

佛山市第三十九周市场分析

2016.9.19-2016.9.25



周末多个项目开盘日光 供应上涨成交量升价跌

- 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

□ 南京楼市限购：有两套及以上住房不得新购住房

25日下午，南京发布楼市主城区住房限购政策，于9月26日起实施。限购政策明确，在主城区范围内，已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房和二手住房；拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房。针对不同的购房需求，采取差别化措施，保护刚需和改善性购房，打击投机购房。对此，业内人士认为，南京库存量小，限购措施相对宽松，价格下跌可能性不大。

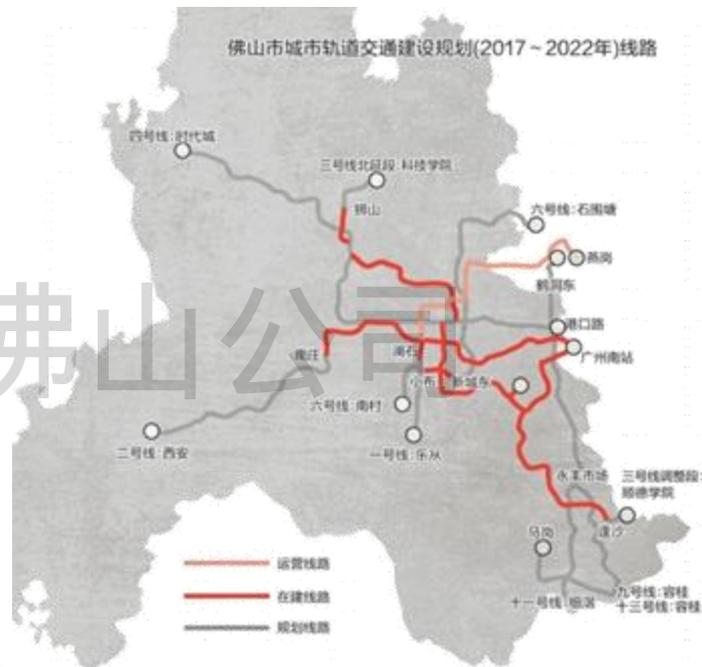


点评：南京的新房价格同比涨幅一路加速，然而当下南京库存只有2个月，长远来看，应考虑规范土地出让、增加市场供应，以税收调节等多样化方式来夯实当地房地产市场健康发展的基础。

佛山市场 | 城市规划

□ 佛山未来六年将建9条地铁线

9月22日，佛山市铁投集团在其官网发布《佛山市城市轨道交通建设规划(2017年~2022年)环境影响评价公众意见征询公示》和《佛山市城市轨道交通建设规划(2017年~2022年)社会稳定风险分析公示》，宣布佛山今后六年将再建9条地铁线。这9条新线中，包括了一号线三期、二号线二期、三号线调整段、三号线北延段这四条市民比较熟悉的线路，以及四号线一期、六号线一期、九号线一期、十一号线和十三号线一期五条最新的规划线路。目前线网规划首末站已经确定，线路走向也已经明确，最终的方案将以国家发改委和住建部批复为准。



点评：当佛山的轨道交通全面“迎接”广州，广佛将进一步融合，广佛效应持续放大，佛山局部区域的楼价洼地也会被逐步填平。

佛山市场 | 房企动态

□ 碧桂园销售金额首破2000亿 三强争霸格局正式确立

9月19日晚间，碧桂园控股有限公司公告宣布，截至2016年9月19日止，其公司及附属公司连同合营公司和联营公司，共实现合同销售金额约人民币2000亿元及合同销售建筑面积约2483万平方米，与2015年同期相比分别增长约164%及112%。这是碧桂园首次合同销售金额达到约人民币2000.0亿元，刷新销售纪录。

今年以来，受益于整体市场行情向好，各大房企纷纷取得不错的业绩，而在千亿房企中，尤以万科、恒大、碧桂园表现最为突出，算上碧桂园，目前销售额突破2000亿大关的房企已有三家。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德1宗、禅城1宗商住地供应

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
9-20	顺德	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	>1.0, ≤3.5	商住	3772	2300	10-20
9-21	禅城	TD2016 (CC) WG0006	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路西侧	42553.6	FAR ≤ 3.5	商住	108725	7300	10-27

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0022

9月21日，禅城推出一宗位于奇槎版块绿景东路南侧的一宗逾4.2万 m^2 的商住地，该地块将于10月27日进行网拍，起拍价为108725万，楼面价高达7300.07元/ m^2 ，成为了禅城今年来起拍楼面价最高的地块，该价格同时也刷新了奇槎片区楼面价最高成交记录。

目前，时代地产和保利华南已先后进驻该片区。其中，位于绿景东路以北的时代香海彼岸目前主打86 m^2 三房，带装修发售，均价约14200元/ m^2 ，目前已封盘，待地块拍出后发售；而位于桂澜路与东平路交汇的保利碧桂园天汇上周末也开盘了，整体均价15000元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周无商住地块成交

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
—										

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周高明1块商业用地出让

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
9-1	高明	TD2016(GM)W G0029	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、高明大道以南	680	≤1.3	商业	110	1244	9-30

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55万 m²

2016年第39周，佛山有5426套住宅供应，上周全市除禅城区外均有住宅供应，上周多个项目如：金地悦荔、奥园冠军城等新拿预售即在周末进行开盘推售，万科金色领域也拿到1527套公寓预售即将推售。

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	北滘	江山花园	3、4座	183				32483			
	大良	龙湖春江名宸花园	11、12座	304				33529			
	乐从	碧桂园新城之光花园	2、3座	238			13	29655			825
	龙江	佛奥凯茵苑	3、4号楼	173				17685			
	龙江	龙江协兴购物中心	3栋	104				13311			
	容桂	容桂碧桂园花季苑	1、2座	324				32746			
	均安	南湖花园	8座	138			8	15129			851
	杏坛	嘉信绿景花园	6、7号楼	184				18488			
南海区	丹灶	上林一品苑	11栋1、2座	232				23267			
	西樵	樵岭国际商业中心	2栋	93			57	9109			5259
	狮山	中南海晖城	49、50栋	174				15515			
	狮山	长华国际商业中心	5、6幢	280			68	25562			3763
	桂城	金色领域广场	4座		1527		30		57858		1460
	大沥	悦荔花园	10座	192				16478			

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	狮山 (中心区)	长信帝景峰豪园	14-16栋	371			6	35352			306
	桂城	京华广场	1座		1008		60		60597		5033
	丹灶	珍丰广场	9、10座	131			7	14472			671
	西樵	悦珑水岸花园	13座	153				18317			
	桂城 (千灯湖)	新凯广场	2座			500	131			52873	23219
	里水 (金沙洲)	十里尚堤花园	10座	156			32	18872			2110
	狮山 (中心区)	海奥公馆	2座	352				34003			
	桂城 (三山)	富筑公馆	1座	42				2708			
三水区	西南	恒福新里程花园	一区9座	344			12	13287			1581
	西南	汇信华府	9座、东101-东109	230			9	19841			1884
	西南	鸿安花园	5座	240			32	24823			5133
	西南	御江南国际社区	十八区47/48座	496				54873			
	云东海	三水万达广场	一座6、7幢, 一座170-184、198	224			15	22776			1978
高明区	杨和	雅居蓝湾花园	7座	68			5	6027			228
合计				5426	2535	500	485	548305	118455	52873	54302

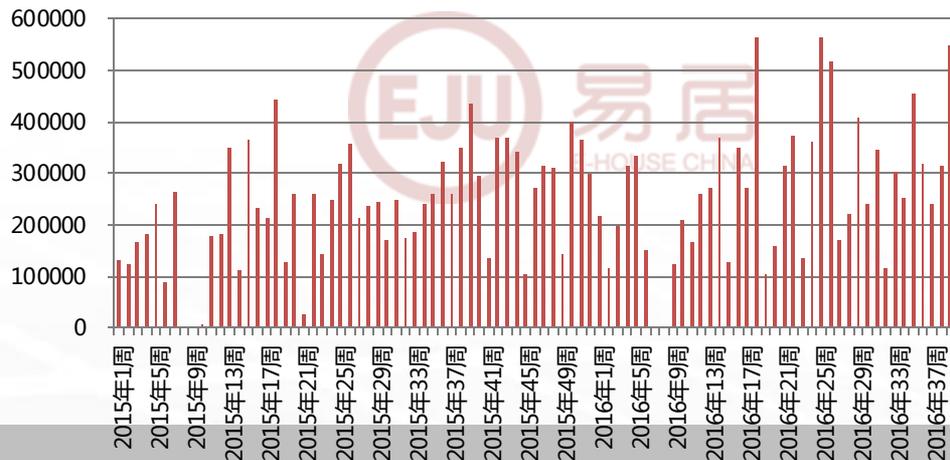
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应顺势暴涨 成交量升价跌

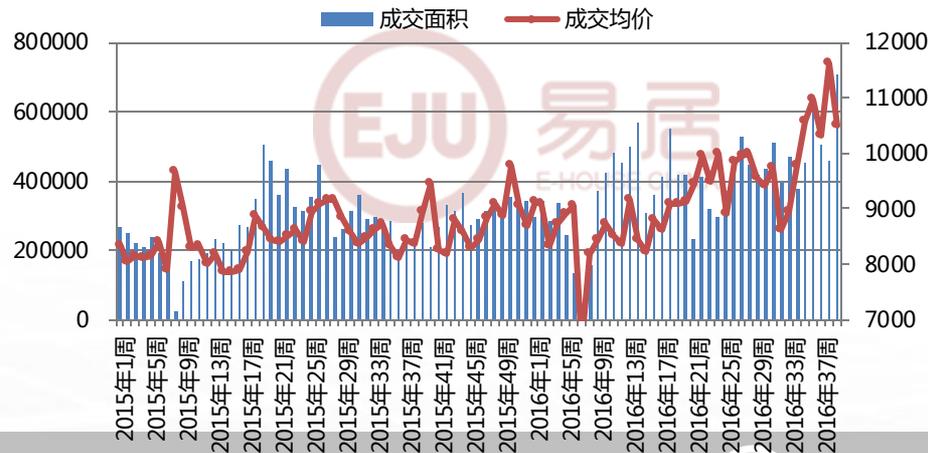
2016年第39周，佛山有55万 m^2 的住宅供应，环比大涨75%，公寓推货12万 m^2 ，及少量写字楼和商铺。

成交市场方面，第39周成交全市成交6199套，成交面积为71万 m^2 ，环比上涨54%，成交均价10482元/ m^2 ，环比下跌10%；顺德容桂碧桂园凤凰湾的集中签约，使得顺德区成交面积较上周大幅暴涨达164%，直接推动了全市的成交量的大幅上升。

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173套夺得南海区销冠

南海区39周成交2045套共计23万 m²，成交环比上升27%，均价14073元/ m²，环比下降9%；得到货量补充的广佛走廊板块成交量再次出现回升，其中桂城板块的富丰君御以173套的成交量夺得南海区销冠，成交强劲。

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	173	16127	9月17日开售全新11座楼王
	保利诺丁山	91	18087	9月20日推售全新13栋新品
	宏宇景裕豪园	64	20426	流光溢彩，缤纷升级！景裕豪园涂鸦季火热继续！
大沥	时代水岸	85	17261	成交可参与家电抽奖
	怡翠尊堤	46	19369	——
里水	中信金山湾	69	10290	9月10日加推19/24座新品
	金名都	29	22821	“雀神”争霸赛
狮山	恒大御景	77	8301	9月24日加推14座全新单位
	恒福天悦花园	24	8570	8月20日推售8座1栋洋房新品
罗村	雅丽豪庭	41	8174	9月11日加推29座全新90方洋房
	奥园公园一号	23	10772	买铺可享3万抵15万的优惠另送车位
	长信银湾	23	8693	9月15日中秋游园会
西樵	中海山湖豪庭	104	10126	登记2万抵5万
	悦珑湖	33	6692	巨型月球首次登陆西樵，9月14日悦珑湖不见不散

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾1008套夺顺德区销冠

顺德区39周成交2167套，共计28万 m^2 ，环比大涨164%，容桂碧桂园凤凰湾开盘集中签约1008套，拉动整个区域成交大幅上涨，但低单价同时也拉低了区域成交均价，为8994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	205	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	41	7658	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)	美的花湾城	19	13614	9月15日“醉美中秋，感蟹有你”活动
大良	敏捷畔海御峰	35	16698	9月25日"未来星主播"少儿主持人大赛
	嘉信城市花园	20	10428	购房享6折优惠
北滘 (建面价)	碧桂园桂澜山花园	120	14307	将加推92-120 m^2 新品，认筹2万享97折优惠
	盈生林上湾	42	13411	9月20日正式开盘
容桂	碧桂园凤凰湾	1008	9706	9月17日开盘推售三至五房洋房产品
	朗宁郡	45	8299	——
	佳兆业金域天下	37	7486	诚意登记享1万抵3万优惠
龙江	龙江中心	57	7502	——
勒流	涛汇御河湾花园	45	8362	8月26日自然加推一栋新品
均安	均安尚苑	32	6314	——
	峰汇豪庭	26	5884	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠

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	中海凤凰熙岸	9月24日	31-40、45-49座	540	80-150 m ² 三四房	毛坯13500; 精装修16000	92%
禅城奇槎	保利碧桂园天汇	9月25日	【天旭】6、8座 【天滨】9-12座	600	85-125 m ² 三四房精装、 109-173 m ² 三至五房毛坯	毛坯14500; 精装修16500	67%
南海桂城	保利诺丁山	9月20日	13座	120	106、128、144 m ² 三四房	23900 (带装修)	43%
南海丹灶	上林一品	9月24日	11座	75	91-111 m ² 三房	6500-7000	85%
南海大沥	金地悦荔	9月24日	10座 (4条梯)	128	89、114 m ² 三房	21000 (带装修)	51%
南海桂城	依岸康堤	9月24日	50座2幢	62	88 m ² 三房	16500 (带装修)	90%
南海狮山	恒大御景	9月24日	14栋	123	88、91 m ² 三房、107 m ² 四房	8450 (带装修)	售罄
南海狮山	奥园冠军城	9月25日	2座	352	75-110 m ² 二三房	9400	68%

佛山市场 | 重点楼盘开盘情况

□ 接上表

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
顺德北滘	盈生林上湾	9月20日	1、2座	189	103、106、118、126 m ² 三四房	13000 (建面)	96%
顺德北滘	雅居乐英伦首府	9月24日	15、16座	392	101、117 m ² 三房	15500 (建面、带装修)	90%
顺德龙江	佛奥凯茵苑	9月24日	3、4座	170	94-126方三四房	6800 (套内)	70%
顺德大良	天悦湾花园	9月24日	9座	60	101、118、126 m ² 四房	14000 (建面)	售罄
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	9月25日	2、3、4栋	216	114-146 m ² 三四房	13000-15000 (套内)	售罄
三水新城	三水万达广场	9月24日	三期22、23座	232	90-138 m ² 三四房	7200-8300	售罄
三水北江新区	鸿安御花园	9月24日	1-4、6-8座	225	90-130 m ² 三四房	6300	售罄

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有10个项目进行报广投放

随着国庆黄金周的临近，报广投放大幅增加，上周全市有10个楼盘进行了报广的投放，其中桂城地王盘当代万国府为开放营销中心进行推广，恒大御景释放开盘，保利海德公园也为板房开放聚集人气。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	南海区	恒大御景	9月22日	新品即将荣耀开盘
形象、活动		祈福南湾半岛	9月23日	我和邻居之间隔着高尔夫 本周日童画亲子涂鸦节
形象		恒大帝景	9月23日	64席尊邸 荣耀收官
营销中心信息		当代万国府moma	9月23日	体验中心开放盛典
形象	禅城区	新鸿基珑景	9月23日	一城繁华一墅珑景
形象	顺德区	雅居乐英伦首府	9月23日	生而闪耀 全城争藏
板房信息		保利海德公园	9月23日	9月24日样板房 震撼亮相
热销		怡翠晋盛	9月23日	双景园央美宅 再续热销传奇
形象		金海m-city	9月23日	地铁时代 枢纽定价值
形象		藏珑华府	9月23日	家近地铁站 一站到荔湾

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏



祈福南湾半岛



恒大帝景



雅居乐英伦首府



新鸿基珑景



恒大御景

佛山市场 | 报广投放

报广欣赏



金海m-city



当代万国府moma



保利海德公园



怡翠晋盛



藏龙华府

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，其中有6个为纯新盘，扎堆赶抢“银十”；9盘均集中在周末开放展厅或样板房，预计多数会在国庆期间开始发售。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	金茂绿岛湖	9月24日	开放销售中心
		兆阳·O立方	9月24日	开放全新创意板房
		保利翡翠公馆	9月24日	开放样板房
	南海区	佛山恒大悦府	9月24日	开放三大展厅
		当代万国府MOMA	9月25日	开放体验中心
	顺德区	招商公园1872	9月24日	开放新品样板房
		保利海德公园	9月24日	开放样板房
		乐从钜隆风度花园	9月24日	开放新品样板房
		荔园新天地	9月24日	开放三恒系统板房

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——金茂绿岛湖

活动时间：9月24日

活动主题：开放生活体验中心和销售中心

活动介绍：

9月24日，中国金茂首进佛山的全新新盘金茂绿岛湖，开放了生活体验中心，同步开放了项目的售楼部，堪称目前佛山“最美售楼部”，体验感十足。

项目将首推悦湖组团，产品包含244至255平方米联排别墅以及348 的双拼别墅。项目售楼部现场还打造了一个高科技现代化的绿金体验馆，到访嘉宾可以零距离体验绿金科技的魅力。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——当代万国府MOMΛ

活动时间：9月25日

活动主题：开放销售中心及体验馆

活动介绍：

9月25日，当代万国府MOMΛ体验中心启动仪式，在项目现场盛大举行，本次盛典吸引多家媒体以及社会各界数百名嘉宾到场参与。

项目首批产品为1-4栋，楼高31层，1/2栋为2梯4户设计，面积主打93-125平米的三四房，3/4栋为2梯2户设计，面积主打130平米的四房户型，预计10月初开放板房。



谢谢观看

THE END

