

## 佛山 2014 年 6 月房地产市场报告

月 刊：201406

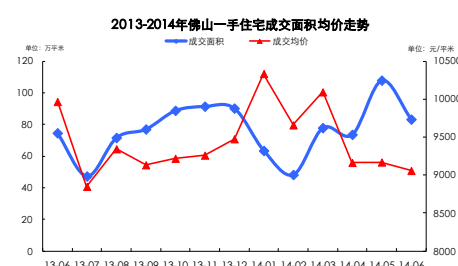
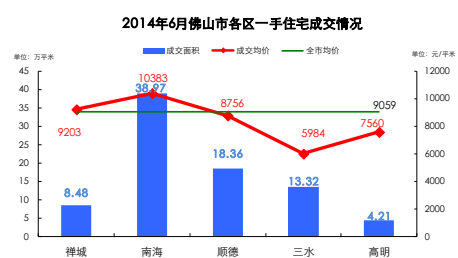
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：廖德杰

撰写日期：2014-07-03

### 价格牵动成交 去量为首

#### 市场走势



#### 相关报告

《北京 2014 年 6 月房地产市场报告》

《上海 2014 年 6 月房地产市场报告》

《广州 2014 年 6 月房地产市场报告》

《惠州 2014 年 6 月房地产市场报告》

《长沙 2014 年 6 月房地产市场报告》

#### 市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

#### 内容摘要：

- ◇ 宏观经济：2014 年 5 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 2.5%（注：涨幅与 1 月持平，为年内最高值）。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.3%；食品价格上涨 4.1%，非食品价格上涨 1.7%；消费品价格上涨 2.4%，服务价格上涨 2.7%。1-5 月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 2.3%。
- ◇ 中央政策：国土资源部消息，近日国土资源部部长姜大明签署国土资源部第 61 号令，发布《节约集约利用土地规定》，自 2014 年 9 月 1 日起实施。《规定》明确，市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。
- ◇ 地方政策：根据《广州日报》日前报道，佛山物价部门表示，售价降幅超 10% 的楼盘网签将受到限制，开发商需重新办理明码标价手续。对于这种变相“限降令”，上述城市物价部门表示，政策是希望规范商品住房销售价格申报备案行为，并非禁止降价干扰市场。
- ◇ 总体看，2014 年 6 月，佛山一手住宅共成交 7982 套，成交总面积 83.34 万平方米，环比下跌 22.8%，同比上升 11.7%；一手住宅成交均价为 9059 元/平方米，环比微跌 1.5%，同比下跌 9.1%；成交总金额为 75.5 亿元，环比下跌 23.8%，同比增长 1.5%。单从成交数据看，六月成交面积也突破八十万平方米，为 83.34 万平方米，位于今年月度第二高。



**一级市场：**2014年6月，佛山经公开市场途径共新增供应土地11宗，总供应面积为25.22万平方米，成交方面，佛山经公开市场途径共成交土地8宗，总成交占地面积53.2万平方米，成交总金额28.26亿元。其中住宅用地成交3宗，总占地面积为22.57万平方米，占整个土地成交的42.42%；商服用地成交1宗，总占地面积为1.19万平方米，占整个土地成交的2.24%；工业用地成交3宗，总占地面积为29.37万平方米，占整个土地成交的55.2%。

**二级市场：**2014年6月，佛山市一手住宅批售面积为52.06万平方米，环比大幅下跌51.3%，同比下跌22.6%，成交方面，佛山一手住宅共成交7982套，成交总面积83.34万平方米，环比下跌22.8%，同比上升11.7%；一手住宅成交均价为9059元/平方米，环比微跌1.5%，同比下跌9.1%；成交总金额为75.5亿元，环比下跌23.8%，同比增长1.5%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

**三级市场：**佛山二手楼成交量环比下跌，全市共成交二手楼2062套，较4月份减少274套，成交总面积为23.64万平方米，较4月份下跌17%，同比去年5月份下跌6.7%。

**月度总结：**土地市场：佛山整体土地市场继续保持较为冷清局面，五区中仅有禅城区有商住用地成功拍出，而顺德6月出现多宗住宅用地流拍现象，而南海和三水两区六月根本没有住宅性质用地挂牌出让，土地市场的冷清主要受到当前楼市整体大环境看跌有关，此外与开发商资金链和库存土地量也是影响开发商拿地的欲望，因此造成土地市场保持冷清的局面。

楼市市场：六月整体楼市表现还算可以，单从成交数据看，六月成交面积也突破八十万平方米，为83.34万平方米，位于今年月度第二高，这主要得益于，六月为上半年最后一个月，众多开发商为冲半年业绩，大搞营销活动，价格成了销量的主打营销关键点，而从我们监测到得楼盘也发现，大部分楼盘都不同程度的价格优惠，但相同的是降幅幅度都不会太大（主要考虑到成本和政府物价部门的监管），从我们统计的均价方面也可以看出，6月份整体均价环比表现为微跌，同比则出现明显的下滑，此外，政策方面，信贷金融政策依然未见宽松，全面取消限购近期也未见得能落地，因此价格上的调整方为目前促进佛山市场成交量最大因素。



## 1. 宏观经济

2014年5月份，全国居民消费价格总水平同比上涨2.5%（注：涨幅与1月持平，为年内最高值）。其中，城市上涨2.5%，农村上涨2.3%；食品价格上涨4.1%，非食品价格上涨1.7%；消费品价格上涨2.4%，服务价格上涨2.7%。1-5月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.3%。

## 2. 市场政策

### 2.1 中央政府

- ◇ 国土部日前召开内部研讨会，研究新型城镇化背景下的土地制度改革。与会人士表示，由于我国存在城乡二元结构，农村集体建设用地难以自由流转“其结果是，城市建设用地日渐短缺的同时，城乡建设用地却利用粗放，造成大量空闲用地。”获悉，国土部已经考虑在加快完善农村医疗、养老等保障制度的前提下，逐步放开宅基地使用权流转。
- ◇ 国务院新闻办公室于4日下午举行新闻发布会，住房城乡建设部总经济师冯俊介绍了棚户区改造和保障性住房建设工作进展情况，并答记者问。他表示，房价以前增速那么高，现在增速下降一点儿，也属于市场正常的调节。我们对房地产市场的调控始终要坚持保护消费需求、遏制投资需求这个原则。我是把住房需求分成两类：消费性需求、投资性需求。消费性需求就是通常所说的自住性需求。整个调控当中始终鼓励保护消费需求，遏制投资需求，这是我们政策的基调。
- ◇ 国土资源部消息，近日国土资源部部长姜大明签署国土资源部第61号令，发布《节约集约利用土地规定》，自2014年9月1日起实施。《规定》明确，市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高



年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

- ◇ 5月份,全国财政收入13670亿元,比去年同月增加921亿元,增长7.2%。其中,中央财政收入7494亿元,同比增长4.5%;地方财政收入(本级)6176亿元,同比增长10.7%。全国财政收入中税收收入12190亿元,同比增长6.8%。收入增幅回落主要受经济增长下行压力仍然存在、房地产成交量下滑、以及去年收入基数逐步提高等因素影响。
- ◇ 1-5月份,商品房销售面积36070万平方米,同比下降7.8%,降幅比1-4月份扩大0.9个百分点。其中,住宅销售面积下降9.2%,办公楼销售面积下降5.8%,商业营业用房销售面积增长0.6%。商品房销售额23674亿元,下降8.5%,降幅比1-4月份扩大0.7个百分点。其中,住宅销售额下降10.2%,办公楼销售额下降14.0%,商业营业用房销售额增长2.5%。
- ◇ 2014年5月份,全国居民消费价格总水平同比上涨2.5%(注:涨幅与1月持平,为年内最高值)。其中,城市上涨2.5%,农村上涨2.3%;食品价格上涨4.1%,非食品价格上涨1.7%;消费品价格上涨2.4%,服务价格上涨2.7%。1-5月平均,全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.3%。
- ◇ 中国人民银行决定从2014年6月16日起,对符合审慎经营要求且“三农”和小微企业贷款达到一定比例的商业银行(不含2014年4月25日已下调过准备金率的机构)下调人民币存款准备金率0.5个百分点。
- ◇ 国家统计局网站今日公布了5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,数据显示,5月份,70个大中城市中,价格下降的城市有35个,占比达到了50%。而相比4月仅有8个城市出现环比下跌的情况,这个月大幅增加了27个城市,显示房价在全国大部分范围内已逐步趋于降温。
- ◇ 低迷的楼市正影响着居民投资房产的热情。央行6月25日发布的二季度居民储户调查报告显示,二季度选择投资房产的居民占比为14%,退居于“购买债券”之后。此份调查报告是央行在全国50个城市对2万户城镇储户进行调查后得出的。央行调查数据显示,在高房价的预期下,居民的购房意愿和投资房产意愿都开始下跌。二季度,居民偏爱的前三位投资方式依次为:“基金及理财产品”、“购买债券”和“房地产投资”。对下季房价,仍有21.2%的居民预期“上涨”。未来3个月内准备出手购房的居民占比为14.4%,低于上季0.6个百分点。
- ◇ 截至6月23日,一线城市6月份出让土地的平均溢价率仅为2.3%,相比最近一年一线城市30%的平均溢价率,土地市场降温明显;同时,二线城市出让土地的平均溢价率也只有5.8%,而此前二线城市出让土地的平均溢价率一直保持在15%左右。一、二线城市的土地市场溢价率创下近两年来的新低。

## 2.2 地方政府

- ◇ 日前,广东省财政厅公布了地方公共财政预算收支情况,数据显示,佛山市2014年前四个月累计完成地方公共财政预算收入(简称“公共财税收入”)146.89亿,同比增长9.57%。总额仍落后东莞,居于全省第四位。珠三角九市佛山增幅倒数第二。
- ◇ 今后,在顺德买楼,缴纳的契税将从套内计价变成建筑面积计价,新政落地后,之前在顺德买了套内80-90平方米商品房的市民,有可能会多交数千元契税。
- ◇ 乐从东村钢管市场“三旧”改造项目《土地租赁原则协议书》12日签订,标志着该项目进入动迁实施阶段。这也是佛山新城(中德工业服务区)与乐从镇“区镇融合”半年来取得突破进展的首个旧改项目。未来两年,佛山新城、乐从镇将全力开展北入口改造等多个大型三旧改造项目。
- ◇ 2013年高明区保障性住房项目即将封顶。获悉,楼高14层半的该项目目前已完成主体10层楼板施工,预计下月中旬实现主体封顶。完工后将成为高明首个电梯保障房项目。
- ◇ 根据《广州日报》日前报道,佛山物价部门表示,售价降幅超10%的楼盘网签将受到限制,开发商需重新办理明码标价手续。对于这种变相“限降令”,上述城市物价部门表示,政策是希望规范商品住房销售价格申报备案行为,并非禁止降价干扰市场。

- ◇ 近日，两则关于房地产项目被收购的事件在佛山楼市发酵，一是收购传闻传了三个月的南海创鸿城，一是曾经备受关注的三水芭蕾雨奥特莱斯项目，两个区位完全不同，定位也不同的商业项目，在2014年，同样面临易主的命运，而尽管造成这个结局的原因不一，但都绕不开开发资金链的问题。
- ◇ 佛山市住建局最近公布，2014年5月佛山楼市量价齐跌，新建住宅销售成交面积52.22万㎡，环比下跌28.48%；成交均价重回“8”字头。“以往佛山楼市5月份成交一般在60~70万平方米，今年5月应该算比较低迷”。
- ◇ 5月佛山整体二手楼市虽未见明显好转，但成交量较上月仍略有回升。合富标准指数的监测数据显示，由实际成交情况看，整体的二手住宅成交量仍十分低迷，不过与4月份比较，依然有一成左右的回升。
- ◇ 5月，佛山新房成交呈现量价齐跌态势，尽管开发商以价换量，但未能带旺传统销售旺季“红五月”。业内人士分析指出，在楼市并不明朗的情况下，开发商如无明显降价，很难带动佛山整体楼市。记者了解到，6月超30个项目开盘或推新，而且加入到打折阵营的项目或更多。
- ◇ 17日，顺德区区长黄喜忠一行50人，前往禅城、南海考察“三旧”改造典型项目，向兄弟区的“三旧”改造工作取经。随后，黄喜忠一行回到陈村镇政府召开了顺德区“三旧”改造现场会议。截至目前，顺德认定的“三旧”改造和城市更新项目有171个，占地面积915万平方米，今年上半年伦教周大福文化中心、德胜河北岸等多个项目动工或完成。
- ◇ 鲜瓜果价格高涨，肉蛋水产价格齐升，食品价格仍是CPI上涨的主要推手。5月份，佛山市居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.8%，涨幅比上月扩大1.2个百分点。其中，食品价格上涨5.1%，非食品价格上涨1.6%；消费品价格上涨2.8%，服务项目价格上涨2.6%。从环比看，居民消费价格总水平比上月下降0.2%。



## 1. 一级市场

### 1.1 供应分析

2014年6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(万平方米)	可建面积(万平方米)
顺德区	工业	2	3.57	10.37
	住宅	1	5.92	19.58
南海区	工业	3	6.10	15.14
高明区	工业	3	5.28	4.23
禅城区	住宅	1	2.99	8.37
	商业	1	1.37	6.85
总计		11	25.22	64.55

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2014年6月，佛山经公开市场途径共新增供应土地11宗，总供应面积为25.22万平方米。其中住宅用地2宗，占地面积为8.91万平方米，占整个土地供应的35.33%；商服用地1宗，占地面积为1.37万平方米，占整个土地供应的5.4%，新增工业用地有3宗，总面积为14.95万平方米，占整个土地供应的59.3%。

### 1.2 成交分析

2014年6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(万平方米)	成交价(万元)
顺德	工业	2	26.58	15557
高明	工业	1	2.79	1465
禅城	商业	1	1.19	23379
	住宅	3	22.57	241382
	其他	1	0.07	786
总计		8	53.20	282569



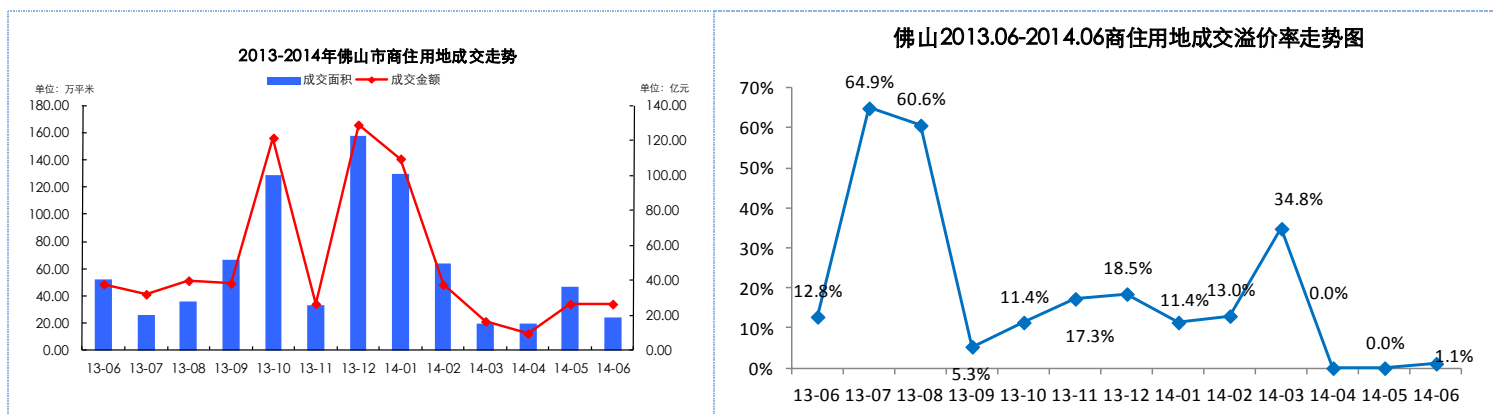


【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2014年6月，佛山经公开市场途径共成交土地8宗，总成交占地面积53.2万平方米，成交总金额28.26亿元。其中住宅用地成交3宗，总占地面积为22.57万平方米，占整个土地成交的42.42%；商服用地成交1宗，总占地面积为1.19万平方米，占整个土地成交的2.24%；工业用地成交3宗，总占地面积为29.37万平方米，占整个土地成交的55.2%。

6月，佛山整体土地市场继续保持较为冷清局面，五区中仅有禅城区有商住用地成功拍出，而顺德6月出现多宗住宅用地流拍现象，而南海和三水区六月根本没有住宅性质用地挂牌出让，土地市场的冷清主要受到当前楼市整体大环境看跌有关，此外与开发商资金链和库存土地量也是影响开发商拿地的欲望，因此造成土地市场保持冷清的局面。

全市成交商住用地的平均楼面地价为3874元/平米，其中以佛山市世纪东方房地产开发有限公司在禅城区福祿路西侧、锦华路南侧、公正路东侧商业用地成交楼面地价最高，达到13050元/平米。

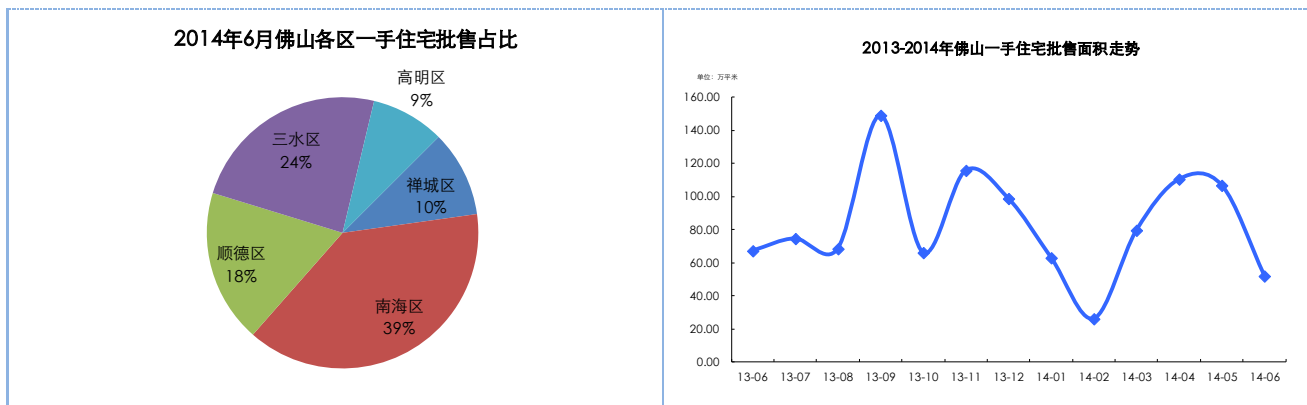


2014年6月，佛山经公开市场途径成交商住用地有4宗，总面积23.76万平方米，环比下跌48.9%，同比减少54.6%，比前11个月平均成交面积减少64%；成交总金额为26.48亿元，环比上升0.2%，同比下跌30.1%，比前11个月平均成交金额减少50.4%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为1.1%，整体溢价率偏低。

## 2. 二级市场

### 2.1 供应分析



2014年6月，佛山市一手住宅批售面积为52.06万平方米，环比大幅下跌51.3%，同比下跌22.6%。

各区新增供应量表现不一；其中南海区新增供应为五区最大，共有20.14万平方米，但环比大幅下跌70.1%，占全市新增总供应量的39%；而顺德区新增供应量为9.51万平方米，环比上升26.6%，占全市新增总供应量的18%；禅城区新增供应量有5.36万平方米，环比下跌57.6%，占全市新增总供应量的10%；而高明新增4.56万平方米，环比下跌33.8%，三水新增供应12.49万平方米，环比微跌0.1%，占全市新增总供应量的24%。

### 2.2 成交分析



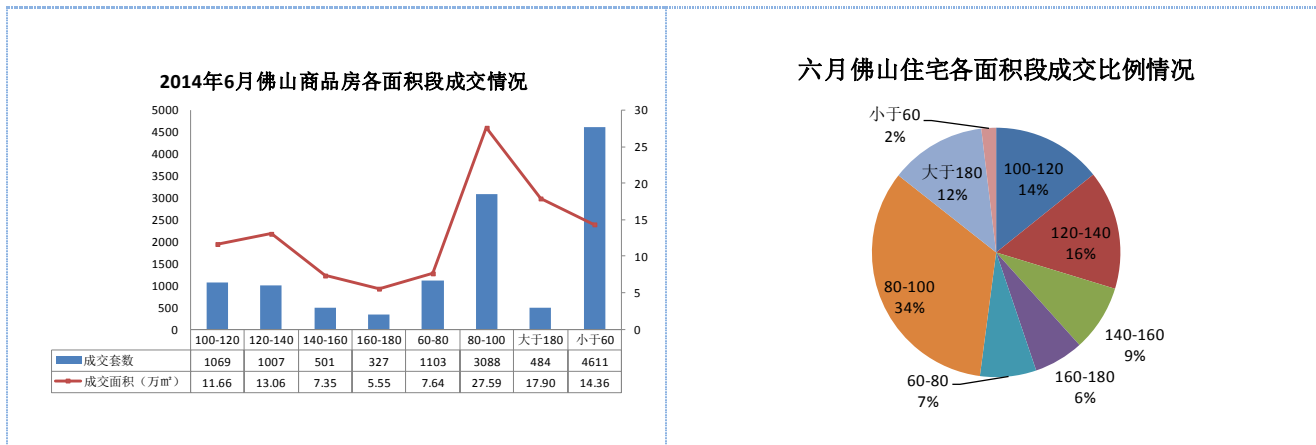


2014年6月，佛山一手住宅共成交7982套，成交总面积83.34万平方米，环比下跌22.8%，同比上升11.7%；一手住宅成交均价为9059元/平米，环比微跌1.5%，同比下跌9.1%；成交总金额为75.5亿元，环比下跌23.8%，同比增长1.5%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交来看，各区均表现出下滑态势，其中禅城本月成交8.48万平方米，环比下跌15.1%，而成交主力南海共成交38.97万平方米，环比下跌26%，此外，顺德成交环比下跌6.5%，共成交18.36万平方米，三水高位回落，共成交13.32万平方米，环比下跌34.9%，高明成交4.21万平方米，环比下跌19.6%。

顺德和南海两个主要区成交量合计为57.34万平方米，占全市总成交量比重的68.8%，总量较5月份下跌20.7%。

在成交均价方面，佛山整体表现评委为微跌，而各区表现不尽相同，其中南海区成交均价微幅下跌，为10383元/平方米，环比微跌1%，而禅城区均价为9203元/平方米，环比下跌5%，顺德区同样环比下跌4.6%，为8756元/平方米，三水区环比微升0.7%，为5984元/㎡，高明区均价为7560元/㎡，环比微升0.5%。



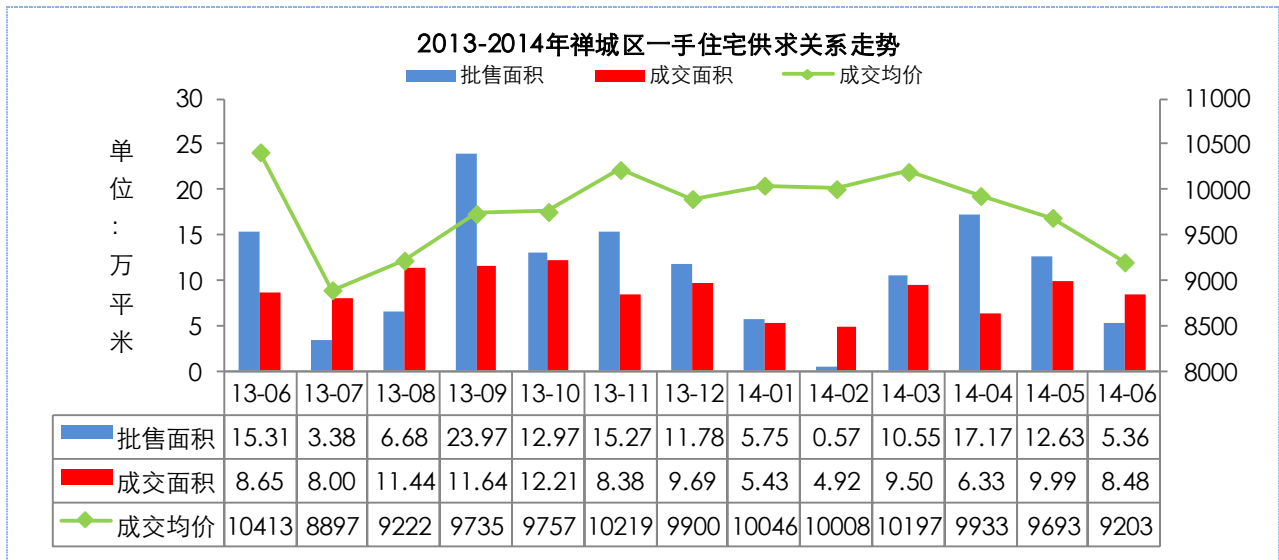
从6月份商品房各面积段成交情况来看，80-100面积段区间成交依然最多，共成交面积为27.59万平方米，成交套数为3088套，也符合目前佛山市场刚需走量最快的特征，从6月住宅的面积段成交占比也验证了这一点，80-100平米的住宅成交占比高达34%，绝对领先于其他面积段占比，而100-140面积段成交次之，合计占比为30%，说明改善户型也有一定的市场需求，而从商品房面积段小于60平米区间段的成交套数也表现突出，但成交面积是偏低的，因此这部分主要是以车位成交贡献较多。

总体看，六月整体楼市表现还算可以，单从成交数据看，六月成交面积也突破八十万平方米，为83.34万平方米，位于今年月度第二高，这主要得益于，六月为上半年最后一个月，众多开发商为冲半年业绩，大搞营销活动，价格成了销量的主打营销关键点，而从我们监测到得楼盘也发现，大部分楼盘都不同程度的价格优惠，但相同的是降幅幅度都不会太大（主要考虑到成本和政府物价部门的监管），从我们统计的均价方面也可以看出，6月份整体均价环比表现为微跌，同比则出现明显的下滑，此外，政策方面，信贷金融政策依然未见宽松，全面取消限购近期也未见得能落地，因此价格上的调整方为目前促进佛山市场成交量最大因素。

## 2.3 各区分析

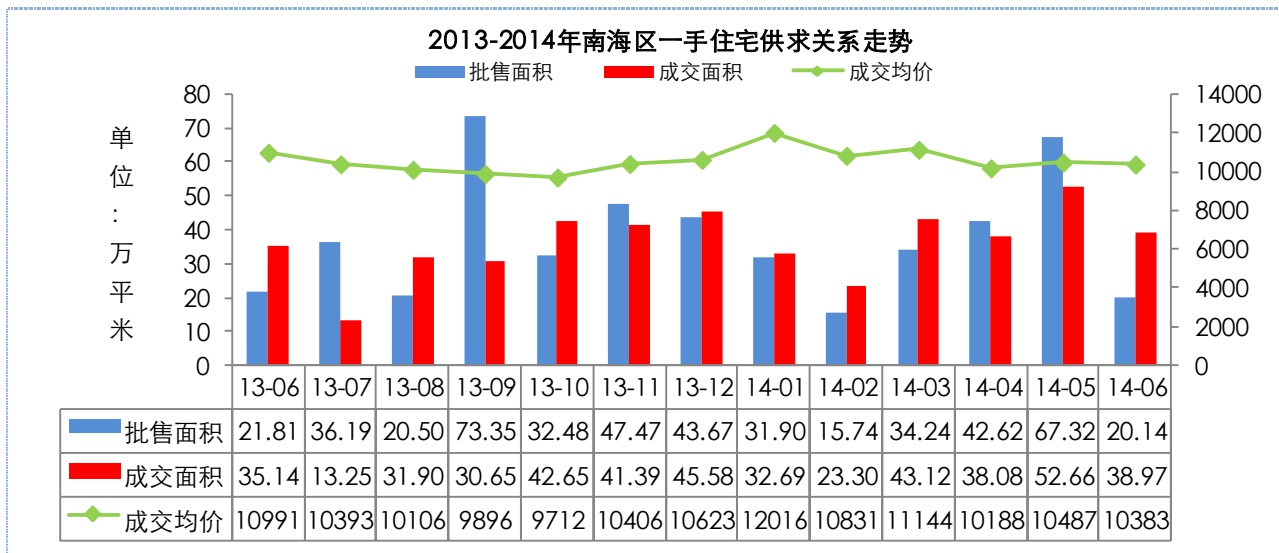
### 2.3.1 禅城区





6月份，禅城区供销齐跌，市场供销差距进一步缩小，供应量有5.36万平方米，环比大幅下跌57.6%；而成交量环比小幅下跌15.1%，为8.48万平方米，成交量大于供销量，供销比为0.63:1；成交均价环比下跌，为9203元/平方米，环比下跌5%。

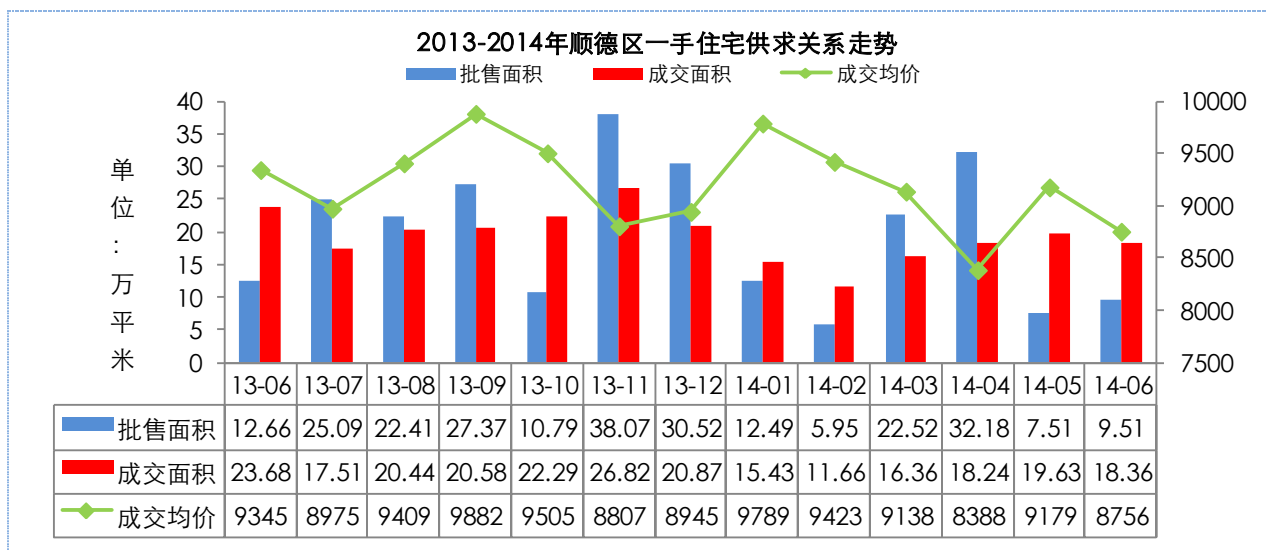
### 2.3.2 南海区



6月份，南海区一手住宅供应量继续大幅下滑，新增20.14万平方米，环比下跌70.1%。而成交量同样环比大幅下跌，为38.97万平方米，环比下跌26%，成交量略大于供应量，供销比为0.52:1。成交均价环比平稳，为10383元/平方米。

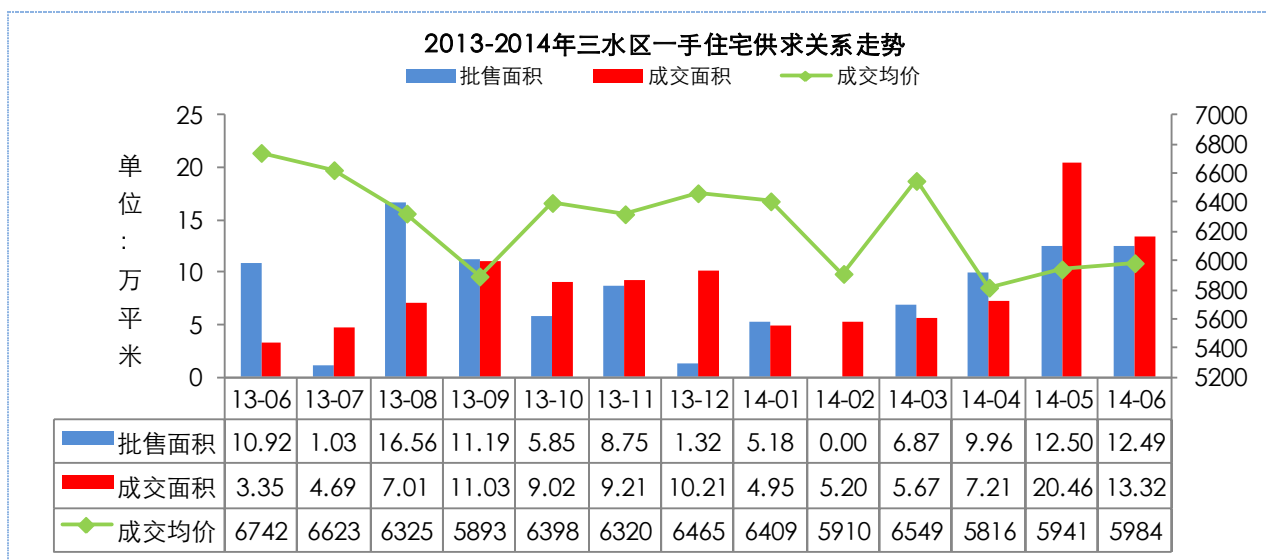
### 2.3.3 顺德区





6月份，顺德新增明显上升，全区新房供应量 9.51 万平方米，环比大幅上升 26.6%，本月成交量 18.36 万平方米，成交量远大于新增量，供销比 0.52：1。成交均价环比下跌，为 8756 元/平方米。

### 2.3.4 三水区

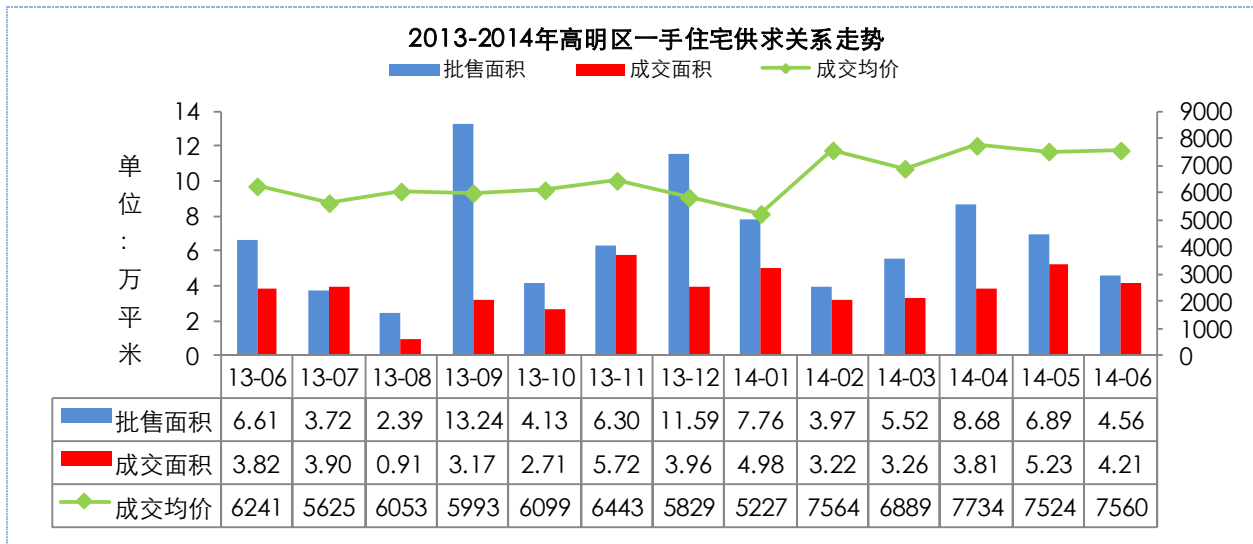


三水区 6 月新增供应量平稳，为 12.49 万平方米，而成交量小幅下跌，为 13.32 万平方米，环比下跌 34.9%。成交量略大于供应量，供销比 0.94：1，成交均价微升 0.7%，为 5984 元/平方米。

### 2.3.5 高明区







6月份,高明房地产市场一手住宅供应继续下滑,供应量为4.56万平方米,环比下跌33.8%,成交面积为4.21万平方米,环比下跌31%。供应量略大于成交量,供销比为1.08:1,成交均价为7560元/㎡,环比微升0.5%。

#### 2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2014年6月,佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为:保利心语花园、中海锦城国际花园、东逸湾、雅居乐雍景园、保利中景花园、时代廊桥花园、乐从雅居乐花园、金色领域广场(公寓)、保利公馆和绿琴花城。

成交前十的楼盘成交总量达2644套,占全市成交总套数的33.12%。

从前十楼盘的区域分布来看,主要集中在南海区,南海区共有5个楼盘上榜,共成交1409套,占前十强的53.3%;顺德区有顺德碧桂园2个楼盘上榜,共成交525套,占前十强的19.8%;三水区有雅居乐雍景园、保利中景花园和时代廊桥花园3个楼盘上榜,共成交710套,占前十强的26.9%;禅城区有和高明没有楼盘上榜。

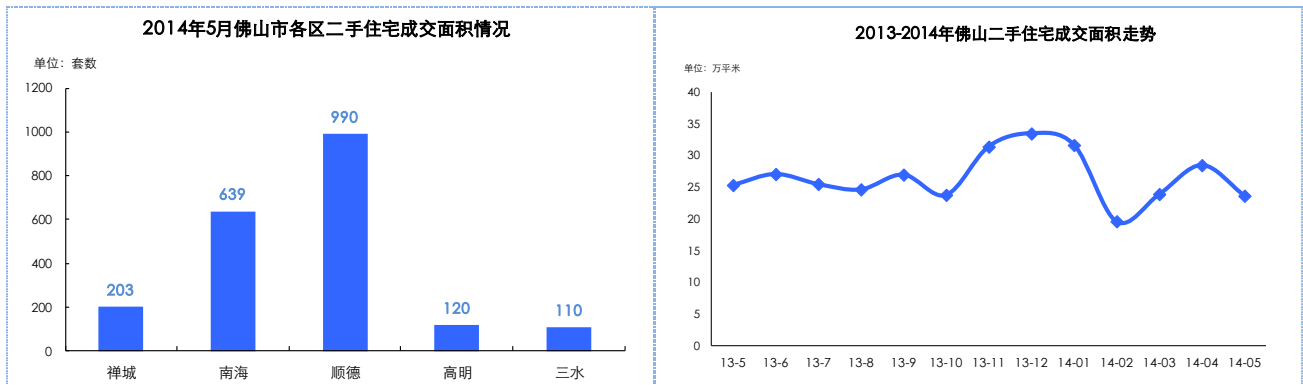
2014年6月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利心语花园	南海	488	45481	10205
2	中海锦城国际花园	南海	414	49436	10859
3	东逸湾	顺德	347	15083	5621
4	雅居乐雍景园	三水	287	24818	6710
5	保利中景花园	三水	237	28384	6134
6	时代廊桥花园	三水	186	17199	5861
7	乐从雅居乐花园	顺德	178	22079	8625
8	金色领域广场(公寓)	南海	171	6123	11771
9	保利公馆	南海	170	21160	10120
10	绿琴花城	南海	166	21713	6943

【数据来源:世联数据平台】

### 3. 三级市场



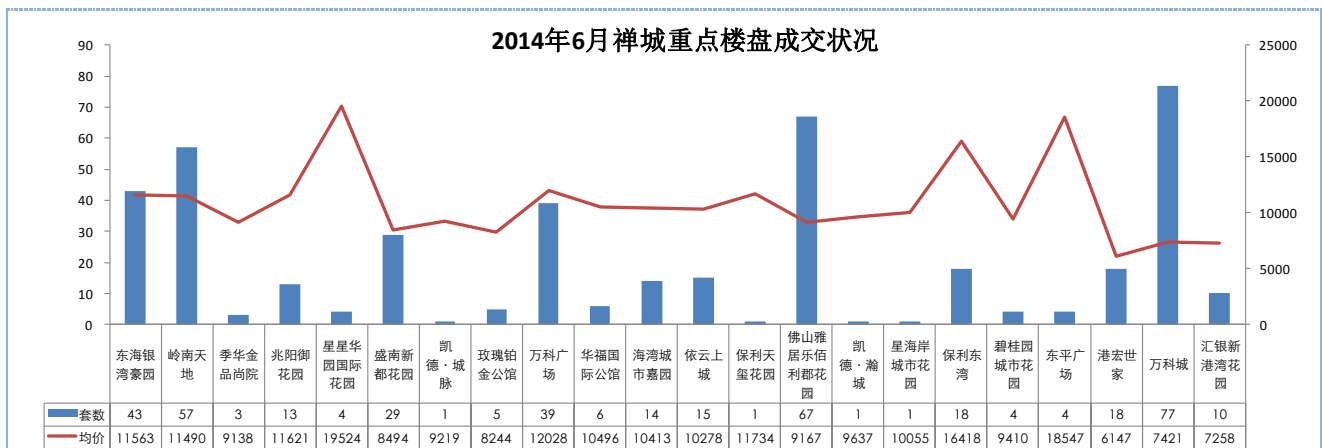


5月份,佛山二手楼成交量环比下跌,全市共成交二手楼 2062套,较4月份减少274套,成交总面积为23.64万平方米,较4月份下跌17%,同比去年5月份下跌6.7%。

各区成交情况,五区均表现不同程度的下滑。其中顺德下跌幅度最大,环比下跌18.2%;禅城环比下跌17.9%,南海区环比下跌15.7%。高明环比减少8.1%,而三水成交环比减少15.9%。



### 1. 禅城



### 2014年6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
依云天汇	6.7	2期商铺认筹盛大启动,成功认筹即享2万抵20万大优惠!
东海银湾	6.7	亲子温馨嘉年华系列活动
新鸿基珑景	6.7	全新二期【星寓】组团隆重面市,户型涵盖88-156㎡,现正进行2万抵5万优惠登记。
佛山绿地中心	6.7	天才宝贝亲子儿童运动会
保利东湾	6.15-16	东平小学风筝节,保利东湾杯颁奖典礼
星星广场	6.21-6.22	巴西世界杯
水悦龙湾	6.14-6.15	举行【哈佛教授讲座】,同期推出10套特价单位,单价5000元/㎡起
绿岛明珠	6.14-6.15	父亲节爱心音乐会
明福智富广场	6.15	1座洋房开盘

### 旧城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
东海国际花园	0	0	34-67㎡公寓	76	—
岭南天地	57	11490	300-500㎡的联排别墅。	388	—



			110-260 m <sup>2</sup> 、140-170 m <sup>2</sup> 洋房		
保利香槟	0	0	40、70 平米写字楼、公寓	24	一口价 6500 元/方
普君新城	0	0	41-80 平米公寓	70	——
锦隆花园	0	0	80 m <sup>2</sup> -114 m <sup>2</sup>	14	9 折
季华金品	3	9138	39-113 m <sup>2</sup> LOFT 产品	282	诚意登记 2 万享额外 98 折
罗马新都	0	0	160-187 m <sup>2</sup>	334	99*99*98
星晖盛汇园	0	0	70-126 方 2-3 房户型	256	——
铂顿商业中心	0	0	33-79m <sup>2</sup> 公寓 (住宅性质)	570	98 折
科秦君御华府	0	0	35-49m <sup>2</sup> 公寓	5	团购一万抵五万
东海银湾豪园	43	11563	公寓、85-176 m <sup>2</sup> ，三、四房	815	一口价单位
安东尼商务大厦	0	0	办公用房 35-45 m <sup>2</sup>	149	——
御璟上院	8	7796	140-144 方四房和 35 方小单位	265	——
荟丽家园	0	0	78-138 m <sup>2</sup>	17	——
恒福国际	0	0	33-78 m <sup>2</sup>	448	一次性付款：98*4 个 99；按揭付款：98*3 个 99
绿地中心	35	11128	86、127、141 平米的三四房	273	1 万享 93 折
时代云图苑	17	11640	87-141 m <sup>2</sup> 三四房	511	老带新成交送 115-140 m <sup>2</sup> 送 5000 元管理费；85-99 m <sup>2</sup> 送 3000 元物业管理费
星星广场	14	10840	89 方三房	217	98*99*99-10000

### 城南板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
兆阳御花园	13	11621	92.22 m <sup>2</sup> 三房两厅、91.83 m <sup>2</sup> 三房两厅两卫、90.45 m <sup>2</sup> 三房两厅两卫、72.1 m <sup>2</sup> 两房两厅一卫、88.9 m <sup>2</sup> ，三房两厅一卫、	239	准时签约减一万，一次性付款 98 折
星星华园国际二期	4	19524	68-85 m <sup>2</sup> 、61-86 m <sup>2</sup> 、84-88 m <sup>2</sup>	209	——
盛南新都花园	29	8494	81-170 方	371	——
凯德·城脉	1	9219	120-145 平米三、四房单位	129	97*97，部分余货一口价促销
玫瑰铂金公馆	5	8244	20-81 m <sup>2</sup> 公寓	227	特价单位享 96 折优惠
卓远景峰台	0	0	5 栋，户型 37-94 层 20-23 层 (共 478 套)	146	开盘折扣 97*98 折，开盘后回收 97 折
雅庭国际广场	0	0	85-185 m <sup>2</sup>	22	——



佛山万科广场	39	12028	100-133 m <sup>2</sup>	397	9折
智博丽海花园	11	8190	91-104 m <sup>2</sup> 园景 3房或 3+1房	82	——
华福国际公馆	6	10496	58-120 m <sup>2</sup>	73	99折
美誉紫薇花园	7	7470	住宅 71-112方、公寓 34-70方	50	诚意登记可享 1万抵 5万优惠
海湾城市嘉园	14	10840	74-154 m <sup>2</sup> 二至四房	217	——
世博嘉园	24	8502	90-177方	288	95折

### 亚艺板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
怡翠宏璟	0	0	3房 90-130平米; 4房: 128-170平米、201平米	35	98*99折
依云上城	15	10278	93-147 m <sup>2</sup> 三至四房	7	——
保利天玺花园	1	11734	35-60平米单间、一房、两房	145	99*99*99折
雅居乐曼克顿山	67	9167	90 m <sup>2</sup> 、120 m <sup>2</sup>	716	97折

### 佛山新城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
凯德瀚城	1	9637	90 m <sup>2</sup> 、140 m <sup>2</sup> 、260 m <sup>2</sup> 、280 m <sup>2</sup> 住宅和 40-90 m <sup>2</sup> 商铺	34	93折
海景蓝湾	0	0	110-200平米	161	92折
星海岸	1	10055	主推 17、18座 140-170 m <sup>2</sup> 的大户型, 另在售 7座 82方和 128方中小户型	105	98折
慧港国际	0	0	33-96平米公寓	23	96*99折
东江国际	0	0	73-93平米两房, 121平米三房	115	9折
保利东湾	18	16418	220 m <sup>2</sup> 、190 m <sup>2</sup>	201	98*98*98*98
碧桂园城市花园	4	9410	主推 500方天墅, 以及户型 121-168平米三四房	145	98折
翠堤明珠花园	0	0	四五房 220-234平米	8	——
沿海馨庭	11	9637	90-123 m <sup>2</sup>	164	98*99-30000 或 98折
金海 M-city	4	18547	87-107 m <sup>2</sup>	425	98*98
华福丽港阳光	0	0	90-118 m <sup>2</sup>	73	购买 118平米三房单位送 50000元装修礼券, 购买 90-92平米三房单位可送 38000元



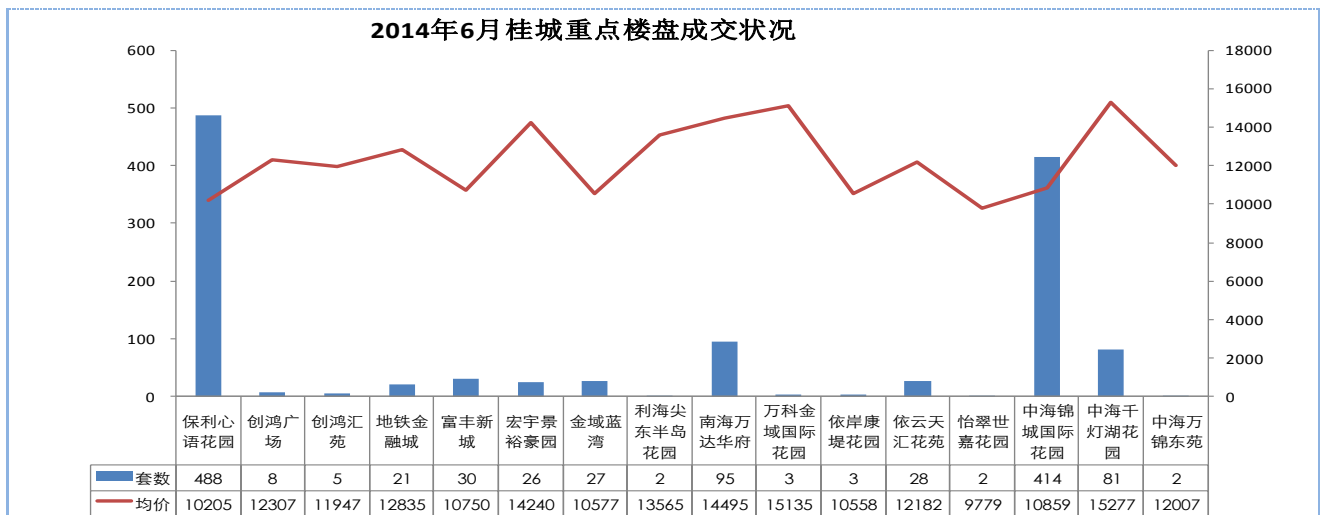
					装修礼券
万通国际大厦	0	0	32-93 m <sup>2</sup> 公寓	984	98*99折
龙光·君悦华府	13	9469	84方三房两厅两卫, 92方三房两厅两卫	50	诚意金5000抵2万、开盘98折
<b>珑景花园</b>	10	7056	——	163	——

**南庄板块**

项目	签约套数	均价(元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
港宏世家	18	6147	52-84 m <sup>2</sup> , 2梯6户, 部分双证, 17层, 共288套	775	5千元抵1万元, 送10年物管费, 首期6万起, 一年内分三次付清
新中源公寓	0	0	47-265 m <sup>2</sup> 公寓	7	97折
帝景蓝湾	0	0	115-140 m <sup>2</sup>	94	98折
万科城	77	7421	84-88 m <sup>2</sup> , 5、28层, 共1091套	629	(原价-4.7万)*99折*99折
汇银新港湾花园	10	7258	71-136 m <sup>2</sup> , 16-32层(770套)	20	预存5000抵3万
水悦龙湾园	14	10553	297-573 m <sup>2</sup>	353	98折
绿岛明珠花园	31	6672	90-114 m <sup>2</sup>	376	—

【数据来源：世联数据平台，签约数据存在一定滞后性，仅供参考之用】

**2. 桂城**



**2014年6月桂城市场楼盘动作汇总表**

项目名称	时间	主要动作
万科金色领域	6.14-6.15	巴西烧烤
南海万达广场	6.13	举办“巅峰对话 论道佛山”——万达商业地产与民营经济发展高峰论坛。
中海锦城	6.21-6.22	9字头清盘(100套特价房源)
富丰新城	6.21-6.22	夏日清凉蛋糕DIY、果酱松饼DIY
保利西雅图	5.17	开放样板房





## 桂城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
万科金域蓝湾	27	10577	117-120 m <sup>2</sup> , 155-165 m <sup>2</sup>	34	99折-13万-99折
中海万锦东苑	2	12007	二房78-97平米;四房173-182平米;四房以上217-237平米;复式408平米	21	98*97折
创鸿水韵尚都	0	0	90-97平米二房、187、225、282平米三四房	75	——
富丰新城	30	10750	70-90 m <sup>2</sup> , 144 m <sup>2</sup> , 174 m <sup>2</sup>	232	98*98*99折
怡翠世嘉	2	9779	69-88平米二房、89-168平米三房	42	97折
利海尖东半岛	2	13565	400-420 m <sup>2</sup>	72	——
中海千灯湖花园	81	15277	137-169 m <sup>2</sup> 三房、187-290 m <sup>2</sup> 四房、396-404 m <sup>2</sup> 五房	405	一口价单位96折扣;一次性96*按揭97
依云天汇	28	12182	103 m <sup>2</sup> 三房、203-270 m <sup>2</sup> 五房	42	95*97*98*98
南海万科广场	3	15135	86-88 m <sup>2</sup> 三房、113 m <sup>2</sup> 四房	159	98*99*99*99(准签减5000)
中海锦城国际花园	414	10859	72-76 m <sup>2</sup> 两房、88-125 m <sup>2</sup> 三房	583	公积金98*按揭97*一次性96
创鸿广场	8	12307	40-66 m <sup>2</sup> 一房、76-78 m <sup>2</sup> 两房、87-131 m <sup>2</sup> 三房、190-213 m <sup>2</sup> 四房	466	95*99*99
依岸康堤花园	3	10558	帝景82 m <sup>2</sup> 、90 m <sup>2</sup> 、142 m <sup>2</sup> 、180 m <sup>2</sup>	98	一次性付款98折,按揭付款99折
丽日世纪·金鼎	0	0	39-47 m <sup>2</sup> 公寓	143	一口价促销
宏宇景裕豪园	26	14240	92-142 m <sup>2</sup> 三房	180	97*98*98折
地铁金融城	21	12835	44-124 m <sup>2</sup> 一至三房	90	98*98
南海万达广场	0	0	40-69 m <sup>2</sup> 公寓	149	98*99折
华南国际金融中心	0	0	45-316 m <sup>2</sup> 公寓	723	98折
创鸿汇苑	0	0	68-76 m <sup>2</sup> 两房、90-91 m <sup>2</sup> 三房	40	95*99*99
万达华府	95	14495	85-88 m <sup>2</sup> 三房、130 m <sup>2</sup> 四房、143 m <sup>2</sup> 四房	499	98*99(按揭)98*99*98(一次性)



保利西雅图	488	10205	60-100 m <sup>2</sup> 户型	59	95 折
佳兆业滨江1号	21	13389	90 m <sup>2</sup> 两房、142 m <sup>2</sup> 三房	428	95*97
御水岸花园	6	11229	124-126 m <sup>2</sup> 两房、143 m <sup>2</sup> 三房、168 m <sup>2</sup> 三房	162	一次性 96 折*按揭 98 折*准时签约 98 折
嘉邦国金中心	14	10024	91 平米的 2+1 房、118 平米的大三房	97	99*98*99

【数据来源：世联数据平台，签约数据存在一定滞后性，谨供参考之用】



### 君怡金海岸开盘快讯

项目名称	君怡金海岸
发展商	佛山君怡房地产开发有限公司
代理商	世联
项目位置	顺德杏坛二环路与杏龙路交汇处
类型/规模	项目占地约 16 万 m <sup>2</sup> ，建筑面积约 60 万 m <sup>2</sup>
推售套数	15 栋，2 梯 4 户，共 104 套，毛坯发售
推售户型	01 单位 91.05m <sup>2</sup> ，3 房 2 厅 1 卫，共 26 套 02 单位 108.21m <sup>2</sup> ，4 房 2 厅 2 卫，共 26 套 03 单位 92.49m <sup>2</sup> ，3 房 2 厅 1 卫，共 26 套 04 单位 108.42m <sup>2</sup> ，4 房 2 厅 1 卫，共 26 套
开盘时间	2014 年 06 月 14 日下午 16:00 点
开卖方式	自然开售
均价 (折后价)	01 单位 91.05m <sup>2</sup> ，实收均价约为 6204 元/m <sup>2</sup> 02 单位 108.21m <sup>2</sup> ，实收均价约为 6128 元/m <sup>2</sup> 03 单位 92.49m <sup>2</sup> ，实收均价约为 6040 元/m <sup>2</sup> 04 单位 108.42m <sup>2</sup> ，实收均价约为 6017 元/m <sup>2</sup> 整体均价：为 6100 元/m <sup>2</sup>
开盘地点	君怡金海岸售楼部
折扣	(-20000)*0.99
销售率	认筹 40 套单位，开盘当天共销售了 30 套，解筹率高达 75%；
到场客户数量	开售当天到场客户约 40 批
客户构成	杏坛本地客户为主

### 保利中央公馆 17 栋 1 座开盘快讯



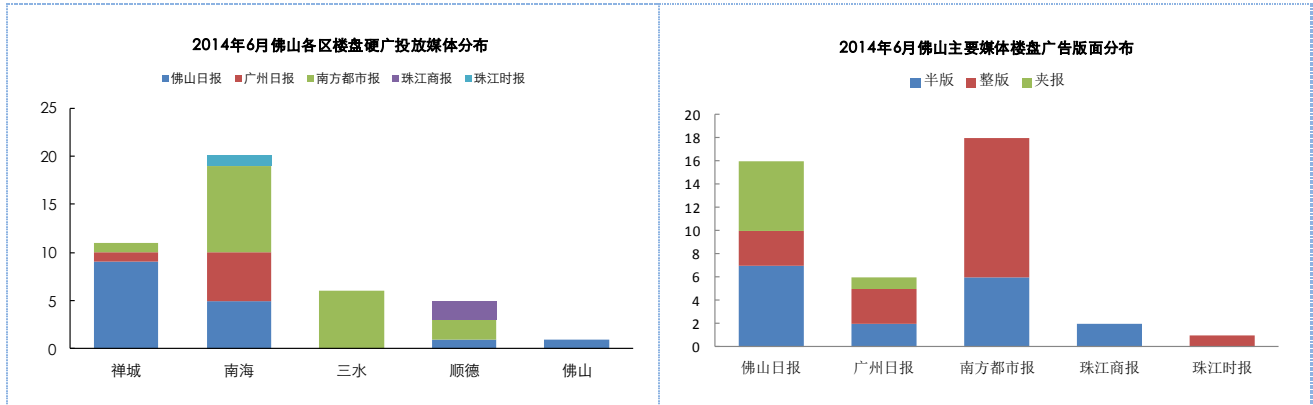
项目名称	保利中央公馆（注册名：保利公馆）
发展商	佛山南海保利海荣投资有限公司
代理商	易居、保代
项目位置	南海区大沥桂和路与广佛路交汇处
类型/规模	项目占地约 17 万 m <sup>2</sup> ，建筑面积约 83 万 m <sup>2</sup>
推售套数	17 栋 1 座,2 梯 4 户，共 124 套，毛坯发售
推售户型	01 单位 91.3m <sup>2</sup> ，3 房 2 厅 1 卫，共 31 套 02 单位 127.63m <sup>2</sup> ，4 房 2 厅 2 卫，共 31 套 03 单位 92.19m <sup>2</sup> ，3 房 2 厅 1 卫，共 31 套 04 单位 92.2m <sup>2</sup> ，3 房 2 厅 1 卫，共 31 套
开盘时间	2014 年 06 月 14 日上午 10 点
开卖方式	自然开售
均价 (折后价)	01 单位 91.3m <sup>2</sup> ，实收均价约为 8666 元/m <sup>2</sup> 02 单位 127.63m <sup>2</sup> ，实收均价约为 9990 元/m <sup>2</sup> 03 单位 92.19m <sup>2</sup> ，实收均价约为 9506 元/m <sup>2</sup> 04 单位 92.2m <sup>2</sup> ，实收均价约为 9108 元/m <sup>2</sup> 整体均价：为 9317 元/m <sup>2</sup>
开盘地点	保利中央公馆售楼部
折扣	98*98*98*98*99
销售率	截止 19:00，共销售了 43 套，销售率约为 34.7%；
到场客户数量	开售当天到场客户约 80 批
客户构成	广州客约占三成，五成来自大沥旧城区，两成黄岐里水客户。

### 保利中央公园 7 座开盘快讯

项目名称	保利中央公园
发展商	保利地产
代理商	保代、世联
项目位置	佛山市三水区荷花世界旁
类型/规模	总建面 74 万 m <sup>2</sup> ，占地 24 万 m <sup>2</sup>
推售产品/套数	7 座 01/03/04 踢腿，共 96 套
推售户型	7 座两梯四户 01 户型 139 m <sup>2</sup> ，03/04 户型 89 m <sup>2</sup> ；
开盘时间	2014 年 6 月 22 日 14:30，自然开售
开盘地点	保利中央公园销售中心
均价	整体均价 6281 元/m <sup>2</sup> 01 户型均价 6467 元/m <sup>2</sup> ，03 户型均价 5982 元/m <sup>2</sup> ，04 户型均价 6292 元/m <sup>2</sup> ；
优惠折扣	按揭 98*98*98*98*99 折 一次性 98*98*98*98*98 折
销售率	总套数 96 套，成交 34 套，销售率 35%；



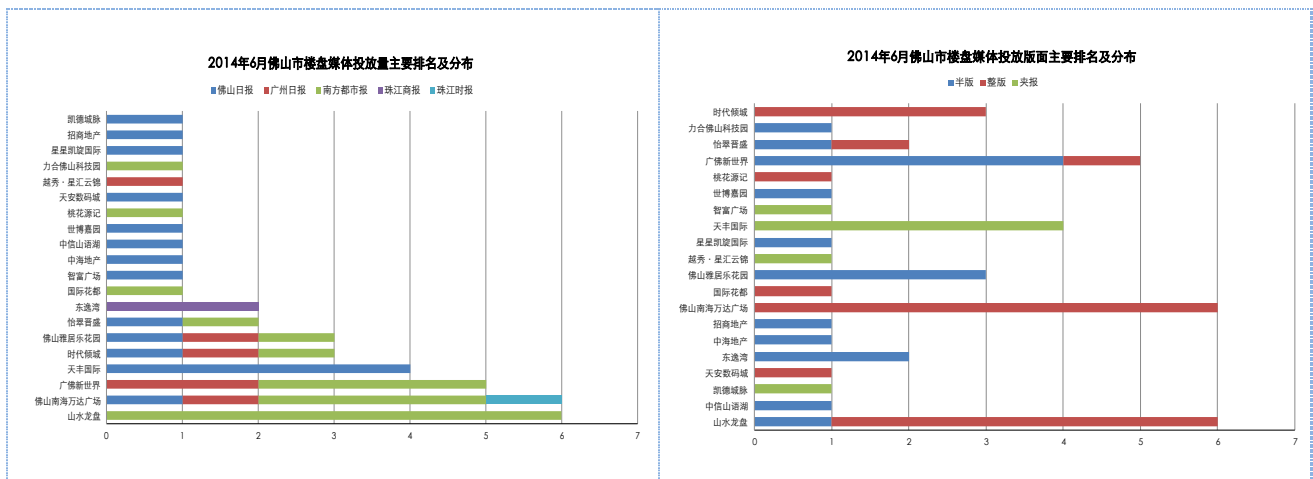
	01 户型共 32 套，销控约 13 套，销售率 40.6%； 03 户型共 32 套，销控约 7 套，销售率 21.8%； 04 户型共 32 套，销控约 14 套，销售率 43.7%；
到场客户数量	到场客户 40 批，共约 60 人
客户构成	以三水客户为主



【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、羊城晚报】

2014年6月，佛山市各楼盘在六大主要报纸中硬广告投放共43则，与5月份持平。各区中，禅城区和南海区楼盘硬广告投放量较多，分别有11和20则，占全市投放量的26%和46%，主要投放在佛山日报有16则；禅城区占有9则，主要投放在南方都市报18则；南海占有9则，投放在广州日报6则，南海占5则。

在各主要报纸的广告投放量方面，南方都市报投放量最多，有18则；其次是佛山日报有16则，广州日报投放6则，珠江商报有2则。在版面分布上，整版有19则，半版有17则，夹报7则。其中，半版广告以佛山日报最多，有7则；整版广告以南方都市报为主，有12则；夹报以夹报以佛山日报为主，有6则。



【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、羊城晚报】

全市见报楼盘共20个，较5月份增加5个楼盘。单个楼盘投放最多的是山水龙盘和佛山南海万达广场，分别有6则；其次广佛新世界共见报共5则，而天丰国际为4则；2个楼盘投放3则广告，12个楼盘投放1则广告。



- ◇ 2014年6月，佛山市一手住宅批售面积为52.06万平方米，环比大幅下跌51.3%，同比下跌22.6%，成交方面，佛山一手住宅共成交7982套，成交总面积83.34万平方米，环比下跌22.8%，同比上升11.7%；一手住宅成交均价为9059元/平米，环比微跌1.5%，同比下跌9.1%；成交总金额为75.5亿元，环比下跌23.8%，同比增长1.5%；整体看，六月整体楼市表现还算可以，单从成交数据看，六月成交面积也突破八十万平方米，为83.34万平方米，位于今年月度第二高。
- ◇ 展望七月，在过去的6月市场成交表现还算可以的情况下，7月份相信各大开发商仍然会加快去量回笼资金，若在目前政策仍未有变动之下，价格成了营销的主打策略，预计七月的成交市场平稳回落，整体均价方面预计进一步下滑。



世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2014 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联地产顾问股份有限公司  
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼  
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900  
邮政编码：518001

佛山世联房地产顾问有限公司  
地址：佛山市创意产业园 7 号楼 2 层 201 房  
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980  
邮政编码：528000

北京世联房地产顾问有限公司  
地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座 6 层-7 层  
电话：012-85678000 传真：012-85678002  
邮政编码：120022

东莞世联地产顾问有限公司  
地址：东莞市南城区元美路华凯广场 A 座 908-915 单元  
电话：0769-23125188 传真：0769-22806612  
邮政编码：523071

上海世联房地产顾问有限公司  
地址：上海市闸北区天目西路 218 号嘉里不夜城大厦第一座 3501-3506 室  
电话：021-31356060 传真：021-63840066  
邮政编码：200070

大连世联兴业房地产顾问有限公司  
地址：大连市中山区中山路 136 号希望大厦 1202 室  
电话：0412-88008080 传真：0412-88008081  
邮政编码：126001

深圳市世联行房地产经纪有限公司  
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼  
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902  
邮政编码：518001

西安世联投资咨询有限公司  
地址：西安市科技路 33 号高新国际商务中心 32 层  
电话：029-88344240 传真：029-88348834  
邮政编码：712075

广州市世联房地产咨询有限公司  
地址：广州市天河区体育东路 138 号金利来大厦 1303-04 室  
电话：020-38878565 传真：020-38799392  
邮政编码：512620

世联房地产咨询（惠州）有限公司  
地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心 21 楼 12 室  
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566  
邮政编码：516000

杭州世联房地产咨询有限公司  
地址：杭州市天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 12 楼  
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990  
邮政编码：312007

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司  
地址：南京市白下区汉中中路 1 号南京国际金融中心 16 层 A 座  
电话：025-86998600 传真：025-86998642  
邮政编码：212000

合肥世联投资咨询有限公司  
地址：合肥市政务文化新区东至路 1 号新城国际大厦 B 座 12 楼  
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806  
邮政编码：230031

深圳世联房地产顾问无锡有限公司  
地址：无锡市中山路 359 号东方广场 B 座 17 楼  
电话：0512-81289266 传真：0512-81289260  
邮政编码：214001

珠海世联房地产咨询有限公司  
地址：珠海市香洲区吉大海滨南路 47 号光大国际贸易中心大厦 17F8-9 单位  
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700  
邮政编码：519015

成都世联兴业房地产顾问有限公司  
地址：成都武侯区航空路 6 号丰德国际广场 B2 座 1401  
电话：028-85265765 传真：028-85265737  
邮政编码：612041

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 36 层  
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909  
邮政编码：412005

天津世联兴业房地产咨询有限公司  
地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 12 层  
电话：022-58190801 传真：022-58190900  
邮政编码：300042

武汉世联兴业房地产顾问有限公司  
地址：武汉市江汉区建设大道 847 号瑞通广场 B 座 19 层及 21 层  
电话：027-68838880 传真：027-68838830  
邮政编码：430032

山东世联怡高物业顾问有限公司  
地址：济南市山大路 201 号创展中心 516 室  
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622  
邮政编码：250014

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司  
沈阳市和平区和平北大街 69 号总统大厦 C 座 16 层 1608、1609 室  
电话：024-22817733 传真：024-22817722  
邮政编码：121004

青岛世联怡高房地产顾问有限公司  
地址：青岛市市南区南京路府都大厦 8 号 12 楼  
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016  
邮政编码：266071

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
地址：厦门市鹭江道 8 号国际银行大厦 16 楼 C/D 单元  
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280  
邮政编码：361201

昆明世联卓群房地产经纪有限公司  
地址：昆明市三市街 6 号柏联广场写字楼 13 楼 1312 室  
电话：0871-3625180 传真：0871-3615052  
邮政编码：650000

宁波世联房地产咨询有限公司  
地址：宁波市和义路 168 号万豪中心 1202 室  
电话：0574-83899069  
传真：0574-83899066 邮政编码：315000

南通世联兴业房地产顾问有限公司  
地址：南通市崇川区工农路 121 号 华辰大厦 A 座 901  
电话：0513-83572168  
邮编：226001

#### **免责声明**

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。

---