



臻域
文化

佛山/市场周报

佛山房地产市场第 43 周简报

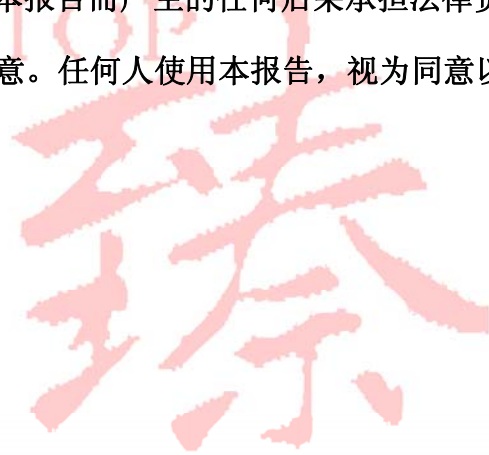
(2011年10月17日-2011年10月23日)

臻域市场研究部

免 责 申 明

本报告仅作提供资料之用，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。本报告版权归属佛山市臻域地产代理有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。



目录

【热点简评】佛山首套房贷利率最高上浮 20%	4
【佛山楼市概况】	5
1、土地市场.....	5
1.1、土地市场新增供应.....	5
1.2、土地市场成交情况.....	6
2、本周住宅新增供应.....	7
2.1、本周住宅新增预售.....	7
2.2、本周各区具体预售情况.....	7
3、本周住宅成交情况.....	8
周楼盘动态.....	9
5.广告	12
5.1、投放情况.....	13
5.2、广告赏析.....	14
【一周资讯要点】	15
1.佛山房地产要闻.....	15
2.楼市八面风.....	16

【热点简评】佛山首套房贷利率最高上浮 20%

继建设银行北京分行上浮首套房贷利率至 1.05 倍后，北京、上海、广州、深圳等几大一线城市，以及天津、济南、郑州等二线城市也随之上调首套房贷利率。虽然上浮幅度略有差异，但基本维持在 5%-10% 之间不等。佛山的各大银行的政策执行标准明显更为严格，首套房的利率普遍执行上浮 5%-10% 的标准，最高上浮 20%，二套房最高上浮 30%。同时，今年下半年以来不少银行也暂停或者放缓了公积金贷款。

国家的宏观调控政策导致房产贷款难度加大，银行办理房产贷款的量已经大不如前，收益逐步萎缩，提高首套房贷利率，是银行创收的手段。在存款准备金率和存贷款比上调之后，多家银行面临放贷难的情况，通过采取‘以价补量’的方式来增收，这是本次银行提高贷款利率的原因之一；目前房价下跌趋势已经明朗的情况下，房贷风险高，假如未来业主变卖房子仍然还不起贷款，那银行拿到的将是一笔缩水的资产，因此只有提高首套房的贷款利率，减少放贷甚至采取不放贷。

对刚性需求者说，影响其购房的最大因素并不是限购令，而是银行房贷政策的收紧。为了规避高利率带来未来生活成本的增加，会促使一次性付款购房现象增多，而对于一次性付款的客户，往往能享有更多的折扣优惠。虽然一次性付款对购房者有优势，但是并非所有的房源都适合一次性付款购买，选择现房或准现房更为保险，而开发商的资质和信誉能减少全额付款的风险。

利率什么时候调整、还会上调多少仍然是未知之数，这要由上调后的市场反应及政策延续性来决定。银行加息不仅打击了开发商的资金链条，减少了投资投机需求，同时也抑制了刚性需求。利率上调带来的是市场持续的观望情绪以及对拐点到来的等待。

2011. 11. 10-11. 21	佛三（挂）2011-039	三水区南山镇漫江大道东、升平酒店旁	交通运输、商服用地	13329.4	13329.4	733
---------------------	---------------	-------------------	-----------	---------	---------	-----

【数据来源：臻域数据库】

✚ 本周，佛山新增 4 块住宅、商服用地，其中位于顺德工业园地块，容积率为 2.8。

这次工业园地块开发必须满足以下项目建设要求：

1、竞得人须在签署成交确认书之日起 60 日内在大良范围内注册成立具有独立法人资格的新公司，并以新公司的名义发展该地块，新公司注册资本不少于 4000 万元人民币，且竞得人必须占新公司 50%以上股权，新公司出资构成及成立时间须在《国有建设用地使用权竞买申请书》中填报清楚；

2、竞得人在本地块上的建筑中必须包含商场、酒店及电影院三个项目，其中：

（1）商场项目：总建筑面积不少于 40000 平方米；必须自交地之日起 8 个月内动工兴建，3 年内竣工并投入使用；商场封顶后（由竞得人提交申请并经大良街道办事处核实确认），住宅项目才能销售；商场项目自交地之日起 5 年内不得转让；商场建成必须引入中国连锁排名前十企业（以 2009 年中国连锁经营协会公布的连锁企业销售排名为准）作为主力店，且主力店面积不小于 5000 平方米；

（2）酒店项目：总建筑面积不小于 10000 平方米，房间规模不少于 100 间；酒店投入使用后的两年内必须

取得国家三星级或以上的酒店评级；酒店部分不得分拆转让。

(3) 电影院：总建筑面积不少于 2000 平方米；

3、本地块地上建筑物的立面设计图及总平面图须经佛山市顺德区大良街道土地发展中心同意后方可按图施工。

1.2、土地市场成交情况

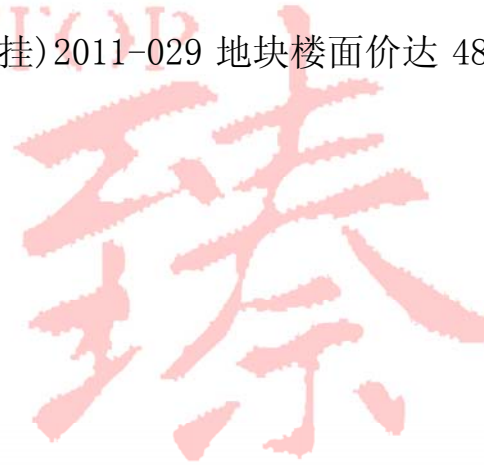
(2011 年 10 月 17 日 - 10 月 23 日) 各区土地成交情况

拍卖时间	编号	位置	面积m ²	规划指标要求		土地用途	成交情况		
				容积率	建筑密度		中标人	总额(万元)	楼面地价(元/m ²)
南海区									
2011. 10. 18	佛南(拍) 2011-014	佛山市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	佛山市宏景房地产有限公司	84182	2015.63
2011. 10. 21	佛南 (挂)2011-029	南海区桂城街道海六路以南、灯湖东路以东地段	13951.10	≥3.5, 且 ≤4.0	≤35%	商服用地	佛山市南海华亚房地产投资有限公司	26800	4802.49

2011.10.21	佛南 (挂)2011-030	南海区桂城街道海六路以南、锦园路以西地段	13941.8	≥ 3.5 , 且 ≤ 4.0	$\leq 35\%$	商服用地	佛山市翔澳废旧五金加工利用有限公司	26600	4769.83
------------	-------------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	------	-------------------	-------	---------

【数据来源：臻域数据库】

本周，南海区共有三块土地成交。其中，位于桂城海六路的两块宗地，面积相当于千灯湖的十分之一，用途都为商务金融用地兼容批发零售用地，两家竞得的本土开发商都是有金属加工背景的南海企业。地块不仅位于广东金融高新技术服务区核心地段，而且都位于保利洲际酒店和保利水城对面，周边有数个成熟的住宅小区，区位优势明显，都已超出底价拍出，佛南(挂)2011-029 地块楼面价达 4802.49 元/m²，溢价 123%，而佛南(挂)楼面价达 4769.83 元/m²，溢价 127%。



2、本周住宅新增供应

2.1、本周住宅新增预售

(2011年10月17日-10月23日) 各区商品房预售情况

区域	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区	合计
新增住宅总面积 (万m ²)	2.55	1.74	8.6	0	1.98	14.87
新增住宅套数 (套)	266	198	754	0	182	1400
比例	19%	14%	54%	0	13%	100%

【数据来源: 臻域数据库】

(2011年10月17日-10月23日) 各区具体预售情况

所在板块	项目名称	所在栋数	物业类型	预售套数 (套)	预售面积(m ²)
禅城区					
石湾	星星华园国际花园	四座/30层	住宅	140	10765.44
		四座首层	商铺	3	401.98
张槎	保利香槟花园	三座、四座/16层	住宅	126	14734.88
南海区					
桂城	金域蓝湾	8座/33层	住宅	130	12229.21
里水	联诚香堤水岸	3栋/18层	住宅	68	5168.68
顺德区					
北滘	美的翰诚花园	1-6栋/1层(1-37、43-50号)、 2层(38-42号)	商铺	50	4282.44

	真美花园	7、8座/11层	住宅	88	7803.09
勒流	天品花园	7、8、9座	住宅	19	5316.86
			商铺	56	3547.44
杏坛	创富公寓	1、2、3栋	商铺	56	19980.24
伦教	万科沁园	17、18座/25层	住宅	288	21026.88
大良	金地天玺花园	1座/22层	住宅	80	18299.94
	保利中字花园	1、9、10座/32层	住宅	279	33551.92
			商铺	25	1095.32
高明区					
更合	雄毅豪苑	2、3、4、5、6、7、8座	住宅	180	19163
荷城	高明碧桂园	1、61栋	住宅	2	649.98

【数据来源：佛山建设局】

本周，佛山共新增13个预售证，共1590套单位，合共17.8万m²，环比暴升329%。其中，新增住宅1400套，合共14.87万m²；新增商铺190套，合共2.93万m²。（环比对象：2011年第42周）

3、本周住宅成交情况

(2011年10月17日-10月23日) 各区商品房住宅成交情况

区域	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区	全市
成交套数	117	247	457	-	124	945
成交面积(万m ²)	1.29	2.79	4.38	-	1.24	9.7
成交均价(元)	8890.2	10023.11	7416.25	-	4384.47	7974.51

【数据来源：各区的住房与城乡建设局】

本周，佛山合共成交 945 套住宅单位，成交面积约 9.7 万平方米，环比下降 25.5%，销售均价约 7974.51 元/m²，环比上升 7.2%。其中，禅城区成交 1.29 万平方米，环比下降 53%；南海区成交 2.79 万平方米，环比下降 2.4%；顺德区成交 4.38 万平方米，环比下降 15%；高明区成交 1.24 万平方米（10月15-21日）。（环比对象：2011年第42周）

PS：因系统原因，暂无三水区成交记录

4、周楼盘动态

区域	楼盘名称	时间	营销动作	促销优惠	咨询电话
禅城	锦隆花园	10月22日	11、12座77~114m ² 单位发售，开放样板房	诚意登记	0757-86113888
	碧桂园城市花园	10月21日	高尔夫商界群英会，瑜伽表演、肚皮舞表演	.....	0757-83319999
	铂顿国际公寓	10月23日	国际大师级示范单位登场，国际艺术表演团的表演	.....	0757-82328888
南海	万科金域蓝湾	10月22日	68-160方得二至四房，楼高33层，7500元/方起，周末开盘	.....	0757-81238888
	桂丹颐景园	10月22-23日	童趣嘉年华，期间推出多套一口价单位	.....	0757-86603333
顺德	水悦云天	10月22日	加推三期江景墅王，瀚宫楼王板房预约鉴赏	交2万元开盘即享额外97折	0757-22296888
	保利中环广场	10月22-23日	首期公园豪宅周末上市	.....	0757-22277888
	博澳城	10月23日	智能宝宝千人运动会	.....	0757-22318888

【数据来源：臻域数据库】

5、广告

统计对象：佛山楼盘广告

统计来源：广州日报、佛山日报、羊城晚报、南方都市报、珠江商报、南方日报等。

5.1、投放情况

本周，佛山全市楼盘项目在七大报纸媒体上见报楼盘 10 个，广告投放量 17 则。

各大媒体广告投放对比表

报纸名称	佛山日报	广州日报	羊城晚报	南方都市报	珠江商报	南方日报	新快报	合计
数量	3	2	5	4	1	1	1	17

5.2、广告赏析

南方都市报 广告 A:07

星星华园国际2期
央中80-150m²
即将震撼发售
 稀缺品抢手开盘 手快者得!

央中，精心雕琢2年，终于傲世而立。
 这里每一块建筑，都注入了大师的梦想。
 无论是奢华的意大利瓷砖、3000小时的打磨，还是4000小时的精修？
 精益求精。
 在这里，总有一款会触动你的心灵！
 从此筑巢，安家，幸福已不再遥远！

0757-8312 8888

开发商：佛山市金利源房地产开发有限公司
 地址：佛山禅城江湾路星星华园国际

南方都市报 广告 A:09

25万起
 70年产权商业 全城罕有
 37-200m²二批高性价比单位 隆重登场

0757-223 99999

INTERNATIONAL | 佛山·祖庙·超铂金五星酒店式公寓 | APARTMENT

INTERNATIONAL 铂钻国际公寓

铂金奢华 领SHOW全城
 10月23日金钥匙授牌仪式暨
 国际大师级示范单位耀世登场

品鉴热线：8232 8888

0757-223 99999

中国·佛山·祖庙(地铁站A出口)

【一周资讯要点】

1. 佛山房地产要闻

首套房贷利率普遍上浮 5%-10%

目前佛山大多数银行的首套房贷利率基本上浮 10%左右，仅有 2 家银行还有基准利率，连上浮 5%都成了“优惠”。根据要求，昨日起，工、农、中、建、交、邮六大行之外的其他金融机构开始向央行缴存第二阶段保证金存款，到 11 月 14 日，保证金存款计入一般存款的基数须达到 30%。银行资金紧张令房贷局面更加雪上加霜。农行禅城分行相关人士则表示，从中秋节以后，首套房贷利率就上浮 5%以上，额度方面也有所收紧。这位负责人透露，主要是因为前两个月很多银行都没有额度，当时农行还可以拿到基准利率，许多其他行的客户都转了过来占用额度，“很多银行现在已经没有额度，要等到明年了。”

来源：佛山日报 2011 年 10 月 18 日

二手房成交量同比降三成 过半买家一次性付款

根据建设局日前发布的 9 月份佛山市房地产(住宅部分)交易情况，佛山五区二手房成交环比再度下滑近 20%。同时，今年前三季度的成交量也同比出现超过三成的下滑。不过，在成交继续萎缩的同时，二手房成交价格始终保持稳中微降的态势，但一二手价格倒挂的现象也使二手房买家被一手市场分流三到五成。而从近阶段满堂红以及合富置业的单周成交数据来看，禅桂热点区域的二手房成交价格仍旧普遍在 8000-10000 元/平方米上下，与限购之前相比变化并不明显。一手房的促销进一步造成了同地段二手楼价高于一手盘价格的现象。同时，受本地改善型买家、拆迁户以及投资客入市增多影响，本月一次性付款的买家比例再度攀升。此外，目前多数银行也已经暂停了二手房贷款的申请，这也促使更多业主要求买家一次性付款。

来源：南方都市报 2011 年 10 月 21 日



佛山市臻域地产代理有限公司

Add: 佛山市南海区桂城简平路1号天安南海数码新城A座206室

Tel: (0757) 8123 0899

Fax: (0757) 8123 0809

P. C.: 528000

Email: Top_zy2009@126.com