

佛山市第三十七周市场分析

2016.9.5-2016.9.11



万科夺得大良新地王 供应回落成交量价齐跌

- 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

□ 7月起佛山公积金缴存最高不超过12%

佛山市住房公积金管理中心日前发布了关于调整住房公积金缴存政策的通知，住房公积金缴存比例最高不超过12%、最低不低于5%。

缴存比例降低，主要影响的是原来住房公积金缴存比例超过12%的市民，缴存比例本来就在12%及以下的则无影响。住房公积金分个人缴存和企业缴存两部分。在个人缴存部分，降低比例后，个人缴存的金额少了，领到手的工资多了。减少的只是公司缴存的那部分，如果从20%的缴存比例降至12%，实际上，真正损失的相当于是每个月少了8%的工资。

点评：公积金贷款额度与每月缴存比例、公积金账户余额有关，缴存比例或者公积金账户余额减少，可贷款的额度也相应降低，这会在一定程度上影响到部分公积金贷款购房的市民。



佛山市场 | 宏观市场

□ 10分钟办结 佛山公积金提取最快48小时可到账

9月起又有一批新规实施。根据国务院去年底公布的《住房公积金管理条例(修订送审稿)》，9月1日起，职工在办理住房公积金提取业务时，凡是可以通过相关部门获取信息进行联网审核的，就不再要求提供相关证明材料。

日前，佛山市住房公积金管理中心相关负责人表示，目前住房公积金的提取，除首次申报时需要提供国家规定需要的资料外，其余均不需要再提供什么资料了(除非职工要求更改原提交材料)，既可前台申报，也可网上申报。在前台办理即报即办，资金48小时内到账。



佛山市场 | 城市规划

□ 高明大桥即将牵手富龙大桥，高明交通再升级

近日，市路桥建设有限公司发布高明大桥至富龙大桥公路工程环评公众参与公告。公告显示，高明大桥与富龙大桥将连通，将对原有道路改造及新建杨西大道北延线，由此构成一环西拓南环段。

据了解，高明大桥至富龙大桥公路工程实际上属佛山一环西拓南环段四项工程内容之一，目前南环段正处于工程可行性研究修编阶段，计划于明年上半年动工。未来，依托一环西拓南环项目，高明杨西大道、荷杨大道、高明大道将打造一个“环”与佛山一环连接，快速对接珠三角环线高速和广明高速。



点评：该项目借助一环西拓项目弥补了“东”出口不足，可以拉近高明与广佛地区距离、引导购房客团西流、释放高明潜在的房产经济市场活力。

佛山市场 | 房企动态

□ 碧桂园分拆物业上市启动 中国证监会受理

9月7日晚间，碧桂园集团在港交所发布公告宣布，8月31日，旗下非全资附属公司碧桂园物业服务，已就其首次公开发行A股并于上交所上市向中国证监会递交申报文件，并于9月7日收到受理通知。

根据碧桂园公告，公司将寻求碧桂园物业服务于上交所以A股形式独立上市。就建议分拆而言，预期碧桂园物业服务将于上交所发售不超过4010万股股份以供认购，该等股份相当于其经扩大后已发行股本约10%。预期碧桂园物业服务将于紧随建议分拆后仍属该公司的附属公司。

点评：就目前而言，碧桂园分拆物业上市是可行且符合公司股东的利益的，这将进一步强化碧桂园物业服务的企业管治架构，提高其股权流动性，继而促成引进战略投资者，提升企业形象及实现可持续发展。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无新增商住地块

| 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 |
|------|----|------|------|---------------------------|-----|------|--------------|-----------------------------|------|
| --- | | | | | | | | | |

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周顺德有1宗商住地块成交

| 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 |
|----------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------|------|--------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|----------|
| 顺德 大良 | TD2016 (SD) WG0019 | 佛山市顺德区顺德新城 德胜商务区德胜中路以 南、观绿路以东地块 | 54648 | >1且 ≤3.0 | 商住 | 57086 | 181696 | 11083 | 佛山市万 科置业有 限公司 | 9-7 |

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0019

9月7日，万科以18.2亿竞得顺德新城德胜商务区5.5万 m^2 地块，楼面价约11082元/ m^2 ，溢价218.3%。最终该地块成交价超越8月22日融创地块8547元/平米的记录，成为大良新地王。

宗地周围拥有多个成熟楼盘，与龙光水悦云天隔河相望，西侧紧邻喜来登酒店和万科金域滨江（目前售价13000-20000元/ m^2 ），北面与保利中环广场（约为11000元/ m^2 ）隔路相望，而位于宗地东北侧的则是两大千亿房企牵手打造的保利碧桂园·悦公馆（预计9月内开盘）。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周无商住用地出让

| 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 |
|------|----|------|------|-----------------------|-----|------|----------|-------------------------|------|
| --- | | | | | | | | | |

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应24万 m²

2016年第37周，佛山有2124套住宅供应，上周全市除禅城区外均有住宅供应，顺德新推8.6万 m²，占据全市推货量的38%；其中南海里水的金沙半岛和顺德北滘的碧桂园桂澜山花园拿到大量预售预计即将推售。

| 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 | 怡翠晋盛御园 | 9座 | 110 | | | | 16053.58 | | | |
| | 北滘 | 碧桂园桂澜山花园 | 1、2座 | 356 | | | 12 | 38697.93 | | | 793.25 |
| | 容桂 | 紫悦台花园 | 1座 | 116 | | | 15 | 12324.47 | | | 921.39 |
| | 陈村 | 藏珑华府 | 3栋 | 116 | | | 8 | 12719.26 | | | 587.84 |
| | 大良 | 大良碧桂园 | 九街1-4、13、15、18、20号 | 8 | | | | 5839.01 | | | |
| 三水区 | 西南 (北江新区) | 时代廊桥花园 | 44、50、51座 | | | | 45 | | | | 2753 |
| | 西南 (城区) | 华瑞帝景湾花园 | 7座 | 145 | | | 19 | 13868.67 | | | 2045.4 |
| | 云东海 | 三水万达广场 | 三座116-121、166、201、202；2幢 | | 756 | | 7 | | 37973.07 | | 1342.63 |
| | 大塘 | 莱福花园 | 4座 | 85 | | | 6 | 7599.26 | | | 368.96 |
| | 西南 (三山新城) | 恒福新里程花园 | 一区3-8座 二区20座 | 90 | | | 88 | 13217.8 | | | 6746.22 |

佛山市场 | 市场供应情况

□ 接上表

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 楼栋 | 新增预售套数 (套) | | | | 新增预售面积 (m ²) | | | |
|-----|--------|--------|--------------------|------------|------|-----|------|--------------------------|----------|---------|----------|
| | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字 楼 | 商铺 |
| 南海区 | 桂城 | 康怡雅居 | 1座 | 40 | | | 4 | 2218 | | | 160.03 |
| | 西樵 | 聚兴花园 | 49-60座 | 24 | | | | 9758.64 | | | |
| | 桂城（三山） | 保利滨湖花园 | 15座 | 150 | | | | 13581.6 | | | |
| | 桂城 | 金域名都 | 2座 | | 304 | | 24 | | 19955.32 | | 2627.89 |
| | 里水 | 十里尚堤南苑 | 3栋 | 360 | | | 16 | 37192.85 | | | 1135.87 |
| | 西樵 | 中海山湖豪庭 | 22-25、28-31、35-36座 | 248 | | | 54 | 30288.03 | | | 3586.88 |
| 高明 | 荷城 | 勤天汇广场 | 10、11、13座 | | | | 901 | | | | 40599.69 |
| | 荷城 | 涛汇尚品花园 | 6、7座 | 276 | | | 4 | 25916.17 | | | 795.6 |
| 合计 | | | | 2124 | 1060 | | 1203 | 239275.27 | 57928.39 | | 64464.65 |

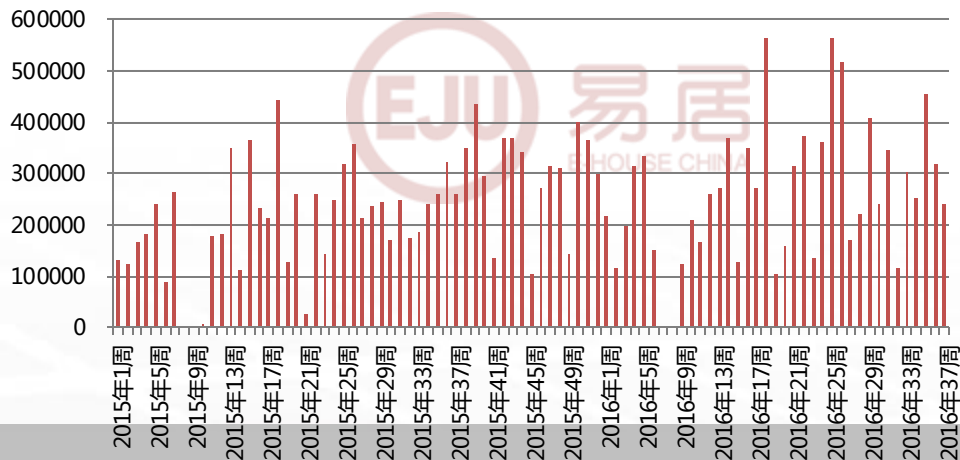
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应持续减少 成交量价齐跌

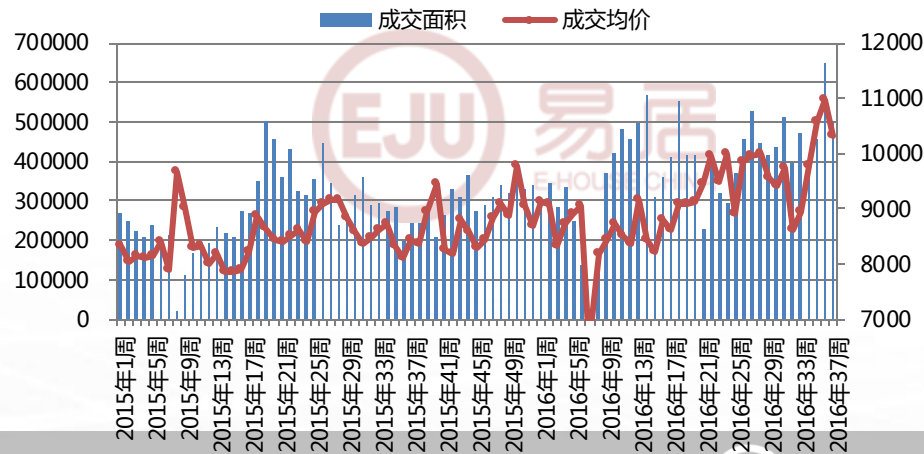
2016年第37周，佛山有24万 m^2 的住宅供应，环比下降25%，其中顺德区成全市推货大户。

成交市场方面，第37周成交全市成交4660套，成交面积为50.3万 m^2 ，环比下降23%，成交均价10318元/ m^2 ，环比下跌6%；除三水高明成交量小幅上涨外，其余三大区均有不同程度的回落，其中禅城和南海区降幅较大，环比分别下跌30%和20%。

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

□南海区标杆项目：长华国际商业中心230套夺得南海区销冠

南海区37周成交1526套，16.5万 m^2 ，成交环比下降17.7%，均价11920元/ m^2 ，环比下降9%；上周广佛走廊板块成交量出现回落，大狮山板块发力补充，成交强劲，其中狮山长华国际商业中心上周签约230套成销冠。

南海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 |
|----|----------|----------|------------------|---------------------------|
| 桂城 | 滨江1号 | 90 | 19995 | 9月10日加推90-125平三四房新品 |
| | 宏宇景裕豪园 | 39 | 19230 | 出彩! 豪园特约--首届佛山涂鸦文化节周日缤纷上演 |
| | 保利诺丁山 | 38 | 17426 | 9月2日诺丁山西雅图双盘商铺钜惠重磅齐发 |
| 大沥 | 时代水岸 | 32 | 15383 | 在售3/8座新品单位, 现时成交可参与家电大抽奖 |
| | 怡翠尊堤 | 22 | 18776 | —— |
| 里水 | 金名都 | 25 | 21587 | 购房享82折优惠 |
| | 中海金沙里 | 23 | 24028 | —— |
| 狮山 | 长华国际商业中心 | 230 | 8651 | 9月3日推售三期90-130 m^2 新品 |
| | 上林苑 | 78 | 7870 | 8月20日推售8座1栋洋房新品 |
| 罗村 | 光明花半里 | 162 | 8729 | 8月28日开放二期【天禧】新板房 |
| | 雅丽豪庭 | 32 | 7678 | 9月11日加推29座全新90方洋房 |
| 西樵 | 中海山湖豪庭 | 75 | 9168 | 7月30日首推三四房 登记2万抵5万 |
| | 悦珑湖 | 29 | 6722 | 巨型月球首次登陆西樵, 9月14日悦珑湖不见不散 |
| 丹灶 | 桂丹颐景园 | 39 | 7694 | 认筹5000元可抵98折优惠 |

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：碧桂园华润新城之光442套夺顺德区销冠

顺德区37周成交1168套，共计15.5万 m^2 ，环比小幅下降3%，中部及西南板块成交大幅回落，全区基本依靠个盘支撑；碧桂园华润新城之光首开签约442套顺德区销冠，同时带动成交均价环比上涨22%，为9944元/ m^2 。

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) | 碧桂园新城之光 | 442 | 12812 | 洋房可享1万抵3万优惠，商铺可享3万抵8万优惠 |
| | 星际半岛花园 | 63 | 8212 | 8月推3期别墅新品 现已开放板房，认筹5万抵65万优惠 |
| 陈村 (建面价) | 碧桂园印象花城 | 11 | 15480 | “中秋游园会，花城带你玩转传统中秋”主题活动 |
| 大良 | 天悦湾花园 | 31 | 17066 | 9月推售101-126 m^2 四房，诚意登记享额外99折 |
| | 康格斯花园 | 26 | 8525 | 预存2万享98*98折优惠 |
| | 龙湖春江名城 | 24 | 10444 | 购房享5千抵3万优惠 |
| 容桂 | 龙光水悦熙园 | 62 | 8440 | 8月底开盘加推13座楼王新品，认筹5千抵3万 |
| | 顺德时代倾城 | 47 | 9231 | 9月份将推77-78 m^2 小三房 |
| | 佳兆业金域花园 | 41 | 7221 | 诚意登记享1万抵3万优惠 |
| 杏坛 | 金海岸花园 | 40 | 8216 | 认筹享3万抵5万优惠 |
| 龙江 | 龙江碧桂园华府 | 16 | 9767 | 近期将推99-267 m^2 新品 |
| 均安 | 峰汇豪庭 | 38 | 6004 | 精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠 |
| | 均安尚苑 | 21 | 6035 | —— |

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 |
|------|----------|-------|-----------------|----------|-------------------------------|------------------------|-----|
| 南海大沥 | 雅居乐御景豪庭 | 9月10日 | 13座 (自然加推) | 105 | 90 m ² 三房 | 14400 | 22% |
| 南海桂城 | 滨江1号 | 9月10日 | 22座 | 180 | 89、128、133 m ² 三四房 | 22000 (带装修) | 售罄 |
| 南海丹灶 | 祈福南湾半岛 | 9月10日 | 【果岭天地】组团 | 72 | 78-175 m ² 二至四房 | 7500-8000 | 60% |
| 南海桂城 | 中国铁建国际公馆 | 9月10日 | 南区11座 (自然加推) | 91 | 128、144 m ² 三四房 | 25000 (带装修) | 62% |
| 南海罗村 | 雅丽豪庭 | 9月10日 | 29座 (自然加推) | 69 | 89、128三四房 | 9500 | 30% |
| 南海罗村 | 奥园公园一号 | 9月10日 | 11、18、19座 | 192 | 86-140 m ² 三四房 | 11500 | 82% |
| 高明荷城 | 美的西海岸 | 9月10日 | 19座 | 128 | 120、140 m ² 三四房 | 5800 | 40% |

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有4项目进行报广投放

随着中秋节日的临近，报广投放有所增加，上周全市有4个楼盘进行了报广的投放，4则楼盘广告都是项目形象信息的推广，其中南海祈福南湾半岛已持续一个月为项目形象进行推广。

| 报广类型 | 区域 | 项目名称 | 投放时间 | 广告主题 |
|------|-----|---------|------|-------------|
| 形象 | 南海区 | 祈福南湾半岛 | 9月8日 | 我和邻居之间隔着高尔夫 |
| 开盘 | 南海区 | 奥园1号 | 9月9日 | 近地铁 餐饮龙头铺 |
| 形象 | 南海区 | 雅居乐英伦首府 | 9月9日 | 鲸世之作 耀启全城 |
| 开盘 | 顺德区 | 保利碧桂园天汇 | 9月9日 | 格局 从此无界 |
| 形象 | 全市 | 龙光地产 | 9月9日 | 龙光商业 六盘联动 |

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏

祈福南湾半岛 果岭天城
我和邻居之间隔着高尔夫
桂丹路上·地铁旁 绝版6层电梯果岭洋房 全新组团 预登记9折
2016全球旗袍女王争霸赛本周六闪耀登场
49万起 0首付 2年交
佛山日报全媒体
78122 8888

祈福南湾半岛

保利地产 碧桂园 保利碧桂园天汇
格局, 从此无界
保利碧桂园天汇
85-173m² 滨江华宅
9月营销中心盛大开放
6663 1888
千亿湖南·桂澜路·地铁旁
佛山日报全媒体

保利碧桂园天汇

奥园1号
近地铁 餐饮龙头铺
面积约28-163m²全能临街旺铺 认购10万享97折
地铁口、公园旁、全新装、优质餐饮龙头铺、
地铁直达广场、东华广场、
5.9米双首层买一层用两层!
0757-8180 1111 广州西 千灯堡 金融高新区站A出口
佛山日报全媒体

奥园1号

雅居乐 英伦首府
绝世之作 耀启全城
100-135m² 精装三至四房全新面世
英伦首作 北尚系
广州国际城核心 尊贵体验 国际品质
广州地铁7号线与佛山地铁3号线双轨并开, 南北贯通200米无缝衔接无缝广场
二期产品升级而来, 价值不負等待
9.15中秋盛大开盘
2660 3999
地铁7号线延长线: 北滘新涌站
佛山日报全媒体

雅居乐英伦首府

龙光商业 全线飘红
六盘联动 火爆加推
佛山6大楼盘黄金旺铺, 7.5折起抢铺王, 5重豪礼限时送!
“历史上的龙光”中秋普赏月, 秋蟹宴、厨艺大秀、大魔王比赛等精彩升级, 美食盛宴等你来享!
佛山日报全媒体

龙光地产

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共9个项目进行工程类活动推广

上周，共有9个项目进行工程类活动推广，多为大牌房企项目，其中有5个纯新盘；绿岛湖板块的融创湖滨世家周五开放销售中心，预计十月开始发售；保利碧桂园多盘进行产品发布会。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|------|-----|----------|-------|---------|
| 工程类 | 禅城区 | 融创湖滨世家 | 9月9日 | 举行品牌发布会 |
| | | 保利碧桂园天汇 | 9月11日 | 开放销售中心 |
| | 南海区 | 南海万科广场 | 9月10日 | 开放三期板房 |
| | | 佛山恒大城 | 9月10日 | 开放会所体验区 |
| | | 富丰君御 | 9月10日 | 开放全新板房 |
| | | 丹灶碧桂园 | 9月10日 | 举行产品发布会 |
| | | 和丰颖苑 | 9月10日 | 开放全新板房 |
| | 顺德区 | 保利碧桂园悦公馆 | 9月11日 | 开放样板间 |
| | 三水区 | 保利云上 | 9月10日 | 举行产品发布会 |

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——融创湖滨世家

活动时间：9月9日

活动主题：举行品牌发布会

活动介绍：

9月9日，融创中国佛山品牌发布会暨新品发布会于保利洲际酒店举行。在发布会上，输出了融创中国的品牌优势、发展历程、广深布局、佛深耕山等信息。

项目所处的绿岛湖板块，是佛山三大湖居豪宅板块中唯一拥有原生态湖泊的板块。坐拥着约1500亩的原生态湖光水色，约20万方滨江湿地公园，约10里东平河，约8公里环湖绿道，约7000 m²滨江景观带的醉美迷人景色。



谢谢观看

THE END

