

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2016.5.23-2016.5.29）

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 前四月住宅成交量接近限购时全年水平

今年前4个月佛山住宅成交量已经达到逾5万套，和近560万平方米的规模，这已经接近于2011年和2012年住宅限购时整年的成交量，超过了2014年半年度的成交规模。

## ② 二手房交易暴涨

佛山市住建局上周末公布了三四月份房地产（住宅部分）交易情况数据，显示二手房成交数井喷，4月份成交套数6431套，环比上升超六成。3月份成交套数环比上升39.67%，连续两个月大增。从各区来看，4月份二手房成交井喷最明显的是南海，环比上升91.63%，顺德上升33.61%。

## ③ 五月土地成交环比跌七成

五月土地市场成了高明区的主场，到目前为止，全市总共推出商住地五宗，成交四宗，共7.89万 $m^2$ ，其中三宗位于高明，另一宗位于顺德。四月土地市场已经是有所降温，而这个五月成交面积则环比猛跌了七成多。

## ④ 碧桂园、盐田港联手力宝印尼建工业园 总投资140亿美元

5月25日，据外媒消息，印度尼西亚大型企业力宝集团表示，将与两家中国公司合作兴建西爪哇一座工业园区，项目投资总额为190万亿(兆)印尼卢比(约139.5亿美元)。力宝集团在5月24日的公告中指出，上述两家中国公司分别为深圳市盐田港集团和碧桂园，工业园的名称为印尼-深圳工业园区。

**中原观点：政策红利释放，刚需买家频频出手，佛山楼市爆发，带动二手市场回暖，大势趋旺。但或与政府推地节奏有关，土地市场自进入二季度以来，降温明显。**

## 广中江高速顺德段或年底通车

近日，顺德区国土城建和水利局通报，去年10月以来因受到部分房屋业主阻工而影响施工进度的广中江高速顺德段已全面复工，现已完成总工程量的60%以上，预计今年年底竣工通车。

作为省重点交通基础设施项目，广中江高速穿越广州、中山、佛山和江门四座城市，其中佛山段全部位于顺德区均安镇，全长10.805公里，占项目总路线长度的16.3%。根据省的部署，该项目一期工程（含佛山段）计划于今年年底建成通车。

**中原观点：广中江高速主要连接广州南沙、中山北部、顺德均安和江门核心区域，可以促进佛山西南部区域与江门、中山的沟通对接。**



广中江高速  
由两部分组成

**江南段（东西走向）：**起于鹤山市雅瑶镇，接佛开高速，经江门蓬江区棠下镇、荷塘镇，顺德区均安镇，中山市小榄镇、东风镇、南头镇、黄圃镇，止于广州南沙大岗镇，接东新高速。接佛江高速佛山段。

**佛江段（南北走向）：**起于江门市江海区龙溪路，接江中高速，经蓬江区潮连街道、荷塘镇，中山市古镇镇、小榄镇，止于顺德均安镇。

## 禅城城北将打造养老养生医疗基地

近日，《汾江河（佛山水道）沿线用地控制性详细规划》局部调整正式对公众进行公示。

规划调整地块位于禅城区祖庙城北片区，规划范围大致为佛开高速以东、汾江路以西、广茂铁路以南、汾江河以北区域，总规划面积约134.58公顷。

该片区为过去佛山重要的工业集聚片区，如今正面临三旧改造和面貌提升。由于片区内有国内知名的药企冯了性药业，因而禅城区有意借冯了性的文化品牌，将片区打造成佛山养老养生医疗基地，并于去年编制了《佛山市养老养生医疗健康产业项目规划及策划》，重现名镇时期的景致。

其中，规划定位主要明确了片区要定位为佛山市养老养生医疗基地；而用地性质则从原来以商住用地为主，调整为以医疗养老用地和二类居住用地为主。

**中原观点：**随着汾江河东岸改造提升的逐步推进，汾江河西岸也希望通过借助“冯了性”这个品牌将片区升级成为产业基地。





## 张槎路西延对接绿岛湖，中部修建聚锦路对接季华路

近日，禅城区交通部门启动聚锦路（五峰路至季华路）及张槎路西延线（季华北路至禅港路）道路工程可行性研究及勘察设计招标工作。

**①聚锦路：**起于五峰路交叉口，往南穿过大江工业区，终点位于季华路平交，全长约1.8km。道路拟采用二级公路兼城市道路功能，路基宽度为30m，双向六车道，设计车速为60 Km/h。本项目总投资约为35350万元。

**②张槎路西延线：**起点接南庄禅港路，经东平水道，终点接张槎西路与季华北路交叉口。路线全长约1.837km，路基宽度50m，道路等级采用一级公路兼城市道路功能，主路采用双向六车道，设计车速为60 Km/h，项目含跨东平水道构造物1座。总投资估算约为126000万元。

**中原观点：**两条道路的建设有助于张槎中心与禅西新城和季华路的连接，促进禅西片区一体化建设。





# 土地市场

Land market



# 土地供应情况

北滘新城推两宗相邻商住地，总起拍价超14亿元，起拍楼面价3800元/㎡。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
<b>顺德区</b>						
2016-6-27	北滘镇新城05-A-09地块	商住	27230.31	2.5	25869	3800
2016-6-27	北滘镇新城05-A-06地块	商住	92318.7	3.3	115768	3800
<b>高明区</b>						
2016-6-27	荷城街道兴创路以东、三顺路以北	工业	14847.3	3.0	900	202
2016-6-27	荷城街道恒昌路以东、白土屋村道以北	工业	25680.6	3.0	1041	135



## 土地成交情况

明粤投资建设有限公司以总价1.18亿元拿下高明荷城荷富路两相邻商住地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
顺德区								
2016-5-27	伦教世龙工业区佛山一环以东、伦教横五路以南地块	工业	68133.27	2.5	13128	13128	310	云天抗体生物科技
2016-5-27	伦教世龙工业区佛山一环以东、伦教横五路以南地块	工业	68133.27	2.5	8176	8176	480	中铁华隧联合重型装备
高明区								
2016-5-25	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-03-01)	商住	20747.1	2.8	6280	6280	1081	明粤投资建设
2016-5-25	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-01-01)	商住	19185.9	2.6	5540	5540	1111	明粤投资建设

## 土地出让预告

6月初，全市仅高明荷城街道出让商服地2宗、商住、工业地各1宗。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
高明区						
2016-6-1	荷城街道蓬山路以南、恒昌路以东	工业	6372.74	3.0	301	157
2016-6-1	荷城街道纵二路以西、丽江路以北	商服	4180.1	2.0	1255	1501
2016-6-1	荷城街道丽馥路以南、纵二路以西	商服	9908.8	2.0	2975	1501
2016-6-1	荷城街道纵二路以东、丽馥路以南	商住	8724.7	2.8	3435	1406



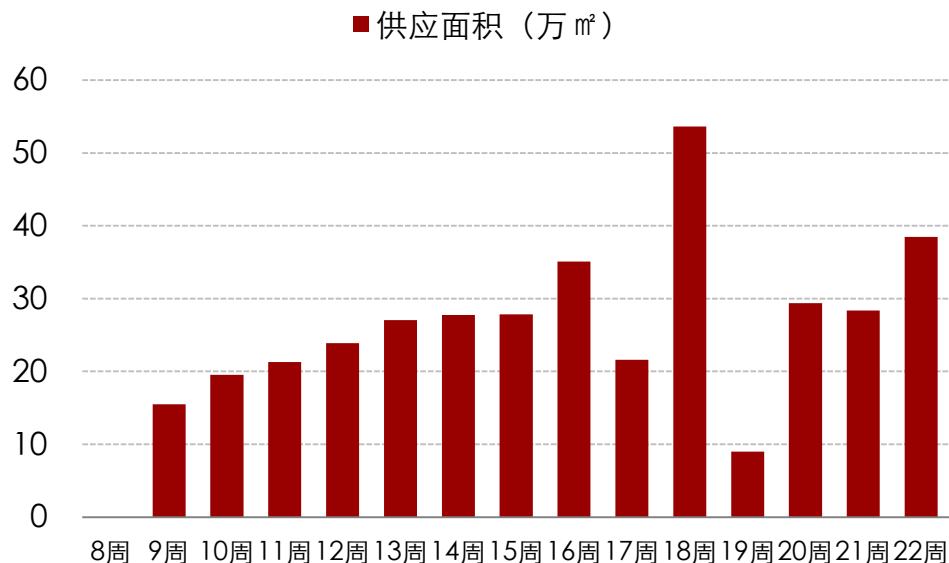
# 住宅市场

Housing market

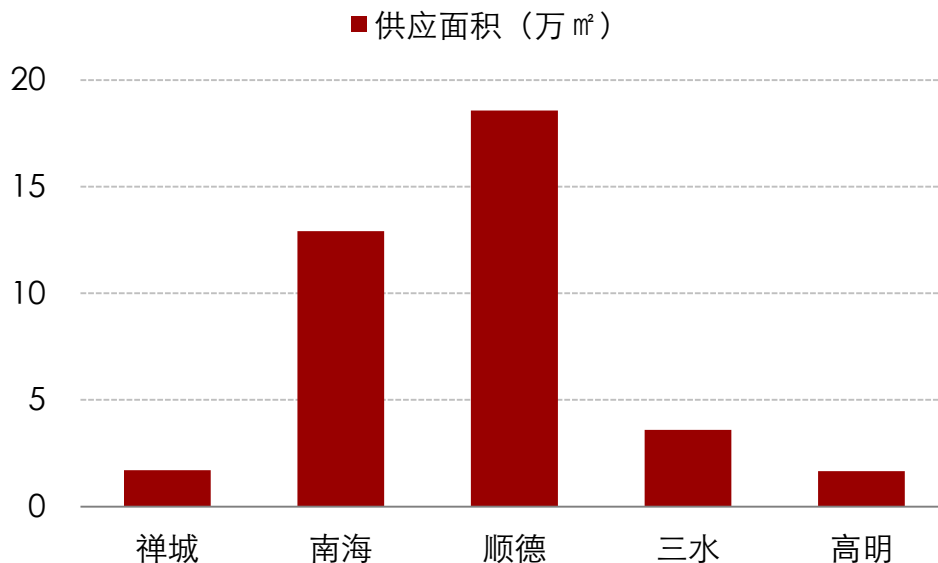
## 全市住宅供应情况

“红五月”末周，部分开发商抓紧节点推盘卖房。

佛山市周度商品住宅供应走势



2016年第22周佛山五区商品住宅供应情况



2016年第22周，佛山全市新增住宅供应3101套共38.46万 m<sup>2</sup>，环比增加36%。

五区均有新货供应，顺德区新增量超18万 m<sup>2</sup>，占全市48%，暂距首位，南海区也有12万 m<sup>2</sup>的新货量。

# 全市住宅供应明细

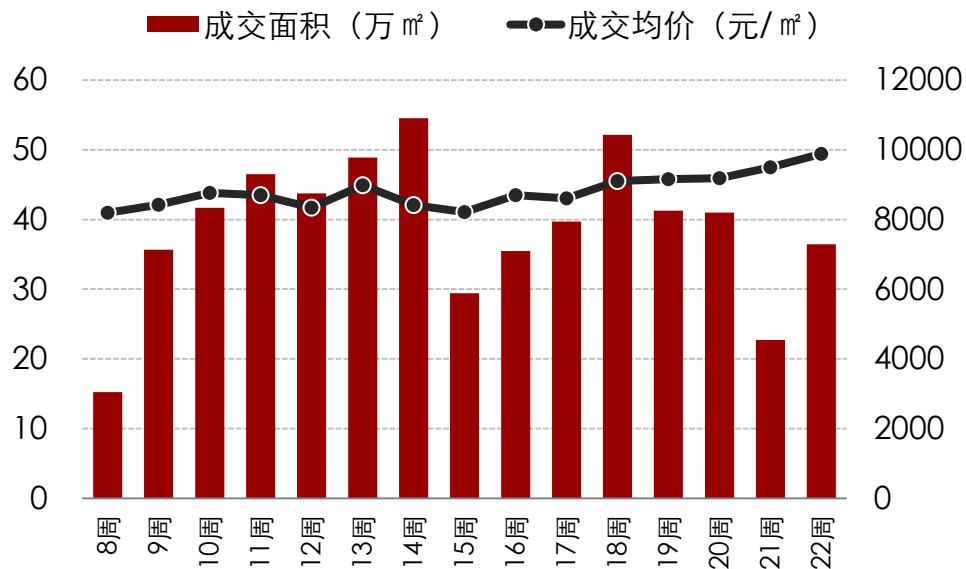
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	融利大厦	2016-5-20	二座	洋房	115	10533.09	2-4房: 73-116
	领地海纳珑庭	2016-5-27	十一座	洋房	60	6511.17	3-4房: 110
	禅城合计				175	17044.26	
南海	翠湖绿洲花园	2016-5-24	34座	洋房	164	14640.3	3房: 88-90
		2016-5-27	31座	洋房	154	15571.78	3-4房: 88-135
	保利诺丁山	2016-5-23	5、11、12座	洋房	408	45242.82	2-4房: 71-144
	绿地香树花园	2016-5-25	二区19座	洋房	152	16643.03	2-4房: 83-143
	金域雅园	2016-5-26	1座	洋房	22	7852.12	大平层: 351-370
	保利紫山国际花苑	2016-5-27	16、17座	洋房	221	29281.82	3-4房: 89-193
	南海合计				1121	129231.9	
顺德	保利名苑	2016-5-24	29、30座	洋房	270	32372.35	3-4房: 98-133
	万科金域滨江广场	2016-5-24	13号楼	洋房	180	22138.5	3-4房: 106-139
	大良碧桂园	2016-5-24	二组团	别墅	8	5801.99	别墅: 698-749
	珺睿华府	2016-5-26	6、8座	洋房	165	42849.5	4-5房以上:195-318
	弘泰利时代花园	2016-5-27	14、15座	洋房	152	16267.66	3-4房: 89-116
	新幸福领汇家园	2016-5-27	15、16、17座	洋房	173	22384.4	3-4房: 111-139
	怡翠晋盛御园	2016-5-27	10座	洋房	110	16053.58	4房: 126-164
	万科水晶花园	2016-5-27	31号楼	洋房	288	27827.76	3房: 91-97
	顺德合计				1346	185695.7	
三水	莱福花园	2016-5-26	2座	洋房	57	5135.89	3-4房: 83-107
		2016-5-26	1座	洋房	57	5130.35	3-4房: 83-107
	三水新动力广场	2016-5-26	3座	洋房	145	11536.2	2房: 78-82
	山水龙盘花园	2016-5-27	芭莎丽舍	别墅	18	4557.58	别墅: 233-321
		2016-5-27	芭莎丽舍	别墅	37	9701.9	别墅: 233-321
	三水合计				314	36061.92	
高明	君御海城	2016-5-26	三期3座	洋房	145	16569.31	3-4房: 98-139
	高明合计				145	16569.31	



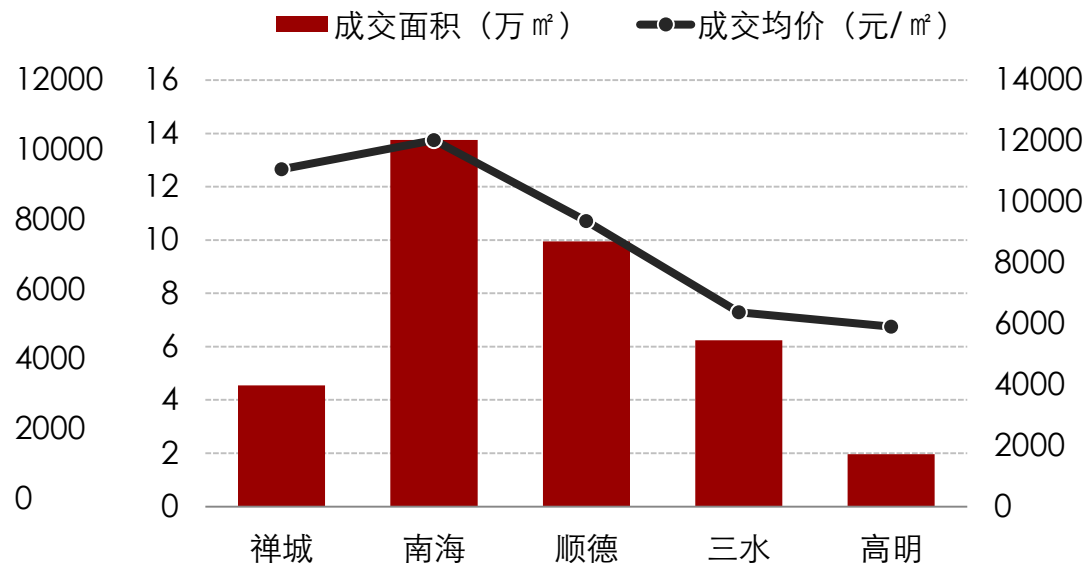
## 全市住宅成交情况

在经历上周的短暂调整后，5月末周佛山楼市量价齐升。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2016年第22周佛山五区商品住宅成交情况

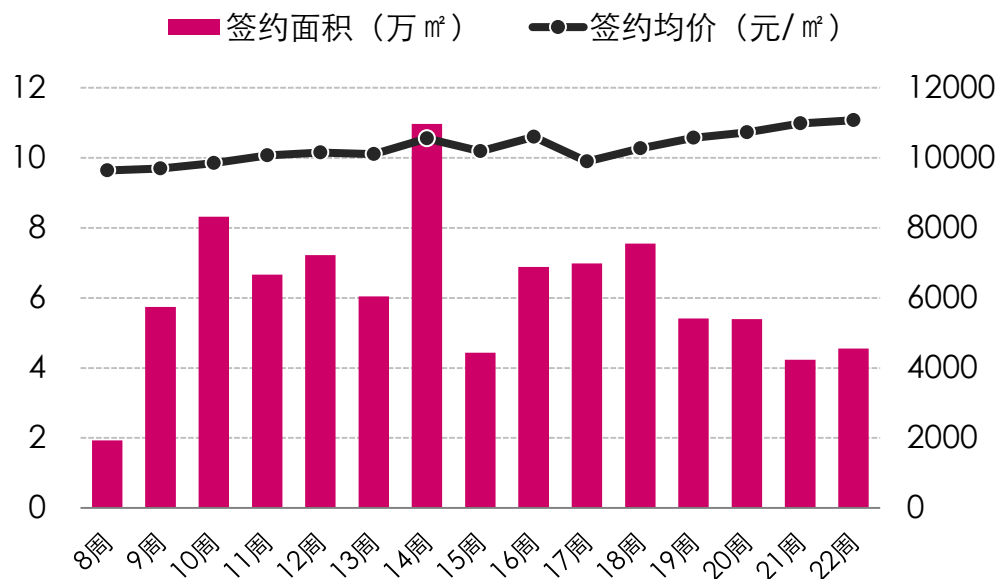


2016年第22周，佛山全市住宅成交3332套，共36.46万㎡，环比大幅增加60%，成交均价为9888元/㎡，环比再度上行4%。南海区楼市销量跃居区域榜首，楼价突破12000元/㎡。

## 禅城区住宅成交情况

禅城整体成交量小幅回升，价格继续稳步上扬。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

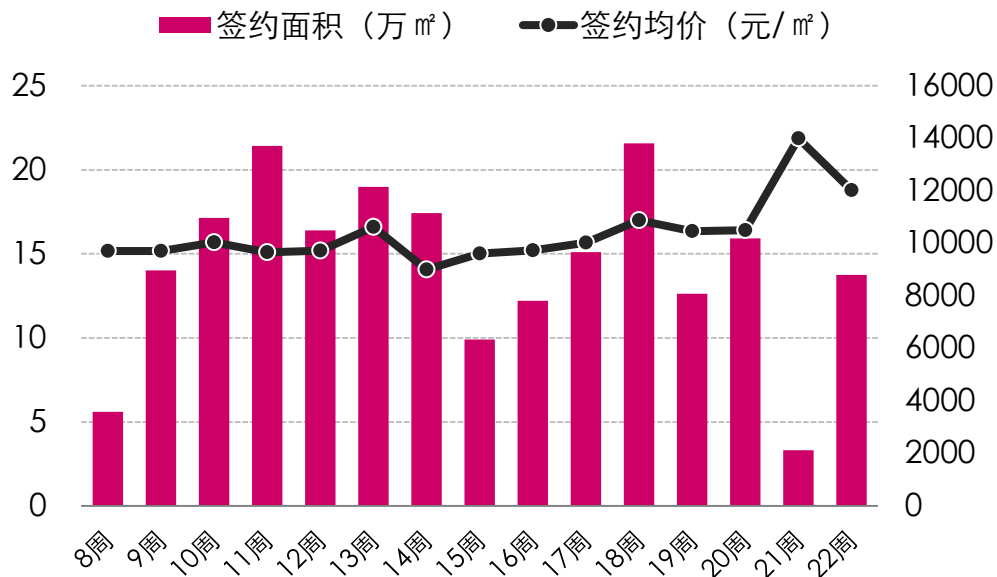
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	普君新城	44	4005	14336
2	童梦天下	43	4449	9305
3	绿地璀璨天城	41	4247	12524
4	财富精英嘉园	31	2701	12279
5	涟岸	31	3290	8779
6	越秀可逸新势力	28	3198	12499
7	新鸿基珑景	26	2950	10570
8	龙光天湖华府	21	1920	14083
9	绿岛明珠	21	2234	6587
10	非凡领域	21	1847	10886

2016年第22周，禅城区住宅成交4.55万 m<sup>2</sup>，环比上升8%，成交均价为11075元/m<sup>2</sup>，环比上升1%。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市销量环比大幅增加超3倍，楼价回落至12000元/㎡。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

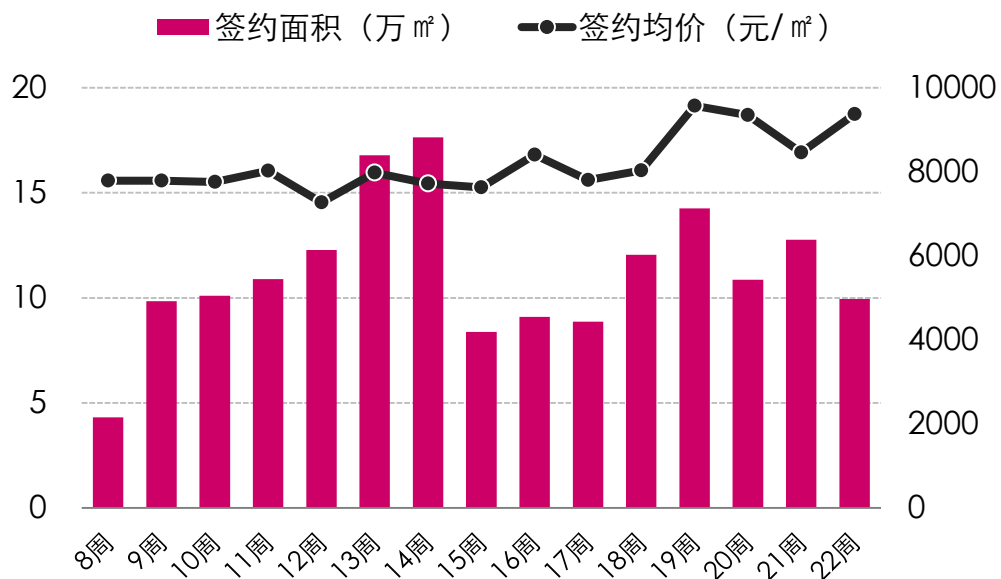
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	万科金域中央	185	17344	17422
2	保利诺丁山	123	12810	16971
3	大沥碧桂园华府	101	10057	10482
4	翠湖绿洲花园	82	7514	6953
5	奥园冠军城	75	7462	8206
6	依云华府	65	7074	8838
7	雅居乐御景豪庭	58	6255	10648
8	奥园公园一号	51	5736	9037
9	富丰君御	44	5771	15186
10	怡翠尊堤	40	5269	16221

2016年第22周，南海区住宅仅成交13.76万㎡，环比大幅增加316%，成交均价为12028元/㎡，环比下跌14个百分点。

## 顺德区住宅成交情况

顺德成交量回落，整体均价在个盘带动下再次反弹。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

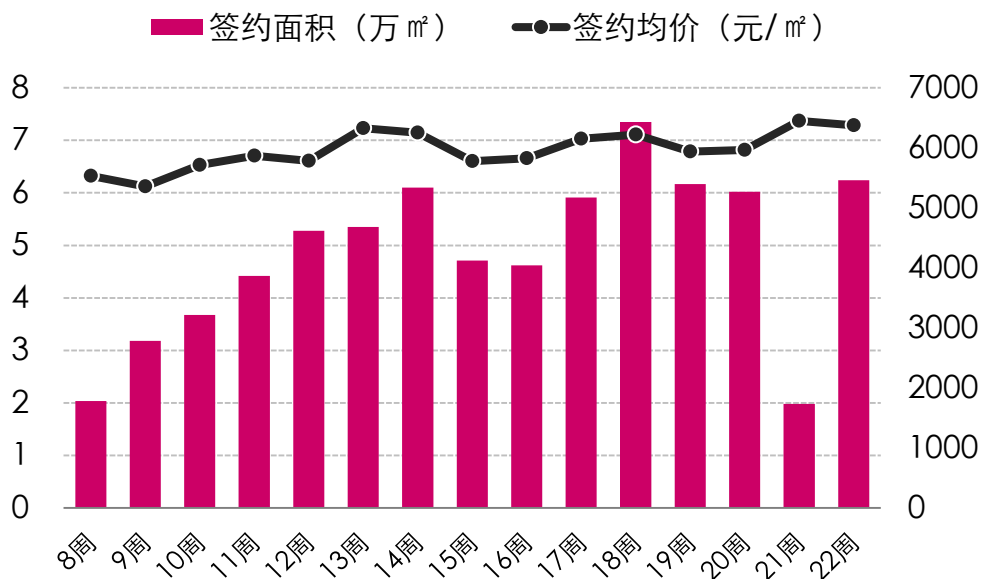
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	美的君兰江山	71	8381	11264
2	保利中央公园	58	6541	7312
3	深业城	57	6076	8848
4	碧桂园印象花城	53	5254	12632
5	万科水晶城	44	4862	12753
6	恒大帝景	34	5801	11194
7	M-city	32	3009	13719
8	龙江碧桂园华府	31	3152	7460
9	荔园新天地	30	2944	11204
10	城光荟景	22	2795	7407

2016年第22周，顺德区住宅成交9.95万 m<sup>2</sup>，环比下降22%，成交均价为9373元/m<sup>2</sup>，环比上升11%。

## 三水区住宅成交情况

本周三水楼市销量回升到6万㎡，价格维稳。

三水区周度商品住宅成交走势



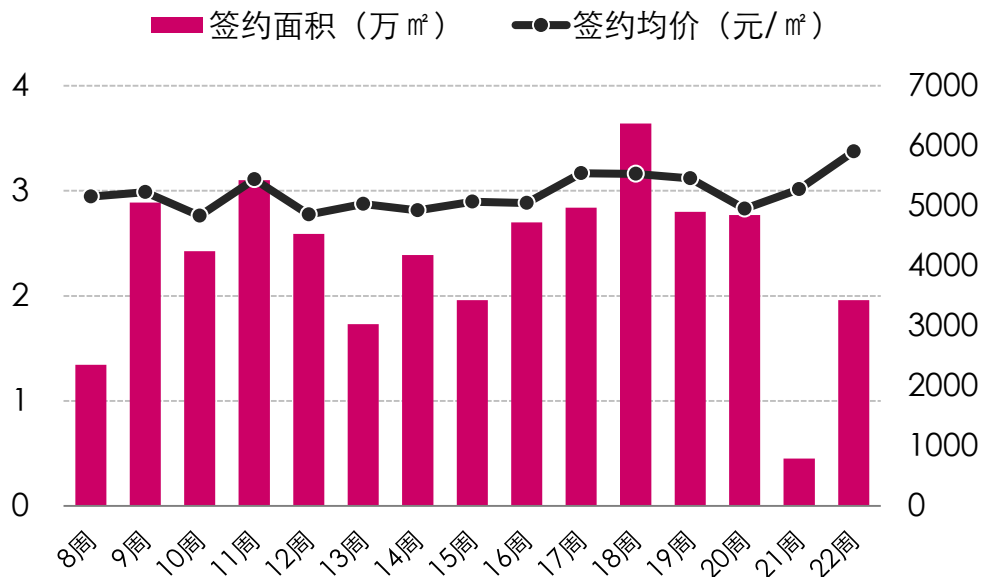
本周三水区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利中央公园	109	11402	6380
2	恒福新里程	82	8010	7918
3	汇信华府	73	6233	6591
4	时代城	72	6038	6546
5	三水万达广场	61	6422	6383
6	三水雅居乐花园	44	4484	5945
7	万景豪园	20	1821	6242
8	御江南	19	1730	6776
9	融创熙园	16	1591	4423
10	明智雅苑	14	1195	4331

2016年第22周，三水区住宅成交6.24万㎡，环比增加215%，成交均价为6377元/㎡，环比微跌1%。

## 高明区域楼市量价齐升。

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 (m²)	均价 (元/m²)
1	银豪锦湾	29	2949	5230
2	江滨香格里拉	16	2514	7335
3	美的西海岸	16	1702	5579
4	勤天汇	14	1433	5294
5	天汇湾	14	1658	6001
6	美的鹭湖	8	1162	10141
7	君御海城	5	527	4578
8	樵顺嘉园	5	504	4865
9	绿色世嘉花园	3	382	4690
10	优悦城邦	2	200	4412

2016年第22周，高明区住宅成交1.96万 m²，环比增加336%，成交均价为5903元/ m²，环比再度上升12%。



## 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	保利紫山	5月27日	21座	160套	70、89、96㎡ 二三房	14500带装修	90%
南海	万科金域缙香	5月27日	12座	246套	90㎡三房 120㎡四房	14300-18300 带装修	60%

# 04

PART FOUR

## 项目营销

Project marketing

## 禅城奇槎片区纯新项目时代香海彼岸开放销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	时代香海彼岸	5.28	开销售中心	开销售中心，规划12栋住宅，楼高35层，2梯4户，涵盖86、95、115、125㎡带装修三四房。
南海	保利紫山国际	5.27	内部认购	开启70、89、96㎡带装修三房新品内部认购，楼高32层，2梯5户，冻结3万享开盘98x98折。
	万科金域缙香	5.27	推新	开盘推12座新品，楼高42层，2梯6户，主打90㎡三房及120㎡四房，带装修发售，冻结2万抵开盘99折再减房价1万。
	三盛颐景园	5.28	推新	开卖137㎡江景四房，楼高32层，2梯4户。现在认筹5000可抵开盘95折。
	佛山恒大城	5.28	开放样板间	开放样板间，首推洋房68-120㎡二至四房，带1600元/㎡装修。项目占地74271㎡，建筑面积约270577㎡，共规划2158套洋房单位，车位约1732个。
	领地海纳君庭	5.28	推新	推全新3栋88-109㎡三房，2梯6户，楼座高17层，毛坯发售。
	东建锦绣龙湾	5.28	开放样板间	开放90㎡户型主题样板间，新品面积涵盖90-230㎡，楼高30-31层，2梯4户，毛坯发售。
	金沙半岛	5.28-5.29	推新	推售9、10座90-140㎡三四房，楼高40层，2梯4户，预存1.5万享开盘93折。
	碧桂园翡翠湾	5.29	新品发布会	在高明碧桂园凤凰酒店凤凰厅举行2期新品发布会。计划6月加推2期新品，涵盖洋房、别墅和商铺，其中洋房涵盖91-131㎡，认筹1万抵95折，别墅主打【翡翠郡】组团，涵盖207-257㎡，仅有28套，目前认筹3万抵10万，商铺面积涵盖55-76㎡，目前认筹2万抵5万。
顺德	天悦湾花园	5.28	开放样板间	开放8座全新板房，楼高32层，2梯3户或2梯4户，涵盖110-160㎡四五房，预存5千抵5万。
	盈生林上湾	5.28	开销售中心	开放销售中心，6月将开放洋房样板间，首推建筑面积80-120㎡三四房。项目总建筑面积16万㎡，住宅面积4.3万㎡，同时规划2万㎡以上的高端商业配套。
	博澳城	5.28	推新	推售2座150㎡及3座125㎡，楼高28层，2梯2户，毛坯发售，预存2万享开盘一口价。
	顺德恒大帝景	5.28	推新	推售4座带装修116、136㎡四房及273㎡五房，楼高31层，2梯3户，预存2万享98折优惠。
	新幸福·领汇	5.28	开放样板间	开放全新15座中心稀缺一梯一户80-102㎡舒适三房。现正接受诚意登记，享99折优惠。
	龍江中心	5.28-5.29	推新	开售4座新品，楼高29层，2梯4户，涵盖83-101㎡三至四房，毛坯发售。
	敏捷畔海御峰	5.28-5.29	开放样板间	开新品板房，6月中旬开盘。新品楼高32层，2梯4户，涵盖78-86㎡的三房，带装修发售。
	万科金域滨江	5.29	活动	欢乐六一活动。预计6月推售一批洋房新品。
三水	融创南景湾	5.29	推新	推售14座99、126㎡三四房，楼高28层，2梯4户，预存1万可享双重98折。
高明	勤天汇广场	5.28	推新	推售16座楼王，楼高32层，2梯4户，涵盖85-165㎡三四房，认筹1万享开盘97折。

# 重点项目报广投放

中国铁建 国际公馆

璀璨灯湖 载誉归来

地铁旁·公园里·90-150m<sup>2</sup>精装奢宅

地铁1站达荔湾 6站速到海珠

佛山·千灯湖·中央公园南

0757-6685 9888

中国铁建国际公馆 5.27 南方都市报

碧桂园·华润 新城之光

有才华 碧有戏

千亿房企碧桂园 实力央企华润置地 佛山首度携手

碧桂园华润·新城之光战略发布会暨佛山新城发展论坛盛典

智能洋房·荣耀大宅·一线街铺 瞩目期待

TEL: 0757 2887 9888

2016年5月31日 地点: 佛山新城 中软中心国际会议中心美露厅

碧桂园华润新城之光 5.27 南方都市报

领地·海纳龙庭

双园景楼王 醇熟绽放

祖庙ZUI后8字头

90-110m<sup>2</sup>三四房

0757 8258 2828 禅城·轻工二路

领地海纳龙庭 5.27 南方都市报

金盈·大众新城 隆重开业

5.27 佛山·狮山

金盈·大众新城 50万m<sup>2</sup>综合乐居大城

服务热线: 0757-638 22688

开发商: 佛山市大东方投资发展有限公司

运营商: 佛山市中信汇物业发展有限公司

金盈大众新城 5.27 佛山日报



## 宏鼎景裕豪园：群星降临，听啥你做主！

5月27日

宏鼎景裕豪园特约广东新闻  
广播走进佛山节目推介会暨  
《听见广州》群星见面会来  
袭!!!



宋嘉其

现广东电视台主持人、歌手兼演员，主持过多档节目，同时出演多部电视剧。



胡芳芳

知名歌手、词曲创作人，曾获“广东最佳创作女歌手奖”、“最佳粤港原创金曲奖”等奖项。



罗马

歌坛新人，演绎歌曲时带着“从心而发”的情感与温度，感人至深。



钟明秋

新生代唱作俱佳的歌手。从小热爱音乐并开始接受专业的训练，并取得优异成绩。



王琪飞

歌手兼主持人，2011年《快乐女声》广州唱区30强选手之一，梦想合唱团深圳队成员之一。





**中原**  
CENTALINE PROPERTY

**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](http://www.centaline.com.cn)

