

## 佛山 2011 年 3 月房地产市场报告

月刊: 201103

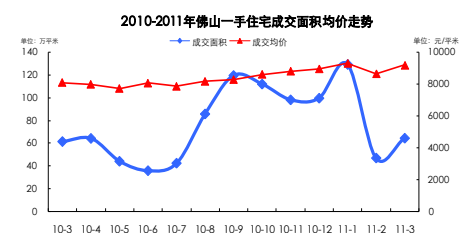
报告出品: 世联地产市场研究部

撰写人: 向琴

撰写日期: 2011-04-12

### 量价齐升，成交均价小幅调整

#### 市场走势



#### 相关报告

《北京 2011 年 3 月房地产市场报告》

《上海 2011 年 3 月房地产市场报告》

《武汉 2011 年 3 月房地产市场报告》

《济南 2011 年 3 月房地产市场报告》

《长沙 2011 年 3 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: 国家统计局发布国内 2 月份宏观经济运行数据, 进出口总额同比增速 10.6%, 出口额同比增速 2.4%, 进口额同比增速 19.4%, 环比均有大幅下跌。CPI (消费者物价指数) 同比上涨 4.9%, 与 1 月涨幅持平。PPI (生产者物价指数) 同比上涨 7.2%, 环比上涨 0.1%。广义货币 (M2) 余额 73.61 万亿元, 同比增长 15.7%, 比上月末和上年同期分别低 1.5 和 9.8 个百分点; 狭义货币 (M1) 余额 25.91 万亿元, 同比增长 14.5%, 比上月末高 0.9 个百分点, 比上年同期低 20.5 个百分点; 流通中货币 (M0) 余额 4.73 万亿元, 同比增长 10.3%。
- ◇ 中央政策: 3 月 5 日, 温家宝政府工作报告中提出, 今年国内生产总值增长 8% 左右, 未来五年经济发展的增速目标是 7%; 居民消费价格总水平涨幅控制在 4% 左右; 广义货币增长目标为 16%。中国人民银行决定, 从 2011 年 3 月 25 日起, 上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
- ◇ 地方政策: 3 月 18 日, 佛山市住房和城乡建设局网站突然连夜对外公布了《关于贯彻国务院房地产调控政策进一步促进佛山市房地产市场平稳健康发展的通知》。佛山成为继广州、深圳之后, 广东省第三个出台限购令的城市, 也是第一个出台限购令的地级市。
- ◇ 市场运行: 楼市严控, 佛山限购如期而至, 全市成交量较 2 月份有所增加, 同比去年成交量小幅增长; 成交均价小幅上涨, 市场整体表现为量价齐升。





**一级市场:** 2011年3月, 佛山市经公开市场途径共成交土地18宗, 总占地面积87.8万平方米。其中住宅用地成交6宗, 总占地面积为10.82万平方米, 占整个土地成交的3.6%; 商业用地共成交8宗, 总占地面积为58万平方米, 占整个土地成交的65.8%。

**二级市场:** 2011年3月, 佛山市一手住宅批售面积为96.29万平方米, 环比大增5.8倍, 同比大增113.6%; 一手住宅成交面积64.37万平方米, 环比增加37%, 同比增加4.8%; 一手住宅成交均价为9169元/平米, 环比上涨4.8%, 同比上涨13.3%; 成交总金额为59.02亿元, 环比增加45.4%, 同比增长18.7%。(其中, 顺德区成交面积和价格以套内计算, 下同)

**三级市场:** 2011年2月, 佛山二手房成交量持续回落, 成交面积为26.46万平方米, 环比减少42.6%, 同比减少31%。

**总的来讲:** 2011年3月, 楼市严控, 佛山限购如期而至, 全市成交量较2月份有所增加, 同比去年成交量小幅增长; 成交均价小幅上涨, 市场整体表现为量价齐升。



## 1. 宏观经济

据国家统计局数据, 2月份进出口总额同比增速10.6%, 出口额同比增速2.4%, 进口额同比增速19.4%, 环比均有大幅下跌。CPI(消费者物价指数)同比上涨4.9%, 与1月涨幅持平。PPI(生产者物价指数)同比上涨7.2%, 环比上涨0.1%。广义货币(M2)余额73.61万亿元, 同比增长15.7%, 比上月末和上年同期分别低1.5和9.8个百分点; 狭义货币(M1)余额25.91万亿元, 同比增长14.5%, 比上月末高0.9个百分点, 比上年同期低20.5个百分点; 流通中货币(M0)余额4.73万亿元, 同比增长10.3%。由于春节因素, 当月现金净回笼1.08万亿元。PMI环比回落0.7个百分点, 回落的幅度较去年12月与今年1月的1.3、1的回落幅度明显缩小, 但仍然保持在50%以上。春节假期是2月份PMI回落的主要原因, 今年PMI下降幅度低于往年(过去春节在2月的年份, 当月PMI比1月平均回落1.4个百分点), 这显示出内需依然比较强劲。

## 2. 市场政策

### 2.1 中央政府

- ◇ 2011年3月5日, 温家宝政府工作报告中提出, 今年国内生产总值增长8%左右, 未来五年经济发展的增速目标是7%; 居民消费价格总水平涨幅控制在4%左右; 广义货币增长目标为16%。
- ◇ 2011年3月10日, 国土资源部下发通知要求, 促进房价地价合理调整, 坚决杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高价的情况。今年各地要“控价格、防地王”。
- ◇ 2011年3月11日, 国家统计局发布数据, 2月居民消费价格(CPI)同比上涨4.9%, 食品价格上涨11%, 居住价格上涨6.1%; 工业品出厂价格(PPI)同比上涨7.2%。
- ◇ 2011年3月18日, 与上月相比, 70个大中城市中, 环比价格下降的有8个城市, 持平的有6个城市; 同比价格下降的有1个城市, 同比涨幅回落的有31个城市; 2月份环比价格下降、涨幅缩小的城市个数明显增多。
- ◇ 2011年3月18日, 中国人民银行决定, 从2011年3月25日起, 上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
- ◇ 2011年3月22日, 商务部新闻发言人姚坚在例行发布会上称, 今年1-2月房地产业实际利用外资达41.5亿美元, 同比增长50.5%; 截止2010年3月24日, 商务部的备案显示, 仅3月份外资新设或者增资的房地产公司出现井喷, 高达39家, 其中包括和记黄埔(南京)分公司。
- ◇ 2011年3月30日, 银监会警示, 推动房地产市场泡沫积聚的因素还在增加, 将继续加大信贷风险管控力度, 限制各种名目的炒房和投机性购房, 严厉查处房地产开发贷款中的违法违规行, 强化房地产集团贷款管理及加强抵押品的合规认定工作等。



- 截止 2011 年 3 月 31 日，全国已有 600 多个城市出台了房价控制目标。各城市的普遍做法是将房价控制目标与 GDP 增速和城镇居民可支配收入水平挂钩。目标普遍高于 10%，仅北京提出“稳中有降”的目标，市场担心控制目标将变成涨价目标。

## 2.2 地方政府

- 2011 年 3 月 18 日，晚上 10 时，佛山市住房和城乡建设局网站突然连夜对外公布了《关于贯彻国务院房地产调控政策进一步促进佛山市房地产市场 平稳健康发展的通知》。佛山成为继广州、深圳之后，广东省第三个出台限购令的城市，也是第一个出台限购令的地级市。
- 2011 年 3 月 21 日，市人社局向全市下发《佛山市引进人才落户管理办法》，从即日起开始执行。符合引才条件者，在佛山买二手房也可入户了。
- 2011 年 3 月 21 日，禅城区政府发布该区第一个规划建设管理导则，针对季华路、佛山大道两条主干道进行了详细规划，不仅涉及建筑物标准，更明确提出 2014 年前这两条主干道的改造将初具规模。
- 2011 年 3 月 23 日，从顺德区国土城建和水利局获知，今天佛山或将公布限购令实施相关细则。据悉，相关细则中将规定：孩子满 18 周岁，不管户口本有没有跟父母分离，都可以独立名义买房。
- 2011 年 3 月 28 日，禅城区国土城建和水务局发布 2011 年禅城区城市低收入住房困难家庭住房保障申请通告，禅城区将于 4 月~5 月受理 2011 年度禅城区城市低收入住房困难家庭的住房保障申请。禅城区住房保障建设管理中心提醒，申请家庭向户口所在社区居委会提出书面申请，逾期将不予办理。
- 2011 年 3 月 29 日，顺德区人民法院与顺德区物业管理协会共同设立的法院物管联调工作室正式挂牌，这是佛山首个法院与行业协会共同设立的物业管理纠纷联调工作室。
- 2011 年 3 月 31 日，顺德区城调队正式发布“2010 年顺德居民消费价格运行情况”，2010 年顺德居民消费价格总水平上涨 3.3%，食品类价格上涨是推动 CPI 上涨的主要因素。
- 2011 年 3 月 31 日，佛山版限购令的实施细则终于在万众期待之中正式发布。通知规定，住宅限购政策的时点从 3 月 19 日零时起开始执行，而相关机构驻佛山工作人员只要提供省纳税或社保证明以及本市工作证明也可以在佛山购房。



## 1. 一级市场

### 1.1 供应分析

2011 年 3 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地类型	推出宗数	总占地面积(万平米)
禅城	住宅用地	1	1.55
高明	工业用地	8	36.49
南海	工业用地	3	6.55
	商业用地	1	4.77
三水	工业用地	3	39.17
顺德	住宅用地	2	30.83
	商业用地	2	45.21
总计		20	164.56

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

2011 年 3 月，佛山经公开市场途径共供应土地 20 宗，总面积 86.37 万平米。其中住宅用地 3 宗，占地面积为 10.19 万平米，占整个土地供应的 11.8%；商业用地共 3 宗，总占地面积为 11.99 万平米，占整个土地供应的 13.9%。



## 1.2 成交分析

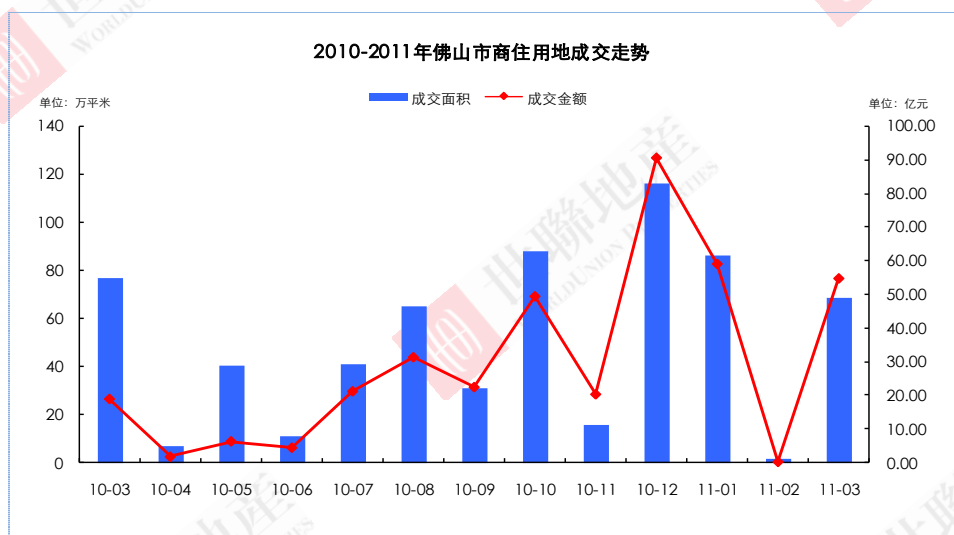
2011年3月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)
禅城	办公用地	1	12.97	12.97
	商业用地	4	45.77	168.86
	住宅用地	4	4.01	20.23
南海	工业用地	3	6.22	12.94
	商业用地	1	0.13	0.03
	住宅用地	1	4.24	23.30
顺德	商业用地	3	11.89	50.88
	住宅用地	1	2.57	7.71
总计		18	87.80	296.91

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

2011年3月，佛山经公开市场途径共成交土地18宗，总占地面积87.8万平方米。其中住宅用地成交6宗，总占地面积为10.82万平方米，占整个土地成交的3.6%；商业用地共成交8宗，总占地面积为58万平方米，占整个土地成交的65.8%。各类型土地的成交量集中在禅城区，高明和三水均没有土地成交。

全市成交土地的平均楼面地价为1015元/平米，以禅城区一宗住宅用地7300元/平米最高。



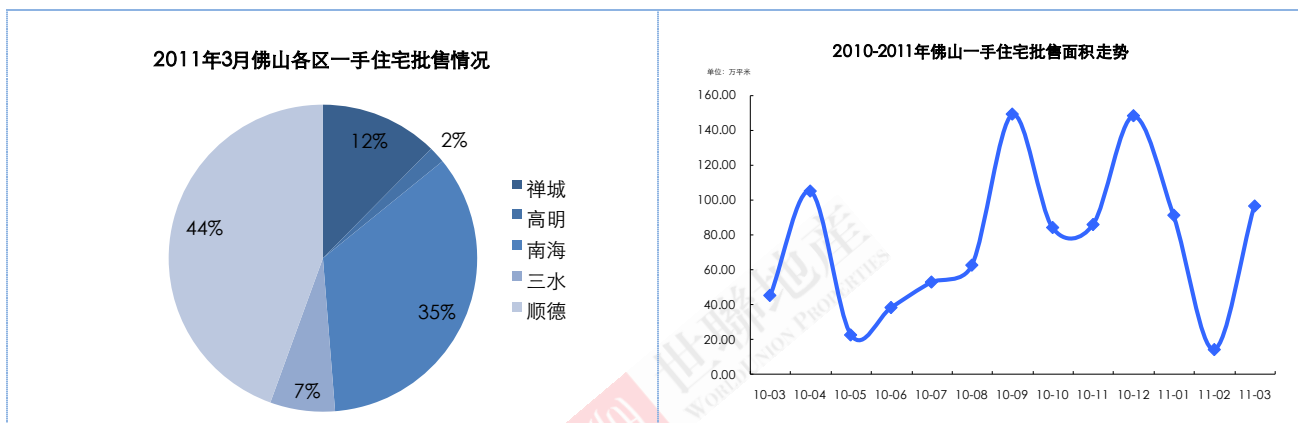
2011年3月，佛山经公开市场途径成交商服用地有14宗，总面积68.61万平方米，同比减少10.4%，较2月的1.49万平方米有大幅增加，比前11个月平均成交面积增加38.3%；成交总金额为54.71亿元，同比增加187.2%，较2月的0.43亿元有大幅上涨，比前11个月平均成交金额增加78.8%。

在成交溢价方面，底价成交的有6宗用地，总面积为16.33万平方米；成交溢价率在10%以内的宗地数为3宗，总面积为36.02万平方米；成交溢价率在50%-100%的宗地数为1宗，总面积为0.62万平方米；成交溢价率在100%以上的宗地数为3宗，总面积为2.66万平方米。不超过10%溢价成交的用地面积总计达52.34万平方米，占总成交面积比例为59.7%。

## 2. 二级市场

### 2.1 供应分析

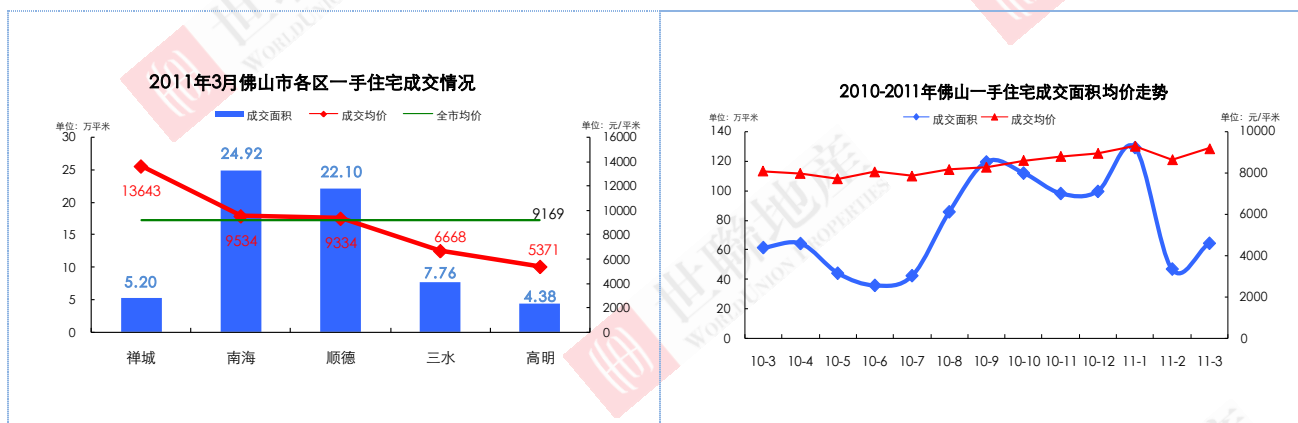




2011年3月，佛山市一手住宅批售面积为96.29万平方米，环比大增5.8倍，同比大增113.6%。

各区中，顺德区新增供应量最大，批售面积共42.79万平方米，占全市批售面积的44.4%；其次为南海区，批售面积共33.3万平方米，占全市批售面积的34.6%；第三为禅城区，批售面积为11.94万平方米，占全市批售面积的12.4%；第四为三水区，批售面积为6.57万平方米，占全市批售面积的6.8%。高明区打破零供应，批售面积为1.68万平方米，占全市批售面积的1.7%。

## 2.2 成交分析



2011年3月，佛山一手住宅成交面积64.37万平方米，环比增加37%，同比增加4.8%；一手住宅成交均价为9169元/平方米，环比上涨4.8%，同比上涨13.3%；成交总金额为59.02亿元，环比增加45.4%，同比增长18.7%。

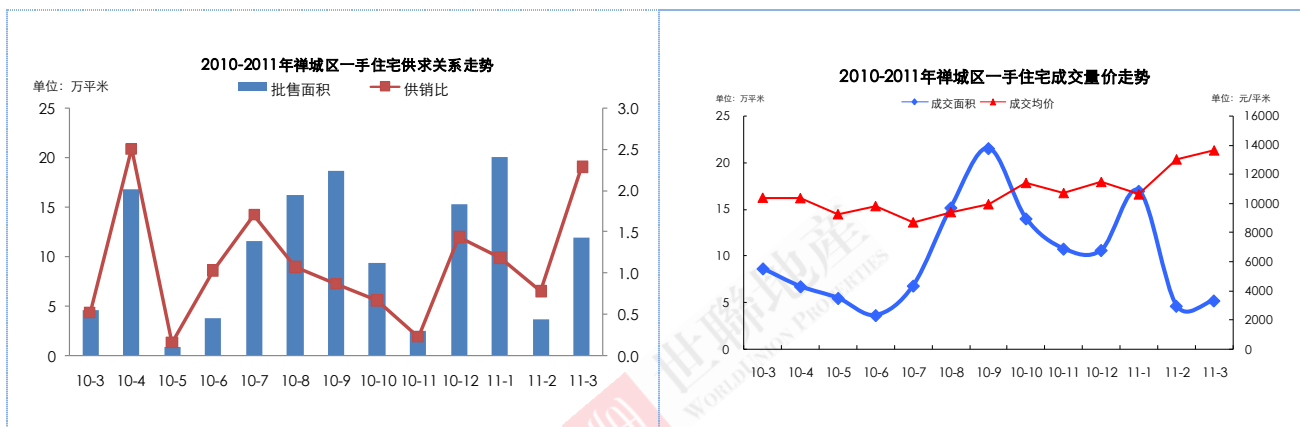
从区域成交来看，南海区以成交24.92万平方米居第一，高明区最低为4.38万平方米；全市仅高明成交量下降，降幅达37%，禅城、顺德、南海和三水四个区的成交量上涨分别达12.3%、82%、30.2%和64.4%；顺德和南海两个主要区成交量合计为47.03万平方米，占全市总成交量比重为73.1%，比2月份上涨53.3个百分点。在成交均价上，禅城、南海和顺德成交均价有所上涨，分别上涨4.7%、7.5%和9.3%，涨幅都在10%以下，三水和高明成交均价分别下跌15.4%和11%，跌幅均超过了10%。

从成交走势来看，楼市严控，佛山限购如期而至，全市成交量较2月份有所增加，同比去年成交量小幅增长；成交均价小幅上涨，市场整体表现为量价齐升。

## 2.3 各区分析

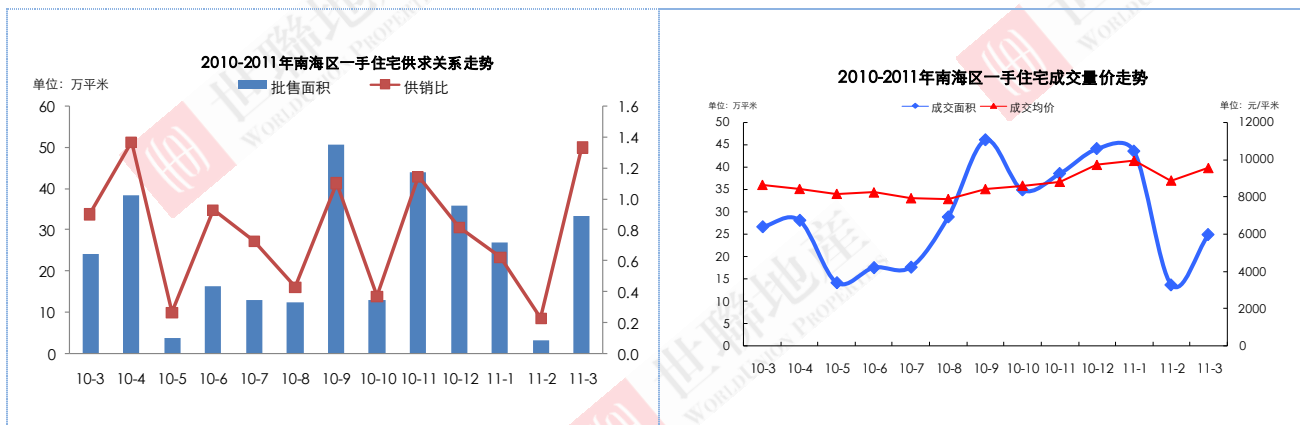
### 2.3.1 禅城区





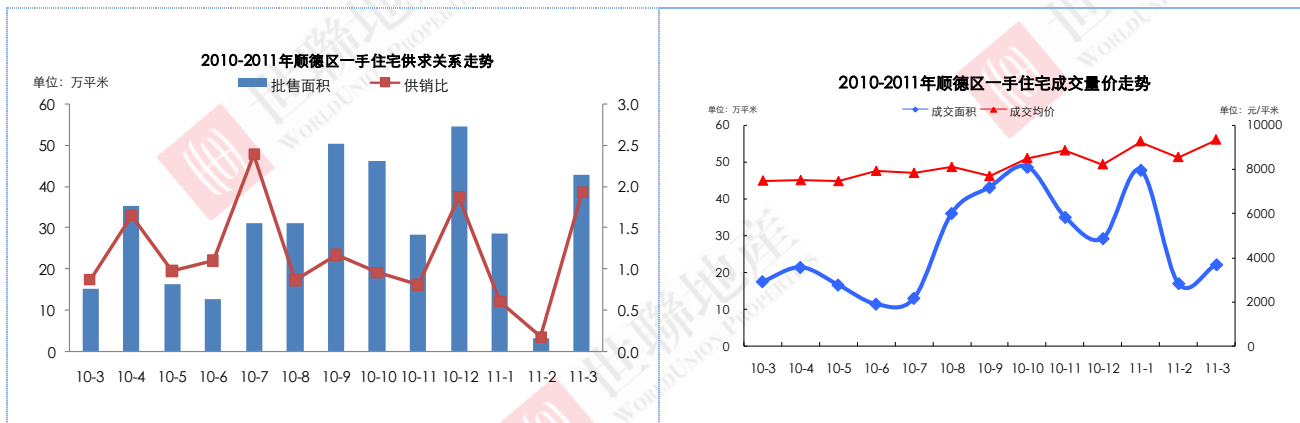
3月份，禅城区一手住宅成交量和供应量都有所增长。成交面积 5.2 万平方米，环比增加 12.3%，同比减少 39.8%；在较低的成交量下，3月份均价达到 13643 元/平米，环比上涨 4.7%，同比上涨 31.2%；成交总金额为 7.1 亿元，环比增加 17.6%，同比减少 21%。

### 2.3.2 南海区



3月份，南海区一手住宅成交量和供应量大幅增长，供销比为 1.34: 1。成交面积为 24.92 万平方米，在各区中成交量位居首位，环比增加 82%，同比减少 6.5%；一手住宅成交均价为 9534 元/平米，环比上涨 7.5%，同比上涨 10.4%；成交总金额为 23.76 亿元，环比增长 95.7%，同比增长 3.2%。

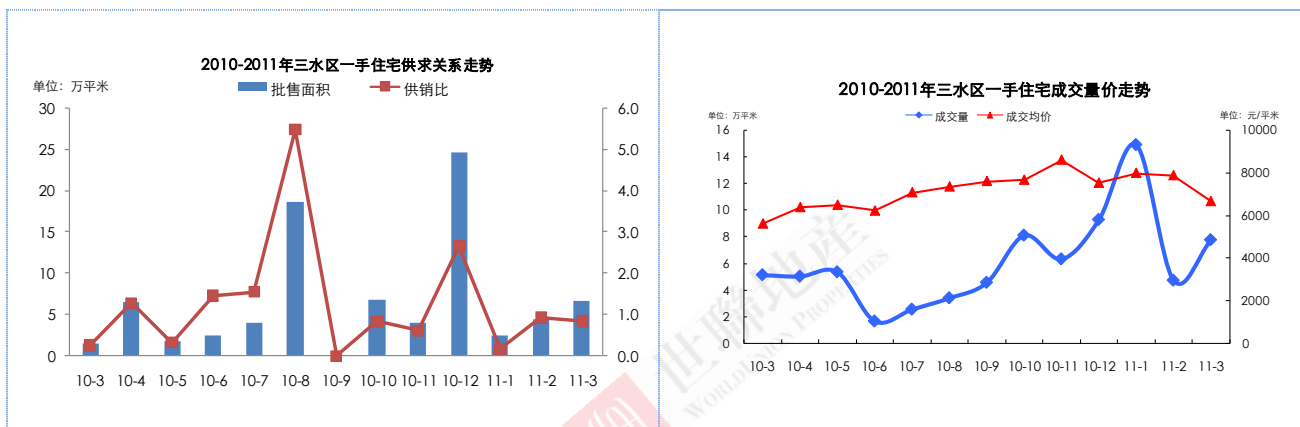
### 2.3.3 顺德区



3月份，顺德区一手住宅成交量和供应量都有大幅增长，供销比为 1.94: 1。成交面积 22.1 万平方米，在各区中仅次于南海，居第二位，环比增加 30.2%，同比增加 26.3%；一手住宅成交均价为 9334 元/平米（套内价格），环比上涨 9.3%，同比上涨 24.9%；成交总金额为 20.63 亿元，环比增加 42.3%，同比增长 57.8%。

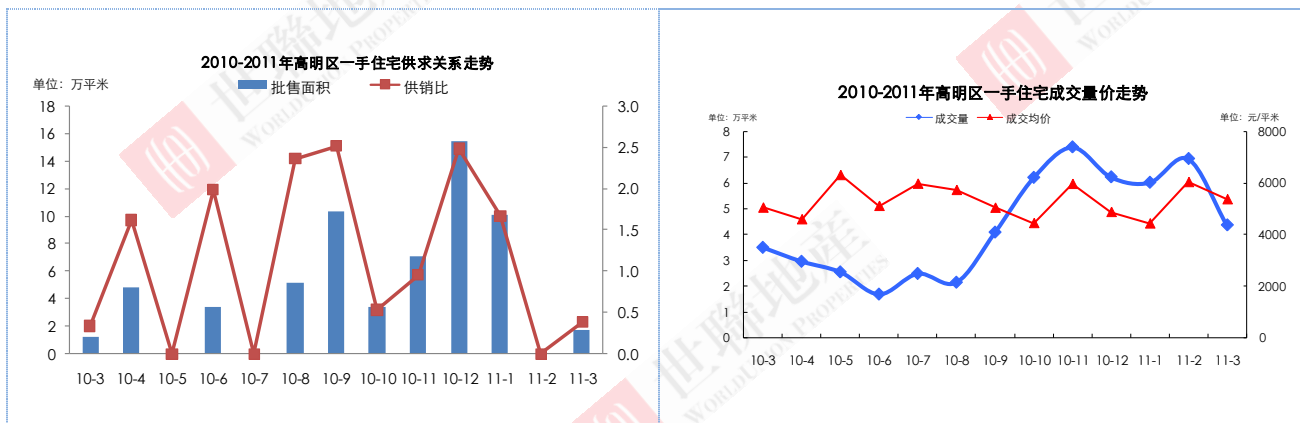
### 2.3.4 三水区





3月份，三水区一手住宅成交量和供应量均有上涨，供销比为0.85:1。成交面积7.76万平方米，环比增加64.4%，同比增加51.3%；一手住宅成交均价为6668元/平方米，环比下跌15.4%，同比上涨18.7%；成交总金额为5.18亿元，环比增长39.1%，同比增长79.6%。

### 2.3.5 高明区



3月份，高明区一手住宅供应量打破2月零供应，仅比去年同期略高，供销比仅为0.38:1。成交面积为4.38万平方米，环比减少37%，同比增加24.8%；成交均价为5371元/平方米，环比下跌11%，同比上涨6.4%；成交总金额为2.35亿元，环比增长56.9%，同比增长228.6%。

### 2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2011年3月，禅城、南海和顺德三个主要区楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：保利东语花园、中海金沙湾、碧桂园山水桃园、金海岸花园、佛罗伦斯尚苑、保利外滩一号、依云水岸、碧桂园豪庭、凯蓝名都、保利合园。成交前十的楼盘成交总量达1365套，占全市成交总套数的23.9%。

从前十楼盘的区域分布来看，以顺德区为主，占7个，南海区3个。顺德区楼盘共成交695套，占前十强的50.9%；南海区楼盘共成交670套，占前十强的49.1%；禅城区没有楼盘上榜。

2011年3月禅城、南海、顺德住宅成交排名TOP10楼盘一览表

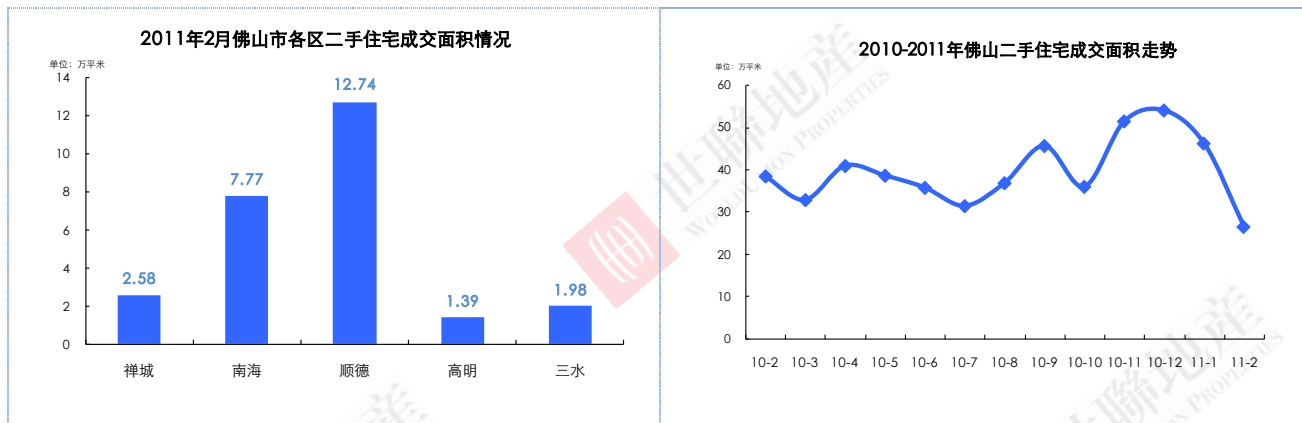
排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利东语花园	南海	274	45463	7640
2	中海金沙湾	南海	256	30942	13920
3	碧桂园山水桃园	南海	140	11403	7474
4	金海岸花园	顺德	130	12149	5091
5	佛罗伦斯尚苑	顺德	111	8372	5919
6	保利外滩一号	顺德	110	19177	11790
7	依云水岸	顺德	91	11658	19078
8	碧桂园豪庭	顺德	86	10401	7012



9	凯蓝名都	顺德	85	7406	5984
10	保利合园	顺德	82	4023	6569

【数据来源：世联数据平台】

### 3. 三级市场



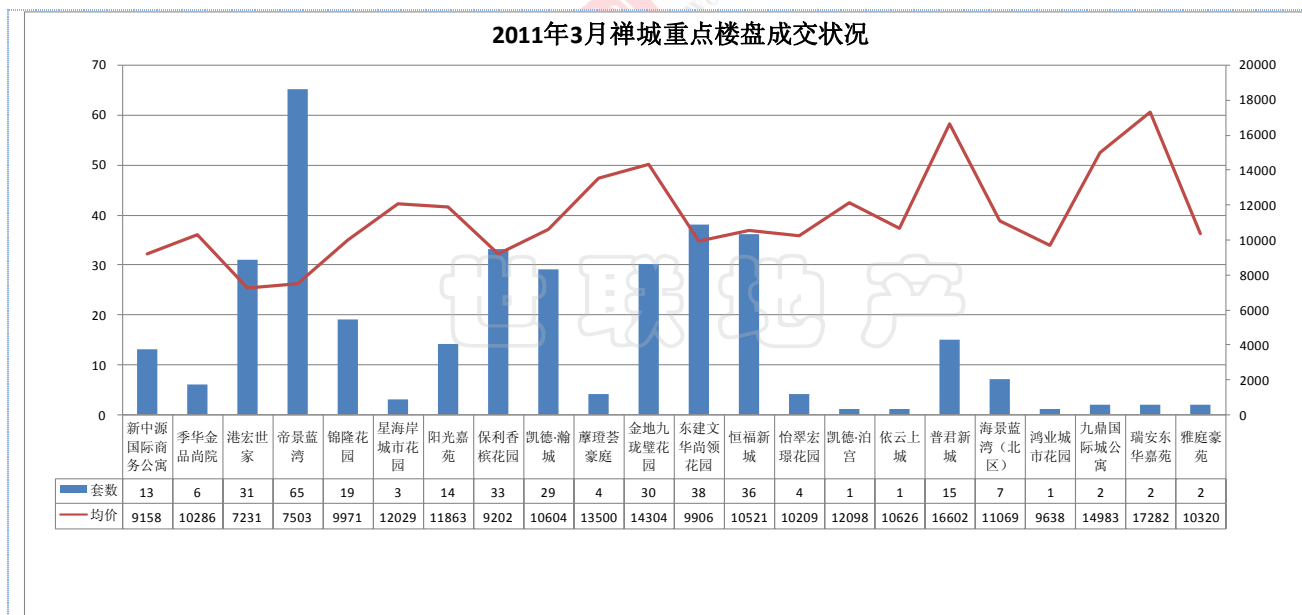
2011年2月，佛山二手房成交量持续回落，成交面积为26.46万平方米，环比减少42.6%，同比减少31%。

从区域成交来看，顺德区仍是成交量最大区，共成交12.74万平方米，占全市成交总量的48.1%，环比减少42.8%；南海区成交面积7.77万平方米，占全市成交总量的29.4%，环比减少48.8%，是全市降幅最大区；禅城区成交面积2.58万平方米，占全市成交的9.8%，环比减少35.2%；三水区成交面积1.98万平方米，占全市成交的7.5%，环比减少28.3%；高明区成交面积1.39万平方米，占全市成交的5.3%，环比增长28.3%。

总体看，全市二手房成交量全线减少，各区跌幅在20%-50%之间，全市整体成交量大幅下滑。



### 1. 禅城



### 2011年3月禅城市场主要楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
保利东湾	3.12	正式接受诚意登记
碧桂园城市花园	3.13	美容讲座
东海国际	3.18	百万秒杀活动启动暨联盟商家签约新闻发布会
东建文华尚领	3.19	正式开盘



保利东湾	3.19	咖啡沙龙
碧桂园城市花园	3.19	加推第8座
碧桂园城市花园	3.26-3.27	哈雷车展、欧美乐队、中西餐饮供应

**旧城板块**

项目	签约套数	均价(元/平方米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
凯德天伦世嘉	3	10888	187	3房: 87-120 平米	老带新有优惠
恒福新城	36	10521	82	2房: 60—82 平米 3房: 88-114 平米 4房以上:120-210 平米	8.8 折
东海国际	0	0	257	67-71 平米 2 房; 79-89 平米 3 房; 112/120 平米 3+1 房; 36-37 平米公寓	——
九鼎国际城公寓	2	14983	117	1、3、5 座, 30-60 平米	99 折×98 折×99 折
东建文华尚领	38	9906	415	31-67 平米 1-2 房公寓, 87-100 平米三房	99 折优惠, 现场登记 98 折
岭南天地(东华嘉苑)	2	17282	3	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米	——
岭南天地(东华轩)	17	40094	11	284-747 平米别墅	一次性 95 折, 按揭 98 折
保利香槟	33	9202	19	79-92 平米二房, 144 平米 3 房	登记减 5000 元, 3 万元诚意金额外 99 折
普君新城	15	16602	477	41-80 平米公寓	98 折
锦隆花园	19	9971	223	80-110 平米二、三房	99*98 折
季华金品	6	10286	37	75-89 平米二房, 90-112 平米三房	99 折

**城南板块**

项目	签约套数	均价(元/平方米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
摩澄荟	4	13500	20	1-3 座 45-103 平米	总价减 10000
阳光嘉苑(天御盈品)	14	11863	142	39-80 平米 1-3 房公寓	一次性付款 98 折, 按揭 99 折
嘉俊雅苑	4	9472	13	80-170 平米二至四房	98 折后总价减 10000
雅庭豪苑	2	10320	2	83-110 平米三房	98 折
兆阳御花园	23	11911	155	88-117 平米, 131-155 平米二、三房	按揭 98 折, 一次性 98*98 折

**亚艺板块**

项目	签约套数	均价(元/平方米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
金地九珑璧	30	14304	52	144-174 平米三房, 170-190 平米四房, 250 平米楼王, 300-320 平米联排别墅	99*99*99*99 折



鸿业城市花园	1	9638	5	1房: 60-70 平米 2房: 89-98 平米 3房: 130-155 平米	98*99 折
怡翠宏璟	4	10209	65	3房 90-130 平米; 4房: 128-170 平米、201 平米	98*99 折
依云上城	1	10626	22	2房: 78~92; 3房 155-156	总价减 20000

## 东平新城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
滨海御庭	1	12666	洋房:12/别墅:2	3房:150-170 平米 4房:265 平米	洋房: 99*99 折
凯德瀚城	29	10604	246	叠墅 261~315 平米, 洋房 89 平米	99 折
凯德泊宫	1	12098	0	联排及联排叠加型类别墅产品: 220-370 平米 4-5 房	98 折
海景蓝湾	7	11069	311	110-200 平米	98 折
星海岸	3	12029	102	1-3 座 137-172 平米中大户型, 4-5 座 80-89 平米小户型	98*98 折
慧港国际	19	1729	48	33-96 平米公寓	96*99
东江国际	0	0	131	73-93 平米两房, 121 平米三房	99 折
保利东湾	0	0	2	193-194 平米 3+1 房, 218-226 平米四房, 295-370 平米复式	接受 10 万抵 15 万登记
碧桂园城市花园	36	11882	256	98-164 m <sup>2</sup> 的全景观花园洋房, 56-124 m <sup>2</sup> 的酒店式公寓	新认筹客户享 99 折

## 南庄板块

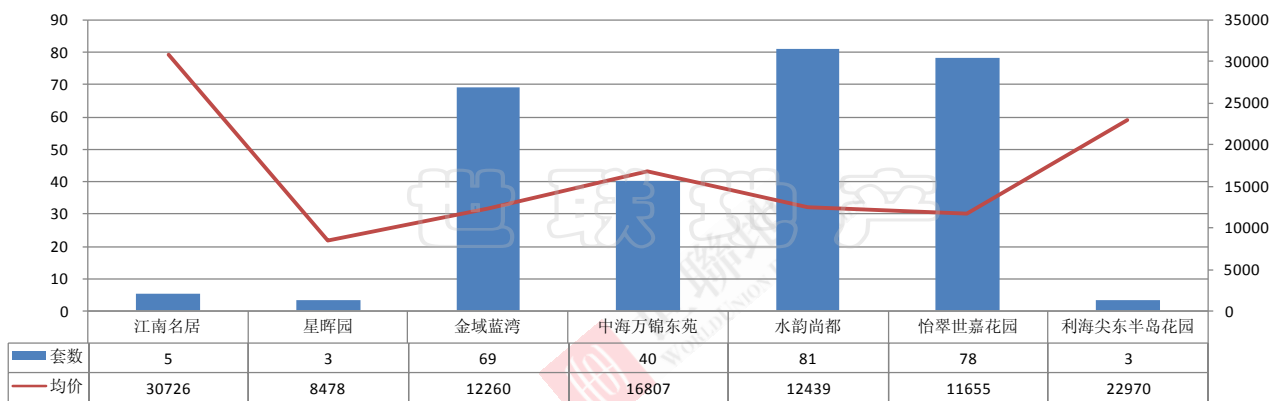
项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
港宏世家	31	7231	26	92-141 平米三、四房	98 折
新中源公寓	13	9158	312	47-90 平米公寓	无折扣
帝景蓝湾四期	65	7503	87	83 平米二房、101-129 三房、160-163 四房	99 折
万科城	0	0	378	90~170 m <sup>2</sup> 的湾区高层产品	99 折

【数据来源: 世联数据平台】

## 2. 桂城



2011年3月桂城重点楼盘成交状况



2011年3月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
创鸿水韵尚都	3.5	【浩湖轩】样板房开放
中海万锦东苑	3.5	加推 18、19 座
怡翠世嘉花园	3.5	加推 8 座
万科金域蓝湾	3.5	加推愉景湾 2 座
富丰新城	3.5	开放了 86 m <sup>2</sup> 、88 m <sup>2</sup> 、127 m <sup>2</sup> 、175 m <sup>2</sup> 精装样板间
万科金域蓝湾	3.12-3.13	田园健康生活日
万科金域蓝湾	3.19	加推红霞苑 9 座

桂城板块

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
江南名居	5	30726	134	洋房: 128-218 平米 公寓: 30-60 平米	98*98 折减 10000
星晖园	3	8478	87	二、三房 80-125 平米	98*98 折
万科金域蓝湾	69	12260	205	二房 67—77 平米; 三房 86—88 平米、105—119 平米; 160-260 平米	98*99 折
中海万锦东苑	40	16807	554	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	98 折
创鸿水韵尚都	81	12439	140	90-97 平米二房、187、225、282 平米三四房	95 折
富丰新城	0	0	1	135-148 平米三房、173 平米四房、394-487 平米复式	揭: 99 折; 一次性付款: 97 折;
怡翠世嘉	78	11655	311	69-88 平米二房、89-114 平米三房	98 折



利海尖东半岛	3	22970	34	240 平米, 389-496 平米别墅	99 折
--------	---	-------	----	----------------------	------

【数据来源：世联数据平台】



### 怡翠世嘉开盘快讯

项目名称	怡翠世嘉
发展商	佛山怡翠地产
项目位置	南海季华七路与桂澜路交汇处
类型/规模	8 座 32 层高层
推售套数	124 套
推售户型	两梯四户 88-112 m <sup>2</sup>
开盘时间	2011 年 3 月 5 日早上 9 点正式开盘
开盘地点	怡翠世嘉售楼处
实收均价	01,02 单位 88 m <sup>2</sup> 均价 11000-12000 元/m <sup>2</sup> ; 03,04 单位 108-112 m <sup>2</sup> 均价 11500-12500 元/m <sup>2</sup>
折扣率	开盘当天额外 98 折, 老业主带新客户成交赠送 3000 元物业管理费
销售率	截止下午 4 点, 销售率约 40%, 销售约 50 套
到场客户数量	上门约 150 批客户
客户构成	成交客户主要以禅城、桂城客户为主, 约占 90%。南海客户约占 40%, 禅城客户约占 50%, 少量广州籍客户。现场无活动。

### 中海万锦东苑开盘快讯

项目名称	中海万锦东苑
发展商	中海地产(佛山)有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区佛平路与平一路交口处
类型/规模	项目占地约 7.6 万平方米, 总建筑面积约 26.8 万平方米
推售套数	18/19 座, 2 梯 3 户, 共 30 层, 1-2 层架空, 共 168 套
推售户型	约 112 m <sup>2</sup> 两房, 56 套 约 150 m <sup>2</sup> 三房: 112 套
开盘时间	2011-3-5 正式发售
开盘地点	项目销售中心
均价	整体均价约 15500 元/m <sup>2</sup> (折前)



优惠活动	采取自然销售活动, 开盘当天享受 98 折优惠, 一次性付款再 99 折
销售率	成交 122 m <sup>2</sup> 4 套、150 m <sup>2</sup> 1 套; 销售率为 3%
到场客户数量	到场客户约 30 批
客户构成	南海客户约 70%, 禅城客户约 20%, 广州客户约 10%。(根据现场车牌号码统计)
备注	本次开盘采取自然销售形式, 提供饮料以及点心、水果, 邀请乐队现场奏乐。 本次开盘时间前一个星期已通过网络、报广等媒体释放即将开盘的信息, 另外, 在桂城公交站牌、户外 T 牌、广佛地铁广告也加大了投放力度, 同时对重要客户进行了一对一 call 客。

### 深业城 7 栋开盘快讯

项目名称	深业城
发展商	顺德深业地产
代理商	世联地产
项目位置	佛山市顺德区北滘镇林港路与广珠公路交汇处南侧
类型/规模	占地: 305543 m <sup>2</sup> , 总建筑面积 821015 m <sup>2</sup> , 总户数: 7197 户
推售套数	本次推出 7 栋首批 2-18 层底层特惠单位, 4 梯 25 户, 共 30 层, 首层架空, 共 425 套, 套内面积为 26-46 m <sup>2</sup> 单房以及一房一厅单位 (建筑面积 37-64 m <sup>2</sup> );
推售户型	26-27 平米单房 374 套, 占 88%; 36 平米一房一厅 17 套, 占 4%; 45-46 平米一房一厅 34 套, 占 8%
开盘时间	2011 年 3 月 19 日下午 14: 30
开盘地点	金茂华美达五星级大酒店二楼国际宴会厅
均价	套内均价 9800 元/m <sup>2</sup>
折扣	优惠认筹减 1 万×开盘当天 98 折×按时签约 99 折
销售率	当天成交 294 套, 销售率 69%
客户构成	客户来源区域以顺德北滘、陈村当地客户为主, 少部分大良、广州客户。
备注	现场举行百万惊喜大抽奖活动, 特价车位兑换券以及价值 5000 元的购房代金券现场抽取, 现场客户多达 900 人, 人气很旺。

### 万科金域蓝湾开盘快讯

项目名称	万科金域道
发展商	佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司
代理商	合富辉煌
投资商	万科地产
项目位置	佛山市桂城区季华东路
类型/规模	项目占地约 22 万 m <sup>2</sup> , 总建筑面积约 58 万 m <sup>2</sup> , 其中金域道总建筑面积约 23 万 m <sup>2</sup> 。



推售套数	红霞苑 9 座, 2 梯 4 户, 共 128 套。
推售户型	01 单元、04 单元: 114 m <sup>2</sup> 3 房; 02、03 单元: 141 m <sup>2</sup> 3+1 房。
开盘时间	2010-3-19, 09: 30
开盘地点	万科金域道销售中心
均 价	整体均价: 11500 元/m <sup>2</sup> (面价)
优惠活动	开盘折扣 99 折, 诚意登记 98 折
销 售 率	当天成交 61 套; 销售率 48%。
到场客户数量	当天到场客户约一百余批近 300 人。
客户构成	以桂城客户为主, 其次为禅城客户, 少量南海镇区客户。

### 碧桂园城市花园开盘快讯

项目名称	碧桂园城市花园
发 展 商	佛山市碧桂园房地产开发有限公司
项目位置	佛山市东平新城岭南大道北段东侧(东平河北岸)
代理公司	世联地产
类型/规模	项目总占地 14 万平方米, 建面 74 万平方米, 目前推售为南地块 8 座洋房产品。
推售套数	本次推售第 8 座, 共 220 套 (不包括 8 座 4 套样板房)
推售户型	8 座 105-117 m <sup>2</sup> 2+1 房, 两梯四户, 29 层, 共 220 套 (毛坯)
开盘时间	2011 年 3 月 19 日
开盘地点	碧桂园城市花园销售中心
开盘价格	整体均价 11600 元/m <sup>2</sup> (折后)
折 扣 率	开盘折扣 98, 一次性付款 96 折, 按揭 98 折, 老业主介绍新业主成交赠送新业主购房面积的一年管理费
销 售 率	30% 截止到当天下午 2 点
客户构成	以禅城客户为主, 有部分乐从、顺德客户, 少数桂城、广州客户, 年龄层 22-45 岁。
产品卖点	碧桂园城市花园周边汇聚有沃尔玛、顺联广场、市一医院、实验小学、华英中学、三中等优质生活配套。 国际五星级酒店、商业街、小区泛会所
到场客户数量	开盘到场客户约 80 批客户

## 里水第一城开盘快讯

项目名称	里水第一城
发展商	佛山市南海首利投资有限公司
代理商	景博行
项目位置	佛山南海区里水镇沿江路3号
类型/规模	总占地41883 m <sup>2</sup> ，总建面144142 m <sup>2</sup> 。
推售套数	此次推出1、2、3号梯共382套
推售户型	两房单位建面：82 m <sup>2</sup> ，赠送23 m <sup>2</sup> ，共194套； 大三房单位建面：117 m <sup>2</sup> ，赠送32 m <sup>2</sup> ，共188套；
开盘时间	2011年3月26日上午10:00
开盘地点	里水第一城销售中心及外广场
开盘价格	实收整体均价约8200元/m <sup>2</sup> 毛坯，实收价格区间在6900-9500元/m <sup>2</sup>
折扣率	开盘折扣95折×VIP登记98折
销售率	销售率93%
到场客户数量	截止至14:00时累计到场客户约300人，大概是80批左右
客户构成	通过现场车牌和客户访谈了解到约75%是南海客户，里水本地为主；20%是广州客户；其余5%是禅城、深圳客户

## 碧桂园豪庭开盘快讯

项目名称	碧桂园·豪庭
投资商	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司（碧桂园控股）
代理商	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
项目位置	佛山市顺德区龙江镇龙洲西路113号
类型/规模	总占地面积约17万平方米
推售套数	洋房 十二号楼 c 88套
推售户型	建筑面积：119.90-196.57 m <sup>2</sup> 三房两厅单位（毛坯）
开盘时间	2011年3月26日（周六）早上9点
开盘地点	碧桂园豪庭售楼中心
开盘均价	（按建筑面积算）折前均价5050元/平米，折后均价4949元/平米
折扣率	1.一次性付款额外96折； 2.按揭付款98折； 3.老带新客户优惠赠送双方各一年物业管理费。
销售率	截至下午2点，已售31套，销售率为35.2%。
到场客户数量	上午11点至下午2点，上门客户约有25批，上门人数约有40人，到场车辆约有25辆。



客户构成	成交客户主要以顺德客户为主，约占 80%，南海客户约占 15%，禅城客户约占 3%，其他地方客户约占 2%。
------	--

### 万科缤纷四季 20、21 号楼开盘快讯

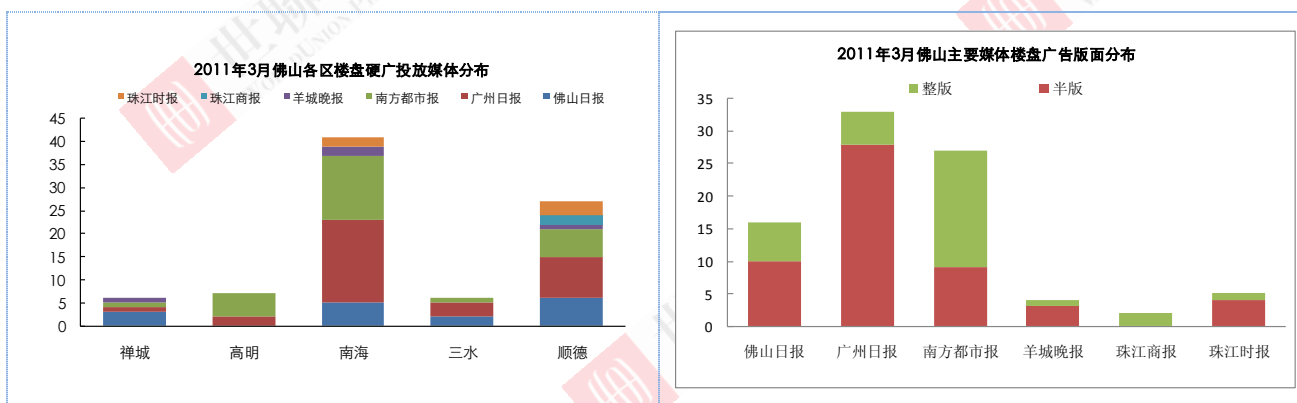
项目名称	万科缤纷四季
发展商	佛山市顺德区陈村万科置业有限公司
项目位置	顺德陈村佛陈大道与景明路交界处（陈村顺联广场旁）
代理公司	佛山合富辉煌房地产顾问有限公司
类型/规模	总占地 15.69 万 m <sup>2</sup> ，总建面 43 万 m <sup>2</sup> 。
推售套数	此次推出二期（南区）共 70 套。 20#（11 层小高层，1 梯 2 户）；21#两栋（11 层小高层，2 梯 3 户）。
推售户型	20#：01、02 单位建面：138 m <sup>2</sup> ，套内 115 m <sup>2</sup> ，4 房 2 厅 2 卫； 21#：01、03 单位建面：150 m <sup>2</sup> ，套内 129 m <sup>2</sup> ，4 房 2 厅 2 卫； 02 单位建面：111 m <sup>2</sup> ，套内 96 m <sup>2</sup> ，3 房 2 厅 2 卫。
开盘时间	2011 年 3 月 26 日上午 9：00
开盘地点	万科缤纷四季销售中心
开盘价格	实收整体均价约 10800 元/m <sup>2</sup> （套内） 其中 20#带 1600 元/m <sup>2</sup> 的精装修，21#带 2600 元/m <sup>2</sup> 的精装修
折扣率	VIP 优惠登记 99 折×银行卡 2 万元验资额外优惠 99 折×开盘折扣 99 折×一次性付款 98 折
销售率	销售率 31%。
到场客户数量	截止至 11:00 时累计到场客户约 55 批左右
客户构成	据现场车辆统计：共 33 辆，其中顺德 13，占 39%；禅城 9，占 27%；广州 6 辆，占 18%；南海 5 辆，占 15%。 客户量少的情况下，顺德本地客户依然是购房看房主力，近区域如禅城、广州客户也占部分比重。

### 保利上城开盘快讯

项目名称	保利上城
发展商	广东保利置业有限公司
代理商	合富辉煌
项目位置	佛山市顺德区龙江镇东华路 23 号
类型/规模	总占地面积约 45 万平方米
推售套数	318 套
推售户型	建面：109-143 m <sup>2</sup> 套内：92-121 m <sup>2</sup> 三房两厅单位（毛坯）
开盘时间	2011 年 3 月 27 日（周日）早上 9 点
开盘地点	保利上城售楼中心

开盘均价	按套内面积算： 2、3、4栋折前均价 7800-7900 元/㎡（折后均价约为 7100-7200 元/㎡）； 5栋折前均价 8800-8900 元/㎡（折后均价约为 8000-8100 元/㎡）。
折扣率	1.诚意登记 99 折； 2.交 2 万诚意金 98 折； 3.开盘折扣 96 折； 4.按时签约 99 折； 5.一次性付款 99 折。 综合折扣率约为 9.12 折。
销售率	截至中午 12 点，已售 199 套，销售率为 62.5% 。
到场客户数量	上午 9 点至中午 12 点，上门客户约有 400 批，上门人数约有 500 人。
客户构成	成交客户主要以顺德龙江客户为主，约占 90%，南海客户及其他地方客户约占 10% 。

报广统计  
Advertisement

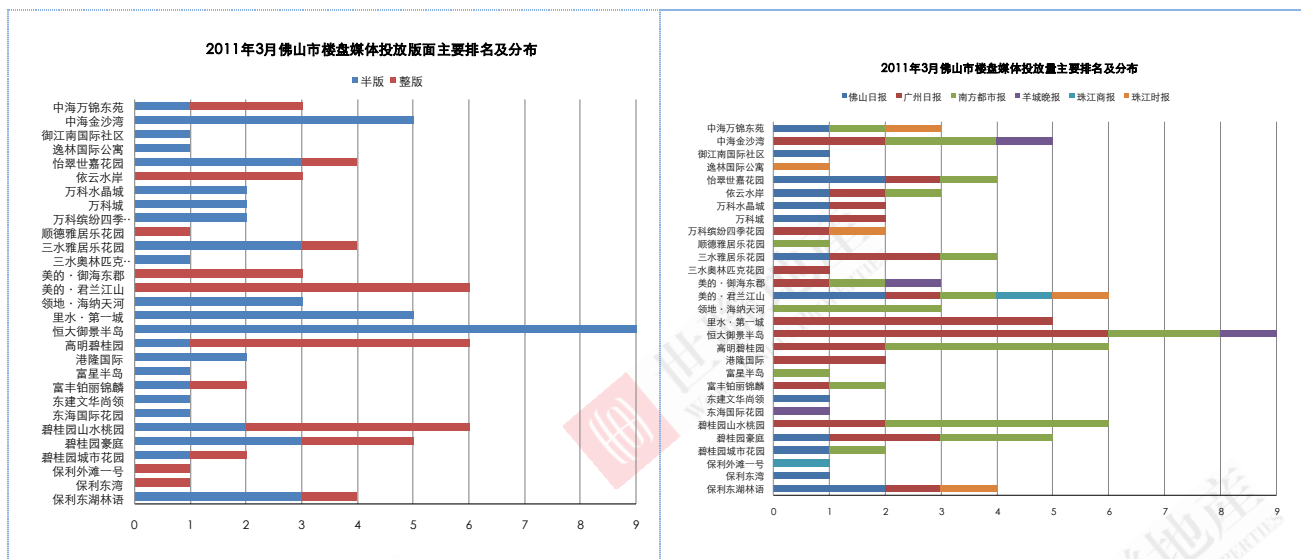


【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

2011年3月，佛山市各楼盘在6大主要报纸中硬广告投放共87则，比2月份增加31则。各区中，南海区楼盘硬投放量最多，共41则，占全市投放量的47.1%，以广州日报18则为主，珠江商报中没有投放；顺德区楼盘共27则投放，占全市投放量的31%，各大报纸都有投放，广州日报9则最多；高明区楼盘共投放7则，占全市投放量的8%，仅在广州日报和南方都市报投放，各有2则和5则；三水区楼盘和禅城区楼盘各投放6则，均占全市投放量的6.9%。

在各主要报纸的广告投放量方面，广州日报和南方都市报投放量最多，分别有33则和27则；佛山日报投放有16则，珠江时报、羊城晚报和珠江商报，各有5则、4则和2则。在版面分布上，半版54则，整版33则。其中，半版广告以广州日报和佛山日报为主，分别为28则和10则；整版广告以南方都市报为主，占18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 29 个，比 2 月份增加 8 个。单个楼盘投放最多的为恒大御景半岛 9 则。有 15 个楼盘投放 1-2 则广告，共 21 则广告。



- ◇ 2011 年 3 月，楼市严控，佛山限购如期而至，全市成交量较 2 月份有所增加，同比去年成交量小幅增长；成交均价小幅上涨，市场整体表现为量价齐升。
- ◇ 3 月 18 日，限购令在佛山落地。出台限购令之前，业内普遍认为佛山出限购政策的可能性很大，多项目在限购前闻风先动，抢先开盘出货，18 日前共批售住宅 6250 套，批售住宅总面积为 73.73 万平米。且部分购房者抢先入市，使全市出现市场高热，市场呈现“假热”成交态势。直接支撑 3 月全市成交量，全市整体表现量价齐升。限购后，成交量逐步下滑，20 日-23 日 4 天共成交 608 套，仅为上周的 1/4，成交量锐减。市场上持销的项目，在上门量和成交量下降的情况下，也基本维持原有的付款折扣，价格没有大的松动。佛山的限购令力度前所未有，很多刚需客户等待时机入市，而高端楼盘的客户受限购影响，购买意愿高合格者减少。在价格方面，市场观望情绪弥漫，客户看跌限购令后佛山楼价的走势，对降价的预期很大。
- ◇ 受限购影响，一部分客户因政策而失去购房资格，一部分客户对市场持观望态度，霎时间各项目诚意客户锐减，限购后新推货的开盘结果不理想。限购的实施对市场影响巨大。市场上持销的项目，在上门量和成交量下降的情况下，也基本维持原有的付款折扣，价格没有大的松动。市场进入开发商和客户的博弈期。



1993年，世联地产成立，正式进入国内房地产服务领域，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。经过18年的发展，世联地产现已成为全国性的房地产市场服务提供商，拥有27家分支机构、近7000名员工。2009年8月28日，世联地产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。

世联地产始终依据客户需求和市场变化，不断创新，形成“咨询+实施”的独特业务模式，提供从区域开发、旧城改造、土地出让到项目开发、销售以及二手房租售的房地产综合服务，并凭借本地智慧和全国共享的知识平台，为客户跨地域和细分市场下的多样化、精细化发展提供强有力的支持。

世联地产以“为客户挖掘物业价值，降低交易成本，解决房地产问题”为经营之本，致力于成为中国房地产市场服务的第一选择。

深圳世联地产顾问股份有限公司  
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

北京世联房地产顾问有限公司  
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：010-85678000 传真：010-85678002  
邮政编码：100022

上海世联房地产顾问有限公司  
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

深圳市世联行房地产经纪有限公司  
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

广州市世联房地产咨询有限公司  
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：510620

杭州世联房地产咨询有限公司  
杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼  
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990  
邮政编码：310007

合肥世联投资咨询有限公司  
合肥市政务文化新区东至路1号新城国际大厦B座10楼  
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806  
邮政编码：230031

珠海世联房地产咨询有限公司  
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

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
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：410005

武汉世联兴业房地产顾问有限公司  
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

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：110004

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
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：361001

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

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：0769-22806611  
邮政编码：523071

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：0411-88008080 传真：0411-88008081  
邮政编码：116001

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：710075

世联房地产咨询(惠州)有限公司  
地址：惠州市江北16号双子座国际商务大厦B座11楼  
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566  
邮政编码：516000

上海世联房地产顾问有限公司南京分公司  
地址：南京市白下区中山南路49号商茂世纪广场23层C1座  
电话：025-86898200 传真：025-86898210  
邮政编码：210000

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：0510-81189266 传真：0510-81189260  
邮政编码：214001

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：610041

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10层  
电话：022-58190801 传真：022-58190900  
邮政编码：300042

武汉经纬地兴地产业经纪有限公司  
地址：武汉市武昌区中山路312号凤凰大厦B2-15楼  
电话：027-88856556 传真：027-88856556  
邮政编码：430061

济南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

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8号府都大厦10楼  
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016  
邮政编码：266071

#### 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。