

佛山市第四十四周市场分析

2014.10.27-2014.11.2

住宅供应回落 成交维持高位

易居营销集团佛山公司

- 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
E-HOUSE CHINA

佛山市场 | 宏观环境

□ 粤前三季度商品房销售额降10.7% 库存增逾2成

27日，省房协发布了《2014年前3季度广东房地产市场分析报告》。报告显示，1-9月，全省商品房销售面积、销售额分别为5927.54万平方米和5483.38亿元，同比分别下降10.4%和10.7%。而截至9月末，全省商品房待售面积5091.40万平方米，同比增长22.7%，创下历史新高。

从供求关系看，若将当期新增批准预售面积和期末待售面积视为供应量，则1-9月全省商品房可供销售面积至少有10909.89万平方米。若将实际销售面积（同期实现销售5927.54万平方米）视为需求量，则供求比为1.84:1。而若按今年月均销售速度，完全消化可售未售的商品房库存至少需要7.6个月。



评论：数据显示当前供求关系仍较宽松，房企去库存压力仍较大，四季度加速去化仍是主流。由于供应充足，预计房价将保持平稳运行。

佛山市场 | 城建规划

□ 房屋隔断出租最高将罚3万，合同期内房东不可单方提租

27日起，《佛山市居住房屋出租管理实施细则》面向社会公开征求意见，明确违反《细则》将受处罚，最高可罚30万元。

细则对于分割出租行为进行明确规定：出租住房应当以原设计的房间，为最小出租单位。提供的居住面积达到单独1人居住不少于5平方米，2人以上居住人均不少于3平方米。如果出租人违反上述规定，住建部门对没有违法所得的，可处五千元以下罚款；对有违法所得的，可处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过3万元罚款。

《细则》还要求，房屋租赁合同期内，房东不得单方面随意提高租金水平，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效。

评论：细则对佛山房屋出租进行详尽的规范，一定程度上保障了承租人的利益，但实际在出租市场上对房屋进行登记的还是极少数人，细则对实际的出租市场影响并不大。

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：上周桂城三山和高明杨和分别新推出1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
11-29	南海	佛南网(挂) 2014-020	桂城街道三山E9街区01地块	39148	2.8	商务金融	16951	1546	11-28
11-27	高明	TD2014 (GM) XP010	杨和镇(人和)三和路南侧、 杨西大道东侧、好年路西侧	29944	3.0	商住	4537	505	11-18

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：上周高明成交5宗商住用地，禅城文华路地块无人问津

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
禅城	TD2014(SZ)WG004	文华中路东侧、彩虹路北侧	28402	4.5	商住	63000	无人竞买			
南海	佛南网(挂)2014-014	里水镇洲村股份合作经济联合社(土名)“大坦”地段	6359	4.0	商务	6200	6200	2438	广东骆驼服饰	10-29
高明	TD2014(GM)WG014	荷城街道碧桂路以东、沧江南路以北	12119	3.6	商住	5350	5350	1226	高明荷城宝力资产	10-29
高明	TD2014(GM)WG013	荷城街道碧桂路以西、三江路以南	16068	4.5	商住	8400	8400	1162	高明高建房地产	10-29
高明	TD2014(GM)XP005	西江新城荷富路以东、新江路以北(地块三)	21200	3.0	商住	10000	无人竞买			10-29
高明	TD2014(GM)XP006	西江新城荷富路以东、新江路以北(地块二)	25708	3.0	商住	12150	12150	1575	高明建设投资	10-29
高明	TD2014(GM)XP007	西江新城荷富路以东、新江路以北(地块一)	24003	3.0	商住	11350	11350	1576	高明建设投资	10-29

佛山市场 | 土地市场监测



降低价格，增加住宅指标
挂牌出让，再度流挂告终

TD2014 (SZ) WG004地块

占地：2.8万 m^2 ，建面：12.8万 m^2

住宅建筑面积 $\leq 51124 m^2$

楼面地价：4929元/ m^2

该地块2013年12月曾推出，
当时起始楼面地价为6494元/ m^2
其中住宅建筑面积 $\leq 25619 m^2$

越秀项目楼面地价7346元/ m^2

(2013年7月出让)

龙光天湖华府楼面地价8753元/ m^2

(2013年8月出让)

佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：本周禅城中心城区一旧改地块将出让

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) WG006	市东路东侧、佛平路北侧地块一	21828	4.5	商住	78431	4584	11-7
		市东路东侧、佛平路北侧地块二	12145	6.0	商住			
三水	TD2014 (SS) XG026	乐平镇中心城区1号之一	528	11.2	商服	270	455	11-3
高明	TD2014 (GM) XP008	杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块二)	45227	3.5	商住	8800	556	11-5
高明	TD2014 (GM) XP009	杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块一)	34230	3.5	商住	6550	547	11-5

佛山市场 | 市场供应情况

□ 住宅新增供应20万方

上周全市住宅新增供应1363套，接近20万 m^2 ，华强广场除1500套商铺供应外，还有超600套公寓产品。

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
南海区	2014/10/28	龙光君悦龙庭	13座	72			7	7387.2			1333.12
	2014/10/29	保利公馆	20栋	70				20133.58			
	2014/10/29	凰樵假日	2座3号楼	120				8416.62			
	2014/10/31	领地海纳豪苑	4座	203				19385.72			
	2014/10/31	保利心语花园	一区25座	192			17	15852.94			803.02
禅城区	2014/10/29	佛山华强广场	—		606		1547		29420.34		33593.01
	2014/10/30	东城花园西山上筑	12座	138				14976.87			
顺德区	2014/10/30	碧桂园	西苑颐翠庭一 组团6-7#、9#、 21-23#、25- 30#、36#、 38#、62#- 63#楼	32				20385.98			
	2014/10/31	保利名苑	14座	60			6	5954.74			541.64
	2014/10/31	保利中悦花园	B区2座	87			9	13404.34			790.92
	2014/10/31	保利中悦花园	B区1座	72			17	16265.36			963.01
	2014/10/31	万科金域滨江广场	3-7号楼				5				2850.75
	2014/10/30	时代廊桥花园	30座	204				21337.72			
三水区	2014/10/31	全信御景南湖花园	别墅	30				16527.8			
	2014/10/31	御江南国际社区	别墅	83				16372.78			
合计				1363	606		1608	196401.7	29420.34		40875.47

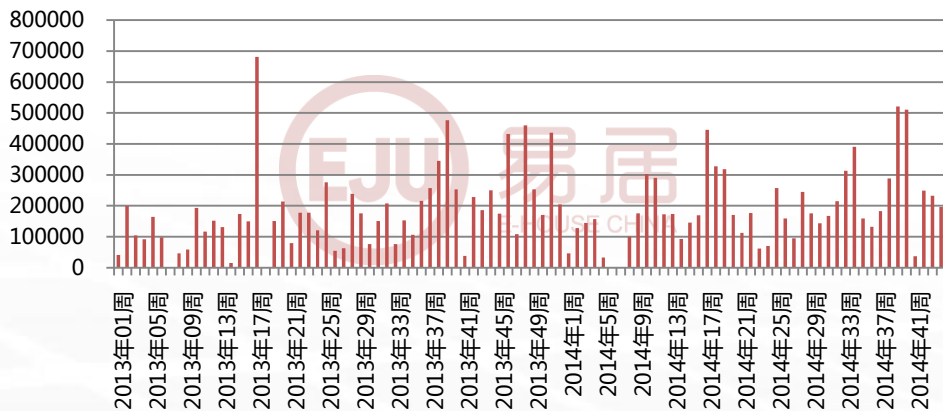
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应持续回落，成交“量价齐升”

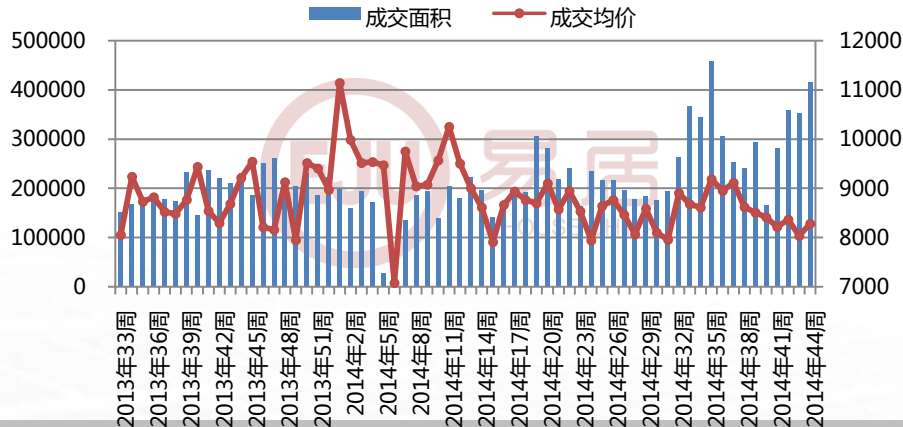
上周，佛山全市住宅供应小幅回落，住宅供应20万 m^2 。除禅城和高明区外均有新增供应。上周除碧桂园钻石湾外，御江南和御景南湖花园也全新别墅产品入市。

成交市场方面，上周佛山商品住宅成交3717套，成交面积42万 m^2 ，均价8279元/ m^2 ，全市成交整体“量价齐升”。禅城、顺德、南海以及高明区均创下两个月以来的周度成交新高，直逼限购松绑首周的成交。

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：南庄低价项目成交最为抢眼，大部分项目成交活跃

上周禅城区各个板块的项目成交都较为活跃，南庄、季华路和城南板块的多个项目的签约套数都超过了30套，而且其他项目也保持较好的销售情况，基本都能维持10-20套/周的水平。

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/m ²)	近期营销/优惠活动
南庄	万科城	38	6957	11月1-2日, 万圣节儿童主题餐会
南庄	港宏世家	38	4815	现楼50套120-160 m ² 仅5100-5500元/ m ²
城南	盛南新都	34	8142	——
季华路	佛山绿地中心	32	10693	10月1日开放星空板房
南庄	龙光水悦龙湾	32	6087	108-165 m ² 最热江景楼王, 抄底5800元/ m ² 起
祖庙	时代云图	29	11151	10月26日, 联合佛山慈善会举行慈善拍卖
佛山新城	新鸿基珑景	27	8804	10月25日, 推售11座78-128 m ² 两三房单位
季华路	东海银湾	19	11525	11月2日, 拉斯维加斯狂欢节
亚艺	雅居乐曼克顿山	18	9042	国庆期间, “疯狂电玩乐翻天”
季华路	星星凯旋国际	17	11085	10月26日, 欢乐万圣节主题活动
张槎	领地海纳龙庭	17	7380	10月25日, 张槎“领地杯”舞林大会
佛山新城	龙光君悦华府	14	9691	11月1-2日, 万圣狂欢夜, 推出“惊”彩单位
南庄	绿岛明珠	13	7108	——

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 南海区标杆项目：多个项目集中推新，区域成交持续走高

上周南海区的整体成交继续由于10月下旬多盘推新集中签约而增加。桂城、里水和大沥板块成交最为火爆，罗村狮山紧随其后，多个项目周度成交超过20套。

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/m ²)	近期营销/优惠活动
桂城	万达华府	26	15690	10月31日VIP客户答谢会
	景裕豪园	43	12717	10月12日, “2014佛山金融文化节之金融好声音”海选
	保利西雅图	26	10589	主推二期16、24座洋房新品
里水	中信山语湖	24	24577(含别墅)	10月25日, 广东潮青书画作品展
	长信御景峰	16	8894	10月中旬推售7、8座新品
	合生君景湾	123	9022	10月1日推售君泓轩8、9座新品
大沥	景裕嘉园	21	14504	——
	汇豪嘉园	25	8909	部分单位一口价优惠
	保利中央公馆	75	9789	10月25日, 14栋2梯、17栋梯01单元
罗村	时代倾城	29	7967	10月25日业主答谢盛宴暨新品发布会
	龙光君悦龙庭	41	6119	10月地推售23座新品
	长信银湾	11	6652	9月中下推售36、37座新品
狮山	依云曦城	24	7887	10月18日推售10、11座新品
	上林苑	22	6118	即将推售11栋1、2座
丹灶	桂丹颐景园	27	5310	9月买房即有可能获赠小汽车一部
	云山峰境	23	4997	11月1-2日, 万圣节搞怪派对

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：顺德保利中央公园热销，首度开盘成顺德销冠

上周顺德成交创两个月来的新高，陈村、伦教和北滘成全区销售热门板块，10月底新开售项目当仁不让成为区域销冠，限贷放松的后发效应在藏富于民的顺德区显现尤为明显。

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/m ²)	近期营销/优惠活动
佛山新城 (建面价)	万科水晶城	47	10300	购房可获赠车位基金和减免物业管理费
	乐从雅居乐花园	19	7400	——
	保利东湾	29	13000	10月25日，推售8号地3座新品
大良	招商公园1872	17	11525	10月25日首次开盘，推售2、5座03单元新品
容桂	保利外滩一号	26	7455	10月12日著名顺德本土民俗大师张立桦风水讲座
陈村	绿地国际花都	25	9839	10月18日推售5、6座新品
	万科缤纷四季	59	11281	中秋期间推售西园4座新品
	星英半岛花园	32	10824	10月11日首次开盘推售1-3座
伦教	保利中央公园	154	7887	10月25日首次开盘，推售1-3、5座
杏坛	金海岸花园	25	6088	——
勒流	博澳城	49	5543	10月24日推售5区5座新品
龙江	保利上城	27	7437	——
北滘	顺德碧桂园	69	10250	钻石郡3期别墅10300元起
	美的翰诚花园	14	9266	10月25日浓情巧克力火锅活动
	深业城	16	8578	——

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 (m ²) / 户型	价格 (元/m ²)	成交率
南海桂城	富丰新城	2014-10-31	11座 01、04、05单元	90	87-148 m ²	12500	75%
南海大沥	金地悦荔	2014-11-1	13座04单元 16座	217	79-110 m ² 三房	14300 (带装修)	20%
顺德大良	西山上筑	2014-11-1	12座	138	套内65-122 m ²	套内9600	30%

佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：报广投放量银十翘尾大增，多投放于佛山日报

上周报广投放大幅增加，且超过八成投放来自佛山日报，本地报纸影响力日益增强，报广投放不断增加。

金九银十正式收官，开发商也把握时机做银十营销推广的最后冲刺。投放报广项目依然主打形象和价格，多是为在售产品的促销宣传。

易居营销集团佛山公司

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
价格 (7个)	顺德区	顺德碧桂园	2014/10/30、31	广佛珍稀美墅 买少见少 单价10300元/㎡起
	禅城区	普君新城	2014/10/31	首付10万 抢住中心
	禅城区	新鸿基珑景	2014/10/31	新鸿基地产珑景 首付7万起
	高明区	君御海城	2014/10/31	珍惜首套房贷 首选君御海城 一口价5220元/㎡
	三水区	时代城	2014/10/31	买房先看时代城 4988元/㎡起 带1500元/㎡豪装
	南海区	华福御水岸	2014/10/31	9字头 入住桂城东
	南海区	上林一品	2014/10/31	0元首付 7折利率
开盘信息	禅城区	华强广场	2014/10/31	10月31日 开盘即赚
	南海区	华南新加坡城	2014/10/31	华南新加坡城两盘新品齐发
营销活动	禅城区	盛南新都	2014/10/31	11月9日 全新中轴园景板房魅力绽放
	佛山市	时代地产	2014/10/31	时代地产(佛山)诚聘超级经纪人

佛山市场 | 报广投放

续上表

主题类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象 (9个)	南海区	广佛新世界	2014/10/31	世界级赛事名动全球 世界级物业载誉热销
		祈福南湾半岛	2014/10/31	广佛生活模式领先者
		南海万达广场	2014/10/31	万达百店 惠誉中国
		金沙半岛	2014/10/31	争藏江山城
		宏鼎景裕豪园	2014/10/31	集大成 尽倾城
	高明区	丽日名都	2014/10/31	湖景园林完全呈现 畅享365天芭提雅风情生活
	禅城区	星星凯旋国际	2014/10/31	一座城市的定制级藏品
	佛山新城	保利东湾	2014/10/31	保利东湾 佛山一号作品
		依云国际	2014/10/31	掘金佛山新城 投资财富公寓
区位	佛山新城	雅居乐新城湾畔	2014/10/31	车程3分钟 即省30万
资源	禅城区	依云雍景湾	2014/10/31	千米视野 看湖景
	南海区	听音湖1号公馆	2014/10/31	一套公寓·收藏一座西樵山
热销	禅城区	佛山义乌小商品城	2014/10/31	首推300铺 即刻见底
	南海区	依云公馆	2014/10/31	招商地产钜献 首次开盘抢爆南佛山

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析 (价格)

时代城

顺德碧桂园·钻石群

广佛珍稀美墅 买少见少

给您一个五星级的家

约620-650㎡家族城堡 单价**10300元/㎡**起

名居广佛双城核心，国际铂金楼盘，天河中心
住家就在家门口，广州南站近在咫尺

2014年，牛津集团再次入选中国最佳品牌地产商
2014年共104所学校，(占1.2%) 最佳品牌品牌地产商之大学榜单

佛山国际名校，为广佛带来超五星级品质
国际名校与天河同享教育资源，仅12分钟车程

作为广佛新城的领袖品牌，【钻石群】仅12套
美墅出色超越群力，再度成为佛三买家争相抢购的藏品

碧桂园
0757-26336888 020-84717168
项目地址：广东佛山顺德陈村文德涌碧桂园11大苑，营销中心：佛山碧桂园.com/bjg.com

碧桂园历史上最强让利风暴 亿元回馈 除百加
1元抵5万元购房券，1元抵1平米，1元抵8888元大礼包

顺德碧桂园

热烈祝贺佛山日报创刊65周年

华福·御水岸

世界在此 梦想在此

9字头 入住桂城东

全新90㎡精装三房，即将盛大发售
3000抵10000优惠最后召集

华福地产 0757-81819888

营销中心：佛山禅城区南庄镇南庄大道11号（广悦酒店对面）

华福御水岸

时代城

买房先看时代城

你的美好生活 尽在百万方成熟大城

4988元/㎡起 1500元/㎡管理费
全新62-110㎡方正三房至四房全齐现房

三水好时代 2014“时代城”杯
三水“好邻居”千人广场舞大赛
最炫舞林风

报名火爆进行中...

TEL: **8766 0999**
0757-87660999
项目地址：三水·西南·西青大道21号

时代地产 时代房产

普君新城 华府

首付10万 抢住中心

70-140㎡中心华宅全城热销
购房豪赠23800元欧洲游

普君新城 华宅，120万+，国际顶级品牌合作，
核心地段改善，名校环绕，纯美社区生态，3000+豪装大宅，
70-140㎡精英华宅，超100种选择，超高性价比北江明珠，全城瞩目

热烈祝贺佛山日报创刊65周年

8283 3888

营销中心：佛山禅城区南庄镇普君新城普君新城华府11号（广悦酒店对面）

普君新城

新鸿基地产 泷景

地铁上盖 滨江华宅 78㎡-160㎡

首付7万起

—— 首付当理财，8%年回报 ——

销售热线：8271 8888 禅城区东平路泷景营销中心（黄石大桥旁）

新鸿基地产 易居地产

新鸿基泷景

佛山市场 | 报广投放

□ 报广赏析 (形象)

星星凯旋国际

POLY EAST BAY

保利·东湾

保利东湾 佛山一号作品

全新138-220m²江景美宅 压轴面世

保利东湾，百年东湾第一品牌
今天，经典再续辉煌新篇章

【首期】 60000起 | 138-220 m²江景大宅珍藏席位
【首期】 首期1-10层，佛山首个空中连廊双塔豪宅大城
大户型、高楼层、高视野
以百万为起点，再启人生传奇

0757-2268 8888

保利东湾

星星地產
TOP STAR REAL ESTATE

一座城市的定制级藏品

★【星墅】239-272m² 城央传世大宅

星墅·凯旋国际，是佛山城央的传世大宅，
以千万级定制级藏品，承载人生价值的收藏，
以非凡的尊贵感，以非凡的品质，
是星墅国际的传世之作，也是星墅国际的传世之作。

星墅国际，尊贵气派，已见非凡，尊贵气派，
星墅国际，尊贵气派，已见非凡，尊贵气派。

0757-8326 8888

1号公馆
Mansion 1号公馆

一套公寓·收藏一座西樵山

听音湖畔40-60m²投资度假公寓 全城首发

0757-8681-9918

听音湖1号公馆

宏鼎·景裕豪园
千灯湖 城央府邸

集大成·尽倾城

二期楼王示范单位11月华丽绽放
千灯湖130-188方双园景四房热销

1. 品牌房企
2. 品牌物业服务
3. 品牌物业管理
4. 品牌物业服务
5. 品牌物业服务

宏鼎地产
0757-862 99999

宏鼎景裕豪园

佛山市场 | 报广投放

报广赏析

华强广场

10.31. 开盘即赚

华强广场 开盘钜惠 抢即赚

深圳华强北 最繁华的 佛山电子第一街 深湾华强道 华强广场 珠三角最响电子综合体 国际旺铺 年租金回报率7% 3年递增 15-30m 临湖旺铺 临门临海回报

华强广场 0757-8225 9999

华南新加坡城 投资城市未来 mapletree 4#

华南新加坡城5大价格优势

压轴湖景楼王 10.31盛大发售

8字头·带精装 买楼再送租约 1万抵10万火热登记

8181 1818 8181 8888

华南新加坡城

雍景湾
EVIAN KINGBAY

千米视野 看湖景

约142-153m²湖景楼王震撼登场

样板房盛大开放, 95折开盘登记

全馆热销, 优惠登记火爆进行中

依云雍景湾 8201 8888

中国·佛山·季华路·绿岛银行金融中心旁

依云雍景湾

依云公馆
EVIAN MANSION

招商地产钜献 首次开盘抢南佛山

Central Living

约140-170m²园景楼王【首府】即将发售

买好不买大错买错! 买错不买区域错! 买错不买人群错!

买好不买大错买错!

10月25日, 首次开盘现场火爆

南佛山首席豪宅

0757-8651 6666 佛山·九江大道新城中央

依云公馆

FOSHAN YIWU COMMODITY CITY
佛山义乌小商品城

首推**300**铺 即刻见底 销售额近**2**亿

佛山义乌小商品城盛大开盘

10年回本 自赚30年 总价10万起

买满次月即可收租 开业前预付9个月租金

0757/8222 2228

佛山义乌小商品城

佛山义乌小商品城

佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：市场营销热度减退

“银十”收官，上周末仅4个项目开放新品板房，成金九银十的新低。由于适逢万圣节，还是有多个项目推出万圣节主题的暖场活动。但市场营销活跃度明显减弱，客户维护类的活动有所增加。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类 (4个)	禅城区	星星凯旋国际	2014/10/27	开放239㎡大户型样板房
	南海区	名汇浩湖湾	2014/11/1	开放全新板房
		依云华府	2014/11/1	开放园林示范区及样板房
	顺德区	天悦	2014/11/2	开放全新组团“悦界”样板房
客户维护 (3个)	禅城区	龙光水悦龙湾	2014/10/31	“相聚龙光·与邻同游”业主从化流溪河一日游
	南海区	南海万达广场	2014/10/31	VIP客户答谢会
		金莎华府	2014/11/1	“金秋盛宴 共聚华府”业主答谢晚宴
万圣节活动 (7个)	顺德区	招商公园1872	2014/10/31	万圣节狂欢派对
		君怡金海岸	2014/11/2	鬼魅狂欢派对
	南海区	中恒海晖花园	2014/11/1-2	狂欢万圣节活动
		云山峰境	2014/11/1-2	万圣节搞怪派对
		华福·御水岸	2014/11/1-2	万圣节狂欢嘉年华
	禅城区	龙光君悦华府	2014/11/1-2	万圣节嘉年华
		岭南天地尚苑	2014/10/30- 2014/11/2	万圣节狂欢趴
其他暖场活动		华夏中央广场	2014/11/1	南庄音乐夜之犹弦在耳——微距音乐会
		东海银湾	2014/11/1-2	拉斯维加斯狂欢节

谢谢观看

THE END

