

佛山市第二十周市场分析

2017.05.08-2017.05.14



易居企业集团·易居营销

世茂地产禅城拿地首进华南 市场供应上涨成交量价齐跌

- 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

□ 佛山首套房贷利率全面9折起甚至“停贷”

佛山房贷全面收紧，首套房商业贷款利率全线“奔9”。据佛山房贷调查，除公积金之外，12家银行已有11家将首套房贷利率优惠上调至最低9折，有银行执行9.5折基准利率，甚至“暂停房贷业务”。4月份多数银行执行的8.5折优惠已经不见。对此，业界表示，这一调整下，客户每月增加的负担不多，所以心理预期等影响大于实际。

点评：房贷政策优惠的调整，对于消费者来说实际影响并不明显，更多的是在心理预期方面，对消费者或者房价影响最关键的因素是首付。

佛山部分银行 首套房贷款利率

银行名称	首套房贷利率
农业银行	9折优惠
工商银行	9折优惠
中国银行	9折优惠
建设银行	一手房9折优惠 二手房9.5折优惠
南海农商银行	9折优惠
交通银行	9折优惠
邮储银行	9折优惠
光大银行	9折优惠
汇丰银行	9折优惠
民生银行	9折优惠
广发银行	9.5折优惠
招商银行	基准利率
中信银行	暂停房贷业务



佛山市场 | 城市规划

□ 全市将有22条公交线路直达佛山西站

佛山西站投用在即，为方便市民、旅客选择公共交通来往佛山西站，《佛山西站配套公交线网实施方案（征求意见稿）》11日发布。根据本方案规划，佛山西站配套公交线网实施方案共计22条线路，其中禅城区6条、南海区11条、高明区1条、三水区4条，顺德区由广佛环线城际轨道承担连接佛山西站的功能。

佛山西站启用后，佛山各区联系重要交通枢纽的重点线路将采用整百番号命名，方便乘客识别。



佛山市场 | 房企动态

□ 世茂首进佛山：10.5亿+11200平配建斩获禅城宅地

5月11日下午，经过近1小时45分激烈的现场竞价，世茂以总价104863万元，人才配建11200方，拿下禅城绿岛湖逾3.35万㎡商住地，折合楼面价约14426元/平，这是世茂地产首次进驻佛山。

此次土拍将同时设置保密底价、最高限制地价、人才住房配建最高限制面积和计容自持最高限制面积，将分为四个阶段进行竞价。虽然这是佛山首次出现“限地价+竞配建+竞自持+摇号”的玩法，但是竞自持环节没有出现，更没有摇号，看来开发商还是相当冷静的。



点评：此次世茂高价强势进驻佛山，目的是进一步深耕珠三角，把环渤海长三角和珠三角做成三点联动。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德、三水区各有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
05-12	三水	TD2017 (SS) WG0013	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	70500.13	>1.0 且 ≤3.2	商住	84600	3750	06-14
05-13	顺德	TD2017 (SD) XG0007	佛山市顺德区大良街道云近东区37-3号地块	17164.72	>1.0 且 ≤4.0	商住	54241	7900	06-12



三水区西南街道建设一路西侧地块一 【TD2017 (SS) WG0013】

5月12日，三水北江新区再次推出新地块，地块位于西南街道建设一路西侧，宗地面积逾7万 m^2 ， $1.0 < \text{容积率} \leq 3.2$ ，地块起拍价84600万元，折合起拍楼面价3750元/ m^2 ，将于6月14日下午3时进行网拍。

该地块位于西南街道建设一路西侧、建设大道北侧，靠近北江凤凰公园及大棉涌，环境资源丰富，周边有三水时代城、博雅滨江、北江明珠、恒大御湖郡、汇信华府、广佛新动力广场等多个品牌楼盘，一手房均价9000-12000元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周禅城区有1宗商住地块成交

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)	竞得者	成交时间
禅城	TD2017(CC)XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	33556.57	≤2.5	商住	58724	104800+1200平配建	14426	世茂地产	5-11



易居企业集团 · 易居营销



禅城绿岛湖地块【TD2017(CC)XG0001】

5月11日下午，经过将近2个小时的鏖战，世茂一举击败龙湖、华润、招商、碧桂园、保利、美的等近10家品牌房企，最终以**10.48亿+11200平**配建的总价竞得绿岛湖地，这是世茂首次进驻佛山。

从地理位置来看，该地块位于绿岛湖板块的北侧，除了北面相距数百米的东平河与融创湖滨世家南面的绿岛湖外，地块1公里范围内并无其他生活配套。目前片区内已有涟岸、绿岛湖壹号、依云雍景湾、保利翡翠公馆等多个项目产品线丰富，一手住宅整体均价为15000元/㎡左右，别墅均价约25000-50000元/㎡不等，公寓均价约9000-10000元/㎡。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城区有2宗商住地块出让

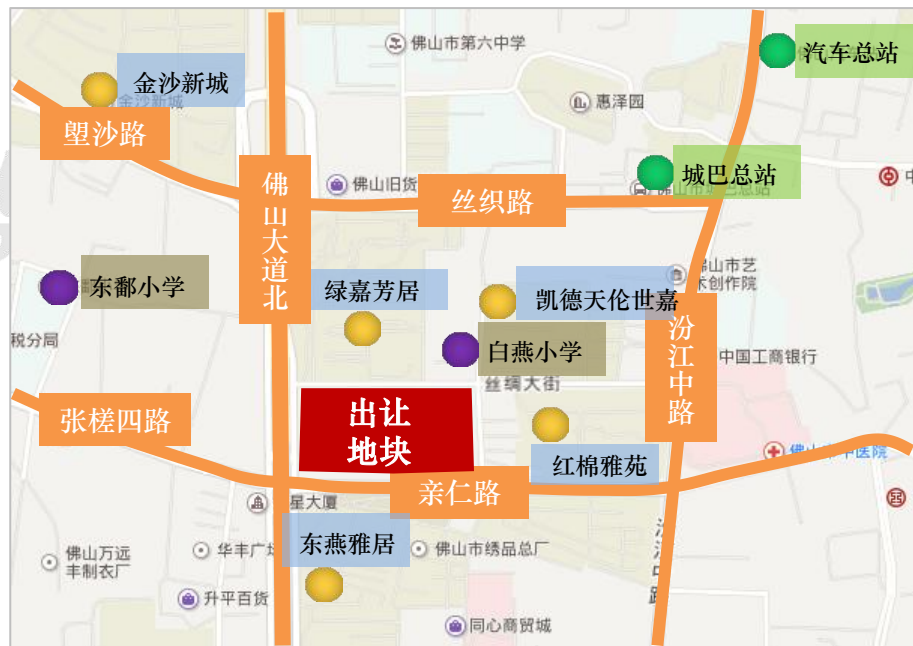
挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积(m ²)	容积率	地块性质	出让底价(万元)	楼面地价(元/m ²)	出让时间
04-14	禅城	TD2017(CC)XG0002	佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	26908.58	≤4.0	商住	75344	7000	05-17
04-17	禅城	TD2017(CC)WG0001	佛山市禅城区华富南路东侧、季华路北侧	50074.26	≤4.12	商住	35852	1738	05-18



禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧地块【TD2017(CC)XG0002】

4月11日，禅城再次推出一宗位于亲仁路附近的转让地块。地块出让面积约**2.7万 m^2** ，挂牌起始价为人民币**75344万元**，折合楼面地价约**7000元/ m^2** ，于5月17日15时后进行现场竞价。

该地块位于禅城老城区祖庙商圈内，距离禅城区最繁华的商业区祖庙商业步行街大约一公里，商业、生活、教育配置相当完善，市政路网完善，公共交通发达。目前地块周边缺乏一手住宅盘，仅有**绿嘉芳居**、**凯德天伦世嘉**、**红棉雅苑**、**东燕雅居**等小型社区，二手房均价约7000-12000元/ m^2 ，具有浓郁的人居氛围。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应10.3万 m²

2017年第20周，佛山共有955套住宅供应，总面积约10.3万 m²。全市五区仅禅城区、顺德区、南海区和高明区有新增预售，三水区持续零供应，高明区新增住宅供应4.2万 m²居首位。

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	磐石大厦	一、二座裙楼				13				4156.19
	祖庙	普君新城	首层				11				632
	祖庙	粤晖富居	6号				25				1299.57
	祖庙	依云轩	7、10、11座	6				4061.79			
顺德区	乐从	佛山奥园	佛奥湾11号楼	259				25806.58			
	杏坛	顺德智富园	13栋			22				22719.73	
南海区	桂城	国际创智园二区	15座			8				1851.86	



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
南海区	西樵	恒大御湖湾	9-12座	56				8682			
	里水	绿地香树花城	一区1-6座				44				5463.66
	狮山	松晖名苑	11栋	116			8	11532.05			412.1
	狮山	长华国际商业中心	商业2座		500				22622.91		
	狮山	鸿业畔湖居	8座	100				10745.04			
高明区	荷城	东湖洲花园	7座	122				14467.23			
	荷城	绿色世嘉花园	10、11座	112			9	10540.46			890.43
	荷城	金骏广场	1、2、3座	120			19	10822.7			1107.37
	更合	合富花园	6座	64				6142.08			
合计				955	500	30	129	102799.93	22622.91	24571.59	13961.32



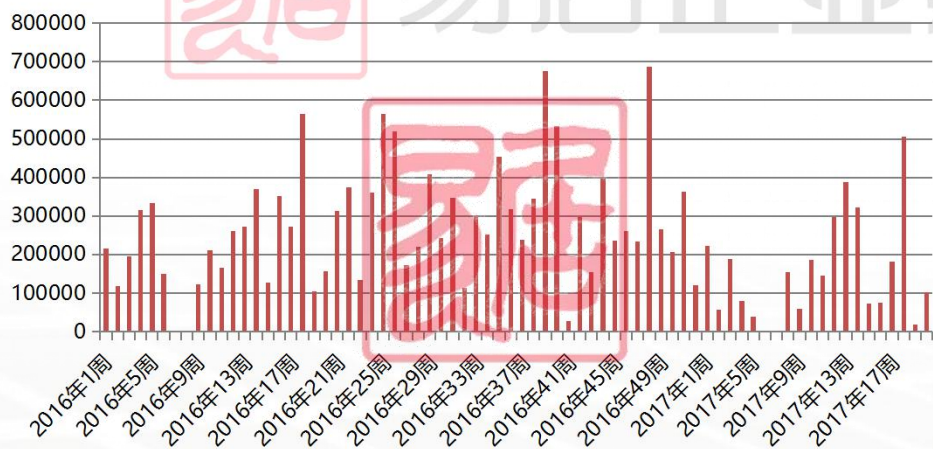
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅上涨，成交量跌价升

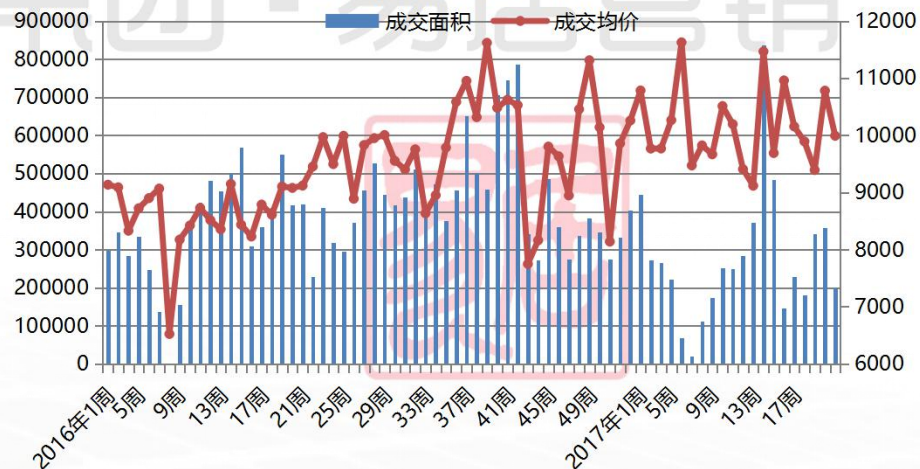
2017年第20周，佛山全市约有10.3万 m^2 的住宅供应，环比上周上涨4倍有多；其中高明区有4.2万 m^2 住宅供应居全市首位，三水区持续零供应。

成交市场方面，第20周全市成交1571套，成交面积为19.9万 m^2 ，环比下降44%；成交均价9992元/ m^2 ，环比上周下跌7%。

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：西樵恒大御湖湾67套夺得南海区销冠

南海区第20周成交662套，面积约7.2万 m^2 ，环比上周大幅下降41%；成交均价为10348元/ m^2 ，环比上周小幅下降。西樵的恒大御湖湾以网签67套夺南海区销冠。

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	15	18864	全新17-175 m^2 临街餐饮旺铺诚意登记
里水	万科金域缙香	41	18116	5月底加推6座洋房新品，目前接受登记可享开盘98折
狮山	松晖名苑	33	12014	5月底加推82-114 m^2 三四房洋房新品
	恒大城	22	11825	“花样母亲节爱在恒大城”主题活动
	绿地丽雅香榭花城	18	12781	4月24日首推12/13座单位
	招商依云华府	15	14292	5月加推7座90-133 m^2 洋房新品
罗村	光明花半里	20	14407	园林样板房开放派对
西樵	恒大御湖湾	67	11077	4月22日开卖1-4座123/148平米洋房新品
	聚豪雅居	31	10914	月中推85-110 m^2 三房 均价10800元/ m^2
九江	嘉裕名轩	51	8825	4月30日开卖1座75-125 m^2 三四房洋房新品



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：乐从保利海德公园168套夺顺德区销冠

顺德区第19周成交602套，成交面积0.9万 m^2 ，环比上周下降一倍；成交均价为10197元/ m^2 ，环比上周继续小幅上涨3%。乐从保利西悦湾花园签约168套夺销量冠军。

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 (建面价)	碧桂园·桂澜山	9	14071	一线临街准现铺 现正火热登记中
陈村 (建面价)	藏珑华府	36	14946	地铁旁临街金铺，34 m^2 起盛大发售！ 95-119 m^2 精品洋房，火热抢购！
乐从 (建面价)	保利海德公园	168	14936	6月份将推1/2/14/15座洋房
	星际半岛	36	9774	在售109-200 m^2 三至五房洋房
大良	康格斯花园	12	11224	目前推售建筑面积101-112 m^2 三房
均安	南湖花园	25	9768	——
	聚雅华庭	10	10126	——
杏坛	金海岸花园	18	9327	在推面积436 m^2 双拼别墅，，均价约12000元/ m^2



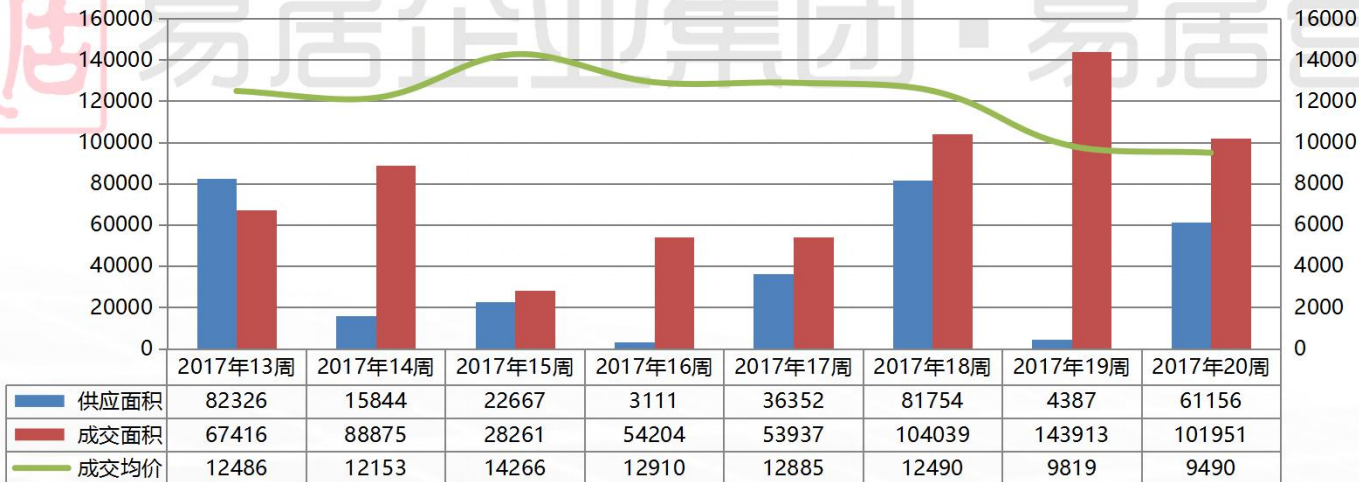
佛山市场 | 商业市场供求概况

商业供求周度走势：供应大幅上涨，成交量价齐跌

2017年第20周，佛山全市共有6.1 m²商业用房供应，环比上周暴涨14倍。

成交市场方面，第20周全市成交1980套，成交面积为10.2万 m²，环比上周下降29%；成交均价为9490元 / m²，环比上周小幅下降。

近7周（2017.03.20-2017.05.07）佛山商业供求量价走势

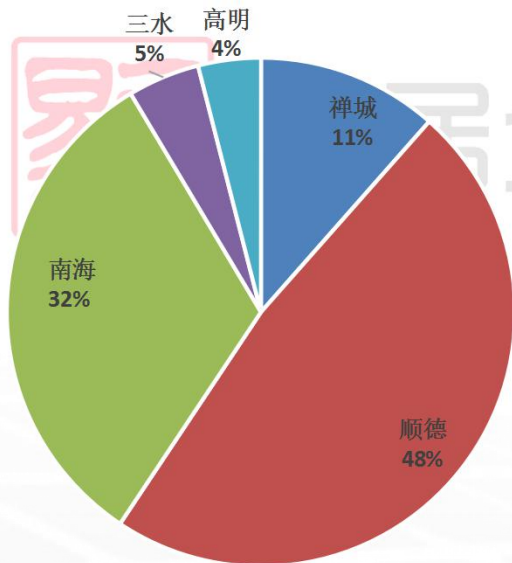


佛山市场 | 商业标杆项目周度销售情况

商业标杆项目：禅城石湾的世博广场成交38套商铺夺销冠

从区域上分析，本周商业成交量中顺德区占比近半，南海32%次之，排名第二；成交Top10中榜中，公寓6盘上榜，商铺、写字楼各2盘，其中禅城石湾的世博广场成交38套商铺占据榜首。

佛山中心区第20周商业Top10项目周度销售情况



排名	项目名称	区域	物业类型	签约套数	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	世博广场	禅城石湾	商铺	38	336	65853
2	越秀可逸新势力	禅城祖庙	公寓	29	938	15658
3	联海国际	南海桂城	公寓	28	1630	16572
4	兴发大厦	禅城南庄	公寓	26	804	9287
5	富力广场	禅城祖庙	公寓	26	1847	16500
8	万科金域中央	南海桂城	商铺	25	1347	25391
6	德富商务中心	佛山新城	写字楼	24	4411	10432
7	智汇广场	佛山新城	公寓	23	905	13432
8	万科金域中央	南海桂城	公寓	20	992	19848
10	御保国际	南海桂城	写字楼	18	1049	16800



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
—							



易居企业集团 · 易居营销



易居企业集团
易居营销

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

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	丹灶	祈福南湾半岛	5月12日	人生当有别 一墅见高下

祈福南湾半岛 | 罗浮宫殿II

人生当有别 一墅见高下

城市里的高尔夫别墅 仅23席 [不限购]

大湖·山林·高尔夫

8122 8888

祈福集团
QIFAN GROUP
地址：佛山南海丹灶镇庆龙
网址：www.qifan.com

B.14 陈永康 实名推荐
超豪华别墅 佛山丹灶半岛
佛山日报全媒体
www.foshannews.com



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共2个项目进行工程类推广活动

据不完全统计，本周有2盘有营销动作，佛山楼市推货节奏在传统旺季“红五月”中则稍显冷静。佛山五区仅南海区有2盘开放板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海	云山峰境花园	5月13日	开放清水板房
		光明花半里	5月13日	开放全新板房及园林



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——光明花半里

活动时间：5月13日

活动主题：开放全新样板房、园林

活动介绍：

5月13日，位于南海罗村大道南旁的的光明花半里，开放全新样板房、园林，并同步举办花式调酒秀及维密T台秀活动，吸引了众多意向客户到场。

活动当天共开放了2个样板间，分别是118平米的01户型，及107平米的02户型，均为四房两厅两卫，两种户型最大亮点为南北双阳台设计，餐客厅一体，厅出南向阳台，客厅及阳台开间较大，达4-4.2米宽，整体明亮开阔，通风效果较好。据了解，项目预计5月底推出25座板式洋房，毛坯发售，吹风价14500元/平米。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销