中原地产
CENTALINE PROPERTY

佛山区域房地产市场月报

FEBRUARY REPORT

2015年2月1日-2015年2月28日

导读：春节淡季，楼市供需双双下滑，但知名房企露面拿地

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

研究中心
RESEARCH CENTER

本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

中原地产

《佛山中原房地产 2 月月报》
编辑团队：佛山中原研究中心
联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606
联系电话：0757-82625583

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

目录

一、月度概况 4

二、总体经济环境分析 5

三、政策法规 6

四、市政规划建设 7

五、一级土地市场月度成交情况 8

六、二级住宅市场月度供求情况 10

七、开发商动态 20

八、营销活动及报广 21

九、重点项目推介 23

中原地产 CENTALINE PROPERTY

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

一、月度概况

市场环境：（1）央行今降准 0.5 个百分点，央行再次降息。政府发布各种政策措施，均为促进房地产市场的健康发展。**（2）1 月份 CPI 增速创五年新低，增速跌破 1%，通缩风险加剧。**主要受气候、春节错月等因素影响。

市场概述：楼市春节淡季，各项指标数据全线走低。春节的季节性淡季因素，市民暂时搁置购房，市场消费疲软，开发商推货意愿减弱，楼市成交预期走低。1 月楼市需求得到了较大的释放，开发商资金回收较为理想，2 月主要是去库存，并继续年前的促销优惠，所以价格又再下行调整。

土地市场：2 月春节，佛山土地供应萎靡，但成交市场却没“休假”，越秀、保利、长信等齐露面。全市仅推出 5 宗商住地，合计 18.29 万㎡；全市共成交 9 宗地块，共 47.83 万㎡，金额为 27.07 亿元。2 月央行降准降息，而且随着资金面放松和楼市利好政策持续支持，开发商有更强的意愿和能力储备土地。

住宅预售市场：2 月新房供应不足，新增房源再度锐减 5 成。农历羊年春节前后，为传统销售淡季，新房入市量骤减。在浓郁的节日气氛里，大量的购房客更愿意选择去探亲访友或外出旅游，楼市关注度骤降，开发商推盘意愿普遍不高。

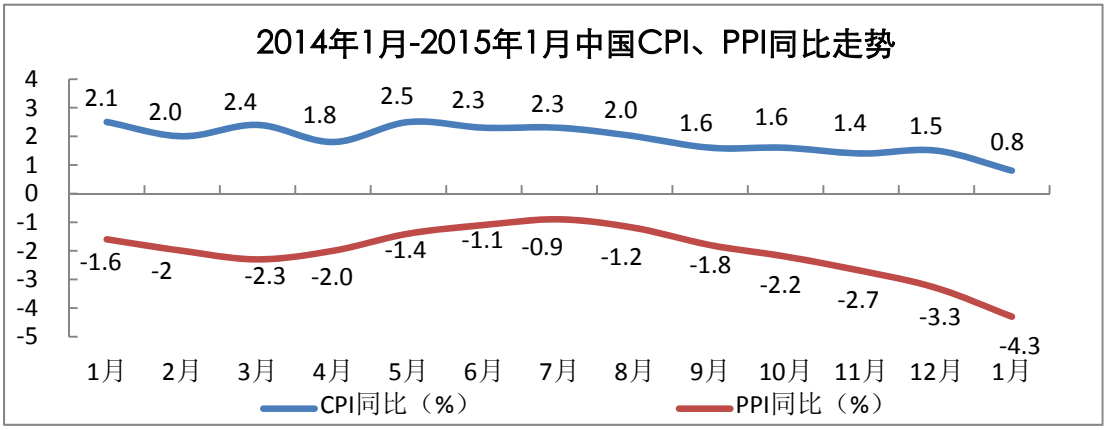
住宅成交市场：1 月全市共成交 4533 套，合计 47.73 万㎡，均价为 8032 元/㎡。从销量来看，五区全线看跌，各区成交乏力，均有不同程度的减量；价格方面，除三水区保持稳增外，其余四区均有下行调整。

全市报广投放：遇上春节小长假，各大开发商纷纷放缓报广投放的脚步。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

二、总体经济环境分析

经济指标	2015 年 1 月	2014 年 12 月	经济指标	2015 年 1 月	2014 年 12 月
CPI	同比 0.8%	同比 1.5%	GDP	——	7.3%四季度
PPI	同比-4.3%	同比-3.3%	工业	——	7.9%
制造业 PMI	49.8%	50.1%	投资	——	环比 1.21%
新增信贷	1.47 万亿元	0.69 万亿元	消费	——	同比 11.9%
M2	同比 10.8%	同比 12.2%	房产投资	——	——
贸易顺差	0.37 亿元	2.35 万亿元	——		



（数据来源：国家统计局）

1月份 CPI 增速创五年新低，增速跌破1%，通缩风险加剧。

分析：2015 年 1 月 CPI 同比涨幅比上月回落了 0.7 个百分点，主要受气候、春节错月等因素影响。从目前的情况看，CPI 涨幅仍维持在低位，加上 PPI 连续 35 个月为负，这也意味着通缩预期进一步加深，经济下行压力较大，将推动货币政策预期放松。

（数据来源：国家统计局）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

三、政策法规

政策要点 1：

央行今降准 0.5 个百分点（来源：佛山日报　时间：2015 年 2 月 5 日）

中国人民银行决定，自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。同时，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点，对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 4 个百分点。同时重申将继续实施稳健的货币政策，保持松紧适度，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，促进经济健康平稳运行。

中原观点：

当前中国经济不乐观，流动性短缺，人民币贬值，资本外流，因而此次降准符合市场预期。降准能释放流动资金，有助于缓解买卖双方资金压力，对楼市有一定利好。但年关楼市淡季临近，降准的政策刺激预计年后才会有所体现。

政策要点 2：

央行再次降息

中国人民银行 28 日宣布，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

中原观点：

为进一步巩固社会融资成本下行的成果，近期央行降准、降息动作不断。总的而言，此次再度降息能释放市场需求，提振市场信心等积极作用不言而喻，但佛山楼市供过于求的局面短期内难以改变，而且降息的作用不能一蹴而就，就目前而言，只能为楼市的走强奠定基础。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室　　邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583　　传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn　　中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

四、市政规划建设

焦点 1：大型有色金属仓储物流项目将进驻南海（丹灶）物流新城（来源：佛山日报 时间：2015 年 2 月 5 日）

2 月 3 日，广东炬申仓储有限公司竞得南海（丹灶）物流新城开发面积为 157.16 亩的地块，拟借助广珠铁路以及周边发达路网的优势，建设炬申（丹灶）有色金属仓储物流园项目，主营有色金属仓储物流业务，并逐步取得交割仓资格。

点评:炬申的落户，将为南海(丹灶)物流新城再添新活力。炬申有色金属与中钢钢材、普洛斯电商等联合，依托广珠铁路，将物流新城发展成一个辐射范围广、产业聚集的现代化物流中心。

焦点 2：龙江天湖公园开门迎客（来源：佛山日报 时间：2015 年 2 月 11 日）

前日，顺德龙江镇天湖森林公园正式开门迎客。天湖公园得名于龙峰山顶上的一个天然湖泊，经改造建成一个占地 350 亩的综合性公园，成为市民又一免费休闲娱乐场所。

点评:在钢筋水泥的城市中，公园、绿地一直都是楼市的宠儿。龙江天湖公园除能扩阔市民的活动空间外，还能给附近的楼盘带来购买力。

焦点 3：三水万达广场昨日奠基，加速三水城市化进程（来源：佛山日报 时间：2015 年 2 月 27 日）

昨日上午，三水万达广场举行隆重的奠基典礼，正式破土动工。预计明年 9 月，三水新城将迎来档次最高、功能最齐全的商业新地标，区域商业品级、办公环境与居住档次将一举升级。

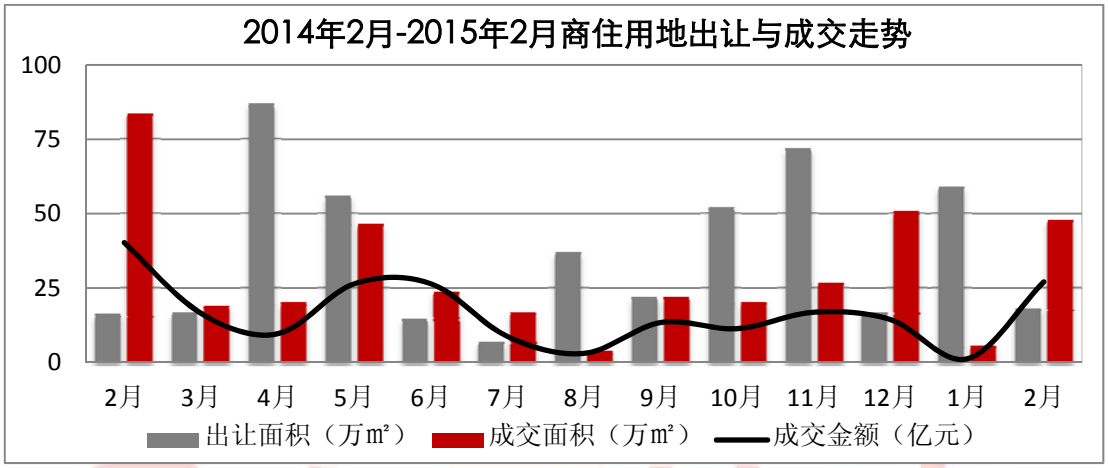
点评：三水万达广场 2014 年 11 月拿地，15 年 1 月品牌馆开放，2 月 26 日奠基典礼，28 日营销中心开放，万达速度，一如既往。三水万达综合体的建成，将有力提高三水的城市区域价值，并推动当地商业的发展。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

五、一级土地市场月度成交情况

5.1 近一年商住用地成交走势

2 月春节，佛山土地供应萎靡，但成交市场却没“休假”，越秀、保利、长信等齐露面。



（数据来源：各区国土局）

2 月春节长假时值房地产市场淡季，土地供应预期减少。全市仅推出 5 宗商住地，合计 18.29 万㎡，环比减少 7 成，同比增加 13%。三水镇街土地资源丰富，继上月大举推地 39.72 万㎡后，本月再推地 17.71 万㎡，是供应的绝对主力。

经历新年首月的低谷之后，土地成交量价在 2 月迎来触底反弹，市场行情有了显著的提高，但仍低于去年同期的水平。全市共成交 9 宗地块，共 47.83 万㎡，环比增加超 7 倍，同比下降 43%，合计 27.07 亿元，环比大幅上涨超 21 倍，同比下降约 3 成。2 月佛山土地市场回暖势头明显，“多处开花”，越秀、保利、长信 3 家知名房企纷纷露面夺地。2 月央行降准降息，而且随着资金面放松和楼市利好政策持续支持，开发商有更强的意愿和能力储备土地。

接下来的 3 月处于土地淡季时期，佛山土地市场将成交 5 宗商住地，仅 18.29 万㎡，均位居南海、三水区，市场将陷入成交低谷期。

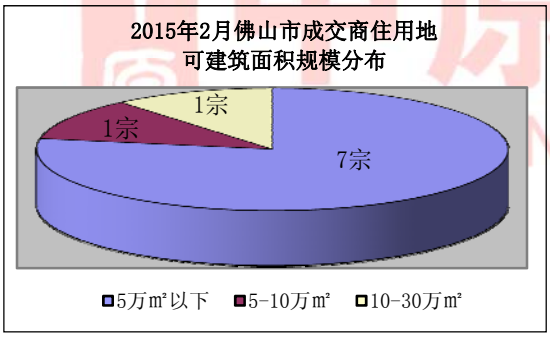
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

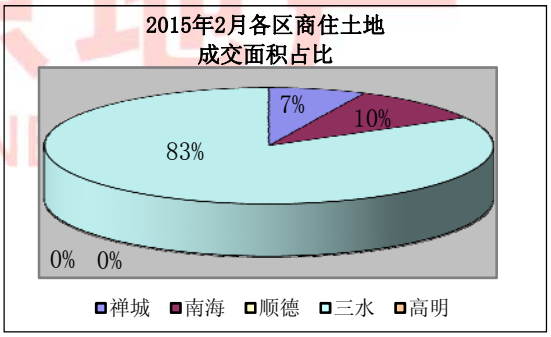
5.2 本月大型商住用地供求情况

交易 / 区域	出让土地		成交土地			流\停拍（宗）
	宗数	面积（万㎡）	宗数	面积（万㎡）	成交金额（亿元）	
禅城	0	0	1	3.4	6.33	2
南海	2	0.58	3	4.71	5.58	0
顺德	0	0	0	0	0	0
三水	3	17.71	5	39.72	15.16	2
高明	0	0	0	0	0	0
合计	**5**	**18.29**	**9**	**47.83**	**27.07**	**4**

（数据来源：各区国土局）

2 月佛山土地成交市场表现可圈可点，知名房企纷纷露面夺地。其中，2 月 3 日，保利底价夺保利中央公园项目邻近地块，将连片开发；2 月 4 日，长信以微溢价 5%竞得里水太行路南侧一宗商住地，日后将打造 90 ㎡刚性产品为主；2 月 5 日，越秀地产底价竞得市东路东侧、佛平路北侧商住地，该地块为自降身价 1.51 亿二次出让；2 月 9 日，保利二次出手，以 3.33 亿拿下位于桂澜路以东商住地块。





（数据来源：各区国土局）

商住用地可建面积规模分析：本月成交地块共有 9 宗，以小型地块成交为主，成交可建面积在 5 万㎡以下共有 7 宗，5-10 万㎡与 10-30 万㎡规模地块各占 1 宗。

各区商住土地成交面积占比分析：顺德、高明没有任何商住地块成交，三水区为土地成交大户，多宗相连地块捆绑拍出，成交面积有 39.72 万㎡，占全市的 8 成，南海区占 1 成，禅城区占 7%。

（备注：附 表 1《本月商住地块成交详细列表》

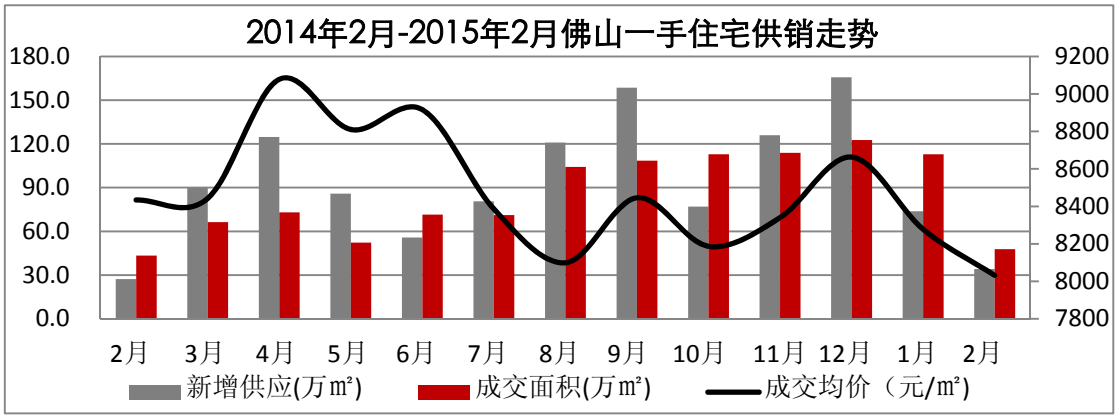
附 表 2《本月商住地块出让详细列表》附后）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

六、二级住宅市场月度供求情况

6.1 大佛山近一年供求走势表现

楼市春节淡季，各项指标数据全线走低。



（数据来源：各区房产监测网）

春节的季节性淡季因素，市民暂时搁置购房，市场消费疲软，开发商推货意愿减弱，楼市成交预期走低。1 月楼市需求得到了较大的释放，开发商资金回收较为理想，2 月主要是去库存，并继续年前的促销优惠，所以价格又再下行调整。

本月全市供应 3230 套新品，合计 34.1 万㎡，环比减少超 5 成；成交量为 47.73 万㎡，环比减少 58%，共有 4533 套，为年内谷值；楼价下行 2%，为 8032 元/㎡，创 2013 年 10 月以来的新低。

从存量来看，整体呈现供不应求的态势。经过去年岁末的推货高峰后，市场存量仍较为充沛，且在传统春节淡季开发商的推货意愿更为薄弱，市场以消化余货为主。

3 月往往是楼市的“小阳春”，也是政策观望期。经过 2 月春节的积压和接下来 4 月清明节的抑制，各大楼盘将会加大推货量，市场也将活跃起来。而且 2 月央行连续降准降息，开发商融资减负，房奴减压，利好楼市，预计三月“小阳春”将“温暖”如昔。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.2 佛山五区月度预售新增情况

2 月新房供应不足，新增房源再度锐减 5 成。

区域	新增预售套数	新增预售面积（万㎡）	面积比例	面积环比
禅城	639	6.12	18%	27%
南海	1750	17.19	50%	-35%
顺德	286	4.09	12%	-76%
三水	406	5.13	15%	-69%
高明	149	1.56	5%	-82%
合计	3230	34.10	100%	-54%

（数据来源：各区房产监测网）

农历羊年春节前后，为传统销售淡季，新房入市量骤减。在浓郁的节日气氛里，大量的购房客更愿意选择去探亲访友或外出旅游，楼市关注度骤降，开发商推盘意愿普遍不高。全市新增面积共 34.1 万㎡，环比再度减少 54%，新增套数共 6330 套，比上月减少 3722 套。五区均有新货供应，除禅城区新货预售量环比有增量外，其余四区均大幅下滑；其中南海区以 17.19 万㎡新增量继续领跑全市；顺德、三水区分别占 12%、15%；高明区仅占 5%。

6.2.1 禅城区本月项目新增预售

禅城区共新增住宅 639 套，合计 6.12 万㎡，占全市的 18%，跃居第二位；面积环比增加 27%，为本月新增预售量唯一有增量的区域；目前以旧盘新推为主，也不乏全新项目，如旧改综合体雄盛王府广场终推出住宅产品，且货量不少，有 459 套，涵盖 78-113 ㎡二至四房，依云雍景湾再推 4 座别墅。

（备注：附 表 3《本月禅城区项目新增预售表》 附后）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.2.2 南海区本月项目新增预售

南海区新增住宅面积为 17.19 万㎡，环比下跌 35%，但仍占全市的 5 成，为第一大供应区域；全区共有 8 个项目推售新货，集中在狮山、桂城板块，老盘新推为主；供应 2-4 房刚需洋房，没有别墅产品入市。

（备注：附 表 4《本月南海区项目新增预售表》 附后）

6.2.3 顺德区本月项目新增预售

顺德区仅有 2 个项目推出新货，新增面积 4.09 万㎡，占全市的 12%，面积环比大幅减少 76%；怡翠晋盛花园入市 272 套洋房，大良碧桂园有 14 套别墅推出。

（备注：附 表 5《本月顺德区项目新增预售表》 附后）

6.2.4 三水区本月项目新增预售

三水区 2 个项目入市新品，合计 5.13 万㎡，占全市 15%，环比减少 69%，位居第三位；西南镇街捷和广场推三至五房大户型产品，云东海街道明智雅苑大举推出 6 座楼宇，含 2 套别墅。

（备注：附 表 6《本月三水区项目新增预售表》 附后）

6.2.5 高明区本月项目新增预售

高明区共 2 个项目有新货入市，供应面积 1.56 万㎡，排末位；新增面积环比减少 8 成，有新货上市的项目为云雅轩、东湖洲花园。

（备注：附 表 7《本月高明区项目新增预售表》 附后）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3 佛山五区月度供求走势分析

6.3.1 五区月度供求概况

南海楼市销量仍稳居五区榜首，顺德楼市降价促销明显。

区域	成交套数（套）	住宅成交面积（万㎡）	环比	同比	成交均价（元/㎡）	环比	同比
禅城	747	7.94	-47%	70%	8873	-3%	-14%
南海	2083	21.36	-49%	18%	9238	-3%	-6%
顺德	918	9.76	-76%	-30%	6836	-11%	-7%
三水	535	5.83	-52%	95%	5927	1%	2%
高明	250	2.54	-36%	-31%	4689	-6%	-14%
全市	**4533**	**47.43**	**-58%**	**9%**	**8032**	**-3%**	**-5%**

（数据来源：各区房产监测网）

春节市场传统淡季，买卖双方普遍进入观望状态，楼市交易量处于低位，楼盘去库存清尾货，折扣优惠有所加大。

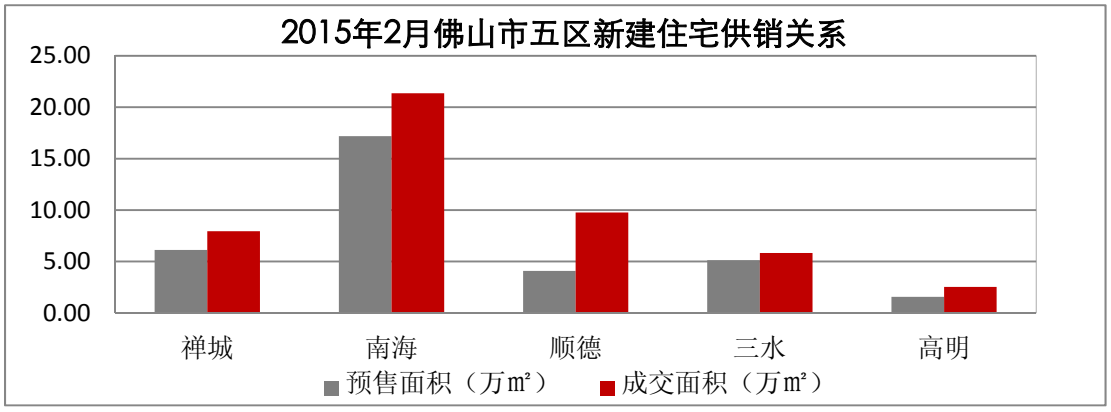
从各区成交面积来看，全线看跌，各区成交乏力，均有不同程度的减量；其中作为以往的楼市销量冠军，南海区下行幅度达 5 成；其余各区成交量均在 10 万㎡以下，顺德区销量环比下跌幅度最大，达 76%。从同比数据可看出，除顺德、高明两区外，其余三区的市场表现均优于去年同期。

价格方面，三水区保持稳增，其余四区均有下行调整，其中顺德区降价促销明显，楼价下滑 11 个百分点。除高明区外，其余四区楼价同比均有下跌，表明松限松贷降息后，其区域内部分项目仍在促销让利。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3.1.1 五区月度供求对比

全市五区均一致表现为供不应求。

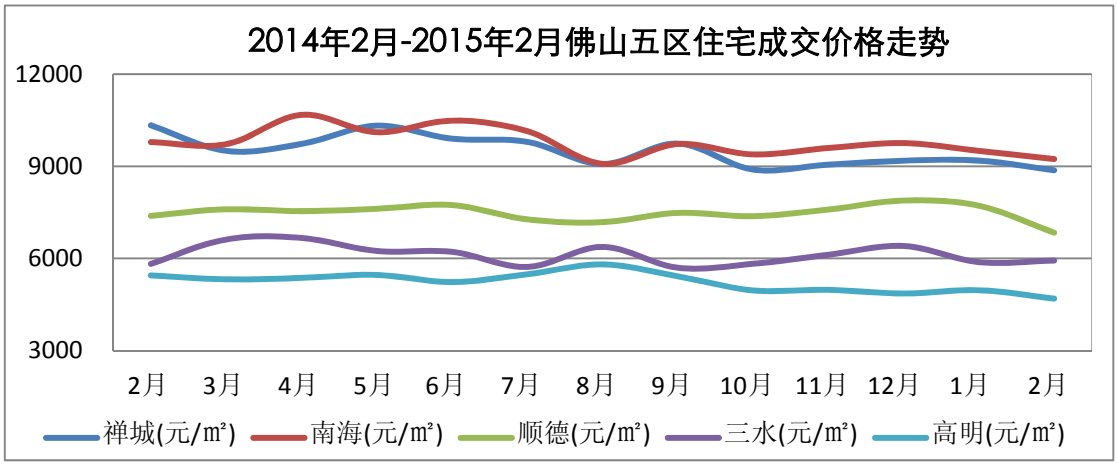


（数据来源：各区房产监测网）

2 月春节前后，多数项目在调整阶段，开发商不会选择推盘，南海、顺德、三水、高明四区 2 月供应量出现较大萎缩，是造成供不应求的主因。禅城区虽然新增预售增量明显，但成交量依然超出预售量。

6.3.1.2 五区月度成交价格走势

顺德楼价走势下行明显，其余四区保持平稳。



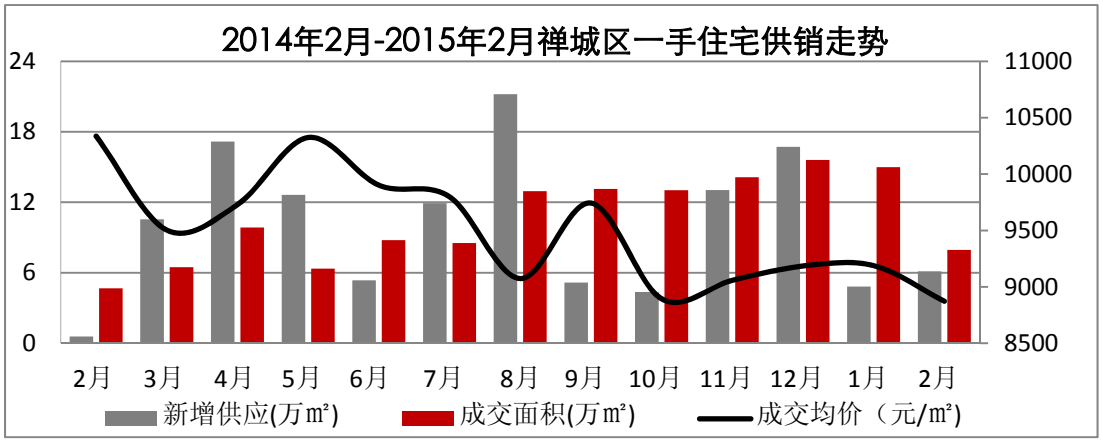
（数据来源：各区房产监测网）

年初房企业绩压力较为缓和，禅城、南海、三水、高明四区楼价跌涨幅度均不超 6 个百分点。但顺德镇街项目销售向好和部分开发商为走库存，降价促销，楼价下滑明显。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3.2 禅城区月度供求走势分析

雄盛王府井终入市洋房，助推新增量走高，但楼市成交量价齐跌。



（数据来源：禅城区房产监测网）

因蛰伏已久的佛山雄盛王府广场洋房产品终批量入市，助推禅城新增预售量逆势走高，为 2 月全市新增量唯一有增幅的区域，全区有 4 个项目推出新货，合计 6.12 万㎡，环比增加 27%；2015 年元月禅城楼市延续去年岁末的利好影响，销量坚挺，提前预支一批购买力，且 2 月适逢传统春节淡季，开发商的推盘量骤减，楼市销量预期下跌。全区成交量为 7.94 万㎡，环比下跌 47%；2 月刚需项目成交活跃，致使楼价在经历 3 个月的平稳上行后，终跌出 9 字头，为 8873 元/㎡，同比去年同期的 10337 元/㎡下行 14%。

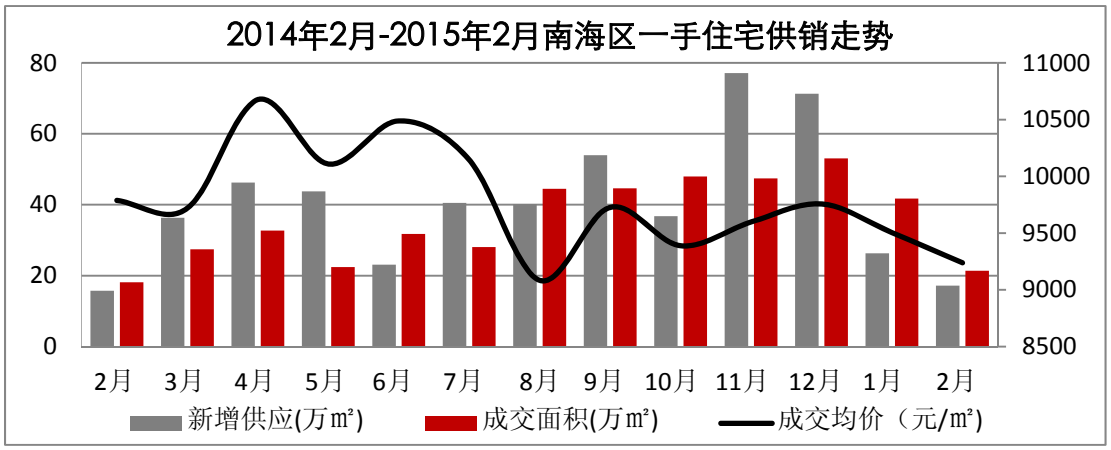
从重点楼盘签约情况来看，春节不打烊的普君新城项目销售量位居区域榜首，网签 72 套，均价为 9561 元/㎡；美誉紫薇花园凭借 5508 元/㎡的超低楼价，成功网签 67 套；华阳嘉苑主推 3 座 133、146 ㎡四房，网签 65 套，均价为 9480 元/㎡；明福智富广场网签 62 套，均价低至 7390 元/㎡。其余项目网签量均在 30 套以下，有一半项目网签套数在个位数。

（备注：附 表 8《禅城区楼盘月度签约情况》 附后）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3.3 南海区月度供求走势分析

2 月份南海楼市供求量均蝉联五区榜首，但成交价格持续下滑。



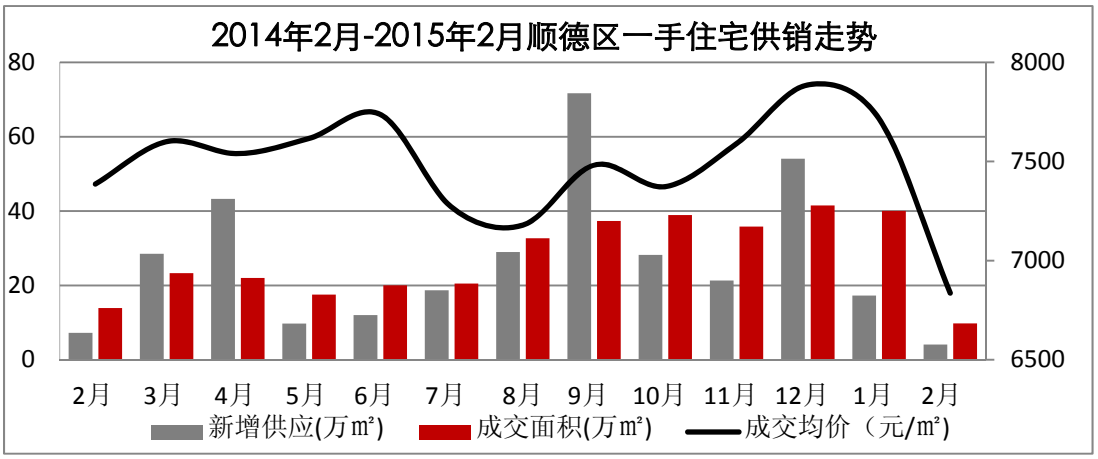
（数据来源：南海区房产监测网）

2 月份，南海区不少开发商在平淡的楼市中选择等候，捂盘惜售，以蓄客暖场活动为主，新品开售时间一再延迟，全区仅新增 1750 套新品，合计 17.19 万㎡，新增量环比减少 35%；受传统春节假日影响，市民购房欲望降低，楼市人气不旺，但在镇街刚性需求的强力支撑下，成交量仍领跑全市，全区共成交 21.36 万㎡，环比减少 49%，同比增加 18%；部分房企仍在降价促销走库存冲量，楼价再度下行 3%，为 9238 元/㎡。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3.4 顺德区月度供求走势分析

2 月顺德楼市随大流，供求两不旺，楼价跌至谷底。



（数据来源：顺德区房产监测网）

步入 2 月，受农历春节假期影响，顺德楼市走向“休假”期，楼盘进入持续余货期，成交量高位回落，但促销优惠活动增多，以及弘泰利花园等 5 字头低低价项目热销，拉扯楼价跌至年内新低。全区仅新增 4.09 万㎡，环比下跌超 7 成，仅怡翠晋盛花园、大良碧桂园两项目入市 286 套新品；全区共成交 9.76 万㎡，环比减少 76%，同比减少 3 成；价格为 6836 元/㎡，环比下行 11%，年内首次跌出 7 字头。

从镇街签约数据来看，弘泰利花园销售火爆，助推容桂镇街网签量稳居榜首，共签约 3.58 万㎡，均价低至 5582 元/㎡；大良紧跟其后，共签约 2.87 万㎡，均价为 12115 元/㎡；北滘网签 2.08 万㎡；其余镇街网签量均在 2 万㎡以下，勒流处于末位，仅网签 0.2 万㎡。

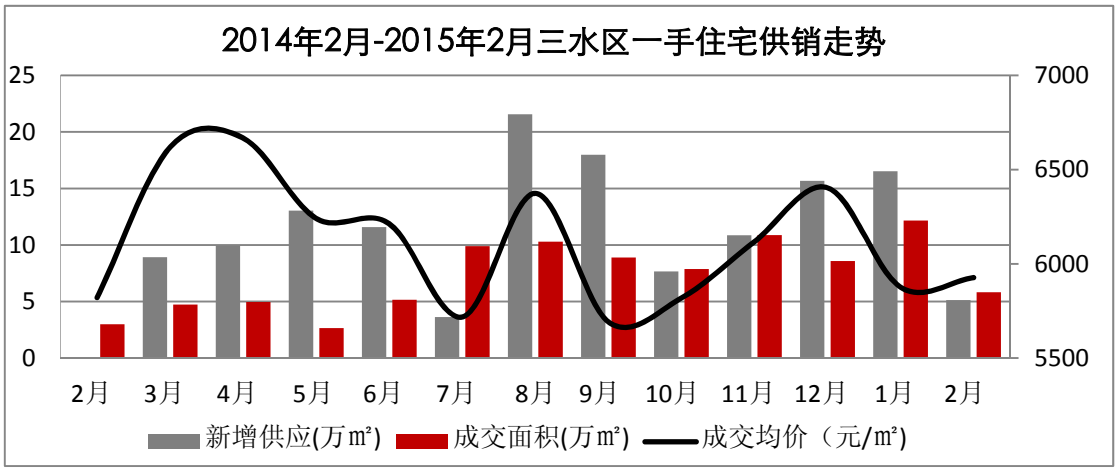
（备注：附 图 1《顺德区镇街月度签约情况》

附 表 9《顺德区个盘月度签约量前十名》（按建筑面积计算） 附后）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3.5 三水区月度供求走势分析

三水楼市春节效应显现，供求量均腰砍，但楼价平稳。



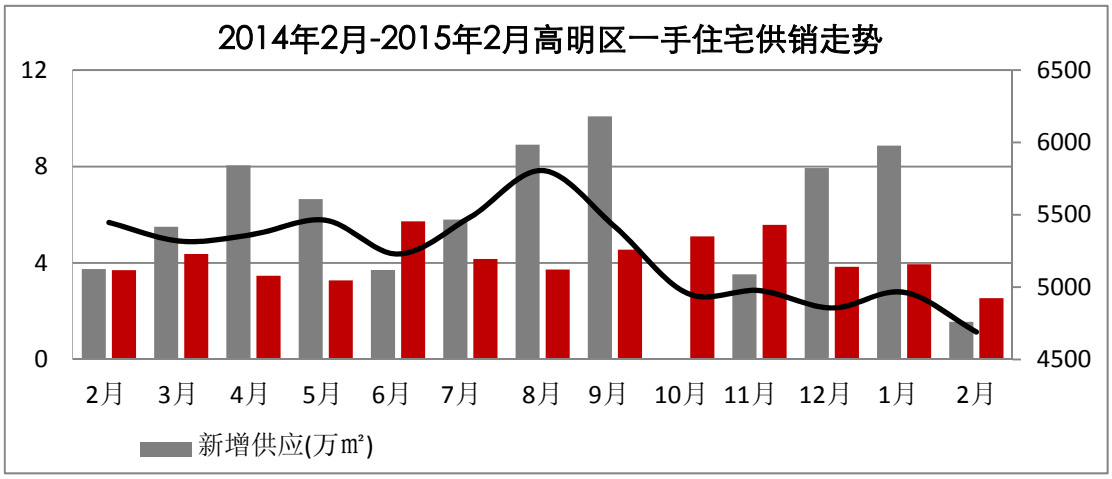
（数据来源：三水区房产监测网）

三水区 1 月楼市降价促销冲量，购房需求得到较大的释放，供求两旺。步入 2 月春节淡季，开发商没有继续促销活动，也没有新产品入市，主要以消化原有产品为主。2 月全区共新增 5.13 万㎡，环比减少 7 成，仅成交 523 套新品，合计 5.83 万㎡，环比减少 52%，同比增加超 9 成；均价为 5927 元/㎡，环比稳升 1%，同比微增 2%；同期相比成交市场明显活跃。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

6.3.6 高明区月度供求走势分析

农历春节前后，高明楼市供求呈疲软状态，楼价跌至年内新低。



（数据来源：高明区房产监测网）

春节淡季，高明区开发商跟随楼市大势，新货供应速度放缓，全区仅有 1.56 万㎡的供应量，环比减少 82%，合计 149 套产品；农历春节后，市民看房热情不高，高明楼市陷入成交低潮，为年内最低销量，全区仅成交 250 套新房，合计 2.54 万㎡，环比减少 36%，同比减少 31%；2014 年第四季度至 2015 年 2 月，楼价水平线低下，高明楼市降价促销仍在持续，价格为 4689 元/㎡，环比下行 6%，同比下跌 14%。

6.4 佛山五区月度重点个案动态跟踪

序号	项目名称	开盘时间	推售座数	户型面积	产品套数（套）	价格区间（元/㎡）	折扣优惠	开盘当日成交率
1	——	——	——	——	——	——	——	——

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

七、开发商动态

发展商	2014年12月		2015年1月		环比	
	销售面积（万㎡）	销售面积(万㎡)	销售面积（万㎡）	销售金额（亿元）	销售面积	销售金额
万科	206.8	206.8	196	232.1	-5%	-7%
保利	131.69	131.69	57.17	73.03	-57%	-58%
招商	88.71	88.71	19.36	27.78	-78%	-75%
金地	85.5	85.5	13.7	17	-84%	-85%
中海	54.9	54.9	94.53	137.85	72%	103%
碧桂园	363	363	87.1	59.4	-76%	-76%
雅居乐	58.8	58.8	24.5	22.1	-58%	-58%
恒大	151.5	151.5	151.1	116	0%	7%

（数据来源：各上市公司财务报表；备注：中海金额为港币）

佳兆业：佳兆业与融创2月1日各自于港交所披露公告，连日来的市场猜测终于有了结果。公告显示，佳兆业将向融创出售佳兆业上海4家项目公司的股权及股东贷款，代价总计近23.75亿元。

绿地：2月5日，佛山市绿地集团产业发展中心正式挂牌。

雅居乐：春节将至，佛山雅居乐地产旗下四盘将齐贺新春。雅居乐·雅湖半岛：推出2015暖春置业大行动，乐从雅居乐花园：加推9座270㎡大户型，雅居乐·新城湾畔：推10套精选单位，雅居乐·英伦首府：100-160㎡三到五房持续热销。

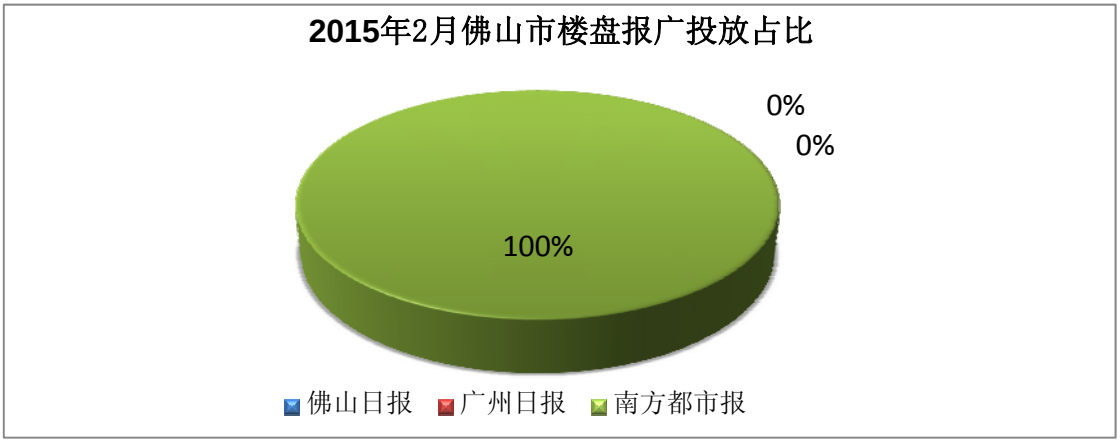
绿地：针对地产板块，绿地集团近日提出了2015年2800亿元的新销售目标，其中过半业绩来自产业地产。根据绿地发布的相关销售数据，2014年绿地实现业务经营收入达4021亿元，较上年增长22%，其中房地产业务全年实现预销售金额2408亿元，较上年增长50%；实现预销面积2115万平方米，较上年增长30%。而让绿地取得上佳业绩的，正是其在产业地产的布局。根据数据，在2408亿元的预销售额中，54%来自商办类产品，增幅达到90%以上。

地址：佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1606室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

八、营销活动及报广

8.2 全市报广投放汇总（统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报）

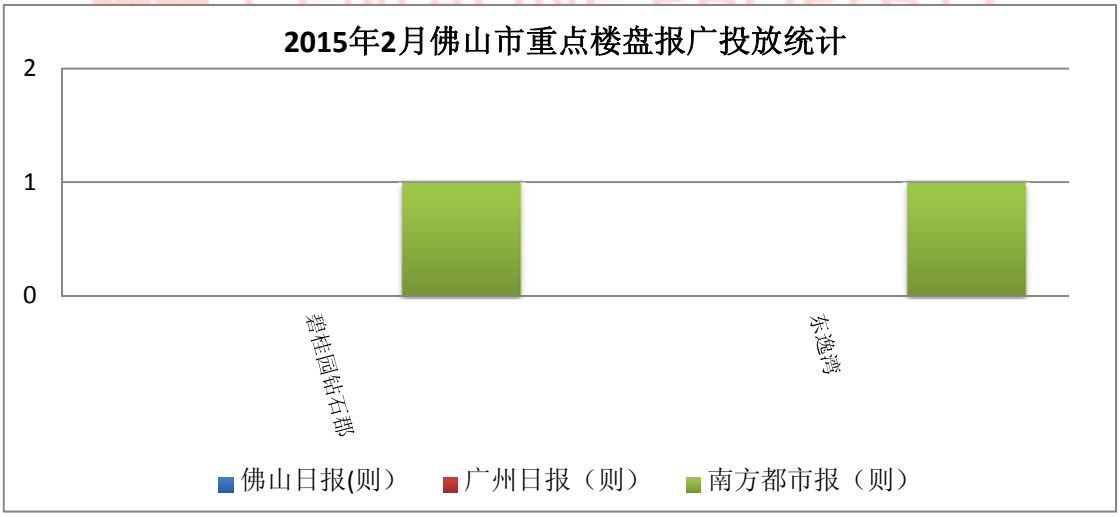
8.2.1 本月仅南方都市报有报广投放，广州日报、佛山日报均为零投放。



（数据来源：监控报广）

适逢春节小长假，本月佛山市楼盘报广投放量大幅下降，南方都市报仅投放 2 则，环比减少 1 则，占全市报广投放量的 100%；佛山日报、广州日报均没有报广投放。

8.2.2 地产开发商本月投放报广量大幅下行。

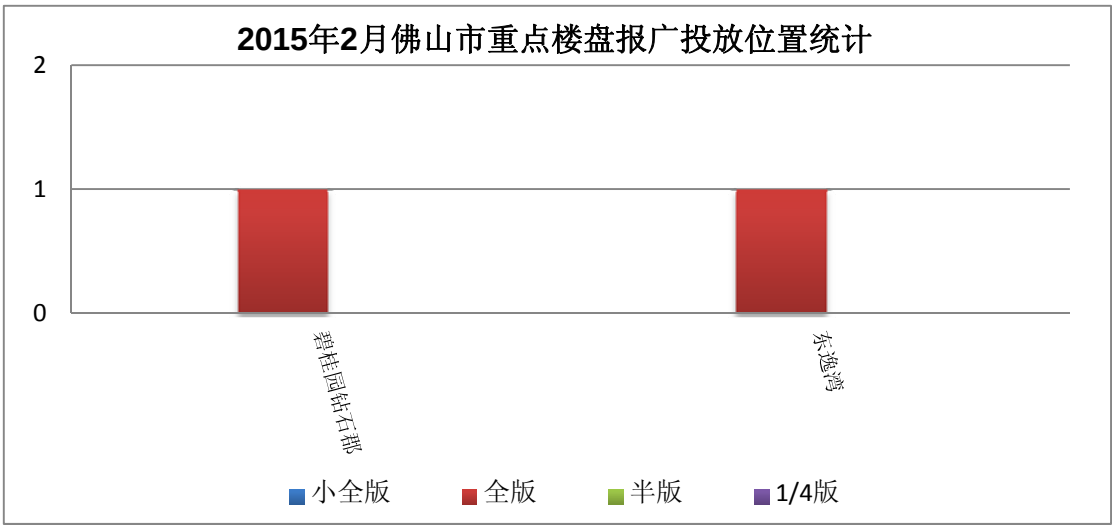


（数据来源：监控报广）

本月地产开发商共有 2 个楼盘投放报广，分别为高端项目碧桂园钻石郡和刚需性项目东逸湾，报广投放量仅为 2 则，环比减少 5 则。其余项目的投放量均为零。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

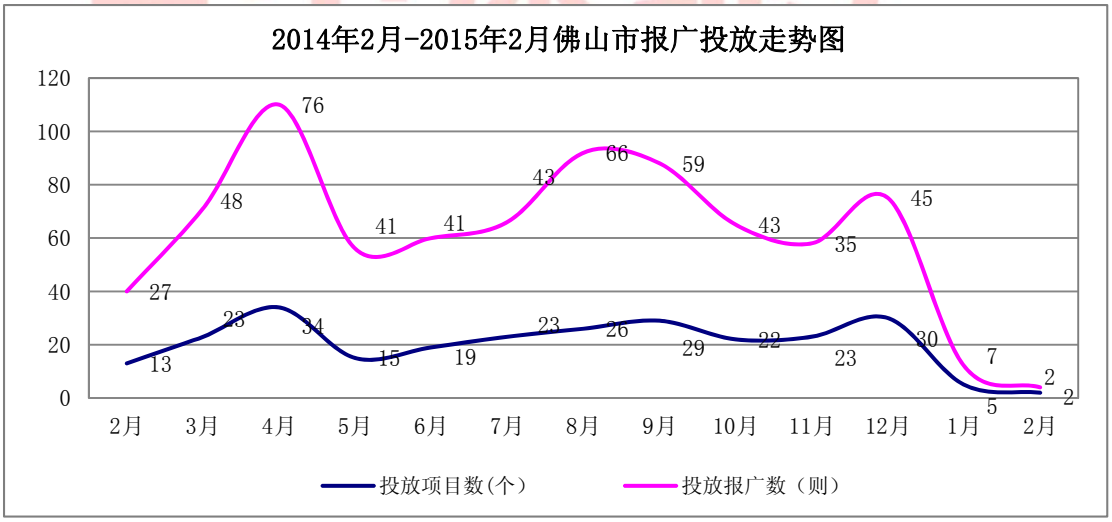
8.2.3 开发商本月投放报广位置以全版为主，没有半版投放。



（数据来源：监控报广）

本月开发商报广投放全版有 2 则，环比减少 3 则；本月半版、1/4 版、1/3 版、小全版均没有报广投放。

8.2.4 本月报广投放总数量与投放项目大幅下降，且与同期相比差距大。



（数据来源：监控报广）

本月投放报广数为 2 则，环比减少 5 则，同比减少 25 则；投放项目数为 2 个，环比减少 3 个，同比减少 11 个。从本月报广投放总量可看出，遇上春节小长假，各大开发商纷纷放缓报广投放的脚步，导致本月报广投放力度有所减弱，从而拉低了报广投放总量。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

8.3 2月份佛山市报广投放一览

（备注：附 表11《2月份佛山市报广投放一览表》 附后）

九、重点项目推介

【一】三盛颐景园：原滋原味炭烤全羊，有新春特惠房五重大礼。

（来源：新房网）

【二】合生君景湾：荣膺2014年度佛山地区最佳宜居楼盘。

（来源：新房网）

地址：佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1606室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

【三】博雅滨江：【汇景台】楼王登临，177-196 ㎡标准人居。

（来源：新房网）

【四】合生君景湾：推全新 90-138 ㎡中央双园景精装洋房，1 万抵 6 万火爆登记中。

（来源：新房网）

（完）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn