

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.6.13-2016.6.19）

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 5月末M2 同比增长11.8%

5月末我国广义货币M2余额为146.17万亿元，同比增长11.8%，增速比上月末低1.0个百分点，比去年同期高1.0个百分点。

## ② 5月佛山CPI同比涨1.8%

5月份，佛山CPI同比上涨1.8%，八大类价格“六涨两降”，环比下降0.7%。

## ③ 房地产市场时隔三月再现下滑

2016年1-5月份，全国房地产开发投资34564亿元，同比名义增长7.0%，增速比1-4月份回落0.2%。商品房销售面积47954万 $m^2$ ，同比增长33.2%，增速比1-4月份回落3.3%。商品房销售额36775亿元，增长50.7%，增速回落5.2%。房地产开发企业房屋施工面积651338万 $m^2$ ，同比增长5.6%，增速比1-4月份回落0.2%。房屋新开工面积59522万 $m^2$ ，增长18.3%，增速回落3.1%。房地产开发企业土地购置面积7196万 $m^2$ ，同比下降5.9%，降幅比1-4月份收窄0.6%；土地成交价款2295亿元，增长4.7%，1-4月份为下降0.2%。

## ④ 5月佛山二手房交易同比涨三成

5月佛山二手住宅登记交易5306宗，环比减少11%，同比增加30.6%。2016年前五月总体成交突破两万套，平均每月出货4613套，同比大涨36%。

**中原观点：房地产投资与商品房销售增速虽有所放缓，但仍处于快速增长区间。**

## 张槎中心拟建南北向主干道直通季华路

近日，禅城区规划部门对《佛山市禅城区聚锦路、凤凰路局部技术修正》进行文件公示，该文件透露，禅城区将修建聚锦路、凤凰路，其将成为禅西片区南北走向的又一条主干道。

本规划拟修正的规划聚锦路、凤凰路的局部路段，聚锦路南起规划莲江路，北至张槎二路，长约1.86公里；凤凰路段范围南起季华三路，北至规划莲江路，长约0.86公里。整条线路呈南北走向，总长约2.72公里。

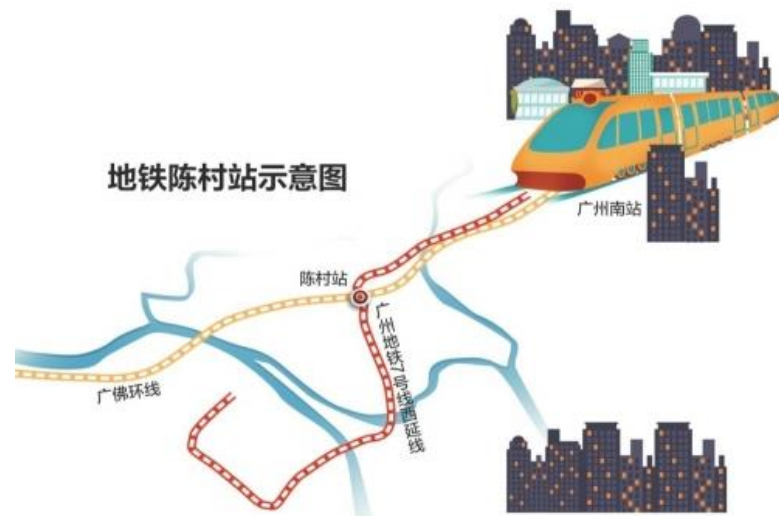
**中原观点：**该主干道的建设将会有效连接张槎的中心与季华路，实现与中心城区的互通。



## 地铁陈村站月底动工，广佛环线和广州地铁7号线西延线交汇

6月15日，陈村镇召开的政媒互动会议透露，广州市轨道交通7号线一期工程西延顺德段的启动段定于陈村站附近，计划月底开工建设。

目前，陈村镇境内在建的有佛山地铁2号线、广佛环线，广州地铁7号线延长线也动工在即，陈村镇即将进入轨道交通和轨道经济时代。陈村将参考港铁“地铁+物业”模式，重点在汇聚广佛环线、地铁7号线西延线的陈村站建设综合交通枢纽。陈村站位于吴家围片区TOD核心区，面积约640亩。



**中原观点：**作为广州南站进入顺德的第一站，陈村站将会成为顺德北部片区最重要的综合型交通枢纽。

## 魁奇路东延线奇龙大桥8月合龙，预计11月通车

魁奇路东延线二期奇龙大桥将于8月合龙，整个项目预计在今年11月建成通车，届时市民从禅城经魁奇路前往广州南站，只需20分钟左右车程。

奇龙大桥是魁奇路东延线二期项目最关键节点，大桥的施工进度决定了东延线能否如期通车。奇龙大桥全长395米，采用独塔空间双索面混合梁斜拉桥建设，跨越东平水道，跨径395米，桥面宽40.5米。目前下部结构、主塔、边跨已完成，正在做钢箱梁焊接拼装，按照当前进度，大桥计划于今年8月10日左右合龙。



**中原观点：奇龙大桥是魁奇路东延线的重要节点，未来将会实现禅城奇槎片区与广州南站的对接，带动禅城东部片区融入广佛同城化的发展。**



# 土地市场

Land market



## 土地供应情况

佛山全市没有任何地块出让信息。

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> )
佛山市						
——	——	——	——	——	——	——

## 土地成交情况

阳光城首进佛山，碧桂园在西樵二次夺地。

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								
2016-6-15	西樵镇西樵村路边陈地段	商住	21940.5	2.7	12741	12871	2173	顺德碧桂园
2016-6-16	大沥镇盐步霞露后地段	商住	4492.2	3.2	4530	10830	7534	上海富利腾房地产(阳光城)

## 南海西樵TD2016(NH)WG0011地块

成交时间：2016年6月15日

地块位置：西樵镇西樵村路边陈地段

地块性质：商住

占地面积：21940.5 m<sup>2</sup>

容积率：2.7

建筑面积：59239.35 m<sup>2</sup>

出让底价：12741万元

成交总价：12871万元

溢价率：1%

楼面地价：2173元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司



## 地块成交

### 南海大沥盐步TD2016(NH)WG0012地块

成交时间：2016年6月16日

地块位置：大沥盐步霞露后地段

地块性质：商住

占地面积：4492.2 m<sup>2</sup>

容积率：3.2

建筑面积：14375.04 m<sup>2</sup>

出让底价：4530万元

成交总价：10830万元

溢价率：139%

楼面地价：7534元/m<sup>2</sup>

竞得者：上海富利腾房地产开发有限公司（阳光城）



# 土地出让预告

下周全市没有任何土地招拍挂信息。

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> )
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—



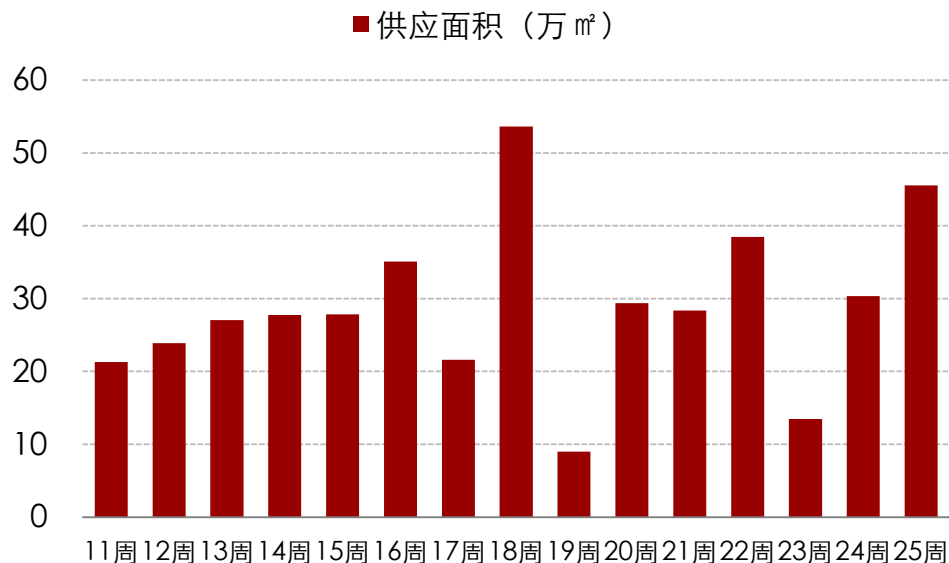
# 住宅市场

Housing market

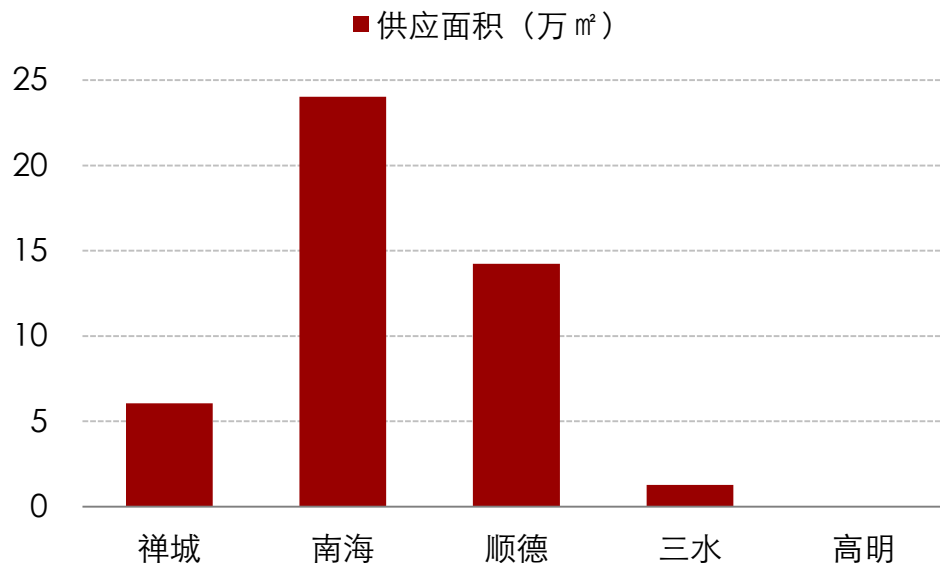
## 全市住宅供应情况

楼市半年考冲刺，开发商加快新品入市步伐。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第25周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第25周，佛山全市新增住宅供应3962套共45.56万 m<sup>2</sup>，环比大幅增加50%。

南海区新增量高达24万 m<sup>2</sup>，占全市的53%，涵盖洋房及别墅产品。



# 全市住宅供应明细

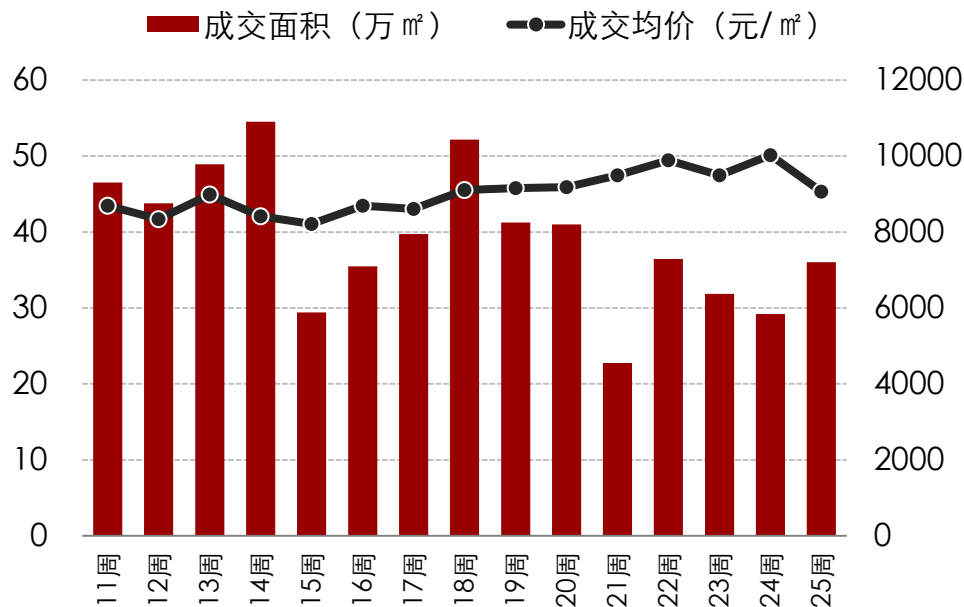
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	涟岸花园	2016-6-6	8-12座	洋房	295	44654.6	4-5房: 144-278
	非凡领域	2016-6-6	4座	洋房	120	10475.59	2-3房: 85-89
	领地海纳珑庭	2016-6-7	12座	洋房	60	5369.91	3房: 90
	禅城合计				<b>475</b>	<b>60500.1</b>	
南海	金名都	2016-6-13	25-27栋	洋房	300	27578.57	3-4房: 80-118
	山林水语新城	2016-6-13	翡翠郡	别墅	39	8596.21	别墅: 210-251
		2016-6-13	翡翠郡	别墅	22	5044.33	别墅: 210-251
	悦珑水岸花园	2016-6-15	4、5座	洋房	128	11462.72	3房: 88-91
	富丰广场	2016-6-16	10座	洋房	132	18909.74	3-4房: 92-170
		2016-6-16	6、7座	洋房	217	25593.29	3-4房: 89-131
	长华国际商业中心	2016-6-16	1幢	洋房	140	12762.4	3房: 91
		2016-6-16	2幢	洋房	140	12792.5	3房: 91
		2016-6-16	7幢	洋房	136	16796.68	3-4房: 116-130
	翠湖绿洲花园	2016-6-15	32座	洋房	168	14934.08	3房: 88-90
	时代水岸花园	2016-6-17	2、12、13座	洋房	388	37112.4	2-4房: 82-113
	碧豪轩	2016-6-17	2-15座	别墅	14	7128.53	别墅: 505-511
	保利紫山国际花苑	2016-6-17	18、19座	洋房	256	27580.8	3-4房: 89-126
	中铁建水岸花园	2016-6-17	10座	洋房	122	13952.63	3-4房: 89-140
南海合计				<b>2202</b>	<b>240244.9</b>		
顺德	碧桂园桂澜山花园	2016-6-13	13、14座	洋房	186	21618.80	3-4房: 103-109
	星际半岛花园	2016-6-13	3栋	洋房	106	16140.75	4-5房: 155-227
	珺睿华府	2016-6-14	5座	洋房	90	15856.72	4-5房: 144-199
	均安尚苑	2016-6-15	24栋	洋房	178	20110.92	4房: 112-113
	景盛佳园	2016-6-15	5栋	洋房	240	22524.62	3-4房: 90-112
	天悦湾花园	2016-6-15	8座	洋房	125	18661.71	4房: 140-152
	畔海御峰花园	2016-6-16	B区7、8幢	洋房	248	27379.76	3房: 102-109
	顺德合计				<b>1173</b>	<b>142293.3</b>	
三水	南景湾花园	2016-6-16	14栋	洋房	112	12571.44	3-4房: 99-125
	三水合计				<b>112</b>	<b>12571.44</b>	



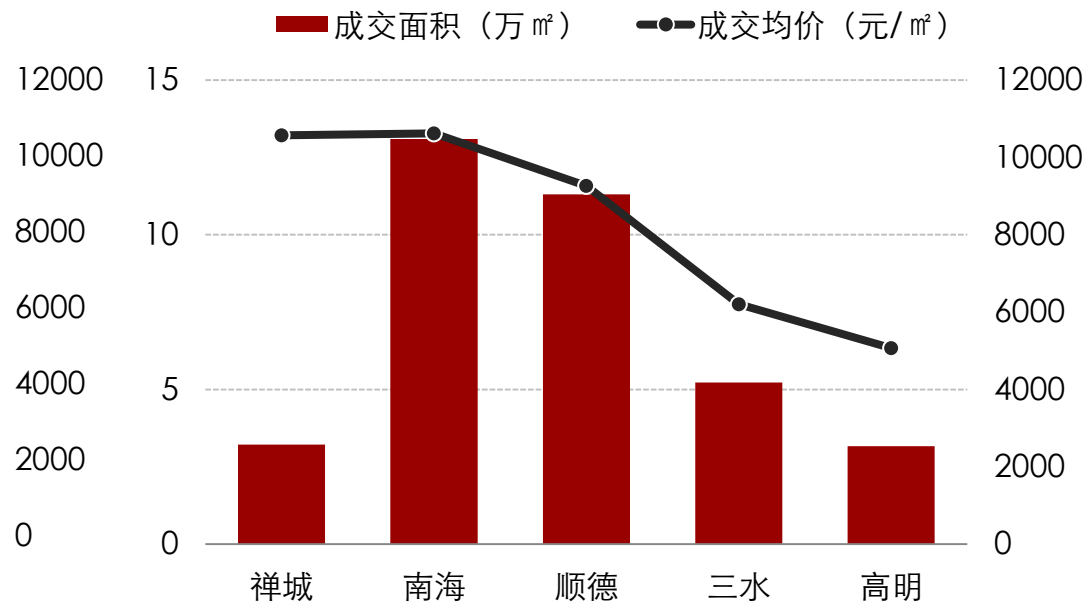
## 全市住宅成交情况

楼市半年考将至，开发商抓紧出货，镇街项目销售向好，拉扯楼价下行。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第25周佛山五区商品住宅成交情况

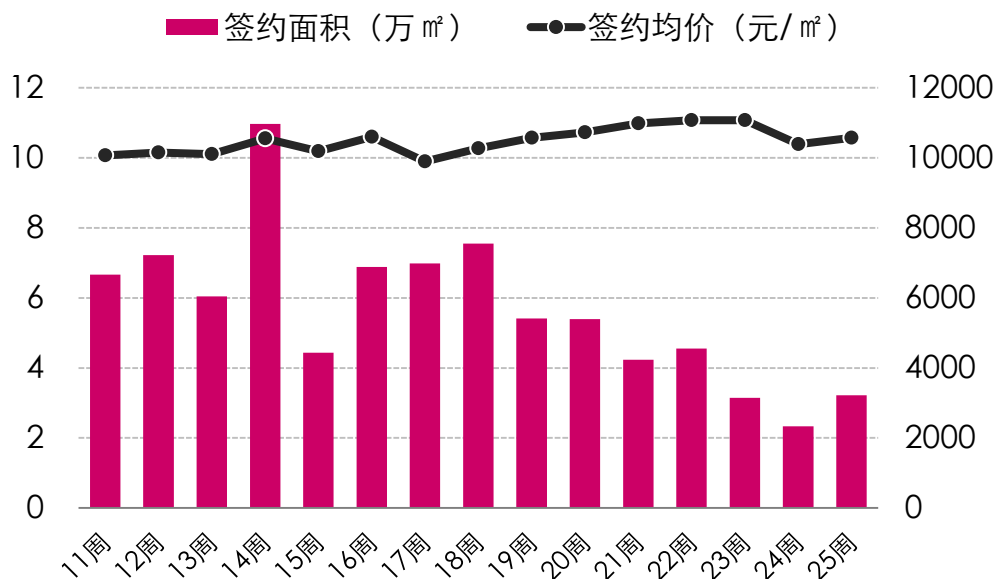


2016年第25周，佛山全市住宅成交3274套，共36.01万㎡，环比增加23%，成交均价为9063元/㎡，环比减少10%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价仍高居万元水平。

## 禅城区住宅成交情况

禅城整体成交在经历上周的低位之后明显回升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

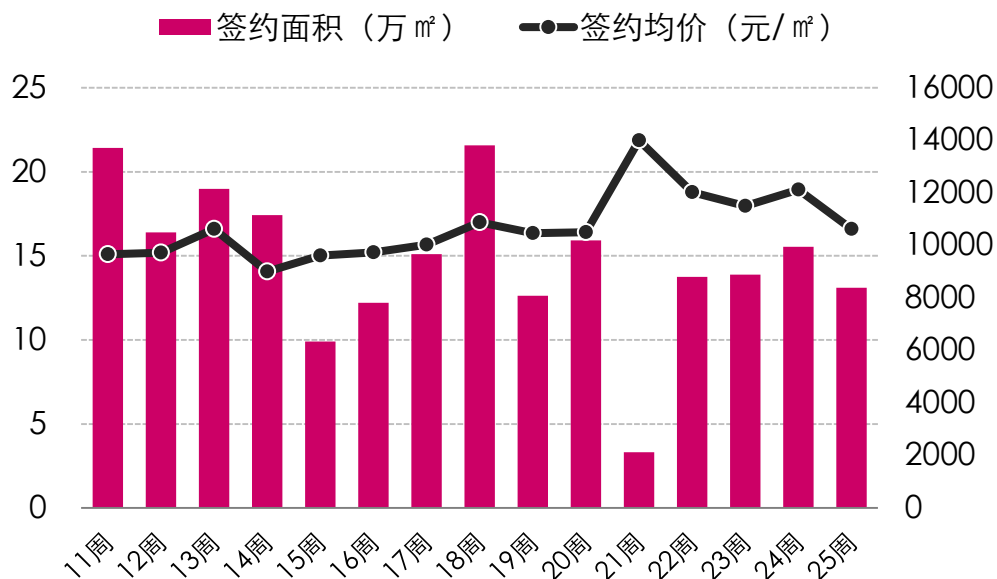
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	水悦龙湾	66	6799	6535
2	普君新城	25	2324	14414
3	绿地璀璨天城	21	1969	12150
4	非凡领域	21	2058	11816
5	海湾城	13	1120	10096
6	涟岸	13	1457	8843
7	越秀可逸新势力	13	1502	12402
8	绿岛明珠	12	1643	7157
9	领地海纳珑庭	11	1080	8864
10	季园和府	9	827	12051

2016年第25周，禅城区住宅成交3.22万 m<sup>2</sup>，环比上升38%，成交均价为10574元/m<sup>2</sup>，环比上升2%。

## 南海区住宅成交情况

本周末南海区多个项目推新并热销，但网签数据会滞后至下周显现。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

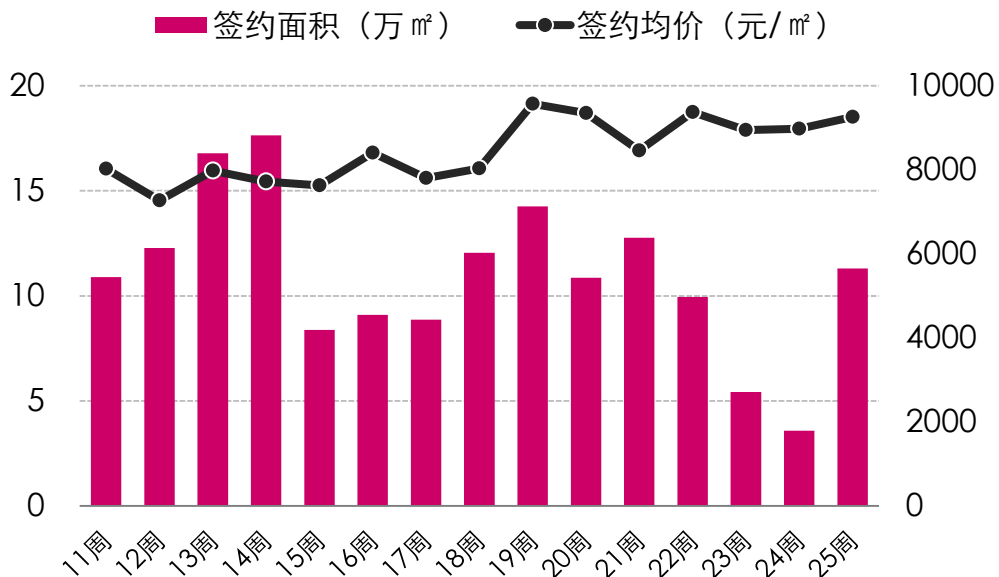
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	时代廊桥	107	10617	16465
2	云山峰境	75	7147	5841
3	翠湖绿洲	52	4976	7157
4	海逸桃花源记	47	4323	6508
5	恒大金名都	40	4627	20246
6	名汇浩湖湾	38	3046	7766
7	万科金域中央	34	3073	17890
8	上林苑	30	2484	6547
9	中恒海晖城	30	2900	6862
10	依云华府	29	3146	9101

2016年第25周，南海区住宅成交13.1万㎡，环比减少16%，成交均价为10625元/㎡，环比下行12个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德在热点项目的支撑下量价回升，成交面积重回10万 m<sup>2</sup> 以上。

顺德区周度商品住宅成交走势



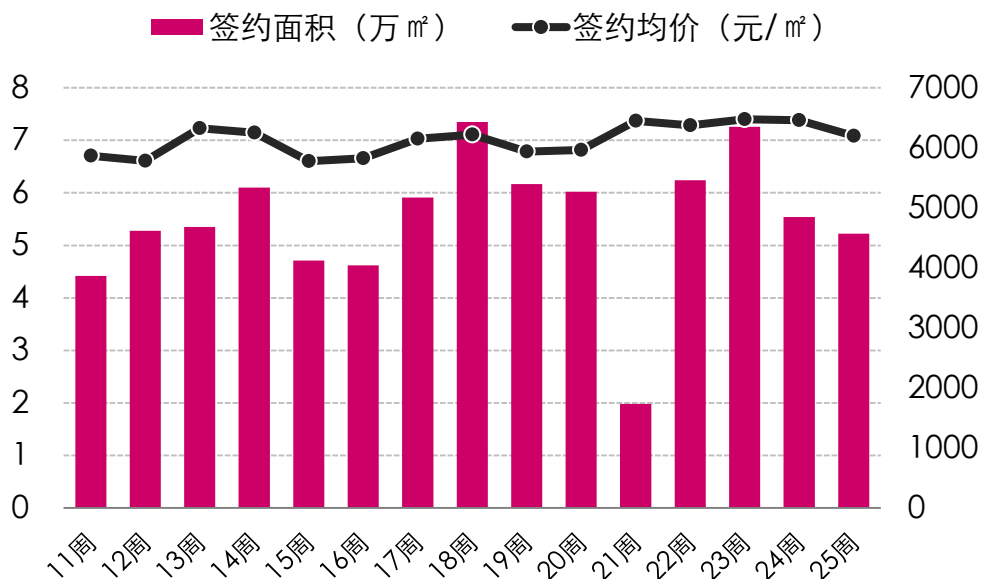
本周顺德区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	藏珑华府	108	10752	10796
2	碧桂园桂澜山	89	9117	9060
3	凤都雅居	81	8930	6591
4	保利公园里	64	8200	8094
5	香缤1号	45	4382	6526
6	荔园新天地	40	4138	11088
7	水悦熙园	37	3661	6518
8	金海M-CITY	33	2834	14831
9	万科水晶城	30	3571	13128
10	龙江中心	28	3320	5842

2016年第25周，顺德区住宅成交11.31万 m<sup>2</sup>，环比上升215%，成交均价为9261元/m<sup>2</sup>，环比上升3%。

## 三水楼市销售乏力，量价齐跌。

三水区周度商品住宅成交走势



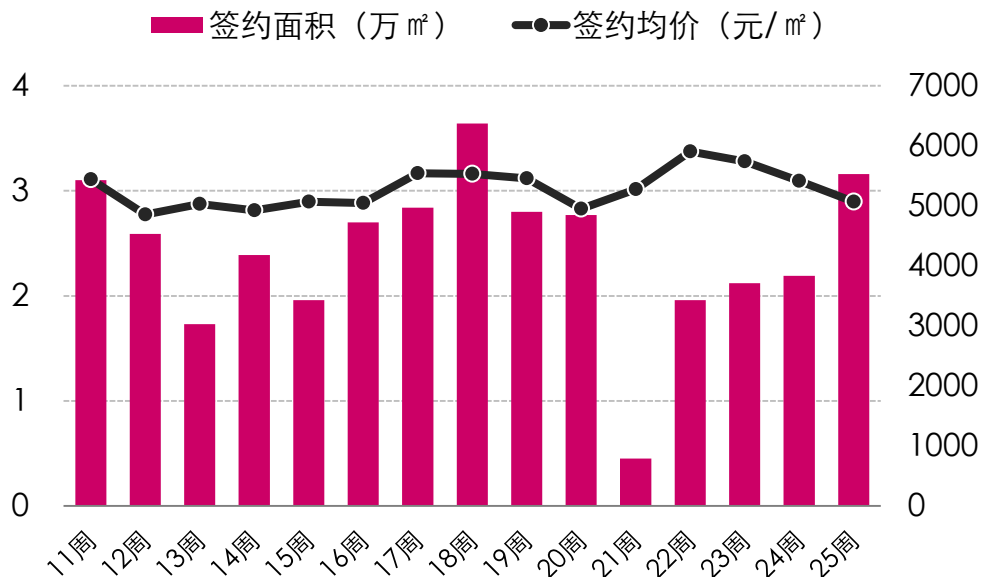
本周三水区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	北江明珠	58	6489	5804
2	汇信华府	42	3616	6781
3	保利中央公园	36	3955	5934
4	博雅滨江	30	3540	6645
5	碧桂园三水华府	29	3041	7010
6	时代城	29	2416	6319
7	万景豪园	26	2499	6227
8	恒福新里程	22	2129	8156
9	御龙湾	22	2201	6615
10	三水雅居乐花园	19	2056	5947

2016年第25周，三水区住宅成交5.22万 m<sup>2</sup>，环比减少6%，成交均价为6200元/m<sup>2</sup>，环比下跌4%。

## 高明区域楼市持续三周以价换量。

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	美的鹭湖	102	4884	6297
2	樵顺嘉园	29	2666	4648
3	美的西海岸	27	2983	5384
4	勤天汇	19	2240	5412
5	天汇湾	17	2156	5819
6	丽日名都	14	1538	5065
7	君御海城	11	1395	4755
8	创亿明园	10	1117	4382
9	江滨香格里拉	7	732	5213
10	明银凯伦堡豪庭	7	648	3075

2016年第25周，高明区住宅成交3.16万 m<sup>2</sup>，环比增加44%，成交均价为5071元/m<sup>2</sup>，环比下跌6%。

## 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	长华国际	6月18日	1、2、7栋	416套	90、116、130㎡ 二三房	1、2栋8300带装修 7栋8600带装修	72%
南海	保利紫山	6月18日	25座	128套	89、125、140㎡ 三四房	89㎡：15600-163000 125㎡：16400 140㎡：16700	90%
南海	保利珑门	6月18日	1、2、3座	407套	90、116、118、130、 144㎡ 三四房	15500毛坯	100%
顺德	中国德国港	6月18日	B区6-13层	192套	43、44㎡单间 89、92㎡一房一厅	13000带装修	26%
南海	中国铁建 国际公馆	6月19日	6、8、9、10 座	282套	6、8座：150㎡四房 9、10座：90、125、 140㎡三四房	150㎡： 18000-19000毛坯 90㎡：20000带装修 125-140㎡： 18500-19500带装修	100%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing



### 保利珑门、长华国际中心、中国德国港三大项目终迎首次推售。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	珑景花园	6.18-6.19	预选房	对三期3座新品进行预选房，楼高35层，2梯5户，涵盖95、98、110、113㎡三房，带装修发售。
	连岸	6.19	加推	加推大户型143、146㎡三房，以及210㎡顶楼复式单位，临绿岛湖，楼高32层，2梯2户，毛坯发售，目前认筹2万可抵开盘99折。
南海	上林苑	6.17	加推	加推10栋3座81、89、90㎡三房，楼高31层，2梯5户，预存5000享97折。
	保利珑门	6.18	推新	开售1-3座，分别为2梯2户、2梯3户、2梯4户，楼高38层，涵盖90㎡三房和116、118、130、140㎡四房，冻结58000元可享98x98x99折优惠，毛坯发售。
	长华国际中心	6.18	推新	发售住宅产品，楼高38层，2梯4户，主打90-130㎡，目前已开放样板间供参观，带1800元/㎡装修发售，预存2万享97折优惠。
	长信公馆	6.18	开放样板房	开放全新板房，2梯4户，主打88、89、106㎡三房，带装修发售，现诚意登记享受99折优惠。
	招商依云华府	6.18	推新	开售二期20座，涵盖100㎡三房、143㎡四房，楼高16层，2梯4户。
	奥园公园一号	6.18	推新	开卖楼王，主打128、131、138㎡三房，160㎡四房，楼高16层，2梯4户，毛坯发售，预存2万可获千足金以及1000元返现优惠。
	丹灶碧桂园	6.18	开放展厅	开放位于新天地广场的展厅。项目洋房最快下半年将入市，涵盖90-200㎡左右，带装修发售。
	雅丽豪庭	6.19	加推	加推3期34座90㎡三房、130㎡四房，楼高14层，2梯4户，毛坯发售。项目举办“父亲节：致敬那些大男孩摄影大赛”，得奖者有机会获得索尼单反A5100一部。
中国铁建国际公馆	6.19	推新	开售南区5-10座，分毛坯及带装修，毛坯户型为150㎡四房，楼高11层，1梯2户，带装修户型涵盖89-125㎡三四房，楼高32层，2梯4户，诚意登记2万享98折。	

### 碧桂园本周五盘齐发，分别位居佛山新城、容桂、丹灶、三水、龙江。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
顺德	碧桂园 龙江华府	6.17	加推	加推2期1座洋房，楼高31层，2梯4户，主打104-110㎡，带装修发售。
	保利上城	6.18	推新	推售套内67-71㎡三房，带装修发售，当天举行明星见面会，“阿炳”扮演者将亲临现场。
	碧桂园华润 新城之光	6.18	开放体验馆	开放“智能生活3.0”体验馆，首批将推88-100㎡三房，120-145㎡四房，230㎡五六房大平层或复式，以及40-100㎡临街商铺。体验馆开放同时启动诚意登记，洋房预存1万抵3万优惠，商铺预存3万抵8万优惠。
	广佛颐景园	6.18	推新	开售5座，楼高32层，2梯4户，涵盖90、92、112㎡三房，毛坯发售冻结2万可享开盘额外98折优惠。
	中国德国港	6.18	推公寓	开卖B区12-16层公寓。项目负一至4层为商业，5层以上为公寓单位，公寓分B1、B2两栋，B1楼高32层，B2楼高48层，5梯24户，涵盖43㎡单间、92㎡一房一厅。
	敏捷畔海御峰	6.18	推新	开卖7座套内82-88㎡三房，楼高32层，2梯4户，带装修发售，预存2万享开盘额外折扣。
	天悦湾花园	6.18	内部认购	内部认购山湖海组团8座，楼高32层，2梯4户，涵盖套内118-161㎡四五房，预存5千抵5万。
	碧桂园凤凰湾	6.19	新品发布会	在顺德喜来登酒店举行新品发布会，同时举行VIP登记活动，共计1200名，其中洋房登记1万抵3万，别墅以及商铺登记预存3万抵5万。项目首期将推出“观澜苑”、“花季苑”两大组团，“观澜苑”主打109-275㎡三至五房单位；“花季苑”涵盖89-109㎡N+1两三房。
三水	碧桂园 三水华府	6.18	开放样板房	开放129㎡四房样板间，将加推【芳邻】3座新品，主打94-129㎡三四房，带装修发售。
	保利中央公园	6.18	加推	加推22座140㎡毛坯四房，楼高32层，2梯3户，冻结2万可享98折优惠。
	博雅滨江	6.18	活动	举办2016北大资源《童心向上》青少年才艺大赛，项目助推108-196㎡产品，毛坯发售。

THE SHORE 香海彼岸

## 桂澜路上 半月岛旁 精装江岸大城

约86-126m<sup>2</sup>样板房 6月25日盛大开放

海陆空奇幻乐园 酷炫来袭

- 垂直风动极限体验
- 百万波波池海洋
- 科技潮流无人机
- 热气球奇幻园林

凭本版可前往销售中心兑换赠票门票

来访抢  
容祖儿·李克勤  
演唱会门票

0757 / 6660 9888  
抢票热线

佛山·桂澜路与绿景东路交汇处(半月岛公园西行300米)

时代香海彼岸 6.17 佛山日报、广州日报、南方都市报

无理由退房

恒大城  
城心美景 奢装华宅

## 即将荣耀开盘

VIP 铂金登记 全城召集

68-120m<sup>2</sup> 瞰景美宅 送1600元/m<sup>2</sup> 满屋名牌奢装

恒大城  
魔幻家遇记  
佛山首次大型露天剧场  
献映时间：6月14-15日

恒大地产集团  
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

6399 3333

项目地址：佛山市南海区金沙涌路(原佛山新城) 营销中心：佛山市南海区金沙涌路(原佛山新城) 营销中心 恒大城售楼部

恒大城 6.17 南方都市报

## 中国铁建国际公馆：南区盛大开盘！

6月19日

中国铁建国际公馆南区在千灯湖保利洲际酒店进行盛大开盘！



## 长华国际中心：精装住宅首推！

6月19日

长华国际·尚城，  
首推1、2、7幢楼，  
面积90、116、130平方米，  
共约416套

The image shows three large digital sales control boards for buildings 1, 2, and 7. Each board lists unit numbers and prices in a grid format. The boards are titled '1幢销控表', '2幢销控表', and '7幢销控表' respectively. The boards are displayed in a room with red stanchions and ropes.



## 博雅滨江：才艺大赛和父亲节暖场活动！

6月18日

由北大资源·博雅滨江三水  
水区电视台联合举办的  
《2016三水青少年才艺  
大赛》圆满落下帷幕。



6月19日

博雅滨江：  
我的超人父亲，  
这次我来保护你！

真正做一回他的英雄。

118-143m<sup>2</sup>湖居楼皇 用行动对老爸说爱

☎ 8981 8888

三水西南文锋西路55号花果山  
开发商：佛山北大资源地产有限公司





## 资源整合专家

整合朋友圈、合家、好房子、地铺、渠道部、广佛联动、一二手联动……



### 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)

