

佛山房地产市场第 52 周简报

(2011年12月19日-2011年12月25日)

臻域市场研究部

免责声明

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】近 17.8 亿 保利抱团以底价拿下地王.....	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

【热点简评】近 17.8 亿 保利抱团以底价拿下地王

事件回放： 12 月 20 日，位于大沥镇广佛国际商贸城中心区的香基河住宅区地块，以近 17.8 亿元的低价，被保利华南实业有限公司、佛山南海恒城置业发展有限公司、广东华志达科技投资有限公司联合拿下，成交楼面地价为 2894 元/平方米，成为佛山今年单宗地块总价地王。

联合竞投

该宗地块在今年 8 月 29 日和 9 月 1 日分成两次进行拍卖，但均遭遇流拍。从近段时间的土地市场成交来看，以国内地产商联合本土企业竞投拿地越来越多，从 9 月的万科组团 16 亿竞拍南海地块到昨日的保利，联合竞投已经成为趋势，佛山房地产业内也对这一模式看好。市场比较低迷的时候，把资金分到比较多的项目去联合开发，加强合作是合理分担风险的方式，也能合理避免一些不必要的矛盾和冲突的方式。

商业利润空间大

该地块的商业用房容积率面积为 ≥ 10000 平方米，且 ≤ 60000 平方米，规划发展成生产性服务业区域，具有非常大的商业体量。周边专业的商住片区供应少，保利品牌可以开启客户对商务区物业的信心。佛山甲级写字楼供应较少，包括卓远国际、金海广场、环球国际在内的多个甲级写字楼出租率均在 8 成以上，且租金不断上涨。目前很多企业的工厂在佛山，但是办公场所却在广州，随着佛山制造业的转型升级，将增加对写字楼的需求量，佛山写字楼进入高速发展期必定要以此为依托。而随着金融高新区 D 区向大沥扩展，该宗地未来可坐拥大沥与桂城两大中心区域的便利。

【佛山楼市概况】

1、土地市场

1.1、土地市场新增供应

(2011年12月19日-12月25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)
三水区						
2011.12.21-2012.1.20	佛三(挂)2011-044	佛山市三水区西南街道广肇高速西侧地块	商服用地(加气站用地)	4000	4000	815

【数据来源：臻域数据库】

本周，佛山仅新增1块商服用地，该用地位于三水西南，地块用途是加气站用地，如果符合两个条件的法人单位可单独参加竞买：在佛山市内办理了工商注册登记，且注册资金不少于3000万元人民币；经批准经营燃气业务不小于5年时间，且合法经营两个或以上天然气加气站。

1.2、土地市场成交情况

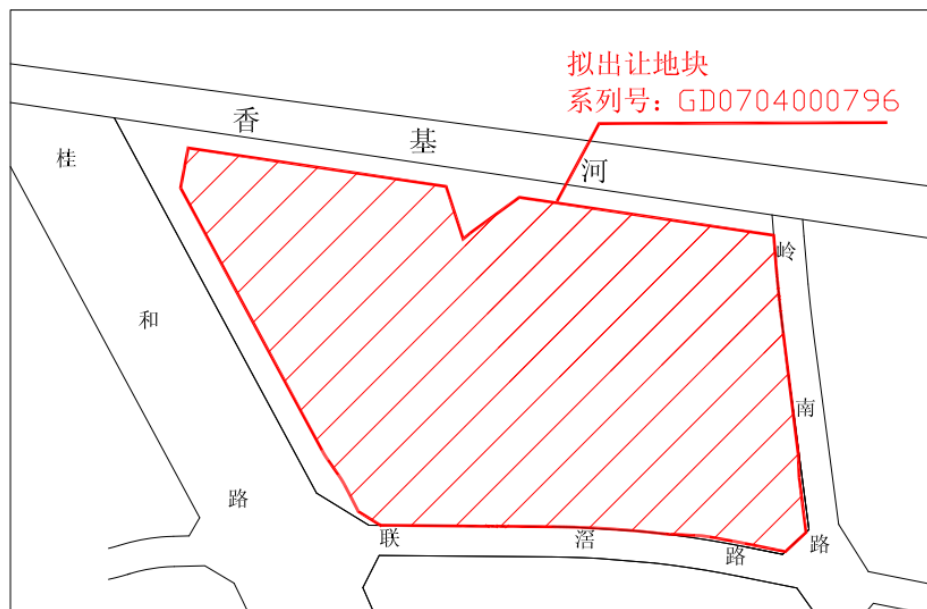
(2011年12月19日-12月25日) 各区土地成交情况

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									
2011.12.20	佛南(挂)2011-043	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)	170641.5	≥1.5,且≤3.6	≤30%	城镇住宅兼容批发零售用地	保利华南实业有限公司、佛山南海恒城置业发展有限公司、广东华志达科技投资有限公司	177805	2894.39
2011.12.23	佛南(拍)2011-019	佛山市南海区九江镇上西村委会地段	10597	≥1.5,且≤3.7	裙楼≤40%,塔楼≤25%	城镇住宅兼容批发零售用地	曾锦忠、曾权忠	7500	1912.83
顺德区									
2011.12.22	佛顺(挂)2011-049	佛山市顺德区伦教广珠公路西边地块	12004.6	≤3.0	≤28%	城镇住宅用地、商服用地	佛山市顺德区新润建房产有限公司	6661	1849.57

【数据来源:臻域数据库】

本周,有3块商住用地成交。其中一块位于广佛商贸城中心区,该地块以近18亿成交,相比于两个多月前挂出来的规划条件,地块的容积率从此前的3.4调整为3.6,楼面降低到2894元/m²。此宗地块的规划条件

要求住宅套型建筑面积为 90 m²以下住宅面积占宗地开发建设住宅总面积的比例为 30%，放宽大户型面积建造的限制。此外，该地块要求商业用房容积率面积≥10000 m²，且≤60000 m²。该地块周边交通配套等都非常成熟，旁边有桂和路和广佛路等快速干道，来往禅桂中心和广州都比较方便。未来该地块将规划建设香基河国际社区，发展生产性服务业。而随着金融高新区 D 区向大沥扩展，该宗地未来可坐拥大沥与桂城两大中心区域的便利。



2、本周住宅新增供应

2.1、本周住宅新增预售

(2011年12月19日-12月25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)	1.88	3.85	6.4	2.9	0.48	15.51
新增住宅套数 (套)	166	421	667	315	66	1635
比例	12%	25%	41%	19%	3%	100%

【数据来源: 臻域数据库】

2.2、本周各区具体预售情况

(2011年12月19日-12月25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					
南庄	万科城	4区六、七、八、十二座/2层	别墅	8	3371.8
		4区十一座/2层	别墅	2	1115.74
张槎	星晖盛汇园	3座/15层	住宅	52	4922.49
		5、6座/14层	住宅	104	9396.86
南海区					
九江	嘉裕雅轩	11层	住宅	47	3631.86
			商铺	3	436.02
里水	峰景湾	12、13、14栋/21层	住宅	244	23181.99
丹灶	都市晴园	翠雅苑1-5座/7层	住宅	130	11705.69
			商铺	10	843.63
顺德区					
容桂	新幸福领汇家园	2座/25层	住宅	115	12260.55
			商铺	5	512.38
乐从	金威邨都	9、10、15、21、22座/21层	住宅	552	51708.5
			商铺	28	1567.38
三水区					
西南	御龙湾花园	一、三、四座/19层	住宅	315	28970.2
高明区					

荷城	德豪新苑	9座/7层	住宅	66	4757.51
----	------	-------	----	----	---------

【数据来源：佛山建设局】

本周，佛山共新增 11 个预售证，共 1681 套单位，合共 15.84 万 m²，环比上升 50%。其中，新增住宅 1625 套，合共 15.06 万 m²；新增别墅 10 套，合共 0.45 万 m²；新增商铺 46 套，合共 0.33 万 m²。（环比对象：2011 年第 51 周）

3、本周住宅成交情况

(2011 年 12 月 19 日 - 12 月 25 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	166	266	596	48	-	1076
成交面积 (万 m ²)	1.83	2.83	5.39	0.48	-	10.53
成交均价 (元)	8382.12	7945.55	8219.64	5677.45	-	8058.33

【数据来源：各区的住房与城乡建设局】

本周，佛山合共成交 1076 套住宅单位，成交面积约 10.53 万平方米，环比下降 9.9%，销售均价约 8058.33 元/m²，环比上升 8.8%。其中，禅城区成交 1.83 万平方米，环比上升 79%；南海区成交 2.83 万平方米，环比下降 22%；顺德区成交 5.39 万平方米，环比下降 18%；三水区成交 0.48 万平方米，环比上升 108%。（环比对象：2011

年第 51 周) PS: 由于系统原因高明区暂无数据更新。

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	12 月 24、25 日	圣诞舞会、魅力少儿才艺汇演	0757-83319999
	保利天玺	12 月 24、25 日	开盘,户型涵盖 30-60 m ² 的单间、1 房及 1+1 户型,带 2500 元/m ² 装修	接受诚意登记,开盘可享 99 折优惠	0757-83830888
南海	中恒海晖城	12 月 24 日	130 m ² 四房发售	业主及 VIP 客户,凡于 12.24—1.3 购房,特享八折优惠	0757-86698888
	山林水语	12 月 24 日	推出面积 90-110 m ² 的洋房单位	接受诚意登记可享 98 折优惠	0757-81892988
顺德	美的翰城	12 月 24、25 日	温暖圣诞狂欢节	0757-26671888
	凯蓝名都	12 月 25 日	教师、公务员与私企业主团购专场、圣诞抽奖	0757-28098088

【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	1	2	3	8	0	3	19

5.2、广告赏析

GUANGZHOU FOSHAN CITY CENTER

超长产权富3代

1981-2011. 广佛黄金走廊40商城已经旺足30年
1991-2011. 200万广州人中山九路同城消费20年
2006-2011. 嘉洲广场客商家, 租金升, 火爆5年
2011-2074. 罕有超长商业产权, 传仔传孙传三代

首层铺总价 **10.8**万/间
十年统一经营

上周火爆热销,
见证商业产权旺铺受追捧,
南区首层即将售罄!

正对嘉洲广场
不限购 不限贷

89391688 89391988

美的·御和电郡

醇墅区, 醇美盛放

5年别墅大城, 新春盛惠

容桂东首原墅, 于三江交汇, 运气象万千
5年豪宅积淀, 醇熟酝酿已久

值此新春, 80万m²天地湖海, 以醇熟之美, 回馈16倍
醇备清酒清茶, 只待您的款款到来

君怡金湾

THE HONOR OF BAY
一线江畔·天启豪宅

不限购 不限贷

牛仔商圈70年产权商务墅 / 街铺

- 牛仔专业市场核心唯一在售临街商铺
- 街铺买一层送一层, 买60m²送25m²
- 坐镇牛仔商圈财富中轴, 领舞140亿商机
- 287m²商务赠送185m²花园, 全城仅9席

住建部专家：明年实际在建保障房将达 1800 万套

2012 年新开工建设保障性住房和棚户区改造住房 700 万套以上，数据一出，引发社会广泛关注。700 多万套保障房的建设目标释放出哪些信号？住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹表示，2012 年实际在建工程量巨大，建设资金的实际投入也将超过今年。房屋建设有 2-3 年左右的建设周期，根据粗略估算，明年实际在建工程量有 1800 万套左右，这包括 2009 年新开工的部分项目到明年就要竣工，2011 年新开工的 1000 万套绝大多数到明年还要在建。因此，保障房建设的力度并没有减弱。

根据规划，“十二五”期间我国要建设 3600 万套保障房。明年是“十二五”的第二年，前两年开工建设 1700 多万套保障房，几乎达到整个“十二五”建设任务的一半。因此，2012 年确定新开工建设 700 万套以上的保障房可以使“十二五”期间的建设节奏更均衡。秦虹表示，2011 年开工建设 1000 万套保障房，释放出的政策信号十分充分，对改变市场预期已产生了积极作用，大大减缓了中低收入家庭面对房价过快上涨的恐慌心理。因此，目前也有条件放缓保障房的开发节奏。

来源：人民日报 2011 年 12 月 24 日

2.楼市八面风

万科广州部分房源降幅超 20%

日前，广州荔湾区万科柏悦湾项目新开批次最低价低至 12900 元/平方米。即使以此批次房源 15000 元/平方米左右的均价来计算，降价幅度可达到 20% 以上。近期，房地产行业“老大”万科在各大城市频频释放降价信号，继深圳、北京和上海之后，广州也加入了这一行列。“新一期单位是上周六开盘，目前最低的价格为 12900 元/平方米”，位于广州市荔湾区的万科柏悦湾项目的销售人员这样向记者介绍。根据网易房产提供的数据，该楼盘上一期入市的房源销售均价约为 19469 元/平方米。如果以该批次房源 15000 元/平方米左右的均价来计算，降价幅度仍达到 20% 以上。这似乎表明万科的“降价潮”已经蔓延至广州。

来源：佛山日报 2011 年 12 月 22 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