佛山市第三周市场分析

2016.1.11-2016.1.17

易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

万达进驻金沙洲 融创正式进佛山

一、城建规划

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 | 城市建设

□ 广佛轨道交通“一张网”

1月11日《佛山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(征求意见稿)》对外发布并征求市民意见。根据征求意见稿，佛山将积极推进广佛两市城市轨道网络对接建设，地铁广佛线实现全线贯通运营，佛山轨道2号线对接广州南站建成通车，佛山轨道3号线工程启动建设，建设运营广州轨道7号线西延至顺德北滘，深入佛山轨道5号线与广州轨道5号线规划对接，启动佛山轨道4号线、6号线与广州轨道交通线，以及广州地铁1号线延伸至三山新城的规划衔接。

易居营销集团佛山公司

到2020年，广佛两市轨道交通“一张网”框架基本形成，且两市将深入开展广佛两市城市轨道共9处对接点的规划衔接工作。此外，佛山还将加快推进广佛两市高快速路网建设，建设完成佛陈路东延线(海华大桥)、珠江大桥放射线接广佛新干线、魁奇路接广州南大干线等项目，研究建设大沥北环东路对接广州北部、容桂东出口对接广州南部等项目工程。佛山还将持续优化广佛两市公交线网、站场和公交换乘枢纽。

佛山市场 | 房企动态

□ 万达收购星港城，正式进驻金沙洲

1月15日，万达集团与广东城际置业集团有限公司签约，宣布万达集团正式收购由广东城际置业集团有限公司开发的位于金沙洲星港城项目的大商业体部分。

此次万达收购的星港城项目，位于金沙洲建设大道这条连接广佛两地的“黄金走廊”之上，建筑面积80万㎡，总投资超50亿元，由三大板块组成，包括27万㎡的星港国际购物中心、16万㎡星港国际服装广场、38万㎡星光天地城市休闲空间；集购物、旅游、娱乐、休闲、餐饮、儿童教育、展贸、办公等多功能于一体，旨在打造最具特色的体验式主题商业航母。

易居营销集团佛山公司

点评：万达集团收购星港城的大商业体，是万达集团继南海、三水后，在佛山布下的第三颗旗子，这也是万达集团首次直接收购已建成的商业体。金沙洲作为广佛未来重点发展区域之一，其吸金效应逐渐体现。对于一直缺乏大型商业而备受诟病的金沙洲板块，迎来了重大的利好。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周仅南海新增4宗商住用地

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
2-16	南海	TD2016(NH)WG0002	佛山市南海区大沥镇奇槎村（土名）硝厂岗地段	108898	3.7	商住	136600	3390	2-16
2-17		TD2016(NH)WG0003	佛山市南海区桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	3851	4.8	商住	4275	2313	2-17
2-18		TD2016(NH)WG0004	佛山市南海区桂城街道平洲平北大道地段	7656	3.5	商业	4692	1751	2-18
2-18		TD2016(NH)WG0005	佛山市南海区丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	83743	3.5	商住	35172	1200	2-18

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周南海2宗、禅城1宗商住地成交，顺德1宗地块流拍

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
南海	TD2015(NH)WG023	佛山市南海区里水镇里水大道中东侧地段	17985	3.5	商业	11568	11568	1838	冠華國際實業（集團）有限公司	1-13
	TD2015(NH)WG024	佛山市南海区里水镇和顺沿江北路地段	9741	3.0	商住	6137	6138	2100	佛山市长信天昊投资有限公司	1-13
禅城	TD2015(CC)WG012	南庄镇禅港路西侧、横三路两侧	74013	2.7	商住	72621	96121	4768	深圳市创润房地产有限公司（融创）	1-13
顺德	TD2015(SD)WG026	容桂红旗居委会容桂大道以西地块	7374	3.5	商住	5640	流拍			

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2015(CC)WG012

1月13日，经过两个多小时的网拍，绿岛湖一宗7.4万平方米的商住地以总价9.6亿拍出，楼面价为4768元/平米，溢价率32%。竞得者为深圳创润（融创）房地产有限公司，此地块是融创进入佛山第一站。

该宗地块位于禅城区南庄镇禅港路西侧、横三路两侧。绿岛湖在过去近一年土地成交活跃，是今年佛山五区土地最热门的板块之一。除了区域已经聚集了招商、和记黄埔、信财等房企之外，保利和中国金茂去年也都先后在该区域拿地。

易居营销集团佛山公司

周边在售项目价格

绿岛湖壹号 12000元/㎡

和记黄埔·涟岸 15000元/㎡

依云·雍景湾 10000元/㎡

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周禅城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
12-10	南海	TD2015(NH)WG027	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段	111658	3.75	商业	270660	6464	1-20

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19万㎡

2016年第3周，佛山有1730套住宅供应，五区均有新增住宅供应，全市住宅新增供应面积为19.1万㎡，上周新增供应开始回升，其中三水区住宅供应突出，占全市新增住宅供应的38%。

区域	板块	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
禅城区	祖庙	星星广场	十五座	24				8201.76			
	祖庙	粤晖富居	九座	120			23	10535.93			1754.24
顺德区	北滘	尚悦名都花园	6栋	111				12577.61			
南海区	桂城	依岸康堤	45座	60				11367.1			
	里水	保利紫山国际花苑	11、12栋	544				56966.72			
	九江	依云公馆	1座	124			26	13326.28			1812.75
三水区	西南	三水新动力广场	5座		571		42		20164.1		3389.32
	乐平	盛凯尚府	2座	52				4610.56			
	乐平	盛凯尚府	3座	54				4751.7			
	西南	博雅滨江花园	32座	124				13626.02			
	西南	碧堤雅苑	5座、6座	346				36714.54			
	西南	博雅滨江花园	33座	124				13626.01			
高明区	荷城	银豪锦湾家园	1座	47			12	4737.1			843.2
合计				1730	571		103	191041.3	20164.1		7799.51

易居营销集团佛山公司

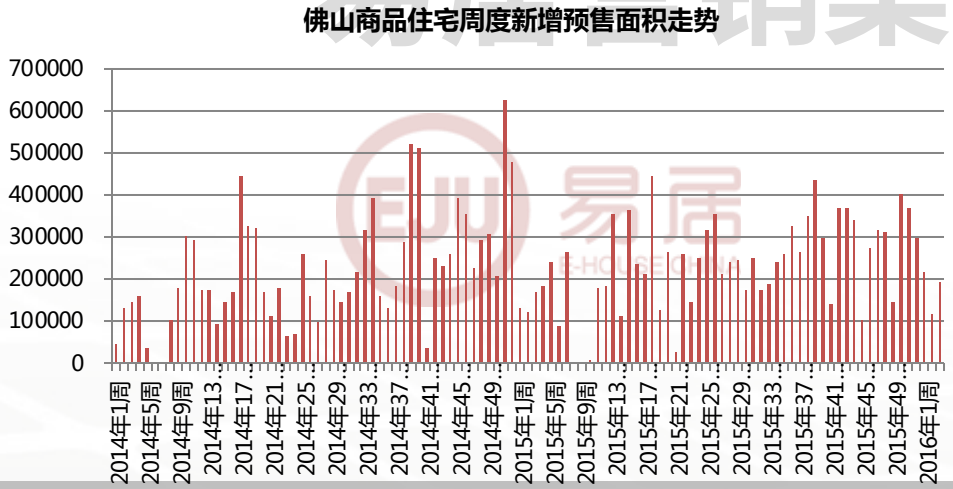
佛山市场 | 市场供求概况

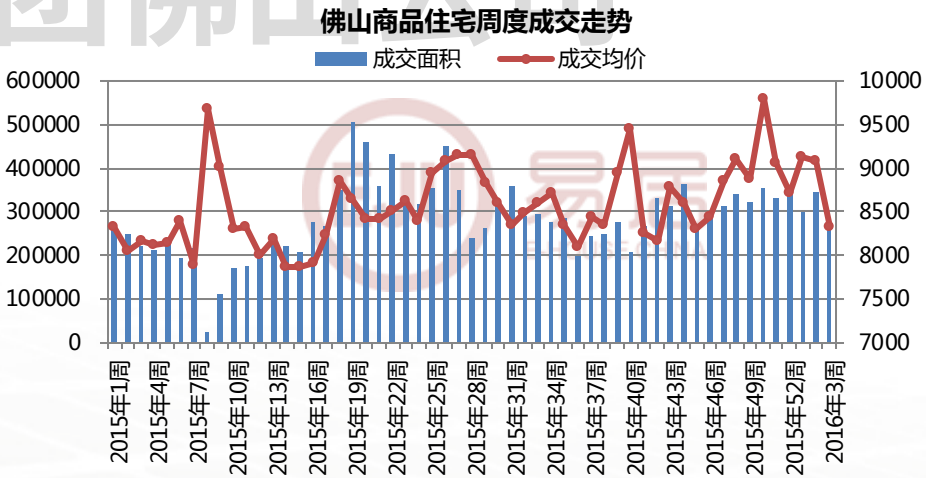
□ 住宅供求周度走势：供应市场回升 成交量价齐跌

2016年第3周，佛山有19万㎡的住宅供应，环比上升62%，住宅供应主要集中三水区，供应总量占比约38%。

成交市场方面，3周成交全市成交2593套，成交面积为28万㎡，环比下跌18%，成交均价8330元/㎡，环比下降760元/㎡。五区的成交量和成交均价均有不同程度的下跌。

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：滨海御庭54套成禅城区销冠

禅城区上周成交389套，3.9万㎡，环比基本持平，滨海御庭月初推售最后一栋洋房，上周集中签约54套成禅城区销冠，同时也导致区域成交均价下滑550元/㎡，为8934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
佛山新城	滨海御庭	54	8260	1月9日推售8座新品
祖庙	普君新城	51	10908	1月15日业主新春大礼包老带新奖励升级
南庄	港宏世家	24	5981	2015年12月9日“港宏世家”杯足球邀请赛
季华路	星星凯旋国际	22	12682	2015年12月28日14栋精装修项目竣工
祖庙	越秀岭南隽庭	19	12347	——
南庄	水悦龙湾园	16	6184	1月1日自然推售3座洋房新品
祖庙	科恒岭南水岸	15	11248	1月2日元旦喜乐会
亚艺	龙光天湖华府	14	11938	1月10日少儿才艺大赛
张槎	东基童梦天下	13	7504	1月16日2016童梦天下业主答谢宴
张槎	海湾城	13	9457	1月15日全城狂欢全民抽金
桂澜路	东海银湾豪园	12	10417	——
南庄	万科城	12	7325	——
祖庙	粤晖富居	11	9286	——

易居营销集团佛山分公司

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：绿地香树花城96套蝉联南海区销冠

南海区上周成交1094套，11.6万㎡，环比下降15%，因桂城中心区及广佛走廊板块的成交的下降，导致成交均价环比下跌350元/㎡，为9623元/㎡。

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	中建灯湖领秀	24	13737	1月8日新推复式商铺
	富丰君御	21	12721	1月14日君御业主新加坡尊享之旅
	保利西雅图	20	13347	1月15日西雅图车位开卖
	宏鼎景裕豪园	17	14250	1月17日教育机构读书会
里水	绿地香树花城	96	9770	1月6日新春购房优惠活动
	中海金沙里	33	17561	1月6日中海新年“福”，抢先“袋”回家
	金名都	23	19118	2015年12月27日推售28-31栋80-121㎡洋房
大沥	怡翠尊堤	27	11266	1月16-17日电商3万抵92折，成交敲金蛋
	金地悦荔	20	14699	——
罗村	依云华府	16	8131	1月15日华府给利年货5折购
	长信银湾	14	6853	1月17日迎春首付1成起
	光明花半里	12	6230	1月15日岁末盛典狂欢三重奏
狮山	恒大御景	12	8279	1月16日首届业主雀王争霸赛
丹灶	桂丹颐景园	17	5433	1月9日周末购房前5名送100克黄金
	云山峰境	13	5231	1月17日五周年业主回馈活动

易居营销集团佛山

EJU 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：顺德华侨城72套成顺德区销冠

顺德区上周成交636套，8万㎡，环比下降22%，成交均价下降19%，为8042元/㎡。区域大良、容桂板块成交量较高，其中华侨城天鹅湖进行集中签约72套夺顺德区销冠。

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）	怡翠晋盛	23	10763	2015年12月28日推出一口价单位
	万科水晶城	21	10849	——
大良	顺德华侨城	72	14482	1月11日顺德华侨城文化旅游综合项目欢乐海岸奠基
	嘉信城市花园嘉兆台	53	6338	——
	天悦湾花园	37	12282	1月9日加推10座观景楼王
北滘	深业城	22	9363	1月9日推售68座全新产品
	尚悦名都花园	15	8758	2015年12月12日开放二期样板房
容桂	龙光水悦熙园	43	7576	1月9日冬季养生大讲堂
	新幸福领汇家园	17	7379	——
陈村	星英半岛	16	11818	2015年12月27日首届纸房子绘画大赛
	时代倾城	7	11678	1月15日2016容桂半程马拉松摄影大赛
勒流	涛汇御河湾	11	4051	1月1日推售4座全新产品
杏坛	嘉信绿景花园	21	5625	2015年12月26日全新开盘

易居营销集团佛山公司

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（m²）/户型	价格（元/m²）	成交率
禅城城南	财富精英嘉园	1月16日	2栋	127	70㎡两房、86㎡三房、88-91㎡四房	10000	30%
南海大沥	保利中央公馆	1月15日	24栋1梯	155	90-117㎡	10800	60%
南海里水	保利紫山国际	1月16日	17、18栋	256	89-125㎡三房	12200（带装修）	85%
顺德陈村	荔园星醍	1月16日	1、3栋	338	73㎡两房、89-108㎡三房、123㎡四房	8900	59%

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：上周共有5个项目进行报广投放

上周共有5个项目进行报广投放，以形象报广为主。其中兆阳O立方释放板房开放信息，岭君广场以6000元/㎡低单价吸引眼球，形象报广多以春节为主题。

	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格	禅城区	岭君广场	1月15日	岭君广场每方6000元 湾华双地铁上盖酒店 公寓 写字楼
形象	禅城区	岭南天地	1月15日	猴年贺岁大礼 百万红包恭贺全市人民
	禅城区	佛山绿地中心	1月15日	春满紫峰贺新岁
	南海区	宏鼎景裕豪园	1月15日	家门口 省心上名校 千灯湖 新春住豪园
开放板房	禅城区	兆阳o立方	1月15日	大咖板房 1.17盛大开放

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

岭君广场

宏鼎景裕豪园

佛山绿地中心

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

报广赏析

岭南天地

兆阳O立方

易居集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：有6个项目进行工程类活动推广

上周，顺德华侨城的欢乐海岸和禅城碧桂园天汇举行了奠基仪式，碧桂园凤凰湾举行签约盛典暨媒体发布会，顺德碧桂园桂澜山开放二期示范区，兆阳O立方开放全新公寓板房。除工程类活动外，碧桂园龙江华府举办了VIP客户答谢晚宴。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	顺德华侨城	1月11日	欢乐海岸奠基仪式
		碧桂园凤凰湾	1月12日	签约盛典暨媒体发布会
		顺德碧桂园桂澜山	1月16日	开放“秘密花园”示范区
	禅城区	保利碧桂园天汇	1月12日	保利碧桂园天汇奠基仪式
		兆阳O立方	1月17日	开放全新公寓板房
	南海区	保利紫山国际	1月15日	开放全新样板房
业主维护类	顺德区	碧桂园龙江华府	1月11日	VIP客户答谢晚宴

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园凤凰湾

活动时间： 1月12日

活动主题： 签约盛典暨媒体发布会

活动介绍：

1月12日，【碧桂园 · 凤凰湾】在大良喜来登五星级酒店举行了签约盛典暨媒体发布会。发布会采用高科技ipad签到、凤凰LOGO留影墙，并邀请了港澳陆梦婕艺术团出演，外籍管弦乐队等，高端大气。

碧桂园携手东逸湾战略布局容桂东部，希望打造继顺德碧桂园后顺德本土的第二个成熟升级大城。

易居营销集团

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ