

佛山市第五十周市场分析

2014.12.8-2014.12.14

住宅用地零成交 住宅供减成交增

- 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



佛山市场 | 重点房企动态

□ 恒大海口文化旅游城售2260套 成交额22.3亿

2014年12月14日,恒大海口文化旅游城在万众期待下终于揭开了神秘面纱,当天开盘即热销劲卖2260套共22.3亿元,热销全城,引爆海南楼市,用事实再次验证了恒大品牌力量,佐证了恒大海口文化旅游城深入人心的魅力。



佛山市场 | 重点房企动态

□ 雅居乐“人事劫”涉险过关 陈卓林重履董事会职责

12月14日晚，雅居乐地产控股有限公司公告称，接获通知，昆明市人民检察院“指定居所居住措施”对陈卓林已不适用，陈卓林将于2014年12月15日恢复履行其作为雅居乐执行董事、董事会主席及公司总裁的职务。

公告末尾，雅居乐表示“本集团的管理、营运及业务维持在一般及正常的运作”。

随着陈卓林个人情况明晰并恢复主席职务，雅居乐自10月以来因高层动荡引起的连锁危机似乎已经解除警报。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅南海区供应1宗商住用地

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
12-13	南海	TD2014(NH)WG017	丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	83636.1	3.5	商住	41400	1414	1-14

- 住宅套型建筑面积要求为：90平方米以下住宅建筑面积占宗地建设住宅总面积的比例大于30%
- 配建幼儿园一座，独立占地面积 \geq 4500平方米，建筑面积 \geq 3000平方米，需在一期完工
- 配建占地面积不少于2000平方米的公交站场



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周三水、高明底价成交2宗小型商业/商服地块

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
三水	TD2014(SS)XG028	西南街道建设一路1号	12000	1.5	商业	3600	3600	2000	广东西南投资控股公司	12-12
高明	TD2014(GM)WG016	西江新城苏河路以西、丽馥路以北G-05-10	31132	4.0	商服	17800	17800	1429	佛山市高明西江新城建设开发有限公司	12-10
高明	TD2014(GM)XP011	荷城街道沿江路以东、荷城公园以北	16362	5.0	商住	12650	终止出让			

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周无土地出让

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

住宅新增供应15万方

上周全市住宅新增供应1586套，接近15万 m^2 ，兼有部分工业性质写字楼供应。

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	2014/12/8	名澳汇锦桃园	3座	64			4	5128.16			262.38
	2014/12/8	名澳汇锦桃园	4座	68				6764.64			
	2014/12/10	云山峰境花园	尚景峰5-7座	202				18126.85			
	2014/12/10	桂丹颐景园	芙蓉1、2座	262				23644.34			
	2014/12/10	桂丹颐景园	环秀	125			3	11367.95			566.14
	2014/12/10	北湖丽都	商业楼				54				5008.33
	2014/12/10	中企绿色总部中心	B区4栋			64				9844.92	
	2014/12/11	保利紫山国际花苑	2栋	132			25	14731.05			1329.86
	2014/12/11	保利紫山国际花苑	4栋	153			21	15078.49			990.74
	2014/12/11	保利紫山国际花苑	1、3栋	306			28	30633.64			1453.66
顺德区	2014/12/11	顺德智富园 (D-01-3地块)	9栋			21				17114.1 (厂房)	
	2014/12/11	顺德智富园 (D-01-3地块)	8栋			21				17114.1 (厂房)	
	2014/12/11	顺德智富园 (D-01-3地块)	7栋			21				17114.1 (厂房)	
高明区	2014/12/11	裕福花园	1座	38			4	3838.35			490.35
	2014/12/11	中恒广场	5座	188				15003.3			
禅城区	2014/12/8	百业苑	1座	48			14	4276.92			792.75
合计				1586		127	153	148593.7		61187.22	10894.21

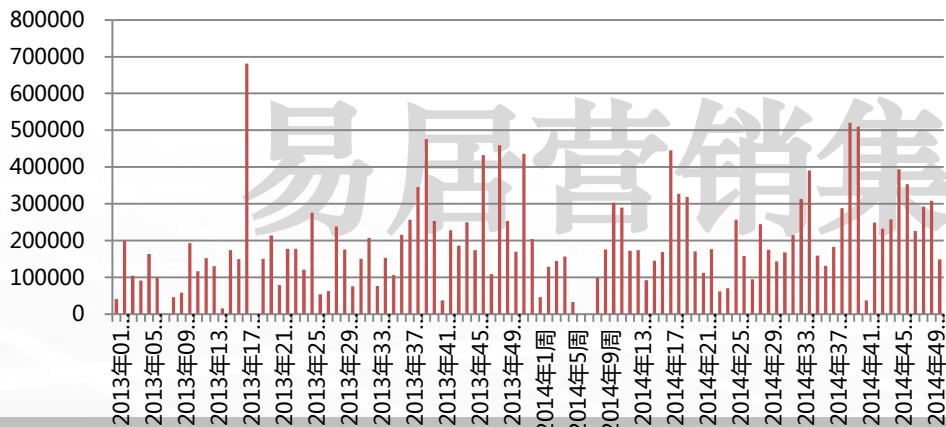
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应大幅下滑，成交“量价齐升”

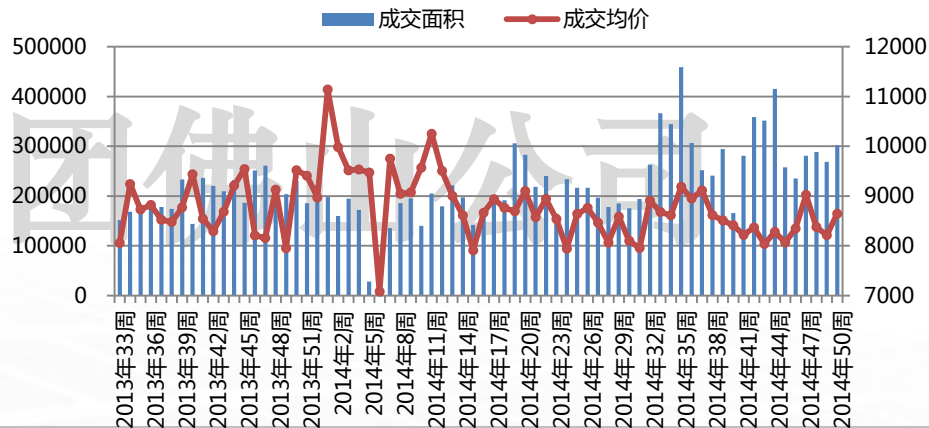
上周，佛山全市住宅供应大幅减低，顺德和三水区均没有新增住宅供应，而南海依然是主力供应区域，桂丹颐景园和保利紫山等热销项目也有新品即将入市，临近年末，市场均进入去化项目余货阶段。

成交市场方面，上周佛山商品住宅成交2497套，成交面积30万 m^2 ，成交继续保持在较高水平，均价8645元/ m^2 ，全市成交整体“量价齐升”。禅城、顺德和三水区在促销活动和新推的推动下成交持续走高。

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：滨海御庭网签遥遥领先

上周禅城区个盘成交整体保持平稳。滨海御庭因月初推货销售理想，网签套数达84套，位居榜首。

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
佛山新城	滨海御庭	84	8519	12月5日推售2座90、150 m ² 三四房单位
石湾	美誉紫薇花园	29	5893	—
祖庙	普君新城	23	9602	11月15日推售悦园1座76-115 m ² 两三房单位
南庄	万科城	20	6943 (带装修)	11月初推售5区12座84-88 m ² 三房单位
季华路	天丰国际	19	8999	特价促销4/5座部分小户型单位
南庄	港宏世家	17	4947	4字头清货
季华路	星星凯旋国际	17	10743	11月5日推售4座239 m ² 大平层单位
佛山新城	新鸿基珑景	14	8244	10月25日推售星寓组团11座
季华路	佛山绿地中心	12	10465	9字头起清余货
佛山新城	君悦华府	10	9220	限量单位，不分楼层8200起
城南	雅居乐曼克顿山	9	8765	—
季华路	东海银湾	9	11262 (部分带装修)	11月2日，拉斯维加斯狂欢节

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：成交小幅下滑 中心区成交占比增加价格上涨

上周南海区的整体成交量跌价升。广佛交界项目成交放缓，区域桂城成为主力成交区域，中心区成交量占比增加，导致区域成交上涨700元/㎡。

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/㎡)	近期营销/优惠活动
桂城	佳兆业·滨江1号	35	11675	中央大街18-60㎡原始旺铺公开发售
	中海寰宇天下	30	13869	11月8日首次开盘
	保利西雅图	43	9966	12月6日-12月12日，全新产品85折
里水	金沙半岛	35	9090	11月21日首次开售4、5座新品
	长信御景峰	11	8886	10月中旬推售7、8座新品
	金名都	13	16461	—
大沥	景裕嘉园	15	14483	11月29日 高层交标样板间盛大开放
	金地悦荔	27	14249	11月21日推售14座新品
	保利中央公馆	61	11093	12月5日推售16栋新品
罗村	时代倾城	17	7875	11月22日开放精装公寓样板房
	龙光君悦龙庭	33	5920	年终“5折”优惠
	光明花半里	18	6399	11月30日首次开盘
狮山	依云曦城	31	9218	11月29日推售8、9座新品
	海逸锦绣誉峰	9	5665	5000元/㎡起任选 73万起抢住145-168㎡大四房
丹灶	桂丹颐景园	18	5037	11月23日冬季联谊相亲会

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：新推项目多热销 高价项目推动区域均价上升

上周顺德成交量价齐升，进行新推的碧桂园钻石湾、佳兆业以及美的翰城均取得不俗成交，在钻石湾、万科天傲湾以及美的广场等高价盘的成交推动下，顺德成交均价上升1100元/㎡。

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/㎡)	近期营销/优惠活动
佛山新城 (建面价)	万科水晶城	16	10100	12月业主生日游园活动，老带新砸金蛋抽大奖
	M-city	15	8900	11月30日，香港元朗&佛山乐从摄影家作品交流展
	保利东湾	32	12200	11月22日 开盘推售东御3座新品
大良	保利中环广场	27	9705	11月中推售A11地块1、2座
	碧桂园钻石湾	20	17042 (别墅)	12月6日推售52、54、56、93、94号楼
容桂	容桂碧桂园	25	7948	12月6-7日 大型气球音乐节
	龙光尚街	34	9510 (公寓)	自然加推2座新品
	美的御海东郡花园	16	5597	——
	佳兆业金域天下	74	4400	自然推售六期地中海假日组团
陈村	绿地国际花都	16	9669	推出8座特价单位，87㎡三房一口价8000元/㎡
	万科缤纷四季	21	11077	——
	星英半岛花园	17	10258	10月11日首次开盘推售1-3座
均安	柏涛湾豪园	21	4784	——
勒流	博澳城	13	5609	11月22日 开盘推售5区3座新品
伦教	保利中央公园	12	7451	12月6日加推4座 新品
北滘	美的翰城	129	7832	12月7日推售3、4座 新品
	深业城	18	8555	11月底开放全新销售中心

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	领地海纳龙庭	2014-12-12	9座	48	108 m ² 四房	7300	20%
禅城张槎	百业洋尚	2014-12-13	1座	48	81-92 m ² 三房	7600	—
禅城南庄	依云雍景湾	2014-12-13	1座,2座03单元	125	142-158 m ² 四房	9000	65%
南海狮山	万荟时代	2014-12-13	3座04单元	29	115 m ² 三房	6500	30%
南海罗村	雅丽豪庭	2014-12-13	19栋	246	90-121 m ² 三四房	5500	—

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：促销类报广为主 意在加快项目去化

上周报广投放减少超过50%，投放主题以年末促销为主或活动推广为主。进行报广投放的项目也是像顺德碧桂园、祈福南湾半岛以及广佛新世界这些货量较大的项目，意在加快余货的去化。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格 (4个)	顺德区	顺德碧桂园	2014/12/11	岁末钜惠 限量精选 10300元/ m ²
	顺德区	顺德时代倾城	2014/12/12	首付5万 享公园地铁三房
	三水区	御江南	2014/12/12	全线提促 一口价 洋房3字头起 橄榄墅7字头起开抢
	禅城区	龙光水悦龙湾	2014/12/12	5字头 加1元多一套
形象 (4个)	南海区	祈福南湾半岛	2014/12/12	广佛同城时代 自由生活
	顺德区	顺德碧桂园	2014/12/12	广州南 爱上一座花园城
	南海区	广佛新世界	2014/12/12	广佛新世界 岁末热销致谢大广州 世界级物业抢闸登场
	南海区	南海万达广场	2014/12/12	繁华在楼下 置业选万达
热销	三水区	雅居乐雅湖半岛	2014/12/12	热销突破一万套
促销	禅城区	季华金品	2014/12/12	季华金街 笋通街
活动	南海区	广佛新世界	2014/12/12	来广佛新世界 玩转冰雪童梦王国

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析 (价格)

时代倾城 顺德
TIMES KING CITY

首付5万

享公园地铁三房
[12月13日 样板房倾城绽放]

顺德中心, 45万m²艺术生活社区
约75-115m²精装空间, 47万m²互动式园林, 打造豪宅新标准
更有400米超长跑道, 3500m²幼儿园
谱写时代品质下的品位生活

2808 9999
0737 2808 9999
顺德·容桂·新有中路1号(东涌公园旁)

时代倾城

水悦龙湾 年终盛典

5字头·加1元多一套

134-165m² 江景大城 准现楼

地址: 佛山市顺德区容桂大道 (新悦中学旁)
热线电话: 0757-8378 6888

龙光水月
龙湾

全线提促 一口价

洋房3字头起 瞰揽墅7字头起 开抢

33万买三房 江山墅送10年管理费

第三届“御江南杯”千人健康长跑火热报名, 最高现金奖1500元!
*千人长跑 (男、女) 4.2公里组 * 御膳行车友赛 * 皇家亲子运动会 * 青少年书法大赛

报名方式:
关注“御江南国际社区”微信公众号, 填写“姓名+电话+楼盘+参赛项目 (仅限一日)”发送到御江南公众号。

尊享5分钟城央生活圈, 15分钟广佛圈生活圈
12月贵广高铁开通, 三水南站同步启用 (紧邻江西南门8800米)
双地铁汇聚, 即买即升值! 区域价值, 谁与争锋!

4600亩滨山生态 13江湾4公里 毗邻高铁国际社区
10万+精英中心 5星级酒店区 毗邻观音庙幼儿园

8300 8888
0757 8300 8888
江西南门·御江南

御江南

上海编号: 6207 HK

顺德碧桂园 钻石群3

岁末钜惠 给你一个五星级的家

限量精选 10300元/㎡起 (原价)

拥广东碧桂园学校 约620-650m²私家会所美墅

广佛核心, 宜居宜居地
广佛核心区, 名校林立, 10分钟直达大南、黄涌中心, 广佛一线22分钟车程, 汇聚约100万富豪精英

配套国内顶尖的旧国际名校
广东碧桂园学校(国际部)——国际IB/IBDP课程, 英国剑桥国际课程, 英国剑桥国际课程, 英国剑桥国际课程

知艺术品级的私家会所美墅
尊享国际级学校(国际部)公立, 广佛核心区200+精英生活圈

央行降息, 购房良机, 岁末抄底良机
最新房贷利率, 又是买房的好时候, 首付2成起, 月供2000起, 学位名额有限, 10000个, 先到先得, 售完即止

碧桂园 | 佛山顺德碧桂园大道碧桂园国际社区
开发商: 碧桂园集团 | 售楼热线: 0757-2633 6888

顺德碧桂园

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：亲子类集体形式活动成主流

上周末有5个项目进行工程类节点推广。年末将至，多个项目举办业主维护类活动以及各类亲子性质活动，为项目现场聚集人气，促进现场成交。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	世爵府邸	2014/12/13	开放销售中心
	顺德区	顺德时代倾城	2014/12/13	开放全新板房
	禅城区	华阳嘉苑	2014/12/13	开放销售中心
		智慧新城	2014/12/14	开放江景样板间
	三水区	北江明珠	2014/12/14	开放全新24座样板房
明星类	顺德区	时代倾城	2014/12/14	让爱倾城音乐会 曹格携子女亲临
客户维护		美的广场	2014/12/14	联袂泰喜越餐厅设宴款待vip业主
品牌维护	禅城区	沿海馨庭	2014/12/13	举办业主圣誕生日party
暖场活动		新鸿基珑景	2014/12/12	【新地坊】商业街品牌签约及发布会
		龙光君悦华府	2014/12/13	佛山非物质文化遗产传统手工艺体验活动
	沿海馨庭	2014/12/13-14	“暖冬情人节”与“儿童职业体验嘉年华”活动	
	高明区	勤天汇	2014/12/13	投资论坛暨商业旗舰起航仪式
暖场活动	顺德区	保利外滩一号	2014/12/14	保利德胜湾首届慈善趣味运动会
		容桂碧桂园	2014/12/14	幸福热气球体验之旅
		新幸福领汇	2014/12/14	梦系列活动之亲子教育沙龙
		康格斯花园	2014/12/13-14	“指尖上的魔法盛宴”主题活动

谢谢观看

THE END

