

# LEADING

中国房地产营销代理领先品牌

## 佛山房地产市场 月度市场分析

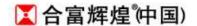
声明:本报告的数据源于建设局、国土局、房管局等网站,数据存在滞后性,可能出现与政府部门最终公布的数据有偏差的情况,因此仅作为行业内部参考之用,最终的数据应以政府部门权威数据为准。

## 目录

-,	宏观经济分析	3
1. 1.1	宏观经济信息11 月份 CPI 同比上涨 1.5% 连续 3 个月"1 时代"	
1.2	11 月 PPI 同比下降 5.9% 环比降 0.5%	3
1.3	11 月末 M2 同比增长 13.7% 人民币贷款增加 7089 亿元	3
2. 二、 1.	11 月宏观经济数据分析	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、 1. 2. 四、	禅桂区域房地产市场动态监测	7 8 10
五、 1.	标杆项目月份成交情况 禅城、南海部分项目动态	
·. 六、 1. 1.1	安观市场背景	13 13
1.2	上海: 创业人才等 5 类人满足条件可直接落户	



1.3	统计局: 110月份房地产开发投资增速回落 0.6%	14
1.4	商务部:取消外商投资房地产企业备案公示程序	14
2.	城市规划	
2.1	广州岭南广场即将开建 总投资 23 亿元	14
2.2	新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施	15
2.3	10月70大中城市27个上涨	15
2.4	11 月广州新建住宅成交 8294 套 均价环比涨 10.9%	15
2.5	深圳 11 月新房均价突破 4 万元/平方米	15
3.	开发商动态	16
3.1	龙光地产前 10 月销售 160 亿元	16
3.2	时代地产前 10 月销售 138.2 亿元	16
3.3	保利前 10 月签约 1212 亿元	16
3.4	碧桂园前 10 月合同销售 1005 亿 完成年度目标超七成	16
3.5	恒大地产上调 2015 年销售目标至 1800 亿	17
3.6	万科单月狂扫 20 块地	17
3.7	保利地产 26.9 亿夺广州广钢新城商住地	17
七、	土地市场情况	17
1.	本月土地成交统计	17
2.	未来土地供应	21
八、	广告投放分析	23
1.	本月佛山主流报纸硬广投放统计分析	23
2.	本月指标项目广告投放统计	23
2.1	禅桂重点项目	23



## 一、 宏观经济分析

#### 1. 宏观经济信息

#### 1.1 11 月份 CPI 同比上涨 1.5% 连续 3 个月 "1 时代"

2015 年 11 月份,全国居民消费价格总水平同比上涨 1.5%。其中,城市上涨 1.5%,农村上涨 1.3%;食品价格上涨 2.3%,非食品价格上涨 1.1%;消费品价格上涨 1.2%,服务价格上涨 2.1%。1-11 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: CPI 涨幅比上月提高 0.2 个百分点主要因为天气原因推高了部分农副产品价格,预计 12 月物价或将迎来季节性上涨。

#### 1.2 11 月 PPI 同比下降 5.9% 环比降 0.5%

2015年11月份,全国工业生产者出厂价格环比下降0.5%,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6.9%。1-11月平均,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6.0%。

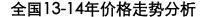
——点评: ppl 降幅略有扩大的原因是部分工业行业价格降幅扩大,其中有色金属 冶炼和压延加工、有色金属矿采选、黑色金属矿采选价格环比下降

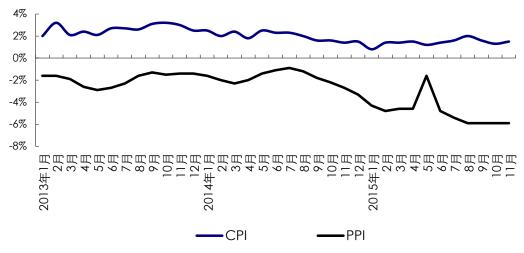
#### 1.3 11 月末 M2 同比增长 13.7% 人民币贷款增加 7089 亿元

11 月末,广义货币(M2)余额 137.40 万亿元,同比增长 13.7%,增速分别比上月末和去年同期高 0.2 个和 1.4 个百分点。狭义货币(M1)余额 38.76 万亿元,同比增长 15.7%,增速分别比上月末和去年同期高 1.7 个和 12.5 个百分点;流通中货币(M0)余额 6.03 万亿元,同比增长 3.2%。当月净投放现金 428 亿元。

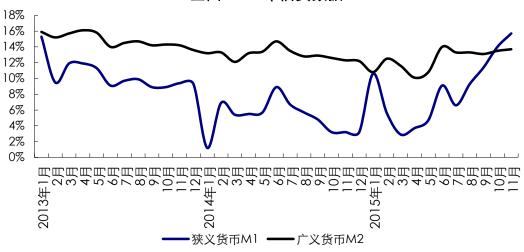
## 2. 11 月宏观经济数据分析

	СРІ	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	1.5%	-5.9%	15.7%	13.7%





全国12-14年信贷数据



——点评: CPI 涨幅比上月提高 0.2 个百分点主要因为天气原因推高了部分农副产品价格,预计 12 月物价或将迎来季节性上涨。ppl 降幅略有扩大的原因是部分工业行业价格降幅扩大,其中有色金属冶炼和压延加工、有色金属矿采选、黑色金属矿采选价格环比下降。

## 二、 佛山市各区成交情况

#### 1. 佛山全市市场

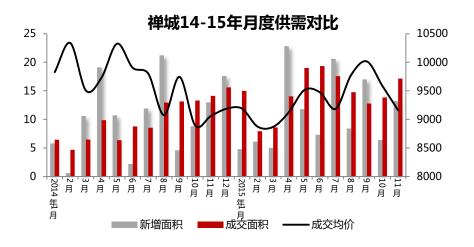
11 月佛山商品住宅新增供应 97.7 万方,年底将至,开发商推售热情不减,新增供应环比上升 25%,各项目业绩比拼进入最后冲刺阶段;共成交 130.87 万方,环比上升 11%,力压 "金九银十"市场表现,成交量上升至下半年最高峰,主要是年底各项目业绩冲刺,新货加推和折扣力度加大导致项目成交有所上升;

成交均价8610元/方,环比价格基本持平。



#### 2. 禅城区市场

11 份禅城共批出 13.2 万方, 批出量大上升 106%; 成交 17.13 万方, 成交均价 9160 元/方, 环比继续下降。



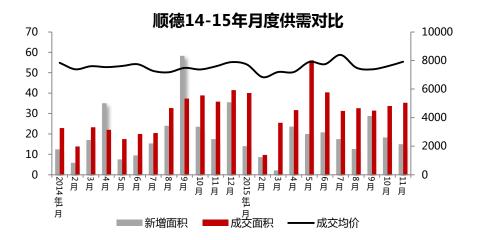
#### 3. 南海区市场

11 月南海区共批出 56.3 万方, 共成交 61.38 万方, 环比上升 14%, 成交 均价 9718 元/方。



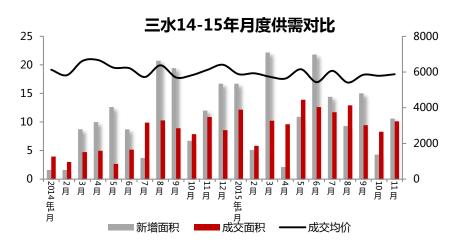
#### 4. 顺德区市场

11 月顺德共批出 15 万方, 成交 35.32 万方, 成交均价 7915 元/方。



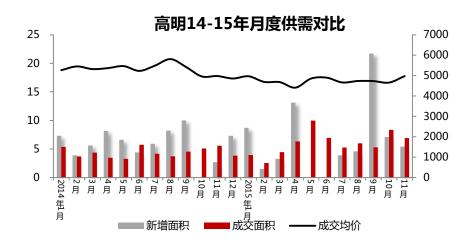
#### 5. 三水区市场

11 月三水新增供应 10.6 万方, 成交 10.12 万方, 成交均价 5873 元/方。



#### 6. 高明区市场

11 月高明新增供应 5.4 万方, 成交 6.92 万方, 成交量是五区唯一下降区域, 成交均价 4972 元/方。



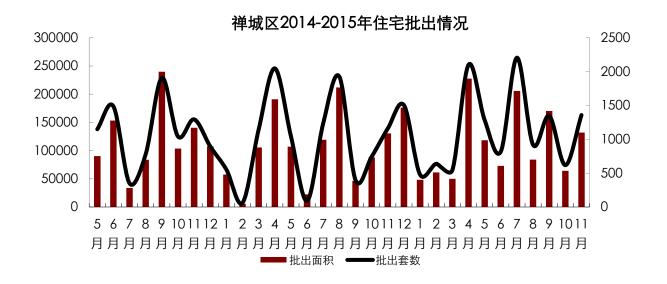
## 三、 禅桂区域房地产市场动态监测

## 1. 禅桂市场供应分析

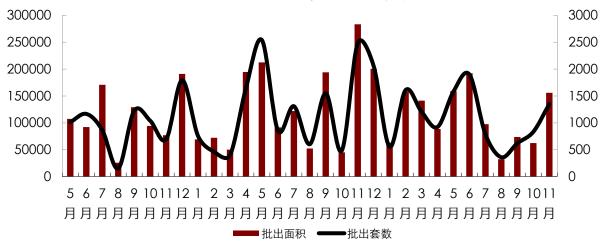
15年11月份禅城供应量环比大幅回升,升幅约105%;本月共批出1358套,共13.2万m²。批出的产品均为刚需户型为主含部分改善型产品,其中绿地未来商业中心本月共批出450套,约5万㎡;第二万科城,本月共批出324套,共约2.8万㎡。至于桂城方面,11月桂城供应量相比10月明显大幅回升,本月共批出1348套,共15.6万㎡,其中金域金域中央本月共批出720套,约6.7万㎡;第二名富丰君御本月共批出465套,共5.5万㎡。本月禅桂地区项目正式进入年底业绩冲刺的最后阶段,新货数量大幅提高,供应量较多的项目均为千灯湖版块以及季华路版块项目为主;

区域	批出面积(㎡)	批售套数		
禅城	131795	1358		
桂城	155707	1348		

(数据来源:佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设局)



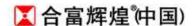
#### 桂城2014-2015年住宅批出情况



## 2. 禅桂市场成交分析

11 禅桂中心区共成交 3450 套,成交均价为 11177 元/㎡,成交量价环比上升,相比 10 月黄金节点,11 月新推项目较多,并且不少全新项目在此时入市,带动整个中心区成交走高;其中禅城区在本月共有 1608 套单位的成交,量价环比持平,与 10 月变化不大,绿地未来城、东海银湾、普君新城等几个热卖项目仍是禅城主要的成交支撑,大部分本月成交变化不大,维持上月的成交水平;而桂城则成交 1842 套单位量,成交量环比上涨 88%,广佛交界项目再次补充血液,将整个桂城片区成交拉高,万科、保利、中海三大品牌发展商的成交量排名前列。

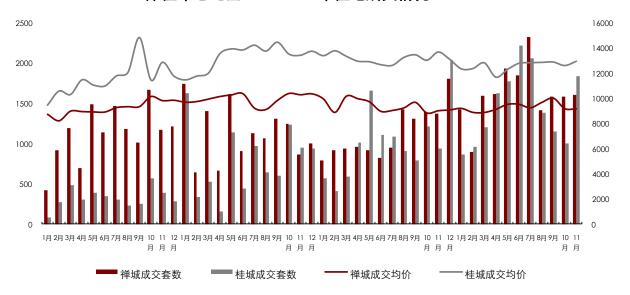
区域	11月成交面积(万㎡)	11 月成交套数(套)
禅城	14.73	1608



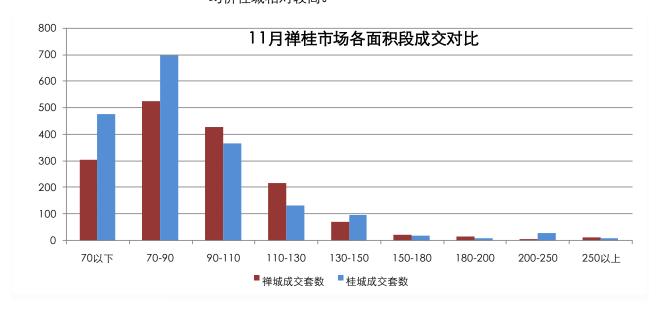
桂城	16.54	1842

(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



11月份禅桂区域新增供应项目仅12个,39.62万㎡的供应量,供应量环比有所增加,新项目批出有富丰君御、童梦天下等,主要批出仍集中在70-90㎡产品,另外首改产品110-130㎡紧随其后;本月禅桂中心区70-90㎡产品成交最多,主要集中在桂城几个广佛项目身上,而禅城则70-90㎡以及90-110平米两个面积段成瓜分,70㎡以下的公寓项目成交仍集中在几个住宅性质公寓产品为主。均价方面,禅城刚需产品均价在8字头左右,而桂城产品则在12000-13000元/㎡之间,110-130㎡产品均价桂城相对较高。





## 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
					83~98 方三	14500—	
桂城	时代廊桥	3座	11月7日	270 套	房、92~112	15500 元带	70%
					方三房、四房	装	
					88-91 m²≡	7000-8200	
禅城	童梦天下	1、9座	11月8日	174套	房、111㎡四	元/㎡ (毛坯)	50%
					房		

(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)

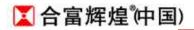
## 五、 标杆项目月份成交情况

## 1. 禅城、南海部分项目动态

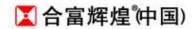
区域	项目名称	项目总 建万 ㎡	已批售面 积 ㎡	累计销售 面积(㎡)	已批售 套数	累计销售 套数	本月销售 套数	本月销 售面积	本月销 售均价	目前销售 价格
禅城	越秀岭南	30	57840.46	25961.94	520	287	39	3654.36	12492	12000-13



禅城	星星凯旋国际	110	156007.4 9	146531.0	1405	1482	37	3484.23	11075	10800-12
禅城	佛山万科 广场	75	100004.7	87262.87	1056	998	36	2873.53	11786	13000-14
禅城	非凡领域	19	42380.21	11750.93	416	140	47	4225.84	8963	9500-110
禅城	绿岛湖壹 号	120	78795.97	9180.23	371	152	12	2628.13	12684	8500-150 00
禅城	童梦天下	165	21204.23	5038.57	230	49	49	5038.57	7898	7200-850
禅城	依云雍景 湾	23	85384.39	33689.65	316	223	1	158.7	8444	9000-100
禅城	龙光天湖 华府	9.6	29569.02	10556.96	308	128	16	1538.53	11822	12000-14
禅城	龙光水悦	43	183665.6	143056.8	别墅: 74	65	0	0	0	21000
干机	龙湾		100000.0		洋房: 1588	1064	29	3535.99	6204	8000-850
禅城	绿地未来城	72	80406.14	22613.26	780	220	171	18212.7 7	7649	7000-800
禅城	时代年华	5.5	40352.06	17298.61	464	196	56	5006.59	10208	10500-12
禅城	绿岛明珠	50	230891.3	141520.1	洋房: 1514	1044	73	10054.9 7	7281	8000-300
十九八	5次四月75小	30	200071.0	141020.1	别墅: 12	5	0	0	0	00
禅城	富力广场	22	33862.01	10234.67	346	104	12	1243.78	11774	12000-13
禅城	普君新城	46	218312.4	120638.3 7	2519	1302	112	9709.62	11576	11000-13
禅城	沿海馨庭	30	106267.5	104295.3 7	1110	1069	32	3217.17	9109	9000-950
禅城	领地海纳 龙庭	11	53659.65	26035.61	594	284	26	2275.53	7238	7500-800 0
禅城	瑞安东华 嘉苑	150	214723.8 8	212192.3	1330	1280	42	5706.02	11964	16000-20



禅城	海湾城	35	133648.6	94496.96	1410	991	51	4581.71	9037	8500-930 0
禅城	新鸿基泷 景	280	182797.0 9	130443.4	1626	1098	93	9415	9031	16000-20
禅城	盛南新都	45	234924.7	133529.1 5	2411	1915	28	2795.62	8404	7500-870 0
禅城	汇银 W 新港湾	36.9	175969.5 5	148522.1	1758	1444	29	2768.1	7519	6500-780
禅城	港宏世家	36	250438	227976.0	2308	1961	89	7747.79	5793	5500-700
桂城	金地珑悦	24	71730.48	41549.66	742	434	14	1296.93	12546	12000-14
桂城	灯湖左岸	20	105714.3	76399.69	1097	795	59	6058.85	12973	12000-13
桂城	金域中央	120	282604.6	221332.7	3187	2479	477	41905.9 8	13778	9500-130 00
桂城	中铁建水岸花园	28	21978.68	9154.97	240	100	100	9154.97	15204	13500-15
桂城	中海寰宇 天下花园	65	271950.5 4	267861.7 8	2253	2264	23	4977.57	14343	13000-15
桂城	依岸康堤	41.3	254651.6 5	166923.2 7	1753	1434	9	1883.35	10325	8500-950 0
桂城	南海万科广场	54	158937.6	69298.83	1714	748	6	657.05	16786	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	66499.29	1240	1794	78	2731.16	10214	12000
桂城	宏鼎景裕	62	220557.9	161892.9	1848	1393	100	11299.7 8	13786	14000-16
桂城	万达广场	69	264623.9	25598.97	公寓: 1894	1692	0	0	0	15500
一土力队	73 K2 1 30/3	0,	204020.7	20070.77	洋房: 1638	1548	0	0	0	12500-14 000
桂城	华福御水 岸	15	88187.42	71421.13	881	729	53	7115.74	13648	11000-12 500
桂城	中海万锦	27	185157.7 4	156571.9	1816	1526	226	20982.9	11915	9500-130 00
桂城	中海锦苑	13	122413.6	41858.44	1104	382	42	4468.42	13752	11000-13



			3							000
桂城	佳兆业滨 江一号	46	239957.8	191462.7 8	1982	1664	16	1836.96	13671	13500-14
平洲	富丰新城	38	293307.7 4	254105.1 4	2571	2510	0	0	0	9500-130 00
平洲	保利西雅 图	60	524914	493793.1 8	5304	5051	301	30449.4	12035	9000-120
罗村	翠湖绿洲	80	186827.1 5	115422.5 9	1905	1106	3	304.46	6295	6500-750
狮山	中恒海晖城	100	271133.3	2326746. 6	2792	2443	13	1225.94	5920	4700-600
西樵	凰樵圣堡	33.9	271749	302962.3	3223	3461	6	834.48	7884	7000-800
西樵	凰樵假日	18	94529.57	105582.5	995	925	5	830.57	6683	7500-900 0
西樵	丽湖名轩	10	100132	69068.52	1103	823	1	139.9	5275	5000-600
西樵	樵山明珠	14	66083.68	63248.37	433	429	2	489.4	9244	7300-780
狮山	依云曦城	42	232793.0	195255.9	2480	1441	39	4099.13	12273	6900-850
乐从	保利东湾	1040000	628248.3	556602.8 3	4702	4522	16	2885.47	16648	12000-24
乐从	M-city	700000	103156.4	63595.79	1691	1135	50	2863.15	13684	11000-12 000
乐从	怡翠晋盛	1145300	171021.5 8	93717.17	1904	1098	80	6793.84	12737	12000-14

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 广州正式启动不动产统一登记

自 2015 年 11 月 2 日起,广州市全面启动不动产统一登记工作。不动产登记

证发放按照"不变不换"的原则,市民手中的房产证继续有效,除非要办理抵押登记、变更登记、转移登记时,才重新办理《不动产权证书》或《不动产登记证明》。

#### 1.2 上海: 创业人才等 5 类人满足条件可直接落户

发布 《关于服务具有全球影响力的科技创新中心建设 实施更加开放的国内人才引进政策的实施办法》。从 11 月 1 日起,上海在引进创业人才、创新创业中介服务人才、风险投资管理运营人才、企业高级管理和科技技能人才、企业家等五类人才上,在居住证积分、居转户、直接落户三项政策上突破现有政策。

#### 1.3 统计局: 110月份房地产开发投资增速回落 0.6%

国家统计局今日公布数据显示,2015年1-10月份,全国房地产开发投资78801亿元,同比名义增长2.0%,增速比1-9月份回落0.6个百分点。其中,住宅投资53150亿元,增长1.3%,增速回落0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.4%。

#### 1.4 商务部: 取消外商投资房地产企业备案公示程序

11 月 11 日,商务部、外汇局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》,通知自印发之日起执行。通知称将进一步简化外商投资房地产企业管理工作。地方各级商务主管部门应根据外商投资法律法规和相关规定批准外商投资房地产企业的设立和变更,同时按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目的相关信息。另外,取消商务部网站备案公示程序。外商投资房地产企业在完成相应工作流程后,可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

## 2. 城市规划

#### 2.1 广州岭南广场即将开建 总投资 23 亿元

近日,据广州市公共资源交易中心消息,岭南广场项目正式立项,工程总投资估算达 23 亿元,其中工程费用 19.5 亿元。该项目位于广州塔南侧,总用地面积约 18 万平方米,总建筑面积 21.4 万平方米,定位为集文化、休闲、交通、配套商业等功能的"城市客厅",届时将串联广州塔和拟建的广州博物馆、广州科学馆和广州美术馆等标志性建筑,整体规划为地面全贯通式步行景观带,通过对广场一系列公共空间设计形成适宜市民和游客休闲、游憩、活动的城市

开敞空间。

#### 2.2 新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施

国务院办公厅日前发布《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》,《意见》要求新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件,大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%,每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。

#### 2.3 10月70大中城市27个上涨

18 日,国家统计局发布今年 10 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况。 与上月相比,70 个大中城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)价格上涨 的城市有 27 个,持平的城市有 10 个,33 个城市出现下跌。重庆 10 月房价与 9 月持平。数据显示,全国 70 个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市 个数为 27 个,比 9 月减少 12 个;持平的城市个数为 10 个,与 9 月相同。

#### 2.4 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。

#### 2.5 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%。

#### 3. 开发商动态

#### 3.1 龙光地产前 10 月销售 160 亿元

11 月 4 日,龙光地产控股有限公司对外披露其 10 月份营运数据,期内龙光地产实现合约销售额约为 27.7 亿元,同比增长 37.5%,合约销售面积约为 22.1 万平方米。截至 2015 年 10 月 31 日止十个月的合约销售额约为 160.2 亿元,同比增长 51.5%,合约销售面积约为 208.9 万平方米。

#### 3.2 时代地产前 10 月销售 138.2 亿元

11月4日,时代地产控股有限公司披露 10月业绩,截至 2015年 10月 31日 止十个月,集团合同销售额约为人民币 138.2亿元,同比下跌 9.1%;签约建筑面积约为 163.1万平方米,同比增长 16.8%。10月单月,时代地产合同销售额约19.9亿元,环比增长 18.5%;签约面积 24.4万平方米,环比增长 24.5%。

#### 3.3 保利前 10 月签约 1212 亿元

11 月 9 日,保利房地产(集团)股份有限公司发布公告称,今年 10 月,公司 实现签约面积 100.69 万平方米,同比下降 13.54%;实现签约金额 114.11 亿元,同比下降 24.37%。新增项目方面,保利地产近期竞得福州、广州增城、湖北、东莞等地共计六幅地块,成交总价为 85.77 亿元,总用地面积为 46.18 万平方米,规划容积率总面积约为 122.57 万平方米。

#### 3.4 碧桂园前 10 月合同销售 1005 亿 完成年度目标超七成

11月6日,碧桂园发布公告称,截至2015年10月31日止10个月,公司及其附属公司,连同其合营公司和联营公司,共实现合同销售金额约人民币1,005.0亿元,同比增长约9.39%;合同销售建筑面积约1,554万平方米,同比增长约12.5%。

#### 3.5 恒大地产上调 2015 年销售目标至 1800 亿

11月10日,恒大地产(专题阅读)(相关干货)发布公告,将2015年销售目标上调至1800亿,较原目标1500亿增20%,较2014年实际销售额1315亿大幅提升37%。恒大也是今年首个上调销售目标的房企。前10个月,恒大已实现销售1545.3亿,同比增44%,较2014年全年增17.5%,完成年初制定的1500亿目标103%,是今年首家提前超额完成年度目标的房企。

#### 3.6 万科单月狂扫 20 块地

万科 10 月新增加项目 19 宗商住用地以及 1 宗物流用地。这 20 宗土地的计容建筑面积 315.9 万平方米,万科拥有的权益建筑面积为 265.6 万平方米,权益地价 134.9 亿元。

#### 3.7 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。

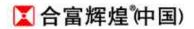
## 七、 土地市场情况

## 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
禅城	2015 /11/ 19	TD2015(C C)WG010	佛山市禅城区 华宝南路东 侧、东平河北 侧	二类居住用 地,商业商务 娱乐康体用地	90479.06	2.5	85062	3761	中海地产集团有限公司
高明	2015 /11/ 16	TD2015(G M)WG01 2	佛山市高明区 荷城街道荷富 路以东 GM-F-02-01- 03A-02	商服用地	19767.09	4	6200	784	佛山市高明区 荷城宝力资产 管理有限公司
高明	2015	TD2015(G M)WG01	佛山市高明区 荷城街道荷富	城镇住宅用地 70年、商服用	20697.02	3	5650	910	佛山市高明区 荷城宝力资产



	16	3	路以东 GM-F -02-01-03A-0 3	地					管理有限公司
	2015 /11/ 16	TD2015(G M)WG01 4	佛山市高明区 荷城街道荷富 路以东、陈家 湖以南 GM-F-02-01- 04A-01	城镇住宅用地 70年、商服用 地	10138.58	3	2600	855	佛山市高明区 荷城宝力资产 管理有限公司
高明	2015 /11/ 24	TD2015(G M)WG01 5	佛山市高明区 更合镇古城路 以东、环西路 以南	商服用地	7835.68	2	974	622	佛山市高明区 禾亿投资开发 有限公司
南海	2015 /11/ 4	TD2015(N H)WG015	佛山市南海区 里水镇沙涌村 湖洲村民小组 地段	城镇住宅用地 兼容批发零售 用地	87156.9	3.8	202736	6121	佛山市万科置业有限公司
			佛山市三水区 乐平镇芦西公 路东侧生态园 地块一	商服用地(批	3520				
三水	2015 /11/ 12	TD2015 (\$\$) XG028	佛山市三水区 乐平镇芦西公 路东侧生态园 地块二	发零售用地、 住宿餐饮用 地、商务金融 用地、其它商	2144.9		1200	507	广东佛山市三 水侨鑫高科技 农业发展有限 公司
			佛山市三水区 乐平镇芦西公 路东侧生态园 地块三	服用地)	3190.9				
三水	2015 /11/ 12	TD2015 (SS) XG029	佛山市三水区 乐平镇南边一 小区 1 号	城镇住宅用地、商服用地	6666.7	3	1020	510	麦子麟、麦耀培
三水	2015 /11/ 18	TD2015 (SS) XG030	佛山市三水区 云东海街道三 水大道西侧地 块四之二	文体娱乐用地、商服用地	29296.9	1.8	6600	1252	佛山三水昊和投资有限公司
顺德	2015	TD2015	佛山市顺德区	城镇住宅用地	62187.24	3.9	122478	5050	佛山市保利顺



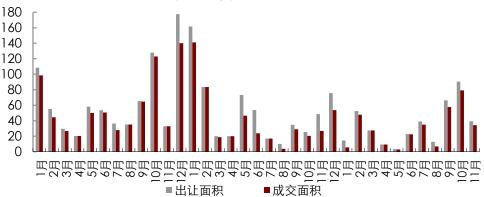
/11/	(SD)	佛山新城、乐	兼容批发零售			源房地产有限
30	WG021	从镇吉祥道以	用地、住宿餐			公司
		东、华康道以	饮用地			
		西、富华路以				
		南地块				
		(XCNA02-4				
		1、42 地块)				



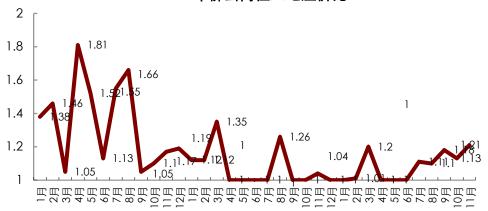


(数据来源: 五区国土局) (面积单位: 平方米。价格单位: 万元,元/平方米)——点评: 11 月商业商住地块出让 39 万方,成交 34 万方,由于 11 月政府放缓了推地节奏,供需均出现较大回落。成交溢价保持较高水平,溢价率为 1.21,竞价气氛较浓厚,有多宗优质地块高地价成交。其中万科拿下里水一商住地块,总价超过 20 亿元,成为今年佛山的总价地王。地块临近广州,占地面积 8.7 万方,楼面地价 6121 元,溢价 56%。中海竞得禅城华宝南路东侧、东平河北侧一商住地块,成交总价 8.51 亿元,楼面地价 3761 元,溢价 5%。地块位于海湾城南面,占地面积 90479 方,总建 226198 方,其中商业建面不超过总建 30%。保利再竞得佛山新城核心区大墩村地块,为底价成交,楼面地价 5050 元。连同 9 月保利竞得的相邻地块,两项目合共开发体量近 60 万方。

#### 2013-2015年佛山市商住土地供需对比

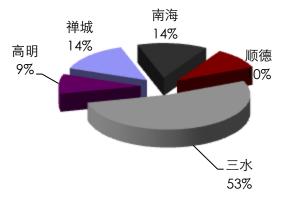


#### 2013-2015年佛山商住土地溢价比

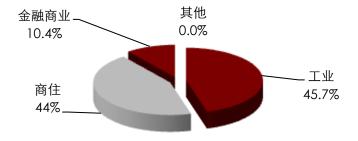


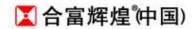
11 月工业土地成交约占 46%,仅成交三水一宗大型工业地块,同时亦使三水土地成交占比达到 53%。商住地块占比 44%,成交 3 宗大型商住地拉升比例。

#### 2015年11月佛山各区土地成交对比



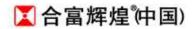
#### 2015年11月佛山土地成交类型对比





## 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	2015/1 2/14	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	517340	综合 1.63	100971	1951 <i>.7</i>
顺德	2015/1 2/15	TD2015 (SD) WG024	佛山市顺德区 大良街道凤翔 21 号地块	城镇住宅用地 兼容批发零售 用地、住宿餐 饮用地	8176.68	24530	3	3708	1511.6
南海	2015/1 2/23	TD2015(N H)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	88457. 3	2.5	51447	5816
顺德	2015/1 2/15	TD2015 (SD) WG024	佛山市顺德区 大良街道凤翔 21 号地块	城镇住宅用地 兼容批发零售 用地、住宿餐 饮用地	8176.68	24530	3	3708	1511.6
三水	2015/1 2/30	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)	35695.7 5	89239. 375	2.5	3220	360.8
三水	2015/1 2/30	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	127822 .1	3.5	7950	621.9
狮山	2015/1 2/30	TD2015(N h)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	215565	2.5	40742	1890
桂城	2015/1 2/31	TD2015(N H)WG021	佛山市南海区 桂城街道广东 金融高新技术 服务区 B 区	城镇住宅用地 兼容批发零售 用地	48207.7	144623 .1	3	93557	6469



			03-02-08 地块						
	2015/1	TD2015(N	佛山市南海区 大沥镇雅瑶村	城镇住宅用地	427/0.0	157569	2.4	00000	10/0
大沥    -  -	2/31	H)WG020	罗城经济社(土 名)"基里""基 外"地段	兼容批发零售 用地	43769.2	13/309	3.6	20000	1269

(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: 11 月出让公告再推多宗优质地块。顺德出让两宗商住地块,其中一宗总建面超过 50 万方,比邻在售的华侨城天鹅湖项目,起拍总价 10 亿元,。该地块可建的商业面积超过 30 万方。南海桂城中心区推出一宗小型商住地,位于丽雅苑西侧,海三路南侧,为旧城区内,周边商住氛围浓厚。地块占地面积 3.5 万方,起拍楼面地价约 5800 元。桂城金融 B 区一地块刷新今年起始楼面价纪录,该地块位于粤港金融科技园东侧,占地面积 4.8 万方,起拍楼面地价 6469 元。另外大沥万荟玖珑项目西侧亦推地,占地面积约 4.4 万方,起拍楼面地价 1269 元,具有较大的溢价空间。狮山地块位于穆天子山庄旁,占地面积 8.6 万方,为今年狮山首推地。









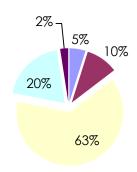


## 八、 广告投放分析

#### 1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

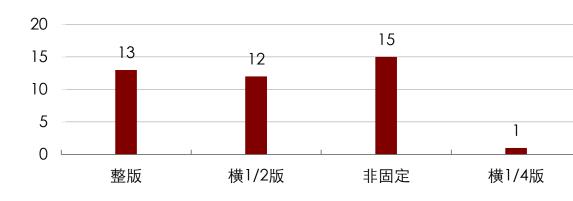
15年11月报广投放量相比10月有所下降,整月共投放41则。当中南方都市报占总投63%,珠江商报占20%,广州日报占10%,佛山日报占5%,珠江时报占投放2%,本月投放主要以非固定版为主。

#### 各媒体广告投放份额



■佛山日报 ■广州日报 ■南方都市报 ■珠江商报 ■珠江时报

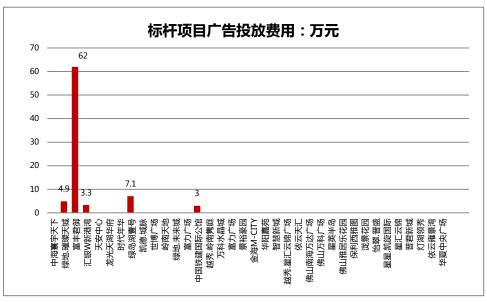
#### 版面投放次数

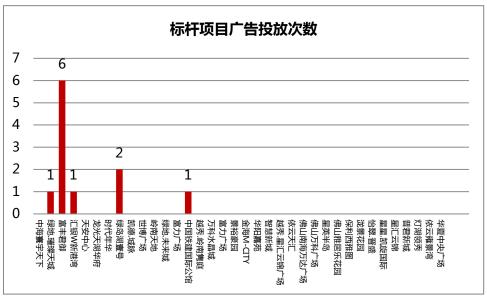


## 2. 本月指标项目广告投放统计

#### 2.1 禅桂重点项目

近月禅桂地区项目广告投放量有所减缓,本月广告投放项目仅有 5 个;基本集中在千灯湖版块以及季华路沿线,分布是富丰君御共投放 6 则,投放金额为 62 万元,绿岛湖壹号本月投放 2 则,投放金额为 7.1 万元,其次汇银 W 新港湾、绿地.璀璨天城与中国铁建国际公馆本月各投放 1 则,投放金额分别为 3.3 万元、4.9 万元以及 3 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12月13日