

佛山市第四十二周市场分析

2016.10.10-2016.10.16



限购后土地首拍高溢价 供应上涨成交遇冷

- 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

□ 佛山保障房增加较大面积住房比例

16日，佛山市住建管理局公布了《佛山市住房保障体系建设“十三五”规划(修改稿)》面向全社会征集意见建议。根据《规划》，在新增住房保障(公租房)供应方面，成套公共租赁住房单套建筑面积原则上控制在60平方米以内，户型以两房一厅为主。同时，考虑新生育政策对家庭人口规模可能增大的影响，在新建或筹集保障房源时适当增加较大面积以及多居室住房的比例，必要时还可探索提高现有保障房面积限定的可行性。

点评：住房保障向新就业职工和引进人才适度倾斜，向新就业职工提供交通便捷，租金适宜的保障房产品，满足其过渡性的住房需求。同时，应通过紧凑的产品设计和完善保障性住房准入退出机制，过滤不当需求，提高公共租赁住房的周转率

佛山市住房保障体系建设“十三五”规划指标

指标	单位	指标属性
住房保障人均住房标准	≤15 平方米	指导性
租赁补贴	4890 户	约束性
公共租赁住房筹集规模	2000 套(户)	约束性
棚户区改造	3135 套(户)	约束性
住房公积金制度实施覆盖面	90%	预期性
新建保障房小区物业管理覆盖面	100%	预期性
保障性安居工程资金投入	26.49 亿元	预期性

佛山市场 | 城市规划

□ 南海全面开启轨道交通对接广州时代

上周，南海区再次拉开领导微访谈的序幕，丹灶、九江、桂城、大沥、西樵等镇街的负责人已先后与网友进行线上互动。其中，规划建设轨道交通对接广州成为南海多个镇街未来共同的重点工作。佛山市委常委、南海区委书记黄志豪说，未来南海要进一步统筹、强化广佛之间的路网通达性，快速对接机场、高铁站、港口、商务中心、生产中心等关键环节，主动参与“一带一路”建设，推动广佛资源、粤港澳资源、粤桂黔资源、全球资源在南海集聚，也让中国的产品通过南海走向世界。



点评：南海全面开启轨道交通对接广州时代，地铁、城轨、巴士延伸至各镇街，中西部镇街离省城不再遥远。便捷交通扩大资源流动渠道，广大购房置业客户有了更多去处。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德有2宗商业地块供应

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
10-15	顺德	TD2016 (SD) WG0025	佛山市顺德区顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	27000	FAR ≤ 5.0	商服	36450	2700	11-14
10-15	顺德	TD2016 (SD) WG0026	佛山市顺德区容桂东堤路以南、兴隆路以东地块（10号地）	16544.66	1 ≤ FA R ≤ 3.6	商住	22737	3817	11-14

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0025

本月15日，顺德推出一宗位于大良德胜商务区约2.7万 m^2 商服用地，该地块将在11月14日下午15:00进行网拍，起拍楼面价为2700元/ m^2 。

本次出让地块位于顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北。周边交通路网密集，配套成熟，方圆2公里内分布着众多楼盘，例如嘉信城市花园、龙光水悦城邦、依云郡花园、招商公园1872、保利中环广场、保利中悦花园、万科金域滨江等，均价均在10000元/ m^2 以上。值得一提的是，9月初万科以11083元/ m^2 的楼面地价拍得该区一地块，创下大良楼面地价新纪录。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0026

本月15日，顺德推出一宗位于容桂东堤路以南、兴隆路以东约16545 m²商住用地，该地块将在11月14日下午15:00进行网拍，起拍楼面价为3817元/m²。

本次出让地块位于顺德容桂北部，地块北面临江，西邻德胜创意园，周边配套较为成熟。方圆1公里内分布着凯蓝滨江公馆、德信·上城名邸、宏骏豪庭、丽雅豪庭等楼盘，其中目前在售的仅凯蓝滨江公馆一盘，均价约为9000元/m²，其余均为小型住宅小区。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周有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
顺德陈村	TD2016 (SD) WG0021	佛山市顺德区陈村镇金 铝南路南侧04-01地块	68732	>1且 ≤2.5	商住	65295	175188	10195	佛山招商 房地产有 限公司	10- 13

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0021

10月13日，陈村金铝南路地块最为佛山限购后首宗出让的地块，被招商地产以175188万元竞得，楼面价10195.44元/㎡，溢价率达168.3%。

本次出让地块临近金铝国际金属交易广场和佛山一环，周边较多货车出入。此外，地块附近公交线路较少，且周边多以建材厂房等为主，方圆一公里内并无大型的商业，地块周边整体人居环境有待提高。目前附近在售楼盘较少，仅与本次地块相隔不远的美的花城湾一盘在售，项目均价为1.5万元/㎡，陈村版块在售项目均价也在1.5-1.6万元/㎡左右。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德有1块商住用地出让

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
9-20	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且 ≤3.5	商住	3772.15	2300	10-20

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30万 m²

2016年第42周，佛山有2844套住宅供应，上周全市除禅城区外均有住宅供应，上周西樵三盛颐景园拿到新增预售即在周末进行推售，乐从星际半岛新增大批量预售，预计近期进行集中开盘。

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	峰汇豪庭	2、3座	180			24	17751.69			667.72
	陈村	藏珑华府	10栋	122			10	12545.97			709.85
	陈村	藏珑华府	11栋	120			5	12609.21			381.76
	乐从	星际半岛花园	7、8栋	179			15	25903.14			590.1
	乐从	星际半岛花园	9、10栋	288				39699.33			
	大良	保利碧桂园中滨花园	C区2座	93				12866.21			
	大良	万科金域滨江广场	10号楼				3				174.31
三水区	西南 (城区)	汇信华府	8座	142				12718.01			
	西南 (城区)	鸿安花园	6座	258				29523.17			
	云东海	恒福新里程花园	21座	90				13217.8			
高明区	荷城	鹿湖尚岛花园	2座	90			6	9977.84			306.46

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	金碧海岸花园	香樟湖1-2号	2				869.44			
	里水	金碧海岸花园	紫杉湖9、11、12号	3				1135.12			
	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	11栋	127			1	12890.32			268.58
	大沥(黄岐)	时代水岸花园	7-8座, 5座商业	344			33	30543.08			2143.21
	里水	金碧海岸花园	紫杉湖31、32、51、52号	4				1026.36			
	九江	盈信城市花园	1座	320			4	15816.4			391.75
	西樵	三盛颐景园	烟雨1、2座	168			21	15924.09			1989.9
	狮山(中心区)	长华国际商业中心	10幢	192			49	19419.84			3552.92
	狮山(小塘)	上林苑	8栋2座	122				13934.74			
	大沥	坚美展贸大厦	——		704		653		33924.88		37980.02
合计				2844	704		824	298371.8	33924.88		49156.58

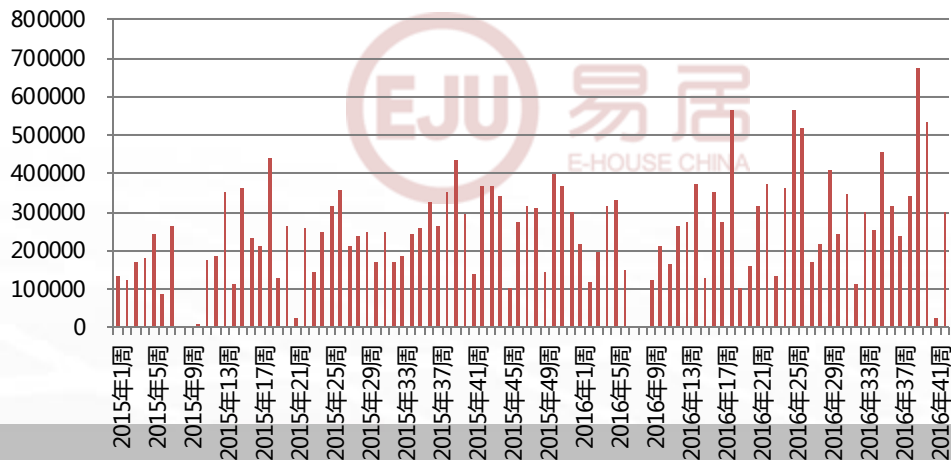
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应上涨 成交市场东冷西热

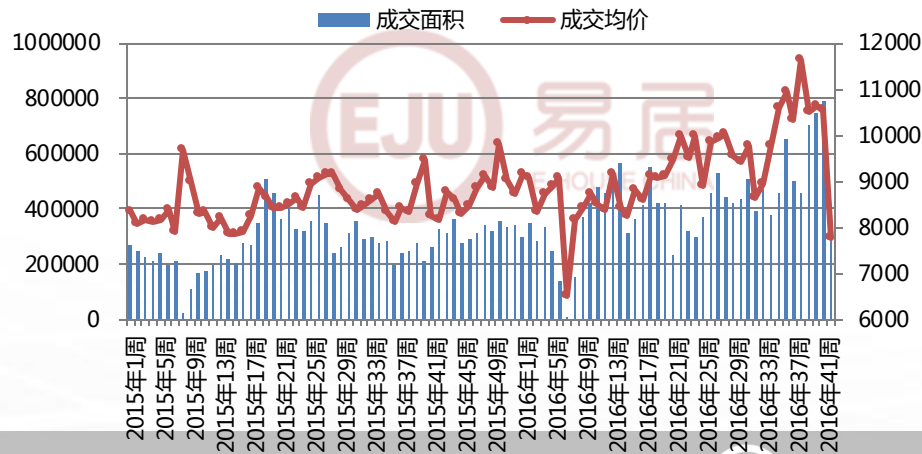
2016年第42周，佛山约有30万 m^2 的住宅供应，回归正常水平，新推少量公寓及商铺。

成交市场方面，第42周成交全市成交3302套，成交面积为34万 m^2 ，环比大幅下跌57%，成交均价7750元/ m^2 ，环比下跌26%，是除春节期间外首次跌至7字头；上周受局部地区限购影响成交暴跌，尤其禅桂顺受限地区成交严重受创，三水高明两区仍保持较高成交，成交均价也因此大幅下跌。

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：东建锦绣龙湾142套夺得南海区销冠

南海区42周成交745套共计8万 m^2 ，成交环比大幅下跌75%，均价8474元/ m^2 ，环比下降34%，年内首次跌入8字头；受限区域广佛交界仅有单价较低的中信山语湖签约了53套，其余大多数项目无成交。

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	越秀星汇云锦	1	16067	在售40-115 m^2 单间至三房洋房
	中海繁华里	1	19382	—
大沥	广佛新世界	5	11763	9月23日推售二期15-18座单位
	雅居乐御景豪庭	2	14720	9月30日推售15座洋房新品
里水	中信山语湖	53	10089	10月1-7日开启威尼斯之路活动
狮山	奥园冠军城	50	9572	9月25日推售2座新品
	中恒海晖城	40	7868	10月1日推售50座洋房新品
	恒福天悦花园	26	8906	—
罗村	雅丽豪庭	38	8660	10月1日推售30座洋房新品
	长信银湾	24	9266	9月15日中秋游园会
西樵	东建锦绣龙湾	142	7100	—
	悦珑湖	33	6879	10月1日开盘推售13座新品
	中海山湖豪庭	12	10312	登记2万抵5万

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：金海岸城市花园177套夺顺德区销冠

顺德区42周成交515套，共计6.6万 m^2 ，环比大跌67%，均价7486元/ m^2 ，环比下跌24%。整个北部片区的成交均为单位数，杏坛金海岸花园集中签约177套，支撑区域成交，也导致整个区域成交均价的下滑。

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)	M-city	3	18690	再清余货90-170 m^2 洋房
北滘 (建面价)	雅居乐英伦首府	2	15273	9月24日推售15、16座洋房产品
大良	华侨城天鹅湖	10	29037	10月16日华侨城爵士音乐节
	天悦湾花园	10	16736	9月24日推售9座洋房新品
容桂	佳兆业金域花园	29	7898	诚意登记享1万抵3万优惠
	碧桂园凤凰湾	25	10096	9月17日开盘推售三至五房洋房产品
	龙光水悦熙园	20	9541	9月26日顺德首届龙光尚街国际奇幻灯光节
	顺德时代倾城	17	9729	10月1-7日国庆时尚美术课暖场活动
龙江	佛奥凯茵苑	13	7371	9月24日开盘推售3、4座洋房新品
勒流	博澳城	34	10972	10月1日开放精装样板房
均安	峰汇豪庭	20	6369	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠
	南湖花园	13	5591	——
杏坛	金海岸花园	177	7011	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
南海西樵	三盛颐景园	10月15日	13座	80	91 m ² 三房、119 m ² 四房	6500	30%
南海桂城	富丰君御	10月15日	3、8座	268	89、140、175 m ² 三至五房	18000 (带装修)	68%
南海狮山	长华国际中心	10月15日	10座	192	88-126 m ² 三四房	10700(带装修)	62%
顺德陈村	星英半岛	10月15日	4、6座	210	109-145 m ² 三四房	14000-15000 (建面)	35%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有1个项目进行报广投放

受近期严抓房地产不正当行为及限购的影响，报广投放也愈加降温；上周仅有祈福南湾半岛持续投放了形象报广。

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	10月13日	我和邻居之间隔着高尔夫

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

49万起

0首付 不限购

发展商: 祈福集团 CLIFFORD GROUP 项目地址: 佛山南海桂丹路祈福南湾半岛 网址: www.cliffordgroup.com

佛山日报 佛山日报 佛山日报

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：仅1个项目进行工程类活动推广

上周，仅有1个项目进行工程类活动推广，受国庆限购风暴的影响，上周工程类活动急剧锐减，原定上周开放样板房的当代万国府因近期严抓房地产不正当行为而封闭了样板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	光明花半里	10月16日	开放全新样板房

易居营销集团佛山公司

谢谢观看

THE END

