

# 佛山市第四十三周市场分析

2016.10.17-2016.10.23



# 伦敦地块首次拍出7字头 供应周期性回落成交低迷

- 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

## □ 佛山进行房地产违规广告整肃

10月中旬，广东省住建设厅和广东省工商局联合发布《关于公布各地查处的发布违法广告房地产开发企业和中介机构名单的公告》，曝光了一批存在违规行为的房企。公告中称，这些违法广告涉及对推销的房地产项目作虚假宣传，使用“最高级”“最佳”等绝对化用语，作出升值或者投资回报承诺，以项目到达某一具体参照物所需时间标示项目位置，含有风水占卜等封建迷信内容，误导了消费者购房行为，破坏了广告市场的公平竞争秩序。



**点评：从国庆期间多个一二线城市密集发布限购限贷政策后，中国房地产市场又进入新一轮调控周期，监管部门为整顿楼市秩序随后频频出击，为疯涨楼市进行降温。**

# 佛山市场 | 房企动态

## □ 失落一哥宝座的万科四城近百亿掠地

10月13日-17日，万科在大连、天津、福州土地市场累计花费90.05亿元接连竞得三宗地块。从竞拍结果来看，上述三宗地块溢价率均超过100%。加上10月17日万科同时在济南获得的另外2宗土地，仅在10月份，万科在土地市场的拿地金额达到94.95亿元。

万科土地储备方面的情况，正在引起投行的关注。10月，瑞银发布研报指出，万科各方股东的紧张关系已经影响了万科成立合资企业的能力，而其需要靠合资企业维持低土地成本。



**点评：万科保持谨慎的土地储备，与其模式和策略相关。一方面，快速开发销售模式是万科的优势，合理的土地储备可以其保持快速应对市场变化调整的空间，另一方面，土地储备的水平也让万科的存货水平控制在较为合理的区间。**

# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无土地供应

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
—									

易居营销集团佛山公司

# 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	竞得人	成交时间
顺德伦教	TD2016 (SD) WG0022	佛山市顺德区伦教伦常中路以东、西宁路以南1号地块	4685.9	>1且 ≤3.5	商住	3772.15	12052.15	7348	佛山市顺德区智合房产有限公司	10-20

# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016 (SD) WG0022

10月20日，顺德区智合房产有限公司以12052.15万竞得伦教伦常中路以东、人和路以西、西宁路以南的商住地，总占地面积4685.9 $\text{m}^2$ ，楼面价7348.58元/ $\text{m}^2$ ，溢价219%，该区域楼面价首次破7。

该地块地处伦教主城区附近，毗邻幼儿园、伦教体育馆、伦教展览馆、大福广场、世纪广场等教育商业公共配套，周边居住氛围成熟。目前，地块周边除了新时代豪庭、进雅名居、华普新翼等多个二手项目以及伦教碧桂园、顺德保利中央公园外，并无其他新房项目在售，顺德保利中央公园售价约11000-13000元/ $\text{m}^2$ 。其中，二手房整体均价约在6500-7500元/ $\text{m}^2$ 之间。



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海区有2块商住用地出让

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
9-24	南海	TD2016(NH)W G0017	南海区里水镇里广公路邓岗地段	40793.6	>1且 ≤2.8	商住	73437	5455	10-26
9-28	南海	TD2016(NH)W G0018	南海区丹灶镇大金智地高端产业 服务区建沙路西侧地段	119771.2	>1且 ≤3.14	商住	71500	2132	10-28



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(NH)WG0017

近日，南海区里水镇推出里广公路邓岗地段一宗面积约4万 $\text{m}^2$ 的商住地块，起拍价73437万元，起拍楼面价约5455元/ $\text{m}^2$ ，将于10月26日进行网上交易。

本次出让地块位于里水大道和镇南大道交界，宗地周边有里水交警中队、里水汽车客运站、甘蕉商业广场、广滨大酒店、松涛山庄酒店、里水高级中学、旗峰小学、石棠公园、河村公园等，生活配套成熟。经过近几年的升级改造，这一带已经汇聚了一批成熟的楼盘，如领地海纳豪庭、翠林豪庭、保利紫山国际、合生君景湾等。周边在售一手房均价约15000-17000元/ $\text{m}^2$ ，二手房均价约12000-14000元/ $\text{m}^2$ 。



# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应15.6万 m<sup>2</sup>

2016年第43周，佛山仅有1666套住宅供应，上周全市除禅城、三水区外均有住宅供应，陈村藏珑华府和乐从星际半岛均拿到大量的栋回迁房预售，且在上周开始进行了集中签约。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	容桂	紫悦台花园	5座	120			13	13258.47			719.45
	龙江	龙江碧桂园华府	5、6座	240			13	25827.99			1478.7
	乐从	星际半岛花园	4栋	200			17	15532.02			1098.3
	陈村	藏珑华府	29、30栋	500			15	37706.2			1243.63
高明区	荷城	东湖洲花园	11座	62				11922			
	荷城	宜丰豪庭	1、5座	84			16	8730.96			1297.62
	荷城	宜丰豪庭	2座	88			10	9161.24			431.34
南海区	狮山 (中心区)	长信帝景峰豪园	11-13栋	372			38	33746.76			2113.03
合计				1666			122	155885.6			8382.07

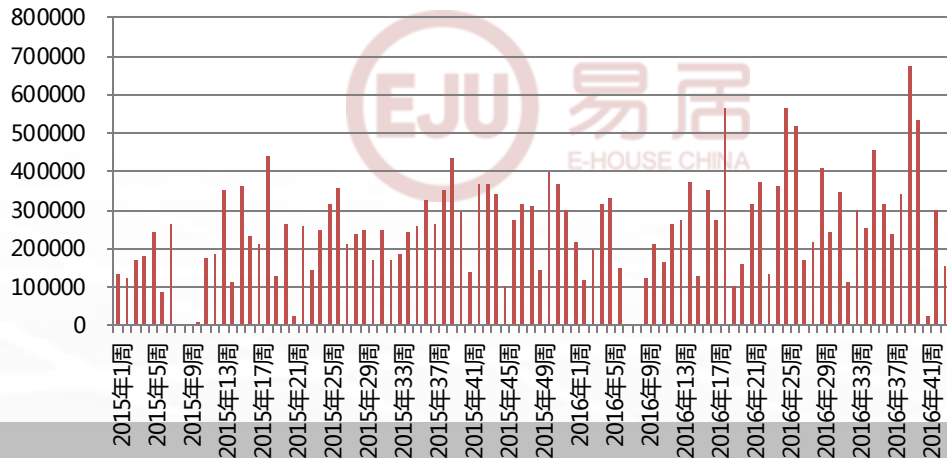
# 佛山市场 | 市场供求概况

## 住宅供求周度走势：供应下跌 成交市场陷入低迷

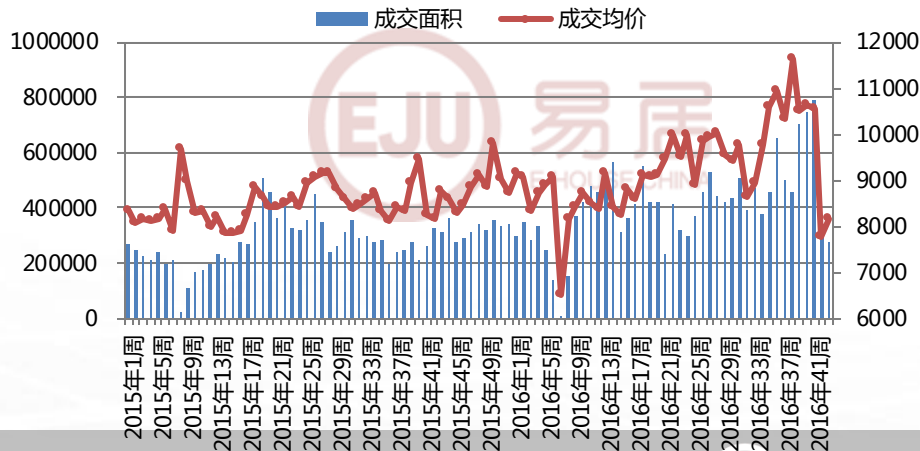
2016年第43周，佛山约有15.6万 $m^2$ 的住宅供应，环比大幅下跌48%，仅7个项目有新增预售。

成交市场方面，第43周成交全市成交2840套，成交面积为27万 $m^2$ ，环比继续跌20%，成交均价8162元/ $m^2$ ，环比小幅上涨4%，上周成交除禅城小幅回升、南海基本持平外，其余三区均有不同程度的下跌，顺德有三个项目集中签约回迁房，支撑了区域的部分成交量。

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149套夺得南海区销冠

南海区43周成交766套共计8万<sup>m</sup>²，成交环比基本持平，均价8405元/<sup>m</sup>²；受限购限贷政策持续影响，广佛走廊成交惨淡沦为重灾区，区域内仅有单价较低的中信山语湖签约了22套，其余大多数项目无成交。

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/ <sup>m</sup> ²)	近期营销/优惠活动
桂城	中海繁华里	3	18765	
	奥园1号	2	21452	“童话奇遇记” 国庆7天精彩不停歇
大沥	广佛新世界	1	10872	9月23日推售二期15-18座单位
	雅居乐御景豪庭	1	15098	9月30日推售15座洋房新品
里水	中信山语湖	22	10164	10月1-7日开启威尼斯之路活动
狮山	长华国际商业中心	149	10417	10月15日开售10座洋房
	恒福天悦花园	10	8896	——
	中恒海晖城	9	7291	10月1日推售50座洋房新品
罗村	长信银湾	44	8811	9月15日中秋游园会
	雅丽豪庭	12	8779	10月1日推售30座洋房新品
西樵	东建锦绣龙湾	114	7294	——
	中旅银湾花园	35	4160	购房减免8千房款再抵99折优惠
	中海山湖豪庭	21	10020	登记2万抵5万
丹灶	上林一品	11	7477	10月加推11栋洋房新品

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 顺德区标杆项目：轮美轩270套回迁房夺顺德区销冠

顺德区43周成交829套，共计6.5万 $m^2$ ，环比小幅下跌2%，均价7165元/ $m^2$ （不含回迁房），环比下跌10%。区域内北滘、大良均无成交，容桂成交最稳定。上周有3个项目签售回迁房，支撑区域成交量。

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)	星际半岛	207	8500 (不含200套回迁房)	再清余货90-170 $m^2$ 洋房
陈村 (建面价)	藏珑华府	100	—	10月7日开盘推售10、11、23、24座洋房
容桂	碧桂园凤凰湾	51	10359	9月17日开盘推售三至五房洋房产品
	龙光水悦熙园	22	9742	9月26日顺德首届龙光尚街国际奇幻灯光节
	顺德时代倾城	16	9631	10月1-7日国庆时尚美术课暖场活动
龙江	保利上城	7	77677	—
伦教	轮美轩	270	—	—
勒流	博澳城	3	10034	10月1日开放精装样板房
均安	峰汇豪庭	31	6775	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠
杏坛	嘉信绿景花园	7	7679	—
	金海岸花园	6	8112	10月1日开放四期样板房

# 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 <sup>2</sup> ) / 户型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交率
顺德容桂	朗宁郡	10月22日	5座	120	95、108、123 m <sup>2</sup> 三四房 (建面)	9150 (套内)	57%
南海狮山	恒大御景	10月23日	11-13栋	372	82-121 m <sup>2</sup> 三至五房	9050 (带装修)	72%

易居营销集团佛山公司

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 楼盘报纸广告投放：上周有4个项目进行报广投放

上周报广投放有所增加，除祈福南湾半岛持续投放外，顺德顺联国际机械城为开盘做宣传，南海综合体项目怡海港则为电影主题作形象推广。

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	10月13日	我和邻居之间隔着高尔夫
开盘信息	顺德区	顺联国际机械城	10月17日	顺联智造汇 全新三期10月17日盛大开启
形象	南海区	怡海港	10月20日	33万方电影主题商业综合体
活动	南海区	时代地产	10月22日	热烈祝贺“时代地产杯”2016中国·南海乒乓球公开赛圆满成功

# 佛山市场 | 报广欣赏

**33万方 电影主题商业综合体**

1.5万中国好莱坞最新院线 签约进驻

• 5巨幕影院 • 8大型影院 • 3000座位 华南罕有  
40-60㎡【平层/复式】精品户型 限时发售  
创新旅游商业旺铺 全球招商

**立体交通**

佛山一环、广中高速、地铁规划中

怡海港 8123 3888

怡海港

**热烈祝贺“时代地产杯”  
2016 中国·南海乒乓球公开赛圆满成功**

**特别鸣谢**

时代地产有限公司(佛山) | 广东中德国际投资有限公司  
广东海博内外装饰有限公司 | 佛山富家生活家居科技有限公司  
富家生活家居科技有限公司 | 广东金源华南五金设备有限公司  
佛山和泰铝业有限公司 | 江苏(广东)国际机电有限公司  
江苏(广东)国际机电有限公司 | 佛山富家生活家居有限公司

**时代地产**

时代地产

**祈福南湾半岛** 果岭 The Green

**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

本周六【祈福南湾半岛团体赛】绿地登场

**49万起**

0首付 不限购

佛山日报全媒体

祈福南湾半岛

第十二届中国·佛山·机械装备博览会 同期开幕

**顺联智造汇**

智能科技产业综合体

机器人采购中心 会展中心

全新三期 10月17日 盛大开启

距南站4km, 40万㎡, 12年成熟大城

0757 2330 0088

项目地址: 佛山市顺德区龙江镇顺联新城

佛山日报全媒体

顺联国际机械城



# 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，其中3个纯新项目，禅城地铁上盖公寓盘苹果公馆在上周一开放了销售中心，狮山纯新住宅盘保利茉莉公馆分别在狮山、罗村开放展厅，千灯湖商业项目IPARK举办了产品发布会。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	苹果公馆	10月17日	开放销售中心
		ipark	10月20日	举办产品风尚发布会
		保利·茉莉公馆	10月22日	开放展厅
	顺德区	美的花湾城	10月22日	花椒新品发布会暨VIP业主答谢晚宴
		龙江碧桂园·华府	10月23日	开放园林示范区及无边际泳池
	高明区	美的西海岸	10月21日	开放全新板房

# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——保利·茉莉公馆

活动时间：10月22日

活动主题：开放狮山信和广场和金盛广场展厅

活动介绍：

10月22日，位于南海狮山镇的保利·茉莉公馆同时开放狮山信和广场和罗村金盛广场外展厅，活动包括茉莉花仙子现场献唱和快闪。

项目地处狮山中心区位，坐享狮山中心配套；同时拥有佛山一环、佛山西站、地铁三号线和广佛肇轻轨之交通便利，成为广佛肇三城半小时通勤区。户型涵盖90-190方刚需和改善型产品，产品由华南公司在集团第五代产品基础之上倾力打造一生之宅和全生命周期园林并将于11月中下旬开放营销中心。



# 谢谢观看

THE END

