



佛山市臻域地产代理有限公司
FO SHAN TOP FIELD REALTY SCHEME CO.,LTD.

佛山市房地产市场月度报告

(2011年11月1日-2011年11月30日)

市场研究中心

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

楼市概况:	4
一、本月重点关注.....	5
1.1 政策月度资讯.....	5
1.2 宏观经济月度资讯.....	6
1.3 城建规划月度资讯.....	7
二、佛山房地产市场走势情况	9
2.1 土地市场月度情况.....	9
2.1.1 本月重点地块成交情况	10
2.1.2 新推重点地块情况	12
2.2 商品房住宅月度供求情况.....	14
2.2.1 佛山供求量价走势	14
2.2.2 五区月度供求表现	15
三、佛山重点区域月度监测走势情况.....	16
3.1 禅城区商品住宅市场运行态势.....	16
3.1.1 禅城区重点项目销售情况	16
3.2 南海区商品住宅运行态势.....	16
3.2.1 桂城商品住宅供求关系	17
3.2.2 南海区重点楼盘监测情况	18
3.3 顺德区商品住宅运行态势.....	22
3.3.1 各街镇月度销售情况	22
3.3.2 顺德区重点项目销售情况	23
3.4 三水区商品住宅运行态势.....	23
3.4.1 三水区重点楼盘监测情况	24
3.5 高明区商品住宅运行态势.....	27
四、11 月份楼市总结	26

楼市概况：

✚ **政策环境：**珠海、中山相继颁布限价、限购令，调控政策越趋严谨，涉及各个层面。珠海颁布双限令，除了限购还将均价限定在 11285 元/平方米，中山的限价政策相对宽松，期限只到今年年底；佛山市政府出台停车位限购，规范控制停车位的投机行为；中央加快征地制度改革，非法征地可追究侵犯财产罪。

✚ **售价变动情况：**一、二手住宅市场价格下降城市增多。根据国家统计局《10 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》公布，与上月相比，70 个大中城市中，新建商品住宅环比价格下降的有 34 个城市，比上月多 17 个城市，持平的有 20 个城市，而价格上涨的城市中，环比涨幅均未超过 0.2%。二手住宅环比价格下降的有 38 个城市，比上月增加 13 个，持平的有 17 个城市，价格上涨的城市中，环比价格涨幅均未超过 0.5%。

✚ **佛山市场：**新增供应环比大涨 146%。由建设局公布的网签数据来分析，本月成交 56.27 万平方米，环比上升 57.44%；成交均价为 8045 元/平方米，环比微跌 0.55%。本月新增供应量 81.7 万平方米，环比 10 月份上升 146%。上月供需平衡促使市场利好，本月成交量有所回升，加上年底急需资金回笼，开发商加大推货力度，积极备战年末。

一、本月重点关注

1.1 政策月度资讯

事件日期	事件	事件摘要
2011.11.1	珠海市人民政府办公室发出《关于深入开展房地产市场调控工作的通知珠海限购令》的通知	内容如下：自 2011 年 11 月 1 日起，本市户籍居民家庭(含驻珠部队现役军人和现役武警家庭)、可提供购房之日起算的前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险费缴纳证明的非本市户籍居民家庭，在香洲主城区内只能新购 1 套商品住房。自 2011 年 11 月 1 日起，房地产开发企业应将商品房预售价格报价格主管部门备案，持同意备案的文件向商品房预售管理部门申请预售。报备项目的住房平均价格超过我市 2011 年度房价控制目标(11285 元/平方米建筑面积)的，价格主管部门暂停备案，商品房预售管理部门暂停核发商品房预售许可证。
2011.11.10	中山市政府办公室发文颁布限价令	中山市政府办公室发文，明确自发文之日起至今年 12 月 31 日，单套商品住房合同销售价格超过 5800 元/平方米的(按建筑面积计算)，市国土局暂缓受理网上签约手续;而未向市国土资源局提交登记备案资料的，暂缓办理登记备案手续。
2011.11.23	佛山市政府出台停车位限购	佛山市政府于上周三出台了《关于加强我市新建住宅小区商品停车位(库)销售管理的通知》草案，并向公众征求意见。《通知》规定，车位销售时，在满足提出购车位的业主一户一车位的前提下，对提出购买第二个车位的业主，采取第二轮抽签的方式来确定剩余车位的购买人。《通知》还要求车位销售之前，以书面形式告知本小区全体业主;并在小区的显眼位置和销售现场一次性公示全部拟出售的商品停车位(库)的相关文件以及车位分布图，其公示期不少于一个月。
2011.11.22	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限贷政策、进而限购令将逐步松动。
2011.11.23	中央加快征地制度改革，非法征地可追究侵犯财产罪	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地人造成财产损失的，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”。

珠海限购针对的是香洲区域，香洲主城区与西部地区的价格差异达到 4000 元的幅度，

处理地区楼价结构性失衡，促使购买力转移到房价较低的区域，这是限购的主要原因；珠海 1-9 月新房住宅成交均价 11967 元/平方米，珠海的楼价比佛山高，所以吸纳佛山的投资客去珠海投资相对也较少，其限购对佛山影响不大；佛山投资客更多集中于江门、中山、肇庆等地，而珠海刚刚在 10 天前出台“双限令”，使部分购买需求向“价格洼地”中山市转移，中山的房价调控压力骤增，其 5800 元/平方米的限价标准既能确保地方政府完成年内房价调控目标，又能保证“土地财政”不致断流。

在佛山私家车数量不断增加而停车问题愈发严峻的矛盾之下，掌握着定价权的房企常常会通过延后车位销售时间、控制车位推出数量等手段来提高售价。车位限购规定的出台，有助于降低车位市场对价位过快上涨的普遍预期。当车位建设必须与地上建筑同步进行，这无疑会增加房企的前期投入与开发风险。但是，此次出台的车位“限炒令”，本身存在较高的不可操作性。首先，单纯从数字或者公示中并不能就认定业主的需求定向；其次，佛山除了几个核心板块新增人口比较多，汽车保有量数值较大之外，大部分镇街的车位需求并没有那么明显，车位管理办法“一刀切”的做法脱离了实际需求。车位“限炒令”只能在短期内解决车位紧张的难题，要从根本上解决车位问题，就必须大力提倡、发展公共交通资源。

1.2 宏观经济月度资讯

事件日期	事件	事件摘要
2011.11.4	佛山区域集优债首期共融资 3.59 亿元	我市成功发行第一期区域集优模式中小企业集合票据，佛山天安塑料有限公司等七家优质企业成功登陆债券市场融资 3.59 亿元，票面利率 6.2%。中国银行间市场交易商协会、国家开发银行、中债信用增进投资股份有限公司、人民银行广州分行负责人一致认为，佛山成功发行首期区域集优模式中小企业集合票据，是落实近年来党中央国务院关于加快债务资本市场发展、拓宽企业直接融资渠道要求的有益实践。
2011.11.18	房贷首付降至三成	近期银行房贷业务额度虽然仍然较紧，但因新年将至，此前停贷的兴业、交行均重新接单，首付方面，几乎所有银行已回归 3 成首付，不像年中贷款额度较紧时要求 4 成首付。在首套房利率方面，农行、交行、工行还有基准利率或者上浮 5%，招行、中行、建行则上浮 10%，与之前变化不大。但二套房利率的上浮幅度有所下降。10 月，佛山过半银行对二套房均上浮 15% 以上，深发展和广发等对部分客户上浮 20%-30%。近期，记者发现过半银行已将上浮幅度降低至 10%。
2011.11.23	明年将执行 7.05% 房贷利率	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。

2011.11.23	“中银信贷工厂”落户顺德 3-5 日可批复融资	新模式下，在资料齐全的情况下，中小企业融资需求最快可在 3-5 个工作日内就得到批复。顺德中行有关负责人表示，成立“中银信贷工厂”，旨在结合国家产业政策适时调整信贷管理机制，强化对中小企业的金融服务，符合国家产业政策要求、有一定科技含量、有良好产业发展前景、发展潜力较大的中小企业，优先给予信贷支持。另外，记者还了解到，“中银信贷工厂”还将针对顺德不同区域和产业集群特色，灵活采用不同授信政策，推行差异化授信产品，以满足顺德本地特色行业、传统优势产业中小企业客户群的融资需求。
------------	-------------------------	--

- 根据国家统计局的公布，10 月份全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 4.2%，涨幅已连续小幅回落；环比下降 0.2%。；目前佛山在首套房利率方面，农行、交行、工行还有基准利率或者上浮 5%，招行、中行、建行则上浮 10%，与之前变化不大。今年三次加息，明年的利率将累计至 7.05%，即使 CPI 的涨幅回落也不能让购房者产生购买欲望，毕竟对于大多数刚需群体而言，这样的购房贷款利率压力仍然太大。
- 企业融资方式多渠道。佛山成功发行第一期区域集优模式中小企业集合票据，年票面利率 6.2%，远远低于市场利率水平。首期“区域集优”债集中了多方参与，包括优质企业、政府主导、市场各方等，在当前信贷规模偏紧、企业融资成本高、融资渠道窄的局面下，为优秀中小企提供了向债券市场直接融资的模式，实现缓解融资压力，优化资金配置。“中银信贷工厂”落户顺德同样地强化了中小企业参与金融服务的作用，而且更具操作性和针对性，专门根据顺德不同区域和产业集群特色，灵活采用差异化授信产品来满足中小企业客户群的融资需求。

1.3 城建规划月度资讯

城市规划建设	发展进程
和黄 8 亿南庄拿地，低迷期实力开发商加快布局	香港和记黄埔以底价 8 亿在南庄拿地，楼面地价近 4276 元/m ² 。地块位于南庄镇科润路以南、禅港路以西，净用地面积为 74858 平方米，土地规划用途为居住用地，可兼容商业服务业设施用地。该地块曾在 6 月流拍过一次，此次降价 1 亿元后以 8 亿元总价再次拍卖。佛山房产界人士分析认为，在土地市场持续冷清局面下，一些有实力的大开发商更注重储备好的土地进行“储粮”，以摊低整体拿地的价格，而按照和记黄埔在国内开发项目的习惯，该地块或将瞄准高端项目
东平新城再获 33 项行政审批权	根据《关于简化和规范东平新城开发建设范围内建设工程招标投标管理事项办事程序的通知》，招标人、招标代理机构提交的部分申报材料将实行备案登记管理。备案登记有效期内，对涉及招标人及招标代理机构申请的招标投标事项，可免于重复提交上述资料。同时明确，按照项目建设单位在办理工程建设有关事项时不需重复提交资料的原则，项目建设单位在办理建设工程招标投标、二次招标等事项时，前一个环节中已审核通过的资料，在办理以后环节时，原则上不再需要重复提交。

广佛地铁运营一年亏1亿	广佛地铁首通段(下称“广佛线”)整整运营一周年了。据广州地铁公司介绍,一年时间内,已有超过3600万人次的乘客搭乘过广佛地铁。广佛线两大股东之一,佛山市轨道交通发展有限公司董事长赵新文昨日就向笔者透露,根据初步测算,广佛线运营一年票务收入为1亿元,成本却达2亿元,也就是说亏损大约1亿元。广州地铁公司称,相信随着广佛之间地铁线网尤其是佛山市内地铁线网的逐步建设,广佛线的人气会越来越高,商业开发也会越来越好。
“回炉地”拍卖 顺德工业园地块再流拍	11月9日,顺德市场迎来了两块“回炉地”的拍卖,最终,陈村新城地块顺利拍出,顺德工业园地块再次流拍。占地4.2万平方米的顺德工业园5-1号地块曾于2011年8月份流拍,此次再次推出市场依然无人接手。根据招标文件,这块地的建筑规划较为复杂,包括建筑面积不小于1万平方米的酒店、2000平方米以上的电影院以及4万平方米以上的商场,且商场必须引入国内连锁排名前十企业作为主力店。从拍卖的实际情况来看,该项目位置太偏,要求太高,周边环境不匹配,还是制约了众多开发商的拿地热情。
国土部:未开工房地产用地21.3万公顷	国土部9日发布报告显示,截至今年10月,全国未开工的房地产用地约为21.3万公顷,其中住宅用地16.5万公顷;未竣工的房地产用地45.5万公顷,其中住宅用地35.5万公顷。据悉,上述“未开工”是指已经实现出让,但尚未开工的地块。这份题为《全国第三季度房地产用地市场运行概况》的报告表示,按照开发建设周期,这些已供应的房地产用地将逐步转化为房屋有效供应,存销比的变化将对房地产市场产生积极影响,促进房价合理调整。

- ✦ 东平新城改名是佛山“强中心”战略更加清晰明确的最好注释,也体现了市委市政府加快新城建设的决心。东平新城再获33项行政审批权,就是建立在大前提下,利用核心组团优越的地理条件打造的一座新城,同时也是与佛山的产业转型升级紧紧联系在一起的。从区国土城建和水利局获取的最新“十二五”城市规划材料中,明确提及佛山新城将有3条轨道交通建设。三轨建设几乎同时进行,并在佛山新城交接,佛山新城未来的交通便捷可见一斑。
- ✦ 广佛地铁开通半年多来,据估算运营成本约3.2亿元每年,票款收入约1.1亿元,光靠票款收入难以弥补地铁运营。轨道交通是引导城市可持续发展的重要手段,但是轨道交通存在建设和运营成本大等问题,让地铁盈利成为一个世界性难题。广佛地铁的收入,除了票款,还包括站内广告、站内商店等物业出租等。广佛地铁开通后的亏损靠政府补贴,其实可以考虑公私合营的方式进行,同时地铁建设社会效益大,地铁站周边物业都有升值空间,应借鉴轨道土地联合开发的模式。

二、佛山房地产市场走势情况

2.1 土地市场月度情况

本月，佛山商业、商住用地合共成交 9 宗，与上月成交量基本持平，南海区独占 5 宗。其中南海区桂城街道沙尾开发区（C27 街区）地段，占地面积为 38449.1 平方米，最终以 3.96 亿元总价成交，该地块临近南港路，处于广佛交界区位优势，路网发达，往返禅桂中心及出入广州都方便快捷，而地块周边的厂房已纳入南海区三旧改造红线范围，拟逐步改造为滨江居住社区，该地块作为沙尾开发区最先出让建设，升值潜力十分可观；另外顺德本月共有 4 块土地出让，其中只成交了一块，另三块因无人竞价而流拍。流拍的地块中一幅是大良的商住用地，大良 122140-311 商住地块位于顺德区顺德工业园内，由 A、B 两地块组成，总面积为 42048.62 平方米，该地块要求竞得人必须投建商场、酒店及电影院，其中商场建筑面积不少于 40000 平方米；酒店建筑面积不少于 10000 平方米，且投入使用后两年内要获得三星评级；电影院不少于 2000 平方米。或许由于竞买条件较高，最终遭遇流拍。

各区	商业、商住用地成交		新增商业、商住用地	
	本月（宗）	上月（宗）	本月（宗）	上月（宗）
禅城	3	1	1	0
南海	5	6	7	1
顺德	1	0	1	4
三水	1	1	0	3
高明	0	1	0	0
合计	10	9	9	8

数据来源：佛山国土局

2.1.1 本月重点地块成交情况

① 禅城

拍卖时间	编号	位置	面积m ²	土地用途	成交情况		
					中标人	总额(万元)	楼面地价(元/m ²)
2011.11.01	佛禅(挂)2011-019	佛山禅城区佛山大道以西、绿景路以北	17244.12	商业服务业设施用地	佛山金兰铝厂有限公司	23300	2252
2011.11.02	佛禅(挂)2011-022	佛山市禅城区科润路以南、禅港路以西	74857.72	居住用地(可兼容商业服务业设施用地)	雄晋投资有限公司 TOTAL TRADE INVESTMENTS LIMITED	80020	4276
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	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

② 南海

拍卖时间	编号	位置	面积m ²	土地用途	成交情况		
					中标人	总额(万元)	楼面地价(元/m ²)
2011.11.02	佛南(拍)2011-016	佛山市南海区桂城街道沙尾开发区(C27街区)地段	38449.10	城镇住宅用地兼容批发零售用地	佛山市华福嘉业房地产投资有限公司、吴楚生、陈特斌	39600	3433
2011.11.02	佛南(挂)2011-032	南海区大沥镇广佛国际商贸城有色金属商贸区E02地块	16607.6	批发零售、商务金融及住宿餐饮用地	中铝国际贸易有限公司	4005	455
2011.11.10	佛南(挂)2011-034	佛山市南海区九江镇下北村委会地段	1328.7	批发零售、住宿餐饮兼容街巷用地	佛山市南海辉利大酒店有限公司	300	1026

2011.11.30	佛南(挂)2011-036	南海狮山镇官窑沙头村委会地段	11712.20	城镇住宅用地	南海区狮山粤威物业投资有限公司	1768	457.44
2011.12.01	佛南(挂)2011-037	佛山市南海区丹灶镇金沙城区金兴路4号地段	9649.10	商服用地	佛山市南海丹灶资产管理有限公司	2420	1003

③顺德

(红色字体为流拍地块)

拍卖时间	编号	位置	面积m ²	土地用途	成交情况		
					中标人	总额(万元)	楼面地价(元/m ²)
2011.11.09	122140-311	佛山市顺德区顺德工业园中-5-1号地块	42048.62	商服用地兼容城镇住宅用地	未成交	13460	1143
2011.11.09	199082-102	佛山市顺德区陈村镇新城区1-2地块	13387.35	商服用地	广东致合投资股份有限公司	10929	907
2011.11.09	106051-076	佛山顺德区杏坛镇北河商住区R8地块	1130.50	城镇住宅用地	未成交	509	1098
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	城镇住宅用地	未成交	1753	762.23

④三水

(红色字体为流拍地块)

拍卖时间	编号	位置	面积m ²	土地用途	成交情况		
					中标人	总额(万元)	楼面地价(元/m ²)
2011.11.23	佛三(挂)2011-039	佛山三水区南山镇漫江大道东、升平酒店旁	13329.4	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	住宅、商服用地的国有建设用地	未成交	45330	1380

⑤ 高明

本月暂无商服、住宅用地成交。

2.1.2 新推重点地块情况

① 禅城

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)
2011.11.21-11.22	佛禅(挂)2011-024	佛山市禅城区季华三路南侧、凤凰路西	住宅、商服用地	39241.21	153266.01	23653.51

② 南海

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)
2011.11.01-12.01	佛南(挂)2011-037	南海区丹灶镇金沙城区金兴路4号地段	批发零售、住宿餐饮及商务金融用地	9649.1	24122.75	1448
2011.12.21	佛南(拍)2011-018	南海区九江镇北村村一梅社地段	城镇住宅用地	18607.7	65126.95	6839
2011.12.20	佛南(拍)2011-017	佛山市南海区大沥镇振兴路地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	48979.2	171427.2	40878
2011.11.17-12.20	佛南(挂)2011-043	南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区(岭南路以西,香基河以南,联滘路以北,桂和路以东)	城镇住宅兼容批发零售用地	170641.5	614309.4	177805

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
2011.11.29-12.29	佛南(挂)2011-050	南海区桂城街道海五路北侧、锦园路西侧地段	商务金融用地兼容批发零售用地	13951.1	83706.6	29298
2011.11.30-12.30	佛南(挂)2011-051	南海区九江镇沙咀村敦上大道边地段	批发零售用地兼容住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	12823.3	70528.15	2100

③ 顺德

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)
2011.12.02-12.22	153077-020	佛山市顺德区伦教广珠公路西边地块	城镇住宅用地、商服用地	12004.	36013.8	6661

④ 三水

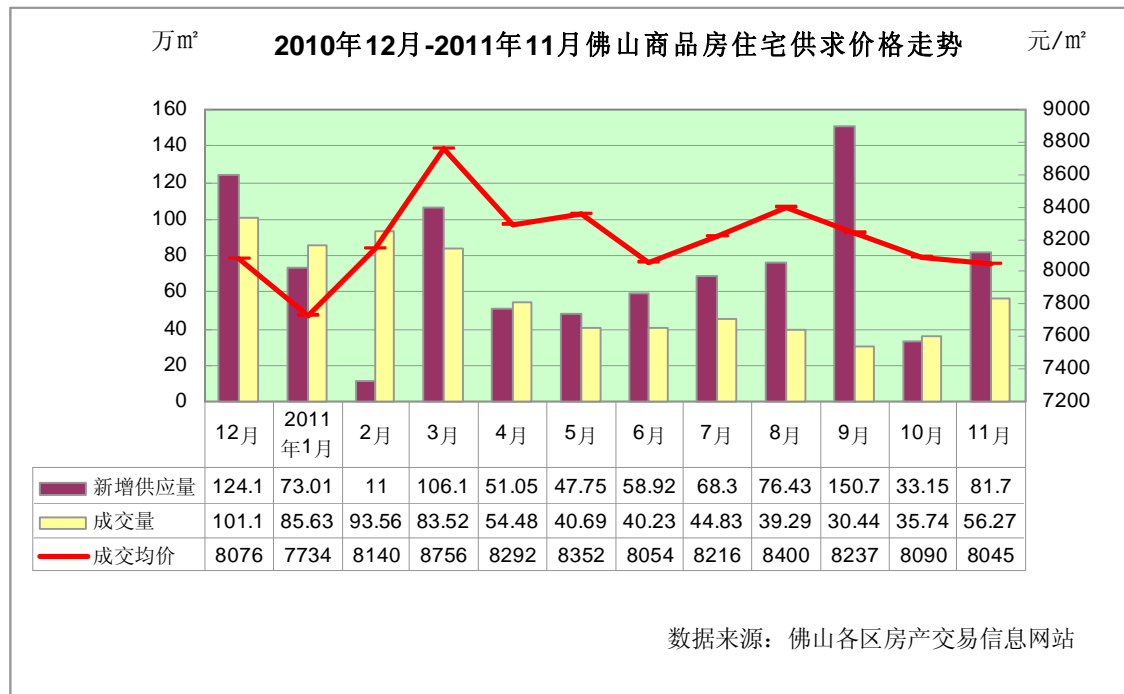
本月暂无新推商服、商业用地。

⑤ 高明

本月暂无新推商服、商业用地。

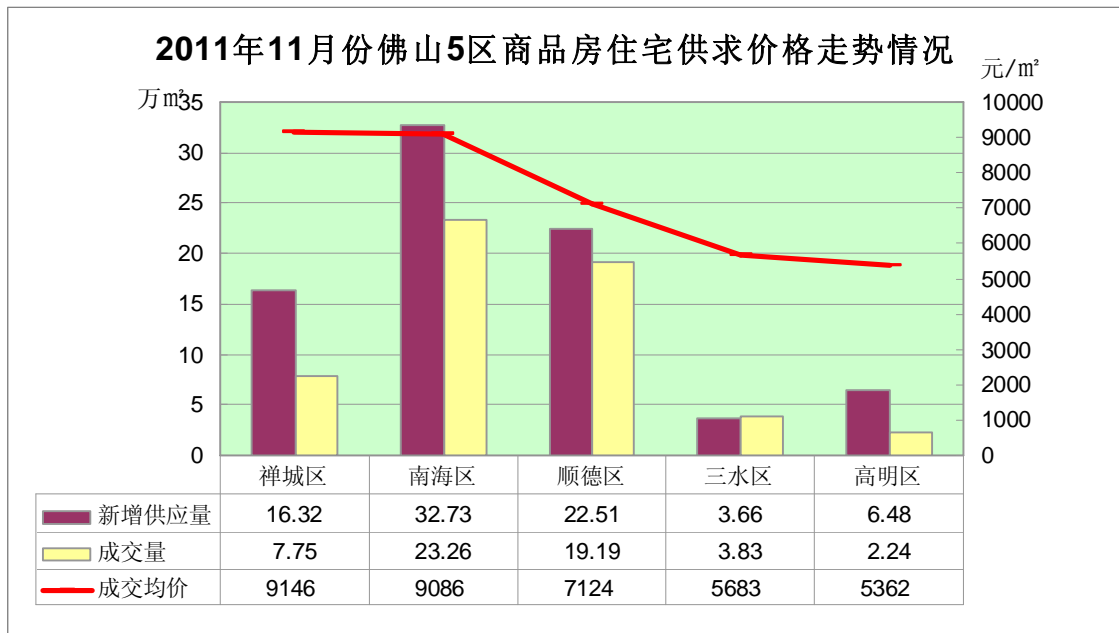
2.2 商品房住宅月度供求情况

2.2.1 佛山供求量价走势



- **佛山市场表现量升价稳。**本月佛山商品房住宅合共成交 56.27 万平方米，环比上升 57.44%；成交均价为 8045 元/m²，环比微跌 0.55%。成交均价连续三个月维持在 8000 元的平衡状态，宏观政策调控持续作用，市场博弈主要在供需数量上的起跌，成交量持续回升，预计年底新增供应会继续加大。
- **新增供应量上升 146%。**本月新增供应量 81.7 万平方米，环比 10 月份上升 146%，上月供需平衡，成交量有所回升，加上年底急需资金回笼，开发商加大推货力度，预计未来供应加大，成交继续上升。

2.2.2 五区月度供求表现

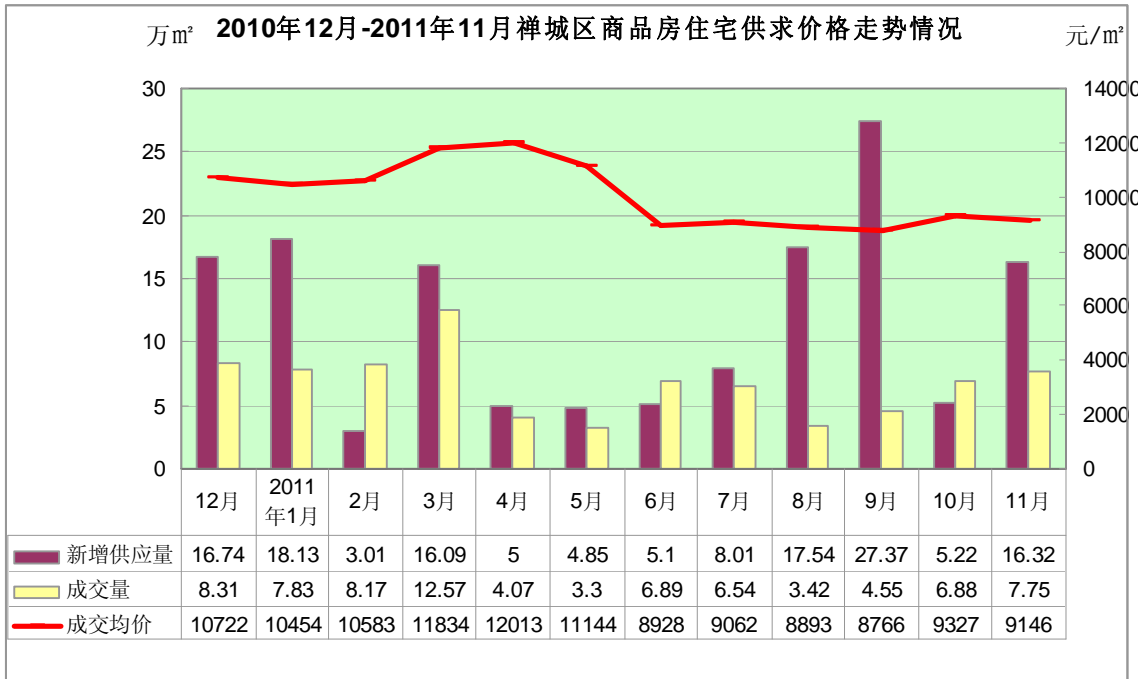


数据来源：佛山各区房产交易信息网站

- 11月份，佛山总体处于供过于求的状态。禅城区、南海区、高明区对市场预期过于乐观，大幅推货，但市场未能消化，顺德供需较为合理，新增和成交量均有所上升。禅城区本月的成交集中在石湾片区，如星星华园国际和兆阳御花园等，成交价高于南海区，南海以价换量，虽然成交量有所增加，但是均价下跌至9000元/m²。

三、佛山重点区域月度监测走势情况

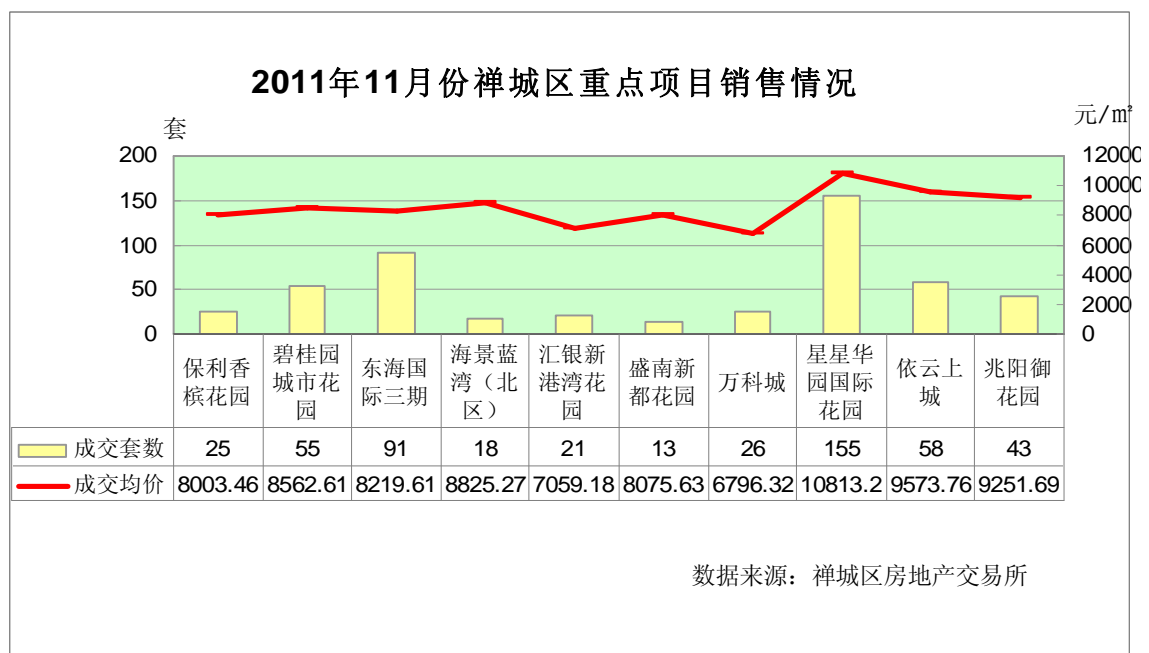
3.1. 禅城区商品住宅市场运行态势



数据来源：禅城区房地产交易所

本月禅城区市场表现为量升价跌。合共成交 7.75 万平方米，环比上月上升 12.65%；成交均价为 9146 元/平方米，环比下跌 1.95%，新货入行多，选择也较多，一定程度促进成交。

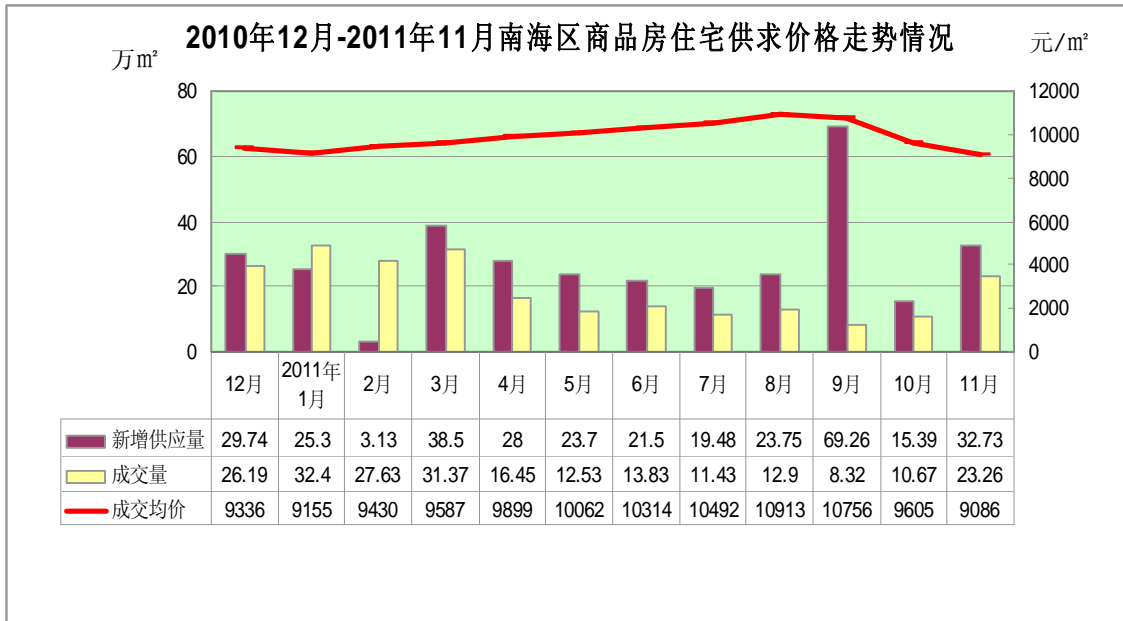
3.1.1 禅城区重点项目销售情况



数据来源：禅城区房地产交易所

本月，禅城总体楼盘成交量较为黯淡，成交了 91 套的东海国际也是以价换量，8200 的成交价格接近佛山五区目前的市场均价，相对目前惨淡的市场来说，只有星星华园国际一枝独秀，成交也是最理想的，以 10800 元/方的价格领跑禅城市场，成熟的商圈和便捷的交通方式成为其有利的竞争条件。

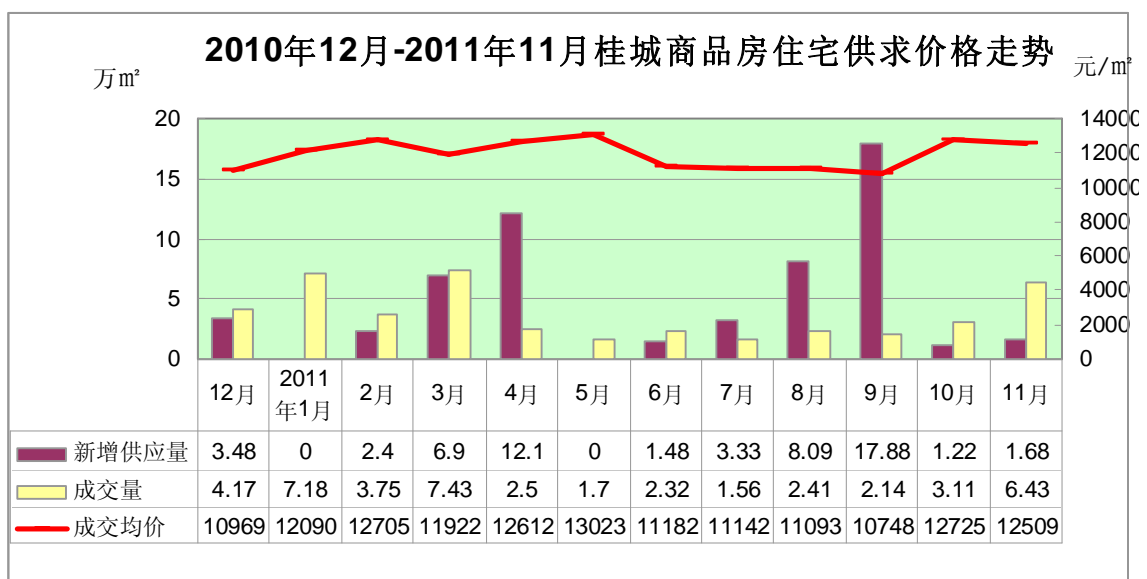
3.2 南海区商品住宅运行态



数据来源：臻域数据监控中心

本月，南海市场整体表现为量升价跌，成交 23.26 万m²，环比上升 117.99%；成交均价 9086 元/m²，环比下降 5.4%，连续两个月的成交价下降，跌至全年最低位，在价格下行的前提下成交量有所回升，宏观政策下南海发展商重新调价。在供应方面，南海区新增供应量为 32.73 万平方米，环比上升 113%。

3.2.1 桂城商品住宅供求关系



本月，桂城街道（不含平洲）合共成交 6.43 万平方米，环比上升 107%，成交均价 12509 元/m²，环比下降 2%，新增供应量 1.68 万平方米，环比上升 37%。

3.2.1 南海区重点项目监测情况

(1) 时代糖果

一、开发团队简介

投资商	广州时代发展集团
开发商	佛山市南海区裕东龙有限公司
物业公司	广州市信诚物业管理有限公司

二、基础数据

1、项目情况



时代糖果位于金沙洲区域，交通便利，东与广州接壤，西距佛山仅 10 多公里，区域内部将形成“一扇、三轴、四射、五环”四通八达的布局；轨道交通方面，地铁六号线、武广客运专线均经过金沙洲。金沙洲与荔湾城区就一江之隔，未来前景比较乐观。

2、地理位置

南海区金沙洲里横路



3、经济技术指标



楼宇概况:	3期共 1731 套商品房, 预售总面积 152650.86 m ²
在售单位:	5、6、20、24 栋/十八层
容积率:	2.7
绿化率:	37%
推售户型	77、89、117 m ² 三至四房
销售进度:	11月26日开售
销售率	截至次日中午 12 点左右, 约售出 133 套, 销售率约七成

价 格	均价 9800 元/m ² ，带 1800 元/m ² 装修
客户构成	广州越秀、荔湾客户为主
开盘点评	项目主打 77-117 m ² 三房产品，面向首次置业的年轻人群。位于广佛交界板块，距离广州市区半个钟车程，“9 字头”的起价和灵动的户型，吸收广州市区的溢价效应，成为郊区置业的热门楼盘。目前有限的楼吧和不便利的交通条件是其项目劣势。

三、项目卖点分析

1、区位优势高

项目所属金沙洲，政府重点发展区域；坐拥 30 亩私家后山生态公园,营造广州市西城中心的生态氧吧

2、户型设计灵动

时代糖果以 N+1 的高实用户型设计为卖点，每一种户型都可以实现一房变两房、两房变三房、三房变四房，同样的价钱，多享受一个房间。此外，园林设计也颇具心思。



3、配套完善

学校：金沙洲小学、金沙洲中学、金沙洲幼儿园、糖果一期内幼儿园、里水幼儿园

商场：百信广场、家乐福、好又多、永乐电器、国美、苏宁

医院：金沙洲医院、里水人民医院

银行：中国工商银行、农村信用社、农业银行、中国建设银行、中国银行

4、交通便利

楼巴：天河宏城广场、荔湾新光城市广场、金沙洲大桥西车站——时代糖果。

公交车：直通社区，途经线路有 213 路、257 路、259 路、289 路、290 路、夜 16。

自驾车：至江南西 35 分钟；至东风中健力宝大厦 20 分钟；至火车站 15 分钟。

未来交通规划：在修建地铁六号线，沙贝、横沙、浔峰岗站，预计明年年底通车。

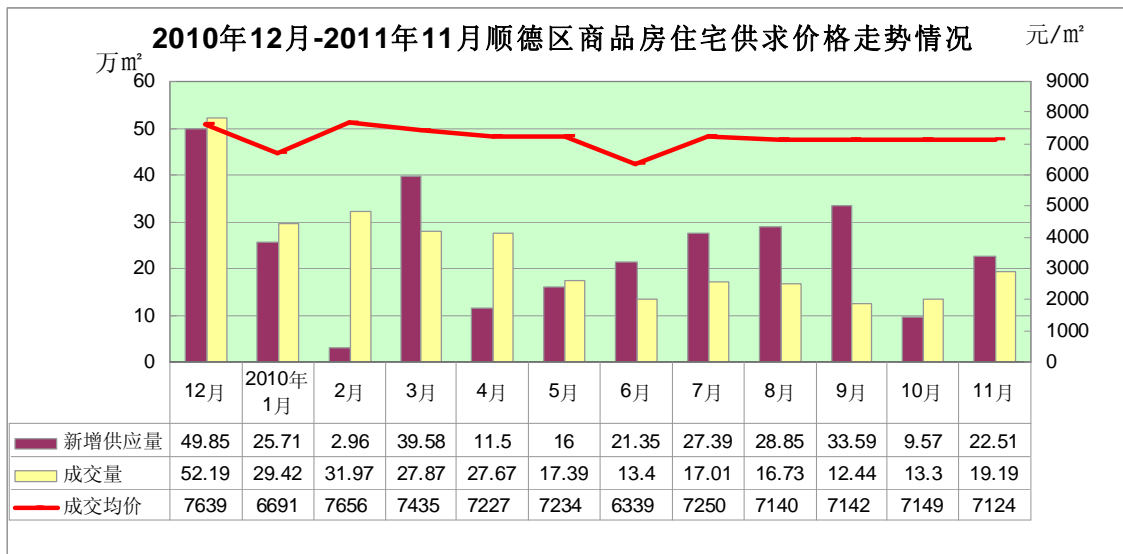
四、选房现场一人气较为鼎盛



截至 27 日中午 12 点前销售情况如下：

栋号	销售套数	主销产品
5	34	117 m ² 的四房
6	43	89、117 m ² 的三、四房
20	36	77、89 m ² 的三房
24	20	各户型

3.3.顺德区商品住宅运行态势

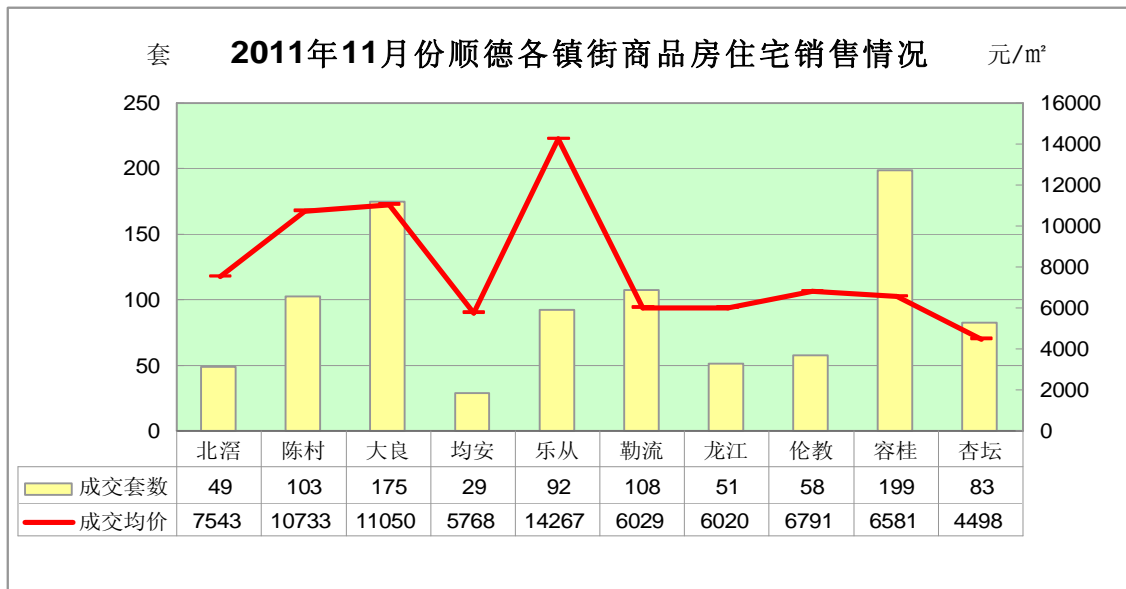


数据来源：臻域数据中心

本月顺德全区合共成交面积合共 19.19 万平方米，环比上升 44%；成交均价 7124 元/m²，与上月基本持平；新增供应量 22.51 万平方米，环比上升 135%。

3.3.1 各街镇月度销售情况

注：本表中“成交均价”按套内面积计算



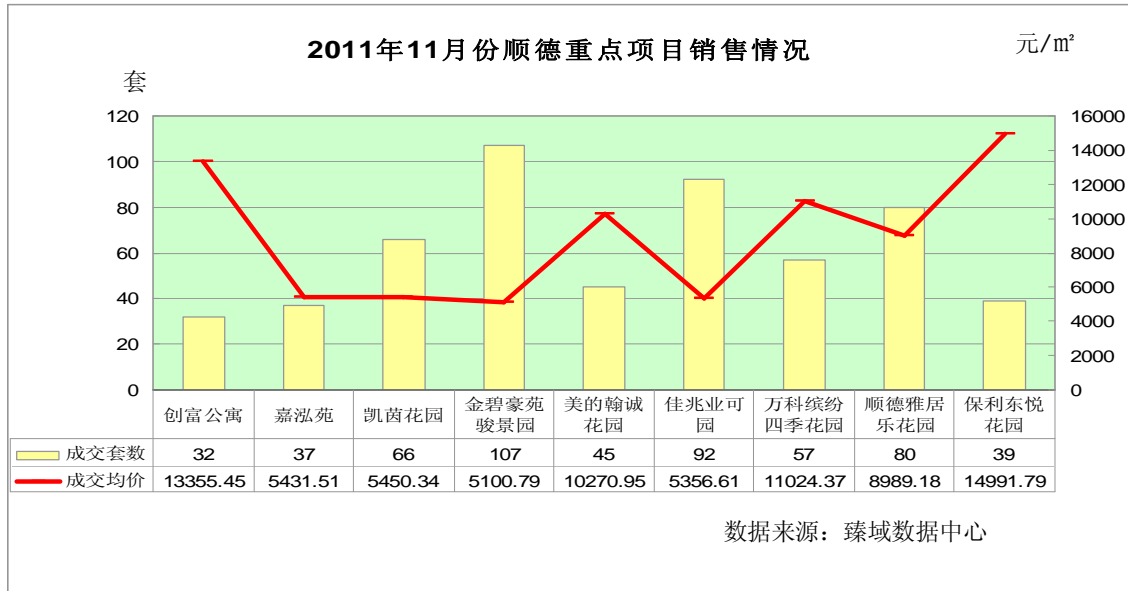
（上表数据主要根据顺德商品房交易信息网，每日成交数据累计，数据可能包含普通住宅、别墅、车位等的综合成交）

本月大良和容桂支撑顺德的市场，但成交套数却大幅下滑，本月成交领先的镇街容桂也仅

成交 199 套。其成交价格基本没变化，惨淡的成交也与价格的坚挺息息相关。

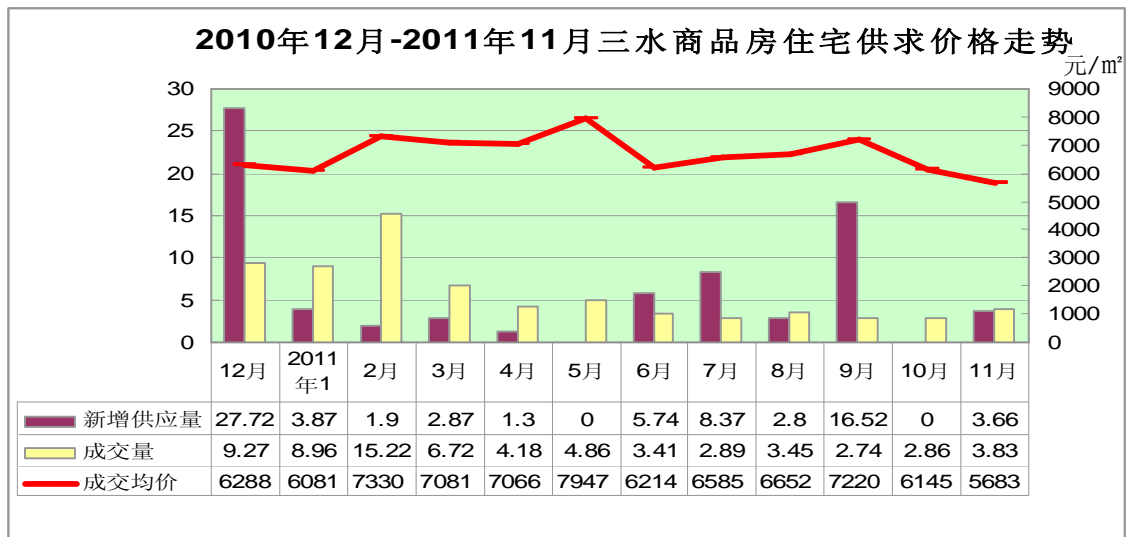
3.3.2 重点项目成交情况

注：本表中“成交均价”按套内面积计算



本月，顺德各项目成交低迷。性价比较高的金碧豪苑骏景园和佳兆业可园，本月取得相对较好的成绩。

3.4. 三水区商品住宅运行态势



本月，三水共成交 3.83 万平方米，环比上升 34%；成交均价 5683 元/平方米，环比下降 7.5%，首先 5 字头均价，跌至全年最低位。

3.4.1 三水区重点项目监测情况

(1) 北江明珠—11月12日开售

开盘情况：无大型开盘活动，也没有采用叫号选房的形式，而采用自然销售。现场准备了点心、饮品，人气客观。但看客多于买客，首日成交不到10套，价格于5000~6000元/m²之间。



(2) 时代城三期推出

一、**时代城三期** 11月12日对外开放板房，但人气一般，售楼部较为冷清，三期户型与二期基本类似，但价格将会高于二期，均价未公开。11月25日时代城继续举办“万紫千红 粤韵星光耀时代”活动为其造势。新一期产品大城春天是时代城的重要组成部分。大城春天总占地总占地21万多方，总建面51万多方，总户数3836户。位于时代城一、二期西面，工业大道附近。



板房风格：三期板房延续了二期简洁、素雅的风格设计，三期单位均带装修发售。



(3) 御江南举办情缘派对，为新品“欣园”造势

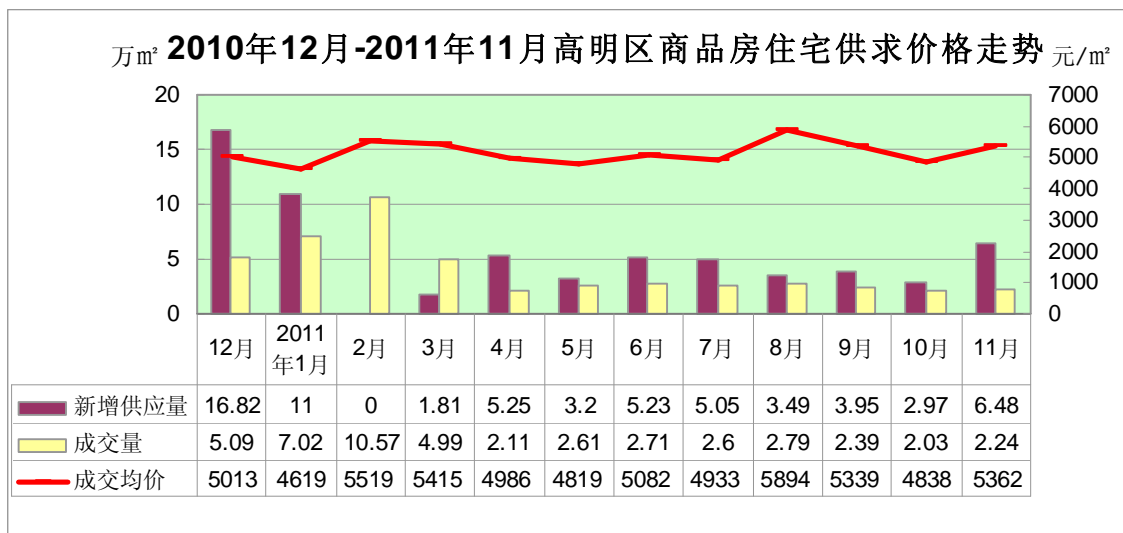
➢御江南于11月12~13日举办情缘派对，为预推的高层洋房打下了知名度。首批高层洋房“欣园”11月底开放样板间，12月初正式开盘。户型涵盖30-120m²的一至三房，现开始接受优惠登记，登记客户开盘可获额外98折，价格未定。



◆御江南·欣园都市情缘派对



3.5. 高明区商品住宅运行态势



数据来源：臻域数据中心

本月高明全区共成交 2.24 万平方米，环比上升 10%，整体供过于求；成交均价为 5362 元/平方米，环比上升 11%，市场表现活跃，是本月五区中唯一成交价有所上升的区域，美的西海岸、高明碧桂园的新货入市拉升了其均价。

四、11月份楼市总结

- 政策方面，珠海、中山相继颁布限价、限购令，调控政策越趋严谨，涉及各个层面。由于珠海的楼价比佛山高，佛山的投资客会去珠海投资相对较少，所以其出台“限购”政策对佛山影响不大；而中山的“限价令”，主要是为了抑压暴增的投资需求而致的价格疯长，一方面可应对中央的调控压力又可继续吸引投资客，另一方面能确保地方政府完成年内房价调控目标，又能保证“土地财政”不致断流，是各地方政府值得借鉴的方式。
- 佛山市场方面，一级市场仍未回暖，成交地块大部分是以底价成交，部分区域流拍地块增多。住宅市场方面，部分项目出现以价换量的情况，但对总体价格影响不大，成交向好，环比上升 57.44%，恢复到“限购令”出台首月的成交水平。本月新增供应量环比上升 146%。本月成交量有所回升，加上年底急需资金回笼，预计未来开发商将会加大推货力度。



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