

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.5.16-2016.5.22）

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

## ① 中建·领秀广场 推出限量商铺

5月14日，中建·领秀广场与逾十家主流品牌举办意向签约仪式，推出19-165㎡限量商铺。中建·领秀广场分为A、B区，商业街区名称为ONEMORE，定位为业态时尚的幸福生活体验式购物中心。A区定位为佛山时尚健康美丽体验中心，B区定位为国际时尚文创主题风情街。

## ② 西樵近33亩商住地下月出让

6月5日至15日，南海区将以网挂竞价形式，出让一宗位于西樵的商住用地，占地21940.5㎡，起始价格为12741万元，折合楼面价约2150.77元/㎡。近年西樵推地频繁，区域已经先后引入包括雅居乐、颐景园、中海和恒大等品牌房企进驻。

## ③ 碧桂园 “520凭着爱” 大礼包折扣

5月20日至22日，今年首4月佛肇区域业绩超50亿的碧桂园集团，借“520”的美好寓意，将牵手旗下超15个楼盘温情推出“520凭着爱”活动。客户携同伴侣到访碧桂园旗下项目，如认购房源成功，不仅有“520凭着爱”的“爱+FUN”大礼包折扣，更有翻倍的抽奖机会等。

## ④ 恒大前四月销售额达887亿元

恒大集团前4个月完成销售额887亿元，创历史新高。5月份，恒大集团进一步推出“全国楼盘8折大优惠”限时促销。

**中原观点：随着房地产行业步入调整期，强者恒强趋势愈发明显，如碧桂园、恒大等，2016年佛山品牌房企市场集中度会进一步加剧。**

## 联姻两大央企，顺德东部新城建设启动

5月19日，顺德东部新城综合建设项目举行动工和奠基仪式。总投资超过110亿元的顺德东部新城综合建设项目由两家国字号企业中标。

启动仪式上，有两个项目进行了动工奠基仪式，分别是东部新城实验学校和德胜东路改造项目。

德胜东路改造属于项目一包，由中交城投负责推进。该项目是顺德东部片区与西南片区的重要东西走向交通走廊，静态总投资额为1.55亿元，预计建设期为3年。

东部新城实验学校项目属于项目二包，由中建八局、中建国际投资主要承担投资和建设任务。按照规划，该项目将选址于南城水轴片区(范沙)桂畔海以西、德胜东路以北地块，规模将包括48个班的初级中学和48个班的小学，预计明年年中就具备招生条件。

**中原观点：顺德城市发展长期滞后于经济社会发展，城市核心区的建设亟待提高，而东部新城是片区发展的引擎，对顺德城市面貌提质升值起到关键作用。**





# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

全市仅南海盐步出让1宗小型商住地地，起拍价楼面价3151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/㎡)
南海区						
2016-6-16	大沥镇盐步霞露后地段	商住	4492.2	3.2	4530	3151

## 土地成交情况

高明荷城商业地流拍，南海镇街成交2宗工业地。

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								
2016-5-18	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	2499.31	300	尹澜等联合体
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	50000 元/年·亩	—	吴浩
	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				
高明区								
2016-5-19	荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南	商业	19501.32	2.0	9550		停拍	



## 土地出让预告

5月下旬，全市仅高明荷城街道有2宗商住地招拍。

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)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>顺德区</b>						
2016-5-26	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
2016-5-27	伦教世龙工业区佛山一环以东、伦教横五路以南地块	工业	68133.27	2.5	8176	480
<b>高明区</b>						
2016-5-25	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-03-01)	商住	20747.1	2.8	6280	1081
2016-5-25	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-01-01)	商住	19185.9	2.6	5540	1111



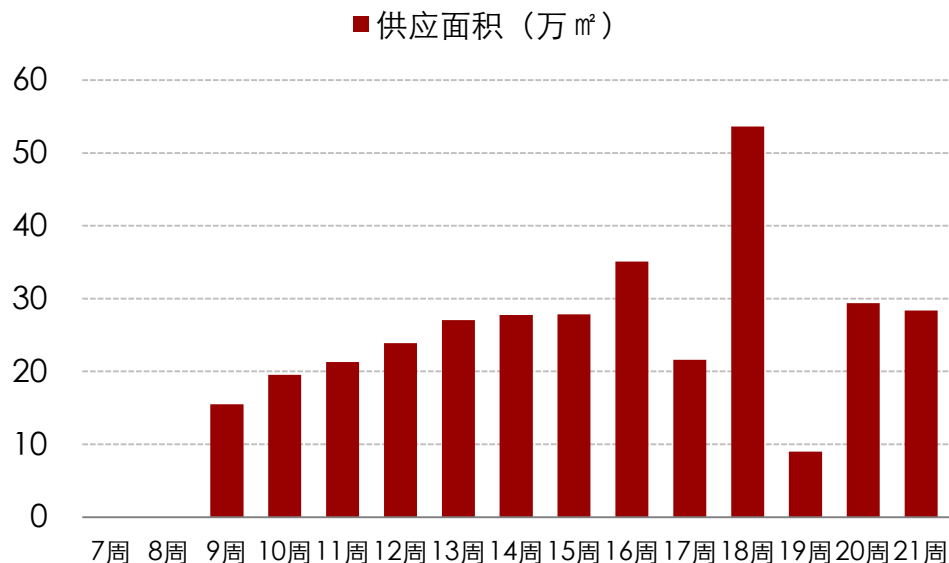
# 住宅市场

Housing market

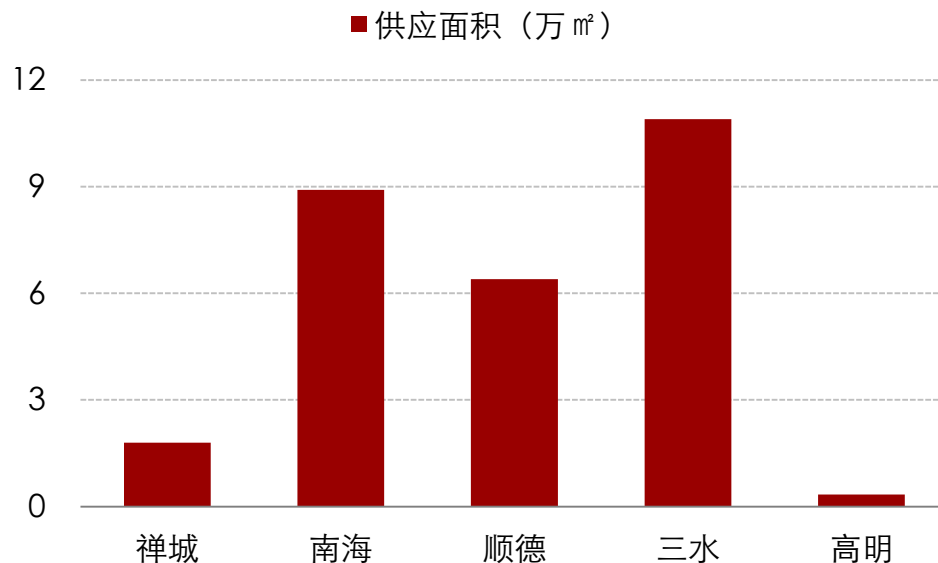
## 全市住宅供应情况

“红五月”接近尾声，部分开发商仍抓紧节点推盘卖房。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第21周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第21周，佛山全市新增住宅供应2587套共28.36万 m<sup>2</sup>，环减少4%。

佛山五区均有新货供应，三水区新增量超10万 m<sup>2</sup>，占全市38%，暂距首位。

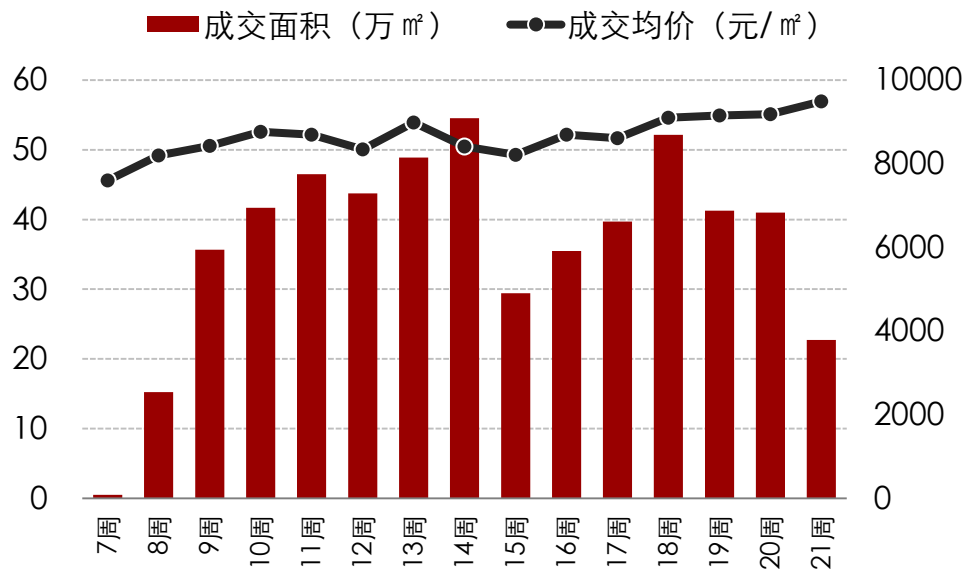
# 全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	童梦家园	2016-5-11	五座	洋房	84	8539.72	3-4房: 90-125
	水悦龙湾园	2016-5-12	1区五座	洋房	100	9412.81	3-4房: 89-112
	禅城合计				<b>184</b>	<b>17952.53</b>	
南海	绿地香树花园	2016-5-16	二区20、21座	洋房	312	33668.28	2-4房: 83-143
	怡翠尊堤	2016-5-16	熙园10座	洋房	139	16437.07	3-4房: 109-131
	金域雅园	2016-5-19	2座	洋房	22	4499.11	4-5房: 188-220
	依云公馆	2016-5-20	5座	洋房	124	12394.42	3-4房: 89-127
	雅居乐御景豪庭	2016-5-20	3座	洋房	71	8350.04	3-4房: 91-144
		2016-5-20	1、2座	洋房	134	13745.1	3-4房: 90-115
南海合计				<b>802</b>	<b>89094.02</b>		
顺德	龙江碧桂园华府	2016-5-18	1、2座	洋房	236	25350.99	3-4房: 104-110
	龙光水悦熙园	2016-5-19	11、12座	洋房	248	23870.79	3-4房: 83-124
	万科水晶花园	2016-5-18	30号楼	洋房	140	14792.11	3-4房: 88-117
	顺德合计				<b>624</b>	<b>64013.89</b>	
三水	保利中韵花园	2016-5-18	12、13座	洋房	256	27570.51	3-4房: 89-140
	恒福新里程花园	2016-5-20	二区11座、12座	洋房	164	16265.04	3-4房: 88-126
		2016-5-20	二区15座	洋房	90	14858.9	4房: 156-164
		2016-5-20	二区13座、14座	洋房	136	12099.92	3房: 88-89
	博雅滨江花园	2016-5-20	35座	洋房	123	14241.9	3-4房: 106-134
		2016-5-20	34座	洋房	123	14241.9	3-4房: 106-134
		2016-5-20	30座	洋房	62	9760.61	4房: 143-172
三水合计				<b>954</b>	<b>109038.8</b>		
高明	美的鹭湖森林度假城	2016-5-20	湖光鹭影一街	别墅	23	3490.1	别墅: 137-196
	高明合计				<b>23</b>	<b>3490.1</b>	

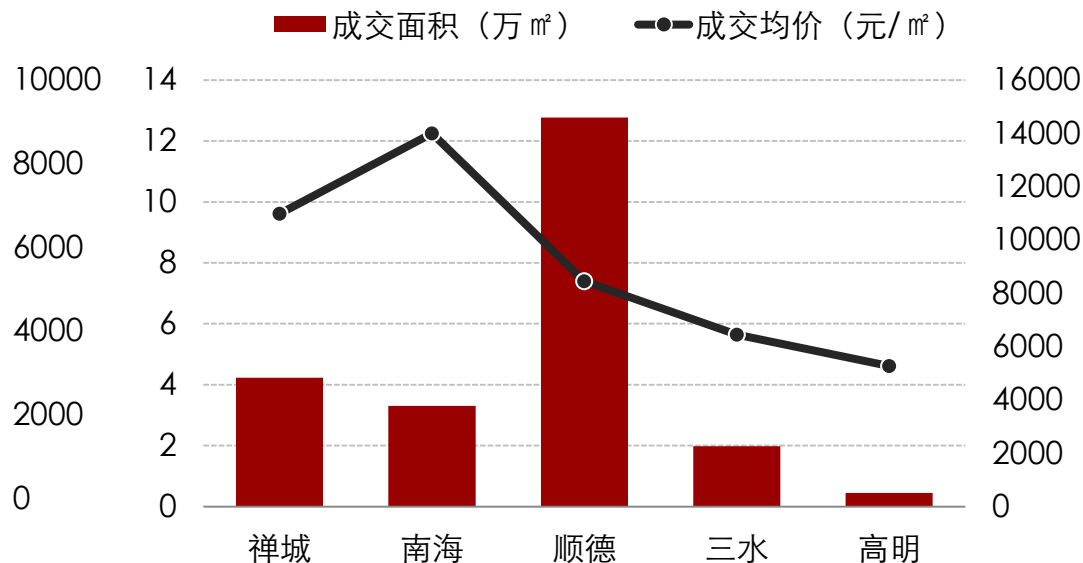
## 全市住宅成交情况

佛山楼市在经历了前几周的高涨态势后，销量快速下滑，楼价缓慢上扬。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第21周佛山五区商品住宅成交情况

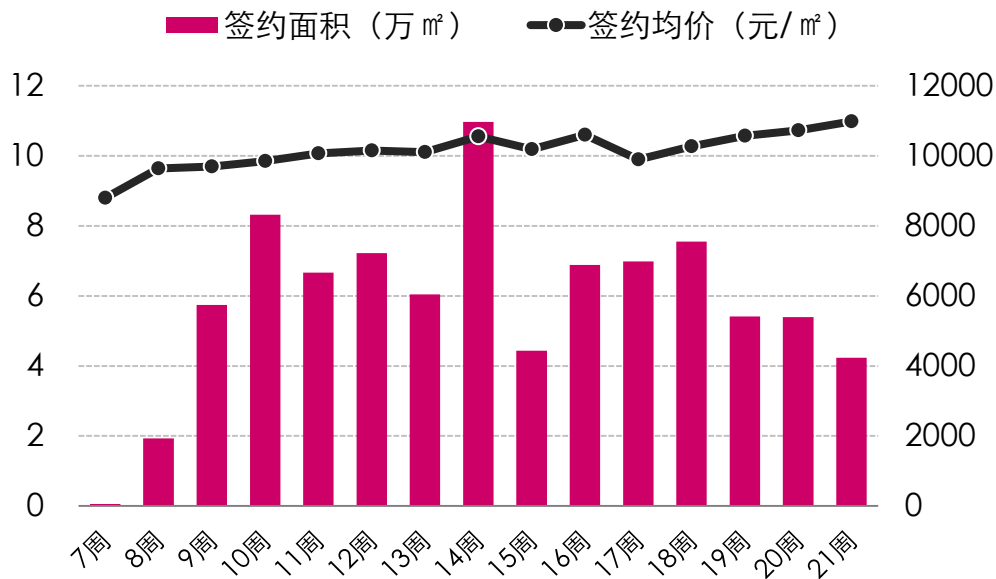


2016年第21周，佛山全市住宅成交1923套，共22.74万㎡，环比大幅减少45%，成交均价为9495元/㎡，环比上涨3%。顺德区域楼市销量暂居榜首，南海楼价高达14000元/㎡。

## 禅城区住宅成交情况

禅城整体成交明显下滑，价格继续保持小幅上升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

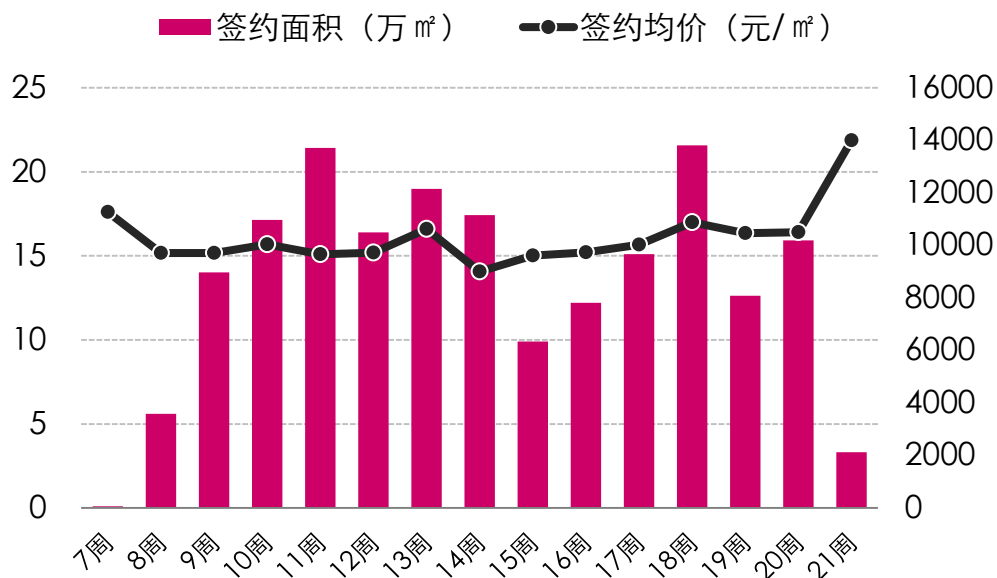
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	涟岸	61	6158	8530
2	新鸿基珑景	48	5469	10368
3	绿地璀璨天城	47	4728	13515
4	普君新城	35	3281	14064
5	科恒文昌华府	24	1765	13311
6	越秀可逸新势力	24	2910	12247
7	非凡领域	20	1804	11296
8	绿岛明珠	15	1857	6829
9	万科城	14	1209	7896
10	科恒岭南水岸	13	1127	12640

2016年第21周，禅城区住宅成交4.23万 m<sup>2</sup>，环比下降22%，成交均价为10982元/m<sup>2</sup>，环比上升2%。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市销量环比大幅减少约8成，楼价突破14000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

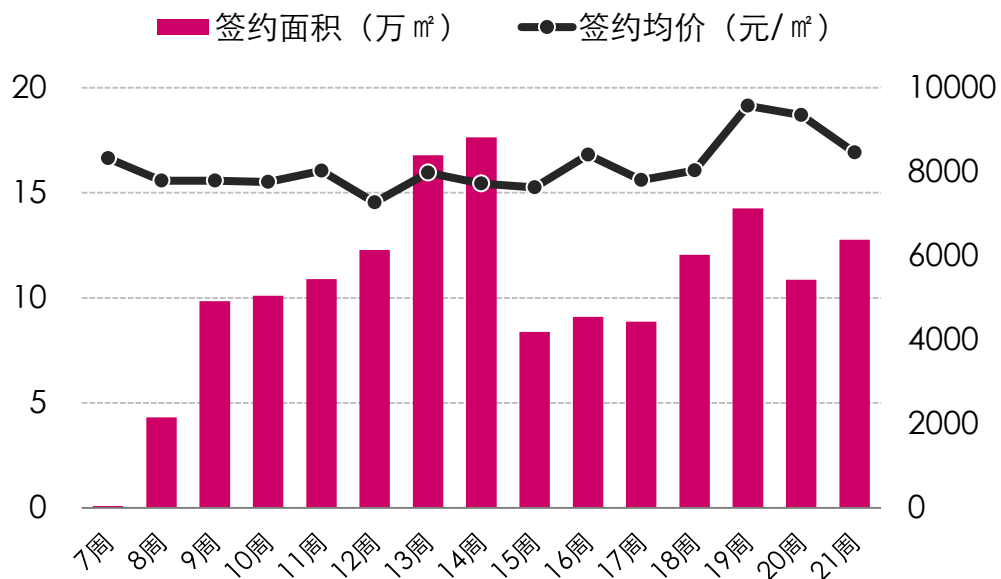
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	万科金域中央	58	5413	17615
2	中海金沙里	52	5550	22150
3	大沥碧桂园华府	31	3097	10470
4	华福御水岸	30	4015	17942
5	奥园冠军城	24	2453	8240
6	海逸锦绣誉峰	15	1433	7120
7	金地珑悦	15	1438	13301
8	松晖名苑	14	1298	7182
9	海逸桃花源记	11	1109	5721
10	恒湖轩	8	864	7622

2016年第21周，南海区住宅仅成交3.31万㎡，环比大幅减少79%，成交均价为14001元/㎡，楼价上涨幅度为五区最大，达33个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德在个盘带动下成交量回升，整体均价则恢复正常水平。

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	龙江碧桂园华府	98	9989	7441
2	保利中央公园	74	8784	7313
3	万科水晶城	63	6362	12692
4	荔园新天地	57	5705	11316
5	勒流碧桂园	55	6576	7376
6	城光荟景	51	6059	7388
7	金海岸花园	42	13437	4890
8	碧桂园印象花城	37	3657	12700
9	M-city	36	2835	13990
10	博澳城	28	4457	4660

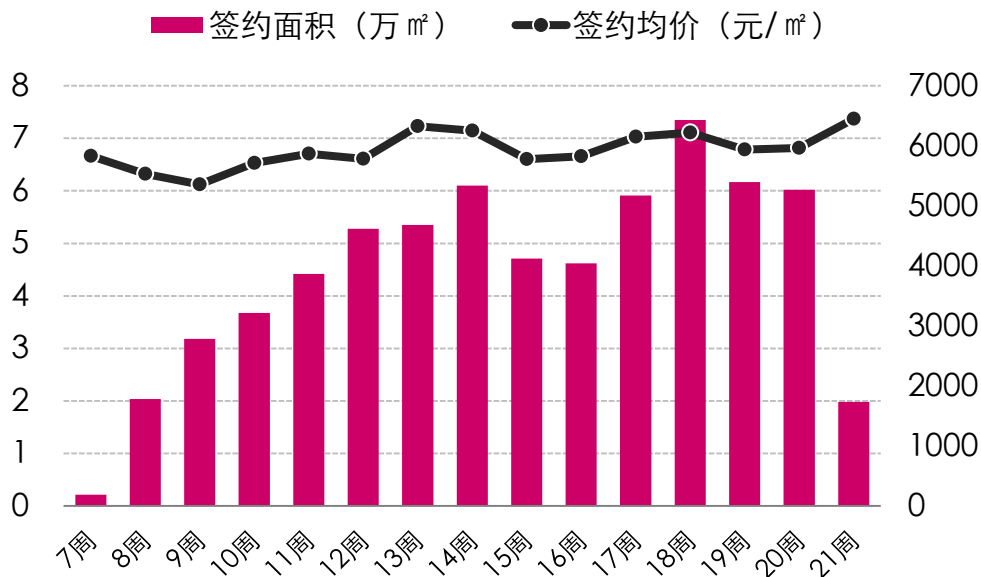
2016年第21周，顺德区住宅成交12.77万 m<sup>2</sup>，环比上升18%，成交均价为8458元/m<sup>2</sup>，环比下跌10%。



## 三水区住宅成交情况

三水楼市本周销量疲态显现，价格则止跌。

三水区周度商品住宅成交走势



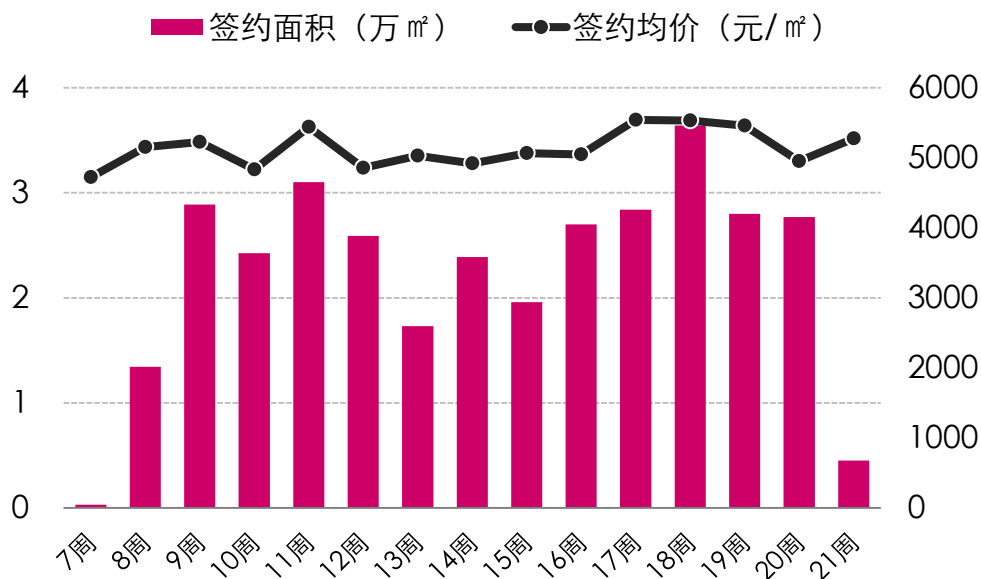
本周三水区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三水万达广场	60	6232	6479
2	时代城	44	3766	6737
3	三水雅居乐花园	22	2438	6173
4	万景豪园	13	1310	6374
5	博雅滨江	12	1442	6552
6	御江南	10	1054	7121
7	鸿安花园	9	984	5319
8	恒福新里程	7	773	7920
9	碧善轩	3	266	5358
10	全信·御景南湖	3	435	5467

2016年第21周，三水区住宅成交1.98万 m<sup>2</sup>，环比减少67%，成交均价为6449元/m<sup>2</sup>，环比上浮8%。

## 高明区域楼市量跌价升。

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	江滨香格里拉	14	1503	5308
2	君御海城	4	479	4435
3	勤天汇	2	213	5354
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

2016年第21周，高明区住宅成交0.45万 m<sup>2</sup>，环比减少84%，成交均价为5275元/m<sup>2</sup>，环比上行7%。

## 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	保利诺丁山	5月19日	5、11座	280套	70-144㎡三至五房	17000带装修	基本售罄
南海	时代水岸	5月20日	5、7座	约300套	85-115㎡三四房	18000带装修	54%
南海	碧桂园华府	5月20日	29座	28套	90-98㎡三房	11000带装修	90%
南海	雅居乐御景豪庭	5月21日	1、3座	196套	90-144㎡三四房	11000	30%
南海	怡翠尊堤	5月21日	熙园10座	139套	109-130㎡三四房	17000带装修	20%
禅城	财富精英嘉园	5月21日	1座	128套	70-91㎡二三房	11000-13000	40%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 金沙洲纯新项目宏鼎天御江畔开放销售中心及样板房。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	财富精英嘉园	5.21	推新	推售1座，楼高27层，2梯5户，涵盖70、86、88、90、91㎡两三房，诚意登记5000享98折。
	世博广场	5.21	加推	加推1-2层商铺，单间面积12-15㎡，可打通，带装修发售，总价约40万-60万/套，现认筹2千享受每天500元的叠加收益，带5年返租，由商场统一经营。
	绿地璀璨天城	5.21 5.22	活动	举办“问鼎巅峰·有机可乘”航天体验活动。
南海	怡翠尊堤	5.21	推新	开卖熙园10座109-130㎡三四房，带装修发售，目前已启动登记。
	宏鼎天御江畔	5.21	开销售中心和样板房	开放销售中心及板房，首批产品为86-125㎡三四房，带装修发售。项目总规划面积约73万㎡，项目总户数约5000多户。
	桂丹颐景园	5.21	认筹	启动【雨燕】组团洋房登记，主打90㎡三房，诚意登记将享开盘额外98折优惠，毛坯发售。
	恒大翡翠华庭	5.21 5.22	活动	推出缤纷翡翠、梦幻糖果屋主题活动。
顺德	美的君兰江山	5.21	加推	加推27座108-120㎡三房，可望小区湖景，毛坯发售，预存3万可享开盘98折。
三水	三水保利中央公园	5.21	推新	推售13座89、126、140㎡洋房，楼高32层，2梯4户。
高明	银豪锦湾	5.21	推新	推售2座新品，户型涵盖91、96㎡三房，104㎡四房，楼高30层，2梯3户。

# 重点项目报广投放

无理由退房

东方国际

恒大城

城心美景 奢装华宅

**即将荣耀开盘**

奢享120米超宽楼距 2.2万m<sup>2</sup>中轴浩瀚园林

65-120m<sup>2</sup>瞰景美宅 送1600元/m<sup>2</sup>满屋名牌奢装

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP 6399 3333

恒大城 5.20 南方都市报

## 宏鼎天御江畔：销售中心、样板园林、示范单位盛大开放

**5月21日**

由宏鼎集团、富港集团、新年集团携手共创的江畔精品，宏鼎天御江畔项目于今天璀璨盛启，现场人头涌动，盛况空前！

现场活动精彩纷呈，现场丰盛的礼遇更是惊喜无数！盛典邀请数十家主流媒体共同见证。





**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)

