2014 年 9 周

佛山房地产市场周报

大沥地块溢价 71%成交 3 月份推货项目逐步增加

易居营销集团佛山公司

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。**

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

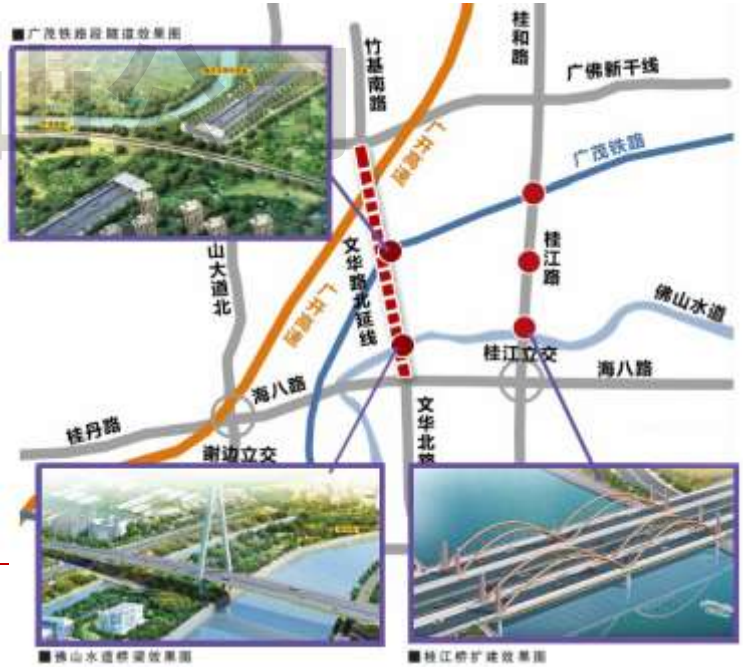
一、行业资讯

1.2 月 24 日，200 亿！华润置地大手笔佛山新城建综合体

2 月 24 日上午，佛山新城管委会与华润置地公司签署了战略合作框架协议，双方从展开城市综合开发等方面进行交流，初步达成共识。据了解，***华润置地计划在服务区投资 200 亿元开展城市高端都市综合体项目，涵盖有大型商业购物中心、五星级酒店、甲级办公楼群等。***华润集团董事总经理乔世波认为，随着华润置地入驻佛山新城，相信会对华润集团燃气、消费品、金融、医药等板块起到引领作用，华润集团旗下的各个板块业务会陆续进入佛山新城。

——点评：正直佛山产业结构转型升级之际，顺德乃至佛山往后数年都将加大对服务产业的建设，补好第三产业的短板,华润集团此时参与佛山新城建设是一个最好的时机。

易居营销集团佛山



2.2 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。***

二、开发商动态

1.2 月 25 日，万科进军纽约曼哈顿 将建 200 米高层建筑

2 月 25 日消息，万科联手美国知名地产商 RFR、汉斯共同开发的纽约曼哈顿列克星敦大道 610 号项目举行了动工典礼。据了解，列克星敦大道 610 号项目由万科和 RFR 共同持有和控制，汉斯合作开发。项目位于纽约曼哈顿中城区，楼高 200 余米，共 61 层，将包括 3 万平方米的高级公寓和首层商铺，项目将于 2015 年秋季启动预售，2017 年开始交付，主要面向纽约及国际高端客户。***万科总裁郁亮表示，列克星敦大道 610 号项目是万科首次与 RFR、汉斯这两家国际知名地产商进行合作，相对于此前的旧金山项目，万科会更加深入地参与项目管理和运营，进一步提高海外业务水平。***

易居营销集团佛山公司

2.2 月 26 日，首次进军澳洲 碧桂园 7300 万澳元悉尼购地

2 月 26 日报道，***碧桂园日前首次进军澳大利亚住宅市场进行投资，以 7300 万澳元购买了位于悉尼西北部的一处开发用地。***该地块总占地面积 1.76 万平方米，距悉尼西北部 15 公里。该地块计划开发建设约 815 套公寓及相关商铺配套。在碧桂园的此次收购交易前，亚洲的其它大型房地产开发公司已在澳大利亚房地产市场进行了大量的投资。***在过去的 12 个月，随着企业寻求多元化发展，投资转向国外市场，预计这一趋势在可预见的未来仍将持续。***

三、土地市场

1.土地供应：本周新增供应土地 6 宗，均来自顺德区杏坛镇的小型住宅用地

挂出日期	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）	楼面地价（元/m²）	出让时间
2-26	顺德	佛顺（挂）2014-020 号	杏坛镇二环路西侧 03 号地块	2542.43	>1，≤2.0	城镇住宅用地	966	1900	3-28
3-1	顺德	佛顺（挂）2014-012 号	杏坛镇雁园社区居委会雁延路七巷 3 号	192.09	>1，≤4.0	城镇住宅用地	81	1054	3-31
3-1	顺德	佛顺（挂）2014-013 号	杏坛镇雁园社区居委会雁延路八巷 6 号	148.54	>1，≤4.0	城镇住宅用地	65	1094	3-31
3-1	顺德	佛顺（挂）2014-014 号	杏坛镇雁园社区居委会雁延路八巷 8 号	227.17	>1，≤4.0	城镇住宅用地	78	858	3-31
3-1	顺德	佛顺（挂）2014-015 号	杏坛镇雁园社区居委会平安路二巷 4 号	170.51	>1，≤4.0	城镇住宅用地	73	1070	3-31
3-1	顺德	佛顺（挂）2014-016 号	杏坛镇雁园社区居委会雁延路三巷 6 号	170.25	>1，≤4.0	城镇住宅用地	73	1072	3-31

数据来源：佛山五区国土网

易居营销集团佛山公司

2.土地成交：本周共 6 宗土地成交，南海大沥巴黎春天南部楼面地价 4647 元/㎡，溢价 71%

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

南海	佛南网（挂）2014-004	桂城街道平东大益路南侧地段	14284.3	≥1.5，≤3.0	住宿餐饮用地兼容批发零售、商务金融用地	11786	11786	2750	佛山市和氏璧玉石古玩博览中心有限公司	2-25
南海	佛南网（挂）2014-005	桂城街道平洲商业城康怡幼儿园地段	4013.5	≤1.5	科教用地	655	3038.5	5047	佛山市南海鸿晖房地产开发有限公司	2-26
南海	佛南网（挂）2014-006	大沥镇水头村潘村工业区地段	44785.9	≥1.5，≤3.2	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	39000	66600	4647	佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	2-27
南海	佛南网（挂）2014-007	西樵镇爱国村杏头村“独岗边”地块	10152	≥1.0，≤2.5	商务金融用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、其他商服用地	8102	8182	3224	佛山市百润成房地产开发有限公司	2-28
顺德	佛顺（挂）2014-008 号	伦教羊大路以南新基北路以东地块	33353.62	≤2.0	商服用地	10340	12600	1889	龚成枝	2-28
三水	TD2014（SS）XG003	云东海街道西南林果场地块一之一	200000	≥0.8，≤2.0	商服用地	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	2-28

数据来源：佛山五区国土网

易居营销集团佛山公司

3.出让预告：下周共 4 宗土地出让，地块规模均不大

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	≥1.5，≤3.5	城镇住宅用地	8050	1236	3-7
顺德	佛顺（挂）2014-009 号	容桂红旗居委会红旗中路 81 号地块	3167.29	≤0.8	批发零售用地	792	3126	3-3
顺德	佛顺（挂）2014-010 号	容桂高黎居委会外环路东侧地块二之一地块	2628.8	≤0.8	批发零售用地	658	3129	3-3
顺德	佛顺（挂）2014-011 号	大良南国路北侧地块（顺德创智城 B 区 01-A-015-2 地块）	14916.09	≤3.2	商务金融用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	10028	2101	3-3

数据来源：佛山五区国土网

易居营销集团佛山公司

四、房地产市场

1.全市周度供应情况分析：住宅新增供应 18 万方

本周佛山房地产市场新增供应情况

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（m²）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	2014/2/24	美誉紫薇花园	6-9 座	63			21	5717.2			1299.15
南海区	2014/2/24	中海锦城国际花园	商业 1、2 座				54				6743.25
	2014/2/26	嘉邦国金中心	2 座			185				42390.76（工业性质）	
	2014/2/27	桂丹颐景园	倚湖 1、2 座	256				25185.28			
	2014/2/28	中海千灯湖花园	19 栋	129				22223.33			
	2014/2/28	中海锦城国际花园	1 街 7-8 栋	256				30254.4			
	2014/2/28	聚元商业中心	2 座			525	22			24291.09	1307.81
顺德区	2014/2/26	保利外滩花园	16 座	124				16251.73			
	2014/2/26	乐从雅居乐花园	9、10、11 座	156				41405.3			
	2014/2/27	慧聪家电城	3 座、4 座				287				13121.79
高明区	2014/2/24	富星半岛	4-6 座	237				28525.51			
	2014/2/28	金田苑	1-3 座	54			18	6269.07			1802.93
合计				1275		710	402	175831.8		24291.09	24274.93

第 9 周（2014 年 2 月 24 日-2014 年 3 月 2 日），佛山全市共有 11 个项目有新增供应，除住宅供应外，南海有嘉邦国金中心、聚元商业中心两大写字楼入市，顺德慧聪家电城则有大量商铺供应。

易居营销集团佛山公司

2.住宅供求周度走势：供应恢复常态 成交继续回暖

第 9 周（2014 年 2 月 24 日-2014 年 3 月 2 日），佛山全市有接近 18 万㎡的住宅新增供应，主要来自南海的桂丹颐景园、中海锦城、中海千灯湖 1 号以及顺德的保利外滩和高明区的富星半岛这几个区域大盘。

上周，佛山商品住宅成交 1765 套，成交面积接近 20 万㎡，成交均价 9075 元/㎡，全市成交整体量价齐升，南海和三水区成交有小幅回落外，其余三区成交量仍不断回升。成交均价上，成交量最高的南海区均价还在上升，使得全市整体均价只出现小幅升高。

易居营销集团佛山公司

3.标杆项目周度销售情况

禅桂新中心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	时代云图	33	11369	3月1-2日举办佛山首个真实呈现30年代【夜上海复古狂欢节】
季华路	万科广场	22	11595	3月1日，现场拍摄您美丽的瞬间，有机会赢取dior粉色诱惑香水
南庄	万科城	22	6980	——
季华路	禅城绿地中心	17	12193	2月9日-3月2日，禅城绿地中心隆重举行以房相约“绿地为爱，筑爱巢”活动
亚艺	依云上城	14	11125	——
南庄	港宏世家	13	6369	——
南庄	绿岛明珠	12	10068（含别墅）	——
佛山新城	万科水晶城	36	10300	9字头起，更有结婚基金大礼相送
&	乐从雅居乐花园	4	9200	2月22日全新16座新品启动诚意登记
乐从	保利东湾	13	14500	全新190方一线江景大宅VIP登记即将开启
桂城	富丰新城	8	12374	——
	中海千灯湖 1 号	14	14514	推出部分 137 ㎡一口价单位， 14000 元/㎡现购房一次性 96 折，按揭 97 折
	中海锦城	15	13455	3 月 1 日推售 2 街 7、8 座新品
	万达广场	6	14796（住宅）	12 月 7 日推售住宅新品
	地铁金融城	77	13141	——

易居营销集团佛山公司

第 9 周（2014 年 2 月 24 日-2014 年 3 月 2 日），上周禅桂新中心区相继恢复常态，成交理想，其中万科旗下项目价格出现下调后，成交明显增加，尤其是万科广场，价格与上月的主力价格相比下调幅度达 1500-2000 元/㎡；时代云图在强势的营销活动推广下成交也较为亮眼。南海桂城成交出现小幅下滑，主要来自地铁金融城签约的减少，随着中海锦城新品开售，本周成交将回升。

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	中信山语湖	3	7314	——
	金名都	0	——	现成交送价值 16 万的新春家电大礼包
	合生君景湾	4	8321	——
	广物山海名门	127	16472	目前认购可享2万抵8万优惠
	中信金山湾	9	7955	新品预存 5 千抵 5 万优惠
	柏悦华府	1	6590	二期新品预计4月推出
大沥	广佛新世界	1	11104	3月将推售新品
	保利中央公馆	1	11845	3 月 1 日开售全新样板房
	汇豪嘉园	10	10611	全新 6 座园景洋房单价 8 字头起首付十余万起
	景裕嘉园	34	13378	——
	智博花园	2	8956	5 月初加推三期新品，目前启动 2 万诚意金登记
镇街	尚观嘉园	14	7058	现阶段现场购买享 98 折优惠
	上林苑	0	——	2 月 14 日-3 月 15 日，“春暖花开·万种风情”情人月置业活动
	保利东湖林语	2	5789	2 月 16 日前购房 88 折送物业费
	桂丹颐景园	16	5428	0成本购房活动
	云山峰境	12	5702	近期将推出 4、5、6 座，诚意登记 1 万享 95 折优惠
	龙光君悦龙庭	12	7138	将推出 5、6 座新品现一千抵五千诚意登记
	长信银湾	22	7341	现购房可享 98 折优惠 40 ㎡带精装修公寓首付 5 万可免供 5 年

易居营销集团佛山公司

第 9 周（2014 年 2 月 24 日-2014 年 3 月 2 日），南海区镇街出现不少个位数成交，主要由于项目新品尚未推出，处于余货销售期有关。

山海名门首次集中签约，均价 16500 元/㎡，景裕嘉园也在为近期产品集中签约，13400 元/㎡的均价较上期产品提升近 1500 元/㎡。

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）	套内签约均价（元/m²）	近期营销/优惠活动
大良	美的广场	2	15034	——
	保利中环广场	9	11601	2 月 22 日，欢乐嘉年华,同时开放 6 座 83-113 ㎡精装板房，启动认筹登记
	康格斯花园	10	6654	开年优惠大放送！最高优惠 8 万元
容桂	容桂碧桂园	5	9731（含别墅）	江景楼王已于 2 月 25 日启动认筹
	合峰东岸名苑	7	5890	——
	东逸湾	10	12252（含别墅）	2 月 14 日，“元宵节·情人节 佳节加爱‘家’温暖”活动
	美的御海东郡	6	6810	3 月 1 日加推 88-118 ㎡水岸正宅
镇街	博澳城	7	6043	购房即享十重大礼，买房还送车位购房即享十重大礼，买房还送车位
	绿地国际花都	6	10427	——
	万科缤纷四季	22	10822	3 月 2 日前，到访客户可品香醇咖啡，成交客户有机会赢取高铁樱花之旅
	万科沁园	13	7568	2 月 22-23 日，印度风情周
	天品花园	14	6591	——
	涛汇领御花园	8	6898	三月钜惠，精选 30 套一口价单位
	品峰荟豪庭	9	7464	——
	顺德碧桂园	5	15409（含别墅）	泮浦湾二期新品现正接受诚意登记
	美的翰城	14	9378	3 月 1 日启动新品认筹享额外 98 折

易居营销集团佛山公司

第 9 周（2014 年 2 月 24 日-2014 年 3 月 2 日），顺德区镇街放量仍在增加，区域大平层豪宅以及别墅成交明显增加。包括保利、碧桂园在内的多个楼盘均开始接受新品的认筹登记，迎接 3 月小阳春的到来。

五、楼盘营销

1.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
南海桂城	中海锦城	2014-3-1	二街 7、8 栋	256	104、123 ㎡三房、142 ㎡四房	10000-12700（带装修）	40%

2.重点楼盘报纸广告投放

区域	项目名称	投放日期	投放媒体	版面	广告主题	推广卖点	广告图片
禅城区	星星·凯旋国际	2014/2/28	佛日&广日	半版	3 月 9 日 凯旋盛宴 奢华板房、销售中心同步开放 张智霖携港姐冠军亲临	活动	
禅城区	佛山雅居乐花园	2014/2/28	佛日	半版	狂潮来袭 9 字头抢占亚艺湖	价格	

易居营销集团佛山公司

南海区	雅丽豪庭	2014/2/25、27	佛日	半版	2014.3.1 雅丽豪庭盛大开放 香港群星闪耀到贺开启佛山雅丽时光	活动	
南海区	嘉邦·国金中心	2014/2/28	佛日	半版	世界 500 强 追崇的新加坡商务模式的中国作品 助力企业 快速全球化	形象	

易居营销集团佛山公司

南海区	嘉邦·国金中心	2014/2/28	南都	整版	世界 500 强 追崇的新加坡商务模式的中国作品 助力企业 快速全球化	形象	
顺德区	绿地国际花都	2014/2/27	南都	整版	20 万撬动南站 CBD	价格	

易居营销集团佛山公司

顺德区	绿地国际花都	2014/2/28	广日	半版	南站好房子 精明居住观 首付仅 19 万	价格	
佛山市	龙光地产	2014/2/28	佛日	整版	龙光三盘联动 百团大战 全线点燃	活动	

易居营销集团佛山公司

3.重点楼盘营销活动

区域	项目名称	活动时间	活动主题
顺德区	容桂碧桂园	2014/2/25	观音开库祈福盛典
顺德区	万科沁园	2014/3/1-2	至 FUN 日式派对
顺德区	凯蓝名都	2014/3/1-2	顺德物业团购联盟专场
南海区	依云天汇	2014/3/1	开放全新 260 ㎡大平层样板间

南海区	雅丽豪庭	2014/3/1	样板间开放 张敬轩、许绍雄、万绮雯等香港名星闪耀到贺开启佛山“雅丽时光”
南海区	保利中央公馆	2014/3/1	2014 年英伦皇家马术表演节 90~130 ㎡三四房样板房同步开放
南海区	保利西雅图	2014/3/1	启动认筹登记，交纳 1 万元诚意金享购房 95 折优惠。样板间将同步开放
禅城区	时代云图	2014/3/1	“梦回夜上海”大型狂欢节
禅城区	万科广场	2014/3/1	现场拍摄您美丽的瞬间，发布到朋友圈，就有机会赢取 dior 粉色诱惑香水
禅城区	沿海馨庭	2014/3/1-2	“约惠春天”之幸运大转盘活动 来访客户即有机会抽取热水壶、吹风筒、油卡等礼品
高明区	拉菲公馆	2014/3/2	当日购买即可享 3 年返租收益 21%（购房即时一次性现金减免），成功购房业主还可参加家电大抽奖，更有 40 寸 LED 电视等你拿

易居营销集团佛山公司