

佛山 2012 年 9 月房地产市场报告

月刊：201209

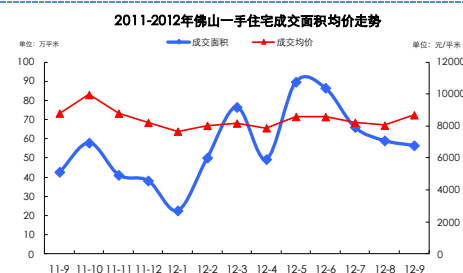
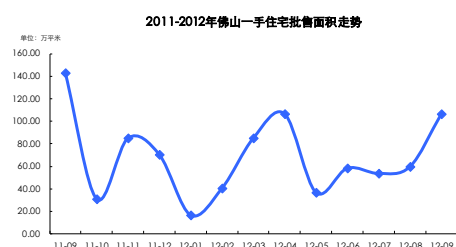
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：向琴

撰写日期：2012-10-10

供应放量 量跌价升

市场走势



相关报告

《北京 2012 年 9 月房地产市场报告》

《上海 2012 年 9 月房地产市场报告》

《广州 2012 年 9 月房地产市场报告》

《惠州 2012 年 9 月房地产市场报告》

《长沙 2012 年 9 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

内容摘要：

- ◇ 宏观经济：1-8 月，广东经济平稳增长，工业、消费保持稳定，投资继续回升，财政收入和金融机构贷款逐月小幅上升，当月物价有所反弹。固定资产投资继续回升，消费保持稳定，金融机构贷款持续平稳增长，物价继续回落，但当月有所反弹。
- ◇ 中央政策：9 月 11 日，国务院发布关于印发《国内贸易发展“十二五”规划》的通知。通知强调，地方政府应完善商业网点规划和土地政策。土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。
- ◇ 地方政策：近日佛山市住房和城乡建设管理局公布《印发佛山市住房和城乡建设管理局存量房网上市交易规则(试行)的通知》。此举标志着佛山二手房将于 11 月 1 日起进入“网签时代”。房地产业内人士认为，该规则将倒逼整个交易流程的透明和规范化。
- ◇ 总体看，9 月份，佛山土地市场供应放量，一手住宅供应也放量，而成交量较不理想，相比 8 月份不升反而略降了 4.3%，但是同比去年还是上涨了三成，成交均价却达到今年以来单月最高值。全市整体市场表现为量跌价升。



一级市场: 2012年9月,佛山经公开市场途径共成交土地25宗,总占地面积84.76万平方米。其中商服用地成交3宗,总占地面积为1.81万平方米,占整个土地成交的2.1%;住宅用地成交9宗,总占地面积为52.74万平方米,占整个土地成交的62.2%;工业用地成交12宗,总占地面积为29.22万平方米,占整个土地成交的34.47%。

二级市场: 2012年9月,佛山市一手住宅批售面积为106.58万平方米,环比增长78.4%,同比去年减少25.5%。成交面积56.52万平方米,环比减少4.3%,同比增长32.3%;一手住宅成交均价为8692元/平方米,环比上涨8.0%,较去年同期下跌1.2%;成交总金额为49.13亿元,环比增长3.3%,同比增长30.7%(其中,顺德区成交面积和价格以套内计算,下同)。

三级市场: 8月份佛山二手房延续前几个月的增长趋势,持续增长。全市共成交23.89万平方米,较7月份增长5.5%,同比去年增长18.3%。

总的来讲: 9月份,佛山土地市场供应放量,一手住宅供应也放量,而成交量较不理想,相比8月份不升反而略降了4.3%,但是同比去年还是上涨了三成,成交均价却达到今年以来单月最高值。全市整体市场表现为量跌价升。



1. 宏观经济

1-8月,广东经济平稳增长,工业、消费保持稳定,投资继续回升,财政收入和金融机构贷款逐月小幅上升,当月物价有所反弹。固定资产投资继续回升。1-8月完成固定资产投资10842.83亿元,增长12.9%,增幅连续3个月回升,比1-7月回升2.2个百分点,但同比仍回落4.7个百分点。其中,工业投资增长17.5%,增幅比1-7月回升1.1个百分点;基础设施投资下降3.0%,降幅比1-7月收窄1.2个百分点;房地产开发投资结束4月份以来持续下滑态势,增长11.3%,增幅比1-7月回升2.6个百分点。消费保持稳定。1-8月完成社会消费品零售总额14548.62亿元,增长11.2%,增幅同比回落4.9个百分点;扣除价格因素,实际增长8.4%,增幅比1-7月提高0.1个百分点。金融机构贷款持续平稳增长。8月末金融机构本外币存款增幅小幅回落,增长11.8%,增幅比7月末回落0.2个百分点,贷款连续4个月持续平稳增长,8月末增长14.3%,增幅比7月末提高0.3个百分点。其中中长期贷款余额增幅结束今年以来持续下降态势,增长6.7%,增幅比7月末回升0.3个百分点。物价继续回落,但当月有所反弹。1-8月居民消费价格指数累计上涨3.1%,涨幅比1-7月回落0.2个百分点。8月物价增长2.2%,增幅比上月回升0.3个百分点,结束连续4个月回落态势。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 国家发改委网站5日披露的信息显示,全国多个城市共25项轨道交通建设规划已陆续获得批准,总投资额达到8426.7亿元。批复的内容涉及全国19个城市、两个地区和一条线路。在资金来源方面,根据规划,近期建设项目的资本金通常占总投资30%到50%不等,均由各自当地财政资金解决,资本金以外的资金采用国内银行贷款等融资方式解决。
- ◇ 由中国房地产业协会商业地产专业委员会(以下简称“中房协商业委员会”)牵头制定,上报住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)审批的国内首个行业标准《商务写字楼等级标准》(以下简称《标准》)即将面世,届时,写字楼将被划分为白金五星、五星、四星及三星等多个等级,并像星级酒店一样悬挂等级标识。但该标准主要面向单一业权的持有型物业。
- ◇ 针对当前内需不足的情况,要把稳增长放在更加重要的位置,采取更加有力的措施,支持扩大节能环保产品消费,加大节能环保领域投资力度。谢旭人还透露,下一步将推进环保税改革,“一批防治任务重、技术标准成熟的税目将率先进入征税范围。”
- ◇ 住建部政策研究中心主任秦虹6日在“2012中国房地产品牌价值研究成果发布会”上表示,房地产调控政策的方向会继续坚持,核心内容是坚持抑制投资投机性的需求不动摇,满足合理住房需求不动摇。



- ◇ 欧洲央行和英国央行 6 日宣布, 分别维持利率于 0.75% 和 0.5% 不变, 英央行维持资产购买规模于 3750 亿英镑不变。市场此前翘首期待欧央行债券购买方案, 对此欧央行行长德拉吉 6 日宣布, 该行将启动直接货币交易 (Outright Monetary Transactions, OMT) 计划, 在二级市场无限量购买成员国国债, 以压低成员国融资成本。他称: “在二级市场购债并未逾越欧央行职责范围, 而购买 3 年期债券是最有效的干预市场的方法。”
- ◇ 财政部 9 月 6 日发布《关于 2011 年中央决算的报告》。报告指出, 2011 年中央财政用在与人民群众生活直接相关的教育、医疗卫生、社会保障和就业、保障性住房、文化方面的民生支出合计 11659.31 亿元(包括中央本级支出和中央对地方转移支付支出), 较 2010 年增长 30.7%
- ◇ 银监会相关领导近日表示, 虽然多家银行房地产贷款余额下降。但房地产市场潜在风险仍然突出: 一是房企资金来源持续收紧; 二是房企融资活动日趋复杂; 三是部分房贷存在合规风险。监管部门表示, 要将今明两年到期、存在较高风险的房地产信托项目列为重点监控对象, 加强对房地产企业现金流监测, 提前制定清算方案并落实好清算资金。
- ◇ 在 9 月 6 日例行的公开市场操作中, 央行进行了 400 亿元逆回购操作, 其中 7 天和 14 天期品种各 200 亿元。本次 7 天回购中标利率较周二下降 5 个基点至 3.35%, 14 天利率持平于 3.5%。此前, 在周二的公开市场操作中, 央行拉低了 14 天逆回购中标利率 5 个基点。本周, 央行两次逆回购总规模 1350 亿元, 是近四周中最小的一周, 但也实现了周净回笼 520 亿元, 连续两周实现周净回笼。同时, 一级市场资金量价双双回落, 显示资金面压力有所缓解, 机构对本月上缴存款准备金的流动性抽离已有充分准备。
- ◇ 统计数据显示, 1-8 月份, 全国房地产开发投资为 43688 亿元, 同比名义增长 15.6%, 增速比 1 至 7 月份提高 0.2 个百分点。在商品房销售方面, 1 至 8 月份, 全国商品房销售面积同比下降 4.1%, 降幅比 1 至 7 月份缩小 2.5 个百分点; 8 月末, 全国商品房待售面积 31957 万平方米, 比 7 月末增加 290 万平方米。
- ◇ 数据显示, 在经历了自 2011 年 6 月以来的持续下滑后, 全国房地产开发景气指数终于触底反弹, 小幅微升至 94.64, 比上月提高 0.07 点。
- ◇ 据悉, 今年前 8 个月, 中国城镇保障性安居工程新开工 650 万套, 完成投资 8200 亿元人民币。根据安排, 2012 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 700 万套以上, 基本建成 500 万套。
- ◇ 9 月 11 日, 国务院发布关于印发《国内贸易发展“十二五”规划》的通知。通知强调, 地方政府应完善商业网点规划和土地政策。土地招拍挂出让前, 所在区域有工业用地交易地价的, 可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。
- ◇ 据悉, 近日, 财政部与国家税务总局联合下发通知, 自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日, 对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产、土地, 将暂免征收房产税和城镇土地使用税。。
- ◇ 数据显示, 8 月份, 全国财政收入 7863 亿元, 比去年同月增加 317 亿元, 增长 4.2%。其中, 中央财政收入 3765 亿元, 同比下降 6.7%; 地方本级收入 4098 亿元, 同比增长 16.8%。财政收入中的税收收入 6618 亿元, 同比增长 7.2%。
- ◇ 据悉, 工行、建行、农行等多家银行已取消首套房贷利率 8.5 折优惠。除北京外, 上海、深圳、太原和三亚等多地普遍取消首套房贷利率 8.5 折优惠, 目前执行的利率至少是基准利率的 9 折以上。
- ◇ 据悉, 日前, 国土资源部下发《关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》, 要求各地严格执行各类土地使用标准, 加大审查力度, 加强对标准执行的监管和评价。未按规范格式填写、或项目用地不符合供地政策和土地使用标准要求的, 不予受理。
- ◇ 据悉, 监管部门日前要求商业银行紧密结合经济运行周期特征, 及时调整信贷政策, 有限的信贷资源要加大对实体经济稳步增长的支持力度, 尤其要加大对铁路、公路等国家重点建设项目、农业基础设施建设项目、保障性安居工程的信贷支持。
- ◇ 据悉, 时隔近 10 年, 央行重启 28 天期逆回购。央行拉长逆回购期限, 不仅增强银行体系流动性的稳定, 也使得市场的降准预期进一步消退。
- ◇ 据悉, 监管部门正在对土地市场交易情况进行有针对性的监测, 监测重点主要包括土地溢价率过高、土地底价设定过高以及房企土地开发节奏。
- ◇ 据悉, 日前国土资源部下发《关于规范土地登记的意见》, 要求各地进一步细化规范土地登记行为。《意见》

提出, 准确界定土地登记用途; 规范土地出让年限起算时点; 严格土地登记统一管理; 建立健全土地登记档案资料管理制度, 推进土地登记信息化建设。

- ◇ 国土资源部部长徐绍史日前主持召开第 22 次部长办公会议, 审议通过《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》。办公会还要求, 要严格监管土地利用计划的执行情况, 通过完善网络的计划直报, 时时监管计划的执行情况。
- ◇ 根据《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》, 对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地, 按规定征收城镇土地使用税。其中, 已取得地下土地使用权证的, 按土地使用权证确认的土地面积计算应征税款。未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的, 按地下建筑垂直投影面积计算应征税款。对上述地下建筑用地暂按应征税款的 50% 征收城镇土地使用税。
- ◇ 8 月份, 全国 70 个大中城市中, 新建商品住宅环比下降的城市有 20 个, 持平的城市有 14 个, 上涨的城市有 36 个。环比价格上涨的城市中, 涨幅均未超过 0.6%。与去年同期相比, 70 个大中城市中, 新建商品住宅(不含保障性住房)价格下降的城市有 53 个, 持平的城市有 3 个, 上涨的城市有 14 个。8 月份, 同比价格上涨的城市中, 涨幅均未超过 1.3%, 涨幅比 7 月份回落的城市有 2 个。
- ◇ 商务部 9 月 19 日召开例行新闻发布会, 公布 8 月吸收外资情况。8 月当月, 实际使用外资金额 83.26 亿美元, 同比下降 1.43%。1-8 月实际使用外资 749.94 亿美元, 同比下降 3.4%。
- ◇ 中国人民银行 18 日公布的数据显示, 8 月末, 金融机构外汇占款余额较上月净减少 174.34 亿元, 为今年以来外汇占款第三个月份出现净减少。随着海外风险偏好回升, 外汇资本有可能重新流入中国、推动外汇占款回暖, 四季度外汇占款增量会出现季节性的恢复。
- ◇ 8 月美元指数出现下跌, 当月贬值 1.7%, 导致人民币实际有效汇率回落。8 月人民币实际有效汇率指数为 105.79, 环比下降 0.5%。
- ◇ 9 月 19 日, 《第一财经日报》记者从国土资源部获悉, 由于在卫片执法检查过程中发现有几十万亩建设用地疑似违法使用, 国土部将从各省国土系统抽调力量, 计划在今年国庆节前组织对 16 个省份“2011 年度土地卫片执法检查”中发现的有问题建设地图斑进行实地督查, 督促、指导整改查处工作。
- ◇ 央行周四上午开展了 550 亿元 7 天期和 1050 亿元 28 天期逆回购操作, 中标利率持平, 分别为 3.35% 和 3.60%。然而总投放量较周二翻了超过一番。
- ◇ 据《中国证券报》9 月 21 日报道, 国家发改委鼓励各地开展项目收益债试点, 为基础建设等项目提供资金支持, 促进经济平稳增长。其中, 鼓励各地在企业债发行中积极稳妥开展金融产品创新, 探索在保障房建设领域开展项目收益债试点。
- ◇ 据人民日报报道, 住建部有关负责人近日表示, 将继续指导督促限购城市严格执行住房限购措施, 确保限购措施实施效果。适时对执行调控政策不力、放松调控政策, 造成房价过快上涨的地区实行问责。加快研究并完善房地产市场调控政策措施, 完善房地产市场调控长效机制。其中, 要继续落实差别化住房信贷、税收政策, 坚决抑制投机投资性需求。继续强化住房税收政策的执行和征管, 进一步完善应用房地产价格评估技术加强存量房的税收征管工作。加快推进扩大房产税试点城市范围工作。
- ◇ 时隔一年, 住建部政策研究中心与高和资本再次联合发布民间资本调查报告——《2012 年民间资本与房地产业研究总报告》。住建部政策研究中心主任秦虹在报告发布会上表示, 与一年前相比, 课题组调研的温州、鄂尔多斯、山西和陕北四地民间资本发展出现了减速现象, 而民间资本对房地产业的投资策略及方式也发生改变, 商业地产成为民间资本最为重要的一个投资出口, 房地产私募股权投资将是值得关注的民间投资焦点领域。
- ◇ 9 月 23 日, 《人民日报》刊发了对住建部有关负责人的专访。该负责人强调, 在继续调解需求的同时, 要加大住房用地供应力度, 增加普通商品住房供给。最近一段时间, 北京、杭州、南京、温州等十多个城市大幅增加土地供应, 有的甚至一次性推地上千亩。与此同时, 随着开发者的资金宽裕, 拿地意愿也大幅提升, 土地市场出现量升价动的红火局面。
- ◇ 中国银行国际金融研究所昨日发布报告预计, 降低存款准备金率仍是大概率事件, 并维持年内仍将有 1-2 次降准的预测, 但报告对降息的预期相对较弱。

- ◇ 第四季度货币政策将保持基本稳定。央行发布《中国人民银行货币政策委员会 2012 年第三季度会议纪要》。会议认为，当前我国经济金融运行呈现缓中趋稳态势，物价形势基本稳定，全球经济仍较为疲弱，近期欧美新的救助和刺激措施的影响需密切关注。在汇率方面，央行称将稳步推进利率市场化改革，完善人民币汇率形成机制，增强人民币汇率双向浮动弹性，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。
- ◇ 9月27日消息，国土资源部相关负责人日前表示，虽然近两个月全国各地相对集中推地，部分房企也加大了拿地力度，但地价变化不大，土地市场总体平稳，尚未出现过热。
- ◇ 国土资源部新近审议并发布的《国土资源行政复议决定履行与监督规定》将于10月1日起正式施行。《规定》明确了不履行行政决定的法律后果，行政复议机关可以作出责令书面检查、通报批评、取消各项评优资格的处理决定，对有关责任人可以建议给予警告、记过、记大过的行政处分。

2.2 地方政府

- ◇ 禅城区重点产业项目启动暨金融合作签约仪式将于明日举行，这是禅城区首次大型产业链招商活动，也是该区建区以来规模最大的产业投资项目，将启动30个重点产业项目，总投资达300多亿元。届时，禅城区还将与几大银行签订180亿元的授信合作协议，助力产业升级和城市升级。
- ◇ 9月3日，佛山市住房和城乡建设管理局公布《佛山市住房保障制度改革创新实施方案》：佛山将暂停经适房建设，并建立由市民、人大代表、政协委员和专家组成的住房保障委员会，行使决策管理和专责监管权等。
- ◇ 9月4日，省建设厅、省纪委等部门组成联合检查组，在市、区、镇有关领导的陪同下，检查了西樵解放村保障性住房。据悉，该项目共提供180套保障性住房，年底前可以交付使用。
- ◇ 佛山四大银行网点、农村信用社和部分股份制银行，除中行、广发回调基准，建行利率优惠缩窄为9折之外，其余大部分银行暂时还保持8.5折利率优惠。
- ◇ 近日佛山市住房和城乡建设管理局公布《印发佛山市住房和城乡建设管理局存量房网上市交易规则(试行)的通知》。此举标志着佛山二手房将于11月1日起进入“网签时代”。房地产业内人士认为，该规则将倒逼整个交易流程的透明和规范化。
- ◇ 日前，佛山市住房和城乡建设局公布了8月份的新建住宅成交数据，8月份数据显示，全市新建住宅成交量达5301套，环比下滑12.94%。成交面积为59.59万平方米，跌至今年5月份以来最低，总体呈现量价齐跌态势。二手住宅交易市场方面，由于受一手市场供应及价格上的冲击，8月份二手住宅交投数据也同样出现微降。
- ◇ 2012年9月19日，禅城区发布8月份统计数据。一个值得关注的现象是，今年以来一直负增长的地税收入终于“转正”，1月~8月禅城地税累计收入超过50亿元，终于实现增长1.8%。除了地税收入出现转折外，民营工业增速也首次超过了国有工业。
- ◇ 9月14日，《财富》杂志中文版公布了“2012年中国最佳新兴商务城市”，在入围的25个城市中，佛山综合得分位居第12位。
- ◇ 《关于进一步做好异地务工人员积分制入户城镇工作的意见》(以下简称《意见》)已经市政府同意并于9月25日下发。该《意见》对入户对象范围、积分指标和分值、配套政策和办理流程进行了明确规定。



1. 一级市场

1.1 供应分析

2012年9月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
禅城	住宅	1	9.97	27.92
	其他	2	8.99	34.08
	商业	1	0.77	0.77



	办公	1	1.23	7.38
	其它	2	1.82	1.82
南海	工业	8	20.00	45.18
	住宅	15	91.73	264.60
	商业	4	19.83	70.24
	办公	1	1.00	4.49
顺德	工业	4	10.44	31.93
	住宅	16	20.40	68.78
	办公	2	10.01	44.58
高明	住宅	3	1.34	4.69
三水	工业	4	10.98	21.97
总计		64	208.52	628.43

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：世联数据平台】

2012年9月，佛山经公开市场途径共供应土地64宗，总面积208.52万平方米。其中商服用地9宗，占地面积为32.84万平方米，占整个土地供应的15.8%；住宅用地35宗，占地面积为123.44万平方米，占整个土地供应的59.2%；工业用地有16宗，占地面积有41.42万平方米，占整个土地供应的19.9%。

1.2 成交分析

2012年9月佛山房地产市场土地成交一览表

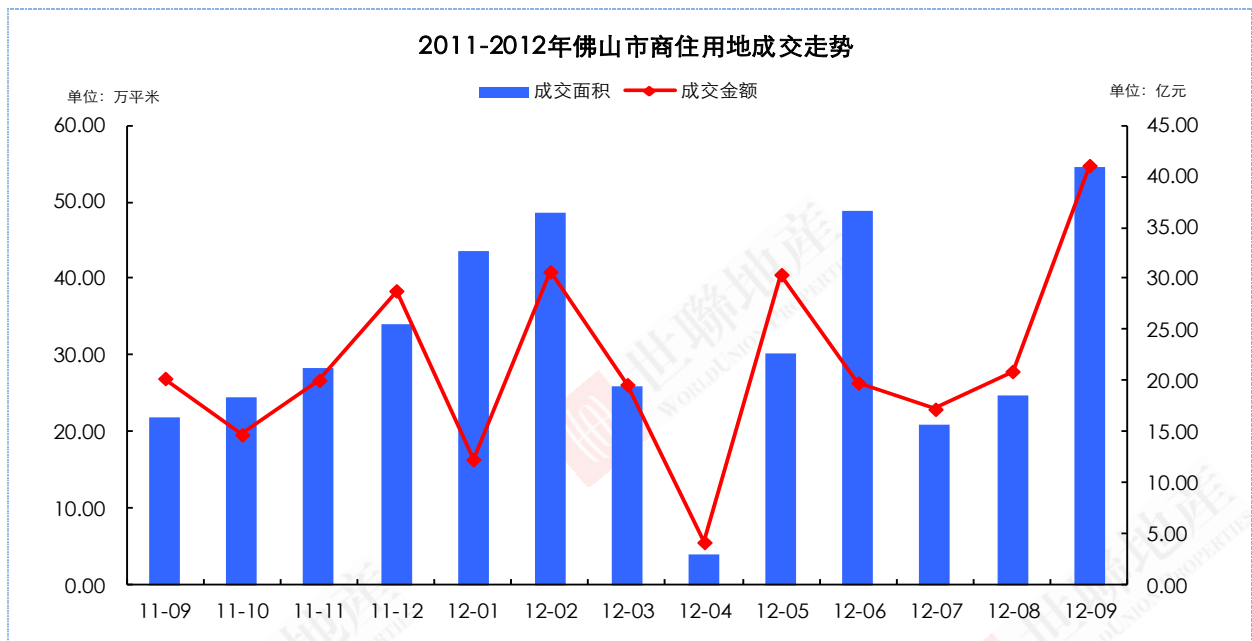
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)
禅城	商业	1	0.50	1.75
	住宅	1	6.35	38.08
南海	办公	1	0.30	1.04
	工业	4	5.67	12.60
	住宅	3	7.96	22.92
三水	其他	1	0.99	1.49
	住宅	4	27.11	59.59
顺德	工业	8	23.54	74.92
	商业	1	1.02	1.52
	住宅	1	11.32	45.29
总计		25	84.76	259.19

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：世联数据平台】

2012年9月，佛山经公开市场途径共成交土地25宗，总占地面积84.76万平方米。其中商服用地成交3宗，总占地面积为1.81万平方米，占整个土地成交的2.1%；住宅用地成交9宗，总占地面积为52.74万平方米，占整个土地成交的62.2%；工业用地成交12宗，总占地面积为29.22万平方米，占整个土地成交的34.47%。各类型土地的成交量集中在顺德区，以成交工业用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为1689元/平方米，以禅城区一宗商业用地5480元/平方米最高。



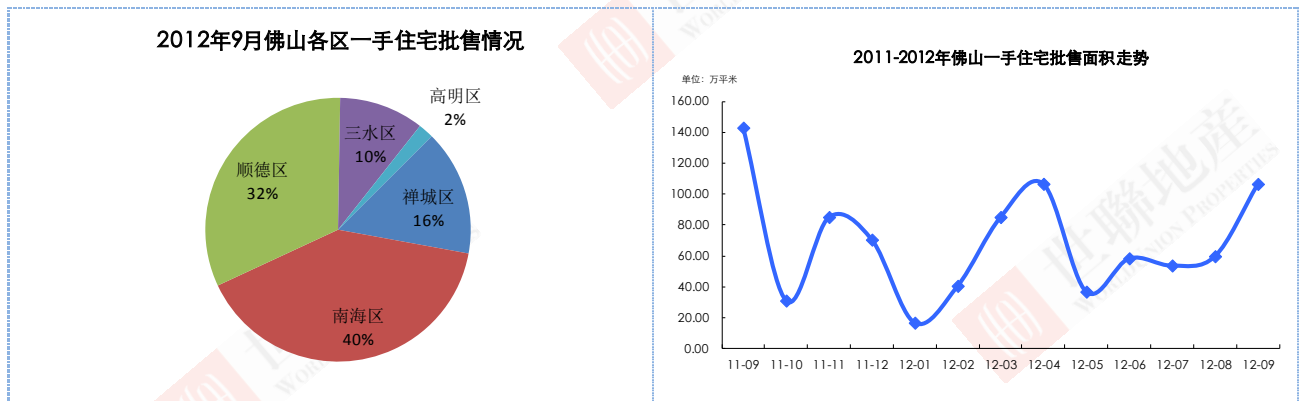


2012年9月，佛山经公开市场途径成交商住用地有12宗，总面积54.55万平方米，同比增长150.3%，环比增长120.1%，比前11个月平均成交面积增长79.8%；成交总金额为41.08亿元，同比增长103.0%，环比增长96.3%，比前11个月平均成交金额增长106.5%。

在成交溢价方面，全市成交商住类用途土地依然以底价成交为主，整体溢价率为9.0%。其中有8宗地块以底价成交，总面积为38.51万平方米；其他3宗商住用地成交溢价率在50%以下，总面积为11.92万平方米；仅一宗地块溢价率超过50%，占地面积为4.12万平方米。

2. 二级市场

2.1 供应分析

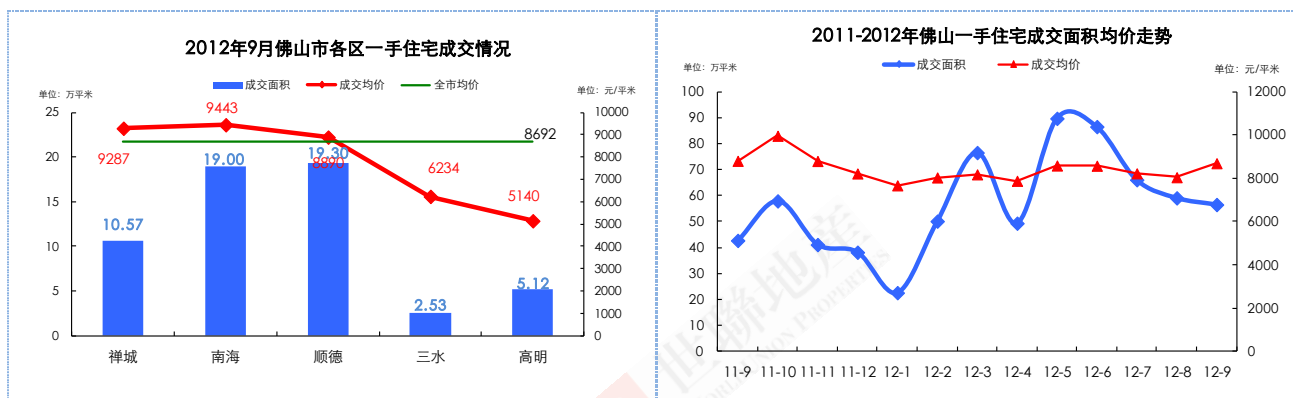


2012年9月，佛山市一手住宅批售面积为106.58万平方米，环比增长78.4%，同比去年减少25.5%。

各区中，全市除高明区，其他四区月供应量均超过10万平方米，其中南海区居首位，为42.84万平方米，占全市新增总供应量的40.2%；其次是顺德区新增供应量有34.3万平方米，占全市新增总供应量的32.2%；禅城区新增供应量有16.39万平方米，占全市新增总供应量的15.4%；三水区新增供应量有11.05万平方米，占全市新增总供应量的10.4%；高明区新增供应量较少，仅有1.99万平方米。

2.2 成交分析





2012年9月，佛山一手住宅成交面积56.52万平方米，环比减少4.3%，同比增长32.3%；一手住宅成交均价为8692元/平米，环比上涨8.0%，较去年同期下跌1.2%；成交总金额为49.13亿元，环比增长3.3%，同比增长30.7%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交来看，禅城区、南海区和高明区成交量呈增长趋势，涨幅不超过30%，其中南海区增幅最大，为27.1%，禅城区环比增长13.4%，高明区环比15.1%。顺德区和三水区成交量有减少，顺德区成交量环比减少15.2%，三水区环比减少66.8%。

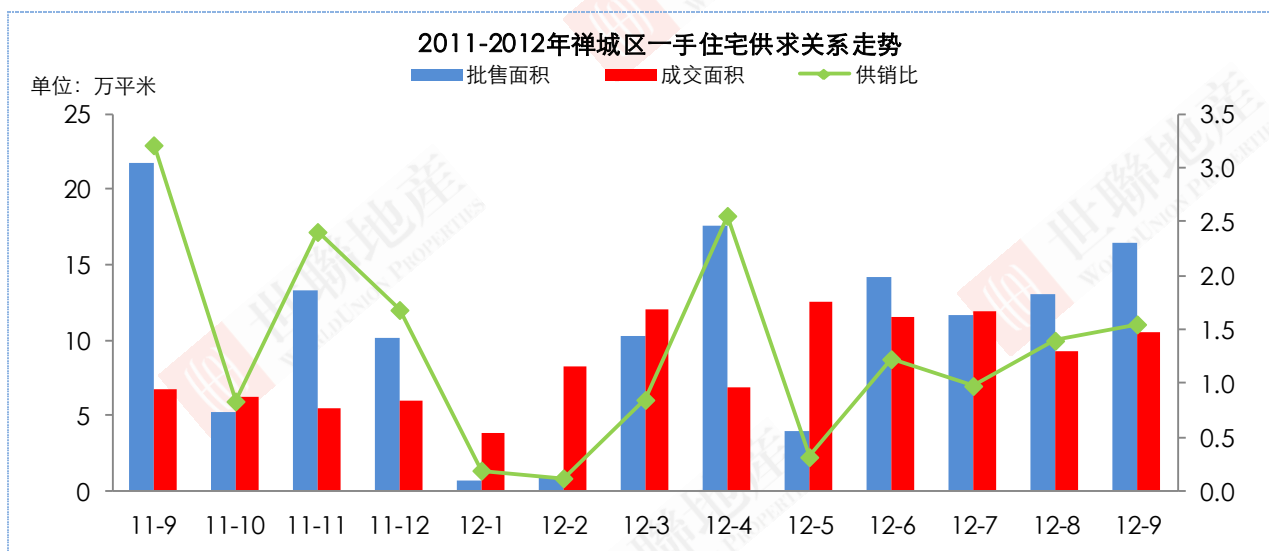
顺德和南海两个主要区成交量合计为38.3万平方米，占全市总成交量比重的67.8%，相比8月份微增1.6%。

在成交均价方面，南海区、顺德区、三水区成交均价呈上涨趋势，三水区涨幅最大，涨幅为10.0%；南海区环比上涨6.7%，顺德区环比上涨7.8%。禅城区成交均价较8月份基本持平，高明区成交均价环比下跌10.1%。

总体看，9月份，佛山土地市场供应放量，一手住宅供应也放量，而成交量较不理想，相比8月份不升反而略降了4.3%，但是同比去年还是上涨了三成，成交均价却达到今年以来单月最高值。全市整体市场表现为量跌价升。

2.3 各区分析

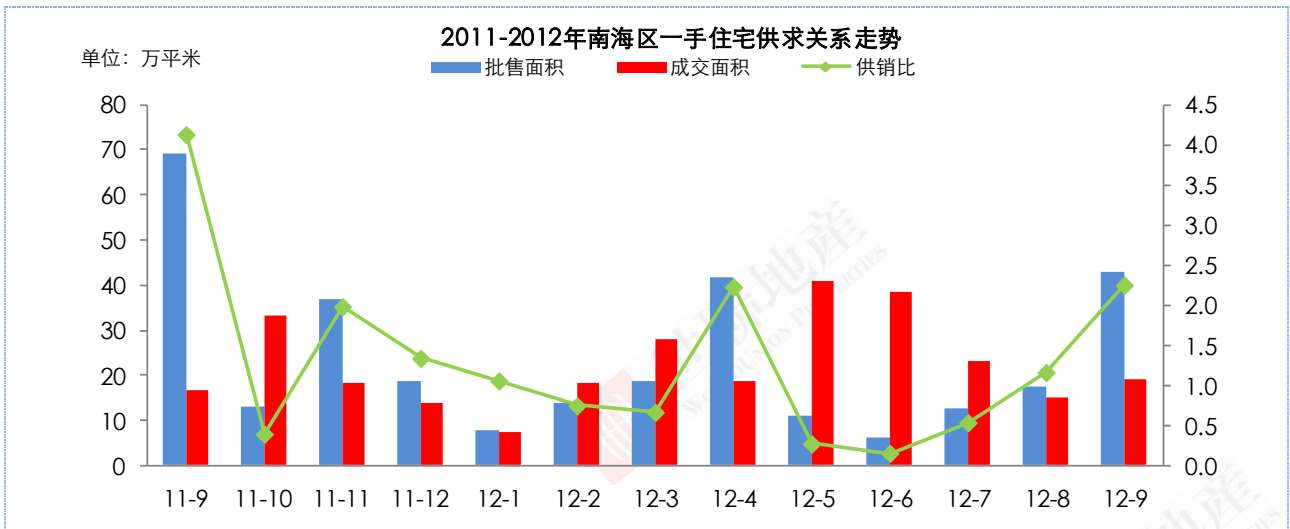
2.3.1 禅城区



9月份，禅城区延续8月份供大于求的态势，供销比为1.55:1。禅城区供应放量，备战国庆中秋节假日，但成交量相对于供应量不理想。

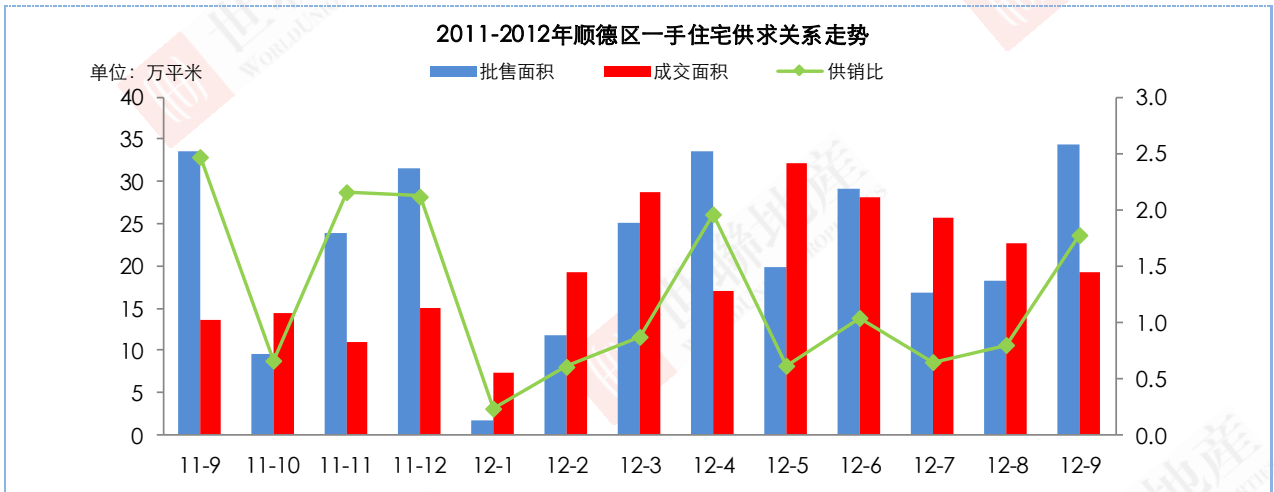
2.3.2 南海区





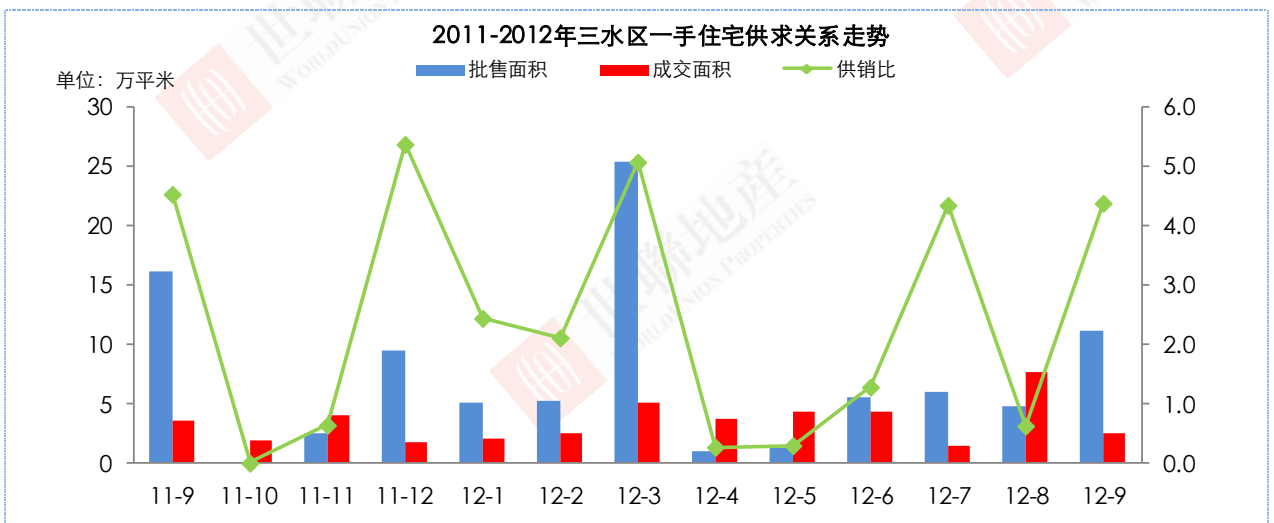
9月份，南海区供应放量，42.84万平方米的供应量远远超过全8个月的供应量，且远远大于9月份的成交量，供销比为2.26:1。

2.3.3 顺德区



9月份，顺德区和禅城区、南海区一样，供销差距大幅拉大，供应量远大于成交量，供销比为1.78:1。

2.3.4 三水区

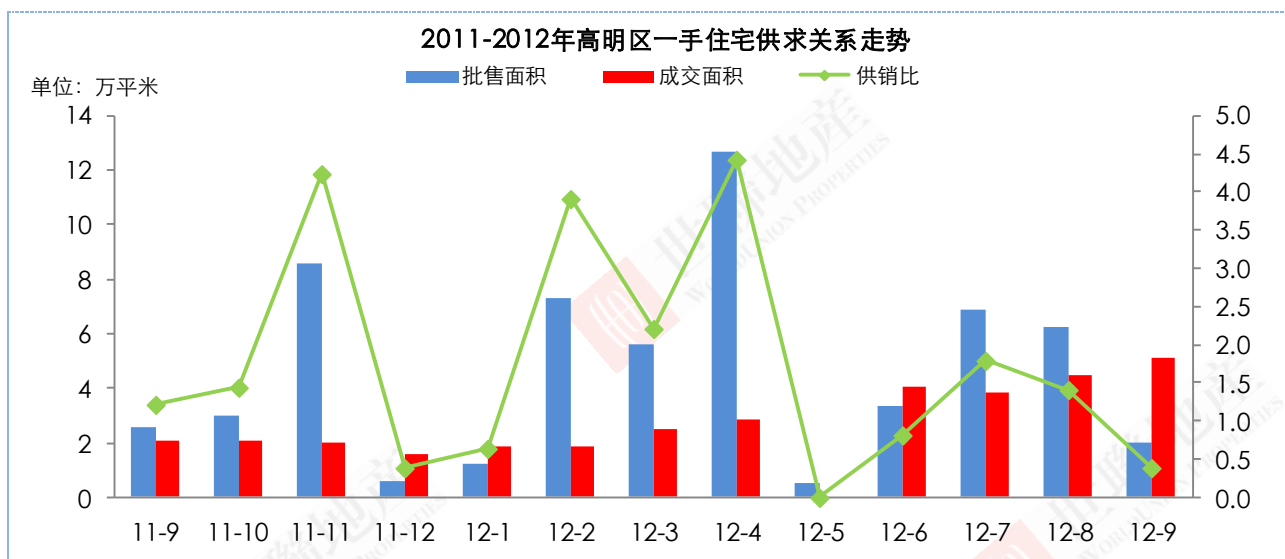


9月份，三水区一手住宅供应量11.05万平方米，环比大幅增长了132.0%，但仅成交2.53万平方米，供销差距



大幅拉大，是全市供销差距最大的区域，供销比为 4.37: 1。

2.3.5 高明区



9月份，高明区一手住宅供应量环比减少近7成，而成交量小幅增长，供应量小于成交量，供销比为 0.39: 1。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2012年9月，禅城、南海和顺德三个主要区楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：盛南新都花园、金域蓝湾、万科缤纷四季花园、名汇嘉园、云山峰境花园、保利东湾、保利中宇花园、中海千灯湖花园、万科城、凯蓝名都。成交前十的楼盘成交总量达 942 套，占全市成交总套数的 18.0%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有 3 个楼盘上榜，共成交 328 套，占前十强的 34.8%；南海区有 3 个楼盘上榜，共成交 281 套，占前十强的 29.8%；顺德区 4 个楼盘上榜，共成交 333 套，占前十强的 35.4%。

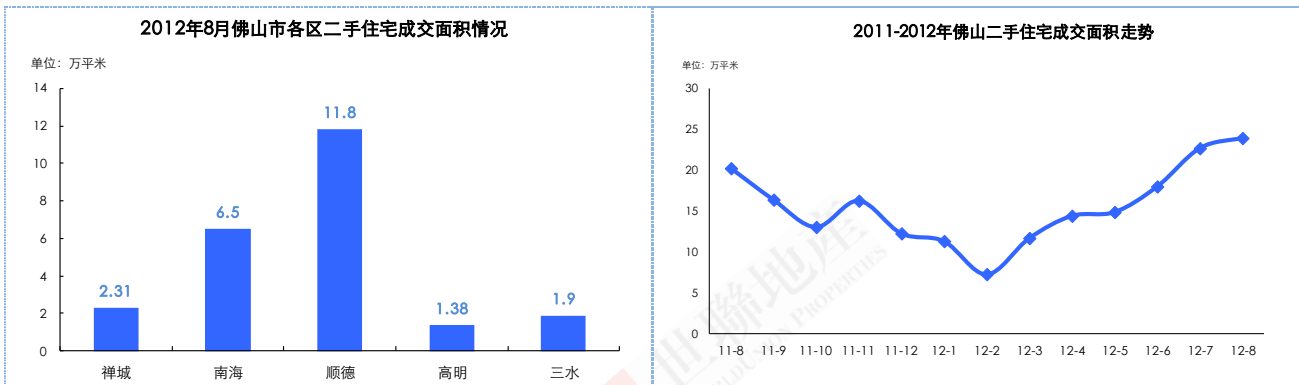
2012年9月禅城、南海、顺德住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	盛南新都花园	禅城	150	13013	8344
2	金域蓝湾	南海	112	11420	10493
3	万科缤纷四季花园	顺德	108	9119	10369
4	名汇嘉园	禅城	108	8513	7980
5	云山峰境花园	南海	93	9388	5236
6	保利东湾	顺德	78	9977	16349
7	保利中宇花园	顺德	77	7997	9551
8	中海千灯湖花园	南海	76	14495	15105
9	万科城	禅城	70	9301	8210
10	凯蓝名都	顺德	70	5623	5931

【数据来源：世联数据平台】

3. 三级市场



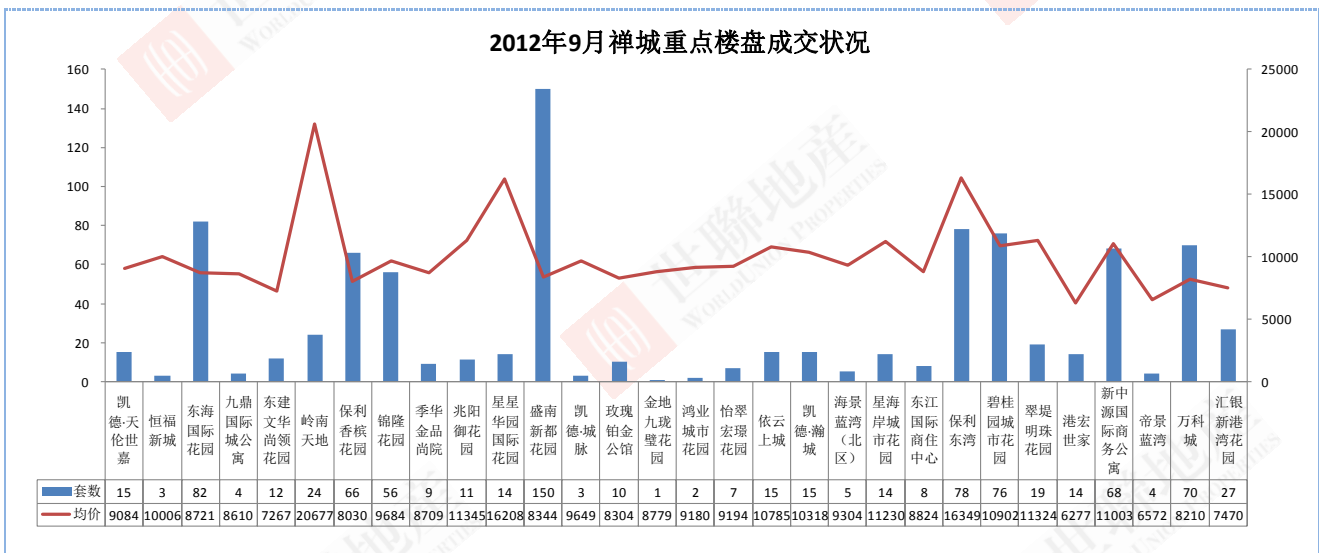


8月份佛山二手房延续前几个月的增长趋势，持续增长。全市共成交 23.89 万平方米，较 7 月份增长 5.5%，同比去年增长 18.3%。

8月份佛山二手房成交增幅趋缓，从区域成交来看，禅城区、三水区成交量有小幅减少，降幅不超过 10%。南海区、顺德区、高明区成交量继续增长，南海区、高明区涨幅较小，均不超过 3%；顺德区涨幅最大，为 12.7%。



1. 禅城



2012年9月禅城市场主要楼盘动作汇总表

项目名称	时间	上月禅桂市场主要楼盘动作汇总
保利东湾	9.23	7号湾 3 座开盘
保利天玺	9.08-09	舌尖上的天玺 寻找佛山味道——辉记糖水品鉴
	9.15-16	“舌尖上的天玺”——佛山特色小吃品鉴会，同时启动公寓团购活动
	9.22-23	“舌尖上的天玺”印度美食节
	9.30-10.1	集印花，赢大奖——天玺有礼
保利香槟	9.30-10.7	佛山印象之香槟明月耀国庆（猜灯谜、灯笼 DIY、各样佛山特色美食、蛋糕 DIY 等）
碧桂园城市花园	9.15	开放北区【汇景峰】120-140 平米全新样板间
	9.22	【汇景峰】盛大发售
东海银湾	9.16	开放营销中心
东建文华尚领	9.01	开卖 A 地块车位
	9.22	珠江形象大使前三甲签名见面会
东江国际	9.22-23	荟贤献爱心，慈善乐无忧



锦隆花园	9.16	开盘发售 18 座
凯德城脉	9.22-23	国际精品综合体, 90~147 m ² 宽景洋房, 盛大开售
	9.26	1、4、8 座开盘
凯德瀚城	9.08-09	280 m ² 中叠【泊墅】样板房开放, 现场英伦时尚文化节
	9.22-23	进口现代名车展
凯德瀚城、天伦世嘉	9.30-10.3	蛋糕 DIY 精彩游艺活动
科泰君御华府	9.23	4.5 米层高, LOFT 商务公寓公开发售
丽日世纪金鼎	9.29	开放销售中心, 主推 25-35 平米
联诚智博 E 区	9.08	开放销售中心
罗马新都	9.15	开盘推售一期最后一座楼王单位, 诚意登记开盘可打 98 折
玫瑰铂金公馆	9.01	推 2 座单位, 27-87 m ² 精装洋房公开发售
名汇嘉园	9.23	推 5、7、8 座新品
盛南新都	9.08	全新 80-128 m ² 景央美宅, 隆重发售
万科城	9.15	开放 2012 年楼王产品和样板间
	9.22	开盘推售四期 64 座
星星华园国际	9.01	启动公寓权证登记
	9.15	【公寓】样板房暨新营销中心开放
	9.26	2 座开盘
沿海馨庭	9.22	举行产品发布会, 23 日(周日)在项目现场开放销售中心
依云上城	9.3	中央园景楼王 样板房盛大开放
兆阳御花园	9.22 晚	中秋客户嘉年华
智慧新城	9.29	营销中心盛大开放, 8900 元/m ² 起, 季华路超甲级写字楼火爆发售

旧城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
凯德天伦世嘉	15	9084	135	3 房: 87-120 平米	95*98 折
恒福新城	3	10006	47	2 房: 60—82 平米 3 房: 88-114 平米 4 房以上:120-210 平米	8.8 折
东海国际	82	8721	596	73-128 m ² 2-4 房、7-99 m ² 商铺	(总价*0.98-11111) *0.99 折*0.99 折
九鼎国际城公寓	4	8610	66	1、3、5 座, 30-60 平米	99*98*99 折
东建文华尚领	12	7267	8	31-67 平米 1-2 房公寓, 87-100 平米三房, 72-89 平米 2-3 房	写字楼: 送 5 年物管费, 一口价
岭南天地	24	20677	220	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米, 284-747 平米别墅	一次性 95 折, 分期付款 96 折, 按揭 97 折
保利香槟	66	8030	215	79-92 平米二房, 144 平米 3 房	余货: 0.92*0.98 新开盘: 97*0.98*0.98*0.98*0.98
普君新城	0	0	28	41-80 平米公寓	一次性 99 折、2 套以上团购 99 折, 总价减 3000 元
锦隆花园	56	9684	291	40-60 m ² 公寓, 48-115 m ² 1-3 房, 77 m ² 2 房, 80-83	1、98*99 折 2、老业主送 3000 元



				㎡ 2-3 房, 112-114 ㎡ 3 房带套房	物管费, 新业主购房优惠 3000 元 3、开盘折扣: 98*99*99 折"
季华金品	9	8709	371	87-95 ㎡, 37-110 ㎡	一次性 96 折, 按揭 98 折
罗马新都	33	8866	105	90 平米三房	98*98*99
星晖盛汇园	36	7674	128	71-120 ㎡二、三、四房	新推货: 98*98*99; 余货: 98*98*99*99
铂顿商业中心	0	0	545	33-79 ㎡的单间、N+1 户型和两房公寓	总体折扣 92 折: 总价 *0.99*0.99*0.95*0.9 9 (总价*VIP 客户*铂顿会会员*诚意金登记*一次性付款), 最高可申请至 91 折或 9 折
科秦君御华府	26	8639	35	首期推出 A/B 两栋单位, A 栋为 LOFT 公寓, 39-43 ㎡. B 栋为洋房, 60-99 ㎡	权证登记 99 折*诚意登记 98 折*开盘 99 折

城南板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
摩瓊荟	0	0	17	1-3 座 45-103 平米	总价减 10000
阳光嘉苑	8	8628	153	39-80 平米 1-3 房公寓	99 折
嘉俊雅苑	0	0	4	80-170 平米二至四房	98 折后总价减 10000
雅庭豪苑	0	0	2	83-110 平米三房	98 折
兆阳御花园	11	11345	94	88-117 平米, 131-155 平米二、三房	99 折, 一次性付款另享 98 折, 准时签约减 1 万
星星华园国际二期	14	16208	174	两三房 70-90 平米 四房 120-200 平米	99 折
盛南新都花园	150	8344	167	二至四房 70-120 平米	97 折; 按揭 99 折; 一次性 98 折
凯德·城脉	3	9649	250	120-145 平米三、四房单位	—
玫瑰铂金公馆	10	8304	508	27-87 平米的单间至两房	准时签约 97 折
卓远景峰台	29	7329	266	40-120 平米	开盘折扣 97*98 折, 开盘后回收 97 折
雅庭国际广场	42	9956	109	87-98 ㎡的小户型住宅及 110~258 ㎡的公寓式办公产品	98

亚艺板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
----	------	-----------	------	------	------



金地九珑璧	1	8779	0	144-174 平米三房, 170-190 平米四房, 250 平米楼王, 300-320 平米联排别墅	99*99*99*99 折
鸿业城市花园	2	9180	16	1 房: 60-70 平米 2 房: 89-98 平米 3 房: 130-155 平米	98*99 折
怡翠宏璟	7	9194	52	3 房 90-130 平米; 4 房: 128-170 平米、201 平米	98*99 折
依云上城	15	10785	484	2 房: 78~92; 3 房 155-156	97*98 折
保利天玺花园	16	12209	878	35-60 平米单间、一房、两房	洋房认购 96 折, 按时签约 99 折; 公寓认购 98 折, 按时签约 99 折

佛山新城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
滨海御庭	0	0	洋房:7/别墅:2	3 房:150-170 平米 4 房:265 平米	洋房: 99*99 折
凯德瀚城	15	10318	145	叠墅 261~315 平米, 洋房 89 平米	98*99 折
海景蓝湾	5	9304	194	联排及联排叠加型类别墅产品: 220-370 平米 4-5 房	98 折
星海岸	14	11230	51	110-200 平米	92 折
慧港国际	0	0	40	1-3 座 137-172 平米中大户型, 4-5 座 80-89 平米小户型	97
东江国际	8	8824	5	33-96 平米公寓	96*99 折
保利东湾	78	16349	98	73-93 平米两房, 121 平米三房	98*98
碧桂园城市花园	76	10902	486	100-175 m ² 的三四房, 260-270 m ² 大户型	总房款减 20 万 *98*97
翠堤明珠花园	19	11324	30	98-164 m ² 的全景观花园洋房, 56-124 m ² 的酒店式公寓	认购 97 折, 准时签约 99 折, 一次性付款 96 折, 按揭 98 折.
				四五房 220-234 平米	认筹 3 万 98* 一次性 98/*按揭 99

南庄板块

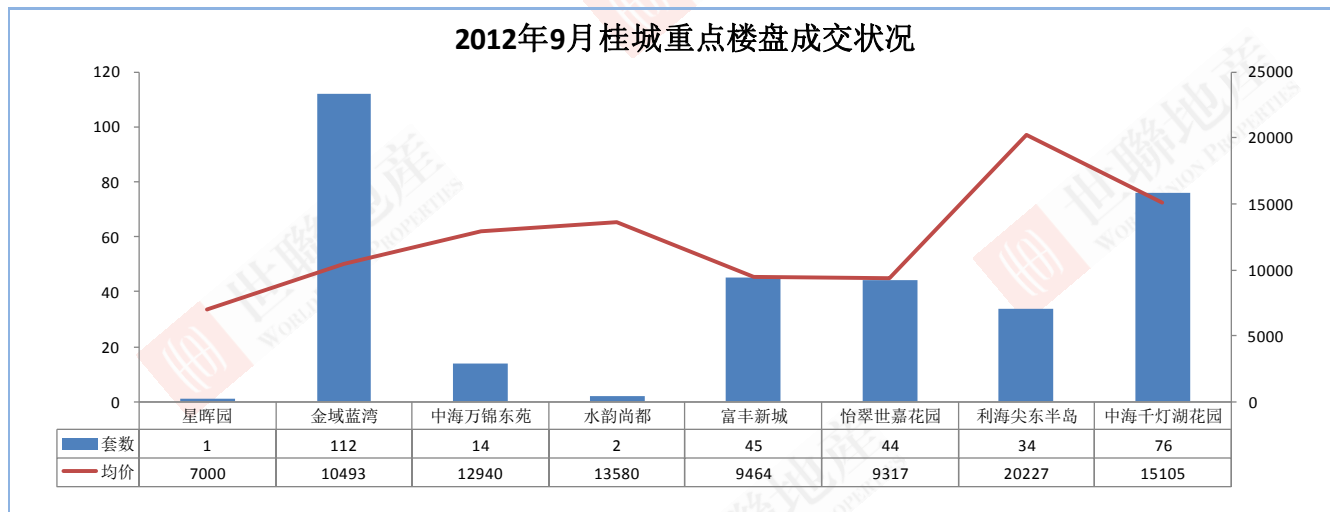
项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
港宏世家	14	6277	140	92-141 平米三、四房、147-189 m ² 四、五房、106-143 m ² 三、四房	1 万抵 3 万
新中源公寓	68	11003	139	48 平米、90 平米、98 平米	96 折



帝景蓝湾	4	6572	8	115-140 m ²	98折
万科城	70	8210	503	100-170 m ² 3-4房 拼单位, 90-147 m ² 3-4房, 104-158 m ² , 390-550 m ² 别墅	99*99
汇银新港湾花园	27	7470	355	90 m ² “2+1”房、113-118 m ² “3+1”房、71-161 m ² , 70-116 m ² ,	95折

【数据来源：世联数据平台，签约数据存在一定滞后性，谨供参考之用】

2. 桂城



2012年9月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
万达广场	9.08	营销中心盛大开放，国际巨星任达华与您相约共庆盛典
	9.16	灯湖论剑，城心崛起，探路佛山城市中心高峰论坛，百年粤商文化展馆，营销中心同步展出
万科金域道	9.08	推售
中海千灯湖1号	9.08	开盘

桂城板块

项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
江南名居	0	0	78	洋房：128-218 平米 公寓：30-60 平米	98*98 折减 10000
星晖园	1	7000	18	二、三房 80-125 平米	98*98 折
万科金域蓝湾	112	10493	381	北区 68—122 m ² ; 南区 115—271 m ²	南区：199 m ² 余货 49 套，销售率 15% 北区：绿茵苑 5 座余货 62 套，销售率 37%
中海万锦东苑	14	12940	90	二房 78-97 平米；四房 173-182 平米；四房以上 217-237 平米；复式 408 平米	98*97 折



创鸿水韵尚都	2	13580	75	90-97 平米二房、187、225、282 平米三四房	98 折
富丰新城	45	9464	205	135-148 平米三房、173 平米四房、394-487 平米复式	98*99 折
怡翠世嘉	44	9317	379	69-88 平米二房、89-168 平米三房	——
利海尖东半岛	0	0	126	240 平米, 389-496 平米别墅	诚意金 2 万 96 折
中海千灯湖花园	76	15105	736	主推 137、185、285 和 396 平米四种户型	99 折*99 折
依云天汇	33	11947	148	5 座 103-158 m ² 、6 座 260 m ²	97*98 折

【数据来源：世联数据平台，签约数据存在一定滞后性，谨供参考之用】



白天鹅花园·御江开盘快讯

项目名称	白天鹅花园·御江
发展商	南海裕泰房地产发展有限公司
代理商	南海裕泰房地产发展有限公司、经纬地产
项目位置	佛山南海区大沥镇黄岐海北大道
类型/规模	物业类型：高层洋房 占地面积：约 9.4 万 m ² ；总建筑面积：约 29 万 m ²
推售套数	84 栋和 88 栋，当天下午加推 87 栋两条腿，均为 2 梯 4 户，共 230 套
推售户型	92 m ² 两房 94 套，130 m ² 三房 46 套，170-180 m ² 四房 90 套
开盘时间	2012 年 9 月 1 日周六上午 9:00
开盘地点	白天鹅花园营销中心
价格	折后均价约 9900 元/m ² （带 2500 元/m ² 装修）
折扣率	开盘 98 折，诚意金客户享额外 97 折
销售率	截止下午 6 点，现场成交 127 套单位，销售率为 55%
客户构成	客户主要来源于黄岐、广州等地，兼有少量盐步客户 客户以首次置业为主

盛南新都开盘快讯

项目名称	盛南新都
发展商	佛山市三联房地产有限公司



项目位置	禅城区绿景西路8号（佛山大道以西国际车城南侧）
类型/规模	项目占地约112000平方米，总建筑面积约450000平方米
推售套数	8座02-31层共120套单位
推售户型	01、02户型：约88㎡n+1房两厅一卫60套 03户型：约103㎡三房两厅两卫30套 04+05（双拼）户型：约128㎡n+1房两厅一卫30套
开盘时间	2012-9-8上午9:00
开盘地点	盛南新都销售中心门前
均价	01户型9100元/㎡，折后均价约8500元/㎡（毛坯） 02户型8800元/㎡，折后均价约8200元/㎡（毛坯） 03户型9200元/㎡，折后均价8500元/㎡（毛坯） 04+05（双拼）户型9100元/㎡，折后均价8500元/㎡（毛坯）
优惠活动	权证登记99折*诚意登记98折*开盘97折*付款折扣99折
销售率	截止到9月8日12:00，01户型共销售24套单位，销售率约80%；02户型共销售8套单位，销售率约26.6%；03户型共销售28套单位，销售率均约93.3%；04+05（双拼）户型共销售25套单位，销售率约83.3%，整体销售率约为70.8%
客户构成	禅城周边客户为主，少量顺德、桂城客户。

合峰东岸开盘快讯

项目名称	合峰东岸名苑
发展商	佛山市顺德区合峰房产有限公司
代理商	合富辉煌
项目位置	顺德容桂东·外环路
类型/规模	占地面积：1.7万㎡ 建筑面积：5.4万㎡ 容积率：3.2
推售套数	本次推出2栋80套住宅
推售户型	01单元85.87㎡；02单元85.82㎡；03单元79.59㎡；04单元72.84㎡；05单元82.74㎡，共17层，2层起住，各16套共80套；均为三房两厅两卫，毛坯交楼。
开盘时间	2012年9月9日9:00，约15批客户到场。
开盘方式	自然开盘
开盘地点	合峰东岸销售中心
开盘均价	整体均价约5100元/㎡； 望园林的03、04单位折后均价4800-4900元/㎡； 临路高楼层可望江01、02、05折后5400-5600元/㎡；

开盘折扣率	8月25号开始认筹收诚意金，开盘当天折扣1万抵3万，诚意登记99折，开盘当天99折，开盘前20批签约98折，按时签约98折。
销售率	截至到2012年9月9日18点，住宅共成交约30套，销售率37.5%。主要走货单位集中在看园林的03、04单位，临路望江的01、02、05走货相对缓慢；
客户构成	成交客户以容桂客户为主。

中海千灯湖1号开盘快讯

项目名称	中海千灯湖1号
发展商	中海地产
代理商	自售
项目位置	南海区桂城南海大道东侧、海七路北侧、灯湖西路西侧
类型/规模	占地面积：约15.4万㎡ 建筑面积：约31万㎡ 容积率：2.5
推售套数	本次推出16栋129套住宅，三梯三户，其中01单元186㎡43套；02单元186㎡43套；03单元137㎡43套；
推售户型	01单元186㎡；02单元186㎡；03单元137㎡；
开盘时间	2012年9月8日9:00，约65批客户到场。
开盘方式	集中开盘
开盘地点	中海千灯湖销售中心
开盘均价	整体均价约14500元/㎡； 01户型均价15800元/㎡，02户型均价14500元/㎡，03户型均价13500元/㎡
开盘折扣率	8月25号开始认筹收诚意金，诚意金5万，开盘当天折扣96*99折
销售率	截至到2012年9月9日18点，住宅共成交约56套，销售率43.4%。主要走货单位集中在01、02户型186㎡单位，共销售48套。
客户构成	成交客户桂城约占65%（业主及旧客占大部分），禅城客户占15%，大沥客户占10%，其余为广州、顺德客户约占10%

万科金域道开盘快讯

项目名称	万科金域道
发展商	佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司
代理商	世联地产、合富辉煌联合代理
项目位置	佛山市季华东路
类型/规模	项目占地约22万平方米，总建筑面积约58万平方米，其中金域道总建筑面积约23万平方米。



推售套数	2梯11户, 11F, 共99套(一楼为商铺、二楼为物业用房)
推售户型	5米层高LOFT产品, 均为毛坯单位: 64㎡—76㎡(可做三房): 45套 50㎡—52㎡(可做一到两房): 54套
开盘时间	2012-09-08 上午9:00, 自然推售。
开盘地点	金域道销售中心
均价	折后均价: 8750元/㎡
优惠活动	诚意金登记98折, 开盘优惠98折, 准时签约99折。
销售率	累计成交36套, 销售率约36%。
客户构成	桂城客户约50%, 平洲客户约18%, 南海其他镇区客户约13%, 广州客户约11%; 禅城客户8%。

钜隆·雅居尚筑开盘快讯

项目名称	钜隆·雅居尚筑
发展商	佛山市南海骏景豪庭房地产置业发展有限公司
代理商	世联地产
项目位置	佛山市南海区大沥镇霞露后街115号之一(盐步中学对面)
类型/规模	占地面积: 1.17万㎡ 建筑面积: 3.34万㎡ 容积率: 2.5
推售套数	推出1栋, 18层, 2梯4户, 共72套
推售户型	84-100㎡3房(其中84㎡18套, 90㎡36套, 100㎡18套)
时间	2012年9月10日17:00(自然开售)
地点	雅居尚筑销售中心
均价	成交均价约7900元/㎡(带1200元/㎡装修)
折扣率	诚意登记99折, 认筹98折, 一次性98折, 按揭99折
销售率	截止至开盘当天下午19:00, 共销售58套, 销售率80%
客户构成	成交客户以盐步本地、项目附近客户为主, 少量外地客户

钜隆·风度广场首批单位开盘快讯

项目名称	钜隆·风度广场
发展商	佛山市南海罗村钜隆房产有限公司
代理商	世联地产
项目位置	罗村中心城区(南湖二路4号, 罗湖花园东侧)

类型/规模	占地面积: 38161.5 m ² 建筑面积: 147778.4 m ² 容积率: 2.77
推售套数	本次推出 1 栋和 2 栋共 80 套
推售户型	74 m ² 两房 20 套 93 m ² 三房 60 套
时间	2021 年 9 月 14 日下午 5 点 15 分自然开售
地点	风度广场销售中心
均价	成交均价 1 栋 01: 6200-6550 元/m ² 02: 6250-6650 元/m ² 03: 7000-7400 元/m ² 04: 6200-6700 元/m ² 2 栋 01: 5600-6000 元/m ² 02: 6100-6500 元/m ² 03: 6300-6700 元/m ² 04: 5900-6300 元/m ² 整体成交均价: 6400 元/m ²
折扣率	权证 99*诚意金 98 *按时签约 99*按揭 99 (一次性 98)
销售率	70%
客户构成	到场客户逾 80 批, 诚意金客户 61 批, 成交客户以罗村自住客户为主, 部分狮山、桂城、张槎、禅城客户, 首置客户居多。

锦隆花园开盘快讯

项目名称	锦隆花园
发展商	佛山市京纺实业开发有限公司
项目位置	禅城区锦华路 90 号 (东方广场对面)
类型/规模	占地 7 万 m ² 、建面 14 万 m ²
推售套数	18 座: 2-16 层: 90 套 19 座: 2-16 层: 88 套 共 178 套;
推售户型	18、19 座户型相同: 01、02: 83.6 m ² 2+1 房共 58 套; 03、06: 83.7 m ² 2+1 房共 60 套; 04、05: 79.7 m ² 2 房共 60 套;
开盘时间	2012-9-16 上午 9:00, 开盘方式为先到先得
开盘地点	锦隆花园销售中心
均价	2 房单位: 折后均价 8800 元/m ² ; 2+1 房单位: 折后均价 9800 元/m ²

优惠活动	认筹 100 抵 10000+开盘折扣: 98*99*99; 成交客户可参与家电抽奖
销售率	截止到 9 月 16 日 12: 00, 01、02 户型销售 29 套, 销售率 50%; 03、06 户型销售 24 套, 销售率 40%; 04、05 户型销售 14 套, 销售率 23.3%; 整体销售率 37.6%;
客户构成	现场到访客户约 110 批, 以周边老城区客户为主, 有少量桂城客户。

碧桂园城市花园开盘快讯

项目名称	碧桂园城市花园
发展商	碧桂园控股
代理商	自售
项目位置	禅城东平新城岭南大道北段东侧(东平河北岸侧)
类型/规模	占地面积: 140000 m ² 建筑面积: 740000 m ² 容积率: 4.0
推售套数	本次推出 96 套住宅
推售户型	北区 4 座 (J65 型)120-140 m ² 洋房 (精装修, 约 2000 元/m ²), 2 梯 4 户: 01 户型: 建面 120.94 m ² , 东南朝向, 3 房 2 厅, 共计 24 套; 02 户型: 建面 141.08 m ² , 西南朝向, 3 房 2 厅 (可改 4 房), 共计 24 套; 03 户型: 建面 125.81 m ² , 西北朝向, 共 2 房 2 厅 (可改 3 房), 计 24 套; 04 户型: 建面 139.11 m ² , 东北朝向, 3 房 2 厅, 共计 24 套; 6 层至 29 层, 共 96 套洋房;
开盘时间	2012 年 9 月 22 日 9: 00, 约 100 批客户到场;
开盘方式	电脑随即抽选入场顺序;
开盘地点	碧桂园城市花园销售中心 ;
开盘均价	均价约 11200 元/m ² : 01 户型: 折后均价约 11300 元/m ² ; 02 户型: 折后均价约 11500 元/m ² ; 03 户型: 折后均价约 11000 元/m ² ; 04 户型: 折后均价约 11100 元/m ²
开盘折扣率	97*96/98 折 (诚意登记 97 折*1 次性付款 96 折/按揭 98 折, 在 1 个月内付款可享此优惠)
销售率	截止到 2012 年 9 月 22 日 11: 30 时: 01 户型销售 10 套, 销售率 42%; 02 户型销售 18 套, 销售率 75%; 03 户型销售 12 套, 销售率 50%; 04 户型销售 8 套; 销售率 33%; 销售共计 48 套, 销售率 50%;
客户构成	成交客户以禅城区客户为主, 部分顺德、南海区客户;

万科缤纷四季 10 号楼开盘快讯

项目名称	万科缤纷四季
------	--------



发展商	佛山市顺德区陈村万科置业有限公司
代理商	世联、合富
项目位置	顺德区陈村镇顺联广场西侧
类型/规模	建筑面积：430000 平方米 占地面积：156900 平方米 容积率：2.5
推售套数	推出 10 号楼超高层单位，38 层，共 144 套
推售户型	113-117 m ² 3 房
推售时间	2012 年 9 月 22 日早上 9 点
地点	万科缤纷四季销售中心
均价	10 号楼实收均价为 10300 元/m ² (建面 8200 元/m ² , 带装修); 套内价格区间在 9194—11005 元/m ² (带装修)
折扣率	权证 98 折, 开盘折扣 98 折, 准时签约 98 折, 赠送约 5 年物业管理费 16800 元。
销售率	开盘当天消化 17 套, 当天 10 号楼销售率 10%
开盘方式	自然开售, 先到先得
客户构成	成交客户以陈村、顺德、桂城、禅城为主, 来访客户约 40 批。

中恒广场 1-3 座开盘快讯

项目名称	中恒广场
发展商	高明恒大房地产开发有限公司
销售代理	自售
项目位置	高明区荷城街道跃华路 551 号
类型/规模	总建面 11 万 m ² , 总户数 675 户
推售产品	1 座, 2 梯 4 户, 共 70 套, 面积 65-112 m ² 2 座, 2 梯 3 户, 共 27 套, 面积 75-126 m ² 3 座, 2 梯 6 户, 共 30 套, 面积 75-128 m ²
开盘时间	2012-9-23 早上 9:00 公开发售
开盘方式	集中签到, 按签到顺序排队, 先到先得
开盘地点	中恒广场营销中心
均价	折后均价约 4300-4500 元/m ²
开盘折扣	开盘认筹 1 万可享 98 折优惠, 3 万可享 97 折优惠, 大学生成交可额外减 5000 元, 同时有 500 元沃尔玛购物卡。一次性 96 折, 按揭 98 折。
销售率	截止至 9 月 23 日 18:00, 共成交 73 套, 销售率 57%。开盘前认筹约 130 个, 解筹率 56%。



到场客户数量	开盘当天到场签到客户约有 50 批，有效认筹客户约 35 批。
客户构成	成交客户来源区域以项目周边即高明何江、西安、三洲一带为主。客户多为本地原住民，沧江工业园企业员工占小部分。

名汇嘉园开盘快讯

项目名称	名汇嘉园
发展商	佛山市名汇豪景房地产开发有限公司
代理商	自售
项目位置	禅城区鲤鱼沙道 67 号
类型/规模	占地：24779 m ² ，建面：75270 m ²
推售套数	5、7、8 座共 190 套
推售户型	5 座：52-78 m ² 2 房；共 75 套 7 座：83-92 m ² 2/2+1 房；共 64 套 8 座：85-96 m ² 2/2+1 房；共 51 套
开盘时间	2012-9-23 上午 9:00
开盘地点	名汇嘉园销售中心
均价	5 座：折后 7690 元/m ² （毛坯） 7 座：折后 8480 元/m ² （毛坯） 8 座：折后 8300 元/m ² （毛坯）
折扣率	98（诚意登记）*98（现场折扣）*98（开盘折扣）*99（按时签约）
销售率	截止到当天中午 12:00； 5 座销售 40 套，销售率 53%；各腿销售较平均，东向园景单位走货稍快 5 座销售 19 套，销售率 30%；南向园景单位走货相对较快； 5 座销售 17 套，销售率 33%；销售集中于西向园景单位； 整体销售率 40%；
客户构成	现场到访客户约 110 批，由于周边缺乏刚需产品供应，成交客户以周边（叠南、老城区、桂城北）客户为主。

美的翰城 17、18 座开盘快讯

项目名称	美的翰城
发展商	美的地产
销售代理	自售
项目位置	北滘镇合成路城区中学旁
类型/规模	占地 10 万平米，建面 22 万平米
推售产品	17 座：套内 83-86 m ² 3 房，共 99 套，带 1500 元精装修； 18 座：套内 83-87 m ² 3 房，共 67 套，带 1500 元精装修
开盘时间	2012-9-23（周日）上午 10:00 公开发售

开盘地点	美的翰城营销中心
均 价	17座：折后 9217 元/㎡（精装） 18座：折后 8270 元/㎡（精装）
开盘折扣	一次性付款：认筹优惠 98 折*开盘优惠 97 折。 非一次性付款：认筹优惠 98 折*开盘优惠 98 折。
销 售 率	截止至 9 月 23 日当天中午 11: 30，成交 30 套，整体销售率 18%。
到场客户数量	开盘当天到场客户约有 45 批。
客户构成	成交客户以北滘本地为主，少量陈村客户。

科秦君御华府开盘快讯

项目名称	科秦君御华府
发 展 商	佛山市城东房地产开发有限公司
代 理 商	佛山市无极物业代理有限公司
项目位置	佛山市禅城区文庆路 43 号文庆桥与海一路交汇处
类型/规模	项目占地约 6980 平方米，总建筑面积约 27492 平方米
推售套数	A 栋 7-9 层共 60 套
推售户型	39-49 ㎡ loft 公寓，三梯 20 户合计 60 套
开盘时间	2012-9-23 上午 9:00 开卖
开盘地点	科秦君御华府销售中心
均 价	折后均价约 12000 元/㎡(带精装修、家私)，另外客户可选择参与返租活动，返租 3 年，2100 元/套/月（需推迟 3 年收楼）
优惠活动	权证登记 99 折*诚意登记 98 折*开盘 99 折
销 售 率	整体销售率约为 60%
到场客户数量	当天到场客户约 30 批（截止中午 12: 00），现场举行乐队表演
客户构成	禅城周边客户约 80%，桂城客户约 10%，少量广州等地的客户。

保利东湾 7 号地 3 座开盘快讯

项目名称	保利东湾
发展商	佛山市顺德区保利房地产有限公司
代理商	保利地产代理公司,世联地产
项目位置	佛山新城裕和路和文华南路交汇处
类型/规模	占地面积：84 万㎡ 建筑面积：200 万㎡ 容积率：3.5



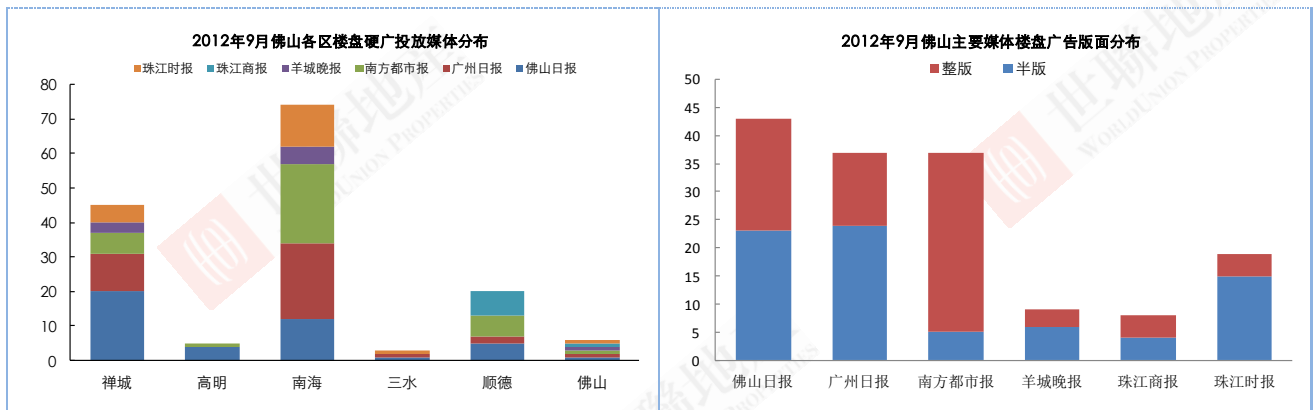
推售套数	本次推出7号地3座104套新品
推售户型	约156、146、182㎡的四到五房，共104套，毛坯交楼 01单位3+1房约156㎡，3+1房，35套 02单位4+1房约182㎡，3+1房，34套 03单位3+1房约146㎡，3房，35套
时间	2012年9月23日10:30，采用抽签形式进行选房。
地点	保利东湾销售中心
均价	01单位156㎡，约12800元/㎡ 02单位182㎡，约14800元/㎡ 03单位146㎡，约12600元/㎡ 整体均价约13500元/㎡，较之前4座开卖拉高400元/㎡
折扣率	总价-200000*0.98*0.97（总价减20万（保利地产20周年庆优惠）*优惠登记*认购升级）
销售率	截止至23日18:00，共销售72套，销售率69%
客户构成	成交客户以禅城客户为主，部分乐从、桂城客户。

凯德城脉开盘快讯

项目名称	凯德城脉
发展商	佛山市新凯房地产开发有限公司
代理商	合富辉煌
项目位置	魁奇路北侧、华远东路东侧（惠景中学附近）
类型/规模	项目占地约40142平方米，总建筑面积约79996平方米
推售套数	1、4、8座90-147㎡约100套单位
推售户型	1、8座02、03户型：约127㎡三房两厅两卫 34套 1、8座01户型：约147㎡三房两厅两卫 17套 4座02、05、07户型：约90㎡两房两厅一卫 48套
开盘时间	2012-9-25下午17:30
开盘方式	按到场先后顺序排队选房
开盘地点	凯德城脉销售中心
均价	1座折后均价约11000元/㎡（毛坯） 8座折后均价约10000元/㎡（毛坯） 4座折后均价9000元/㎡（毛坯）
优惠活动	诚意登记97折*开盘97折
销售率	截止到9月26日中午12:00，整体销售约15套，销售率15%。其中1、8座02、03户型销售情况较好，销售率约20%。
客户构成	禅城周边客户为主。

星星华园国际开盘快讯

项目名称	星星华园国际
发展商	佛山市永利德房地产开发实业有限公司
项目位置	佛山市禅城区汾江南路6号
代理公司	发展商自售/世联策划顾问
类型/规模	总占地约10万平方米，总建筑面积约27万平方米，集商业、写字楼、公寓、住宅为一体的城市综合体项目。
推售套数	本次推售2座，30-60方，共468套
推售户型	2座30-60㎡公寓468套；30方一房一卫54套；37方一房一卫360套；60方两房一厅一卫54套
开盘时间	2012年9月26日
开盘地点	星星华园国际新销售中心
开盘价格	均价约14800元/平方米
折扣率	99折（权证登记）*98折（认筹）*99（成交）
销售率	截止到当日26日晚上22点，销控约350套，销售率为80%
客户构成	以项目周边客户为主，少部分为星星华园住宅业主、张槎、顺德客户，年龄层25-50岁。
产品卖点	地铁上盖，季华五路黄金商圈，季华园一线绿景，生活配套成熟，齐全，户型方正，布局适宜，高实用率
到场客户数量	当晚上门约300批，约500人次。



【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

2012年9月，佛山市各楼盘在5大主要报纸中硬广告投放共153则，比8月份增长52则。各区中，南海区楼盘硬广告投放量最多，共74则，占全市投放量的48.4%，主要投放在南方都市报23则，广州日报22则，佛山日报和珠江时报各有12则；其次是禅城区楼盘共投放45则，占全市投放量的29.4%，主要投放在佛山日报20则；顺德区共投放20则，占全市投放量的13.1%；三水区和高明区分别投放3则、5则广告。

在各主要报纸的广告投放量方面，佛山日报投放量最多，有43则；其次是广州日报和南方都市报，各有37则；珠江时报有19则，羊城晚报有9则，珠江商报有8则。在版面分布上，半版77则，整版76则。其中，半版广告以广州日报为主，有24则；整版广告以南方都市报为主，占32则。





【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报、羊城晚报】

全市见报楼盘共 55 个，比 8 月份增多 11 个楼盘。单个楼盘投放最多的为万达广场，有 22 则；其次是沿海馨庭有 8 则，其他有 6 个楼盘投放 6-7 则广告，有 5 个楼盘投放 4-5 则广告，18 个楼盘投放 2-3 则广告，24 个楼盘投放 1 则广告。



- ✧ 9 月份，佛山土地市场供应放量，一手住宅供应也放量，而成交量较不理想，相比 8 月份不升反而略降了 4.3%，但是同比去年还是上涨了三成，成交均价却达到今年以来单月最高值。全市整体市场表现为量跌价升。
- ✧ 在政策有收紧迹象、房贷优惠取消、预期收入不明朗等因素影响下，购房者的观望情绪依旧浓郁，对比欲望强，9 月份佛山楼市表现平平。“金九”成色不足，成交量没有爆发性的增长。各区中，变化最大的是南海区，在 8 月份的低迷成交之后，有不少楼盘开盘加推，成交量环比上涨将近三成。9 月前三周市场比较冷清，到最后一周，由于各开发商加紧推货，供应放量，仅一周时间，全市共取得 37 个预售证，供货量突增，带动成交量出现大幅上涨，单周成交量达到 20 万平方米以上，高端项目较活跃，成交比例上升，带动全市成交均价突破九千元，创今年以来单周成交均价的最高值，9243 元/平米。
- ✧ 不同于一手住宅成交的落空，土地市场出现了金九的情况，九月份佛山商住用地成交面积环比 8 月份上涨了三成，供应量达到 43 宗，十月份成交量将会更为惊人。近期政府加快推地一方面缘于市场的逐步回暖，另一方面就是每年的供地数量要求，上半年由于土地市场淡静，政府也相应地减缓了推地，而下半年市场转好，推地频率加快。



1993年，世联地产成立，正式进入国内房地产服务领域，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。经过18年的发展，世联地产现已成为全国性的房地产市场服务提供商，拥有27家分支机构、近7000名员工。2009年8月28日，世联地产在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

世联地产始终依据客户需求和市场变化，不断创新，形成“咨询+实施”的独特业务模式，提供从区域开发、旧城改造、土地出让到项目开发、销售以及二手房租售的房地产综合服务，并凭借本地智慧和全国共享的知识平台，为客户跨地域和细分市场下的多样化、精细化发展提供强有力的支持。

世联地产以“为客户挖掘物业价值，降低交易成本，解决房地产问题”为经营之本，致力于成为中国房地产市场服务的第一选择。

深圳世联地产顾问股份有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900
邮政编码：518001

佛山世联房地产顾问有限公司

地址：佛山市创意产业园7号楼2层201房
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980
邮政编码：528000

北京世联房地产顾问有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6层-7层
电话：010-85678000 传真：010-85678002
邮政编码：100022

东莞世联地产顾问有限公司

地址：东莞市南城区元美路华凯广场A座908-915单元
电话：0769-23125188 传真：0769-22806611
邮政编码：523071

上海世联房地产顾问有限公司

地址：上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城大厦第一座3501-3506室
电话：021-31356060 传真：021-63840066
邮政编码：200070

大连世联兴业房地产顾问有限公司

地址：大连市中山区中山路136号希望大厦1202室
电话：0411-88008080 传真：0411-88008081
邮政编码：116001

深圳市世联行房地产经纪有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902
邮政编码：518001

西安世联投资咨询有限公司

地址：西安市科技路33号高新国际商务中心32层
电话：029-88344240 传真：029-88348834
邮政编码：710075

广州市世联房地产咨询有限公司

地址：广州市天河区体育东路138号金利来大厦1303-04室
电话：020-38878565 传真：020-38799392
邮政编码：510620

世联房地产咨询(惠州)有限公司

地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心21楼11室
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566
邮政编码：516000

杭州世联房地产咨询有限公司

地址：杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990
邮政编码：310007

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司

地址：南京市白下区汉中路1号南京国际金融中心16层A座
电话：025-86998600 传真：025-86998642
邮政编码：210000

合肥世联投资咨询有限公司

地址：合肥市政务文化新区东至路1号新城国际大厦B座10楼
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806
邮政编码：230031

深圳世联房地产顾问无锡有限公司

地址：无锡市中山路359号东方广场B座17楼
电话：0510-81189266 传真：0510-81189260
邮政编码：214001

珠海世联房地产咨询有限公司

地址：珠海市香洲区吉大海滨南路47号光大国际贸易中心大厦17F8-9单元
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

成都世联兴业房地产顾问有限公司

地址：成都武侯区航空路6号丰德国际广场B2座1401
电话：028-85265765 传真：028-85265737
邮政编码：610041

长沙世联兴业房地产顾问有限公司

地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心36层
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909
邮政编码：410005

天津世联兴业房地产咨询有限公司

地址：天津市和平区解放北路188号信达广场10层
电话：022-58190801 传真：022-58190900
邮政编码：300042

武汉世联兴业房地产顾问有限公司

地址：武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层
电话：027-68838880 传真：027-68838830
邮政编码：430032

山东世联怡高物业顾问有限公司

地址：济南市山大路201号创展中心516室
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622
邮政编码：250014

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司

地址：沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608、1609室
电话：024-22817733 传真：024-22817722
邮政编码：110004

青岛世联怡高房地产顾问有限公司

地址：青岛市市南区南京路府都大厦8号10楼
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016
邮政编码：266071

厦门世联兴业房地产顾问有限公司

地址：厦门市鹭江道8号国际银行大厦16楼C/D单元
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280
邮政编码：361001

昆明世联卓群房地产经纪有限公司

地址：昆明市三市街6号柏联广场写字楼13楼1310室
电话：0871-3625180 传真：0871-3615052
邮政编码：650000

宁波世联房地产咨询有限公司

地址：宁波市和义路168号万豪中心1202室
电话：0574-83899069
传真：0574-83899066 邮政编码：315000

南通世联兴业房地产顾问有限公司

地址：南通市崇川区工农路111号 华辰大厦A座901
电话：0513-83572168
邮编：226001

免责声明

本报告仅提供资料之用，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。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。