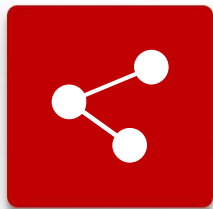


佛山市2017年国庆市场专题

Marketing Report

易居营销 佛山市场部



易居企业集团·易居营销

摘要

2017十一期间市场概况

2017年来，楼市调控日趋严格，国庆前夕更有多地出台限售政策，市场受调控压力持续增大。佛山十一黄金周成交遇冷，根据网签数据监测，（10.01-10.08）佛山住宅成交为13.15万 m^2 ，同比下降83%。其中，南海和顺德区缩水严重，成交同比分别下降94%、99%。而佛山成交均价为10572元/ m^2 ，同比去年10580元/ m^2 持平。今年十一黄金周佛山整体楼市呈现量跌价升态势。

具体来说，主要归结三大方面：

- 1.成交提前放量，大部分项目国庆期间以消化余货为主，价格坚挺，优惠力度较少；今年国庆伴随中秋佳节假期延成交已提前放量，国庆期间各长至8天，为避开客户出游高峰，各区不少项目抢先国庆推售新货，根据不完全统计，国庆前一周，约有10个盘提前加推出货。
- 2.新盘及新货扎堆供应上市，客户可选择条件增多，观望情绪明显，消化速度放缓；今年黄金周前一周，佛山五区共有34个项目领取新增住宅预售，同比去年上升31%；而总供应货量为7282套，同比增加63%；新增面积为81.1万 m^2 ，同比增加52%。而在国庆期间纯新盘面世约有10个。
- 3.市场受限价限签影响，大部分项目采取双合同操作，装修款项付款周期有一定期限，加上银行放款困难，客户首付压力加大，贷款周期拉长。



宏观面梳理 | 风险与机遇

中观市场概况 | 佛山国庆整体市场概况

微观市场分析 | 国庆五区重点项目供求情况

总结 | 后市展望及预判





宏观面梳理 | 风险与机遇

易居企业集团 · 易居营销

易居企业集团

易居营销

新闻摘要：临近国庆，调控政策范围扩容，目前共46城出台了“限售”政策，从东部都市圈向中西部蔓延；国家意图明确，房价涨幅过高城市为首批严控目标。未来很可能继续有城市升级限售政策，并实行一城一策的细化调控。

图：46城限售政策分布图：



•根据目前最新出台的“限售”政策，总结三大特征：

特征一：从时间轴上限制，严控房子短期内在市场上多次流通；目前公布的大多数城市限售年限为取证后的2-3年；个别城市部分项目限售期则长达十年。

特征二：从范围上扩大，由东部城市圈周边城市往中西部省会城市移动；此次出台实施的均为核心城市圈周边三四线城市和中西部的二线城市。可见，核心城市圈的外溢投资需求已引起政府关注和重视，未来热点城市周边房价仍过热上升的三四线城市，将会有可能成为下批限售名单。

特征三：从对象上锁定，本轮限售政策主要针对炒房投机客，及再次转售的二手房，以维持刚需自住需求。截至至9月27日，共有46城公布了限售政策，但其中有15个城市没有限购。

总的来说，国庆前出台的限售政策以针对投机需求及二手房多次出售为主，短期内，对一手刚需客户影响不大，并能抑制快进快出的短期投机者需求。中长期来看，将减少一定量的二手房供应，有利存量消化及一手房出货。

今年国家提出发展粤港澳大湾区规划，并要打造为世界第三大湾区，佛山为其中之一城市。

图：粤港澳大湾区一直占据热门榜首

李克强：今年中央研究制定粤港澳大湾区发展规划

2017-04-11 12:48:00
来源：新华网

33人赞 1评论



新华社北京4月11日电（记者李秀芳）国务院总理李克强4月11日上午在中南海，就任命他为中华人民共和国香港特别行政区第五任行政长官的国务院决定

李克强首次接见林郑月娥当港特别行政区第五任行政长官。李克强表示，中央国务院政府的工作，全力支持香港发展经济、改善民生、加强与内地交流合作，繁荣、也是国家的繁荣。今年，中央政府要研究制定粤港澳大湾区发展规划，将“港人港事”目的就是进一步密切内地与香港的交流合作，继续为香港发展注入强劲动能，有利于内地和香港互利共赢，有利于巩固和提升香港三大中心地位，一如既往予以支持。

李克强希望林郑月娥不忘初心，积极作为，团结带领香港特别行政区社会各界同心协力，从真建制港整体和长远发展，增强香港的竞争力，更让港民更多受惠；高度关注世界经济形势变化，为香港发展注入新的动能。

林郑月娥感谢中央政府对她的任命，以及对香港发展的关心和支持，表示将作，不辜负中央政府的信任和香港市民的委托。

林郑月娥在国殇纪念仪式上，将出席参加会见。

粤港澳组成

- 区域范围：珠三角九市+港澳
- 制度跨越：一国、两制、三关税



从政策层面看，构建粤港澳大湾区已是大势所趋，湾区的诞生必将带来巨大的经济效益。

但在调控政策严控下，佛山楼市是机遇>风险，还是风险>机遇？

宏观面

论机遇

自去年9月底开始，佛山调控政策密集出台，目前已实行“三限”政策，但相对湾区规划下的一线城市政策环境比较，仍相对宽松。

	限价		限购										限卖			限贷												
	城区		本地外地		一二手		普通非普		城区		外地人社保				单身与离异			商住					二套比例		认房认贷			
城市	只限主城区	全城区限价	只限外地	本地外地都限	只限一手	二手也限	只限普通住宅	非普通也限	只限主城区	全城区限购	无需社保和个税	2年 满1年	3年 满2年	连续 5年	不限 单身	单身 限购1套	婚 离一 年内 购房 按套 二房 限贷	只 限 住 宅	商 住 也 限	不 限 卖	企 业 购 房 满* 年限 卖	个 人、 企 业 购 房 满* 年限 卖	4- 5成	6- 7成	8成	认 房 不 认 贷	认 房 又 认 贷	
深圳		✓		✓		✓		✓		✓				✓		✓		✓						✓				✓
广州		✓		✓		✓		✓		✓				✓		✓		✓				✓		✓				✓
珠海				✓		✓		✓		✓				✓				✓				✓				✓		
中山		✓		✓	✓			✓		✓		✓			✓			✓					✓			✓		
佛山		✓		✓		✓		✓		✓				✓				✓					✓			✓		
肇庆																												
东莞				✓	✓			✓		✓		✓			✓			✓				✓		✓		✓		
惠州																												
江门	✓			✓	✓					✓		✓			✓			✓					✓			✓		

强

中

近期佛山市场主流银行房贷情况

银行	一手住房贷款		二手住房贷款	
	首套利率	放款时间	首套利率	放款时间
中国银行	基准 (4.9%)	不确定	上浮10%	优先放利率上浮的
工商银行	基准 (4.9%)	不确定	上浮10%	最快2-3月
农业银行	基准 (4.9%)	不确定	上浮10%	半年左右
建设银行	基准 (4.9%)	不确定	上浮10%	1个月
交通银行	上浮5% (5.145%)	不确定	上浮10%	最快明年1月
光大银行	上浮5% (5.145%)	不确定	上浮5%	不确定
中国邮政储蓄银行	上浮10% (5.39%)	不确定	上浮5%	1-2个月
恒生银行	上浮10% (5.39%)	1-2个月	—	—
东亚银行	上浮20% (5.88%)	1个月	—	—
广州银行	上浮20% (5.88%)	不确定	—	—
汇丰银行	9.5折 (4.655%)	5个工作日	上浮5%	1-2星期

利率及放款周期现状分析：从最新各大银行公布的住房贷款利率来看，由于接近年底，不少银行收紧房贷资金，部分银行一手住房首套利率更有上浮，最大上浮幅度20%，最小为5%，仅四间银行维持基准利率，但放款周期不确定。而二手住房房贷利率来看，各大银行首套利率均上浮5%-10%。**预计，第四季度银行房贷资金仍趋紧，利率仍有上升趋势。**



小结

去年的9月包括佛山在内的20城市在国庆期间密集出台限购限贷新政，主要涉及限购、限贷、增加土地供应以及规范交易四大方面。而佛山则实行局部限购，致使不限购的中西部区域楼市和二手房成交迎来新增长，而随后限购加码，二手房也被纳入限购行列。1年后的9月，国家调控重心开始转移供应端“限售”，两天七城发布楼市调控，再次升级冻结房地产流动性。而这次佛山有幸逃过第一批公布城市之外。但黄金周前“限售”情绪会否蔓延刺激开发商加大推货？佛山会否成为下一个“限售”城市？市场氛围会否受此调控陷入观望格局？我们可从这次黄金周的市场表现情况了解其中。



中观市场概况 佛山国庆整体市场概况



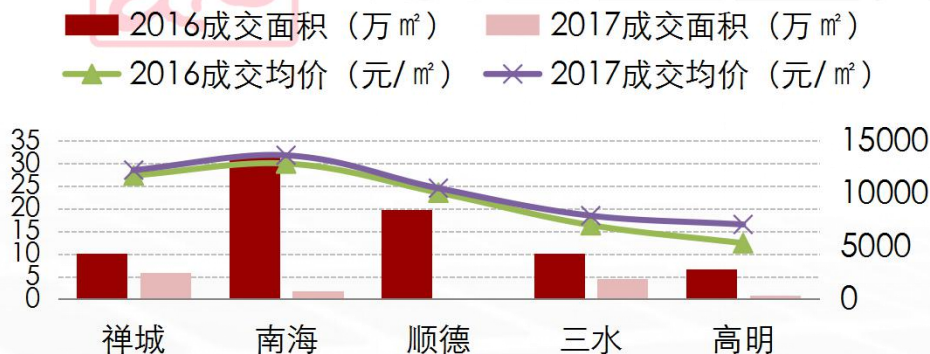
易居企业集团

易居营销

国庆黄金周呈量跌价升态势，成交受限购限价影响同比下降8成

- 供应情况：** 国庆前一周（09.25-09.30日）佛山新增面积为**81.1万㎡**，同比去年53.3万㎡，**增加52%**。新增供应主要集中在南海和顺德区，其中顺德区同比涨幅达91%。
- 成交情况：** （10.01-10.08日）佛山住宅**成交为13.15万㎡**，同比去年78.6万㎡，下降83%。以往南海和顺德区为成交主力，今年黄金周成交量大幅度缩水，主要是由于受限价限签影响，导致市场数据存在失真现象，成交套数为1200套。
- 成交价格：** （10.01-10.08日）佛山住宅**成交均价为10572元/㎡**，同比去年10580元/㎡持平。

2017与2016年国庆黄金周佛山五区商住成交对比情况



2017年佛山国庆黄金周整体供求同比情况

分项	指标	同比
供应面积	81.1万㎡	52%
成交面积	13.15万㎡	-83%
成交金额	13.9亿元	-83%

备注：数据来源佛山房产4.0网签



禅城供应放量，大部分项目国庆前抢先推售，整体呈量跌价升

- 供应情况：** 国庆前一周（09.25-09.30日）禅城区新增面积为**11.7万㎡**，同比去年0供应，明显大幅度增加，主要是由于去年土地市场火热，不少新盘在今年陆续上市推出，市场供应充足。
- 成交情况：** （10.01-10.08日）禅城区**成交面积为5.78万㎡**，**同比去年10.15万㎡，下降43%**。**成交均价为12184元/㎡同比涨幅4%**。从近一年各节点成交来看，由于五一和端午黄金周假期较短，加上受限签影响，成交量相对国庆小长假较低。而今年黄金周多个纯新盘借节点开放销售中心，大部分项目为了避开国庆出游高峰分流客户，已率先国庆前开卖或加推，因而在这个黄金周开卖项目较少，大部分以消化余货为主。

2016年至2017年黄金周禅城区商住成交对比情况



2017年禅城区国庆黄金周整体供求同比情况

分项	指标	同比
供应面积	11.7万㎡	—
成交面积	5.78万㎡	-43%
成交金额	7.04亿元	-41%

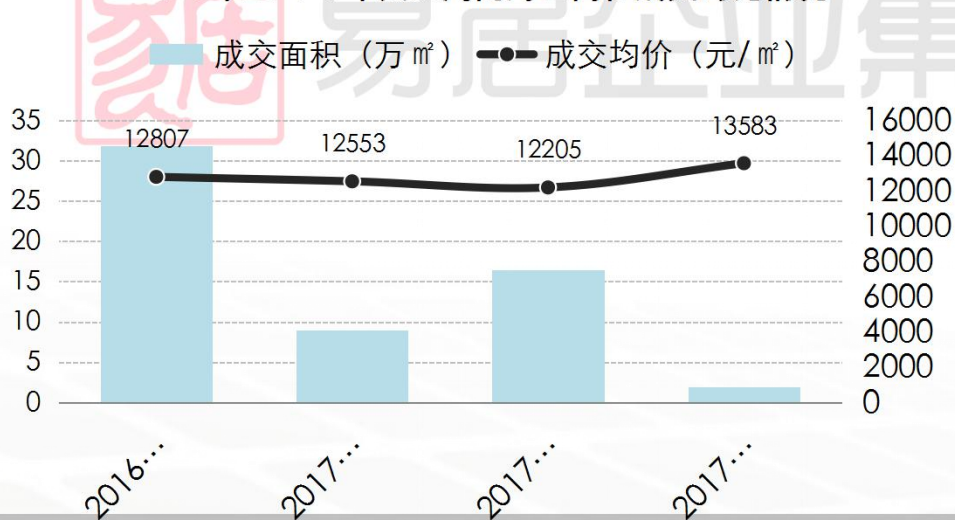
备注：数据来源佛山房产4.0网签



狮山及广佛板块扎堆供应，成交萎缩明显，整体呈量跌价升态势

- 供应情况：** 国庆前一周（09.25-09.30日）南海新增面积为**24.8万㎡**，同比去年17.5万㎡，**增加42%**。新增供应主要集中在大沥、狮山、桂城镇街。
- 成交情况：** （10.01-10.08日）南海区成交面积为**1.90万㎡**，同比去年国庆节点**31.88万㎡**，**下滑94%**，为近一年节点成交最低值，市场受调控压力影响明显。**成交均价为13583元/㎡**，**同比涨幅6%**。

2016年至2017年黄金周南海区商住成交对比情况



2017年南海区国庆黄金周整体供求同比情况

分项	指标	同比
供应面积	24.8万㎡	42%
成交面积	1.90万㎡	-94%
成交金额	2.58亿元	-94%

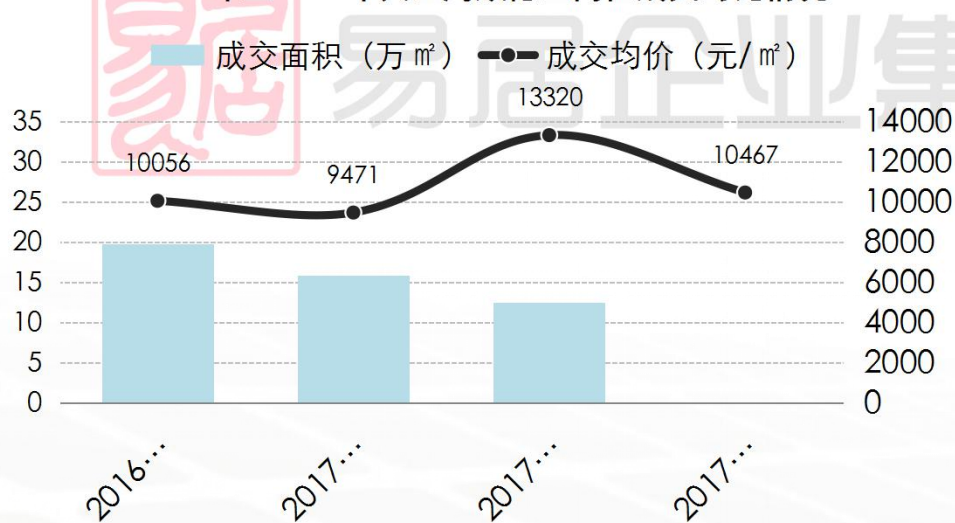
备注：数据来源佛山房产4.0网签



顺德区成交缩水严重，价格同比持平

- 供应情况：** 国庆前一周（09.25-09.30日）顺德区新增面积为**21.4万㎡**，同比去年18.5万㎡，**增加17%**。各镇街供应充足。
- 成交情况：** （10.01-10.08日）受假期数据滞后及限签影响，顺德区**成交面积仅为0.15万㎡**，同比去年19.8万㎡，**下降99%**，**缩水幅度较大**。**成交均价为10467元/㎡**，**同比涨幅4%**。

2016年至2017年黄金周顺德区商住成交对比情况



2017年顺德区国庆黄金周整体供求同比情况

分项	指标	同比
供应面积	21.4万㎡	17%
成交面积	0.15万㎡	-99%
成交金额	0.16亿元	-99%

备注：数据来源佛山房产4.0网签

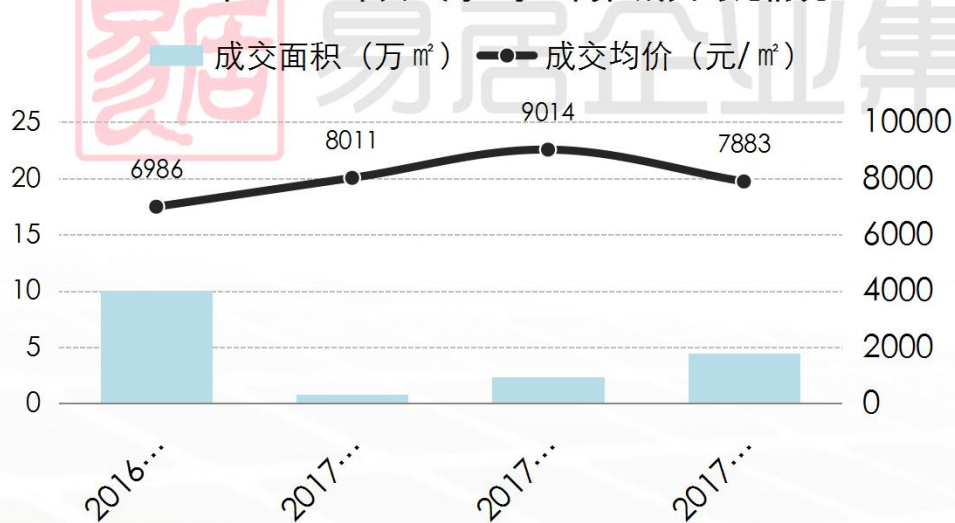


西南板块成供应主力，多个品牌大盘国庆前夕齐发力，但成交后劲不足

- 供应情况：** 国庆前一周（09.25-09.30日）三水区新增面积为**17.2万㎡**，同比去年12.6万㎡，**增加37%**。新增供应主要集中在西南板块。
- 成交情况：** （10.01-10.08日）三水区**成交面积为4.47万㎡**，同比去年10.05万㎡，**下降55%**。**成交均价为7883元/㎡**，**同比涨幅13%**。从近一年销售节点来看，本次国庆黄金周同比虽有下滑，但相对五一和端午假期成交仍有上升态势，价格

有明显降幅。

2016年至2017年黄金周三水区商住成交对比情况



2017年三水区国庆黄金周整体供求同比情况

分项	指标	同比
供应面积	17.2万㎡	37%
成交面积	4.47万㎡	-55%
成交金额	3.52亿元	-50%

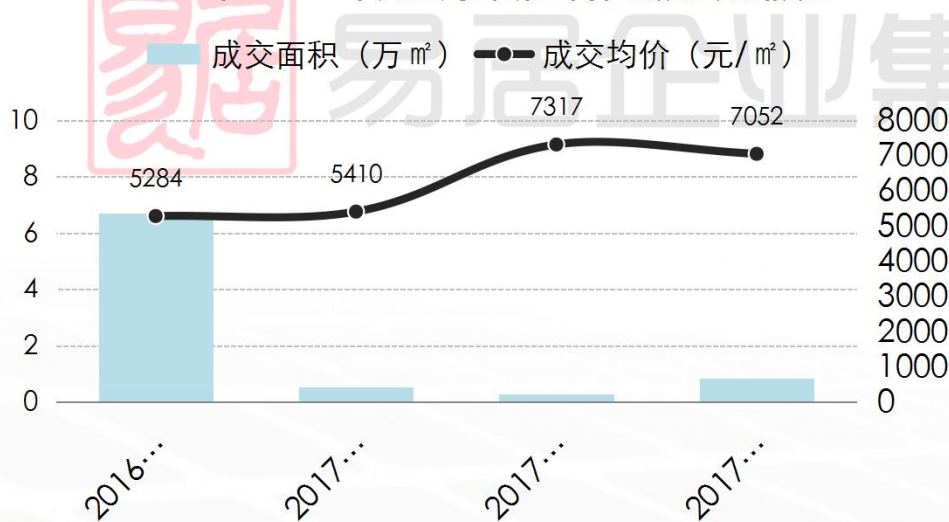
备注：数据来源佛山房产4.0网签



高明呈现价高量跌态势，成交量同比下降8成

- 供应情况：** 国庆前一周（09.25-09.30日）高明区新增面积为**6.0万㎡**，同比去年4.7万㎡，**增加28%**。新增供应主要集中在荷城板块。
- 成交情况：** （10.01-10.08日）高明区**成交面积为0.85万㎡**，同比去年6.72万㎡，**下降87%**。**成交均价为7052元/㎡**同比涨幅**33%**。高明楼市本次黄金周有两大品牌新盘推出，价格更突破过万元，因而拉高整体均价。

2016年至2017年黄金周高明区商住成交对比情况



2017年高明区国庆黄金周整体供求同比情况

分项	指标	同比
供应面积	6.0万㎡	28%
成交面积	0.85万㎡	-87%
成交金额	0.60亿元	-83%

备注：数据来源佛山房产4.0网签



中观市场

国庆五区新增供应情况

新增供应情况:

- **新增住宅预售:** 国庆前一周 (09.25-09.30日) 佛山共有**34个项目**领取**新增住宅预售**, 同比去年26个, 新增个盘数量上升31%; 而总供应货量为**7282套**, 同比去年4469套, **增加63%**; 新增面积为**81.1万㎡**, 同比去年53.3万㎡, **增加52%**。
新增供应主要集中为南海和顺德区, 其中顺德区同比涨幅达91%。
- **旧盘推新项目:** 10.01-08日黄金周期间佛山全市**共有11个项目**加推新货, 主要集中为南海区。
- **纯新盘:** 10.01-08日佛山全市**共10个全新盘**在国庆期间**开放销售中心及样板房**, 进行蓄客准备。

2017年国庆黄金周 (09.25-10.08) 佛山五区项目新增供货及纯新盘面世情况

三水

- 新增预售项目**4**个
- 旧盘推新项目**2**个
- 纯新盘面世**2**个 (雅居乐融创三江府、中昂翠屿湖)

高明

- 新增预售项目**4**个
- 旧盘推新项目**1**个
- 纯新盘面世**0**个

顺德

- 新增预售项目**9**个
- 旧盘推新项目**2**个
- 纯新盘面世**4**个 (中海新城公馆、融创臻园、中海万锦公馆、顺德乐汇公馆)

南海

- 新增预售项目**11**个
- 旧盘推新项目**4**个
- 纯新盘面世**1**个 (富力西江)

禅城

- 新增预售项目**6**个
- 旧盘推新项目**2**个
- 纯新盘面世**3**个 (碧桂园曼哈顿、新福港鼎峰、泰禾院子)

2017年国庆假期前一周 (09.25-09.30) 佛山五区领取新增预售同比

区域	2016年09.25-09.30		2017年09.25-09.30		
	推货总量 (套)	推货量占比	推货总量 (套)	推货量占比	同比
禅城	0	0	892	12%	—
南海	1580	35%	2263	31%	43%
顺德	1123	25%	2141	29%	91%
三水	1331	30%	1637	22%	23%
高明	435	10%	349	6%	-20%
合计	4469	100%	7282	100%	63%



(09.25-09.30) 五区新增住宅预售项目名细:

预售时间	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)	产品面积段(m ²)
					住宅	住宅	
2017/9/26	禅城	石湾	珑景花园	10、11座	310	32473.95	住宅: 89、102、108、132
2017/9/26		南庄	绿岛映月湾花园	10-17座、29、30座	10	5381.6	286-707
2017/9/28		张槎	龙湾华府	三座	124	13059.74	99、101、122
2017/9/28		石湾(城北)	万科金色雅苑	十五座	198	17724.78	88、91、93
2017/9/28		南庄	万科万域华庭	六座	22	2709.01	124
2017/9/30		南庄	绿岛湖金茂花园	一区3-5座, 二区7-18、37-40座	228	45872.7	97-348
合计					892	117221.8	
2017/9/26	南海	桂城	金色诚悦花园	2座	222	20935.34	住宅: 71、95
2017/9/27		丹灶	丹灶碧桂园	12号楼	93	13103.08	126、148
2017/9/28		桂城	中铁建水岸花园	1座	91	12563.45	住宅: 127、143
2017/9/28		大沥	时代水岸尚苑	6、19座商业	376	46331.94	住宅: 95、112、141
2017/9/28		大沥	融御花园	9座	180	18962.47	90、118、120
2017/9/29		桂城	万科金域国际花园	7座1幢	234	21968.7	住宅: 87-115
2017/9/29		狮山	名汇浩湖湾花园	14座	47	5424.46	96、127、139
2017/9/29		狮山	上林观湖苑	6栋1、2座	299	33220.72	住宅: 91-130
2017/9/29		狮山	金色诚光花园	5栋	152	13797.42	住宅: 87、88、109
2017/9/30		大沥	珠水豪庭	1、2、8、9栋	441	49246.9	86-186
2017/9/30		大沥	熹云水岸花园	2座	128	12224.8	93、94、97
合计					2263	247779.3	



(09.25-09.30) 五区新增住宅预售项目名细:

预售时间	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)	产品面积段(m ²)
					住宅	住宅		
2017/9/27	顺德	北滘	北滘雅居乐花园	17座	59	14397.43	125-285	
2017/9/27		北滘	美的领贤公馆	1-3座、13座	570	39672.68	住宅: 80、104	
2017/9/28		伦敦	保利名苑	16座、17座、26座、27座	555	51013.89	住宅: 82-135	
2017/9/28		龙江	顺德恒大御苑	3、5栋	128	12608.64	住宅: 107、122、135	
2017/9/28		大良	云谷广场	A13座	96	8445.36	住宅: 91、93、126	
2017/9/29		龙江	龙江碧桂园华府	24、25座	92	14389.72	住宅: 194	
2017/9/29		容桂	凯蓝滨江时光园	5座	136	11826.3	75-87	
2017/9/30		伦敦	碧桂园珑湾苑	5、6、11座	352	36219.22	97、124、137、158	
2017/9/30		乐从	佛山奥园	9号楼	153	25133.9	124、151、182、230	
合计					2141	213707.1		
2017/9/27	三水	乐平	岭南澳苑	11座	131	12256.2	73-107	
2017/9/27		西南	时代百盈达花园	2-5、7、14座	1048	107533.98	82、94、116	
2017/9/27		云东海	旭辉华祥花园	3、9-11座	110	14161.02	125-134	
2017/9/29		西南	恒大梓林花园	20、33座	348	38003.45	95、104、106、122	
合计					1637	171954.65		
2017/9/27	高明	西江新城	江滨香格里花园	六、八、九、十街	62	29394.48	431-513	
2017/9/27		荷城	富隆湾家园	2座	116	10723.86	住宅: 88、94、95	
2017/9/27		荷城	瑞日天下花园	5、6座	131	15251.32	住宅: 77-146	
2017/9/28		荷城	万科美的西江悦花园	13、14座	40	5053.4	126	
合计					349	60423.06		





微观市场分析 | 国庆五区旧盘推新或开盘监控



09月25-10月8日佛山五区开盘或加推项目汇总

区域	项目	开盘或加推日期	推货量(套)	户型面积段㎡	开盘当天成交情况		价格(元/㎡)	备注
					成交套数	去化率		
禅城张槎	龙光玖龙湾	09.28	124	3房: 99-122	84	60%	毛坯13000+装修价2000	按政府备案价, 价格与上一批平走, 自然加推, 双合同操作
禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	09.29	87	4房: 138-162	14	16%	毛坯13000+装修价3300	价格与上一批单位涨幅200-300元/㎡, 集中开售, 双合同操作, 由于价格比周边项目略高, 成交情况不太理想。
南海罗村	翠湖绿洲	10.04	168	3房: 100	68	42%	13500元/㎡ (带3000元/㎡装修)	双合同操作, 价格与上一批单位持平, 除了前期认筹68组客户有98折外, 其余客户不享优惠。
高明	万科美的西江悦	09.30	198	3房: 90-123	185	80%	毛坯10000+装修3000	项目首次开盘, 签约备案均价按政府备案价, 约8900元/㎡, 双合同操作。
	勤天汇	10.01	186	3房: 87-114	79	43%	毛坯9000+装修3000	项目此次开售为带装修产品, 价格略有轻微上升100元/方, 双合同操作

总结分析: 新推项目大部分按政府备案价出售, 价格平走, 部分项目价格因推售产品定位略有升幅, 但成交不理想。

(1) **市场新推货力度:** 根据市场数据监测统计, 今年黄金周共有11个新推项目, 同比去年有所增加4个。但大部分项目以避免客户出游, 已在国庆前两周已抢先开售, 较少项目在国庆期间推出新货。

(2) **新推货去化情况:** 从国庆前一周调研了解, 禅城区两个新推项目去化率不太理想, 其中龙光玖龙湾为自然加推, 没有做较大的推广活动和蓄客, 而保利翡翠公馆由于此次开卖为楼王单位, 产品价格略有涨幅, 高于周边项目价格, 客户接受不高。而高明有两个新推项目, 其中勤天汇此批推售产品略有涨价, 消化情况不太理想。

(3) **限价/限签应对措施:** 目前五个新推项目均受限价、限签影响, 都是以带装修出售, 双合同操作。

国庆前开盘项目——龙光玖龙湾

项目概况	开发商	佛山市龙光骏景房地产有限公司
	项目位置	佛山市季华路东平河畔(季华大桥旁)
	占地面积	8.1万方
	建筑面积	25万方
	容积率	3
	总户数	1971
	主力户型	98-130㎡三房
	梯户比	2梯4户
	车位配比	1:1
	工程进度	在建
	装修情况	毛坯/装修
物业公司	广东龙光集团物业管理有限公司	



项目整体推售营销节点

02月11日 开放销售中心	03月15日 全新开盘15.18 毛坯13000-14000 共240套	03月27日 加推13.14座 毛坯13500-14500 共186套	04月20日 加推17座 毛坯13500-14500 共124套	05月27日 加推6.7座 毛坯13000-14000 装修价有2000和3000 共248套	06月09日 加推10.11座 毛坯14000-16000 (精装2000) 共186套	08月20日 加推1.19座 15000-18000 (含精装2000 或3000) 共248套	09月15日 加推2座 毛坯15000+2000 装修 共119套	09月28日 加推3座 毛坯13000+3000 装修, 共124套
------------------	---	--	---	---	--	---	---	---



龙光玖龙湾： 国庆前夕28号自然加推三座124套带装修刚需户型，当日去化率48%，开卖均价按政府备案价，价格保持平走态势。

项目概况

推售时间	09.28 (自然加推)
加推楼栋	三座
推售产品	99-122 m ² 三房
货量及梯户数	124套、2梯4户
客户情况	周边张槎村民及本地客户
价格情况	毛坯13000+装修价2000 (双合同)
开盘去化	48%
折扣优惠	——
营销活动	——



项目总规图



项目区位图

本次推货情况分析： 项目由于是自然加推，前期蓄客周期较短，当晚解筹率仅接近4成，开卖当日有99折优惠。



国庆前开盘项目——保利翡翠公馆

项目概况	开发商	保利华南实业有限公司
	项目位置	佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处
	占地面积	11万㎡
	建筑面积	34万㎡
	容积率	3.0
	总户数	2700
	主力户型	约95-188㎡三、四房
	梯户比	两梯四户
	车位配比	3509
	工程进度	一期10、13座基本封顶，二期未动工
	装修情况	1-8座为毛坯，9-12座为精装
	物业公司	保利物业；2.47元/方·月
	项目优势	地铁沿线物业，未来发展前景好 低密度大型居住社区 品牌开发商，品牌号召力强
项目劣势	周边有厂区，可能会有污染	



项目整体推售营销节点

2016年08月27日
开放销售中心

2016年09月28日
全新开盘3.5-7座
毛坯12000
共392套

2016年12月09日
加推2.8座
毛坯11000-12500
共203套

2017年03月底
加推11.9座
毛坯13000-14000
共232套

2017年07月20日
加推1.10座
毛坯13000
装修价3000
共232套

2017年09月29日
加推12座（楼王）
毛坯13000-14000
（精装3000）
共87套



保利翡翠公馆： 29号晚加推楼王12座138-169方产品，共87套带装修大积户型，当晚去化率21%，开卖均价按政府备案价，由于此批单位为楼王，数量不多，价格保持平稳。

推售概
况

推售时间	09.29晚
加推楼栋	12座座
推售产品	138 m ² .142 m ² .169 m ² 四房
货量及梯户数	87套、2梯3户
客户情况	人气一般
价格情况	毛坯13000+装修价3000
开盘去化	31%
折扣优惠	无
营销活动	中秋节暖场



项目总规图



项目区位图

本次推货情况分析： 项目由于此次推售楼王产品，没有优惠折扣，价格相比周边较高，而对比上一批单位更高出几百元，因而客户接受度不高，导致去化率较低。国庆期间10.01-10.07项目成交7套，现场迎合中秋节举办暖场摊位游戏，人气一般。



国庆开盘项目——翠湖绿洲

项目概况	项目位置	南海区罗村贵隆路1号
	规模	建面：19.1万 ^m 占地：5.9万 ^m
	在售楼栋	42栋
	在售产品	100 ^m 三房
	客户情况	70%佛山本地客，部分广州等外区客
	在售价格	13500元/ ^m （带3000元/ ^m 装修）
	折扣优惠	无
	营销活动	无



项目整体推售营销节点



翠湖绿洲： 10.04中秋节加推42座洋房，约有30组客户到场，开盘当日售出68套，去化率42%。

推售概 况	推售组团	42座
	推售货量	100 m ² 三房
	实际价格情况 (合同价+装修价)	13500元/ m ² (毛坯10500+装修3000)
	优惠折扣	无
	开盘去化 (去化率、滞销 产品等)	整体去化约42%
	现场客户(数量、 来源)	现场约50组客户，多为佛山本地客户
	后续签约监控	——
	其他	售前诚意金登记约50组客户



本次国庆情况分析： 由于是中秋节加推，因而当日举办暖场活动举行，冰皮月饼DIY、生肖灯笼手作坊、灯谜竞猜灯谜，现场人气较旺。

国庆前开盘项目——万科美的西江悦

项目概况	项目位置	佛山市高明区西江新城明国路北侧
	规模	占面：9.7万 ^m ²；建面：39万 ^m ²
	在售楼栋	1座
	在售产品	90/120 ^m ²三四房
	客户情况	高明荷城本地约7成，广州约2成，禅桂1成
	在售价格	13000元/ ^m ²（10000+3000）
	折扣优惠	一口价，冻结2万可优先选房，成交砸金蛋
	营销活动	“超级月亮”主题活动，在广场展出7米高巨型月亮，吸引了不少人前来拍照



项目整体推售营销节点

9月2日
同步开放营销中心和样板间

9月23日
全新开盘
价格1.2万
货量40套

9月30日
加推1座
价格1.3万
货量196套



万科美的西江悦： 9月30日晚集中推售1号楼，截至1日下午去化约8成，客户大部分来自荷城本地。

推售概 况	推售组团	1座
	推售货量	2梯6户，层高34层，共198套
	实际价格情况 (合同价+装修价)	13000元/㎡ (10000+3000)
	优惠折扣	无
	开盘去化 (去化率、滞销 产品等)	整体去化约8成
	现场客户(数量、 来源)	现场15余台客户，大部分为高明荷城本地人
	后续签约监控	31%
	其他	无



本次推售情况： 万科美的西江悦此次为开盘后第一次加推新品，9月30日晚举行了内部购房专场。1号当天配合“超级月亮”主题节庆活动，场内约有15台客户在洽谈，气氛较热烈。据销售介绍，新推产品已去化约8成，客户大部分来自荷城本地。



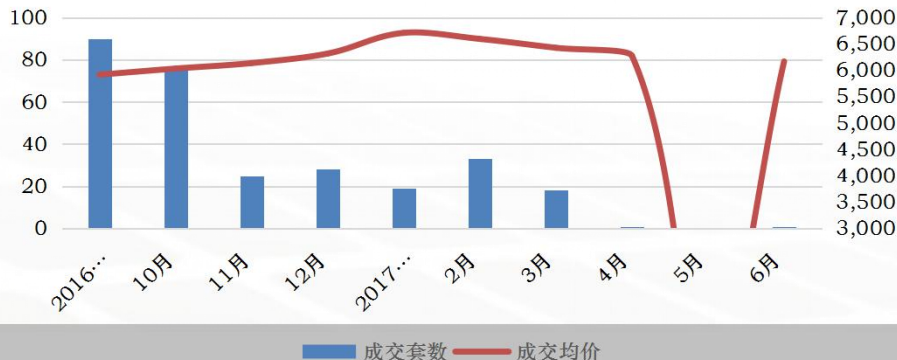
国庆前开盘项目——勤天汇广场

项目概况

项目位置	高明区西江新城荷富大道与丽江路交汇处
规模	占面：8.35万㎡；建面：41.7万㎡
在售楼栋	二期22座
在售产品	87/98/114㎡三房
客户情况	高明荷城本地约7成，广州约2成，禅桂1成
在售价格	12000元/㎡ (9000+3000)
折扣优惠	开盘享98折优惠，成交砸金蛋
营销活动	海洋水母精灵主题展



君御海城近1年月度成交走势



项目整体推售营销节点

9月主推10/11座公寓
价格9000/m²
带装修

10月1日
加推21座
价格1.2万
货量186套



勤天汇广场： 10月1日自然加推22栋，去化不足5成，客户大部分来自荷城本地。

推售概况	推售组团	22栋
	推售货量	2梯6户，层高32层，共186套
	实际价格情况 (合同价+装修价)	12000元/㎡ (9000+3000)
	优惠折扣	开盘享98折
	开盘去化 (去化率、滞销产品等)	整体去化约43% (79套)
	现场客户(数量、来源)	现场10台客户，大部分为高明荷城本地人
	后续签约监控	——
	其他	——



本次推货情况分析： 勤天汇广场此次自然加推二期新组团22栋高层新品，外场配合新品介绍舞台秀，销售中心内则举办海洋水母精灵主题展，现场人气较旺。而根据当天销控板数据来看，整体去化却不足5成，按销售解释的原因是，因为1号当天是主打本地客，2~3号外拓佛山中心区及广州客为主，预计国庆长假期间可消化完毕。



微观市场分析 | 国庆期间五区纯新盘营销动态



易居企业集团

易居营销

10月01-10月8日佛山五区纯新盘营销活动明细

2017年国庆期间佛山营销活动情况			
区域	项目名称	活动时间及主题	营销动作的影响和效果
禅城（老城板块）	碧桂园曼哈顿	10.02开放销售中心	登记享98折，禅桂客户占8成，大部分为投资客。
禅城（城南板块）	新福港鼎峰	10.01开放销售中心	咨询登记为主，没有透露折扣，大多来自禅城本地，南海客户占80%，自住、投资客均有
禅城（新城板块）	泰禾院子	10.01开放园林及洋房板房（验资）	5万验资登记享开盘99折，目前已有500人认筹，现场主要来自佛山禅桂顺德、及部分广州、深圳客户。
南海（九江）	富力西江十号	10.01开放销售中心及园林、板房	认筹登记，冻结2万抵97折，现场约有120组客户来访，已有97组客户认筹，到场的客户大多来自广州、佛山等地，但是以九江本地人居多。
顺德（北滘）	美的领贤公馆	09.28已开放销售中心及板房	5万认筹享98折，现场10组客户，大部分为佛山本地人，部分来自中山。
顺德（伦教）	中海万锦公馆	10.01开放销售中心及板房	现正进行权证登记，现成约有5.600台客，以附近居民为主，也有来自大良、容桂的客户，广州客占少数。
顺德（大良）	融创臻园	10.01开放销售中心及园林、板房	认筹享优惠，具体折扣没有透漏，现场3组客户，由于推广及活动未对外爆发，人气较冷。
顺德（乐从）	中海新城公馆	10.01开放销售中心及板房	将首推1-4座、22座，其中1-4座主推约127平米三房单位，22座主推99、115平米三房单位。目前接受诚意登记，冻结2万元可享受开盘额外98折优惠。小户型备受年轻人的青睐
三水（板块）	中昂翠屿湖	10.01开放销售中心及板房	没有优惠折扣，国庆期间来访有礼吸引到周边自然村客户上访。当天来访108批，其中10批为广州拓展旧客。
三水（板块）	雅居乐融创三江府	10.01开放销售中心及园林、板房	冻结5千享开盘优惠，具体折扣没有透漏，超过500人诚意登记，客户主要是西南本地客户，且大部分是雅居乐旧业主

总结分析：多个品牌纯新盘扎堆在国庆期间面世，部分项目更需资金进行验资，前期登记优惠折扣不明显

(1) **市场营销动作**：今年黄金周除了高明区，佛山四区共有10个纯新盘扎堆面世，大部分为品牌房企，均以开放销售中心及样板房为主，借节点进行蓄客储备。

(2) **营销动作效果**：10个纯新盘当中，有4个高端项目均需要冻结资金作为认筹资格，其中禅城区的泰禾院子更需要5万验资才有资格参观板房。部分项目更没有透露有优惠折扣，国庆期间，各盘人气较旺。

国庆新盘项目——碧桂园曼哈顿

项目概况	项目位置	朝安北路，朝安地铁站上盖
	规模	占地1.37万 ^m ²，总建面9.39万 ^m ²
	在售楼栋	首推1号和2号楼
	在售产品	跃式复式37 ^m ²，3房复式44 ^m ²，中空复式66 ^m ²
	客户情况	现场禅桂本地客户为主
	在售价格	1号楼吹风价1.8-2万/ ^m ²，2号楼1.5-1.6万/ ^m ²，不同楼层之间总价相差1-2万
	折扣优惠	登记享98折，带装修及软装，可实现首付贷
	营销活动	无



项目整体推售营销节点

10月02日
开放销售中心

预计11月开盘



碧桂园曼哈顿——开放销售中心

营销动态	开放项目 (板房/销售中心/园林等)	销售中心 (2号)
	推售组团	1号楼和2号楼
	推售货量	约1000套
	实际价格情况 (合同价+装修价)	未开售
	优惠折扣	98折
	预计推售节点	预计10月底开盘
	现场客户 (数量、来源)	禅桂客户占8成
	其他	现场销售人员较多，销售中心设施凌乱、销售人员在培训，旁边还有一个接待处，接待工作在原接待处进行



本次国庆情况分析：由于销售中心现场还在赶工，国庆期间没有举办大型销售中心开放活动，现场主要是邀约客户及路过客户前去咨询为主。

国庆新盘项目——新福港鼎峰（城南板块）

项目概况

项目位置	禅城区魁奇路与汾江南路交汇处，魁奇地铁站C出口
规模	占地8.1万㎡，55万㎡
在售楼栋	首推A1、6、9栋
在售产品	A1栋37层高，3梯5户；A6栋51层高，3梯5户；A9栋51层高，3梯8户。首推产品有83、89、93、97、98、100㎡小三房以及110-134平米大三房
客户情况	大多来自禅城本地，南海客户占80%，自住、投资客均有
在售价格	吹风价格1.8-2万/㎡（带装修）
折扣优惠	无
营销活动	开销售中心



项目整体推售营销节点

10月01日
开放销售中心
咨询登记

预计10月中开板房
，月底开盘



新福港鼎峰——开放5楼洞石会所销售中心

营销动态	开放项目 (板房/销售中心 /园林等)	销售中心
	推售组团	首推A1、6、9栋
	推售货量	约825套
	实际价格情况 (合同价+装修价)	吹风价1.8万-2万/㎡ (带装修)
	优惠折扣	——
	预计推售节点	10月14日开放板房, 月底开盘
	现场客户 (数量、来源)	10.01早上现场约20多台客户, 主要周边城南居民
	其他	国庆期间以咨询登记为主, 送茶叶



本次国庆情况分析：项目位城南板块，周边新货缺乏，加上该项目是双地铁交汇处是其核心吸引卖点，由9栋塔楼组成，包括A1-A6、A9栋共7栋住宅，A7-A8栋2栋酒店式公寓和5层商业裙楼，所有公寓和住宅均带精装，商业由开发商自持，目前已有永旺确定进驻，商业部分预计今年年底开业。

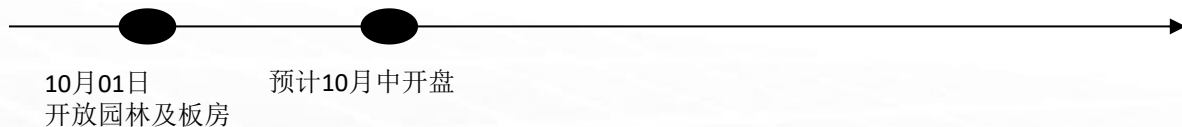


国庆新盘项目——泰禾院子（新城板块）

项目概况	项目位置	佛山新城华阳南路与天虹路交汇处
	规模	占地12万 m ² ，总建面48万 m ²
	在售楼栋	第一批别墅已售罄
	在售产品	——
	客户情况	佛山禅桂及顺德客户约6成，4成广州深圳客户
	在售价格	——
	折扣优惠	——
	营销活动	中秋节暖场活动



项目整体推售营销节点



泰禾院子——开放园林及板房

营销动态	开放项目 (板房/销售中心 /园林等)	园林、样板房 (5W验资)
	推售组团	首批2栋高层洋房89-300 m ²
	推售货量	约200套
	实际价格情况 (合同价+装修价)	吹风价2.3万/ m ² (带装修)
	优惠折扣	验资5W享开盘99折
	预计推售节点	10月中旬
	现场客户 (数量、来源)	佛山禅桂顺德客户为主, 另有3成广州客户
	其他	——



本次国庆情况分析：目前接受洋房诚意登记，验资5万，才有资格参观样板房。对外开放园林，人气较旺。



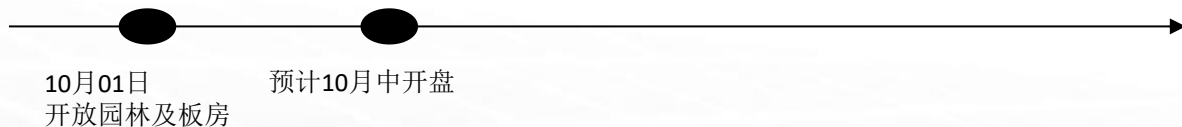
国庆新盘项目——富力西江十号

项目概
况

项目位置	广东南海九江江滨路镇政府旁（儒林广场东侧）
规模	建面：8.8万m ² 占地：2.1万m ²
在售楼栋	——
在售产品	——
客户情况	80%九江本地客，部分广州等外区客
在售价格	待定
折扣优惠	认筹登记，冻结2万抵97折
营销活动	开放销售中心



项目整体推售营销节点



富力西江十号：国庆开放销售中心及园林、样板房

营销动态	开放项目 (板房/销售中心/园林等)	销售中心、园林及板房
	开放项目描述	目前主推2.3座125-128方单位
	现场配合活动	雪糕摊位，茶歇餐饮，1号家电抽奖，2-4号月饼diy，5-8日多肉diy
	现场配合推售节点	国庆期间开放板房，10月底首次开盘
	现场客户 (数量、来源)	八成本地客户，部分广州、佛山外区客户
	其他	认筹登记，冻结2万抵97折



本次国庆情况分析：项目共由5栋31层高的住宅组成，2梯3户设计，主打125-178㎡纯粹三房大户型，附带全套精装修，项目户户南向一线望江，正对海心沙和海寿岛两岛，是吸引不少购房者到来的亮点。现场约有120组客户来访，已有97组客户认筹，到场的客户大多来自广州、佛山等地，但是以九江本地人居多。暖场活动很多，人气较旺。

国庆新盘项目——融创臻园

项目概况	项目位置	顺德大良大润发东侧
	规模	占地10913.8m ² 、
	在售楼栋	3-4栋组团
	在售产品	100 m ² -120 m ² 高层洋房
	客户情况	约七成佛山本地客户，两成其他客户
	在售价格	参考周边价格 (1.8-2w)
	折扣优惠	认筹可享优惠 (具体未对外输出)
	营销活动	国庆期间举办珠宝鉴赏-赠送活动



项目整体推售营销节点

2017年08月
开放销售中心

预计2017年10月底
全新开盘
价格1.8w-2w



易居企业集团

易居营销

融创臻园——珠宝鉴赏赠送活动

营销动态	开放项目 (板房/销售中心/园林等)	——
	开放项目描述	目前主推3.4栋高层组团，约200套
	现场配合活动	珠宝鉴赏
	现场配合推售节点	10月底首次开盘
	现场客户 (数量、来源)	现场3组佛山本地客户
	其他	认筹登记，享折扣，价格参考周边1.8-2w/方



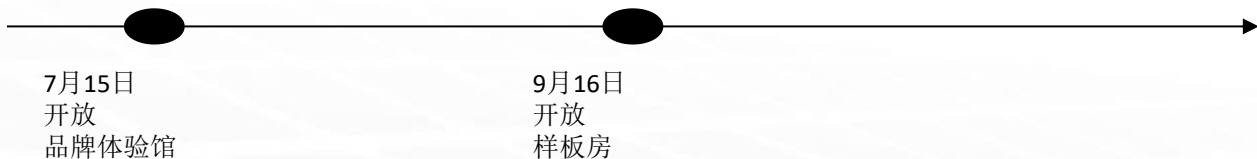
本次国庆情况分析：国庆早午时间现场客户流量较少，处于诚意登记、认筹节点，活动和推广暂未正式爆发，蓄力状态

国庆新盘项目——合景天銮

项目概况	项目位置	顺德区北滘镇新城天宁路
	规模	占地面积92319 m ² ，总建筑面积435353 m ²
	在售楼栋	5-6栋
	在售产品	94 m ² 2+1房2厅
	客户情况	116 m ² 128 m ² 3+1房2厅
	在售价格	预计2.5万/ m ²
	折扣优惠	认筹50000享9.8折优惠
	营销活动	免费寿司



项目整体推售营销节点



合景天銮：免费寿司品尝，新品认筹阶段

营销动态	推售组团	T5、T6栋
	推售货量	240套
	现场配合活动	免费寿司
	现场配合推售节点	10月中旬首次开盘
	现场客户 (数量、来源)	现场8组佛山本地客户
	其他	5万认筹登记，享9.8折扣，价格参考周边 2.3-2.5w/方



本次国庆情况分析：现场有八组客户，免费寿司营销活动，认筹5万可享受9.8折



国庆新盘项目——美的领贤公馆

项目概况	项目位置	佛山市顺德区北滘镇美的大道和土荫路交界处
	规模	占地面积51836 m ² ，总建筑面积251467 m ²
	在售楼栋	预计推出1-3栋
	在售产品	81 m ² /89 m ² 3房两厅，105 m ² 3+1房两厅
	客户情况	主要来自本地和广州
	在售价格	人才住房9800元/m ² ，自销房20000元起
	折扣优惠	50000万认筹享98折
	营销活动	齐派名画真迹展，认筹



项目整体推售营销节点



美的领贤公馆——开放销售中心及板房

营销动态	开放项目 (板房/销售中心/园林等)	销售中心、板房 (28号)
	推售组团	1.2.3栋
	推售货量	500套
	实际价格情况 (合同价+装修价)	人才住房9800元/㎡，自销房20000元起
	优惠折扣	5万认筹可享受9.8折
	预计推售节点	11月
	现场客户 (数量、来源)	10组，佛山客户·中山
	其他	现场齐派名画真迹展和亲子画画营销活动



本次国庆情况分析：现场客户比较多，一些正在认筹，齐派名画真迹展营销活动比较符合项目定位。



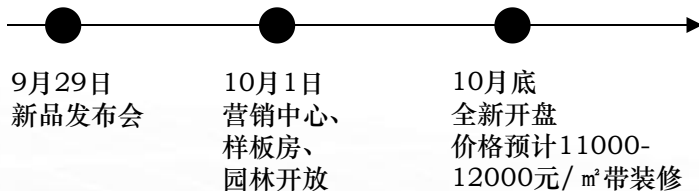
国庆新盘项目——雅居乐融创三江府

项目概况	项目位置	佛山市三水区广海大道东（金太阳酒店旁）
	规模	占地6.5万 m^2 ，建面24万 m^2
	在售楼栋	预计10月底推售3-6座（6座位复式单位）
	在售产品	93-106 m^2 三至四房
	客户情况	本地客户为主，雅居乐旧业主
	在售价格	预计11000-12000元/ m^2 （带装）
	折扣优惠	——
	营销活动	暖场活动



项目情况：项目首推单位中6座位34层4梯8户的复式产品，面积116 m^2 和125 m^2 。10月1-5日超过500人进行诚意登记，50%筹客集中在125 m^2 复式单位。主要由于对外公布的预售价格平层单位和复式单位没有形成明显价差导致。

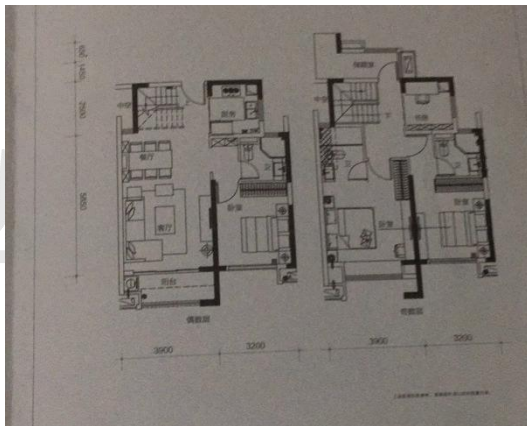
项目整体推售营销节点



雅居乐融创三江府——开放营销中心、样板房及园林

营销动态

开放项目 (板房/销售中心/园林等)	开放项目营销中心、样板房及园林
开放项目描述	2017年10月1日，项目销售中心、样板房、园林同时开放。
现场配合活动	无
优惠折扣	开放当天开始进行冻结5000元诚意登记。
预计推售节点	11月
现场客户 (数量、来源)	客户主要是西南本地客户，且大部分是雅居乐旧业主
其他	三水稀缺复式住宅产品引发关注



116㎡复式产品



125㎡复式产品

项目特色：复式住宅产品，以其百变实用户型以及刚需价格收到客户格外的关注。125㎡样板房打造了双套间（交标同样为双套间），吸引大量购买雅居乐小户型的旧业主和本地改善客户关注。



国庆新盘项目——中昂翠屿湖

项目概况	项目位置	佛山市三水区白坭镇科技大道3号
	规模	占地11万 m ² ，建面25万 m ²
	在售楼栋	预计11月1日推售3号地10#
	在售产品	93-106 m ² 三至四房
	客户情况	——
	在售价格	预计11000元/ m ² (带装)
	折扣优惠	——
	营销活动	暖场活动



项目整体推售营销节点

10月1日
营销中心、
样板房、
园林开放

预计11月1日
全新开盘
价格待定
货量64套



中昂翠屿湖——开放销售中心及板房园林

营销动态

开放项目 (板房/销售中心 /园林等)	开放项目营销中心、情景板房及园林
开放项目描述	10月1日，项目销售中心、样板房、园林同时开放。现场没有举行大型活动。开放前以拓展周边村落及商业街为主
现场配合活动	<ul style="list-style-type: none"> ● 现场互动式暖场活动：极限赛车体验、马克杯制作。 ● 签到扫码关注送油米
优惠折扣	无
预计推售节点	预计11月1日首推10# 92-106㎡，共64套
现场客户 (数量、来源)	国庆当天来访客户108批，以白坭镇居民为主，占比80%；其次为丹灶客户，占比10%；广州外展旧客回访客户占10%
其他	—



国庆营销中心开放，由于前期重点拓展周边区域，现场来访有礼活动吸引到周边自然村客户上访。当天来访108批，其中10批为广州拓展旧客。由于项目暂未有推广动作，后续上门量有所减少。现场氛围较冷清，暂定国庆后改进现场包装及推进所有推广动作。





微观市场分析 | 国庆五区持销重点项目动态

易居企业集团 易居营销



易居企业集团

易居营销

10月01-10月8日佛山五区持销项目营销活动明细

区域	项目名称	活动时间	活动主题
南海	万益广场	10月1日	权登有礼
南海	保利紫山	10月1-08日	保利紫山头等舱带你环游世界
三水	北大资源·博雅滨江	10月1日	中秋晚会活动
顺德	凯蓝滨江	10月1日	啤酒音乐狂欢节活动+加推3座02、03两条腿
禅城	富力国际金融中心	10月4-5号	中秋节暖场活动
禅城	金毛绿岛湖	10月4日	国庆大型5000年中秋文化节
南海	合生君景湾	10月1日	预计开板房
高明	君御海城	10月1日	国庆开板房
南海	丹灶碧桂园	10月1日	举行世界美食节
顺德	星英半岛	10.1-4	业主大型抽奖会、游园会
禅城	融创湖滨世家	10月1日	预计开放122平米板房

总结分析：国庆期间多个持销项目举办迎合中秋暖场活动，活动人气旺盛，但优惠折扣力度不大，整体呈现旺丁不旺财局面。



10月01-10月8日佛山禅城区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推 货/营销动作	国庆上门量 (单位:台)	国庆成交情 况(套数、 均价)	国庆网签情 况(套数、 均价)
禅城	禅西板块	保利翡翠公馆	1/10/12座, 10座 底商	1/10座一口价, 猜 灯谜, 捕鱼达人活 动, 美食摊位	18	13套 16000元/㎡	套数: 5 均价: 13108
		绿岛湖壹号	别墅	海底浪漫派对, 目 前在蓄客	260	0	套数: 23 均价: 13006
		龙光玖龙湾	1/3/10/11/13/1 4/19座的98-180 方	20套一口价	100	60套 15000元/㎡	套数: 34 均价: 12899
		融创望江府	12座的160方	环球嘉年华	220	20套 13000元/㎡	套数: 78 均价: 13250
		融创湖滨世家	—	验资6、7座	300	0	0
		金茂绿岛湖	1/2/5座的 97/172/252方	花灯加皮影戏, 认 筹98折	150	0	0
	老城区板块	旭辉公元	目前持销1-8座住宅, 87-116㎡三四房单 位, 2梯4户	持销1-8座住宅, 暂 无新动作	438	38套 17500元/㎡	0
		中海凤凰熙岸	1区6座、2区2、5、 7座和4座的15层以 下	抽奖活动	274	20套 18000元/㎡	套数: 22 均价: 12292



10月01-10月8日佛山禅城区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推 货/营销动作	国庆上门量 (单位:台)	国庆成交情 况(套数、 均价)	国庆网签情 况(套数、 均价)
禅城	季华路沿线	星星凯旋	同兴路2号1-2座 89-118㎡ 的三房; 北区1座203㎡的四 房; 星辰路9号商业	10.1推售同兴路2 座 89-118㎡100套; 10.1推售星辰路9 号商 业20-100㎡77套 10.7推售北区1座 203 ㎡50套;	一手: 178 二手: 160	住宅: 104套, 均价1.9万元/㎡ 商铺: 23套,均 价3.5万元/㎡	—
		绿地璀璨天城	在售6.7座235方余 货单位	无新货加推,持销。 现场暖场DIY	314	21套 19500元/㎡	套数: 147 均价: 13921
		普君新城华府	项目尾盘期,主要 为8座的大面积单位, 面积涵盖137- 143㎡	无新货加推,持销。 国庆有月饼灯笼diy 活动		21套 21000元/㎡	—
		金地珑悦	目前在清7座余货, 项目住宅总余货约 50套,均价 2.2w/㎡。25-200 方商铺目前收筹中, 总货量300左右	无加推,现场老带 新送十年物业管理 费,1-8日美食DIY	89	8套 22000元/㎡	—



10月01-10月8日佛山禅桂区域重点持销项目价格调整监控

项目	调整前	调整后	幅度	
			价格	比例
融创望江府	14000元/m ²	11000-12000元/m ²	2000-3000	14-21%
星星凯旋国际	21000元/m ²	18000元/m ²	3000	14-15%
当代万国府	28000元/m ²	25000元/m ²	3000	10-11%
时代名著	26000元/m ²	22000元/m ²	4000	15-16%
金地珑悦	23000元/m ²	21000元/m ²	2000	8-9%

总结分析：根据国庆踩盘了解，禅桂项目价格调整幅度在10-20%之间。降价原因——限价、回笼资金



10月01-10月8日佛山南海区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推 货/营销动作	国庆上门量 (单位:台)	国庆成交情 况(套数、 均价)	国庆网签情 况(套数、 均价)
南海	罗村	光明花半里	22座(130-160㎡)、一期车位	南方少儿之星海选活动12座权证登记开启	89	0	0
		奥园一号	商铺、一期车位	国庆暖场活动	33	商铺6套, 15000元/㎡	套数: 3 均价: 27393
		尚观嘉园	28座120方少量单位、二期商铺	国庆猜灯谜暖场活动	44	0	0
		翠湖绿洲	42座101-105㎡余货	42座开盘、南海达人秀活动	120	72套 13500元/㎡	套数: 32 均价: 9486
		光明花半里	22座(130-160㎡)、一期车位	南方少儿之星海选活动12座权证登记开启	89	0	0
	西樵	恒大御湖湾	92-148㎡洋房	现场活动: 七国风情美食, 亲子活动, 近景魔术表演, 夜晚啤酒节&雪糕节。10月1-8日逢11:00和16:00抽奖。每日推出5套特惠单位。	200	20套, 1.2-1.3万元/㎡	套数: 15 均价: 8455
		悦珑湖	87-139㎡三四房	无加推、无活动	28	0	0
		观山上岛	231-300㎡别墅	现场活动: 转发软文集赞38个, 来访送西樵山门票; 成交砸金蛋, 国庆特惠单位低至9字头。	30	1套, 260㎡, 均价9900元/㎡	0

10月01-10月8日佛山南海区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推 货/营销动作	国庆上门量 (单位:台)	国庆成交情 况(套数、 均价)	国庆网签情 况(套数、 均价)
南海	西樵	锦绣龙湾	200-230㎡大平层	无加推、无活动	18	2套 12500元/㎡	套数: 1 均价: 13279
	桂城	时代名著	主推144面积, 少 量95㎡、113㎡ 面积余货	现场活动: 手绘全 家福, 花艺折纸 DIY	326	33套 22000元/㎡	0
		当代万国府	93㎡、135㎡	21点桌游	282	0	套数: 3 均价: 24539
	里水	金沙半岛	主售商铺及9座余货 117-144㎡四房	无推新货, 国庆无 主题性活动	82	2套 20000元/㎡	0
		天御江畔	1座余货89㎡、125 ㎡	国庆无推货	38	1套 20000元/㎡	0
		保利紫山	32座持续收筹, 71两房、96㎡三房	持续收筹, 国庆小 暖场活动	47	成交6套, 约19000 元/㎡, 认筹19个	0
		恒大金名都	主售车位	无新推货, 小暖场 活动	66	成交1个车位	套数: 3 均价: 28955
	大沥	融创御府	88㎡、112㎡面积	国庆&国美食嘉年 华	381	32套 21000元/㎡	套数: 2 均价: 14325



10月01-10月8日佛山顺德区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量 (单位: 台)	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
顺德	陈村	时代水岸	6座95㎡、112㎡三房，140㎡四房	无新推货，6座持销余货，小暖场活	345批	成交52套，均价约24000元/㎡	套数: 2 均价: 19058
		珠水豪庭	85-127㎡三至四房	无推新，无活动	55批	冻结22个	0
		美的花湾城	89-140㎡	持销7座和9座，国庆现场有金枪鱼，捕鱼达人，披萨diy，马卡龙diy小摊位活动。	68	3	0
		藏珑华府	95-119㎡	1.持销4、5座，95-119㎡，推出特价单位，价格18000-20000元/㎡。 2.针对17座洋房进行认筹，两梯四户，32层，面积为106/126㎡，1万抵98折，累计收筹10个。	65	4	0
		星英半岛	7座129/145㎡	1.推出住宅20套特价单位 2.推出特价车位。 3.销售政策：7栋20楼以上指定单位，一次性付款可享受17000元/㎡。对于按揭客户（有资格和无资格）均可以分期付款。 4.国庆期间举行业主抽奖活动以及脸谱和灯笼DIY。	80	4	0



10月01-10月8日佛山顺德区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量 (单位: 台)	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
顺德	乐从	保利·公园里	三期4、5、6座 95㎡-127㎡户型	国庆期间成交送iphone和家电, 推出12套一口价单位, 现场抽奖活动和“中式传承”主题活动; 兼职外拓派单	来电数: 9 上门数: 116	共37套 汇城单边12套	0
		保利海德公园	—	1.持续对3、4、5、6座进行收筹升级, 验资20万, 面积涵盖98-170㎡, 2梯4户, 40层高, 总货量624套, 累计收筹690个。 2.国庆假期为茗茶, 月饼等摊位活动	400	0	0
	大良	保利碧桂园悦公馆	住宅: 6座01, 02单位; 7座01, 02单位; 8座03, 04单位; 商铺: 10, 11座	无, 自然推售	91	13套 (11套住宅单位均价17500; 2套商铺均价27000)	0
		力和阳光城云谷	13座90-124㎡单位	中秋暖场活动	200	25套, 均价18000	0
		敏捷畔海御峰	6, 11座102-322㎡单位	动物嘉年华活动	91	4套, 均价21000	0



10月01-10月8日佛山顺德和高明区域重点持销项目营销动态监控

区域	板块	项目名称	在售产品	国庆楼盘推 货/营销动作	国庆上门量 (单位: 台)	国庆成交情 况 (套数、 均价)	国庆网签情 况 (套数、 均价)
顺德	容桂区域	凯蓝滨江时光	3/4座85-91㎡	啤酒音乐节活动	135	12套, 均价 18500	0
		碧桂园凤凰湾	晴澜苑13、15-17座, 听涛苑5/10/11/14/15座	6、7号加推; 国庆美食节活	800	750套, 均价 15000	0
高明	西江新城	勤天汇	96-113㎡	22#于9.30晚内部解筹, 10.1开卖, 合计推出176套, 当天去化约60套, 带装均价12000; 国庆海洋主题活动	约350台	75	0
		君御海城	在清150㎡大面积余货	开放22#样板房	约400台	30 均价10128元/㎡	套数: 7 均价: 9771
		美的明湖	126-141㎡	国庆巨人国活动	274	20套 18000	套数: 22 均价: 12292

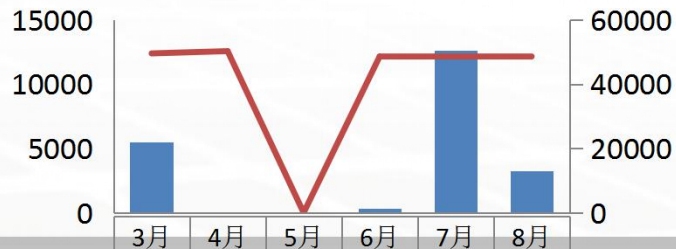


持销项目——融创望江府

项目概况

项目名称	融创·望江府
项目位置	禅城区东平路融创望江府营销中心
规模	35万 m ²
总户数	2304户
在售楼栋	12栋尾货
在售产品	107-160 m ²
客户情况	禅南自住+投资客
在售价格	13500-14000元/ m ² 毛坯

项目整体推售营销节点



签约面积 (m ²)	21879	383	0	1421	50376	13033
均价 (元/m ²)	12380	12558	0	12142	12142	12179



营销节点



融创望江府

目前在售产品	12座尾货、18座将推
销售阶段 (如新开盘强销、登记、持销、尾货等)	销售12座尾货同时国庆开启18座的验资登记, 预计10月中卖
近期销售状态情况描述 (降价、升价、去化突然加快、去化突然骤降等)	项目几乎每次开盘必爆, 基本毛坯出售, 价格稳中有升; 下一次批产品推出将以低价引爆市场
国庆现场活动	中秋灯笼展+环球喜乐嘉年华
国庆特殊折扣	旧业主介绍新业主购买150㎡以上单位可获赠1年物管费减免
国庆现场客户 (数量、来源)	早上11点现场约有80-100人到场参与活动、禅南两地的客户为主
未来动态	12座尾货价格为13500-14000元/㎡, 10月中推出的18座吹风价11000-12000元/㎡
其他	项目采取首付比例多少的方式进行选房(一次性的第一批选房, 8成首付的第二批选房, 6成首付的第三批选房)



本次国庆情况分析: 项目人气火爆, 销售开始为下一波开卖蓄力, 不断向现场客户推荐新品, 预计下一批新货将引爆市场。



持销项目——融创湖滨世家

开发商	融创中国控股有限公司
项目位置	南庄绿岛湖
占地面积	7.4万 m ²
建筑面积	29.3万 m ²
容积率	2.89
总户数	1400户
主力户型	住宅150-303 m ² 四、五居
梯户比	一期2梯2户为主
车位数及车位比	1:1
工程进度	1期11栋。2期暂未开放
装修情况	住宅毛坯
物业公司及管理费	融创物业
项目优势	以高端豪宅为目标的打造的项目。 临靠绿岛湖、湿地公园，生态资源丰富
项目劣势	项目相对生活配套较少 项目附近离公交车站、地铁站较远。



项目效果图

销

项目整体推售营销节点

2016年 09月09日 发布会	2016 09月15日 开放销售中心	2016 09月30日 首推10.11座 毛坯18000 共48套	2016年11月12日 加推9.12座 毛坯18000 共48套	2016年12月15日 加推4.13-15座 毛坯15000-16000 共96套	2017年03月25日 加推2.3座 毛坯14000-18000 共168套	2017年04月25日 加推1座 毛坯13000-14000 共84套	2017年06月05日 加推5.6座 毛坯14000-16000 共36套	2017年08月15日 加推5座 毛坯14000-16000 共24套
------------------------	--------------------------	---	---	--	---	--	--	--



易居企业集团
易居营销

融创湖滨世家——开放二期122方板房

开放项目(板房/销售中心/园林等)

二期122方板房

开放项目描述

10.02日人气较旺，本次开放为2期样板房，4房单位，户型实用，采光较好，具体价格待定

现场配合活动

迎中秋暖场DIY摊位

现场配合推售节点

10月中加推

现场客户
(数量、来源)

禅桂本地客户占7成，3成外区广州投资客

其他



本次国庆情况分析：项目目前余货已基本售罄，预计国庆后加推一区6、7座150-170㎡新品，两梯两户，楼高45层，共计176套。国庆期间主要以中秋暖场摊位为主，人气旺盛。



易居企业集团

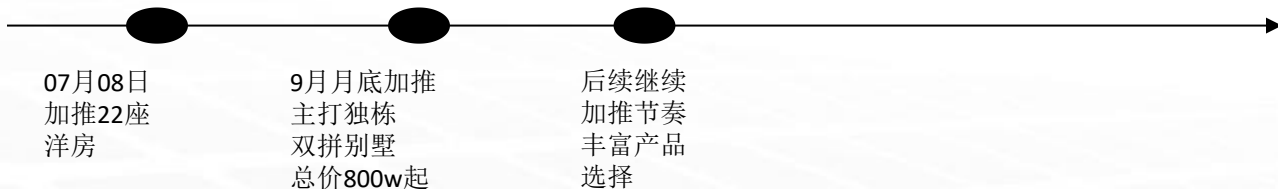
易居营销

持销项目——大良华侨城天鹅湖

项目概况	项目位置	南国东路与碧桂路交汇处
	规模	410000平方米
	在售楼栋	别墅组团
	在售产品	别墅+110-230 m ² 三期洋房
	客户情况	八成佛山本地客户
	在售价格	2.5w-3w
	折扣优惠	暂无
	营销活动	“国家地理画展”



项目整体推售营销节点



大良华侨城天鹅湖——开放新品板房

营销动态	开放项目 (板房/销售中心/园林等)	销售中心、园林、板房 (验资)
	开放项目描述	开放销售中心，三楼展馆、园林、板房
	现场配合活动	国家地理影展
	现场配合推售节点	九月份美墅加推
	现场客户 (数量、来源)	均为佛山客户
	其他	——



本次国庆情况分析：现场客户三组左右，国家地理画展活动较为冷清，受华侨城产品推售门槛高影响。



持销项目——美的君兰江山

项目概况

项目位置	顺德区北滘镇君兰国际高尔夫生活村
规模	占地面积150000 m ² 、建筑面积420000 m ²
在售楼栋	21、22、24栋
在售产品	140-194 m ²
客户情况	佛山本地人及广州客
在售价格	约2万3到2万5
折扣优惠	一口价单位
营销活动	冰皮月报DIY、灯笼DIY



项目整体推售营销节点

2011年3月19日开盘

2017年1月1日
加推21-24座

2017年10月1日
加推140-194m²
价格2万3到2万5

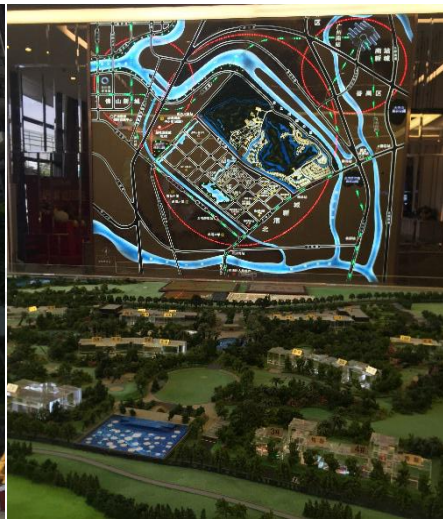


易居企业集团

易居营销

美的君兰江山

推售组团	140-194m ²
推售货量	---
实际价格情况 (合同价+装修价)	2万3到2万5
优惠折扣	一口价优惠单位
开盘去化 (去化率、滞销产品等)	---
现场客户 (数量、来源)	约5组客户
后续签约监控	---
其他	---



本次国庆情况分析：现场节日氛围较浓，访客约5组，略显冷清



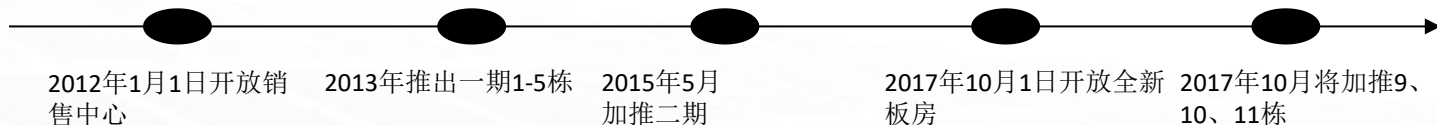
持销项目——和丰颖苑

项目概况

项目位置	南海区仙湖度假区内（无极养生园旁）
规模	建面：11.8万 ^m ² 占地：6.5万 ^m ²
在售楼栋	本月加推9、10、11栋
在售产品	90和125 ^m ² 三四房
客户情况	75%佛山本地客，部分广州等外区客，多为自住
在售价格	11500元/ ^m ² （带3000元/ ^m ² 装修）
折扣优惠	前100名冻结2万客户享98折
营销活动	10月1日开放板房、销售中心举办暖场活动



项目整体推售营销节点



和丰颖苑——开放新品板房

开放项目 (板房/ 销售中心/园林等)	全新板房
开放项目描述	开放全新90m ² 、125m ² 板房、诚意登记
现场配合活动	亲子DIY暖场活动
现场配合推售节点	10中上旬开卖9-11栋
现场客户 (数量、来源)	约30组客户，八成佛山本地客户
其他	前100名冻结2万客户享98折



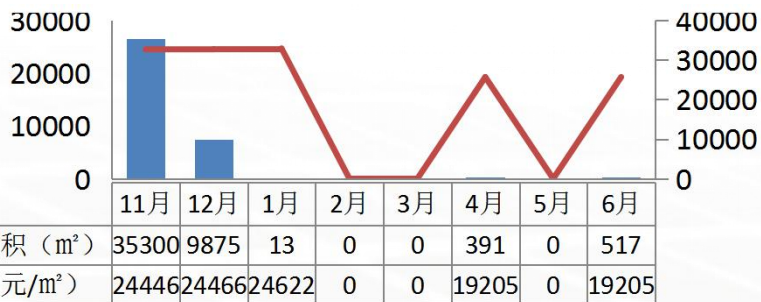
本次国庆情况分析：现场约有30组客户，有几个小摊位举行亲子DIY手工活动，人气较旺；板房也有约4组客户在参观，八成是佛山本地客户



持销项目——当代万国府

项目概况

项目名称	当代万国府
项目位置	南海金融高新区海八路与一环交汇处 (中控大厦旁)
规模	20万㎡
总户数	1100户
在售楼栋	8座尾货
在售产品	97-135㎡
客户情况	广州自住投资客、南海桂城本地客
在售价格	24000-25000元/㎡豪装



项目整体推售营销节点

2016年
11月12日
全新推盘
1-4座
23000元/㎡
348套

2017年
9月25日
加推8座
25000元/㎡
87套



当代万国府

目前在售产品	8座尾货
销售阶段 (如新开盘强销、登记、持销、尾货等)	消化8座尾货，10月中将会推出7座新货，现在开始收诚意金
近期销售状态情况描述 (降价、升价、去化突然加快、去化突然骤降等)	项目曾一度买到28000元/m ² ，受限购限价影响，现时25000元/m ² 出货
国庆现场活动	情迷拉斯维加斯暖场活动
国庆特殊折扣	诚意金6万抵10万
国庆现场客户 (数量、来源)	上午11点现场30-40人到场参加活动，南海桂城本地客户，少量广州客
未来动态	预计10月中推出7座97-135m ² 新货，25000元/m ² ，5、6座约年底推
其他	双合同，装修5000元/m ² 需一次性付清；需提供6成首付140万确保可以选房，月供6000元/月



营销

本次国庆情况分析：项目人气较淡，可售货源较少，销售正为下一批新货作准备，对下批新货入市有较强的信心，因价格方面作出较大的调整，对市场有较大的吸引力。



持销项目——悦珑湖

项目概况

项目位置	佛山南海西樵二小东侧50米
规模	建面：35万 ^m 占地：7.7万 ^m
在售楼栋	25栋
在售产品	87-139 ^m 三四房
客户情况	80%佛山本地客，部分广州等外区客，学位房多为自住
在售价格	13500元/ ^m （带5000元/ ^m 装修）
折扣优惠	无
营销活动	无



项目整体推售营销节点

2015年12月开放销售中心

2016年元旦首推一期洋房

2016年五一加推10座

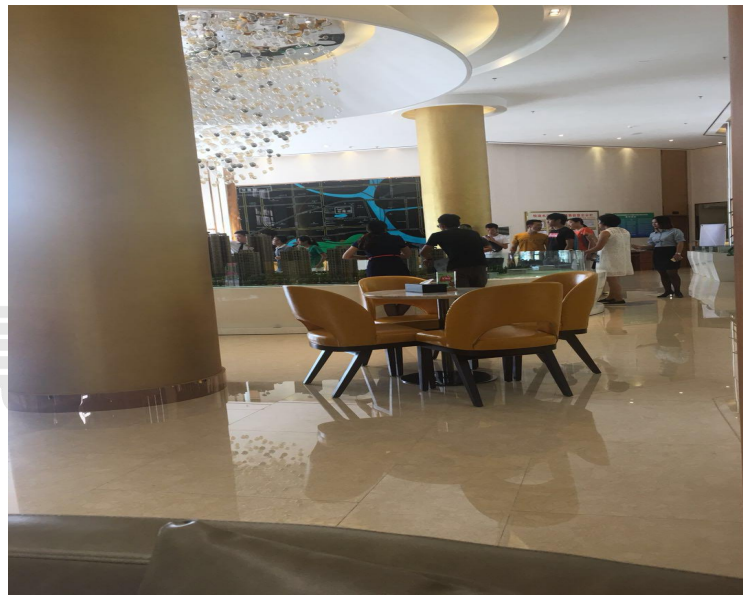
2016年7月开放园林示范区

2017年7月初加推25座



悦珑湖

目前在售产品	25座87-139m ² 三四房
销售阶段 (如新开盘强销、登记、持销、尾货等)	持销
近期销售状态情况描述 (降价、升价、去化突然加快、去化突然骤降等)	剩余少量97m ² 三房和139m ² 四房户型
国庆现场活动	无
国庆特殊折扣	无
国庆现场客户 (数量、来源)	约5组客户，多为佛山本地客户
未来动态预判	明年年初会加推新品洋房，均为刚需户型
其他	



本次国庆情况分析：7月底加推25座洋房，现在请售少量大户型单位，现场较为冷清。

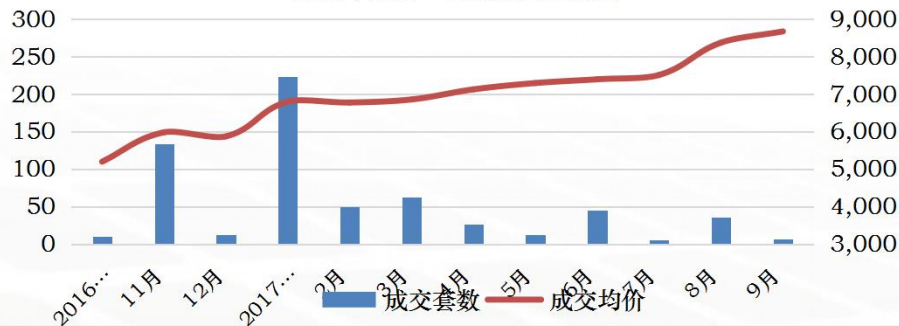


持销项目——君御海城

项目概况

项目位置	高明区西江新城沿江路
规模	占地: 40万 m ² ; 建面: 100万 m ²
在售楼栋	17-19座
在售产品	110-154 m ² 三四房
客户情况	荷城本地约6成, 广州约3成, 禅桂及其他1成
在售价格	12000元/ m ² (9000+3000)
折扣优惠	VIP登记享开盘98这装修优惠
营销活动	“超级月亮”游园会主题活动, 花灯灯谜会、中秋团扇DIY、超级保龄球游戏等节庆活动

君御海城近1年月度成交走势



- 4月27日
加推五期16座,
毛坯均价8500-
9000元/m²
- 8月19日
加推17/18/19
座毛坯均价
9000元/m²
- 10月1日
开放21/22座
板房
货量310套
- 10月28日
开放开卖
21/22座



君御海城——开放【江山】21/22座一线望江板房

开放项目(板房/销售中心/园林等)	君御海城
开放项目描述	开放六期21/22座【江山】一线望江板房
现场配合活动	10月1-3日“超级月亮”游园会主题活动，1号当天还有花灯灯谜会、中秋团扇DIY、超级保龄球游戏等节庆活动
现场配合推售节点	VIP登记同步启动
现场客户(数量、来源)	现场客户约30人，多为本地人及以及入住业主
其他	当天筹共16组



君御海城本次是开放新组团【江山】望江三房户型板房，现场配合“超级月亮”游园会主题活动，在广场展出7米高巨型月亮，新奇浪漫的超级月亮吸引了不少人前来拍照，同时售楼部内场举办花灯灯谜会、中秋团扇DIY、超级保龄球游戏等众多趣味性强的活动，现场气氛较为热烈。多为本地人及以及入住业主。



新推项目 特征小结

总体来看，各新推项目对现时市场情况仍相对乐观，优惠折扣不大，大部分项目价格坚挺，但成交不理想。预计年底后续新货将会扎堆供应，**第四季度不排除品牌开发商为冲业绩进行适度调价出货。**

纯新盘 特征小结

国庆期间面世10个项目中，大部分为定位高端档次项目，吹风价格与周边项目基本持平甚至较高，部分项目前期接受登记更需要资金验资换取名额，另有项目更没有优惠折扣，咨询登记认筹客户不少。可见，**目前仍是卖方市场，客户可选择性增加。第四季度将面临较大的市场产品竞争，建议我司项目加紧消化余货。**

持销盘 特征小结

各区持销项目在国庆期间加大推广力度，纷纷以举办暖场活动吸引人气，**各大盘人气较旺，但成交较少。**五区大部分项目以消化余货为主，部分项目为新货进行蓄客，其中禅桂中心区域部分项目有降价迹象，而南海桂城一二手倒挂现象严重，二手价格高于一手。**总体而言，一手在限价限购影响下，发展商利润难以兑现，国庆期间一口特价及一二手联动手段均有出现。但客户成交意欲普遍不高。**



总结

后市展望及预判

宏观环境

调控政策
整体利率

外围：限购限价等严控下及多地限售政策陆续出台
内部：银根持续收紧，多家银行利率上浮，放贷周期长

影响

卖方：双合同操作，快速出货；
买方：成本加大，贷款困难；

市场表现特征

供
量
价

新增供应：新货扎堆上市，产品户型丰富，竞争大
成交量：出游高峰，限价限签下，成交数据有所失真
价格：价格坚挺、优惠折扣力度少

背后原因

- ① 供应大增，客户选择条件增多；
- ② 价格优惠力度不大，客户观望预期显现；
- ③ 双合同操作，客户首期压力较大，贷款困难；

后市市场预判

宏观环境：国家调控政策密集出台下，佛山政府仍会遵循严控楼市，短期内调控政策不会放松。利率方面，由于接近年底，银根趋紧，四季度上行压力较大。

供应方面：第四季度供应量或迎来高峰，市场竞争压力加大，房企利润无法兑现；

成交方面：客户预期已有所改变，成交速度开始放缓；

价格方面：由于受限价调控影响，新房价格有所失真，市场需注重量的把控，预计四季度价格有所下调趋势。



谢谢观看

THE END

易居营销 佛山市场部

易居企业集

