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 12 月 CPI 同比上涨 1.6% 3
1.2 12 月 PPI 同比下降 5.9% 3
1.3 12 月 M2 货币供应同比增长 13.3% 3
2. 12 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 11
1. 禅城、南海部分项目动态 11
六、 宏观市场背景 13
1. 行业动态 13
1.1 11 月广州新建住宅成交 8294 套 均价环比涨 10.9% 13
1.2 深圳 11 月新房均价突破 4 万元／平方米 14

1.3 统计局：前 11 个月商品房销售额 74522 亿 增长 15.6% 14
1.4 乡村旅游可用集体建设用地 14
1.5 11 月 70 大中城市房价同比 21 城上涨 14
1.6 广州城中村拆迁补偿标准区位价提高 10% 14
1.7 佛山楼面地价破万 15
2. 城市规划 15
1.1. 广州市通过广州第十三个五年规划建议 15
1.2. 国务院批准珠海横琴填海计划 15
1.3. 广佛地铁通至燕岗 15
3. 开发商动态 15
3.1 保利地产 26.9 亿夺广州广钢新城商住地 15
3.2 万科第一大股东易主 16
3.3 时代地产 4.82 亿购珠海两房地产公司 16
七、 土地市场情况 16
1. 本月土地成交统计 16
2. 未来土地供应 20
八、 广告投放分析 22
1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析 22
2. 本月指标项目广告投放统计 22
2.1 禅桂重点项目 22

一、 宏观经济分析

1. 宏观经济信息

1.1 12 月 CPI 同比上涨 1.6%

2015 年 12 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 1.6%。其中，城市上涨 1.7%，农村上涨 1.5%；食品价格上涨 2.7%，非食品价格上涨 1.1%；消费品价格上涨 1.5%，服务价格上涨 2.1%。2015 年，全国居民消费价格总水平比上年上涨 1.4%。

——点评：12 月 CPI 同比 1.6%,增速比上月提高 0.1%，鲜菜和鲜果价格连续两月成为推动 CPI 上涨的主因。2015 年 CPI 全年涨幅 1.4%,涨幅创 6 年以来新低。预计 16 年物价涨幅有望略微回升，但总体仍将继续低位运行。

1.2 12 月 PPI 同比下降 5.9%

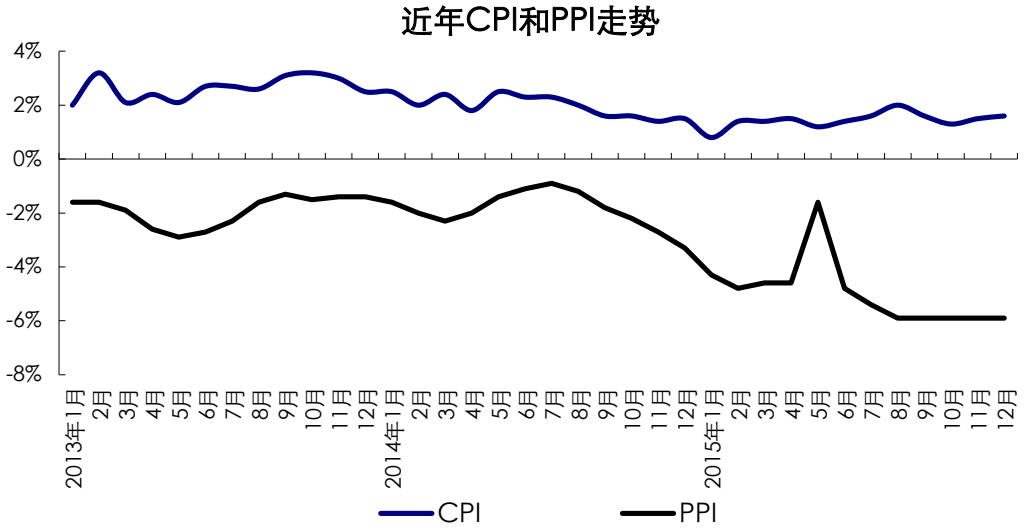
2015 年 12 月份，全国工业生产者出厂价格（PPI）环比下降 0.6%，同比下降 5.9%。工业生产者购进价格环比下降 0.7%，同比下降 6.8%。2015 年，工业生产者出厂价格同比下降 5.2%，工业生产者购进价格同比下降 6.1%。

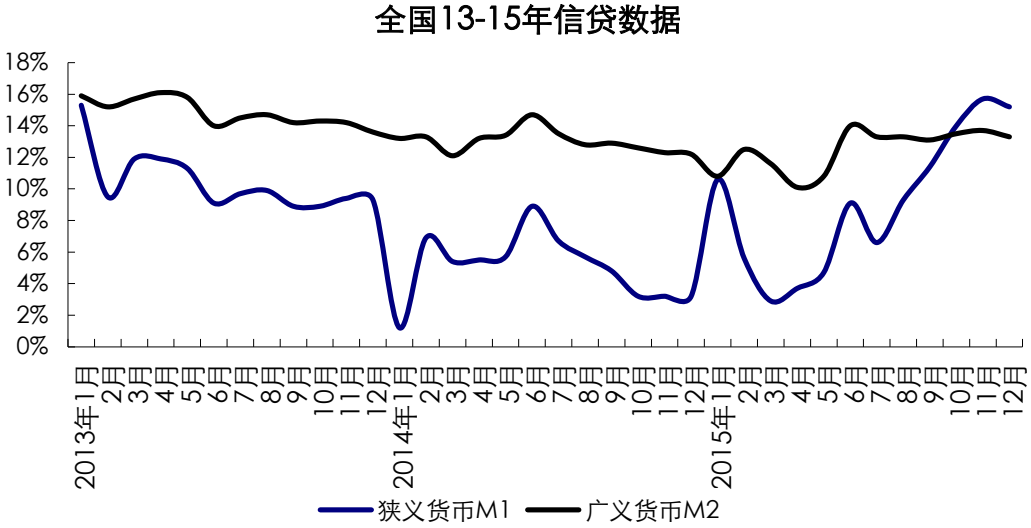
1.3 12 月 M2 货币供应同比增长 13.3%

中国 12 月末广义货币(M2)余额 139.23 万亿元,同比增长 13.3%，增速比上月末低 0.4 个百分点，比上年末高 1.1 个百分点。12 月狭义货币(M1)余额 40.10 万亿元，同比增长 15.2%，增速比上月末低 0.5 个百分点，比上年末高 12.0 个百分点；流通中货币（M0)余额 6.32 万亿元,同比增长 4.9%。2015 年全年净投放现金 2957 亿元。

2. 12 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	1.6%	-5.9%	15.2%	13.3%





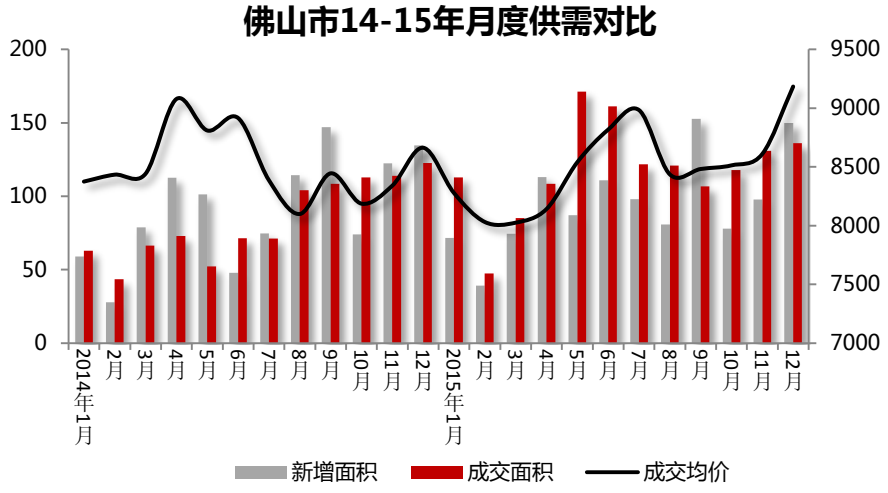
——点评：12 月 CPI 同比 1.6%,增速比上月提高 0.1%，鲜菜和鲜果价格连续两月成为推动 CPI 上涨的主因。2015 年 CPI 全年涨幅 1.4%,涨幅创 6 年以来新低。预计 16 年物价涨幅有望略微回升，但总体仍将继续低位运行。

二、 佛山市各区成交情况

1. 佛山全市市场

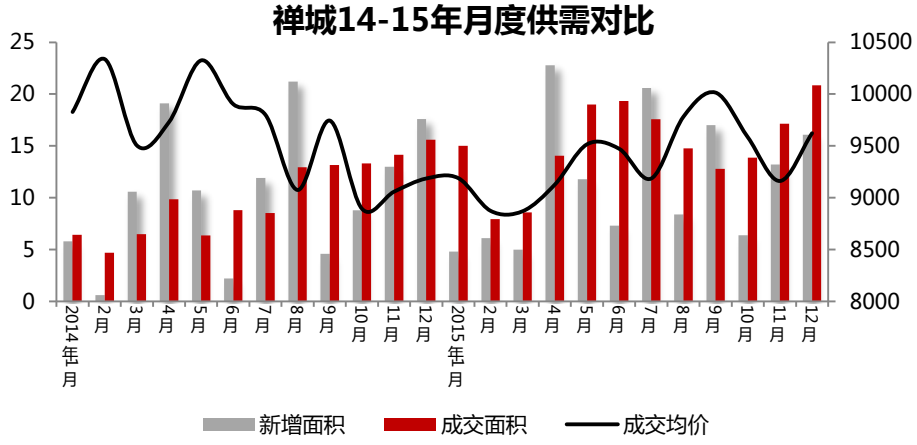
12 月佛山共供应 150 万方，供应量大幅上升；成交 136 万方，成交均价 9184 元/方，2015 年的最后一个月，佛山楼市量价齐升，尤其是成交均价大涨 6.66%，是自 2010 年以来出现的第二次破“9”均价。全年共成交 1420 万方，同比分别大涨 41.7%，并创下历史新高。楼市成交火热，得益于宽松的政策环境，但在需求大量透支后，预计 2016 年成交量将有

所萎缩。



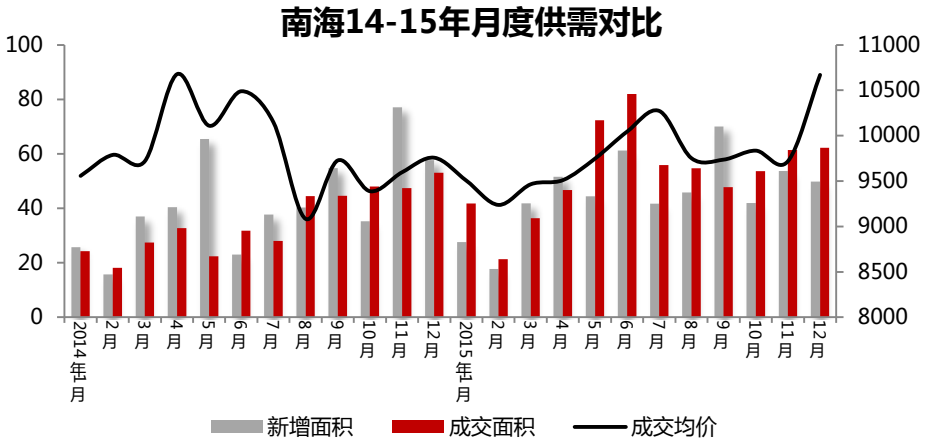
2. 禅城区市场

12 份禅城共批出 16 万方，成交 21 万方，成交均价 9622 元/方；禅城全年共批出 139 万方，成交 181 万方，环比 2014 年上涨近 5 成，虽然成交量创下近年来新高，但整体房价并未出现大涨，与去年基本持平，为 9403 元/方。



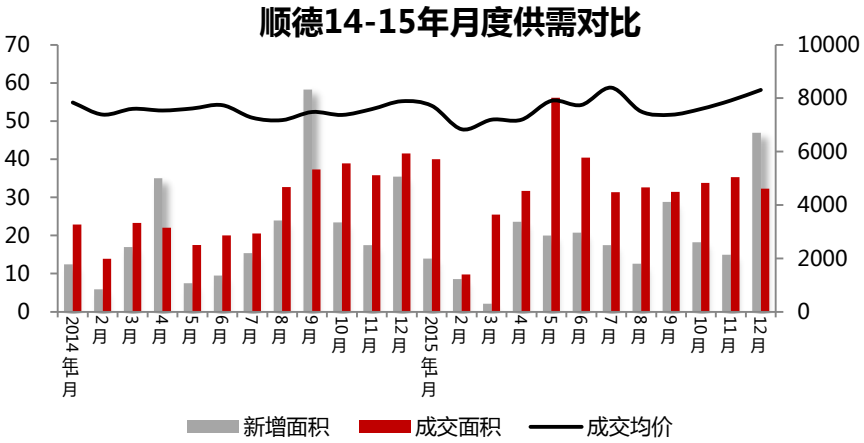
3. 南海区市场

12 月南海区共批出 49.7 万方，共成交 62,2 万方，成交均价 10669 元/方。 2015 年南海供应 547 万 m^2，成交 635 万 m^2，成交量同比大幅上升 50%，创下近年最高位，,供需比例更是自 09 年以来首次出现失衡，市场呈现供不应求的局面；成交均价 9859 元/ m^2,同比也有小幅上升；



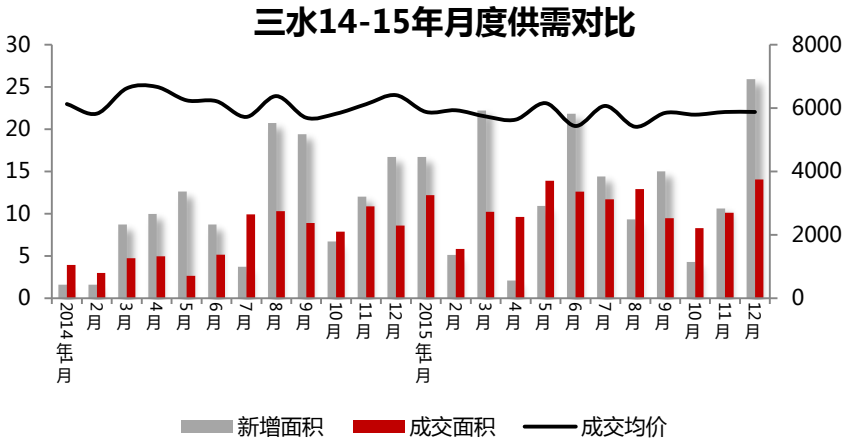
4. 顺德区市场

12 月顺德共批出 47 万方，成交 32 万方，成交量略有下降，成交均价 8309 元/方。



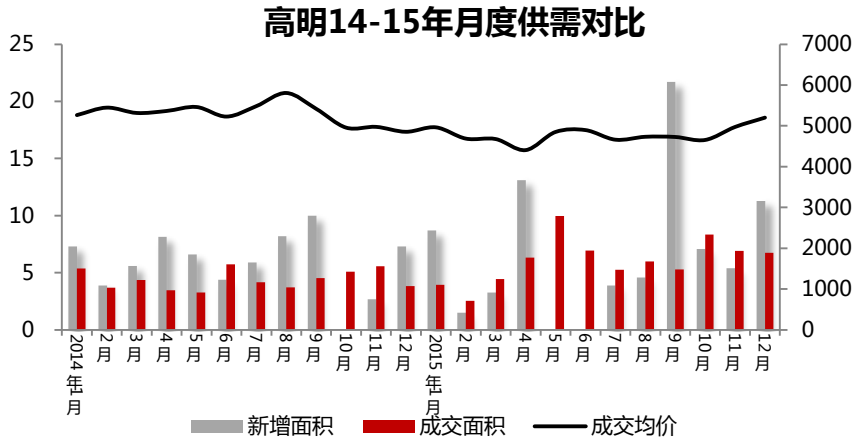
5. 三水区市场

12 月三水新增供应 26 万方，成交 14 万方，成交均价 5873 元/方。



6. 高明区市场

12 月高明新增供应 11 万方，成交 6.7 万方，成交均价 5202 元/方。



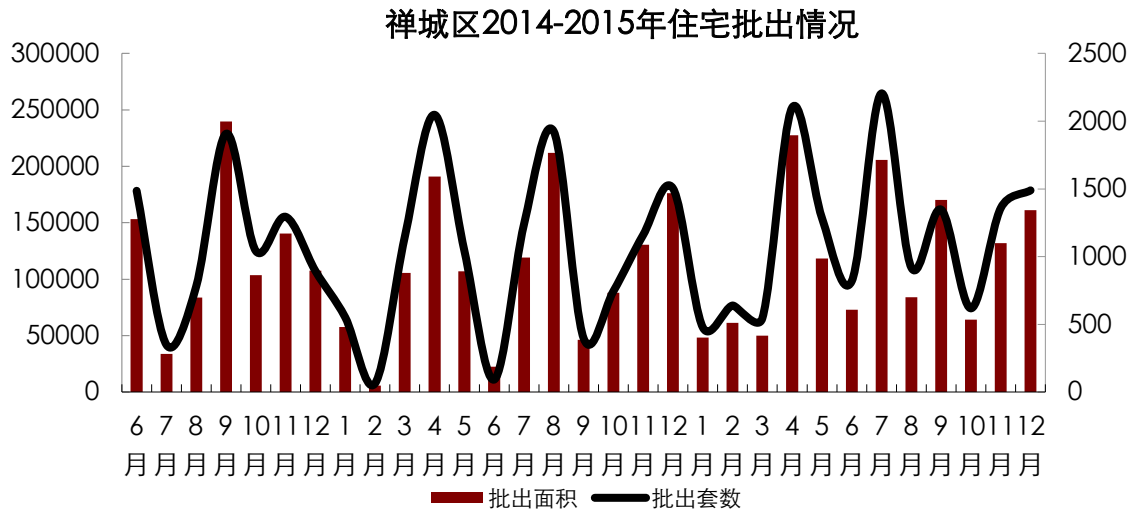
三、 禅桂区域房地产市场动态监测

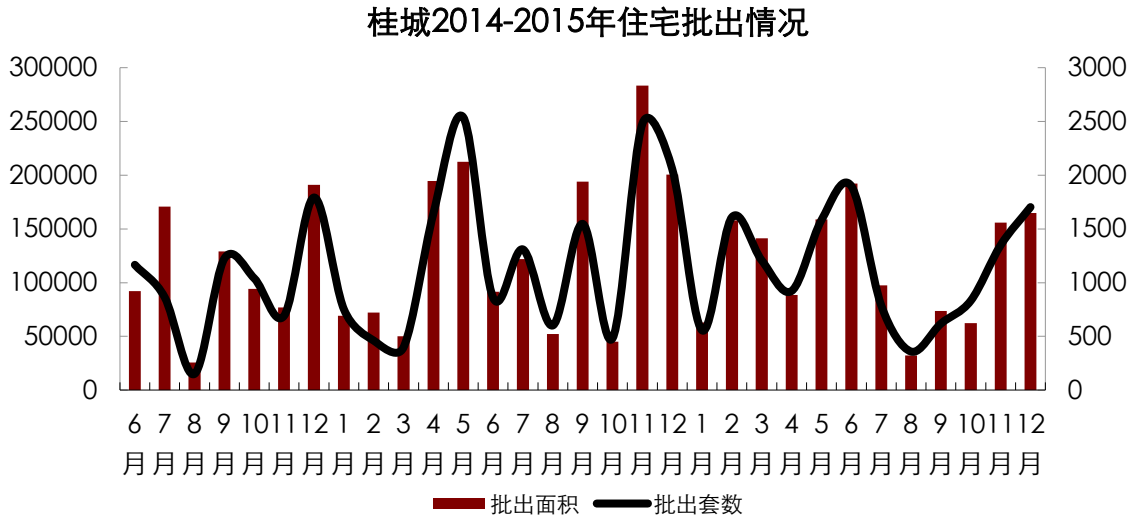
1. 禅桂市场供应分析

15 年 12 月份禅城供应量环比持续大幅回升；本月共批出 1489 套，共 16.1 万 m^2。批出的产品均为刚需户型为主含部分改善型产品，其中滨海御庭本月共批出 346 套，约 3 万㎡；而星星凯旋国际，本月共批出 335 套，共约 5 万㎡。至于桂城方面，12 月桂城供应量环比再次上升，本月共批出 1703 套，共 16.5 万㎡，其中金域金域中央本月共批出约 10 万㎡。年终时节，项目推货速度均有所加强，抢占年度业绩成交；

区域	批出面积（㎡）	批售套数
禅城	161009	1489
桂城	164910	1703

（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

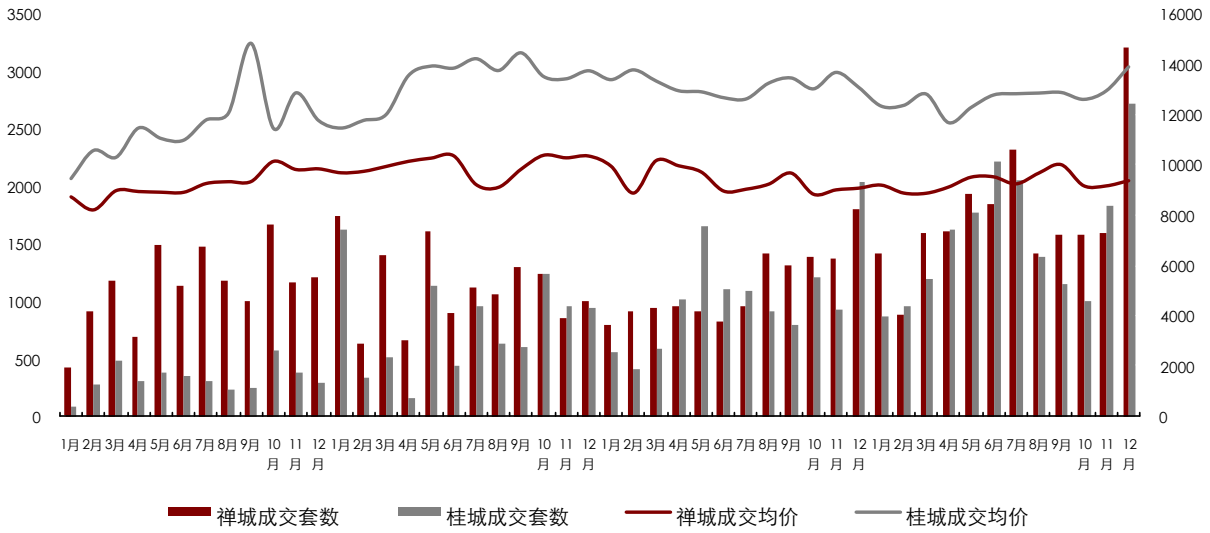
12 禅桂中心区共成交 5954 套，成交均价为 11496 元/㎡，成交量价环比上升 72%，创造近年历史高点，禅桂中心区在年底爆发了惊人的成交量，楼王的不断刷新，在大环境预期价格大幅上涨的情况下，刺激客户部再观望直接入市；其中禅城区在本月共有 3219 套单位的成交，成交量环比增幅达 1 倍之多，滨海御庭、万科城、普君新城、星星凯旋国际等几个热销项目在月底均销售过 2 亿，为 2015 年楼市末班车画上完满的记号；而桂城则成交 2735 套单位量，成交量环比上涨 48%，金域中央再续中海锦城的神话，一个月劲销 1200 套，在金融 B 区登上顶峰，而保利西雅图、中海万锦熙岸两项目本月仅过百套成交，供应货量逐渐减少。

区域	12 月成交面积（万㎡）	12 月成交套数（套）

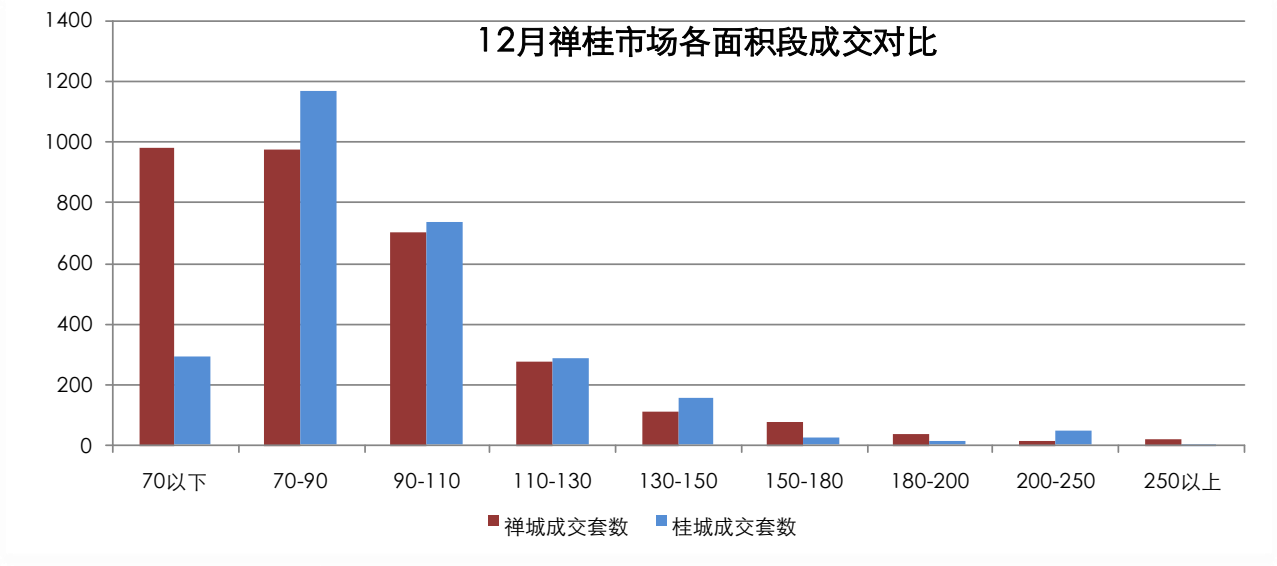
禅城	29.58	3219
桂城	25.78	2735

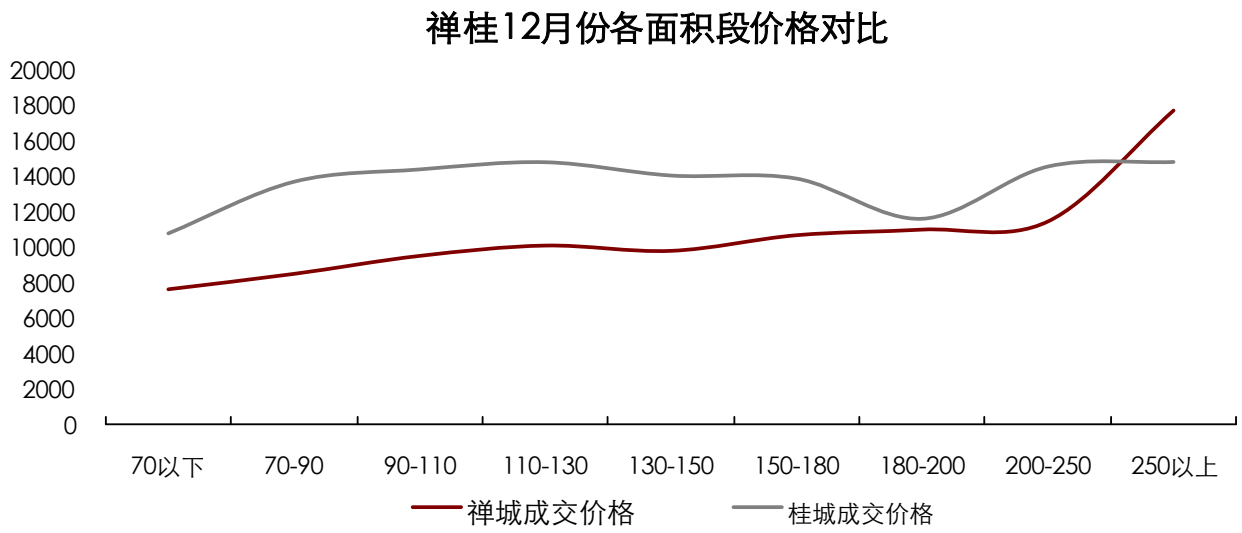
（数据来源：佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设）

禅桂中心地区2012-2015年住宅成交情况



12 月份禅桂区域新增供应项目 14 个，40 万㎡的供应量，供应量环比增幅 25%，为年底冲刺作供应的准备，而供应产品段上以 90-110 ㎡产品居多，达 1500 套以上，其次为小户型投资产品，新凯广场以及时代云图两项目均批出较大批量的公寓产品，改善产品本周以 110-130 ㎡批出较多；本月禅桂中心区集中在 70-90 ㎡ 产品成交居多，主要为金域中央、普君新城、万科城三个项目身上，另外 70 ㎡以下的投资产品年末禅城的成交量再次出现爆发，以水悦龙湾、万通国际等公寓项目为首。均价方面，年底禅桂中心区价格出现较大幅度的上涨，环比上涨近 2%，桂城的价格则相对较为瞩目，各面积段均集中在 14000 元/㎡，而禅城则企稳 9000 元/㎡的价格线。





四、 新盘动态

所属区域	楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积（套内）	价格（元/㎡）	成交率
桂城	中铁国际公馆	1、2 座部分单位	12 月 6 日	172 套	139 方三房、188 方四房	16800 元毛坯	40%
桂城	滨江一号	7 座	1 月 1 日	116 套	89 方三房、143 方四房	14500 毛坯	80%

（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	33651.81	520	352	65	7689.87	12497	12000-13000
禅城	星星凯旋国际	110	206236.06	166055.62	1740	1621	139	19524.56	12381	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	125036.42	94082.96	1324	1073	75	6820.09	11504	13000-14000
禅城	非凡领域	19	42380.21	17340.73	416	204	64	5589.8	8924	9500-11000
禅城	绿岛湖壹号	120	78795.97	17380.89	371	194	42	8200.66	13654	8500-15000
禅城	童梦天下	165	21204.23	10347.53	230	108	59	5308.96	7602	7200-8500
禅城	依云雍景湾	23	85384.39	49903.68	316	226	3	16214.03	10002	9000-10000
禅城	龙光天湖华府	9.6	29569.02	14069.03	308	163	35	3512.07	11358	12000-14000
禅城	龙光水悦龙湾	43	183665.6	148218.7	别墅：74	65	0	0	0	21000
					洋房：1588	1106	42	5161.86	6049	8000-8500
禅城	绿地未来城	72	80406.14	33864.67	780	322	102	11251.41	7738	7000-8000
禅城	时代年华	5.5	40352.06	20873.59	464	236	40	3574.98	10367	10500-12000
禅城	绿岛明珠	50	230891.3	148185.1	洋房：1514	1096	52	6664.96	6729	8000-30000
					别墅：12	5	0	0	0	

禅城	富力广场	22	33862.01	12005.54	346	123	19	1770.87	11531	12000-13000
禅城	普君新城	46	218312.48	143153.1	2519	1567	265	22514.73	11708	11000-13000
禅城	沿海馨庭	30	106267.5	107648.36	1110	1101	32	3352.99	9398	9000-9500
禅城	领地海纳龙庭	11	60002.72	31194.04	652	338	54	5158.43	7548	7500-8000
禅城	瑞安东华嘉苑	150	214723.88	217753.47	1330	1317	37	5561.09	12619	16000-20000
禅城	海湾城	35	133648.62	98103.41	1410	1031	40	3606.45	9107	8500-9300
禅城	新鸿基泷景	280	182797.09	137445.69	1626	1171	73	7002.29	9076	16000-20000
禅城	盛南新都	45	234924.79	137985.3	2411	1961	46	4456.15	8161	7500-8700
禅城	汇银 W 新港湾	36.9	175969.55	151845.72	1758	1478	34	3323.62	7424	6500-7800
禅城	港宏世家	36	250438	234318.38	2308	2034	73	6342.37	6287	5500-7000
桂城	金地珑悦	24	71730.48	45125.06	742	472	38	3575.4	12870	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	126801.44	94343.89	1329	984	189	17944.2	13168	12000-13000
桂城	金域中央	120	386108.94	339324.4	4279	3728	1249	117991.64	14512	9500-13000
桂城	中铁建水岸花园	28	21978.68	20422.82	240	223	123	11267.85	15558	13500-15000
桂城	中海寰宇天下花园	65	271950.54	276713.61	2253	2306	42	8851.83	14550	13000-15000
桂城	依岸康堤	41.3	260959.02	170008.88	1765	1452	18	3085.61	10819	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	158937.62	69298.83	1714	748	0	0	0	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	70597.01	1240	1913	119	4097.72	10319	12000
桂城	宏鼎景裕	62	243910.8	173153.5	2096	1500	107	11260.6	14024	14000-16

	豪园		3	8				5		000
桂城	万达广场	69	264623.9	25905.95	公寓：1894	1692	0	0	0	15500
					洋房：1638	1551	3	306.98	14738	12500-14000
桂城	华福御水岸	15	98879.97	79344.08	1000	812	83	7922.95	14136	11000-12500
桂城	中海万锦熙岸花园	27	185157.74	170636.82	1816	1668	142	14064.89	13082	9500-13000
桂城	中海锦苑	13	122413.63	50973.35	1104	464	82	9114.91	13797	11000-13000
桂城	佳兆业滨江一号	46	239957.84	199159.33	1982	1728	64	7696.55	14634	13500-14000
平洲	富丰新城	38	293307.74	271252.03	2571	2678	168	17146.89	12836	9500-13000
平洲	保利西雅图	60	524914	508912.6	5304	5202	151	15119.42	13790	9000-12000
乐从	保利东湾	1040000	628248.33	558267.1	4702	4532	10	1664.27	16906	12000-24000
乐从	M-city	700000	123117.77	66422.68	1913	1186	51	2826.89	14460	11000-12000
乐从	怡翠晋盛	1145300	209390.07	101564.87	2305	1189	91	7847.7	13017	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 11 月广州新建住宅成交 8294 套 均价环比涨 10.9%

12 月 2 日，据阳光家缘数据显示，11 月广州新建住宅成交 8294 套，环比 10 月 8324 套微跌 0.4%，同比上涨 14.8%；均价为 15542 元/平方米，环比 10 月的 14021 元/平方米上涨了 10.9%。2015 年 11 月，广州中心六区新建住宅共成

交 2630 套，环比上涨 22.1%。其中黄埔区成交量最多，共 1385 套；其次是荔湾 308 套、海珠 271 套。此外，五郊区成交总量为 5664 套，环比下降 8.2%，增城以 2004 套居首，番禺 1142 套、南沙 990 套分别位列二三。

1.2 深圳 11 月新房均价突破 4 万元／平方米

深圳市规划和国土资源委员会 1 日公布的数据显示，深圳 1 1 月新建商品住房每平方米成交均价突破 4 万元大关，达到 44761 元。数据显示，11 月深圳共成交 5668 套新建商品住房，环比上涨 1.49%，同比下跌 2.06%；成交面积达 58.4 万平方米，环比上涨 7.74%，同比上涨 1.63%。销售量稳定的情况下，成交均价却大幅上扬，达到 44761 元/平方米，环比上涨 33.22%，同比上涨 68.68%。

1.3 统计局：前 11 个月商品房销售额 74522 亿 增长 15.6%

12 月 12 日，据国家统计局数据，2015 年 1-11 月份，我国全国房地产开发投资 87702 亿元，同比名义增长 1.3%;商品房销售面积 109253 万平方米，同比增长 7.4%;商品房销售额 74522 亿元，增长 15.6%。

1.4 乡村旅游可用集体建设用地

日前，国土资源部联合住房和城乡建设部、国家旅游局印发了《关于支持旅游业发展用地政策的意见》，其中发展乡村旅游可以使用集体建设用地，但应当在符合相关规划的前提下，采取农村集体经济组织自用及以入股、联营等合法方式。城乡居民可以利用自有住宅或其他条件依法从事旅游经营。

1.5 11 月 70 大中城市房价同比 21 城上涨

近日，国家统计局发布了 70 个城市住宅价格统计数据显示，11 月份全国 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市个数分别为 33 个和 40 个，分别比上月增加 6 个和 2 个；持平的城市个数分别为 10 个和 14 个，分别与上月相同和比上月增加 5 个；下降城市个数分别为 27 个和 16 个，分别比上月减少 6 个和 7 个。

1.6 广州城中村拆迁补偿标准区位价提高 10%

广州市政府常务会议审议通过了《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（以下简称《办法》），根据《办法》，城中村房屋拆迁补偿标准将按每栋村民住房 280 平方米确定基准建筑面积进行复建安置，而与此前征求意见稿相比，

《办法》对“区位补偿单价”做出了调整，提高了 10%的标准。

1.7 佛山楼面地价破万

2015 年 12 月 31 日，当代置业以总价 16.69 亿元竞得佛山市南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-08 商住地块，楼面地价 11539 元，刷新佛山楼面地价纪录。

2. 城市规划

1.1. 广州市通过广州第十三个五年规划建议

12 月 3 日，中共广州市委十届七次全会审议通过了《中共广州市委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》。据决议，广州将形成“一江两岸三带、三大战略枢纽、多点支撑”的发展格局，重点打造琶洲互联网创新集聚区、国际金融城、珠江新城融合发展的黄金三角区。

1.2. 国务院批准珠海横琴填海计划

12 月 9 日，国务院已通过横琴南部填海海洋功能区划的调整，允许横琴南部规划填海 27.9 平方公里。按照国务院批复的《横琴总体发展规划》，横琴岛七成以上土地均属禁建区或限建区，可开发土地仅余 28 平方公里——这也是 2015 年纳入广东自贸区的横琴自贸片区范围。面积约 106 平方公里的横琴建设用地仅 28 公里，为广东三个自贸片区中最小，如今填海面积接近再造一个自贸区。

1.3. 广佛地铁通至燕岗

12 月 28 日，广佛地铁西朗至燕岗段正式开通。西朗至燕岗段通车后,将进一步延展广佛线的载客辐射面,拉动新客源。同时,新增沙园站换乘节点(广佛地铁线与广州地铁八号线交会的换乘车站),换乘站点将达 22 个。

3. 开发商动态

3.1 保利地产 26.9 亿夺广州广钢新城商住地

11 月 30 日，广州城市中心区 10 宗地集中推出竞价。广东保利地产击败旭辉，最终以总价 34.3 亿元竞得荔湾区芳村大道南以西、鹤洞路以南 AF040408、AF040409 地块，并以 20.1 亿元竞得荔湾区百花路 111 号百花香料厂地块。

3.2 万科第一大股东易主

12 月 6 日晚间，万科 A 公告称，深圳市钜盛华股份有限公司（简称“钜盛华”）及其一致行动人前海人寿合计持有公司 A 股股票 22.11 亿股，占公司现在总股本的 20.008%，为公司第一大股东。

3.3 时代地产 4.82 亿购珠海两房地产公司

时代地产控股有限公司于 12 月 9 日晚间发布公告宣布，其全资附属公司珠海鑫时代收购珠海房地产开发及珠海盛嘉全部股权，收购总价约 4.82 亿元。次收购两家公司的总代价将由时代地产内部资源以现金形式支付。收购完成后，珠海房地产开发以及珠海盛嘉将由珠海鑫时代全资拥有并成为时代地产的全资附属公司。

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
高明	2015/12/31	TD2015(GM)WG016	佛山市高明区杨和镇威泰路以南、好年路以西	城镇住宅用地 70 年、商服用地	16581.39	3	3650	734	佛山市高明区和源资产管理有限公司
高明	2015/12/31	TD2015(GM)WG017	佛山市高明区杨和镇威泰路以南、好年路以西、和丽路以北	城镇住宅用地 70 年、商服用地	32405.12	3	7350	756	佛山市高明区杨和镇和发农业开发有限公司
高明	2015/12/31	TD2015(GM)WG018	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	城镇住宅用地 70 年、商服用地	29944.25	3	6525	726	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司
南海	2015/12/2	TD2015(NH)WG017	佛山市南海区西樵镇听音湖片区 C-2 地块	住宿餐饮兼容批发零售及其他商服用地	36239.7	2.36	4800	561	佛山市光合懿德房地产开发有限公司

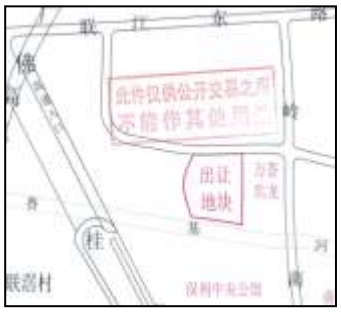
南海	2015/12/23	TD2015(NH)WG018	佛山市南海区桂城街道海三路南侧、南一路东侧地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	35382.9	2.5	85466	9662	佛山市时代鸿泰投资有限公司
南海	2015/12/30	TD2015(Nh)WG019	南海区狮山镇塘头经济联合社地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	86226.1	2.5	40742	1890	保利华南实业有限公司
南海	2015/12/31	TD2015(NH)WG021	佛山市南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-08 地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地	48207.7	3	166877	11539	创新蓝绿投资（北京）有限公司
南海	2015/12/31	TD2015(NH)WG020	佛山市南海区大沥镇雅瑶村罗城经济社（土名）“基里”“基外”地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	43769.2	3.6	20000	1269	佛山市德富福通房地产开发有限公司
三水	2015/12/2	TD2015(SS)WG024	佛山市三水区云东海街道新城启动区地块七	商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）、城镇住宅用地、交通运输用地	113291.3	3.5	36340	916	通号佛山置业有限公司
三水	2015/12/30	TD2015(SS)WG026	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、中山大学附属中学以北之一	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	35695.75	2.5	3220	361	佛山市乐华恒业房地产开发有限公司
三水	2015/12/30	TD2015(SS)WG027	佛山市三水区南山镇迳口知青路（地块二）	城镇住宅用地	36520.6	3.5	7950	622	佛山市三水区南山漫城实业投资有限公司
顺德	2015	TD2015	佛山市顺德区	城镇住宅用地	5189.56	3.7	7285	3794	佛山市顺德区

	/12/7	(SD)WG022	大良近良居委会河东片 B02 号地块	兼容批发零售用地、住宿餐饮用地					锦泰房地产投资有限公司
顺德	2015/12/7	TD2015(SD)WG023	佛山市顺德区大良近良居委会河东片福一组商住宅留用地 B12 号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	2950.95	4.4	5477	4218	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司
顺德	2015/12/28	TD2015(SD)WG025	佛山市顺德区北滘镇新城区 04-A-08 地块	文体娱乐用地	18740.6	1.2	5435	2417	佛山市顺德区君兰康体运动有限公司
顺德	2015/12/14	TD2015(SD)XG027	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、欢乐大道两侧地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	317986.8	综合 1.63	100971	1952	广东顺德华侨城实业发展有限公司

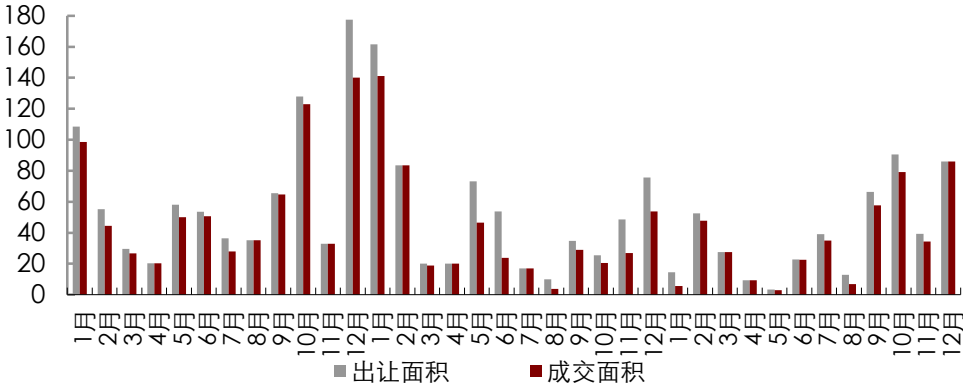
（数据来源：五区国土局）　（面积单位：平方米。价格单位：万元，元/平方米）

——点评：12 月土地市场迎来全面爆发的一个月，成交量为 85.9 万方，仅次于 1 月的高位，无一土地流拍。溢价比达到全年高点，为 1.28，多宗地块产生高溢价，佛山单价地王更两度刷新。

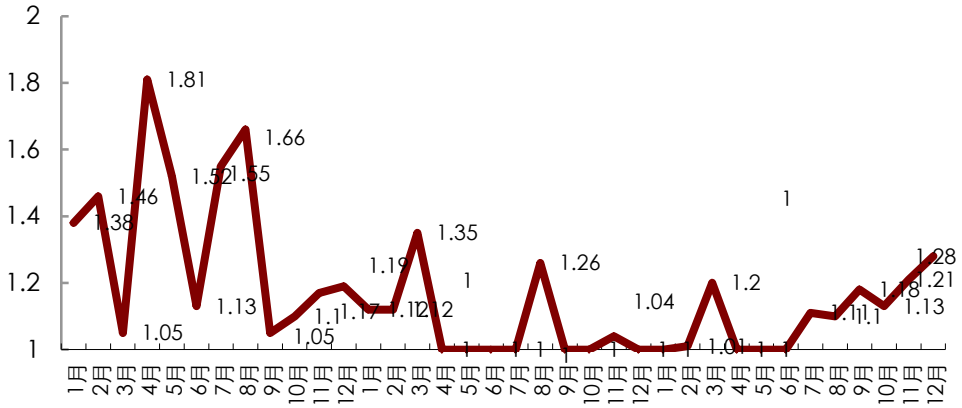
12 月西樵听音湖成交一酒店地块，该项目享一线湖景，按规划开发商须引进国际五星级酒店品牌。另外华侨城亦底价拿下顺德华侨城项目临近地块，项目总占地面积达到 32 万方，进一步扩大顺德华侨城项目规模。时代以 8.54 亿元总价，9662 元楼面地价竞得桂城海三路南侧、南一路东侧商住地。地块占地面积 3.5 万方，总建 8.8 万方，周边为成熟的居住区域。12 月 31 日当代置业以 16.69 亿元拿下桂城金融 B 区商住地，楼面地价达到 11539 元，刷新佛山楼面地价纪录，此位当代置业首次进入佛山市场。另外保利华南底价竞得狮山科技路北商住地，占地 8.6 万方，楼面地价 1890 元，地块位于欧浦城市花北面。



2013-2015年佛山市商住土地供需对比

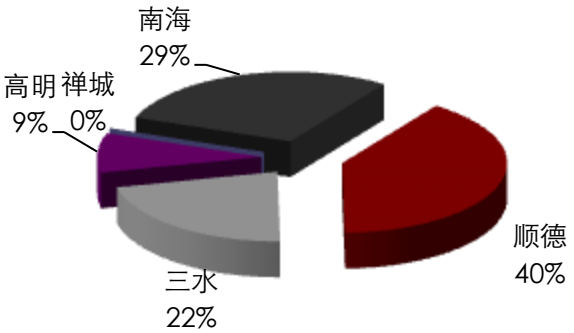


2013-2015年佛山商住土地溢价比

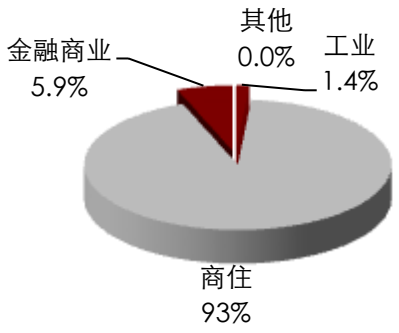


12 月成交土地几乎全为商住地块，仅成交 2 宗纯商业用地和 1 宗工业用地。因华侨城再拿地而拉升本月顺德成交占比，禅城区 12 月无土地成交。

2015年12月佛山各区土地成交对比



2015年12月佛山土地成交类型对比



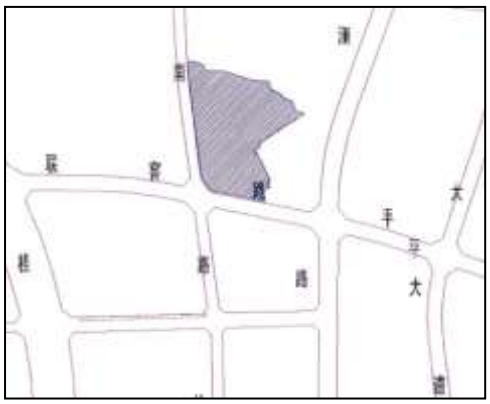
2. 未来土地供应

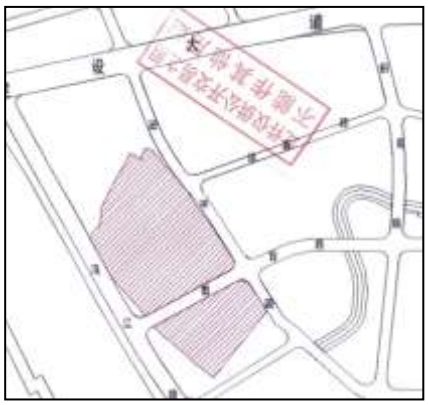
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价（元）
里水	2016/1/13	TD2015(NH)WG024	南海区里水镇和顺沿江北路地段	城镇住宅用地兼容批发零售及其他商服用地	9740.8	29222.4	3	6137	2100
里水	2016/1/13	TD2015(NH)WG023	南海区里水镇和顺沿江北路地段	城镇住宅用地兼容批发零售及其他商服用地	17984.8	62946.8	3.5	11568	1837.7
大沥	2016/1/22	TD2015(NH)WG027	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段，分为A、B 两区	城镇住宅用地兼容批发零售用地	111658.2	418718.25	3.75	270660	6464
大沥	2016/1/25	TD2015(NH)WG028	佛山市南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区五号地块地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	62097.1	217339.85	3.5	87557	4028.5
禅城	2016/1/13	TD2015(CC)WG012	佛山市禅城区南庄镇禅港路西侧、横三路两侧	二类居住用地，商业商务娱乐康体用地	74013	201587.6		72621	3602

高明	2016/1/28	TD2015(GM)WG023	佛山市高明区西江新城苏河路以西、丽景东路以南	城镇住宅用地(兼容商服用地)	37595.8	112787.4	3	17630	1563.1
高明	2016/1/28	TD2015(GM)WG022	佛山市高明区西江新城荷富路以东、丽景东路以南	商服用地(商业用地、商务用地)	19334.5	77338	4	9550	1234.8

（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：12 月里水推出两宗地块，分别位于里水城区和和顺，皆为小型商住地。而禅城绿岛湖核心区再推地，总占地面积 7.4 万方，总建约 20 万方，起拍楼面地价 3602 元。该地块享绿岛湖一线景观，预计将会引起激烈的竞价。大沥推出两宗优质地块。一宗位于黄岐金沙洲岛内，占地面积 11 万方，起拍楼面地价约 6400 元，片区吸纳广州客户为主，预计将形成较高溢价。另外一宗位于大沥广佛商贸城，西面靠近保利中央公馆，占地面积 6.2 万方，起拍楼面地价约 4000 元。



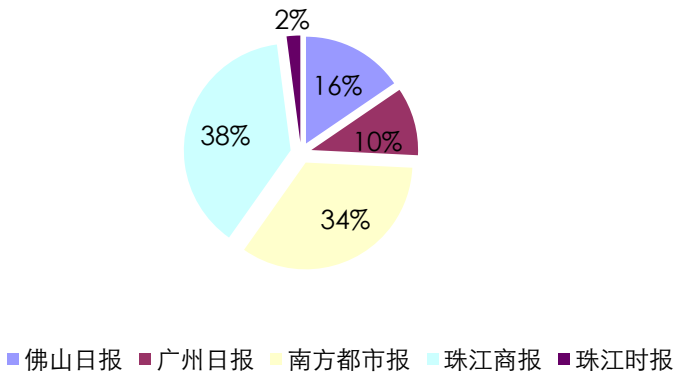


八、 广告投放分析

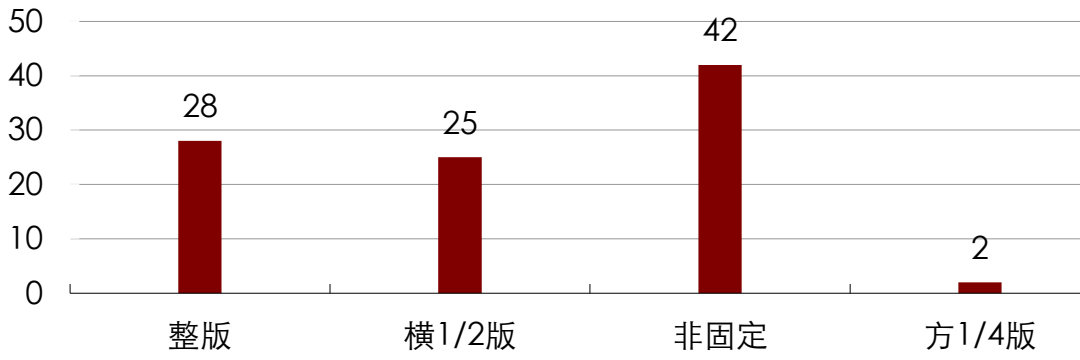
1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

12 月报广投放量环比大幅上升，整月共投放 97 则。当中珠江商报占总投 38%，南方都市报占 34%，佛山日报占 16%，广州日报占 10%，珠江时报占投放 2%，本月投放主要以非固定版为主。

各媒体广告投放份额



版面投放次数

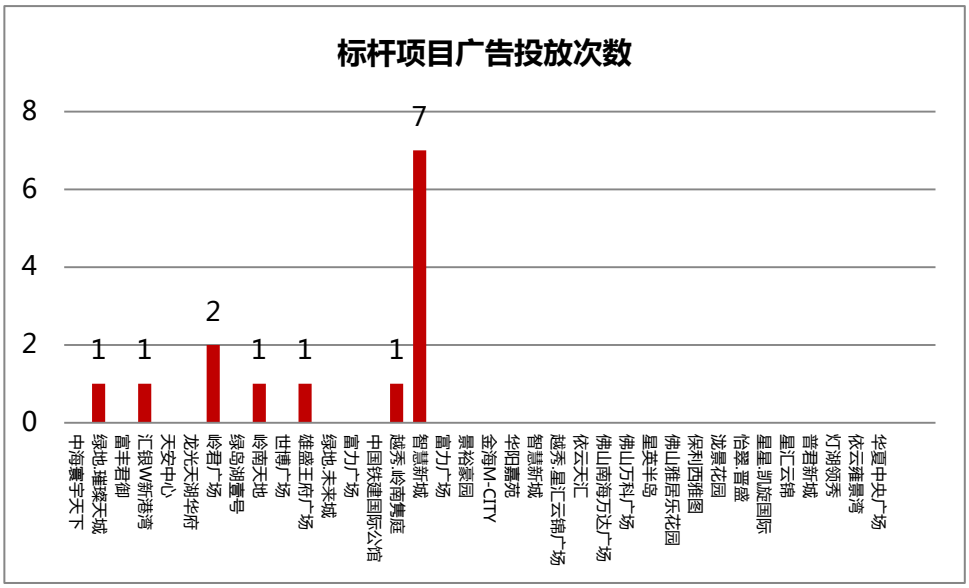


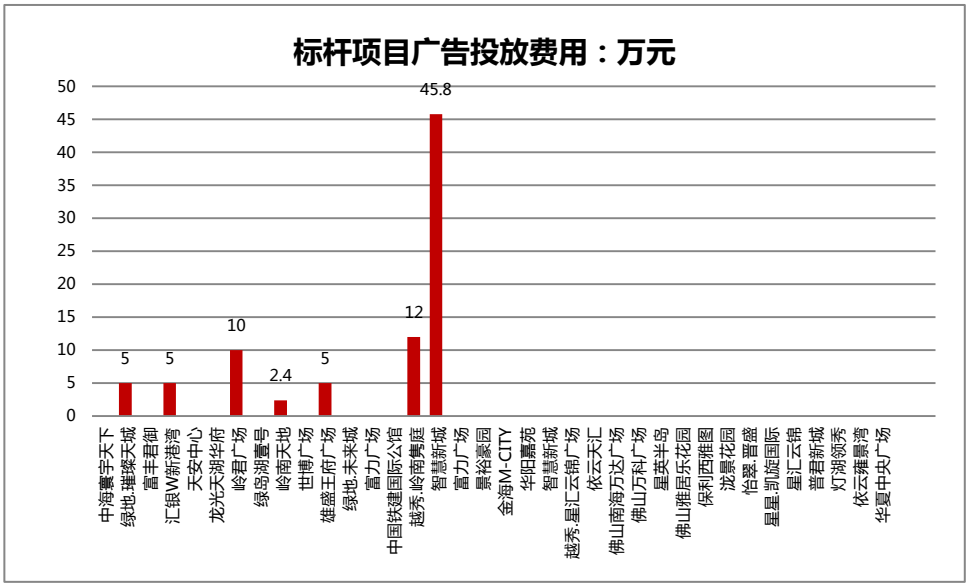
2. 本月指标项目广告投放统计

2.1 禅桂重点项目

本月禅桂项目推货较为活跃，总体广告投放数量环比增加幅度较多，分别是智慧新城共投放 7 则，投放金额为 45.8 万元，岭君广场本月投放 2 则，投放金额为 10 万元，其次越秀.岭南隽庭本月投放 1 则，投放金额为 12 万元，其余项目均出现少

量投放；





佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 1 月 16 日