佛山市第六七周市场分析

2016.2.1-2016.2.14

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

春节迎“小寒潮” 供求市场惨淡

一、宏观市场

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

易居营销集团佛山公司
EJU 易居
E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 宏观市场

□ 央行节前发房贷新政：不限购城市首付最低20%

央行2月2日消息，为进一步支持合理住房消费，促进房地产市场平稳健康发展，按照国务院有关部署，现就个人住房贷款政策有关事项通知。通知指出，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭***首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；***对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为***改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。***对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

易居宜居集团佛山公司

点评：该新政的出台基于当前国内商品房库存高企，仍面临去库存压力的背景，但政策只适用于不限购城市 。 通过下调首套房首付比例，可以降低购房者入市门槛，适度激活当前的以自住需求为主的楼市成交量 。对佛山市场而言，降低首付能够释放本地刚需购买力，同时也能进一步吸纳广州因限购而外溢的客户。

佛山市场 | 城市建设

□ 岭南大道节点拟建下穿隧道 时速将提升至80公里以上

2月4日，禅城区交通运输局公布了魁奇路快速化改造工程（岭南大道下穿隧道）第一次环评公示，按照该方案，魁奇路拟下穿岭南大道，下穿起止范围为金澜北路交叉口西侧至港口路交叉口东侧，魁奇路快速化改造后，将定义为快速化道路，主线时速将由原来的60公里提升至80公里或以上。

去年年底，魁奇路西延线对接广明高速和佛山一环西线已建成通车，东段的魁奇路东延线禅城段已基本建好，但顺德南海段受制于奇龙大桥和西龙立交为最关键的控制性节点工程，东延线预计在今年年底前全线建成通车。预计年底通车的魁奇路东延线接通佛山一环东线和广州南站；魁奇路西延线则已接通佛开、一环西线、广明等高速，且东、西延线都实现了快速化。

易居营销集团佛山公司

点评：魁奇路快速化呼声由来已久，从“轻重缓急”角度来看，岭南大道节点建设更具迫切性和可行性。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：6、7周仅南海新增1宗小型商住用地

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
2-2	南海	TD2016(NH)WG0006	佛山市南海区狮山镇博爱中路61号地段	1930	3.0	商住	490	5790	3-4

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：6、7周南海2宗、顺德1宗商住地块成交

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
南海	TD2015(NH)WG026	南海区丹灶镇科教路5号	4965	2.8	商住	1861.875	1861.875	1339	苏家辉等2个主体组成的竞买联合体	2-5
南海	TD2016(NH)WG0001	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段	55956	2.8	商住	31576	39076	2494	广州绿地房地产开发有限公司	2-6
顺德	TD2015(SD)WG028	佛山市顺德区大良街道凤翔21号地块	8177	3	商住	3708	4548	1854	黎志亮	2-1

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(NH)WG0001

2月6日农历年廿八，绿地以总价3.9亿元拿下大沥足球场斜对面一宗5.6万方商住地，楼面价2494元/平米。在此之前，绿地2015年在佛山区域寸土未拿。

该地块位于太平社区体育西路以西，容积率≥1.5且≤2.8，绿化率≥30%，须在地块南侧建设套内面积达7万平米的商品住宅楼作为贵广工程回迁安置房。

易居营销集团佛山公司

周边在售项目价格

大沥碧桂园华府 9000元/㎡（带装修）

领地海纳君庭 7500元/㎡

国华新都 9000元/㎡

伟业华誉豪庭 7600元/㎡

雅居乐景御豪庭 9000元/㎡

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周南海1宗地块、高明2宗地块

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
1-12	南海	TD2016(NH)WG0002	佛山市南海区大沥镇奇槎村（土名）硝厂岗地段	108898	3.7	商住	136600	3390	2-16
1-14	南海	TD2016(NH)WG0003	佛山市南海区桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	3851	4.8	商住	4275	2313	2-17
1-18	南海	TD2016(NH)WG0004	佛山市南海区桂城街道平洲平北大道地段	7656	3.5	商住	4692	1751	2-18
1-18	南海	TD2016(NH)WG0005	佛山市南海区丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	83743	3.5	商住	35172	1200	2-18

易居房地产集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应12万㎡

2016年第6、7周，佛山有899套住宅供应，除禅城区其余四区均有新增住宅供应，新增供应大幅下跌，全市住宅新增供应面积仅为12万㎡。

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
顺德区	容桂	新幸福领汇家园	9座及裙楼				463				41789
	陈村	星醍苑	3栋	150				14783.73			
	陈村	星醍苑	1栋	188			14	19338.87			1252.14
	杏坛	嘉信绿景花园	3号楼	108			7	13020.58			541.34
	北滘	美的翰诚嘉园	15、16座	203				24879.36			
	勒流	勒流碧桂园	1、2座	52			10	9381.7			2324.67
南海区	丹灶	珍丰广场	8栋	78				9502.48			
	桂城	星星大厦	星星大厦		77				4519.5		
	大沥	海浩商务大厦	商务楼B				33				3679.56
高明区	西江新城	江滨香格里花园	别墅	52				19066.6			
三水区	西南	碧桂园三水华府	5座	68				9748.22			
合计				899	77		527	119721.5	4519.5		49586.71

易居营销集团佛山公司

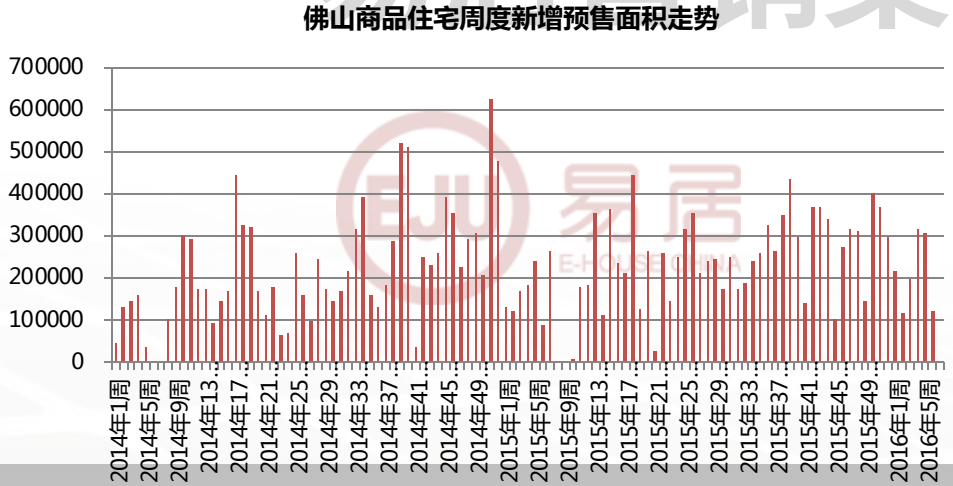
佛山市场 | 市场供求概况

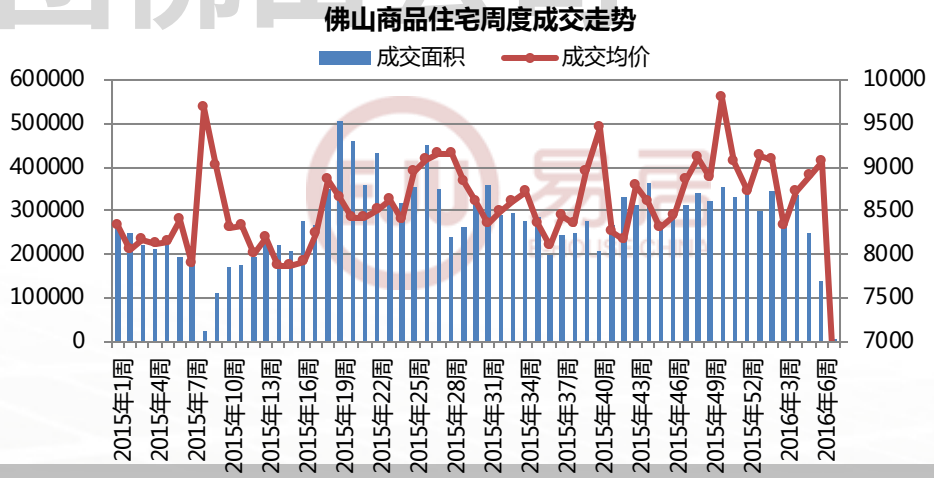
□ 住宅供求周度走势：供应成交大幅下跌 遭遇春节假期淡季

2016年第6、7周，佛山有12万㎡的住宅供应，环比大幅下跌61%，其中顺德区住宅供应为五区最多，占全市新增住宅供应的68%。

成交市场方面，第6、7周成交全市成交1185套，成交面积为14万㎡，环比下跌45%，成交均价9057元/㎡，环比小幅上涨。五区成交均大幅下跌。

易居营销集团佛山公司





佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：普君新城27套成禅城区销冠

禅城区6、7周成交204套，2万㎡，环比下跌33%，6、7周成交惨淡仅4个项目有双位数的签约套数，普君新城27套成禅城区销冠，成交均价为10195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
祖庙	普君新城	27	11446	1月15日业主新春大礼包老带新奖励升级
佛山新城	新鸿基泷景	13	9344	2月8日春节期间购房享新春优惠
张槎	海湾城	12	10640	2月1-29日金猴献瑞金喜六重礼
祖庙	非凡领域	12	9646	——
佛山新城	滨海御庭	9	7820	1月9日推售8座新品
南庄	万科城	9	7409	——
祖庙	越秀岭南隽庭	8	12935	1月28日推出一部分一口价单位
城南	盛南新都	7	8312	2月3日抢年货大过年

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：绿地香树花城51套成南海区销冠

南海区6、7周成交481套，5.4万㎡，环比大幅下降44%，在淡季中广佛盘绿地香树花城热度不减，51套夺南海区销冠，成交均价小幅上涨345元/㎡，为10879元/㎡。

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	中国铁建国际公馆	32	16880	2月2日0元助力赢五星酒店团圆饭
	万科金域中央	14	15370	1月15日新春礼包大派送
	富丰君御	12	12721	1月12日新加坡尊享之旅
	金地珑悦	10	12731	2月3日迎春花市年度红利
里水	绿地香树花城	51	9368	1月16日推售17、18栋三至五房洋房产品
	金名都	21	18467	2015年12月27日推售28-31栋80-121㎡洋房
	中海金沙里	12	18306	2月5日春节期间老带新新年豪礼
大沥	保利中央公馆	22	11343	1月15日推售24座1梯
	怡翠尊堤	15	12063	预计2月底推售3、4座洋房新品
罗村	光明花半里	8	6189	2月3日新春二月百万让利
狮山	恒大御景	10	8253	2月16-22日业主雀王争霸赛
丹灶	桂丹颐景园	8	5021	1月21日一月寿星生日会

易居营销集团佛山分公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□顺德区标杆项目：美的君兰江山37套成顺德区销冠

顺德区6、7周成交305套，3.9万㎡，环比大幅下跌53%，其中北滘成交稍好，美的君兰江山37套成区域销冠，成交均价环比小幅下跌，为7790元/㎡，受春节假期影响，网签数量锐减。

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）	怡翠晋盛	12	10414	2015年12月28日推出一口价单位
大良	凯顺楼	31	6369	——
	逸峻闲庭	8	6661	——
	敏捷畔海御峰	8	11764	1月4日一期1、2、3座交楼
北滘	美的君兰江山	37	8507	1月1日9、10座开盘
	碧桂园桂澜山花园	23	11015	1月21日推售6-12、15-17座洋房产品
陈村	荔园新天地	14	10588	1月30日“迎新春，送祝福”，书法家现场挥毫泼墨
	太平洋国际花园	18	10651	1月9日二期开盘推售4、5、7栋小高层
	星英半岛	10	11435	1月1日9D虚拟空间体验
龙江	碧桂园华府	9	7682	1月16日首推1、3栋洋房

易居营销集团佛山公司

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
——							

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：6、7周无报广投放

类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
——				

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：2个项目进行工程类活动推广

6、7周，顺德区恒大帝景和南海区的恒大翡翠华庭均开放了城市展厅。除工程类活动外，龙光水悦熙园、时代倾城举办业主活动。多个楼盘举办了以迎接新春为主题的暖场类活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	恒大翡翠华庭	2月1日	开放展厅
	顺德区	恒大帝景	2月1日	开放城市展厅，来访有礼
业主维护类	顺德区	龙光水悦熙园	2月1日	龙光贺岁，猴礼送业主，五重“猴”礼闹新年活动
		时代倾城	2月1日-2月21日	业主百万家电大抽奖
暖场类	高明区	天汇湾	2月8日-2月14日	“猴事连连”新春嘉年华
		美的鹭湖森林度假区	2月8日-2月13日	2016福鹭嘉年华
		江滨香格里花园	2月1日-2月3日	“百花迎春，闪耀江滨”热辣嘉年华
	顺德区	美的御海东郡	2月4日-2月7日	微信抽红包活动

易居营销集团佛山公司

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ