

佛山市第十一周市场分析

2017.03.06-2017.03.12



易居企业集团·易居营销

三山“巨无霸”地块熔断 供应下跌成交量升价跌

- 一. 宏观政策
- 二. 城市规划
- 三. 房企动态
- 四. 土地动态
- 五. 土地市场监测
- 六. 本周市场概况
- 七. 营销亮点荟萃



易居企业集团
易 居 营 销

佛山市场 | 宏观政策

□ 南昌限购再升级：暂停向市区有房者出售住宅

南昌市3月9日发布的《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》。《通知》指出，除九龙湖区域（红谷滩新区祥云大道以南区域）和儒乐湖新城（东至赣江，西至皇姑路，北至儒乐湖大街，南至英雄大道）外，在市区范围内，暂停向在市区已拥有1套及以上住宅的本市户籍居民出售住宅；同时明确未成年人不得在市区购买住宅。这是南昌继2016年10月实施首套首付三成、二套五成的限购措施基础上，再一次加码调控，也是南昌第五次启动楼市限购。



点评：从维护房地产市场长期的稳定角度看，政府必须继续收紧限购政策，待后续新房供应规模增加，预计限购政策会有放松的可能。



佛山市场 | 城市规划

□ 南庄大道拟建新石南大桥对接雾岗路

作为禅城区今年重点推进的“三桥一隧道”项目之一，南庄大道东延（南庄大道接雾岗路南延）工程项目东西横跨东平水道，连接南庄镇和石湾镇街道。根据环评公示方案，项目路线起于南庄大道与禅西大道路口，自西向东延伸，跨越东平水道，最后终点接雾岗路南延段，道路全长约2.66公里。项目投资额达13亿元，建成后将打通现有石南大桥的交通瓶颈问题，也为今后魁奇路全线快速化改造奠定基础。



点评：南庄大道-雾岗路连通后，将彻底改变现有石湾和南庄的交通格局，禅西片区的区域优势将得到进一步体现。



佛山市场 | 房企动态

□ 阳光城2.9亿收购顺德科技园51%股权

3月10日，阳光城集团再次宣布，通过参与广州产权交易所、顺德产权交易所公开挂牌拍卖，以增资扩股的形式，斥资29012万元正式收购力合（顺德）科技园项目51%股权。

对于本次收购，阳光城方面表示，此举将进一步完善阳光城集团“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市布点）的发展战略，既夯实强化阳光城在珠三角地区的战略布局，也为阳光城在广佛地区的深耕发展再添新动力。

YanGO® 陽光城



点评：阳光城2016年已经首次落子佛山，此次收购的地块为科技园项目，对于其来说是进入产业地产的探索，也加大了在珠三角布局的力度，也从侧面上说明了阳光城看好佛山未来房地产市场。



佛山市场 | 土地动态

□ 佛山首宗熔断地诞生，三山巨无霸地20房企争抢16分钟流拍

3月8日上午，三山新城一宗占地超过16.2万平方米的巨无霸地块在16分钟内连连冲破最高限制地价和竞配保密面积，最终遗憾流拍，成为佛山首个熔断地块。

据了解，参与此次地块竞拍的房企共20家，不乏新城控股、绿城、合景、雅居乐、龙光、保利、中海、时代、万科、旭辉、路劲等房企。6号竞买申请人报价超过最高限制地价610096万元，现场竞价活动转入竞配建人才住房环节，最终3号竞买申请人报出配建人才住房的面积为10万平方米，已超过保密最高限制面积，该宗地不成交。



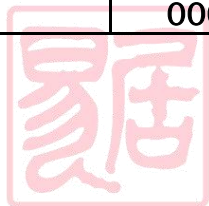
竞拍方式说明：该地块将沿用“限地价，竞配建”的竞拍模式，加价幅度2000万元/次，地块设置最高限制地价610096万元，即最高楼面价12500元/㎡，当报价超过该价格后，竞买方式将转为竞配建人才住房。此外，此次竞配建的人才住房也设有保密最高限制面积，当竞拍报建面积超出该面积时，此次地块出让将被终止。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周南海区有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
3-10	南海	TD2017 (NH)WG 0003	南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段	24292.6	>1.0且 ≤2.8	商住	23870	3509	4-10



易居企业集团 · 易居营销



佛山市场 | 土地概况

TD2017(NH)WG0003

3月10日，南海区狮山镇出让一宗商住地，该地块占地面积约**24293 m²**，容积率>1.0且≤2.8，出让起始价为**23870万元**，折合楼面价约**3509元/m²**，拟于4月10日上午10点开拍。

地块位于狮山镇官窑瑶平路南侧地段，周边配套齐全，一公里范围内具备学校、银行、影院、餐饮、超市、城市广场等一系列配套设施。地块靠近佛山一环，距官窑城区5分钟车程，交通便利。目前周边楼盘项目较少，仅有**豪景新城**、**新南达大厦**以及一些本地小型商住小区等，其中豪景新城已售罄，新南达大厦在售商铺和公寓产品，公寓均价约**8500元/m²**，商铺均价约**4万元/m²**，毛坯发售。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周高明有1宗土地成交

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
高明	TD2017(GM)WG0003	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北	34298.2	>1.0且 ≤2.5	商住	6689	6689	780	佛山市高明区安迅建设有限公司	3-6



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周高明区将有2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
02-14	高明	TD2017(GM)W G0004	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以南	30290.6	≤3.0	商服	18582	2045	03-15
02-14	高明	TD2017(GM)W G0005	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明湖北路以北	10523.1	≤3.0	商服	6410	2030	03-15



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应14.7万 m²

2017年第11周，佛山共有1381套住宅，总面积约14.7万 m²，除此以外还有3.3万 m² 商铺及3.7万 m² 公寓产品供应。全市除顺德区外，其余各区均有新增预售，其中三水雅居乐雍景园及桂城的金域名都取得大量住宅或公寓产品预售名额。

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	大沥	国华新都	46座	48				7021.85			
	大沥	国华新都	31座	62			9	6703.5			1468.36
	大沥	国华新都	30座	68				7350.9			
	桂城	金域名都	6座		551		15		36986.31		3611.51
	罗村	依云华府	8、9座	105			6	10911			485.67
高明区	杨和	欧浦花城一期	8座（17#楼）	72				7555.54			
	杨和	欧浦花城一期	7座（16#楼）	72				7953.7			
	西江新城	江滨香格里拉	22、23、25、26、28、29座				71				11955.29



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
	西南 (城区)	欧雅右岸春天	15座	123			6	12182.41			361.83
	西南 (城区)	欧雅右岸春天	16座	124			9	10605.71			628.21
	西南 (城区)	雅居乐雍景园	16-18座	384			35	43247.36			2763.63
	乐平镇	御澳湾豪庭	3座	29				3324.81			
三水区	乐平镇	御澳湾豪庭	4座	30				3401.88			755.73
	乐平镇	御澳湾豪庭	6座	80			13	6818.2			894.82
	乐平镇	盛凯尚轩	盛凯尚轩	184			20	19689.49			2551.43
禅城区	祖庙	国瑞升平悦世界	商铺				129				7624.26
	张槎	智慧新城	地下一层P47				1				63.74
合计				1381	551	0	314	146766.35	36986.31	0	33164.48



佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应小幅下跌，成交量升价跌

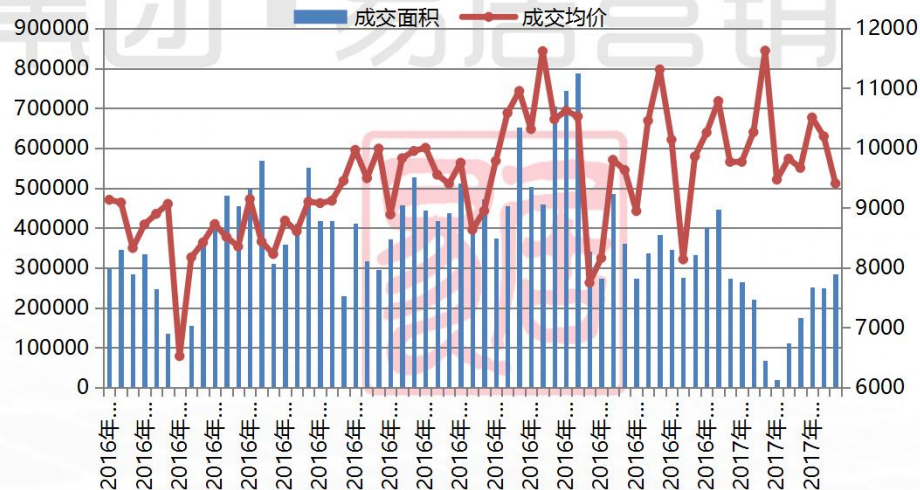
2017年第11周，佛山全市约有14.7万 m^2 的住宅供应，环比上周下跌21%；其中三水区新增住宅预售9.9万 m^2 ，占全市新增供应量的三分之二，南海区供应3.2万 m^2 次于三水，顺德区零供应。

成交市场方面，第11周全市成交2522套，成交面积为28.5万 m^2 ，环比上涨14%；成交均价9409元/ m^2 ，环比小幅下跌7.7%；整体上呈量升价跌态势。

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：绿地香树花城146套蝉联南海区销冠

南海区第11周成交733套，约8.3万 m^2 ，成交环比持续下降；成交均价为10748元/ m^2 ，环比下降9%，桂城高价盘成交惨淡是区域均价下降的主因。里水绿地香树花城以146套成绩蝉联南海区销冠。

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	国华新都	44	14091	欢乐周末——“我与DIY有个约会”周日浓情上演
里水	绿地香树花城	146	12809	3月4-5日绿地·香树花城女王嗨购节
	中信山语湖	27	12213	在售天悦组团3-6栋余货
狮山	恒大城	54	13492	3月开售13座新品
	长华国际商业中心	8	13618	在售公寓新品，带装修发售
罗村	雅丽豪庭	15	8674	预计4月中旬加推四期洋房
	光明花半里	3	12547	光明花半里90-180 m^2 三-五房销售中
丹灶	上林一品	9	9008	售11栋1座和2座洋房单位，面积涵盖90/111 m^2 三房
九江	依云公馆	37	8361	三期金装15座热售
西樵	恒大御湖湾	72	10828	这个周末，让我们和春天约会吧
	悦珑湖	20	8039	2月11日开售二期14座洋房
	东建锦绣龙湾	31	9020	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：龙江中心85套夺顺德区销冠

顺德区第11周成交397套，共计4.3万 m^2 ，环比小幅下降8.6%；成交均价为11460元/ m^2 ，环比上涨20%。上周北部片区成交有所回落，东部及西南片区成交火热，拉动了均价的提升，其中龙江中心签约85套成顺德销冠。

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
乐从 (建面价)	星际半岛	20	9571	在售建面109-200 m^2 三至五房洋房
龙江	龙江中心	85	11595	主推5座洋房新品，售价约9000-10000元/ m^2
	佛奥凯茵苑	12	9826	预计7月份将推出1/5座新品
大良	龙湖春江名城	14	12134	一期已全部售罄，将推出二期升级新品
均安	嘉信绿景花园	10	9162	——
容桂	美的御海东郡	27	8091	【畔岛】8/9座新品于3月4日开启认筹，预存3万享额外95折
	龙光水悦熙园	26	12346	2月25日加推9座新品
伦教	伦教碧桂园	9	16071	预计3月25日将推【世家190】组团8/9座洋房单位



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
南海罗村	招商依云华府	3月10日	12座	66	69/88/100 m ² 二至三房	14500	71%
南海大沥	雅居乐御景豪庭	3月11日	10座 (自然加推)	71	90-130 m ² 三四房	18500	11%
南海西樵	悦珑湖	3月11日	15座	71	96-133 m ² 三四房	8000—8500	28%
顺德勒流	博澳城	3月11日	3座 (自然加推)	148	93-95 m ² 三房	11000	3%



佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周全市无报广投放

报广类型

区域

项目名称

投放时间

广告主题



易居企业集团 · 易居营销



易居企业集团
易居营销

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6个项目进行活动推广，数量上对比上星期有明显的回升，其中龙光玖龙湾、中海凤凰熙岸、恒大御湖郡等开放全新板房，为初春入市预热；碧桂园西樵悦府举行新品发布会活动进行蓄客。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	龙光玖龙湾	3月11日	开放板房
	禅城区	中海凤凰熙岸	3月11日	开放全新板房
	南海区	奥园观湖尚居	3月11日	开放销售中心
	南海区	碧桂园西樵悦府	3月11日	举办产品发布会
	三水区	恒大御湖郡	3月11日	开销售中心及板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园·悦府

活动时间：3月11日

活动主题：举办产品发布会

活动介绍：

3月11日下午14:30分，碧桂园西樵悦府“智耀全城悦鉴未来”智能新品发布会隆重举行。

该项目现已启动全球登记，登记可享开盘97折优惠！项目主打98-148 m²三至四房的智能装修洋房，另外还有29-140 m²一线临街商铺，全部洋房产品基本为南北通透，均价待定。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——龙光玖龙湾

活动时间：3月11日

活动主题：开放主题板房

活动介绍：

3月11日，龙光·玖龙湾首批98-188 m²江畔样板房，为了配合样板房开放，龙光·玖龙湾特更把“海洋奇梦馆”搬到东平河畔。

项目预计3月中下旬首推15/18座，楼高32层，2梯4户设计，户型涵盖98平米三房，116/135平米四房，毛坯发售，交楼时间待定。目前已启动身份证登记，开盘可享额外99折。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销