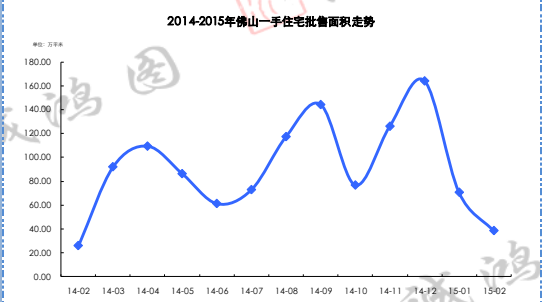
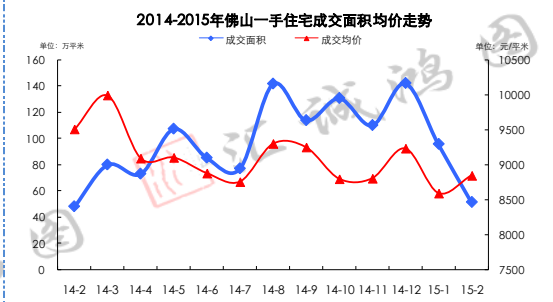
佛山 2015 年 2 月房地产市场报告

——春节住宅不太冷　土地市场暂升温

月刊：201502　　**报告出品：**汇诚鸿图地产市场研究部　　**撰写日期：**2015-03-04

市场走势	 
内容提要	➢ 宏观经济：国家统计局 2 月 26 日发表《2014 年统计公报》披露，2014 年全国居民人均可支配收入增幅跑赢中国 GDP。初步核算，2014 年我国国内生产总值同比增长 7.4%。 ➢ 中央政策：中国人民银行 2 月 4 日宣布，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。中国人民银行决定，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。 ➢ 地方政策：在全市积分入户政策基础上，禅城《新市民积分制服务管理实施细则（征求意见稿）》将出炉，并于 2 月 27 日完成征求意见。《实施细则》对禅城新市民享受公共服务条件进行指标量化，申请人积分累计排名数不超过当年入户、入学指标数可入户禅城，其子女享有在禅入读公办学校的资格。 ➢ 总体看，2 月份佛山市土地市场升温，商住用地整体出让成交量环比大幅增长，流拍率有所下降，且拿地房企中不乏品牌房企。恰逢春节，2 月佛山新增预售量持续缩减，开盘加推项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量大幅减少，各区域降幅在五成左右；但相比起往年，这个春节不太冷，春节假期网签量比去年同期有一倍多的增长，2 月份整体成交量同比小幅上升；整个市场升价动力不足，依然低价走货，但中高端产品成交占比增大，整体成交均价环比小幅上涨；2 月佛山楼市整体表现为量跌价升。
相关内容	市场资讯、市场分析、禅桂市场播报、开盘快讯、报广统计

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

市场综述
Summerize

一级市场：2015 年 2 月，佛山经公开市场途径共成交土地 20 宗，总占地面积 65.56 万平米，成交总金额 28.77 亿元。其中住宅用地成交 13 宗，总占地面积为 48.36 万平米，占整个土地成交的 73.8%；商服用地成交 1 宗，总占地面积为 1.77 万平米，占整个土地成交的 2.7%。

二级市场：2015 年 2 月，佛山市一手住宅批售面积为 38.59 万平米，环比减少 45.4%，同比增加 48.3%。一手住宅成交套数为 4935 套，成交面积 51.68 万平米，环比减少 46.2%，同比增加 6.8%；一手住宅成交均价为 8846 元/平米，环比上涨 2.9%，同比下跌 6.9%；成交总金额为 45.71 亿元，环比减少 44.6%，同比略降 0.6%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

三级市场：1 月份，佛山市二手房成交量环比有所回落，共成交二手住宅 3241 套，较 12 月份减少 682 套，成交面积 38.13 万平米，环比减少 23.4%，同比去年 1 月份增长 20.5%。

总的来讲：2 月份佛山市土地市场升温，商住用地整体出让成交量环比大幅增长，流拍率有所下降，且拿地房企中不乏品牌房企。恰逢春节，2 月佛山新增预售量持续缩减，开盘加推项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量大幅减少，各区域降幅在五成左右；但相比起往年，这个春节不太冷，春节假期网签量比去年同期有一倍多的增长，2 月份整体成交量同比小幅上升；整个市场升价动力不足，依然低价走货，但中高端产品成交占比增大，整体成交均价环比小幅上涨；2 月佛山楼市整体表现为量跌价升。

市场资讯
Policy

1. 宏观经济

国家统计局 2 月 26 日发表《2014 年统计公报》披露，2014 年全国居民人均可支配收入增幅跑赢中国 GDP。初步核算，2014 年我国国内生产总值同比增长 7.4%。跟过去的高速增长相比，尽管增速略有放缓，但既没有“掉挡失速”，又蕴含着更高的含金量。同时，全国居民人均可支配收入比上年名义增长 10.1%，扣除价格因素实际增长 8.0%，比人均 GDP 增速高 1.2 个百分点。农村居民人均可支配收入实际增速快于城镇居民 2.4 个百分点，城乡居民收入倍差比上年缩小 0.06。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- 2 月 1 日消息称，中共中央、国务院印发了《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》，提出要稳步推进农村土地制度改革试点。《意见》指出，在确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，按照中央统一部署，审慎稳妥推进农村土地制度改革。
- 2 月 6 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，决定报请全国人大授权在土地制度改革试点地区暂时调整实施土地管理法、城市房地产管理法有关规定的决定草案。根据会议内容，草案提出要在坚守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损底线的前提下开展试点，允许符合条件的存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股，与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。
- 据中国人民银行 2 月 4 日在官网宣布，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，央行表示，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。
- 央行 2 月 3 日在公开市场将进行 350 亿元 7 天期逆回购操作、550 亿元 28 天期逆回购操作，一共向市场投放 900 亿流动性。这是央行时隔一年重启逆回购工具以来连续第四次操作。目前因春节临近等季节性因

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

素，以及新股即将启动申购的影响，市场流动性趋紧，货币市场利率连日攀升。

- 2 月 3 日，国土资源部在官网上公布了今年不动产统一登记工作六项重点，并确定了每项工作的完成时限。其中，“登记职责机构整合”被官方认为是重中之重。国土资源部提出，今年不动产统一登记工作要在已有工作基础上，健全配套制度，逐步衔接过渡，确保平稳有序，统一规范实施。

- 首届广东省地产全行业领袖峰会在广州举办。在峰会上，任志强发表了主题演讲《新常态、新征途——2015 年中国房地产市场走势》。任志强表示 2015 年或将有房地产市场的政策出台。任志强称，虽然 2015 年经济的下行压力仍大，仍有 6 亿多平方米库存积压，房地产违约事件达到 37 起，但 2015 年房地产市场还是会回升，接近或者超过 2013 年。不过，要房价迅速上升则不太可能。

- 按照“十二五”税制改革的进度，2015 年年底，“营改增”全部完成之时，营业税或将彻底被取消。作为地方政府主体税种，营业税自设立以来，就为地方政府提供了稳定的税收来源，在所有税种中营业税的贡献也位列前茅，并逐渐成为三大(营业税、增值税、企业所得税)主体税种。

- 在最新发布的四季度货币政策报告中，中国央行放弃了此前“坚决抑制投机投资性购房需求”的措辞，这可能意味着房地产政策将会进一步放松。在三季度的报告中，央行对于房地产政策的表述为：落实好差别化住房信贷政策，改进对保障性安居工程建设的金融服务，继续支持居民家庭合理的住房消费，坚决抑制投机投资性购房需求。进一步发挥开发性金融作用，支持棚户区改造。

- 据央行网站消息,人民银行于 2 月 12 日以利率招标方式开展了规模为 1600 亿元的逆回购操作,此次逆回购期限分为 14 天、21 天。14 天期限的逆回购交易量为 800 亿元,中标利率 4.10%;21 天期限的逆回购交易量为 800 亿元,中标利率 4.40%。

- 月 13 日，央行发布 2015 年 1 月金融统计数据报告称，1 月末，广义货币增长 10.8%，狭义货币增长 10.6%；当月人民币贷款增加 1.47 万亿元，外币贷款增加 311 亿美元。

- 齐骥介绍说,2015 年我国要开工或筹集保障性安居工程 700 万套以上,其中七成甚至更多一点是棚户区改造住房,2015 年要基本建成 480 万套保障性安居工程。齐骥说，“十二五”规划提出，“十二五”时期开工建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房 3600 万套的目标。从 2011 年至 2014 年,即“十二五”前 4 年,全国已累计开工建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房 3200 万套,基本建成了 2000 万套以上。

- 2 月 12 日，中共中央政治局召开会议称，中国经济发展进入新常态，经济发展基本面没有改变。

- 中央编办、财政部、住建部等八家不动产登记工作部际联席会议成员单位，在国土部就不动产统一登记工作推进事项展开集中办公，包括研讨不动产登记暂行条例实施细则。从消息人士获知，该实施细则正在征求各方意见，有望在近期推出，最理想的情况是，细则于 3 月 1 日与《不动产登记暂行条例》同步落地，以便于基层顺利开展不动产统一登记业务。

- 中国人民银行决定，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。

- 2 月 25 日农历春节前夕，中国首部公安系统的全面深化改革方案“横空出世”。从全面取消暂住证制度到建立冤假错案责任终身制，100 多项改革措施涵盖多个领域、触及“硬骨头”。2015 年是全面深改的“关键之年”，人们透过一系列改革举措感受到了强大的“改革气场”，这使得人们对将于 3 月初召开的全国两会寄予厚望。

- 3 月 1 日起，《不动产登记暂行条例》将正式实施，包括集体土地、房屋建筑所有权等在内的十类不动产将在全国范围内进行统一登记。

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

- 11 月央行降息给房贷族带来的“福利”，在新一年中开始兑现了。5 年以上贷款基准利率从 6.55%降至 6.15%，按照新利率，房贷一族月供将“减负”。
- 2 月 27 日，农业部农村经济体制与经营管理司司长张红宇在新闻发布会表示，2 月 9 日农业部等六部门联合下发了《关于认真做好农村土地承包经营权确权登记颁发工作的意见》，农业部将在 5 年左右基本完成开展确权登颁证，各地结合当地实际、明确时间表和路线图，不搞一刀切。
- 国家税务总局 26 日印发《关于全面推进依法治税的指导意见》。在当天举行的新闻通报会上，税务总局政策法规司副司长靳万军说，推进依法治税是最大限度便利纳税人、最大限度规范税务人的关键举措，税务总局将立足税收工作实际，直面税收法治领域存在的问题。
- 广东省国土资源厅不动产登记局 27 日挂牌，标志着广东省不动产登记工作全面启动。据介绍，正式挂牌后不动产登记局将肩负指导监督广东省土地登记、房屋登记、林地登记、草原（含牧草地）登记、海域登记等不动产登记工作，研究制定全省的不动产统一登记实施细则，按照国家的统一标准和要求研究建设不动产统一登记信息公共服务平台、印制统一的权属登记簿册和证书。

2.2 地方政府

- 报告显示，在地方财政收入方面，2014 年佛山共收入 500.73 亿元，同比增长 14.27%，超收 62.52 亿元。这一增速与去年基本持平，增幅高于广州、东莞等地，但排在深圳、肇庆、惠州等地之后。今年预算草案显示，佛山地方财政的预期收入为 550.80 亿元，增长幅度设定为 10%，与去年初预定目标一致。其中，税收方面预计收入 409.12 亿元，增长 11%;包括罚没收入和行政性收费收入在内的非税收收入预计为 141.68 亿元，增长 7.21%。
- 佛山新城应该在现有规划区域的基础上，继续“南北延伸、东西拓展”；东平河两岸水岸可设置 15 米宽绿化带营造亲水景观、凸显核心区域的人居价值； 加快布局交通路网打好新城作为城市中心的“基础”……
- 这边建议地铁三号线北滘至容桂先缓一缓，那边则迫切希望三号线能够延伸至西南城区。地处三号线的两端，顺德区和三水区对于三号线的建设有着不同的看法。关于三号线的话题成为政协会议的讨论热点，顺德区和三水区分别提交了关于三号线建设的建议。
- 桂江路三座桥扩建工程项目已动工。该工程将在三座桥东西两侧新建桥梁，投资近 2 亿元，预计 2015 年底完工。
- 广州金沙洲综合商业项目（自编 A 馆）建设项目环境影响报告表在广州市环保局进行环评审批前公示。未来金沙洲将增设一综合商业中心，方便就近居民的日常生活，总投资为 3900 万元，并配建 2200 个停车位。
- 完善公安进城管工作站、接入治污治违实时监控系统、铺开打造四条特色路（禅炭路、桂丹路、博爱路、桂和路）……狮山在大城管时代，正弥补及完善着许多管理空白。该镇举行 2014 年城市管理年度总结会议，镇长李兴强提出：“要对之前的城管问题对症下药，积极做好基础建设及提前规划，打造城市管理特色镇。”
- 2 月 8 日，广州与佛山签署《广佛两市轨道交通衔接工作备忘录》，广州地铁 7 号线已确定延伸至顺德北滘。顺德可借此机会谋划打造一批承载全区产业转型使命的重大项目，强化广佛同城，促进经济社会可持续发展。
- 省人大代表、佛山市委书记刘悦伦表示，佛山要积极参与到广东三大“城市群”的大城市圈建设，还要与江门加大产业、交通的对接。他还透露，佛山提出以佛山西站为核心，建立粤桂黔高铁经济产业示范区，目前处于规划中。
- 南海提出把三山新城打造成粤港合作高端服务示范区，港澳台委员们对其给予了高度关注。 “香港的高端

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

服务行业和人注重的一个核心问题，就是如何能够通过三山新城向全国辐射。”政协香港委员邓景衡认为，三山新城的粤港合作是一个超前的管理理念，希望三山能成为香端服务业、人才融入内地市场的桥头堡，成为粤港合作乃至内地与香港合作的桥梁和枢纽。

- 12 日下午，顺德政协第十三届委员会第五次会议开幕。从会上获悉，顺德区政协委员陈晓亮建议，防止顺德新城空心化，构建“投资主体多元化、融资方式多样化、运作方式市场化”的新机制，引入民间资本参与新城建设，接力“政府投资”，分享新城建设投资“蛋糕”。
- 顺德区十五届人大五次会议完成各项议程后胜利闭幕。市委常委、常务副市长、顺德区委书记区邦敏表示，政府工作报告以六个并举系统性地描绘了新一年的工作，接下来关键在于抓好落实。
- 北京 2 月 25 日电全国人大常委会 25 日审议相关决定草案，拟授权国务院在 33 个试点县（市、区）行政区域，暂时调整实施土地管理法的相关规定，佛山市南海区名列 33 个试点中，也是广东省唯一的一个试点。
- 北接禅桂、东连广州——作为顺德北部三镇，陈村、北滘、乐从相比其他广佛交界区而言，地理优势突出，产业特色也更加明显。但如何真正融入广佛都市圈，跳出顺德谋发展?顺德为此大手笔投入了路网建设，在高速公路、地铁、轻轨、公共交通等方面主动对接广佛。如今广州地铁 7 号线入顺德，无疑使陈村、北滘、乐从三镇与广佛“亲上加亲”。
- 在全市积分入户政策基础上，禅城《新市民积分制服务管理实施细则（征求意见稿）》将出炉，并于 2 月 27 日完成征求意见。《实施细则》对禅城新市民享受公共服务条件进行指标量化，申请人积分累计排名数不超过当年入户、入学指标数可入户禅城，其子女享有在禅入读公办学校的资格。

市场分析 Analysis

1. 一级市场

1.1 供应分析

2015 年 2 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
禅城	工业	1	2.00	1.60
南海	住宅	1	0.28	0.78
	办公	1	0.30	0.97
顺德	工业	1	0.35	0.86
三水	工业	4	16.23	38.96
	住宅	3	17.71	56.52
总计		11	36.87	99.69

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2015 年 2 月，佛山经公开市场途径共供应土地 11 宗，总面积 36.87 万平米。其中住宅用地 4 宗，占地面积为 17.99 万平米，占整个土地供应的 48.8%；商服用地 1 宗，占地面积为 0.3 万平米，占整个土地供应的 0.8%；其余为工业用地。

1.2 成交分析

2015 年 2 月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)	成交价(万元)
禅城	住宅	2	5.41	24.16	67839

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

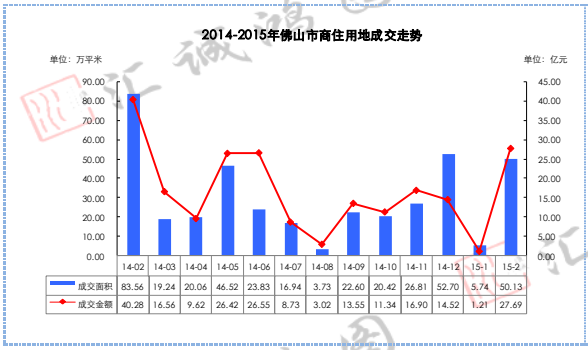
南海	其它	1	1.07	1.07	1800
	商业	1	1.77	8.65	13288
	住宅	2	2.95	9.07	42520
顺德	工业	1	1.67	4.67	1740
	住宅	4	0.28	0.49	1676
三水	工业	3	7.37	14.73	4304
	住宅	5	39.72	120.30	151625
高明	工业	1	5.33	4.27	2880
总计		20	65.56	187.41	287672

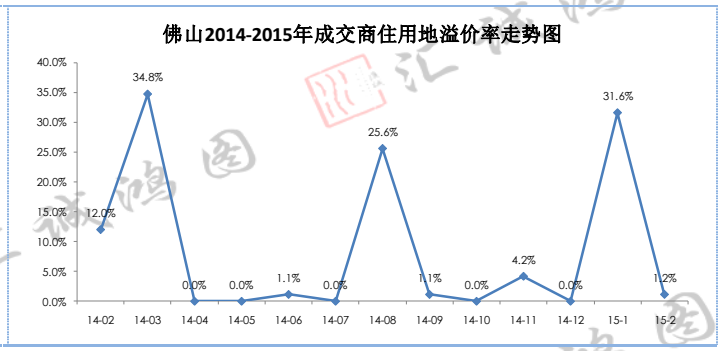
【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2015 年 2 月，佛山经公开市场途径共成交土地 20 宗，总占地面积 65.56 万平米，成交总金额 28.77 亿元。其中住宅用地成交 13 宗，总占地面积为 48.36 万平米，占整个土地成交的 73.8%；商服用地成交 1 宗，总占地面积为 1.77 万平米，占整个土地成交的 2.7%。

各类型土地的成交量集中在三水区，以成交住宅用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为 1535 元/平米，以南海区桂城的一宗住宅用地 5991 元/平米最高。





2015 年 2 月，佛山经公开市场途径成交商住用地有 14 宗，总面积 50.13 万平米，环比增加 772.7%，同比减少 40%，比前 11 个月平均成交面积增长 113.2%；成交总金额为 27.69 亿元，环比增长约 22 倍，同比减少 31.2%，比前 11 个月平均成交金额增加 105.2%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为 1.2%。其中有 2 宗地块成交溢价率在 10%以下，成交总价有 4.25 亿元；有 1 宗地块成交溢价率为 18.8%，成交总价有 0.17 亿元；其余地块以底价成交。

1.3 亮点地块

2 月 9 日，保利华南实业有限公司以 3.33 亿拿下位于桂澜路以东逾 1.85 万㎡商住地块，折合楼面价 5991.42 元/㎡，溢价 2700 万。

地块出让文件显示，该地块位于海三路与桂澜路交界附近，土地用途为城镇住宅兼容批发零售用地，容积率≥1.5，且≤3.0，建筑密度裙楼不高于 35%，且塔楼不高于 25%；绿地率不低于 20%。

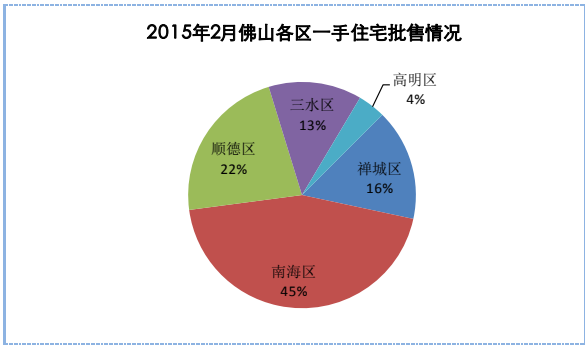
近几个月来，保利频繁活跃于佛山土地市场。自去年 11 月保利底价拿下三山

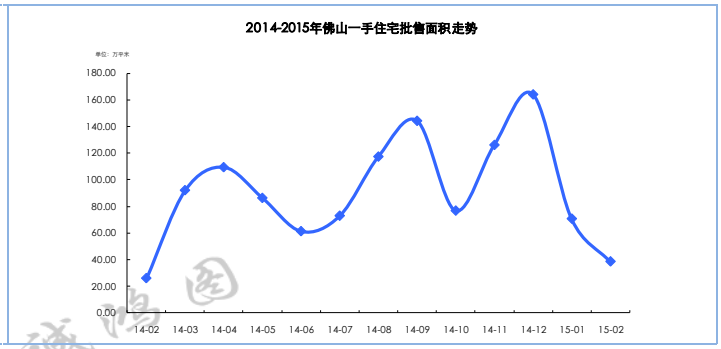
佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

新城 8.7 万平商住地以来，2015 年继续“开疆拓土”，不仅于 2 月 3 日拿下了云东海近 25.11 万㎡商住地拓展了三水版图，同月内又高调争夺拿下了中海寰宇天下北侧近 1.85 万㎡地块，拿地势头可谓强劲。

2.二级市场

2.1 供应分析

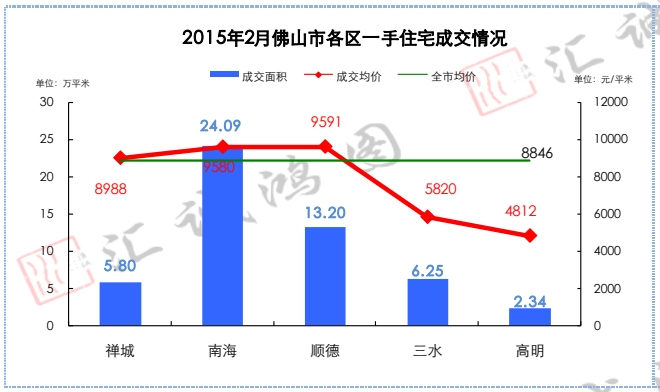


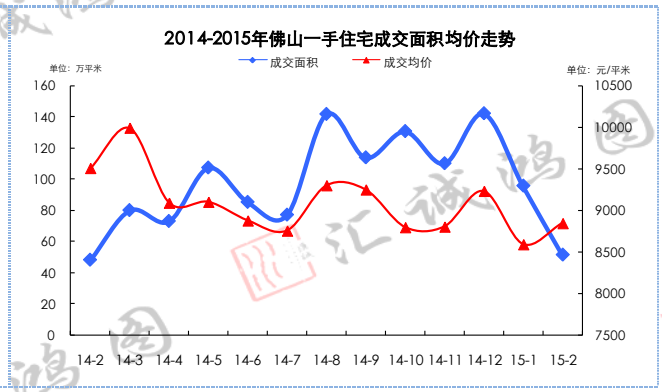


2015 年 2 月，佛山市一手住宅批售面积为 38.59 万平米，环比减少 45.4%，同比增加 48.3%。

各区中，南海区新增供应量最多，有 17.19 万平米，占全市新增总供应量的 44.5%；其次是顺德区新增供应量有 8.62 万平米，占全市新增总供应量的 22.3%；禅城区新增供应量有 6.12 万平米，占全市新增总供应量的 15.9%；三水区新增供应量有 5.13 万平米，占全市新增总供应量的 13.3%；高明区有 1.52 万平米，占全市新增总供应量的 3.9%。

2.2 成交分析





2015 年 2 月，佛山市一手住宅成交套数为 4935 套，成交面积 51.68 万平米，环比减少 46.2%，同比增加 6.8%；一手住宅成交均价为 8846 元/平米，环比上涨 2.9%，同比下跌 6.9%；成交总金额为 45.71 亿元，环比减少 44.6%，同比略降 0.6%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交面积来看，全市各区域成交量环比全面下滑，降幅在四至六成之间。禅城区降幅最大，为 55.9%，其次是三水区，降幅为 50.3%，高明区和顺德区分别环比减少 48%和 47.7%，南海区环比减少 40.6%。

顺德和南海两个主力区成交量合计为 37.29 万平米，占全市总成交量比重的 72.2%，占比相比 1 月份上升 4 个百分点。

在成交均价方面，禅城区和高明区成交均价分别环比下跌 2.5%和 3.8%，其余区域成交均价环比有所上涨，顺德区涨幅最大，为 9.2%，南海区和三水区分别环比略涨 0.4%和 0.6%。

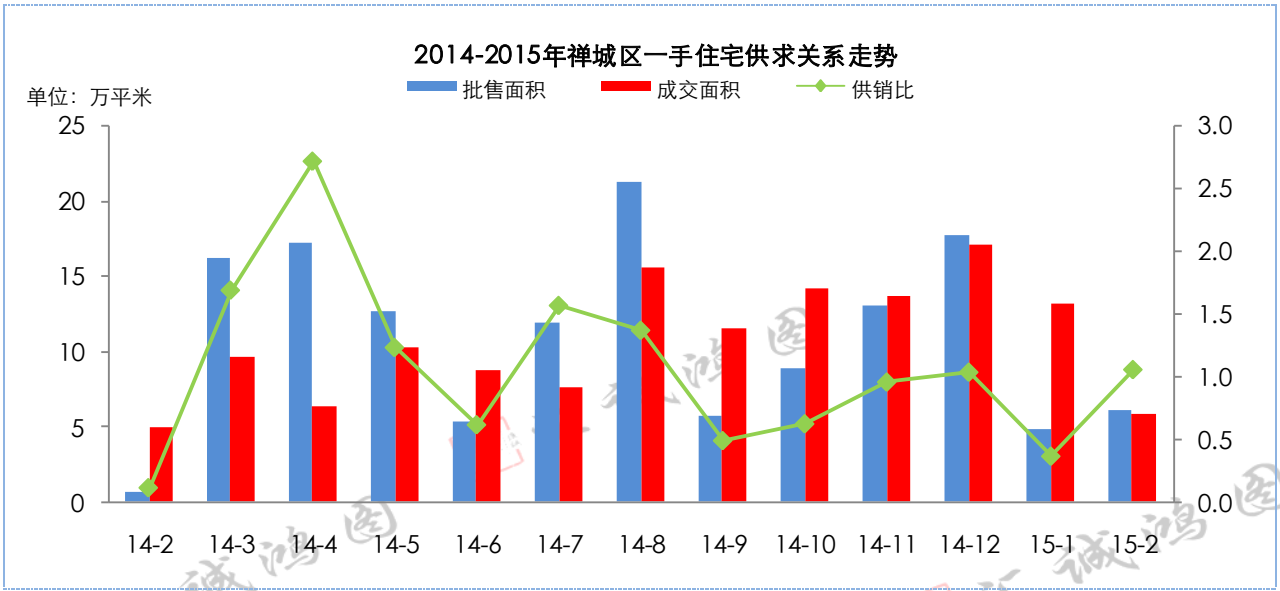
总体看，2 月份佛山市土地市场升温，商住用地整体出让成交量环比大幅增长，流拍率有所下降，且拿地房企中不乏品牌房企。恰逢春节，2 月佛山新增预售量持续缩减，开盘加推项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量大幅减少，各区域降幅在五成左右；但相比起往年，这个春节不太冷，春节假期网签量比去年同期有一倍多的增长，2 月份整体成交量同比小幅上升；整个市场升价动力不足，依然低价走货，但中高端产品成交占比

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

增大，整体成交均价环比小幅上涨；2 月佛山楼市整体表现为量跌价升。

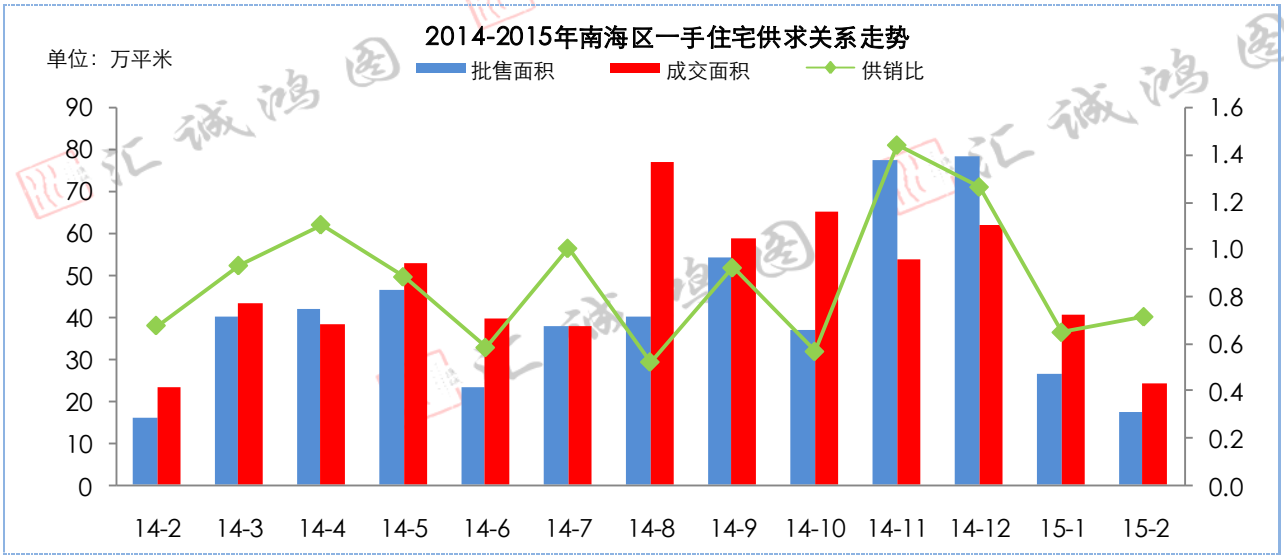
2.3 主要区域分析

2.3.1 禅城区



2 月份禅城区整体新增供应量小幅增多，成交量大幅下滑，该月市场表现供求基本平衡，供销比 1.06：1；成交均价下跌九千以内。楼盘成交量前三名分别为，普君新城成交 72 套，均价为 9561 元/平米；美誉紫薇花园成交 66 套，均价为 5506 元/平米；华阳嘉苑成交 65 套，均价为 9480 元/平米。

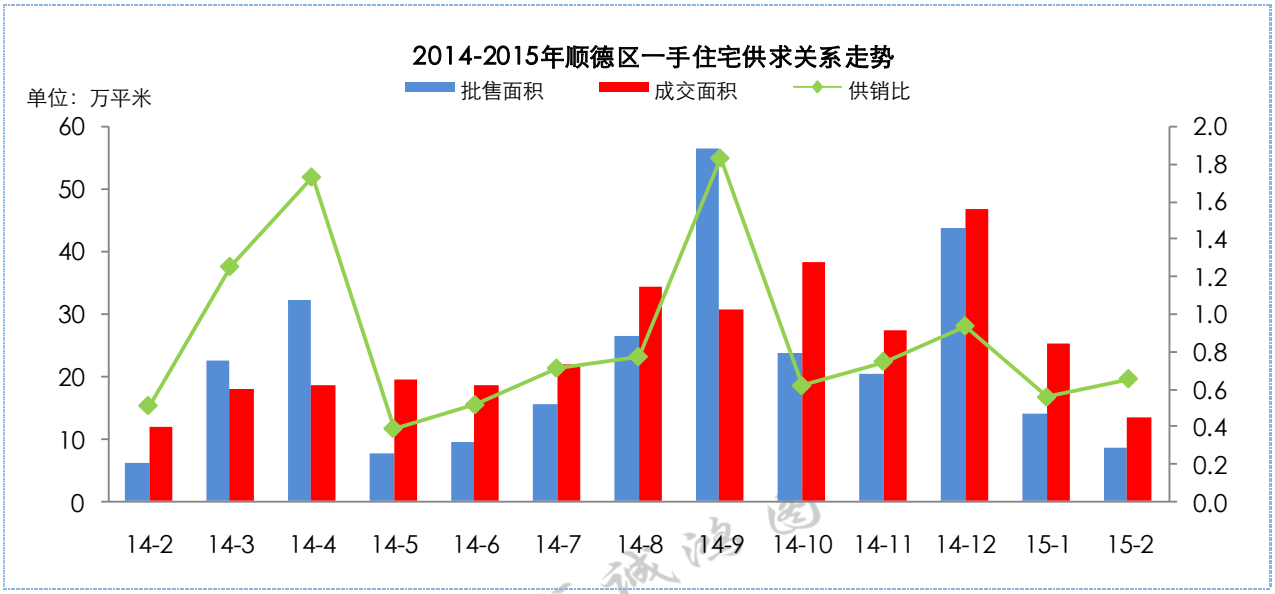
2.3.2 南海区



2 月份南海区供应量和成交量环比双双大幅缩减，整体依然求大于供，供销比 0.71：1；全区整体成交均价环比基本持平。楼盘成交量前三名分别为，金域花园成交 638 套，均价为 11252 元/平米；万科金域国际花园成交 104 套，均价为 14497 元/平米；富丰新城成交 83 套，均价为 10281 元/平米。

2.3.3 顺德区

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有



2 月份，顺德区新增供应量和成交量环比持续减少，求大于供，供销比为 0.65：1，库存压力较小；全区整体成交均价回升九字头。楼盘成交量前三名分别为，弘泰利花园成交 106 套，均价为 7168 元/平米；峰景豪苑成交 99 套，均价为 6323 元/平米；美的翰诚花园成交 67 套，均价为 8487 元/平米。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2015 年 2 月，禅城、南海和顺德三个主要区域楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：金域花园、弘泰利花园、万科金域国际花园、峰景豪苑、富丰新城、普君新城、中海寰宇天下花园、美的翰诚花园、美誉紫薇花园、华阳嘉苑。

成交前十的楼盘成交总量达 1368 套，占全市成交总套数的 27.7%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有 3 个楼盘上榜，共成交 203 套，占前十强的 14.8%；南海区有 4 个楼盘上榜，共成交 893 套，占前十强的 65.3%；顺德区有 3 个楼盘上榜，共成交 272 套，占前十强的 19.9%。

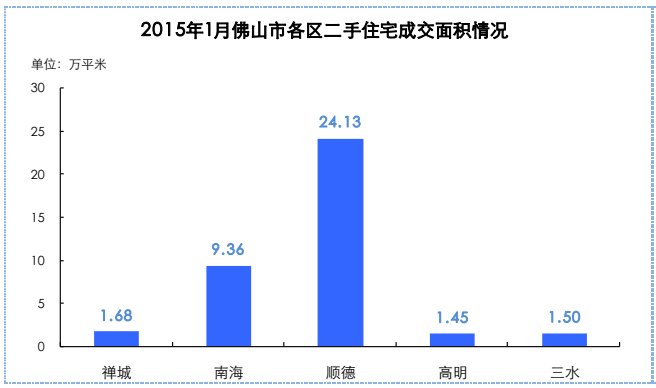
2015 年 2 月禅城、南海、顺德住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

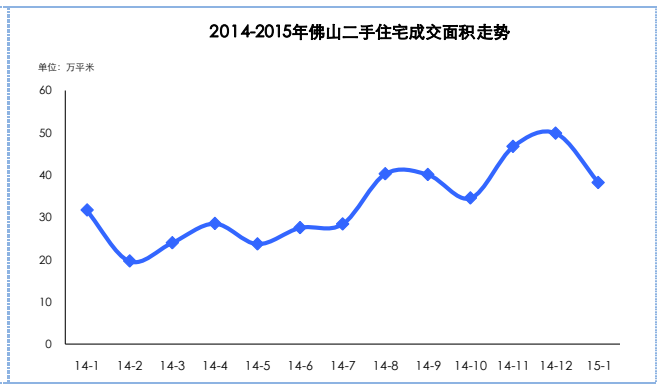
排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	金域花园	南海	638	57877	11252
2	弘泰利花园	顺德	106	8524	7168
3	万科金域国际花园	南海	104	9509	14497
4	峰景豪苑	顺德	99	8076	6323
5	富丰新城	南海	83	6949	10281
6	普君新城	禅城	72	8172	9561
7	中海寰宇天下花园	南海	68	7306	13437
8	美的翰诚花园	顺德	67	6562	8487
9	美誉紫薇花园	禅城	66	6053	5506
10	华阳嘉苑	禅城	65	7919	9480

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有



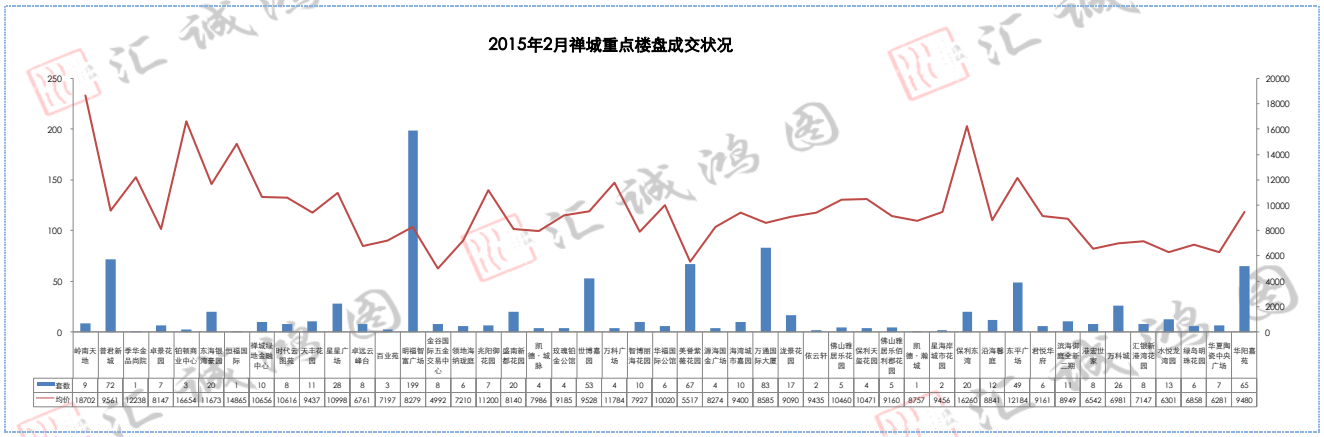


1 月份，佛山市二手房成交量环比有所回落，共成交二手住宅 3241 套，较 12 月份减少 682 套，成交面积 38.13 万平米，环比减少 23.4%，同比去年 1 月份增长 20.5%。

各区成交面积情况，全市各区域成交量环比全面下滑，禅城区降幅最大，为 42.3%，其次是顺德区，环比减少 25.9%，高明区环比减少 17.1%，南海区和三水区成交量分别环比减少 13.8%和 11.9%。

禅桂市场播报 Information

1. 禅城



2015 年 2 月禅城市场主要楼盘动作汇总表

项目名称	时间	上月禅桂市场主要楼盘动作汇总
绿地未来城	2.1	推售 15 座
世博嘉园	2.1	推售公寓
万通国际	2.7	加推 7、21 层
保利东湾	2.7	推售东御 5 座

旧城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
岭南天地	9	18702	572	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米，284-747 平米别墅	98*99*99
普君新城	72	9561	717	41-80 平米公寓	一次性 99 折、2 套以上团购 99 折，总价减 3000 元
罗马新都	7	8147	443	90 方 3 房	98*99 折

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

铂顿商业中心	3	16654	484	47-60 ㎡公寓	98 折
科秦君御华府	0	0	92	首期推出 A/B 两栋单位，A 栋为 LOFT 公寓， 39-43 ㎡。B 栋为洋房，60-99 ㎡	团购一万抵五万
时代云图苑	8	10616	134	三居室 85-116 平米 四居室 142-143 平米	98
明福智富广场	199	8279	1097	72 ㎡、86 ㎡、87 ㎡、129 ㎡住宅	98*99 折
玫瑰铂金公馆	4	9185	180	20-81 ㎡公寓	——

城南板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
兆阳御花园	7	11200	111	90、180-202 ㎡四房	98*99
星星华园国际二期	0	0	160	酒店式公寓 30-60 ㎡；住宅 127-200 ㎡，二期商铺 40-500 ㎡	——
盛南新都花园	20	8140	354	75-122 ㎡二至四房	95*99*99*99； 一次性额外 98
凯德 · 城脉	4	7986	534	120-145 平米三、四房单位	97*97，部分余货一口价促销
世博嘉园	53	9528	797	90-177 方	99 折
华福国际公馆	6	10020	182	95-147 ㎡㎡	——
万通国际	83	8585	356	一居室 32-64 平米 二居室 50-93 平米	98 折
泷景花园	17	9090	470	78-128 ㎡ 2-3 房，159-180 ㎡四房、380-420 ㎡复式	96*99*99
佛山雅居乐花园	5	10460	52	130-150 ㎡	——
保利天玺花园	4	10471	390	35-60 ㎡公寓、157-176 ㎡住宅	公寓：99 折 住宅：98*99 折
佛山雅居乐佰利郡花园	5	9160	117	90 平米三房、205 平米四房	——
凯德瀚城	1	8757	6	叠墅 261-315 平米，洋房 89 平米	98*99 折
东江国际	0	0	258	73-93 平米两房，121 平米三房	9 折
翠堤明珠花园	0	0	13	四五房 220-234 平米	——

佛山新城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
星海岸	2	9456	78	137-172 平米中大户型，80-89 平米小户型	98 折

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

保利东湾	20	16260	262	138-192 ㎡	98*98*98*98*99
碧桂园城市花园	0	0	123	余货 120-160 ㎡平层 3-4 房、340-519 ㎡复式别墅	98 折
沿海馨庭	12	8841	296	9 座 90 ㎡洋房； 10 座 90 ㎡洋房	98*99-30000
金海 M-city	49	12184	778	89-142 ㎡住宅	——
丽湾华府	0	0	58	90-118 ㎡两至三房	98*98
君悦华府	6	9161	113	三至四房户型，90-120 平米	98 折
怡翠晋盛花园	32	12040	336	90 ㎡三房、118 ㎡四房	98*99*99*99
滨海御庭全新二期	11	8949	156	洋房：181 平米 4 房 写字楼：310-324 平米	洋房：98 折，写字楼：10 万抵 30 万
华阳嘉苑	65	9480	276	90 ㎡三房	99*98*98*99

禅西板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
港宏世家	8	6542	125	90 平米两房、72-75 ㎡一房、88-130 ㎡三房	预存 5000 元新浪 E 金券抵 10000 元
新中源公寓	0	0	18	48 平米、90 平米、98 平米	97 折
万科城	26	6981	556	84、88 ㎡	98*99*99*99-5000
汇银新港湾花园	8	7147	385	70-160 ㎡二至四房	96*99*99 折
水悦龙湾园	13	6301	286	77-91 ㎡、129 ㎡、143 ㎡、87-167 ㎡二到五房	98*99
汇博国际广场	0	0	94	46-47 ㎡商住两用公寓	推出北塔 15 套一口价单位
绿岛明珠花园	6	6858	514	90-140 ㎡洋房；237-430 ㎡大平层、复式单位；150-160 ㎡	98*96 折
华夏陶瓷中央广场	7	6281	346	写字楼 100-1500 平米 住宅 80-100 平米	写字楼 98 折
安东尼商务大厦	0	0	135	35-1150 ㎡写字楼式公寓	98*99 折
御璟上院	0	0	139	140-144 方四房和 35 方小单位	——
卓远云峰台	8	6761	194	77-94 ㎡	——
百业苑	3	7197	75	70-108 ㎡二至四房	——
金谷国际五金交易中心	8	4992	1273	45 平米公寓、30-229 平米商铺	98
领地海纳珑庭	6	7210	166	78、89 ㎡	95*98*98*99
智博丽海花园	10	7927	332	134-146 ㎡，90 ㎡、92-93 ㎡	一次性 97；纯商贷 98*公积金 99
美誉紫薇花	67	5517	447	69-105 ㎡二三房住宅，公寓	98 折

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

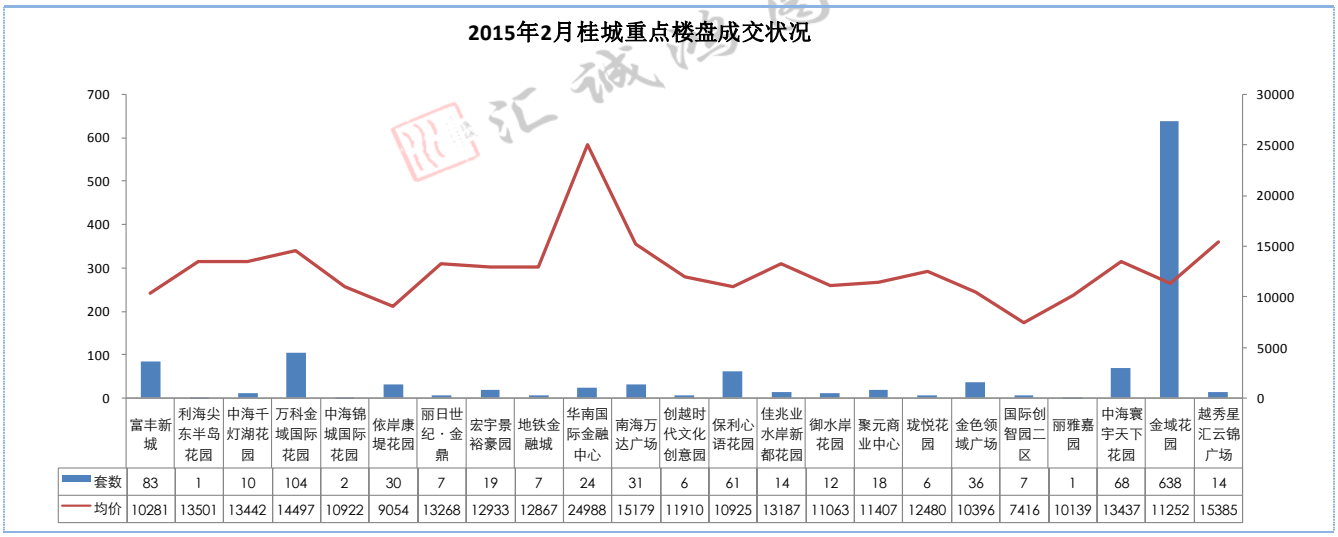
园				34-70 方	
源海国金广场	4	8274	937	住宅 90 ㎡三房，公寓 140-260 ㎡，写字楼 500-2000 ㎡单位	议价
海湾城市嘉园	10	9400	41	90—154 ㎡三至四房	98*98*99
依云轩	2	9435	114	143、152 ㎡四房	98*98
卓远广场	0	0	115	90 ㎡三房	99*98*98

季华路沿线

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
季华金品	1	12238	27	37 ㎡、42 ㎡、56 ㎡、77 ㎡、102 ㎡及 109 ㎡	95 折
东海银湾豪园	20	11673	762	二居室 86-89 平米 三居室 78-90 平米 四居室 90-170 平米	98*99 折
恒福国际	1	14865	396	32-78 ㎡；主推 37、37 ㎡	98*99 折
禅城绿地金融中心	10	10656	245	三居室 86 平米 四居室 116-141 平米	97*99
天丰花园	11	9437	103	70、89、126 平米的两三房	——
星星广场	28	10998	375	89-139 平米三房、167 平米四房	(89 方)减 6 万*98*99*99、(239 方)减 20 万*98*99*99*99（最后一 99 折为准时签约者享有）
佛山万科广场	4	11784	157	87-134 平米	住宅：95*97*98*99*99 写字楼：98

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

2. 桂城



2015 年 2 月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

招商置地中心	2.7	开放营销中心

桂城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
富丰新城	83	10281	197	88 平米小三房及 140 平米大三房	98*99，预存 2 万享 95 折优惠
怡翠世嘉	0	0	248	69-88 平米二房、89-168 平米三房	97 折
利海尖东半岛	1	13501	99	400-420 ㎡	——
中海千灯湖花园	10	13442	470	290 ㎡、210 ㎡、136 ㎡、190 ㎡	一口价单位 96 折扣；一次性 96*按揭 97，特殊申请 95 折
依云天汇	0	0	2	103 ㎡三房、203-270 ㎡五房	97*98*98 折
南海万科广场	104	14497	187	87 ㎡、88 ㎡三房及 113 ㎡四房，	减 2—5 万
中海锦城国际花园	2	10922	3	72-76 ㎡两房、88-125 ㎡三房	98 折
创鸿广场	0	0	410	132-215 ㎡	95*99*99 折
依岸康堤花园	30	9054	375	89 方三房	98*99
丽日世纪 · 金鼎	7	13268	158	37-49 平米公寓	99 折
天安南海数码新城	0	0	537	六期 120-360 ㎡写字楼	——
宏宇景裕豪园	19	12933	429	130—188 ㎡； 88-126 ㎡的带套三房	97*98*99
地铁金融城	7	12867	11	40-66 ㎡一房、90-100 ㎡三房、120-140 ㎡四房	——
华南国际金融中心	24	24988	869	45-316 ㎡公寓	98 折
天晨商业大厦	0	0	87	70-100 ㎡写字楼	97 折
南海万达华府	31	15179	793	85-90 ㎡三房，130 ㎡、143 ㎡四房，东塔 80-1800 ㎡写字楼	住宅：按揭 97 折，一次性 93 折；七日内准时签约享准签 99 折 商业：三万抵八万
创鸿汇苑	0	0	292	68-76 ㎡两房、90-91 ㎡三房	95*99*99
创越时代文化创意园	6	11910	353	87-148 ㎡、40-146 ㎡、32-267 ㎡	95*9 8 *99
保利心语花园	61	10925	311	66-120 ㎡三房	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折
佳兆业水岸新都花园	14	13187	1225	90 ㎡	按揭 96 折，一次性付款 95 折
御水岸花园	12	11063	176	90-145 ㎡	99*98*99

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

联达大厦	0	0	239	230-330 平米写字楼	预存 10 万抵 98 折
聚元商业中心	18	11407	617	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	0	0	269	2 座写字楼 130 ㎡、260-272 ㎡、330 ㎡	全线 88 折，1 万抵 10 万
珑悦花园	6	12480	522	89、117、143 平米的三四房	97
金色领域广场	36	10396	1188	31、39、48、63 ㎡精装公寓以及 93、125 ㎡的 LOFT 毛坯产品	98*99
国际创智园二区	7	7416	112	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	0	0	182	50-120 平米写字楼	——
丽雅嘉园	1	10139	434	公寓 30-50 平米，洋房 90-140 平米	96 折
三山科创中心	0	0	126	75-480 ㎡写字楼	——
中海寰宇天下花园	68	13437	1044	89-219 ㎡	97*99
中海锦苑	0	0	699	90-143 平方米三四房	98*99
金域花园	638	11252	267	90 ㎡的三房和 120 ㎡的四房	97 折
越秀星汇云锦广场	14	15385	312	41—43 ㎡单间 50—59 ㎡一房一厅 91 ㎡二房两厅公寓	95*99.5 折-（2 万抵 5 万）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

开盘快讯 News Flash

美的翰城 5#6#开盘快讯

项目名称	美的翰城
发 展 商	顺德美的房地产发展有限公司
代 理 商	自售
项目位置	佛山市顺德北滘新城区新基路（北滘城区中学旁边）
类型/规模	占地：100000 ㎡，建面：220000 ㎡
推售套数及户型	5 座（建面） 01 单位 134 ㎡四房两厅单位，共 26 套（毛坯）， 02 单位 129 ㎡四房两厅单位，共 25 套（毛坯）， 03 单位 108 ㎡三房两厅单位，共 25 套（毛坯）， 04 单位 108 ㎡三房两厅单位，共 25 套（毛坯）， 6 座（建面） 01 单位 143 ㎡四房两厅单位，共 26 套（毛坯）， 02 单位 132 ㎡四房两厅单位，共 26 套（毛坯）， 03 单位 110 ㎡四房两厅单位，共 26 套（毛坯）， …

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

	03 单位 107 ㎡四房两厅单位，共 26 套（毛坯）， 共 205 套。
开盘时间	2015 年 2 月 1 日 9:00
开卖方式	先到先选房，共收 100 个筹
均　　价 （折后价）	5 座（建面） 01 单位 134 ㎡户型均价约 6586 元/㎡，价格区间为 6240-6722 元/㎡； 02 单位 129 ㎡户型均价约 6635 元/㎡，价格区间为 6437-6947 元/㎡； 03 单位 108 ㎡户型均价约 6570 元/㎡，价格区间为 6390-6859 元/㎡； 04 单位 108 ㎡户型均价约 6615 元/㎡，价格区间为 6421-6917 元/㎡； 6 座（建面） 01 单位 143 ㎡户型均价约 6978 元/㎡，价格区间为 6776-7296 元/㎡； 02 单位 132 ㎡户型均价约 6904 元/㎡，价格区间为 6709-7224 元/㎡； 03 单位 110 ㎡户型均价约 7043 元/㎡，价格区间为 6843-7372 元/㎡； 02 单位 107 ㎡户型均价约 7012 元/㎡，价格区间为 6811-7337 元/㎡；
优惠活动	收筹优惠：认筹 2 万抵 98+98 折+常规折扣 98+准签 98
销 售 率	收筹 100 个，成交 61 套，销售率 29.7%，解筹率 61%。
到场客户数量	当天到场约 65 批
客户构成	据现场车牌观察多数为粤 X（顺德牌），少数粤 E（禅城牌），以顺德本地客为主

绿地未来城住宅 15 座开盘快讯

项目名称	绿地未来城
发 展 商	绿地集团
代 理 商	世联、中原
项目位置	佛山禅城区张槎街禅西大道东侧，玉带路西侧，塱沙路南侧，白坭路北侧。
类型/规模	占地面积 27 万平方米，建筑面积约 72 万平方米
推售套数	主推 15 座，共 22 套
推售户型	15 座 01 户型：建面：128 ㎡，四房两厅两卫，11 套； 15 座 02 户型：建面：128 ㎡，四房两厅两卫，11 套；
开盘时间	2015 年 2 月 1 日星期日 18：00
开卖方式	先到先得
开盘地点	绿地未来城销售中心
均　　价	9758 元/㎡
折后价	8281 元/㎡
开盘折扣	认筹 1 万抵 10 万，直减 24080 再减 6666 再减 3333,99X97
销 售 率	截止 2015 年 2 月 1 日晚 21：00 为止(开盘结束)，共销售 6 套，整体销售率约

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

	27%； 15 座 01 户型：建面：128 ㎡，四房两厅两卫，3 套，销售率 27%； 15 座 02 户型：建面：128 ㎡，四房两厅两卫，3 套，销售率 27%；
到场客户数量	开售当天到场认筹客户 14 批，合计到场客户约 12 批；
客户构成	以张槎本地客户为主,，其中一位为禅城客。

世博嘉园开盘快讯

项目名称	世博嘉园
发 展 商	佛山市尚怡房地产开发有限公司
代 理 商	中原
项目位置	禅城区黎明一路 23 号(魁奇路站侧)
类型/规模	项目总用地面积约：16 万 ㎡，总建筑面积：50 万 ㎡
推售套数	共 356 套
推售户型	53-134 ㎡商业性质公寓（毛坯）
开盘时间	2015 年 2 月 1 日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	希尔顿酒店
均　　价	10000-10800 元/ ㎡
优惠活动	开盘 88 折*团购 96 着*按揭 99 折-4500
销 售 率	开卖当天成交约 164 套，销售率约 46%
到场客户数量	约 300 人
客户构成	以禅城区客户为主

万通国际开盘快讯

项目名称	万通国际
发 展 商	佛山市东方运通房地产开发有限公司
代 理 商	佛山满堂红
项目位置	佛山市禅城区汾江南路 49、51 号
类型/规模	占地：23577 ㎡，建面：91626 ㎡
推售套数及户型	主推 7、21 层，9 梯 59 户，共 118 套
开盘时间	2015 年 2 月 7 日 19:30
开卖方式	集中开盘
均　　价 （折后价）	整体折后均价约 8600 元/ ㎡

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

优惠活动	电商团购 2.5 万减 10 万，开盘 98 折
销 售 率	开盘前收筹约 50 个，当晚成交约 20 套；截止 2 月 8 日中午，现场销售显示成交约 50 套（含部分内部认购单位） 新推（7、21 层）货量销售率约 17%
到场客户数量	当天到场约 60 批
客户构成	禅城客户为主，部分南海客户
备注	一二手联动：佛山满堂红（现场主要以举办满堂红团购专场为噱头）

保利东湾东御 5 座开盘快讯

项目名称	保利东湾
发 展 商	佛山市顺德区保利房地产有限公司
代理商	世联
项目位置	顺德佛山新城裕和路和文华南路交汇处
类型/规模	项目总占地约 48 万㎡，建筑面积约 104 万㎡
推售套数	东御 5 座，共推 10 套
推售户型	东御 5 座，16-20 层， 242 方产品 ，两梯两户
开盘时间	2015 年 2 月 7 日 9：00
开卖方式	自然销售
均 价	均价 13600 元/方
优惠活动	无
销 售 率	当天成交 2 套，销售率 20%
到场客户数量	30 人左右
客户构成	主要来自禅城区域

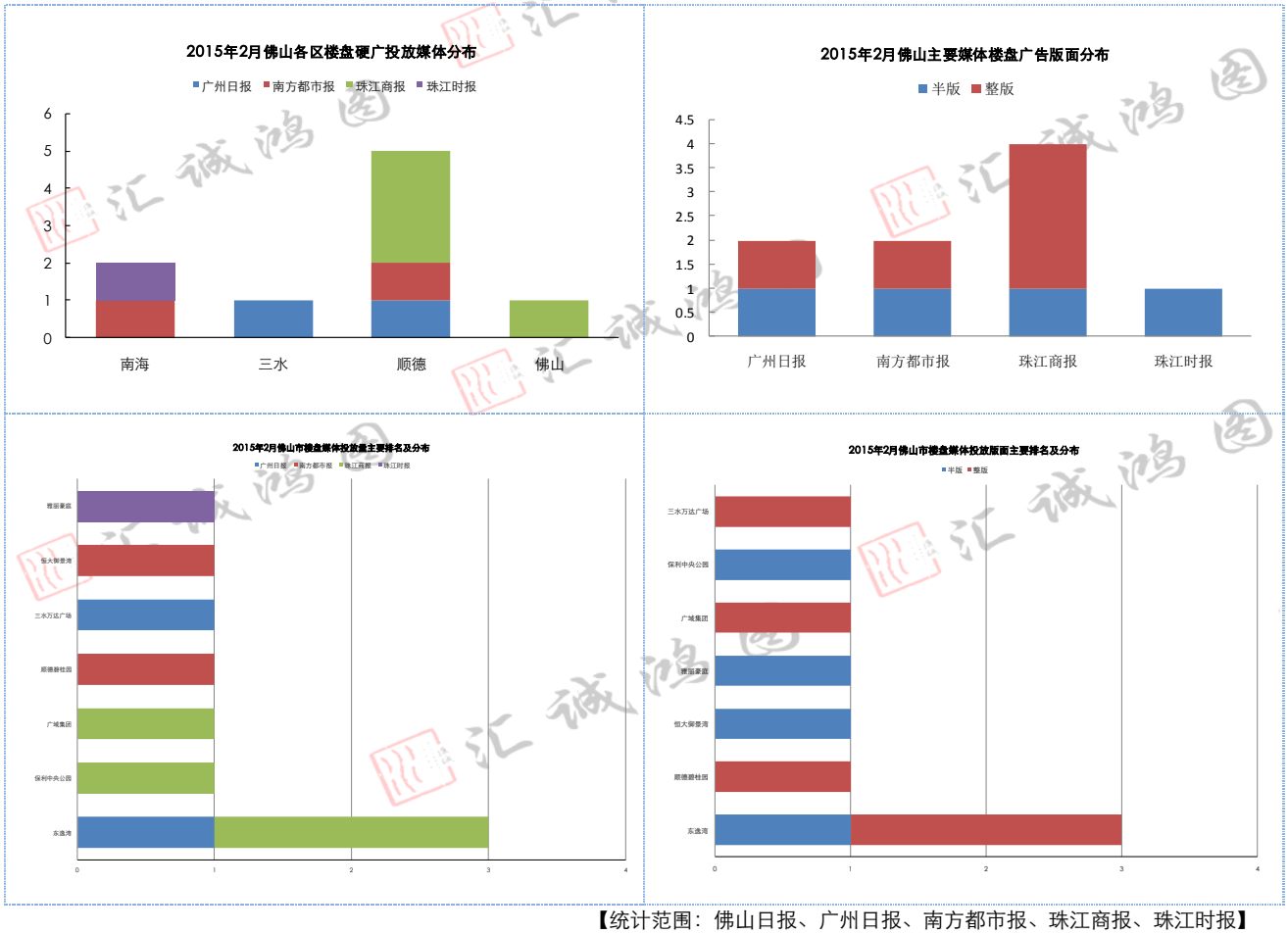
世爵府邸开盘快讯

项目名称	世爵府邸
发 展 商	佛山紫元房地产开发有限公司
代 理 商	经纬
项目位置	佛山市南海区西樵镇官山片区樵高路
类型/规模	物业类型：高层洋房 占地面积：约 5.6 万㎡，总建筑面积：约 20 万㎡
推售套数	9 座 2 梯 3 户（26 层），共 74 套
推售户型	135 ㎡、157 ㎡和 158 ㎡

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

开盘时间	2015 年 2 月 8 日
开盘地点	世爵府邸营销中心
开盘方式	自然加推
价格	折后实收价 整体 6800 元/㎡（毛坯），折后价格区间 6600-7600 元/㎡。
折 扣 率	98*98*99 折
销 售 率	截止开盘当天，整体销售 37 套，销售率约 50%。
客户构成	客户主要为西樵务工的外来客户

报广统计
Advertisement



【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

2015 年 2 月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广投放共 9 则，比 1 月份减少 8 则。各区中，顺德区楼盘硬广投放量最多，共 5 则，占总投放量的 55.6%，主要投放在珠江商报有 3 则；其次是南海区投放 2 则，占总投放量的 22.2%，主要投放在南方都市报和珠江时报各有 1 则；三水区投放 1 则，占总投放量的 11.1%，主要投放在广州日报；以开发商名义投放的广告有 1 则，占总投放量的 11.1%，主要投放在珠江商报；禅城区和高明区无投放广告。

在各主要报纸的广告投放量方面，珠江商报投放量最多，有 4 则，其次是南方都市报和广州日报各投放 2 则；珠江时报有 1 则；佛山日报无投放广告。在版面分布上，整版有 5 则，半版有 4 则。其中，整版广告以珠江商报为主，有 3 则。

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

全市见报楼盘（含开发商）共 7 个，较 1 月份减少 6 个。单个楼盘投放最多的是东逸湾，有 3 则，6 个楼盘投放 1 则广告。

市场总结
Summary

- 2 月份佛山市土地市场升温，商住用地整体出让成交量环比大幅增长，流拍率有所下降，且拿地房企中不乏品牌房企。恰逢春节，2 月佛山新增预售量持续缩减，开盘加推项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量大幅减少，各区域降幅在五成左右；但相比起往年，这个春节不太冷，春节假期网签量比去年同期有一倍多的增长，2 月份整体成交量同比小幅上升；整个市场升价动力不足，依然低价走货，但中高端产品成交占比增大，整体成交均价环比小幅上涨；2 月佛山楼市整体表现为量跌价升。
- 2 月份佛山土地市场有所升温，品牌房企频现，但市场大环境依旧未有实质性的改善，2 月土地市场升温的现象只是暂时的，3 月份预出让土地有所减少，接下来两个月，土地市场还难以回温。
- 2 月份本就短暂，再加上春节假期传统淡季的到来，佛山市一手房市场成交量下滑是预料之中的。2 月份货币政策频出，年前降准、年后降息，事实上这是资金面偏紧催生的结果；降息遇上不动产登记，前者为房价上涨提供量的上升前提，后者则抑制房价，但两者都是利好刚需置业群，不动产登记产生的影响反应周期需要更长，但影响深远。

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

汇诚鸿图

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有