



佛山区域房地产市场周报

2014.3.31-2014.4.6

导读：清明时节雨纷纷，楼市、土地节奏放缓

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	15
3.5 本周营销活动汇总	15
四、重点楼盘广告投放统计	16
五、一周周度市场总结	17

一、一周市场资讯

政策	<p>微刺激保就业 稳增长未动宏观政策根基</p> <p>一如市场预期，前日举行的国务院常务会出台了一系列稳增长举措。但和市场预期有所不同的是，政策的重点落在了助力小微的减税措施，棚户区改革和铁路建设则成为两翼，而宏观政策根基——财政、货币政策未有明确变化。（来源：南方都市报 时间：2014年4月4日）</p>
经济	<p>头两月经济运行数据保持了 10%左右的增长</p> <p>数据显示，佛山头两个月工业经济、固定资产投资、消费都保持了 10%左右的增长。1-2 月，全市规模以上工业完成总产值 2336.78 亿元，同比增长 10.6%；完成工业增加值 496.78 亿元，同比增长 10.5%；全社会固定资产投资 188.32 亿元，同比增长 12.8%；社会消费品零售总额 401.25 亿元，同比增长 9.5%。（来源：南方都市报 时间：2014年4月1日）</p> <p>头两月我市外贸进出口同比增 11.3%</p> <p>据海关统计，头两月我市外贸进出口总值 94.8 亿美元，同比增 11.3%（一定程度得益于去年基数低），其中出口 63.2 亿美元，增长 9.1%，高于全省出口增幅 20.9 个百分点；进口 31.6 亿美元，增长 15.7%，高于全省进口增幅 30.2 个百分点。（来源：南方都市报 时间：2014年4月1日）</p> <p>官方汇丰 PMI 指数一升一降</p> <p>昨日，国家统计局公布了 3 月份制造业 PMI 指数为 50.3%，比上个月微升 0.1%，系去年 11 月以来首次上升。不过，同日公布的汇丰 PMI 指数三月终值仅为 48，滑落至近 8 个月以来最低水平。（来源：南方都市报 时间：2014年4月2日）</p> <p>佛山工业增长基本面向好</p> <p>市经信局昨日发布 3 月佛山制造业采购经理指数（制造业 PMI），该指数环比增长 6.1 个百分点至 52.6%，表明佛山工业经济增长的基本面向好，制造业企业扩张态势没有改变。（来源：佛山日报 时间：2014年4月4日）</p> <p>3 月非制造业 PMI 为 54.5%</p> <p>中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心 3 日数据，3 月份中国非制造业商务活动指数 54.5%，环比回落 0.5 个百分点。（来源：佛山日报 时间：2014年4月4日）</p>
市场	<p>3 月末掀新盘亮相小高峰</p> <p>据南都记者不完全统计，从 3 月末到五一期间，将有逾十个新盘入市覆盖禅桂中心区、佛山新城、大狮山、大沥、禅西等多个板块。（来源：南方都市报 时间：2014年4月1日）</p> <p>楼盘售楼信息仍不透明</p> <p>佛山市物价局、佛山市住建局联合于 3 月下发的《关于规范商品房销售价格行为和预售行为的通知》昨日正式施行。据悉，新通知在 2009 年的旧通知上做了细微变动，对商品房明码标价、严禁捂盘等问题再次强调。记者昨日走访本地在售楼盘发现，不少楼盘仍然没有公开商品房销售情况及价格，对新通知规定的公布投诉电话，不少楼盘也并未实施。（来源：佛山日报 时间：2014年4月2日）</p>
建设与城市规划	<p>天虹路将打通至华阳路南延线</p> <p>6 月起，佛山新城将开始 CBD 二期周边路网建设。根据规划，天虹路、天成路将东延与华阳路南延线接驳，另新规划了百合路、永兴路连接天虹路与荷岳路。（来源：佛山日报 时间：2014年4月3日）</p>
发展商动态	<p>保利华南：保利华南公司发布数据，3 月佛山区域销售额已达 20 亿元，整个华南公司一季度突破 70 亿元。一季度已完成 2014 年业绩目标的 35%，接近去年全年业绩的 6 成。其中，位于佛山新城、三山新城、沥桂核心区等区域的多个项目成交不错；而里水、三水两大新盘即将推出市场。</p>

龙光地产：龙光地产上市元年业绩不错，日前其获得多个由国家权威机构联合颁布的榜单奖项。其中综合实力荣登“2014 中国房地产百强企业”榜单第 40 位。据介绍，龙光地产继 2013 年后再次入榜，跃升至第 40 位，“高周转，高利润”经营模式是其制胜的关键。龙光地产科学布局经济发达地区及新兴地区，形成高去化率，高利益增长，低负债率的良好发展态势。



二、本周土地市场动态

- 本周大型土地成交信息

本周没有土地成交信息。

- 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)
顺德区							
5-8	佛顺挂 2014-029	佛山市顺德区北滘镇新城区 BJ-C-18 地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	26409.78	>1.0 且≤2.5	21128	3200
三水区							
5-5	TD2014(SS) XG009	三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”(土名)	住宅、商服用地	136266.7	>1.0 且≤2.0	16000	587.08

(数据来源: 各区国土城建网)

【分析】清明时节雨纷纷，本周适逢清明节三天小长假，佛山土地市场整体表现静寂，全市五区没有任何地块招拍挂。

本周顺德、三水两区各有 1 宗商住地出让，将于 5 月初成交，其中，位居三水芦苞镇的商住地占地面积较大，逾 13.6 万 m²，起拍楼面价仅为 587.08 元/m²。

去年的这个时候，《佛山市 2013 年度国有建设用地供应计划》已经出文，但今年 4 月 1 日在全市三旧改造工作会议上相关人士提出：各区新增建设用地指标和三旧改造进度挂钩。言下之意，各区政府需从长计议推地计划，要想增多新增用地指标，则要积极进行三旧改造。

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

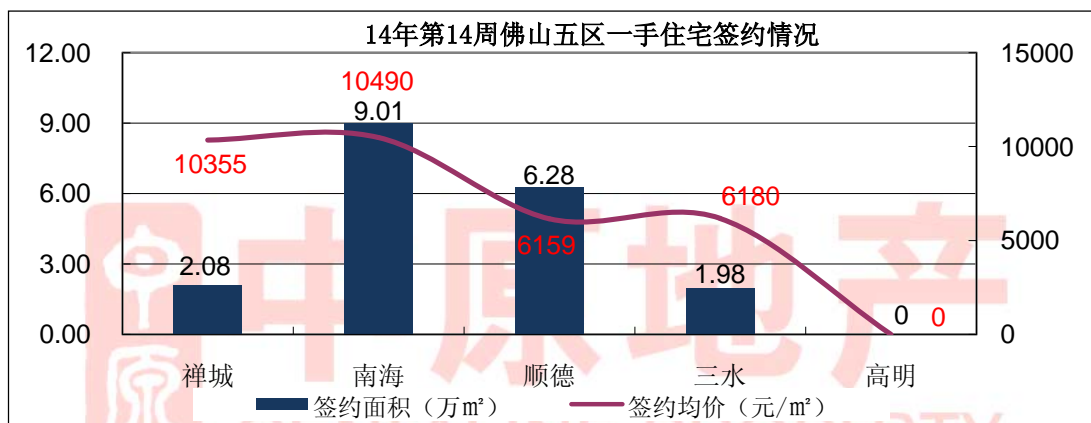
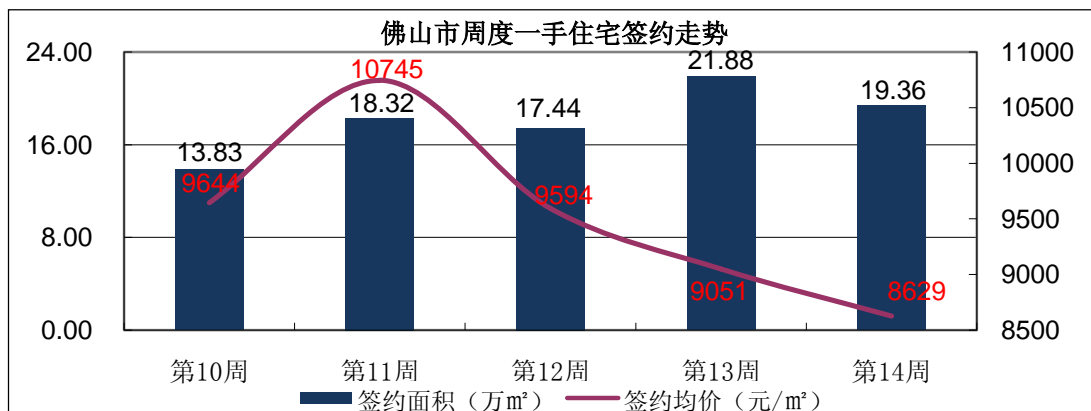
区域	新增套数(套)	新增建筑面积(万m ²)	面积比例(%)	套数环比(%)	面积环比(%)
禅城	314	2.3	23%	-15%	-22%
南海	313	3.73	37%	-42%	-36%
顺德	148	3.12	30%	-57%	-36%
三水	15	0.98	10%	-95%	-77%
高明	0	0	0%	—	—
合计	790	10.13	100%	-50%	-43%

(数据来源: 各区监控网站)

本周(2014.3.31-2014.4.6)全市仅有6家楼盘准备推出新货,合计790套房源10.13万m²的新货入市;五区除高明区外,其余四区均有新品供应,但各有减量;其中,南海区新货最多,共供应3.73万m²,环比再度减少36%,占全市的37%;顺德区尾随,新增3.12万m²,环比减少36%;禅城与三水区均只得一个项目入市新品,环比分别减少22%、77%。4月首周,适逢清明节小长假,佛山楼市供应冷清,大部分购房者出于传统风水观念考虑,此时不会出手置业,因为开发商也不想清明节贸然开盘。

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	盛南新都花园	2014-4-2	9号9、10座	洋房	314	22986.21	1-3房:33-89
南海	樵山明珠花园	2014-4-1	16座	洋房	2	1480.39	5房以上: 722-758
		2014-4-1	15座	洋房	55	10443.38	5房以上: 170-188、 279-324
		2014-4-1	17座	洋房	2	1536.91	5房以上: 764-772
	御水岸花园	2014-4-1	2座	洋房	116	10461.31	3房:89-91
	龙光君悦龙庭	2014-4-3	5、6座	洋房	138	13359.52	3-4房:85-120
顺德	畔海御峰花园	2014-4-3	4座	洋房	148	31240.1	5房:182-213
三水	云东海高尔夫花园	2014-3-31	111-113, 115-119, 123, 125-126, 131-133, 135号	别墅	15	9844.61	5房以上: 543-668

3.2 佛山市周度成交情况



(数据来源: 各区监控网站)

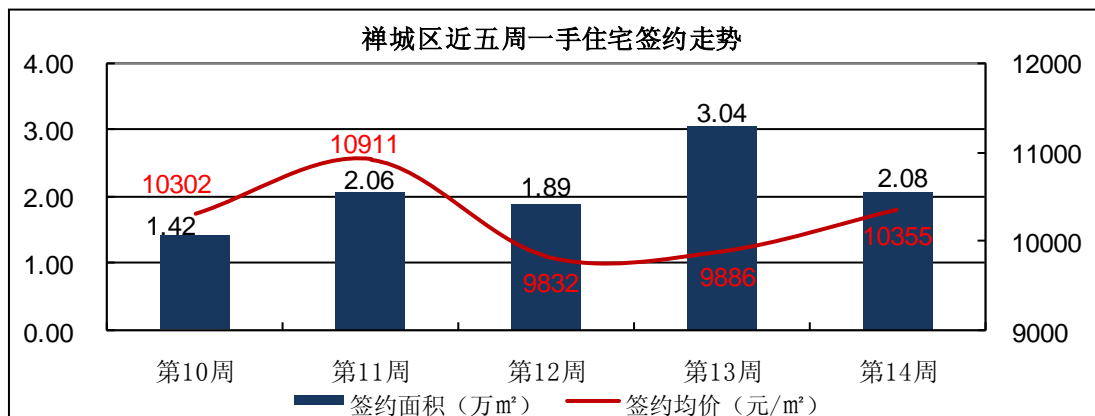
佛山各区签约情况: 清明时节雨纷纷, 佛山楼市活动减少, 开盘量骤减, 而且顾客忙于祭祖事宜, 以致佛山一手房销量下滑, 但整体保持高稳。本周全市共网签 19.36 万m², 环比下降减少 12%; 全市均价受顺德限价房金都名苑的拉扯, 价格持续四周的下滑, 本周跌入“8 字头”水平, 为 8629 元/m², 环比下滑 5%。

从签约情况来看, 禅南顺三个主要成交区域均有减量, 三水区则有增量; 其中, 南海区网签量远远抛离其他区域, 蝉联五区网签量榜首, 共有 9.01 万m², 环比减少 19%; 顺德区则顺位第二, 网签量为 6.28 万m², 环比减少 4%; 禅城区环比减量为本周最多, 达 31%, 仅签约 2.08 万m²; 三水区尾随, 网签 1.98 万m², 环比增加 7 成。高明区因网站问题, 没能录取到数据。

价格方面, 禅南两区有上行调整, 顺德区则下滑明显, 三水区保持平稳; 其中, 禅、南两区价格处于万元高位, 分别为 10355 元/m²、10490 元/m², 环比分别上涨 5%、4%; 顺德区受容桂首个限价房金都名苑的拉扯, 价格下行 16%, 为 6159 元/m²; 三水区价格保持平稳, 为 6180 元/m²。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: 禅城区本周签约 2.08 万㎡, 环比下跌 31%, 尽管星星广场、佛山雅居乐佰利郡花园等项目持续签约, 但进入传统淡季, 又恰逢清明小长假, 整体缺乏热门项目开盘支撑, 购房者入市步伐相对放缓, 致使全区签约量在高位回落; 价格方面, 星星广场、佛山雅居乐花园等中高价位项目签约表现较为突出, 全区均价有所回升, 为 10355 元/㎡, 环比上升 5%; 整体市场呈现量跌价升的态势。

从个盘的签约情况来看, 本周以季华板块与亚艺板块项目成交为主。其中星星广场持续签约, 成交 29 套, 均价为 11049 元/㎡; 佛山雅居乐佰利郡花园优惠持续, 签约 26 套, 均价为 9807 元/㎡; 佛山雅居乐花园签约 13 套, 均价为 11188 元/㎡; 时代云图苑和万科城均签约 15 套, 均价分别为 11592 元/㎡和 7042 元/㎡; 禅城绿地金融中心签约 13 套, 均价为 13053 元/㎡。公寓方面, 仅有保利天玺公寓一套成交, 均价为 13310 元/㎡。

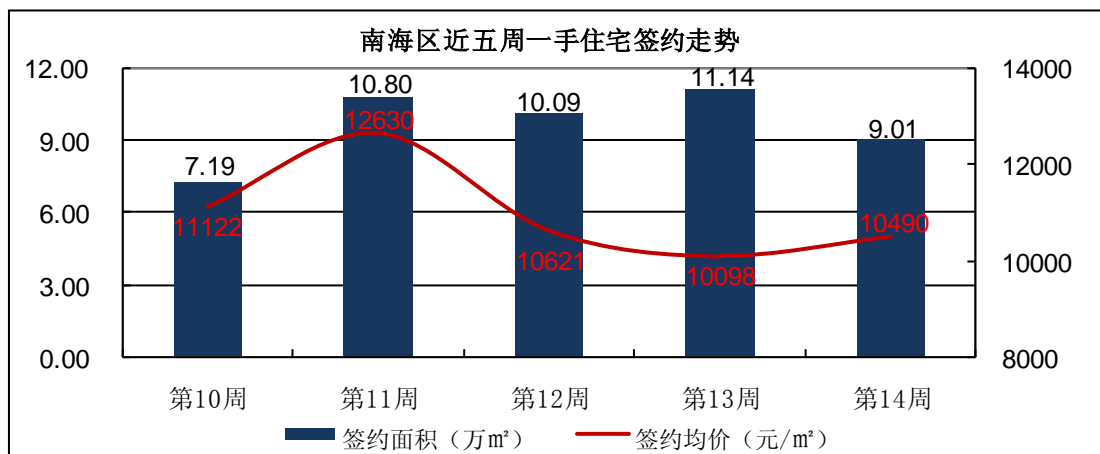
禅城重点项目成交

项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
星星广场	29	2866.99	11049	季华金品尚院	4	278.1	12971
佛山雅居乐佰利郡花园	26	2452.98	9807	凯德·城脉	2	275.23	9560
佛山雅居乐花园	13	1832.49	11188	绿岛明珠花园	2	248.97	6968

时代云图苑	15	1707.79	11592	星星华园国际花园	1	207.83	13049
万科城	15	1362.05	7042	丽湾华府	2	183.49	11913
禅城绿地金融中心	11	1276.87	13053	海湾城市嘉园	2	179.92	9686
碧桂园城市花园	2	1038.6	9563	瑞安东华嘉逸苑	1	178.2	15000
佛山万科广场	8	771.04	12674	御璟上院	3	135.23	7479
水悦龙湾园	8	762.62	6623	铂顿商业中心	1	127.42	11796
兆阳御花园	6	657.59	12343	智博丽海花园	1	99.54	9476
卓景花园	7	624.98	9338	锦隆花园	1	94.92	10588
依云上城	6	562.35	10956	天丰花园	1	89.06	9192
盛南新都花园	8	544.43	8390	港宏世家	1	87.53	6524
沿海馨庭	6	543.27	9013	滨海御庭	1	79.29	8516
君悦华府	5	438.53	9892	美誉紫薇花园	1	71.97	6990
汇银新港湾花园	4	421.92	8113	阳光嘉苑	1	51.44	9849
东海银湾豪园	4	286.65	10923	保利天玺公寓	1	38	13310
华福国际公馆	3	282.42	11556				

(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: 南海区本周签约 9.01 万m², 环比下跌 19%, 虽然全区签约量有里水广佛交界盘长信御景峰开盘数据滞后支撑, 但进入清明小长假节点, 开发商开盘发售的热情不高, 主要以暖场蓄客活动为主, 同时, 购房者也趁假期忙于祭祖, 入市积极性较弱, 因此, 整体进入签约回调阶段, 下滑较为明显; 价格方面, 全区均价与上周基本持平, 为 10490 元/m²; 整体市场呈现量跌价稳的态势。

从桂城重点项目签约情况来看, 万达华府持续签约, 成交 38 套, 均价为 14470 元/m²; 中海锦城签约 20 套, 均价为 11931 元/m²; 万科金域蓝湾收官产品签约 13 套, 均价为 13853 元/m²; 富丰新城和中海千灯湖花园均网签 10 套, 均价分别为 14221 元/m²和 14771 元/m²。

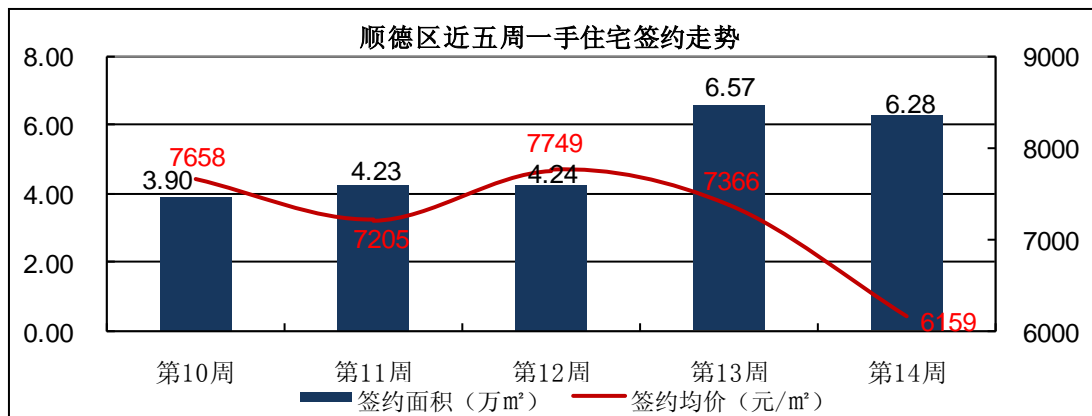
桂城重点项目成交情况

项目	3.31-4.6		
	签约面积(m ²)	签约套数(套)	签约均价(元/m ²)
保利西雅图	0	0	—
创鸿灯湖左岸	0	0	—
万达华府	3612.49	38	14470
富丰新城	862.54	10	14221
万科金域蓝湾	1823.43	13	13853
中海千灯湖花园	2240.28	10	14771
依岸康堤花园	284.56	2	13084
依云天汇花苑	1720.65	7	12506
南海万科广场	0	0	—
宏宇景裕豪园	683.71	7	14357

中海锦城	2269.59	20	11931
怡翠世嘉花园	0	0	—

(数据来源: 南海建设局)

3.3.3 顺德区



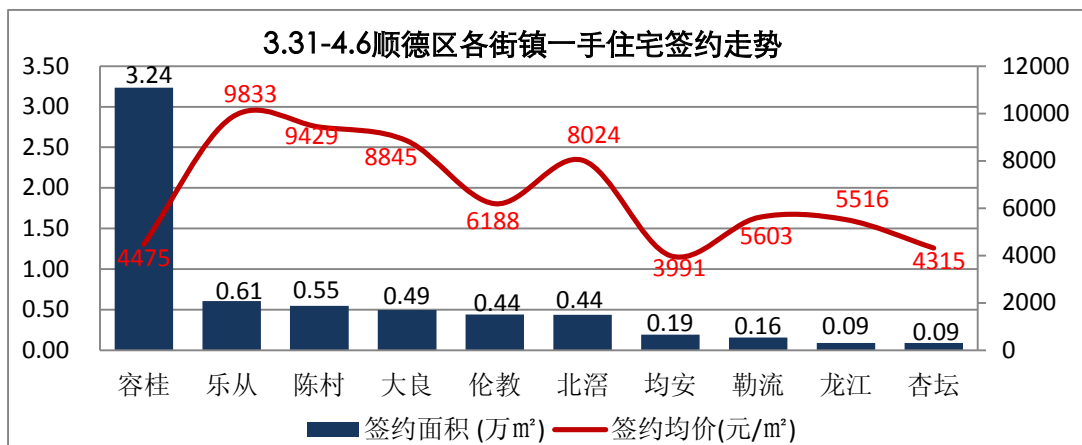
(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

顺德区近五周签约情况: 本周顺德区一手住宅市场签约 6.28 万m², 环比基本持平, 主要是受容桂金都名苑项目集中签约的影响, 全区签约量得以平稳过渡; 价格方面, 上述容桂金都名苑为限价房项目, 整体均价低廉, 且中高价项目签约放缓, 均价下滑至 6159 元/m², 环比下跌 16%, 为近五周最低, 是佛山市各区中下滑幅度最大的一个; 整体市场呈现量稳价跌的态势。

从镇街签约数据来看, 容桂凭借金都名苑限价房项目一枝独秀, 居签约榜首, 签约 3.24 万m², 均价为 4475 元/m²; 乐从较为稳定, 居第二, 签约 0.61 万m², 均价为 9833 元/m²; 陈村两大万科项目签约均有所放缓, 居第三位, 签约 0.55 万m², 均价为 9429 元/m²; 其余镇街均签约在 0.50 万m²以下, 表现较为乏力。

从顺德重点项目成交情况看, 绿地尚品花园签约相对突出, 成交 17 套, 均价为 8485 元/m²; 保利东湾网签 15 套, 均价 12158 元/m²; 万科水晶花园签约放缓, 成交 14 套, 均价为 10799 元/m²; 万科缤纷四季花园签约 11 套, 均价为 9963 元/m²。

顺德十街镇签约情况



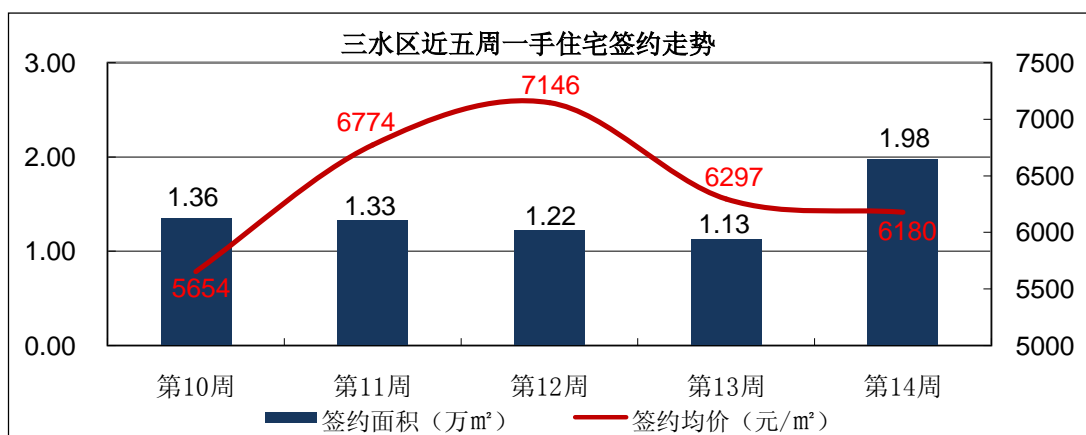
(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

顺德重点项目

项目	3.31—4.6		
	签约套数(套)	签约面积 (m²)	签约均价(元/m²)
保利家园	3	379.51	5755
保利中环广场	7	957.98	9088
保利东湾	15	2232	12158
保利拉菲花园	1	101.57	8840
北滘碧桂园	4	487.05	7536
碧桂园豪庭	0	0	—
乐从雅居乐花园	8	1788.28	9597
万科水晶花园	14	1681.28	10799
万科天傲湾花园	0	0	—
万科缤纷四季花园	11	1037.88	9963
招商依云水岸	0	0	—
金地天玺	2	723.76	14361
金海 M-city	1	80.71	15404
绿地尚品花园	17	1589.48	8485

(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: 三水本周一手住宅市场网签量止跌回升, 签约 1.98 万㎡, 环比上升 75%, 整体签约逆势上涨, 是佛山五区唯一大幅上涨的区域, 因此前市场持续缺乏热门项目开盘发售, 而个别项目如山水龙盘, 在 3 月底积极推货, 刺激部分购房者的需求, 从而成功撬动全区签约量, 实现大幅走高; 价格方面, 全区均价与上周基本持平, 为 6180 元/㎡; 整体市场呈现量升价稳的态势。

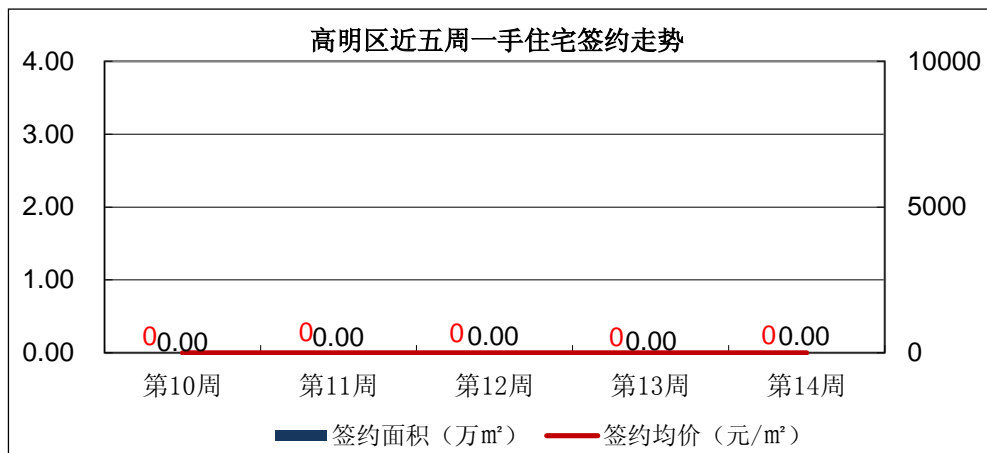
从三水重点项目成交情况看, 山水龙盘集中签约, 成交 34 套, 均价为 5364 元/㎡; 时代廊桥花园持续签约, 为 16 套, 均价为 6550 元/㎡; 雅居乐雍景园签约 3 套, 均价为 7174 元/㎡。

三水重点项目成交情况

项目	3.31—4.6		
	签约套数(套)	签约面积 (㎡)	签约均价(元/㎡)
北江明珠花园	0	0	—
雅居乐雍景园	3	266.86	7174
时代廊桥花园	16	1441.61	6550
丽日天鹅湖	0	0	—
云东海高尔夫花园	0	0	—
山水龙盘	34	3309.65	5364

(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

本周没有监控楼盘信息。

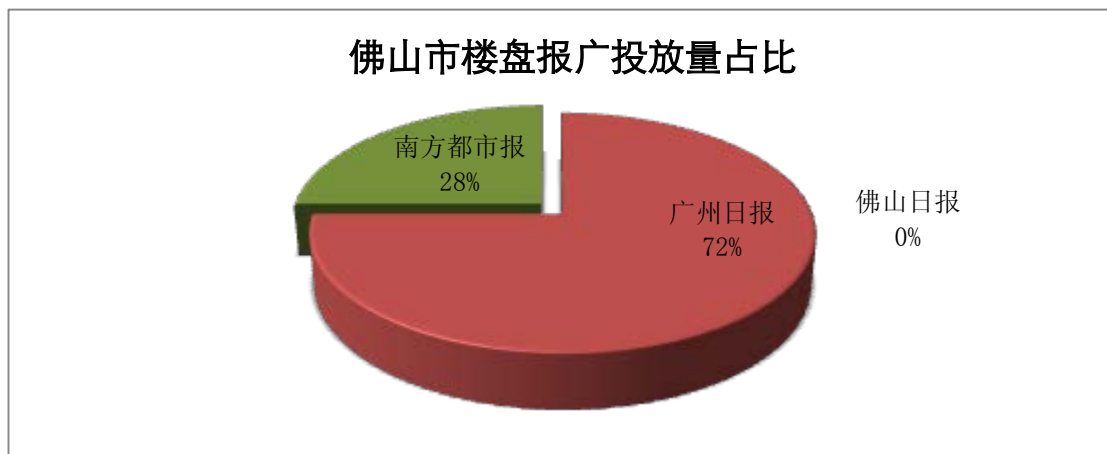
3.5 本周营销活动汇总

区域	楼盘名称	活动时间	营销活动内容
禅城	沿海魁奇郡	4月5日-4月7日	活动期间,所有上门客户,只要关注【沿海魁奇郡】官方微信,即可参与现场大转盘抽奖!成交客户还能参加砸金蛋活动。
	华夏中央广场	4月5日-4月6日	即将首推刚需洋房,面积涵盖77、99m ² 二三房,现登记认购,开盘后可享95折优惠,如一次性付款,优惠折扣可低至93折。
	佛山万科广场	4月6日-4月7日	3座二三房火热认筹中,诚意登记享额外97折,每天更可获高达7%收益回报,来访送千元大礼包!周末举行“舌尖上的意大利”,来访即可品尝美味的pizza和鸡翅。
	时代云图	4月15日-4月23日	4月15-23日报名【时代云图杯2014祖庙好声音歌唱比赛】。4月24、25日初赛时间。全新二期89—117m ² 全新户型,1万抵5万限量登记中。
南海	碧桂园山水桃园	4月5日-4月6日	304-820m ² 钻石墅收官钜献,最后10席! 130-210m ² 三至五房,逾50m ² 超大露台,购房送车位现金券!
	富弘广场	4月5日-4月6日	3月29日已开放销售中心,目前已接受写字楼及商铺的认筹,诚意登记享1万抵5万优惠。
	凯旋名门	4月5日-4月6日	主推5座单位,主打92m ² 三房,现阶段购房享97折优惠。
	名澳汇锦桃园	4月5日-4月6日	咨询中心已开放,主力户型65-133m ² ,两房至四房,n+1设计,约100%超高使用率。
	柏悦华府	4月5日-4月6日	已开放新品板房,产品涵盖85-126m ² 三四房,预计4月中下旬正式发售,目前成功登记可享2万抵开盘98折。
顺德	天悦	4月5日-4月6日	在售1-4座大户型洋房单位,户型涵盖125-180m ² 四房单位,限量优惠直降50万,只剩16席啦!
	美的广场	4月5日-4月6日	210-375m ² 地标大宅现楼发售,亲山生活即刻尊享!10套钜惠单位限量限时推出,抢占东区现楼地标豪宅的最好时机到了!
	万科沁园	4月5日-4月6日	万科30年钜惠,80-100m ² 装修新品,首付6万起;130m ² 纯南公园大宅,仅5800元/m ² 起,最后10套。
三水	保利中央公园	4月5日-4月6日	首推10-15座、18座,90m ² 三房和120m ² 、130m ² 、167m ² 四房单位,目前接受诚意登记,可在开盘当天获98折优惠。

(信息来源: 房网、新房网、新浪网等)

四、重点楼盘广告投放统计

本周全市有 3 个地产项目投放报广，总投放量共有 4 则，其中，投放广告量最多的是广州日报，有 3 则，南方都市报有 1 则，而佛山日报没有投放。



区域	项目名称	投放时间	投放报纸	版面	投放主题
南海	万达华府	2014-4-4	南方都市报	FB01 全版	8月29日盛装开业，万达改变生活。千灯湖地铁口 89-143 m ² 新品精装华宅，火爆预约。
大佛山	中海集团	2014-4-4	广州日报	FSA5 全版	筑梦十载，精品永恒。佛山中海十全十美 10 周年。十周年感恩回馈，中海千灯湖 1 号，中海锦城全国升级，现正热销。
		2014-4-4	广州日报	FSA8 全版	邂逅璀璨灯湖，从未如此心动——中海千灯湖 1 号开创佛山首个夜间销售中心。2013 佛山住宅销冠，超人气大盘火爆热销，中海锦城 104-172 m ² 江景楼王感恩钜惠。
	绿地集团	2014-4-4	广州日报	FSA9 半版	绿地佛山布局六项目，今年销售目标剑指 50-60 亿元。

(数据来源：广州日报、佛山日报、南方都市报)

五、一周周度市场总结

受清明节因素的制约，3月底出现的楼市活跃行情没能在4月首周得以延续。出于传统消费习俗，购房者清明入市意愿跌至冰点，开发商也遵循市场大势，未作开盘销售计划。但4月开局，住宅成交面积依然企稳 19 万 m^2 ，价格则受顺德金都名苑限价房迎来集中签约潮的拉扯，下跌 5%。

相对利好的是，“两会”之后，政府层面没有明确指向楼市将有新的调控方式，买卖双方经过 3 月份的“政策导向”观望后，他们将择合适时机入市，预计“银四月”将顺利爆发。

