佛山市第二十二周市场分析

2015.5.25-2015.5.31

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

成交重回高位 保利延续热销

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

易居营销集团佛山公司

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 宏观环境

□ 房地产开发贷款现松绑迹象 银行态度仍谨慎

日前，银监会高层在一季度经济形势内部会议上指出，银行可根据项目的实际进展情况和现金回流情况，在确保贷款风险分类科学准确的前提下，允许对房地产开发贷款适当展期。

这对于资金面仍不宽松的房地产企业而言无疑是一个利好，因开发贷依然是房地产企业最重要的融资来源，同时此举可能意味着房企的短期偿债压力有所缓解。

不过，银行对项目的筛选非常严格，好的企业和好的项目资金可以得到保障，但不好的区域以及项目，依然会觉得贷款难度很大。

鉴于银行对房地产行业的谨慎态度，现实中绝大多数房企依然面临融资难格局。

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 宏观环境

□ 各地将启动PPP模式公租房项目试点 政府房企借PPP减负

5月27日，中国政府网发布《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》，称财政部、住建部等6部门已于近日发布通知，鼓励地方运用PPP模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理。按通知计划，今年各地就要组织启动PPP模式公租房项目试点。

值得注意的是，为了保证社会资本的收益，《通知》提出，这类公租房将建立动态调整的租金价格机制，确保社会资本具有稳定合理的投资回报。此外，合理回报的另一大来源即“政府政策支持”，将包含财政、税费、土地、融资、收购五个层面。

易居营销集团佛山公司

评论：公租房建设对于地方财政和房企来说都是一笔不小的负担，而PPP模式既可减轻政府的财政负担，同时也为库存量较大的地区的开发商提供了一个以项目入股确保基本利润的机会。但随着近期楼市的回暖，只能保证相对微薄利润的PPP模式公租房项目能否对开发商形成足够的吸引力还不得而知。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 融创公告终止佳兆业股权收购

5月28日，融创中国早间发布公告称，鉴于若干先决条件并未达成，公司已决定于当日起终止有关佳兆业部分股权的收购。融创先后两笔预付款连同利息，将由佳兆业大股东方分两期退还。公司股票将于今日复牌。

同日，媒体报道称，南海区的佳兆业滨江1号，对原来所有案名输出进行调整，即日起去掉“佳兆业”前缀，仅保留“滨江1号”。据称与项目转让有关。而佳兆业在佛山的另一项目佳兆业•金域天下去向如何仍未知。

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 重点房企动态

□ 绿地、上海建工和建信信托联合投资轨道交通PPP基金

5月26日，中国上海建工集团股份有限公司发布公告称，其与绿地控股集团、建信信托公司等共同投资中国城市轨道交通PPP产业基金，基金总规模1,000亿元人民币，首期规模240亿元。该基金投资范围包括纳入PPP(政府和社会资本合作)项目库及政府统一采购的轨道交通与城市基础设施建设项目，地域上主要考虑省会城市及有一定条件的地级市。

易居营销集团佛山公司

□ 绿地进军互联网金融走轻资产道路 运用"互联网＋"工具

绿地香港27日宣布，旗下的绿地金融服务信息有限公司正式开业，并于同一天和平安陆金所、众安保险、中国东方资产管理等三家机构签署战略合作协议，共同发展互联网金融业务。

按照规划，未来三年，绿地金服的目标是平台交易量突破1000亿元，注册用户突破300万，打通500个社区，占互联网金融市场份额十分之一。

绿地方面介绍，绿地金服是以房地产为依托的互联网金融平台，同时涉足PPP基金、房地产基金和特殊机会投资基金等业务板块，打开融资通道。

评论：虽然楼市正在逐步好转，但房企仍面临较大的资金需求，涉足金融领域将有助于房企拓展融资渠道，产业与资本的融合将成为房企转型的关键。

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周禅城供应2地块，奇槎商住地挂牌

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
5-29	禅城	TD2015(CC)WG005	锦华路两侧，福禄路、永安路东侧（地下空间）	1514	2.0	商业	821	2711	7-2
5-29	禅城	TD2015(CC)WG006	规划绿景东路北侧、规划十二路东侧	51457	3.5	商住	64836	3600	7-3

易居(中国)集团佛山公司

TD2015(CC)WG006地块位于奇槎，临近半月岛，拥有江景资源，片区开发刚起步，未来魁奇西路通车后也将拉近与南站距离，交通将更加便利。目前项目附近季华路、南海大道沿线项目售价集中9000-11000元/㎡。另外，根据地块规划条件，项目兼容的商业、商务建面不超总建面的40%。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周无商住地成交

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
——										

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周无商住地出让

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
			——					

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应25万㎡

第22周佛山市场有2364套住宅供应，顺德和高明区均没有新增供应，除住宅外，灯湖领秀和禅城万科广场也有新增社区街铺供应。

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）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	2015/5/25	国华新都	35座	48				7063.99			
	2015/5/26	中海万锦熙岸花园	3、4、9、10座	608			5	61540.62			210.54
	2015/5/26	保利紫山国际花苑	5、6、7栋	718				86233.29			
	2015/5/26	灯湖华府	3座	290			16	23262.93			5264.7
	2015/5/26	灯湖华府	1座	114			33	18208.05			3833.18
禅城区	2015/5/26	万科广场	6座	180			12	15546.6			1278.3
三水区	2015/5/28	南山侨苑	4、5、6、7座	406				38163.98			
合计				2364			66	250019.5			10586.72

易居营销集团佛山公司

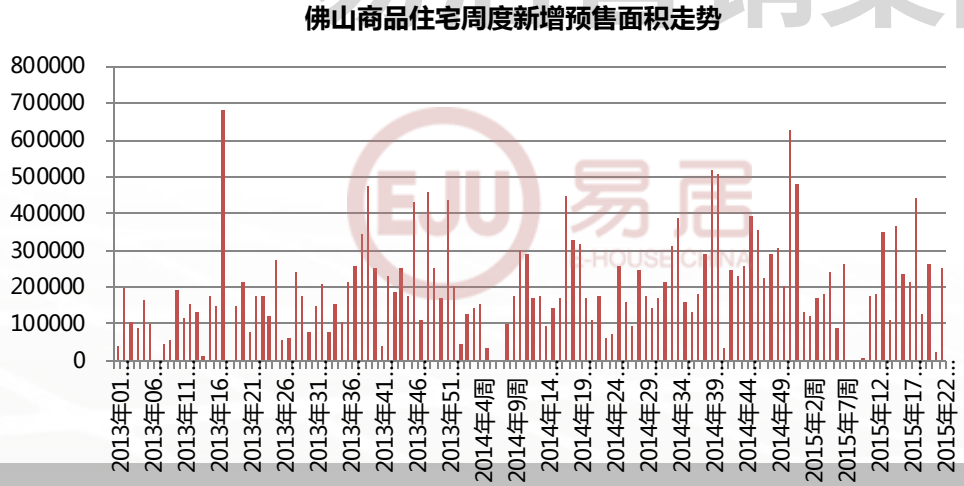
佛山市场 | 市场供求概况

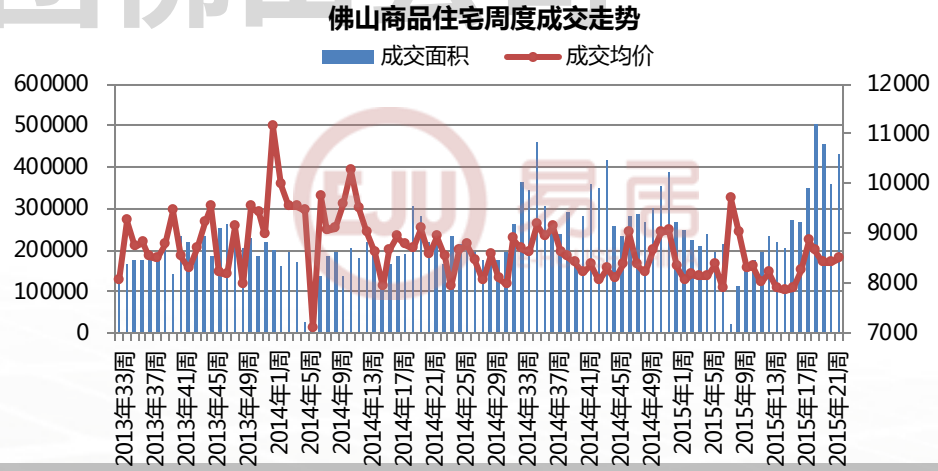
□ 住宅供求周度走势：供应小幅增长 成交止跌回升

2015年第22周，佛山有25万㎡的住宅供应，只有6个项目有新增供应，但中海万锦熙岸和保利紫山花园单盘供应量均超6万㎡，因此供应较前一周小幅上扬。

成交市场方面，佛山商品住宅成交3843套，成交面积超43万㎡，成交均价8507元/㎡，整体量价齐升，南海广佛交界标杆项目集中签约是导致成交回升的主因。

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：五一过后多项目持续加推，成交保持高位

上周禅城区成交量环比增加36%，成交量与五一后首周持平。个盘成交中，佛山万科广场6座取得预售证后集中签约，成为本周榜首。凯德城脉因住宅性质公寓的推售，成交套数位居前列。其余个盘由于持续的加推或促销，成交理想。

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
季华路	佛山万科广场	42	12951	4月份推出最后一栋6座楼王单位
祖庙	普君新城	41	10807	4月中推出9座91-135㎡单位
城南	凯德城脉	41	8545	4月底推售5座住宅式公寓住宅一口价单位促销
祖庙	岭南天地	35	12434	5月1日推T2栋108-152㎡单位
祖庙	铂顿国际公寓	32	19183	——
季华路	星星凯旋国际	31	12525	4中推17座88月-89㎡三房、130㎡四房单位
季华路	源海悦海湾	27	7721	4月中推售5座2梯88-90㎡三房
城南	盛南新都	24	8440	4月12日推售6座新品
南庄	绿岛明珠	21	6690	5月主打一期86-254㎡的三至四房
桂澜路	东海银湾	19	11225	5月主推90㎡三房和120㎡四房洋房
南庄	龙光水悦龙湾	16	6129	五一举办气球婚纱展，5月首付4万起
东平	沿海馨庭	14	9042	5月1日推售7座
季华路	海湾城	13	9326	五一推出二期15座、22-23座新品
祖庙	华强广场	11	8223	一口价单位促销

易居宫霸集团佛山公司

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：广佛交界保利双盘占南海成交榜首

上周南海成交量增加3成，成交均价微微增100元/㎡；保利西雅图和中海寰宇天下仍在进行集中签约，保利紫山国际新品周末开始集中签约，签约量接近400套。而大部分热销项目成交集中在20-30套左右。

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	保利西雅图	258	10509	5月15日推售5、8座新品
	中海寰宇天下	91	14313	5月16日推售3座新品
	滨江1号	49	13053	——
	中建灯湖领秀	0	——	5月30日推售1、3座新品
里水	长信御景峰	11	10263	五一期间推售13、14栋新品
	中海金沙里	29	17630	4月29日推售4、5座新品
	保利紫山国际花苑	376	9328	5月15日推出5栋新品
大沥	保利公馆	7	10377	5月7日推售21栋1梯新品
	金地悦荔	31	13940	——
	国华新都	30	7846	5月1日推售10、12、32座新品
罗村	奥园公园一号	24	8076	7字头起清一期尾货
	依云华府	7	7794	5月30日推售28座楼王单位
狮山	依云曦城	9	7257	4月18-19日，环保陶艺DIY
	长信帝景峰	6	6134	——
丹灶	云山峰境	12	4958	4月30日推售三期9、10栋新品
	桂丹颐景园	25	5427	4月4日起，“滴滴打车”免费看房

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：M-city抢占顺德成交榜首

上周顺德成交量价齐跌，主要是顺德碧桂园成交量出现锐减，但热销项目成交量较为均衡，佛山新城主要在售项目成交均比较理想，M-city在小幅上调售价后成交仍逆势增加；北滘继续受惠于广佛概念的利好，各品牌开发商项目均有不俗的成交。

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）	保利东湾	36	13900	5月16日，开售13座新品
	M-city	46	10200	——
	万科水晶花园	24	10400	4月4-6日，激情赛车季活动
	怡翠晋盛御园	32	10000	5月30-31日，儿童沙画DIY活动
大良	保利中环广场	21	10572	5月30-31日，欢乐大联盟，哆啦A梦伴你同行
容桂	容桂碧桂园	45	6129	5月2日开售　芷兰湾1、10、14座
	美的御海东郡	21	5195	5月30日，“爱心义卖跳蚤”市场
陈村	星英半岛花园	27	11423	4月24-25日开售9、11、12座新品
均安	柏涛湾豪园	31	5619	——
勒流	博澳城	42	5354	5.23-5.24高空极限挑战
伦教	保利名苑	23	8290	5.18举办现场制作分子雪糕活动
北滘	顺德碧桂园	27	9913（含别墅）	5.24顺德碧桂园醇意品鉴音乐会
	美的翰诚	35	9029	5.19推出全新83-145㎡至美精装洋房
	深业城	25	7833	4月25日开售49栋新品
	雅居乐英伦首府	29	8593	——
	雅居乐新城湾畔	24	9241	5月30-31日，六一萌娃乐翻天

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（m²）/户型	价格（元/m²）	成交率
南海桂城	中建灯湖领秀	5-30、31	1座1栋，3座1、2栋	362	68-76㎡两房 90㎡三房 126-135㎡四房	12300	60%
南海桂城	佳兆业滨江一号	5-30	14、15、17座	341	90、130-169㎡三四房	12000	50%
南海桂城	保利西雅图	5-29	10座（预选房）	124	95-140㎡两三房	11500（带装修）	90%
南海罗村	依云华府	5-30	28座01、04单元	32	143㎡四房	8200	70%
南海罗村	钜隆风度花园	5-30	13座	54	127、136㎡四房	6000	30%
南海里水	保利紫山国际	5-29	13座（预选房）	128	94-124㎡的三四房	9600（带装修）	90%

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：4项目进行投放

上周报广投放有所增加，有4个项目进行了报广投放，其中3个项目是释放开放新的销售中心和样板房，顺德碧桂园则仍在主打别墅产品，意在加速去化。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开放销售中心	南海区	广佛智城	2015/5/25、27、29	广州北京路营销中心盛大开放
		奥园冠军城	2015/5/29	宝贝去哪儿 去奥园冠军城畅玩星期8小镇
开放样板房	顺德区	华侨城	2015/5/29	阳光下的艺术生活 全新加州阳光样板房 5月30日盛大开放
形象		顺德碧桂园	2015/5/29	传承成功 首选钻石郡3期

易居营销集团佛山公司

广佛智城

奥园冠军城

华侨城

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：3盘进行工程类活动，其中1个为纯新盘

上周适逢六一儿童节节点，有超过30个项目借势推出各类大型儿童欢乐派对及不同名目的少儿才艺大赛，佛山楼市的营销活动异常活跃。在工程类的活动中，奥园全新项目奥园冠军城开放了销售中心和样板房，顺德两个明星项目推出全新样板房。

易居营销集团佛山公司

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	奥园冠军城	2015/5/30	开放全新销售中心并同步开放样板间
	顺德区	华侨城·天鹅湖	2015/5/30	开放全新加州阳光样板房
		星英半岛	2015/5/30	开放89㎡全新高层望江样板房

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——奥园冠军城

活动时间： 5月30日

活动主题： 开放营销中心、样板房

现场人气： 人气一般

活动介绍：

5月30日，位于博爱路与科技路交界的奥园冠军城正式开放销售中心及其板房，活动当天，现场有星期八小镇的活动。现场客户多数是狮山的居民，也有在狮山打工的外来客。项目定位为刚需改善户型。将推85㎡、87㎡、108㎡和128㎡四种户型，均为3房设计，最快将于6月开卖。

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