佛山市第40&41周市场分析

2015.9.28-2015.10.11

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

土地市场火爆 供求冲高后回落

一、宏观环境概况

二、土地市场监测

三、本周市场概况

四、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

□ 央媒重提房地产为支柱产业

9月28日，人民日报发表时评《房地产市场是稳住宏观经济环境重要之锚》，文章强调房地产仍是经济的重要产业，这是多年的“去房地产化”浪潮中，央媒首次把房地产重新作为支柱产业提出。这是重新为房地产正名，也肯定了房地产对经济的拉动作用。

易居营销集团佛山公司

点评：当前经济压力巨大，而房地产对经济的拉动作用却在持续下滑，房地产市场的不景气政府面临着比开发商的更大的压力，在国庆黄金周前发表时评，意味着政府将出台新的房地产刺激政策促使房地产业的发展，带动经济的复苏。

佛山市场 | 宏观环境

□ 央行9月30日宣布：房贷首付比例最低25%

9月30日，中国人民银行网站发布了关于下调购房商贷最低首付比例的通知。该通知指出，在**不实施“限购”措施的城市**，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。也就是说，首次购买普通住房的商贷最低首付比例由原来的30%，下调了5个百分点。

易居营销集团佛山公司

该政策并非普惠，而是符合三个条件：一个是政策实施范围是“不限购城市”;另一个只针对普通住房，即建筑面积140平方米以下的房源，而此前的首套商贷最低首付三成，对房源面积没有区分;再一个是，政策执行并非“一刀切”，而是根据当地实际情况自主确定。

点评：降低首付比例，可以有效降低入场门槛，增加市场需求，但5%的首付降幅对于大部分非限购城市来说，对消费者购房决策影响不大。

佛山市场 | 土地市场监测

- 土地供应：上两周禅城2宗、南海1宗、顺德1、高明1宗、三水4宗土地供应

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
9.29	禅城	TD2015(CC)WG008	佛山市禅城区科润路南北、佛山一环以东、东平水道以西	205684	2.38	商住	166742	3404	10.29
9.29		TD2015(CC)WG009	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路东侧	136354	3.8		195877	3750	10.30
9.30	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	3947	11.4
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	13694.59	2.5	商住	6705	1958	11.9
10.1	高明	TD2015(GM)XP006	佛山市高明区荷城街道荷富路以东、滨湖路以南、苏河路以西、丽江路以北	81952	3.2	商住	37270	1421	10.20

易居中国集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

◻ 续上表

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
9.29	三水	TD2015（SS）XG026	佛山市三水区南山镇迳口华侨农场漫江圩、桥东路	14961	3.5	住宅	3260	623	10.30
9.29		TD2015（SS）XG027	佛山市三水区南山镇旧糖厂职工宿舍	18693	3.5		4070	622	10.30
10.10		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

易居置业集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上两周南海、高明各1宗土地成交、顺德1宗、高明1宗土地流拍

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）WG012	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（XCNA02-41、42地块）	62187	3.9	商住	78142	流拍（原因：最高竞价未达到保密底价）			
南海	TD2015(NH)WG013	南海区桂城街道广东金融高新技术服务区B区03-02-10、03-02-11地段	33186	3.5	商住	69690	108690	9358	奥园集团有限公司	9.30
高明	TD2015(GM)WG007	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以北	13961	2.5	商住	1727	2800	802	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司	9.30
	TD2015(GM)WG008	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以南	7836	2.0	商业	974	流拍			

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、三水1宗商住地出让

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
8.28	顺德	TD2015（SD）WG016	佛山市顺德区乐从镇新吉路以南、同庆道以东地块	71156.65	3.9	商住	96866	3491	10.12
8.28		TD2015（SD）WG014	佛山市顺德区乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	22974.93	5.5		31017	2455	10.14
9.7	三水	TD2015（SS）XG024	佛山市山水区西南街道建设一路6号	37516	3.2	商住	19700	1641	10.15

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37万㎡

第40&41周佛山有3523套住宅供应，佛山五区有23个项目有新增住宅供应，还有部分写字楼和公寓新品入市。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m^2）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	南庄	汇银新港湾花园	23座	124				14277.36			
三水	西南	时代廊桥花园	南区29座	106			10	10019.48			585.1
		华瑞帝景湾花园	12座	64			78	5811.52			2486.87
		恒福新里程花园	二区5、6座	192			16	19213.75			1120.03
高明区	荷城	君御海城	三期5、6座	300				33590.77			
		樵顺嘉园	2座	153				15772.21			1573.73
		樵顺嘉园	1座	156			8	14483.61			1160.42
		蔚蓝湾畔花苑	1、2、3座	99			12	9295.35			1941.66
	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖光鹭影7-9街	98				19086.59			
顺德区	勒流	涛汇御河湾花园	5、6、7、8、9座	22				7208.19			
		涛汇御河湾花园	10、11、12、13、14、15、16座	22				7440.91			
		涛汇御河湾花园	17、18座	26			31	5029.9			4597.96
	乐从	东平广场	4栋塔楼	266				27493.6			
	容桂	天晋商业大厦	——			202	9			34834.93	2209.65
	大良	天悦湾花园	12座	67				8096.73			
	伦教	广进商业中心	3座				117				3532.88

易居销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

续上表

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	富罗恩斯广场	15座			361	25			18963.88	2800.06
	大沥	领地海纳君庭	2座	95			10	9469.8			465.64
		润丰花园	5-7座	58			16	5463.44			986.43
		润丰花园	8-10座	176			21	16200.33			1130.41
		天海城市花园	3号楼	54			16	5122.78			1313.71
		怡翠尊堤	熙园6、7座	272			18	28376.8			866.9
		领地海纳君庭	1座	159			24	10630.23			1229.31
	狮山	晓峰轩	4、5栋	20			4	1651.75			273.16
		新南达大厦	——		430		144		22432.66		5843.76
	罗村	依云华府	39座	60			7	6189.45			279.79
	九江	骊骏华轩	3、4栋	64			16	6922.45			756.88
		骊骏华轩	1栋	88			42	9649.99			4768.7
		骊骏华轩	2栋	64			11	6478.31			500.14
	里水	恒大金碧湾	3号楼	342			12	30958.22			476.78
		中海金沙里花园	1座	376			19	40580.97			991.04
合计				3523	430	563	666	374514.49	22432.66	53798.81	41891.01

易居营销集团佛山公司

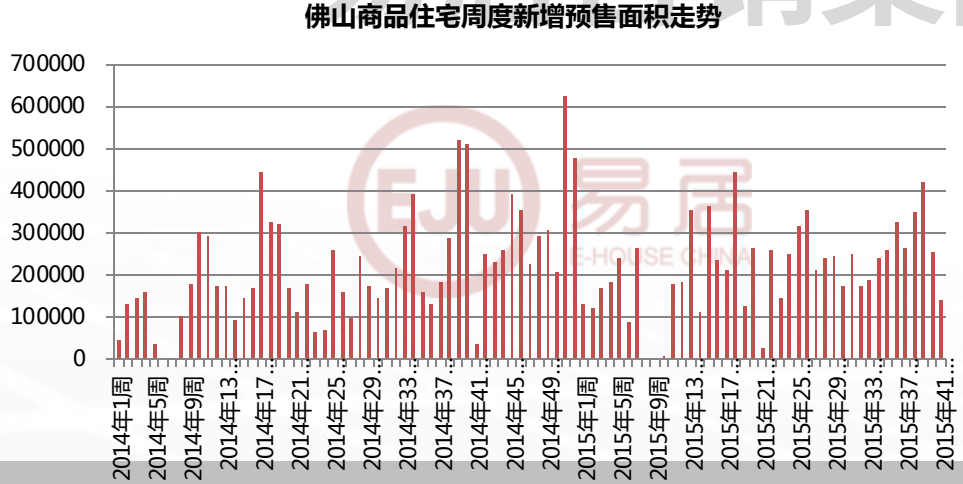
佛山市场 | 市场供求概况

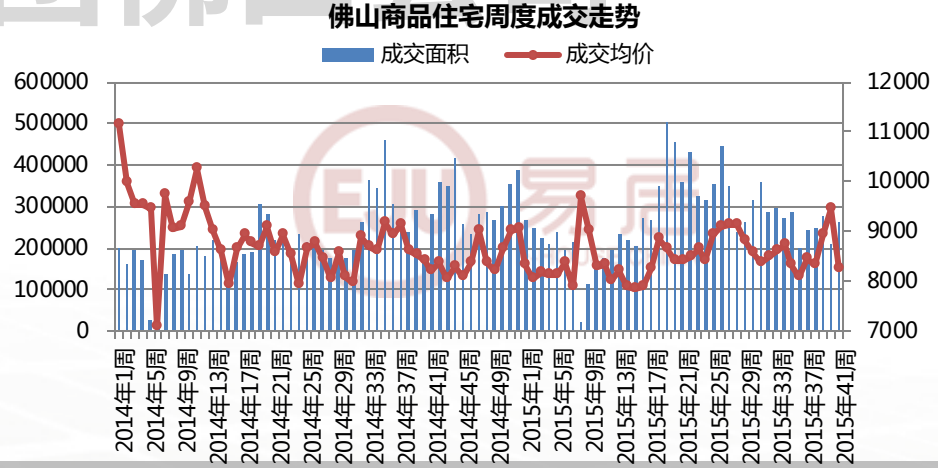
□ 住宅供求周度走势：供应冲高后回落 国庆成交保持平稳

2015年第40&41周，佛山有超过37万㎡的住宅供应，其中大部分的供应来自国庆之前，但近两周的供应量远不及9月底42万㎡的供应。

成交市场方面，40&41周分别成交1817和2393套，成交面积为21万㎡和27万㎡，成交均价为9458元/㎡和8262元/㎡，顺德国庆前夕成交了部分高单价别墅拉高了周度的成交均价，随后全市均价恢复平稳。

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：时代云图国庆加推，58套成交区域销冠

禅城区近两周成交561套，5.7万㎡，成交均价10211元/㎡。国庆期间主力新推项目时代云图集中签约成交量放大，但大部分项目以持销为主，区域成交不升反跌。

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	58	12893	10月1日推售4座新品
南庄	绿岛湖壹号	45	12385	9月19日开盘发售一期产品
桂澜路	东海银湾	34	10235	7月18日“众里寻Ta，情系你我”单身派对
南庄	绿岛明珠花园	32	6362	9月26-27日，中秋狂欢嘉年华
南庄	汇银W新港湾	32	7501	9月3日-10月12日，老带新千元大礼包
季华路	星星凯旋国际	30	10943	9月26日中秋特色活动
石湾	时代年华	29	10081	国庆期间一成首付免息，新业主成交赠送2年物管费
佛山新城	泷景花园	25	8699	9月19日自然推售4、7座新品
城南	凯德城脉	20	7899	——
祖庙	岭南天地	19	14424	10月5日2015年中国新天地“世界音乐节”
祖庙	普君新城	16	11583	10月1-2日儿童职业体验营活动
南庄	万科城	16	6254	——
城南	盛南新都	13	8666	——

易居房地产集团佛山分公司

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：金名都新推成交114套成南海销冠

南海区近两周成交1901套，20万㎡，成交均价10184元/㎡。国庆期间，9月中下旬推售的新品均有不俗成交，其中成交依旧呈东热西冷态势，广佛交界项目是南海成交的主力。

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	灯湖华府	37	12790	9月26日开173㎡样板房
	景裕豪园	36	13490	9月20日开放全新园林
	中海万锦熙岸花园	39	12377	8月底自然推售7座新品
里水	金沙半岛	63	10443	9月19日推售2座
	恒大御景湾	76	18592	9月12-13日第二届“雀神争霸赛”初赛
	金名都	114	16353	9月19日推售35座新品
大沥	金地悦荔	18	14449	9月19日开放别墅样板房
	保利公馆	21	10807	9月16日加推27栋新品
罗村	龙光君悦龙庭	47	6672	9月26日国际大马戏
	长信银湾	33	6768	8月22日自然推售48座
	依云华府	13	7598	10月1日开放二期建筑面积为98-130㎡的新品样板间
狮山	恒大御景	72	7529	10月1-4日拉斯维加斯财富大赢家
	上林苑	66	5920	9月18日推售公寓产品星寓4层
	依云曦城	12	6668	9月26日推售五期洋房新品
丹灶	桂丹颐景园	29	5071	10月1日购房业主“黄金大礼答谢活动”抽奖

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：多盘热销顺德区域成交走高

顺德区近两周成交1218套，16万㎡，成交均价7808元/㎡。北滘和大良板块是近两周顺德成交的主力板块，长期缺乏新货的大良，在重新开盘的畔海御峰和新拿预售的顺德绿地中心的带动下，成交量走高。

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）	怡翠晋盛	49	10500	9月25日推售花园10座新品
均安	都市经典广场	37	5500	——
大良	顺德绿地中心	71	11600	——
	畔海御峰花园	77	11300	9月27日推售B区1、2座新品
伦教	保利中央公园	27	8100	9月26-27日中秋亲子游园会
	嘉好悦园	63	6900	——
勒流	博澳城	31	5900	9月27日魔术庆中秋晚会
容桂	时代倾城	52	7100	国庆期间首付24个月分期折扣活动
陈村	广佛颐景园	51	11200	9月25日加推10栋新品
北滘	美的翰诚	42	8800	10月1-5日英雄联盟动漫节9D体验展
	美的君兰江山	81	9600	9月26日推售16、17座新品
	凤都雅居	68	6400	——
	深业城	38	8900	8月15日推售56座新品
	雅居乐新城湾畔	33	9000	9月16日自然加推6座
	雅居乐英伦首府	43	8100	9月3-5日水上嘉年华

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 重点楼盘开盘情况

详见9月黄金月专题报

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：国庆报广投放量维持高位 节后大缩水

40周有13个项目进行报纸投放，南都依然是报广投放的重点，多以形象报广为主。很多开发商在9月中下旬提前入市抢占市场，在国庆开盘的项目较少，且仅有君御海城在报刊上刊登开盘信息。节后41周报广投放大缩水，仅有1个项目投放了报广。

易居营销集团佛山公司

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开放板房	禅城区	星星凯旋国际	2015/10/1	国庆凯旋者 南区收官在即 北区全新样板房开放
形象		绿岛湖壹号	2015/9/30	感谢佛山
		汇银新港湾	2015/9/30	全景臻席 全城争藏
价格	南海区	广佛新世界	2015/10/9	广州人 你要有一套别墅
		雅居乐御景豪庭	2015/9/30	旺铺 租1层用3层 售每方仅13000元起
形象		长信御景峰	2015/9/29	雅居乐再续传奇
		奥园冠军城	2015/9/30	向冠军生活出发

佛山市场 | 报广投放

□ 续上表

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘	高明区	君御海城	2015/9/30	三期倾心组团 10月1日盛大开盘
形象	顺德区	保利中央公园	2015.9.28-30&10.1-2 & 5-9	中央盛惠开盘价 抢77-152方园景大宅
		顺德碧桂园桂澜山	2015/10/9	典藏一座城的风景
		顺德碧桂园钻石郡	2015/9/30	全新奢装别墅 国庆三重钜礼
		顺德天鹅湖	2015/9/29	高于湖山的优雅
		华侨城	2015/9/29	有一种令世界垂涎的美食来自顺德 有一种优质生活叫华侨城

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

华侨城

星星凯旋国际

雅居乐御景豪庭

易居营销集团有限公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

君御海城

汇银新港湾

奥园冠军城

易居集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

绿岛湖壹号

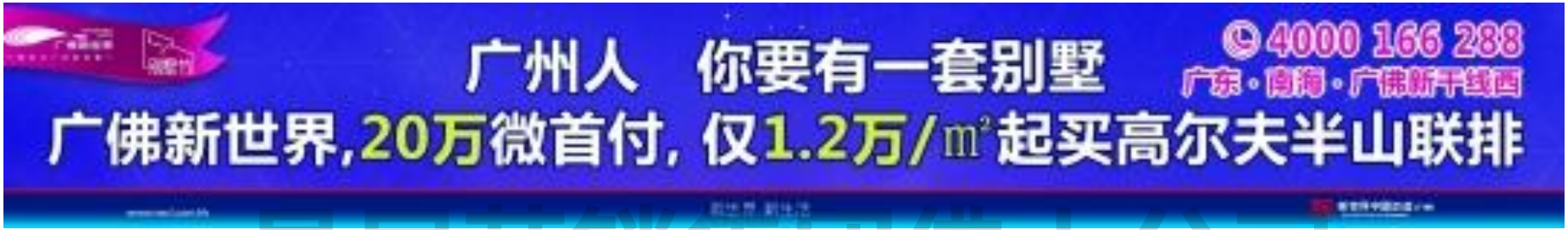
长信御景峰

顺德碧桂园钻石郡

易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析



广佛新世界

易居营销集团佛山公司

顺德碧桂园桂澜山

保利中央公园

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：近两周有7个项目开放销售中心

国庆期间，7个项目开放销售中心，8个项目开放了样板房，吸引众多眼球的中铁建国际公馆也在十一当天开放了样板房，国庆期间更有许多暖场活动推动国庆气氛。很多楼盘也趁国庆打出优惠活动，冲击成交。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	力迅城筑	2015/10/1	开放儿童体验示范区
		中海寰宇天下	2015/10/1	开放商业示范区
		时代水岸	2015/10/1	开放销售中心
		雅居乐御景豪庭	2015/10/1	开放销售中心
		福通四季汇	2015/10/1	开放销售中心
		时代廊桥	2015/10/1	开放销售中心
		中国铁建国际公馆	2015/10/1	开放样板房
		依云华府	2015/10/1	开放样板房
		世爵府邸	2015/10/1	开放样板房
		山林水语	2015/10/1	开放样板房

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

□ 续上表

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	城光荟景	2015/10/1	开放销售中心、样板房
	三水区	万景豪园	2015/10/1	开放销售中心、样板房
		广佛新动力	2015/10/2	开放营销中心
	高明区	美的鹭湖森林度假区	2015/10/1	开放样板房
折扣	禅城区	岭南天地	2015/10/1-7	国庆期间在售产品专享99折，另享搜房网红包
	禅城区	时代云图、时代年华	2015/10/1-7	一成首付免息，新业主成交赠送2年物管费
	南海区	紫悦明都	2015/10/1-7	家电抽奖，成交钜惠5000元，万元利是抽奖
	南海区	海逸锦绣誉峰	2015/10/1-7	特惠单位限时选
	顺德区	凯蓝滨江华府	2015/10/1-7	来访送米、老带新5000现金奖
	顺德区	顺德时代倾城	2015/10/1-7	首付24个月分期

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