

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㎡，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㎡，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㎡，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㎡，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 ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
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 ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	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 m²

容积率：2.7

建筑面积：59239.35 m²

出让底价：12741万元

成交总价：12871万元

溢价率：1%

楼面地价：2173元/m²

竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司



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 m²

容积率：3.2

建筑面积：14375.04 m²

出让底价：4530万元

成交总价：10830万元

溢价率：139%

楼面地价：7534元/m²

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 ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—



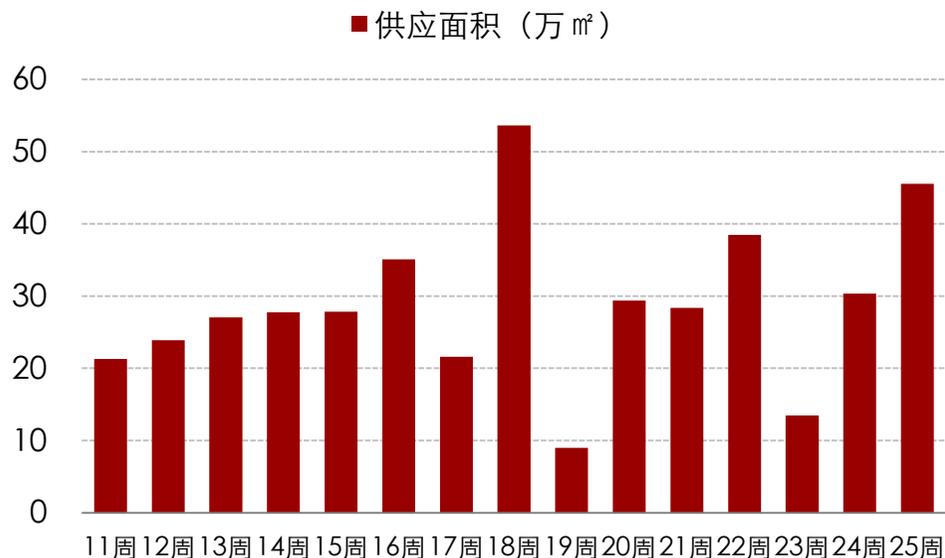
住宅市场

Housing market

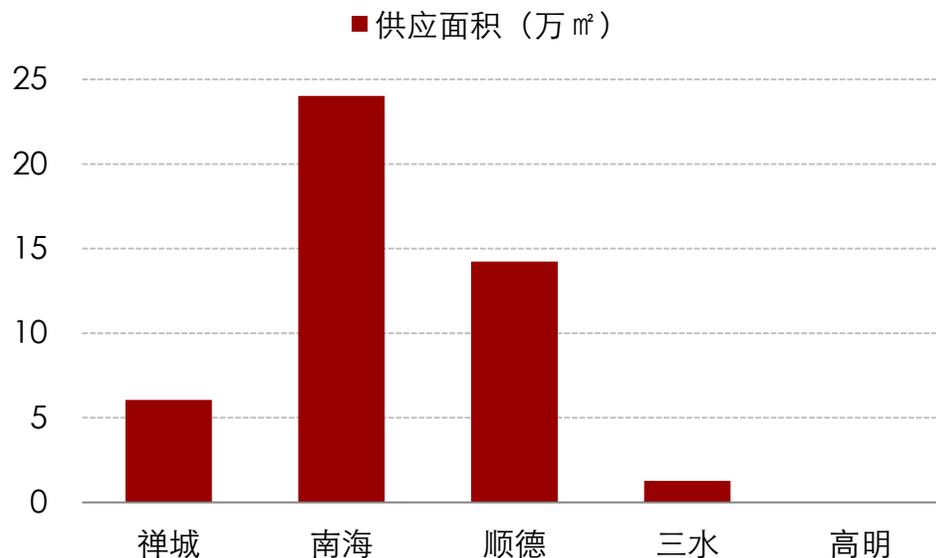
全市住宅供应情况

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 m²，环比大幅增加50%。

南海区新增量高达24万 m²，占全市的53%，涵盖洋房及别墅产品。



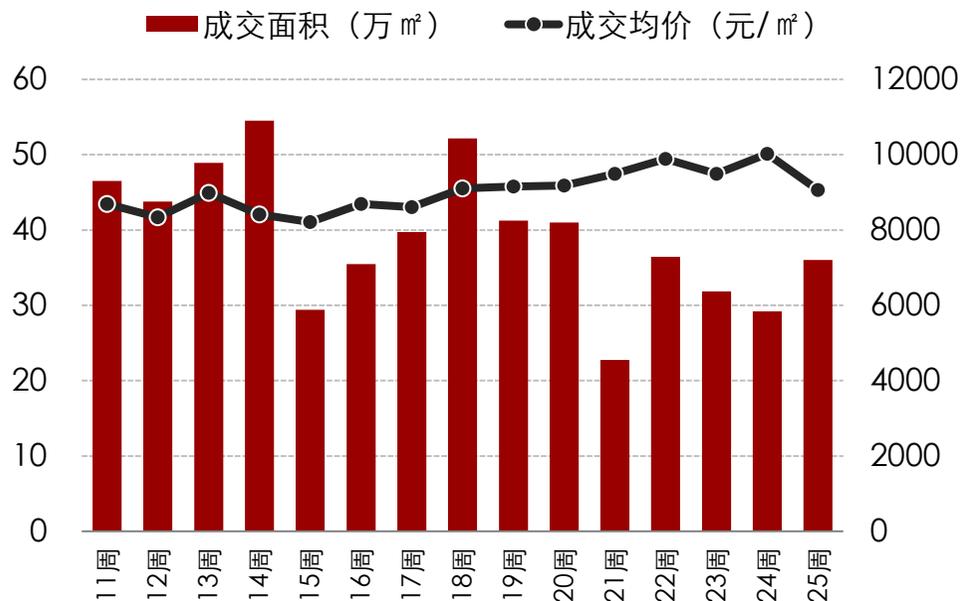
全市住宅供应明细

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				475	60500.1	
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				2202	240244.9		
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				1173	142293.3	
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				112	12571.44	

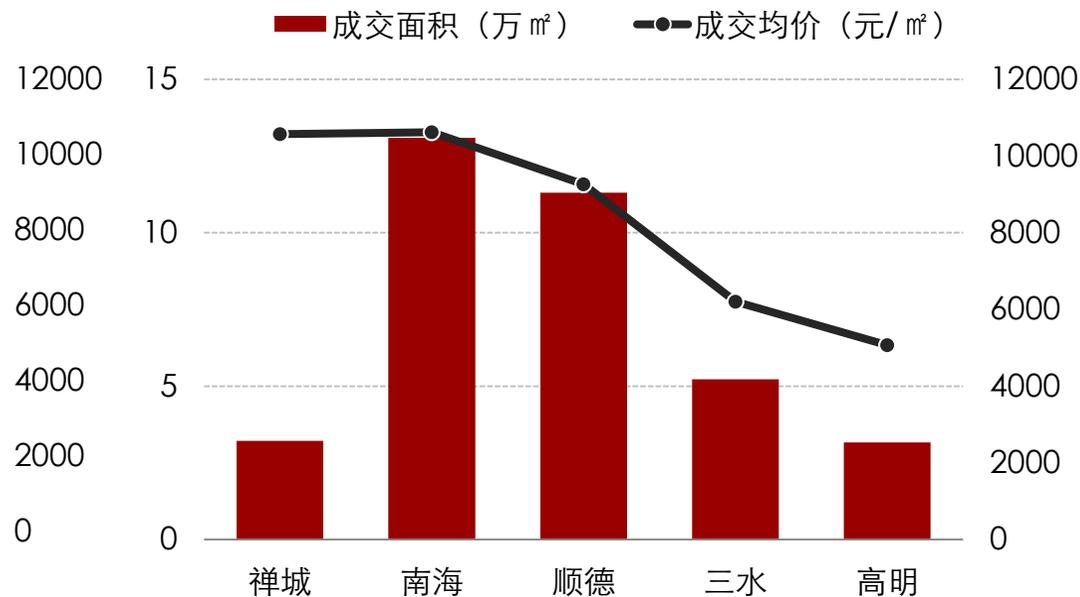
全市住宅成交情况

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

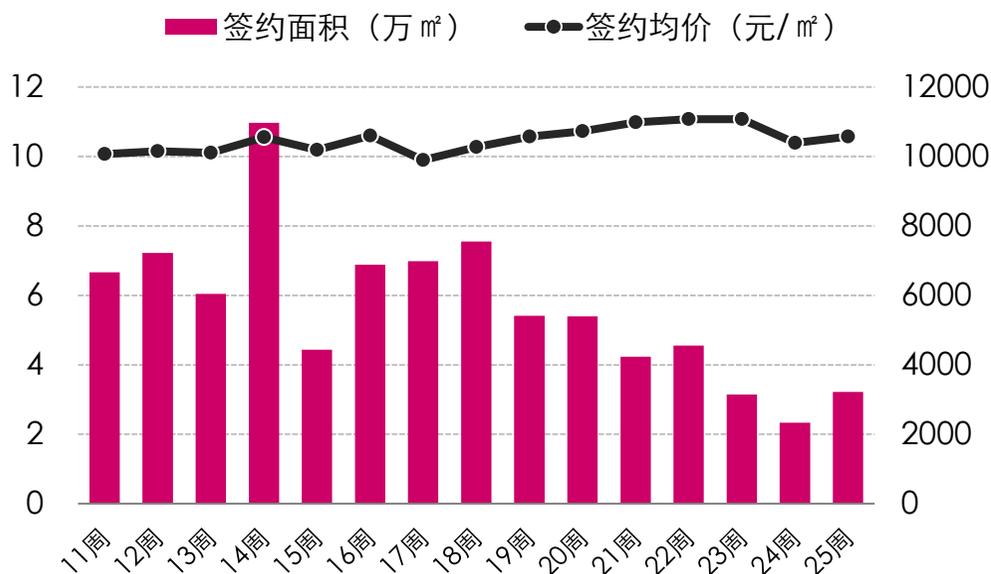


2016年第25周，佛山全市住宅成交3274套，共36.01万 m²，环比增加23%，成交均价为9063元/ m²，环比减少10%。南海楼市量价均居区域榜首，禅城、南海楼价仍高居万元水平。

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

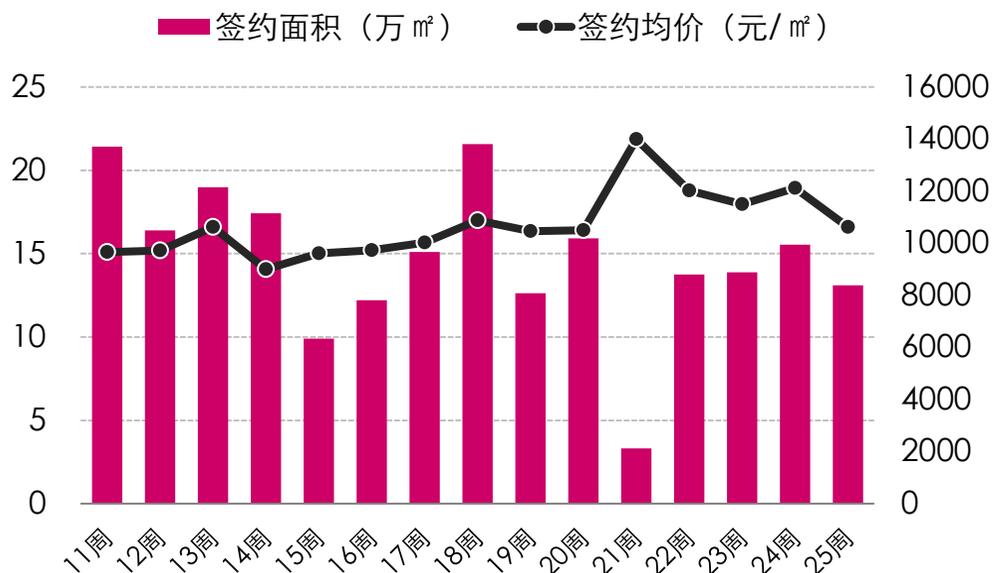
排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	水悦龙湾	66	6799	6535
2	普君新城	25	2324	14414
3	绿地璀璨天城	21	1969	12150
4	非凡领域	21	2058	11816
5	海湾城	13	1120	10096
6	涟岸	13	1457	8843
7	越秀可逸新势力	13	1502	12402
8	绿岛明珠	12	1643	7157
9	领地海纳珑庭	11	1080	8864
10	季园和府	9	827	12051

2016年第25周，禅城区住宅成交3.22万 m²，环比上升38%，成交均价为10574元/m²，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

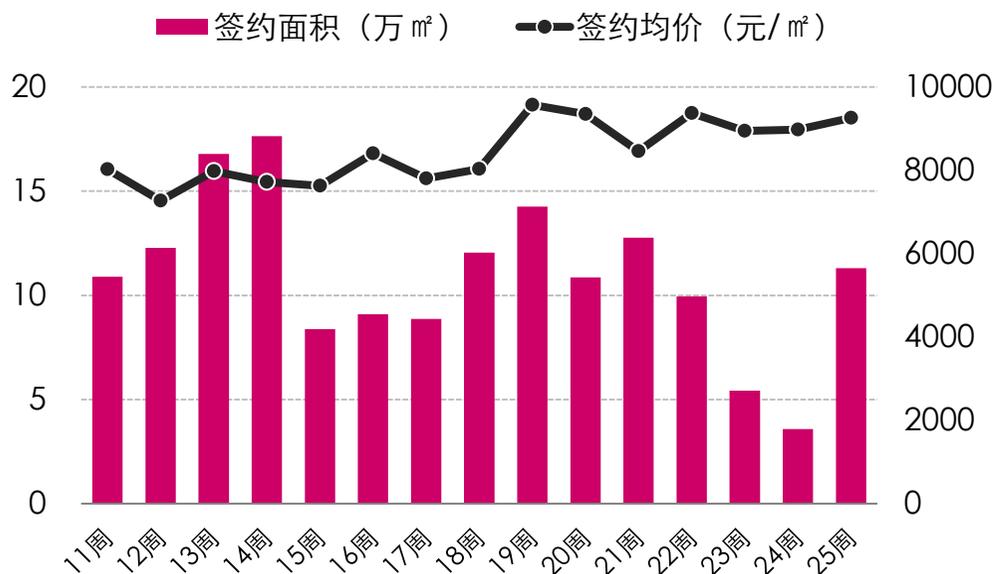
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	时代廊桥	107	10617	16465
2	云山峰境	75	7147	5841
3	翠湖绿洲	52	4976	7157
4	海逸桃花源记	47	4323	6508
5	恒大金名都	40	4627	20246
6	名汇浩湖湾	38	3046	7766
7	万科金域中央	34	3073	17890
8	上林苑	30	2484	6547
9	中恒海晖城	30	2900	6862
10	依云华府	29	3146	9101

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 m² 以上。

顺德区周度商品住宅成交走势



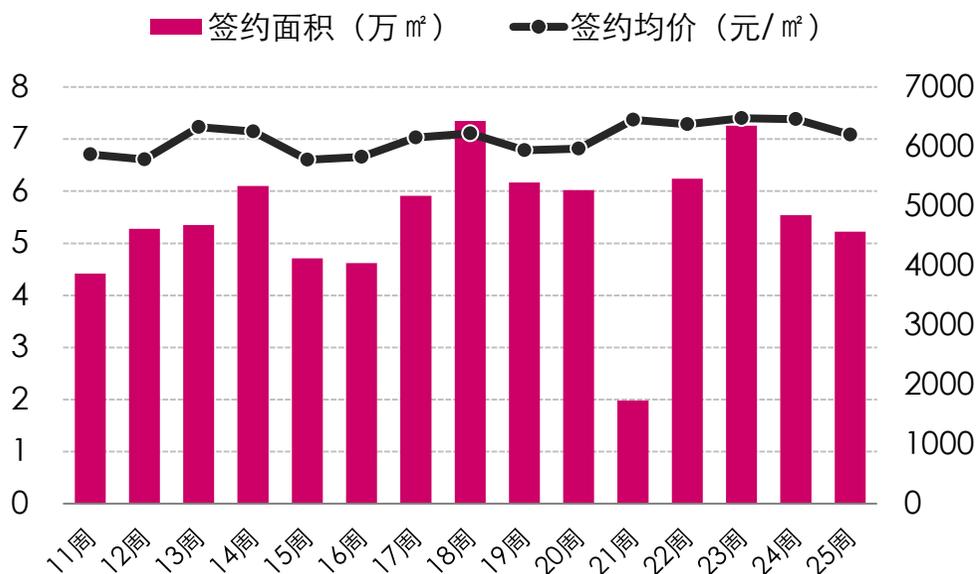
本周顺德区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
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 m²，环比上升215%，成交均价为9261元/m²，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



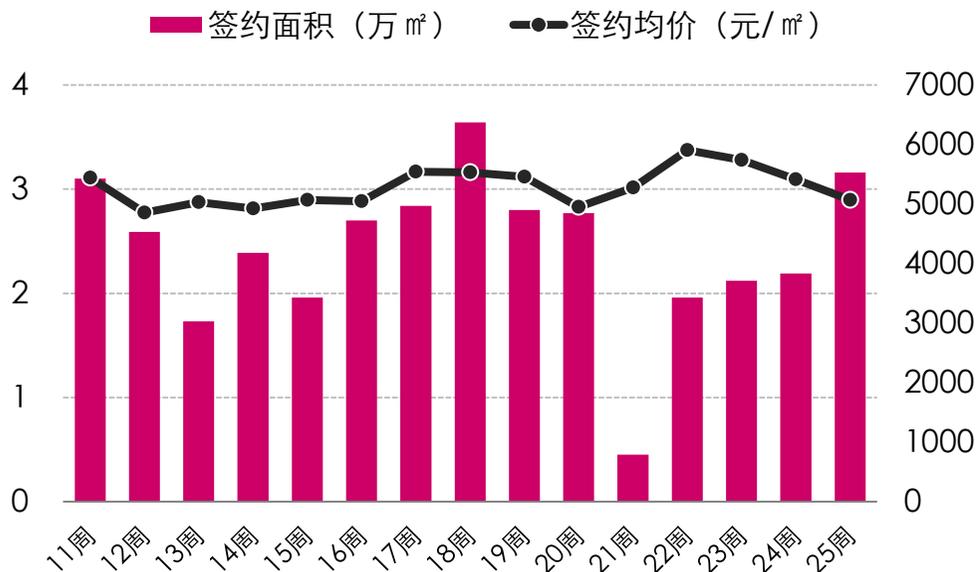
本周三水区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
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 m²，环比减少6%，成交均价为6200元/m²，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 ²)	均价 (元/m ²)
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 m²，环比增加44%，成交均价为5071元/m²，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86-126m²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

68-120m² 瞰景美宅 送1600元/m² 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：佛山市南海区金沙大道东怡和中心南座 营销中心：佛山市南海区金沙大道东怡和中心南座 售楼部：佛山南海金沙大道东怡和中心南座

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 their corresponding prices. The boards are arranged side-by-side and are cordoned off with red stanchions and ropes.

1 幢销控表				2 幢销控表				7 幢销控表			
房号	面积	单价	总价	房号	面积	单价	总价	房号	面积	单价	总价
101	90.00	10000	900000	201	116.00	10000	1160000	701	130.00	10000	1300000
102	90.00	10000	900000	202	116.00	10000	1160000	702	130.00	10000	1300000
103	90.00	10000	900000	203	116.00	10000	1160000	703	130.00	10000	1300000
104	90.00	10000	900000	204	116.00	10000	1160000	704	130.00	10000	1300000
105	90.00	10000	900000	205	116.00	10000	1160000	705	130.00	10000	1300000
106	90.00	10000	900000	206	116.00	10000	1160000	706	130.00	10000	1300000
107	90.00	10000	900000	207	116.00	10000	1160000	707	130.00	10000	1300000
108	90.00	10000	900000	208	116.00	10000	1160000	708	130.00	10000	1300000
109	90.00	10000	900000	209	116.00	10000	1160000	709	130.00	10000	1300000
110	90.00	10000	900000	210	116.00	10000	1160000	710	130.00	10000	1300000
111	90.00	10000	900000	211	116.00	10000	1160000	711	130.00	10000	1300000
112	90.00	10000	900000	212	116.00	10000	1160000	712	130.00	10000	1300000
113	90.00	10000	900000	213	116.00	10000	1160000	713	130.00	10000	1300000
114	90.00	10000	900000	214	116.00	10000	1160000	714	130.00	10000	1300000
115	90.00	10000	900000	215	116.00	10000	1160000	715	130.00	10000	1300000
116	90.00	10000	900000	216	116.00	10000	1160000	716	130.00	10000	1300000
117	90.00	10000	900000	217	116.00	10000	1160000	717	130.00	10000	1300000
118	90.00	10000	900000	218	116.00	10000	1160000	718	130.00	10000	1300000
119	90.00	10000	900000	219	116.00	10000	1160000	719	130.00	10000	1300000
120	90.00	10000	900000	220	116.00	10000	1160000	720	130.00	10000	1300000
121	90.00	10000	900000	221	116.00	10000	1160000	721	130.00	10000	1300000
122	90.00	10000	900000	222	116.00	10000	1160000	722	130.00	10000	1300000
123	90.00	10000	900000	223	116.00	10000	1160000	723	130.00	10000	1300000
124	90.00	10000	900000	224	116.00	10000	1160000	724	130.00	10000	1300000
125	90.00	10000	900000	225	116.00	10000	1160000	725	130.00	10000	1300000
126	90.00	10000	900000	226	116.00	10000	1160000	726	130.00	10000	1300000
127	90.00	10000	900000	227	116.00	10000	1160000	727	130.00	10000	1300000
128	90.00	10000	900000	228	116.00	10000	1160000	728	130.00	10000	1300000
129	90.00	10000	900000	229	116.00	10000	1160000	729	130.00	10000	1300000
130	90.00	10000	900000	230	116.00	10000	1160000	730	130.00	10000	1300000



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。

118-143m²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



