中原地产
CENTALINE PROPERTY

佛山区域房地产市场周报

2015.3.2-2015.3.8

导读：节后楼市逐步回归正轨，禅城高尔夫场地三度出让

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 13

3.5 营销活动汇总 13

四、重点楼盘广告投放统计 13

五、一周周度市场总结 14

六、附件：佛山中原代理项目导播 15

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

佛山公积金贷款利率下调

在央行自 3 月 1 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率后，昨日，佛山市住房公积金管理中心在其官网公布，将相应调整公积金贷款利率。调整后的 5 年以内（含 5 年）、5 年以上公积金贷款基准年利率分别为 3.5%和 4%，均比之前降低了 0.25 个百分点。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 4 日）

经济

2 月官方数据 PMI 小幅回升

国家统计局昨日发布数据，2 月我国制造业和非制造业采购经理指数（PMI）分别比上月回升 0.1 和 0.2 个百分点，为 49.9%和 53.9%。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 2 日）

市场

佛山 17 家银行上浮存款利率

昨日为央行降息首日，一年期存贷款基准利率均下调 0.25 个百分点，并扩大存款利率浮动区间至基准利率的 1.3 倍。记者统计发现，截至昨日下午 5 时，本地已有 17 家银行在最新基准利率基础上上浮存款利率，但只有华润银行的部分期限存款利率一浮到顶。企业对降息看法不一，楼市则反应平淡，股市方面地产、家电、纺织等板块预计获益，理财产品收益率或持续走低。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 2 日）

中原地产 CENTALINE PROPERTY

开年佛山租房市场火热

春节长假刚过完，年前冷清的租房市场开始旺起来。记者昨日走访了禅城、桂城租房市场发现，因为大批外乡人返工，近一段时间租房客和交易量非常活跃。禅、桂整体房租价格与年前保持平稳，但部分优质住宅略有升价。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 5 日）

央行降息，佛山楼盘刚需看房客增多

这次央行降息之后，记者走访了岭南天地、华强广场、中海寰宇天下等楼盘。相比于春节期间的“门庭冷落”，前来这些楼盘营销中心看房的人有了明显增加。从统计数据来看，成交量也有了显著的提升。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 6 日）

佛山探索集体建设用地入市 23 年路

2015 年：2 月 28 日，全国人大常委会经表决，决定授权国务院在北京市大兴区等 33 个试点县（市、区）行政区域，暂时调整实施土地管理法、城市房地产管理法关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度的有关规定。佛山南海区是广东省唯一试点。（来源：佛山日

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

报　时间：2015 年 3 月 6 日）

大沥推开年来最大商住地块

3 月佛山拟出让 7 宗商住地，合计面积为 27.64 万㎡。从区域来看，3 月出让的 6 块商住地中，南海区和三水区各占 3 块，禅城一宗，顺德、高明三区没有地块推出。本月，南海大沥推地力度尤其大，推出了开年来最大商住地，起拍价逾 14 亿元，楼面地价 5921 元/㎡。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 6 日）

建设与城市规划

——

发展商动态

碧桂园：2015 年度销售目标将较 2014 年度增加 5%-10%。碧桂园 2014 年度销售目标为 1280 亿元，最终全年实现合同销售金额 1287.9 亿元。碧桂园在公告中称，正研究分拆旗下酒店业务上市，但尚未有具体方案及时间表。另外，公司正对在深圳前海成立融资平台进行可行性评估，具体计划及时间表仍待落实。（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 4 日）

越秀：佛山日报社联手越秀地产制作了数千个行运风车免费派送，今天领取风车的最后一天，市民快到越秀·岭南隽庭营销中心领取吧！（来源：佛山日报　时间：2015 年 3 月 6 日）

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

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
佛山市									
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

- 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/㎡）
禅城区							
3-31	TD2015(SZ)WG001	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

（数据来源：各区国土城建网）

原泰格高尔夫练习场流拍地块三度出让。

本周为春节小长假过后第一周，土地市场较为平淡，全市没有任何地块成交，仅禅城区出让一宗商住地。

出让的地块位于禅城文华中路东侧、彩虹路北侧（原泰格高尔夫练习场），起拍价为 4.8 亿，楼面价为 4828 元/㎡。该地块曾先后于 2013 年 12 月和 2014 年 10 月两次挂牌出让，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㎡。

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	73	0.76	100%	——	——
三水	0	0	0%	——	——
高明	0	0	0%	——	——
合计	73	0.76	100%	——	——

（数据来源：各区监控网站）

春节期间，开发商以消化存货为主。

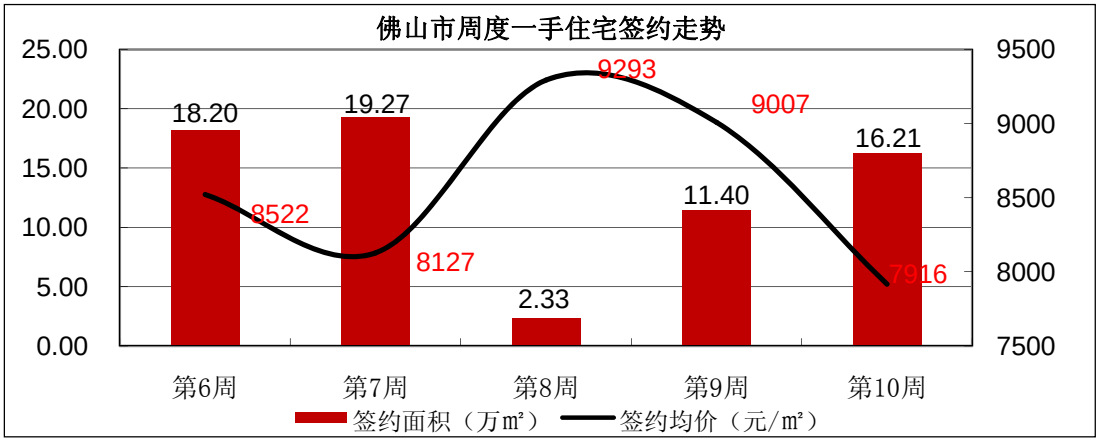
本周（2014.3.2-2014.3.8）全市五区仅顺德区雍雅家园一个项目入市 73 套 100 ㎡ 3 房。在春节期间，开发商以消化去年存货为主。

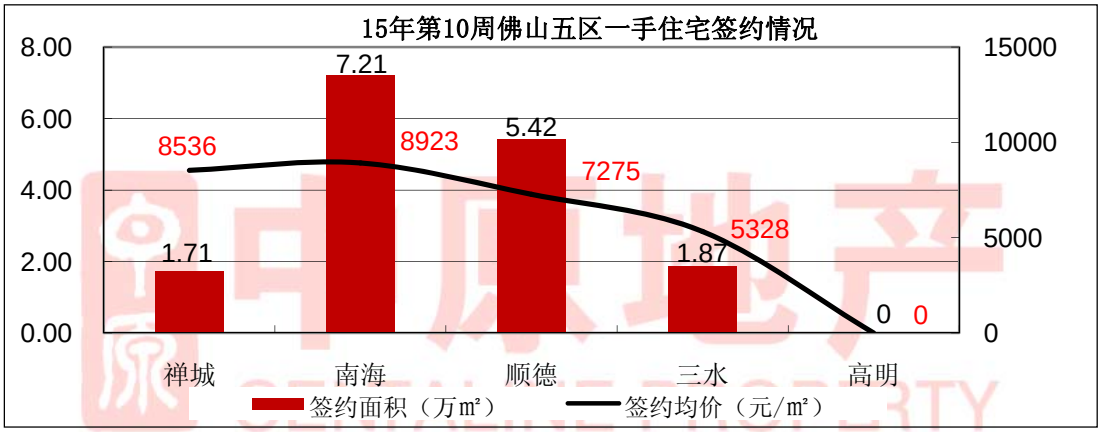
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积（㎡）	主力户型（㎡）
顺德	雍雅家园	2015-3-6	1 座	洋房	73	7554.15	3 房：100-101

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）

“春节效应”渐退，楼市销量逐步回升，但楼价持续回落。

全市一手住宅共网签 16.21 万㎡，环比增加超 4 成；受禅城万科城、南海云山峰景等低价刚性项目成交占比有所提高影响，楼价迅速跌至 7916 元/㎡，环比下跌 12%。

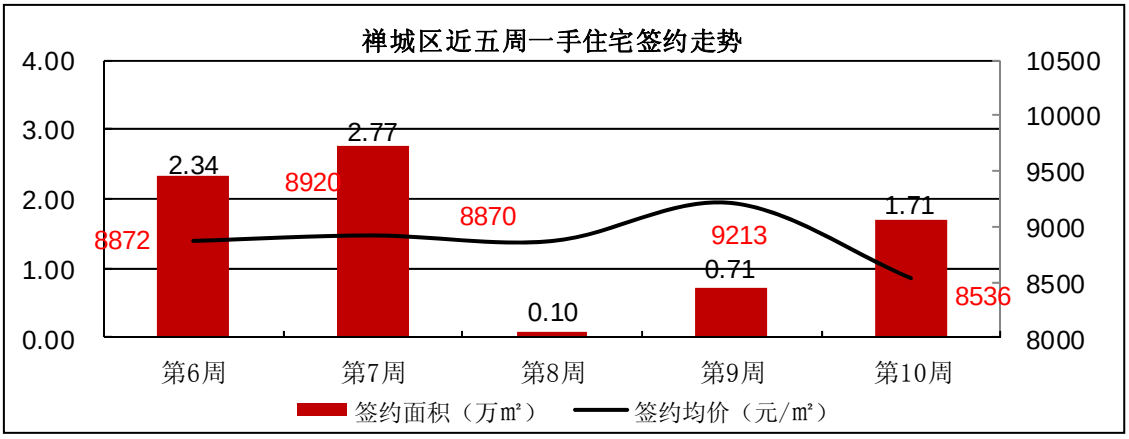
从签约情况来看，各区销量均有增量；禅城、南海、顺德、三水四区网签面积环比分别增加 141%、19%、95%、2%；其中，南海区位居五区榜首，有 7.21 万㎡；顺德区网签 5.42 万㎡；三水区有 1.87 万㎡；禅城区有 1.71 万㎡。高明区因网站问题，没能录取到数据。

价格方面，禅城、南海区低价刚性项目成交向好，拉扯价格环比结构性下滑 7%、19%，分别为 8536 元/㎡、8923 元/㎡；顺德、三水区楼价环比分别上行 3%、2%，为 7275 元/㎡、5328 元/㎡。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）

“春节效应”逐渐减退，禅城楼市整体加速回暖，签约量大幅上扬，且升幅为五区之最，而价格方面却有所下调，创了近五周新低。进入阳春 3 月，楼市回暖迹象明显，本周签约面积升至 1.71 万㎡，环比暴涨 141%；价格方面，万科城、领地海纳珑庭等刚需型项目拉低均价至 8536 元/㎡；整体市场呈现出量升价跌的态势。

从个盘签约情况来看，本周以南庄、城南板块项目成交为主。排名前三的项目分别为万科城、盛南新都和领地海纳珑庭，其中南庄板块的项目万科城表现最为亮眼。

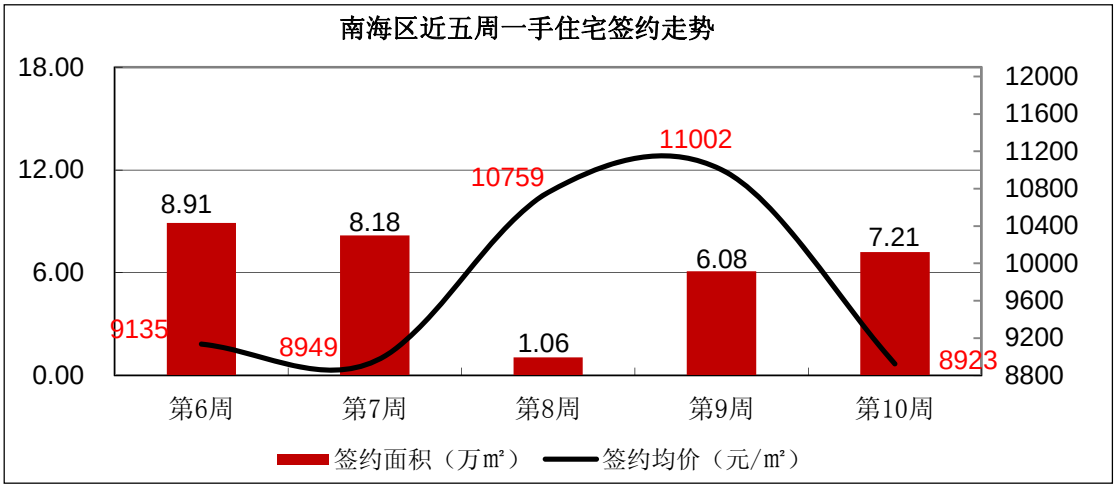
禅城项目成交 TOP 10

项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
万科城	17	1454.33	6904
盛南新都	12	818.94	8392
领地海纳珑庭	10	1092.61	7413
星星广场	10	945.52	10510
沿海馨庭	9	845.36	9044
君悦华府	8	734.76	9110
美誉紫薇花园	8	755.4	5935
东海银湾	7	418.38	10881
华福国际公馆	7	653.88	9903
世博嘉园	7	750.78	9729

（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）

降息首周，南海区市场整体签约量继续上行，而价格却大幅下滑，创了近五周新低，且降幅为五区之最。“春节效应”逐渐消褪，央行降息利好，保利西雅图、华福御水岸和金沙半岛等项目扎堆签约使得签约面积升至 7.21 万㎡，环比上升 19%；价格方面，云山峰境花园、君悦龙庭等刚需项目拉低均价至“8 字头”，为 8923 元/㎡，环比下降 19%；整体市场呈现量升价跌的态势。

从桂城重点项目签约情况来看，重点项目保利西雅图表现抢眼，签约 35 套，均价为 10467 元/㎡；中海寰宇天下随尾，共签约 21 套，均价为 13339 元/㎡；南海万科广场签约 18 套，均价为 14694 元/㎡；其余项目成交均在 18 套以下。

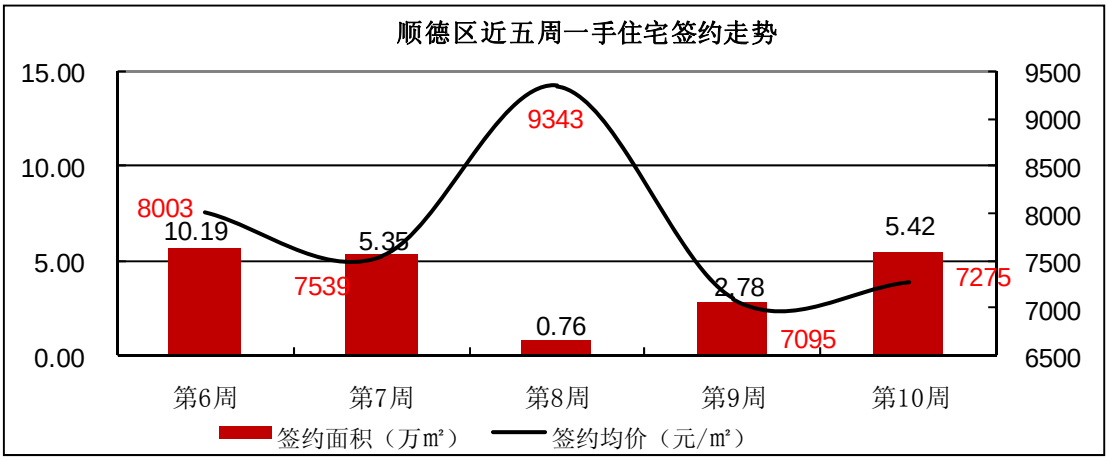
桂城重点项目成交情况

项目名称	签约套数（套）	签约面积(㎡)	签约均价(元/㎡)
富丰新城	17	1376.43	10793
中海千灯湖花园	2	380.33	14610
南海万科广场	18	1670.49	14694
中海锦城	0	0	0
依岸康堤花园	9	894.2	10876
宏宇景裕豪园	2	186.08	13310
万达华府	10	880.74	14870
保利西雅图	35	3432.72	10467
佳兆业滨江 1 号	3	438.27	12622
中海寰宇天下	21	2402.24	13339
万科金域中央	8	851.13	11274

（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

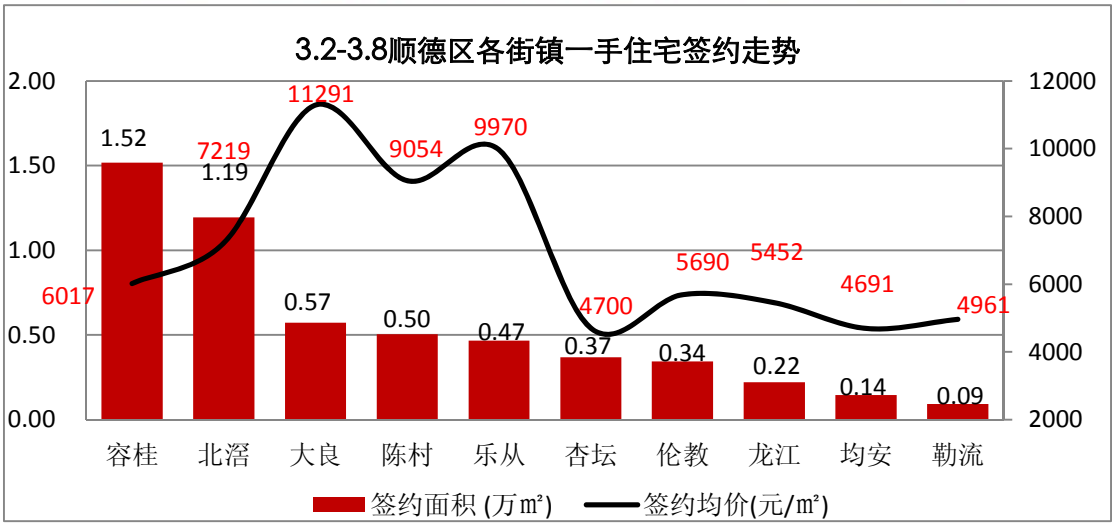
3.3.3 顺德区



（数据来源：顺德商品房交易信息网）

央行降息首周，顺德市场整体签约量飙升明显，量涨带动价升，价格升幅为五区之最。踏入阳春 3 月，楼市逐渐复苏，加上央行降息利好，致使本周签约面积继续攀升至 5.42 万㎡，环比上升 95%；价格方面，保利东湾、万科水晶花园等改善型项目拉升均价至 7275 元/㎡，环比上升 3%；整体市场呈现量价齐升的态势。

从顺德成交 TOP 10 项目来看，在区域成交上行的态势下，位于容桂的弘泰利花园表现最抢眼，签约 65 套，签约面积 0.64 万㎡，价格为 5882 元/㎡；位于北滘的美的翰诚嘉园表现良好，签约 28 套，签约面积 0.32 万㎡，价格为 6763 元/㎡；位于北滘的雅居乐国际花园签约 14 套，签约面积 0.16 万㎡，价格为 7136 元/㎡；其余项目的签约套数均在 14 套以下。



（数据来源：顺德商品房交易信息网）

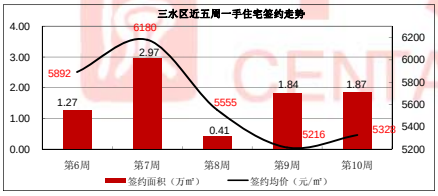
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

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/㎡)
弘泰利花园	65	6431.23	5882
美的翰诚嘉园	28	3242.47	6763
雅居乐国际花园	14	1670.8	7136
嘉信城市花园	14	1068.04	7017
北滘雅居乐花园	13	1782.24	6772
金海岸花园	13	1796.43	4903
峰景豪苑	12	988.52	5000
美的御海东郡花园	12	2645.79	7514
万科水晶花园	11	1308.28	10776
星英半岛花园	11	1107.18	8994

（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）

央行降息首周，本周三水市场整体签约量与价格均保持平稳。踏入 3 月，三水市场表现平稳，保利中景花园、时代廊桥花园等项目稳定签约使得本周签约面积保持在 1.87 万㎡，与上周水平相当；价格方面，均价为 5328 元/㎡，与上周基本持平；整体市场呈现出量价齐稳的态势。

从三水重点项目成交情况看，时代廊桥花园签约 18 套，均价为 5790 元/㎡；保利中景花园签约 17 套，均价为 6126 元/㎡；北江明珠花园签约 13 套，均价为 5595 元/㎡；其余项

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

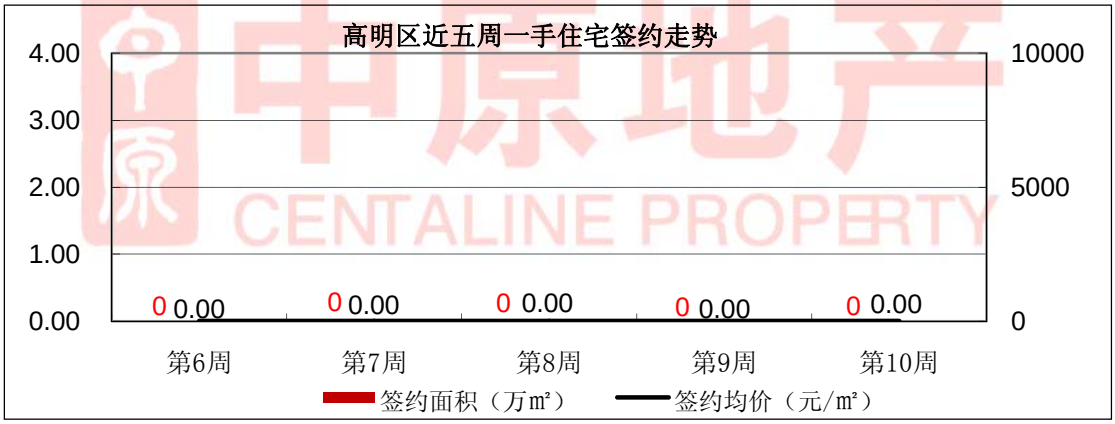
目的签约套数在 13 套以下。

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	18	1666.99	5790
雅居乐雅湖半岛	13	1268.76	6103
北江明珠花园	13	1269.76	5595
丽日天鹅湖	0	0	0
山水龙盘	2	230.77	11113
保利中景花园	17	1923.15	6126
博雅滨江	5	613.37	5949

（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	佛山华强广场	3 月 5 日	smart 公馆样板间正式对外开放。此次华强广场开放的是洋房 72-73 ㎡两房、89-91 ㎡ 3+1 房两种户型的样板间。
	越秀岭南隽庭	3 月 7 日	开放 8 座样板房及特色园林，项目首推 82-165 ㎡两三房，共计 800 多套房源，预存 2 万抵 8 万。
	兆阳御花园	3 月 7 日 3 月 8 日	加推 10 栋 203 ㎡。另外，项目在售 70、90、150 以及 200 ㎡两至四房，楼高 27 层，两梯四户，毛坯现楼。
南海	三星金融大厦	3 月 5 日	加推 LOFT 新品。目前在售 40、50、70 ㎡公寓。产品为 LOFT 设计，可自由组合，楼高 20 层，层高 4.5 米，4 梯 30 户，毛坯出售，不带返租合约。
	怡翠尊堤	3 月 7 日	开放全新样板房，3 月底开盘，首推 4/5 座产品，涵盖 90-123 ㎡三四房，毛坯发售，凭身份证登记享开盘 98 折。
	绿地香树花城	3 月 7 日	开放全新样板房，并启动诚意登记。预计 3 月底开盘，主推 14、16、17 座，共 380 套房源。14 座楼高 39 层，2 梯 4 户，涵盖 85、91、115、141 ㎡三四房；16、17 座楼高 33 层，2 梯 4 户，涵盖 74、76、77 ㎡。
	国华新都	3 月 7 日 3 月 8 日	举办以绿色为主题的各种 DIY 活动。
	时代倾城	3 月 7 日 3 月 8 日	目前主推 87-115 ㎡三房，2 梯 4 户。项目于周末推出十套一口价现楼单位，一口价 7000 元/㎡左右，赠送 1600 元/㎡装修。
顺德	雅居乐新城湾畔	3 月 7 日	举办“夹”圆派礼活动。
	西山上筑	3 月 8 日	开放全新 13 座样板房，涵盖 65-123 ㎡二三房，毛坯发售。
三水	保利中央公园	3 月 7 日 3 月 8 日	举办以三八为主题活动，现场有陶瓷彩绘 DIY 等游戏。
	御江南	3 月 7 日- 3 月 22 日	近期推出第 3 代微别墅，为 180 ㎡湖影合院别墅，享 2 万抵 10 万。项目于 3 月 7 日至 22 日每周六、日盛大举办“冲上云霄、极速漂移——御江南海陆空动感嘉年华”活动。

（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

“金三”首周，虽然受雾霾、湿冷天气困扰，也处于等待两会报告的观望期，但不改春节长假后佛山楼市的回暖态势，销量增加 4 成，刚性需求主导，节后禅城、南海两区中低价项目成交活跃，拉扯楼价跌到 7 字头。

“金三月”在人们的热切期盼中飘然而至。但羊年农历春节姗姗来迟，本周还沉浸在元宵节的浓浓欢庆氛围中，开发商目前还没有开盘计划，营销推广活动却进行得如火如荼，销售中心现场人气尚可。如，越秀岭南隽庭、怡翠尊堤项目开样板房，雅居乐新城湾畔举行元宵活动，保利中央公园举行三八主题活动等。

2015 年全国两会在 3 月 3 日于北京正式开幕。总理李克强指出，2015 年要稳定住房消费，坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2015 年房地产市场面或将平稳并趋好。

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：喜气洋洋闹元宵，“幸福君景湾，电影嘉年华”浓情上映。

（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

【二】时代倾城：元宵妇女节趣事多，佛山时代倾城节日等你来。

（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】三盛颐景园：“爱巢行动，约惠春天”活动。

（来源：新房网）

（完）

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