

佛山市第五十周市场分析

2016.12.5-2016.12.11



易居企业集团·易居营销

“双向限价”地块撤销挂牌 供应下降成交量价齐跌

- 一. 土地动态
- 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 | 土地动态

□ 北滘新城首宗“双向限价”地块撤销挂牌

12月11日晚，顺德公共资源交易中心发文称，原定于北滘镇新周一(12月12日)出让的佛山首例“双向竞价地”——城区人才公寓地块(高村片区03-A-03地块)，突然发布公告撤销竞买出让，有业内人士推测，可能与地块限制条件较多有关。

该宗地位于顺德北滘，原将首次采取“双向竞价”形式进行竞拍，这在佛山尚属首例。不同于以往的增幅竞价，当**竞价超过限定最高价后**，**竞拍方将转而向下拍最低房价**，且**住宅部分五年内不得转让**，出让限制条件较多。宗地面积约5.18万 m^2 ，起始价79828万元，楼面价约4400元/ m^2 ，原定于12月12日于顺德公共资源交易中心交易大厅早上10:00举行现场竞价。



佛山市场 | 城市规划

□ 广佛重点交通对接项目番海大桥即将启动

12月9日上午，佛山市南海区人民政府、广州市番禺区人民政府和佛山市路桥建设有限公司举行番海大桥建设合作协议签约仪式。

该工程起点位于佛山市南海区，顺接已建成的魁奇路东延线，往东跨南海区港口路及陈村水道后，接番禺区规划南大干线与钟三路平交。项目全长约1.257公里。以陈村水道为界，佛山段长约783米，广州段长约474米，双向8车道，设计速度80km/h。工程预计将于明年10月动工，建设周期为两年半。



点评：番海大桥实现了广佛两区快速路直接对接，未来佛山、广州、东莞等地可以通过这里一线相连，增强珠三角区域一体化发展，缩短了区域城市之间的时空距离，拉动地域周边经济尤其是房地产市场的交流融合。



佛山市场 | 房企动态

□ 恒大万科之后 碧桂园宣布进入3000亿阵营

碧桂园发布公告显示，截至12月11日，碧桂园2016年合同销售金额达到**3000亿元**，同比增长**143%**；实现销售建筑面积为**3654万平方米**，同比增长**91%**，销售金额和面积均刷新碧桂园销售记录。

截至目前，已有3家房企进入3000亿元阵营。其中恒大以3488.5亿元排在第一位，万科以3413.6亿元排名第二，碧桂园紧随其后，在12月11日突破3000亿元，三强之间的竞争愈加激烈。



点评：碧桂园业绩大幅增长，主要受益于良好的市场环境以及完善的战略布局，奋战在一二线城市的同时坚持深耕三四线城市甚至布局5线城市，是其能够保持平稳快速发展的必胜秘诀。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无商业地块供应

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
—									

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周南海2宗，顺德、禅城各1宗商业地块成交

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
禅城	TD2016(C) C)WG0009	佛山市禅城区南庄大道 北侧、紫洞大道西侧	30366.8 8	≤2.5	商住	31127	53027	6985	万科	12-6
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且 ≤5.2	商住	28799	55499	9048	万科	12-5
南海	TD2016(NH) WG0024	南海区大沥镇黄岐段广佛 路121号	12392.5	≤2.4	商服	65元/月/m ²	98元/月/ m ²	98元/月/ m ²	佛山佳明 投资有限 公司等2 个主体组 成的竞买 联合体	12-9
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且 ≤3.0	商住	17483	34483	6324	广东恒福 集团	12-5



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(CC)WG0009

12月6日，佛山市万科置业有限公司以**53027万元**竞得禅城区南庄镇一宗**30366.88 m²**的商住地，溢价**70.3%**，楼面价**6985元/平米**，打破招商雍景湾保持三年之久的南庄楼面价记录。

目前地块位于南庄大道北侧、紫洞大道西侧，东邻南庄商业广场，北望港宏世家，西南角有一处中国石化加油站。周边幼儿园、银行、食肆、公园等设施一应俱全，而且距离南庄地铁站仅400米距离；但是地块以西还有大量厂房和仓库，居住环境有待改善。目前附近一带的在售新房项目不多，有**港宏世家**、**绿岛明珠**、**水悦龙湾**和**佛山万科城**，其中仅佛山万科城在售刚需洋房户型，其他项目均为尾盘阶段。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG0029

12月5日下午，**广东恒基实业投资发展有限公司**（广东恒福集团）等2个主体组成的竞买联合体最终以**3.44亿元**竞得容桂一宗约**1.8万 m²**的商住地，楼面价约**6324元/ m²**，溢价率**97%**，刷新了容桂区域单价。

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，周边配套设施齐全，一公里范围内有胡锦超职业技术学校、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。目前周边在售项目包括**香缤1号**（65万/套）、**龙光水悦熙园**（11000元/ m²）、**朗宁郡**（8000元/ m²）、**时代倾城**（8040元/ m²）。

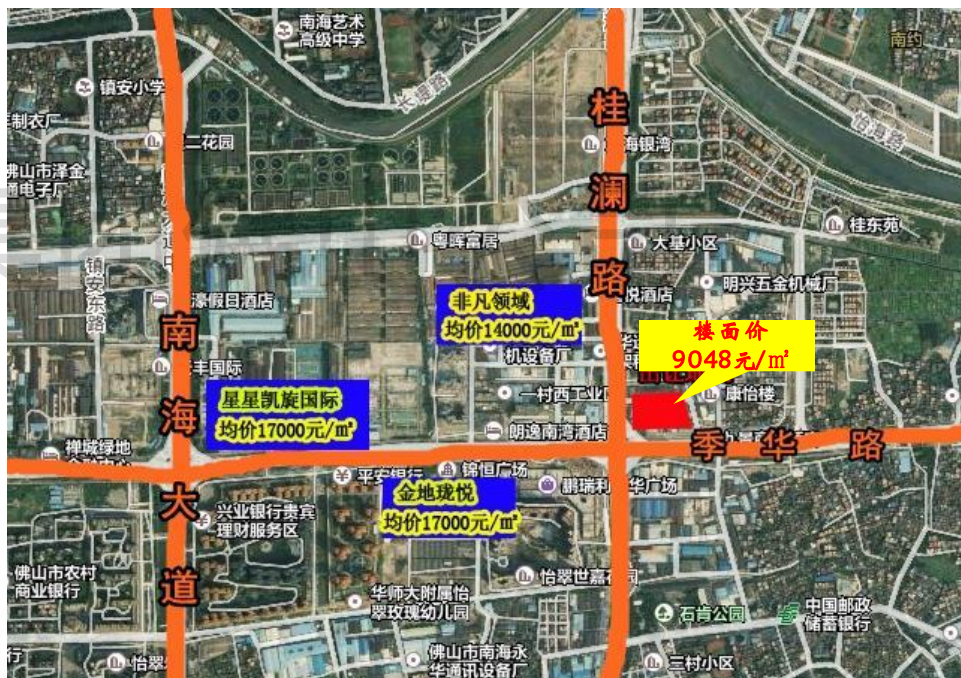


佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0023

12月5日，万科以**55499万**夺得位于南海桂城桂澜路以东、季华东路以北的**1.37万 m²**的商住地，折合楼面价**9047.8元/ m²**，**溢价92.7%**。这也是万科今年以来第五次出手佛山拿地。

此次出让的地块位于桂澜路和季华路交汇处，正处鹏瑞利季华广场马路斜对面。地块沿线道路密集分布着多个商业综合体，北靠丽日世纪金鼎、毗邻石肯肉菜市场、麦当劳汽车餐厅，商业氛围浓郁。目前周边的在售项目并不多，主要集中在桂澜路以东，包括**非凡领域**、**金地珑悦**和**星星凯旋国际**三个项目，整体价格从**11000元/ m²**-**18000元/ m²**不等。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海、禅城各1宗商业用地出让

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
11-11	南海	TD2016(NH)W G0025	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	2637	12-12
11-11	禅城	TD2016(SZ)W G0003	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	2746	12-12



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0025

11月11日，南海狮山推出一宗约14.5万 m^2 的商住地，出让起始价为11.4亿元，楼面价约2637元/ m^2 起，拟于12月12日进行网上拍卖。

该地块位于狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段。西面为兴业北路，未来的广佛肇城际轻轨将沿路毗邻而建；北边则是广云路以及二广高速广州段，东边临近华涌工业区，对于未来地块的规划建设会有一些的噪音及空气污染影响；周边配套有华立医院、万佳隆商场、华涌幼儿园等配套设施，具备一般的居住氛围。而周边项目有恒大御景、恒福天悦花园、恒大城等一手楼盘，目前在售均价在8500-9500元/ m^2 之间。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应26.7万 m²

2016年第50周，佛山共有1625套住宅及少量公寓商铺供应，除高明区无新增预售外，全市其余四区均有预售，其中南海区仅两盘入市，成全区推货量最低；顺德新增住宅预售877套，占全市的54%。

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	北滘	林上湾广场	3、4座	162			11	20316.62			1333.86
	大良	广域·双子星	6、7座	53			13	6155.83			965.44
	龙江	龙江碧桂园华府	30、31、34、35座	200			12	24299			743.46
	均安	均安尚苑	28栋	178			7	20936.65			675.85
	勒流	名铸家园	3、12、13座	192			14	25765.52			1819.07
	乐从	风度广场	8座	92				10702.67			
南海区	里水(和顺)	中信山语湖花园	山湖天街2-13号楼				77				12469.78
	狮山	广佛新世界	29、30栋	36				4784.04			
	狮山	广佛新世界	36、37栋	86				7533.44			



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
禅城区	石湾	泮景花园	6、7座	230			13	24055.47			843.7
	张槎	中海风华熙岸	1-2、38-43座	176			43	18121.8			1780.93
	祖庙	兴发盛世	1座		676				33814.68		
	南庄	绿岛明珠花园	2区十一座	58				12217.2			
三水区	西南 (江南新区)	御江南国际社区	九区6-20座	98				19391.03			
	云东海	云东海高尔夫花园	天墅1-52号	64				12052.75			
合计				1625	676		190	206332.02	33814.68		20632.09



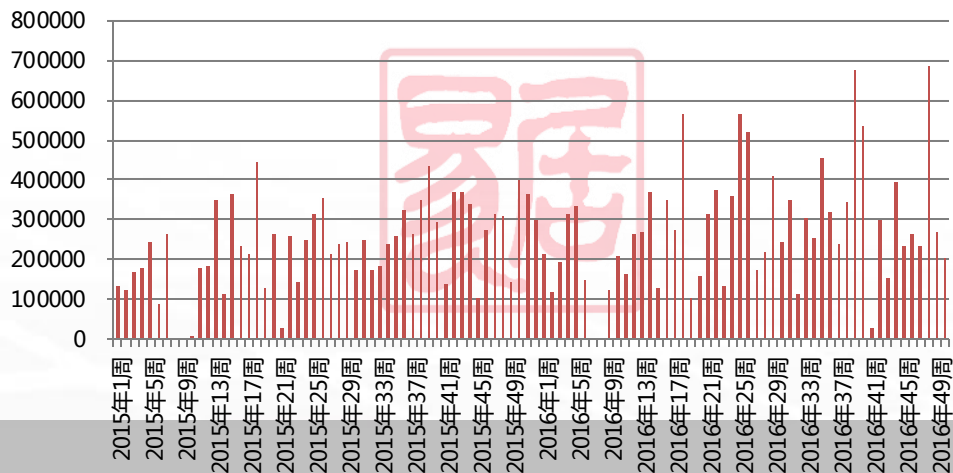
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应再度下跌，成交量价齐降

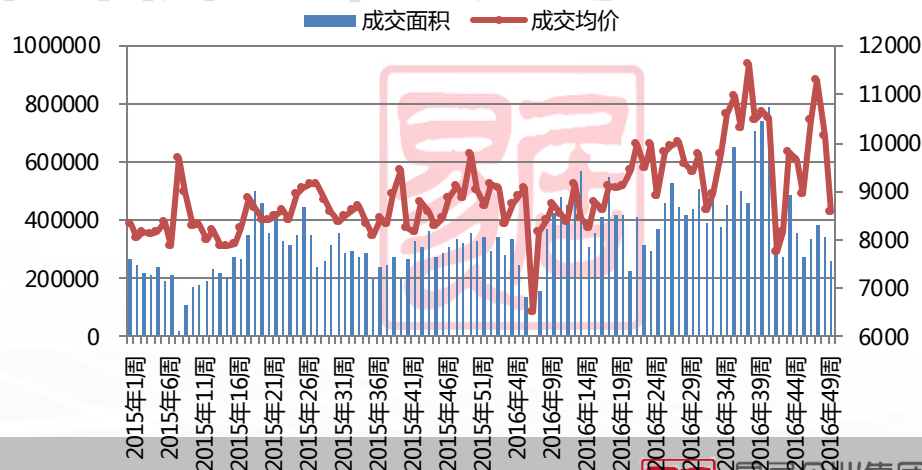
2016年第50周，佛山约有20.6万 m^2 的住宅供应，环比下降23%，继上周回落后再次下滑；除高明区外其余四区均有预售，其中顺德新增住宅预售10.8万 m^2 ，占全市的52%，而南海区大幅下降，占比不到一成。

成交市场方面，第50周全市成交2409套，成交面积为26.2万 m^2 ，环比下降24%，成交均价8563元/ m^2 ，环比下降16%；上周全市除三水区外其余四区均出现较大幅度的回落，其中多个区成交量暴跌两成以上，顺德区成交量价分别暴跌50%和37%，直接拉低了全市整体成交。

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：东建锦绣龙湾100套夺得南海区销冠

南海区50周成交836套，共9.1万 m^2 ，环比大幅下降19%；均价10787/ m^2 ，环比下降7%；成交量价连续下滑，桂城板块更是沦为“重灾区”，成交仅10套；西部表现可圈可点，其中西樵的东建锦绣龙湾成交100套成南海区销冠。

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
大沥	雅居乐御景豪庭	20	13773	—
里水	中信金山湾	43	11790	—
	中信山语湖	32	10727	11月24日火鸡感恩节暖场活动
狮山	海逸桃源记	78	9099	11月26日开售【逸墅】别墅组团
	恒大御景	17	9142	12月3日-4日“星光电影节 积fun赢影票”活动
罗村	长信银湾	25	10049	—
	雅丽豪庭	24	9439	11.19-20 雅丽奇幻太空之旅活动
西樵	东建锦绣龙湾	100	8453	11月5日加推36、38座新品
	悦珑湖	28	6804	12月1日11栋盛大发售
丹灶	祈福南湾半岛	37	9292	—
	桂丹颐景园	24	8191	11月26日开售20座新品
	上林一品	14	7326	车位登记认购享5000抵8000优惠
九江	依云公馆	15	6939	再清二期尾货，主推3、4座

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：广域双子星成交76套夺顺德区销冠

顺德区50周成交509套，共计6.2万 m^2 ，环比暴跌50%；均价6558元/ m^2 ，环比大幅下跌37%。上周北部镇街没有一个项目上榜，均安村民公寓逸豪星座以2794元/ m^2 的均价成交66套，直接拉低全区成交均价。

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
大良	广域双子星	76	9413	11月推售5/8座洋房新品
容桂	龙光水悦熙园	23	9649	11月13日主推10座洋房新品
	朗宁郡	20	9742	11月26日开售套内86-98 m^2 三四房新品
	凯蓝滨江	14	13549	11月19日推售2、3座洋房新品
勒流	博澳城	8	11257	12月初加推新D组团新品
龙江	碧桂园龙江华府	42	11047	12月11日开盘推售二期新品
	锦翠华庭	23	8493	——
	龙江中心	15	8735	12月3日龙江中心商业发布会
均安	逸豪星座	66	2794	——
	聚雅华庭	11	5645	——
	峰汇豪庭	10	7437	——



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
禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	12月9日	2、8座	174	95、125、138、160 m ² 三至五房	12500	91%
禅城南庄	万科城	12月9日	4座	170	90 m ² 三房	10000 (带装修)	44%
南海桂城	当代万国府	12月10日	4座 (自然推售)	58	129、131 m ² 四房	24000 (带装修)	57%



佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有7个项目进行报广投放

上周共有7个项目投放报广，环比大幅上升，均来自南海区，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	奥园1号	12月9日	靠地铁铺 靠谱
形象	南海区	龙汇大厦	12月9日	广东新视野 事业新坐标
形象	南海区	盛明广场	12月9日	盛明广场 雄踞繁华
形象	南海区	云山峰境	12月9日	云山峰境 大城已成
促销	南海区	中海山湖世家	12月9日	双十二地铁街铺景区客流清盘钜惠
活动	南海区	祈福南湾半岛	12月9日	国际典藏老爷车展盛大举行
活动	南海区	星港城·万达广场	12月9日	12月24日摩都世界黄金铺隆重登场&1月15日林志玲约定你



佛山市场 | 报广欣赏

[广告]

奥园1号
标准地名: 奥园君珀花园

靠地铁 铺靠谱!

约44-210m² 地铁餐饮铺销售中

奥园1号 屹立于广佛交界优越地段
广佛线金融高新区站旁

近邻南海金融公园
惬意步达公园 轻松遇见地铁
享受便捷双城生活

金融高新区

可餐饮

0757-8180 1111

南海·桂城·金融园 (近地铁广佛线金融高新区站A出口)

奥园1号

SHENGLING PLAZA

2017 西樵山

盛明广场 雄踞繁华

观山瞰湖物业 百变精英LOFT

5A宝地 快一步 劲好玩 超抵买 精英家

西樵山·休闲区与禅意文雅生态景观 蕴藏繁华的南滨度假休闲胜地, 美不胜收, 生态养生之道

西樵山·休闲区与禅意文雅生态景观 蕴藏繁华的南滨度假休闲胜地, 美不胜收, 生态养生之道

西樵山·休闲区与禅意文雅生态景观 蕴藏繁华的南滨度假休闲胜地, 美不胜收, 生态养生之道

西樵山·休闲区与禅意文雅生态景观 蕴藏繁华的南滨度假休闲胜地, 美不胜收, 生态养生之道

西樵山·休闲区与禅意文雅生态景观 蕴藏繁华的南滨度假休闲胜地, 美不胜收, 生态养生之道

8189 8333 广东·佛山·西樵山·听音湖

盛明广场

星港城·万达广场

东有广州塔 西有广佛眼

12月24日 摩都世界黄金旺铺 隆重登场

1月15日 林志玲约定您

林志玲

8112 8888 8112 6621

项目地址: 金沙洲建设大道中 发展商: 广东磊盈置业有限公司

星港城·万达广场

佛山市场 | 报广欣赏



龙汇大厦



云山峰境



中海山湖世家



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，纯新盘三水谊泰雅苑开放销售中心、恒大悦府开放销售中心及样板房；顺德美的花湾城及君兰江山周末开放样板房预计不久后推新。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	南海万科广场	12月10日	开放全新体验中心
	南海区	恒大悦府	12月10日	开放销售中心及板房
	顺德区	美的花湾城	12月10日	开放样板房
	顺德区	美的君兰江山	12月10日	开放23座样板房
	三水区	谊泰雅苑	12月10日	开放销售中心



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——恒大悦府

活动时间：12月10日

活动主题：开放营销中心及样板房

活动介绍：

12月10日，桂城金融高新区恒大悦府营销中心及样板间的正式开放，当天同时开放了创意板房，以多种形式展示了约91-143m²三至四房的空间布局。

首期推出91-143 m²三房四房产品，两梯三户或两梯四户的设计，带装修。开盘前夕诚意登记享98折优惠，截至中午12时，恒大悦府已与准业主们签订数百份诚意登记书，吹风价约22000-23000元/ m²。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销