日—3月20日
专业的漫画师现场手绘，
定制您专属的Q版漫画。



黑白键协奏曲
发挥孩子的艺术天赋

3月20日
钢琴协会专业琴童现场
演奏世界经典名曲，带
您在音乐中飞翔。



3月19日-20日
艺术与您有约

赶快投入龙光·天湖华府周末的艺术嘉年华吧！



亚艺学府 奢装美宅

LEGEND

高雅、艺术的生活，就在龙光·天湖华府，在这里，可以把每一天都过成一个诗篇。

顺德深业城：复式样板间开放& 现场DIY艺术活动

OP
EN

奢阔复式样板房倾慕绽放
颜值爆表

深业城3
SHINING TOWN
广州南·80万方·品质大城

有实力，够任性
还有什么比站在自己未来的家里
畅享美好生活更令人心动呢



有一种任性叫做
明明可以靠实力，却偏偏要拼颜值
比如深业城



深业城39#样板房
3月13日无限魅力 闪耀全城

现场精美DIY艺术插花、DIY糖画表演
等精彩环节触动五感
颜值爆表，征服你膨胀的内心

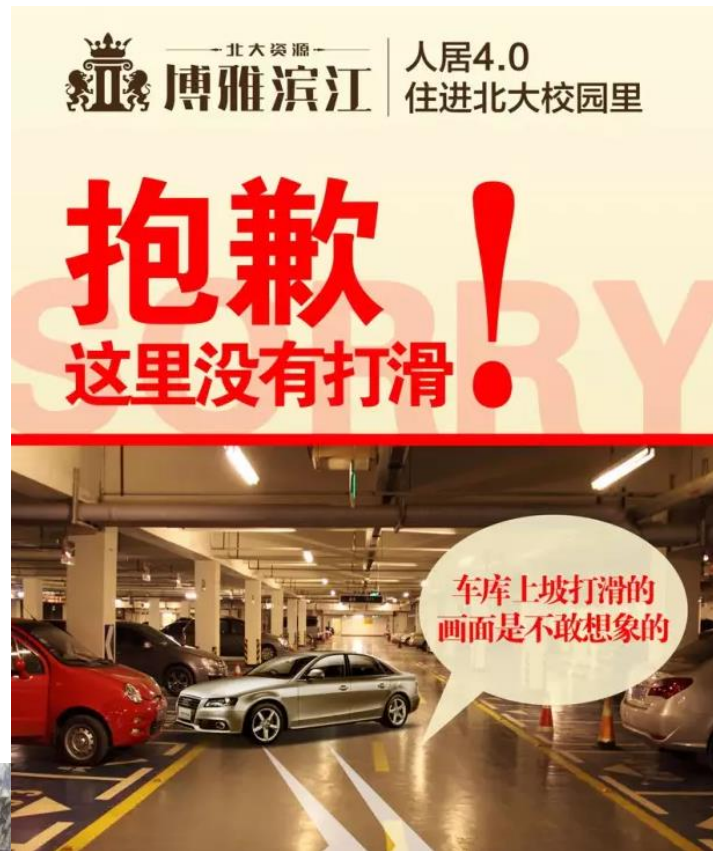


三水博雅滨江：一期车位认购登记

成功进行诚意登记的业主，正式车位确认当天可以凭身份证原件、刷卡单及《北大资源·博雅滨江一期车位选位确认诚意登记须知》

享受额外5000元的车位优惠，如曾在上段时间到现场完成车位购买意向调查问卷，凭车位购买意向调查问卷复印件可以再额外享受优惠5000元。

早晚一样排队，
你还没来吗？



车位登记现场

