佛山市第三十周市场分析

2014.07.21-2014.07.27

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ

供应明显回落，成交量价齐跌

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

易居营销集团佛山公司
EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 宏观政策

□ 海口中止执行商品房限购政策，当地住建局已确认

7月23日，海口市人民政府办公厅正式下发海府办“2014”48号的文件。

该份文件中称：为促进我市房地产健康平稳发展，结合我市房地产发展实际，从即日起，我市中止执行商品房限购政策，不再要求购房人提供住房套数证明。

易居营销集团佛山公司

中止执行房地产限购政策后，各单位要加强房地产市场的监管，遏制投资投机炒房，抑制商品房过快上涨，加强预警预测和分析研究。

点评：自上周住建部明确表态“各地可出台平稳楼市政策，要千方百计去库存”之后，海口也加入了在全国逐步蔓延的“松限”热潮！

佛山市场 | 城市规划

□ 狮山：千亿大镇产业再升级中欧科技合作产业园启动

7月23日，由国家商务部投资促进事务局、广东投资促进局和南海区政府联合共建的中欧科技合作产业园，在南海区狮山镇佛山高新区核心园区正式启动。这是南海乃至我省在中欧合作上一个新的突破。

易居营销集团佛山公司

中欧科技合作产业园同样是承载狮山产业梦想的一个大平台。园区将成为引进欧企的桥头堡，致力于将欧洲先进的企业、技术、管理经验引入南海，同时加强中、欧企业的合作、共融，优化狮山产业结构、层次和竞争力，助力千亿大镇狮山产业再升级。

点评：自去年3月完成区划调整后，作为佛山产业高地的南海狮山就动作频频。此次中欧科技合作产业园的启动建设是狮山继一汽大众之后，又一个重磅的产业升级项目落户。

佛山市场 | 开发商动态

□ 绿地跨界进军地铁投资产业，年内将确立首批项目

7月21日，绿地地铁投资发展公司在沪揭牌成立。当天，绿地集团与申通地铁、上海建工等沪上企业签署战略合作协议，由绿地牵头组成联合体在全国多地开展地铁投资开发业务。

据悉，绿地地铁投资产业计划以“轨道工程+区域功能”整体开发模式为主，包括BT投资模式在内的多种方式，牵头战略合作伙伴组成联合体，在全国多地开展轨道工程投资建设业务，同时参与地铁沿线区域的城市综合开发。

易居营销集团佛山公司

点评：无论是之前的城市地标综合体还是现在的地铁沿线的城市综合开发战略都是十分符合地方政府对于城市发展的需求，从而使绿地在土地开发方面更容易获取地方政府的支持。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周禅城城北和顺德创智城片区新增出让3宗商住地块

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
7-24	禅城	TD2014（CC）WG005	禅城区晒莨地1号文庆桥东侧	4154	3.5	商住	4533	3118	8-22
7-25	顺德	TD2014（SD）XG017	顺德区顺德新城创智城片区02-B-008号地块之一	17283	4.5	商服	13165	1693	8-26
7-25	顺德	TD2014（SD）XG016	顺德区顺德新城创智城片区02-B-008号地块之二	13979	4.5	商服	10650	1693	8-26

易居营销集团佛山公司

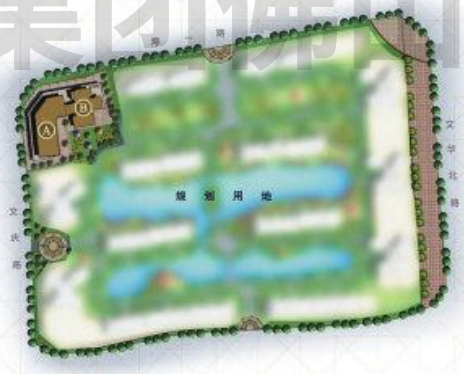
佛山市场 | 土地市场监测

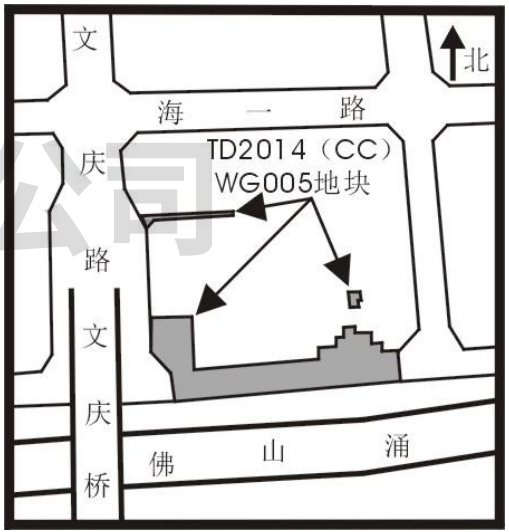
TD2014（CC）WG005地块

出让地块属于科秦君御华府后续规划范围内的零星地块；

地块竞得人须在地块建成后向政府无偿提供1855平方米的保障性住房（产权属政府）或者按要求进行货币配建（按9942元/平方米的标准缴交配建资金）；另外还须提供套内建筑面积71.09平方米的住宅物业供佛山市禅城区土地储备中心购买，用于补偿安置。

科秦君御华府规划图





易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

TD2014（SD）XG016地块

地块竞得人须在顺德注册3只（含）以上投资基金合计达到5亿元以上规模并落户本项目，引人至少一家由国家“985”工程重点建设大学发起成立的科技园公司并落户本项目。

TD2014（SD）XG017地块

地块竞得人须引进由国家“985”工程重点建设大学发起成立的研究院、两个国家级科技平台进驻本项目。

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周全市无商住用地成交

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）	楼面地价（元/m^2）	竞得人	成交时间
——										

易居克铭集团佛山分公司

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周禅城朝安路和顺德陈村将出让2宗商住地块

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
禅城	TD2014（CC）XG003	禅城区兆祥东路以北、朝安北路以西	13693	5.0	商办	20676	3020	7-29
顺德	佛顺网（挂）2014-006	顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边地块	59164	3.31	商住	41094	2098	7-29

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 市场供应情况

□ 住宅新增供应9万方

上周佛山全市有6个项目有新增供应，其中住宅供应套数843套，另外有近100套商铺供应市场，其中位于里水星御名都有商业裙楼商铺即将入市。

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
顺德区	2014/7/23	保利广场	5座	116			34	14917.57			5715.27
	2014/7/23	尚湖湾尚苑	23、24座	64		122	13	6193.34		10700.83	2146.59
南海区	2014/7/22	佳兆业水岸新都花园	二区3、4座	248				25503.39			
	2014/7/23	中信山语湖花园	12、13座	240				28380.5			
	2014/7/23	领地海纳豪庭	6栋	175			10	16979.72			1280.1
	2014/7/24	星御名都	裙楼				39				6959.41
合计				843		122	96	91974.52		10700.83	16101.37

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：供应回落，成交量价齐跌

上周住宅供应继续回落，住宅供应项目明显减少；上周供应集中在顺德和南海区，禅城、高明和三水区均没有新增供应。

上周，佛山商品住宅成交1484套，成交面积17万㎡，成交均价8191元/㎡，全市成交整体量价齐跌，除禅城区由于回迁房九鼎国际的集中签约成交量回升以及顺德区由于部分项目调价促进了销售回升外，其余三区成交量均下滑。成交量最大的南海区由于中心区桂城成交量减少价格出现近1000元/㎡的跌幅，加上禅城在回迁房影响下成交均价也有1300元/㎡的下跌，导致全市成交均价的下滑。

易居营销集团佛山公司

佛山商品住宅周度新增预售面积走势

佛山商品住宅周度成交走势

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：九鼎国际回迁房再度集中签约带动禅城的整体成交

本周九鼎国际再有56套回迁房集中签约，带动了禅城区的整体成交；另外，东海银湾、绿地中心和时代云图凭借持续的营销活动和特价房的推出，近期取得较好的销售。

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	九鼎国际	56	5000（回迁房）	——
南庄	万科城	33	7103	——
季华路	东海银湾	19	10927	7月26、27日，“玩转飞镖，掷中大礼”活动
季华路	佛山绿地中心	16	10706	7月26日，绿地”超级宝贝秀”海选赛
祖庙	时代云图	13	11353	89-135㎡地铁精装美宅，成本价紧急加推!
佛山新城	沿海馨庭	8	8841	——
季华路	佛山万科广场	8	12167	6月14日，新三板投资交流会
城南	凯德城脉	7	8679	
城南	盛南新都	7	8280	7月5日，开放全新样板房
张槎	智博丽海花园	6	8281	6月29日，6字头推出前期88-104㎡的余货单位
亚艺	雅居乐曼克顿山	4	9592	7月26、27日，熊出没主题活动
季华路	星星凯旋国际	3	11282	7月26日，“优雅妈咪 精致人生——星夜俏佳人”
祖庙	岭南天地御苑	2	15639	7月27日，肖邦青少年国际钢琴大赛总决赛
张槎	御璟上院	1	7890	——

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 桂城佛山新城中心区标杆项目：东湾重回新城榜首 金色领域为桂城销冠

上周佛山新城住宅成交榜首再度易主，保利东湾凭借开放大户型样板房之际，借力去化旧货取得成交，重回佛山新城榜首。金海M-city上周成交回落，但不带装修9100元/㎡的特价单位，较之前带装修13000-14000元/㎡的价格有较大幅度的回落。

桂城上周整体成交出现下滑，富丰新城签约放缓和中海锦城尾货成交下滑是主因，这也使得南海整体成交出现量价齐跌的情况。

易居(中国)控股有限公司

桂城佛山新城中心区标杆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&乐从	万科水晶城	18	10600	7月19日，3栋豪景样板房绽放 一元拍卖活动
	乐从雅居乐花园	11	7100	5月底降价促销
	金海M-city	8	9100	推出8字头特价单位
	保利东湾	37	11300	7月19日开放全新大户型板房
桂城	万达广场	14	15482（住宅）	6月27日群星助阵万达大商业亮灯仪式
		15	15243（公寓）	
	中海千灯湖1号	7	13690	8月2日推收官洋房
	宏鼎景裕豪园	10	12333	6月28日名师剖析小升初
	中海锦城	27	11825	6月21日启动收官清货特价优惠，最低单价9字头
	金色领域广场	43	11448	6月21日全城“脱光”计划
	保利西雅图	11	10560	5月25日开售全新二期产品
	富丰新城	12	11617	7月13日推出10座新品

EJU 易居 E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区镇街标杆项目：保利东湖林语51套蝉联南海镇街销冠

上周南海区镇街成交方面，里水表现依然突出，山海名门、柏悦华府和中信金山湾签约后劲十足，签约尚未有下滑迹象。但大沥板块近期成交相对冷淡。保利东湖林语在低价清货策略之下持续热销。

南海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
里水	广物山海名门	20	17075	——
	中信金山湾	30	7912	6月28日推售8座新品
	柏悦华府	38	7423	7月12日推售11、12座新品
	中信山语湖	12	13478（含别墅）	——
大沥	保利中央公馆	9	8799	7月19日加推17栋2梯新品
	华星华府	5	7965	7月12日，“购房节” 开启。购房节期间，认筹9座有机会抽马尔代夫豪华双人5天游及家电礼包，享受开盘98折优惠
	汇豪嘉园	6	11143	部分单位一口价优惠
	景裕嘉园	3	15340	——
	智博花园	4	7347	6月28日集中推售余货产品
镇街	上林一品	4	5878	4月28日推售5栋1座、2座新品
	中恒海晖城	2	5778	6月1日“‘淡’定未来——特约【淡市买房攻略】经济论坛”
	时代倾城	1	8340	7月26日首次开盘
	桂丹颐景园	19	5600	6月20日推售新货
	龙光君悦龙庭	8	6209	6月15日开放全新8座楼王板房
	长信银湾	13	6674	清少量三期83㎡三房毛坯尾货，5900元/方起
	保利东湖林语	51	6208	4字头起清余货

易居营销集团佛山公司

佛山市场|标杆项目周度销售情况

□ 顺德区镇街标杆项目：保利中环广场低价开盘热销

上周顺德住宅成交有所回升，限价房金都名苑已基本停止签约。但凭借前一周保利中环广场和颐澳花园的集中签约，加上敏捷·畔海御峰的大幅降价助推成交，推动顺德成交走高。而保利中环广场此次推售，价格对比前期产品有近4000元/㎡的跌幅，也是导致成交走高的原因。

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
大良	保利中环广场	68	8605	7月19日推售5号地5座新品
容桂	颐澳花园	21	6211	7月19日推售3、4座新品
	保利外滩花园	12	7016	——
	美的御海东郡花园	7	5397	——
	敏捷·畔海御峰	21	9405	7990元/㎡特惠价一日抢购
	佳兆业金域花园	9	5221	7月27日，企业联谊活动
镇街	深业城	6	9531	7月19-20日，哆啦A梦主题活动展
	涛汇领御花园	10	6358	3周年精选数十套限量钜惠一口价单位
	美的翰诚花园	7	8614	5月1日推出16座新品
	博澳城	8	5547	7月20-27日国际名人蜡像展
	美的时代花园	10	5858	——
	万科缤纷四季	6	13183	1元抢购4万购房优惠
	顺德碧桂园	15	8723	7月12日钻石名车会成立盛典
	万科沁园	16	7971	7月18-19日，团购活动

易居营销集团佛山区域

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
南海罗村	时代倾城	2014-7-26	1、2、9-12座	325	82-117㎡三四房	8000（带装修）	60%
禅城张槎	百业沣尚	2014-7-26	6座	44	71-109㎡两三房	7600	60%
南海狮山	万荟时代	2014-7-26	5座	116	89-118㎡三四房	6000	——

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：营销节点输出报广增多

上周佛山有12个楼盘项目投放报纸广告，投放量持续增大，市场活跃度回升，禅西新城的绿地未来城是投放量最大的项目，除输出营销中心开放信息外，主要也为项目奠定禅西未来中心的高端形象。

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格（2个）	高明区	丽日名都	2014/7/21	单价4字头抢驻地铁上盖 5字头带全屋装修家私电器
	顺德区	敏捷·畔海御峰	2014/7/25	一向高贵示人 难得价格亲民
促销	禅城区	佛山雅居乐花园	2014/7/25	今天下定 明天收楼
开放销售中心（2个）	禅城区	绿地未来城	2014/7/22	城启·未来 7月27日营销中心盛大开放
	禅城区	绿地未来城	2014/7/25	城启·未来 7月26日营销中心盛大开启
开放样板房（2个）	南海区	力迅城筑	2014/7/25	7月26日 奢适体验馆/板房 盛大开放
	禅城区	普君新城·华府	2014/7/25	中心一号豪宅 7月26日耀世绽放
开盘信息	南海区	时代倾城	2014/7/25	7月26日盛大开盘

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象（7个）	南海区	三山科创中心	2014/7/24	CTIC公园式生态写字楼
	禅城区	和记黄埔·链岸	2014/7/25	立体交通主力禅西新城崛起 绿岛湖跃升城际中心枢纽
	顺德区	顺德碧桂园	2014/7/25	传承成功的家族城堡
	南海区	广佛新世界	2014/7/25	广佛新世界 向世界挥杆
	南海区	中信山语湖	2014/7/25	一生大境，亚洲之城
	禅城区	绿地未来城	2014/7/25	大佛山进入未来时刻
	佛山市	绿地集团	2014/7/25	用数据和实力 震撼世界话语权

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 报广投放

口 报广赏析

上周4个项目开放销售中心、板房和开盘信息。南海、禅城区各占一半，其中时代倾城和力迅城筑和同一区位的两个竞品项目。

易居营销集团佛山分

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析

上周的形象类报广中，顺德碧桂园为即将推出的钻石郡组团打造高端形象；广佛新世界则借助正在举办的高尔夫巡回赛，打出向世界挥杆的报广吸引圈层人群。中信山语湖则维持前期报广形象为新品造势。

易居中国集团信息公司

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：市场活动继续回升 多个项目推出新品板房

上周楼盘营销活动继续回升，工程类活动和暖场活动为主，多个项目推出新品的样板房，争夺8月的佛山市场。但活跃区域主要在禅南顺三区，三水和高明区市场整体仍趋向冷淡。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类（7个）	南海区	力迅城筑	2014/7/26	开放销售中心
	南海区	滨城珑湾	2014/7/26	销售中心新开张
	南海区	云山峰境	2014/7/26	开放波普风样板房
	顺德区	万科水晶城	2014/7/26	开放南区23栋全新样板房
	顺德区	顺德碧桂园	2014/7/26	开放别墅样板房
	禅城区	普君新城华府	2014/7/26	开放全新板房
	禅城区	绿地未来城	2014/7/27	开放全新销售中心
奢侈品暖场活动	顺德区	招商公园1872	2014/7/26-27	托斯卡纳夏日风情品酒会
事件营销（2个）	南海区	广佛新世界	2014/7/23	佛山高尔夫球会2014年欧洲高尔夫球挑战巡回赛-佛山公开赛新闻发布会
	禅城区	岭南天地	2014/7/24-27	第九届肖邦青少年国际钢琴比赛决赛
品牌维护类	禅城区	沿海馨庭	2014/7/26	沿海魁奇郡业主梦幻生日会

易居营销集团佛山公司

佛山市场 | 营销活动

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
其他暖场活动（12个）	顺德区	顺德碧桂园	2014/7/26	钻石比基尼水上模特派对
	顺德区	凯蓝名都	2014/7/26	日产车友水上“家”年华
	顺德区	容桂碧桂园	2014/7/27	“激爽周末”水上系列赛事
	顺德区	公园一号	2014/7/26-27	雀神争霸赛初赛
	南海区	佳兆业滨江1号	2014/7/26	气球海洋嘉年华
	南海区	海逸锦绣誉峰	2014/7/27	冰临盛夏 冰雪嘉年华
	禅城区	星星凯旋国际	2014/7/26	“星夜俏佳人”魅力女性专属之夜
	禅城区	佛山绿地中心	2014/7/26	绿地”超级宝贝秀”海选赛
	禅城区	华福·城南1号	2014/7/26-27	夏季美味蛋糕DIY
	禅城区	佛山雅居乐花园	2014/7/26-27	熊出没主题活动
	三水区	颐澳湾	2014/7/27	皇家国际大马戏
	高明区	美的·西海岸	2014/7/26-27	周末特约车展

易居(中国)控股集团佛山分公司

谢谢观看

THE END

EJU 易居
E-HOUSE CHINA
纽交所上市代码:EJ