佛山市第四十二周市场分析

2015.10.12-2015.10.18

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

市场再迎利好　供求同步回升

一、宏观环境概况

二、土地市场监测

三、本周市场概况

四、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 | 宏观环境

□ 人民银行推广信贷资产质押再贷款试点

10日，央行在官网发布通知称在前期山东、广东开展信贷资产质押再贷款试点形成可复制经验的基础上，决定在上海、天津、辽宁、江苏、湖北、四川、陕西、北京、重庆等9省（市）推广试点。

信贷资产质押再贷款试点地区人民银行分支机构对辖内地方法人金融机构的部分贷款企业进行央行内部评级，将评级结果符合标准的信贷资产纳入人民银行发放再贷款可接受的合格抵押品范围。媒体纷纷大呼，央行将释放7万亿，“中国版”QE到来。

易居营销集团佛山公司

点评：“7万亿”的抛出对市场产生了平地一声雷的效果，对购房者而言即时效果不明显，若想房地产市场有更大起色，仍需要央行降息降准刺激萎缩的房地产市场。人民银行推广信贷资产质押更实际的效果更多体现着政府对房地产释放的一个信号，表明对后市的看好，恢复市场的信心。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅三水1宗商业土地供应

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
10.16	三水	TD2015（SS）XG030	佛山市三水区云东海街道三水大道西侧地块四之二	29297	1.8	商业	6600	1252	11.18

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、三水1宗土地成交，顺德1宗土地流拍

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）WG016	佛山市顺德区乐从镇新吉路以南、同庆道以东地块	71156.65	3.9	商住	96866	115866	3491	碧桂园	10.12
	TD2015（SD）WG014	佛山市顺德区乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	22974.93	5.5		31017	流拍			
三水	TD2015（SS）XG024	佛山市山水区西南街道建设一路6号	37516	3.2	商住	19700	19700	1641	西南投资公司	10.15

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：本周顺德1宗、高明1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
9.22	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	883	10.22
				6574	3.0	商住			
10.01	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	1421	10.20

易居英锐集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应34万㎡

第42周佛山有3052套住宅供应，禅城区自国庆过后一直没有新增市场供应，市场供应大区仍以南海区为主，其中里水占比最大。

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
三水区	乐平	华盛圆坊名荟花园	8、9座	120			32	10602.6			2613.7
南海区	大沥	国华新都	11座	48				7105.71			
		国华新都	43座	48				7087.6			
		荟悦园	4栋	114			9	11435.31			917.15
		珑耀华府	7座	108				11684.74			
		珑耀华府	2、4座商业				14				712.93
	桂城	创越时代文化创意园	1号楼			58				8845.88（工业性质）	
	里水	恒大金碧湾	3号楼	342			12	30958.22			476.78
		中海金沙里花园	1座	376			19	40580.97			991.04
		中海金沙里花园	2、3座	752				81121.7			1411.86
		绿地香树花园	一区13座、14座	304				32883.68			
	罗村	雅瑶绿洲	九街1-5栋	242				33488.92			
		风度花园	11座	51				7166.61			
	狮山	依云曦城花苑	49、57座	24				3687.86			
顺德区	勒流	博澳城	6区3-4座	108				18459.3			
		涛汇御河湾花园	2座	144			11	14350.21			680.56
	容桂	香缤广场	1、2、5栋	271			174	28686.59			26427.13
合计				3052		58	271	339300		8845.88	34231.15

易居营销集团佛山公司

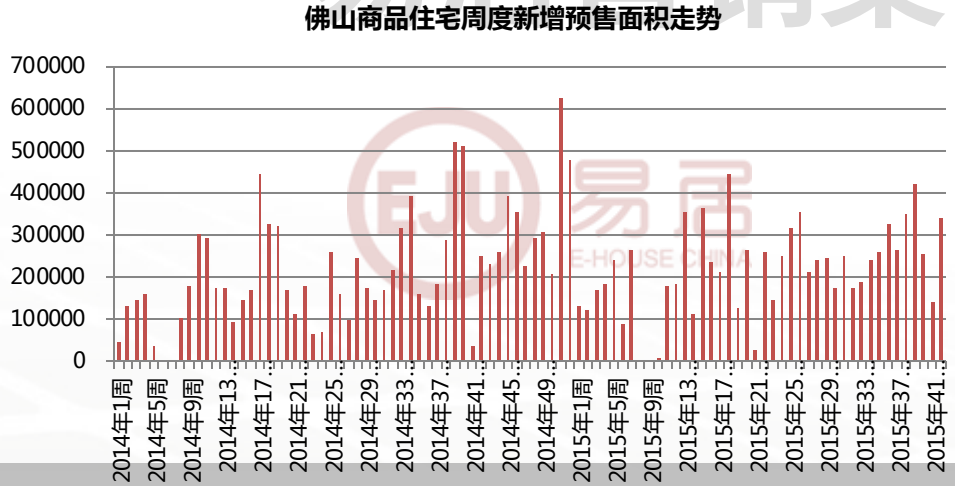
佛山市场 | 市场供求概况

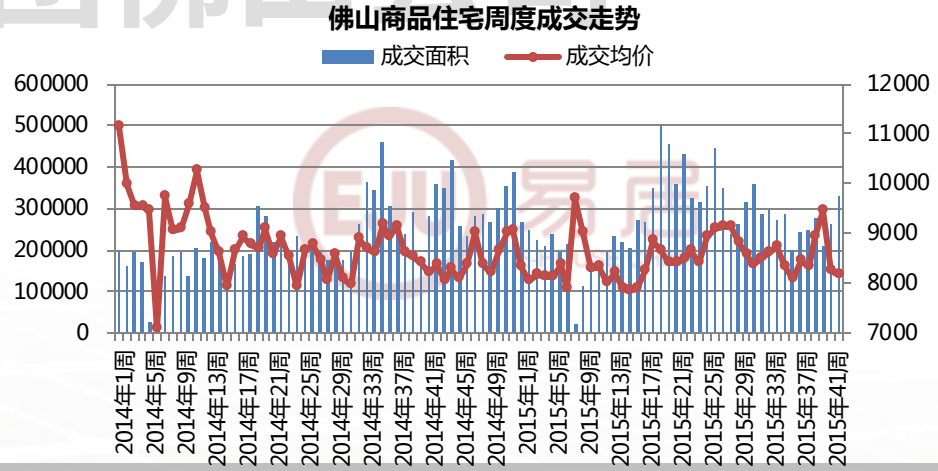
□ 住宅供求周度走势：供应大幅回升，成交量升价稳

2015年第42周，佛山有接近34万㎡的住宅供应，南海广佛板块经过黄金假期后开始补充市场货源，其中金沙洲供应最大，其余新增供应项目也多以市场热销项目为主。

成交市场方面，42周成交全市成交3051套，成交面积为33万㎡，成交均价8170元/㎡，环比增加24.5%。五区成交均有不同幅度的增加，国庆成交开始体现。成交均价方面，没有明显变动，价格保持平稳。

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37套成禅城区销冠

禅城区上周成交425套，3.8万㎡，成交均价9425元/㎡。国庆过后新推项目开始集中签约，成交量有所上升，热销项目时代年华和凯德城脉价格有所下调，加上南庄板块成交增加，均价下滑近400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	37	7757	——
南庄	港宏世家	33	5829	9月30日推售29座
石湾	时代年华	30	10198	国庆期间一成首付免息，新业主成交赠送2年物管费
佛山新城	泷景花园	28	8885	9月19日自然推售4、7座新品
祖庙	岭南隽庭	22	12164	8月25日精装公寓启动认筹
祖庙	普君新城	21	11820	10月1-2日儿童职业体验营活动
南庄	绿岛明珠花园	20	6086	9月26-27日，中秋狂欢嘉年华
桂澜路	东海银湾	18	10354	7月18日“众里寻Ta，情系你我”单身派对
祖庙	时代云图	17	12853	10月1日推售4座新品
季华路	星星凯旋国际	14	11151	9月26日中秋特色活动
祖庙	岭南天地	13	11854	10月5日2015年中国新天地“世界音乐节”
南庄	汇银W新港湾	11	7492	9月3日-10月12日，老带新千元大礼包
张槎	领地海纳龙庭	11	7122	——

易居吉祥集团佛山公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：滨江1号55套成南海区销冠

南海区上周成交1293套，13.6万㎡，成交均价9343元/㎡，比上周下降355元/㎡。国庆过后推新较少，以去化市场余货为主，广佛走廊项目成交有所下滑，桃花源记上周集中签约，成狮山板块销冠。

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	27	12492	9月26日开173㎡样板房
	保利西雅图	49	11332	9月22日推售15栋、19栋2梯
	滨江1号	55	13075	9月16日B区热盘最高惠94折
里水	保利紫山	43	10913	8月18日加推12栋精装洋房
	恒大御景湾	19	18944	10月17日拉斯维加斯赌王争霸赛
	金名都	26	16488	9月19日推售35座新品
大沥	金地悦荔	18	14449	9月26日自然推售3座新品
	怡翠尊堤	46	10716	10月1日篮球嘉年华
	保利公馆	6	10199	9月16日加推27栋新品
罗村	龙光君悦龙庭	19	6686	9月26日国际大马戏
	长信银湾	18	6639	8月22日自然推售48座
狮山	海逸桃源花园	44	4946	10月17日烤全羊活动
	上林苑	22	5966	9月18日推售公寓产品星寓4层
	依云曦城	4	6731	9月26日推售五期洋房新品
丹灶	桂丹颐景园	43	5049	10月1日购房业主“黄金大礼答谢活动”抽奖

易居营销集团佛山分公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：绿地商业中心145套成顺德区销冠

顺德区上周成交823套，10万㎡，环比上涨16%，成交均价7672元/㎡。大良绿地商业中心新拿预售，开始集中签约，以周度145套成顺德区销冠。

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）	M-CITY	36	12879	10月1日推售4号楼新品
	怡翠晋盛	25	10426	9月13日-10月25日欢乐购房节
	万科水晶城	12	9997	8月29日自然推售1、27座
均安	柏涛湾豪园	13	4920	——
大良	绿地商业中心	145	11449	——
	西山上筑	29	10818	9月26日推售17座新品
伦教	嘉好悦园	80	6853	9月13日开放样板房
勒流	博澳城	11	5832	10月1-3日国庆金鱼捕手活动
容桂	时代倾城	28	7064	即将开售YOU公寓产品
	美的御海东郡花园	13	5510	10月1-7日顺德首届各地理事文化风情展
陈村	广佛颐景园	26	11126	9月25日推售10栋洋房
	星英半岛	22	11406	7月-9月携手陈村梦想SHOW 助你奔向好声音
北滘	雅居乐英伦首府	23	8021	9月3-5日水上嘉年华
	深业城	17	9201	8月15日自然推售13座
	江山花园	12	9061	——

易居营销集团佛山分公司

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（m^2）/户型	价格（元/m^2）	成交率
顺德区	乐从钜隆风度广场	10-17	7座	96	103、125、128三房	9000	30%
南海区	中建灯湖领秀	10-16	4座2栋	30	173五房	15000	43%
南海区	中海金沙里	10-18	1座、6座（自然推售）	752	88两房、106、130三房	18000	17%

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

上周有6个项目进行报纸投放，有一半在南都投放，多以形象报广为主。大沥雅居乐御景豪庭释放开放园林信息，邀请明星造势。

易居营销集团佛山公司

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	禅城区	汇银新港湾	2015/10/16	全景臻席 逐席递减
形象	顺德	保利中央公园	2015/10/12-16	中央盛惠开盘价 抢77-152方园景大宅
明星	南海区	大沥雅居乐御景豪庭	2015/10/15	有一种生活叫雅居乐 10月17日开园盛典，卢巧音约定你
形象		祈福南湾半岛	2015/10/16	祈福南湾半岛 广佛双城 自由切换 推开窗就是大湖 山林 高尔夫
		桃花源记	2015/10/15	把爱留在桃花源
		广佛新世界	2015/10/16	荣耀佛山 欧巡主场 品质物业

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

汇银新港湾

桃花源记

保利中央公园

易居(中国)集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

雅居乐御景豪庭

广佛新世界

祈福南湾半岛

易居集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：上周有1个项目开放销售中心

上周，1个项目开放销售中心，2个项目开放了样板房，1个项目开放了园林，雅居乐御景豪庭开放园林当天邀请卢巧音开办见面会，现场人气火爆。暖场活动进入金秋，多以安静的活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	珑耀华府	2015/10/17	开放全新三期百变样板间
		雅居乐御景豪庭	2015/10/17	开园盛典
		珍丰广场	2015/10/18	开放销售中心
	顺德区	龙光水悦熙园	2015/10/18	开放5栋中轴阔景样板房
明星类	南海区	雅居乐御景豪庭	2015/10/17	卢巧音明星见面会
	顺德区	凯茵花园	2015/10/15	黄俊英、何宝文说学逗唱，为民求乐
暖场类		碧桂园钻石湾	2015/10/17	优雅名媛，乐活人生花艺分享会
		保利中央公园	2015/10/17	乐动青春，阳光棕榈园音乐演奏会

易居营销集团佛山公司

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ