

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.2.22-2016.2.28）

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

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

21日，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》印发。《意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区；已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

国家发改委城市规划专家解释，打开已建成住宅小区不会一刀切，也非简单“拆墙破院”。

- (1) 不是所有已建成住宅小区都要打开；
- (2) 还会有相对封闭的居住小区和居住组团；
- (3) 不是要让小区开放，而是着眼路网结构。

佛山楼盘住宅街区制样本：

样本一：保利东湾住宅楼，“田”字形布局，方便业主出行

样本二：玫瑰园小区，开放式管理，商业氛围更好

样本三：越秀可逸·新势力，开放街区，邻里更和谐



中原观点：开放式街区，是城市管理的重大改革，但面临的物业管理升级、治安与配套设施的跟进问题，应寻找和探索化解的办法。

① 佛山房地产交易可享税收新政

根据通知精神，佛山纳税人2月22日及以后到税务机关申报缴纳个人住房转让营业税、契税，符合规定的税收优惠条件，均可享受新政策。

② 穗天河等多区实施“跨区首套”新政 但被紧急叫停

广州多家按揭公司、地产中介机构、房地产交易登记中心现场缴税窗口等23日证实，在限购政策范围内，广州户籍居民若跨区购买第二套房产，第二套房产缴纳契税以“首套”标准进行认定。但25日上午，广州市地税局发布公告，称落实相关契税优惠政策“缺乏可操作性”。

③ 三水影视城地块流拍

三水云东海鹅影路西侧地块因在交易期内无人报价而遭遇流拍，而这是该地块降价后的第二次流拍。根据规划，地块需建影视拍摄基地，用于电影制作及发行、影视城景区、酒店经营配套服务。

④ 70大中城市房价38城环比上涨 深圳继续领涨

与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有24个，上涨的城市有38个，持平的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为4.1%，最低为下降0.8%。

中原观点：房地产税收新政再次绕开了一线城市，同时不再区分普通住房和非普通住房，将会进一步带动广佛盘热销。



土地市场

Land market

土地供应情况

禅城区出让1宗商住地，顺德区出让1宗工业地。其中，禅城区商住地位居禅西新城板块，占地逾17万㎡，起拍价超21亿元，将于3月25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/㎡)
禅城区						
2016-03-25	季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	商住	170650.17	3.0	213966	4179
顺德区						
2016-03-30	顺德西部生态产业启动区C-09-1地块	工业	133384.69	2.0	7603	285

禅城区禅西新城TD2016(CC)WG0001地块

出让时间：2016年3月25日

地块位置：季华北路西侧、东平路东侧

地块性质：商住

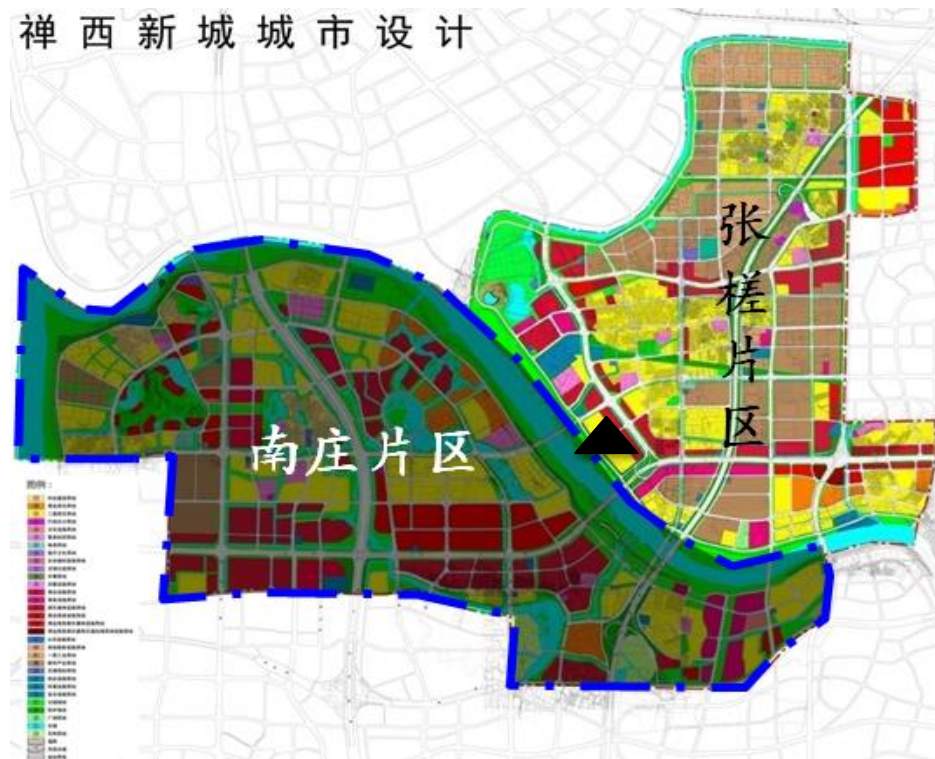
占地面积：170650.17 m²

容积率：3.5

建筑面积：511950.51 m²

出让底价：213966万元

楼面地价：4179元/m²



距离：

绿岛湖商住片区3.8km 祖庙商圈 8.3km 季华路商务区7km 佛山新城12km

禅城区禅西新城TD2016(CC)WG0001地块



中原观点：地块景观优越、交通通达性强且体量较大，必定吸引开发商的关注。但由于配套设施相对缺乏，且禅西新城未来住宅供应量较大，竞争态势较为激烈。预计该地块的出让价格将维持在合理区间。

土地成交情况

2月最后一周，全市仅顺德区分别成交1宗工业地和1宗商业地，其中三水云东海影视城商业地流拍，占地逾10万㎡。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者
顺德区								
2016-02-23	伦教世龙工业区3B-10地块	工业	56943.76	2.5	6264	6264	440	朗硕健身
2016-02-25	顺德西部生态产业启动区C-09-1地	工业	133384.69	2.0	7603		停拍	
2016-02-26	龙江龙洲路北侧、国税分局东侧地	商业	3185.6	2.2	1593	1593	2273	顺控城投
三水区								
2016-02-24	云东海街道鹅影路西侧地块一	商业	106067.1	2	13800		流拍	

土地出让预告

下周全市仅2宗地块到期招拍挂，其中在2月最后一天，顺德伦教出让一宗商住地，占地6.7万㎡，起拍价2.9亿元。

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/㎡)
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	846
顺德区						
2016-02-29	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	商住	67486	2.7	29096	1597



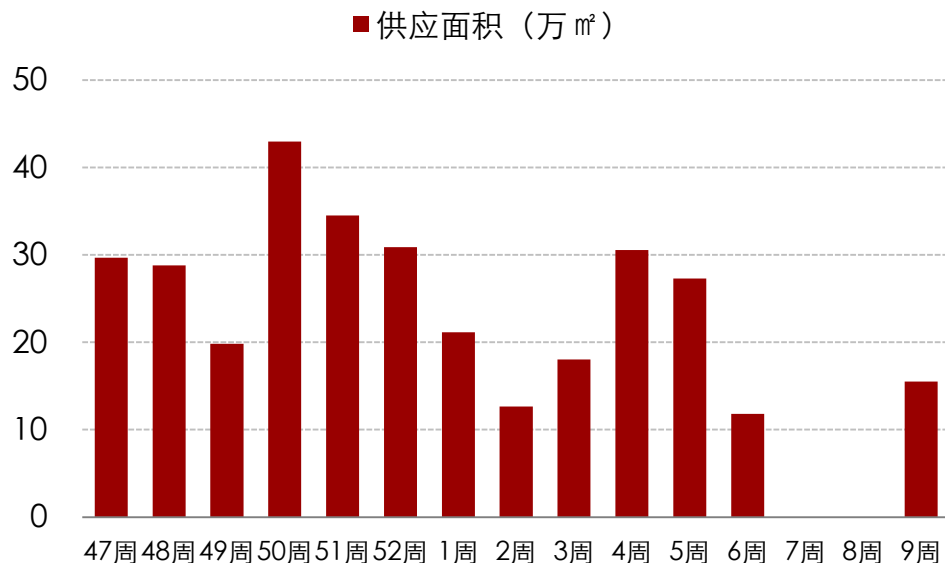
住宅市场

Housing market

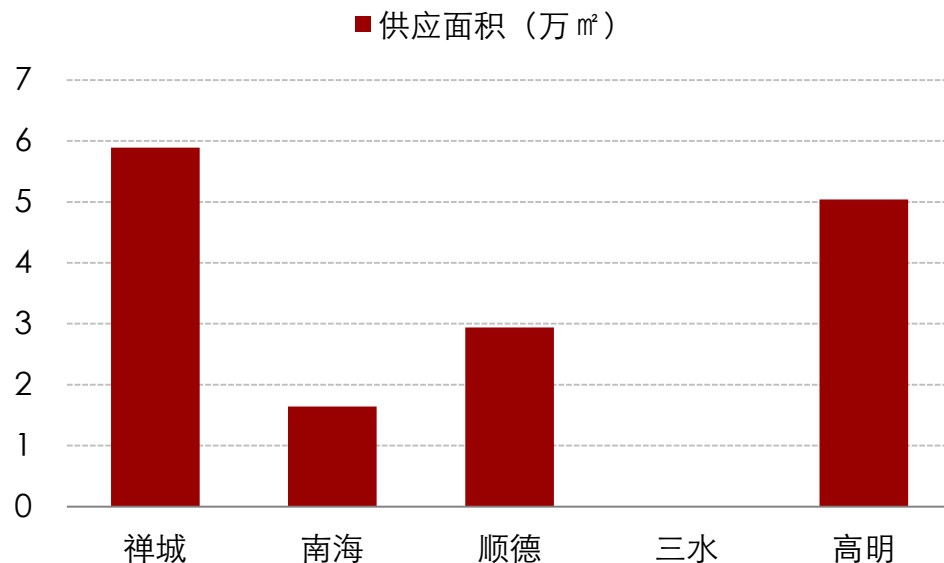
全市住宅供应情况

经历连续两周的“零供应”，佛山楼市新增住宅市场开始恢复供应。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第9周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第9周，佛山全市新增住宅供应1169套共15.51万 m²，市场开始恢复新品供应。

其中，三水区零供应，禅城区有5.89万 m²的洋房新品，暂居首位。

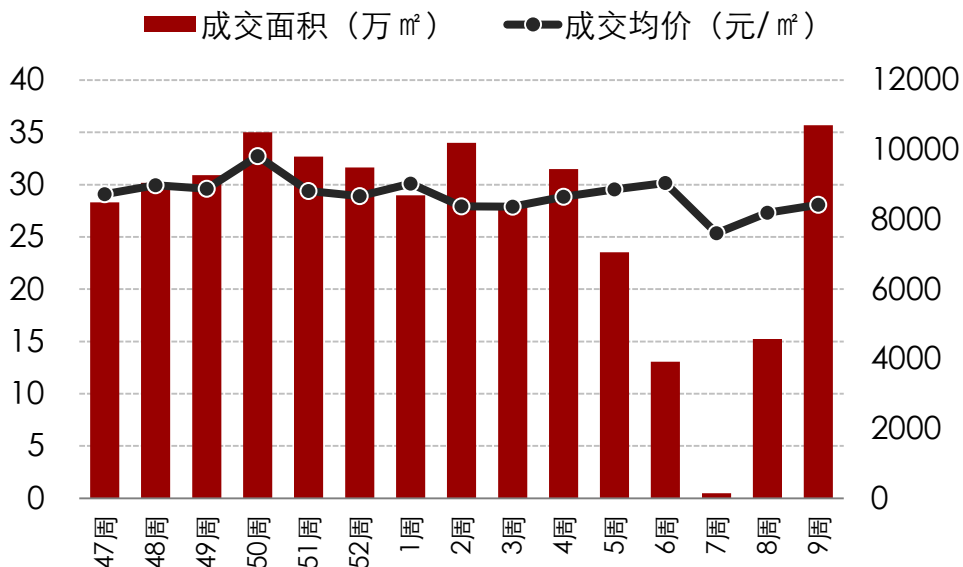
全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	水悦龙湾园	2016-1-27	十四、十五、十六座	洋房	54	7377.68	3-4房: 135-145
		2016-1-27	十二、十三座	洋房	36	4967.7	3-4房: 135-145
		2016-1-27	十七、十八座	洋房	36	4972.33	3-4房: 134-145
		2016-1-27	六座	洋房	104	10258.5	3-4房: 89-112
	越秀可逸诚品广场	2016-2-6	一、二座	洋房	279	31307.2	2-4房: 72-129
禅城合计					509	58883.41	
南海	风度花园	2016-2-23	7、10座	洋房	87	13514.6	3-4房: 141-189
	观山上岛花园	2016-2-24	15-17座	别墅	12	2900.46	别墅: 230-253
	南海合计					99	16415.06
顺德	招商依云郡	2016-2-26	7、8座	洋房	174	29387.46	4-5房: 143-195
	顺德合计					174	29387.46
高明	能信水岸华庭	2016-2-23	11座	洋房	47	5306.28	3-4房: 89-134
	誉基誉憬湾	2016-2-23	8座	洋房	64	6272.8	3-4房: 88-112
	海景春天里花园	2016-2-23	3、4座	洋房	172	20493.25	3-4房: 115-121
	美的鹭湖森林度假城	2016-2-23	湖光鹭影	别墅	104	18362.06	别墅: 138-293
	高明合计					387	50434.39

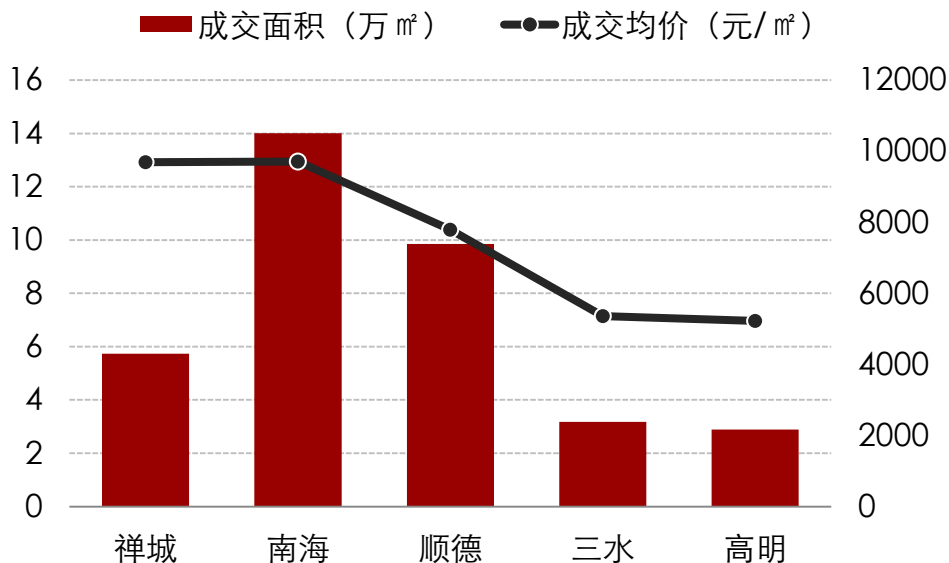
全市住宅成交情况

2月末周，佛山楼市销量终回复到节前的水平。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第9周佛山五区商品住宅成交情况

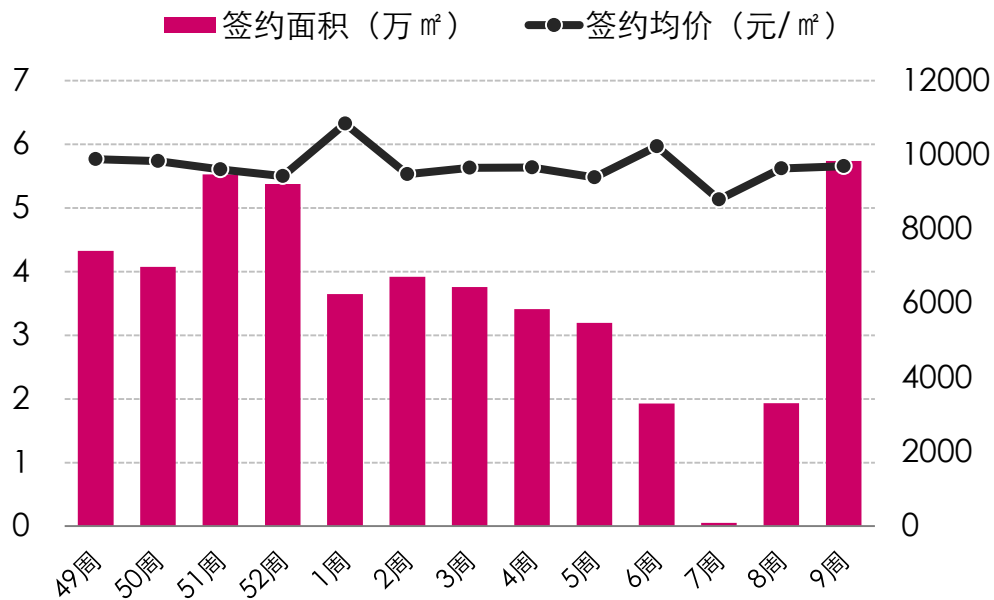


2016年第9周，佛山全市住宅成交3341套，共35.68万 m²，环比增加134%，成交均价为8426元/ m²，环比微涨3%。各区销售数据均有不同程度的回暖，其中南海区楼市量价暂居五区榜首。

禅城区住宅成交情况

禅城楼市销量翻两番，价格保持平稳，普君新城销售131套位居首位。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

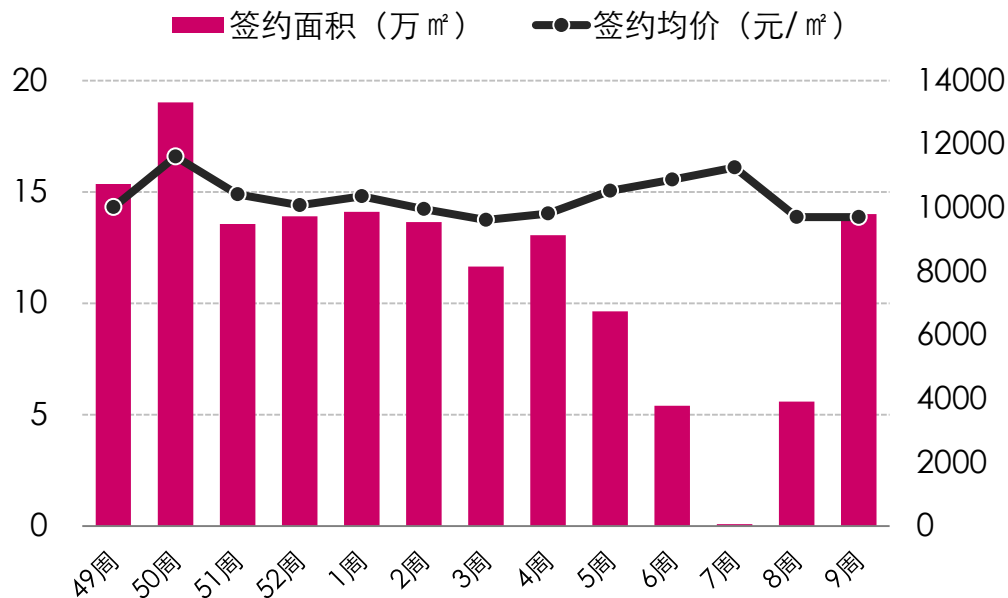
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	普君新城	131	10384	11633
2	万科城	64	5540	7125
3	盛南新都	37	4041	8410
4	非凡领域	27	2649	9731
5	时代年华	24	2084	10471
6	滨海御庭	22	1968	7758
7	龙光水悦龙湾	22	2470	6105
8	佛山万科广场	22	2073	11035
9	星星凯旋国际	19	2766	13094
10	越秀可逸新势力	17	1706	10647

2016年第9周，禅城区住宅成交5.74万 m²，环比增加197%，成交均价为9694元/m²，环比微涨1%。

南海区住宅成交情况

南海楼市成交恢复到节前水平，区域楼价保持平稳。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

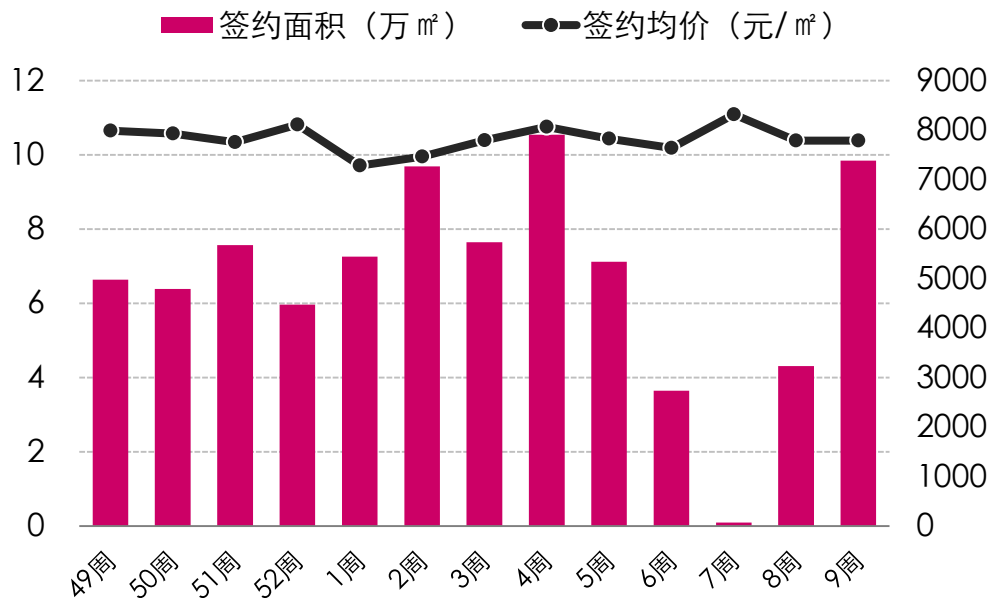
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	绿地香树花城	122	9690	9522
2	紫悦明都	35	3493	6772
3	劲嘉金棕榈园	35	3346	6266
4	金名都	33	3415	18570
5	伟业华誉豪庭	30	2780	8066
6	中海金沙里	29	2946	17465
7	碧桂园翡翠湾	29	2522	4944
8	宏鼎景裕豪园	28	2884	15219
9	中海繁华里	27	3003	14068
10	桂丹颐景园	26	2301	5395

2016年第9周，南海区住宅成交14.01万㎡，环比增加150%，成交均价为9711元/㎡，与上周持平。

顺德区住宅成交情况

顺德区成交环比翻倍，整体价格保持平稳，陈村片区项目成交活跃。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

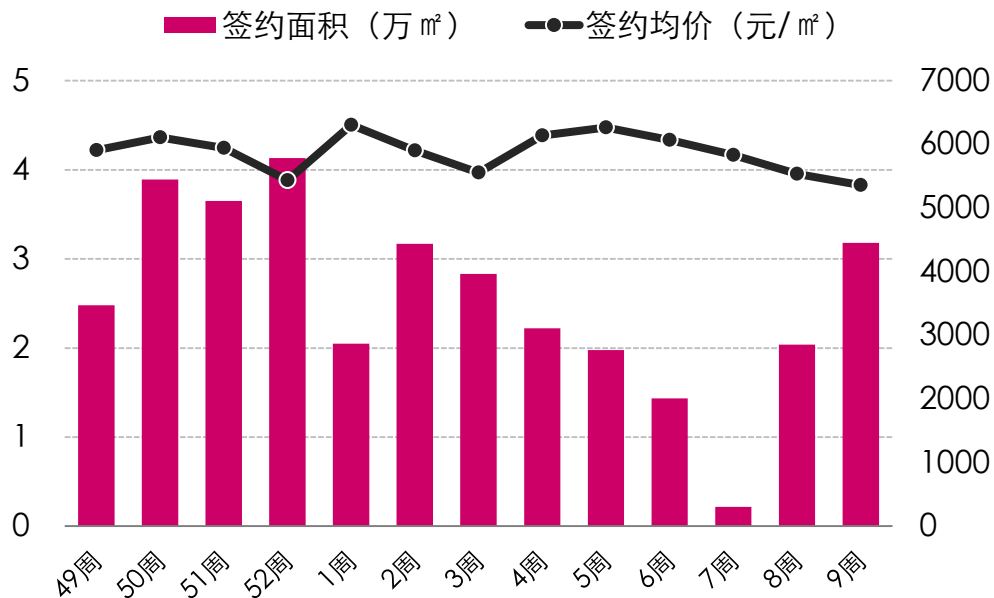
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	荔园悦享星醒	137	12843	9087
2	荔园新天地	64	6648	8706
3	佳兆业金域天下	61	6612	4310
4	万科水晶城	38	4337	10933
5	太平洋国际花园	32	2146	8615
6	美的君兰江山	28	6275	7968
7	怡翠晋盛	23	2405	11165
8	星英半岛	20	1607	9415
9	保利中央公园	19	2381	7116
10	碧桂园桂澜山	19	2283	7792

2016年第9周，顺德区住宅成交9.85万 m²，环比上升129%，成交均价为7789元/m²，与上周持平。

三水区住宅成交情况

三水楼市销量环比增加5成，但楼价自节前起持续下滑。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

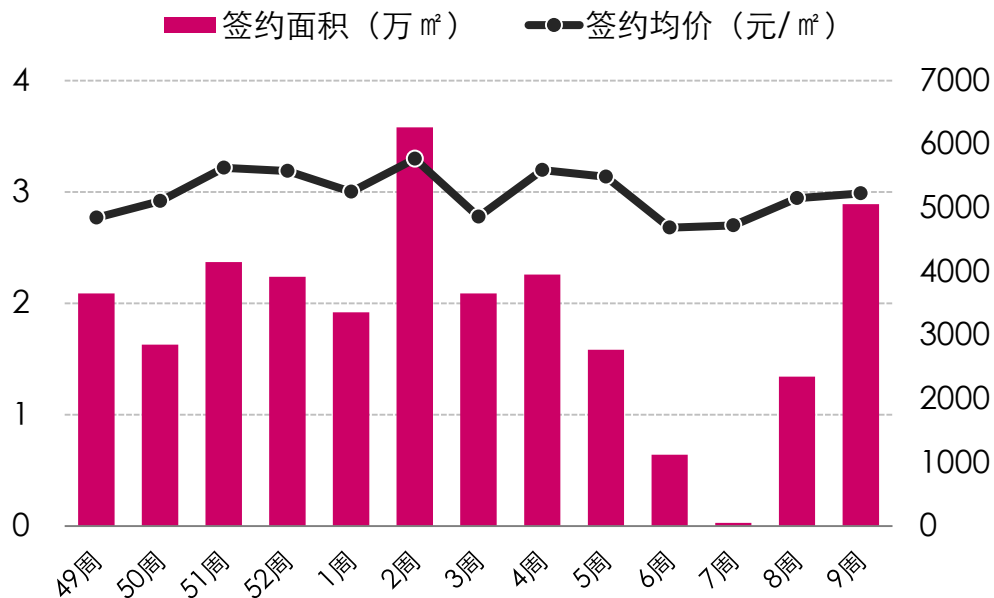
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	汇信华府	33	2929	4808
2	时代城	33	1222	5677
3	碧桂园三水华府	21	2114	6523
4	御龙湾	17	1632	5682
5	三水万达广场	16	1660	5766
6	博雅滨江	16	1769	5872
7	盛凯尚府	14	1241	4311
8	碧堤雅苑	13	1276	6724
9	兆丰豪庭	12	1140	5295
10	恒福新里程	10	959	6888

2016年第9周，三水区住宅成交3.18万 m²，环比增加5成，成交均价为5358元/m²，环比下降3%。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交大幅增加，楼价平稳。

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	君逸湾华府	30	2978	5134
2	美的西海岸	39	4651	6210
3	景泰蓝湾	17	1395	5727
4	海景春天里花园	13	1381	4554
5	美的鹭湖	11	1662	9290
6	丽日名都	11	1213	4960
7	江滨香格里拉	11	1529	6833
8	君御海城	9	1072	4489
9	明都广场三期	8	993	4848
10	众恒新城	8	821	3540

2016年第9周，高明区住宅成交2.89万 m²，环比增加115%，成交均价为5228元/m²，环比上升1%。

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	保利西雅图	2月27日	18座	128套	95-144㎡三四房	14100带装修	99%
南海	碧桂园华府	2月27日	首推11、13、 18座 加推12、16座	352套	85-163㎡二至四房	8400-11500带装修	48%

碧桂园华府（南海大沥）：2月27日推352套洋房新品，热销48%



推售时间	2016年2月27日
推售楼栋	首推11、13、18座 加推12、16座
推售套数	352套
户型面积	11座：85-88㎡，2梯6户 12座：85-88㎡，2梯6户 13座：87、110、124㎡，2梯4户 16座：86、87、124㎡，2梯4户 18座：116、130、143、163㎡ 2梯4户
均价	8400-11500元/㎡带精装
折扣	认筹2万抵5万，开盘98折，准签98折，购房卷5000元
备注	项目集中开盘，采取电子抽签形式，以大沥客户为主，部分狮山、广州、黄岐客户

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

2月末周，佛山楼市多盘推新，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
禅城	佛山富力广场	2.27	活动	第五季《中国好声音》全国城市海选，2月27日开始，海选赛事将正式在佛山富力广场举行，持续1个月时间（每周六），现正火热报名。
	佛山万科广场	2.27	促销优惠	在清最后一批洋房余货，涵盖82、91、100、108㎡，整体均价约11500元/㎡，均为现楼发售。2月27日推出10套一口价单位，此后将涨价3%。
	涟岸	2.27	开样板间	开放样板间，3月推售3、6座洋房，楼高32层，2梯4户，主打90-127㎡两三房，毛坯交付，预计年中加推140-260㎡大户型。
	越秀可逸新势力	2.28	推新	加推8座100、115、128㎡三四房，同期开放样板房，楼高32层，2梯5户，带装修发售，吹风价约11000-12000元/㎡。
南海	合生君景湾	2.27	推新	推出全新一批140-180㎡，带约2000元/㎡精装修。开盘当日会有额外购房折扣优惠。
	保利西雅图	2.27	推新	推出18座95㎡南向三房，120㎡四房及144㎡五房，开盘当日购房享额外98折。
	保利紫山国际	2.27	推新	推售16及20座90-170㎡三至五房，20座涵盖70、95㎡三房，16座为140-190㎡四五房大户型，均为带装修发售。
	恒大翡翠华庭 (欧浦城市花园)	2.27	开销售中心和样板房	开放销售中心，样板间预计同期开放，有98、105及122㎡三房以及127㎡四房。项目将会在3月27日推售6及11座单位，楼高29-31层，带精装修。项目在狮山和信广场设立展厅。
	大沥碧桂园华府	2.27	推新	开售85-164㎡三四房洋房，楼高16层，2梯4户或2梯6户，带装修发售。目前推出五重大礼，诚意登记2万抵5万，认筹获赠青花瓷餐具一套；1+1物业管理费；5000元房款抵扣；开盘大让利；广汽本田奥德赛、马来西亚双人游、本命年金猴等抽奖。
	宏鼎景裕豪园	2.27	开样板房	开放90、126㎡全新样板房。在售产品线广，面积为90-180㎡三房至五房，带装修发售。部分单位为现楼，其他产品预计2016年10月交楼。
	中建灯湖领秀	2.27-2.28	推新	推出全新90㎡三房带套房，毛坯发售。项目在清90-173平米三四房余货，货量不多，可选楼层集中在低层，均价约16000元/平米。
顺德	凯蓝·滨江名门	2.28	开销售中心和样板房	凯蓝·滨江名门销售中心暨样板房将对外盛大开放，启动69-126㎡豪宅全城认筹。

重点项目报广投放



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

首付4万起 建面120-150㎡ 生态豪宅 赠送100%名牌软装

2月27日营销中心盛大开放

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

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

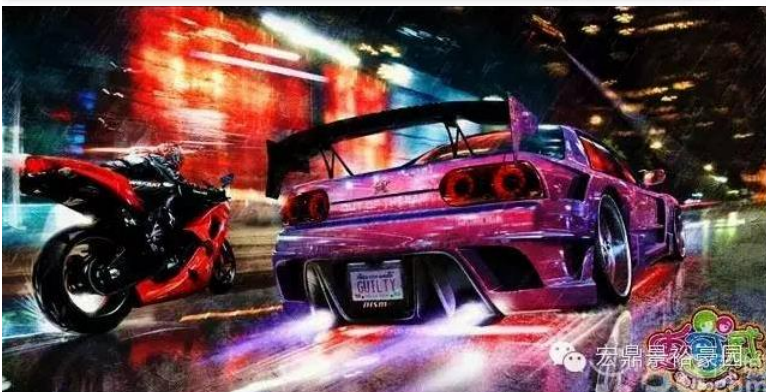
扫码关注公众号

恒大翡翠华庭 2.26 佛山日报

宏鼎景裕豪园：2月27日-2月28日电动总动员



宏鼎景裕豪园



宏鼎景裕豪园

宏鼎·景裕豪园
千灯湖 城央府邸

带精装修均价**15500元/m²** 抢住千灯湖城央大宅

全新 **88-124 m²** 精装三四房

盛大推出，全城热销中

188 m² 360° 园景单位火爆热销中

项目地址：佛山市南海区南海大道与海七路交汇处（桂江小学旁）

咨询电话：0757-862 99999

自驾车：广州转入龙溪大道—海八路—桂江立交转入南海大道—海七路—项目销售中心（导航搜索“宏鼎景裕豪园”或“桂江小学”即可）

地铁线路：广州地铁转入1号线至西朗站—广佛线至千灯湖地铁站—桂14路至桂江小学站下车即到

宏鼎景裕豪园

博雅滨江：2月28日博雅春茗文艺汇演



2016.2.28 春茗活动文艺汇演节目表			
序号	节目	类型	表演人员
1	《恭喜恭喜》	舞蹈	社区俱乐部小朋友
2	《金猴闹新春》	舞蹈	植少霞及小朋友
3	《渔歌唱晚》	古筝茶艺表演	丹茗茶业
4	《爱在成长中》	父女诗歌朗诵	范芷萱小朋友
5	《我是米奇》	舞蹈	文舞艺术舞蹈中心
6	《猫和老鼠》	天津快板	王艺斐小朋友
7	《欢乐中国年》	歌舞	植少霞及小朋友
8	《童一首歌》	独唱	陈雨乔小朋友
9	《弟子规入则孝》	舞台剧	社区俱乐部小朋友
10	《蝶儿》	独舞	何纪璇小朋友
11	《小鸡也疯狂》	舞蹈一	植少霞及小朋友
12	《赋得古原草送别》	古诗朗诵	陈嘉航小朋友
13	《桃花朵朵开》	舞蹈	文舞艺术舞蹈中心
14	《青春修炼手册》	小合唱	社区俱乐部小朋友



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

