新政巧遇清明节，佛山楼市略降温

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（2015.3.30-2015.4.5）

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

二套最低首付款比例调整为不低于40%

调整个人住房贷款政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。

来源：佛山日报 时间：2015年3月31日

首季PMI指数逐月向好

近期各项先行指标表现较差，经济下行压力较大，然而制造业PMI出现逆势反弹。3月份中国制造业采购经理指数（PMI）昨日对外公布，为50.1%，较上月上升0.2个百分点，重回扩张区间。同日公布的3月份非制造业商务活动指数虽小幅回落，但仍居53.7%的较高水平。

来源：佛山日报 时间：2015年4月2日

营业税免征期限5年变2年

财政部、国家税务总局30日联合发布消息，经国务院批准，我国将从2015年3月31日起调整个人住房转让营业税政策，其中个人转卖已购普通住房，免征营业税的期限由目前的购房超过5年（含5年）下调为超过2年（含2年）。

来源：佛山日报 时间：2015年3月31日

前两月顺德进出口总值微增

据顺德海关统计，今年前两个月，顺德对“一带一路”沿线国家进出口贸易总值为56.9亿元，比去年同期增长3%。其中，出口50.7亿元，增长9.6%；进口6.2亿元，下降31%。

来源：佛山日报 时间：2015年4月1日

中原观点：四部委联手打出政策组合拳，均对楼市产生正面利好的影响。投资和改善性客户入市，重新激活各个层面市场，住宅市场将春暖花开，楼价将稳中有升。

市场/发展商

回望十年调控路　佛山楼价稳步升

04年十年首次加息；05年新老国八条出台；06年90/70政策出台；07年连续加息五次；08年救市大幕拉开；09年营业税二改五；10年三套停发贷款；11年佛山限购令出台；12年房产税试点；13年国五条打击投机；14年佛山限购松绑；15年至今七部门共撑楼市。

来源：佛山日报 时间：2015年4月3日

敏捷荣膺“2015中国房地产百强企业”

日前，在北京钓鱼台国宾馆举办的“2015中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十二届中国房地产百强企业家峰会”上，广州市敏捷投资有限公司再次荣登“2015中国房地产百强企业”榜单。

来源：新房网 时间：2015年3月31日

新政实施首两日网签未受明显影响

搜房网数据中心监测的单日网签成交数据显示，楼市新政落地以来的第一天和第二天，即3月31日和4月1日，佛山一手房网签套数出现波动。根据搜房监测，其中3月31日，佛山四区(除高明区)一手房网签460套，而到了4月1日，这一数据又缩水为253套。

来源：南方都市报 时间：2015年4月3日

万达正式成马竞股东

西班牙马德里竞技俱乐部昨日正式宣布，万达集团以4498万欧元的价格收购了马德里竞技俱乐部20%（72.6707万股）的股份。万达集团董事长王健林表示，他的集团对这笔交易非常满意。

来源：佛山日报 时间：2015年3月25日

中原地产 CENTALINE PROPERTY

城建/规划

佛山市妇女儿童医院动工

昨日，位于佛山新城的佛山市妇女儿童医院建设工程正式动工，预计2018年底完工。届时，市妇女儿童医院将成为进入佛山新城的第一家公立三甲医院。市妇女儿童医院位于佛山新城乐从镇荷岳路与华阳路交界处，预计总投资13.46亿元，工程总建筑面积为19万平方米，设置床位1000张，停车位1300个。

来源：佛山日报 时间：2015年3月30日

广佛肇高速佛山段拟年内开工

昨日，佛山召开全市路网建设推进现场会。在全省的高速公路考核中，佛山高速路网已位居珠三角前列，且已实现全市32个镇街可在15分钟内进入高速公路网。今年，佛山与广州对接的交通基础设施项目一共有23项，而佛山将确保广佛肇高速佛山段在年内开工建设。

来源：广州日报 时间：2015年4月3日

2015 年广佛同城相关交通项目

项目名称	建设阶段
广佛地铁首通段	建成运营
广佛环线佛山西站至广州南站段	在建(2013~2016)
广明高速广州段	在建(2009~2016)
黄榄干线接番顺公路	在建(2011~2015)
榄核镇西线公路延长段工程	在建
龙溪大道快速化改造(西环～五丫口大桥)工程	在建(2014~2015)
珠江大桥放射线接广佛新干线(广佛出口放射线二期)	在建
广佛江珠城际线	立项前期
广佛环线佛山西至广州北站段	立项前期
佛山轨道交通二号线引入广州南站	立项前期
佛陈路东延线接番禺新桂路(海华大桥工程)	立项前期
三善大桥扩建	立项前期
三山长江路对接南浦大道工程	立项前期
魁奇路东延线接南大路工程	立项前期
广佛两市轨道交通线网规划衔接	规划研究
容桂东出口道路	规划研究
沉香沙大桥工程	规划研究
建设大道接大坦沙大桥工程	规划研究
南海滘口片区交通优化整合	规划研究
广和大桥至华南快速三期连接线快速化改造	规划研究

中原地产 CENTALINE PROPERTY

[2] 土地市场

Land

本周土地供应

清明时节雨纷纷，本周适逢清明节三天小长假，佛山**土地供应市场整体表现静寂**。

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/㎡）
佛山市							
——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：佛山中原数据平台

本周土地成交

全市仅禅城区成交一宗商住地。**招商地产竞价133轮，终以溢价30%夺原泰格高尔夫地块。**该地块项目曾先后两次流拍。招商地产进驻佛山7年，前后共开发有10个项目。

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
禅城区									
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	62700	6306.72	佛山依云房地产有限公司

中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

本周土地成交-重点地块分析

中原地产 CENTALINE PROPERTY

TD2015(SZ)WG001

占地面积： 28402.08 ㎡

容积率： ≤3.5

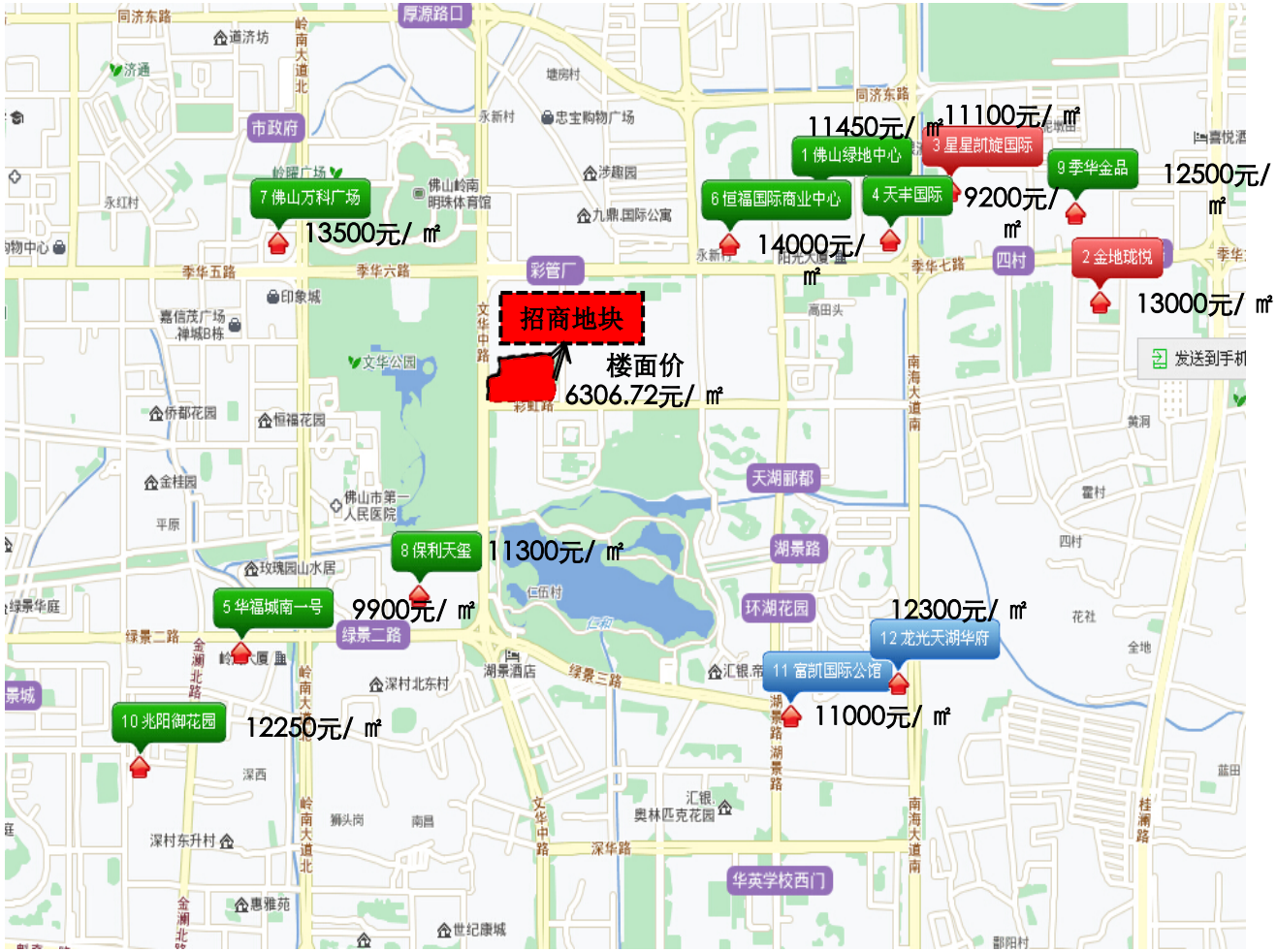
建筑面积： 99417.78 ㎡

成交总价： 62700万元

溢价：14700万元（30%）

成交楼面地价： 6306.72 元/ ㎡

备注：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㎡。



下周土地预告

下周全市没有任何商住用地将迎招拍挂。

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/㎡）
佛山市							
——	——	——	——	——	——	——	——

中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

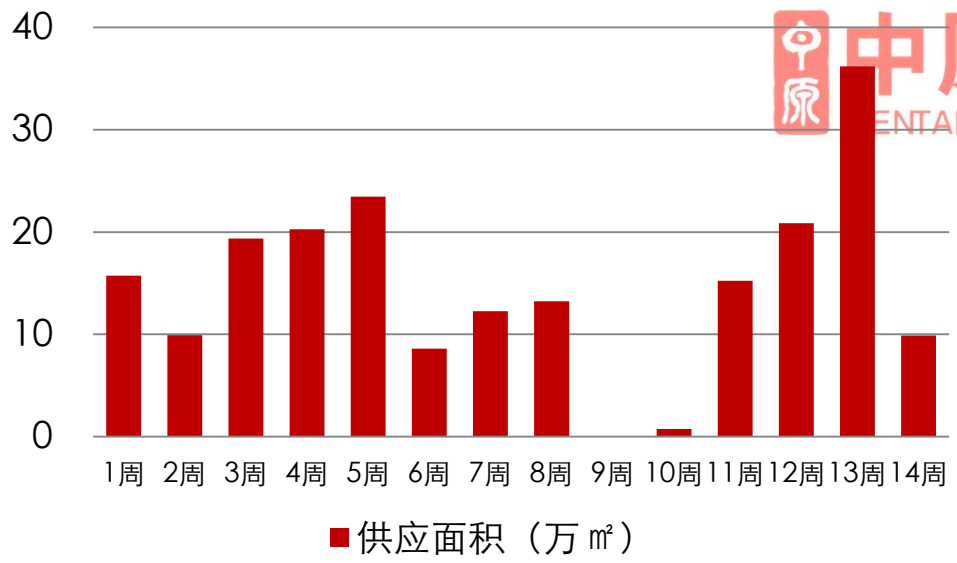
[3] 住宅市场

Residence

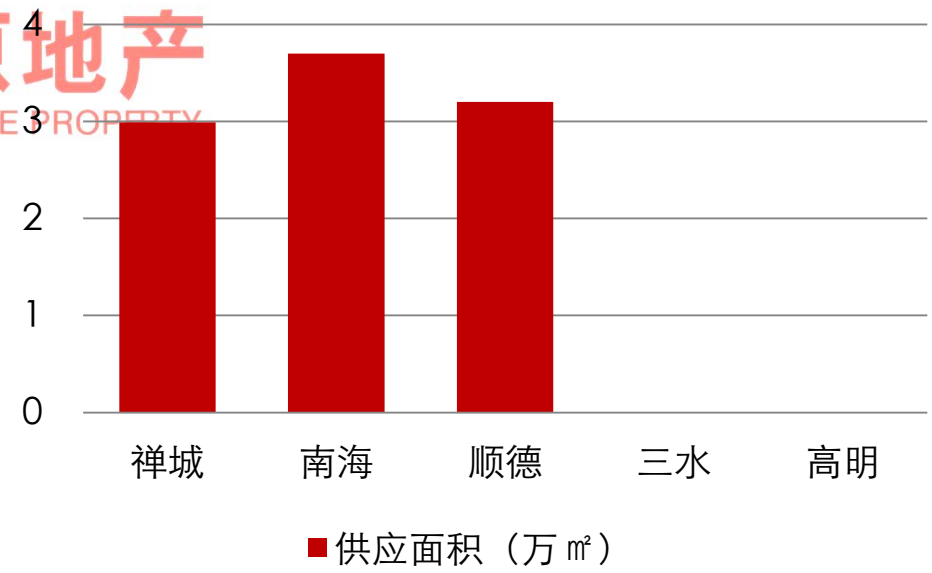
住宅供应

佛山全市共有5家楼盘合计977套房源9.89万㎡的新货入市；仅禅城、南海、顺德三区均有新货供应，分别有2.99万㎡、3.7万㎡、3.2万㎡。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，因为开发商也不想在清明节贸然开盘。

佛山市周度商品住宅供应走势



15年第14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

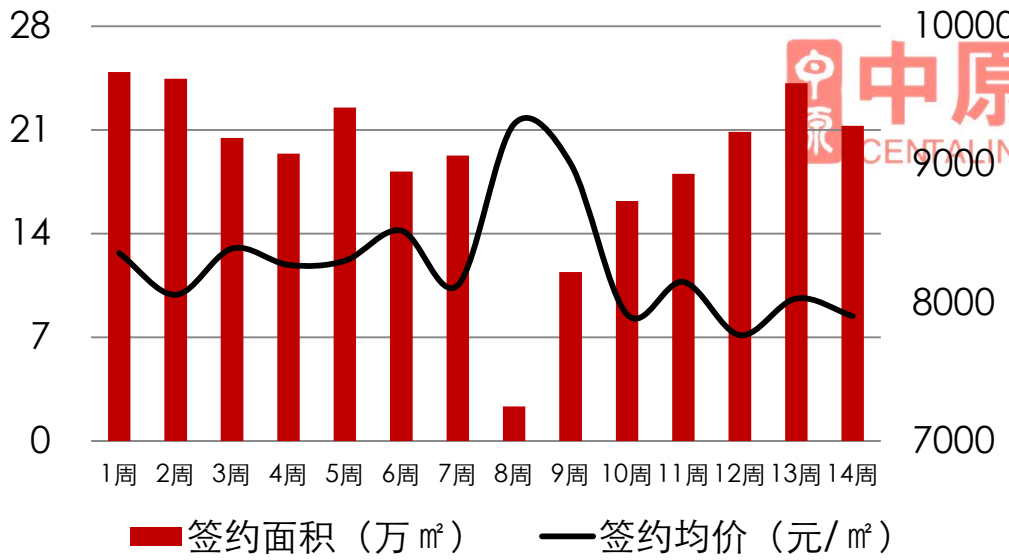
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	龙光天湖华府	2015-3-30	6、7座	洋房	310	29845.26	3-4房：89-116
	禅城合计				310	29845.26	
南海	凯业名都	2015-4-1	3座	洋房	30	2831	3房：93-95
		2015-4-1	2座	洋房	40	3597.5	3房：84-93
		2015-4-1	1座	洋房	60	5652.6	3房：92-103
	保利心语花园	2015-4-3	二区9座、12座	洋房	258	24949.75	2-4房：73-127
	南海合计				388	37030.9	
顺德	水岸珑庭	2015-4-1	7-10座	洋房	187	22574.2	3-4房：108-128
	中汇嘉园	2015-4-2	2座	洋房	92	9471.17	3房：94-111
	顺德合计				279	32045.4	

数据来源：各区房地产交易网站

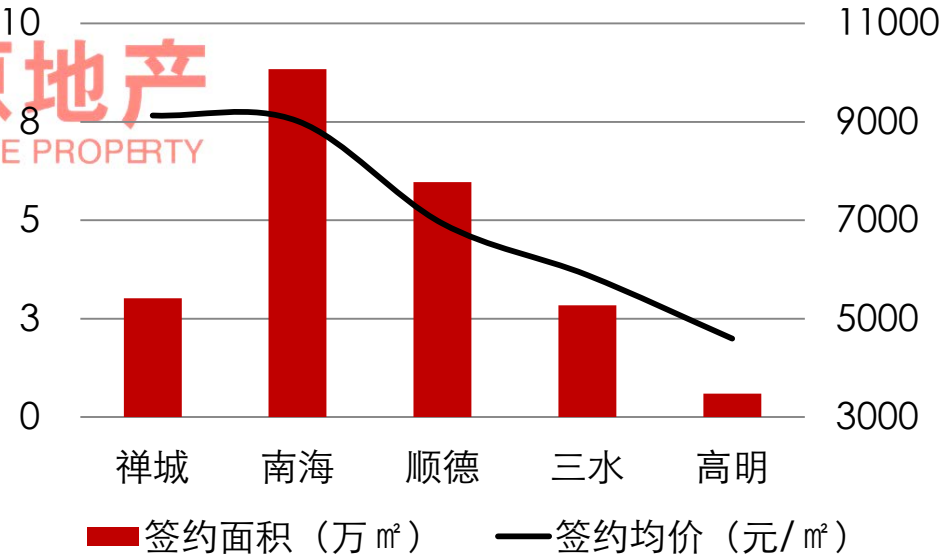
住宅成交-佛山市

清明时节雨纷纷，佛山楼市开盘量骤减，而且顾客忙于祭祖事宜，无暇置业。全市一手住宅共网签21.28万㎡，环比减少12%，南海、顺德镇街等刚需低价项目销售占比有所提高，拉扯全市楼价在上周短暂回升到8字头后，再度跌至7904元/㎡。南海楼市量价持续蝉联五区榜首。

佛山市周度商品住宅成交走势



15年第14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

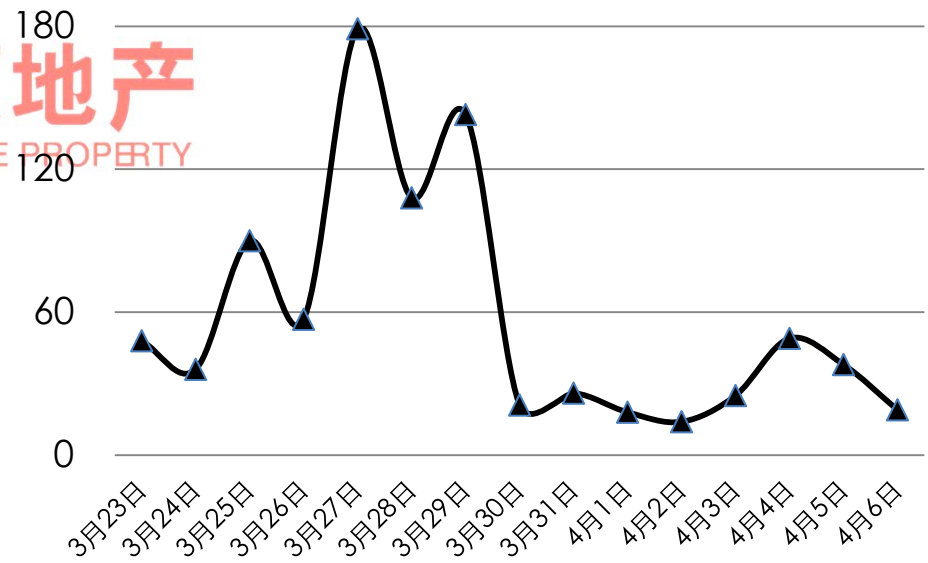
住宅成交-佛山清明楼市

今年清明节为楼市新政后的首个周末，佛山楼市量升价跌，客户来访量在小长假首日达到高峰。禅城楼市销量增长幅度最大，三水楼价同比为唯一有涨幅的区域。据佛山中原CCES系统监测数据显示，新政后8天，客户日来访量在4月4日清明假期首日为最高值，有49批次，但相比上周客户到访量减量明显。

清明假期(4.4-4.6)佛山四区成交情况

	禅城区	南海区	顺德区	三水区	佛山全市
签约面积（万㎡）	0.42	1.27	1.21	0.61	3.52
签约均价（元/㎡）	9221	8873	7442	5651	7864
签约金额（亿元）	0.39	1.12	0.9	0.34	2.76
签约套数（套）	44	129	99	56	328
签约面积同比	64%	-26%	35%	174%	13%
签约价格同比	-5%	-15%	-4%	14%	-14%

3.23-4.6佛山部分楼盘客户来访量走势

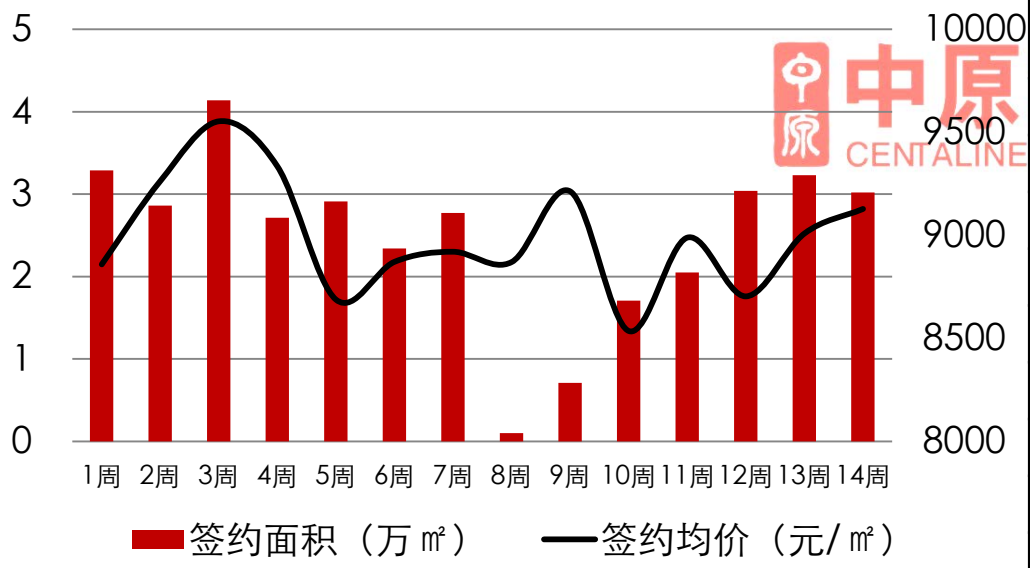


数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-禅城区

禅城清明楼市略降温。本周签约面积跌至3.02万㎡，环比减少6%，楼价保持平稳，环比仅微涨1%，为9128元/㎡。佛山华强广场、普君新城和绿岛明珠花园销售套数位居本周前三甲。

禅城区周度商品住宅成交走势



禅城项目成交TOP 10

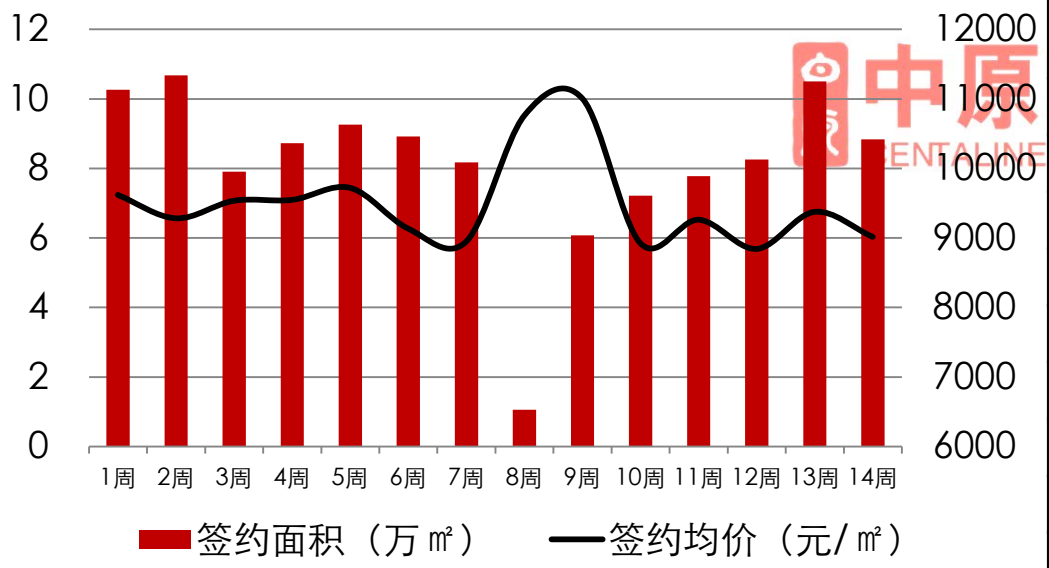
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
佛山华强广场	39	3116.64	8417
普君新城	26	2460.19	10653
绿岛明珠花园	20	3030.77	9364
明福智富广场	20	973.88	7863
星星广场	17	1871.5	11175
美誉紫薇花园	15	1367.43	5865
万科城	12	1047.46	7058
泷景花园	11	1353.73	8608
依云轩	11	1684.93	8795
东海银湾豪园	10	897.89	11526

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-南海区

恰逢清明时节，**南海楼市略显疲软**，量价齐跌。全区一手住宅共网签8.84万㎡，环比下降16%，本周镇街刚需型项目成交占比有所提高，拉低楼价至9015元/㎡，环比下行4%。中海寰宇天下表现依然亮眼，网签63套，富丰新城次之，网签31套。

南海区周度商品住宅成交走势



桂城监测项目成交情况

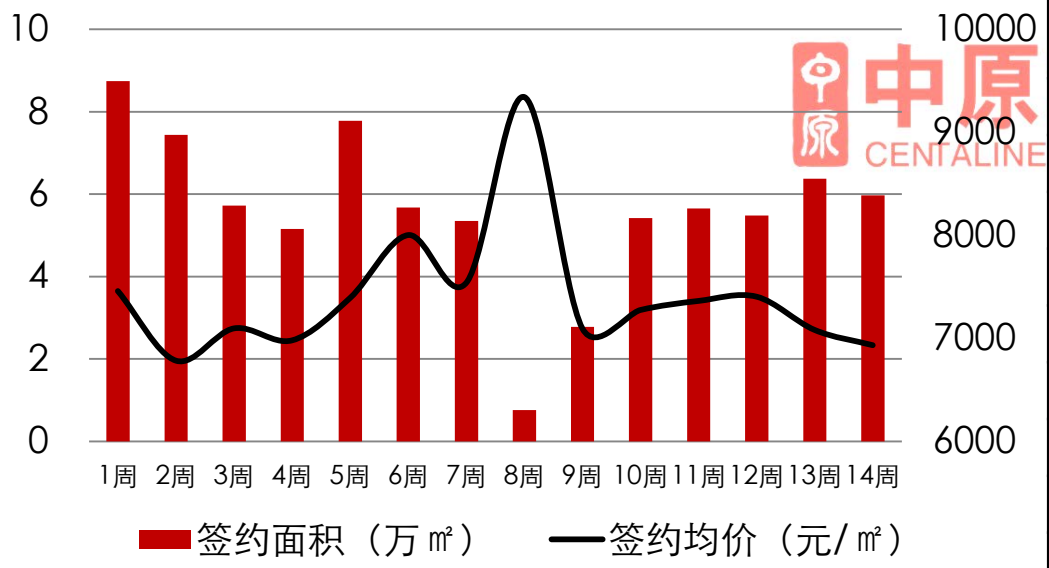
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
中海寰宇天下	63	7236	13491
富丰新城	31	2239	10771
依岸康堤花园	12	984	10827
宏宇景裕豪园	12	1667	13273
万达华府	12	1098	14850
中海千灯湖花园	8	2524	14614
保利西雅图	8	765	10476
南海万科广场	6	558	14709
佳兆业滨江1号	6	650	12639
万科金域中央	1	88	11297

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-顺德区

清明时节，顺德楼市销量随大市下跌走势，楼价持续下滑。全区一手住宅共网签5.97万㎡，环比下跌6%，楼价为6933元/㎡，环比微跌2%。刚需大盘博澳城本周签约46套，签约面积5146.82㎡，位居榜首，楼价低至4570元/㎡。

顺德区周度商品住宅成交走势



顺德项目成交TOP 10

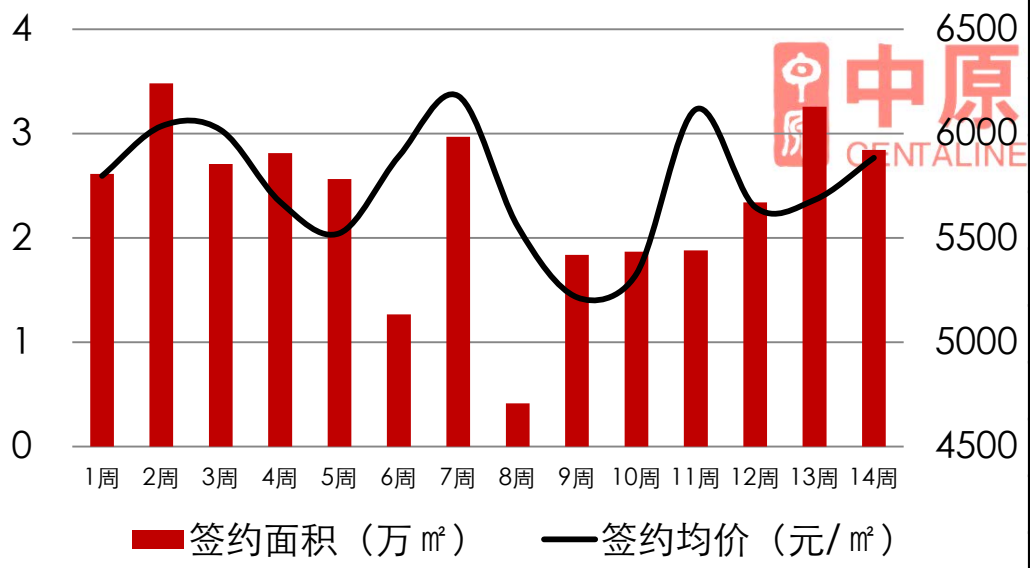
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
博澳城	46	5146.82	4570
绿地尚品花园	23	2072.87	8001
柏涛湾豪园	21	1858.22	3963
深业城	18	1933.50	6891
美的御海东郡花园	18	2336.44	4107
雅居乐国际花园	17	2032.02	7357
怡翠晋盛	17	1852.27	10487
金海岸花园	16	1991.49	4967
美的翰诚嘉园	13	1444.78	6804
万科水晶花园	13	1666.38	10987

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-三水区

三水区本周价格上扬，而销量有所回落。本周一手住宅共网签2.84万㎡，环比下降13%，由于改善型项目集中签约，推高价格至5884元/㎡，环比上升4%。保利中央公园、雅居乐雅湖半岛、融创熙园等重点项目在区域成交下行的情况下依然表现良好，位居全区前三。

三水区周度商品住宅成交走势



三水监测项目成交情况

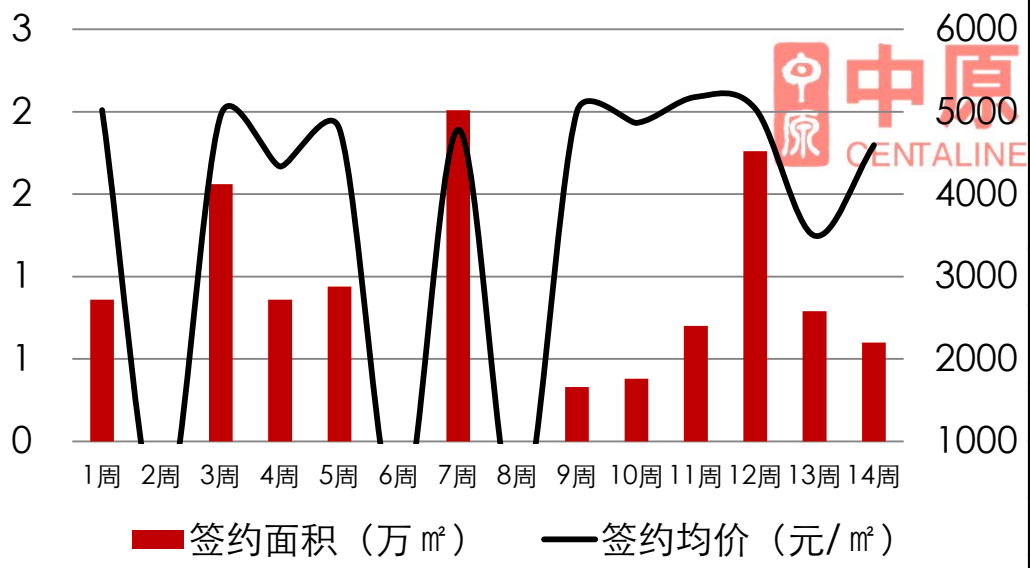
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
保利中央公园	44	4898	6131
雅居乐雅湖半岛	33	3266	6064
融创熙园	26	2743	4375
北江明珠花园	15	1506	5598
博雅滨江	12	1481	5759
德保豪庭	8	814	5043
恒福新里程	7	796	7053
帝景湾花园	7	843	5994
时代廊桥花园	3	285	5789
山水龙盘	3	562	11050

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-高明区

4月清明首周，高明楼市量跌价升。全区一手住宅仅录取到网签量为0.6万㎡，环比减少24%；楼价上行31%，为4593元/㎡。美的西海岸本周签约8套洋房。

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	8
君御海城	5
富星半岛	3
江滨香格里	3
丽日名都	2 含1套公寓
东湖洲花园	1
绿色世嘉花园	1
天汇湾	0
雅居蓝湾	0
欧浦花城	0

重点项目开盘汇总

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
南海	保利西雅图	4月1日	三期雅城二区 9、12座	258套	73、79、94、119、127㎡ 二至四房	9300元/㎡ 带装	——	77%
南海	金名都	4月3日	33栋	264套	80、89、91、121㎡ 二至三房	14000元/㎡带装	叠加优惠，预存1万扣减5万房款，预存5万扣减15万房款	23% (据网签)
禅城	星星凯旋国际	4月4日	17座02户型 19座04户型	59套	89㎡三房	9800-10000元/㎡ 毛坯	认筹2万抵6万， 折扣 98*99*99*99	5%

中原地产 CENTALINE PROPERTY

重点项目开盘动态

中原地产 CENTALINE PROPERTY

金名都（南海金沙洲）：4月3日开售33座。

推售楼栋	33座，45层，3梯6户
户型面积	80、89、91、121㎡ 二至三房
推售套数	264套
优惠折扣	叠加优惠，预存1万扣减5万房款，预存5万扣减15万房款
均价	14000元/㎡带装
成交量	23%(据网签)
备注	——

➢金沙洲热门楼盘金名都新政后进行小专场发售，据相关媒体报道开售半天已基本售罄，吸引了接近两百名买家到场购房。

营销活动汇总

中原地产 CENTALINE PROPERTY

清明假期佛山大部分**项目**都**推出特价单价促进余货的销售**，并没有因为楼市刺激政策的出台而贸然升价。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	卓远广场	4.4-4.6	优惠活动	在售90㎡花园洋房，携手房多多电商最高2万抵8万，响应政府“3·30新政”救市政策，4月钜惠推出7680元/㎡特惠单位。
	绿地未来城	4.4-4.6	优惠活动	在售产品丰富，涵盖80-128㎡，两房至四房，1梯2户，楼高11或17层，主打128㎡四房，毛坯发售。清明节期间，推出额外折扣优惠。
	沿海馨庭	4.4-4.6	现场活动	举办幸福嘉年华活动。项目主推90㎡刚需三房，现楼毛坯发售。
南海	云山峰境	3.31	认筹登记	9、10座楼王90-110㎡三房新品展开认筹，认筹5千抵3万。
	金名都	4.3	内部认购	内部认购33栋全新产品，3梯6户，楼高45层，面积为89-121㎡三房，带2000元/㎡精装修。目前推出叠加优惠活动，预存1万可扣减5万房款，预存5万可扣减15万房款。
	保利紫山国际	4.4	认筹登记	启动5座产品的认筹登记，货量250套，预存1万享额外95折。5座分为1梯及2梯，涵盖90-120㎡，均带套房。
	广佛新世界庄园	4.5	现场活动	“香港ＡＧＡ复活节佛山高球亲子同乐日”。
	中海千灯湖1号	4.4-4.6	优惠活动	推10套一口价单位，涵盖190-210㎡四房，毛坯现楼出售，成交后最高可送5000元物管费。
	上林苑	4.4-4.6	优惠活动	清明节期间，推出10套一口价单位，最低可达5字头。主打80-90㎡刚需三房，90㎡为三房带套房户型，毛坯发售。
	中海寰宇天下	4.4-4.6	优惠活动	清明节期间推出十套一口价单位，为89、119㎡三房，带3500元/㎡豪装。现推出预存2万抵5万，一次性付款可享额外96折及按揭可享额外97折优惠活动。
顺德	顺德时代倾城	4.2	推售新品	推售12、13座单位，建筑面积为85-110㎡，主打85㎡三房，毛坯发售。开盘当日及清明节期间将会推出一系列购房优惠活动。
	万科水晶城	4.4-4.6	优惠活动	推两套90㎡三房特价单位，南向户型，带主卧套间，分别位于2、3楼，2梯4户，特价886842元/套，带精装发售。
三水	恒福天下	4.4-4.5	现场活动	举办电影下乡活动。在售1座147㎡和158㎡四房，楼高25层，2梯2户，毛坯现楼发售。

中原地产 CENTALINE PROPERTY

Code of this report

[4] 报纸广告

Advertisement

报广投放汇总

本周没有录取到楼盘报广投放信息。

[5] 项目导播

Promotion

北大资源博雅滨江

3.31佛山市领导莅临参观，博雅滨江幸福启航。

1#2#4#5#02号177㎡户型

1#2#4#5#01号196㎡户型

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