

佛山市第十五周市场分析

2016.4.4-2016.4.10



龙江推介地块面市

清明市场量价齐跌

- 一、宏观市场
- 二、城市规划
- 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 | 宏观市场

□ 住建部拟年内开展大规模房产中介整顿行动

住建部已经确定，在年内开展一次专门针对房地产中介机构的大规模专项治理行动。据悉，专项治理整顿的范围和力度，都将超过以往。

据了解，已经确定的房地产中介机构专项治理整顿工作涵盖了房地产中介业务的所有链条环节：规范房源发布、要求全面建立存量房网签制度、对中介机构的资金和资质进行统筹规范管理、从业人员素质提升、完善信用信息系统。

对房地产中介结构严管的态势，已经在资本层面产生影响，已经有部分投资机构暂停和推迟了对部分房地产中介机构的投资计划。由首付贷引发的房地产中介机构的政策高压，将在2016年全年持续。

点评：首付贷加大杠杆，增加购房风险和金融风险，势必导致政策高压；整顿房地产中介也有利于整个行业的健康发展；但要稳定一线城市房价防住增长过猛，仍需要政府出台更多的措施。

佛山市场 | 城市建设

□ 深茂铁路拟对接佛山西站

据从广东省铁路建设投资集团获悉，拟**通过在佛山建丹灶至佛山西联络线**，并对广珠铁路进行客运改造，使得深茂铁路对接佛山西站。广珠铁路拟客运化改造，并在佛山设置了官窑和丹灶站。

据了解深茂铁路江门至佛山段全长80多公里，由新建联络线和借道广珠铁路两部分组成，线路将会从佛山西站引出，修建10多公里长的丹灶至佛山西铁路联络线，在丹灶对接已经建好的广珠铁路，并沿着广珠铁路在江门通过联络线对接江门南站，顺接江门至茂名段和江门至深圳段。**届时从佛山西到茂名两小时内可到达，到深圳只需一小时。**

点评：佛山西站通过广珠铁路、深茂铁路连实现佛山西站与粤西、粤东地区的有效连接，大大缩短了交通时间。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：顺德龙江新增1宗商住用块

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
4-8	顺德	TD2016(SD)WG0011	佛山市顺德区龙江镇东华路西侧地块	27415	3.0	商住	16449	2000	5-11

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG0011

4月8日，顺德区公共资源交易中心网上挂出佛山市顺德区龙江镇东华路西侧地块出让信息。该地块位于龙江镇东华路西侧、龙洲路（325国道）南侧，土地用途为城镇住宅用地兼商业商务用地，土地面积约2.7万 m^2 ，规划可建计容建筑总面积约为8.2万平 m^2 ，挂牌出让起始价约1.65亿元，起拍楼面价2000元/ m^2 。

地块位于顺德龙江中心区，紧邻现售项目龙江碧桂园华府，该地块此前已在3月10日的顺德土地推介会亮相。预估将有碧桂园集团拿下作龙江碧桂园华府储备用地。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：高明成交1宗地块流拍

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) WG0008	佛山市高明区更合镇 (更楼)更合大道南侧 大幕村委会金谷朗片区	133150.08	1.2	商住	8390		流拍		4-6

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周没有地块出让

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

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应13万 m²

2016年第15周，佛山有1057套住宅供应，初禅城、三水区外其余三区均有住宅供应，上周南海桂城三山科创中心有近8万 m²的写字楼供应，大幅增加南海写字楼库存。

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	三山科创中心	5座			74				18018.73	
	桂城	三山科创中心	4座			71				13544.45	
	桂城	三山科创中心	3座			48				12705.04	
	桂城	三山科创中心	2座			60				15376.63	
	桂城	三山科创中心	1座			72				17223.57	
	大沥	大沥碧桂园华府	25、26座	112			13	11014.29			2616.55
	大沥	大沥碧桂园华府	18-20座	172			9	19552.79			1873.9
	大沥	领地海纳君庭	7座商铺				9				269.7
	大沥	悦荔花园	8、9座	254				25498.28			
	大沥	领地海纳君庭	3座	102				9726.66			

佛山市场 | 市场供应情况

□ 接上表

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
顺德区	乐从	保利拉菲花园	14座	72				10124.01			
	乐从	佛山奥园	17号楼	68				26517.18			
高明区	明城	盈富馨园	8座	96				9261.6			
	荷城	樵顺嘉园	9座	181			8	15549.06			716.78
合计				1057		325	39	127243.9		76868.42	5476.93

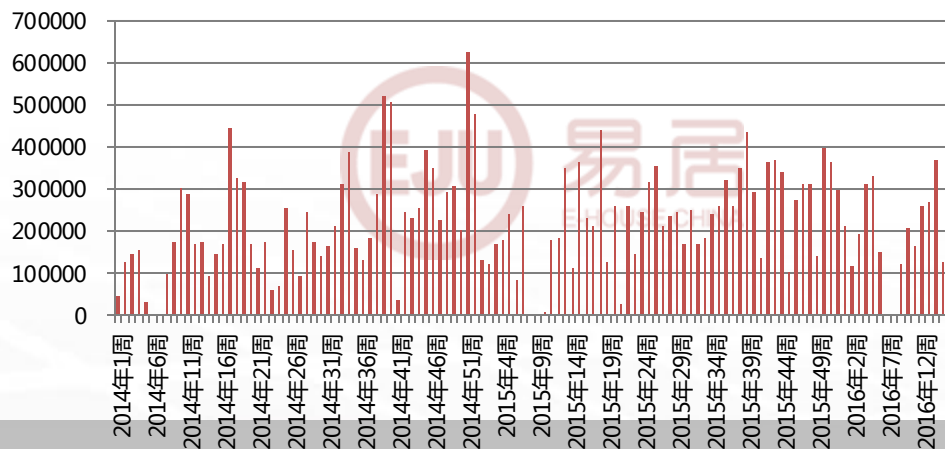
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅下跌 成交量价齐跌

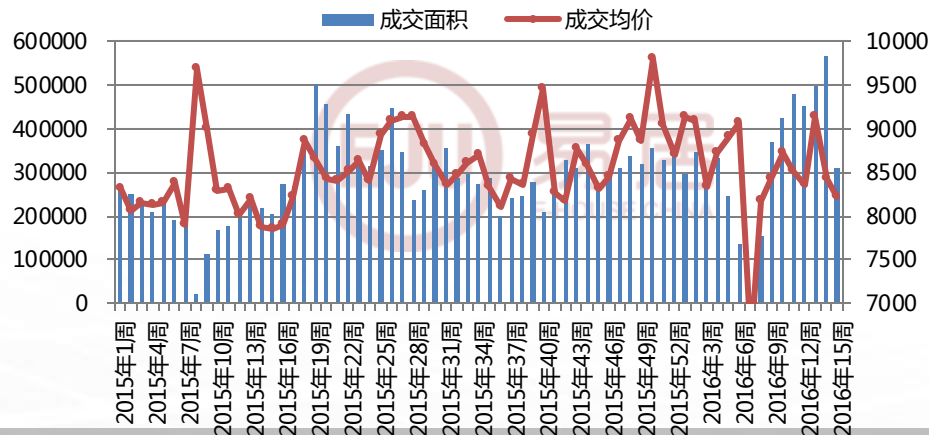
2016年第15周，佛山有13万 m^2 的住宅供应，环比大幅下跌66%，南海区住宅供应最多，占全市供应的52%。

成交市场方面，第15周成交全市成交2837套，成交面积为31万 m^2 ，环比下跌45%，各区成交均有下跌，其中禅城区跌幅最大，超过60%。上周因受清明节的影响，成交量有所下滑，但整体成交依然能保持在中等水平。成交均价8299元/ m^2 ，环比小幅下跌。

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：万科城62套成禅城区销冠

禅城区第15周成交455套，4.5万 m^2 ，环比大幅减少60%，成交均价10211元/ m^2 ，环比下跌400元/ m^2 ，成交下降主要清明节影响。上周万科城加推新品、绿地璀璨天城仍在集中签约，但签约量大减导致区域成交大减。

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
南庄	万科城	62	7956.10	4月1日自然推售17座
季华路	绿地璀璨家园	42	12358.63	3月23日首推7、8座洋房产品
绿岛湖	绿岛明珠花园	24	6383.82	——
祖庙	普君新城	33	12781.83	——
绿岛湖	涟岸花园	23	8669.91	3月26日推售2、5座洋房新品
城北	富力广场	19	12848.54	3月18日2016年《中国好声音》海选初赛
季华路	九鼎国际城	19	5000.00	——
祖庙	铂顿商业中心	16	17260.29	——
祖庙	非凡领域	14	10524.83	3月31日主推9座三房户型最低折后9字头
佛山新城	泮景花园	14	9995	主推4、7座88-141 m^2 洋房产品
祖庙	岭南隽庭	12	13443.76	主打81-165 m^2 的二三房户型
祖庙	岭南天地尚苑	11	13151.03	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：恒大翡翠华庭52套蝉联南海区销冠

南海区第15周成交925套，10万 m²，环比下跌44%，均价9627元/ m²，环比上涨7%。上周各镇街板块成交均有大幅度的回落，但广佛走廊成交占比增加，带动区域成交均价上升。

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	景裕豪园	19	18013	4月2日启动车位认筹
	中海繁华里	16	14814	—
	富丰君御	14	14513	—
里水	中信金山湾	27	8104	3月27日“展女性风采，建和善社区”活动
	中海金沙里	24	21150	3月31日开放3座样板房
	金名都	22	19369	4月7日恒大金名都凌王挑战赛
大沥	大沥碧桂园华府	39	9125	3月30日推售14座03梯
	金地悦荔	36	15319	3月19日加推全新7座三四房产品
	雅居乐御景华庭	20	9168	3月19日自然推售4、8座
罗村	依云华府	17	8136	4月9日推售23座洋房产品
狮山	恒大翡翠华庭	52	7996	3月27日开盘推售6-8、11座洋房产品
	海逸桃花源记	22	5648	4月2日花艺DIY活动
	上林苑	20	6281	3月25日竞猜战果获精美手办
丹灶	上林一品	19	5253	—
	云山峰境	18	5457	3月26日推售16、17座洋房新品
九江	依云公馆	28	5334	4月9日全民亲子披萨DIY活动
西樵	悦珑湖	10	6670	3月26日黎耀祥明星见面会

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：勒流碧桂园87套成顺德区销冠

顺德成交812套，10万 m²，环比下跌48%，均价7994元/ m²，环比微涨2%；保利公园里近期成交情况较好，3月底和本周均进行了集中推售，在乐从大户型余货较大的市场，首改型产品受到欢迎，迎来了去库存良机。

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)	怡翠晋盛	20	11626	4月5日诚邀小涌村民免费睇电影
	M-city	20	10617	3月27日多肉植物DIY活动
北滘	尚悦名都	14	9893	——
	美的君兰江山	13	10260	3月28-4月30日“时尚宠物大赛”
陈村	星英半岛	36	12097	4月9-10日“魔幻泡泡秀”活动
	太平洋国际花园	21	10915	3月19日加推全新二期【熙璟】
均安	柏涛湾豪园	16	5046	——
乐从	保利公园里	49	9990	3月30日推售13座
勒流	勒流碧桂园	87	8671	3月19日推售1-4、9座洋房产品
龙江	保利上城	20	8569	4月9日七彩糖果节
大良	嘉信城市花园	16	7975	4月2日香云纱文化遗产保护基地亲子活动
	龙湖春江名宸	16	8933	4月2-4日购房即送苹果 Mac Air电脑
容桂	顺德时代倾城	61	8199	4月1日“13万有房有车有车”抽奖活动
	凯蓝滨江	24	9491	3月19日组团开盘清1-5座余货
	佳兆业金域天下	22	5538	4月9日全城寻找小“佳”星少儿才艺比赛
杏坛	嘉信绿景花园	13	6004	——

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
南海丹灶	桂丹颐景园	4月9日	芳菲1座	126	74 m ² 两房、89、93 m ² 三房	4800-5500	79%
南海罗村	依云华府	4月9日	23栋	60	101、117、133 m ²	9250	60%
顺德乐从	保利公园里	4月9日	13座03梯	24	117 m ² 三房	10000 (套内)	42%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周仅有2个项目进行报广投放

由于清明属传统购房淡季，上周报广投放较三月明显减少，仅有2个项目进行报广投放，均投放在佛山日报，顺德的恒大帝景为加推楼王进行了持续报广投放释放产品信息，禅城的涟岸，发送产品信息吸引客户。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘	顺德区	恒大帝景	4月7日	桂畔海·公园里·奢装华府 火爆热销 感恩全城 273 m ² 楼王加推 送4000/ m ² 豪装
活动	禅城区	涟岸	4月8日	首批逾200套单位热销 致谢全城 双湖景洋房载誉登场 约89 m ² 、约126 m ² 及约210 m ² 俯瞰千亩绿岛湖

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏

恒大帝景
Evergrande Royal Garden

桂畔海·公园里·奢装华府

火爆热销 感恩全城

273㎡楼王加推 送4000元/m²豪装

实力房企 无理由退房

恒大地产业集团
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

0757-2225 9888

佛山市顺德区大良街道东乐路与云阳路交汇处

恒大帝景

涟岸
EMERALD COVE

首批逾200套单位热销 致谢全城

双湖景洋房载誉登场

约89㎡、约126㎡及210㎡奢阔高层

傲瞰千亩绿岛湖

- ★ 享广佛肇中心地利 便捷通往中轴路网
- ★ 临近佛山地铁2号线绿岛湖站 毗邻广佛肇站
- ★ 区位优势完美 “近”广佛同城
- ★ 至臻配套不假外求 豪华会所尽享精彩
- ★ 国际品牌 实力保障

贵宾专线：(86757) 8252 8282

项目地址：佛山·禅西新城·绿岛湖·桂澜路10号

涟岸

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：仅有1个项目进行工程类活动推广

上周，营销市场较为冷清，仅有1个项目进行工程类活动推广：碧桂园印象花城，4月9日开放销售中心和样板间。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	碧桂园印象花城	4月9日	开放销售中心和样板间

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园印象花城

活动时间：4月9日

活动主题：开放销售中心和样板间

活动介绍：

4月9日，位于广珠西线石洲出口往陈村方向500米处的碧桂园印象花城同时开放销售中心和样板间。春晚机器人会在舞台旁整齐列队迎宾，点睛采青仪式之后，来宾可以参观样板间及园林。园林景区大而美，达8000平方米，水系、山石景观、雕塑融为一体，十分美丽，还有美女模特“花仙子”在园林间穿梭，现场人气火爆。

该项目交通方便，自带7200㎡风情商业街。首推80-140㎡洋房，带装修发售，价格淡定，开放当天广州客占近8成。



谢谢观看

THE END

