



臻域
文化

佛山/市场周报

佛山房地产市场第 53 周简报

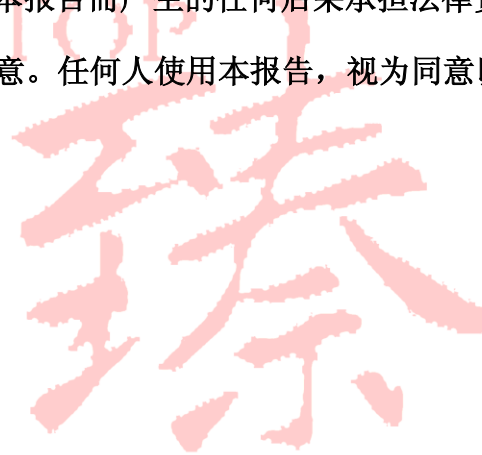
(2011年12月26日-2012年1月1日)

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】禅城年底推 5 地 起拍总价逾 9 亿.....	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】禅城年底推 5 地 起拍总价逾 9 亿

事件回放： 2011 年最后一天，禅城一口气推出 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 万平方米的大面积商住用地，均位于南庄大道轴线上。

从 2005 年南庄第一个开建的帝景蓝湾到万科城的进驻，再到去年年底和记黄埔 8 亿拿地的过程中，南庄正走向高速发展的阶段。目前禅城供地的重心几乎都位于禅西的南庄、张槎及属于旧城改造范围内的石湾镇，加上此次南庄密集推出地块，正好印证政府未来发展重心倾向南庄，而带来的楼价增值空间也被发展商看好。

土地级差

禅桂中心城区商住地供应日趋减少的情况下，面临枯竭之势。在中心城区楼价高企的情况下，禅城西部张槎和南庄的土地资源优势就凸现了出来，一些洋房的均价也达到 8000-9000 元/平方米。南庄拥有土地资源优势，面积达 76.7 平方千米，占禅城区一半，而且山水资源非常丰富。南庄的土地资源和未来生态岛的定位，这意味着禅西板块已成为禅城城市发展的主要方向和拓展空间。

交通路网

南庄大道旁陶瓷企业众多，是禅城区西南方向的主要出口，连通禅西大道、季华路西延线、佛开高速公路等中心城区的重要道路。政府先后投入 40 多亿元用于路网等基础设施建设，随着环境和交通配套的不断完善，再加上南庄镇相对低廉的土地成本，将有效快速带动周边地块的改造开发。特别是佛山地铁 2 号线延伸至南庄，南庄的城市交通与中心城区将全面一体化。由此，各大开发商将目光纷纷投注在南庄之上，也就不足为奇了。

【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26日-2012年1月1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)
禅城区						
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
顺德区						
2011. 12. 30-2012. 1. 20	091099-209	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
三水区						
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
高明区						
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

【数据来源：臻域数据库】

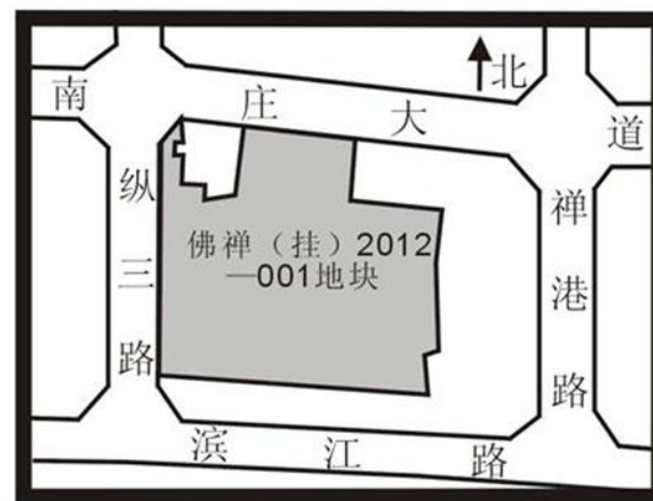
本周，佛山共新增 13 块商住、商服用地，禅城区出让激增至 10 块。禅城此次拍地重心在南庄，其中有两块超 10 万平方的大面积商住用地，一块位于南庄镇佛山一环东侧、南庄大道南侧，佛禅（挂）2011-030 规划面积 13.72

万平方，挂牌起始价 3.04 亿，另一块佛禅（挂）2012-001 位于南庄镇南庄大道南侧、禅港路西侧，规划面积 11.33 万平方，挂牌起始价为 2.49 亿。两块地都不接受联合竞买，对竞买人条件进行了较高的资质限制。这是自去年和记黄埔 8 亿拍下南庄商住用地后又一次大规模高资金的地块出让。

佛禅（挂）2011—030 地块位置示意图



佛禅（挂）2012—001 地块位置示意图



1.2、土地市场成交情况

(2011年12月26日-2012年1月1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)
高明区									
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	≥1.0, 且 ≤3.5	≤35%	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

【数据来源：臻域数据库】

本周，仅有1块商住用地成交，位于高明荷城明理路，该地块以0.95亿成交，相比本周的推地热潮，市场成交一片冷冬。在新旧年的交集时间，开发商只卖房不拿地，保持资金链的顺畅下慎重拿地。房企积极拿地的前提除了考量地块本身的优质性外，更重要的是受楼市走势支配，政府的规划预期不能和市场反应相违背。较高的土地成本挤压开发商的利润空间，现阶段低迷的楼市成交使到土地市场持续疲软。

2、本周住宅新增供应

2.1、本周住宅新增预售

(2011年12月26日-2012年1月1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)	4.01	6.98	17.72	2.62	0.48	31.81
新增住宅套数 (套)	378	698	1585	216	66	2943
比例	13%	22%	56%	8%	1%	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26日-2012年1月1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					
张槎	卓景花园	十三座/17层;十四座/17层	住宅	120	10969.9
			商铺	7	1672.41
石湾	碧桂园城市花园	5座/29层	住宅	96	12709.92
	阳光嘉苑	一座2幢/24层	住宅	120	10878
南庄	帝景蓝湾	七座/16层	住宅	42	5523
南海区					
丹灶	凯欣名苑	7栋/2层	商铺	9	1099.13
			住宅	64	5621.84
	5栋/9层	商铺	10	508.18	
	云山峰境花园	12-14座/29层	住宅	327	35538.28
里水	领地还拿公馆	2栋/31层	住宅	149	13358.91
桂城	金域蓝湾	2座/22层	住宅	86	8740.2
大沥	雅居尚筑	1栋/18座	住宅	72	6563.52
			商铺	8	211.24
顺德区					
均安	星豪湾	6座/16层	住宅	129	21551.71
			商铺	28	2664.81

	均安尚苑	17-19 栋层数: 28 层, 21、22 栋 层数: 30 层	住宅	521	59789.74
			商铺	23	1920.93
勒流	凯茵花园	3-5 座/17 层	住宅	258	24009.72
			商铺	31	2043.83
大良	逸峻闲庭	3 座、4 座/17 层	住宅	124	14507.35
容桂	凯蓝名都	1-3 座/17 层	住宅	225	15605.46
			商铺	12	1347.66
北滘	北滘商业广场	6 层	商铺	1129	26174.66
伦教	新境誉花园	1 座层数: 9 层, 2、3、7 座层数: 12 层, 8、9 座层数: 11 层	住宅	242	20377.3
			商铺	28	1486.98
陈村	万科缤纷四季花园	40、41 号楼/2 层	商铺	36	2429.94
杏坛	金海岸花园	8 栋 A 单元 28 层, B 单元 25 层	住宅	86	21378.42
三水区					
西南	御江南国际社区	二十区十一座/33 层	住宅	186	16036.89
云东海	深业云东海花园	翡翠半岛山庄	别墅	30	10200.67
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 22 个预售证, 共 4264 套单位, 合共 35.97 万 m², 环比上升 127%。其中, 新增住宅 2913 套, 合共 30.79 万 m²; 新增别墅 30 套, 合共 1.02 万 m²; 新增商铺 1321 套, 合共 4.16 万 m²。(环比对象: 2011 年第 52 周)

3、本周住宅成交情况

(2011年12月26日-2012年1月1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	119	471	1400	24	104	2118
成交面积(万m ²)	1.31	6.06	6.04	0.21	1.24	14.86
成交均价(元)	8528.07	11920.44	8195.68	5299.25	5763.34	9500.06

【数据来源: 各区的住房与城乡建设局】

本周, 佛山合共成交 2118 套住宅单位, 成交面积约 14.86 万平方米, 环比上升 41%, 销售均价约 9500.06 元/m², 环比上升 18%。其中, 禅城区成交 1.31 万平方米, 环比下降 28%; 南海区成交 6.06 万平方米, 环比上升 114%; 顺德区成交 6.04 万平方米, 环比上升 12%。(环比对象: 2011 年第 52 周) PS: 三水区数据时间 12 月 26-30 日, 高明区 12 月 15-30 日。

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	星星华园国际	1月1日	推售 78 m ² 、88 m ² 、150 m ² 、170 m ² 、270 m ² 等面积段单位，送冰箱空调	.....	0757-83128888
	天御尚城	1月1日	加推 84-110 m ² 的二房到三房，主推 88 m ² 现代舒适实用单位，毛坯交楼，均价约 7500 元/m ²	.....	0757-83078888
	星晖盛汇园	12月31日	6300 元/m ² 起，70/90 精装新品推售	.....	0757-82129999
南海	钜隆风度广场	1月1日	开放样板间，户型涵盖 90-145 m ² ，主力户型为 90 m ² 的三房带套房设计，一共约 150 套单位	接受诚意登记，可享 99 折优惠	0757-81132888
	和丰颖苑	1月1日	开样板间，推出 78-143 m ² 全新产品	96 折	0757-85416388
顺德	佛罗伦斯柏悦湾	1月1日	在网上进行“0元起拍”	.....	0757-28808888
	金威郦都	12月31日	盛大开售，包括 10 座 2 梯 6 单位和 22 座 2 梯 5 单位	.....	0757-29836688
三水	日美名轩	1月1日	推出全新二期 110 m ² 单位，户型主打 87-114 m ² 的三房，均价 6500 元/m ²	现在有 3000 抵 50000 元的优惠	0757-87800333

【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 6 个，广告投放量 7 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	3	1	2	0	0	0	1	7

【一周资讯要点】

1. 佛山房地产要闻

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。

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，要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，首付款比例和利率一定要体现优惠政策。专家指出，支持居民首套房购房需求一直是调控政策所强调的，也是我国发展房地产市场的目的所在。但在过去一年的调控中，由于银行信贷紧缩等因素，部分银行对首套房也提高了首付比例和贷款利率，不符合调控的初衷，这种状况应当改变。

来源：人民日报 2011年12月28日

商业地产开发比例将占房产整体开发 20%-30%

2011年，住宅市场调控频繁，间接推动大量投资资金进入商业地产市场，特别是商铺投资一直被看好。德佑地产相关人士预计，未来将会有更多地产开发商向商业地产投入资金，商业地产开发比例将占到房地产整体开发投资的20%-30%。受此影响，2012年商业地产销售市场火热仍将持续。同时，租金也将维持稳定的上涨趋势。

德佑地产商用五部经理曹夏认为，由于商业地产投资门槛比住宅相对比较高，一般中小投资者不敢贸然进入。开发商资金雄厚，有能力对办公楼或商铺进行统一经营管理，未来的商业地产租赁市场前景广阔，并将成为整体楼市中较为抢眼的一个分支。

来源：房地产时报 2011年12月30日

《住房保障法》呼之欲出 提出和政绩挂钩

据了解，由住房和城乡建设部住房保障司负责牵头起草的《住房保障法》，已被全国人大常委会列入立法规划。2011年10月，住建部部长姜伟新在接受全国人大关于保障房专题的询问时说，下一步，将深入研究住房保障制度，做好政策顶层设计和法规建设。

据《每日经济新闻》记者了解，近两年来，住建部每年年初都与地方政府签订保障房建设的“责任书”，将保障房建设与政绩挂钩。而从2010年4月出台的“国十条”开始，中央级文件也都明确规定，“稳定房价和住房保障工作实行省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的工作责任制”。但这一制度从未被纳入法律法规。分析人士认为，将政绩与保障房建设“捆绑”，有助于约束地方政府，提高其建设保障房的动力。

来源：每日经济要闻 2011年12月31日

2.楼市八面风

700万保障房压顶 住建部允许地方购商品房抵

鉴于保障性安居工程建设供地压力，住建部已批准部分地方政府2012年在集体土地上建设保障房的试点。此前，北京已经提出在集体土地上建设公租房，但是这项政策受到其他地方政府和国土部门的反对。

日前在北京举行的“全国住房和城乡建设系统工作会议”上明确，2012年全国保障性安居工程开工700万套以上，竣工500万套以上。国务院副总理李克强也在日前举办的全国住房保障会议上特别提出，“政府也可通过购买合适的普通商品房来增加保障房有效供应”。根据住建部年底工作会议透露的对于2012年工作的部署，商品房价格较高，建设用地紧缺的直辖市和少数省会城市，确需利用农村建设土地建公租房试点的，由省级政府报批并由国土资源部审批，批准试点。

来源：中国证券报 2011年12月28日

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。

来源：21世纪经济报道 2011年12月29日

开发商效仿0元赠机 一次性付全款白送房子

广东惠州大亚湾某楼盘的促销活动似乎很“给力”——只要购房者一次性支付全部购房款，5年之后开发商将全额返还。该楼盘提供的《置业投资分红协议书》显示，除以“一次性分红”的方式返还购房款外，购房者还可以选择5年内以“月月分红”或“年年分红”的方式返还购房款，但“月月分红”方式仅返还购房款总额的64%，“年年分红”方式返还75%，“一次性分红”则返还全部购房款。该楼盘承诺，协议生效1年后、5年内，购房者有权解除买卖合同和分红协议，开发商将全额返还购房款。深圳盛唐律师事务所律师黄辉认为，对于购房者而言，在开发商有其他资产抵押的情况下，该楼盘的“曲线”融资尚能控制风险，但《置业投资分红协议书》没有违约条款，购房者的权益可能得不到保障，维权成本也比较高。

来源：地产中国网 2011年12月26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

