

佛山市第四十二周市场分析

2014.10.13-2014.10.19

供应成交齐回升 多盘推售市场活跃

- 一、宏观环境概况
- 二、佛山城建规划
- 三、重点房企动态
- 四、土地市场监测
- 五、本周市场概况
- 六、营销亮点荟萃

易居营销集团佛山公司



佛山市场 | 宏观环境

□ 佛山7家银行首套房贷利率实行基准，光大最低95折

930房贷新政过去两周，佛山市房贷利率又有变化，实行基准利率的银行增加。包括“四大行”、光大、招商、中信在内的7家银行已经确认执行房贷新政。恒生银行、广州银行都表示预计下周或月内会有相应政策出台。其中，建行、光大、招商、恒生、广发、兴业以及广东华兴银行首套房贷都能实行首付3成和基准利率。光大银行的优质客户最低可以享受95折利率优惠，汇丰银行合作楼盘最低可享受98折利率优惠。

四大行中，除了建行目前可以实行首套房贷基准利率之外，中行、工行和农行首贷利率都要上浮5%或以上。但四大行信贷部的工作人员都表示未来会下调利率。其中，建行信贷部工作人员透露称利率可能会打到7折。

备注：图表数据来自佛山新浪乐居

10月14日佛山主要银行房贷利率调查				
银行名称	首套房	二套房	放款时间	是否执行新政
中国银行	首付3成 上浮10%	首付6成 上浮10%以上	1个月以上	是
工商银行	首付3成 上浮5%	首付6成 上浮10%	1-2个月	是
农业银行	首付3成 上浮2%-10%	首付6成 上浮5%左右	4-5个月	是
建设银行	首付3成 基准或上浮 5%	首付6成 上浮10%	2周	是
光大银行	基准利率 优质 客户最低95折	上浮5%	2周	是
招商银行	首付3成 基准利率	首付6成 上浮10%	2周	是
中信银行	首付3成 上浮10%	首付6成 上浮20%	2个月	是
恒生银行	首付3成 基准利率	首付7成 上浮10%	2个月	否，或许下 周会有消息
东亚银行	首付3成 上浮10%	首付7成 上浮15-20%	2个月	否
汇丰银行	首付3成 合作楼盘98折	首付6成 上浮10%	1个月	否
交通银行	首付3成 上浮2%	首付6成 上浮10%	1周	否
广州银行	首付3成 上浮10%	首付6成 上浮15%	1个月	否，预计月 内或下个月 会有相应政 策出台
广发银行	首付3成 基准利率	首付6成 上浮10%	不确定	否
广东华兴 银行	首付3成 基准利率	首付6成 上浮10%	1个月	否
兴业银行	首付3成 黑金客户基准 利率，普通客 户上浮5%。	首付6成 上浮10%	1个月	否
中国邮政 储蓄银行	首付3成 上浮5%-10%	—	1个月	—
农商银行	首付3成 上浮5%	—	—	—

佛山市场 | 宏观环境

□ 住房公积金“新规”亮相 住房公积金缴存异地互认

10月14日，住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。该通知有两大亮点内容：首先规定职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，可申请住房公积金个人住房贷款，贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善性普通自住住房的缴存职工；其次各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务等。

佛山早已认可公积金异地互认，但申请贷款仍需缴满一年。

评论：住房公积金的缴存时间减半，这也意味着申请住房公积金贷款的门槛降低。异地互认则有利于扩大住房公积金制度覆盖面、提升制度的公平性，更好地服务于“住有所居”的住房政策目标。但住房公积金额度有限，且各市的政策落地效果尚待观察。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周三水地块降低门槛重新挂牌出让，高明推出杨和2宗商住地

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
10-14	三水	TD2014 (SS) XG027	云东海街道南丰大道翠云路地块一	78053	3.6	商住	40280	961	11-14
			云东海街道南丰大道翠云路地块二	43201	3.2	商住			
10-16	高明	TD2014 (GM) XP008	杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块二)	45227	3.5	商住	8800	556	11-5
10-16	高明	TD2014 (GM) XP009	杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块一)	34230	3.5	商住	6550	547	11-5

佛山市场 | 土地市场监测

TD2014 (SS) XG024地块

地块出让条件:

- ✓ 竞买人注册资金不低于30亿元 **调整**
- ✓ 竞买人在中国境内投资持有且已建成开业不少于2个大型购物中心项目，且每个大型购物中心建筑面积均不少于20万㎡ **删除**
- ✓ 竞得人竞得地块后将项目地块建设成集大型购物中心、国际级影城、住宅等于一体的大型城市综合体项目 **不变**
- ✓ 竞得人保证项目中购物中心（建筑面积不少于15万㎡，含地下建筑面积）整体经营，不得进行分割销售 **调整**

根据地块规划指标和出让限制条件，
该地块疑为**万达**量身定做的。

原定10月29日出让

TD2014 (SS) XG027地块

地块出让条件:

- ✓ 竞买人注册资金不低于人民币8亿元
- ✓ 项目地块建设成集大型购物中心、国际级影城、住宅等于一体的大型城市综合体项目
- ✓ 竞得人保证项目中购物中心（建筑面积不少于15万㎡，含地下建筑面积，其中地上建筑面积不少于8万㎡）整体经营，不得进行分割销售

10月14日，原定于10月29日出让的三水南丰大道翠云路地段商住地撤销交易之后重新挂牌，调整后的出让文件降低对竞买人资格的要求，注册资金从30亿元降至8亿元，同时删除“竞买人须在中国境内投资持有且已建成开业不少于2个大型购物中心项目（每个大型购物中心建筑面积均不少于20万平方米（含地下））”的规定。竞买门槛的降低，使得地块未来的竞买者充满变数（原疑似为万达量身定做）。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周高明和顺德两宗商住地块均以底价成交

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
高明	TD2014 (GM) XP004	荷城街道丹霞路以南、广德街以西	1757	2.5	商住	789	789	1796	高明区新圩房地产	10-13
顺德	TD2014 (SD) XG018	顺德新城创智城片区横二路以北、大学路以西地块	118150	3.44	商住	69193	69193	1700	顺德力合智德科技园	10-16

佛山市场 | 土地市场监测

TD2014 (SD) XG018地块

A区住宅用地，计容建筑面积6.6万m²

B、C、D区商务用地，计容建筑面积34万m²

竞得人须引入1个由国家“985工程”重点建设大学发起成立、有十五年（含）以上产学研经验的研究院所属的分支机构、研究所和1家由“985工程”重点大学发起建立的国际技术转移中心或其分支机构进驻本项目。

大良东区的规划特征十分明显，

碧桂路以西为豪宅区

碧桂路以东为产业区（创智城）

2013年6月 19日，顺德区经济与科技促进局、**深圳清华大学研究院**、顺德区智德投资有限公司、深圳力合创业投资有限公司共同签署了《共建顺德力合科技园项目协议》。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周全市暂无商住用地出让计划

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
—	—	—	—	—	—	—	—	—

佛山市场 | 市场供应情况

住宅新增供应23万方

上周全市住宅新增供应2091套，超过23万 m^2 ，除住宅外，还有大量写字楼和商铺即将入市。

区域	预售时间	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	2014/10/13	力迅雅筑	16-19号楼	104			56	12194.92			1819.05
	2014/10/14	荟珑湾花苑	3座	89				15086.52			
	2014/10/14	龙光君悦龙庭	23座	105			12	9829.14			1835.06
	2014/10/14	依云公馆	10-12座	372			31	40141.9			2226.88
	2014/10/16	依云曦城花苑	10、11座	173				24021.83			
	2014/10/17	中南海畔花园	1、2栋	128			14	12003.84			779.79
	2014/10/17	保利心语花园	一区24座	160			15	14884.48			590.43
	2014/10/17	聚元商业中心	3座			525	14			24423.07	1060.41
顺德区	2014/10/14	依云国际财富中心	5座				26				3632.54
	2014/10/14	保利家园	24、25栋	200				25379.68			
	2014/10/14	太平洋国际花园	6栋	64				8002.22			
	2014/10/14		3栋	64				8002.22			
	2014/10/14	富胜名邸	—	116			9	10476.71			920.19
	2014/10/16	华普大厦	1-3座	254			9	29286.46			9963.61
	2014/10/17	顺德雅居乐花园	35座1梯			161	52			22837.42	10517.51
禅城区	2014/10/14	滨海御庭全新二期	3座		56			18409.4			
三水区	2014/10/15	欧雅右岸春天	2、3座	166			21	15738.44			3919.34
	2014/10/17		8座	96			7	9553.69			573.83
合计				2091	56	686	266	234602.1	18409.4	47260.49	37838.64

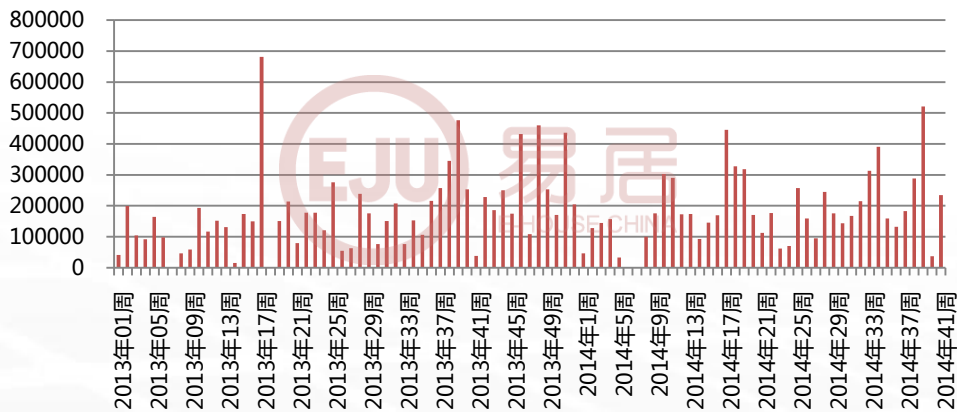
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应成交齐走高，均价止跌回升

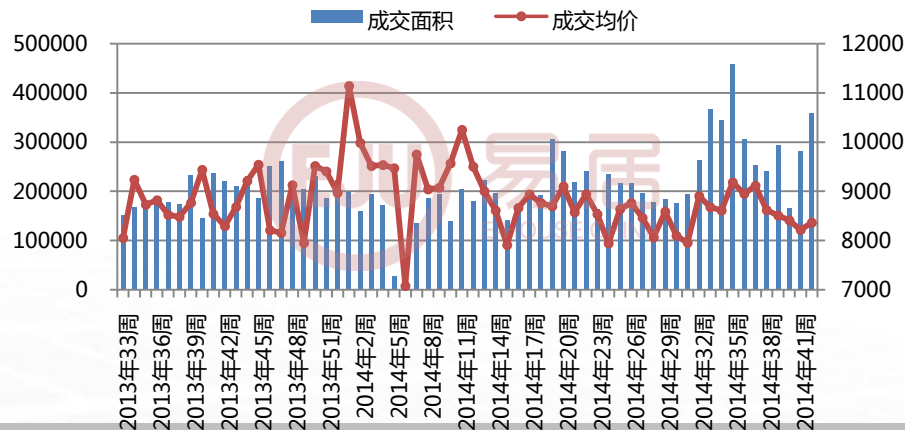
上周，佛山全市住宅供应大幅回升，住宅供应超23万。除高明区外均由新增供应。国庆黄金周多个项目开放销售中心和写字楼，在10月的中下旬迎来了一批新货的入市。

上周，佛山商品住宅成交3332套，成交面积36万 m^2 ，成交均价8368元/ m^2 ，全市成交整体“量价齐升”，随着国庆假期结束，网签数据逐步呈现，这两周成交在逐步走高。

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

□ 禅城区标杆项目：南庄片区项目继续领跑禅城

上周禅城区的成交量继续回升，南庄片区的项目表现最为抢眼，万科城和港宏世家均有超过40套的成交，而龙光水悦龙湾、汇银新港湾和绿岛明珠这三个南庄片区的项目也有10套以上的成交。

禅城区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
南庄	万科城	47	6936	国庆期间，抄底惊喜大放送四重礼活动
南庄	港宏世家	43	4909	现楼50套120-160m ² 仅5100-5500元/m ²
季华路	东海银湾	19	11522	国庆期间成交砸金蛋抽家电，联手苏宁实行消费抵房款
季华路	星星凯旋国际	19	10721	10月1-3日，金秋与你“蟹”逅星星凯旋国际
亚艺	雅居乐曼克顿山	17	9217	国庆期间，“疯狂电玩乐翻天”
南庄	龙光水悦龙湾	17	5917	10月18/19日，环球美食节
佛山新城	龙光君悦华府	16	9374	10月18日，蒙古风情烤羊节
城南	盛南新都	16	8221	——
南庄	汇银新港湾	15	7027	10月1-2日，奇趣布、甜蜜糯米糍DIY活动
祖庙	岭南天地尚苑	15	10638	国庆期间，现场推出15套一口价单位
祖庙	时代云图	15	11295	——
张槎	海湾城	14	9866	——
南庄	绿岛明珠	11	6797	国庆期间，欧陆风情嘉年华

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：广佛交界盘成交大增，镇街项目成交恢复高位

上周南海区的整体成交增加50%。广佛交界大盘三山的保利西雅图、里水绿地香树花城和金名都都迎来批量的集中签约，镇街项目成交也逐渐恢复高位，推动区域成交的走高。

南海区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	万达华府	27	15470	10月1日开放总裁样板间
	佳兆业滨江1号	30	12887	9月20-21日，玄学天后麦玲玲与你相约活动
	保利西雅图	188	10499	—
	富丰新城	30	10983	9月24日推售13座 新品
里水	绿地香树花城	183	8689	10月1日首次开盘
	长信御景峰	37	9270	8月初推售5、6、9、10座84-132 m ² 单位
	中信山语湖	17	11908	9月下旬推售御湖路23座新品
大沥	景裕嘉园	9	15039	—
	汇豪嘉园	19	10106	部分单位一口价优惠
	保利中央公馆	87	10595	9月25日推售14栋1梯、15栋
	智博花园	12	7281	9月21日推售10号楼 新品
罗村	时代倾城	35	7908	—
	龙光君悦龙庭	46	6115	—
	长信银湾	17	6627	9月中下推售36、37座新品
丹灶	桂丹颐景园	41	5442	9月买房即有可能获赠小汽车一部
	云山峰境	8	4750	10月18日开放三期1、2座新板房

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：市场回暖，多盘热销

上周顺德区域成交继续维持在高位，新开售项目以合理价格入市成交理想，撬动顺德成交。而信贷放松环境下顺德碧桂园的大户型独栋、大良中心区的美的广场、金地天玺和万科天傲湾的大平层产品也陆续成交。

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)	万科水晶城	54	10300	国庆10套一口价特惠房源限时抢购
	保利东湾	25	12600	9月19日, 推售东御1座
	乐从雅居乐花园	37	7200	—
大良	畔海御峰花园	23	9007	—
	保利中环广场	24	8668	9月20日开放全新A11地块的样板房
容桂	美的御海东郡花园	19	5388	—
	龙光尚街大厦	24	9358 (公寓)	10月1日首推1座新品
陈村	绿地国际花都	19	10262	10月18日推售5、6座新品
	万科缤纷四季	28	12465	中秋期间推售西园4座新品
	星英半岛花园	21	10784	10月11日首次开盘推售1-3座
龙江	保利上城	20	7388	10月1-7日电玩嘉年华
均安	柏涛湾豪园	108	4863	10月上旬首次开售
勒流	博澳城	27	5502	10月19日民俗大师张立桦风水讲座
北滘	顺德碧桂园	28	10909(含别墅)	9月6日邓丽君怀旧金曲夜暨望月观星之旅
	美的翰诚花园	22	9422	9月21日推售嘉园1、2座
	雅居乐新城湾畔	24	10112	10月1日首次开盘推售1、2座

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
禅城季华路	佛山万科广场	2014-10-17	5座 15层以下	60	88-135 m ² 三四房	13000带装修	70%
顺德陈村	绿地国际花都	2014-10-18	5、6座	232	69-129 m ²	8500	——
顺德大良	雅居乐都荟广场	2014-10-18	写字楼	181	68-206 m ² 整层1484 m ²	10000起	——
顺德乐从	星际半岛	2014-10-18	1-7排别墅	83	387-592 m ²	10000起	——
南海狮山	依云曦城	2014-10-18	10、11座	173	111-162 m ²	7500-8500	50%
南海里水	荟珑湾	2014-10-18	3座	89	145-190 m ²	毛坯11000 精装13000	——
南海罗村	依云华府	2014-10-18	22座	60	90-115 m ² 三房	7500	25%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：报广投放增加，投放主题多样

上周报广投放大幅增加，推售首期别墅的星际半岛和即将开售的佛山义乌小商品城延续上周的报广投放，投放最为积极。报广投放主题较多，仍以形象推广为主。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	顺德区	星际半岛	2014/10/13	10月18日 盛大开盘
配套		星际半岛	2014/10/13	10月18日 盛大开盘
		星际半岛	2014/10/13	10月18日 盛大开盘
		星际半岛	2014/10/13	10月18日 盛大开盘
开放示范区		碧桂园钻石湾	2014/10/16、17	10月18日 全球瞩目 鼎级示范区耀世绽放
价格	南海区	珠江峰景湾	2014/10/16	5字头起 住广州西 80㎡有4房
形象(6个)	禅城区	佛山义乌小商品城	2014/10/15、16、17	不开业就收租 祖庙商圈谁有
	南海区	中海寰宇天下	2014/10/17	见证一座城市的国际化
		金沙半岛	2014/10/17	一座桥 不负江山 不负城
		上林苑	2014/10/17	城熟大成 湖山绽放
		祈福南湾半岛	2014/10/17	广佛生活模式领先者
		中海锦苑	2014/10/17	中海锦苑 定义平洲豪宅标准
加推		绿地香树花城	2014/10/17	广州西劲销传奇 10月再次火爆加推
热销		广佛智城	2014/10/17	财富聚金地 广佛销冠王
产品	顺德区	敏捷畔海御峰	2014/10/17	压轴臻景楼王 稀世待藏 9字头抢住270㎡城央山河大宅

佛山市场 | 报广投放

报广赏析 (星际半岛)

乐从·星际半岛别墅

10月18日 盛大开售

低至1万元/m²起

跌价补偿

作为高端的商住项目，星际半岛拥有十大特色：

- 1/ 最具特色的内河游艇码头
- 2/ 最具特色的护城河绿色步行走廊
- 3/ 最具特色的阳光生态园林式车库
- 4/ 最具特色的国家四星级幼儿园
- 5/ 最具特色的四星级联排大宅
- 6/ 配套最特色上市公司的总部大厦
- 7/ 最具特色的别墅内安装私人电梯
- 8/ 最具特色的星级安全管理
- 9/ 最具特色的智能家居
- 10/ 最具特色的直饮水社区

咨询热线：0757 28331822 28331823

乐从·星际半岛别墅

10月18日 盛大开售 低至1万元/m²起

跌价补偿

乐添·星际半岛幼儿园合作伙伴
北大附属实验学校幼儿园
佛山星际半岛分园

孟母三迁，择邻而居——楼市中的“战斗机”

孟子的母亲为了用环境教育孩子，不惜三次选择优良的居住环境，现今，学位更是作为楼盘中的“战斗机”，高价屹立不倒，有的甚至是硬性的购房杀手，这些都表明了家长对孩子教育的极度重视。

★ 最具特色的国家四星级幼儿园配套

6月28日下午，乐添星际半岛幼儿园项目的新发布会在乐从隆重举行，签约的新闻发布会上，乐添、华恒、恒润的方式为300多位嘉宾及20多家主流媒体介绍了最具特色的国家四星级幼儿园教育配套。

★ 北京大学优质丰富的资源，秉承北大优良传统

乐添星际半岛幼儿园的入驻的北大附属实验学校幼儿园项目，为北大青岛集团旗下的高端幼儿园品牌，依托北京大学丰富的资源，吸纳国际的科研理论和国内实践成果，共同为真实的生活而学习。

★ 独立占地5600平方米，提供一级的幼儿教育

乐添星际半岛幼儿园是一所独立占地5600平方米，建筑面积5000平方米的人员。对于幼儿园的投入，我公司将会按照第一等甚至国家四星级幼儿园标准进行打造，为尊贵的星际半岛业主幼儿提供一流的幼儿教育，赢在起跑线上。

咨询热线：0757 28331822 28331823

乐从·星际半岛别墅

10月18日 盛大开售 低至1万元/m²起

跌价补偿

安居宝智能家居系统

乐添星际半岛智能家居安防项目取得圆满成功

6月28日下午，在璀璨的发布会上，乐添地产的营销副总经理王鹏志与安居宝数码科技股份有限公司副总经理李金全签约，乐添星际半岛智能家居安防项目取得圆满成功。

★ 车牌智能识别系统

拥有车牌智能识别系统的优势，别墅地下车库将变成一个私人管家，业主的车辆会自动识别车牌记录并开门，同时防止车辆闯入小区，防止有朋友及外来人进入，杜绝业主提前设置并通行。

★ 可视对讲、智能家居、家庭安防、门禁一卡通、家庭娱乐、社区监控等融为一体

乐添星际半岛智能家居安防项目从行业龙头上市企业安居宝生产的智能家居系统。产品采用语音控制，5年免费质保。精准可识别、智能家居、家庭安防、门禁一卡通、社区监控融为一体，逐步建立一个完整社区内部对讲系统、住户与社区住户与社区服务中心、住户与外部社会的综合信息体系，为居民提供安全、舒适、方便、快捷的生活服务。

★ 智能电子报警系统，三层安防防

在智能家居方面，别墅内安防项目市场上最先进的智能家居设备，为客户不一样的智能家居感受，通过三层安防防，即内外来人感应，确保星际半岛别墅业主安全万无一失。

咨询热线：0757 28331822 28331823

乐从·星际半岛别墅

10月18日 盛大开售 低至1万元/m²起

跌价补偿

中科绿源 Green Spring

乐添·星际半岛直饮水系统制造商
广东中科绿源水务有限公司

直饮水系统——享健康用水之源

一流品质的直饮，一款清冽的山泉泉水比任何一种符合国家卫生标准，安全健康的直饮水，智能化系统操作使用更加方便健康

★ 用水安全警钟再次敲响

2014年3月中旬，环保部发布的环境监测显示，我国2.2亿居民的住宅区重点饮用水和交通干道，2亿居民使用不安全的饮用水，而除了自来水厂的自来水外，还有以二次供水系统为主的供水，让居民的用水安全警钟再次敲响。

★ 乐添星际半岛直饮水系统项目取得圆满成功

6月28日下午，乐添地产的营销副总经理王鹏志与“高科技直饮水系统”中科技绿源水务有限公司总经理李金全签约，乐添星际半岛直饮水系统项目取得圆满成功。

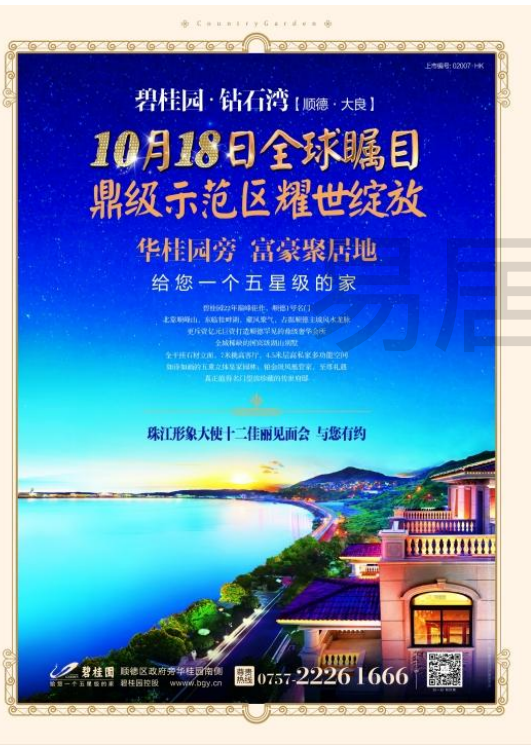
★ 24小时循环直饮水中央处理机房系统

24小时循环直饮水中央处理机房系统是由自来先经过小区专门系统过滤、消毒、净化、消毒等处理后，才送到小区每家每户的，保证进入人的生产饮用水水质符合国家规定的24小时循环直饮水中央处理机房系统，中科技绿源“中科技绿源”化学研究所，确保直饮水24小时达到国家直饮水标准，确保业主用水系统的全面安全。

咨询热线：0757 28331822 28331823

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析



碧桂园钻石湾

中海锦苑



中海寰宇天下



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：多个品牌房企项目进行工程节点推广

继前一周市场的小幅低迷后，由于佛山各大银行对930新政细则的跟进出台，多个银行开始实行首套房基准利率甚至折扣优惠。四季度俨然成为开发商争夺的焦点，上周末中海、招商、碧桂园和本地的长信等大开发商的项目也相继开放营销中心和样板房。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类 (9个)	南海区	云山峰境	2014/10/18	开放三期1、2座新板房
		光明花半里	2014/10/18	开放样板房
		中海寰宇天下	2014/10/18	开放样板房
		中海锦苑	2014/10/18	开放首批产品洋房样板间
		名汇浩湖湾	2014/10/18	开放7、8座样板房
		长信帝景峰	2014/10/18	开放首期样板房
		依云公馆	2014/10/18	开放首期89㎡三房样板房
	顺德区	招商公园1872	2014/10/18	英伦园林&温莎会所盛大启幕
		碧桂园钻石湾	2014/10/18	开放示范区
明星类		星英半岛	2014/10/18	古天乐见面会

谢谢观看

THE END

