

佛山市第五十二周市场分析

2016.12.19-2016.12.25



易居企业集团·易居营销

住房地权到期自动续期 供应回落成交量价齐涨

易居营销集团佛山公司

- 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

□ 聚焦：住房地权到期自动续期

12月23日上午，国土资源部召开《自然资源统一确权登记办法（试行）》新闻发布会，国土资源部副部长王广华在发布会上透露，对于少数住宅建设用地使用权到期问题如何处理，国土资源部出台了过渡性措施，即**业主不需要提出续期申请，不需要缴费，可正常办理交易和登记手续。**

王广华说，国土资源部目前提出的仅是过渡性办法，在相关法律安排出台前，对带有普遍性的70年住宅土地使用权期间届满后续期问题，将继续加强调查研究，在相关工作中积极建言献策，配合相关部门尽早完成研究，出台相关法律安排。

点评：尽管居民70年住宅用地使用权期届满后续期的相关法律安排尚未出台，但是国土部此次对温州特案的处理，仍然具有标杆意义。



佛山市场 | 城市规划

□ 佛山南部首条城际线路起于高明直达广州南沙

近日，肇顺南城际高明至南沙段预可研报告评审会议在广州召开，为项目能早日动工推进了一大步。该项目是肇南城际轨道交通的主要组成部分，起于佛山高明区，经过佛山市南海区、顺德区，终至广州市南沙新区，全线长约88.5公里。

在佛山，肇顺南城际是连接高明区和南海区南部的首条城际线路。随着区内交通不断发展建设，高明的现代有轨电车和佛山地铁二号线也将与肇顺南城际轨道相接。



点评：该项目将承担珠三角城际网多条南北向通道的联络功能，对于实现珠三角城际轨道交通系统成网、互联互通、统一运营、资源共享，发挥珠三角城际轨道交通网络整体效益具有重要意义。



佛山市场 | 房企动态

□ 万达继“万万不能”之后牵手富力

12月20日，万达集团及富力地产均在各自官网发布消息称，未来五年，万达商业将与富力地产共同合作开发25个商业综合体，总投资达300亿元。

按照协议，从2017年到2021年，富力及万达商业每年将合作开发5个商业综合体，5年内投资300亿元，开发25个商业综合体项目。首批的项目将于2017年正式开始，主要分布于一二线城市。富力在合作中仅负责项目的主要投资、建设，万达则主要负责规划设计、招商运营及部分投资，项目使用万达广场的品牌。



点评：去年开始万达就先后与万科、碧桂园进行了轻资产方面的合作，但由于为找到合适的模式，“万万”合作早已搁浅，与碧桂园的合作也才刚刚开始，在此情况下，万达牵手富力再度开始轻资产转型能否成功，似乎还是一个未知数。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周无土地供应

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

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
南海	TD2016(NH)WG0026	松岗工业城	1302.37	≤0.75	住宅	792.3619	792.3619	8112	邵韵琪	12-21
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	168273+ 配建2000 m ²	12688	时代地产	12-19



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0027

12月19日，佛山市时代鸿泰投资有限公司以“168273万元+2000平米配建”竞得南海区里水镇邓岗地块，楼面价12688元/平米，创造里水楼面地价新高。

本次出让地块位于里水大道和镇南大道交界，宗地周边有里水汽车客运站、商业广场、酒店、中小学、公园等，生活配套成熟。地块还靠近里水大道、桂和路、佛山一环、广佛高速等城市主干道环绕，距离广州地铁6号线约20分钟车程。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15000-20000元/㎡，二手房均价约12000-14000元/㎡。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德有5宗，南海、三水、高明各1宗土地出让

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
11-24	顺德	TD2016 (SD) WG0032	佛山市顺德区乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地块	48054.67	≥1.0且 ≤3.5	商住	32624	1940	12-21
11-25	顺德	TD2016 (SD) WG0033	佛山市顺德区龙江镇东华北路侧隔海商住用地	35195.87	≥1.0且 ≤3.0	商住	26397	2500	12-27
11-25	顺德	TD2016 (SD) WG0034	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地块	64263.73	≥1.5且 ≤3.0	商住	73261	3800	12-27
11-30	顺德	TD2016 (SD) WG0035	佛山市顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块	21323.24	≥1.5且 ≤3.5	商住	11053	1481	12-30
11-30	顺德	TD2016 (SD) WG0036	佛山市顺德区北滘镇工业大道东侧01-B2-03-1地块	3955.27	≥1.0且 ≤4.0	商服	2453	1550	12-30
11-28	南海	TD2016(NH)WG0028	佛山市南海区狮山镇小塘三环东地段	117893.4	≥1.0且 ≤3.0	商住	79580	2250	12-28



佛山市场 | 土地市场监测

□ 接上表

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
11-30	三水	TD2016 (SS) WG0024	佛山市三水区云东海街道高丰村委会“高丰涌”（土名）以南	9095	>1且 ≤1.5	商服	2050	1503	12-30
11-26	高明	TD2016(GM)W G0037	佛山市高明区西江新城文昌路以西、明国路以北	97156.8	≥1.0且 ≤3.0	商住	62170	2133	12-26



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG0032

11月24日，顺德区乐从镇新推一宗商住地，宗地面积约4.8万 m^2 ，起拍价32624万元，起拍楼面价约1940元/ m^2 ，将于12月26日进行网上交易。

本次出让地块位于乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地段，宗地西边为小型工厂区，南面隔了一条河涌就是新马路，西面临近楼盘旭景华庭，周边生活配套设施比较匮乏，居住条件一般。附近楼盘较少，只有二手盘旭景华庭和威斯广场两盘，目前二手均价约7500-8000元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG0034

11月25日，顺德伦教新推一宗商住地，宗地面积约6.4万 m^2 ，起拍价73261万元，起拍楼面价约3800元/ m^2 ，将于12月27日进行网上交易。

本次出让地块位于顺德区伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地段，宗地周边公园、学校、市场、医院、银行等生活配套设施完善，居住条件比较成熟。附近商住小区密集，从地图上看这一带已经汇聚了一批成熟的楼盘，如伦教碧桂园御府、倾城上筑、阳光棕榈园、嘉好悦园、丽港豪园等，且大多数为小型商住区。目前在售均价约6500-7500元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0028

11月28日，南海狮山镇小塘新推一宗巨无霸地块，宗地面积约**11.8万 m^2** ，地块分A、B两区，规定A区容积率 >1 且 ≤ 3.0 ，B区容积率 ≥ 0.53 且 ≤ 1.5 。起拍价**79580万元**，起拍楼面价约**2250元/ m^2** ，将于12月28日进行网上交易。

本次出让地块位于狮山镇小塘村三环东地段，宗地西边为成熟楼盘上林苑，南面紧靠三环东路，东北边是一个比较大型的工业园区；周边有佛山桃园酒店、升平百货、育苗幼儿园、小塘中学等，生活配套设施比较齐全，交通便捷，居住氛围浓郁。附近楼盘较少，仅有上林苑、恒大翡翠华庭以及西堤国际花园三盘，目前在售均价在**8000-9000元/ m^2** 之间。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应12.1万 m²

2016年第52周，佛山共有1112套住宅供应，还有部分公寓、商铺及少量的写字楼供应。全市除顺德、禅城外均有住宅供应，其三水区推货5.7万 m²，成为全市供应量最多的区域；其中博雅滨江拿到2.5万 m²预售，预计近期进行集中推售。

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	杏坛	顺德智富园	15栋			32				3160 9.24	
禅城区	城北	越秀可逸诚品广场	11、12、18座				35				4244.6
	祖庙	星星广场	9-10座				21				2886.28
	祖庙	星星广场	7-8座				34				3999.97
高明区	荷城	喜悦家园	7-13、15-19座 20-23、25-26座	18				5093.46			
	荷城	君御海城	15座	147			10	16140.71			887.55



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	大沥 (黄岐)	星港国际广场	-1座、1座1栋、酒店、地下商业B		531		539		35941.69		149044.9
	西樵	世爵府邸	4座	56				5704.58			
	西樵	世爵府邸	5座	56				6482.98			
	西樵	聚豪雅居	7幢	153				13682.17			
	狮山 (松岗)	海逸桃源花园	53-55、57-63、65-70栋	52				12643.88			
	西樵	杰胜公馆	1-3座	60			13	4881.69			483.47
三水区	北江新区	博雅滨江花园	36座	115				13692.99			
	北江新区	博雅滨江花园	37座	115				12633.29			
	乐平	钜隆君玺花园	9、10座	180			13	16099.95			889.69
	云东海	谊泰雅苑	1座	80			9	7085.2			511.17
	云东海	谊泰雅苑	4座	80				7098.8			
合计				1112	531	32	674	121239.7	35941.69	31609.24	162947.6



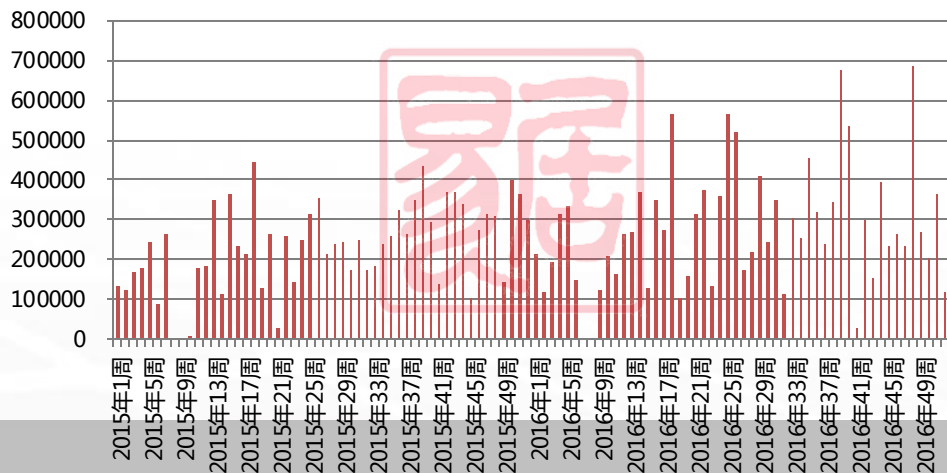
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应周期性回落，成交量价齐涨

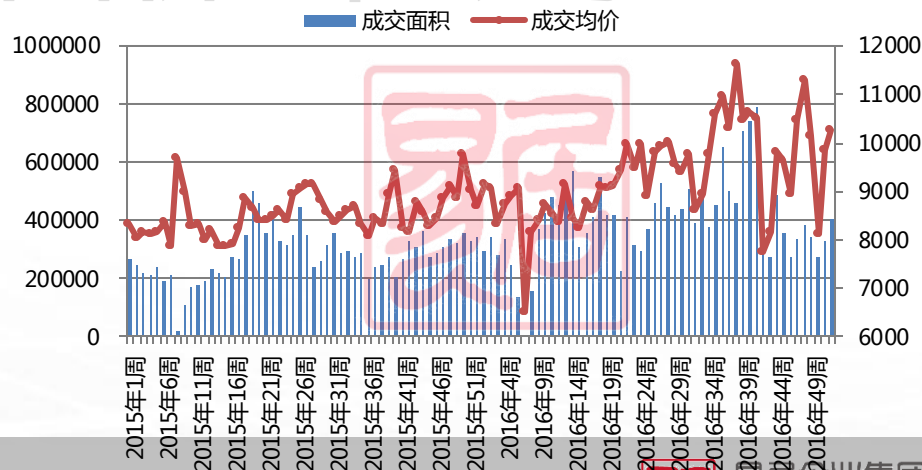
2016年第52周，佛山约有12万 m^2 的住宅供应，环比回落67%，出现周期性回落；全市除禅城、顺德其余三区均有住宅供应，其中三水区新增住宅预售5.7万 m^2 ，占全市的47%，成为推货大户。

成交市场方面，第52周全市成交3592套，成交面积为40.3万 m^2 ，环比上升21%，成交均价10260元/ m^2 ，环比小幅上涨4%；上周全市除禅城区外其余四区均有不同程度的上涨，其中高明区成交量环比上涨55%，在顺德、南海区成交的放大下，全市的成交均价重新回到万字头。

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：绿地香树花城104套夺得南海区销冠

南海区52周成交1239套，共12.2万 m^2 ，环比上涨25%；均价12227元/ m^2 ，环比大幅上涨11%；成交量价齐涨，市场继续回暖迹象；其中里水板块成交重新走向高位，万科金域缙香的高单价带动整个区域均价上涨。

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	万科金色城市	28	21676	—
大沥	雅居乐御景华庭	34	13947	—
	国华新都	12	12080	预计12月开售二期89-128 m^2 新品
里水	绿地香树花城	104	8735	—
	万科金域缙香	80	17683	11月24日正式开盘
	中信山语湖	65	11198	11月24日火鸡感恩节暖场活动
	中信金山湾	36	11469	—
狮山	中恒海晖城	59	10969	12月3日推售51座洋房
	海逸桃花源记	21	9763	11月26日开售【逸墅】别墅组团
	恒大御景	15	9095	—
罗村	雅丽华庭	50	8923	11.19-20 雅丽奇幻太空之旅活动
	光明花半里	15	10686	11月底加推23座洋房新品
	奥园公园一号	12	11637	11月12日加推13、14座洋房新品
西樵	东建锦绣龙湾	71	8625	11月5日加推36、38座新品
	悦珑湖	45	7255	12月1日11栋盛大发售
丹灶	桂丹颐景园	33	8961	11月26日开售20座新品

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：雅居乐英伦首府163套夺顺德区销冠

顺德区52周成交981套，共计12.6万 m^2 ，环比回升31%；均价9388元/ m^2 ，环比小幅回升5%。上周北滘雅居乐英伦首府开放网签，签约163套拉动整个区域成交回升，同时带动均价小幅上涨。

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 (建面价)	雅居乐英伦首府	163	13667	12月3日自然加推10座洋房
	盈生林上湾	21	13539	12月18日推售4栋洋房新品
	深业城	14	11076	—
陈村 (建面价)	藏珑华府	19	15717	11月19日推售9号楼洋房新品
大良	龙湖春江名城	38	11726	11月12日推售12座洋房产品
	华侨城·天鹅湖	13	17722	11月12日推售12-20座新品
容桂	龙光水悦熙园	24	9932	11月13日主推10座洋房新品
	顺德时代倾城	17	10124	12月17-18日时代倾城圣诞狂欢大party
	朗宁郡	16	9831	11月26日推售7座洋房产品
勒流	博澳城	32	11634	12月2日新D组团加推
	名铸家园	64	10902	—
龙江	碧桂园龙江华府	22	12188	12月11日开盘推售二期新品
	龙江中心	26	9129	12月3日龙江中心商业发布会
伦教	伦教碧桂园	66	15907	12月3日开盘推售88-160 m^2 品质洋房
均安	峰汇豪庭	65	7361	—
	均安尚苑	14	7614	—
	逸豪星座	12	2869	—



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
禅城张槎	中海凤凰熙岸	12月22日	26-28座	72	108-141 m ² 三四房	26座毛坯: 13800 27、28精装修: 15000	28%
禅城张槎	中海凤凰熙岸	12月25日	7座	34	143 m ² 四房	13700	56%
高明明城	誉山半岛	12月24日	2、3、7、8幢 (3梯)	108	68-122 m ² 二至四房	4800 (带装修)	60%



佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有3个项目进行报广投放

上周仅有3个项目投放报广，环比持平，除了祈福南湾半岛持续投放的形象报广外，南海恒大御湖湾及纯新盘恒大悦府均为即将到来的开盘作推广。

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	12月22日	恒大御湖湾 12.31 二期荣耀开盘
开盘信息	南海区	恒大悦府	12月23日	恒大悦府 即将盛大开放
形象	南海区	祈福南湾半岛	12月23日	我和邻居之间隔着高尔夫



佛山市场 | 报广欣赏



恒大御湖湾



恒大悦府



祈福南湾半岛

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共8个项目进行工程类活动推广

上周共有8个项目进行活动推广，其中2个纯新项目，盐步纯新盘阳光城·文澜阁平安夜当天开放了销售中心及样板房，碧桂园西樵悦府也在西樵金典广场首次亮相，除此之外多个项目开放了新的样板房。周末正值圣诞节，大部分项目都进行了圣诞节主题的暖场活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	招商雍景湾	12月24日	开放32座洋房板房及诚意登记
	南海区	阳光城·文澜阁	12月24日	开放销售中心及样板房
	南海区	星港城	12月24日	举办招商签约大会
	南海区	碧桂园西樵悦府	12月24日	开放展厅
	南海区	恒福天悦花园	12月24日	开放7座样板房
	南海区	世爵府邸	12月24日	开放样板房
	南海区	联诚智博花园	12月25日	开放3座样板房
	三水区	碧桂园翡翠山	12月24日	开放别墅板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——阳光城·文澜阁

活动时间：12月24日

活动主题：开放销售中心及样板房

活动介绍：

12月24日，阳光城·文澜阁开放销售中心及106 m²三房样板房，当天起冻结1万享受开盘99折。现场有来自荔湾、滘口等地的广州客，也吸引了大量盐步街坊到访，预计1月初开盘首推。

项目整体楼高18层，共130套住宅，16套商铺。2梯4户，90-108平米，均为三房户型，带装修发售。目前大沥盐步板块的在售洋房不多，距离项目约3公里的连城湾同为纯新盘，主打86-126 m²三四房，预计年底抢先入市，价格未定，金地悦荔主打面积73-136 m²带装修三到五房，均价约21000-25000元/平米，珑耀华府则在清大户型尾货均价约14000元/平米。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销