

佛山市第十二周市场分析

2017.03.013-2017.03.19



易居企业集团·易居营销

广州楼市限购升级 佛山供求量升价跌

- 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

□ 李克强：房屋70年产权到期可续期 不影响交易

3月15日上午十二届全国人大五次会议闭幕后，国务院总理李克强会见中外记者并回答记者提出的问题。

面对媒体记者提的“房屋产权70年到期后怎么办？国家准备怎么解决”问题，李克强说，中国有句古话：有恒产者有恒心。国务院已经要求有关部门作了回应，就是可以续期，不需申请，没有前置条件，也不影响交易。国务院已经责成相关部门就不动产保护相关法律抓紧研究提出议案。



佛山市场 | 宏观政策

□ 广州楼市限购升级：社保由3年升至5年 认房又认贷

广州于17日深夜发布住房新政，根据《广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》，广州市户籍成年单身(含离异)人士在本市限购1套，拥有1套住房且贷款已还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于50%。非广州市户籍居民家庭能提供购房之日前5年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在本市限购1套住房。从化、增城区按现行政策执行。



点评：这次楼市新政对于控制购买力起到了一定作用，短期之内房价会受到抑制，未来随着观望情绪的加重以及开发商预期的改变，房价有望轻微下跌。



佛山市场 | 城市规划

□ 三水纳入佛山一环圈层 路网相接与周边“连体”

今年，三水以前所未有的力度推动总投资213.2亿元的198个重点项目建设。

在去年完成兴业路北延线等一批与周边联通路网建设的基础上，今年，三水实施**一环西拓、虹岭路西延线**等重点工程，全力打通断头路西南乐平与狮山渐“连体”，加快与南海、花都、肇庆的交通对接，打通东西走廊，东西部“左右逢源”的中心位置将进一步凸显。

点评：这对加强三水与各区域的联系促进作用明显，也有助于三水东部区域的开发，未来三水“价值洼地”的地位将进一步凸显。



佛山市场 | 房企动态

□ 恒大委托表决权予深铁行使 定盘万科股权之争

3月16日晚间，中国恒大(HK.03333)公告，将所持有的15.5亿股万科A（约占万科总股本的14.07%）的表决权委托给深铁行使。同时，已将所持有的万科股份质押给中信证券，期限一年。

早前深圳地铁通过接盘华润所持万科股份，凭15.31%的持股量成为万科第二大股东，如今恒大将表决权委托给深圳地铁，加上万科管理层所持股份，已接近40%，深圳地铁实质上已取得了万科的实际控制权。



点评：深地铁的入主，意味着这家起源于深圳的企业重新回到深圳的怀抱，而在此次事件上起到关键作用的恒大，也与深圳的关系愈加紧密，为自身的发展打开了空间。



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
3-15	三水	TD2017 (SS) WG0007	佛山市三水区芦苞镇公园南路 16号	21139.66	>1.0且 ≤2.5	商住	4210	797	4-19
3-17	顺德	TD2017 (SD) WG0004	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以 南、僚龙路东侧地块	43523.33	>1.0且 ≤2.5	商住	55275	4388	4-17



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周高明有2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
高明	TD2017(GM)WG0004	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以南	30290.6	≤3.0	商服	18582	20282	2232	吴铭棠	3-15
高明	TD2017(GM)WG0005	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明湖北路以北	10523.1	≤3.0	商服	6410	7235	2292	佛山市高明西江新城土地发展有限公司	3-15



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海、顺德各1宗，高明区将有2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
02-21	高明	TD2017(GM)W G0007	佛山市高明区西江新城苏河路以东、怡乐路以北	23117.2	>1.0 且≤2.5	商住	13870	2400	03-22
02-23	高明	TD2017(GM)W G0008	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	45226.5	>1.0 且≤3.5	商住	6935	438	03-24
2-14	南海	TD2017(NH)W G0002	南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	63951.5	>1.0 且≤2.8	商住	48350	2700	03-21
2-24	顺德	TD2017 (SD) XG0002	佛山市顺德区陈村镇佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧04-08地块	53795.09	>1.0 且≤2.5	商住	64178	5095	3-21



TD2017(NH)WG0002

3月21日，南海区西樵镇将拍卖崇南村碧霞一路北侧地块，宗地占地面积**63951.5 m²**，**容积率>1.0且≤2.8**，出让起始价为**48350万元**，折合楼面价约**2700元/m²**起。

本次出让地块位于西樵城区成熟地段宗地距离百胜广场、雅居乐大都会广场商圈直线距离约1.2公里，距离西樵汽车客运站约0.8公里。根据初步规划，佛山地铁2号线二期拟设置在西樵客运站附近。周边已有三盛颐景园、悦珑湖、江山一品、东建锦绣龙湾、碧桂园西樵悦府等楼盘，片区一手住宅均价约9000-10000元/m²，刚需户型供应量不足。



TD2017 (SD) XG0002

陈村镇佛陈路金铝（国际）金属交易广场南侧04-08地块延期并增设了人才住房方面的四项条款，如住宅10%须作为人才住房，且销售不得高于11800元/㎡，且须两年内全部销售完毕等。地块一改条件后将于3月27日进行现场竞拍。

本次出让地块临近金铝国际金属交易广场和佛山一环，周边较多货车出入。此外，地块附近公交线路较少，且周边多以建材厂房等为主，方圆一公里内并无大型的商业，地块周边整体人居环境有待提高。目前附近在售楼盘较少，仅与本次地块相隔不远的**美的花城湾**一盘在售，项目均价为17000-17500元/㎡，去年10月招商地产在附近拿的项目已经定名为**招商曦岸**，最快将于年内入市。。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应29.8万 m²

2017年第12周，佛山共有2843套住宅，总面积约29.8万 m²，除此以外还有少量商铺供应，约1.3万 m²。全市仅南海区、三水区和禅城区有新增预售外，其余两区暂无新增，其中南海西樵新增住宅供应数量最多，三水西南的恒大北江华苑也有大量住宅和少量商铺供应。

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	东建锦绣龙湾	14座	5				1133.26			
	西樵	东建锦绣龙湾	29座	56				12366			
	西樵	东建锦绣龙湾	30座	56				11659.06			
	西樵	中海山湖豪庭	37、38座				25				1693.84
	西樵	碧桂园悦府	1号楼	104			14	11576.92			1030.14
	西樵	观山上岛	21-23座	12				3309.93			
	西樵	观山上岛	24-26座	12				3229.01			
	丹灶	上林一品苑	13栋1、2座	186				23426.24			
	狮山	佛山恒大城	12号楼	116				11615.66			



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
三水区	三水新城	保利中央公园	9座	124			9	13715.02			494.75
	北江新区	博雅滨江	27座	124				15850.05			
	北江新区	博雅滨江	28座	62				9756.26			
	西南城区	恒大北江华苑	10座,2-4座	660			66	69137.31			3531.95
禅城区	祖庙	岭南隽庭	11-13座	515				50430.93			
	张槎	龙光玖龙湾	15、18座	240				26360.03			
	张槎	融创望江府	4、6座	256			23	24352			1974.6
	南庄	万科城八、九期	11-13座				63				3474.08
	绿岛湖	涟岸花园	—	30				10476			
	石湾	天旭公馆	6座,7座	298			19	29381.24			869.48
	南庄	保利翠雅花园	十一座,九座	232			8	25988.06			364.77
合计				2843	0	0	200	298393.68	0	0	13433.61



佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅上涨，成交量升价跌

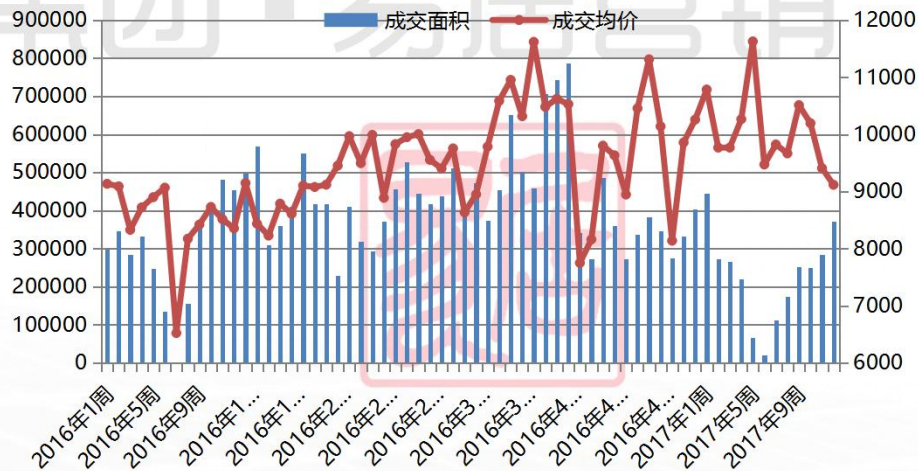
2017年第12周，佛山全市约有29.8万 m^2 的住宅供应，环比上周暴涨1倍；其中禅城区新增住宅预售16.7万 m^2 ，占全市新增供应量的二分之一，三水区供应10.8万 m^2 居第二位，顺德区和高明区零供应。

成交市场方面，第12周全市成交3200套，成交面积为37.2万 m^2 ，环比上涨31%；成交均价9118元/ m^2 ，环比小幅下跌3%，这已是成交价格的连续第四个月下跌，市场整体上继续呈量升价跌趋势。

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：招商依云华府69套夺南海区销冠

南海区第12周成交704套，约8.5万 m^2 ，成交环比微降2%；成交均价为10748元/ m^2 ，环比上周下降达1成至11%，西部成交量高价低，东部高价盘成交少，造成全区均价下跌。罗村依云华府以69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
大沥	国华新都	42	13743	“陶”乐无穷，VR视觉，触碰未来!
里水	绿地香树花城	27	13826	3月4-5日绿地·香树花城女王嗨购节
	中信山语湖	20	12492	在售天悦组团3-6栋余货
狮山	恒福天悦花园	9	13351	3月开售13座新品
	长华国际商业中心	8	13553	在售公寓新品，带装修发售
罗村	依云华府	69	14668	预计4月中旬加推四期洋房
	雅丽豪庭	25	8592	光明花半里90-180 m^2 三-五房销售中
丹灶	上林一品	6	8785	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	27	8404	三期金装15座热售
西樵	恒大御湖湾	32	11760	这个周末，让我们和春天约会吧
	悦珑湖	58	8920	2月11日开售二期14座洋房
	东建锦绣龙湾	25	9172	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：北滘盈生林上湾广场132套夺顺德区销冠

顺德区第12周成交708套，成交面积9.4万 m^2 ，环比大幅增加118%；成交均价为9141元/ m^2 ，环比下跌20%。上周各镇街齐齐发力，直接拉动了全区成交量的上涨，其中北部片区成交量比上周大幅增加，西南片区成交不俗但价格处于低位。

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	盈生林上湾	132	9692	下月将推售5栋公寓产品
陈村	藏珑华府	63	12150	预计将于4月初推新3期15/16座洋房单位
	嘉濠雅苑	25	12098	预计9月加推80-90 m^2 三房新品
乐从	星际半岛	55	9314	3月8日“约惠女神，做自己的女神”活动
龙江	龙江中心	51	12124	主推5座洋房新品，售价约9000-10000元/ m^2
	奥斯登堡豪庭	39	5071	——
大良	招商·公园1872	13	6152	在售一期8座产品，涵盖套内116-211 m^2 四五房
均安	均安尚苑	10	8602	——
容桂	龙光水悦熙园	23	13482	主打9座洋房新品，套内面积为66/71/88 m^2
勒流	博澳城	72	11437	3月11日推售95 m^2 刚需三房新品
杏坛	金海岸花园	34	8500	在售套内面积85-137 m^2 三四房

注：北滘、陈村、乐从三镇街价格为建面价，其余镇街为套内价。



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
禅城祖庙	国瑞升平	3月19日	商铺	129	首层: 10-80 m ² 二层: 60-175 m ² 三层: 200-500 m ²	35000	70%
南海狮山	美立方花园	3月18日	12栋1座	81	90-147 m ² 三四房	13760	售罄
三水新城	雅居乐雅湖半岛	3月18日	17、18座	256	94-138 m ² 三四房	12000-12700 (带装修)	80%
三水乐平	御澳湾豪庭	3月18日	6座	80	82-87 m ² 三房	7800	售罄
三水西南	博雅滨江	3月18日	27座	124	103-142 m ² 三至五房	8800	90%



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

上周仅有1个项目投放报广，为南海西樵的恒大御湖湾投放的销售形象报广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格	南海区	恒大御湖湾	1月13日	45万 买车还是买房 南都 全版



易居企业集团 · 易居营销

恒大御湖湾
西樵山·听音湖 山水生态美宅
AZURE LAKE GRAND CITY

新品盛启 惠满全城
45万买车还买房?
— 45-55万*低总价买湖居洋房 带装修 拎包入住 享轨道交通 —
恒大地产诚邀兼职销售员

成交即获佣金**1%**
您推荐的客户 购房额外**98折**

扫码下载恒房通
注册兼职销售员

【佣金线上支付】
* 签约成交后3个工作日内，系统自动将佣金打入您指定的银行卡。
* 平台支持多种提现方式，随时可提现到账。
* 佣金提现到账后，系统会自动生成“佣金提现”凭证，供您随时查询。

【恒房通注册流程】
* 手机扫描“恒房通”二维码，按照提示操作，下载并安装恒房通APP。
* 实名认证并绑定银行卡。
* 填写个人信息，上传身份证及银行卡照片，完成实名认证。
* 获取验证码，输入手机验证码及验证码，输入验证码，完成“恒房通”注册成功，完成注册。

638 66666
佛山南海西樵山听音湖广场对面



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共5个项目进行工程类活动推广

上周仅有5个项目进行活动推广，市场未见热烈反响。其中大部分盘为开放全新板房，丹灶碧桂园碧桂园开放板房并举行了“秦兵马俑”文化展进行暖场；顺德勒流的东菱帝苑开放全新板房的同时启动新品登记。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	丹灶碧桂园	3月18日	开放2期新品样板间
	南海区	绿地香颂公馆	3月18日	开放园林实景
	南海区	桂丹颐景园	3月18日	开放公寓样板房
	顺德区	伦教碧桂园	3月18日	开放【世家190】组团样板间
	顺德区	东菱帝苑	3月18日	开放全新板房，当天同步启动新品登记
暖场类	南海区	丹灶碧桂园	3月18日	“秦兵马俑”文化展



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——丹灶碧桂园

活动时间：3月18日

活动主题：“秦兵马俑”文化展&开放2期新品样板间

活动介绍：

弘扬中华文化，共筑精神家园。丹灶碧桂园“秦兵马俑”文化展于3月18日盛大启动。同时，丹灶碧桂园二期智能体验板房正式开放，吸引了多个家庭咨询登记。

【丹灶碧桂园】作为碧桂园南海西部的杰出之作，不仅拥有优越的地段，且坐享交通、政策等利好。一期开盘受到热捧，二期升级版88-126㎡产品将于3月25日推出，现正接受咨询登记。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销