佛山房地产市场周报

(2015.3.9-3.15)

佛山经纬市场部





Part 1 宏观背景



广州第二机场选址,高明胜算更大

来源: 佛山日报 2015-3-11

广州第二机场的概念提出以来,关于机场的选址问题就一直争议不断。

全国人大代表、广东省发改委主任李春洪表示,目前广州第二机场的选址工作其实还在做各方面的基础工作,包括对各个选址的各方面条件进行论证和调查,现在就断言最终选择在哪个地方还为时尚早。"因为要建设一个机场,要满足很多方面的条件,包括空域、气象、地质、地理等各方面的条件,还要考虑周边交通系统的配套等问题,并非一时半刻就能确定。"李春洪解释。但他也非常明确地表示,

<u>"应该是在佛山、云浮交界这一带",也就是高明更合与云浮新兴水台镇的交界处。这也是省发改委层</u> 面第一次对媒体作出这样的表态。

经纬点评:

新机场建设会带来强大的品牌效应,吸引众多产业投资者和房地产开发商的目光,而伴随机场建设而配套的交通网络,也将带动沿途经济大发展。省发改委官员的表态,至少显示出"佛山、云浮交界"是选址的重点考虑对象之一,但由于机场建设的复杂性,能否最终落户高明还是未知数。





万科副总裁毛大庆正式离职创业

来源:中国证券网 2015-3-9

北京万科正式召开毛大庆离职媒体发布会,证实已接受万科高级副总裁、北京区域本部首席执行官、 北京公司董事长毛大庆的辞职申请。任命现任北京公司总经理刘肖为集团副总裁,接任北京区域本部首 席执行官、北京公司董事长,兼任北京公司总经理。

万科会邀请毛大庆在离任后以外部合伙人身份,继续为万科发展提供建议和助力。同时,万科看好毛大庆将启动的创新工场事业,将以财务投资者身份支持该项创业。据悉,毛大庆的首个创业项目,是为青年创业者提供物业办公、财务咨询、投资管理等一条龙服务的创业扶持计划。按照这个项目的计划,其将在北京收购、改造旧有厂房、公建等,为青年创业者提供低廉、有品质保证的硬件、软件条件。

经纬点评:新常态下各大房企积极谋求转型,同时也面 临高管的剧烈地震。万科完善的职业经理人体制能够很 大程度上抵消高管离职的影响,但转型之路面对的探索 与阵痛仍不可避免。





Part 2 土地市场



本周重点商住用地成交信息

南海黄岐



●地块编号: TD2015(NH)WG004

交易时间:2015-3-12

土地性质:**商住用地**

占地面积: 6.47万方

容 积 率:≥1.5,≤3.8

建筑面积:24.58万方

起始价格:145568万元

成交价格: 185568万元(溢价27%)

楼面地价:7548元/m²

竞 得 人:时代地产

规划条件:

- ① 商业用房计容建筑面积:≥8000㎡, 且≤20000㎡。
- ② 须设置幼儿园(托儿所)1处:用地面积≥4500㎡,建筑面积≥2400㎡;



本周重点商住用地成交信息

三水西南街道



●交易时间:2015-3-12

竞 得 人: 广东西南投资控股有限公司

土地性质:商住用地

●地块一编号: TD2015 (SS) XG009

占地面积: 4.8万方

容 积 率: 1.0 < FAR≤3.2

建筑面积: 15.36万方

起始价格:25050万元

成交价格: 25050万元

楼面地价:1631元/m²

●地块二编号: TD2015 (SS) XG010

占地面积: 4.8万方

容 积 率: 1.0 < FAR≤3.5

建筑面积: 16.8万方

起始价格: 25410万元

成交价格: 25410万元

楼面地价:1513元/m²

规划条件:

① 地块一:竞得人须设置建面不少于2500㎡的肉菜农贸市场,商业用房计容建筑面积:≤30538㎡;

② 地块二:竞得人须设置建面不少于1500㎡的社区文化活动站并无偿提供给佛山市三水区西南街道办事处,

商业用房计容建筑面积: ≤33876m²。



本周重点商住用地出让信息

顺德杏坛



●地块编号: TD2015(SD)XG008号

交易时间: 2015-4-14

土地性质:商住用地

占地面积: 7.27万方

容 积 率:1.0 ≤ FAR≤2.0

建筑面积:14.54万方

起始价格:18696万元

楼面地价:1286元/m²

规划条件:

① 商业用地面积≤ 58150.9m²



Part 3 市场分析

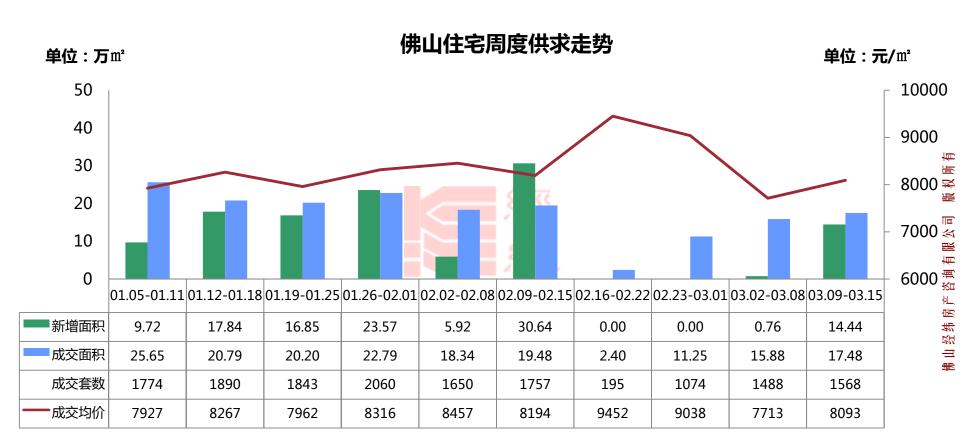


2.1

大佛山市场



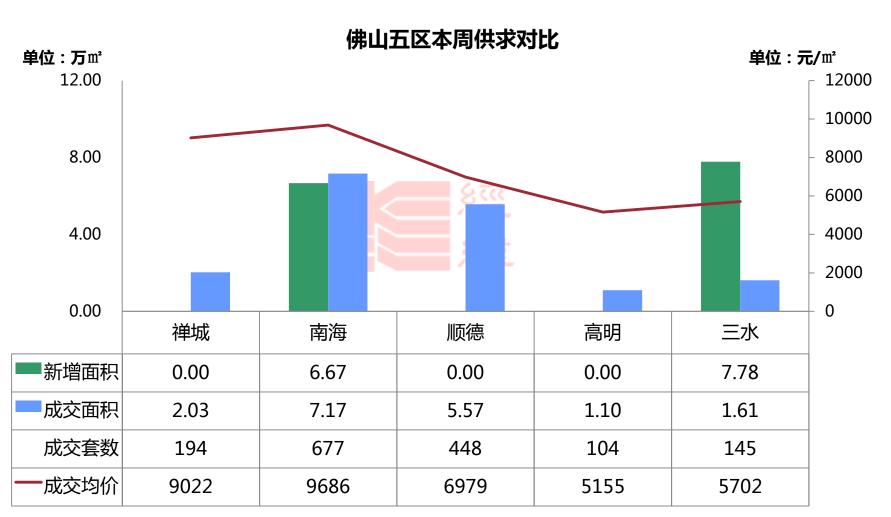
新货暂未到位,市场稳中待扬



- ▶ 本周整体呈量价齐升,成交面积、成交套数、成交均价分别环比↑10%、↑5%、↑5%。
- 本周佛山市场情况稳中有升,虽然涨幅不大,但已有部分项目已在本周陆续推新,预计在未来数周将得到体现。另外,新增预售面积也有明显上涨,为三月市场备足弹药,整体市场表现较为积极。



禅南高增长稳定,顺三推力稍显不足





本周新增预售

本周(2015.3.9-3.15) 各项目新增供应情况一览表

区域	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	套数 (套)	户型	新增面积 (万㎡)
	保利西雅图	2015-3-12	10、11座、18层/2梯2户	32 128	两房/71 三房/96-100	1.49
南海	保利中央公馆	2015-3-12	21栋、32层/2梯4户	62 124	四房/131-136 五房/163-175	2.96
	中旅银湾	2015-3-12	21栋、32层/2梯4户 2栋、28层/2梯6户	190 17	三房/90-112 四房/137	2.22
	德保豪庭	2015-3-10	2座 , 28层/2梯5户	211 25 25 6	两房/75-91 三房/129 四房/134-135 五房/168-247	2.64
三水	御龙湾	2015-3-10	14座 , 18层/2梯3户 15座 , 18层/2梯6户 16座 , 18层/2梯5户	102 170 119	两房/85-86 三房/89-90 四房/120-142	3.89
	北江明珠	2015-3-10	27座,31层/2梯3户	91	四房/137	1.25



佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	南海	中信山语湖	6878	4832	20	14235(含别墅)
2	南海	中海寰宇天下	5246	3912	32	13410(带装修)
3	南海	中海干灯湖一号	3931	2547	9	15432
4	南海	保利中央公馆	3778	3895	32	9699
5	禅城	星星凯旋国际	3753	3290	28	11407
6	南海	宏鼎景裕豪园	3682	2883	21	12771 (带装修)
7	南海	保利西雅图	2565	2355	25	10894(带装修)
8	顺德	时代倾城	2482	4442	45	5586
9	南海	金沙半岛	2443	2549	27	9585 (带装修)
10	南海	南海万达华府	2344	1588	16	14762(带装修)

(注:三水、南海数据来源于佛山市房地产网4.0,个盘住宅累计销售)



佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
11	高明	东湖洲花园	2137	3682	33	5805
12	顺德	万科水晶城	2085	2062	20	10113 (部分带装修)
13	顺德	怡翠晋盛	1978	2091	20	9459
14	顺德	顺德碧桂园	1874	1725	4	10864 (含别墅、部分带装修)
15	顺德	美的翰城	1831	2687	24	6813
16	南海	南海万科广场	1815	1232	13	14739 (带装修)
17	顺德	顺德华侨城	1710	904	3	18920(别墅)
18	顺德	容桂碧桂园	1664	3060	13	5438
19	南海	金名都	1642	1048	9	15673 (带装修)
20	南海	景裕嘉园	1445	1010	9	14309
合计		55284	51792	403		

(注:三水、南海数据来源于佛山市房地产网4.0,个盘住宅累计销售)

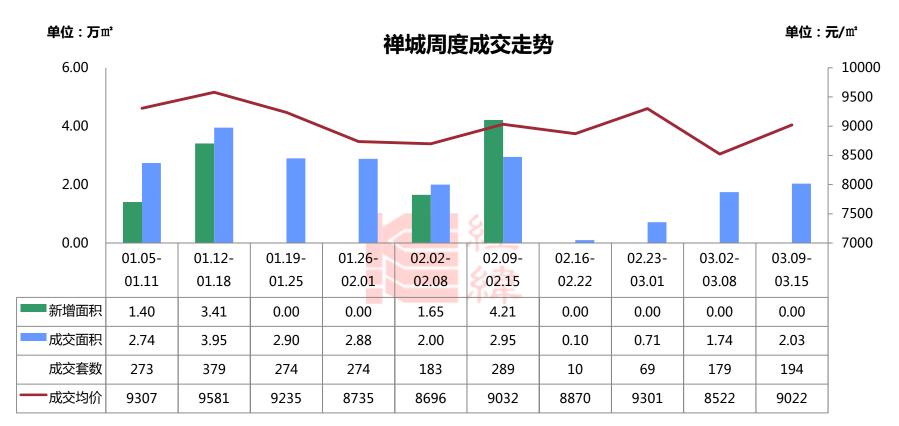
- ▶ 成交金额前20项目占总体市场成交份额近45%,对比上周下降7个百分点。
- 广佛沿线项目成交势头不减,占据前20名总量的近八成。

2.2

区域市场



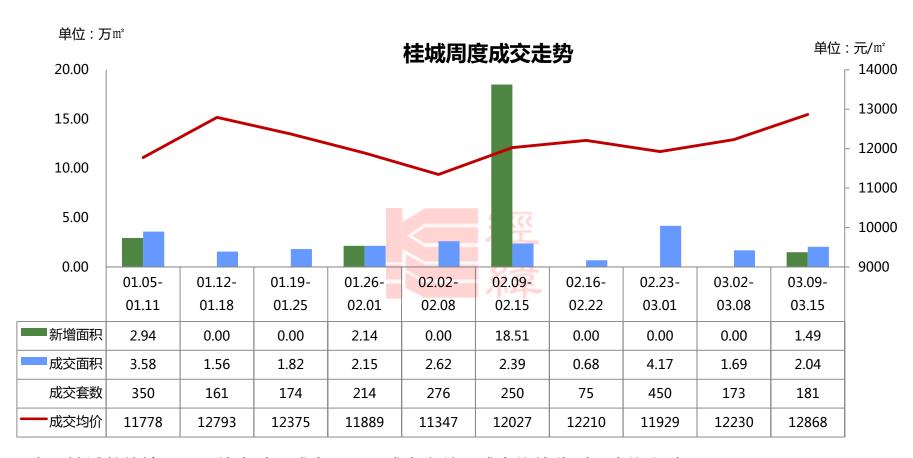
禅城:新货渐入状态,市场显初春



- ▶ 本周禅城整体呈量价齐升,成交面积、成交套数和成交均价分别环比上升17%、8%、6%;
- 本周市场整体表现有小幅上升,在售项目销售量稳定。另外,本周已有项目开始陆续推货,预计未来市场成交量有望进一步推高。



桂城:市场表现欠缺拉升助力



- 本周桂城整体情况呈量价齐升,成交面积、成交套数和成交均价分别环比均上升21%、5%、2%;
- 本周桂城市场表现稳定,与对比上周基本相符,目前桂城大部分项目的库存量较大,短期内未有推货意欲, 预计后市会有一小段平稳期。



【新鸿基泷景2015-3-15开盘情况】



■推售货量:星寓10座,15层以下共58套(39层/2梯4户)

■户型配比:

户型	二房	三房	合计
面积	78 m²	128 m²	6096.3 m²
套数	28套	30套	58套

■推售价格: 8500-9000元/m²

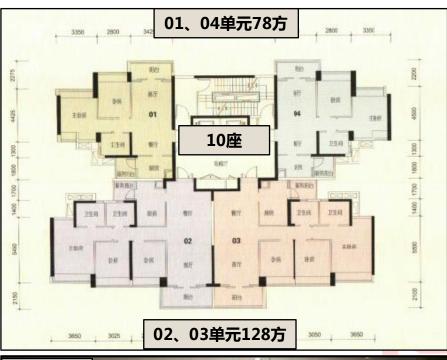
■折扣优惠:诚意金2万抵5万,开盘享98折

■开卖情况: 当日成交17套(约29%)

■客户构成:以禅城本地客户为主。

开卖分析:

- ▶ 本次推售的10座,其与11座的户型产品基本一致,价格也无明显差距,难以吸引客户购买欲;
- 另外,城南版块在近一两个月里,有大批降价产品纷纷投入市场,如万通国际、世博广场、紫薇花园等周边项目,大幅度降价亦令客户观望心理有所加重。









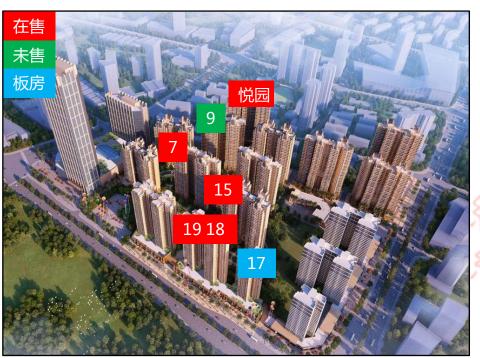


禅桂本周动态:

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
	佛山富力广场	现场活动	3.14-15举办"喝彩亚冠、富力广场春日运动嘉年华",参与有机会赢得亚冠门票。
	时代云图	优惠信息	项目在清精装洋房尾货,117㎡折后均价11000元/㎡,135㎡折后均价12500元/㎡。
	天丰国际	开放板房	项目在清两至四房尾货,另外还推出11套优惠单位,70㎡两房折后63万/套起,89㎡三房 折后75万/套起,126㎡四房折后125万/套起。
禅城 	禅城 普君新城华府 开放板房		3.14开放17座73-134㎡ 样板间
	御璟上院	优惠信息	项目发展商21周年庆,推出洋房车位同时购买享受额外优惠、购房参加抽奖等优惠活动。
	罗马新都	优惠信息	3.14-15项目举办白色情人节活动,现场有曲奇DIY。
	南海万达广场	优惠信息	3.14-15举办"春节购房季、情迷拉斯维加斯"活动。
桂城	金地珑悦	开放园林	3.14开放"森林式园林"。
	万科金域中央	优惠信息	3.14-15推出"三好购房节,购房四重礼"活动,现场还有近干只小大白公仔。



普君新城华府:开放17座样板间





项目位置: 禅城区文华北路与同济东路交汇处

占地面积:30万m² **建筑面积**:120万m²

开盘时间:预计2015年3月

项目动态:1、3月7日开放9座样板房,户型包括120-135三四房㎡。

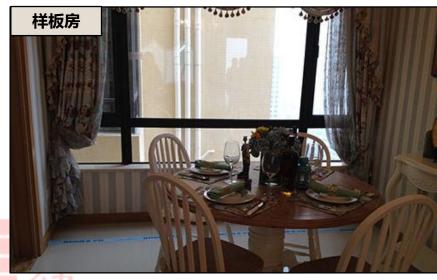
2、3月14日开放17座样板房,户型包括73-134三四房㎡,其中90㎡以下为精装发售

90平米以上为毛坯发售。



■现场图片:











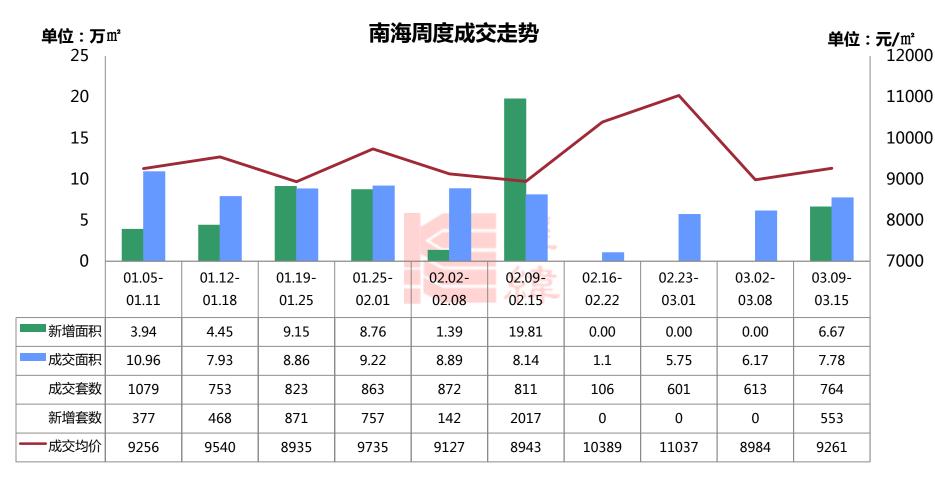
即将开卖项目:

推售时间	楼盘名称	推售 范围	套数 (套)	预计均价(元/㎡)	单元面积 (m²)	备注
2015-3月	领地海纳龙庭	8座	64	7500/毛坯	89-109	诚意金5千享95折
2015-3月	普君新城华府	9座	120	10000-11500/毛坯	120-135	诚意金1万抵5万
2015-3月	雄盛王府广场	1座	238	/毛坯	复式78-113	开放样板房
2015-3月	龙光天湖华府	7座	160	12000-14000/带装修	89-113	诚意金2万享98折
2015-3月	卓远广场	3座	120	/毛坯	90	诚意金2万抵8万
2015-3月	越秀岭南隽庭	2、4、8座	354	12000-14000/部分带 装修	81-120	诚意金2万享8折
2015-3-28	华强广场	2、4、5座	1	8500-9500/毛坯	45-90	预存5千元抵2万
2015-3月	零壹科技园	公寓	-	6000-7000/毛坯	40-80	开放样板房
2015-3月	港宏世家	4期		5500-6500/毛坯	90-120	
2015-3月	智慧新城	T24座	348	8000-9000/毛坯	88-91	
2015-3月	绿岛湖壹号	别墅 洋房	27 	/毛坯	360-600 140-290	
2015-3月	兆阳御花园	10座	50	/毛坯	203	
2015-3-28	智博丽海花园	5座	120	7000-8000/毛坯	92、118	预存2万开盘95折
2015-3月	宏鼎景裕豪园	12、13座	260	13500/带装修	90-127	登记可享99折,并送新 年礼包
2015-3月	中海锦苑	6座	150	12000-13000/带装修	90-140	
	住宅合计				: 约2011套	

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

24

南海:节后两周环涨,复苏逐渐显现



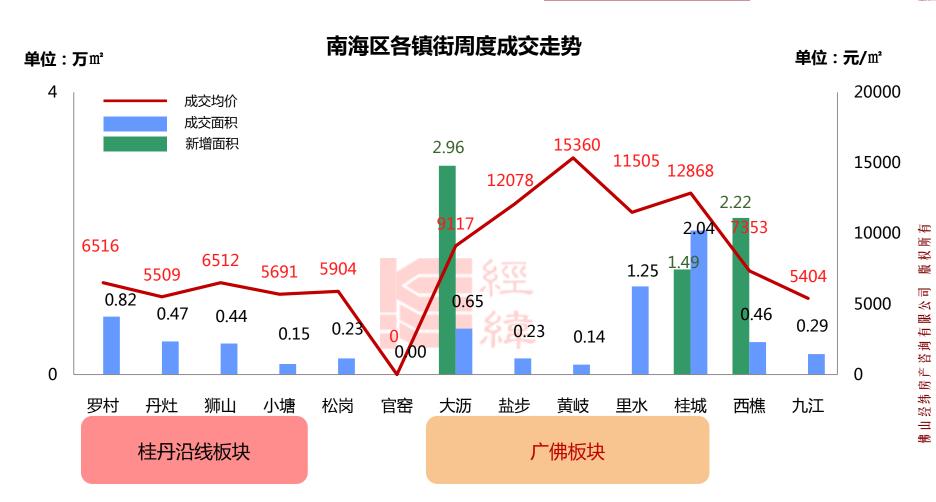
- ▶ 本周整体呈量齐价跌,成交面积环比增长21%,成交套数环比增长25%,成交均价环比上调3%。
- 南海成交量连续两周环比上涨,本周均价因得到桂城及里水成交的支撑,有小幅上升。
- ▶ 阳春三月已过半,上半月南海整体推新意愿不强,而下半月广佛板块项目将着力推新,提振区域市场升温。

版权所

咨询有限公司

山经纬房产





节后第三周首批新增主要集中在大沥、桂城及西樵三镇街,广佛交界板块下半月仍凭借区位利好蓄力推新,试探年后南海市场表现。



【风度盛荟广场2015-3-14开盘情况】



■推售货量:2座,共60套

户型	两房	三房	合计	
面积(m²)	75	88-115	5946.3	
套(套)	15	45	60	
比例	25%	75%	100%	

■ 折扣优惠: 诚意金3千, 开盘98*99*99*99*99折

■ 开卖情况:60%(约36套)

■ 开卖方式:集中开卖

■ 折后均价: 7300-8000元/m²

■ 客户构成:大沥本地客为主

- 项目位于大沥传统中心,周边配套成熟,而且自身带有三层商业广场配套,得到传统中心购房者追捧;
- 本次推出的是项目最后一栋洋房产品,而且对比周边的华星华府有近300元/m²的价格优势,促使本次开卖去化六成。



■户型图





■现场图片









> 开卖当天配合"寻找身边de厨神"比赛,现场人气十足。



南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容				
	保利紫山花园	现场活动	3.14-3.15 "勇猛飞虎队" "多拉A梦保龄球馆" "石膏彩绘" 等活动				
H-k	绿地香树花城	现场活动	3.14-3.15花艺大赛,盆栽DIY				
<u></u> 	里水 领地海纳豪庭 现场活动		3.14-3.15 "领地•海纳豪庭 "维多利亚 "时尚之夜" 活动				
合生君景湾 现场活动		现场活动	3.14-3.15来访即可参与大抽奖,万元豪礼大赠送				
西樵	三盛颐景园	现场活动	3.14-3.15千只小黄人将大驾光临于三盛颐景园				
	领地海纳君庭	现场活动	3.14 "领地•海纳君庭 "维多利亚 "时尚之夜" 活动				
大沥	国华新都	现场活动	3.14-15举办乐高活动				
	伟业华誉豪庭	优惠活动	3.14 "全新地产营销启动会"在项目销售中心隆重举办				
松岗	海逸锦绣誉峰	现场活动	3.15举办业主小朋友生日会				
狮山	欧浦城市花园	优惠活动	3.14-3.15成功推荐购房,获5000元/套现金奖励,不设上限				

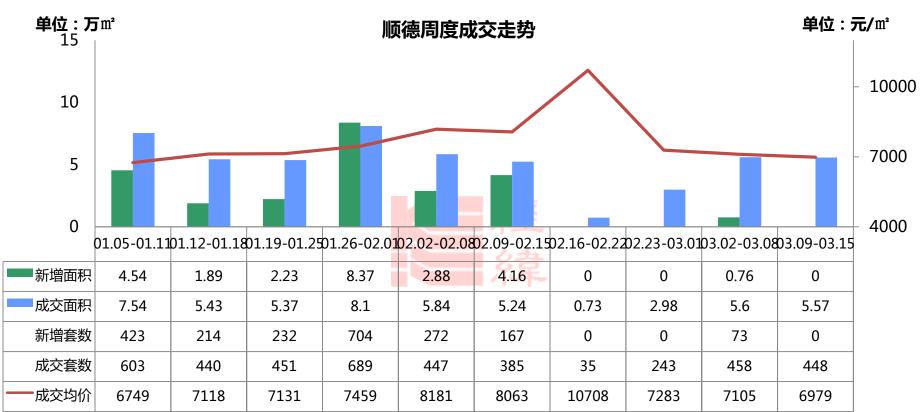


即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	备注
2015年3月	万荟玖珑	1座	120	7800-8200	85-107	1万抵97折
2015年3月	伟业华誉豪庭	1、4-7栋	540	8000-9000	70-140	1万抵95折
2015年3月	金地悦荔	14座	192	13500-14500	77-114	诚意金1万抵5万
2015年3月	万荟时代	3座	116	5500-6000	86-136	诚意金5干抵96折
2015年3月	奥园公园一号	5、6座	136	8500-9500	108-140	诚意金1万抵3万
2015年3月	依云华府	7座	64	7000-8000	110-143	
2015年3月	中信山语湖	21栋	144	7500-8500	84-176	诚意金1万抵95折
2015年3月	罗村风度花园	16座	36	6800-7500	114-161	预存5干抵97折
2015年3月	绿地香树花城	10、14、16座	384	8500-9500	74-141	诚意登记1万抵5万
	住宅合计(· 套)		合计:约173	32套	



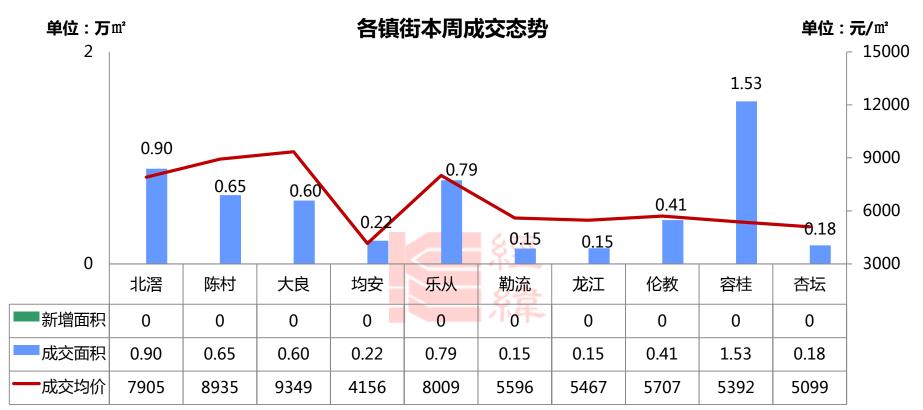
顺德:整体市场表现以稳为主



剔除限价房:

- ▶ 本周成交面积、套数、均价分别环比下降1%,2%,2%
- 本周成交持稳,市场缺乏新货补充,成交难有突破。而价格方面,依然受到价格较低的时代倾城所影响,使周度成交均价轻微回落





- ▶ 乐从受到怡翠晋盛新货延迟网签与钜隆风度花园一口价促销的影响,成交套数、面积分别上升57%、61%
- ▶ 北滘雅居乐促销成交量与美的翰城新货网签均有所回落,使得成交套数、面积分别下降20%、23%



顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
	公园1872	现场活动	3.14-3.15举办植树节
	敏捷畔海御峰	优惠折扣	推出多套9字头起的特价单位
	嘉信城市花园	优惠折扣	推出购房95折优惠活动
大良	万科金域滨江	优惠折扣	推出三好购房节活动,成交送苹果手表,来访送社区营地课程体验券,有10000元购房基金以及抽奖活动
	宏鼎海山一号	现场活动	3.14-3.15举办"爱在海山"相亲活动
	海骏达·康格斯	优惠折扣	3.14-3.15 <u>推出20套一口价单位</u>
	美的广场	现场活动	3.14举办植树节,现场还有亲子DIY绘画
	凯蓝滨江公馆	现场活动	3.14举办DIY风车、利是封活动
容桂 	容桂碧桂园	现场活动	3.14-3.15举办"绿动碧桂园"奇幻魔豆世界活动,4.1日前洋房、别墅首付5%
	雅居乐英伦首府	优惠折扣	推出购房99折优惠活动
北滘	美的翰城	现场活动	3.15举办"团聚日"活动,现场有纸模DIY、陶瓷公仔DIY等
	美的君兰江山	现场活动	3.14-3.15举办DIY陶泥、个性丝网以及盆栽免费领取活动
杏坛	美的时代城	优惠折扣	推出电商优惠月、购房享双重98折优惠活动;3.14-3.31举办家居展览会

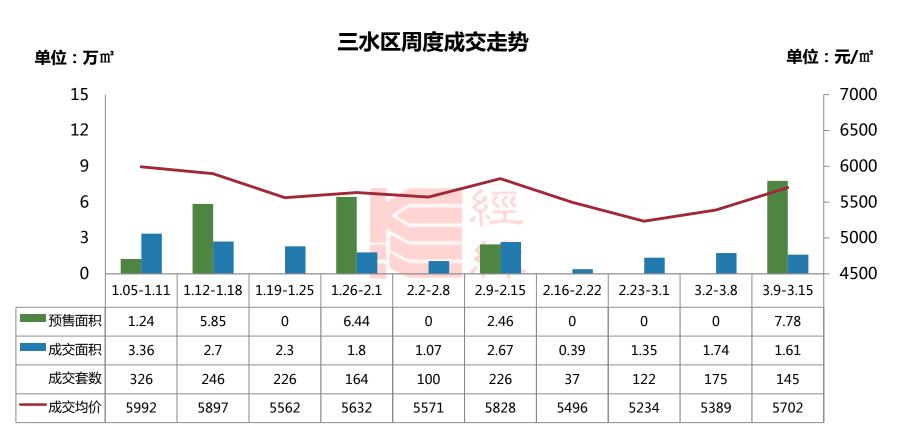


即将开卖项目:

镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价 (元/ ㎡)	单元面积(㎡)	备注
乐从	2015.03	保利拉菲	12座	约92	待定	建面141-180	诚意金1元抵3万
	2015.03	钜隆风度花园	3座	144	待定	建面82-93	
大良	2015.03	西山上筑	13座	约138	套内11000	套内65-123	诚意金2万抵6万
	2015.03	天悦	6座	约52	律 待定	套内210-236	诚意金1万抵10万
陈村	2015.03	绿地国际花都	7/9 号 楼	248	建面8400-9500	建面86-129	诚意金1万抵10万
北滘	2015.03	顺德碧桂园	春天里1-3 座	约400	待定	建面97-141	诚意金2万95折, 权证登记减1万
伦教	2015.03	保利中央公园	6、7座	约195	待定	套内66-112	
	住宅合计(套)				约	1269套	



三水:三水各项目参战"小阳春"



- ▶ 本周成交套数环比<u>降低17%</u>、成交面积环比<u>降低7%</u>、成交均价环比上升<u>6%</u>;
- 本周三水市场得益于的别墅市场的回暖,一定程度上缓和总体成交量的下滑,同时也拉高了成交均价;
- 本周新增预售突增,主要来源于御龙湾、德保豪庭、北江明珠,预计三月后半程入市。



三水本周动态:

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	博雅滨江	现场活动	3.14-3.15举办植树活动
河口片区	时代城	现场活动	3.14-3. <mark>15</mark> 成交即送大礼
江南新区	御江南	现场活动	3.14-3.15举办热气球活动,到访即可乘坐热气球
	保利中央公园	现场活动	3月14日-3月29日举办保利宠物"大联萌"活动
三水新城	三水新城	现场活动	3.15举办"城市中心发展论坛"



【御龙湾2015-3-14开盘情况】



■推售货量: 15座B梯, 共68套(18层/2梯4户)

■户型配比:

户型	三房	四房	合计	
建筑面积(m²)	86	89-120	6534	
套数	17	51	68	

■推售价格: 毛坯5700-7000元/m²

■折扣优惠:诚意金5千抵3万,3.14-3.15下定额外99折

■开卖形式:自然开卖

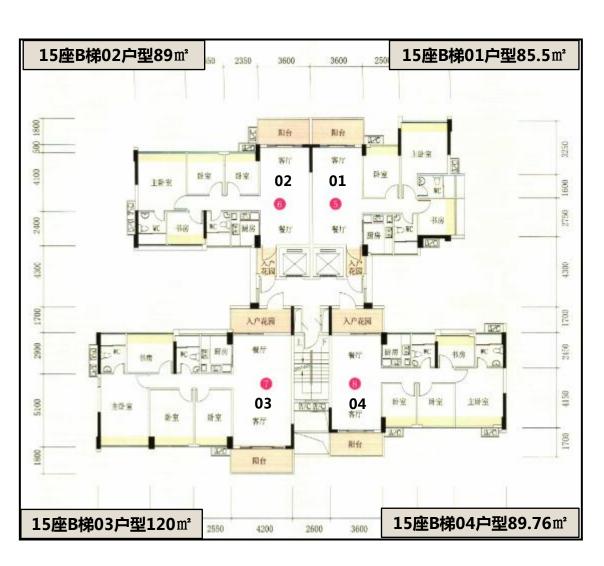
■开卖情况:15%(10套)

■客户构成:三水西南客户为主

对比于时代城6字头带装修来说,本次推售价格不存在竞争力;由于蓄客情况不乐观,推货范围由15、16座 改为只售15座B梯,现场仅有数台客人。



户型图



▶ 整体产品户型赠送面积较多, 其中02、04户型89㎡紧凑四房设 计,且主卧带套房,实用性高;

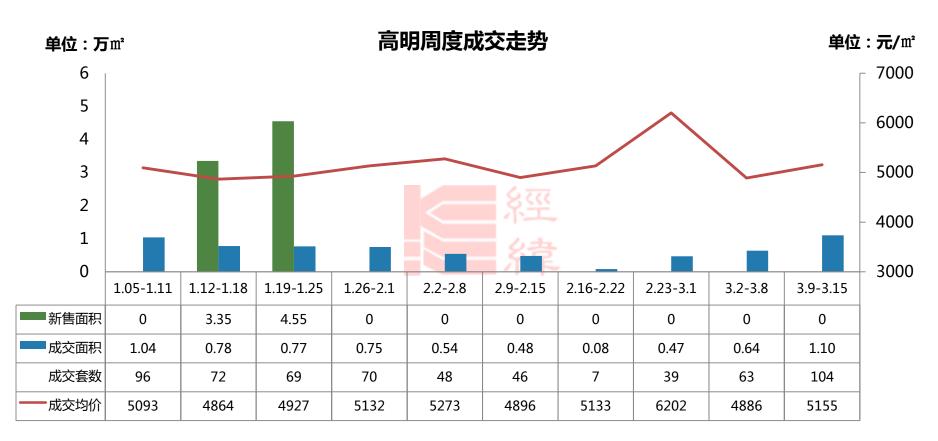


即将开卖项目

版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (m²)	进度
白坭镇	2015-3月	山水龙盘	定山湖7、8座	140	毛坯 4500	89-135	冻结1万98折
河口片区	2015-3月	北江明珠	23、24座	216	带装修 6200	80-108	
河口片区	2015-3月	御龙湾	15座A梯、16座	313	毛坯 5500-5800	82-120	诚意金5干抵3万
河口片区	2015-3月	德保豪庭	2座	267		75-247	
合计套数				合计:约936套			



高明:市场逐渐显现"小阳春"



- ▶ 本周成交套数增加65%、面积环比增加72%,成交均价环比增加6%;
- 本周成交量大幅上升,主要是由于东湖洲花园延迟集中网签33套,其成交面积占区域总成交量的1/3,促使区域成交创出年后新高;

高明本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	现场活动	3.14-3.15举办发财树DIY活动
明城镇	沧江水岸花园	现场活动	3.14举办欢乐气球嘉年华。
荷城	众恒新城	优惠折扣	4座127-139 <u>m²优惠价3380元/m²起</u> ,5、8座 <u>3888元/m²起</u>



即将开卖项目

版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	进度
荷城	2015-3月	涛汇尚品	3座	89	毛坯 4800-5000	70-143	已开样板房
	2015-3月	中恒广场	7座1梯	53	毛坯 4300	77-114	上门看房即送2千元代金券
	2015年3月	优悦城	2座	48	毛坯 4300	83-118	已开放样板房
	2015年3月	春江叠翠花园	7、8座		毛坯 	89-105	10.11开临时销售中心和样板房
富湾	2015年3月	誉憬湾	1座 (住宅公寓)	180	毛坯 	32-48	诚意金5干98折登记 购房即送液晶大电视
		合计套数	合计:约370套				



总公司(广州)

经纬物业(中国)有限公司 广州经纬房产咨询有限公司

地址:广州市荔湾区中山七路50号西门口1702/03、18楼

电话: (020)8356 0280 传真: (020)8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址: 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004/1005室

电话: (0757)8321 8338 传真: (0757)8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址:上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1/B3室

电话: (021)6278 2929 传真: (021)6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址: 广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话: (0771)588 5330 传真: (0771)588 5332

http://www.kingswick.com