中原地产
CENTALINE PROPERTY

佛山区域房地产市场周报

2015.2.23-2015.3.1

导读：节后，迎来不动产登记与央行再度降息，楼市渐热

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 4

三、佛山五区市场一周供求情况 5

3.1 佛山各区周度新增供应情况 5

3.2 佛山市周度成交情况 6

3.3 佛山重点区域周度成交分析 7

3.4 重点区域个盘动态 12

3.5 营销活动汇总 12

四、重点楼盘广告投放统计 12

五、一周周度市场总结 13

六、附件：佛山中原代理项目导播 14

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、一周市场资讯

政策

不动产登记簿证正式公布

自 3 月 1 日起，我国将全面启用统一的不动产登记簿证样式。作为物权归属根据和不动产登记信息查询主要内容，统一的不动产登记簿证样本 26 日正式对外公布。（来源：佛山日报　时间：2015 年 2 月 27 日）

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。

经济

去年我国 GDP 同比增 7.4%

国家统计局 26 日发布的《2014 年国民经济和社会发展统计公报》显示，去年我国劳动生产率稳步提高，全年国家全员劳动生产率为 72313 元/人，比上年提高 7%。2014 年末全国大陆总人口为 136782 万人，比上年末增加 710 万人。（来源：佛山日报　时间：2015 年 2 月 27 日）

高明去年进出口总值增长近一成

记者近日从佛山海关驻高明办事处获悉，去年高明区进出口总值 155 亿元人民币，较上年同期增长 9.9%。其中，出口 132.5 亿元，进口 22.5 亿元。（来源：佛山日报　时间：2015 年 2 月 27 日）

市场

新盘新货多，3 月楼市开售忙

佛山不少新盘赶在了春节前开放销售中心和样板房。例如龙光天湖华府，将在下月推售精装三房。而位于岭南大道的越秀·岭南隽庭、位于大沥广云路的保利香槟国际以及位于桂江立交北侧的怡翠尊堤也都是值得关注的新盘。（来源：佛山日报　时间：2015 年 2 月 27 日）

建设与城市规划

三水万达广场昨日奠基，加速三水城市化进程

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。（来源：佛山日报　时间：2015 年 2 月 27 日）

发展商动态

——

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、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（㎡）	容积率	起拍价（万元）	成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞得者
南海区									
2-26	TD2015(NH)WG003	大沥镇黄岐渤海路地段	批发零售兼容住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	17652.2	≥1.5且≤4.9	13288	13288	1536.26	佛山市南海区大沥资产经营管理有限公司
三水区									
2-28	TD2015（SS）XG006	西南街道建设二路3号	城镇住宅用地，商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	22585.3	＞1.0且≤3.5	11860	11860	1500.34	广东西南投资控股有限公司
2-28	TD2015（SS）XG007	西南街道建设二路4号		46050.9	＞1.0且≤3.5	24180	24180	1500.20	
2-28	TD2015（SS）XG008	西南街道建设二路5号		25516.6	＞1.0且≤3.2	13400	13400	1641.09	

- **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（㎡）	容积率	拍卖底价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
三水区							
——	——	——	——	——	——	——	——

（数据来源：各区国土城建网）

春节小长假后，佛山多宗地块顺利成交。

春节小长假刚过，佛山多宗到期招拍挂的地块均顺利成交，但没有任何土地出让记录。

2月26日，小长假后佛山首宗商服地成功出让。地块位居大沥黄岐渤海路，占地1.765万㎡，限高89.95米，不准建筑有任何居住功能的用房，被佛山市南海区大沥资产经营管理有限公司以底价竞得。

而三水西南北江新区三宗相连商住地均被广东西南投资控股有限公司以底价夺得。项目用地合计9.4万㎡，体量逾32万㎡，楼面价在1500-1640元/㎡间。

纵观整个2月份，虽为农历春节，但土地市场却逐步回暖。节前越秀、保利、长信3家知名房企纷纷露面夺地，节后黄岐商服地先显身手，三水三宗商住地后打包成交。适逢本周央行再度降息，随着资金面的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。

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、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㎡）	面积比例（%）	套数环比（%）	面积环比（%）
禅城	0	0	0%	——	——
南海	0	0	0%	——	——
顺德	0	0	0%	——	——
三水	0	0	0%	——	——
高明	0	0	0%	——	——
合计	0	0	0%	——	——

（数据来源：各区监控网站）

春节期间，开发商以消化存货为主。

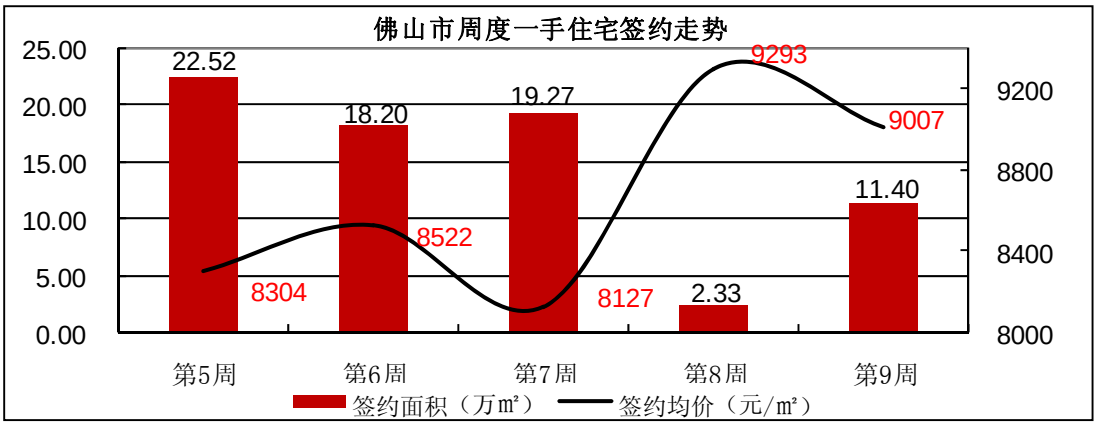
本周（2014.2.23-2014.3.1）全市五区没有项目取得新货预售证。在春节期间，开发商以消化去年存货为主。

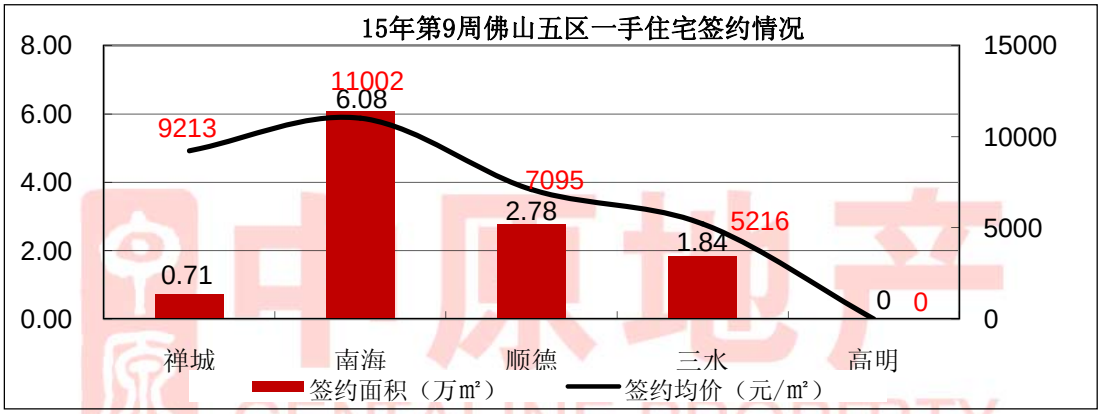
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积（㎡）	主力户型（㎡）
全市	——	——	——	——	——	——	——

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

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：小长假过后，“春节效应”渐退，楼市销量大幅度回升，但楼价回落。全市一手住宅共网签 11.4 万㎡，环比剧增 390%；价格环比下跌 3%，为 9007 元/㎡，在“9 字头”徘徊，但仍高于春节前的楼价水平。

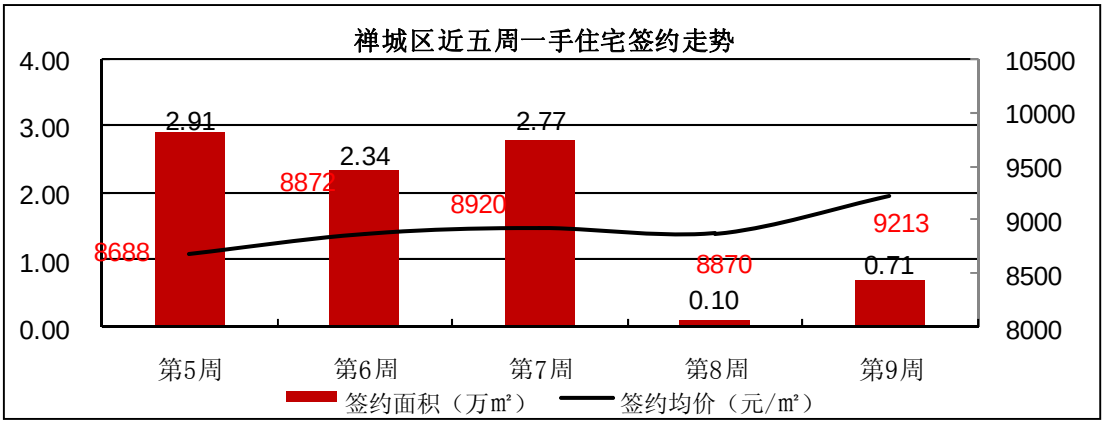
从签约情况来看，各区均有大范围的销售回暖；禅城、南海、顺德、三水四区网签面积环比分别增加 624%、475%、266%、344%；其中，南海区位居五区榜首，有 6.08 万㎡；顺德区网签 2.78 万㎡；三水区有 1.84 万㎡；禅城区仅 0.71 万㎡。高明区因网站问题，没能录取到数据。

价格方面，禅城平稳上涨，环比上行 4%，为 9213 元/㎡；南海稳企万元水准，达 11002 元/㎡，环比微涨 2%；顺德北滘、容桂刚性项目成交占主导，拉扯区域楼价环比下沉 24%，为 7005 元/㎡；三水楼价同样出现下行调整，为 5216 元/㎡，环比下跌 6%。高明区因网站问题，没能录取到数据。

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

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：春节假期后的第一个工作周，禅城楼市整体表现回暖，签约量大幅上扬，量涨带动价升，价格创了近五周新高，且量价升幅均为五区之最。春节过后，本周签约面积有所回升，至 0.71 万㎡，环比暴涨 624%；价格方面，普君新城、星星广场等改善型项目拉高均价至 9213 元/㎡，近五周以来首次突破“9 字头”；整体市场呈现出量价齐升的态势。

从个盘签约情况来看，本周以旧城、南庄板块项目成交为主。排名前三的项目分别为普君新城、万科城和星星广场，其中旧城板块的项目普君新城表现最为亮眼。

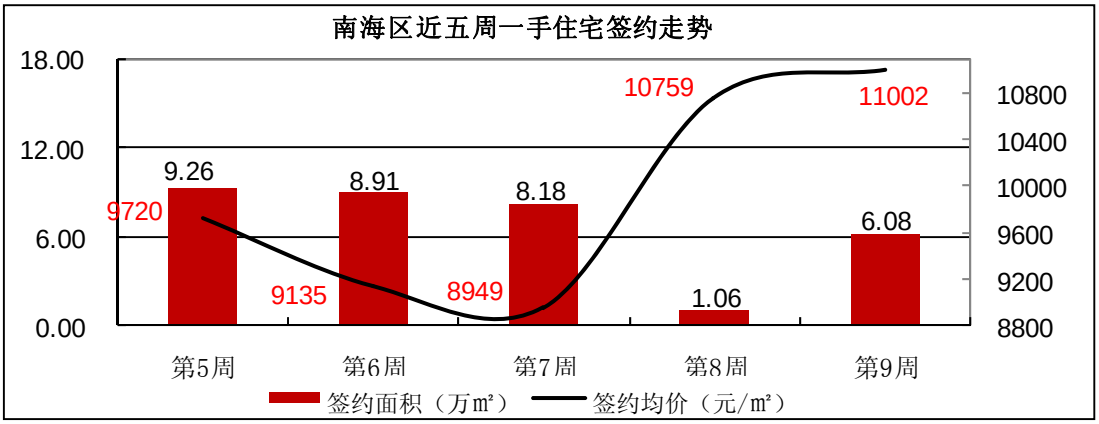
禅城项目成交 TOP 10

项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
普君新城	10	1174.25	9571
万科城	9	770.14	6869
星星广场	6	589.18	11059
东海银湾	4	419.15	11738
领地海纳珑庭	4	436.66	7306
天丰花园	4	356.54	8975
岭南天地	3	273.36	16000
龙光君悦华府	2	211.18	8961
美誉紫薇花园	2	160.72	5713
盛南新都	2	128.08	8454

（数据来源：禅城区房地产交易所）

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

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：农历新年假期过后，南海区市场整体签约量大幅上行，价格也随之略微上涨，创了近五周新高。春节假期后的首个工作周，热门项目万科金域中央扎堆签约使得签约面积飚升至 6.08 万㎡，环比急升 475%；价格方面，万科金域中央、富丰新城等高端项目拉升均价至 11002 元/㎡，环比微升 2%；整体市场呈现量价齐升的态势。

从桂城重点项目签约情况来看，重点项目万科金域中央表现抢眼，签约高达 321 套，均价为 11199 元/㎡；富丰新城随尾，共签约 17 套，均价为 10807 元/㎡；保利西雅图签约 15 套，均价为 10453 元/㎡；其余项目成交均在 15 套以下。

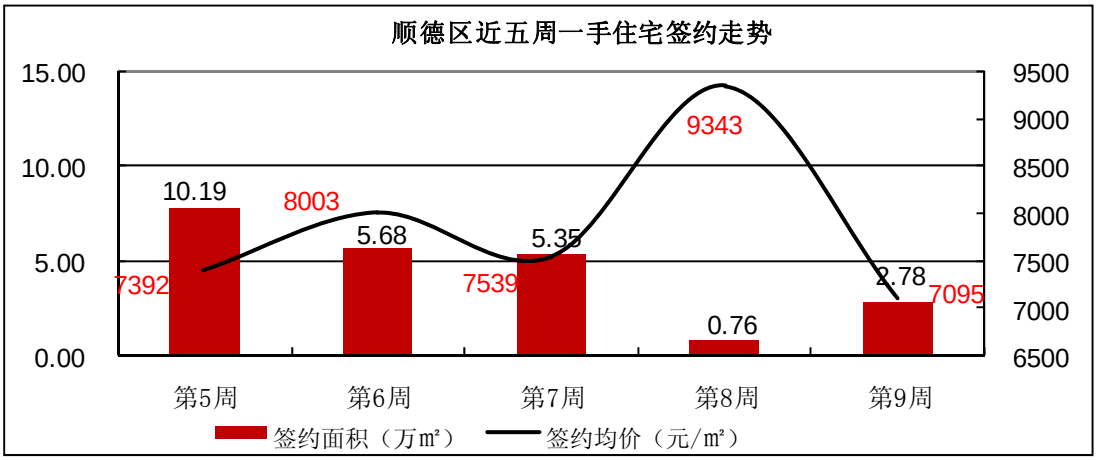
桂城重点项目成交情况

项目名称	签约套数（套）	签约面积(㎡)	签约均价(元/㎡)
富丰新城	17	1403	10807
中海千灯湖花园	0	0	0
南海万科广场	0	0	0
中海锦城	0	0	0
依岸康堤花园	6	625	10905
宏宇景裕豪园	7	943	13315
万达华府	0	0	0
保利西雅图	15	1398	10453
佳兆业滨江 1 号	0	0	0
中海寰宇天下	9	1007	13342
万科金域中央	321	29316	11199

（数据来源：南海建设局）

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

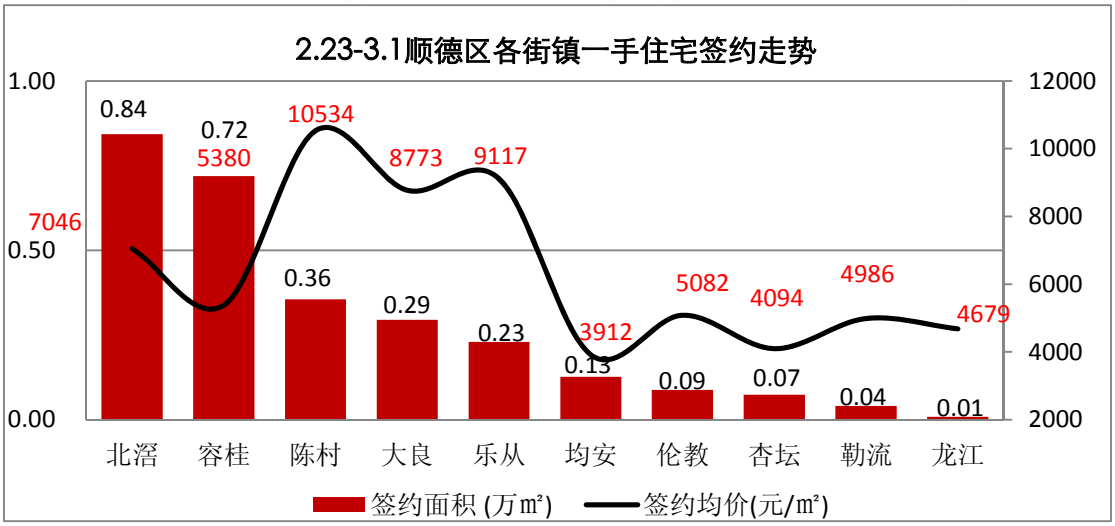
3.3.3 顺德区



（数据来源：顺德商品房交易信息网）

顺德区近五周签约情况：春节过后，本周顺德市场整体签约量明显上行，而价格却大幅下降，创了近五周新低，且降幅为五区之最。新年假期后的首个工作周，楼市形势有所好转，签约面积回升到 2.78 万㎡，环比上升 266%；价格方面，美的翰诚嘉园、弘泰利花园等刚需型项目拉低均价至 7095 元/㎡，环比骤降 24%；整体市场呈现量升价跌的态势。

从顺德成交 TOP 10 项目来看，在区域成交回暖的态势下，位于北滘的美的翰诚嘉园表现最抢眼，签约 42 套，签约面积 0.5 万㎡，价格为 6747 元/㎡；位于容桂的弘泰利花园表现良好，签约 29 套，签约面积 0.3 万㎡，价格为 5885 元/㎡；位于均安的柏涛湾豪园签约 16 套，签约面积 0.09 万㎡，价格为 4209 元/㎡；其余项目的签约套数均在 15 套以下。



（数据来源：顺德商品房交易信息网）

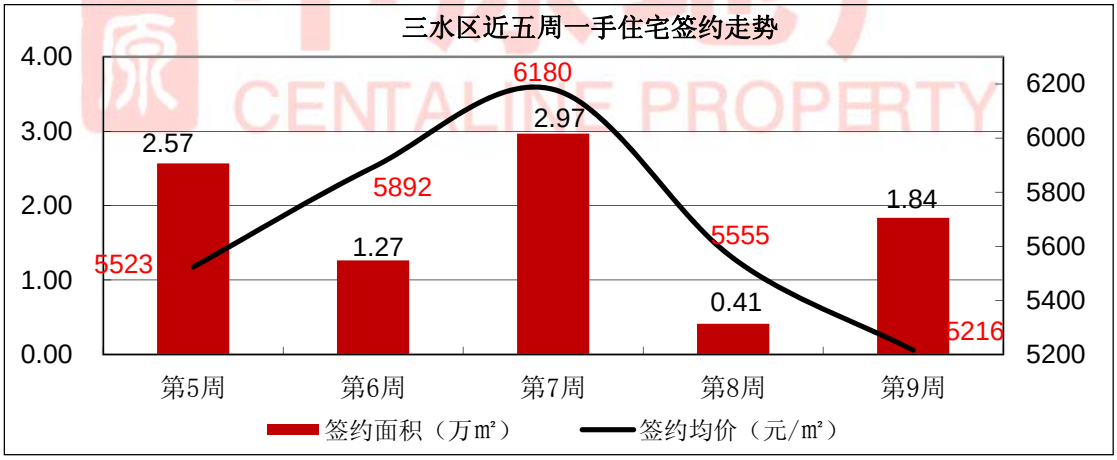
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室　　邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583　　传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn　　中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

顺德项目成交 TOP 10

项目名称	签约套数(套)	签约面积（㎡）	签约均价(元/㎡)
美的翰诚嘉园	42	4943.76	6747
弘泰利花园	29	2920.89	5885
柏涛湾豪园	16	911.65	4209
万科水晶花园	10	1378.08	12519
容桂碧桂园	8	1363.75	5530
万科缤纷西园	7	647.01	9607
颐澳花园	7	693.9	4936
北滘雅居乐花园	6	858.48	7072
星英半岛花园	6	587.8	9198
悦峰花苑	6	614.9	9387

（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大幅上升，而价格却滑落明显，创下了近五周新低。春节假期过后，三水市场表现回暖，千叶花园、雅居乐雅湖半岛等项目集中签约拉升本周签约面积至 1.84 万㎡，环比上升 344%；价格方面，千叶花园、恒达花园等刚需型项目拉低均价至 5216 元/㎡，环比下降 6%；整体市场呈现出量升价跌的态势。

从三水重点项目成交情况看，雅居乐雅湖半岛签约 18 套，均价为 6111 元/㎡；时代廊桥花园签约 9 套，均价为 5793 元/㎡；保利中景花园签约 6 套，均价为 6130 元/㎡；其余项目的签约套数在 6 套以下。

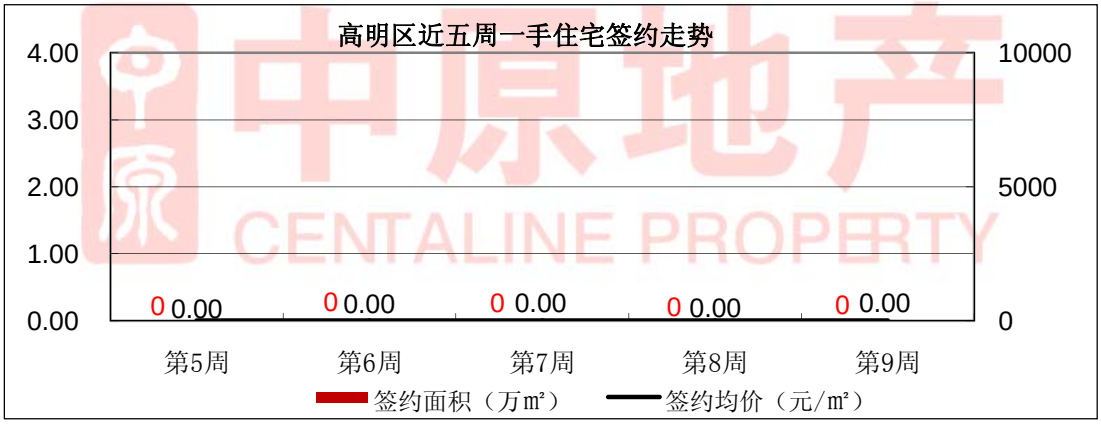
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

三水重点项目成交情况

项目名称	签约套数（套）	签约面积(㎡)	签约均价(元/㎡)
时代廊桥花园	9	913	5793
雅居乐雅湖半岛	18	1831	6111
北江明珠花园	4	447	5588
丽日天鹅湖	0	0	0
山水龙盘	2	184	11133
保利中景花园	6	597	6130
博雅滨江	4	458	5951

（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。

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

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	佛山富力广场	3 月初	已开放销售中心，于 3 月初开放全新样板间。项目首批推出洋房，涵盖 80-140 ㎡，三至四房，楼高 22 层。公寓方面，预计于 2015 年下半年入市，主打 49-70 ㎡，带精装发售。
	华强广场	3 月 5 日	开放洋房样板房，首推 2、4、5 栋 45-90 ㎡小户型洋房，楼高 15、16 层。项目现已进驻新浪乐居 E 信通平台，预存 5000 元可享 3 万优惠。据销售称，项目商铺产品已经售罄。
	越秀岭南隽庭	3 月 7 日	开放全新样板房和园林景观，3 月内推售 4、8 座新品。其中，4 座楼高 29 层，2 梯 6 户，主打 81-120 ㎡两三房，带 2500 元/㎡精装出售；8 座楼高 32 层，2 梯 2 户，主打 165 ㎡大户型，毛坯发售。目前已接受诚意登记，预存 2 万可享 6 万优惠。
南海	怡翠尊堤	春节后	春节后开放样板房，推出 75-120 ㎡三四房户型，楼高 17 或 36 层，2 梯 2 户。现已启动诚意登记，凭身份证登记可享 98 折。项目销售中心于除夕-初三休假，初四正式启市。
顺德	骏景君临名邸	3 月 1 日	开放销售中心和复式大户型洋房样板房，涵盖 400-1000 ㎡，楼高 28 层或 31 层，2 梯 1 户或 2 梯 2 户，毛坯现楼发售。

（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

本周全市没有任何项目投放报广。

（信息来源：佛山日报、广州日报、南方都市报等）

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、一周周度市场总结

春节期间，佛山楼市销量进入“假期”状态，节后销量正逐步复苏。纵观节后市场，新货供应仍未恢复，但销售现场人气在逐步回升，刚性需求表现出节后试探性入场心态。

此外，春节小长假过后，楼市政策频频释放积极的信号。首先，自 3 月 1 日起，我国将全面启用统一的不动产登记簿证样式。不动产登记的后续是推行房地产税，挤出投资性需求。其次，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。这是近半年内，央行第三次降息或降准的行为。降息对于房地产来说属于重大利好，其有利于降低开发商的融资成本，亦有利于减轻消费者的购房成本。

楼市松限、松贷政策效应仍在持续，加上目前库存高企，楼市仍处于走量的促销阶段，以及 3 月份信贷政策的再度放松，传统意义上的楼市三月小阳春是值得期待的。

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

六、附件：佛山中原代理项目导播

【一】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