

佛山市第十三周市场分析

2017.03.20-2017.03.26



易居企业集团·易居营销

佛山楼市政策再收紧 新政致供求量价暴涨

- 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

□ 佛山启动限购新政：外地人限购区域内买房须多1年社保

佛山市人民政府办公室发布了《关于进一步完善我市新建商品住房限购政策的通知》，从3月25日零时起，非本市户籍居民在限购区域内购房，须提供购房之日起2年内累计1年以上社保或个税证明，不得补缴。此外，《通知》规定，佛山户籍居民拥有两套及以上住房的，非佛山户籍居民拥有一套及以上住房的，继续暂停向其销售限购区域的新建商品住房。

此次限购区域范围不变，限购对象依然是新建住宅，不涉及二手房和商业产品。

点评：佛山收紧房贷政策，但不扩大限购区域比较理性，这次楼市新政对于控制限购区外来购买力起到了一定作用，短期之内房价会受到抑制，但是从长远来看还是会恢复坚挺。。



佛山市场 | 宏观政策

□ 无房提取公积金标准调整，全市五区政策统一

佛山市住房公积金管理中心近日发出通知，对无房提取公积金政策进行调整，规定**每个缴存职工每年可提取4320元**，并于今年7月1日开始实施。

与2016执行的无房提取公积金标准最大的不同，在于此次将全市**五区的标准都做了统一的规定**。按去年五区中确定的最高标准（即每平方米12元）、以公租房建造标准（建筑面积60平方米）确定个人为30平方米，计算可提取额度，即每个缴存职工每年可提取4320元（12元×30平方米×12个月）。

点评：对于禅顺南三区缴存职工而言，此次的新政受惠力度偏小。真正得益的是公租房平均租金与禅南顺三区相差较大的三水、高明两区。

五区公租房平均租金标准

	公租房 租金(元)	面积 (平方米)	可提取 公积金(元)
禅城	17.11	30	4311.72
南海	14.6	30	3679.2
顺德	16	30	4032
三水	6.25	30	1575
高明	4.35	30	1096.2



佛山市场 | 城市规划

□ 空港+轨道 九江迎来产城"洼地"上升新机遇

本周南海两会上，南海区政府工作报告中明确提出，加快佛山地铁2、3、4、11号线建设，抓紧启动5号线和6号线一期工程前期工作，力争明年上半年开工建设。

根据2016年佛山市城市总体规划（2011-2020），报告提出力争五年内轨道交通开工项目镇街全覆盖，九江现有交通短板将进一步补齐，同时将着力建设九江、三山、三水等7大重点港区，强化了自身港口中作的作用。

点评：九江若能够进一步优化调整轨道交通线网结构，实现与广州、佛山中心城区通达的目标，那么九江的房地产业将迎来新的发展机遇。



佛山市场 | 房企动态



鸿坤集团

□ 鸿坤集团首入佛山，股权合作斩获顺德创智新城地块 关于获得广东省佛山创智新城地块的公告

3月23日，鸿坤集团官网发布公告，集团通过**股权合作形式**获得广东省佛山市顺德创智新城片区02—B008地块之二。地块总建筑面积约9.37万平米，位于东乐路以南、人工河以东，距离佛山市政府33公里，属于南方智谷创智新城的核心范围之内。这是鸿坤集团决心布局珠三角后首次斩获的地块。

据悉鸿坤集团于2002年起步于住宅开发，截止目前，其业务覆盖住宅地产、商业地产、产业地产、地产基金、物业服务5大板块，已连续5年荣膺中国房地产开发企业百强。

点评：鸿坤集团持续加大土地储备，在深耕京津冀的同时，积极拓展长三角、珠三角，此次首进佛山将进一步搅动珠三角房地产市场布局。

2017年3月，鸿坤集团通过股权合作形式，获得广东省佛山市顺德创智新城片区02—B 008地块之二（以下简称创智新城008号地）。这是鸿坤决心布局珠三角后首次斩获地块，奏响鸿坤进军珠三角的嘹亮号角。

此次获得的创智新城008号地，总建筑面积9.37万平米，位于东乐路以南、人工河以东。距离佛山市政府33公里，属于南方智谷创智新城的核心范围之内，大良东区已逐渐成为顺德公认的最为成熟也是最为现代的社区，未来发展前景广阔。

作为一家地产百强企业，鸿坤集团2002年起步于住宅开发，经过15年发展，开发足迹遍布北京、上海、天津、河北、江苏、安徽及海南等直辖市和省份，以及美国新泽西；业务覆盖住宅地产、商业地产、产业地产、地产基金、物业服务5大板块，已连续5年荣膺中国房地产开发企业百强。

此次获取广东省佛山创智新城008号地，鸿坤将整合旗下优质资源，落地鸿坤“创新型城市运营”的模式，推动城市生活服务及商业运营能力的提升，实现鸿坤“让人们住的开心，让城市充满活力”的企业使命！



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德区有2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
3-21	顺德	TD2017 (SD) WG0005	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	39844.46	>1.0且 ≤3.5	商住	50798	4033	4-18
3-24	顺德	TD2017 (SD) WG0006	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-B-03地块	9934.27	≤1.5	公共设施用地	985	78	4-24



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周南海、顺德区各1宗，高明区2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)	竞得者	成交时间
南海	TD2017(NH)WG0002	南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	63951.5	>1.0且 ≤2.8	商住	48350	167350	9346	国瑞	3-21
顺德	TD2017(SD)XG0002	佛山市顺德区陈村镇佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧04-08地块	53795.09	>1且 ≤2.5	商住	64178	147937+27500 m ² 配建	13827	万科	3-21
高明	TD2017(GM)WG0007	佛山市高明区西江新城苏河路以东、怡乐路以北	23117.2	>1且 ≤2.5	商住	13870	34195	5917	勤天汇	3-22
高明	TD2017(GM)WG0008	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	45226.5	>1且 ≤3.5	商住	6935	47025	2971	美的	3-24



TD2017(NH)WG0002

3月21日上午，经过162轮激烈竞价，**佛山市国瑞兴业地产有限公司**以**167350万元**竞得西樵镇崇南村碧霞一路北侧地块，溢价**246%**，楼面价**9346元/平米**，刷新西樵最高楼面地价纪录。

本次出让地块位于西樵城区成熟地段宗地距离百胜广场、雅居乐大都会广场商圈直线距离约1.2公里，距离西樵汽车客运站约0.8公里。根据初步规划，佛山地铁2号线二期拟设置在西樵客运站附近。周边已有三盛颐景园、悦珑湖、江山一品、东建锦绣龙湾、碧桂园西樵悦府等楼盘，片区一手住宅均价约9000-10000元/㎡，刚需户型供应量不足。



TD2017 (SD) XG0002

3月21日，经过50分钟的现场竞拍，**万科**最终以总价**14.79亿+2.75万^m²**配建竞得位于陈村金铝（国际）金属交易广场南侧的逾5.3万^m²商住地，折合实际楼面地价**13827元/^m²**，刷新顺德楼面地价。

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17000-17500元/^m²，去年10月招商地产在附近拿的项目已经定名为**招商曦岸**，最快将于年内入市。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德和三水区各有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
02-24	三水	TD2017 (SS) WG0006	佛山市三水区西南街道建设一路东侧	47252.97	>1.0 且≤3.5	商住	38990	2358	03-27
02-28	顺德	TD2017 (SD) XG0003	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-04地块	58854.94	>1.0 且≤3.3	商住	90166	7158	03-30



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应38.5万 m²

2017年第13周，佛山共有4155套住宅，总面积约38.5万 m²，除此以外还有少量商业用房供应。全市除三水和高明两区暂无新增，其余三区均有新增。沉寂多时的顺德终于在本周爆发，多个项目获批住宅类型新品预售；南海罗村、狮山、丹灶等非限购街镇盘强势助力，其中南海丹灶的桂丹颐景园新增住宅供应数量达682套之多。

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	丹灶	桂丹颐景园	冠云	682			8	27043.47			1361.05
	丹灶	联东优谷园	3座、24座、18座、21座			11				15507.07	
	狮山	尚观嘉园	27、28座	132				16525.33			
	狮山	鸿业畔湖居	3座	110			11	10527.08			1209.45
	狮山	海逸桃源记	17栋	93				13599.08			
	狮山	光明花半里	24座	78				8774.15			
	狮山	奥园冠军城	七座商业				32				2666.5
	狮山	广佛新世界	31-33栋	54				7169.04			
	大沥	阳光城文澜府	文澜府	130			16	13333.02			1208.73



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
顺德区	伦教	保利中央公园	22、23座	120			27	9068.4			2508.36
	容桂	碧桂园凤凰湾	3座		187				6432.9		
	杏坛	嘉信绿景轩	1号楼	75			10	6160.95			1497.11
	大良	海骏达·康格斯	三期9-11座	313			6	27226.36			337.89
	陈村	藏珑华府	16栋	122			7	10130.98			444
	陈村	藏珑华府	15栋	123			11	9847.2			831.26
	乐从	保利西悦湾花园	1、2座	256				23373.76			
	乐从	保利西悦湾花园	14、15座	256				23369.28			
	乐从	金汇海钢贸中心	1座			47				20897.7	
	北滘	雅居乐英伦首府	11座	188				18011.13			
	陈村	美的花湾城	7、8座	261				22371.8			
	陈村	美的花湾城	9、10座	262				24200.08			
	容桂	凯蓝滨江名门	7座	92			14	7157.99			716.19



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
禅城区	石湾	天旭公馆	2座	124			9	13880.87			363.24
	石湾	天旭公馆	1座	124			4	13869.09			171.81
	祖庙	富力广场	1座			110	21		7412.9		2208.7
	张槎	中海凤华熙岸	3、4、36、37座、二区1座	206			17	23177.65			692.38
	南庄	融创湖滨世家	2、3座	168				28294.27			
	张槎	时代香海彼岸	首层1-20号、首层75-90号、首层21-34号				50				2684.07
	祖庙	岭南天地商业大厦	商铺			215				15841.48	
	张槎	龙光玖龙湾	13、14座	186				27783.63			
合计				4187	0	383	398	387561.11	0	59659.15	22667.14



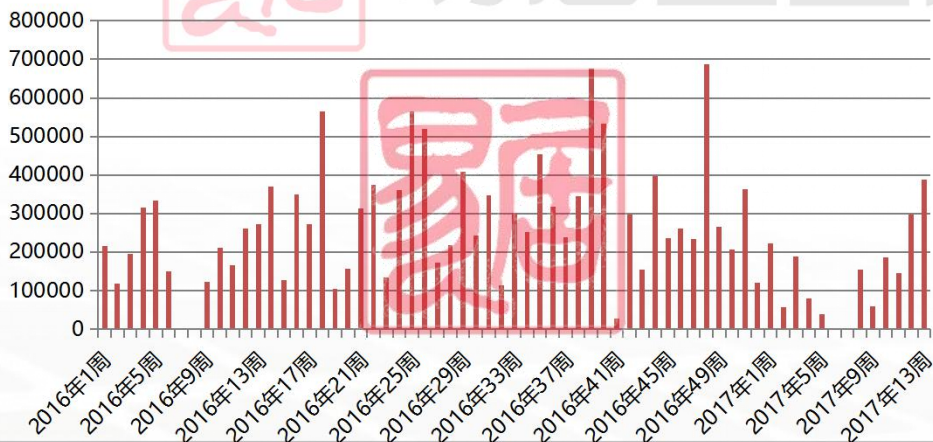
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应环比暴涨，成交量价齐升

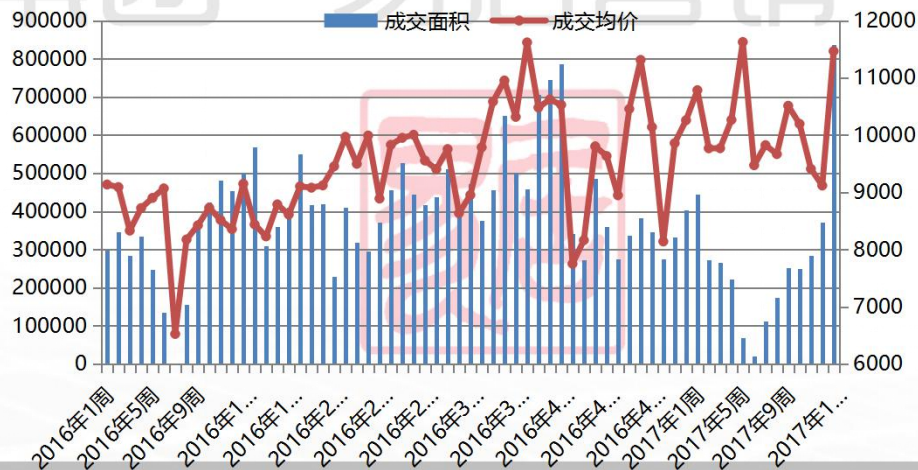
2017年第13周，佛山全市约有38.5万 m^2 的住宅供应，环比上涨29%；其中顺德区新增住宅预售18万 m^2 ，新增供应量居首位，禅城和南海相当，供应均在10万 m^2 左右，而高明和三水区依旧沉寂。

成交市场方面，第13周全市成交7766套，成交面积为83.7万 m^2 ，环比上周暴涨1倍有余，原因是广州调控加码升级后刺激了更多的外溢客进入佛山市场，佛山楼市成交量持续放大；成交均价11468元/ m^2 ，上涨幅度达25%。

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：丹灶碧桂园510套夺南海区销冠

南海区第13周成交3185套，约33.9万 m^2 ，成交环比暴涨3倍；成交均价为10904元/ m^2 ，小幅上涨3%，上周为迎合广州限购加码后外溢客户的需求，不少开发商开盘推新，造成成交量猛涨。其中丹灶碧桂园以510套的成绩夺南海区销冠。

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
桂城	万科金色城市	218	19269	3月18日开售全新4座90-120 m^2 三四房单位
	金地珑悦	29	16728	主推6座89 m^2 -143 m^2 三四房洋房新品
大沥	时代水岸	291	14535	二期【尚苑】样板间已开放，建面95-140 m^2 三至四房
	国华新都	27	13447	在售二期新品，预计4月加推39、40座洋房新品
里水	绿地香树花城	174	13872	3月4-5日绿地·香树花城女王嗨购节
狮山	美立方花园	59	13627	3月18日开售二期90 m^2 新品
	恒福天悦花园	34	13288	3月开售13座新品
罗村	依云华府	125	14699	预计4月中旬加推四期洋房
	尚观嘉园	101	13683	周末加推22座80/83/95 m^2 二至三房新品
丹灶	丹灶碧桂园	510	9925	3月25日开售全新14/15栋1-2座洋房
	桂丹颐景园	88	7365	3月25日开卖公寓新品，户型涵盖35-56 m^2 单间
九江	依云公馆	42	8200	三期金装15座热售
西樵	恒大御湖湾	64	11775	在售B区17-28座洋房单位，建面90-120 m^2 三房
	东建锦绣龙湾	34	8936	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：北滘江山花园376套夺顺德区销冠

顺德区第13周成交2117套，成交面积22.4万 m^2 ，环比上周暴涨1.4倍；成交均价为12614元/ m^2 ，环比上涨38%。沉寂多时的顺德终于在本周爆发，成交量和供应量大幅上涨。

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	江山花园	376	16229	—
陈村	藏珑华府	135	12994	16栋精装洋房火爆诚意登记
	广佛颐景园	79	10654	首推2、3栋80-110 m^2 三房
容桂	美的御海东郡花园	207	8667	104-143 m^2 一线江景洋房 认筹3万抵95折，开盘倒计时！
	龙光水悦熙园	69	10956	新推9座，面积段为66-88平米
勒流	博澳城	76	9695	首付19.8万起 阔景大三房
乐从	保利海德公园	75	9315	3月底或4月首推1/2/14/15座
	星际半岛花园	55	9139	全新11、12座洋房，3月29日加推销售！！
龙江	威斯登堡豪庭	58	7812	推大户型产品现楼交付
杏坛	嘉信绿景轩	54	7367	全新1座盛大发售



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	依云华府	3月21日	8、9座	105	69-133 m ² 三四房	14500	90%
南海狮山	恒大城	3月22日	12栋01/02梯	58	95 m ² 三房	14000 (带装修)	52%
禅城南庄	保利翡翠公馆	3月22日	9座、11座	232	90-140 m ² 三四房	16000-17000 (带装修)	售罄
禅城南庄	和黄涟岸	3月24日	别墅	66	335-391 m ² 联排别墅	12000-15000	88%
禅城南庄	融创湖滨世家	3月25日	3座	77	155/181 m ² 四房	15000-18000	售罄
南海桂城	保利叶公馆	3月24日	1/4座	200	95-141 m ² 三四房	30000 (带装修)	90%
南海狮山	恒大城	3月24日	12栋04梯 (自然加推)	29	88 m ² 三房	14000 (带装修)	62%
南海丹灶	丹灶碧桂园	3月25日	14、15座	620	87-127 m ² 三四房	8500-9000	售罄



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
南海丹灶	桂丹颐景园	3月25日	【冠云】公寓	682	32-52 m ² 一房	7500-8000	23%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	3月25日	公寓3座	186	36 m ² 一房	11000	售罄
顺德陈村	藏珑华府	3月22日	15座	123	89-119 m ² 三四房	18300	售罄
顺德陈村	藏珑华府	3月26日	16座	122	95-119 m ² 三四房	21000	61%
顺德大良	海骏达·康格斯	3月25日	10、11座	208	82-130 m ² 三四房	13000	65%
三水西南	恒大御湖郡	3月26日	2/3/4/10/11座	780	96-128 m² 三四房	9000	售罄
三水西南	博雅滨江	3月25日	28座	186	141-174 m ² 三四房	8500	60%
三水乐平	盛凯尚城	3月26日	—	184	104-130 m ² 三四房	6000-7000	54%



佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周仅有1个项目进行报广投放

上周仅有1个项目投放报广，为三水的恒大御湖郡投放的开盘信息及优惠推广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘	三水区	恒大御湖郡	3月24日	3月26日 盛大开盘 南都 全版



御湖郡
 世界500强·恒大集团 首发三水·开篇力作
3月26日盛大开盘
 约95-128m²都市华宅**8888元/m²**起
 带全屋雅致装修
 0757-66878888
 佛山·西青大道·新动力广场旁



广州以西 地铁旁 都会湖景华宅
 LUXURIOUS HOUSE IN METROPOLIS
 3月26日盛大开盘



御湖郡
开盘钜惠五重礼
 (优惠仅限开盘当天成功认购客户)
 3年业主免费巴士 | 满屋品牌家电免费送
 赠送私人湖畔会所会员卡 | 免三年物业费
 恒大集团大礼包
广州以西 广佛经济圈新核
 恒大集团佛山三水项目
 0757-66878888
 佛山·西青大道·新动力广场旁

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共3个项目进行工程类活动推广

上周十余盘新开或加推加速“抢客”，周末仅有3个项目进行活动推广，其中南海万科金色领域和顺德盈生林上湾公寓样板间，准备在下月进行公寓推售；狮山纯新盘奥园观湖尚居也已开放全新板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	奥园观湖尚居	3月25日	开放洋房样板间
	南海区	万科金色领域	3月25日	开放5座公寓全新板房
	顺德区	盈生林上湾	3月25日	开放公寓样板间



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——奥园观湖尚居

活动时间：3月25日

活动主题：开放洋房样板间暨超跑巡展

活动介绍：

3月25日上午，奥园观湖尚居样板房开放盛典暨超跑巡展在项目营销中心隆重开启，来自广佛乃至深港珠澳的各界精英齐聚一堂，更有超跑名模亲临现场，现场人山人海，声势非凡。

此次奥园观湖尚居开放的1栋01、03单元样板房，均为实用三房，套房式主卧，双卫设计。项目后续还将会推出2栋90 m²、110 m²、120 m²三个户型的样板房，现90-120 m²的产品均火热登记中



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销



解读

佛山新政专题

2017年3月 易居营销广东市场开发部



目录 MENU

PART 1

新政出台背景

PART 2

限购政策解读

PART 3

佛山市场情况

PART 4

楼市发展预判

PART 5

附件-政策原文



政策篇

PART

1

新政出台背景





政策背景

房价上涨触碰“环比不能涨”红线，全国多城升级调控政策已成为趋势

15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动对比表

城市	新建商品住宅价格环比指数	
	2月	1月
北京	99.9	100.0
天津	100.4	99.7
上海	100.2	99.9
南京	99.9	99.8
无锡	99.9	99.5
杭州	99.8	100.0
合肥	99.8	99.9
福州	100.0	99.7
厦门	99.9	99.8
济南	100.0	99.9
郑州	99.7	99.8
武汉	99.8	99.9
广州	100.9	100.6
深圳	99.4	99.5
成都	99.6	100.0

国家统计局数据显示，2月份70城新建商品住宅价格环比上涨的城市有56个，较上月增加11个。就涨幅而言，2月份70城新建商品住宅价格环比涨幅为0.3%，相比1月份0.2%的涨幅有所扩大。

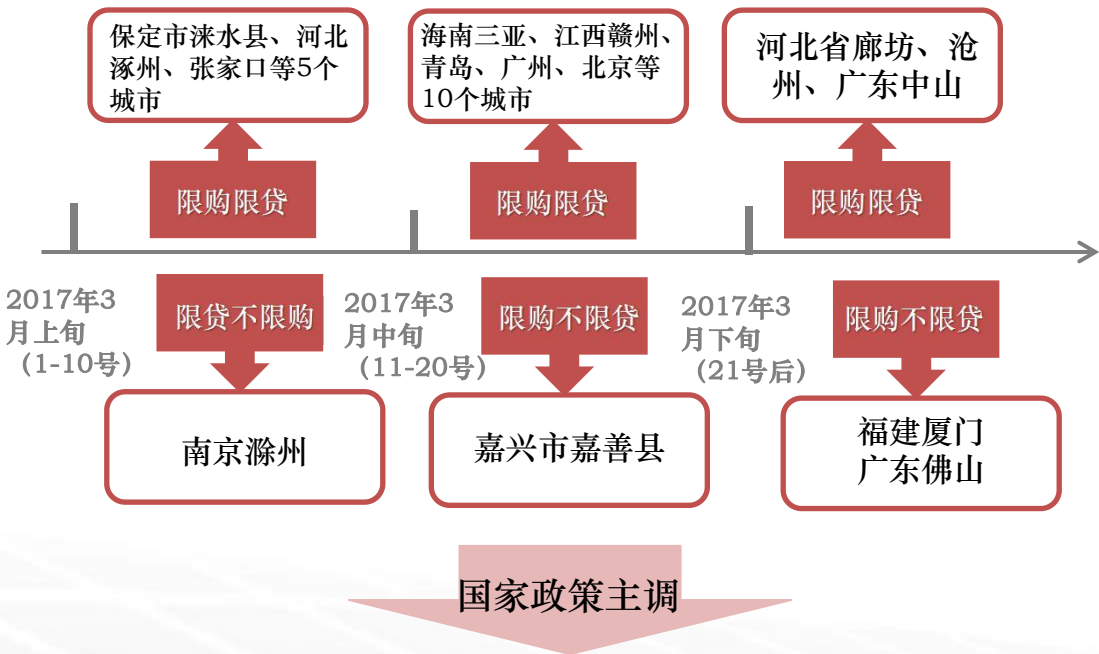
数据显示部分楼市调控政策升级的城市，**新建商品住宅价格或二手房价格，触碰了“环比不能涨”的红线**。在“遏制热点城市房价过快上涨”的中央政策指导下，房价涨幅排名居前的城市，以及城市圈溢出效应导致房价上涨压力明显增大的热点三四线市县区，在未来都将存在升级限购限贷的可能性。





调控热潮

3月以来全国20余城相继限购限贷或加码，政策的趋同性催生热点城市出台认房认贷调控政策



自从三月份以来，全国多个城市相继出台楼市调控政策，范围覆盖一二三四线热点城市，如河北涿州、涿水、崇礼等区先后加入限购城市行列；南京、北京叫停“商改住”；三亚、郑州、广州限购再升级……

可见楼市已进入新一轮调控潮，而且从上海到深圳到北京，认房又认贷已在四大一线城市全面实施，政策工具具有趋同性，必然催生佛山限购政策的加码。

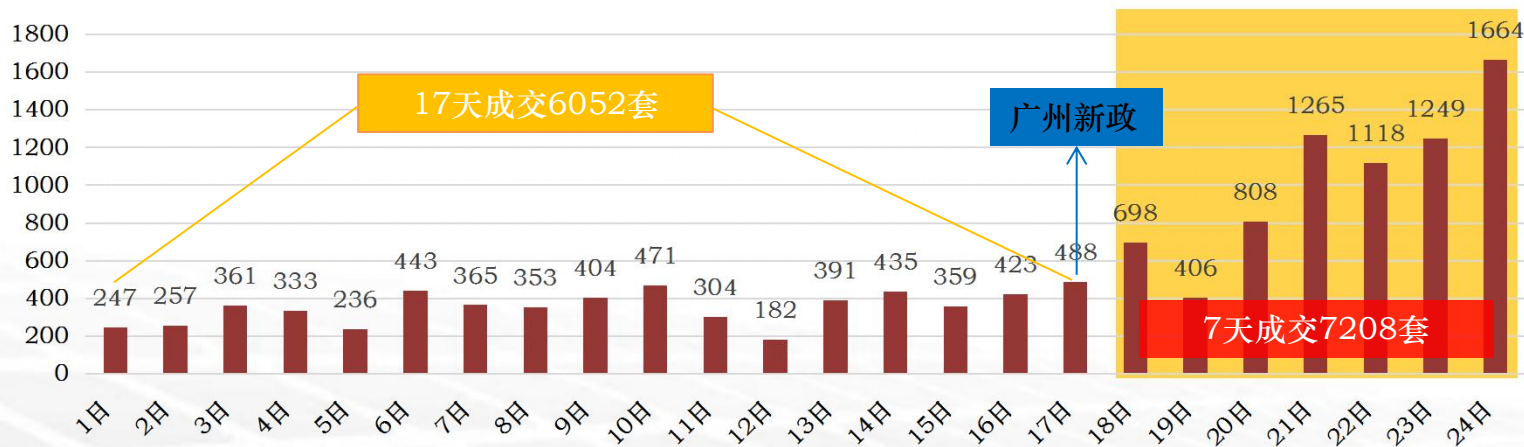
积极响应“房子是用来住的，不是用来炒的”的精神



广州升级限购以来，广州客溢出效应愈加明显，佛山新房成交也水涨船高

- 3月17日深夜广州调控加码升级后，佛山政策维持现状，刺激了更多的外溢客进入佛山市场，佛山楼市成交量持续放大，3月18日到3月24日七天时间新房网签成交7208套，日均成交逾1000套，超过2月整体成交4936套，佛山楼市异常活跃，调控压力加大。
- 与此同时，佛山楼市库存量持续下滑，2月跌至新低，全市商品住宅库存仅570万 m^2 ，接近1年的销售速度只需要消化约3.6个月。

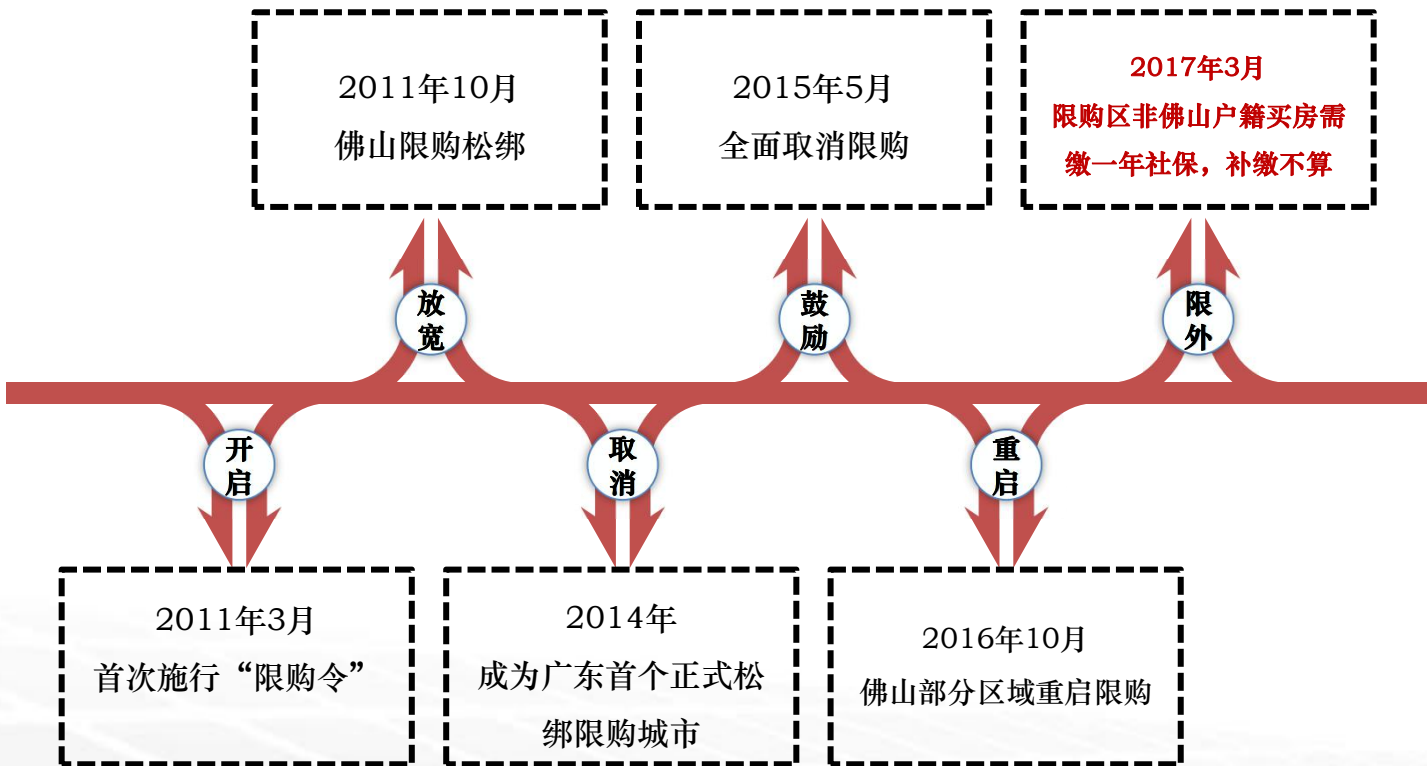
3月1日-3月24日佛山一手住宅日均网签套数





限购之路

佛山七年限购由“限购、放宽、取消、鼓励、重启”转变为“加码”，第一次进行“限外”，剑指限购区域广州客。



政策篇

PART

2

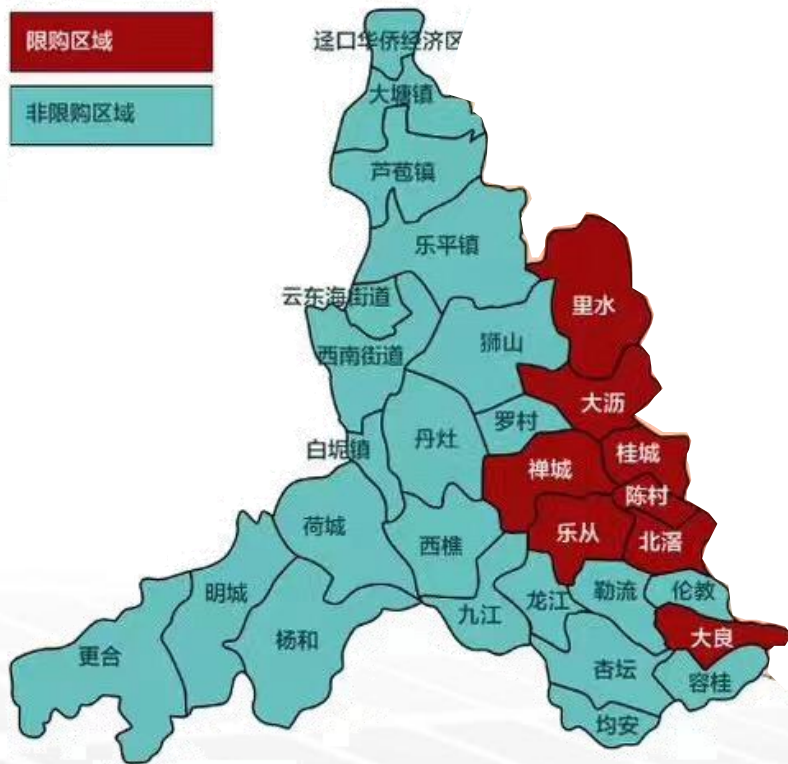
限购政策解读





政策解读——要点一

原限购区域不变：继续在禅城区全区，南海区桂城、大沥、里水，顺德区大良、陈村、北滘、乐从等11个镇街执行新建商品住房限购政策和差别化住房信贷政策。



政策解读——要点二



易居企业集团·易居营销

限购力度加强，收紧了非本市户籍家庭购房资格，**限购核心直指佛山限购区**，同时限购政策针对的是新建住宅产品，**二手房和商业产品不在本次限购政策范围之内**

限购政策		3月25日前	3月25日后	
限购区域	本市户籍	一手房可购套数	2	
		二手房可购套数	不限	
	外地户籍	社保/个税	近两年内累计1年以上社保/个税证明，不得补缴	
			第1套不限，第2套1年	第1套1年
		一手房可购套数	2	1
		二手房可购套数	不限	不限
非限购区域	一手房可购套数	不限	不限	
	二手房可购套数	不限	不限	





政策解读——要点三

限贷政策仍按原政策执行，即认房又认贷，认房看佛山，认贷看全国

信贷政策		3月25日前		3月25日后	
		普通住宅	非普通住宅	普通住宅	非普通住宅
限购区域	无房无贷	30%	30%	不变	
	有1套房，或1次贷款记录，已结清	30%	60%		
	有1套房，或1次贷款记录，未结清	40%	60%		
	有2套房，或2次贷款记录	停	停		
非限购区域	无房无贷	20%	30%		
	有1套房，或1次贷款记录，已结清	30%	30%		
	有1套房，或1次贷款记录，未结清	30%	60%		
	有2套房，或2次贷款记录，已结清	30%	30%		
	有2套房，或2次贷款记录，未结清	停	停		



政策解读——要点四

加强市场监管力度，打击骗购行为，防止房价进一步推高，制造房地产价格泡沫



- ❑ 严厉查处房地产开发企业未取得预售许可进行销售、哄抬房价、“首付贷”、变相囤积房源、虚假广告等不正当经营行为。
- ❑ 严肃查处各类提供虚假购房资料的住房骗购行为。
- ❑ 严肃查处房地产中介企业的各类违规销售行为。

解读 >>

进一步加大房地产市场整顿规范力度，依法查处严重扰乱市场秩序的行为，**保护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。**





执行时点

3月24日佛府办函〔2017〕190号文件规定，在3月25日及之前的相关情况分类处理

情况 1

执行时间点（3月25日零时）之前已签订认购书或购房合同，并且**完成购房合同网签的**，按原政策执行。

情况 2

执行时间点（3月25日零时）及之前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房合同且能提供交付房款(含定金、首付款或部分房款)的银行入账凭证或完税证明原件的，仍按原政策执行。



市场篇

PART 3

佛山市场情况



佛山市场变化

佛山限购升级首日非限购区楼盘红火，限购区楼市整体平淡未来房价或趋稳定

三水北部 (不限购) :

不限购, 货量少, 客量变化不大, 转移至西南。

三水西南 (不限购) :

不限购, 大波广州客涌入, 价格普涨。

南海西部 (不限购) :

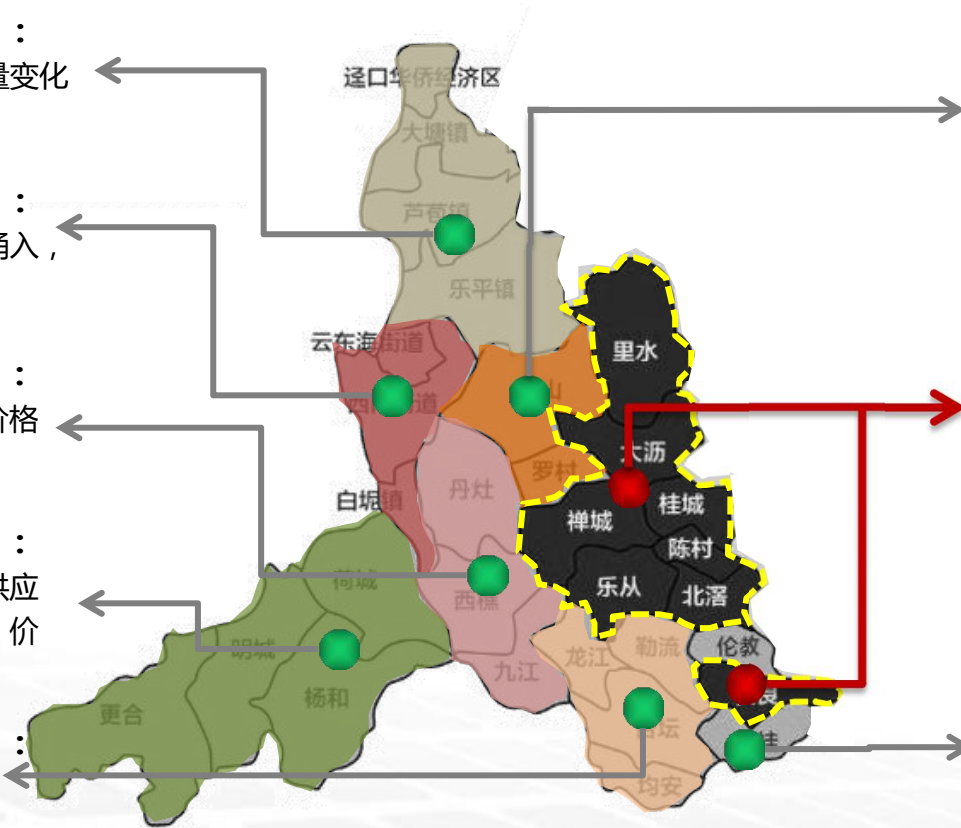
不限购, 积极推新, 价格上涨势头十足。

高明片区 (不限购) :

不限购, 库存量少, 供应缓慢, 广州客量涌入, 价格飙升。

顺德西南 (不限购) :

不限购, 推新积极, 价格急升。



大狮山板块 (不限购) :

不限购, 推新积极, 开盘火爆, 价格普涨。

限购区 :

项目推迟推货, 价格变化不大, 广州客有所减少, 转移至中西部; 二手住宅及公寓量价上涨。

顺德东部片区 (不限购) :

广州客明显增多, 去化良好, 价格普涨。





限购区项目表现

升级版限购政策执行后，限购区新房成交量会有小幅度萎缩但没有出现明显降价，二手房普遍均价提升千元以上

限购区部分热门项目表现汇总

	区域板块	项目	物业类型	产品	新政前售价 (元/㎡)	本周成交价 (元/㎡)	最新动态
一手	南海桂城	金地珑悦	住宅	143㎡四房	19200	19500 (带装修)	↑ 300元/㎡
	禅城祖庙	星星凯旋国际	住宅	167-203㎡四房	19500	19000-20000	↑ 500元/㎡
	禅城张槎	时代香海彼岸	住宅	116/126㎡四房	23000	23000-24000 (带装修)	→ 基本持平
	南海桂城	万科金色领域	公寓	26/41/65㎡单间	15000	15500 (带装修)	↑ 500元/㎡
	禅城南庄	融创湖滨世家	住宅	155-181㎡四五房	18000	18000	→ 基本持平 (开盘即售罄)
二手	南海桂城	中海寰宇天下	住宅	120㎡三房	28000	30000 (带装修)	↑ 2000元/㎡
	南海桂城	滨江一号	住宅	89-143㎡三四房	22000	24000	↑ 2000元/㎡
	南海桂城	万科金域中央	住宅	90㎡三房	23000	22000-25000 (带装修)	↑ 1000元/㎡



非限购区项目表现

非限购区在新政后积极开盘及加推新货，市场反响热烈，多数盘开盘即售罄，价格普遍上涨500元/㎡以上

佛山非限购区部分热门项目表现汇总

区域	项目	物业类型	产品	前期售价 (元/㎡)	本周成交价 (元/㎡)	最新动态
南海西樵	东建锦绣龙湾	住宅	230/260㎡五房	9000-9500	10000	↑ 500~1000元/㎡
南海狮山	恒大城	住宅	95㎡三房	13500	14000	↑ 500元/㎡
南海丹灶	丹灶碧桂园	住宅	88-125㎡三四房	8500-9000	9000-11000	↑ 1000元/㎡以上 (当天售罄)
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	公寓	36㎡1房1厅	10500	11400	↑ 900元/㎡
三水西南	御江南	住宅	96-128㎡三四房	9500	10000	↑ 500元/㎡
三水西南	恒大御湖郡	住宅	96-128㎡三四房	—	9000	新盘，2小时售罄



限购区域

升级版限购政策执行后，限购区新房有一定降温但没有出现明显降价，总体上略显平淡，未来房价或趋稳定。

非限购区

新政策执行后，广州客及本地刚需客向非限购区域转移，非限购区一手房市场的成交量价出现增长。

商办二手

政策将会带动二手房市场活跃，商业市场也将会有所受益，限购区尤其是广佛交界处的二手房，有望继续承接广州限购升级后的外溢需求。



市场篇

PART 4

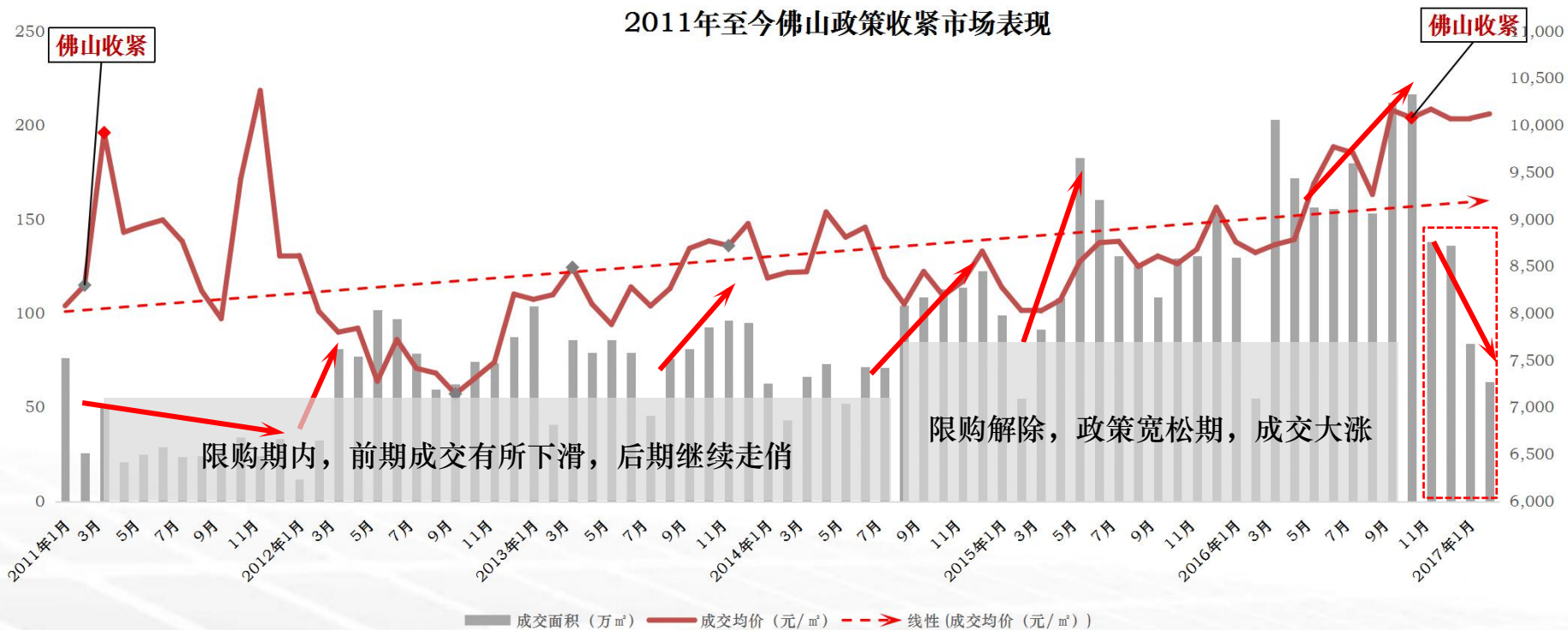
楼市发展预判





佛山往年市场表现

2011年3月佛山首次限购以后，短期内成交有所下滑，后期继续走俏，并于近两年达到顶峰；预计本次广佛限购加码楼市会在短期内遇冷，但是从长远来看还是会恢复坚挺



此次限购的核心直指佛山限购区，进一步限制对广佛交界禅桂等地区影响比较大，预计未来佛山实际成交量短期内将有所下滑，但区域价格将维持高位

【供求走势】——

1. 成交下滑：由于政策针对性明显，指向新房市场，尤其是加大了限外的力度，根本在于稳定限购区域市场，防止炒楼，房价上涨过快，因此预计未来限购区域的房价会稳定一段时间，而非限购区域仍是政策利好支撑的区域，有望继续承接广州限购升级后的外溢需求，还会持续走量。
2. 增加供应：佛山东部将继续实施限购政策，但片区在土地供应上会有所提高，以缓解由于库存过低而导致的供求关系不足。

【房价走势】——

1. 房价上涨：佛山全市商品住宅库存目前仅剩570万 m^2 ，接近1年的销售速度只需要消化约3.6个月。考虑到当前限购区域的库存较低，可售货量不足，区域价格将维持高位。但长期来看，将有利于楼市整体健康发展。



市场篇

PART 5

附件



《佛山市人民政府办公室关于进一步完善我市新建商品住房限购政策的通知》

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

为进一步完善我市新建商品住房限购政策，促进房地产市场平稳健康发展，市人民政府同意决定对《佛山市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（佛府办〔2016〕52号）中有关新建商品住房限购的政策内容进行调整，现将有关事项通知如下：

一、继续在禅城区全区，南海区桂城街道、大沥镇、里水镇，顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇执行新建商品住房限购政策和差别化住房信贷政策。

二、本市户籍居民家庭在本市拥有两套及以上住房的，继续暂停向其销售限购区域的新建商品住房。

三、非本市户籍居民家庭在本市没有住房的，在限购区域购买新建商品住房时，需提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明，通过补缴的个人所得税或社会保险缴纳证明不予认定。

四、非本市户籍居民家庭在本市拥有1套及以上住房的，暂停向其销售限购区域的新建商品住房。

五、境外机构和个人购房的，继续执行国家及省有关政策。

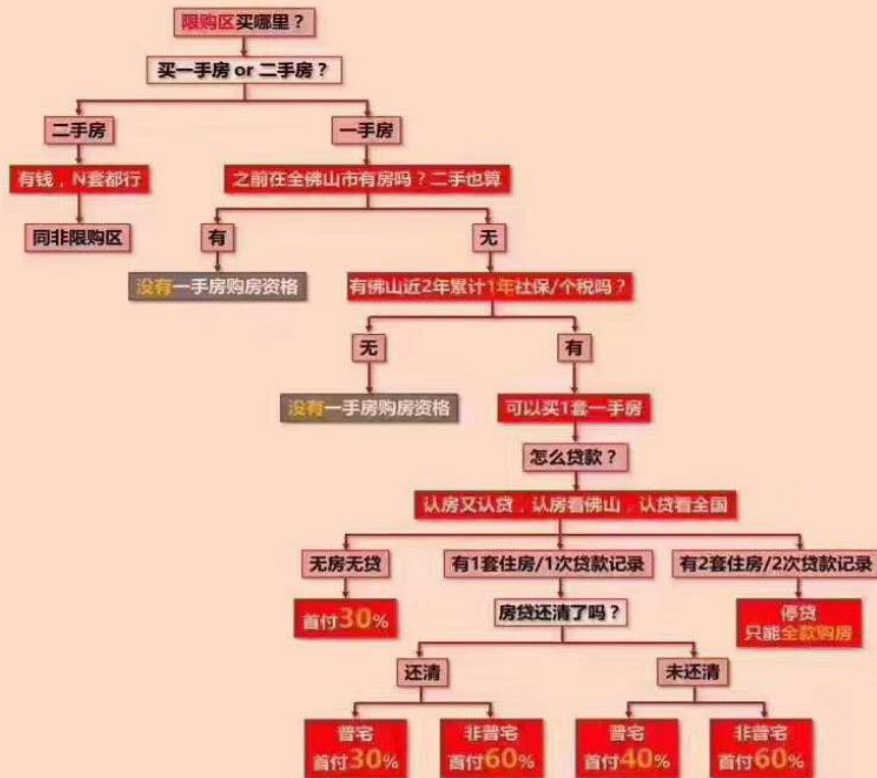
六、严肃查处房地产开发企业未取得预售许可进行销售、哄抬房价、“首付贷”、变相囤积房源、虚假广告等不正当经营行为；严肃查处各类提供虚假购房资料的住房骗购行为；严肃查处房地产中介企业的各类违规销售行为。

七、除上述措施外，其他措施继续按照佛府办〔2016〕52号文的有关要求执行。

八、本通知自2017年3月25日零时起执行。执行时间点之前已完成购房合同网签的，按原政策执行。执行时间点之前未完成购房合同网签但已签订认购书且能提供交付房款的银行入账凭证的，仍按原政策执行。



外地户籍如何购房



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销

