# 佛山市第十五周市场分析

2015.4.6-2015.4.12

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

# 市场供应大增 成交量稳价跌


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 | 城建规划

## □ 广佛同城今年推进20交通项目

7日，市交通部门通报了佛山过去三年路网升级取得的成效。按照今年的交通项目推进计划，20个广佛同城交通对接项目今年将有实质性进展，其中包括三山长江路对接南浦大道、魁奇路东延线接南大路、广明高速广州段、海华大桥等重点项目将无缝对接广州南站，而龙溪大道快速化改造(西环至五丫口大桥)工程有望于年内完工。

| 名称 | 概况 | 进展情况 |
| --- | --- | --- |
| 广佛地铁首通段 | 广佛线全长32.16km，首通段广州西朗至佛山魁奇路段于2010年11月开通，余下11.4km广州西朗至沥滘段在建，2017年底全线开通 | 佛山段开通，广州段部分开通，西朗至沥滘段在建 |
| 广佛环线佛山西站至广州南站段 | 由佛山西站引出，终于广州南站。线路全长34.97km | 正在施工，计划2017年底开通 |
| 广明高速广州段 | 起于番禺区化龙镇，终于佛山市顺德陈村镇，与广明高速公路佛山段对接，并通过立交接广珠西线高速公路。路线全长30.021km | 正在施工，计划2016年底开通 |
| 龙溪大道快速化改造(西环—五丫口大桥)工程 | 广州西环-五丫口大桥段全长约3km，总投资2.17亿元。改造内容包括：1.加铺沥青面层；2.取消路口，改造路段掉头位；3.新建4座人行天桥；4.对路段内9座桥涵进行加固改造或拆除重建；5.改造原收费站处路基、路面等 | 正在施工 |
| 珠江大桥放射线接广佛新干线(广佛出口放射线二期) | 项目西起佛山南海区黄岐，东接广州市芳村大道，将打通广州芳村大道至佛山黄岐立交之间的“断头路” | [illegible] |

南方日报 www.southcn.com

# 佛山市场 | 重点房企动态

## □ 易居资本拟与钜派合并，钜派向美国证监会密交

中国，上海，2015年4月7日 – 易居（中国）控股有限公司（“易居”）（纽交所代码：EJ），中国领先的房地产服务企业，今日宣布已经与钜派控股有限公司（“钜派”），中国领先的第三方 财富管理服务企业达成关于将易居资本和钜派合并的最终协议（“最终协议”）。易居资本是易居旗下的资产管理板块，专注于进行房地产或其相关的投资项目和基金的管理和设计。目前，易居通过旗下全资子公司易居（中国）资本投资管理有限公司（“易居投资”）持有钜派约33%的股份。

根据最终协议，易居资本将与钜派合并。作为交换，钜派将向易居资本所有股东发行占摊薄后总股本20%的股票。本次交易将在钜派成功在美国上市的同时生效。本次交易生效后，易居将成为钜派最大的股东，持有约37%的股份。

# 佛山市场 | 重点房企动态

## □ 郭英成突然回归执掌佳兆业

4月13日早晨佳兆业发布公告宣布，此前辞任佳兆业董事会主席的郭英成宣布回归。成为佳兆业集团执行董事及董事会主席，即时生效。此外，负责城市更新业务的佳兆业置业发展有限公司总裁郑毅，也获得了执行董事的委任。与此同时，原任的董事会联席主席孙越南和叶列理（生命人寿派驻）被调任董事会副主席。

2014年12月10日，佳兆业集团创始人郭英成宣布辞任。佳兆业深圳项目遭遇项目锁盘，使得佳兆业深陷泥潭，而此时郭英成的回归也会让与融创的股权收购变得离奇，接下来故事会如何发展，值得期待。

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地供应：上周全市无商住用地供应

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| —— | | | | | | | | | |

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地成交：上周无商住用地成交

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| —— | | | | | | | | | | |

# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地出让预告：本周顺德区1宗商住用地出让

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 顺德 | TD2015(SD)XG008 | 顺德西部生态产业区启动区智域城D-03地块 | 72689 | 2.0 | 商住 | 18696 | 1286 | 4-14 |

# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应34万㎡

第15周佛山市场有2713套住宅供应，九江综合体信基广场登场，首期将推写字楼产品，三水万达广场首期商业街铺也新拿预售，即将推出市场。

| 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（$m^2$） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 |
| 禅城区 | 2015/4/8 | 卓远广场 | 3座 | 116 | | | | 10556.55 | | | |
| | 2015/4/10 | 岭南隽庭 | 8座 | 62 | | | | 10086.47 | | | |
| | 2015/4/10 | 岭南隽庭 | 4座 | 160 | | | 12 | 15516.14 | | | 1395.12 |
| | 2015/4/10 | 岭南隽庭 | 3座 | 149 | | | 8 | 16139.47 | | | 1000.62 |
| | 2015/4/10 | 岭南隽庭 | 2座 | 149 | | | 10 | 16098.38 | | | 1255.37 |
| 三水区 | 2015/4/9 | 右岸花园 | 4座 | 95 | | | 11 | 9039.5 | | | 2202.44 |
| | 2015/4/9 | 右岸花园 | 6座 | 126 | | | | 11363.83 | | | |
| | 2015/4/9 | 右岸花园 | 5座 | 95 | | | 4 | 8144.57 | | | 841.1 |
| | 2015/4/9 | 右岸花园 | 7座 | 93 | | | | 11387.8 | | | |
| | 2015/4/10 | 恒福新里程花园 | 二区10座 | 90 | | | | 12154.97 | | | |
| | 2015/4/10 | 三水万达广场 | 2座 | | | | 42 | | | | 5176.42 |
| | 2015/4/10 | 三水万达广场 | 2座 | | | | 46 | | | | 4059.89 |
| | 2015/4/10 | 三水万达广场 | 2座 | | | | 3 | | | | 362.39 |

# 佛山市场 | 市场供应情况

续上表

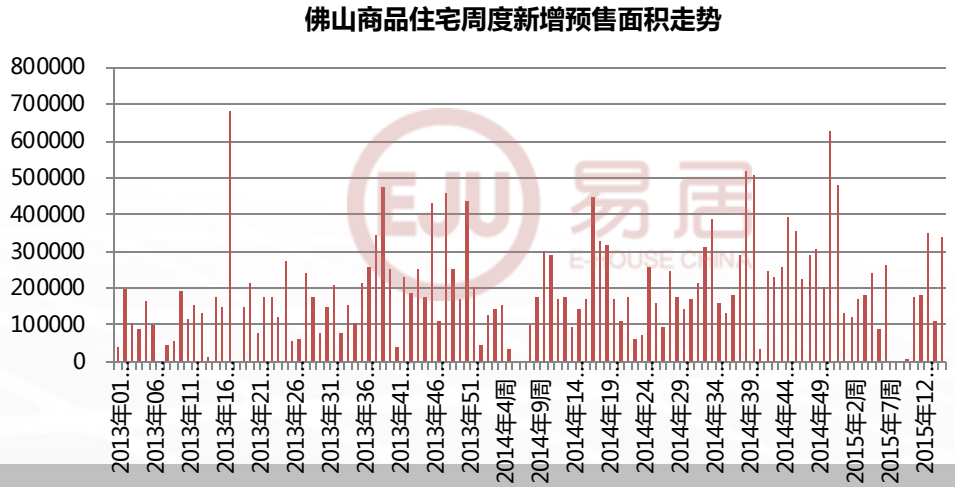
| 区域 | 预售时间 | 项目名称 | 楼栋 | 新增预售套数（套） | | | | 新增预售面积（$m^2$） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 |
| 顺德区 | 2015/4/8 | 星英半岛花园 | 9、10栋 | 108 | | | | 24998.66 | | | |
| | 2015/4/8 | 万科金域滨江广场 | 8号楼 | 126 | | | | 22972.39 | | | |
| | 2015/4/8 | 峰景豪苑 | 1、2栋 | 124 | | | 11 | 12348.31 | | | 413.66 |
| 高明区 | 2015/4/7 | 美的西海岸花园 | (东区)7、8座 | 281 | | | | 34142.72 | | | |
| 南海区 | 2015/4/9 | 合生君景湾 | 君泓轩6栋 | 155 | | | | 15647.94 | | | |
| | 2015/4/10 | 保利心语花园 | 二区13、14座，二区7座 | 533 | | | 24 | 52571.5 | | | 1326.45 |
| | 2015/4/10 | 中海寰宇天下花园 | 12座 | 159 | | | 8 | 30396.21 | | | 445.42 |
| | 2015/4/10 | 信基广场 | 4号楼 | | | 189 | | | | 19071.39 | |
| | 2015/4/10 | 紫山花园 | 41-160（别墅） | 92 | | | | 26033.31 | | | |
| 合计 | | | | 2713 | | 189 | 179 | 339598.7 | | 19071.39 | 18478.88 |

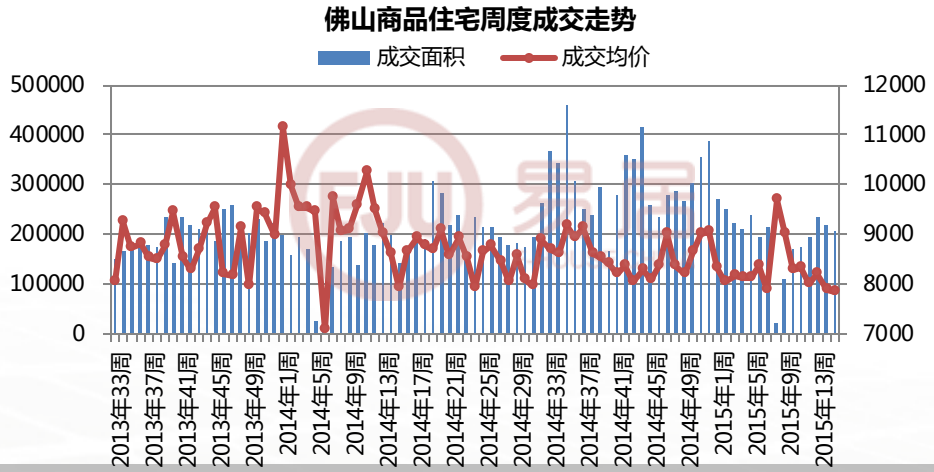
# 佛山市场 | 市场供求概况

## □ 住宅供求周度走势：临近五一供应大增 清明影响成交小幅下滑

2015年第15周，佛山有近34万㎡的住宅供应，除高明区外，各区均有大量住宅新品供应，三水市场近期非常活跃，欧雅右岸春天支撑着城东板块与热闹非凡的三水新城板块抗衡，齐齐推出新品预热4月楼市。

成交市场方面，佛山商品住宅成交1871套，成交面积21万㎡，成交均价7858元/㎡，成交整体量稳价跌，清明因素导致成交下滑的情况在本周成交体现。随着清明远去，市场供应的增加，成交将逐步回升。



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 禅城区标杆项目：受清明节影响成交小幅回落

上周禅城区成交量环比减少16%。普君新城、星星凯旋国际连续多周蝉联榜首，新鸿基泷景、华强广场等前期推新项目网签量也居前，而盛南新都、紫薇花园等促销效果良好。

**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 | 38 | 10292 | 3月14日开放73-91方精装板房 |
| 季华路 | 星星凯旋国际 | 22 | 11198 | 1月17日“亲子音乐会”少儿才艺表演秀 |
| 佛山新城 | 新鸿基泷景 | 17 | 8565 | 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 |
| 祖庙 | 华强广场 | 16 | 8378 | 3月21日首次开盘 |
| 城南 | 盛南新都 | 11 | 8319 | —— |
| 石湾 | 紫薇花园 | 11 | 5921 | 现购指定单位减300元/平米 |
| 城南 | 世博嘉园 | 10 | 8067 | 3月21日“世博中心•SOHO” 产品发布会 |
| 南庄 | 绿岛明珠 | 9 | 6122 | 3月21-22日员工特价专场 |
| 南庄 | 水悦龙湾 | 8 | 10700 | 3月14日维密泳衣秀 |
| 祖庙 | 时代云图 | 7 | 11160 | 9800起送装修，成交即送2万元利是 |
| 南庄 | 万科城 | 7 | 6972 | 同享会会员初一到初十到访带客户到访项目可以获得KISSES巧克力 |
| 季华路 | 天丰花园 | 7 | 9548 | —— |
| 张槎 | 卓远云峰台 | 7 | 6993 | 一口价单价5980元/㎡清尾货 |

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：中海寰宇天下连续三周蝉联南海销冠

上周南海成交继续量价齐跌，上周受清明影响多个项目成交回落至个位数，依靠中海寰宇天下以及绿地香树花城的集中签约，全区成交没有出现大幅下跌。

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 | 富丰新城 | 18 | 9990 | 58平米一房8字头起 |
| | 中海寰宇天下 | 81 | 13819 | 3月21日推售11座01、02，13座01、04单元新品 |
| | 宏宇景裕豪园 | 6 | 13214 | 3月28日推出12栋新品 |
| | 华福御水岸 | 10 | 11772 | —— |
| 里水 | 金沙半岛 | 15 | 9527 | 1月17日开售6、7座新品 |
| | 绿地香树花城 | 76 | 8167 | 3月22日开售14、16座新品 |
| 大沥 | 金地悦荔 | 6 | 14342 | 新春钜惠一口价单位 |
| | 汇豪嘉园 | 15 | 8454 | 3月7-8日成交客户享额外折扣优惠，仅限女士 |
| | 保利中央公馆 | 8 | 11092 | 3月18日推售21座2梯新品 |
| 罗村 | 时代倾城 | 4 | 7274 | 周末推出十套一口价现楼单位 |
| | 龙光君悦龙庭 | 8 | 6457 | 上市周年，5折疯抢 |
| | 依云华府 | 8 | 7403 | 所有产品均可以享受积分购房优惠 |
| | 长信银湾 | 9 | 6625 | —— |
| 狮山 | 依云曦城 | 7 | 10208 | 4月11-12日，欢乐泡泡节 |
| 丹灶 | 桂丹颐景园 | 10 | 5236 | 0元看房 0首付活动 |

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：新盘中汇嘉园33套成顺德销冠

顺德成交量稳价升，龙江新盘中汇嘉园和峰景豪苑集中签约，佛山新城、北滘板块保持持续的热销，加上容桂和陈村成交反弹回升，推动顺德成交量稳中有升。

**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 | 15 | 10400 | 3月5日前购房享97折 |
| | 保利东湾 | 18 | 12900 | 4月4-6日，激情赛车季活动 |
| | 怡翠晋盛 | 19 | 9700 | 3月27日开售御园3座新品 |
| 大良 | 万科金域滨江 | 15 | 13402 | —— |
| 容桂 | 弘泰利花园 | 15 | 6986 | 4月2日推售12、13座新品 |
| | 保利外滩1号 | 12 | 9463 | —— |
| | 美的御海东郡 | 13 | 5000 | 首付10万享170㎡楼王单位 |
| 勒流 | 博澳城 | 12 | 5574 | 3月1日，猜灯谜活动 |
| 龙江 | 峰景豪苑 | 30 | 6366 | 4月初·推售1、2栋新品 |
| | 中汇嘉园 | 33 | 6405 | 4月初自然开售新品 |
| 陈村 | 星英半岛 | 14 | 11081 | 4月将推9栋楼王新品 |
| | 万科缤纷四季 | 11 | 11698 | —— |
| 北滘 | 美的翰诚 | 18 | 8393 | 3月21日公寓、商铺一口价抢购 |
| | 深业城 | 25 | 8224 | 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 | 21 | 8721 | 3月28日，快乐宝贝“小厨神"烹饪大赛 |

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（$m^2$）/户型 | 价格（元/$m^2$） | 成交率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 禅城季华路 | 智博丽海花园 | 4-11 | 5座 | 120 | 91、118㎡三房 | 7800 | 30% |
| 顺德大良 | 万科金域滨江 | 4-11 | 8号楼 | 126 | 170、182㎡四五房 | 11000 | 20% |

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 楼盘报纸广告投放：南海项目投放最积极

4月清明过后，佛山报广市场活跃度明显增加，龙光水悦熙园和三水万达广场两个全新项目开始为4月推出新品做营销准备。南海的多个项目也借报广投放做促销推广。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 投放时间 | 广告主题 |
|---|---|---|---|---|
| 促销 | 南海区 | 南海万达广场 | 2015/4/8 | 投资有远见 收租在眼前 |
| | | 广佛智城 | 2015/4/10 | 做电商巨头的房东 |
| 形象 | | 伟业华誉豪庭 | 2015/4/10 | 大沥首席商住综合旗舰 |
| 开盘信息 | | 1号公馆 | 2015/4/8 | 首批售罄 二批加推 |
| 开放样板房 | 顺德区 | 龙光水悦熙园 | 2015/4/10 | 4月11日样板房盛放 |
| 配套 | | 顺德碧桂园 | 2015/4/10 | 名校旁 快乐成长的好地方 |
| 产品 | 三水区 | 三水万达广场 | 2015/4/10 | 买铺就买万达铺 |

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 报广赏析

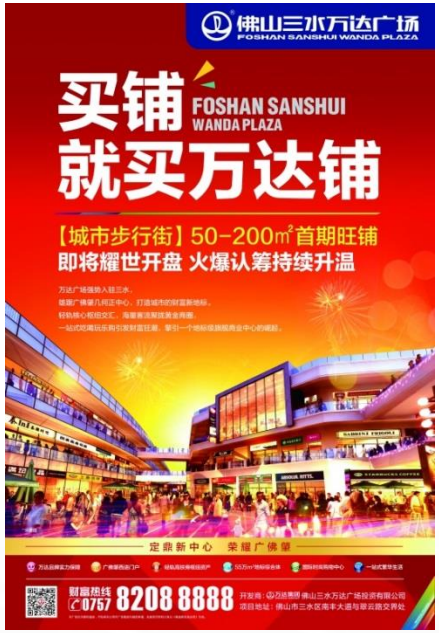
伟业华誉豪庭

南海万达广场

广佛智城

# 佛山市场 | 报广投放

## □ 报广赏析




三水万达广场

龙光水悦熙园

1号公馆

顺德碧桂园

# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：两纯新盘开放销售中心和样板房

周末营销活动有所增加，高明、顺德和南海区均有项目进行销售中心或样板房的开放，但清明后一周依然有大量市民“行青”，暖场活动尚未完全回暖。4月中下旬开始市场进入五一销售节点，营销活动将更活跃。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|---|---|---|---|---|
| 工程类 | 高明区 | 美的西海岸 | 2015/4/11 | 开放东湾别墅新品板房 |
| | | 新浩花园 | 2015/4/11 | 开放奢华样板间 |
| | 南海区 | **中海金沙里** | **2015/4/11** | **开放销售中心及板房** |
| | 顺德区 | **龙光水悦熙园** | **2015/4/11** | **开放全新样板房** |
| 暖场活动 | | 顺德碧桂园 | 2015/4/6-12 | 时尚文化体验月之养生美体周 |
| | | 美的御海东郡 | 2015/4/12 | “感恩盛典 悦享周末”活动 |
| | | 美的翰诚 | 2015/4/11-12 | 春风拂面季之趣味DIY活动 |
| | | 美的新都汇 | 2015/4/11-12 | 春意盎然主题活动 |
| 事件营销 | | 公园1872 | 2015/4/11 | “招商地产杯”第五届全国少儿围棋赛 |
| | 高明区 | 美的西海岸 | 2015/4/11-2015/5/10 | 高明首届蜡像展 |
| 品牌活动 | 南海区 | 绿地香树花城 | 2015/4/11 | 与巴黎婚纱、Angsfilm工作室、唯一视觉婚纱摄影等广佛10家知名婚纱摄影机构举办签约仪式 |

# 谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ