

佛山市第二周市场分析

2017.1.2-2017.1.8



易居企业集团·易居营销

元旦过后楼市高温回落 供应回落成交量价齐跌

- 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

□ 土管法修改将征求意见，农地入市与国有土地同价

《土地管理法》修改已被列入2017年度立法计划预备项目，并形成了该法修正案草案初稿，将很快征求意见。

对于农地入市多名全国人大代表此前议案建议修改土地管理法，其中较为一致的观点是，如何提高征收补偿标准，让失去土地的农民享受更多的土地收益；最大的争议在于城市土地价格与农村土地价相差很悬殊，由此引发了很多矛盾。对于《土地管理法》涉及对农地征收补偿标准的修订，有专家建议，要建立城乡统一的建设用地市场，应强调**农地应和城市国有土地同等入市、同价同权**。



佛山市场 | 城市规划

□ 佛山“十三五”规划：重点开发6大片区 到2020年总人口规模910万

《佛山市“十三五”城市近期建设规划(2016-2020年)》公众咨询稿日前出台，目标建设高水平全面小康的幸福家园，宜居宜业宜创新理想城市。

《“十三五”近规》按照佛山市城镇空间发展结构，将近期市级重点发展地区分为近期重点开发建设地区、重点更新改善地区和重点生态保育地区。其中，禅西新城、佛山西站枢纽片区、三山新城、佛山新城、西江新城和三水新城为近期划定的6处重点开发建设地区。目前佛山人口规模为846万人，到2020年，佛山市总人口规模控制为910万人。

中心城区重点发展地区示意图



佛山市场 | 城市规划

□ 佛科院同济校区地块正式征收

近日，禅城区国土城建和水务局发布了《佛科院同济校区地块提升项目国有土地上房屋征收决定公告》，正式对该地块实施征收。

根据征收补偿方案，本次征收范围为汾江中路以西、同济西路以北、佛科院同济校区房改房征收范围内的土地与房屋，总占地面积约2375平方米（约3.56亩），建筑面积约9677平方米。房屋征收补偿实行**货币补偿**、**房屋产权调换**、**货币补偿与房屋产权调换相结合**三种方式，由被征收人自行选择一种方式进行补偿。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无地块供应

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
—									

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周无地块成交

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
—										

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：下周三水有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
12-13	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	1-13

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应5.7万 m²

2017年第2周，佛山仅有524套住宅，585套公寓以及1436套商铺供应，供应量大幅减少；全市只有禅城、南海和顺德三区有新增预售，其中多以推售商铺和公寓等商业用房为主；顺德龙江的龍江中心取得1000多套商铺预售，预计会于年前进行集中推售。

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
禅城区	石湾(城南)	利豪花园	3-4、9-13座	338				35044.12			
南海区	大沥(黄岐)	海浩商务大厦	商务楼A		585		282		26370.75		6235.98
	大沥(黄岐)	海浩商务大厦	商务楼B				33				3684.83
顺德区	杏坛	嘉信绿景花园	13-30号商铺				18				2505
	容桂	朗宁郡	6座	90			16	11134.87			951.59
	龙江	龍江中心	5栋	96			1087	11176.08			73829.11
合计				524	585		1436	57355.07	26370.75		87206.51



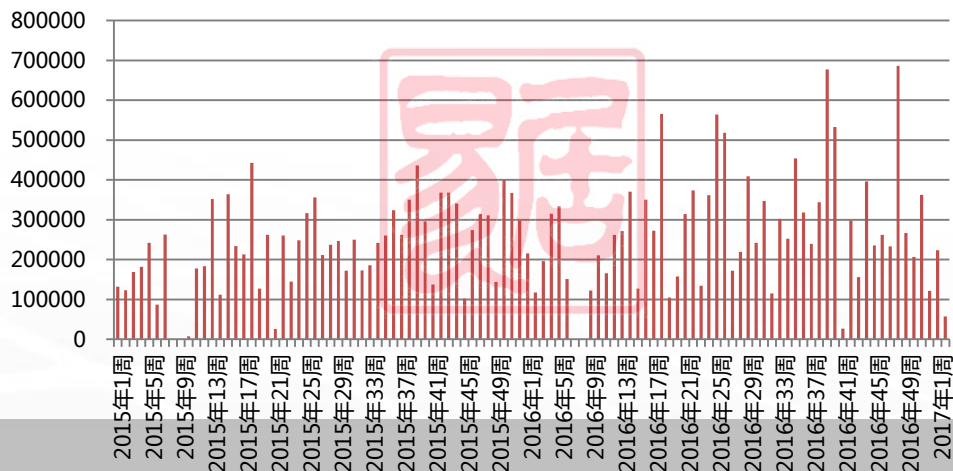
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应大幅回落，成交量价齐跌

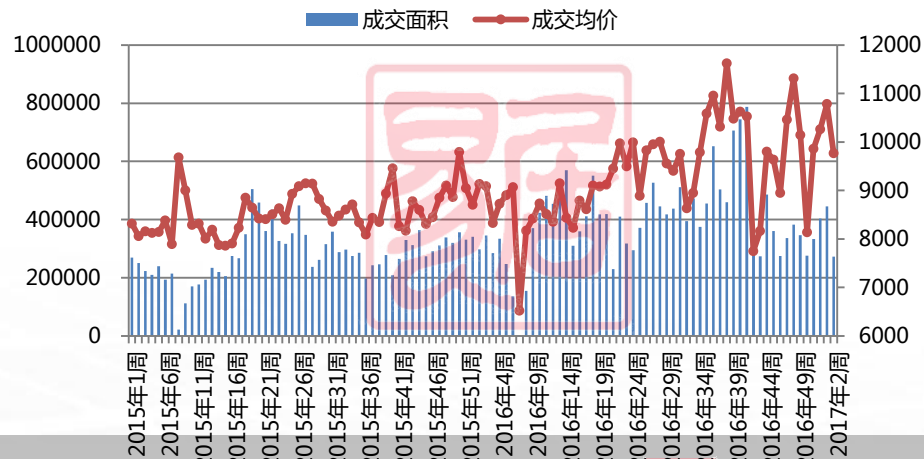
2017年第2周，佛山约有5.7万 m^2 的住宅供应，环比上周暴跌74%；全市仅禅城、南海和顺德三区有预售，多以推售商铺和公寓等商业用房为主，其中禅城供应3.5万 m^2 洋房，占全市的61%。

成交市场方面，第2周全市成交2339套，成交面积为27.3万 m^2 ，环比下跌39%，成交均价9769元/ m^2 ，环比小幅下降9%；上周除顺德、高明区外其余各区均有不同程度的下跌，南海和三水区下跌幅度达五成以上，这两区成交的暴跌促使全市的成交均价下行。

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：恒大御湖湾179套夺得南海区销冠

南海区第2周成交765套，共8.3万 m^2 ，环比下降67%；均价11352元/ m^2 ，环比下降11%；成交量价齐降，市场在元旦过后出现“小憩”状态；大沥和桂城板块成交集体跳水，仅靠西部板块强撑起市场，其中西樵的恒大御湖湾以成交179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
里水	中信山语湖	50	11417	11月24日火鸡感恩节暖场活动
狮山	海逸桃花源记	20	10051	11月26日开售【逸墅】别墅组团
	中恒海晖城	16	10763	12月3日推售51座洋房
罗村	雅丽豪庭	18	9077	12月31日买房即获¥10000折扣
西樵	恒大御湖湾	179	13000	12月24-25日皇家大马戏活动
	依云公馆	28	7078	1月1日AR红包&披萨DIY活动
	东建锦绣龙湾	22	9003	——
	悦珑湖	21	7553	悦来悦FUN 喜迎2017活动
丹灶	桂丹颐景园	74	9062	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：伦教碧桂园77套夺顺德区销冠

顺德区第2周成交625套，共计8.2万 m^2 ，环比回升65%；均价9317元/ m^2 ，环比上升14%。上周北部片区成交依旧冷清，而东部片区成为成交的中坚砥柱，伦教碧桂园元旦集中开盘，上周签约77套成为顺德区销冠。

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	35	8347	—
北滘 (建面价)	盈生林上湾	13	13477	12月24-25日DIY圣诞礼物
	美的翰诚	11	11561	1月1日如开售全新五期产权车位
陈村 (建面价)	嘉濠雅苑	16	11964	在售B栋洋房，户型涵盖80-90 m^2 三房
大良	保利碧桂园中滨花园	35	14710	—
	龙湖春江名城	31	11998	在售11、12座80-99 m^2 三四房
	华侨城·天鹅湖	25	15710	在售三期洋房产品89-226 m^2 三四房
均安	都市经典广场	70	8708	—
容桂	凯蓝滨江	25	14329	1月7-8日来访成交送大礼
	顺德时代倾城	24	9712	12月17-18日时代倾城圣诞狂欢大party
	美的御海东郡	23	9949	主推182 m^2 江景四房
伦教	伦教碧桂园	77	14166	1月1日加推111-140洋房新品
	保利中央公园	16	12817	1月7-8日新年业主生日会
杏坛	嘉信绿景花园	46	7888	—



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
顺德陈村	美的花湾城	1月7日	5、6座	384	90、110 m ² 三房	5座: 14600-17600 (毛坯、建面) 6座: 15300-18900 (带装修、建面)	33%

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周无报广投放

报广类型

区域

项目名称

投放时间

广告主题

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：仅1个项目进行工程类活动推广

上周为佛山楼市进入元旦后春节前一个尴尬淡季，仅有1个项目进行活动推广，是融创进驻佛山的第三个项目——融创·望江府，此项目通过收购或合作形式对龙光张槎地块进行开发，预计明年2季度前后入市。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	融创望江府	1月7日	开放销售中心
业主类	南海区	怡翠尊堤	1月7日	业主送挥春活动
	顺德区	招商公园1872	1月7-21日	物业服务中心将开展为期半月的便民服务活动
	顺德区	保利中央公园	1月7-8日	新年业主生日会



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——融创望江府

活动时间：1月7日

活动主题：**开放销售中心**

活动介绍：

1月7日位于禅城张槎季华路东平河边的融创望江府首次开放了销售中心。此项目为融创进入佛山的第三个项目，通过收购或者合作形式获取龙光大富村“巨无霸”地块的50%。

项目占地8.7万 m^2 ，总建37万 m^2 ，定位季华中轴，望江臻品；共18栋，层高32-33层，两梯四户，首推95-155 m^2 户型，毛坯交付，基本上做到户户南向望江。预计4月中旬上市，价格未定，目前仅开放销售中心，自然蓄客。



谢谢观看

易居营销集团佛山公司

THE END



易居企业集团·易居营销