

佛山市第九周市场分析

2017.2.20-2017.2.26



易居企业集团·易居营销

三山新城地块推迟拍卖 供应下跌成交量价齐涨

- 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

□ 珠三角8城首套房贷利率，惠州最高广州珠海最低

一季度过半，不少购房者正紧盯节后房贷市场。对比珠三角8城主要商业银行首套房贷款利率显示，惠州房贷利率均值最高，已接近基准利率（4.9%）。据融360统计，中国银行等9家银行首套房利率上调至4.9%；而广州、珠海房贷利率均值在8城中最低，均为4.19%，折扣均值8.6折。其中，珠海有18家银行提供按揭贷款，截至上周末，只有渣打银行首套房贷款利率上浮到9折，17家银行仍能提供8.5折优惠。



珠三角首套房房贷平均利率对比

| 城市 | 惠州 | 东莞 | 江门 | 深圳 | 中山 | 佛山 | 广州 | 珠海 |
|----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 房贷利率折扣均值 | 接近基准利率 | 9.3折 | 9.3折 | 9.2折 | 8.7折 | 8.6折 | 8.6折 | 8.6折 |
| 房贷利率均值 | 4.88% | 4.57% | 4.54% | 4.52% | 4.28% | 4.23% | 4.19% | 4.19% |

数据来源：融360、美联物业及南都记者采访银行核实，截至2月17日

点评：广州、深圳等城市的贷款收紧，那么二三线城市的额度相反地会出现上升，利好周边城市房地产市场。



佛山市场 | 城市规划

□ 南海推178个三旧改造项目

2月20日，南海区召开建设“全球创客新都市”暨2017年度城市更新项目推介会新闻发布会，宣布**全球创客新都市项目**将于2月28日启建。以此为契机，在此次推介会上，南海区将推出更多“三旧”改造项目，面积达5万亩。其中，新一轮城市更新十大示范片区项目总面积约2.4万亩；178个推介项目土地总面积约2.6万亩，包含有村级工业园改造项目、集体经营性建设用地入市流转项目、商住改造项目、旧村改造项目和储备土地项目，拟招商金额达1700亿。

点评：南海作为广佛都市圈核心区的地位，将随着轨道交通的建设大大加强，这意味着，南海土地价值还将有巨大的升值空间。



佛山市场 | 房企动态

□ 佳兆业恢复公众持股量离复牌更进一步

2月24日，佳兆业集团（1638.HK）发布公告称，控股股东郭氏家族拥有的大昌投资有限公司，以2.3港元/股的价格向一名独立第三方转让合计共217,392,000股股份，相当于公告日期公司已发行股本约4.23%。自此，佳兆业集团的公众持股量恢复至已发行股本的25.04%，符合上市公司相关规则规定。

公告显示，完成本次股份转让之后，佳兆业集团大股东郭氏家族持股量为45.02%，二股东富德生命人寿持股量保持不变，仍为29.94%。

点评：本次恢复公众持股量也意味着佳兆业集团离复牌更进一步，也说明投资者对佳兆业未来发展还是持积极态度的。



佛山市场 | 土地动态

□ 三山新城超16万 m^2 地块推迟至3月8日，出让条款均无改动

2月24日，原定于2月27日上午10时现场竞拍的南海桂城三山新城地块，出让时间临时变更为3月8日上午10时。据悉，除了竞买保证金到账、竞买人申请等时间也相应顺延外，地块所有出让条款均无改动。因为地块起拍价逾40亿，土地竞买资金须竞买人完全自有，业内人士分析，可能是给足时间让有意向投标地产商完成自有资金融资。

该地块自挂牌之初就已吸引了路劲、当代等一众品牌开发商的瞩目，更有开发商直接预测为4万 m^2 配建为最终拿地底线，折合楼面价已达13616元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德、三水、高明三区共4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 |
|------|----|--------------------|-----------------------------------|------------------------|------------|------|-----------|--------------------------|------|
| 2-24 | 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 | >1.0且 ≤2.5 | 商住 | 64178 | 5095 | 3-27 |
| 2-24 | 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 | 3-27 |
| 2-21 | 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 | >1.0且 ≤2.5 | 商住 | 13870 | 2400 | 3-22 |
| 2-23 | 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 | 45227 | >1.0且 ≤3.5 | 商住 | 6935 | 438 | 3-24 |



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周顺德、三水各有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 |
|----|-------------------|-------------------------------|------------------------|-------------|------|-----------|-----------|----------------------------|---------------|------|
| 顺德 | D2017 (SD) WG0002 | 佛山市顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块 | 40834.67 | ≤ 2.3 | 商服 | 20993 | 41593 | 4429 | 中山市大信管理投资有限公司 | 2-23 |
| 三水 | D2017 (SS) WG0001 | 佛山市三水区西南街道西河路北侧地块二 | 89927.33 | >1.0 且 ≤3.0 | 商住 | 74190 | 177990 | 6598 | 时代 | 2-23 |



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德有1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 |
|------|----|----------------------|-------------------------|------------------------|----------|------|-----------|--------------------------|------|
| 1-26 | 顺德 | TD2017 (SD) X G000 1 | 佛山市顺德区北滘镇碧江片区04-04-08地块 | 3698.58 | >1且 ≤2.6 | 住宅用地 | 5500 | 5719 | 2-27 |

易居企业集团 · 易居营销



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应6万 m²

2017年第9周，佛山共有749套住宅，还有部分公寓和商铺供应，全市除禅城和高明区外，其余各区均有新增预售，其中三水区推货4.87万 m²，全市新增供应量居首位；顺德北滘的林上湾广场取得大量公寓预售，预计会于3月份进行集中推售。

| 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 | 北滘 | 林上湾广场 | 5座 | | 524 | | 61 | | 31317.18 | | 15594.06 |
| | 容桂 | 美的御海东郡 | 畔岛8、9座 | 248 | | | | | | | 29895.48 |
| 南海区 | 罗村 | 湖岸豪庭 | 10、11座 | 87 | | | 24 | 11650.01 | | | 2087.94 |
| 三水区 | 云东海 | 保利云上 | 别墅 | 24 | | | | 3734.82 | | | |
| | 三水新城 | 万景豪园 | 11、12座 | 186 | | | 12 | 22982.78 | | | 1027.71 |
| | 乐平镇 | 钜隆君玺花园 | 11座 | 60 | | | 8 | 4946.4 | | | 675.84 |
| | 西南 | 汇信华府 | 16座 | 72 | | | | 10056.56 | | | |
| | 西南 | 恒大北江华苑 | 11座 | 72 | | | 7 | 7018.9 | | | 278.74 |
| 高明区 | 荷城 | 美的明湖 | 1号、5号B区商铺 | | | | 31 | | | | 2108.94 |
| 合计 | | | | 749 | 524 | 0 | 143 | 60389.47 | 31317.18 | 0 | 51668.71 |

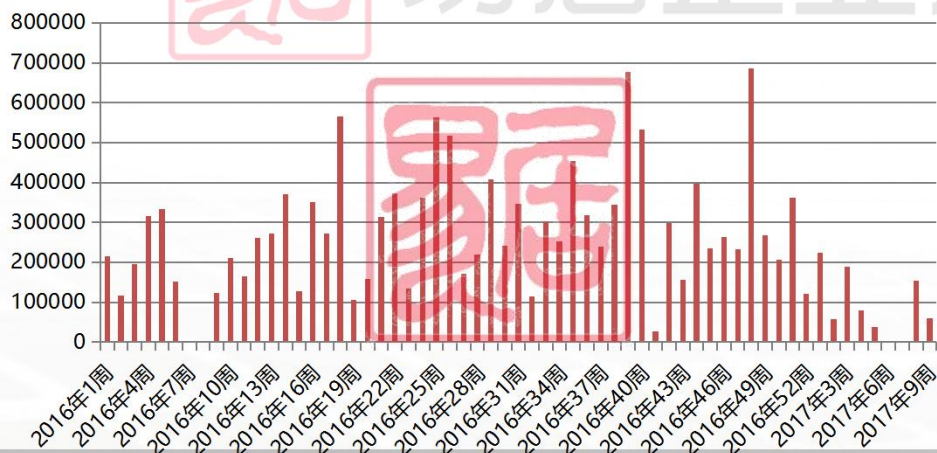
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅下降，成交量价齐涨

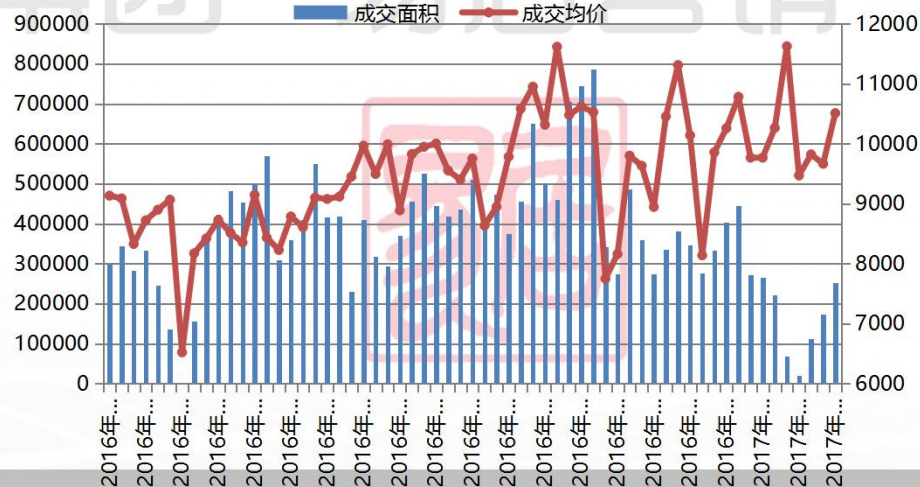
2017年第9周，佛山全市约有6万 m^2 的住宅供应，环比大幅下降61%；全市仅顺德、南海和三水三区有预售，其中三水新增住宅预售4.17万 m^2 ，占全市过半推货量，禅城、高明依旧零供应。

成交市场方面，第9周全市成交2198套，成交面积为25.2万 m^2 ，环比大涨45%；成交均价10512元/ m^2 ，环比小幅上涨8.7%；整体上呈现量价齐涨的态势。

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：奥园公园一号75套夺南海区销冠

南海区第9周成交1011套，共11.3万 m^2 ，成交环比涨幅达63%；成交均价为12443元/ m^2 ，环比上涨18%。中西部板块项目依旧火热，而库存严峻的桂城项目也重回榜单，金地珑悦成交45套位列桂城第一，罗村的奥园公园一号以75套成绩夺南海区销冠。

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 | 金地珑悦 | 45 | 16409 | 2月18日（周六）加推6座洋房 |
| | 富丰君御 | 24 | 17018 | — |
| 大沥 | 国华新都 | 37 | 13106 | 国华新都春季主题活动 |
| 狮山 | 恒大城 | 31 | 13354 | 2月25日（周六）加推13座新品 |
| | 长华国际商业中心 | 18 | 13514 | 在售公寓新品，带装修发售 |
| 罗村 | 奥园公园一号 | 75 | 14441 | 2月18日开放四期板房，2月底开售 |
| | 雅丽豪庭 | 21 | 8899 | — |
| | 尚观嘉园 | 8 | 11511 | — |
| 丹灶 | 上林一品 | 15 | 7939 | — |
| 九江 | 依云公馆 | 57 | 8264 | 全新三期，金装15座热售 |
| 西樵 | 恒大御湖湾 | 35 | 10596 | 22-28日期间成交送家电，抽大奖 |
| | 悦珑湖 | 34 | 7406 | 3月21日地王再现，悦珑湖升值在即 |
| | 东建锦绣龙湾 | 16 | 8952 | — |



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：美的御海东郡24套蝉联顺德区销冠

顺德区第9周成交307套，共计4.3万 m^2 ，环比上升20%，但依旧保持地位成交；均价10057元/ m^2 ，环比上升7%。上周有5个项目成交超过10套，容桂美的御海东郡花园签约24套蝉联区域销冠。

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 |
|----|----------|----------|------------------|---------------------------|
| 陈村 | 嘉濠雅苑 | 4 | 15877 | 预计9月份将加推全新一期洋房产品 |
| 乐从 | 风度广场 | 8 | 14027 | —— |
| 龙江 | 龙江协兴购物中心 | 10 | 11511 | —— |
| | 保利家园 | 7 | 8726 | “‘保利花园’214,为爱筑巢”主题活动 |
| 大良 | 龙湖春江名城 | 18 | 11569 | —— |
| 均安 | 均安尚苑 | 8 | 4482 | —— |
| 容桂 | 紫悦台花园 | 12 | 10500 | —— |
| | 美的御海东郡 | 24 | 8637 | 预计3月份推售8/9座洋房新品 |
| | 龙光水悦熙园 | 9 | 9763 | 2月25日加推9座洋房新品 |
| 杏坛 | 金海岸花园 | 18 | 9012 | 将推86-100 m^2 新品，认筹3万抵5万 |
| 伦教 | 祥展楼 | 6 | 3600 | —— |



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 |
|------|--------|-------|--------|-------------|----------------------------|------------------------|-----|
| 三水西南 | 保利中央公园 | 2月25日 | 6座 | 93 | 140-167 m ² 四五房 | 10000-11000 | 85% |
| 顺德北滘 | 碧桂园桂澜山 | 2月25日 | 4座 | 75 | 95-126 m ² 三四房 | 17200 | 90% |
| 顺德容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 2月25日 | 4座 | 175 | 36 m ² 公寓 | 7500 | 售罄 |
| 南海狮山 | 佛山恒大城 | 2月25日 | 13号楼 | 116 | 88-119 m ² 三四房 | 13000 | 售罄 |
| 南海大沥 | 广佛新世界 | 2月25日 | 35栋 | 43 | 75-90 m ² 二三房 | 15000 | 86% |
| 南海罗村 | 奥园公园一号 | 2月25日 | 10、11座 | 87 | 116-143 m ² 三四房 | 14000-16000 | 90% |



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：本周无工程类活动推广

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|------|----|------|------|------|
| | | | | |



易居企业集团 · 易居营销



易居企业集团
易居营销

谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销