

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN





## 佛山房地产市场监测报告

二〇一四年一、二月

### 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。

最终数据以市建设局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究及项目发展部 麦少荳 13630126603





## 目 录

一、 政策解读及行业相关信息.....	3
二、经济大事记.....	4
三、 城市规划与建设资讯.....	6
四、土地市场成交情况分析.....	13
4.1 一、二月土地市场成交情况.....	14
4.2 三月份土地市场出让情况.....	17
五、佛山住宅市场运行态势分析.....	19
5.1 佛山住宅市场供求分析.....	19
5.2 五区住宅市场供求分析.....	21
5.3 大佛山销售排名（2月）.....	26
六、别墅市场运行情况.....	27
6.1 大佛山别墅市场供求结构分析.....	27
6.2 大佛山别墅项目成交一览（1-2月，暂缺南海网签数）.....	28
6.3 新增预售（1-2月）.....	28
6.4 1-2月推货情况.....	29
6.5 楼盘动态.....	29
6.6 推货预测.....	30
七、品牌发展商动态.....	31
八、经纬项目预告.....	33



## 一、政策解读及行业相关信息

### 1、发改委将推进房产税立法

在日前召开的“第三届首都金融财税法论坛”上，国家发改委法规司行政复议处韦大乐处长介绍，全面落实十八届三中全会提出的财税体制改革方针，2014年拟研究推进《房产税法》、《环境保护税法》和《期货法》立法工作。

**经纬分析：**此前试点征收房产税，因其缺少法律依据以及执行难度高而被舆论和市场多次质疑，无论全国是否已具备条件实现联网，《房产税法》立法的重申以及征税方向的研究，无疑都是政府在建立楼市调控长效机制中的一种突破，然而立法并非短时间可以完成的，可行性仍需更充足的案例进行佐证。目前房产税研究的重点在于是否对存量房产税以及税率制定等方面，而房价上涨较快的各省会城市或将成为房产税的新一批试点城市。

### 2、中央一号文件 明确土地流转

在符合规划和用途管制的前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价，加快建立农村集体经营性建设用产权流转和增值收益分配制度。

**经纬分析：**一号文的目的在于释放农村集体用地，通过增加土地供应进一步调节住房供需结构。


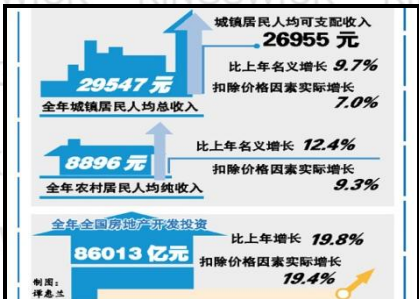
### 3、黄埔萝岗并为黄埔区 从化增城撤市设区

2014年2月12日，广东省省政府将《国务院关于同意广东省调整广州市部分行政区划的批复》转发至广州市人民政府。国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区，以原黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域，黄埔区人民政府驻萝岗街道香雪三路1号；撤销县级从化市，设立广州市从化区，以原从化市的行政区域为从化区的行政区域，从化区人民政府驻街口街道新城东路99号；撤销县级增城市，设立广州市增城区，以原增城市的行政区域为增城区的行政区域，增城区人民政府驻荔城街道惠民路1号。



**经纬分析：**限购与否对从化、增城的楼市影响较大，若不跟随限购，由于增城、从化并入广州户口，必将提升其户籍价值，加上大市利好带动区域前景发展，同时截流部分外溢至佛山的置业需求；若限购跟进，两地楼市弊大于利，成交量可能急速萎缩。另外，为有效拉低全市成交均价，限售，限签实行的可能性偏低。

## 二、经济大事记

事件/主题	内容
GDP	<p><b>2013年全国GDP增7.7%</b></p> <p>2013年中国国内生产总值为568845亿元，按可比价格计算比上年增长7.7%，增速与上年持平。“总体看来，2013年经济运行总体平稳，稳中有进，稳中向好。”国家统计局局长马建堂在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示。</p> <p>分季度看，2013年中国经济一季度同比增长7.7%，二季度增长7.5%，三季度增长7.8%，四季度增长7.7%（其中四季度环比增长1.8%）；分产业看，第一产业增加值56957亿元，增长4.0%；第二产业增加值249684亿元，增长7.8%；第三产业增加值262204亿元，增长8.3%；从能耗强度看，全年万元GDP能耗比上年下降3.7%。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="486 1131 906 1429">  <p><b>2013年国民经济运行情况</b></p> <p><b>GDP</b> 比上年增 <b>7.7%</b></p> <p>初步核算，全年国内生产总值 <b>568845亿元</b></p> <p>分季度看</p> <p>一季度增长 <b>7.7%</b> 二季度增长 <b>7.5%</b> 三季度增长 <b>7.8%</b> 四季度增长 <b>7.7%</b></p> </div> <div data-bbox="922 1131 1342 1429">  <p>城镇居民人均可支配收入 <b>26955元</b></p> <p>比上年名义增长 <b>9.7%</b></p> <p>扣除价格因素实际增长 <b>7.0%</b></p> <p>全年城镇居民人均总收入 <b>29547元</b></p> <p>比上年名义增长 <b>12.4%</b></p> <p>扣除价格因素实际增长 <b>9.3%</b></p> <p>全年农村居民人均纯收入 <b>8896元</b></p> <p>比上年名义增长 <b>12.4%</b></p> <p>扣除价格因素实际增长 <b>9.3%</b></p> <p>全年全国房地产开发投资 <b>96013亿元</b></p> <p>比上年增长 <b>19.8%</b></p> <p>扣除价格因素实际增长 <b>19.4%</b></p> <p>来源：国家统计局</p> </div> </div> <p>2013年广东实现GDP总值62163.97亿元，首次突破1万亿美元大关（按6.1928的年均汇率计算），同比增长8.5%，全年四个季度累计增速均为8.5%，经济运行稳健。不过居民收入增长速度下滑，未达全国平均水平，但绝对值仍高于全国。广东经济第一大省和外贸第一大省地位进一步巩固。据公开的信息显示，2012年韩国GDP总值为1.12万亿美元，韩国将2013年GDP增长目标设定为3.0%。广东GDP总量正逼近韩国。</p>

	<b>产业结构</b> <b>从“二三一”变“三二一”</b> <table border="1"> <tr> <th>第一产业 增加值</th> <th>第二产业 增加值</th> <th>第三产业 增加值</th> </tr> <tr> <td>3047.51亿 增2.5%</td> <td>29427.49亿 增7.7%</td> <td>29688.97亿 增9.9%</td> </tr> </table> <b>三次产业结构为 4.9:47.3:47.8</b>	第一产业 增加值	第二产业 增加值	第三产业 增加值	3047.51亿 增2.5%	29427.49亿 增7.7%	29688.97亿 增9.9%	<b>粤东西北 GDP</b> <b>增速高于全省平均水平 2%</b> <b>地区规模以上工业增加值</b> <table border="1"> <tr> <td>粤东增 15.3%</td> </tr> <tr> <td>粤西增 14.6%</td> </tr> <tr> <td>粤北增 10.5%</td> </tr> <tr> <td>珠三角增 8.7%</td> </tr> </table>	粤东增 15.3%	粤西增 14.6%	粤北增 10.5%	珠三角增 8.7%
第一产业 增加值	第二产业 增加值	第三产业 增加值										
3047.51亿 增2.5%	29427.49亿 增7.7%	29688.97亿 增9.9%										
粤东增 15.3%												
粤西增 14.6%												
粤北增 10.5%												
珠三角增 8.7%												
	<p>佛山 2013 年 GDP 达 7010 亿，增 9.9%</p> <p>在市委全会报告中，预计去年全市生产总值达到 7010 亿元，增长 9.9%(2012 年全市生产总值只增长了 8.2%)，增速同比升 1.7%。</p> <p>财政收入 对省财政贡献仅次于广州</p> <p>市长刘悦伦透露，去年佛山财政总收入 1400 多亿元，超过 1000 亿元以上缴中央和省财政，佛山对广东财政收入所做的贡献仅次于广州，位列全省第二。</p> <p>民生支出 占公共财政预算的 64.2%</p> <p>去年初市政府许诺的十件民生实事全部完成。全市财政民生支出 313.9 亿元，占公共财政预算支出的 64.2%。</p> <p>居民收入 人均可支配收入达 38000 元</p> <p>城镇居民人均可支配收入达到 38000 元 农村居民人均纯收入达到 17486 元，分别增长 9.9%和 11.5%。</p>											
CPI	<p>2013 年 12 月份，佛山 CPI 同比上涨 2.5%，涨幅比 11 月回落 0.2 个百分点；2013 年，佛山 CPI 比 2012 年上涨 2.5%。</p>											
经济记要	<p><b>广佛肇经济圈公布 2014 年计划</b></p> <p>2月21日从广佛肇经济圈第四次市长联席会议暨广佛同城化第六次市长联席会议上获悉，2014 年广佛肇经济圈建设工作将主要包括 5 大方面共 22 个合作项目。会议还透露，下一次市长联席会议将于今年内在佛山召开。</p> <p>据不完全统计，2013 年与 2009 年对比，广佛肇经济圈的生产总值从 14820 亿元跃升到 24090 亿元，占全省 38%；规模以上工业增加值从 6765 亿元增加到 8896 亿元，占全省 34.7%；外贸进出口总额从 1180 亿美元增加到 1898 亿美元，占全省 17%，广佛肇经济圈被省社科院报告评为广东珠三角九市三圈的第一圈。</p>											



广佛肇经济圈主要合作成果及今年计划一览	
<b>今年计划</b>	
<b>基础设施</b>	佛肇城际轨道争取2014年竣工,并尽早确定项目接入广州的线路方案;完成贵广铁路、南广铁路全线征地拆迁工作,计划2014年建成;推动广佛肇高速公路、肇花高速公路建设,完成三花公路改造一期(二标)工程建设;继续实施肇庆高要县与佛山燃气合作项目,实现佛山天然气管网与高要管网的互联互通。
<b>产业协作</b>	重点抓好广佛肇(怀集)经济合作区建设,将合作区建设成为三市产业合作的核心平台。加快推进顺德龙江(德庆)产业转移园建设以及佛山三水(广宁)产业转移园的前期工作。继续强化三市在旅游推介、港口航运、股权投资市场等方面的合作,提高产业协作水平。
<b>环境保护</b>	重点保护好广佛西江饮用水源保护区等主要水源地;实施《广东省珠江三角洲清洁空气行动计划》,三市增设PM2.5监测点位。
<b>民生事业</b>	逐步建立广佛肇三市统一的数字证书认证体系;由三市联动建立完善的外国人管理工作机制,逐步统一签证政策;举办广佛肇人才一体化大学生专场招聘会。
<b>其他</b>	以佛山高明-肇庆高要县经济合作为试点,推动交界区域先行一体化,为广佛肇一体化创造新鲜经验。
<b>取得成果</b>	
<b>基础设施</b>	贵广(南广)铁路工程广州段的征地拆迁完成;佛肇城际轨道佛山段征地报批工作完成,工程投资进度完成约70%;广佛肇高速公路完成立项,全线已于2013年10月底动工建设;肇花高速公路广州段已基本完成征地,佛山段、肇庆段基本完成征拆工作;三花公路改造工程一期(二标)工程基本完成路面罩面工程,范湖大桥和塘西跨线桥工程正加紧推进;X503线六和至五岐公路大旺段大王大桥及引线建设基本完成,农科所至亚铝大桥段正加快推进;佛山燃气公司投资、建设、运营肇庆高要市城市天然气管网,高要市城区至金渡镇管道建设已完成,部分社区已实现通气;从网络、服务、资费三方面推进广佛肇通信一体化,三市用户每年减少通信费用约6.9亿元。
<b>产业协作</b>	1.重点建设广佛肇(怀集)经济合作区于2013年7月底签署,发展总体规划于今年1月印发实施。2.大力建设产业转移园。2012年至今,肇庆先后承接广佛转移企业100多家,计划总投资达到100亿元。顺德龙江(德庆)产业转移园累计开发面积超过2500亩,引进项目36个,计划总投资达到40多亿元。佛山三水(广宁)产业转移园已进入申报程序。3.深入开展旅游推介及合作。三市共同打造“时尚广州、岭南佛山、山水肇庆”旅游品牌。
<b>环境保护</b>	1.共同保护水环境,编制完成《佛山市第二饮用水源地水源保护区划调整及其可行性分析》,保障广佛西江饮用水源安全。2.协同处置固体废物。广佛两市制定了《广佛同城化建设固体废物联合执法工作方案》,2012年8月至年底,在佛山市医疗废物焚烧处置系统大修和保养期间,广州市“广东生活环无害化处理中心”共接收处置佛山市医疗废物27吨。3.共享环境监测数据。目前,广州13个、佛山10个、肇庆4个大气自动监测数据实现共享,可以互相查阅对方实时数据。
<b>民生事业</b>	教育:共同举办广佛肇教师校本行动研讨会;共同推进教育网络互联认证和信息化资源共享。人事人才:2012年9月,广佛携手开展广佛同城就业服务周活动,吸引了近1万名求职者进场应聘。2013年6月,广佛肇联合举办“2013年广佛肇人才一体化大学生专场招聘会”。医疗卫生:推进医学检验和影像检查结果互认,广州16家市属医院可为佛山、肇庆提供异地预约挂号服务。
<b>其他</b>	据不完全统计,2013年与2009年对比,广佛肇经济圈的生产总值从14820亿元跃升到24090亿元,占全省38%;规模以上工业增加值从6765亿元增加到8896亿元,占全省34.7%;外贸进出口总额从1180亿美元增加到1898亿美元,占全省17%;地方公共财政预算收入,从1160亿元增加到1690亿元,占全省四分之一。广佛肇经济圈去年被评为广东珠三角九市三圈的第一圈。

### 三、城市规划与建设资讯

#### 1、禅南三签署合作框架协议共推佛山高新区发展

2014年1月3日,禅城、南海、三水将“桃园三结义”,签署合作框架协议,共同推进佛山高新区发展。而在未来三年内,在佛山高新区核心园区将形成联通三区的“四纵六横”10条主骨干路网。按照“交通突破、产业对接、民生共享”的总体思路,三区将通过城市功能互补、产业协作、交通衔接,推动佛高区核心园区发展。

#### 2、石湾西片区规划公示:魁奇路-镇中路为 TOD 综合发展轴,番村、石湾地铁站周边打造未来商业中心

2014年1月2日,禅城区规划部门公示了禅城区石湾西片区的控制性详细规划,其中魁奇路-镇中路将打造成 TOD 综合发展轴,佛山大道则将变身为现代商贸物流发展轴。

“规划”提出，将打造番村地铁站 TOD 商业商贸中心以及石湾地铁站 TOD 商业商务中心。

另外，还将打造以王府井为核心的城市零售商业中心、以家居博览城为中心的区域性贸易中心。



### 3、中德工业服务区总体规划公布，将聘请德国人才参与管理

《佛山中德工业服务区发展总体规划(2013-2030 年)》日前获省委省政府批复，1.16 佛山新城管委会召开媒体见面会解读这一规划，规划将中德工业区划为 3 个发展阶段，最终在 2030 年之前，将中德工业服务区建设成以工业服务业为主导的产业高地。

本规划范围为佛山市东平河、华阳路、潭洲水道北岸线、僚龙路、三乐路、325 国道、天虹路西延线、罗格围、东平路西延线所围合区域，面积约 29.5 平方公里。这意味着原来纳入服务区改造范围的北滘镇、陈村镇 3 个村庄(上僚村、水口村、潭洲村)，不会因为前段时间佛山新城和乐从镇整合而被放弃改造。

为了吸引优质产业项目落户，《规划》提出，在国家税制改革框架下，发挥中德工业服务区在探索现代服务业税收体制改革中的先行先试作用，为工业服务业发展营造一个低税赋发展环境。争取对引进境外人才所征收的个人所得税，按与境外相比就低不就高的原则，实行差额补贴。对中德工业服务区鼓励类产业的进口设备，免征进口关税和进口环节增值税。在有关税收优惠政策未落实到位之前，佛山市对执行优惠税收政策予以补贴。





#### 4、南海高新区未来总体规划 403 .5 平方公里内打造博爱湖城市核心区

南海高新技术产业开发区总体规划 1 月 6 日公布。2020 年前，南海高新区将围绕多个湖区建设 10 个公园，博爱湖片区将打造成狮山未来 CBD 中央商务区。

从珠三角到广佛都市圈的各个层次视野来看，南海高新技术产业开发区的发展使命多达 6 条：包括珠三角制造业城市转型升级的引领示范区；粤港澳深度合作，建设联合创新体系的重要节点；珠三角扩大经济腹地，辐射大西南的枢纽门户；广佛西部副中心宜居城区；广佛引领珠三角产业升级的新引擎；南海创新发展模式的突破点。

值得关注的是，《规划》明确将南海高新区未来城市发展功能区做了切分。南海高新区将着力打造“一核两镇三纵四横五城六湖十园”的城市空间结构。

为了利用南海高新区生态优势，《规划》显示，高新区未来将建设博爱湖公园、丹金中心公园、南海中央公园等十大公园，以进一步提升城市品质

一核：博爱湖城市核心区

两镇：狮山镇、丹灶镇

三纵：佛山一环西线、罗村大道、禅西大道北延线

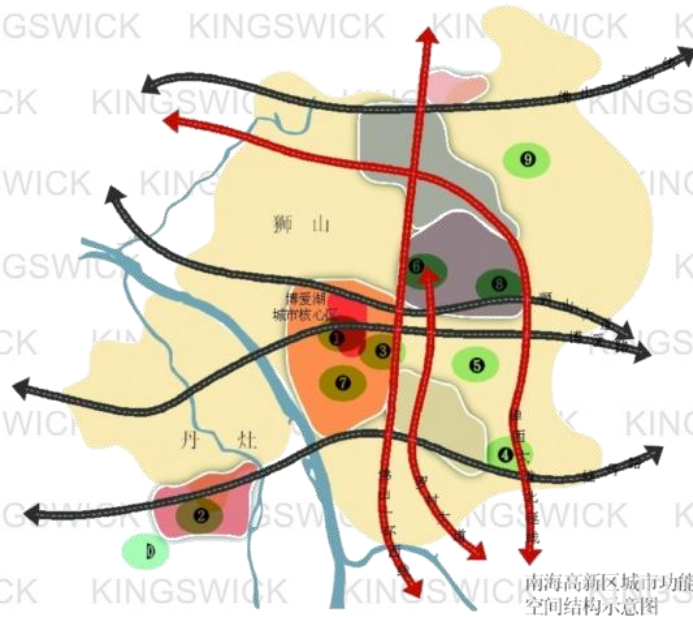
四横：桂丹路、博爱路、狮山大道、佛山一环北线

五城：中心城区(南高区 CBD)、丹金新城(南高区西门户)、枢纽城、汽车城、智库城(南高区 RBD)

六湖：博爱湖、孝德湖、仙溪湖、东湖、西湖、仙湖

十园：博爱湖公园、丹金中心公园、南海中央公园、孝德湖公园、大浩湖公园、西湖公园、

佛山植物园、仙溪康城公园、东湖公园、康园



## 5、佛珠、广佛肇、广明、佛江等高速正全面推进

据佛山路桥公司通报，佛珠、广佛肇、广明、佛江等高速正全面推进，部分明年底将动工或完工。这 5 条高速都将“借用”佛山一环部分路段，这也意味着佛山一环高速化改造正在提速，将逐步拆分并入全省高速路网。

## 6、3 号线 12 月开工有希望

1 月 7 日，佛山铁投集团通过市政府网发布了“佛山市城市轨道交通三号线工程初步设计总承包”的招标公告（以下简称公告）。此次公告首次详细公布了地铁三号线沿线 35 个站点的具体位置，以及各项施工阶段的时间计划表。预计地铁三号线会在 12 月开工建设，2019 年 12 月底试运营。

地铁三号线总工期目标（暂定）：

2014 年 12 月全线车站开工；

2014 年 12 月车辆段、综合基地等开工；

2018 年 2 月全线隧道贯通（洞通）；

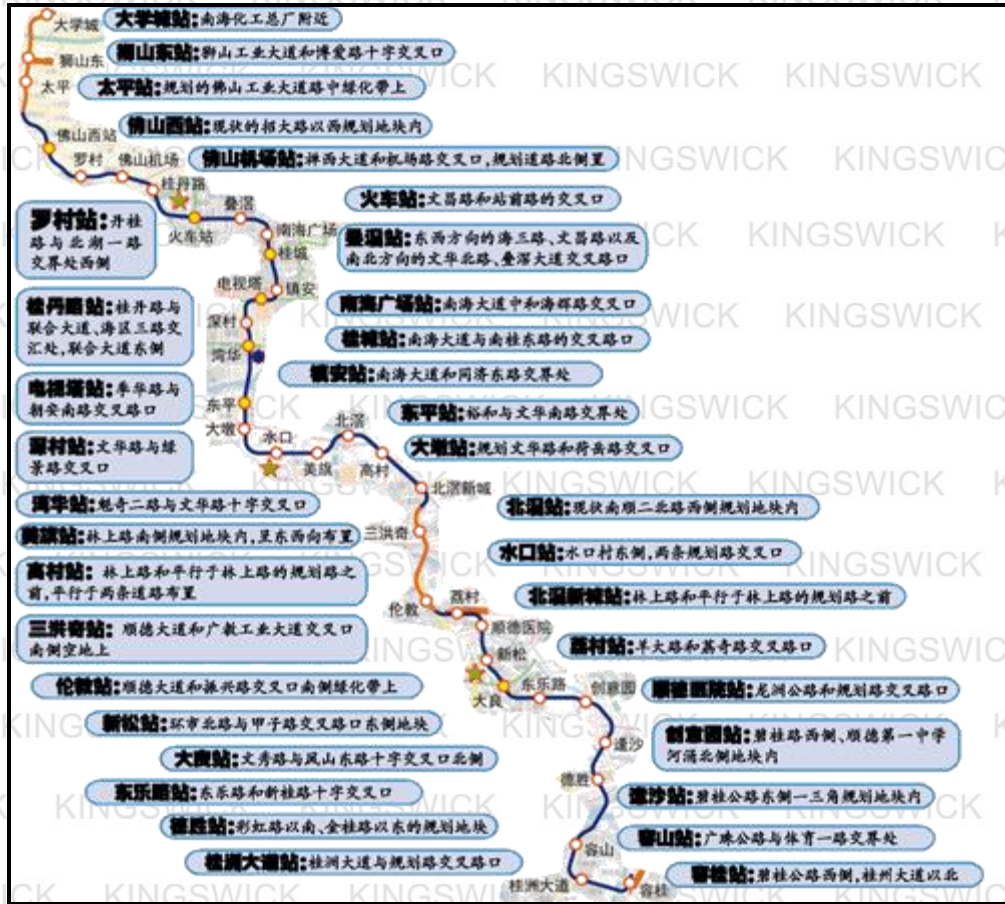
2018 年 8 月全线轨道贯通（轨通）；



2019年1月全线通电；

2019年9月全线建成并试运行；

2019年12月全线试运营。



## 7、禅城今年再投 30 亿修路

2014年,禅城区将投资30亿元进行交通建设,主要将新建道路打通与顺德、南海等周边区域的路网联系,同时还将提升卫国路等10条老城区道路,提升禅城交通通达能力。

今年禅城部分道路建设项目

主要路网

- 1、季华北路北延:南起季华北路,通过王借岗大桥与罗村工贸大道相接,直达佛山西站。
- 2、轻工路(清峰路、佛山大道)改造:由双向四车道改为双向八车道。
- 3、禅港西路:双向六车道。路线南起季华西路,北接紫洞路。
- 4、河滘大道改造及富兴路(二期):将华南交通电子产业园接通佛山一环和禅西大道。

外通路网

- 1、海五西路（佛山大道、佛山涌）：双向六车道，建成后城北片区与千灯湖相连。
- 2、海一路(南二路、南三路)、南一路、南二路（海二路、海辉路）：打通禅桂交界处的路网
- 3、同济东路（南海大道～桂澜路）：双向六车道。
- 4、汾江北路（文昌路—海八路）改造：长约 1.85 km，设中间分隔带，拓宽为双向 6 车道。

### 老城道路

- 1、庆宁路、文庆路、忠义路、普澜一街、普澜二街改造：沥青罩面、绿化和路灯提升改造。
- 2、普君路（兆祥路—福宁路）和普澜路（卫国路-季华路）改造：铲除绿化侧分带，拓宽为双向 6 车道。

项目名称	计划动工日期	计划完工日期
禅港西路(季华路—紫洞路)工程	2014.11	2015.12
文庆路、庆宁路等五条道路路面提升工程	2014.10	2014.12
普君路道路改造工程	2014.7	2014.11
普澜路道路改造工程	2014.6	2014.7
卫国路人行道改造工程	2014.7	2014.8
金鱼街人行道改造工程	2014.7	2014.8
文昌路道路改造工程	2014.8	2014.9
河滘大道改造及富兴路(二期)道路工程	2014.9	2015.6



## 8、“顺德环线”最快 2015 年建成

顺德区国土城建和水利局表示，“顺德环线”工程，最快在 2015 年建成，部分路段已通车。这条环线由“东环-碧桂路、南环-红旗路加高富路、西环-乐龙路、北环-佛山一环加三乐路”组成，全长 80 公里。最难的红旗路和乐龙路快速化工程，将最快在 2015 年完成，而整个顺德环线也由此开通。





## 9、新城南拓描出“三线”路线图

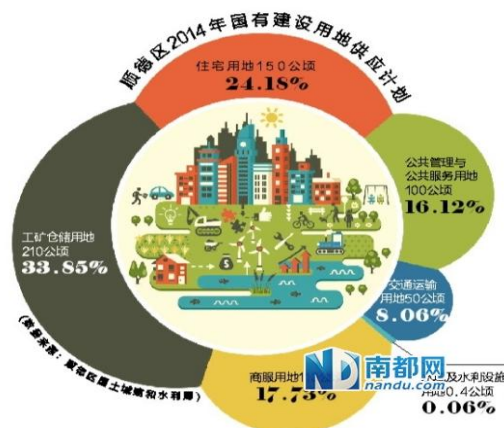
顺德区委副书记、佛山新城管委会主任赵海称，2014年将是佛山新城的“整合年”，管委会将与乐从镇在思想、规划及发展战略、招商引资、城市管理和队伍等五方面迅速整合；具体工作方面，近期将主攻招商引资和“三旧”改造。

赵海特别谈到近期思考的“东西南北辐射”概念。“东进”即向陈村、北滘和顺德中心城区靠拢，与顺德新城实现“双核带动”、比翼齐飞之势；“南拓”即朝一环方向，开拓新城广阔发展空间；“北接”即对接禅城老城区；“西联”则是向南庄、西樵及高明加强联动，在产业等方面加强辐射。对于其中最为核心的“南拓”布局，他进一步提出“三线战略”，即由北向南朝荷岳路、三乐路、佛山一环方向梯次推进，稳步南拓。

## 10、今年顺德“供地”620公顷，住宅用地七成用于小户型和保障性住房

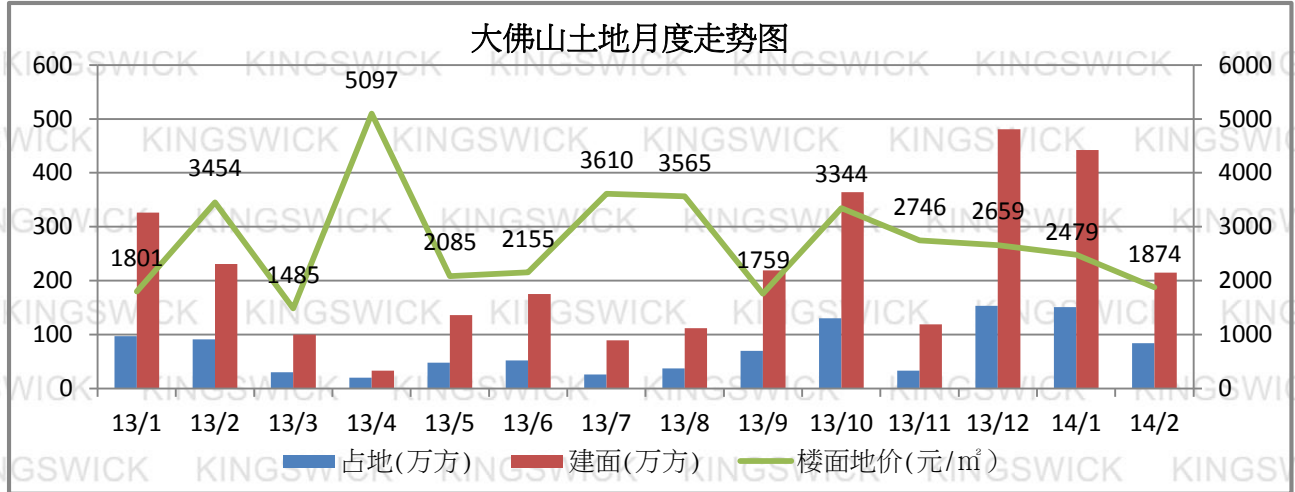
近日经省国土资源厅批准，顺德成为广东首个获批开展土地生态利用制度综合改革试点城市。记者昨日从顺德区国土城建和水利局获悉，今年顺德区国有建设用地供应总量控制在620.4公顷，其中住宅用地将有七成用于建设中小套型普通商品房及保障性住房。

今年顺德供地量里住宅用地为150公顷，其中保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”必须达到住宅用地供应总量70%标准。城建部门会严格落实该区单宗房地产用地面积不超过14公顷的规定，控制单宗房地产用地建设用地规模。此外，记者在顺德区2014年国有建设用地供应计划表中看到，今年顺德区建筑用地针对保障房系列只安排了限价房和公租房的建筑用地，且两者总量不超过2.5公顷，未安排经适房和廉租房用地指标。



## 四、土地市场成交情况分析

(注：以下所有数据均不包括除公建、工业用地)



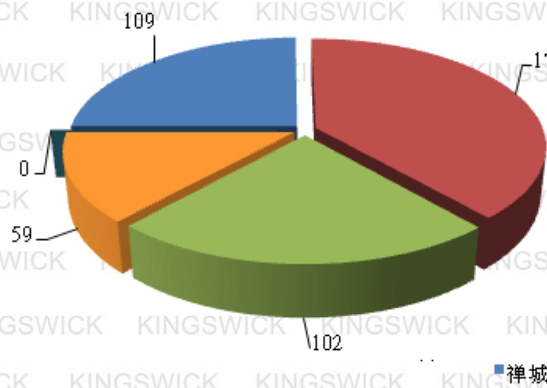
土地市场月度成交情况对比

	13年1月	13年2月	13年3月	13年4月	13年5月	13年6月	13年7月	13年8月	13年9月	13年10月	13年11月	13年12月	14年1月	14年2月
宗数	29	35	10	8	10	14	13	14	19	36	14	32	28	14
占地(万方)	97	91	30	20	48	52	26	37	70	130	37	153	151	84
建面(万方)	326	231	100	33	136	175	84	112	219	364	130	481	442	215
楼面地价(元/方)	1803	3455	1485	5094	2085	2156	3828	3565	1759	3344	2122	2659	2479	1874

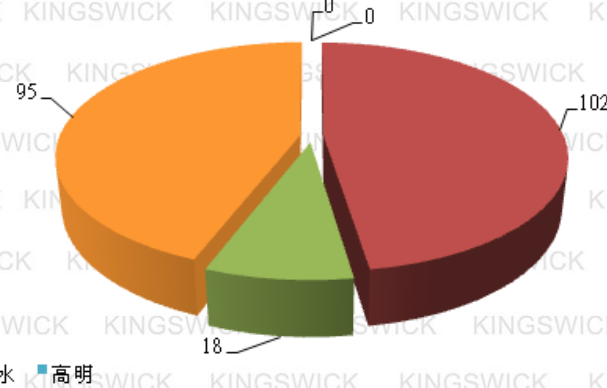


本月各区土地成交面积对比

2014年1月份五区地块总建筑面积(万㎡/占比)



2014年2月份五区地块总建筑面积(万㎡/占比)



#### 4.1 一、二月土地市场成交情况

重点成交地块列表

区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	拍卖底价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
禅城	2014/1/8	禅城区季华六路北侧	商服	0.94	≤6.0	5.65	30383	33920	12%	5999	绿地房地产
	2014/1/26	禅城区禅西大道东侧、塍沙二路南侧、玉带路西侧、白坭路北侧	商住	34.17	≤2.7	72.03	169504	169504	0%	2353	佛山铂晟置业有限公司
	2014/1/9	禅城区鸿运汽车站南侧	商住	2.25	≤5.0	9.78	24363	24363	0%	2492	华强广场投资建设有限公司
	2014/1/9	禅城区时代云图北侧	商住	1.60	≤6.0	9.59	34022	63282	86%	6599	时代地产

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	拍卖底价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
	2014/1/8	禅城区佛山市一中南侧	商住	0.89	≤3.5	3.13	10015	20815	108%	6656	华福嘉业
	2014/1/21	禅西大道东侧、轻工路北侧	商住	3.69	≤2.5	9.24	30867	39667	29%	4295	领地房地产
南海	2014/1/16	大沥镇广云禅碳十字路地段	商住	2.05	1.5—3.0	6.16	15402	20202	31%	3279	
	2014/1/24	大沥镇奇槎桂和路西侧	商住	18.25	≤3.7	67.63	205329	205829	0%	3044	
	2014/1/27	大沥镇奇槎桂和路西侧	商住	7.03	1.5—4.3	30.24	105483	105483	0%	3488	
	2014/2/19	大沥镇盐步南海火柴厂地段	商住	1.84	1.5—3.5	6.44	15176	26126	72%	4058	况联步、朱益平、况铁枪、王云峰
	2014/2/27	大沥镇水头村巴黎春天南侧	商住	4.48	1.5—3.2	14.33	39000	66600	71%	4647	雅居乐
	2014/1/23	三山新城保利西雅图东侧	商住	6.56	1.8—3.0	19.67	59005	104505	77%	5313	中海地产
南海	2014/2/14	桂城街道宝石路以南、桂澜路以东	商服	3.05	1.0—4.0	12.19	38000	38000	0%	3118	宜家(中国)投资有限公司
	2014/2/20	桂城街道清风路以北、宝翠路以东	商服	2.30	1.5—3.0	6.89	25844	25844	0%	3750	南海城市建设投资有限公司
	2014/2/25	桂城街道平东大益路南侧地段	商服	1.43	1.5—3.0	4.29	11786	11786	0%	2750	团亿·和氏璧玉石古玩博览中心
	2014/2/21	狮山镇桃园西路北侧、佛山一环西线以东	商住	15.91	1.0—3.5	55.67	35961	35961	0%	646	禾粤合众房地产
	2014/1/16	西樵镇西樵高级中学西侧	商住	6.66	1.0—3.2	21.32	54972	55000	0%	2579	丰鼎房地产
	2014/2/28	西樵镇爱国村樵山美地南侧	商服	1.02	1.0—2.5	2.54	8102	8182	1%	3224	新明珠地产

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	拍卖底价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
三水	2014/1/13	西南街道高丰村新城启动区地块一、二、三、四	商住	22.16	1.0—2.65	58.65	64100	64100	0%	1093	佛山城际轨道实业有限公司
	2014/2/7	三水区云东海街道白云路北侧1号地块一之二	住宅	19.55	1.0—2.0	39.1	123200	123200	0%	3150	佛山市三水云东海新城开发投资有限公司
	2014/2/28	云东海广东商学院东侧	商服	20	0.8—2.0	40	27300	27300	0%	683	安科科谷集团有限公司、广州安浩软件科技有限公司
	2014/2/18	南山镇漫江大道东侧	商住	7.91	1.0—3.0	15.81	5020	5020	0%	317	聚贤房地产
顺德	2014/1/14	北滘镇美的翰城西侧	商住	8.94	1.0—2.5	22.36	49291	49291	0%	2204	美的地产
	2014/1/8	佛山新城星英半岛花园北侧	住宅	3.78	≤3.5	13.24	27804	27804	0%	2100	星星地产
	2014/1/6	陈村镇岗北伟业大道以南、国通大道以北地块	商住	20.26	1.0—2.87	58.09	60824	60824	0%	1047	宏泰国通地产
	2014/2/14	伦教城南南苑西路以北	商住	2.74	≤4.0	10.95	19707	22000	12%	2009	刘水

### 【一、二月份土地市场成交分析】

据统计,14年1-2月佛山共累计成交42块商住用地(不含工业、公建等),总占地面积234.62万㎡,总建筑面积656.5万㎡,总成交金额149.76亿元。

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山市土地市场进入 2014 年，仍延续去年底的火热程度，仅仅两个月时间，合计成交土地的占地面积就达到 234.62 万 $m^2$ ，是 2013 年全年土地成交量的约 30%。众多知名房企纷纷出手拿地，而一些热点版块更引来疯抢，如大沥雅居乐地块、三山中海地块等受到多家开发商青睐。其中三山新城商住地块溢价达 77%被中海拿下，楼面地价 5313 元/ $m^2$ ，是当时保利西雅图的楼面地价高出近三倍，三山新城区域楼面地价首次挺进 5 字头。但相较于保利项目，该地块则拥有临江一线江景资源，而且参考目前保利项目在销售价格，楼面地价 5 字头仍算处于合理范围内。

## 4.2 三月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积 (万 $m^2$ )	容积率	总建筑面积 (万 $m^2$ )	起拍底价 (万元)	起拍单价 (元/ $m^2$ )
南海	九江	2014/3/7	佛南网(挂) 2014-008	南海区九江镇北村村委会地段	住宅	1.86	1.5—3.5	6.51	8050	1236
顺德	大良	2014/3/25	佛顺网挂 [2014]001	顺德区大良苏岗海边围地块	住宅	9.57	1.0—1.2	11.49	51399	4473
		2014/3/3	佛顺(挂) 2014-011	大良南国路北侧地块	商服	1.49	≤3.2	4.77	10028	2101
	容桂	2014/3/11	佛顺(挂) 2014-003	容桂红星居委会桂新西路地块	商住	5.39	1.0—3.6	19.41	50662	2610





## 【三月份土地市场出让分析】

监控时间截止到 2 月 28 日，3 月佛山五区合计仅有 18 宗地块出让，其中商住用地有 12 宗，然而仅顺德区就包揽了 11 宗，南海区则有 1 宗。除去上表所述 4 宗地块，余下的均是位于顺德伦教与容桂 500-3000 m<sup>2</sup>不等面积的商服用地。而三水、高明则以出让工业用地为主，禅城区并无地块出让。

进入 3 月份，佛山土地市场挂拍明显放缓。自去年全国土地市场空前火爆，业界普遍预计高地价将引发房价上涨，或因此招至新一轮调控政策实施，今年土地市场或出现一定程度的降温。

### 热点话题：

根据‘顺德区 2014 年国有建设用地供应计划’所显示，顺德区在今年土地供应量控制在 620.4 公顷，环比去年 705 公顷下降近 12%，主要是减少对工矿仓储用地、交通运输用地的供应量，商服、住宅及公建用地分别为 110 公顷、150 公顷、100 公顷，与去年持平。

顺德区土地市场供应量平稳有序，土地热度或有望得到缓解。

‘顺德区 2014 年国有建设用地供应计划’核心内容包括内个方面：

- 1、坚持计划控制引导，统一有序、规范供应，严格按照控制指标实施。
- 2、认真落实房地产用地调控政策，重点保障城市住房用地供应，并控制单宗房地产用地建设用地规模。
- 3、坚持科学发展观和节约集约用地政策。其中保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房‘三类用地’必须达到住宅用地供应总量 70%标准。

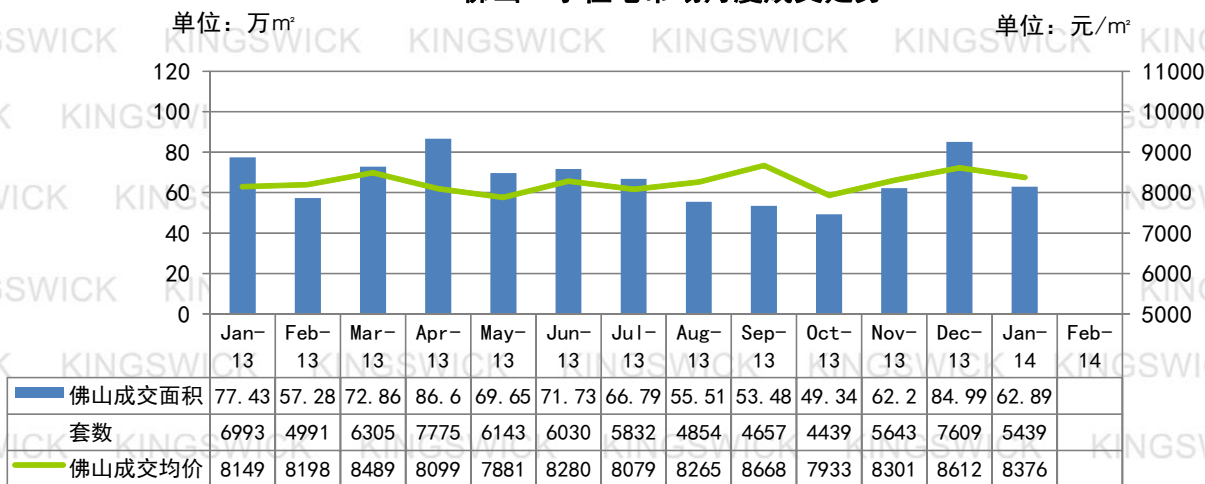
4、严格按照土地供应方式供地，对经营性用地必须以招标、挂拍方式公开进行竞标。

5、提高已批建设用地供地率。

## 五、佛山住宅市场运行态势分析

### 5.1 佛山住宅市场供求分析

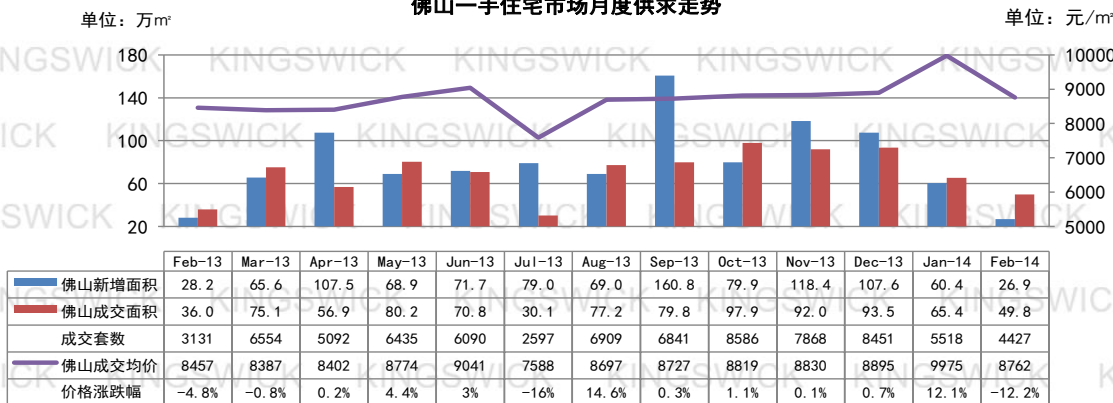
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：政府备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2014 年累计政府数据：成交万 m<sup>2</sup>，均价元/m<sup>2</sup>)

佛山一手住宅市场月度供求走势



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计

2014 年 2 月佛山市新增预售套数 4427 套，环比减少 64%，同比增加 14%；新增预售面积 26.87 万 m<sup>2</sup>，环比减少 56%，同比减少 5%；成交套数 4427 套，环比减少 19.8%，同比增





加 46%；成交面积 49.79 万㎡，环比减少 24%，同比增加 40%；成交均价 8762 元/㎡，环比减少 12%，同比上升 4%。

2 月大佛山呈现“量价齐跌”，全市 1-2 月共推货 21 次（1 月占 85%），较上年年末月均明显下降。1-2 月推售货量为 2165 套，货源高度集中在 1 月推出，2 月仅南海、高明共 3 盘开卖，推售率环比 11-12 月略微下降。推售率高于 6 成的项目主要集中在禅桂区域，其中禅桂的万科金色领域、保利西雅图，南海的翠林小语开卖成交尤为火爆，拉伸整体推售率。

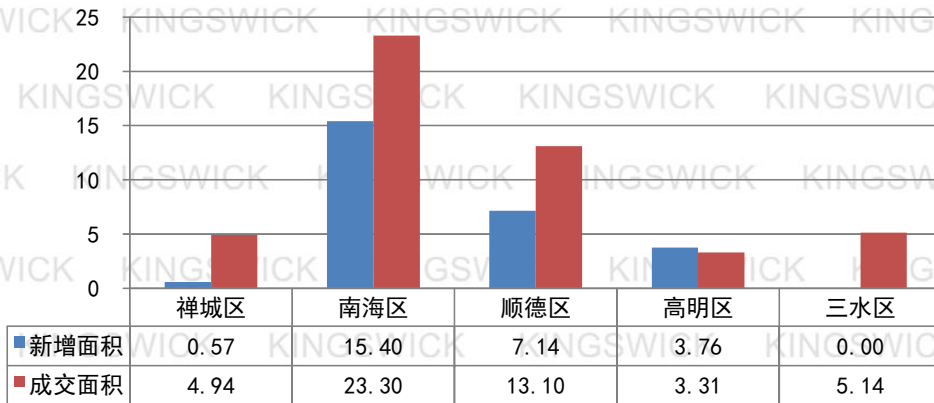
过去的 2 月，各大发展商以消化余货为主，新货推售较为保守，部分项目加大旧货优惠折扣力度，加速去货回笼资金，同时为即将到来的 3 月备战。本月以保利、雅居乐、龙光多盘联动、全线折扣尤为高调，导致整体均价出现下降。除禅城区外，南海、顺德、三水、高明均出现 5%-18%降幅。而大力度去库存、促销成风，以及“两会”过后或面临的政策风险，也使客户观望心态重启。

据我司不完全统计，3 月全市将有 47 个项目推出约 5598 套货源。其中禅桂片区未来两个月供货以刚需产品为主调，而即将入市的盛南新都 2 期、保利西雅图、东海银湾等传统大盘也将拉开小阳春推货高潮；南海区未来推货集中在狮山、大沥片区，该区域将成为新货开卖主战场；顺德区 3-4 月即将推盘的项目依旧集中在传统成交热点板块大良、乐从和陈村；三水区三水新城的雅居乐雅湖半岛、河口片区的御龙湾将是三水主要供货来源；高明区荷城旧城区短期供货将反超西江新城，小型项目供货占比剧增。

## 5.2 五区住宅市场供求分析

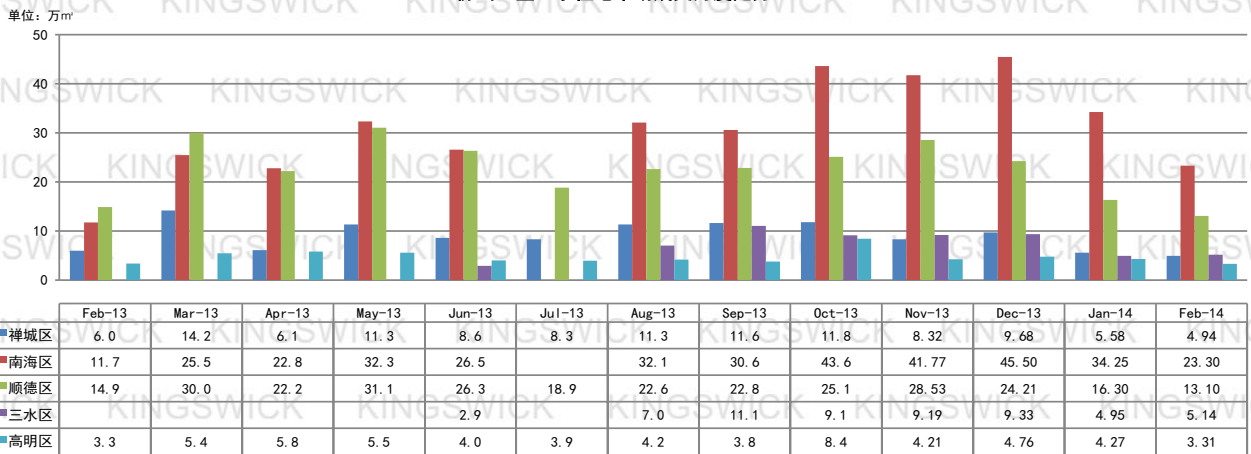
### 5.2.1 五区供求面积对比

单位：万m<sup>2</sup> **五区一手住宅市场供求面积对比**



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计

**佛山五区一手住宅市场成交月度走势**



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，暂缺三水1-7月、南海7月部分网签数

(2014年累计经纬数据：禅城成交 10.51 万m<sup>2</sup>，南海成交 57.55 万m<sup>2</sup>，顺德成交 29.4 万m<sup>2</sup>，三水成交 10.09 万m<sup>2</sup>，高明成交 7.58 万m<sup>2</sup>)



本月大佛山新增预售量环比出现下降，其中三水更出现零新增，禅城、南海、顺德、高明降幅依次为 94%、44%、55%、44%；成交方面，网签成交量总体环比下跌，除三水小幅上升 4%外，禅城、南海、顺德、高明分别下跌 11%、32%、20%、22%。

■ **禅城区**：受春节节点影响，1、2 月开发商推货速度放缓，到 2 月新增预售货量大幅萎缩（仅 0.57 万 $m^2$ ），区内仅美誉紫薇花园领取预售；成交方面，2 月份遇上“降价潮”如万科、绿地、雅居乐、龙光等品牌开发商先后推出特价单位稳定成交，全区以消化余货为主。2 月下旬多个楼盘纷纷举办暖场活动为即将到来的“传统小阳春”预热，据不完全统计，3 月份禅城区将有近 12 万 $m^2$ 的货量上市，主要集中于季华路板块和禅西板块。

■ **南海区**：今年春节节点在 1 月月底，加上大部分项目经过去年年底的冲刺后，使得 1、2 月推货节奏骤然放缓，从而使得 1、2 月份新增量环比均有不同程度下滑；南海各镇街成交情况亦不堪理想，一方面由于楼市春节传统淡季及信贷额度的减少，使得客户对市场观望情绪加重；另一面，由于春节过后市场尚未被炒热，新货供应亦较少，客户更期待 3 月楼市“小阳春”的到来。

■ **顺德区**：1-2 月顺德新增供应量同比无明显变化，环比则出现大幅下滑的态势。成交方面，一方面受春节的影响，另一方面开发商推货谨慎，两月共 7 次公开发售，其中 1 月份 6 次，推售货量环比减少超过 4 成，整体售率低于 30%，区内以自然消化为主，使顺德成交在 1 月份出现断崖式下跌，2 月更是持续下跌。

■ **三水区**：进入 2014 年，三水区在 1、2 月份受到春节假期的影响，呈现阶段性回落，各方面均有不同程度的跌幅。新增方面，1、2 月份合计仅有两项目新增共 150 套单位。

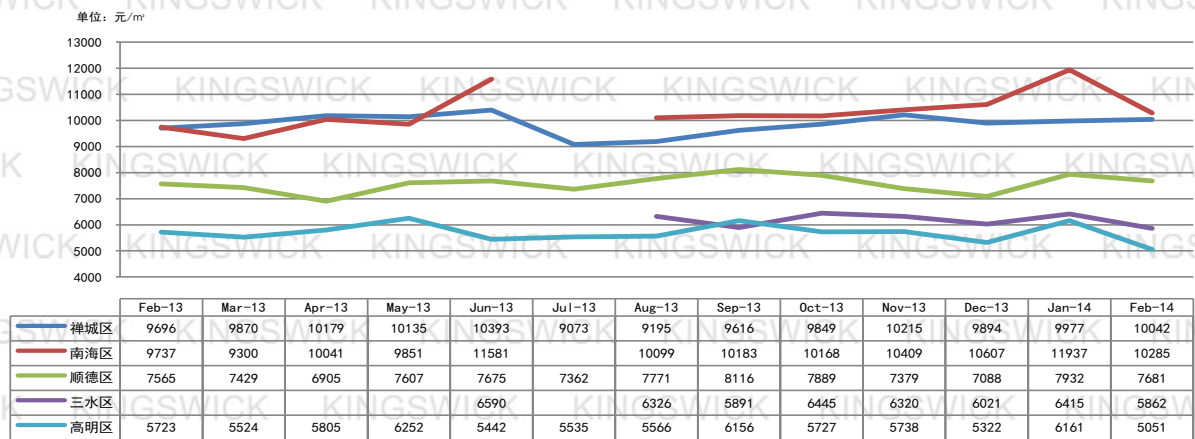
成交方面，年初开始至今，三水区各个项目多以举办春节文化活动为主，从而提高项目曝光率以及带动余货作进一步消化，并未出现项目推新货入市情况。而进入 3 月份后，各楼盘将会陆续推出新产品，成交量有望逐步回升。

■ **高明区**：1 月新增环比有所回落，但较往年同期激增 473%。而 2 月新增环比持续回落，但仍较往年同期增加 101%。1、2 月新增主要来自荷城板块，各大项目并未在拿取预售后立即推售，均留待阳春 3 月推出。值得注意的是，富星半岛时隔一年后推出全新二期，预计在 3 月推出 4 座。元旦当天有 4 个项目同期开卖，仅天汇湾成交较为突出并在当月

网签集中体现 并与其他以消化余货为主的项目有力支撑当月成交,但仍出现轻微回落。进入2月,在传统春节假期的影响下,春节期间出现零成交。假期结束后各项目并未有推新动作,仅靠消化余货难以支撑成交量,虽有来自于2013年年底开卖的能信水岸华庭集中网签支撑,但仍难阻成交量持续回落。

## 5.2.2 五区均价走势对比

佛山五区均价走势图



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，暂缺三水1-7月、南海7月部分网签数

(2013年累计经纬数据：禅城均价9747元/m<sup>2</sup>，南海10162元/m<sup>2</sup>，顺德均价7582元/m<sup>2</sup>，高明均价5737元/m<sup>2</sup>)

- **禅城区**：虽然本月区内仅成交1套别墅，但“万元大户”成交占总量一半以上，主要由时代云图、佛山万科广场、绿地中心、东海银湾等成交支撑，有力稳定本月成交均价。
- **南海区**：1、2月份成交量环比均有不同程度的下滑，但月度成交量排在前10名且遥遥领先的均为广佛板块楼盘，值得一提的是桂城地铁金融城两月集中网签423套均价为13000元/m<sup>2</sup>的单位，大力支撑起两月成交均价维持高位水平。
- **顺德区**：去年12月销售排名前10名的限价房项目美的广夏花园、金都名苑、北岸美庐、卡卡名邸于本月鲜有成交，使顺德1月整体成交均价环比出现结构性的上涨。区内大部分项目推出一口价、特价单位、团购等购房活动，加大促销力度去化存货，售价的折让促成了部分成交。





- **三水区**：1 月份，由于别墅市场成交良好，助推三水区 1 月均价小幅上升 7%。而 2 月份，整体呈现‘量稳价跌’态势。在春节期间，部份镇街楼盘成交表现较为突出，如雍翠新城、锦江豪庭，该楼盘推出一些中小户型优惠单位，而且成交量还不错，一定程度上支撑 2 月度成交量。但同时也拉低整体成交均价，虽然 2 月份也有多套别墅单位成交，但仍未能对区域均价起到支撑作用。
- **高明区**：1 月成交以西江新城板块及其周边项目为主，虽然美的西海岸、丽日名都、君御海城三大标杆项目成交共占成交量的四分之一，但是对外宣称开卖折后均价 4850 元/m<sup>2</sup>起的天汇湾成交突出，在较大程度上拉低全区成交均价。然而，1 月别墅市场共有 19 套别墅成交，强势引领成交均价走高，最终突破 6 字头。进入 2 月，购房者多选择回家过年或出外旅游，对购房的热情不足，春节假期期间更是出现零成交。而在 2 月成交中，西江新城、荷城、其他镇街板块平分秋色，加上别墅方面成交疲软，仅有 3 套别墅成交，使得此前高企的成交均价大幅下挫，跌至 5 字头出头水平。

### 5.2.3 五区住宅市场开盘情况

#### 5.2.3.1 五区 1-2 月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	2	162	22%
南海区	7	682	36%
顺德区	7	759	21%
三水区	1	138	22%
高明区	4	424	30%
<b>合计</b>	<b>21</b>	<b>2165</b>	<b>26%</b>

#### 5.2.3.2 五区下月开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	11	1242
南海区	11	896
顺德区	14	2097
三水区	4	858
高明区	7	505
<b>合计</b>	<b>47</b>	<b>5598</b>

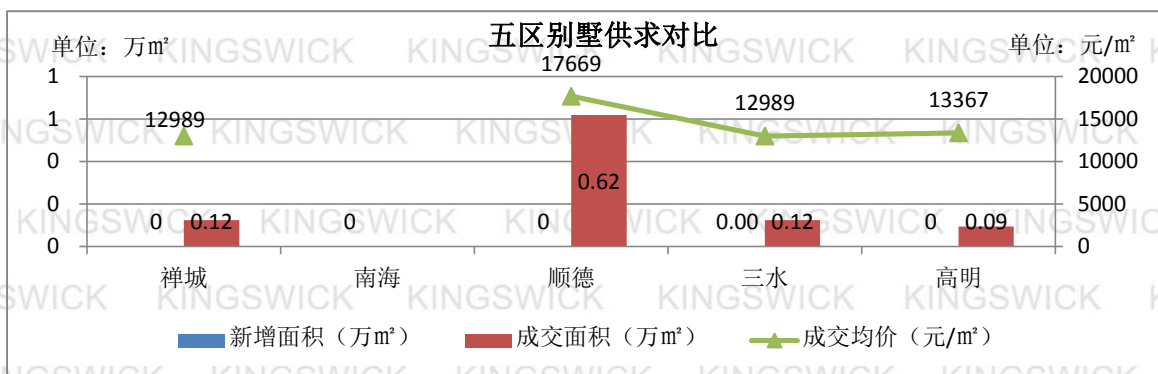
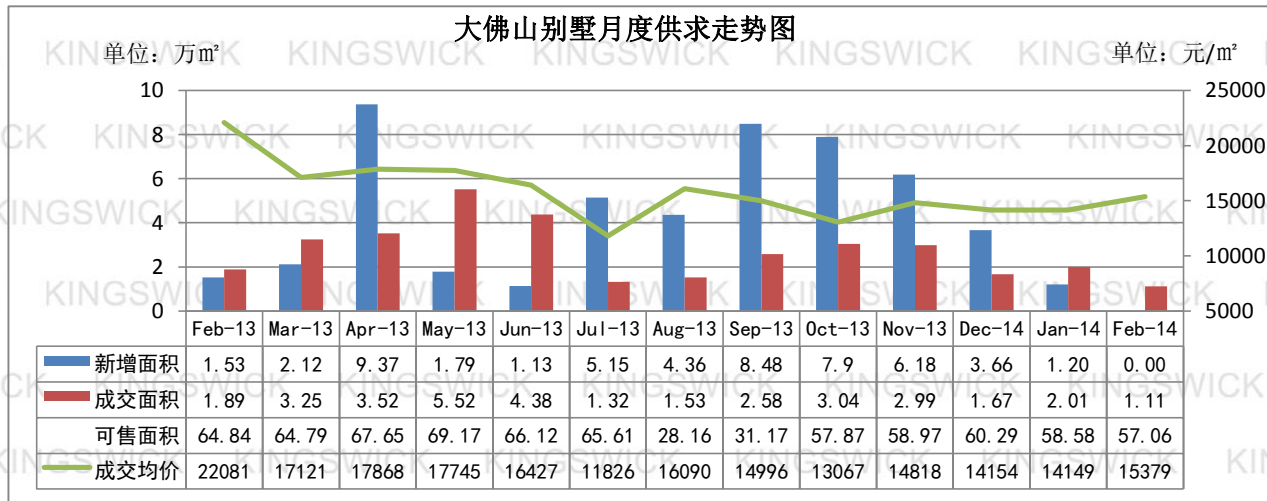


**5.3 大佛山销售排名 (2月)**

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	地铁金融城	35973	27458	286	13101(带装修)
2	顺德	顺德碧桂园	28892	22557	109	12808(含别墅)
3	桂城	中海锦城	27940	21799	207	12817(带装修)
4	南海	保利紫山	23441	13111	44	17879(别墅)
5	南海	景裕嘉园	18885	14246	157	13257(带装修)
6	顺德	保利东湾	16980	11766	69	14431
7	顺德	万科水晶城	15609	14381	115	10854
8	桂城	中海千灯湖一号	14036	9621	46	14590
9	南海	广物山海名门	13093	8025	83	16315(带装修)
10	顺德	容桂碧桂园	11960	18045	82	6627
11	南海	雅居乐御景名门	11636	12494	138	9313
12	禅城	时代云图	7999	7007	71	11414(带装修)
13	桂城	富丰新城	7321	5979	71	12244(部分带装修)
14	顺德	保利中环广场	7316	8175	44	8949
15	高明	高明碧桂园	7133	15	5068	14073(别墅)
16	顺德	嘉信城市花园	6133	6393	46	9593
17	高明	美的西海岸	5858	80	9672	6057
18	顺德	美的翰城	5415	7300	67	7417
19	顺德	美的广场	5146	3559	11	14457
20	顺德	佛奥湾	5129	5852	40	8764

## 六、别墅市场运行情况

### 6.1 大佛山别墅市场供求结构分析



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，本月暂缺南海网签成交数

本月大佛山别墅新增预售量为 0 万 m<sup>2</sup>，总成交量为 1.11 万 m<sup>2</sup>，成交均价为 15379 元/m<sup>2</sup>。



## 6.2 大佛山别墅项目成交一览（1-2月，暂缺南海网签数）

区域	项目名称	在售积段 (m <sup>2</sup> )	本月成交套数 (套)	本月成交面积 (m <sup>2</sup> )	本月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	余货套数
禅城	龙光水悦龙湾	297、394、543	2	595	18933	12
	万科城	235-291、316-468、656	1	291	8751	13
	绿岛明珠花园	1244-1618	1	1246	12989	10
合计			4	2132	40673	35
顺德	碧桂园豪庭	186-200、346-387、422-454	6	2416	13576	16
	东怡水岸	200-283	1	277	7608	3
	东逸湾	258-348	3	1000	16866	9
	海景半岛	345、94	1	346	7660	2
	锦翠华庭	457-467	3	1382	10682	6
	容桂碧桂园	353-260、460、461	1	354	13871	59
	圣淘湾豪苑	377、614、885	1	602	19921	2
	顺德碧桂园	461-573、631-700、1015	17	9529	18156	17
	依云水岸	383-802	1	383	20343	2
合计			34	16290	178280	181
高明	高明碧桂园	185-483	15	5069	13536	41
	欧浦花城	127-791	2	768	7152	85
	优悦城	195-239	5	1085	8979	65
合计			22	6921	52969	301
三水	丽日天鹅湖	184-639	11	2281	13301	137
	深业云东海	206-876	3	841	11037	217
	山水龙盘	218-1042	3	831	13701	105
	山水庄园	306-517	5	1596	10554	27
	御江南国际社区	167-1206	1	319	12501	228
合计			23	5869	106710	1210

## 6.3 新增预售（1-2月）

区域	项目名称	预售范围	套数(套)	面积区(m <sup>2</sup> )	总面积(万m <sup>2</sup> )
南海	依岸康堤花园	湖滨 18-19 座, 湖滨 10-13 座	6	460-660	3383.31
	恒大御景半岛	香樟湖 7 号, 香樟湖 8 号	2	498	995.56
	保利紫山花园	紫山花园 61、62、60、56、59 座	10	378	3774.9
三水	御江南	七区 63 号、65-69 号、73 号、75-79 号	12	295-355	3875.58
合计		30 套		12029.35 m <sup>2</sup>	

## 6.41-2月推货情况

区域	项目名称	开盘时间	推售范围	新推货量	户型/面积	折后均价(元/㎡)	装修标准	开卖情况	开盘折扣
高明	欧浦花城	2014-1-1	一期别墅	87	独栋、双拼别墅 /308-930	4800-12000	毛坯	约 23%	认购最高可享 93 折及 1 年物管费
合计套数				87 套	推售率 23%				

## 6.5 楼盘动态

区域	项目名称	时间	活动内容
禅城	万科城	2014/1/1	举办元旦业主答谢午餐；1 月份举办全家福摄影活动。
		2014/2/24	举办品汤圆、猜灯谜和游园等活动。
	龙光水悦龙湾	2014/1/12	举办龙光地产广佛十载·感恩与您同行 201314 感恩业主盛宴。1 月举办旧带新成交老业主可获 2000-10000 元购物卡、油卡等。
南海	广佛新世界	2014/2/23	邀请风水大师麦玲玲亲临项目现场。
	碧桂园山水桃园	2014/2/14	举办“元宵“家”年华活动”，内容包含包汤圆、趣味猜灯谜、魔术表演、创意利是封设计、抽奖环节。此外，当日还播放了由碧桂园自导自演的首部微电影《对手情人》。
三水	山水庄园	2014/1/11	现推出两套 307 ㎡一口价特价别墅，折后总价约为 298 万元。
	深业云东海花园	2014/1/18	在售别墅 243-800 多㎡，其中联排别墅均价 12000 元/㎡，目前购房一次性付款 95*97 折，按揭付款 97 折。
		2014/2/14	举办元宵节活动，现场设有猜灯谜和画漫画活动。
	御江南	2014/2/4	开放橄榄墅 170-210 ㎡样板房。
高明	高明碧桂园	2014/1/1	举办“幸福乐满园 新年家满 FUN”活动，到场签到客户可获彩票红包一份，现场设置摊位游戏赢神兽草泥马仔，并可于 3D 草泥马合影。
		2014/1/11	推出新春大礼，购买最后 20 席临湖独栋别墅送 5+5 管理费，1.11 推出一口价单位，参加抽奖有机会获得土豪金招财猫摆件，现场可 DIY 开运招财猫手机挂饰。
		2014-1-18 至 2014-1-19	针对最后 20 栋独栋别墅推出旧带新各送 5 年管理费优惠。1.18-1.19 邀请挥春大师即场写新春对联，并举办新年灯笼制作活动。
		2014 春节期间	春节期间在销售中心举办家满 FUN 新春系列活动： 1、马上有福：1.31（大年初一）举办醒狮贺岁表演，业主可享醒狮上门拜年机会； 2、马上行运：2.1（大年初二）：上午 10 点举办 3 公里园区行运大长跑，有现金奖； 3、马上有钱：2.2（大年初三）：财神派利是、新年转运风车； 4、2.14（正月十五）：举办猜灯谜、汤圆制作活动。
		2014/1/26	起举办官方微信幸运大转盘活动，一等奖 1000 元凤凰金卡、二等奖 200 元高明大润发购物券、三等奖暖水袋、四等奖 50 元移动充值卡、五等奖保温杯。
		2014/1/29	起举办官方微信幸运刮刮卡活动，一等奖 1000 元凤凰金卡、二等奖 200 元高明大润发购物券、三等奖暖水袋、四等奖 50 元移动充值卡、五等奖保温杯。
		2014/2/14	举办“浪漫双节·甜蜜邂逅”元宵合家欢活动，现场设有亲子 DIY 汤圆；同期举办微电影观影会，播放碧桂园首部自导自演的微电影《对手情人》。目前推出部分一口价单位，290 ㎡别墅总价约 289-300 万/套。
		2014/2/24	新年开篇优惠：临湖独栋最高享 85 折优惠，旧带新购房双方各送 5 年管理费。另外幸运大转盘活动进行中，奖品包括凤凰酒店豪华房券、干衣机、吸尘器、电吹风、电动游艇等。



优悦城	2014-1-4 至 2014-1-5	举办优悦城樱花嘉年华，现场有龙狮团表演、樱花魔术表演、女子乐队演奏、极限单车表演、樱花主题舞蹈表演，可免费品尝樱花鸡尾酒、樱花花茶和获得樱花纪念品一份。凡是关注优悦城微信并转发樱花节活动信息，可免费获得价值 38 元的樱花节门票一张，凭樱花节门票均可参加家电抽奖环节、看房送黄金活动。
	2014-1-25 至 2014-1-26	挥春大师亲临写挥春，现场有幸运大转盘抽奖、赠送贺年利是封和亲子互动游戏活动。
	2014-2-15 至 2014-2-16	2.15-2.16 举办拉斯维加斯狂欢、元宵灯会。
欧浦花城	2014/1/1	正式开卖领墅组团 308-929 m <sup>2</sup> 联排、双拼、独栋别墅，4800 元/m <sup>2</sup> 起，并邀请香港著名周易国学教授黄楚淇解密马年运情，举办机器人战士和放映 5D 电影。

### 6.6 推货预测

区域	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	备注
南海	2014/3/4	保利紫山花园	——	——	18000-25000	260-380	——
三水	2014/3/14	御江南	七区 63 号-79 号	12	8500-12000	235-327	--
合计				12 套			

## 七、品牌发展商动态

### ■ 多个城市一手住宅销售数据缩水 万科、恒大1月销售同比环比均大升

2014年首批房企“成绩单”已经交出，万科、恒大1月份的销售简报双双飘红，无论同比环比均有大幅上升。而与此同时，1月份多个城市一手住宅销售数据缩水，三线城市楼市销量已经跌至6个月谷底，四线城市楼市销量更是创下11个月新低。

业内人士表示，房企销量与各城市网签数据“打架”可能是由于房企结转时间与网签时间不一致导致，而目前对于三、四线城市而言，由于供应量过大和人口净流出，楼市大幅调整的时间点正在越来越接近，即使对于一、二线城市，资产大幅上涨的可能性也已经变小。

龙头房企业绩向好				
房企	今年1月销售量	同比增	环比增	年内股价涨跌
万科A	276.5亿元	20.79%	151.36%	-7.72%
恒大地产	110.4亿元	52.3%	447.35%	7.12%

### ■ 多家房企销售目标大涨

继万科与恒大两个“千万房企”公布其1月销售数据后，又有多家房企公布其新年首张“成绩单”。部分房企已开始高调公布其2014年销售目标，大多相比2013年有所增长，部分房企增幅达到四成。

首创集团年报显示，2014年力争实现签约销售金额280亿元以上，而2013年其销售金额为196亿元。禹洲地产公告称，该公司及其附属公司及联属于2014年的合约销售目标将为132亿元，相比2013年同期的80亿元增65%。旭辉也表示，2014年全年已设定初步合同销售目标为220亿元(连合营项目销售)，较2013年增加约43.8%。而春节之前，绿地集团便高调宣布，其房地产业务2014年的目标是销售额达到2400亿元，海外销售额目标是达到130亿元。

部分房企1月销售情况		
房企	1月销售	同比
碧桂园	176.7亿元	140.70%
万科	277亿元	45%
旭辉	22.1亿元	58%
花样年	1.69亿元	-80%
招商地产	43.05亿元	28.40%

### ■ 越秀集团：广州国投年内或可成功重组

2月17日，越秀集团在香港宣布，集团已于2月14日完成“联姻”创兴银行。创兴银行新组成董事会，选举越秀集团董事长张招兴先生为主席，恒生银行前副董事长梁高美懿女士为副





主席兼董事总经理。

梁高美懿表示，年内将启动内地分行成立事宜，并希望明年有更多新的内地分行建成。而张招兴表示，越秀集团未来肯定会向创兴银行增资，现有的证券业务也有望整合。而广州国投的整合将在年内完成，届时越秀集团将真正实现“银行证券是核心，信托租赁为补充”的金融格局。

越秀集团董事长、新任创兴银行主席张招兴则在记者发布会上表示，并购创兴银行是越秀集团建立银行、证券为核心的国际化金融控股集团的关键步骤，“收购创兴银行后，集团不仅强化了地产、交通基建、金融的三大核心产业，而且使金融产业结构更加合理，金融业务牌照更加齐全，初步形成横跨粤港两地的区域性综合金融平台。”

## 八、经纬项目预告

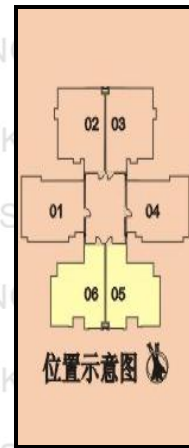
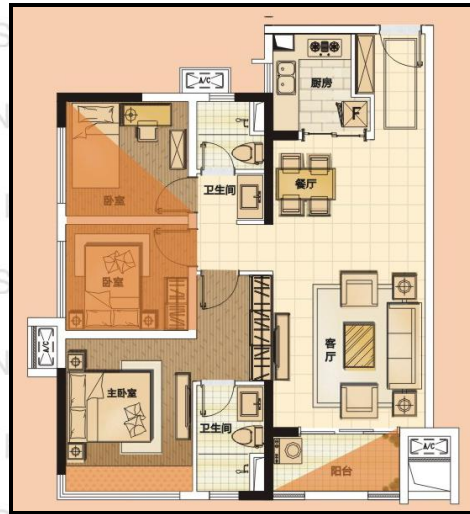
### 1、万科城（禅城南庄）：将推5区8座洋房

推售预告：预计3月推5区8座84-88㎡共162套单位，2万诚意金99折，具体价格及具体开卖时间待定。



5区8座02/03单位87 m²

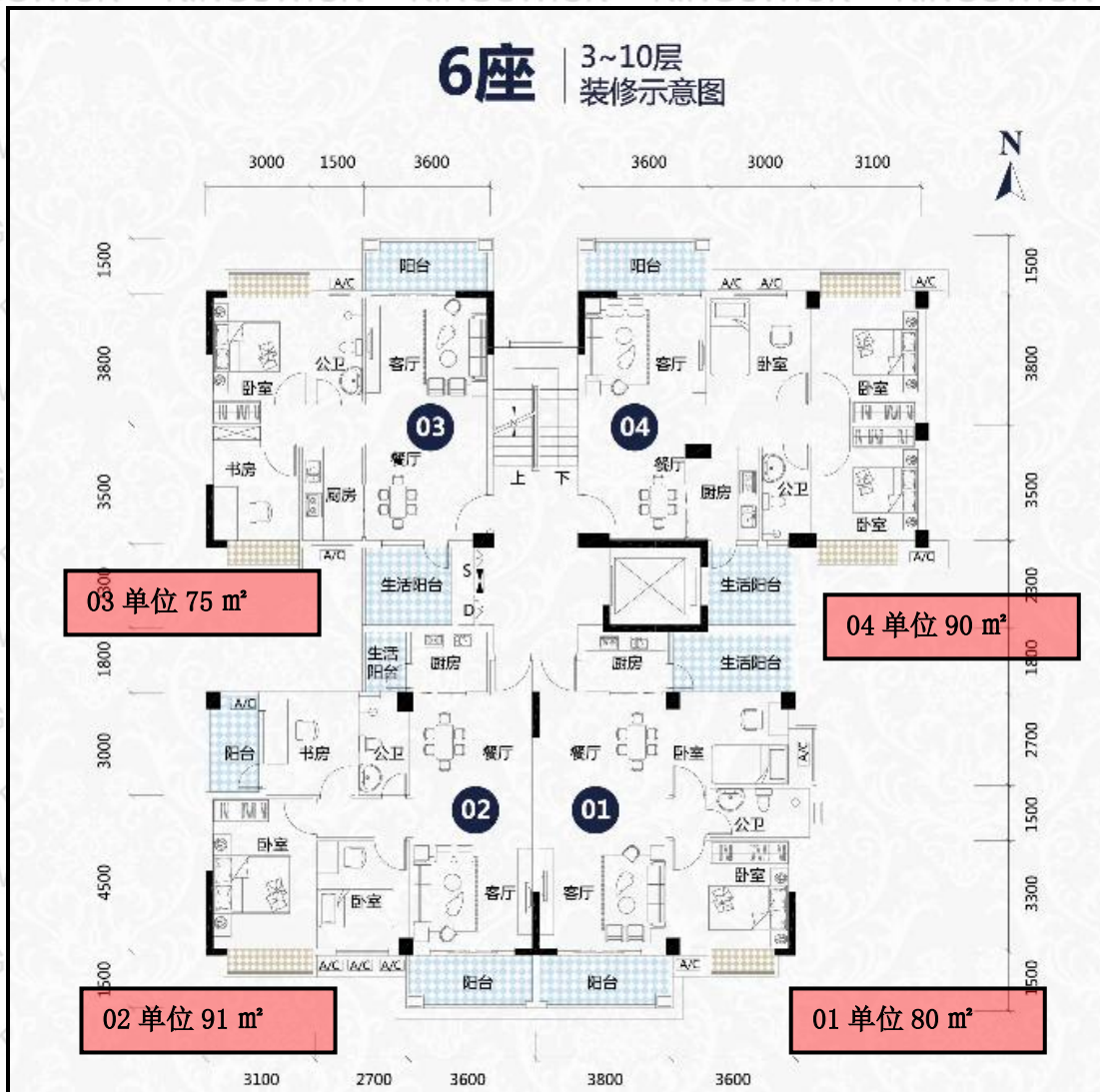
5区8座05/06单位87 m²



### 2、卓远云峰（禅城张槎）：将推6-8座洋房

推售预告：预计3月推售6-8座70-108㎡共约130套单位，权证登记99折，具体价格及具体开卖时间待定。

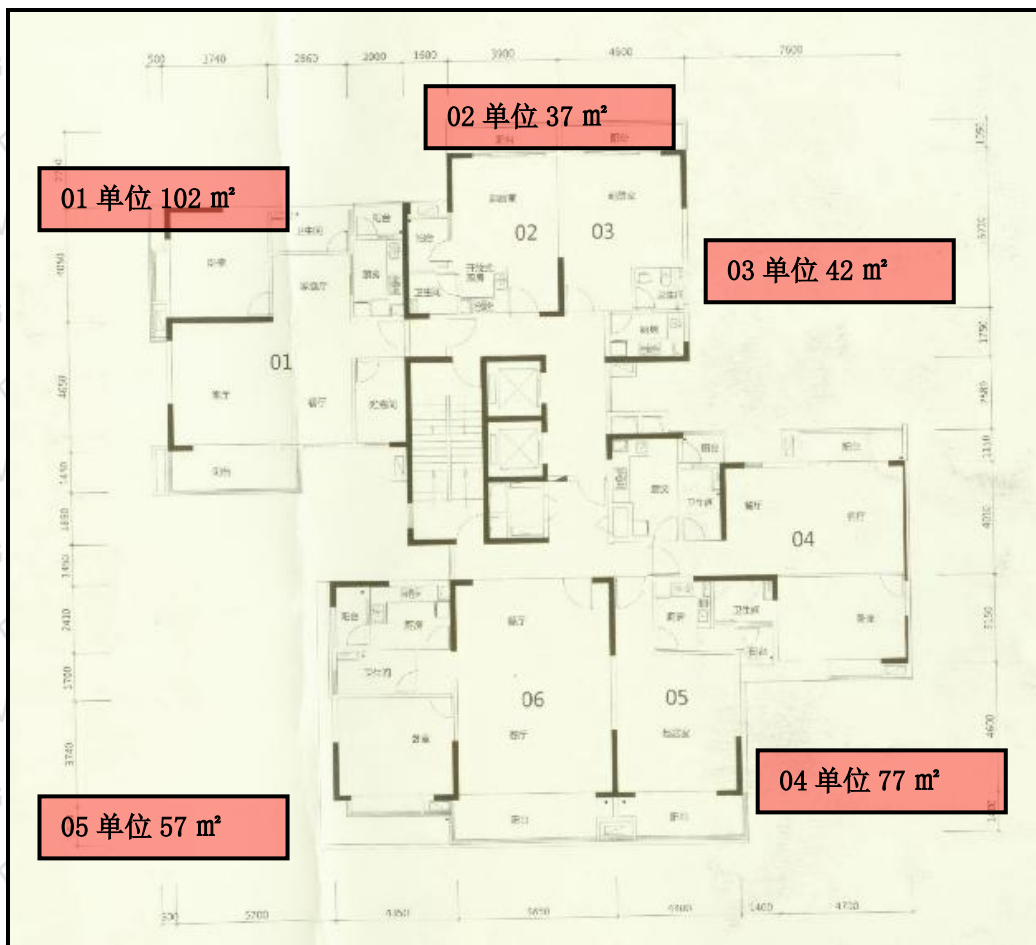






### 3、季华金品（禅城季华路）：将推 8 座复式洋房

推售预告：预计 3 月推售 8 座【悦峰】70-108 m<sup>2</sup>共 75 套单位，2 万诚意金 98 折，具体价格及具体开卖时间待定。





## 4、云山峰境（南海）：将推4、5、6座洋房

预计3月推售4、5、6座70-140 m<sup>2</sup>约186套单位，目前诚意登记1万可享受开盘95折优惠，预计均价5800元/m<sup>2</sup>。

