

佛山市第十二周市场分析

2016.3.14-2016.3.20



营改增将启动利好市场

成交高热周末多盘加推

- 一、宏观市场
- 二、城市规划
- 三、土地市场监测
- 四、本周市场概况
- 五、营销亮点荟萃



佛山市场 | 宏观市场

□ 5月1日起，全链条覆盖的增值税将全面替代营业税

3月18日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署落实《政府工作报告》责任分工，确保实现全年发展主要目标任务；确定今年经济体制改革重点工作，为促发展惠民生防风险提供保障；**部署全面推开营改增试点，进一步减轻企业税负。**

全链条覆盖的增值税将全面替代营业税，已在我国施行了20余年的营业税将退出历史舞台，持续了四年多的营改增也将正式收官。作为总理布局中国经济结构调整、产业升级“大棋局”中具有盘活带动效应的重要一子。这项改革红利亦给时下的房地产行业注入了强心剂，但营改增应该不是此轮房地产政策大调的终点，后续有关房地产税的改革还会逐步推进。

从今年5月1日起，**一是扩大试点行业范围**。将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围，自此，现行营业税纳税人全部改征增值税。实现货物和服务行业全覆盖，打通税收抵扣链条，支持现代服务业发展和制造业升级。其中，建筑业和房地产业适用11%税率，金融业和生活服务业适用6%税率。

佛山市场 | 宏观市场

二是**将不动产纳入抵扣范围**。继上一轮增值税转型改革将企业购进机器设备纳入抵扣范围之后，本次改革又将不动产纳入抵扣范围，无论是制造业、商业等原增值税纳税人，还是营改增试点纳税人，都可抵扣新增不动产所含增值税。加大企业减负力度，促进扩大有效投资。同时，新增试点行业的原有营业税优惠政策原则上延续，对特定行业采取过渡性措施，对服务出口实行零税率或免税政策，确保所有行业税负只减不增。预计今年营改增将减轻企业税负5000多亿元。

点评：从整体来看，营改增是利于房地产成交的。对于二手房而言，营改增的目的就是促进其加速流动，带动新房的库存释放。但对地税贡献较大的营业税改成国家增收的增值税后，势必引起地方财政减少的情况，加大地方政府对土地财政的依赖，从而引发房价的上涨。

一张图告诉你

“营改增” 后能省多少钱？

以房价100万元，物料成本40万元为例

契税	“营改增”前		“营改增”后	
	营业税 (5%)	增值税 (17%)	销项税 (11%)	进项税 (17%)
税费 (万元)	5	5.81	9.9	5.81
税费 (万元)	10.81		4.09	

“营改增”之后
实际纳税的税费将减少**6.72万元**

佛山市场 | 城市规划

□ 佛山拟放宽市外户口准入条件 有房子即可入户

2016年3月14日，市政府官网发布公告称，《佛山市人民政府进一步推进户籍制度改革的实施方案（征求意见稿）》从即日起至本月20日，面向社会征集意见和建议。

据了解，此次调整对外来人员购房入户、稳定居住就业入户、直系亲属投靠入户和违反计划生育的相关人员入户，以及市内迁移户口，均做出了进一步的放宽。其中，对违反了计划生育有关规定的人员及政策外生育的子女，取消了五年内不予入户的审核。

点评：若购房即可入户，放宽了入户条件，考虑到入户后可享受的社会福利，或将成为购房者购房的催化剂。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周没有新增土地

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

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：碧桂园相隔8天伦教再拿地

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
顺德	TD2016 (SD) WG0003	佛山市顺德区伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	67486	2.9	商住	29096	51900	2848	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	3-15

佛山市场 | 土地市场监测

TD2016(SD)WG0003

3月15日，顺德碧桂园最终以51900万元再次竞得顺德伦教商住地，楼面价2848元/ m²。此地块是碧桂园8日内所竞得的第二宗伦教地块。

地块位于大成围滨江路以东，该地块东侧邻近伦教大涌，水资源景观丰富，南侧距离新325国道还有一小段距离。该地块容积率 >1.0 且 ≤ 2.7 ，建筑密度 $\leq 32\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。其中商业建筑面积占比不过10%左右。规划条件还指出，地块内商业设施仅允许沿滨江东路一侧设置。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周禅城1宗巨无霸地块出让

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
2-25	禅城	TD2016(CC)W G0001	佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	170650.1 7	3.0	商住	213996	4180	3-25

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应22.5万 m²

2016年第12周，佛山有2016套住宅供应，除禅城高明区外均有住宅供应，上周狮山恒大翡翠华庭新拿450套预售证预计不久后开卖。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m ² ）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德	大良	天鹅湖花园	1座	28				7282.9			
	容桂	凯蓝滨江名门花园	1座	120			13	11744.72			923.4
	均安	峰汇豪庭	1、6-11、18-23座	117			27	18744.73			1663.24
三水	乐平	雍翠新城君临	39、40、41座	141				16307.62			
	西南	澳盈商务中心	五座		332		8		14658.31		2436.1
	西南	汇信华府	3座	228			9	19749.71			1215.99
	西南	汇信华府	6座	142				12709			

佛山市场 | 市场供应情况

□ 续上表

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海	桂城	丽日广场	2座、3座、7座				29				20852.49
	狮山	欧浦城市花园	6-8、11座	443			9	52040.55			955.65
	桂城	富丰广场	2座	122			6	14235.32			778.9
	九江	依云公馆	2座	111			10	16980.78			522.23
	西樵	观山上岛花园	3座	2				880.46			
	西樵	观山上岛花园	7座、8座	8				2134.48			
	狮山	恒福天悦花园	5座	116			14	11150.85			483.27
	大沥	大沥碧桂园华府	10-12座	258			15	22362.58			3446.85
	狮山	依云华府	40-42座	180			29	18545.25			1501.83
合计				2016	332		169	224869	14658.31		34779.95

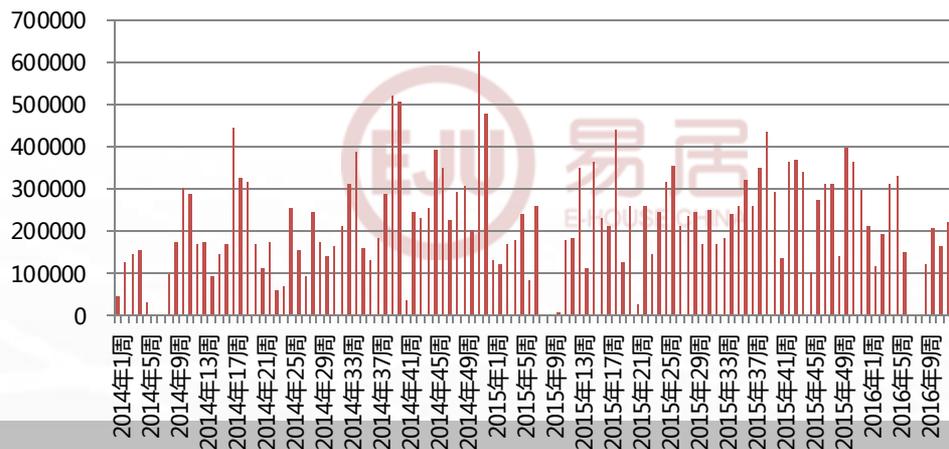
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应回升 成交量升价跌

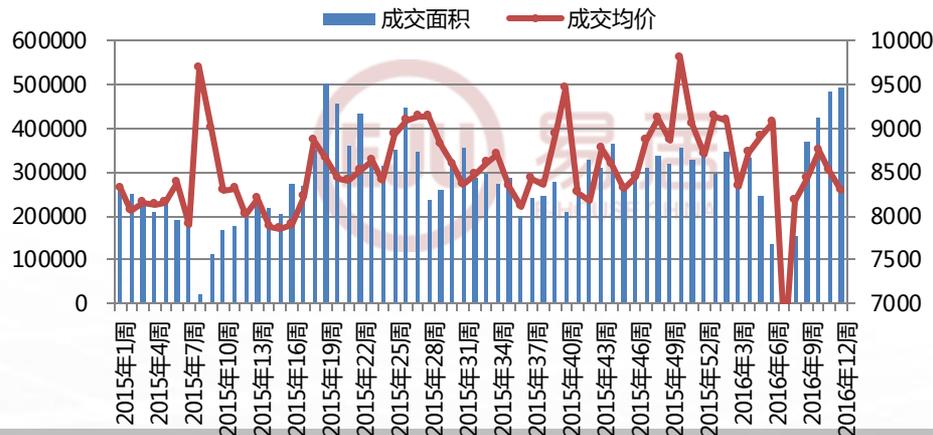
2016年第12周，佛山有22万 m^2 的住宅供应，环比上涨36%，其中南海区住宅供应量最大，占全市新增住宅供应的62%。

成交市场方面，第12周成交全市成交4465套，成交面积为49万 m^2 ，环比微涨2%，成交均价8286元/ m^2 ，环比微跌3%。上周南海成交跌幅最大但总量最多，占全市总成交量的35%

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：万科城79套夺禅城区销冠

禅城区第12周成交806套，7.9万 m²，环比上涨19%，区域均价为10164元/ m²，环比微涨。南庄万科城79套夺禅城区销冠，中心盘普君新城持续热销成交78套小幅拉高区域均价。

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/m ²)	近期营销/优惠活动
南庄	万科城	79	7522	3月6日在售六期刚需三房
祖庙	普君新城	78	12118	——
佛山新城	珑景花园	54	9780	2月26日合富员工团购专场
城南	时代年华	35	10398	3月26日时代地产50km徒步任性开走
城北	科恒文昌华府	33	12117	即将加推全新3座单位，现接受诚意登记
城南	滨海御庭	30	8678	3月5日主打8座90 m ² 三房产品2万抵98折优惠
禅西	海湾城	28	9592	3月19-20日周末有约必胜客奢华下午茶
季华路	万科广场	28	11353	——
祖庙	越秀可逸新势力	26	11333	3月2日混合社区媒体沙龙
南庄	绿岛明珠	22	6743	3月5-6日侏罗纪恐龙展
城北	富力广场	21	12620	3月18日2016年《中国好声音》海选初赛
祖庙	越秀岭南隍庭	19	12994	3月13日广东广播电视台《小不点大舞台》“魅力伊人旗袍秀”
南庄	水悦龙湾园	18	7868	3月10日植树节中下与你一起成长的小树

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：金地悦荔102套成南海区销冠

南海区第12周成交1622套，17万 m^2 ，环比下跌21%，均价9688元/ m^2 ，环比微涨。上周金地悦荔集中签约102套成南海区销冠，镇街成交减少导致区域均价小幅上涨。

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/ m^2)	近期营销/优惠活动
桂城	中海繁华里	35	14204	3月10日主推6、7座二三房均价1万5带装修
	金地珑悦	33	13179	3月5-6日女性讲台教你服饰搭配
	景裕豪园	31	15960	3月12日豪园2016运程解码活动
	中国铁建国际公馆	30	16724	3月18日挑战最强观察力
里水	中海金沙里	50	18637	预计月底开放3座样板房
	中信金山湾	25	7618	3月3日全新【滨江东】组团接受诚意登记
	绿地香树花城	24	10884	——
大沥	金地悦荔	102	15077	3月11日推售全新6座三四房产品
	保利中央公馆	20	12080	3月4日推售24栋2梯洋房新品
	国华新都	25	8733	3月19日全国顶尖极限魔术嘉年华
	大沥碧桂园华府	19	9503	3月15日旧货新推14、15、17座
罗村	依云华府	74	8266	3月5-6日三八女神节暖场活动
	长信银湾	28	7405	3月19日加推全新40座洋房新品
狮山	海逸锦绣誉峰	30	6510	——
	恒大御景	22	8286	3月5日开盘推售7座洋房新品
	海逸桃花源记	21	5450	3月16日获得2015园冶杯专业奖大奖
丹灶	云山峰境	32	5095	3月19日泰国风情嘉年华

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：时代倾城112套成顺德区销冠

顺德区第12周成交1242套，15万 m²，环比上升24%，均价7270元/ m²，环比下跌4%；顺德市场持续升温，上周容桂板块表现突出，顺德时代倾城集中签约112套成上的区销冠。镇街成交的上升也导致全区成交均价小幅下跌。

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/m ²)	近期营销/优惠活动
佛山新城 (建面价)	怡翠晋盛	59	11185	3月14日主打7-11座三四房现购房享98折优惠
	万科水晶城	28	11271	——
北滘	尚悦名都	29	9453	3月推出二期6栋均价9000元/ m ²
	深业城	27	9379	3月5日总经理接待日感恩回馈
	美的君兰江山	19	10297	2月19日新春购房季团购折上折优惠
陈村	太平洋国际花园	27	10547	2月7日新春送豪礼任性送
	星英半岛	55	11905	3月3日主打三四房 均价8字头
	荔园悦享星醍	29	11874	预计四月推新
均安	柏涛湾豪园	27	5924	——
乐从	保利公园里	31	9550	3月8日推售全新12座新品
大良	景泽名轩	44	9273	——
	龙湖春江名城	15	12314	3月4日明星江景涨价再即
容桂	顺德时代倾城	112	8161	3月6日全新二期开盘
	佳兆业金域天下	83	5510	3月15日加推19座三四房单位
	颐澳花园	26	5949	3月11日八折抄底特价清盘
杏坛	凯蓝华府	35	11394	——

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
南海里水	保利紫山国际	3月18日	19座	128	89-125 m ² 三四房	13500 (带装修)	75%
南海桂城	保利西雅图	3月18日	12座	128	94-114 m ² 三四房	17500 (带装修)	60%
南海大沥	雅居乐御景豪庭	3月19日	4、8座 (自然推售)	189	90、130 m ² 三四房	9700	24%
顺德容桂	佳兆业金域天下	3月15日	19座	124	91、127 m ² 三四房	5500	65%
顺德北滘	美的翰城	3月19日	15、16座	203	103-143 m ² 三四房	8200-9200	80%
顺德伦教	保利中央公园	3月20日	12座 (余货新推)	112	98-138 m ² 三四房	6500	50%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周有4个项目进行报广投放

上周有4个项目进行报广投放，南海恒大·翡翠华庭连续4周投放报广释放开盘信息，顺德华侨城天鹅湖为19日开放样板房做宣传，中国智慧家电城则为自身商业打广告，而禅城涟岸则投放了形象报广。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	禅城区	涟岸	3月16日、18日	傲瞰千亩湖景 悦享都市繁华
开盘	南海区	恒大·翡翠华庭	3月18日	恒大·翡翠华庭 城央中心 奢装豪邸 即将荣誉开盘 VIP认筹倒计时
活动	顺德区	中国·慧聪家电城	3月16日、18日	3.18中国·慧聪家电城暨中国家电采购节、慧聪家电交易会开幕 3月26-27日 慧聪家电零售特卖会/支点一：3.18中国·慧聪家电城暨开业特刊
开盘	顺德区	华侨城 天鹅湖	3月18日	亲湖独栋样板 3.19恭迎品鉴

佛山市场 | 报广投放

□ 报广欣赏

OCT 华侨城 | 天鹅湖

墅的创想
亲湖独栋样板
3.19恭迎品鉴

2388 6666
0757

华侨城·天鹅湖

恒大地产 沪深港标的股：香港上市股票代码3333

无理由退房

恒大·翡翠华庭
城央公园 奢装豪邸
即将荣耀开盘

94-143m² 生态豪宅 送1600元/㎡ 名牌豪装
VIP认筹倒计时

恒大地产集团
品质专线 0757+ 8585 3888
项目地址：佛山市南海区狮山科技西路
展厅地址：佛山市禅城区广福门 佛山市罗村大湾

恒大·翡翠华庭

莲岸
傲瞰千亩湖景 悦享都市繁华

全新样板房 实景呈现

8252 8282

易居 E-JU

莲岸

佛山市场 | 报广投放

□ 报广欣赏



中国·慧聪家电城

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有5个项目进行工程类活动推广

上周，佛山古镇·国瑞升平商业中心开放保利水城外展点，西山上筑、美的君兰江山和顺德华侨城均开放了样板间，位于高明区的碧桂园·联丰天汇举行了以“蝶变江湾 传奇再现”为主题的签约盛典暨新闻发布会。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	佛山古镇·国瑞升平商业中心	3月21日	开放保利水城外展点
	顺德区	西山上筑	3月19日	开放15座样板间
		美的君兰江山【乐高】	3月19日	开放样板间
		顺德华侨城	3月19日	开放小独栋样板间
	高明区	碧桂园·联丰天汇	3月18日	“蝶变江湾 传奇再现” 碧桂园·联丰天汇湾签约盛典暨新闻发布会

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园·联丰天汇

活动时间：3月18日

活动主题：“蝶变江湾 传奇再现”签约盛典暨新闻发布会

活动介绍：

3月18日，位于高明区的碧桂园·联丰天汇湾在高明碧桂园凤凰酒店举行了以“蝶变江湾 传奇再现”为主题的签约盛典暨新闻发布会。发布会现场活动丰富，其中三次抽奖活动穿插其中，引爆现场气氛。随后，项目拓展经理上台对项目进行简介，最后进行祝酒及签约仪式。

该项目项目位于西江新城、河江、荷城三城交界中心，毗邻十里秀丽河公园，目前主打88-168m²江湾大宅，南北通透，多飘窗设计，双景观阳台。项目建筑面积为247479平方米，目前均价为5280元/平方米（毛坯）。



谢谢观看

THE END

