

佛山 2014 年 8 月房地产市场报告

月刊：201408

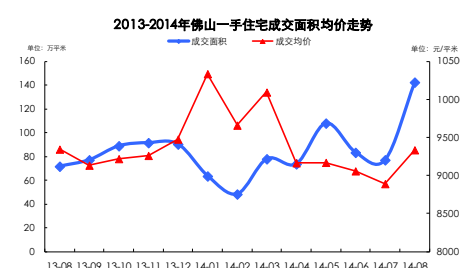
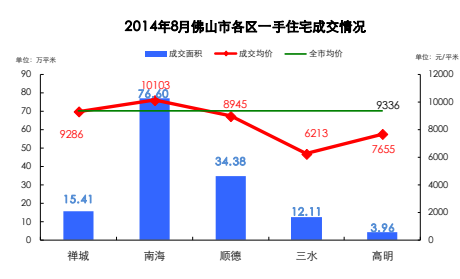
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：廖德杰

撰写日期：2014-09-03

解除限购首月 供需两旺

市场走势



相关报告

《北京 2014 年 8 月房地产市场报告》

《上海 2014 年 8 月房地产市场报告》

《广州 2014 年 8 月房地产市场报告》

《惠州 2014 年 8 月房地产市场报告》

《长沙 2014 年 8 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**：中国官方制造业 PMI 以及汇丰制造业 PMI 均出现回落。中国 8 月官方制造业 PMI 为 51.1，不及 51.2 的预期水平。这是中国官方制造业 PMI 连续 5 个月回升后首次出现回调。值得一提的是，中小型企业制造业 PMI 均降至荣枯分界线以下。
- ◇ **中央政策**：国务院日前印发《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》。意见指出，全面放开建制镇和小城市落户限制；有序放开中等城市落户限制；合理确定大城市落户条件；严格控制特大城市人口规模，改进城区人口 500 万以上的城市现行落户政策，建立完善积分落户制度。
- ◇ **地方政策**：8 月 6 日，佛山市住建局已经口头通知，今起佛山取消限购，具体内容包括：一、本地身份证每张可购买两套房，二、外地身份证可购买一套房。相关负责人表示，已确定佛山从 7 日起对限购政策做出调整。“但不会是全面放开，只是有条件地放开，调整部分政策。”目前广东省共有广州、佛山、深圳、珠海四地实行限购，这也意味着佛山成广东首个“松绑”的城市。
- ◇ **总体看**，2014 年 8 月，佛山市一手住宅批售面积为 107.03 万平方米，环比大幅上升 54.4%，同比上升 56.1%，成交方面，佛山一手住宅共成交 13593 套，成交总面积 142.46 万平方米，环比上升 84.9%，同比上升 98.7%；一手住宅成交均价为 9336 元/平方米，环比上升 5%，同比微跌 0.1%；成交总金额为 133 亿元，环比上升 94.1%，同比增长 98.5%；整体看，八月楼市量升价稳。

限购解除之世联的观点

土地市场: 佛山整体土地市场继续保持较为冷清局面,五区中仅有禅城和三水有商住用地成功拍出,而顺德和南海8月没有用地成交;高明成交的为3宗工业用地,土地市场的冷清除受到了当前楼市调整影响,开发商资金链和库存土地量也是影响开发商拿地的欲望,当然有很大程度上取决于目前政府的新增供应土地减少密切相关,因此造成土地市场保持冷清的局面。

楼市市场: 八月佛山楼市可谓最值得探讨的一个月,原因在于被限购三年多的佛山楼市政策,从8月7日正式解除,对于今年以来佛山楼市一直正处于调整期来说,无疑是一个重大的利好消息,从我们监测网签成交数据看,八月成交面积高达142.46万平方米,创造了一个新的单月成交最高纪录,我们解读这个数据的时候得出这样的结论,这个成交最高纪录里面包含着之前限购时没有购房资格的临时签约在限购放开后正式集中签约呈现出来的数据,加上部分延迟的网签数据结果,创造了八月的新成交纪录。

放开限购的市场变化情况:

我们从放开限购第一天开始监测楼盘案场的情况来看,世联认为放开限购后的变化有以下几方面:

- 一、佛山各大开发商反应极其迅速,限购一放开马上临时调整营销策略来抢市场,楼盘现场各种营销动作明显增加;
- 二、各大楼盘的购房者上门量是比限购时有翻倍的增长,周末尤其明显;
- 三、广佛交界楼盘成交量表现较为突出,主要这些区域更受到广州客户及外地购房者的青睐,成交有明显的上升;
- 四、选择八月开盘入市的项目环比大幅增加,
- 五、佛山五区、各板块冷热不均,高明、三水区市场变化要比其余三区热度要低,各区中心区域放开限购后对改善型需求有所增长,最后我们以为整体八月的成交市场有明显的上升是不争的事实;
- 六、价格方面,从世联监测显示,暂未见因放开限购而出现明显涨价的楼盘,开发商普遍有一个共识,就是以去量为首,价格不敢轻易抬高,从世联重点关注的楼盘来看也可以发现,楼盘价格高于市场预期的走量速度明显较慢,因此八月的楼市整体均价维持平稳。

后市预判: 对于放开限购后佛山楼市走势如何,世联认为,

1. 由于金融的限贷一直没有放开,这会成为楼市成交市场最大阻碍,因此后市难以出现大幅飙升;当然成交量会比起上半年有所回升,
2. 整体均价不会上升,由于目前众多开发商以快速去量来回笼资金为首,甚至个别楼盘的优惠可能会加大,
3. 购房者更趋于理性,购房者考虑周期可能会更长,刚需型购房者依然是市场的主力,改善型比例会有所提高。
4. 在传统的“金九银十”开发商的营销动作会更加频繁,而市场竞争更为激烈,尤其广佛交界楼盘,主打“抢”广州客激烈程度更高。
5. 第四季度土地市场会适度的回暖,政府有可能会新推地理位置较好的土地供应,而开发商拿地依然会比较谨慎,但到第四季度由于资金得到一定回笼,开发商拿地欲望会有所提高



一级市场: 2014年8月,佛山经公开市场途径共新增供应土地10宗,总供应面积为38.44万平米,成交方面,佛山经公开市场途径共成交土地10宗,总成交占地面积17.76万平米,成交总金额3.71亿元。其中住宅用地成交2宗,总占地面积为2.13万平米,占整个土地成交的12.0%;商业用地成交1宗,总占地面积为1.6万平米,占整个土地成交的9.0%;工业用地成交6宗,总占地面积为12.29万平米,占整个土地成交的69.2%。

二级市场: 2014年8月,佛山市一手住宅批售面积为107.03万平米,环比大幅上升54.4%,同比上升56.1%,成交方面,佛山一手住宅共成交13593套,成交总面积142.46万平米,环比上升84.9%,同比上升98.7%;一手住宅成交均价为9336元/平米,环比上升5%,同比微跌0.1%;成交总金额为133亿元,环比上升94.1%,同比增长98.5%(其中,顺德区成交面积和价格以套内计算,下同)。



三级市场: 佛山二手楼成交量环比微升, 全市共成交二手房 2364 套, 较 6 月份增加 23 套, 成交总面积为 28.34 万平米, 较 6 月份上升 3.1%, 同比去年 7 月份上升 11.1%。



1. 宏观经济

中国官方制造业 PMI 以及汇丰制造业 PMI 均出现回落。中国 8 月官方制造业 PMI 为 51.1, 不及 51.2 的预期水平。这是中国官方制造业 PMI 连续 5 个月回升后首次出现回调。值得一提的是, 中小型企业制造业 PMI 均降至荣枯分界线以下。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 取消限购的城市阵容日益庞大, 据 CRIC 研究中心监测, 截至目前为止, 46 个限购城市中已有 28 个取消或放松限购, 其中 7 个城市为官方正式发文。然而从其市场表现来看, 刺激效果却不尽人意, 绝大多数城市短期冲高后, 迅速回落, 部分城市成交量甚至低于取消或放松限购前的市场成交水平。因而, 地方政府绞尽脑汁各出奇招来拯救市场, 近日包括安徽、四川、福建、绍兴、眉山、包头等省市陆续抛出信贷放松、税费减免、财政补贴等等一些列扶持措施
- ◇ 7 月 30 日公布了一年一度对中国经济的评估报告(又称“第四条款磋商”报告), 预计中国经济今年将增长 7.4%, 2015 年将进一步降低至 7.1%。IMF 指出, 中国的国内需求在减缓, 这是因为投资已经放慢, 以及房地产活动更深度调整的风险在增大。
- ◇ 国务院日前印发《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》。意见指出, 全面放开建制镇和小城市落户限制; 有序放开中等城市落户限制; 合理确定大城市落户条件; 严格控制特大城市人口规模, 改进城区人口 500 万以上的城市现行落户政策, 建立完善积分落户制度。
- ◇ 中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心 28 日发布的 2014 年《中国住房发展(中期)报告》认为, 中国住房市场长期拐点尚未出现, 短期下跌不可避免。
- ◇ 于 5 日至 6 日举行的 2014 年中国人民银行分支行行长座谈会强调, 下半年, 在保持货币政策基本取向稳定的同时, 贯彻好定向调控要求, 加大对经济发展重点领域、薄弱环节特别是“三农”和小微企业的金融支持。要进一步健全利率调控框架及传导机制, 完善人民币汇率形成机制, 加快建立存款保险制度; 要继续完善金融监管协调机制, 加强对重点领域和行业金融风险的监测。
- ◇ 国务院办公厅日前公布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》, 住房城乡建设部副部长齐骥在接受新华社记者专访时说, 党中央、国务院高度重视保障性安居工程, 其中的大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时, 对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面, 具有积极作用。
- ◇ 8 月 28 日, 住建部政策研究中心主任秦虹在“2014 年中国地产金融日”论坛上透露, 目前北上广深四个一线城市的二手房交易已经超过了新房, 40 个重点城市的二手房交易占新房交易的比例达到 40%。这意味着未来的新增需求中对新房的需求降低。
- ◇ 国土资源部 10 日公布五部门关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知, 明确将宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证纳入不动产统一登记制度的实施进程, 强调要为建立城乡统一的建设用地市场奠定产权基础。



- ◇ 8月19日，国家统计局公布7月份70个大中城市房价月度报告，从数据上来看，与6月相比，70个大中城市中价格下降的城市是64个。而北上广深四大一线城市也全线下跌，其中广州跌幅1.3%。7月份，我国70个大中城市新建商品住宅(不含保障性住房)和二手住宅环比下降的城市数量达到64个和65个，分别比6月份增加了9个和13个。从同比价格数据看，新建商品住宅和二手住宅价格同比上涨的城市个数分别为65个和51个，分别比6月份减少了4个和11个。从涨幅看，新建商品住宅价格同比上涨的65个城市涨幅均出现回落，二手住宅价格同比上涨的51个城市中，50个城市涨幅回落，1个持平。
- ◇ 据住建部网站8月15日消息，2014年，全国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上(其中各类棚户区470万套以上)，基本建成480万套。截至7月底，已开工590万套，基本建成340万套，分别达到年度目标任务的84%和70%，完成投资8500亿元。

2.2 地方政府

- ◇ 8月5日，市政府网站公布《关于加快发展体育产业的实施意见》(征求意见稿)提出，佛山将围绕“加快转型升级，建设幸福佛山”的核心任务，努力构建以发展体育竞赛表演业为重点，以健身休闲业和体育用品业为支柱，体育培训、体育中介、体育旅游、体育场馆等多业并举，与佛山第三产业发展相适应的体育产业结构和功能体系。
- ◇ 禅城公交站场建设近期不断提速。记者昨日从交通部门获悉，家博城、南风古灶、奇槎、新三中四个公交枢纽站和首末站将于近期开建，预计国庆前建成使用。据介绍，今年内禅城计划建成16个公交枢纽站和首末站，届时公交线网布局将更趋合理，线路运营将变得科学规范。
- ◇ 8月7日，随着佛山限购放松，各大银行陆续开始有新动作。业内爆料，招商银行发出紧急通知，“分行决定执行新房贷政策，对于外地人购买本地房产，不需要提供纳税证明或社保记录”。多个银行首套房贷利率从之前的上浮10%下调到上浮5%。但调查中四大银行口风仍较紧，表示需要等通知。而有银行内部人士透露，四大银行(中行、农行、建行、工行)预计下星期会有新政，建议购房者“等一等”。
- ◇ 8月7日佛山楼市放松限购。8月6日晚起，消息就在微信群中传开，一些市民接到销售人员的电话后甚至连夜排队落定，据称有些楼盘的销售活动延至7日凌晨。8月7日，记者走访发现，引发热购的大多是毗邻广州的楼盘，松绑让蓄势已久的广州客有了买房的资格；另一方面，扎根顺德，面向本地客源的楼盘则仍显冷清。业内专家分析，由于限贷不放松、库存量大等因素影响，销售中心的盛景只是短暂“狂欢”，从长期来看，顺德房价仍在一个合理的定位，大幅上涨的可能性不大。
- ◇ 限购松绑一周，容桂部分楼盘的来电量和到访量增加了。不过，那些口头上喊着接下来很有可能要涨价的楼盘涨价了吗？记者采访发现，虽然“松限”这一消息让不少开发商对楼市前景恢复了一定的信心。不过，兴奋过后，不少开发商逐渐趋于理性，并没有像口头上喊的那样真的大幅上调价格，而是选择推出部分特惠单位，抓住这个时机跑量，期望快速销售回笼资金。
- ◇ 积极创建国家城市中央休闲区、打造现代版的南风古灶、继续为佛山咏春拳申遗……记者从昨日召开的市政协十一届八次常委会议上获悉，今年下半年，佛山将拿出多项举措力促旅游文化产业加快发展。
- ◇ 禅城公交站场建设近期不断提速。记者昨日从交通部门获悉，家博城、南风古灶、奇槎、新三中四个公交枢纽站和首末站将于近期开建，预计国庆前建成使用。据介绍，今年内禅城计划建成16个公交枢纽站和首末站，届时公交线网布局将更趋合理，线路运营将变得科学规范。
- ◇ 佛山楼市新政实施后，广州客涌入佛山买房，各大楼盘吹风说要涨价。物价部门却透露，在佛山松限前后两日，有42家楼盘申请降价，降价幅度超过10%。
- ◇ 佛山限购三年，一朝松绑，楼市成交量即翻番。从8月7日(限购放开首日)起，顺德楼市在几个广佛交界盘的强势带动下，新房成交量快速冲高。截止至8月14日(“松限”首周)顺德新房共成交657套，这对比2014年上半年周均成交水平：约400套，则有超过6成的升幅，但与南海比较，顺德还只是“小巫见大巫”。
- ◇ 容桂首个限价房金都名苑目前基本销售完毕，公租房和谐花园预计于今年10月交付使用。此外，今年容桂

新增的公租房项目——旭日工业园员工宿舍楼将于年内动工。据悉，容桂街道推进的保障性住房项目种类多样，包括经济适用房、廉租房、公租房和限价房等，基本覆盖了大部分中低收入的家庭，并照顾到异地务工人员的住房需求。

- ◇ 8月19日，禅城区国土城建和水务局公布该区2014年下半年享受优惠政策普通住房标准为14144元/平方米，超过此价格则可能被征收比普通住房多1.5%-2%的豪宅契税。禅城区城建水务局强调，普通住房标准每半年调整一次，此次调整与佛山限购松绑无关。
- ◇ 近期佛山“限购”松绑，使不少原计划在广州西部购房的买家产生到佛山置业的念头。据中原地产芳村板块分行主管介绍，佛山松绑使该板块不少二手买家流向佛山一手市场。合富置业储备分区营业经理胡启欣表示，其实佛山南海和广州的房子的差别除自住因素外，还有学位问题，因此佛山限购松绑对芳村楼市影响无想象中那么巨大。



1. 一级市场

1.1 供应分析

2014年8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(万平方米)	可建面积(万平方米)
顺德区	住宅	4	16.98	56.15
	其他	1	0.87	1.04
三水区	住宅	2	16.86	70.43
高明区	住宅	2	3.17	8.01
禅城区	工业	1	0.56	2.26
总计		10	38.44	137.89

【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8月，佛山经公开市场途径共新增供应土地10宗，总供应面积为38.44万平方米。其中住宅用地8宗，占地面积为37.01万平方米，占整个土地供应的96.3%；新增工业用地和其他类型用地各1宗，总面积为1.43万平方米，占整个土地供应的3.7%；8月没有商业用地新增供应。

1.2 成交分析

2014年8月佛山房地产市场土地成交一览表

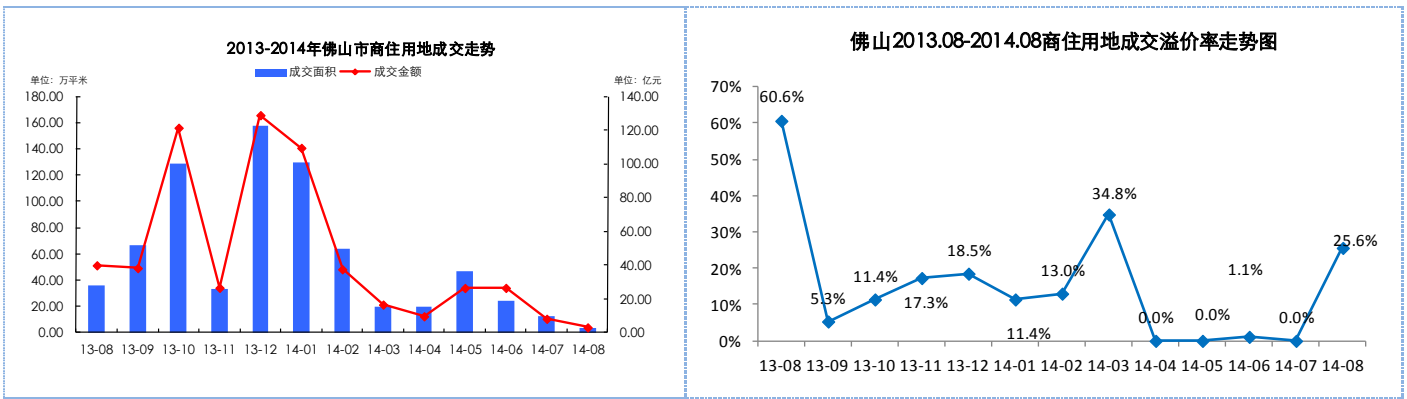
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	成交价(万元)
三水区	工业	3	6.49	2426
	商业	1	1.60	870
	其他	1	1.73	1951
高明区	工业	3	5.81	2568
禅城区	住宅	2	2.13	29281
总计		10	17.76	37096

【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8月，佛山经公开市场途径共成交土地10宗，总成交占地面积17.76万平方米，成交总金额3.71亿元。其中住宅用地成交2宗，总占地面积为2.13万平方米，占整个土地成交的12.0%；商业用地成交1宗，总占地面积为1.6万平方米，占整个土地成交的9.0%；工业用地成交6宗，总占地面积为12.29万平方米，占整个土地成交的69.2%。

8月，佛山整体土地市场继续保持较为冷清局面，五区中仅有禅城和三水有商住用地成功拍出，而顺德和南海8月没有用地成交；高明成交的为3宗工业用地，土地市场的冷清除了受到当前楼市调整影响，开发商资金链和库存土地量也是影响开发商拿地的欲望，当然有很大程度上取决于目前政府的新增供应土地减少密切相关，因此造成土地市场保持冷清的局面。





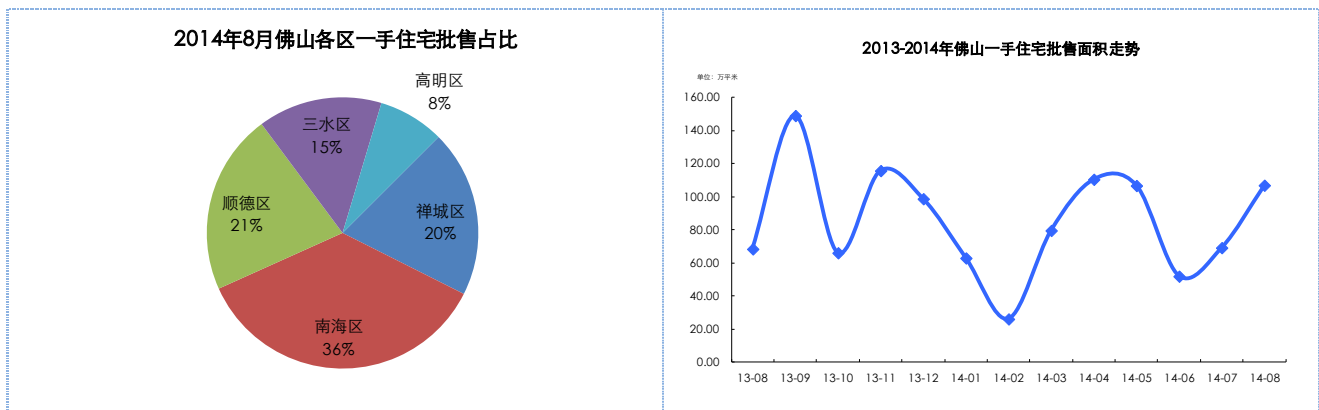
2014年8月，佛山经公开市场途径成交商住用地有3宗，总面积3.73万平方米，环比下跌70.2%，同比减少89.6%，比前11个月平均成交面积减少94.1%；成交总金额为3.02亿元，环比下跌62.8%，同比下跌92.4%，比前11个月平均成交金额减少94.0%。

全市8月成交商住用地的平均楼面地价为2860.47元/平米，其中以广州市时代胜誉投资有限公司在禅城区港口路以西、华新路以北竞得的商住用地成交楼面地价最高，为5773元/平米。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为25.6%，其中商住用最高的为33.1%。

2. 二级市场

2.1 供应分析

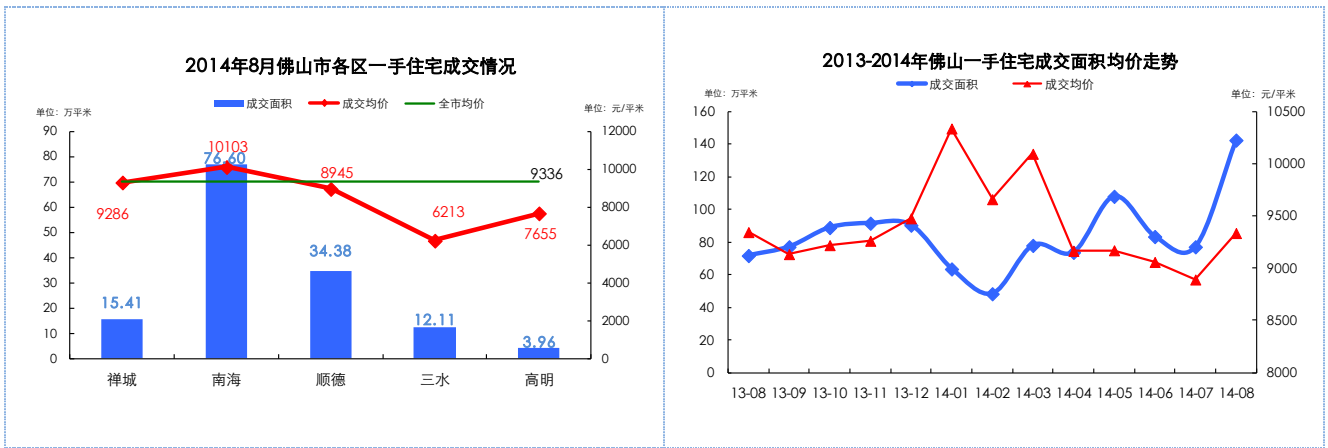


2014年8月，佛山市一手住宅批售面积为107.03万平方米，环比大幅上升54.4%，同比上升56.1%。

各区新增供应量均表现上升；其中南海区新增供应为五区最大，共有38.36万平方米，环比上升12.4%，占全市新增总供应量的36%；而顺德区新增供应量为23.08万平方米，环比上升49.6%，占全市新增总供应量的21%；禅城区新增供应量有21.32万平方米，环比大幅上升78.9%，占全市新增总供应量的20%；而高明新增8.43万平方米，三水新增供应15.84万平方米，各区新增供应大幅上升主要为后市“金九银十”做准备。

2.2 成交分析



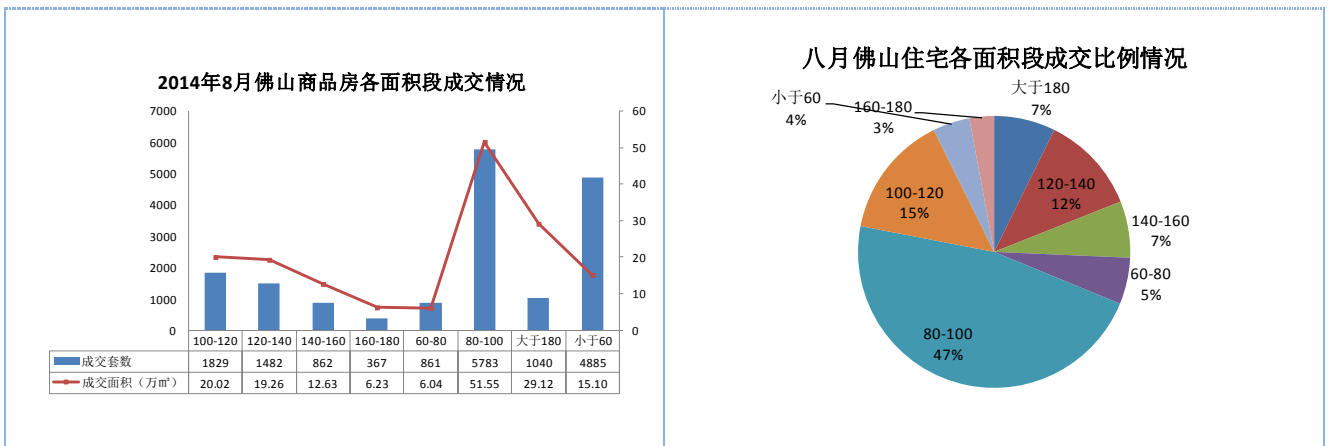


2014年8月,佛山一手住宅共成交13593套,成交总面积142.46万平方米,环比上升84.9%,同比上升98.7%;一手住宅成交均价为9336元/平方米,环比上升5%,同比微跌0.1%;成交总金额为133亿元,环比上升94.1%,同比增长98.5%(其中,顺德区、高明区成交面积和价格以套内计算,下同)。

从区域成交来看,各区均表现出大幅上升态势,其中禅城本月成交15.41万平方米,环比大幅上升101.4%,而成交主力南海共成交高达76.6万平方米,环比大幅上升103.5%,而顺德成交环比上升60.3%,共成交34.38万平方米,三水同样大幅回升,共成交12.11万平方米,环比上升83.8%,高明成交3.96万平方米,环比上升5.9%。

顺德和南海两个主要区成交量合计为110.98万平方米,占全市总成交量比重的77.9%,总量较7月份上升87.8%。

在成交均价方面,佛山整体表现微升,而各区除高明外下跌外,其余四区均有所回升,其中南海区成交均价微幅上升,为10103元/平方米,环比微升0.8%,而禅城区均价为9286元/平方米,环比上升2.8%,顺德区环比明显上升13.7%(7月主要有限价房集中签约拉动整体均价),为8945元/平方米,三水区环比上升4.1%,为6213元/㎡,高明区均价为7655元/㎡,环比下跌6.9%。

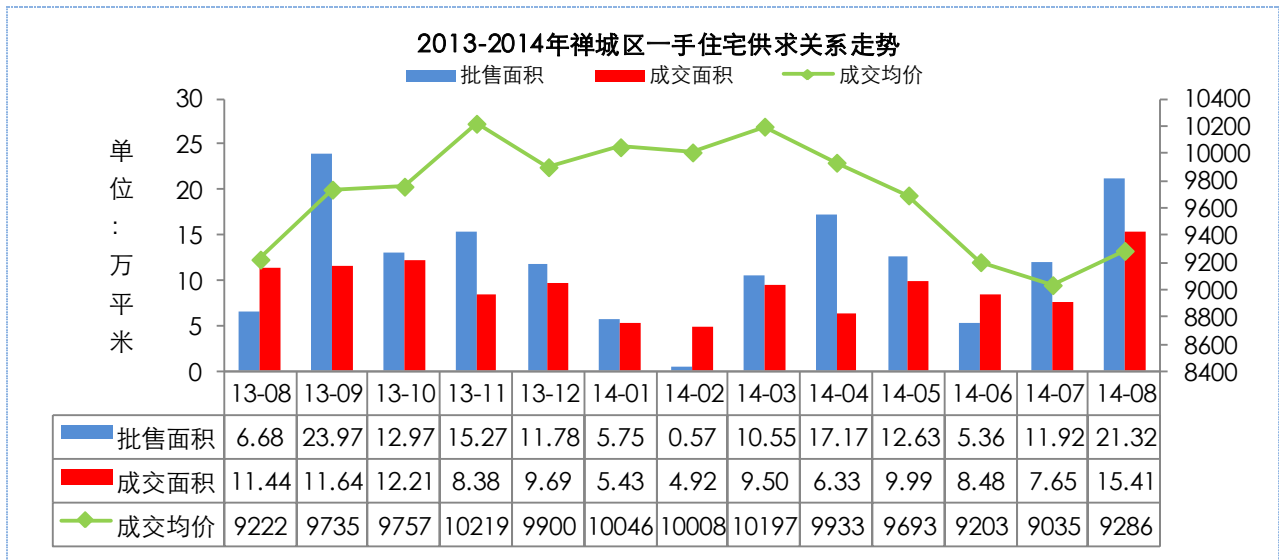


从8月份商品房各面积段成交情况来看,80-100面积段区间成交依然最多,共成交面积为51.55万平方米,成交套数为5783套,环比六月大幅上升,从8月住宅的面积段成交比例来看,80-100平米的住宅成交占比高达47%,绝对领先于其他面积段占比,环比六月高出2个百分点,而100-140面积段成交次之,合计占比为27%,环比六月减少7个百分点,而从商品房面积段小于60平米区间段的成交套数也表现突出,但成交面积是偏低的,因此这部分主要是以车位成交贡献较多。

2.3 各区分析

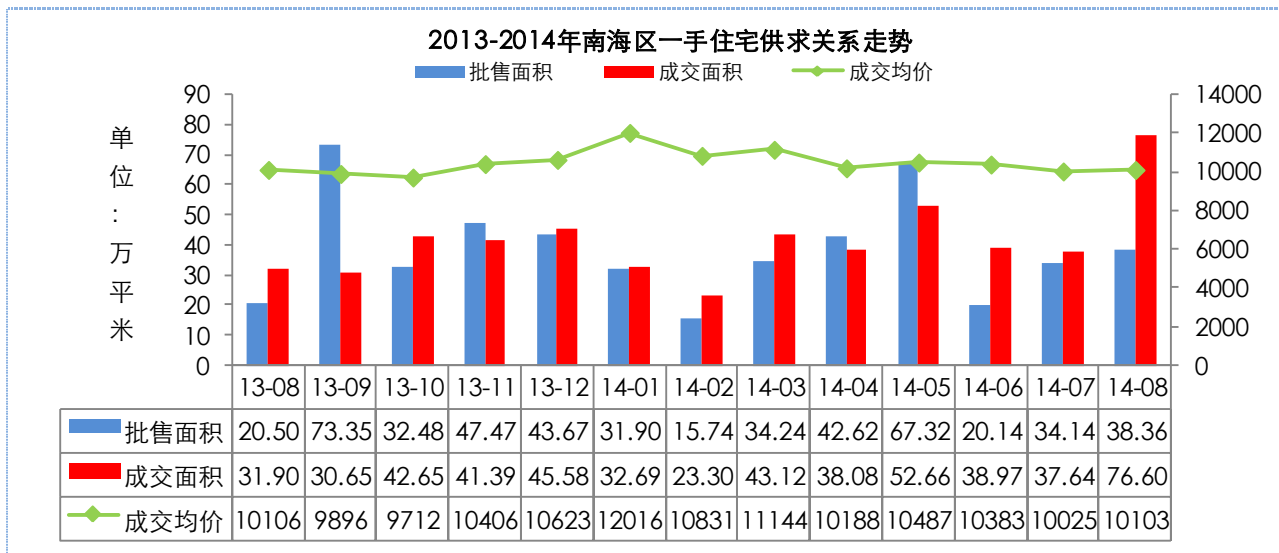
2.3.1 禅城区





8月份,禅城区市场供销差距有所缩小,供应量大幅回升,新增供应有21.32万平方米,环比大幅上升78.9%;而成交量为15.41万平方米,供应量大于成交量,供销比为1.38:1;成交均价环比微升,为9286元/平方米,环比上升2.8%。

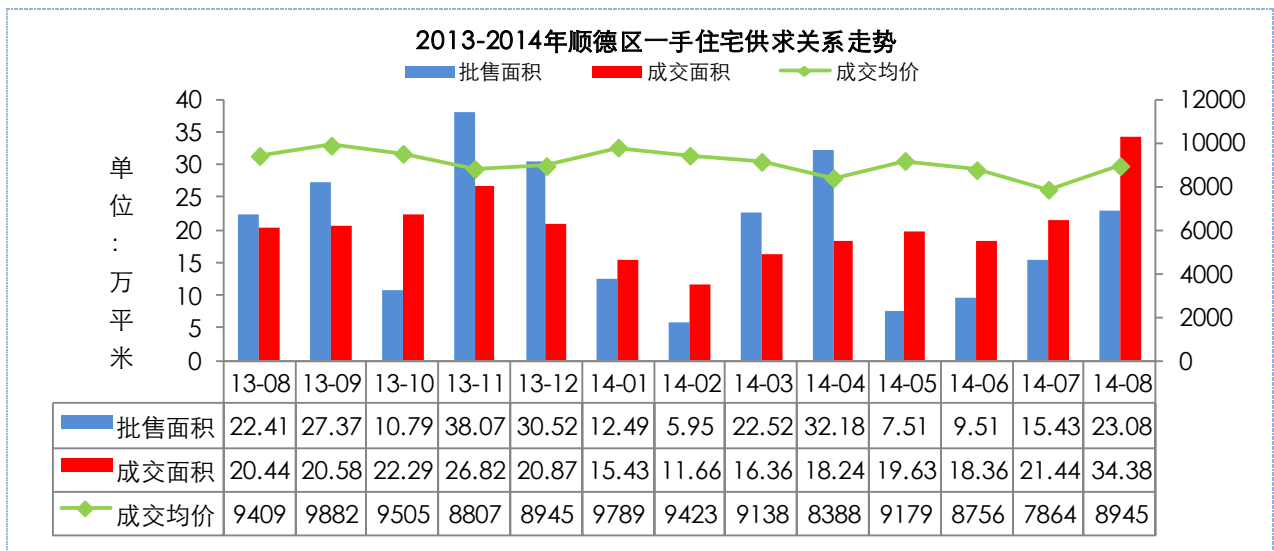
2.3.2 南海区



8月份,南海区一手住宅供应量同样回升,新增38.36万平方米,环比上升12.4%。成交量也大幅上升,为76.6万平方米,环比上升103.5%,成交量远大于供应量,供销比为0.5:1。成交均价环比平稳,为10103元/平方米,较7月份基本持平。

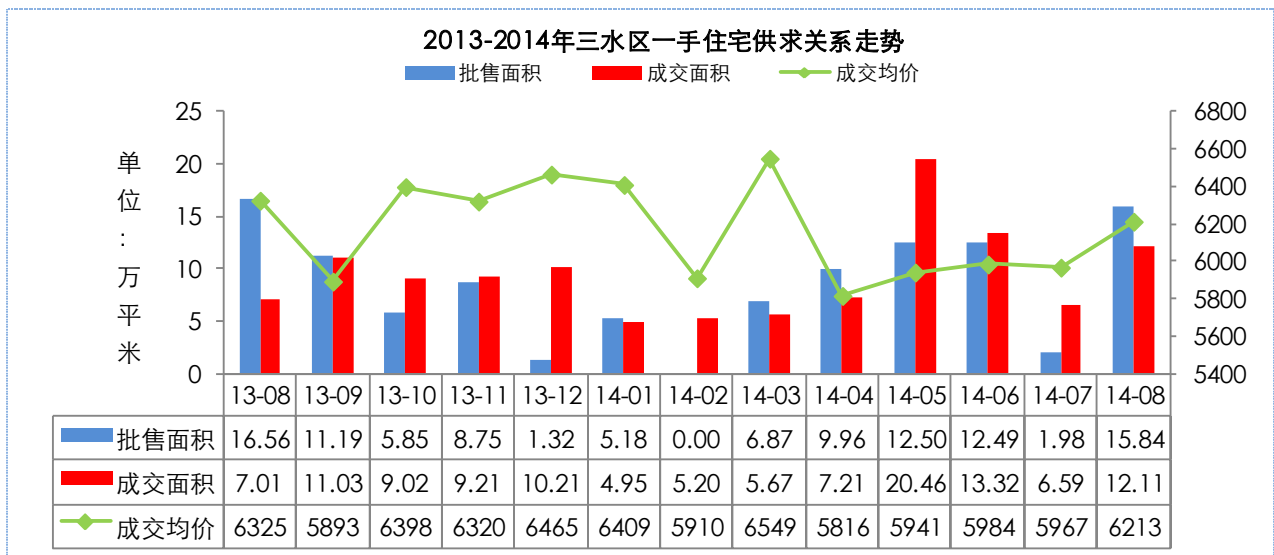
2.3.3 顺德区





8月份,顺德新增供应同禅城、南海区一样,有明显增加,全区新房供应量 23.08 万平方米,环比大幅上升 49.6%,本月成交量 34.38 万平方米,成交量大于新增量,供销比 0.67: 1;成交均价环比上升 13.7%,为 8945 元/平方米。

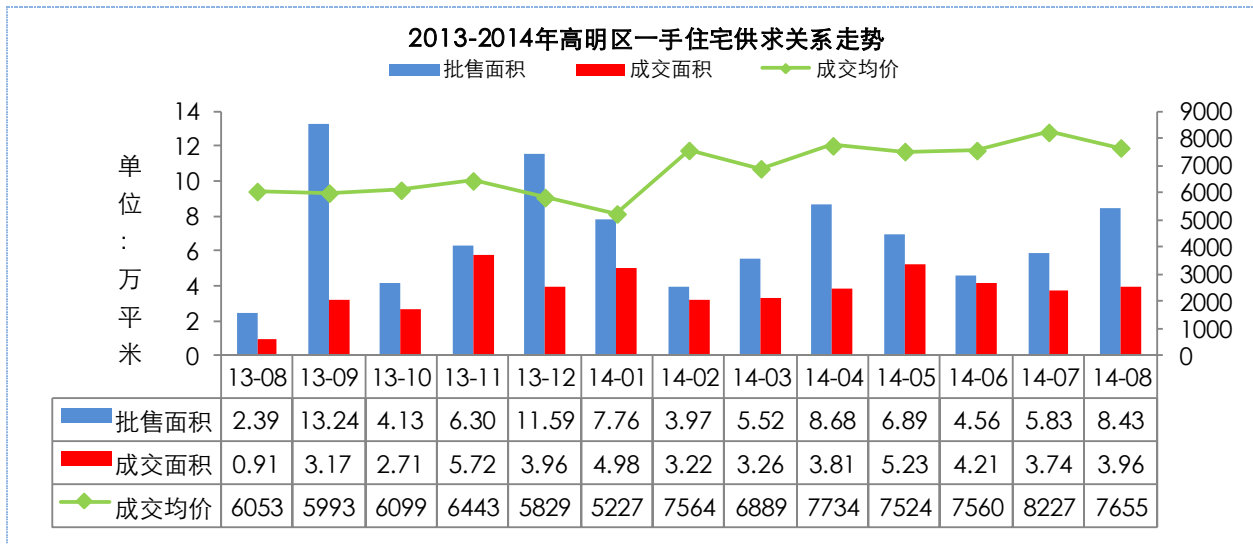
2.3.4 三水区



三水区 8 月新增供应量较 7 月份的 1.98 万平方米有大幅飙升,为 15.84 万平方米,而成交量同样大幅上升,为 12.11 万平方米,环比上升 83.8%。成交量略大于供应量,供销比 1.31: 1,成交均价环比上升 4.1%,为 6213 元/平方米。

2.3.5 高明区





8月份，高明房地产市场一手住宅供应回升，供应量为8.43万平方米，环比上升44.6%，成交面积为3.96万平方米，环比上升5.9%。供应量远大于成交量，供销比为2.13:1，成交均价为7655元/㎡，环比下跌6.9%。

2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2014年8月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：中海锦城国际花园、金名都、长信御景峰豪园、桂丹颐景园、保利中环广场、时代倾城、时代廊桥花园、顺德碧桂园、中信山语湖花园和万科水晶花园。

成交前十的楼盘成交总量达3414套，占全市成交总套数的25.1%。

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6个楼盘上榜，共成交2593套，占前十强的76.0%；顺德区有3个楼盘上榜，分别为保利中环广场、顺德碧桂园和万科水晶花园，共成交618套，占前十强的18.1%；三水区有时代廊桥花园1个楼盘上榜，共成交203套，占前十强的5.9%；禅城区有和高明没有楼盘上榜。

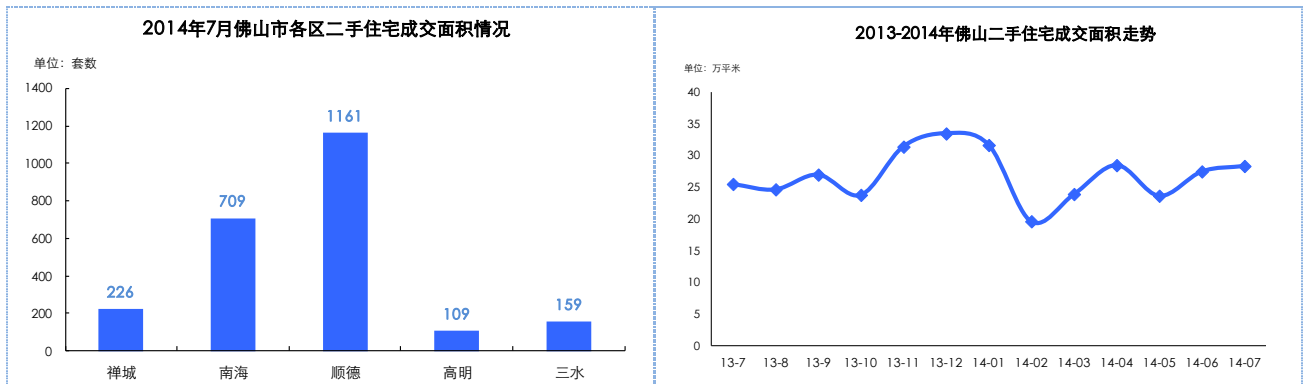
2014年8月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	中海锦城国际花园	南海	867	99223	10898
2	金名都	南海	501	50400	13976
3	长信御景峰豪园	南海	488	45570	9171
4	桂丹颐景园	南海	332	32212	5523
5	保利中环广场	顺德	222	21899	8404
6	时代倾城	南海	207	19873	8038
7	时代廊桥花园	三水	203	19328	5823
8	顺德碧桂园	顺德	199	26004	10189
9	中信山语湖花园	南海	198	23858	15602
10	万科水晶花园	顺德	197	18687	13128

【数据来源：世联数据平台】

3. 三级市场





7月份,佛山二手楼成交量环比微升,全市共成交二手房 2364 套,较 6 月份增加 23 套,成交总面积为 28.34 万平方米,较 6 月份上升 3.1%,同比去年 7 月份上升 11.1%。

各区成交情况,五区除南海表现微跌外,其余四区有不同程度的上升。其中三水上升幅度最大,环比上升 15.9%;禅城环比上升 4.1%,顺德区环比上升 4.4%;高明环比上升 1.7%,而南海成交环比微跌 1.7%。



三、个盘成交情况:

1、重点项目动态播报

旧城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
东海国际	11	7907	34-67 m ² 公寓	58	——
岭南天地	91	10149	108 m ² -152 m ²	435	——
普君新城	51	11376	41-80 平米公寓	496	——
锦隆花园	4	9909	80 m ² -114 m ²	5	9 折
铂顿商业中心	19	17748	33-79m ² 公寓 (住宅性质)	548	98 折

城南板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
季华金品	7	10803	35-57 m ² loft 产品及 75-113 m ² 两至三房住宅	274	——
东海银湾豪园	105	11238	公寓、85-176 m ² , 三、四房	1195	——
时代云图苑	69	11111	87-141 m ² 三四房	394	——
星星广场	75	10190	89-167 m ² 三、四房	218	98*99*99
兆阳御花园	47	10821	153 m ² 四房	181	——
盛南新都花园	71	8256	81-170 方	460	——
凯德·城脉	11	8764	120-145 平米三、四房单位	110	97*97, 部分余货一口价促销
佛山万科广场	62	11839	82-87 m ²	229	——
华福国际公馆	1	9870	58-120 m ²	70	99 折



世博嘉园	44	8541	90-177方	215	95折
万通国际大厦	28	10000	32-93㎡公寓	833	全款98折,按揭99折

张槎板块

项目	签约套数	均价(元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
保利香槟	6	13920	40、70平米写字楼、公寓	4	公寓一口价6500
罗马新都	28	8574	160-187㎡	461	99*99*98
星晖盛汇园	0	0	70-126方2-3房户型	256	——
卓远云峰台	5	6990	77-94㎡二至三房	283	——
安东尼商务大厦	5	7784	办公用房35-45㎡	107	——
御璟上院	6	7481	140-144方四房和35方小单位	207	——
玫瑰铂金公馆	3	8064	20-81㎡公寓	220	特价单位享96折优惠
智博丽海花园	15	7780	91-104㎡园景3房或3+1房	171	——
美誉紫薇花园	17	7350	住宅71-112方、公寓34-70方	196	诚意登记可享1万抵5万优惠
海湾城	33	9535	74-154㎡二至四房	213	98折

亚艺板块

项目	签约套数	均价(元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
恒福国际	2	17285	33-78㎡	440	一次性付款: 98*99*99*99*99; 按揭付款: 98*99*99*99
绿地中心	119	11683	87-141㎡	88	——
依云上城	11	9189	93-147㎡三至四房	53	——
保利天玺花园	25	10768	157-289㎡住宅	5	98*99折
雅居乐曼克顿山	90	9132	90㎡、120㎡	309	——
天丰国际	30	9229	70㎡两房、89㎡三房	286	——

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	促销优惠
星海岸	0	0	主推17、18座140-170㎡的大户型,另在售7座82方和128方中小户型	102	98折
保利东湾	177	13719	122-144方;东滨10座222方	443	公寓:9折x9折x99折
碧桂园城市花园	7	11842	主推500方天墅,以及户型121-168平米三四房	130	98折



翠堤明珠花园	0	0	四五房 220-234 平米	12	—
沿海馨庭	23	9283	主推 90-123 m ² 的单位和 14 座 商铺	120	98*99-30000
金海 M-city	20	13283	87-107 m ²	368	98*98
华福丽港阳光	2	10760	90-118 m ²	70	
龙光·君悦华府	26	9610	主推 83-89 方单位	12	98 折
珑景花园	64	8930	面积段 88、109、140、156 方	698	开盘折扣 98*99*99 折

南庄板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
港宏世家	76	6441	52-84 m ² , 2 梯 6 户, 部分双证, 17 层, 共 288 套	681	5 千元抵 1 万元, 送 10 年物管费, 首期 6 万起, 一年内 分三次付清
万科城	136	7250	84-88 m ² , 5、28 层, 共 1091 套	555	(原价-4.7 万)*99 折*99 折
汇银新港湾花园	47	7103	71-136 m ² , 16-32 层 (770 套)	399	预存 5000 抵 3 万
水悦龙湾园	35	7284	297-573 m ²	283	98 折
绿岛明珠花园	74	6936	90-114 m ²	560	开盘 98 折

桂城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
万科金域蓝湾	40	11429	117-120 m ² , 155-165 m ²	28	99 折-15 万-99 折
怡翠世嘉	1	9801	69-88 平米二房、89-168 平米 三房	71	97 折
中海千灯湖花园	188	14742	137-169 m ² 三房、187-290 m ² 四 房、396-404 m ² 五房	608	一口价单位 96 折 扣; 一次性 96*按揭 97
依云天汇	36	19452	103 m ² 三房、203-270 m ² 五房	46	95*97*98*98
南海万科广场	82	14953	86-88 m ² 三房、113 m ² 四房	159	98 折-5 万
中海锦城国际花园	867	10898	72-76 m ² 两房、88-125 m ² 三房	105	公积金 99*按揭 98*一次性 96
创鸿广场	9	12326	40-66 m ² 一房、76-78 m ² 两房、 87-131 m ² 三房、190-213 m ² 四 房	483	95*99*99
依岸康堤花园	13	19449	帝景 82 m ² 、90 m ² 、142 m ² 、 180 m ²	123	一次性付款 98 折, 按揭付款 99 折
丽日世纪·金鼎	6	13570	39-47 m ² 公寓	89	一口价促销
宏宇景裕豪园	65	13895	92-142 m ² 三房	378	97*98 折
地铁金融城	16	12849	44-124 m ² 一至三房	51	—



南海万达广场	16	20556	40-69 m ² 公寓	455	98*99折
华南国际金融中心	4	25655	45-316 m ² 公寓	946	——
创鸿汇苑	13	11922	68-76 m ² 两房、90-91 m ² 三房	361	95*99*99
万达华府	103	15057	85-88 m ² 三房、130 m ² 四房、143 m ² 四房	617	2万抵98折
佳兆业滨江1号	75	13139	124-126 m ² 两房、143 m ² 三房、168 m ² 三房	576	一次性96折*按揭98折*准时签约98折, 现落筹两万抵四万
金地·珑悦花园	19	10738	74 m ² -143 m ² 的两房至四房单位	243	98*98*99*99-8888
金色领域广场	126	11665	公寓30-60平米	358	诚意登记冻结1万可享受开盘98折

平洲板块

项目	签约套数	均价(元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
富丰新城	161	10779	70-90 m ² , 144 m ² , 174 m ²	792	98*98*99折
利海尖东半岛	3	13557	400-420 m ²	127	——
保利西雅图	142	10236	67-120 m ² 户型	125	95折
海伦堡·海汇广场	62	10346	41-54 m ² 公寓	312	96*98*98
御水岸花园	56	11488	90-145 m ²	181	99*98*99
嘉邦国金中心	0	0	2座写字楼130 m ² 、260-272 m ² 、330 m ²	96	——

【数据来源:世联数据平台,签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

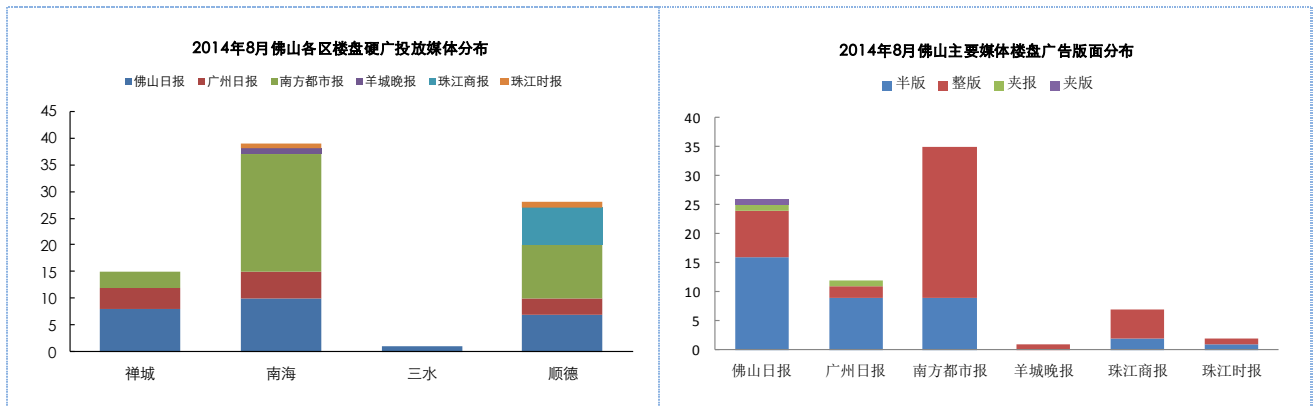
2、开盘情况

2014年8月佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况(销售率)	开盘时间	实收均价
南海	中海千灯湖一号	中海地产	21栋	190.52 m ² 、136.24 m ² 、211.00 m ² 和211.19 m ²	100套(约50%)	2014-8-2	11800-14000
顺德	保利中环广场	佛山市保利恒信房地产有限公司	2、4座	106 m ² 、141 m ² 、146 m ² 和145 m ²	80套(约40%)	2014-8-9	套内7450-9308
南海	依云曦城花苑	佛山市招商九龙仓房地产有限公司	38、39座	147 m ² 和101 m ²	70套(约31%)	2014-8-17	6979
顺德	西山上筑珑汇	佛山市新顺联房地产有限公司	11座	138 m ² 、106、105、102和189 m ²	48套(约29%)	2014-8-16	8300-12500
顺德	畔海御峰花园	佛山市敏捷房地产开发有限公司	4座	213 m ² 和175 m ²	32套(约38%)	2014-8-16	9300
南海	金名都	佛山市南海俊诚房地产开发有限公司	37栋	80-120 m ²	200(约76%)	2014-8-16	15000-17000



		司					
三水	保利中央公园	保利地产	7、20座	89、112、125和138 m ²	64套(约40%)	2014-8-14	6000-6200
顺德	公园一号	佛山市顺德区众城房产发展有限公司	10座	92 m ² 、117 m ² 、118 m ² 和126 m ²	20套(约60%)	2014-8-19	5400
顺德	美的君兰江山	美的房地产有限公司	13、14座	176 m ² 、174、和139 m ²	66套(约37%)	2014-8-23	9296-11700
南海	中信山语湖	中信地产	13座	89 m ² 、159和132 m ²	84套(约70%)	2014-8-23	7300
南海	万荟玖珑	合众创展	6座	62-122 m ²	122套(约54%)	2014-8-23	7660
高明	美的西海岸	美的地产发展集团	13座	90和128 m ²	40套(约32%)	2014-8-22	6000
南海	保利西雅图	保利地产	16栋	72 m ² 、79 m ² 和95 m ²	62套(约43%)	2014-8-23	9786-11706
顺德	嘉信嘉兆台	佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	1座	45 m ² 、64、88和115 m ²	125套(约55%)	2014-8-23	7500
顺德	海骏达康格斯	广东海骏达置业投资集团有限公司	8、9座	64 m ² 、65、95和117 m ²	71套(约49%)	2014-8-24	5470-6840
南海	海纳豪庭	领地地产	5栋	89 m ² 和108 m ²	6套	2014-8-30	7750
三水	雅居乐·雅湖半岛	雅居乐地产控股有限公司	5座	82 m ² 、90、110和145 m ²	45套(约25%)	2014-8-30	5500
南海	金地珑悦	佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	11座	89 m ² 、117和143 m ²	31套(约25%)	2014-8-29	12500-13200
南海	保利中央公馆	佛山南海保利海荣投资有限公司	18栋	91.5 m ² 、92.4和127.9 m ²	56套(约45.1%)	2014-8-30	8700-9900
南海	翠林豪庭	万盛地产	2、3栋	92和73 m ²	12套	2014-8-31	6700
顺德	依云国际	招商地产地产有限公司	公寓	35 m ²	15套	2014-8-30	9600-10300
禅城	龙光君悦华府	龙光地产	3号楼	121 m ² 、139 m ²	25套(约50%)	2014-8-30	9500-9800



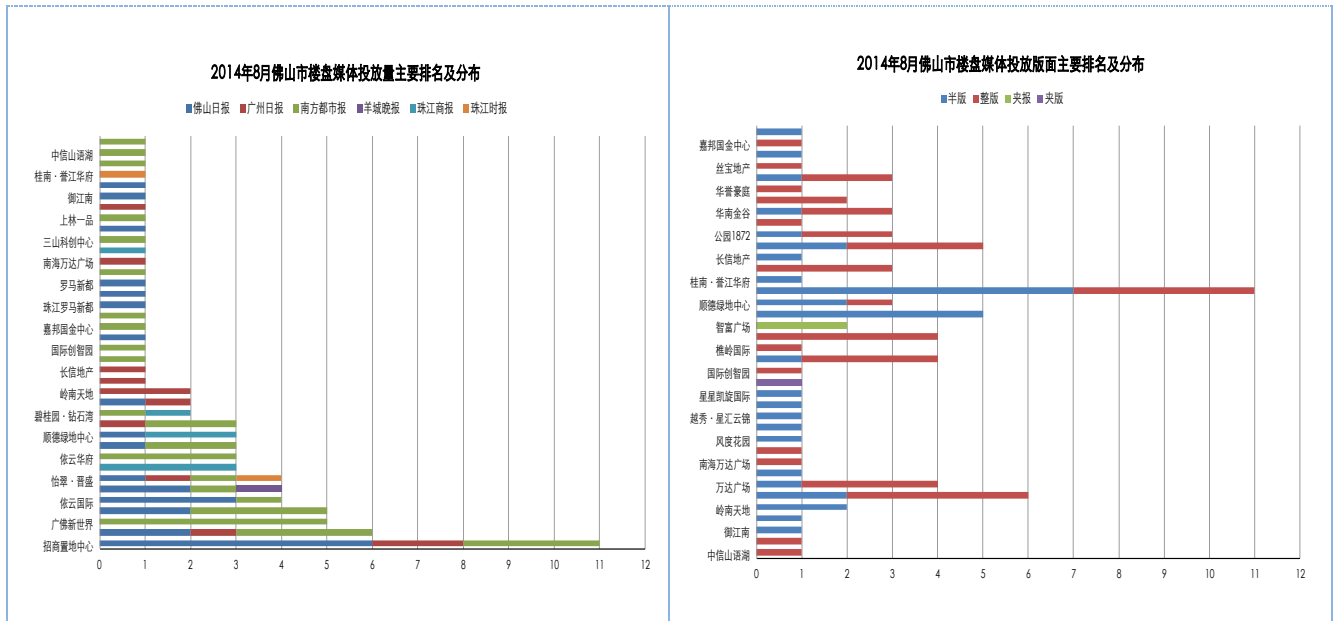
【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

2014年8月，佛山市各楼盘在六大主要报纸中硬广告投放共83则，比7月份增加36则。各区中，南海区



和顺德区楼盘硬广告投放量较多，分别有 39 和 28 则，占全市投放量的 47%和 33.7%，主要投放在佛山日报有 26 则；南海区占有 10 则，主要投放在南方都市报 35 则；南海占有 22 则，投放在广州日报 12 则，南海占 5 则。

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 35 则；其次是佛山日报有 26 则，广州日报投放 12 则，珠江商报有 7 则。在版面分布上，整版有 43 则，半版有 37 则，夹报 2 则。其中，半版广告以佛山日报最多，有 16 则；整版广告以南方都市报为主，有 26 则；夹报以夹报以佛山日报为主，有 2 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 38 个，较 7 月份增加 9 个楼盘。单个楼盘投放最多的是招商置地中心，共有 11 则；其次为顺德碧桂园为 6 则；2 个楼盘投放 5 则广告，3 个楼盘投放 4 则；23 个楼盘投放 1 则广告。



- ◇ 2014 年 8 月，佛山市一手住宅批售面积为 107.03 万平米，环比大幅上升 54.4%，同比上升 56.1%，成交方面，佛山一手住宅共成交 13593 套，成交总面积 142.46 万平米，环比上升 84.9%，同比上升 98.7%；一手住宅成交均价为 9336 元/平米，环比上升 5%，同比微跌 0.1%；成交总金额为 133 亿元，环比上升 94.1%，同比增长 98.5%；整体看，八月整体量升价稳。
- ◇ 展望九月，在过去的 8 月市场成交表现回升的情况下，9 月份相信各大开发商仍然会加快去量回笼资金，加上传统的金九楼市销售旺季，预计九月的成交市场继续平稳回升，整体均价预计平稳。



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

佛山世联房地产顾问有限公司
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

北京世联房地产顾问有限公司
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

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

上海世联房地产顾问有限公司
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

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

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

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

广州市世联房地产咨询有限公司
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

世联房地产咨询（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

杭州世联房地产咨询有限公司
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

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

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

深圳世联房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

珠海世联房地产咨询有限公司
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

成都世联兴业房地产顾问有限公司
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

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
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

天津世联兴业房地产咨询有限公司
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

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
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

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

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
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

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

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
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

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

宁波世联房地产咨询有限公司
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

南通世联兴业房地产顾问有限公司
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。
