

易居市场

EJFS-RESEARCH

2014年2月佛山房地产市场月报

2014.2

易居营销集团广东区域
佛山公司市场部

声 明

本报告是我司及其研究人员对房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所在信息之精确性和完整性，我司将随时补充、修订或更新有关信息。最终数据以政府公布数据为准。

本报告版权归易居（中国）佛山公司所有，未经书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“易居（中国）佛山公司”，且不得作违背意愿的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资的依据，望善加利用并谨慎决策！

对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电易居（中国）佛山公司市场拓展部，联系电话：0757-82030655，联系人：王小姐。**

An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, there is a large, green park area with a winding path and a small lake or pond. The middle ground shows a mix of residential and commercial buildings, including several high-rise apartment complexes. In the background, a prominent hill or mountain rises above the city skyline. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

土地住宅市场季节性调整
3月份将迎来节后首波推货

目录 MENU

PART 1

宏观市场资讯

PART 2

佛山市场表现

PART 3

佛山项目营销

易居营销集团佛山公司



PART 1 宏观市场资讯

易居营销集团佛山公司

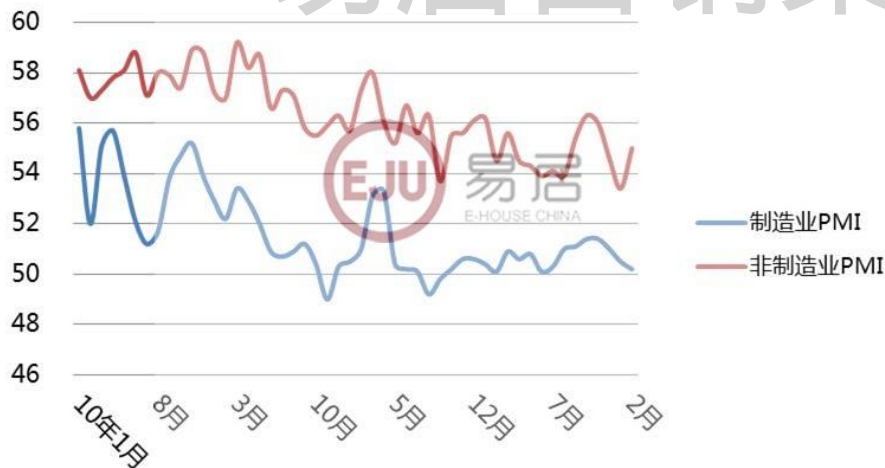
- 宏观经济
- 政策动态
- 城市规划

PMI连续3个月回落，制造业增速继续放缓态势明显

- 2月份，PMI数据为50.2，环比减少0.3，创八个月新低，春节长假企业减产或停产，一定程度上导致指数回落。非制造业PMI为55.0%，环比上升1.6个百分点，连续3个月回落后回升。当前经济运行延续平缓态势，增速仍处在合理的增长区间。
- 1月份，CPI同比上涨2.5%，涨幅与12月持平；PPI同比降1.6%，环比下降0.1%。CPI同比2.5%，其中食品价格涨幅较为明显，主要受春节假日因素影响。PPI同比降幅扩大一定程度上与春节假日因素有关，企业生产经营活动在1月放缓。

易居营销集团佛山公司

2010年至今PMI月度走势



2010年至今CPI和PPI月度走势



重点政策

2月18日，公积金或可购房前提取作首付

17日，全省住房城乡建设工作会议在广州召开。会议印发了《广东省住房和城乡建设事业深化改革的实施意见(征求意见稿)》(下称《征求意见稿》)，向各市住建主管部门及各协会、企业征求意见。征求意见稿透露多项重大改革方向，如在完善住房保障和供应体系领域，未来我省或将通过房产税促进闲置住房出租，降低二手房交易成本，允许提取住房公积金支付购房首付款和房租等。

——点评：全省住房城乡建设工作会议传递重大改革方向，允许提取公积金用于支付购房首付，或允许中低收入人群利用公积金帮补租房费用。此举无疑将给楼市刚需者和租房的低收入者带来福音，有助于刺激房地产市场销售。

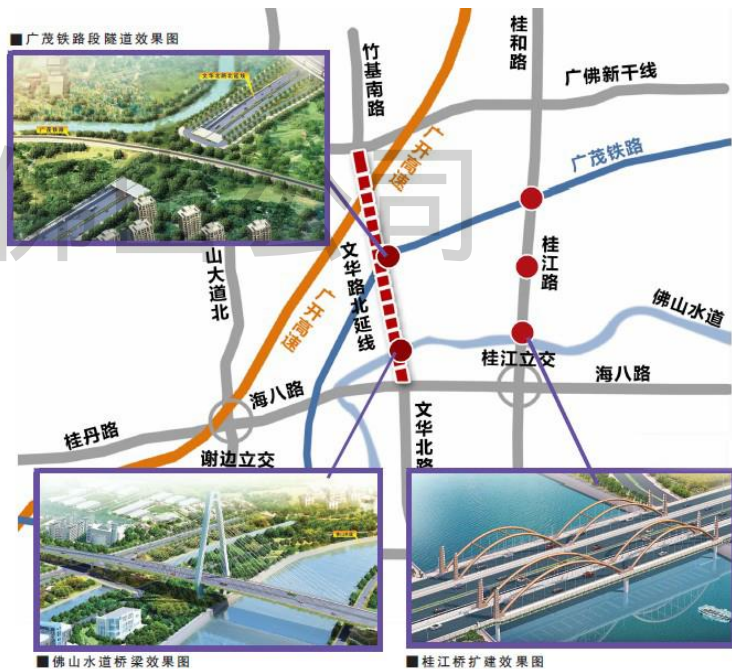


重点规划

2月27日，文华路北延线昨日动工工程连接海八路与广佛新干线，2017年建成通车

26日，在距离广佛新干线大沥钟边段不到1公里的空地上，文华路北延线道路工程开始了其将为期三年的施工作业。文华路北延线道路后，将成为继佛山大道、桂和路、桂澜路之后，禅桂中心城区及大沥组团的又一条南北交通大动脉，将缓解中心城区的交通压力，加速沥桂一体化形成及东部片区的融合。

——**点评：文华路北延线是沥桂组团完善区域路网、连接组团外部路网的重要工程之一，将文华路延伸至大沥，将有效缓解桂江路、南海大道的交通拥堵状况,对广佛都市圈的建设、广佛同城亦起到一定的促进作用。**



PART 2 佛山市场表现

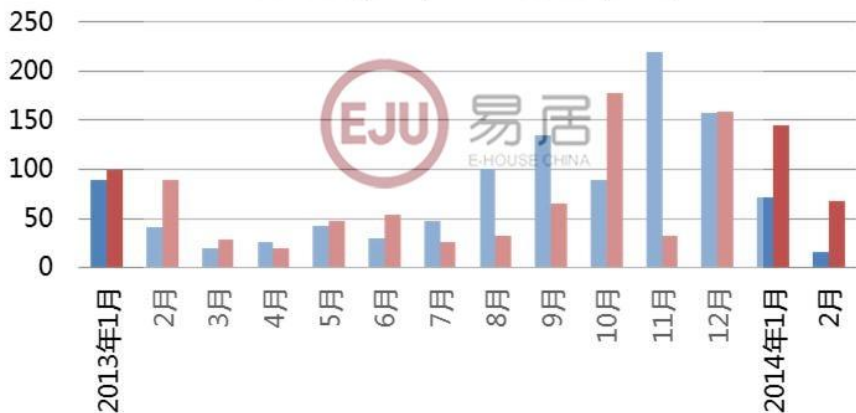
- 佛山土地市场
- 佛山住宅市场
- 佛山商业市场

土地供求：供应量季节性回落，成交量三水区占全市7成，拉低地价水平

- 2月，佛山土地新增供应面积**16万m²**，为**2013年以来供应最低值**；土地成交面积**68万m²**，环比大幅减少53%，同比减少24%；平均成交楼面地价为**2204元/m²**，环比**回落11%**。
- 本月，新增供应均来自顺德，其它四区均无供应。成交方面，三水成交土地面积47万m²，占全市70%，而禅城、高明本月零成交。

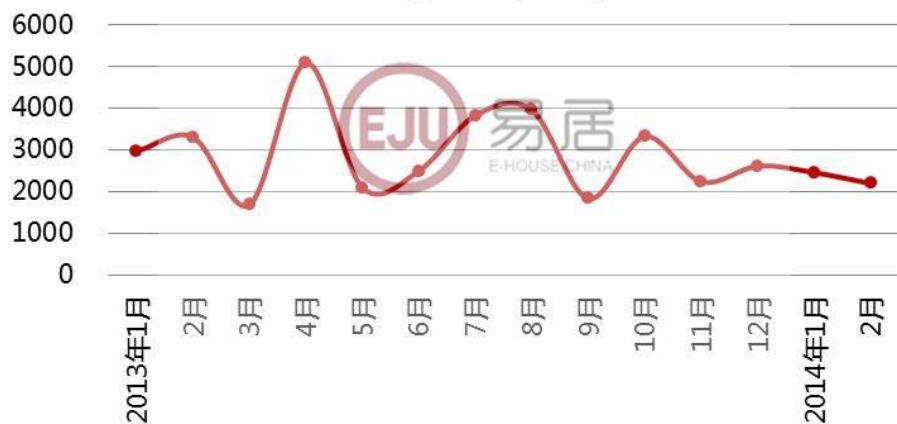
2013-2014年2月佛山商住用地供应成交面积月度走势

■ 供应面积 (万m²) ■ 成交面积 (万m²)



2013-2014年2月佛山商住用地成交楼面地价月度走势

— 楼面地价 (元/m²)



本月成交重点地块

成交时间	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
2-14	南海	佛南网(挂) 2014-001	桂城街道金融C区A24街区	30470.9	4.0	商业	38000	38000	3118	宜家(中国)投资有限公司
2-19	南海	佛南网(挂) 2014-002	大沥镇盐步南海火柴厂地段	18394.4	3.5	商住	15176	26126	4058	况联步等4个主体组成
2-27	南海	佛南网(挂) 2014-006	大沥镇水头村潘村工业区地段	44785.9	3.2	商住	39000	66600	4647	佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司
2-7	三水	佛三(挂) 2014-001	云东海街道白云路北侧1号地块一之二	195534.9	2.0	住宅	123200	123200	3150	佛山市三水云东海新城开发投资有限公司
2-28	三水	D2014(SS) XG003	云东海街道西南林果场地块一之一	200000	2.0	商服	27300	27300	683	安科科谷集团有限公司、广州安浩软件科技有限公司

下月重点地块出让预告

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
南海	佛南网(挂)2014-008	九江镇北村村委会地段	18607.1	3.5	住宅	8050	1236	3-7
顺德	佛顺(挂)2014-003号	容桂红星居委会桂新西路地块	53917.78	3.6	商住	50662	2610	3-11
顺德	佛顺(网挂)2014-001号	大良苏岗海边围地块	95748.9	1.2	住宅	51399	4473	3-25

住宅供求：受春节假期影响，全市成交51万m²，均价9030元/m²，整体“量价齐跌”

- 2月份，佛山全市商品住宅新增预售面积28万m²，供应套数2199套，供应面积较1月大幅下滑了57%；受传统春节假日影响，供应大幅缩减，2月下半月供应开始恢复。
- 佛山全市商品住宅成交面积接近51万m²，环比下滑25%，受春节影响，2月上旬成交低迷，下旬成交开始复苏；2月成交均价为9030元/m²，比起1月过万元的成交均价有所回落，主要由于南海区成交均价在2月有所下滑。

2012-2014年2月佛山商品住宅供应成交面积月度走势

■ 供应面积 (万m²) ■ 成交面积 (万m²)



2012-2014年2月佛山商品住宅成交均价月度走势

— 成交均价 (元/m²)



五区成交对比：除三水区外，四区成交均下滑；南海成交均价大跌，拉低全市均价

- 2月份，佛山五区的成交上，除三水区外成交量均出现下滑，南海区依旧位居首位，但整体成交下滑严重，与第二的顺德成交量相差不到10万 m^2 ，南海区的成交主要来自前期尚未网签项目的集中签约。
- 在成交价格方面，禅城和高明区成交均价维持稳定，南海区成交均价则由12143元/ m^2 下滑近2000元/ m^2 ，直接导致佛山市整体成交均价的回落。

2014年1、2月佛山五区商品住宅成交面积对比



2014年1、2月佛山五区商品住宅成交价格对比



五区推货情况：节后全市仅南海区的两个镇街项目进行新推货

- 2月份，经历春节假期之后，各项目基本以开盘前的营销推广为主，全市仅有南海区的两个镇街项目进行新货的推售。其中狮山中心区的凯旋名门推出6座92m²的三房产品，价格相比一期略有上调，开盘成交3成；而丹灶的桂丹颐景园的开盘消化率也不足5成。

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)	开盘销售率
狮山	凯旋名门	2014/2/22	6座	68	92m ² 三房	8000	30%
丹灶	桂丹颐景园	2014/2/22	近水1座 远山01/04单元	140	87-124m ²	近水5800-6500 远山6500	45%

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

重点个盘动态

项目名称	凯旋名门
项目位置	南海区狮山镇府旁博爱路与科技路交界处
开发商	佛山市南海区天基发展实业有限公司
开盘时间	2014-2-22
推出货量	68套
推售产品	92m ² 三房
销售价格	8000元/m ²
开盘销售率	30%



个盘简析

- ✓ 1月中，项目首期开盘，以路边的7座低价入市，开盘热销，2月中下旬加推6座，价格上调约300元/m²，开盘销售率明显下滑。

禅桂新中心区商业公寓和写字楼项目月度成交情况

- 2月份，由于九鼎国际大批的返还物业的集中签约，使其占据了中心城区商业公寓和写字楼的成交榜首位置。保利香槟则以6500元/m²的一口价进行公寓产品的清货，销售情况较佳，而1月份加推新货的万通国际则保持销售的热度。
- 写字楼项目方面，桂城东片区的三个产业写字楼项目成交良好，而禅城绿地中心在取得预售证之后，也开始进行前期成交客户的签约。

中心区商业公寓项目成交Top10排名

区域	项目名称	成交套数(套)	成交价格(元/m ²)
禅城	九鼎国际	339	5000(返还物业)
禅城	保利香槟	48	6500
禅城	万通国际	38	11016
桂城	万达广场	10	13768
禅城	保利天玺	5	13262
禅城	星星华园国际	4	14676
禅城	紫薇花园	4	8463
桂城	丽日世纪金鼎	4	13402
新城	星耀101	3	13161
禅城	恒福国际	2	18904

中心区写字楼项目成交Top10排名

区域	项目名称	成交套数(套)	成交价格(元/m ²)
禅城	九鼎国际	113	5000(返还物业)
桂城	电力科技产业中心	12	9848
桂城	创越时代文化创意园	10	11004
桂城	天安数码新城	9	10996
禅城	禅城绿地中心	7	13400
禅城	雅庭国际广场	4	12000
禅城	源海国金广场	4	12000
禅城	安托尼商务大厦	2	7975
禅城	星星华园国际	1	12727
桂城	万达广场	1	17671

禅桂新中心区商业项目动态

2月28日，嘉邦国金中心

正式对外亮相，3000m²亚太商务体验馆亦同步开放；启动现场诚意登记即可申请10万元“助业基金”

项目经济指标

占地面积：5.2万m²

容积率：5.0

写字楼体量：约21万m²（6栋）

标准层面积：约2000m²（面积区间130-330m²）

写字楼实用率：74%

写字楼标准层高：3.9米



销售中心



写字楼大堂



写字楼样板间



休闲会所



报纸广告

其他区域商业项目动态

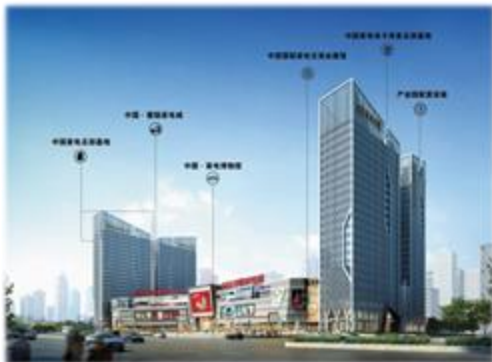
2月27日，中国·慧聪家电城（顺德北滘）

在北滘华美达酒店举行主题为“中国家电产业新革命——全产业链助推家电产业转型升级”的中国(广东)家电产业高峰论坛。当天在中国慧聪家电城展厅的商铺认筹活动，有170多家家电企业现场成功认筹，缴纳购买预订金的客户超过了700组。

中国·慧聪家电城是中国家电产业新城第一期，占地近百亩，总建筑面积20万m²，建设包括：中国家电国际采购中心、中国家电全产业链大厦、中国家电总部大厦、中国家电电子商务中心、中国家电SOHO公馆、中国家电博物馆。

预计3月23日开盘发售位于3、4座的“家电金街”商铺，3、4座1-5层业态规划分别为：

- 1F：知名品牌家电金街
- 2F：厨房电器金街、橱柜类厨卫金街
- 3F：卫浴金街、小家电金街
- 4F：电子类配件金街、外观类配件金街
- 5F：其他配套(餐饮、休闲)



PART 3 佛山项目营销

- 报纸广告投放
- 项目营销活动

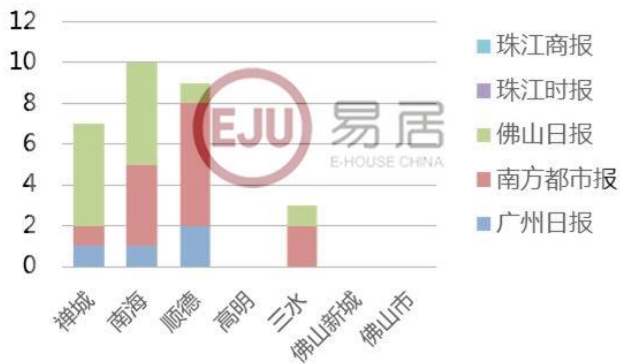
报广投放比例：区域投放量最多是南海和顺德区，分别占30%和27% 南都投放占比减少，佛山日报成本月投放量最大媒体

- 2月份，报纸广告投放量最多的媒体是佛山日报，占总投放量的45%，其次是南都。珠江时报和珠江商报2月没有广告投放。
- 从各区楼盘报广投放量来看，投放量最多的区域是南海和顺德区，占总投放量的57%，其次是禅城区。
- 根据报广物业类型投放比例来看，住宅类投放量居高，占投放总量的60%，商业和公寓没有广告投放。

佛山2月份报纸广告投放媒体比例



佛山2月各区楼盘报纸广告投放分布



2月份报纸广告投放物业类型比例

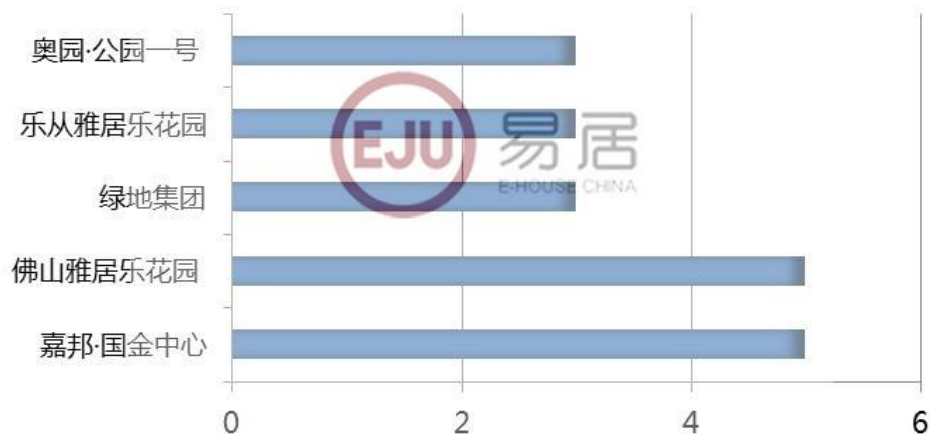


报纸广告投放

重点项目报广投放：嘉邦·国金中心及佛山雅居乐花园投放次数最多

- 2月份，由于经历春节假期，报广投放量大大减少，报广投放最多的项目只有5次，是全新写字楼项目嘉邦·国金中心的递进式系列广告和佛山雅居乐花园的价格广告；其次是绿地集团和奥园·公园一号的活动推广报广。

佛山2月份重点项目报纸广告投放情况



备注：报纸广告统计是以项目的投放次数作为统计依据

项目营销活动

区域	项目名称	活动时间	活动主题
禅城区	汇银·W新港湾	2月	新春砸金蛋 勇取日本游
禅城区	智慧新城	2014/2/14	开放样板房
禅城区	美誉紫薇花园	2014/2/15	开放全新90平米板房
禅城区	季华金品	2014/2/15	首开复式板房
禅城区	时代云图	2014/2/14-16	“汤圆邂逅玫瑰” 双节嘉年华
禅城区	沿海馨庭	2014/2/15-16	猜灯谜、投壶游戏，赢取元宵精美礼品
禅城区	时代云图	2014/2/22-23	缤纷糖果欢乐节
南海区	海逸集团	2014/2/14	狮山元宵烟花汇演
南海区	碧桂园山水桃园	2014/2/14	元宵“家”年华&微电影《对手情人》首映浪漫相约
南海区	奥园公园一号	2014/2/15	盛大开放湖畔体验中心和全新精装样板间
南海区	天晟·海琴湾	2014/2/15	“春暖天晟——2014天晟·海琴湾业主客户春茗” 活动
南海区	樵岭国际	2014/2/15	咨询中心正式开放
南海区	万科金色领域	2014/2/12-16	所有新成交客户均可获得一次幸运转盘机会 中奖率100%
南海区	翠湖绿洲	2014/2/14-16	“南法时光·爱的约会” 情人节活动
南海区	上林苑	2014/2/14-2014/3/15	“春暖花开·万种风情” 情人月置业活动
南海区	长信御景峰	2014/2/22	开放临时营销中心
南海区	欧浦城市花园	2014/2/23	业主春茗日
南海区	广佛新世界	2014/2/23	麦玲玲亲临广佛新世界庄园现场讲风水
三水区	时代城	2014/2/14	“甜蜜时代，畅玩元宵” 活动
佛山市	龙光地产	2014/2/15-16	欢乐闹元宵主题活动



樵岭国际正式开放咨询中心



奥园公园一号湖景体验中心盛大开放



长信御景峰开放营销中心

项目营销活动

区域	项目名称	活动时间	活动主题
顺德区	容桂碧桂园	2014/2/11	高端客户交流会——春茗茶话会
顺德区	美的君兰江山	2014/2/13	中西跨界闹元宵活动
顺德区	顺德碧桂园	2014/2/14	“情定泮涌湾”双情人节浪漫之约活动
顺德区	博澳城	2014/2/14	元宵节兼情人节，现场可品尝美味汤圆!同时还有猜灯谜赢礼品环节!情人节期间，到访可得爱心德芙巧克力一份
顺德区	东逸湾	2014/2/14	“元宵节·情人节 佳节加爱 ‘家’ 温暖” 活动
顺德区	凯盛广场	2014/2/14	举办元宵灯会
顺德区	美的翰城	2014/2/14	元宵汤圆DIY，猜灯谜，赢大奖
顺德区	保利上城	2014/2/14	欢聚上城，乐享元宵 欢度双节
顺德区	美的时代城	2014/2/14	“甜甜蜜蜜闹元宵” 活动 来访客户均可获得应节的浪漫玫瑰花
顺德区	天悦	2014/2/15	巧克力DIY活动
顺德区	美的广场	2014/2/16	新年祈福活动 特邀宝林寺当家主护法——心光大师及其他高僧来为美的广场业主祈福
顺德区	康格斯花园	2014/2/16	大型主题交友派对
顺德区	新幸福领汇	2014/2/15-16	携手梦迪莎相约【幸福情人节周末】，来访有浪漫旅游套票
顺德区	万科水晶城	2014/2/15-16	佛山注明老字号糖水铺“辉记”秘制汤圆品鉴活动
顺德区	万科沁园	2014/2/22-23	印度风情周
顺德区	保利中环广场	2014/2/22	欢乐嘉年华,同时开放6座83-113m ² 精装板房，启动认筹登记
顺德区	敏捷畔海御峰	2014/2/22	VIP客户答谢宴
顺德区	美的·御海东郡	2014/2/23	“一路同行·感恩有您” 业主答谢盆菜宴
顺德区	容桂碧桂园	2014/2/25	观音开库祈福盛典
高明区	高明碧桂园	2014/2/14	幸福乐满园，新年家满FUN系列活动
高明区	金田苑	2014/2/14	开放营销中心
高明区	丽日名都	2014/2/14-15	2014爱你一世丽日名都·浪漫满屋幸福之约活动
高明区	优悦城	2014/2/15-16	樱花盛汇，尽享拉斯维加斯狂欢，元宵灯会
高明区	君御海城	2014/2/15-16	“马上团圆”元宵活动



美的广场新春祈福活动



容桂碧桂园观音开库祈福盛典



敏捷畔海御峰VIP客户答谢宴