

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.6.6-2016.6.12）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

- 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 5月份CPI同比涨幅回落至2.0%

国家统计局发布报告，5月份全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.0%，涨幅比上月回落0.3个百分点。

## ② 三大房企销售额越千亿 今年行业历史新高可期

6月8日，碧桂园宣布，连同合营和联营公司共实现本年度合同销售金额1000亿元人民币，合同销售建筑面积1269万 $\text{m}^2$ ，按年分别增加161%及106%。此前，万科及恒大地产相继发布了前五月销售数据显示，两家公司分别实现合同销售1476.7亿元和1104.4亿元，年度目标达成率分别为55.2%和49.2%。

## ③ 一手楼均价今年首破9

佛山市住建管理局公布了今年5月全市房地产（住宅部分）交易情况。数据显示，上月全市成交约1.45万套新建住宅，全市成交均价达到9380.47元/ $\text{m}^2$ ，与4月相比，涨幅达到6.78%。这也是佛山新建住宅全市均价自今年以来首次突破9000元/ $\text{m}^2$ 。

## ④ 奥园一号启动千人微马公益跑

6月6日“快乐跑，爱满分”奥园1号千人微马公益跑正式启动网络报名。奥园1号将打造千灯湖CBD极具示范效应的“国际住区”，项目由8栋住宅以及沿街商业组成。项目销售中心已开放，预计于9月推出首批产品，包括98-143 $\text{m}^2$ 的三四房精装产品。

**中原观点：5月份，广佛交界万元以上产品成交畅旺，如碧桂园印象花城，支撑楼价“破9”。**

## 院士领衔助力顺德生物医药产业壮大

5月26日，位于乐从镇的广东省创新转化生物医药产业园首期238亩地块成功摘牌，以中科院生物物理研究所毕利军教授为团队带头人的云天项目正式落户，创立广东云天生物创新产业中心。

5月29日，中国工程院曾溢滔院士领衔的上海交大医学遗传研究所及上海滔滔转基因工程股份有限公司落户广东省创新转化生物医药产业园，并与顺德区、乐从镇共建顺德生物医药研究所和院士工作站。

广东省创新转化生物产业园分三期建设和运营，首期238亩土地投资约12亿元，建设广东云天生物创新中心项目，将支持以单克隆抗体为核心的抗体药物、抗体诊断试剂和生化试剂全产业链的覆盖和发展，目前筹备动工。二期利用“和乐”近6万平方米载体，打造大健康产业中心，以基因测序、医疗器械、大数据与精准医疗产业为发展核心。三期近800亩土地，计划以生物医药科技成果转化及产业化为发展核心。



**中原观点：生物医药产业“组团”位于佛山新城的南部，为区域经济发展提供新动力。**



# 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

高明明城成交1宗工业地，占地7.9万㎡，楼面地价仅140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
高明区								
2016-6-6	明城镇天度路西侧、仙峰路南侧	工业	79696.9	3.0	3350	3350	140	德方纳米科技



## 土地出让预告

南海西樵与大沥镇分别有1宗商住地下周将迎来招拍挂。

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> )
南海区						
2016-6-15	西樵镇西樵村路边陈地段	商住	21940.5	2.7	12741	2151
2016-6-16	大沥镇盐步霞露后地段	商住	4492.2	3.2	4530	3151

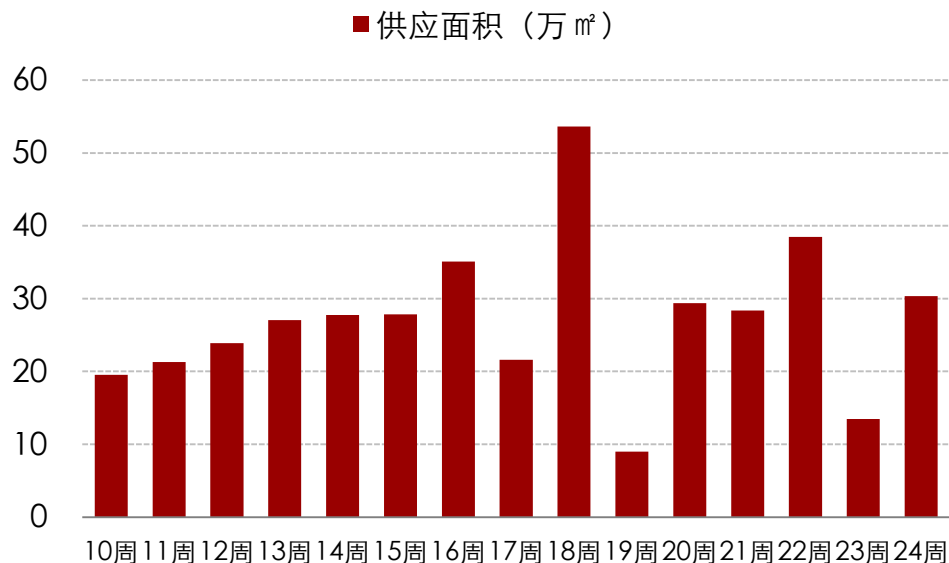


# 住宅市场

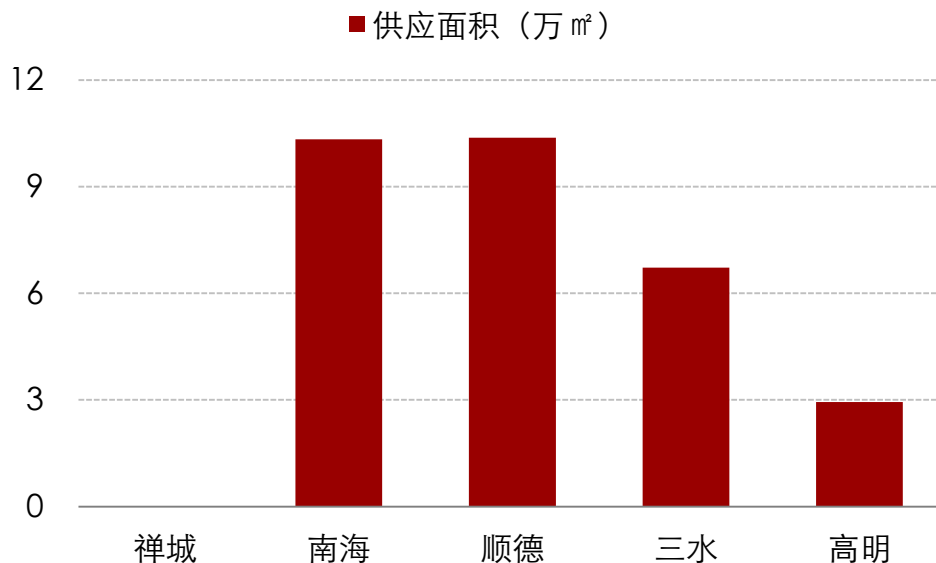
Housing market

## 踏入6月第二周，佛山楼市多个项目推售新货。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2016年第24周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第24周，佛山全市新增住宅供应2655套共30.36万 m<sup>2</sup>，环比大幅增加125%。

禅城区没有新品供应，南海、顺德两区新增量分别有10.33万 m<sup>2</sup>、10.38万 m<sup>2</sup>，均占全市的34%。

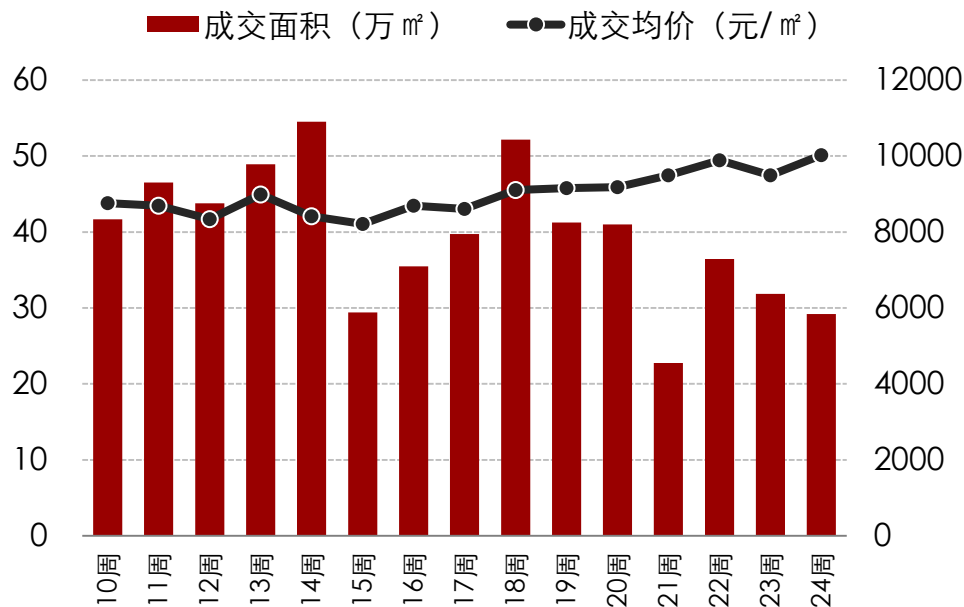
# 全市住宅供应明细

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	养生谷花园	2016-6-6	1-3座、5-13座 15-19座	别墅	113	31491.47	别墅: 237-422
	君湖天下花园	2016-6-6	6、7座	洋房	108	14647.93	4房: 127-159
	云山峰境花园	2016-6-7	20、21座	洋房	124	11203.3	3房: 91-93
	君湖天下花园	2016-6-6	8、9座	洋房	108	14282.94	4房: 129-138
	悦荔花园	2016-6-7	26-28座	别墅	12	4015.54	别墅: 275-463
	君湖天下花园	2016-6-6	6、7座	洋房	108	14647.93	4房: 128-159
	中铁建水岸花园	2016-6-8	9座	洋房	120	12980.4	3-4房: 90-126
	南海合计					<b>693</b>	<b>103269.5</b>
顺德	金海岸花园	2016-6-6	19栋	洋房	158	17314.66	3-4房: 99-128
	龙湖春江名宸	2016-6-7	7、8座	洋房	348	27823.01	3-4房: 98-120
	大良碧桂园	2016-6-7	二组团109、113、 114、115号	别墅	8	5815.04	别墅: 702-750
	东平广场	2016-6-8	5栋	洋房	308	28311.13	1-4房: 47-128
	藏珑华府	2016-6-8	1栋	洋房	116	11958.88	3-4房: 88-118
	龙江协兴购物中心	2016-6-11	4栋	洋房	100	12551.16	3-4房: 108-127
	顺德合计					<b>1038</b>	<b>103773.9</b>
三水	碧堤雅苑	2016-6-8	1、2座	洋房	317	38810.38	3-4房: 105-135
	恒福新里程花园	2016-6-8	二区18、19座	洋房	136	12093.12	3房: 88-89
		2016-6-8	二区16、17座	洋房	164	16254.97	3-4房: 87-126
	三水合计					<b>617</b>	<b>67158.47</b>
高明	中港广场	2016-6-6	6、7座	洋房	191	19179.27	2-4房: 76-124
	创亿明园	2016-6-12	10、11座	洋房	116	10213.98	2-3房:70-99
	高明合计					<b>307</b>	<b>29393.25</b>

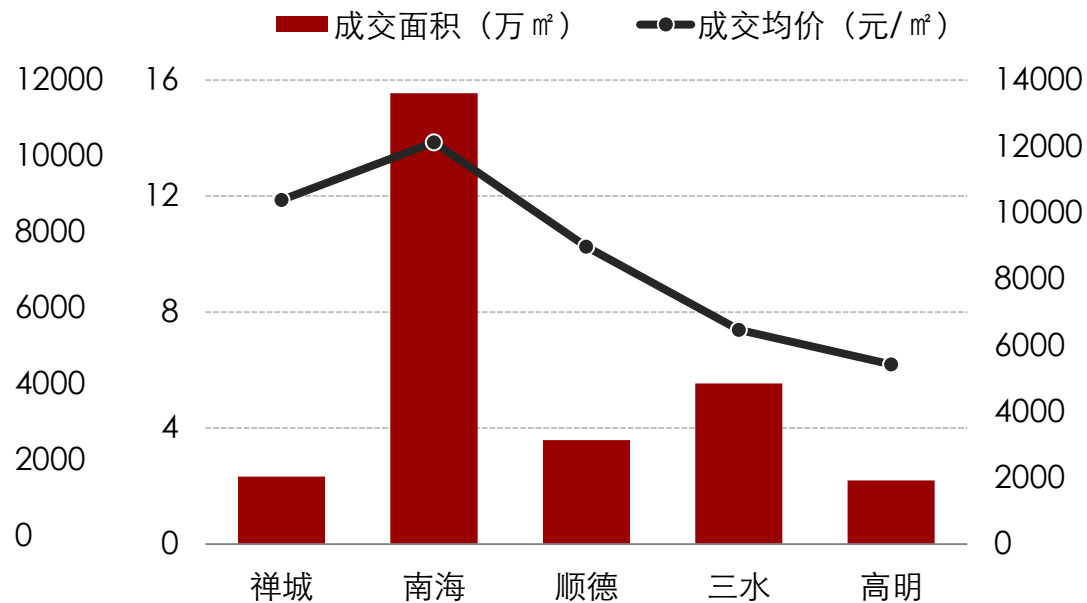
## 全市住宅成交情况

本周适逢端午小长假，佛山楼市销量惯性下跌，但楼价却破万。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第24周佛山五区商品住宅成交情况

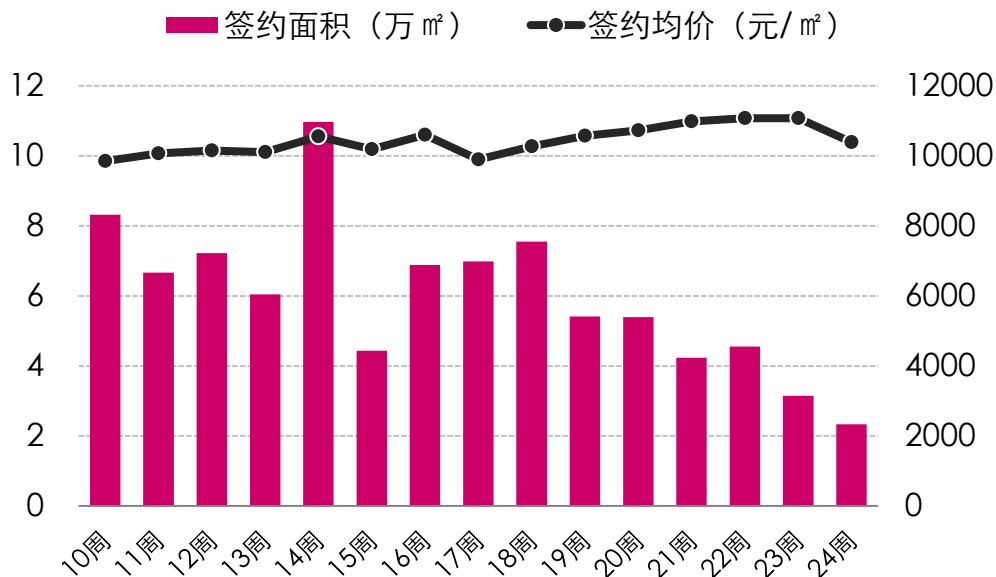


2016年第24周，佛山全市住宅成交2749套，共29.2万 m<sup>2</sup>，环比减少8%，成交均价为10021元/ m<sup>2</sup>，环比上涨6%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价仍高居万元水平。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量再度下滑，楼价在持续6周的上涨后终迎下滑。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

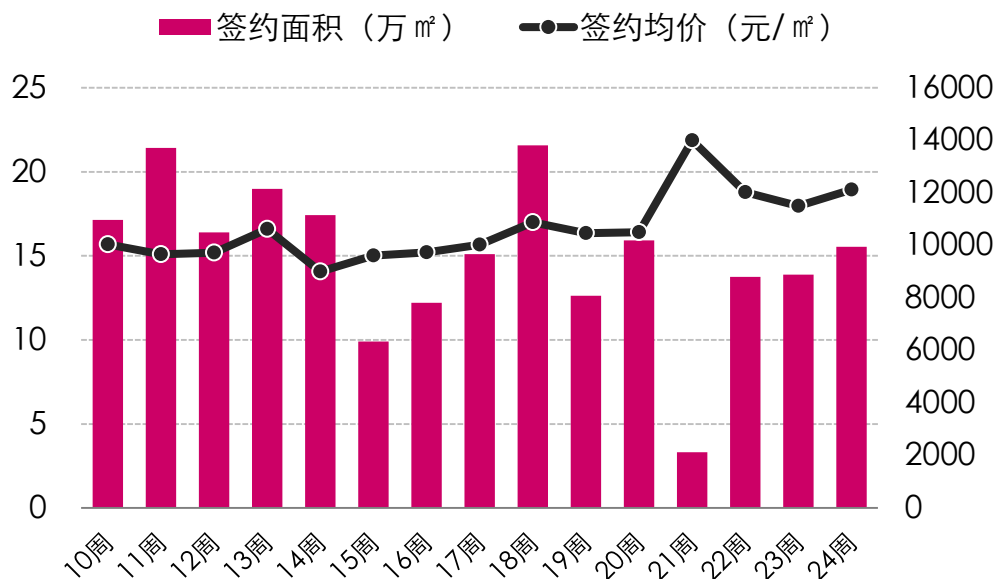
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	龙光水悦龙湾	39	4026	6736
2	涟岸花园	26	2805	8720
3	普君新城	24	2268	14314
4	绿地璀璨天城	19	1794	12282
5	海湾城	12	1483	11483
6	非凡领域	10	873	10974
7	盛南新都	8	723	8728
8	越秀可逸新势力	8	982	12666
9	财富金鸿大厦	7	607	12267
10	科恒岭南水岸	7	586	12468

2016年第24周，禅城区住宅成交2.33万 m<sup>2</sup>，环比下降26%，成交均价为10386元/m<sup>2</sup>，环比下跌6%。

## 南海区住宅成交情况

里水广佛交界项目热销，支撑南海楼市价随量涨。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

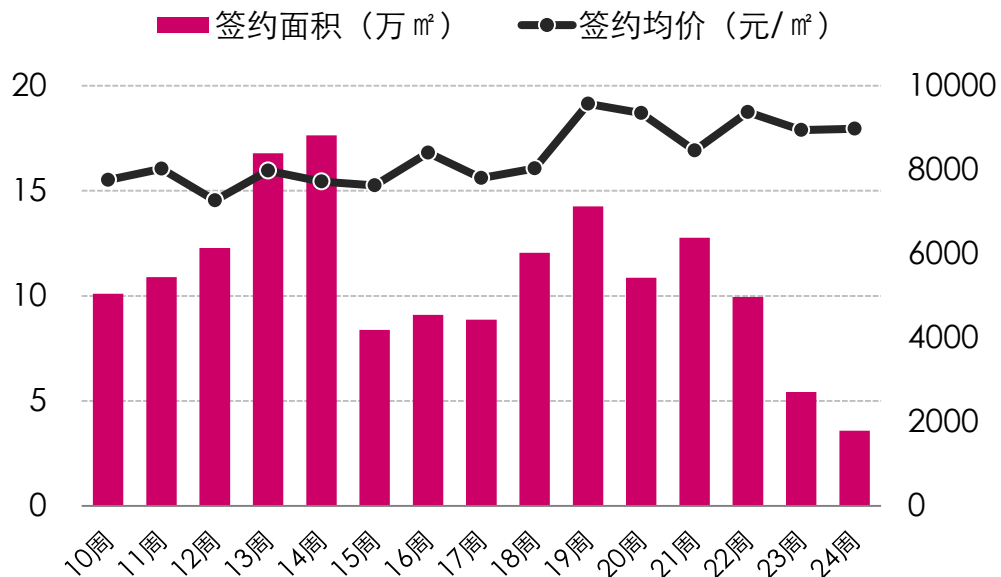
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	绿地香树花城	201	21261	11164
2	保利紫山	149	19716	13186
3	时代廊桥	126	12652	16244
4	金名都	89	8620	20289
5	恒大御景	52	4739	8181
6	翠湖绿洲花园	47	4480	7170
7	伟业华誉豪庭	45	4666	9229
8	上林苑	44	4026	6533
9	中海金沙里	35	3753	23090
10	万科金域中央	33	2984	18178

2016年第24周，南海区住宅成交15.55万㎡，环比增加12%，成交均价为12125元/㎡，环比上行5个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市依然疲软，成交持续下滑，价格相对平稳。

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	金海M-city	51	4391	13561
2	畔海御峰花园	21	3291	10974
3	荟景花园	19	2492	7305
4	万科水晶花园	19	1812	12296
5	柏涛湾豪园	12	1197	4337
6	碧桂园印象花园	12	1225	12396
7	龙光水悦熙园	12	1251	6595
8	港隆国际	11	1232	7283
9	龙江碧桂园华府	11	1190	6234
10	顺德时代倾城	11	1116	7176

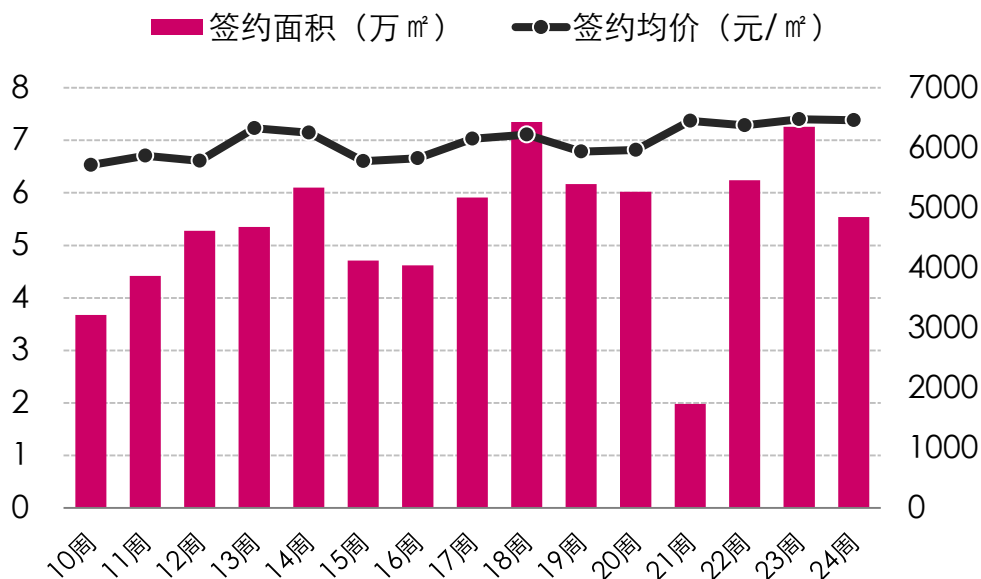
2016年第24周，顺德区住宅成交3.59万 m<sup>2</sup>，环比下降34%，成交均价为8973元/m<sup>2</sup>，与上周持平。



## 三水区住宅成交情况

三水楼市销量在上周冲高后惯性下跌，楼价企稳。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

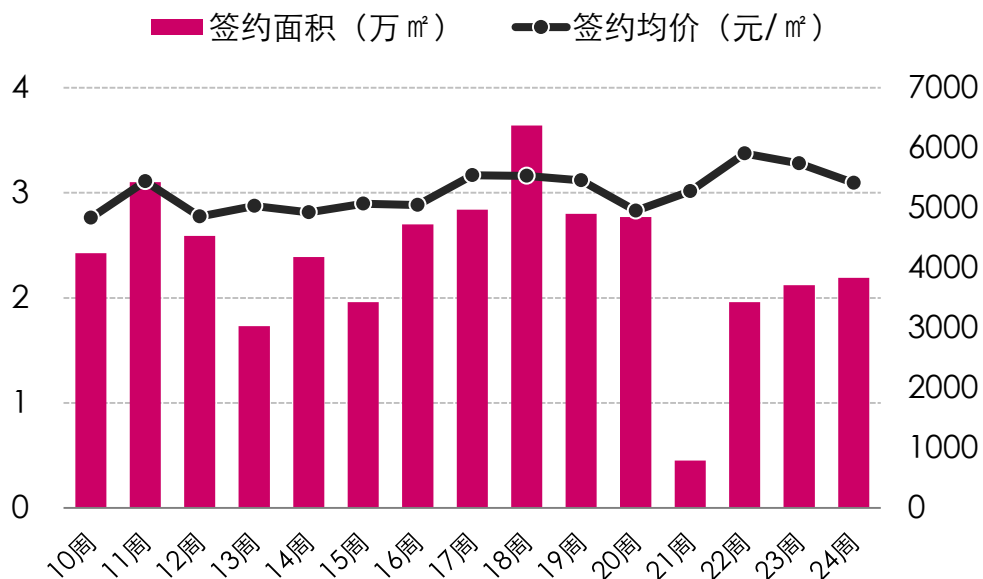
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园三水华府	115	11501	6870
2	北江明珠花园	55	5680	5910
3	恒福新里程	44	4823	7834
4	三水万达广场	39	4121	6320
5	博雅滨江	33	3908	6523
6	汇信华府	22	1849	6695
7	时代城	22	1825	6406
8	恒达花园	19	2247	6558
9	御龙湾	17	1764	6316
10	三水雅居乐	16	1836	9031

2016年第24周，三水区住宅成交5.54万 m<sup>2</sup>，环比减少24%，成交均价为6459元/m<sup>2</sup>，与上周几乎持平。

# 高明区住宅成交情况

高明区域楼市持续两周以价换量。

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	美的鹭湖	87	4649	6949
2	樵顺嘉园	28	2684	4534
3	勤天汇	20	2440	5691
4	雅居蓝湾花园	19	1775	3274
5	碧桂园天汇湾	14	1542	5927
6	君御海城	10	1204	4831
7	江滨香格里拉花园	9	1022	5339
8	银豪锦湾家园	8	795	5587
9	品尚居	5	426	3734
10	海景春天里花园	4	504	4514

2016年第24周，高明区住宅成交2.19万 m<sup>2</sup>，环比微增3%，成交均价为5417元/m<sup>2</sup>，环比下跌6%。

## 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	藏珑华府	6月11日	1栋	112	89-119㎡	10500	100%



04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 端午佳节，佛山楼盘以暖场蓄客活动为主。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	龙光水悦龙湾	6.9-6.11	活动	100种香粽DIY，和小伙伴一起DIY风筝，来访即送龙湾VIP入场抽奖卷，9-11日端午节期间，凭卷上门参与活动，领取端午礼品，抽取豪华家电。
南海	宏鼎景裕豪园	6.9	活动	端午粽子DIY，端午香囊DIY，小丑扎气球。
	保利诺丁山	6.9	认筹	启动70-103㎡带装修三房新品认筹，冻结3万享开盘98折。6月底开盘，楼高33层，2梯6户。
	中国铁建国际公馆	6.10	活动	6月10日20:00助力欧洲杯，红包任性发。
	佛山恒大城	6.9-6.11	活动	梦幻迪士尼，欢乐总动员。首推68-120㎡瞰景豪宅，样板示范区现正盛放，VIP铂金登记中。
	依岸康堤	6.11	开放样板房	开放三期板房，2梯4户，主打毛坯84㎡三房、123㎡四房，冻结3万可享额外95折优惠。
	丹灶碧桂园	6.18	开放展厅	开放位于新天地广场的展厅，项目洋房产品最快下半年将入市，涵盖90-200㎡，带装修发售。项目占地约83334㎡，建筑面积约401996㎡，容积率为3.5。
顺德	美的御海东郡	6.9	开放样板房	开放新品样板间，主打建筑面积106-182㎡，板房开放当天将启动认筹，预存3万抵95折优惠，前50名认筹客户还可获100元油卡。
	美的花湾城	6.9	开放样板房	开放样板间，项目规划建设18栋洋房，首推84-140㎡，分毛坯及带装修两种。
	顺德华侨城	6.9	认筹	启动天鹅湖二期全新双拼别墅认筹，7月份开板房及开卖，认筹金需50万。套内面积涵盖303-393㎡，楼下2层，楼上3层。
	星英半岛	6.9-6.11	活动	奇趣狂想，欢乐总动员。哈利波特的石头，DIY魔术恤等。
	万科水晶城	6.9-6.11	活动	端午期间购买指定住宅或车位，每天成交前5名可获赠购房99折的端午金粽大礼包，最高价值8888元法国欧洲杯家族旅游基金，三人成团，3套同时下定有惊喜。
	君怡金海岸	6.10	开放样板房	开4期三房板房，主打77、84、100㎡三房，楼高22层，2梯4户，毛坯发售，预存3万抵5万，再享开盘99折优惠。
	碧桂园华润新城之光	6.18	开放销售中心	开放销售中心，并将同步开放“智能生活3.0”体验馆，首批将推88-100㎡三房，120-145㎡四房，230㎡五六房大平层或复式，以及40-100㎡临街商铺。销售中心开放同时启动诚意登记，洋房预存1万抵3万优惠，商铺预存3万抵8万优惠。
	顺德恒大帝景	6月中下旬	加推	加推6座160-193㎡四房，楼高35层，2梯3户，目前进行诚意登记可享开盘优惠。
三水	莱福水岸城邦	6.10	推新	开售1、2座86-88㎡三房、110㎡四房，楼高15层，2梯4户，冻结1万可享2万优惠。
	保利中央公园	6月中下旬	加推	加推22座140㎡四房楼王单位，2梯3户，毛坯发售，认筹2万抵98折优惠。



## 重点项目报广投放



合景新鸿基·泮景

### 2016首届佛山青少年彩泥创意大赛

校园初选火热进行中

大赛主题： 主办单位： 协办单位： 承办单位： 报名时间： 截止日期： 决赛时间： 决赛地点：

更多详情请见报名方式，佛山日报  
扫描海报内二维码——佛山日报  
咨询热线：28366479

合景新鸿基泮景 6.7 佛山日报



OCT 华侨城

# S 天鹅湖 II

SWAN LAKE

## 谨献百位顺德人

约300-400m<sup>2</sup> 全新双拼墅 诚邀品鉴

0757-2388 6666

顺德华侨城 6.38 南方都市报

## 宏鼎景裕豪园：豪园端午浓情献礼，“粽”是有你！

6月9日

端午节莅临项目现场，即可参与活动，享用精致茶歇饮品，还有各种好礼等你来抽！



## 中国铁建国际公馆：红包助力欧洲杯

6月10日

20: 20

助力欧洲杯，红包任性发

6月4日—7月10日

中国铁建国际公馆

足球激情月，欢乐不停歇





## 龙光水悦龙湾：端午，来龙湾告诉你香粽的100种包法！

6月9-11日

DIY包粽和手绘风筝

来访即送龙湾VIP入场抽奖券，  
端午节期间凭券上门参与活动，  
领取端午礼品，抽取豪华家电！

【惊喜二】

和小伙伴一起DIY风筝，  
情谊深深诚意满满



【惊喜一】

100种香粽DIY包法，  
将最美的免费带回家



【惊喜三】

来访即送龙湾VIP入场抽奖券，  
9-11日端午节期间  
凭券上门参与活动，  
领取端午礼品，抽取豪华家电！



