

佛山市第四十七周市场分析

2016.11.14-2016.11.20



南海首试集体土地抵押融资 供应回落成交量价齐升

- 一. 宏观市场
- 二. 城市规划
- 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

□ 南海首试集体土地抵押融资

《佛山市南海区农村集体经营性建设用地抵押融资管理试行办法》于17日发布。《办法》规定，农村集体经营性建设用地使用权可作为债权担保向银行机构申请贷款，同时建设用地及地上物业租金收益权也可作为债权担保向银行申请贷款。如此一来，在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以出让、租赁、作价出资（入股）、转让方式入市的和具备入市条件的农村集体经营性建设用地使用权都可以办抵押贷款。这意味着，南海作为全国人大常委会授权进行集体土地改革的33个试点县区之一，有超20万亩的农村集体经营性建设用地可实现抵押融资，有望盘活数百亿的“沉睡”资产。

南海农商行和中国农业银行南海分行已经先行先试。目前，南海农商行已为相关项目给出3亿多元的授信额度，农业银行南海分行也开出了1.5亿元的授信额度。

点评：国家允许将农村集体经营性建设用地上物业租金收益权进行质押，将盘活大量资产，使资源变成一种资本。而对于房地产市场而言，不仅能够增加商业地块来源，也能为市场注入大量资本。

佛山市场 | 宏观市场

□ 多城楼市调控再加码 2017总基调“稳”字当先

时近年底，三地又掀起调控加码的浪潮：

11月10日杭州楼市进行新一轮调控，首套房首付款比例从不低于20%调整为不低于30%；拥有1套住房的，购房首付款比例从不低于50%调整为不低于60%；拥有2套及以上住房或未结清住房公积金贷款的，不得申请住房公积金贷款；

11月14日晚武汉出台新政，本地人禁买第三套住房，外地人需连续在武汉缴纳2年社保或个税方可购首套房，且不承认补缴行为；

11月15日起，深圳公积金首付贷正式上调。



点评：国庆多地新政出台后，楼市热度不减。如今部分市场过热城市再度加码调控显示了政府对于本轮

调控的决心。

佛山市场 | 城市规划

□ 3大交通项目拉开佛山城市发展大格局

11月18日，适逢佛山一环通车十周年，全市三项重点交通工程也相继迎来关键节点。其中，**佛山一环西拓工程北环段正式开工建设，佛山地铁三号线全线动工。与此同时，备受关注的魁奇路东延线二期也于下午正式通车。**

据介绍，佛山一环西拓工程分为北环、南环两个项目，此次开工的北环段大部分位于三水辖区。项目以旧路改造为主，结合新建部分道路，分两个标段组织实施，计划工期约2年。与此同时，佛山市地铁三号线上午也在狮山站举行全线动工仪式，根据建设工期将于2021年底开通试运营。不仅一环西拓、地铁三号线正式动工，备受关注的魁奇路东延线二期工程(南海、顺德段)经过33个月的建设，魁奇路东延线二期实现全面通车。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周南海有2块商住地块供应

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
11-18	南海	TD2016 (NH) WG0026	松岗工业城	1302.37	≤0.75	住宅	792.3619	8112	12-21
11-18	南海	TD2016 (NH) WG0027	南海区里水镇里广公路邓岗地段	40793.6	≥1.5, 且≤3.3	商住	73437	5455	12-19

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0017

近日，南海区里水镇里广公路邓岗地段地块继上次中止交易后再次推出，宗地面积约**4万 m^2** ，起拍价73437万元，起拍楼面价约5455元/ m^2 ，将于12月19日进行网上交易。本次出让地块位于里水大道和镇南大道交界，宗地周边有里水交警中队、里水汽车客运站、甘蔗商业广场、广滨大酒店、松涛山庄酒店、里水高级中学、旗峰小学、石荣公园、河村公园等，生活配套成熟。经过近几年的升级改造，这一带已经汇聚了一批成熟的楼盘，如领地海纳豪庭、翠林豪庭、保利紫山国际、合生君景湾等。周边在售一手房均价约**15000-17000元/ m^2** ，二手房均价约**12000-14000元/ m^2** 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周顺德有2宗地块成交

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
顺德	TD2016 (SD) WG0025	佛山市顺德区顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	27000	≤ 5.0	商服	36450	36450	2700	顺德农商行	11-14
顺德	TD2016 (SD) WG0026	佛山市顺德区容桂东堤路以南、兴隆路以东地块 (10号地)	16545	> 1且 ≤ 3.6	商住	22737	35937	6034	凯蓝置业	11-14

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0025

11月14日,广东顺德农村商业银行股份有限公司以**36450万元**竞得顺德新城德胜商务区一宗2.7万平米的商务金融用地,楼面价约**2700元/㎡**。

宗地位于顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北,原为顺德展览中心1号馆用地,周边汇聚顺德区人民政府、顺德博物馆、喜来登酒店等城市配套。目前已经有**保利、万科、龙光**等品牌房企进驻,一手房价格约**15000-18000元/平米**,交通区位优势。今年9月7日,万科更以总价**18.2亿元**、楼面价**11083元/㎡**竞得德胜商务区F07地块,距离本次出让地块仅1公里。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016 (SD) WG0026

11月14日，历经近两小时45轮竞价，**凯蓝置业**最终以**3.59亿元**竞得德胜河南岸1.65万 m^2 商住地，楼面价约**6034元/ m^2** ，刷新了容桂区域单价记录。

本次出让地块位于顺德容桂北部，地块北面临江，西邻德胜创意园，周边配套较为成熟。方圆1公里内分布着**凯蓝滨江名门**、**德信·上城名邸**、**宏骏豪庭**、**丽雅豪庭**等楼盘，其中目前在售的仅**凯蓝滨江名门**一盘，洋房产品主打98-157 m^2 四五房，**整体均价约11000元/ m^2** ，毛坯发售。其余均为小型住宅小区，其中**宏骏豪庭**均价约**5724元/ m^2** 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城有1块商住用地出让

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
9-21	禅城	TD2016(CC)W G0006	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路西侧	42553.6	≤3.5	商住	108725	7300	11-24

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(CC)WG0006

11月24日，禅城奇槎版块绿景东路南侧延拍地块将进行网拍，起拍价为**108725万**，楼面价高达**7300.07元/m²**，成为了禅城今年来起拍楼面价最高的地块，该价格同时也刷新了奇槎片区楼面价最高成交记录。

目前，时代地产和保利华南已先后进驻该片区。其中，位于绿景东路以北的**时代香海彼岸**目前主打86m²三房，带装修发售，均价约16500元/m²，目前已封盘，待地块拍出后发售；而位于桂澜路与东平路交汇的**保利碧桂园天汇**整体均价约15000元/m²。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应23.3万 m²

2016年第47周，佛山共有2210套住宅供应，仅顺德、南海区有新增预售，上周除住宅供应外，还有大量的公寓供应，北滘碧桂园总部新翼广场和大沥御秀大厦分别拿到1395和948套的公寓预售。

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	陈村	藏珑华府	24座	124			12	12378.06			893.8
	乐从	星际半岛花园	11、12栋	288				39727.97			
	大良	双子星公馆	9、10座	48			11				775.72
	伦教	伦教碧桂园珑湾苑	25座	2				687.3			
	大良	双子星公馆	2座	30			6	3842.32			408.11
	陈村	藏珑华府	23座	124			14	12285.21			1005.9
	容桂	紫悦台花园	7座	112			7	12948.06			537.62
	北滘	碧桂园总部新翼广场	1-3座及商业街		1395			77		66576.17	

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	桂城 (千灯湖)	奥园1号	8座	124			8	12781.62			352.66
	大沥	绿地香颂公馆	1、2座	120			16	12069.95			862.94
	大沥	绿地香颂公馆	3座	60			7	6245.44			611.58
	大沥	绿地香颂公馆	4座	66			2	7093.87			80.91
	大沥 (盐步)	悦荔花园	29座				3				3900.9
	大沥	恒大曦苑	13座	37				4498.55			
	大沥	恒大曦苑	31座会所				4				3107.91
	里水	金域缙香花园	13座	233				22871.5			
	里水	金域缙香花园	14座	232				22783.01			
	狮山 (中心区)	海奥公馆	8座			384				22472.88	
	狮山 (松岗)	海逸桃源花园	13栋	124				13091.9			
	大沥 (盐步)	御秀大厦	1-3栋			948				52427.07	
	大沥	雅居乐御景华庭	69-78号铺				10				1247.32
	大沥 (黄岐)	珠水华庭	11-12栋	270			13	26110.41			1099.17
西樵	恒大御湖湾花苑	17-20、23、24座	216			42	23719.9			2121.7	
合计				2210	2727		232	233135.1	141476		50673.7

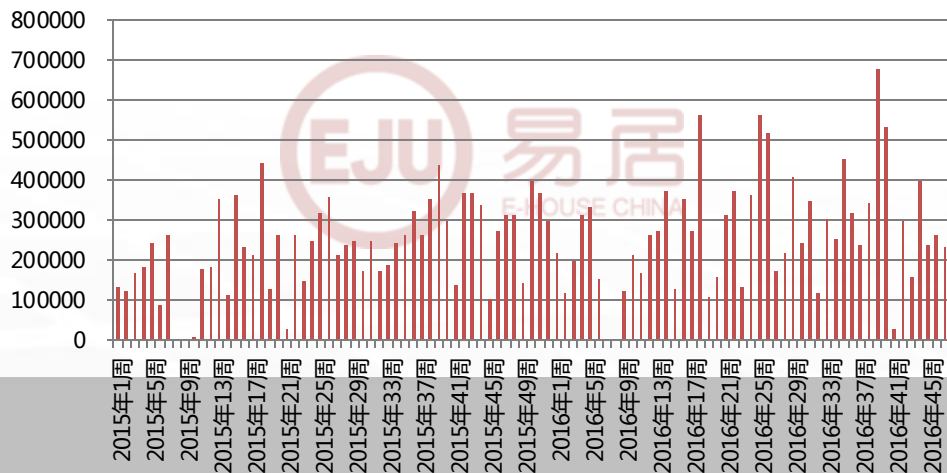
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应下跌 成交量价齐升

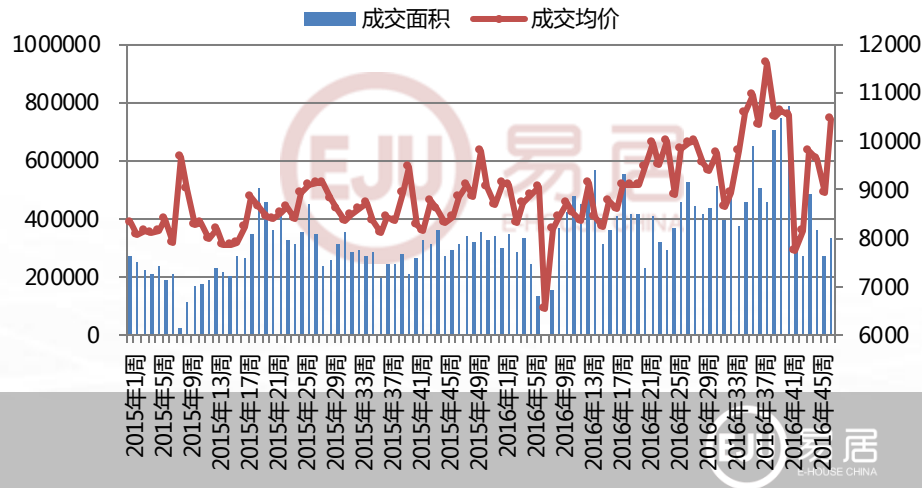
2016年第47周，佛山约有23.3万 m^2 的住宅供应，环比小幅下跌11%，处于较低水平；且仅有顺德、南海两区有住宅供应，此外还有大批量的公寓供应。

成交市场方面，在经过“局部限购阵痛”过后，楼市有所回暖，第47周全市成交2957套，成交面积为33.7万 m^2 ，环比上升19%，成交均价10455元/ m^2 ，环比上涨14%，上周全市五区均有不同程度的上涨，尤其禅城、高明区环比分别上涨39%和52%。

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：东建锦绣龙湾114套夺得南海区销冠

南海区47周成交1200套，共计13万 m^2 ，成交环比上涨13%；均价12769/ m^2 ，环比上涨2000元/ m^2 ；上周中西部镇街狮山和西樵镇表现优异，东建锦绣龙湾与广州一二手联动签约114套成南海区销冠。

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
桂城	中海繁华里	42	19408	—
大沥	广佛新世界	36	16807	11月19日全国自行车联赛“凯路仕烈风”杯活动
	时代水岸	21	18669	成交可参与家电抽奖
里水	中信山语湖	43	11946	10月1-7日开启威尼斯之路活动
	中信金山湾	38	12369	—
狮山	恒大翡翠华庭	101	17085	恒大无理由退房全国楼盘8折优惠
	名澳汇锦桃园	70	8696	11月6日开盘推售2期洋房新品
	上林苑	19	7832	—
罗村	奥园公园一号	29	13376	10月1日推售12栋洋房新品
	长信银湾	29	9787	在售13-90 m^2 临街商铺
	雅丽豪庭	21	9096	—
西樵	东建锦绣龙湾	114	8149	11月5日加推36、38座新品
	碧桂园翡翠湾	91	6051	11月19日推5/6座洋房新品
	悦珑湖	17	6722	10月1日将推13座新品
丹灶	桂丹颐景园	26	8084	—

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：金海岸花园97套成顺德区销冠

顺德区47周成交615套，共计7.5万 m^2 ，环比持平，均价10219元/ m^2 ，环比大幅上涨25%。北部片区成交有小幅回升，大良华侨城天鹅湖高单价成交接近50套，导致区域成交均价大幅拉高。

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)	碧桂园华润新城之光	10	13810	11月8日全城招募儿童创意跳蚤市场小摊主
北滘 (建面价)	雅居乐英伦首府	42	13915	9月24日推售15、16座洋房新品
陈村 (建面价)	藏珑华府	44	15631	10月7日开盘推售10、11、23、24座洋房
	荔园新天地	15	17132	10月29日推售3座洋房新品
大良	华侨城天鹅湖	48	20228	11月12日推售12-20座
	双子星公馆	39	8644	——
	龙湖春江名宸	17	11468	——
容桂	顺德时代倾城	12	10061	11月18日-12月2日《罗密欧与朱丽叶》限量抢
	朗宁郡	10	9378	10月22日推售5座新品
龙江	龙江中心	12	8751	——
	佛奥凯茵苑	11	7659	11月5日开盘推售2座新品
均安	南湖花园	28	5928	10月5日开启认筹
	峰汇豪庭	24	6884	精致刚需3房现享1万抵3万购房优惠
杏坛	金海岸花园	97	9120	10月1日开放四期样板房

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
顺德陈村	广佛颐景园	11月19日	9号楼	119	12-133 m ² 三四房 (建面)	19500 (建面)	16%
顺德大良	凯蓝滨江	11月19日	2座、3座03户型	160	81三房、90 m ² 、104 m ² 四房 (建面)	12000 (建面)	18%
南海桂城	奥园1号	11月18日	8座	124	100-111 m ² 三房	22800	97%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有5个项目进行报广投放

上周共有5个项目投放报广，均为禅南顺项目，主要投放于佛山日报和南方都市报。西樵纯新项目恒大御湖湾为开盘作宣传，张槎中海凤凰熙岸也为新板房的开放和加推释放信息，其余均为形象报广。

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	南海区	恒大御湖湾	11月17、18日	11.27荣耀开盘 本周登记享9折优惠
形象	顺德区	凯蓝滨江	11月18日	你再不来 后惠无期
形象	顺德区	嘉信绿景花园	11月18日	三室而立 四室同堂
形象	南海区	祈福南湾半岛	11月18日	我和领居之间隔着高尔夫
样板房	禅城区	中海凤凰熙岸	11月18日	100-140方板楼 热销加推

佛山市场 | 报广欣赏

中海凤凰熙岸 江园双景样板房盛大开放

100-140m²板楼·热销加推

一梯两户 南北对流

188-2510-1688

中海凤凰熙岸

恒大御湖湾 西樵山·新贵园 山水生态美宅

《新中式园林 临湖会所 双泳池配套》

11.27 荣耀开盘

约90-140m²湖景洋房 观山揽湖 带装修

本周登记享9折优惠

638 66666

佛山南海西樵山听音湖广场对面

恒大御湖湾

瑞丰地产 再下一城 凯蓝滨江

你再不来 后患无期

81-160m²全新升级 一线江景四五房

11.19 盛大发售

发售当日 惊喜连连, 优惠不断, 更有全年健康养生大礼包, 买房即送!

凯蓝滨江

祈福南湾半岛 果岭 The Green

我和邻居之间隔着高尔夫

桂丹路上·地铁旁 绝版6层电梯果岭洋房

本周六【祈福南湾半岛团舞大赛】惊艳登场

49万起 0首付 不限购

祈福南湾半岛

嘉信绿景花园

三室而立·四室同堂

JUST NEED THREE TO FOUR ROOMS

套内面积 77-96m²刚需三至四房

— 敬请期待 —

2636 3636

嘉信绿景花园

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共9个项目进行工程类活动推广

上周工程类活动迎来“小高峰”，共有9个项目进行活动推广，其中4个纯新项目，禅城公寓项目苹果公馆、南海融创御府和顺德伦教碧桂园周末都开放了样板房，南海盐步全新社区连城湾周六开放了销售中心及样板间。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	苹果公馆	11月20日	开放公寓样板房
	南海区	融创御府	11月19日	开放样板房
		怡翠尊堤	11月19日	开放全新样板间
		连城湾	11月19日	开放销售中心和样板房
	顺德区	伦教碧桂园	11月19日	开放克拉花海示范区
		怡翠晋盛花园	11月19日	开放复式板房
		碧桂园龙江华府	11月19日	举行新品发布会
	三水区	三水万达广场	11月18日	举行开业仪式
	高明区	美的明湖	11月19日	举行【观澜】发布会
业主类	禅城区	海湾城	11月19日	佛跳墙业主宴

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——连城湾

活动时间：11月19日

活动主题：开放营销中心及样板间

活动介绍：

11月19日，位于南海大沥镇盐步街道荣阳大街22号(海傍路旁)的连城湾首开销售中心，并同步开放样板间，现场还举行舞狮剪彩等活动。

项目将首推1号楼洋房单位，面积涵盖87/89/126平方米三四房，约150余户，均带装修发售，具体售价待定，预计将于12月入市。大沥盐步不少楼盘项目现已经陆续进入清尾盘阶段，带装修均价1.6-1.8万元/㎡。



谢谢观看

THE END

