

# 佛山市第七周市场分析

2017.2.6-2017.2.12



易居企业集团·易居营销

# 广东允许商改住 成交量价始回暖

- 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

## □ 佛山部分银行上调首套房贷利率

春节后，佛山部分如兴业、中行、工行等银行上调首套房最低利率。据悉，**兴业银行**在年前就已经将首套房的利率从8.5折上调至**9折**；**工行**也已上调了佛山地区的房贷折扣至**8.8折**；此外，另一家国有银行**中行**在佛山地区的首套房利率据传也上调至最低**9折**，仅保留针对**公务员**等条件比较好的客户群体**8.5折**的优惠。而建行、农行、招行等其他银行在佛山地区的首套房利率依然最低可以享受8.5折优惠。对于二套房，目前各大银行执行的利率仍然是基本利率的1.1倍。



**点评：房贷利率的上调是银行针对市场情况释放出流动性趋紧的信号，而对于购房者来说，房贷利息上调显然将加重其负担，但短期内对市场影响不大。**



# 佛山市场 | 宏观政策

## □ 禅城公布上半年享受优惠政策普通住房标准

近日，禅城区国土城建和水务局公布了禅城区2017年上半年享受优惠政策普通住房的标准。

根据新规定，可以享受优惠政策的普通住房，必须同时符合以下条件：**一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；二、单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；三、实际成交价格按建筑面积计算低于16633元/平方米。**

这意味着，在实际成交价格上超过16633元/平方米，就属于非普通住房，首付比例及利率会受到影响。

### 禅城区近年普通住房实际成交价格标准

2014年	下半年	低于14144元/平方米
2015年	上半年	低于13398元/平方米
	下半年	低于13219元/平方米
2016年	上半年	低于13134元/平方米
	下半年	低于14213元/平方米
2017年	上半年	低于16633元/平方米



# 佛山市场 | 宏观政策

## □ 广东允许商改住，合法房租收入个人所得税减半

新春伊始，广东省政府官网发布了《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，广东支持住房租赁市场又迈出实质性一步。

《实施意见》明确，允许改建房屋用于租赁。允许将在建、建成、库存的商业用房等按规定改建为租赁住房，**土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行**，甚至“N+1房”将有望合法。此外还落实税收优惠，其中规定，个人出租住房的个人所得税可减半征收。

### 广东省人民政府办公厅文件

粤府办〔2017〕7号

#### 广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门，各直属机构：  
为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号），加快培育和發展我省住房租赁市场，构建购租并举的住房制度，实现城镇居民住有所居，经省人民政府同意，现提出以下实施意见。

##### 一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真贯彻落实国务院和省委、省政府决策部署，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

（二）工作目标。到2018年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系；基本形成保障基本、促公平、可持续发展的公共租赁住房保障体系；基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

##### 二、培育市场供应主体

（三）发展住房租赁企业。充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求，充分发挥省属国有企业综合优势，搭建市场化、专业化、规模化的住房租赁平台，收购或长期租赁库存商品房，按照有关政策定向租赁有需求人群，加强省属住房租赁平台与各地级以上市的对接合作，探索引入房地产开发企业等市场经营主体，开展混合所有制经营，激活和带动我省住房租赁市场发展。落实国家有关加快发展生活性服务业的支持政策，促进普惠中、小专业化住房租赁企业协同发展。（责任单位：省国资委、住房城乡建设厅、国土资源厅、财政厅、工商局、地税局、省国税局；各地级以上市人民政府均为责任单位，以下省略）

（四）鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。（责任单位：省住房城乡建设厅、工商局）

**点评：允许“商改住”符合当前商业库存高企的市场现状，有利于商业地产去库存，增加租客可选房源，同时也在一定程度上刺激了开发商建公寓出租运营的积极性。**



# 佛山市场 | 城市规划

## □ 地铁11号线拟在南海设4个站点 争取年底前开建

2月9日，佛山地铁11号线对外进行“工可”（工程可行性研究）招标。按照计划，该线路计划于3月中旬完成“工可”研究报告初稿，争取在今年年底前与其他4条新线路一起开建。

公告显示，11号线起于容桂细滘，止于广州鹤洞东（暂定）。按照初步规划，11号线在广州荔湾设鹤洞东和广钢新城站，在佛山南海拟设**三山新城**、**创智**、**港口路**、**林岳东**等4个站点，其余14个站点则在顺德区。



**点评：**作为跨越和联系三市的轨道线路，佛山地铁11号线将对接广州地铁11号线，意味着佛山11号线也将成为一条类似广佛地铁这样的同城线路，将强化广州中心城区对禅桂中心和大良容桂中心区的辐射。



# 佛山市场 | 房企动态

## □ 新年首月碧桂园销售额创历史新高，超恒大万科夺冠

2月9日，碧桂园公告1月份销售额创历史同期新高至**486亿元**，**同比增长288.8%**；合同销售建筑面积约549万平方米，同比增长249.68%。据恒大和万科早前公告显示，万科1月份销售额481.2亿元，同比增长88.04%；中国恒大1月份销售额为372亿元，同比增长75.2%。

**碧桂园超越万科恒大，夺得单月销售冠军。** 早前有业内人士表示，2016年房企“一哥”之争在万科和恒大之间，但是2017年1月的业绩表明，碧桂园也是冲击这一宝座的种子选手。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED  
 碧 桂 園 控 股 有 限 公 司  
 (於開曼群島註冊成立之有限公司)  
 (股份代號：2007)

截至 2017年1月31日止一個月未經審核營運數據

碧桂园控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈，截至2017年1月31日止一個月，本公司及其附屬公司(「本集團」)，連同其合營公司和聯營公司，共實現合同銷售金額的人民幣486億元；合同銷售建築面積約549萬平方米(其中，本公司權益所有人應佔之合同銷售金額及合同銷售建築面積分別為人民幣353億元及406萬平方米)。

上述已披露初步數據取自本集團及其合營公司和聯營公司之管理層資料，或會變更並可能與本集團按年度或半年度刊發的經審核或未經審核綜合財務報表所呈現的數字存在差異，這些資料不應被視為本集團過往或將來的經營或財務表現的指標或測量依據。據此，本公告披露之資料僅供參閱而不作其他目的。投資者在買賣本公司證券時務須小心謹慎，不可依賴前述已披露信息，投資者如有任何疑問應向專業顧問徵求意見。

承董事會命  
 碧 桂 園 控 股 有 限 公 司  
 總裁及執行董事  
 莫斌



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德有1宗地块供应

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
2-08	顺德	TD2017 (SD) WG0003	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	3-30



易居企业集团 · 易居营销





# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2017 (SD) WG0003

2月8日，顺德推出一宗位于陈村金铝南路南侧的约**5.4万 $m^2$** 商住地，该地块将在3月10日下午15:00进行网拍，采用以“**限地价，竞配建**”的方式确定竞得人，起拍楼面价为**5095元/ $m^2$** 。

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/ $m^2$ 。



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周三水区有1宗地块成交

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	竞得人	成交时间
三水	TD2016 (SS) WG0035	佛山市三水区云东海街道 红云路北侧地块一	115309.63	≤0.8	文体娱乐用地	8650	8650	938	佛山市维康环球商业有限公司	2-9



# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周高明有1宗、三水3宗地块出让

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
1-13	高明	TD2017(GM) WG0002	佛山市高明区更合镇（更楼）更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	34298.2	>1.0 且≤2.5	商住	6689	780	2-14
12-20	三水	TD2016 (SS) WG0029	佛山市三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”（土名）	30610.49	>1.0 且≤3.0	商住	5740	645	2-16
12-30	三水	TD2016 (SS) WG0031	佛山市三水区乐平镇新城D区7号	46987.23	>1.0 且≤2.5	商住	8680	739	2-16
12-31	三水	TD2016 (SS) WG0033	佛山市三水区芦苞镇公园南路33号	18821.74	>1.0 且≤2.7	商住	3100	610	2-16



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(SS)WG0029

去年12月20日推出的乐平镇大有岗村“上牛路”地块将于2月16日当天进行网拍，地块占地面积30610.49 m<sup>2</sup>，出让起始价为5740万元，折合楼面价约644.81元/ m<sup>2</sup>。

“上牛路”地块位于乐平西路北侧，西邻南边市场，北靠金碧山庄，周边有南边中学、南边小学、南边敬老院、南边医院等，基本的生活需求都能满足。目前该区域在售新盘不多，融创南景湾一手房均价约5800元/ m<sup>2</sup>，岭南澳苑二手房均价约4500-5000元/ m<sup>2</sup>。



# 佛山市场 | 土地市场监测

## TD2016(SS)WG0031

去年年底推出的乐平镇新城D区7号地块位也将于2月16日当天进行网拍，该地块占地面积**46987.23 m<sup>2</sup>**，出让起始价为**8680 万元**，折合楼面价约**738.92元/ m<sup>2</sup>**。

地块位于新城南路东侧，东邻乐平镇中心小学，周边有乐平市场、乐平镇政府、凯迪威酒店、乐平中学、乐平汽车站等，一手房均价约**5500-5800元/ m<sup>2</sup>**，二手房均价**4500-5000元/ m<sup>2</sup>**。该区域汇集了齐力大道、乐平大道、361省道等城市主干道，东面快速接驳佛清从高速和沈海高速，南面三公里范围内有乐平科技工业园和三江市场等，交通相对便捷。



# 佛山市场 | 市场供应情况

□ 上周无新增住宅供应

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m <sup>2</sup> ）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
—											



易居企业集团 · 易居营销





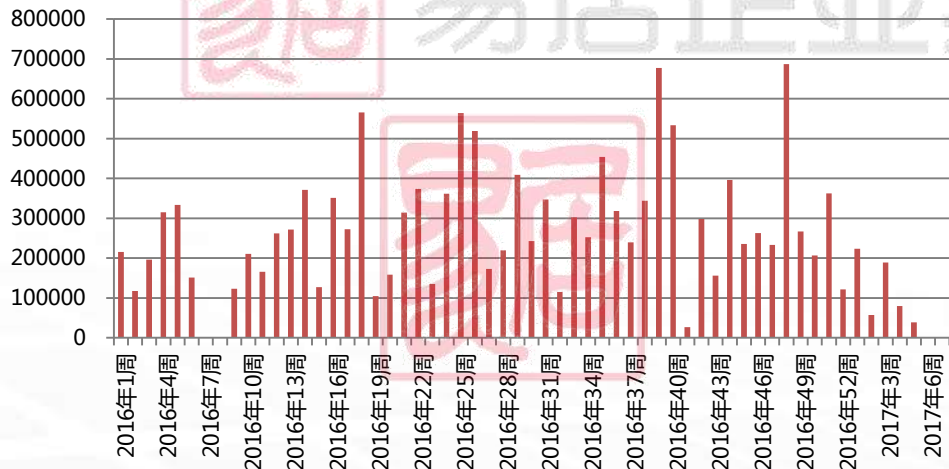
# 佛山市场 | 市场供求概况

## 住宅供求周度走势：春节后无新增供应，成交量价开始回暖

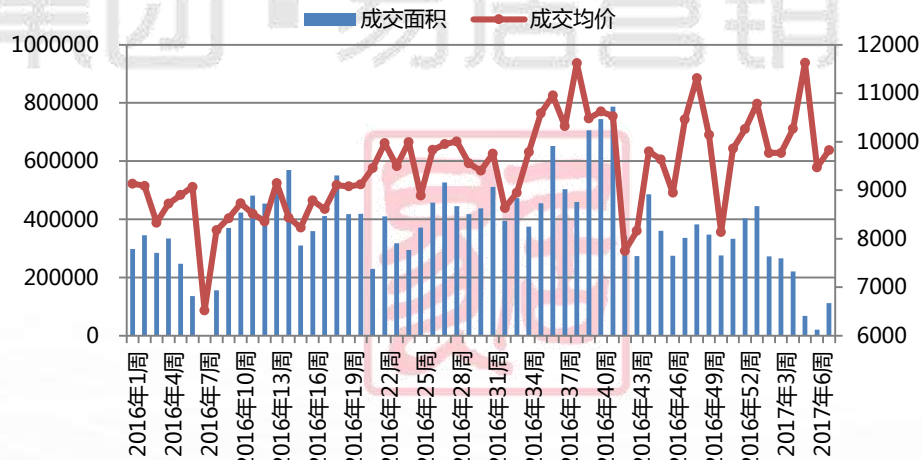
2017年第7周，佛山无新增住宅供应。

成交市场方面，第7周全市成交937套，成交面积为11.2万 $m^2$ ，由于第6周正值春节假期，成交量非常少，因此上周成交环比暴涨4.5倍，但成交处于低位；成交均价9824元/ $m^2$ ，环比小幅上涨3.7%；

### 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：祈福南湾半岛62套夺南海区销冠

南海区第7周成交327套，共3.8万 $m^2$ ，成交环比上涨，但仍处于低位，均价11400元/ $m^2$ ，环比上升6%；广佛板块项目成交均为个位数，西部板块表现较好，其中祈福南湾半岛以低单价洋房成交63套夺得区域销冠。

### 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	8	15855	2月11-12日到访领取玫瑰花或爱心气球
	越秀星汇云锦	7	16934	——
	富丰君御	7	16492	——
里水	中信金山湾	8	12036	在售大户型127-270 $m^2$ 洋房产品
狮山	恒大城	38	12824	1月19日沿街旺铺正式招商
	海逸桃花源记	9	10474	在售82-160 $m^2$ 三四房洋房产品
罗村	尚观嘉园	14	12220	2月11-12日钜惠一口价欢乐闹元宵
	雅丽豪庭	14	8851	1月14日至1月15日举办“迎金鸡贺新岁新春”活动
	光明花半里	8	12554	预计3月底或4月内推售23座140-160 $m^2$ 四房产品
丹灶	上林一品	7	7787	2月11日欢乐闹元宵，来访送红包
	祈福南湾半岛	62	6878	2月11日元宵花灯会
西樵	恒大御湖湾	27	11742	1月8日新推25-28座洋房新品
	樵汇花园	12	8418	——

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 顺德区标杆项目：朗宁郡20套夺顺德区销冠

顺德区第7周成交229套，共计3.3万 $m^2$ ，由于仍处于春节期间，因此成交量还是比较少；均价9844元/ $m^2$ ，环比上升7%。上周多个镇街项目成交个位数，容桂镇街货量较大，成交量也较为可观。

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 (建面价)	星英半岛	5	13412	2月11日浓情元宵萌动全城
乐从 (建面价)	星际半岛	11	9303	2月5-25日购房送1吨汽油
	乐从钜隆风度广场	8	11440	1月14-23日世界美食嘉年华
龙江	龙江中心	19	10979	——
伦教	伦教碧桂园	6	14442	2月7-12日千份豪礼，提钱闹元宵
大良	龙湖春江名城	10	11838	在售11、12座80-99 $m^2$ 三四房
	敏捷畔海御峰	6	17314	2月11日元宵节暖场活动
均安	都市经典广场	6	7700	——
容桂	朗宁郡	20	10301	1月14日推售6栋洋房产品
	美的御海东郡	17	8759	主推182 $m^2$ 江景四房
	城光荟景	10	11324	清余货114-132 $m^2$ 大四房
	龙光水悦熙园	9	9961	2月11日尝舌尖美食欢聚闹元宵



# 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 <sup>2</sup> ) / 户型	价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交率
—							



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个项目进行工程类活动推广

元宵佳节期间，共有3个项目进行活动推广，其中禅城区禅西板块的纯新项目龙光玖龙湾首次亮相开放了销售中心；此外时代两个广佛盘也开放了样板间蓄势待发。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	龙光玖龙湾	2月11日	开放销售中心
	南海区	时代名著	2月11日	开放样板间
	南海区	时代水岸	2月11日	开放二期样板间





# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——龙光玖龙湾

活动时间：2月11日

活动主题：营销开放盛典

活动介绍：

2月11日禅城区禅西板块纯新项目龙光玖龙湾开放销售中心，同时进行了2017年佛山首届狮王争霸赛。到现场的客户有佛山、广州乃至香港，现场人声鼎沸。

项目位于季华路与东平河交汇处，总建25万 $m^2$ ，共18栋高层住宅，大部分为32层，户型涵盖98-188 $m^2$ 三至四房，主力户型98-130 $m^2$ 。采取户户南向望江设计，有两梯三户、两梯四户设计，毛坯交付，价格待定。



# 谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销