佛山市第四十八周市场分析

2015.11.23-2015.11.29

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

月底成交走高 多盘争先入市

一、宏观环境

二、城市建设

三、土地市场监测

四、本周市场概况

五、营销亮点荟萃

EJU 易居
E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 宏观环境

《住房公积金管理条例》首次允许发行住房公积金个人住房贷款支持证券

11月23日，中央层面时隔多年再次定调化解房地产库存，促进房地产业持续发展。与此同时，日前国务院法制办公布的《住房公积金管理条例(修订送审稿)》中，首次允许发行住房公积金个人住房贷款支持证券，这也将成为国家住房银行资金来源的重要方面，有效扩充了公积金归集的单一渠道。

住建部公积金监管司司长张其光此前就表示，如允许每年发行专项金融债券1万亿元，2015年资金规模将接近6万亿元，2020年预计达到20万亿元，可基本满足首套和改善性自住住房的低息贷款需求。

对于资金的来源，中国农业银行首席经济学家向松祚表示，如果以住房公积金制度为基础，设立国家住房银行，那么将住房公积金直接转入政策性银行再通过发行金融债券来筹集资金，以补贴的形式来进行收入的转移。

点评：化解存量，稳定房地产市场、增加住房消费需求是住房银行的重要作用，其可提供低利率资金，有利于缓解中低收入者的购房压力。而从允许发行住房公积金个人住房贷款支持证券，可以看出中央对待房地产态度依旧是保持鼓励其平稳健康发展的。

佛山市场 | 宏观环境

《住房公积金管理条例》大修　6大看点

11月23日，国务院法制办就住建部上报的《住房公积金管理条例(修订送审稿)》(以下简称《修订稿》)公开征求意见。

《修订稿》从缴存、提取、增值收益使用、风险防范等多个方面进行了条款修订。住房公积金的提取条件拟放宽，职工自住住房租金、自住住房物业费等将来均有望使用公积金支付。对单位和职工住房公积金的缴存比例进行明确规定，上限不应高于12%，下限不应低于5%。

看点1----拓宽缴存职工范围

看点2----划缴存比例上下限

看点3----提取条件有增有减

看点4----促进资金保值增值

看点5----增值收益回归本源

看点6----骗提骗贷要被追责

佛山市场 | 宏观环境

2015中国家庭平均资产92万 房产占比近7成

日前，有研究机构就中国家庭资产配置与变动趋势的最新调研成果显示，2015年中国家庭**平均资产水平为91.9万元，其中房产占比高达69 .2%，**是美国的两倍还多。

这反映出中国家庭资产的流动性非常弱，这和百姓对拥有房产的传统意识有关，同时也说明了其收入还不算高，没有更多的钱去配置流动性强的金融资产。此外，中国百姓理财意识还不够，以美国、荷兰和中国三国数据对比，美国、荷兰的**家庭金融知识指数分别高达75.3和78.8，**而中国的只有42。

点评：由于中国家庭投资渠道仍然较少，房地产投资依旧是中国普通民众投资的首选。

佛山市场 | 城市建设

"土豪"村卖地分钱购买力不容小觑 将成潜在买家

据了解,今年9月和10月,腾冲股份合作经济社分别出让两块土地,被碧桂园分别以12亿多元与11亿多元的成交价拿下,而一笔近11亿元的融资款已于11月23日被划拨到账,腾冲的村民们近日就要拿到第一笔钱了，居民一夜致富神话再现，腾冲的分红消息亦瞬间刷爆朋友圈。

而对于顺德“土豪”来说，卖了地以后手头拿着现金，创业风险高，理财收益不高的情况下，加之存款利息低，“负利率”运行，如何实现现金的保值和增值，最好的办法仍是置业。

点评：腾冲村只是佛山很多高分红的村落当中的一个缩影，尤其是顺德南海，在城市建设的进程中，征地后有大量现金流，无论自住或投资，旧改的村民仍有很大的商品房需求。

佛山市场 | 土地市场监测

- 土地供应：上周南海新增供应商住用地1宗、三水新增供应2宗土地、顺德新增1宗文体用地

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
11.27	三水	TD2015(SS)WG026	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、中山大学附属中学以北之一	35695	2.5	商住	3220	360	12.30
11.27	三水	TD2015(SS)WG027	佛山市三水区南山镇迳口知青路（地块二）	36521	3.5	住宅	7950	622	12.30
11.27	顺德	TD2015（SD）WG025	佛山市顺德区北滘镇新城区04-A-08地块	18741	1.2	文体	5435	2417	12.28
11.28	南海	TD2015(NH)WG019	南海区狮山镇塘头经济联合社地段	86226	2.5	商住	40742	1890	12.28

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周高明1宗商业用地底价成交

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	TD2015(GM)WG015	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以南	7836	2.0	商业	974	974	622	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司	11.24

佛山市场 | 土地市场监测

- 土地出让预告：本周顺德、三水各1宗商住用地出让，南海1宗小型住宅用地和1宗商业用地出让

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
10.29	顺德	TD2015（SD）WG021	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块	62187.24	3.9	商住	122478	5050	11.30
10.30	三水	TD2015（SS）WG024	佛山市三水区云东海街道新城启动区地块七	113291	3.5	商住	36340	916	12.2
11.3	南海	TD2015(NH) WG016	南海区九江镇上东村委会地段	230	3	住宅	74	1057	12.4
11.4	南海	TD2015(NH) WG017	西樵镇听音湖片区C-2地块	36240	2.36	商业	4800	561	12.4

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应30万㎡

2015年第48周，佛山新增住宅供应2996套，除高明外，其余四区均有新增住宅供应，其中南海占65%以上，主要集中在狮山和桂城，三水也有6万方住宅供应。另外，南海中企绿色总部中心有较大体量工业性质写字楼供应。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m²）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海	桂城	中铁建水岸公馆	4座	120			39	10993.28			2910.82
		金域花园	二区10座	240			11	22404.8			621.69
		依岸康堤花园	14-17座、1-5座	9				4517.18			
		依岸康堤花园	8-9座	2				1332.85			
		依岸康堤花园	18、19座	2				1297.16			
		依岸康堤花园	20-21	2				1297.16			
		依岸康堤花园	6-9座	4				2103.48			
	西樵	江滨花园锦绣龙湾	65栋	2				957.86			
	里水	中信金山湾花园	16、17号楼	248				27065.48			
	大沥	国华新都	4、5座	96			15	9271.03			3104.13
		国华新都	26、27座	96				14160.87			
	狮山	金棕榈园	8栋1-5座	105				9260.51			
		长信帝景峰豪园	6、7栋	248			22	23926.61			1145.75
		依云华府	25座	62				7250.76			

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应30万㎡

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m²）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海	狮山	上林苑	8栋1座	122				13965.73			
		上林苑	8栋2座	122				13967.29			
		上林苑	10栋1座	153				13443.98			
		上林苑	10栋2座	153				12853.83			
		上林苑	10栋3座	153				13531.71			
	里水	中企绿色总部中心	A区10栋 （工业性质）			279				29442.46	
禅城	南庄	万科城	5区20、21座	324			9	28065.42			488.92
顺德	伦教	涛汇领御花园	4座	186				15637.33			
三水	西南	碧桂园三水华府	9、10座	152			34	7548.84			2481.53
		保利中韵花园	16-19座	457			44	53298.96			1993.12
合计				2996		279	174	300901.4		29442.46	12745.96

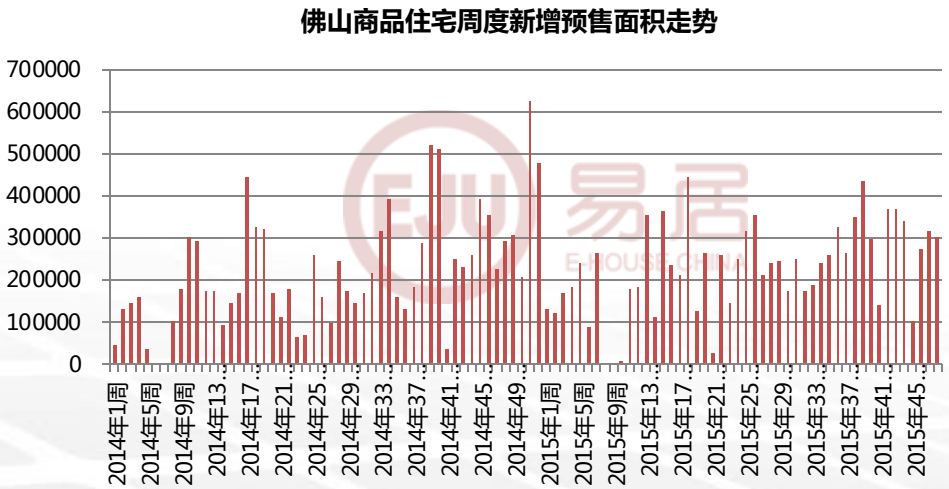
EJU 易居 E-HOUSE CHINA

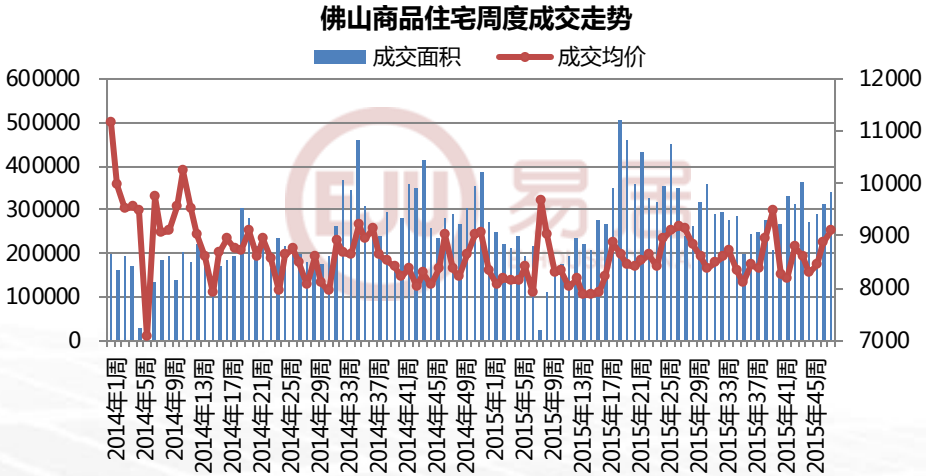
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供求均小幅回升

2015年第48周，佛山有30万㎡的住宅供应，环比微降4%。其中南海区住宅供应最大，占比超65%。

成交市场方面，48周成交全市成交3163套，成交面积为34万㎡，环比上涨9%，成交均价9104元/㎡。其中，禅城、南海和三水成交量增长带动全市成交持续走高。





佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：万科城67套成禅城区销冠

禅城区上周成交520套，5.1万㎡，环比增加6%，之前在集中签约的项目后续签约量仍较大，加上佛山万科城旧货签约，禅城整体成交保持高位运行。由于普君新城和东海银湾项目的签约量放大，上周均价小幅走高至9054元/㎡。

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/m²）	近期营销/优惠活动
南庄	万科城	67	7482	——
张槎	绿地未来城	55	7730	11月6日挂牌成立“中国·张槎针织产业城”
祖庙	普君新城	50	11582	10月20日“情暖职工·乐享社区”综艺展演
桂澜路	东海银湾	34	13011	11月7日买房送车位
佛山新城	泷景花园	23	9042	10月29日相约世界风情 感受神秘欧洲
石湾	童梦家园	26	7902	11月20日童梦天下8座限量加推，抢房风潮一触即发
佛山新城	泷景花园	23	9042	10月29日相约世界风情 感受神秘欧洲
佛山新城	泷景花园	23	9042	10月29日相约世界风情 感受神秘欧洲
季华路	禅城万科广场	19	11704	11月16日佛山万科广场清带装修洋房享97折优惠
南庄	港宏世家	18	5803	10月20日头脑特工队主题日
南庄	绿岛明珠花园	17	8727	新明珠地产7周年献礼 三重豪礼，钜惠来袭 1成首付
城南	盛南新都	17	8527	
张槎	海湾城市嘉园	13	9208	10月29日海湾城主推2期单间至三房户型起价8字头

E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：万科金域中央353套继续蝉联南海区销冠

南海区上周成交1591套，16万㎡，环比增加10%，成交均价10383元/㎡，环比涨幅7%。上周罗村板块由于奥园公园一号价格大幅下调过千元导致成交猛增，桂城板块在万科金域中央集中签约下成交再度走高，也间接拉高区域均价。

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/m²）	近期营销/优惠活动
桂城	万科金域中央	353	14147	——
	中海万锦熙岸	75	11431	——
	保利西雅图	56	12145	11月29日加推22栋新品
	景裕豪园	22	13729	11月16日 主打带装修三四房预存1万抵97折
里水	中海金沙里	51	16734	10月18日自然推售1、6座
	恒大御景湾	19	19088	11月全民夺冠业主运动会
大沥	国华新都	15	7997	7300元/平一口价仅10套 首付10万免息分期
	金地悦荔	13	14236	11月21日金地悦荔岭南美食文化周
	保利中央公馆	70	10704	11月24日加推23座2梯新品
	怡翠尊堤	13	10579	怡翠欢乐购房节 3万抵88折优惠
罗村	奥园公园一号	176	7850	——
	依云华府	38	7808	11月20日感恩节来临，助你感恩身边重要的人
狮山	海逸桃花源记	18	5255	11月14日开大户型板房
	恒大御景	11	8325	11月22日全民一起嗨-第一届业主运动会
丹灶	桂丹颐景园	37	5202	11月21日加推寻桂2座新品
	云山峰境	16	5197	——

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：深业城54套成顺德区销冠

顺德区上周成交644套，8万㎡，小幅回升8%，除大良板块多个项目成交较为理想促使板块成交增加外，其余板块成交保持了平稳。区域成交均价变化不大，为8427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/m²）	近期营销/优惠活动
佛山新城（建面价）	万科水晶城	26	10200	10月20日生鲜街市新鲜开业
	怡翠晋盛	13	10100	10月1日推售4号楼新品
	保利拉菲	30	7400	——
均安	星豪湾	19	5200	11月6日开放3层28-83㎡样板房
	都市经典广场	21	5700	
大良	龙湖春江名城	14	8400	11月21日最大火鸡空降顺德，三重豪礼提前感恩
	天悦湾花园	16	11600	11月8日加推11座新品
	华侨城天鹅湖	48	16100	
	新世界·名门天下	19	10100	
	万科金域滨江	15	12800	
	畔海御峰花园	18	11600	10月24日推售B区3座洋房新品
伦教	保利中央公园	14	8400	11月21日老业主转介新客户到访送100元话费
容桂	保利外滩	11	7800	——
陈村	广佛颐景园	36	10100	11月7日推售6栋二座新品
	星英半岛	16	11700	11月21日摄影发烧友大赛的评奖仪式
北滘	深业城	54	9600	10月23日雅居乐金秋购房节
	美的君兰江山	14	10000	

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

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（m²）/户型	价格（元/m²）	成交率
南海大沥	保利中央公馆	11-24	23座2梯	124	88-142㎡	11000	90%
禅城城北	科恒岭南水岸	11-27	4座	140	64、69、70、87、90㎡两三房	11000（带装修）	20%
南海狮山	欧浦城市花园	11-27	10号楼	150	94、114㎡三房	5700	20%
南海大沥	雅居乐御景豪庭	11-28	9、11座	142	90-130㎡	9000-10500	15%
南海大沥	时代水岸	11-28	10、13座（内部认购）	约400	85、95㎡三房、110㎡四房	15000（带装修）	75%
三水西南	碧桂园三水华府	11-28	5座01-02单位、6-7座、9座	约350（其中公寓132套）	98、103㎡三房和140㎡四房、50㎡公寓	住宅：7000（带装修） 公寓：7600（带装修）	40%
三水西南	三水万达广场	11-28	28座	120	89、113、134㎡三四房	6100	30%
佛山新城	滨海御庭	11-29	9座	173	90㎡三房	8500	65%
南海桂城	富丰君御	11-29	5、9座	256	90、130、140㎡三四房	12000-13000	70%
南海桂城	保利西雅图	11-29	22栋	160	71㎡两房、95、100㎡三房	14000（带装修）	40%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周5个项目进行报广投放

上周共有5个项目进行报广投放，以形象报广为主。另外年底促销之声已开始响起，大良花畔里主打价格信息；纯新盘富丰君御持续投放报广保持关注度，释放开盘信息。

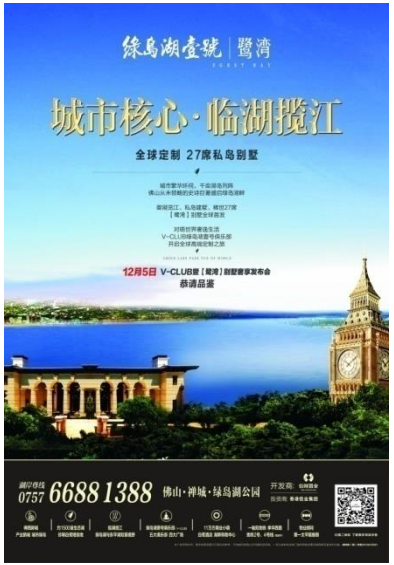
主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	禅城	11.27	绿岛湖一号	城市核心 临湖揽江
	顺德		保利中环	食在顺德住在保利
			新世界名俊阁	坐拥成熟配套 享生活新高度
价格		11.24	花畔里	临街旺铺惊爆价6999元每方起
开盘	南海	11.26	富丰君御	富丰君御荣耀开盘

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

新世界名俊阁

保利中环



绿岛湖一号

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

富丰君御

花畔里

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：5个项目进行工程类活动推广

上周，楼盘活动以暖场活动为主，其中广佛新世界、广进国际商业中心举办讲座、论坛，增加项目人气。有4个项目开放了样板房，1个项目开放了销售中心，其中两个为纯新盘，均力争年前入市。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	乐添星际半岛	2015-11-25	五星级会所展示暨“星际会”成立新闻发布会
	禅城区	华南金谷	2015-11-27	开放3座创金公寓示范单位
	高明区	美的西海岸	2015-11-28	开放全新样板房
	三水区	盛凯尚城	2015-11-29	开放二期洋房样板间
	南海区	松晖名苑	2015-11-27	开放销售中心及板房
暖场类		广佛新世界	2015-11-28	举办“藏风聚气，瑞纳百福”家居风水讲座
	顺德区	城光荟景	即日起至12月11日	9.9元变18万首付”微信活动
		龙湖春江名城	2015-11-28、29	过不一样的南方冬天
		颐澳花园	2015-11-29	“感恩的心，感谢有你”热销单位限时特惠
		广进国际商业中心	2015-11-28	2015广进创富杯《创业顺德-家居产业经济高峰论坛》
		顺德碧桂园	2015-11-28	总经理签售日震撼开启

谢谢观看

THE END

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ