

佛山市第二十二周市场分析

2016.5.23-2016.5.27



北溆优质地块供应 供求两旺市场火爆

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



佛山市场 | 城市规划

佛山进一步放宽入户条件

2016年5月26日，市公安局正式发布了有关户籍新政的一系列文件，这是户籍新政在3月中旬初佛山市向社会征集意见之后的正式落地，被外界评价为佛山入户门槛降到了历史最低。

按照落地户籍新政，6月1日起，入户佛山市将主要从购房入户、稳定居住就业入户、直系亲属投靠入户和计划生育情况审核等四方面放开，而市内户口迁移则拓宽了房屋所有权转移后的有关渠道。

放宽入户 个主要渠道

放宽渠道	改变
购房入户	将入户的房产从一手房放宽到二手房、自建房，同时取消了附加条件。
稳定居住就业入户	将原来附加条件统一为“居住满3年、就业满3年”，同时对入户地址进行了放宽。
直系亲属投靠入户	对父母的年龄不作限制；成年子女投靠父母放宽到同一户内无其他成年子女。同时将入户地址须为被投靠人的住宅房屋放宽到“合法稳定住所”。
计划生育情况审核	取消市外户口迁入中的计生审核。由市外迁入户口前进行计生审核改为市外户口迁入后，由公安机关将名单交由计生部门审查登记。

点评：稳定居住就业入户的进一步放宽，既可优化佛山人才结构，同时也是佛山现下火爆的房地产市场的催化剂，鼓励新佛山人购房入户。

佛山市场 | 房企动态

□ TED太德励拓挂牌新三板

5月24日，太德励拓（中国）公关传播集团在全国中小企业股份转让系统正式挂牌，股票代码：837383。

2015年，太立德仁正式更名为太德励拓（中国）公关传播集团。开启了中国本土公关O2O生态圈的新历程！已经成功整合了多项创新公关领域的服务模型，以房地产+为中心，开发了多类型的PR业务，包括地产PR（TED太立德仁）、农业PR（TED乐农）、艺术PR（TED艺观）、娱乐PR（TED乐浪），以及一个全渠道地推系统（TED励拓）。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周顺德新增2宗商住用地

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
5-27	顺德	TD2016 (SD) WG0014	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-09地块	27230	2.5	商住	25869	3800	6-27
5-27	顺德	TD2016 (SD) WG0015	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-06地块	92319	3.3	商住	115768	3800	6-27



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周高明有2宗商住地成交

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)WG0012	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-03-01)	20747	2.8	商住	6280	6280	1081	佛山市高明区明粤投资建设有限公司	5-25
高明	TD2016(GM)WG0013	城镇住宅用地（兼容商服用地）	19186	2.6	商住	5540	5540	1103	佛山市高明区明粤投资建设有限公司	5-25

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周高明3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
4-29	高明	TD2016(GM) WG0015	佛山市高明区荷城街道纵二路以西、丽江路以北	4180	2.0	商住	1255	1501	6-1
4-29	高明	TD2016(GM) WG0016	佛山市高明区荷城街道丽馥路以南、纵二路以西	9909	2.0	商住	2975	1501	6-1
4-29	高明	TD2016(GM) WG0017	佛山市高明区荷城街道纵二路以东、丽馥路以南	8725	2.8	商住	3435	1406	6-1

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应37万 m²

2016年第22周，佛山有2986套住宅供应，佛山五区均有住宅供应，禅城城南板块的地铁上盖项目世博广场还有公寓新品即将入市。

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
禅城区	城南	世博广场	3座		343				23557.16		
	张槎	领地海纳珑庭	11座	60			8	6511.17			362.97
顺德区	伦教	保利名苑	29、30座	270			19	32146.57			1204.37
	大良	大良碧桂园	二组团101#、102#、110#、112#楼	8				5801.99			
		万科金域滨江广场	13号楼	180			16	22236.48			787.6
		珺睿华府	6、8座	165				42849.5			
	陈村	美的花湾花园	19-22座				55				5053.92
		万科水晶花园	31号楼	288				27827.76			
	容桂	弘泰利时代花园	14、15座	152				16267.66			
		新幸福领汇家园	15、16、17座	173				22384.4			
	乐从	怡翠晋盛御园	10座	110				16053.58			
高明区	荷城	君御海城	三期3座	145				16569.31			1319.56

佛山市场 | 市场供应情况

续上表

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	桂城	保利滨湖花园	5、11、12座	408			28	45242.82			1716.32
		金域雅园	1座	22				7852.12			
		聚元商业中心	5座				17				3141.94
	里水	绿地香树花园	二区19座	152				16643.03			
		保利紫山国际花苑	16、17座	221				29281.82			
	罗村	翠湖绿洲花园	31座	154				15571.78			
		翠湖绿洲花园	34座	164				14640.3			
三水区	西南	三水新动力广场	3座	145			39	11536.2			2172.42
	大塘	莱福花园	1座	57			6	5130.35			659.14
		莱福花园	2座	57			4	5135.89			444.05
	白坭	山水龙盘花园	别墅	37				9701.9			
		山水龙盘花园	别墅	18				4557.58			
合计				2986	343		192	373942.21	23557.16		15542.73

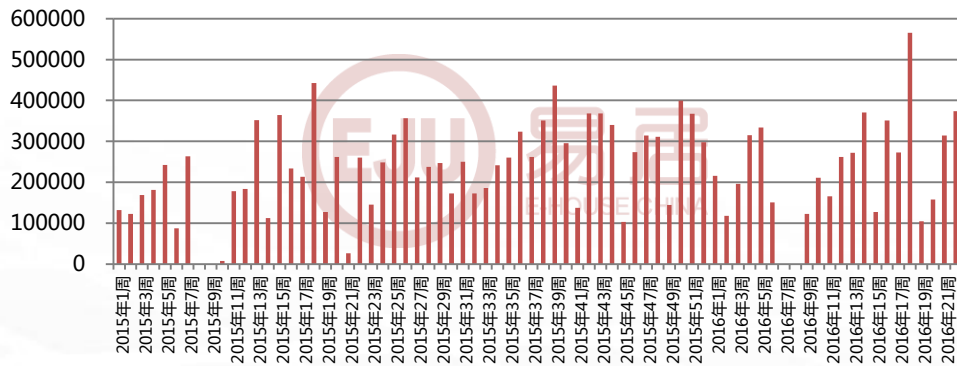
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应继续增长 成交量价齐升

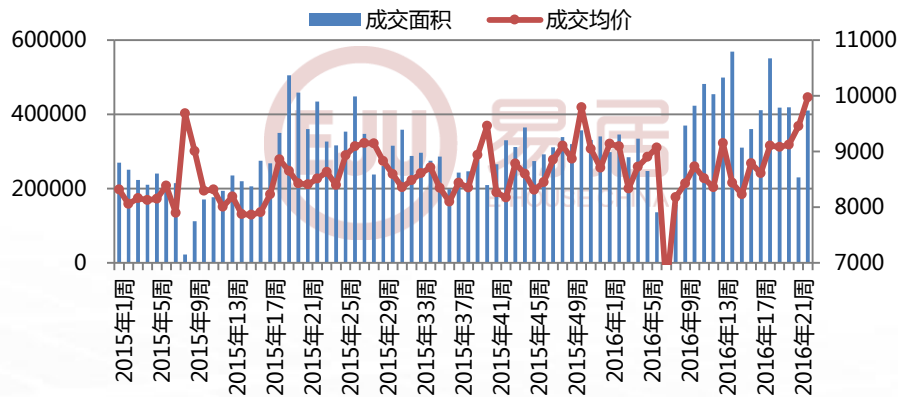
2016年第22周，佛山有37万 m^2 的住宅供应，环比上涨19%，在市场成交持续走高情况下，开发商推货节奏加快，南海顺德热销板块不断推出新货补充市场货源。

成交市场方面，第22周成交全市成交3714套，成交面积为41万 m^2 ，环比大增78%，南海、三水和高明签约恢复，成交量明显回升。成交均价9969元/ m^2 ，环比上涨5%，为近两年周度最高，即将突破万元大关。

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：普君新城和童梦天下42套齐夺禅城销冠

禅城区第22周成交493套，5万 m²，成交均价11021元/ m²，均价再度上涨400元/ m²。随着区域库存的减少，禅城均价每周在逐步走高，昔日价格洼地张槎也步入9字头。

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/m ²)	近期营销/优惠活动
祖庙	普君新城	42	14356	5月7-8日购房豪礼大欢送
张槎	童梦天下	42	9308	5月28日快乐菠萝节活动
季华路	绿地璀璨天城	41	12524	5月7-8日感恩母亲节大行动
绿岛湖	涟岸	32	8769	5月14日加推1座洋房单位
城南	财富精英嘉园	31	12279	5月21日推售1座新品
城北	越秀可逸新势力	28	12499	预计5月初推售公寓新品
佛山新城	沈景花园	27	10534	5月21日三期住宅认筹
祖庙	非凡领域	21	10886	——
南庄	绿岛明珠	21	6587	5月13日南庄首届VR体验展开馆
亚艺	龙光天湖华府	21	14083	——
城北	科恒文昌华府	17	13238	4月23日推售3总洋房新品
南庄	水悦龙湾	17	7261	——

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185套蝉联南海销冠

南海第22周成交1353套，14.5万 m^2 ，环比大涨261%，成交恢复常态，均价12145元/ m^2 ，环比下跌2000元/ m^2 。近期南海区成交集中广佛及大狮山板块，余下项目多为个位数成交，两大板块市场机会明显。

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	185	17422	5月7日加推15栋洋房新品
	富丰君御	44	15186	——
	华福御水岸	24	18048	——
里水	中海金沙里	26	21740	4月30日推售3座洋房新品
大沥	大沥碧桂园华府	101	10482	5月20日加推29栋洋房新品
	怡翠尊堤	40	16221	成交砸金蛋
	国华新都	22	8548	“缤FUN国华，同心飞扬”主题活动
	雅居乐御景豪庭	58	10648	5月21日推售1、3座新品
罗村	依云华府	65	8838	5月14日推售42座洋房新品
	奥园公园一号	51	9037	5月14日推售三期3座新品
	长信银湾	16	7916	5月14-15日长信银湾提前过六一
狮山	奥园冠军城	75	8206	5月1日推售10栋2座洋房新品
	海逸桃源花园	23	5852	4月2日花艺DIY活动
	中恒海晖城	29	6266	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：美的君兰江山79套成顺德区销冠

顺德区22周成交1048套，13万 m^2 ，均价9517元/ m^2 ，环比上涨12%；顺德广佛板块5月中上旬集中推新，现迎来集中签约期，广佛板块成交占比上升，均价基本破万，导致顺德整体均价大幅上涨至9500元/ m^2 。

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)	M-CITY	31	13500	5月1日五一甜蜜相约蛋糕DIY活动
陈村 (建面价)	碧桂园印象花城	69	12200	4月30日广州塔开盘
	荔园新天地	30	10900	——
	万科水晶城	54	12600	5月中推售30号楼洋房
	星英半岛花园	20	10800	5月1日至5月2日360°球幕星际馆体验活动
北滘	美的君兰江山	79	11100	5月21日推售27座新品
	深业城	62	10800	5月21日推售59栋新品
伦教	保利中央公园	65	8900	5月中推售21栋洋房新品
大良	万科金域滨江	23	12500	——
	龙湖春江名城	19	9000	5月1日巨型Snoopy空降顺德
	恒大帝景	38	13700	5月28日推售4座新品
容桂	顺德时代倾城	15	8400	5月8日母亲节花海告白活动
	城光荟景	24	9000	4月30日推售8座新品
龙江	碧桂园华府	36	9000	5月14日推售2座新品

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
南海里水	保利紫山国际	5-27	21座	160	70、89、96 m ² 二三房	14500 (带装修)	90%
南海里水	万科金域堤香	5-27	12座	246	90 m ² 三房、120 m ² 四房	14300-18300 (带装修)	60%
顺德大良	恒大帝景	5-28	4座	60	142、167 m ² 四房	11000 (带装修)	售罄
高明荷城	勤天汇广场	5-28	16座	120	85、125、165 m ² 三四房	5800	60%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有4个项目进行报广投放

上周佛山市有4个项目进行报广投放，碧桂园新城之光正式打响入市第一枪。临近六一儿童节节点，开发商对报广的投放有所增加。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	顺德区	碧桂园新城之光	5月24日	有才华 碧有戏
	南海区	中国铁建国际公馆	5月27日	璀璨灯湖 载誉归来
	禅城区	领地海纳龙庭	5月27日	双园景楼王 醇熟绽放 祖庙zui后8字头三四房
活动、形象	禅城区	碧桂园新城之光	5月27日	有才华 碧有戏 千亿房企碧桂园 实力央企华润置地 佛山首度携手 5月31日 碧桂园华润-新城之光战略发布会暨佛山新城发展论坛 盛典
开业信息	南海区	金盈大众新城	5月27日	50万方综合乐居大城

佛山市场 | 报广投放



碧桂园新城之光



佛山市场 | 报广投放

中国铁建 国际公馆

璀璨灯湖 载誉归来

地铁旁·公园里·90-150m²精装奢宅

地铁1站达喜湾 6站可到龙庭

0757-8685 9888

中国铁建国际公馆

领地·海纳龙庭

双园景楼王 醇熟绽放

祖庙ZUI后8字头

90-110m²三四房 6月加推

0757 8258 2828 禅城·轻工二路

领地海纳龙庭

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共7个项目进行工程类活动推广

上周，共有7个项目进行工程类活动推广，其中有3个全新项目。时代奇槎地块在拿地一年后正式亮相市场，吸引了大量受南海高房价挤压外溢的南海本地客户到访；狮山的恒大城周末首度开放样板房，依靠恒大在广州的知名度，吸引了不少广州客户。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	时代香海彼岸	5月28日	开放销售中心
	顺德区	天悦	5月28日	开放山湖海全景板房
		敏捷畔海御峰	5月28日	开放新品样板房
		盈声林上湾	5月28日	开放销售中心
	南海区	恒大城	5月28日	开放样板房
		东建锦绣龙湾	5月28日	开放主题样板间
		碧桂园翡翠湾	5月29日	2期产品发布会

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——时代香海彼岸

活动时间：5月28日

活动主题：开放销售中心

活动介绍：

5月28日，位于禅城奇槎片区的时代香海彼岸正式开放了销售中心。虽然开放当天天气不佳，但现场仍有超过百名客户在现场。其中大部分是来自桂城的客户。

据介绍，时代香海彼岸总建23万 m^2 ，由12栋楼宇组成，首期将推6座和7座，两座均楼高35层，两梯四户设计。户型方面，6座主打95 m^2 左右的三房和125 m^2 左右的四房，而7座则主打85 m^2 左右的三房和115 m^2 左右的四房，均为带装修发售。预计6月开板房，7月开盘。项目目前正在接受诚意登记，预存2万即可享受开盘98折的优惠。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——恒大城

活动时间：5月28日

活动主题：开放样板房

活动介绍：

5月28日，距离销售中心开放的一个月后，位于狮山的恒大城正式开放68-120平米两至四房板房，预计6月底正式发售，吹风价约8字头起。至此，恒大已在狮山区域扎根开发了3大项目，分别为恒大御景、佛山恒大翡翠华庭及佛山恒大城。

开放样板房当天，项目销售中心外停满来自粤Y、粤E及粤A的车辆，其中以粤Y车辆居多，大部分是狮山本地的客户。也有2-3成的广州客户来到现场咨询，主要是来自白云、芳村、海珠的客户。

项目首批产品货量约650套，涵盖12种户型，其中有68平米两房是狮山区域内罕见的小户型面积产品。



谢谢观看

THE END

