易居市场 2015年5月佛山房地产市场月报

2015.5 易居营销集团广东区域 佛山公司市场部

声 明

本报告是我司及其研究人员对房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析,但不保证所在信息之精确性和完整性,我司将随时补充、修订或更新有关信息。最终数据以政府公布数据为准。

本报告版权归易居(中国)佛山公司所有,未经书面授权,任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发,需注明出处为"易居(中国)佛山公司",且不得作违背意愿的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资的依据,望善加利用并谨慎决策!

对有关信息或问题有需求者,欢迎致电易居(中国)佛山公司市场拓展部,联系电话: 0757-82030655, 联系人: 王小姐。

5月市场利好叠加 住宅成交历年最佳



一、宏观市场资讯

宏观经济政策动态城市规划

二、佛山市场表现

佛山土地市场 佛山住宅市场 佛山商业市场

三、佛山项目营销

报纸广告投放项目营销活动

PART 1 宏观市场资讯

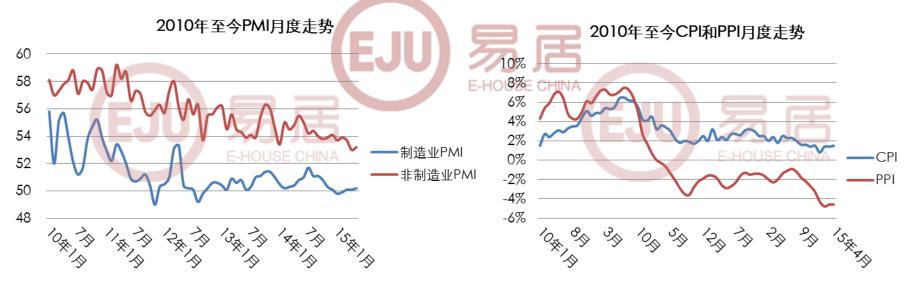
- □ 宏观经济
- □ 政策动态
- □ 城市规划

宏观经济



5月PMI为历史同期的新低,4月CPI回升,PPI通缩压力减缓

- □ 2015年5月制造业PMI小幅回升至50.2%,但仍为历史同期的新低。PMI整体偏弱,说明当前中国的经济面临的下行压力难言缓解。在内需增长不明显、外需持续走弱、工业制造业通缩压力持续恶化的情况下,中国短期的经济前景不容乐观,稳增长政策仍需进一步加码为经济托底。而非制造业PMI数据仍高于临界点,表明我国非制造业继续保持平稳增长状态。
- □ 2015年4月CPI同比上涨1.5%,较3月回升0.1个百分点,连续8个月处于低于2%的低通胀。PPI同比下降4.6%,与上月持平,工业通缩已持续38个月。随着央行加大流动性投放,CPI可能小幅回升,而原油价格的反弹将减缓PPI下跌趋势。



数据来源: 国家统计局



央行决定5月11日起下调存贷款基准利率0.25个百分点

5月10日,中国央行宣布,自2015年5月11日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%,同时,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

这是2015年的第二次降息,也是继2014年11月以来的第三次降息。央行有关负责人表示,此次进一步下调存贷款基准利率,重点就是要继续发挥好基准利率的引导作用,进一步推动社会融资成本下行,支持实体经济持续健康发展。

E-HOUSE CHINA

评论:在金融专业人士测算此次降息0.25个百分点,相当于20~30年按揭贷款的总还款额下降2.0%~2.7%,以30%首付比例测算,相当于有效房价下降1.6%~2.2%。而累计去年11月以来3次降息,效果相当于房价下降5.6%~7.7%。货币政策信号的持续向好,伴随着330政策细则的落地,房地产市场有望维持持续良好的成交。



不动产登记不与房地产税挂钩

不动产登记政策的制定者近期明确:不动产登记工作不与房地产税挂钩,而突出其保护不动产权利人 合法权的核心功能,要加快推进该项工作的全面推开。

评论:高层明确不动产登记不要挂钩房地产税,对加快不动产登记工作具有积极作用。但由于该登记未来或会涉及到房地产税征收、以人查房等因素,即使不动产登记政策的制定者明确不动产登记工作不与房地产税挂钩,该工作的落实可能依然会推进缓慢。



首套利率佛山11家银行有优惠 汇丰银行现8.8折

降息首周,目前佛山各大行已执行最新贷款基准利率。

除了中行、建行、招行、交行、民生银行首套房贷仍维持 9.5折,南海农商、华夏银行维持基准利率外,农行、工行首套 房贷款折扣从9.5折调至9~9.2折,佛山农商行、兴业银行从基准 利率调至9.5折,广发银行从基准利率调至9折,而汇丰银行从最 低9折调至8.8折。

银行最低折扣除了要求是合作楼盘外,还有不同的限制条件。如汇丰银行会根据贷款额度来审批折扣,佛山农商行、兴业银行不接受公积金贷款,另个别银行需持有该行信用卡才可申请最低折扣。

	5月初	本周
农业银行	9. 5折	9~9. 2折
工商银行	9. 5折	9~9. 2折
中国银行	9. 5折	9. 5折
建设银行	9. 5折	9. 5折
招商银行	9. 5折	9. 5折
交通银行	9. 5折	9. 5折
民生银行	9. 5折	9. 5折
佛山农商行	基准利率	9. 5折
南海农商行	基准利率	基准利率
兴业银行	基准利率	9. 5折
广发银行	基准利率	9折
华夏银行	基准利率	基准利率
汇丰银行	9折	8. 8折



房地产开发贷款现松绑迹象银行态度仍谨慎

日前,银监会高层在一季度经济形势内部会议上指出,银行可根据项目的实际进展情况和现金回流情况,在确保贷款风险分类科学准确的前提下,允许对房地产开发贷款适当展期。

这对于资金面仍不宽松的房地产企业而言无疑是一个利好,因开发贷依然是房地产企业最重要的融资来源,同时此举可能意味着房企的短期偿债压力有所缓解。

不过,银行对项目的筛选非常严格,好的企业和好的项目资金可以得到保障,但不好的区域以及项目, 依然会觉得贷款难度很大。

鉴于银行对房地产行业的谨慎态度,现实中绝大多数房企依然面临融资难格局。



各地将启动PPP模式公租房项目试点政府房企借PPP减负

5月27日,中国政府网发布《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》,称财政部、住建部等6部门已于近日发布通知,鼓励地方运用PPP模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理。按通知计划,今年各地就要组织启动PPP模式公租房项目试点。

值得注意的是,为了保证社会资本的收益,《通知》提出,这类公租房将建立动态调整的租金价格机制,确保社会资本具有稳定合理的投资回报。此外,合理回报的另一大来源即"政府政策支持",将包含财政、税费、土地、融资、收购五个层面。

评论:公租房建设对于地方财政和房企来说都是一笔不小的负担,而PPP模式既可减轻政府的财政负担,同时也为库存量较大的地区的开发商提供了一个以项目入股确保基本利润的机会。但随着近期楼市的回暖,只能保证相对微薄利润的PPP模式公租房项目能否对开发商形成足够的吸引力还不得而知。

城市规划



魁奇路拟投19亿进行快速化改造

6日,禅城区交建投资公司发布的可行性研究等招标公告透露,魁奇路(石南大桥东桥头至湖景路段)快速化改造工程项目将投资19亿元。

5月起,包括魁奇路-汾江南路的路段将进行地铁二号线的施工。多位政协委员建议魁奇路改造 与二号线施工同步进行。但禅城区交通部门相关负责人表示,是否同期施工仍未确定。





西朗至燕岗段年底开通 禅桂到海珠区可搭乘直达地铁

13日,广州地铁宣布,今年年底,广佛线(即广佛地铁)西朗至燕岗段开通,佛山市民可乘坐广佛线直接从佛山的魁奇路站前往广州海珠区的燕岗站,全线最短行车间隔将不低于现有5分钟的运营水平。

据广州地铁公司广佛线装修负责人金辉介绍,广佛线(西朗至燕岗段)全长约6公里,设西朗、鹤洞、沙涌、沙园和燕岗等5个车站。广佛线西朗至燕岗段的意义十分重大:广佛线将增加一个换乘站——沙园,广佛线可与一号线和八号线实现换乘。

评论:西朗至燕岗段年底开通的福音,意味着佛山市 民尤其是广佛候鸟在期盼了多年后,终于能通过广佛线直 达海珠区,为往返佛山和广州的市民出行提供更大的便利。



PART 2 佛山市场表现

- □ 佛山土地市场
- □ 佛山住宅市场
- □ 佛山商业市场

土地市场表现



土地供求:土地市场依旧低迷,成交量创近五年新低

- □ 5月份,佛山全市新增供应商住用地16.70万㎡,成交2.90万㎡,供应有所回升,但成交量却创下五年来最低水平,成交主要来自顺德、三水的小型地块,其余三区均无成交,成交楼面地价1160元/㎡。
- □ 本月供应土地中,禅城、三水均有较大宗的商住地供应,将成为6月份土地市场的焦点。



数据来源:佛山五区国土局 备注:商住用地供应和成交面积均为土地面积

佛山土地市场



下月重点地块出让预告

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m²)	容积率	地块 性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m²)	出让 时间
禅 城	TD2015(CC)WG004	科海路南侧、禅港路西侧	113481	3.0	商住	103155	3030	6-10
三水	TD2015 (SS) XG015	西南街道广海大道西北侧地块	38456	3.5	商业	21342	1586	6-11
三水	TD2015 (SS) XG016	三水工业园区西南园B区106- 27号	36549	2.5	商住	13700	1499	6-24
高明	TD2015(GM)XP001	杨和镇三和路以北、杨梅河以 西	36654	3.0	商住	8300	755	6-10

2015年2月4日终止出让

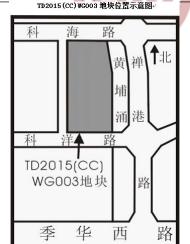
用地面积: 36804 m²

容积率: 3.0

出让底价: 37960万元

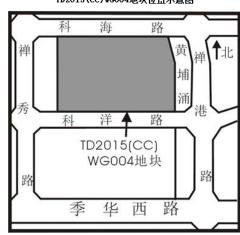
楼面地价: 3438元/ m²

商业比例: ≤20%





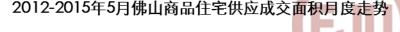


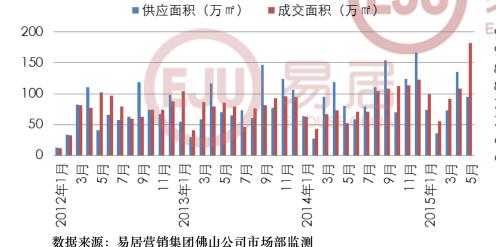




住宅供求: 5月供应95万㎡,成交183万㎡,成历年同期最佳,均价8550元/㎡

- □ 5月份,佛山全市商品住宅新增预售面积约95万㎡,较4月下跌31%;五一前大量新增供应出现抢占五一市场,供应因此大增,5月供应虽有所减少,但仍处于高位。
- □ 佛山全市商品住宅成交面积183万 m²,环比增加68%,是历年同期的最佳。前期政策利好叠加效果开始显现,加上430佛山解限的消息,广佛走廊项目成交均直线攀升,直接带动全市成交量的上扬;而全市成交均价为8550元/ m²,较4月上涨了400元/ m²。随着市场的好转,开发商开始收回原有的折扣优惠,导致价格出现上扬。





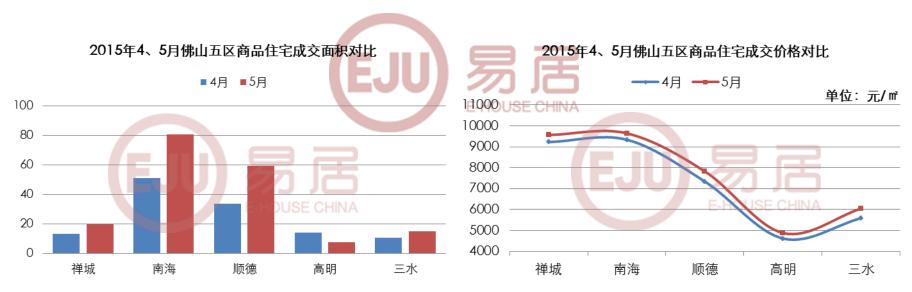
2012-2015年3月佛山商品住宅成交均价月度走势





五区成交对比: 5月黄金月除高明区外成交量大增 五区成交均价齐上涨

- □ 在5月各区的成交表现,除高明因不完全统计成交量出现下滑外,其余四区成交量均有明显攀升。其中南海和顺德区增幅最为明显,主要由于处在广佛走廊的南海桂城、里水、大沥和顺德的北滘、陈村的项目。
- □ 成交价格方面,五区各有300-500元/m²的上涨。其中顺德上涨最多,主要由于北滘、佛山新城以及陈村等价格相对较高的板块成交量的放大导致价格被拉高。





推货情况: 5月共7个全新盘入市,广佛交界项目总体去货良好

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数(套)	面积 (m²) /户型	价格 (元/m²)	开盘销售率
禅城季华路	雄盛王府广场	5月1日	7、9、23、 25层	68	80、110 m²复式	非返租: 1.1-1.2万/ m² 返租: 1.3-1.4万/ m²	20%
南海大沥	珑耀华府	5月1日	1、8、9座	247	87-91 ㎡三房、122 ㎡四 房	8300-8800	50%
南海大沥	和华尚悦公馆	5月9日	1、2座	151	50-90 m²一至三房	9000	10%
南海桂城	中建灯湖领秀	5-30、31	1座1栋,3座 1、2栋	362 E-I	68-76㎡两房 ,90㎡三 房,126-135㎡四房	12300	60%
顺德北滘	尚悦名都	5月1日	2、3座	226	93-126 m²	6000	70%
三水新城	三水万达广场	5月23日	11、12栋	232	90、113、138 ㎡ 三四房	5600-6200	70%
高明明城	沧江水岸	5月1日	1、9座	137	88-137 m²	3100起	20%



推货情况: 禅城中心区性价比高的刚需产品开盘去化率理想, 高价项目去货较差

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数 (套)	面积 (m²) /户型	价格 (元/m²)	开盘销售 率
佛山新城	新鸿基泷景	5月1日	3、8、9座部分楼层	100	81-141 m²	9800	10%
禅城南庄	港宏世家	5月1日	24座	124	82㎡三房、92㎡四房	6300-6400	50%
佛山新城	沿海馨庭	5月1日	7座	90	90、123三四房	9900-11000	10%
禅城季华路	雄盛王府广场	5月1日	7、9、23、25层	E-HOU 68	SE CHINA 80、110 ㎡复式	非返租: 1.1-1.2万/ m² 返租: 1.3-1.4万/ m²	20%
禅城张槎	海湾城	5月1日	二期15座、22-23座	252	51-108 m²	8500-10000	10%
禅城祖庙	岭南天地尚苑	5月1日	T2栋	164	108-152 m²	12000 (装修)	70%
佛山新城	滨海御庭	5月22日	10座	126	90-92 ㎡三房	7400-9200	70%



推货情况: 广佛交界板块最火, 保利两盘多次加推持续热销

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数 (套)	面积(m²)/户型	价格 (元/m²)	开盘销售 率
南海大沥	珑耀华府	5月1日	1、8、9座	247	87-91 ㎡三房、122 ㎡四房	8300-8800	50%
南海桂城	依岸康堤	5月1日	44座2栋	128	88-89 m²三房	9000	40%
南海桂城	保利西雅图	5月2日	7栋2梯	120	96-142 m²	10500	90%
南海桂城	保利西雅图	5月15日	5、8座	258	5座: 73-127 ㎡ ,8栋: 96- 142 ㎡	10000 (带装修)	售罄
南海桂城	保利西雅图	5月22日	16栋	155	76-120 ㎡ 两三房	10500(带装修)	售罄
南海桂城	保利西雅图	5月29日	10座	124	95-140 ㎡ 两三房	11500 (带装修)	90%
南海里水	保利紫山国际	5月15日	5栋	128	SE C94-124 m ² 三四房	9500 (带装修)	售罄
南海里水	保利紫山国际	5月29日	13座	128	94-124 m²的三四房	9600 (带装修)	90%
南海大沥	保利中央公馆	5月7日	21栋1梯	93	136-175 m²	11000	55%
南海里水	中信金山湾	5月9日	10号楼	124	91、127 ㎡ 三四房	7500	50%
南海桂城	中海寰宇天下	5月16日	3座	50	90-119 ㎡三房	15000 (带装修)	50%
南海桂城	中建灯湖领秀	5-30、31	1座1栋, 3座1、2栋	362	68-76 ㎡ 两房 ,90 ㎡ 三 房,126-135 ㎡ 四房	12300	60%
南海桂城	佳兆业滨江一号	5月30日	14、15、17座	341	90、130-169 ㎡ 三四房	12000	50%

佛山商业市场



禅桂新中心区商业公寓和写字楼项目5月成交情况

- □ 5月份<mark>公寓</mark>市场随大市整体成交呈现回升态势,项目**让利促销**是成交回升的主要原因。禅城区明福智富广场、万通国际、保利天玺等项目持续低价促销,成交理想。此外凯德城脉住宅式公寓也获得热销。
- □ 5月份**,写字楼市场依旧低迷**,除万达广场外,多盘成交套数为个位数。

中心区各板块商业公寓项目成交排名

区域	项目名称	成交套数(套)	成交价格 (元/m²)
	明福智富广场	125	8411
	万通国际大厦	58	8145
	保利天玺花园	52	8405
:1 ⊒4 246	世博广场	13	9316
禅城	汇博国际广场	5	6771
	滨海御庭全新二期	4	10568
	恒福国际	4	14860
	美誉紫薇花园	Į.	5300
	万科金色领域	59	9403
	海汇广场	51	9308
桂城	星汇云锦	43	15993
	万达广场	42	13331
	华南国际金融中心	6	15583
新城	保利东瑞广场	24	8876
	风度广场	1	8325
	星耀广场	1	8816

中心区各版块写字楼项目成交排名

区域	项目名称	成交套数(套)	成交价格 (元/m²)
禅城	禅城绿地金融中心	3	13238
性火 E-HOU	源海悦海湾花园		7488
	万达广场	22	13638
	方舟一号建筑中心	15-HOUSE C	HINA 6781
桂城	创越时代	5	10493
	嘉邦国金中心	3	8570
	天安中心	1	9472
新城	保利商务中心	1	17300
	金海文化创意中心	8	9230

PART 3 佛山项目营销

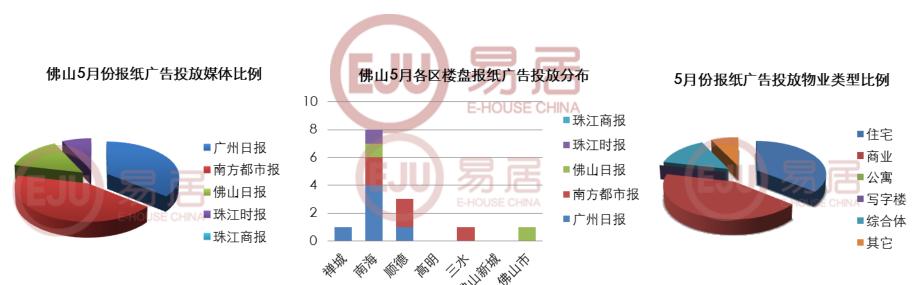
- □ 报纸广告投放
- □ 项目营销活动

报纸广告投放



报广投放比例:南都广日投放占比大,南海区项目报广投放最多,商业类投放超住宅

- □ 经过五一前报广的集中投放后,5月报广总投放重新回到低位, 投放量最多的媒体是依然是南都和广日,占总投放量的接近80%,其次是佛日,占比15%。
- □ 从各区楼盘报广投放量来看,南海区项目投放量最大,除针对顺德市场的珠江商报外,其余报纸均有南海区项目进行投放。
- □ 根据报广物业类型投放比例来看,商业类投放首次超过住宅,占比43%,占比最高,其次才是住宅,占比36%。



备注: 报纸广告的统计是以项目的投放次数作为统计依据

报纸广告投放

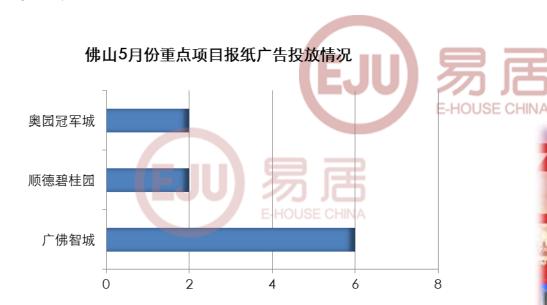


重点项目报广投放: 以输出项目活动信息为主

□ 5月份,报广投放量最大的项目是在广州开放了全新营销中心的广佛智城。其次是全新盘奥园冠军城对外输出开放销售中心、样板房的消息以及一直有进行报广投放的顺德碧桂园。报广投放以输出项目活动信息为主。











备注:报纸广告的统计是以项目的投放次数作为统计依据



- □ 五一过后,市场渐回暖,佛山五区共有26个项目开放销售中心或样板房,其中8个为纯新盘。佛山的两个"地王"级别的项目越秀岭南隽庭和龙光天湖华府纷纷选择在市场利好频出阳春3月入市,为项目打响头炮。富力借三旧改造首入佛山的项目也于3月低调面世。
- □ 营销活动方面,业主答谢活动、明星见面会以及各类的发展论坛依然是佛山市场的头号选择,营销效果较好。

类型	区域	项目名称	活动主题
		富凯国际公馆	首次开放板房
	禅城区	越秀岭南隽庭	开放165㎡样板房
	件纵区	非凡领域	开放销售中心
		港宏世家	开放四期《四季阳光》组团复式样板房
		中建灯湖领秀	开放销售中心
		中信山语湖	开放全新板房
		万荟玖珑	开放全新板房
工程类		翠林豪庭	销售中心乔迁
上性失		深基天海城市花园	开放销售中心
	南海区	光明花半里	开放全新板房
	用何色	新凯广场	开放营销中心
		万荟玖珑	开放全新样板间
		中海万锦熙岸	开放2座全新样板房
		中建灯湖领秀	开放全新板房
		信保广场	开放营销中心、写字楼样板房
		奥园冠军城	开放全新销售中心并同步开放样板间



奥园冠军城开放销售中心



信保广场开放销售中心及样板房



类型	区域	项目名称	活动主题		
		恒福丽铂公馆	开放销售中心		
	三水区	万达华府	开放住宅样板房		
		博雅滨江	开放湖景台楼王样板房		
		龙湖春江名城	开放实景板房、实景园林示范区		
		广进国际商业中心	示范铺盛大开放		
工程类		招商公园1872	开放"揽胜"组团样板房		
	顺德区	美的御海东郡	开放"东畔岛"组团样板房		
	保	保利中环广场	开放【常青藤】96-117 m²最新样板间		
		华侨城・天鹅湖	开放全新加州阳光样板房		
		星英半岛	开放89㎡全新高层望江样板房		
	高明区	誉憬湾	皇家大马戏同步开放样板房		
明星类	顺德区	容桂碧桂园	视帝黎耀祥亲临助阵		



三水万达广场开放住宅样板房

E-HOUSE CHINA



黎耀祥亲临助阵容桂碧桂园开盘



华侨城・天鹅湖开放全新加州阳光样板房



亮点营销活动——非凡领域

活动主题: 开放营销中心

现场人气: 人气较高

活动介绍:

5月9日禅桂交界项目"非凡领域"开放营销中心,项目现场为客户提供乘坐热气球、豪车展览等精彩节目和精美冷餐甜点。吸引600人左右的客户到访现场。

项目由11栋29-31层住宅及1栋商业楼组成,住宅总户数达到1193户,产品面积主打约72方2房、89方3房、121方大3房、144方4房、164方大4房。现场客户多关注89㎡和121㎡的刚需和首改产品。









亮点营销活动——信保广场

活动主题: 开放营销中心、写字楼板房

现场人气: 人气旺盛

活动介绍:5月23日,佛山新城临江写字楼信保广场正式开放营销中心和写字楼的样板房。项目更在现场举办

了"中德产业国际化与新城发展新机遇"金砖论坛,与佛山本土企业家代表及城市规划领域专家共同探讨,

新环境下企业发展与投资的机遇前景。活动当天吸引了500多名客户到场。项目有两栋超甲级写字楼,其中一

栋自持,另一栋将在不久后开始出售,预计均价15000元/平米,毛坯交付。









亮点营销活动——三水万达广场、上林苑

活动主题: 众筹拍房活动

现场人气: 人气较高

活动介绍:

5月23日,三水万达广场进行了众筹第一拍,2套 万达华府精选房源以6折起拍,15分钟溢价50万元,最 终两套房源均以原价的98%成交,普通众筹客户可以拿 到180元,而VIP众筹客户则有超过1300元的收益。

5月24日上林苑也举行了众筹拍房活动,参与竞拍者达435人,吸引近千人到场。拍卖房最终以原价8.1折成交,总价49.1万元,溢价达到19.1万,收益近10%,人均440元。





谢谢观看

THE END

易居营销集团广东区域 佛山公司市场部