



# 淡季不淡，中部市场崛起

**佛山7月楼市月报**

# 目录

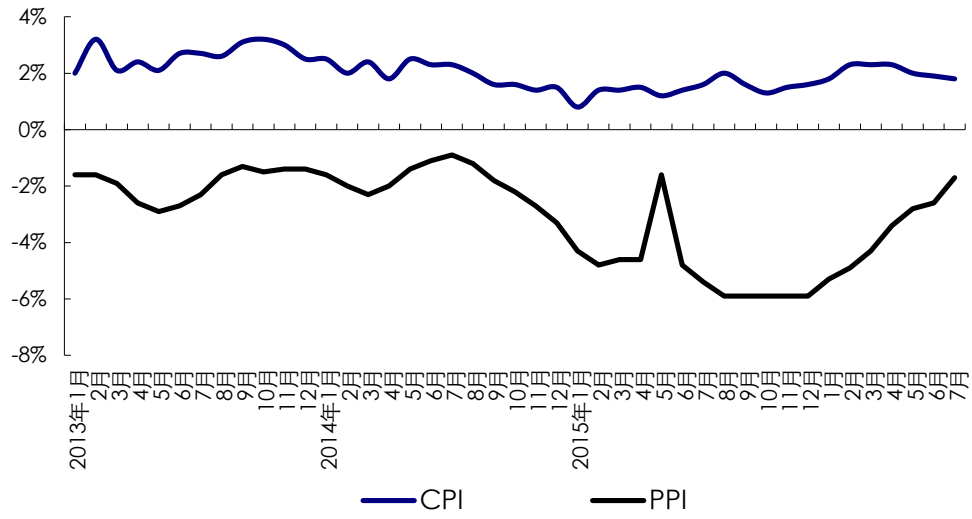
## Contents

- 01** 宏观经济及信息
- 02** 佛山土地市场分析
- 03** 佛山住宅市场情况
- 04** 项目动态跟踪
- 05** 广告投放分析

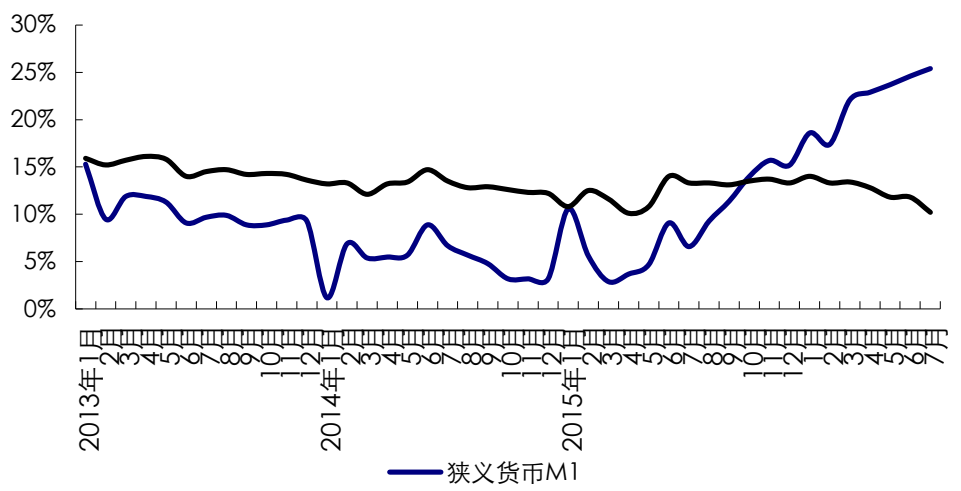
# 宏观经济信息

	CPI	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	1.8%	-1.7%	25.4%	10.2%

近年CPI和PPI走势



近年信贷数据走势



## ——点评：

7月CPI同比涨幅略低于上月，食品类依然是支撑CPI上涨的主要因素，短期受天气影响，农产品的生产和运输会受到显著影响，食品价格可能会继续上行，但随着天气好转，届时蔬菜价格或出现回落，预计8月份CPI同比或出现回升，但整体上涨空间有限；由于去年同期工业产品价格逐渐下跌，今年下半年PPI同比基数逐月收窄，预计年末PPI同比增速逐渐回升至0%左右，不排除回正的可能。

# 宏观信息

## 行业动态：集体土地经营权流转须2/3村民代表同意

《农村土地经营权流转交易市场运行规范(试行)》日前正式印发。农村土地经营权流转交易市场的交易品种包括，家庭承包方式取得的土地经营权;其他承包方式取得的土地经营权;集体经济组织未发包的土地经营权;其他依法可流转交易的土地经营权4类土地。为避免集体土地流转出现不公开、不透明或侵犯农民权益等问题，规范在流入方进场交易时特别提出，集体在组织统一流转农户通过家庭承包方式取得的经营权时，要有书面委托书;未发包集体土地经营权流转时，要提供农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表签署同意流转土地的书面证明。

## 城市规划：魁奇路快速化改造或下月启动

禅城区正式发布魁奇路快速化岭南大道节点工程PPP项目论证会公告。公告显示，魁奇路计划最快于8月启动快速化改造，先期工程为岭南大道节点的改造。即将启动改造的魁奇路快速化岭南大道节点工程项目沿魁奇路旧路走向，自金澜北路交叉口往东延伸，魁奇路主路下穿岭南大道交叉口，止于港口路东侧，路线全长约890米，其中隧道长约680米，规划红线宽约95米。该项目采用一级公路兼顾城市道路标准建设、主路隧道双向6车道，设计速度为80公里/小时；辅路双向6车道，设计速度为50公里/小时，总投资61111万元。

# 宏观信息

## 行业动态：6月70城房价55城环比上涨

中国6月70个大中城市新建商品住宅中：价格环比下降的城市有55个，持平的城市有7个，上涨的城市有8个。最高涨幅为0.2%，最低为下降1.8%。6月价格环比下降的城市个数增加20个，至55个。其中，上海、广州、深圳房价均环比下跌，北上广深同比涨幅进一步收窄至10%以内。同比下跌的城市仅有温州一个城市。

## 行业动态：上半年全国房地产开发投资同比增6.1%

2016年1-6月份，全国房地产开发投资46631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%），增速比1-5月份回落0.9个百分点。其中，住宅投资31149亿元，增长5.6%，增速回落1.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.8%。



# 宏观信息

## 行业动态：上半年全国商品房销售同比增28%

1-6月份，商品房销售面积64302万平方米，同比增长27.9%，增速比1-5月份回落5.3个百分点。其中，住宅销售面积增长28.6%，办公楼销售面积增长40.5%，商业营业用房销售面积增长13.4%。商品房销售额48682亿元，增长42.1%，增速回落8.6个百分点。其中，住宅销售额增长44.4%，办公楼销售额增长61.6%，商业营业用房销售额增长15.6%

## 行业动态：上半年全国保障房建成近366万套

住房和城乡建设部近日公布，今年上半年，全国城镇保障性安居工程基本建成365.98万套，占年度目标任务的97.7%。从上半年的数据来看，保障性安居工程建设进展顺利，特别是上半年基本建成的套数已经接近全年的基本建成目标任务。

# 宏观信息

## 城市规划：南海文化中心6套设计方案出炉

南海文化中心设计方案近日正式公布，6套设计方案正接受市民投票。今年5月11日，南海区举行了文化中心的项目国际竞赛发布会暨现场踏勘议程。共有5家参赛单位结合南海地方特色、南海历史文化、广佛之心的地理位置、经济总量规模及现有配套产业等南海实际情况设计出“与千灯湖齐名的杰作”。近日，竞赛成果已收回，现在开展公众咨询活动，公开咨询公众对设计方案的意见和建议。

## 城市规划：狮山：建设产城人融合的广佛副中心

7月22日，狮山镇召开第三次党代会，围绕“建设品质南海成就品牌南海”的战略目标，狮山镇党委书记刘涛根提出未来五年的发展目标，未来狮山要着力建设全省智能制造中心、珠江西岸区域创新中心和广佛西翼城市副中心。

# 宏观信息

## 城市规划：顺德将打造珠江西岸产业带

22日，13个战略性产业项目在顺德高新区举行联合动工现场会。项目涵盖先进装备、生物医药、城市综合开发等产业领域，总投资额近130亿元。参与本次联合动工的13个项目中，产业类项目7个，平台类项目共6个。投产后将实现年总产值171.17亿元，每年将新增税收收入16.19亿元，顺德将打造“珠江西岸先进装备制造业产业带核心区”。

## 城市规划：地铁广佛线二期站点亮相

广佛线二期(即广佛线南延线)18日上午举行“三权”移交大会，内部装修基本完成的澜石站首度亮相。此次完成移交后，广佛线二期将力争年底开通试运营，预计广佛线日均客流量将达到35万左右，届时市民从佛山新城核心区，可直通广州海珠区，全程用时约一个钟。



# 宏观信息

## 城市规划：绿岛湖动漫基地主建筑封顶

位于佛山市禅城区南庄镇的绿岛湖动漫产业基地主体建筑封顶，该项目预计明年初可建成投入运营。绿岛湖动漫产业基地项目总投资达10亿元，将以动漫文化为主题，打造成禅西“城市客厅”和佛山地区数码动漫产业孵化基地。该项目由香港信业集团投资，佛山信财置业开发有限公司（简称“佛山信财置业”）负责开发，佛山信财置业与环球数码媒体科技研究（深圳）有限公司（IDMT）共同投资设立的佛山环球数码媒体科技有限公司负责运营。

## 城市规划：顺德成立北部发展管理委员会

顺德正式成立北部片区发展建设管理委员会。今后将强化顺德对规划、财税、招商、国资、土地等资源的统筹，充分发挥中德工业服务区的平台作用。据悉，北部片区管委会领导班子由中德工业服务区管委会主任、区委副书记刘怡挂帅，副主任、成员分别由相关区领导、中德工业服务区班子成员，以及北滘、陈村、乐从镇主要领导组成，下设办公室、监察办、发展规划局、建设管理局、招商局、会展局、教育局7个部门。

# 宏观信息

## 开发商动态：保利地产半年销售额超1100亿元

7月6日晚,保利地产公告称,2016年6月,公司实现签约面积201.13万平方米,实现签约金额269.76亿元。至此,保利地产继万科、恒大后也顺利进入半年千亿俱乐部。2016年1-6月,保利地产实现签约面积821.84万平方米,同比增长40.55%;实现签约金额1106.25亿元,同比增长45.48%。

## 开发商动态：旭辉收购佛山三水地块

7月8日,旭辉地产发布公告,宣布收购佛山华祥及汇金两个项目公司全部权益,合计7幅地块,总代价约5.22亿元,并向以上项目公司提供总额逾4.21亿元的股东贷款。华祥地块包括位于佛山市三水区西南街道科技工业园南丰大道30号的一至四块土地,总占地面积13.4万平方米,规划总建筑面积26.8万平方米。另一块汇金地块包括位于佛山三水区西南街道高丰涌的三、五及六地块,总占地面积11.36万平方米,规划总建筑面积28.58万平方米

# 宏观信息

## 开发商动态：绿地收购狮山丽雅苑项目

7月22日，绿地以1.4亿元获得佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司的70%股权，正式进军狮山市场，是绿地集团在佛山的第九个项目，案名定为绿地香溢花城，地块位于小塘三环东路。地块原为南海公资办旗下丽雅苑房地产于2013年12月13日以4.3亿元竞得，占地72765 m<sup>2</sup>，楼面价1796元/m<sup>2</sup>。

## 开发商动态：恒大上半年销售1418亿元

7月4日，恒大发布了6月份销售简报，当月实现合约销售额313.4亿元，创下单月销售历史最高记录，同比增长26.7%，环比增长44.3%。上半年，恒大累计实现销售额约1418亿元，同比增长62.8%，创半年历史记录，并超过了2014年全年销售额；完成2000亿元目标71%，目标完成率位居行业前列。

# 目录

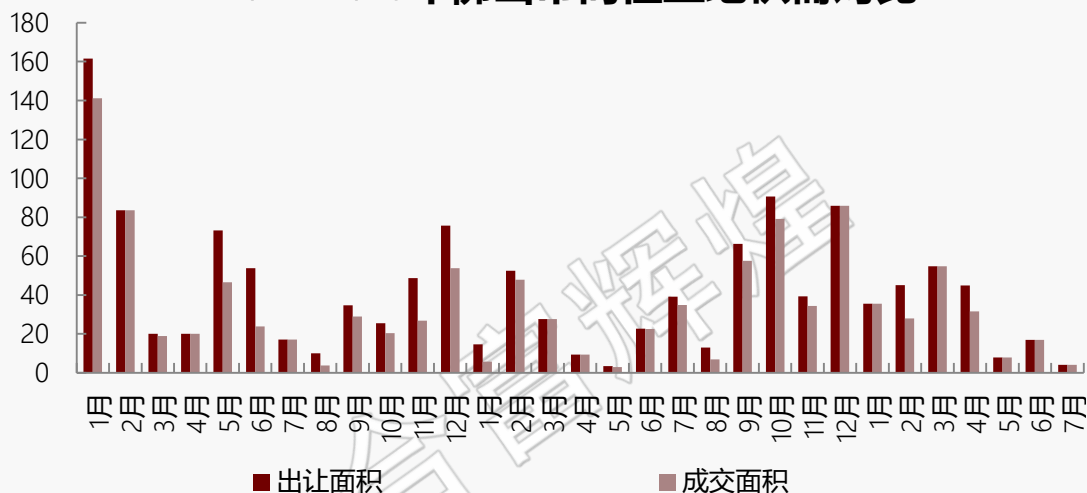
## Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

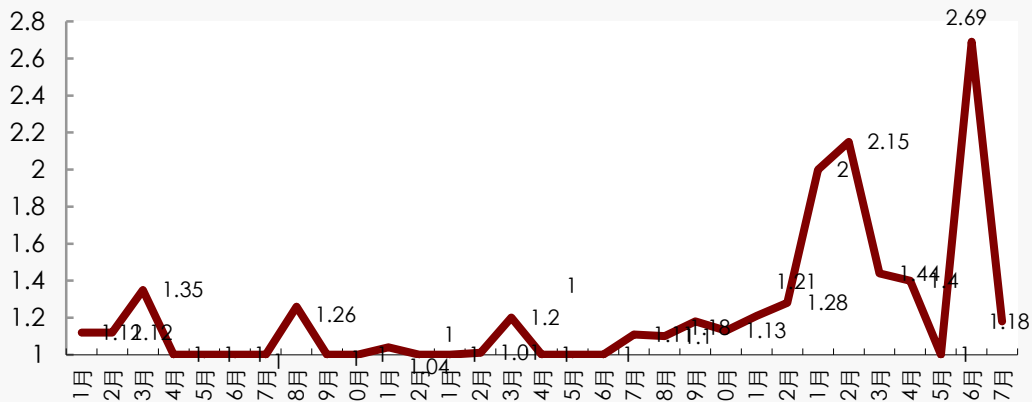
# 供地紧缺，仅一宗商住地成交

7月全市仅有一宗商住地块进行出让，为近两年成交的低谷。供应自年后开始持续放缓，政府有意从减少土地供应量上压制高地价的产生。尤其在南海区，已连续3个月缺土地供应，近两月出让土地更多集中在高明区。

### 2014-2016年佛山市商住土地供需对比



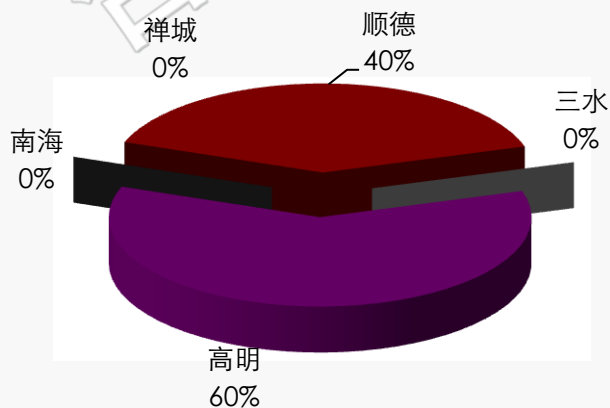
### 2014-2016年佛山商住土地溢价比



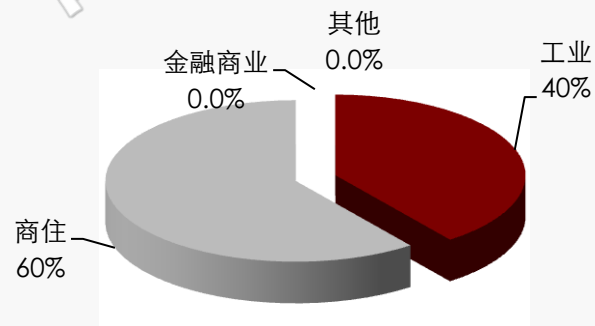
## 禅城、南海、三水继续零供地

7月全市仅有高明、顺德两区有土地出让，其中高明成交1宗商住地，顺德成交两宗工业地。禅城、南海、三水与6月一致，继续零供地。

2016年7月佛山各区土地成交对比



2016年7月佛山土地成交类型对比

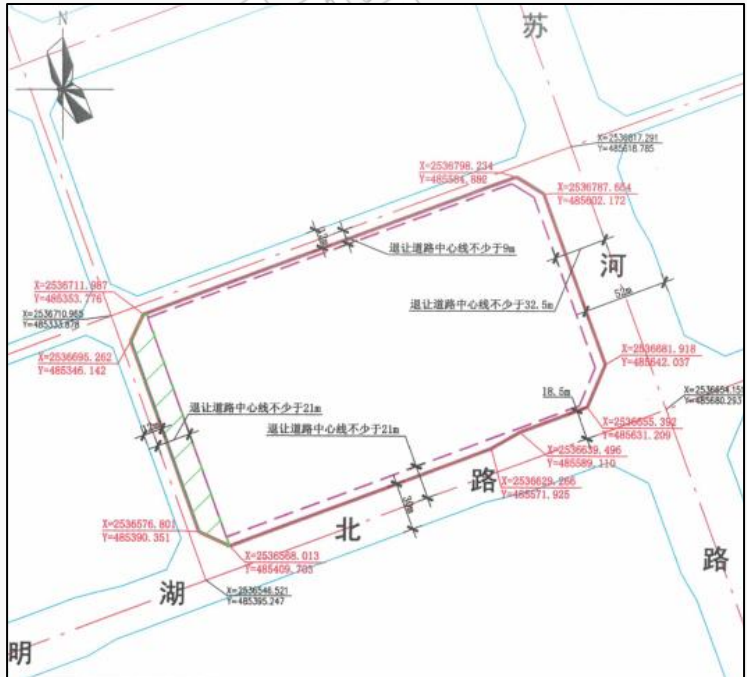




# 7月热点土地分析

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交价(万)	楼面地价	竞得者
高明	2016/7/29	TD2016(GM)W G0021	佛山市高明区西江新城苏河路以西、明湖北路以北	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	41177.4	3	25100	2032	广东美的置业有限公司

- 7月仅有高明西江新城一宗地成交。地块位于苏河路以西、明湖北路以北，明湖公园北侧，具备南向湖景资源。占地4.1万方，成交价2.51亿元，楼面地价2032元，溢价18%，竞得者为美的地产。此为美的在西江新城板块的第四次拿地。

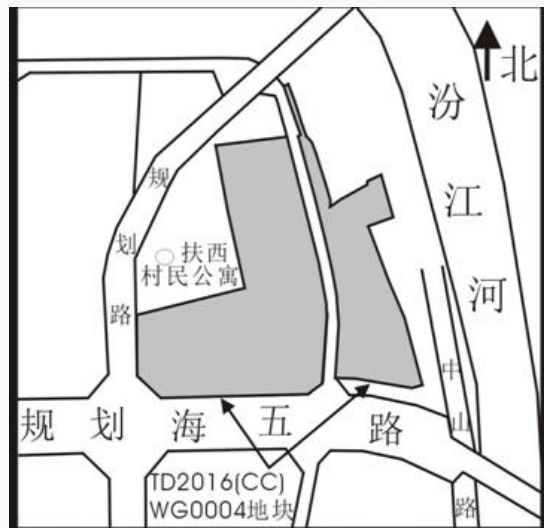
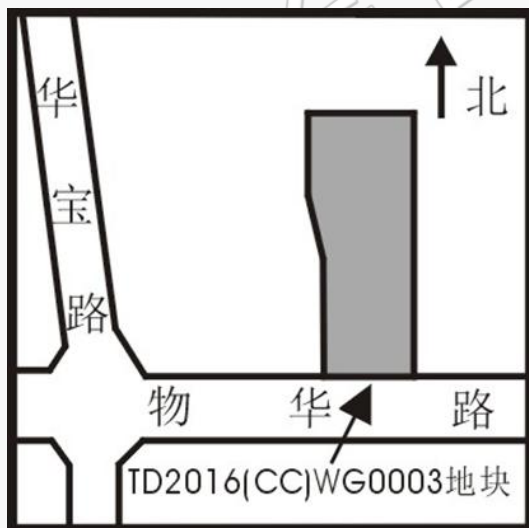


# 未来土地供应预告

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 ( $m^2$ )	总建筑面积 ( $m^2$ )	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地 价(元)
顺德	2016/8/22	TD2016 ( SD ) WG0018	佛山市顺德区大良街道南区5号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	10913.8	38198.3	3.5	13801	3613
三水	2016/8/24	TD2016 ( SS ) WG0010	佛山市三水区西南街道广海大道东丁字基地块	城镇住宅用地、商服用地	64598.8	226095.8	3.5	30530	1350
南海	2016/8/22	TD2016(NH) WG0013	佛山市南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东地段	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	18022.8	99125.4	5.5	13679	1380
禅城	2016/8/19	TD2016(CC) WG0003	佛山市禅城区物华路北侧、华宝路东侧	商业商务、娱乐康体用地，可兼容二类居住用地	10266	46200.	4.5	11597	2510
禅城	2016/8/22	TD2016(CC) WG0004	佛山市禅城区海五路西侧、汾江河西侧	二类居住用地，商业商务用地、娱乐康体用地	72963.73	267143		110825	4148

# 未来重点挂牌土地

- 禅城7月推出两宗商住地块。一宗位于禅城张槎。占地面积约1万方，总建筑面积4.6万方，其中住宅面积18480平方米，起拍楼面地价2510元。另一宗位于城北片区，占地面积7.2万方，总建筑面积约27万方。地块有一定量的回迁物业配建要求，起拍楼面地价4148元。另外南海金融高新区B区推出一宗商业用地，占地1.8万方，总面积约10万方。地块用途为写字楼为主，起拍楼面地价1380元。



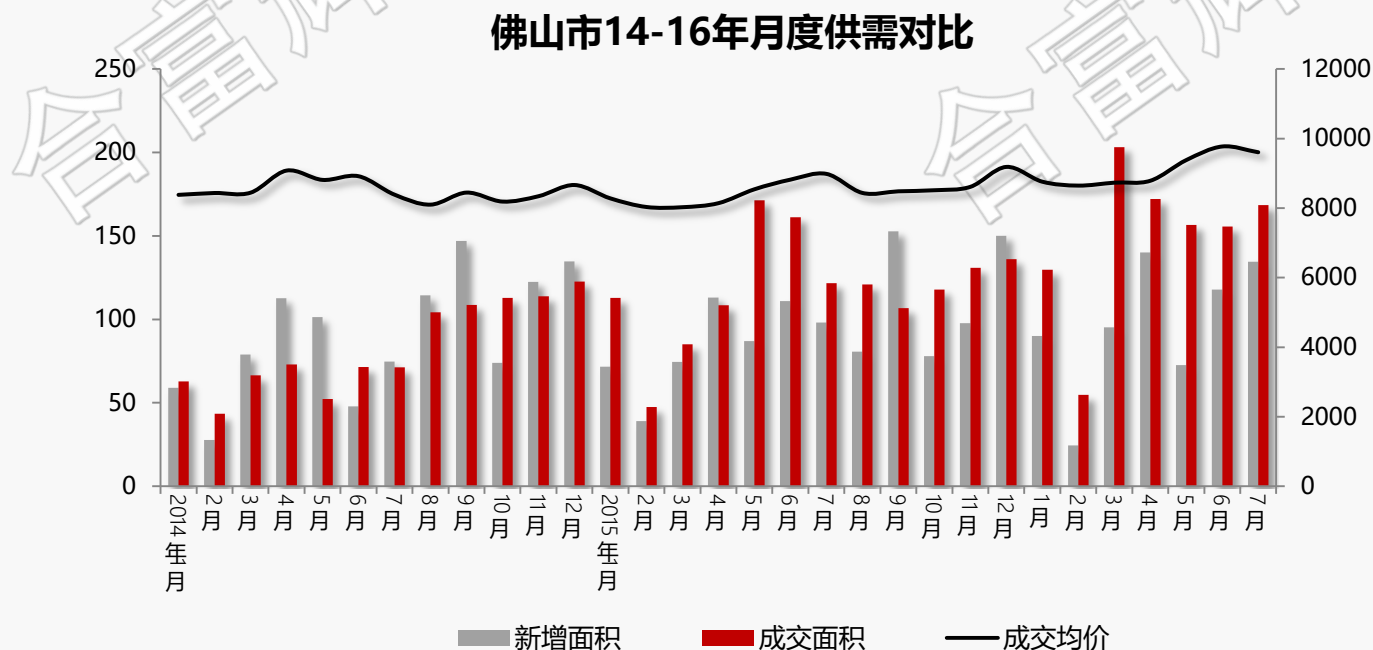
# 目录

## Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

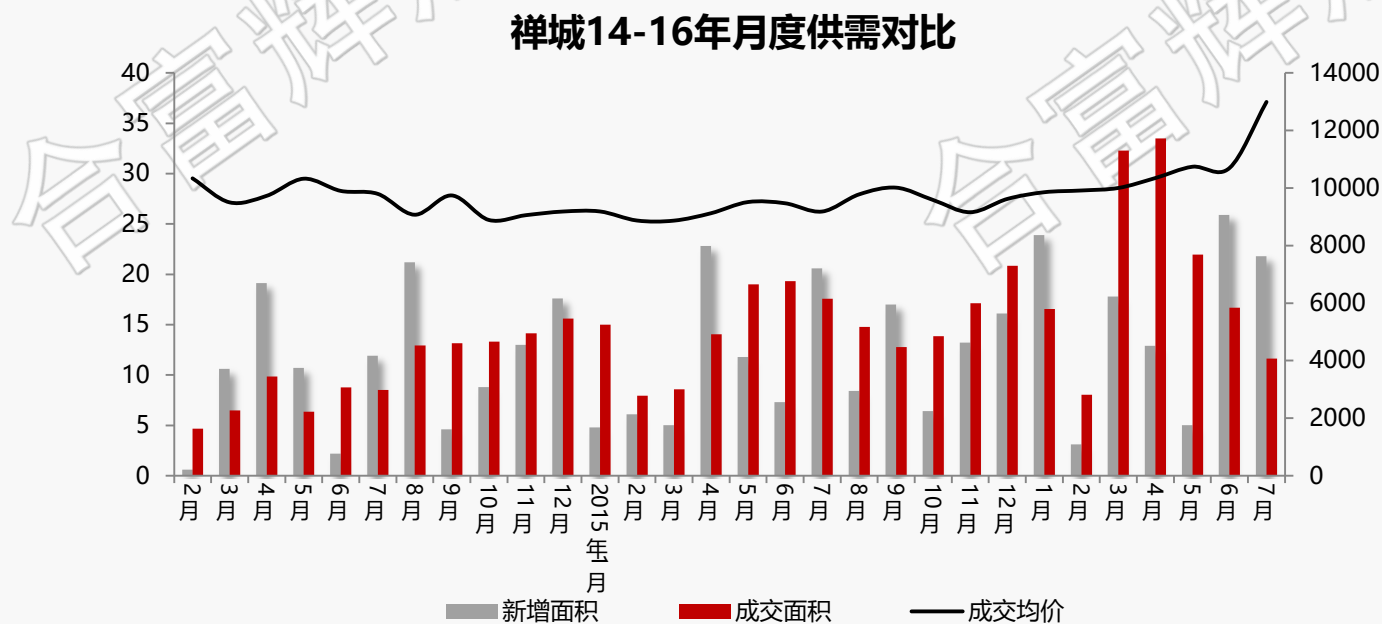
# 7月楼市“淡季不淡” 成交量环比继续上升

7月佛山新增供应134万方，环比上升15%，7月是楼市传统的淡季，但受之前地王效应和客户买涨心理，整体市场出现“淡季不淡”，成交环比继续上升，共成交168.4万方，成交量已超过5、6月楼市旺季；成交均价9606元/方，价格有小幅回落，主要因为镇街项目成交拉低整体成交价格。



## 7月禅城量跌价升，成交均价大幅上升近21%

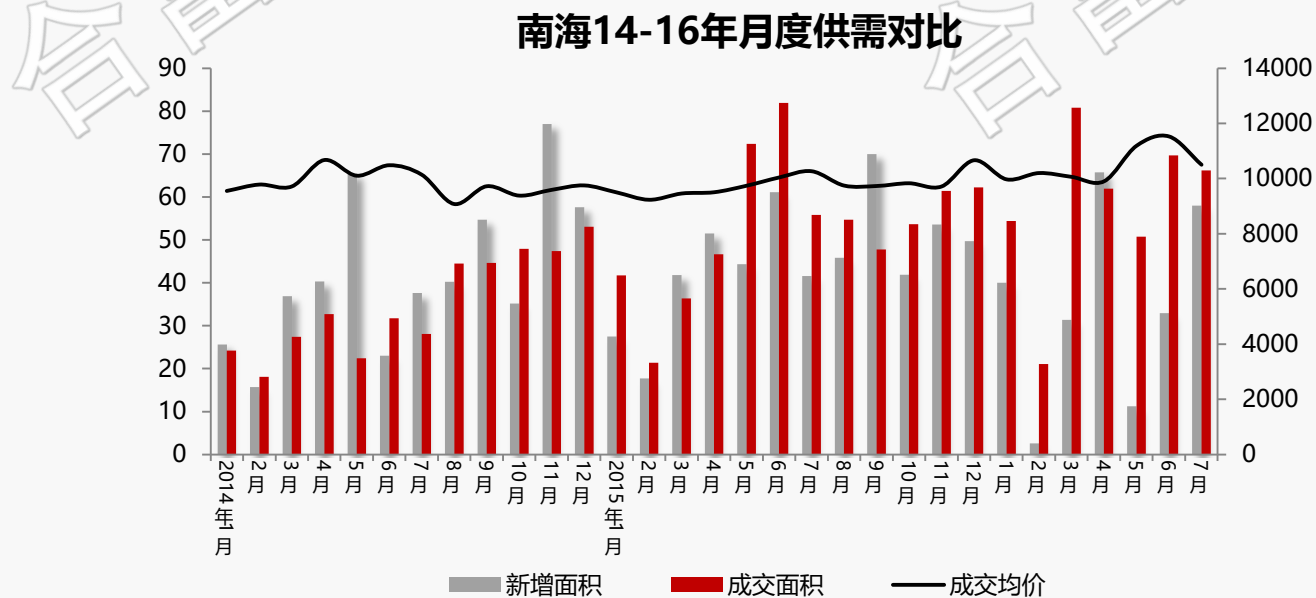
7月禅城供应21.8万方，环比有所下降，本月禅城项目放缓新货供应；成交11.62万方，成交量连续三个月出现下降，而成交价格却大幅上升至12991元/方，环比上升达21%；7月禅城整体市场量跌价升，主要受广佛同城继续深化的带动，禅城中心区项目价格出现普遍提升，开发商放缓推货步伐导致成交有所下降。





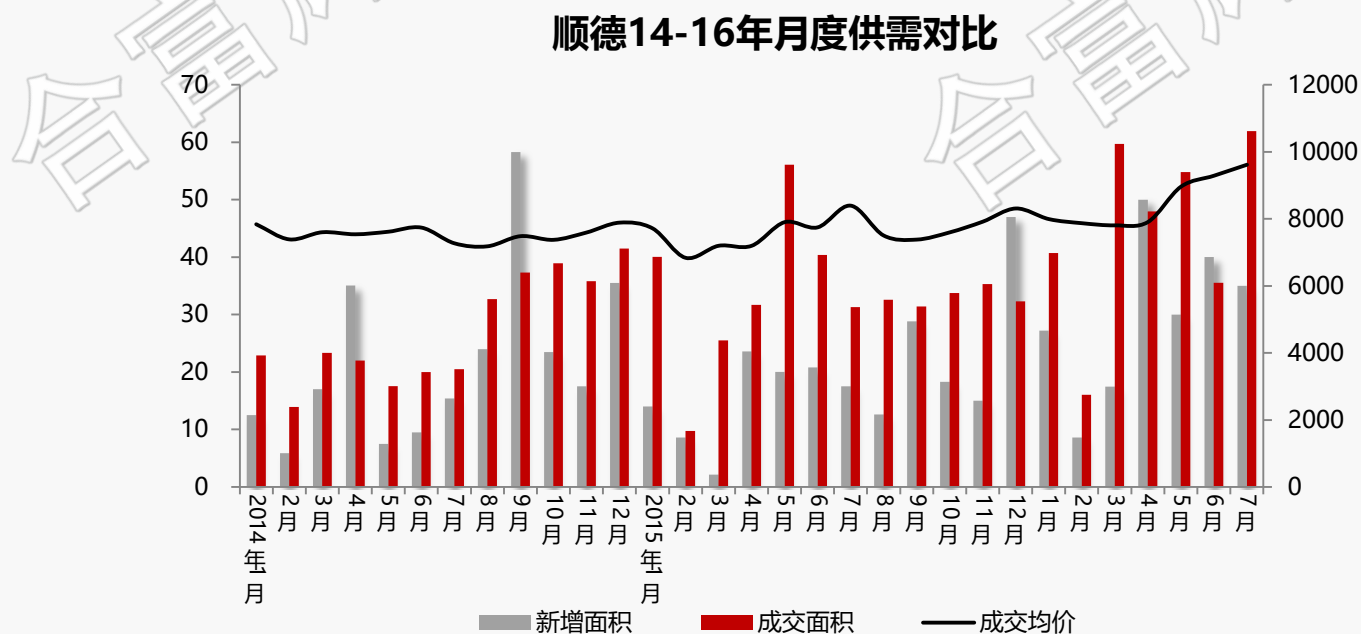
# 7月南海量价齐跌，东部缺货，中部火热

7月南海新增供应58万方，由于上半年南海成交火爆，市场出现供不应求，于是各开发商纷纷加快新货供应，7月新增环比上升近76%；成交量66.2万方，依然是五区成交最多的区域，但与上月相比则有小幅下降，另外成交均价受镇街项目影响，也出现下降趋势，为10507元/方；7月南海整体市场量价齐跌，预计在新货供应增多尤其中心区货量得到补充后，8月南海市场将出现量价上升的态势。



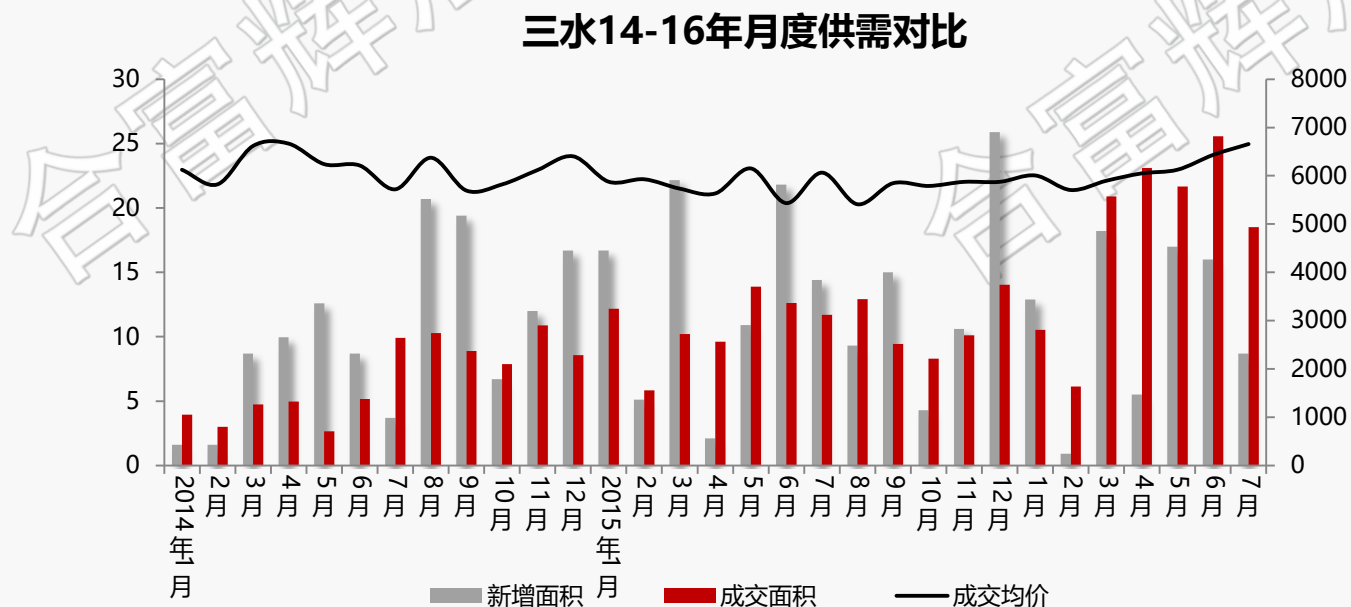
# 7月顺德量价大幅上升，陈村多个项目问鼎佛山销冠

7月顺德新增货量35万方，成交61万方，成交量大幅上升74%，7月顺德广佛交界多个项目问鼎佛山销冠，成为市场亮点，主要受地王效应的影响，带动客户积极入市；成交价格也有所上升，为9616元/方，广佛项目带动区域成交价格连续5个月出现上升，目前区域几个与大市基本持平；



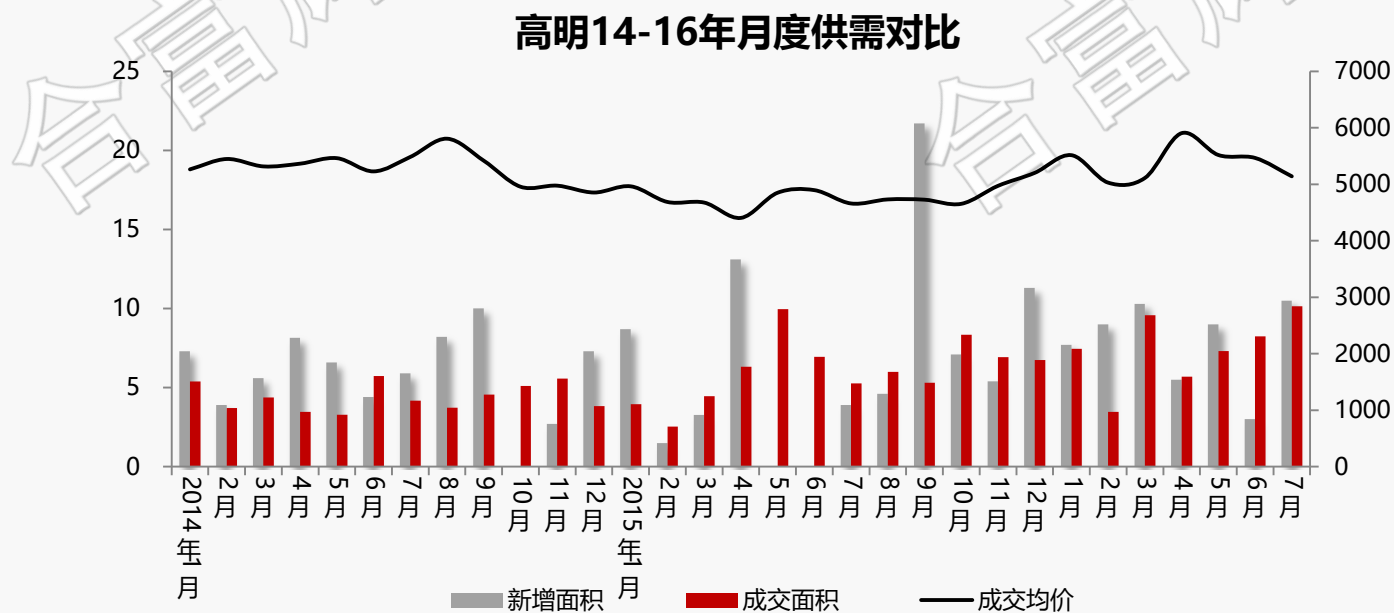
# 7月三水楼价再创新高

7月三水新增供应8.7万方，新货供应出现明显下降；成交18万方，环比下降28%，三水楼市在经历了四个月的火爆成交后热度有所下降，但成交均价仍然继续上升，为6658元/方，成交均价创近两年新高；



## 7月高明量升价跌，镇街项目拉低均价

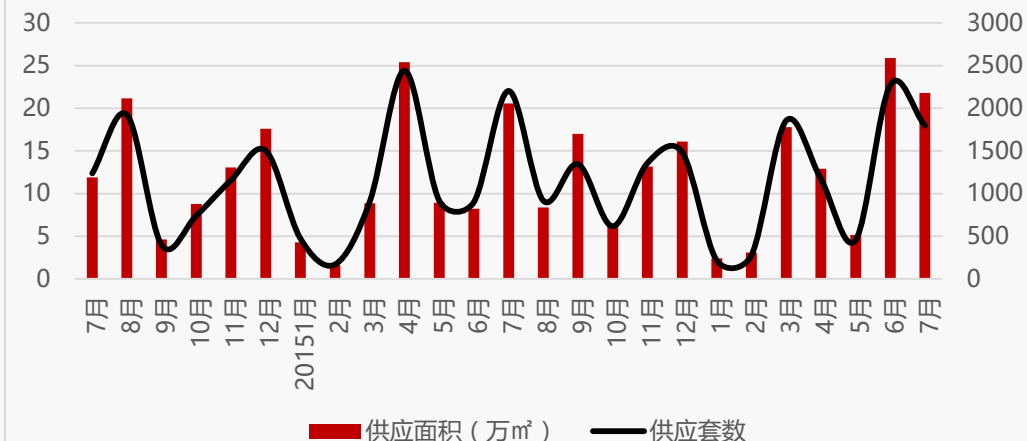
7月高明新增供应10.5万方，批出量环比上升233%，受市场货量供应不足，本月开发商均加快推货节奏；共成交10万方，成交均价5141元/方，整体市场量升价跌，成交价格连续三个月出现下降，镇街项目成交活跃，导致市场价格有所下降。



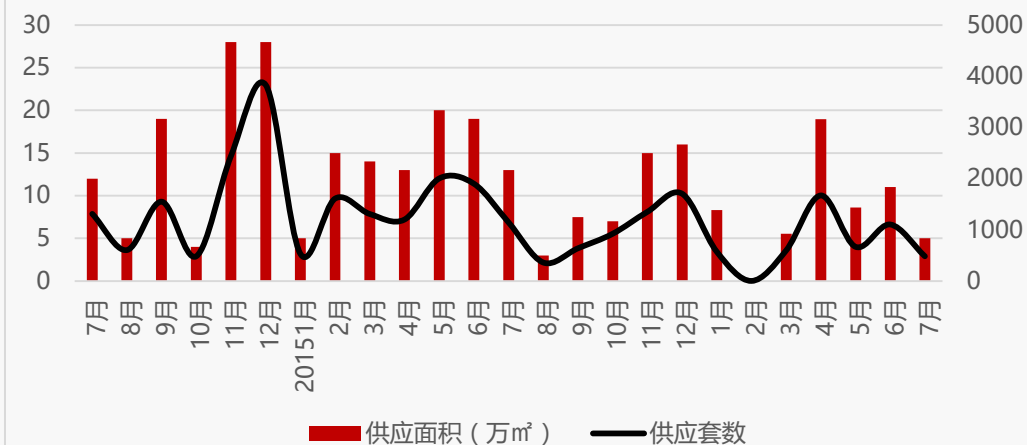
# 禅桂中心区——禅桂新增量双双低走

禅城区7月新增约21.8万 $m^2$ ，环比下跌16%。本月新增排名首位是绿地璀璨家园，本月批出742套，共9.2万 $m^2$ ，其次是招商依云雍景湾，本月批出267套，共4.6万 $m^2$ 。桂城方面本月新增面积5万 $m^2$ ，环比下降54%，本月新增货量较多的项目是干灯湖板块的宇佳水岸新都花园，本月共批出357套，共3.8万 $m^2$ ，第二位是来自依岸康堤花园共批出124套共1.3万 $m^2$ ，其余项目均出现少量新增。

### 2014-2016年禅城区月度供应走势



### 2014-2016年桂城区供应走势

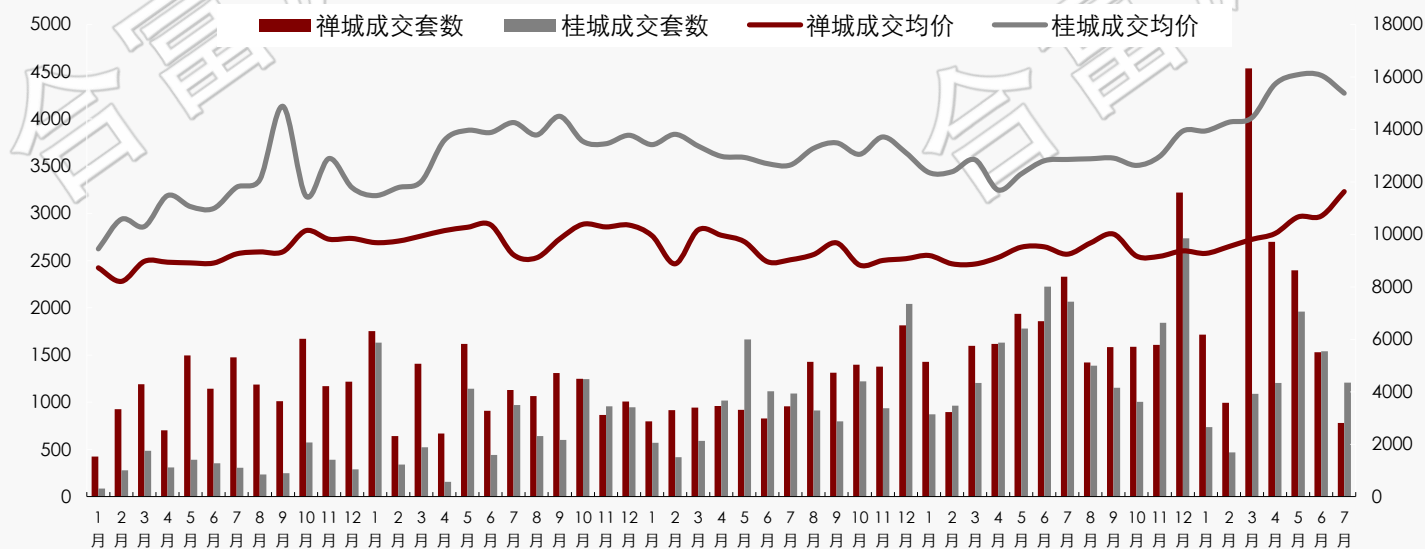


# 禅桂中心区——新货供应紧缺成交持续放缓

区域	7月成交面积 (万㎡)	7月成交套数 (套)
禅城	8.24	780
桂城	10.04	1209

7月禅桂中心区共成交1989套，成交均价为13689元/㎡，成交量价环比下跌35%，均价环比上涨4%，广佛交界项目处于消化余货状态，并未见新项目推出新品；其中禅城区在本月共有780套单位的成交，成交量环比回落48%，成交价格环比上涨8%，主要成交来自星星凯旋国际、涟岸等热销项目，另外月中系统更新，本月仅两周数据；而桂城则成交1209套单位量，成交量环比下降21%，主要来自金色领域、金地珑悦等项目成交。

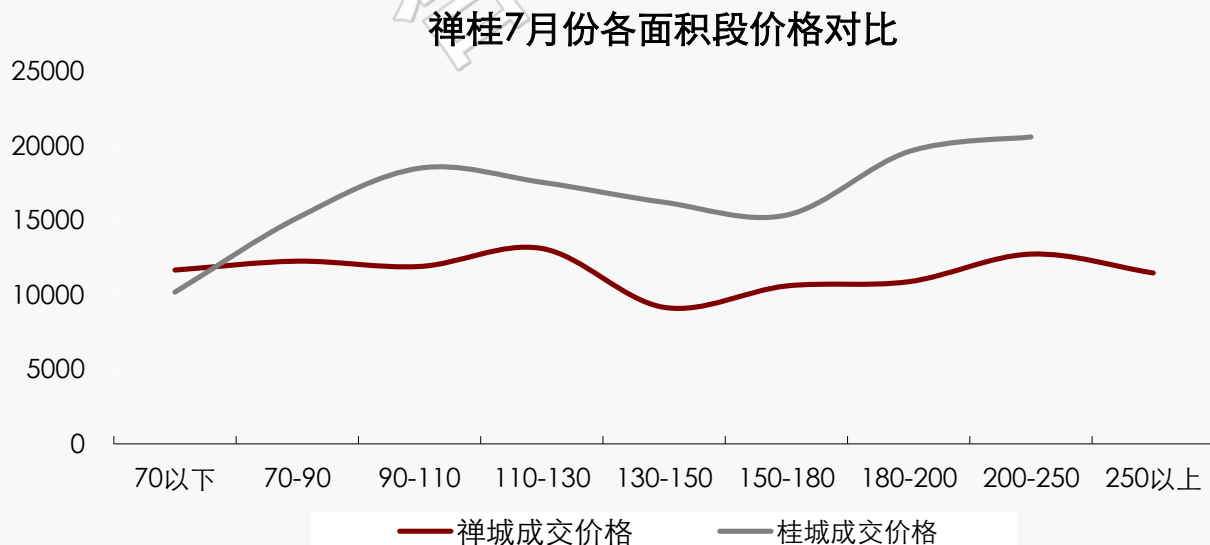
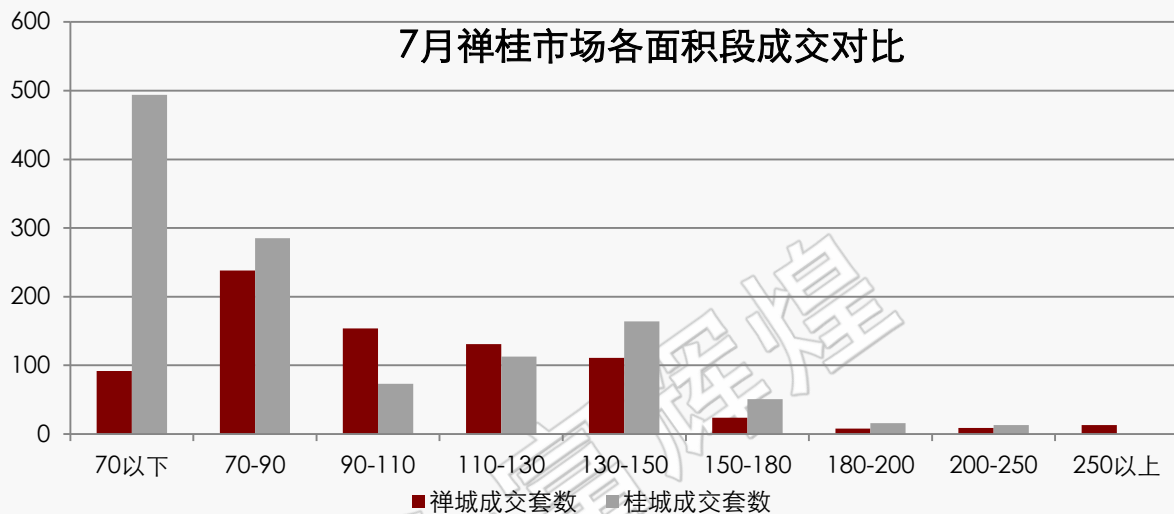
### 禅桂中心地区2012-2016年住宅成交情况





# 禅桂中心区——小户型及公寓产品热销

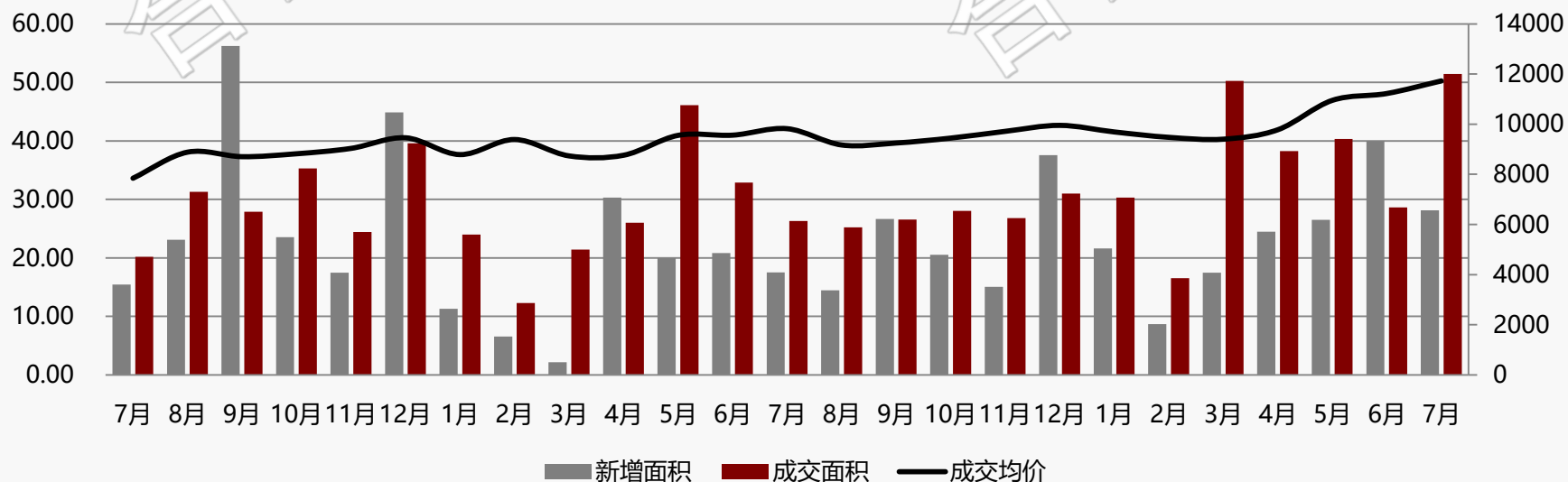
- 7月份禅桂区域新增供应项目8个，27万 $m^2$ 的供应量，本月仍未见全新项目入市，仅几个热卖项目推出新品，主要批出亦是集中在70-90 $m^2$ ，另外首改产品亦有不少新货推出；
- 本月禅桂中心区住宅产品以70-90 $m^2$ 产品成交居多，金地珑悦、星星凯旋国际等项目成交为主力，另外130-150 $m^2$ 桂城成交量较多，主要来自中铁建以及金地珑悦的改善产品，而金色领域继续带动桂城的公寓产品成交走高。均价方面，禅城区刚需产品价格上升至12000元/ $m^2$ ，主要受星星凯旋国际的高价刚需产品成交影响，桂城小户型产品升至15000-18000元/ $m^2$ 。



# 顺德住宅市场——多个项目开卖，刺激整体成交上升

7月顺德新增供应28.1万m<sup>2</sup>，环比下降30%，除杏坛、勒流和龙江外各个镇街均有供应。成交量达51.4万m<sup>2</sup>，环比上升80%，从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交16.5万m<sup>2</sup>，占全区总成交量28%，均价11403元/m<sup>2</sup>。其他镇街中，陈村成交占27%和北滘占14%，其余镇街均不过10%。成交均价方面，大良、北滘、乐从和陈村超过万元。总体看，全区整体表现为量升价稳。

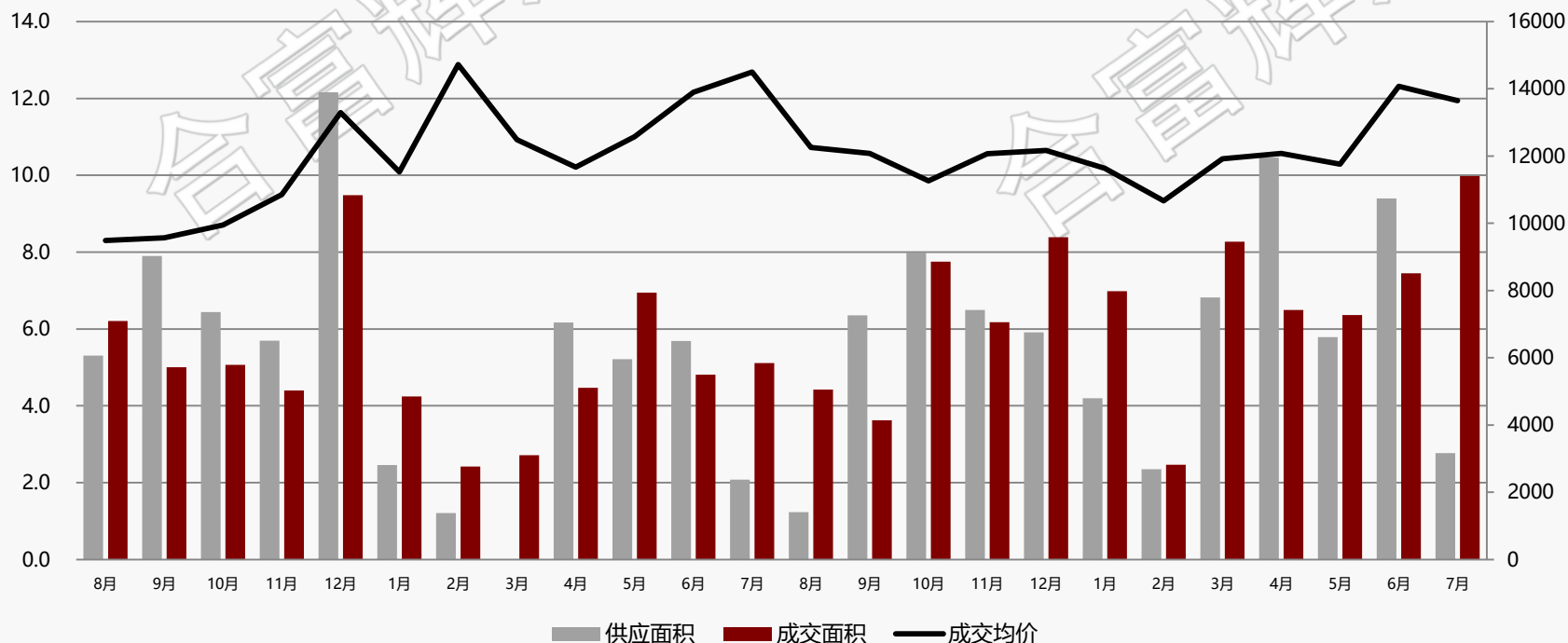
## 顺德月度供需对比



# 大良住宅市场——东区、新城为板块主导，项目支撑成交

7月份大良共批出2.8 万方环比下滑71%，成交10万方，环比上升34%，主要由东区及新城项目支撑成交，本月区域成交均价13648元/m<sup>2</sup>，环比下滑3%。

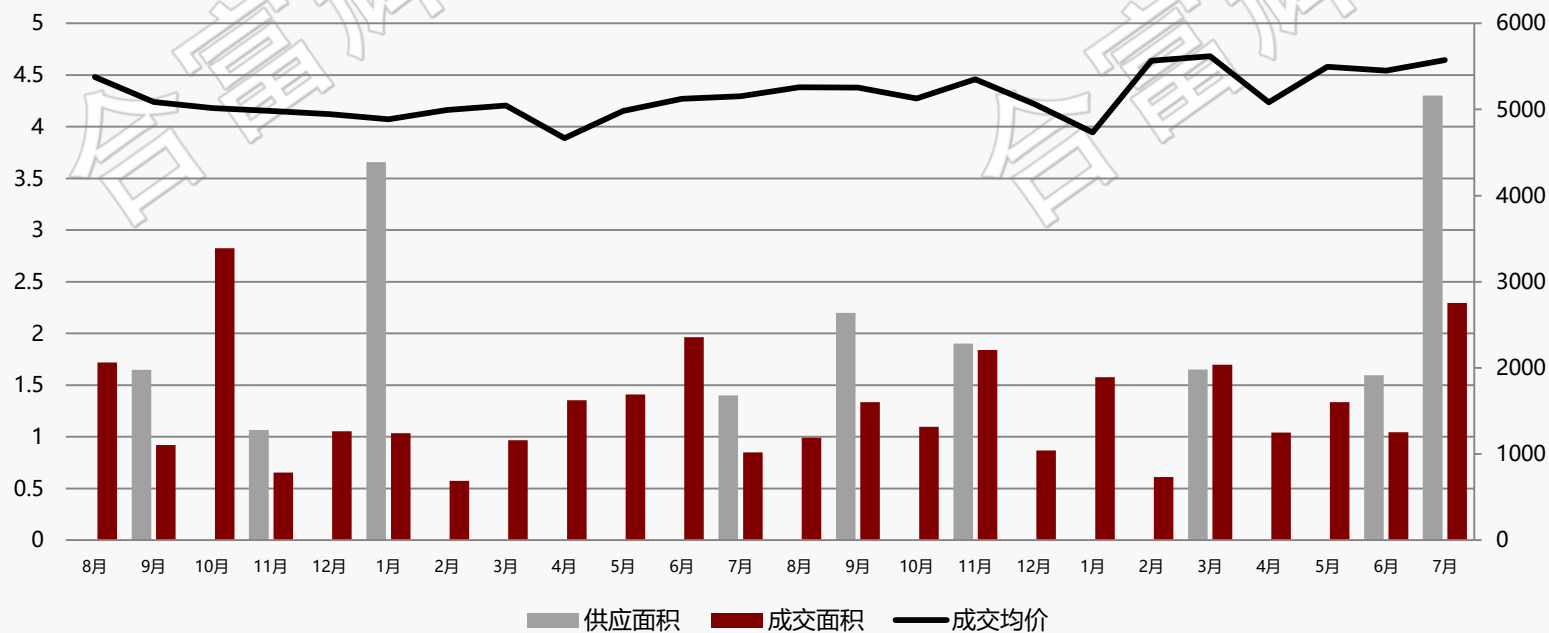
## 大良月度成交分析



# 均安住宅市场——主力项目加推成交支撑市场，以刚需及首改产品为主

7月均安镇街新增供应4.3万㎡，共成交2.3万方，环比上升119%，成交均价5574元/方，环比上升2%。

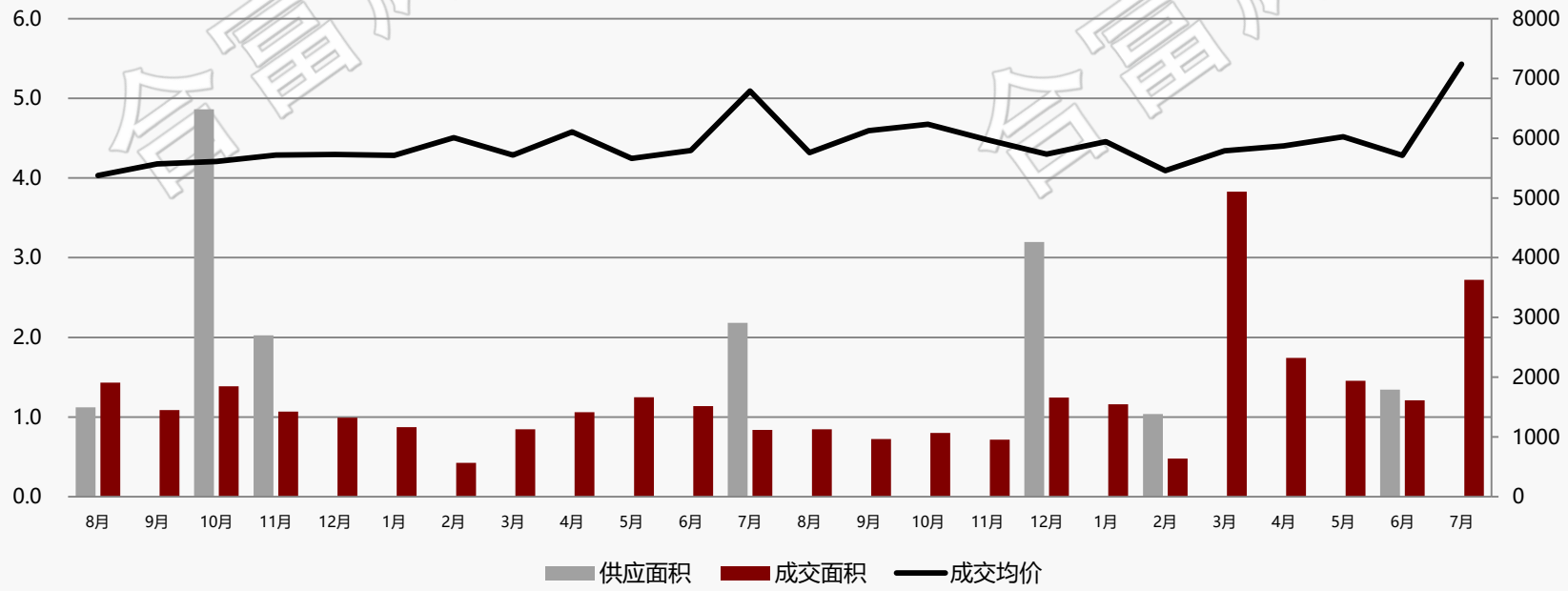
## 均安月度成交分析



# 杏坛住宅市场——金海岸支撑成交，高端产品补充签约成为主力

7月杏坛镇没有新增供应，共成交2.7万方，环比上升125%，成交均价7237元/方，环比上升27%。

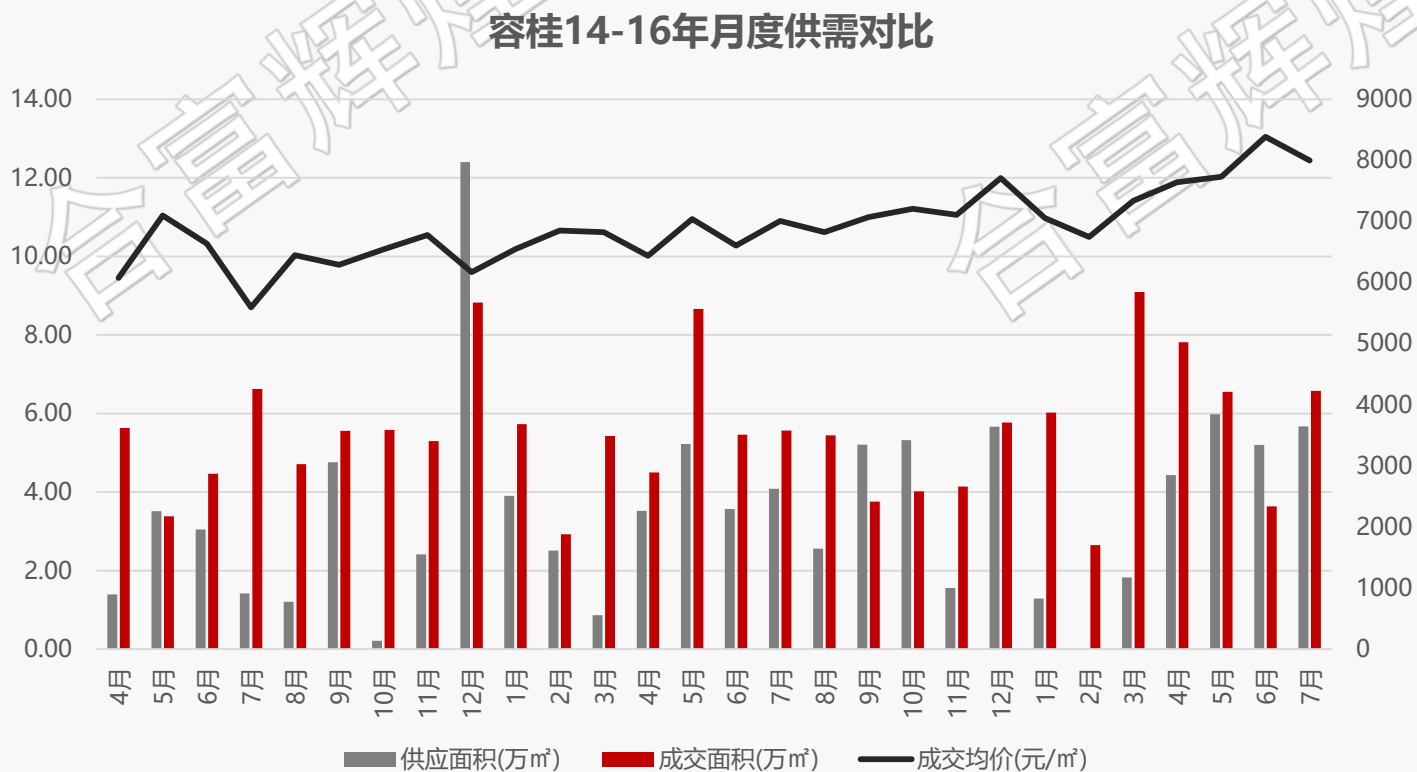
### 杏坛月度成交分析



数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

# 容桂住宅市场——刚需产品主导成交

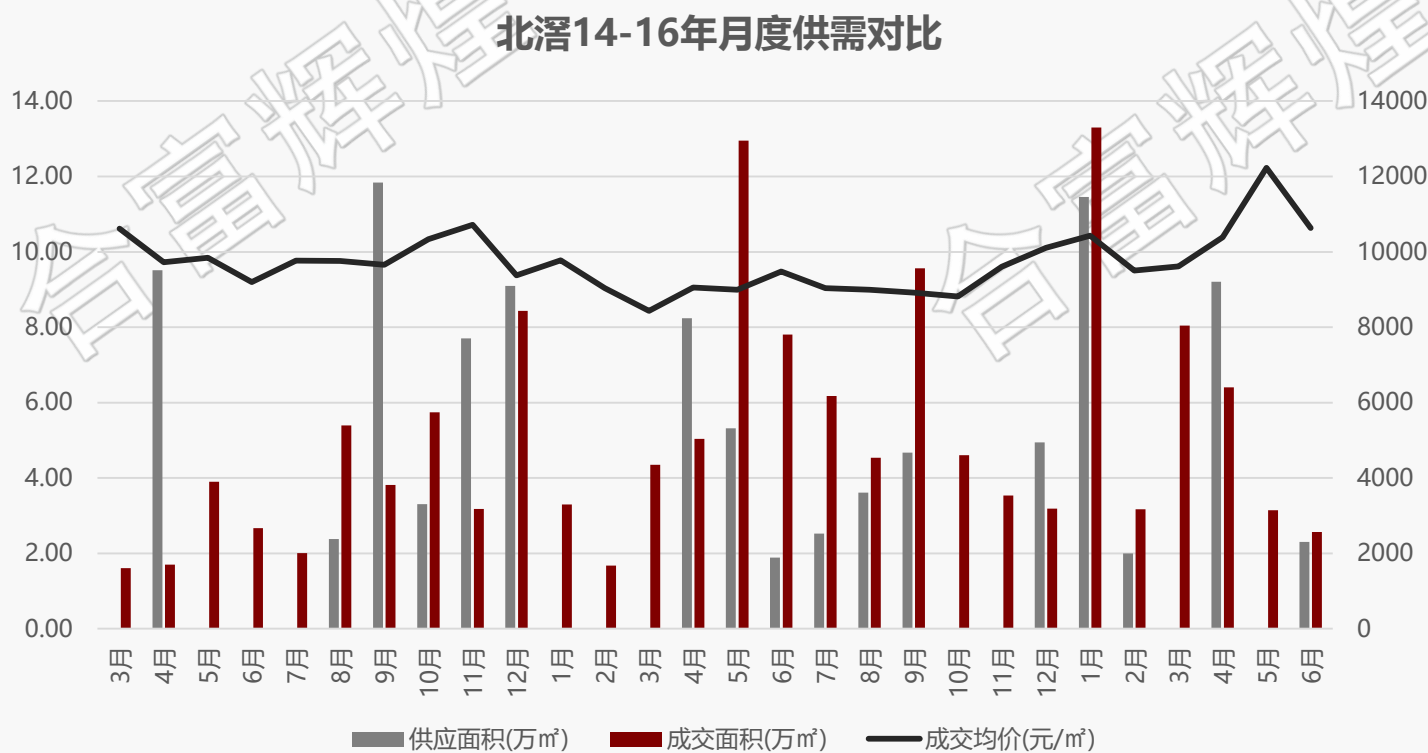
7月份容桂共批出5.67万方，成交6.58万方，环比上升81%，东区多个热销项目成交有所回落；成交均价7998元/方。





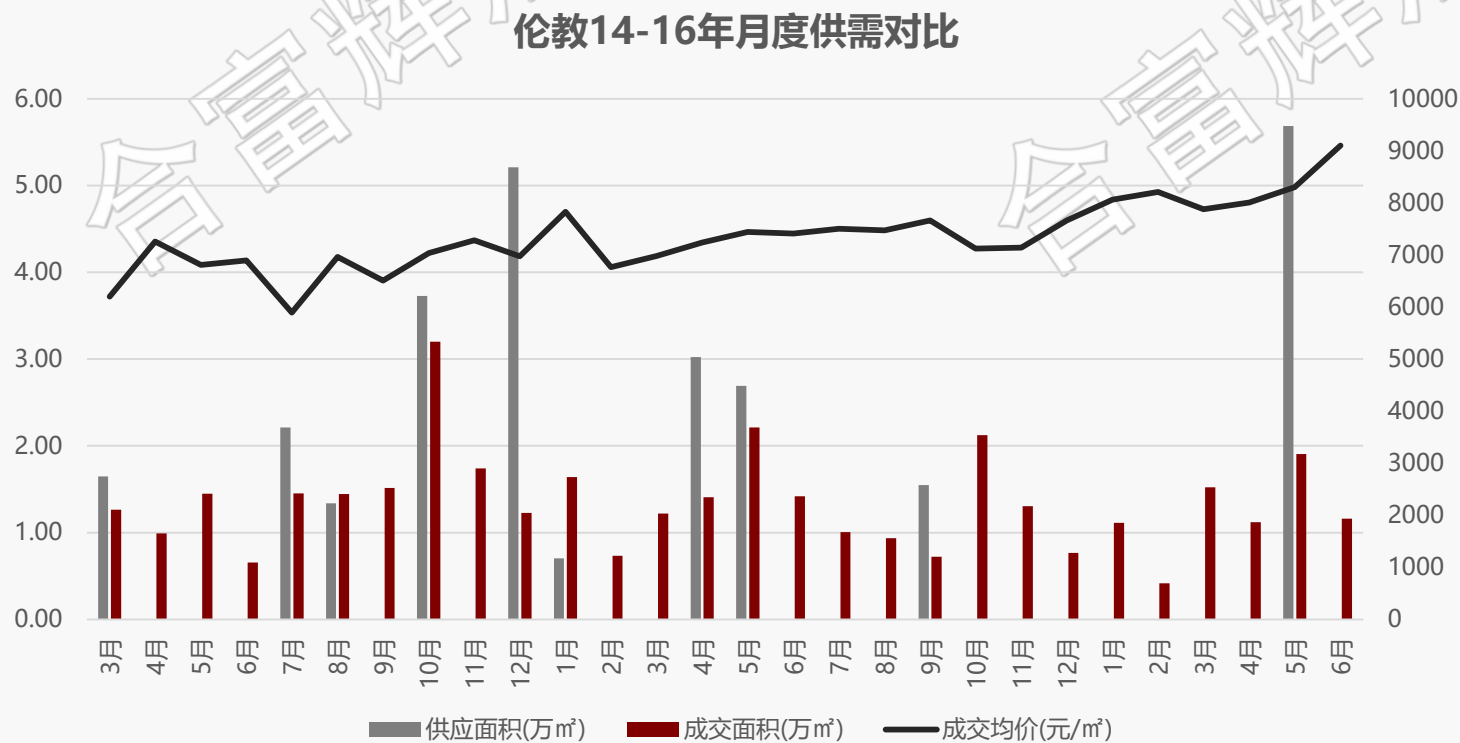
# 北溆住宅市场——项目余货不足导致成交回落

7月份北溆供应共6.1万方。成交7.03万方，环比上升174%；成交均价上升14%，达到12173元/方。



# 伦敦住宅市场——镇街以保利中央公园成交支撑

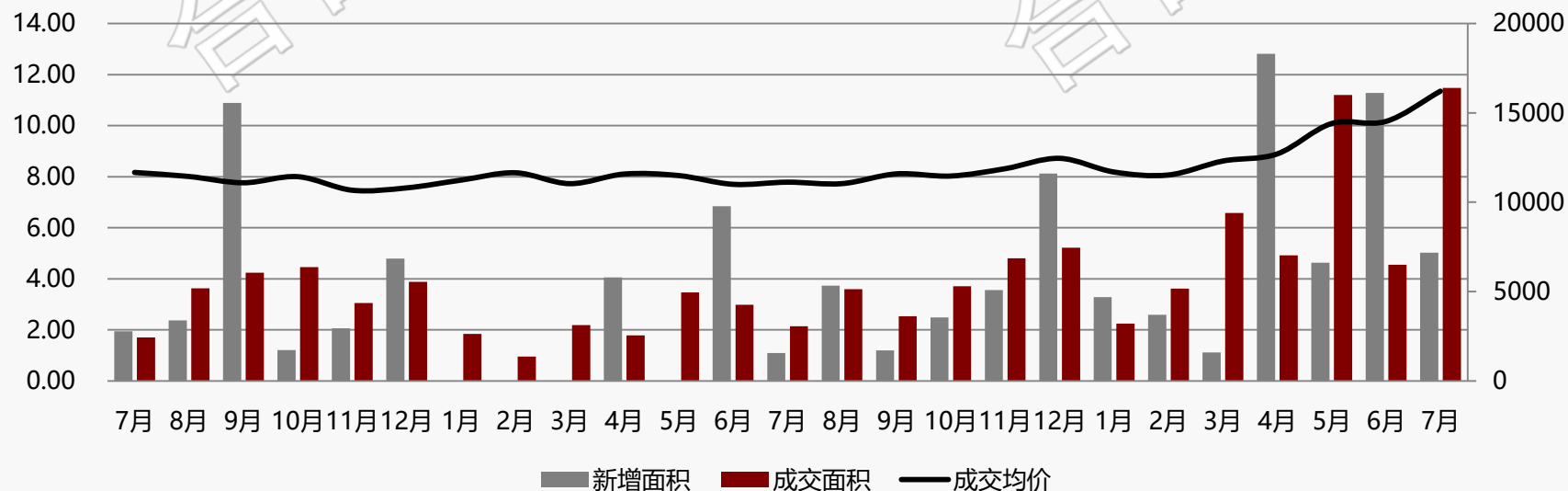
7月伦敦共供应3.56万方，成交2.27万方，成交均价8951元/方，主力由保利中央公园拉动；



## 陈村住宅市场——多个项目开卖，拉高整体成交量

本月新增面积5万m<sup>2</sup>，以太平洋、荔园星醍和印象花城为主。成交11.4万m<sup>2</sup>，环比上升152%，其中美的花湾城成交54934m<sup>2</sup>，均价14926元/m<sup>2</sup>。印象花城成交28567m<sup>2</sup>，均价19516元/m<sup>2</sup>。区域价格为16216元/m<sup>2</sup>上升12%。

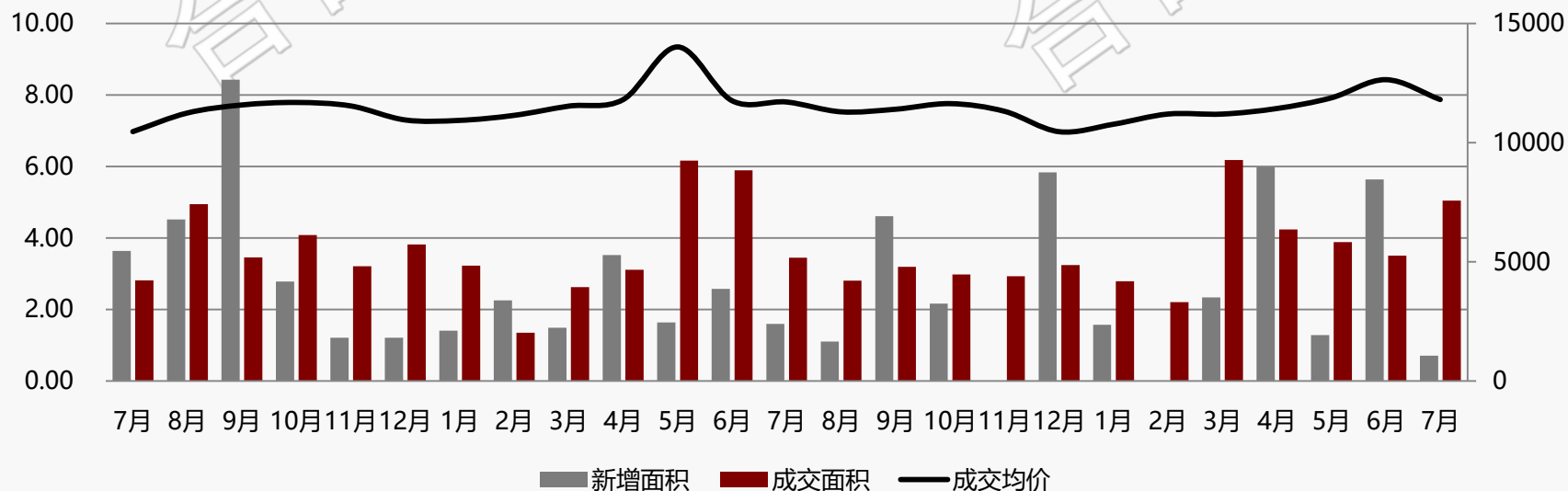
### 陈村月度供需对比



## 乐从住宅市场——多个南区项目开卖，主导成交

本月新增面积0.7万m<sup>2</sup>，以星际半岛为主。成交5万m<sup>2</sup>，环比上升44%，其星际半岛成交9136 m<sup>2</sup>，均价9288元/m<sup>2</sup>。风度花园成交8859m<sup>2</sup>，均价10201元/m<sup>2</sup>。区域价格为11804元/m<sup>2</sup>下降7%。

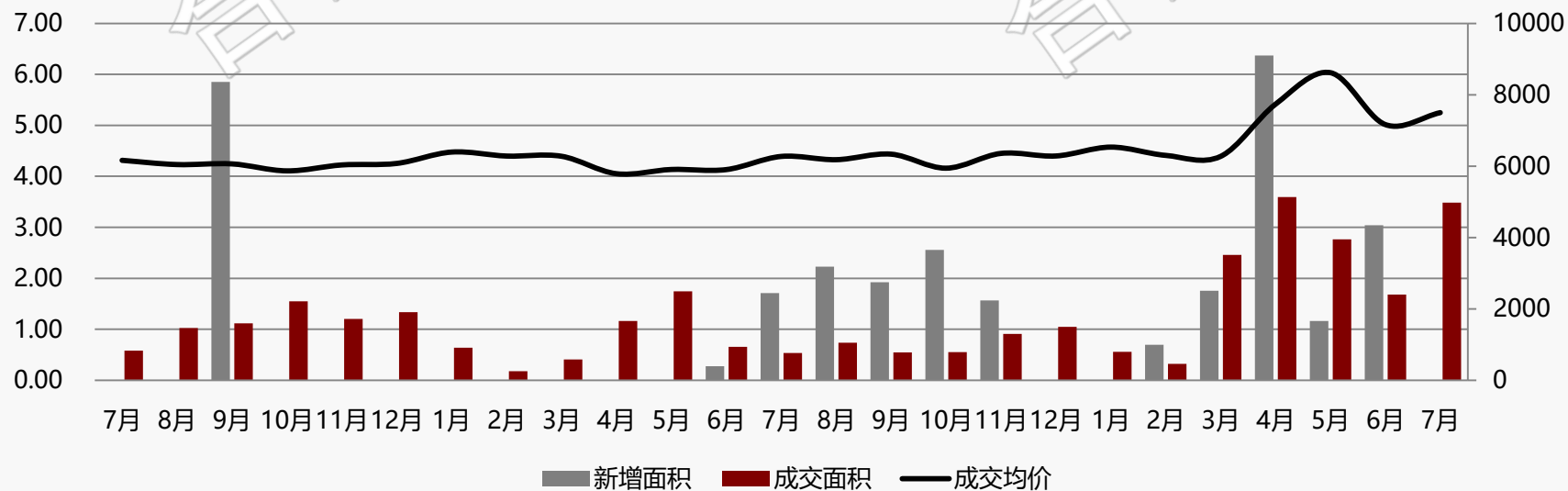
### 乐从月度供需对比



## 勒流住宅市场——碧桂园支撑镇街整体成交

本月成交3.4万㎡，环比上升108%，其中碧桂园成交15136㎡，均价8936元/㎡。博澳城成交13618㎡，均价6315元/㎡。区域价格为7500元/㎡上升5%。

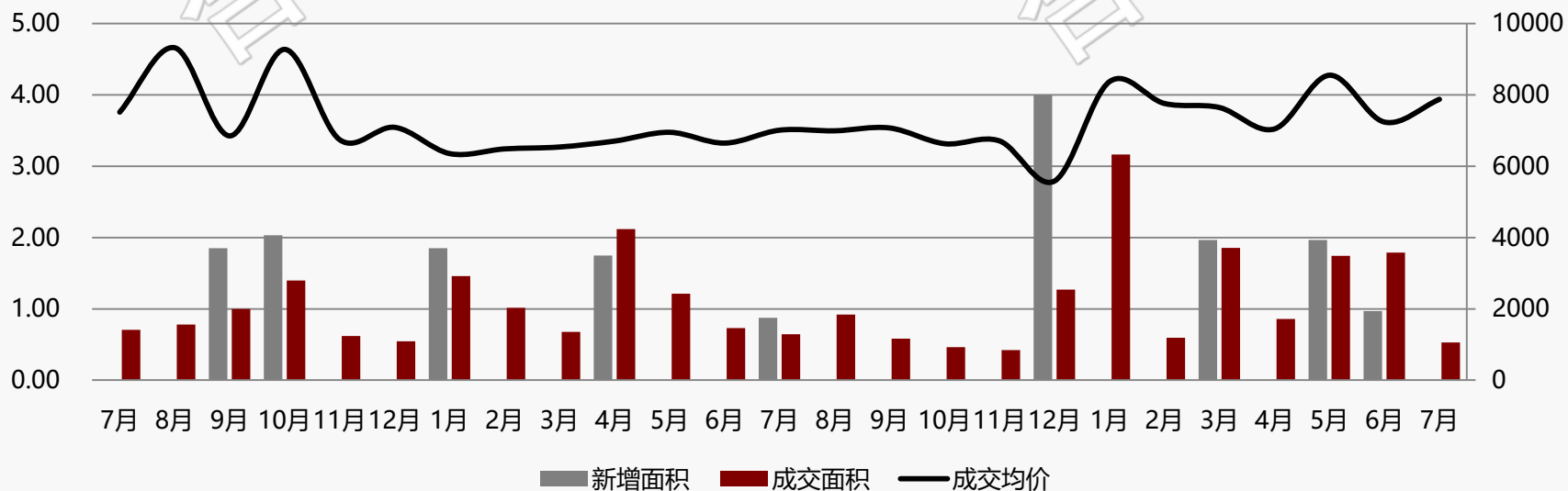
### 勒流月度供需对比



## 龙江住宅市场——缺乏需求，成交出现萎缩

本月成交0.5万m<sup>2</sup>，环比下降70%，其中碧桂园成交2780 m<sup>2</sup>，均价8737元/m<sup>2</sup>。龙江中心成交994m<sup>2</sup>，均价7147元/m<sup>2</sup>。区域价格为7872元/m<sup>2</sup>上升9%。

### 龙江月度供需对比



# 目录

## Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析



# 禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万㎡	已批售面积㎡	累计销售面积 (㎡)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
禅城	越秀岭南隽庭	30	73446.98	70378.03	615	599	4	654.17	13147	12000-13000
禅城	星星凯旋国际	110	261828.11	235844.19	2194	2039	150	16098.64	14142	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	125036.42	113839.25	1324	1285	0	0	0	13000-14000
禅城	非凡领域	19	116021.97	59101.61	1191	652	45	4091.82	11556	9500-11000
禅城	绿岛湖壹号	120	78795.97	40197.14	371	318	6	1234.48	11102	8500-15000
禅城	涟岸	25	125949.46	100579.96	1044	856	88	13058.62	9057	8000-9000
禅城	童梦天下	165	73435.4	49205.93	770	512	30	3197.21	9958	7200-8500
禅城	依云雍景湾	23	176353.43	63041.63	851	296	17	2759.55	11793	9000-10000
禅城	越秀可逸诚品广场	22	70381.46	58316.83	641	547	12	1442.72	12481	11000-12000
禅城	龙光水悦龙湾	43	231440.7	206569.7	别墅：74	69	0	0	0	21000
					洋房：2020	1612	25	2807.65	7311	8000-8500
禅城	绿地未来城	72	80406.14	58556.18	780	564	1	89.13	8168	7000-8000
禅城	绿岛明珠	50	258100.2	205530.3	洋房：1820	1580	19	3160.03	6873	8000-30000
					别墅：12	6	0	0	0	
禅城	富力广场	22	56951.7	36331.29	590	384	59	5403.1	13757	12000-13000
禅城	普君新城	46	264350.27	241890.96	2953	2710	34	3291.12	14710	11000-13000
禅城	绿地璀璨天城	13	172281.12	69238.88	1496	665	10	1137.34	15027	13000-14000
禅城	领地海纳龙庭	11	71883.8	51299.61	772	556	12	1104.6	8440	7500-8000
禅城	瑞安东华嘉苑	150	214723.88	244108.12	1330	1492	3	710.86	15204	16000-20000
禅城	海湾城	35	133648.62	140025.18	1410	1470	36	3106.88	10601	8500-9300
禅城	新鸿基珑景	280	235914.25	215200.43	2085	1863	21	2579.65	12283	16000-20000
禅城	盛南新都	45	234924.79	176019.34	2411	2326	2	212.9	9445	7500-8700
禅城	汇银W新港湾	36.9	175969.55	163682.46	1758	1590	0	0	0	6500-7800

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

# 禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万㎡	已批售面积㎡	累计销售面积 (㎡)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
桂城	金地珑悦	24	113556.26	93713.4	1228	984	168	15189.69	14277	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	126801.44	126013.52	1329	1311	7	636.19	15960	12000-13000
桂城	金域中央	120	502368.69	456875.2	5625	5004	13	1341.19	19696	9500-13000
桂城	中铁建水岸花园	28	142305.75	118741.64	1011	869	90	12955.486	20038	13500-15000
桂城	依岸康堤	41.3	285241.34	202773.04	1949	1679	119	12513.03	15277	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	158937.62	69298.83	1714	748	0	0	0	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	117525.57	1240	3324	333	10348.45	11626	12000
桂城	宏鼎景裕豪园	62	269219.85	210542.69	2344	1853	45	4751.7	18530	14000-16000
桂城	时代廊桥苑	8.7	55104.84	51944.16	586	552	29	2755.12	15685	15000-16000
桂城	万科湖岸	1.7	12351.23	3083.57	44	15	0	0	0	18000-20000
平洲	中海万锦熙岸花园	27	185157.74	174702.38	1816	1703	0	0	0	9500-13000
平洲	中海锦苑	13	122413.63	100287.07	1104	910	87	10004.98	17083	11000-13000
桂城	佳兆业滨江一号	46	239957.84	218975.91	1982	1868	0	0	0	13500-14000
平洲	富丰君御	38	129546.76	84133.33	1064	702	109	15635.74	15825	9500-13000
平洲	保利西雅图	60	524914	533583.16	5304	5427	0	0	0	9000-12000
平洲	保利诺丁山	36.7	45242.82	33124.59	408	307	21	2727.65	17948	16000-18000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

# 顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 ( m <sup>2</sup> )	已批售面积 ( m <sup>2</sup> )	累计销售面积 ( m <sup>2</sup> )	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
大良	嘉信城市花园	393016	238574.64	238450.7	2370	2361	13	958.44	11420	6500-16000
大良	敏捷畔海御峰	500000	231352.4	167131.9	1585	1148	156	15029.54	13354	9500-19000
大良	恒大帝景	211465	118494.4	53683.98	743	510	59	9710.2	13350	12000-17000
大良	逸林苑	68887	40790.92	36700.34	606	512	32	1347.15	9058	6000-11000
大良	金地天玺	18299.94	107148.28	78718.99	363	281	7	2267.29	16844	15000-18000
大良	保利中环广场	816230	361089.56	326391.3	2897	2707	90	10320.59	10533	9000-14500
大良	龙湖春江名城	284605.48	98324.91	84651.63	1092	945	161	14054.32	9098	8000-8700
大良	美的广场	220000	127576.84	114223.8	462	408	5	1871.56	14530	12000-29000
杏坛	金海岸花园	619625	274391.9	274391.9	2524	2524	192	21551.35	7475	4900-6300
杏坛	美的时代花园	163894	88689.4	80931.18	903	900	0	0	0	5500-5900
杏坛	凯盛华府	24532	14068.46	13422.31	213	204	0	0	0	5500-6000
均安	柏涛湾豪园	80000	50694.45	50694.45	805	805	58	5361.13	5353	3600-55000
均安	南湖花园	165000	29959.81	29959.81	349	349	2	159.39	4887	4300-5700
均安	均安尚苑	275505	98177.45	90802.42	828	738	54	4853.24	5856	4500-6000

# 顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m <sup>2</sup> )	已批售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
容桂	时代倾城	400000	232028.01	279210.01	洋房：2312	2165	98	8426.28	8847	6900-9000
					公寓：542	72	41	913.5	12289	
容桂	容桂碧桂园	300000	233886.6	196480.1	TH:70	43	0	0	0	8500-12000
					洋房：1314	1130	3	583.77	7239	19000-25000
容桂	水悦熙园	194104	119646.87	69921.83	1540	1065	160	13050.11	8049	7000-9500
容桂	东逸湾	202870	553013.79	190034.91	TH：811	834	0	0	0	5600-19700
					洋房：1910	1414	8	1476.21	6622	
容桂	美的御海东郡	800000	452238.98	460794.83	TH：431	448	0	0	0	5200-20000
					洋房：2295	2133	155	17359.61	6572	
容桂	保利外滩	325000	226781.36	261745.16	TH：46	42	0	0	0	6500-22000
					洋房：1727	1670	0	0	0	
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	45236.41	396	312	12	1994.86	8803	7500-12000
容桂	金域天下	493960	240885.89	149192.31	洋房：1994	1677	5	934.03	4822	5000-13000
					TH：66	68	0	0	0	
北滘	君兰江山	420000	253413.0	321727.41	洋房：1518	1561	11	2592.08	12176	9000-21000
北滘	美的翰城	220000	395787.77	347245.25	3774	3418	56	5394.07	15689	9000-17000
北滘	深业城	820000	353802.79	332547.14	5290	4953	136	10442.02	11162	8000-120000
北滘	雅居乐新城湾畔	165000	90863.47	83365.48	914	839	25	2601.11	12011	9000-12000
伦敦	涛汇领御花园	250000	157978	114967.79	洋房：1792	1268	5	601.41	8839	5900-7700
伦敦	保利中央公园	685841	270987.05	146834.03	2761	1529	73	7636.99	10532	7800-11000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

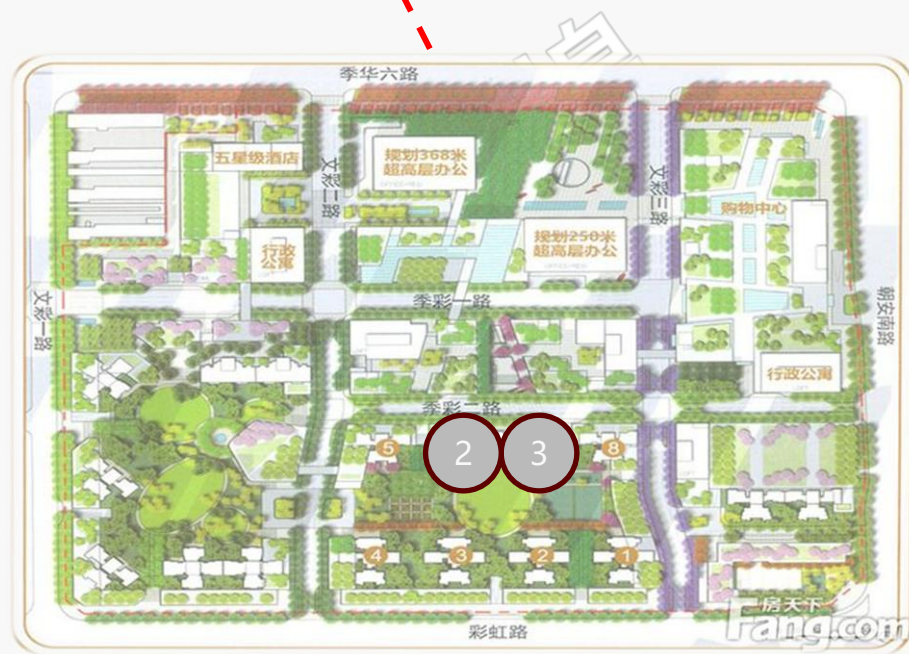
# 顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m <sup>2</sup> )	已批售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
陈村	广佛颐景园	254600	111504.06	93973.3	1441	1209	68	5044.62	18591	10000-11200
陈村	水晶城	710000	537130.54	506190.5	4950	4685	126	10946.62	16603	12000-14000
陈村	太平洋国际	210000	53009.47	46576.9	834	720	10	924.87	13270	10000-11000
陈村	荔园星醍	80822	45195.4	44185.36	550	570	3	265.59	15724	11000-14000
陈村	星英半岛	280000	157099.94	136317.41	2007	1763	143	10616.78	14187	10000-11000
陈村	藏珑华府	127883	9469.04	9212.28	116	113	3	209.26	13105	13000-15000
陈村	碧桂园印象花	116454	126796.66	84047	1579	1058	355	28567.1	19516	14000-17000
陈村	荔园新天地	20800	61495.77	33930.25	753	424	25	2097.33	13216	9000-10000
乐从	佛奥湾	660000	263077.17	193818.59	1957	1608	40	8005.22	9449	9000-12000
乐从	风度广场	322239	81855.4	87109.66	809	885	113	8859.17	10202	9300-11000
乐从	保利公园里	190022	106379.99	90551.38	1028	897	80	8300.91	10433	9700-10300
乐从	M-city	700000	144022.33	100295.79	2221	1675	68	4601.84	18743	11000-12000
乐从	星际半岛	85940	85245.78	38430.17	695	366	72	9136.35	9289	8100-8900
乐从	怡翠晋盛	1145300	222227.01	154066.65	2415	1799	93	7964.21	17085	12000-14000
勒流	博澳城	800000	407283.76	404380.18	3579	3148	106	13618.38	6315	5000-7000
勒流	勒流碧桂园	127000	79670.45	68686.8	873	755	171	15136.71	8937	9000-10000
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	29098.41	730	322	81	5892.73	6560	6400-8200
龙江	保利上城	450000	270530.11	239477.64	2562	2292	11	916.98	7056	6000-8000
龙江	龙江中心	33348	9712.21	7342.58	100	75	10	994.98	7147	7100-8000
龙江	龙江碧桂园	98000	78640.52	55960.49	872	605	34	2780	8737	8500-95000

数据来源：合富辉煌（中国）市场研究中心，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

## 绿地璀璨天城：7月22号推出2、3座户型面积108-140平方米

推售户型	108㎡三房、125-140㎡四房共368套
发售地点	马哥孛罗酒店
发售方式	筹诚意金组号选购
均价	<b>2座108-140㎡均价（15000元/㎡）带装</b> <b>3座108-140㎡均价（15500元/㎡）带装</b>
优惠折扣	98*99*99*99*97折
成交率	9成
到场客户量	开卖当天客户量约800多人
现场节点	项目本次开卖2、3座园景单位，产品面积以108、125、140㎡的改善型产品为主，成交价格与前期开卖价格相比提升约2000元/㎡，但目前整体市场热度较高，加上项目前期宣传力度大，吸引广佛两地客户极力追捧，当晚成交约9成。





**悦万城：7月29日晚上推出  
1-4座余货**

<b>推售户型</b>	42方单间-212方四房 均为前期余货
<b>发售地点</b>	销售中心
<b>发售方式</b>	筹诚意金顺序号选购
<b>均价</b>	<b>14800元-17500元毛坯，总体均价16000元</b>
<b>优惠折扣</b>	诚意金5万抵10万，另97折*一次性98折 (按揭99折)
<b>成交率</b>	成交约80套
<b>到场客户量</b>	当晚到场客户量约100多人
<b>现场节点</b>	项目重新开卖，当晚推出的为1、4座和2、3座30层以下的余货，价格跟随大市升至约16000元。当晚大部分为投资客户，不少为多间购买的广州客户，以80方以下的小户型成交为主。



**中海山湖世家：7月30日推售1、2、4、5、6、7、13、14、18、16、26、27、28座，洋房共285套**

**推售户型** 109-132㎡三房，145㎡四房共285套

**发售地点** 中海山湖世家销售中心

**发售方式** 30日早上解筹

**均价** 3、5、6、13、14、18、26座8200-11500㎡  
(毛坯) 1、2、4、27、28座7100-9500元/㎡带  
装修, 7座10000-16000元/㎡ (毛坯)

**优惠折扣** 减5万\*96\*99\*99减2万

**成交率** 成交约8成

**到场客户量** 30日实际到场客户约400多台

**现场节点** 中海山湖世家为中海进入西樵的第一个项目，客户以听音湖和中海品牌为触动点，以西樵客户为主，项目高层与低层的售价拉差较大，价差以望湖和不望湖作为划分。其中7座为楼王单位，价格实现区域标杆。





## 时代香海彼岸：7月30日推出1/6/7座 单位，共390套

推售户型 86/97方三房；115-125方四房

发售地点 马哥孛罗酒店

发售方式 权证客户分组抽签

均价 **13500元/m<sup>2</sup> (带装修)**

优惠折扣 98\*99\*99

成交率 当天成交超7成

到场客户量 约380台

现场节点  
首次开卖推售1/6/7座，其中6座为楼王，正式开卖前大部分单位已被提前预订；由于项目是禅东片区第一个销售的项目，价格与季华路项目存在约2000元价差，当天成交较为火爆。另外此次开卖的单位必须捆绑车位销售，负一层28万/个，负二层14-28万/个。



**奥园公园一号：  
7月30号推出7、9座共94套**

推售户型	129、130平方米三房 132、139平方米四房
发售地点	奥园公园一号岸销售中心
发售方式	诚意金客户组号抽签选购
均 价	<b>9700元/平方米 (毛坯)</b>
优惠折扣	2万抵5万后*97折
成交率	约8成
到场客户量	开卖当天客户量约150人
现场节点	项目开卖适逢广佛交界缺货，近期成交量火热，本次开卖价格有小量上升，为罗村板块的价格标杆。主要购买为罗村和桂城客户，另外广州客户比例也有增多的趋势。





## 美的花湾城： 7月16日推出住宅1088套

推售户型	84-140m <sup>2</sup> (建面)
发售地点	花卉世界
发售方式	电脑抽签
均价	1、3、12栋：12000元/m <sup>2</sup> (带装) 2、4、11栋：11000元/m <sup>2</sup> (毛坯)
优惠折扣	1万抵3万；99*98*99*99折
成交率	约7成
到场客户量	2000台
现场节点	16日花湾城在花卉世界开卖1-4，11和12栋，约1088套，涵盖84，90，110-114和140方产品，当日享1万抵3万和98*99*99*99折，其中1，3和12栋带装出售，折后均价1万2，其余楼栋均价1万1。截12点2.4.11栋约成交8成，其余楼栋约4成。现场小车以本地牌为主，其次佛山和广州，但是凡认筹客户现场有楼巴接送到佛山和广州



## 碧桂园印象花城： 7月23日推出住宅490套

推售户型	81-141方 <sup>m</sup> （建面）（精装）
发售地点	销售中心
发售方式	先到先得
均价	6、8栋：15000元/ <sup>m</sup> 9栋：18000元/ <sup>m</sup>
优惠折扣	2万抵5万；98*99*96折
当天成交率	约9成
到场客户量	900台
现场节点	23日印象花城开卖6.8.9栋，约460套，涵盖81-141方产品，其中6和8栋涵盖81、95、101 <sup>m</sup> 三四房，2梯6户设计；9栋涵盖111、124、141 <sup>m</sup> 四房，2梯4户设计。当日享2万抵5万和98*99*96折，带装出售，折后均价1万5-7。截12点6.8栋基本售罄，9栋成交4成。现场以广州车牌为主，其次佛山，有楼巴接送广州



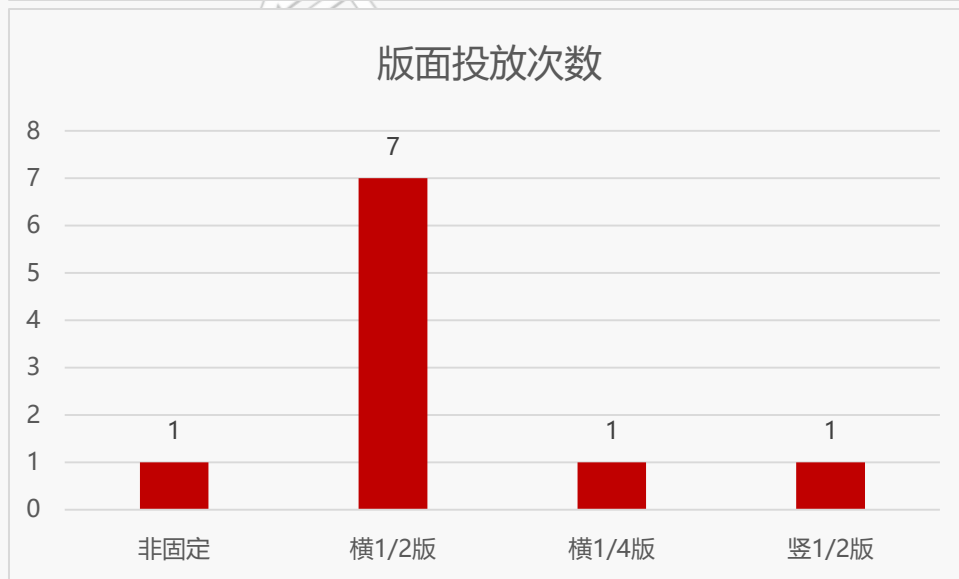
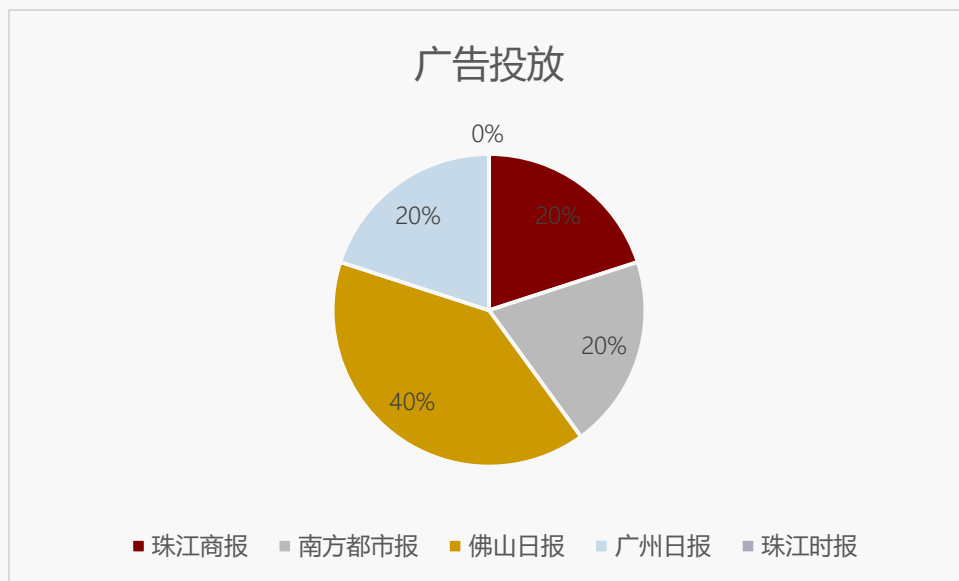
# 目录

## Contents

- 01 宏观经济分析
- 02 佛山土地市场
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

# 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

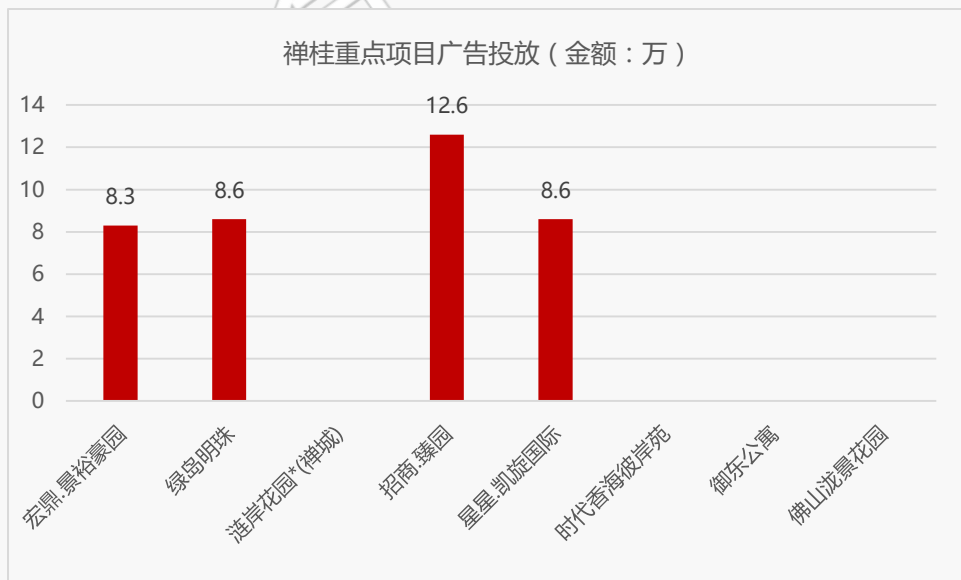
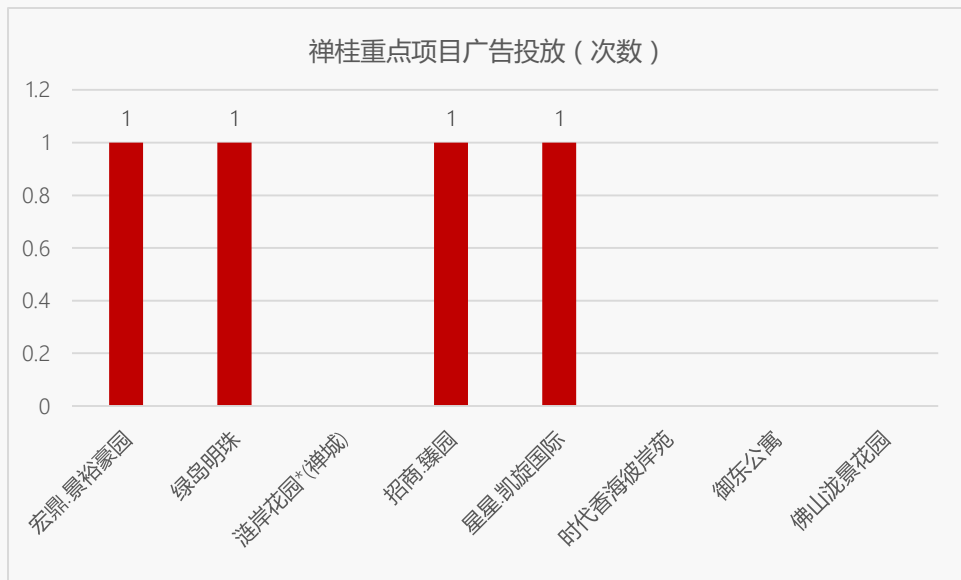
7月佛山广告投放数量环比有所下降，共有10则广告投放，其中佛山日报占40%，南方都市报占据20%，广州日报占据20%，珠江商报占据20%，珠江时报本月没投放量，整体以横1/2版为主。





# 禅桂重点项目广告投放

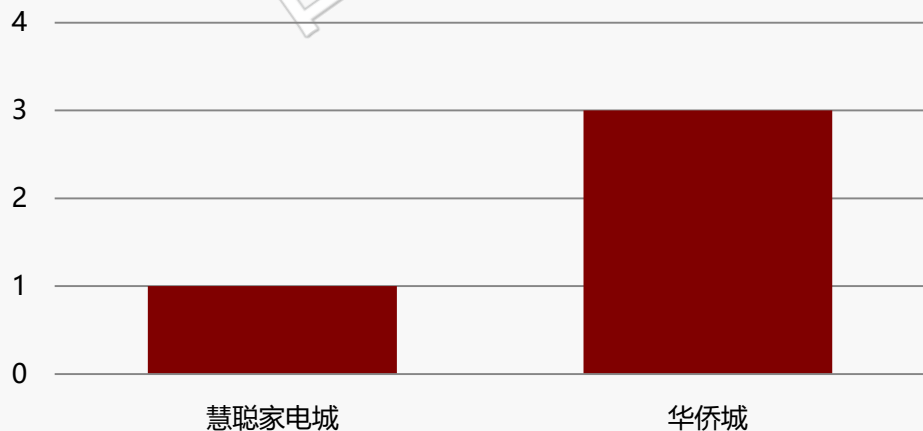
本月禅桂项目投放量因“金九”来临之际放量有所提升，其中投放量较多的集中在亚艺板块的招商·臻园，投放1则，投放金额为12.6万，另外宏鼎·景裕豪园、绿岛明珠以及星星·凯旋国际分别投放1则，投放金额分别为8.3万、8.6万、8.6万，其他项目本月均没投放量；



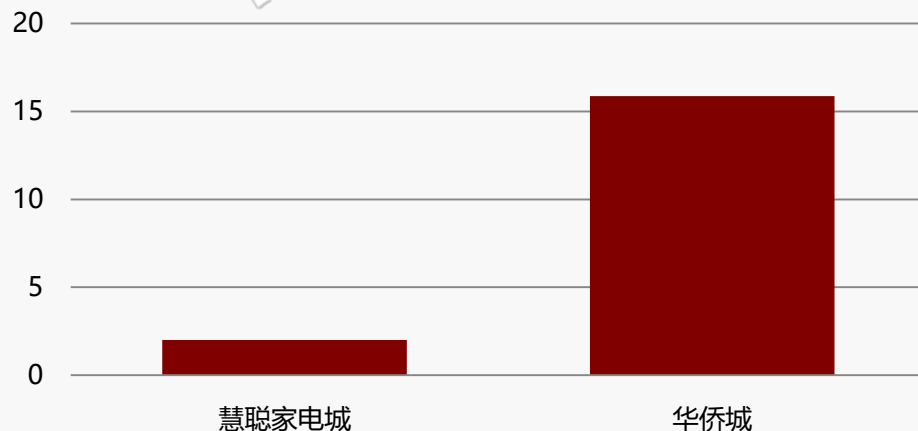
## 良桂重点项目广告投放

7月媒体投放2项目，分别集中于北潞和大良，其中北潞慧聪投放1次，金额为2万元。而大良华侨城投放3次，金额为15万元。

### 重点项目投放频次



### 重点项目投放费用：万元





# 7月市场小结

## 结语

在经历了两个月的火爆成交后，7月市场热度出现降温。主要由于中心区市场持续缺货，仅有零星项目有新货推出。而土地市场的冷清和二级市场缺乏热点项目刺激，使成交价格的上升遭遇瓶颈。佛山的中西部区域热度则较高，虽然以消化余货为主，但由于库存较为充足，出货速度维持在较高水平。

# 特别声明：

## 本报告数据来源：

(a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山市统计局

(b) 房地产数据：佛山市统计局、佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市房地产交易登记中心、合富辉煌（中国）市场研究中心

(c) 土地市场数据：佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市统计局

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

# 信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈


THANKS FOR YOUR TIME

**供稿：合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究中心**

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

业务联系：曹绍林

电话：0757-83285810

 **合富辉煌®(中国)**