

## 佛山 2014 年 11 月房地产市场报告

月 刊：201411

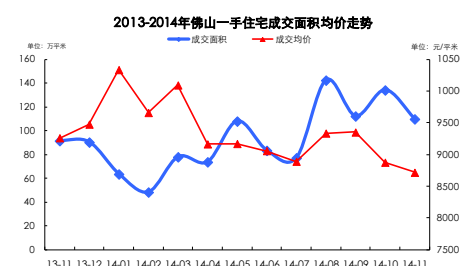
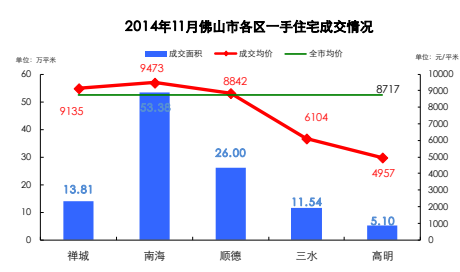
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：廖德杰

撰写日期：2014-12-03

### 成交回落 价格平稳

#### 市场走势



#### 相关报告

《北京 2014 年 11 月房地产市场报告》

《上海 2014 年 11 月房地产市场报告》

《广州 2014 年 11 月房地产市场报告》

《惠州 2014 年 11 月房地产市场报告》

《长沙 2014 年 11 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**：10 月份我国居民消费价格指数 (CPI) 同比上涨 1.6%，涨幅与上月持平。这是继 9 月份创下 4 年多的新低后，CPI 继续保持近年来的低位。接受采访的知名专家认为，这显示虽然当前存在经济下行压力，但并未出现通缩。
- ◇ **地方政策**：禅城将逐步提高住房全装修交付使用的比例，减少传统“毛坯房”带来的建筑材料浪费。11 月 3 日获悉，禅城区发布绿色建筑行动实施方案 (2014—2020 年) (下称《方案》) 称，2014 至 2016 年，禅城区须新增绿色建筑 30 万平方米，非政府投资的新建住宅项目，90 平方米以下的住宅应 80% 实现全装修交楼。
- ◇ **总体看**，2014 年 11 月，佛山市一手住宅批售面积为 114.25 万平方米，环比大幅上升 50.6%，同比微跌 1.4%，成交方面，佛山一手住宅共成交 10418 套，成交总面积 109.82 万平方米，环比下跌 18.1%，同比上升 20%；一手住宅成交均价为 8717 元/平方米，环比下跌 1.8%，同比下跌 5.9%；成交总金额为 95.74 亿元，环比下跌 19.6%，同比增长 13%；整体看，十月楼市量跌价稳。

**成交没预期好：**从我们监测网签成交数据看，十一月成交面积为 109.82 万平方米，环比下跌 18.1%，成交均价为 8717 元/平方米，环比下跌 1.8%，十一月开发商营销动作依然较多，但效果并没预期好；广佛交界成交表现热度环比前两月有所降温、主要该区域众多楼盘进入持销，新开盘项目减少，而禅桂中心地段因有较为受关注楼盘开卖，成交依然较热；价格方面，开发商主要以去量为首，十一月的楼市整体均价平稳微跌。

世联认为十一月楼市表现未预期好主要原因有两方面，第一佛山购房者主要以自用为主，投资性质比例较少，购房者对于价格非常敏感，而降息的利好仍需时间消化，因此成交量并没有在 11 月反映出来；第二，各大开发商策略非常明确，主要还是去量为首，但价格只是在优惠折扣上做文章，并没有降价来得直接，因此难以很好地吸引购房者积极入市。

**土地冷热不均：**11 月，佛山整体土地市场冷热不均，整体表现略为冷清，其中南海中心区域地块依然较热，成交有出现小幅度溢价现象；而顺德和禅城区 11 月地块惨遭流拍，总体来讲，进入四季度土地市场是适度的回暖，但多为底价成交，高溢价地块拍出较少，开发商拿地依然较为谨慎。



**一级市场：**2014 年 11 月，佛山经公开市场途径共新增供应土地 25 宗，总供应面积为 135.36 万平米，成交方面，佛山经公开市场途径共成交土地 6 宗，总成交占地面积 27.71 万平米，成交总金额 16.93 亿元。其中住宅用地成交 3 宗，总占地面积为 22.85 万平米，占整个土地成交的 82.5%；办公用地成交 1 宗，总占地面积为 3.91 万平米，占整个土地成交的 14.1%，其余的为工业性质用地。

**二级市场：**2014 年 11 月，佛山市一手住宅批售面积为 114.25 万平米，环比大幅上升 50.6%，同比微跌 1.4%，成交方面，佛山一手住宅共成交 10418 套，成交总面积 109.82 万平米，环比下跌 18.1%，同比上升 20%；一手住宅成交均价为 8717 元/平米，环比下跌 1.8%，同比下跌 5.9%；成交总金额为 95.74 亿元，环比下跌 19.6%，同比增长 13%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。



## 1. 房贷政策

“中国人民银行决定，自 2014 年 11 月 22 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%，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 1.1 倍调整为 1.2 倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。

**点评：**从本次降息降准，力度空前，对于购房者来说，这种直接的信贷刺激影响非常大，以贷款 100 万，20 年，计算，如果按照基准利率计算，购房者之间可以减少月供 234 元每月，合计 20 年可以减少 4 万的利息支出，叠加之前的取消限购、限贷政策影响，购房者对市场的预期将明显向好。

## 2. 市场政策

### 2.1 中央政府

- ◇ 11 月 10 日早上，国家统计局发布，10 月份我国居民消费价格指数（CPI）同比上涨 1.6%，涨幅与上月持平。这是继 9 月份创下 4 年多的新低后，CPI 继续保持近年来的低位。接受采访的知名专家认为，这显示虽然当前存在经济下行压力，但并未出现通缩。
- ◇ 11 月 2 日，住房城乡建设部副部长齐骥表示，一些城市此前出台的限购政策之类的干预措施迟早要离开房地产市场。他认为，近期的房地产市场政策主要是借市场调整的窗口期，把一些行政色彩比较浓的干预措施尽可能剔除，不太赞成把去除行政化的政策叫做“救市”。他预计，由于去年同期为市场高点，11 月份之后，房价同比仍然会下降，但降幅会缩小。
- ◇ 初步统计，2014 年 10 月份社会融资规模为 6627 亿元，比上月少 4728 亿元，比去年同期少 2018 亿元。10 月末，广义货币(M2)余额 119.92 万亿元，同比增长 12.6%，增速分别比上月末和去年同期低 0.3 个和 1.7



个百分点；狭义货币(M1)余额 32.96 万亿元,同比增长 3.2%，增速分别比上月末和去年同期低 1.6 个和 5.7 个百分点；流通中货币(M0)余额 5.77 万亿元,同比增长 3.8%。10 月份净回笼现金 1153 亿元。

- ◇ 11 月 13 日，国家统计局公布数据显示，2014 年 1-10 月份，全国房地产开发投资 77220 亿元，同比名义增长 12.4%，增速比 1-9 月份回落 0.1 个百分点，增速为 2009 年 8 月以来最低。其中，住宅投资 52464 亿元，增长 11.1%，增速回落 0.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.9%。
- ◇ 统计局公布数据，1-10 月份，商品房销售面积 88494 万平方米，同比下降 7.8%，降幅比 1-9 月份收窄 0.8 个百分点。其中，住宅销售面积下降 9.5%，办公楼销售面积下降 9.9%，商业营业用房销售面积增长 8.2%。商品房销售额 56385 亿元，下降 7.9%，降幅比 1-9 月份收窄 1 个百分点。其中，住宅销售额下降 9.9%，办公楼销售额下降 20.4%，商业营业用房销售额增长 8.3%。10 月份当月，商品房销售面积 11362 万平方米，同比下降 1.6%，降幅比上月减缓 8.7 个百分点；商品房销售额 7158 亿元，同比下降 0.7%，降幅比上月减缓 8.2 个百分点。
- ◇ 以城区常住人口为统计口径，将城市划分为五类七档。城区常住人口 50 万以下的城市为小城市，其中 20 万以上 50 万以下的城市为 I 型小城市，20 万以下的城市为 II 型小城市；城区常住人口 50 万以上 100 万以下的城市为中等城市；城区常住人口 100 万以上 500 万以下的城市为大城市，其中 300 万以上 500 万以下的城市为 I 型大城市，100 万以上 300 万以下的城市为 II 型大城市；城区常住人口 500 万以上 1000 万以下的城市为特大城市；城区常住人口 1000 万以上的城市为超大城市。

## 2.2 地方政府

- ◇ 禅城将逐步提高住房全装修交付使用的比例，减少传统“毛坯房”带来的建筑材料浪费。11 月 3 日获悉，禅城区发布绿色建筑行动实施方案（2014—2020 年）（下称《方案》）称，2014 至 2016 年，禅城区须新增绿色建筑 30 万平方米，非政府投资的新建住宅项目，90 平方米以下的住宅应 80% 实现全装修交楼。
- ◇ 佛山一手住宅交易面积实现“三连涨”，“银十月”名副其实。根据佛山市住房和城乡建设管理局公布数据，2014 年 10 月，佛山市一手住宅成交总面积 112.88 万平方米，同比增长 4.01%，成交均价为 8187.04 元/平方米，相比 9 月略有下跌。值得一提的是，除了成交总面积再创近四年历史新高之外，10 月全市一周住宅成交总套数为 10469 套，今年内首次过万。
- ◇ “930”房贷新政早已足月，佛山大多数银行都已执行首套房认定的新政策，但是关乎银行切实利益的房贷利率优惠却犹抱琵琶半遮面。搜狐焦点了解到，目前佛山大部分银行普遍执行基准利率，部分银行推出 9 折以上的优惠，但对申请人都有相关的要求，有的银行甚至要求申请人购买保险，才能享受利率优惠。
- ◇ 2014 年 10 月，佛山“解限”政策配合“930 房贷新政”的双重利好下，佛山二手楼市的人气明显增加，看房量较上月增加了两到三成。成交量虽然较需求集中释放冲高的 8、9 月份有所回落，但仍远远好于上半年。据佛山市住房和城乡建设管理局数据显示，10 月份佛山成交二手住宅 2666 宗，34.5 万平方米，较最高峰的 9 月份均下降了 14%左右；不过，仍高于上半年 2100 套左右的月均成交量。总的来说，10 月份佛山二手楼市运行良好，需求较活跃，人气上升。
- ◇ 央行降息引发无数关注。降息意味着贷款利率可能会降低，房产商基本都极力强调这一利好，称最佳买楼时机已到。11 月 22、23 两日，走访中心城区和广佛交界处的里水，未发现楼盘人气有明显变化。上周末佛山楼盘动作不多。



1. 一级市场

1.1 成交分析

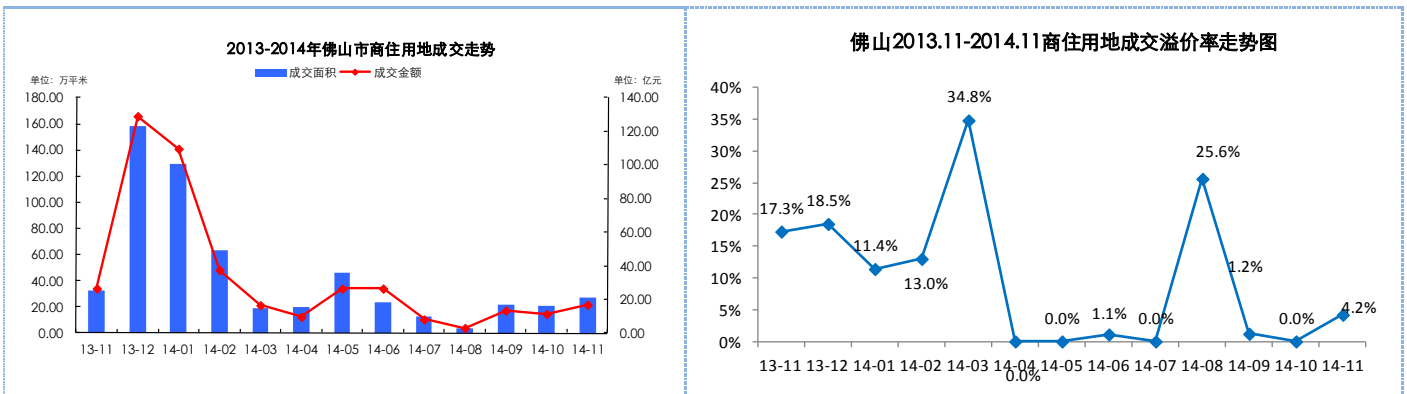
2014年11月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	成交价(万元)
三水区	住宅	1	12.13	40280
南海区	办公	1	3.91	16951
	工业	1	0.55	410
	住宅	2	10.72	111502
高明区	工业	1	0.41	195
总计		6	27.71	169338

【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11月，佛山经公开市场途径共成交土地6宗，总成交占地面积27.71万平方米，成交总金额16.93亿元。其中住宅用地成交3宗，总占地面积为22.85万平方米，占整个土地成交的82.5%；办公用地成交1宗，总占地面积为3.91万平方米，占整个土地成交的14.1%，其余的为工业性质用地。

11月，佛山整体土地市场冷热不均，整体表现略为冷清，其中南海中心区域地块依然较热，成交有出现小幅度溢价现象；而顺德和禅城区11月地块惨遭流拍，总体来讲，进入四季度土地市场是适度的回暖，但多为底价成交，高溢价地块拍出较少，开发商拿地依然较为谨慎。



2014年11月，佛山经公开市场途径成交商住用地有4宗，总面积26.76万平方米，环比上升31%，同比减少18.7%，比前11个月平均成交面积减少43.3%；成交总金额为16.87亿元，环比上升48.8%，同比下跌36.4%，比前11个月平均成交金额减少52.6%。在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为4.2%，成交地块多以底价拍出。



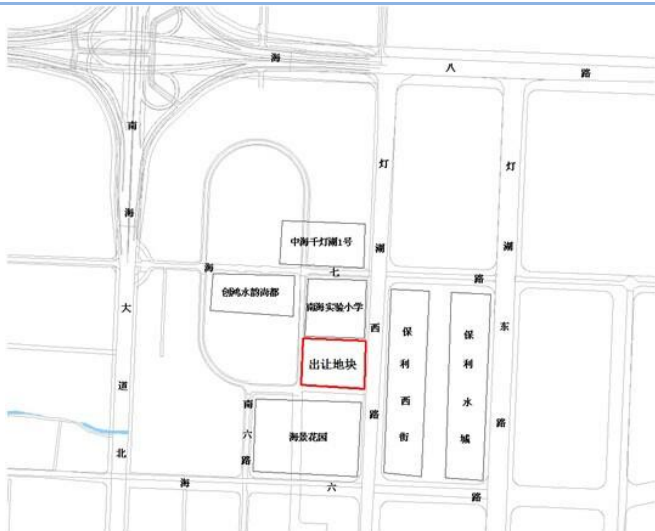
### 1.2 重点地块分析



11月19日,保利华南实业有限公司64702万元底价竞得南海桂城三山新城环岛南路南侧、港口路西侧地段,占地面积86752.6平方米,总可建面面积为28.55万平米,楼面价2266元/平米。

据地块出让文件,宗地分A、B两区,A区为住宿餐饮用地,占地面积18000平方米,容积率 $\geq 2.2$ 且 $\leq 2.3$ ,计容建筑面积 $\geq 39600$ 平方米且 $\leq 41400$ 平方米;B区为城镇住宅兼容批发零售用地,占地面积68752.6平方米,容积率 $\geq 1.8$ 且 $\leq 3.55$ ,计容建筑面积 $\geq 123754.68$ 平方米且 $\leq 244071.73$ 平方米。该地块项目90平方米以下的住宅面积,占宗地开发建设住宅总面积的比例大于30%。

在本宗地建设项目是三山新城打造中部城市核心区的重要抓手,建设星级酒店完善区域配套是本项目核心内容,届时,宗地A区将建设一家计容建筑面积不少于4万平方米的酒店,而且须在酒店开业后36个月内通过中国旅游饭店协会五星级(或以上)审核。



11月20日,经过将近50分钟的竞价,精泰有限公司(时代地产)以总价4.68亿竞得南海区桂城街道灯湖西路地段商住地,该地占地面积2.05万平方米,总可建面面积为6.14万平米,楼面价高达7623.29元/㎡,溢价率17%,是南海年内单价最贵地块。

该地块位于千灯湖板块内,周边环境已经比较成熟,位于南海实验小学南侧、保利西街西侧。紧邻海景花园和御景苑小区。这两个旧盘中央南六路附近聚集了较多便利店、大排档和食肆等,前来光顾的大多是在附近楼盘的工人,地块西侧主要是汽车美容店,此外,创鸿灯湖左岸、中海千灯湖1号、保利水城等商住项目都在地块附近。

### 1.3 供应分析

2014年11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	1	2.00	6.00
	住宅	2	3.64	9.93
	其他	1	2.05	4.72
三水区	工业	2	7.31	14.61
	住宅	6	43.60	112.84
	商业	3	3.54	6.24
南海区	住宅	1	14.61	43.83
	其他	1	3.39	3.73
	商业	3	1.36	4.69
高明区	工业	4	50.75	50.30
	办公	1	3.11	12.45
总计		25	135.36	269.34

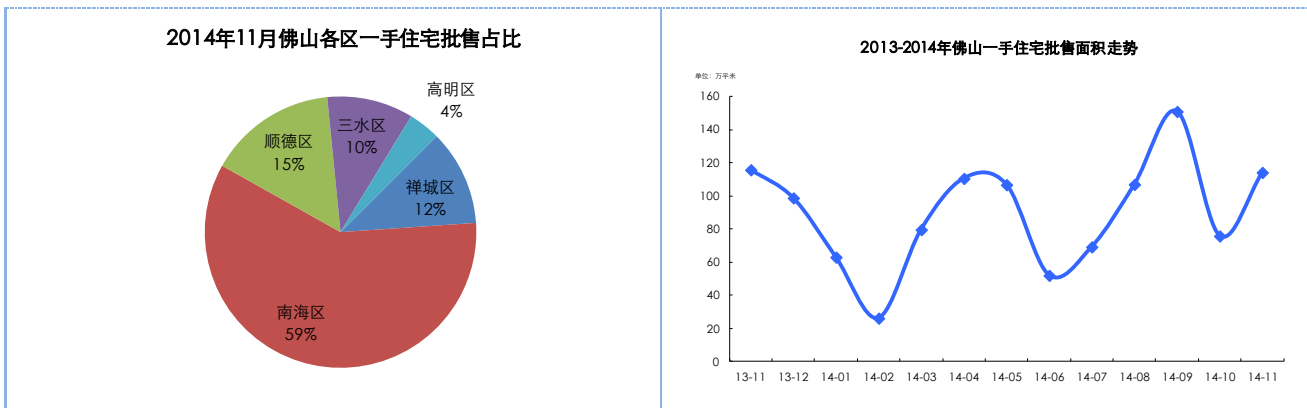
【分类标准:土地利用现状分类 GB/T 21212-2007;数据来源:世联数据平台】



2014年11月，佛山经公开市场途径共新增供应土地25宗，总供应面积为135.36万平方米。其中住宅用地9宗，占地面积为61.85万平方米，占整个土地供应的45.7%；新增商办用地7宗，总面积为8.01万平方米，占整个土地供应的5.9%，其余的为其他或工业性质用地共9宗，总面积为65.5万平方米，占整个土地供应的48.4%。

## 2. 二级市场

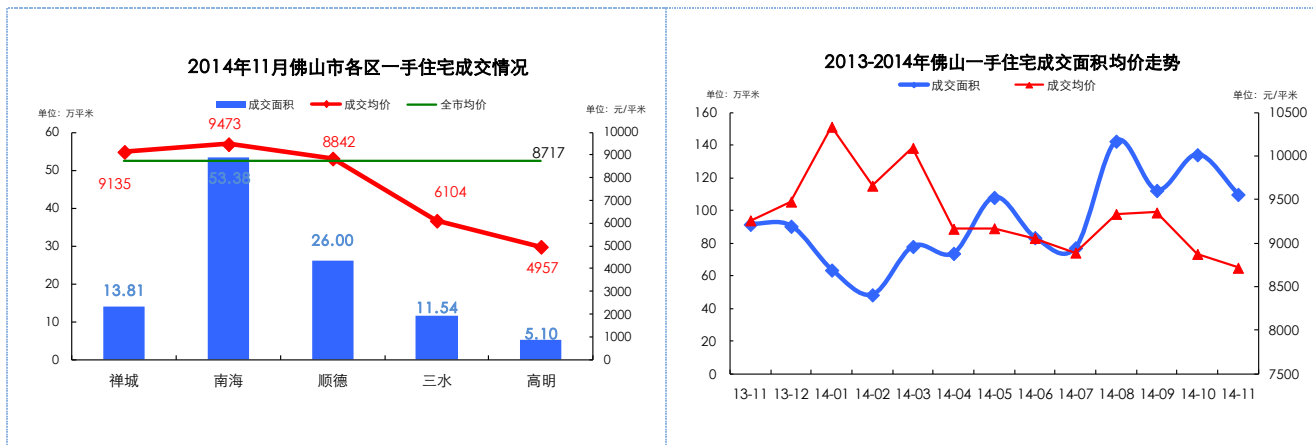
### 2.1 供应分析



2014年11月，佛山市一手住宅批售面积为114.25万平方米，环比大幅上升50.6%，同比微跌1.4%。

各区新增供应量表现回落；其中南海区新增供应为67.66万平方米，占全市新增总供应量的59%；而顺德区新增供应量为17.47万平方米，占全市新增总供应量的15%；禅城区新增供应量有13.04万平方米，占全市新增总供应量的12%；而三水新增11.75万平方米，占全市新增总供应量的10%，高明区新增4.33万平方米，占全市新增总供应量的4%。

### 2.2 成交分析



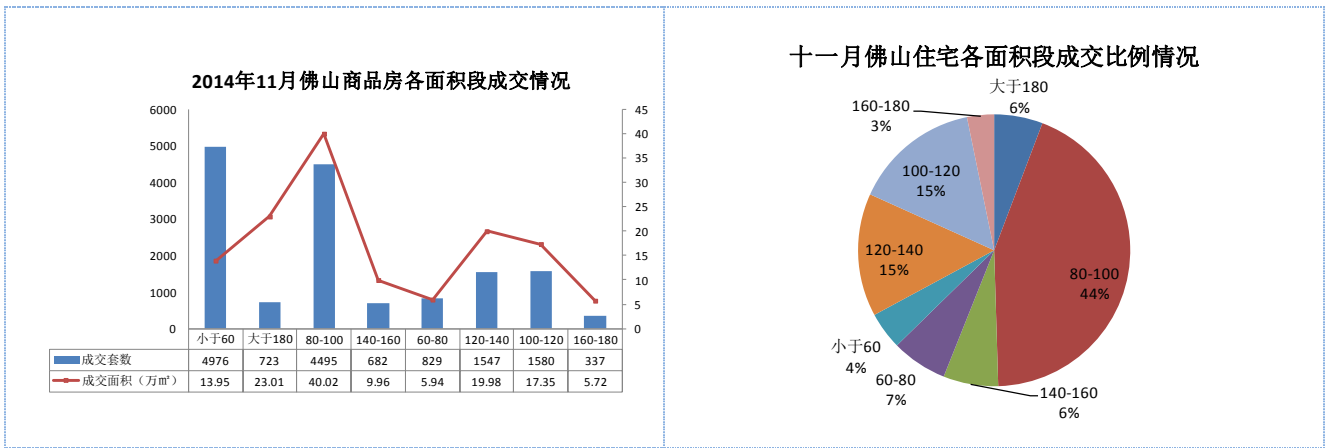
2014年11月，佛山一手住宅共成交10418套，成交总面积109.82万平方米，环比下跌18.1%，同比上升20%；一手住宅成交均价为8717元/平方米，环比下跌1.8%，同比下跌5.9%；成交总金额为95.74亿元，环比下跌19.6%，同比增长13%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交来看，各区表现不同，其中禅城本月成交13.81万平方米，环比上升7.8%，而成交主力南海共成交53.8万平方米，环比下跌19.4%，而顺德成交环比大幅下跌33.5%，共成交26万平方米，三水共成交11.54万平方米，环比上升21.2%，高明成交5.1万平方米，环比下跌21.5%。

顺德和南海两个主要区成交量合计为79.38万平方米，占全市总成交量比重的72.3%，总量较10月份下跌24.6%。

在成交均价方面，佛山整体表现较为平稳，其中禅城成交均价为9135元/平方米，环比上升2.7%，南海区成交均价为9473元/平方米，环比微升0.1%，顺德区表现平稳，为8842元/平方米，环比微跌0.3%；三水区环比小幅上升6.2%，为6104元/㎡，高明区均价为4957元/㎡。

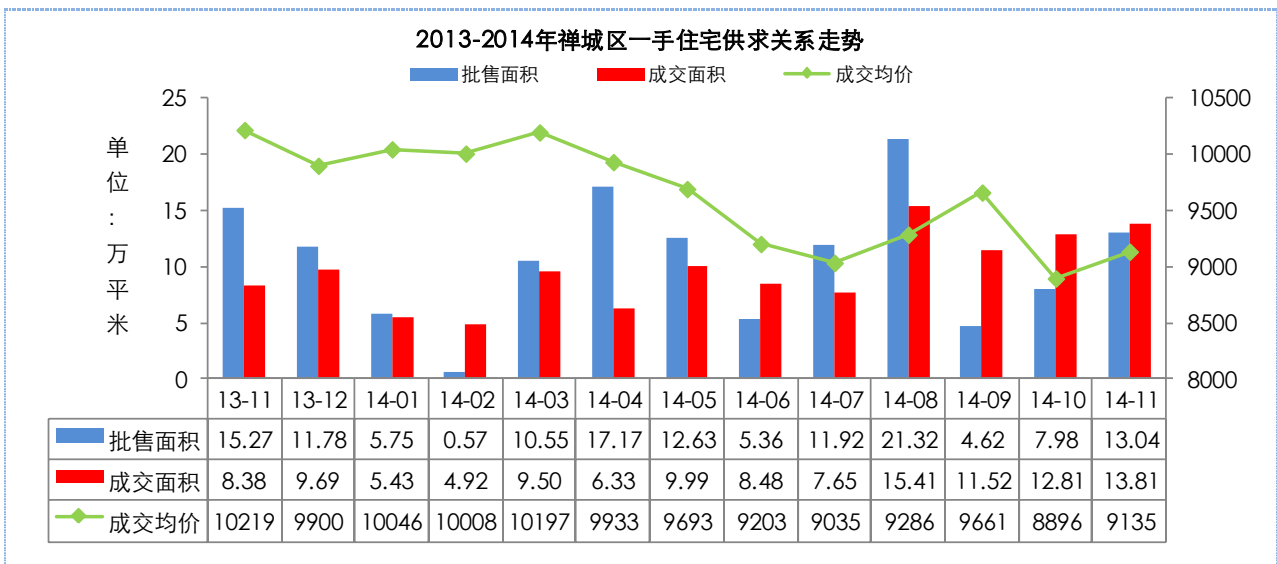




从11月份商品房各面积段成交情况来看,80-100面积段区间成交依然最多,共成交面积为40.02万平方米,成交套数为4495套,环比十月回升明显,从11月住宅的面积段成交比例来看,80-100平米的住宅成交占比高达44%,绝对领先于其他面积段占比,环比十月下跌1个百分点,而100-120和120-140面积段成交次之,占比为15%,环比十月增加2个百分点,而从商品房面积段小于60平米区间段的成交套数也表现突出,但成交面积是偏低,这部分主要是以车位成交贡献较多。

### 2.3 各区分析

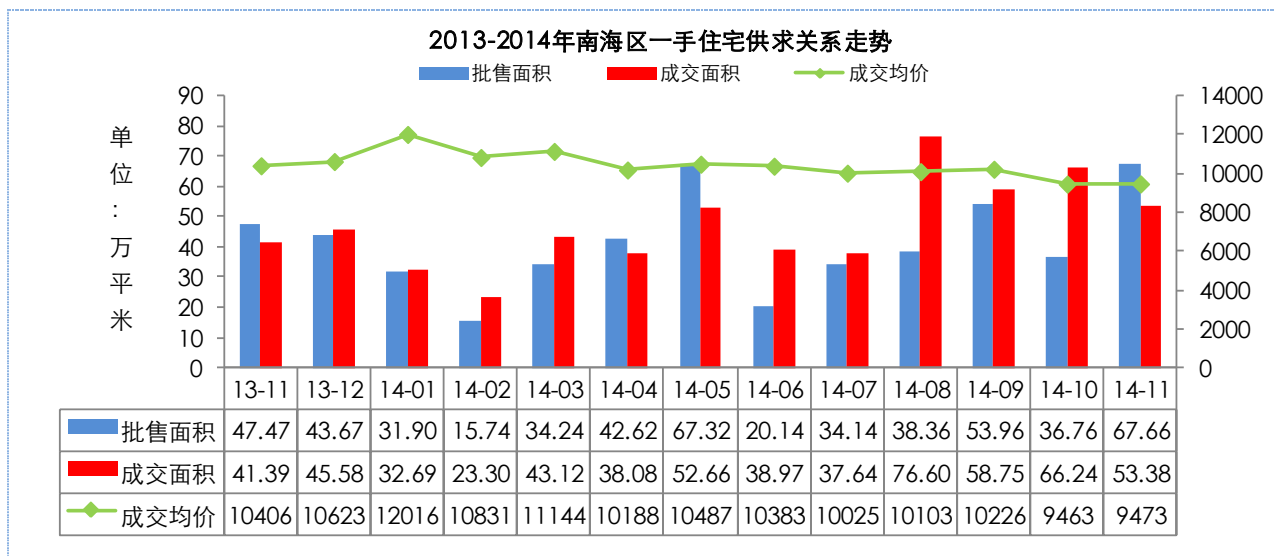
#### 2.3.1 禅城区



11月份,禅城区市场供销差距有所缩小,供应量大幅上升,新增供应有13.04万平方,环比大幅上升63.4%;而成交量为13.81万平方,供应量略小于成交量,供销比为0.94:1;成交均价环比上升,为9135元/平方米,环比上升2.7%。

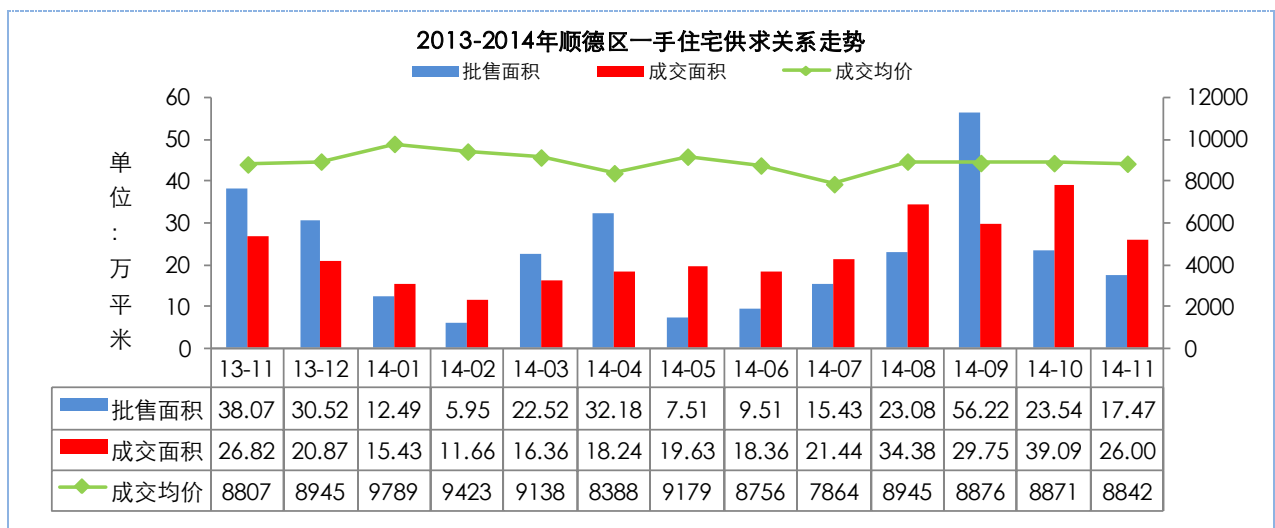


### 2.3.2 南海区



11月份，南海区一手住宅供应量大幅回升，新增供应67.66万平方米，环比上升84.1%。而成交量则明显下跌，为53.38万平方米，环比下跌19.4%，成交量远小于供应量，供销比为1.27:1；成交均价环比平稳，为9473元/平方米。

### 2.3.3 顺德区

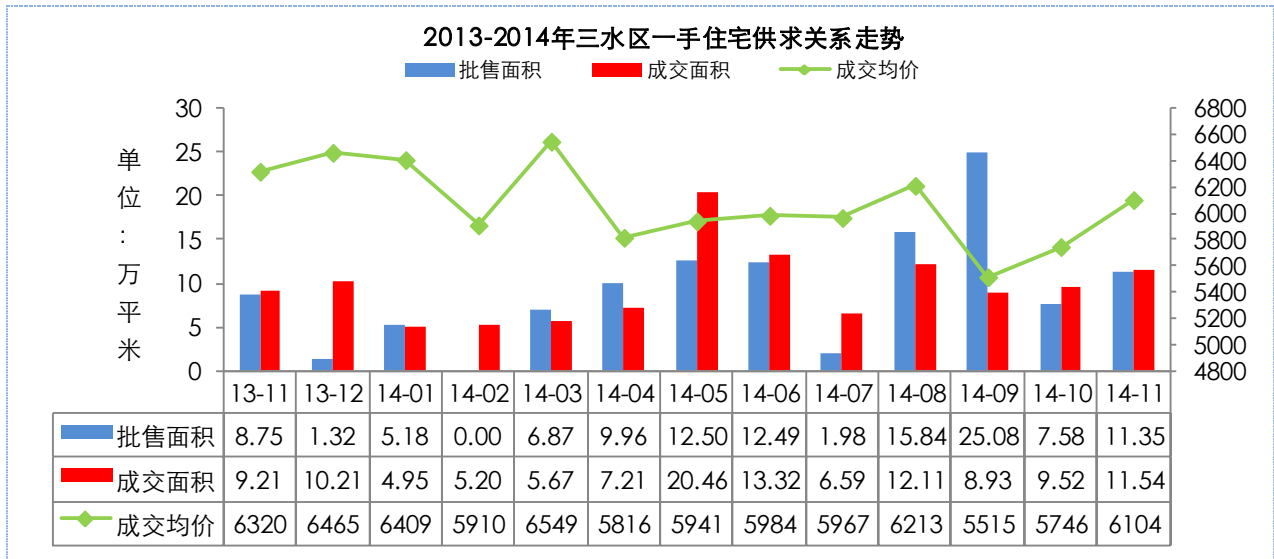


11月份，顺德新增供应明显下滑，全区新房供应量17.47万平方米，环比下跌25.8%，本月成交量26万平方米，成交量大于新增量，供销比0.67:1；成交均价环比微跌0.3%，为8842元/平方米。



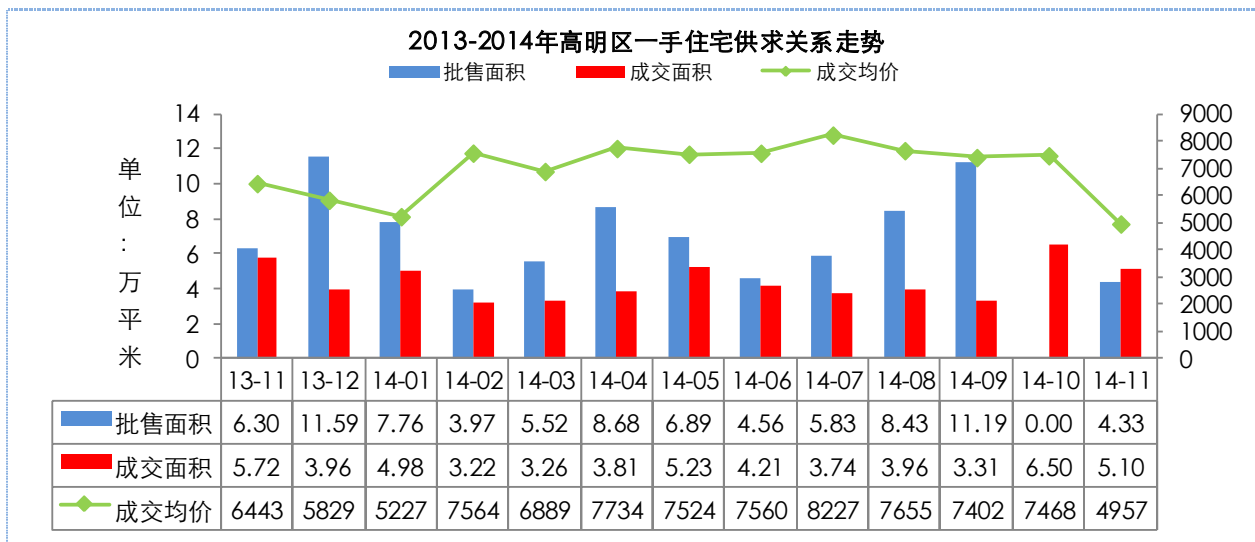


### 2.3.4 三水区



三水区11月新增供应量大幅上升,为11.35万平方米,而成交量同样上升,为11.54万平方米,环比上升21.2%。供应量略小于成交量,供销比0.98:1,成交均价环比上升6.2%,为6104元/平方米。

### 2.3.5 高明区



11月份,高明房地产市场一手住宅供应大幅回升,供应量为4.33万平方米,成交面积为5.1万平方米,环比下跌21.5%。供应量小于成交量,成交均价为4957元/㎡,环比微跌33.6%。

## 2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2014年11月,佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为:保利西雅图、时代廊桥花园、中海寰宇天下花园、保利公馆、富丰新城、港宏世家、博雅滨江花园、领地海纳豪庭、雅居乐雍景园和桂丹颐景园。

成交前十的楼盘成交总量达1835套,占全市成交总套数的17.6%。

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6个楼盘上榜,共成交1186套,占前十强的64.6%;三水区有3个楼盘上榜,共成交505套,占前十强的27.5%;禅城区有一个楼盘进入前十,顺德和高明没有楼盘上榜。

**2014年11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	保利西雅图	南海	320	29664	10388



2	时代廊桥花园	三水	260	26637	5815
3	中海寰宇天下花园	南海	226	30069	14252
4	保利公馆	南海	212	22408	10075
5	富丰新城	南海	191	17570	10802
6	港宏世家	禅城	144	10422	4956
7	博雅滨江花园	三水	130	15403	6000
8	领地海纳豪庭	南海	125	11650	7899
9	雅居乐雍景园	三水	115	10094	6267
10	桂丹颐景园	南海	112	10960	5504

【数据来源：世联数据平台】



### 三、个盘成交情况：

#### 1、重点项目动态播报

##### 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
星星广场	104	10677	89-167 m <sup>2</sup> 三、四房	342	减6万*98*99*99 (最后一99折为准时签约者享有)
万通国际大厦	49	12797	32-93 m <sup>2</sup> 公寓	779	—
佛山万科广场	11	11478	82-87 m <sup>2</sup>	176	9*99*99*99-5000-10年管理费
季华金品	6	10876	35-57 m <sup>2</sup> loft产品及75-113 m <sup>2</sup> 两至三房住宅	250	—
东海银湾豪园	84	11255	公寓、85-176 m <sup>2</sup> ，三、四房	933	折扣95-3万*98*经理折扣
时代云图苑	63	11164	87-141 m <sup>2</sup> 三四房	203	—
兆阳御花园	18	11908	153 m <sup>2</sup> 四房	129	—
盛南新都花园	51	8278	81-170方	311	—
世博嘉园	17	9045	90-177方	139	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
雅居乐曼克顿山	28	8848	90 m <sup>2</sup> 、120 m <sup>2</sup>	157	—
恒福国际	3	15658	33-78 m <sup>2</sup>	435	一次性付款： 98*99*99*99*99； 按揭付款： 98*99*99*99
保利天玺花园	4	10284	157-289 m <sup>2</sup> 住宅	134	98*99折
绿地中心	70	11795	87-141 m <sup>2</sup>	219	98*99-10万



依云上城	9	5541	93-147 m <sup>2</sup> 三至四房	37	—
天丰国际	103	9124	70 m <sup>2</sup> 两房、89 m <sup>2</sup> 三房	141	—

## 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
岭南天地	28	16529	92 m <sup>2</sup> -152 m <sup>2</sup>	336	98*99*99
普君新城	44	9780	73-142 平米	601	—
铂顿商业中心	10	19165	33-79m <sup>2</sup> 公寓(住宅性质)	506	98折

## 张槎板块

项目	签约套数	均价(元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
卓远云峰台	11	7077	77-94 m <sup>2</sup> 二至三房	240	—
安东尼商务大厦	3	7960	办公用房 35-45 m <sup>2</sup>	102	—
御璟上院	10	7814	140-144 方四房和 35 方小单位	175	—
玫瑰铂金公馆	4	8600	20-81 m <sup>2</sup> 公寓	209	特价单位享 96 折优惠
智博丽海花园	13	7949	91-104 m <sup>2</sup> 园景 3 房或 3+1 房	109	—
美誉紫薇花园	17	6577	住宅 71-112 方、公寓 34-70 方	141	诚意登记可享 1 万抵 5 万优惠
海湾城	20	9614	74-154 m <sup>2</sup> 二至四房	135	98折
领地海纳龙庭	50	7415	78-89 三房单位	153	—

## 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
保利东湾	50	16060	122-144 方; 东滨 10 座 222 方	185	0.98*0.98*0.98*0.98*0.99
滨海御庭	31	10086	90-150 平方米三四房	267	—
碧桂园城市花园	5	10708	主推 500 方天墅, 以及户型 121-168 平米三四房	118	98折
沿海馨庭	26	8889	主推 90-123 m <sup>2</sup> 的单位和 14 座商铺	281	98*99-30000
金海 M-city	77	12052	87-107 m <sup>2</sup>	176	98*98
华福丽港阳光	2	10092	90-118 m <sup>2</sup>	63	—
龙光·君悦华府	40	11972	主推 83-89 方单位	76	98折
珑景花园	58	8678	面积段 88、109、140、156 方	582	96*99*99

## 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
----	------	----------	------	------	------



水悦龙湾园	57	6373	297-573 m <sup>2</sup>	109	98折
绿岛明珠花园	21	7219	90-114 m <sup>2</sup>	429	开盘98折
港宏世家	154	5242	52-84 m <sup>2</sup> , 2梯6户, 部分双证, 17层, 共288套	375	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
万科城	96	7071	84-88 m <sup>2</sup> , 5、28层, 共1091套	360	(原价4.7万)*99折*99折
汇银新港湾花园	42	7132	71-136 m <sup>2</sup> , 16-32层 (770套)	230	预存5000抵3万

**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
金色领域广场	58	11642	公寓30-60平米	116	诚意登记冻结1万可享受开盘98折
金地·珑悦花园	21	11498	74 m <sup>2</sup> -143 m <sup>2</sup> 的两房至四房单位	130	98*98*99*99-8888
南海万科广场	16	14742	86-88 m <sup>2</sup> 三房、113 m <sup>2</sup> 四房	62	98折-5万
万科金域蓝湾	2	10606	117-120 m <sup>2</sup> , 155-165 m <sup>2</sup>	14	99折-15万-99折
依云天汇	20	14995	103 m <sup>2</sup> 三房、203-270 m <sup>2</sup> 五房	2	95*97*98*98
怡翠世嘉	3	9801	69-88平米二房、89-168平米三房	65	97折
中海千灯湖花园	40	14655	137-169 m <sup>2</sup> 三房、187-290 m <sup>2</sup> 四房、396-404 m <sup>2</sup> 五房	309	一口价单位96折扣; 一次性96*按揭97
中海锦城国际花园	64	11694	72-76 m <sup>2</sup> 两房、88-125 m <sup>2</sup> 三房	38	公积金99*按揭98*一次性96
创鸿广场	0	0	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	475	95*99*99
依岸康堤花园	7	11113	帝景82 m <sup>2</sup> 、90 m <sup>2</sup> 、142 m <sup>2</sup> 、180 m <sup>2</sup>	105	一次性付款98折, 按揭付款99折
丽日世纪·金鼎	15	13375	39-47 m <sup>2</sup> 公寓	61	一口价促销
宏宇景裕豪园	91	13458	92-142 m <sup>2</sup> 三房	666	97*98折
地铁金融城	0	0	44-124 m <sup>2</sup> 一至三房	24	——
南海万达广场	25	20559	40-69 m <sup>2</sup> 公寓	395	98*99折
华南国际金融中心	1	27074	45-316 m <sup>2</sup> 公寓	917	98折
创鸿汇苑	1	11900	68-76 m <sup>2</sup> 两房、90-91 m <sup>2</sup> 三房	320	95*99*99
万达华府	89	18030	85-88 m <sup>2</sup> 三房、130 m <sup>2</sup> 四房、143 m <sup>2</sup> 四房	285	2万抵98折
佳兆业滨江1号	69	12748	124-126 m <sup>2</sup> 两房、143 m <sup>2</sup> 三房、168 m <sup>2</sup> 三房	295	一次性96折*按揭98折*准时签约98折, 现落筹两万抵



					四万
中海寰宇天下花园	226	14252	89-216 平米	465	一口价*99 折

平洲板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	户型面积	剩余在售	促销优惠
保利西雅图	320	10388	67-120 m <sup>2</sup> 户型	726	95 折
富丰新城	191	10802	70-90 m <sup>2</sup> , 144 m <sup>2</sup> , 174 m <sup>2</sup>	330	98*98*99 折
利海尖东半岛	4	13480	400-420 m <sup>2</sup>	110	——
海伦堡·海汇广场	55	9933	41-54 m <sup>2</sup> 公寓	206	96*98*98
御水岸花园	69	11554	90-145 m <sup>2</sup>	50	99*98*99
嘉邦国金中心	4	9769	2 座写字楼 130 m <sup>2</sup> 、260-272 m <sup>2</sup> 、330 m <sup>2</sup>	76	——
中海锦苑	69	12833	90-142 m <sup>2</sup>	464	原价*99 折*96 折

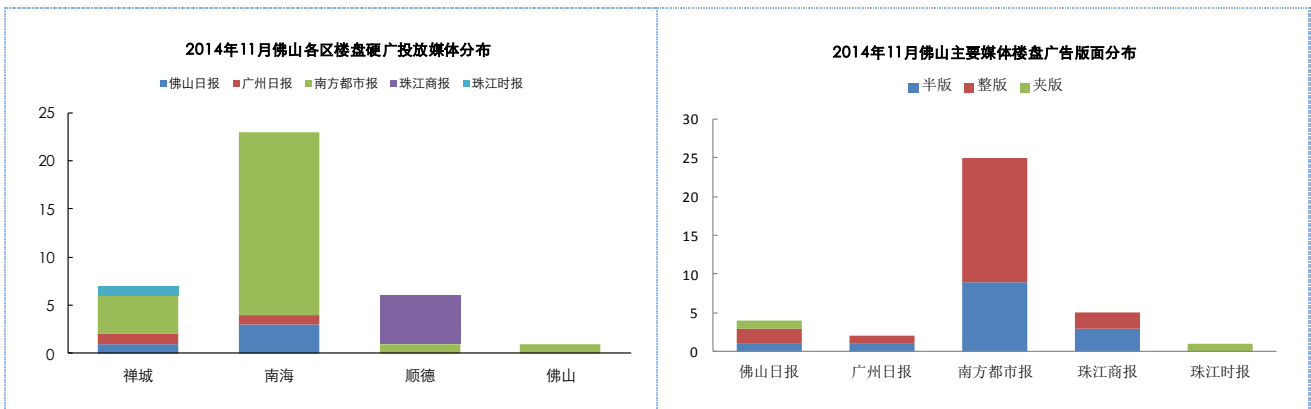
【数据来源:世联数据平台,签约数据存在一定滞后性,仅供参考之用】

2、开盘情况

2014年11月佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况 (销售率)	开盘时间	实收均价
顺德	盈信中心	香港盈信富星地产集团有限公司	2 期	42、52、54、107 m <sup>2</sup>	30 套(38%)	2014-11-23	7542-8026 元/m <sup>2</sup>
南海	长信帝景峰	佛山市长信宏龙房地产有限公司	1、2 栋	82.42-122.4 m <sup>2</sup>	45 套(18%)	2014-11-22	5707-6509 元/m <sup>2</sup>
南海	保利中央公馆	佛山南海保利海荣投资有限公司	13 栋	91.25-127.8 m <sup>2</sup>	57 套(46%)	2014-11-21	8816-9688 元/m <sup>2</sup>
南海	万荟玖珑	佛山市南海合瑞房地产开发有限公司	1 座	85.26、89 和 107.75 m <sup>2</sup>	14 套 (19.4%)	2014-11-20	8300-9000 元/m <sup>2</sup>
南海	国华新都	佛山市国华置业有限公司	1、12、18 座	89-144 m <sup>2</sup>	46 套(18%)	2014-11-19	7900-8850 元/m <sup>2</sup>
南海	万荟时代	合众地产	4 座	86-136 m <sup>2</sup>	56 套(48%)	2014-11-16	5900-6500 元/m <sup>2</sup>
南海	中海锦苑	佛山市中海千灯湖房地产开发有限公司	2、4 座	90-142 m <sup>2</sup>	65 套(10%)	2014-11-9	12300 元/m <sup>2</sup>
南海	中海寰宇天下	中海地产	1、5、6、7 座	89、140 m <sup>2</sup>	445 套 (38.5%)	2014-11-8	11000-15800 元/m <sup>2</sup>
高明	美的西海岸	美的地产发展集团	11、12 座	107、125 m <sup>2</sup>	50 套(22%)	2014-11-8	6000 元/m <sup>2</sup>
南海	金地悦荔	金地集团	13、16 栋	79、89、110 m <sup>2</sup>	30 套 (17.8%)	2014-11-1	14305 元/m <sup>2</sup>
南海	光明花半里	佛山鼎宏基投资发展有限公司	1、2、9、10 座	90-129 m <sup>2</sup>	52 套(24%)	2014-11-30	6500 元/m <sup>2</sup>

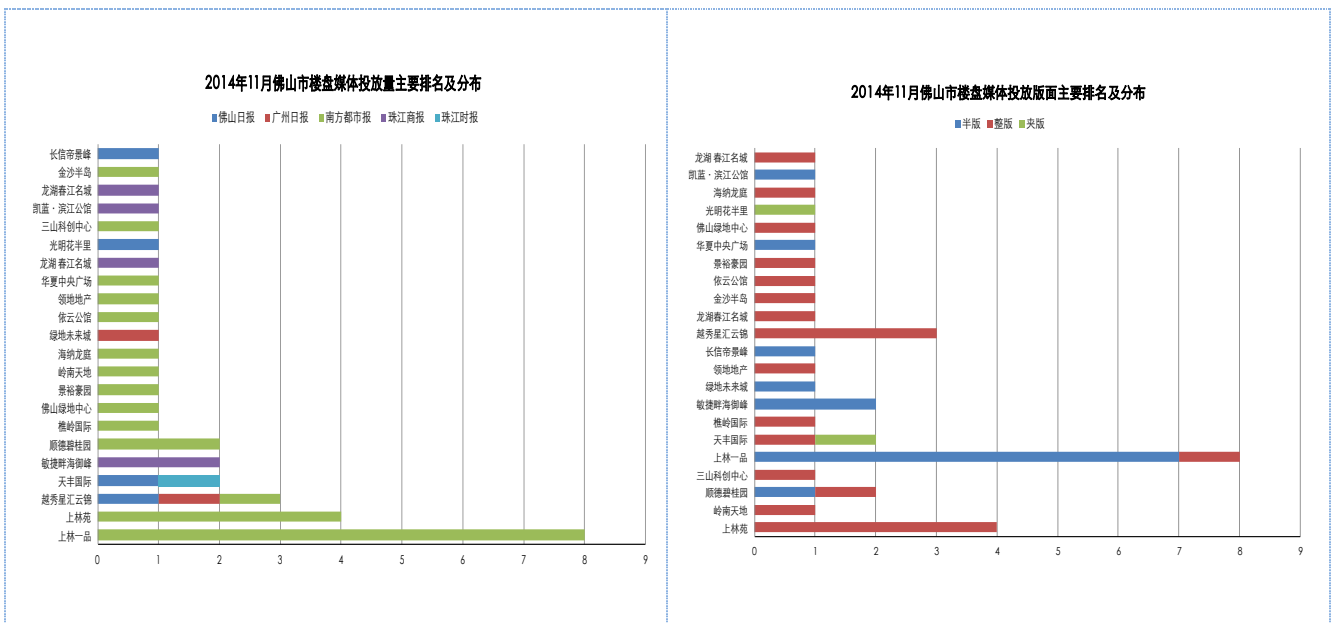




【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

2014年11月，佛山市各楼盘在六大主要报纸中硬广告投放共37则，比10月份增加17则。各区中，禅城、南海区和顺德区楼盘硬广分别有7则、23则和6则，主要投放在佛山日报有4则；禅城区占有1则，主要投放在南方都市报25则；南海占有19则，投放在广州日报2则，南海、禅城各占1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25则；其次是佛山日报有4则，广州日报投放2则，珠江商报有5则。在版面分布上，整版有21则，半版有14则，夹报1则。其中，半版广告以南方都市报最多，有9则；整版广告以南方都市报为主，有16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22个，较10月份增加10个楼盘。单个楼盘投放最多的是上林一品，共有8则；其次为上林苑4则；1个楼盘投放3则广告，16个楼盘投放1则。



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 11 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。

---