

佛山市第九周市场分析

2016.2.22-2016.2.28



三水商服地遭流拍 利好显现成交走高

- 一、宏观市场
- 二、城市建设
- 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 | 宏观市场

□ 年票将逐市取消 二级以下公路不收年票和次票

2月23日上午，省交通厅厅长曾兆庚做客“广东民生热线”，终于就年票问题做出了明确的回应。回应指出，**年内将出台年票取消方案，二级以下公路将不收年票、次票。**曾兆庚回应说，根据国务院《收费公路管理办法》及《广东省公路条例》相关条款，目前广东部分地市收缴年票是合法的，但收费条例有不合理之处。

今年的省两会上，广东省交通厅发话，要求各地市交通运输局，2月10日前公开年票账本。包括收费年限、收支情况和剩余债务。但是截至2月18日，只有东莞、江门、茂名三市公布了年票账本。日前省交通厅再次发话，2月底要公开2014年度年票“账本”。

佛山市场 | 宏观市场

□ 鲁毅接替刘悦伦任佛山市委书记

2月27日，广东省佛山市召开全市领导干部大会，宣布省委关于佛山市委主要负责同志职务调整的决定：鲁毅任佛山市委书记，免去刘悦伦同志的佛山市委书记、常委、委员职务。省委同意：提名鲁毅同志为佛山市人大常委会主任候选人，刘悦伦同志不再担任佛山市人大常委会主任职务。

从城市升级到城市升值，从推动佛山制造对标德国到佛山获批“国家试点”，从举办民营企业大会到建设“人民满意政府”，从“创文”成功到拿下地方立法权，从力推区域化大党建到整治为官不为、率先实施“三个区分”。梳理刘悦伦刻下的“佛山年轮”，可以看到，**佛山的城市竞争力和美誉度已经从单一的工业层面，全面迈向城市综合层面。**

佛山市场 | 城市建设

□ 文华路北延线工程月底复工

南海区交通运输局局长张江透露，今年南海除了继续完善区域路网对接，还将理顺公共交通体制，逐步开展公交运营管理、站场建设经营改革工作。“文华路北延线工程、桂江路三座桥扩建工程等六个项目已完成用地审批资料的上报工作，下一步将积极督促建设单位逐步做好复工准备。”记者从南海区交通局获悉，**文华路北延线工程有望本月底复工，桂江路三座桥扩建、下柏立交重建工程力争今年10月完工。**

“2016年是南海公交的改革之年，今年将进一步理顺南海公交体制，稳步推进公交经营管理、站场建设改革，提高公共交通发展的科学性和智能化。”张江透露，今年南海拟编制全区公交线网优化规划方案，从顶层设计出发，指导南海区公交科学健康发展。

佛山市场 | 城市建设

□ 广州地铁七号线隧道全通

2月28日上午，随着盾构机巨大的刀盘破洞而出，七号线首期工程最后一段隧道——汉溪长隆~鹤庄区间终于贯通。

广州地铁表示，七号线首期将力争在今年年底开通试运营。线路始于广州南站，途经华南板块、汉溪长隆、万博等商住区，终于大学城南站。未来，线路将继续延伸，往西进入顺德，向东开往萝岗，成为“广佛二号线”。

未来，七号线东西两端将继续延伸，进入黄埔萝岗和佛山顺德。其中，西联顺德的延长线已经得到国家发改委批复，顺德方面表示将在今年8月前开工，计划2020年建成试运营。线路长13.3公里，设站7座，由广州南站出发，经过顺德陈村、北滘，终于美的大道。

点评：未来广州地铁7号线将会连通广州经济开发区和顺德制造业重镇，推动广佛一体化进一步发展。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周禅城新增一宗巨无霸商住用地

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
2-25	禅城	TD2016(CC) WG0001	佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	170650.17	≤3.0	商住	213996	4180	3-25

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周顺德成交一宗小型商业地块，三水云东海地块流拍

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
三水	TD2016(SS)WG0001	佛山市三水区云东海街道鹅影路西侧地块一	106067	2.0	商服	13800	流拍			
顺德	TD2016(SD)WG0004	佛山市顺德区龙江镇龙洲路北侧、国税分局东侧地块	3186	2.2	商业	1593	1593	2273	广东顺控城投置业有限公司	2-26

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周顺德南海各1宗地块

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
1-29	顺德	TD2016(SD)WG0003	佛山市顺德区伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	67486	>1.0, ≤2.7	商住	29096	1597	2-29
2-2	南海	TD2016(NH)WG0006	佛山市南海区狮山镇博爱中路61号地段	1930	≤3.0	商住	490	846	3-4

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应9.4万

2016年第9周，佛山有1627套住宅供应，南海三水以及高明区均有住宅供应，其中高明区住宅供应量最多，占全市住宅供应量的54%。

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	狮山	海奥公馆	海奥公馆商业				173				24140.06
	罗村	风度花园	7座、10座	87				13514.6			
	大沥	美思广场	美思广场		697				11615.29		
	西樵	观山上岛花园	15-17座	12				2900.46			
三水	西南	右岸花园 (欧雅右岸春天)	4座	95			11	9037.14			2188.37
	西南	右岸花园 (欧雅右岸春天)	5座	950			4	8145.93			800.95
	西南	右岸花园 (欧雅右岸春天)	8座	96			7	9553.69			573.83
高明	荷城	能信水岸华庭	11座	47				5306.28			
	荷城	誉基誉憬湾	8座	64				6272.8			
	荷城	海景春天里花园	3、4座	172			8	20493.25			715.7
	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖光鹭影别墅	104				18362.06			
合计				1627	697		203	93586.21	11615.29		28418.91

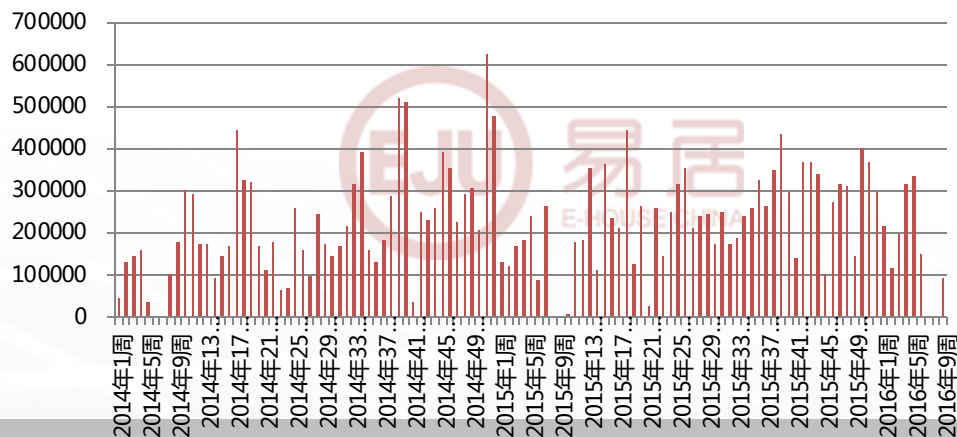
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应市场仍处低位 成交激增均价微涨

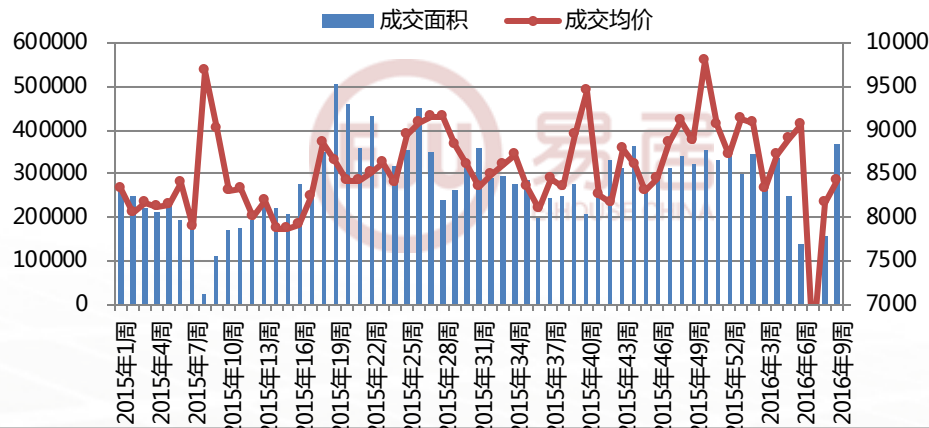
2016年第9周，佛山有9万 m^2 的住宅供应，仍处于低位，其中高明区住宅供应较为突出，占全市新增住宅供应的54%。

成交市场方面，第9周成交全市成交3456套，成交面积为37万 m^2 ，环比大幅上升138%，成交均价8422元/ m^2 ，环比微涨3%。上周五区成交均有较大幅度的上升，两大成交巨头南海顺德区再度走高。

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131套蝉联禅城区销冠

禅城区第9周成交610套，5.8万 m^2 ，环比大幅上涨198%，上周禅城区成交量爆发式增长，市场利好政策效果开始显现，普君新城131套连续三周蝉联禅城区销冠，区域均价小幅上涨，为9688元/ m^2 。

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	131	11633	——
南庄	万科城	64	7125	——
城南	盛南新都	37	8410	2月21日0元拍卖会
祖庙	非凡领域	27	9731	——
城南	时代年华	24	10471	3月26日时代地产50km徒步任性开走
佛山新城	滨海御庭	22	7758	——
南庄	水悦龙湾	22	6104	2月7日推出15套特价房
季华路	万科广场	22	11035	2月27日推出一口价单位
季华路	星星凯旋国际	19	13094	2月14日在售大户型推出折扣购房优惠
佛山新城	新鸿基泷景	17	9371	2月8日春节期间购房享新春优惠
祖庙	越秀岭南隽庭	16	12718	1月28日新春推出部分一口价单位
祖庙	时代云图	16	12909	2月21日猜灯谜，做元宵

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122套成南海区销冠

南海区第9周成交1323套，14万 m^2 ，环比大幅增涨150%，政策利好叠加加上市场地王频出，看涨心理促使购房者加快入市，成交整体走高。其中绿地香树花城集中签约122套成区域销冠，成交均价微跌，为9704元/ m^2 。

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	景裕豪园	28	15219	2月27日开放全新样板间
	中海繁华里	27	14086	——
	万科金域中央	24	15695	——
	富丰君御	22	12711	1月15日加推89-163 m^2 洋房
	金地珑悦	21	12929	2月3日逛花市送年度红利
里水	金名都	33	18570	2月20-22日元宵大礼包 送高达9万家私
	绿地香树花城	122	9522	预计3月加推22或23栋洋房新品
	中海金沙里	29	17465	2月5日春节期间老带新新年豪礼
大沥	金地悦荔	23	13893	2月20-22日猜灯谜玩汤圆灯笼DIY
	国华新都	23	8066	2月27-28日《美人鱼》主题亲子活动
	雅居乐御景豪庭	23	9248	2月21日闹元宵开心灯谜添欢笑
罗村	长信银湾	20	6917	2月1-29日来访业主获新春大礼包
	光明花半里	21	6207	2月3日新春二月百万让利
狮山	上林苑	22	6286	1月30-2月29日新春感恩钜惠推出十套一口价单位
丹灶	桂丹颐景园	26	5395	2月9日推出10套特惠单位
	云山峰境	25	5612	2月12日开市财神尽派利是

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：荔园星醍163套成顺德区销冠

顺德区第9周成交933套，11.2万 m^2 ，环比大涨140%，荔园星醍新拿预售证开始集中签约163套成顺德区销冠，陈村、佛山新城涨幅较大，同时小幅拉高了区域均价123元/ m^2 ，为7861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)	万科水晶城	56	10494	1月29日生鲜街市益街坊活动
	怡翠晋盛	27	11093	2015年12月28日推出一口价单位
大良	凯顺楼	17	6864	——
容桂	金域天下	65	5258	2月21日开盘推售六期全新产品
	龙光水悦熙园	16	7761	2月22日美猴王与你闹元宵
北滘	美的君兰江山	28	9723	1月1日9、10座开盘
	碧桂园桂澜山	22	10250	2月8-22日举办新春贺岁嘉年华新年活动
	深业城	20	9148	2月4日美的地产新春狂欢节
	美的翰城嘉园	17	8851	2月21日元宵灯谜会
陈村	荔园星醍	163	11058	——
	荔园新天地	76	10642	2月21日到访有礼
	太平洋国际花园	35	10470	2月7日新春豪礼任性送
均安	柏涛湾豪园	17	4957	——
伦教	保利中央公园	22	8683	2月21日推出30套特价单位

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
南海桂城	保利西雅图	2月27日	18栋	168	95-144三至五房	14000 (带装修)	售罄
南海大沥	大沥碧桂园华府	2月27日	11-13、16、18栋	352	85-164 m ²	8200-10700 (带装修)	48%
禅城城北	越秀可逸新势力	2月28日	8座	155	100-128 m ² 三四房	12000带装修	30%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周仅有2个项目进行报广投放

上周仅有2个项目进行报广投放，位于南海区区的恒大·翡翠华庭，以2月27日盛大开盘吸引眼球，位于顺德区的中国·慧聪家电城以2月26—28日连续三天的新春家电特卖会吸引客户。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	南海区	恒大·翡翠华庭	2月27日	恒大·翡翠华庭 城央中心 奢装豪邸 即将荣誉开盘
活动	顺德区	中国·慧聪家电城	2月26—28日	2月26—28日 新春家电特卖会 厂家直销 震撼低价 来就送100元现金券

佛山市场 | 报广投放

中国·慧聪家电城

地点: 北滘105国道旁

2月26-28日

来就送 现金券 满¥100

©22118888

新春家电特卖会 厂家直销 震撼低价

厂家爆款	欧科 豆浆机DJ12B-Q8E ¥19	巧太太 立式消毒柜B0-A0 ¥99	千禧厨宝 燃气灶K222 ¥399	康宝 消毒柜KA102 ¥799	创维 32吋节能LED电视 ¥999
------	---------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------

中国·慧聪家电城

无理由退房

恒大·翡翠华庭

城央公园 奢装豪邸

即将荣耀开盘

首期97万起 约143㎡生态豪宅 全楼100%名楼实装

2月27日营销中心盛大开放

恒大地产集团

品质专线 0757-8585 3888

项目地址: 佛山市南海区狮山科技西路
展厅地址: 佛山市狮山和信广场正门

恒大·翡翠华庭

无理由退房

恒大·翡翠华庭

城央公园 奢装豪邸

即将荣耀开盘

首期97万起 约143㎡生态豪宅 全楼100%名楼实装

2月27日营销中心盛大开放

恒大地产集团

品质专线 0757-8585 3888

项目地址: 佛山市南海区狮山科技西路
展厅地址: 佛山市狮山和信广场正门

恒大·翡翠华庭

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有4个项目进行工程类活动推广

上周，顺德容桂的凯蓝滨江名门和南海大沥均开放了销售中心及样板房，滘岸开放3、6座洋房样板间，宏鼎景裕豪园开放全新样板房。除工程类活动外，有多个楼盘开展了业主维护类活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	滘岸	2月27日	开放3、6座洋房样板间
	南海区	恒大翡翠华庭	2月27日	开放销售中心，样板间
		宏鼎景裕豪园	2月27日	开放全新样板房
	顺德区	凯蓝滨江名门	2月28日	销售中心暨样板房开放
业主维护类	南海区	中恒海晖城	2月29日	生菜宴
	顺德区	勒流碧桂园	2月28日	国家一级资质物业巡游活动
		龙江碧桂园	2月22日	睦邻友好·百家宴之饺子宴
	高明区	碧桂园·翡翠湾	2月27-28日	百人生日趴

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——恒大翡翠华庭

活动时间：2月27日

活动主题：异国风情狂欢嘉年华

活动介绍：

2月27日，位于南海区狮山镇的恒大翡翠华庭营销中心盛大开放，同时“异国风情狂欢嘉年华”也拉开帷幕，现场人气火爆，宾客如潮。嘉年华提供了大型花车巡游，火辣桑巴女郎，帅气皇家仪仗队，国风情的的美食，精彩魔术表演等精彩环节，除此之外，现场还有万元大抽奖。

该项目目前主推二期6-11座洋房单位，楼高32层，面积涵盖94-143㎡的三至四房，N+1户型设计，带精装修发售，吹风价8字头起。其中，11栋为楼王单位，均价9字头。目前项目已启动诚意登记，预存1万可享88折优惠，预计3月底正式发售。



谢谢观看

THE END

