

# 佛山市第二十一周市场分析

2016.5.16-2016.5.22



# 土地供应持续低迷 供应恢复成交大跌

- 一、城市规划
- 二、房企动态
- 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 | 城市规划

## 开放迎央企：顺德东部新城综合建设项目全面启动

5月19日，顺德东部新城综合建设项目举行启动仪式，东部新城实验学校奠基和德胜东路升级改造动工，意味着顺德东部片区一体化建设提速，加快打造成为“珠江东、西两岸的门户城市”，以更加开放的城市格局一路向东对接广州南沙自贸区和港湾经济圈。

东部新城采用“投资人+EPC”模式，通过政府采购形式公开甄选社会资本作为投资主体。中国交建联合体、中国建筑第八工程局有限公司、中建国际投资（中国）有限公司将与政府出资代表组建项目公司，项目公司作为项目实施载体负责东部项目综合开发的投资、融资。



**点评：东部新城是顺德传统的经济、文化、教育中心。此次综合建设项目的启动，是落实东部片区发展战略一个新的起点，将对顺德发展起着举足轻重的作用。**

# 佛山市场 | 房企动态

## □ 开发商抢滩养老业

5月15日下午，北京平谷区夏各庄镇，中弘股份与水印美国养老社区公司签署合作协议，双方共同成立合资公司中玺文商旅集团有限公司。未来将在养老等方面展开合作，平谷夏各庄养老项目是双方合作的首个项目。

据中玺文商旅集团有限公司总裁许智涌透露，中弘股份主要作为投资者的角色，未来项目运营由水印美国养老社区负责。许智涌表示“这是我们第一个项目，未来还会在长白山、海南等地建立养老项目，打造中玺这个品牌。”

**点评：在房地产投资需求渐减背景下，开发商开始图谋其他业态的发展机会。面对日益严重的人口老龄化的问题，养老产业成为开发商一个突破口。**

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地供应：上周南海新增1宗商住用地

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	出让时间
5-16	南海	TD2016(NH)WG0012	佛山市南海区大沥镇盐步霞露后地段	4492	3.2	商住	4530	3151	6-16

# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周没有土地成交

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	竞得人	成交时间
—										

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地出让预告：下周高明2宗土地出让

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
4-26	高明	TD2016(GM)WG0012	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-03-01)	20747	2.8	商住	6280	1081	5-25
4-26	高明	TD2016(GM)WG0013	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	19186	2.6	商住	5540	1103	5-25

# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应31万 m<sup>2</sup>

2016年第21周，佛山有2827套住宅供应，除禅城区外均有新增住宅供应，顺德陈村还有超过6万 m<sup>2</sup> 公寓新品入市。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德	陈村	福喜来公寓	1、2、3座		583				64968.22		
		万科水晶城	30号楼	140			14792.11				
	龙江	龙江碧桂园华府	1、2座	236			40	25688.89		2621.66	
	容桂	龙光水悦熙园	11、12座	248			19	24098.16		978.25	
南海	里水	绿地香树花园	二区20、21座	312				33668.28			
	大沥	怡翠尊堤	熙园10座	139				16437.07			
	桂城(千灯湖)	宇佳水岸新都花园	商业				17			1625.41	
	桂城(三山)	依岸康堤花园	24-27	4				2275.89			
	桂城	金域雅园	2座	22				4499.11			
	大沥	雅居乐御景豪庭	1、2座	134			17	13745.1		2099.86	
			3座	71				8350.04			
	九江	依云公馆	5座	124			17	12394.42		1319.56	



# 佛山市场 | 市场供应情况

续上表

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
三水	西南(三水新城)	保利中韵花园	12、13座	256				27570.51			
		恒福新里程花园	13、14座	136			15	12099.92			1129.64
			11、12座	164			14	16265.04			982.76
	西南(北江新区)	时代廊桥花园	28座商铺				12				749.89
			26、27、35座商铺				40				2364.45
	西南(三水新城)	恒福新里程花园	二区15座	90				14858.9			
	西南(北江新区)	博雅滨江花园	30座	62				9760.61			
			34座	123				14241.9			
35座			123				14241.9				
高明	荷城	勤天汇广场	一期住宅、一期商务楼16座	120			6	13878.6			353.29
			一期住宅、一期商务楼17座	120			8	13903.2			359.46
			一期住宅、一期商务楼18座	180			14	18136.5			757.61
	杨和	美的鹭湖森林度假城	别墅	23				3490.1			
<b>合计</b>				<b>2827</b>	<b>583</b>		<b>219</b>	<b>314396.25</b>	<b>64968.22</b>		<b>15341.84</b>

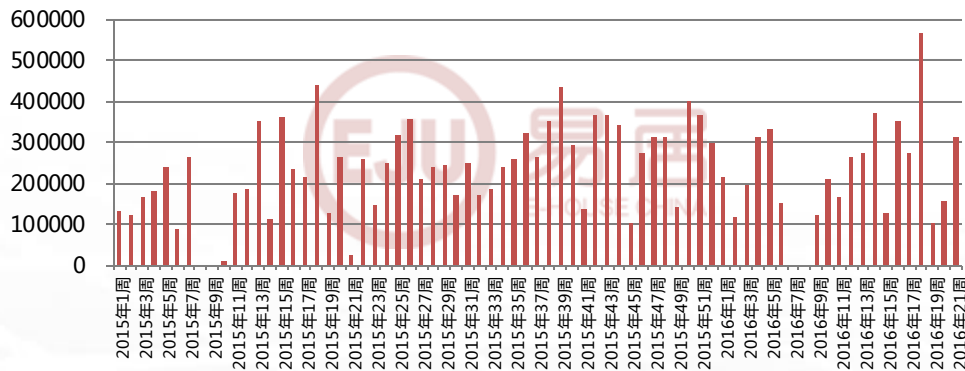
# 佛山市场 | 市场供求概况

## 住宅供求周度走势：供应恢复常态 成交量跌价升

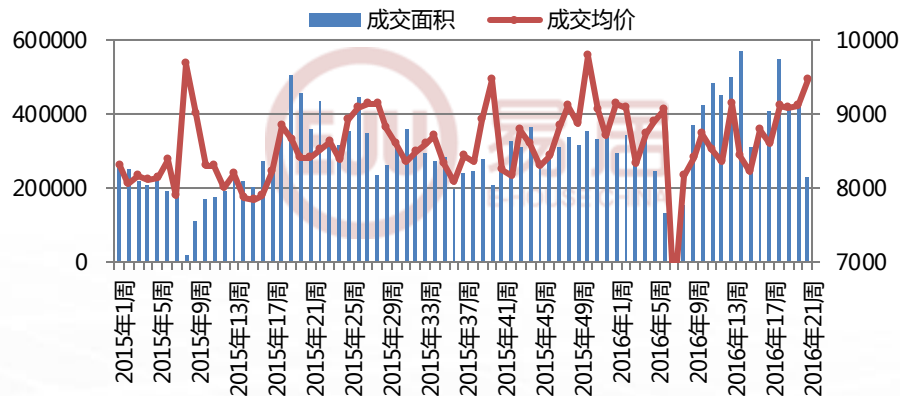
2016年第21周，佛山有31万 $m^2$ 的住宅供应，环比上涨107%，供应恢复常态水平，南海、顺德新品集中广佛走廊，近期中三水受惠广州客户增加，推货速度加快。

成交市场方面，第21周成交全市成交1925套，成交面积为23万 $m^2$ ，环比大跌45%，主要由于南海成交网站问题导致网签量大减。成交均价9454元/ $m^2$ ，环比下跌4%。

### 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：涟岸59套成禅城区销冠

禅城区第21周成交408套，4万 $m^2$ ，成交均价10758元/ $m^2$ 。经过月初一波集中推售过后区域成交小幅回落，但仍然保持着较高热度，区内除南庄外，几乎所有热销项目均价在万元以上。

### 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
绿岛湖	涟岸	59	8530	5月14日加推1座洋房单位
佛山新城	泮景花园	48	10368	5月21日三期住宅认筹
季华路	绿地璀璨天城	45	13468	5月7-8日感恩母亲节大行动
祖庙	普君新城	35	14064	5月7-8日购房豪礼大欢送
城北	科恒文昌华府	24	13310	4月23日推售3总洋房新品
城北	越秀可逸新势力	24	12247	预计5月初推售公寓新品
祖庙	非凡领域	20	11296	——
南庄	绿岛明珠	15	6829	5月13日南庄首届VR体验展开馆
南庄	万科城	14	7895	4月1日自然推售17座
城北	科恒岭南水岸豪庭	13	12640	——
祖庙	岭南隽庭	12	14035	——
城南	盛南新都	11	8934	5月6日母亲节成交额外优惠

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 南海区标杆项目：万科金域中央66套夺南海区销冠

南海第21周成交305套，3万 m<sup>2</sup>，环比大跌79%，均价14003元/ m<sup>2</sup>，环比上涨近4000元/ m<sup>2</sup>，上周网签数据异常导致区域成交暴跌，周末成交开始恢复，签约由于基本集中在广佛走廊及狮山，因此区域均价涨幅明显。

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 <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
桂城	万科金域中央	66	17630	5月7日加推15栋洋房新品
	华福御水岸	30	17942	——
	金地珑悦	15	14004	——
里水	中海金沙里	57	22272	4月30日推售3座洋房新品
大沥	大沥碧桂园华府	35	10401	5月20日加推29栋洋房新品
	金地悦荔	6	14993	5月1日韩国风情文化节
	雅居乐御景豪庭	0	——	5月21日推售1、3座新品
罗村	依云华府	0	——	5月14日推售42座洋房新品
	奥园公园一号	0	——	5月14日推售三期3座新品
	长信银湾	0	——	5月14-15日长信银湾提前过六一
狮山	奥园冠军城	24	8240	5月1日推售10栋2座洋房新品
	海逸桃源花园	13	5700	4月2日花艺DIY活动
	海逸锦绣誉峰	17	7077	——
丹灶	云山峰境	0	0	4月28日麦当劳小业主生日会
九江	荣基嘉园	0	0	——

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 顺德区标杆项目：碧桂园华府103套成顺德区销冠

顺德区21周成交979套，13万m<sup>2</sup>，环比增加11%，均价8485元/m<sup>2</sup>，环比下跌7%；品牌开发商齐发力成交持续走高，碧桂园3盘齐发，万科两盘热销，保利中央公园同样开盘取得热销。陈村成交占比下降，导致均价下滑。

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 <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
佛山新城 (建面价)	M-CITY	36	12800	5月1日五一甜蜜相约蛋糕DIY活动
陈村 (建面价)	碧桂园印象花城	36	12400	4月30日广州塔开盘
	万科水晶城	63	11700	5月中推售30号楼洋房
	星英半岛花园	24	10000	5月1日至5月2日360°球幕星际馆体验活动
杏坛	金海岸花园	51	6000	5月8日“0”元家电拍卖会
勒流	勒流碧桂园	59	9000	——
	博澳城	28	5700	5月14日推售4座新品
伦教	保利中央公园	74	8900	5月中推售21栋洋房新品
大良	万科金域滨江	16	12500	——
	龙湖春江名城	12	9000	5月1日巨型Snoopy空降顺德
容桂	顺德时代倾城	17	8500	5月8日母亲节花海告白活动
	城光荟景	51	9000	4月30日推售8座新品
	香缤广场	16	7900	——
	龙光水悦熙园	22	8000	5月21日首届迷你航展
龙江	碧桂园华府	103	9100	5月14日推售2座新品

# 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 <sup>2</sup> ) / 户型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交率
三山新城	保利诺丁山	5-19	5、11座	280	5座: 71/92/98/106 m <sup>2</sup> 三房 11座: 106/127/144 m <sup>2</sup> 三-五房	5栋: 16000-18000 11栋: 18000-20000 (带装修)	售罄
南海大沥	时代水岸	5-20	5、7栋	约300	85-115 m <sup>2</sup> 米三-四房	18000 (带装修)	55%
南海大沥	碧桂园华府	5-20	29座	28	90-98 m <sup>2</sup> 三房	11000 (带装修)	90%
南海大沥	怡翠尊堤	5-21	10座	139	109-130 m <sup>2</sup>	17000 (带装修)	20%
南海大沥	雅居乐御景 豪庭	5-21	1、3座	196	90-144 m <sup>2</sup> 三四房	11000	30%
禅城城南	财富精英嘉园	5-21	1座	128	70/86/88/90/91 m <sup>2</sup> 两三房	11000-13000	50%
高明荷城	银豪锦湾	5-21	2座	104	91-104 m <sup>2</sup> 三四房	5200	80%
顺德北滘	美的君兰江 山	5-21	27座	96	108-120 m <sup>2</sup> 三房	12000-13000	80%

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 楼盘报纸广告投放：上周仅有1个项目进行报广投放

上周佛山市仅有1个项目进行报广投放，报广投放自五一过后转入持续低迷。恒大旗下项目是仅有的保持持续报广投放的项目。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	南海区	恒大城	5月20日	恒大城 城心美景 奢装华宅 即将荣耀开盘

无理由退房

**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㎡中轴浩瀚园林

68-120㎡奢装美宅 送1600元/㎡湖岸名牌奢装

恒大地产集团 6399 3333

恒大城

# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：共5个项目进行工程类活动推广

上周，共5个项目进行工程类活动推广，其中有1个全新项目。泛金沙洲板块的宏鼎天御江畔，周六正式开放营销中心，开放首日即吸引近千名广州购房者；泮景周六开放三期住宅样板房并收筹，吹风价14000元/㎡，较之前大幅涨价4000元/㎡，周末共计收筹不足20个。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	宏鼎天御江畔	5月21日	开放营销中心
工程类	南海区	广佛新世界	5月21日	开放【上城】组团样板房
工程类	禅城区	泮景	5月21日	开放三期95-134㎡样板间
工程类	顺德区	敏捷畔海御峰	5月21日	开放8座样板房
工程类	三水区	碧桂园三水华府	5月22日	工地开放日活动



# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——宏鼎天御江畔

活动时间：5月21日

活动主题：**开放销售中心**

活动介绍：

5月21日，位于南海区广佛高速沙涌出口上沙路的宏鼎天御江畔，正式开放销售中心及示范区。由于项目有组织楼巴接送广州购房者来销售中心现场看房，销售中心内部人气旺盛，开放当天登记电话的意向客户有近千人之多，绝大部分为广州客。

据介绍，宏鼎天御江畔项目占地近18万平方米，共分5期开发，一期产品1、2、3栋目前接受优惠权登记(享99折优惠)，总高37层，2梯5户设计，户型涵盖86-125方，精装设计部分户型可以南北对流，2018年即可交楼。



# 谢谢观看

THE END

