佛山市第十四周市场分析

2015.3.30-2015.4.5

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

招商斩获亚艺地块 新政首周市场平稳

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

□ 三部门发布通知：二套房贷款最低首付比例降至四成

30日消息，央行、住建部、银监会发布通知，对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%

□ 财政部:个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年

30日来自财政部消息，个人将购买不足2年的住房对外销售，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

评论:政府近期接连不断发布新的房地产新政，最大着力点依然是市场高企的库存，支持首置和首改的刚需型客户。近期的政策叠加，有助于对市场信心的恢复，短期内去化必然上升，长期来看高库存压力仍在。

佛山市场 | 城建规划

□ 南海"三旧"改造135个项目亮相土地推介会

30日，城市更新·赢聚未来——2015年南海区“三旧”改造项目投资推介会在南海体育馆举行。本次推介会吸引包括保利、中海、万达、越秀、招商、龙湖、和记黄埔等60家房企出席。

今年南海区共推介135个项目重点推介片区包括村级工业园改造提升项目、广东金融高新技术服务区C区、沥桂新城大沥核心区、听音湖片区、三山新城片区等。

序号	改造项目名称	联系人	联系电话	土地面积（亩）	拟投资额（万元）	预计容积率	改造意向（用途）	合作方式	目前改造进度	备注
1	金融C区A31街区商贸长廊项目	朱秀娟	81272003	46.00	待定	5.0	商贸长廊	土地公开交易	向社会招商	三旧改造项目
2	金融C区A21街区商贸长廊项目	朱秀娟	81272003	164.00	待定	4.6	商贸长廊	土地公开交易	向社会招商	三旧改造项目
3	金融C区A22街区产业社区项目	朱秀娟	81272003	127.00	待定	3.8	产业社区	土地公开交易	向社会招商	三旧改造项目
4	金融C区A24街区商贸长廊项目	朱秀娟	81272003	42.00	待定	4.5	商贸长廊	合作开发	向社会招商	三旧改造项目
5	金融C区A25街区产业社区项目	朱秀娟	81272003	101.00	待定	4.0	产业社区	土地公开交易	向社会招商	三旧改造项目
6	金融C区A26街区产业社区项目	朱秀娟	81272003	138.00	待定	4.0	产业社区	合作开发	向社会招商	三旧改造项目
7	金融C区A29街区产业社区项目	朱秀娟	81272003	45.70	待定	3.5	产业社区	合作开发	向社会招商	三旧改造项目
8	金融C区眉面工业区产业社区项目	朱秀娟	81272003	50.00	待定	4.0	产业社区	合作开发	向社会招商	三旧改造项目
9	金融C区永胜村旧村改造项目	朱秀娟	81272003	277.00	待定	3.5	商服和商住	整村改造	向社会招商	三旧改造项目
10	金融C区聚龙北村旧村改造项目	朱秀娟	81272003	152.00	待定	3.5	商服和商住	整村改造	向社会招商	三旧改造项目
11	金融C区聚龙南村旧村改造项目	朱秀娟	81272003	116.00	待定	3.5	商服和商住	整村改造	向社会招商	三旧改造项目
12	金融C区洲表村旧村改造项目	朱秀娟	81272003	369.00	待定	3.5	商服和商住	整村改造	向社会招商	三旧改造项目

sina 新浪乐居 house.sina.com.cn

桂城街道推介项目

序号	改造项目名称	联系人	联系电话	土地面积（亩）	拟投资额（万元）	预计容积率	改造意向（用途）	合作方式	目前改造进度	备注
1	华南汽车城产业升级改造	孔祥深	86259001	800.00	待定	3.0	以汽车为主题的产业社区	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目
2	石碣二村工业区项目改造	叶嘉球	81819263	212.00	待定	3.2	商住	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目
3	石碣一村西“细基围”地块	叶嘉球	81819263	20.58	待定	4.5	商服	引入投资商	已收储	三旧改造项目
4	北约桂澜路商住项目	叶嘉球	81819263	88.00	待定	3.5	商住	引入投资商	已完成集体转国有	三旧改造项目
5	石碣六由围地块项目	叶嘉球	81819263	107.00	待定	商住3.5 商服4.5	商住、商服	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目
6	平西上海村地块	谭文钧	81819262	188.00	待定	≤3.8	商住	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目
7	平南“沙基”、“鸡心塘”工业区	谭文钧	81819262	265.00	待定	≤3.0	商住	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目
8	平西聚龙振兴工业区改造	谭文钧	81819262	101.00	待定	≤3.5	商住	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目
9	北区社区旧村改造项目	谭文钧	81819262	79.00	待定	≤3.8	旧村改造项目	引入投资商	完善用地手续中	三旧改造项目

sina 新浪乐居 house.sina.com.cn

三山新城推介项目

序号	改造项目名称	联系人	联系电话	土地面积（亩）	拟投资额（万元）	预计容积率	改造意向（用途）	合作方式	目前改造进度
1	南海新型公共交通系统试验段（三山新城）编组站地块	吴惠贤	86770002	367.00	待定	2.5-3.5	融合新交通编组站功能的综合体	土地公开交易	已收储
2	三山科创产业园工业地块	吴惠贤	86770002	46.00	待定	2.0-3.0	生产性服务业	土地公开交易	已收储
3	三山科创产业园商服地块	吴惠贤	86770002	94.00	待定	1.2-2.5	高端服务业	土地公开交易	已收储
4	疏港路（魁奇路东延线）以北，泰山路以东商服地块	吴惠贤	86770002	106.00	待定	3.0-4.0	高端服务业	土地公开交易	完善用地手续中
5	新城门户项目商服地块	吴惠贤	86770002	188.00	待定	2.5-3.5	地标式城市综合体	土地公开交易	完善用地手续中
6	疏港路（魁奇路东延线）南侧商服地块	吴惠贤	86770002	180.00	待定	1.5-2.5	商服、展贸	租赁土地	完善用地手续中
7	三山新城环岛西路侧商服地块	吴惠贤	86770002	124.00	待定	2.0-2.5	商服	引入投资商	已完善用地手续

sina 新浪乐居 house.sina.com.cn

桂城推介项目

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 重点房企动态

□ 中国平安成为碧桂园第二大股东

碧桂园于1日晚间在其官方网站发布公告，碧桂园将以每股港币2.816元的价格向中国平安人寿发售22.362亿股，约占发行后公司股份总数的9.9%，禁售期为1年，募得资金约港币62.95亿元。此番认购后，中国平安将成为碧桂园第二大股东。

碧桂园公告称，募得的资金将用于公司发展及公司一般运营资本。

公告同时指出，碧桂园与中国平安的合作首先建基于双方对中国房地产行业前景和城镇化进程的高度信心；领军企业之间的跨界合作、强强联合也符合地产行业的发展趋势。

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
——									

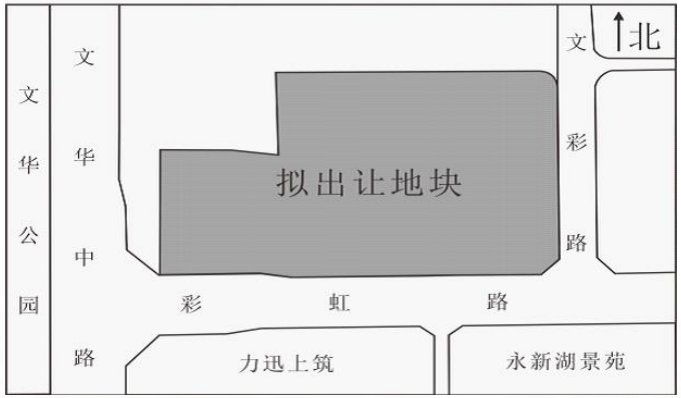
佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：招商地产溢价31%拿下禅城文华路东侧地块

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
禅城	TD2015(SZ)WG001	文华路东侧、彩虹路北侧	28402	3.5	商住	48000	62700	6307	招商地产	3-31

挂牌时间	净用地面积（㎡）	容积率	建筑密度	绿地率	总价	楼面价（元/㎡）	总建筑面积（㎡）	商业比重
2015年3月	28402	≤3.5	≤33%	≥30%	4.8亿	4829	99407	≤30%
2014年10月	28402	≤4.5	≤40%	≥30%	6.3亿	4929	127809	≥60%
2013年12月	28402	≤4.5	≤40%	≥30%	8.3亿	6494	127809	≥80%

TD2015(SZ)WG001地块位置示意图



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
——								

佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应10万㎡

第14周佛山市场有961套住宅供应，除高明区外均有新增供应，也有部分的社区商铺，近期公寓以及写字楼则缺乏新货入市。

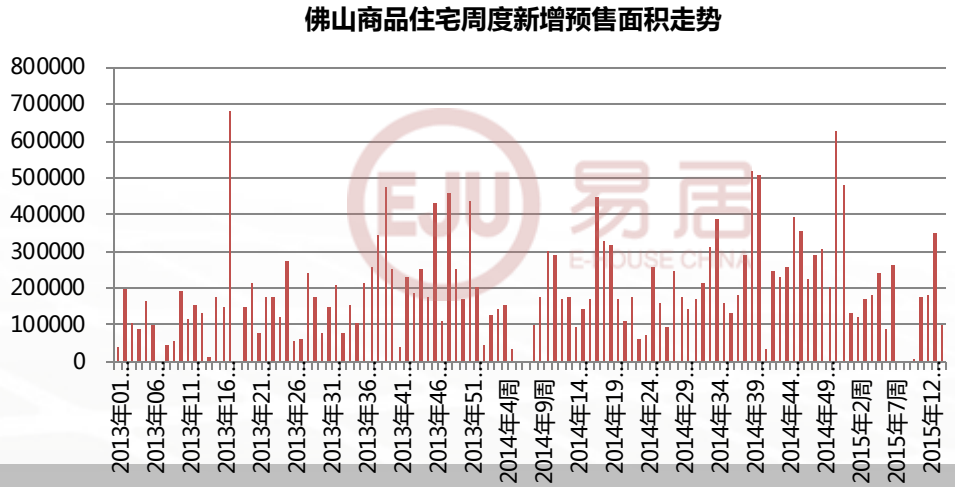
区域	预售时间	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m^2）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	2015/3/30	龙光天湖华府	2、3座				28				5115.74
	2015/3/30	龙光天湖华府	6、7座	310				29845.26			
三水区	2015/3/30	山水凯旋花园	南、22、23座,	114			18	10145.74			960.83
顺德区	2015/4/1	水岸珑庭	7-10座	187			20	23176.35			2624.95
	2015/4/2	中汇嘉园	2座	92			8	9707.97			418.4
南海区	2015/4/3	保利心语花园	二区9、12座	258			19	24949.75			1071.4
合计				961			93	97825.07			10191.32

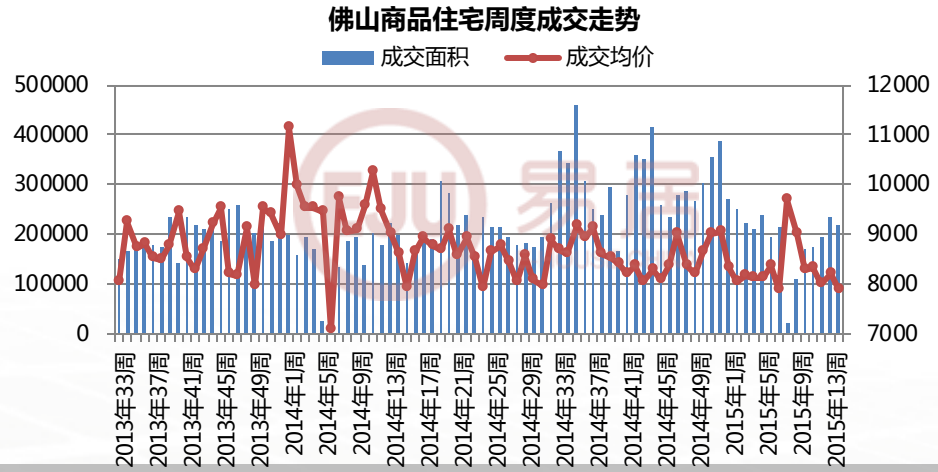
佛山市场 | 市场供求概况

□ 住宅供求周度走势：清明佳节 供应成交齐跌 成交均价下滑

2015年第14周，佛山有近10万㎡的住宅供应，主要来自禅城的龙光天湖华府和三山的保利西雅图。

成交市场方面，佛山商品住宅成交1955套，成交面积22万㎡，成交均价7873元/㎡，成交整体量价齐跌，虽有两大楼市利好出现，但适逢清明时节，佛山人有“清明时节不买房”的习俗，因此成交在新政利好下依然出现下跌。





佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：成交微跌，高性价比项目持续热销

上周禅城区成交量环比小幅下跌，成交均价微涨。市心旧区的华强广场、普君新城和南庄的高性价比项目继续保持快速的去化；佛山地王项目天湖华府9字头入市，成交均价12300元/㎡，成交情况依旧不甚理想。

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	华强广场	43	8412	3月21日首次开盘
祖庙	普君新城	26	10653	3月14日开放73-91方精装板房
季华路	星星凯旋国际	22	11081	1月17日“亲子音乐会”少儿才艺表演秀
南庄	绿岛明珠	20	9364	3月21-22日员工特价专场
石湾	紫薇花园	15	5865	现购指定单位减300元/平米
南庄	万科城	13	7033	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
城南	世博嘉园	11	7958	3月21日“世博中心•SOHO” 产品发布会
南庄	依云雍景湾	11	8795	3月22日首期业主答谢晚宴
城南	新鸿基泷景	11	8608	3月21日，VIP客户答谢晚宴暨全新南向花园单位发布会
桂澜路	东海银湾	10	11526	——
亚艺	天湖华府	9	12320	3月28日首次开盘

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：中海寰宇天下蝉联南海销冠

上周南海成交量价齐跌，新政利好和传统清明节相逢，虽然南海多个项目普遍对外放风“不涨价”，催促购房者快出手，但周末成交仍是在跌至最低位导致全周成交量小幅下滑。

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	29	10300	58平米一房8字头起
	中海寰宇天下	61	14134	3月21日推售11座01、02，13座01、04单元新品
	宏宇景裕豪园	13	12856	3月28日推出12栋新品
	保利西雅图	8	10750	新春特惠购房享额外88折
里水	金沙半岛	15	9486	1月17日开售6、7座新品
	合生君景湾	15	8239	3月27日推售6、7栋 新品
大沥	金地悦荔	7	13950	新春钜惠一口价单位
	汇豪嘉园	8	8709	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	14	10037	3月18日推售21座2梯新品
罗村	时代倾城	5	7241	周末推出十套一口价现楼单位
	龙光君悦龙庭	20	6208	上市周年，5折疯抢
	依云华府	10	7585	所有产品均可以享受积分购房优惠
	长信银湾	8	6240	——
狮山	依云曦城	13	9279	4月11-12日，欢乐泡泡节
丹灶	桂丹颐景园	13	5115	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：博澳城49套成顺德销冠

上周顺德成交量继续升价跌，虽然周末由于清明假期成交低迷，但库存充足的顺德楼市在新政出台后市场反应迅速，成交快速回升弥补了周末低迷的成交。

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	13	11700	3月5日前购房享97折
	保利东湾	10	13300	4月4-6日，激情赛车季活动
	M-CITY	11	9100	
	怡翠晋盛	20	10300	3月27日开售御园3座新品
大良	保利中环广场	9	9657	3月“抢房节”，推10 套一口价单位
容桂	弘泰利花园	12	7020	4月2日推售12、13座新品
	保利外滩1号	11	7727	——
	容桂碧桂园	23	7410	3月14-15日，“绿动碧桂园”奇幻魔豆世界
	美的御海东郡	18	5008	——
勒流	博澳城	49	5606	3月1日，猜灯谜活动
均安	柏涛湾豪园	22	4906	——
陈村	绿地国际花都	23	9776	68-129平米三四房单位，折后均价8500（建面）
北滘	美的翰诚	14	8422	315团购活动
	深业城	21	8490	周末疯狂抽奖
	雅居乐新城湾畔	21	8866	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
南海里水	金名都	4-3	33栋	264	89-121㎡三四房	14000（装修）	30%
顺德容桂	时代倾城	4-2	12、13座	58	85-110㎡三房	7000-7500	——

佛山市场 | 报广投放

- 楼盘报纸广告投放：

佛山本周没有报广投放

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：清明时节市场活跃度低

周末适逢清明节假期，市场营销活动明显大幅减少，开盘、开板房等工程类活动均没有选择在本周进行。“清明时节不买房”的习俗无论开发商还是购房者，均把主要营销着力点放在“五一”前后。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
事件营销	南海区	星汇云锦	2015/3/31	2015GMC总裁论坛——跨境电商专场
暖场活动		世爵府邸	2015/4/4	速度与激情主题活动
		绿地香树花城	2015/4/5	我们与你约会春天活动
		广佛新世界	2015/4/5	香港AGA复活节佛山高球亲子同乐日
	禅城区	沿海馨庭	2015/4/4-6	幸福嘉年华活动

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ