佛山市第二十四周市场分析

2015.6.8-2015.6.14

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

土地市场复苏 成交量跌价升

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

□ 佛山用公积金增值补贴职工 每人1年获益109元

自今年7月1日起，佛山将对公积金年度结转后仍存于专户内的职工给予补贴，年补贴率为1%，这意味着佛山市公积金存款除按照央行规定的利率结息外，还会另加补贴。补贴每季结算，试行一年，收益率约为两年定期存款利率水平。去年佛山公积金增值收益为2 .07亿元。此次预计总补贴额约1亿元。以后年度的补贴，视我市住房公积金管理和运作情况，待市住房公积金管理委员会审议决定，并每年公示。2014年佛山缴存住房公积金的职工人数约92万人，平均每个缴存公积金的职工一年获益近109元，具体视个人结存资金补贴高低不同。

据了解，这种用公积金增值收益直接补贴职工的方式在全国尚属罕见。从广州、深圳、珠海公积金管理部门得知，三地暂不会“复制”佛山的此项措施。

广东各地市公积金去年增值收益及同比增幅

佛山市场 | 城建规划

□ 顺德拟建容桂东部片区“休闲活力区”对接南沙自贸区

从顺德区发展规划和统计局获悉，《容桂小黄圃大岗山片区控制性详细规划》正在进行批前公示，该区域面积将达289.61公顷，拟充分利用大岗山森林资源，承接容桂东部中心区与顺德新城的发展，承接南沙自贸区的辐射。

根据规划定位、区域诉求和内在资源条件，将规划区打造为容桂东部片区的休闲活力中心。通过以生态休闲及活力运动带动容桂东部中心区与顺德新城、南沙大岗的对接，作为容桂北接东望的桥头堡。

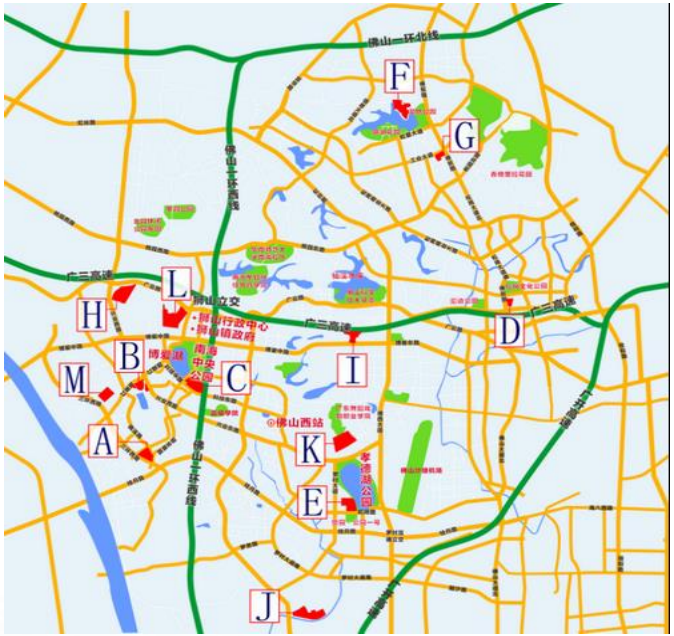
评论：容桂大岗附近的在售项目基本在5字头，对比南沙，价格洼地优势明显，容桂通过新规，利用区域自身拥有的资源，提升区域的品质，将能更有效地承接南沙外溢客户。这对容桂的房地产业是一个新的发展机遇。

佛山市场 | 城建规划

□ 狮山“三旧改造”土地招商推介会13项目抛出“绣球”

6月10日，“佛山市南海区狮山镇“三旧改造”及土地招商项目媒体推介会暨购房月启动仪式”在南海软件科技园创业中心举行。媒体推介会上重点介绍了狮山镇综合营商环境优势及13个土地推介项目，还举行了“狮山购房月”活动的启动仪式，宣布拉开了从6月10-7月10日延续整整一个月的狮山32个在售项目联合大促销的大戏的序幕。本次推介会吸引了保利、招商、海逸、花半里、奥园、和富、力迅、长信、龙光等32家知名房地产企业的关注。

评论：限购的解除带动广佛走廊持续热销，令狮山关注度逐步递减。通过此次土地推介会和“购房月”活动，将狮山房地产市场作为一个整体统一对外推介及宣传，有助狮山片山重新获得关注度，助力狮山市场整体去化。



拟出让地块分布图

13宗地块项目列表

购房月优惠活动信息一览表

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 重点房企动态

□ 万达推出首款互联网金融产品

万达与快钱将在6月12日联合推出了互联网金融产品”稳赚1号”众筹产品。这是去年万达收购快钱后，双方首次推出的互联网金融理财产品，该产品的债权主要来源于万达集团旗下的商业地产业务，其募集到的资金将会用于万达广场的整体建设。投资者可享受万达广场净物业收入及物业增值双重收益，“稳赚1号”的起投金额为1000元，预期的收益率将会达到12%以上。

评论：早前，万达发布了轻资产转型计划。这次万达推出首款互联网金融产品既是万达在互联网领域的重大布局，也是万达通过金融创新，实施自己“轻资产”战略的重要举措。作为中国互联网金融产品应用于商业地产领域的首个案例，这种新尝试与国家“互联网+”战略一脉相承，实现了互联网金融与实体经济的直接对接，也是“互联网+”拉动实体经济的典型范例。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 保利华南签约收购三水云东海高尔夫花园

继中建地产收购原佛山市富明房地产开发有限公司、富德生命人寿接盘滨江1号之后，佛山楼市再现收购事件。

保利华南实业有限公司证实签约收购控股三水云东海高尔夫别墅项目。保利在通稿中表示，收购云东海高尔夫花园将进一步丰富保利在三水的产品类型和布局，形成生态大盘与城市综合体两亿齐飞的局面。该项目将尽快启动规划升级，引入新的配套体系，并启动开发建设。

评论：至此，保利在佛山的项目将达到11个，分布禅城、南海、顺德和三水区，完善了集团在禅城和三水的布局。而在保利收购云东海高尔夫别墅项目之前，恒大也已经证实收购了狮山长信帝景峰。房企大佬频频收购现成楼盘也从侧面反映开发商对后市的看好。

保利华南佛山在售项目：

保利绿岛湖地块（禅城南庄）	待建
云东海高尔夫花园（三水云东海）	收购
保利西雅图（南海三山新城）	在售
保利紫山国际花园（南海里水）	在售
保利香槟国际（南海狮山）	未售
保利中央公馆（南海大沥）	在售
保利公园里（顺德乐从）	在售
保利东湾（佛山新城）	在售
保利中环广场（顺德大良）	在售
保利德胜湾（顺德容桂）	在售
三水保利中央公园（三水西南）	在售

sina 新浪乐居 house.sina.com.cn

佛山市场 | 重点房企动态

□ 百业房地产重整成功 顺商接手更名为佛山市金凤凰房地产

广东天地正律师事务所组织召开一百集团破产重整案第二次债权人会议，一百集团旗下佛山市百业房地产开发有限公司（简称“百业房地产”）的重整计划获债权人表决通过。

这意味着百业房地产重整成功，来自顺德的投资商张某投资8000万元按重整计划清偿百业房地产债务，并受让其100%股权、获得百业苑楼盘项目的开发权益，这8000万元将于月底按比例分配给全部债权人，原77户购房者最快将于明年年中收楼。

投资商张某表示：“‘百业苑’ 项目将更名为‘梧桐苑’，百业房地产也将更名为佛山市金凤凰房地产开发有限公司，6栋住宅楼将按原来的设计完成建设。

佛山市场 | 重点房企动态

□ 长信地产&滴滴打车 跨界战略合作正式启动

6月13日，长信地产与滴滴打车进行战略合作的，而整个事件统一对外宣传的主题，则定义为：滴滴打车，买房打折。将两个原本没有关联的优惠事件进行了整合捆绑，双倍的回报给客户。

长信地产旗下【东海银湾豪园】、【长信银湾花园】两个楼盘参与本次活动，在活动期间内，有购房需要的司机，长信地产特别制定了首付1.5成的优惠，其本人或直系亲属在长信地产旗下在售项目【东海银湾豪园】、【长信银湾花园】购买房屋均可享受首付1.5成，余下首期款分期支付，最长享受1年免息分期。滴滴打车的乘客，有机会免费获得长信地产提供的饮用水，也可以使用3000积分在滴滴积分商城兑换由长信地产赞助的充电宝礼品。如果持有司机签发的特权卡前来购房，乘客将获得专享的特权折扣，同时该司机也可以获得2000元购物卡奖励。相应的，如果是成功租售商铺，则获得500元购物卡奖励。

评论：通过战略合作，滴滴打车业务推广的阵地再次延伸到地产领域，本次活动滴滴司机和乘客成为最大的受益者。而以后滴滴打车有可能作为楼盘泛销售的重要方式被更广泛的运用。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周顺德有2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（m²）	容积率	地块性质	出让底价（万元）	楼面地价（元/m²）	出让时间
6-12	顺德	TD2015（SD）XG018	佛山市顺德区大良街道近良河东片A07-2号地块	5744	＞1且≤2.5	商住	5744	4000	7-14
6-12	顺德	TD2015(SD)XG019	佛山市顺德区大良街道新桂片区21-1号地块	2882	＞1且≤4.2	商住	4900	4048	7-14

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周有3宗商住地成交，分别位于禅城、三水和高明区

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
禅城	TD2015(CC)WG004	科海路南侧、禅港路西侧	113481	3.0	商住	103155	103155	3030	佛山保利房地产开发有限公司	6-10
顺德	TD2015(SD)XG17	容桂振华居委会顺德大道容桂路段48号地块	2209	2.7	商服	1595	流拍			
三水	TD2015(SS)XG015	西南街道广海大道西北侧地块	38456	3.5	商业	21342	21342	1586	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	6-11
高明	TD2015(GM)XP001	杨和镇三和路以北、杨梅河以西	36654	3.0	商住	8300	8300	755	佛山市高明区聚丰建设投资有限公司	6-10

佛山市场 | 土地市场监测

TD2014（CC）WG004地块

根据出让文件，该地块要求建筑高度≤100米，拿地企业须按规划要求配套社区居委会、文化活动站、幼儿园等公共配套设施。地块不临绿岛湖，却是最靠近（但不临）季华路主干道的地块，距离已经动工的地铁2号线绿岛湖站约200米左右的距离，交通出行十分便利。

加上地块所处的是政府主导禅西的CBD中心，紧邻绿岛湖行政服务中心及金融中心，拥有良好的公务员人气基础。

近年周边成交地块楼面地价

和记黄埔涟岸：4276

依云雍景湾：6201

周边项目在售价格

和记黄埔涟岸：预计首期别墅20000元/m²

依云雍景湾：9100元/m²

佛山市场 | 土地市场监测

TD2015（SS）XG015

根据规划文件，允许地块内建筑设置架空通道与广海大道人行天桥连接。要求在场地内设置港湾式公交停靠站、出租车候客点和公共自行车租赁点。

该地块原为饲料厂用地，周边有三水汽车站、三水人民医院、三水广场、西南公园、森林公园、西南四中、西南十二中等，生活配套成熟。

附近有山水一品、恒达花园、澳盈中心、恒福丽铂公馆、新动力广场等，在售一手住宅均价6500-7000元/平米，公寓均价8500-9000元/平米。

碧桂园三水项目商业街效果图

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周2宗小型住宅用地出让

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)XG015	佛山市顺德区大良十二亩五坊拆迁安置区5号地块	49	4.0	住宅	30	1525	6-16
顺德	TD2015(SD)XG016	佛山市顺德区大良街道南区28-4-1号地块旁	40	4.0	住宅	24	1507	6-16

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应25万㎡

第24周佛山市场有2498套住宅供应，只有南海和顺德区有新增供应，其中南海区供应以90㎡左右的刚需产品为主，顺德则是以100㎡左右的产品为主。除住宅外还有少量的社区商铺。

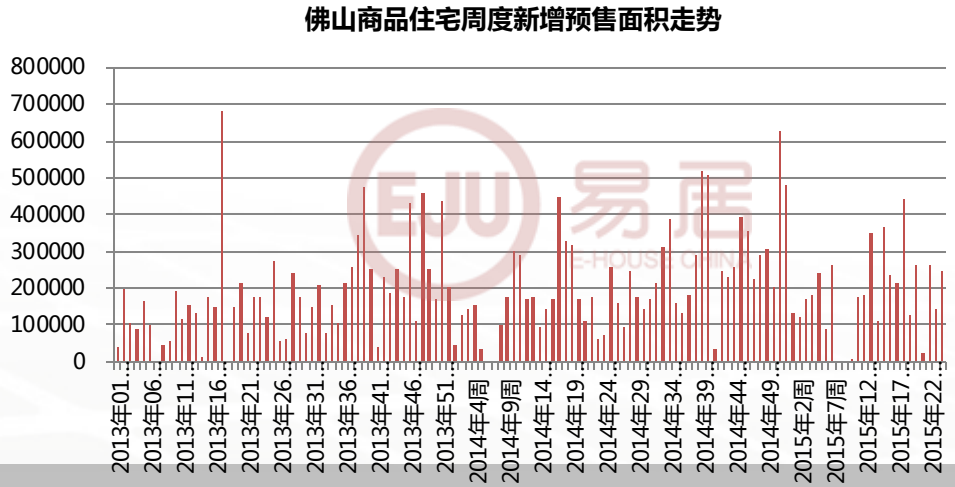
区域	预售时间	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m²）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	2015/6/8	翠林豪庭	翠林苑2座	100			5	8604			992.09
	2015/6/10	保利紫山国际花苑	14栋	264				28685.65			
	2015/6/10	怡翠尊堤	熙园3、4座	122			24	12627.87			1239.98
	2015/6/11	御水岸花园	8座	120				10723			
	2015/6/11	绿地香树花园	一区5、6座	248			12	26687.96			1094.9
	2015/6/12	海逸桃源花园	2栋	116			5	10505.48			473.97
	2015/6/12	海逸桃源花园	1栋	116			10	10232.64			1414.31
	2015/6/12	宏宇景裕豪园	12栋	248				25189.05			
	2015/6/12	金域城东花园	1、2座	354				32318.58			1116.72
	2015/6/12	恒福天悦花园	1座2座	300			1	27676.22			4521.94
顺德区	2015/6/9	龙湖春江名宸花园	1、2座	302				34129.59			
	2015/6/9	弘泰利花园	12、13座	208				21254.51			
合计				2498			57	248634.6			10853.91

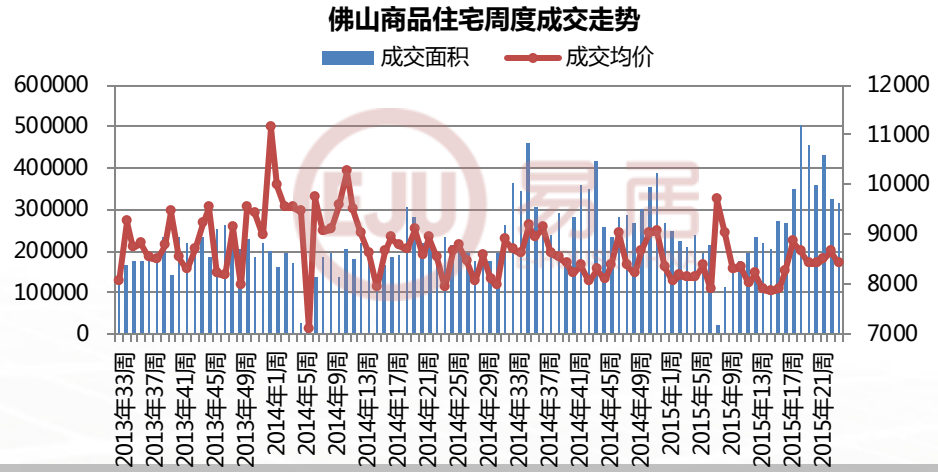
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：供应平稳回升 成交量跌价升

2015年第24周，佛山有25万㎡的住宅供应，南海区重新成为住宅供应的主力，三大热销项目保利紫山、万科金域中央以及绿地香树花城已进行预选房的产品新拿预售，南海又将迎来一波集中签约。

成交市场方面，佛山商品住宅成交2859套，成交面积接近32万㎡，成交均价8889元/㎡，整体量跌价升，下跌原因主要是南海区成交量下跌较大，成交均价方面，成交大区南海和顺德区均有一定幅度的上涨。





佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：热销项目集中签约推高区域成交

上周禅城区成交量环比增加42%，成交量重回高位。个盘成交中，滨海御庭、铂顿国际公寓和凯德城脉仍在集中签约，成交量持续放大。泷景的新品由于其高性价比也有不俗的成交，预计本周这几个项目的签约量将放缓，禅城成交将有所回落。

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
佛山新城	滨海御庭	112	8450	5月22日推出10座 90-92㎡三房单位
佛山新城	新鸿基泷景	55	8941	6月9日泷景新品发布会
祖庙	铂顿国际公寓	39	18784	——
城南	凯德城脉	31	8270	5月中推售5座住宅式公寓住宅一口价单位促销
祖庙	普君新城	22	11323	6月13日幸福“粽”动员
城南	盛南新都	22	8522	6月6日开放7座新品
祖庙	岭南隽庭	13	13119	6月6-7日缤纷夏日暖场活动
季华路	海湾城	13	9501	5月23日加推二期15座新品
绿岛湖	绿岛明珠	13	7292	6月13日南庄镇第二届“绿岛明珠杯”禅南游泳邀请赛
南庄	汇银新港湾	13	7189	5月23日推售16座南向望江单位
桂澜路	东海银湾	12	11092	5月主推90㎡三房和120㎡四房洋房
南庄	水悦龙湾	11	6350	6月14日缤纷夏日游园会

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：区域成交持续下滑 中海双项目持续热销

上周南海成交量继续下滑16%，成交均价上涨600元/㎡；中海两个热销项目和滨江1号在进行集中签约，周末保利西雅图以及保利紫山再次推新，加上怡翠尊堤集中签约，南海成交量又将再次走高。

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	保利西雅图	39	11281	6月12日推售3、6栋预选房
	中海寰宇天下	68	14080	6月13日加推3、13座新品
	中海万锦熙岸	111	13390	6月初推售3、4座新品
	滨江1号	73	12602	5月30日推售14、15、17座新品
	中建灯湖领秀	28	12495	5月30日推售1、3座新品
里水	中信山语湖	20	8113	6月6日邂逅最纯正瑜伽，健身养心课堂
	恒大御景湾	26	16695	4月25日推售1栋新品
	保利紫山国际花苑	96	9361	6月12日推出9、10座预选房
大沥	保利公馆	4	11479	6月6日新品认筹
	国华新都	7	7715	6月13日黎耀祥明星见面会
罗村	龙光君悦龙庭	22	6592	——
	依云华府	20	7905	6月13日推售14座新品
狮山	依云曦城	5	9425	——
丹灶	云山峰境	11	5128	6月6日住宅新品收筹
	桂丹颐景园	11	5235	6月6日加推124㎡园景江景楼王单位

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：柏涛湾豪园持续热销88套蝉联顺德销冠

上周顺德成交量微增5%，但成交均价上涨400元/㎡。佛山新城成交量的放大，是顺德成交均价上涨的主因。而风度广场和均安主力成交项目的集中签约使顺德区成交量逆市上扬。

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	16	14200	5月16日，开售13座新品
	M-city	29	10500	5月17日，建设银行投资理财讲座
	风度广场	61	7200	5月推售2、3座新品
	乐从雅居乐花园	5	6600	项目主推2期3、4座和9、10座五房单位
	怡翠晋盛	20	10300	5月30-31日，儿童沙画DIY活动
容桂	容桂碧桂园	17	7169	6月14日，总经理签售日
	美的御海东郡	17	4769	5月30日，“爱心义卖跳蚤”市场
陈村	星英半岛	22	11619	6月13日2015群英高端私家晚宴
	绿地国际花都	22	9818	——
均安	柏涛湾豪园	88	5556	5月中旬自然推售8座新品
	都市经典广场	39	4440	——
伦教	保利名苑	16	8070	5.18举办现场制作分子雪糕活动
北滘	美的翰诚	19	8837	5.19推出全新83-145㎡至美精装洋房
	美的君兰江山	23	10010	6月13日，改装车年度盛会
	深业城	30	8297	6月初自然推售53栋新品
	雅居乐英伦首府	13	8337	——

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
南海里水	保利紫山国际	6-12	9、10座	215	9座：140-170㎡ 10座：78、94-98㎡三房、124㎡四房	9座：10500 10座：9000-9500（精装修）	80%
南海桂城	保利西雅图	6-12	3、6栋	254	73-127㎡的两三房	11000-12000	90%
南海大沥	伟业华誉豪庭	6-12	6座	60	89㎡三房	7500-8300	35%
南海大沥	万荟玖珑	6-13	2座	125	88㎡三房、118㎡四房	8200	65%
禅城南庄	港宏世家	6-13	25座01、04单位	62	82、91㎡	6200-6500	90%
禅城季华路	星星凯旋国际	6-13	9座02、04单位(自然推售)	54	89㎡三房	11000	20%
南海罗村	依云华府	6-13	14座	24	90㎡三房、125㎡四房	8000	85%

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：3项目进行报广投放

上周报广投放有小幅增加，富力广场主要是做活动信息的宣传，而星星凯旋国际和樵岭国际则是通过报广树立项目形象，增加关注度。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
活动	禅城区	富力广场	2015/6/10	2015佛山首届公园趣味定向跑
形象		星星凯旋国际	2015/6/12	非国无以致敬凯旋者
	南海区	樵岭国际	2015/6/12	千年西樵山 中心在此处 6月6日示范单位瑰丽开放

富力广场

星星凯旋国际

樵岭国际

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：8盘进行工程类活动，其中3个纯新盘

上周周末，营销市场较为活跃，五一前后的一波推新过后，近期开始不断有新品即将补充市场，因此营销的活动开始增加，有3个项目更是请来明星助阵。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	深基天海城市花园	2015/6/13	首次开放样板房
		中海锦苑	2015/6/13	开放4座样板房
		乐趣荟广场	2015/6/13	开放销售中心
		越秀星汇云锦	2015/6/13	开放140-178㎡住宅样板房
	高明区	丽日名都	2015/6/13	开放品80-125㎡湖景洋房样板房
	三水区	保利中央公园	2015/6/13	开放四期22、26座样板房
	顺德区	广佛颐景园	2015/6/13	开放销售中心
		招商公园1872	2015/6/13	开放200㎡大户型样板房
圈层活动		星英半岛	2015/6/13	2015群英高端私家晚宴
明星类	南海区	国华新都	2015/6/13	黎耀祥明星见面会
	顺德区	碧桂园钻石湾	2015/6/14	6.14叶振棠金曲盛会
事件营销	禅城区	富力广场	2015/6/13	2015佛山首届公园趣味定向跑

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——乐趣荟广场

活动时间： 6月13日

活动主题： Lauhing哥助阵开放营销中心

现场人气： 人气高

活动介绍：

6月13日，项目营销中心开放并举办了隆重的开放盛典。活动当天香港明星Lauhing哥——谢天华歌舞助阵，将现场气氛推向高潮。而项目销售中心同样人声鼎沸，据了解，项目通过体验式的潮尚主题，将打造成最具玩味的购物广场。其中1-6层为购物广场，7-13层为公寓。

首推商铺正在接受登记，团购优惠15万。具体的开盘时间及售价待定。

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——广佛颐景园

活动时间： 6月13日

活动主题： 开放营销中心

现场人气： 人气高

活动介绍：

6月13日，项目举办了营销中心开放仪式。由于开发商“颐景园”品牌在市场有一定口碑，加上项目苏州园林式的设计，吸引相当多的客户到访。

项目总建23万㎡，由9栋新古典风格的32层高层组成。首期推售2、3座83-110㎡的对流户型，实用率有9成，其中2座吹风价为10000元/㎡带装修，3座吹风价为8500-9000元/㎡毛坯。

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ