佛山市第十六周市场分析

2015.4.13-2015.4.19

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

市场利好叠加 供求市场活跃

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

□ 广东银行结盟：二套利率不低于基准1.1倍

从银行业内获悉，广东省的二套房贷新政刚刚落地。《关于在广东贯彻落实银发(2015)98号文有关事宜的通知》材料显示，广东市场利率定价自律机制向各成员单位发出通知，省内(除深圳外)除广州外，二套房首付比例下调至四成。广州地区的二套房贷新政，目前尚未确定，将另行通知。至于二套房贷利率，各家银行仍按照原来政策执行，不低于基准利率1.1倍。

《通知》内容显示，广州二套房贷新政尚未出台，“将另行通知”。现在广州各家银行二套房首付比例仍是七成，房贷政策并未改变。不过，由于房贷政策面临调整可能，部分银行暂停了二套房贷合同签约。

佛山市场 | 宏观环境

□ 佛山拟全面取消住房限购政策

佛山市外宣办官方微信“佛山荟”发布佛山拟全面取消住房限购，二套房或认贷不认房的消息。

该官方微信引用《佛山日报》消息称，16日佛山市长鲁毅主持召开市政府常务会议初步研究了《关于保持经济稳定增长的若干意见》(下称《意见》)等三份文件，提出了8方面35条政策措施，确保经济在合理区间运行，支撑全省经济发展大局。

《意见》提出，为了激活消费潜力，佛山可参考成都等城市的做法，全面取消住房限购政策，落实居民购房税收、金融支持政策，对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税，金融机构对二套房认定实行“认贷不认房”，同时研究扩大公积金异地贷款范围，放宽居民购房入户条件。

评论：虽然现在仍未有相关文件证实，但此消息也并非空穴来风，正如此前佛山多次想取消限购前相似，可以看作政府对市场反应的一个试探。若市场反对声不大，佛山全面取消限购不日将实现。

佛山市场 | 宏观环境

□ 央行20日起下调人民币存款准备金率1个百分点

据中国人民银行网站4月19日想消息，中国人民银行决定，自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。

在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自4月20日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率1个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率2个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低0.5个百分点的存款准备金率。

评论：央行降准1个百分点，预计将释放1.2-1.5万亿市场资金，充分显示出决策层保持经济平稳增长的决心。同时符合年初全面降准符合的预期。叠加330新政，保持信贷面持续宽松，将加快市场信心的恢复，助力市场成交的回暖，红五月成交可期。

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 重点房企动态

□ 恒大在全国推无理由退房

恒大地产15日宣布，从2015年4月16日8：00起，凡购买恒大地产全国住宅产品均可无理由退房。恒大地产董事局副主席、总裁兼执行董事夏海钧表示，无理由退房将会是未来房企的新常态，在恒大商品房高质量的情况下，不会出现大量的退房潮。

恒大集团无理由退房旨在体现民生地产的经营理念，主要是为了让购房者买的安心，买的称心，买的开心。

评论：恒大在全国范围内推行无理由退房，一方面表明对未来市场的看好，为旗下项目造势营销，短期内快速消化部分存货;另一方面，此举可能引来行业内的多米诺骨牌效应，形成新一轮的营销大战，同时加速市场优胜劣汰。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 保利地产:5P战略发布

16日，宋广菊董事长微博正式发布“六宫格”，让“保利是个P”的谜团掀开了神秘盖头。保利地产5P战略正式发布，保利公布了其在养老地产、全生命周期绿色建筑、社区O2O、APP、海外地产五个领域的布局和理念，分别以英文字母的“P”显示，称之为“5P”。

保利所谓“5P”是指象征Peiban（陪伴）的养老地产、代表Promise（承诺）的全生命周期绿色建筑、成为业主好Partner（拍档）的社区O2O、让便捷生活瞬达的Ploy APP（Poly APP）、在国际舞台上充满Power（力量）的海外地产。

评论：从4月15日宋广菊在其微博上发布“保利地产是个P”，到随后的秒删微博引发大众无数的猜测和热议，到16日发布“六宫格”长微博造成网友的疯狂转载刷屏，造成最火“保利体”；虽然营销活动毁誉参半，但其引发的网络大讨论的确让保利成功输出其5P战略，不失为一个大胆的尝试。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周顺德供应商业、住宅用地各1宗

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
4-14	顺德	TD2015(SD)XG012	佛山市顺德区顺德新城创智城片区02-B-008号地块之二	13979	4.5	商业	10650	1693	5-14
4-14	顺德	TD2015(SD)XG009	佛山市顺德区顺德区大良街道新桂片区21－3－6号地块	339	4.0	住宅	333	2454	5-14

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周仅顺德1宗商住地成交

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
顺德	TD2015(SD)XG008	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区智域城D-03地块	72688	2.0	商住	18696	18686	1286	佛山市顺德区盛弘投资开发有限公司	4-14

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周没有商住用地出让

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
——								

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应15万㎡

第16周佛山市场有1509套住宅供应，除住宅外，盛南新都有全新的公寓产品入市，保利东湾的也有3座全新近12万㎡写字楼产品供应。

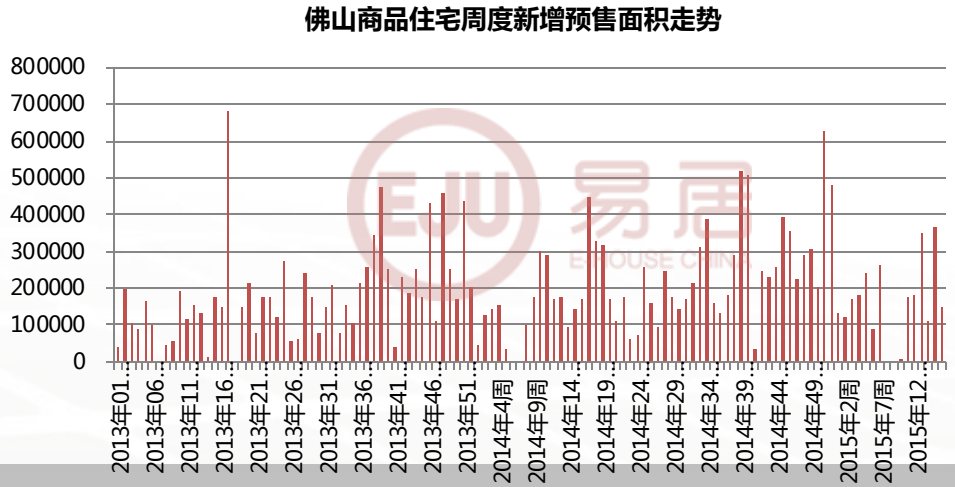
区域	预售时间	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m²）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	2015/4/13	领地海纳珑庭	7座	63				6502.46			
	2015/4/15	盛南公馆	——		433				17855.59		
	2015/4/15	港宏世家	24座	124				10751.42			
	2015/4/17	源海悦海湾花园	5座	348			14	31270.7			965.64
南海区	2015/4/14	信基广场	3号楼			189				19026.24	
	2015/4/14	中旅银湾花园	3座	156			13	14312.22			774.38
	2015/4/15	中旅银湾花园	1座	156			21	14312.48			1887.64
	2015/4/15	恒大金碧湾	5号楼	348			14	31357.04			723.49
顺德区	2015/4/14	保利东旭花园	1座	58				11334.1			
	2015/4/14	保利商务中心	4座			158	13			27505.48	1070.52
	2015/4/14	保利商务中心	3座			190	12			32754.82	813.18
	2015/4/14	保利商务中心	2座			214	12			39445.11	755.89
	2015/4/17	万科水晶花园	24号楼	256				26578.85			
合计				1509	433	751	99	146419.3	17855.59	118731.7	6990.74

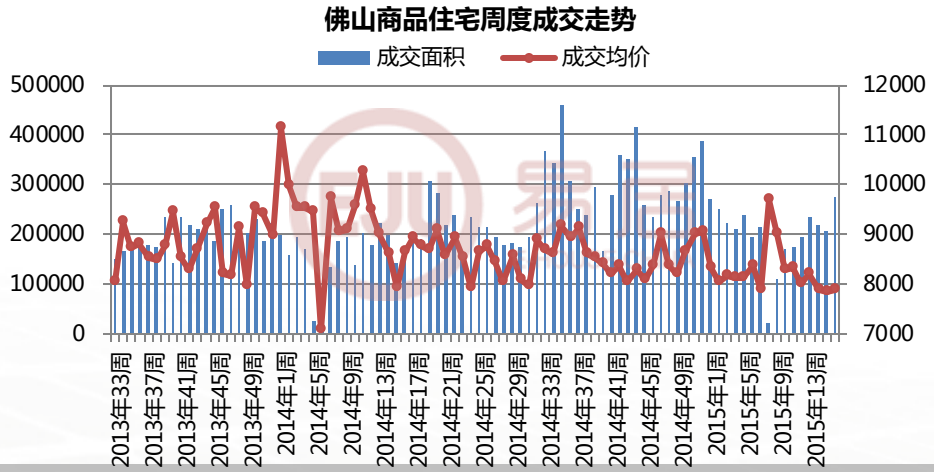
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：热销项目增加供应 多盘热销成交回升

2015年第16周，佛山有近15万㎡的住宅供应，三水和高明区均没有新增住宅供应，虽然住宅供应有所减少，但新增项目多为市场热销项目，且单盘供应量较大。

成交市场方面，佛山商品住宅成交2523套，成交面积27万㎡，成交均价7904元/㎡，成交整体量价齐升，清明过后新开售项目成交集中释放，南海、顺德和禅城区成交明显回升带动全市整体成交增加。





佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：成交持续回升，促销项目去化理想

上周禅城区成交量环比上升了27%，成交回到3月底的成交小高峰。普君新城、星星凯旋国际两大热销项目仍在乘势加推，保持高效成交；城南板块慢销项目凯德城脉部分产品降价近1000元/㎡以一口价形式销售成交大增。

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	36	10596	3月14日开放73-91方精装板房
季华路	星星广场	35	10951	4月中加推8座楼王单位
城南	凯德·城脉	27	8229	推出两三房准现楼一口价8300元
石湾	紫薇花园	16	6298	现购指定单位减300元/平米
季华路	智博丽海	14	7477	4月11日开售5座新品
东平路	泷景花园	14	8667	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
同济路	岭南隽庭	12	11838	3月28日自然开售
南庄	绿岛明珠花园	10	7331	3月21-22日员工特价专场
魁奇路	世博嘉园	10	8645	3月21日“世博中心•SOHO” 产品发布会
城南	盛南新都	9	8429	4月12日推售6座新品

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：新开售项目热销推高区域成交

上周南海成交大增67%，整体量升价跌，中海寰宇天下保持着快速的去化，而镇街多个项目成交回暖至双位数，除此以外，保利西雅图以及绿地香树花城迎来签约高峰，推高区域成交。镇街成交增加也拉低了区域整体成交均价。

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	211	9470	4月1日推售二区9、12座
	中海寰宇天下	77	14252	3月21日推售11座01、02，13座01、04单元新品
	富丰新城	18	8198	58平米一房8字头起
	依岸康堤	14	9261	项目现预存2万可享8万优惠
里水	绿地香树花园	133	8146	3月22日推售14、16座新品
	金名都	48	16204	4月3日推售33栋新品
大沥	保利公馆	14	10816	3月18日推售21座2梯新品
	汇豪嘉园	10	8393	3月7-8日成交客户享额外折扣优惠，仅限女士
	金地悦荔	8	14235	4月18-19日星巴克免费试饮
罗村	时代倾城	1	6957	周末推出十套一口价现楼单位
	龙光君悦龙庭	28	6319	上市周年，5折疯抢
	依云华府	4	7208	所有产品均可以享受积分购房优惠
	长信银湾	21	6581	——
狮山	依云曦城	12	7639	——
丹灶	云山峰境	14	7198	5月初推出三期9、10栋新品，现接受诚意金登记

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：峰景豪苑持续热销45套成顺德销冠

上周顺德持续成交量升价跌，佛山新城和北滘板块保持着较大的成交，4月中上旬开售项目仍在进行集中签约；而由于顺德市场库存充足，市场竞争较大，镇街项目保持着持续的促销活动，导致成交均价回落300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	17	10778	3月5日前购房享97折
	保利东湾	10	12731	4月4-6日，激情赛车季活动
	怡翠晋盛	26	9878	3月27日开售御园3座新品
	M-city	14	12359	——
大良	万科金域滨江	21	14180	4月11日推售8号楼新品
龙江	峰景豪苑	45	6444	4月初推售1、2栋新品
容桂	弘泰利花园	16	6973	4月2日推售12、13座新品
	容桂碧桂园	6	6517	3月14-15日，“绿动碧桂园”奇幻魔豆世界
	美的御海东郡	25	5009	4月8日起三四户产品购房即享96折优惠
伦教	保利中央公园	7	7544	3月19日-4月25日百年历史文物教育展
均安	都市经典广场	17	4231	——
陈村	星英半岛花园	10	11182	——
北滘	深业城	22	8334	4月11日深业城(国际)幼儿园行知赏识教育讲座
	雅居乐新城湾畔	29	8894	3月28日，快乐宝贝“小厨神"烹饪大赛
	美的翰诚	25	8547	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
禅城季华路	星星凯旋国际	4-18	8座02、03单元	60	89㎡三房	10500	50%
南海里水	保利紫山国际	4-15	8、14座	132	90-170㎡三四房	9500	60%
南海罗村	龙光君悦龙庭	4-18	13座	76	85、89㎡三房、119㎡四房	6800-7500	15%
南海桂城	中海万锦熙岸	4-18	1、2、11、12座	600	89-129㎡三四房	9500-14000（带装）	80%
顺德陈村	万科缤纷四季	4-18	6-7座	402（预选房）	83-89㎡三房、126㎡四房	9500（带1500元/㎡精装）	30%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：报广投放重回低位

这周只有两个项目进行报广投放，顺德碧桂园借报广为起新品造势，投放最为积极。临近五一，多个项目报广投放重点放在五一前后。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格	顺德区	顺德碧桂园	2015/4/16、17	双名校旁 精装均价7500元/m2
形象	南海区	华誉豪庭	2015/4/17	大沥首席商住综合旗舰 1万抵95折火热认筹

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

顺德碧桂园

华誉豪庭

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：临近五一项目营销活动活跃

临近五一黄金周，多个项目在四月抢跑入市。本周有超过20个楼盘举办中大型暖场活动，其中有6个项目开放了全新的样板房。全新盘雄盛王府井广场经过长期的营销准备于上周首次开放样板房。尚悦名都借举办蜡像节活动进行认筹，吸引近千客户关注。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	容桂碧桂园	2015/4/18	开放芷兰湾套内60-140㎡拦江洋房至美板房
		美的翰城	2015/4/18	开放全新精工板房
	南海区	华星华府	2015/4/18	开放二期样板间
	禅城区	**雄盛王府井广场**	**2015/4/18**	**首次开放样板房**
		港宏世家	2015/4/18	开放四期样板间
		金地珑悦	2015/4/19	开放3座样板房
暖场活动	顺德区	海骏达康格斯	2015/4/18-19	《小景观，大世界》主题活动
		尚悦名都	**2015/4/18**	**“国际大腕”蜡像节**
		万科沁园	2015/4/19	样板房家具拍卖活动
		凯茵花园	2015/4/19	最强能手全民夹公仔大赛
	南海区	伟业华誉豪庭	2015/4/19	百变梦想秀评选活动
	佛山新城	保利东湾	2015/4/18-19	场趣味运动会
		怡翠晋盛	2015/4/18-19	来访即可免费领取自行车参加新城绿岛骑行活动

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——雄盛王府井广场

活动时间： 4月18日

活动主题： 开放2座样板房

现场人气： 人气一般

活动介绍：

4月18日，雄盛王府井广场首次开放复式住宅样板房，销售中心和样板房客户约十来组，大部分是来自禅城及周边的区域。

项目首推两栋复式住宅，户型涵盖80-110㎡，其中每层约有200㎡双花园，打造空中景观台，每户独立入户花园，5梯17户设计，毛坯发售；吹风价11000-15000元/㎡，现接受2万诚意金登记，开盘享额外优惠，开盘时间待定。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ