

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.3.7-2016.3.13）

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 顺德举行2016经营性用地和三旧改造项目推介会

顺德区2016经营性用地和三旧改造项目推介会10日举行，推出26宗经营性用地和23宗“三旧改造”地块，吸引了保利、万科等近50家房企到场。在26宗经营性用地地块中，炙手可热的东部片区和北部片区各推出12宗地块，西南片区的龙江镇也有两宗地块亮相，总面积超过160万平方米，4月将陆续开卖。推介会上还推出了3352亩“三旧”改造项目，大多位于东部及北部片区。

## ② 2月份CPI 同比涨幅“破2”

2月份全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.3%，涨幅比1月份扩大0.5个百分点。这是时隔一年半后，CPI涨幅首次突破2%。食品和服务价格大幅上涨，是CPI涨幅扩大的主要原因。

## ③ 佛山2月一手楼量价齐跌

据市住建局数据显示，今年2月，佛山新建住宅成交量达5023套，环比下跌56.79%；成交面积仅为54.75万平方米，环比下跌57.79%；成交金额约47.34亿元，环比下跌58.33%，可谓全线“飘绿”。

## ④ 保利华南3月25~27日广州塔举办房展会

3月25-27日，保利地产将在广州塔“小蛮腰”举行保利房展会，届时，除了佛山多个亮眼的新盘外，还将会有位于清远、阳江海陵岛等多个值得投资的低总价项目。

**中原观点：2月适逢传统春节淡季，市场消化疲软，开发商的推盘量骤减，楼市销量预期下跌。**

### 亚艺公园“禅荷花岛”有望5月完工

2016年亚艺公园荷花景区景观提升工程近日动工，将在亚艺公园北面打造面积约4.58万平方米“禅荷花岛”，最快今年5月完工。

据悉，该工程总投资额约860万元，改造面积约4.58万平方米，重点在亚艺公园内建设以荷花为主题的集摄影、观赏、休闲为一体的园景，增种开花植物，增设亭台楼阁、栈桥景墙等园建设施，提升园内景观。

该设计景区位于亚艺公园北面，是公园湖中最大的一个岛，特点是湖中有湖，岛中有岛。



**中原观点：**继文华公园水舞声光秀投入使用后，禅城中心城区又一大型公园亚艺公园也进入改造升级阶段，将有助于提升公园的品质。



# 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 <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—

## 土地成交情况

全市成交3宗商业地，佛山新城停拍1宗工业地。其中，碧桂园首入伦教，以溢价53%夺得7.46万㎡商住地，楼面地价2191元/㎡。

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								
2016-3-7	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	商住	74604.98	2.9607	31595	48395	2191	顺德碧桂园
2016-3-7	佛山新城、乐从镇北围产业区西北片北围一环连接线以东、横三路以南、新桂路以西、科发路以北地块	工业街巷	159122.06	2.66	13128		停拍	
2016-3-8	乐从钢铁世界B9地块	仓储工业	155531.19	3.5	37015	37015	680	金汇海房地产开发
三水区								
2016-3-9	芦苞镇福绵西路4号	工业	22226.45	2.0	1335	1335	300	三水千宝树实业投资

## 地块成交：碧桂园首入伦教

### 顺德伦教TD2016 (SD) WG0002地块

成交时间：2016年3月7日

地块位置：伦教大成围新成路以西

地块性质：商住

占地面积：74604.98 m<sup>2</sup>

容积率：2.9607

建筑面积：220882.96 m<sup>2</sup>

出让底价：31595万元

成交总价：48395万元

溢价率：53%

楼面地价：2190.98元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司



## 土地出让预告

下周全市仅顺德伦教有1宗地块到期招拍挂，起拍价2.9亿元，位居碧桂园新夺地块附近。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
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	1597

# 2016年顺德土地推介会

镇街	编号	地址	用途	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	容积率
大良	1	顺德新城德胜商务区F07	住宅	6.15	2.8
	2	大良德胜河北岸N-13号地块改造项目	住宅	3.12	4.2
	3	德胜河北岸N-14-1号地块改造项目	商住	1.09	4.2
	4	顺德新城德胜商务区A06-2-1	商服	4.09	4.5
	5	顺德新城德胜商务区民安路以东、兴业路以北、金桂路以西	商服	4.06	A区4.5; B区6.0
	6	大良近水果批发市场	住宅	1.09	3.5
	7	大良云近东区37-3号	住宅	1.9	3.5
容桂	8	容桂德胜河10号	商住	1.6	3.8
	9	容桂文窖路10号	商住	1.8	3.3
	10	容桂上佳市社区桂州大道南侧	商住	1.47	3.5
伦教	11	容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东	商住	11.2	3
	12	伦教中学以南、教育路以西	住宅	3.07	3
东部合计				<b>40.64</b>	
北滘	13	北滘新区05-A-06	商住	9.23	3.3
	14	北滘新区05-A-09	商住	2.73	2.5
	15	北滘新区05-C-04	商服	3.73	4
	16	北滘佛山一环以西、荷岳路以南	商服	18.67	待定
	17	北滘镇佛山一环以西、林上路以北	公共管理 公共服务	16.1	1.5
陈村	18	陈村金鋁南地块04-01	住宅	8.3	2.5
	19	陈村登洲工业区	商住	10.33	A区4.5; B区3.5
	20	陈村合成工业区	商住	16.83	A区0.8; B区3.5
	21	陈村新城会艺中心项目	商服	2.63	4
乐从	22	乐从镇裕和路以北、永盛路以西、天虹路南侧	商住	12.07	3.99
	23	乐从镇镇安以东	住宅	9.93	2.65
	24	乐从镇赏花村幻阵西路以西、工业一路以北	商住	4.81	3.5
北部合计				<b>115.36</b>	
龙江	25	龙江职中北侧、东华路西侧	住宅	2.74	3
	26	龙江文华路与龙江新涌夹角北侧	住宅	2.13	2.5

经营性用地

共160.87万 m<sup>2</sup>

住宅用地: 38.43万 m<sup>2</sup>

商服用地: 33.18万 m<sup>2</sup>

商住用地: 73.16万 m<sup>2</sup>

公共用地: 16.1万 m<sup>2</sup>

东部

北部

西南部

# 2016年顺德土地推介会

镇街	编号	地址	用途	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )
大良	1	大良德胜河北岸片区改造项目	商住	26.53
	2	大良南区水一方地块改造项目	商住	4.80
	3	大良华盖里片区改造项目	文化设施	1.81
	4	大良新滘工业区改造项目 (一期) 改造项目	商业	10.77
容桂	5	容桂德胜河南岸B地块改造项目	商住	3.92
	6	容桂德胜河南岸8号地块改造项目	商住	2.19
		容桂德胜河南岸9号地块改造项目	商住	1.34
	7	容桂北入口改造项目之一	商业	0.86
		容桂北入口改造项目之二	商住	1.12
8	容桂顺德精密智能装备制造产业创业园改造项目	工业	13.42	
9	容桂华口高新产业园二期C区改造项目	工业	5.97	
伦教	10	伦教木工机械城改造项目	商业	13.62
	11	伦教华南机械城改造项目	工业	10.00
东部合计				96.35
勒流	12	勒流黄连工业园提升改造项目	工业	18.37
	13	勒流西丫片区改造项目	商住	17.08
陈村	14	陈村庄头工业区改造项目 (一期)	工业	7.76
	15	陈村民族路片区活化改造项目	商业、工业	11.16
北滘	16	北滘都宁工业区改造项目	工业	28.93
	17	北滘林上路北滘居委会工业区改造项目	商住	8.76
乐从	18	乐从沙良河片区改造项目	商住	27.69
北部合计				84.3
龙江	19	龙江甘竹发电站地块改造项目	文化设施	7.40

**三旧改造用地**

**共223.5万 m<sup>2</sup>**

**工业用地: 84.44万 m<sup>2</sup>**

**商业用地: 25.25万 m<sup>2</sup>**

**商业、工业用地: 11.16万 m<sup>2</sup>**

**商住用地: 93.44万 m<sup>2</sup>**

**文化设施用地: 9.21万 m<sup>2</sup>**

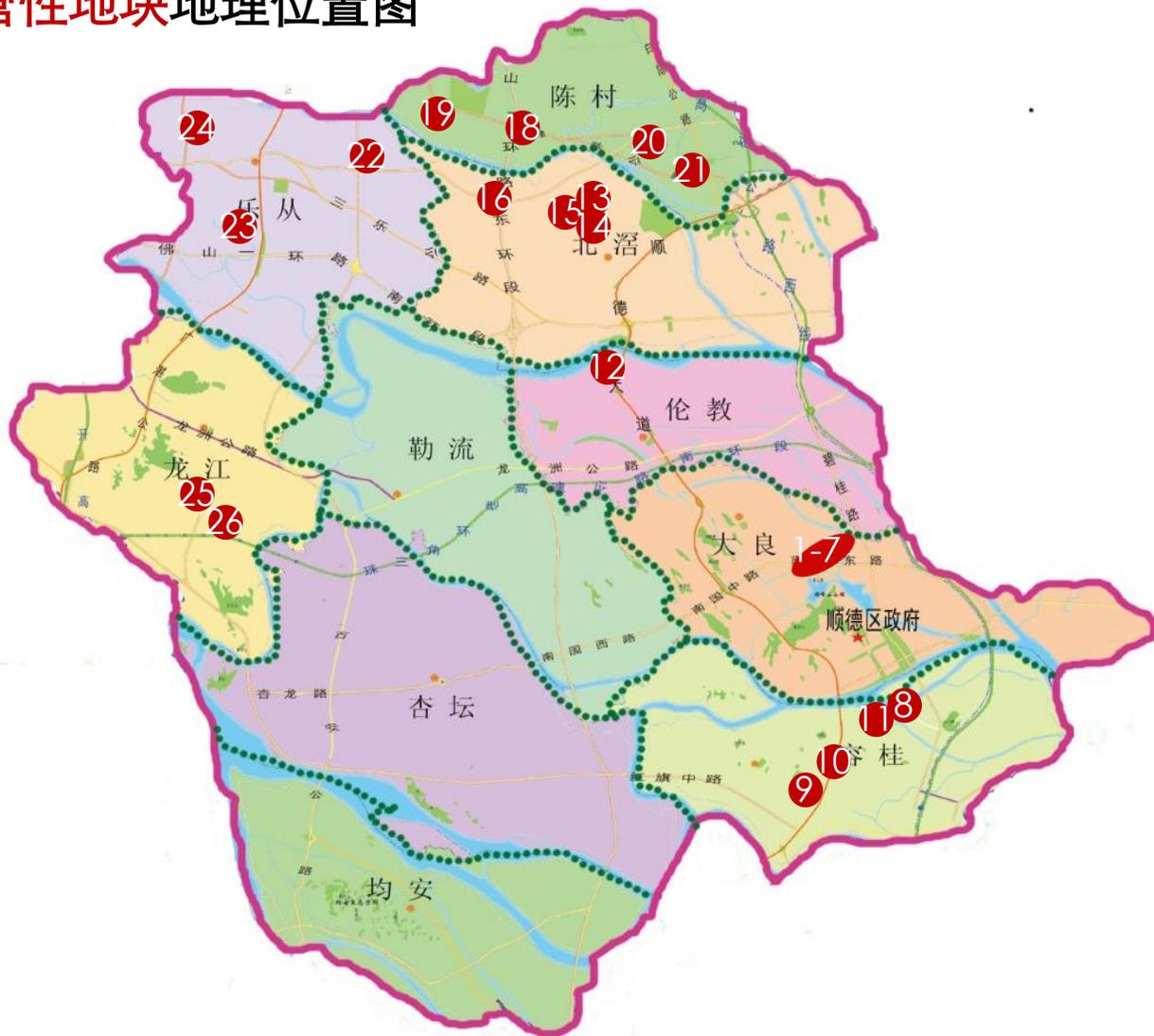
东部

北部

西南部

# 2016年顺德土地推介会

## 经营性地块地理位置图



顺德7个镇街  
26个经营性项目地块  
占地超过160万 m<sup>2</sup>  
参与推介会约有60家房企





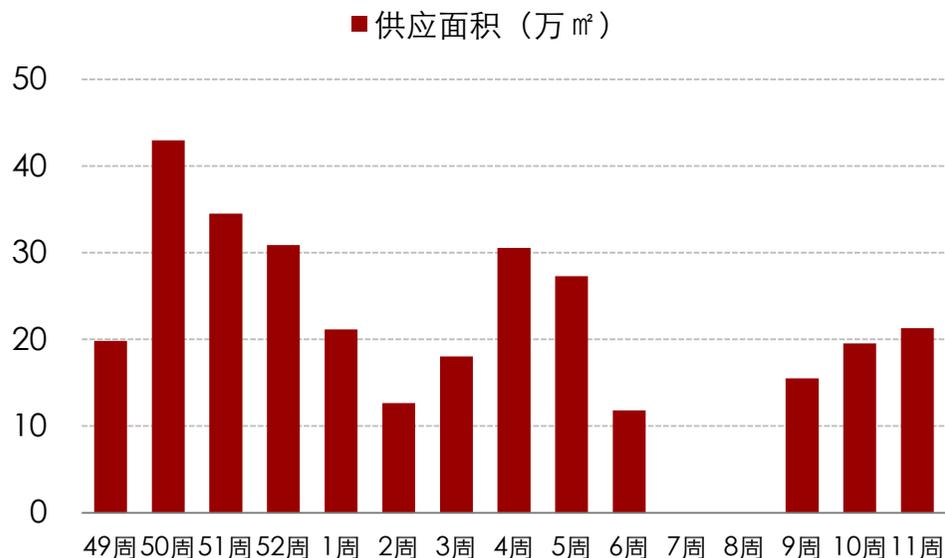
# 住宅市场

Housing market

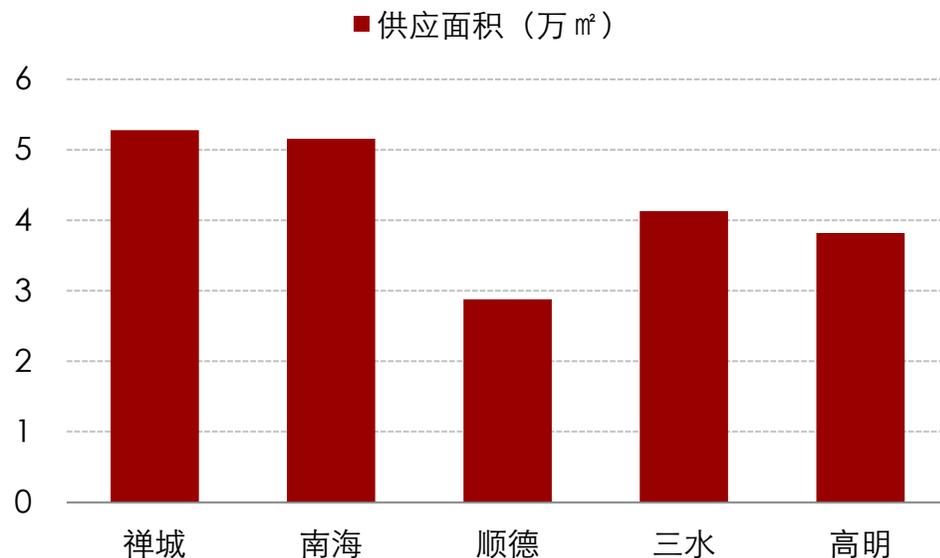
## 全市住宅供应情况

“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11周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第11周，佛山全市新增住宅供应2132套共21.28万 m<sup>2</sup>，市场新品供应开始提速。其中，禅城区恢复供应，有612套5.28万 m<sup>2</sup>的洋房新品，暂居首位。

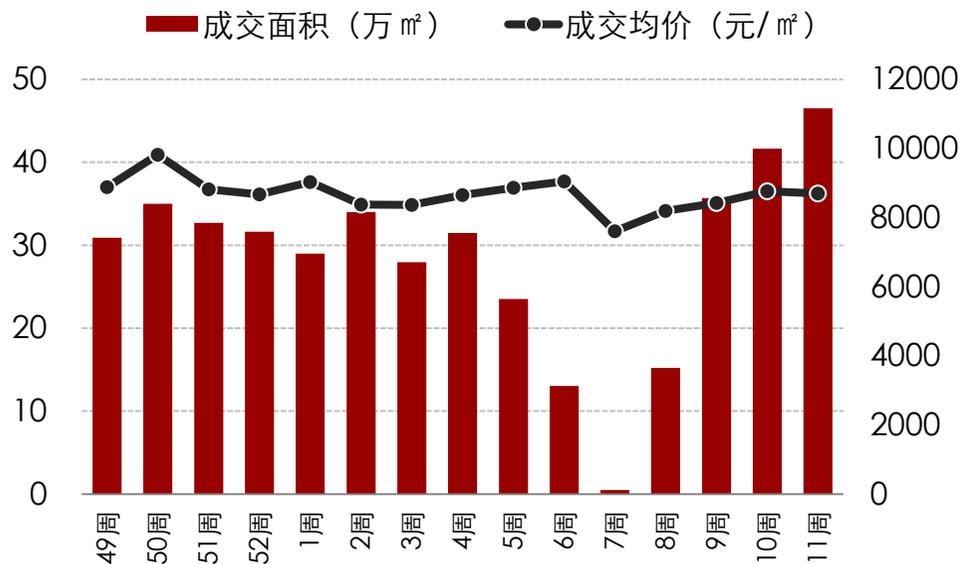
## 全市住宅供应明细

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	普君新城	2016-3-4	3、4座	洋房	288	24805.45	2-3房: 78-90
	万科城	2016-3-10	5区十六、十七座	洋房	324	28017.36	3房: 83-88
	禅城合计				<b>612</b>	<b>52822.81</b>	
南海	珑悦花园	2016-3-9	2座	洋房	174	14792.9	2-3房: 77-89
	悦荔花园	2016-3-9	6、7座	洋房	232	23500.86	2-3房: 88-115
	时代廊桥苑	2016-3-11	1座	洋房	150	13261.44	2-3房: 83-98
	南海合计				<b>556</b>	<b>51555.2</b>	
顺德	珺睿华府	2016-3-8	1、2、3座	洋房	270	28822.8	3-4房: 90-136
	顺德合计				<b>270</b>	<b>28822.8</b>	
三水	保利中韵花园	2016-3-11	14、15座	洋房	255	27397.04	3-4房: 88-139
		2016-3-11	20座	洋房	93	13894.51	4房: 140-168
	三水合计				<b>348</b>	<b>41291.55</b>	
高明	美的西海岸花园	2016-3-9	13、14座	洋房	346	38279.17	3-4房: 89-136
	高明合计				<b>346</b>	<b>38279.17</b>	

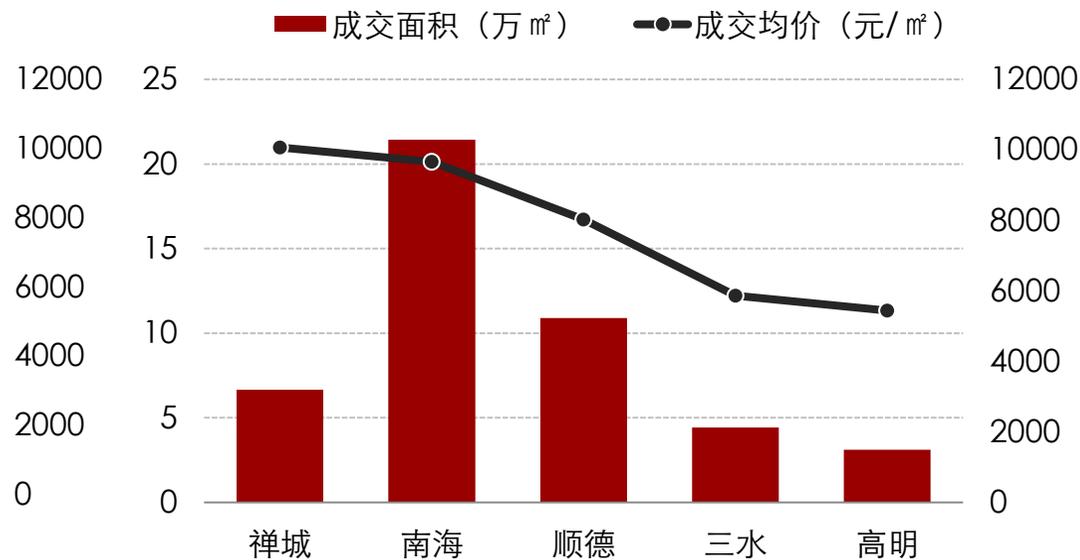
## 全市住宅成交情况

3月小阳春到来，佛山楼市交易爆发，中心城区、热点板块表现抢眼。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第11周佛山五区商品住宅成交情况

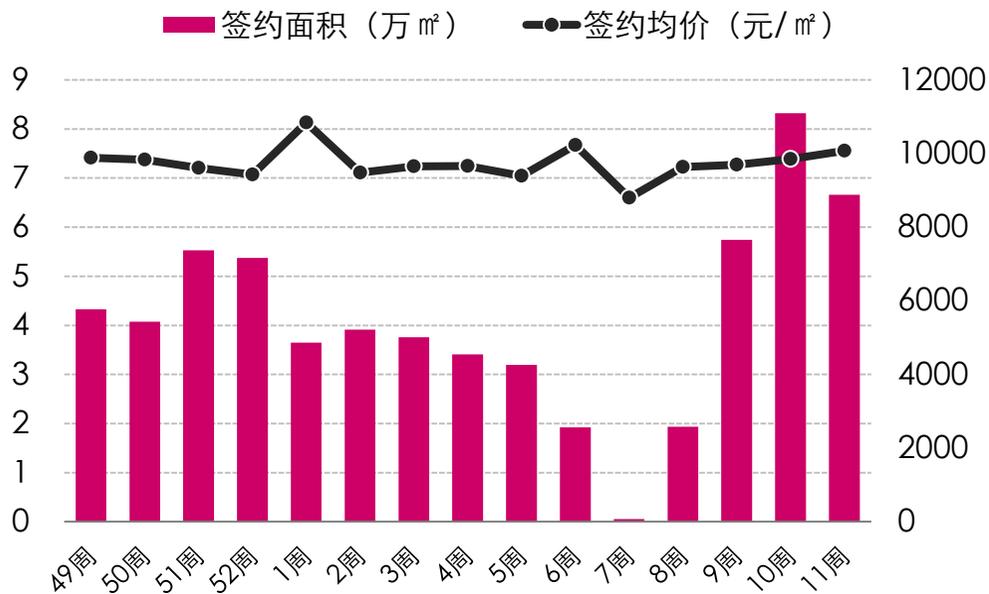


2016年第11周，佛山全市住宅成交4318套，共46.51万㎡，环比增加12%，成交均价为8695元/㎡，环比微跌1%。全市除禅城区外，其余区域楼市销量大幅度上升，禅城区楼价破万。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市有所回落，区域价格突破万元。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

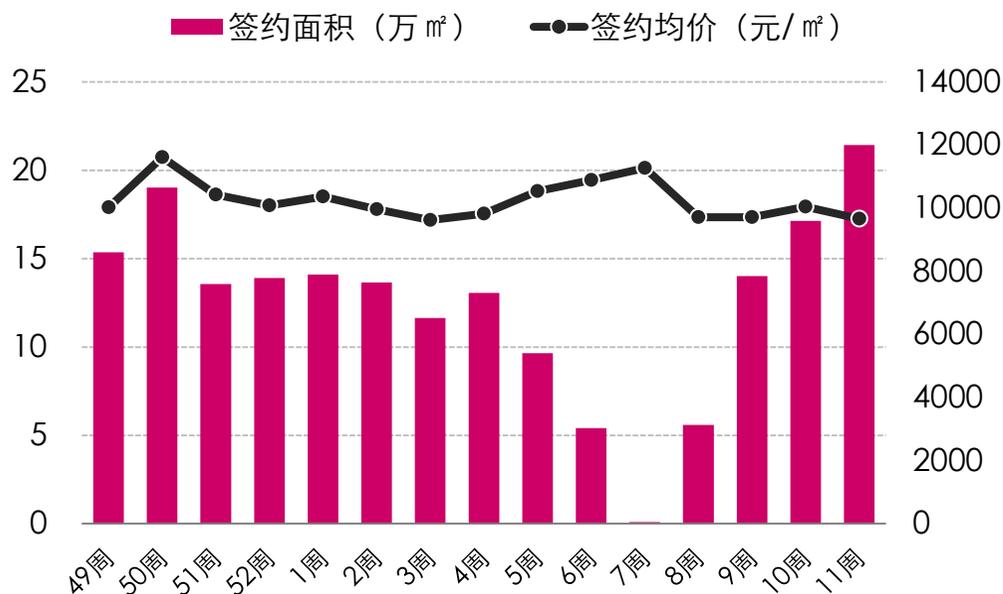
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	普君新城	67	5939	11691
2	盛南新都	37	3581	8490
3	越秀可逸新势力	35	4007	11296
4	非凡领域	34	2887	10362
5	岭南隽庭	33	3599	13181
6	万科城	31	2652	7322
7	时代年华	27	2252	10379
8	玫瑰铂金公馆	26	1537	9669
9	珑景花园	22	2492	9842
10	科恒文昌华府	21	1454	11541

2016年第11周，禅城区住宅成交6.66万 m<sup>2</sup>，环比下降20%，成交均价为10072元/m<sup>2</sup>，环比上升2%。

# 南海区住宅成交情况

南海楼市持续攀升，区域楼价稍有回调。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

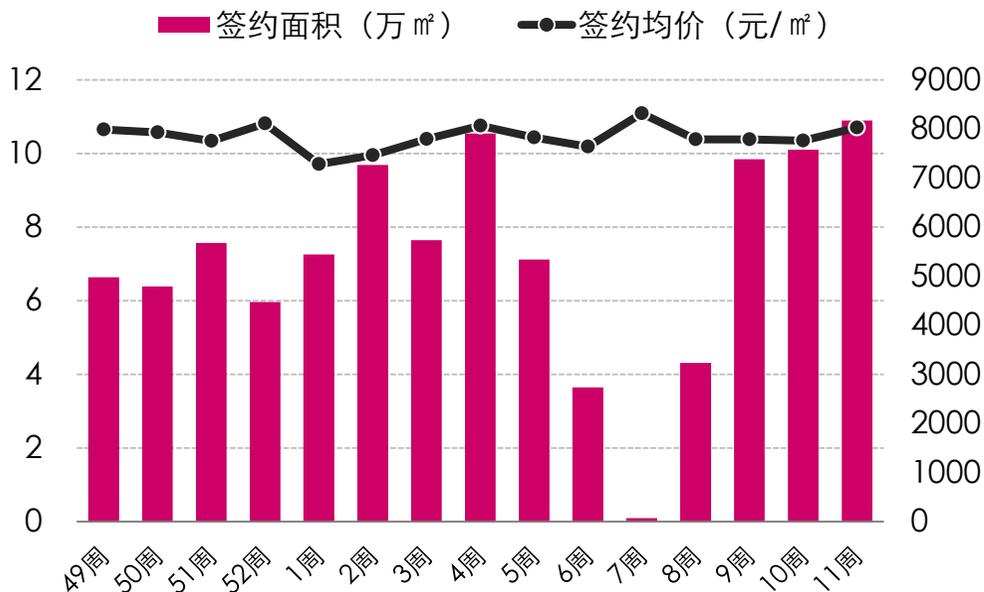
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	松晖名苑	196	20486	6902
2	奥园冠军城	127	13274	7994
3	中海金沙里	108	10870	17805
4	保利中央公馆	100	9790	12088
5	金名都	60	5928	19434
6	长信银湾	53	5001	7173
7	岐海苑	53	6157	2128
8	恒大御景	51	5234	8381
9	金地悦荔	51	4541	14572
10	中海繁华里	51	5341	14158

2016年第11周，南海区住宅成交21.43万㎡，环比上升25%，成交均价为9661元/㎡，环比下降4%。

## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市量价齐升，陈村项目依然活跃。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

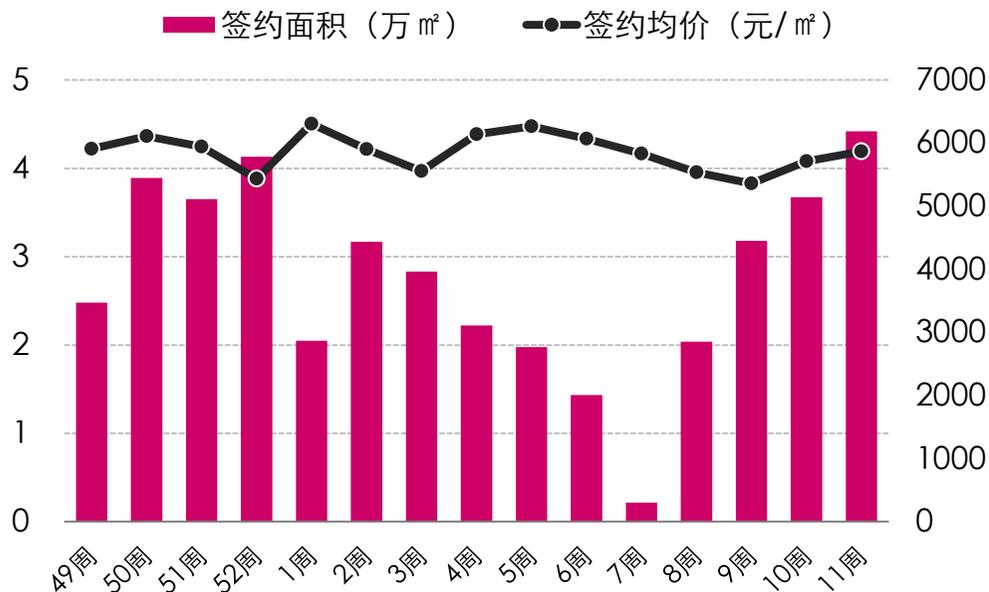
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	太平洋国际花园	67	4150	8606
2	星英半岛	51	4387	9678
3	保利公园里	51	5811	7880
4	顺德时代倾城	47	4958	6928
5	怡翠晋盛	43	4480	11717
6	万科水晶城	34	4156	11563
7	荔园悦享星醍	32	2923	9336
8	深业城	31	3576	7593
9	风度花园	26	3210	7526
10	美的君兰江山	23	4544	8538

2016年第11周，顺德区住宅成交10.9万 m<sup>2</sup>，环比上升8%，成交均价为8027元/m<sup>2</sup>，环比上升3%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市持续走强，区域楼价小幅上升。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

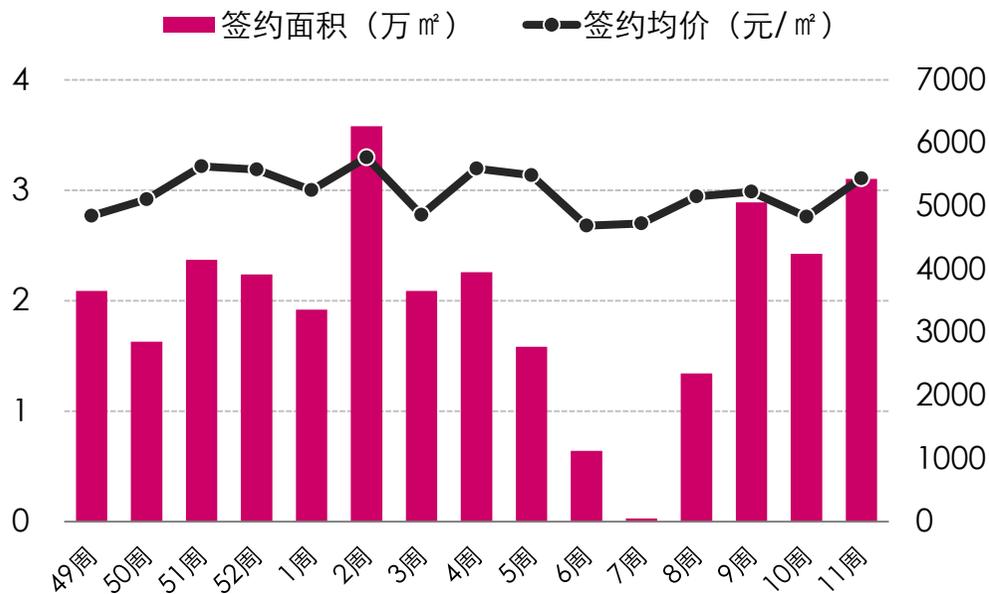
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	时代城	76	6777	5453
2	万景豪园	46	4334	6286
3	汇信华府	35	3097	4869
4	北江明珠花园	26	2671	5780
5	帝景湾	20	1868	5911
6	御龙湾	15	1378	6001
7	碧桂园三水华府	12	1036	6539
8	三水雅居乐	11	1132	5777
9	恒达花园	11	1288	6468
10	恒福新里程	11	1112	6813

2016年第11周，三水区住宅成交4.42万 m<sup>2</sup>，环比上升20%，成交均价为5867元/m<sup>2</sup>，环比上升3%。

# 高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐升，为五区最活跃区域。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	景泰蓝湾	53	5123	5679
2	美的西海岸花园	36	3915	5514
3	众恒新城	20	2389	3190
4	美的鹭湖	19	3438	10144
5	樵顺嘉园	17	1636	4779
6	江滨香格里拉花园	12	1748	7282
7	云山诗意花园	11	961	3817
8	中恒广场	11	1221	4022
9	勤天汇	9	877	5091
10	君御海城	9	1181	5581

2016年第11周，高明区住宅成交3.1万 m<sup>2</sup>，环比下降28%，成交均价为5440元/m<sup>2</sup>，环比上升13%。

## 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	保利公园里	3月8日	12座 01、02、04单位	69套	110-114㎡	7800	80%
南海	金地悦荔	3月11日	6座	116套	88-114㎡	15000带装修	68%

04  
PART FOUR

项目营销

Project marketing

## 佛山楼市多盘推新或开放新样板房，备战三月小阳春。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	佛山华强广场	3.12	推新	推售47-57㎡公寓，7梯32户，带装修发售，新品预存5万抵15万优惠。
	依云雍景湾	3.12	开放样板间	开放全新样板房，预计3月底推售二期34座，涵盖144、161、167㎡四房，毛坯发售。
南海	桂丹颐景园	3.10	推新	开售【芳菲】1、2座70㎡两房和90㎡三房，楼高33层，2梯4户，预存5000元抵25000元。
	金地悦荔	3.11	推新	3月11日晚开售6座洋房，涵盖88-114㎡三四房户型，2梯2户/4户设计，带装修发售，现已开放样板房，诚意登记预存5000元可抵98折。
	依岸康堤	3.12	开放样板间	开放【翡翠墅】组团样板间，涵盖430-680㎡，联排设计，地上五层，地下两层设计。项目目前在售面积涵盖430-650㎡别墅产品，联排、双拼别墅均有，均价约30000-35000元/㎡。
	保利·珑门	3.12	开销售中心	开放销售中心，首推1-3座洋房，主打90-118㎡三房、130-140㎡四房。
	国华新都	3.12	加推	加推26座毛坯楼王，预存2万抵5万。项目在售93-143㎡三四房单位，均价约8400元/㎡。
	恒大翡翠华庭	3.12	开放楼王示范单位	开放楼王示范单位，预计3月底推售98、105、122㎡三房以及127、143㎡四房，带1600元/㎡装修发售。当天项目还将举办“拉斯维加斯”赌王争霸赛。
	保利中央公馆	3.12	认筹	启动3、4期车位认筹，诚意金冻结3.5万，预计月底发售。目前主推24栋2梯洋房，楼高32层，2梯5户，涵盖75-120㎡，毛坯发售，整体均价约13000元/㎡。
	万科金色领域	3.13	活动	即日起至3月13日，到访即送惊喜小礼品一份。来访或成交客户，在万科金色领域销售中心与主题相框合照，并配上本项目文字信息转发朋友圈，截止至3月12日晚上8点前，集赞最多的三对爱侣，将可在3月13日晚免费入住万科金色领域城央地铁酒店式公寓一晚。
顺德	碧桂园·钻石湾	3.12	活动	在桂畔湖举办绿动未来环湖乐跑活动，并携手顺跑俱乐部启动“壹元基金”计划。
	碧桂园·凤凰湾	3.12	活动	“首届大型亲子欢迎跑”活动。
	招商公园1872	3.12	活动	亲子绘画活动。
	碧桂园印象花城	3.13	新品发布会	3月13日早上9点于广州荔湾区白天鹅宾馆举办新品发布会。项目首批单位为80-140㎡三房及以上户型，现已开设临时销售中心。新品发布会当天将启动诚意登记，预存1万享3万优惠。
	颐澳花园	3.13	活动	皇家国际大马戏活动。
高明	顺德恒大帝景	3.12-3.13	开销售中心及样板间	开放销售中心，开放77、85㎡样板间，首批单位主打77、85㎡三房，116㎡四房，273㎡五房，整体楼高31层，带4000元/㎡装修发售。项目已进驻新浪乐居E信通，预存3千享98折。
	天汇湾	3.12	加推	加推7座洋房，楼高22层，2梯4户，主打面积104、106㎡三房，118、140㎡四房单位。
	美的鹭湖	3.12-3.13	活动	知名影楼摄影师在【安纳希小镇】免费为客户拍洗照片，并免费赠送相框。项目预计4/5月推出48、60㎡公寓，带装修出售，认筹1000元抵99折。

# 重点项目报广投放

恒大地产 沪港通标的股：香港上市股票代码3333

无理由退房

恒大·翡翠华庭

城央公园 奢装豪邸

即将荣耀开盘

首付4万起 94-143m² 生态豪宅 送1000% 名牌软装

3月12日 楼王示范单位内耀绽放

VIP认购倒计时

翡翠豪门 拉斯维加斯炫动狮山

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

品质专线 0757+ 8585 3888

项目地址：佛山市南海区狮山科技西路  
展厅地址：佛山市禅城区涌涌广场B11 佛山市罗村大润发

QR CODE

恒大·翡翠华庭3.11佛山日报



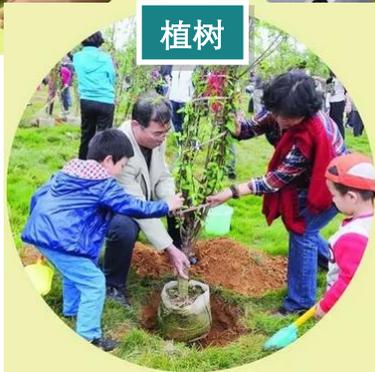
## 龙光水悦龙湾：植树节来龙湾，种下与你一起成长的小树



环保袋DIY



风筝DIY



植树

89-145m<sup>2</sup>江景洋房  
167-185m<sup>2</sup>奢阔大宅  
约33-60m<sup>2</sup>V-SOHO公寓  
约68-80m<sup>2</sup>鎏金旺铺

**前所未有 天奢地阔**  
131-185m<sup>2</sup>龙湾[御江墅]新品  
**1万抵98折 火爆认筹**  
8378 6888 龙光·水悦龙湾  
地址：禅城大涌·德胜中学对面

客户服务热线 **0757 8378 6888**  
项目地址：禅城南庄·南庄中学对面

御江墅户型鉴赏 ~ A户型  
约145m<sup>2</sup> 3+1房2厅2卫

半拓展面积 全拓展面积

御江墅户型鉴赏 ~ B户型  
约133m<sup>2</sup> 3+1房2厅2卫

半拓展面积 全拓展面积



**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](http://www.centaline.com.cn)

