

# 佛山市第五十一周市场分析

2016.12.12-2016.12.18



易居企业集团·易居营销

# 新城首进佛山夺得狮山地王 供应回升成交量价齐涨

- 一. 宏观政策
- 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



易居企业集团  
易 居 营 销

# 佛山市场 | 宏观政策

## □ 佛山加强房地产市场监管 拍地资金须为竞买人自有资金

近日，佛山市住建局、国土规划局、金融局联合下发《关于进一步加强商住用地交易资金监管的通知》，对住宅、商住用地竞买人的购地资金进行相关规定。通知明确，参与佛山市国有商住建设用地使用权公开出让的购地资金**必须为竞买人的自有资金**，不得为**银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金**。拍地结束后还需提交**竞买资金承诺书**以及《**佛山市商住用地成交价款来源申请表**》。如有违反规定的，将被取消竞得资格并收缴保证金，已签订出让合同的将收回土地使用权。同时竞得人将被列入诚信黑名单，一年内不得参加佛山市土地市场竞买。



**点评：此举为进一步加强房地产市场监管，遏制房价上涨过快的态势，有利于为最近火热的土地市场降温，降低房地产市场的金融风险。**



# 佛山市场 | 城市规划

## □ 广佛地铁延长线人性化设施全面升级

12月17日上午，广佛地铁二期（澜石-新城东）首次向市民开放试乘。

广佛地铁二期共设4个站点，依次是澜石站、世纪莲站、东平站和新城东站。本次试乘站点是从澜石站出发，终点设在新城东站，单程大约7分钟。据悉，四个新开站点升级并增加了许多人性化设施。其中，各站点除设有专用电梯、专门为行走不方便的市民设置外，最惊喜的是，地铁内还增设了卫生间，现在虽暂未开放，但这贴心的便民服务赢得了广大体验市民的称赞。



**点评：广佛地铁二期即将开通，禅城区借此对东南西北的交通进行提升，将彻底打开交通格局，未来禅城的区域竞争力将再次上升。**



# 佛山市场 | 房企动态

## □ 旭辉拍地违约被扣3.74亿保证金

根据上海市土地交易事务中心12月12日的处罚公告显示，旭辉控股全资附属公司“上海旭备实业有限公司”（以下简称上海旭备）在参加上海青浦区西虹桥徐民东路南侧39-04、40-02、41-02、43-01地块和40-01地下空间及地块之间连通地块的国有建设用地使用权出让活动中，违反出让文件的规定，**未于规定时间内投标**，依据出让文件以及该公司的承诺，追究该公司的违约责任如下：**1、该公司违约行为将列入诚信档案；2、该公司已提交的保证金（3.74亿元）不予退还。**



**点评：这则上海首个全额罚没土地保证金的案例，从侧面反映出上海在出台楼市新政后，调控已趋于越来越严的态势。**



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德2宗、三水1宗、高明3宗土地供应

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
12-15	顺德	TD2016(SD)WG0037	佛山市顺德区顺德新城创智城片区02-B-025号地块	22064.88	≥1.0且≤3.0	商服	13307	2010	1-16
12-16	顺德	TD2016(SD)XG0001	佛山市顺德区北滘镇新城区人才公寓地块（高村片区03-A-03地块）	51836.48	≥1.0且≤3.5	商住	79828	4400	1-16
12-13	三水	TD2016(SS)WG0028	佛山市三水区西南街道西青大道26号	3333.34	≥1.0且≤3.0	商服	1760	1760	1-13
12-18	高明	TD2016(GM)WG0038	佛山市高明区荷城街道沧江南路以西、三江路以北	60122.4	≥1.0且≤1.5	商住	13530	1500	1-16
12-18	高明	TD2016(GM)WG0039	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	21794.2	≤4.0	商服	17635	2023	1-16
12-18	高明	TD2016(GM)WG0040	佛山市高明区西江新城明湖南路以北、明湖堤岸路以西	16620.2	≥1.0且≤2.2	商住	8192	2240	1-16



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(SD) XG0001

12月16日，顺德北滘新城人才公寓地块继12日中止出让后再次推出，基础条件不变，拟于下月16日进行网上拍卖。该地块以“**双限双竞**”的方式确定竞得人，即限定“**土地交易最高价格**”108857万元（折合地面单价21000元/㎡、楼面单价6000元/㎡），限定项目建成后的住宅部分不少于74000㎡须作为人才住房（人才住房销售价格不得高于9800元/㎡）。

地块周边配套齐全，一公里范围内具备学校、银行、餐饮、超市、公园等一系列配套设施，居住氛围成熟。而周边楼盘项目有**美的君兰江山**、**美的翰城**、**雅居乐英伦首府**以及一些本地小型商住小区等，其中一手楼在售均价**16000-18000元/㎡**左右。



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周南海、禅城各1宗地块成交

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
禅城	TD2016(SZ) WG0003	佛山市禅城区五峰三路 南侧、五峰前街西侧	8011.81	≤2.0	商服	4400	4400	2746	佛山市华信能液化石油气有限公司	12-12
南海	TD2016(NH) WG0025	南海区狮山镇华涌村土名 “苦草岗”地段	144563.2	>1且 ≤3.0	商住	114350	427350	9854	广州鼎佳房地产有限公司 (新城控股)	12-12





# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(NH)WG0025

12月12日, 广州鼎佳房地产有限公司(新城控股)最终以总价**427350万**竞得位于狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段的超14万 $\text{m}^2$ 商住地,折合楼面价**9854元/ $\text{m}^2$** ,溢价**274%**。该地块价格成功刷新了佛山楼面价记录,成为佛山年内总价第二高地块。

地块周边配套资源丰富,享有石门实验小学、石门高级中学等教育配套,狮山广场、博爱湖、南海中央公园等环境资源及公共配套。其次,该地块邻近现有广佛肇轻轨及规划中佛山地铁4号线狮山站,未来可便捷换乘佛山3号线,区位优势价值潜力巨大。目前附近在售楼盘并不多,其中**恒大御景**在售均价约**8800元/ $\text{m}^2$** ,**恒福天悦花园**均价约**8300元/ $\text{m}^2$** ,**恒大城**均价**9600元/ $\text{m}^2$** 。



# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地出让预告：下周南海有2宗土地出让

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
11-19	南海	TD2016(NH)W G0026	松岗工业城	1302.37	≤0.75	住宅	792.3619	8112	12-21
11-19	南海	TD2016(NH)W G0027	南海区里水镇里广公路邓岗地段	40793.6	≥1.5且 ≤3.3	商住	73437	5455	12-19



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(NH)WG0027

南海区里水镇里广公路邓岗地段地块继上次中止交易后再次推出，宗地面积约**4万 $m^2$** ，起拍价**73437万元**，起拍楼面价约**5455元/ $m^2$** ，将于**12月19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、石荣公园、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/ $m^2$** ，二手房均价约**12000-14000元/ $m^2$** 。



# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应36.2万 m<sup>2</sup>

2016年第51周，佛山共有2988套住宅及少量公寓商铺写字楼供应，全市五区均有新增预售，其中南海区推货15.2万 m<sup>2</sup>，重返推货大户；南海西樵的中旅银湾花园、黄岐时代水岸以及顺德北滘的江山花园取得大量预售，预计会于未来几天进行集中推售。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	北滘	江山花园	21、22、23、24座	486				67588.63			
	大良	保利碧桂园中滨花园	C区5座	48				4826.04			
	均安	都市经典广场 (住宅区)	5座	88				13273.6			
	均安	都市经典广场 (住宅区)	6座	88				13277.9			
禅城区	张槎	中海风华熙岸	5、7座	68			15	9757.83			1025.92
	张槎	中海风华熙岸	26-28座	72				9353.02			
	南庄 (绿岛湖)	融创湖滨世家	4、13-15座	96				19386.82			
	南庄 (绿岛湖)	金茂绿岛湖	2区25-82座	42				11188.06			
	祖庙	苹果公馆	1座		418		20		15445.99		

# 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 <sup>2</sup> )			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	西樵	景观花园	1栋	61				5627.33			
	西樵	景观花园	2栋	31				2866.28			
	西樵	景观花园	3栋	13				1411.67			
	西樵	景观花园	4栋	23				2669.31			
	西樵	景观花园	5栋	28				4107.13			
	西樵	景观花园	6栋	28				4531.6			
	西樵	景观花园	7栋	344				21598.53			
	桂城	智富大厦	1座			192	3			70244.84	1334.45
	大沥	怡翠尊堤	14、15座	28				5008.44			
	大沥	怡翠尊堤	16、17座	23				4095.16			
	大沥 (黄岐)	时代水岸	3、4座	404				38746.34			
	大沥 (黄岐)	珠水豪庭	13、14座	255			20	21941.62			1523.05



# 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 <sup>2</sup> ）			
				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）	尚观嘉园	29、30座	132				16433.29			
	狮山（沥西）	名汇浩湖湾	15座	71				6815.25			
	狮山（松岗）	名澳汇锦桃园	1座	85			1	7837.17			446.99
	狮山（松岗）	名澳汇锦桃园	5座	68			4	8115.46			405.86
	桂城（三山）	御堡国际商务中心	2座		242		22		11791.12		834.46
三水区	西南（城区）	华瑞帝景湾	5座	58				6216.9			
	西南（城区）	华瑞帝景湾	10座	62				9078.97			
	西南（三水新城）	保利中央公园	6座	93			11	13912.49			478.29
高明区	荷城	优悦城邦	5、6座	124			15	10926.48			849.39
	西江新城	江滨香格里花园		69				21868.02			
合计				2988	660	192	111	362459.34	27237.11	7024.84	7946.07



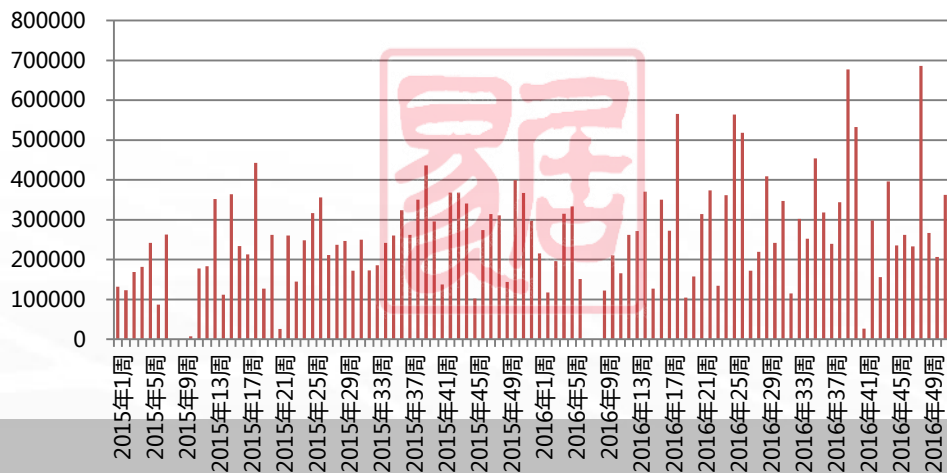
# 佛山市场 | 市场供求概况

## 住宅供求周度走势：供应顺势上升，成交量价齐涨

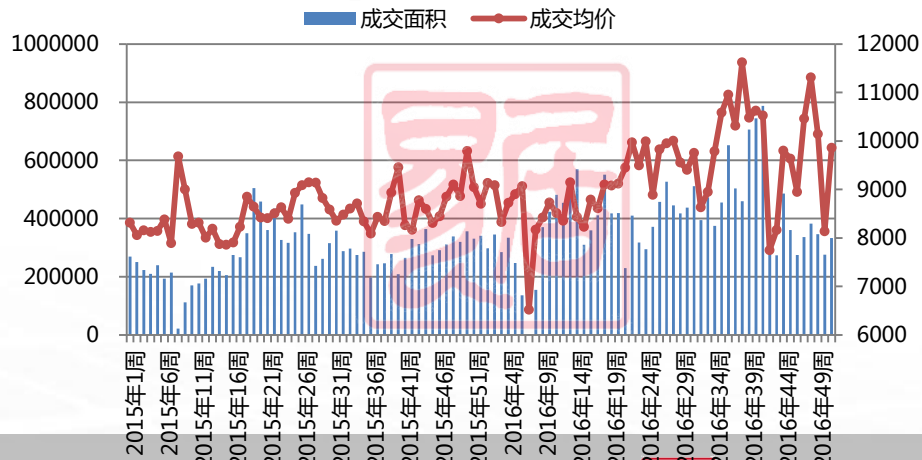
2016年第51周，佛山约有36.2万 $m^2$ 的住宅供应，环比大涨76%，继连续两周回落后再次上升；全市五区均有预售，其中南海新增住宅预售15.2万 $m^2$ ，占全市的42%，重新成为推货大户。

成交市场方面，第51周全市成交3075套，成交面积为33.3万 $m^2$ ，环比上升21%，成交均价9859元/ $m^2$ ，环比上涨21%；上周全市除三水区外其余四区均出现较大幅度的上涨，其中禅城、顺德两区成交量暴涨50%以上，禅城区更是翻了一番，直接拉升了全市成交水平。

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：海逸桃源记143套夺得南海区销冠

南海区51周成交1016套，共10.6万 $m^2$ ，环比上涨16%；均价10994元/ $m^2$ ，环比微涨207元/ $m^2$ ；成交量价齐涨，市场再现回暖迹象；中西部市场的持续火热，显得广佛板块尤其桂城的成交暗淡不少。

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
大沥	雅居乐御景豪庭	21	13946	—
	国华新都	12	12377	预计12月开售二期89-128 $m^2$ 新品
里水	中信山语湖	38	11074	11月24日火鸡感恩节暖场活动
	中信金山湾	34	11740	—
	万科金域缙香	15	18126	11月24日正式开盘
狮山	海逸桃花源记	143	9173	11月26日开售【逸墅】别墅组团
	中恒海晖城	12	8883	12月3日推售51座洋房
罗村	雅丽豪庭	25	9057	11.19-20 雅丽奇幻太空之旅活动
	光明花半里	21	10275	11月底加推23座洋房新品
	奥园公园一号	16	11988	11月12日加推13、14座洋房新品
西樵	东建锦绣龙湾	68	8486	11月5日加推36、38座新品
	樵汇花园	63	8353	11月26日开售88-103 $m^2$ 三房产品
	悦珑湖	41	7056	12月1日11栋盛大发售
丹灶	桂丹颐景园	92	8715	11月26日开售20座新品
	祈福南湾半岛	24	9696	12月10日国际典藏老爷车展



# 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144套夺顺德区销冠

顺德区51周成交763套，共计9.7万 $m^2$ ，环比回升56%；均价8973元/ $m^2$ ，环比回升37%。上周北部片区成交有所回暖，均价也拉回不少；碧桂园龙江华府进行二期产品的集中签约144套夺得区域周度销冠。

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)	星际半岛	15	8233	主推9、10座109、155 $m^2$ 洋房产品
	怡翠晋盛	15	13706	11月19日开放复式样板房
北滘 (建面价)	雅居乐英伦首府	47	15453	12月3日自然加推10座洋房
陈村 (建面价)	藏珑华府	15	14658	11月19日推售9号楼洋房新品
	太平洋国际花园	13	10973	12月底开放三期【熙岸】样板房
大良	中怡新天地	57	13392	11月27日开盘推售住宅1座
	龙湖春江名城	23	11200	11月12日推售12座洋房产品
容桂	龙光水悦熙园	21	9477	11月13日主推10座洋房新品
	顺德时代倾城	21	10018	12月17-18日时代倾城圣诞狂欢大party
勒流	凯茵花园	12	9171	——
龙江	碧桂园龙江华府	144	12164	12月11日开盘推售二期新品
	龙江中心	33	8813	12月3日龙江中心商业发布会
伦教	伦教碧桂园	26	14471	12月3日开盘推售88-160 $m^2$ 品质洋房
均安	逸豪星座	79	2948	——
	峰汇豪庭	14	6321	——
杏坛	嘉信绿景花园	11	7308	12月31-1月1日嘉信以物换物潮换节

# 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
禅城绿岛湖	融创湖滨世家	12月17日	4、13-15座	96	152、175 m <sup>2</sup> 四房、300 m <sup>2</sup> 五房	16000	92%
禅城绿岛湖	兴发盛世	12月17日	公寓 (11-20层内部认购、21-30层对外出售)	520 (其中对外销售260套)	40-65 m <sup>2</sup> 一房、67-81 m <sup>2</sup> 两房	9000 (带装修)、员工价: 7500	50%
南海大沥	广佛新世界	12月16日	29、37座	61	75-133 二至四房	73-90 m <sup>2</sup> : 13300; 133 m <sup>2</sup> : 14500	92%
顺德北滘	盈生林上湾	12月18日	4、5栋	162	106、126、127 m <sup>2</sup> 三房 (建面)	14000 (建面)	21%
高明荷城	优悦城	12月17日	5、6座	124	82、93 m <sup>2</sup> 三房	4500-5000	20%



# 佛山市场 | 报广投放

## □ 楼盘报纸广告投放：上周有3个项目进行报广投放

上周仅有3个项目投放报广，环比大幅缩减，西樵中海山湖世家为街铺产品做出促销广告，金沙洲星港城即将推出商铺邀请明星林志玲助阵，丹灶祈福南湾半岛为活动作宣传，其余均为形象报广。

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	12月16日	我和邻居之间隔着高尔夫
开盘信息	南海区	恒大御湖湾	12月16日	2期即将荣耀开盘
形象	顺德区	敏捷·畔海御峰	12月14日	顺峰山 桂畔海



# 佛山市场 | 报广欣赏

**顺峰山 桂畔海**

— 82-127m<sup>2</sup>带装修三/四房 —  
 现正热销中

0757-292 99999

珠江时报 数字报

敏捷·畔海御峰

**恒大御湖湾**

生态上·湖岸线·山水生态美宅

《新中式园林 临湖会所 双泳池配套》

**2期即将荣耀开盘**

约90-140m<sup>2</sup>水岸洋房 观山揽园 带装修

约45-55m<sup>2</sup> MINI小洋房 带家私家电

现正诚意登记

638 66666

佛山南海 西樵山听音湖广场对面

恒大御湖湾

祈福南湾半岛 | 果岭天地

我和邻居之间隔着高尔夫

桂丹路上 全新6层电梯 果岭洋房

49万起 不限购

梦幻天仗维密秀 佛山国际电竞展

7 8122 8888

祈福集团 项目地址: 佛山南海桂丹路听音湖度假区

祈福南湾半岛

# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：共5个项目进行工程类活动推广

上周共有5个项目进行活动推广，其中2个纯新项目，纯新盘狮山鸿业畔湖居及商业项目大沥碧桂园华亚广场均开放了销售中心及样板房；顺德碧桂园凤凰湾继住宅产品“观澜”和“花季”组团后，开放全新公寓产品【柠檬】组团公寓样板间。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	鸿业畔湖居	12月18日	开放销售中心及板房
	南海区	大沥碧桂园华亚广场	12月17日	开放销售中心及板房
	顺德区	碧桂园凤凰湾	12月17日	开放公寓样板间
	顺德区	碧桂园钻石湾	12月17日	开放全新别墅板房
	顺德区	乐从钜隆风度广场	12月17日	开放8座板房



# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——碧桂园凤凰湾

活动时间：12月17日

活动主题：开放公寓【柠檬】组团样板房

活动介绍：

12月17日，开放全新公寓产品【柠檬】组团公寓样板间，公寓样板间开放当日项目同时举办商家联盟剪彩、奔驰豪车展、糖果派对等活动，到场客户以中青年为主，大多来自容桂周边地区，也有不少客户来自广州南沙区域。

柠檬智慧公寓由4栋楼组成，1号楼12层高，2/3/4座楼高9层，公寓分别为36㎡和28㎡两种产品，一房一厅设计。柠檬公寓1-2层为临街商铺，其余楼层为公寓，每层约20-30户。项目现在主推3/4座，带装修发售，产权为70年，预计12月底或1月初正式发售，项目现已启动登记，价格待定。



# 谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销