

佛山市第十周市场分析

2017.02.27-2017.03.05



易居企业集团·易居营销

三四线城市购房政策或继续宽松 供应大幅增加成交量价微跌



易居企业集团

易居营销

- 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

佛山市场 | 宏观政策

□ 因城施策去库存：三四线城市购房政策或继续宽松

未来楼市调控仍将因城施策去库存，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。

从政府工作报告来看，2017年房地产市场去库存依然是最重要的任务，未来一年，全国三四线城市房地产政策依然会以宽松去库存为主。而对房地产市场分类调控的加强，意味着房地产市场将持续一城一策。针对房价上涨明显的城市，后续调控可能继续加码，针对房价平稳的城市去库存。



点评：继续提到去库存，将极大的推动购房需求，甚至是投资性需求，将对三线、四线城市房地产带来量价齐升的影响。



佛山市场 | 城市规划

□ 佛山未来将现9条有轨电车，布局禅城、南海、顺德、高明四区

3月1日，高明重点基础设施建设大会战启动暨有轨电车示范线动工仪式在智湖举行，高明有轨电车项目正式踏进实质性建设阶段。这是全国首条以氢能源为动力的有轨电车，同时也预示着佛山五区均有轨道交通对接。

佛山未来将现9条有轨电车，包括高明汽车站~科教园站线、南海新交通示范线、顺德北部有轨工程和东部有轨电车工程以及禅城T2、T3、T7、T8、T9等5条有轨电车线路途径禅城全区，并通过站点覆盖沿线片区。。



点评：一旦这9大项目顺利动工，佛山将能打通直达全市各区的快速通道，激活佛山西部地区发展，同时沟通各区楼市，达到快速去库存的目的。



佛山市场 | 房企动态

□ 业绩增长超过五成，时代地产去年销售近300亿

作为一家坚持区域布局的典型房企，时代地产目前的业务范围主要集中在珠三角区域。这家房企2月28日发布的年报显示，去年有超过九成的业绩来自于这个区域，其中广州、佛山和珠海三个城市占比高达87%。

从去年开始，全国掀起了一股特色小镇热潮。作为预期的转型方向，时代地产也提出了未来几年内打造30个“未来小镇”项目的计划，总投资高达9000亿。这对一家中型房企而言，将是一个庞大的计划。



时代地产
TIMES PROPERTY
生活艺术家



佛山市场 | 土地动态

□ 陈村逾5.3万平限价地提前出让，3月21日现场竞拍

原定于3月27日上午10时现场拍卖的陈村地块，挂牌时间更变为3月11日至3月21日上午10时正止，将于3月21日上午9时在顺德区公共资源交易中心交易大厅举行。

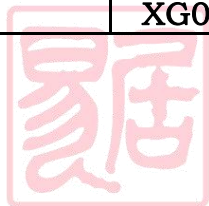
宗地将采用“限地价，竞配建”的方式确定竞得人，最高限制价为147937万元，折合最高楼面约11000元/平，当达到最高价之后自动转为竞人才住房，以450平方米为竞价阶梯，上限为住宅可建设最大面积125967平方米。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德区有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
2-28	顺德	TD2017(SD)XG0003	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-04地块	58854.94	>1.0且≤3.3	商住	90166	7158	3-30



易居企业集团 · 易居营销



TD2017 (SD) XG0003

2月28日，顺德区北滘新城再次出让一宗商住地，该地块占地面积约58855 m²，容积率>1.0且≤3.3，出让起始价为90166 万元，折合楼面价约7158元/ m²，以“双限双竞”的方式确定竞得人，即：该地块挂牌出让限定“土地交易最高价格”194222万元，住宅部分至少35000平方米须作为人才住房，且销售价格不得高于11800元/ m²。

地块属北滘新城城区范围，周边配套设施齐全，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/ m²左右。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周顺德有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) 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	10578	11000	碧桂园	2-27



易居企业集团 · 易居营销



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海、高明两区各有1宗地块挂牌出让

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
01-26	南海	TD2017 (SD) WG0002	南海区桂城街道三山新城林荫大道以南、黄猄涌以北、港口路以西、泰山路以东地段	162692.3	>2.5且 ≤3.0	商住	400500	8206	03-08
02-05	高明	TD2017(GM)W G0003	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北	34298.2	>1.0且 ≤2.5	商住	6689	780	03-06

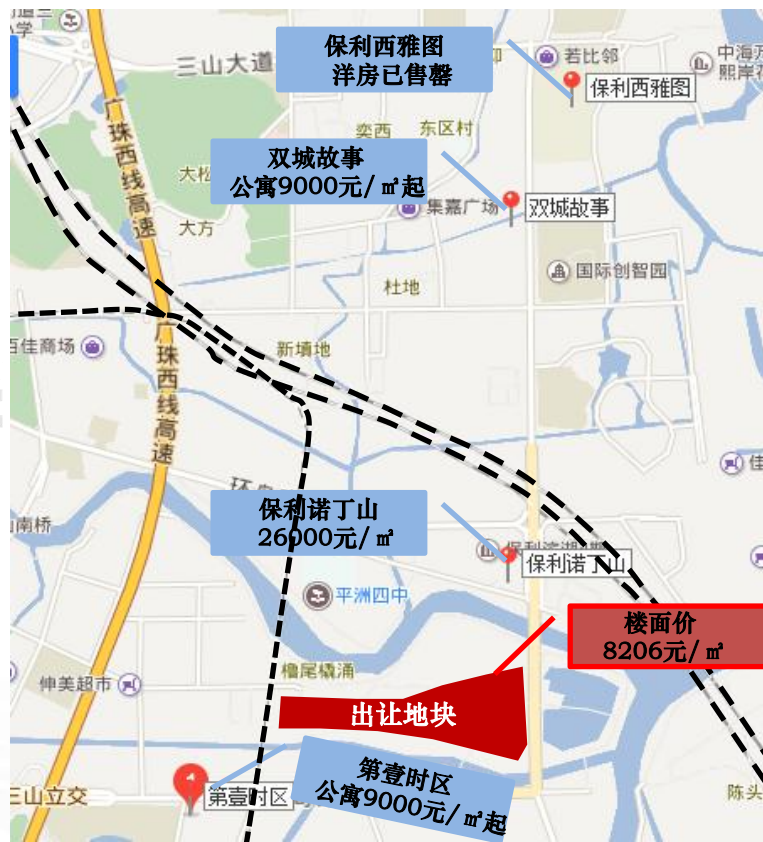


佛山市场 | 土地市场监测

TD2017 (SD) WG0002

三山新城“巨无霸”地块将于下周三进行现场竞价，地块由A、B、C、D、E五个地块组成，出让总面积162692.3 m^2 ，起拍价40.05亿元，起拍楼面价约8206元/ m^2 。

地块具体位于南海三山新城林荫大道以南、黄猷涌以北、港口路以西、泰山路以东地段，距离广州南站不足4公里，该地块采用“**限地价，竞配建**”的竞拍形式确定竞得人。地块周边目前在售项目有**双城故事**、**保利诺丁山**、**第壹时区**、**保利西雅图**等，其中双城故事和第壹时区在售**公寓**产品，售价从12000-16500元/ m^2 不等，保利诺丁山在售**洋房**，均价26000元/ m^2 ，而保利西雅图洋房目前已基本售罄，在售商铺。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应18.6万 m²

2017年第10周，佛山共有1636套住宅，总面积达18.6万 m²，除此以外还有2.6万 m² 商铺及公寓型和工业型写字楼供应。全市除禅城区外，其余各区均有新增预售，其中南海丹灶碧桂园取得620套预售，预计会在近期大量放售。

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
南海区	大沥	新澳商务大厦	新澳商务大厦			707	26			55074.29	12045.07
	桂城	金地珑悦	13、14座				44				2194.72
	西樵	三盛颐景园	聆湖	120				14916.9			
	西樵	悦珑湖	15座	71			10	8276.69			8276.69
	狮山	名汇浩湖湾	16座	51			6	4994.09			464.27
	狮山	名汇浩湖湾	17座	46				5312.07			
	丹灶	丹灶碧桂园	14号楼	310			15	32270.07			1029.74
	丹灶	丹灶碧桂园	15号楼	310			6	32221.71			441.9



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
顺德区	大良	保利碧桂园悦公馆	C区11座				10				595.81
	乐从	金汇海钢贸中心	4、5座			10				20892.23	
	杏坛	顺德智富园	14栋			32				31609.24	
	伦教	伦教碧桂园御府	8、9座	116				22502.48			
三水区	乐平镇	华盛圆坊名荟花园	2座	192				19599.57			
	乐平镇	华盛圆坊名荟花园	3座	128				11357.8			
	乐平镇	华盛圆坊名荟花园	5座	132				11804.28			
	白坭镇	朗月华庭	1座	108			8	10341			690.97
高明区	荷城	美的明湖北湾花园	1、2、5、6、9、10、11、15、16、17号楼	52				12175.53			
合计				1636	0	749	125	185772.19	0	107576	25739.17



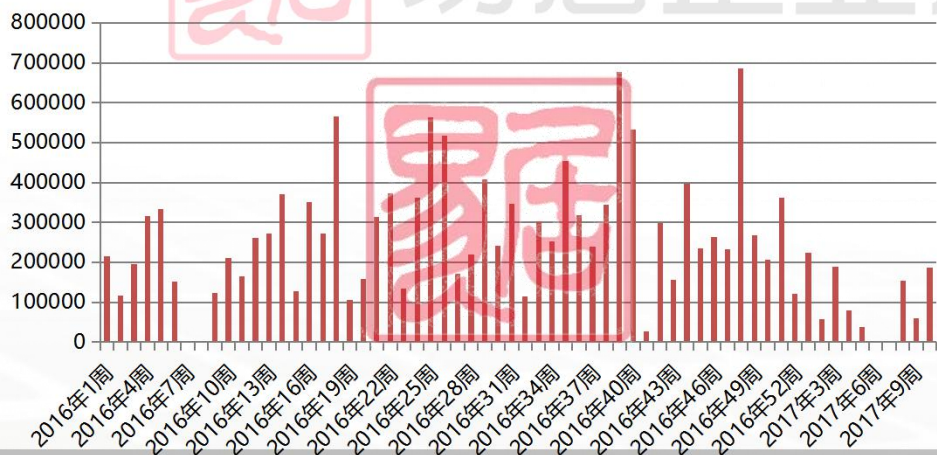
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅增加，成交量价微跌

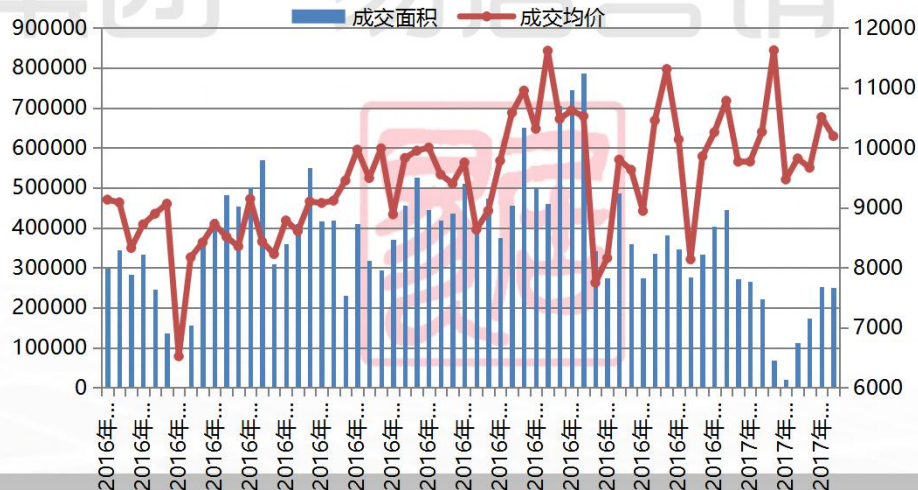
2017年第10周，佛山全市约有18.6万 m^2 的住宅供应，环比大幅上涨2倍多；其中南海区新增住宅预售9.8万 m^2 ，全市新增供应量居首位，三水区次之，以5.3万 m^2 排名第二，禅城依旧零供应。

成交市场方面，第10周全市成交2112套，成交面积为24.9万 m^2 ，环比基本持平；成交均价10196元/ m^2 ，环比小幅下降3%；整体上延续缓中趋稳、稳中向好的势头。

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：绿地香树花城135套夺南海区销冠

南海区第10周成交951套，共10.6万 m^2 ，成交环比小幅下降7%；成交均价为11807元/ m^2 ，环比下降5%。
中西部板块项目依旧火热，里水绿地香树花城以135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	16	16329	2月18日(周六)加推6座洋房
	依岸康堤	16	17604	2月11日-2月12日元宵游园会
大沥	国华新都	37	13727	欢乐周末——“我与DIY有个约会”周日浓情上演
里水	绿地香树花城	135	12520	3月4-5日绿地·香树花城女王嗨购节
	万科金域缙香	47	17928	在售8-14座洋房产品
狮山	恒大城	25	13495	3月开售13座新品
	长华国际商业中心	57	13369	在售公寓新品，带装修发售
罗村	雅丽豪庭	20	8570	预计4月中旬加推四期洋房
	光明花半里	8	11042	光明花半里90-180 m^2 三-五房销售中
丹灶	上林一品	29	8392	售11栋1座和2座洋房单位，面积涵盖90/111 m^2 三房
九江	依云公馆	16	8066	三期金装15座热售
西樵	恒大御湖湾	65	10596	这个周末，让我们和春天约会吧
	悦珑湖	50	7786	2月11日开售二期14座洋房
	东建锦绣龙湾	17	8951	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：龙湖春江名城37套夺顺德区销冠

顺德区第10周成交331套，共计4.7万 m^2 ，环比上升9%，全区成交自节后一直保持稳步上升趋势；成交均价为9537元/ m^2 ，环比下降5%。大良龙湖春江名宸花园签约37套夺区域销冠。

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	太平洋国际	5	19539	3月推12/13座三期【熙璟】组团
乐从	星际半岛	19	11323	在售建面109-200 m^2 三至五房洋房
龙江	龙江中心	13	11152	主推5座洋房新品，售价约9000-10000元/ m^2
	锦翠华庭	7	9245	——
大良	龙湖春江名城	37	11577	一期已全部售罄，将推出二期升级新品
均安	都市经典广场	6	8326	——
容桂	美的御海东郡	23	7854	【畔岛】8/9座新品于3月4日开启认筹，预存3万享额外95折
	朗宁郡	18	10551	1月13日（周五）加推6座洋房新品
	碧桂园凤凰湾	7	11216	2月25日加推【柠檬】组团公寓4座



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	佛山恒大城	3月4日	13栋02/03单元	58	95-118 m ² 三四房	13600	48%
高明荷城	美的西海岸	3月4日	15-18座	438	109-144 m ² 三四房	6500	88%



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：共2个项目进行工程类活动推广

上周共有5个项目进行活动推广，其中汇银新港湾开放板房，为初春入市预热；丹灶碧桂园举行新品推介会活动进行蓄客。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	汇银新港湾	3月4日	开放新板房
	南海区	丹灶碧桂园	3月5日	举行新品推介会



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销