



Concentration Focus Professional services

【一周周报】 2011年9月18日—2011年9月24日

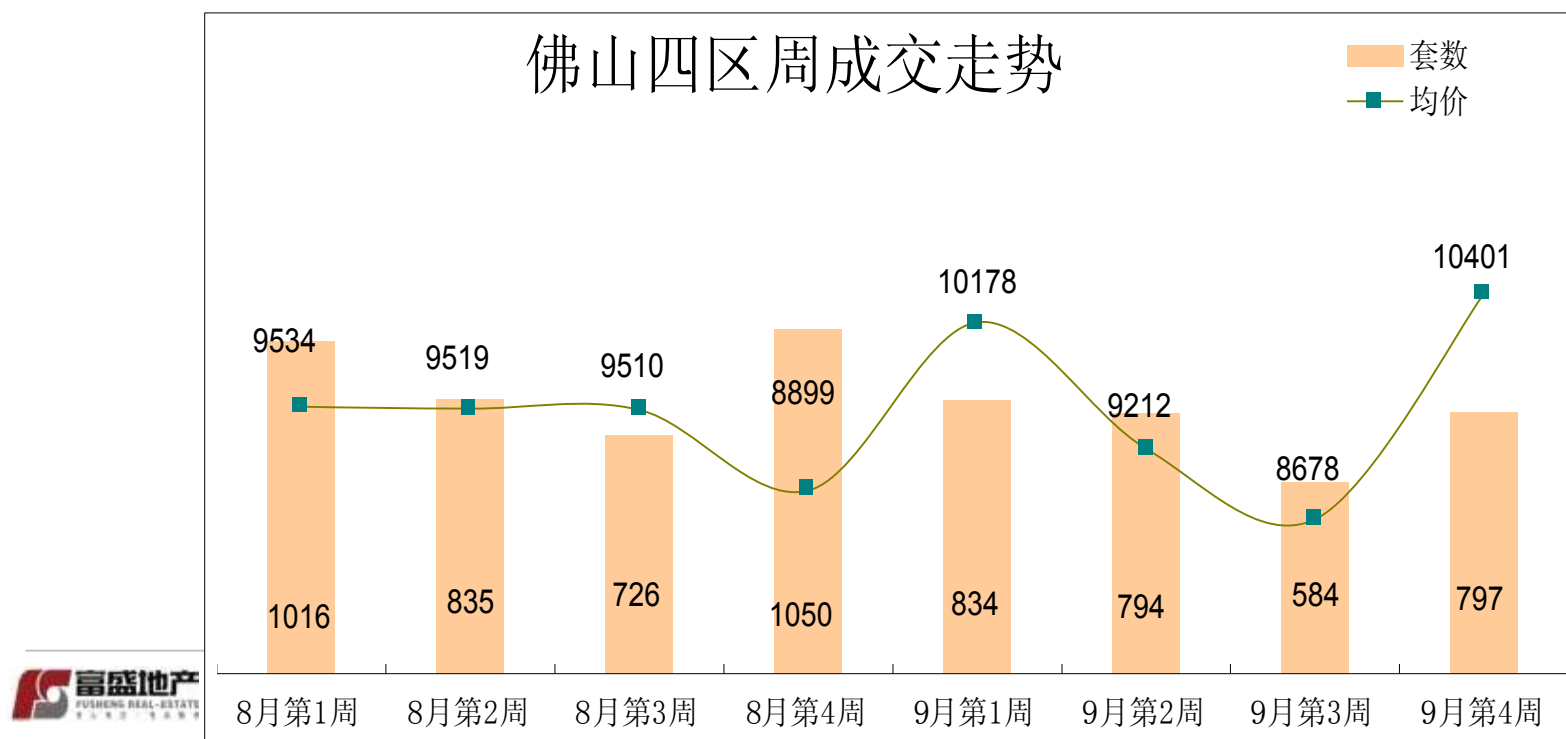
佛山市富盛房地产代理有限公司 | 专心专注 专业服务
FOSHAN FUSHENG REAL ESTATE AGENCY MANAGEMENT CO.,LTD

2011年9月26日

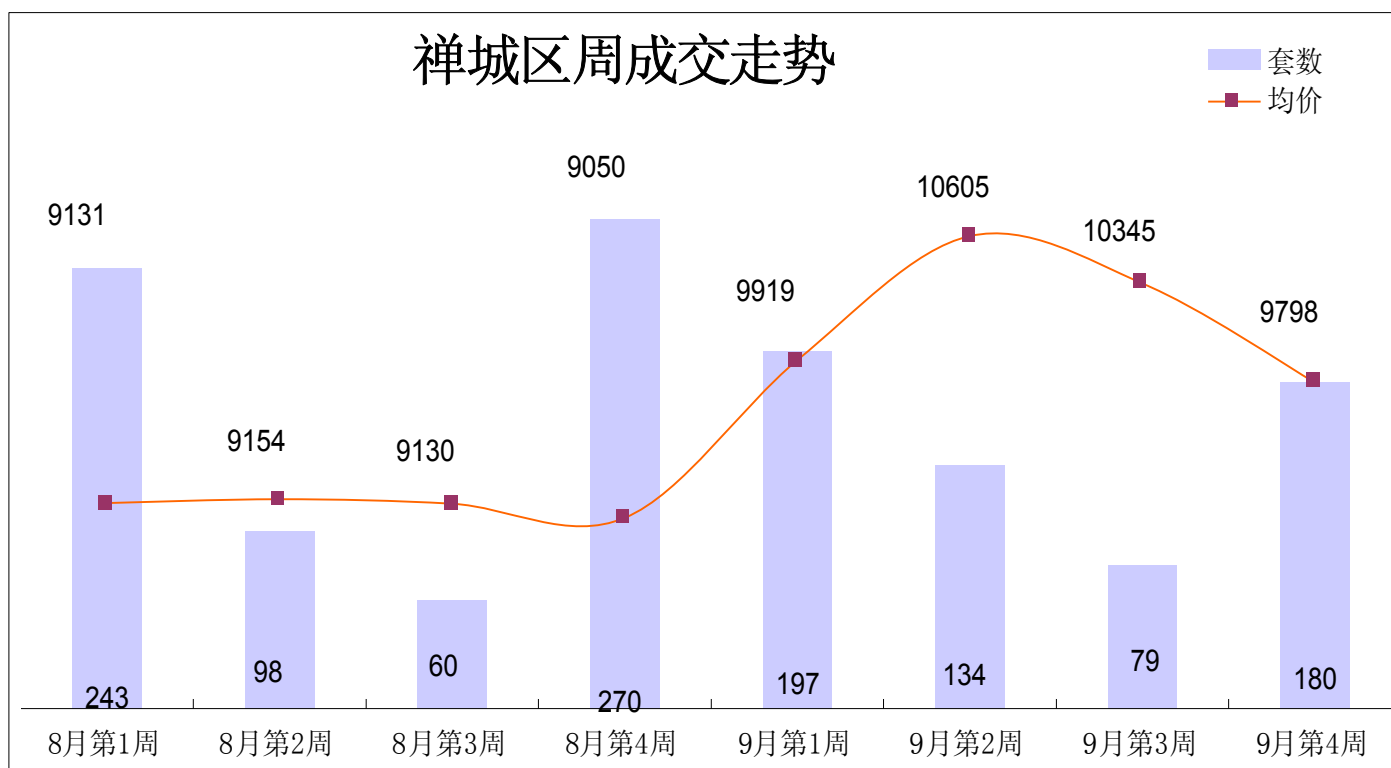
(一)、市场信息

佛山市场“9月18日—9月24日”一周走势概述：

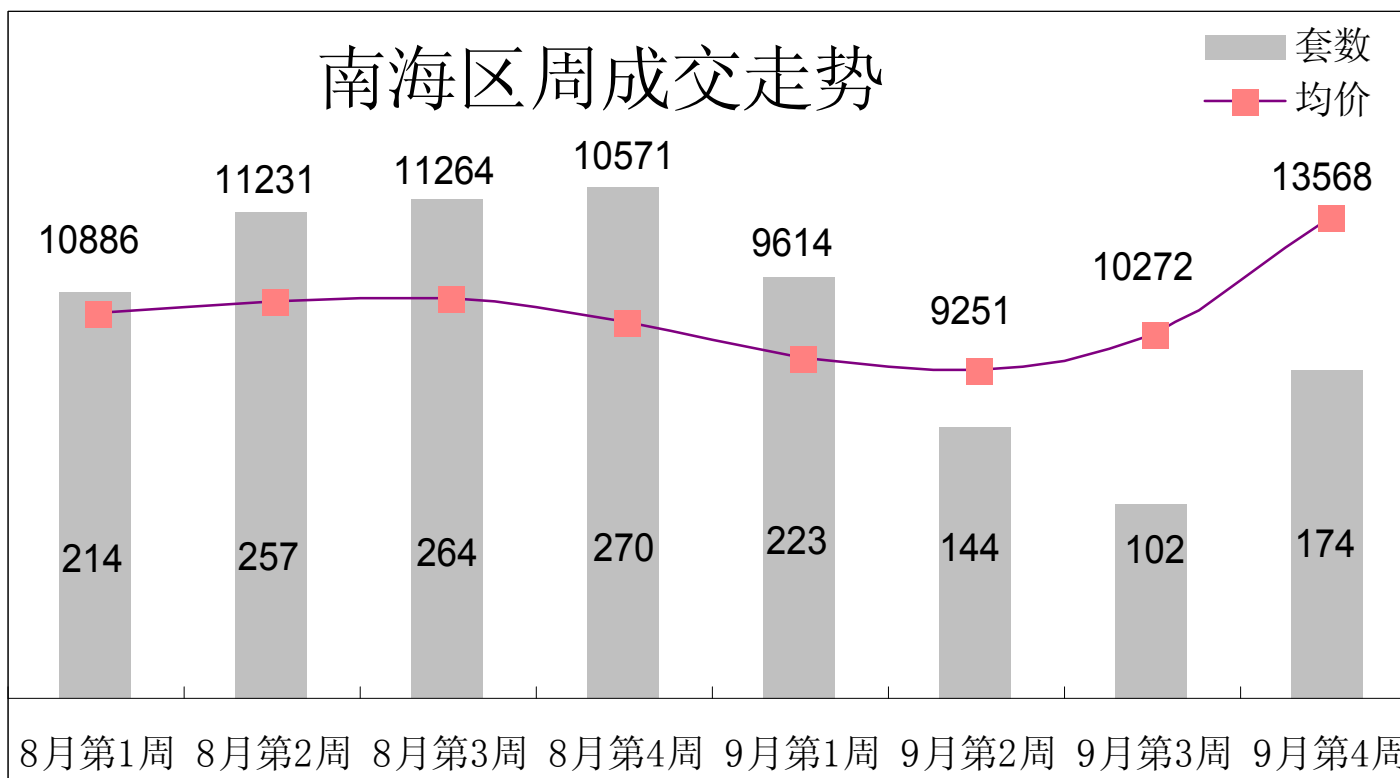
本周禅城、南海、顺德、三水(除高明)佛山四区商品房共成交共797套，成交量环比上升36%，成交均价10401元/m²，价格环比上升20%。其中禅城成交180套，成交均价9798元/m²，成交量上升128%，均价环比下降5%；南海成交174套，成交均价13568元/m²，成交量上升71%，均价上升32%；顺德成交363套，成交均价9306元/m²，成交量环比上升21%，均价环比上升15%；三水成交80套，成交均价为6201元/m²，成交量下降22%，价格环比下降13%。



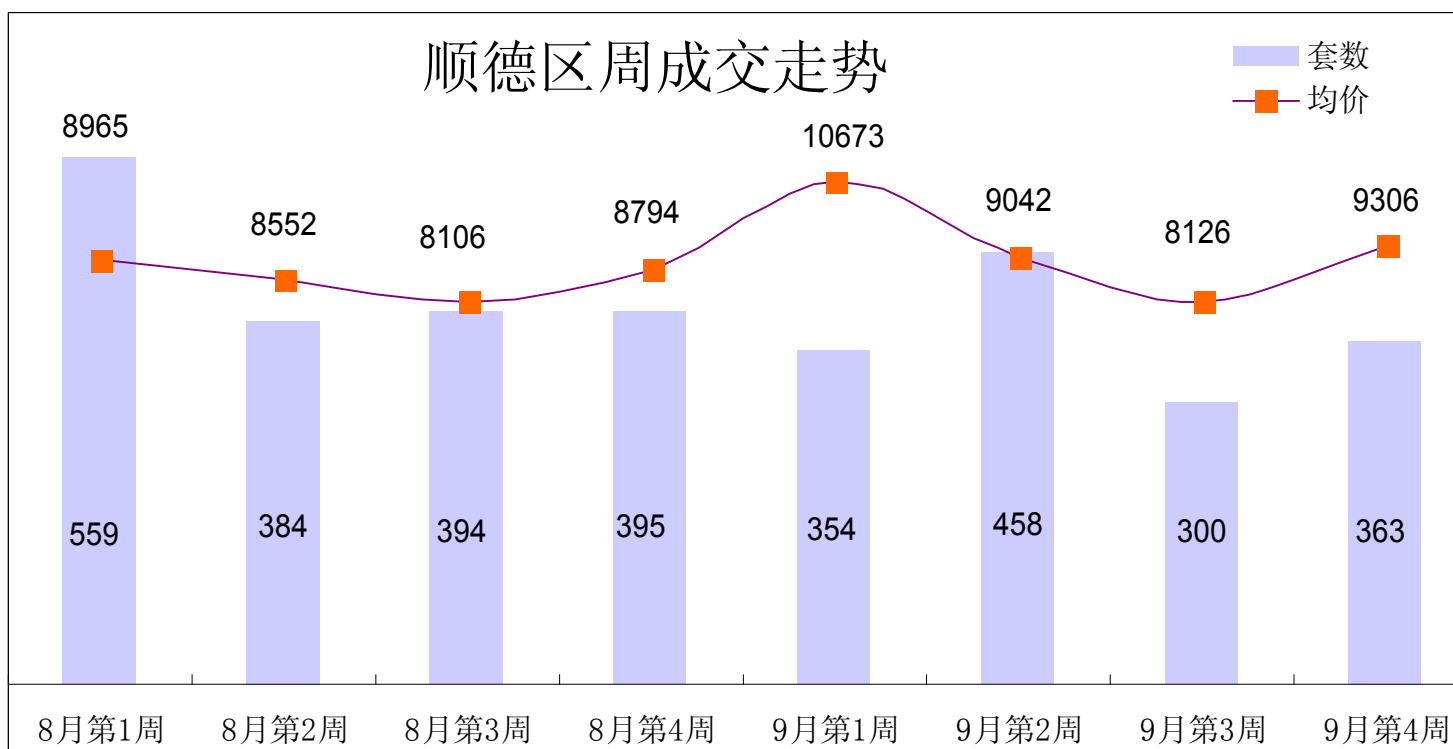
禅城：本周商品住宅网签**180套**，成交均价**9798元/m²**，成交量环比上升**128%**，均价环比下降**5%**。其中盛南新都花园共网签**49套**，成交均价为**8030元/m²**；依云上城（**19、21座**）网签**43套**，均价**9161元/m²**环比下降**2%**；碧桂园城市花园成交**23套**，均价**8623元/m²**于上周持平。



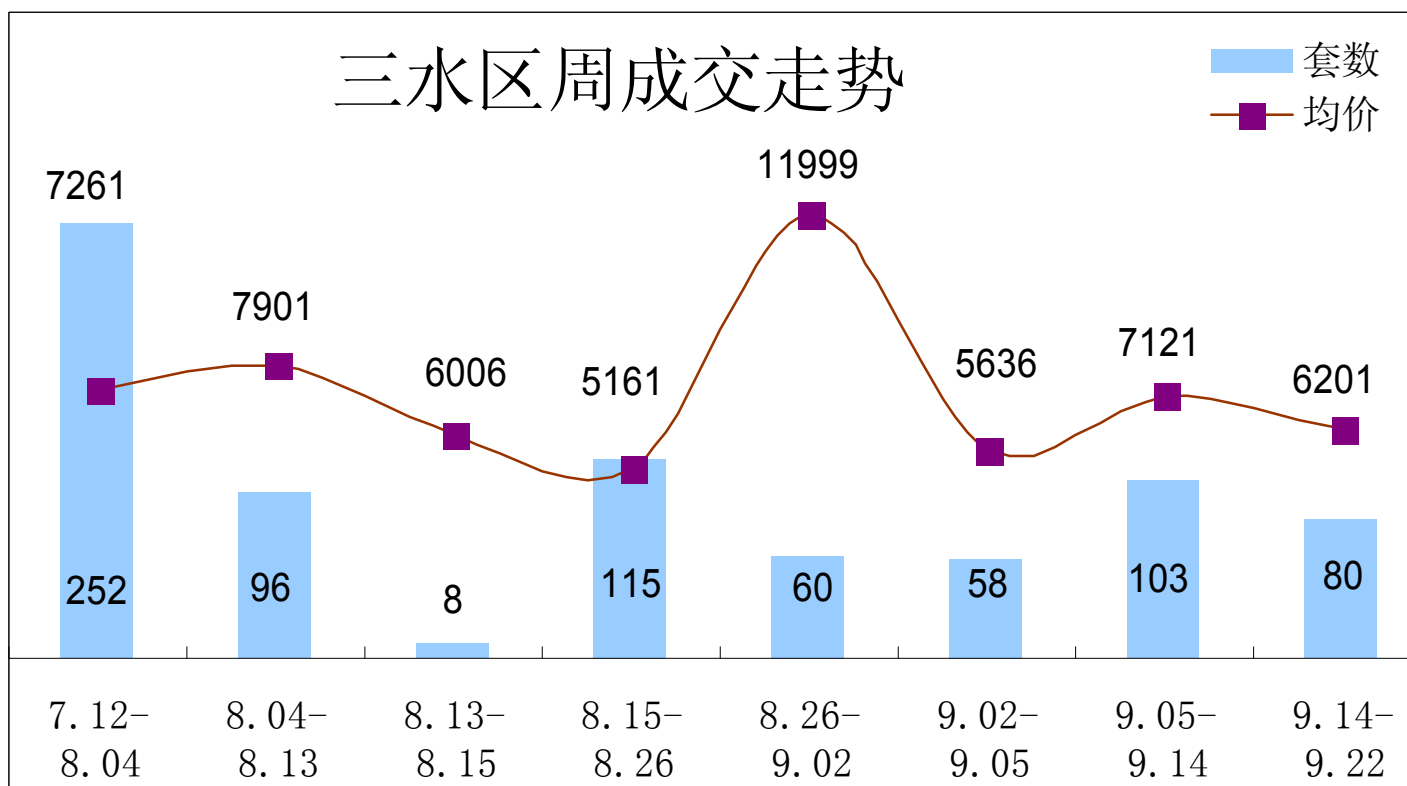
南海：全区商品住宅本周成交**174套**，成交量上升**71%**，成交均价**13568元/m²**，价格环比上升**32%**。本周里水成交**42套**，均价**11147元/m²**环比上升**21%**；桂城成交**38套**，成交均价**10402元/m²**环比下降**0.2%**；松岗成交**37套**，成交均价为**19482元/m²**环比上升**220%**。



顺德：全区商品住宅本周成交**363套**，成交量环比上升**21%**，按套内面积计算成交均价为**9306元/m²**，价格环比上升**15%**。



三水：全区商品住宅本周**成交80套**，成交量环比下降**22%**，**成交均价为6201元/m²**，价格环比下降**13%**。



佛山五区新批预售许可证

专心专注 专业服务

区域	预售项目	所处区域	推售范围及层数	批准预售套数(套)	预售商住面积(m ²)	预售住宅面积(m ²)	推售住宅(套)	发证日期
禅城	凯德城脉	华远东路	1座/27层、8座/17层	118	16153.25	16153.25	118	2011/9/15
	玫瑰铂金公馆	清水二街	首层、1、2座/31层	591	36758.01	35015.6	580	2011/9/21
	港宏世家	南庄镇	1区: 6座/17层、7座/15层	153	10869.78	9985.53	136	2011/9/22
	锦隆花园	锦华路	11、12座/17层	177	15781.29	13881.86	155	2011/9/22
	盛南新都花园	绿景西路	10、12座/17层	124	12409.61	12409.61	124	2011/9/23
合计	-	-	-	1163	91971.94	87445.85	1113	-
南海	桂丹颐景园	丹灶	聆湖1、2座/33层	256	25179.44	25179.44	256	2011/9/20
	联诚香堤水岸	里水	6栋/11层	30	2828.2	2828.2	30	2011/9/20
	保利东语花园	松岗	37栋/38层	375	47422.5	47422.5	375	2011/9/22
	糖果花园	里水	1-3栋、21-24栋/18层	494	44318.13	44318.13	494	2011/9/22
	海逸锦绣蓝湾	里水	揽胜8座/23层	132	9585.18	9585.18	132	2011/9/23
合计	-	-	-	1287	129333.45	129333.45	1287	-
顺德	万科缤纷四季花园	佛陈路	16号楼/31层	186	17762.97	13628.25	177	2011/9/22
	馨苑	大良	1、5座/8层, 6座/15层	117	10173.09	7859.24	110	2011/9/23
	锦明华府	陈村	2座/16层	77	7407	5838.16	77	2011/9/23
	金威名轩	乐从	1、2座/17层	214	21463.72	13788.87	180	2011/9/23
	佳兆业可园	杏坛	8、9座/15层	244	29175.52	23852.67	232	2011/9/23
	佳兆业上品雅园	北滘	2座/20层、7座/16层	197	20064.32	15710.54	197	2011/9/23
合计	-	-	-	1035	106046.62	80677.73	973	-
高明	众恒新城	荷城	2座/9层	40	4652.32	4186.88	32	2011/9/20
合计	-	-	-	40	4652.32	4186.88	32	-
三水	御江南国际社区	西南街道	62、63、65-69、72、73、75-79、93、95-101、103、105-113、115-123、125-127、130、131号/2-4层	47	14967.44	14967.44	47	2011/9/16
合计	-	-	-	47	14967.44	14967.44	47	-
合计	-	-	-	3525	332004.33	301643.91	3405	-

禅桂主要楼盘（区域）成交数据

专心专注 专业服务

板块	楼盘	9.11-9.17周 小结 (套)	本月累计均价 (元/m ²)	9.18-9.24周 小结 (套)	本月累计均价 (元/m ²)	本年累计 成交套数	本年累计成交 均价(元/m ²)
东平新城	海景蓝湾			3	10134	114	10420
	依云上城	11	9309	44	9161	396	9649
	星海岸城市花园	3	10954			97	12139
	东江国际商住中心	2	8328	3	8420	65	9568
	翠堤明珠	1	13726	1	13820	53	13758
	碧桂园城市花园	19	8624	23	8623	778	9983
	碧桂园城市花园（公寓）	1	11633	8	11461	334	12364
板块小结		37	-	82	-	1837	-
城南板块	金地九珑璧花园			4	11831	101	15286
	星星华园国际花园	4	15065	3	15094	36	14890
	季华金品尚院	1	14713	1	12154	194	9851
	盛南新都花园			49	8030	49	8030
	兆阳御花园	8	9514			361	10937
	喜居			1	7039	67	6846
板块小结		13	-	58	-	808	-
城区板块	东海国际花园	7	8782	5	8771	497	8987
	文华尚领			1	9035	83	9562
	锦隆花园	2	8789	7	8574	233	9950
	保利香槟花园	6	8532	10	8435	658	8692
板块小结		15	-	23	-	1471	-
南庄区域	帝景蓝湾	1	7938	1	7542	234	7350
	港宏世家	4	6120	6	6883	304	7217
	万科城	10	6785	8	6870	487	7229
	汇银新港湾			6	7264	136	7251
	俊景园2号楼			4	2151	11	2062
板块小结		15	-	25	-	1172	-
全区小计		80	10345.16	188	9797.66	5288	10196

南海区各镇街9月18日—9月24日商品住宅成交情况

专心专注 专业服务

时间	9.4-9.10 小结 (套数)	周小结 成交均价 (元/m ²)	9.11- 9.17小结 (套数)	周小结 成交均价 (元/m ²)	9.18- 9.24小结 (套数)	周小结 成交均价 (元/m ²)	本年累计 已售套数	本年累计已 售总建筑面 积 (m ²)	本年累计 成交均价 (元/m ²)
桂城街道-桂城	46	11699	28	10428	38	10402	2868	322345.51	11974
桂城街道-平洲	11	9496	8	8792	9	9678	167	22704.53	10629
罗村街道	2	7205	0	0	3	6296	927	68497.27	6776
九江镇-九江	0	0	0	0	1	4025	285	40372.36	6564
西樵镇-西樵	9	4829	4	4900	18	4911	1544	153868.57	6182
丹灶镇-丹灶	12	5388	13	5908	7	5749	570	82162.41	7875
狮山镇-狮山	0	0	0	0	0	0	901	96426.87	6650
狮山镇-松岗	10	10818	11	6091	37	19482	737	129470.47	9893
狮山镇-小塘	5	6001	2	5242	0	0	551	50793.69	5366
狮山镇-官窑	0	0	2	5742	1	6518	142	12904.04	5431
大沥镇-大沥	7	6670	7	7228	2	8388	692	63770.62	7502
大沥镇-盐步	0	0	0	0	7	8837	175	18434.64	9029
大沥镇-黄岐	14	5007	7	7869	9	11445	1983	226115.42	12640
里水镇-里水	28	8885	19	9206	42	11147	2552	236095.76	9993
里水镇-和顺	0	0	1	39242	0	0	102	49479.36	23608
全区	144	9251	102	10272	174	13568	14196	1573442	9,993.00

(二)、政策信息

GUICHENRANUN FUCUS
Professional Services

时间	政策 (新闻)	提要
2011-9-25	金融:房地产市场风险处于失控边缘	7月中旬, 国务院常务会议提出, 对已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策, 而房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施, 进一步巩固和扩大调控。两个月过去了, 各大房地产开发商的资金回笼速度已经越来越慢。饱受资金困扰的开发商, 被银根紧缩的银行拒绝后, 别无选择地抱紧了信托公司的大腿。6月底传出监管部门对于信托公司发行房地产信托进行窗口指导的消息后, 很多信托公司都减少甚至暂停了房地产信托产品的发行, 然而对于很多中小型信托公司尤其是地方信托公司来说, 房地产信托产品的发行收入, 是他们的业务收入的主要来源。
2011-9-25	住建部官员: 中国房地产市场高增长难以继续	住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹日前表示, 由于“基本不具备前十年的市场增长环境”, 中国房地产市场未来十年不可能复制和持续前十年的高速增长态势。秦虹认为, 未来中国房地产调控政策如果还存在优化空间, 控制住宅投资性需求和加大保障房建设是两个比较好的手段。房地产企业今后也要适时转型, 如高度关注融资, 实现从过去的银行贷款向民间融资, 从债权融资到股权融资两个转变。
2011-9-25	政策生了“套娃房子”	“一个房产证一套房, 习以为常。但是, 在这里, 一套大房里有两三个小套房, 拿的, 却还是一个房产证。这种户型产品设计, 不正是限购政策下无所适从的投资者的最佳标的吗? 一个房产证就有两三套房, 不但最大化地满足了投资的需求, 还可以留一套自住, 另外一套甚至两套出租, 既能自住又兼顾投资。”这段如同出自电视购物栏目的广告词的主角, 是深圳的某个项目。这种被称为“全国首见的套娃房”是针对限购政策的最新产品, 其特点是可以“1变N”, 即1个房产证变出N套房。而就在不久之前, “N变1”却还曾经风行一时呢。

SUNSHINE FUTURE FOCUS

时间	政策 (新闻)	提要
<p>2011-9-25</p>	<p>房地产“金九银十”难再现 价格战有望爆发</p>	<p>对于今年房地产市场价格和成交量的双双下跌，业内人士一致认为限购、限贷调控政策是最直接，也是最主要的原因。“限购其实比限贷来得更严厉，”黄河滔解释道，“很大的程度上，让投资客这部分需求的愿望破灭了。”9月，全国楼市销量再度出现显著下滑。据统计，全国主要城市9月以来新房周均销售量环比下降25%。其中，一线城市下降31%，二线城市下降22%，三线城市下降23%。“我判断，年底在量上会有一些的反弹。毕竟现在的秋天已经那么冷了，不然寒冬太难过了。”黄河滔告诉记者，成交量的回升还是取决于价格上的松动，因为短期内调控政策不会有所放松，与此同时各地信贷政策也在暗中收紧。“所以除了新盘打折促销、部分板块一、二手房价格倒挂外，部分新房项目的品质相对较高也是吸引市民的重要原因。”</p> <p>显然，调控不放松，成交量起不来，房价走低已成必然。不过，由于真实住房需求依然旺盛，加之房地产销售方面的特殊性，房价具有一定程度的“刚性”，短期内大幅下调的可能性很小。温和降价、变相降价将成为多数开发商应对楼市调整的主要策略。</p>
<p>2011-9-25</p>	<p>丁祖昱：三四线城市机遇风险并存</p>	<p>“中国房地产黄金十年已经结束，未来将是地产的理性发展时期，三四线城市将成为许多大企业发展新动力。”研究报告指出，近年来随着城市化进程的不断深入，三四线城市整体实力大幅提升，经济持续增长、基础设施硬件快速完善、居民住房需求上升、增值保值预期，都使三四线城市房地产市场发展潜力凸现。而2011年上半年销售排名前20的房地产企业，他们三四线城市的比例份额，占整个企业的份额正在不断攀升。一中字号房企，三四线城市份额占比去年上半年为14%，今年上半年便达到20%。</p>

(三)、土地信息

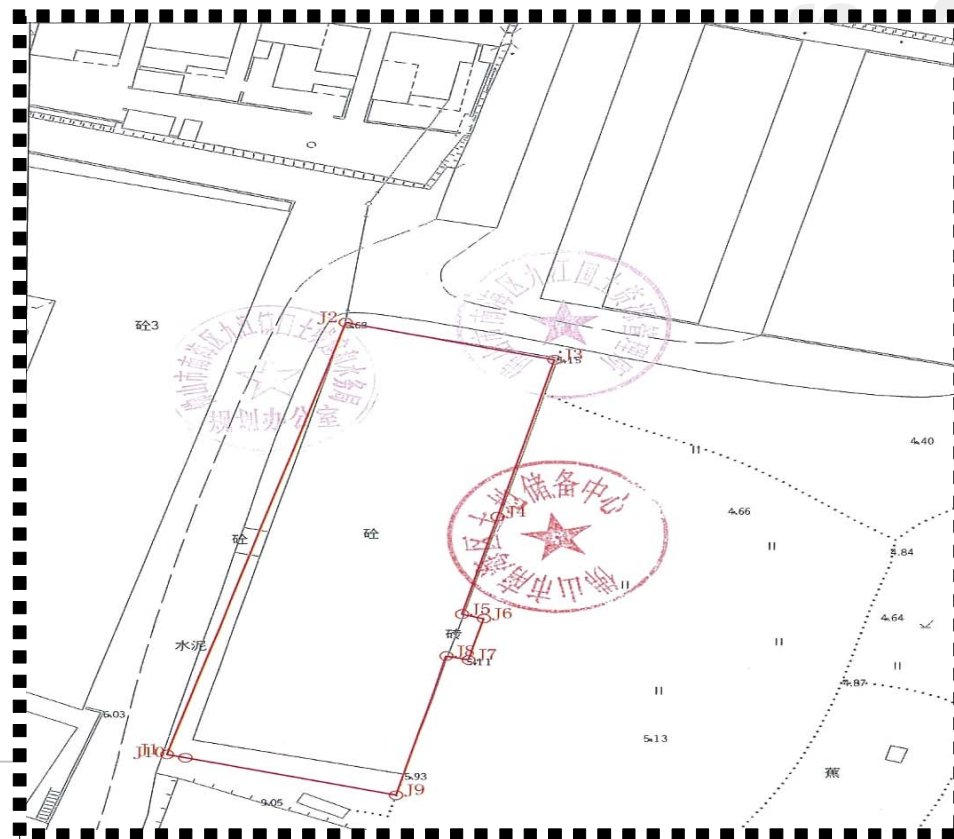
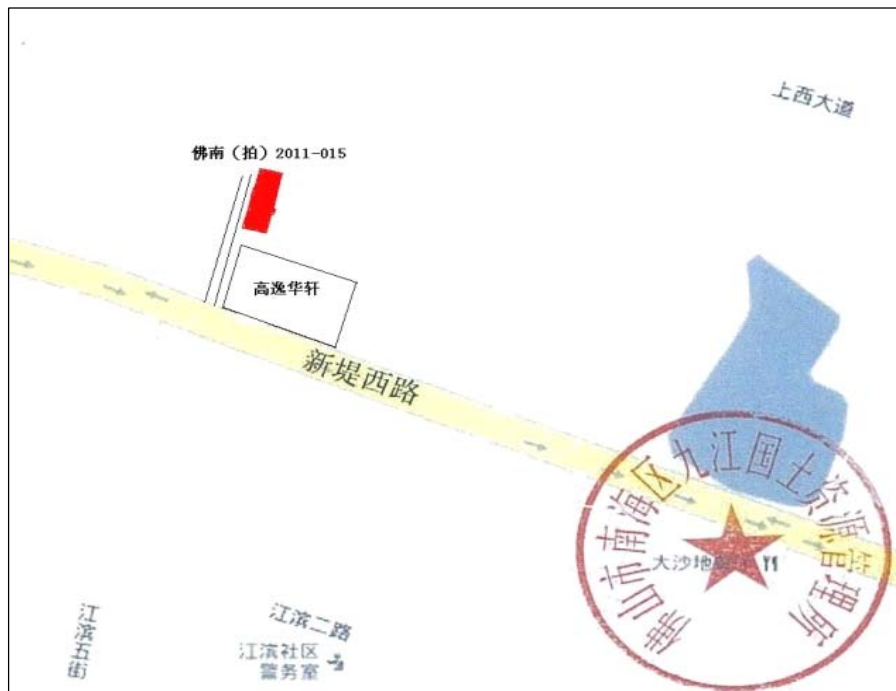
佛南（拍）2011-015地块

专心专注 专业服务

一、此次拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求如下表：

交易编号	位置	面积(m ²)	规划指标要求		土地用途	使用年限	起拍价(万元)	保证金(万元)
			容积率	建筑密度				
佛南（拍） 2011-015	佛山市南海区九江镇 上西村委会地段	1384.4	≥1.1, 且 ≤2.2	≤35%	城镇住宅用地兼 容批发零售用地	城镇住宅用地为柒拾年, 批发零售用地为肆拾年	260	52
备注：该宗地设有保密底价。								

二、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请单独或联合参加竞买活动。



佛南（拍）2011-014

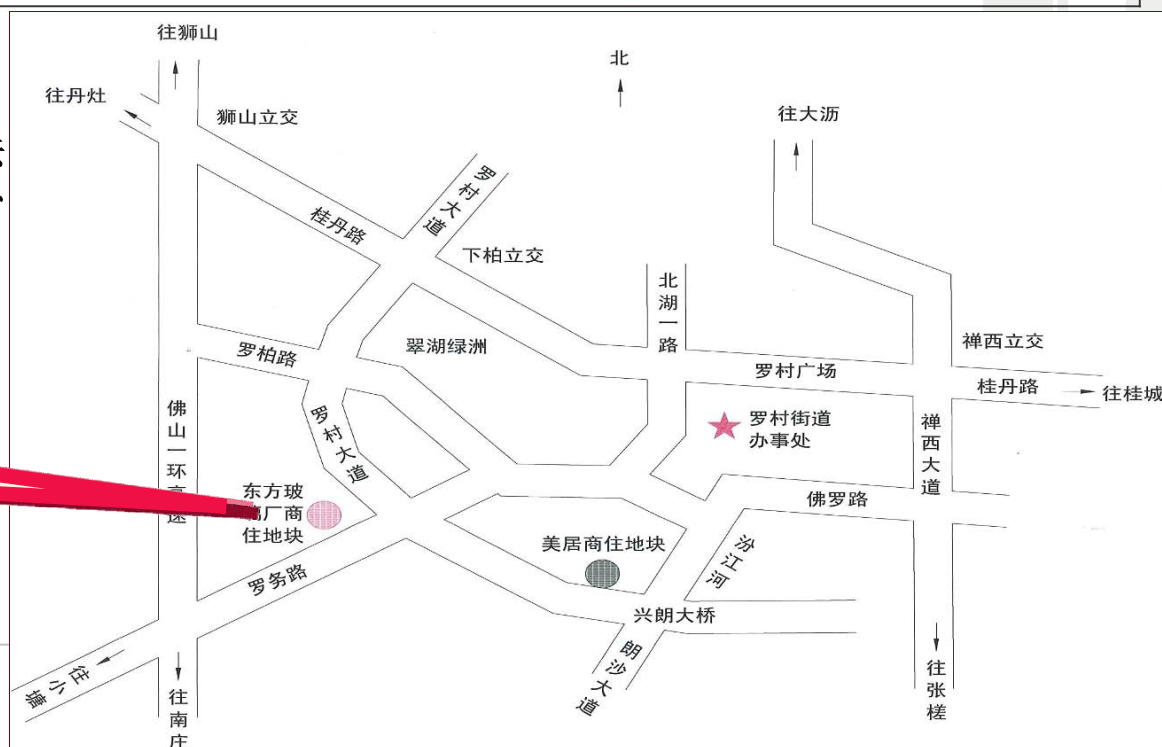
专心专注 专业服务

一、此次拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求如下表：

交易编号	位置	面积(m ²)	规划指标要求		土地用途	起拍价(万元)	保证金(万元)
			容积率	建筑密度			
佛南（拍） 2011-014	南海区罗村街道罗村村罗村大道西侧、罗务路北北侧“东方玻璃厂”地段	130514.6	≥1.5，且≤3.2	≤30%	城镇住宅用地 兼容批发零售用地	84182	16837
备注：该宗地设有保密底价。							

二、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请单独或联合参加竞买活动。

东方玻璃厂地块



(四)、项目动态

保利东湾

预售情况：9月24号开售第二期8座（层数未知）、9座/27层，面积段为100-157m²二梯四户型，共160套单位。预计10月初开售，价格待定。

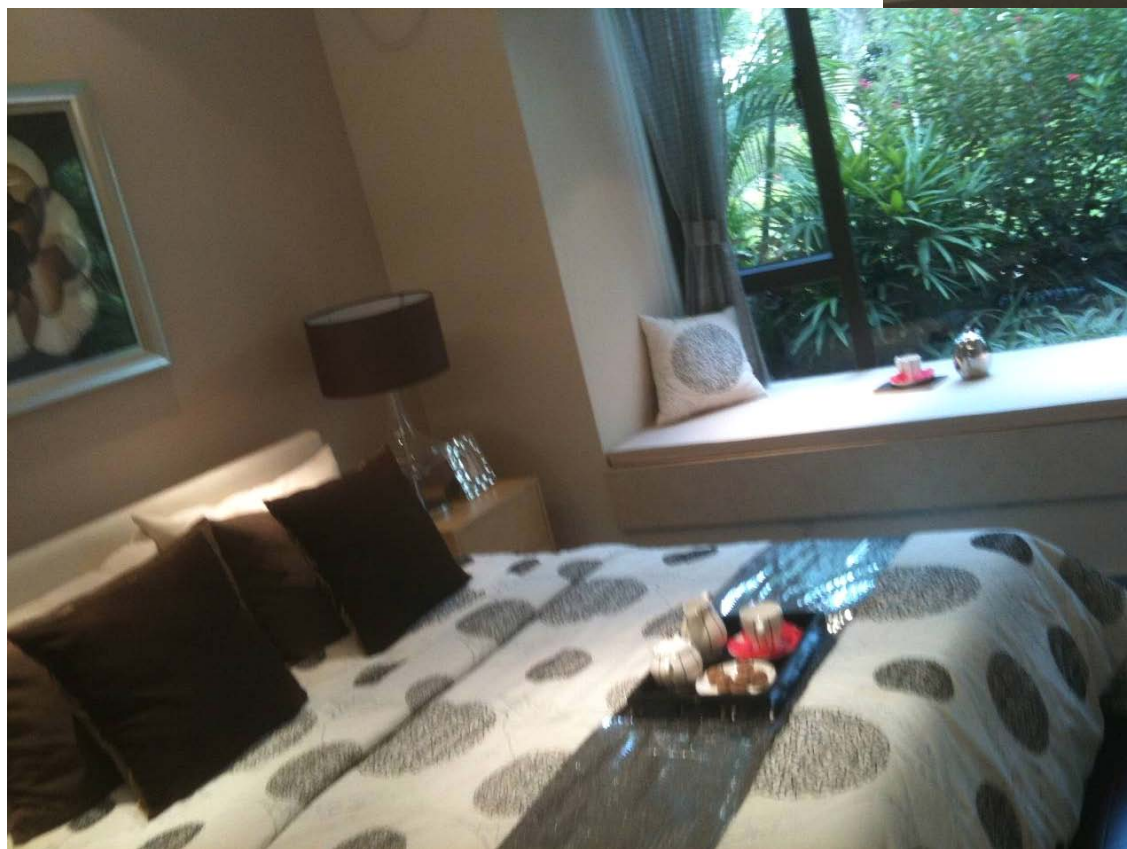
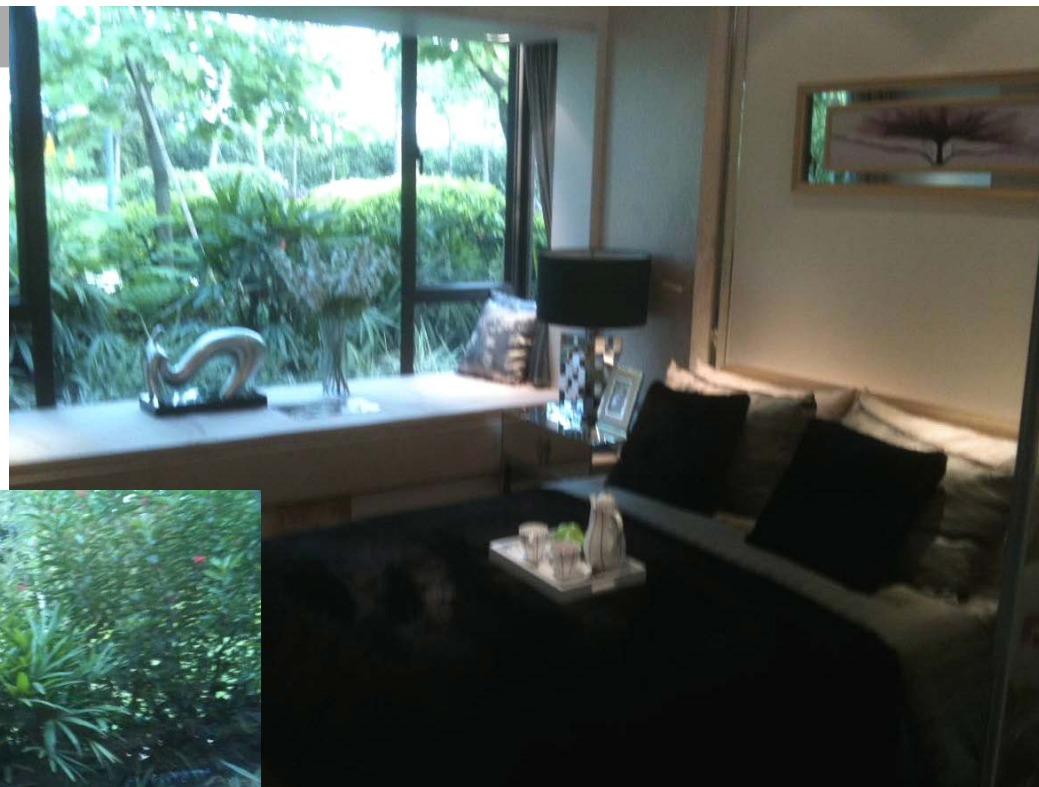
优惠折扣：诚意登记客户可享受9.7折；
开盘额外优惠减10000元。



在售情况：第一期主推9座102-157m²两梯四户型；15座123-173m²两梯三户型，余货约30套。大多南北朝向，毛坯。

价格跨度：10000-14000元/m²，销售均价13000元/m²，部分单位约10000元/m²。优惠为9.3折。

保利东湾



SERVICES
FUCUS

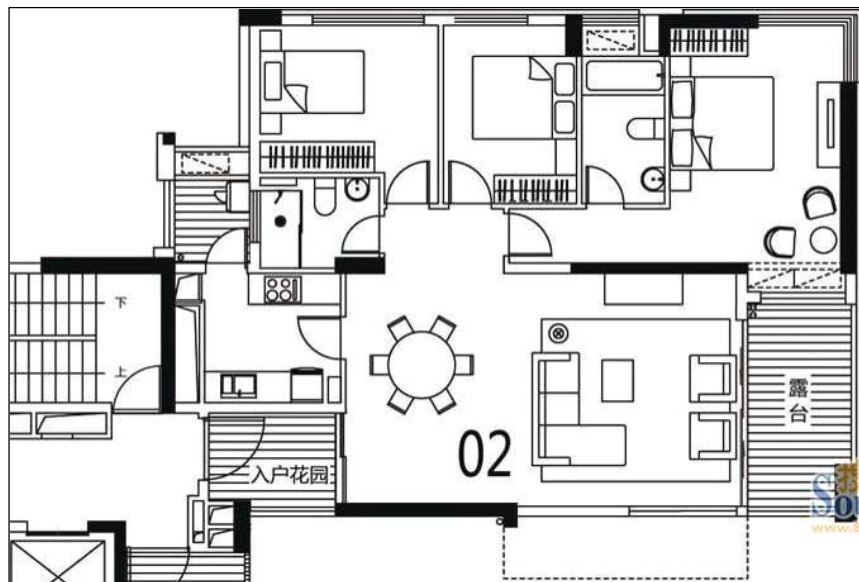
新盘开售情况：9月24日正式开盘，首推**1座/27层、8座/17层123-147m²三房**及**198-239m²复式**，共计**116套**单位。主推户型为**147m²三房两厅三卫**，**销售均价约11000元/m²**，销售情况不到**10套**。
优惠折扣：**VIP诚意登记**开盘可享额外**98折**，开盘当天成功认购的客户，最高可享受**9.3折**优惠。



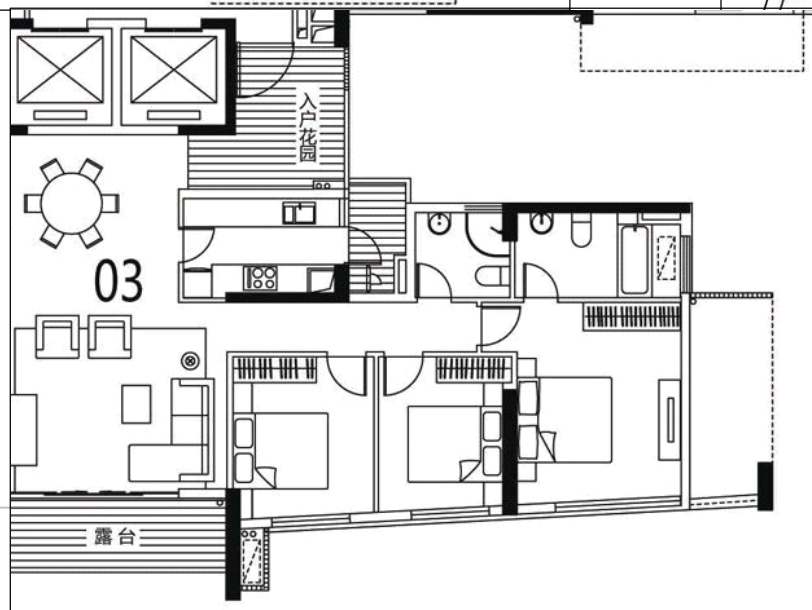
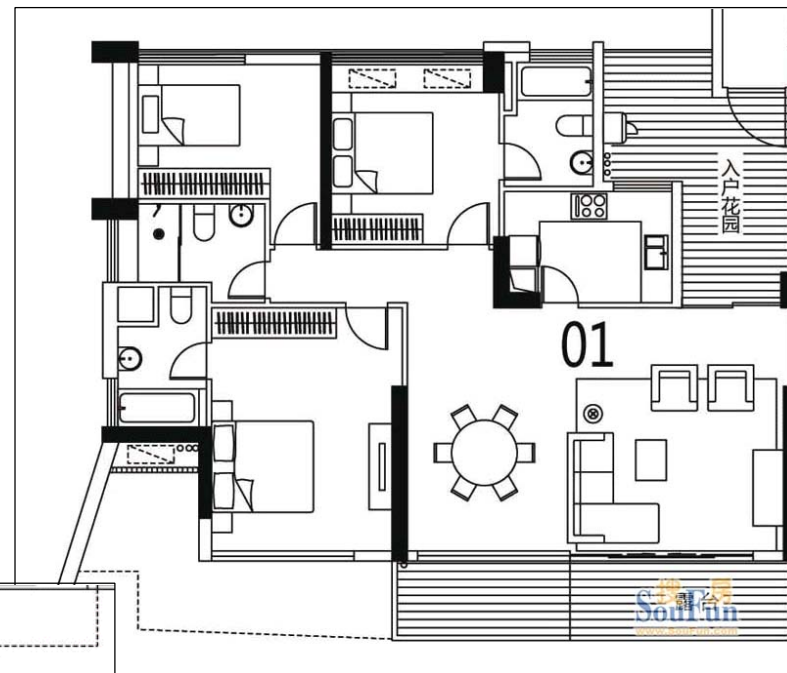
凯德城脉

专心专注 专业服务

1座3-25层奇数层02单元3室2厅2卫1厨127.00m²



1座3-25层奇数层01单元3室2厅3卫1厨147.00m²



1座3-25层奇数层03单元
3室2厅2卫1厨126.00m²

依云水岸

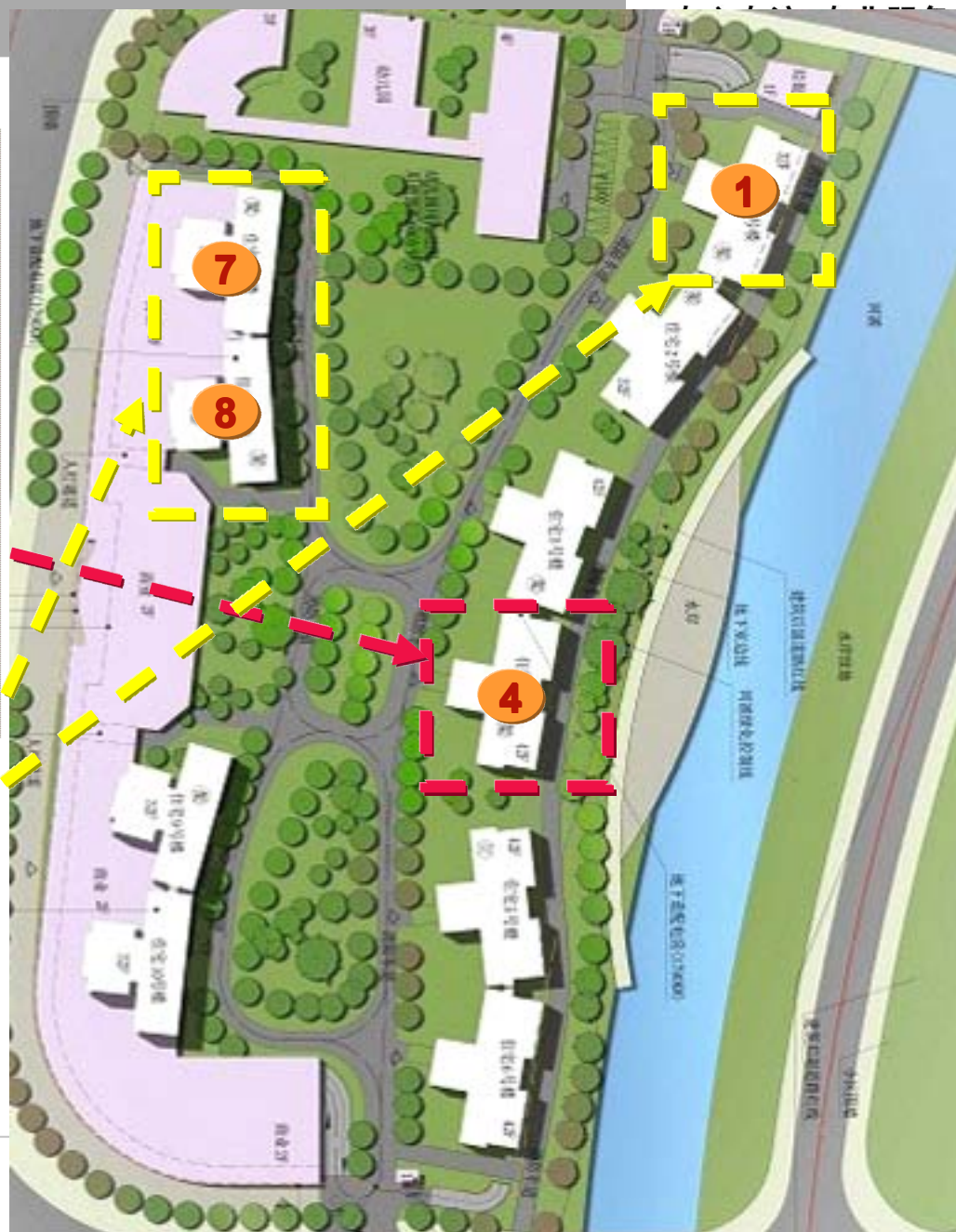
新开售情况：9月17日集中开售**4座88-198m²**二梯三户**42层楼王**，共**113套单位**，其中顶层**41-42层**为**复式300余m²2套**。折后**总体均价12880元/m²**。

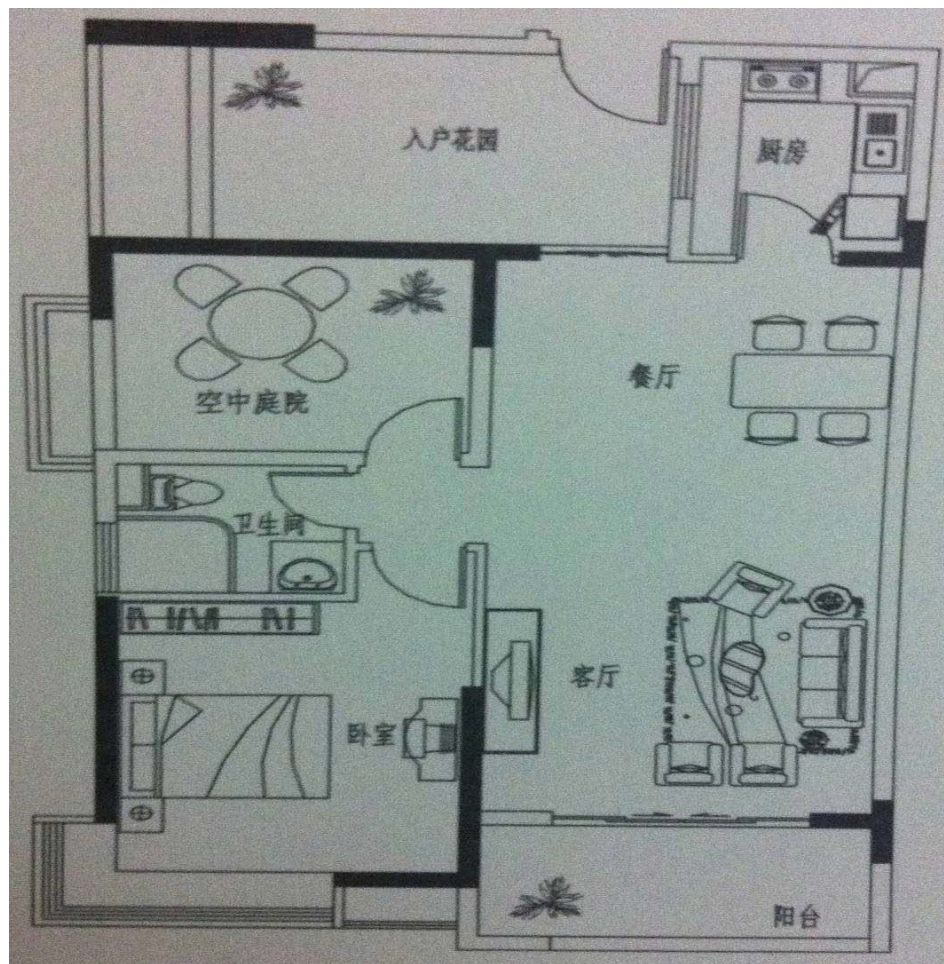
现场人气：开盘当天上门约**150人**，客户主要来自**禅城、乐从**，其次是**南海**，少量**广州**客户。

销售情况：**90m²**单位折后均价约**1.1万元/m²**，**190m²**单位折后均价约**1.3-1.4万m²**。开盘当天截至上午**10点**，**总体成交61套**，成交率约**54%**，包括**16日晚**关系户内部认购**20余套**。

在售情况：**1座/42层**三梯三户型，其中**01、03户190-196m²**，**02户88 m²**；**7、8座/32层**两梯四户型，其中**01、04户132-135 m²**，**02、03户89-92 m²**，一层为**商铺**，**毛坯**，**优惠为9.5折**。

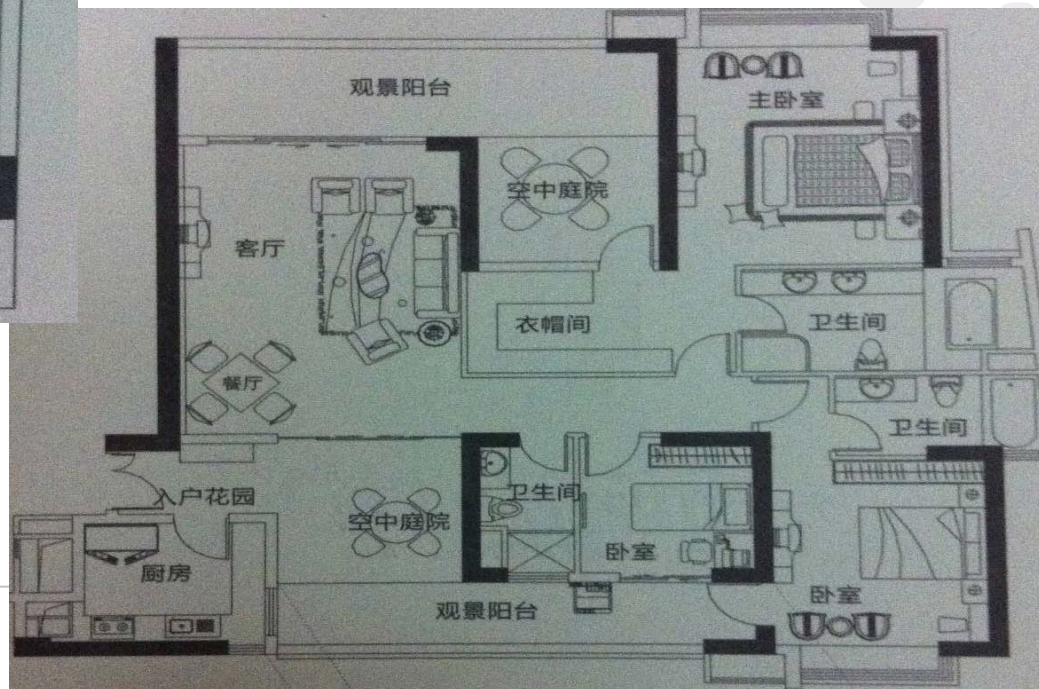
销售价格：最低售价**10000元**，均价**11000元**。





两梯四户户型平面图**89-92m²**

三梯三户户型平面图**189-200m²**



碧桂园城市花园

主推产品：6、8座105-110m²东西朝向2梯4户型；7座127-185m²南北朝向双景园林3梯6户型。

销售情况：销售均价9300元/m²，6-8座余货243套，销售率约73%；4、5座余货41套，销售率约39%。

优惠折扣：9.7折

现场人气：约15台客人





Concentration Focus Professional services



谢谢！

佛山市富盛房地产代理有限公司 | 专心专注 专业服务
FOSHAN FUSHENG REAL ESTATE AGENCY MANAGEMENT CO.,LTD