

佛山市第十五周市场分析

2017.04.03-2017.04.09



易居企业集团·易居营销

楼市调控效果逐渐显现 市场供需成交量齐跌

- 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

□ 住建部、国土部联合发声:住宅供地应随去库存周期而动

4月6日，又一则重磅通知面世，住建部和国土资源部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，从用地层面严防高价地扰乱市场预期，此通知是近期第一次出台的全国楼市调控统领性文件。

住建部表示，各省级国土资源主管部门要按照“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标，加强对本地区市县住宅用地年度供应计划编制和实施工作的监督指导。住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。



佛山市场 | 宏观政策

□ 年底前所有房源接入国家平台 一人有几套房一目了然

近日，关于房地产的最大消息是：在今年年底之前，全国所有市县的“**不动产统一登记**”的房源信息，将**全部接入国家级平台**。届时，一个人在全国买过几套房，只要进行过登记，就有望依法查询。

根据此前国土资源部列出的时间表，2014年建立统一登记的基础性制度，2015年推进统一登记制度的实施过渡，2018年前，不动产登记信息管理基础平台投入运行，不动产统一登记体系基本形成。

点评：实行不动产统一登记，未来国家可以精准地打击炒房者，有过多贷款购房记录，以及在全国拥有多套房的人，可能无法继续获得贷款资格。



佛山市场 | 城市规划

□ 4月6号启动招标：佛山地铁4号线一期32个站串起三个区

地铁4号线一期线路全长约56.3公里，其中地下段47.7公里，高架段8.3公里，设车站32座，该线路**东连南海三山新城，与佛山地铁11号线对接**，经过季华路、张槎、**智慧新城**、绿岛湖、佛山西站、狮山大学城和狮山工业园城际站后，从广海大道进入三水。禅城段长约15.8公里，主要沿季华路铺设，沿线共设9个站点。

南海段长约34公里，其中**在石站与地铁6号线换乘**，在**泰山路与南海新交通线路相交**，4号线接入佛山西站，将与**地铁3、10号线换乘**，并无缝对接贵广南广高铁、深茂高铁以及广佛肇城际、广佛环线等城轨线路。

点评：4号线对连接禅城区近期重点发展的季华路商务带、绿岛湖等片区，对区域房地产市场有至关重要的推动作用。



佛山市场 | 房企动态

□ 当代置业4.33亿收购佛山里水两宗商住地，面积约2.3万 m²

2017年4月5日，当代置业间接全资子公司鸿业奔跑与天昊投资及宏创房地产订立股权合作协议，据此鸿业奔跑将以总代价约人民币2.31亿元收购宏创房地产的全部股权及销售贷款，同日，当代置业另一间接全资子公司智慧鸿业与银昊投资、永信投资及信隆置业订立股权转让协议，据此智慧鸿业将以总代价约人民币2.02亿元收购信隆置业的全部股权及销售贷款。至此，继佛山当代万国府MOMA后，当代置业再次获取佛山里水区和顺项目、虎头岗项目，两项目占地面积共计约2.3万平方米，建筑面积共计约8.6万平方米。



点评：此次与长信地产的战略合作，获取优质地块，再励征途，在现有基础上更进一步升级，表达了当代置业生根华南的坚定信念。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周禅城区有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
04-07	禅城	TD2017(C) C)XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	33556.57	≤2.5	商住	58724	7000	5-11



易居企业集团 · 易居营销



易居企业集团
易居营销

禅城绿岛湖地块【TD2017(CC)XG0001】

4月7日，禅城推出今年的首宗转让地块。地块出让面积为33556.57 m²，挂牌起始价为人民币58724万元，折合楼面地价约7000元/m²，于5月11日15时后进行现场竞价。

地块位于禅城区禅港路东侧、横三路北侧，在绿岛湖北面，位于规划中的张槎路西延线旁，又临近东平河，地块位置十分优越。作为继亚艺湖之后的禅城新晋的湖景居住区，绿岛湖板块已汇聚了和记黄埔、招商、保利等品牌开发商。目前片区内产品线丰富，一手住宅整体均价为15000元/m²左右，别墅均价约25000-50000元/m²不等，公寓均价约9000-10000元/m²。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周无土地成交

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)	竞得者	成交时间
—										



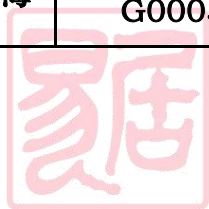
易居企业集团 · 易居营销



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海区有1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
03-10	南海	TD2017(NH)W G0003	南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段	24292.6	>1.0且 ≤2.8	商住	23870	3509	04-10



易居企业集团 · 易居营销



南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地块【TD2017(NH)WG0003】

3月10日，南海区狮山镇出让一宗商住地，该地块占地面积约**24293 m²**，容积率>1.0且≤2.8，出让起始价为**23870万元**，折合楼面价约**3509元/m²**，拟于4月10日上午10点开拍。

地块位于狮山镇官窑瑶平路南侧地段，周边配套齐全，一公里范围内具备学校、银行、影院、餐饮、超市、城市广场等一系列配套设施。地块靠近佛山一环，距官窑城区5分钟车程，交通便利。目前官窑镇内一手房现货暂缺，仅剩少量二手房出售，二手房整体均价为10000元/m²左右，其中，楼梯房均价约为7000-8000元/m²。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应7.38万 m²

2017年第15周，佛山共有547套住宅供应，总面积约7.38万 m²。全市五区仅南海区、禅城区和三水区新增，南海区推新量占全市货量一半，南海罗村雅丽华庭新增供应数量最多，新增住宅供应156套，商铺18套。

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	悦珑湖	18、19、21座	93				21572.41			
	狮山	广佛新世界	39-47栋	36				9769.03			
	罗村	雅丽华庭	47座	156			18	16113.24			1444.19
禅城区	祖庙	龙光玖龙湾	17座	124				14348.98			
三水区	西南	瀚洋居	6座	138				11997.03			
合计				547			18	73800.69			1444.19



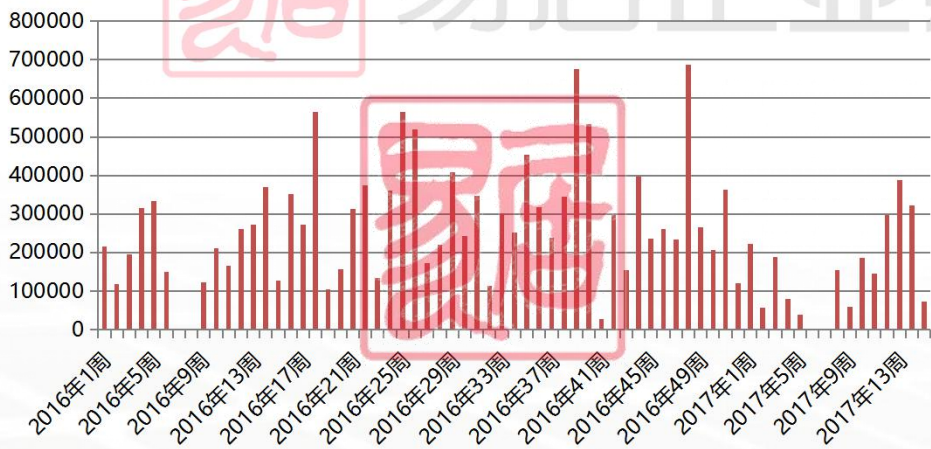
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅下降，成交量跌价升

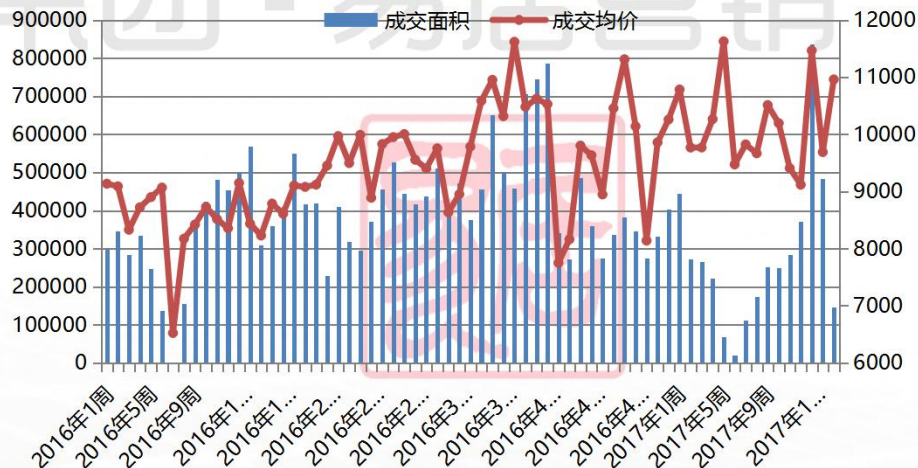
2017年第15周，佛山全市约有7.38万 m^2 的住宅供应，环比上周大幅下降77%；其中南海区新增住宅预售4.74万 m^2 居首位，顺德区和高明区零供应。

成交市场方面，第15周全市成交1296套，成交面积为14.5万 m^2 ，环比上周下降70%；成交均价10961元/ m^2 ，上涨幅度为13%。佛山楼市调控威力逐渐显现，成交降温明显。

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：罗村奥园公园一号83套夺得南海区销冠

南海区第15周成交515套，面积约5.6万 m²，成交量继续下跌22%；成交均价为12385元/ m²，环比继续下跌21%。罗村的奥园公园一号和西樵的恒大御湖湾网签分别为83和61，在南海区项目中领先。

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
狮山	奥园观湖尚居	56	12276	4月5日已开盘，首推1/2座的90-120 m ² 湖景花园洋房
	恒福天悦花园	27	14020	即将加推8座新品
	名澳汇锦桃园	22	12437	主推三四房洋房单位
罗村	奥园公园一号	83	14582	在售四期115-141 m ² 3+1、4+1的园景洋房
	雅丽豪庭	21	9936	——
丹灶	祈福南湾半岛	16	8432	在售【果岭天地】组团全新板房
	桂丹颐景园	10	5954	热气球体验馆主题活动
九江	依云公馆	37	8778	寿司DIY主题亲子活动
西樵	恒大御湖湾	61	10408	推出全新约122-148 m ² 湖居华宅
	东建锦绣龙湾	35	10016	加推三四房户型住宅
	樵岭国际	13	9673	目前主打公寓产品，建筑面积涵盖68-80 m ² 一二手房



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：大良海骏达康格斯97套夺顺德区销冠

顺德区第15周成交451套，成交面积5.1万 m^2 ，环比下跌70%；成交均价为11620元/ m^2 ，环比上涨19%。上顺德总体呈现量跌价升趋势，周冠军从上周的497套急降至97套，成交降温明显。

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	雅居乐英伦首府	7	18948	将推11座97-134 m^2 洋房新品
大良	海骏达康格斯	97	10522	预计4月开卖最后一期洋房产品
	广域双子星	18	15089	将加推3/4座洋房
容桂	美的御海东郡	15	9323	在售【畔岛】8/9座新品，套内均价为10000-12000元/ m^2
乐从	保利西悦湾	12	10872	3月25日“鎏金爵士邂逅粤剧名伶”主题活动
	星际半岛	9	10752	3月29日加推11、12座洋房新品
均安	都市经典广场	66	10898	——
勒流	东菱帝苑	9	8886	3月28日开盘首推1/2座洋房单位
伦教	保利中央公园	12	13889	4月9日“保利艺术家优秀钢琴汇演”主题活动
杏坛	金海岸花园	12	9211	——

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	奥园观湖尚	4月5日	1、2座	225	90-120 m ² 三四房	12000	售罄
顺德容桂	凯蓝滨江名门	4月7日	7座	92	80-105 m ² 三四房	20000	34%



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：上周无项目进行报广投放

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题



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3个项目进行工程类推广活动

据不完全统计，本周仅3盘有营销动作，禅城、顺德分别以2盘、1盘领跑。其中，禅城期待已久的碧桂园岭南盛世已于周六开放铂顿城展厅。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城	龙光玖龙湾	4月8日	开放13/14座江景板房
		碧桂园岭南盛世	4月8日	开放铂顿城展厅
	顺德	招商依云国际	4月8日	开放公寓板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园岭南盛世

活动时间：4月8日

活动主题：开放铂顿城【岭南印象馆】展厅

活动介绍：

2017年4月8日，碧桂园·岭南盛世位于佛山铂顿城外广场的【岭南印象馆】荣耀启动，现场人气鼎盛，吸引了众多广佛客户前来咨询，还有深圳、香港、中山，甚至国际友人等各地各界的市民前来参观。

据悉，项目预计下半年入市，首期将主打建筑面积180-220平方米的平层大宅，以及面积约207平方米的叠墅。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销