楼盘加码入市，周网签量创年内新高

1.市场资讯
2.土地市场
3.住宅市场
4.报纸广告
5.项目导播

佛山区域房地产市场周报（2015.3.23-2015.3.29）

中原地产 CENTALINE PROPERTY

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

研究中心
RESEARCH CENTER

[说明：本报告采用之基础数据均来源于佛山各区建设局、国土局等网站及佛山中原数据平台，统计存在偏差与滞后性，因此谨供参考之用，请最终以政府部门权威数据为准。报告中所表达的意见不构成任何置业建议。]

[1] 市场资讯

Market

政策/经济

住房公积金改革将成各地楼市调控主要措施

“住房公积金制度改革”首次写入2015年政府工作报告中，也将在2015年进入全面落地改革阶段。有媒体报道称，住建部将酝酿住房公积金的相关文件，其中包括把住房公积金首套房贷款放至20%等，引发广泛关注。

来源：21世纪经济报 时间：2015年3月26日

首套房个贷利率悄降 四大行9.5折很寻常

佛山首套房个贷利率，3月以来普遍进入“打折季”。南都记者近期采访发现，包括农工建中四大国有银行在内，佛山首套房买家的贷款利率普遍降至基准利率之下，9.5折优惠最为普遍。

来源：南方都市报 时间：2015年3月24日

多地松绑公积金贷款挺楼市

两会后，房地产放松政策接踵而至，公积金贷款松绑最为明显。除国管公积金、福建、济南、宁波等地已出台稳楼市政策外，山东、惠州、上海、广州等省市也正在酝酿出台政策。这意味着，近一年来未有动作的一线城市也将加入放松大军。

来源：经济参考报 时间：2015年3月26日

央行再度下调 逆回购招标利率

央行以利率招标方式开展200亿元7天期逆回购操作，中标利率落于3.55%，较上周再次下调10BP。

来源：佛山日报 时间：2015年3月25日

中原观点：多地酝酿松绑公积金贷款、银行间资金面整体趋松，均利好楼市。

中原政策解读

楼市利好频出，新政突破70/90供给限制。

为积极应对房地产市场形势变化，促进经济平稳健康运行，3月25日，国土资源部、住房城乡建设部在2014年工作基础上，联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

通知如下：

一、合理安排住房及其用地供应规模

二、优化住房及用地供应结构

三、统筹保障性安居工程建设

四、加大市场秩序和供应实施监督力度

中原观点：两部委发文收紧土地供应，意在促进楼市平稳健康发展。此新政有两大亮点，一是从源头端控制上市量，二是调整土地及商品房供应结构，这亦意味着执行9年的“90/70”政策将逐步退出。

市场/发展商

去年“卖地”4.29万亿超八成用于拆迁征地

财政部24日对外公布了2014年全国土地出让收支细账，受房地产市场低迷等因素影响，去年全国土地出让收入42940.30亿元，仅同比增长3.1%，其中超过八成用于拆迁征地补偿等成本性支出。

来源：佛山日报 时间：2015年3月25日

一百集团负债23亿申请破产重整

据上周佛山市中级人民法院的对外公告，广东一百集团旗下包括银一百创新铝业有限公司在内共6家公司，于3月16日被裁定破产重整。广东一百集团因房地产投资产生亏损，导致企业资金链断裂资不抵债，银一百及另外5家公司目前总负债约23亿元而申请破产重整。

来源：佛山日报 时间：2015年3月25日

顺德一季度卖地收益同比降95.56%

今年第一季度即将结束，顺德卖地则可谓“惨淡”。南都记者统计发现，一季度顺德卖地收益仅1亿多，仅为去年同期的4 .44%。业内专家分析，供地少且集中在工业用地是主要原因。下月已挂牌过亿地块，但预计最多也是底价成交。

来源：南方都市报 时间：2015年3月27日

千灯湖“烂尾豪宅”顺利改嫁

千灯湖畔在建住宅项目——创鸿灯湖左岸的业主终于等来了好消息。因为资金困难，搁置多时的该项目在年后已复工，并已被中建二局深圳南方实业有限公司全资收购。不过，创鸿集团在佛山的另一个项目新城市广场（原南海创鸿城）停工已超过1年，目前仍未有全面复工迹象。

来源：佛山日报 时间：2015年3月25日

中原地产 CENTALINE PROPERTY

城建/规划

丹灶镇九大项目落地做实以“五大产业平台”推动“四大片区”发展

上周五，丹灶镇举行2015年春季招商签约会暨项目动工仪式，在政、商界近百名人士的见证下，六大项目签约落户丹灶，三大项目破土动工。这是继去年12月丹灶镇在南海七大镇街中，率先实行招商统筹之后亮出的首份成绩单。

上周五签约落地丹灶的九大项目分别落点在丹灶镇四大发展片区内。其中6大签约项目分别是：翰林湖都市型生态农业园、万锦新能源国际创新产业园、新能源汽车加氢站、燃料电池对膜电极参数测量仪、东辰塑胶有限公司、海石音乐项目。3大动工项目：南海欧洲中小企业园、炬申有色金属仓储物流园、徐工投资发展有限公司佛山分公司。

来源：佛山日报 时间：2015年3月23日

[2] 土地市场

Land

本周土地供应

佛山土地**出让**市场渐入间隙**休整期**，本周仅三水区出让一宗文体娱乐、商服用地。

交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积（㎡）	容积率	出让底价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
三水区							
2015-4-29	TD2015（SS）XG012	佛山市三水区西南街道洲边村委会一村“平岗坳”（土名）	文体娱乐、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）	20842.5	＞1.0 且≤1.2	2032	812.44

中原地产 CENTALINE PROPERTY

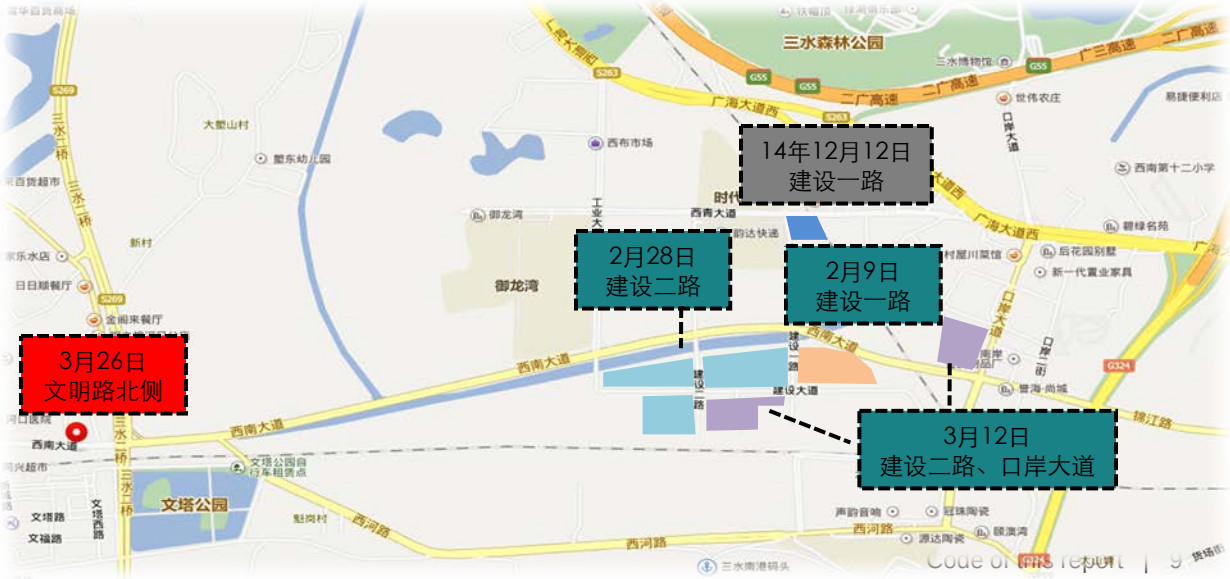
数据来源：佛山中原数据平台

本周土地成交

佛山全市仅三水区成交一宗商住地。**西南投资频频出手**，底价再拿三水西南文明路商住地，近4个月在三水北江新区总储地量已超33万㎡，总体量逾108万㎡。

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
三水区									
2015-3-26	TD2015（SS）XG011	佛山市三水区西南街道文明路北侧地块	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）	81028.3	＞1.0且≤3.0	30400	30400	1250.59	广东西南投资控股有限公司

中原地产 CENTALINE PROPERTY



数据来源：佛山中原数据平台

下周土地预告

禅城出让一宗商住地（原**泰格高尔夫练习场**）。该地块曾先后于2013年12月和2014年10月两次挂牌，但均遭流拍，**第三次挂牌**起始价再降1.5亿元（二次挂牌降2亿元），容积率从4.5降低到3.5，商业占比从45%降至30%，住宅占比5万㎡上升至5.9万㎡。

交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积（㎡）	容积率	出让底价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
2015-3-31	TD2015(SZ)WG001	佛山市禅城区文华路东侧、彩虹路北侧	二类居住用地,兼容商业商务娱乐康体用地	28402.08	≤3.5	48000	4828.11

中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

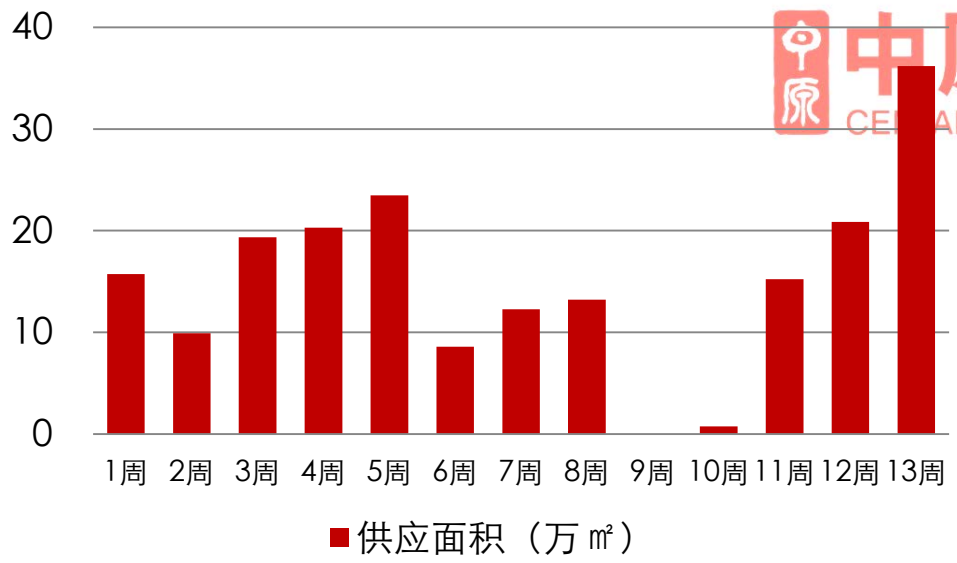
[3] 住宅市场

Residence

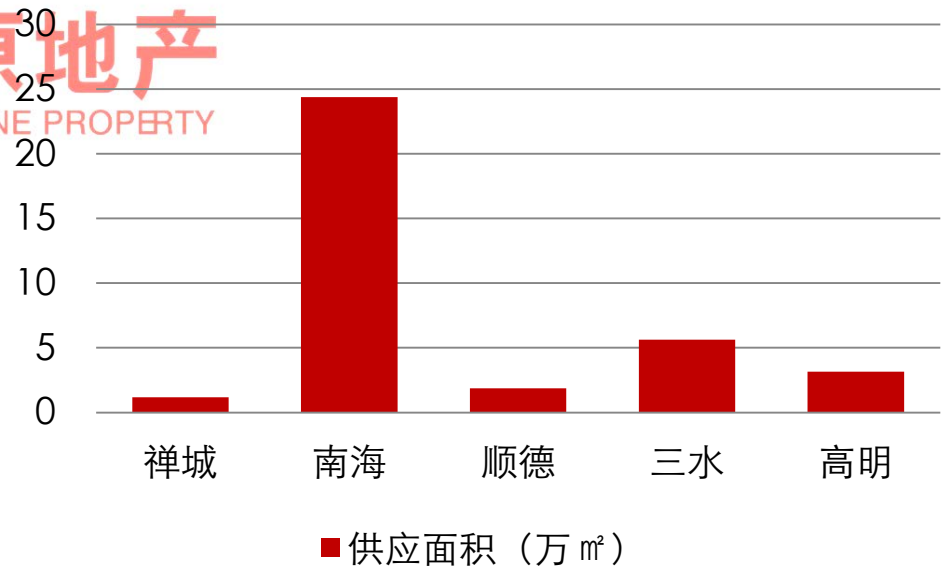
住宅供应

佛山全市共有14家楼盘合计3356套房源36.18万㎡的新货入市；五区均有新货供应，分别有1.17万㎡、24.38万㎡、1.87万㎡、5.62万㎡、3.15万㎡，南海区新货预售量远远抛离其他区域。**为最后冲刺“金三”，开发商纷纷加大新品入市量。**

佛山市周度商品住宅供应走势



15年第13周佛山五区商品住宅供应情况



数据来源：佛山中原数据平台

住宅供应-供应项目情况

中原地产 CENTALINE PROPERTY

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(㎡)
禅城	星星广场	2015-3-24	17座	洋房	118	11690.91	2-4房：88-130
	禅城合计				118	11690.91	
南海	中海寰宇天下花园	2015-3-23	13座	洋房	273	32867.54	2-4房：88-168
		2015-3-23	11座	洋房	273	32867.05	2-4房：88-168
	绿地香树花园	2015-3-25	一区1座、2座	洋房	240	25578	2-4房：81-141
	智博花园	2015-3-26	3号楼	洋房	163	13148.42	2-3房：60-87
		2015-3-26	4号楼	洋房	163	12924.53	2-3房：60-88
	金名都	2015-3-27	32、33栋	洋房	528	49482.68	2-4房：79-120
	中信金山湾花园	2015-3-27	1号楼	洋房	60	16186.18	5房以上：268-271
	中海万锦熙岸花园	2015-3-27	1-2座、11-12座	洋房	600	60774.62	3-4房：88-130
	南海合计				2300	243829	
顺德	怡翠晋盛御园	2015-3-26	3座	洋房	148	18655.85	3-4房：108-131
	顺德合计				148	18655.85	
三水	融创熙园	2015-3-27	3、4栋	洋房	112	11175.52	3-4房：89-126
		2015-3-27	7、8栋	洋房	136	12716	3房：88-105
	博雅滨江花园	2015-3-27	5座	洋房	58	11070.29	3-4房：176-196
		2015-3-27	4座	洋房	58	11070	3-4房：176-196
	山水凯旋花园	2015-3-30	22、23座	洋房	114	10145.74	2-3房：76-101
	三水合计				478	56177.6	
高明	富居苑	2015-3-26	1、2座	洋房	71	7419.39	3房：88-107
	沧江水岸花园	2015-3-26	1幢、9幢	洋房	137	14295.76	2-4房：88-139
	高明和富家园	2015-3-27	15、16、18座	洋房	104	9746.31	3房：89-107
	高明合计				312	31461.5	

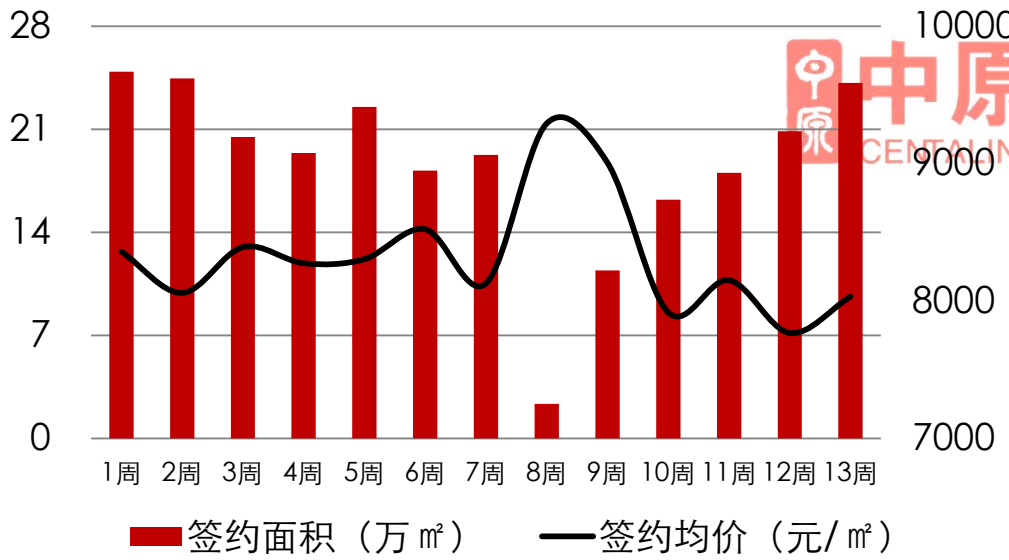
数据来源：各区房地产交易网站

中原地产 CENTALINE PROPERTY

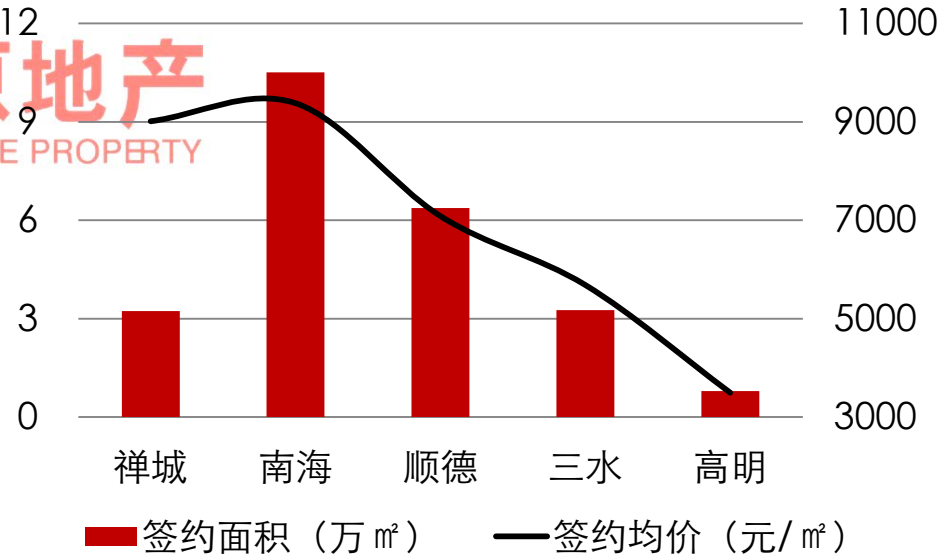
住宅成交-佛山市

清明前夕的三月末周，佛山楼市意料之中的翘尾，量涨带动价升。全市一手住宅共网签24.16万㎡，环比增加16%，禅桂高价项目销售占比有所提高，拉升全市楼价环比上涨3%，为8031元/㎡。南海楼市量价蝉联五区榜首。

佛山市周度商品住宅成交走势



15年第13周佛山五区商品住宅成交情况

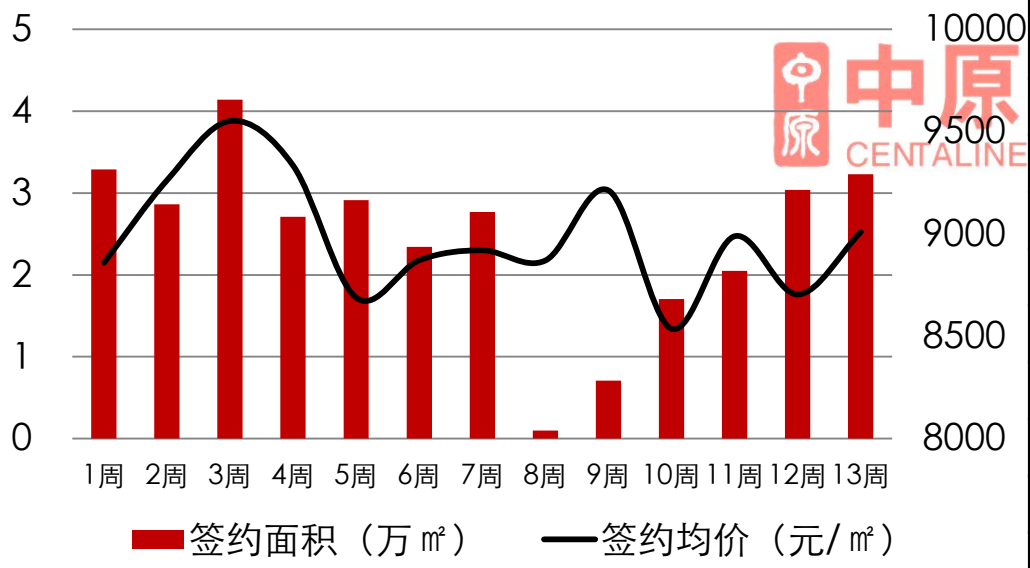


数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-禅城区

“金三”尾声，**禅城楼市继续向好**。本周签约面积升至3.23万㎡，环比增加6%，量涨带动价升，楼价环比上升4%，为9009元/㎡。明福智富广场、普君新城和星星广场销量位居本周前三甲。

禅城区周度商品住宅成交走势



禅城项目成交TOP 10

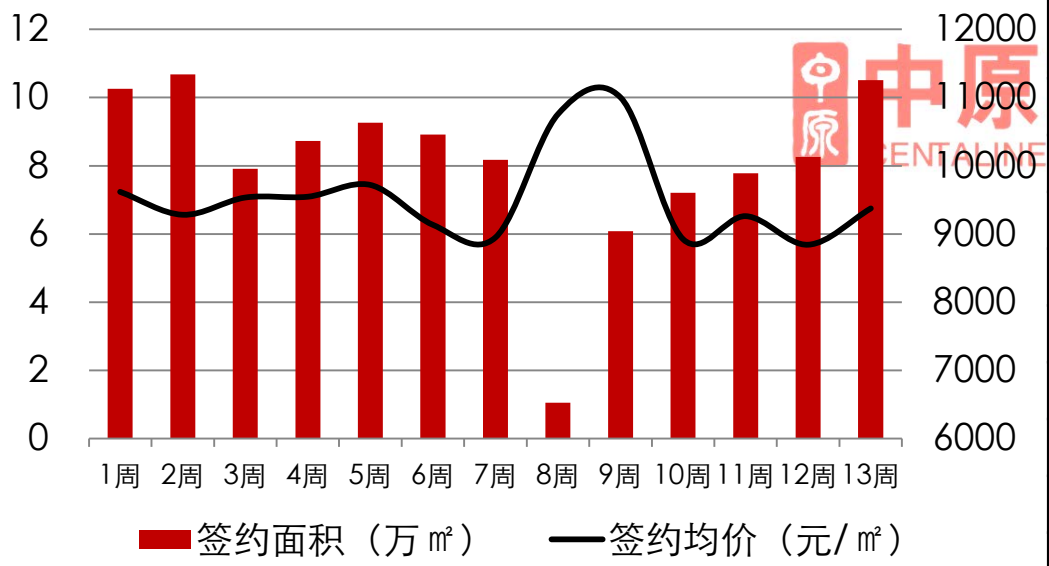
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
明福智富广场	25	909.78	7383
普君新城	25	2337.01	10501
星星广场	20	2060.75	11077
美誉紫薇花园	18	1638.06	5883
万科城	18	1663.35	6980
绿岛明珠	15	1694.05	5955
世博嘉园	15	1687.47	8210
依云雍景湾	14	2127.56	8960
时代云图	13	1373.97	11139
佛山华强广场	12	877.87	8455

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-南海区

阳春3月下旬，**南海楼市继续大幅升温**，量价齐升。全区一手住宅共网签10.51万㎡，环比大增27%，本周中心城区改善型项目成交占比有所提高，拉升楼价至9375元/㎡，环比上行6%。中海寰宇天下表现最为亮眼，网签132套，万达华府次之，网签29套。

南海区周度商品住宅成交走势



桂城监测项目成交情况

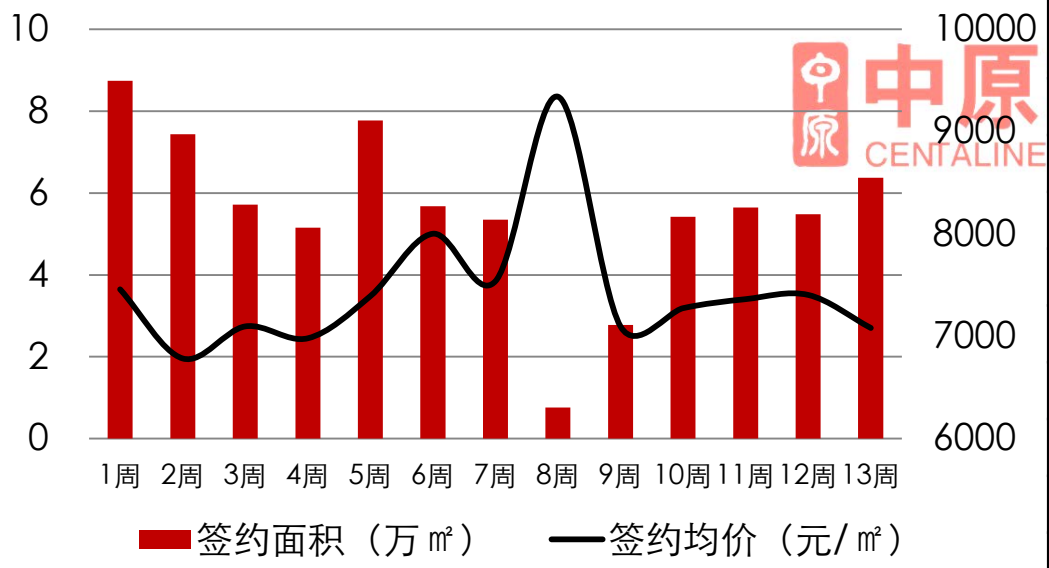
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
中海寰宇天下	132	15706.26	13457
万达华府	29	2748.72	14856
富丰新城	28	2143.51	10778
景裕豪园	18	2619	13282
保利西雅图	13	1264.81	10475
中海千灯湖花园	9	1914.47	14607
南海万科广场	7	697.97	14704
依岸康堤花园	4	359.41	10828
佳兆业滨江1号	2	235.17	12628
万科金域中央	0	0	0

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-顺德区

顺德楼市销量加速回暖，开发商以价换量，导致楼价有所回落。全区一手住宅共网签6.37万㎡，环比上涨16%，楼价为7081元/㎡，环比下降4%。刚需项目广夏花园本周签约54套，签约面积4241㎡，位居榜首。

顺德区周度商品住宅成交走势



顺德项目成交面积TOP 10

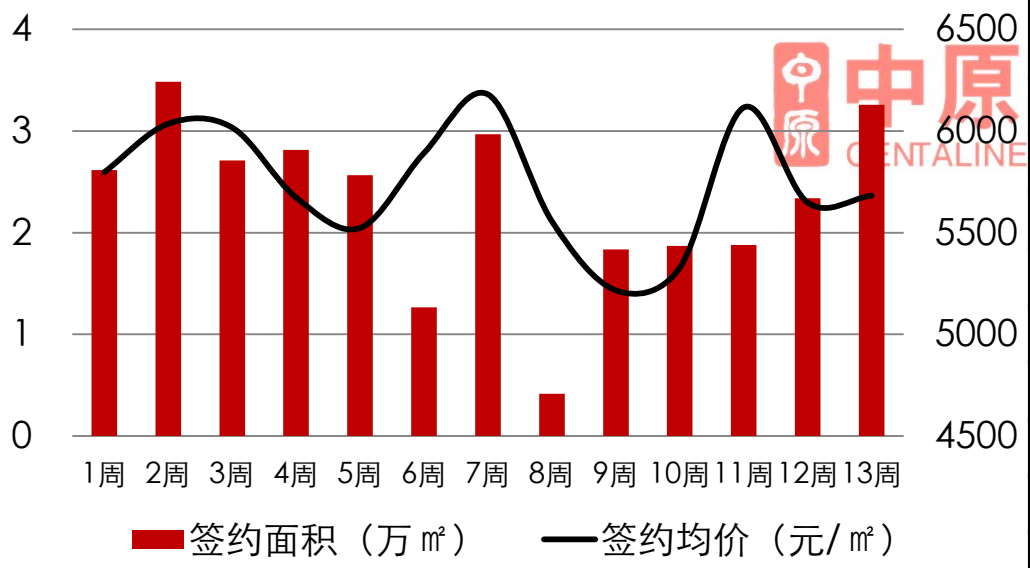
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
广夏花园	54	4241.68	4150
绿地尚品花园	29	2678.68	8158
江山花园	9	2397.95	7318
柏涛湾豪园	21	2048.73	3941
雅居乐国际花园	17	2032.34	7062
美的翰诚嘉园	17	1965.46	6702
保利东湾	11	1900.61	13000
容桂碧桂园	10	1899.37	5713
深业城	16	1815.88	7057
万科水晶花园	15	1808.37	11009

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-三水区

三水区本周价格平稳，销量直线飙升。本周一手住宅共网签3.26万㎡，环比直升39%，楼价与上周基本持平，为5682元/㎡。德保豪庭、保利中央公园、雅居乐雅湖半岛等重点项目成交向好，拉升销量加速上行。

三水区周度商品住宅成交走势



三水监测项目成交情况

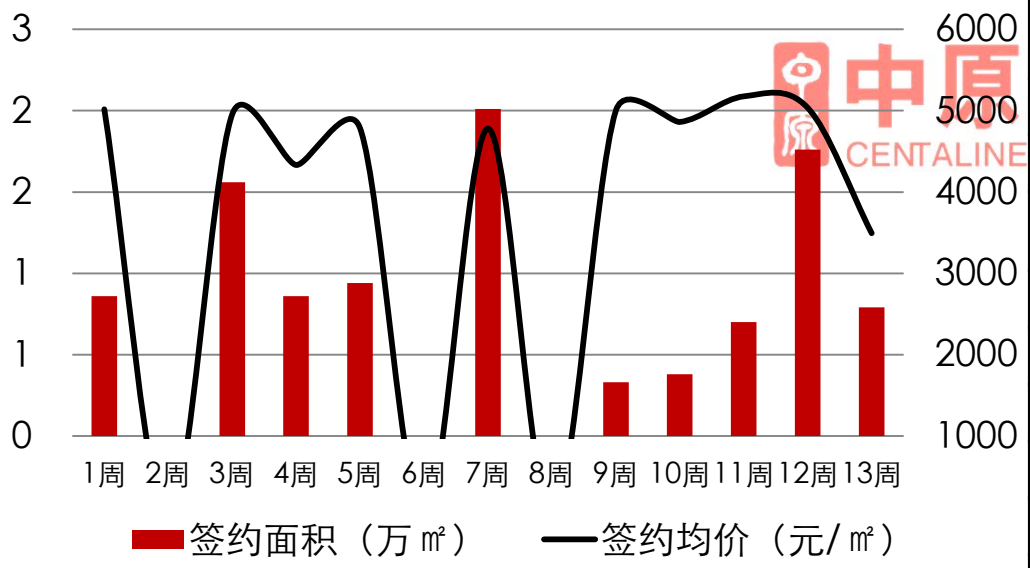
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
德保豪庭	44	4246	5125
保利中央公园	37	4071.69	6127
雅居乐雅湖半岛	28	2671.27	6076
博雅滨江	23	2877.40	5781
北江明珠花园	19	1903.55	5596
山水龙盘	9	1122.01	11030
右岸春天	9	812	5312
圆坊都荟	8	773	4712
恒达花园	6	857	4162
时代廊桥花园	4	403	5789

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-高明区

3月末周，高明楼市量价齐跌。全区一手住宅仅录取到网签量为0.79万㎡，环比减少超5成；楼价下行31%，为3495元/㎡。丽日名都本周签约10套产品，其中8套为公寓。

高明区周度商品住宅成交走势



高明监测项目成交情况

项目名称	签约套数（套）
美的西海岸	9
君御海城	1
丽日名都	10 含8套公寓
东湖洲花园	7
江滨香格里	1
绿色世嘉花园	5
天汇湾	0
富星半岛	3
雅居蓝湾	2
欧浦花城	1

重点项目开盘汇总

中原地产 CENTALINE PROPERTY

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格（元/㎡）	折扣	销售率
禅城	龙光天湖华府	3月27日	7座	88套	89-113㎡三房	12300元/㎡带装	98*98*99*99*99	40%
南海	合生君景湾	3月27日	6、7座	310套	91、92、138㎡二、三房	9419元/㎡带装	98*97*98*98-60000	90%
	国华新都	3月28日	13、19、33、35座	192套	89-145㎡三、四房	8300-8600元/㎡	2万抵8万	15%
	景裕豪园	3月28日	12座	256套	90-117㎡三、四房	13500元/㎡带装	97*98*99*99	12%
	怡翠尊堤	3月28日	熙园3、4座	120套	90、106、122㎡三、四房	9100-10500元/㎡	98*99*98	25%

中原地产 CENTALINE PROPERTY

重点项目开盘动态

中原地产 CENTALINE PROPERTY

合生君景湾（南海里水）：3月27日开售6、7座，热销超8成。

推售楼栋	6、7座，32层，3梯5户
户型面积	91、92、138㎡的二至三房
推售套数	310套
优惠折扣	98折（按揭）*97折（开盘）*98折（认筹）*98折（团购）-60000（1万抵6万）
均价	9419元/㎡带装
成交量	约90%
备注	70%为广州客户，30%为佛山客户

➢项目经过两个月的蓄客期，截止开盘当天约有382个认筹，到场约800人。27日下午7点开始电子抽签选房，每组5个号，共抽约70组。138㎡大面积基本售罄，余货多为92㎡两房。

重点项目开盘动态

中原地产 CENTALINE PROPERTY

龙光天湖华府（禅城亚艺）：3月27日开售7座。

推售楼栋	7座单数层，41层，3梯4户 31层处空中花园
户型面积	89㎡ 3房，113㎡ 3房
推售套数	88套
优惠折扣	冻结98折，2万诚意登记98折，3万元诚意登记99折，付款折扣99折，4月3日前签约99折
均价	12300元/㎡带装
成交量	27日解筹约30套，28日成交约7套
备注	禅桂刚需、改善置业客户为主

➢天湖郦都升级力作“天湖华府”于1月31日开放体验中心，3月7日开放“天鹅主题板房”（专设一个工法板房），3月27 日率先解筹，实现开售，3月28日邀请明星陈敏之到场助兴，到访客户约58批。

营销活动汇总

中原地产 CENTALINE PROPERTY

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	兆阳御花园	3.28	推售新品	开售10栋203㎡楼王，楼高26层，毛坯出售，预存5万元诚意金可于开盘当日扣减10万元房款。此外项目在售车位产品24-26万元/个。
	龙光天湖华府	3.28	推售新品	开卖7座单位，货量160套，面积为89㎡、113㎡米刚需户型，三房带套房设计，三梯四户，楼高41层，于31层处设置空中花园，带精装修，预存2万可于开盘当日享额外98折优惠。
	越秀岭南隽庭	3.28	推售新品	首推2、4、8座住宅单位，涵盖81㎡两房、91㎡三房、120㎡三房及165㎡四房。其中81-120㎡户型为精装产品，165㎡户型为毛坯发售。
	佛山富力广场	3.28	开板房	开放公园豪宅80-140㎡精装户型样板房。
	星星凯旋国际	3.29	现场活动	举行首届大胃王比赛，第一名即可获得5000元现金奖励。
南海	合生君景湾	3.27	推售新品	开卖6、7栋，楼高32层，3梯5户，总货量300余套，涵盖91-138㎡两至四房，带1500元/㎡精装修，1万元诚意金于开盘当日直接扣减6万元房款，并可优先选房。
	中海万锦熙岸	3.28	开销售中心及板房	开放销售中心及样板房。项目占地6.5万㎡，总建筑27万㎡，为中海地产首进三山新城的项目。项目楼高为38-39层，拥有一线江景资源，主打89-129㎡三四房，带精装交付使用。
	珑耀华府	3.28	开销售中心	开放销售中心，户型面积涵盖80-100㎡三房。当天将有大型抽奖活动，奖品丰富。
	融创熙园	3.28	推售新品	加推3、4栋90㎡、109㎡、127㎡三房，预存1万开盘减2万。
	怡翠尊堤	3.27	推售新品	一期【熙园】组团4、5栋预选房，涵盖75-122㎡两三房，毛坯发售，选房当日推出三重优惠：冻结1万元参加抽签预选房，享99折；进行VIP登记客户享98折；当日预选房再享98折。
	国华新都	3.28	推售新品	加推19、33及35座新品，楼高17层，2梯3户或2梯4户，有89㎡、128㎡三房及133、145㎡四。推出2万元抵扣8万元优惠活动，其中5万元在房款中直接减免，3万元在车位款中扣减。
	联诚智博花园	3.29	推售新品	推售4栋产品，楼高18层，2梯5户，主打59、80及86㎡两至三房刚需小户型，货量90套，毛坯发售，1万元诚意金可于开盘当日享额外95折优惠。
顺德	怡翠晋盛花园	3.27	推售新品	开售新品三四房，涵盖90-129㎡，楼高36层，2梯4户，毛坯出售，诚意登记1万享98折。
	华侨城天鹅湖	3.28	开展示中心	天鹅湖展示中心盛大开放，美式板房同期绽放。
	雅居乐英伦首府	周末	现场活动	周末去雅居乐英伦首府搭乘热气球。
三水	御江南	3.28	推售新品	开售【橄榄墅二期】，主打180㎡别墅，该产品可用面积合计360㎡，楼高2层或2层半，带双车位、双花园以及大天台，预存2万可享10万优惠。

中原地产 CENTALINE PROPERTY

[4] 报纸广告

Advertisement

报广投放汇总

中原地产 CENTALINE PROPERTY

碧桂园钻石郡 3.27 南方都市报

中信山语湖 3.27 南方都市报

三水万达广场 3.27 广州日报

华侨城 3.27 南方都市报

保利中央公园 3.27 南方都市报

天湖华府 3.27 佛山日报

[5] 项目导播

Promotion

博雅滨江

3.28经济学教授雎国余在博雅滨江为您解读“新常态”。

合生君景湾

3.27合生·君景湾全新90-138㎡精装单位幸福开盘。

公司简介

中原集团一九七八年于香港创立，以房地产代理业务为主，涉足物业管理、测量估价、按揭代理、资产管理等多个领域，旗下拥有旗舰品牌中原地产，及利嘉阁地产、宝原地产、森拓普等多个子品牌，是房地产代理行业及相关服务领域的先行者和市场引领者。同时，敢于大胆尝试，努力开创全方位多元化服务的中原集团，其业务范围还涉及投资移民、人事顾问、数据整合等多个领域。经过三十余年发展，已经在全国38个城市成立分公司，业务幅射至全国过百城市，聘任员工逾50000人，跨地域分店总数逾2000余间，是目前房地产代理行业内最具规模的企业之一。近年业务更拓展 至台北及新加坡市场，逐步扩大在华语区的布局。

佛山中原地产代理有限公司

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

中原（中国）网址：www.centaline.com.cn