佛山市第四十九周市场分析

2015.11.30-2015.12.6

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

保利华南新城再度拿地　市场供应大跌成交微降

一、市场动态

二、城建规划

三、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 | 市场动态

□ 商品房过剩总库存21亿平方米 楼市进过剩时代

中国社会科学院财经战略研究院12月3日发布《中国住房报告（2015-2016）》。报告指出，2015年房地产市场的住房形势超出预期。一方面投资增速呈俯冲式下降，对经济增长直接贡献几乎为零；另一方面，库存高企，去化压力增大，商品住房过剩总库存高达21亿平方米，仅现房库存去化就需23至24个月。与此同时，住房市场步入“结构性过剩”时代，内部结构失衡，“一线城市供求矛盾突出”与“三四线城市供过于求”并存。

易居营销集团佛山公司

报告称，2016年中国楼市内部条件与外部环境并不乐观，在此背景下，房价存在较大幅度下跌的波动运行可能性，但由于宏观政策进一步宽松，房地产市场不会硬着陆。

点评：对于部分库存量较大的三四线城市而言，楼价存在大幅波动的可能，但就佛山市场而言，由于近两年土地供应减少，未来商品房供应也相对受影响。而现实佛山房地产住宅库存量在1000万方上下，去化周期在10个月左右，楼价出现大波动的概率较低。

佛山市场 | 城市建设

□ 高明拟建城际通南沙

省铁路建设投资集团已全面启动了肇南城际高明至南沙段、中南虎城际南沙至虎门段和深惠城际惠州至惠阳段3个项目的前期工作。其中，近年来首次被提及的肇南城际高明至南沙段项目引起佛山市民关注，而这条新线也有望成为高明的第一条城际线路。按照计划，该项目计划“十三五”期间开工建设，高明区将直通广州南沙。

易居营销集团佛山公司

根据省铁路建设投资集团介绍，肇庆至南沙城际根据正在开展研究的《珠江三角洲地区城际轨道交通网规划实施方案》，项目起于高明，向东跨西江经九江、顺德至南沙，与中(山)南(沙)虎(门)城际南沙至虎门段衔接。规划预留至肇庆条件，线路全长约89公里。

点评：过去几年间，高明的轨道规划一直没有得到切实的发展，区域缺乏轨道交通直通佛山以外的城市。若高明区未来轨道交通覆盖，将能加快其融入佛山乃至广佛的轨道线网。

佛山市场 | 房企动态

□ 万科第一大股东易主

刚刚过去的一周，连续涨停的万科A成为了资本市场关注的焦点。12月6日晚间的一纸公告将前海人寿花巨资“抢购”万科一事得以确认，在与华润的争夺战中，前海人寿也终以20%的持股暂居万科第一大股东。万科A的股价连续三天暴涨近30%，前海人寿在此轮的争夺战中耗费近33亿元。

而今年8月初，前海人寿及一致行动人钜盛华在连续多次增持万科股份后，曾一度超越华润成为万科的第一大股东，但不到一周后，华润又通过低调增持重新夺回了第一大股东位置。

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周南海2宗商住用地、高明4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
12.1	南海	TD2015(NH)WG020	佛山市南海区大沥镇雅瑶村罗城经济社（土名）“基里”“基外”地段	43769	3.6	商住	20000	1269	12.31
12.1		TD2015(NH)WG021	佛山市南海区桂城街道广东金融高新技术服务区B区03-02-08地块	48208	3.0	商住	93557	6469	12.31
12.2	高明	TD2015(GM)WG016	佛山市高明区杨和镇威泰路以南、好年路以西	16581.39	3.0	商住	3650	734	12.31
12.2		TD2015(GM)WG017	佛山市高明区杨和镇威泰路以南、好年路以西、和丽路以北	32405.12	3.0	商住	7350	756	12.31
12.2		TD2015(GM)WG018	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	29944.25	3.0	商住	6525	726	12.31
12.3		TD2015(GM)WG019	佛山市高明区杨和镇杨西大道以北、百合路以西	11781.45	3.0	工业	636.2	183	1.3

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2015(NH)WG021

11月30日，南海国土局挂出了金融高新技术服务区B区一宗占地面积达4.8万㎡的商住地块，该地块起拍价逾9.3亿，起拍楼面价6469元/㎡，将于2015年12月31日挂牌出让。该地块土地用途为城镇住宅用地，兼容批发零售用地。

该地块位于海八路以北、佛山一环以西，地块一公里范围内聚集着中国铁建国际公馆、滨江1号、中海锦城、万科金域中央等多个大型项目，其中，奥园于今年9月以9357元/㎡的楼面价拿下的地王项目也就在地块附近。

易居营销集团佛山公司

周边在售项目价格

万达广场：14000元/m²（带装修）

中铁国际公馆：14000元/m²（带装修）

滨江一号： 13000元/㎡

万科金域中央： 13000元/㎡（带装修）

佛山市场 | 土地市场监测

- 土地成交：上周顺德、三水成交各1宗商住用地，南海成交1宗住宅、1宗商业用地

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	TD2015(SD)WG021	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块	62187.24	3.9	商住	62187.24	122478	5050	佛山市保利顺源房地产有限公司	11.30
三水	TD2015(SS)WG024	佛山市三水区云东海街道新城启动区地块七	113291	3.5	商住	113291	36340	916	通号佛山置业有限公司	12.2
南海	TD2015(NH)WG016	南海区九江镇上东村委会地段	230	3	住宅	74	74	1057	孙伟权	12.4
南海	TD2015(NH)WG017	西樵镇听音湖片区C-2地块	36240	2.36	商业	4800	4800	561	佛山市光合懿德房地产开发有限公司	12.4

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2015(SD)WG021

该地块9月底以起拍价78142万元首次出让，溢价达56%，楼面价去到5036元/㎡,但因报价未达保密底价而流拍。此次地块起拍价已经去到122478万元。最终，该地块被**保利顺源房地产有限公司**以**122478万元**的底价夺得，**楼面价5050.01元/㎡**。

该地块出让面积为62187.24平米，地块用途为商住用地，总建面达24万㎡ 。交通方面，吉祥道地块距离明年年底通车的广佛线二期-世纪莲站和东平站都不远，广佛环线也设有佛山新城站。

易居营销集团佛山公司

周边在售项目价格

保利东湾：12500元/m²

怡翠晋盛：11000元/m²

M-CITY：10500元/㎡（毛坯）

13500元/㎡（带装修）

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周禅城1宗、顺德2宗土地出让

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
11.12	禅城	TD2015(CC)WG011	佛山市禅城区文华北路东侧	2454	——	商业	2874.8	——	12.11
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	顺德	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	商住	3837	2955	12.7

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13万㎡

2015年第49周，佛山有1110套住宅供应，除禅城外，四区均有新增住宅供应，有少量商铺和公寓入市。

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
南海区	西樵	观山上岛花园	12-14座	12				2900.46			
		观山上岛花园	5-6座	8				2141.41			
	罗村	长信银湾花园	52栋	65			13	5997.51			694.03
		长信银湾花园	53栋	66			9	6079.48			316.9
		长信银湾花园	54栋	66			9	6065.63			314.83
		长信银湾花园	55栋	66			6	6070.9			205.34
	桂城	依岸康堤花园	凯岸23-26、27-30、31-34座	12				6273.88			
		依岸康堤花园	湖滨10-13座	4				2136.34			
		万锦熙岸花园	17、19座				37				2009.92
	狮山	依云曦城花苑	59、60座	24				4249.9			
	大沥	雅瑶绿洲	1栋、2栋、3栋	18				4159.72			
	丹灶	广顺新能源科技大厦	——(工业性质)				26				8067.29

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13万㎡

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	北滘	江山花园	9、10座	168				26019.69			
	伦教	广进商业中心	一期A区5座				101				3350.2
	伦教	广进商业中心	一期A区6座				116				3532.88
	大良	万科金域滨江广场	14号楼	180			32	21420.19			1694.94
三水区	西南	恒福丽铂公馆	2座		682				25711.09		
	西南	御龙湾花园	13座	136				13101.05			
	西南	御龙湾花园	17座	51				6763.11			
	西南	御龙湾花园	18座	128				12359.68			
高明区	荷城	创亿明园	8、9座	106				10384.72			
合计				1110	682		349	136123.67	25711.09		20186.33

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供求概况

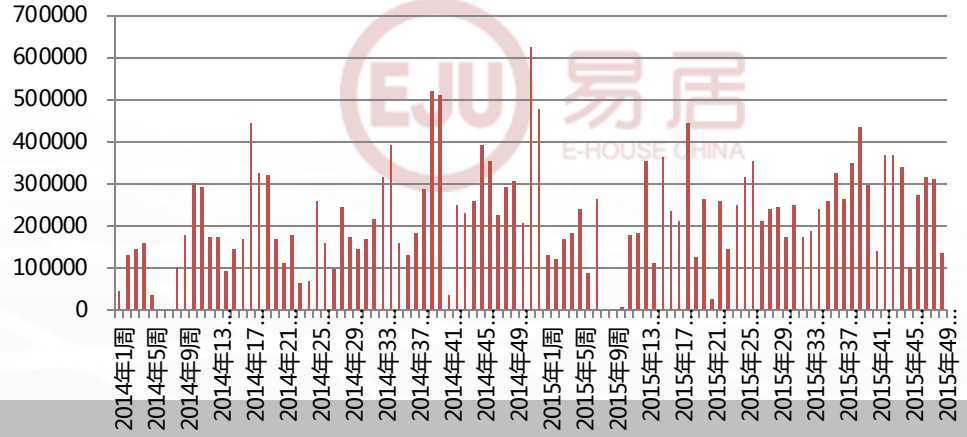
□ 住宅供求周度走势：12月首周 市场短暂调整 供求同步下降

2015年第48周，佛山有13万㎡的住宅供应，环比大幅下降56%，住宅供应主要集中南海区何顺德区，两区供应总量占比超70%。

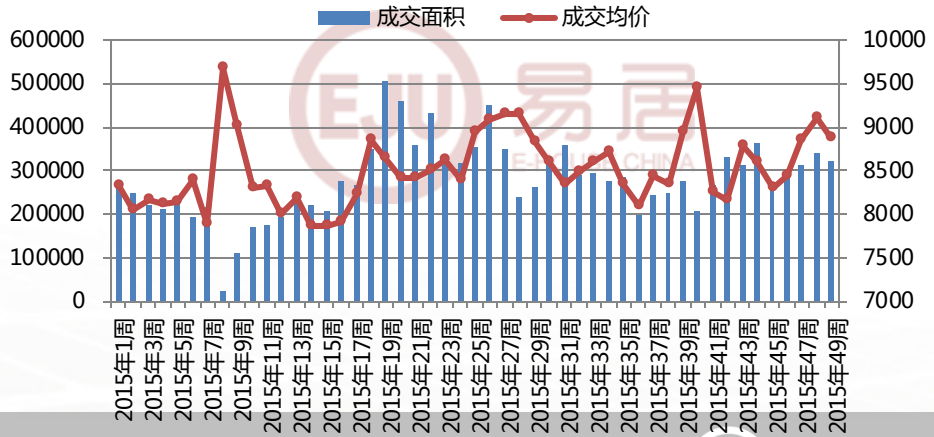
成交市场方面，49周成交全市成交2964套，成交面积为32万㎡，环比下降6%，成交均价8864元/㎡。除高明区外，其余四区均有小幅的下跌，导致成交总量下降。

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：时代云图91套成禅城区销冠

禅城区上周成交466套，4.4万㎡，环比下降15%，时代云图新品签约成交大增，其余项目成交均出现明显滑坡，导致区域成交下行。同时由于时代云图以近13000元/㎡价格热销，上周均价大幅增加800元/㎡至9871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	时代云图	91	12969	3重礼大回馈 全城抢金
南庄	万科城	37	7267	11月中加推18、19座新品
桂澜路	东海银湾	35	10366	11月7日买房送车位
祖庙	普君新城	26	11780	11月底电商购物五重礼
张槎	绿地未来城	25	7772	11月6日挂牌成立“中国·张槎针织产业城”
石湾	童梦家园	22	7484	11月20日加推8座
佛山新城	泷景花园	19	9109	10月29日相约世界风情 感受神秘欧洲
南庄	绿岛湖壹号	16	11511	12月5日V-CLUB绿岛湖壹号俱乐部暨【鹭湾】别墅发布会
南庄	港宏世家	15	5929	11月22日南庄镇首届水乡文化节活动2015禅城区“港宏世家杯”
祖庙	粤晖富居	15	8965	——
南庄	绿岛明珠花园	12	6486	新明珠地产7周年献礼 三重豪礼，钜惠来袭 1成首付
张槎	海湾城	12	9122	10月29日海湾城主推2期单间至三房户型起价8字头

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：富丰君御94套继续蝉联南海区销冠

南海区上周成交1462套，15万㎡，环比下降6%，成交均价10021元/㎡，环比下跌3%。上周桂城板块保持着较高成交但万科金域中央签约的减少仍导致区域成交的小幅下降，而三山全新盘富丰君御虽然以12500元/㎡均价开盘，但依靠广州客户支撑依旧取得不俗的开盘业绩。

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	万科金域中央	74	14298	——
	中海万锦熙岸	70	11770	——
	富丰君御	94	12495	11月29日推售5、9座新品
	保利西雅图	51	13391	11月29日加推22栋新品
	景裕豪园	24	13804	12月5日 广佛专业市场交流会
里水	中海金沙里	54	17148	——
	金名都	85	17045	12月中即将启动28-31栋收筹
	中信金山湾	27	7511	11月28日推售花海园组团15-16号楼
大沥	国华新都	16	8452	12月5-6日“谱写色彩，七彩面谱DIY”活动
	保利中央公馆	60	10690	11月24日加推23座2梯新品
	怡翠尊堤	14	10473	怡翠欢乐购房节 3万抵88折优惠
罗村	依云华府	42	7920	11月20日感恩节来临，助你感恩身边重要的人
狮山	海逸桃花源记	14	5173	11月14日开大户型板房
	恒大御景	12	8397	11月22日全民一起嗨-第一届业主运动会
丹灶	桂丹颐景园	18	5091	11月21日加推寻桂2座新品
	云山峰境	21	4968	“五周年业主大回馈” 系列活动

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：顺德时代倾城79套成顺德区销冠

顺德区上周成交590套，8万㎡，环比基本持平，大良板块成交有所下滑，但容桂板块成交则明显改善。其余镇街变动不大。由于单价较高的大良成交减少，均价出现下跌，为8019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）	万科水晶城	18	9971	——
	怡翠晋盛	19	10593	12月感恩有你·五重豪礼献全城
	M-CITY	18	10800	11月底加推新品
	风度广场	13	7608	——
均安	都市经典广场	14	5380	——
大良	华侨城天鹅湖	65	12124	11月14日推售4-5、8-11座 新品
	宏鼎海山壹号	12	11353	12月4日开放豪装样板房
	新世界·名门天下	14	10172	——
	万科金域滨江	11	13830	——
	畔海御峰花园	15	11605	13座洋房新品接受诚意登记
伦教	保利中央公园	10	8263	11月21日老业主转介新客户到访送100元话费
容桂	龙光水悦熙园	14	7899	11月29日2015年“龙光水悦熙园杯”歌舞大赛
	美的御海东郡	14	5298	11月13-15日交房
	顺德时代倾城	79	8162	11月21日环球杂技嘉年华
陈村	广佛颐景园	28	11039	11月7日推售6栋二座新品
	星英半岛	16	11823	11月21日摄影发烧友大赛的评奖仪式

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（m^2）/户型	价格（元/m^2）	成交率
南海区	中铁国际公馆	12月6日	1座大户型	254	139、183、186四房	14500	30%

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4个项目进行报广投放

上周共有4个项目进行报广投放，以活动报广为主，其中御江南为宣传徒步活动、别墅板房开放连续5天投放报广增加关注度，美的西海岸、星英半岛在报广上释放价格促销优惠信息。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	三水区	御江南	11月30日	走，
			12月1日	走，长寿乡去！
			12月2日	长寿乡 微信步数换钱啦！
活动&开放样板房			12月3日	12月5日盛启 中国5大长寿带 徒步活动 新一代别墅作品凤凰台板房开放
			12月4日	中国5大长寿带 徒步活动 新一代别墅作品凤凰台板房开放 12月5日盛启
价格	高明区	美的西海岸	12月4日	倒计时2日 优惠美的4字头起
形象	禅城区	悦海湾天墅	12月4日	季华路 热销三房 百米奢阔楼距 揽尽千亿配套
促销	顺德区	星英半岛	12月4日	繁花十里 醉岛里 218方中轴双景观现楼大宅劲省50万

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

美的西海岸

星英半岛

悦海湾天墅

易居销集团佛山分公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有6个项目进行工程类活动推广

上周，纯新盘荔园悦享星醍、悦珑湖、长华国际中心、誉港湾花园开放销售中心，绿岛湖壹号举行别墅新品发布会，碧桂园收购山林水语后以碧桂园翡翠湾的名字开放全新样板间。除工程类活动外，碧桂园龙江华府举行与龙江实验学校签约，时代水岸“零听•世界”Hi-Fi微距音乐会。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	荔园悦享星醍	2015-12-5	开放销售中心
	南海区	悦珑湖	2015-12-5	开放销售中心及样板间
		长华国际中心	2015-12-4	开放销售中心及举行产品发布会
	高明区	碧桂园翡翠湾	2015-12-5	开放全新样板间
	高明区	誉港湾花园	2015-12-5	开放销售中心
	禅城区	绿岛湖壹号	2015-12-5	别墅新品发布会
品牌维护	顺德区	碧桂园龙江华府	2015-12-1	与龙江实验学校签约仪式新闻发布会举行
暖场类	南海区	时代水岸	2015-12-5	“零听•世界” Hi-Fi微距音乐会
	三水区	御江南	12月5日-12月6日	“中国5大长寿带”徒步体验之旅
		三水万达广场	2012-12-5	黄金投资财富理财讲座

易居营销集团佛山公司

易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——绿岛湖壹号

活动时间： 12月5日

活动主题： V-CLUB暨5000万级【鹭湾】别墅发布会

活动介绍：

易居营销集团佛山公司

12月5日，绿岛湖壹号举行V-CLUB暨5000万级【鹭湾】别墅发布会。此次绿岛湖壹号推出的27席【鹭湾】一线临湖的别墅，产品面积涵盖450—950㎡。同时香港信业集团旗下城市豪宅专家——信财置业更以V-CLUB（绿岛湖壹号俱乐部）为业主服务平台，首次将全球高端定制体系纳入日常服务范畴。活动当天吸引了约百位嘉宾及十余家媒体到场。

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——悦珑湖

活动时间： 12月5日

活动主题： **正式开放销售中心和样板间**

活动介绍：

易居营销集团佛山公司

12月5日，位于南海西樵的悦珑湖正式开放销售中心和样板间,吸引众多西樵购房者到场。中澳集团董事长何远清表示项目将打造成集山景、江景、湖景一体的大型水岸社区。

据了解，项目将首推6/7/8/9栋洋房单位，户型涵盖90平米和130平米的三房，均带套房设计，吹风价6200元/平米左右，目前已启动诚意登记，预存2万抵4万优惠。预计最快2016年1月底开盘发售。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ