佛山市第二十周市场分析

2015.5.11-2015.5.17

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

土地市场冷清 成交维持高位

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

□ 首套利率佛山11家银行有优惠 汇丰银行现8.8折

降息首周，目前佛山各大行已执行最新贷款基准利率。

除了中行、建行、招行、交行、民生银行首套房贷仍维持9.5折，南海农商、华夏银行维持基准利率外，农行、工行首套房贷款折扣从9.5折调至9~9.2折，佛山农商行、兴业银行从基准利率调至9.5折，广发银行从基准利率调至9折，而汇丰银行从最低9折调至8.8折。

银行最低折扣除了要求是合作楼盘外，还有不同的限制条件。如汇丰银行会根据贷款额度来审批折扣，佛山农商行、兴业银行不接受公积金贷款，另个别银行需持有该行信用卡才可申请最低折扣。

	5月初	本周
农业银行	9.5折	9~9.2折
工商银行	9.5折	9~9.2折
中国银行	9.5折	9.5折
建设银行	9.5折	9.5折
招商银行	9.5折	9.5折
交通银行	9.5折	9.5折
民生银行	9.5折	9.5折
佛山农商行	基准利率	9.5折
南海农商行	基准利率	基准利率
兴业银行	基准利率	9.5折
广发银行	基准利率	9折
华夏银行	基准利率	基准利率
汇丰银行	9折	8.8折

易居宫拓集团佛山公司

佛山市场 | 城建规划

□ 西朗至燕岗段年底开通 禅桂到海珠区可搭乘直达地铁

13日，广州地铁宣布，今年年底，广佛线(即广佛地铁)西朗至燕岗段开通后，佛山市民可乘坐广佛线直接从佛山的魁奇路站前往广州海珠区的燕岗站，全线最短行车间隔将不低于现有5分钟的运营水平。

据广州地铁公司广佛线装修负责人金辉介绍，广佛线(西朗至燕岗段)全长约6公里，设西朗、鹤洞、沙涌、沙园和燕岗等5个车站。广佛线西朗至燕岗段的意义十分重大：广佛线将增加一个换乘站——沙园，广佛线可与一号线和八号线实现换乘。

易居营销集团佛山公司

评论：西朗至燕岗段年底开通的福音，意味着佛山市民尤其是广佛候鸟在期盼了多年后，终于能通过广佛线直达海珠区，为往返佛山和广州的市民出行提供更大的便利。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 万科万达宣布超千亿级别合作

5月14日，万达和万科用一纸战略合作框架协议确立盟友关系。

万达掌舵者王健林指出，未来双方合作主要通过联合拿地、合作开发的形式来进行，即由万达投资项目中商业部分，万科开发项目中住宅部分，充分发挥各自优势；双方的合作可以集中精力，加快实施轻资产战略。万科总裁郁亮则表示，这是中国房地产行业的“双打梦之队”。

易居营销集团佛山公司

评论：万科万达合作可以通过各自优势来实行规避风险，提升利润率；其次可以降低拿地成本和融资成本，以及强化品牌价值。“两万”的合作也反映了当今房地产公司的合作和转型已经是大势所趋，未来或将有更多大开发商走上结盟的道路。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅顺德供应1宗小型商服地和2宗小型私人住宅用地

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
5-13	顺德	TD2015（SD）XG17	容桂振华居委会顺德大道容桂路段48号地块	2209	2.7	商服	1595	2675	6-12
5-15	顺德	TD2015(SD)XG015	大良十二亩五坊拆迁安置区5号地块	49	4.0	住宅	30	1525	6-16
5-15	顺德	TD2015(SD)XG016	大良街道南区28-4-1号地块旁	40	4.0	住宅	24	1507	6-16

易居中国集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周顺德3宗小型地块成交，竞得者均为实体企业

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
顺德	TD2015(SD)XG011	容桂红旗居委会红旗中路77号	4759	3.0	商住	2562	流拍			5-12
顺德	TD2015(SD)XG012	顺德新城创智城片区02-B-008号地块之二	13979	4.5	商业	10650	10650	1693	广东银桐科技投资管理有限公司	5-14
顺德	TD2015(SD)XG009	顺德区大良街道新桂片区21－3－6号地块	339	4.0	住宅	333	流拍			5-14
顺德	TD2015(SD)XG014	容桂红旗居委会华基路以东康怡一街3号地块	816	2.0	商住	390	450	2756	广东科顺化工实业有限公司	5-15
顺德	TD2015(SD)XG013	容桂红旗居委会华基路以东康怡一街5号地块	907	2.0	商住	435	435	2398		5-15

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：本周仅三水1宗小型商服用地出让

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
三水	TD2015（SS）XG013	三水工业园区大塘园A区26-2号	13333	3.5	商服	1580	339	5-19

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23万㎡

第20周佛山市场有2121套住宅供应，除住宅外，也有少量商铺新增供应，供应产品主要是五一前后进行推新的保利西雅图和顺德碧桂园新品。

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	2015/5/13	保利心语花园	二区5、16座	293			20	26504.51			1105.48
	2015/5/14	保利心语花园	二区8、10座	248				29308.64			
	2015/5/14	领地海纳君庭	5座	102				9721.75			
	2015/5/15	伟业华誉豪庭	4-7栋	360			41	33523.53			5256.14
顺德区	2015/5/12	保利中悦花园	B区5座	140			8	19161.29			456.18
	2015/5/13	万科金域滨江广场	15号楼	180			14	22517.49			729.59
	2015/5/15	碧桂园西苑颐翠庭	四街1、2座	226				31226.19			
	2015/5/15	碧桂园西苑颐翠庭	四街3座	174				18231.14			
禅城区	2015/5/13	泷景花园（6D）	8、9座	308				29902.35			
三水区	2015/5/13	博雅滨江花园	17座	93				13774.55			
合计				2124			83	233871.4			7547.39

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供求概况

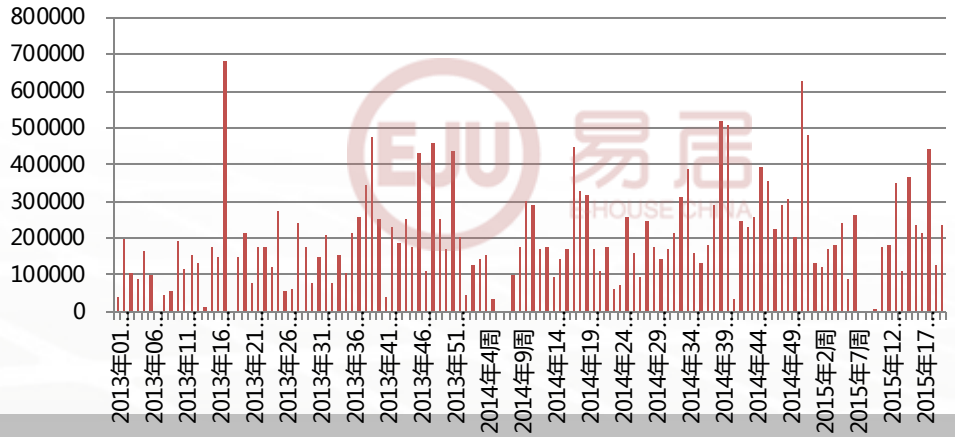
□ 住宅供求周度走势：供应回归常态 成交保持高位

2015年第20周，佛山有23万㎡的住宅供应，除高明区外均有新增住宅供应，供应水平回归常态，虽然新增供应项目不多，但单盘供应量均较大。

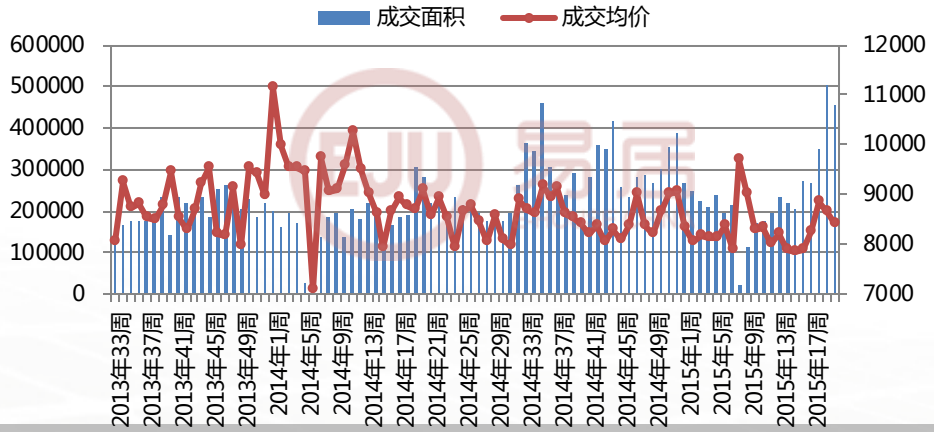
成交市场方面，佛山商品住宅成交4119套，成交面积46万㎡，成交均价8423元/㎡，成交整体量价齐跌，但仍维持高位，主要是禅城、顺德和南海区成交均出现不同程度的下跌。而南海和顺德区均价的下滑。

易居营销集团佛山公司

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：成交保持高位，普君新城、星星凯旋国际重回榜首

上周禅城区成交量环比减少7%，依旧保持较高水平，五一热销势头依旧保持。个盘成交中，普君新城、星星凯旋国际重回榜首，两盘一直靠性价比在区域竞争中脱颖而出。此外，招商依云雍景湾新品签约情况良好，位列第三。

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	43	10726	4月中推出9座91-135㎡单位
季华路	星星凯旋国际	37	10968	4月中推17座88-89㎡三房、130㎡四房单位
绿岛湖	依云雍景湾	30	9487	4月推出2座01、02单元
城南	凯德城脉	25	7382	一口价单位促销
季华路	源海悦海湾	20	7753	4月中推售5座2梯88-90㎡三房
南庄	水悦龙湾	19	6106	五一举办气球婚纱展，5月首付4万起
城南	盛南新都	19	8521	4月12日推售6座新品
祖庙	岭南天地	18	11444	5月1日推T2栋108-152㎡单位
石湾	紫薇花园	17	6266	现购指定单位减300元/平米
桂澜路	东海银湾	16	11420	——
同济路	岭南隽庭	15	12539	五一推出15套一口价单位
季华路	海湾城	15	8862	五一推出二期15座、22-23座新品
南庄	港宏世家	12	5802	5月1日推售24座82㎡三房、92㎡四房

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：保利西雅图连续推新成交稳坐榜首

上周南海成交量小幅下滑，成交均价下跌400元/㎡；保利西雅图以及珑耀华府集中签约成交大增，而大部分项目成交均有所下跌；金沙洲高单价成交下滑幅度较大，是南海区成交均价下跌的主因。

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	235	10255	5月2日推售7栋2梯新品
	中海寰宇天下	81	14250	4月25日推售12座新品
	中海万锦熙岸	45	11149	4月18日首次开盘
	依岸康堤	71	9737	5月1日推售44座2栋新品
里水	长信御景峰	43	9939	五一期间推售13、14栋新品
	中海金沙里	47	17894	4月29日推售4、5座新品
	合生君景湾	49	8878	即将推售推售君派组团3、4、5座新品
大沥	保利公馆	74	10965	5月7日推售21栋1梯新品
	华星华府	60	7637	——
	珑耀华府	121	11532	5月1日首次开售
罗村	长信银湾	30	6602	——
	依云华府	10	7774	4月底推15座新品
狮山	依云曦城	8	8828	4月18-19日，环保陶艺DIY
	美立方花园	6	7138	5月1日4号楼2座新品
丹灶	云山峰境	36	5143	4月30日推售三期9、10栋新品
	桂丹颐景园	34	5215	4月4日起，“滴滴打车”免费看房

易居营销集团佛山

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：顺德碧桂园集中签约132套成顺德销冠

上周顺德成交量价齐跌，除北滘成交依旧坚挺外，陈村、容桂和大良板块成交均出现大幅的下滑，五一期间新推项目后续成交开始乏力。由于陈村和大良高单价项目成交减少，区域均价小幅下跌。

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/m²）	近期营销/优惠活动
佛山新城(建面价)	万科水晶城	17	10400	4月24日开售24号楼
	保利东湾	33	13900	4月4-6日，激情赛车季活动
	怡翠晋盛	49	9900	——
大良	嘉信城市花园嘉兆台	11	7963	4月18日推出6幢新品
容桂	颐澳花园	30	5824	5月17日萌宠总动员
	容桂碧桂园	66	6048	5月2日推售芷兰湾1、10、14座
陈村	星英半岛	26	12227	4月24-25日，开售9、11、12座新品
勒流	博澳城	44	5347	5月10日，开售纯南向园景 80㎡三房，42万任选
伦教	保利中央公园	29	8146	4月18日推出6-8座新品
北滘	深业城	42	7910	4月25日开售49栋新品
	尚悦名都	16	7624	5月1日推售2、3座新品
	顺德碧桂园	132	9698	4月18日推售春天里2期洋房
	美的君兰江山	21	10707	5月10日“与母亲手牵手”按手印活动
	雅居乐新城湾畔	18	8521	5月9日7座全新园景楼王进行认筹
	美的翰诚	48	8945	5月1日开售7、8座新品

易居营销集团佛山公司

EJU 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
南海里水	保利紫山国际	5-15	5栋	128	94-124㎡三四房	9500（带装修）	售罄
南海桂城	保利西雅图	5-15	5、8座	258	5座：73-127㎡ 8栋：96-142㎡	10000（带装修）	售罄
南海桂城	中海寰宇天下	5-16	3座	50	90-119㎡三房	15000（带装修）	50%
佛山新城	保利东湾	5-16	13座	88	355㎡大平层	16000	40%

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：报广投放持续减少

上周只有东建集团借30周年庆机会进行了报广投放，主打旗下项目的促销优惠。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
促销	佛山市	东建集团	2015/5/15	东建集团创立30周年

易居营销集团佛山公司

东建集团

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：4盘开全新板房 节后营销市场趋淡

五一后，楼市营销活动齐齐迎来低潮，有4个项目开放新品板房，暖场活动方面，只有少数项目借大电影复仇者联盟之势大搞暖场活动。近期市场利好不断，加上五一大推货期刚过，开发商迎来新的调整契机，预计五月底营销市场将回暖。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	中建灯湖领秀	2015/5/15	开放全新板房
		万荟玖珑	2015/5/16	开放全新样板间
		中海万锦熙岸	2015/5/16	开放2座全新样板房
	禅城区	港宏世家	2015/5/16	开放四期《四季阳光》组团复式样板房
暖场活动	南海区	海逸桃花源记	2015/5/16	千人瑜伽大会
	顺德区	容桂碧桂园	2015/5/17	英雄联盟主题泳池活动
		绿地国际花都	2015/5/16-17	“复仇者联盟”主题活动

易居(中国)控股集团佛山分公司

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——三水万达广场

活动时间： 5月16日

活动主题： **产品说明会**

现场人气： **人气旺盛**

易居营销集团佛山

活动介绍：

5月16日，项目举行首期【华府】住宅产品说明会，并启动2万抵5万升级VIP认筹。

项目即将开售89-135㎡毛坯单位，当天公布产品价格区间为5600-6200元/㎡左右，引发投资者轰动，现场多人参与VIP认筹登记。

虽然活动当天下起大雨，当仍有约500人到达现场参加活动。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ