

佛山市第二十三周市场分析

2016.5.30-2016.6.5



土地市场0供应 住宅供求双双回落

- 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 | 宏观政策

国务院出台支持住房租赁政策：允许改建房屋用于租赁

3日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。为加快培育和发展住房租赁市场，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。

亮点一：鼓励房企开展租赁业务 加快“去库存”。

亮点二：落实公积金租房政策 简化办理手续。

亮点三：合同期限内房东不得单方面提高租金。

亮点四：符合条件的公租房保障对象在市场租房 给予补贴。

亮点五：允许改建房屋用于租赁 水电气价格按居民标准收。

亮点六：加大政策支持力度 个人出租住房税率从5%减至1.5%。

点评：允许房企采取租赁住房的方式来加快去库存，能够使得房企和住房群体之间的其他中介和机构力量消失，从而加快整个房地产行业的去库存化。

佛山市场 | 城市规划

广州地铁7号线顺德段6月动工

2日，顺德北部片区空间布局及新兴产业发展研究的决咨委专题咨询会在华桂园召开。顺德北部片区对自身的定位将是“粤港澳经济圈和21世纪海上丝绸之路重要门户、国家级中欧工业服务载体和中欧城镇化合作示范区、佛山中心城区重要组成部分、顺德城市升级引领转型发展的龙头标杆”。顺德将从轨道最密集的北部片区入手。

作为顺德打造广佛同城核心区的核心项目，广州地铁7号线西延顺德段第一个招标已顺利开标。



佛山市场 | 房企动态

□ 泰禾106亿港元收购大新金融寿险业务

大新金融集团在6月2日晚间发布公告，称该公司及其非全资附属公司澳门保险与泰禾投资的直接附属公司永兴达企业(香港)有限公司签署股份买卖协议。根据协议，大新金融集团与澳门保险同意出售大新人寿保险、大新保险服务及澳门人寿的全部已发行股份。其中，澳门人寿的核心业务是在香港和澳门销售及承保人寿保险产品。

泰禾的快速扩张需要更多资金来源提供护航，而拿下大新金融寿险业务，意味着泰禾的金融产业链上又多了一环。

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：上周高明有3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)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	1255	1501	佛山市高明西江新城创业投资有限公司	6-1
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	2975	1501	佛山市高明西江新城创业投资有限公司	6-1
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	3435	1406	佛山市高明西江新城创业投资有限公司	6-1

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周没有土地出让

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
无									

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应13万 m²

2016年第23周，佛山有1287套住宅供应，佛山除高明区外均有新增住宅供应，三山智汇广场有大量产业写字楼供应，同时大沥伟业项目地下商业也即将入市。

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	桂城	金域城东花园	5座			320	9			20707.36	575	
	狮山	名汇浩湖湾花园	12座	110				7883.65				
	大沥	雅瑶绿洲	别墅	39				9831.48				
	桂城	三山智汇广场	1座			270	29			14904.63	2655.27	
	桂城	三山智汇广场	8座			16	8			1408.12	591.89	
	桂城	三山智汇广场	9座			20	10			1702.12	737.55	
	桂城	三山智汇广场	10座			26	10			2572.77	756.57	
	大沥	伟业华誉豪庭	10、11、12栋	180			141	20000.1				8052.73
	桂城	时代廊桥苑	4、9座	144			21	14392.8				1123.05
	桂城	时代廊桥苑	3、8座	144			14	14373.84				772.46
三水区	西南（城区）	碧桂园三水华府	2座	184			6	18279.34			344.07	
	西南（三山新城）	恒福新里程花园	一区1座、2座				28				2129.24	

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
禅城区	南庄	水悦龙湾园	1区1、2座	102				10608			
顺德区	伦教	广进商业中心	7座				81				2617.83
	伦教	广进商业中心	8座				94				2826.09
	乐从	美的花湾花园	3、4座	384				39324.55			
合计				1287		652	451	134693.76		41295	23181.75

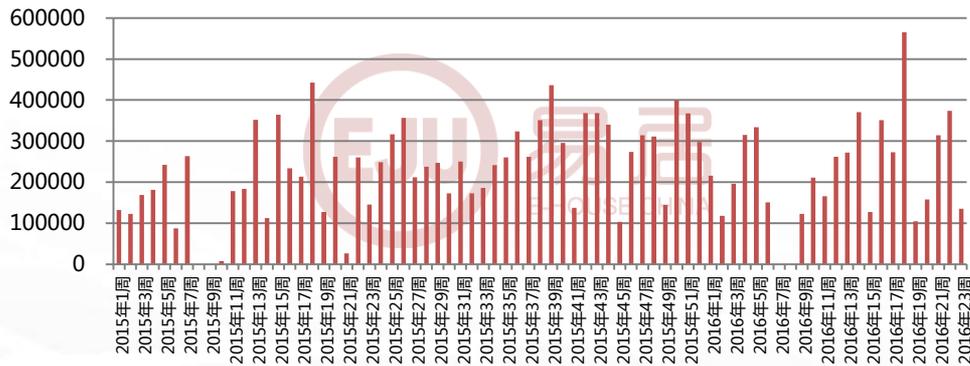
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应短暂回落 成交量价齐跌

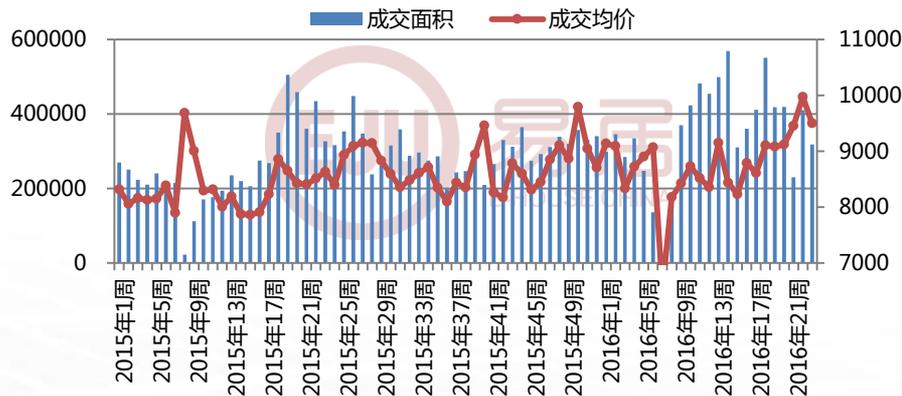
2016年第23周，佛山有13万 m²的住宅供应，环比下跌64%，在连续两周高供应情况下，上周市场供应短暂回落，供应主要集中在南海区。

成交市场方面，第23周成交全市成交2892套，成交面积为32万 m²，环比下跌23%，禅城和顺德区成交经过一波集中放量后有所回落。成交均价9497元/ m²，环比下跌5%。

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44套蝉联禅城销冠

禅城区第23周成交295套，3万 m²，成交均价11076元/ m²，环比持平。近两周禅城区新增供应不足，市场推新较少，区域以消化库存为主，成交有所放缓。

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	44	14175	5月7-8日购房豪礼大欢送
绿岛湖	涟岸	29	8925	5月14日加推1座洋房单位
张槎	童梦天下	18	9484	5月28日快乐菠萝节活动
季华路	绿地璀璨天城	18	12910	5月7-8日感恩母亲节大行动
张槎	海湾城	17	10343	——
佛山新城	泮景花园	13	10671	5月21日三期住宅认筹
城北	科恒岭南水岸	12	13144	——
城北	越秀可逸新势力	12	12711	预计5月初推售公寓新品
南庄	绿岛明珠	12	6925	5月13日南庄首届VR体验展开馆
亚艺	龙光天湖华府	11	14217	——
城南	财富精英嘉园	11	12109	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160套夺南海销冠

南海第23周成交1305套，14万 m^2 ，环比基本持平，广佛走廊项目成交继续保持高热状态，大狮山镇街项目在恒大带动以及广佛走廊均价走高情况下成交同样持续走高。南海均价11499元/ m^2 ，环比下跌约500元/ m^2 。主要由于万科金域中央和金沙洲项目成交占比减少导致。

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	72	18004	5月7日加推15栋洋房新品
	富丰君御	19	15684	——
	保利诺丁山	98	17138	5月19日推售5、11座新品
里水	金名都	64	20405	6月5日推售31座新品
	绿地香树花城	160	10956	——
大沥	大沥碧桂园华府	23	10891	5月20日加推29栋洋房新品
	怡翠尊堤	14	16436	成交砸金蛋
	国华新都	32	8667	“缤FUN国华，同心飞扬”主题活动
	雅居乐御景豪庭	19	10506	5月21日推售1、3座新品
罗村	依云华府	36	8749	5月14日推售42座洋房新品
	奥园公园一号	21	8782	5月14日推售三期3座新品
	长信银湾	38	7606	5月14-15日长信银湾提前过六一
狮山	奥园冠军城	19	8309	5月1日推售10栋2座洋房新品
	上林苑	35	6631	6月5日儿童节DIY嘉年华
	中恒海晖城	56	6348	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：万科水晶城44套成顺德区销冠

顺德区23周成交430套，5万^m²，均价8944元/^m²，整体量价大跌；陈村和顺德良桂中心区成交由于推新的减少下滑较大，镇街标杆项目依靠顺销成交，因此成交大跌。

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	19	12035	5月1日五一甜蜜相约蛋糕DIY活动
	怡翠晋盛	16	12249	——
陈村 (建面价)	碧桂园印象花城	22	11157	4月30日广州塔开盘
	荔园新天地	16	9872	——
	万科水晶城	44	12329	5月中推售30号楼洋房
	星英半岛花园	8	9736	5月1日至5月2日360°球幕星际馆体验活动
勒流	博澳城	21	5643	5月28日推售洋房新品
伦教	保利中央公园	16	8825	5月中推售21栋洋房新品
大良	万科金域滨江	21	12267	——
	龙湖春江名城	16	9115	5月1日巨型Snoopy空降顺德
	恒大帝景	37	13544	5月28日推售4座新品
容桂	龙光水悦熙园	12	7951	6月4-5日亲子狂欢乐园
龙江	碧桂园华府	23	9218	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
高明杨和	美的鹭湖	6-5	湖光山色6 栋	500	47 m ² 公寓	7500 (全屋装修)	90%
南海里水	万科金域堤 香	6-4	11栋	246	90 m ² 三房、120 m ² 四房	16000 (带装修)	10%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有3个项目进行报广投放

上周佛山市有3个项目进行报广投放，全部为品牌开发商项目，以节点推广为主，其中恒大城已连续一个月进行报广投放。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
板房信息	南海区	恒大城	6月3日	样板示范区荣耀绽放
形象	禅城区	新鸿基泮景	6月3日	千亿泮景 巨著佛山
板房信息	禅城区	依云雍景湾	6月3日	因湖而来 以江为伴 6月4日盛大开放 136-188方绿岛湖一线江景板房

佛山市场 | 报广投放

无理由退房

恒大城
城心美景 奢装华宅

**样板示范区
现正荣耀绽放**

VIP铂金登记全城召集

68-120㎡ 瞰景美宅 送1600元/㎡ 满屋名牌奢装

恒大地产集团 6399 3333

恒大城

雍景湾
—MERCHANTS KINGWAY—

因湖而来 以江为伴

136-188m²绿岛湖一线江景板房

6月4日盛大开放

全新升级 一线江景 | 蓝岛公园 私家园林 | 国际级会所 湖城精英 | 星级酒店 皇家礼遇 | 国际名校 安享菁英 | 精装上市 典藏广告

VIP热线 **8201 8888** 佛山禅城绿岛湖(行政服务中心旁)

佛山日报全媒体 The Multiplatform Fashion Daily

依云雍景湾

泷景

千亿泷景 钜著佛山

94-134m²全精装三房 四房 撼世登场

6月5日 新品发布会诚邀莅临 *活动地点: 佛山岭南天地马哥孛罗酒店 时间: 13:00开始

kwg 合景泰富地产 | 新鸿基地产 | UPIN 0757 8271 8888

佛山日报全媒体 The Multiplatform Fashion Daily

泷景

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，只有银钻广场一个纯新盘。狮山大型综合体长华国际中心首度推出住宅精装样板房，狮山中心区正步入精装时代。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	依云雍景湾	6月4日	开放2期样板房
		合景新鸿基泷景	6月5日	品牌盛典暨泷景三期发布会
	南海区	长华国际中心	6月5日	开放住宅样板房
		保利珑门	6月5日	重新开放样板房
	顺德区	银钻广场	6月4日	开放公寓样板房

谢谢观看

THE END

