# 佛山市第十二周市场分析

2015.3.16-2015.3.22

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

# 开盘项目激增 楼市供需两旺


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



EJU 易居 E-HOUSE CHINA

# 佛山市场 | 宏观环境

## □ 央行调降逆回购利率

17日，央行在公开市场仅开展了200亿元7天期逆回购，较上周四继续缩量，同时也创下今年1月22日本轮逆回购以来单日操作量新低，中标利率则较上期下行了10个基点，为3.65%。由于17日逆回购到期规模为350亿元，单日实现资金净回笼150亿元。

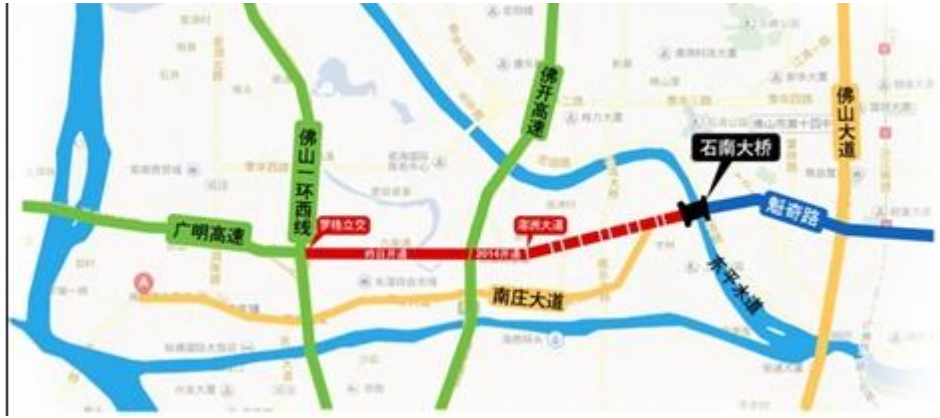
**评论：央行从降息到下调回购利率,反映出央行希望输出更低的利率资金来支持流动性,加上前期央行的两次减息操作,均传达出央行希望通过短、中、长期三个维度,来引导市场利率下行的政策考量。**

# 佛山市场 | 城建规划

## □ 魁奇路西延线西段通车 溶洲大桥段5月1日前可全线通行

魁奇路西延线项目起于石南大桥西引桥，呈东西走向，终点止于佛山一环西线东侧，路线全长5.63公里。去年，魁奇路西延线(溶洲大道~佛开高速段)已经开通。新开通的魁奇路西延线工程(佛开高速~罗格立交段)位于禅城区南庄镇南庄大道北侧，是魁奇路西延线工程其中一段，起于佛开高速跨线桥，终于佛山一环西线东侧，接广明高速罗格立交，全长2.67公里。此项目的通车可连接佛开高速、广明高速以及佛山一环高速。

目前，该工程仅剩石南大桥至溶洲大桥段未开通，预计5月1日前可全线贯通。




**评论：开通路段收尾清洁工作仍在进行，且因溶洲大桥尚未通车，分流作用有限。若魁奇路西延线能全线通车，禅城区将新增一条东西方向的交通大动脉，有助于缓解季华路作为东西交通主动脉的压力。**

# 佛山市场 | 重点房企动态

## □ 链家地产曲线进军华南市场 牵手中联打造O2O平台

3月18日，在华南和华中片区拥有22年历史的优秀品牌企业中联地产与中国房地产经纪行业翘楚链家地产正式宣布强强合并，共同打造地产行业未来的万亿级房产O2O大平台。

中联地产与链家地产合并后，将打造一个全国化的全新品牌。而此次联手行动，也标志着链家地产华北、华东、西南、华南、华中的全国化布局实现。

这距离链家地产与上海第二大房产经纪公司德佑地产宣布达成战略合作，才刚刚过去半个月。

**评论：2015年以来，地产中介行业先是链家德祐两大中介合并，继而是58同城收购安居客，世联行联手Q房网。而Q房网也借联手之风头迅速宣布进军华南西区，进军一线城市广州。房地产行业正在加速洗牌，作为在整个房地产市场夹缝中生存的房产中介，则更是艰难求存，强强合作已成趋势。**

# 佛山市场 | 重点房企动态

## □ “钱多任性”不再 大房企调低销售目标

今年3月以来，诸多上市房地产企业在公布2014年销售业绩的同时，对外透露2015年的销售目标。相对于以往的“高歌猛进”，以绿地、万科、保利、碧桂园为代表的大房企，2015年销售目标普遍谨慎，多维持在增幅10%到20%之间，相对去年普遍超40%显著放缓。

其中，富力地产在业绩发布会上披露2015年的年度销售目标为600亿元，较2014年实际销售额适度增加10%，而奥园地产2015年销售目标，较2014年增幅为10%到15%，龙湖地产制定的2015年540亿元销售目标，按年增幅为10%。上周公布2015年销售目标为1350亿元的碧桂园，同比增加5%，而万达、越秀地产、奥园地产等企业，2015年的销售目标也都普遍定位于10%到20%之间。绿地集团，透露2015年销售目标为2800亿元，增幅约16%。保利地产则在保利高层在业绩会上透露2015年全年推货量为1700亿到1800亿元，推货弹性大可作调整。

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地供应：上周无商住用地供应

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| —— | | | | | | | | | |

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地成交：上周无商住用地成交

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| —— | | | | | | | | | | |

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地出让预告：本周仅三水1宗商住地出让

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三水 | TD2015（SS）XG011 | 西南街道文明路北侧地块 | 81028 | 3.0 | 商住 | 30400 | 1251 | 3-26 |

# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应18万㎡

第12周佛山市场有1741套住宅供应，禅城、三水和南海区均有新增供应，高明区则是近两个月没有新增住宅供应。

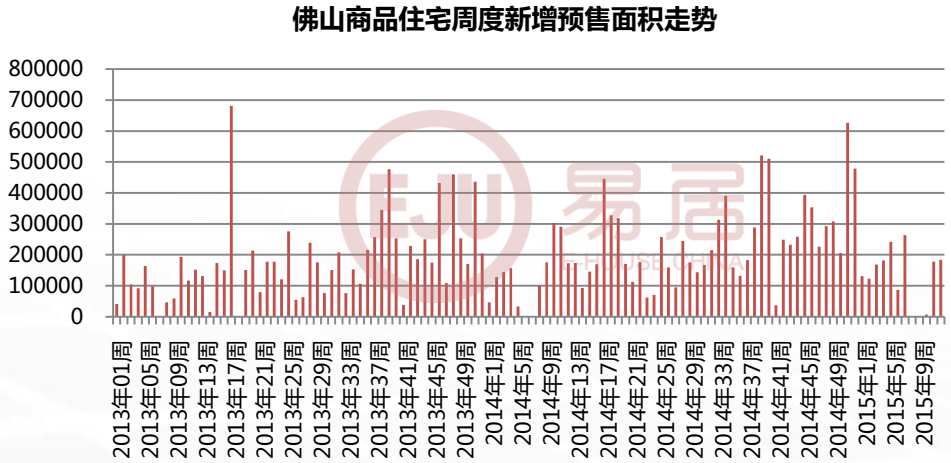
| 区域 | 预售时间 | 项目名称 | 楼栋 | 新增预售套数（套） | | | | 新增预售面积（$m^2$） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 |
| 禅城区 | 2015/3/19 | 佛山华强广场 | 5座 | 86 | | | | 6642.61 | | | |
| | 2015/3/19 | 佛山华强广场 | 4座 | 79 | | | | 6642.61 | | | |
| 三水区 | 2015/3/17 | 颐澳湾花园 | 5座 | 97 | | | 15 | 10381.87 | | | 1375.7 |
| | 2015/3/17 | 颐澳湾花园 | 6、7座 | 207 | | | 7 | 23737.2 | | | 878.33 |
| | 2015/3/17 | 颐澳湾花园 | 4座 | 92 | | | 8 | 13527.4 | | | 619.07 |
| | 2015/3/18 | 保利中景花园 | 6、24-25座 | 384 | | | 32 | 40062.72 | | | 2416.7 |
| 南海区 | 2015/3/17 | 聚豪雅居 | 5幢 | 60 | | | | 5390.71 | | | |
| | 2015/3/17 | 聚豪雅居 | 6幢 | 150 | | | | 13459.56 | | | |
| | 2015/3/17 | 桂南雅都 | —— | 194 | | | 24 | 15535.13 | | | 1524.82 |
| | 2015/3/17 | 依云华府 | 14、15座 | 126 | | | | 13965.6 | | | |
| | 2015/3/17 | 美立方花园 | 4号楼2座 | 46 | | | | 6416.08 | | | |
| | 2015/3/18 | 国华新都 | 13座 | 48 | | | | 7041.47 | | | |
| | 2015/3/20 | 世爵府邸 | 10座,11座 | 172 | | | | 20794.94 | | | |
| 合计 | | | | 1741 | | | 86 | 183597.9 | | | 6814.62 |

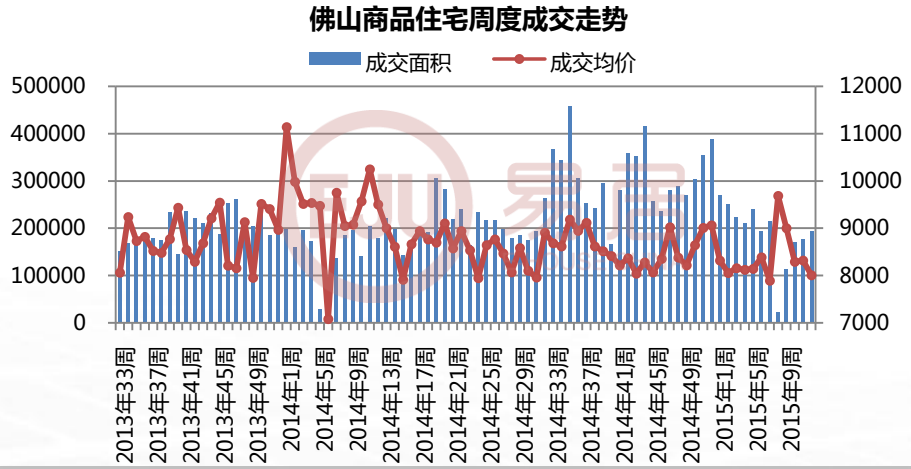
# 佛山市场 | 市场供求概况

## □ 住宅供求周度走势：供应持续回升 成交量升价跌

2015年第12周，佛山全市有超过18万㎡的住宅供应，主要来自南海和三水区，其中三水市场较为积极，北江新城继续有新货入市。

成交市场方面，佛山商品住宅成交1727套，成交面积19万㎡，成交均价8005元/㎡，成交整体量升价跌，由于节后开发商为助力项目去化加大折扣优惠，近期成交均价出现持续下滑，进入二季度，价格或有所上升。




EJU 易居 E-HOUSE CHINA

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 禅城区标杆项目：成交回升明显，高性价比刚需项目去货理想

上周禅城区成交量环比增加45%，两会政策利好及开发商积极营销策略，促使“小阳春”起色明显。除普君新城、万科城、星星凯旋国际等片区优质大盘去货较快外，罗马新都、紫薇花园、紫薇花园等项目促销成效亦较好。

**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 | 29 | 10758 | 3月14日开放73-91方精装板房 |
| 石湾 | 紫薇花园 | 28 | 5707 | 现购指定单位减300元/平米 |
| 南庄 | 万科城 | 24 | 7142 | 同享会会员初一到初十到访带客户到访项目可以获得KISSES巧克力 |
| 季华路 | 星星凯旋国际 | 22 | 10614 | 1月17日“亲子音乐会”少儿才艺表演秀 |
| 城南 | 世博嘉园 | 18 | 8614 | 3月21日“世博中心•SOHO” 产品发布会 |
| 南庄 | 依云雍景湾 | 15 | 8905 | 3月22日首期业主答谢晚宴 |
| 南庄 | 汇银新港湾 | 13 | 6973 | 带装修单价6字头起，旅游、iphone6、物管费岁末好礼送不停 |
| 桂澜路 | 东海银湾 | 13 | 11321 | 3月7日，童帅国际东海银湾幼儿园“开心游园会” |
| 张槎 | 罗马新都 | 13 | 8500 | 新年特惠78折限时限量特价单位；老介新额外99折及抽奖 |
| 佛山新城 | 新鸿基泷景 | 11 | 8575 | 3月15日推星寓10座15楼以下单元；3月20日VIP客户答谢盆菜宴暨全新南向花园单位发布会 |
| 南庄 | 水悦龙湾 | 9 | 6061 | 3月14日维密泳衣秀 |
| 张槎 | 卓远云峰台 | 8 | 6865 | 一口价单价5980元/㎡清尾货 |
| 祖庙 | 时代云图 | 7 | 11039 | 9800起送装修，成交即送2万元利是 |
| 张槎 | 领地海纳珑庭 | 7 | 7174 | 3月14日“领地维密之夜”，推售8座04单元 |

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：富丰新城持续热销 49套成南海销冠

上周南海成交量升价跌，除桂城、里水和大沥等广佛交界板块外的镇街成交明显回升，一定程度上拉低了区域的成交均价。近期多个中心项目进行推新，南海成交未来还将继续放大。

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 | 富丰新城 | 49 | 10134 | 58平米一房8字头起 |
| | 中海寰宇天下 | 36 | 13103 | 3月21日推售11座01、02，13座01、04单元新品 |
| | 景裕豪园 | 15 | 12954 | 新品接受诚意金登记，交100元诚意金可优先选楼，开盘享99折。3月交20000诚意金登记，再获额外折扣 |
| | 保利西雅图 | 29 | 10544 | 新春特惠购房享额外88折 |
| 里水 | 金沙半岛 | 17 | 9685 | 1月17日开售6、7座新品 |
| | 中信山语湖 | 11 | 7208 | 38节我们在这里·山清水秀山语湖”主题活动 |
| 大沥 | 金地悦荔 | 9 | 14283 | 新春钜惠一口价单位 |
| | 汇豪嘉园 | 9 | 8501 | 3月7-8日成交客户享额外折扣优惠，仅限女士 |
| | 保利中央公馆 | 16 | 10753 | 3月18日推售21座2梯新品 |
| 罗村 | 时代倾城 | 15 | 7542 | 周末推出十套一口价现楼单位 |
| | 龙光君悦龙庭 | 15 | 6230 | 上市周年，5折疯抢 |
| | 依云华府 | 14 | 7779 | 所有产品均可以享受积分购房优惠 |
| | 长信银湾 | 19 | 6705 | —— |
| 狮山 | 依云曦城 | 16 | 8891 | —— |
| 丹灶 | 云山峰境 | 9 | 6040 | 3月5日羊”气十足元宵游园会 |

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 顺德区标杆项目：美的翰城34套成区域销冠

上周顺德成交量价齐跌，市场余货较大的佛山新城、容桂以及北滘成为区域的热销板块，像容桂碧桂园、东逸湾以及美的集团的项目，在额外折扣和一口价优惠下，成交价格较节前出现下滑，去化速度加快。

**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 | 20 | 10100 | 3月5日前购房享97折 |
| | 保利东湾 | 11 | 13500 | 3月21-22日，免费洗车服务 |
| | 怡翠晋盛 | 17 | 9600 | 3月21日图书节活动 |
| 大良 | 保利中环广场 | 7 | 9241 | “抢房节”，推10 套一口价单位 |
| | 美的广场 | 7 | 14332 | —— |
| 容桂 | 弘泰利花园 | 17 | 7828 | 1月中下旬自然推售新品 |
| | 保利外滩1号 | 10 | 7962 | 在售大户型产品均价7000元/㎡起 |
| | 容桂碧桂园 | 9 | 8486 | 3月14-15日，“绿动碧桂园”奇幻魔豆世界 |
| | 东逸湾 | 10 | 5928 | —— |
| 伦教 | 保利中央公园 | 14 | 7964 | 3月15日，苹果树少儿英语俱乐部开学礼 |
| 陈村 | 绿地国际花都 | 7 | 10139 | 68-129平米三四房单位，折后均价8500（建面） |
| 北滘 | 美的君兰江山 | 11 | 8788 | 3月6日，“食尚女皇”美人新技烘培课 |
| | 雅居乐英伦首府 | 14 | 8462 | 3月15日，英式小小西厨挑战赛 |
| | 雅居乐新城湾畔 | 17 | 8829 | 3月7日，“夹”圆派礼 精选10套特惠单位，6字头起 |
| | 美的翰诚 | 34 | 8178 | 315团购活动 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 禅城祖庙 | 华强广场 | 3-21 | 4座 | 79 | 53-91㎡一至三房 | 8200 | 80% |
| 禅城张槎 | 卓远广场 | 3-21 | 3座 | 116 | 90㎡三房 | 7200起 | 20% |
| 南海大沥 | 保利中央公馆 | 3-18 | 21座2梯 | 93 | 136、166、176㎡ | 11000 | 70% |
| 南海桂城 | 万科金域中央 | 3-21 | 6栋01、03、06单元 | 90 | 90、120㎡三至四房 | 12000（带装修） | 22% |
| 南海桂城 | 中海寰宇天下 | 3-21 | 11座01、02，13座01、04单元 | 136 | 89-168㎡三至四房 | 15000（带装修） | 50% |
| 南海里水 | 绿地香树花城 | 3-22 | 14、16座 | 280 | 74-141二至四房 | 9500（带装修） | 90% |
| 顺德乐从 | 钜隆风度广场 | 3-21 | 3座 | 144 | 82-94㎡三房 | 7200 | 25% |
| 三水新城 | 保利中央公园 | 3-22 | 6、24栋 | 256 | 89-125㎡三至四房 | 6300 | 40% |

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 楼盘报纸广告投放：3项目进行投放

在经过近3个月的报广投放空白后，随着市场进入暖春，广告投放开始出现，本周有3个项目进行了报广投放，价格依然是吸引对外释放的重点。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 投放时间 | 广告主题 |
|---|---|---|---|---|
| 价格 | 顺德区 | 敏捷畔海御峰 | 2015/3/18 | 尽藏繁华 东区难再有 山河臻品 9字头亲民价发售 |
| 价格 | 南海区 | 恒大御景湾 | 2015/3/20 | 市区江景楼王 首付6万起 |
| 配套 | 顺德区 | 顺德碧桂园 | 2015/3/20 | 孩子的教育 是最好的投资 |

# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：实在优惠增加 大型暖场活动减少

在两会传递出多个利好信号后，一口价单位、额外折扣优惠以及成交敲金蛋或抽家电成项目周末的营销热点，聚人气的大型暖场活动不多。力迅城筑3月20日邀请任志强到访，成功为项目吸引众多关注度，一直难有起色的成交情况也有所上扬。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|---|---|---|---|---|
| 工程类 | 顺德区 | 风度广场 | 2015/3/21 | 开放82-94m2精装样板房 缤纷气球嘉年华 |
| 事件营销 | 南海区 | 力迅城筑 | 2015/3/20 | 任志强亲临力迅城筑，分享2015年经济趋势与投资热点的见解 |
| 暖场活动 | 三水区 | 三水万达广场 | 2015/3/21 | 大型魔幻秀 |
| | 顺德区 | 颐澳花园 | 2015/3/22 | 梦幻热气球活动 |
| | | 碧桂园·钻石湾 | 2015/3/21 | 摄影爱好者沙龙 |
| | | 凯蓝名都 | 2015/3/22 | 燕窝品鉴沙龙 |
| | | 美的君兰江山 | 2015/3/21-22 | 超能陆战队主题活动 |
| | | 保利上城 | 2015/3/21-22 | 皇家大马戏 |

# 谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ