佛山市第五十周市场分析

2015.12.7-2015.12.13

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

土地市场稍显冷淡 南海支撑供求走高

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 | 房企动态

□ 安邦斥资64亿跻身远洋地产第二大股东

12月7日，远洋地产发布公告，公司的第二大股东南丰集团于12月4日按每股5.05港元的价格，转让所持有的远洋地产20.5%的股份给安邦保险。**交易完成后，远洋地产的第一大股东还是中国人寿(持股29.04%)，第二大股东则变成了安邦保险，两家保险机构加起来的股权比例达到49.54%。**

不论安邦是否还会继续增持，远洋已经彻底沦为保险集团下属的地产公司了，在目前规模房企中继金地之后第二家。此外，还有不少房企的前十大股东中浮现了险资的身影，保险机构正在全面进入规模房企。

表：除远洋地产外部分险资入股房企持股比例

企业	险资	持股比例	持股地位
万科地产	前海人寿及其一致行动人	20.008%	第一大股东
碧桂园	中国平安	9.90%	第二大股东
金地集团	生命人寿	29.99%	第一大股东
	安邦保险集团	20.00%	第二大股东
金融街	安邦保险集团	20.00%	第二大股东
佳兆业	生命人寿	29.94%	第二大股东
朗诗地产	中国平安	9.90%	第二大股东
方兴地产	新华保险	9.50%	第二大股东

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、高明各2宗商住用地供应

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
12.10	南海	TD2015(NH)WG023	佛山市南海区里水镇里水大道中东侧地段	17985	3.5	商住	11568	1838	1.13
12.10		TD2015(NH)WG024	佛山市南海区里水镇和顺沿江北路地段	9741	3.0	商住	6137	2100	1.13
12.9	高明	TD2015(GM)WG020	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以东	10629.02	3.0	商住	1305	409	1.7
12.9		TD2015(GM)WG021	佛山市高明区更合镇黄村路以东、将军岭路以南	11840.35	3.0	商住	1632	459	1.7

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周顺德成交各2宗商住用地，禅城1宗商业用地

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
禅城	TD2015(CC)WG011	佛山市禅城区文华北路东侧	2453.97	——	商业	2875	2875	——	佛山市金泽聚商业投资有限公司	12.11
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	7285	3794	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司	12.7
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	5477	4218	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司	12.7

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：本周顺德2宗商住用地出让，其中1宗为31万方的大型商住地

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
11.13	顺德	TD2015（SD）XG027	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、欢乐大道两侧地块	A区：77621.16	2.8	商住	100971	1952	12.14
				B区：40364.65	——				
				C区：200000.99	1.5				
11.13	顺德	TD2015（SD）WG024	佛山市顺德区大良街道凤翔21号地块	8177	3.0	商住	3708	1512	12.15

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40万㎡

2015年第50周，佛山有3558套住宅供应，五区均有新增住宅供应，南海金域花园大批量产品预售，南海市场成交或有一波小高潮，顺德乐从则有超过1000套体量的公寓入市。

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	桂城	中海锦苑	8座、12座				55				5200.93
		金域花园	一区7座、8座	612			15	58634.31			656.1
		金域花园	二区13座、17座	480			14	44870			760.3
		宏宇景裕豪园	17栋	248				23352.92			
		御水岸花园	7座	119				10692.55			
	西樵	观山上岛花园	31座、32座	58				5955.98			
		观山上岛花园	33、34座	63				6452.37			
		西樵江滨花园锦绣龙湾	61、62栋	4				1970.72			
	狮山	海奥公馆	6座	162				16473.49			
	罗村	风度花园	1-2座	80			4	10323.11			3229.37
	里水	中南海晖花园	21栋、22栋	85				7643.02			
		十里尚堤花园	1栋	152			20	15867.66			1808.01
高明区	荷城	勤天汇广场	19座	180			14	18543.6			781.27
	荷城	勤天汇广场	20座	186			11	18752.83			737.77
	荷城	勤天汇广场	21座	186			6	18794.99			420.33

易居中国集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应40万㎡

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	大良	凯顺楼	1座、2座	63			13	5592.77			2447.02
	北滘	尚悦名都花园	4、5栋	168				18395.59			
	乐从	智汇广场	3、4栋		1193		165		61374.73		10181.82
	陈村	万科水晶花园	2号楼	134				27607.95			
		万科水晶花园	28号楼	96				12855.18			
		万科水晶花园	29号楼	136				27785.84			
		悦星花园	7栋	201				20334.5			
	杏坛	粤晖花园	20-28栋	19				11723			
禅城区	张槎	领地海纳珑庭	10座	60			6	6507.71			290.62
三水区	西南	碧堤雅苑（三水雅居乐）	碧堤路6号碧堤雅苑7-24座	66				10200.02			
合计				3558	1193		323	399330.1	61374.73		26513.54

易居营销集团佛山公司

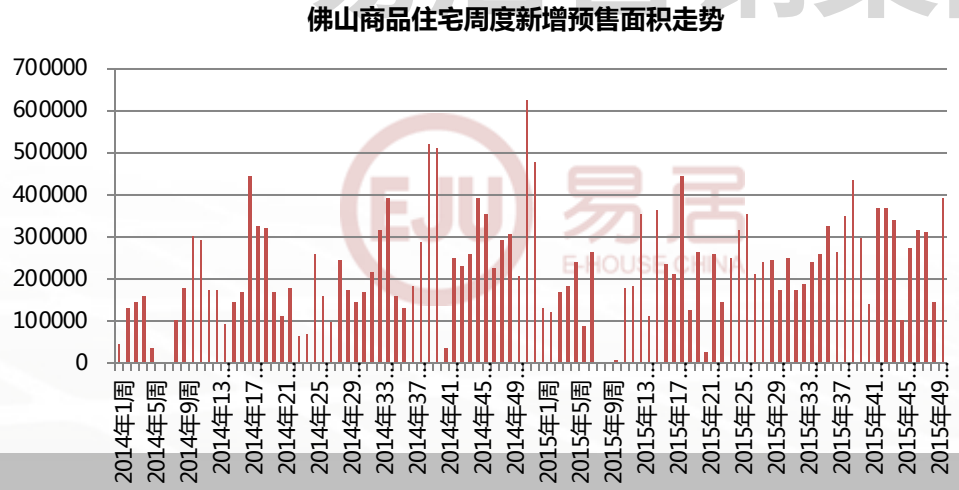
佛山市场 | 市场供求概况

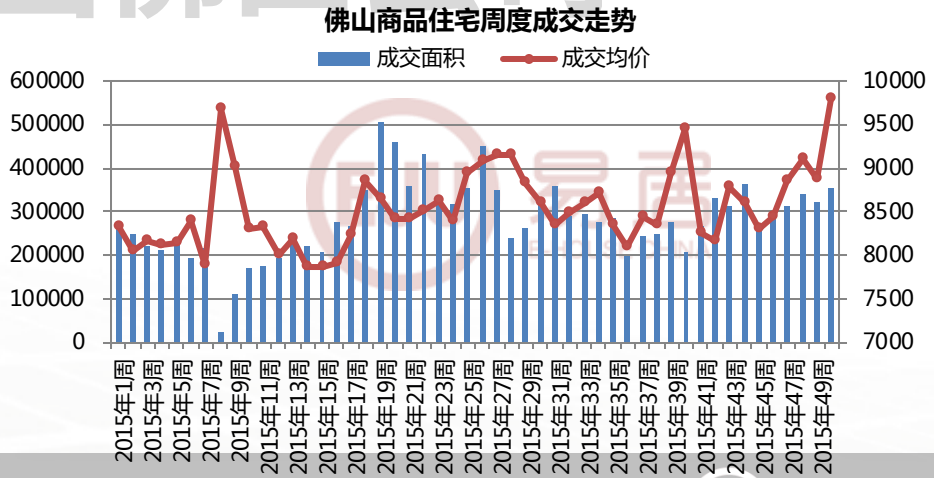
□ 住宅供求周度走势：南海独立支撑 供求双双走高

2015年第50周，佛山有40万㎡的住宅供应，环比大幅上升177%，住宅供应主要集中南海区，供应总量占比超50%。

成交市场方面，50周成交全市成交3315套，成交面积为36万㎡，环比增加11%，成交均价9792元/㎡。南海在中心板块支撑下成交冲高带动全市成交量回升以及价格的大幅上涨。

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：罗马新都96套成禅城区销冠

禅城区上周成交424套，4 万㎡，环比再度下降7%，罗马新都旧盘突然进行集中签约一举推高中心区域成交。成交均价则保持在9800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	罗马新都	96	9066	双11福利专场特享77折钜惠
祖庙	越秀岭南隽庭	35	12711	12月5-6日“趣味乐高，大开眼界”亲子活动
祖庙	普君新城	34	11632	11月底电商购物五重礼
张槎	绿地未来城	31	7681	11月6日挂牌成立“中国·张槎针织产业城”
祖庙	时代云图	24	12792	3重礼大回馈 全城抢金
城北	科恒岭南水岸豪庭	23	10955	11月27日推售4座新品
南庄	万科城	19	7244	11月中加推18、19座新品
佛山新城	泷景花园	15	9089	10月29日相约世界风情 感受神秘欧洲
桂澜路	东海银湾	13	10877	11月7日买房送车位
祖庙	粤晖富居	13	8783	——
南庄	绿岛湖壹号	10	11260	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	9	6131	11月22日南庄首届水乡文化节活动2015禅城区“港宏世家杯”

易居营销集团佛山分司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：万科金域中央799套重夺南海区销冠

南海区上周成交1865套，19万㎡，环比增加24%，成交均价11612元/㎡，环比大增16%。成交量的放大以及成交均价的暴涨主要源于桂城的万科金域中央以及中国铁建国际公馆新品的集中签约。而里水和大沥板块成交则小幅回落。

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	799	13908	——
	中海万锦熙岸	42	13197	——
	中国铁建国际公馆	86	14653	12月6日加推1座大户型新品
	保利西雅图	25	13552	11月29日加推22栋新品
	景裕豪园	25	13969	12月5日 广佛专业市场交流会
里水	中海金沙里	48	18063	——
	金名都	22	16677	12月中即将启动28-31栋收筹
	恒大御景湾	12	17486	12月11日加推3号楼新品
大沥	国华新都	16	7586	12月5-6日“谱写色彩，七彩面谱DIY”活动
	雅居乐御景豪庭	12	9261	11月28日加推9、11座新品
	怡翠尊堤	16	10484	怡翠欢乐购房节 3万抵88折优惠
罗村	依云华府	24	7857	11月20日感恩节来临，助你感恩身边重要的人
	长信银湾	33	6633	11月26日加推55栋新品
狮山	海逸桃花源记	9	5073	11月14日开大户型板房
丹灶	桂丹颐景园	14	5437	11月21日加推寻桂2座新品
	云山峰境	18	5197	“五周年业主大回馈” 系列活动

易居营销集团佛山公司

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：荟景花园85套成顺德区销冠

顺德区上周成交528套，7万㎡，环比遇冷，继续下跌7%，容桂、大良和佛山新城成交最为理想，区域推新不多，项目以持续为主，除板块标杆外，大部分项目只有个位数成交。

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）	万科水晶城	36	11600	——
	怡翠晋盛	13	10300	12月感恩有你·五重豪礼献全城
	保利拉菲	10	7300	——
	风度广场	16	7300	——
大良	华侨城天鹅湖	11	13120	11月14日推售4-5、8-11座 新品
	新世界·名门天下	24	10324	——
	万科金域滨江	10	12675	——
北滘	深业城	11	8716	——
容桂	顺德时代倾城	28	8090	11月21日环球杂技嘉年华
	荟景花园	85	8725	12月12日郭伯昱住宅风水讲座
	美的御海东郡	12	5482	11月13-15日交房
陈村	广佛颐景园	24	11672	11月7日推售6栋二座新品

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
南海里水	恒大御景湾	12-11	3号楼	171	90㎡两房三房	两房：20000（带装修） 三房：23000（带装修）	30%
南海里水	金沙半岛	12-12	1座	152	90-119㎡三四房	11000-13000（带装修）	70%
南海桂城	中建灯湖领秀	12-12	2座01、03	58	90㎡三房	13200	40%
南海狮山	恒福天悦花园	12-12	3座	180	76、87、89、91、108㎡三房	7800（带装修）	10%
三水西南	博雅滨江	12-13	32座	60	95、115㎡三房、136㎡四房	5700	60%

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18个项目进行报广投放

上周共有18个项目进行报广投放，以形象报广为主，另外，领地集团美、越秀集团在报广上释放集团各盘促销信息；桃花源记、云山峰境在报广释放价格信息。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	禅城区	岭南天地	12月8日	股权众筹与顶层设计 暨广东多米电器实操分享会
热销	南海区	越秀星汇云锦	12月10日	开盘劲销3亿 新品矜贵加推
		悦海湾 天墅	12月11日	30平方米 现楼三房全城热销
促销	全市	越秀集团	12月10日	越秀岁末 让利大风暴
		领地集团	12月11日	百强领地再登峰 感恩全国 享钜惠
	三水区	御江南 长寿乡	12月7日	新一代别墅作品 凤凰台 火热认筹
	顺德区	花畔里	2015-12-9、10	年终显示钜惠75折 放“价”到底！！！

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

续上表

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格	顺德区	滨江华府	12月11日	奔跑吧凯蓝滨江 6万首付 买城央一线江景四房
	南海区	云山峰境	12月11日	五周年庆 价给你
		桃花源记	12月11日	该出手了！2万做业主
形象		金沙半岛 御江湾	12月11日	劲销15亿 价值保密
		锦绣誉峰	12月11日	居中轴阅满园
		星港城	12月11日	东有天河城 西游星港城
		时代水岸	12月11日	全新江景三房 双地铁环绕 省级名校 全屋精装
	禅城区	越秀可逸新势力	2015-12-10、11	早茶新势力 越秀可逸新势力带你吃喝玩乐饮足全城
		越秀岭南隽庭	12月10日	市府旁的岭南院落 响当当的升一级名校
		绿地璀璨中心	12月11日	世界绿地 一城定心
		汇银新港湾	12月11日	贺汇银新港湾荣获2015年金牌户型奖
	顺德区	雅居乐新城湾畔	12月11日	投资风向标 会展商圈原始股
		保利中央公园	12月11日	2015 领跑全城

易居营销集团佛山公司

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

越秀可逸新势力

锦绣誉峰

绿地璀璨天城

汇银新港湾

易居(中国)佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

越秀集团

领地集团

云山峰境

桃花源记

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

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，纯新盘新澳ITI国际开放销售中心，荔园悦享星醍、越秀可逸新势力、美的君兰江山、尚悦名都、博雅滨江开放全新板房。除工程类活动外，碧桂园多个项目举行大型活动，碧桂园收购华星华府，并举行项目更名碧桂园华府的签约仪式，同时碧桂园翡翠湾举行香港视后杨怡见面会，顺德的碧桂园项目则举办业主活动。

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	2015-12-12	开放样板房
		尚悦名都	2015-12-12	开放二期板房
		美的君兰江山	2015-12-12	新品板房并启动认筹
	禅城区	越秀可逸新势力	2015-12-12	开放清水板房
	南海区	新澳ITI国际	2015-12-12	开放销售中心
	三水区	博雅滨江	2015-12-12	开放32座板房
品牌类	南海区	碧桂园华府	2015-12-9	碧桂园&华星强强联合签约仪式
明星类	高明区	碧桂园翡翠湾	2015-12-12	香港视后杨怡见面会
业主维护类	顺德区	顺德碧桂园	2015-12-12	“钻石贵族名流夜”感恩家宴
		容桂碧桂园	2015-12-12	凤凰家宴
暖场类	南海区	雅居乐御景豪园	2015-12-13	惊天魔团 奇幻盛典

易居(中国)集团佛山公司

EJU 易居

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园华府

活动时间： 12月9日

活动主题： 碧桂园&华星强强联合签约仪式

活动介绍：

12月9日，碧桂园集团在佛山禅城希尔顿酒店，隆重举行碧桂园&华星强强联合签约仪式，宣告阔别南海十年，再度进驻南海，重金打造碧桂园华府南海大沥项目。

该项目原由当地知名开发商华星置业精心开发。碧桂园本次进驻，不仅会注入碧桂园品牌经营理念，而且还将对项目进行升级改造。预计12月26日将有全新示范区以及园林区对外开放。

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