佛山市第二十一周市场分析

2015.5.18-2015.5.24

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

土地持续低迷 成交高位回落

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

易居营销集团佛山公司

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周三水和高明各有一宗商住用地供应

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
5-21	三水	TD2015（SS）XG016	广东佛山三水工业园区西南园B区106-27号	36549	2.5	商住	13700	1499	6-24
5-21	高明	TD2015(GM)XP001	佛山市高明区杨和镇三和路以北、杨梅河以西	36654	3.0	商住	8300	755	6-10

易居置业集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周三水有1宗商服用地成交

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
三水	TD2015（SS）XG013	三水工业园区大塘园A区26-2号	13333	3.5	商服	1580	1580	339	佛山市宏信置业有限公司	5-19

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
			——					

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23万㎡

第21周佛山市场有1849套住宅供应，除住宅外，顺德伦教保利中央公园有社区商铺供应，佛山新城的信保广场则有近14万㎡的写字楼产品入市。

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
南海区	2015/5/18	国华新都	10座	45			15	6671.72			1341.6
	2015/5/22	中南海晖花园	16栋	20				2344.9			
顺德区	2015/5/19	龙光水悦熙园	3、4座	224			15	25484.78			1810.86
	2015/5/19	依云郡花园	14座	105			12	17072.73			1861.36
	2015/5/21	北滘雅居乐花园	5座	120				17833.37			
	2015/5/21	怡翠晋盛御园	4座	206			16	21280.22			970.52
	2015/5/22	保利名苑	11、12座	270				33125.87			
	2015/5/22	保利名苑	S1：98-160号商铺				29				2005.15
	2015/5/22	保利名苑	S2、S3：86-97号商铺				12				740.42
	2015/5/22	大良碧桂园	42、66、67号楼	6				5298.53			
	2015/5/22	美的御海东郡花园	畔岛1、2座	279				38230.79			
	2015/5/22	信保广场	1-4号楼			799	11			135008.2	980.64
禅城区	2015/5/20	星星广场	14座	52				9557.6			
	2015/5/21	普君新城	2座	170				14514.56			
	2015/5/21	海湾城市嘉园	12、15座	216				20521.44			
三水区	2015/5/21	时代廊桥花园	6座	136				14108.64			
合计				1849		799	110	226045.2		135008.2	9710.55

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供求概况

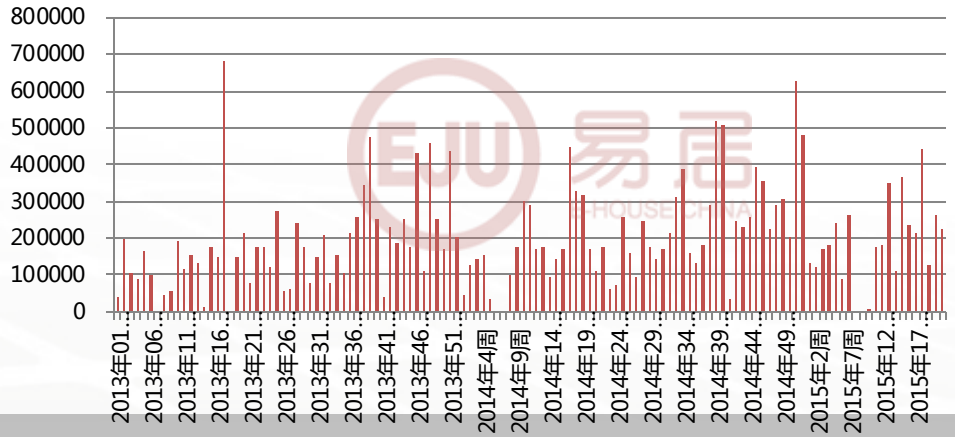
□ 住宅供求周度走势：供应保持平稳 成交高位回落

2015年第21周，佛山有23万㎡的住宅供应，供应套数较上周减少300套左右，但供应面积只有小幅下滑，主要由于顺德的新增住宅供应70%以上是110㎡以上的改善产品。

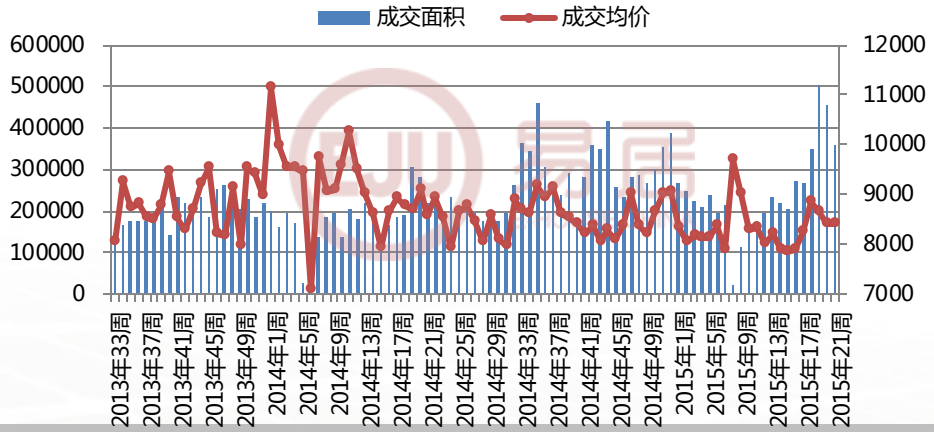
成交市场方面，佛山商品住宅成交3210套，成交面积36万㎡，成交均价8407元/㎡，整体量跌价稳，成交开始高位回落，除顺德区成交仍保持稳定外，其余四区成交均明显下滑。

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：成交放缓，凯德城脉稳坐榜首

上周禅城区成交量环比减少22%，成交开始回落至五一前的水平。个盘成交中，凯德城脉依靠低价促销保持快速去化，稳坐禅城成交榜首；星星凯旋国际及普君新城位居二三位，但成交量有所回落。大部分热销项目成交量也仅达双位数。

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
城南	凯德城脉	63	8516	一口价单位促销
季华路	星星凯旋国际	24	12687	4中推17座88月-89㎡三房、130㎡四房单位
祖庙	普君新城	23	10563	4月中推出9座91-135㎡单位
城南	兆阳御花园	23	11503	5月主推10栋203㎡大平层户型
祖庙	铂顿国际公寓	13	19324	——
桂澜路	东海银湾	12	12334	5月主推90㎡三房和120㎡四房洋房
季华路	海湾城	12	9325	五一推出二期15座、22-23座新品
南庄	绿岛明珠	11	6903	5月主打一期86-254㎡的三至四房
南庄	龙光水悦龙湾	11	6074	五一举办气球婚纱展，5月首付4万起
东平	沿海馨庭	11	9269	5月主推2、5、8座90-123㎡三房产品
季华路	源海悦海湾花园	11	7804	4月中推售5座2梯88-90㎡三房
南庄	万科城	9	7921	5月主推84-88㎡刚需小三房单位
亚艺	华阳嘉苑	8	8932	5月在售90㎡三房户型

易居营销集团佛山公司

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：保利西雅图蝉联南海区成交榜首

上周南海成交量下跌三成，成交均价微跌50元/㎡；保利西雅图和中海寰宇天下仍在进行集中签约成交保持在高位，大部分项目成交跌至20多套，随着近期推新的减少，南海成交还将继续下跌。

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	145	10427	5月15日推售5、8座新品
	中海寰宇天下	78	14321	5月16日推售3座新品
	中海万锦熙岸	29	11218	4月18日首次开盘
	依岸康堤	6	9428	5月1日推售44座2栋新品
里水	长信御景峰	14	9771	五一期间推售13、14栋新品
	中海金沙里	14	17505	4月29日推售4、5座新品
	合生君景湾	21	8855	即将推售推售君派组团3、4、5座新品
大沥	保利公馆	16	11393	5月7日推售21栋1梯新品
	华星华府	22	7771	——
	珑耀华府	27	8869	5月1日首次开售
罗村	奥园公园一号	11	7914	——
	依云华府	9	7660	4月底推15座新品
狮山	依云曦城	8	7269	4月18-19日，环保陶艺DIY
	长信帝景峰	5	5898	——
丹灶	云山峰境	27	5836	4月30日推售三期9、10栋新品
	桂丹颐景园	23	5375	4月4日起，“滴滴打车”免费看房

易居营销集团佛山

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：顺德碧桂园集中签约227套成顺德销冠

上周顺德成交量稳价涨，北滘由于顺德碧桂园的集中签约，加上美的翰城以及深业城后续成交良好，板块成交量依然较大，除北滘外，佛山新城成交维持稳定。其余各镇街除了部分标杆项目外，多数项目成交回落，而顺德碧桂园成交量反向走高，带动顺德区成交均价结构性回升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）	保利东湾	29	13985	5月16日，开售13座新品
	东平广场	33	10419	——
	万科水晶花园	20	10627	4月4-6日，激情赛车季活动
	怡翠晋盛御园	23	10152	——
大良	万科金域滨江广场	48	13777	5月中自然推售15号楼新品
容桂	容桂碧桂园	53	6024	5月2日开售　芷兰湾1、10、14座
陈村	星英半岛花园	45	11796	4月24-25日开售9、11、12座新品
勒流	博澳城	12	5691	5.23-5.24高空极限挑战
伦教	保利名苑	27	7956	5.18举办现场制作分子雪糕活动
北滘	顺德碧桂园	227	9534	5.24顺德碧桂园醇意品鉴音乐会
	美的翰诚	45	8897	5.19推出全新83-145㎡至美精装洋房
	深业城	52	8023	4月25日开售49栋新品
	雅居乐新城湾畔	32	9265	——

易居营销集团佛山分司

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
佛山新城	滨海御庭	5-22	10座	126	90-92㎡	7400-9200	70%
南海桂城	保利西雅图	5-22	16栋	155	76-120㎡两三房	10500(带装修)	售罄
南海大沥	怡翠尊堤	5-23	5座01单位	30	90㎡三房	9500	20%
三水新城	三水万达广场	5-23	11、12栋	232	90、113、138㎡三四房	5600-6200	70%

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：2项目进行投放

上周三水万达广场进行报广投放推送开盘信息，富力广场进行形象报广的投放，意在提高项目知名度。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
开盘信息	三水区	三水万达广场	2015/5/22	5月23日 佛山众筹第一拍
形象	禅城区	富力广场	2015/5/22	富力地产 首造佛山新地标

易居营销集团佛山公司

三水万达广场

富力广场

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：2盘进行工程类活动，其中1个为纯新盘

五一后市恢复常态，楼市营销活动依旧不温不火，中建灯湖领秀上周开放了全新的样板房，周末佛山新城的信保广场开放了营销中心和板房，吸引了相当一部分的投资客户的关注。暖场活动方面，大型暖场活动不多，大部分项目仍偏向项目小型暖场活动为主。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	中建灯湖领秀	2015/5/21	开放全新板房
	顺德区	信保广场	2015/5/23	开放营销中心、写字楼样板房
暖场活动	南海区	珑耀华府	2015/5/23	农业银行资深理财专家举办投资讲座活动
		景裕嘉园	2015/5/23	“嘉园5月天 幸福来相约”咖啡品鉴会
	顺德区	招商公园1872	2015/5/23	“好莱坞英雄旋风”主题活动
		博澳城	2015/5/24	博澳城高空挑战
		凯蓝滨江公馆	2015/5/24	情迷拉斯维加斯狂欢派对
客户维护	顺德区	顺德碧桂园	2015/5/24	醇意品鉴音乐会

易居房地产集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——信保广场

活动时间： 5月23日

活动主题： 开放营销中心、写字楼板房

现场人气： 人气旺盛

活动介绍：

易居营销集团佛山

5月23日，佛山新城临江写字楼信保广场正式开放营销中心和写字楼的样板房。项目更在现场举办了“中德产业国际化与新城发展新机遇”金砖论坛，与佛山本土企业家代表及城市规划领域专家共同探讨，新环境下企业发展与投资的机遇前景。活动当天吸引了500多名客户到场。

项目有两栋超甲级写字楼，其中一栋自持，另一栋将在不久后开始出售，预计均价15000元/平米，毛坯交付。

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——三水万达广场、上林苑

活动时间： 5月23日

活动主题： **众筹拍房活动**

活动介绍：

5月23日，三水万达广场进行了众筹第一拍，2套万达华府精选房源以6折起拍，15分钟溢价50万元，最终两套房源均以原价的98%成交，VIP众筹投资人获得超过1300元红利。

5月24日上林苑也举行了众筹拍房活动，参与竞拍者达435人，吸引近千人到场。拍卖房最终以原价8.1折成交，总价49.1万元，溢价达到19.1万，收益近10%，人均440元。

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