楼市销量渐减，但新货供应提速

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（2015.4.6-2015.4.12）

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

国土厅9领导分工指导 21地市不动产登记落实

从广东省国土资源厅获悉,为确保今年6月底前基本完成市县两级不动产登记机构设置和职能整合,该厅向全省21个地级以上市(含顺德区)发出通知,要求以分片包干的方式,建立厅领导挂钩联系不动产统一登记制度。

来源：信息时报 时间：2015年4月6日

2015年3月CPI同比上涨1.4%

2015年3月份，全国居民消费价格总水平同比上涨1.4%。其中，城市上涨1.4%，农村上涨1.2%；食品价格上涨2.3%，非食品价格上涨0.9%；消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨2.0%。1-3月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.2%。

来源：国家统计局 时间：2015年4月10日

住建部工作　重心转向保障

4月8日，据住建部网站信息，易军、陆克华任住房和城乡建设部副部长、党组成员，齐骥不再担任住房和城乡建设部副部长、党组成员职务。据一位接近住建部的人士透露，新上任的两位副部长都是住房系统的专业人士。目前住建部工作重点在住房保障等领域，这也是未来的大方向。

来源：佛山日报 时间：2015年4月10日

首套房贷利率　很难拿到最低9折

根据4月以来融360金融垂直搜索平台对佛山市面11家主要银行的监测，有8家银行首套房贷款利率都进入了折扣区域，低于目前5.9%的基准利率，8家银行中，除了中行、汇丰这两家最低可做9折优惠外，其余6家都是最低9.5折优惠。

来源：南方都市报 时间：2015年4月10日

中原地产 CENTALINE PROPERTY

市场/发展商

顺德供地计划总量441.12公顷

顺德今年拟推441.12公顷土地，比去年减少28.9%，为五年来新低，而住宅用地四年来首次下降。商服用地为80公顷，同比减少30公顷；工业用地为130公顷，减少了70公顷；住宅用地110公顷，减少了40公顷。其余的三类用地中，仅有交通运输用地略有提升。

来源：佛山日报 时间：2015年4月3日

万科一季报预跌

2日晚间，地产龙头股万科发布了今年一季度业绩预告，显示出少有的较大幅度下滑。万科预计一季度净利润6亿-7亿元，同比下降54%-61%。万科有关人士表示，按照万科的计划，预计今年净利润同比仍将增长，而且一季度是传统的淡季，万科的推盘重点也安排在全年后半段。

来源：南方都市报 时间：2015年4月7日

佛山楼市迎来“小阳春”

佛山3月新建住宅成交套数为7903套，环比大增74.34%；成交面积为85.11万㎡，环比增加79.44%；总成交金额68.3亿元，环比上涨79.3%；平均成交价格为8025.49元/㎡，环比微跌0.08%。此外，上月二手住宅成交3033套，成交面积35.77万㎡，分别环比微跌2.31%、3.27%。

来源：佛山日报 时间：2015年4月9日

佛山中海今年卖楼目标92亿

4月8日，佛山中海地产举办了2015年新项目推介会与答谢晚宴，发布今年两大全新项目的最新动态。中海万锦熙岸、中海金沙里，两大项目将在五月入市，包括中海寰宇天下、中海锦苑在内，佛山中海地产的年度业绩目标也将在去年85亿元的基础上再度提高，有望冲刺92亿元。

来源：广州日报 时间：2015年4月10日

中原地产 CENTALINE PROPERTY

二号线禅城段　四站点拟下月开工

佛山地铁2号线禅城段的南庄站、张槎站、石湾站、魁奇路站前期准备工作进展顺利，预计5月中旬开工。昨日，禅城区轨道办召开媒体通气会透露了上述消息。

佛山市轨道交通二号线一期工程线路全长32.4公里，西起南庄站，沿紫洞路—季华路—石湾公园—镇中路—魁奇路—佛陈公路—文登公路—林岳片区—广州南站，全线设车站17座，其中禅城区范围线路长度18.04公里，设站10座（南庄、湖涌、绿岛湖、莲塘、张槎、石湾、番村、魁奇路、石梁、湾华），均为地下站。

来源：佛山日报 时间：2015年4月9日

城建/规划

打造108个美丽乡村　建设多个特色步行街区

佛山将建设成幸福城市、宜居城市、畅通城市。在城市升级三年行动计划总巡查结束之际，市政府正式推出《佛山市城市升级两年延伸行动计划》，以社会治理、空间、生态、文化、交通、设施六大升级和十八条行动计划为抓手，推进128个市统筹项目和431个子项目，使城市升级向升值转变。《计划》对各个项目的内容、时间进度以及责任部门、责任人都进行了明确。

根据《计划》，我市将以苏州、无锡、广州、深圳城市建设为标杆，经过两年的努力，将佛山建设成为岭南山水环境优美、组团城市功能完善、人文氛围文明开放、绿色宜居创新宜业的幸福城市和现代化特大城市。

来源：佛山日报 时间：2015年4月10日

数说城市升级

交通升级

交通基础设施工程：总投资额 3953506 万元。项目数量 94 个。2014 年中心城区平均车速较 2012 年提升 37.5%。

公共交通：三年间中心城区公交出行分担率提高 16.1%，全市新增 113 条公交线路，新增 1222 辆公交车，建成 145 个公交首末站和枢纽站。

慢行交通：三年共建成绿道 1554 公里，新增 11880 辆公共自行车，新建 318 个公共自行车服务点。

环境升级

绿化和景观提升工程：投资额 911523 万元，占总投资 5.33%。项目数量 88 个，占总项目数量 27.85%。

道路整治：建成绿化示范路 111 条，沿高速、沿铁路、沿江河建成 375 公里生态景观林带。

滨水景观提升：佛山新城打造 8 公里滨河景观带，顺德区依托德胜河、桂畔海一河两岸，打造长约 28.5 公里、面积达 210 公顷的滨水景观带。

公园建设：三年间，新增和改造绿地 1905.85 公顷，建成 1554 公里的绿道网，人均公园绿地面积增加 2.43 平方米，2013 对比 2011 年建成区绿地率增加 1.27%，绿化覆盖率增加 1.28%。

产业升级

三年城市升级行动计划实施过程中，通过对城市空间的梳理和重塑，在转型的关键时期，为产业转型赢得了空间、带来了城乡生产生活环境品质的显著提升，为产业、城市和人才的融合提供了良好动力，对产业转型形成了倒逼效应。

2012 年，佛山人均地区生产总值为 14456 美元，到 2014 年提升到 16906 美元，高于北京、上海等一线城市。城市科学发展指数综合排名，佛山在国内排名第 8，全球最具活力城市排行，佛山位居第 13 位。

设施升级

排水设施：2012 年至 2014 年间：新建、扩建 4 座污水处理厂，新增污水处理能力 8.5 万吨 / 日，城镇污水处理率由 2011 年 81% 上升到 2014 年 96.7%。

供水设施：城市升级行动开展后，截至 2013 年，供水综合生产能力增加 38.95 万立方米 / 日，城市供水总量增加 8008 万吨，售水量增加 8180 万吨。

供电设施：2014 年 7 月，电网用电负荷突破 1000 万千瓦，继深圳、广州和东莞后，南方电网区域内第 4 个负荷突破 1000 万千瓦的城市。

燃气供应设施：从 2011 年至 2013 年，供气总量增加 24637 万立方米，三年间全市新增汽车加气站 27 座（19 座已运营，8 座建设中）。

文化升级

三年城市升级期间，通过历史文化街区的打造、水环境的质量提升以及部分村庄景观的复原，为佛山的历史文化、现代都市、产业特色和水乡风貌的彰显提供了一批空间载体。通过加强宣传，城市升级和创文工作相辅相成，获得了市民的认可和归属感，佛山市民素质也有了较大的提升。

市民综合素质随着城市升级不断提升。2011 年 7 月，获得提名资格。2015 年 2 月，全国文明城市称号获得，"全国文明城市"创办成功。

来源：《佛山市城市升级三年行动计划评估暨两年延伸行动计划部署》

[2] 土地市场

Land

本周土地供应

本周全市仅**顺德区出让一宗小型商住地**，位居容桂街道，没有特殊竞拍要求。

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/㎡）
顺德区							
2015-5-12	TD2015(SD)XG011	佛山市顺德区容桂红旗居委会红旗中路77号	城镇住宅用地兼容商服用地	4758.89	＞1.0且≤3.0	2562	1794.54

中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

本周土地成交

4月份清明节点，全市**没有任何地块成交信息**，略显清冷。

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									
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

下周土地预告

下周全市仅顺德区将有1宗商住地迎招拍挂。该地块总建筑面积≤ 145377.24 ㎡，商业建筑面积≤ 58150.90 ㎡，建筑高度不高于100米，没有其他特殊竞拍要求。

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/㎡）
顺德区							
2015-4-14	TD2015(SD)XG008	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区智域城D-03地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	72688.61	＞1.0且≤2.0	18696	1286.03

中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

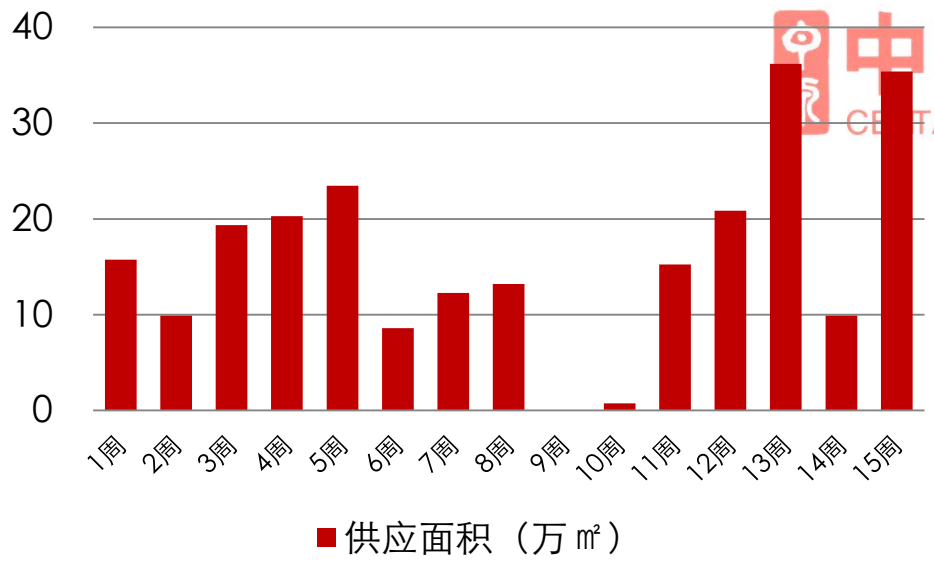
[3] 住宅市场

Residence

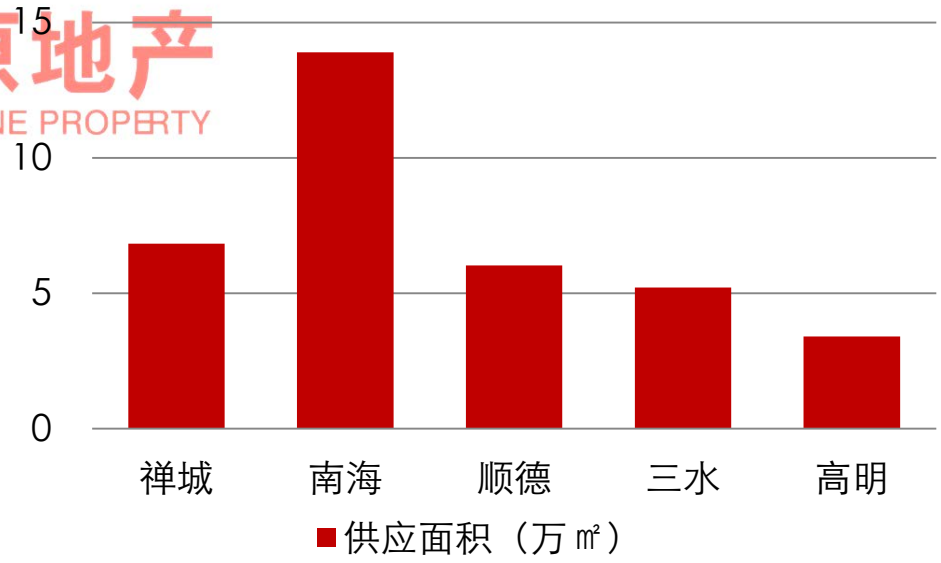
住宅供应

佛山全市共有13家楼盘合计2841套房源35.4万㎡的新货入市；五区均有新货供应，分别有6.84万㎡、13.9万㎡、6.03万㎡、5.21万㎡、3.41万㎡。因避讳清明节，以及需要时间对“3.30”新政进行消化，开发商经过短暂的小调整后，**在4月第二周，佛山楼盘推新明显增速**。

佛山市周度商品住宅供应走势



15年第15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	卓远广场	2015-4-8	3座	洋房	116	10556.55	3房：90-92
	越秀岭南隽庭	2015-4-10	2座	洋房	149	16098.38	3-4房：91-120
		2015-4-10	3座	洋房	149	16139.47	3-4房：91-120
		2015-4-10	4座	洋房	160	15516.14	2-3房：81-119
		2015-4-10	8座	洋房	62	10086.47	4房：162-163
	禅城合计				636	68397.01	
南海	力迅领筑	2015-4-2	6-9号楼	洋房	128	14377.16	3-4房：91-149
	合生君景湾	2015-4-9	君泓轩6栋	洋房	155	15647.94	3-4房：91-138
	保利心语花园（保利西雅图）	2015-4-10	二区7座、13-14座	洋房	533	52571.5	2-4房：73-127
	中海寰宇天下花园	2015-4-10	12座	洋房	159	30396.21	4-5房：139-217
	紫山花园	2015-4-10	140-163座	洋房	92	26033.31	别墅：250-380
	南海合计				1067	139026.1	
顺德	峰景豪苑	2015-4-8	1、2栋	洋房	124	12348.31	2-4房：78-120
	万科金域滨江广场	2015-4-8	8号楼	洋房	126	22972.39	4房：170-182
	星英半岛花园	2015-4-8	9、10栋	洋房	108	24998.66	5房：217
	顺德合计				358	60319.36	
三水	欧雅右岸春天	2015-4-9	4座	洋房	95	9039.5	3-4房：89-111
		2015-4-9	6座	洋房	126	11363.83	3房：89-91
		2015-4-9	5座	洋房	95	8144.57	2-3房：73-91
		2015-4-9	7座	洋房	93	11387.8	3-4房：110-142
	恒福新里程花园	2015-4-10	2区10座	洋房	90	12154.97	4房：128-138
	三水合计				499	52090.67	
高明	美的西海岸花园	2015-4-7	7、8座	洋房	281	34142.72	3-4房：106-142
	高明合计				281	34142.72	

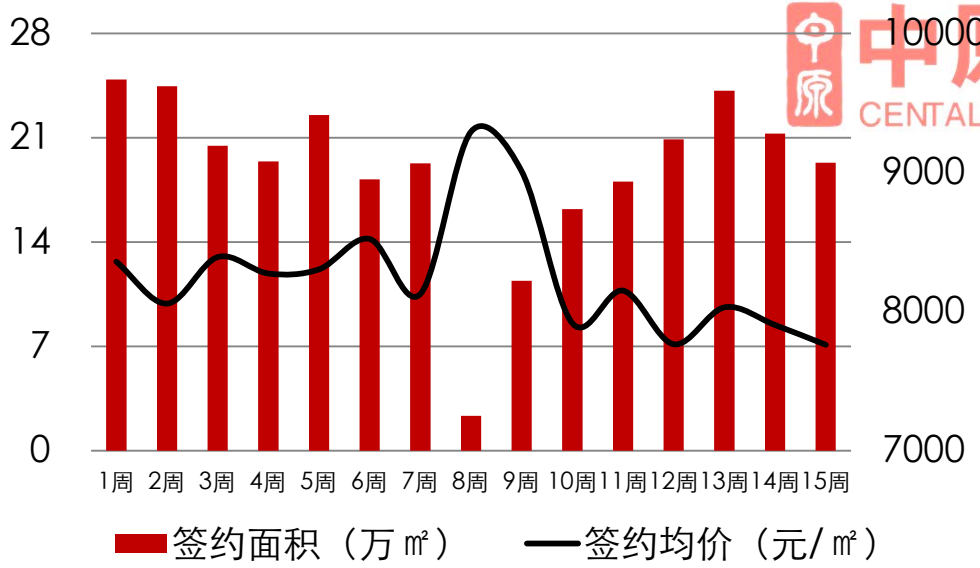
中原地产 CENTALINE PROPERTY

数据来源：佛山中原数据平台

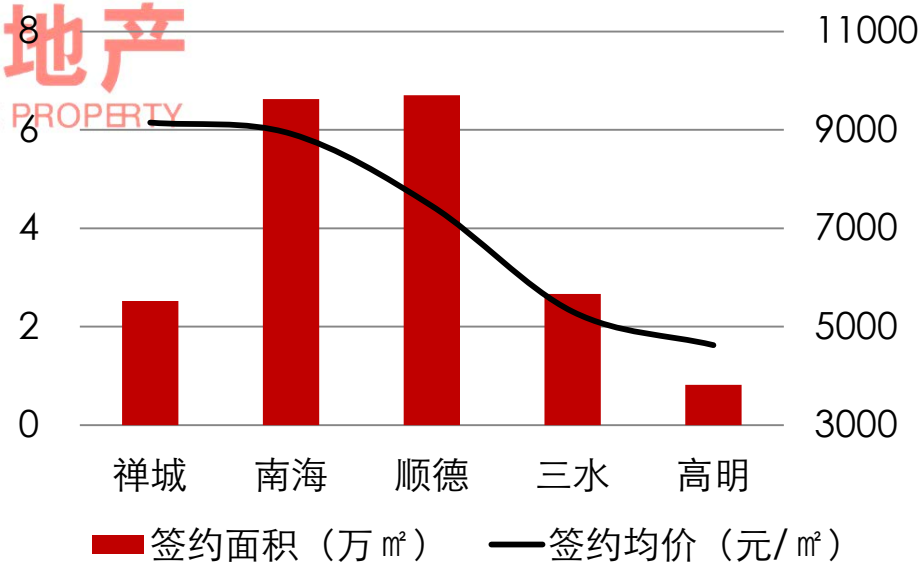
住宅成交-佛山市

4月第二周，楼盘以自然销售为主，部分项目开放样板间，为五一推货作准备，佛山楼市**成交量渐减**。全市一手住宅共网签19.33万㎡，环比减少9%，镇街刚需低价项目销售仍占主导，再度拉扯全市楼价跌至7762元/㎡，为2015年的周度新低。顺德楼市销量终超越南海区。

佛山市周度商品住宅成交走势



15年第15周佛山五区商品住宅成交情况

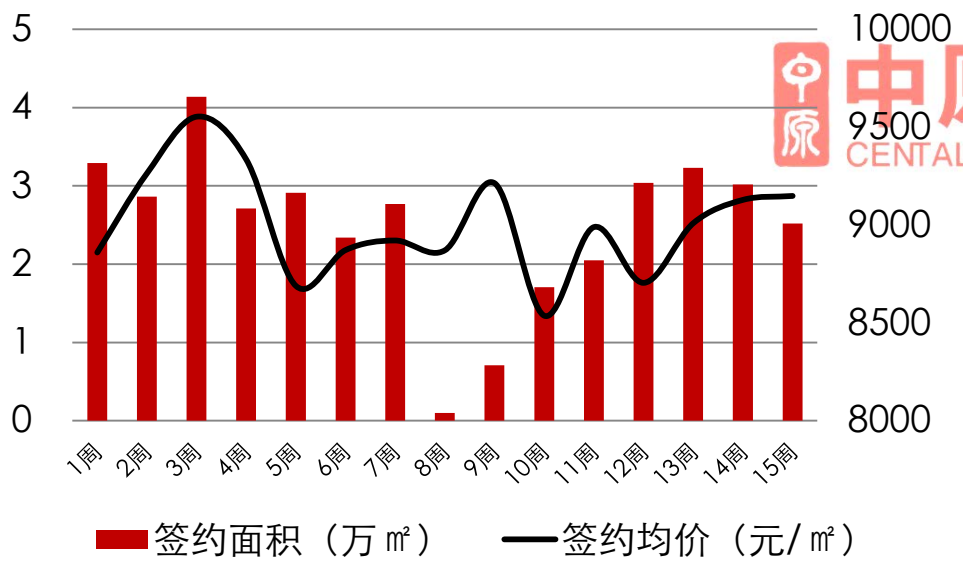


数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-禅城区

禅城楼市持续降温。本周签约面积跌至2.52万㎡，环比减少17%，楼价保持平稳，几乎与上周持平，为9148元/㎡。普君新城、星星广场和泷景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

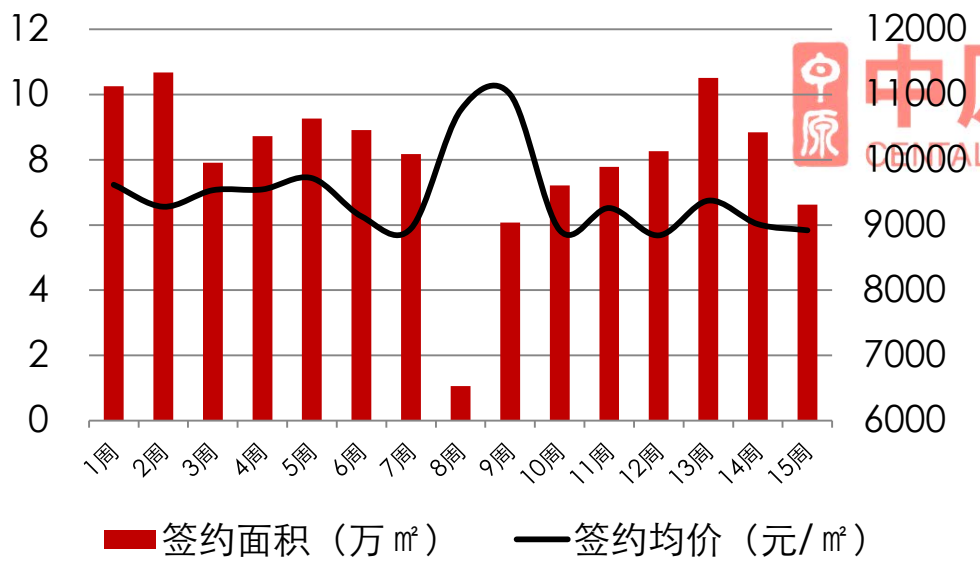
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
普君新城	38	3411.35	10292
星星广场	22	2272.04	11198
泷景花园	17	1823.7	8565
佛山华强广场	16	1181.72	8378
美誉紫薇花园	11	998.34	5921
盛南新都花园	11	882.52	8319
世博嘉园	11	1295.27	8046
绿岛明珠花园	9	1057.49	6122
明福智富广场	8	333.03	7976
水悦龙湾园	8	1361.68	10700

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-南海区

新政第二周，**南海楼市疲态显现**，量价齐跌。全区一手住宅共网签6.62万㎡，环比骤降25%，本周镇街刚需型项目成交占比有所提高，拉低楼价至8921元/㎡，环比微降1%。中海寰宇天下表现依然亮眼，网签75套，富丰新城次之，网签16套。

南海区周度商品住宅成交走势



桂城监测项目成交情况

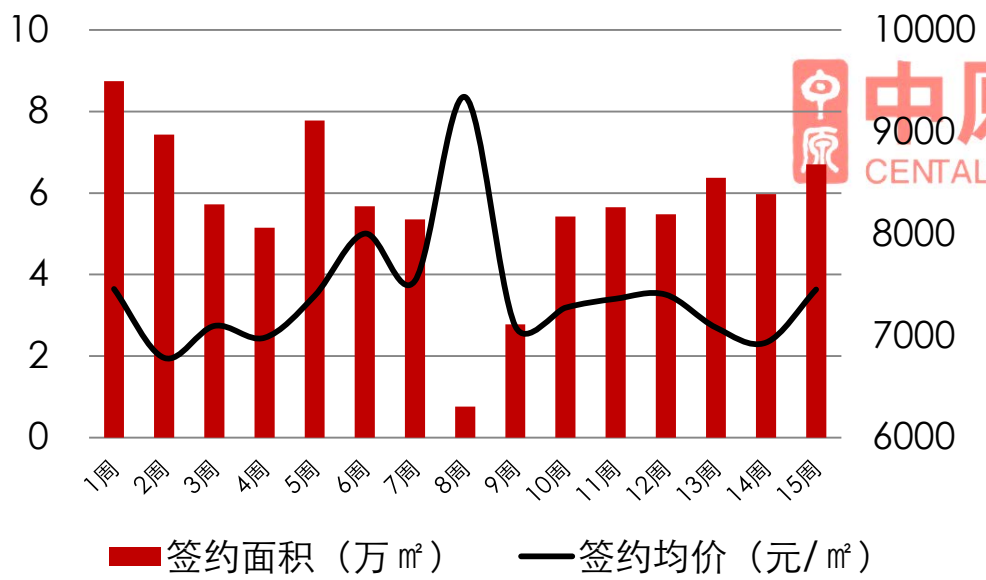
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
中海寰宇天下	75	8409.49	13507
富丰新城	16	1497.66	10770
依岸康堤花园	6	679.03	10798
宏宇景裕豪园	6	789.67	13273
万达华府	6	523.17	14845
中海千灯湖花园	4	962.69	14615
万科金域国际	4	357.20	14714
保利西雅图	4	401.50	10478
万科金域中央	3	266.71	11303
佳兆业滨江一号	0	0	0

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-顺德区

顺德楼市成交显著回暖，并带动楼价上行。全区一手住宅共网签6.7万㎡，环比增加12%，楼价为7454元/㎡，环比上滑8%。中汇嘉园本周签约33套，签约面积3531.67㎡，位居榜首，楼价低至5252元/㎡。

顺德区周度商品住宅成交走势



顺德项目成交TOP 10

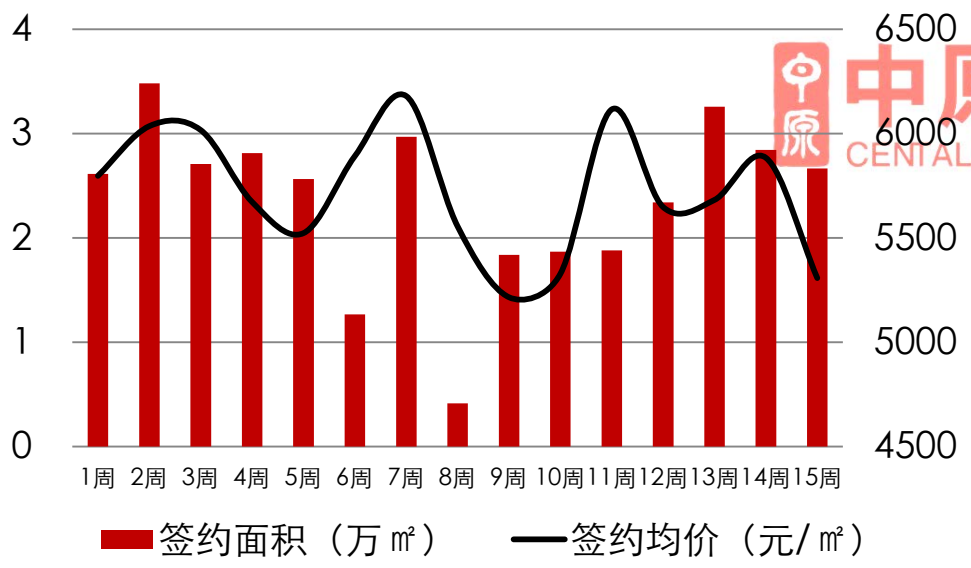
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
中汇嘉园	33	3531.67	5252
峰景豪苑	30	2884.44	5220
深业城	24	2537.38	6754
雅居乐国际花园	21	2540.34	7151
保利东湾	18	3139.98	13176
怡翠晋盛	17	1712.07	10003
万科金域滨江广场	15	2636.17	11066
美的翰诚嘉园	15	1851.21	6878
弘泰利花园	15	1291.77	5729
星英半岛花园	14	1160.45	9087

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-三水区

三水区本周价格下跌，销量回落。本周一手住宅共网签2.67万㎡，环比下降6%，由于刚需型项目集中签约，拉低价格至5308元/㎡，环比下降10%。雅居乐雅湖半岛、保利中央公园、锦溢豪庭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

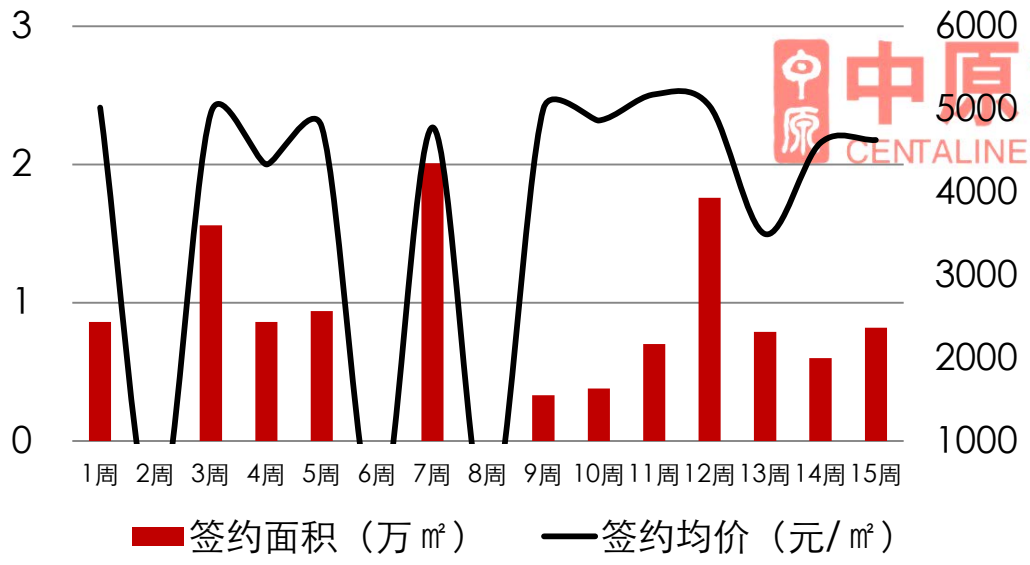
项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
雅居乐雅湖半岛	20	1888.41	6058
保利中央公园	18	1777.19	6129
锦溢豪庭	16	1310.00	4564
博雅滨江	12	1487.70	5735
恒达花园	10	1279.00	4185
恒福新里程	9	943.00	7045
右岸花园	7	667.00	5300
山水龙盘	5	1168.52	11030
北江明珠花园	4	370.85	5599
时代廊桥花园	3	291.86	5788

数据来源：佛山中原数据平台

五区市场-高明区

高明楼市量升价稳。全区一手住宅录取到网签量为0.82万㎡，环比增加37%；楼价微涨1%，为4628元/㎡。美的西海岸本周签约13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	13
君御海城	7
丽日名都	6 含3套公寓
东湖洲花园	5
绿色世嘉花园	3
富星半岛	2
江滨香格里	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
禅城	智博丽海花园	4月11日	5栋	120套	90-118㎡三房	7800元/㎡毛坯	预存2万开盘享额外95折并优选楼层	周末两天销售18套
禅城	智慧新城	4月11日	T24栋	180套	90㎡三房	8300元/㎡毛坯	——	销售约20套

营销活动汇总

楼市营销以开放新板房或**暖场**活动为主，甚少新推售。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	联诚 智博丽海花园	4.11	开售新品	推出收官楼王5座，楼高31层，2梯4户，主打91、118㎡三房单位，毛坯发售，预存2万开盘可享额外95折并优选楼层。
	珠江罗马新都	4.11-4.12	暖场活动	超能陆战队主题游乐展会。全新90园美三房火爆加推，1万抵5万限时登记中。
	水悦龙湾	4.11-4.12	暖场活动	89-134㎡江景三房，寻找意中人，4字头送“嫁妆”。
南海	中海金沙里	4.11	开销售中心及板房	开放销售中心及板房。项目目前推出两座高层住宅，涵盖89㎡三房、107㎡三房带套房以及132㎡四房，带2500元/㎡精装修。
	领地海纳君庭	4.11	开售新品	加推5座楼王，涵盖88-103㎡三房，带主卧套间，2梯6户，楼高17层，毛坯出售，新浪乐居E信通，预存1万享3万。
	风度盛荟广场	4.11	暖场活动	2015年大沥车王挑战赛。目前在售1-5座75-115㎡两、三房，参与掌柜团享3千抵98折。
	绿地香树花城	4.11	暖场活动	与巴黎婚纱、Angsfilm工作室、唯一视觉婚纱摄影等广佛10家知名婚纱摄影机构举办隆重签约仪式。项目在售83-140㎡三四房，并将推出全新75-140㎡。
	南海万达广场	4.11-4.12	暖场活动	“学生书法江湖”。
	三盛颐景园	4.11-4.12	暖场活动	4.11三盛颐景园【康有为国学馆】正式开馆。4.12摄影比赛正式启幕。
	伟业华誉豪庭	4.11 4.12	暖场活动	4月11日至4月12日，小朋友百变梦想秀，参加网络人气评选，并可获得印象宝贝价值288元儿童摄影套餐;4月13日至4月17日网络人气评选投票期;4月19日销售中心现场颁奖。
顺德	龙光水悦熙园	4.11	开放板房	项目将首推68-102㎡，现正接受1万抵3万登记，全新样板房于4月11日开放。
	顺德时代倾城	4.12	暖场活动	4月12日起连续三周，举办环球跨国美食嘉年华。项目在售临街商铺。
三水	博雅滨江	4.11	暖场活动	中国书法家协会会员叶晓川老师开讲。主题：毛笔与水墨技法。
高明	美的西海岸	4.11	开放板房	美的西海岸新品东湾即将上市，4.11样板房惊艳开放。
	新浩花园	4.11	开放板房	加推87-139㎡华美三四房一线河景美宅，样板房于4月11日开放。现场有精彩表演。

中原地产 CENTALINE PROPERTY

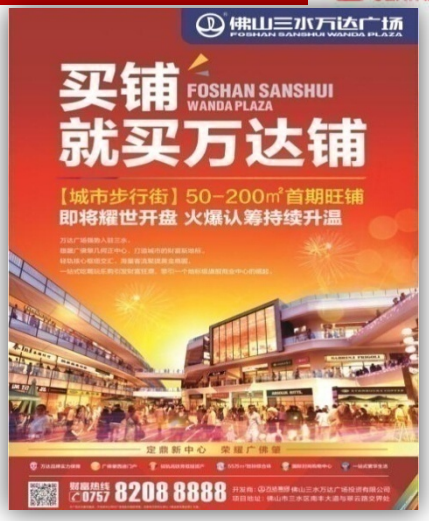
[4] 报纸广告

Advertisement

报广投放汇总

碧桂园春天里 4.10 南方都市报

听音湖1号公馆 4.8 佛山日报



三水万达广场 4.10 南方都市报

南海万达广场 4.8 佛山日报

广佛智城 4.10 广州日报

[5] 项目导播

Promotion

龙光水悦熙园

项目地址	顺德容桂红星居委会桂新西路地块
占地面积	53917.78㎡
总建筑面积	194104.01㎡
容积率	3.6
活动时间	4月11日-4月12日
活动地点	销售中心及前广场
活动主题	住宅样板房开放&皇家大马戏活动
活动效果	**两天超过1000人到场**

龙光水悦熙园项目为2014年3月被龙光地产拿下的旧改地块，位于顺德容桂传统中心区域，紧邻龙光尚街大厦，毗邻核心商圈天佑城，交通便利、配套完善，居住与商业气息浓厚。

合生君景湾

中原地产 CENTALINE PROPERTY

合生君景湾本周再度加推10套一口价单位，最高优惠14万！

北大资源博雅滨江

4.11 北大三水讲坛开讲。

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