佛山市第二一六周市场分析

2015.6.22-2015.6.28



央行降息又降准 双节后量价齐升



- 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

佛山市场 宏观环境

□ 佛山多家银行房贷利率放宽 邮储银行利率直降2.15%

比了6月8日的数据发现,包括中国银行、交通银行、 南海农商银行以及中国邮政储蓄银行这四家银行的首套房贷 利率折扣均有所加大。其中,中国银行和交通银行都根据合 作楼盘的不同最低房贷利率可达9折,而南海农商银行则是 根据客户对于银行的贡献程度,将之前的基准利率降至最低 9折。此外,邮政储蓄银行直接由之前首套房贷利率的1.3倍 调整至最低92折。

除了这几家加大折扣的银行外,也有个别银行利率出现了收窄的情况。如工商银行由之前的92折调整至95折,建设银行由之前的95折提高到97折,还有广发银行也由之前的9折提高到了95折。而在这所有的13家银行中,利率折扣最大的依然是汇丰银行的88折。

<u> </u>	 ` _EL '4	2.10/	U		
		首套	房房贷利率	放動	敦时间
	银行名称	变化前 (6月8日)	变化后 (6月22日)	变化前 (6月8日)	变化后 (6月22日)
	中国银行	95折(5.37%)	9折(5.09%)	30天	60天
	工商银行	92 折(5.20%)	95折(5.37%)	35天	30天
	农业银行	92折(5.20%)	92折(5.20%)	30天	30天
	建设银行	95折(5.37%)	97折(5.48%)	30天	30天
	招商银行	95折(5.37%)	95折(5.37%)	20天	20天
	交通银行	95折(5.37%)	9折(5.09%)	35天	30天
	汇丰银行	88折(4.97%)	88折(4.97%)	20天	20天
	民生银行	95折(5.37%)	95折(5.37%)	35天	15天
	广发银行	9折 (5.09%)	95折(5.37%)	35天	45天
	光大银行	95折(5.37%)	95折(5.37%)	35天	30天
	华夏银行	基准(5.65%)	基准(5.65%)	30天	30天
	南海农商	基准(5.65%)	9折(5.09%)	15天	30天
	中国邮政储 蓄银行	1.3倍(7.35%)	92折(5.2%)	35天	90天

佛山市场 宏观环境

□银行75%存贷比"红线"取消

24日,国务院常务会议通过了《中华人民共和国商业银行法修正案(草案)》。该草案借鉴国际经验, 删除了贷款余额与存款余额比例不得超过75%的规定,将存贷比由法定监管指标转为流动性监测指标。

□央行决定自6月28日起降息0.25个百分点并降准

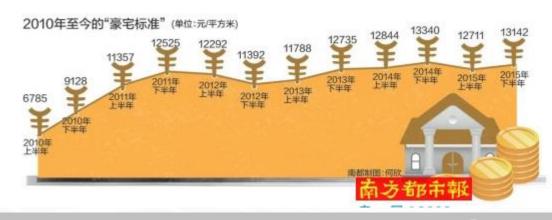
中国人民银行决定,自2015年6月28日起有针对性地对金融机构实施定向降准。(1)对"三农"贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率0.5个百分点。(2)对"三农"或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率0.5个百分点。(3)降低财务公司存款准备金率3个百分点,进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。

同时,自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低企业融资成本。 其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至 2%

佛山市场 宏观环境

□顺德豪宅税起征点重回13000元/㎡之上

自年初顺德豪宅税起征点两年来首次回落后,顺德该标准又回升了。昨日,记者从区国土城建和水利局获悉,该局发布了今年下半年享受优惠政策普通住房标准的通告,豪宅税起征点上调了431元/平方米,达到13142元/平方米,该标准再次回升,逼近最高值。这与开发商基本消化完库存,现货多以大良等中心城区为主有关。



佛山市场 城建规划

□绿岛湖重要配套绿康医院落成

近日从南庄镇获悉,南庄绿岛湖佛山绿康医院19日落成,该院按综合性二甲医院标准建设,设37个科室,40间门诊诊室,每天可满足约2000人就医,填补了禅西新城绿岛湖片区在优质医疗资源上的空白。

据悉,绿康医院将于近期筹建一个占地6000多平方米的停车场,并拟向交通部门申请布局公交线路和配建公交站台。

点评:佛山绿康医院的落成标志着禅西绿岛湖片区医疗服务配套趋于完善,是南庄城市化发展尤其是绿岛湖中心区建设成果的体现,有助于完善南庄镇乃至整个禅西片区的各种生活配套,助力区域的房地产市场发展。

佛山市场 重点房企动态

□ 恒大腾讯联手在港"买壳"

23日午间,港股上市公司马斯葛(HK.0136)发布公告,称已分别于6月15日与18日与腾讯控股 (HK.0700)、恒大地产 (HK.3333) 订立新股认购协议。根据协议,腾讯与恒大以7.5亿港元认购新股,占认购完成后已发行股本75%,成为两大股东。

公告表示,详细内容将进一步公布。

点评:不论马斯葛未来会承接何种资产,对于恒大而言又多了一个融资平台,对其降低融资成本、拓宽融资渠道具有积极意义。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应: 上周佛山有6宗商住用地供应

挂出 日期	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
6-23	顺德	1111111111111	佛山市顺德区容桂容奇大 道东以北、祥和过江隧道 以西地块		3.8	商住	35262	2368	7-21
6-26	顺德	11170115 (51)	佛山市顺德区北滘镇三桂 村委会解放河路东北面地 块		2.5	商住	31679.6	1653	7-27
6-26	南海	TD2015(NH) WG008	南海区西樵镇崇南村明德 股份合作经济社地段	10158.6	3.2	商住	6827	2100	7-29

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交: 上周三水有1宗住宅用地成交

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)	成交金额 (万元)	成交楼面地价 (元/m²)	竞得人	成交 时间
三水		广东佛山三水工 业园区西南园B 区106-27号		2.5	商住	13700	13700	1499	佛山市三水西 南百达通投资 控股有限公司	6-24

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告:本周禅城有2宗土地出让

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
俾观	G005	禅城区锦华路两侧,福禄路、 永安路东侧(地下空间)	1514	2	商业	821	2711	7-2
禅城	TD2015(CC)W G006	佛山市禅城区规划绿景东路北 侧、规划十二路东侧	51457.09	3.8	商住	64836	3600	7-3

佛山市场 市场供应情况

□新增住宅供应33万㎡

第26周佛山市场有3178套住宅供应,除高明外均有住宅供应,供应市场住宅占据绝对比例,南海区的供应项目较多,而三水和顺德区的供应基本被个盘承包。

다 나	蒸焦 压闷	项目名称	+1-4/4	新	增预售套	数(套)		新增预售面积(m²)			
区域	预售时间		楼栋	住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
	2015/6/23	金马楼		32			42	3167.56			1683.81
	2015/6/25	星英半岛花园	13栋	124				11157.43			
	2015/6/25	星英半岛花园	14栋	124				11213.36			
順徳豆	2015/6/25	星英半岛花园	15栋	124				11157.18			
顺德区	2015/6/25	星英半岛花园	16栋	124				11223.75			
	2015/6/25	星英半岛花园	17栋	124				11230.67			
	2015/6/25	星英半岛花园	18栋	124				11274.71			
	2015/6/25	星英半岛花园	19栋	124				11273.38			
禅城区	2015/6/24	万科城	5区14座	162				14008.68			
	2015/6/26	恒达花园	33-36座	279				31086.24			
三水区	2015/6/26	恒达花园	26-28、31-32 座	347				45477.16			_

佛山市场|市场供应情况

续上表

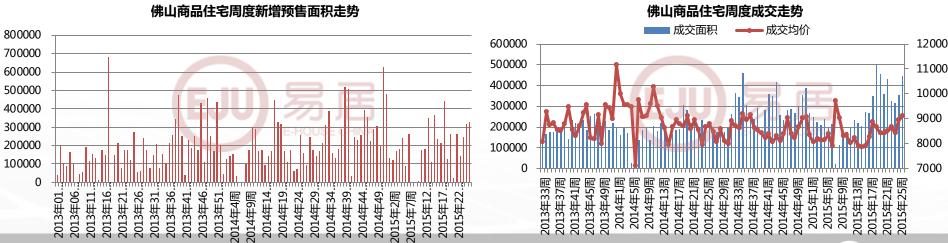
区域	预售时间	项目名称	楼栋	新	增预售套	数(套)			新增预售	面积 (m²)	
区域	沙口的山			住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
	2015/6/24	保捷广场	4号楼				18				559.8
	2015/6/25	中海万锦熙岸	7、8座	304			5	31415.36			214.2
	2015/6/25	中海万锦熙岸	5、6座	304			4	31427.14			91.74
	2015/6/26	长信帝景峰豪园	4栋	124			20	11817.52			1081.2
 南海区	2015/6/26	长信帝景峰豪园	5栋	124				12097.94			
	2015/6/26	国华新都	44座	48				7087.6			
	2015/6/26	湖岸豪庭	4座	57			3	5533.23			350.96
	2015/6/26	湖岸豪庭	3座	49				6313.32			
	2015/6/26	十里尚堤花园	3栋	256				24372.8			
	2015/6/26	保利紫山国际花苑	8、13栋	224				28316.48			
		合计		3178			92	330651.5			3981.71

佛山市场|市场供求概况

口住宅供求周度走势: 供应保持高位 成交持续量价齐升

2015年第26周,佛山有33万㎡的住宅供应,供应量还在继续回升,五一和端午市场快速去化令开发商加快了推货的节奏,热销项目持续增加供应导致市场供应持续维持高位。

成交市场方面,佛山商品住宅成交4037套,成交面积超过45万㎡,成交均价9088元/㎡,成交量增加26%,整体保持量价齐升,禅城和南海区成交量由于新品加推而放大,成交均价继续南海结构性拉高。



佛山市场 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目: 南庄板块热销 区域成交回暖

上周禅城区成交量环比大增51%,6月中下新推的万科城、绿岛明珠、新鸿基泷景和港宏世家进行集中签约是区域成交的主因。南庄和祖庙板块成区域成交主力,城南板块成交缺乏新增长点,后续成交乏力。

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	116	6763	6月中自然推售14座新品
南庄	绿岛明珠	49	6250	6月19日推售3、4座新品
佛山新城	新鸿基泷景	43	7872	6月中新推一批单位 登记享2万抵5万
南庄	港宏世家	37	6190	6月13日推售25栋01/04单元
祖庙	明福智富广场	32	8628	
祖庙	普君新城	30	10806	6月13日幸福"粽"动员
城南	盛南新都	23	8293	6月6日开放7座新品
南庄	龙光水悦龙湾	18	6248	"端午节父亲节"双节亲子活动
桂澜路	东海银湾	17	17373	5月主推90 ㎡ 三房和120 ㎡ 四房洋房
城南	凯德城脉	16	7973	5月中推售5座住宅式公寓住宅一口价单位促销
祖庙	铂顿国际公寓	14	19819	
佛山新城	滨海御庭	14	8761	5月22日推出10座 90-92 ㎡ 三房单位
祖庙	岭南天地	12	10889	6月15日UBER佛山岭南天地盛大启幕 50万乘车券免费派送

EJU) 易居

佛山市场 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目:品牌开发商项目热销 绿地香树花城299套成销冠

上周南海成交量继续增加33%,成交均价微涨300元/㎡;桂城板块在万科、中海等项目的热销下,成交 持续走高;里水板块在长信御景峰和绿地香树花城两大广佛交界项目的带动下成交有所回升,其余镇街成交 均保持平稳。

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/m²)	近期营销/优惠活动
	万科金域中央	238	12536	6月6日推售13座新品
	中海寰宇天下	102	14681	6月13日加推3、13座新品
桂城	中海万锦熙岸	50	11774	6月27日推售5、10座新品
	滨江1号	113	11693	5月30日推售14、15、17座新品
	景裕豪园	66	13560	6月13日"豪园乐语,奏响仲夏"音乐鉴赏会
	长信御景峰	116	10092	5月中推售13、14座新品
里水	绿地香树花城	299	8706	6月5日推售19座新品
	保利紫山国际花苑	37	9758	6月12日推出9、10座预选房
大沥	保利公馆	9	10855	6月19日22、26栋预选房
人侧	国华新都	39	7891	6月13日黎耀祥明星见面会
HT ++	龙光君悦龙庭	39	6462	
罗村	依云华府	30	8103	6月13日推售14座新品
狮山	依云曦城	9	7525	
	云山峰境	10	4951	6月6日住宅新品收筹
丹灶	桂丹颐景园	21	5436	6月6日加推124 m²园景江景楼王单位 ===

佛山市场 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目:多盘保持热销 柏涛湾豪园重夺顺德销冠

上周顺德成交量增加13%,但成交套数出现下滑,市场前期利好影响显现,保利东湾、乐从雅居乐花园以及 美的广场等项目大户型改善产品开始陆续出现成交,但区域整体成交均价变动不大,保持稳定。

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
	保利东湾	28	13333	5月16日,开售13座新品
佛山新城	万科水晶城	20	10200	6月26日推售26号楼
(建面价)	乐从雅居乐花园	20	6400	项目主推2期3、4座和9、10座五房单位
	怡翠晋盛	29	11000	6月20日,开售7、9座新品
大良	龙湖春江名城	20	8535	6月26日业主大聚会
宏 杜	颐澳花园	25	5808	
容桂	美的御海东郡	27	4941	5月底推售畔岛1座新品
17 <i>1</i> 5; 	星英半岛	23	11574	6月13日2015群英高端私家晚宴
陈村	绿地国际花都	31	10306	
均安	柏涛湾豪园	43	5481	5月中旬自然推售8座新品
伦教	保利中央公园	34	8026	6月13-14日少儿书法大赛
	美的翰诚	29	9424	5.19推出全新83-145 m²至美精装洋房
小沼	雅居乐新城湾畔	19	9481	5月30日六一萌娃乐翻天
北滘	深业城	35	8217	6月中自然推售70栋新品
	雅居乐英伦首府	42	8389	

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/m²)	成交率
佛山新城	万科水晶城	6-26	26号楼1/4/5 单元	93	83、89、90㎡三房	10400 (带装修)	45%
南海里水	合生君景湾	6-26	【君派】组团3、 4、5座	170	136-145㎡三四房	10000 (带装修)	70%
南海大沥	万荟玖珑	6-26	3座 (自然推售)	125	85-90 ㎡三房	7000-8200	20%
南海里水	金沙半岛	6-27	三期3座	254	90 ㎡三房、110 ㎡ 四房	9500-12000 (带 2000元/ m²装修)	80%
顺德北滘	中国慧聪家电城	6-28	1-4楼	86	34-78 m²	1楼: 40000- 60000 2-4楼: 18000- 3000	售罄
三水新城	三水万达广场	6-27	二期10、13座	189	89-138 ㎡ 三四房	6000	50%

佛山市场|报广投放

□楼盘报纸广告投放:报广投放热度回升

上周报广投放大幅度回升,6项目进行报广投放,主要集中在佛山日报和南都,除星星凯旋国际继续打造项目高端形象和深业城释放热销信息外,其余项目均为即将加推新品,通过报广投放释放价格和开盘信息,为项目开售做宣传。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
加推		泷景	2015/6/24	中心花园组团加推 入席佛山人居地标
TI'. #1	禅城区	富力广场	2015/6/24	中心公园生活 惊艳佛山
形象		星星凯旋国际	2015/6/26	佛山抬高100米
热销	顺德区	深业城	2015/6/25	劲销6亿 领衔广佛
/A 149	去海豆	恒大御景	2015/6/26	即将盛大开盘 首付1.8万 送满屋名牌精装
<u>价格</u>	南海区	万荟玖珑	2015/6/26	首付9万起 大三房

佛山市场|报广投放



泷景

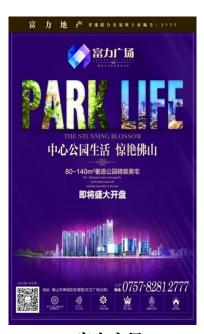


首付1.8万。送满屋名牌精装 84-120m²三至四房 火爆登记中

恒大御景



深业城



富力广场



星星凯旋国际



佛山市场 营销活动

□楼盘营销活动: 2盘进行工程类活动, 其中1个纯新盘

上周周末,双节过后,开发商的重点放在推新上,大型营销活动大大减少。本周最引人瞩目的是佛山地王项目中铁建国际公馆的首次亮相。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
一	南海区	中铁建国际公馆	2015/6/26	"国匠精工,筑梦佛山"——中国铁建国际公馆品牌发布会
工程类	高明区	盈富馨园	2015/6/27	开放全新销售中心及10座样板房
.∏. → bB: +b	順徳豆	龙湖春江名城	2015/6/26	业主大聚会
业主维护	顺德区	尚悦名都	2015/6/27	一期业主答谢宴
事件营销	高明区	创亿明园	2015/6/27	创亿明园神话再现纪念BEYOND音乐会

佛山市场 营销活动

亮点项目——中铁建国际公馆

活动时间: 6月26日

活动主题:品牌发布会

活动介绍:

6月26日下午,中铁建国际公馆品牌发布盛典在保利洲际酒店举办。活动当天发布了项目的基本信息。项目由6座超高层住宅组成,项目产品包括89、138、185、219二到四房。由于地块的楼面地价为9418元/m²,项目规划上也颇花心思:停车场设新能源专用车位,特斯拉充电不用愁。社区入口、楼栋入口设人脸识别系统。wifi联通电梯,入楼自动按电梯。另外还有多项手机应用,实现多项远程家居管理:开关照明、空调、电视等。发布会还透露,中铁建国际公馆将于7月18日开放销售中心。





谢娜观看 THE END

