佛山市第十一周市场分析

2015.3.9-2015.3.15

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

时代抢下泌冲地块 供应回暖成交平稳

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

□ 禅城豪宅税起征点调至13398元/㎡

9日禅城区国土城建和水务局显示，禅城区2015年上半年享受优惠政策普通住房标准调整为13398元/平方米，超过此价格则可能被征收比普通住房多1.5%~2%的豪宅契税。此次“豪宅税”起征点比去年下半年下调了746元/平方米。

从禅城区国土城建和水务局公布的通告内容看到，新公布的禅城区普通住房标准共有3个指标：住宅小区建筑容积率在1.0以上；单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；实际成交价格按建筑面积计算低于13398元/平方米。满足以上全部条件的，才可享受普通住房的优惠政策。

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 城建规划

□ 省发改委：广州第二机场初步选址佛山云浮交界

在这两天的小组讨论上，包括佛山、茂名、阳江等几市的代表，都呼吁省级层面更重视对珠江西岸区域的发展布局，尤其是加强高速公路、高铁以及机场等的硬件设施建设。对此，省发改委主任李春洪表态，全省已有相关计划全力支持珠江西岸地区建设，对于备受关注的广州第二机场建设选址问题，他个人表态认同选址在佛山高明附近。

李主任说之所以认为佛山云浮交界一带比较合适，是因为建设一个机场要求的条件很高，包括空域、气象、地质、周边交通系统的配套等条件。

虽然省发改委话还要进行调查论证，但其实高明区方面，早已积极开展新机场的可行性研究，并初步选定了4个备选场址。

佛山市场 | 城建规划

□ 新加坡普洛斯落户陈村 与国通物流共建物流园

11日，顺德国通物流城与新加坡上市公司普洛斯在国通物流园签订合作协议，双方将就国通仓储配送区范围内的252亩仓库园区进行合作，由6栋双层坡道仓库构成,总建筑面积258310平方米，总投资额约10亿元人民币，预计2017年年底前可全部建成交付使用。此举将提升国通物流园区现有物流设施的建设和管理水平，同时加快陈村现代物流总部基地成型。

顺德国通物流城有限公司于2009年正式启动对国通仓储配送区的建设，目前引进了德邦物流、唯品会、日立物流等知名企业进驻经营。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 华南最大永旺梦乐城大沥开建

日前，在南海区副区长刘铭恩等嘉宾的见证下，位于大沥城市核心中轴的永旺梦乐城项目进行了奠基仪式。这是全佛山的首个永旺梦乐城购物中心项目，也是永旺集团旗下华南片区首家规模破21万平方米的旗舰MALL，预计2016年底正式开业。

永旺梦乐城进驻竞争日趋白热化的广佛商圈后，将结合广佛智城的电商体验之都平台，拟在运营过程中注入O2O的元素，为广佛市民提供全新的购物体验及生活方式。

评论：作为未来大沥城市中轴的重要商业载体，永旺梦乐城将带来国外优质的商业管理资源，优化大沥中轴城市空间、布局与环境，助推大沥中轴核心区的城市建设和城市升级。这将有利于加快大沥的城市升级步伐，并将带动大沥的城市环境和区域价值，从而提升大沥城市竞争力、加快优质资源集聚。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 世联行拟4.2亿元收购Q房网15%股权

世联行3月11日晚间公告，公司及其合作伙伴拟投资4.2亿元收购Q房网15%的股权，各方已于11日签署了《投资协议书》。资料显示，Q房网主要从事房地产经纪，房地产投资，房地产信息咨询。从财务数据看，Q房网2014年实现营业收入5635.51万元，但亏损高达4118.26万元。

世联行表示，基于公司既定的三大战略，即进入存量市场、扩大入口份额、深化用户服务。Q房网采用开放的独立经纪人平台，利用互联网和云端大数据库为客户提供优质的二手房服务。独立经纪人模式是国际通行的二手房服务模式。公司通过参股Q房网完善了公司服务产业链，拓宽了服务入口。另外，由于公司及其合作伙伴仅持有Q房网15%的股权，故本投资意向的实现与否均不会对公司当期的收入和利润产生重大影响。

证券代码：002285　　证券简称：世联行　　公告编号：2015-019

深圳世联行地产顾问股份有限公司

关于筹划收购深圳市云房网络科技有限公司部分股权的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

风险提示：

1、本次收购事项不构成关联交易，不构成重大资产重组。

2、本次收购事项目前尚未获得公司董事会的审议批准。

3、本次收购事项存在重大不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”）及其合作伙伴目前正在筹划收购深圳市云房网络科技有限公司（以下简称“Q房网”）15%股权的事项。

一、投资协议书概况及当前进展情况

公司及其合作伙伴（以下简称“受让方“）拟投资人民币4.2亿元收购Q房网（以下简称“目标公司”）15%的股权，各方已于2015年3月11日签署了《投资协议书》。公司及其合作伙伴拟委托中介机构对Q房网进行尽职调查，且尚未按照同一会计政策对其财务报表进行审计。

目前，公司及其合作伙伴尚未与Q房网就股权投资事宜展开进一步磋商，故投资者不能以本《投资协议书》的签署推断或预测本次收购事项必然实现。

本次收购事项不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

二、投资协议书目标公司介绍

目标公司：深圳市云房网络科技有限公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅顺德供应商住地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
3-12	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

易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：泌冲地块引热抢，时代溢价27%终拿下

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
南海	TD2015(NH)WG004	大沥镇泌冲沿江路地段	64697	3.8	商住	145568	185568	7548	OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）	3-12
	TD2015(NH)WG005	西樵镇崇南民主村“黎涌塱”地段	2789	2.8	住宅	1095	1095	1402	佛山市朝富投资有限公司	3-11
	TD2015(NH)WG006	桂城街道人民路1号地段	3045	3.2	商业	1768	1768	1814	佛山市锦一丰投资发展有限公司	3-12
三水	TD2015(SS)XG009	西南街道建设二路6号	47715	3.2	商住	25050	25050	1641	广东西南投资控股有限公司	3-12
	TD2015(SS)XG010	西南街道口岸大道西侧	48395	3.5	商住	25410	25410	1500		3-12

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周无商住用地出让

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
			—					

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应15万㎡

第11周佛山市场有1387套住宅供应，顺德、南海区热销项目峰景豪苑和保利西雅图均有社区商铺供应。

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
顺德区	2015/3/11	峰景豪苑	1号商业楼				11				1022.55
南海区	2015/3/11	保利公馆	21栋	186				29611.13			
	2015/3/12	保利心语花园	一区22座	160			10	14880.96			740.34
	2015/3/12	中旅银湾花园	2座	156			22	14296.88			1375.16
	2015/3/12	中旅银湾花园	17、18座	136				15757.64			
三水区	2015/3/11	御龙湾花园	16座	204				19111.57			
	2015/3/11	御龙湾花园	15座	136				13067.56			
	2015/3/11	御龙湾花园	14座	51				6763.11			
	2015/3/11	北江明珠花园	27座	91				12474.6			
	2015/3/11	三水德保豪庭	2座	267			9	26361.58			1006.99
合计				1387			52	152325			4145.04

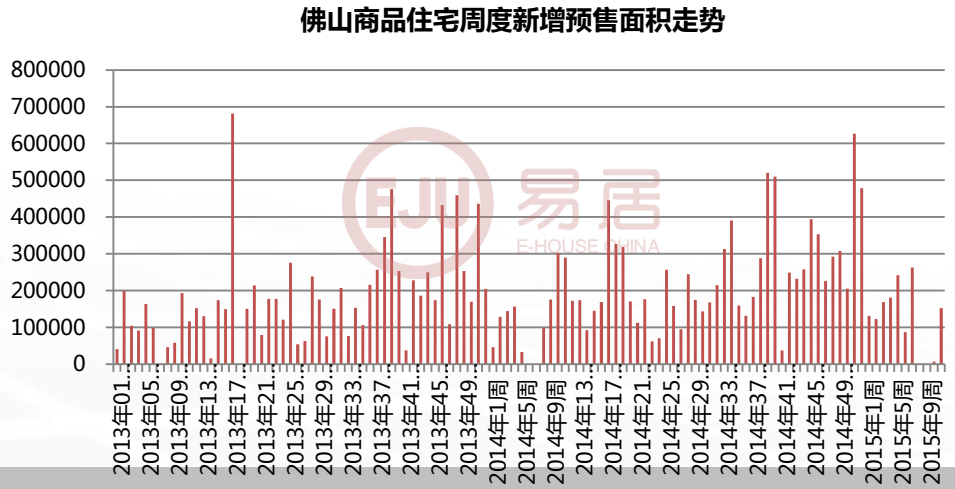
EJU 易居 E-HOUSE CHINA

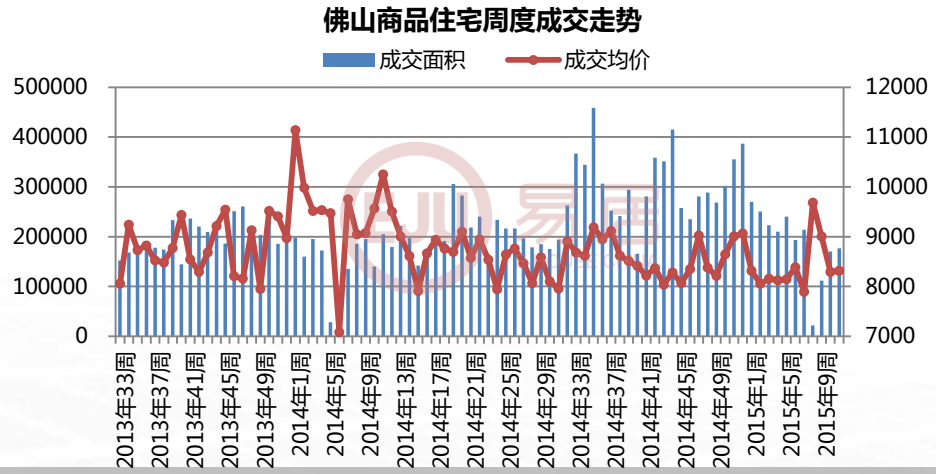
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应回暖大增 成交量价微升

2015年第11周，佛山全市有超过15万㎡的住宅供应，全部来自南海和三水区，南海西岸资源大盘威尼斯湾，首次推出洋房产品；三水的北江新区也有大量洋房新品入市。

成交市场方面，佛山商品住宅成交1604套，成交面积18万㎡，成交均价8316元/㎡，成交整体量价微升，禅城和南海区成交均价重上9字头，顺德区由于镇街项目成交量大成交均价大幅下滑近1000元/㎡。





佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：成交持续小幅回升 星星凯旋国际蝉联禅城销冠

上周禅城区成交量环比小幅回升，价格因星星凯旋国际的带动有所上涨。进入传统3月“小阳春”，开发商在营销活动方面表现积极，但因整体市场未明显好转，小幅价格促销仍是近期的主流。

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
季华路	星星凯旋国际	29	11120	1月17日“亲子音乐会”少儿才艺表演秀
南庄	万科城	16	7153	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
祖庙	普君新城	15	9294	3月14日开放73-91方精装板房
石湾	紫薇花园	12	5713	现购指定单位减300元/平米
佛山新城	沿海馨庭	11	8859	3月8-9日“最美女人节”，90方园景三房一口价7字头
佛山新城	君悦华府	10	9230	9字头清尾货
亚艺	华阳嘉苑	8	9337	1月31日推售3座四房单位
南庄	水悦龙湾	7	6032	3月14日维密泳衣秀
南庄	汇银新港湾	7	7161	带装修单价6字头起，旅游、iphone6、物管费岁末好礼送不停
祖庙	时代云图	7	10989	9800起送装修，成交即送2万元利是
张槎	领地海纳珑庭	6	7049	3月14日“领地维密之夜”
桂澜路	东海银湾	5	11737	3月7日，童帅国际东海银湾幼儿园“开心游园会”
南庄	绿岛明珠	5	7022	——

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：中海保利两项目32套成销冠

上周南海成交量价齐升，但对比前几周依靠万科金域中央几百套成交支撑区域成交的情况不同，里水、大沥板块的项目成交有所起色，罗村片区个盘成交整体较低迷。

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	16	9552	58平米一房8字头起
	中海寰宇天下	32	13411	——
	景裕豪园	20	12789	新品接受诚意金登记，交100元诚意金可优先选楼，开盘享99折。3月交20000诚意金登记，再获额外折扣
	保利西雅图	24	10911	新春特惠购房享额外88折
里水	金沙半岛	27	9585	1月17日开售6、7座新品
	中信山语湖	20	14236（含别墅）	38节我们在这里·山清水秀山语湖”主题活动
大沥	金地悦荔	7	13931	新春钜惠一口价单位
	汇豪嘉园	16	8407	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	32	9699	“为您做意向”活动
罗村	时代倾城	7	7341	周末推出十套一口价现楼单位
	龙光君悦龙庭	8	6379	上市周年，5折疯抢
	依云华府	5	7484	所有产品均可以享受积分购房优惠
	长信银湾	6	6689	——
狮山	依云曦城	7	7348	——
丹灶	云山峰境	20	5765	3月5日羊”气十足元宵游园会

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：弘泰利花园46套蝉联顺德区销冠

上周顺德成交维持平稳，多个项目仍继续以推出折扣优惠去化余货为主，顺德市场尚未有大量新品入市补充，成交缺乏新增动力，整体不温不火。

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	21	10200	3月5日前购房享97折
	佛奥湾	10	6200	购房电子券额外99折 5字头起
	怡翠晋盛	21	9600	将推110-130㎡滨水景观楼王
大良	保利中环广场	8	9913	开放A11 99~187㎡全能户型样板房
容桂	弘泰利花园	46	7071	1月中下旬自然推售新品
	新幸福领汇	11	6689	8座单位清货!最高优惠11万!6088元/㎡起
	容桂碧桂园	13	6466	3月14-15日，“绿动碧桂园”奇幻魔豆世界
	美的御海东郡	12	5044	一线望江新品首付低至10万 限时限量抢购
陈村	星英半岛	11	11872	新年置业6重礼
伦教	保利中央公园	14	8180	3月15日，苹果树少儿英语俱乐部开学礼
均安	柏涛湾豪园	13	5284	——
北滘	美的君兰江山	9	10340	3月6日，“食尚女皇”美人新技烘培课
	雅居乐新城湾畔	10	8904	3月7日，“夹”圆派礼 精选10套特惠单位，6字头起
	美的翰诚	27	8256	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
禅城张槎	领地海纳珑庭	2015-3-14	8座04单元	16	89㎡三房	7200	50%
佛山新城	新鸿基泷景	2015-3-15	星寓10座15楼以下	58	78、128-131㎡两至三房	8800	30%
南海罗村	钜隆风度盛荟	2015-3-14	2座	60	77、88、115㎡两至三房	7900	20%

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：
本周没有报广投放

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：大型暖场活动明显增加

在前一周有元宵、妇女节，上周有植树节以及315消费者权益保护日，项目也借节日举办暖场活动；加上在政府工作报告明确将“稳定住房消费”列为加快培育的六大消费增长点之一的利好消息后，多个项目也推出了不同的购房优惠吸引购房者。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	普君新城	2015/3/14	开放【华府】17座样板房
	南海区	金地珑悦	2015/3/14	开放观景园林
		怡翠尊堤	2015/3/14	开放75-120园景样板房
明星类	南海区	怡翠尊堤	2015/3/15	黄俊英、何宝文、陈坚雄等相声泰斗登台表演
暖场活动	禅城区	水悦龙湾	2015/3/14	维密泳衣秀
	南海区	领地海纳君庭	2015/3/14	领地·海纳君庭维多利亚时尚之夜
	顺德区	美的广场	2015/3/14	植树节活
		招商公园1872	2015/3/14-15	“播种绿色，拒绝雾霾”植树活动
事件营销	南海区	广佛新世界	2015/3/13	“炫动石韵，点滴大爱”新石器时代·石头艺术慈善拍卖展览
	三水区	三水万达广场	2015/3/15	“定鼎新中心 荣耀广佛肇”三水城市中心发展论坛
客户维护	南海区	三星金融大厦	2015/3/14	业主答谢宴会

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ