

绿地未来城



佳兆业滨江一号



保利紫山



金地珑悦



金沙半岛



佛山区域房地产市场周报

2014.1.12-2015.1.18

导读：楼市周销量持续下滑，但金沙半岛开售热销9成

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

研究中心
RESEARCH CENTER

目录

一、一周市场资讯.....	3
二、本周土地市场动态.....	5
三、佛山五区市场一周供求情况.....	6
3.1 佛山各区周度新增供应情况.....	6
3.2 佛山市周度成交情况.....	7
3.3 佛山重点区域周度成交分析.....	8
3.4 重点区域个盘动态.....	13
3.5 营销活动汇总.....	13
四、重点楼盘广告投放统计.....	14
五、一周周度市场总结.....	15
六、附件：佛山中原代理项目导播.....	16

一、一周市场资讯

<p>政策</p>	<p>住建部：支持房企经营方式转向租售并举 14日，住房和城乡建设部网站挂出《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，指出要通过建立住房租赁信息政府服务平台，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，积极推进房地产投资信托基金试点，发展租赁市场。（来源：广州日报 时间：2015年1月15日）</p> <p>厦门1月16日起144 m²以下商品住房全面取消限购 1月15日上午，经厦门市政府研究同意，明天起，思明区、湖里区144平方米以下商品住房取消限购措施。厦门已全面取消商品住房限购措施。（来源：房博士 时间：2015年1月15日）</p> <p>佛山降低公积金贷款门槛 15日，佛山市住房公积金管理中心宣布，从今年3月1日起公积金缴存6个月以上可申请公积金贷款，个人贷款最高额度上调到40万元，二套房公积金贷款利率将与首套房持平。（来源：佛山日报 时间：2015年1月16日）</p> <p>我国市县两级不动产登记整合年内完成 国土资源部部长、国家土地总督察姜大明15日在此间说，《不动产登记暂行条例》将于今年3月1日起实施，落实条例时间紧、任务重、难度大，必须全力以赴加以推进。要以市县两级为重点，推动地方政府加快职责整合，争取年内基本完成。要启动不动产统一登记信息平台建设。要选择10-15个地区率先建立不动产统一登记窗口。（来源：佛山日报 时间：2015年1月16日）</p>
<p>经济</p>	<p>2014年我国进出口同比增长2.3% 海关总署昨日公布数据，2014年我国进出口总值26.43万亿元人民币，比2013年增长2.3%。其中，出口14.39万亿元，同比增长4.9%；进口12.04万亿元，下降0.6%；全年贸易顺差2.35万亿元，扩大45.9%。（来源：佛山日报 时间：2015年1月14日）</p> <p>佛山CPI去年涨2.3% 国家统计局佛山调查队昨日公布的数据显示，12月份，我市居民消费价格总水平(CPI)同比上涨1.2%，环比下降0.3%，同比涨幅为全年各月最低。（来源：佛山日报 时间：2015年1月16日）</p>
<p>市场</p>	<p>银行新年伊始借贷情绪渐浓 新年伊始，银行间市场拆借利率接连下调，在结束了年末冲点的时间段后，银行的放贷情绪没有随之升温。在记者的调查采访中发现，和往年不同的是，今年年初，银行业的整体信心不高。（来源：广州日报 时间：2015年1月15日）</p>
<p>建设与城市规划</p>	<p>魁奇路东延线二期拟年底通车 魁奇路东延线二期（禅城段）跨东平水道大桥、跨佛山一环立交雏形已经显现，预计2015年</p>

年底便可建成通车。(来源：佛山日报 时间：2015年1月14日)

新峰路拟建成德胜河景观廊

近日，顺德区发展规划和统计局公示了顺德新峰路交通规划方案设计征询公众意见。依据规划，新峰路拟定规划为大良老城区通向德胜河的重要景观廊。(来源：佛山日报 时间：2015年1月14日)

狮山兴业路改造 6 月完工

南海区狮山镇投入 2 亿多元的兴业路招大至东西二线段改造提升工程正在施工中。昨天，记者从改造提升工程施工方获悉，该工程预计 6 月底可全部完工。(来源：佛山日报 时间：2015年1月15日)

发展商 动态

佳兆业：前日 22 时许，处于风口浪尖的佳兆业集团再次发布公告。称其对汇丰银行的违约债务目前已经得到汇丰银行豁免，但其美元债息未按期兑付，已经形成违约，成为首家美元债违约内地房企。同时，万科收购其上海项目公司的行动终止。

雅居乐：据中国指数研究院联合搜房网发布的《2014 年佛山房地产企业年度销售额 TOP10 排行榜》，雅居乐名列销售金额前五，旗下 6 大名盘销售成绩同样令人瞩目。

招商：即日起，招商地产将携手招商银行开启“新春二重礼”，为佛山市民送特惠、送健康。其一是“信用卡积分购房礼”。其二是“信用卡礼品连连兑”。

二、本周土地市场动态

● 本周大型土地成交信息

交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
高明区									
1-15	TD2014 (GM) XP013	杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块二)	城镇住宅用地 (二类居住), 兼容商服 (商业、商务)、文体娱乐 (文化设施)、街巷 (社会停车场)	45226.5	>1.0 且 ≤3.5	7150	10050	634.90	佛山市高明区杨和镇和盛市场投资有限公司

● 本周大型土地出让信息

交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积 (m ²)	容积率	拍卖底价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m ²)
佛山市							
—	—	—	—	—	—	—	—

(数据来源: 各区国土城建网)

【分析】2015 年伊始, 佛山土地成交市场冷清依旧, 没有任何地块招拍挂信息, 仅高明区成交一宗商住地。原本将于 1 月 14 日正式出让的丹灶镇沙浦地块也因委托方要求, 终止挂牌交易。该宗地块是 11 月 13 日丹灶镇推介会上 7 宗地块中最大的一宗, 曾两度挂牌, 却两度临时中止出让。2015 年佛山楼市仍面临高库存压力, 消化库存仍是目前市场主基调, 在 2015 年佛山土地供应计划正式出文前, 土地市场短期内或将不会复苏。

三、佛山五区市场一周供求情况

3.1 佛山各区周度新增供应情况

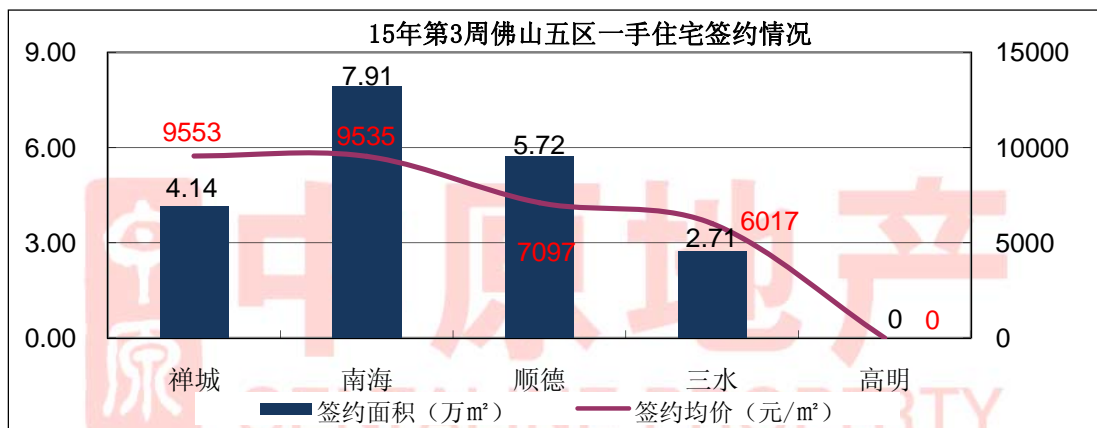
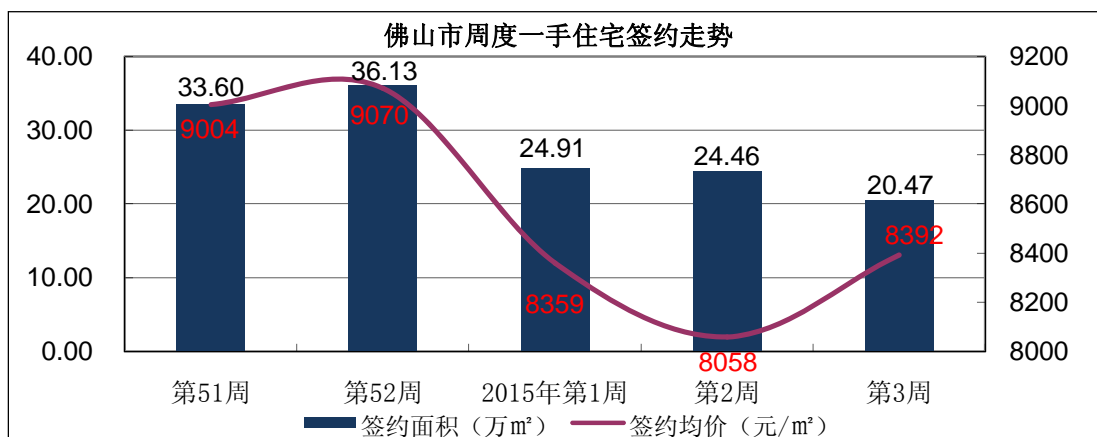
区域	新增套数(套)	新增建筑面积(万m ²)	面积比例(%)	套数环比(%)	面积环比(%)
禅城	355	3.7	19%	—	—
南海	468	4.45	23%	24%	13%
顺德	196	1.89	10%	-54%	-59%
三水	594	5.85	30%	267%	318%
高明	323	3.47	18%	—	—
合计	1936	19.36	100%	101%	95%

(数据来源: 各区监控网站)

本周(2015.1.12-2015.1.18)佛山全市共有11家楼盘准备推出新货,合计1936套房源19.36万m²的新货入市,面积环比大幅增加超9成。全市五区均有新货入市,三水区跃居榜首,有5.85万m²,占全市30%;南海区紧随其后,金沙半岛本周六大举推6、7栋合计468套洋房;禅城占19%,高明占18%,顺德仅占1成。经历2015年首两周的休整,以及鉴于农历春节的延迟到来,各发展商重燃推货热情,让白热化的市场竞争悄然启幕。

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m ²)	主力户型(m ²)
禅城	星星广场	2015-1-9	四期18座	洋房	118	12718.54	3-4房: 87-129
		2015-1-9	四期16座	洋房	75	10224.18	3-4房: 124-143
	万科城	2015-1-9	5区13座	洋房	162	14028.66	3房: 83-88
南海	十里尚堤花园(金沙半岛)	2015-1-12	7栋	洋房	234	22267.05	3-4房: 89-122
		2015-1-12	6栋	洋房	234	22266.66	3-4房: 89-122
顺德	伟华轩	2015-1-16	伟华轩	洋房	30	2651.29	2-3房: 67-98
	伟鸿楼	2015-1-16	伟鸿楼	洋房	60	4920.05	3房: 94-105
	峰景豪苑	2015-1-16	5、6栋	洋房	106	11332.76	2-3房: 78-93
三水	保利中景花园	2015-1-14	4、5、22、23座	洋房	256	26727.04	3-4房: 89-125
	圆坊都荟	2015-1-15	1-3座	洋房	192	19153.92	3-4房: 87-122
	奥利花园	2015-1-14	21幢 1、2、3座	洋房	146	12580.2	2-3房: 73-92
高明	东湖洲花园	2015-1-14	12座	洋房	122	15151.14	3-4房: 107-163
	景泰蓝湾	2015-1-15	1-3座	洋房	201	19585.89	2-3房: 77-112

3.2 佛山市周度成交情况



(数据来源: 各区监控网站)

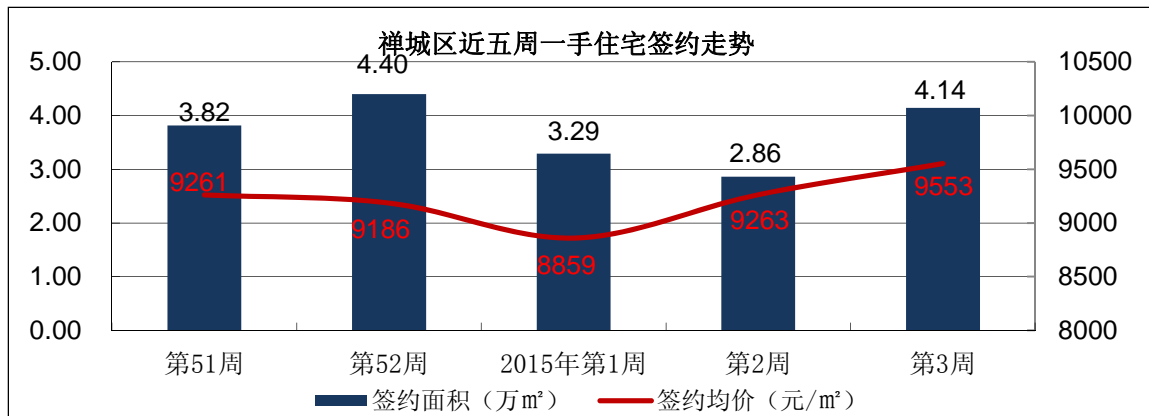
佛山各区签约情况: 佛山楼市 2015 年羊年开局并没现“开门红”，此后两周楼市持续下滑，成交低稳，楼价却谷底反弹。本周佛山全市一手住宅网签面积为 20.47 万㎡，环比减少 16%；楼价回升至 8392 元/㎡，环比微涨 4%。

从签约情况来看，除禅城区有增量外，其余各区均有不同程度的减量；其中，南海区依然蝉联五区榜首，有 7.91 万㎡，但环比减少 26%；顺德区紧随其后，网签 5.72 万㎡，环比再度减少 23%；三水区网签 2.71 万㎡，环比减少 22%；禅城区网签 4.14 万㎡，环比增加 45%。高明区因网站问题，没能录取到数据。

价格方面，各区均保持稳增，其中禅南顺三区楼价分别为 9553 元/㎡、9535 元/㎡、7097 元/㎡，环比分别上涨 3%、3%、5%；三水区与上周几乎持平，为 6017 元/㎡。高明区因网站问题，没能录取到数据。

3.3 佛山重点区域周度成交分析

3.3.1 禅城区



(数据来源: 禅城区房地产交易所)

禅城区近五周签约情况: 进入2015年1月中旬, 禅城楼市整体签约量高调上扬, 量升带动价升, 均价创了近五周新高。由于部分项目进行了开盘加推, 且上周星星广场、华阳嘉苑两大项目盛大开盘, 网签数据滞后出现在本周, 推高签约面积至4.14万㎡, 环比暴涨45%; 价格方面, 为9553元/㎡, 环比上升3%; 整体市场呈现出量价齐升的态势。

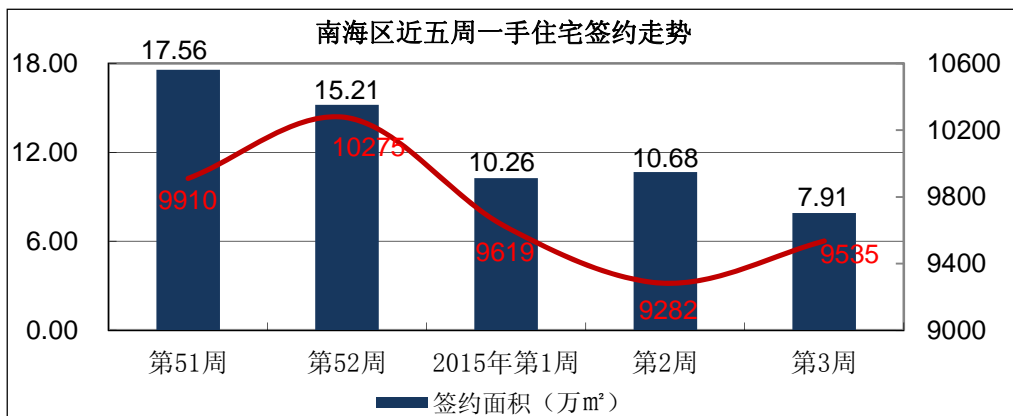
从个盘签约情况来看, 本周以季华、亚艺、旧城板块项目成交为主。排名前三的项目分别为星星广场、华阳嘉苑和万科城, 其中季华板块的项目星星广场表现最为亮眼。

禅城项目成交 TOP 10

项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
星星广场	94	12584.44	11623
华阳嘉苑	71	6372.36	8761
万科城	25	2121.09	6779
美誉紫薇花园	19	1638.74	5757
东海银湾豪园	18	1431.1	11464
普君新城	17	1556.36	9925
源海悦海湾花园	13	1173.11	7083
明福智富广场	10	435.11	8020
时代云图苑	10	1192.02	9761
水悦龙湾园	10	1446.64	5919

(数据来源: 禅城区房地产交易所)

3.3.2 南海区



（数据来源：南海建设局）

南海区近五周签约情况：羊年第三周，南海区市场整体签约量大幅滑落，创了近五周新低，而价格却逆势上升。1月中旬，本区市场稍显疲软，本周只有少部分项目推新货，如金沙半岛二期开售，但网签数据有滞后性，签约面积仅7.91万m²，环比下跌26%；价格方面，签约价格为9535元/m²，环比上升3%；整体市场呈现出量跌价升的态势。

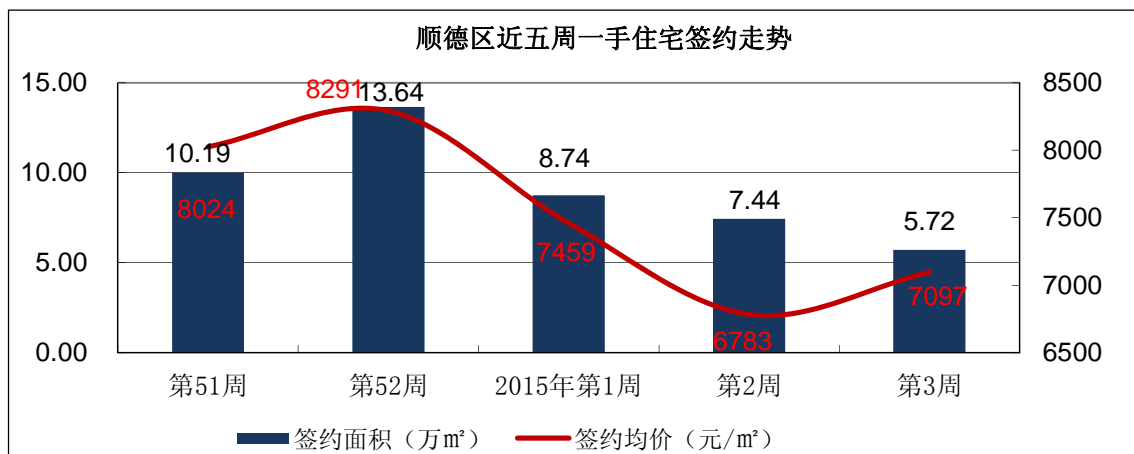
从桂城重点项目签约情况来看，标杆项目中海寰宇天下表现良好，签约32套，均价为13356元/m²；重点项目保利西雅图随尾，共签约27套，均价为10423元/m²；万达华府签约16套，均价为14871元/m²；其余项目成交均在15套以下。

桂城重点项目成交情况

项目	1.12-1.18		
	签约套数(套)	签约面积(m ²)	签约均价(元/m ²)
万达华府	16	1620.96	14871
富丰新城	12	1137.87	10812
中海千灯湖花园	4	965.68	14620
创鸿灯湖左岸	0	0	0
南海万科广场	0	0	0
保利西雅图	27	2586.31	10423
依岸康堤花园	5	440.97	11055
宏鼎景裕豪园	5	656.37	13336
中海锦城	0	0	0
佳兆业滨江1号	6	708.2	12615
中海寰宇天下	32	3281.56	13356
中海锦苑	0	0	0

（数据来源：南海建设局）

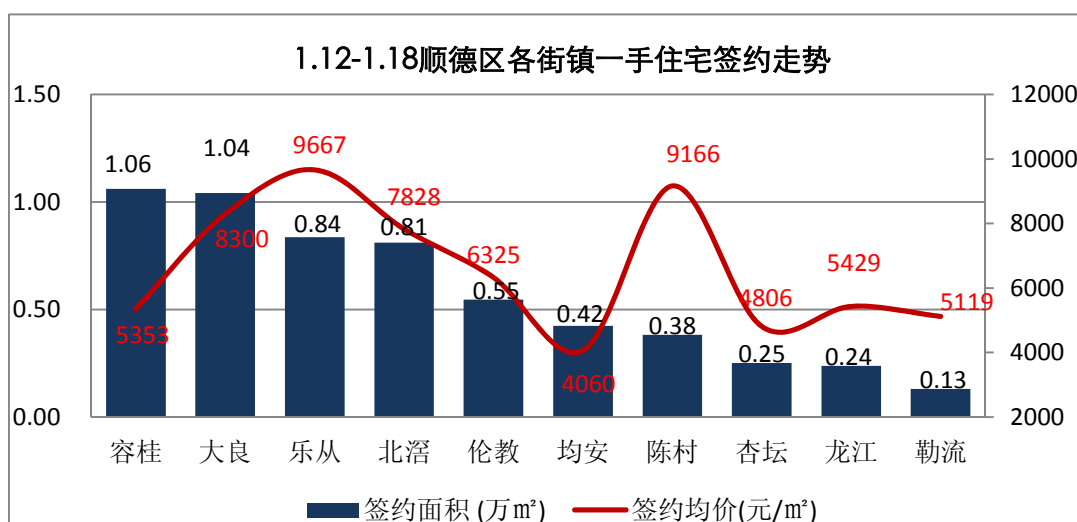
3.3.3 顺德区



(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

顺德区近五周签约情况: 本周顺德市场整体签约量延续了上周的疲软状态, 创了近五周新低, 但价格却直线上升。羊年伊始, 大部分开发商都没有太大的举动, 静观市场变化, 待看准时机再推新货, 加上市民在新的一年里对楼市的观望态度, 拉低签约面积至 5.72 万㎡, 环比下降 23%; 价格方面, 为 7097 元/㎡, 环比上升 5%; 整体市场呈现出量跌价升的态势。

从顺德成交 TOP 10 项目来看, 在区域成交下行的态势下, 位于伦教的保利名苑表现最抢眼, 签约 32 套, 签约面积 0.37 万㎡, 价格为 6673 元/㎡; 位于乐从的东平广场签约 31 套, 签约面积 0.17 万㎡, 价格为 10031 元/㎡; 位于大良的康格斯花园签约 19 套, 签约面积 0.2 万㎡, 价格为 5090 元/㎡; 其余项目的签约套数均在 19 套以下。



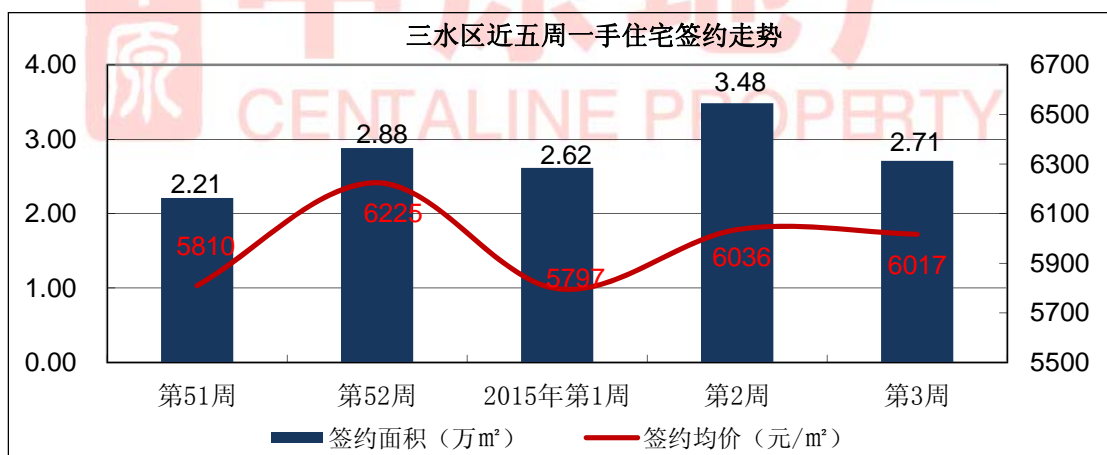
(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

顺德项目成交 TOP 10

项目名称	签约套数(套)	签约面积 (m ²)	签约均价(元/m ²)
保利名苑	32	3720.03	6673
东平广场	31	1667.75	10031
康格斯花园	19	1985.8	5090
新幸福领汇家园	15	1950.48	5602
都市经典广场	14	1511.11	3985
保利东湾	14	2034.5	12251
深业城	13	1505.14	6950
柏涛湾豪园	13	1328.51	4005
嘉信城市花园嘉兆台	11	967.45	6421
怡翠晋盛花园	10	955.96	10089

(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

3.3.4 三水区



(数据来源: 三水区建设与房产信息网)

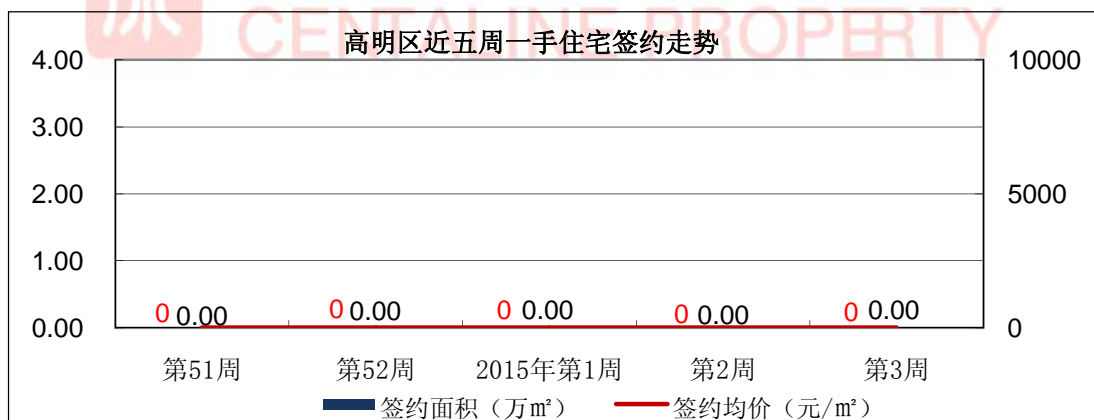
三水区近五周签约情况:本周三水市场整体签约量有所滑落,而价格则保持平稳。新年第三周,三水市场表现疲软,本周签约面积降至 2.71 万m²,环比骤降 22%;价格方面,为 6017 元/m²,与上周基本持平;整体市场呈现出量跌价稳的态势。

从三水重点项目成交情况看,时代廊桥花园签约 23 套,均价为 5796 元/m²;山水龙盘签约 11 套,均价为 11265 元/m²;北江明珠花园签约 10 套,均价为 5579 元/m²;雅居乐雍景园签约 8 套,均价为 6136 元/m²;其余项目的签约套数在 8 套以下。

三水重点项目成交情况

项目	1. 12-1. 18		
	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
时代廊桥花园	23	2193.49	5796
雅居乐雍景园	8	1039.64	6136
北江明珠花园	10	981.34	5579
丽日天鹅湖	0	0	0
云东海高尔夫花园	0	0	0
山水龙盘	11	1610.57	11265
保利中央公园	2	215.4	6128
博雅滨江	3	367.59	5969

(数据来源: 三水区建设与房产信息网)

3.3.5 高明区


(数据来源: 高明建设局)

高明区近五周签约情况: 本周高明区由于网站故障未录得数据。

3.4 重点区域个盘动态

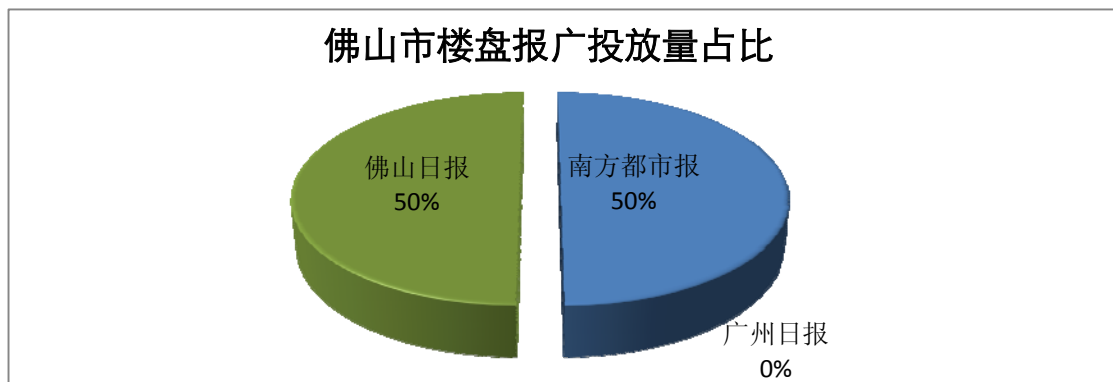
3.5 营销活动汇总

区域	楼盘名称	活动时间	营销活动内容
禅城	科明达国际商务中心	1月15日	开放全新样板房，目前公寓已经对外销售，主打51、68㎡，带装修均价4800-5000元/㎡，位于6-19层，可选择返租10年。
	龙光水悦龙湾	1月17日	周六下午在项目销售中心举办家居装修讲座，将携手名匠装饰，为您全方位揭秘装修之道。龙光水悦龙湾87-183㎡江景楼王5字头起；33-66㎡V-SOHO精装公寓，首付2万起，免3年月供。
	星星凯旋国际	1月17日	开展“亲子音乐会”少儿才艺表演秀。项目143㎡三至五房，2万抵6万，名额有限。
	越秀岭南隽庭	1月18日	18日开放销售中心，30日开放住宅样板房。预计2月推出首批住宅，为1-4栋，涵盖81㎡两房、91-120㎡三房，楼高25-32层，2梯5户或2梯6户。项目临街商铺已经推售，主打24-205㎡，首层层高6米，二层层高3.6米。
南海	颐和盛世	1月17日	开盘发售项目洋房新品，涵盖100、130、160㎡，现预存1万享开盘8万元。项目亦有别墅产品可选，涵盖310-500㎡。
	金沙半岛	1月17日	推出6、7座洋房，楼高40层，2梯5户，主打88-120㎡三至四房，带精装发售，预存1万可享受开盘95折优惠。
	万科金域中央	1月17日	于1月16日晚进行内部选房，1月17日公开开盘，本次推出2期产品，主打90㎡三房和120㎡四房，楼高41层，2梯6户，带精装发售，预存5万享98折优惠。
	领地海纳君庭	1月17日 1月18日	预计1月中加推1栋57-71㎡两居新品，目前样板间已开放 1.17-1.18举办暖场如DIY香包等小活动。
顺德	美的翰城	1月17日	5、6座85-145㎡毛坯新品公开认筹，享双重98折。二区商业65-130㎡临街旺铺同步上市，仅35套，5.8米高买一层享两层。
	保利中环广场	1月17日	加推【A11】四座，涵盖99-187㎡三至五房。届时还可体验套圈圈游戏的乐趣，圈中属于自己豪礼，将品牌家电带回家。
	雅居乐新城湾畔	1月17日 1月18日	狮子头手工DIY教程。项目现主推103-141㎡三四房，另部分特价单位低至6字头。
	尚湖湾	1月17日 1月18日	周末开盘发售全新洋房，涵盖93、94㎡三房，及98㎡四房，现预存2万可享开盘99折优惠。
	美的御海东郡	1月18日	开盘推出6座洋房，楼高32层，主打三四房户型，涵盖89、118㎡，预存3万可享92折优惠。

(信息来源：房讯网、新房网、新浪网等)

四、重点楼盘广告投放统计

本周全市仅有 2 个项目投放报广，总投放量仅 2 则，在南方都市报、佛山日报各投放 1 则，广州日报没有报广投放。



区域	项目名称	投放时间	投放报纸	版面	投放主题
南海	广佛智城	2014-1-16	南方都市报	FB01 全版	
顺德	美的君兰江山	2015-1-14	佛山日报	T16 半版	

(信息来源: 广州日报、佛山日报、南方都市报)

五、一周周度市场总结

2015 年羊年伊始，房企新一年的目标还在制定，开盘计划放缓，优惠措施随之缩水，成交持续冷淡，楼价却触底反弹。

新年伊始，楼市冷热不均，在这期间大部分开发商推盘计划放缓，不过依然有个别楼盘逆势推盘，如金沙半岛 17 日推售 89-122 m²三四房，深受广佛两地客户喜爱，而且农历春节将至，中国传统认为“新年新人新气象”，购房置业欲望加强，项目热销 9 成，网签数据将滞后至下周显现。

因 2 月中旬才迎来 2015 年农历春节，假期较晚，故预计 1 月中下旬，佛山楼市或会迎来一波开盘潮，以期抢跑农历春节前的最后一波购买力，新项目也将陆续登台亮相。



六、附件：佛山中原代理项目导播

【一】三盛颐景园：17号以及24号安排冬日温泉之旅。快来三盛颐景园领取门票，活动仅两天，每天有50个名额。



(来源：新房网)

【二】金沙半岛：17号推出6、7座洋房，主打88-120 m²三四房。



(完)