

佛山市第三周市场分析

2017.1.9-2017.1.15



易居企业集团·易居营销

三四线城市减少土地供应 供应大涨成交量价持平

- 一. 宏观政策
- 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



易居企业集团

易 居 营 销

佛山市场 | 宏观政策

□ 国土部：对三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应

国土资源部于12日表示，要坚决落实中央关于房地产调控的重大决策，加快研究符合国情、适应市场规律的基础性土地政策，建立分类调控制度。区分保障性住房和商品房，对保障性住房用地实行应保尽保，对商品房根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度。对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例；对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。



点评：限制乃至停止土地供应，长期来看是有利于重新恢复三四线城市房地产市场的健康发展的，不过这一政策落地后何时能真正起效，还得看各个城市现有的库存规模。



佛山市场 | 城市规划

□ 汾江路南延线一期工程22日通车

1月22日16时30分起，开车从禅城区澜石路口穿越东平水道，3分钟即可抵达佛山新城，等待六年的汾江路南延线一期工程将正式开通。

据悉，一期工程从南到北分别为裕和路口、东平路口、前进路口和澜石路口。其中裕和路口、澜石路口完成改造与接驳，具备相应的交通功能；东平路口、前进路口及公交配套工程在今年春节后也将建成投用；裕和路至三乐路二期工程预计2018年完成。



点评：汾江路南延线作为顺德北部片区连接禅城中心城区的新通道，禅桂市民可以籍此更便捷地享受佛山新城高水平公共服务配合和高品质城市建设环境，未来将有效带动区域联动发展。



佛山市场 | 房企动态

□ 融创中国150亿元投资乐视旗下三家公司

1月13日晚，融创中国港股发布公告称，融创中国与乐视网、乐视影业、乐视致新等公司签订投资协议。

根据协议，融创将以人民币**60.41亿元**收购乐视网8.61%股权，以**79.5亿元**获得增发后乐视致新33.5%股权，以**10.5亿元**收购乐视影业15%股权。融创本次共计支出**150.41亿元**，交易完成后，将成为乐视体系中上市板块乐视网的**第二大股东**，同时成为乐视超级电视和影业板块的重要股东。

点评：融创的进入解决了乐视目前的资金问题，而号称“并购之王”的融创投资乐视，也是在为互联网和地产的整合布局。



融创中国入股乐视估值汇总

投资标的	投资 (亿元)	入股	估值 (亿元)
乐视网	60.41	8.60%	701.6
乐视致新	79.5	33.50%	237.3
乐视影业	10.5	15.00%	70

来源：公司公告、界面新闻研究部



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周高明有1宗地块供应

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
1-13	高明	TD2017 (GM) WG0002	佛山市高明区更合镇（更楼） 更合大道南侧大幕村委会金谷 朗片区	133150.08	>1.0且 ≤1.2	商住	7136	447	2-14

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周三水有1宗地块成交

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
三水	TD2016 (SS) WG0028	佛山市三水区西南街道西 青大道26号	3333.34	>1且 ≤3.0	商服	1760	1760	1760	南海农商行	1-13

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海、三水各有1宗，顺德2宗，高明3宗地块出让

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
11-28	南海	TD2016(NH)W G0028	佛山市南海区狮山镇小塘三环东地段	117893.4	A区: > 1.0 且 ≤ 3.0; B区: ≥ 0.53 且 ≤ 1.5	商住	79580	2498	1-16
12-15	顺德	TD2016(SD)W G0037	佛山市顺德区顺德新城创智城片区02-B-025号地块	22064.88	≤ 3.0	商服	13307	2010	1-16
12-16	顺德	TD2016(SD) XG0002	佛山市顺德区北滘镇新城人才公寓地块(高村片区03-A-03地块)	51836.48	> 1.0 且 ≤ 3.5	商住	79828	4400	1-16
12-20	三水	TD2016 (SS) WG0029	佛山市三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”(土名)	30610.49	> 1.0 且 ≤ 3.0	商住	5740	645	1-18
12-18	高明	TD2016(GM)W G0039	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	21794.2	≤ 4.0	商服	17635	2023	1-16



佛山市场 | 土地市场监测

□ 接上表

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
12-18	高明	TD2016(GM)W G0038	佛山市高明区荷城街道沧江南路 以西、三江路以北	60122.4	>1.0且 ≤ 1.5	商住	13530	1500	1-20
12-18	高明	TD2016(GM)W G0040	佛山市高明区西江新城明湖南路 以北、明湖堤岸路以西	16620.2	>1.0且 ≤ 2.2	商住	8192	2240	1-20



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0028

本次出让的狮山镇小塘村地块宗地面积约**11.8万 m^2** ，地块分A、B两区，规定A区容积率 >1 且 ≤ 3.0 ，B区容积率 ≥ 0.53 且 ≤ 1.5 。起拍价**79580万元**，起拍楼面价约**4400元/ m^2** ，地块原定于12月28日进行网上交易，因修改出让条件等推迟到本月再次出让。

从地图上看，宗地西边为成熟楼盘上林苑，南面紧靠三环东路，东北边是一个比较大型的工业园区；周边有佛山桃园酒店、升平百货、育苗幼儿园、小塘中学等，生活配套设施比较齐全，教育资源丰富。此外，地块周边有**上林苑**、**西提国际花园**等大型社区，以及在建的**绿地香溢花城**等项目，具有一定的人居氛围，周边新房整体在售均价约**8500元/ m^2** 。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD) XG0002

顺德北滘新城人才公寓地块在修改出让条件后推迟到1月16日再次出让。该地块竞拍规则从“双向竞价”更改为“双限双竞”，即限定土地交易最高价格为108857万元（折合地面单价21000元/㎡、楼面单价6000元/㎡），限定项目建成后的住宅部分不少于74000㎡须作为人才住房（人才住房销售价格不得高于9800元/㎡）。

地块属北滘新城城区范围，周边配套齐全，一公里范围内具备学校、银行、餐饮、超市、公园等一系列配套设施。而周边楼盘项目有美的君兰江山、美的翰城、雅居乐英伦首府以及一些本地小型商住小区等，其中一手楼在售均价16000-18000元/㎡左右。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应18.9万 m²

2017年第3周，佛山共有1795套住宅，480套公寓、448套商铺以及少量写字楼供应，供应量较上周有较大幅增加；全市只有南海和三水有新增预售；其中三水西南的恒达花园取得近500套洋房预售，成最大推售户。

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	智联电商采购中心	1号楼		480		241		35361.92		9647.21
	西樵	悦珑湖（悦珑水岸花园）	14座	71			8	8491.44			586.11
	狮山	鸿业畔湖居	1-2座	242			23	22554.01			2529.65
	罗村	尚观嘉园	21-22座	167			13	14593.72			1137.69
	狮山	美立方花园	12号楼1座	81				7503.31			
	狮山	美立方花园	12号楼2座	81				7503.31			
	九江	依云公馆	15-16座	288			21	30341.44			1368.02
	狮山	广佛新世界庄园上城	27-28栋	32				5177.19			
	桂城	南舜广场	8座			18	27			6779.26	3238.16



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
三水区	西南（城区）	恒达花园	19-20、24-25、 29-30座	493			22	63417.48			713.46
	西南（城区）	华瑞帝景湾花园	1、2、3座	204			22	16867.74			1339.51
	三水新城	恒福新里程花园	二区27座、28座	136			13	12145.48			1009.85
	三水新城	三水万达广场	二座160-177及 212-226				33				3360.83
	三水新城	三水万达广场	二座146-159及 201-211				25				2461.79
合计				1795	480	18	448	188595.12	35362	6779	27392.28



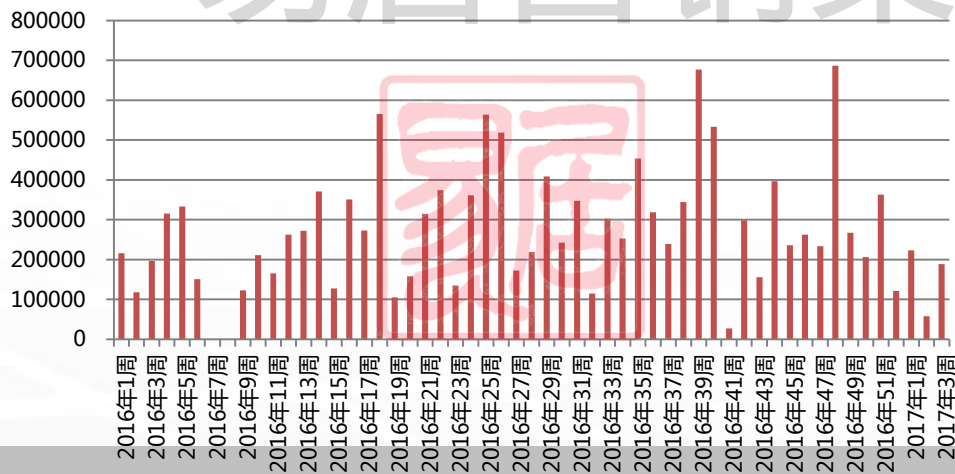
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅上升，成交环比持平

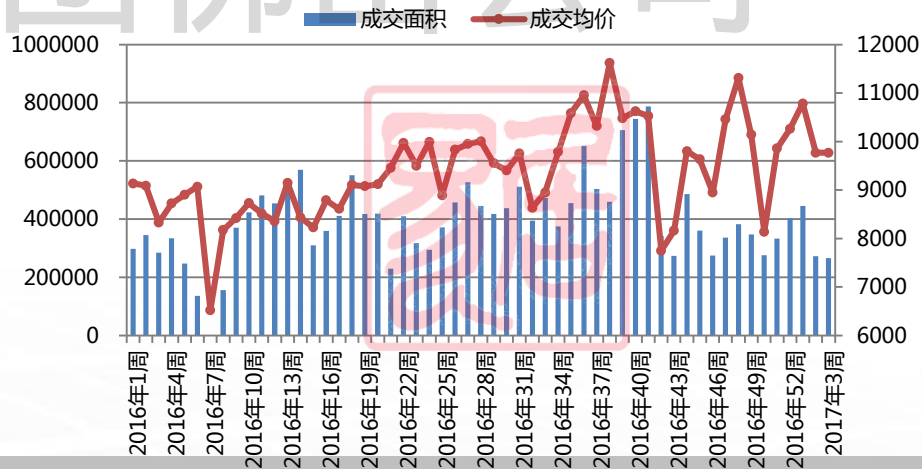
2017年第3周，佛山约有18.9万 m^2 的住宅供应，环比上周暴涨229%；全市仅南海和三水两区有预售，其中多个项目拿到批量预售，南海供应9.6万 m^2 洋房，三水供应9.2万 m^2 ，各占全市的51%和49%。

成交市场方面，第3周全市成交2263套，成交面积为26.6万 m^2 ，成交均价9770元/ m^2 ，环比量价基本持平；上周除禅城和顺德外其余各区均有不同程度的上涨，三水区上升幅度达四成。

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：罗村尚观嘉园73套夺得南海区销冠

南海区第3周成交772套，共9.1万 m^2 ，环比上涨10%，均价12447元/ m^2 ，环比上升10%；成交量价齐涨，市场有所回暖；大沥和桂城板块成交未见起色，西部板块却强势依旧，其中罗村的尚观嘉园以成交73套夺得南海区销冠。

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	奥园1号	10	26000	12月份推出5、6座新品
里水	中信山语湖	32	11659	12月10日新推天悦组团8座
狮山	海逸桃花源记	21	10304	11月26日开售【逸墅】别墅组团
	中恒海晖城	20	10072	—
	恒福天悦花园	14	12753	元旦期间推出7座洋房新品
罗村	尚观嘉园	73	11617	12月10日启动21/29座新品登记
	光明花半里	15	11139	—
	雅丽豪庭	12	9204	1月14日至1月15日举办“迎金鸡贺新岁新春”活动
西樵	恒大御湖湾	65	13000	1月8日新推25-28座洋房新品
	悦珑湖	25	7690	悦来悦FUN 喜迎2017活动
	东建锦绣龙湾	16	8738	2016年12月24日加推36/38座
丹灶	桂丹颐景园	21	9343	12月31日-1月2日举办首届萌宠文化节



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：凯蓝滨江80套夺顺德区销冠

顺德区第3周成交448套，共计5.8万 m^2 ，环比下跌28%；均价9486元/ m^2 ，环比小幅上升2%。上周北部片区成交表现一般，北滘甚至项目上榜，容桂凯蓝滨江集中签约80套成顺德区销冠。

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	11	10342	—
陈村 (建面价)	藏珑华府	22	14413	1月6-7日新春抢年货
	嘉濠雅苑	17	12246	在售B栋洋房，户型涵盖80-90 m^2 三房
	太平洋国际花园	10	12181	1月14日推售车位
龙江	龙江中心	11	9396	—
大良	龙湖春江名城	14	11513	在售11、12座80-99 m^2 三四房
	招商公园1872	10	6417	1月15-16日包饺子活动
均安	峰汇豪庭	9	7227	—
容桂	凯蓝滨江	80	15378	1月7-8日来访成交送大礼
	美的御海东郡	24	9498	主推182 m^2 江景四房
	东逸湾	12	7224	1月14-15日迎春琿春送千家
伦教	伦教碧桂园	10	14660	1月1日加推111-140洋房新品
杏坛	嘉信绿景花园	29	8933	—



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
南海狮山	鸿业畔湖居	1月14日	1、2座	242	76、86 m ² 两房、89-92 m ² 三房、132 m ² 四房	7800	售罄
顺德容桂	朗宁郡	1月14日	6栋	90	87-97 m ² 三房	10500 (建面)	23%
顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	1月15日	公寓	750	38、68 m ² 平层、47、67 m ² loft	平层10000-11000 loft15000-16000	95%



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，为禅城绿岛湖招商雍景湾投放的形象报广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	禅城区	招商雍景湾	1月13日	东平河畔钓鱼台

雍景湾
 —MERCHANTS KINGBAY—
东平河畔「钓鱼台」
 全新151—201m² 建筑 面积
 佛山绿岛湖江景大宅
 接受登记享9.7折
 ☎8201 8888
 佛山·绿岛湖·行政服务中心旁

佛山日报全媒体
 The Multiplatform Foshan Daily



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共4个项目进行工程类活动推广

上周共有4个项目进行活动推广，其中招商臻园及美立方花园均开放板房，为节后入市预热；丹灶碧桂园二期开工；勒流纯新盘东菱帝苑上周末也开放销售中心同时开放样板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	招商臻园	1月14日	开放6座样板房
	南海区	美立方花园	1月13日	开放样板房
	南海区	丹灶碧桂园	1月15日	二期工地开放仪式
	顺德区	东菱帝苑	1月14日	开放销售中心及样板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——东菱帝苑

活动时间：1月14日

活动主题：开放销售中心及样板房

活动介绍：

1月14日顺德区勒流镇政和北路和金城路交汇处的东菱帝苑首次开放了销售中心及样板房。此项目为勒流首个现代城市综合体，此后勒流居民不用再跑到大良、龙江消费了，填补勒流现时的市场空白。

项目总建筑面积约4.6万平方米，地上23层，地下1层，总高度80米，整个项目设计裙楼3层均为商业楼，面积约1.7万平方米，两栋塔楼20层为住宅楼。该项目目前正在施工中，预计2018年投入使用。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销