佛山市第四十五周市场分析

2015.11.2-2015.11.8

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

万科拿下年度总价地王　供应暴跌成交量价齐跌

一、城建规划

二、房企动态

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 | 城建规划

□ 地铁四号线一期启动“工可”研究

佛山铁投集团11月5日发布地铁四号线一期工程可行性研究招标公告，本次研究的四号线一期工程起于三水西南街道，止于南海三山，自东向西途经季华路、季华北路、佛山西站、狮山大学城和狮山工业园城际站，预计到2016年2月底，地铁四号线一期工程将完成可行性研究报告初稿。

按照此前交通部门公布的初步规划方案，四号线是中心组团内部一条东西向的线路，联系禅城、南海、三水，共设站28座，是连接西南、狮山、张槎、桂城的一条重要骨干线路。

易居营销集团佛山公司

点评：近期，佛山明显加快推进轨道交通的建设，在建的一号线延长线和二号线以及将于明年动工的三号线，加上力争两年内动工的四号线，佛山的交通轨道交通将网络化，同时也将带动镇街房地产市场的发展。

佛山市场 | 房企动态

□ 万科10日内共砸38.9亿连拿佛山两“地王”

11月4日，刚宣布全年业绩突破两千亿的万科在佛山砸20.3亿夺下里水一宗占地逾8.7万方的临江商住地，楼面价高达6121元/平米。这是万科年内第三次在佛山拿地，距离上一宗苦战6小时才抢下的桂城海八路地块仅过去10天。据统计，今年万科在佛山三次拿地共超16万平方米，斥资近40亿元，地块全部来自南海区。

易居营销集团佛山公司

点评：万科今年在佛山拿地积极，主要出自在佛山增加土地储备的需求;其次是佛山广佛走廊成交持续走高，让其对广佛走廊的项目充满信心，故三度在南海广佛走廊拿地。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周南海2宗、顺德2宗土地供应

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
11.3	南海	TD2015(NH)WG016	南海区九江镇上东村委会地段	230	3.0	住宅	74	1057	12.4
11.4		TD2015(NH)WG017	西樵镇听音湖片区C-2地块	36240	2.36	商业	4800	561	12.4
11.6	顺德	TD2015（SD）WG022	佛山市顺德区大良近良居委会河东片B02号地块	5189.56	3.7	商住	7005	3648	12.7
11.6		TD2015（SD）WG023	佛山市顺德区大良近良居委会河东片福一组商住宅留用地B12号地块	2950.95	4.4		3837	2955	12.7

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周南海1宗土地成交

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
南海	TD2015(NH)WG015	南海区里水镇沙涌村湖洲村民小组地段	87157	3.8	商住	130736	202736	6121	佛山万科置业有限公司	11.4

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2015（NH）WG015地块

11月4日，经过145轮的竞拍，万科置业有限公司再次下手，最终以20.27亿元竞得南海里水沙涌地块，楼面价6121.33元/㎡，溢价55.07%，时隔10天再次刷新今年佛山总价地王，这是万科年内第三次在佛山拿地，也是为明后年的项目开发做储备。

该地块占地面积87157㎡，总建达33万㎡，为商住地。该地块要求90㎡以下住宅面积占宗地开发建设住宅总面积的比例不低于30%。该地块与金沙洲片区仅一河之隔，附近有广佛高速、佛山一环，约15分钟能到达广州荔湾。

易居营销集团佛山公司

周边在售项目价格

合生君景湾：10000元/m²

绿地香树花城：9500元/m²（带装修）

保利紫山：17000元/㎡（别墅）

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周顺德1宗、三水2宗土地出让

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
10.10	顺德	TD2015（SD）WG018	佛山市顺德区容桂四基社区居委会大福路68号地块	13695	2.5	商住	6705	1958	11.9
10.10	三水	TD2015（SS）XG028	佛山市三水区乐平镇芦西公路东侧生态园地块一	3520	2.0	商业	1200	605	11.12
			佛山市三水区乐平镇芦西公路东侧生态园地块二	2145	1.5				
			佛山市三水区乐平镇芦西公路东侧生态园地块三	3191	3.0				
10.10		TD2015（SS）XG029	佛山市山水区乐平镇南边一小区1号	6667	3.0	商住	1020	510	11.12

易居营销集团佛山公司

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应9万㎡

2015年第45周，佛山有758套住宅供应，仅南海、三水和顺德区有新增住宅供应，其中龙江合创盈科家具材料交易中心全新预售证有近13万㎡的新增商业，大幅增加商业库存。

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
禅城区	石湾	佛山国际车城有限公司总部大厦	93号楼			16				20563.43	
南海区	狮山	恒湖轩	6座	48				4628.76			
		恒湖轩	7座	48				5194.92			
	桂城	中海锦苑	9座				53				4791.25
		中海万锦熙岸	20座				16				966.97
顺德区	龙江	合创盈科家具材料交易中心	商务中央区1-6座				3010				125925.75
	陈村	景盛佳园	6栋	246			5	24467.25			312.17
	大良	天鹅湖花园	10、11座	56				14729.23			
	均安	星豪湾	12座	188				11285.74			
		柏涛湾豪园	7座1	123				13396.9			

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9万㎡

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
三水区	白坭镇	三水龙盘花园	芭莎丽舍46-49座	4				1108.11			
		三水龙盘花园	芭莎丽舍40-45座	6				1590.42			
		三水龙盘花园	芭莎丽舍24-31座	8				2053.02			
		三水龙盘花园	芭莎丽舍1-8座	8				2039.95			
		三水龙盘花园	芭莎丽舍9-16座	8				2053.02			
		三水龙盘花园	芭莎丽舍17-23座	7				1807.2			
		三水龙盘花园	芭莎丽舍32-39座	8				2039.95			
合计				758		16	3084	86394.47		20563.43	131996.1

易居营销集团佛山公司

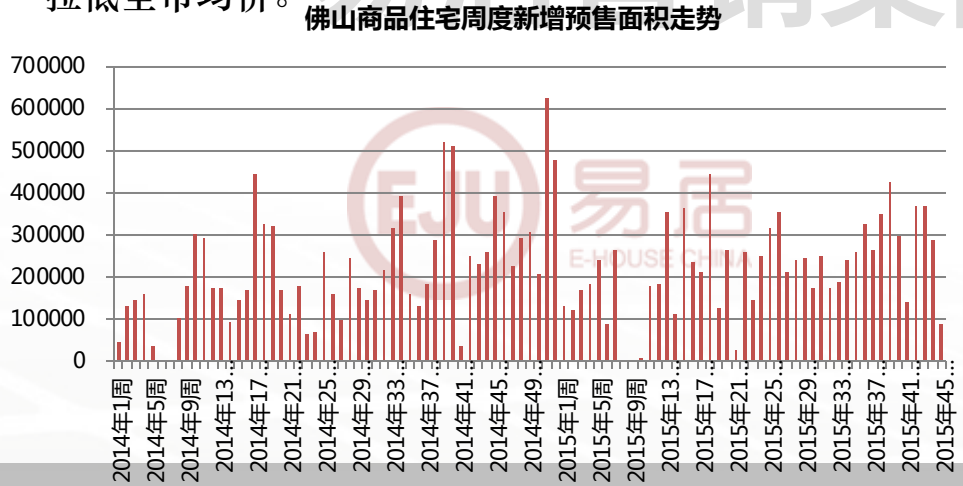
佛山市场 | 市场供求概况

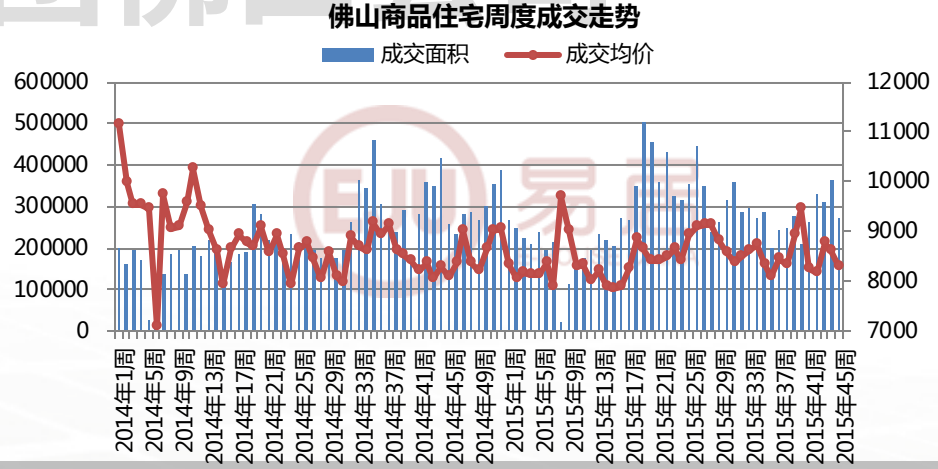
□ 住宅供求周度走势：供应环比大跌，成交量价齐跌

2015年第45周，佛山有近9万㎡的住宅供应，环比大跌70%。供应过半来自顺德区，上周个盘的批量供应较多，新增供应项目有所减少，供应面积有所下滑。

成交市场方面，45周成交全市成交2555套，成交面积为27万㎡，环比下跌25%，成交均价8306元/㎡。除高明区成交量小幅上升外，其余四区成交均不同程度的下滑；顺德和南海两个成交大区成交均价下跌结构性拉低全市均价。

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：绿地未来城33套蝉联禅城区销冠

禅城区上周成交363套，3.5万㎡，环比下跌14%。张槎的绿地未来城新继续集中签约，周度成交33套蝉联禅城区销冠。祖庙中心板块成交的回升，促使区域成交均价上升1300元/㎡，为9519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
张槎	绿地未来城	33	7553	——
桂澜路	东海银湾	29	12886	——
南庄	港宏世家	27	5784	9月30日推售29座
城南	时代年华	27	10136	8月2日开盘主打82-98㎡三房
佛山新城	泷景花园	22	9146	9月19日自然推售4、7座新品
祖庙	普君新城	22	11815	10月1-2日儿童职业体验营活动
祖庙	岭南天地	19	11865	10月30-31日万圣节鬼魅派对周
祖庙	越秀岭南隽庭	14	12730	10月1日-3日国庆游园会活动
南庄	绿岛明珠花园	13	6631	9月26-27日，中秋狂欢嘉年华
季华路	星星凯旋国际	13	11080	9月26日中秋特色活动

易居营销集团佛山公司

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：保利西雅图146套成南海区销冠

南海区上周成交1192套，12万㎡，环比大幅下跌36%，成交均价9748元/㎡，下跌200元/㎡。除进行集中签约的保利西雅图、星汇云锦以及全新盘雅居乐御景豪庭外，大部分的中心及镇街项目成交均明显下跌促使区域的大跌。

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	146	11008	10月21日加推19栋07、08户型
	越秀星汇云锦	73	14689	10月17日推售1座2栋、2座新品
	中海万锦熙岸	51	11609	——
	中建灯湖领秀	29	12618	11月8日买房赢奔驰活动
里水	中海金沙里	34	17473	10月18日自然推售1、6座
	金名都	18	16704	9月19日推售35座新品
	金沙半岛	17	10251	9月2日推售2座新品
大沥	保利中央公馆	18	11526	9月16日加推27栋新品
	雅居乐御景豪庭	83	9118	10月31日首次开售
	怡翠尊堤	18	10293	10月1日篮球嘉年华
	国华新都	14	7763	9月12日自然推售36座
罗村	光明花半里	10	6152	——
狮山	海逸桃源花园	20	5098	10月17日烤全羊活动
	恒大御景	17	8121	10月24日世界音乐节暨18栋开盘
丹灶	上林一品	18	4665	9月30日奇幻大马戏

易居营销集团佛山事业部

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：勒流涛汇御河湾53套成顺德区销冠

顺德区上周成交551套，7万㎡，环比下跌12%，上周除勒流板块成交明显上升外，其余板块均有所回落，新盘涛汇御河湾集中签约53套成区域销冠，区域成交均价由于镇街成交占比增加有所回落，为7288元/㎡。

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）	乐从钜隆风度广场	15	7983	10月17日推售7座新品
	怡翠晋盛	31	10053	9月13日-10月25日欢乐购房节
	万科水晶城	15	9915	8月29日自然推售1、27座
均安	柏涛湾豪园	21	4718	——
大良	顺德绿地中心	10	11557	——
	畔海御峰花园	15	11254	10月24日推售B区3座洋房新品
伦教	保利中央公园	7	8473	10月25日《快乐玉米》儿童全国巡回演唱会
勒流	博澳城	17	5688	10月1-3日国庆金鱼捕手活动
	涛汇御河湾	53	6538	11月1日开盘首推2座75-95㎡二三房
容桂	时代倾城	29	7519	8月24日推售项目商铺产品
	美的御海东郡花园	10	7535	10月1-7日顺德首届各地理事文化风情展
陈村	星英半岛	14	14	9月19日-10月7日双节购房88折活动
	广佛颐景园	23	11139	9月25日推售10栋洋房
北滘	雅居乐英伦首府	31	8539	10月23日雅居乐金秋购房节
	雅居乐新城湾畔	11	9011	9月19日推售6座洋房单位
	美的翰城	12	8959	9月19日推售11、12座洋房

易居营销集团佛山分公司

易居 E-HOUSE CHINA

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
禅城张槎	童梦天下	11.8	1、9座	170	90㎡三房、111㎡四房	7100-8400	40%
南海桂城	时代廊桥	11.7	1、3座	312	85-98㎡三房、115㎡四房	14000-16000（带装修）	50%
顺德陈村	广佛颐景园	11.7	6栋1、2座	248	90㎡三房、113㎡四房	9200	39%

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：上周有8个项目进行报广投放

上周共有8个项目进行报广投放，以形象报广为主，其中时代地产为宣传购房节活动继续投放报广保持关注度，领地海纳龙庭龙舟广场亮相并邀请相声大师助阵，同时纯新盘富丰君御也在报广上释放开放样板房信息。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	全市	时代地产	2015/11/5、6	光棍劫 别想time久 同居时代购房节
形象	禅城区	领地海纳龙庭	2015/11/4	龙舟广场 盛大亮相 粤语相声大师黄俊英11.07与你相约
		绿岛湖壹号	2015/11/5	城央豪宅 生态湖 按滨水居所
开放样板房	南海区	锦绣誉峰	2015/11/6	桃源 生态 城熟了 商街开业季 生活更缤纷
		富丰君御	2015/11/6	89-163方醇品豪宅 示范单位11.14盛装开放
形象	顺德区	粤晖花园	2015/11/3	千年水乡 传世大宅
		雅居乐英伦首府	2015/11/6	荣归 首府 全新205-345方 城央名宅耀世登场
		华侨城天鹅湖	2015/11/6	有一种生活只可偶遇

易居宜锦集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

富丰君御

领地海纳龙庭

锦绣誉峰

时代地产

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

绿岛湖壹号

华侨城天鹅湖

雅居乐英伦首府

粤晖花园

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有3个项目进行工程类活动推广

上周，以暖场类活动为主，其中以集团促销活动居多。仅有3个项目进行了工程类的活动推广，其中南海区富丰君御开放了销售中心并预计本周六开放样板房，碧桂园三水华府举行了产品发布会暨“商家进驻”仪式。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	富丰君御	2015/11/7	开放销售中心
		新南达大厦	2015/11/7	开放公寓样板房
	三水区	碧桂园三水华府	2015/11/7	产品发布会暨“商家进驻”仪式
品牌维护	全市	美的地产	2015/11/6	5M产品战略发布暨广州市场启动仪式
明星类	禅城区	领地海纳龙庭	2015/11/7	龙舟广场 盛大亮相 粤语相声大师黄俊英11.07与你相约
暖场类	全市	绿地集团	2015/11/7	绿地狂欢节爽购11月
		招商地产	2015/11/7-15	惠战7天7夜 十一盘联动钜惠
	顺德区	美的翰城	2015/11/8	家电一促到底疯抢7小时
	桂城	中建灯湖领秀	2015/11/8	买房赢奔驰活动

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园三水华府

活动时间： 11月7日

活动主题： **产品发布会暨商家进驻签约仪式**

活动介绍：

易居营销集团佛山公司

11月7日，碧桂园三水华府在三水金太阳酒店举行产品发布会暨“商家进驻”签约仪式，活动吸引近300名嘉宾、客户前来参加，活动包括高端物业展示、产品发布仪式以及商家联盟签约仪式三个部分。

该项目首次进驻三水，在城央地段，配套齐全，交通方便，吸引了广大市民的关注。目前项目拟定50㎡公寓，20-215㎡街铺和98-140㎡洋房产品。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ