

佛山市第四十八周市场分析

2016.11.21-2016.11.27



五矿奇槎拿地刷新地王 供应暴涨成交量价齐升

- 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

□ 佛山医保不再区分身份 明年起参保人统一医保待遇

近天，市社保局发布《佛山市推进基本医疗保险城乡一体化改革方案》，明年1月1日起，佛山市居民、职工参保人将享受统一的医疗保障待遇。

本次医疗保险一体化改革整合了现行的职工医疗保险、居民医疗保险、门诊医保三项制度，建立由基本医疗保险一档、二档构成的医疗保险一体化制度，将涉及到全市近500万参保人。此次改革后，佛山将只有一个医保制度，所有参保人享受同样的医保待遇，不再区分职工医保和居民医保，包括住院、家床、门特、门慢、普通门诊、大病保险。



点评：医疗改革后，佛山的参保人今后享受的医保待遇水平将大幅提升，居民的幸福感和增强，有利于佛山未来对高层次人才的引进。

佛山市场 | 城市规划

□ "吸金"150亿提升92个项目 西樵山未来三年要"大变"

近日，以岭南文化为主题的2016西樵山·岭南文旅投资洽谈会在佛山南海西樵山国艺度假酒店正式开幕。《西樵山优化升级三年行动计划》在会上发布和启动，包括南海西樵听音湖片区1000亩文旅项目在内的佛山五区超20个文旅项目也集体亮相“招婿”。据悉，未来三年(2016-2018)，南海将进一步提升西樵山旅游品牌影响力，优化提升92个项目，撬动超150亿元的资金投入，从文化、设施、产品、管理、品牌五方面对西樵山及周边区域进行全面优化升级。目标要将西樵山打造成“岭南文旅第一极”。



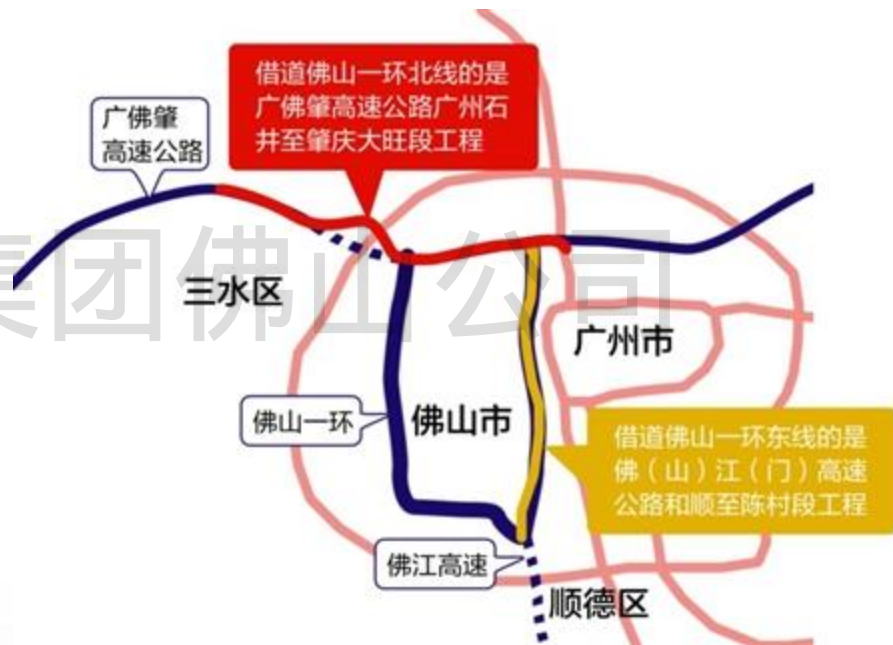
点评：西樵山投资项目若能如期成功升级，必将进一步提升西樵山旅游品牌影响力，对带动周边甚至整个南海的房地产市场，特别是旅游地产项目具有深远的影响。

佛山市场 | 城市规划

□ 广佛肇高速佛山段改造段年底将开始施工

省招标投标监管网于22日发布公告，广佛肇高速公路佛山段(里水至官窑段)开始施工招标，招标段主线全长16.623km，计划年底开始施工，2018年年底交工。此次招标工程为佛山段的改造段，而新建段前期工作也在加紧推进。

据招标公告，此次招标范围为广佛肇高速公路佛山段施工S1标主线和辅道的路基、桥涵、绿化等工程施工。工程主线全长16.623km，采用设计速度100km/h高速公路技术标准，同时改造里水(枢纽)、里和、桂和、官抱、官窑(枢纽)互通立交。



佛山市场 | 房企动态

□ 华润73.15亿元认购中华企业

华润置地11月23日晚间发布公告，旗下全资附属CRL附属公司与中华企业订立认购协议，CRL同意认购中华企业13.99亿股。公告称，华润认购股份占中华企业已发行总股本约74.9%，占配套融资中拟发行的中华企业股份数量的77.0%，占中华企业资产重组和扩大发行后中华企业已发行总股本的20.9%。

中华企业同日公告中也证实上述内容，并称与上海地产集团签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》购买集团旗下中星集团100%股权，其中以发行股份的方式支付交易对价的85%、以现金方式支付交易对价的15%。



華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

內幕消息

有關認購股份之
須予披露交易

董事會欣然宣布，於2016年11月23日(交易時段後)，CRL附屬公司(本公司全資附屬公司作為認購人)與中華企業(作為發行人)訂立認購協議，據此，CRL附屬公司已有條件同意認購，而中華企業已有條件同意配發及發行認購股份。

按目前認購股份的數目(最終可能被調整)，其相當於(i)於本公告日期中華企業已發行總股本之約74.9%；(ii)配套融資中擬發行的中華企業股份數量的77.0%；(iii)經配套融資及中華企業資產重組相關發行擴大後之中華企業已發行總股本約20.9%(假設自本公告日期起至完成日期，中華企業之已發行總股本將概無變動)。

上市規則之涵義

由於認購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，認購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則之通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

点评：此次上海地产集团将旗下中星集团并入中华企业，实现对中华企业的“输血”，只是上海地产集团内部的整合计划，在避免同业竞争的同时，还引入金主华润等战略投资者以缓解资金压力。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德3宗、高明1宗商住地块供应

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
11-24	顺德	TD2016 (SD) WG0032	佛山市顺德区乐从镇上华村环 镇西路以西、工业一路以北地 块	48054.67	>1.0, ≤3.5	商住	32624	1940	12-26
11-25	顺德	TD2016 (SD) WG0033	佛山市顺德区龙江镇东华北路 侧隔海商住用地	35195.87	>1.0, ≤3.0	商住	26397	2500	12-17
11-25	顺德	TD2016 (SD) WG0034	佛山市顺德区伦教大成围伦桂 路以东、南苑西路以南地块	64263.73	>1.5, ≤3.0	商住	73261	3800	12-27
11-26	高明	TD2016 (GM) WG0037	佛山市高明区西江新城文昌路 以西、明国路以北	97156.8	>1.0, ≤3.0	商住	62170	2133	12-26

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0017

11月24日，顺德区乐从镇新推一宗商住地，宗地面积约4.8万 m^2 ，起拍价32624万元，起拍楼面价约1940元/ m^2 ，将于12月26日进行网上交易。

本次出让地块位于乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地段，宗地西边为小型工厂区，南面隔了一条河涌就是新马路，西面临近楼盘旭景华庭，周边生活配套设施比较匮乏，居住条件一般。附近楼盘较少，只有二手盘旭景华庭和威斯广场两盘，目前二手均价约7500-8000元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0017

11月25日，顺德伦教新推一宗商住地，宗地面积约6.4万 m^2 ，起拍价73261万元，起拍楼面价约3800元/ m^2 ，将于12月底进行网上交易。

本次出让地块位于顺德区伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地段，宗地周边公园、学校、市场、医院、银行等生活配套设施完善，居住条件比较成熟。附近商住小区密集，从地图上看这一带已经汇聚了一批成熟的楼盘，如伦教碧桂园御府、倾城上筑、阳光棕榈园、嘉好悦园、丽港豪园等，且大多数为小型商住区。目前在售均价约6500-7500元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周禅城有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
禅城	TD2016(C C)WG0006	佛山市禅城区绿景东路 南侧、规划十二路西侧	42553.6	≤3.5	商住	36450	108725	15885	北京盛世 广业投资 管理有限 公司（五 矿）	11- 24

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(CC)WG0006

11月24日，北京盛世广业投资管理有限公司（五矿地产旗下全资子公司）以**14.89亿**的总价以及**5200 m²**的配建拿下禅城绿景东路地块，**折合楼面价约15885元/ m²**，创下佛山楼面价历史新高。

此次出让地块地处的奇槎创意产业园区，是政府近年来重点规划的区域之一。但作为政府新兴发展的区域，地块周边的相关配套以及道路建设还有待完善。目前地块周边项目有位于地块斜对面的**时代香海彼岸**（均价约16500元/ m²，带装修发售）以及位于桂澜路与东平路交汇的**保利碧桂园天汇**（均价15000-17500元/ m²）。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城1宗、顺德1宗商住用地出让

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
9-26	禅城	TD2016(CC)W G0007	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	49621.38	≤ 3.5	商住	126783	7300	11-28
11-01	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	12-01

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应68.6万 m²

2016年第48周，佛山共有6392套住宅、317套商铺供应，除禅城区外其余四区均有新增预售，其中顺德伦教碧桂园和南海大沥的万科金域缦香分别拿到940和1362套的住宅预售，准备近期集中推售。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	均安	逸豪星座居	1、2、5、6、7、10、11座	388			7	63738.91			282.61
	大良	双子星公馆	8座	24			8	2536.57			550.06
	陈村	美的花湾花园	5、6座	384				39865.43			
	伦教	伦教碧桂园御府	25座	28			4	5633.4			348.72
	伦教	伦教碧桂园御府	3-4、12-22座	761			54	96477.25			3594.17
	伦教	伦教碧桂园珑湾苑	16-24、31-36座	30				11605.78			
	伦教	伦教碧桂园珑湾苑	1座	121			11	16447.16			828.12
	大良	中怡名都广场	1座	96				11132.52			
	陈村	太平洋鼎旺商业中心	1栋				37				20686.66
	杏坛	金海岸花园	14栋				11				3197.55

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	桂城（千灯湖）	万科金域国际花园	5座1-2幢	216				21119.42			
	桂城（千灯湖）	保利心语花园	一区26座				13				1731.94
	大沥	融御花园	1座	128				14325.04			
	大沥	融御花园	2-3座	248			33	24880.22			1930.07
	大沥	融御花园	4座	126			29	12694.01			1941.9
	大沥	融御花园	5座	124			24	12501.68			1582.49
	里水（金沙洲）	金名都	17-18栋	488			11	46438.44			826.8
	狮山（松岗）	海逸桃源花园	14栋	124				13055.35			
	狮山（松岗）	海逸桃源花园	15栋	124				12420.75			
	狮山（中心区）	恒大城	3号楼	145				13198.48			
	桂城	珑悦花园	6座	120			11	13970.4			764.49
	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	35栋	124				15583.02			
	西樵	恒大御湖湾花苑	34座	460			15	23490.96			946.77
	大沥	国华新都	47座	64				6960.08			
西樵	悦珑水岸花园	11座	153				17304.21				

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	里水	金域缙香花园	11、12座	468				45981			
	里水	金域缙香花园	9座	234				22994.79			
	里水	金域缙香花园	10座	234				22989.72			
	里水	金域缙香花园	8座	234				22979.19			
	里水	金域缙香花园	7座	192				18758.09			
高明区	荷城	宜丰豪庭	3座	88			10	9149.14			436.81
	荷城	宜丰豪庭	4座	84			12	8736.84			478.34
	杨和	欧浦花城一期	环湖花径5座	71				7776.87			
	杨和	欧浦花城一期	环湖花径6座	71				7418.12			
三水区	西南（城区）	鸿安花园	2座	240			27	24335.55			4773.59
合计				6392			317	686498.39			44901.09

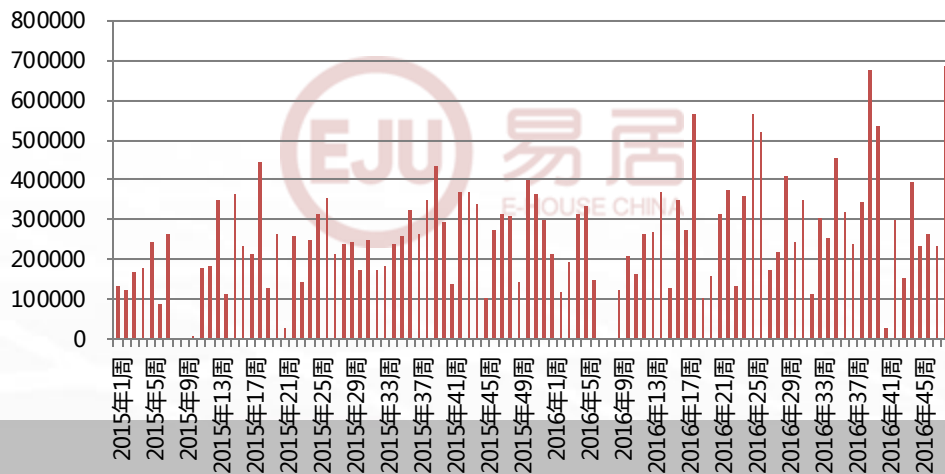
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应暴涨 成交量价齐升

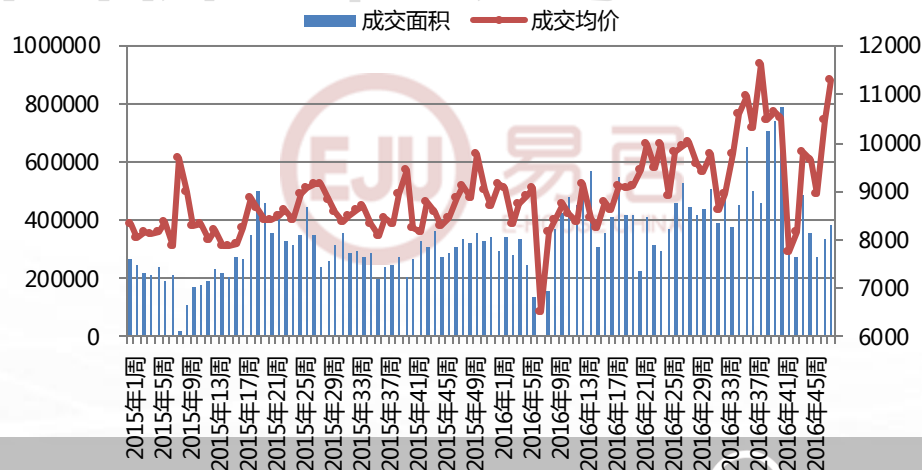
2016年第48周，佛山约有68.6万 m^2 的住宅供应，环比上涨194%，为近年来供应最高；其中南海多个项目拿到大批量预售，全市超过一半的住宅供应来自南海，其次为顺德区。

成交市场方面，楼市继续回暖，第48周全市成交3454套，成交面积为38.2万 m^2 ，环比上升14%，成交均价11314元/ m^2 ，环比上涨8%，上周顺德、南海均有较大幅度的上涨，其中南海高均价拉高全市成交均价。

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：当代万国府209套夺得南海区销冠

南海区48周成交1652套，共17.5万 m^2 ，成交环比大幅上涨34%；均价14446/ m^2 ，环比上涨13%；上周沉寂许久的桂城终于交出比较漂亮的成绩单，千灯湖板块当代万国府集中签约209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
桂城	当代万国府	209	22687	11月12日推售1-3栋洋房新品
	金地珑悦	44	16968	主推76-143 m^2 园央华宅
大沥	广佛新世界	18	16033	11月19日全国自行车联赛“凯路仕烈风”杯活动
里水	中信金山湾	24	11671	——
	中信山语湖	23	10828	11月24日火鸡感恩节暖场活动
狮山	恒大城	125	9678	11月26日推售3栋洋房新品
	上林苑	22	7308	主推一线街铺及车位
罗村	奥园公园一号	33	13298	10月1日推售12栋洋房新品
	雅丽豪庭	24	9277	10月1日推售30座洋房产品
	光明花半里	21	11834	——
西樵	碧桂园翡翠湾	91	6081	11月19日推5/6座洋房新品
	东建锦绣龙湾	85	8356	11月5日加推36、38座新品
	悦珑湖	39	6898	10月1日将推13座新品
丹灶	丹灶碧桂园	27	8494	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：金海岸花园139套蝉联顺德区销冠

顺德区48周成交817套，共计10.5万 m^2 ，环比大幅上涨40%，均价9567元/ m^2 ，环比回落6%。大良华侨城天鹅湖11月中开盘现集中签约成交124套，销冠金海岸花园单价6734元/ m^2 ，拉低了整个区域的成交均价。

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
佛山新城 (建面价)	碧桂园华润新城之光	13	13926	11月8日全城招募儿童创意跳蚤市场小摊主
	怡翠晋盛	11	12804	11月19日推售复式洋房新品
北滘 (建面价)	雅居乐英伦首府	97	11261	9月24日推售15、16座洋房新品
陈村 (建面价)	藏珑华府	25	15356	10月7日开盘推售10、11、23、24座洋房
大良	华侨城天鹅湖	124	16947	11月12日推售12-20座
	双子星公馆	28	9312	——
	龙湖春江名城	22	11400	11月11日加推三四房
	纯自然名宅	15	8342	——
容桂	龙光水悦熙园	37	9483	11月8日主推10座洋房新品
	凯蓝滨江	33	13760	11月19日开盘推售81-160 m^2 江景四五房
	顺德时代倾城	14	10039	11月18日-12月2日《罗密欧与朱丽叶》限量抢
龙江	龙江中心	17	8670	——
均安	峰汇豪庭	21	6866	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠
杏坛	金海岸花园	139	6734	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
南海桂城	南海万科广场	11月25日	三期	193	88 m ² 三房、136 m ² 四房	25000-28500 (带装修)	83%
南海狮山	恒大城	11月26日	3栋	145	86、89、94、97 m ² 三房	9790 (带装修)	售罄
南海里水	珠水豪庭	11月26日	11、12栋	270	85、87、126 m ² 三房	24000 (带装修)	93%
南海西樵	恒大御湖湾	11月27日	17-24栋座	308	90-140 m ² 三四房	11000 (带装修)	94%
禅城南庄	万科城	11月21日	7座	164	90 m ² 三房	9800 (带装修)	49%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有5个项目进行报广投放

上周共有5个项目投放报广，除三水高明均有项目投放，主要投放于佛山日报。西樵纯新盘恒大御湖湾释开放盘信息，大沥绿地香颂公馆也为板房开放做宣传，禅城龙光天湖华府连续两日为音乐盛典打广告。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	禅城区	龙光天湖华府	2016-11-22、23	无音乐不青春 龙光20年音乐盛典
形象	顺德区	恒大帝景	11月25日	暖南五室 三代共团圆
开盘信息	南海区	恒大御湖湾	11月25日	恒大御湖湾 11.27荣耀开盘
形象	南海区	祈福南湾半岛	11月25日	我和领居之间隔着高尔夫
开放板房	南海区	绿地香颂公馆	11月25日	世界绿地 广佛理想家 订制样板房盛大开放

佛山市场 | 报广欣赏



祈福南湾半岛



龙光·天湖华府

佛山市场 | 报广欣赏

恒大帝景
Elegant Residences

暖南五室 三代共团圆

上东区·桂畔海 294-325m² 家族华宅

「年终感恩有礼，恒大为您加“游”」

父老在书房叫一壶茶
母亲喜欢在阳台打理花草
儿女各抒己见，用自己的爱好把色彩
太太在客厅伴着钢琴，哼起了小曲
对于我来说，日子是家的味道

☎0757-2225 9888
佛山市顺德区大良街道东乐路与云阳路交汇处

2016年11月27日

恒大集团
400 889 3333

恒大帝景

绿地·香颂公馆
Chateau De L'Or

世界绿地·广佛理想家

90-128m² 定制样板房盛大开放

6661888 大沥体 **佛山日报全媒体**
The Multiplatform Foshan Daily

绿地香颂公馆

恒大御湖湾
西樵山·听霞湖 山水生态美宅
AZURE LAKE GRAND CITY

《新中式园林 临湖会所 双泳池配套》

11.27 荣耀开盘

约90-140m² 湖景洋房 观山揽湖 带装修

本周登记享9折优惠

638 66666

恒大集团 400 889 3333 佛山日报全媒体
The Multiplatform Foshan Daily

恒大御湖湾

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个项目进行活动推广，其中2个纯新项目，南海纯新盘保利葉公馆及绿地香颂公馆均开放样板房；同时禅城的泷景及保利翡翠和三水的盛凯尚城也开放了全新的样板房，顺德碧桂园凤凰湾则举行了新品发布会。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	合景新鸿基泷景	11月26日	开放别墅样板房
	禅城区	保利翡翠公馆	11月26日	开放新样板房
	南海区	保利葉公馆	11月26日	开放洋房板房
	南海区	绿地香颂公馆	11月27日	开放样板房
	顺德区	碧桂园凤凰湾	11月26日	举行新品发布会
	三水区	盛凯尚城	11月26日	开放3期板房
业主类	禅城区	海湾城	11月26日	业主私家宴
	禅城区	绿地未来城	11月26日	满汉全席业主感谢宴会

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——绿地香颂公馆

活动时间：11月27日

活动主题：开放纯新样板间

活动介绍：

11月27日，南海区大沥绿地香颂公馆订制式样板房盛大开放，引发广佛广泛关注。当天早上9点，不管是销售中心门口，沙盘区，洽谈区，板房区都已经人潮涌动，板房区更实施人流管制。

板房涵盖94-129方三至四房，方正实用，户户朝南，更有超半数的户型达到南北对流良好通风采光效果。项目开盘时间待定，目前周边售价12000-14000元/㎡。



谢谢观看

THE END

