

佛山市第十四周市场分析

2016.3.28-2016.4.3



嘉禾钜创首入佛山

住宅成交历史新高

- 一、宏观市场
- 二、城市规划
- 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 | 宏观市场

□ 佛山住房公积金租房提取办法4月起调整

佛山市住房公积金租房提取办法将从4月1日起调整。根据我市目前普通住宅市场租金指导标准，确定租房提取个人住房公积金标准，超出普通住宅面积标准和租金指导标准部分，由个人承担。

佛山市住房公积金管理中心日前发布《调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知》，明确租房提取公积金的标准，不得高于按照广东省确定的普通住宅面积标准和市住建部门公布的租金指导标准，超出部分不计算提取额。**目前普通住宅标准为单套住房建筑面积144平方米以下，租金指导标准为每平方米23元。**

调整前：职工租用廉租房、公租房或商品住房的，将按照省认定普通住宅的面积标准(即建筑面积144平方米、或套内面积120平方米)以内部分，按租金全额计算提取，超出部分不计算提取额。

点评：调整后，公积金租房提取额增加租金指导标准，不再只是考虑面积标准，使得提取额设有上限。此调整是减少公积金非购房提取，避免出现公积金贷款断贷、轮号、摇号等问题。面对公积金贷款需求增长，更加需要公积金政策扩大资金来源。

佛山市场 | 城市建设

□ 广佛肇城轨开通

3月30日，广佛肇城轨开通。广佛肇城轨线路起于肇庆站，经佛山西站，引入广州火车站。线路全长111公里，设计速度200公里/小时，共设12座车站。其中佛山共有5个站点，分别是佛山西站、狮山、狮山北、三水北和云东海，其中佛山西站尚未完成建设。

狮山镇相关负责人则表示，为发挥狮山站的辐射带动能力，开展了包括兴业路、博爱路、红星路、桃园路等周边主干道路的提升改造，提升改造道路约61公里，进一步完善了道路交通出行状况，加强了该区域综合交通运输能力。



(广佛肇城轨站点规划图)

点评：交通网络的不断延展中加速城市流变、融合。广佛肇城轨开通能够辐射周边片区的发展，但仍然需要政府对基础设施建设的发展。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：禅城高明各新增1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 |
|------|----|----------------------|----------------------|---------------------------|-----|------|--------------|-----------------------------|------|
| 3-31 | 禅城 | TD2016(CC) WG0002 | 佛山市禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧 | 77562.1 | 3.8 | 商住 | 96510 | 3239 | 4-26 |
| 4-1 | 高明 | TD2016(GM) WG0011 | 佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以西 | 11568 | 3.5 | 商住 | 2600 | 642 | 5-5 |

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(CC)WG0002

3月30日，禅城区公共资源交易中心采用网上挂出佛山大道地块出让信息。该地块位于佛山禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧，土地用途为二类居住用地兼商业商务用地，土地面积约7.76万平方米，规划可建计容建筑总面积约为29.8万平方米，挂牌出让起始价约9.65亿元，起拍楼面价3239元/㎡。

地块所处属于旧城区，周边以专业市场为主，缺乏新盘入市。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：顺德成交2宗巨无霸地块

| 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 |
|----|--------------------|-----------------------------|------------------------|------|------|-----------|-----------|----------------------------|--------------------|------|
| 顺德 | TD2016 (SD) WG0009 | 佛山市顺德区乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块 | 120679 | 3.99 | 商住 | 216543 | 372543 | 7742 | 福建中维房地产开发有限公司 (嘉禾) | 3-30 |
| 顺德 | TD2016(SD) WG0010 | 佛山市顺德区容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块 | 112008 | 3.0 | 商住 | 56157 | 78957 | 2350 | 深圳市钜创投资有限公司 | 3-31 |

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG0009

3月30日，由福建泰禾集团（福建中纬房地产），以37.25亿元夺得佛山新城地块，折合楼面地价7742元/㎡，溢价72%。成为佛山新城土地成交历史的单价地王。

地块位于乐从镇天虹路南侧、永盛路以西，由A/B/C三个分区组成，总面积达120678.76平方米。地块东面东平河，南邻华阳桥，紧邻佛山宗德服务中心。地块周边配套设施完善，东平小学、佛山妇幼保健院、世纪莲体育中心等生活配套皆位于地块附近。此外，地块坐拥独特的滨河景观，这或会成为该地块一大卖点。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG00010

3月31日，深圳钜创投资有限公司以总价7.9亿元拍得容桂眉蕉河地块，折合楼面地价2350元/㎡，本次土地交易实现溢价41%。

宗地面积112008.37平方米，容积率>1.0且≤3.0，绿地率≥35%，土地用途为商住用地。

地块毗邻容奇大道东，坐拥德胜河、眉蕉河双河景观，所在区域是容桂东部重点打造区域，商业住宅前景良好。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周高明1宗商住地块出让

| 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 |
|------|----|------------------|-------------------------------|-----------------------|-----|------|----------|-------------------------|------|
| 3-4 | 高明 | TD2016(GM)WG0008 | 佛山市高明区更合镇（更楼）更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区 | 133150.08 | 1.2 | 商住 | 8390 | 525 | 4-6 |

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应24万 m²

2016年第14周，佛山有1987套住宅供应，全市仅禅南顺有住宅供应，上周禅城绿地璀璨天城和顺德勒流碧桂园拿到预售证，两大热销项目将迎来一波签约高峰。

| 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 |
| 顺德区 | 乐从 | 保利拉菲花园 | 10座 | 92 | | | | 12036.66 | | | |
| | 乐从 | 保利拉菲花园 | 13座 | 96 | | | | 11088.96 | | | |
| | 容桂 | 弘泰利时代花园 | 5座 | 96 | | | | 11086.25 | | | |
| | 北滘 | 深业城 | 66、67栋 | 88 | | | | 19549.78 | | | |
| | 北滘 | 江山花园 | 27、28座 | 194 | | | | 22694.78 | | | |
| | 北滘 | 美的翰诚嘉园 | 17、18座 | 204 | | | | 25171.26 | | | |
| | 勒流 | 勒流碧桂园 | 3、4座 | 224 | | | 16 | 24327.34 | | | 2119.37 |
| | 勒流 | 勒流碧桂园 | 9座 | 121 | | | 11 | 15091.06 | | | 830.28 |
| 南海区 | 狮山 | 思贤雅筑 | 56号 | 36 | | | | 2958.19 | | | |
| | 桂城 | 中铁建水岸公馆 | 6座 | 82 | | | 5 | 18195.8 | | | 363.55 |
| 禅城区 | 季华路 | 绿地璀璨家园 | 五-八座 | 754 | | | 40 | 79618.59 | | | 2421.02 |
| 合计 | | | | 1987 | | | 72 | 241818.7 | | | 5734.22 |

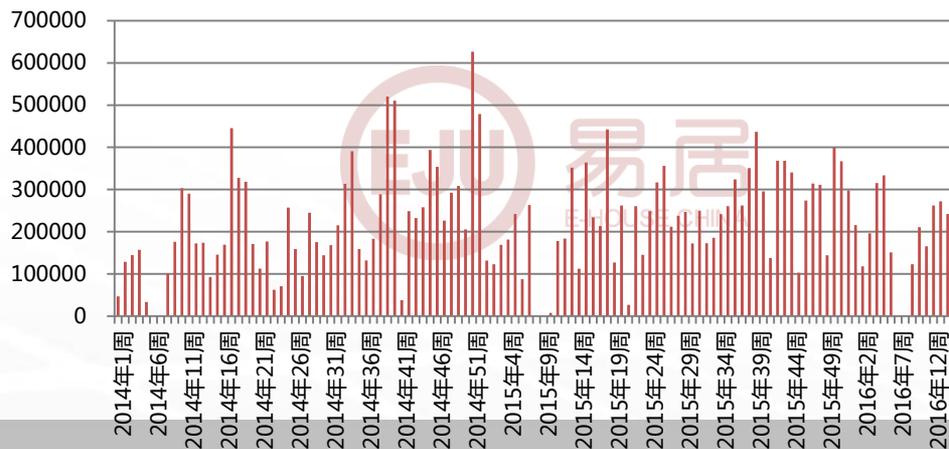
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应小幅下跌 成交量升价跌

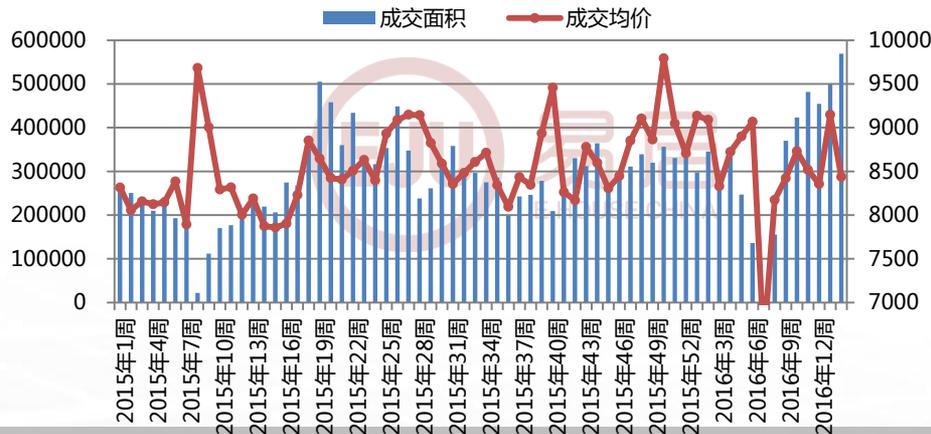
2016年第14周，佛山有24万 m^2 的住宅供应，环比下跌11%，顺德区住宅供应最多，占全市的58%。

成交市场方面，第14周成交全市成交5259套，成交面积为57万 m^2 ，环比上升14%，除南海区外均有不同程度上升。成交均价8437元/ m^2 ，较13周下降721元/ m^2 ，主要由于南海区成交下跌间接拉低了全市成交均价。

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：佛山绿地中心璀璨天城258套成禅城区销冠

禅城区第14周成交1067套，11万^m²，环比大幅增长86%，成交均价10580元/^m²，环比小幅上涨。上周绿地璀璨天城和涟岸进行了集中签约，使区域的成交面积大涨，绿地单盘的高均价也导致区域均价被拉高。

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 |
|------|----------|-------------|--------------------------|---------------------------------|
| 季华路 | 佛山绿地璀璨天城 | 258 | 12915 | 3月23日首推7、8座洋房产品 |
| 绿岛湖 | 涟岸 | 196 | 8352 | 3月26日推售2、5座洋房新品 |
| 祖庙 | 普君新城 | 75 | 12798 | —— |
| 张槎 | 童梦天下 | 61 | 7993 | 3月26日推售3座洋房新品 |
| 城南 | 盛南新都 | 27 | 8763 | 3月27日永生多肉植物DIY活动 |
| 石湾 | 融利大厦 | 25 | 11862 | —— |
| 南庄 | 万科城 | 25 | 7694 | 3月10日新拿五区16、17座预售证 |
| 张槎 | 领地海纳珑庭 | 23 | 8099 | —— |
| 城北 | 富力广场 | 21 | 12700 | 3月18日2016年《中国好声音》海选初赛 |
| 禅西 | 海湾城 | 21 | 9706 | 3月26日复活节砸金蛋抢上海迪士尼门票 |
| 祖庙 | 非凡领域 | 20 | 10786 | 3月31日主推9座三房户型最低折后9字头 |
| 张槎 | 百业苑 | 19 | 7585 | —— |
| 佛山新城 | 泮景花园 | 19 | 9746 | 主推4、7座88-141 ^m ²洋房产品 |
| 张槎 | 绿地未来城 | 19 | 8066 | —— |

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：恒大翡翠华庭285套成南海区销冠

南海区第14周成交1597套，17万^m²，环比微跌，均价9001元/^m²，环比大幅下跌16%。恒大接手欧浦城市花园后首次开盘成交285套成南海区销冠，广佛走廊经过近期的推货后成交有所回落，带动区域成交量价齐降。

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 | 中海繁华里 | 27 | 14796 | — |
| | 景裕豪园 | 22 | 16773 | 4月2日启动车位认筹 |
| | 金地珑悦 | 20 | 13357 | 3月26日推出码上专车星级看房 |
| 里水 | 中信金山湾 | 29 | 8240 | 3月19-20日旧货新推90-130 ^m ²洋房产品 |
| 大沥 | 大沥碧桂园华府 | 80 | 9407 | 3月15日旧货新推14、15、17座 |
| | 金地悦荔 | 45 | 15263 | 3月19日加推全新7座三四房产品 |
| | 雅居乐御景豪庭 | 29 | 9330 | 3月19日自然推售4、8座 |
| | 怡翠尊堤 | 20 | 14214 | — |
| 罗村 | 依云华府 | 40 | 8301 | 3月19日推售40座洋房产品 |
| | 长信银湾 | 21 | 6916 | 3月19日加推全新40座洋房新品 |
| 狮山 | 恒大翡翠华庭 | 285 | 8155 | 3月27日开盘推售6-8、11座洋房产品 |
| | 上林苑 | 38 | 6275 | 3月25日竞猜战果获精美手办 |
| | 海逸桃花源记 | 23 | 5716 | 4月2日花艺DIY活动 |
| | 海逸锦绣誉峰 | 22 | 6881 | — |
| 丹灶 | 云山峰境 | 57 | 5479 | 3月26日推售16、17座洋房新品 |
| 九江 | 依云公馆 | 30 | 5340 | 3月19日推售2座楼王新品 |
| 西樵 | 悦珑湖 | 27 | 6334 | 3月26日黎耀祥明星见面会 |

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：美的广夏花园530套成顺德区销冠

顺德成交1786套，20万^m²，环比上升7%，连续四周上升；均价7818元/^m²，环比微降2%；区域不断有项目进行新推，成交得到有力补充，上周广夏花园和恒大帝景进行集中签约，其中广夏花园530套成交也拉高区域总成交。

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) | 怡翠晋盛 | 41 | 11629 | 3月14日主打7-11座三四房现购房享98折优惠 |
| | 万科水晶城 | 27 | 12032 | 3月3日生鲜街市招商启动 |
| 北滘 | 美的广夏花园 | 530 | 7934 | —— |
| | 美的君兰江山 | 18 | 11435 | 3月19日【乐高】组团样板房开放 |
| 陈村 | 星英半岛 | 64 | 11910 | 3月25日主打89 ^m ²三房168-218 ^m ²双园景大宅 |
| | 太平洋国际花园 | 21 | 10619 | —— |
| 均安 | 柏涛湾豪园 | 29 | 5189 | —— |
| 勒流 | 勒流碧桂园 | 65 | 8836 | 3月19日推售1-4、9座洋房产品 |
| | 博澳城 | 44 | 5692 | 4月4日萧桦坚比“武”招徒第一场初赛 |
| 龙江 | 龙江碧桂园华府 | 56 | 8559 | 3月28日幸福龙光摄影绘画大赛 |
| 伦教 | 保利中央公园 | 33 | 8572 | 3月20日推售12座余货产品 |
| 大良 | 恒大帝景 | 208 | 13494 | 3月27日开盘推售1、2、3座洋房产品 |
| | 龙湖春江名宸 | 25 | 8757 | 4月2-4日购房即送苹果 Mac Air电脑 |
| 容桂 | 顺德时代倾城 | 39 | 8384 | 3月6日全新二期开盘 |
| | 凯蓝滨江 | 33 | 9477 | 3月19日组团开盘清1-5座余货 |
| | 城光荟景 | 29 | 9008 | 3月31日即将推售8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 |
|------|-------|------|------|---------|-------------------------|-----------------------|-----|
| 三水西南 | 三水时代城 | 4月1日 | 48座 | 134 | 87、94 m ² 三房 | 5700（带装修） | 46% |

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有2个项目进行报广投放

上周仅有2个项目进行报广投放，比上两周明显减少。南海区的恒大金名都，以恒大组团无理由退房一周年、87折优惠信息发放，顺德区的慧聪家电城为开业大促活动投放报广。

| | 区域 | 项目名称 | 投放时间 | 广告主题 |
|----|-----|----------|-------|--|
| 活动 | 南海区 | 恒大·金名都 | 3月31日 | 无理由退房一周年巨献 全国所有楼盘87折大优惠 再送高达15万家私 80-172 m ² 阔景美宅 送2000元/ m ² 豪装 |
| 活动 | 顺德区 | 中国·慧聪家电城 | 3月31日 | 开业大促30天 万款家电1折 周末好礼来就送 |

佛山市场 | 报广投放

□ 报广欣赏



中国·慧聪家电城



恒大·金名都

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有5个项目进行工程类活动推广

上周，共有5个项目开放样板间或展厅。其中3个纯新盘万科金色城市、朗宁郡和碧桂园印象花城纷纷开放体验馆及展点蓄势待发；同时顺德博澳城和高明美的·西海岸也开放全新样板间。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|------|-----|---------|-------|---------|
| 工程类 | 南海区 | 万科金色城市 | 4月2日 | 开放体验馆 |
| | 顺德区 | 朗宁郡 | 4月2日 | 开放天佑城展厅 |
| | 顺德区 | 博澳城 | 4月3日 | 开放样板间 |
| | 顺德区 | 碧桂园印象花城 | 3月28日 | 乐峰展点开放 |
| | 高明区 | 美的·西海岸 | 4月2日 | 开放样板间 |

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——朗宁郡

活动时间：4月2日

活动主题：开放天佑城展厅

活动介绍：

4月2日，位于容桂东湖公园容英路与新有中路的朗宁郡于天佑城3号门开放展厅。朗宁郡秉承“军工品格·定制悦生活”的理念，当天活动包括“骑兵”全城巡游、“宣传兵”在主要商圈进行举牌、“步兵们”全城派发粮油票等，市民可以与辣模合影并参与“军模抽大奖”，一号奖是价值千元坦克军模；二号奖是纯金金元宝；三号奖是小米运动手环。现场人气火爆，宾客如潮。

该项目首批产品主推套内面积涵盖70/80/90/102平米的两三房，楼高30/31层，2梯4户设计，吹风价约7000元/平米，毛坯发售。项目园林采用东南亚风情设计，内设游泳池。



谢谢观看

THE END

