

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2016.5.9-2016.5.15）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

- 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 4月佛山CPI同比上涨2.7%

12日上午，国家统计局佛山调查队发布数据显示，4月份，佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.7%，八大类价格“五涨三降”，环比持平。

② 顺德首季GDP同比增长7.9%

12日，顺德区发展规划和统计局发布一季度顺德经济运行分析。该季度顺德实现地区生产总值572.5亿元，同比增长7.9%，涨幅略高于全市。实体经济回暖是支撑本季度的主要驱动力，其中机械装备制造业增速继续领跑全区工业。另外，固定资产投资涨幅超过南海，但基数仍然落后于后者。

③ 解限一年，顺德区月均成交同比涨三成

2015年5月至2016年4月，根据顺德区商品房交易信息网公布的网签数据显示，顺德共成交了36462套，月均成交达到了3038.5套。2014年5月到2015年4月的成交数据，这个年度共计成交了27737套，月均成交量为2311.42套。以月均成交数据作对比，佛山放开限购这一年，顺德成交量同比增长了31.46%。

④ 恒大推出8折购房“益街坊”

恒大地产集团本月在“无理由退房”的基础上，推出全国楼盘8折大优惠活动，全国在售376个楼盘中，除了31个项目之外均参与该优惠。其中，位于狮山的翡翠华庭项目，主打94-143平方米生态精装洋房，本周末将推出最后10套大特惠单位。

中原观点：佛山楼市解限，广州客外溢，广佛交界盘受益最大，顺德借助广佛同城、多轨道布局等优势，楼市大火在预期之内。

佛山国际体育演艺中心2018年投入使用

位于佛山新城的佛山国际体育演艺中心工地一片繁忙，整个工程也露出大的架构。

这里是2019篮球世界杯主场馆，1.5万个观众坐席，56个VIP包厢，超过2300个停车位，是广东四大NBA级别场馆中建筑面积最大的。

这也将是佛山继岭南明珠体育馆、世纪莲体育中心后的又一地标式的体育场馆，将成为佛山城市形象的又一张重要“名片”，预计场馆将于2018年投入使用。

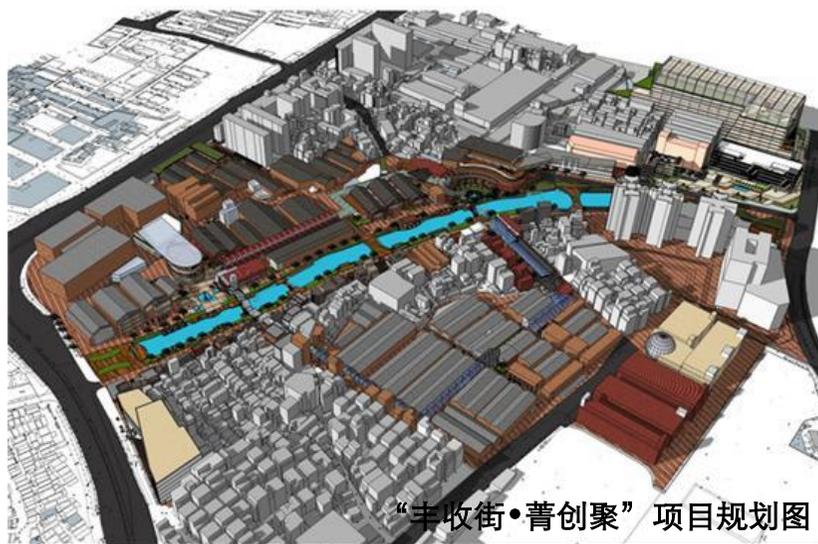


中原观点：佛山国际体育演艺中心将会成为佛山新城又一重要的大型运动设施，进一步丰富区域的功能和配套。

中国首个青创板项目示范区落户禅城

5月9日，中国首个青创板项目落地示范区（禅城）举行揭牌仪式。青创板，这个全国最有活力、最有创新精神的项目“金矿”，将成为禅城创新创业生态圈的重要组成部分，为“创客之城”的崛起再添动能。

为对接中国青创板项目，满足不同类型项目的多样化需求，禅城将建立起一个示范区，多个配套园区的格局，把祖庙“丰收街·菁创聚”、石湾泛家居电商创意园、张槎华南创谷、张槎新媒体园、南庄绿岛湖打造成为五个配套园区。



“丰收街·菁创聚”项目规划图

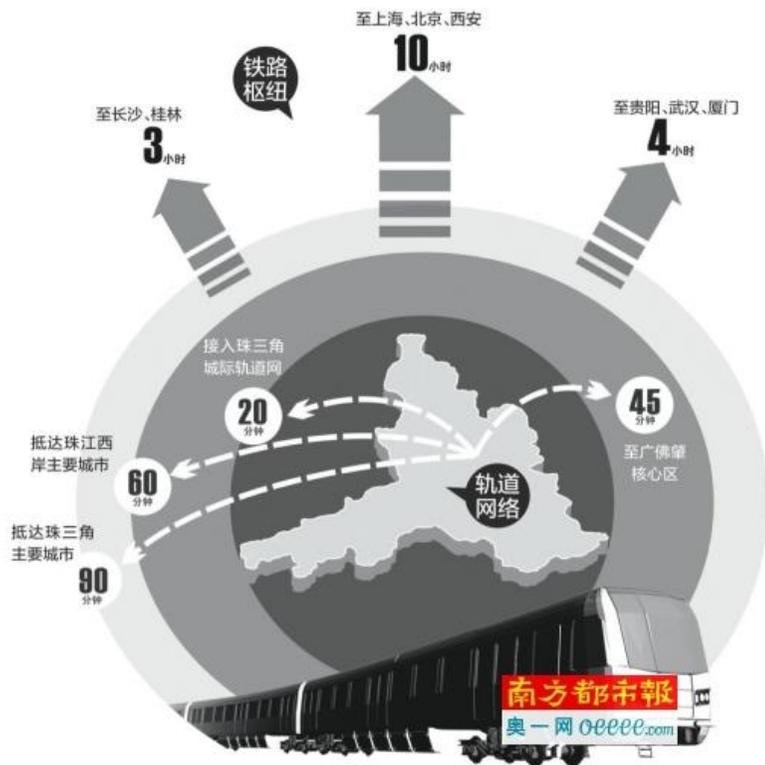
中原观点：今年禅城提出打造“创客之城”，打造创新创业者的乐土。而中国青创板项目落地示范区的落地，将让禅城创新创业的发展推向一个新的高度。

佛山“十三五”交通发展规划出炉，打造珠三角湾区西部枢纽城市

近日《佛山市“十三五”交通发展规划》出炉。未来五年，佛山将全面建成珠三角湾区西部枢纽城市和高品质的公交优先发展示范城市。

未来，佛山提出了与广州共建服务全国铁路枢纽计划。围绕佛山西站枢纽建设，与广州共同建设面向内陆地区及东盟经济区的国家级铁路枢纽。至2020年，实现3小时内至长沙、桂林，4小时内至贵阳、武汉、厦门，10小时至上海、北京、西安。

规划显示，至“十三五”期末，佛山将建成广佛线、佛山2号线、广州7号线西延线、广佛环城际(佛山西-广州南段)、佛肇城际等五条轨道线路工程，形成广佛两市“三城市轨道三城际轨道”的两层次轨道衔接网络。



中原观点：随着铁路和轨道交通的铺开建设，佛山融入广州的交通系统，辐射更大的区域。



土地市场

Land market

土地供应情况

全市仅南海西樵出让1宗商住地地，起拍价1.27亿元。

| 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) |
|-----------|-------------|------|----------------------|-----|-----------|--------------------------|
| 南海区 | | | | | | |
| 2016-6-15 | 西樵镇西樵村路边陈地段 | 商住 | 21940.5 | 2.7 | 12741 | 2151 |

土地成交情况

碧桂园以底价16449万元竞得碧桂园龙江华府附近商住地。

| 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 |
|-----------|--------------|------|---------------------|-----|----------|----------|-------------------------|-----|
| 顺德区 | | | | | | | | |
| 2016-5-11 | 龙江镇东华路西侧地块 | 商住 | 27414.7 | 3.0 | 16449 | 16449 | 2000 | 碧桂园 |
| 高明区 | | | | | | | | |
| 2016-5-12 | 更合镇(更楼)白石开发区 | 工业 | 82345 | 1.8 | 2583.19 | | 流拍 | |

地块成交：碧桂园底价竞得龙江中心商住地

顺德龙江TD2016 (SD) WG0011地块

成交时间：2016年5月11日

地块位置：龙江镇东华路西侧地块

地块性质：商住

占地面积：27414.7 m²

容积率：3.0

建筑面积：82244.1 m²

出让底价：16449万元

成交总价：16449万元

溢价率：0%

楼面地价：2000元/m²

竞得者：佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司



土地出让预告

高明荷城街道有1宗商业地招拍，起拍价9550万元。

| 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) |
|------------|----------------------------|------|----------------------|-----|----------------|--------------------------|
| 南海区 | | | | | | |
| 2016-5-18 | 南海区九江镇九江办事处河清村委会地段 | 工业 | 33324.1 | 2.5 | 2499.31 | 300 |
| 2016-5-17 | 南海区狮山镇汀圃村西村股份合作经济社地段 (地块一) | 工业 | 77949.4 | 2.5 | 38000 元/年·亩 | — |
| | 南海区狮山镇汀圃村东村股份合作经济社地段 (地块二) | 工业 | 142385.9 | 2.5 | | |
| | 南海区狮山镇汀圃村西村股份合作经济社地段 (地块三) | 工业 | 42491.9 | 2.5 | | |
| | 南海区狮山镇汀圃村东村股份合作经济社地段 (地块四) | 工业 | 63898.5 | 2.5 | | |
| 高明区 | | | | | | |
| 2016-5-19 | 荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南 | 商业 | 19501.32 | 2.0 | 9550 | 2449 |



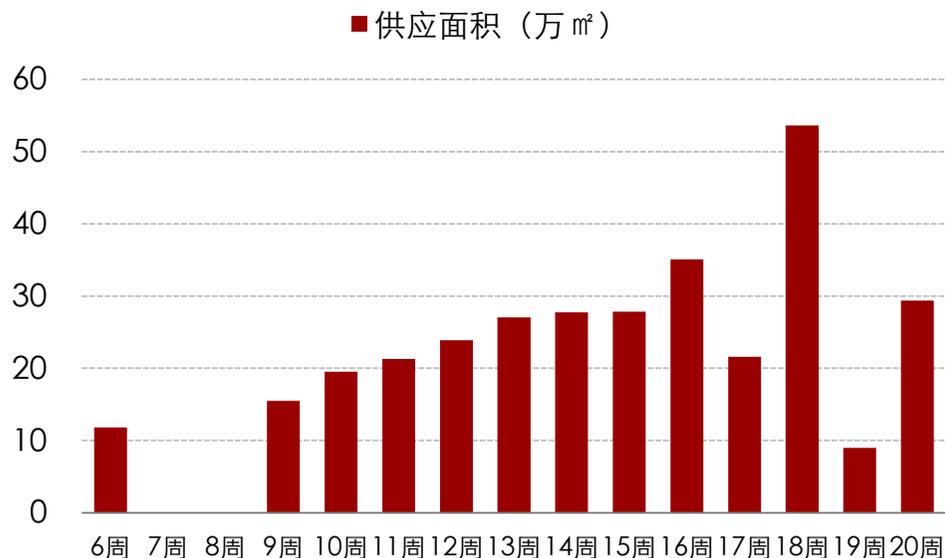
住宅市场

Housing market

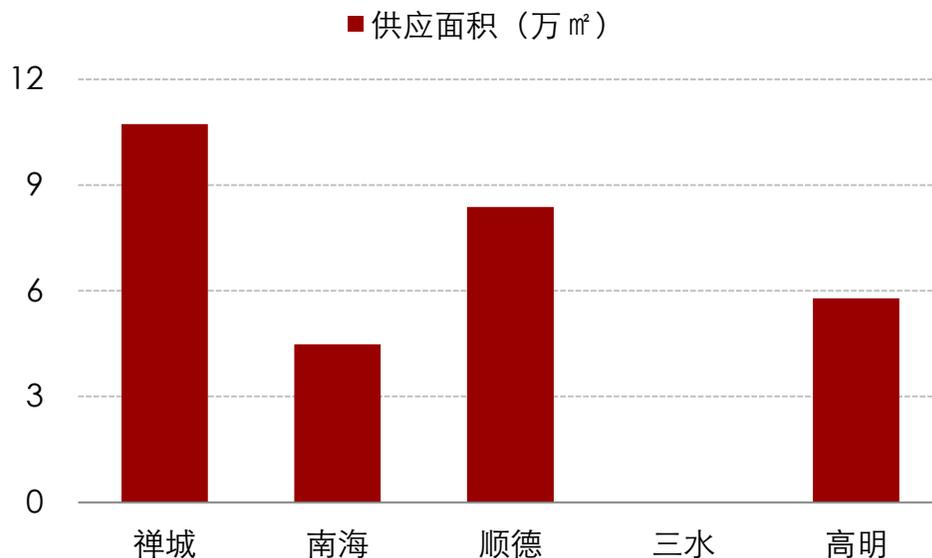
全市住宅供应情况

“红五月”过半，部分开发商抓紧节点推盘卖房，新货量剧增。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第20周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第20周，佛山全市新增住宅供应2710套共29.39万 m²，环比大幅增加228%。

禅城区4月部分项目新增预售滞后至本周显示，新增量超10万 m²，占全市37%。

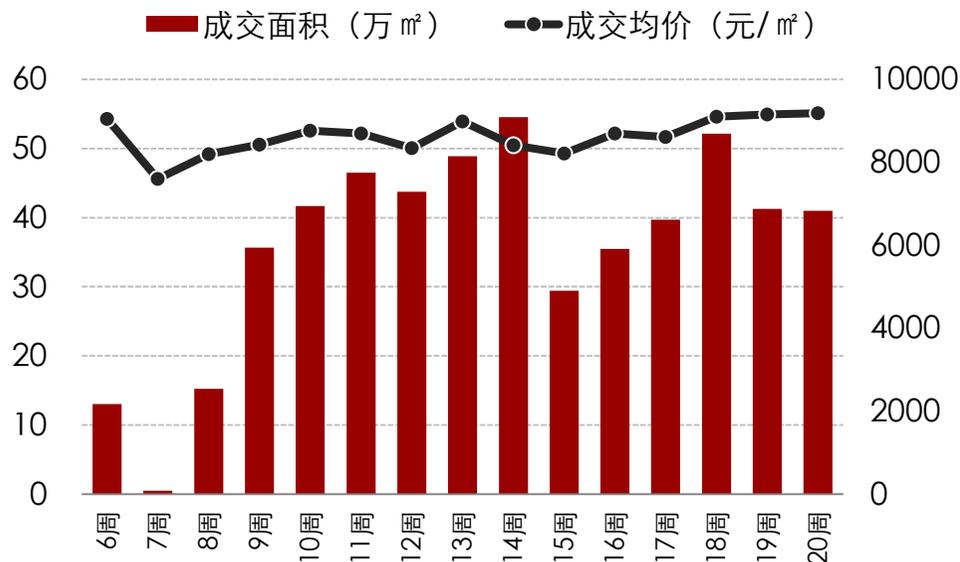
全市住宅供应明细

| 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 | 童梦家园 | 2016-4-20 | 三座 | 洋房 | 84 | 8539.44 | 3-4房: 90-124 |
| | 科恒文昌华府 | 2016-4-21 | 三座 | 洋房 | 172 | 13227.13 | 2-3房:60-88 |
| | 科恒岭南水岸豪庭 | 2016-4-21 | 五座 | 洋房 | 112 | 9940.26 | 3房: 88-89 |
| | 融利大厦 | 2016-4-22 | 一座 | 洋房 | 101 | 9470.57 | 3房: 90 |
| | 财富金鸿大厦 | 2016-4-22 | 一座 | 洋房 | 128 | 10929.72 | 2-4房: 73-119 |
| | 绿地未来商业中心 | 2016-4-26 | 29-33座、37-42座、 47座、48座 | 洋房 | 348 | 39576.83 | 3-4房: 85-147 |
| | 岭南隽庭 | 2016-5-4 | 五、六、九座 | 洋房 | 95 | 15606.52 | 3-4房: 82-165 |
| | 禅城合计 | | | | | 1040 | 107290.5 |
| 南海 | 御水岸花园 | 2016-5-10 | 5座 | 洋房 | 88 | 12038.78 | 3-4房: 90-175 |
| | 富丰广场 | 2016-5-12 | 1座 | 洋房 | 122 | 14677.15 | 3-4房: 89-164 |
| | 广佛新世界庄园上城 | 2016-5-13 | 13-14栋 | 洋房 | 86 | 7226.17 | 2-3房: 72-89 |
| | 大沥碧桂园华府 | 2016-5-13 | 29-30座 | 洋房 | 112 | 10894.43 | 3-4房: 89-111 |
| | 南海合计 | | | | | 408 | 44836.53 |
| 顺德 | 勒流碧桂园 | 2016-5-10 | 8座 | 洋房 | 121 | 14283.47 | 3-4房: 110-122 |
| | 悦星花园 | 2016-5-10 | 6栋 | 洋房 | 186 | 19198.21 | 3-4房: 91-121 |
| | 荟景花园 | 2016-05-12 | 8座 | 洋房 | 112 | 14475.21 | 3-4房: 104-165 |
| | 保利名苑 | 2016-05-13 | 20、21座 | 洋房 | 300 | 35849.7 | 3-4房: 98-139 |
| | 顺德合计 | | | | | 719 | 83806.59 |
| 高明 | 银豪锦湾家园 | 2016-5-12 | 2座 | 洋房 | 104 | 10365.33 | 3房: 91-104 |
| | 富和苑 | 2016-5-12 | 8座 | 洋房 | 19 | 1660.14 | 2房: 81-87 |
| | 勤天汇广场 | 2016-5-13 | 一期17座 | 洋房 | 120 | 13903.2 | 3-4房: 85-129 |
| | | 2016-5-13 | 一期18座 | 洋房 | 180 | 18136.5 | 3-4房: 86-118 |
| | | 2016-5-13 | 一期16座 | 洋房 | 120 | 13878.6 | 3-4房: 85-127 |
| | 高明合计 | | | | | 543 | 57943.77 |

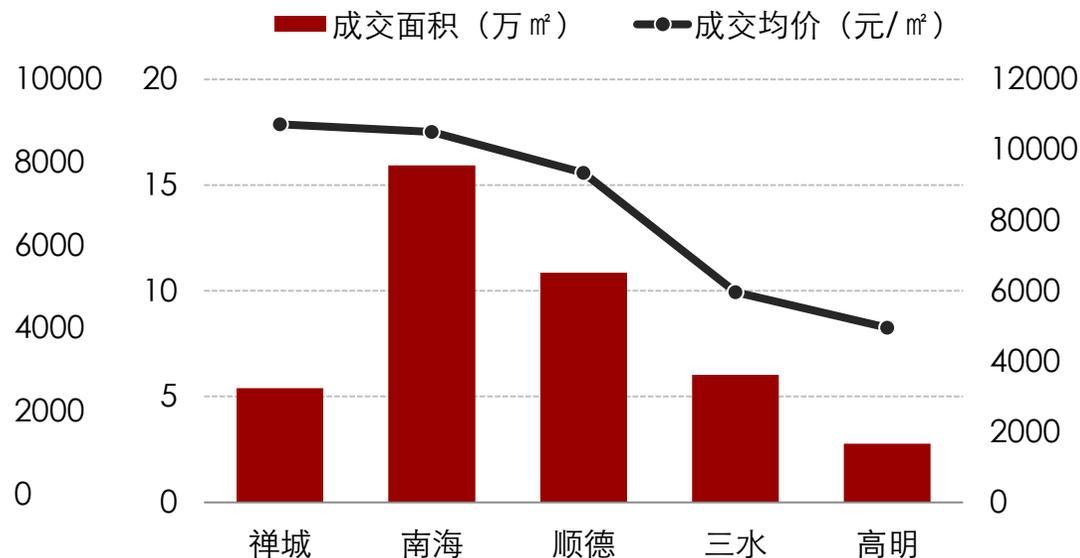
全市住宅成交情况

5月中旬，佛山楼市运行平稳，销量仍达40万㎡，楼价与上周持平。

佛山市周度商品住宅成交走势



2016年第20周佛山五区商品住宅成交情况

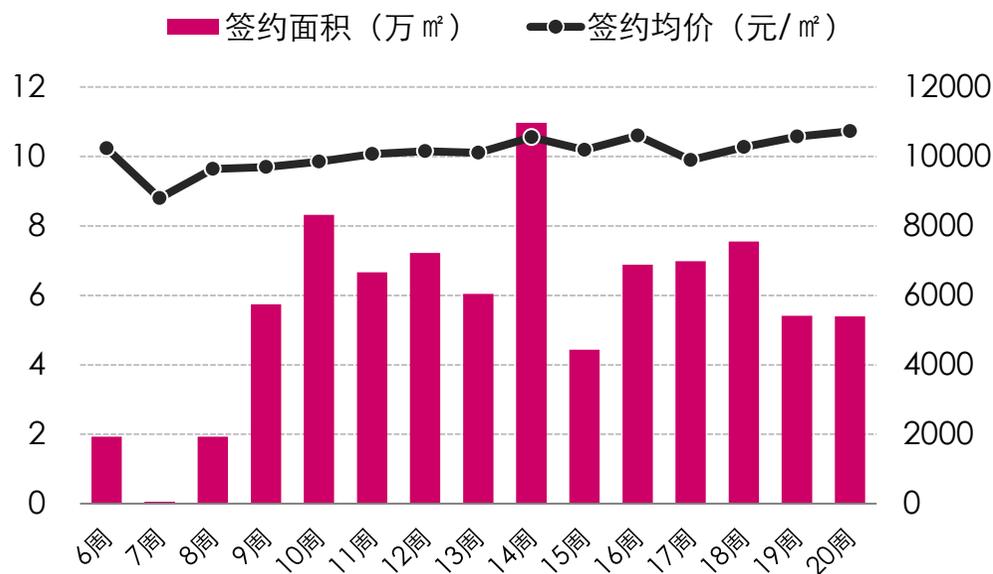


2016年第20周，佛山全市住宅成交3795套，共40.98万㎡，环比减少1%，成交均价为9185元/㎡，与上周基本持平。南海区域楼市销量暂居榜首，禅城、南海楼价持续破万。

禅城区住宅成交情况

禅城整体成交保持平稳，价格继续小幅上升。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

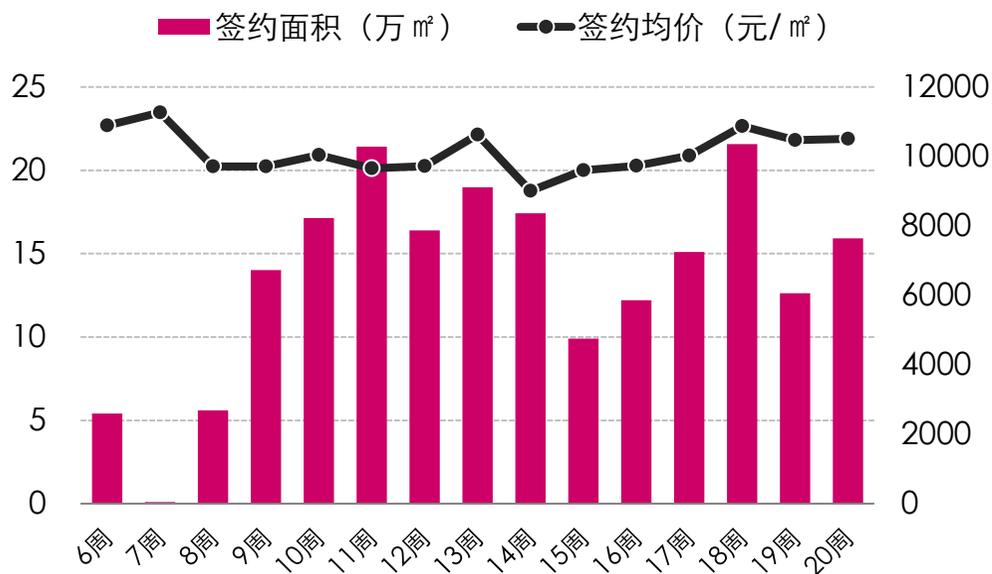
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
|----|---------|--------|----------------------|------------------------|
| 1 | 绿岛明珠 | 50 | 4915 | 6334 |
| 2 | 新鸿基珑景 | 48 | 5285 | 10073 |
| 3 | 越秀可逸新势力 | 45 | 5285 | 12468 |
| 4 | 普君新城 | 36 | 3382 | 13392 |
| 5 | 涟岸 | 35 | 4094 | 9157 |
| 6 | 绿地璀璨天城 | 33 | 3396 | 12999 |
| 7 | 科恒文昌华府 | 26 | 2019 | 13456 |
| 8 | 海湾城 | 25 | 2433 | 10452 |
| 9 | 万科城 | 24 | 2084 | 7906 |
| 10 | 盛南新都 | 19 | 1758 | 9275 |

2016年第20周，禅城区住宅成交5.39万 m²，环比持平，成交均价为10723元/m²，环比上升1.4%。

南海区住宅成交情况

南海楼市销量环比增加超2成，楼价仍处于万元水平。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

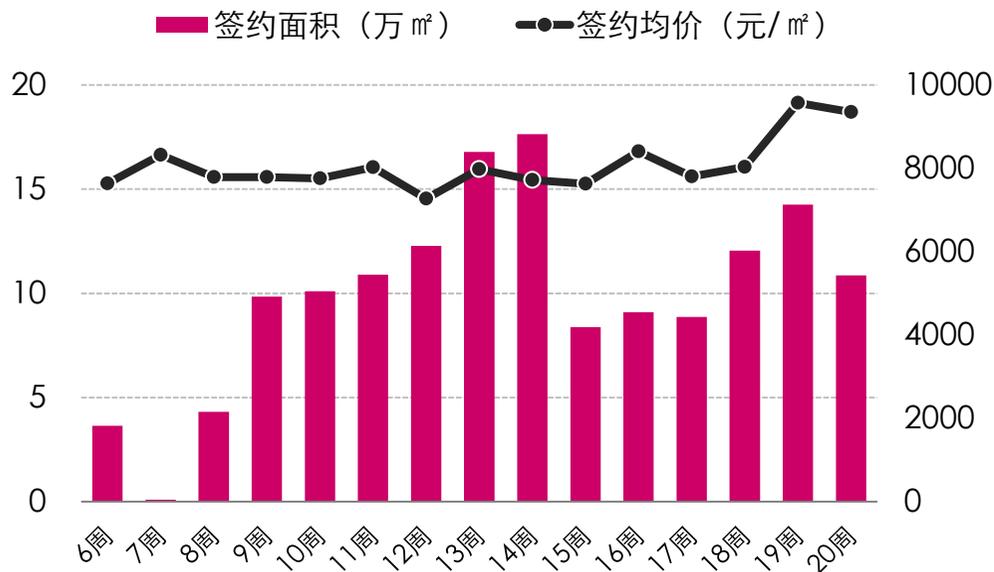
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (㎡) | 均价 (元/㎡) |
|----|--------|--------|--------|----------|
| 1 | 中海金沙里 | 97 | 10463 | 21939 |
| 2 | 上林苑 | 69 | 5701 | 6530 |
| 3 | 万科金域中央 | 61 | 5860 | 17410 |
| 4 | 碧桂园华府 | 51 | 5628 | 10571 |
| 5 | 伟业华誉豪庭 | 48 | 4540 | 8854 |
| 6 | 云山峰境 | 46 | 4441 | 5934 |
| 7 | 依云华府 | 41 | 4591 | 8509 |
| 8 | 金地悦荔 | 39 | 3964 | 15840 |
| 9 | 海逸桃花源记 | 36 | 3511 | 5755 |
| 10 | 荣基嘉园 | 32 | 3107 | 7126 |

2016年第20周，南海区住宅成交15.93万㎡，环比增加26%，成交均价为10506元/㎡，与上周持平。

顺德区住宅成交情况

顺德在个盘带动量价冲高之后，整体出现“量价齐跌”。

顺德区周度商品住宅成交走势



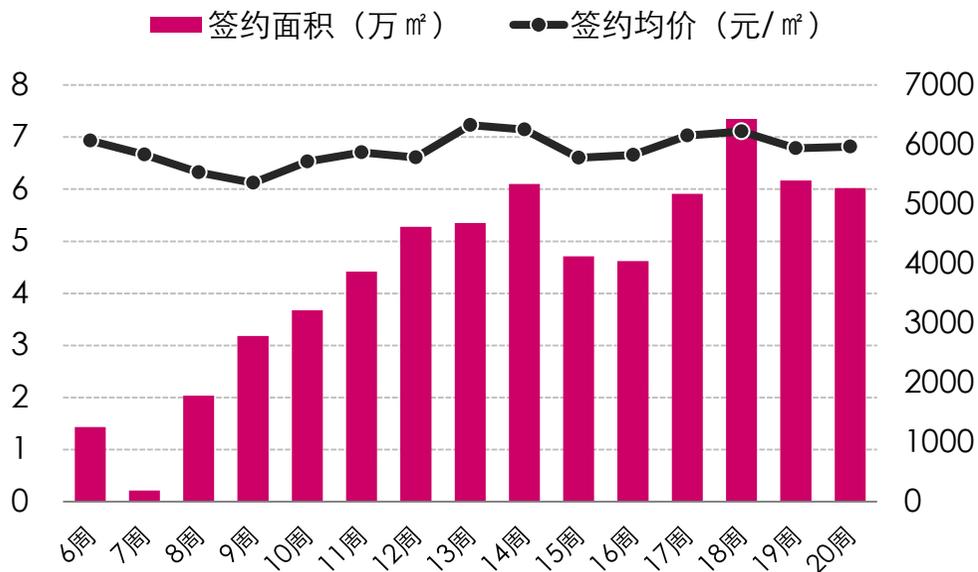
本周顺德区项目成交TOP 10

| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
|----|---------|--------|----------------------|------------------------|
| 1 | 碧桂园印象花城 | 257 | 25148 | 11789 |
| 2 | 荔园新天地 | 60 | 5764 | 10325 |
| 3 | 荔园悦享星醍 | 43 | 4012 | 11824 |
| 4 | 星英半岛 | 42 | 3826 | 10627 |
| 5 | 时代倾城 | 40 | 4133 | 6881 |
| 6 | 勒流碧桂园 | 35 | 3961 | 7637 |
| 7 | 星际半岛 | 33 | 4093 | 7358 |
| 8 | 万科金域滨江 | 25 | 3206 | 11050 |
| 9 | M-city | 22 | 1964 | 13574 |
| 10 | 柏涛湾豪园 | 18 | 1804 | 4377 |

2016年第20周，顺德区住宅成交10.86万 m²，环比下降24%，成交均价为9349元/m²，环比下跌2%。

三水楼市稳定去货，整体量价平稳。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

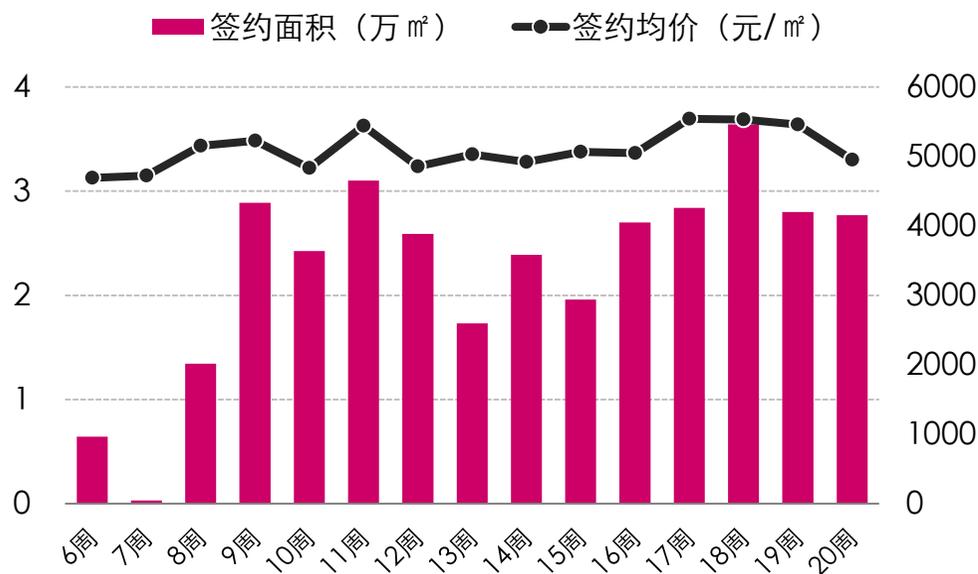
| 排名 | 项目 | 套数 (套) | 面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
|----|---------|--------|----------------------|------------------------|
| 1 | 时代城 | 62 | 5157 | 6541 |
| 2 | 山水一品 | 60 | 5742 | 5683 |
| 3 | 汇信华府 | 49 | 4163 | 6436 |
| 4 | 北江明珠 | 45 | 4490 | 5777 |
| 5 | 御江南 | 33 | 2893 | 6946 |
| 6 | 三水雅居乐花园 | 28 | 3055 | 6893 |
| 7 | 御龙湾 | 25 | 2489 | 6154 |
| 8 | 恒达花园 | 18 | 2119 | 6339 |
| 9 | 鸿安花园 | 18 | 1819 | 5015 |
| 10 | 博雅滨江 | 17 | 2324 | 6961 |

2016年第20周，三水区住宅成交6.02万 m²，环比减少2%，成交均价为5966元/m²，与上周持平。

高明区住宅成交情况

高明刚需项目成交活跃，区域楼市量稳价跌。

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 | 江滨香格里拉 | 20 | 2476 | 5780 |
| 2 | 勤天汇 | 20 | 2056 | 5194 |
| 3 | 碧桂园联丰天汇湾 | 20 | 2542 | 5930 |
| 4 | 美的西海岸 | 17 | 1872 | 5437 |
| 5 | 创亿明园 | 14 | 1267 | 4267 |
| 6 | 君御海城 | 14 | 1715 | 4731 |
| 7 | 云山诗意 | 12 | 1046 | 4029 |
| 8 | 樵顺嘉园 | 11 | 973 | 4660 |
| 9 | 众恒新城 | 11 | 1131 | 3684 |
| 10 | 涛汇尚品 | 10 | 1032 | 4314 |

2016年第20周，高明区住宅成交2.77万 m²，环比减少1%，成交均价为4951元/m²，环比下行9%。

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 |
|----|--------|-------|--------|------|---------------------|---|-----|
| 禅城 | 和记黄埔涟岸 | 5月14日 | 1座 | 125套 | 89-127㎡三房 | 8850 | 48% |
| 南海 | 富丰君御 | 5月14日 | 1座 | 122套 | 89、137、164㎡ 三四房 | 89㎡ 18000-19000 137㎡ 16000 164㎡ 14000 | 50% |
| 三水 | 三水万达广场 | 5月14日 | 17、18栋 | 232套 | 88、115㎡三房 139㎡四房 | 6500 | 85% |

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

母亲节后，镇街楼市动作迅速，多盘推新。

| 区域 | 楼盘名称 | 活动时间 | 活动类型 | 营销活动内容 |
|----|---------|------|------|---|
| 禅城 | 招商臻园 | 5.14 | 开新板房 | 开放全新112、140㎡板房，楼高46层，3梯3户，112㎡带装修发售，140㎡可毛坯或带装修。 |
| | 涟岸 | 5.14 | 加推 | 加推1座，楼高32层，2梯4户，涵盖90㎡两房、126㎡三房，毛坯发售。 |
| 南海 | 招商依云华府 | 5.14 | 加推 | 加推90-120㎡三房，毛坯发售。项目在售90-149㎡三四房，整体均价约8000-10000元/㎡。 |
| | 富丰君御 | 5.14 | 推新 | 推售1座，涵盖89、137、164㎡三四房，毛坯发售，额外支付1500元/㎡可代为装修，现已接受诚意登记，1万可抵开盘96折优惠。 |
| | 雅居乐御景豪庭 | 5.14 | 推新 | 开卖1、3座，1座主打90、115㎡三房，3座位楼王单位，主打144㎡四房，诚意登记预存2万享开盘额外折扣。 |
| | 奥园公园一号 | 5.14 | 加推 | 加推三期3座，户型主打115㎡三房、136㎡四房，毛坯发售，诚意登记预存1万抵97折优惠。 |
| | 雅丽豪庭 | 5.15 | 加推 | 加推35座，楼高14层，2梯4户，主打87-90㎡三房，毛坯发售。 |
| | 雅瑶绿洲 | 5.15 | 推新 | 开盘推新，项目楼高17层，2梯3户，涵盖149-180㎡，毛坯发售，现认筹享受2万抵98折。 |
| 顺德 | 博澳城 | 5.14 | 推新 | 推售4座，楼高28层，2梯2户，涵盖125-175㎡毛坯四房，成功认购送15年物业费。 |
| | 碧桂园龙江华府 | 5.15 | 推新 | 开卖2期2、4座，楼高31层，2梯4户，主打104-110㎡三房，带装修发售，预存2万抵3万。 |
| 三水 | 三水万达广场 | 5.14 | 推新 | 推售17、18座洋房，楼高31层，2梯4户，涵盖88、115㎡三房及139㎡四房，诚意认筹预存2万可抵5万优惠。商业部分计划于2016年11月18日正式开业。 |

重点项目报广投放

“奥园冠军杯”
麻将争霸赛

—奥园—
冠军城
做生活的冠军

◆ 双地铁上盖 五大名校环绕 ◆
学府湖景豪宅 持续热销 9米层高地铁铺 1万抵3万

报名时间：5月14日-20日
初赛时间：5月21日-22日

火热报名中

奥园 海奥公馆
8669 6818
AOP 南海狮山+博爱路与科技路交汇处

奥园冠军城 5.13 佛山日报

无理由退房

恒大城
城心美景 奢装华宅
即将荣耀开盘

尊享120米超宽楼距 2.2万m²中轴浩瀚园林
68-120㎡ 瞰景美宅 送1600元/m² 顶级名牌奢装

夏威其名流风情
嘉年华
2016年5月14-15日

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP 6399 3333

佛山日报 5.13 佛山日报



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

