

佛山市第三十周市场分析

2016.7.18-2016.7.24



众多项目集中开盘热销 供应回落成交量升价跌

- 一. 宏观市场
- 二. 城市规划
- 三. 房企动态
- 四. 土地市场监测
- 五. 本周市场概况
- 六. 营销亮点荟萃



佛山市场 | 宏观市场

□ 房地产税将开征，全面落地还需时日

7月23日，财政部部长楼继伟23日在2016年G20税收高级别研讨会上表示，应积极推动改革，解决收入分配问题，这是个难题，“会议无反顾去做”。

目前房地产税立法草案仍在起草过程中，困难重重。不过，对自然人征收房地产税所需的信息收集工作正在加快，国土部力推的不动产统一登记客观上有利于摸清房地产家底，为房地产税的出台奠定更为扎实的基础。国家税务总局今年在全国所有省份推行的金税三期工程，对自然人进行全员建档，包含个人房产信息，也为房地产税改革铺路。

从官方的态度来看，改革房地产税制势在必行，但目前征收之路困难重重，想要全面施行恐怕还尚需时日。

点评：房地产税在一定程度上抑制房地产投机投资需求，并可能会倒逼一些存量房流入市场，甚至在房地产税出台之前一定是大量的房产抛售潮，二手房的卖盘涌现很可能会让房地产出现大幅的下跌。

佛山市场 | 城市规划

□ 地铁3号线走向有变 不经容桂

19日顺德区公布的最新资料显示，地铁3号线首末站变更为佛科院至顺德学院，与之前的狮山大学城至容桂不太一样，这也意味着地铁3号线将不再经过容桂片区。

根据规划，3号线将起点设于佛山科学技术学院，终点是顺德学院，线路全长约66.5公里，其中顺德境内长约35.5公里。全线共设置车站36座；工程总投资约为410.98亿元。线路串起了佛山新城、北滘新城、大良老城和顺德新城等核心区域，这也有利于加强顺德与中心城区的联系。也就是说，按照最新的规划，3号线将确定不经过容桂。根据最新的消息，3号线将今年启动首批站点的开工，2021年通车运营。



点评：线路在北滘新城站与广州7号线西延线换乘，在顺德学院站与广珠城际、肇顺南城际换乘，顺德学院站将成为顺德区的重要门户枢纽，成为顺德与珠三角中山、珠海、肇庆等地的重要客流集散地。

佛山市场 | 房企动态

□ 万科拟投资39亿和黑石成立联合收购平台

7月21日，万科企业股份有限公司称，就早前披露的计划收购由与黑石集团关联企业管理的基金（简称“黑石基金”）及其他独立第三方所持有特定商业地产公司（简称“目标公司”）多数股权的事宜，万科已与合作方共同组成的联合收购平台与相关方于近日签定了最终的交易文件。

据介绍，目标公司的多数股权将由万科及若干合作方共同组成的有限合伙制基金（简称“联合收购平台”）的全资附属公司收购。交易完成后，联合收购平台持有目标公司96.55%股权，且万科拟投向联合收购平台合计投资额约为人民币38.89亿元。

目前，这一交易已获得公司董事会审议通过。

点评：一方面，万科意在转型城市配套服务商，此次交易将可以快速提升万科在商业物业经营管理和轻资产操盘与资产管理方面的能力，而黑石等国际轻资产、资产管理公司为其提供了很好的学习范本；另一方面，此举可能是万科为应对“宝万之争”的后续计划。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周南海、顺德、三水各新增1宗地块，禅城新增2宗地块

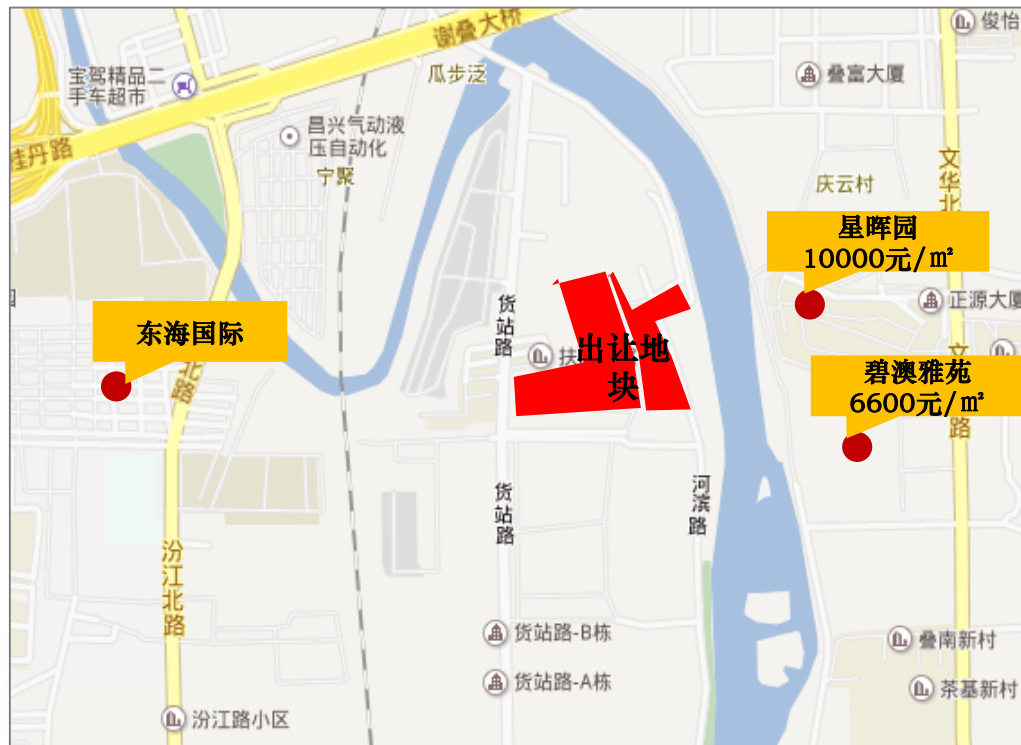
挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让时间
7-21	禅城	TD2016 (CC) WG0003	佛山市禅城区物华路北侧、华宝路东侧	10266.83	≤4.5	商住	11597	2510	8-19
7-22	禅城	TD2016 (CC) WG0004	佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧	72963.73	—	商住	110825	4149	8-22
7-22	顺德	TD2016 (SD) WG0018	佛山市顺德区大良街道南区5号地块	10913.8	>1.0且 ≤5.5	商住	13801	3613	8-22
7-23	南海	TD2016 (NH) WG0013	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东地段	18022.8	≥3.5.且 ≤5.5	商住	13679	1380	8-24
7-23	三水	TD2016 (SS) WG0010	佛山市三水区西南街道广海大道东丁字基地块	64598.8	1.0< FAR≤3.5	商住	30530	1350	8-24

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(CC)WG0004

7月22日，佛山市公共资源交易中心禅城分中心在网上挂出扶西村地块出让信息。该地块位于佛山市禅城区海五路北侧、汾江河西侧，占地面积72963.73 m²，建筑面积达26.7万 m²，起拍价11.08亿元，楼面价4149元/ m²。

地块东侧临近汾江河，东面是扶西村民公寓。目前地块周边楼盘有星晖园、碧澳雅苑、东海国际等，以刚需洋房为主。其中，星晖园和碧澳雅苑都是较早期的楼盘，均价在6500-10000元/ m²左右，地块附近暂无新楼盘。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0013

7月22日，佛山市公共资源交易中心南海分中心在网上挂出千灯湖金融高新区地块出让信息。该地块位于南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东地段，占地面积18022.8 m²，建筑面积将近10万 m²，起拍价13679万元，楼面价1380元/ m²。

目前地块周边楼盘有滨江1号、京华广场、奥园1号和南海万达广场等，在售楼盘均价都在18000-21000元/ m²之间；京华广场、奥园1号、当代万国府作为新楼盘还在待售中，预计开售均价不会低于15000元/ m²。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周没有商住地成交

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
—										

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周高明有一宗商住用地出让

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
6-30	高明	TD2016(GM)WG002	佛山市高明区西江新城苏河路以西、明湖北路以北	41177.4	1.0<容积率≤3.0	商住	21300	1724	7-29

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应13万 m²

2016年第30周，佛山有1140套住宅供应，上周全市仅南海、顺德区4个项目有住宅供应，其中顺德碧桂园印象花城拿到新预售证后进行二期的集中推售，容桂纯新盘朗宁郡和西樵纯新盘中海山湖世家拿到了大批量的预售证，预计月底或8月进行集中式开盘。

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	狮山	恒福天悦花园	13座	116			5	13054.5			1041.66
	西樵	中海山湖豪庭	4、5、6座	64			10	8412.67			589.22
		中海山湖豪庭	7-11座	118				16152.17			
顺德区	陈村	碧桂园印象花园B区C区	6号楼	185				18330.6			
		碧桂园印象花园B区C区	8号楼	185				18387.84			
		碧桂园印象花园B区C区	9号楼	120				15305.18			
	容桂	紫悦台花园	2座	116			12	12520.09			2276.97
		紫悦台花园	3、4座	236			20	26666.73			1455.2
合计				1140			47	128829.78			5363.05

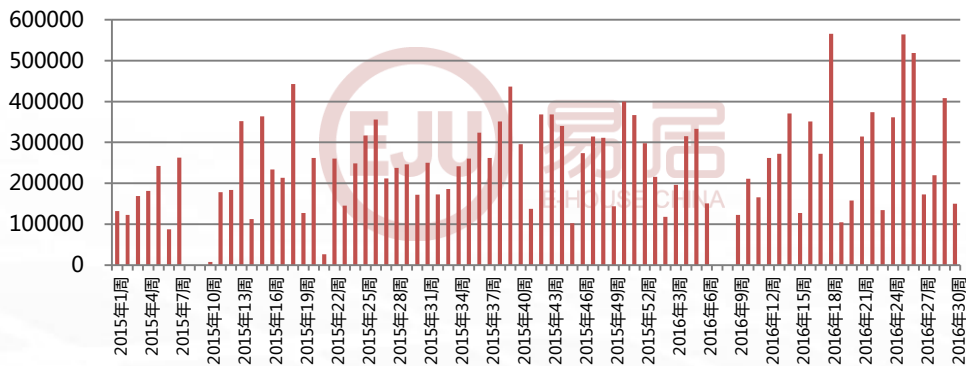
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应周期回落 成交量升价跌

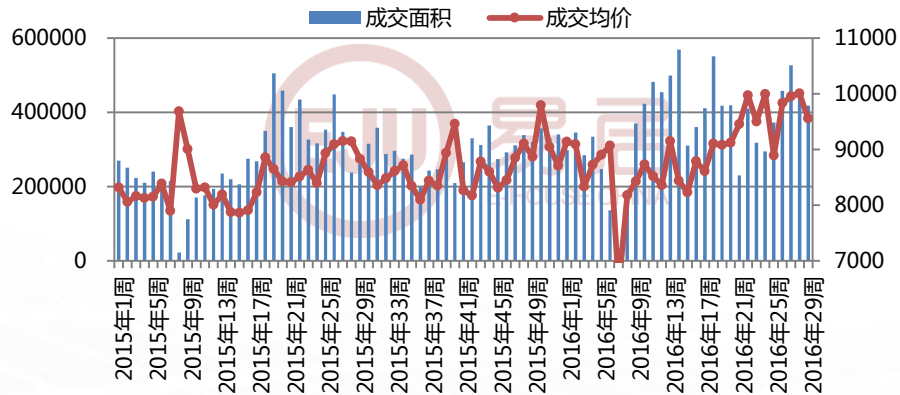
2016年第30周，佛山有13万 m^2 的住宅供应，环比大幅下跌68%，供应出现周期性的回落。全市仅4个项目有住宅供应，且均分布在南海和顺德区。

成交市场方面，第30周成交全市成交4089套，成交面积为44万 m^2 ，环比小幅上涨5%，上周顺德区因美的花湾城的集中签约成交大涨，在禅城区无网签的情况下，依然带动全市成交走高。均价9404元/ m^2 ，环比下跌2%。

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：因官网故障项目数据缺失

禅城区第30周成交77套，0.7万 m^2 ，由于上周禅城网签官网故障，暂无项目数据。

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

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：绿地香树花城117套夺南海区销冠

南海第30周成交1368套，14.5万 m^2 ，环比下跌11%，均价10744元/ m^2 ，环比下跌220元/ m^2 。南海区连续三周成交下跌，广佛交界项目依旧是支撑区域成交的主力，里水绿地香树花城117套夺区域销冠。

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	金地珑悦	25	13991	7月9-10日珑悦水上大狂欢
里水	绿地香树花城	117	11189	——
	合生君景湾	32	12459	——
	金名都	32	19191	7月16-17“阳光海岸·清凉夏日”活动
大沥	怡翠尊堤	85	17021	7月16日开盘推1、2座洋房新品
	广佛新世界	65	11361	6月25日推售上城1-4栋新品
罗村	雅丽豪庭	61	7141	7月10日水果狂欢派对
	尚观嘉园	17	8366	6月25日推售18、20座洋房新品
狮山	海逸锦绣誉峰	110	8680	7月16日14栋、15栋全新精装开售
	恒大御景	31	7715	7月9-10日御情盛夏水上乐购暖场活动
	恒福天悦花园	28	7196	7月15日开放8栋全新板房
	奥园冠军城	24	8194	7月9-10日真人版“捕鱼达人”暖场活动
	佛山恒大城	20	8215	7月23-24日“烂漫恒大城 邂逅东京湾”暖场活动
丹灶	云山峰境	48	5681	加推园景新品

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：美的花湾城810套稳夺顺德区销冠

顺德区30周成交1890套，20.7万 m^2 ，环比大幅上涨39%，均价9525元/ m^2 ，环比上涨400元/ m^2 ；上周除北部片区的美的花湾城和碧桂园桂澜山大放异彩外，西南片区镇街的一些楼盘也比较引人注目。

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)	保利公园里	63	8399	7月15日推售15座洋房新品
陈村 (建面价)	美的花湾城	810	11889	7月16日首次开盘推售84-142 m^2 三四房
	碧桂园印象花城	39	14938	7月23日开盘推售二期洋房新品
	万科水晶花园	34	12427	7月2日顺联名匠家具拎包入住体验
	星英半岛	30	11020	现正在售三房及楼王单位
北滘	碧桂园桂澜山	126	10042	7月22日推售3、14栋洋房新品
	深业城	37	11303	——
大良	龙湖春江名城	33	9158	7月23日啤酒烧烤节
	万科金域滨江	32	12957	——
	东城花园西山上筑	31	9745	——
容桂	美的御海东郡	29	6157	7月3日推售6座洋房新品
	丰盛豪庭	29	8956	——
杏坛	金海岸花园	45	6631	——
均安	都市经典	88	5994	7月23日“乐善都市”全民公益文化季
伦教	嘉好悦园	84	8114	7月24日推售5座洋房新品

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 ²) / 户型	价格 (元/m ²)	成交率
禅城季华路	绿地璀璨天城	7月22日	2、3座	370	107-141 m ² 三四房	14000-17000 (带装修)	80%
南海狮山	长华国际中心	7月23日	二期3、8栋	270	90、116 m ² 三房、130 m ² 四房	8200 (带装修)	90%
南海西樵	碧桂园翡翠湾	7月23日	1、2、9、10座	286	98、119、128 m ² 三四房	5800	70%
南海西樵	悦珑湖	7月23日	2幢	63	90 m ² 三房	6500	16%
顺德北滘	碧桂园桂澜山	7月22日	3、14栋	250	94-125 m ²	14000-16000 (建面、带装修)	70%
顺德大良	天悦湾花园	7月23日	7座01、02单位	60	166、190 m ² 四房	14000 (套内)	82%
顺德陈村	碧桂园印象花城	7月23日	6、8、9座	488	81、95、110 m ² 三房、101、124、141 m ² 四房	16200 (建面、带装修)	60%
顺德大良	敏捷畔海御峰	7月23日	8座	124	101-108 m ² 三房	13000 (套内、带装修)	40%
顺德勒流	勒流碧桂园	7月24日	6、7座	234	102、111、199 m ² 三至五房	9500 (套内、带装修)	50%
顺德伦教	嘉好悦园	7月24日	5座	162	73-105 m ² 二至四房	8000 (套内)	25%
高明荷城	银豪锦湾	7月23日	3座	173	83-103 m ² 三四房	5300	40%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有1项目进行报广投放

上周全市仅有1个楼盘项目进行了报广的投放，为顺德华侨城项目的开放板房报广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开放板房	顺德区	华侨城·天鹅湖	7-22	艺术与匠心 双拼墅样板 7.23全城盛绽



华侨城·天鹅湖

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共6个项目进行工程类活动推广

上周，共有6个项目进行工程类活动推广，位于千灯湖板块的奥园1号开启项目体验馆，滨江1号开放全新样板房；西樵悦珑湖和纯新盘东建锦绣龙湾也纷纷开放了样板间；顺德华侨城天鹅湖和碧桂园凤凰湾都开放别墅样板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	悦珑湖	7月22日	开放全新板房
		滨江1号	7月23日	开放样板间
		东建锦绣龙湾	7月23日	开放样板间、诚意登记1万享优惠
		奥园1号	7月24日	项目体验馆启动&“惊天魔术季”
	顺德区	碧桂园·凤凰湾	7月23日	开放一线江景天墅板房
		华侨城·天鹅湖	7月23日	开放二期双拼别墅样板房

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——奥园1号

活动时间：7月24日

活动主题：开启项目体验馆&“惊天大魔术”

活动介绍：

7月24日，位于广佛线金融高新区站A出口380米（海八路金融城对面）的奥园1号开启项目品牌体验馆，让客户更深入地了解项目。奥园1号地处千灯湖金融高新区B区，靠近海八路沿线，通过海八路立交可接佛山一环东线，出行便捷；同时周边还有万达广场、地铁金融城、新凯广场以及8月开业的宜家家居等商业中心环绕，配套齐全。

项目计划一期推出约95-142 m²精奢智宅，28-163 m²稀缺临街餐饮旺铺，目前可接受诚意登记。



谢谢观看

THE END

