

佛山市第四周市场分析

2015.1.19-2015.1.25

三水新推3宗商住地 住宅成交量持续回落

- 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 | 城建规划

□ 宜家家居佛山商场明年开业

明年，华南地区最大的宜家商场将在千灯湖地铁站旁建成开业。21日上午，全球最大家居用品零售商宜家家居在桂城举行项目奠基仪式，龙头项目的进驻掀起了金融C区重点打造千米商贸长廊的新一轮建设热潮，同时也为桂城第三产业发展注入新活力。

据介绍，宜家佛山店项目总投资11.4亿元，未来营业面积超过4万平方米，而年销售额预计可达10亿元！

评论：宜家落户桂澜路“千米商贸长廊”，周边既有超过200家金融机构的白领客户，也能吸引珠三角家装人群，与周边的购物中心互相推动，有利于千灯湖片区更加成熟。



佛山市场 | 重点房企动态

□ “锁盘风波”波及广州 佳兆业两盘被查封

佳兆业的“封锁盘源”风波已波及广州。

20日晚，在阳光家缘网站上发现，目前佳兆业唯一在售的楼盘佳兆业城市广场约400套未售住宅房源及所有商业物业被查封。

此外，原计划春节后开盘的佳兆业天御，首批280套预售房源也全部被查封。对此，佳兆业回应称，以公告为准。而市房管局则表示，此举为执行法院通知。

阳光家缘网上显示，佳兆业城市广场约400套未售住宅及所有商业物业被查封

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周三水区供应3宗商住地块，南海大沥供应1宗商业用地

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
1-22	三水	TD2015 (SS) XG006	西南街道建设二路3号	22585	3.5	商住	11860	1500	2-28
1-22	三水	TD2015 (SS) XG007	西南街道建设二路4号	46051	3.5	商住	24180	1500	2-28
1-22	三水	TD2015 (SS) XG008	西南街道建设二路5号	25517	3.2	商住	13400	1641	2-28
1-23	南海	TD2015(NH)WG 003	大沥镇黄岐渤海路地段	17652	4.9	商业	13288	1536	2-26

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周大良小型商住地流拍

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	TD2014(SD) XG032	大良街道新桂片区 21-1号地块	2882	4.2	商住	5188		流拍		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	1300	414	佛山金兰 铝厂有限 公司	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	722	413	佛山津西 金兰冷轧 板有限公 司	1-23

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周顺德2宗小地块出让

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)XG035	均安镇均安居委会牡丹路17号	274	2.85	商住	141	1807	1-26
顺德	TD2014(SD)XG034	容桂振华居委会顺德大道容桂路段48号地块	2209	2.7	商服	1993	3342	1-26

佛山市场 | 市场供应情况

住宅新增供应18万方

上周全市住宅新增供应1930套，超过18万 m²，除禅城区外，各区均有新增供应。南海、高明和三水区的大盘均开始新增供应。

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
顺德区	2015/1/23	弘泰利花园	3座	100				10165.02			
	2015/1/23	弘泰利花园	S1				19				1441.94
	2015/1/23	弘泰利花园	1、2座	132				12865.33			
南海区	2015/1/19	和富博湖轩	1座	100				10178.12			1181.66
	2015/1/19	和富博湖轩	2座	96				9730.34			1054.04
	2015/1/20	广佛新世界庄园广环路嘉朗湖畔	19区11-12栋								
	2015/1/21	依云华府	35座	56				5788.44			272.34
	2015/1/22	龙光君悦龙庭	20、21座	236				22452.78			
	2015/1/22	沙南轩	2、3座	40				4028.42			499.91
	2015/1/23	领地海纳豪苑	2座	199				18411.03			722.83
	2015/1/23	紫悦明都	3号楼	96				9284.16			696.3
	2015/1/20	能信水岸华庭	6、7、8座	225				20162.77			2036.33
高明区	2015/1/23	丽日名都	27、28、29座	338				29516.69			1185.52
三水区	2015/1/20	江帆花园	1座	135				9439.17			727.61
	2015/1/20	江帆花园	4座	85				8163.97			529.9
	2015/1/20	江帆花园	3座	28				2784.95			1336.68
	2015/1/20	江帆花园	5座	64				8467.04			336.46
合计				1930			192	181438.2			12021.52

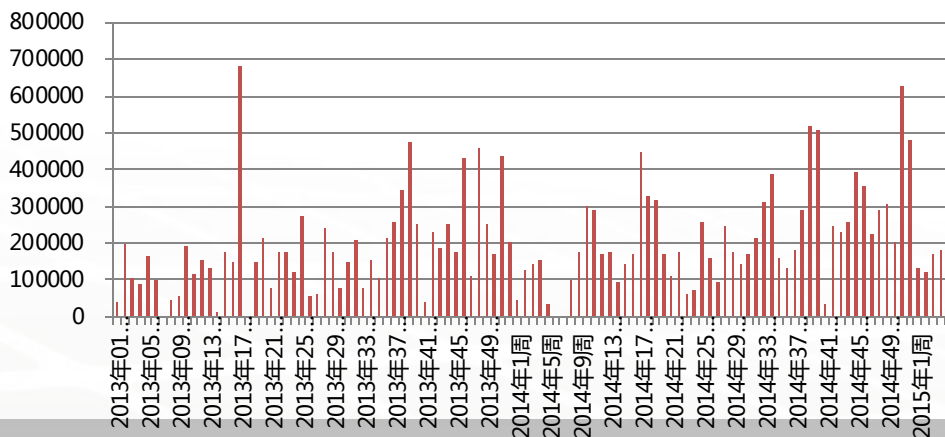
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应持续回升，成交连续4周下跌

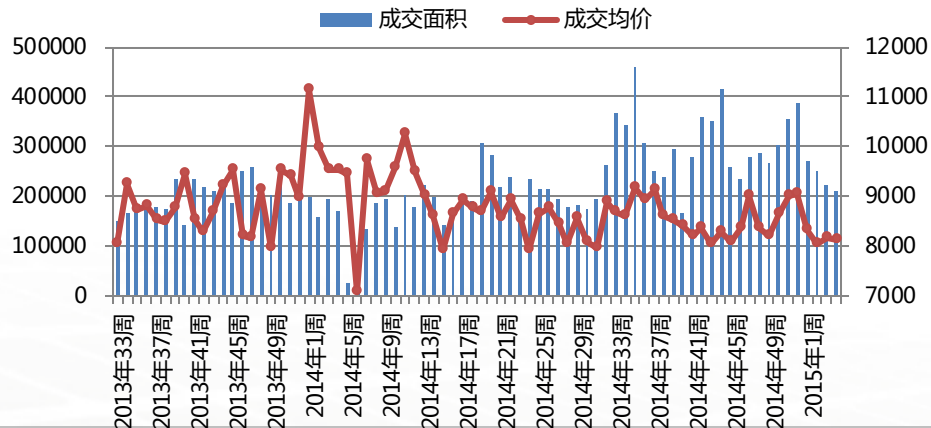
2015年第4周，佛山全市住宅供应18万 m^2 ，供应继续小幅增加，主要是南海和高明区的区域大盘均有新货供应市场，为年前做最后一波推售。

成交市场方面，佛山商品住宅成交1916套，成交面积21万 m^2 ，周度成交连续四周下滑，市场整体仍以销售余货为主，缺乏热销项目新开盘的刺激点影响成交出现持续下滑。

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：成交继续放缓，大部分项目成交回落至个位数

上周禅城区住宅成交量继续放缓，大部分项目的周度成交套数回落至个位数，星星凯旋国际和华阳嘉苑成交在20套以上，主要是近期新推货产品的网签体现。

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
禅城城南	世博嘉园	57	9848	—
禅城季华路	星星凯旋国际	22	11447	1月17日“亲子音乐会”少儿才艺表演秀
禅城亚艺	华阳嘉苑	20	8879	1月24日开放3栋133-146 m ² 样板房
禅城祖庙	普君新城	14	9855	11月15日推售悦园1座76-115 m ² 两三房单位
佛山新城	新鸿基泷景	11	8781	1月24-25日“怀旧青春 珍藏梦想”怀旧主题活动
禅城张槎	智慧新城	11	6939	12月31日3D全息音乐秀
禅城季华路	东海银湾	10	11288	12月27日东银V座全新样板房开放
禅城南庄	万科城	9	7152	1月17-18日举办儿童DIY活动
禅城季华路	万科广场	9	12047	—
禅城石湾	紫薇花园	9	5761	—
禅城张槎	罗马新都	8	8259	—
佛山新城	沿海馨庭	7	8630	1月24-25日“佛山印象·亲子体验·陶艺创作”主题活动

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：里水成交回升 全区止跌回稳

上周南海区的整体成交量升价稳。金沙半岛和中信山语湖新品集中成交促使南海区成交保持止跌回稳。但罗村和狮山两大成交大镇仍在不断回落。

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	富丰新城	19	11245	—
	中海寰宇天下	41	13256	12月20日, 加推2座89-119 m ² 产品
	保利西雅图	29	11175	—
里水	金沙半岛	84	10109	1月17日开售6、7座新品
	中信山语湖	33	19386	1月中下旬开盘发售20座
	金名都	16	16435	—
大沥	金地悦荔	17	14036	11月21日首次开盘
	汇豪嘉园	2	8375	—
	保利中央公馆	20	11208	1月17日推售20座新品
罗村	时代倾城	15	7623	1月24-25日“喜迎新春”挥春活动
	龙光君悦龙庭	13	6211	上市周年, 5折疯抢
	依云华府	2	7306	11月14日推售30-32座新品
	长信银湾	9	6645	—
狮山	依云曦城	6	7272	12月27-28日神兽“草泥马”喜庆来袭
丹灶	桂丹颐景园	22	5435	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：新盘峰景豪苑成区域销冠

上周顺德成交量稳价微升，峰景豪苑的新推以及佛山新城项目多个项目的促销促使区域成交保持平稳，但大部分成交持续走低，成交套数以个位数为主。

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	17	10000	—
	M-CITY	29	8900	12月13日炫动新星少儿大赛
	怡翠晋盛	12	9700	1月24-25日新春游园汇
	佛奥湾	16	6400	1月24日“佛宾年货尝鲜会”
大良	保利中环广场	10	10739	1月17日开售中悦4座新品
	嘉信城市花园嘉兆台	10	7527	12月31日2015啡赏出色缤纷色彩跨年倒数晚会
容桂	凯蓝滨江公馆	16	8335	豪装板房即将开放
	美的御海东郡	16	7310	1月18日推售天行6座新品
陈村	星英半岛花园	7	10820	1月17-18日新年喜气羊羊嘉年华活动
	万科缤纷四季	12	11187	1月16日，银行团购专场，专享额外99折
	绿地国际花都	10	9574	—
杏坛	美的时代城	10	5758	1月24日-3月5日，购房即送价值8888元豪华大礼包
伦教	尚湖湾尚苑	11	8189	1月18日开售22座新品
龙江	保利上城	10	6711	1月1-3日元旦欢乐嘉年华
	峰景豪苑	45	6024	1月中旬自然开售
北滘	深业城	14	8377	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
禅城城南	万通国际	2015-1-24	8-15、20层余货	约220	27-94 m ² 公寓	8600 (带1500装修)	90%
高明荷城	东湖洲花园	2015-1-24	12座	122	108-164 m ²	5500	50%

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：

上周佛山项目没有进行报广投放

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：5项目开放全新样板房 营销活动持续增加

上周有6个项目进行工程类节点推广，其中南海区最为活跃。大型暖场活动也在持续增加，预计年前做最后一波推售的项目开始增加营销费用的投入。

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	2015/1/23	开放全新样板房
	南海区	紫悦明都	2015/1/24	开放全新样板房
		钜隆罗村风度花园	2015/1/24	开放160平米样板房
		奥园公园1号	2015/1/25	开放二期新样板房
		南海万达广场	2015/1/25	开放全新营销中心
	顺德区	天悦	2015/1/25	开放全新“青花瓷”清水板房
暖场活动	南海区	钜隆风度盛荟广场	2015/1/23	文艺晚会
		绿地香树花城	2015/1/24-25	普罗旺斯唯美之旅，小熊争霸赛
	禅城区	新鸿基珑景	2015/1/24-25	“怀旧青春 珍藏梦想”怀旧主题活动
		沿海馨庭	2015/1/24-25	“佛山印象·亲子体验·陶艺创作”主题活动
	顺德区	龙湖春江名城	2015/1/25	2015首届亲子运动会嘉年华
		美的君兰江山	2015/1/24-25	寻找“乡”味生活
客户维护	南海区	三盛颐景园	2015/1/24	晚会《武媚娘驾到 幻耀全城 星级夜》暨新春颐景园星光答谢盛典

谢谢观看

THE END

