佛山房地产市场 月度市场分析

声明：本报告的数据源于建设局、国土局、房管局等网站，数据存在滞后性，可能出现与政府部门最终公布的数据有偏差的情况，因此仅作为行业内部参考之用，最终的数据应以政府部门权威数据为准。

目 录

一、 宏观经济分析 3
1. 宏观经济信息 3
1.1 8 月 CPI 同比增长 2% 环比上涨 0.5% 3
1.2 8 月 PPI 同比降 5.9% 连续 42 个月下滑 3
1.3 8 月广义货币(M2)余额 135.69 万亿元 同比增长 13.3% 3
2. 8 月宏观经济数据分析 3
二、 佛山市各区成交情况 4
1. 佛山全市市场 4
2. 禅城区市场 5
3. 南海区市场 5
4. 顺德区市场 6
5. 三水区市场 6
6. 高明区市场 7
三、 禅桂区域房地产市场动态监测 7
1. 禅桂市场供应分析 7
2. 禅桂市场成交分析 8
四、 新盘动态 10
五、 标杆项目月份成交情况 10
1. 禅城、南海部分项目动态 10
六、 宏观市场背景 13
1. 行业动态 13
1.1 发改委：鼓励民资投资停车场 禁止随意圈地收费 13
1.2 央行提前透露维稳货币政策 14

1.3 8 月起异地缴存公积金可在深圳贷款买首套房 14
1.4 房地产税列入全国人大立法规则 14
1.5 禅城正式松绑 90/70 政策 14
1.6 南海正式启动农村集体土地入市 14
1.7 发改委：鼓励民资投资停车场 禁止随意圈地收费 15
1.8 广船拟 35.26 亿元挂牌转让 涉及广州荔湾近 40 万方土地 15
1.9 7 月份 70 大中城市房价与上月相比 31 城上涨 15
1.10 广州城市旧改获得八成村民同意即可以启动 15
1.11 粤新建住宅须配建公共服务用房 15
1.12 广州一手房价再创新高 16
1.13 容桂购房有补贴 至少 8 万元 16
1.14 农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资 16
1.15 佛山近五年土地供应率若低于 60% 的区将暂停新增建设用地指标 16
1.16 六部委发文松绑房地产“限外令” 17
1.17 公积金贷款购二套房 最低首付由 30%降至 20% 17
2. 城市规划 17
2.1 从化区正式挂牌 广州 7434k ㎡辖区面积超越上海 17
2.2 蛇口工业区拟整合招商地产上市 17
2.3 万达集团加速海外布局扩张 17
2.4 3 年内 三水将连接一环筑就"黄金走廊” 18
2.5 佛地铁 4 号线将延伸至三水 18
2.6 农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资 18
2.7 南荔共建广佛同城合作示范区:交通互联 18
3. 开发商动态 18
3.1 碧桂园公布 3 大战略:物业及教育板块将分拆上市 18
3.2 前海人寿成万科第一大股东 19
七、 土地市场情况 19
1. 本月土地成交统计 19
2. 未来土地供应 21
八、 广告投放分析 24
1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析 24
2. 本月指标项目广告投放统计 25
2.1 禅桂重点项目 25

一、 宏观经济分析

1. 宏观经济信息

1.1 8 月 CPI 同比增长 2% 环比上涨 0.5%

2015 年 8 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 2.0%。其中，城市上涨 2.0%，农村上涨 1.8%；食品价格上涨 3.7%，非食品价格上涨 1.1%；消费品价格上涨 1.8%，服务价格上涨 2.2%。1-8 月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.4%。

——点评：8 月份猪肉、鲜菜和蛋等食品价格大幅上涨，是 CPI 环比涨幅较高的主要原因。猪肉、鲜菜和蛋三项合计影响 CPI 环比上涨 0.54 个百分点，超过 8 月 CPI 环比总涨幅。

1.2 8 月 PPI 同比降 5.9% 连续 42 个月下滑

2015 年 8 月份，全国工业生产者出厂价格环比下降 0.8%，同比下降 5.9%。工业生产者购进价格环比下降 0.7%，同比下降 6.6%。1-8 月平均，工业生产者出厂价格同比下降 4.9%，工业生产者购进价格同比下降 5.7%。

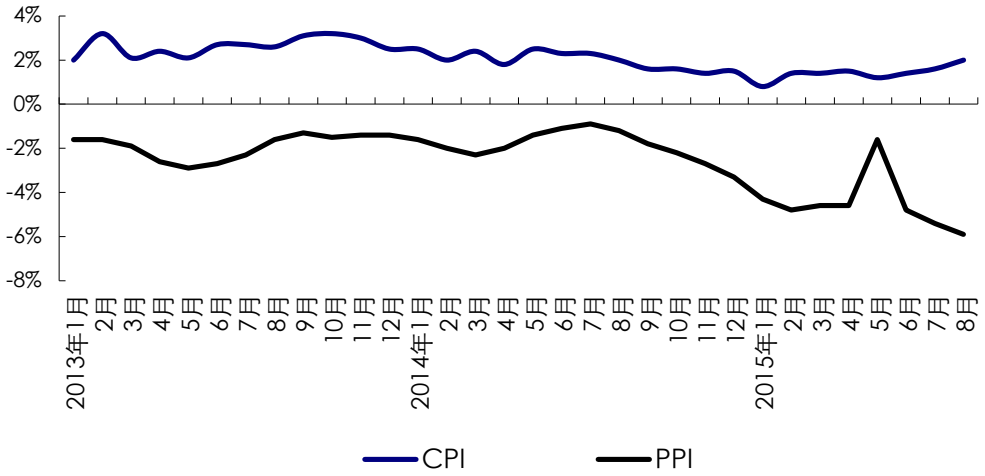
1.3 8 月广义货币(M2)余额 135.69 万亿元 同比增长 13.3%

8 月末，广义货币(M2)余额 135.69 万亿元，同比增长 13.3%，增速与上月末持平，比去年同期高 0.5 个百分点；狭义货币(M1)余额 36.28 万亿元，同比增长 9.3%，增速分别比上月末和去年同期高 2.7 个和 3.6 个百分点；流通中货币(M0)余额 5.91 万亿元，同比增长 1.8%。当月净投放现金 51 亿元。

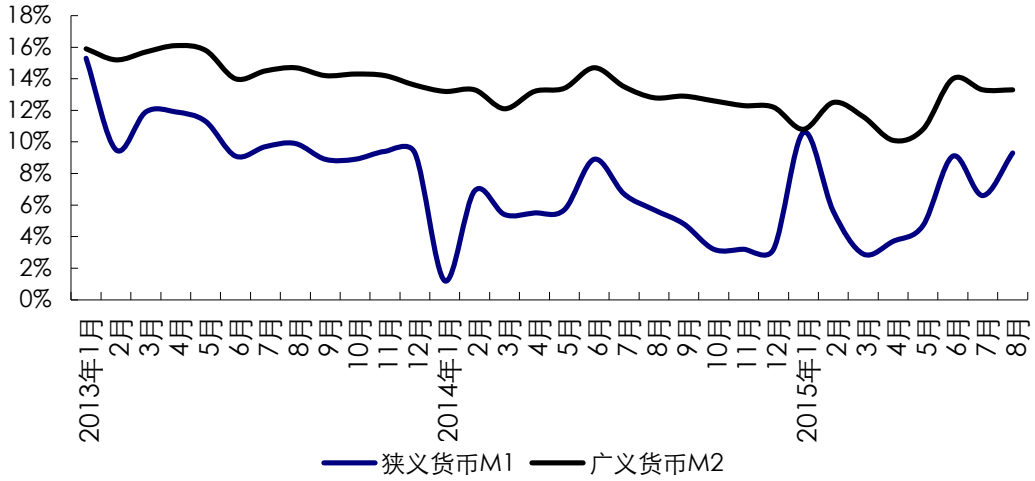
2. 8 月宏观经济数据分析

	CPI	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	2%	-5.9%	9.3%	13.3%

全国13-14年价格走势分析



全国12-14年信贷数据



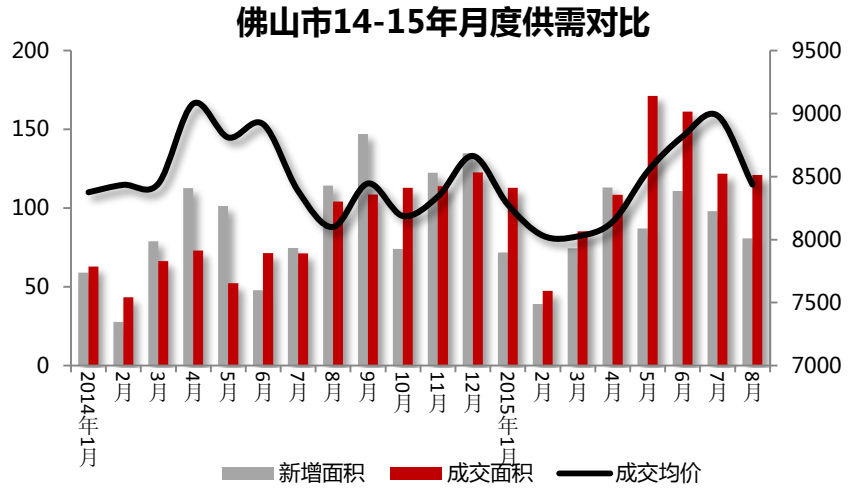
——点评：8 月份猪肉、鲜菜和蛋等食品价格大幅上涨，是 CPI 环比涨幅较高的主要原因。猪肉、鲜菜和蛋三项合计影响 CPI 环比上涨 0.54 个百分点，超过 8 月 CPI 环比总涨幅。

二、 佛山市各区成交情况

1. 佛山全市市场

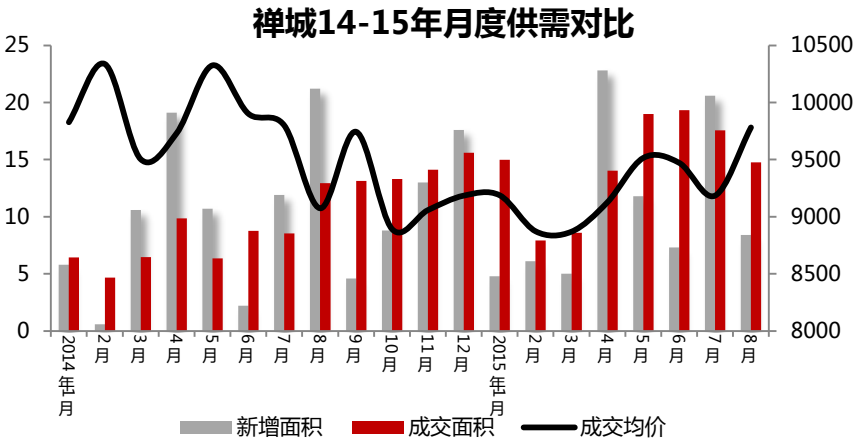
8 月佛山商品住宅新增供应 80.7 万方，环比继续下降，去年下半年开始土地市场低迷导致二级市场供应减少；成交面积 120.94 万㎡，环比与上月基本持平，成交均价为 8436 元/㎡，环比下降 6%。8 月正值暑假，也是传统的淡季，在这个时间段消费者的购房意欲有所下降；佛山的住宅整体量稳价跌，成交量虽然与上月基本持平，但相比二季度却大幅下滑，主要因为市场缺乏关注度高的新

盘，各大楼盘均进入储客或认筹调整期，为“金九银十”的推货做准备。



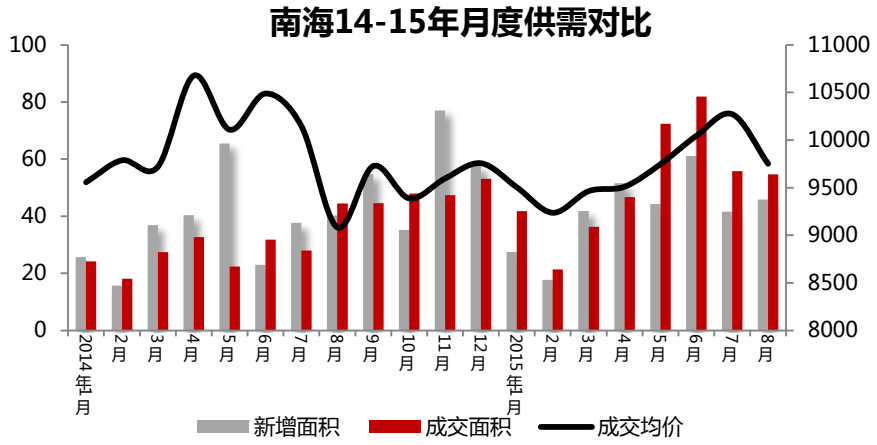
2. 禅城区市场

8 份禅城共批出 8.4 万方，批出量大幅下降 59%；成交 14.76 万方，成交均价 9782 元/方，禅城 7 月整体量跌价升。



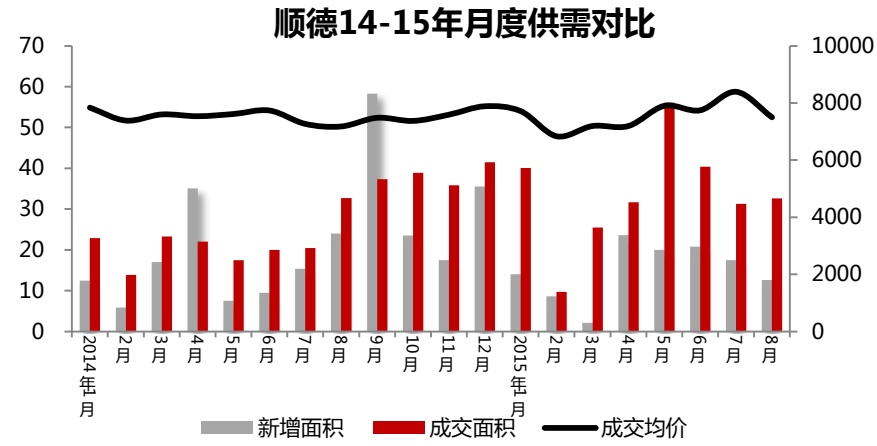
3. 南海区市场

8 月南海区共批出 45.8 万方，共成交 54.69 万方，新增供应和成交均有较大幅度的下降，但成交量依然位列五区之首，成交均价 9751 元/方。



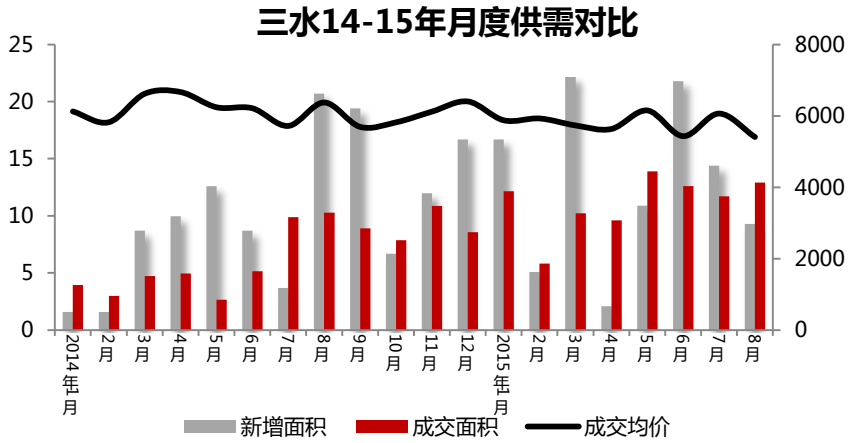
4. 顺德区市场

8 月顺德共批出 12.6 万方，成交 32.59 万方，成交均价 7500 元/方。



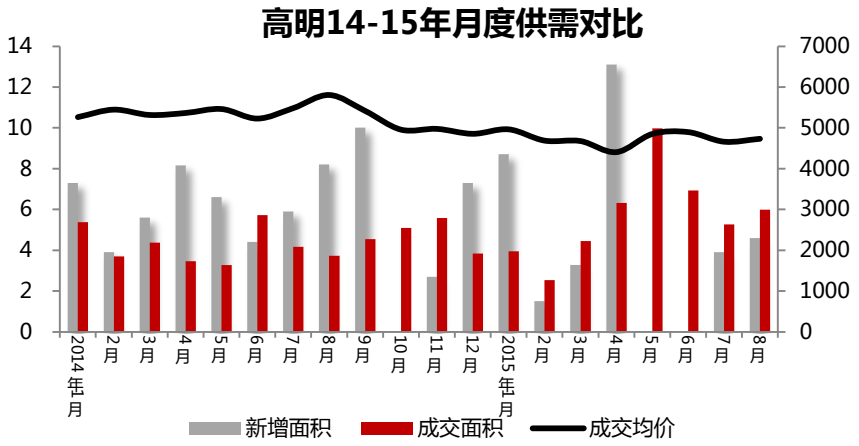
5. 三水区市场

8 月三水新增供应 9.3 万方，成交 12.91 万方，三水区成交量涨幅最大，达到了 23.18%，这主要得益于三水的“巨无霸”大盘时代城，成交均价 5407 元/方。



6. 高明区市场

8 月高明新增供应 4.6 万方，成交 5.99 万方，成交均价 4732 元/方。



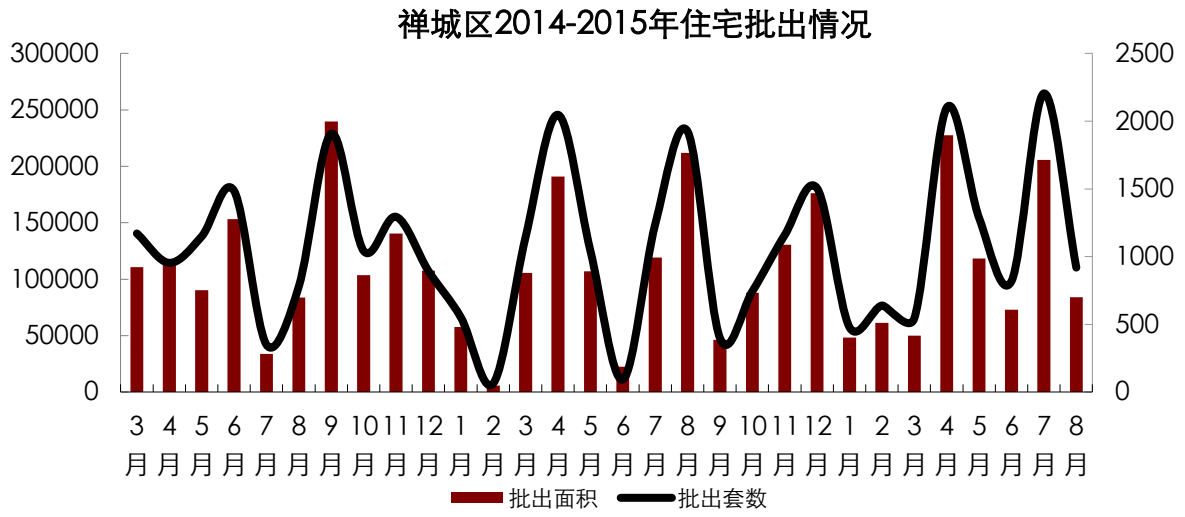
三、 禅桂区域房地产市场动态监测

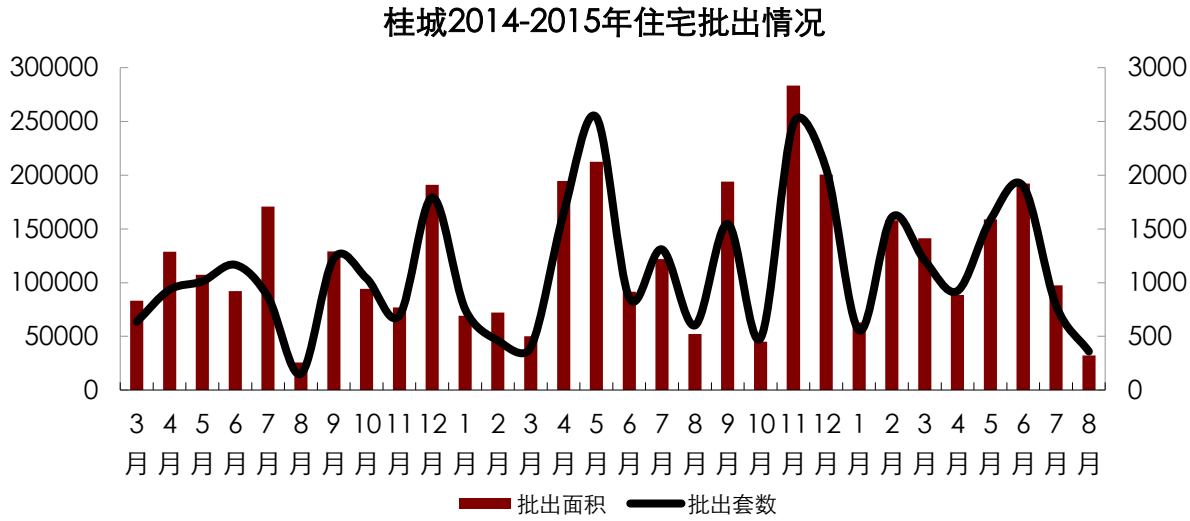
1. 禅桂市场供应分析

15 年 8 月份禅城供应量相比 7 月呈现下降;本月共批出 919 套,共 8.3 万 m^2。时代两盘供应放量。其中时代年华本月共批出 317 套，约 2.7 万㎡；时代云图本月共批出 162 套，共约 1.4 万㎡；另外海湾城本月共批出 256 套，共 2.2 万㎡，其余项目新推货量较少。至于桂城方面，8 月桂城供应环比持续下降，本月共批出 359 套，共 3.2 万㎡，其中金域中央本月共批出 240 套，约 2.1 万㎡。

区域	批出面积（㎡）	批售套数
禅城	83944	919
桂城	32175	359

（数据来源：佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设局）





2. 禅桂市场成交分析

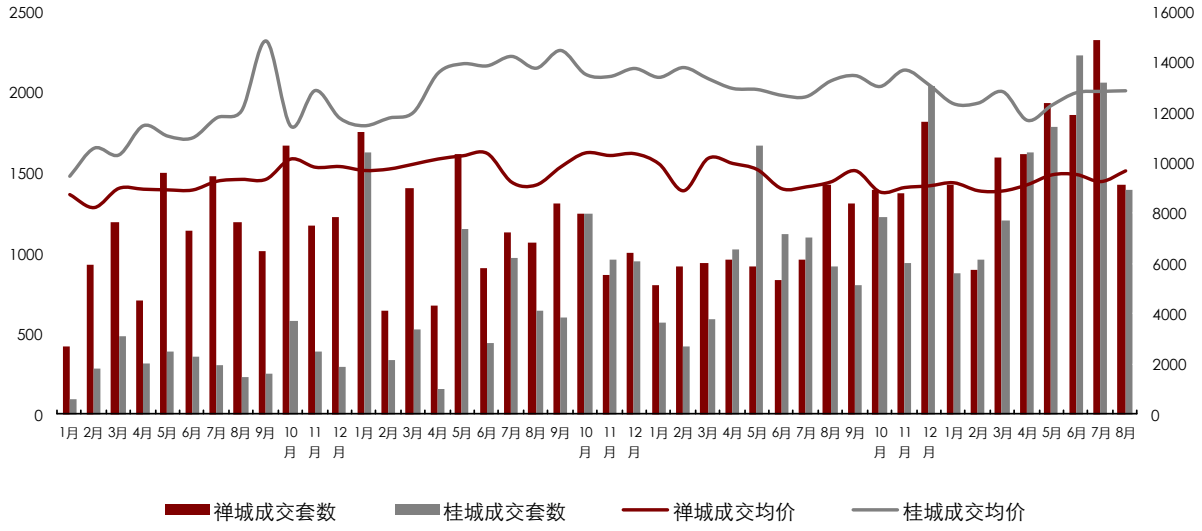
8 月禅桂中心区共成交 2810 套单位，成交均价为 11378 元/㎡，成交量环比下滑达 36%，均价环比上涨 3%，持续 3 个月的成交热度开始减弱，本月基本以消化余货为主，新推项目较少，加推的项目货量亦不大，未能形成集中成交效应，大部分项目为金九银十做准备；其中禅城区在本月共有 1421 套单位的成交，环比大幅下跌 39%，为淡季正常水平，相比往年同期仍有较大的增幅；而桂城则成交 1389 套单位量，成交量环比大幅下跌 32%，千灯湖、平洲两大板块支撑整个桂城片区成交。

区域	8 月成交面积（万㎡）	8 月成交套数（套）
禅城	12.54	1421

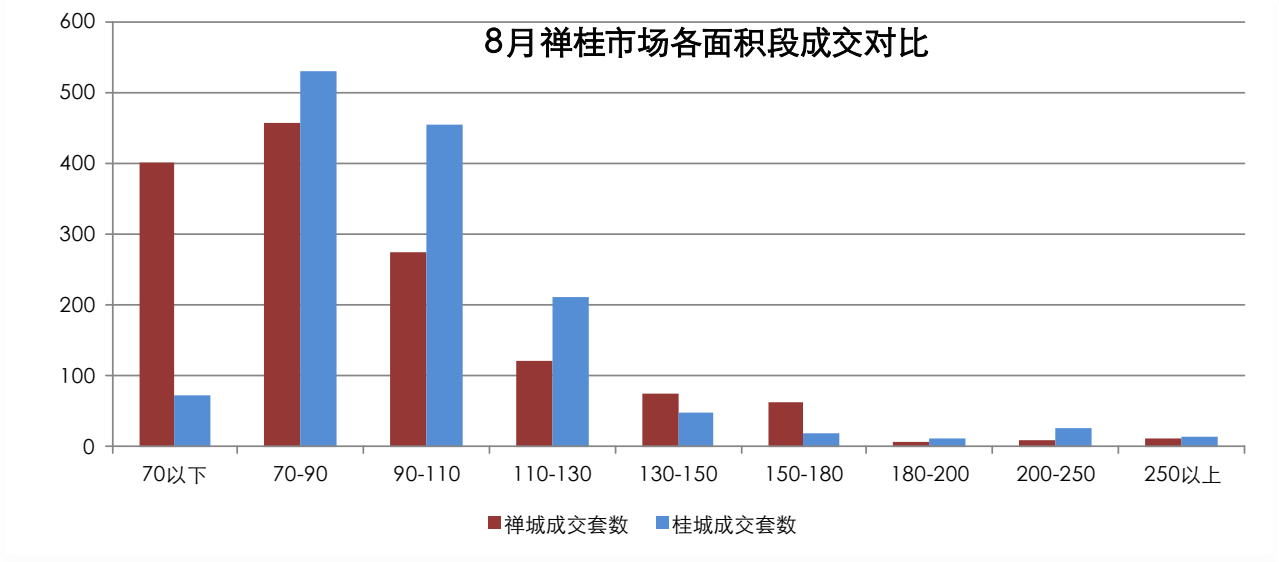
桂城	14.24	1389

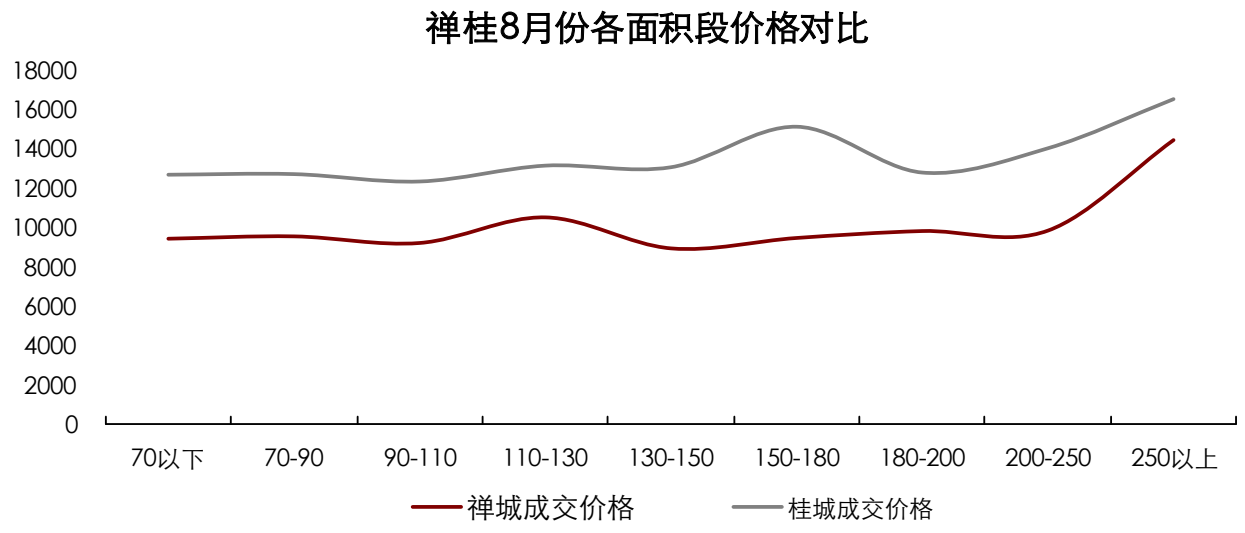
（数据来源：佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设）

禅桂中心地区2012-2015年住宅成交情况



8 月份禅桂区域新增供应项目仅 9 个， 15 万㎡的供应量，本月相比近三个月为最少批出，仅一个全新项目亮相，各项目供应货量不大，基本集中在 70-110 ㎡产品居多，桂城批出相对较少，显得较为平静；本月禅桂中心以 70-90 ㎡产品成交较多，另外桂城则以 90-110 ㎡走量较快，主要来自金域中央、保利西雅图等广佛项目，禅城则以 70 ㎡以下投资小户型较为热销，主要来自盛南公馆开盘推动所致。均价方面，禅城区刚需产品维持 9 字头均价，130-150 ㎡产品均价略低，较多成交来自南庄片区，桂城刚需均价则维持 12600 元/㎡，桂城价格近期逐步提升。





四、 新盘动态

楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积（建筑面积/套内面积）	价格（元/㎡）	成交率（%）
盛南新都	公寓组团	8 月 8 日	136 套	31-50 ㎡	9500 毛坯	80%
广佛颐景园	2、3 座	8 月 8 日	393 套	88-111 ㎡建面	毛坯：8500 建面 带装：9500 建面	64%

（数据来源：合富辉煌市场研究部现场监测，禅桂以建筑面积计算，顺德以套内面积计算）

五、 标杆项目月份成交情况

1. 禅城、南海部分项目动态

区域	项目名称	项目总建万㎡	已批售面积㎡	累计销售面积（㎡）	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
禅城	越秀岭南隽庭	30	57840.46	17936.87	520	170	21	2341.93	12468	12000-13000
禅城	星星凯旋国际	110	156007.49	138444.33	1405	1321	96	8874.02	10950	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	100004.72	83170.64	1056	938	9	831.69	12867	13000-14000

禅城	非凡领域	19	42380.21	5108.81	416	50	26	2756.78	10265	9500-11000
禅城	明福智富广场	14	77554.2	60436.37	1554	1153	12	1139.34	10286	7500-8500
禅城	美誉紫薇花园	12	76249.73	52090.19	865	588	5	385.5	6266	6000-7000
禅城	东海银湾	25	178620.62	188734.67	2185	2149	52	3460.12	12308	9600-10000
禅城	依云雍景湾	23	85384.39	33217.48	300	210	9	1401.91	9133	9000-10000
禅城	龙光天湖华府	9.6	29569.02	8132.47	308	86	12	1130.73	12828	12000-14000
禅城	龙光水悦龙湾	43	183665.6	130529.3	别墅:74	65	0	0	0	21000
					洋房:1269	967	38	4364.82	6413	8000-8500
禅城	罗马新都	16	120234.3	94368.21	1049	909	27	2703.45	8317	8500-9000
禅城	时代年华	5.5	40352.06	1046.88	464	12	12	1046.88	11029	10500-12000
禅城	绿岛明珠	50	200685.8	114636.5	洋房:1274	844	40	4935.22	6641	8000-30000
					别墅:12	4	0	0	0	
禅城	富力广场	22	22435.83	6486.69	224	66	16	1608.43	11481	12000-13000
禅城	普君新城	46	178323.83	96193.83	1993	1023	84	7519.05	11408	11000-13000
禅城	沿海馨庭	30	106267.5	95900.11	1110	986	66	6969.9	9938	9000-9500
禅城	领地海纳龙庭	11	38504.27	18961.08	418	205	19	1775.99	7545	7500-8000
禅城	瑞安东华嘉苑	150	214723.88	192467.66	1330	1137	35	5014.96	12404	16000-20000
禅城	海湾城	35	133648.62	84036.27	1410	877	40	3773.69	9296	8500-9300

禅城	新鸿基泷景	280	149804.08	103507.81	1325	836	73	7752.71	9149	16000-20000
禅城	盛南新都	45	217744.93	124497.9	1969	1821	41	4079.86	8464	7500-8700
禅城	汇银 W 新港湾	36.9	152658.73	119867.5	1566	1315	38	3284.95	7365	6500-7800
禅城	港宏世家	36	217385.98	208722.5	1931	1741	36	3104.8	6215	5500-7000
桂城	金地珑悦	24	71730.48	36760.18	742	384	33	3135.44	12609	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	86519.29	52480.93	964	566	87	7940.6	12306	12000-13000
桂城	金域中央	120	194571.23	174822.65	2147	1933	239	21483.69	12931	9500-13000
桂城	中海锦城	55.8	525873.78	510158.69	4769	4629	0	0	0	6800-10000
桂城	中海千灯湖一号	58.8	581815.33	534032.33	2620	2444	10	2926.56	15097	13000-23000
桂城	中海寰宇天下花园	65	271950.54	250086.13	2253	2166	114	14727.37	15256	13000-15000
桂城	依岸康堤	41.3	219109.94	146692.06	1586	1274	29	5811.67	13574	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	158937.62	67174.74	1714	727	4	427.41	16653	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	58651.04	1240	1574	37	1449.18	9888	12000
桂城	宏鼎景裕豪园	62	220557.91	132025.93	1848	1132	74	8466.5	13320	14000-16000
桂城	万达广场	69	264623.9	239370.2	公寓：1894	1650	11	558.2	13955	15500
					洋房：1638	1526	4	350.75	13755	12500-14000
桂城	华福御水岸	15	76144.82	57857.18	793	604	41	3610.01	13422	11000-12500
桂城	中海万锦熙岸花园	27	185157.74	112843.59	1816	1071	151	15301.03	13056	9500-13000
桂城	中海锦苑	13	122413.6	23113.2	1104	203	22	2172.4	12702	11000-13

			3							000
桂城	佳兆业滨江一号	46	239957.84	169280.18	1982	1463	127	13371.61	13316	13500-14000
平洲	富丰新城	38	293307.74	254105.14	2571	2510	0	0	0	9500-13000
平洲	保利西雅图	60	467073.01	422287.43	4764	4377	383	38957.7	11463	9000-12000
罗村	翠湖绿洲	80	186827.15	114272.93	1905	1094	9	844.39	5946	6500-7500
狮山	中恒海晖城	100	271133.31	2321717	2792	2387	24	2189.4	7632	4700-6000
西樵	凰樵圣堡	33.9	271749	302127.88	3223	3455	0	0	0	7000-8000
西樵	凰樵假日	18	94529.57	102846.59	995	908	5	751.82	7206	7500-9000
西樵	丽湖名轩	10	100132	68679.91	1103	820	3	351.18	5695	5000-6000
西樵	樵山明珠	14	66083.68	61476.07	433	420	2	413.69	8789	7300-7800
狮山	依云曦城	42	232793.02	190124.02	2480	1377	3	387.43	9928	6900-8500
乐从	保利东湾	1040000	628248.33	546735.94	4702	4462	31	4991.11	14504	12000-24000
乐从	M-city	700000	82514.35	54107.03	1425	985	36	1700.21	14351	11000-12000
乐从	怡翠晋盛	1145300	132220.54	71836.81	1512	846	78	6981.72	13065	12000-14000

源：禅城区建设局、南海区建设局、顺德建设局， 禅城、南海以建筑面积计算，顺德以套内面积计算）

六、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 发改委：鼓励民资投资停车场 禁止随意圈地收费

国家发改委网站 11 日消息，发改委出台了《关于加强城市停车设施建设的指

导意见》，提出要充分发挥价格杠杆的作用，逐步缩小政府定价范围，全面放开社会资本全额投资新建停车设施收费。其中，对政府和社会资本合作建设停车设施，要统筹考虑财政投入、社会承受能力等因素，遵循市场规律和合理盈利原则，由投资者按照双方协议确定收费标准。对于路内停车等纳入政府定价范围的停车设施，健全政府定价规则，根据区位、设施条件等推行差别化停车收费。

1.2 央行提前透露维稳货币政策

央行一反常态在其官网提前公布了将于 8 月初召开的年中分支行行长座谈会内容，并对近期猪肉价格上涨等问题进行了回应。央行表示，下半年仍会坚持稳健的货币政策取向，灵活运用多种货币政策工具，保持流动性合理适度，实现货币信贷及社会融资规模合理增长，改善和优化融资结构和信贷结构，降低社会融资成本，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，稳定金融市场预期，继续支持实体经济企稳上升。

1.3 8 月起异地缴存公积金可在深圳贷款买首套房

自 8 月 1 日起，在异地缴存公积金的深圳户籍职工，可在深圳申请首套自住住房的公积金贷款；曾经在异地缴存的公积金、现在深圳缴存不满 6 个月的职工，向该中心申请公积金贷款时，缴存时间可以合并计算。

1.4 房地产税列入全国人大立法规则

本周公布的十二届全国人大常委会立法规划中，包括房地产税法在内的 34 项立法任务被列入。这说明，“房地产税”这一备受公众关注的新税种已正式被立法机关提上日程。

1.5 禅城正式松绑 90/70 政策

禅城区近日公布相关文件称，今后土地供应的商品住房项目，原则上不再设置住房套型建筑面积比重条款，这意味着禅城正式取消“90/70”规定。新政放开之后将有利于产品户型的多元化，但未必会对房价有较大影响。

1.6 南海正式启动农村集体土地入市

上周五，南海区农村集体经营性建设用地入市试点启动工作会议在佛山市南海区召开。作为广东省的唯一试点，南海区将允许出让、租赁、入股存量农村集体经营性建设用地使用权，实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价的规定。副省长许瑞生出席会议并作工作部署。

1.7 发改委：鼓励民资投资停车场 禁止随意圈地收费

国家发改委网站 11 日消息，发改委出台了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，提出要充分发挥价格杠杆的作用，逐步缩小政府定价范围，全面放开社会资本全额投资新建停车设施收费。其中，对政府和社会资本合作建设停车设施，要统筹考虑财政投入、社会承受能力等因素，遵循市场规律和合理盈利原则，由投资者按照双方协议确定收费标准。对于路内停车等纳入政府定价范围的停车设施，健全政府定价规则，根据区位、设施条件等推行差别化停车收费。

1.8 广船拟 35.26 亿元挂牌转让 涉及广州荔湾近 40 万方土地

广船船业 8 月 15 日公告称，公司全资子公司广船国际有限公司（以下简称“广船国际”）以不低于股权评估值 13.16 亿元在上海联合产权交易所以公开挂牌的方式转让广船船业 100%股权，本次交易采用承债式股权转让方式，转让总价不低于 35.26 亿元。广船船业的主要资产包括一幅位于广州荔湾区芳村大道南 10 号面积约为 39.4 万平方米的地块，以及屹立其上的建筑物。为配合广州市的城市规划政策同时结合中船防务未来发展，公司已计划迁出广船船业物业。

1.9 7 月份 70 大中城市房价与上月相比 31 城上涨

与上月相比，新建商品住宅（不含保障性住房）70 个大中城市中，价格下降的城市有 29 个，上涨的城市有 31 个，持平的城市有 10 个。环比价格变动中，最高涨幅为 6.3%，最低为下降 0.7%。

1.10 广州城市旧改获得八成村民同意即可以启动

广州城市更新改造的“1+3”文件公开征询公众意见，即《广州市城市更新办法》和《广州市旧村庄更新实施办法》、《广州市旧厂房更新实施办法》和《广州市旧城镇更新实施办法》。“新规”首次明确旧村改造中合作企业的引入模式——要公开招投标，村集体不得自行选取合作企业。此外，在旧村改造中八成以上村民同意即可启动，而此前要求 90%以上村民同意。

1.11 粤新建住宅须配建公共服务用房

省住建厅、民政厅近日联合发出关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知，明确根据新建住宅物业规模配建社区公共服务用房。通知指出，社区公共服务用房是社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所，主

要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房。新建住宅物业社区公共服务用房作为公共配套设施，由开发建设单位予以配建，并在土地出让合同中予以约定。社区公共服务用房不得列入住宅物业的可售建筑面积或每套住宅的建设分摊面积。

1.12 广州一手房价再创新高

广州市房管部门发布楼市数据，7 月广州一手住宅网签面积为 100.6 万平方米，比 6 月减少一成，但仍是连续第三个月成交量“超百万”。量虽跌但价在涨，当月广州一手住宅网签均价为每平方米 16334 元，环比涨 7.6%，为广州一手楼价近一年来的新高。

1.13 容桂购房有补贴 至少 8 万元

容桂出台《顺德容桂优秀外来青年人才购房安居补贴办法（试行）》，每年安排专项资金 1000 万元用于优秀外来青年人才购房安居补贴，该办法从 2015 年 5 月 1 日起实行。2015 年至 2017 年间在容桂买房将有机会获得购房补贴，政府加用人单位补贴至少 8 万元，其中，容桂街道办事处对符合条件的优秀外来青年人才发放一次性购房安居补贴 4 万元，每年有 250 人有机会获得这一补贴。

1.14 农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资

8 月 24 日早，国务院发布关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见，赋予“两权”抵押融资功能，开展“两权”抵押贷款试点。指导意见称，加强制度建设，引导和督促金融机构把农民土地权益作为改革试点的出发点，落实“两权”抵押融资功能，明确贷款对象、贷款用途、产品设计、抵押价值评估、抵押物处置等业务要点，盘活农民土地用益物权的财产属性，加大金融对“三农”的支持力度。

1.15 佛山近五年土地供应率若低于 60% 的区将暂停新增建设用地指标

21 日，佛山召开全市土地管理工作会议。佛山市市长鲁毅表示，当前佛山土地管理工作的重点是盘活土地存量，提高土地利用效率。接下来，佛山将继续开展以批而未供或闲置用地为主的集约节约土地工作，通过专项检查，摸清未供或闲置的原因，明确整改时间和措施，同时将对近五年来平均供应率小于 60% 的区，除重点项目和民生项目外，暂停安排新增建设用地指标。

1.16 六部委发文松绑房地产“限外令”

近日，住房城乡建设部、商务部、发改委等六部委联合发布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，正式放松外资投资我国房地产相关规定。允许境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习的境外个人购买符合实际需要的自用、自住商品房。

1.17 公积金贷款购二套房 最低首付由 30%降至 20%

住房城乡建设部、财政部、中国人民银行下发通知，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%。这一政策自 2015 年 9 月 1 日起执行。

——点评：继上周二央行出大招降准降息后，楼市再次迎来重磅利好。这是稳定房地产市场的重要利好政策，利于满足部分居民的改善型需求，对于房地产市场的稳定有正面作用

2. 城市规划

2.1 从化区正式挂牌 广州 7434k ㎡辖区面积超越上海

8 月 12 日上午 9 时，从化撤市设区挂牌仪式在从化区委礼堂举行，“从化区”正式挂牌。据悉，从化一直是广东省直辖的一个县级市，但由广州市代管。去年，从化户籍总人口约 61 万，下辖五镇三街、221 条行政村。从化撤市设区后，1974.5 平方公里面积正式归属广州市，成为广州辖下面积最大行政区，广州市辖区面积跃升至 7434.4 平方公里，较区划调整前增加近 1 倍，已经超越上海。

2.2 蛇口工业区拟整合招商地产上市

8 月 3 日晚间，招商地产发布重大资产重组进展公告称，招商局集团正在积极推动公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司的整合工作。目前拟定的方案为招商局蛇口换股吸收合并招商地产，并向深圳证券交易所申请上市。

2.3 万达集团加速海外布局扩张

日前，万达海外成功举办了“万达海外巅峰再汇荣耀盛启”全球预售发布会。发布会现场，有不少投资者进行具体的购买接洽，再续了上海站的销售佳绩。结合去年“万达·伦敦 ONE”项目的声势来看，本次三个项目前景更为看好。万达集团海外地产项目，以三盘齐推之势，重推旗下在澳洲黄金海岸、美国芝加哥和西班牙马德里的三个高端地产项目，力度之大，为近年来中国房地产行业进军海外之少有，也掀起了万达布局海外市场的风向标。

2.4 3 年内 三水将连接一环筑就"黄金走廊"

继三水高铁时代来临后，佛山一环也要西拓了。《佛山一环西拓规划方案》近日出炉，根据规划，三水区域内改造提升的线路约 37 公里，预计 3 年内完成，届时，沿线将串联起狮山、乐平、三水新城、水都基地、白坭等重要产业与城市节点，形成一条资源流通、区域协同的“黄金走廊”，届时一环西拓环线将达到 68 公里。

2.5 佛地铁 4 号线将延伸至三水

佛山市轨道交通 4 号线将延伸至三水。根据 4 号线延长至三水的方案，线网规划为：东起广佛交界的三山新城，经过季华路、张槎、智慧新城、佛山西站、狮山、博爱湖后，从广海大道进入三水，经西青大道进入河口北江新区，经过时代城，终点设在河口老城区，全长约 57 公里。三水区境内长约 10.5 公里。

2.6 农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资

8 月 24 日早，国务院发布关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见，赋予“两权”抵押融资功能，开展“两权”抵押贷款试点。指导意见称，加强制度建设，引导和督促金融机构把农民土地权益作为改革试点的出发点，落实“两权”抵押融资功能，明确贷款对象、贷款用途、产品设计、抵押价值评估、抵押物处置等业务要点，盘活农民土地用益物权的财产属性，加大金融对“三农”的支持力度。

2.7 南荔共建广佛同城合作示范区:交通互联

8 月 28 日，南海、荔湾两区签订广佛同城合作示范区框架协议，标志着广佛同城化翻开了历史新篇章。市长鲁毅表示，广佛同城化极大地激活了两地的经济交流和社会交往，实现了两地的共赢。接下来，广佛两地将在交通、环境、产业、人才等多个层面发力，全方位推进广佛同城继续深化。

3. 开发商动态

3.1 碧桂园公布 3 大战略:物业及教育板块将分拆上市

据碧桂园年中报告，今年上半年，碧桂园实现总收入约 473.3 亿元，同比增长 23.5%；净利润率由去年同期的 14.2%下降至 10.4%；合同销售金额约 544.7 亿元，合同销售面积约为 845 万平方米，楼款现金回笼约 496 亿元。碧桂园今年的合同销售目标为 1350 亿元，同比增长 5%。与此同时，碧桂园在报告发布会

上公布了了三大战略：聚焦城镇化红利、塑造财务稳健性、采用金融化手段打造社区资源整合平台。

3.2 前海人寿成万科第一大股东

8 月 26 日晚间，万科发布公告称，前海人寿及一致行动人钜盛华再次举牌，于 8 月 26 日共计增持万科 5.04%股份。加上此前已持有的万科 10%股权，此次增持后，前海人寿及一致行动人持有万科总股份达到 15.04%。截至 8 月 21 日，华润持有万科的股权为 14.89%。根据现有公开信息，前海人寿及其一致行动人已经超越华润，成为万科 A 第一大股东。

七、 土地市场情况

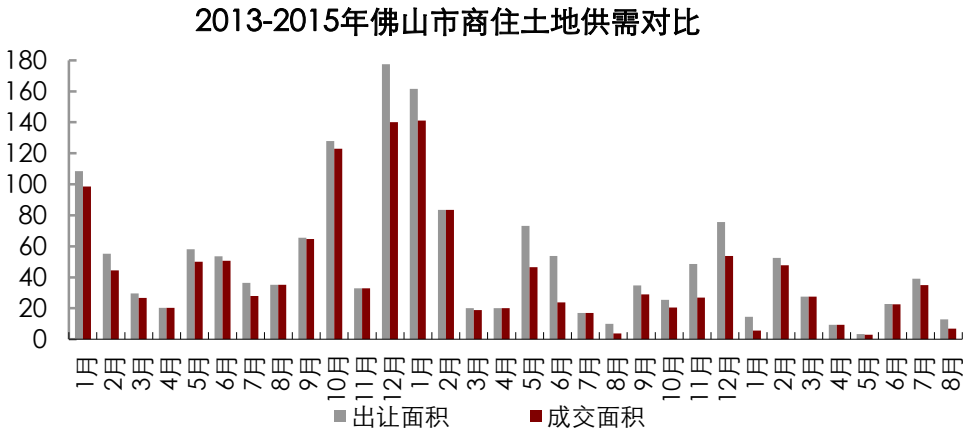
1. 本月土地成交统计

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积（㎡）	容积率	成交价(万)	楼面地价	竞得者
顺德	2015/8/4	TD2015(SD)XG020	佛山市顺德区大良街道德胜河北岸N-10-2 号地块	城镇住宅用地	14171.34	4	17244	3042	佛山市顺德区万宏投资管理有限公司
顺德	2015/8/5	TD2015(SD)WG005	佛山市顺德区龙江镇龙洲路北侧文化广场东侧地块	批发零售、住宿餐饮兼容商务金融用地	6695.84	3	3374	1680	广东青联投资管理有限公司
顺德	2015/8/28	TD2015(SD)WG007	佛山市顺德区勒流街道城南商住区 3 号地块	城镇住宅用地兼容商服用地	31496	3.5	20287	1840	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
南海	2015/8/19	TD2015(NH)WG009	佛山市南海区九江镇下西村教育路地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	7678.6	3.5	3455	1286	佛山市南海区嘉裕房地产开发有限公司
南海	2015/8/20	TD2015(NH)WG010	佛山市南海区西樵镇崇南村第十八村民小	批发零售用地	2496	3.3	1043	1266	佛山市朝富投资有限公司

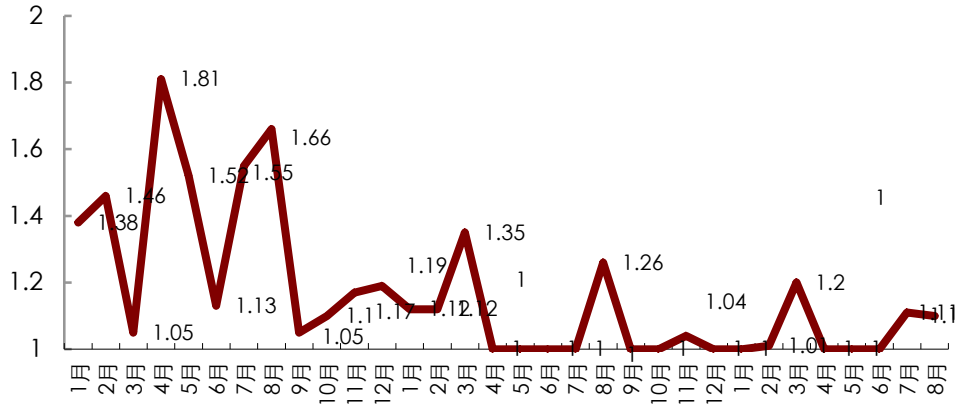
			组“罗家塘”地段						
南海	2015/8/31	TD2015(NH)WG011	南海区桂城街道气象路 16 号地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	5112.4	2.5	10032	7849	佛山市万科置业有限公司

（数据来源：五区国土局）　（面积单位：平方米。价格单位：万元，元/平方米）

——点评：8 月全市土地市场低迷，商住用地仅成交 6 宗，合共仅 6.8 万方，全集中在在南海和顺德两区。南海九江成交一宗小型地块，位于下西教育路旁，占地约 7679 方，被佛山市南海区嘉裕房地产开发有限公司以底价竞得。碧桂园拿下勒流城南商住区 3 号地块，位于育才实验学校东侧，占地 31496 方，总建 110236 方，成交价 2.03 亿元，楼面地价 1840 元，溢价 18.7%。这是碧桂园今年第四次在佛山拿地。万科竞得桂城气象路原南海气象局用地，地块占地 5112.4 方，总建 12781 方（其中商业可建 2000 方），成交价 1 亿元，溢价 27%，楼面地价 7849 元，为今年佛山楼面价地王。

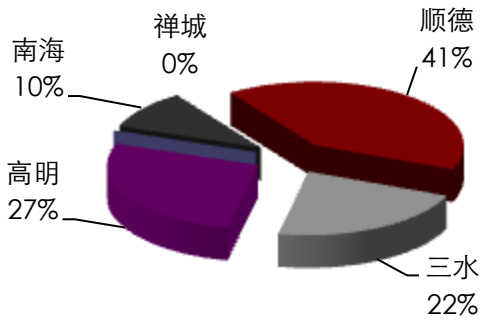


2013-2015年佛山商住土地溢价比



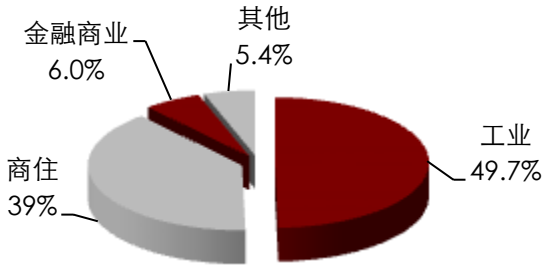
8 月工业土地成交约占 50%，位于三水和高明两区。商住地块集中在顺德和南海两区。禅城土地供应节奏缓慢，并无土地成交。

2015年8月佛山各区土地成交对比



,

2015年8月佛山土地成交类型对比



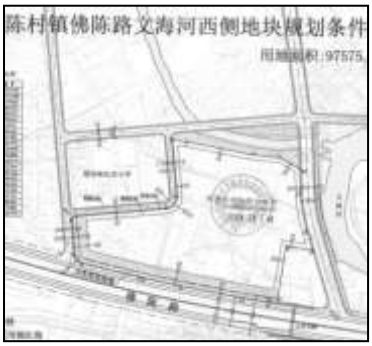
2. 未来土地供应

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价（元）

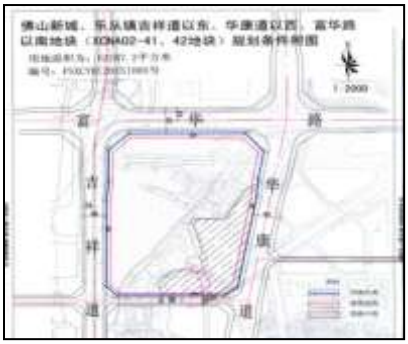
顺德	2015/9/10	TD2015（SD）WG008	佛山市顺德区龙江镇龙峰山二期工业区（瑞苑路）13-2 之一地块	批发零售、住宿餐饮兼容商务金融用地	1549.69	3409.318	2.2	638	1871.3
顺德	2015/9/21	TD2015（SD）WG010	佛山市顺德区乐从镇北围产业区总部企业 4 号地块（B-FL-09-05-A-05A-1 地块）	商务金融用地、其他商服用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	25380.38	116749.75	4.6	15200	1301.9
顺德	2015/9/22	TD2015（SD）WG011	佛山市顺德区陈村镇绀现村地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地	97575.65	292726.95	3	73182	2500
顺德	2015/9/24	TD2015（SD）WG009	佛山市顺德区大良碧桂路以东、德胜东路以北地块	A、B 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地，C、D 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，E 区为街巷用地	144961.7	353987.7	2.44194	109250	3086.2
顺德	2015/9/25	TD2015（SD）WG013	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇银桂路以北、万宁路以南地块（XCNB02-23 地块）	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	68072	279095.3	4.1	85536	3064.7
顺德	2015/9/25	TD2015（SD）WG012	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块（XCNA02-41	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	62187.2	242530.2	3.9	78142	3221.9

			、42 地块）						
顺德	2015/9/28	TD2015（SD）WG016	佛山市顺德区乐从镇新吉路以南、同庆道以东地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	71156.7	277510.9	3.9	96866	3490.5
顺德	2015/9/28	TD2015（SD）WG015	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇新吉路以北、同庆道以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	84121.8	312014.6	地块一容积率大于 1.0 且不高于 3.5；地块二容积率大于 1.0 且不高于 4.0	116127	3721.8
顺德	2015/9/28	TD2015（SD）WG014	佛山市顺德区乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地兼容城镇住宅用地、文体娱乐用地	22975	126362	5.5	31017	2454.6
南海	2015/9/28	TD2015(NH)WG012	佛山市南海区西樵镇听音湖片区锦湖大道路段 C21、C22 地块	城镇住宅兼容批发零售、商务金融、住宿餐饮及其他商服用地	66752.5	120154.5	1.8	32041	2666.6
南海	2015/9/30	TD2015(NH)WG013	佛山市南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-10、03-02-11 地段	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	33185.9	116150.65	3.5	69690	6000

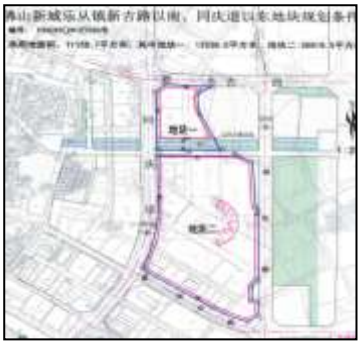
（数据来源：佛山市各区国土局）　（面积单位：平方米。价格单位：万元，元/平方米）

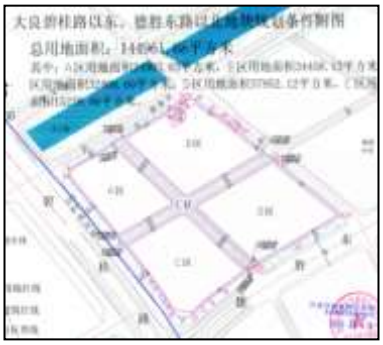


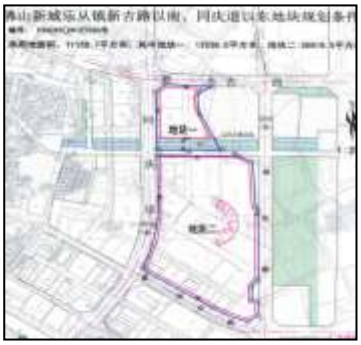
——点评：9 月将出现土地市场的成交放量。顺德连推 8 宗地，多集中在佛山新城。TD2015（SD）WG012、TD2015（SD）WG013 位于新城大墩村，属新城核心片区，总占地约 13 万方，总建面约 52 万方，两宗地楼面地价分别为 3064 元和 3221 元。另乐从钢铁市场旧改片区推出三宗地块，总占地约 18 万方，总建面约 72 万方。该片区为连片开发，打造超大型商住综合项目。另陈村佛陈路边推出一大宗商住地块，占地近 10 万方，建面约 30 万方，起拍楼面地价约 2500 元。而顺德新城亦推



出一宗优质地块，位于保利中环东侧，占地约 144961 方，起拍楼面地价 3086 元。西樵听音湖片区推出第二宗商住地块，占地约 6.7 万方，为今年西樵推出的最大宗地块，起拍楼面地价约 2667 元。桂城金融 B 区推出一小型商住地块，位于海八路北面，总建约 12 万方，起拍单价床下今年新高，为 6000 元。





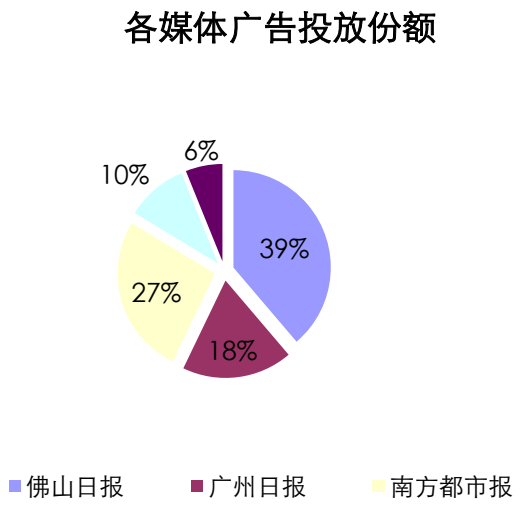


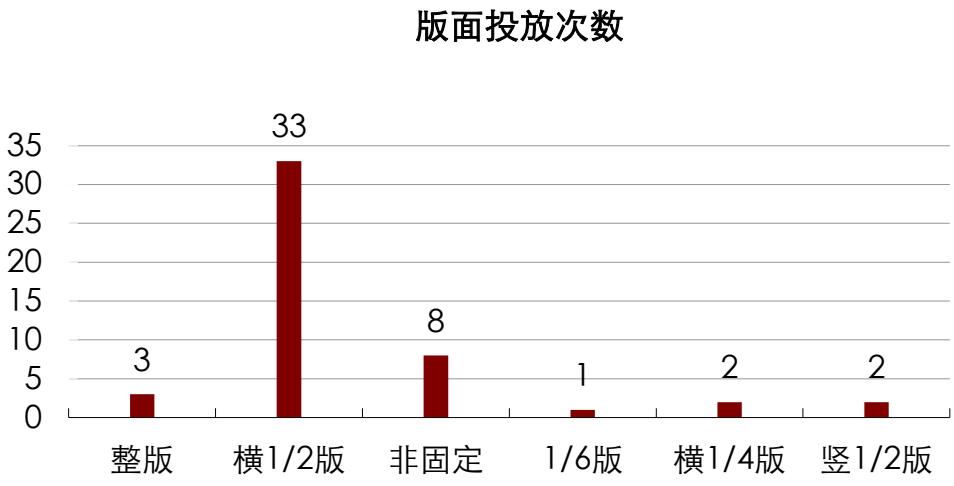
八、 广告投放分析

1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

15 年 8 月报广投放量环比有所下降，整月共投放 49 则。当中佛山日报占总投 39%，南方都市报占总投放 27%，广州日报占总投 18%，珠江商报占据 10%，

珠江时报占 3%本月投放主要以横 1/2 版为主。

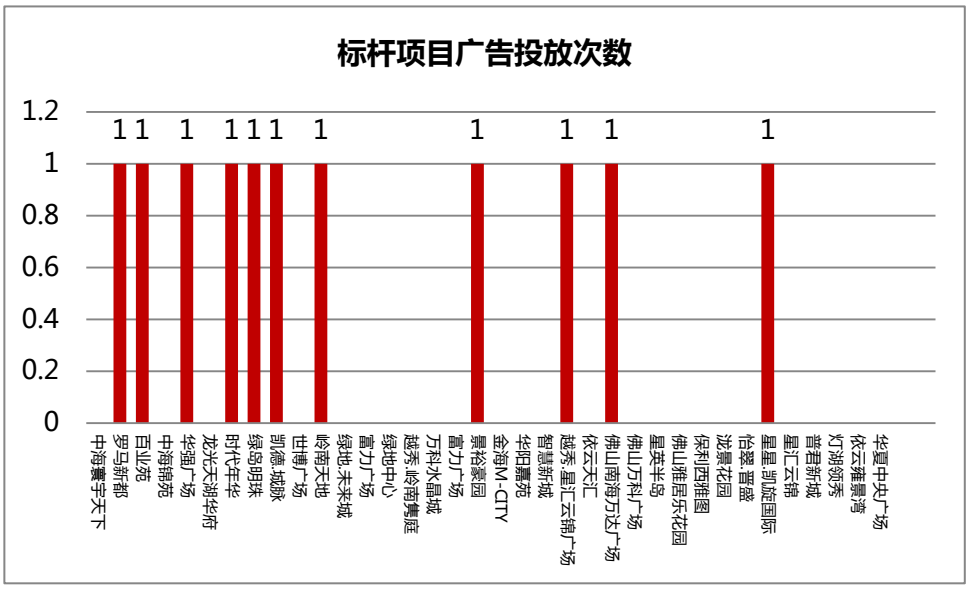


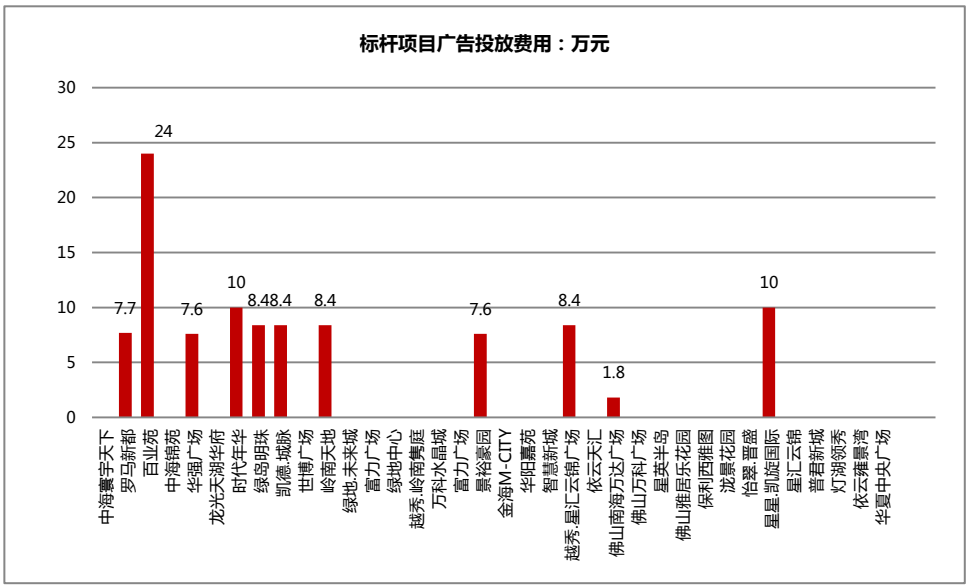


2. 本月指标项目广告投放统计

2.1 禅桂重点项目

本月广告投放力度持续增加，本月共投放 11 则；基本集中在禅城区为主，其中位于禅城区的百业苑投放金额较大，投放量为 1 则投放金额为 24 万元；其次星星.凯旋国际本月再次追加投放量 1 则，投放金额为 10 万元；而岭南天地、绿岛明珠、星汇云锦和南海万达广场等本月均投放 1 则，投放金额均约 8 万元，其余项目均出现少量投放；近两月，在金九来临之际，各大项目宣传力度持续升温。





佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 9 月 11 日