

佛山市第二十七周市场分析

2016.6.27-2016.7.3



北落地王连创记录 成交持续量价齐升

易居营销集团佛山公司

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



佛山市场 | 房企动态

□ 万科控制权争夺战进入白热化 大股东拟彻底改组董事会

6月26日，万科发布公告称，持股超过10%以上的股东前海人寿、深圳钜盛华股份有限公司发来通知，要求召开股东大会，审议罢免包括王石、郁亮以及华润派任的三名董事在内的万科全体十名董事的议案。而华润董事亦被提议罢免的动作，引起宝能与华润并非完全统一战线的猜测，博弈仍在进行。

从持股比例判断话语权，目前宝能系两家公司持有万科24.26%股权，而华润集团持有15.29%股权。如果华润支持宝能系提出的议案，二者持有股权近40%。这意味着，在华润支持宝能的前提下，宝能只需要再争取约10%的票数，即可罢免包括王石、郁亮在内的所有董事。

6月30日，万科前任大股东华润发表公开声明，对于万科6月24日公告中罢免所有万科董事、监事的提案，华润有异议。华润会从有利于公司发展角度，考虑未来董事会、监事会的改组。

佛山市场 | 房企动态

□ 原“创鸿广场”将正式更名“悦万城”面世

万业置地新团队在去年秋天接手后，经过半年多的努力，终于解决了项目遗留问题，原“创鸿广场”成功备案验收，将正式更名为“悦万城”，新团队将会在完满解决收楼问题后，预计于7月初推出新产品面市。

但在此次项目放出的消息中，并没有提到商场的最新进展及开业时间。



点评：悦万城地处南海大道商圈核心，3号线地铁上盖项目，价值目前金融高新区房价已经突破2万元/㎡，项目丰富的产品户型以及准现楼出售方式必将促使项目迅速抢占市场。

佛山市场 | 房企动态

□ 中海海外收购中信集团资产 中信集团成中国海外第二大股东

6月29日,中国海外发展有限公司(以下称中海地产)公布所收购中信集团旗下物业组合详情。中海地产通过收购中信目标公司,整合中信股份通过中信地产及中信泰富持有的绝大部分住宅地产业务。中海地产将向中信卖方增发股份、并转让公司旗下资产作为交易对价。

本次交易将为中海地产大幅增加土地储备,特别是北京、上海、广州、深圳、佛山、苏州、青岛、大连、天津、成都等10个主要城市的土地储备面积增加约2.1倍,巩固并提升中海地产在中国内地一二线城市的领导地位。

交易完成后,中信卖方将成为中国海外第二大股东。中海地产第一大股东中国建筑股份有限公司(透过中国海外集团持有中国海外股份)仍将保持51%以上控股地位。

此外,此次并购完成后,中海地产的总资产将从约4272.37亿港元增加约36.3%至约5822.48亿港元。根据模拟测算,交易全面完成后中海地产的净借贷水平将保持低于40%,负债率仍处于行业最低水平之一。

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									

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周顺德北滘有2总商住地成交

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
顺德	TD2016 (SD) WG0014	佛山市顺德区北滘镇新城区05-A-09地块	27230	2.5	商住	25869	73400	10782	广东美的置业有限公司	6-28
顺德	TD2016 (SD) WG0015	佛山市顺德区北滘镇新城区05-A-06地块	92319	3.3	商住	115768	343000	11259	广州市润景置业发展有限公司(合景)	6.28

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0014&TD2016 (SD) WG0015

6月28日，广东美的置业有限公司和广州市润景置业发展有限公司分别拿下北滘新城的05-A-09和05-A-06地块，成交楼面地价更是接连创下顺德新高。

从地理位置上来看，这两宗地块均位于北滘新城范围内，周边基础配套完善。地块附近建有君兰幼儿园、承德小学、君兰中学、文化活动中心、市民广场、北滘公园、北滘商业广场、北滘医院等公共配套设施。规划中的佛山地铁三号线和广州地铁七号线均在地块附近经过，其中广州地铁七号线西延线的美的大道站与两宗地块相距不过百来米的距离。



周边在售项目价格

雅居乐英伦首府：7500元/㎡

美的瀚城：8500元/㎡

美的君兰江山：11000元/㎡

周边在售项目楼面地价

雅居乐英伦首府：4407元/㎡

美的瀚城：2204元/㎡

美的君兰江山：2867元/㎡

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周没有商住用地出让

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
无									

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应17万 m²

2016年第27周，佛山有1555套住宅供应，高明区市场货量充足，继续缺乏新增供应。住宅供应多为非广佛走廊的热销板块项目，有少量商铺供应。

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	南庄	绿岛明珠花园	2区八座	153			6	13611.75			580.6
	祖庙（城北）	富力广场	2、3座	244				23089.69			
	祖庙	粤晖富居	5座	58				9373.59			
		粤晖富居	8座	147			15	11825.45			1142.72
顺德区	容桂	弘泰利时代花园	10、11、16座	274				31305.64			
		荟景花园	1、2、3座				60				9741.75
		美的御海东郡花园	畔岛6、7座	217				33152.08			
南海区	狮山（中心区）	恒湖轩	8座	48			3	4631.04			187
		恒湖轩	9座	48			12	5086.56			715.17
	里水（里水大道）	绿地香树花园	二区25、26座	304				32836.13			
三水区	云东海	丽日坚美森林湖	25号	62				7505.99			
合计				1555			96	172417.92			12367.24

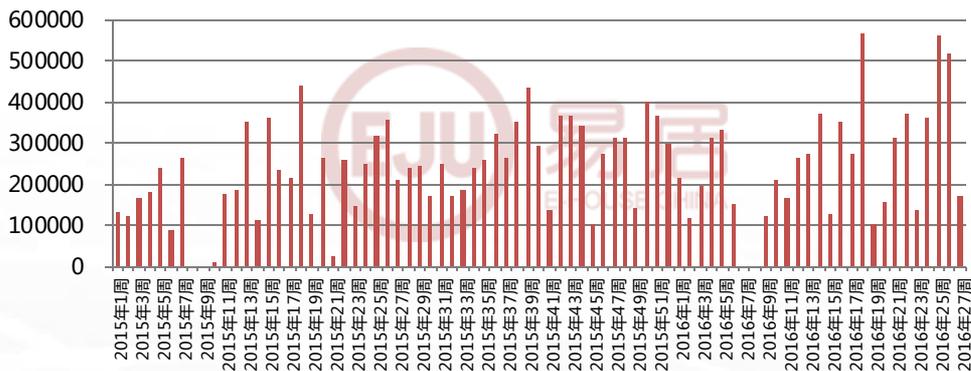
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅回落 成交持续量价齐升

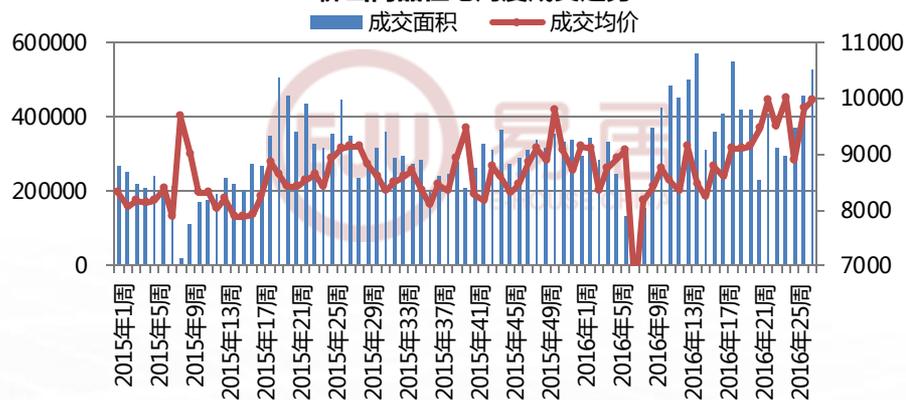
2016年第27周，佛山有17万 m^2 的住宅供应，环比大跌67%，经过连续两周的高供应后，新增住宅供应出现间歇性的回落，主要是部分缺货项目补充后续货源。

成交市场方面，第27周成交全市成交4765套，成交面积为53万 m^2 ，环比增加15%，除禅城区外四区成交均有增长。成交均价9951元/ m^2 ，微涨100元/ m^2 。截止6月度，佛山全市成交量约921万 m^2 ，同比大增32%。

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：泮景56套蝉联禅城销冠

禅城区第27周成交420套，4.9 m²，成交均价11249元/ m²，在泮景和普君新城成交带动下均价上涨近1000元/ m²。泮景近半个月进行了连续的推新，成交保持持续的热销。

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
佛山新城	泮景	56	12250	6月26日推售5座新品
张槎	绿地未来城	32	8242	6月25日广场舞大赛
祖庙	普君新城	31	14610	6月18-19日成功购房，享三重大礼
南庄	龙光水悦龙湾	30	6957	6月18-19日西瓜大胃王争霸赛
绿岛湖	依云雍景湾	27	12044	6月19日推售34座新品
同济路	非凡领域	21	11618	——
绿岛湖	涟岸	21	8815	6月19日加推9/12座洋房单位
张槎	海湾城	19	10405	6月8日推售14座新品
张槎	童梦天下	19	9878	——
季华路	绿地璀璨天城	16	13664	6月30日绿地2016新品发布会
季华路	星星凯旋国际	15	15305	6月25日-7月3日欢乐畅玩波波池

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：保利紫山236套夺南海销冠

南海第27周成交2313套，24万 m^2 ，均价11965元/ m^2 ，上涨800元/ m^2 。广佛走廊多盘加推促使板块持续高热，保利紫山和时代水岸两大流量盘进行补签进一步推高了板块成交；受惠禅桂均价持续走高影响，罗村项目推新去化情况理想。

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	86	18173	5月7日加推15栋洋房新品
	中国铁建国际公馆	117	19144	6月19日推售6、8-10座新品
	金地珑悦	41	13939	—
里水	保利紫山	236	12996	6月18日推售25座新品
大沥	时代水岸	210	16208	—
	怡翠尊堤	145	14576	—
	大沥碧桂园华府	78	13127	6月25日推售21、22座新品
	雅居乐御景豪庭	50	11600	—
	金地悦荔	48	17252	—
罗村	依云华府	90	9114	6月18日推售20座新品
	尚观嘉园	98	8163	6月25日推售18、20座新品
	奥园公园一号	67	9165	6月18日推售6座新品
狮山	海逸桃源花园	67	6634	6月4日推售5座住宅新品
	上林苑	68	6899	6月17日推售10栋3座新品
	长华国际商业中心	58	8146	6月18日推售1、2、7座新品
丹灶	云山峰境	24	5759	加推园景新品

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：金海岸花园92套成顺德区销冠

顺德区27周成交1068套，13万^m²，成交环比持平，均价8635元/^m²；多个非中心区镇街项目热销，间接拉低区域成交均价，而自北滘新城地王出现后，北部片区部分项目开始封盘及进行提价，区域未来均价仍将稳步上扬。

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	36	14039	5月1日五一甜蜜相约蛋糕DIY活动
	星际半岛	27	7066	五一期间推售5/6座新品
陈村 (建面价)	广佛颐景园	20	14249	6月19日加推5栋1座新品
	星英半岛	56	10582	6月10-11日星英半岛首届中欧国际少儿艺术节
	万科水晶城	63	12464	5月中推售30号楼洋房
北滘	深业城	26	10958	——
伦教	保利中央公园	43	9331	6月25日保利欧洲嘉年华
杏坛	金海岸花园	92	6463	6月19日推售四期19座
勒流	勒流碧桂园	66	8538	——
	博澳城	45	5719	5月28日推售2、3座新品
大良	龙湖春江名城	28	8869	——
	天悦湾	20	13118	6月18日推售山湖海8座
	万科金域滨江	41	12609	——
	敏捷畔海御峰	38	12839	6月18日推售7座新品
龙江	碧桂园华府	41	9221	6月17日推售2期1座

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
三山新城	富丰君御	7-2	6、10座	75	130 m ² 三房、167 m ² 四房	16000	95%
南海里水	长信公馆	7-2	4座	60	88-90 m ² 三房	14000-15000 (带装修)	售罄
禅城绿岛湖	涟岸	7-2	8、10座	118	143、146 m ² 三房、210 m ² 复式	8900	72%
顺德乐从	风度广场	7-2	1座	138	81-110 m ²	8500	70%
南海狮山	恒大城	7-3	6-10栋	524	68 m ² 两房、97 m ² 三房、117-120 m ² 四房	8400 (带装修)	65%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有3项目进行报广投放

上周佛山共有3个项目进行了报广的投放，禅城的领地项目以及南海的奥园冠军城均属常规的形象报广，深业城则是在没有新货的情况下乘北滘新城地王的东风进行想项目的推广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	禅城区	领地海纳龙庭	6-29、6-30	墅级享受 阔景园林
	南海区	奥园冠军城	6月30日	雄踞狮山之心
价格	顺德区	深业城	6月30日	1/6豪宅价 7字头抢驻央景王座

佛山市场 | 报广投放

奥园
冠军城
做生活的冠军

雄踞狮山之心

双地铁上盖/市民服务中心旁

博爱湖畔/学府湖景豪宅 总价50万起

市民服务中心旁/地铁金铺 认筹1万抵3万

8669 6818
ADD 南海狮山·博爱路与科技路交汇处

海奥公馆

佛山日报全媒体

奥园冠军城

领地

墅级享受 阔景园林

祖庙ZUI后8字头 :90-110㎡三四房

8258 2828 禅城·轻工二路

领地海纳龙庭

公司 深业城

深业城 云玺

双地铁交汇畅达广佛

1/6豪宅价 7字头抢驻央景王座

仅4席 250㎡中央瞰景大宅稀缺臻藏

深业城·云玺，品质生活的标配，
100%公区配套，
一线稀缺资源，20+国际品牌，
造就一段城市居住全史。
仅44席央景王座，邀您入席。

佛山日报全媒体
The Multiplatform Foshan Daily

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共3个项目进行工程类活动推广

上周，共有3个项目进行工程类活动推广，碧桂园凤凰湾自收购东逸湾地块后首次面市开放示范区，吸引了大量客户到访；而近期持续热销的天悦湾则开发全新7座板房，即将进行加推。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	佛山市	绿地佛山	6月30日	2016新品发布会
	南海区	悦珑湖	7月2日	开放板房及园林示范区
	顺德区	碧桂园·凤凰湾	7月2日	开放顺德首个中法艺术公园示范
		天悦湾花园	7月2日	开放7座样板房

谢谢观看

THE END

