

佛山房地产市场第 2 周简报

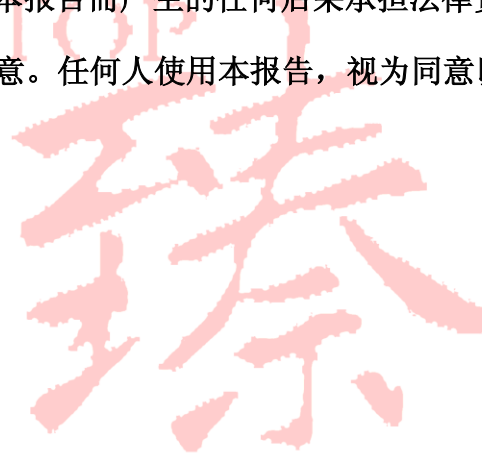
(2012年1月9日-2012年1月15日)

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】展望 2012，佛山房价“大降机会不大”	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】展望 2012，佛山房价“大降机会不大”

事件回放：在近日两会小组讨论会场上，佛山市住房和城乡建设管理局局长钟美恃表示，2012 年佛山房价会降，但“大降的机会不大”。佛山市住建局此前表示，今年将根据国务院和省住建厅的部署来确定今年楼市的调控目标和手段，这也意味着今年佛山将继续对楼市进行调控不放松。

在政策偏紧的情况下，市场总体偏冷，2012 年新建商品住宅成交量依然不乐观。从银根看，央行表示，2012 年将继续实施稳健的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。目前很多房地产商已经是高额贷款，银行融资渠道的收窄，开发商必定要走量回收资金。即便是资金流不成问题的大开发商，由于担心后市房价持续下降，也有必要快速出货，以期利润最大化，这使得新盘降价销售变成常态，价格下跌的持续时间，将会超过 2008 年下半年至 2009 年一季度那一轮调整。

2012 年上半年以下跌为主，会出现一段时间的持续惯性下行；通过盘整期的楼市在下半年可能由跌转涨，价格的合理回归将带动购房者入市，预计“金九银十”后的两个月增幅应该最为明显。不过试探性复苏依然存在较大的变数，是否会调整还要看相关政策。

住建局上周公布了 2011 年佛山房地产住宅部分交易情况，数据显示，经过 9 个月的调控，佛山一手楼均价从去年 3 月 8756.13 元/平方米的历史高位调控至全年 8170.19 元/平方米，比 2010 年上升 9.69%，而全国成交均价同比上涨 6%，虽然佛山市场受政策影响遇冷，但是总体成交价格依然持续上扬，这表明了未来佛山市场复苏的提升空间。

【佛山楼市概况】

1、土地市场

1.1、土地市场新增供应

(2012年1月9日-2012年1月15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						
2012.1.13-2.14	佛南(挂)2012-006	大沥镇盐步横江村委会地段	城镇住宅用地	14930.3	41804.84	8958

【数据来源: 臻域数据库】

- 本周, 佛山新增 1 块商住用地, 位于大沥横江村, 在广佛高速和佛山一环交汇处, 交通极为方便的居住性用地。该地块容积率不大于 2.8, 建筑密度 35%, 规划中要求建成的商业面积不超过 3000 平方米, 主要是作为生活配套设施存在, 且严禁在商业建筑内建设公寓、SOHO 办公等生活居住用房, 住宅套型建筑面积要求 90 平方米以下住宅面积比例不低于 30%。



1.2、土地市场成交情况

本周暂无商服、商住用地成交。

臻

2、本周住宅新增供应

2.1、本周住宅新增预售

(2012年1月9日-2012年1月15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)	-	6.4	1.75	1.14	-	9.29
新增住宅套数 (套)	-	689	176	104	-	969
比例	-	70%	18%	12%	-	100%

【数据来源: 臻域数据库】

2.2、本周各区具体预售情况

(2012年1月9日-2012年1月15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)
南海区					
西樵	山林水语新城	26座/18层	住宅	90	9839.43
里水	中信山语湖花园	1、3、10、11座/25层; 7座/20层	住宅	599	54215.06
顺德区					
陈村	港隆花园	3栋/24层	住宅	176	17517.24
三水区					
西南	誉泰景园	2座/16层	住宅	102	10206.48

云东海	绿湖爱伦堡花园	38、39号/4层	别墅	2	1159.36
-----	---------	-----------	----	---	---------

【数据来源：佛山建设局】

本周，佛山新增5个预售证，共969套住宅单位，合共9.29万m²，环比上升324%。（环比对象2012年第1周）

3、本周住宅成交情况

（2012年1月9日-2012年1月15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	147	314	616	112	-	1189
成交面积（万m ² ）	1.62	3.78	3.61	1.13	-	10.14
成交均价（元）	8328.58	9416	8000	4749.33	-	8218.1

【数据来源：各区的住房与城乡建设局】

本周，佛山合共成交1189套住宅单位，成交面积约10.14万平方米，环比上升24%，销售均价约8218.1元/m²，环比下降7.4%。其中，禅城区成交1.62万平方米，环比上升37%；南海区成交3.78万平方米，环比上升60%；顺德区成交3.61万平方米，环比下降6%。（环比对象：2012年第1周） PS：三水区数据时间1月7-15日，高明区暂无信息。

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	东海国际花园	1月14、15日	“砸金蛋”送家具活动，在售三期精装单位，涵盖72-128㎡的二至四房单位	98*99	0757-82821888
	怡翠世嘉	1月14、15日	新推74-152方单位	0757-86255888
顺德	依云水岸	1月14日	50组团购活动，针对三期洋房产产品	0757-28782888
三水	恒福广场	1月14、15日	推出新住宅组团【御峰】，83-108㎡楼王单位	0757-87808888

【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 5 个，广告投放量 5 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	1	1	0	3	0	0	0	5

5.2、广告赏析



【一周资讯要点】

1. 佛山房地产要闻

住建局钟美特：佛山房价“大降机会不大”

昨日，在两会小组讨论会场，市住房和城乡建设管理局局长钟美特表示，2012年佛山房价会降，但“大降的机会不大”，他同时透露佛山今年在房价调控方面还会继续改革，继续研究相关政策。“改革是需要试验的，佛山将继续研究房价调控的新政策。”钟美特坦陈，佛山2011年楼市政策受到各方“弹赞”，但佛山楼市的各种动作还是能够被“理解”的。

至于2012年楼市政策收紧与否，钟美特只表示“看中央政策的出台”情况。针对最为关注的楼价问题，钟美特表态，2012年的房价会降，但“大降的机会不大”，佛山今年将维持房价增长不多于10%的目标。

来源：佛山日报 2012年1月10日

四大行表态：不惧楼市调整 房地产降价风险可控

昨日央行公布2012年主要工作措施，表示要继续实施好稳健的货币政策，适时适度进行预调微调。针对本轮调控中备受影响的房地产业，央行行长周小川日前表示，中国房地产价格不会大起大落，金融机构完全可以承担和控制房地产调控带来的风险。四大银行方面也都认为，房地产价格调整的整体风险依然可控。

此外，央行表示将充分发挥信贷政策指导作用，积极开展信贷政策导向效果评估，促进信贷政策与产业政策协调配合，有效促进经济发展方式转变和结构调整。落实好差别化住房信贷政策，促进房地产市场健康平稳发展。

来源：广州日报 2012年1月11日

今年广佛肇通信一体化

今年，广佛肇三市将实现通信一体化。昨天，省十一届人大五次会议正式开幕，代省长朱小丹代表省政府作工作报告。针对报告中提出的“构建中小企业综合服务体系”，记者获悉，佛山计划春节后在市行政服务中心设专业“摊位”，为企业解决难题。完成珠三角“四年大发展”目标任务，加快基础设施建设及管理运营一体化，重点加快珠三角城际轨道交通及公路网建设。推进高速公路不停车电子收费，实现珠三角年票互认、公共交通“一卡通”及广佛肇、深莞惠通信一体化。

来源：珠江时报 2012年1月16日

2.楼市八面风

广东住建厅官员：房价下调趋势可能进一步发展

广东省十一届人大五次会议 14 日举行首场新闻发布会，广东住房和城乡建设厅厅长房庆方透露，今年房价下调趋势可能进一步发展，但跌多少还要看供需关系。

房庆方称，如今国务院对房地产市场调控的方针很坚定，不断有措施来调控，去年尤其如此。房庆方表示，从目前掌握的情况来看，到去年 11 月份全省住宅商品房均价是 7607 元人民币，比前年还是上涨了 7.54%，但涨幅收窄 2 个百分点。他认为，这也达到了全省 21 个地级以上市房价的调控目标。

“作为政府来讲是希望保持市场的健康和相对的平稳。至于在调控过程之中有点波动，出现上升或下跌，我认为是正常的，我们也不希望它是大起大落的，这样对整个经济形势、对整个社会恐怕都不一定是一个好的结果。”房庆方对记者如此表示。

来源：中新社 2012年1月14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