

佛山市第三十八周市场分析

2016.9.12-2016.9.18



杭州重新启动限购 中秋成交量跌齐升

- 一. 宏观市场
- 二. 房企动态
- 三. 土地市场监测
- 四. 本周市场概况
- 五. 营销亮点荟萃



佛山市场 | 宏观市场

□ 杭州重启限购：外地人限购1套房

杭州住保房管于2016年9月18日晚间祭出《杭州部分区域实施限购政策》一文，宣布自9月19日起实施住房限购，暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房。

限购政策明确，在市区限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。新建商品住房以网签平台商品房买卖合同签订时间为准；二手住房以网签平台房屋转让合同签订时间为准。这是自2014年取消限购之后，杭州再度启用限购政策。

点评：G20前后几天内，各式各样的投资需求使得杭州房价上升势头猛烈。此次杭州突然公告实施限购政策也是在情理之中，显示出政府稳定市场的急迫性。

城市	具体政策	发布时间
合肥	限贷。 合肥房查有2套房，征信有一笔住房贷款未结清的，拒绝贷款。	8月9日
南京	提高二套房首付比例。 ①对拥有1套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭最低首付比例调整为不低于35%（除高淳、溧水） ②对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭最低首付比例调整为不低于50%（除高淳、溧水）。	8月11日
苏州	苏州对外地人买二套房设限。 ①非本市户籍居民购买第一套住房，不受任何限制。非本市户籍购买第二套住房，必须提供缴纳证明或社保证明。 ②居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的，最低首付比例，苏州市区（不含吴江区）由40%调整为50%；居民家庭已有2套及以上住房且购房贷款未结清的，继续停止发放“三套”及以上住房贷款。	8月11日
厦门	限购。 自9月5日起执行住房限购政策，对以下三种类型居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积144平方米及以下的普通商品住房： ①拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭； ②拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭； ③无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。	8月31日
武汉	自9月1日起实行限贷。 ①在武汉市拥有1套住房的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，贷款最低首付比例为40%。 ②在武汉市拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款或还有1套住房贷款未结清的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，贷款最低首付比例为40%。 ③在武汉市拥有2套及以上住房且有2套住房贷款未结清的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，继续暂停发放相应购房贷款。	8月31日
郑州	房价限涨。 在土地出让时，网挂报价超过50%溢价率时，网挂报价中止，采取“限地价，竞房价”，即地价确定，参与网挂的竞买人现场竞综合房价，综合房价报价低者为竞得人。	9月14日

佛山市场 | 房企动态

□ 中海310亿收购中信物业组合已完成

9月15日，中国海外发展有限公司发布公告称，完成有关自中信集团收购物业组合的主要交易，最终代价厘定为港币370.8亿元（相当于人民币310亿元），支付方式包括股份增发和四处商业物业支付。

对于交易双方，这无疑是个双赢局面。传统的开发模式已不再适应当下，改变迫在眉睫。换言之，在国企整合浪潮下，通过整合其他公司地产业务获得土地储备和项目以实现外延式扩张，最终做大做强房地产主业，是中海地产自2010年始便在进行的一大战略布局。



点评： 国企一方面有资金，另外一方面有资源，可以通过整合来实现储备的增量。我们可以看到中海去年并购了中建股份，今年又并购了中信地产，不但增加了项目，还优化了一二线城市的储备。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德新增1块商住地、三水新增1块商服地

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
9-12	顺德	TD2016 (SD) WG0021	佛山市顺德区陈村镇金铝南路 南侧04-01地块	68731.91	>1.0, ≤2.5	商住	65295	3800	10-13
9-13	三水	TD2016 (SS) WG0016	佛山市三水区云东海街道欧水 村“龙舟山”（土名）	6781.2	FAR ≤ 1.5	商服	2929	2879	10-19

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0021

9月12日，顺德推出一宗位于陈村金铝南路南侧的约6.9万 m^2 商住地，该地块将在10月13日下午15:00进行网拍，起拍楼面价为3799.98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1.5万元/ m^2 ，陈村版块在售项目均价也在1.5-1.6万元/ m^2 左右。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周无地块成交

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
—										

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周无地块出让

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
易居营销集团佛山公司									

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应31万 m²

2016年第38周，佛山有2721套住宅供应，上周全市除禅城区外均有住宅供应，除住宅外还有少量的写字楼、公寓的供应；其中南海千灯湖的滨江1号、万科金色城市和顺德碧桂园凤凰湾拿到大量预售即将批量签售。

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
顺德区	大良	嘉德尚层公寓	—		266		13		10124		3618
	北滘	林上湾广场	1、2座	189			17	23625			1746
	大良	东城花园	西山上筑14座	62				6385			
	陈村	藏珑华府	2栋	116				12898			265
	容桂	容桂碧桂园观澜苑	3-6、10-11座	481				80825			791
	容桂	容桂碧桂园花季苑	3座	162				16368			
三水区	西南(城区)	保利中央公园	7座	124				14167			482
	云东海	云东海高尔夫花园	天墅34-56号	28				4645			
高明区	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖岸香堤	46				7067			
南海区	桂城(千灯湖)	滨江1号	21座	184				20612			
	桂城(千灯湖)	滨江1号	23座	164			29	17942			1644

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	罗村	长信银湾花园	56栋	66			6	6082			211
	罗村	长信银湾花园	57栋	66			7	6088			257
	罗村	长信银湾花园	58栋	97			13	8290			657
	狮山	名汇浩湖湾花园	18座	51			8	5005			1778
	狮山	名汇浩湖湾花园	19座	46				5431			
	大沥（盐步）	和华汇商业大楼	1座			108	61			7901	2604
	狮山（沥西）	广佛新世界	15、16栋	86				7342			
	狮山（沥西）	广佛新世界	17、18栋	86				7346			
	西樵	江滨花园锦绣龙湾	9栋	131				11674			
	西樵	江滨花园锦绣龙湾	10栋	131				13234			
	大沥（盐步）	和华大楼	1座			39	32			3012	1596
	桂城（千灯湖）	金色诚悦花园	5座	201				19607			
	桂城（千灯湖）	金色诚悦花园	6座	204				19072			
合计				2721	266	147	212	313705	10124	10913	15648

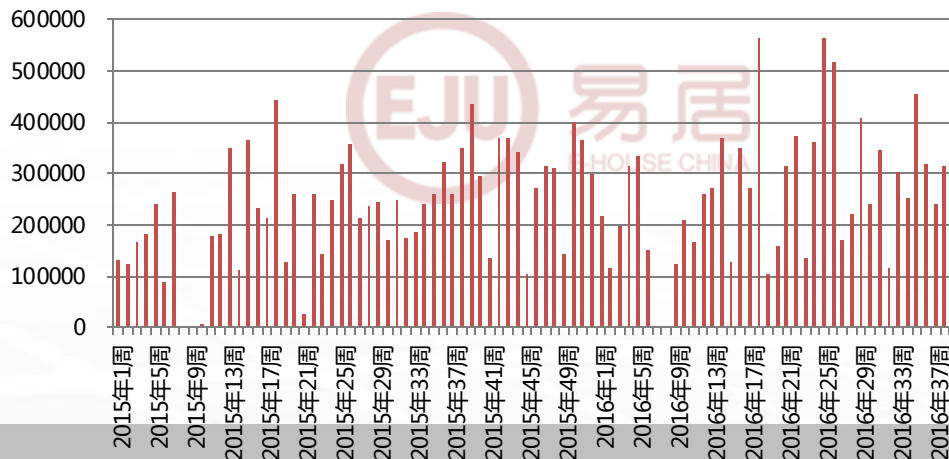
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应环比上涨 成交量跌价升

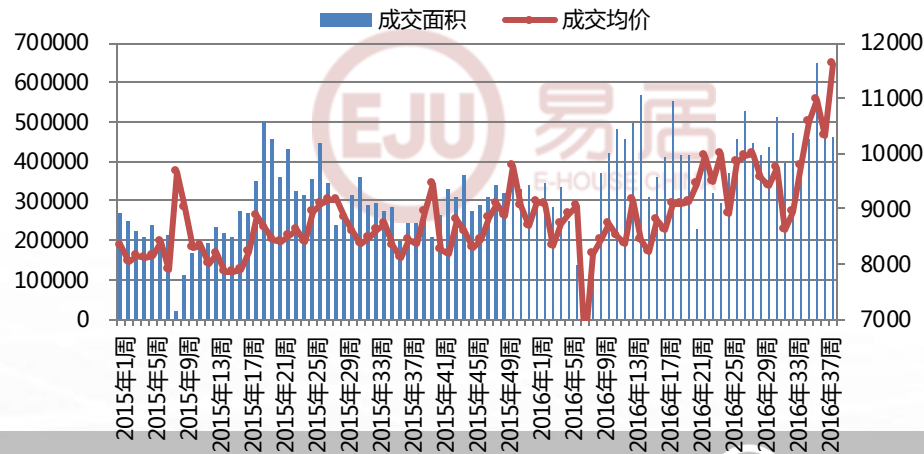
2016年第38周，佛山有31万 m^2 的住宅供应，环比上涨31%，其中南海区推货量最多，接近占到全市的一半。

成交市场方面，第38周成交全市成交4103套，成交面积为46万 m^2 ，环比下降9%，成交均价11620元/ m^2 ，环比上涨近13%；禅城和顺德成交量的大幅下降，直接导致了全市的成交量的下滑，除此之外其余三大区成交量均有不同程度的上升，其中高明区上升幅度达40%。

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：奥园1号441套夺得南海区销冠

南海区38周成交1632套，18万 m^2 ，成交环比上涨10%，均价15525元/ m^2 ，环比大幅上涨30%；上周桂城全新盘奥园1号开盘当天售罄，签约441套带动区域成交上涨，21256元/ m^2 的均价同时也拉高区域成交均价。

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	奥园1号	441	21256	9月17日首次开盘当天售罄
	滨江1号	126	21490	9月10日加推90-125平三四房新品
	保利诺丁山	62	17612	9月2日诺丁山西雅图双盘商铺钜惠重磅齐发
	宏宇景裕豪园	31	19918	9月豪园特约--首届佛山涂鸦文化节周日缤纷上演
大沥	雅居乐御景豪庭	29	13931	9月10日自然推售13座洋房
里水	中海金沙里	53	23590	——
	金名都	36	23134	9月购房享82折优惠
狮山	长华国际商业中心	30	8640	9月3日推售三期90-130 m^2 新品
	上林苑	21	7600	8月20日推售8座1栋洋房新品
罗村	奥园公园一号	113	11654	9月10日推售11、18、19座洋房新品
	雅丽豪庭	31	8553	9月11日加推29座全新90方洋房
西樵	中海山湖豪庭	76	9115	7月30日首推三四房 登记2万抵5万
	悦珑湖	18	6825	9月14日巨型月球首次登陆西樵
丹灶	桂丹颐景园	21	7369	认筹5000元可抵98折优惠
九江	依云公馆	17	6095	9月14日中秋晚会

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：藏珑华府215套夺顺德区销冠

顺德区38周成交859套，共计10.5 m²，环比大幅下降32%，除北部板块，其余板块成交表现平平，全区基本依靠个盘支撑；藏珑华府集中签约215套成顺德区销冠，同时带动成交均价环比小幅上涨4%，为10338元/m²。

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)	碧桂园新城之光	50	13183	9月3日推售2-9座洋房产品
	星际半岛花园	83	7738	8月推3期别墅新品 现已开放板房，认筹5万抵65万优惠
陈村 (建面价)	藏珑华府	215	14067	8月20日推售2、3座洋房
北滘 (建面价)	顺德碧桂园桂澜山	20	13995	9月14日推售1、2栋洋房新品
大良	敏捷畔海御峰	24	15310	9月15-17日中秋节暖场小活动
	龙湖春江名城	29	10837	购房享5千抵3万优惠
容桂	龙光水悦熙园	47	8836	8月27日开盘加推13座楼王新品，认筹5千抵3万
	顺德时代倾城	43	9217	9月份将推77-78 m ² 小三房
	佳兆业金域花园	17	6975	8月27日推售10、18座洋房产品
均安	均安尚苑	21	7092	——
勒流	涛汇御河湾	44	8725	——

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
南海桂城	奥园1号	9月17日	1、2、3、4、7栋	589	97-140 m ² 三四房	21000-25000 (带装修)	售罄
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	9月17日	花季1-3栋、观澜1-8、10、11栋	1300	89-260 m ² 三至五房	花季: 7500、观澜: 8500 (建面)	90%
顺德北滘	碧桂园桂澜山	9月14日	1、2座	356	93-119 m ² 三四房	17000 (建面、带装修)	40%
佛山新城	泮景	9月17日	3座	155	95、110、135 m ² 三四房	14500 (带装修)	58%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有3项目进行报广投放

上周全市有3个楼盘进行了报广的投放，其中顺德碧桂园凤凰湾及南海恒大城均释放出开盘信息，南海祈福南湾半岛持续五周为项目形象进行推广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	顺德区	碧桂园凤凰湾	9月13日	9.17 磅礴首开
开盘信息	南海区	恒大城	9月16日	二期（至秦）品 盛大开盘
形象	南海区	祈福南湾半岛	9月14日	我和邻居之间隔着高尔夫

佛山市场 | 报广投放

□ 报广欣赏



祈福南湾半岛



佛山恒大城



碧桂园凤凰湾

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共6个项目进行工程类活动推广

上周，共有6个项目进行工程类活动推广，其中融创湖滨世家继上周品牌发布会后，紧接着在中秋当天开放销售中心同时开放样板房，预计国庆黄金周开卖；除工程类活动推广外，不少楼盘进行了中秋主题的暖场活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题	
工程类	禅城区	融创湖滨世家	9月15日	开放销售中心及样板房	
		保利碧桂园天汇	9月16日	开放样板房	
	顺德区	星英半岛	9月17日	开放二期【御岛】板房	
		盈生林上湾	9月16日	开放示范单位	
		雅居乐英伦首府	9月15日	开放园林示范区	
	全市	碧桂园	9月16日	开放碧桂园佛山项目广州旗舰店	
暖场类	南海区	碧桂园翡翠湾	9月15-17日	中秋千蟹会	
		中国铁建国际公馆	9月15-17日	中秋猜灯谜，嫦娥猪八戒真人show	
	顺德区	碧桂园龙江华府	9月15日	中秋庙会活动	
		保利海德公园	9月15-17日	中秋复古集市	
			荔园新天地	9月16-17日	兔斯基闹中秋
	三水区	三水万达广场	9月15日	超级大月亮	

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——融创湖滨世家

活动时间：9月15日

活动主题：开放营销中心及样板房

活动介绍：

9月15日中秋当天，融创中国广深区域首次拿地的项目融创湖滨世家正式开放销售中心，并同步开启样板间。现场看房的人较多，大部分为中年夫妇，多以南庄、张槎客户为主，部分桂城客户。

项目首批产品将推售9-12座，预计国庆黄金周入市，整体楼高13层，2梯2户设计，其中9-11座主打176/203平方米户型，均为四房；12座主打301/306平米，五房户型，毛坯发售，预计2018年交付使用。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园

活动时间：9月16日

活动主题：开放碧桂园佛山项目广州旗舰店

活动介绍：

9月16日，为了广州的客户能够更便捷地了解到碧桂园在佛山全部楼盘及商铺的情况，碧桂园佛肇区域在广州宏发大厦全新设立了“碧桂园·佛山项目广州旗舰展厅”。

2015年起，碧桂园佛肇区域已发展超过44个项目。今年在佛山新增保利碧桂园·天汇、碧桂园·凤凰湾、丹灶碧桂园、伦敦碧桂园、碧桂园·悦府、碧桂园·岭南盛世等8大新项目。本次广州展厅的开放，还将设豪华看楼



谢谢观看

THE END

