

佛山市第四十五周市场分析

2016.10.31-2016.11.6



东莞中惠熙元首进佛山 供应回落成交量价齐跌

- 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

□ 开发商高价买地热度不减 楼市调控仍存完善空间

近几个月来，国内多个城市先后出台楼市调控政策。近期全国土地拍卖中仍有一些地产商高溢价购买土地，部分城市土地拍卖再次出现溢价超过200%现象，引发社会关注。

针对频繁出现的高溢价购地现象，一些城市也陆续出台管控措施。郑州市在9月14日出台的《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》中规定，土地出让时网挂报价超过50%溢价率，网挂报价中止，此举被外界称为地产领域的“熔断机制”。杭州市有关部门在9月26日也曾发布《加大土地供应调整竞价方式》的公告，规定杭州土地竞拍溢价达150%后不接受更高报价。

近期土地出让高热度已蔓延至重点城市周边的二三线城市，郑州、杭州等城市针对土地供应及竞买方面出台的严格限制政策，有望在各城市的限购政策后继续推广。

点评：市场在如此严厉的调控之下依然持续亢奋，反映出当前调控政策还存在进一步完善空间。要抑制房地产泡沫，除“限贷限购”之类的政策外，还要综合发力，抑制信贷的过快增长，加快农村土地制度改革，增加更多有效供给。

佛山市场 | 城市规划

□ 广佛地铁开通学粤语专列 年底将开通广佛线二期

11月3日，是广佛地铁开通运营六周年的日子。广佛公司在夏南综合基地举办了广佛地铁开通运营六周年纪念活动，活动后第二日，一条既介绍即将开通的广佛线二期站点特色、又介绍粤语一些常用语的“喜粤号”专列正式上线。

数据显示，6年间，广佛地铁客流增长至今年日均客流量25.8万人次。预计年底广佛线二期开通后，广州荔湾、海珠和佛山禅城、南海、顺德等5区将正式融入一小时同城交通圈。明年，南海新交通项目通车后，该条有轨电车线还将在广佛地铁的礞岗站实现通道换乘，快速接驳。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周南海有1块、顺德2块商住地块供应

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
11-4	南海	TD2016 (NH) WG0023	南海区桂城街道季华东路北侧 桂澜路东侧“细基围”地段	13717.5	>1.5, ≤5.2	商住	28799	4037	12-5
11-1	顺德	TD2016 (SD) WG0028	佛山市顺德区杏坛镇中心区N- XT-02-01-B-04地块	19192.75	>1.0, ≤3.0	商住	9812	1704	12-1
11-4	顺德	TD2016 (SD) WG0029	佛山市顺德区容桂街道文海西 路以北、文滘路以东地块	18175.4	>1.0, ≤3.0	商住	17483	3206	12-5

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0020

11月4日，顺德容桂再次推出一宗约**1.8万平方米**的商住地，出让起始价为**17483万元**，楼面价约**3206元/平米**起，拟于12月5日进行网上拍卖。

该地块位于顺德区容桂街道文海西路以北、文滘路以东地块，周边配套齐全，一公里范围内有胡锦涛超职业技术学校、容桂实验学校、文塔公园、金矿湾会所以及银行、餐饮、超市等，居住氛围比较成熟。而周边楼盘项目有**保利·百合花园**、**凯蓝名都**、**鹿茵豪园**以及一些本地小型商住小区等，其中一手楼在售均价**6500-7000元/m²**左右。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0020

11月4日，南海再次推出一宗约**1.4万平米**的商住地，出让起始价为**28799万元**，楼面价约**4037元/平米**起，拟于12月5日进行网上拍卖。

该地块位于桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧“**细基围**”地段，西向为民居村落，南面邻近季华东路，北边则是农田。周边配套有丽日广场、石肯——村西肉菜市场、河岸公园和中大外语幼儿园等设施，居住氛围较为成熟。而周边在售项目有**万科金域蓝湾**、**天安中心**、**东海银湾**以及**二手楼盘桂海花园**等，一手楼在售均价**11000-12500元/㎡**左右。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周南海、顺德、高明各有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
南海	TD2016(NH)WG0020	南海区狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	72711	>1.0, ≤3.1 4	商住	76000	148960	6524	佛山市万科置业有限公司	11-2
顺德	TD2016(SD)WG0024	佛山市顺德区大良街道水一方地块	40242.47	>1.0, ≤2.6 5	商住	44790	85290	7998	广州市达晖君晨房地产投资有限公司(中惠熙元)	10-31
高明	TD2016(GM)WG0030	佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	22603.46	>1.0, ≤3.0	商住	4820	4820	711	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司	10-31

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0018

10月31日下午，东莞房地产商**中惠熙元**旗下全资子公司**广州市达晖君晨房地产投资有限公司**以8.529亿元竞得顺德区大良街道水一方地块，溢价率超**90%**，楼面价**7997.75元/平米**。本次拿地是该公司首次进驻佛山市场。

出让地块位于大良南区锦兴路以南、大良河以西，半径1公里范围内有顺德美食城、大润发超市、顺德汽车客运总站、大良医院等，2公里范围内有顺峰山公园、宝林寺，周边生活配套成熟。该区域为大良商贸经济、旅游观光、休闲娱乐的聚集地，**一手房均价约14000-18000元/平米**，**二手房均价约9000-12000元/平米**。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0018

11月2日，罗村三年来首次推出的地块被**万科**收入囊中，该地块位于罗村社会管理处罗村大道旁，宗地面积**7.3万 m^2** ，最终成交价**148960万元**，楼面价为**6524.41元/ m^2** ，溢价**96%**。值得一提的是，该地块是罗村总价和楼面价最高地块。

该地块地处罗村光明新城版块，临近罗村小学、下柏小学、罗村二中和超盈实验中学等教育配套，教育资源较为丰富。佛山西站和下柏立交将在明年6月前完工，根据规划地铁3号线将设站罗村，届时交通网络完善后，地块周边的市民出行将更为便利。

周边在售项目有**长信银湾**、**光明花半里**和**雅丽豪庭**，周边在售均价**9000-12000元/ m^2** 左右。



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
易居营销集团佛山公司									

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应23.6万 m²

2016年第45周，佛山共有2213套住宅供应，上周全市除禅城区外均有新增预售，南海西樵东建锦绣龙湾上周拿到大批量的住宅供应，并在周末进行集中推售。除住宅供应还有部分商铺供应。

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	狮山 (罗村)	力迅领筑	4、5号楼商铺				59				2130.32
	狮山 (罗村)	力迅雅筑	6、7、8号楼商业				27				1577
	桂城	万科金色城市	9-10座	408			34	38968.76			1974.1
	桂城	保利雅苑	4座	52				5736.25			
	狮山	名汇浩湖湾	20座	71				6938.41			
	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	36座	174				15869.57			
	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	37座	174				15861.74			
	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	38座	124				15499.72			
	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	39座	124				16195.26			
	西樵	恒大御湖湾花苑	21、22座	92			9	8278.27			583.59

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
高明区	荷城	君御海城	三期1座	140			7	17038.73			707.36
	荷城	宜丰豪庭	1、5座	84			16	8730.96			1297.62
	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖岸香堤	53				8095.35			
三水区	西南(城区)	御江南国际社区	十八区41座	248				27149.18			
	西南(城区)	御江南国际社区	十八区46座	248				28306.72			
	云东海	三水万达广场	三座101-103,122-137及203-215				32				3527.12
顺德区	陈村	嘉濠雅苑	2栋	105			21	9354.31			1264.81
	均安	都市经典广场	7座	116			11	13770.86			714.14
合计				2213			216	235794.1			13776.06

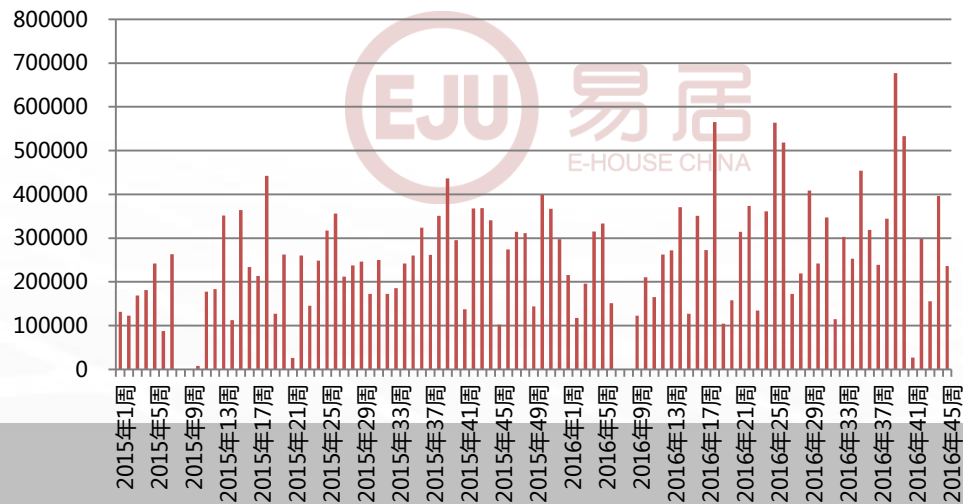
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应周期性回落 成交量价齐跌

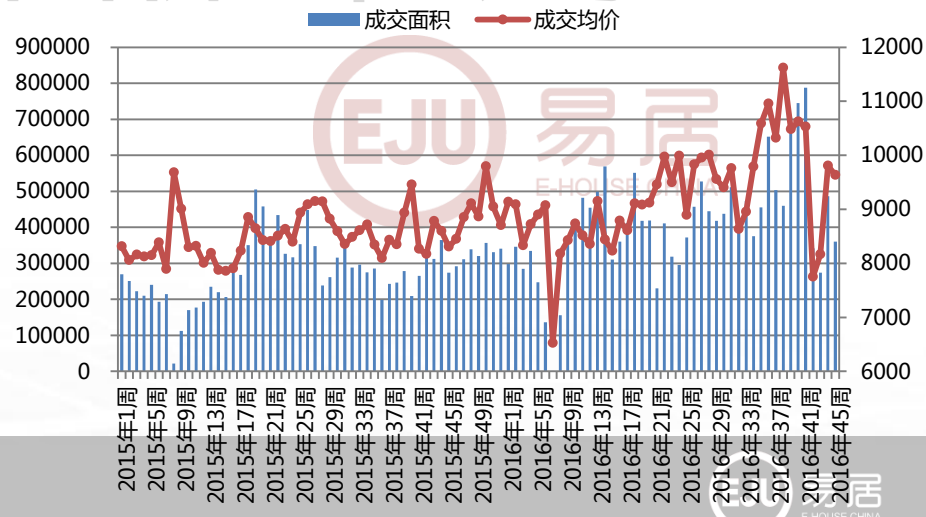
2016年第45周，佛山约有23.6万 m^2 的住宅供应，环比大幅下跌41%，处于较低水平；其中南海区依旧是全市拿到新增预售的大户，占到全市新增住宅的一半。

成交市场方面，第45周成交全市成交3265套，成交面积为36万 m^2 ，环比回落26%，成交均价9634元/ m^2 ，环比小幅下跌2%，上周成交除顺德区小幅上涨外，其余四区均有不同程度的下跌，整体成交量价齐跌。

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：富丰君御142套夺得南海区销冠

南海区45周成交1383套，共计14.6万 m^2 ，成交环比下跌37%；均价11938/ m^2 ，环比上涨4%；广佛走廊项目由于政府严格控制网签价，仍有不少项目网签受影响，导致成交出现大幅回落，但广佛走廊成交占比依旧较大，均价保持上涨。

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	富丰君御	142	17273	10月15日开盘推售3、8座洋房单位
大沥	时代水岸	82	18258	成交可参与家电抽奖
	广佛新世界	20	16359	—
里水	中信金山湾	84	11988	—
	中信山语湖	59	10841	10月1-7日开启威尼斯之路活动
	金名都	31	23854	—
狮山	紫悦明都	67	8254	10月18日推售商铺
	恒大城	57	9110	10月1日推售二期1、2栋产品
	恒大御景	42	8744	10月30日“鬼混全城，齐来捣蛋”万圣节狂欢PARTY
	上林苑	23	7417	—
罗村	尚观嘉园	61	9736	11月4日爱放价乐购园心房折扣让价
西樵	东建锦绣龙湾	71	7627	11月5日加推36、38座新品
	悦珑湖	18	6858	10月1日将推13座新品
丹灶	丹灶碧桂园	82	8500	10月29日开卖全新洋房单位
	桂丹颐景园	67	8223	—

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：碧桂园龙江华府140套蝉联顺德区销冠

顺德区45周成交959套，共计11.5万 m^2 ，环比小幅上涨4%，均价8461元/ m^2 ，环比基本持平。西南片区成交热度依旧不减，支撑起整个区域的成交，碧桂园龙江华府签约140套蝉联顺德销冠。

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)	碧桂园华润新城之光	51	12813	10月25日清售1、9座
陈村 (建面价)	星英半岛	48	14271	10月15日推售4、6座洋房
	藏珑华府	28	16046	10月7日开盘推售10、11、23、24座洋房
大良	保利碧桂园悦公馆	13	14523	9月25日推出2-4栋洋房产品
	龙湖春江名宸	12	11246	——
	嘉信城市花园	11	11812	——
容桂	龙光水悦熙园	24	9521	10月30日万圣节轰趴
	朗宁郡	17	9299	10月22日推售5座新品
龙江	碧桂园龙江华府	140	9750	10月29日推售5、6座洋房
	龙江中心	18	8693	——
均安	南湖花园	130	6002	10月5日开启认筹
	峰汇豪庭	94	6833	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠
	都市经典广场	59	6856	——
勒流	博澳城	40	10955	10月1日开放精装样板房
杏坛	金海岸花园	85	6325	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 ²) / 户型	价格 (元/m ²)	成交率
禅城张槎	绿地未来城	11月5日	34-36、41座	80	85 m ² 两房、146 m ² 四房	9600	63%
顺德龙江	佛奥凯茵苑	11月5日	2座	126	71-100 m ² 三四房 (套内)	7800 (套内)	40%
南海狮山	名澳汇锦桃园	11月6日	2、6栋	148	84-99 m ² 三房、115-135 m ² 四房	三房8600、四房8900	61%
高明西江新城	君御海城	11月5日	1号楼	140	101-210 m ²	5800-6000	43%

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，4个项目均位于南海区，主要投放于佛山日报和南方都市报。除祈福南湾半岛持续投放外，桃花源记为形象做推广，时代水岸为形象及话剧活动做推广，时代香海彼岸为新推商铺做宣传。

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	11月4日	我和邻居之间隔着高尔夫
形象	南海区	桃花源记	11月4日	南向阔宅 难得墅景约90-108/220㎡墅境新品现正登记中
形象	南海区	时代水岸	11月4日	人往高处走 家住江边靠
活动	南海区	时代水岸	11月4日	罗密欧与朱丽叶 广州大剧院 2016年度钜献
产品	南海区	时代香海彼岸	11月4日	今铺有料到 2万元/㎡起投资禅桂30-60㎡旺铺

佛山市场 | 报广欣赏

桃花源记
比邻绝美 世外桃源 (标准层名: 桃源华庭)

南向阔宅 难得墅景
面积约90-108/220m² 墅境新品 现正登记中

生态园林洋房 | 8万/㎡起 | 80万/套起
大户型南北通透 | 即买即交楼 | 高尚大居住区

时代地产 时代水岸
6688 6888

桃花源记

人往高处走 家往江边靠
82-113m²江景三四房
30-120m²临街铺

时代地产 时代水岸
8939 1888
金沙洲·海北大道南

时代水岸

祈福南湾半岛 果岭天地 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【祈福南湾半岛团舞大赛】惊艳登场

49万
0首付 不限购

时代地产 时代水岸

祈福南湾半岛

时代地产 时代香海彼岸

今铺有料到

2万元/m²起 投资禅挂 30-60m² 旺铺
86-126m² 园景三、四房

0757/6660 9888 / 佛山·桂澜路与绿景东路交汇处
（广佛地铁西行10站）时代香海彼岸

时代香海彼岸

时代地产 时代水岸
THEME PROPERTY

罗密欧与朱丽叶
Roméo & Juliette

广州大剧院 2016年度巨献
法语唱诵 中文字幕
Les enfants de Vérone

广州大剧院 歌剧厅
2016/11/18-12/02 (周二-周五20:00 / 周六-周日14:30-20:00)

时代水岸

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共4个项目进行工程类活动推广

上周工程类活动有所增加，共有4个项目进行活动推广，其中2个纯新项目，南海西樵恒大御湖湾和三山新城综合体项目双城故事均开放营销中心及样板间，云山峰境开放三期样板房，广佛颐景园开放9座样板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	恒大御湖湾	11月5日	开放营销中心及样板间
		双城故事	11月5日	开放营销中心及样板间
		云山峰境花园	11月6日	开放三期样板房
	顺德区	广佛颐景园	11月5日	开放9座样板房

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——恒大御湖湾

活动时间：11月5日

活动主题：开放营销中心及样板间

活动介绍：

11月5日，位于南海西樵镇听音湖对面的恒大御湖湾同时开放营销中心及样板间，当天同步举办了“梦回西樵恒大金狮文化节”活动。

项目当天开放的样板间包括91/120㎡住宅单位以及45/50㎡公寓单位，项目首期将推21/22座住宅，以及34座公寓，均带装修发售，最快本月迎来首次开盘，售价待定，周边在售中海山湖世家均价10000元/㎡。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——双城故事

活动时间：11月5日

活动主题：开放营销中心及样板间

活动介绍：

11月5日，位于三山新城港口路旁的全新商业综合体——双城故事开放营销中心及样板间。

项目位于保利西雅图斜对面、国际创智园的正对面，是三山新城的重点发展的深度体验型商业综合体。项目首批单位为酒店2座，户型涵盖建筑面积40 m²的一厅一室、50 m²两厅一室。其中40 m²户型占比达80%，户型方正实用。项目现阶段重点打造40-60 m²的【克拉寓】，可自住、可出租、可转让，功能灵活，可广泛满足广州南站等商圈客群的租住需求



谢谢观看

THE END

