

佛山房地产市场第 48 周简报

(2011年11月21日-2011年11月27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】停车位限购?	4
【佛山楼市概况】	5
1、土地市场.....	6
1.1、土地市场新增供应.....	6
1.2、土地市场成交情况.....	6
2、本周住宅新增供应	6
2.1、本周住宅新增预售	7
2.2、本周各区具体预售情况	8
3、本周住宅成交情况	9
4、本周楼盘动态	10
5.广告	11
5.1、投放情况	12
5.2、广告赏析	13
【一周资讯要点】	14
1、佛山房地产要闻	14
2、楼市八面风	15

【佛山楼市概况】

1、土地市场

1.1、土地市场新增供应

(2011年11月21日-11月27日) 各区新增土地情况

拍卖时间	编号	位置	地块用途	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	起拍价 (万元)
南海区						
2011.12.23	佛南(拍)2011-019	九江镇上西村委会地段	城镇住宅兼容批发零售用地	10597	39208.9	4700

【数据来源：臻域数据库】

本周，佛山共一块新增商服、商业用地，位于南海九江。这是九江今年拍出的第5块商服、住宅用地，也是其中面积较大的一块，占地1万平方米位于上西村地段，政府推地态度谨慎，表明在住宅市场转冷及银根收紧下，倾向推出低成本低风险地块。

1.2、土地市场成交情况

(2011年11月21日-11月27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)
禅城区									
2011.11.22	佛禅(挂)2011-024	佛山市禅城区季华三路南侧、凤凰路西侧	39241.21	4.0≤A地块≤6.0, B地块≤3.0	A地块≤50%, B地块≤28%	A地块: 商业、金融、办公用地; B地块: 二类居住用地, 可兼容商业、金融	佛山市南海区联诚投资发展有限公司	23653.51	1543
顺德区									
2011.11.23	119139-426	佛山市顺德区大良科技工业园A区中-15-6号地块	6969.22	≤3.3	≤45%	城镇住宅用地	未成交	1753	762.23
三水区									
2011.11.23	佛三(挂)2011-039	佛山市三水区南山镇漫江大道东、升平酒店旁	13329.4	≤1.0	≤25%	交通运输、商服用地	佛山市三水区运发有限公司	733	550
2011.11.24	佛三(挂)2011-040	佛山市三水区西南街道雅居乐东侧	131389.1	1.0< FAR≤2.5	15%≤D≤25%	住宅、商服用地的国有建设用地	未成交	45330	1380

【数据来源: 臻域数据库】

- 本周，佛山仅两块用地成交，禅城和三水各占一块，而大良工业园和三水区的两块住宅用地因无人竞买而流拍。其中占地 3.9 万平方米的佛禅（挂）2011—024 地块以 2.36 亿元成交，不接受联合竞买。该地块位于禅城区季华三路和凤凰路交叉位置，濒临石湾公园，位属石湾陶瓷行业片区，区位资源丰富；且住宅项目周边竞争对手只有卓远景峰和喜居两个楼盘，属于石湾商品房住宅的边缘区，未来升值空间较大。
- 流拍地块中顺德科技工业园 A 区地块是用于发展公租房建设项目。按发展规划，此宗地块只能用于发展公租房建设项目，且 5 年内不得转让，5 年后可以整体转让但建筑物不得分宗出售。此地块项目租金最高限价不高于政府公布的公租房租金指导价。严峻苛刻的用地规则将房屋限定在完全自住的保障房范围内，开发商可挖掘利润微乎其微，对该地块的竞投只能望而却步；另一块流拍用地位于三水西南，佛三（挂）2011-040 曾于 6 月遭遇流拍，本次降价 1.4 亿后再此推出市场，但 4.5 亿的总价依然较高，楼市调控进入深度作用期的前景不确定性所带来的风险更需谨慎考量，土地市场冷风依旧频吹。

2、本周住宅新增供应

2.1、本周住宅新增预售

(2011年11月21日-11月27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)	6.49	2.77	5.05	-	0.44	14.75
新增住宅套数 (套)	1191	618	236	-	42	2087
比例	57%	30%	11%	-	2%	100%

【数据来源: 臻域数据库】

2.2、本周各区具体预售情况

(2011年11月21日-11月27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					
祖庙	卓景花园	十一座/17层;十二座/17层	住宅	120	10970.74
			商铺	8	1929.97
	星晖盛汇园	七座/14层;八座/14层	住宅	104	9828.36
石湾	保利天玺花园	二座2幢/31层	住宅	812	32352.11
			商铺	28	2153.33
石湾	星海岸城市花园	商铺/23层;十四座/23层	住宅	44	6288.35
			商铺	2	152.95
	保利香槟花园(二期)	首层商铺 P19-P33/15层;四座/15层;三座/15层	住宅	111	9927.45
			商铺	15	810.76
南海区					
里水	中信山语湖	8座/20层	住宅	67	7520
丹灶	桂丹颐景园	1、2座	商铺	41	2725.16
			住宅	254	20159.56
		君韵1、2座/33层	商铺	3	559.45
			郡亭1、2座	商铺	3	554.87
顺德区					
北滘	佳兆业可园	13座/15层	住宅	83	12783.79
		3座1梯层数:20层,3座2梯、	住宅	182	14223.35

		4、5座层数：13层			
	海琴水岸	6栋/17层	住宅	32	4811.52
			商铺	4	614.25
大良	顺德雅居乐花园	31座/24层	住宅	139	10964.64
			商铺	23	2756.52
	佳润上品轩	裙楼2层	住宅	97	7664.3
			商铺	10	1026.2
			商铺	373	3704.65
高明区					
明城	鸿晟豪庭	2座	住宅	42	4402.86
			商铺	13	614.12

【数据来源：佛山建设局】

本周，佛山共新增16个预售证，共2610套单位，合共16.45万m²，环比下降47%。其中，新增住宅2087套，合共14.75万m²；新增商铺523套，合共1.7万m²。（环比对象：2011年第47周）

3、本周住宅成交情况

(2011年11月21日-11月27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	169	323	949	37	52	1530
成交面积(万m ²)	1.86	3.76	5.05	0.36	0.48	11.51
成交均价(元)	9190.17	9492.63	8562.78	5447.35	4324.05	8712.54

【数据来源: 各区的住房与城乡建设局】

本周，佛山合共成交 1530 套住宅单位，成交面积约 11.51 万平方米，环比上升 8%，销售均价约 8712.54 元/m²，环比微降 2%。其中，禅城区成交 1.86 万平方米，环比下降 4%；南海区成交 3.76 万平方米，环比微降 0.3%；顺德区成交 5.05 万平方米，环比上升 28%；三水区成交 0.36 万平方米；高明区成交 0.48 万平方米。（环比对象：2011 年第 47 周）

PS: 三水区交易数据时间按 11 月 18 日至 11 月 25 日计算；高明区按 11 月 16 日至 11 月 24 日计算。

4、本周楼盘动态

区域	楼盘名称	时间	营销动作	促销优惠	咨询电话
禅城	碧桂园城市花园	11月26日	开售中区五座 105-107 m ² 带豪华装修的洋房单位	.....	0757-83319999
	罗马新都	11月26日	首批产品开售, 户型为 90 m ² 左右的臻品三房	VIP 登记可享 95 折优惠	0757-82022588
	卓远景峰	11月26日	加推 40-90 m ² 的单房至三房产品	.....	0757-82262666
	铂顿国际公寓	11月26日	33-79 平方米单位	诚意登记	0757-82328888
	天御尚城	11月26日	曲奇饼 DIY 活动	接受诚意登记	0757-83078888
南海	时代糖果	11月26日	77 m ² 的 2+1 户型、89 m ² 的 3+1 户型及 117 m ² 的大三房 3+1 户型, 带装修发售	现接受诚意登记, 交 1 万诚意金在开盘时享 97 折优惠	0757-81155088
	上林苑	11月26日	时尚达人大赛	.....	0757-86663888
顺德	万科水晶城	11月26日	示范单位推出, 115-130 方三房	.....	0757-29268888
	佛罗伦斯柏悦湾	11月27日	音乐园林、创意板房	.....	0757-28803888
三水	时代城	11月25日	大城春天欢乐夜晚会	.....	0757-87660999

【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 15 个，广告投放量 19 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	信息时报	合计
数量	2	3	2	9	1	0	2	19

5.2、广告赏析



柏悦湾
柏悦湾二期珑湾

在一线城市，
CBD，
轻轨地铁，
百米楼距，气派入口，
酒店式设计大堂，4000方风雨连廊会所，
3万方水景园林，四季缤纷会所，
天幕瀑布泳池，喷泉、叠水、溪流，
1:1车位配比，
家门口省一级标准幼儿园，
送精装修单价 **起码3万元/方**

在这里，顺德城央，德胜河南，
仅需**39.8万**起，
错过绝不再有！

柏悦湾二期珑湾，5千抵5万诚意登记最后召集中！



深业城 [公馆] III

**王者再登峰
大城醇熟呈献**

全新二期**100%高赠送**
纯复式即将震撼登场



罗马新都
明日全城瞩目

盛大发售

珠江地产首进佛山·罗马新都礼献全城

首期90m²精装三房11月25日盛大发售，开创佛山城央人居新典范！

- 5分钟祖庙生活圈
- 双地铁三大主干道
- 20万城市精英住区
- 2万主题艺术园林
- 珠江佛国领袖联手
- 珠江“罗马”品牌系列

【一周资讯要点】

1. 佛山房地产要闻

明年将执行 7.05%房贷利率 年底是否要提前还贷？

在 2008 年下半年全球金融危机爆发，“救市”的基调下，不少市民与银行签订了基准利率 7 折的优惠合同，其中包括部分已经办理过房贷的老客户。早前“明年将取消老房贷 7 折优惠利率”的消息甚嚣尘上。今年三次加息，明年的利率将累计至 7.05%，今年执行的利率为 6.4%，7 折优惠为 4.48%，4.48%和 7.05%相差巨大，令房奴们忧心忡忡。资深理财师陈先生表示：“没有任何贷款利率优惠，工作稳定，没有其他收益高于贷款基准利率的投资，这类型的理财者才可以考虑提前还款，需要注意的是，如果你有换房或其他投资打算，或者收入不稳定，以定存和国债保存资金为宜。”

来源：南方都市报 2011 年 11 月 23 日

人大报告“激进”预测：房价有望环比直降 20%

人大经济学院副院长刘元春表示，房价在未来环比直降 20%的结论，是“比较激进”的。而到了明年三季度，在这场调控中元气大伤的开发商，或将迎来政策的逐步松动。随着统计局发布的 10 月 70 个大中城市住宅销售价格变动数据，业内分析人士纷纷表示，房价“拐点”初步确立。

而近期由中国人民大学经济研究所发布的《中国宏观经济分析与预测报告》显然更为激进：报告预测，要使明年经济增速不跌破 9%，地方财政和宏观经济就都难以忍受房价出现回落 20%的情形。更进一步的，最早在明年二季度，将会出现地方政府“暗度陈仓”、弱化调控的可能；而到了三季度，中央政府则会开始放松信贷政策、进而限购令将逐步松动。

楼市刮起“娱乐风” 佛山楼盘扎堆请明星“卖楼”

严厉调控政策下佛山的楼市似乎刮起了娱乐风，从古巨基到苏永康，从泳儿到邓丽欣，从“彼岸花开”音乐节到“刘德华模仿秀”……在“史上最为严厉的调控政策”之下，临近年底，越来越多的开发商希望通过“娱乐营销”的方式展示企业活力和赢得市场的信心。面对佛山这股似乎远远没有结束迹象的娱乐风，有业内人士指出，明星助阵卖楼虽然并非新鲜事，但在目前的形势来看，开发商与其花那么大笔钱请明星来助阵，不如裸降来得实在，真正的让利客户才能赢得销售大战。

来源：新快报 2011年11月28日

中央加快征地制度改革 非法征地可追究侵犯财产罪

“我国刑法中虽有非法征地罪规定，但因为对该罪的确定有一个营私舞弊的前置条件，实践中基本上没有人因此追究刑事责任。为便于认定和实际操作，对于非法征地给被征人造成财产损失的，可以考虑按照侵犯财产罪来认定。”据新华社电 国土资源部党组成员、国家土地副总督察甘藏春日前接受新华社记者专访时表示，当前征地矛盾增多，其中一个主要原因是地方政府一定程度上忽略、漠视征地法律程序，造成耕地快速减少，牺牲农民利益。

甘藏春指出，我国刑法中虽有非法征地罪规定，但因为对该罪的确定有一个营私舞弊的前置条件，实践中基本上没有人因此追究刑事责任，“为便于认定和实际操作，对于非法征地给被征人造成财产损失的，可以考虑按照侵犯财产罪来认定，追究相应刑事责任并要求赔偿损失，从而形成更直接有效的法律威慑”。

来源：新华网 2011年11月23日



佛山市臻域地产代理有限公司

Address: 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