

佛山市第二十四周市场分析

2016.6.6-2016.6.12



土地连续两周0供应 端午市场供求平稳

- 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

《佛山市公路网和城市道路网一体化整合规划》公布

6日，市交通运输局公布了《佛山市公路网和城市道路网一体化整合规划》（以下简称《规划》），规划年限为2020年。

佛山将紧紧把握广佛同城化以及“广佛肇+清云”新型大都市圈建设机遇，并新增9条干线以上等级道路连接广州。《规划》透露，我市将规划新增24条路衔接肇庆、中山、江门等相邻6市，同时还将打通中心城区11条城市主干道，让市民出行更加便利。

点评：根据《规划》，在泛珠三角区域深化合作新形势下，佛山作为珠三角向粤西辐射的门户，其枢纽服务功能大大增强。



佛山市场 | 房企动态

□ 万科等三大房企销售额越千亿

6月才刚开始，第三家房企已宣布集团销售额突破千亿元大关。

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1269万平方米，按年分别增加161%及106%。

这是截至目前第三家公布销售数据的房企突破销售的1000亿元大关。此前，**万科以及恒大地产**相继发布了前五月销售数据，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%。

从多家开发商披露的销售情况看，部分二三线上市房企同样录得较好销售业绩。**雅居乐**披露，公司前五个月累计预售金额**216.5亿元**，累计预售建筑面积222万平方米；**越秀地产**声称，公司首五个月累计合同销售金额**135.12亿元**，涉及销售面积126.32万平方米，分别上升66%及67%。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周没有新增商住用地供应

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
无									

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周没有商住地成交

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
无										

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海有2宗商住用地出让

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
5-13	南海	TD2016(NH)WG0011	佛山市南海区西樵镇西樵村路边陈地段	21941	2.7	商住	12741	2151	6-15
5.16	南海	TD2016(NH)WG0012	佛山市南海区大沥镇盐步霞露后地段	4492	3.2	商住	4530	3151	6-16

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应27万 m²

2016年第24周，佛山有2231套住宅供应，禅城没有新增住宅供应，南海和顺德区则有较大量的商铺产品供应，罗村全新盘长信公馆即将入市。

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
南海区	罗村	君湖天下花园	6、7座	108			15	14647.93			1867.79
			8-9座	108			7	14282.94			890.19
			9-10座商业				14				1433.81
		长信公馆	1栋				59				2335.89
	西樵	养生谷花园	7-19座	113				31491.47			
	大沥	悦荔花园	26-28座	12				4015.54			
	桂城	时代廊桥苑	5座					12			1440
			6、7座					19			3572.92
			中铁建水岸花园	9座	120				12980.4		
丹灶	云山峰境花园	尚景峰20座、21座	124					11203.3			
三水区	西南（城区）	碧堤雅苑	1、2座	317				38810.38			3242.71
	西南（三山新城）	恒福新里程花园	二区18座、19座	136				12093.12			1245.52
			二区16座、17座	164				16254.97			1271.51
高明区	荷城	中港广场	6、7座	191				19179.27			1027.08

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
顺德区	杏坛	金海岸花园	19栋	158			17	18377.08			1104.07
	伦教	保利名苑	S6座商铺：256-361号商铺、391-1至391-30号铺、392号商铺				100				9042.2
	大良	龙湖春江名宸花园	6A座				16				2048.42
		大良碧桂园	二组团109#、113#、114#、115#	8				5815.04			
		龙湖春江名宸花园	7座、8座	248				27823.01			
合计				2231			383	267281.39			40524.83

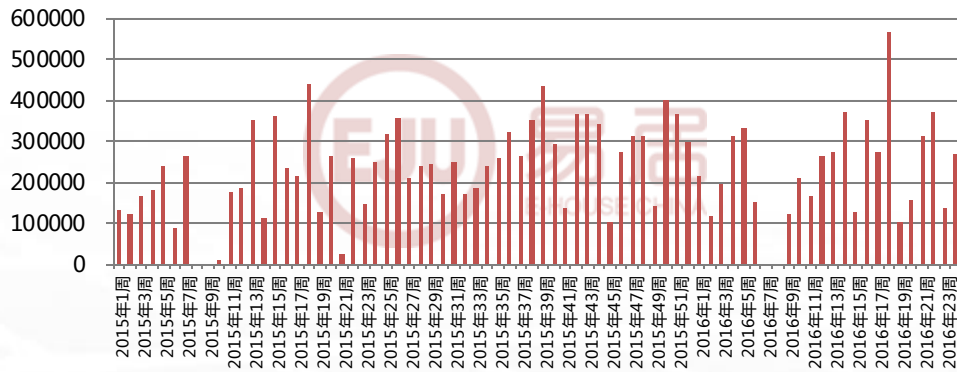
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅回升 成交量跌价升

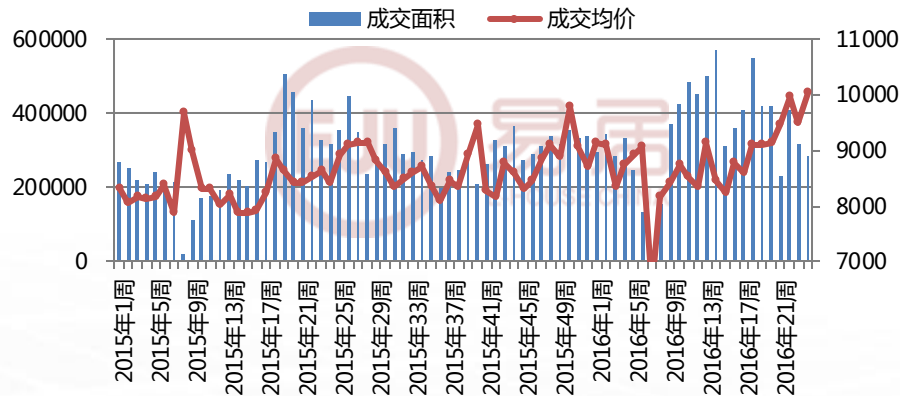
2016年第24周，佛山有27万 m^2 的住宅供应，环比大增98%，威尼斯洲和大良碧桂园均有全新别墅产品供应，近期去化情况较好的奥园公园一号及恒福新里程也有较大住宅供应。

成交市场方面，第24周成交全市成交2680套，成交面积为29万 m^2 ，环比下跌10%，除南海、高明区外其余各区均出现不同程度回落。成交均价10032元/ m^2 ，环比上涨6%，周度均价再度突破万元大关。

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：龙光水悦龙湾39套成禅城销冠

禅城区第24周成交295套，2.3万 m²，成交均价10379元/ m²，环比下跌700元/ m²。近期禅城区供应仍没有回暖迹象，同时市场库存量不大，成交中规中矩。

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
南庄	龙光水悦龙湾	39	6736	6月9-11日端午DIY活动
季华路	绿地璀璨天城	26	10715	5月7-8日感恩母亲节大行动
绿岛湖	涟岸	26	8720	5月14日加推1座洋房单位
祖庙	普君新城	24	14314	5月7-8日购房豪礼大欢送
张槎	海湾城	12	11452	——
同济路	非凡领域	10	10974	——
城北	越秀可逸新势力	8	12666	预计5月初推售公寓新品
城南	盛南新都	8	8728	——
城北	科恒岭南水岸	7	12468	——
城南	财富精英嘉园	7	12267	5月21日推售1座新品

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：绿地香树花城201套蝉联南海销冠

南海第24周成交1458套，15.5万 m^2 ，环比增加12%，广佛走廊项目依旧是南海区成交大头，大狮山镇街项目在与南海中心区形成明显价差后开始主打禅桂和广州客户，成交持续高热。南海均价12125元/ m^2 ，环比上涨600元/ m^2 。桂城时代廊桥集中签约使促使区域成交均价再度走高。

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	33	18178	5月7日加推15栋洋房新品
	时代廊桥	126	16244	——
	保利诺丁山	25	17501	5月19日推售5、11座新品
里水	金名都	89	20289	6月5日推售31座新品
	中海金沙里	35	23090	——
	绿地香树花城	201	11164	——
大沥	怡翠尊堤	20	16508	成交砸金蛋
	国华新都	23	8606	“缤FUN国华，同心飞扬”主题活动
罗村	依云华府	14	8649	5月14日推售42座洋房新品
	长信银湾	15	7286	5月14-15日长信银湾提前过六一
狮山	奥园冠军城	28	8356	5月1日推售10栋2座洋房新品
	恒大御景	52	8181	——
	上林苑	44	6533	6月5日儿童节DIY嘉年华
	中恒海晖城	28	6555	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：M-CITY 51套成顺德区销冠

顺德区24周成交306套，4万 m²，均价8801元/ m²，整体量价齐跌；北部三镇成交减少，大良和容桂则多盘发力成交反弹，成交占比有所增加，成交均价也因此小幅下跌。

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	51	13111	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	13	12100	4月30日广州塔开盘
	港隆花园	13	6824	——
	万科水晶城	21	11941	5月中推售30号楼洋房
北滘	美的君兰江山	10	12420	5月21日推售27座新品
均安	柏涛湾豪园	13	5509	——
大良	万科金域滨江	13	13244	——
	龙湖春江名城	8	9109	5月1日巨型Snoopy空降顺德
	敏捷畔海御峰	21	13224	6月9-11日粽情端午，玩乐混搭
容桂	龙光水悦熙园	12	8179	6月4-5日亲子狂欢乐园
	顺德时代倾城	12	8910	6月9-11日水果粽子DIY
	荟景花园	19	9000	4月30日推售8座新品
龙江	碧桂园华府	12	8510	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
顺德陈村	藏珑华府	6-11	1栋	116	89 m ² 三房、119 m ² 四房	10300	售罄

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周仅有1个项目进行报广投放

上周虽然经过端午节点，但佛山仅有1个项目进行报广投放，来自顺德大良的华侨城天鹅湖，为项目的别墅产品进行推广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	顺德区	华侨城	6月8日	天鹅湖II 谨献百位顺德人



华侨城·天鹅湖

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共5个项目进行工程类活动推广

上周，共有5个项目进行工程类活动推广，广佛走廊纯新盘美的花湾城开放5M样板房，吸引了不少陈村本地客户以及广州的客户关注，上周适逢端午时节，多个项目举办端午节点活动，人气较旺，但推新不多。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	依岸康堤	6月11日	开放样板房
	顺德区	金海岸	6月10日	陈炜和向海岚明星见面会、4期板房开放
		美的花湾城	6月9日	开放5M样板房
		美的御海东郡	6月9日	开放样板房
	高明区	盈富馨园	6月9日	开放8座样板房

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——美的花湾城

活动时间：6月9日

活动主题：开放5M样板房

活动介绍：

6月9日，位于顺德陈村花卉世界旁的美的花湾城首开样板间，现场有大量的客户聚集销售中心，停车场车牌以粤X为主，也有部分粤A牌。

项目本次一共开放了6个板房，推广主打的样板房5M智能家居，主要体现在一个遥控器就可以控制窗帘开闭、电灯开关，房间内空调的开关可直接通过墙上按钮控制等便捷及智能化的体验，让年轻的潜在客户感到新奇。

项目计划6月底或7月初开盘，首批产品面积涵盖84-140 m²，分毛坯及带装修，毛坯预计2018年2月底交楼，带装修预计2018年8月底交楼。



谢谢观看

THE END

