

佛山房地产市场周报

节前土地市场继续火热 时代地产再夺朝安路地块

易居营销集团佛山公司



本报告是我司及其研究人员对房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所在信息之精确性和完整性,我司将随时补充、修订或更新有关信息。最终数据以政府公布数据为准。本报告版权归易居（中国）佛山公司所有，未经书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“易居（中国）佛山公司”，且不得作违背意愿的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资的依据，望善加利用并谨慎决策！

对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电易居（中国）佛山公司市场拓展部，联系电话：0757-82030655，联系人：王小姐。**

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

一、行业资讯

1.1 月 6 日，南海高新区总体规划公布，403.5 平方公里内打造博爱湖城市核心区

南海高新技术产业开发区总体规划公布。提出打造品质城市，助力南高区从产业园区走向综合新城。2020 年前，南海高新区将博爱湖片区将打造成狮山未来 CBD 中央商务区。

《规划》明确将南海高新区未来城市发展功能区做了切分。南海高新区将着力打造“一核两镇三纵四横五城六湖十园”的城市空间结构。

一核：博爱湖城市核心区两镇：狮山镇、丹灶镇

三纵：佛山一环西线、罗村大道、禅西大道北延线

四横：桂丹路、博爱路、狮山大道、佛山一环北线

五城：中心城区(南高区 C BD)、丹金新城(南高区西门户)、枢纽城、汽车城、智库城(南高区 R BD)

六湖：博爱湖、孝德湖、仙溪湖、东湖、西湖、仙湖

十园：博爱湖公园、丹金中心公园、南海中央公园、孝德湖公园、大浩湖公园、西湖公园、佛山植物园、仙溪康城公园、东湖公园、康

园

——点评：此次规划满足南海中部片区发展与管理的需求；同时，为南海中部崛起提供了更明晰的方向。



2.1 月7日，地铁三号线公布沿线35个站点

继上月底佛山城市轨道交通三号线公布第三次环评后，6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。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。佛山地铁3号线列入已获批复的《佛山市城市快速轨道交通建设规划(2011~2018)》中。建设计划中，三号线试运行的时间预计在2019年9月1日~2019年11月30日，为期3个月；

试运营的预计时间为2019年12月1日~2020年2月29日，为期3个月。

地铁三号线总工期目标(暂定)：

2014年12月全线车站开工；

2014年12月车辆段、综合基地等开工；

2018年2月全线隧道贯通(洞通)；

2018年8月全线轨道贯通(轨通)；

2019年1月全线电通；

2019年9月全线建成并试运行；

2019年12月全线试运营。



3.1 月 7 日，佛山去年卖地收入全国第八

佛山去年卖地净赚超 642.5 亿元，列全国拍地城市第八。根据中国指数研究院发布的信息，佛山去年的拍地收入不仅首次跨入全国城市前十，还超过了省内一线城市广州、深圳。2013 年全国土地平均溢价率也全面上涨。佛山也不例外，不仅高溢价购地频频出现，地王价格也在去年不断刷新。去年 8 月龙光地产以溢价 103%、楼面价 8753.07 元/平方米，夺得亚艺板块商住地；不久后中铁集团以溢价 81%、楼面价 9418 元/平方米夺得金融高新区一地块，刷新佛山单价地王纪录。



排名	城市	2013 年出让金(亿元)	2012 年出让金(亿元)	同比变化
1	上海市	2262.0	990.9	129.3%
2	北京市	1821.8	647.9	181.2%
3	杭州市	1351.3	633.2	113.4%
4	重庆市	1197.4	690.7	73.4%
5	南京市	830.9	422.9	98.5%
6	武汉市	733.9	954.9	-23.1%
7	天津市	710.4	564.9	25.8%
8	佛山市	642.5	434.6	47.8%
9	广州市	615.2	246.6	149.5%
10	苏州市	558.3	391.7	42.0%

数据来源：中国指数研究院 - 数据信息中心

——点评：佛山土地市场经过前两年冷淡期的积累，在去年迎拍地高潮。展望 2014 年，尽管全市土地供应计划尚未发布，但是根据三中全会中加大土地供应的方针，土地供应应该持续充足，但由于开发商已囤地充足，加之高房价压力，土地市场未必能再现去年的多个高溢价成交。

二、开发商动态

1.1 月 9 日，403 亿未达全年目标

1 月 8 日晚，雅居乐发布 12 月销售公告显示，2013 年全年雅居乐实现销售金额为 403.4 亿元，同比增长 22%；全年销售面积为 348.4 万平方米，全年销售均价为 11577 元/平方米，同比分别增长 7.5%及 13.4%。按照其年初制定的 420 亿元销售预期计算，雅居乐今年最终未能完成目标。

三、土地市场

1. 土地供应：本周仅三水新增供应土地 1 宗

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
1-10	三水	佛三 (挂) 2014-002	南山镇新汽车站以南、升平酒店以北、东排渠以西	29948.3	1.0 < FAR ≤ 3.0	住宅、商服用地	5020	212	2-18
			南山镇东排渠以东、明华新村以北、漫江河以西	49125.4	1.0 < FAR ≤ 3.0	住宅、商服用地			

2. 土地成交：本周共 8 宗土地成交

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	佛禅 (挂) 2013-007	季华六路北侧、镇安西路东侧	9423.82	≤ 6.0	商业服务业设施用地	30383	33920	5999	绿地集团佛山禅城置业有限公司	1-8
禅城	佛禅 (挂) 2013-008	汾江中路东侧、高基街南侧	19552.59	≤ 5.0	商业商务用地，兼容二类居住用地、娱乐康体设施用地	24363	24363	2492	佛山华强广场投资建设有限公司	1-9
禅城	佛禅网 (挂) 2013-	文沙东四街西侧、文	8935.35	≤ 3.5	居住用地，可兼	10015	20815	6656	佛山市华福嘉	1-8

	007	昌路北侧			容商业用地				业房地产投资 有限公司等 2 个主体	
禅城	佛禅网 (挂) 2013-008	朝安南路西侧	15982.34	≤6.0	商业商务、娱乐 康体用地, 兼容 二类居住用地	34022	63282	6599	佛山市时代永 亨投资有限公 司	1-9
南海	佛南网 (挂) 2013-070	大沥镇盐步横江村委 会富华村地段	6604.4	≥3.0, ≤ 5.5	商务金融、批发 零售、住宿餐饮 及其他商服用地	3469.668	3469.668	955	佛山市南海区 联诚投资发展 有限公司	1-6
顺德	佛顺 (挂) 2013-100 号	陈村镇岗北伟业大道 以南、国通大道以北 地块	202610.67	≥3.0, ≤ 2.87	城镇住宅用地兼 容批发零售用地 和住宿餐饮用 地、商服用地	60824	60824	1047	广东宏泰国通 地产有限公司	1-6
顺德	佛顺 (挂) 2013-095 号	北滘镇林头低沙商住 区地块	31950.91	>1.0, ≤ 2.5	城镇住宅用地兼 容商服用地	12954	13454	1684	欧志琼、周宝 娴	1-9
顺德	TD2013(XC)XG003	佛山新城星光大道以 南、潭洲一街以西、 登洲二街以北	37828.26	≤3.5	城镇住宅用地	27803.7711	27803.7711	2100	佛山市星星三 英房地产投资 有限公司	1-8

数据来源：佛山五区国土网

3. 出让预告：下周 5 宗土地出让

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
南海	佛南网 (挂) 2013-	里水镇文教村文金路北侧	38437.8	≤3.0	批发零售用地兼容商务金融用地、住	12800	1110	1-15

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

	071	地段			宿餐饮用地及其他商服用地			
南海	佛南网(挂)2013-072	西樵镇崇南村委会明德股份合作经济社地段	66632.6	>1.0, ≤3.2	城镇住宅用地兼容批发零售用地、商务金融用地及住宿餐饮用地	54972	2578	1-16
南海	佛南网(挂)2013-073	大沥镇沥西广云禅碳十字路地段	20536.4	≥1.5, ≤3.0	城镇住宅用地兼容批发零售用地	15402	2500	1-16
顺德	佛顺(网挂)[2013]013号	北滘镇 BJ-1 地块	89440.91	>1.0, ≤2.5	城镇住宅用地兼容商服用地	49291	2204	1-14
三水	佛三(挂)2013-040	西南街道新城启动区地块一	63155.8	1.0≤FAR≤2.72	住宅、商服用地	64100	1093	1-13
		西南街道新城启动区地块二	37994.1	1.0≤FAR≤2.72	住宅、商服用地			
		西南街道新城启动区地块三	62183.6	1.0≤FAR≤2.74	住宅、商服用地			
		西南街道新城启动区地块四	58259	1.0≤FAR≤2.42	住宅、商服用地			

数据来源：佛山五区国土网

四、房地产市场

1. 全市周度供应情况分析：住宅新增供应 13 万方

本周佛山房地产市场新增供应情况

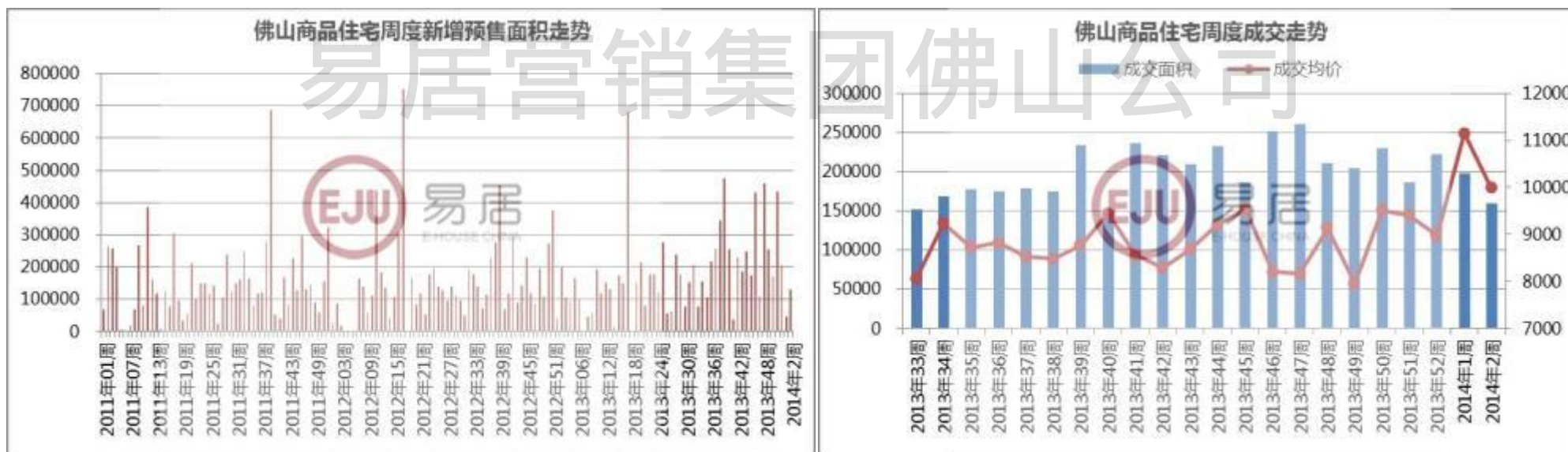
区域	预售时间	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	2014-1-6	尚观嘉园	7、8 座	122			7	15395.78			556.35
	2014-1-7	翠林豪庭翠林轩	1 座	45				3816.79			
	2014-1-9	翠湖绿洲花园	14 座	104			10	9384.96			452.18
	2014-1-10	保利心语花园	一区 4 座	144			15	11866.56			1101.69
顺德区	2014-1-8	美的御海东郡花园	天行 3、4 座	244				30837.29			
	2014-1-8	凯盛华府	2、4 座	107			23	12414.03			1504.64
	2014-1-8	保利广场	8 座	87			6	11920.02			1802.26
	2014-1-8	保利东滨花园	10 座	96			20	13471.67			1140.13
	2014-1-9	畔海御峰花园	A 区商铺 1				12				780.15
	2014-1-9	畔海御峰花园	3 座	74				15631.65			
三水区	2014-1-6	御江南国际社区	七区 63 号, 73 号, 75-79 号, 65-69 号	12				3875.58			
合计				1035			93	128614.3			7337.4

第 2 周 (2013 年 1 月 6 日-2014 年 1 月 12 日), 佛山全市有 10 个项目新拿预售, 禅城、高明区没有新增供应入市, 供应产品只有住宅和部分的社区商铺, 多为大型社区的新供应。

2.住宅供求周度走势：住宅供应稍有回暖，成交量价齐跌

第2周(2013年1月6日-2014年1月12日)，佛山商品住宅新增预售面积接近13万 m^2 ，合共1035套新增住宅供应，供应面积增加177%，由于大盘为后续供货做准备，新增供应有所回暖。

上周，佛山商品住宅成交1382套，成交面积16万 m^2 ，成交均价9983元/ m^2 ，全市成交总体量价齐跌，除三水和高明区外，其余三区均出现不同程度的下滑，南海区成交量下滑尤其明显；成交价格上，南海区高单价项目成交减少，使得南海区成交均价出现回落，禅城和顺德成交均价虽然小幅上涨，但全市均价还是被南海区成交均价的回落而拉低。



3.标杆项目周度销售情况

禅桂新中心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	13	7811	12月6日推售23座88、168 m ² 三四房
桂澜路	东海银湾	13	11536	12月14日推售21、22座86-125 m ² 三四房
张槎	海湾城	12	10388	1月4日推售1座73-89 m ² 两三房
祖庙	时代云图	11	10692	12月21日推售1-4座85-142 m ² 三四房
佛山新城	龙光君悦华府	11	9560	12月底推售5座1幢84-91m ² 三房
南庄	港宏世家	8	6725	70、90、130 m ² 全城钜惠, 特价30套, 精装两房首付5万起
南庄	绿岛明珠	8	7174	12月14日推售8、9座150-162m ² 四房
佛山新城 & 乐从	万科水晶城	7	11300	新春97折大礼+暖冬限时8万8优惠
	佛奥湾	6	7500	——
	星耀广场	4	13500	最后60席高层黄金单位的认购,成功认购均享受立减价值10年物管费的优惠
	风度广场	15	28100 (公寓+商铺)	11 月 16 日首次开售
桂城	佳兆业·滨江1号	11	13103	12 月 14 日首次开售
	富丰新城	63	13327	1 月 4 日推售 14、15 栋新品
	中海锦城	21	12536	12 月 22 日推售 1 街 9、10 座, 2 街 15、16 座新品
	万达广场	4	15763 (住宅)	12 月 7 日推售住宅新品
	保利西雅图	4	10125	11 月 30 日推售 6 座新品

第 2 周 (2013 年 1 月 6 日-2014 年 1 月 12 日), 上周禅桂新除个别新推售的项目成交较为热销外, 大部分项目成交稍显冷淡, 出现大量的个位数成交。桂城方面, 新推售富丰新城与早前推售的中海锦城在成交价格方面均比前期有了近 1000 元/m²的提升。

南海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
里水	珠江峰景湾	3	7792	—
	金名都	8	15619	12月29日加推39座新品
	合生君景湾	6	9781	—
	恒大御景半岛	9	25495	—
	中信金山湾	0	—	新品预存5千抵5万优惠
	柏悦华府	4	7499	11月24日加推3、4座新品
大沥	广佛新世界	4	12208	12月7日正式推售别墅产品
	汇豪嘉园	10	9589	—
	保利中央公馆	8	11266	12月21日推售8栋新品
	景裕嘉园	7	12699	11月30日推售5栋B座新品
	智博花园	0	—	12月28日开售7、8座新品
镇街	尚观嘉园	13	7277	12月底自然推售10座新品
	上林苑	7	6622	商住产品全线85折优惠,成功购房还有机会赠送车位
	美立方花园	7	8170	12月7日推售3座新品
	桂丹颐景园	11	5761	现购房享最高94折购房优惠
	云山峰境	6	5311	—
	龙光君悦龙庭	14	7117	12月21日推售21栋新品
	长信银湾	9	7635	长信集团全线88折优惠

第2周(2013年1月6日-2014年1月12日),上周南海成交下滑20%,主要来自镇街成交的减少,里水、大沥板块缺乏新供应成交低迷;镇街项目的后续销售也有所回落,成交量出现下滑。

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)	套内签约均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
大良	金地天玺	2	20150	—
	康格斯花园	3	6516	双 12 康格斯疯狂特惠 2.9 万起买两房, 5.3 万起买三房
	嘉信城市花园五期	7	11681	12 月初自然推售
容桂	容桂碧桂园	12	7588	12 月 21-22 日亲子游园活动
	凯蓝名都	3	6411	12 月 14、15 日双节购房优惠提前享活动团购特惠专场
	东圣维拉花园	15	6293	12 月底推售 15 座新品
	东逸湾	6	5730	12 月 29 日开放 2 栋楼王样板房
	高骏科技创新中心	36	8275 (写字楼)	12 月 13 日首次开售
	佳兆业金域天下	13	5359	12 月购房可参与月末家电、钻石大抽奖, 送“悍马”活动, “总经理特批”折扣
镇街	顺德绿地国际花都	6	10569	1 月 5 日幸福花香, 感谢有您——顺德绿地国际花都业主答谢晚宴
	涛汇领御花园	8	7026	12 月 8 日推 13 座楼王单位
	美的时代城	11	5769	即将推出 77-89m ² 全能 N+1 精美户型
	品峰荟豪庭	12	7071	2013 年 11 月推售 4、5 座
	金河水岸	16	7023	—
	保利上城	18	7158	1 月 4 日, 龙江自行车俱乐部在【保利上城】前广场举办团年饭活动
	顺德碧桂园	19	13302 (含别墅)	元旦精选 10 套一线江景大平层楼王一口价秒杀抢购
	美的翰城	11	9235	6 重置业豪礼

第 2 周 (2013 年 1 月 6 日-2014 年 1 月 12 日), 顺德区镇街项目成交持续回落, 美的和碧桂园集团以及保利上城的成交延续热销, 大部分的项目均为个位数成交。

五、楼盘营销

1.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
南海大沥	名汇·浩湖湾	2014-1-8	A区1、2号楼	132	41 m ² 一房、89、120 m ² 三房	6500	30%
佛山新城	保利东湾	2014-1-10	8号湾10座	96	122-143 m ² 三、四房	13000	——
南海狮山	凯旋名门	2014-1-11	7座	64	92 m ² 三房	8000	60%
南海里水	翠林小语	2014-1-11	1座	45	72-90 m ² 两三房	6700	90%
南海桂城	海伦堡·海汇广场	2014-1-11	2座	525	42-54 m ² 公寓	9500-10200(带装修)	——
南海桂城	保利西雅图	2014-1-12	4座	144	73-94 m ² 三房	10500(带装修)	——
顺德容桂	美的御海东郡	2014-1-12	——	——	88-120 m ² 三、四房(套内)	套内5600	——

易居营销集团佛山公司

2.重点楼盘报纸广告投放

区域	项目名称	投放日期	投放媒体	版面	广告主题	推广卖点	广告图片
顺德区	保利中环广场	2014/1/8	珠江商报	整版	保利中环·第五大道 不是所有的经典都能称之为 NO.5	形象	
顺德区	顺的科技创新中心	2014/1/8	珠江商报	整版	容桂东首席甲级写字楼 200-2300 m ² 商务办公空间	产品	

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

顺德区	保利东湾	2014/1/8	珠江商报	整版	保利东湾 心享势成 120-140 m ² 绝版江景美宅贺岁登场	形象 产品	
顺德区	佳润上品轩	2014/1/8	珠江商报	整版	天际奢居 俯览中心	形象	

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

顺德区	兆丰轩	2014/1/8	珠江商报	整版	容桂东区·山畔美居	形象	
顺德区	天悦	2014/1/8	珠江商报	整版	160 万起，私享生态豪门 贵宾席	价格	

易居营销集团佛山公司

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

顺德区	龙江华美达广场	2014/1/8	珠江商报	整版	龙江投资王 热烈庆祝龙家具电商港 D 区成功落户华美达	形象	
顺德区	博澳城	2014/1/8	珠江商报	整版	86 折 三房 100-108 m ²	价格 户型	
顺德区	柏悦湾	2014/1/8	珠江商报	整版	岁末疯狂划一价 6988 元/m ² 不分楼层不限户型	价格	

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

顺德区	悦峰天誉	2014/1/8	珠江商报	整版	首付 20 万 买 115 m ² 大三房	价格	
顺德区	康格斯花园	2014/1/8	珠江商报	整版	大良中央·70 万 m ² 城市生活体	形象	
顺德区	东怡水岸	2014/1/8	珠江商报	整版	最美板房 醉顺德	形象	

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

顺德区	敏捷·畔海御峰	2014/1/8	珠江商报	整版	城央山河奢品开盘热销	形象	
顺德区	顺德绿地国际花都	2014/1/8	珠江商报	整版	绿地华南年终折扣季 国际花都感恩 6 重礼	价格	

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

禅城区	禅城绿地中心	2014/1/9	佛山日报、南都	整版	绿地中心 80-180 m ² 城央金铺 诚意登记 新春盛启	产品	
禅城区	天丰国际	2014/1/10	广州日报	半版	1月11日示范单位盛世开放	开板房	
南海区	嘉邦·国金中心	2014/1/10	南都	整版	新加坡商务模式的中国作品	形象	

中国房地产现代服务业综合服务第一品牌
 拥有上房销售、新浪乐居、中国房产信息集团三大平台
 第一家横跨【美国纽交所与纳斯达克】的中国房地产现代服务业的上市企业

3.重点楼盘营销活动

区域	项目名称	活动时间	活动主题
禅城区	天丰国际	2014/1/11	开放样板房
禅城区	金地珑悦	2014/1/11	开放销售中心 佛山首创浪漫风情步行街区同步面世
禅城区	沿海馨庭	2014/1/11	“马上有福” ——争当大富翁惊喜来袭，神秘礼品天天送
禅城区	碧桂园城市花园	2014/1/12	“马”上绘精彩文化节 弘扬水墨国粹文化
南海区	名汇浩湖湾	2014/1/8	开盘盛典暨胡定欣明星见面会
南海区	广佛新世界	2014/1/7-11	新年新世界，艺享新生活——荷生刘波诗与画对话
南海区	龙光君悦龙庭	2014/1/12	“龙光地产广佛十载·感恩与您同行——201314 感恩终极大抽奖盛宴
南海区	海伦堡·海汇广场	2014/1/12	开放公寓样板房
顺德区	保利上城	2014/1/11	“新春送祝福，挥春免费送”
顺德区	嘉悦公馆	2014/1/11	营销中心盛装开放
顺德区	敏捷畔海御峰	2014/1/11	创意轻粘土 DIY 活动+港式美食活动
顺德区	美的·御海东郡	2014/1/12	“寻找顺德好声音” 半决赛
顺德区	天悦	2014/1/11-12	广东省非物质文化遗产展览，多件百年历史珍品同台展出
顺德区	顺德科技创新中心	2014/1/11-13	“乡乡联合” 生态文化启动仪式暨中国当代知名书画家迎春书画展