

佛山 2014 年 1 月房地产市场报告

月 刊：201401

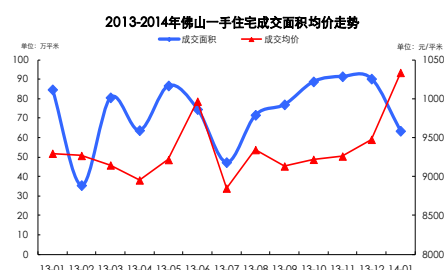
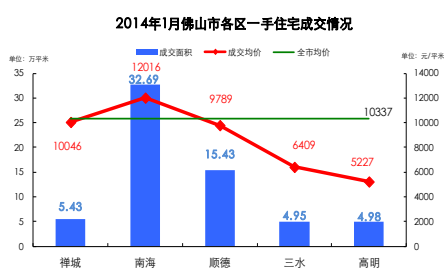
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：廖德杰

撰写日期：2014-02-12

成交回落 价格上升

市场走势



相关报告

《北京 2014 年 1 月房地产市场报告》

《上海 2014 年 1 月房地产市场报告》

《广州 2014 年 1 月房地产市场报告》

《惠州 2014 年 1 月房地产市场报告》

《长沙 2014 年 1 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

内容摘要：

- ◇ 宏观经济：中国国家统计局 20 日发布数据称，2013 年中国房地产开发投资 8.6 万亿元,比上年名义增长 19.8%，增速较 2012 年提高 3.6 个百分点;同期商品房销售面积 13.06 亿平方米,比上年增长 17.3%,商品房销售额 8.14 万亿元,同比增长 26.3%,增速比 2012 年提高 16.3%。
- ◇ 中央政策：2014 年 1 号文件——《关于全面深化改革加快推进农业现代化的若干意见》正式发布。在 1 号文件中，明确了将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，并明确提出有关部门要尽快提出具体指导意见，并推动修订相关法律法规。
- ◇ 地方政策：又到年末，顺德区“豪宅税”起征标准作了再次调整。1 月 5 日，顺德区国土城建和水利局公布 2014 年上半年顺德区享受优惠政策普通住房标准，实际成交价格上限从今年下半年的 12735 元/㎡(套内面积)升至 12844 元/㎡。
- ◇ 总体看，14 年第一月成交量从去年底高位回落，从周度成交来看，1 月成交表现出先扬后抑，1 月前半月成交量维持了年底高位成交量，但后半月由于临近春节的影响，成交量骤降，令整体成交量高位回落，而均价方面，由于南海区高端房成交占比提高，整体拉高了全市均价，整体表现为量跌价升，由于二月日数比其他月份要少，加上春节假期的影响，预计 14 年 2 月的成交量会较为平淡，而价格会适度回落。



一级市场: 2014年1月,佛山经公开市场途径共成交土地51宗,总占地面积238.71万平方米,成交总金额117.47亿元。其中住宅用地成交24宗,总占地面积为121.86万平方米,占整个土地成交的51.05%;商服用地成交5宗,总占地面积为7.51万平方米,占整个土地成交的3.14%;工业用地成交20宗,总占地面积为73.04万平方米,占整个土地成交的30.6%。

二级市场: 佛山市一手住宅批售面积为63.08万平方米,环比减少36.2%,同比增加53.7%,成交方面,佛山一手住宅共成交5669套,成交总面积63.49万平方米,环比下跌29.7%,同比下跌25.1%;一手住宅成交均价为10337元/平米,环比上涨9.1%,同比上涨11.2%;成交总金额为65.62亿元,环比下跌23.3%,同比下跌16.8%。

三级市场: 12月份,佛山二手楼成交量继续上升,全市共成交二手楼2777套,较11月份增加284套,成交总面积为33.47万平方米,较11月份增加6.6%,同比去年11月份增长35.3%。

总的来讲: 总体看,14年第一月成交量从去年底高位回落,从周度成交来看,1月成交表现出先扬后抑,1月前半月成交量维持了年底高位成交量,但后半月由于临近春节的影响,成交量骤降,令整体成交量高位回落,而均价方面,由于南海区高端房成交占比提高,整体拉高了全市均价,整体表现为量跌价升,展望二月,由于二月份日数比其他月份要少,加上春节假期的影响,预计14年2月的成交量较为平淡,而价格会适度回落。



1. 宏观经济

中国国家统计局20日发布数据称,2013年中国房地产开发投资8.6万亿元,比上年名义增长19.8%,增速较2012年提高3.6个百分点;同期商品房销售面积13.06亿平方米,比上年增长17.3%,商品房销售额8.14万亿元,同比增长26.3%,增速比2012年提高16.3%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 国管公积金中心通知,自2014年元旦起,职工首次使用公积金贷款结清满5年后,方可再次申请公积金贷款。购买第三套房的,国管公积金中心不予受理。
- ◇ 据有关机构发布报告称,2013年中央着力深化改革、调控以稳为主,不同城市政策分化。在不同的调控背景下,不同城市市场走势分化。数据显示,2013年百城价格指数,十大城市房价持续上涨,12月百城均价涨至10833元/平方米,同比上11.51%;十大城市住宅均价上涨至18994元/平方米,同比上涨17.56%,超过百城平均水平6.05个百分点。
- ◇ 国务院已要求国土部在2014年6月底前出台《不动产登记条例》。国土部目前正着手起草制定不动产统一登记的法律法规草案和相关规章草稿,部署有关司局准备起草《不动产登记管理办法》,并编制相应技术标准。
- ◇ 四大行2013年12月新增贷款投放量再度收于2000亿以内。据悉,2013年12月四大行新增贷款投放1800亿元,同期存款大幅增长1.2万亿,目前市场人士对去年12月全行业新增贷款估计多在6000亿左右。
- ◇ 多位专家表示,2014年农村土地制度改革将进入深层次领域。农地入市、土地承包制度、征地改革、宅基地管理等四方面将成为主线。
- ◇ 从国土资源部执法监察局了解到,国土资源部、住房和城乡建设部联合部署“小产权房”查处工作一个多月来,各省级国土资源部门密集部署有关工作,加快针对“小产权房”的清理、查处工作。
- ◇ 1月7日有关媒体报道,中国国土资源部正在酝酿多项土地改革制度,其中有关严守耕地红线和加强土地节约集约利用的行动计划,有望加快推进,最快在上半年推出。未来的土地改革试点,将更多地与金融政策、财税体制等相结合。诸如土地流转信托、土地换股权等试点将得到进一步支持。



- ◇ 21世纪经济报道记者获悉,国土资源部已经和建设部、林业局、农业部等部门,就各种不动产的登记和信息平台建设进行了沟通,准备将包括房产在内的不动产登记,纳入到统一的数据基础平台上。一旦国土部完成上述统一基础数据平台建设后,农村的宅基地等,也有望由国土部发放产权证,这使得摸清全国到底有多少套房子成为可能。
- ◇ 中央要求东部三大城市群发展要以盘活土地存量为主,今后将逐步调减东部地区新增建设用地供应,除生活用地外,原则上不再安排人口500万以上特大城市新增建设用地。国土资源部将协同住房和城乡建设部划定城市边界。
- ◇ 针对近日备受关注的农村集体土地产权房将纳入房产税试点的消息,住建部村镇建设司司长回应予以否认。表示,农村房屋不会被纳入房产税征收范围,也不应该对其征收房产税。
- ◇ 2014年1号文件——《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》正式发布。在1号文件中,明确了将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,并明确提出有关部门要尽快提出具体指导意见,并推动修订相关法律法规。
- ◇ 中国国家统计局20日发布数据称,2013年中国房地产开发投资8.6万亿元,比上年名义增长19.8%,增速较2012年提高3.6个百分点;同期商品房销售面积13.06亿平方米,比上年增长17.3%,商品房销售额8.14万亿元,同比增长26.3%,增速比2012年提高16.3%。
- ◇ 据悉,国土资源部将针对小产权房采取“三个一批”的整治办法:坚决拆除一批;坚决查处一批;对地方政府责任人问责一批,对地方政府支持、默许甚至纵容小产权房的责任人要追究责任。

2.2 地方政府

- ◇ 2013年佛山房地产市场,火热的市场氛围,从土地市场蔓延至一手市场,实现“满堂红”。一手房成交,佛山市场交出了807.92万平方米的成绩单,为历史第二好成绩,仅次于2009年的968.6万平方米,成交金额666.54亿元,更是首次突破600亿元大关。去年全年,佛山新房成交均价8250.06元/平方米,虽增幅只有8%左右,但也创下历史新高。
- ◇ 受到物价上涨等因素影响,广佛两城房租2013年上涨明显。而业界则认为,佛山房租涨幅更多受到季节性租赁旺季影响,涨幅仍然在合理空间之内。佛山市城调队近日透露,去年12月,佛山市居民消费价格总水平同比上涨2.5%,全年同比上涨2.5%。其中居住类价格涨幅位列八大类消费中第三,同比上涨3.4%。其中,住房租金价格上涨7.2%。
- ◇ 与佛山市场共成长,保利、万科、中海等知名大房企,去年继续在佛山市场领跑。其中,保利地产销售额首度突破100亿元,而万科、中海也分别突破80亿元和70亿元大关。仅凭借南海万达广场一个项目,万达集团去年在佛山也收金52亿元,大房企在佛山市场的集中度,随着销售数字见涨。
- ◇ 随着佛山市顺德区第十五届人民代表大会第四次会议闭幕,顺德两会3天的会议正式结束。会议中审议通过了《政府工作报告》。此外顺德区财税局局长关世良代表区政府作的顺德区2013年预算执行情况和2014年预算草案报告、区人大常委会工作报告、区人民法院工作报告、区人民检察院工作的报告等均陆续审议通过。会上,区政务委员、区财税局局长关世良透露,2014年,顺德区政府计划可支配财力约为306亿元,而计划总支出将达到287.4亿元。今年预算财力安排将主要向城市升级、产业转型以及民生重点方面倾斜。包括将安排顺德新城建设工程项目资金5亿元,并带动镇街资金投入,实现顺德新城的全面升级。
- ◇ 佛山市中心城区的规划蓝图已经绘就,接下来就要靠一个个具体的建设项目将这份宏伟蓝图化作现实。昨日,市国土规划局初步拟订6类74个中心城区重点建设项目,有利于我市以项目为抓手推进中心城区规划建设统筹工作,尽快实现“强中心”。“一环”指东平河、佛山水道及其两岸构成的环城生态景观带;“两轴”指城市综合发展主轴线、季华路—魁奇路商务商业发展轴线;“四心”即“三新一老”,“三新”是指佛山新城中心、千灯湖金融服务中心、禅西新城中心,“一老”是指祖庙商业文化中心;“多节点”包括三山低碳新城、佛山西站交通枢纽等多个城市发展节点。
- ◇ 1月8日,南海区集体土地交易中心、区集体产权交易中心和区集体经济股权管理交易中心同时挂牌,农村改革进一步向经济基础改革深化。作为全国农村体制综合改革的试点,南海同时挂牌的3大中心将成为农村

股权、土地、资产交易的主要平台，尤其是集体土地交易中心和已经启动的释放集体建设用地市场活力的改革尝试，走在了全省甚至全国的前列。

- ◇ 中国指数研究院近日发布了 2013 年全年“中国土地市场交易情报”，里面统计了 2013 年全国 300 个城市全年土地（包括住宅、商办、工业用地）出让金总额，排名前十的城市分别为：上海、北京、杭州、重庆、南京、武汉、天津、佛山、广州、苏州。其中，佛山、广州均为新上榜城市，深圳意外跌出前十名。报告指出，佛山去年卖地净赚超 642.5 亿元，列全国拍地城市第八，佛山去年土地出让金总额为 642.5 亿元，较 2012 年增 48%。而广州去年土地出让金总额为 615.2 亿元，较 2012 年增 149.5%。
- ◇ 随着佛山高新区核心园移师南海狮山和三水乐平，三水与其他区的产业联系愈发紧密，已集聚了不少像天合富奥、佛吉亚等南海一汽大众的一、二级配套商。三区联动共推佛山高新区加速崛起，三水发展亦将迎来新空间！上周五，禅城、南海、三水三区在佛山高新区管委会签订了战略合作框架协议，宣告三区将突破区划限制，携手进入协同创新、共赢互利的区域发展新时期。
- ◇ 继上月底佛山城市轨道交通三号线（即地铁三号线）公布第三次环评后，昨日，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。
- ◇ 从佛山市地税局获悉，截至去年 12 月 31 日，2013 年佛山地税系统共组织全市各项税费收入 686.8 亿元，与上年相比，可比增长 14.5%。其中，组织地方税收收入 420.7 亿元，可比增长 11.7%，为落实各项促发展、惠民生工程提供了坚强的财力保障；组织各项非税收入 266.1 亿元，同比增长 19.1%，其中组织社保费收入 216.9 亿元，同比增长 20.6%。



1. 一级市场

1.1 供应分析

2014 年 1 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
南海	住宅	4	8.51	27.84
	其他	1	0.40	0.60
	商业	3	5.49	19.01
	办公	1	2.30	6.89
顺德	工业	2	1.95	5.38
	住宅	3	2.76	11.01
	商业	4	5.41	11.91
三水	住宅	2	27.46	62.84
总计		20	54.27	145.47

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2014 年 1 月，佛山经公开市场途径共新增供应土地 20 宗，总供应面积为 54.27 万平米。其中住宅用地 9 宗，占地面积为 38.73 万平米，占整个土地供应的 71.37%；商服用地 7 宗，占地面积为 10.9 万平米，占整个土地供应的 20.1%，工业用地共有 2 宗，占地 1.95 万 m²，占总供应面积 3.6%。

1.2 成交分析

2014 年 1 月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	成交价(万元)
禅城	商业	1	0.94	33920
	住宅	5	34.82	317631
高明	工业	7	37.92	14706
南海	商业	2	4.50	16270



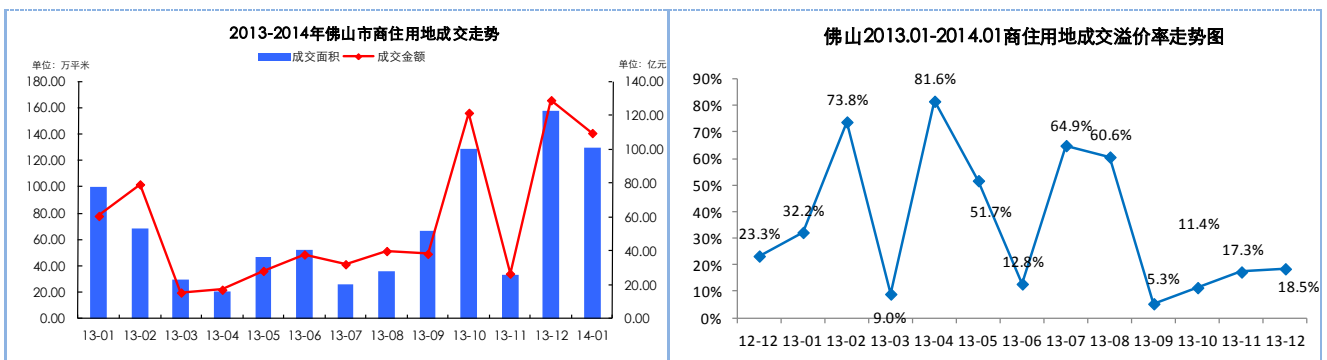
	住宅	9	44.45	510179
三水	办公	1	1.95	1461
	工业	1	3.02	1360
	住宅	1	6.32	64100
	其他	1	20.71	10255
顺德	工业	12	32.10	27015
	商业	1	0.12	576
	住宅	9	36.28	152191
	其他	1	15.59	25042
总计		51	238.71	1174705

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2014年1月，佛山经公开市场途径共成交土地51宗，总占地面积238.71万平方米，成交总金额117.47亿元。其中住宅用地成交24宗，总占地面积为121.86万平方米，占整个土地成交的51.05%；商服用地成交5宗，总占地面积为7.51万平方米，占整个土地成交的3.14%；工业用地成交20宗，总占地面积为73.04万平方米，占整个土地成交的30.6%。

1月，佛山各区以南海区的土地最热，土地总成交52.64亿，占佛山总成交金额的44.81%，其中以成交住宅性质用地成交金额高达51.02亿。

全市成交商住用地的平均楼面地价为2719.86元/平方米，以佛山市华福嘉业房地产投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体在禅城区文沙东四街西侧、文昌路北侧竞得的一宗住宅用地6656元/平方米楼面地价最高。



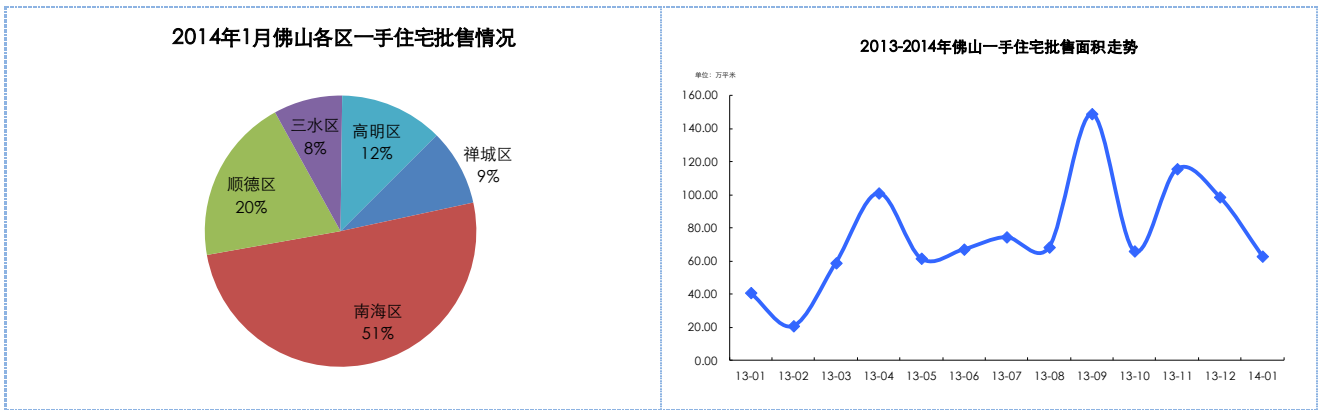
2014年1月，佛山经公开市场途径成交商住用地有29宗，总面积129.37万平方米，环比下跌18%，同比增加28.9%，比前11个月平均成交面积大幅增加113.8%；成交总金额为109.63亿元，环比下跌15%，同比增加80.8%，比前11个月平均成交金额增加113.4%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为11.4%，其中有33宗地块以底价成交，成交总价56.32亿元；有12宗地块成交溢价率在50%以下，成交总价有39.64亿元。有4宗地块成交溢价率在50%-100%之间，成交总价有18.41亿元，其中佛山市华福嘉业房地产投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体在禅城区文沙东四街西侧、文昌路北侧竞得的一宗住宅用地以溢价107.8%月度溢价最高。

2. 二级市场

2.1 供应分析

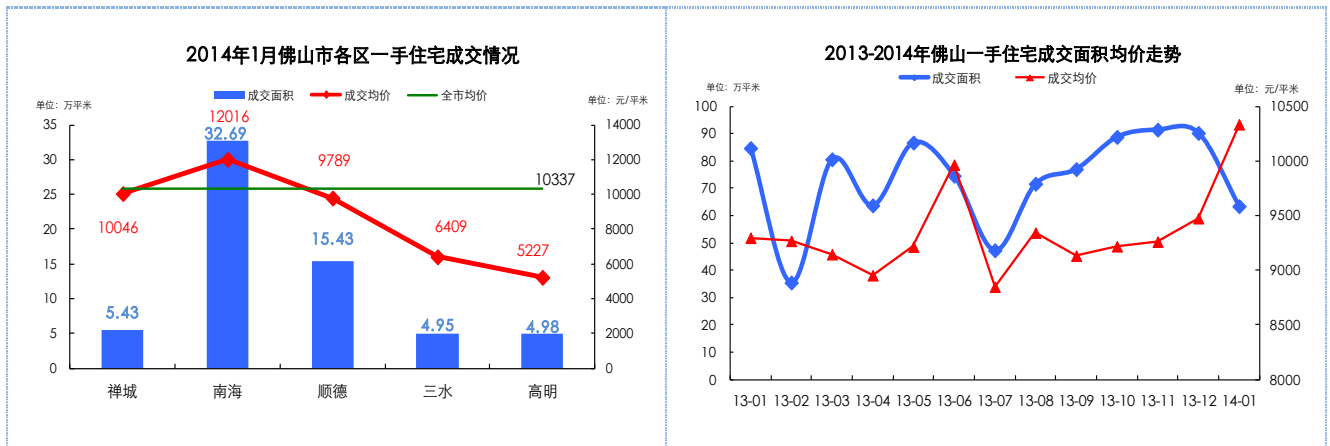




2014年1月，佛山市一手住宅批售面积为63.08万平方米，环比减少36.2%，同比增加53.7%。

各区中新增供应量环比高位的12月有不同程度的下滑，总供应回落至正常区间；其中南海区新增供应五区最大，共有31.9万平方米，环比下跌27%，占全市新增总供应量的51%；而顺德区新增供应量大幅下滑，为12.49万平方米，环比下跌59.1%，占全市新增总供应量的20%；禅城区新增供应量有5.7万平方米，占全市新增总供应量的9%；三水新增供应有大幅增加，新增有5.18万平方米，环比大幅增长291.9%，而高明新增7.76万平方米，环比下跌33.1%。

2.2 成交分析



2014年1月，佛山一手住宅共成交5669套，成交总面积63.49万平方米，环比下跌29.7%，同比下跌25.1%；一手住宅成交均价为10337元/平方米，环比上涨9.1%，同比上涨11.2%；成交总金额为65.62亿元，环比下跌23.3%，同比下跌16.8%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交来看，各区成交均有不同程度的下滑，禅城和三水成交量环比下跌幅度最大，其中禅城本月仅成交5.43万平方米，环比下跌43.9%，而三水有4.95万平方米，环比下跌高达51.5%，此外，南海的环比成交下跌28.3%，共成交32.69万平方米，顺德成交15.43万平方米，环比下跌26.1%。

顺德和南海两个主要区成交量合计为48.12万平方米，占全市总成交量比重的75.8%，总量较12月份下跌27.6%。

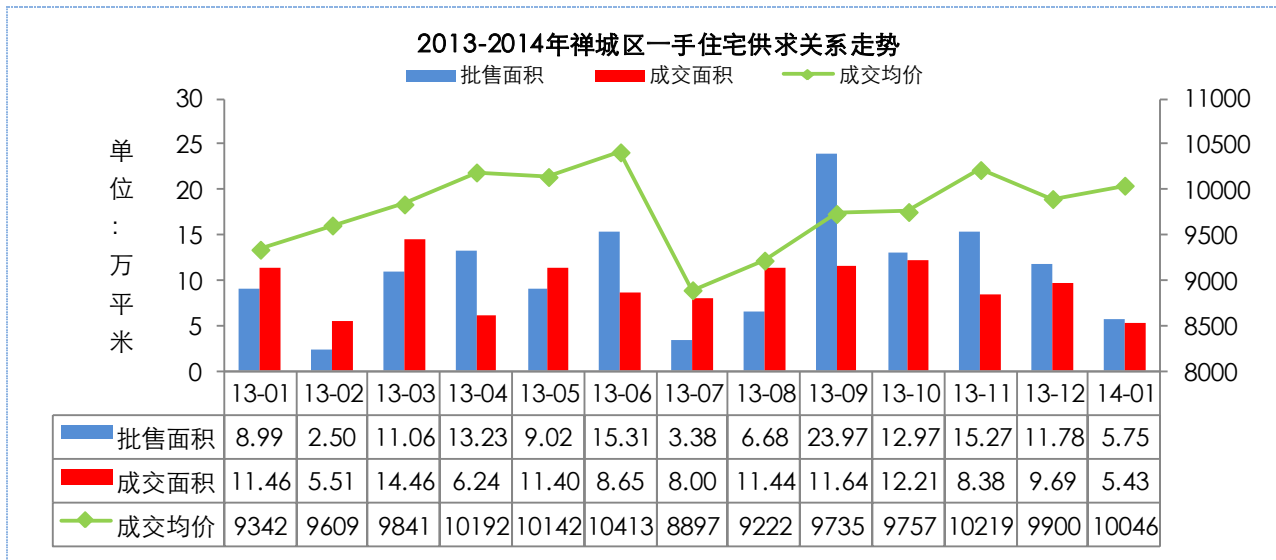
在成交均价方面，南海区成交均价高位上涨，为12016元/平方米，环比上升13.1%，而禅城区均价为10046元/平方米，环比微升1.5%，顺德区环比上升9.4%，为9789元/平方米，三水区环比微跌0.9%，为6409元/㎡，高明区环比下跌10.3%，为5227元/㎡。

总体看，14年第一月成交量从去年底高位回落，从周度成交来看，1月成交表现出先扬后抑，1月前半月成交量维持了年底高位成交量，但后半月由于临近春节的影响，成交量骤降，令整体成交量高位回落，而均价方面，由于南海区高端房成交占比提高，整体拉高了全市均价，整体表现为量跌价升。

2.3 各区分析

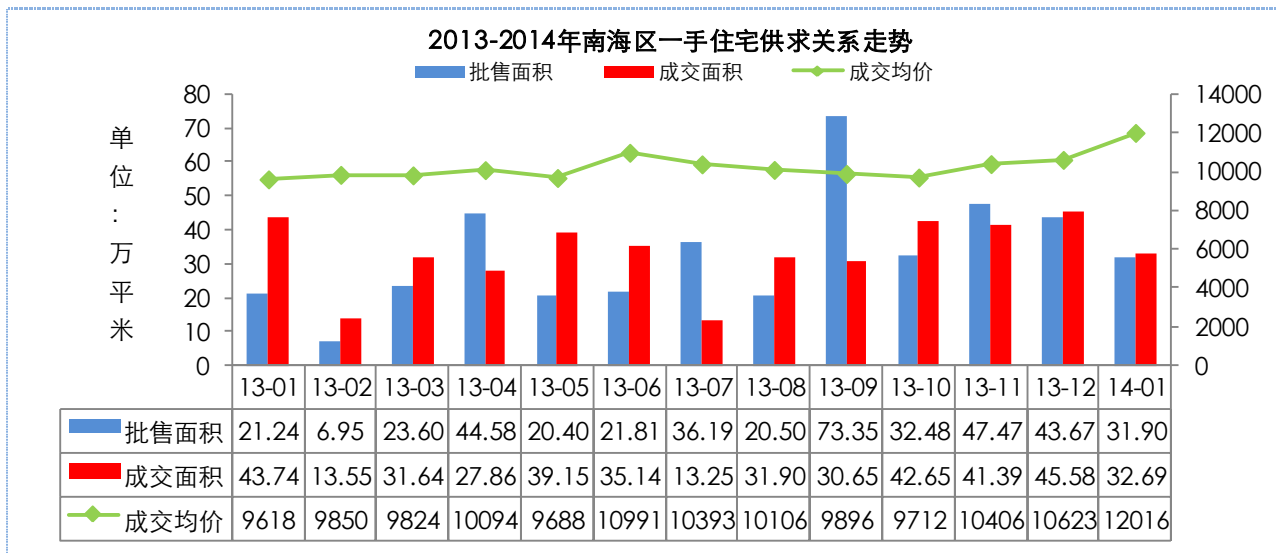
2.3.1 禅城区





1 月份，禅城区供销均有所下滑，但市场供销差距有所缩小，供应量有 5.75 万平方米，环比下跌 51.2%；而成交量环比下跌 43.9%，为 5.43 万平方米，供应量略大于成交量，供销比为 1.06：1。成交均价环比微升，为 10046 元/平方米，环比下跌 1.5%。

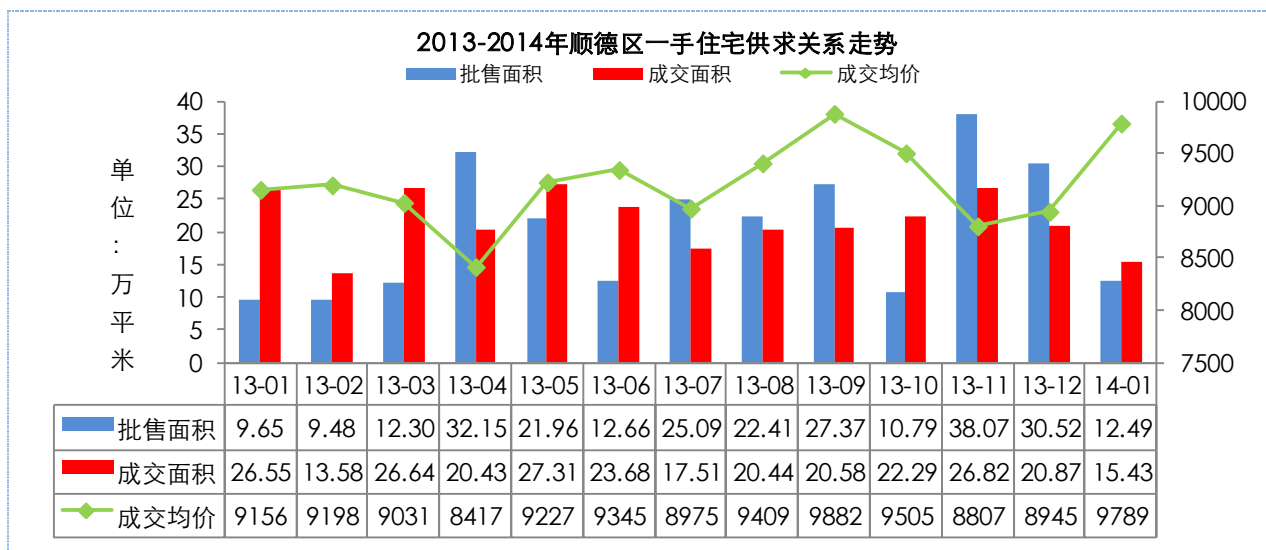
2.3.2 南海区



1 月份，南海区一手住宅供应量回落，新增 31.9 万平方米，环比下跌 27%。而成交量同样环比下跌，为 32.69 万平方米，环比下跌 28.3%，供应量略小于成交量，供销比为 0.98：1。成交均价有明显上升，为 12016 元/平方米。

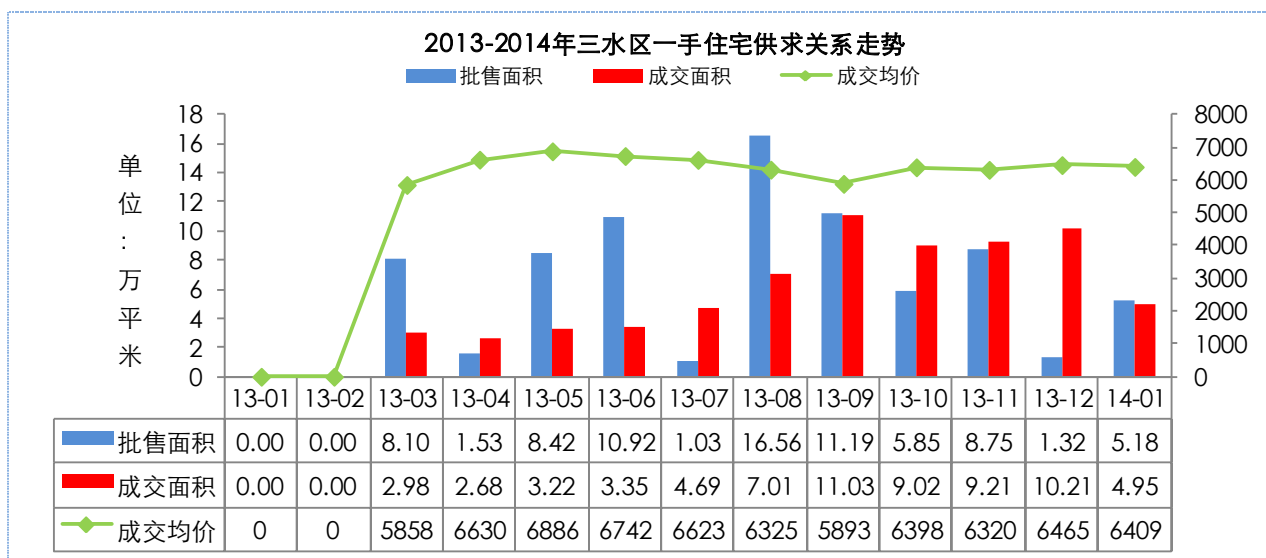
2.3.3 顺德区





1月份，顺德新增供应大幅下跌，主要去年年底大量推货，库存较多，因此本月新增有明显的下跌，全区新房供应量 12.49 万平方米，环比下跌 59.1%，本月成交量 15.43 万平方米，供应量小于成交量，供销比 0.81: 1。成交均价上升，为 9789 元/平方米。

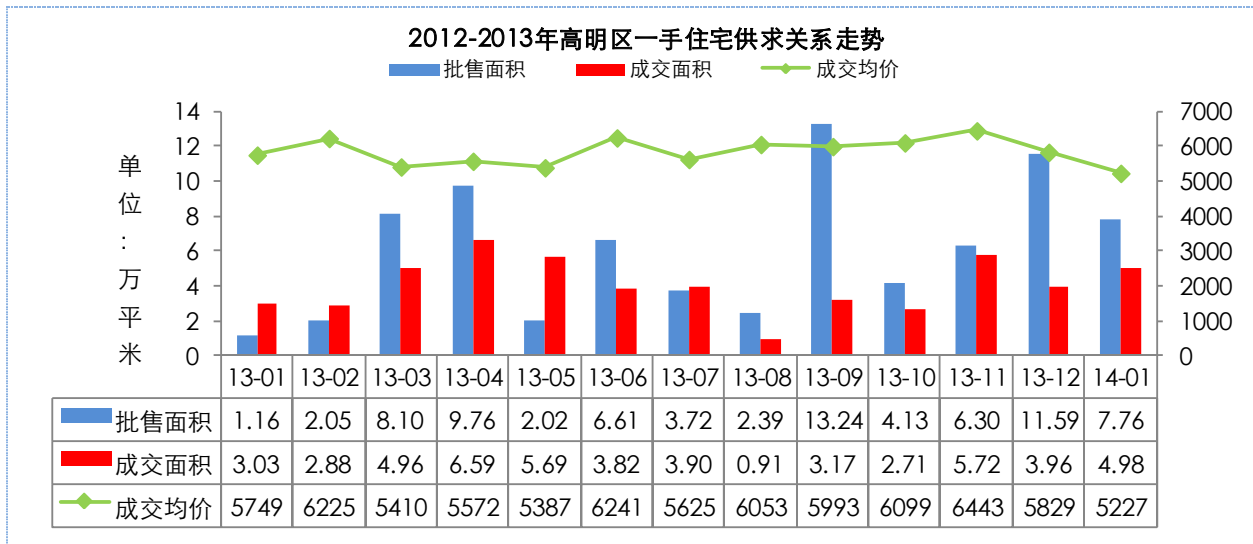
2.3.4 三水区



三水区供应量环比大幅上升，供应总量 5.18 万平方米，而成交量大幅下滑，为 4.95 万平方米，环比下跌 51.5%。供大于求，供销比 1.05: 1，成交均价微跌 0.9%。

2.3.5 高明区





1月份，高明房地产市场一手住宅供应下跌，供应量为7.76万平方米，环比下跌33.1%，成交面积为4.98万平方米，环比上升25.8%。供应量仍大于成交量，供销比为1.56:1，成交均价为5227元/㎡，环比下跌10.3%。

2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2014年1月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：雅居乐御景名门花园、恒大金碧湾、中海锦城国际花园、地铁金融城、富丰新城、保利心语花园、时代廊桥花园、顺德碧桂园、金碧海岸花园和领地海纳公馆。

成交前十的楼盘成交总量达1384套，占全市成交总套数的24.4%。

从前十楼盘的区域分布来看，主要集中在南海区，南海区共有8个楼盘上榜，共成交1194套，占前十强的86.27%；顺德区有顺德碧桂园1个楼盘上榜，共成交95套，占前十强的6.9%；三水区有时代廊桥花园1个楼盘上榜，共成交95套，占前十强的6.9%；禅城区没有楼盘上榜。

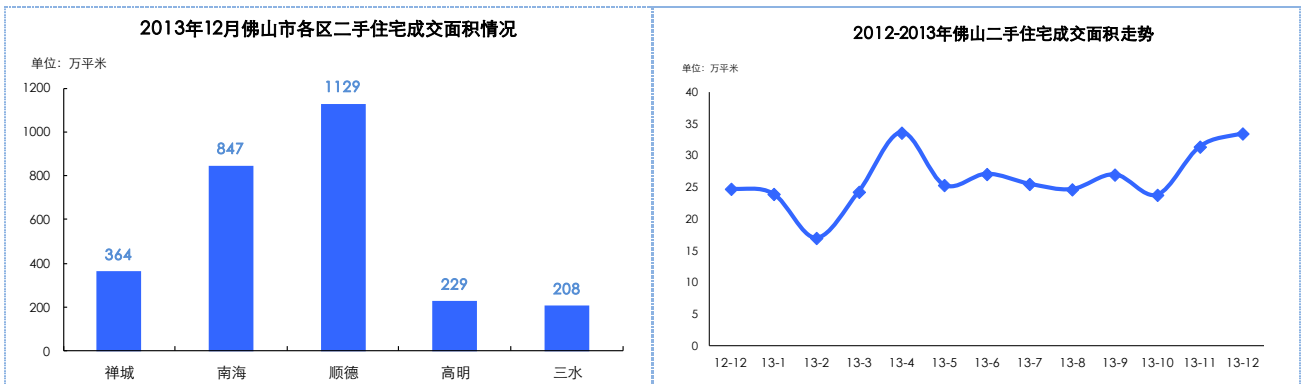
2014年1月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	雅居乐御景名门花园	南海	231	20113	9822
2	恒大金碧湾	南海	213	19196	13392
3	中海锦城国际花园	南海	211	23895	10367
4	地铁金融城	南海	137	12678	12595
5	富丰新城	南海	132	11242	10628
6	保利心语花园	南海	125	10314	9851
7	时代廊桥花园	三水	95	9137	5854
8	顺德碧桂园	顺德	95	16476	14407
9	金碧海岸花园	南海	80	27002	13022
10	领地海纳公馆	南海	65	6256	7403

【数据来源：世联数据平台】

3. 三级市场



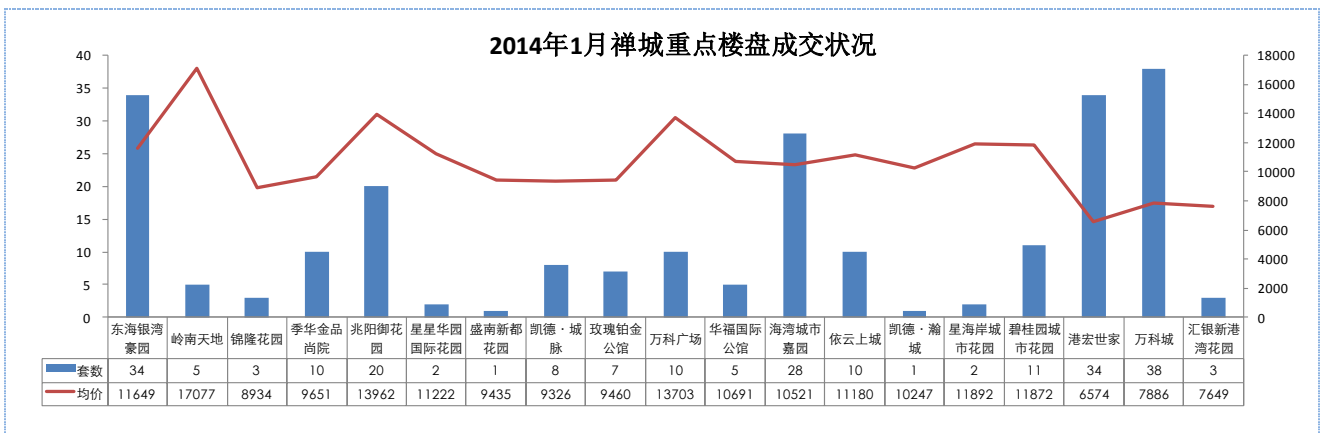


12月份，佛山二手楼成交量继续上升，全市共成交二手楼 2777 套，较 11 月份增加 284 套，成交总面积为 33.47 万平方米，较 11 月份增加 6.6%，同比去年 11 月份增长 35.3%。

各区成交情况，禅城、南海、顺德三个主力成交区域，成交量呈上升趋势，直接推高全市总成交量。其中禅城增幅最大，环比增加 43.9%；南海环比增加 17.3%，顺德区环比增加 2.2%。三水成交环比增加 13%，高明环比持平。



1. 禅城



2014年1月禅城市场主要楼盘动作汇总表

项目名称	时间	上月禅桂市场主要楼盘动作汇总
天丰国际	1.11	样板房开放，现场并举行美食、乐队嘉年华等活动
沿海·魁奇郡	1.11	“马上有福”大富翁活动
金地珑悦	1.11	营销中心开放
万科广场	1.18-19	业主答谢宴（自助餐）
碧桂园城市花园	1.18-19	召集知名商家，联袂开展“马”上办年货，幸福赶集活动

旧城板块

项目	签约套数	均价 (元/平方米)	户型面积	剩余在售
凯德·天伦世嘉	0	0	37 m ² 、90 m ² 、125 m ²	2
东海国际花园	0	0	34-67 m ² 公寓	253
东建文华尚领花园	0	0	31-67 平米 1-2 房公寓，87-100 平米三房，72-89 平米 2-3 房	3
岭南天地	5	17077	300-500 m ² 的联排别墅。120-260 m ² 、140-170 m ² 洋房	20



保利香槟花园	0	0	写字楼 30-70 平方米、商铺 20-140 平方米	213
普君新城	0	0	41-80 平米公寓	645
锦隆花园	3	8934	80 m ² -124 m ²	38
季华金品尚院	10	9651	76-122 m ² 两至三房	165
卓景花园	6	8865	160 – 186 m ²	379
星晖盛汇园	0	0	70-126 方 2-3 房户型	199
铂顿商业中心	3	11973	33-79m ² 公寓 (住宅性质)	583
科秦君御华府	0	0	35-49m ² 公寓	74
东海银湾豪园	34	11649	86-89 m ² 两至三房精装房, 86-125 m ² 三至四房,	1090
安东尼商务大厦	0	0	办公用房 35-45 m ²	238
御璟上院	22	8415	144 方 4 房双拼户型, 88.89 方小三房, 35.91 方小户型	338
荟丽家园	0	0	78-138 m ²	8
恒福国际	0	0	33-78 m ²	456
禅城绿地金融中心	12	12202	86、127、141 平米的三四房	445
东方锦华里	0	0	65-94 平米刚需两三房	0

城南板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售
阳光嘉苑	2	8803	39-80 平米 1-3 房公寓	14
嘉俊雅苑	0	0	80-170 平米二至四房	1
雅庭豪苑	0	0	83-120 平米三房	2
兆阳御花园	20	13962	92.22 m ² 三房两厅、91.83 m ² 三房两厅两卫、90.45 m ² 三房两厅两卫、72.1 m ² 两房两厅一卫、88.9 m ² , 三房两厅一卫、	307
星星华园国际	2	11222	68-85 m ² 、61-86 m ² 、84-88 m ²	244
盛南新都花园	1	9435	174 m ² 三房单位, N+1 户型设计	187
凯德·城脉	8	9326	120-145 平米三、四房单位	635
玫瑰铂金公馆	7	9460	27-87 平米的单间至两房	266
卓远景峰台	0	0	5 栋, 户型 37-94 层 20-23 层 (共 478 套)	38
雅庭国际广场	1	7190	85-185 m ²	37
佛山万科广场	10	13703	100-133 m ²	73
智博丽海花园	18	9476	70-90 m ²	236
华福国际公馆	5	10691	58-120 m ²	257



海湾城市嘉园	28	10521	72-91 方二至三房	157
美誉紫薇花园	15	7320	72 m ² 二房、86-122 m ² 三房	70
世博嘉园	16	9752	106-108 m ² 三房	429
时代云图苑	40	10789	85-143 m ²	168

亚艺板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售
怡翠宏璟	0	0	3 房 90-130 平米; 4 房: 128-170 平米、201 平米	41
依云上城	10	11180	9 座、12 座、12 座 93-147 m ² 三至 四房 147 m ²	292
保利天玺花园	0	0	35-60 平米单间、一房、两房	326
雅居乐曼克顿山	0	0	90 m ² 、120 m ²	651

佛山新城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售
凯德·瀚城	1	10247	90 m ² 、140 m ² 、260 m ² 、280 m ² 住 宅和 40-90 m ² 商铺	48
海景蓝湾	0	0	120-200 平米	175
星海岸城市花园	2	11892	主推 17、18 座 140-170 m ² 的大户 型,另在售 7 座 82 方和 128 方中小 户型	119
慧港国际花苑	0	0	33-96 平米公寓	40
东江国际商住中心	0	0	73-93 平米两房, 121 平米三房	265
保利东湾	35	17492	220 m ² 、190 m ²	285
碧桂园城市花园	11	11872	主推 500 方天墅,以及户型 121-168 平米三四房	14
翠堤明珠花园	0	0	四五房 220-234 平米	13
沿海馨庭	15	9828	90-123 m ²	272
东平广场	0	0	87-107 m ²	463
丽湾华府	3	12700	90-128 m ²	86
万通国际大厦	0	0	32-93 m ² 公寓	1185
君悦华府	28	9654	84 方三房两厅两卫, 92 方三房两厅 两卫	169

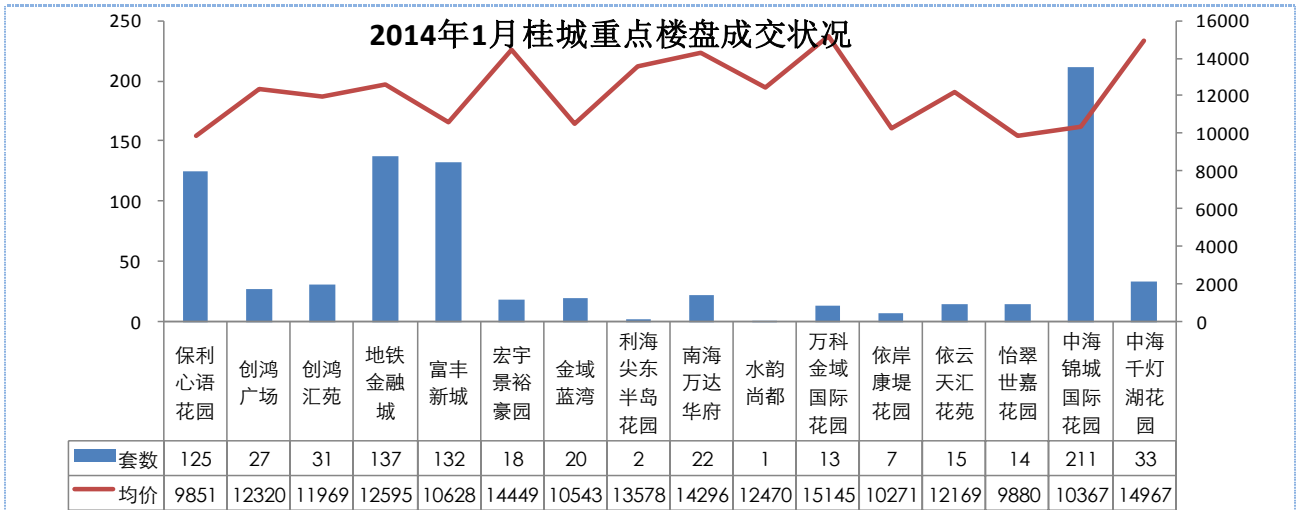
南庄板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售
港宏世家	34	6574	52-84 m ² , 2 梯 6 户, 部分双证, 17 层, 共 288 套	582

新中源公寓	0	0	47-265 m ² 公寓	43
帝景蓝湾四期	0	0	125-140 m ²	2
万科城	38	7886	84-88 m ² , 5、28层, 共1091套	831
汇银新港湾花园	3	7649	71-136 m ² , 16-32层 (770套)	492
水悦龙湾园	21	8167	297-573 m ²	421
绿岛明珠花园	28	7197	90-124 m ²	185

【数据来源：世联数据平台，签约数据存在一定滞后性，仅供参考之用】

2. 桂城



2014年1月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
—	—	—

桂城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售
江南名居	0	0	洋房：128-218 平米 公寓：30-60 平米	68
星晖园	0	0	二、三房 80-125 平米	1
万科金域蓝湾	20	10543	127-120 m ² , 155-165 m ²	161
中海万锦东苑	1	12470	二房 78-97 平米; 四房 173-182 平米; 四房以上 217-237 平米; 复式 408 平米	143
创鸿水韵尚都	132	10628	90-97 平米二房、187、225、282 平米三四房	667
富丰新城	14	9880	70-90 m ² , 144 m ² , 174 m ²	196
怡翠世嘉	2	13578	69-88 平米二房、89-168 平米三房	45



利海尖东半岛	33	14967	400-420 m ²	1081
中海千灯湖花园	15	12169	3+1房2厅2卫, 169方, 4房2厅3卫, 212方,	138
依云天汇	13	15145	103-138 m ² 三房 159-180 m ² 四房 203-270 m ² 五房	(8)
南海万科广场	211	10367	86-88 m ² 三房 123-125 m ² 四房	97
中海锦城国际花园	27	12320	72-76 m ² 两房 88-125 m ² 三房	506
创鸿广场	7	10271	40-66 m ² 一房 76-78 m ² 两 房 87-131 m ² 三房 190-213 m ² 四房	253
依岸康堤花园	1	12470	帝景 82 m ² 、90 m ² 、142 m ² 、 180 m ²	143
丽日世纪·金鼎	0	0	39-47 m ² 公寓	195
宏宇景裕豪园	18	14449	92-142 m ² 三房	432
地铁金融城	137	12595	44-124 m ² 一至三房	465
南海万达广场	0	0	40-69 m ² 公寓	1285
华南国际金融中心	0	0	45-316 m ² 公寓	724
万达华府	22	14296	68-76 m ² 两房、90-91 m ² 三房	944
保利心语花园	125	9851	85-88 m ² 三房, 130 m ² 四房, 143 m ² 四房	172
佳兆业水岸新都花园	36	13581	—	377

【数据来源：世联数据平台，签约数据存在一定滞后性，仅供参考之用】



天汇湾开盘快讯

项目名称	天汇湾
发展商	佛山市联丰置业发展有限公司
代理商	恒昌顾问
项目位置	佛山市高明区怡乐路 888 号（沧江中学以南）
类型/规模	占地约 67816.36 m ² ，建面约 243822 m ²
推售产品/套数	2—3 栋 86—123 m ² 洋房，两梯四户设计，17 层高，共 128 套
推售户型	2 栋：



	01 户型约 86.8 m ² 3 房 2 厅 1 卫, 共 16 套; 02 户型约 123.8 m ² 3 房 2 厅 2 卫, 共 16 套; 03 户型约 123.8 m ² 3 房 2 厅 2 卫, 共 16 套; 04 户型约 86.8 m ² 3 房 2 厅 1 卫, 共 16 套; 3 栋: 01 户型约 93.7 m ² 3 房 2 厅 2 卫, 共 16 套; 02 户型约 123.1 m ² 3 房 2 厅 2 卫, 共 16 套; 03 户型约 123.1 m ² 3 房 2 厅 2 卫, 共 16 套; 04 户型约 86.3 m ² 3 房 2 厅 1 卫, 共 16 套;
开盘时间	2014 年 1 月 1 日上午
开卖方式	集中解筹 (12 月 29 日内部选房, 1 月 1 日正式开盘)
开盘地点	天汇湾销售中心
均 价	整体均价约 5400 元/m ² , 其中, 86 m ² 单位均价约 5200 元/m ² , 93 m ² 单位均价约 5300 元/m ² , 123 m ² 单位均价约 5650 元/m ²
优惠折扣	整体折扣约 94 折, 其中诚意登记 5000 元 86-93 m ² 单位减 1 万, 123 m ² 单位减 3 万, 开盘额外 99 折。
销 售 率	截止至当日上午 12: 00, 累计销售约 55 套, 销售率 43%, 畅销产品主要以 93 m ² 的户型为主。
到场客户数量	累计到场客户约 600 人, 主要因为明星造势吸引上门。

钜隆·凰樵假日开盘快讯

项目名称	钜隆·凰樵假日
发 展 商	佛山市钜隆房产有限公司
代 理 商	易居地产
项目位置	南海区西樵镇江浦西路 112 号 (云门牌坊侧)
类型/规模	项目占地约 9 万平方米, 总建筑面积约 18 万平方米
推售套数	推出 3 座 2 号楼, 2 梯 2 户, 15 层高, 共 30 套 (单证)
推售户型	01 单位面积约 149.74 m ² , 三房两厅两卫, 共 15 套; (其中 01 单位中有 2 套面积段为 122.45 m ² 、2 房 2 厅 1 卫的户型为特殊单位) 02 单位面积约 147.01 m ² , 三房两厅两卫, 共 15 套; 均为西南向
开盘时间	2014 年 1 月 5 日下午 3:00
开卖方式	谁先落定就谁先认购(先到先得)
开盘地点	凰樵假日销售中心
均 价 (折后价)	整体均价约 8500 元/m ² (毛坯)
优惠活动	98 (诚意登记优惠) * 98 * 98
销 售 率	开卖当天成交 5 套, 销售率约 16.7%
到场客户数量	累计到场客户约 15 余批, 近 20 人



客户构成	成交客户主要以西樵本地客户为主
备注	此批推售户型全为单证

名汇·浩湖湾开盘快讯

项目名称	名汇·浩湖湾
发展商	名汇地产
代理商	发展商自售
项目位置	南海区狮山镇虹岭四路8号（大浩湖附近）
类型/规模	项目占地约5.1万平方米，总建筑面积约15.5万平方米
推售套数	推出1、2座，2梯6户，11层高，共132套
推售户型	<p>1座01户型：119.82㎡东南向，3房2厅2卫11套；实收均价约6644元/㎡</p> <p>1座02户型：119.82㎡西南向（靠近新世界），3房2厅2卫11套；实收均价约6950元/㎡</p> <p>1座03户型：89.01㎡西南向，2+1房2厅2卫11套；实收均价约6746元/㎡</p> <p>1座04户型：40.97㎡北向，1房1厅1卫11套；实收均价约6643元/㎡</p> <p>1座05户型：40.97㎡北向，1房1厅1卫11套；实收均价约6643元/㎡</p> <p>1座06户型：88.15㎡东南向（中间位），2+1房2厅2卫11套；实收均价约6439元/㎡</p> <p>2座01户型：119.82㎡东南向，3房2厅2卫11套；实收均价约6746元/㎡</p> <p>2座02户型：119.82㎡西南向，3房2厅2卫11套；实收均价约6544元/㎡</p> <p>2座03户型：88.15㎡南向（中间位），2+1房2厅2卫11套；实收均价约6439元/㎡</p> <p>2座04户型：40.97㎡北向，1房1厅1卫11套；实收均价约6643元/㎡</p> <p>2座05户型：40.97㎡北向，1房1厅1卫11套；实收均价约6643元/㎡</p> <p>2座06户型：89.01㎡东南向，2+1房2厅2卫11套；实收均价约6647元/㎡</p>
开盘时间	2014年1月8日上午10:00
开卖方式	先到先得
开盘地点	名汇浩湖湾销售中心
均价（折后价）	整体均价约6700元/㎡（毛坯）
优惠活动	97（开盘折扣）*98
销售率	当天截止13:00成交约28套，销售率约21%，走货以边位为主，40.97㎡小户型约走货5套。
到场客户数量	累计到场客户近300人，（当天胡定欣剪彩，当天凭礼品券可获丰厚礼品一份（包括了名牌大米、精美雨伞、品牌食用油），吸引大量上门客户，实际意向客户较少）
客户构成	以大沥客户为主，并项目周边的村民、工厂人员为核心，部分是禅城、南海其他镇（狮山、罗村）客户。
备注	此批推售户型全为单证

翠林小雨开盘快讯

项目名称	翠林小雨
------	------



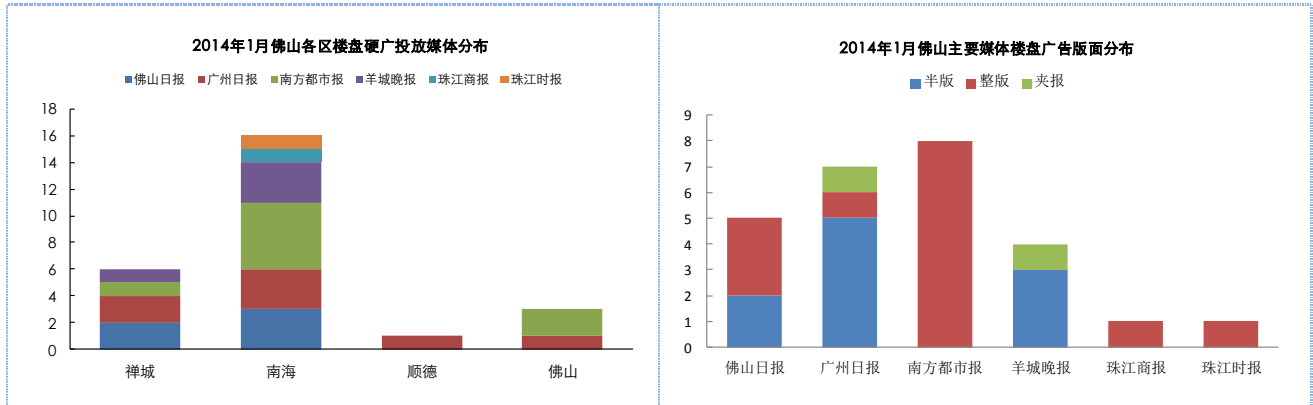
发展商	万盛地产
代理商	合富
项目位置	佛山南海区佛山一环盐南路出口
类型/规模	项目占地约 3.1 万平方米，总建筑面积约 10 万平方米
推售套数	1 座洋房 72-90 m ² 共 45 套；
推售户型	1 座 01 户型：90 m ² 2+1 房 2 厅 2 卫 11 套； 1 座 02 户型：89 m ² 2+1 房 2 厅 2 卫 11 套； 1 座 03 户型：89 m ² 2+1 房 2 厅 2 卫 10 套； 1 座 04 户型：72 m ² 2 房 2 厅 1 卫 6 套； 1 座 05 户型：72 m ² 2 房 2 厅 1 卫 7 套；
开盘时间	20140111 10:00
开盘地点	翠林小雨销售中心
均价	1 座毛坯，实收均价 6872 元/m ² ； 01 梯腿 6958 元/m ² ，02 梯腿 7138 元/m ² ，03 梯腿 6835 元/m ² ； 04 梯腿 6665 元/m ² ，05 梯腿 6768 元/m ²
优惠活动	5000 抵 20000,0.99*0.99
销售率	销售 40 套，销售率 89%
客户构成	以里水客户及外省在里水工作客户为主，部分广州客户，少量黄岐、盐步客户，签到筹客 55 批，到场人数 120 人左右。

凯盛广场开盘快讯

项目名称	凯盛广场
发展商	凯盛房地产开发有限公司
代理商	中原地产
项目位置	杏坛建设西二路（杏坛影剧院对面）
类型/规模	项目占地 9815.81 m ² 平方米，总建筑面积约 24532 平方米
推售套数	推出 2 栋 C、D 座共 52 套
推售户型	所有户型均为一梯两户，南北对流 面积均为 88 m ² ，三房两厅
开盘时间	2014 年 1 月 11 日晚上 19:00
开卖方式	抽签
开盘地点	凯盛广场销售中心
均价	5500 元/m ² （毛坯）
优惠活动	3000 抵 20000（认筹折扣）*99（开盘折扣）



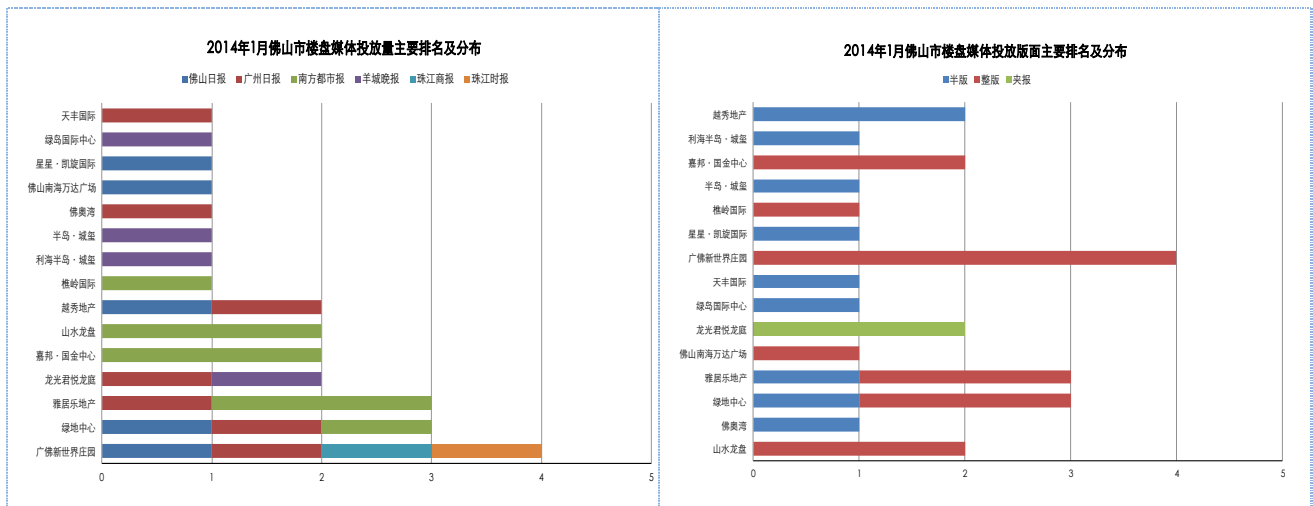
销售率	开卖当天截止 21:00 成交 31 套，整体累计销售率 60%
到场客户数量	开售当天到场客户约 100 批,到场人数约 200 人



【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

2014年1月，佛山市各楼盘在六大主要报纸中硬广投放共26则，较12月份大幅下降。各区中，禅城区和南海区楼盘硬广投放量较多，分别有6和16则，占全市投放量的23.1%和61.5%，主要投放在佛山日报有5则；南海区占有3则，主要投放在南方都市报8则；南海占有5则，投放在广州日报，顺德区有1楼盘投放广告。

在各主要报纸的广告投放量方面，南方都市报投放量最多，有8则；其次是广州日报有7则，佛山日报投放5则，珠江时报、羊城晚报分别有1则和4则，珠江商报有1则。在版面分布上，整版有14则，半版有10则，夹报2则。其中，半版广告以广州日报最多，有5则；整版广告以南方都市报为主，有8则；夹报以广州日报为主，有1则。



【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

全市见报楼盘共15个，较12月份减少36个楼盘。单个楼盘投放最多的是广佛新世界，有4则；其次时绿地中心、雅居乐地产3则；14个楼盘投放1-3则广告，1个楼盘投放4则广告。



✧ 佛山市一手住宅批售面积为63.08万平米，环比减少36.2%，同比增加53.7%，成交方面，佛山一手住宅共成交5669套，成交总面积63.49万平米，环比下跌29.7%，同比下跌25.1%；一手住宅成交均价为10337元/平米，环比上涨9.1%，同比上涨11.2%；成交总金额为65.62亿元，环比下跌23.3%，同比下跌16.8%。



- ◇ 总体看，14年第一月成交量从去年底高位回落，从周度成交来看，1月成交表现出先扬后抑，1月前半月成交量维持了年底高位成交量，但后半月由于临近春节的影响，成交量骤降，令整体成交量高位回落，而均价方面，由于南海区高端房成交占比提高，整体拉高了全市均价，整体表现为量跌价升，由于二月日数比其他月份要少，加上春节假期的影响，预计14年2月的成交量会较为平淡，而价格会适度回落。



世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2014 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联地产顾问股份有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900
邮政编码：518001

北京世联地产顾问有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座 6 层-7 层
电话：012-85678000 传真：012-85678002
邮政编码：120022

上海世联地产顾问有限公司

地址：上海市闸北区天目西路 218 号嘉里不夜城大厦第一座 3501-3506 室
电话：021-31356060 传真：021-63840066
邮政编码：200070

深圳市世联行房地产经纪有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902
邮政编码：518001

广州市世联地产咨询有限公司

地址：广州市天河区体育东路 138 号金利来大厦 1303-04 室
电话：020-38878565 传真：020-38799392
邮政编码：512620

杭州世联地产咨询有限公司

地址：杭州市天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 12 楼
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990
邮政编码：312007

合肥世联投资咨询有限公司

地址：合肥市政务文化新区东至路 1 号新城国际大厦 B 座 12 楼
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806
邮政编码：230031

珠海世联地产咨询有限公司

地址：珠海市香洲区吉大海滨南路 47 号光大国际贸易中心大厦 17F8-9 单位
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

长沙世联兴业地产顾问有限公司

地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 36 层
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909
邮政编码：412005

武汉世联兴业地产顾问有限公司

地址：武汉市江汉区建设大道 847 号瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-68838880 传真：027-68838830
邮政编码：430032

沈阳世联兴业地产顾问有限公司

地址：沈阳市和平区和平北大街 69 号总统大厦 C 座 16 层 1608、1609 室
电话：024-22817733 传真：024-22817722
邮政编码：121004

厦门世联兴业地产顾问有限公司

地址：厦门市鹭江道 8 号国际银行大厦 16 楼 C/D 单元
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280
邮政编码：361201

宁波世联地产咨询有限公司

地址：宁波市和义路 168 号万豪中心 1202 室
电话：0574-83899069
传真：0574-83899066 邮政编码：315000

佛山世联地产顾问有限公司

地址：佛山市创意产业园 7 号楼 2 层 201 房
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980
邮政编码：528000

东莞世联地产顾问有限公司

地址：东莞市南城区元美路华凯广场 A 座 908-915 单元
电话：0769-23125188 传真：0769-22806612
邮政编码：523071

大连世联兴业房地产顾问有限公司

地址：大连市中山区中山路 136 号希望大厦 1202 室
电话：0412-88008080 传真：0412-88008081
邮政编码：126001

西安世联投资咨询有限公司

地址：西安市科技路 33 号高新国际商务中心 32 层
电话：029-88344240 传真：029-88348834
邮政编码：712075

世联地产咨询（惠州）有限公司

地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心 21 楼 12 室
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566
邮政编码：516000

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司

地址：南京市白下区汉中路 1 号南京国际金融中心 16 层 A 座
电话：025-86998600 传真：025-86998642
邮政编码：212000

深圳世联地产顾问无锡有限公司

地址：无锡市中山路 359 号东方广场 B 座 17 楼
电话：0512-81289266 传真：0512-81289260
邮政编码：214001

成都世联兴业地产顾问有限公司

地址：成都武侯区航空路 6 号丰德国际广场 B2 座 1401
电话：028-85265765 传真：028-85265737
邮政编码：612041

天津世联兴业地产咨询有限公司

地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 12 层
电话：022-58190801 传真：022-58190900
邮政编码：300042

山东世联怡高物业顾问有限公司

地址：济南市山大路 201 号创展中心 516 室
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622
邮政编码：250014

青岛世联怡高房地产顾问有限公司

地址：青岛市市南区南京路府都大厦 8 号 12 楼
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016
邮政编码：266071

昆明世联卓群房地产经纪有限公司

地址：昆明市三市街 6 号柏联广场写字楼 13 楼 1312 室
电话：0871-3625180 传真：0871-3615052
邮政编码：650000

南通世联兴业地产顾问有限公司

地址：南通市崇川区工农路 121 号 华辰大厦 A 座 901
电话：0513-83572168
邮编：226001

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。
