

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.2.29-2016.3.6）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销



# 宏观资讯

Macro information

### 央行：3月1日起下调存款准备金率0.5个百分点

中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。



中原观点：此次在全国两会召开前（3月3日）的降准，最为直接目的在于维稳流动性，防范金融系统风险。春节过后，楼市利好政策接连不断，购房门槛和购房成本不断降低，持续出台的宽松政策将增强楼市买卖双方入市信心。

# 广东政府连夜发文：广州分区限购 全省叫停70/90政策

29日晚，广东省政府印发《广东省供给侧结构性改革总体方案(2016—2018年)》及五个行动计划的通知。

- 重点一：广州应及时调整限购范围
- 重点二：停止90/70政策
- 重点三：去库存
- 重点四：3月底前各市出台新政
- 重点五：可向港澳居民放开限购
- 重点六：鼓励到广深周边城市购房
- 重点七：支持农民工进城购房
- 重点八：商业贷款首付最低两成
- 重点九：老旧社区居民置换新房
- 重点十：降低建设成本稳定房价



**政策目标：**到2018年底，全省商品房库存规模比2015年底的1.6亿平方米减少约12.5%，即在全部消化2016—2018年供应溢出约630万平方米商品房的基础上，力争再化解2000万平方米的商品房库存。

**中原观点：**一系列的政策最终的目标均是实现商品房的去库存，对于佛山目前库存水平相对较低的城市，政策的效力除了去库存之外，也将推动楼价的上升，尤其是广州限购的放开，广州房价进入上升通道，势必带动佛山的楼价上扬。

## ① 佛山2月PMI指数47.4%

3日，佛山市经信局发布2月佛山制造业PMI指数。虽然佛山2月PMI指数为47.4%，较上月回落1.6个百分点，低于全国（49%）和全省（48.2%）的水平。但专家认为，受春节节假日因素影响，47.4%不代表趋势水平。

## ② 顺德首套房贷利率重现85折

珠江商报记者咨询顺德多家银行，发现目前做商业贷款，中行、建行、交行等3家银行首套房贷利率最低可做到85折。业内分析，2016年政策调整更偏向于货币利率调节方面，加大房贷利率折扣仍是大势所趋。

## ③ 2月佛山土地出让收入量减价涨

佛山日报记者根据佛山各区房产交易网站信息统计发现，2月佛山共挂牌9宗商住用地，合计面积逾38万平方米，同比减少32%。成交7宗，土地出让收入46亿元，同比2015年上涨64%。

## ④ 南海广场百佳超市月中结业 悦万城下月开业

珠江时报记者从百佳公关部获悉，由于南海广场人流量较小，百佳需要优化选址，3月中旬后南海广场百佳超市将正式结业。与此同时，一路之隔的悦万城(原创鸿城)将于4月份正式对外公布商家进驻信息，启动开业计划。

**中原观点：随着城市化进程的推进和广佛同城的加速，城市综合体井喷后同质化竞争现象凸显，此时如何差异化，如何成功突围，需各部门深思。**

## 数十家名企盯上顺德东部片区“大蛋糕”

3月3日，顺德举行东部新城综合开发项目“投资人+EPC”模式媒体见面会，包括南国路升级改造、105国道城市道路景观改造等共计10个项目组成两个项目包推向社会，总投资达到124亿元，成为东部新城开发的又一创举。

“投资人+EPC”模式，亦即通过政府采购形式公开甄选社会资本作为投资主体，与顺德区政府授权的政府出资代表广东顺德东部新城开发有限公司进行合作组建项目公司。项目公司作为项目实施载体负责东部项目综合开发的投资、融资，社会资本方作为设计施工总承包单位完成项目范围内的设计、建设内容。

其中的两大项目包已经分别于2月底在顺德区公共资源交易中心挂网招标，目前已经有数十家知名企业有意参与竞标。

**中原观点：顺德区政府推进顺德东部片区众多基建项目，致力于将东部片区打造成顺德联接自贸区和深港的重要门户。**



1、105 国道城市道路景观改造	12 月 31 日前开工	2018 年完工
2、105 国道南头路口快速化改造	9 月 30 日完成施工图	2017 年 6 月 30 日前完工
3、南国路升级改造	10 月 31 日完成施工图	2018 年 4 月 30 日前完工
4、德胜东路改造	8 月 31 日完成施工图	2017 年 4 月 30 日前完工
5、容桂外环路及周边道路改造	3 月 31 日确定中标单位	2017 年 12 月 31 日前完工
6、马岗大道提升及西延线一期	8 月 31 日完成施工图	2017 年 8 月 31 日前完工
7、新均榄路	9 月 30 日前开工	2019 年 4 月 30 日前完工
8、李家沙生态滨水景观工程	9 月 30 日 开工	2017 年 9 月 30 日前完工
9、新城区中学和小学	9 月 30 日前开工	2018 年 6 月 30 日前完工
10、新城中轴线改造升级	12 月 31 日前开工	完工时间未定



# 土地市场

Land market



## 土地供应情况

全市共出让4宗地块。其中，佛山新城再出让大型商住地，占地逾12万㎡，起拍价超21亿元，起拍楼面价4500元/㎡，将于3月30日出让。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
顺德区						
2016-3-30	乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	商住	120678.76	3.99	216543	4500
2016-3-31	容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	商住	112008.37	3.0	56157	1671
2016-4-1	顺德科技工业园A区南-4-2号地块	工业	80258.03	2.5	12039	600
高明区						
2016-4-6	更合镇更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	商住	133150.08	1.2	8390	525

## 重点地块出让

### 顺德区佛山新城TTD2016 (SD) WG0009地块

出让时间：2016年3月30日

地块位置：乐从镇天虹路南侧

地块性质：商住

占地面积：120678.76 m<sup>2</sup>

容积率：3.99

建筑面积：481206.16 m<sup>2</sup>

出让底价：216543万元

楼面地价：4500元/m<sup>2</sup>



中原观点：年前佛山土地市场的热点均集中在广佛交界区域，进入3月份广佛交界土地将会“歇息”，佛山土地市场的焦点将会转向中心城区和顺德的镇街。

## 土地成交情况

3月首周，全市仅南海成交1宗商业地，位居狮山博爱中路，被阳光在线商业广场夺得。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得者
南海区								
2016-03-04	狮山镇博爱中路61号地段	文体商业	1930.3	3.0	490	1350	2331	阳光在线商业广场

## 土地出让预告

下周全市有4宗地块到期招拍挂。其中伦教逾7万㎡商住地将于3月7日招拍挂，起拍价3.15亿元。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
顺德区						
2016-3-7	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	商住	74604.98	2.9607	31595	1430
2016-3-7	佛山新城、乐从镇北围产业区西北片北围一环连接线以东、横三路以南、新桂路以西、科发路以北地块	工业街巷	159122.06	2.66	13128	310
2016-3-8	乐从钢铁世界B9地块	仓储工业	155531.19	3.5	37015	680
三水区						
2016-3-9	芦苞镇福绵西路4号	工业	22226.45	2	1335	300



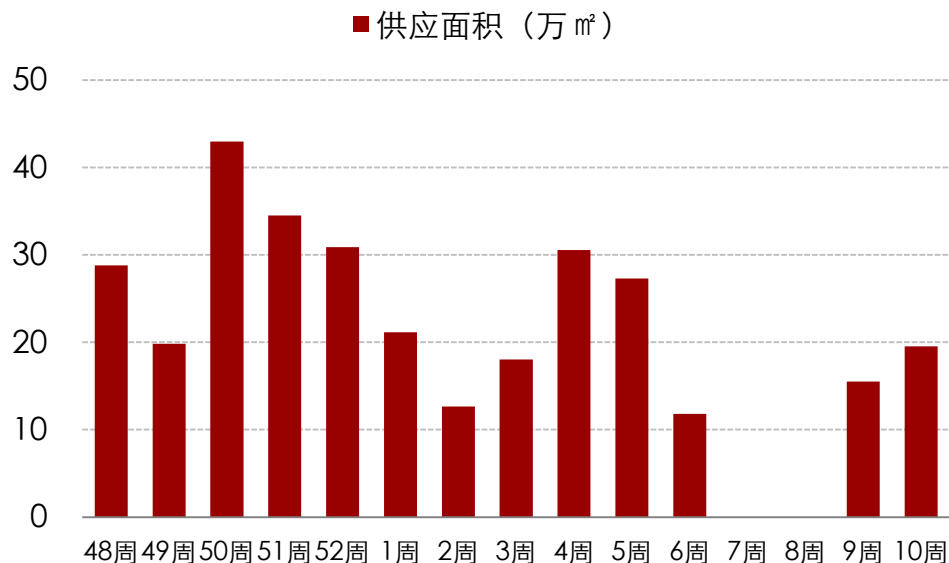
# 住宅市场

Housing market

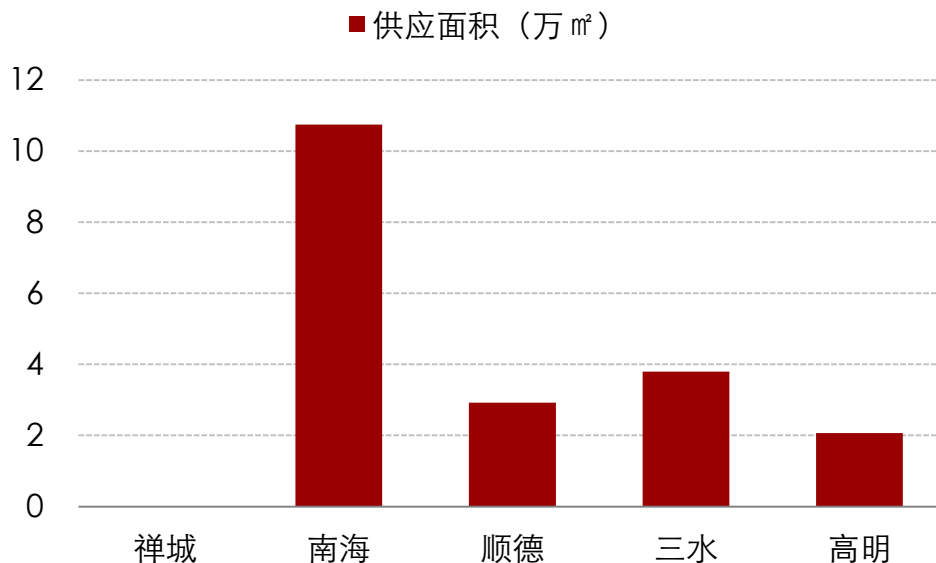
## 全市住宅供应情况

“三月小阳春”已到来，佛山多个楼盘准备推新货，呈蓄势待发。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第10周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第10周，佛山全市新增住宅供应1582套共19.54万 m<sup>2</sup>，市场新品供应开始提速。其中，禅城区零供应，南海区有1044套10.75万 m<sup>2</sup>的洋房新品，位居首位。

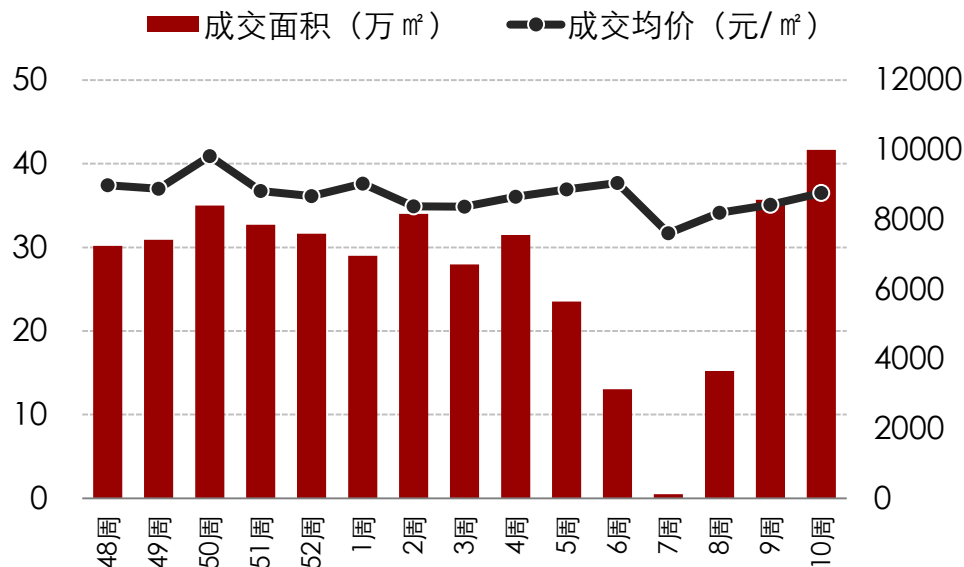
# 全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	依云华府	2016-3-1	18、19座	洋房	124	15494.05	3-4房: 99-150
	海逸锦绣誉峰苑	2016-3-1	1栋	洋房	101	9176.35	3房: 90-91
	海逸桃源花园	2016-3-1	4栋	洋房	124	10933.54	3房: 82-90
	云山峰境花园	2016-3-1	尚景峰22座	洋房	51	4693.7	3房: 91-94
		2016-3-1	尚景峰16、17座	洋房	188	17626.76	2-4房: 73-130
		2016-3-1	尚景峰18、19座	洋房	188	18050.72	3-4房: 89-130
	依云曦城花苑	2016-3-3	54-56座	洋房	36	4698.36	3-4房: 124-141
	松晖名苑	2016-3-3	2栋	洋房	116	13715.45	3-4房: 104-128
		2016-3-3	3栋	洋房	116	13154.11	2-4房: 81-128
南海合计					1044	107543	
顺德	广佛颐景园	2016-3-1	7栋	洋房	152	13881.27	4房: 82-109
	畔海御峰花园B区	2016-3-3	5幢	洋房	93	15275.71	4-5房: 142-200
	顺德合计					245	29156.98
三水	御江南国际社区	2016-3-4	十八区	别墅	76	16642.97	别墅: 177-272
	万景豪园	2016-3-3	9、10座	洋房	180	21336.3	3-4房: 87-134
	三水合计					256	37979.27
高明	美的鹭湖森林度假城	2016-2-29	茗香水韵	别墅	37	20681.54	别墅: 536-675
	高明合计					37	20681.54

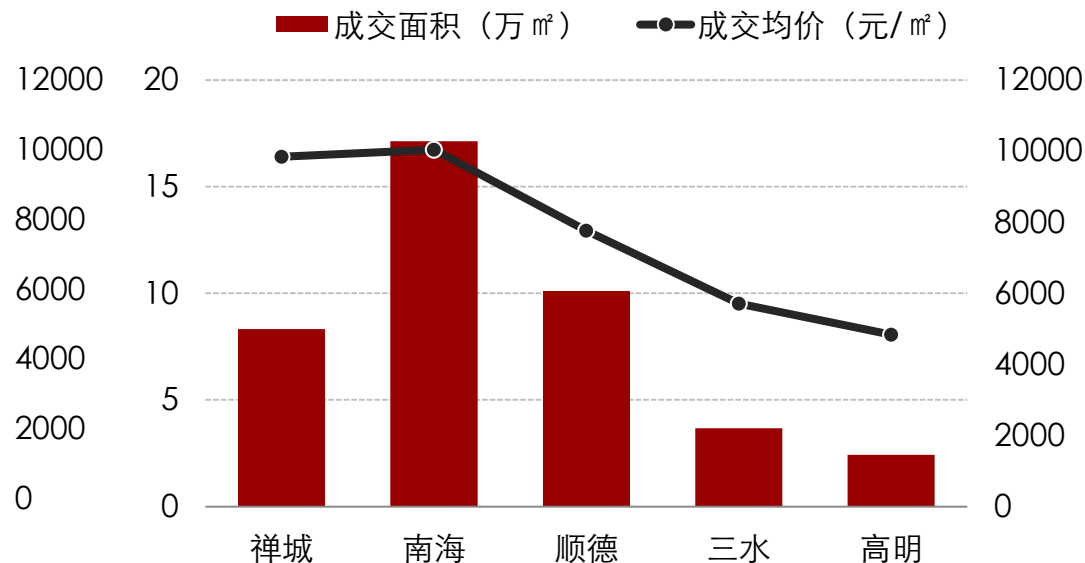
## 全市住宅成交情况

3月小阳春到来，佛山楼市交易爆发，中心城区、热点板块表现抢眼。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第10周佛山五区商品住宅成交情况



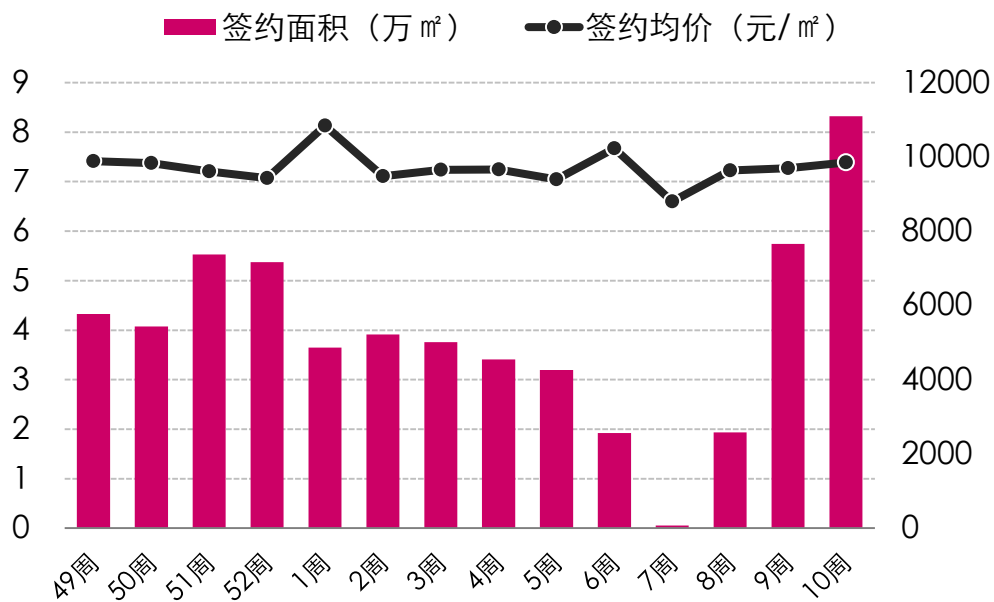
2016年第10周，佛山全市住宅成交3759套，共41.66万㎡，环比增加17%，成交均价为8764元/㎡，环比上涨4%。禅城、南海区销量大幅度上升，南海区楼价破万，高明区量价齐跌。



# 禅城区住宅成交情况

禅城楼市持续放量，区域价格保持平稳。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

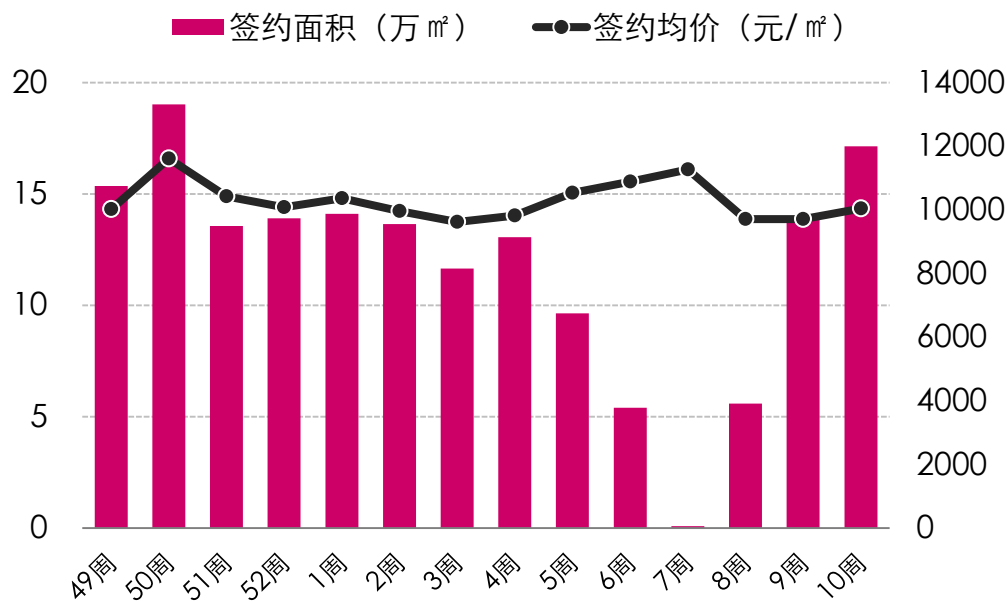
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	普君新城	92	7262	11608
2	星星凯旋国际	52	7838	12895
3	滨海御庭	44	3909	7911
4	万科城	42	3599	7189
5	时代年华	40	3352	10391
6	越秀可逸诚品广场	38	3980	10931
7	岭南隽庭	36	3705	12804
8	盛南新都	35	3639	8393
9	非凡领域	33	3088	10204
10	港宏世家	32	2808	6217

2016年第10周，禅城区住宅成交8.32万 m<sup>2</sup>，环比上升45%，成交均价为9846元/m<sup>2</sup>，环比上升2%。

# 南海区住宅成交情况

南海楼市逐步攀升，区域楼价突破万元。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

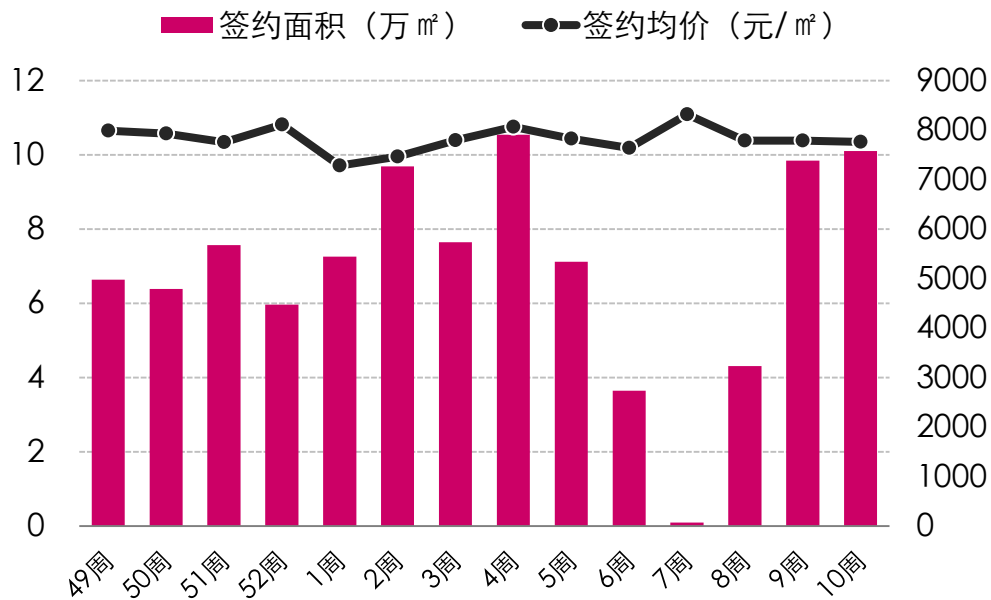
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利西雅图	111	12348	14247
2	碧桂园华府	90	9173	9253
3	中海金沙里	62	6351	17786
4	恒湖轩	47	4522	6581
5	金名都	46	4594	19131
6	金地悦荔	42	3837	14357
7	上林苑	37	3281	6169
8	依云华府	37	4035	8086
9	云山峰境	37	3555	5065
10	长信银湾	35	3278	6987

2016年第10周，南海区住宅成交17.14万㎡，环比上升22%，成交均价为10043元/㎡，环比上升3%。

## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市量价平稳，陈村项目成交活跃。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

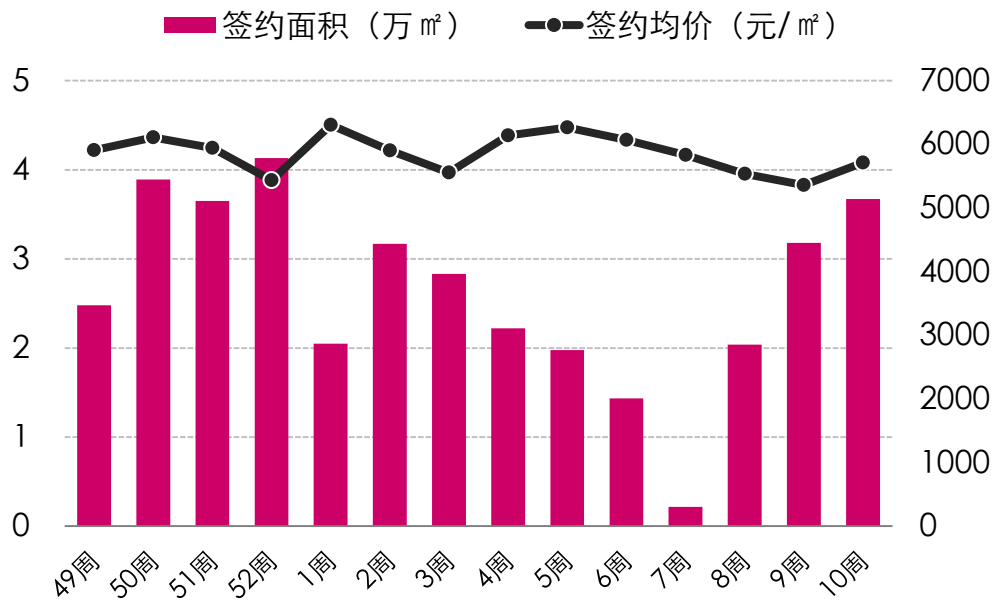
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	荔园悦享星醍	55	5174	9190
2	万科水晶城	47	5387	11304
3	怡翠晋盛	45	4776	11137
4	星英半岛	41	3743	9606
5	太平洋国际花园	32	2398	8929
6	金海岸花园	32	8523	4611
7	顺德保利中央公园	30	3664	7676
8	江山花园	30	7318	8301
9	荔园新天地	24	2457	8705
10	深业城	23	2763	7344

2016年第10周，顺德区住宅成交10.11万 m<sup>2</sup>，环比上升3%，成交均价为7759元/m<sup>2</sup>，与上周持平。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市持续走强，区域楼价触底反弹。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

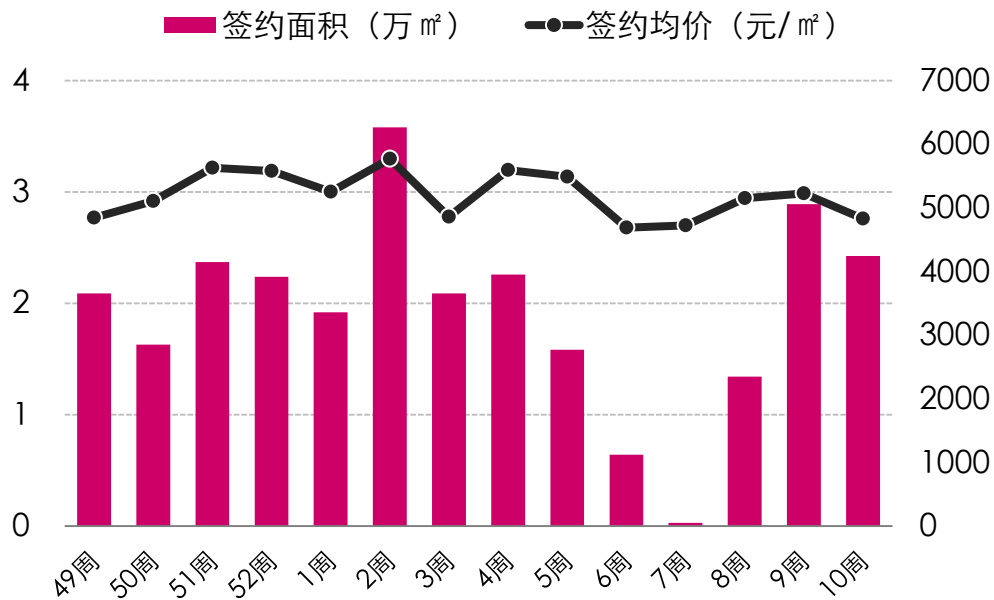
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	时代城	49	4538	5444
2	汇信华府	29	2563	4874
3	御龙湾	27	2450	5707
4	北江明珠花园	19	2207	5736
5	三水万达广场	18	1930	5784
6	万景豪园	16	1458	6031
7	恒福新里程	14	1345	6951
8	博雅滨江花园	13	1435	5921
9	兆丰豪庭	13	1284	5517
10	帝景湾	12	1130	6461

2016年第10周，三水区住宅成交3.67万 m<sup>2</sup>，环比上升16%，成交均价为5358元/m<sup>2</sup>，环比上升7%。

## 高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐跌，为五区唯一下降区域。

高明区周度商品住宅成交走势



本周高明区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	中恒 广场	16	1959	4383
2	美的西海岸花园	14	1485	5547
3	丽日名都	14	1457	5009
4	君御海城	13	1468	2471
5	众恒新城	13	1215	3682
6	君逸湾华府	11	1111	5077
7	江滨香格里拉花园	9	1037	5793
8	云山诗意花园	8	682	3825
9	尚品蓝湾花园	8	720	4206
10	涛汇尚品花园	7	796	5003

2016年第10周，高明区住宅成交2.42万 m<sup>2</sup>，环比下降16%，成交均价为4832元/m<sup>2</sup>，环比下降8%。

## 重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率
南海	保利紫山	3月1日	16栋2梯3户 20栋2梯5户	253套	16栋140-190㎡三四房 20栋70-95㎡二三房	16栋14000带装 20栋12800带装	75%
南海	保利中央公馆	3月4日	24栋2梯	153套	74-117㎡二至四房	12200毛坯	52%
南海	时代水岸	3月5日	9、12座	300套	90、113㎡三四房	17000带装修	66%
南海	奥园冠军城	3月6日	3号楼	186套	85、87、108、128㎡ 三四房	7200-8800	90%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 佛山楼市多盘推新或开放新样板房，备战三月小阳春。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	保利中央公馆	3.4	加推	加推24栋2梯，楼高32层，2梯5户，涵盖75-120㎡，毛坯发售。
	恒大御景	3.5	推新	推二期7座洋房，楼高32层，2梯4户，涵盖88、97㎡三房，122㎡四房，带精装修发售，项目现有低首付优惠，并且已启动诚意登记，预存1万抵88折。
	奥园冠军城	3.6	推新	推售3座洋房，楼高32层，3梯6户，涵盖85-128㎡三至四房。
	恒大翡翠华庭	3.5	开放样板间	开放样板间，主推98、105、122㎡三房，127、140㎡四房，带精装修发售，诚意登记可享1万抵89折优惠。项目预计本周末将于销售中心邀请马戏团进行表演等游园活动。
	伟业华誉豪庭	3.5	加推	加推二期10-12座洋房，主打90-125㎡三四房，项目暂未推出认筹活动。
	时代水岸	3.5	加推	加推9、12座洋房，9座楼高30层，12座楼高34层，均为2梯6户，带装修发售，户型主打82、93㎡三房，113㎡四房，目前项目已启动诚意登记，预存2万可享多重现场优惠。
	松晖名苑	3.6	推新	开盘推售2、6座洋房，整体楼高30层，2座涵盖105-120㎡；6座主打90㎡。毛坯发售，预存1万抵95折优惠。
	中国铁建国际公馆	3.5-3.6	活动	举办“指尖上的甜蜜一曲奇&插花DIY活动”。
顺德	美的翰城	3.5	认筹	开启认筹登记，预存2万享98折及优先选房权。届时选房按认筹顺序来，先认筹的先选房。本次将推出【嘉园】15、16座，面积为103、129、130、143㎡三四房，2梯4户，毛坯发售。
	顺德碧桂园	3.5	开放样板房	举办“东方风韵 瞩目世界”钻石郡3期约650㎡别墅新中式样板间开放盛典。
	勒流碧桂园	3.5	开放示范区	开启小勒比梦幻王国嘉年华，并开放示范区。预计3月中旬加推洋房新品，涵盖79-200㎡三房、复式单位，三房单位认筹1万抵2万优惠，复式单位认筹3万抵5万优惠。
	保利中央公园	3.5	活动	举行“侏罗纪公园”活动，还迎来全新二期盛大开放，推出98-138㎡户型，开放3D奇妙冒险主题样板房。保利置业还将举行“心保利 悦万家”2016年度品牌发布会。
	招商公园1872	3.8	活动	举办“悦动美丽女人节 四重好礼合家欢”活动。
	北方国际地产朗宁郡	3.8	活动	关注朗宁郡微信公众号，转发活动微信到朋友圈，免费领取电影票于3月8日19:30到富丽阳光城3楼“星光国际影城”观看《叶问3》，数量有限，先到先得。
高明	美的西海岸	3月每个周末	活动	3月5日、6日美甲DIY活动、疯狂超市大作战。3月12日、13日植树节。3月19日、20日全家总动员亲子互动游乐园。
佛肇区域	碧桂园	3.4-4.10	多盘联动	旗下13个名盘加入“春雷行动”，推出4重优惠大礼包，包括97折的开春大礼包，新居家电基金，老带新送物业费，更有新马游踏春行大礼包10000元/套。碧桂园森林城市现正进行全国巡回路演，3月27日将登陆佛山站。



# 重点项目报广投放

恒大地产 广州南沙自贸区 售楼中心电话(020)3333

**恒大·翡翠华庭**

城央公园 奢装豪邸  
**即将荣耀开盘**

首期约7万方 约38-4850㎡生态豪宅 约18900㎡名馆原著

**3月5日 示范单位荣耀绽放**

无理由退房

恒大地产集团 EVERGRANDER REAL ESTATE GROUP  
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：佛山市南海区“恒大”佛山李罗村大夏

恒大翡翠华庭 3.4 佛山日报

保利置业  
Poly Brings You Joyful Living

保利置业2016年度品牌发布会

时间：3月5日上午10:00 地点：保利中央公园售楼部

保利·中央公园  
POLY CENTRAL PARK

**侏罗纪公园 震撼开启**

全新二期盛大开放

· 98-138㎡阔景洋房  
· 约6500元/㎡起

· 认筹中

活动时间：3月5日-4月3日  
扫二维码即可领取电子门票

0757-2788 9888 地址：顺德大良北105国道与龙洲路交汇处

保利中央公园 3.4 珠江商报

美的翰城 珍品

**中央楼王 满目皆园**

全新85-145㎡双园景楼王 3月5日全城抢筹  
1/4广州价 广佛同城生活圈

精英行 精英圈 精英汇  
精英在升值

双地铁双名校  
50万方稀缺大盘

臻装精品200套  
认筹享提升98折

(0757) **2667 1888** 双地铁·双名校

美的翰城 3.4 珠江商报

## 金海Mcity: 3月5日女王节专场购房

金海M-CITY女王节购房攻略  
凡以女性名义购买房产  
尊享额外团购98折

即日起金海M-CITY隆重推出93m<sup>2</sup>温馨三房，  
只限周六一天！畅销户型买少见少！  
只是女王大人买  
或者买给女王大人有额外折扣哦~



### F<sub>03</sub>

2房2厅3阳台 93.75m<sup>2</sup>

卧室面朝广阔园林，采光观景，浪漫悠然。  
轩敞客厅与餐厅融汇贯通，南北通透，小空间，大感觉。  
陶冶明宅，无死角设计，值得一世珍藏。  
超高灵动空间赠送，满足您的各种需求。

三地铁双轻轨上盖物业 84-171 m<sup>2</sup> 品质美宅全城抢购中

地址：佛山新城裕和路110号

热线：2878 8888



## 宏鼎景裕豪园：3月5日【春意下午茶】老板的VIP尊享

老板电器感恩季



烘焙



### 住·景裕豪园 享千亿金生活

三期88-129m<sup>2</sup>金装三/四房全城热销

销售热线 | (0757) 862 99999

地址：南海大道与海七路交汇处（桂江小学|千灯湖核心区）

兆阳O<sup>3</sup>: 3.12 O<sup>3</sup>青年联合体·佛山群星演唱会, 全城开售!

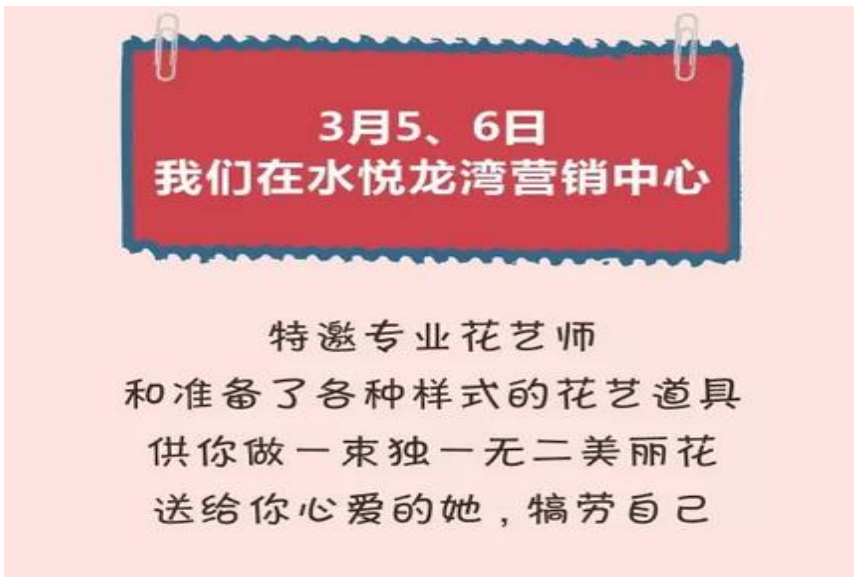
3月12日佛山岭南明珠体育馆  
O<sup>3</sup>青年联合体  
**佛山群星演唱会**  
不见不散  
订票热线: 0757-82521523 / 83550028 吴小姐: 13542556223

3月12日  
岭南明珠体育馆  
小巨肺邓紫棋G.E.M  
香港实力女歌手泳儿Vincy Chan  
劲歌金曲双料天后吴若希Jinny Ng  
香港音乐唱作女王王菀之Ivana  
流行音乐人气王周柏豪Pakho  
实力偶像派许廷铿Alfred Hui  
情歌王子陈柏宇Jason Chan  
寻路者乐队主唱耿斯汉  
O<sup>3</sup>青年联合体·佛山群星演唱会!  
盛大开show! 盛大开show! 盛大开show!

O<sup>3</sup>  
青年联合体·兆阳  
5米空间 非凡想象  
B / 财智O族  
一房一廳, 雙車房  
獨立分租, 可自住投資  
交通方便, 購物中心, 學校, 公園, 24小時保安, 24小時熱線, 24小時維修

【兆阳·O<sup>3</sup>】  
45㎡三房两厅两卫!  
5m层高, 上下独立分租!  
团购1万享5万钜惠火热进行中!

## 龙光水悦龙湾：三八女神节，相遇龙湾，遇见最美的你



## 中国铁建国际公馆：3月5日举办“指尖上的甜蜜--曲奇&插花DIY活动”

中国铁建国际公馆即将推出

千灯湖最后的稀缺

纯南向139㎡园景大宅！

懂生活的你，怎能错过？

鉴赏精奢豪宅

品尝美味曲奇

观赏娇艳鲜花

一次满足三重享受！

中国铁建国际公馆  
这个周末，与您不见不散！



### 最新活动消息

【中国铁建国际公馆】

即将推出千灯湖最后的稀缺

纯南向139㎡园景大宅！

轻奢板房现已开放，分别139㎡3+1房、186㎡4房，欢迎品鉴实力央企、世界百强的中国铁建“国匠精工”的建筑魅力！现热销139㎡、186㎡及222㎡一线江景户型，现购房享电商团购优惠3万抵10万！



**佛山中原地产代理有限公司策略研究中心**

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605-1606室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: [www.centaline.com.cn](http://www.centaline.com.cn)

