

佛山市第四十四周市场分析

2016.10.24-2016.10.30



美的首进南海创区域新高 供应上涨成交量价齐升

- 一. 宏观市场
- 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 | 宏观市场

□ 土地三权分置意见：农民进城落户无须退出承包权

近日，为进一步健全农村土地产权制度，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

发文中着重提到，在完善“三权分置”办法过程中，要充分维护承包农户使用、流转、抵押、退出承包地等各项权能，不得违法调整农户承包地，不得以退出土地承包权作为农民进城落户的条件。



点评：“三权分置”是农村基本经营制度的自我完善，有利于明晰土地产权关系，更好地维护农民的利益；“农民进城落户无须退出承包权”这一法则是能够使农民进城置业而无后顾之忧的重要法律保障。

佛山市场 | 宏观市场

□ 楼市又出大消息：以后买房要说清楚钱从哪来

10月22日，银监会在其官网发布“中国银监会三季度经济金融形势分析会”内容，会议明确指出要求严控房地产金融业务风险，严格执行房地产贷款业务规制要求和调控政策，严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域，严禁银行理财资金违规进入房地产领域。

此后有部分银行表示，将严查购房者收入证明、工资流水真实性以及首付资金来源，**如果房子总价在500万元以上，需要开具首付款流水，银行要知道购房者的首付款是从哪里来的，**严禁违规发放或挪用信贷资金、银行理财资金或者从小额贷款公司借来的资金进入楼市。

点评：银监会此番提出“严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域”等举措，有利于缓解房地产过热带来的风险。



佛山市场 | 房企动态

美的首进南海，总价12.47亿竞得丹灶约12万商住地

10月28日，经过74轮竞价，宁波梅山保税港区盈美投资以总价12.47亿元竞得南海丹灶约11.9万 m^2 商住地，楼面价约3718元/ m^2 ，创区域新高，溢价74.4%。经查得，该公司股东为广东美的置业有限公司。

值得一提的是，美的地产全国前九月销售业绩147.1亿元，而此番拿地是美的首次进入丹灶，也是今年第三次拿地，前两次分别在北滘新城和高明。美的目前佛山在售项目包括美的花湾城、美的新都汇、美的广场、美的君兰山等楼盘。

点评：佛山限购政策的出台使得现在整个楼市热度在往西走，随着西部版块的不断建设，越来越多的品牌开发商将目光投向西樵、丹灶等地，美的集团只是其中之一而已。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无商住地块供应

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
无									

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周南海有1宗商住地块成交

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
南海 丹灶	TD2016 (NH) WG0018	南海区丹灶镇大金智 地高端产业服务区建 沙路西侧地段	119771.2	>1且 ≤2.8	商住	71500	124700	3718	宁波梅山 保税港区 盈美投资 有限公司（美 的）	10- 28

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0018

10月28日，经过74轮竞价，宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司以总价**124700万元**竞得南海丹灶约11.9万 m^2 商住地，楼面价约**3718.40元/平方米**，创区域新高，**溢价74.4%**。经查得，该公司股东为广东美的置业有限公司。

地块位于建沙路西侧，距离桂丹大道直线距离约5公里，东向为东升北路，南向为丹建路、罗行大桥。周边配套有新正佳商场、下沙滘文化广场以及佳盛购物广场，居住氛围较为一般。而周边在售楼盘只有毗邻桂丹大道的桂丹颐景园，现在均价约8600元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海、顺德、高明区各有1宗商住用地出让

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
10-1	顺德	TD2016 (SD)WG0024	佛山市顺德区大良街道水一方地块	40242.47	>1且 ≤2.65	商住	44790	4200	10-31
9-30	高明	TD2016(GM)WG0030	佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	22603.46	>1且 ≤3.0	商住	4820	711	10-31
9-30	南海	TD2016(NH)WG0020	南海区狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	72711	>1且 ≤3.14	商住	76000	3329	11-2

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0020

近日，罗村挂牌今年以来首宗地块，该地块位于罗村社会管理处罗村大道旁，宗地面积**7.3万 m^2** ，起拍总价为**7.6亿元**，起拍楼面价**3328.78元/ m^2** ，地块将在11月2日进行网拍。

罗村大道地块地处罗村光明新城版块，临近罗村小学、下柏小学、罗村二中和超盈实验中学等教育配套，教育资源较为丰富。佛山西站和下柏立交将在明年6月前完工，根据规划地铁3号线将设站罗村，届时交通网络完善后，地块周边的市民出行将更为便利。

周边在售项目有**长信银湾**、**光明花半里**和**雅丽豪庭**，周边在售均价**9000-12000元/ m^2** 左右。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0020

近日，顺德大良南区再推出一宗约4万平米的商住地，出让起始价为4.479亿元，楼面价约4200元/平米起，拟于10月31日进行网上拍卖。

本次出让地块位于大良南区锦兴路以南、大良河以西，半径1公里范围内有顺德美食城、大润发超市、顺德汽车客运总站、大良医院等，2公里范围内有顺峰山公园、宝林寺，周边生活配套成熟。该区域为大良商贸经济、旅游观光、休闲娱乐的聚集地，**一手房均价约14000-18000元/平米**，**二手房均价约9000-12000元/平米**。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应39.6万 m²

2016年第44周，佛山共有3525套住宅供应，上周全市除高明区外均有住宅供应，上周乐从碧桂园华润新城之光拿到2座预售并在周末进行集中签约，丹灶碧桂园获得大批量新增预售后周末进行大开盘，且去化理想。

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
禅城区	南庄	万科城八、九期	7区七、八座	328				29333.36			
	石湾(城南)	盈天广场	2-4座	275				27676.6			
顺德区	乐从	碧桂园新城之光花园	1座	111			14	13926.15			851.22
	乐从	碧桂园新城之光花园	9座	87			5	12963.1			233.41
三水区	云东海	三水万达广场	一座4幢、一座142-147	58			6	9139.93			676.9
	云东海	三水万达广场	一座5幢,一座148-158	58			11	8164.37			1263.4
	西南(城区)	瀚洋居	4、5座	236				22017.78			
	云东海	云东海高尔夫花园	天墅	28				7510.95			
	南山镇	南山侨苑					19				1896.66

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
南海区	里水	金明都	15-16栋	468			12	46480.52			1007.17
	丹灶	桂丹颐景园	玉轩1-2座	253			4	20761.24			1073.48
	罗村	尚观嘉园	25、26座	132				16446.8			
	里水	中信山语湖	7、8座	186				26430.51			
	桂城	国际创智园	二区9座				4				1720.61
	桂城	国际创智园	二区11座				4				1924.12
	丹灶	丹灶碧桂园	5号楼	160			10	17391.04			626.01
	丹灶	丹灶碧桂园	6号楼	160			10	17347.84			1148.7
	丹灶	丹灶碧桂园	8、9号楼	149				28069.96			
	狮山	名澳汇锦桃园	2座	80			8	7462.08			809.96
	狮山	名澳汇锦桃园	6座	68				8345.64			
	里水	保利紫山国际	24栋	128				14202.88			
	狮山	紫悦明都	1号楼	95				9567.28			
	狮山	长华国际商业中心	11-12幢	224				27579.16			
	狮山	恒大城	4号楼	125				10410.75			
	桂城	当代万国府	3座	58				7537.68			
	桂城	当代万国府	4座	58				7537.68			
合计				3525			107	396303.3			13231.64

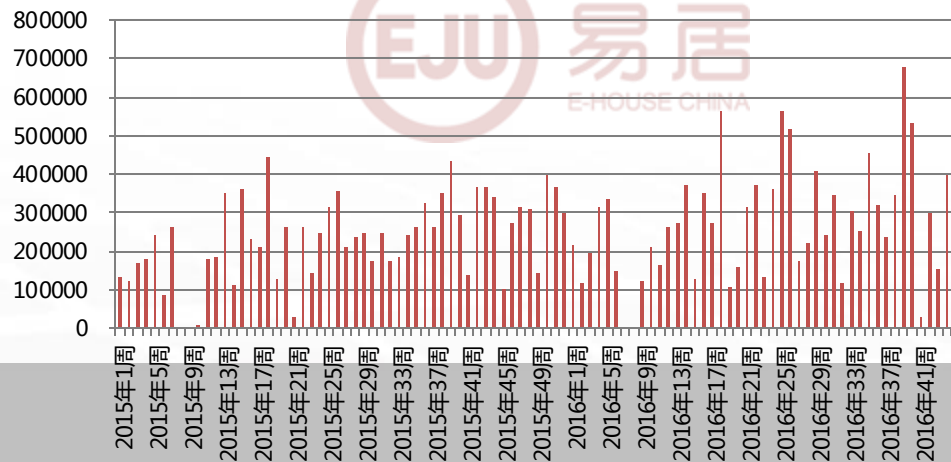
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅上涨 成交量价齐涨

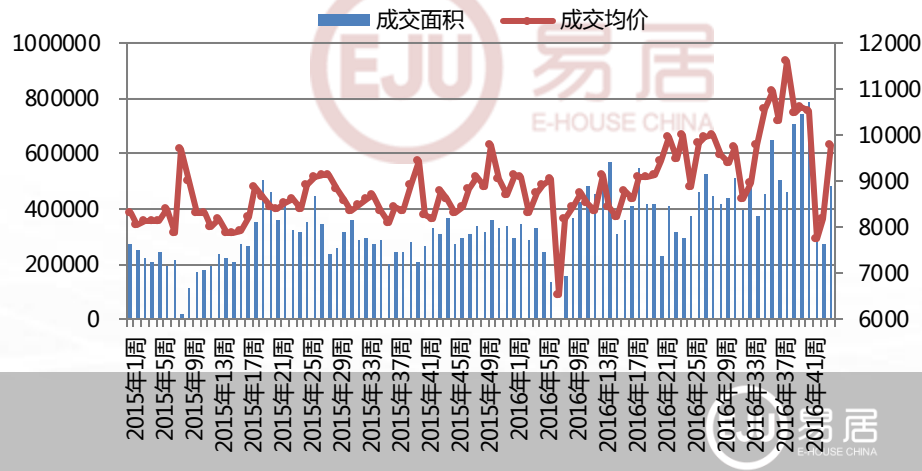
2016年第44周，佛山约有39.6万 m^2 的住宅供应，环比大幅上涨1.5倍，居于较高水平；其中南海区拿到最多的住宅预售，接近占到全市新增住宅的七成。

成交市场方面，第43周成交全市成交4524套，成交面积为48.6万 m^2 ，环比大幅上涨78%，成交均价9803元/ m^2 ，环比上涨20%，上周成交除禅城、高明区小幅下跌外，其余三区均较大程度的上涨，尤其南海区成交环比上涨186%，同时也是全市成交均价大幅上涨的主要原因。

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：丹灶碧桂园423套夺得南海区销冠

南海区44周成交2250套共计23万^m²，成交环比暴涨186.3%；均价11505元/^m²，环比上涨36.9%；广佛走廊一脱近3周持续低迷状态重回正轨，加上持续火热的西部镇街高质量成交，助推“银十”以优异成绩翘尾收官。

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	滨江1号	70	22714	10月1日加推23座新品
	万科金色城市	24	22354	10月1日开放全新售楼部
大沥	时代水岸	106	18368	成交可参与家电抽奖
	雅居乐御景豪庭	23	14691	10月29日—30日举办限时优惠签售日盛会
里水	中信金山湾	119	12180	——
	金名都	83	23180	——
	中信山语湖	52	10978	10月1-7日开启威尼斯之路活动
狮山	恒大御景	261	8809	“鬼混全城，齐来捣蛋”万圣节狂欢PARTY
	上林苑	68	7875	——
罗村	光明花半里	125	9526	10月底推售14/16/23座洋房新品
	奥园公园一号	21	11858	10月1日加推12栋洋房新品
西樵	东建锦绣龙湾	101	7309	——
	悦珑湖	35	6751	10月1日将推13座新品
	中海山湖豪庭	33	12044	登记2万抵5万
丹灶	丹灶碧桂园	423	8300	10月29日开卖全新洋房单位

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：碧桂园龙江华府107套夺顺德区销冠

顺德区44周成交887套，共计11万 m^2 ，环比大幅上涨71%，均价8477元/ m^2 ，环比回升18%。上周北部片区成交有所回升，带动价格回升；西南片区成交热度不减，碧桂园龙江华府签约107套成顺德销冠。

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
佛山新城 (建面价)	星际半岛	53	8399	再清余货90-170 m^2 洋房
	碧桂园华润新城之光	28	14026	10月25日清售1、9座
北滘 (建面价)	雅居乐英伦首府	18	16051	9月24日推售15、16座洋房新品
	碧桂园桂澜山	18	13646	9月29日推售2座新品
陈村 (建面价)	藏珑华府	80	15821	10月7日开盘推售10、11、23、24座洋房
	星英半岛	13	14335	10月15日推售4、6座洋房
大良	保利碧桂园悦公馆	51	14072	9月25日推出2-4栋洋房产品
	嘉信城市花园	17	11095	—
容桂	朗宁郡	67	8993	9月30日推售1座洋房
	顺德时代倾城	20	9901	10月1-7日国庆时尚美术课暖场活动
龙江	碧桂园龙江华府	107	9757	10月29日推售5、6座洋房
均安	峰汇豪庭	83	6576	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠
杏坛	金海岸花园	104	5090	10月1日开放四期样板房
	嘉信绿景花园	16	7272	—

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
顺德乐从	物联创智谷	10月28日	公寓	145	38 m ² 单间、56 m ² 一房一厅、90 m ² 两房	9500 (带装修)	35%
顺德陈村	荔园新天地	10月29日	3座	90	92、95、105、127 m ² 三四房 (建面)	17500元/ m ² (建面、带装修)	43%
南海丹灶	丹灶碧桂园	10月29日	5-9座	562	88-270 m ²	8300 (带装修)	91%
南海狮山	恒大城	10月30日	4栋 (1、2、4、5 单位)	100	71、89、97 m ² 二三房	9100 (带装修)	82%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周仅有2个项目进行报广投放

上周报广投放有所减少，除祈福南湾半岛持续投放外，位于高明区的美的鹭湖为加推做宣传。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	南海区	祈福南湾半岛	10月28日	我和邻居之间隔着高尔夫
形象	高明区	美的鹭湖	10月28日	泡温泉住别院 138-357 m ² 新品别院持续加推中



祈福南湾半岛



美的鹭湖

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2个项目进行工程类活动推广，位于三水区河口的瀚洋居和顺德区的恒大帝景周末开放样板房，预计11月中推售。10月31号是万圣节，部分楼盘周末举办万圣节主题暖场活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	三水区	瀚洋居	10月29-30日	开放样板房
	顺德区	恒大帝景	10月29日	开放样板房
暖场类	南海区	佛山恒大城	10月29-30日	我们来搞怪吧——狂欢万圣节
	顺德区	龙光·水悦熙园	10月29日	万圣节晚会
	高明区	碧桂园·翡翠湾	10月29-30日	“奇趣万圣节，欢乐糖果颂”
		中旅银湾花园	10月29-30日	狂欢万圣节活动

谢谢观看

THE END

