

瑞安岭南天地



佳兆业滨江一号



保利拉菲



金地天玺



龙光君悦龙庭



# 佛山区域房地产市场月报

FEBRUARY REPORT

2014年2月1日-2014年2月28日

导读：节后市场疲软，供需双双下滑，土地供应萎靡

佛山中原地产代理有限公司  
FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

研究中心  
RESEARCH CENTER

## 本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。



《佛山中原地产 2 月月报》

编辑团队：佛山中原研究中心

联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606

联系电话：0757-82625583

目录

一、月度概况.....	4
二、总体经济环境分析.....	5
三、政策法规.....	7
四、市政规划建设.....	8
五、一级土地市场月度成交情况.....	9
六、二级住宅市场月度供求情况.....	11
七、开发商动态.....	21
八、营销活动及报广.....	22



## 一、月度概况

**市场环境：**(1) 央行表示将运用多种货币政策工具，保持适度流动性。这将使整体资金面维持稳中偏紧的状态，促使银行业加速转型，利率市场化再度提速。(2) 1 月份全国居民消费价格总水平 (CPI) 同比上涨 2.5%，涨幅与上月持平，主要受节日因素，供求紧张影响，导致食品价格上涨。

**市场概述：**春节效益显现，佛山楼市新增放缓，成交低迷。因春节的季节性淡季因素，市场买卖双方观望情绪渐浓，减弱了市场推货和交易的意愿，而且供需双方受信贷收紧信号、个别城市房价下调、崩盘论等因素影响，开发商对推盘、定价更加谨慎，而购房者置业步伐滞缓。春节期间各大楼盘以自然销售为主，故 2 月佛山房价相对平稳。

**土地市场：**佛山土地供应萎靡，为近 1 年来的新低，成交量价持续下跌。全市仅出让 9 宗商住用地，合计 16.21 万 m<sup>2</sup>；全市共成交 12 宗地块合计 83.54 万 m<sup>2</sup>，成交金额为 40.26 亿元，土地成交市场降温明显。

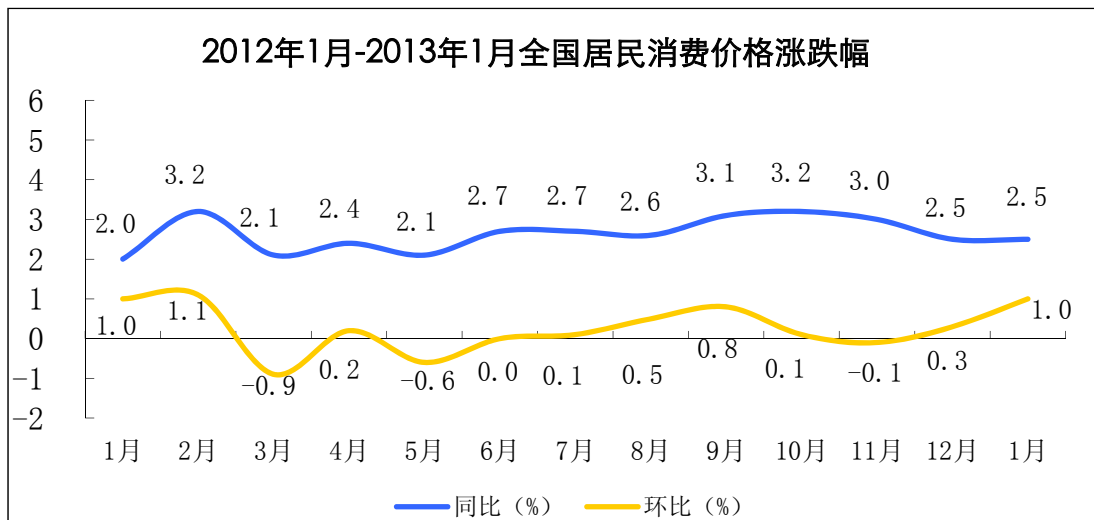
**住宅预售市场：**佛山新房供应量持续锐减，全市新增房源数共 2178 套，合计 27.28 万 m<sup>2</sup>。本月适逢新春传统销售淡季，在浓郁的节日气氛里，大量的购房者更愿意选择节日期间去探亲访友或外出旅游，而且受房贷利率上升等影响，楼市信心不足，导致开发商推货积极性普遍不高，直至元宵节过后才迎来农历新年的第一个推货小高潮。

**住宅成交市场：**2 月共成交 3841 套新房，合计 43.39 万 m<sup>2</sup>，均价为 8434 元/m<sup>2</sup>。各区成交乏力；主要由南海和顺德两区支撑，分别成交 18.11 万 m<sup>2</sup>、13.91 万 m<sup>2</sup>；禅城区成交 4.68 万 m<sup>2</sup>；三水区成交 2.99 万 m<sup>2</sup>；高明区为 3.7 万 m<sup>2</sup>。禅城区上涨 5%，为 10037 元/m<sup>2</sup>；南海区微涨 2%，为 9788 元/m<sup>2</sup>；顺德、三水价格分别下调 6%和 5%，为 7386 元/m<sup>2</sup>、5821 元/m<sup>2</sup>；高明区上行 3%，为 5447 元/m<sup>2</sup>。

**全市报广投放：**春节过后，开发商对报纸投放的宣传热度逐渐增强。2 月佛山楼盘报广投放力度渐进，投放量逐步复苏，投放费用呈微增幅，主要以佛山日报投放占比最大，以半版为主，顺德绿地国际花都项目投广费用最高。

## 二、总体经济环境分析

受节日因素,供求紧张影响,导致食品价格上涨,1月份全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.5%,涨幅与上月持平。



(数据来源:国家统计局)

分析:本月CPI与去年12月持平,通胀压力尚算温和。当前国内经济稳中向好,国家现阶段为了盘活存量货币,用好增量,倒逼经济转型,整体货币政策仍将保持稳定,未来通胀仍将可控。国际因素方面,美国经济持续好转,量化宽松逐步退出,加上近段时间以来人民币持续贬值,热钱逃离有所加快,国内资金面渐趋偏紧,输入性通胀压力有所减弱。展望2014年2月,天气温和,蔬菜及肉类价格下降,CPI或将有所回落。

### 经济要闻

#### 中国制造业保持增长态势

国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会1日发布报告,2014年1月份,中国制造业采购经理指数(PMI)为50.5%。已连续16个月位于临界点以上,表明制造业继续保持增长态势。(来源:佛山日报 时间:2014年2月2日)

#### 非制造业 PMI 连降三月至 53.4%

中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心3日发布数据,首月中国非制造业商务活动指数53.4%,环比回落1.2个百分点,这是该指数连续第三个月下降。

(来源:佛山日报 时间:2014年2月4日)

### 1 月外贸顺差 1948.5 亿元

海关总署 12 日发布数据，1 月份我国进出口总值 2.34 万亿元人民币，同比增长 7.3%。其中，出口 1.27 万亿元，增长 7.6%；进口 1.07 万亿元，增长 7%；贸易顺差 1948.5 亿元，扩大 11%。（来源：佛山日报 时间：2014 年 2 月 13 日）

### 1 月佛山 CPI 同比涨 2.9%

国家统计局佛山调查队昨天公布的数据显示，1 月份，我市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.9%，环比上涨 0.8%。（来源：佛山日报 时间：2014 年 2 月 19 日）

### 1 月佛山进出口同比增 15.3%

佛山外贸进出口取得开门红。延续 2013 年底的企稳回升态势，今年 1 月进出口同比增长 15.3%，增幅跃升至全省排名第七，形势喜人。（来源：佛山日报 时间：2014 年 2 月 21 日）

### 人民币六连跌 出口企业松口气

长期处于上升通道的人民币，年初出现震荡下跌行情，近期人民币对美元即期汇率更是反常态走出“六连跌”的趋势，从 2 月 17 日到 2 月 25 日，美元兑人民币汇率由 6.05 升至 6.1240，人民币汇率累计下跌幅度超过 1%，让佛山的众多出口企业稍稍松了一口气。（来源：佛山日报 时间：2014 年 2 月 27 日）



### 三、政策法规

#### 政策要点 1:

**央行：运用多种货币政策工具保持适度流动性**（来源：佛山日报 时间：2014年2月10日）

中国人民银行 8 日发布的《2013 年第四季度中国货币政策执行报告》指出，下一阶段要综合运用多种货币政策工具组合，保持适度流动性，实现货币信贷和社会融资规模的合理增长。央行表示，2014 年将继续实施稳健的货币政策，坚持“总量稳定、结构优化”的取向，保持政策的连续性和稳定性，继续为结构调整和转型升级创造稳定的货币金融环境。

#### 中原观点：

互联网金融持续火热，存款“大搬家”，各地房贷利率收紧等金融热点情况相继出现，在此形势下，央行定调 2014 年将继续实施稳健的货币政策，这将使得整体资金面维持稳中偏紧的状态，促使银行业加速转型，利率市场化再度提速。

对于资金需求较为庞大的房企而言，无疑将会增加其融资成本，但 2013 年房地产的火热，资金回笼理想，短期内资金仍将较为松动，但长期而言，大型房企将面临一定的资金压力，上年度回笼的资金难以持续满足其扩张的需要，中小房企或将面临重新洗牌的局面，两极分化将有所拉大。

## 四、市政规划建设

**焦点 1: 地铁二号线延入高明 今年启动研究** (来源: 南方都市报 时间: 2014 年 2 月 14 日)

近日, 佛山市政府常务会议审议通过《佛山市 2014 年公交提升计划》, 其中提到, 今年将启动地铁二号线二期前期研究工作。根据之前规划, 二号线二期将延伸进入高明西安。

**点评: 地铁的规划延伸, 利好高明, 交通升级将带动人气聚焦, 沿线地段随之升值, 整体区域布局将更为合理, 互动交流更加便捷。**

**焦点 2: 罗村下柏立交启动重建** (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 2 月 20 日)

作为与佛山西站对接的重要通道, 下柏立交今日启动重建, 该工程施工工期约为两年, 重建后将有效缓解交通瓶颈, 今后可畅通对接佛山西站。

**点评: 佛山西站作为佛山的焦点工程, 其周边交通网络必定是其重点, 如今罗村下柏立交重建, 将有效改善该区域交通状况, 缓解交通压力。**

**焦点 3: 禅桂新增南北大动脉, 桂江 3 桥扩建工程同时启动** (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 2 月 27 日)

昨日, 文华北路北延线在大沥钟边村破土动工。该工程对接广佛新干线为禅桂中心区打通了南北向快速干道, 也为市民快速到达广州新增又一通道。桂江 3 桥扩建工程也同时启动。

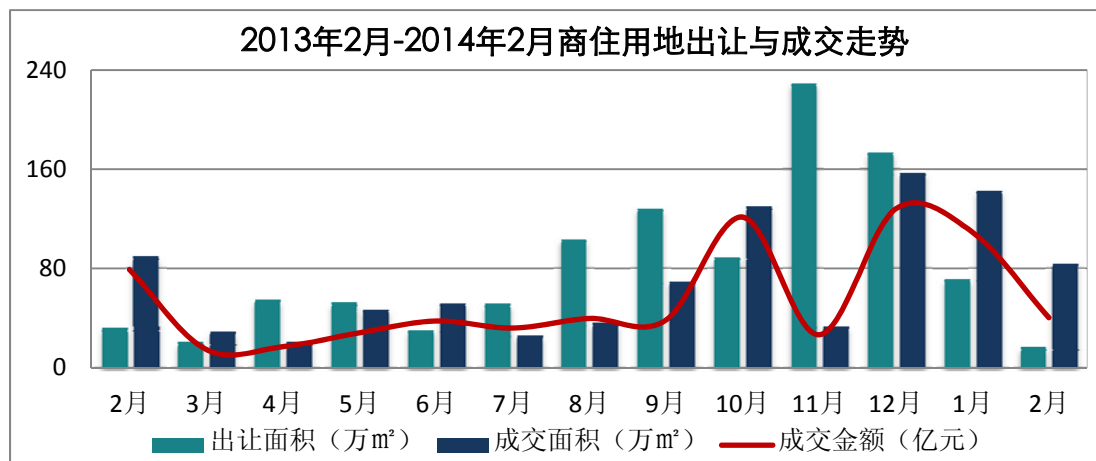
**点评: 禅桂快速干道的修建, 有效扩展城市的版图, 各大中心区交互发展, 同时也能加速广佛同城化, 吸引更多人流聚集, 推动城市升级改造。**



## 五、一级土地市场月度成交情况

### 5.1 近一年商住用地成交走势

佛山土地市场供应萎靡，为近1年来的新低，成交量价持续下跌。



(数据来源: 各区国土局)

本月佛山五区推地节奏较往年同期明显放缓,全市仅出让9宗商住用地,均位居顺德区,合计16.21万m²,为近1年来的新低,环比大幅减少超5成,同比减少15%;这与政府推地计划有关,存在捂地惜售的可能;佛山2月土地成交市场降温明显,各项指标均有不同程度的降幅;全市共成交12宗地块合计83.54万m²,环比减少42%,同比减少7%;成交金额为40.26亿元,环比下跌63%,同比下滑49%;2月春节长假时值房地产市场淡季,土地市场交易减少尚属正常,而房企踩准节点理性拿地,市场开始进入冷静期,溢价率明显下降,量价齐跌。继2月推地量跌至谷底后,佛山3月土地成交市场将持续低迷。

### 5.2 本月大型商住用地供求情况

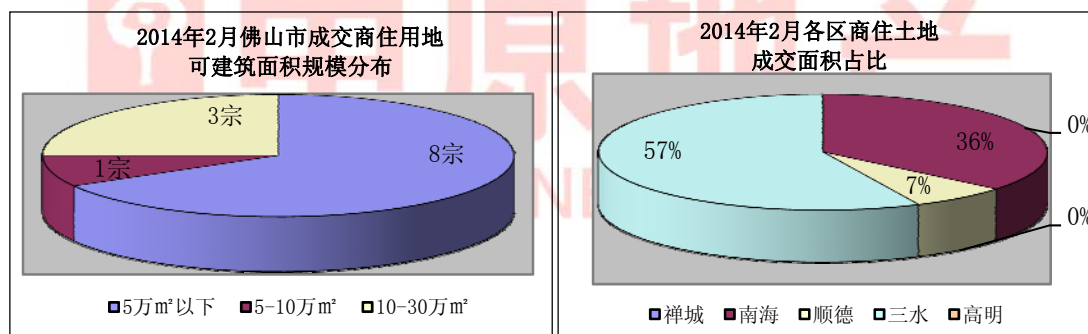
交易 区域	出让土地		成交土地			流\停拍 (宗)
	宗数	面积(万m²)	宗数	面积(万m²)	成交金额 (亿元)	
禅城	0	0	0	0	0	0
南海	0	0	7	30.01	21.25	0
顺德	9	16.21	2	6.07	3.46	0

三水	0	0	3	47.46	15.55	0
高明	0	0	0	0	0	0
合计	9	16.21	12	83.54	40.26	0

(数据来源: 各区国土局)

理性拿地成为诸多房企今年土地储备的主流策略, 仅部分传统土地市场仍是开发商投资竞投的热点, 如大沥市场, 能维持高溢价成交。2月19日, 况联步等竞买联合体以逾2.6亿拿下大沥盐步南海火柴厂地段商住地, 溢价72%, 折合楼面价4058元/m<sup>2</sup>; 2月27日, 大沥镇水头村商住地, 被知名房企雅居乐地产旗下公司(南海区雅恒房地产)经过70轮激烈角逐以6.66亿元夺得, 溢价70%, 折合楼面价4647元/m<sup>2</sup>。随着市中心宅基地逐渐稀缺和十八届三中全会后的新城镇战略逐步推进, 土地供应逐渐向城乡结合带发展, 特别是交通便利的要塞位置, 特别受到房企青睐, 甚至不惜高价夺旧改地。

接下来的3月依然处于淡季时期, 佛山土地市场将成交9宗商住地, 仅成交16.21万m<sup>2</sup>, 均位居顺德区, 市场将陷入成交低谷期。



(数据来源: 各区国土局)

**商住用地可建面积规模分析:** 本月成交地块共有12宗, 其中成交可建面积均在5万m<sup>2</sup>以下的占8宗; 5-10万m<sup>2</sup>的占1宗, 10-30万m<sup>2</sup>的大型地块则有3宗。

**各区商住土地成交面积占比分析:** 三水区跃居为本月土地成交大户, 总面积有47.46万m<sup>2</sup>, 占全市土地成交量的57%; 南海区跌至第二位, 占36%; 顺德区仅占7%, 顺位第三; 高明区以工业地成交为主, 没有任何商住地块成交。

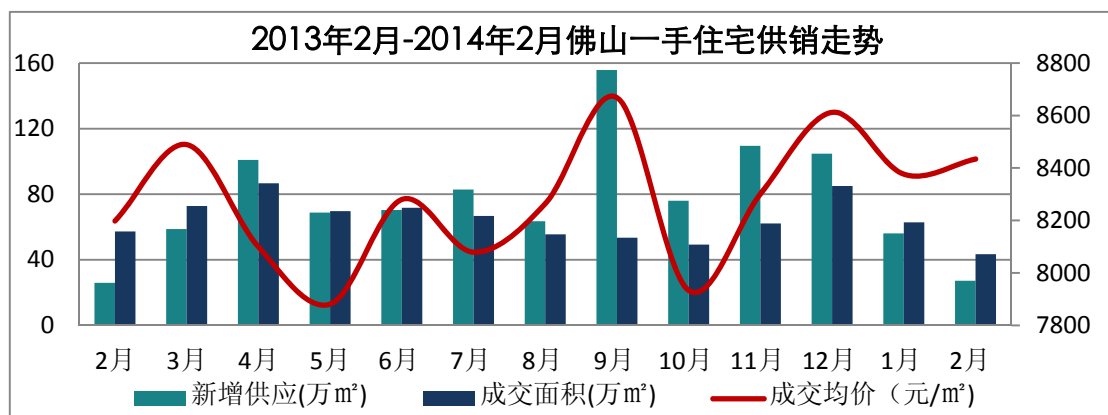
(备注: [附表1《本月商住地块成交详细列表》](#))

[附表2《本月商住地块出让详细列表》](#) 附后)

## 六、二级住宅市场月度供求情况

### 6.1 大佛山近一年供求走势表现

春节效益显现，佛山楼市新增放缓，成交低迷。全市共新增 2178 套新品，合计 27.28 万<sup>m</sup>，共成交 3841 套新房，合计 43.39 万<sup>m</sup>，均价为 8434 元/<sup>m</sup>。



因春节的季节性淡季因素，市场买卖双方观望情绪渐浓，减弱了市场推货和交易的意愿，而且供需双方受信贷收紧信号、个别城市房价下调、崩盘论等因素影响，开发商对推盘、定价更加谨慎，而购房者置业步伐滞缓。春节期间各大楼盘以自然销售为主，故 2 月佛山房价相对平稳。

本月全市新增供应 2178 套新品，合计 27.28 万<sup>m</sup>，环比减少 51%；成交量跌至为年内最低的月度成交量，共成交 3841 套，合计 43.39 万<sup>m</sup>，环比减少 31%，同比减少 24%；成交价格保持平稳，为 8434 元/<sup>m</sup>，环比微升 1%，同比上涨 3%。

从存量来看，整体呈现供不应求的态势。经过去年岁末的推货高峰后，市场存量仍较为充沛，且在传统春节淡季开发商的推货意愿更为薄弱，市场以消化余货为主。

3 月，即是楼市传统销售旺季，也是政策观望期。经过 2 月春节淡季和接下来 4 月清明节的抑制，各大楼盘将会有大批新货抢滩进驻，购房者也会适时出手置业。全国两会将于 3 月 3 日至 13 日举行，届时将定调何种住房保障、楼市调控政策，我们拭目以待。预计三月“小阳春”将“温暖”如昔，政策调整供应结构，大量刚需房源上市，市场又将焕发生机。

## 6.2 佛山五区月度预售新增情况

2月佛山新房供应量持续锐减，全市新增房源数共2178套，合计27.28万m<sup>2</sup>。

区域	新增预售套数	新增预售面积（万m <sup>2</sup> ）	面积比例	面积环比
禅城	63	0.57	2%	-90%
南海	1399	15.74	58%	-39%
顺德	396	7.22	26%	-54%
三水	0	0	0%	——
高明	320	3.75	14%	-49%
合计	2178	27.28	100%	-51%

（数据来源：各区房产监测网）

本月全市新增面积共27.28万m<sup>2</sup>，环比减少51%，同比增加5%，新增套数共2178套，比上月减少3198套，刚需房源依然是市场新增的中流砥柱。除三水区“零”供应外，其余四区均有新货供应，但均有不同程度的减量；其中，南海区以15.74万m<sup>2</sup>的新货量登顶，占全市58%；顺德区位居榜眼位置，共供应7.22万m<sup>2</sup>；高明区略逊色，新增3.75万m<sup>2</sup>；禅城区供应量处于一个较低位的水平，仅新增0.57万m<sup>2</sup>，位于末位。本月适逢新春佳节，为传统销售淡季，在浓郁的节日气氛里，大量的购房者更愿意选择节日期间去探亲访友或外出旅游，而且受房贷利率上升等影响，楼市信心不足，导致开发商推货积极性普遍不高，以暖场储客活动为主，直至元宵节过后才迎来农历新年的第一个推货小高潮。

### 6.2.1 禅城区本月项目新增预售

禅城区本月共新增住宅63套，合计0.57万m<sup>2</sup>，占全市的2%，排第四位；全区仅有美誉紫薇花园1个项目入市新货，均为90m<sup>2</sup>刚性三房。禅城区位于中心区域，可供使用土地资源贫乏，新盘项目较少，目前以旧盘新推为主，整体供应速度迟缓，新增量相对于南海、顺德两区一直处于劣势。

（备注：[附表3《本月禅城区项目新增预售表》](#) 附后）

### 6.2.2 南海区本月项目新增预售

南海区本月新增住宅面积为 15.74 万 $m^2$ ，环比减少 39%，占全市的 58%，为全市第一大供应区域；全区共有 9 个项目推售新货，主要集中在核心区域桂城和桂丹，均为老盘新推；供应产品面稍狭窄，以 2-3 房刚需洋房为主，没有别墅产品入市。

（备注：[附表 4《本月南海区项目新增预售表》](#) 附后）

### 6.2.3 顺德区本月项目新增预售

顺德区共有 3 个项目推出新货，共新增面积 7.22 万 $m^2$ ，占全市的 26%，排第二位。面积环比减少 54%；供应产品仍以 3、4 房为主，有向大户型转变的趋势；主要是保利广场、保利外滩花园、乐从雅居乐花园有新品入市。

（备注：[附表 5《本月顺德区项目新增预售表》](#) 附后）

### 6.2.4 三水区本月项目新增预售

三水区没有项目入市新品，是全市五区唯一没有新品供应的区域；上年市场库存量较大，在传统楼市淡季三水房企进入持销余货期。

（备注：[附表 6《本月三水区项目新增预售表》](#) 附后）

### 6.2.5 高明区本月项目新增预售

高明区全区共 3 个项目有新货入市，新增供应面积为 3.75 万 $m^2$ ，环比减少 49%，占全市的 14%；主要由合富花园、富星半岛、金田苑三个项目入市新品，以 3、4 房为主。

（备注：[附表 7《本月高明区项目新增预售表》](#) 附后）



## 6.3 佛山五区月度供求走势分析

### 6.3.1 五区月度供求概况

区域	成交套数 (套)	住宅成交面积 (万m <sup>2</sup> )	环比	同比	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	环比	同比
禅城	457	4.68	-27%	-33%	10337	5%	4%
南海	1668	18.11	-25%	-10%	9788	2%	3%
顺德	1106	13.91	-39%	-36%	7386	-6%	1%
三水	296	2.99	-24%	-44%	5821	-5%	-4%
高明	314	3.7	-31%	29%	5447	3%	-8%
全市	3841	43.39	-31%	-24%	8434	1%	3%

(数据来源: 各区房产监测网)

2月春节期间,大部分楼盘初四启市,节后楼市折扣维持原状或有所收窄,而上年高耸的库存量、预期到来的房贷收紧等不良因素,让不少楼盘延期开盘,购房者置业欲望减弱,纷纷观望市场,佛山楼市量跌价稳。本月全市共成交43.39万m<sup>2</sup>,环比下降31%,同比减少24%;价格保持平稳,为8434元/m<sup>2</sup>,与上月基本持平,同比仅微涨3%。

从各区成交面积来看,全线看跌,各区成交乏力,均有不同程度的减量;本月成交量主要由南海和顺德两区支撑,分别成交18.11万m<sup>2</sup>、13.91万m<sup>2</sup>,占全市成交量的75%,环比分别下跌25%、39%;禅城区成交4.68万m<sup>2</sup>,环比减少27%;三水区合计成交2.99万m<sup>2</sup>,环比下降24%;高明区环比减少31%,为3.7万m<sup>2</sup>。另外,从同比数据可看出,除高明区外,其余四区销售均出现回落。

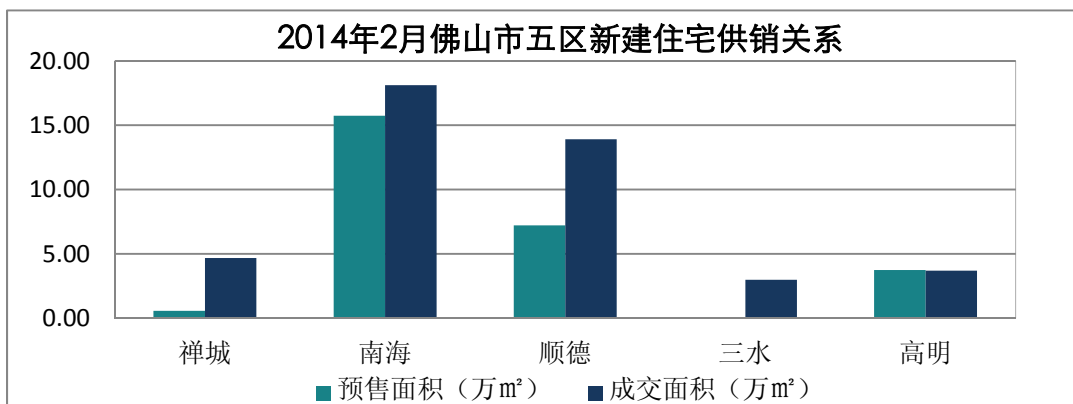
价格方面,禅城、南海、高明三区有上行,顺德、三水则有不同程度的下跌;禅城区万元以上的产品支撑楼价上涨5%,为10037元/m<sup>2</sup>;南海区高价产品热销,对区域价格有一定的拉升作用,环比微涨2%,为9788元/m<sup>2</sup>;顺德、三水区镇街产品降价促销走库存,价格分别下调6%、5%,为7386元/m<sup>2</sup>、5821元/m<sup>2</sup>;高明区楼价有3%的上行微调,为5447元/m<sup>2</sup>。另外,从同比数据看出,禅南顺三个主要成交区域,楼市价格呈看涨趋势。

总的来说,本月“春节效应”凸显,商品房供应量大幅回落,成交惨淡。随着农历新年的结束,一些楼盘才纷纷启动新一轮的认筹活动,为后续营销做铺垫,随着购房者从假期过度到正常的工作中,置业才陆续提上议程。



### 6.3.1.1 五区月度供求对比

禅南顺三区呈现明显的供不应求，三水区“零”供应，高明区供求基本平衡。

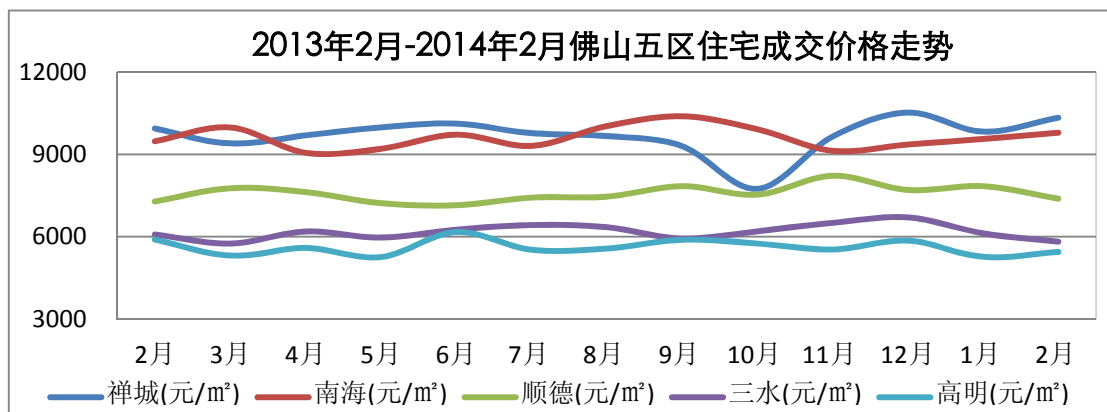


(数据来源: 各区房产监测网)

本月除高明区供求基本平衡外, 其余四区主要以消化余货为主, 新增供应剧减, 禅城、南海、顺德跌幅超4成, 全市呈现出明显的供不应求态势。受春节与未来4月清明节的“抑制”, 目前市场双方均寄望三月推货期的到来, 届时新增货量将会有所增加, 购房者也会适时出手。

### 6.3.1.2 五区月度成交价格走势

从佛山五区住宅成交价格走势可以看出, 楼市价格渐趋理性, 上下波动幅度不大。



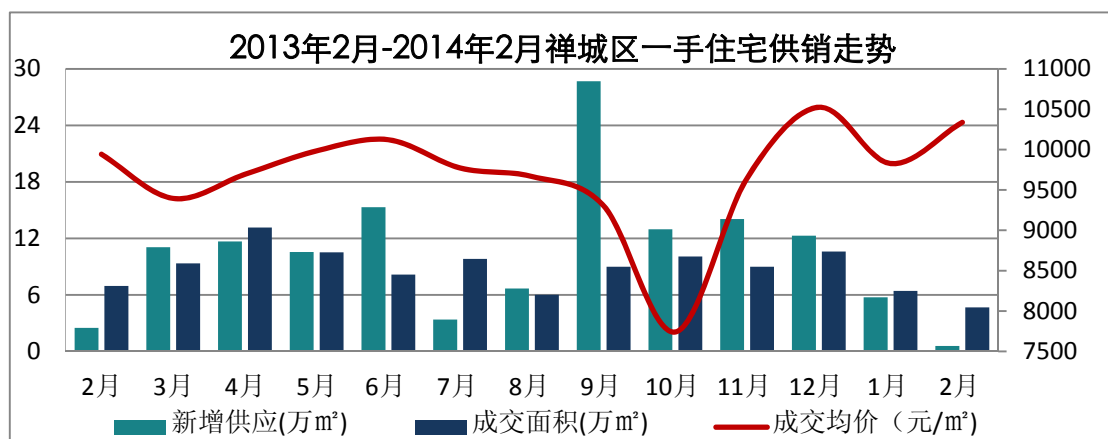
(数据来源: 各区房产监测网)

限购年内, 各项目良性竞争, 楼价渐趋理性, 五区价格环比跌涨幅度均不超1成, 走势较为平稳。其中禅城、南海、高明三区价格受中高端产品销售占比提高的拉升, 呈现结构性

上扬势头；顺德、三水两区镇街项目的销售向好和部分开发商为走库存，降价促销，以致区域价格出现下滑，

### 6.3.2 禅城区月度供求走势分析

2月禅城楼市进入春节模式，供求量均为年内最低值，但价格破万。全区共新增63套新品，合计0.57万㎡，成交457套产品，共4.68万㎡，均价10337元/㎡。



（数据来源：禅城区房产监测网）

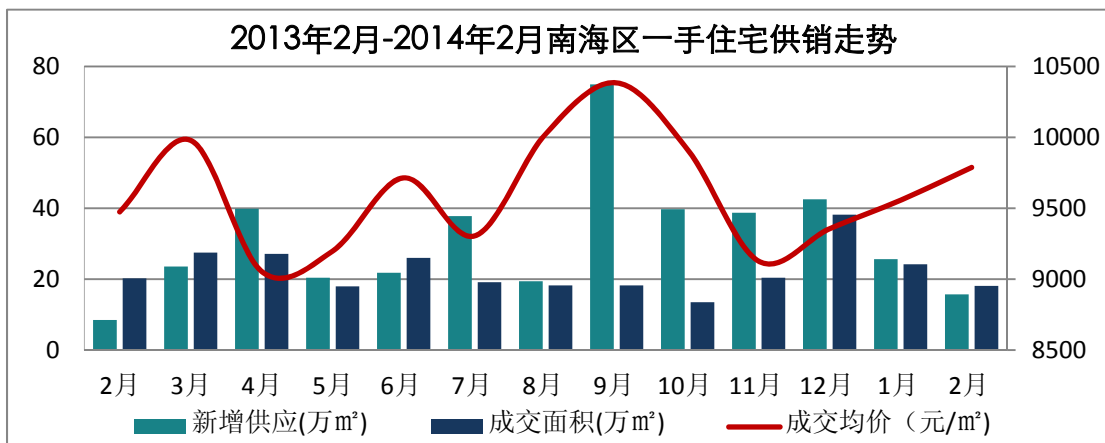
禅城区纯新大盘较少，不少楼盘都处于销售尾盘或清货状态，而且2月农历春节，进入一年的惯性销售推盘淡季，致使禅城区仅有美誉紫薇花园一个项目有新品供应，共新增63套产品，合计0.57万㎡，环比减少9成；在农历春节后，开发商的推盘量骤减，市民购房的欲望和节奏也逐渐放缓，以致全区成交量环比减少27%，同比减少33%，仅为4.68万㎡，为近一年内的最低月度成交量；但成交的高端住宅比例较大，整体区域价格保持稳升，在1月短暂地跌出“万元”大关后，再度回升至10337元/㎡，环比上涨5%，同比上行4%。

从重点楼盘签约情况来看，刚需楼盘几乎占据了禅城楼盘热销榜的半壁江山。其中，时代云图项目签约量位居榜首，目前主推1-4座88-140㎡精装三四房，网签有71套，合计0.7万㎡，均价为11430元/㎡；其次是主推5区23座85㎡、88㎡精装三房的万科城项目，销售良好，共签约62套产品，合计0.59万㎡，均价为6967元/㎡；佛山万科广场网签39套，均价是12103元/㎡。其余项目网签量均在30套以下，有成交的楼盘有所减少，整体表现乏力。

（备注：[附表8《禅城区楼盘月度签约情况》](#) 附后）

### 6.3.3 南海区月度供求走势分析

2 月份南海楼市供求量均蝉联五区榜首，成交价格持续上扬。全区共新增 1399 套新品，合计 15.74 万 m<sup>2</sup>，成交 1668 套产品，共 18.11 万 m<sup>2</sup>，均价为 9788 元/m<sup>2</sup>。

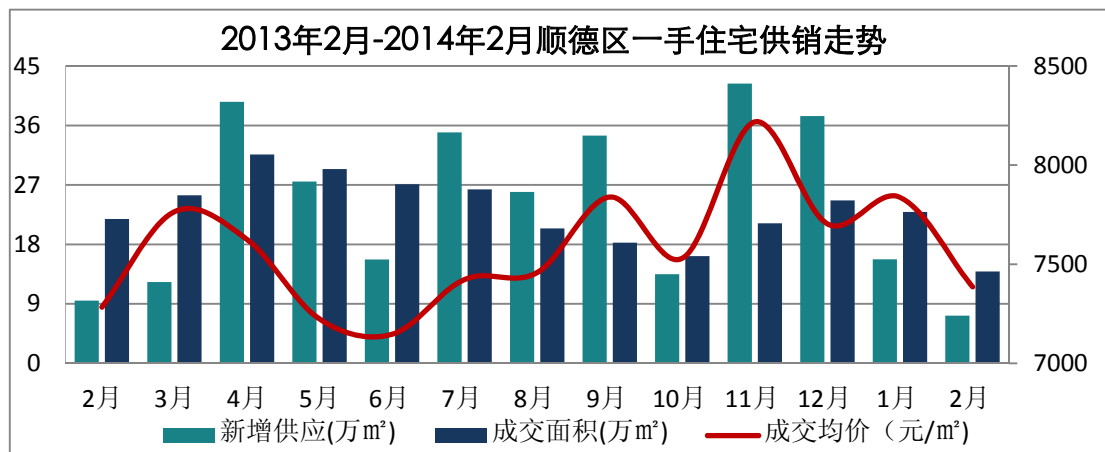


(数据来源：南海区房产监测网)

2 月份，南海区不少开发商在平淡的楼市中选择等候，捂盘惜售，以蓄客暖场活动为重点，新品开售时间一再延迟，全区仅新增 1399 套新品，合计 15.74 万 m<sup>2</sup>，新增量环比减少 39%；受到春节假期、房地产信贷收紧等多种因素的影响，2 月份的南海楼市整体上呈现为淡季的状态，但是在镇街刚性需求的强力支撑下，成交量仍能领跑全市位居榜首，共成交 18.11 万 m<sup>2</sup>，环比减少 25%，同比减少 10%；节后，各个项目的优惠比拼力度开始减弱，而部分沥桂、广佛交界高价盘保持良好的去货速度，如中海锦城，助推全区均价环比再有 2 个百分点的向上微调，达 9788 元/m<sup>2</sup>。

### 6.3.4 顺德区月度供求走势分析

2月顺德楼市表现低迷，新增量为一年内新低，成交量价跌幅领跑全市。全区仅新增396套新品，合计7.22万m<sup>2</sup>，共成交13.91万m<sup>2</sup>，均价为7386元/m<sup>2</sup>。



（数据来源：顺德区房产监测网）

2月春节淡季，顺德大部分楼盘进入持销余货期，加上13年年末房企冲量，新增货量坚挺，开发商为去库存减少新品入市量，全区仅新增396套新品，合计7.22万m<sup>2</sup>，环比下降超5成；顺德楼市自去年银四月成交量攀顶后，持续半年走低，直至岁末月翘尾后，春节前楼市曾迎来一波销售小高峰，2月份则受春节淡季影响，成交量下滑至近一年内的新低，相比去年同期楼市成交明显冷清；本月一手住宅共成交13.91万m<sup>2</sup>，环比下跌39%，同比减少36%；去年顺德楼市价格基本维持在“7字头”，仅11月部分高价产品成交向好拉升价格突破“8字头”水平，本月区域均价回落至正常价格水平线上，为7386元/m<sup>2</sup>，而因镇街中低端盘成交占比有所提高，致使价格环比下跌6%，同比微升1%；本月顺德区整体呈现供不应求、量价齐跌的态势。

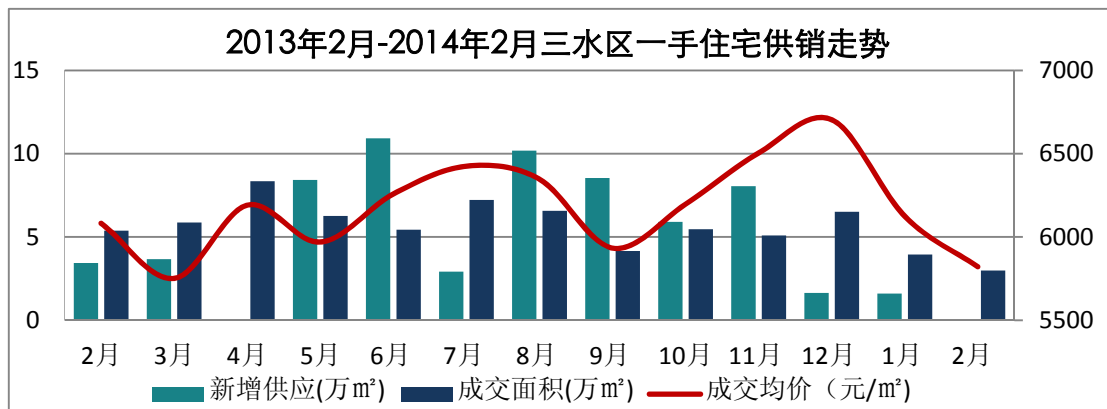
从镇街签约数据来看，大部分镇街表现乏力，仍以一线镇街为支撑；其中，大良、容桂、乐从镇处于三鼎甲位置；大良共签约234套，合计3.47万m<sup>2</sup>，环比增加8%，均价为7907元/m<sup>2</sup>；容桂尾随，共签约170套，共2.38万m<sup>2</sup>，环比减少约4成，均价为5934元/m<sup>2</sup>；乐从紧跟其后，签约量为1.92万m<sup>2</sup>，均价9864元/m<sup>2</sup>；北滘镇街跌落第四位，仅签约1.78万m<sup>2</sup>，环比减少4成，均价为7812元/m<sup>2</sup>；其余镇街网签量均在1.5万m<sup>2</sup>以下。

（备注：[附图1《顺德区镇街月度签约情况》](#)

[附表9《顺德区个盘月度签约量前十名》（按建筑面积计算）](#) 附后）

### 6.3.5 三水区月度供求走势分析

2月三水区楼市疲态持续，全区没有新货供应，为五区最低成交量，价格持续下滑。全区“零”供应，仅成交 2.99 万 $m^2$ ，均价为 5821 元/ $m^2$ 。

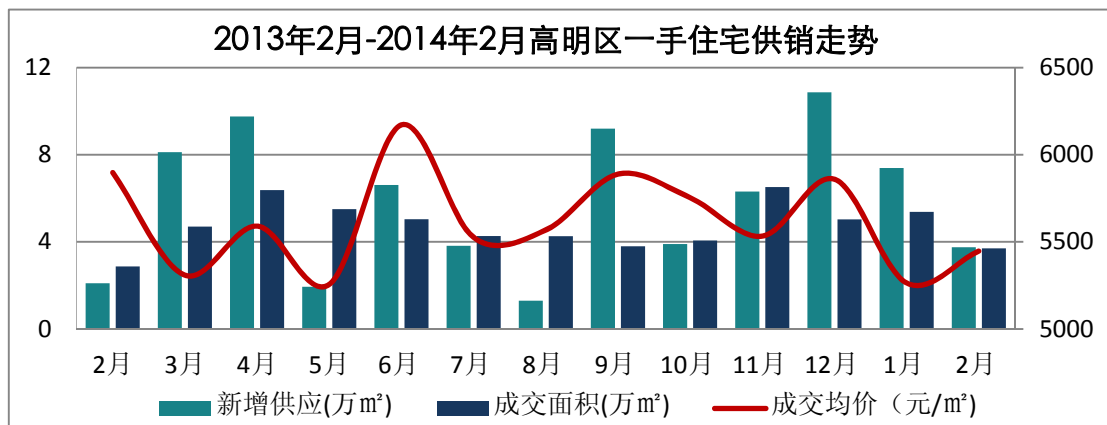


（数据来源：三水区房产监测网）

三水楼市低迷开局，成交市场疲软的状况持续到2月，买卖双方观望情绪浓厚，开发商甚至按兵不动，没有任何新品入市，进入持销余货期，部分开发商降价促销走库存，但也不能激发成交量，淡季特征越发明显。纵观2013年2月至今的三水楼市，2014年2月为成交量最低的月份，全区仅成交 296 套新品，合计 2.99 万 $m^2$ ，环比减少 24%，同比减少 44%；均价为 5821 元/ $m^2$ ，环比下沉 5%，同比下跌 4%；同期相比成交市场明显低迷。

### 6.3.6 高明区月度供求走势分析

高明楼市跟随市场大势，但成交量同比为五区唯一有升幅区域，处于全市的价格洼地。全区共新增 320 套新品，合计 3.75 万 $m^2$ ，共成交 314 套，合计 3.7 万 $m^2$ ，均价 5447 元/ $m^2$ 。



(数据来源: 高明区房产监测网)

春节淡季, 高明区开发商跟随楼市大势, 新货供应速度放缓, 全区仅有 3.75 万 m<sup>2</sup> 的供应量, 共有 3 个项目入市新品, 环比减少 49%, 合计 320 套产品; 农历春节后, 市民看房热情不高, 高明楼市陷入成交低潮, 为年内第二低的成交量, 全区仅成交 314 套新房, 合计 3.7 万 m<sup>2</sup>, 面积环比减少 31%, 同比增加 29%, 为本月五区成交量同比唯一有增幅的区域; 高明楼市发展较为落后, 市场主要以刚性需求为主, 整体区域价格会低于禅南顺三区, 保持低稳, 为 5447 元/m<sup>2</sup>, 环比微涨 3%, 同比下跌 8%。

#### 6.4 佛山五区月度重点个案动态跟踪

序号	项目名称	开盘时间	推售座数	户型面积	产品套数 (套)	产品价格 (元/m <sup>2</sup> )	折扣优惠	开盘当日成交率
1	美誉紫薇花园	2月22日	6-9座	90 m <sup>2</sup> 三房	64套	7800-8000元/m <sup>2</sup> 毛坯	认筹1万抵5万, 开盘折扣98折	70%





## 七、开发商动态

发展商	2013年12月		2014年1月		环比增长	
	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	97.6	109.5	194.6	276.5	99%	153%
保利	104.04	141.92	90.27	99.66	-13%	-30%
招商	—	—	34.63	43.05	—	—
金地	49.1	60.4	15.0	21.2	-69%	-65%
中海	48.7	67.6	79.41	152.4	63%	125%
碧桂园	128	93	271	176.7	112%	90%
雅居乐	54.6	64.1	19.6	25.3	-64%	-61%
恒大	28.7	20.17	142.7	110.4	397%	447%

(数据来源: 各上市公司财务报表; 备注: 中海金额为港币)

**万科集团:** 2月8日, 万科企业股份有限公司公布其2014年1月销售数据。2014年1月份, 万科实现销售面积194.6万平方米, 同比增长20.79%, 销售金额276.5亿元, 同比增长45%。

**龙光地产:** 为迎接元宵节的到来, 龙光地产旗下水悦龙湾、君悦龙庭、君悦华府三盘齐动, 将于本周六日举行欢乐闹元宵主题活动。

**越秀集团:** 越秀集团宣布, 集团于14日完成收购创兴银行(1111.HK)75%股份, 总现金代价约为116.4亿港元。

**保利集团:** 3月1日, 保利中央公馆“2014年英伦皇家马术表演节”将开幕, 现场将举行骏马盛装舞步、花式跨障碍赛、英伦式试骑、皇家马车大巡游等活动。

**雅居乐集团:** 经过70轮的“厮杀”, 大沥镇水头村潘村工业区地段商住地被雅居乐地产以6.66亿元拍得, 溢价高达70.77%。

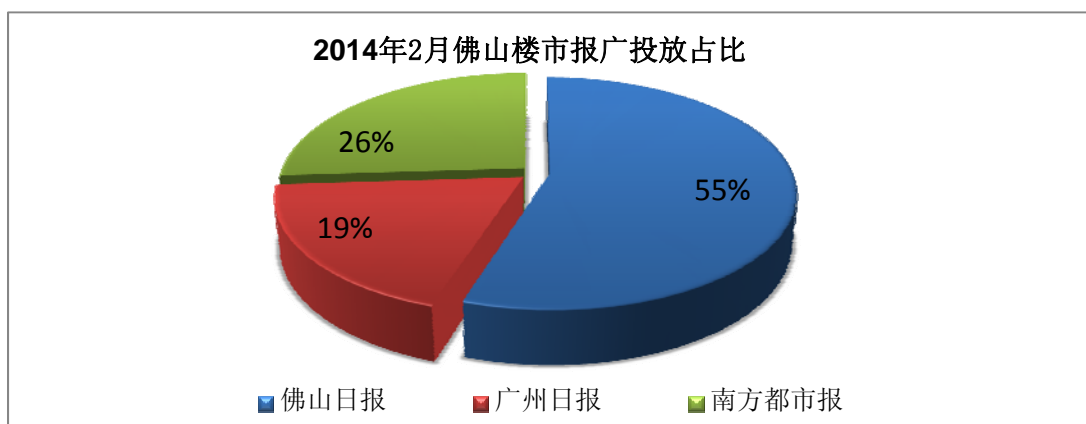
## 八、营销活动及报广

### 8.1 全市营销活动汇总

(备注: [附表9《全市营销活动汇总》](#) 附后)

### 8.2 全市报广投放汇总 (统计范围: 佛山日报、广州日报、南方都市报)

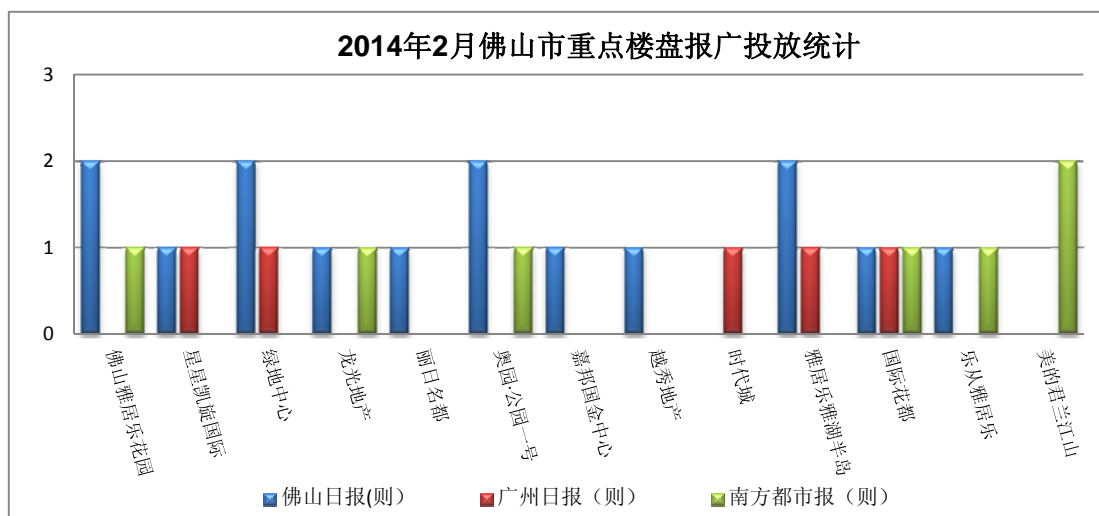
#### 8.2.1 佛山日报夺居首位, 南方都市报投放有所回落, 广州日报投放持平。



(数据来源: 监控报广)

本月佛山市楼盘项目报广, 投放量最多的是佛山日报有 15 则, 占全市报广投放量的 55%, 而南方都市报有 7 则, 占比为 26%, 广州日报有 5 则, 占比为 19%。

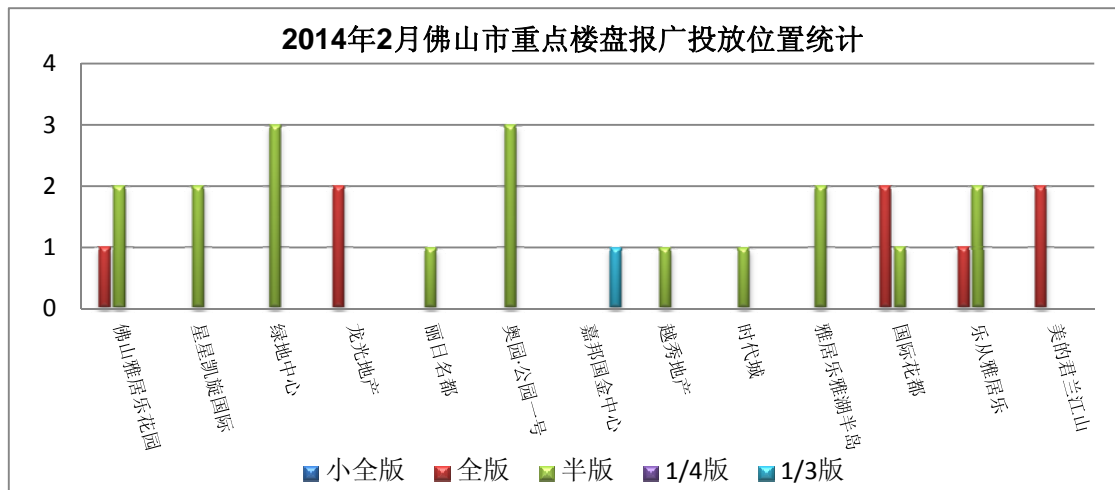
#### 8.2.2 地产开发商本月投放报广量有所增加。



(数据来源: 监控报广)

本月地产开发商报广投放量为 27 则, 较上月增加 5 则, 全市有 13 个楼盘项目投放报广, 环比减少 1 个。

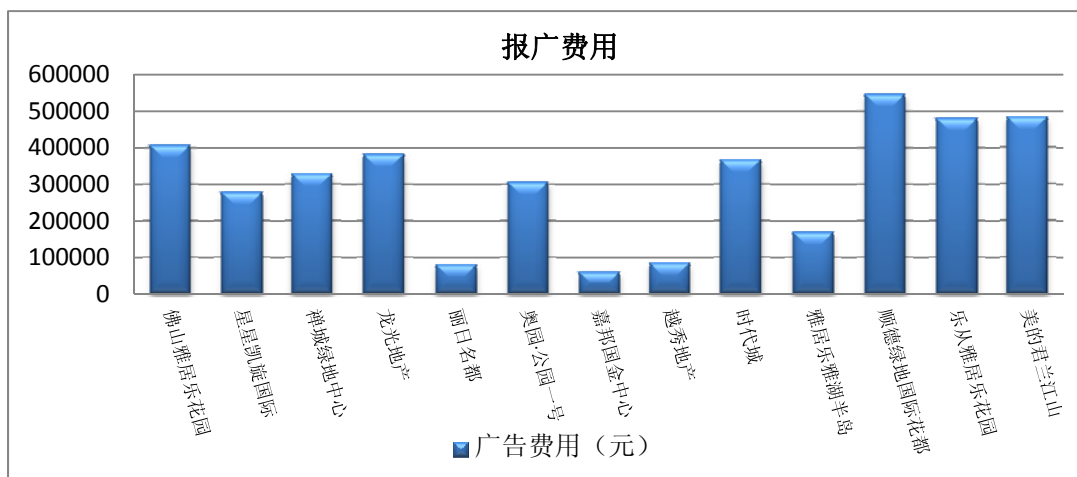
### 8.2.3 开发商本月投放报广位置以半版为主, 部分全版, 少量 1/3 版。



(数据来源: 监控报广)

本月开发商报广投放位置, 投放半版有 18 个, 环比增加 12 则; 投放全版有 8 则, 环比减少 1 则; 投放 1/3 版有 1 则, 环比增加 1 则; 本月没有投放小全版和 1/4 版。

### 8.2.4 本月楼盘投放费用呈微增幅, 国际花都以 54 万元的投广费用夺冠。

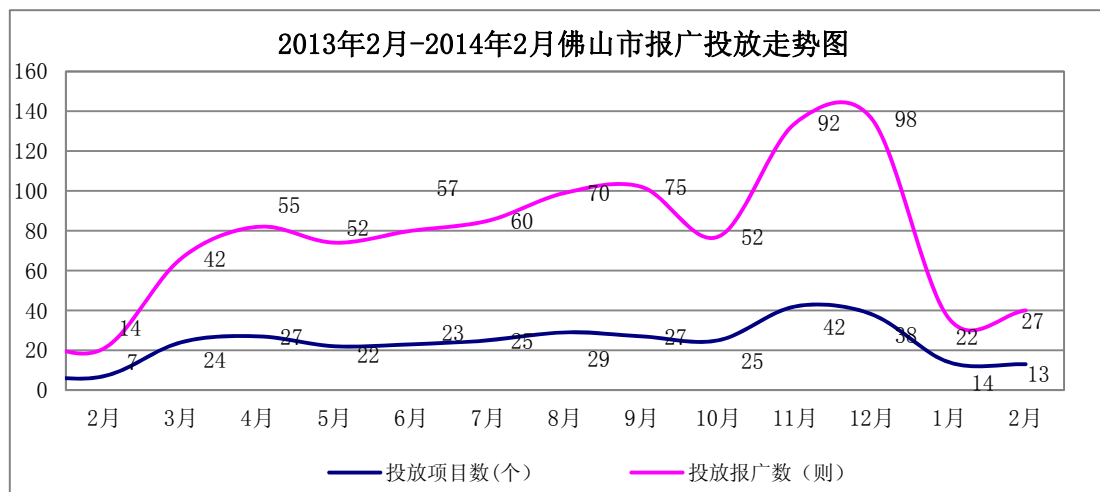


(数据来源: 监控报广)

佛山市 2 月份重点楼盘报广投放费用总额约为 397 万元, 环比增幅 3%, 以住宅物业类

型报广投放为主，部分商业。其中顺德绿地国际花都以 54 万元的投广费用问鼎冠军，美的君兰江山以 48.2 万元的投广费用尾随，乐从雅居乐以 48 万元的投广费用位居第三。本月投放量主要集中在禅城、顺德街镇项目。

### 8.2.5 本月报广投放力度渐进，投放量逐步复苏。



(数据来源: 监控报广)

本月投放报广数为 27 则，环比增加 5 则，同比增加 13 则；投放项目数为 13 则，环比减少 1 个，同比增加 6 个。结束长达 8 天的春节假期后，楼市关注度逐步回升，不少开发商推货力度渐进，报纸宣传也变得积极，但投放集中于标杆项目，其他项目有所逊色，故本月投放项目数有所微降。

### 8.3 2 月份佛山市报广投放一览

(备注: [附表 11 《2 月份佛山市报广投放一览表》](#) 附后)

(完)