佛山市第四十三周市场分析

2015.10.19-2015.10.25

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

年内五度降息降准　土地热闹成交下滑

一、宏观环境概况

二、房企动态

三、土地市场监测

四、本周市场概况

五、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 | 宏观政策

□ 年内第五次降息

23日，央行宣布下调人民币贷款和存款利率。根据央行公告显示，自10月24日起，将金融机构人民币贷款和存款利率进一步下调0.25个百分点。其中，一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%;一年期存款利率下调0.25个百分点至1.5%;个人住房公积金贷款利率保持不变。

点评：这是今年以来，第五次降息，第五次降准，第三次“双降”。在房企冲刺业绩的第四季度降息能够鼓励购房者积极入市；而降准则有利于房企新投资和开工。助力经济稳步增长。

2015.2.5	全面降准+定向降准
2015.3.1	一年期贷款准利率下调0.25个百分点至5.35%
2015.4.19	全面下调金融机构人民币存款准备金率1个百分点
2015.5.10	一年期贷款准利率下调0.25个百分点至5.1%
2015.6.28	一年期贷款准利率下调0.25个百分点至4.85%并降低存款准备金0.5个百分点
2015.8.26	一年期贷款准利率下调0.25个百分点至4.6%并降低存款准备金0.5个百分点
2015.10.24	一年期贷款准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款利率下调0.25个百分点至1.5%

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 房企动态

□ 淘宝五折卖房进军房产O2O

10月18日，淘宝拍卖会房产频道上线一批来自万科、绿城等知名房企的尾盘房源，全部5折起拍。阿里旗下的淘宝已做好准备正式杀入房地产O2O市场。此次，它们瞄准的是开发商的尾房销售，一块并不起眼又很讨巧的市场。

易居营销集团佛山公司

点评：市场尾货数以亿计，若可以通过淘宝拍卖实现尾货的快速销售，对于开发商和淘宝平台是一个双赢的选择。但从现阶段的情况上看，淘宝五折卖房“噱头”大于实际。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周禅城1宗、顺德1宗土地供应

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
10.19	禅城	TD2015(CC)WG010	佛山市禅城区华宝南路东侧、东平河北侧	90479	2.5	商住	80662	3566	11.19
10.20	顺德	TD2015（SD）WG019	佛山市顺德区北滘镇西海大道88号地块	35453	2.5	商住	14699	1658	11.19

易居中国集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周顺德1宗、高明1宗土地成交

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
顺德	TD2015(SD)WG017	佛山市顺德区龙江镇佛开高速以西、龙高路以北地块	120754	2.8	商业	41300	41300	883	广东顺德领尚物业管理有限公司	10.22
			6574	3.0	商住					
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	37270	1421	广东美的置业有限公司	10.21

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：本周禅城2宗、南海1宗、顺德1宗、三水3宗土地出让

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
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
9.25	南海	TD2015(NH)WG014	南海区桂城街道海八路北侧63号地段	70248	3.0	商住	115910	5500	10.26
9.25	顺德	TD2015（SD）XG025	佛山市顺德区龙江镇官田村委会三联路以南、东华路以东地块二	19428.77	2.5	商住	6215	1280	10.27

易居营销集团佛山公司

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
9.24	三水	TD2015（SS）XG025	佛山市山水区西南街道广海大道东丁字基地块	64599	3.5	商住	31008	1371	10.27
9.29		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

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43周佛山有3574套住宅供应，除三水区外均有新增住宅供应，有少量社区商铺入市。

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	张槎	绿地未来商业中心	1-6座	330			30	29584.66			5728.43
高明区	荷城	东湖洲花园	13座	62				11922			
		樵顺嘉园	6座	153			13	14990.82			1758.95
		樵顺嘉园	5座	153			9	14976.16			1460.04
	杨和	云山诗意	3、4座	120			6	9955.76			3584.93
南海区	大沥	国华新都	36座	48				7064.21			
		雅居乐御景豪庭	8-9座	155			4	15913.71			679.97
		荟悦园	5栋	114			11	12339.19			1071.92
		保利公馆	27栋	186				30274.88			
	狮山	名汇浩湖湾花园	4座	77				6608.05			
		恒福天悦花园	3、4座	360			26	31753.74			3449.69
		长信帝景峰豪园	17-18栋	247				23627.29			
		依云曦城花苑	48、58座	24				3688.22			
	桂城	越秀星汇云锦广场	二区1座	552			12	36478.64			38280.89
	里水	中海金沙里花园	10座				33				2137.34
		绿地香树花园	一区15座	152				16297.44			
顺德区	大良	万科金域滨江广场	2号楼	66				16882.99			
		畔海御峰花园B区	3幢	87			14	14017			1282.65
	陈村	万科水晶花园	1号楼	108				14539.03			
		万科缤纷西园	6号楼	186			12	17286.85			631.87
	容桂	弘泰利时代花园	8座	84				9962.63			
		龙光水悦熙园	5、6座	310				30150.87			
合计				3574			170	368314.1			60066.68

易居营销集团佛山公司

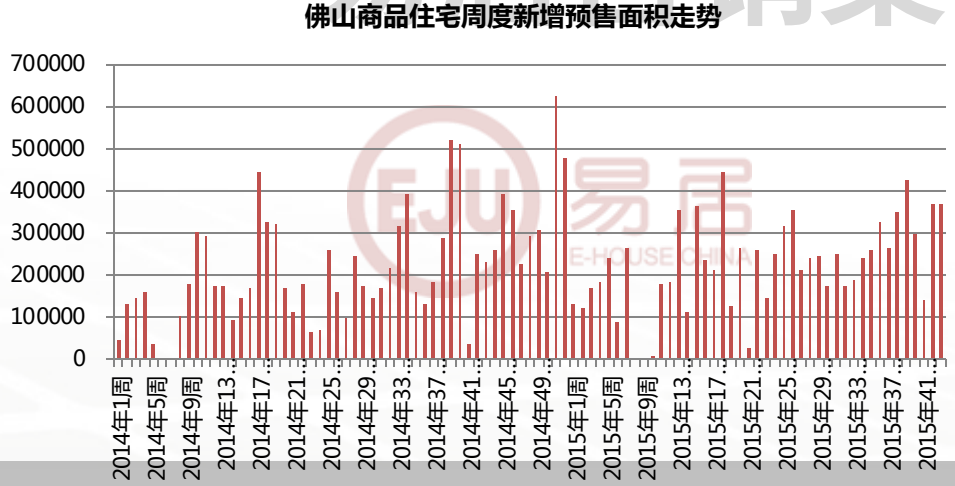
佛山市场 | 市场供求概况

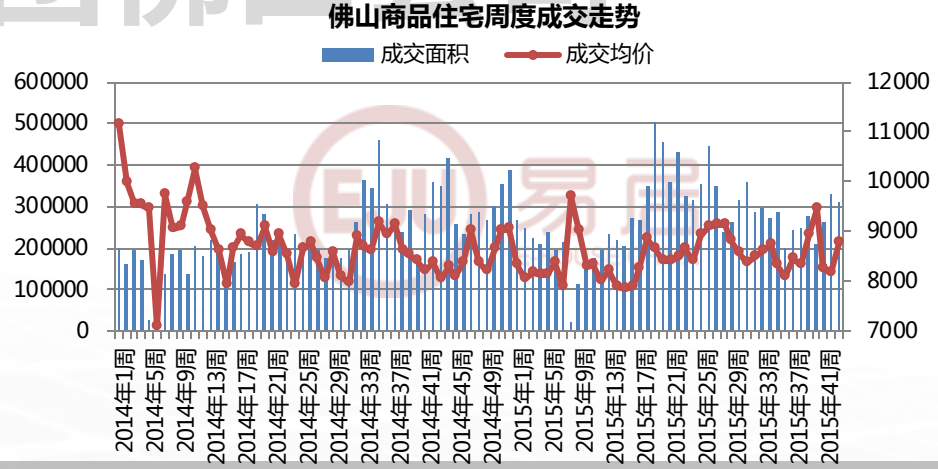
□ 住宅供求周度走势：供应环比持平，成交量跌价升

2015年第43周，佛山有接近37万㎡的住宅供应，环比持平。来自南海和顺德的广佛走廊项目供应占比最大；纯新盘绿地未来城和雅居乐御景豪庭新拿预售即将入市。

成交市场方面，43周成交全市成交2862套，成交面积为31万㎡，环比下跌5.5%，成交均价8780元/㎡。除南海区外，其余四区成交均有所下滑，但广佛走廊项目成交量占比大单价高，一定程度上拉高全市成交均价。

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：凯德城脉26套蝉联禅城区销冠

禅城区上周成交294套，2.8万㎡，环比大幅下跌26%。经过国庆后集中签约后，由于市场缺乏新货的补充，致使区域成交量大幅回落，成交均价基本持平为9446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
城南	凯德城脉	26	7839	——
佛山新城	泷景花园	25	9029	9月19日自然推售4、7座新品
南庄	港宏世家	24	5952	9月30日推售29座
祖庙	普君新城	20	11933	10月1-2日儿童职业体验营活动
石湾	时代年华	19	10052	国庆期间一成首付免息，新业主成交赠送2年物管费
桂澜路	东海银湾	18	10267	——
季华路	星星凯旋国际	11	11832	9月26日中秋特色活动
南庄	汇银W新港湾	10	7293	9月3日-10月12日，老带新千元大礼包
祖庙	岭南天地	10	11855	10月5日2015年中国新天地“世界音乐节”
南庄	绿岛明珠花园	9	10286	9月26-27日，中秋狂欢嘉年华

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：绿地香树花城323套成南海区销冠

南海区上周成交1536套，16.5万㎡，环比上涨21%，成交均价9793元/㎡。除前一周进行新推的中海金沙里成交量有所放大外，大部分项目成家量保持平稳。里水绿地香树花城迎来集中签约，支撑区域成交量价走高。

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	13440	9月26日开173㎡样板房
	保利西雅图	55	11341	9月22日推售15栋、19栋2梯
	中海万锦熙岸	37	11860	——
里水	保利紫山	27	10734	8月18日加推12栋精装洋房
	绿地香树花城	323	9527	9月10日加推20座洋房新品
	中海金沙里	73	18016	10月18日自然推售1、6座
大沥	金地悦荔	34	13813	9月26日自然推售3座新品
	国华新都	22	8075	——
	怡翠尊堤	11	10115	10月1日篮球嘉年华
罗村	龙光君悦龙庭	24	6678	9月26日国际大马戏
	长信银湾	14	6517	8月22日自然推售48座
狮山	海逸桃源花园	17	4791	10月17日烤全羊活动
	上林苑	13	5989	9月18日推售公寓产品星寓4层
丹灶	上林一品	21	4881	——

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：万科缤纷四季146套成顺德区销冠

顺德区上周成交680套，8.1万㎡，环比下跌22%，依靠万科缤纷四季前期销售的产品集中签约，区域成交下跌止于2成左右；以万科相对较高的单价也在一定程度推高了区域的整体均价，为8163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）	乐从钜隆风度广场	24	7818	10月17日推售7座新品
	怡翠晋盛	23	10352	9月13日-10月25日欢乐购房节
	万科水晶城	18	10546	8月29日自然推售1、27座
均安	都市经典广场	10	5292	——
大良	绿地商业中心	35	11356	——
	名贤阁、名礼阁、名俊阁	26	9907	——
伦教	嘉好悦园	17	6961	9月13日开放样板房
	保利中央公园	9	8274	10月25日《快乐玉米》儿童全国巡回演唱会
勒流	博澳城	5	5556	10月1-3日国庆金鱼捕手活动
容桂	时代倾城	22	7315	——
	美的御海东郡花园	14	5403	10月1-7日顺德首届各地理事文化风情展
陈村	万科缤纷四季	146	11723	——
	广佛颐景园	17	11162	9月25日推售10栋洋房
北滘	雅居乐英伦首府	16	8303	10月23日雅居乐金秋购房节
	美的翰城	14	9095	9月19日推售11、12座洋房
	江山花园	12	10044	9月26日日推售16、17座新品

数据营销集团佛山分公司

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
南海区	保利西雅图	10.21	19栋2梯	64	95㎡三房	12000（带装修）	90%
	珑耀华府	10.24	6座2、3梯 7座1、3梯	110	87-108㎡三房	9300	32%

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，其中广佛新世界为高尔夫欧巡赛开赛加大投放力度，分别在4个报刊上投放了形象和活动报广，桃花源记在南都上刊登楼盘形象报广并释放价格及加推信息，海逸锦绣誉峰借一期收楼节点进行报广投放 增加市场关注度。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
促销	顺德	雅居乐英伦首府	2015/10/23	雅居乐佛山金秋购房节 121-345方奢适三至五房 全城热抢
价格		保利中央公园	2015/10/19-23	中央盛惠开盘价 抢77-152方园景大宅
形象	南海区	祈福南湾半岛	2015/10/23	广佛双城 自由切换 推开窗就是大湖 山林 高尔夫
		广佛新世界	2015/10/21-23	广佛新世界 荣耀佛山 欧巡主场 品质物业
活动			2015/10/22	2015年广粤国际嘉年华暨欧洲高尔夫挑战巡回赛佛山公开赛 广佛新世界欢迎你
形象		桃花源记	2015/10/21	回家仅7天 父母等一年
加推			2015/10/23	当红不让 十月金秋 人气爆棚 劲销逾百精选2-3房 紧急加推
价格			2015/10/22	广佛地铁接驳 均价每方5300元
形象		海逸锦绣誉峰	2015/10/23	桃园 生态 城熟了

易居百铭集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

雅居乐英伦首府

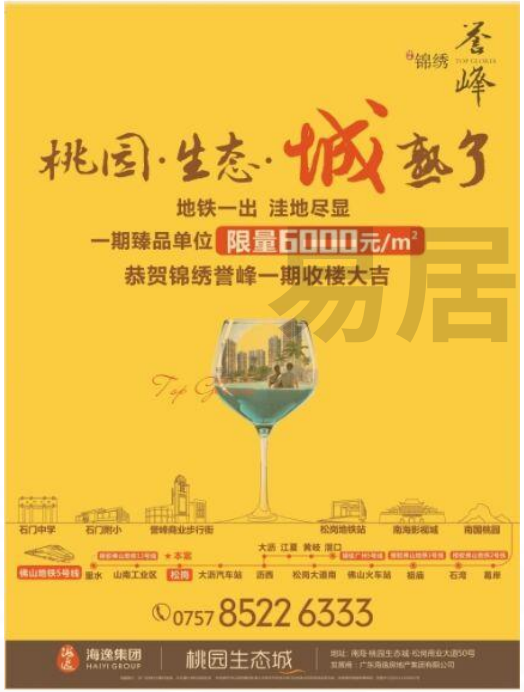
祈福南湾半岛

保利中央公园

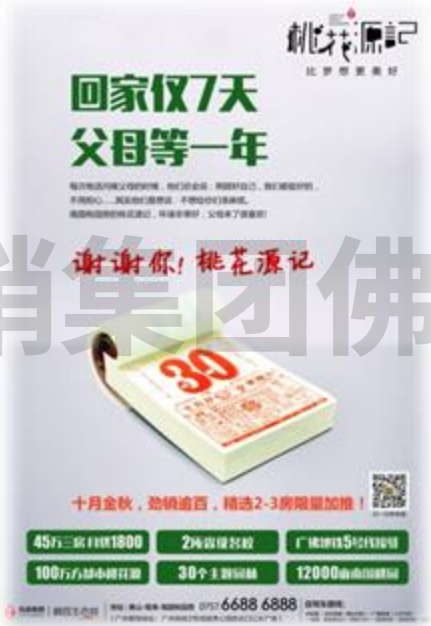
易居置业集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析



海逸锦绣誉峰



桃花源记

易居营销集团佛山

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

广佛新世界

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有3个项目进行工程类活动推广

上周，美的高明临江明湖项目进行了动工仪式，佛山新城的保利东湾和纯新盘荔园新天地均开放全新样板房。除工程类活动外，禅城纯新盘童梦天下邀请明星到场为项目的开盘活动进行预热。

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·明湖项目	2015/10/22	动工仪式
	佛山新城	保利东湾	2015/10/24	开放全新4座公寓样板房
	顺德区	荔园新天地	2015/10/24	开放95㎡板房
明星类	禅城区	东基童梦天下	2015/10/25	周慧敏首秀佛山见面会

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——东基·童梦天下

活动时间： 10月25日

活动主题： **明星见面会**

活动介绍：

易居营销集团

10月25日下午，“周慧敏首秀佛山”活动在东基童梦天下营销中心举行，为开盘活动进行预热，活动当天吸引了千名来宾。

该项目以儿童主题为特色，绿化率高，楼距大，一期将推80-110㎡三至四房单位，项目仍在进行诚意登记，享受“诚意金1万，总价享9折”优惠。

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——荔园新天地

活动时间： 10月24日

活动主题： **开放样板房**

活动介绍：

易居营销集团佛山公司

10月24日，陈村的纯新盘荔园新天地开放95㎡板房，项目预计11月中旬推售5/7座。

开放板房当日项目同时举办微信云购活动，市民支付9.9元购买乐码，便有机会获得价值15万元的购房首付基金。活动吸引300多人捧场，以本地客户为主，也有部分的广州客户

根销售人员透漏，项目毛坯户型吹风价约为7000元/㎡起，带装修户型8500元/㎡左右，目前，项目已接受诚意登记，预存1万可享5万优惠。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ