

佛山市第三周市场分析

2015.1.12-2015.1.18

土地市场回复平淡 住宅市场量跌价升

- 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

□ 厦门1月16日起144 m²以下商品住房全面取消限购

1月15日上午，经厦门市政府研究同意，明天起，思明区、湖里区144平方米以下商品住房取消限购措施。厦门已全面取消商品住房限购措施。

此前厦门市于2014年8月调整住房限购措施，决定岛外四个区不再执行住房限购措施，岛内两个区非普通商品住房(144平方米以上)不再执行住房限购措施，但144平方米以下的普通商品住房仍有限购。而1月16日起，限购全面取消。

截至目前，全国46个出台限购令的城市，仅剩北京、上海、广州、深圳及三亚5个城市还在坚守限购政策。

佛山市场 | 宏观环境

□ 佛山降低公积金贷款门槛

佛山市住房公积金管理委员会近日宣布，从2015年3月1日起，佛山市内职工只要**公积金缴存6个月以上就可以申请公积金贷款，同时上调个人贷款最高额度至40万**。相比此前个人缴存累计满二年的最高不超过36万元，一对夫妻现在可多贷8万元。

据了解，新规意在降低职工购房贷款准入“门槛”。根据《关于调整佛山市住房公积金抵押贷款政策的通知》(以下简称《通知》)，只要佛山市职工“连续足额缴存住房公积金6个月以上，就可申请住房公积金个人住房贷款”的条款，同时确定该档次贷款的个人最高贷款额为不超过下一档次(累计缴存住房公积金一年)个人最高贷款额的一半。

此外，佛山市公积金委员会还将“放宽”对购建第二套住房贷款的政策，取消对购建第二套住房贷款首付款再提高30%、贷款利率上浮10%这两项规定。“如有住房公积金贷款未清还的，必须还清首套住房的住房公积金贷款本息，才能获准贷款”的规定也被取消。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 佳兆业寻财务顾问或启债务重组

佳兆业公告显示，截至1月9日，已有6.73亿元银行存款被冻结和罚扣。

12日深夜，佳兆业公布其一系列财务状况。公告显示，公司第一次出现美元债违约，目前已经有4.47亿元和2.26亿元银行存款被冻结和罚扣，并有多名债务人向法院申请资产保全。而佳兆业12亿出让上海青湾项目给万科的交易也宣布告吹。

不过，佳兆业表示自有解决方案。公告称，佳兆业正在聘请财务顾问。据猜测，这是佳兆业将对现有债务进行重组自救。

评论：佳兆业风波的持续发酵，让房企现金流问题再次浮上水面，房企违约问题引发讨论。该事件或将影响未来内地房企海外内融资成本。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅顺德区供应4宗小型商住地块

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
1-14	顺德	TD2015(SD) XG001	容桂红旗社区居委会红旗 中路77号之一	675	1.81	商住	412	3373	2-13
1-14	顺德	TD2015(SD) XG002	容桂红旗社区居委会红旗 中路77号之二	669	1.79	商住	405	3381	2-13
1-14	顺德	TD2015(SD) XG003	容桂红旗社区居委会红旗 中路77号之三	716	1.76	商住	431	3419	2-13
1-14	顺德	TD2015(SD) XG004	容桂红旗社区居委会红旗 中路77号之四	710	1.78	商住	428	3387	2-13

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周南海丹灶商住地块流拍，高明杨和地块溢价41%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)	成交金额 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	竞得人	成交时间
南海	TD2014(NH) WG017	丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	83636	3.5	商住	41400		流拍		1-14
高明	TD2014(GM) XP013	杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块二)	45227	3.5	商住	7150	10050	635	佛山市高明区杨和镇和盛市场投资有限公司	1-15

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周顺德、高明3宗小型商住地块出让

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
顺德	TD2014(SD)XG032	大良街道新桂片区21-1号地块	2882	4.2	商住	5188	4286	1-23
高明	TD2014(GM)WG034	杨和镇高明大道以南、翠园路以西（地块一）	7841	4.0	商服	1300	414	1-23
高明	TD2014(GM)WG035	杨和镇高明大道以南、翠园路以西（地块二）	4372	4.0	商服	722	413	1-23

佛山市场 | 市场供应情况

住宅新增供应16万方

上周全市住宅新增供应1599套，接近16万 m²，除禅城区外，各区均有新增供应。里水的中企绿色总部有新写字楼产品推出。

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
顺德区	2015/1/16	伟华轩	1-3座	30			7	2651.29			288.78
	2015/1/16	伟鸿楼	1-6座	60			20	5685.63			675
	2015/1/16	峰景豪苑	5、6栋	124			18	11332.76			626.53
南海区	2015/1/12	十里尚堤花园	7栋	234			12	22267.05			911.47
	2015/1/13	十里尚堤花园	6栋	234			9	22266.66			687.89
	2015/1/16	中企绿色总部中心	B区2栋			64				9844.92	
高明区	2015/1/14	东湖洲花园	12座	122				15151.14			
	2015/1/15	景泰蓝湾一期	1-3座	201			21	19585.89			1361.28
三水区	2015/1/14	保利中景花园	4、5、22、23座	256			85	26727.04			6204.91
	2015/1/14	奥利花园	21幢1、2、3座	146			9	12580.2			488.98
	2015/1/15	华盛圆坊都荟	1-3座	192				19153.92			
合计				1599		64	181	157401.6		9844.92	11244.84

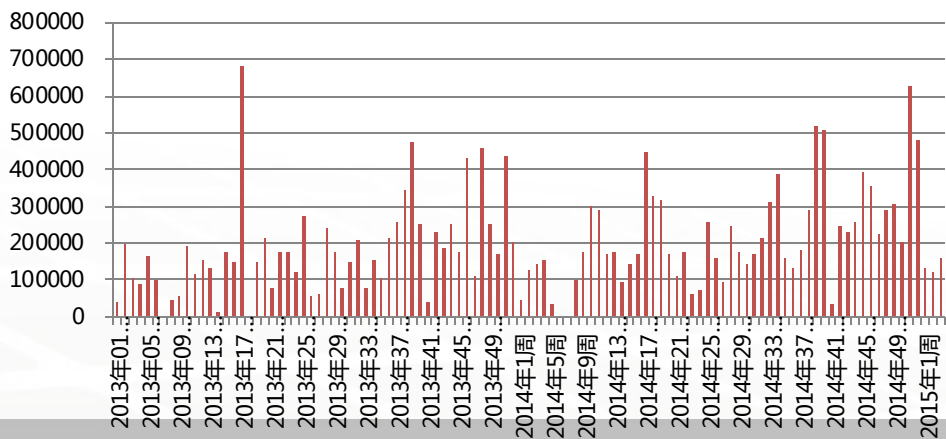
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：市场供应回升，成交量跌价升

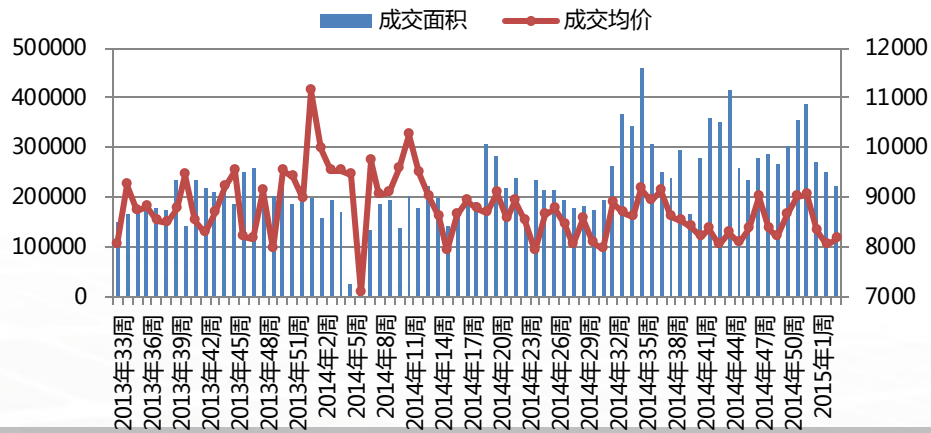
2015年第三周，佛山全市住宅供应16万 m^2 ，供应小幅增加，主要是南海里水的金沙半岛以及三水大盘保利中央公园的新品供应，其余多少小项目新品。

成交市场方面，佛山商品住宅成交2016套，成交面积22万 m^2 ，周度成交连续三周下滑，年关将近，市场推新依然没有回暖迹象是成交持续下滑主因。

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：新推售项目集中网签，低价刚需盘成交维持

上周禅城区销售排名前三的项目均为推出新货后的集中网签体现，而其他销售相对较好的项目如紫薇花园、普君新城、智慧新城和水悦龙湾均属于板块内的“低价”刚需项目。

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
禅城季华路	星星凯旋国际	94	11623	1月17日“亲子音乐会”少儿才艺表演秀
禅城亚艺	华阳嘉苑	71	8761	1月10日推售4座89-90 m ² 三房单位
禅城南庄	万科城	25	6779	1月17-18日举办儿童DIY活动
禅城石湾	紫薇花园	19	5757	——
禅城季华路	东海银湾	18	11464	12月27日东银V座全新样板房开放
禅城祖庙	普君新城	17	9925	11月15日推售悦园1座76-115 m ² 两三房单位
禅城张槎	智慧新城	13	7083	12月31日3D全息音乐秀
禅城南庄	水悦龙湾	10	5919	1月10日环球风情下午茶及理财讲座
禅城祖庙	时代云图	10	9761	——
禅城张槎	星晖盛汇园	9	7203	——
禅城季华路	天丰国际	8	9302	“清盘”周末重磅一口价单位
佛山新城	沿海馨庭	8	8770	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：成交总体下滑三成 价格小幅上升

上周南海区的整体成交量跌价升。由于缺乏新货补充市场，上周多个热销项目成交均出现下滑，出现大量的个位数成交，余货稍多的项目成交维持平稳。

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	万达广场	17	15183	—
	中海寰宇天下	32	13419	12月20日，加推2座89-119 m ² 产品
	保利西雅图	29	11634	—
里水	长信御景峰	11	8916	—
	中信山语湖	8	25398	1月10日开放全新样板房
	金名都	6	16937	—
大沥	金地悦荔	8	14388	11月21日首次开盘
	汇豪嘉园	12	8408	—
	保利中央公馆	9	10090	12月17日推售楼王新品
罗村	时代倾城	8	7778	元旦期间成交砸金蛋送名牌家电、年货大礼包等5重豪礼
	龙光君悦龙庭	16	5938	上市周年，5折疯抢
	依云华府	1	7227	11月14日推售30-32座新品
	长信银湾	7	6675	—
狮山	依云曦城	7	8767	12月27-28日神兽“草泥马”喜庆来袭
丹灶	桂丹颐景园	19	5186	12月20日推售全新三期【醉江南】组团

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：成交量跌至近半年低位

上周顺德成交继续下跌，为近半年的最低位。成交量较大的大良、容桂、陈村以及北滘几个镇街成交萎缩明显，带动全区成交的大幅下滑。

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)	保利东湾	14	12600	—
	M-CITY	33	9000	12月13日炫动新星少儿大赛
	怡翠晋盛	14	9800	1月17日剪纸大师【饶宝莲】到访项目
大良	康格斯花园	19	6018	年底清货特惠 首付仅3.2万起
	嘉信城市花园嘉兆台	12	7945	12月31日2015啡赏出色缤纷色彩跨年倒数晚会
容桂	新幸福领汇	16	6766	1月17日开售【领汇广场】一期商铺
陈村	星英半岛花园	8	10667	1月17-18日新年喜气羊羊嘉年华活动
	万科缤纷四季	8	11555	1月16日，银行团购专场，专享额外99折
	悦峰天誉	9	10877	电商团购5000抵5万元优惠 成交砸金蛋送大礼
伦教	保利中央公园	39	8214	12月28日田纳西2015新年音乐会
龙江	保利上城	9	7080	1月1-3日元旦欢乐嘉年华
均安	柏涛湾豪园	13	4874	—
	都市经典广场	14	4886	1月中旬自然推售
北滘	美的君兰江山	8	9569	—
	深业城	13	8426	1月17-18日美食大放送活动

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	万科金域中央	2015-1-16	二期2座15楼以下 01、02、04、06单位	60	90-120 m ² 三四房	11000-14000 (带装修)	—
南海大沥	保利中央公馆	2015-1-17	20座	70	282 m ²	约12300	15%
南海里水	金沙半岛	2015-1-17	6、7座	468	89-121 m ² 三四房	9500 (带装修)	40%
顺德大良	保利中环广场	2015-1-17	中悦4座	90	套内98-137 m ²	套内11000	—
顺德伦教	尚湖湾	2015-1-18	22座	66	套内94-98 m ² 三四房	套内8300	—
顺德容桂	美的御海东郡	2015-1-18	天行6座	124	套内89-118 m ² 三四房	套内5500	—

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：投放量维持在较低水平

上周报广依然维持周度4版广告投放的低水平，除祈福南湾半岛的常规广告投放外，主要是活动以及促销广告的投放。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开放销售中心	禅城区	越秀岭南隽庭	2015/1/14	销售中心1月18日盛大开放
促销	顺德区	美的君兰江山	2015/1/14	年底拼团 百万巨惠 拼了！江山就是你的
形象	南海区	祈福南湾半岛	2015/1/16	大湖·山林·高尔夫三重稀缺景观·全球唯一
价格		广佛智城	2015/1/16	产业产权金铺 九年稳定收益72%

佛山市场 | 报广投放

报广赏析

祈福南湾半岛

美的君兰江山

广佛智城 | 中国电商
智慧无碍体验

JD 阿里巴巴 CROSS-BORDER ELECTRICITY

广佛智城携三大电商巨头
打造**最赚钱**的专业市场

产业产权金铺
九年稳定收益**72%**

春节前成功登记,即增值高达**20%**

抢到即赚到

VIP 诚意登记中 FUTURE TOWN

☎ 0757-85550188 ☎ 400 888 3382

广佛智城

美的君兰江山

年底拼团 百万巨惠
拼了!江山就是你的

广佛地铁交汇 最富北落启航

¥12 200+中央公园国际公馆 5 200+国际知名品牌零售中心
¥1.8 100+国际品牌酒店 360 国际名校 113-200m²精装公寓

2665 9888

祈福南湾半岛
CLIFFFORT BAYVIEW

2015年置业人的选择 【新贵刚需首选】
大湖,山,高尔夫三重稀缺景观·全球唯一
佛山高尔夫实景洋房38万元/套起,不限购

香港康交楼预售代号:00123

越秀·岭南隽庭
销售中心1月18日盛大开放
暨佛山陶艺大师见面会

25-200m²禅城心街铺王, VIP登记同步启动!

· 惊喜恭享,大礼不断 ·

· 选择最大“中国红”宫廷御用开屏美瓷 · 2015佛山年度最佳楼盘年度生活陶艺展
· 岭南陶艺美食,品味不一样的生活韵味 · 赠送互动游戏,活动手机扫码抢豪礼

☎ (0757) 8312 6888 | 地点:禅城区同济东路28号岭南隽庭销售中心(岭南大道与同济东路交汇处)

越秀岭南隽庭

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：临近新年促销活动增加

上周有4个项目进行工程类节点推广，其中越秀的单价地王项目越秀岭南隽庭首度亮相。大型暖场活动稍有增加，临近新年，年底促销活动开始增加。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	科明达国际商务中心	2015/1/15	开放全新样板房
		越秀岭南隽庭	2015/1/18	开放营销中心
	顺德区	广进国际商业中心	2015/1/18	开放营销中心
	高明区	中恒广场	2015/1/17	开放全新5座中央楼王样板房
暖场活动	禅城区	龙光水悦龙湾	2015/1/17	家居装修讲座
		星星凯旋国际	2015/1/17	“亲子音乐会”少儿才艺表演秀
	南海区	绿地香树花城	2015/1/17	神兽羊驼空降绿地香树花城
	顺德区	保利上城	2015/1/17	10万年货免费送
		桂花洲	2015/1/17	舞动“桂花洲”2015新年健康舞大赛
		星英半岛	2015/1/17-18	新年喜气羊羊嘉年华活动
事件营销	雅居乐新城湾畔	2015/1/18	“保护传统文化，传承艺术经典”主题的活动	
	南海区	碧桂园山水桃园	2015/1/17-18	2015大沥首届新春旅游推介会暨旅游汽车展

谢谢观看

THE END

