

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.4.11-2016.4.17）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 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

住建部：5月1日起住房公积金缴存比例不得超12%

住房和城乡建设部副部长陆克华15日在国新办例行吹风会上说，我国将从今年5月1日起阶段性降低住房公积金缴存比例，凡缴存比例高于12%的一律予以规范调整，该政策暂按两年执行。

此外，生产经营困难企业除可以降低缴存比例外，还可以申请暂缓缴存住房公积金，待企业经济效益好转后，再提高缴存比例或恢复缴存并补缴其缓缴的住房公积金。



中原观点：公积金作为住房保障的制度，近两年来进行了密集的规范和调整，但对楼市的整体影响不大。

碧桂园17.3亿收购岭南天地地块

4月14日晚间，瑞安房地产宣布，其于当天与碧桂园订立买卖协议。根据协议，碧桂园以17.26亿元的代价向瑞安房地产收购佛山岭南天地项目的一幅土地，该地块总可售建筑面积23.15万平方米。



佛山碧桂园项目	位置	动态
容桂碧桂园	容桂小黄圃居委会朝桂北路	在售
碧桂园三水华府	三水汽车站对面	在售
碧桂园龙江华府	顺德龙江龙洲路南侧	在售
顺德碧桂园桂澜山	顺德北滘	在售
碧桂园钻石湾	大良迎宾路华桂园南侧	在售
勒流碧桂园	顺德勒流育贤实验学校旁	在售
碧桂园印象花城	顺德广珠西线石洲出口	待售
碧桂园总部新翼广场	顺德北滘碧桂园大道	待售
碧桂园翡翠湾	西樵西岸新城区	在售
碧桂园大沥华府	大沥凤池新城大道	在售
碧桂园凤凰湾	容桂小黄圃外环路	待售
碧桂园华润新城之光	佛山新城新吉路与同庆道交汇	待售
保利碧桂园中滨花园	大良碧桂路以东	待售
保利碧桂园天汇	禅城奇槎创新产业园	待售
碧桂园联丰天汇湾	高明西江新城怡乐路	待售
碧桂园丹灶项目	丹灶工业大道	待售
碧桂园伦敦教项目	伦敦大成围新成路以西	待售
碧桂园伦敦教项目	伦敦大成围滨江路以东	待售
碧桂园瑞安4号地块	禅城祖庙	待售

中原观点：从去年起，碧桂园频频举牌拿地或收购现有项目，但均以位居镇街区位为主。此次收购岭南天地地块，表明禅城中心也是碧桂园扩张的目标。

① 3月份佛山CPI 同比上涨2.6%

3月份，佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.6%，环比下降1.1%。1-3月平均比去年同期上涨2.7%。八大类商品和服务价格同比“五涨三降”。食品烟酒价格涨幅最大，上涨6.3%。其中，鲜菜价格上涨41.3%，畜肉价格上涨11.2%，鲜瓜果下降15.4%。

② 千灯湖金融高新区又添一新盘

4月10日，奥园1号销售接待中心正式开放，开始接受意向登记。去年9月31日，奥园集团以9358元/㎡楼面价拿下千灯湖畔的广东省金融高新区B区地块，命名为奥园1号。奥园1号项目共规划8栋建筑，楼高均为32层，分为2梯3户、2梯4户，涵盖90-140平方米，有精装和毛坯两种产品。

③ 顺德一季度卖地破60亿元 达去年成交额六成

一季度，顺德共出让9宗地块，有5宗实现溢价出让，平均溢价达53.37%。出让面积为73.2万平方米，成交价为60.88亿元。二者同比增长分别达到4.45倍和52.4倍。

④ 民调近七千名85后广佛人 广佛新一代刷新“买房观”

南都佛山日前发起85后新生代广佛置业调查。根据回收的近七千份有效问卷调查显示，与以往市场90平方米以下的紧凑型小三房、重视大卧室等传统卖点不同，更多受访者希望在有限的预算里，住上更舒适的空间。

中原观点：奥园1号所在的B区规划为高端住宅和商业中心，片区地块已出让殆尽，价值稀缺。

南海文化中心选址千灯湖畔，预计2018年建成

作为南海“十三五”规划的重要项目，南海文化中心确定选址千灯湖畔，**项目将于2016年底动工，计划用两年时间全面建成。**

根据规划设想，新建的南海文化中心将作为高端文化载体，争取吸引更有广泛影响力的高水准赛事活动落户南海。

高标准打造的南海文化中心将成为南海地标性建筑，包括**图书馆、文化中心、演艺中心、青少年服务中心以及展览、艺术场馆**等功能。



中原观点：南海文化中心的落户，将会丰富千灯湖片区的功能，提升区域的品质。



土地市场

Land market

土地供应情况

南海区于5月中旬招拍和出租工业地各1宗。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
南海区						
2016-5-18	南海区九江镇九江办事处河清村委会地段	工业	33324.1	2.5	2499.31	300
2016-5-17	南海区狮山镇汀圃村西村股份合作经济社地段 (地块一)	工业	77949.4	2.5	38000 元/年·亩	—
	南海区狮山镇汀圃村东村股份合作经济社地段 (地块二)	工业	142385.9	2.5		
	南海区狮山镇汀圃村西村股份合作经济社地段 (地块三)	工业	42491.9	2.5		
	南海区狮山镇汀圃村东村股份合作经济社地段 (地块四)	工业	63898.5	2.5		

土地出让预告

高明荷城街道将于4月22日招拍商住和商服地各1宗。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
高明区						
2016-4-22	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-02-01)	商住	23803.9	2.8	7300	1095
2016-4-22	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-04-03)	商服	8519.4	3.5	2600	872



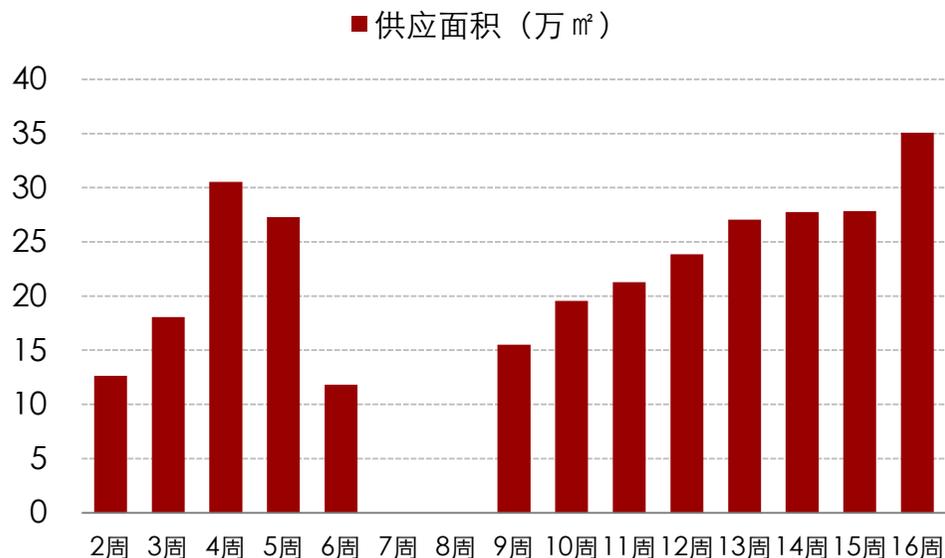
住宅市场

Housing market

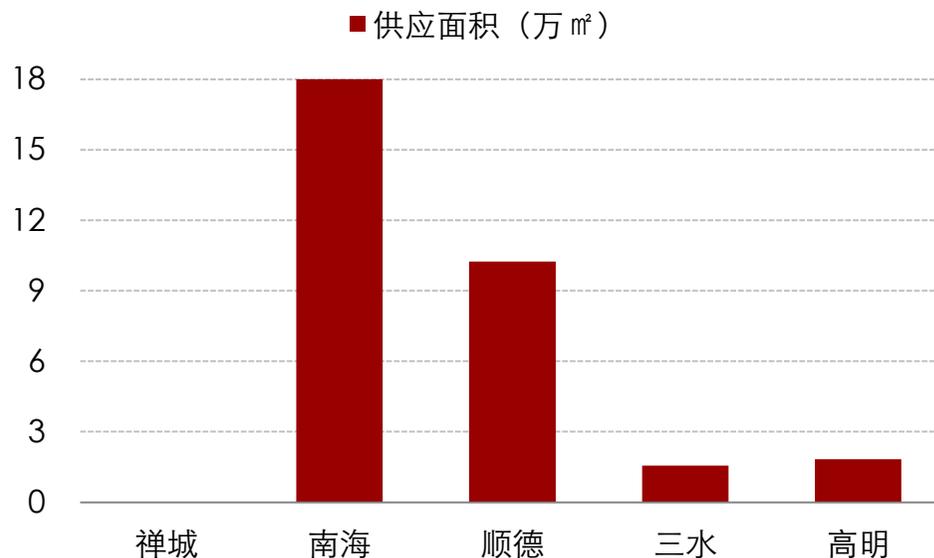
全市住宅供应情况

4月中旬，佛山楼市新增量加大，开发商推货意欲强烈。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第16周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第16周，佛山全市新增住宅供应2690套共35.08万 m²，环比增加26%。

南海区新增量在21万 m²以上，占全市新货量的61%，顺德区也有10万 m²楼市新品，禅城区零供应。

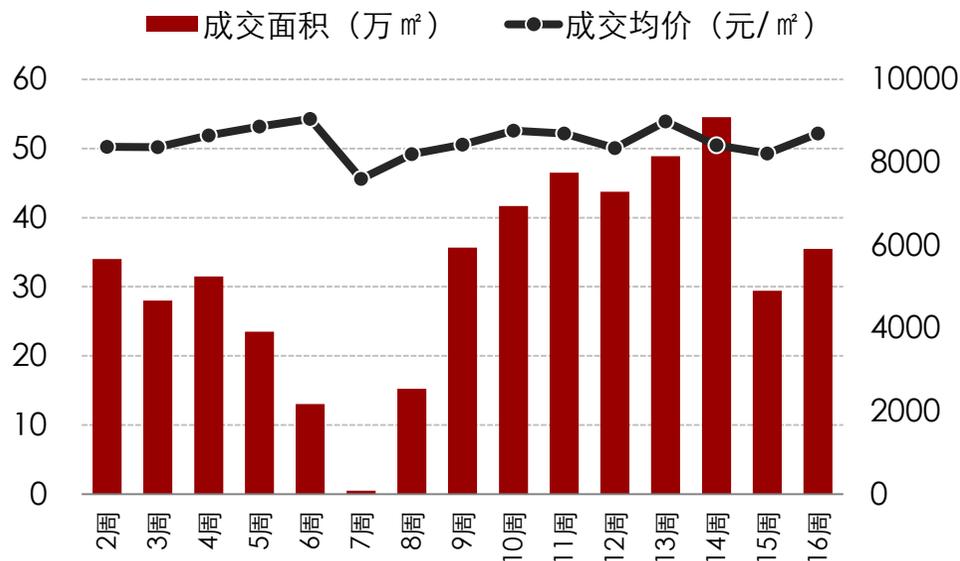
全市住宅供应明细

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	中铁建水岸公馆	2016-4-13	5座	洋房	129	22101	4房: 140-188
	广佛新世界庄园上城	2016-4-14	11-12栋	洋房	86	7226.12	2-3房: 72-89
	广佛新世界庄园 云锦半岛	2016-4-14	20区	别墅	39	14310.8	别墅: 350-367
		2016-4-14	20区	别墅	30	18065.5	别墅: 601-614
		2016-4-14	20区	别墅	31	17480.1	别墅: 465-672
		2016-4-14	20区	别墅	39	14064.5	别墅: 350-368
		2016-4-14	20区	别墅	30	15335.8	别墅: 366-672
	海奥公馆	2016-4-14	一座	洋房	360	34721.5	2-4房: 72-110
	长信帝景峰豪园	2016-4-14	8-10栋	洋房	372	33758.8	3-4房: 85-105
	美立方花园	2016-4-11	5号楼1座	洋房	55	9894.4	4房: 172-180
	力迅雅筑	2016-4-15	1、2、3号楼	洋房	78	8807.57	3-4房: 90-151
	翠湖绿洲花园	2016-4-15	36座	洋房	112	9958.76	3房: 87-90
	珍丰广场	2016-4-15	6栋	洋房	85	8721.23	3-4房: 91-124
	南海合计					1446	214446.1
顺德	深业城	2016-4-13	58-63、65栋	洋房	618	70760.77	3-4房: 91-161
	涛汇御河湾花园	2016-4-13	1座	洋房	144	14421.14	3-4房: 90-113
		2016-4-13	3座	洋房	186	17280.89	2-3房: 75-114
	顺德合计					948	102462.8
三水	碧堤雅苑	2016-4-15	3座	洋房	125	15611.78	3-4房: 106-134
	三水合计					125	15611.78
高明	天汇湾	2016-4-12	9、10座	洋房	171	18306.8	3-4房: 90-120
	高明合计					171	18306.8

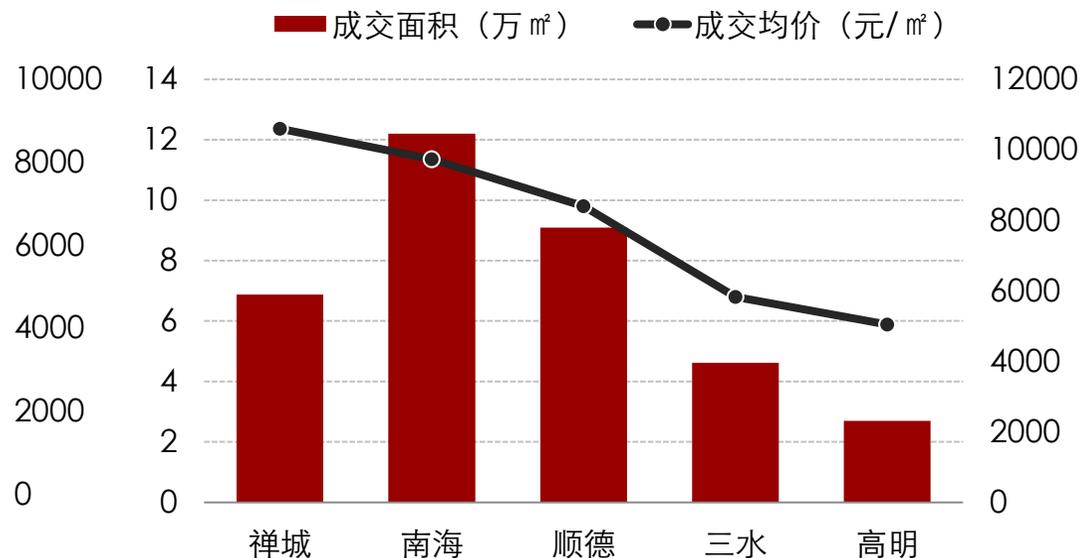
全市住宅成交情况

清明节效应渐退，佛山楼市量涨带动价升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第16周佛山五区商品住宅成交情况

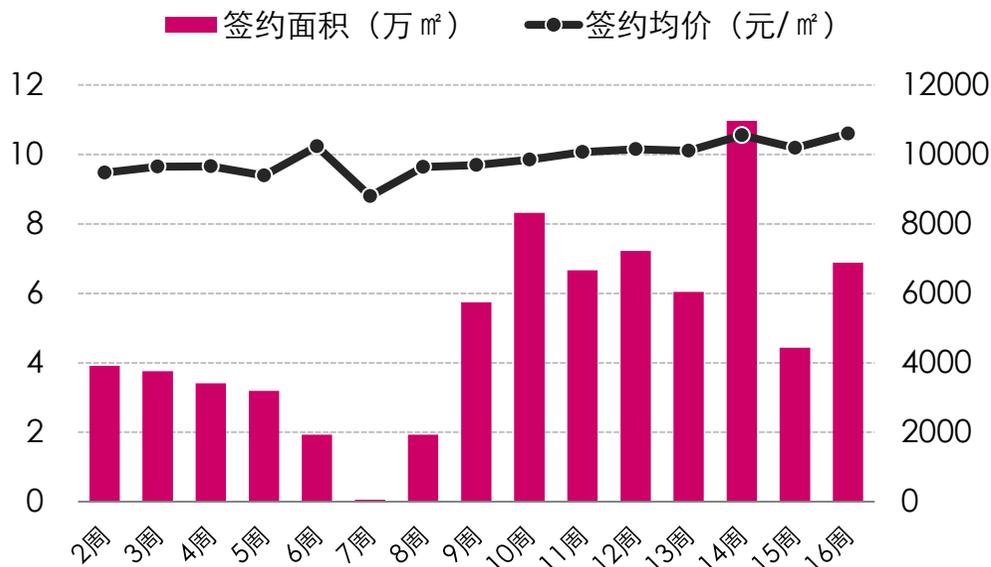


2016年第16周，佛山全市住宅成交3223套，共35.49万 m²，环比增加21%，成交均价为8695元/ m²，环比上涨6%。除三水区外，其余区域楼市均有不同程度的销售回暖，南海区销量居榜首，禅城楼价破万。

禅城区住宅成交情况

禅城在多个新推售项目的带动下成交量和价均出现回升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

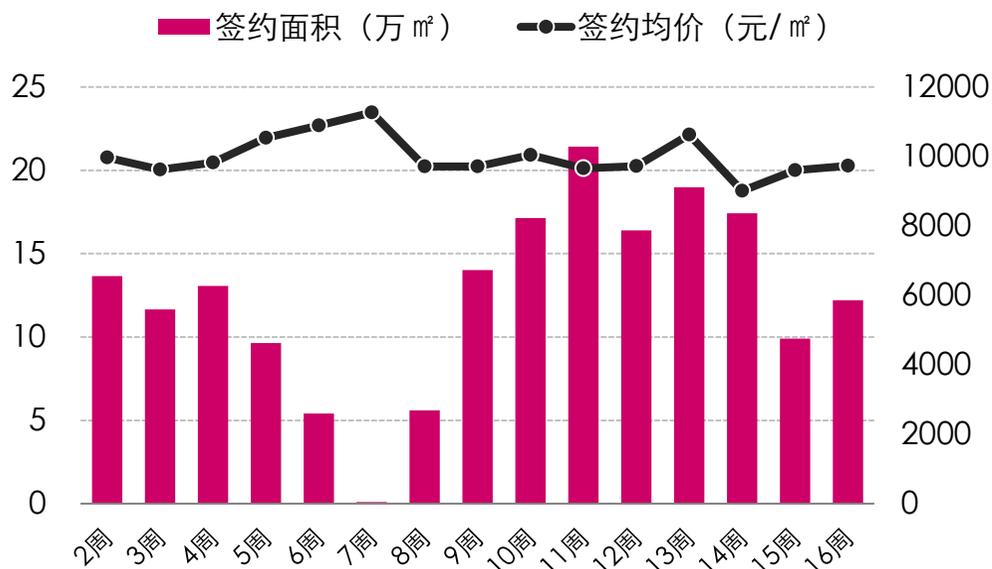
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	绿地璀璨天城	98	10228	12057
2	越秀可逸新势力	91	8399	12274
3	绿岛明珠	66	6091	6348
4	新鸿基珑景	66	7663	9946
5	普君新城	39	3429	13117
6	岭南天地	21	2441	13204
7	富力广场	21	1846	13064
8	九鼎国际	20	1788	5000
9	绿地未来城	19	1887	8119
10	海湾城	18	1641	9949

2016年第16周，禅城区住宅成交6.88万 m²，环比增加55%，成交均价为10599元/m²，环比上升4%。

南海区住宅成交情况

南海镇街刚需产品成交向好，区域楼市量升价稳。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

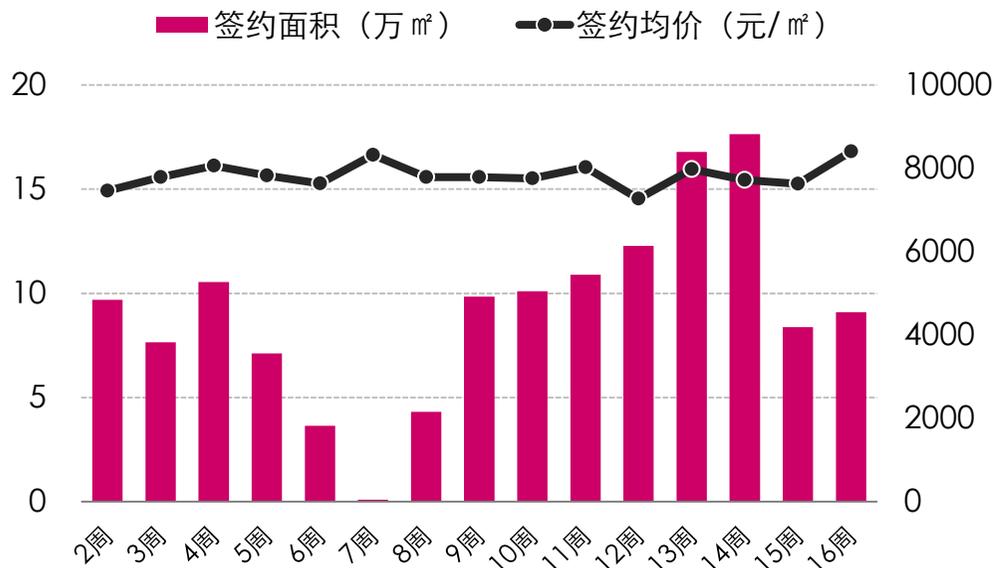
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂丹颐景园	69	6203	6080
2	恒大御景	42	4279	8242
3	中海金沙里	39	4040	20187
4	海逸桃花源记	38	3710	5885
5	金地悦荔	37	3423	15465
6	海逸锦绣誉峰	36	3447	6896
7	依云华府	31	3434	8442
8	雅居乐御景豪庭	28	2613	9471
9	上林苑	26	2182	6178
10	中铁建国际公馆	23	4747	18242

2016年第16周，南海区住宅成交12.2万㎡，环比增加23%，成交均价为9731元/㎡，环比微升1%。

顺德区住宅成交情况

顺德成交量轻微回升，成交价在佛山新城项目带动下上升10%。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

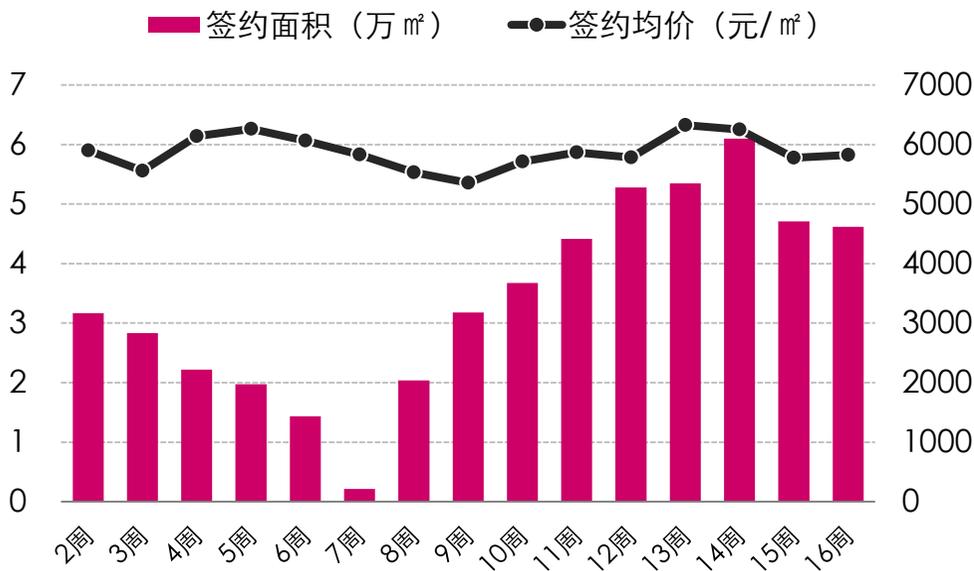
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	勒流碧桂园	48	5286	7103
2	星英半岛	44	3711	9664
3	怡翠晋盛	34	3601	12509
4	时代倾城	30	3207	7060
5	万科水晶城	24	3569	12836
6	保利中央公园	22	2767	7129
7	保利中环	22	3504	8703
8	保利拉菲	20	2387	7963
9	金海M-city	20	1762	11978
10	西山上筑	19	2243	9060

2016年第16周，顺德区住宅成交9.09万 m²，环比增加8%，成交均价为8406元/m²，环比上升10%。

三水区住宅成交情况

三水项目产品稳定去货，楼市量价平稳。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

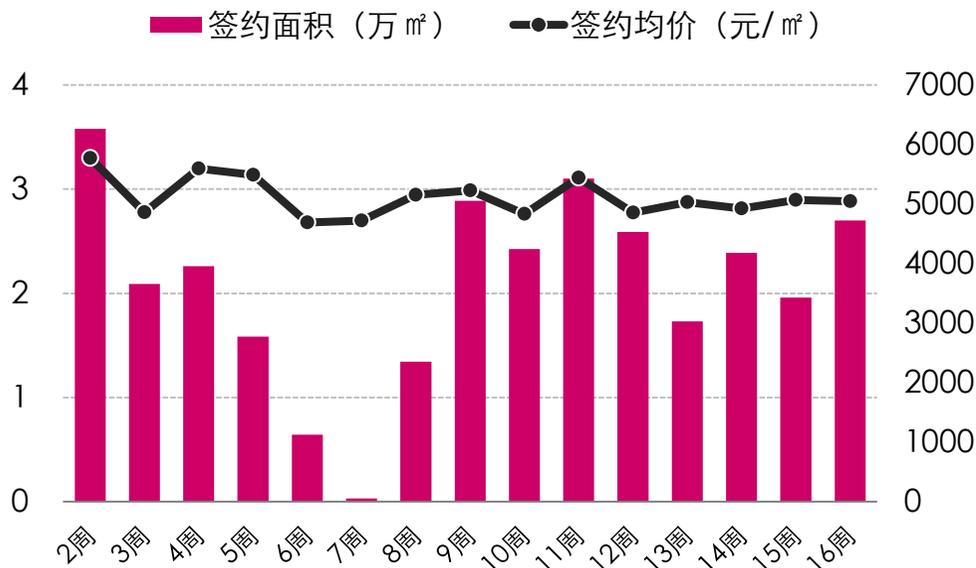
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	欧雅右岸春天	134	12294	6465
2	绿湖爱伦堡	42	4034	5164
3	汇信华府	28	2441	5240
4	御龙湾	20	1952	5816
5	时代城	18	1603	5840
6	博雅滨江	17	2086	5997
7	保利中央公园	19	1915	6064
8	恒达花园	13	1593	6342
9	碧桂园三水华府	12	1291	7147
10	恒福新里程	12	1162	6744

2016年第16周，三水区住宅成交4.62万 m²，环比减少2%，成交均价为5823元/m²，环比微升1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交向好，增幅超3成，楼价维稳。

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 ²)	均价 (元/m ²)
1	江滨香格里拉	53	6255	5786
2	美的西海岸	26	3143	5815
3	众恒新城	20	1886	3786
4	樵顺嘉园	14	1329	4647
5	勤天汇	9	964	5195
6	海景春天里	8	871	4558
7	美的鹭湖	8	1192	9717
8	云山诗意	8	668	3770
9	东湖洲花园	7	878	5490
10	鹿湖尚岛	7	643	4364

2016年第16周，高明区住宅成交2.7万 m²，环比增加38%，成交均价为5047元/m²，与上周几乎持平。

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	万科金域中央	4月15日	11座	100套	90㎡三房	17500带装修	30%
南海	松晖名苑	4月16日	3、7座	141套	81-129㎡三四房	7300	85%
禅城	和记黄埔涟岸	4月16日	4、6座	249套	89-127㎡两三房	8700	70%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

经历清明节的小歇后，本个周末开发商加快推货节奏。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	华夏中央广场	4.16	加推	加推47㎡公寓新品，分毛坯与带装修两种。
	龙光水悦龙湾	4.16	开样板间	开放【悦园】6座楼王样板房，主打89、96、98、112㎡三房户型，2梯4户，预存5千抵5万。当天项目将举行南庄首届海洋节。
	涟岸	4.16	推新	推售4、6座，楼高32层，2梯4户，涵盖89-127㎡两三房，开盘活动现场将有额外折扣。
	富凯国际公馆	4.17	推新及开样板间	推售2座及开板房，涵盖80-101㎡毛坯三房，楼高30层，2梯3户。
南海	碧桂园翡翠湾	4.15	推新	开售36、37座90㎡带装修三房，主打，整体楼高26层，2梯4户，预存1万享3万开盘优惠。
	金地悦荔	4.15	加推	开盘加推8座新品，楼高31层，2梯4户，涵盖88-114㎡三四房，认筹享受5千抵3万。
	万科金域中央	4.15	加推	加推11座，楼高52层，3梯6户，主打90㎡三房、120㎡带装修四房，预存2万抵8万。
	招商依云华府	4.16	推新	开卖41座90-116㎡毛坯三房，楼高16层，2梯4户，目前诚意登记预存1万可享开盘98折优惠。
	松晖名苑	4.16	推新	发售3、7座81-129㎡毛坯三房，楼高29层或30层，预存1万抵开盘95折。
	奥园冠军城	4.16	认筹	启动湖景单位诚意登记，预存2万享97折。项目整体楼高32层，3梯6户，涵盖75-110㎡三房。
	奥园公园一号	4.16	开样板间	开放全新三期17栋126、130、136、158㎡样板间，预计4月23日开盘发售三期16、17座，涵盖123-158㎡毛坯三四房，预存1万抵5万。
	恒大御景	4.16-17	活动	举办“疯狂海底总动员”主题活动。
顺德	荔园新天地	4.16	推新	推6栋单数楼层，楼高32层，2梯6户，主打90-120㎡带装修三房，冻结3万作为首期，另有电商优惠1万抵3万。
	藏珑华府	4.16	开样板间	开放洋房样板间，最快5月推1、2座洋房，楼高31层，2梯4户，主打89㎡三房，109、119㎡四房，有带装修和毛坯可选，目前进行诚意登记享3万优惠。
	美的君兰江山	4.16	推新	开卖28座，主打89-120㎡三四房，毛坯发售，认筹3万享98折。
	万科金域滨江	4.16	推新及开样板间	开放9座样板间并同步加推新单位入市，涵盖套内140-150㎡大四房，楼高45层，2梯3户。
	招商公园1872	4.16-17	开样板间	开放7座样板房，楼高30层，2梯3户，涵盖115、130、135、140、150㎡四房。
	美的御海东郡	4.16-17	开样板间	开放5座样板房，预存3万享97折，涵盖89-116㎡四房，楼高32层，2梯6户。
三水	盛凯尚城	4.16	推新	开盘推售3号楼，涵盖85、90㎡三房，毛坯发售，认筹享受5000抵20000。
	三水保利中央公园	4.16	加推	加推2期20座洋房，2梯3户，主打140-167㎡4+1户型，高层单位可望荷花世界，毛坯发售。
高明	碧桂园联丰天汇湾	4.16	开示范区	开放示范区，并举行泰国文化节。2期项目楼高22层，2梯4户，带装修发售，涵盖89-170㎡；大户型样板房已开放，89-118㎡小户型享受1万抵3万，143-170㎡大户型享受2万抵5万。

重点项目报广投放

连岸
SHEERLY LOVE

首批逾230套单位 全城热销
全新双湖景洋房载誉登场

约89㎡、约126㎡及210㎡奢阔高层
俯瞰千亩绿岛湖

尊贵专线: (86757) 8252 8282
项目地址: 佛山·禅西新城·绿岛湖·保利国际中心

和记黄埔连岸 4.13 4.15 南方都市报

开启中国商业
划时代新模式

广佛人文6A甲级写字楼, 60-1300㎡即将震撼发售
潮流购物中心 NOVA 即将盛大开业

0757-82309999
项目地址: 广东佛山禅城祖庙历史文化街区

瑞安岭南天地 4.15 佛山日报、南方都市报

流景
出场 征服全场

0757-82718888

新鸿基流景 4.15 佛山日报

重点项目报广投放

恒大·翡翠华庭
无理由退房

抢黄金周大优惠

到访有礼

最高优惠送**24万** 再享家电大抽奖
94-129㎡生态豪宅 送1600元/㎡名牌豪装

楼栋	户型	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	总价(元)	单价(元/㎡)
8-2#04	3室2厅1卫	122.52	928646	871822	8008
7-5#04	3室2厅1卫	122.52	1198828	962236	7898
7-10#04	3室2厅1卫	122.52	1213341	872046	7188
7-20#04	3室2厅1卫	122.52	1214483	872046	7188
8-4#04	3室2厅1卫	122.52	1202788	962088	7898
8-1#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-2#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-3#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-4#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-5#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-6#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-7#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-8#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-9#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188
8-10#04	3室2厅1卫	122.52	1215414	871822	7188

户户瞰海公寓 拎包入住 酒店托管 全球火爆热销
赠海高层5888元/㎡起 送1500元/㎡豪装 最高送6万家电

咨询热线: 0757-8585 3888
项目地址: 佛山市南海区狮山科技西路

恒大翡翠华庭 4.14 佛山日报

保利·梦工厂
首付6万起
保利中环广场60㎡臻品公寓
4月16日
诚意登记 限量发售

保利地产 品牌房企 实力保障

项目地址: 佛山市南海区科技西路

咨询热线: 0757-222 77888

保利中环广场 4.15 珠江商报

禅城绿岛湖和黄涟岸：加推4/6座两三房新品

佛山楼市一路走高，由佛山市和记黄埔地产倾力打造的涟岸于3月也取得傲人的成绩，首批高层洋房开盘即受到购房者热捧，短时间内热销逾230套单位。为了满足更多购房者的需求，涟岸于4月16日开盘加推4/6座两三房新品。



销售现场“排长龙”



和黄涟岸



绿岛湖实景



禅城兆阳O立方：5米层高，上下分租

最重要的，
远离不安全地带

在O³公寓
24小时智能化门禁管理，
杜绝陌生人进入小区
24小时随传随到，私人管家服务
永远不会发生，你所担心的事情

O³公寓·8000m²生活商务O友平台
不仅给你人身安全保护
也为你带来自我增值的益处
创业课堂、美食课堂、空中书吧、
空中影院、空中泳池
学习、创业、健身、交友
一寓可享



广佛线、佛山地铁3、4号线
祖庙&季华路繁华双商圈

27万首付赚2套
5m层高上下分租赚两倍



多的不是房间是租金

5m层高满足两层独立分租

禅城龙光水悦龙湾：“海洋霸主驾到”



Hello 艾瑞巴蒂
跟大家分享一个好消息：

4月16日星期六

南庄首届海洋节

将在龙光水悦龙湾盛大启动！

**[凶猛霸气的白鳍鲨、
裙带飘飘的水母、
可爱的观赏鱼、
神秘性感的美人鱼…]**

邀您来一场真正前所未有的
海洋视听饕餮盛宴！



白鳍鲨又名三尖齿鲨，
因鳍尖是白色而得名，
背鳍顶端与尾鳍处常有白色斑点。
成群地栖息在热带水域的
珊瑚礁的洞穴和缝隙中，
白天休息 夜晚活动。



水母是一种非常漂亮的水生动物
它的身体外形就像一把透明伞，
伞状体的直径有大有小，
大水母的伞状体直径可达2米。
在蓝色的海洋里，
色彩各异的水母十分美丽。



海水观赏鱼主要是指
产自热带地区的海鱼，
有蝴蝶鱼、小丑鱼、鳗鱼、弹涂鱼
飞鱼、缘吊、双点吊、雀鲷、盖刺
它们色彩特别艳丽，形状奇特

【悦园】样板房盛放
认筹5千抵5万



4月16日
南庄首届海洋节
我在水悦龙湾等你！



0757 8378 6888
南庄大道·南庄中学对面

金融高新区宏鼎景裕豪园：“夏日么么茶”

“景裕豪园 · 夏日么么茶”

如果你觉得夏天的
O干舌燥、食欲不振



那你一定想要一杯茶，
冰凉透心，滋润灵魂的那种！
要不来一杯——
景裕豪园 · 夏日么么茶？



本周周六、周日，
来景裕豪园，
丰富您下午茶的世界观！
现场各式

鲜榨果汁

奶茶

咖啡

春夏茶饮

等随意品味，
精彩茶点随手品尝！



人人有份的到场抽奖，
品牌干衣机等你抱回家。
当天成交即可参与
砸金蛋活动，
精美家用电器**送送送**！



扫二维码关注公众号，
现场**自拍照片**发送到
公众号更可获得**甜心相架**。
让景裕豪园始终陪伴
您与家人的温馨时光。



活动时间：2016年4月16-17日
活动地点：宏鼎·景裕豪园销售中心
奶茶妹妹约定你哦！

宏鼎·景裕豪园
千龙湖 城央府邸



长按识别，加关注

金融高新区中铁建国际公馆：南区样板间盛大开放

4月23日中国铁建国际公馆南区销售中心即将耀世启幕，期待已久的园景板房也将华丽现身，势必带来一场前所未有的视觉盛宴。



中国铁建 | 国际公馆

千灯瞩望 惟公馆

全新90-140m²园景轻奢板房
盛大开放

现场活动

开放日当天
现场将设**大型佛山民俗文化展**



相约咏春真传大师



咏春拳法
中国
传统武术
扬名佛山



奖品



顺德陈村星英半岛：邂逅星英半岛

活动主题



活动时间



现场活动



月劲销2亿
89m²火爆全城

地铁上盖超百万级大盘
南行10分钟房价减半



更多活动资讯请关注官方微信

半岛专线 | 2931 3888
0757

项目地址：南海大道南佛山新城佛陈桥南側

星英半岛

