佛山市第四周市场分析

2016.1.18-2016.1.24

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

时代刷新单价地王 碧桂园双盘齐热销

一、宏观市场

二、城市建设

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 | 宏观市场

□ 央行：拟安排6000亿满足中期流动性

中国人民银行19日宣布，将加强预调微调，提前对春节前后的流动性安排进行布局，有效满足金融机构流动性需求。

对于中期流动性需求，央行将通过分别开展中期借贷便利(MLF)、常备借贷便利(SLF)、抵押补充贷款(PSL)等操作安排6000亿元以上资金予以支持：一是根据金融机构需求，开展一定规模的MLF操作，并适当下调3个月MLF利率至2.75%;二是对合格中小金融机构的流动性需求，将继续通过SLF和信贷资产质押再贷款提供资金支持;三是对经济重点领域和薄弱环节，将继续通过PSL和信贷政策支持再贷款，提供适当成本资金支持。

易居宫锦集团佛山公司

点评：由于月初央行进行了双降，为应对春节的流动性加大稳定资本流动和汇率，央行提供6000亿元以上的中期流动性，有替代降准作用。

佛山市场 | 城市建设

□ 南站地区定位升级为“泛珠CBD”

1月19日，广州南站地区城市设计优化及控制性详细规划修编正在广州市国规委网站公示，新规划定位为“泛珠CBD——泛珠合作平台+华南枢纽门户+综合商贸新区”，南站大楼周边增加20多块宅地。

根据新的规划，广州南站地区的定位升级为“泛珠CBD——泛珠合作平台+华南枢纽门户+综合商贸新区”。据了解，泛珠三角区域包含了福建、广东、广西、贵州、海南、湖南、江西、四川、云南共9个省份，以及香港和澳门特别行政区。

易居营销集团佛山公司

广州南站地区规划形成“一心、两轴、三环、六片区、圈层式辐射发展”的整体格局。“一心”指以广州按南站交通枢纽为核心，形成高度聚集和高效的商务商贸服务核心;“两轴”指以广州南站为核心，依托汉溪大道和兴业大道打造城市向外的辐射主轴线;“三环”指山水生态休闲环、岭南文化活力环、公共服务环;“六片区”指枢纽核心商贸区、泛珠预留发展区、东部康体服务区、石壁商贸物流区、产业升级示范区、沙湾综合发展区六大功能区。

佛山市场 | 房企动态

□ 万达苏宁携手打造O2O在穗首个项目落地增城

自去年9月，苏宁云商与万达集团宣布建立战略合作伙伴关系后，双方不断整合旗下业务，其中就包括苏宁在线下将与万达进行“捆绑式”开店。近日，双方在广州区域合作的首个项目落地增城万达，增城万达的苏宁易购云店将于1月23日正式开业亮相。

根据苏宁集团与万达集团于去年9月达成的战略合作，苏宁易购云店等品牌将入驻万达广场经营，首批将合作40个项目。从2016年起，双方将根据万达广场开业情况，每年确定成批合作项目，万达商业可根据苏宁云商需求定制规划设计。苏宁云商和万达集团的合作，苏宁易购云店入驻万达广场开创了购物中心店模式。

易居营销集团佛山公司

点评：伴随着互联网人口红利进入稳定增长期，线下商业服务业态的O2O升级以及三四线农村市场的挖潜却成为关键。与万达集团的合作，是苏宁在O2O升级方面的重要布局。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅南海新增2宗商住用地

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
1-18	南海	TD2016(NH)WG0004	佛山市南海区桂城街道平洲平北大道地段	7656	3.5	商住	4692	1751	2-18
1-18		TD2016(NH)WG0005	佛山市南海区丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	83743	3.5	商住	35172	1200	2-18

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周南海1宗商业地块成交

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
南海	TD2015(NH)WG027	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段	111658	3.75	商业	270660	640560	15298	佛山市时代鸿泰投资有限公司	1-22

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2015(CC)WG027

1月22日，时代地产以总价64亿元竞得金沙洲时代水岸旁一宗商住地块，楼面价高达15298元/平米，溢价136%，刷新佛山单价地王纪录，同时是近年来佛山总价最高地块。

该宗地块位于大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段，占地面积111658.2㎡，容积率≥1.5且≤3.75，分为A、B两区进行建设。该地块将会作为时代水岸二期，规模开发。结合一期地块，时代水岸项目总占地17.6万㎡，建面66.5万㎡，总地价82.6亿，楼面地价12431元/㎡。

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：本周南海1宗地块、高明2宗地块

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
12-24	南海	TD2015(NH)WG028	南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区五号地块地段	62097	3.5	商住	87557	4029	1-25
12-30	高明	TD2015(GM)WG023	佛山市高明区西江新城苏河路以西、丽景东路以南	37596	3.0	商住	17630	1563	1-28
12-30		TD2015(GM)WG022	佛山市高明区西江新城荷富路以东、丽景东路以南	19335	4.0	商业	9500	1228	1-28

易居房地产集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应32万㎡

2016年第4周，佛山有3276套住宅供应，除禅城区其余四区均有新增住宅供应，全市住宅新增供应面积为31.5万㎡，上周新增供应继续回升，其中顺德碧桂园桂澜山新拿到412套住宅的预售证，并在上周末进行了开盘。

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	北滘	美的翰诚嘉园	13、14座	201				23971.09			
	北滘	碧桂园桂澜山花园	7、8、9、10座	202				25448.28			
	北滘	碧桂园桂澜山花园	5、6、11、12座	210				25518.04			
	容桂	龙光水悦熙园	7、8座	248				26072.92			
三水区	西南	三水新动力广场	4座		630				23408.94		
	西南	时代廊桥花园	45、46、47座	290			36	25395.72			2120
	西南	时代廊桥花园	48、49、52、53座	558				47980.42			
高明区	杨和	雅居蓝湾花园	1、2、3、6座	116			11	10705.05			878.23
	荷城	樵顺嘉园	7座	147			5	12570.15			455.42
	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖光山色6栋	525				24771.5			
	荷城	樵顺嘉园	8座	182			14	15598.53			1429.37
	荷城	君逸湾华府	4、5、6、7座	82			19	8330.81			1505.94

易居营销集团佛山公司

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

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	狮山	松辉名苑	6、7栋	216			24	19980.81			1209.66
	桂城	御堡国际商务中心	11座			32	16			3882.48	1573.02
		御堡国际商务中心	13座			38	20			5218.85	2059.48
		御堡国际商务中心	7座			40	20			4653.9	1815.28
		御堡国际商务中心	12座			41	19			6428.63	2054.55
		御堡国际商务中心	5座			34	18			4667.33	1867.77
		御堡国际商务中心	4座			30	16			4047.5	1723.01
		御堡国际商务中心	9座			36	18			4202.18	1653.76
		御堡国际商务中心	6座			32	16			3735.61	1471.31
		中铁建水岸公馆	1-2座	258			24	44191.96			2815.58
	大沥	天海城市花园	6号楼	41			21	4639.6			1064.32
合计				3276	630	283	297	315174.9	23408.94	36836.48	25696.7

易居营销集团佛山公司

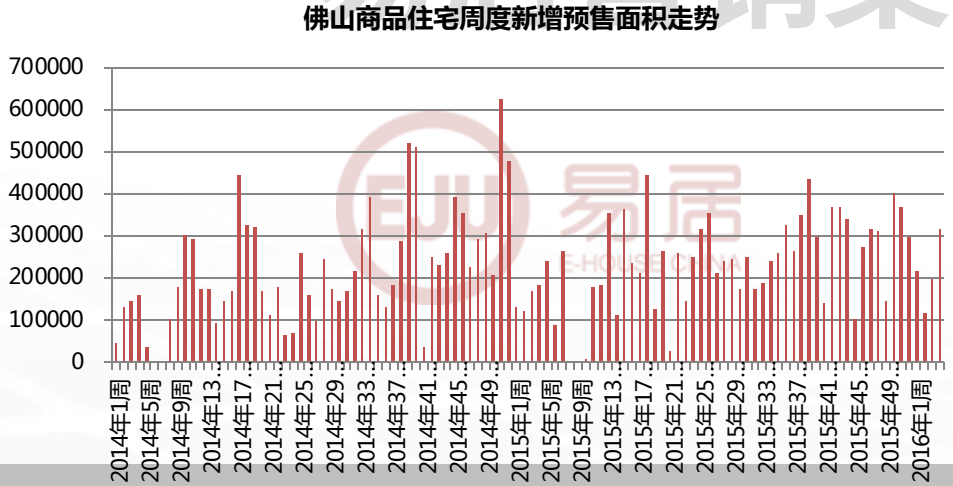
佛山市场 | 市场供求概况

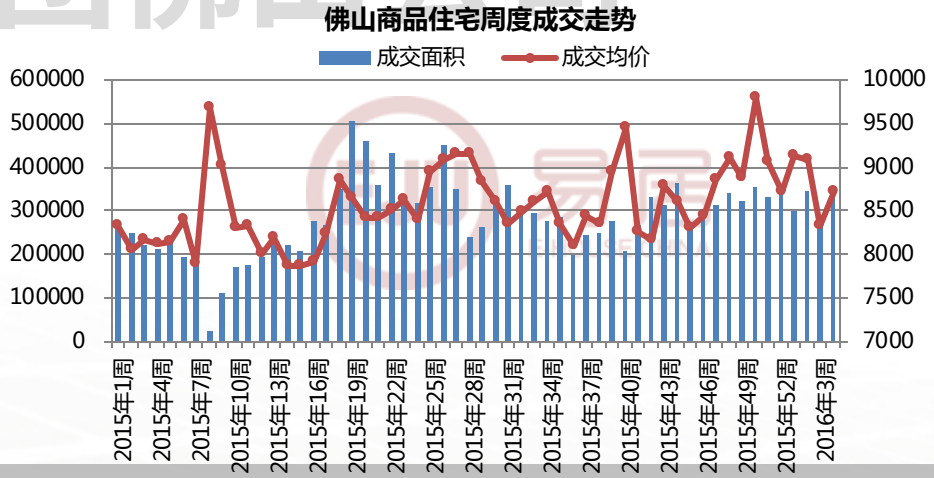
□ 住宅供求周度走势：供应市场环比大涨 成交量价齐升

2016年第4周，佛山有32万㎡的住宅供应，环比上升61%，其中顺德区住宅供应为五区最多，占全市新增住宅供应的32%。

成交市场方面，第4周成交全市成交2831套，成交面积为33.4万㎡，环比上涨17%，成交均价8723元/㎡，环比上升393元/㎡。顺德区成交量环比涨幅最大，环比上涨60%

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：普君新城47套成禅城区销冠

禅城区上周成交316套，3 万㎡，环比下跌22%，普君新城上周集中签约47套成禅城区销冠，同时也使区域成交均价拉高740元/㎡，为9674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	普君新城	47	11387	1月15日业主新春大礼包老带新奖励升级
佛山新城	滨海御庭	42	8320	1月9日推售8座新品
城南	财富精英嘉园	33	10418	1月16日首推2栋洋房产品
南庄	水悦龙湾园	12	6187	1月1日自然推售3座洋房新品
张槎	东基童梦天下	11	7507	1月16日2016童梦天下业主答谢宴
季华路	星星凯旋国际	11	13536	2015年12月28日14栋精装修项目竣工
南庄	港宏世家	10	6167	2015年12月9日“港宏世家”杯足球邀请赛
张槎	海湾城	10	10640	1月15日全城狂欢全民抽金
南庄	万科广场	10	11232	——
城南	时代年华	9	10528	1月11日老带新获现金奖3000元/套

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：保利紫山396套成南海区销冠

南海区上周成交1190套，13万㎡，环比上涨12%，1月中旬开盘的保利紫山花园在上周进行了集中签约，396套成区域销冠，上周均价小幅上涨194元/㎡，为9817元/㎡。

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	中建灯湖领秀	28	13057	1月8日新推复式商铺
	万科金域中央	17	15617	——
	富丰君御	15	12401	1月14日君御业主新加坡尊享之旅
里水	保利紫山花园	396	9685	1月16日推售17、18栋三至五房洋房产品
	金名都	27	16912	2015年12月27日推售28-31栋80-121㎡洋房
	中海金沙里	24	18063	1月6日中海新年“福”，抢先“袋”回家
大沥	大沥碧桂园华府	29	8288	1月15日推售一期尾货产品
	怡翠尊堤	23	11771	1月16-17日电商3万抵92折，成交敲金蛋
罗村	光明花半里	19	6288	1月15日岁末盛典狂欢三重奏
	依云华府	12	7673	1月15日华府给利年货5折购
狮山	恒大御景	12	8466	1月16日首届业主雀王争霸赛
丹灶	桂丹颐景园	16	5358	1月9日周末购房前5名送100克黄金
西樵	悦珑湖	17	6238	1月1日开盘推售6-9栋新品

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□顺德区标杆项目：碧桂园双盘齐发力 华府235套成顺德区销冠

顺德区上周成交916套，13万㎡，环比大幅上涨60%，成交均价上升345元/㎡，为8387元/㎡。上周开盘的碧桂园桂澜山进行集中签约，而北滘两个高单价项目的成交也拉高了整个区域的均价，1月中开盘的碧桂园华府也在上周进行了集中签约，235套成区域销冠。

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	17	10495	2015年12月28日推出一口价单位
	万科水晶城	16	10657	——
大良	顺德华侨城	24	14381	1月11日顺德华侨城文化旅游综合项目欢乐海岸奠基
	天悦湾花园	18	12160	1月9日加推10座观景楼王
	敏捷畔海御峰	14	11859	1月4日一期1、2、3座交楼
北滘	碧桂园桂澜山	221	11312	1月21日推售6-12、15-17座洋房产品
	瑞璟花园	18	18663	1月1日主打双拼别墅部分特价出售
	深业城	17	9220	1月9日推售68座全新产品
容桂	龙光水悦熙园	18	7541	1月9日冬季养生大讲堂
陈村	星英半岛	18	10767	2015年12月27日首届纸房子绘画大赛
龙江	碧桂园华府	235	8764	1月16日首推1、3栋洋房
勒流	博澳城	12	5916	1月17日最强大脑空降博澳城
均安	金湾豪庭	22	3850	——

易居营销集团佛山公司

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
顺德北滘	顺德碧桂园桂澜山	1月21日	6-12、15、17座，加推16座	717（原推）+116（加推）	92-109㎡三房、116-125㎡四房	8500（带装修）	80%
顺德北滘	美的翰城	1月23日	六期13、14座	192	85-145㎡三四房	9500（带装修）	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：上周共有6个项目进行报广投放

上周共有6个项目进行报广投放，以形象报广为主。其中岭君广场连续投放报广，以6000元/㎡低单价吸引关注，形象报广多以春节为主题。

类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	顺德区	新世界名俊阁	1月19日	祝贺全体市民新年进步！工作顺利！身体健康！业绩破亿！
价格	禅城区	岭君广场	1月22日	岭君广场每方6000元 湾华双地铁上盖酒店 公寓 写字楼
价格	禅城区	岭君广场	1月19日	每方6000元起 湾华地铁上盖酒店公寓
产品	禅城区	兆阳O立方	1月22日	45方 3房2厅2卫 5米层高 两层独立分组
形象	禅城区	绿岛明珠	1月22日	迎新6重豪礼 90-250方臻美江园豪宅 限时抢购
形象	顺德区	雅居乐英伦首府	1月22日	住大房过新年
形象	南海区	奥园1号地铁城	1月22日	再大的老板也要有个抗风险的港湾

易居百销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

绿地明珠

岭君广场

易居(中国)控股集团 仅供内部参阅

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

兆阳O立方

雅居乐英伦首府

新世界名俊阁

奥园1号地铁城

易居中国集团佛山公司

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，顺德龙江中心开放营销中心并举行佘诗曼明星见面会，龙光谁悦熙园、美的翰城、越秀可逸新势力开放全新板房。除工程类活动外，招商公园1872举办业主维护类活动——1月份业主生日会。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	龙江中心	1月23日	开放营销中心&佘诗曼见面会
		龙光水悦熙园	1月23日	开放全新7座样板房
		美的翰诚	1月22日	开放六期板房，儿童乐园
	禅城区	越秀可逸新势力	1月23日	开放样板间
业主维护类	顺德区	公园1872	1月23日	1月份业主生日会

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——龍江中心

活动时间： 1月23日

活动主题： 开放营销中心&余诗曼明星见面会

活动介绍：

易居营销集团佛山公司

1月23日，【龍江中心】式开放营销中心，启动5000抵98折优惠登记。龙江中心邀请余诗曼前来项目现场，阿余与VIP粉丝们进行互动游戏，掀起全场高潮。

龍江中心位于龙洲路与东华路占地面积3.5万㎡，建筑面积约20万㎡，由4层商业和5栋住宅组成。其中商业建筑面积约7万㎡，1、2栋住宅为45层超高层建筑，3、4栋为29层高层建筑，5栋为30层高层建筑。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ