世联行 | 让更多的人享受真正的地产服务

佛山/ 市场年报

佛山市 2015 年房地产市场报告

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。本报告的版权归深圳世联行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。

目录

1.市场综述 3

2. 宏观经济概况 3

3. 行业政策盘点 3

3.1 中央着力化解房地产库存，完善房地产制度建设 3
3.1.1 中央多轮会议着墨房地产，促消费、去库存总基调贯穿始终 3
3.1.2 完善房地产制度建设，大力发展住房租赁市场 4
3.2 金融信贷调整成为年内主基调，构建宽松金融环境 5
3.2.1 降准降息等货币政策组合发力，力促市场消费。 5
3.2.2 房贷首付持续下调，鼓励自住及改善需求 6
3.3 公积金政策逐步放宽，持续降低购房门槛 6
3.3.1 中央公积金持续放宽，多项措施加大使用效率。 6
3.3.2 地方积极跟进灵活调整细则，放宽公积金政策促消费。 7
3.4 佛山政策调整分析 8

4.市场表现 9

4.1 一级市场 9
4.1.1 土地供应——市场化趋势明显，供应平稳略降 9
4.1.2 土地成交——量减价升，频推靓地，多开发商竞抢推高地价，地王纪录频被刷新 10

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

4.1.3 2015 年年度佛山商住办土地成交开发商排名（总金额超 10 亿）..... 12
4.1.4 2015 年年度佛山经营性商住办地块成交之最..... 13
4.2 二级市场..... 13
4.2.1 新增批售量——推货节奏清晰，开发商去库存意图明显..... 13
4.2.2 佛山楼市整体成交分析——成交量增长率达 41.7%，创历史新高..... 14
4.2.3 历年佛山楼市量价分析——供求关系明显逆转，奏响去库存凯歌..... 16
4.2.4 商品住宅库存分析——当前存量 1186.07 万平米，预计消化时间 1 年，地区分化加剧..... 16
4.2.5 成交排名 TOP10 楼盘分析..... 17
4.2.6 各区域成交状况..... 18
4.2.7 佛山 2015 年签约金额排名 TOP10 房企分析：（商品房）..... 24

5.佛山商业市场情况：..... 25

5.1 公寓市场分析..... 25
现象一：2015 住宅解限，公寓成交量不降反升..... 25
现象二：广州投资客带旺佛山公寓市场，住宅性质公寓受热捧..... 26
公寓未来预判：公寓直面“红海厮杀”，性价比为王..... 27
5.2 写字楼市场分析..... 28
现象：住宅解限严重冲击写字楼市场..... 28
写字楼未来预判：消化库存为主，期望楼市火爆为写字楼市场带来生机..... 28

6．总结展望..... 28

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

1.市场综述

一级市场：2015 年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共成交各类型地块 168 宗（其中包括 14 年年末公告于 15 年年初成交的土地），较去年减少 41 宗地块；总成交占地面积 767.38 万平米，较去年减少 17.7%；总成交金额 360.52 亿元，较去年增长 12%。

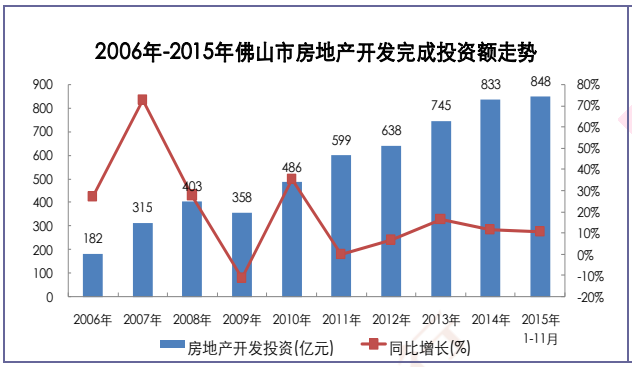
二级市场：2015 年，佛山一手住宅共成交 129964 套，总成交面积 1420.51 万平米，同比增长 41.7%，创下近 5 年来的历史新高；一手住宅成交均价为 8563 元/平米，同比去年上升 0.9%，基本维持稳定；成交总金额为 1216.43 亿元，同比增长 43%。

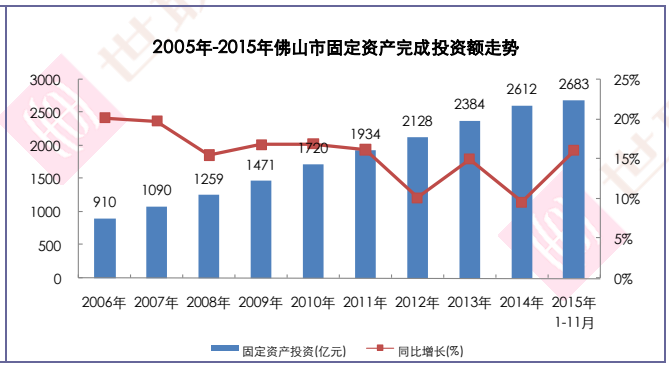
总的来讲： 2015 年，国家政策对房地产市场支持力度达历史高点。在佛山，住宅限购的全面解除，二套房首付调整以及银行按揭利率不断下调，楼市政策达到最大宽松度。同时，佛山在城市化的进程中，广佛一体化的城市格局变得越来越清晰，楼市供求关系健康，多方面的合力促成了 2015 年佛山市土地市场不断刷新单价地王商品房成交量再创新高，持续两年荣登广东销冠。预计，2016 年佛山一手住宅成交量价仍然看涨。

2. 宏观经济概况

从近月佛山市宏观数据来看，从 2006 年至 2015 年，佛山房地产开发完成投资额呈上涨趋势，2015 年前 11 个月，即已超过 2014 年全年水平，达 848 亿元。另外，近 10 年，全市固定资产投资额同样一路走高，仅 2015 年 1-11 月，全市固定资产投资额达 2683.35 亿元，增长 16.1%，增速比 1-10 月提升 0.1 个百分点。

在全国经济下行压力不断加大的时候，佛山市能够顶住压力，在逆市保持宏观经济的均衡平稳发展，也是 2015 年佛山房地产市场能够继续健康放量的坚实后盾。





3. 行业政策盘点

从 2015 年上半年开始，我国房地产市场逐步回暖，央行一再降息、公积金贴息商贷、“二孩”全面放开等，2015 年一连串的政策都为房地产行业的复苏创造了极为有利的条件。在当前市场经济持续下行的整体宏观环境压力下，以公积金政策调整为主导的包括税费减免、财政补贴、资金奖励等一系列宽松政策，为楼市迎来史上最宽松政策环境，接连刺激着各地的购房需求释放。2016 年全面放开二孩政策的落实，人口结构的变化，将进一步促使住房需求特别是改善性需求的放量，预计楼市环境继续向好。

3.1 中央着力化解房地产库存，完善房地产制度建设

3.1.1 中央多轮会议着墨房地产，促消费、去库存总基调贯穿始终

中央着力稳定住房消费，盘活存量。2015 年 3 月，全国两会召开 ，提出要“加快培育消费增长点，稳定住房消费。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”两会仍将分类指导、因地施策作为 2015 年房地产政策总基调，进一步强调了地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求。4 月底中央政治局会议提出“要完善市场环境，盘活存量资产，建立

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

房地产健康发展的长效机制。”2015 年宏观经济依然严峻，房地产业首要任务是保持市场平稳发展，稳定住房消费，为整体经济实现保增长目标提供保障。中央对房地产稳消费的表态，有利于稳定市场预期，提振市场信心。

图：2015 年中央相关事件关键内容

3月15日 两会	•稳定住房消费； •坚持分类指导，因地施策，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。
4月30日 中央政治局会议	•积极的财政政策要增加公共支出，加大降税清费力度。稳健的货币政策要把握好度，要**注重扩大消费需求；** **•要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制。**
5月18日 深化经济体制改革重点工作意见的通知	•研究提出深化住房制度改革实施方案，修订住房公积金管理条例。
12月18-21日 中央经济工作会议	•化解房地产库存； •加快农民工市场化，扩大有效需求，打通供需通道； •建立购租并举的住房制度，公租房扩大到非户籍人口； •鼓励房地产企业调整营销策略，适当降低房价，提高产业集中度。

年末中央多轮会议定调化解房地产库存。年末中央多次表态去库存促消费，11 月 10 日，习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议时强调，要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。11 月 11 日李克强主持召开国务院常务会议，提出以加快户籍制度改革带动住房消费。12 月 18-21 日结束的中央经济工作会议强调化解房地产库存。提出通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。要明确深化住房制度改革方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。12 月 28 日住建部召开全国住房城乡建设工作会议，强调巩固房地产市场向好态势。要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点。此前十八届五中全会全面放开二孩政策，也将进一步扩大总体住房需求。

3.1.2 完善房地产制度建设，大力发展住房租赁市场

住房租赁市场加快发展。住房租赁市场是我国住房供应体系的重要组成部分，在经济社会发展中起到十分重要的作用。通过租赁解决住房问题已成为城镇居民家庭实现住有所居的重要方式。1 月 14 日，住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，明确提出多管齐下发展住房租赁市场，鼓励 REITs 试点，多来源增加住房租赁市场资金供给。1 月 28 日，住建部、财政部和中国人民银行联合对外发布《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，提出放宽提取住房公积金支付房租条件的通知，进一步加大对租赁市场的支持力度。中央经济工作会议提出要发展住房租赁市场，购买库存商品房作为公租房及租赁转化源头。全国住房城乡建设会议强调，大力发展住房租赁市场，推动住房租赁规模化、专业化发展。

中央进一步深化改革创新，加快制度建设，激发市场活力。当前经济发展进入新常态，“稳增长、调结构”仍将是社会经济发展的重点。中央在既定的新常态基调下调节经济发展，更注重深化改革和调整经济结构。宏观政策方面将保持连续性和稳定性。同时中央还提出保持稳增长与调结构的平衡，注重加大结构性改革力度，优化经济发展空间格局，向结构调整中获取新经济增长点，将改革举措有效转化成发展动力。国务院批转发改委《关于 2015 年深化经济体制改革重点工作的意见》强调，着力抓好已出台改革方案的落地实施，抓紧推出一批激活市场、释放活力、有利于稳增长保就业增效益的改革新举措，使改革新红利转化为发展新动力。中央政策继续补充完善长效机制建设，包括新型城镇化、户籍制度、财税制度等方面，以稳定经济增长释放消费潜力。

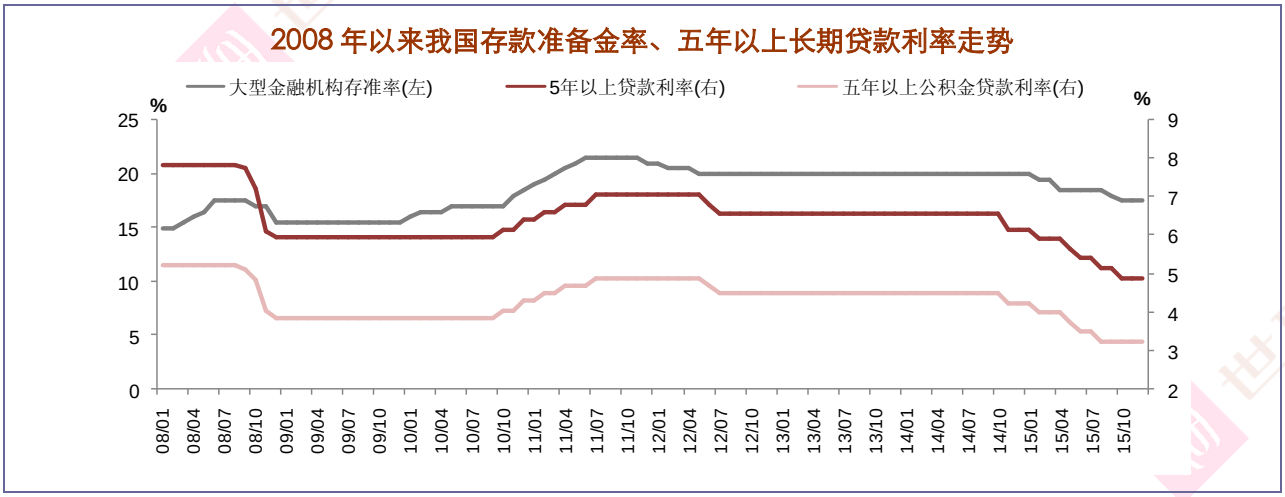
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

3.2 金融信贷调整成为年内主基调，构建宽松金融环境

3.2.1 降准降息等货币政策组合发力，力促市场消费。

央行年内五次降息，利率降至历史低点。3 月 1 日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 0.25 个百分点；5 月 11 日、6 月 28 日、8 月 26 日再分别下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 0.25 个百分点。10 月 24 日起，央行年内第五次降息，五年以上长贷利率降至 4.9%，五年以上公积金贷款利率降至 3.25%，均处于历史低点。

央行多种方式释放流动性，进一步改善企业融资环境。2 月 5 日起，央行下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点；4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点；6 月 28 日定向降准；9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点；10 月 24 日起，再次下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。今年以来，央行四次普遍降准，流动性大幅释放，房地产开发企业资金压力将进一步缓解。此外，央行还实施了扩大逆回购、中期借贷便利（MLF）、抵押补充贷款（PSL）等多种货币政策工具组合，并改革存款准备金考核制度、扩围信贷资产质押再贷款试点增加市场流动性和可贷资金的举措，引导扩大金融机构信贷投放行为，增加实体经济资金流动性，进而达到改善市场预期、提振实体经济的作用。



【数据来源：中国人民银行，中国指数研究院整理】

但与历史同期的货币宽松相比，本轮房地产市场回升幅度将较为有限。上一次较大力度的货币宽松出现在 2008-2009 年间，央行五轮降息、四轮降准，采取了适度宽松的货币政策，有效的化解危机，促进经济回温，2009 年商品房、住宅的销售额和销售面积明显出现反弹。对本轮降息降准来说，房地产市场已经有了巨大变化，市场库存高企、有效需求不足，持续宽松货币政策将在一定程度上继续刺激市场回暖，但总体效应将不及 2008-2009 年显著。

图：2008-2009 年与 2014-2015 年货币政策比较

	2008-2009 年	2014-2015 年
货币政策	适度宽松	稳健，松紧适度，灵活调整，注重预调微调
降息	2008.09.16 五年以上贷款利率下降 0.09%至 7.74% 2008.10.09 五年以上贷款利率下降 0.27%至 7.47% 2008.10.30 五年以上贷款利率下降 0.27%至 7.20% 2008.11.27 五年以上贷款利率下降 1.08%至	2014.11.22 五年以上贷款利率下降 0.4%至 6.15% 2015.02.28 五年以上贷款利率下降 0.25%至 5.90% 2015.05.10 五年以上贷款利率下降 0.25%至 5.65% 2015.06.28 五年以上贷款利率下降 0.25%至 5.4% 2015.08.26 五年以上贷款利率下降 0.25%至

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

	6.12% 2008.12.23 五年以上贷款利率下降 0.18%至 5.94%	5.15% 2015.10.24 五年以上贷款利率下降 0.25%至 4.9%
降准	2008.09.16 大型金融机构存准率上涨 3%至 17.5% 2008.10.09 大型金融机构存准率下降 0.5%至 17% 2008.11.27 大型金融机构存准率下降 1%至 16% 2008.12.23 大型金融机构存准率下降 0.5%至 15.5%	2015.02.05 大型金融机构存准率下降 0.5%至 19.5% 2015.04.20 大型金融机构存准率下降 1%至 18.5% 2015.06.28 大型金融机构存准率下降 0.5%至 18% 2015.09.06 大型金融机构存准率下降 0.5%至 17.5% 2015.10.24 大型金融机构存准率下降 0.5%至 17%

【数据来源：中国指数研究院综合整理】

3.2.2 房贷首付持续下调，鼓励自住及改善需求

房贷标准持续放宽。继 2014 年“930”政策之后，信贷政策持续放松，“330”政策明确降低商贷二套房首付比例，鼓励改善性住房需求，同时也降低了公积金购买首套房首付比例；“831”政策明确对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，公积金最低首付款比例降至 20%；新“930”政策指出在不实施“限购”措施的城市，商贷首套房最低首付比例降至 25%。目前首套房商贷达到了五年内最低点，同时根据 2014 年“930”政策，已结清首套房贷款的家庭购买二套房首付最低也有望执行首套房贷款政策而下调。信贷政策的逐步放宽，明显降低了首置和部分改善需求的购房门槛，延续了楼市交易热度，并在一定程度上缓解了各级城市的库存压力。

表：2014-2015 年信贷政策调整

政策	主要内容
2014 年 930 政策	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，执行首套房贷款政策。
2015 年 330 政策	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 831 政策	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015 年 930 政策	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

【数据来源：中国指数研究院综合整理】

3.3 公积金政策逐步放宽，持续降低购房门槛

3.3.1 中央公积金持续放宽，多项措施加大使用效率。

公积金支持力度持续加大。继 2014 年“930”政策之后，信贷政策持续放松，“330”政策明确降低商贷二套房首付比例，鼓励改善性住房需求，同时也降低了公积金购买首套房首付比例；“831”政策明确对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，公积金最低首付款比例降至 20%；新“930”政策指出在不实施“限购”措施的城市，商贷首套房最低首付比例降至 25%。目前首套房商贷达到了五年内最低点，同时根据 2014 年“930”政策，已结清首套房贷款的家庭购买二套房首付最低也有望执行首套房贷款政策而下调。信贷政策的逐步放宽，明显降低了首置和部分改善需求的购房门槛，延续了楼市交易热度，并在一定程度上缓解了各级城市的库存压力。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

表：2015 年公积金政策调整

1月22日 • **住建部、财政部、央行《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》**
连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。

3月20日 • **住建部召开全国加强住房公积金管理电视电话会议**
发掘住房公积金的巨大潜力，用好用足住房公积金。

9月15日 • **住建部发布《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》**
明确住房公积金异地个人住房贷款办理流程和相关要求，同时要求各地公积金管理部门应抓紧出台异地贷款业务细则。

9月30日 • **住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》**
提高实际贷款额度，月还款额与月收入比上限控制在50%-60%、延长贷款偿还期限；拓宽贷款资金筹集渠道；全面推行异地贷款业务等。

11月20日 • **国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》**
放宽公积金缴存范围、提取条件和使用范围，提出可以按国家有关规定申请发行住房公积金个人住房贷款支持证券，或通过贴息等方式进行融资，也可以将住房公积金用于购买国债、大额存单及地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。

【数据来源：中国指数研究院综合整理】

国管公积金政策持续放宽。目前国管公积金已上调首套自住房贷款最高额度至 120 万元，首套结清购买二套房，贷款最高额度提至 80 万元，首付均已调整至两成。3 月 18 日，国管公积金《关于进一步调整住房公积金个人贷款有关问题的通知》，借款申请人购买首套自住住房且贷款受理前 1 年之内未提取住房公积金的，将原规定的个人账户余额不足 2 万元按照 2 万元计算，调整为个人账户余额不足 5 万元按照 5 万元计算。11 月 12 日，国管公积金发布《关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知》，进一步加大贷款支持力度，职工购买首套房申请贷款不再考虑近 1 年内是否提取过住房公积金，且计算贷款额度时账户余额不足 7 万元均按照 7 万元计算。公积金贷款门槛的持续放宽，在一定程度上能够减轻购房者压力，刺激需求释放。

3.3.2 地方积极跟进灵活调整细则，放宽公积金政策促消费。

各地密集调整政策，公积金贷款量显著增长。根据中央继续推进住房公积金改革、用好用足公积金的指示，多省市密集调整公积金政策，多种方式积极提高公积金使用效率，刺激潜在需求释放，覆盖范围逐渐扩大。公积金政策的持续放松促使公积金贷款发放量明显增长，统计数据显示，前三个季度，新发放住房公积金个人住房贷款 7585 亿元，比去年全年发放额还多 991 亿元；个贷率从 68.9%提高到 76.1%；结余资金从 1.1 万亿元减少到 9600 亿元。

部分城市库存压力下调整力度加大。降低公积金首付方面，多地已将公积金首套房贷最低首付比例降至 20%。其中湖南进一步放宽，对拥有 1 套住房但未结清个人商业住房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房的，最低首付款比例由 40%降低至 30%。针对**公积金贷款申提门槛放松**，“闽七条”规定还清首次住房公积金贷款可第二次申请住房公积金贷款，贷款利率执行基准利率。广西对住房公积金缴存职工的贷款申请，不再查询借款人家庭持有住房套数，职工家庭可申请两次住房公积金个人住房贷款。石家庄公积金贷款支持首套及二套普通住房需求。乌鲁木齐职工首次购买住房贷款额度未达到本人最高贷款额度虽首贷未还清，仍可以申请第二次贷款，但两次贷款额度之和不得超过本人最高贷款额度。针对**存量房公积金贷款放宽**，郑州规定缴存职工使用公积金贷款购买存量商品住房的，贷款比例调整为最高不超过房产总价的 60%。苏州将存量房最高贷款限额上调，单人从现行的 21 万元上调至 45 万元，家庭从现行 35 万元上调至 70 万元。北京、上海等多地提高**贷款额度上限**，太原等地年内多次上调公积金最高贷款额度。此外，呼和浩特等地延长公积金贷款期限。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

图：央行调整首付比例及营业税年限

1.公积金首套房首付最低20%	• 缴存职工家庭使用**住房公积金**委托贷款购买**首套普通自住房，最低首付款比例为20%；**
2.公积金二套首付最低3成	• **对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，**为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，**最低首付款比例为30%。**
3.商贷二套首付最低4成	• **对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%**
4.税率5.5%营业税由5年后免征改为2年	• **个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。**

部分城市积极探索公积金证券化，盘活存量资金，提高公积金利用率。为盘活公积金使用效率，地方积极探索公积金信贷资产证券化。上海国际信托有限公司于 12 月 4 日发行上海首例公积金个人住房贷款资产支持证券（ABS），此前已有个人住房抵押贷款支持证券（RMBS）发行，此次则是将信贷资产证券化拓展到公积金领域，有助于激活住房公积金信贷资产的存量，进一步增强地方公积金资金流动性，有望获得更多城市效仿。

3.4 佛山政策调整分析

2014 年下半年起，利好政策相继出台，提高了购房者的入市积极性，到了 2015 年，3.30 新政更是坚决了市场加速去库存的决心，试图以刺激楼市成交挽救持续下行的市场经济。5.1 全面解限后，佛山楼市复苏，去库存效果显著，2015 年全年楼市收获过千亿，为下行的市场经济注入一支强心针。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

4.市场表现

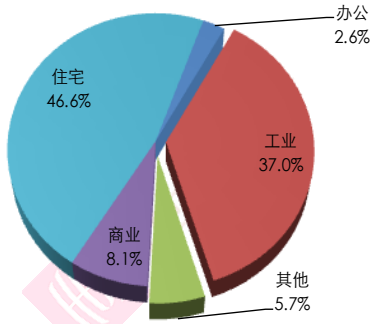
4.1 一级市场

4.1.1 土地供应——市场化趋势明显，供应平稳略降

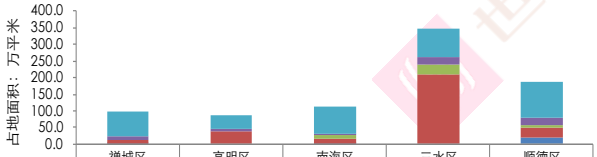
2015 年全年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共供应各类型用地 192 宗，较去年减少 34 宗地块，总供应用地面积 830.16 万平米，较去年减少 5.7%。

注：住宅用地是指以住宅为主的商服用地；商业用地是以商业为主的地块；办公用地是以商务金融为主的地块。

2015年佛山市土地市场供应用途一览



2015年佛山市五区土地供应结构一览表



	禅城区	高明区	南海区	三水区	顺德区
住宅	72.03	40.62	79.75	85.33	109.02
商业	10.17	7.62	4.94	22.17	22.38
其他	0.00	0.00	9.41	28.20	9.51
工业	13.90	39.00	15.01	210.44	29.19
办公	0.25	0.00	2.07	0.00	19.13

【数据来源：佛山市各区国土局】

- **城市升级与产业转型比翼齐飞，工业、仓储类型土地减量，住宅土地供应平稳**

2015 年佛山五区土地供应总量为 830.16 万平米。相对去年的 880.15 万平米的供应量，今年减少了约 50 万平米，同比下降 5.7%。

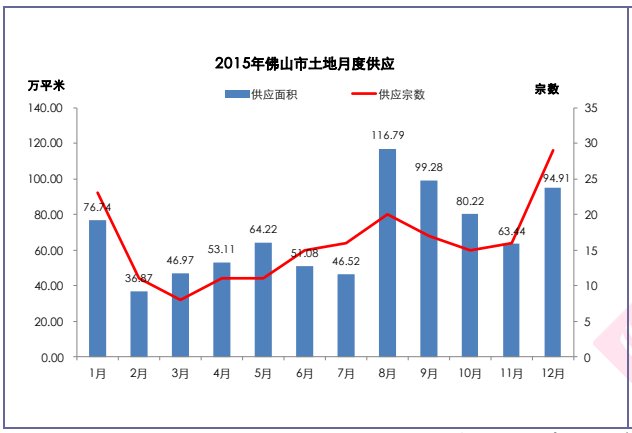
从土地供应的性质结构来看，近年佛山政府积极推动城市升级，在城市面貌和基建配套逐步改善的前提下，保持着宜居住宅的增长，住宅土地市场供应 386.76 万平米，维持去年水平。住宅用地出让会捆绑一部分商业用地，意在未雨绸缪，为供地片区的持续城市化发生提供更完善的生活配套。另一方面，佛山市正处于产业升级转型阶段，首要任务是提“质”，因此工业、仓储性质等土地的供应适量调低，共供应 354.67 万平米，较去年下降了 64.64 万平米。

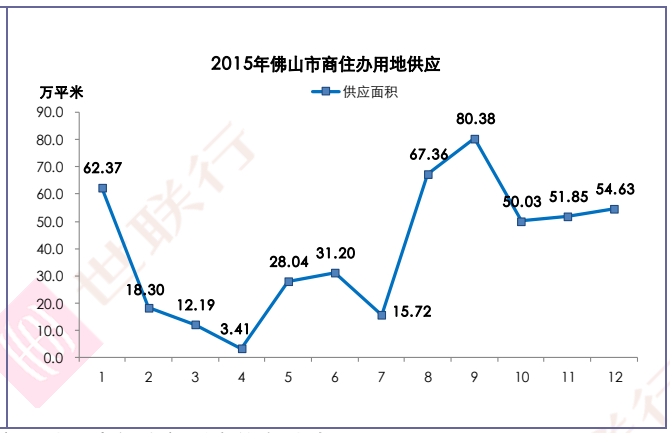
- **规划先行，宜居宜商，进入区域开发时代，住宅土地供应禅城增，三水减，其余三区稳增长。**

2015 年全市土地供应分区、分类对比来看，住宅和商业性质用地均衡供应，除三水外，其余四区住宅土地供应均有不同程度的增幅，禅城区增幅突出，较去年增长 132.9%，供应 72.03 万平米。南海、顺德、高明区住宅用地分别供应 79.75 万平米、109.02 万平米和 40.62 万平米，增幅分别为 38.0%、21.2%和 15.7%。

进入工业化中后期的佛山，城市与产业深度融合。政府对区域土地规划渐趋合理，以城市的现代化促进产业高端化的趋势明显，工业用地供应集中在顺德杏坛、三水区乐平和芦苞、高明杨和等工业产业镇，集中推动厂区向园区和城区转变。合理规划土地布局、城市环境优化、推动产业升级和人口导入，佛山给予群众的获得感越发强烈，对未来佛山房地产市场的发展产生积极效应。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved





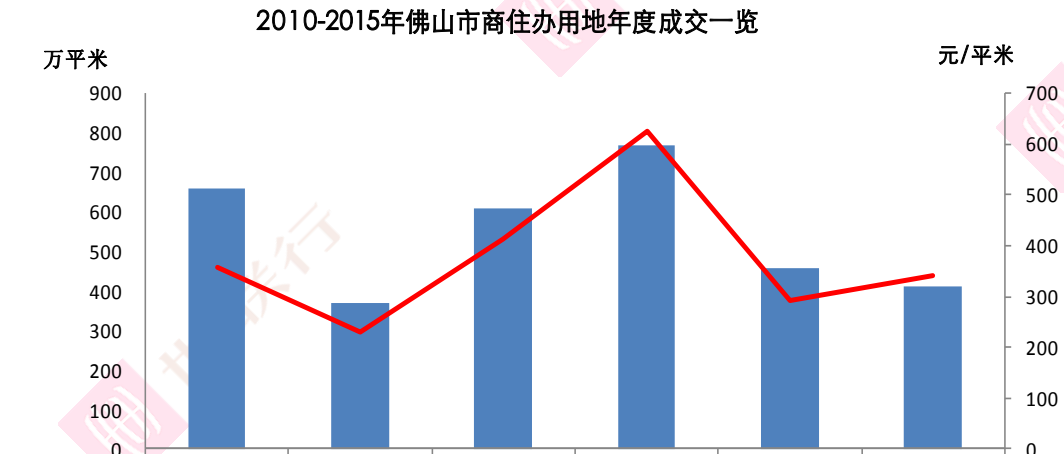
注：上图中佛山市土地月度供应包括商住办地块。【数据来源：佛山市各区国土局】

- **住宅成交火热带动供地热潮，末季度供应增量，助力 2016 年旗开得胜**

从 2015 年佛山每月土地供应走势可以看出，下半年总体土地市场好于上半年，主要因为上半年中央和佛山地方楼市相关利好政策不断出台，二季度一手住宅楼市回暖趋势明显，下半年政府适时加快推地节奏，至 9 月，达到 80.38 万平米的全年商住办土地供应峰值。末季度的 10-12 月，全市商住办土地月均供应逾 50 万平米，为 2016 年第一季度的土地市场奠定基础（2016 年 1 月 22 日，位于广佛交界南海黄岐泌冲将有一宗建面逾 41 万平米的大体量江景商住地块拍出，必将引来开发商的集中关注，打响 2016 年佛山土地成交第一炮。）

4.1.2 土地成交——量减价升，频推靓地，多开发商竞抢推高地价，地王纪录频被刷新

2015 年全年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共成交各类型地块 168 宗（其中包括 14 年年末公告于 15 年年初成交的土地），较去年减少 41 宗地块；总成交占地面积 767.38 万平米，较去年减少 17.7%；总成交金额 360.52 亿元，较去年增长 12%。

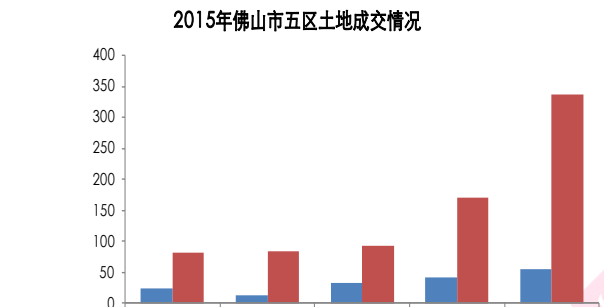


	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
占地面积	658.59	369.80	606.78	768.47	456.53	411.09
成交金额	355.99	229.59	411.74	625.92	293.57	340.15

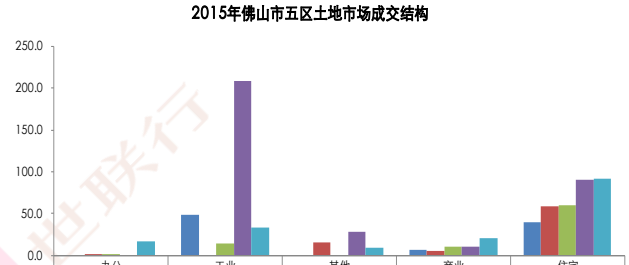
【数据来源：佛山市各区国土局】

据世联行监测，2015 年佛山经营性商住办用地出让成交占地面积 411.09 万平米，同比 2014 年下降 10.8%，成交金额 340.15 亿元，同比 2014 年上涨 15.6%，楼面地价为 2743 元/平米，同比 2014 年上涨 25.3%。从数据可见，2015 年佛山商住办土地成交市场出现“量跌价升”，在出让成交面积下降的情况下，依靠出让优质地块，开发商竞拍产生高溢价，从而达到全年商住办土地成交总金额的增长。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



	南海区	禅城区	高明区	顺德区	三水区
宗数	24	13	34	42	55
占地面积（万㎡）	81.94	84.24	93.15	170.77	337.28

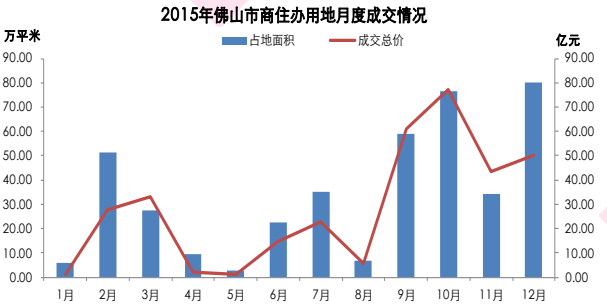


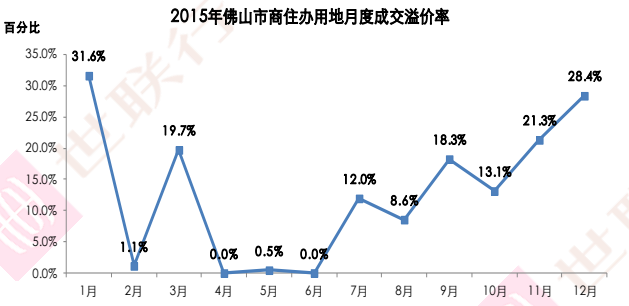
	办公	工业	其他	商业	住宅
高明区	0.00	47.88	0.00	6.13	39.14
南海区	2.07	0.00	15.82	4.94	59.11
禅城区	0.25	13.90	0.00	10.17	59.92
三水区	0.00	208.04	28.20	10.84	90.20
顺德区	16.68	32.92	9.51	20.00	91.66

【数据来源：佛山市各区国土局】

- **三水产城结合，住宅、工业并驾齐驱， 南海工业成交挂零，宜居之城渐露峥嵘**

2015 年各区土地成交中，三水区住宅、工业土地成交量分别排五区第二和第一，区内住宅、工业土地成交比例分别是 61.7%和 26.7%，从土地成交的角度看，三水城市发展和产业结合的趋势是五区中最为明显。住宅用地均超 90 万平米的还有顺德区，成交 91.66 万平米，居五区之首，此外，禅城、南海、高明住宅用地分别成交 59.92 万平米、59.11 万平米和 39.14 万平米。南海区工业用地成交量是五区唯一挂零的，在原有的雄厚产业背景下，稳定住宅市场发展，调整供地结构，实为南海建设宜居宜商之城的科学之路。

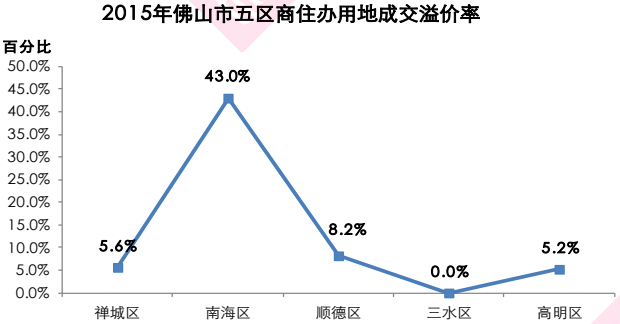


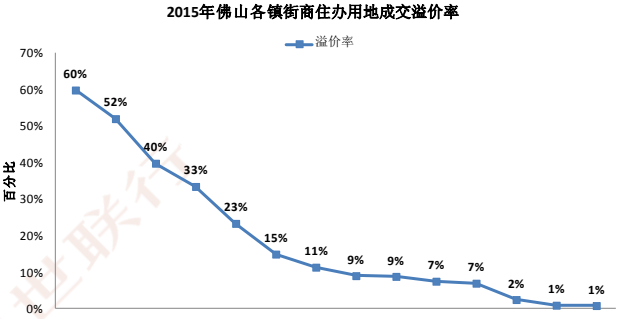


【数据来源：佛山市各区国土局】

- **上半年土地市场冷清，下半年借势火爆升温。**

从 2015 年各月商住办成交情况看，商住办土地成交市场的冷热变更，受商品住宅市场影响较大，第二季度房地产市场利好政策频出，商品住宅成交火爆，开发商重燃拿地热情，进入下半年商住办土地成交量价节节攀升，到 12 月商住办土地成交量达 80.27 万平米的年内峰值，溢价率也达 28.4%的全年单月第二高溢价率，并且就在当月，佛山市楼市的历史楼面单价地王两度被刷新。





【数据来源：佛山市各区国土局】

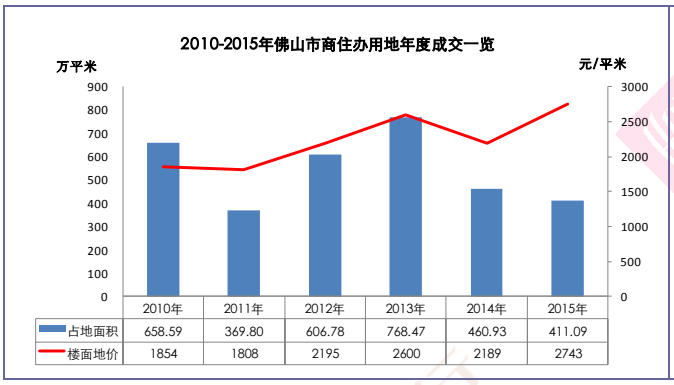
- **广佛一线镇街土地成交火热，西部二线镇街土地回暖**

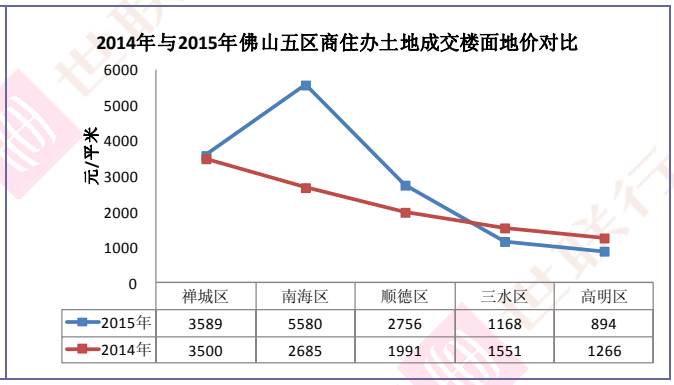
据世联行监测，2015 年南海区商住办用地成交溢价率居佛山五区之首，高达 43.0%，其中溢价率排名前五

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

的区域有四个（桂城、里水、陈村、大沥）均属于毗邻广州的广佛交界镇街，溢价率均超 20%，桂城和里水两个镇街的商住办土地成交溢价率更超 50%，分别达到 60%和 52%。

2015 年广佛交界住宅市场成交火爆，开发商例如首进佛山房地产市场拿地，即刷新历史楼面价地王的当代置业，土地成交市场注入新血液，既提高佛山土地市场的活跃度，又促进将来住宅市场的多元化发展。





【数据来源：佛山市各区国土局】

今年佛山商住办土地成交楼面地价为 2743 元/平米，同比去年上升 25.3%，创下近五年来的新高。从五区来看，禅南顺三区商住办土地成交楼面较去年有不同程度上升，尤其南海区获益于广佛交界市场的火热，多开发商多轮竞拍的情况时有发生，高溢价地块频出，商住办土地成交楼面地价同比去年翻一番。

另外，广佛片区的热点区域辐射作用越来越大，广佛同城的概念逐渐西移，加上政府积极做市场化的引导，进行科学的土地规划和供应，吸引开发商拿地的同时，也有助于推进项目后期的顺利开发。首先获益的区域有禅城区的季华路、奇槎片区和南海大沥市区等镇街的腹地。

土地市场小结：佛山市政府表示，佛山下一步的城市升级，要从“升级”向“升值”转变。而从土地市场方面整体表现出来的是：土地供应更趋理性、透明、市场化，在推地前，市规划局联合聘请专业咨询公司先对区域的未来发展做出长远规划，再通过开放式的土地推介会等形式发布，从以往优市推劣地的思维改变成优市推优地，吸引更多开发商的关注，促进土地市场升温，预计未来成交一手楼成交量价两旺的区域，政府仍然会持续供应优质地块，不排除还会再出现总价或楼面地价地王。

4.1.3 2015 年年度佛山商住办土地成交开发商排名（总金额超 10 亿）

2015 年佛山商住办土地成交开发商排名（成交总金额超 10 亿）				
排名	开发商	成交总金额（亿）	成交土地面积（万平米）	成交宗数
1	保利华南（佛山）	78.78	91.02	9
2	万科地产	39.92	16.25	3
3	碧桂园地产	37.08	39.27	6
4	时代地产	35.87	15.15	3
5	西南投资	17.73	36.08	8
6	当代置业	16.69	4.82	1
7	中国金茂	16.67	20.57	1
8	美的地产	13.49	17.95	2
9	中海地产	11.74	15.72	2
10	奥园集团	10.87	3.32	1
11	华侨城	10.10	31.80	1
总计		288.93	291.96	37

【数据来源：世联数据平台】

品牌开发商与上市公司在土地市场的表现各有不同，在全国范围内品牌开发商越来越集中聚焦，而开发商在佛山土地市场的表现有些显然已经掉队，拿地的积极性减少，有些却仍然能不断往上冲，看好佛山未来房地

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

产市场，积极拿地。

4.1.4 2015 年年度佛山经营性商住办地块成交之最

✧ **年度最大“地主”：广东顺德华侨城实业发展有限公司，占地面积 31.80 万平米**

12 月 14 日，位于顺德区大良街道碧桂路以东、欢乐大道两侧地块的城镇住宅用地、商服用地，总占地面积 31.80 万平米，最终由广东顺德华侨城实业发展有限公司以底价 10.0971 亿元竞得，总体楼面地价为 1810 元/平米。

✧ **年度最大建面：佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司，计容建面 69.92 万平米**

2 月 3 日，位于三水区云东海街道三水大道西侧地块六、地块七、地块四之一的城镇住宅用地、商服用地，总占地面积 25.11 万平米，计容总建筑面积 69.92 万平米，最终由佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司以底价 7.4885 亿元竞得，总体楼面地价为 1071 元/平米。

✧ **年度总价“地王”：佛山市万科置业有限公司——约 20.27 亿元**

11 月 4 日，位于南海区里水镇沙涌村湖洲村民小组地段的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 8.72 万平米，可建面积 33.12 万平米，由佛山市万科置业有限公司以约 20.27 亿元人民币取得，楼面地价 6121 元/平米，溢价率 55%。

✧ **年度最高楼面地价：创新蓝绿投资（北京）有限公司——11539 元/平米**

12 月 31 日，位于南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-08 地块的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 4.82 万平米，可建面积 14.46 万平米，由创新蓝绿投资（北京）有限公司以约 16.69 亿元人民币取得，楼面地价 11539 元/平米，溢价率 78%。

✧ **年度最高土地单价：创新蓝绿投资（北京）有限公司——34616 元/平米**

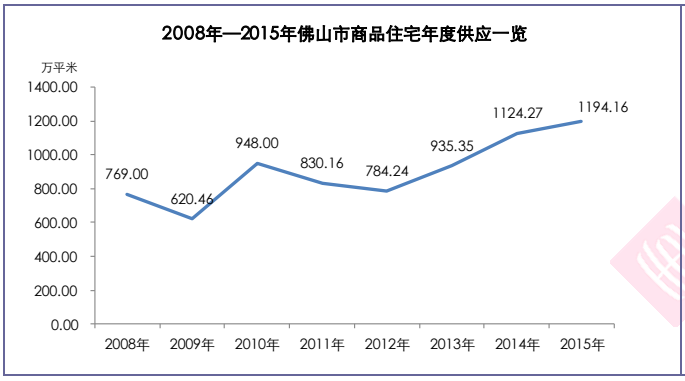
12 月 31 日，位于南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-08 地块的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 4.82 万平米，可建面积 14.46 万平米，由创新蓝绿投资（北京）有限公司以约 16.69 亿元人民币取得，土地单价 34616 元/平米，楼面地价 11539 元/平米，溢价率 78%。

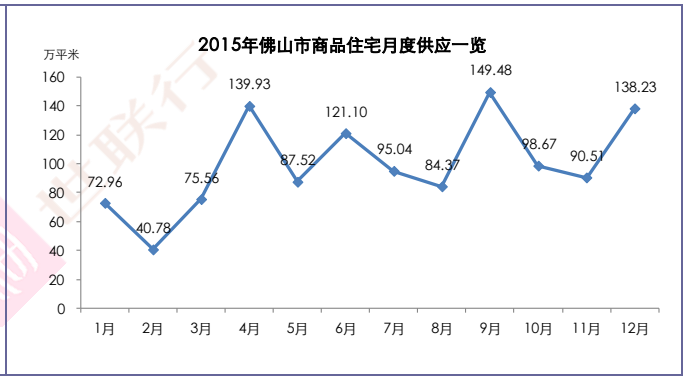
✧ **年度最高溢价率：创新蓝绿投资（北京）有限公司——78%**

12 月 31 日，位于南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-08 地块的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 4.82 万平米，可建面积 14.46 万平米，由创新蓝绿投资（北京）有限公司以约 16.69 亿元人民币取得，楼面地价 11539 元/平米，溢价率 78%。

4.2 二级市场

4.2.1 新增批售量——推货节奏清晰，开发商去库存意图明显

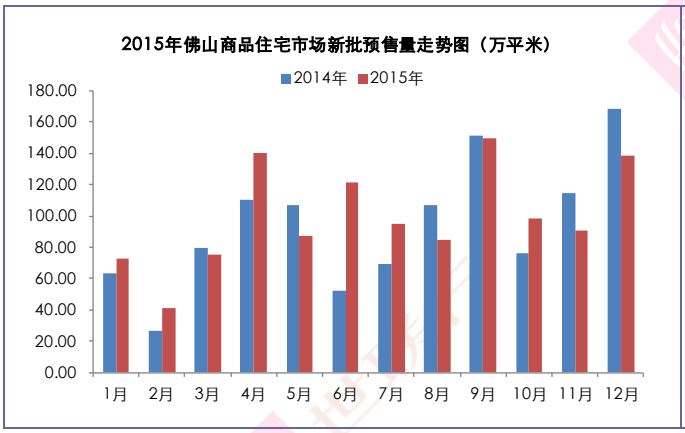


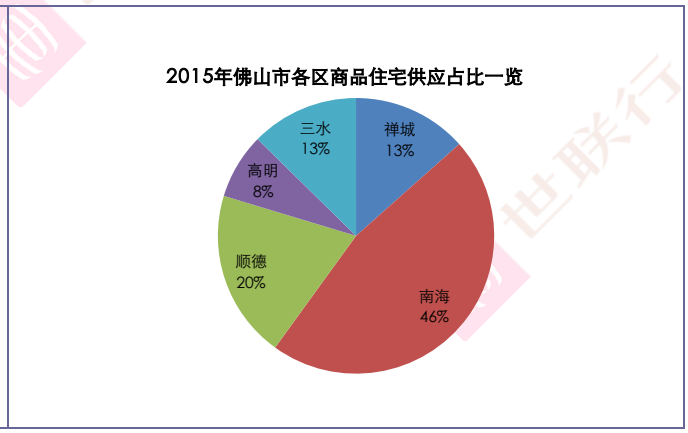


深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

【数据来源：佛山市各区建设局】

从 2012 年起，近四年佛山楼市的新增住宅供应量逐年平稳上涨。从 2015 年的月度商品住宅供应走势来看，供应节奏紧随政策步伐，“330 新政”后 4 月商品住宅供应立马上涨超百万平米，赶在下一波“430 解限”出台前有足够货量应对解限后的火爆楼市。到了 9 月迎来传统的楼市旺季“金九银十”，迎来了今年全年的月度供应峰值，达到 149.48 万平米。年末地王频出，地王之位多次易主，土地市场的热度传导影响楼市，住宅供应量达到 4 月的高水平。今年多项利好政策的叠加对住宅市场有较明显的促进作用，月均住宅供应量达 100 万平米，达到历史新高。





【数据来源：佛山市各区建设局】

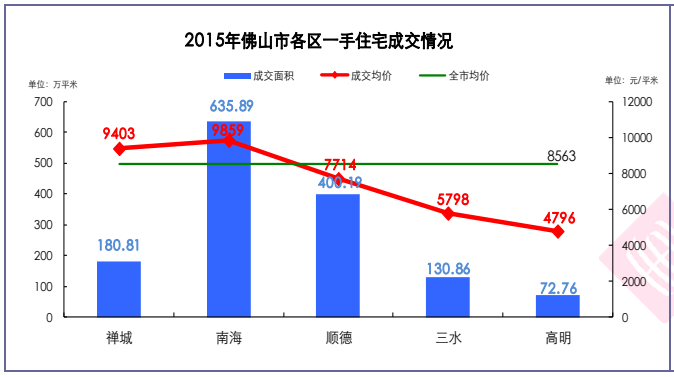
同比去年各月，今年商品住宅新增供应面积再次突破 1100 万平米，达 1194 万平米，同比去年增加 69.89 万平米，涨幅达 6.2%。

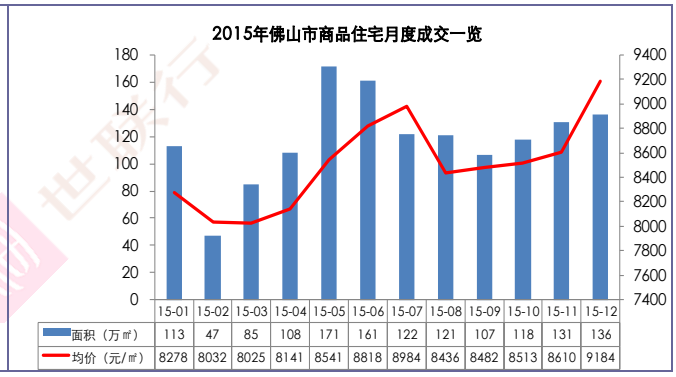
对比两年的供应节奏和成交情况却有不同，去年主要通过于传统楼市旺季以大量供应和低价格刺激楼市，但今年是由于多重政策利好出台刺激楼市，12 个月中有 6 个月的新增供应面积均比去年同期有所增长，其中由于“330”、“420”“430”利好政策加码和五一黄金假期的碰撞，6 月的供应量迸发出耀眼的火花，新增供应同比去年同期上升 132.6%。2015 年开发商推货节奏更明确，去库存的意图更明显。

从五区的新增供应面积占比来看，南海区新增供应量仍居五区之首，为 46%，同比 2014 年份额扩大了 4 个百分点；顺德区排在全市第二位，但住宅新增供应仅占全市的 1/5，较去年同比下降 14.5%；其余三区中，三水和禅城占比平均，各占 13%，而高明仍是占比份额最少的仅 8%。

总结：2015 年，多重利好政策的不断加码为佛山楼市升温，各大开发商不断根据商品住宅市场的交易状况和政策导向调整营销策略。在“330 新政”、“420 降准”“430 解限”等强大利好消息冲击下，住宅成交量逐步回升，市场形势有所好转，开发商也抓紧机会加快推货速度，4 月供应量突然飙升，紧接着 6 月趁着“解限”热度未退，再次冲高市场的供应。到了“金九银十”传统旺季，9 月住宅供应量到达顶峰，在年末开发商为了完成销售目标再推高一波供应量。今年供应量上升幅度明显，不仅得益于多项利好出台，另一方面也是开发商为了完成年度销售目标而进行货量补给引起的。

4.2.2 佛山楼市整体成交分析——成交量增长率达 41.7%，创历史新高





	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11	15-12
面积（万㎡）	113	47	85	108	171	161	122	121	107	118	131	136
均价（元/㎡）	8278	8032	8025	8141	8541	8818	8984	8436	8482	8513	8610	9184

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

【数据来源：佛山市各区建设局】

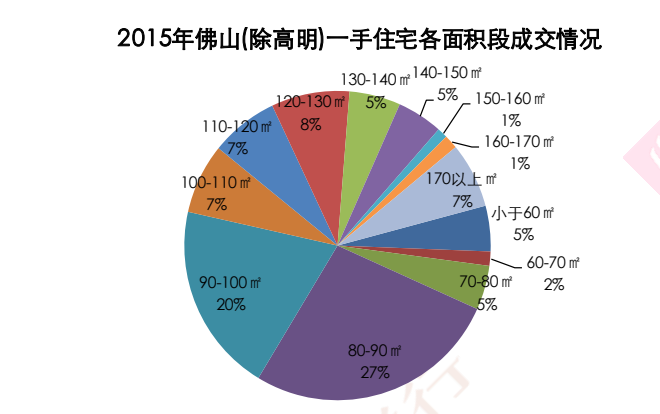
2015 年，佛山一手住宅共成交 129964 套，总成交面积 1420.51 万平米，同比增长 41.7%，创下近 5 年来的历史新高；一手住宅成交均价为 8563 元/平米，同比去年上升 0.9%，基本维持稳定；成交总金额为 1216.43 亿元，同比增长 43%。**(住建局统一发布的顺德成交数据均按建筑面积计算，下同)**

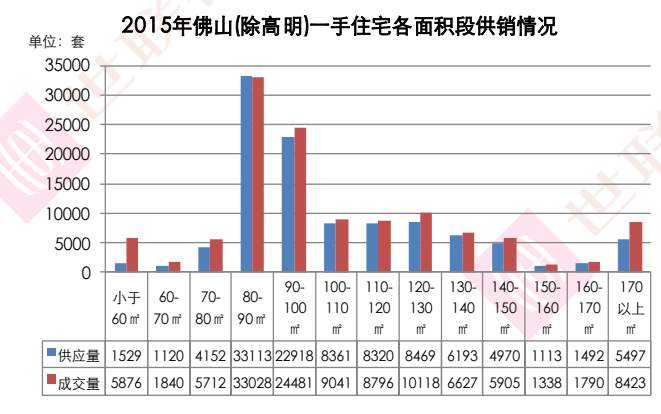
从区域成交来看，同比去年，全市五区的成交量均有不同程度的上涨，禅城和三水两区的成交量同比增长最为突出，其中三水区的成交面积增长幅度为五区之最，同比增长超 6 成；禅城同比增长 50.8%；南海同比增长也仅次于禅城，为 50.6%；高明和顺德的上升幅度虽然较其余三区小，但增长率均大于 20%，同比分别上涨 37.5%和 22.6%。楼市的多支强心针政策对高明区的楼市刺激作用同样显著。

成交均价方面，同比去年，除南海和顺德两区外，其余三区成交均价均有下跌，其中高明区均价为 4796 元/平米，同比下跌 9.0%，跌幅最大；三水区同比跌幅 5.2%，成交均价为 5798 元/平米；禅城区的均价与去年基本持平，同比仅下降 0.9%，为 9403 元/平米；南海区的成交均价为佛山市 NO.1，价格稳定为 9859 元/平米，较去年小幅增长 0.8%；顺德区由于今年受到广州客户的青睐，成交均价上升 2.2 个百分点为 7714 元/平米。

从月度成交来看，2015 年全年成交量大幅超越去年同期，年后，随着“330 政策”颁布实施，月度成交量平稳上升。5 月佛山全面解除限购，月成交量达到 171.27 万平米的最高值，成为史上“最强红五月”，政策立竿见影。解限消息传出后，佛山月成交量均在百万平米以上，“解限”猛药一下，全年楼市受益。从各月的成交均价走势来看，4 月房价开始抬头，一路平稳上升， 8 月的楼市淡季房价又开始回落，之后持续回升，年底随着多次地王易主，楼面地价破万，房价也随之上涨到最高点 9184 元/平米，出现翘尾，但全年总体均价企稳。

今年央妈为楼市下了多剂补药，利好政策不断加持，开发商不盲目升价，营销策略方面也从以往“以价换量”，改变为以稳定的价格基础，配合积极的推广方式达到加速去货的目标。只有广佛交界区域的个别品质楼盘依赖强大的广州客源和项目价值展示，才有一定升价基础。





	小于60㎡	60-70㎡	70-80㎡	80-90㎡	90-100㎡	100-110㎡	110-120㎡	120-130㎡	130-140㎡	140-150㎡	150-160㎡	160-170㎡	170以上㎡
供应量	1529	1120	4152	33113	22918	8361	8320	8469	6193	4970	1113	1492	5497
成交量	5876	1840	5712	33028	24481	9041	8796	10118	6627	5905	1338	1790	8423

【数据来源：世联数据平台】

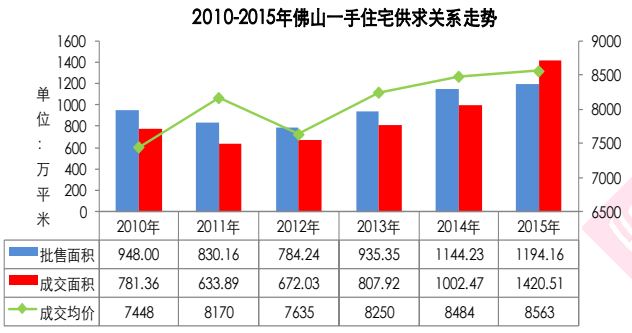
2015 年全市（除高明外）从各面积段成交占比来看，建面 80-90 平米成交套数最多，共 33028 套，占比 27%;建面 90-100 平米的产品成交量排名第二，占 20%;改善型户型的建面 100-140 平米的产品一共成交 34582 套，占 27%。

由各面积段的供销情况来看，目前佛山的整体成交格局仍然是刚需户型产品占据王道，建面 80-100 平米的住宅成交占比高达 47%，较去年上升了 3 个百分点，以绝对优势抛离了其他建筑面积段产品。开发商在产品开发时，顺应市场的需求方向，在产品方面以建面 80-100 平米的户型为推货主力，以求产品卖得更快，价格更高。今年建面 100-140 平米的产品成交占比为 27%，较去年下降 1.8 个百分点，由于客户购买改善户型产品有区域偏向性，仅个别区域的改善型产品热销，所以该类型产品占比有所下降。

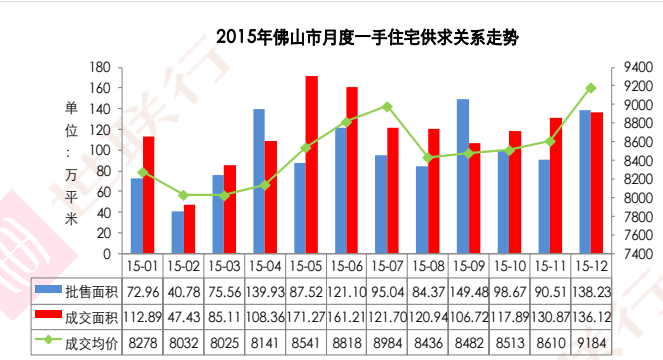
今年 8 月起，禅城区取消了“9070”政策，2016 年起全面二胎政策实施，将推动改善型产品在全市占有量的提升，不少项目已经开始调整营销策略，开发商在产品的开发设计上卯足劲，紧跟市场适销对路，适当增加该类型产品的数量。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

4.2.3 历年佛山楼市量价分析——供求关系明显逆转，奏响去库存凯歌



	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
批售面积	948.00	830.16	784.24	935.35	1144.23	1194.16
成交面积	781.36	633.89	672.03	807.92	1002.47	1420.51
成交均价	7448	8170	7635	8250	8484	8563



	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11	15-12
批售面积	72.96	40.78	75.56	139.93	87.52	121.10	95.04	84.37	149.48	98.67	90.51	138.23
成交面积	112.89	47.43	85.11	108.36	171.27	161.21	121.70	120.94	106.72	117.89	130.87	136.12
成交均价	8278	8032	8025	8141	8541	8818	8984	8436	8482	8513	8610	9184

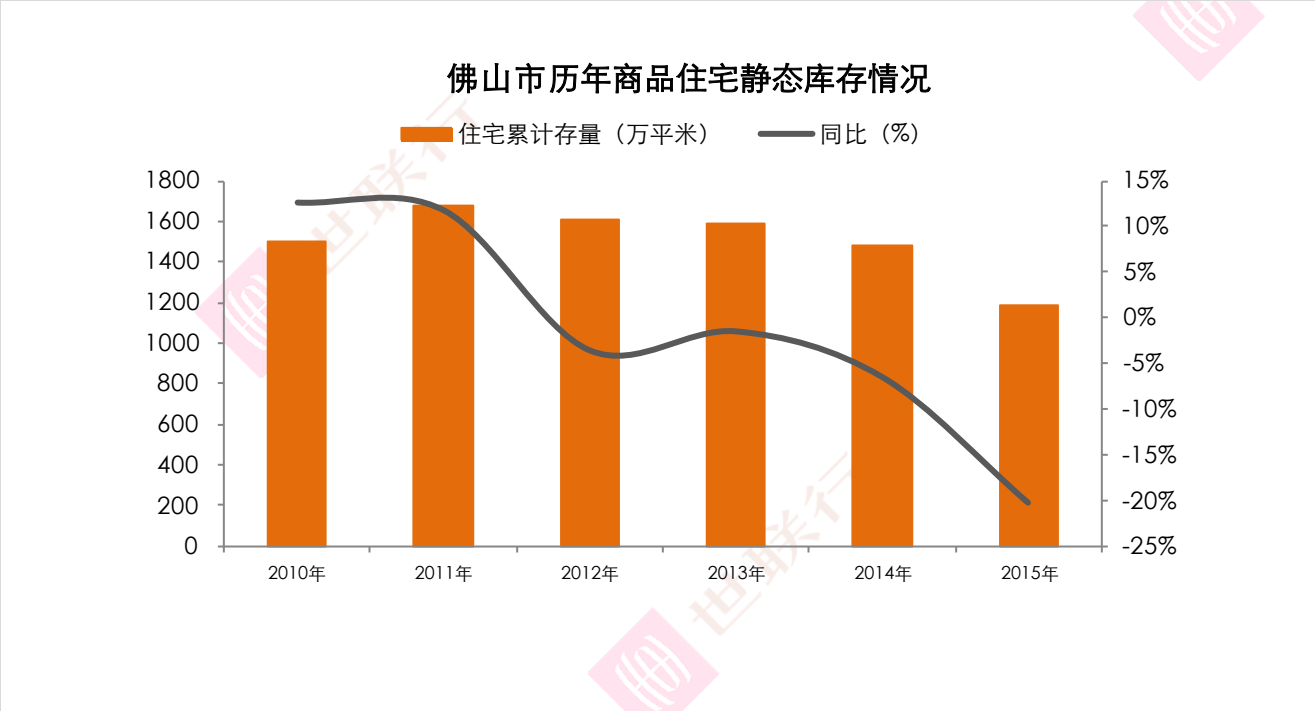
【数据来源：佛山市各区建设局】

由近几年的成交走势可知，自 2012 年开始楼市逐步升温，2015 年成交面积再次突破“千万”顶峰，达到 1420.51 万平米，同时政府年内 5 次降息降准及一大波利好楼市政策来袭，助推 2015 楼市成交再创历史新高。成交量的大幅上涨促使大量库存消化，“430 解限”一出，5 月成交量飙升，当月静态库存量立马减少了 83.75 万平米。2015 年佛山响应中央号召，积极去库存，一年时间消化了 226.35 万平米的静态库存，供求比降至近 5 年最低水平，为 0.84:1，供求关系由供大于求逆转为基本供求平衡，去库存成功。

成交均价方面，今年佛山楼价维持平稳，为响应去库存政策，开发商配合各项利好政策“以价换量”，积极加大去货量，加快去化速度。2015 年全年整体均价为 8563 元/平米，较 2014 年增加 79 元，同比增长 0.9 个百分点。

总结：春节假期的传统销售淡季结束后，成交量不断上升，随着多轮金融信贷政策调整和 5 月佛山市全面解限的消息一出，楼市成交达到峰值。不少开发商“加量不加价”，位于广佛区域的项目由于去化速度极快，顺应节奏也加快推货速度，全市新增供应量有所提升。今年楼市利好不断，增强了购房者的入市信心，也使开发商抓紧机遇优化营销动作，使成交量有明显上升，去库存效果明显。

4.2.4 商品住宅库存分析——当前存量 1186.07 万平米，预计消化时间 1 年，地区分化加剧



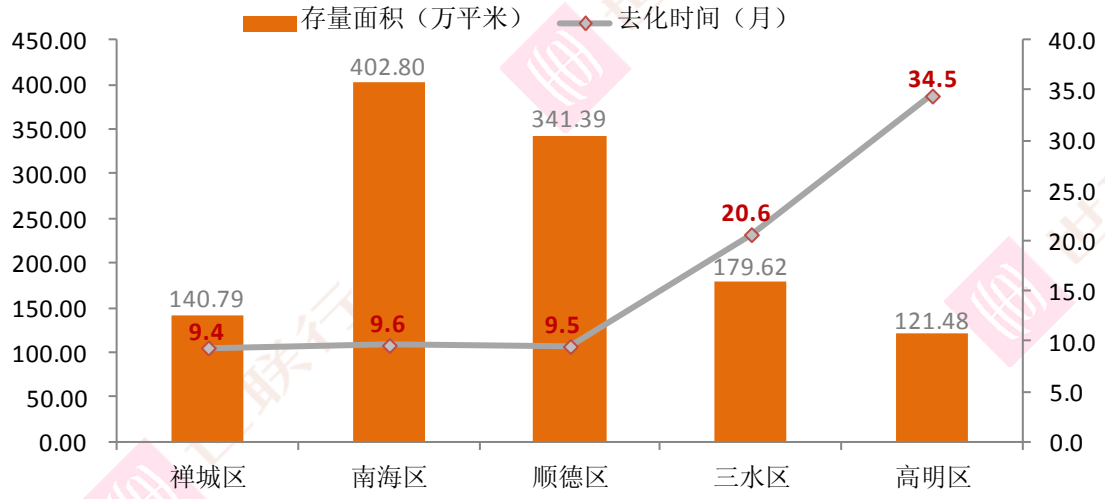
【数据来源：世联数据平台】

根据历年商品住宅库存情况，从 2010 年至 2013 年库存量一直保持平稳，2014 年出现较明显下降，佛山

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

商品住宅市场供需关系开始发生转变。今年 2015 年，佛山商品住宅库存继续下滑，同比减少 20.2%，降至 1186.07 万平米，去库存效果明显，供求关系发生了逆转。主要由于政府的政策导向作用明显，开发商适时调整营销动作，达到了大量去库存的目的，预计在不增加供应的情况下，1 年的时间便可完全消化剩余库存。**就佛山商品住宅的库存情况而言，库存实际动态消化时间预计小于静态消化时间。**

2015年佛山五区商品住宅静态库存情况



去化时间=当月可售面积/最近 12 个月的月均销售面积【数据来源：世联研究】

2015 年佛山五区的库存情况看，区域库存与消化时间存在一定的正相关关系。

南海区以超四百万平米的库存量，占全市商品住宅存量的 34%，成为库存积压之最，但由于南海的多个镇街与广州接壤，广州的客源带动了南海库存去化速度加快，在不增加供应量的情况下，也仅 9 个月即可消化完毕。顺德区库存量排名第二，达到 341.39 万平米，不过顺德的北部和东部都与广州相连，当地与广州的楼价有较大一段距离，较大的价差吸引了广州客户帮助消化住房库存，在不增加供应的前提下，同样仅需要不到 10 个月，顺德的现有库存量便可消化殆尽。高明和三水两区的库存量虽然在两百万以下，但由于区域内部的消化能力有限，所以去化时间较长，分别为 35 个月和 21 个月。不过三水从今年开始受到不少品牌开发商的关注，并进入了三水市场，意味着三水存在着极大区域价值，有机会在不久的将来吸引更多的周边客户，强化去化力度。

4.2.5 成交排名 TOP10 楼盘分析

2015 年，佛山市住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：万科金域中央、保利心语花园（保利西雅图）、中海寰宇天下花园、保利紫山、保利公馆（保利中央公馆）、中海万锦熙岸花园、绿地香树花园（绿地香树花城）、江山花园（美的君兰江山）、金名都、美的翰诚。

成交前十的楼盘网签面积达 209.00 万平米，占全市成交总面积的 14.7%。

从前十楼盘的区域来看，南海区共有 8 个楼盘强势登榜，均是广佛交界区域楼盘，共成交 180.41 万平米，占 TOP10 榜总成交面积的 86.3%；其余两个挤进全市前十的楼盘均来自顺德本地开发商美的地产的北滘项目，是江山花园（美的君兰江山）和美的翰诚，分别成交了 14.71 万平米和 13.88 万平米，拥有广佛交界的地缘性质优势外，其区域内需的增长同样是项目成交上量的原因。

2015 年佛山市住宅签约面积排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约面积（万平米）	签约金额（亿）	签约均价
1	万科金域中央	南海	33.71	46.46	13782
2	保利心语花园（保利西雅图）	南海	33.01	39.19	11873

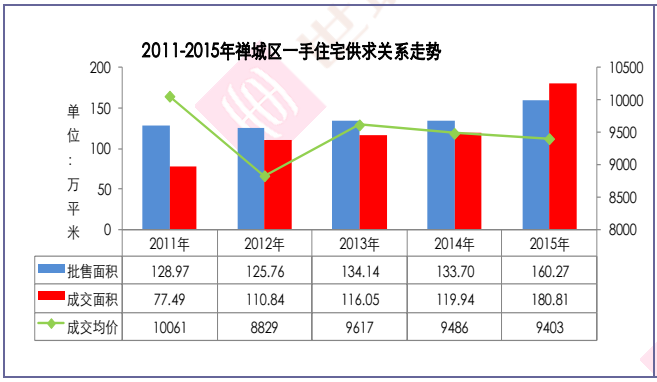
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

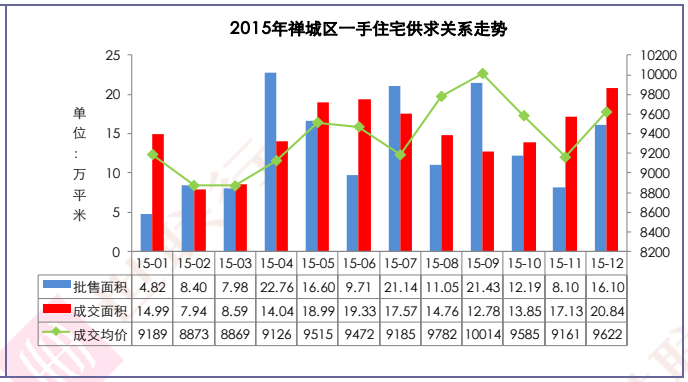
3	中海寰宇天下花园	南海	24.43	36.75	15044
4	保利紫山	南海	21.96	26.16	11914
5	保利公馆（保利中央公馆）	南海	19.48	21.17	10867
6	中海万锦熙岸花园	南海	17.88	23.45	13115
7	绿地香树花园（绿地香树花城）	南海	15.38	14.33	9319
8	江山花园（美的君兰江山）	顺德	14.71	11.42	7760
9	金名都	南海	14.56	25.75	17683
10	美的翰诚	顺德	13.88	9.68	6974

备注：顺德区成交面积和价格以 8 成实用率进行建面换算处理【数据来源：世联数据平台】

4.2.6 各区域成交状况

4.2.6.1 禅城：成交面积、金额激增约 5 成，供求关系首逆转，城南片区、旧城中心为两大成交主力





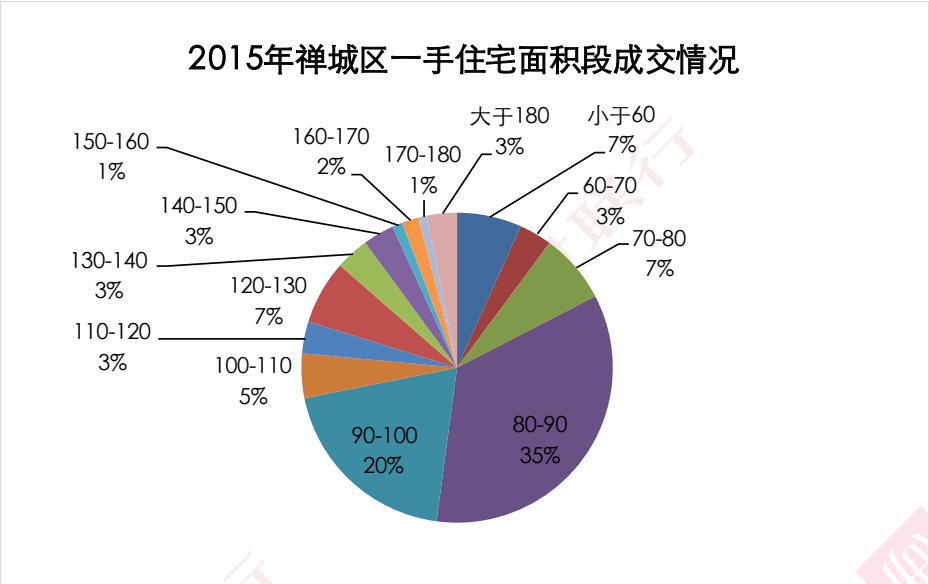
【数据来源：禅城区建设局】

2015 年，禅城区一手住宅的成交面积超过供应面积，全年供销比出现 5 年以来的首次逆转，为 0.89：1。2015 年，禅城区一手住宅新增供应 160.27 万平米，同比上升 19.9%；全年成交 180.81 万平米，同比大幅增长 50.8%；成交金额为 170.00 亿元，同比大幅增长 49.4%；与此同时，成交均价依然平稳，为 9403 元/平米，仅微降 0.9%。

分板块看，2015 年禅城一手住宅成交两大主力是城南片区和旧城中心，其中，城南片区一手住宅成交面积占全区成交面积的 22%，旧城中心占 20%，两个板块合计占比超过四成。接下来依次分别是南庄片区（不含绿岛湖）、季华路沿线和张槎片区，成交面积占比分别为 18%、14%和 14%。从各板块的成交主力项目来看，城南板块为泷景花园和凯德 · 城脉，旧城中心板块为普君新城华府，南庄片区（不含绿岛湖）为万科城，季华路沿线为星星广场，张槎板块为罗马新都。

从各月成交走势看，2015 年禅城区一手住宅成交的量最高月为 12 月，成交 20.84 万平米，也是全年唯一成交突破 20 万平米的月份，成交均价为 9622 元/平米；成交量最低为 2 月，仅成交 7.94 万平米，为 12 月成交量约三分之一， 3 月均价最低跌破“9 字头”，为 8869 元/平米。另外，禅城成交的第二高峰出现在 6 月，共成交 19.33 万平米，3 月以后每月全区成交量均保持在 10 万平米以上的较高水平。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



【数据来源：禅城区建设局】

从成交结构看,80-100 平米的刚需产品依然是禅城区住宅成交的绝对主力,成交套数占全区总成交的 55%，与 2014 年持平；其中 80-90 平米产品占 35%，同比减少 7%；90-100 平米产品占 20%，同比增加 7%，可见 2015 年禅城客户对偏舒适的刚需产品的偏好增加。其次是 100-140 平米的改善型产品，占比 18%，同比上升 1%，改善型户型的需求保持稳定。在大户型方面，140-180 平米的产品占比为 7%，同比减少 3%。180 平米以上产品成交占比 3%，同比持平。在小户型方面，60-80 平米产品成交占比 10%，同样与去年持平；60 平米以下产品占比 7%，同比上升 2%，可见禅城 80 平米以下小户型成交有所上升。

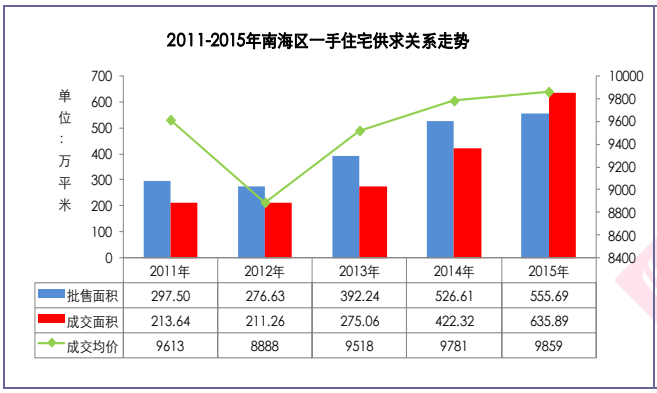
2015 年禅城住宅签约面积排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	普君新城	1429	13.03	10972
2	星星广场	1078	12.44	11507
3	泷景花园	877	9.48	8948
4	万科城	944	8.18	7031
5	绿岛明珠花园	591	7.99	7091
6	岭南天地	497	7.32	12801
7	水悦龙湾园	481	6.02	6391
8	东海银湾豪园	815	5.54	11878
9	港宏世家	611	5.29	6015
10	时代云图	534	4.84	12285

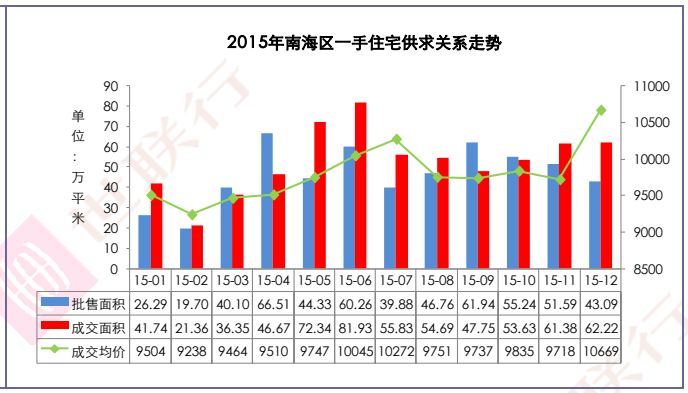
【数据来源：世联数据平台】

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

4.2.6.2 南海：整体成交量稳步攀升，供销比继续下探，最高单盘销售面积突破 30 万平米



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
批售面积	297.50	276.63	392.24	526.61	555.69
成交面积	213.64	211.26	275.06	422.32	635.89
成交均价	9613	8888	9518	9781	9859



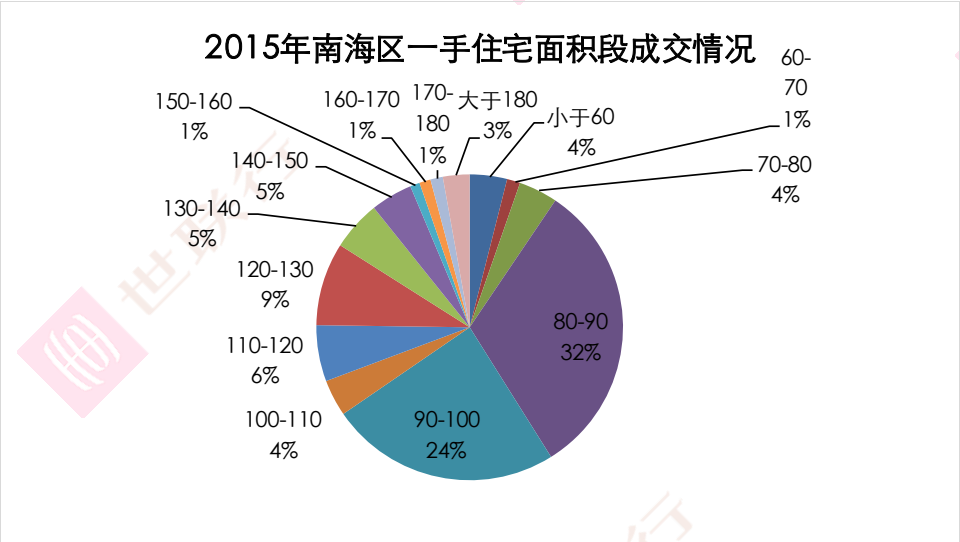
	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11	15-12
批售面积	26.29	19.70	40.10	66.51	44.33	60.26	39.88	46.76	61.94	55.24	51.59	43.09
成交面积	41.74	21.36	36.35	46.67	72.34	81.93	55.83	54.69	47.75	53.63	61.38	62.22
成交均价	9504	9238	9464	9510	9747	10045	10272	9751	9737	9835	9718	10669

【数据来源：南海区建设局】

2015 年，南海一手住宅供销比继续下降，跌至 0.87：1，为近 5 年最低。2015 年全年南海区住宅供应面积为 555.69 万平米，同比仅小幅上涨 5.5%，成交面积为 635.89 万平米，同比上涨 50.6%，成交金额为 626.95 亿元，同比上涨 51.8%，成交均价为 9859 元/平米，同比小升 0.8%，创近 5 年价格新高。

分板块看，南海一手住宅近七成的成交面积来自于广佛交界镇街——桂城、大沥、里水。桂城中心板块成交占比最大，成交面积占全区总成交面积的 19%，其次是大沥（包括大沥中心、盐步、黄岐），成交面积占全区 16%，第三是里水板块（包含和顺），成交面积占全区 15%，桂城的三山新城和平洲板块合计成交面积占全区 11%，金沙洲板块占 7%，南海东部镇街成交面积占比 68%；而南海西部镇街（狮山、丹灶、西樵、九江）合计成交面积只占全区 32%。

从月度成交走势看，南海成交最火爆的月份是 5、6 月，其中 5 月成交 72.34 万平米，突破月成交量 70 万高位，成交均价为 9747 元/平米，6 月再下一城成交 81.93 万平米，创全年月成交量新高，同时均价突破万元，为 10045 元/平米。下半年中，除了 9 月成交稍微低落以外，7-11 月份均维持 50 万平米左右的成交，成交均价维持在接近万元的位置。12 月份的成交出现翘尾，成交 62.22 万平米，均价攀升到全年最高位置，为 10669 元/平米。



【数据来源：南海区建设局】

从成交结构看，南海的主力成交产品同样高度集中在 80-100 平米，成交套数占全区的 56%，同比上升 4%；其中 80-90 平米占比 32%，同比上升 7%，可见紧凑型刚需产品成交上涨；90-100 平米占比 24%，同比下降 3%。接下来是 100-140 平米的改善型产品，占比 24%，同比上升 1%；其中 100-120 平米占比 10%，同比下降 1%；120-140 平米区间段占比为 14%，同比上升 2%，纯改善户型比刚改户型的成交要好。在大户型方面，140-180 平米产品成交占比 8%，同比持平；180 平米以上产品成交占比 3%，同比下降 1%。在小户型方面，60-80 平米产品成交占比 5%，同比下降 2%，60 平米以下产品占比 4%，同比下降 2%，2015 年南海区 80 平米以下产品占

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

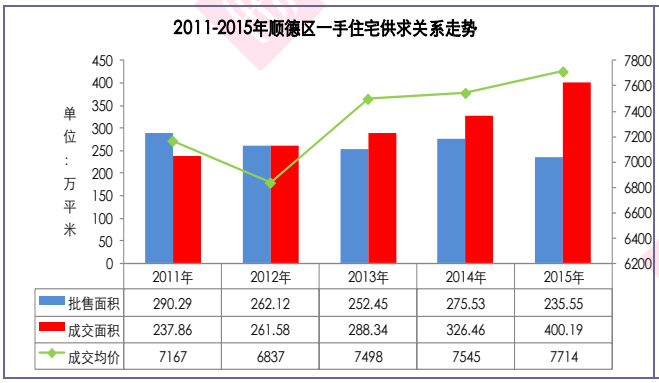
比下降 4%，较为明显。

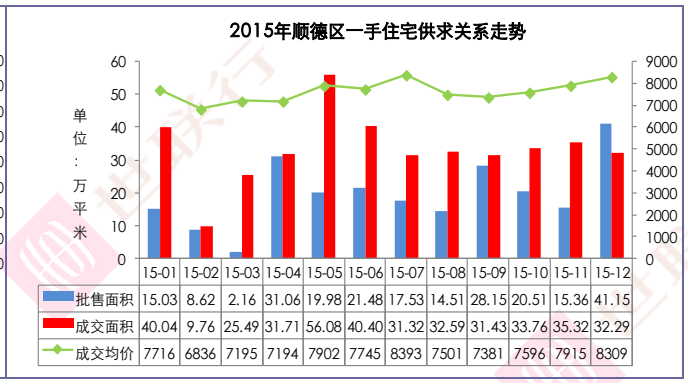
2015 年南海住宅签约面积排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科金域中央	3667	33.71	13782
2	保利心语花园（保利西雅图）	3289	33.01	11873
3	中海寰宇天下花园	1980	24.43	15044
4	保利紫山	1627	21.96	11914
5	保利公馆（保利中央公馆）	1562	19.48	10867
6	中海万锦熙岸花园	1759	17.88	13115
7	绿地香树花园	1434	15.38	9319
8	金名都	1436	14.56	17683
9	宇佳水岸新都花园（滨江 1 号）	1101	12.43	13469
10	中海金沙里花园	1083	11.53	18721

【数据来源：世联数据平台】

4.2.6.3 顺德：唯一新增供应下降区域，供销比五区最低，成交量价齐升，成交金额大幅增长





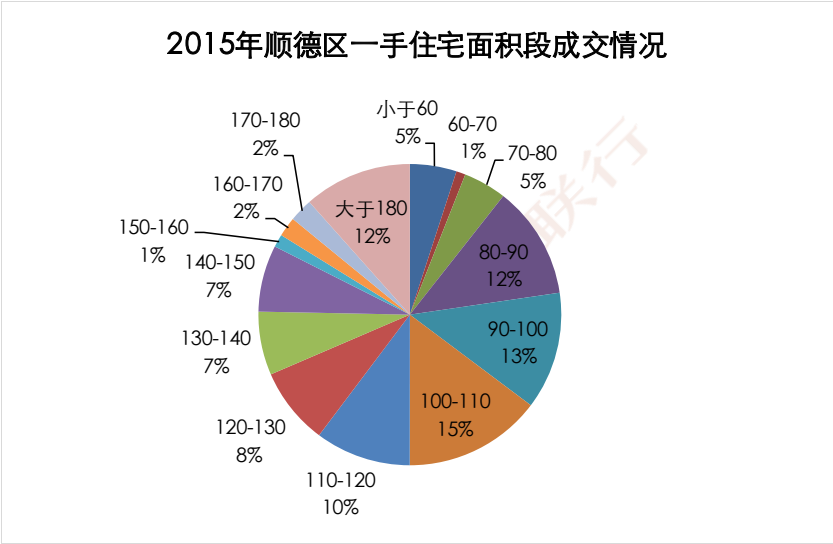
【数据来源：顺德区建设局】

2015 年，顺德一手住宅新增批售面积环比出现负增长，为 235.55 万平米，环比下降 14.5%，与此同时成交面积依然保持稳定增长，成交 400.19 万平米，环比上升 22.6%，成交金额为 308.69 亿元，环比增长 25.3%，成交均价为 7714 元/平米，环比增长 2.2%。2015 年顺德整体供销比为 0.59：1，为五区最低。**(住建局统一发布的顺德成交数据均按建筑面积计算，下同)**

分板块看，成交面积占全区成交面积最大的是北滘，占比 21%；第二是容桂，占比 19%；第三是大良，占比 18%；第四是乐从，占比 13%；第五是陈村，占比 11%。顺德北部三镇（北滘、乐从、陈村）一手住宅成交面积占全区的 45%，东部三镇（大良、容桂、伦教）占比 42%，中部地区（勒流、龙江、杏坛、均安）则占比 13%。

从月度成交走势看，顺德 5 月份的一手住宅成交一枝独秀，成交 56.08 万平米，超过 50 万平米的大关，达年内高峰；6 月份虽然为成交第二高位，成交 40.40 万平米，但是环比已经下滑 28.0%，成交均价环比微降，为 7745 元/平米。此后 7 月-12 月，顺德月度成交量比较稳定，保持在 31 万-35 万平米的水平，同时成交均价一直保持在 7300 元/平米之上；成交均价从 7 月最高位 8393 元/平米回落后，最终在 12 月重攀升至 8000 大关为 8309 元/平米。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



【数据来源：顺德区建设局】

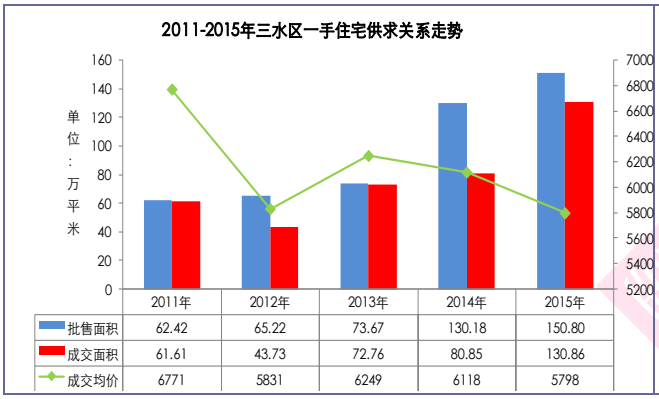
从成交结构看，顺德各面积段成交占比相对禅城和南海更平均，主力成交面积区间为 80-120 平米，合计占比 50%，80-100 平米和 100-120 平米成交套数占比平分秋色，各占 25%，其中，80-100 平米产品成交占比同比持平，100-120 平米占比同比下降 2%。改善型产品方面，各面积段占比变化不大，120-140 平米的产品成交占比 15%，同比增加 1%；140-180 平米成交占比 12%，同比下降 2%；180 平米以上豪宅产品成交占比 12%，同比持平。小户型方面，60-80 平米占比 6%，同比上升 1%；60 平米以下占比 5%，同比上升 2%，2015 年顺德 80 平米以下产品成交增长 3%，同样较为明显。

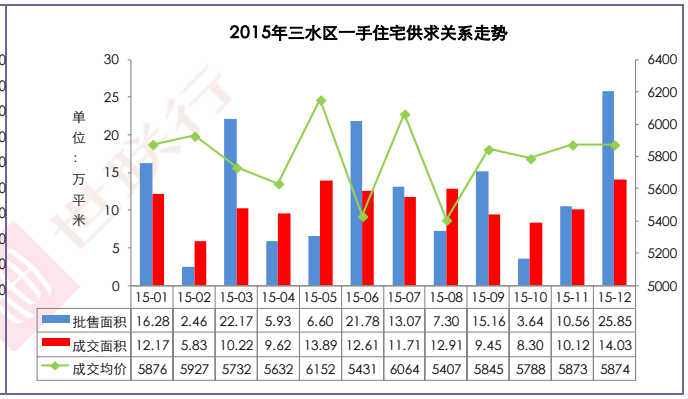
2015 年顺德住宅签约面积排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	江山花园（美的君兰江山）	588	14.71	7760
2	美的翰诚	1135	13.88	6974
3	弘泰利花园（容桂时代倾城）	1300	12.95	5820
4	深业城	1277	12.85	6758
5	保利东湾	600	12.35	13100
6	怡翠晋盛花园	1123	12.33	10036
7	顺德碧桂园	553	12.32	9255
8	北滘雅居乐花园（雅居乐英伦首府）	765	11.60	6703
9	万科水晶花园	984	11.28	10751
10	美的御海东郡花园	742	11.20	4566

顺德区成交面积和价格以 8 成实用率进行建面换算处理【数据来源：世联数据平台】

4.2.6.4 三水 ：成交量升均价跌，多个品牌开发商进驻，仍未能扭转供求关系



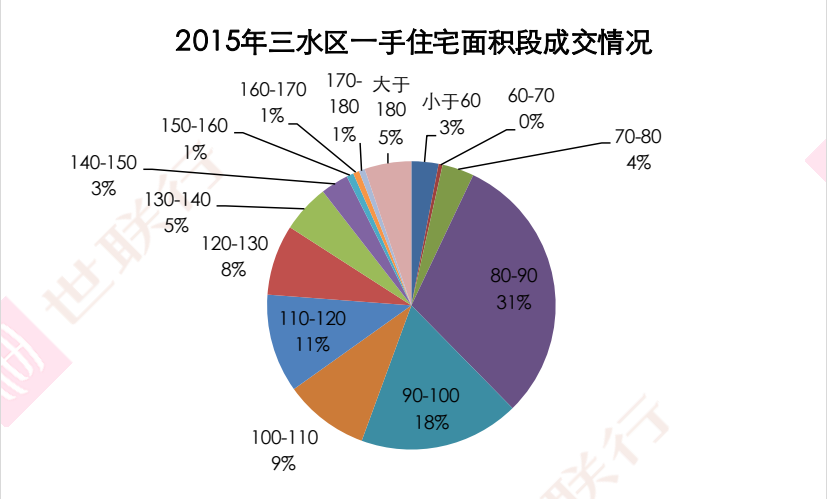


深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

【数据来源：三水区建设局】

2015 年，三水迎来碧桂园、万达等多个品牌开发商进驻，但是供求关系并未出现逆转，三水供销比依然在 1.15：1 的水平，去库存压力相对较大。2015 年，三水区住宅新增供应 150.8 万平米，同比上升 15.8%，成交面积为 130.86 万平米，同比上升 61.9%，成交金额为 75.87 亿元，同比上升 53.4%，成交均价为 5798 元/平米，同比下降 5.2%。

从月度成交走势看，三水成交放量出现在 5 月和 12 月，成交均突破约 14 万平米，其余月份（2 月除外）成交在 8 万-13 万平米之间；全年的成交均价波动幅度比较大，5 月和 7 月成功突破 6000 元/平米，其余月份在 5400 元/平米-5900 元/平米之间波动。2015 年，三水整体成交好于 2014 年，然而相对于禅城、南海、顺德三区，三水市场对于各项政策利好的反应偏向含蓄。



【数据来源：三水区建设局】

从成交结构看，三水一手住宅成交中 80-100 平米产品占主力，占比 49%，同比下降 3%；同时，紧凑型刚需 80-90 平米产品占比 31%，同比下降 9%；90-100 平米产品成交占比 18%，同比增加 6%，三水市场同样是偏舒适型的刚需产品见长。100-140 平米改善型产品产品占比 33%，同比上升 5%，上升幅度明显，说明三水改善型产品的客户需求市场更大，开发商的户型配比调整空间较大。此外，140 平米以上大面积产品占比 11%，同比变化不大。

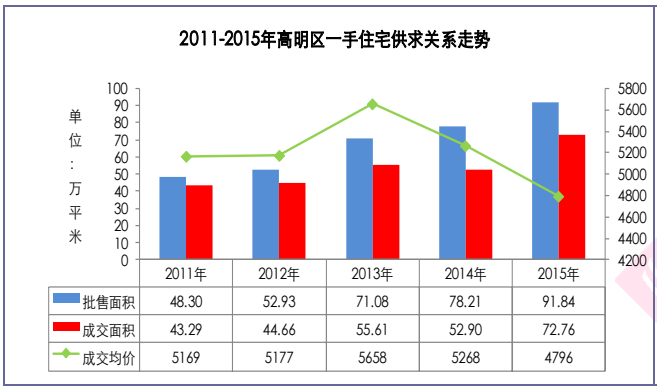
2015 年三水住宅签约面积排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	时代廊桥花园（三水时代城）	1294	12.63	5871
2	保利中央公园	901	9.92	6646
3	博雅滨江花园	600	7.81	6132
4	雅居乐雍景园	712	6.98	5749
5	北江明珠花园	647	6.63	6196
6	恒福新里程花园	621	6.54	7741
7	御江南国际社区	403	6.36	9023
8	恒达花园	414	5.27	6713
9	山水龙盘花园	308	4.33	7869
10	三水万达广场	386	4.30	6255

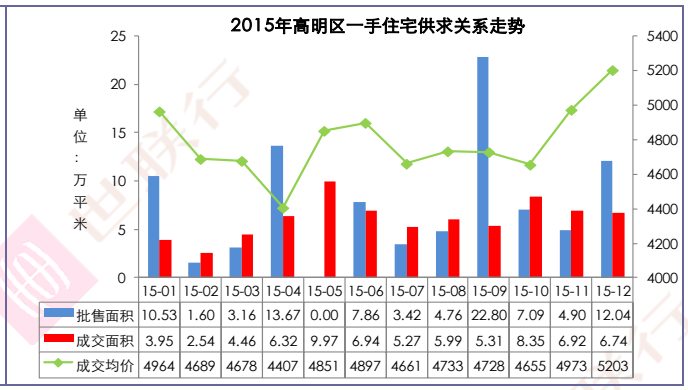
【数据来源：世联数据平台】

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

4.2.6.5 高明：2015 年量升价跌，供大于求，供求关系较难逆转



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
批售面积	48.30	52.93	71.08	78.21	91.84
成交面积	43.29	44.66	55.61	52.90	72.76
成交均价	5169	5177	5658	5268	4796



	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11	15-12
批售面积	10.53	1.60	3.16	13.67	0.00	7.86	3.42	4.76	22.80	7.09	4.90	12.04
成交面积	3.95	2.54	4.46	6.32	9.97	6.94	5.27	5.99	5.31	8.35	6.92	6.74
成交均价	4964	4689	4678	4407	4851	4897	4661	4733	4728	4655	4973	5203

【数据来源：高明区建设局】

从供销情况来看，高明近年一手住宅供应量明显大于成交量，2015 年，高明一手住宅供销比为 1.26：1，回落至 2013 年水平，但库存较大。从成交来看，前 3 年高明成交量平稳，2015 年出现较大增长。2015 年高明区一手住宅共成交 72.76 万平米，同比大涨 37.5%；总成交金额为 34.90 亿元，同比上涨 25.2%；整体成交均价为 4796 元/平米，同比下降 9.0%。

从月度成交走势看，高明一手住宅成交高峰受“全面解除限购”利好影响出现在 5 月，成交 9.97 万平米，逼近 10 万平米，成交波动呈现季节性，第三季度各月份和第四季度的其他月份表现均比较平均，分别保持在 5 万平米左右和 6 万平米左右之间；全年的成交均价同样比较平稳，仅 12 月份成交均价翘尾，达 5203 元/平米，突破“5 千”大关。

4.2.7 佛山 2015 年签约金额排名 TOP10 房企分析：（商品房）

2015 年开发商销售金额排名前 10（商品房）			
排名	项目	销售金额	在售项目
1	保利华南（佛山）	133.71	保利东语花园、保利公馆、保利东湾、保利外滩花园、三水保利中央公园、保利中环广场、保利拉菲花园、保利紫山、保利西雅图、云东海高尔夫花园
2	中海地产	111.40	中海繁华里、中海寰宇天下花园、中海金沙里花园、中海万锦熙岸花园、中海金沙湾
3	万科地产	93.62	万科城、佛山万科广场、南海万科广场、万科缤纷四季花园、万科水晶花园、万科天傲湾花园、万科金域滨江广场、金域中央、金色领域广场、万科沁园
4	美的地产	47.31	美的时代花园、美的广场、美的新都荟广场、美的翰诚、美的御海东郡花园、君兰国际高尔夫生活村、广夏花园、美的西海岸花园、江山花园、美的鹭湖森林度假城
5	碧桂园地产	32.08	顺德碧桂园、大良碧桂园、容桂碧桂园、碧桂园三水华府、碧桂园华府、龙江碧桂园华府、山林水语新城、勒流碧桂园、碧桂园印象花城、高明碧桂园、碧桂园豪庭、碧桂园城市花园

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

6	雅居乐地产	29.16	乐从雅居乐花园、北滘雅居乐花园、雅居乐国际花园、雅居乐雍景园、雅居乐御景豪庭、西樵雅居乐花园
7	绿地控股集团	29.12	禅城绿地金融中心、绿地香树花园、绿地未来商业中心、顺德绿地中心、绿地尚品花园、绿地璀璨天城
8	宏鼎地产	25.50	景裕嘉园、宏宇景裕豪园、景裕名都花园
9	时代地产	24.50	时代云图、时代倾城、三水时代城、时代花样华庭、容桂时代倾城、时代廊桥苑、时代水岸
10	恒大地产	24.03	恒大御景半岛、恒大金碧湾、恒大御景

【数据来源：世联数据平台】

5.佛山商业市场情况：

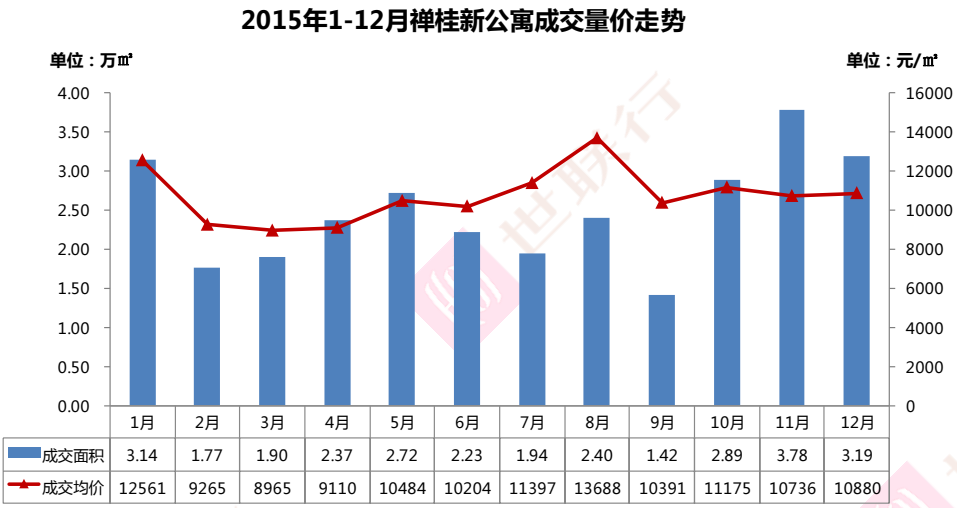
5.1 公寓市场分析

现象一：2015 住宅解限，公寓成交量不降反升

【数据来源：世联监测平台】

2015 年禅桂新公寓新增供应 32.52 万平米，同比小幅下降约 3%；成交 29.73 万平米，同比大幅上涨 49%，达历史成交面积的峰值；成交均价 10859 元/平米，与 2014 年基本持平。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



2015 年前三季度公寓成交量维持在 1.8-2.3 万平米/月之间，但自 10 月起，桂城众多优质公寓项目（金域中央、新凯广场等）入市，而且在 11 月第五次降息降准，11 月、12 月公寓成交量创年内新高，公寓市场逐渐回暖。

住宅解限后，公寓市场不减反增，主要是因为：①持续释放的降准降息利好政策，一定程度上刺激了房地产投资型客户；②在佛山城市转型、广佛同城加速的背景下，公寓市场需求存在且逐渐加强。

现象二：广州投资客带旺佛山公寓市场，住宅性质公寓受热捧

2015 禅南顺三区公寓成交套数 TOP10 排名							
排名	项目	区域	主力产品	性质	2015 成交套数	2015 成交面积 (万平米)	2015 成交均价
1	明福智富广场	禅城祖庙	28-42 ㎡	商业 40 年	1066	3.72	8080
2	金色领域	南海桂城	30-46 ㎡，60 ㎡	商业 40 年	858	3.14	10352
3	万通国际	禅城城南	30-45 ㎡为主，少量 45 ㎡-60 ㎡，90 ㎡	商业 40 年	692	2.46	9098
4	盛南公馆	禅城城南	31 ㎡、37 ㎡、57 ㎡	商业 40 年	652	2.42	8924
5	海汇广场	南海平洲	42 ㎡，54 ㎡	商业 40 年	556	2.53	7980
6	星汇云锦	南海桂城	43 ㎡单间，51 ㎡一房，91 ㎡二房	住宅 70 年	508	2.98	16148
7	金海 M-city	顺德乐从	43 ㎡-152 ㎡ 单间至四房	住宅 70 年	494	2.91	9936
8	东海银湾	禅城 季华路	26-38 ㎡ 部分 45-55 ㎡	住宅 70 年	467	1.95	10118
9	汇豪嘉园	南海大沥	48 ㎡、53 ㎡、65 ㎡	住宅 70 年	445	2.48	8817
10	美的新都汇	顺德北滘	42 ㎡、70 ㎡、89 ㎡	商业 40 年	437	2.01	8407

（标红的项目为住宅式公寓） 【数据来源：世联监测平台】

禅桂新中心区域成交量排名前五的公寓项目，成交客户中广州客户占绝对比重，其中成交排名第一的明福智福广场广州客户占比超过 7 成。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

住宅式公寓曾因限购政策陷于尴尬局面。但解除限购后，住宅式公寓不再占用购房名额，而且对比起商业性质的公寓，住宅式公寓拥有“3 成首付”、“70 年产权”、“低管理费”、“住宅水电收费标准”等优势，住宅式公寓正逐渐成为广大投资客户的“宠儿”。

公寓未来预判：公寓直面“红海厮杀”，性价比为王

禅桂新在售公寓项目余货盘点		
区域	项目	余货量
禅城	恒福国际	0.6 万平米
	盛南公馆	1 万平米
	万通国际	0.8 万平米
	雄盛王府广场	8.2 万平米
	华强广场	5.1 万平米
	华南金谷	5.8 万平米
桂城	金色领域	1.6 万平米
	星汇云锦	2.9 万平米
	新凯广场	3.9 万平米
	金域中央	1 万平米
	华南国金	6.4 万平米
	海汇广场	2.7 万平米
佛山新城	保利东湾	7.1 万平米
	依云国际	1 万平米
	M-city	1.4 万平米
总计		49.5 万平米

【数据来源：世联监测平台】

禅桂新中心区域公寓项目预计未来供应		
区域	项目	预计明年新增供应
旧城区	富力广场	1.7 万㎡
	越秀海逸新势力	预计 4 万平米
	兆阳 O³	约 6 万平米
	小计	11.7 万平米
季华路沿线	绿岛广场	4.3 万平米
	小计	4.3 万平米
桂城	南海创鸿城	预计 6 万平米
	小计	6 万平米
佛山新城	保利东湾新增	7 万平米
	小计	7 万平米
总计		29 万平米

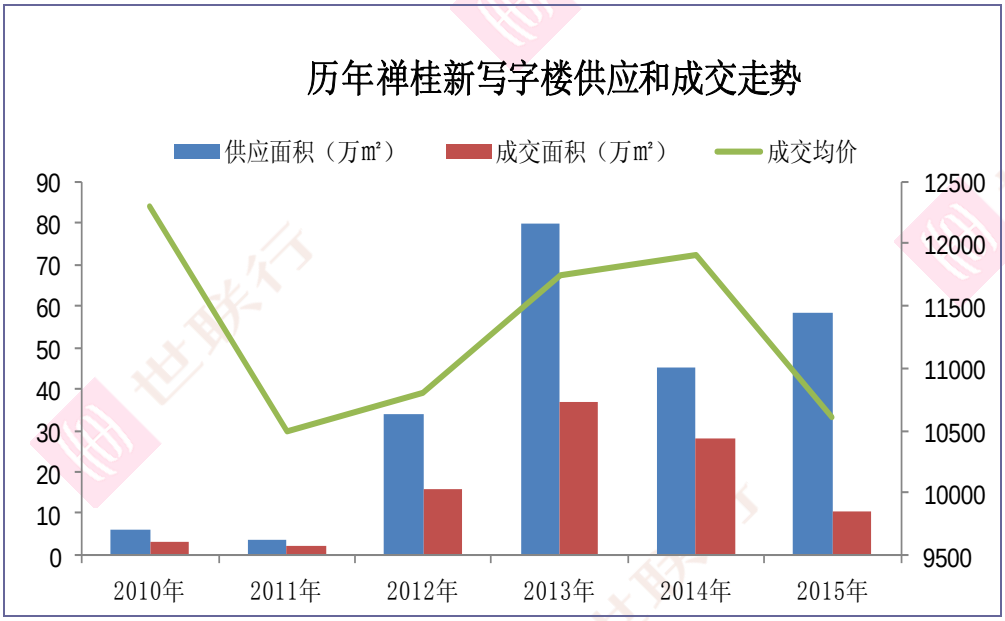
【数据来源：世联监测平台】

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

据世联初步统计，禅桂新中心区域在售公寓余货量共有 49.5 万平米，未来约有 6 个项目有新增供应，共约 29 万平米，余货及新增供应合计约 78.5 万平米。2016 年禅桂新中心区域公寓供应充足，而且这些公寓项目同质化严重，一场“红海厮杀”似乎在所难免，性价比高升值潜力大的项目，仍然是投资者首选。

5.2 写字楼市场分析

现象：住宅解限严重冲击写字楼市场



【数据来源：世联监测平台】

与公寓项目，写字楼的投资回报不清晰，禅桂新写字楼呈现出量价齐跌的局面。

2015 年佛山中心城区（禅桂新）写字楼新增供应 58.36 万平米，较去年全年增加 29%；成交方面，佛山中心城区（禅桂新）写字楼成交量仅有 10.4 万平米，远远低于今年的供应量，供过于求，库存高企，造成写字楼去化压力大。成交均价为 10612 元/平米，同比下降 10.8%。

写字楼未来预判：消化库存为主，期望楼市火爆为写字楼市场带来生机

目前禅桂新写字楼总体库存较大，未来市场仍主要以消化库存为主，后市竞争激烈。

尽管住宅解限使投资者对写字楼的投资热情有所减缓，但广佛跨区置业带来一大波广州客户的同时，也为佛山投资市场注入新鲜的血液；未来高端或性价比高的写字楼产品（如：星汇云锦、招商置地等）入市，或许能减缓写字楼成交的下行势头。

6．总结展望

2015 年“波澜不惊”，2016 年上半年佛山楼市看涨

2015 年全国房地产市场感受最深的是国家政策支持力度会越来越大，楼市政策达到了历史最大宽松度。而佛山也在城市化的进程中，城市格局变得越来越清晰，楼市供求关系相对健康。

预计，2016 年上半年同比 2015 年上半年成交量仍会有上涨，销售均价同样看涨，主要由于：1、2015 年广佛交界无论是一手住宅还是土地市场均已被极大激活，参照省内两大一线城市，2015 年深圳房价已实现大涨，而广州 2016 年涨价一定会提速，这也势必带动广佛盘价格上涨，从而对佛山整体市场起辐射带动作用；2、货币政策宽松将抵消宏观经济放缓的负面影响，刺激销售均价和销量；3、土地出让溢价率走高，更高土地成本的新增供应入市将结构性推升销售均价。4、从产业结构看，由于佛山作为全国制造业的经济重镇，本土经济强盛

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

丰茂、民营经济具有活力，并且近年来一直推动着城市升级工程，市容市貌翻天覆地，城市集聚效应渐露，推动了城市经济的升级和人口的流入，为房地产需求和价格提供了持续的支持，中心城市的房地产需求通常比较稳健。

热点区域仍是广佛板块，部分镇街随品牌开发商进入而崛起

佛山房地产土地市场逐渐形成特色明显的板块之分，开发商会根据自身开发特点和优势去选择拿地的重点区域。在非热点区域，如三水、高明、南海、顺德区的一些镇街，原来这些地区价格比较扁平化，但随着一些品牌开发商慢慢向这些镇街渗透，比如中海在西樵拿地，保利进入三水，在这些区域形成了聚集效应，将会带动这些地区镇街的房价上涨，但同时区域内镇街各楼盘项目间的价差，也会越来越大。

2015 地王之年，2016 有望再创高峰

2016 年依然会地王频出，市场集中度会进一步提高，今年开始，房企融资越来越轻松，各大房企资金流周转良好，2015 年的土地市场非常火爆，2016 年也会维持这样的格局。而政府在土地供应更趋理性、透明、市场化，在推地前，会规划局联合聘请专业咨询公司先对区域的未来发展做出长远规划，再通过开放式的土地推介会等形式发布，吸引更多开发商的关注，促进土地市场升温，预计未来成交一手楼成交量价两旺的区域，政府仍然会持续供应优质地块，不排除还会再出现总价或楼面地价地王。而 2016 年 1 月底一宗位于广佛交界南海黄岐泌冲逾 41 万平米体量的江景商住地块将会竞拍，必定打响新年土地成交第一炮。

以往产品同质化严重，未来开发商转型在即，新型好产品会逐步涌现并实现热销，

因缺乏规划，而盲目开发的产品同质化、缺乏人性化等问题，仍将是存量产品去化的难点。而随着政府土地供应市场化的推进，更多有品质和追求的房地产开发商进入佛山市场，土地成交市场注入新血液，既提高佛山土地市场的活跃度，又促进将来住宅市场的多元化发展。开发商敢于用心开发“新产品”，提高产品的附加值，必然带来“新需求”，实现畅销。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

世联行

世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联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。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-2216 2800
传真：0755-2216 2900
邮编：518001

深圳市世联行房产地经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-2216 2666
传真：0755-2216 2902
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-3879 9392
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-2312 5188
传真：0769-2280 6611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-853 0818
传真：0791-853 0808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-801 1619
传真：0771-801 1629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
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：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室

电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

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。