

TOP FIELD 臻域 房地产代理有限公司

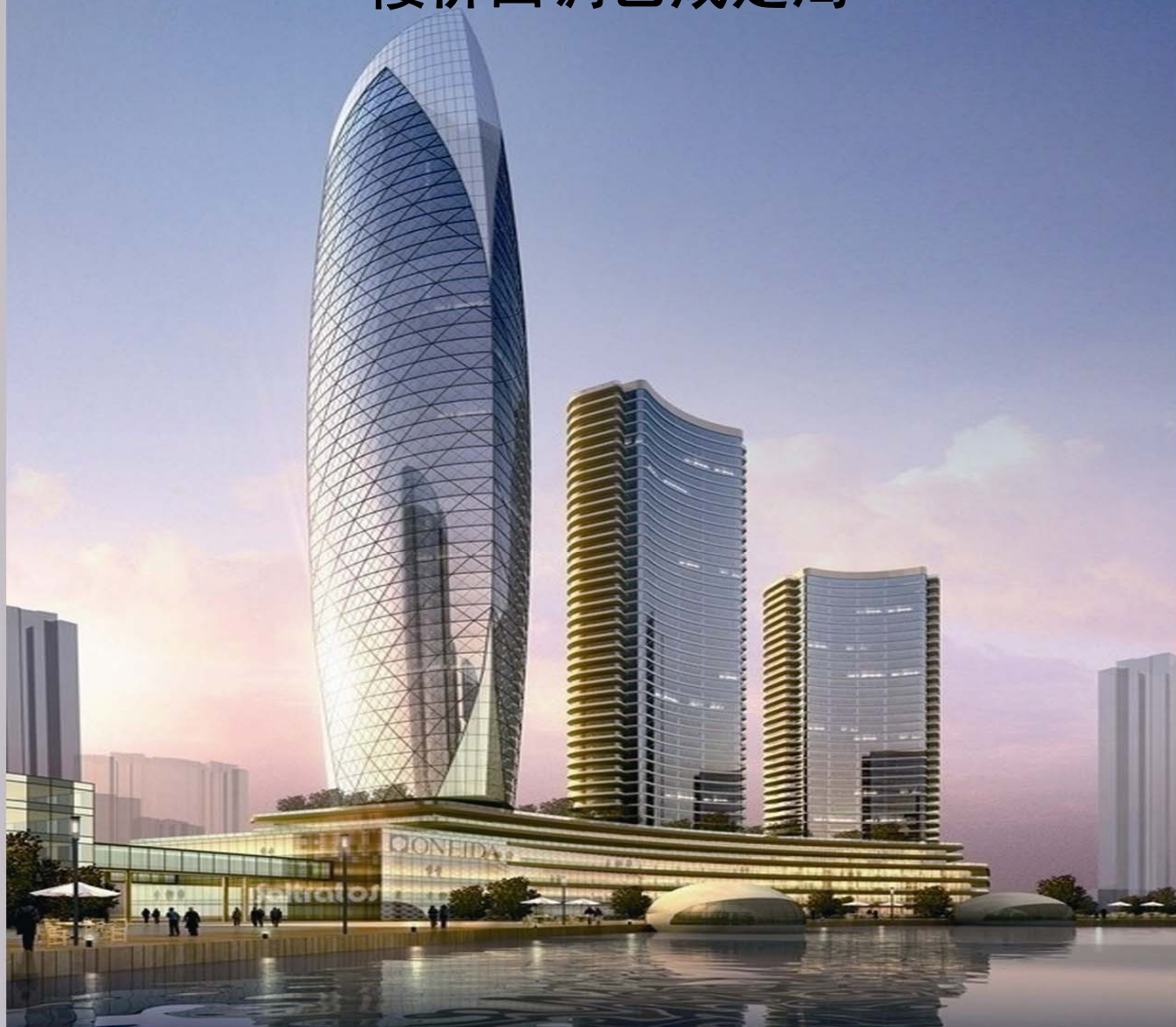
FOSHAN REAL ESTATE REPORT

# 佛山房地产报告

市场报告

2011年 12 月版

## 佛山楼市成交均价跌破“8”字头 楼价回调已成定局



## 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。

# 内容提要

## 政策动向：住建部强调坚持调控不动摇，遏制投资投机



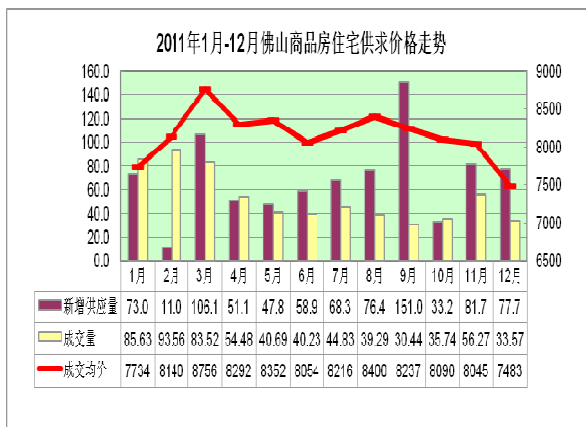
在 23 日举行的全国住房和城乡建设工作会议上，姜伟新再次强调明年要坚持房地产调控不动摇，并提出要构建促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；国土资源部公开向社会征集意见，修订草案规定，未动工开发建设土地闲置满 2 年可无偿收回土地使用权。

## 金融经济：央行下调存款准备金率 0.5 个百分点



从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。调整后，中国大型金融机构和中小金融机构将分别执行 21.0% 和 17.5% 的存款准备金率。这是 2009 年以来首次下调存款准备金率。从市场情况来看，短期房价降价趋势仍在蔓延，这次下调存款准备率很难缓解房地产市场资金普遍紧张的局面，房价很难有反弹。

## 市场运行：量价齐跌，成交均价跌破“8”字头



由建设局公布的网签数据来分析，本月成交 33.57 万平方米，环比下降 40.34%；成交均价为 7483 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 7%。本月新增供应量 77.65 万平方米，环比 11 月份下降 4.9%。成交均价在年末跌破 8000 元/m<sup>2</sup>，成为本年度均价最低点，宏观政策调控的持续作用使到拐点显现，房价全面回落已成定局。



## 1.1 政策月度资讯

事件日期	事件	事件摘要
2011. 12. 14	明年房产税试点扩大范围	中央经济工作会议指出，将推进房产税改革试点。至此，2012 年房产税征收范围扩大，已成定局。北京中原地产市场总监张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示，最近以北京、武汉等为代表的城市，修改了普通住宅的认定标准也有可能是为区分征收房产税的类别而做准备。
2011. 12. 21	中山住建局局长:中山楼市“限价令”不会延期	中山市住房和城乡建设局局长陆德华透露，中山是“限价令”而非“限购令”，政策年底到期之后就将结束，明年是否还会实行限价，要根据中山房地产第一季度的情况而定。今年 11 月 10 日，中山颁布楼市“限价令”，规定即日起至 2011 年 12 月 31 日，中山单套住房均价超过 5800 元/m <sup>2</sup> 的一律暂缓网签和备案。不少市民很关注“限价令”是否到期取消。昨日上午，中山市住建局局长陆德华向南都记者透露，“限价令”到年底之后就将结束。“至于明年是否还将继续限价，要看明年第一季度的房价情况如何。”陆德华透露。
2011. 12. 21	国土部：土地闲置满两年可无偿收回	国土资源部公布《闲置土地处置办法(修订草案)》，并公开向社会征集意见。修订草案规定，未动工开发建设，土地闲置满 2 年，经批准后可无偿收回土地使用权。根据修订草案，闲置土地是指土地使用者依法取得国有建设用地使用权后，未经原批准用地的人民政府批准，超过约定、规定的期限未动工开发建设的国有建设用地。
2011. 12. 23	住建部强调坚持调控不动摇，遏制投资投机	在日前举行的全国住房和城乡建设工作会议上，住房和城乡建设部部长姜伟新再次强调明年要坚持房地产调控不动摇，并提出要加强研究，完善制度，努力构建促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，促进价格合理回归。住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为，“无论调控政策将来会有什么具体形式的变化，政府继续控制投资和投机性需求的政策方向是不会改变的。”
2011. 12. 30	住建部：将消除非户籍人员购当地商品房制度障碍	住房和城乡建设部相关负责人 30 日接受中国政府网在线访谈时表示，政府要消除非户籍人员购买当地商品房的制度性障碍，营造比较好的市场环境。对于保障房骗租骗售等违规行为，相关的处罚法律制度建设正在进行中。住建部住房保障司司长冯俊在访谈时表示，允许利用集体用地建设公租房，并不意味着小产权房将慢慢合法化。对于异地户籍群体能否纳入保障房惠及范围，张学勤表示，首先要鼓励百姓在市场上购买或者租赁住房，政府要消除非户籍人员购买当地商品房的制度性障碍，营造比较好的市场环境。其次要强化企业和政府的公共服务职责。

明年房产税试点扩大范围，对于房地产市场调控来说，“限购令”是一种运用行政手段干预市场的做法，有悖于市场经济运行法则，“限购令”取得的成果仍是初步的，即使降幅略大的城市也只是对前期疯涨的修复，仍处在高价区间。从长期角度来讲，税收调

节手段更适合市场资源的配置原则。另一方面，房产税的征收增加房产持有成本，有可能导致投机性购房者减少囤房数量，住房供给量会有所增加，从而减轻房价上涨压力。

- ✚ 在日前举行的全国住房和城乡建设工作会议上，住建部强调坚持调控不动摇，遏制投资投机。而国土资源部公布《闲置土地处置办法(修订草案)》，规定土地闲置满两年可无偿收回。坚持调控不动摇，意味着明年房地产市场依然会延续今年的境况，与去年不同的是，今年住房和城乡建设部专门提出，在遏制不合理住房需求的同时，支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求，首付款比例和利率体现优惠政策。

## 1.2 宏观经济月度资讯

事件日期	事件	事件摘要
2011.12.5	央行下调存款准备金率 0.5 个百分点	从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。调整后，中国大型金融机构和中小金融机构将分别执行 21.0% 和 17.5% 的存款准备金率。这是 2009 年以来首次下调存款准备金率。
2011.12.25	公积金使用扩容，支持住房刚需	12 月 25 日，财政部部长谢旭人透露，2012 年将扩大住房公积金贷款规模和试点范围，引起业内关注。此前两天，12 月 23 日，住建部部长姜伟新提出，2012 年首套房贷款需求将得到更大支持。坊间猜测，住房公积金向首套房、保障房贷款倾斜，将是未来政策调整的方向之一。12 月 25 日，广州市国土局副局长黄文波透露，广州 2012 年将严格实施差别化住房信贷、税收政策，支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求。不过，谢旭人指出，扩大住房公积金贷款规模和试点范围，重点是“支持公租房等保障房建设”，而非住房按揭贷款。
2011.12.28	中行报告：楼市拐点初现，调整还将持续	中国银行国际金融研究所 28 日发布“2012 年一季度经济金融展望”，预期明年中国房地产市场调整还将持续。2012 年受经济减速、信贷偏紧和政策调整延续等因素影响，房地产行业将步入调整期。中国银行国际金融研究所分析师甄峰表示，2011 年中国房地产市场明显降温，并由上半年的“量跌价稳”向最近几个月的“量价齐跌”转变。
2011.12.30	房地产股权交易超 1300 亿	2011 年房地产市场在限购、限贷等系列政策组合拳重压下，交易持续低迷，却催生了房地产产权交易市场的火爆。据统计，1 月至 12 月上旬，全国股权交易市场共出现 491 宗房地产行业股权及资产交易(不包含关联交易)，涉及金额超过 1300 亿元，其中以房地产为主业的企业的产权交易多达 253 宗，约为去年全年同业并购数的 2 倍，并购金额超过 900 亿元，约为去年全年的 6 倍。

- ✚ 下调存款准备金率将在一定程度上增加货币供应量，从政策预期来看，房地产宏观调控政策近期不会放松，政策拐点尚未到来；从市场情况来看，短期房价降价趋势仍在蔓延，这次下调存款准备率很难缓解房地产市场资金普遍紧张的局面，房价很难有反弹。在这样的大背景下，具体会给开发商和购房者带来多大的资金支持，还要看银行具体的贷款政策。

- ✚ 2011 年中国房地产市场明显降温，由上半年的“量跌价稳”向最近几个月的“量价齐跌”转变。中行报告认为，目前中国房价下跌的城市数量已占绝大多数，房价下跌趋势

正向更多城市蔓延，房地产调控政策短期的不会改变，使到中国楼市“拐点”已经初现。楼市量价齐跌，持续性地萎缩自然会促使银行贷款的收紧，开发商只能另觅融资途径。通过产权市场转让股权、债权，抛售房产、在建项目等实物资产来维持资金链运作，加上非房地产主业企业剥离房地产业务加速推进了房企并购浪潮。

### 1.3 城建规划月度资讯

城市规划建设	发展进程
禅城将打通魁奇路东沿线	12月12日上午，佛山市禅城区召开区委工作会议，市委常委、禅城区委书记区邦敏表示，“三年城市改造提升计划”是未来一段时间工作的主线，并表示花大力气打通交通，尤其是打通魁奇路东沿线，解决禅城孤岛效应。春节前将把区、镇的权限明晰，春节后全面推行。“现在禅城只有一条路到广州，有了魁奇路东沿线后，15分钟就可以到广州南站。”据了解，魁奇路东沿线据测算需耗资18亿元左右
近17.8亿保利抱团以底价拿下地王	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。
佛山新城再迎楼市新动力	佛山市委副书记、代市长刘悦伦视察广佛地铁时透露，广佛地铁南延线已确定工程时间表，即明年9月份前全面动工，预计2015年12月底前建成试运营。这无疑让正处在水深火热当中的佛山楼市得到了一些慰藉，有业内人士就指出，广佛地铁二期工程时间表此时出炉，虽然对现时的楼市成交不会产生太大提振，但从长远看仍不失为一个可遇而不可求的利好消息，特别是佛山新城将进一步融入中心城区，楼市发展有望获得新的动力。
平洲将造“千灯湖”	广佛交界地带，将现第二个“千灯湖”，该湖位处广佛交界区域，通过海怡大桥前往广州南站仅需10余分钟车程，目前该湖初步命名为中央公园湖。按照规划，首期工程将于明年动工，将把夏平路以北的鱼塘连通，对接佛山水道，并进行活岸、绿化、水环境修复等工作；二期工程则将开挖中央公园内的一个水塘，使其扩大成湖，并将一期工程向南与其连通；远期工程还将通过涵道等设施将湖区连通东平水道，正式形成活水湖效应。
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。

保利抱团以17.8亿拿下广佛国际商贸城中心区的香基河住宅区地块，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。



## 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。禅城本月推地数量激增，且在 31 号那天一口气推出 5 块地，挂牌起始价总价过 9 亿元，4 块属于南庄区域，其中有两块超 10 万平方大面积商住用地，均位于南庄大道轴线上，从这里可以看出，禅城区的房地产市场正逐渐向南庄转移，若地块能如期成交，未来南庄将成为房地产市场的热土。

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	0	3	10	1
南海	5	5	5	7
顺德	1	1	2	1
三水	0	1	5	0
高明	3	0	3	0
合计	9	10	25	9

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

本月无成交地块。

#### ② 南海

拍卖时间	编号	位置	面积m <sup>2</sup>	土地用途	成交情况		
					中标人	总额 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
2011.11.3 0	佛南 (挂)2011-036	南海狮山镇官窑沙头村委会地 段	11712.2	城镇住宅用地	南海区狮山粤威物 业投资有限公司	1768	457.44
2011.12.0 1	佛南 (挂)2011-037	南海丹灶金沙城区金兴路4号地 段	9649.1	商服用地	佛山市南海丹灶资 产管理有限公司	2420	1003
2011.12.2 0	佛南 (挂)2011-043	大沥镇广佛国际商贸城中心区	170641. 5	城镇住宅兼容 批发零售用地	保利华南实业有限 公司等联合体	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	城镇住宅兼容 批发零售用地	曾锦忠、曾权忠	7500	1912.83
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

拍卖时间	编号	位置	面积m <sup>2</sup>	土地用途	成交情况		
					中标人	总额 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
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	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

### ④ 三水

本月无成交地块。

### ⑤ 高明

拍卖时间	编号	位置	面积m <sup>2</sup>	土地用途	成交情况		
					中标人	总额 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
2011.12.16	佛明(拍) 2011-042	佛山市高明区明城镇合和大道北侧、明阳路东侧	67026.6	商服用地、城镇住宅用地	梁有福、潘惠沃	5362.128	211
2011.12.13	佛明(拍) 2011-054	佛山市高明区更合镇(合水)更合大道北侧大坪工业区	9596.9	城镇住宅用地(兼容商服用地)	佛山市辉豪房地产开发有限公司	774.47	269774.
2011.12.30	佛明(拍) 2011-055	佛山高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南、顺安路以西	28661.87	城镇住宅用地(兼容商服用地)	佛山市宏基业房产有限公司	9500	947

## 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 <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	起拍价(万元)
2012.1.13-2012.1.16	佛禅(挂) 2011-025	禅城区同济东路南侧、季华七路以北	居住用地,可兼容商业办公、 文化娱乐用地	52336.56	146542.368	28083.83
2012.1.20-2012.2.8	佛禅(挂) 2011-026	禅城区南海大道西侧、魁奇路北侧	商业、办公、文化用地,可 兼容使用性质:居住用地	36599.83	164699.235	29732.35

2012.1.16 -1.17	佛禅(挂) 2011-027	禅城区文华北路西侧长墩工业区	商业用地(兼容办公)	3620	6582.28	2011.39
2012.1.21 -2.9	佛禅(挂) 2011-028	禅城区工业路17号	居住用地,兼容商业服务业 设施用地	2447.75	6119.375	1735
2012.1.21 -2.10	佛禅(挂) 2011-029	禅城区禅港路以西、科洋路以南	商业服务业用地,不兼容居 住用地	8475.65	50853.9	3764
2012.1.16 -1.18	佛禅(挂) 2011-030	禅城区南庄镇佛山一环东侧、南庄 大道南侧	居住用地,可兼容商业、办 公、文化娱乐用地	137189.08	342972.7	30446.74
2012.2.1- 2.13	佛禅(挂) 2012-001	禅城区南庄镇南庄大道南侧、禅港 路西侧	二类居住用地,可兼容商业、 办公、文化用地	113321.45	283303.625	24859.04
2012.2.3- 2.14	佛禅(挂) 2012-002	禅城区澜石三路南侧、港口路西侧	居住用地,可兼容商业、办 公、文化用地	3719.11	9297.775	3986
2012.2.6- 2.15	佛禅(挂) 2012-003	禅城区科洋路以南	商业服务业设施用地,不兼 容居住用地	8473.95	50843.7	3575
2012.2.7- 2.16	佛禅(挂) 2012-004	禅城区禅西大道东侧、南庄大道南 侧	居住用地,可兼容商业金融 业用地	30565.01	76412.525	12639

## ② 南海

拍卖时间	编号	位置	地块用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)
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
2012.1.17	佛南(拍) 2011-020	南海区狮山镇松岗工业城丽 湖花园	住宅用地	10776.86	8280.645	3600
2011.12.16-2012.1. 16	佛南(挂) 2011-053	南海区狮山镇小塘三环西工 业园区地段	城镇住宅用地(公共租赁住 房用地)兼容批发零售用地及 其他商服用地	9227.4	35064.12	1928
2011.12.16-2012.1. 16	佛南(挂) 2011-054	南海区九江镇大正路东侧、洛 浦大道北侧地段	批发零售、商务金融、住宿餐 饮及其他商服用地	29320	146600	9016

## ③ 顺德

拍卖时间	编号	位置	地块用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)
2011.12.02-12.22	153077-0 20	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
2011.12.30-2012.1 .20	091099-2 09	佛山市顺德区容桂街道振华 社区桂州大道中以南、教育 路以西地块	商服用地兼容城镇住宅用地	65279.16	313339.968	51702

#### ④ 三水

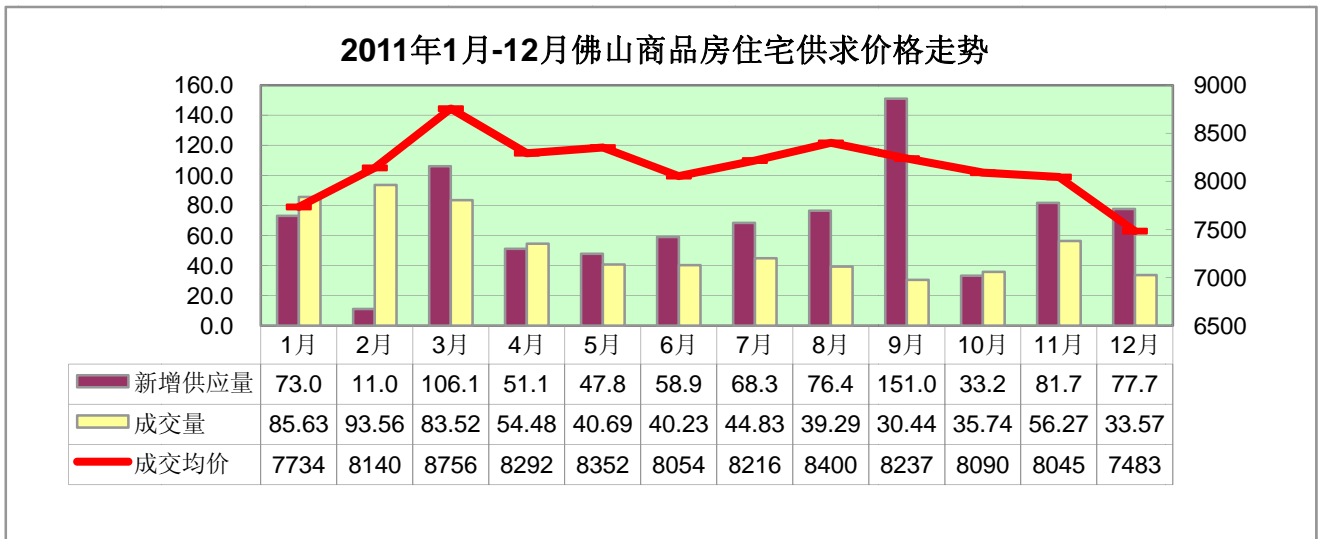
拍卖时间	编号	位置	地块用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)
2011.12.13-2012.1.13	佛三(挂)2011-042	佛山市三水区西南街道雅居乐东侧	住宅、商服用地	102416.04	256040.1	35333
2011.12.14-2012.1.13	佛三(挂)2011-043	佛山市三水区乐平镇南边城区A区2号	住宅、商服用地	60640.9	151602.25	8187
2011.12.14-2012.1.13	佛三(挂)2011-051	佛山市三水区西南街道河口文明路北侧(宗地一)	住宅、商服用地	80275.7	240827.1	21900
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
2011.12.31-2012.2.6	佛三(挂)2011-045	佛山市三水区西南街道河口邓石地块七	住宅、商服用地	26420.8	66052	6275

#### ⑤ 高明

拍卖时间	编号	位置	地块用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)
2011.12.17-2012.1.16	佛明(挂)2011-056	佛山市高明区荷城街道云开街	城镇住宅用地(不兼容商服用地)	1633.7	1927.766	360
2011.12.17-2012.1.16	佛明(挂)2011-057	佛山市高明区荷城街道云开街	城镇住宅用地(不兼容商服用地)	1071.60	3321.96	370
2012.1.17	佛明(拍)2011-060	佛山市高明区明城镇高明大道南侧、明六路北侧	城镇住宅用地(兼容商服用地)	27019.14	67547.85	3200

## 2.2 商品房住宅月度供求情况

### 2.2.1 佛山供求量价走势

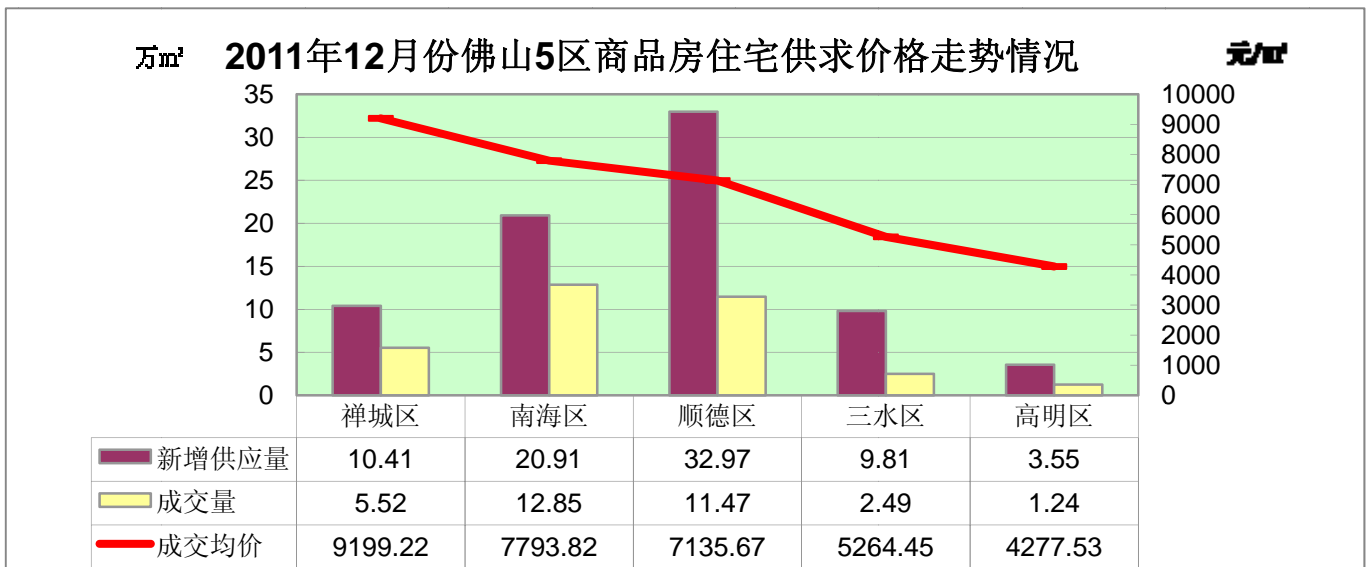


数据来源：佛山各区房产交易信息网站

✚ **佛山市场表现量价齐跌。**本月佛山商品房住宅合共成交 33.57 万平方米，环比下降 40.34%；成交均价为 7483 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 7%。成交均价从 8 月份持续下跌，在年末跌破 8000 元/m<sup>2</sup>，成为本年度均价最低点，宏观政策调控的持续作用使到拐点显现，房价全面回落已成定局。

✚ **新增供应量基本持平。**本月新增供应量 77.65 万平方米，环比 11 月份下降 4.9%。年底市场没有增加过多的供应，累积 9 月份存货加上一小部分新推产品，本月房源供应与上月基本持平，但市场吸纳能力回落到全年平均水平，成交量在 40 万 m<sup>2</sup> 的幅度区间。

### 2.2.2 五区月度供求表现

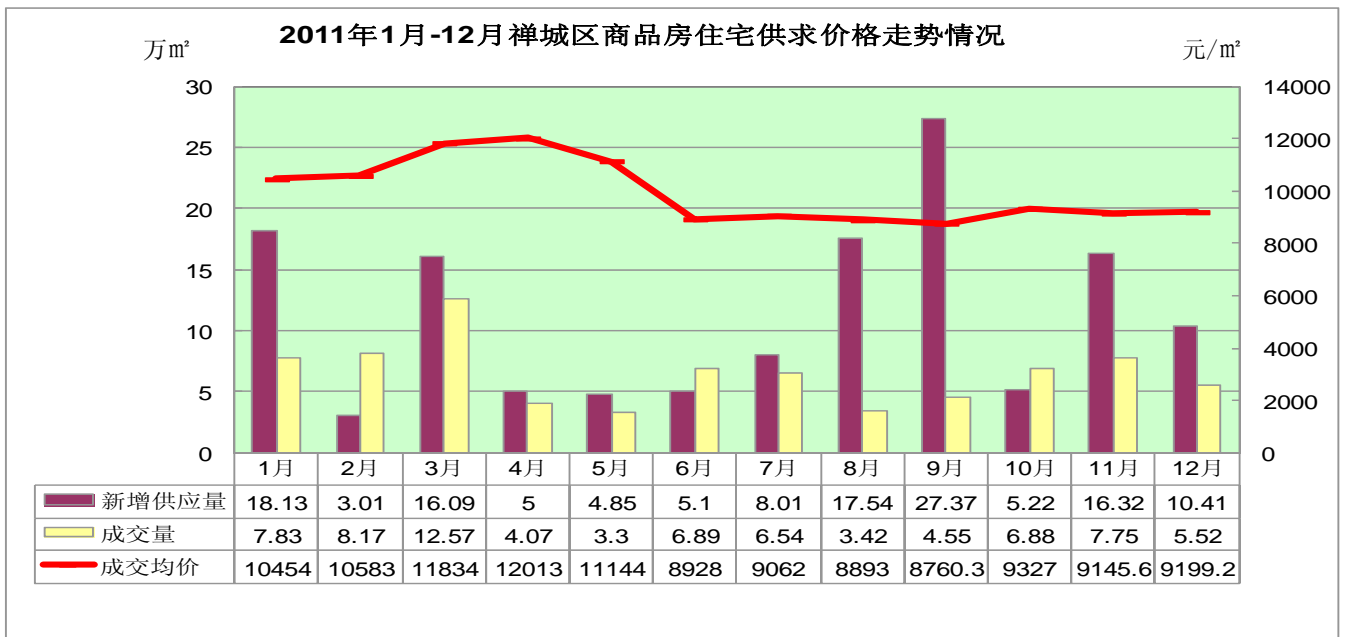


数据来源：佛山各区房产交易信息网站

12 月份，佛山总体处于供过于求的状态，对成交预估过于乐观，市场消化不及供应的一半。在限购政策实行的 10 个月以来，禅城区展现中心城区的抗跌能力，成交量和均价维持在较平稳状态；南海区桂城、平洲、黄岐、里水等因为地域优势仍能保持较高的售价，但普遍镇街以价换量，总体均价却跌破 8000 元/m<sup>2</sup>。

## 2.3、佛山重点区域月度监测走势情况

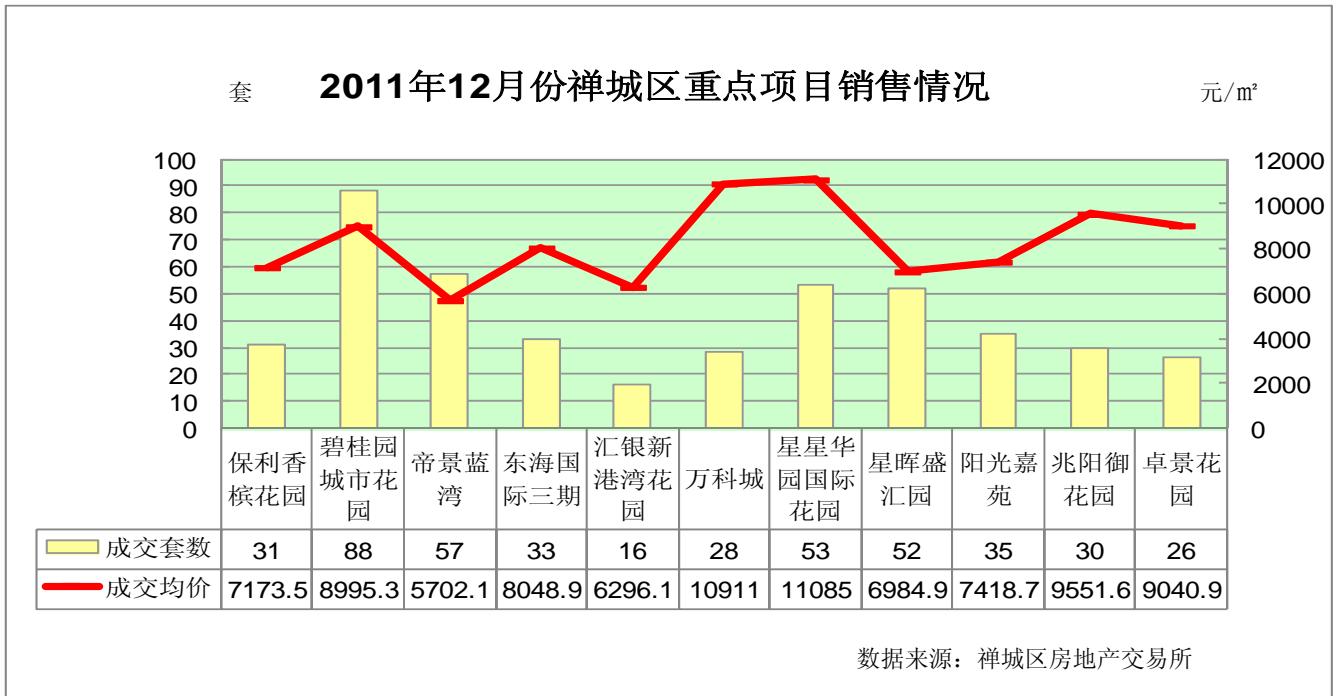
### 2.3.1. 禅城区商品住宅市场运行态势



数据来源：禅城区房地产交易所

本月禅城区市场表现为量跌价稳。合共成交 5.52 万平方米，环比上月下降 29%；成交均价为 9199 元/平方米，环比微升 0.6%。

### 2.3.1.2. 禅城区重点项目销售情况



本月，禅城总体楼盘成交量较为黯淡，成交了 88 套的碧桂园城市花园成为禅城最高交易量的楼盘，星晖盛汇园 6985 元/方的均价跌破佛山成交平均水平，以价换量的成绩表现平平。相对来说，只有星星华园国际一枝独秀，成交较为理想有 53 套，以 11085 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。

### 2.3.1.2. 禅城区重点项目销售情况

#### (1) 盛汇星晖园

#### 一、 开发团队简介

投资商	佛山市南海区星晖房地产有限公司
开发商	佛山市正源房地产有限公司
物业公司	佛山市南海雍诚物业管理有限公司

#### 二、 基础数据

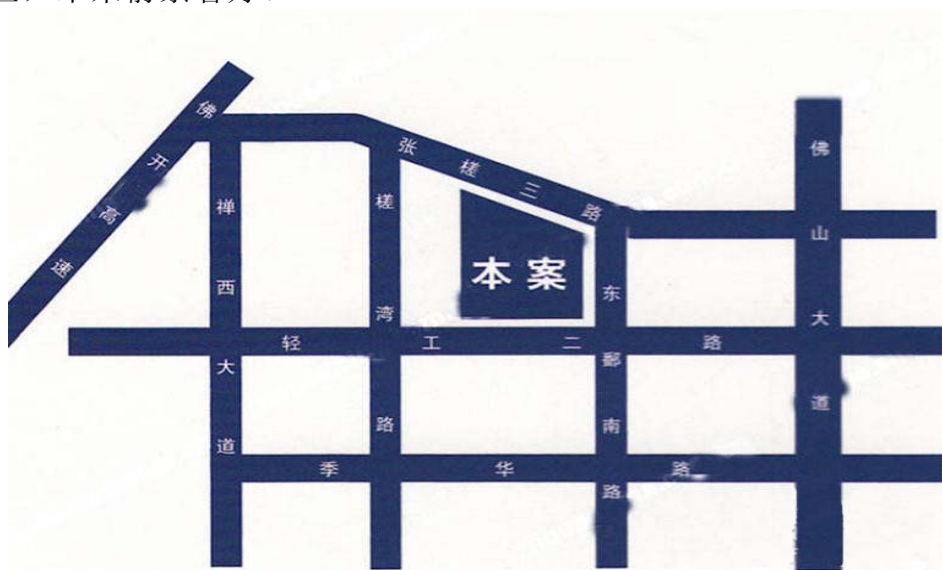
##### 1、 项目情况



星晖盛汇园东临东鄱南路，接驳张槎路及轻工路，5 分钟可达祖庙城心，星晖盛汇园项目集高档住宅、国际精品公寓、精英城市 MALL 坊为一体，将成为禅西首个商住型城市综合体。

## 2、地理位置

项目位于张槎东鄱南路 6 号，交通便捷，可快速到达祖庙、岭南新天地、东方广场甚至季华路。其次该项目位于政府未来重点打造项目所在的禅西新城片区，未来前景看好。



### 3、经济技术指标

楼宇概况:	总建筑面积 18 万 m <sup>2</sup> ，其中住宅面积 11.7 万 m <sup>2</sup> ，由 8 栋 15 层高的洋房组成，共推出 1594 套商品房
在售单位:	7、8 座/十四层，104 户
容积率:	住宅 2.3，商业 4.5
绿化率:	%
车位数:	1243
推售户型	70-120 m <sup>2</sup> N+1 二至四房
销售进度:	12 月 3 日开卖
价 格	均价 7100 元/m <sup>2</sup>
客户构成	禅西、佛山本地客户为主
开盘点评	推出针对刚需的中小户型产品，价格也是在中低价位，“6 字头”的起价相比禅桂中心区，楼盘的定价更为亲民。灵动的户型，加上自身 6 万平米的商业配套，成为禅西板块的竞争热盘。张槎拥有 20 余万人口，从高住两方面来看，需求都比较旺盛，目前禅西板块新盘扎堆入市，争夺刚需客激烈程度可见一斑。

## 二、 项目分析

### (一) 项目价值

#### 1、 区位优势高

项目位于禅城中心区圈层，拥有旧城区所不具备的优越发展前景。佛山中心城区扩容，政府未来重点打造项目所在的禅西新城片区将引来发展的新机遇。政府致力把张槎建设成为与祖庙共繁荣的全新商贸新城，未来禅西新城前景一致看好。

#### 2、 户型设计灵动

星晖盛汇园采用 N+1 高实用户型设计，包括 70 m<sup>2</sup> 的两房、90~100 m<sup>2</sup> 的三房、120 m<sup>2</sup> 的四房，户型丰富多样，超高附加值和使用率，每一种户型都可以实现两房变三房、三房变四房，同样的价钱，多享受一个房间。



### 3、配套完善

项目本身定位为禅西板块首个城市商住综合体项目，距离百花祖庙商圈仅 5 分钟车程，拥有成熟的交通配套、生活配套及教育配套，对面有中国银行、张槎医院、新一佳超市等。此外，项目自身的商业规划，包括品牌超市、SHOPPINGMALL、商务办公也会在明年呈现，完善了自身的商业配套。

#### （二）选房现场

现场有特价单位，但总体人气一般。



## (2) 保利天玺

### 一、开发团队简介

开发商	保利（香港）投资
物业公司	上海保利物业酒店管理有限公司

### 二、基础数据

#### 1、项目情况



保利天玺集酒店式公寓、双公园大宅及中庭式商业于一体，是佛山第一个更是唯一一个双公园新型城市综合体。保利天玺坐拥亚艺公园与文华公园双公园稀缺景观资源，更有豪宅居住区千亿顶级成熟配套簇拥周围，沿袭香港地标级豪宅天玺钻石级品质，中央双公园景观一览无遗，打造为佛山首席钻石豪宅社区。

#### 2、地理位置

保利天玺位于亚艺公园与文华公园交汇处，毗邻佛山两大路段，北临季华路，西接岭南大道，到达季华园商圈、丽日玫瑰商业街仅 10 分钟，目前附近地铁站有魁奇站，计划未来地铁三号线设站文化公园站。



### 3、经济技术指标

楼宇概况:	占地 5 万 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 17 万 m <sup>2</sup> ，由 5 栋 30-40 层高的公寓洋房组成，共 1679 户
在售单位:	2 座/31 层，840 套
容积率:	4.0
绿化率:	30.88%
推售户型:	首期主推公寓，户型涵盖 30-60 m <sup>2</sup> 的单间、1 房及 1+1 户型
销售价格:	均价 15000 元/m <sup>2</sup>
销售进度:	12 月 10 日开放样板房
客户构成	佛山白领、精英人群

### 开盘点评

项目地处亚艺豪宅片区,前期推售 30-60 m<sup>2</sup>住宅办公双性质公寓,商业性质的公寓受住宅的限购影响,市场行情一路看涨,尽管公寓面积小,但 15000 元/m<sup>2</sup>均价在佛山市场较难扩大受众面,从现场的反应程度来看,看客多于买家。

## 三、项目分析

### (一) 项目价值分析

#### 1、景观资源优势

佛山第一个更是唯一一个双公园新型城市综合体。保利天玺坐拥亚艺公园与文华公园双公园稀缺景观资源,更有豪宅居住区千亿顶级成熟配套簇拥周围。

#### 2、交通便利

毗邻佛山两大路段,北临季华路,西接岭南大道,到达季华园商圈、丽日玫瑰商业街仅 10 分钟,目前附近地铁站有魁奇站,计划未来地铁三号线设站文化公园站。

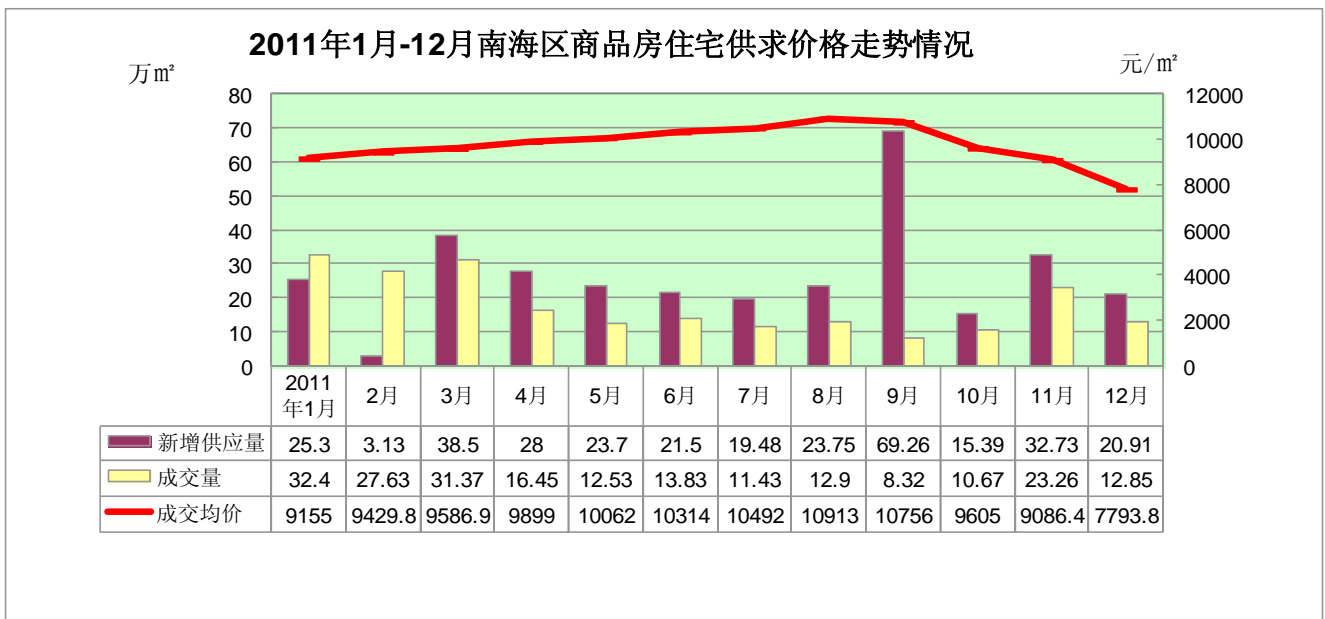
#### 3、配套完善

项目所在区位的商业配套和生活配套完善。


### 选房现场一看客居多



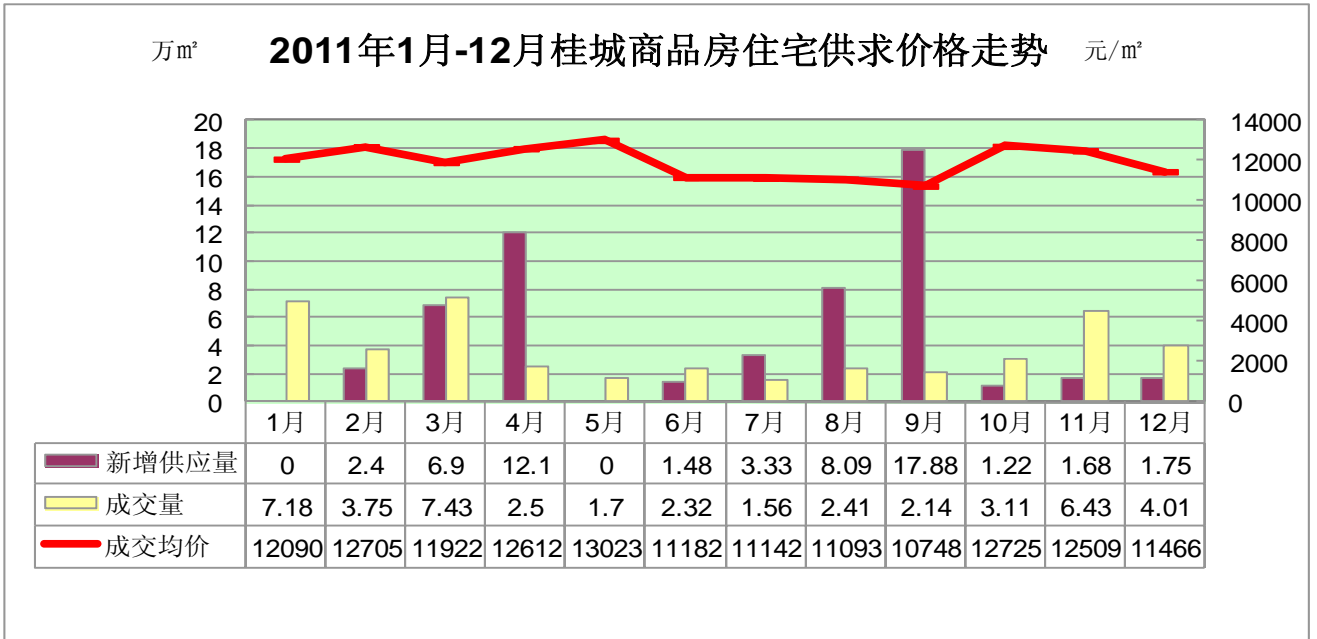
### 2.3.2 南海区商品住宅运行态



数据来源：臻域数据监控中心

 本月，南海市场整体表现为量价齐跌，成交 12.85 万m<sup>2</sup>，环比下降 45%；成交均价 7794 元/m<sup>2</sup>，环比下降 14%，连续两个月的成交价下降，跌至全年最低位。在供应方面，南海区新增供应量为 20.91 万平方米，环比下降 36%。

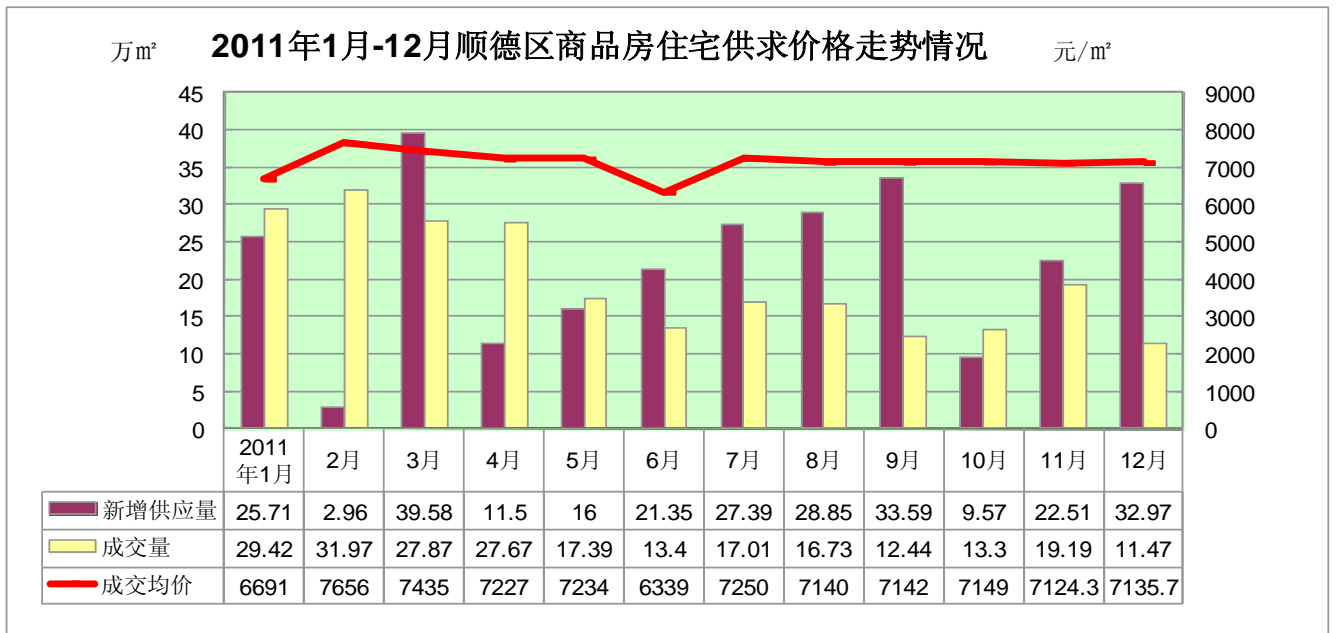
### 2.3.2.1 桂城商品住宅供求关系



数据来源：臻域数据监控中心

本月，桂城街道（不含平洲）合共成交 4.01 万平方米，环比下降 38%，成交均价 11466 元/m<sup>2</sup>，环比下降 8%，新增供应量 1.75 万平方米，环比上升 4%。

### 2.3.3. 顺德区商品住宅运行态势

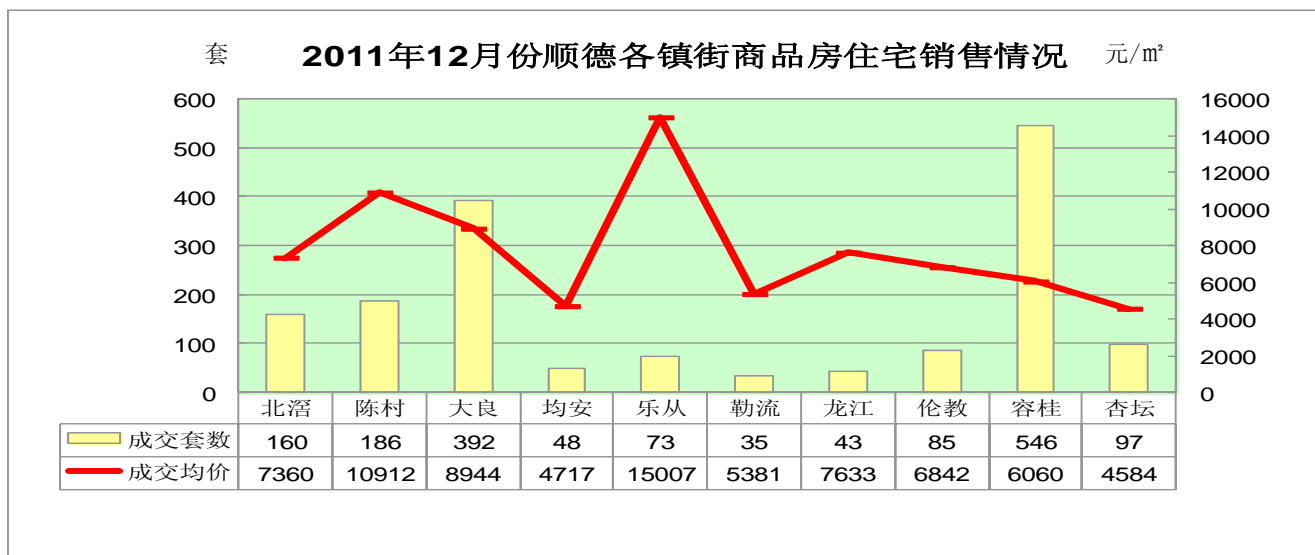


数据来源：臻域数据监控中心

本月顺德全区合共成交面积合共 11.47 万平方米，环比下降 40%；成交均价 7136 元/m<sup>2</sup>，与上月基本持平；新增供应量 32.97 万平方米，环比上升 46%。

### 2.3.3.1 各街镇月度销售情况

注：本表中“成交均价”按套内面积计算

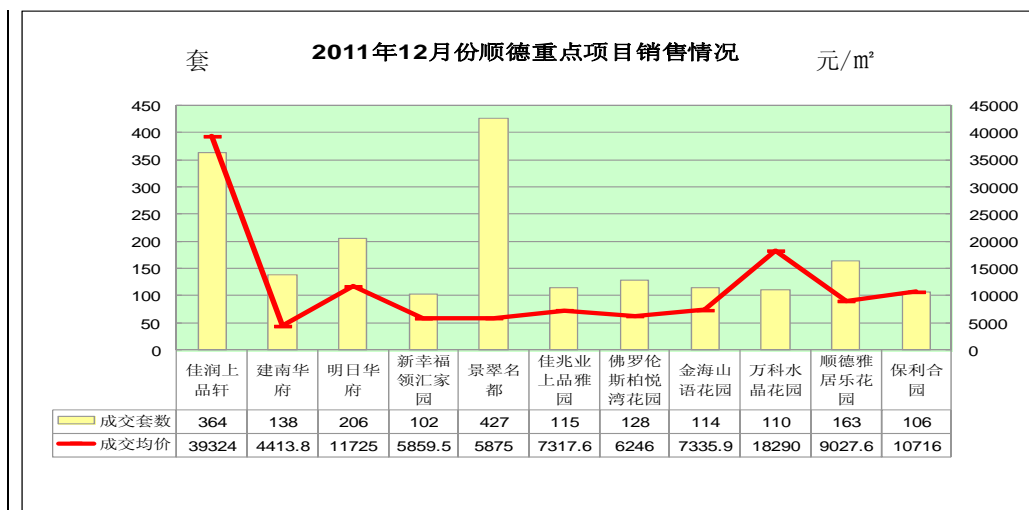


(上表数据主要根据顺德商品房交易信息网，每日成交数据累计，数据可能包含普通住宅、别墅、车位等的综合成交)

本月大良和容桂支撑顺德的市场，其中容桂以 546 套的成交量领跑顺德的各镇街。成交均价方面，仍然是商业贸易重镇-乐从以均价 15007 元/平方米位于各镇街之首。

### 2.3.3.2 重点项目成交情况

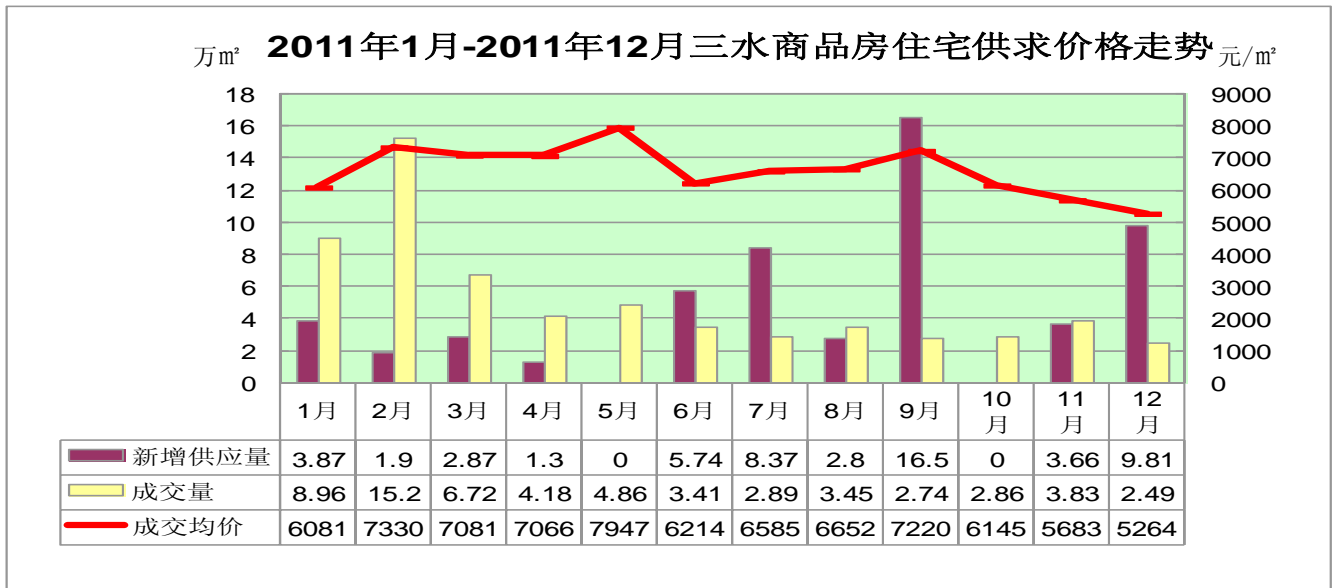
注：本表中“成交均价”按套内面积计算



数据来源：臻域数据中心

本月，景翠名都以 427 套的成交位于顺德各楼盘之首，其余各项目成交较上月活跃。其中佳润上品轩是商业铺位，成交均价 39324 元/m<sup>2</sup>，位于顺德大良城区核心宜新路，是顺德全城商铺租金最高的区域，高价值的铺面租金涨势，加上自身配置和外部配套都较为成熟，促使佳润上品轩商铺的热销。

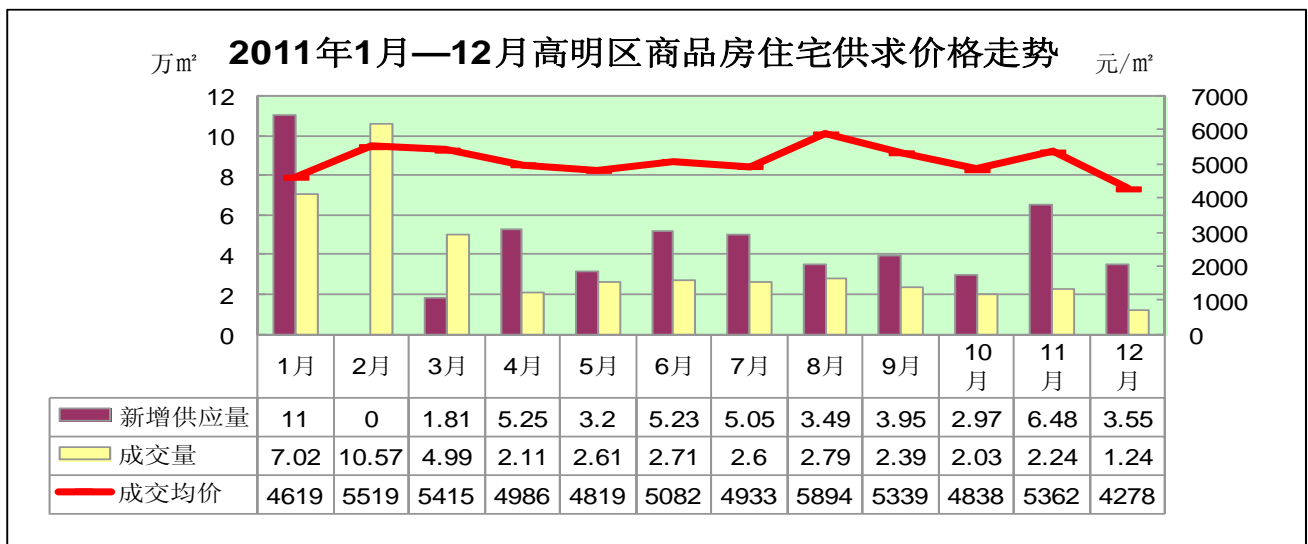
### 2.3.4. 三水区商品住宅运行态势



数据来源：臻域数据中心

本月，三水共成交 2.49 万平方米，环比下降 35%；成交均价 5264 元/平方米，环比下降 7.4%，继 11 月的价格下滑，本月成交均价跌至全年最低位。

### 2.3.5. 高明区商品住宅运行态势



- 本月高明全区共成交 1.24 万平方米，环比下降 45%，整体供过于求；成交均价为 4278 元/平方米，环比下降 20%，量价齐跌。



- 央行金融松口，存贷款利率下调 0.5%，但对未来楼市影响不大，房企融资难、融资利息高并没有得到有效改善。从积极面来看，金融政策松口，可以稳市，为过于疲软的消费市场树立信心。住建部表示调控政策将坚持不动摇，房地产宏观调控政策近期不会放松，政策拐点尚未到来，短期房价降价趋势仍在蔓延。
- 佛山市场方面，政府推地相对上月较为频密，但一级市场仍未回暖，成交地块大部分是以底价成交，成交量与上月基本持平，2011 年土地市场成交低迷，土地成交的下降，直接影响未来一至两年的住宅市场供应。12 月成交均价跌破“8”字头，市场表现量价齐跌，房价全面回落已成定局。



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