

佛山市第十九周市场分析

2016.5.2-2016.5.8

土地市场短暂遇冷 五一过后楼市降温

- 一、宏观市场
- 二、城市规划
- 三、房企动态
- 四、土地市场监测
- 五、本周市场概况
- 六、营销亮点荟萃



佛山市场 | 宏观市场

□ 允许商用房依规改建为租赁房

5月4日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，决定对促进民间投资政策落实情况开展专项督查，着力扩大民间投资；部署推动制造业与互联网深度融合，加快“中国制造”转型升级；**确定培育和发展住房租赁市场的措施，推进新型城镇化满足群众住房需求**；部署促进通用航空业发展，以改革创新扩大有效内需。

国务院常务会议就培育住房租赁市场提出意见，首次提出“**允许将商用房等按规定改建为租赁住房**”。购租并举，发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件，推动新型城镇化进程。

点评：由于市场上商用房市场存量较大，允许商用房依规改建为租赁住房无疑是通过增加商用房用途主力商用房的去化，以加快对商用房高库存现状的去化。

佛山市场 | 城市规划

□ 广州地铁7号线顺德段 6月底在陈村开工

5月5日，顺德区轨道办召开通报会称，目前复广州地铁7号线顺德段各项征拆工作都比较顺利，6月底启动段将有望开工建设，计划2020年底建成贯通运营，而启动段就定于陈村站附近。

根据工可批复，广州地铁7号线西延顺德段项目线路全长约13.64公里，总投资额约为90亿元，共设7座车站，其中顺德境内设有6个站点：线路起于美的大道站，途经北滘新城站、林头站、南涌站、陈村新城站、陈村站，出韦涌站接入广州南站。其中换乘站2个，北滘新城站与佛山地铁3号线换乘、陈村站与广佛环线换乘，并在美的大道站的益丰路设有停车场1座。



点评：陈村地缘上接近广州，随着轨道交通的建设发展，将更大限度的推动两地居民的流动，价格洼地、地铁落成对于新广州人而言是新增的吸引点，将带动更多的广州客户流向陈村市场。

佛山市场 | 房企动态

□ 恒大抱团招商局的地产与金融出路

5月5日，恒大宣布与招商局集团在香港达成战略合作协议，出席签约仪式的包括招商局集团董事长李建红、总经理李晓鹏，恒大集团董事局主席许家印、总裁夏海钧，以及招商银行、招商金融、招商蛇口、招商证券和恒大相关产业的高管。

有消息显示，双方未来将推动地产、金融、互联网、健康以及文化旅游等领域的全面合作。

在地产方面，恒大与招商局将加强住宅、城市综合体以及绿色建筑的合作，同时在邮轮母港开发、配套文化旅游休闲以及主题公园、度假区开发等领域，双方也将寻求“牵手”的时机。

在金融方面，按照协议，未来恒大与招商局将共同设计创新产业基金产品，并拓展互联网金融合作。

点评：恒大集团在金融、健康、文化旅游等产业与招商局有着很强的互补性，能够发挥恒大机制优势和招商局资源优势，恒大更多是希望在其目前看重的地产与金融领域寻找到资金和资源入口。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周没有土地新增

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
—									

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：高明1宗地块成交

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
高明	TD2016(GM)WG0011	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以西	11567.65	3.5	商住	2600	2600	642	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司	5-5

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：顺德有1宗土地出让

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
4-8	顺德	TD2016(SD)W G0011	佛山市顺德区龙江镇东华路西侧 地块	27415	3.0	商住	16449	2000.02	5-11

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应仅5万 m²

2016年第19周，佛山有833套住宅供应，仅南海和三水区有住宅供应，三水区汇信华府新拿2.6万 m² 的住宅供应，就近期市场供应而言，三水区的供应较稳定。

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
南海区	西樵	中旅岭南绿洲花园	92、93座	5				4344.55			
	罗村	翠湖绿洲花园	35座	168				14952.84			
三水区	西南	三水一品	12座	100				9063			
	西南	汇信华府	4座	560			11	26140.8			2492.15
合计				833			11	54501.19			2492.15

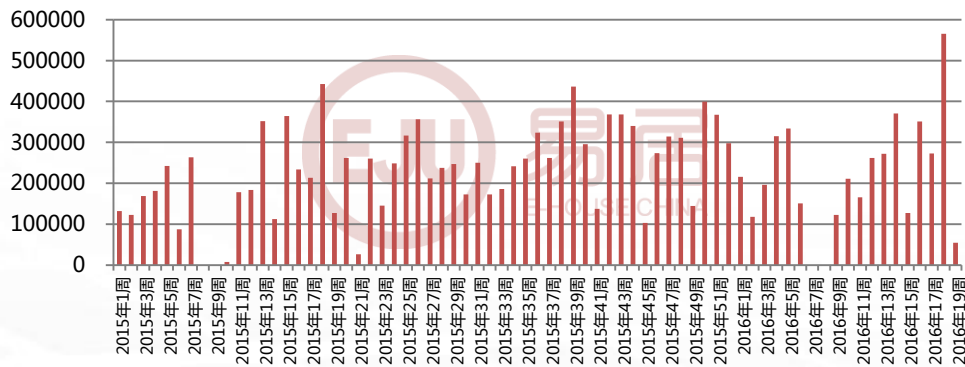
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应周期回落 成交量跌价稳

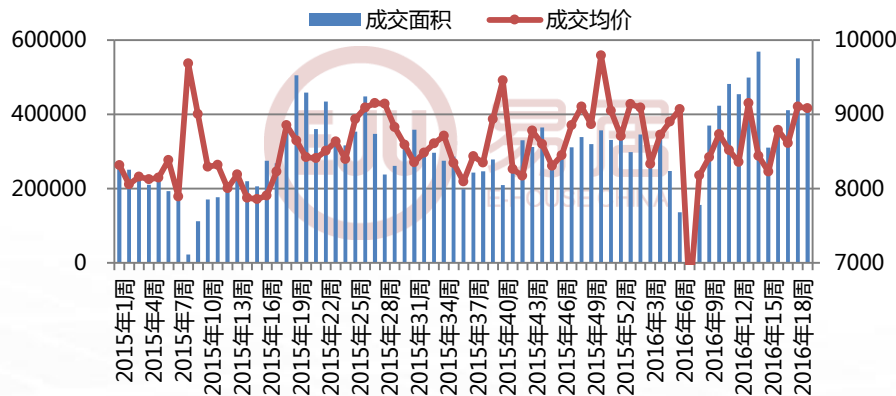
2016年第19周，佛山仅有5.4万 m^2 的住宅供应，环比大幅下跌90%，大部分的项目均在五一之前新拿预售，因此上周住宅供应出现周期性下滑。

成交市场方面，第19周成交全市成交3916套，成交面积为42万 m^2 ，环比下跌24%，上周无新推项目，全市成交随之大幅下跌。成交均价9077元/ m^2 ，环比基本持平。

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：和记黄埔·涟岸74套成禅城区销冠

禅城区第19周成交519套，5万㎡，环比下跌28%，成交均价10567元/㎡，环比小幅上升250元/㎡。涟岸依靠高性价比再次实现开盘热销，再度成为区域销冠。而祖庙及城北板块的成交回升导致整个区域均价上涨。

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/㎡)	近期营销/优惠活动
绿岛湖	涟岸花园	74	8493	4月30日加推3座洋房单位
城北	越秀可逸新势力	54	12566	预计5月初推售公寓新品
佛山新城	洸景花园	46	10129	主推4、7座88-141㎡洋房产品
城北	科恒文昌华府	42	13052	4月23日推售3总洋房新品
绿岛湖	绿岛明珠	33	6341	4月1日推售二期7座洋房新品
祖庙	岭南隽庭	25	13397	——
南庄	万科城	24	7770	4月1日自然推售17座
张槎	海湾城	22	10403	5月8日母亲节特别推出砸金蛋赢礼品活动
祖庙	普君新城	21	13741	5月7-8日购房豪礼大欢送
祖庙	非凡领域	20	10834	——
季华路	绿地璀璨天城	19	11893	5月7-8日感恩怒琴姐大行动
南庄	龙光水悦龙湾	19	7078	5月31日-6月2日外滩狂欢节
城北	科恒岭南水岸	12	12933	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：万科金域中央111套夺南海区销冠

南海区第19周成交1208套，12.6万 m^2 ，环比大幅下跌41%，主要是成交滞后性导致成交下滑。区域均价10458元/ m^2 ，环比下跌3.8%，单价较高的广佛板块成交回落是区域均价下跌主因。

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	万科金域中央	111	17658	4月15日加推11、14座洋房单位
	富丰君御	18	14304	—
	景裕豪园	16	18277	5月6日少儿才艺汇报演出
里水	金名都	59	19429	4月30-6月1日狂欢“嗨ball”让烦恼去球
	恒大御景湾	23	19631	5月9日恒大足球学校招生启动
	合生君景湾	17	10777	5月1日五一狂欢季轨道赛车来袭
大沥	雅居乐御景豪庭	34	9509	4月25日雅居乐“谁与争锋”羽毛球赛
	大沥碧桂园华府	31	10257	4月30日推售26栋洋房新品
	国华新都	13	8413	5月6日母亲节活动
罗村	依云华府	18	8056	4月30-5月10日五一家电狂欢节
狮山	恒大翡翠华庭	32	7963	4月30日开放9座样板间
	上林苑	32	6448	5月1日推售10栋2座洋房新品
	海逸桃源花园	31	5871	4月2日花艺DIY活动
	海逸锦绣誉峰	23	7000	—
丹灶	云山峰境	47	5918	4月28日麦当劳小业主生日会
	桂丹颐景园	19	6301	4月30日开放样板房及三期园林
九江	依云公馆	27	5387	5月8日心系业主感恩回馈活动

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：碧桂园印象花城614套成顺德区销冠

顺德成交1334套，14.8万 m²，环比基本持平，均价9341元/ m²，环比上涨13%；上周碧桂园印象花城开盘后集中签约615套夺销冠，由于项目成交在全区成交中占比较大且成交均价较高，导致区域成交均价大幅上涨。

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)	怡翠晋盛	19	12684	4月30日至5月2日家庭缤FUN摄影嘉年华
北滘	美的君兰江山	24	11265	4月30日【乐高】组团全新27座认筹
	雅居乐英伦首府	10	8902	——
陈村	碧桂园印象花城	615	14565	4月30日广州塔盘
	荔园悦享星醍	50	14520.44	4月30日至5月2日童话童画馆主题活动
	广佛颐景园	32	15920.52	4月30日至5月2日携星级酒店定制环球美食自助餐
	星英半岛花园	22	12345.19	5月1日至5月2日360°球幕星际馆体验活动
伦教	保利中央公园	17	8737.10	5月8日国际杂技节活动
大良	招商公园1872	22	9946.40	4月10日君行亲子徒步挑战活动
	保利中环广场	18	10870.04	4月16日公寓产品发布会
容桂	美的御海东郡	60	5687.88	4月16日至4月17日动物嘉年华
	顺德时代倾城	49	8345.63	5月8日母亲节花海告白活动
	香缤1号	19	7837.73	4月30日至5月2日韩国文化节
	龙光水悦熙园	18	8216.05	5月7日业主生日嘉年华
均安	柏涛湾豪园	21	5318.30	——

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
—							

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周无报广投放

区域	项目名称	投放时间	广告主题

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有2个项目进行工程类活动推广

上周，共2个项目进行工程类活动推广，千灯湖板块的致越·优城和三山新城纯新项目保利诺丁山开放样板间。由于上周适逢母亲节，大部分项目在周末开展各种形式的母亲节系列暖场类活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	致越·优城	5月2日	产品发布会暨样板房开放
	南海区	保利诺丁山	5月7日	开放样板房
暖场类	南海区	合生君景湾	5月8日	手绘康乃馨DIY马克杯
	南海区	恒大御景	5月7-8日	“感恩母爱，全城寻找最美妈妈”
	顺德区	龙江保利上城	5月7日	“纸”为你精彩之制作“帽子”
	高明区	美的·西海岸	5月7-8日	我和妈妈有个美的约会

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——保利诺丁山

活动时间：5月7日

活动主题：开放样板间

活动介绍：

5月7日，位于三山新城港口路与环岛南路交汇处的保利诺丁山在营销中心首度开放样板间。4.30-5.30恰逢保利·诺丁山举行的“当诺丁山遇上文翰湖”摄影活动，活动当天除了多家媒体和众多意向客户，还有众多摄影爱好者光临营销中心。现场人气火爆。

该项目首批单位主推5/11座高层电梯洋房产品，户型主打70-143 m^2 三至五房设计。其中5座33层高，2梯5户设计，主打70/92/98/106 m^2 三房户型；11座为楼王单位，31层高，2梯4户设计，主打106/127/143 m^2 三至五房户型，可望文翰湖，带装修发售，吹风价1.5-1.9万元/ m^2 。预计2018年可交付使用，目前已启动诚意登记，冻结3万可享98折优惠。



谢谢观看

THE END

