

佛山市第十九周市场分析

2017.05.01-2017.05.07



易居企业集团·易居营销

中昂二度落子三水白坭 市场供暴跌成交上升

- 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

□ 中山新房售价高于备案价或下浮超过15%，将无法网签

5月2日中山市发布《新建商品住房销售价格备案操作指南》，要求**未经价格备案的预售项目**，暂不核发预售许可证；**未经价格备案的现售项目**，暂不办理权属登记。价格**一经备案6个月内不予受理上调备案价格的申报**。但如需调低备案价格的，受理间隔时限可以缩短为1个月。时间以备案回执标注的时间为准。当商品住房**实际销售价格高于备案价格或下浮幅度超过15%**，商品房将无法进行网上签约。开发企业申报备案的价格实行一房一价，每套房单价可以不同，但均价不得高于基准价的3%。



佛山市场 | 宏观政策

□ 佛山市住建局开展专项调查：16个楼盘和3家中介被通报

5月2日，市住建局官网发布通报，针对房地产开发企业和中介机构的日常销售行为，企业对近期房地产市场调控政策，以及之前整顿规范通知的落实情况。此次专项检查采取“双随机”的方式进行，重点检查商品房项目16个，房地产中介机构门店8家。

此次检查的16家房地产开发企业和8家房地产中介机构门店有3家存在若干问题均存在不同程度的问题，并给出了相应处理意见，视其程度不同，**轻则建议进一步规范、完善及补充，重则暂停项目预售许可、暂停销售、责令限期整改等。**

点评：从检查结果来看，大部分房地产开发企业和中介机构基本能够遵守房地产市场各项法律法规，诚信经营，全市房地产市场运行平稳有序。



佛山市场 | 城市规划

□ 禅桂中心“亲上加亲” 城北楼市迎来全新发展机遇

近年来，禅城城北片区交通利好不断，未来将无缝对接南海桂城。贯通东西的**海五路西沿线**已经动工，预计最快2018年10月通车，该工程**横跨汾江河**，从**海五西路直通汾江北路、佛山大道**。佛山地铁3号线已于2017年3月全线动工，拟在**中山公园和佛山火车站**设置站点，预计2022年通车，届时城北片区居民可以乘坐地铁畅通广佛。

根据交通部门公布消息，禅城拟在中轴线上建设长约**18-20公里**的**空中观光轨道**，设置**海五路站**。随着交通配套不断升级，城北片区的交通现状将进一步改善。



佛山市城市快速轨道交通三号线线路示意图（局部）

点评：禅桂中心作为佛山政治、文化中心，是广佛投资者的置业旺地。随着海五路西沿线和佛山地铁3号线动工，两地真正实现交通互联，未来楼市价值将进一步提升。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周南海/禅城各有1宗土地挂牌

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
05-05	南海	TD2017(NH) XG0002	佛山市南海区桂城C22街区地段	55145	≥1.2且 ≤3.0	商住	156882	9483	06-06
05-05	禅城	TD2017(CC) XG0004	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	22855	≤3.5	商住	64393	8050	06-14



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周三水有3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)	竞得者	成交时间
三水	TD2017 (SS) WG0009	佛山市三水区白坭镇科技大道3号	32726	>1.0且 ≤2.3	商住	13750	44350	5892	北京中昂 地产有限 公司	5-5
三水	TD2017 (SS) WG0008	佛山市三水区白坭镇科技大道4号	75656	>1.0且 ≤2.3	商住	31780	95080	5464	北京中昂 地产有限 公司	5-4
三水	TD2017 (SS) WG0010	佛山市三水区白坭镇科技大道5号	23416	>1.0且 ≤2.3	商住	9840	28440	5281	美的地产	5-5



三水区白坭镇科技大道3号、4号、5号地块

5月4日-5日，北京中昂地产有限公司以95080万和44350万元分别斩获位于三水白坭镇4号地和3号地块，两地占地面积逾10万 m^2 。其中4号地折合楼面价5464元/ m^2 ；3号地块楼面价5892元/ m^2 ，溢价率223%。同5月5日下午，三水白坭科技大道5号地被美的地产以总价2.844亿元竞得，折合楼面价约5280元/ m^2 。这是北京中昂地产和美的首次进驻三水。

地块周边有白坭中学、白坭中心小学、白坭广场、山水龙盘等，距离白坭镇政府行车距离约5.2公里。宗地范围及周边区域现为农田、山地和水塘，该区域环境较为“原生态”。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城区有1宗地块挂牌出让

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
04-07	禅城	TD2017(CC)XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	33557	≤2.5	商住	58724	7000	05-11



易居企业集团 · 易居营销



禅城绿岛湖地块【TD2017(CC)XG0001】

5月11日，禅城将迎来年内首宗地块出让。地块位于禅城区禅港路东侧、横三路北侧，出让面积为33556.57 m²，挂牌起始价为人民币58724万元，折合楼面地价约7000元/m²，该地块将采用竞价、竞配建、竞自持、摇号的方式进行竞拍。

从地理位置来看，该地块位于绿岛湖板块的北侧，除了北面相距数百米的东平河与融创湖滨世家南面的绿岛湖外，地块1公里范围内并无其他生活配套。目前片区内产品线丰富，一手住宅整体均价为15000元/m²左右，别墅均价约25000-50000元/m²不等，公寓均价约9000-10000元/m²。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应1.9万 m²

2017年第19周，佛山共有296套住宅供应，总面积约1.9万 m²。全市五区仅南海区、三水区和高明区有新增预售，禅城区和顺德区零供应，南海区只有约0.2万 m² 商铺供应。

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	领地海纳豪苑	5、6座				53				2291.09
三水区	乐平	雍翠新城	22座、23座	108				9707.39			
高明区	荷城	三洲新天地	2、3座	188			2	9342.52			2095.85
合计				296	0	0	55	19049.91	0	0	4386.94



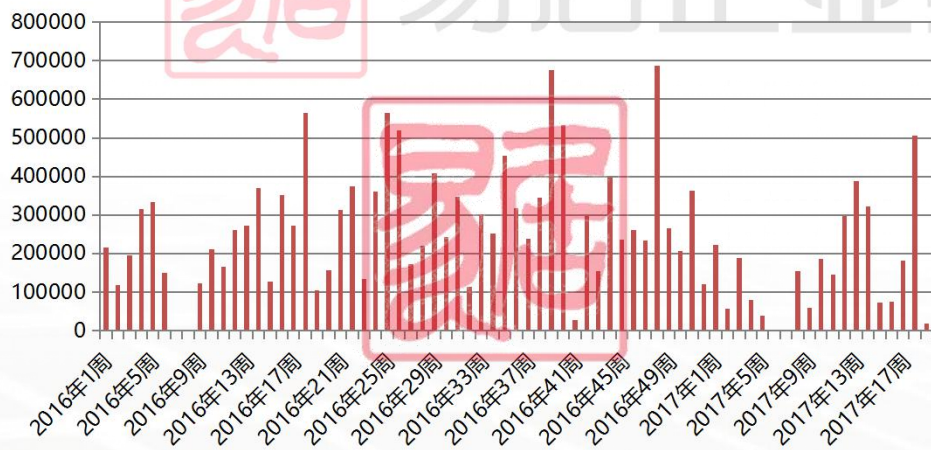
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅下降，成交量价齐升

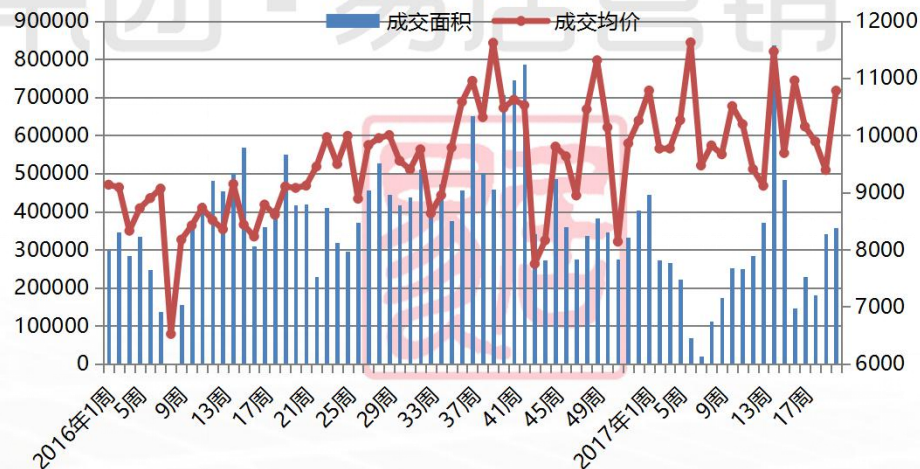
2017年第19周，佛山全市约有1.9万 m^2 的住宅供应，环比跌幅达96%；其中南海区仅有0.2万 m^2 商铺供应，三水区和高明区有少量住宅供应。

成交市场方面，第19周全市成交3150套，成交面积为35.8万 m^2 ，环比上涨4%；成交均价10782元/ m^2 ，环比上周上涨15%。

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：狮山禾粤尚德居140套夺得南海区销冠

南海区第19周成交1137套，面积约12.2万 m^2 ，环比上周下降33%；成交均价为11961元/ m^2 ，环比上周上涨13%。桂城的奥园1号以网签72套夺南海区销冠。

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
里水	万科金域缙香	46	18092	在售90-120 m^2 洋房
狮山	禾粤尚德居	140	4082	目前在售1/3/5座洋房，送全屋品牌精装修及品牌家私家电
	海逸桃源花园	73	12079	在售91-162 m^2 洋房
	恒大城	24	12370	68-95 m^2 二至三房 新装热售
罗村	雅丽豪庭	25	13059	举行四期产品开幕式,并正式开放示范区
西樵	东建锦绣龙湾	63	11479	加推26/40栋洋房
	恒大御湖湾	32	11000	约122-148 m^2 华居湖宅，正在热销中
	碧桂园翡翠湾	31	8088	4月29日开售【花园里】组团，【御江】组团也正开启诚意登记
	聚豪雅居	26	10916	5月中旬推8栋和9栋新品85 m^2 -105 m^2 刚需三房

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：均安南湖花园177套夺顺德区销冠

顺德区第19周成交1352套，成交面积16万 m^2 ，环比上周暴涨6倍；成交均价为9885元/ m^2 ，环比上周上涨16%。顺德总体呈现量价齐升趋势，均安南湖花园签约177套夺销量冠军。

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
北滘 (建面价)	深业城	12	13130	在售建面91-113 m^2 洋房
陈村 (建面价)	碧桂园印象花城	126	13614	将推81-101 m^2 洋房
	太平洋国际花园	105	2509	全新三期【熙岸】震撼来袭
乐从 (建面价)	星际半岛花园	20	9903	目前在售9/10座洋房109-200 m^2 三至五房
大良	康格斯花园	153	11095	6月加推新品洋房
均安	南湖花园	177	9794	——
勒流	东菱帝苑	21	12470	147 m^2 唯美花园小墅 臻藏发售中!
龙江	龙江碧桂园华府	24	15138	在推建面122-141 m^2 洋房
伦教	保利名苑	80	15604	在售90-138 m^2 洋房
容桂	东盈商务大厦	110	12561	——
杏坛	嘉信绿景轩	76	10455	全新组团【绿景轩】热售中

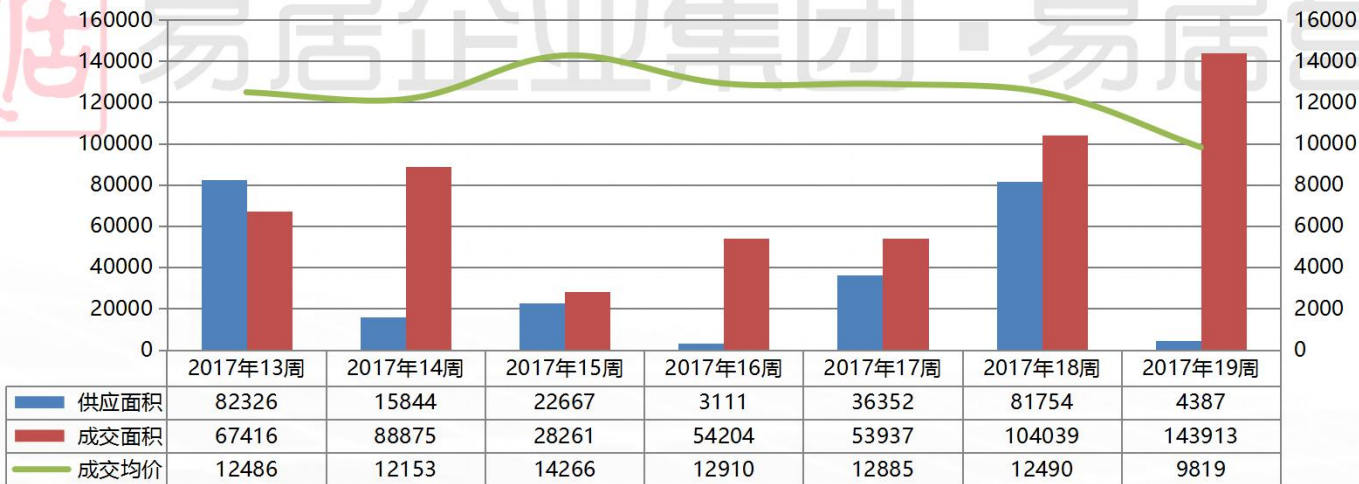
佛山市场 | 商业市场供求概况

商业供求周度走势：供应大幅下降，成交量升价跌

2017年第19周，佛山全市仅三水和南海区有0.4万 m² 商铺供应，环比上周大幅下降95%。

成交市场方面，第19周全市成交2653套，成交面积为14.4万 m²，环比上周上涨38%；成交均价为9819元 / m²，总体成交量升价跌。

近7周（2017.03.20-2017.05.07）佛山商业供求量价走势

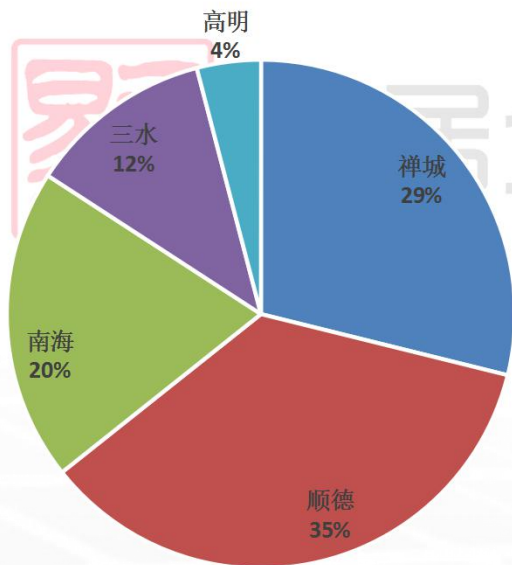


佛山市场 | 商业标杆项目周度销售情况

商业标杆项目：禅城南庄的兴发盛世成交59套公寓夺销冠

从区域上分析，本周商业成交量中顺德区占比约35%排第一，禅城占29%排第二；成交类型中公寓继续以6个占绝对优势，其中南庄的兴发大厦成交59套公寓占据榜首。

佛山中心区第18周商业Top10项目周度销售情况



排名	项目名称	区域	物业类型	签约套数	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	兴发大厦	禅城南庄	公寓	59	3080	9287
2	万科金域中央	南海桂城	商铺	43	2474	26760
3	智汇广场	顺德乐从	公寓	39	1872	9801
4	世博广场	禅城石湾	商铺	34	483	29116
5	越秀可逸新势力	禅城祖庙	公寓	21	1069	11280
8	兆阳O立方	禅城祖庙	公寓	19	929	17349
6	保利东瑞广场	顺德乐从	公寓	18	1023	9065
7	智富大厦	南海桂城	写字楼	12	4231	14166
8	宗德中心	顺德乐从	公寓	12	679	16021
10	嘉邦国金	南海桂城	写字楼	9	1298	9333



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
顺德乐从	碧桂园华润新城之光	5月6日	10、11、20、 21座	404	96-138 m ² 三四房	17000-19500 (带装修)	78%



易居企业集团 · 易居营销



易居企业集团
易居营销

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有2个项目进行报广投放

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	大沥	广佛新世界	5月5日	生态都市 传世美墅
形象	丹灶	祈福南湾半岛	5月5日	人生当有别 已墅见高下

祈福南湾半岛 罗浮宫殿II

人生当有别 一墅见高下

城市里的高尔夫别墅(仅23席 [不限购])

大湖·山林·高尔夫

82113333 全城热

广佛新世界 生态都市 传世美墅

无边际生态湖，佛山顶级高尔夫，广佛中心经济辐射引擎
无边际视野中，千灯湖自然景区，金融商务区国际购物中心及
无边际生态湖，4500亩生态社区，让生活享受自然。
懂得一位的尊贵生活，不可错过的传世美墅。

【别墅面积】600-670 m²、【独栋美墅】270-370m²、【叠院联排】
【上·城】170-161 m²、【0首付】低门槛花园洋房 同期热销

0757 8177 8888 地址：南海黄岐区高尔夫大道533号 | 齐乐 乐居 乐居 乐居 乐居 |
开发商：新世界中国地产 营销中心：佛山丹灶 齐乐 乐居 乐居 乐居 乐居

www.mvcd.com.hk



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共2个项目进行工程类推广活动

据不完全统计，本周仅三水区有2盘有营销动作，告别了五一前后抢闸入市的“疯狂”，本周佛山楼市略显“冷清”。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	三水	乐平碧桂园	5月6日	5月6日开展厅
		保利中央公园	5月6日	开放全新板房



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销