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 6 月 CPI 同比增长 1.4% 3
1.2 6 月份 PPI 同比下降 4.8% 3
1.3 6 月末广义货币余额 105.45 万亿元 同比增长 14% 3
2. 6 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 8
1. 禅桂市场供应分析 8
15 年 6 月禅桂市场新增货量供应情况 8
2. 禅桂市场成交分析 9
四、 新盘动态 11
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 15
1. 行业动态 15
1.1 住建部：去年公积金住房消费类提取超 5714 亿元 15

1.2 国务院：三年 1800 万套棚改计划将启动 15
1.3 央行调查:二季度超 5 成居民认为中国高房价难接受 15
1.4 商品房库存 3 年来首降 15
1.5 顺德豪宅税起征点 重回 13000 元/㎡之上 15
1.6 三水不动产登记局成立 年底前发放不动产权利证书 16
1.7 住建部：去年公积金住房消费类提取超 5714 亿元 16
1.8 广州投放 11 块养老福利用地 16
1.9 佛山公积金存贷比连续六年超过 80% 16
1.10 32 个省区市调整公积金政策 16
1.11 广州今年拟建成 21213 套保障房 16
1.12 东莞夫妻最高贷款额增至 80 万 取消面积限制 17
1.13 广州公积金新政 6 月 8 日起执行 17
1.14 佛山试行公积金存款利息补贴 1% 试行一年总额近 1 亿 17
1.15 三水公租房申请条件放宽 17
2. 城市规划 18
2.1 禅城半月岛湿地公园动工 18
2.2 地铁二号线魁奇路站开始围蔽 18
2.3 广东将建海绵型城市 18
2.4 广佛线西朗至燕岗段 2015 年底开通 18
2.5 佛山首家公园主题购物中心即将对外试业 18
2.6 荷杨大道动工 高明"环城快速路"有望全线贯通 19
3. 开发商动态 19
3.1 绿地集团 18.6 亿元连拿上海松江、青浦两宗地 19
3.2 华润华发拴住上海新地王 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 22
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 24
2.1 禅桂重点项目 24

一、 宏观经济分析

1. 宏观经济信息

1.1 6 月 CPI 同比增长 1.4%

2015 年 6 月份,全国居民消费价格总水平同比上涨 1.4%。其中,城市上涨 1.4%,农村上涨 1.2%;食品价格上涨 1.9%,非食品价格上涨 1.2%;消费品价格上涨 1.1%,服务价格上涨 2.2%。上半年,全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.3%。

——点评:6 月 CPI 有小幅回升,今年上半年我国 CPI 涨幅一直在 1%这个节点徘徊,1 月份 CPI 涨幅一度低至了 0.80%,2 到 3 月均为 1.40%,4 月份攀升到上半年最高点 1.50%,5 月份时又回落到 1.20%。预计下半年 CPI 同比可能小幅回升,但全年平均物价水平将低于 2%。

1.2 6 月份 PPI 同比下降 4.8%

2015 年 6 月份,全国工业生产者出厂价格环比下降 0.4%,同比下降 4.8%。工业生产者购进价格环比下降 0.2%,同比下降 5.6%。上半年,工业生产者出厂价格同比下降 4.6%,工业生产者购进价格同比下降 5.5%。

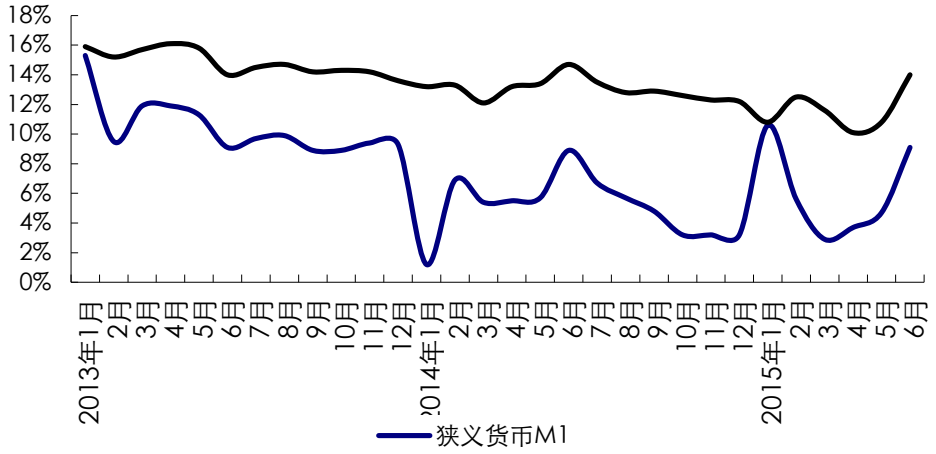
1.3 6 月末广义货币余额 105.45 万亿元 同比增长 14%

6 月末,广义货币(M2)余额 105.45 万亿元,同比增长 14.0%,比上月末低 1.8 个百分点,比上年末高 0.2 个百分点;狭义货币(M1)余额 31.36 万亿元,同比增长 9.1%,比上月末低 2.2 个百分点,比上年末高 2.6 个百分点;流通中货币(M0)余额 5.42 万亿元,同比增长 9.9%。上半年净回笼现金 509 亿元。

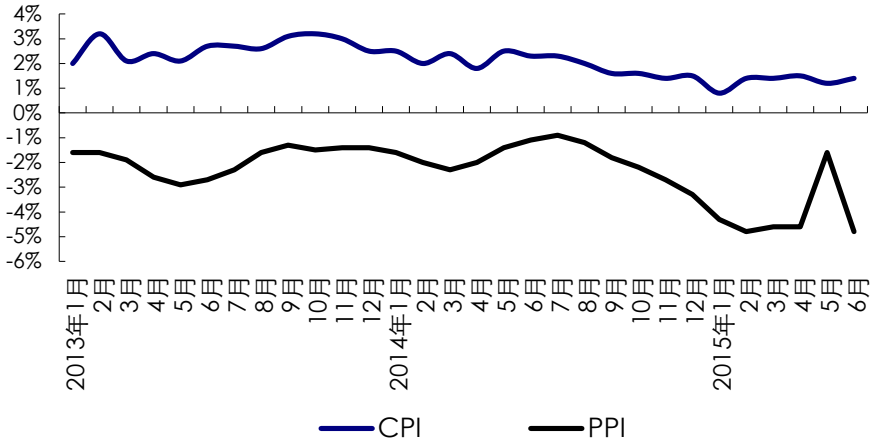
2. 6 月宏观经济数据分析

	CPI	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	1.4%	-4.8%	9.1%	14%

全国12-14年信贷数据



全国13-14年价格走势分析



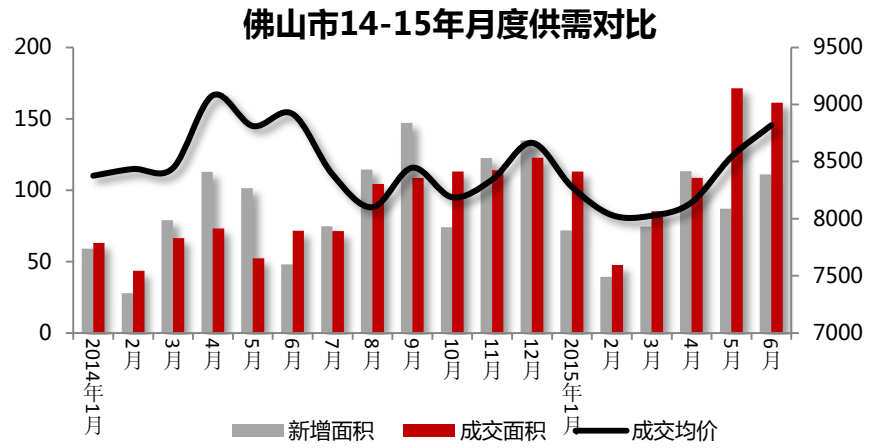
——点评：6 月 CPI 有小幅回升，今年上半年我国 CPI 涨幅一直在 1%这个节点徘徊，1 月份 CPI 涨幅一度低至了 0.80%，2 到 3 月均为 1.40%，4 月份攀升到上半年最高点 1.50%，5 月份时又回落到 1.20%。预计下半年 CPI 同比可能小幅回升，但全年平均物价水平将低于 2%。

二、 佛山市各区成交情况

1. 佛山全市市场

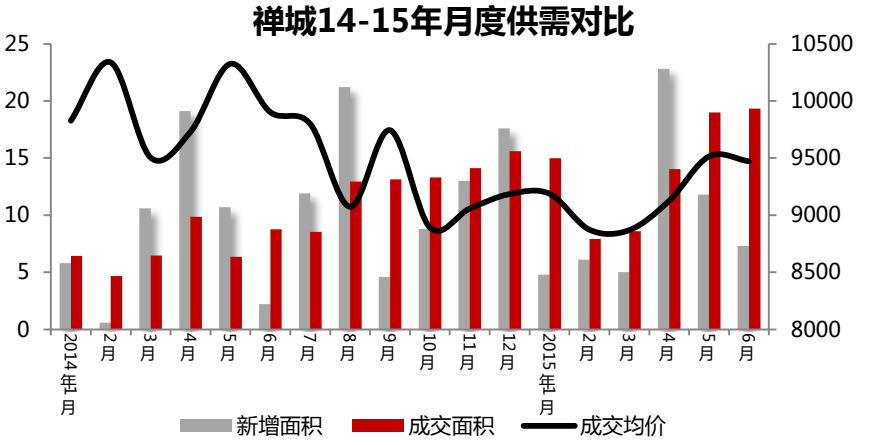
2015 年上半年，佛山市商品住宅成交面积达 686 万㎡，同比增幅 81%，为近年来的最高位，而成交均价同比小幅下滑 0.34%。价稳量涨的市场局面，主要来源于政策面的刺激推动作用。同时，佛山限购政策自去年松绑后，本年再进一步调整，自 5 月起佛山全面解除住房限购政策，在政策的

多重叠加下影响下，佛山房地产市场已迎近年来最宽松的环境。解限政策的实施，释放了一大波刚需及改善型的购买需求，加上大量广州客的助力，积压下来的库存去化速度有所加快，市场整体向好。成交量在 4-6 月份连续三个月突破 100 万㎡，其中 5 月份的 171 万㎡是历史最高位。



2. 禅城区市场

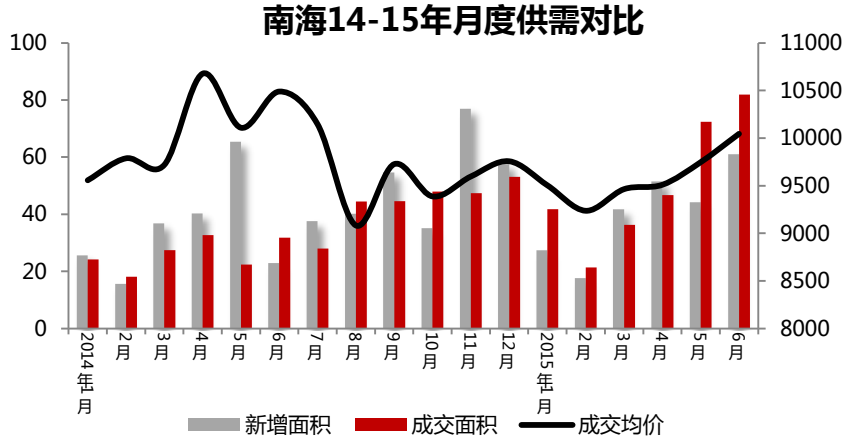
6 月份禅城共批出 7.3 万平方米，成交 19.33 ㎡，环比有小幅上升；均价 9472 元/㎡。



3. 南海区市场

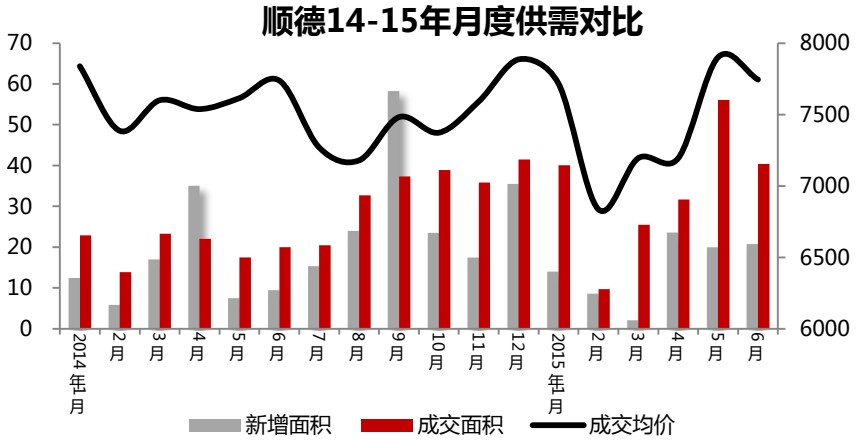
6 月南海区共批出 61.1 万平方米，共成交 81.93 万平方米，环比上升 13%；上半年南海区继续领跑五区，成交面积 300 万㎡，占全市的 44%，广佛

交界区域的项目带动整体成交。一直以来南海区凭借与广州相邻的地理优势、交通条件及价格相对洼地的优势，受到广州客户的关注，而限购政策解除后，广州客户大量跨区在广佛交界区域置业，推动南海区成交量激增。



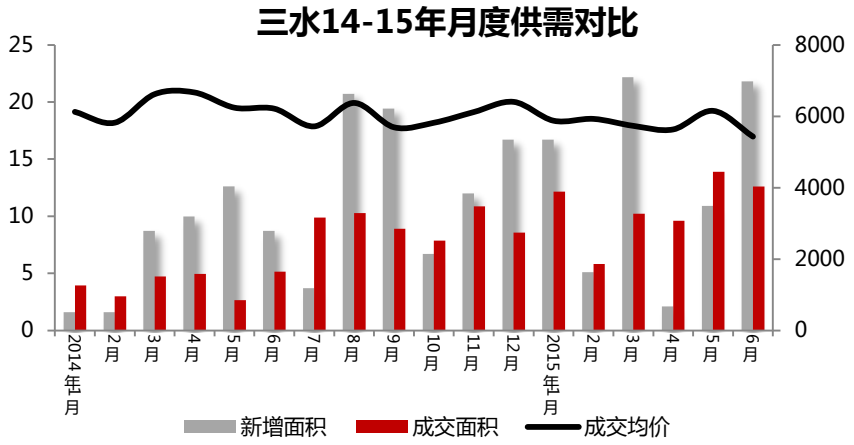
4. 顺德区市场

6 月顺德共批出 20.8 万平方米，成交面积为 40.4 万平米，成交价格 7745 元/平方米。



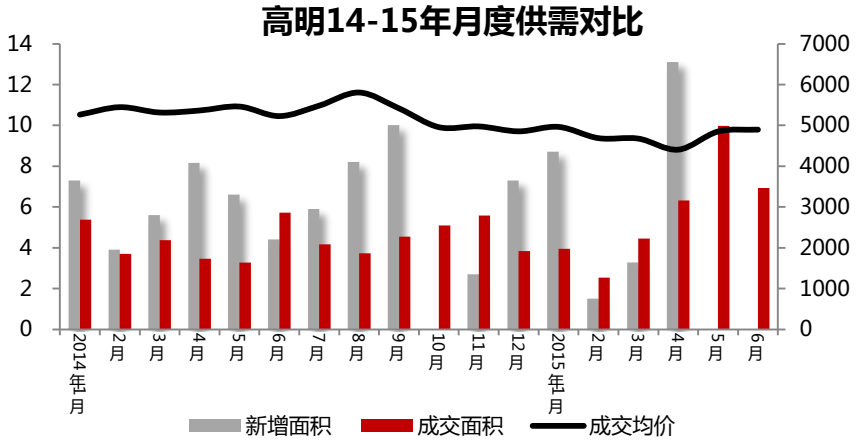
5. 三水区市场

6 月三水新增供应 21.8 万平方米，成交 12.61 万平方米，成交均价为 5431 元/平方米。



6. 高明区市场

6 月高明没有新增供应，成交 6.94 万平方米，成交均价为 4897 元/平方米。



三、 禅桂区域房地产市场动态监测

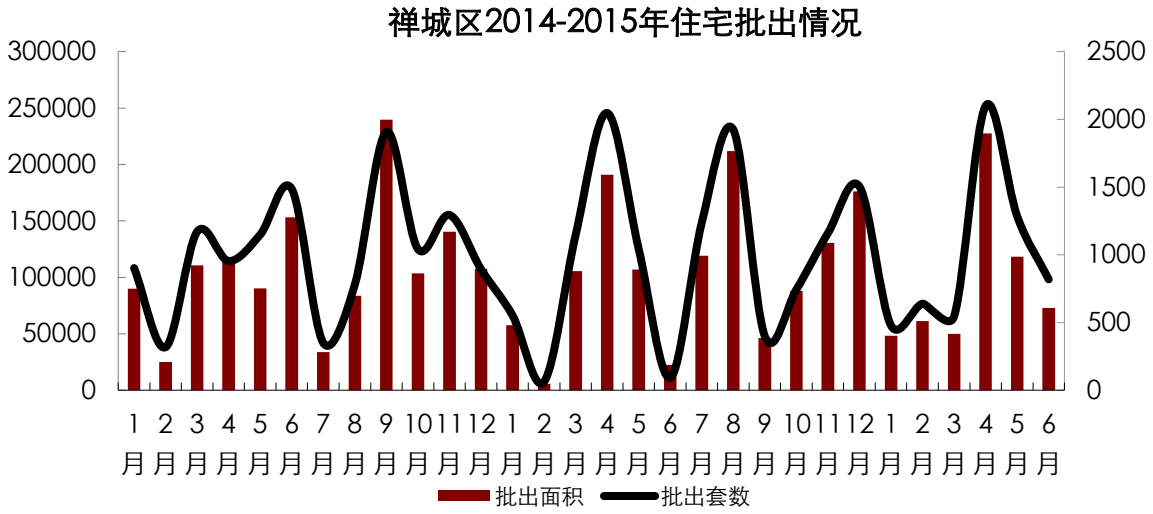
1. 禅桂市场供应分析

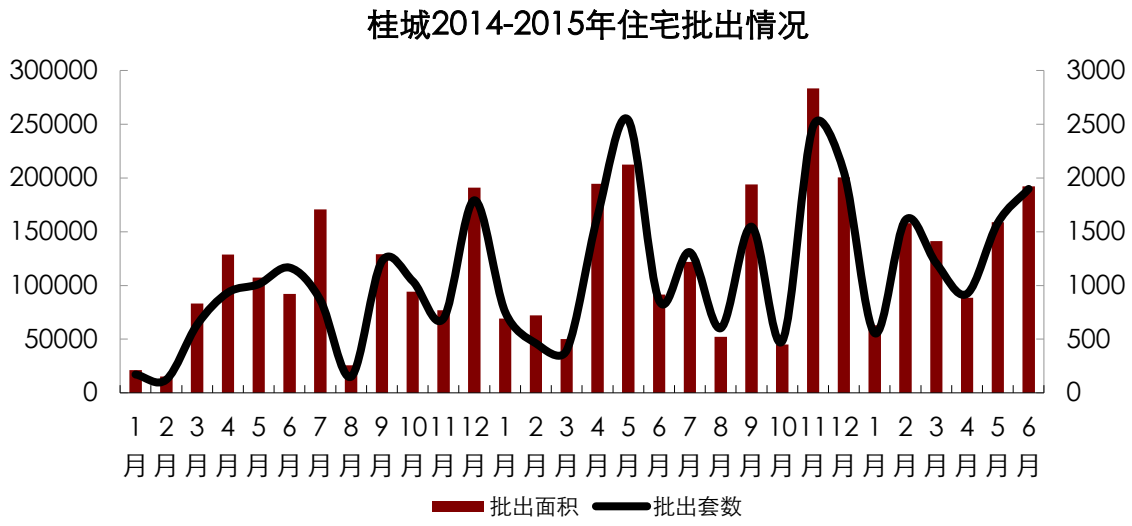
15 年 6 月禅桂市场新增货量供应情况

15 年 6 月份禅城供应量环比持续下滑，下降幅度约 38%；本月共批出 819 套，共 7.3 万 m^2。禅城新供应集中在南庄板块，港宏世家和万科城均有大批量预售。至于桂城方面，6 月桂城供应量环比继续呈现上升态势，约 20%，本月共批出 1898 套，共 19.2 万㎡，其中中海万锦熙岸花园本月共批出 608 套，约 6.2 万㎡；金域中央，本月共批出 354 套，共 3.2 万㎡；中海锦苑，本月共批出 320 套，共 3.4 万㎡。

区域	批出面积（㎡）	批售套数
禅城	72942	819
桂城	192085	1898

（数据来源：佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设局）





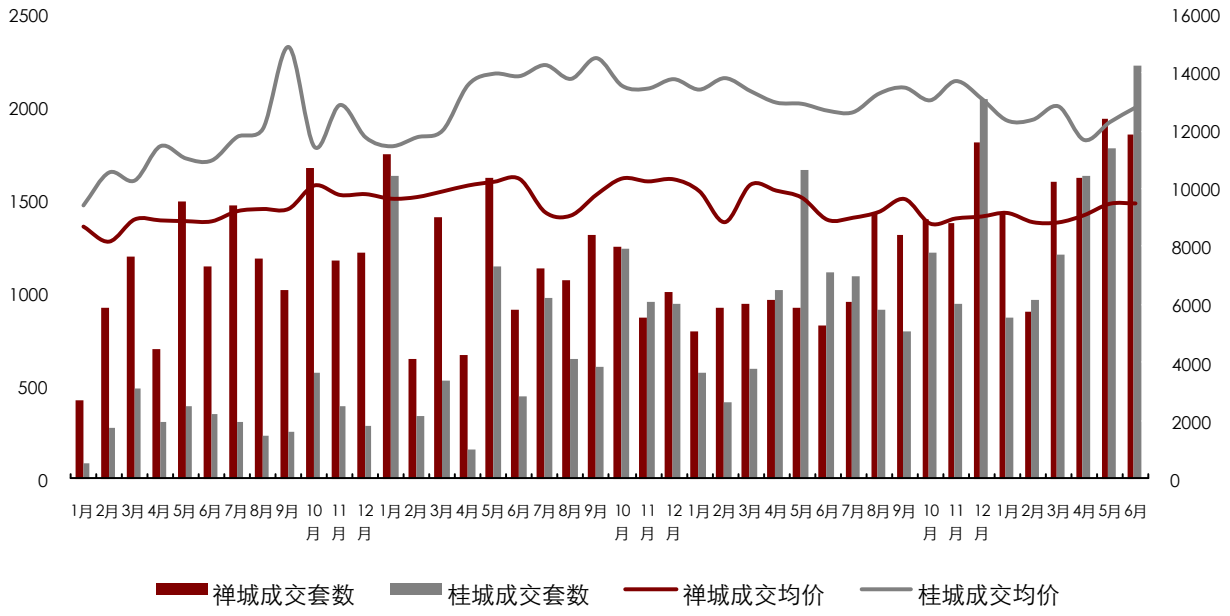
2. 禅桂市场成交分析

6 月禅桂中心区共成交 4082 套单位，成交均价为 11404 元/㎡，成交量环比增幅达 10%，承继五月旺季，广佛交界项目推货持续，中心区热卖项目相继推出新品，推高 6 月成交量；其中禅城区在本月共有 1857 套单位的成交量，禅城成交量环比有所下降，总体维持高位，滨海御庭推出新品成交火热，普君维持过百套成交；而桂城则成交 2225 套单位量，成交量环比大幅上升 25%，保利西雅图、金域中央等广佛交界项目成交均超过 200 套，千灯湖片区项目热卖。

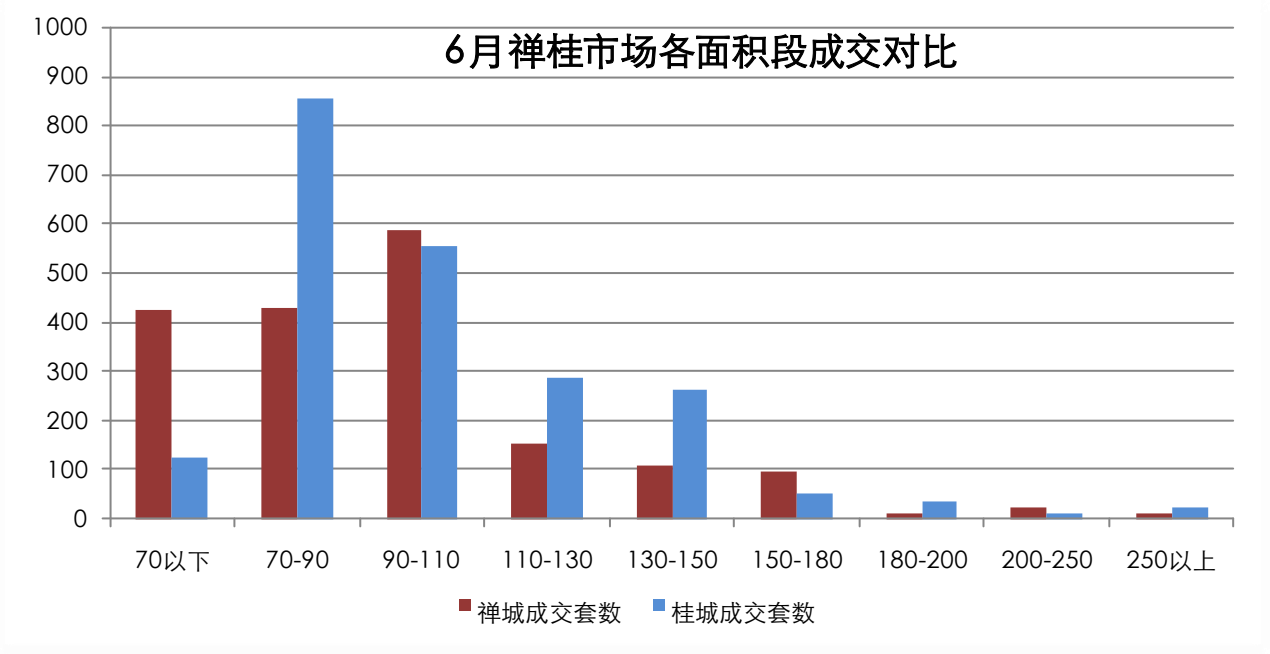
区域	6 月成交面积（万㎡）	6 月成交套数（套）
禅城	17.4	1857
桂城	23.37	2225

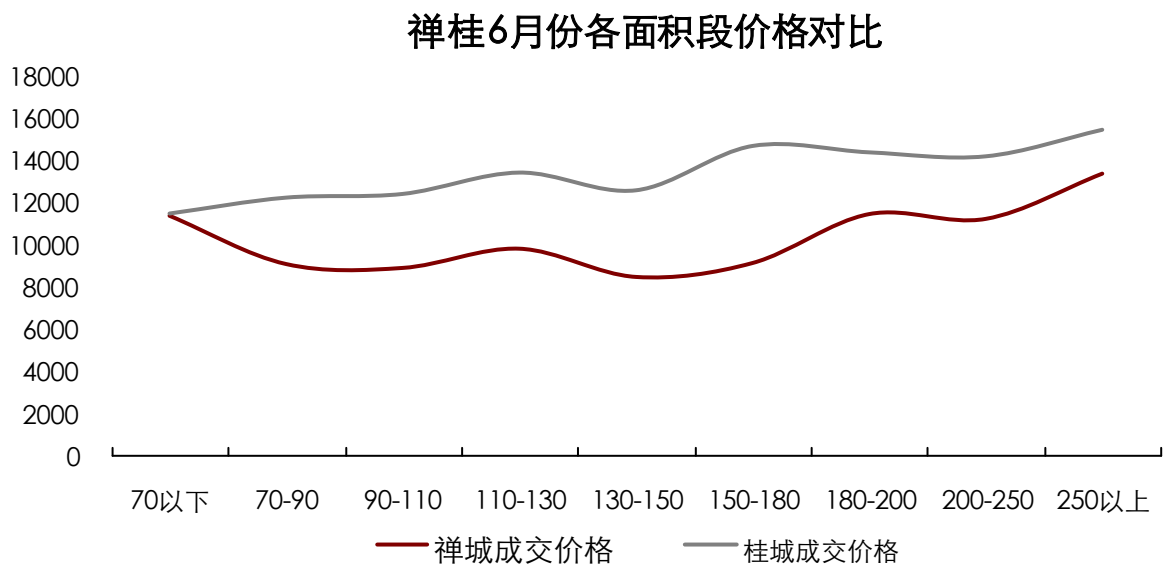
（数据来源：佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设）

禅桂中心地区2012-2015年住宅成交情况



6 月份禅桂区域新增供应项目有 10 个， 24 万㎡的供应量，达 2480 套住宅批出，70-90 ㎡刚需产品仍为最主要的供应产品，主要集中在广佛交界片区；本月禅桂中心区 70-90 ㎡产品成交继续刷新记录，成交 1289 套，主要来自保利西雅图、中海等几个项目，另外 90-110 ㎡成交亦过千套，禅城区公寓产品成交较为火热。均价方面，禅城均价为 9525 元/㎡，桂城为 12805 元/㎡，禅城区刚需产品基本在 9 字头均价，桂城为 12000 元/㎡以上，改善产品价格禅桂均有所上涨。





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（%）
——	——	——	——	——	——	——

（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	13320.6	520	128	41	4428.56	12689	12000-13000
禅城	星星凯旋国际	110	133289.59	117597.91	1149	1113	36	4604.26	11844	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	100004.72	80640.54	1056	910	47	4155.52	12937	13000-14000

禅城	君悦华府	8.3	61138.32	48168.75	594	546	18	1765.64	9070	9000-11000
禅城	明福智富广场	14	77554.2	41443.01	1554	930	63	3919.62	8445	7500-8500
禅城	美誉紫薇花园	12	76249.73	51155.9	865	577	19	1347.63	6387	6000-7000
禅城	东海银湾	25	178620.62	179587.78	2185	2010	54	4918.44	13368	9600-10000
禅城	依云雍景湾	23	85384.39	29202.16	300	185	34	5394.5	9574	9000-10000
禅城	龙光天湖华府	9.6	29569.02	4722.56	308	50	18	1695.99	12238	12000-14000
禅城	龙光水悦龙湾	43	183665.6	119073.4	别墅:74	65	0	0	0	21000
					洋房:1269	871	40	5113.75	6233	8000-8500
禅城	罗马新都	16	120234.3	87144.32	1049	839	38	3760.39	8486	8500-9000
禅城	联城智博E区	19.8	58549.7	55207.38	620	595	16	1773.64	7560	7000-7800
禅城	绿岛明珠	50	195063.2	98865.99	洋房:1212	732	70	8994.23	6634	8000-30000
					别墅:12	4	1	1618.43	11121	
禅城	雅居乐曼克顿山	10	70917.18	61765.67	653	560	7	859.95	10267	14000-16000
禅城	普君新城	46	95164.31	73972.62	1030	784	124	11617	11136	11000-13000
禅城	沿海馨庭	30	106267.5	85681.13	1110	884	19	1715.74	9155	9000-9500
禅城	领地海纳龙庭	11	27986.29	13628.27	300	147	25	2385.55	7158	7500-8000
禅城	瑞安东华嘉苑	150	202352.11	176009.23	1283	1032	55	7382.72	11159	16000-20000
禅城	海湾城	35	110670.54	76018.95	1154	794	50	4484.72	9554	8500-9300

禅城	新鸿基泷景	280	132727.15	81651.21	1177	627	109	11682.14	8925	16000-20000
禅城	盛南新都	45	217744.93	111310.07	1969	1690	55	5567.28	8434	7500-8700
禅城	汇银 W 新港湾	36.9	141658.07	109990.73	1442	1203	34	2949.33	7212	6500-7800
禅城	港宏世家	36	217385.98	197084.65	1931	1607	48	4487.45	5972	5500-7000
桂城	金地珑悦	24	71730.48	29828.69	742	313	47	4672.69	12414	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	86519.29	32620.8	964	359	168	17083.35	12457	12000-13000
桂城	金域中央	120	140724.89	117432.64	1553	1301	294	26781.24	13212	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	521206.03	2620	2397	57	13509.04	14741	13000-23000
桂城	中海寰宇天下花园	65	271950.54	208366.62	2253	1832	245	28295.23	14552	13000-15000
桂城	依岸康堤	41.3	195153.8	120094.19	1466	1077	152	15731.87	10536	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	158937.62	65046.62	1714	705	9	871.47	17076	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	53666.3	1240	1448	56	2189.34	9613	12000
桂城	宏鼎景裕豪园	62	192028.65	105527.03	1544	914	72	9288.11	13906	14000-16000
桂城	万达广场	69	264623.9	237051.9	公寓：1894	1639	17	1016.58	12737	15500
					洋房：1638	1508	10	924.53	13983	12500-14000
桂城	华福御水岸	15	65465.65	51103.31	674	529	115	10382.64	12140	11000-12500
桂城	中海万锦熙岸花园	27	185157.74	78461.45	1816	738	267	29440.13	13465	9500-13000
桂城	中海锦苑	13	88417.17	10273.1	784	85	0	0	0	11000-13

										000
桂城	佳兆业滨江一号	46	239957.84	126168.15	1982	1064	263	30182.27	12614	13500-14000
平洲	富丰新城	38	293307.74	254105.14	2571	2510	5	441.98	9946	9500-13000
平洲	保利西雅图	60	441330.58	364467.66	4524	3811	402	40297.11	11411	9000-12000
罗村	翠湖绿洲	80	186827.15	110593.54	1905	1060	21	2172.4	5948	6500-7500
狮山	中恒海晖城	100	271133.31	2318835.8	2792	2354	6	608.42	5799	4700-6000
西樵	凰樵圣堡	33.9	271749	302008.35	3223	3454	1	145.67	5493	7000-8000
西樵	凰樵假日	18	94529.57	100390.41	995	893	9	1366.87	6913	7500-9000
西樵	丽湖名轩	10	100132	66983.23	1103	805	9	945.89	4735	5000-6000
西樵	樵山明珠	14	66083.68	60082.44	433	413	5	797.54	8398	7300-7800
狮山	依云曦城	42	232793.02	186730.17	2480	1351	28	4407.81	7779	6900-8500
乐从	保利东湾	1040000	628248.33	534656.77	4702	4389	84	14481.64	16771	12000-24000
乐从	M-city	700000	82514.35	50692.29	1425	909	81	4101.87	14101	11000-12000
乐从	怡翠晋盛	1145300	121173.15	57076.05	1375	680	108	9662.94	12974	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 住建部：去年公积金住房消费类提取超 5714 亿元

6 月 12 日，住建部联合财政部、人民银行披露 2014 年全国住房公积金年度报告。报告显示，截至 2014 年底，全国住房公积金缴存职工达到 11877.39 万人，比上年增长 9.19%；年末提取总额 37806.26 亿元，占缴存总额 50.51%；其中，住房消费类提取 5714.52 亿元，占提取总额 75.37%。

1.2 国务院：三年 1800 万套棚改计划将启动

李克强 6 月 17 日主持召开国务院常务会议，部署加大重点领域有效投资，发挥稳增长调结构惠民生的多重作用；决定进一步强化城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设；按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万套，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。

1.3 央行调查:二季度超 5 成居民认为中国高房价难接受

中国人民银行 19 日发布的二季度城镇储户问卷调查报告显示，在房价预期与购房意愿方面，51.5%居民认为目前房价“高，难以接受”，较上季下降 0.4 个百分点。根据央行二季度在全国 50 个城市进行的 2 万户城镇储户问卷调查结果，44.9%的居民认为目前房价“可以接受”，3.6%的居民认为“令人满意”。对下季房价，18.2%的居民预期“上涨”，53.9%的居民预期“基本不变”，14.6%的居民预期“下降”，13.4%的居民“看不准”。未来 3 个月内准备出手购买住房的居民占比为 14.7%，较上季提高 0.9 个百分点。

1.4 商品房库存 3 年来首降

国家统计局网站 24 日发文表示，自 2012 年 4 月以来，商品房库存的上升态势从未停止过，但在今年 5 月末，这个节奏被终结，商品房待售面积为 65666 万平方米，比 4 月末减少 15 万平方米。

1.5 顺德豪宅税起征点 重回 13000 元/㎡之上

自年初顺德豪宅税起征点两年来首次回落后，顺德近日又发布了今年下半年享受优惠政策普通住房标准的通告，豪宅税起征点上调了 431 元/平方米，达到 13142 元/平方米。

1.6 三水不动产登记局成立 年底前发放不动产权利证书

6 月 19 日上午，三水区不动产登记局正式挂牌成立。该局将整合原分散在国土、住建、林业、农业等部门的不动产交易、登记等职能，减少登记办证环节，降低当事人成本。

1.7 住建部：去年公积金住房消费类提取超 5714 亿元

6 月 12 日，住建部联合财政部、人民银行披露 2014 年全国住房公积金年度报告。报告显示，截至 2014 年底，全国住房公积金缴存职工达到 11877.39 万人，比上年增长 9.19%；年末提取总额 37806.26 亿元，占缴存总额 50.51%；其中，住房消费类提取 5714.52 亿元，占提取总额 75.37%。

1.8 广州投放 11 块养老福利用地

广州市投放了一批社会福利用地，涉及海珠、荔湾、番禺、花都、天河、黄埔 6 个区，共计 11 个地块，总用地面积达到 354666 平方米，将建设 18494 个养老床位。据悉，2013 年广州率先提出福利用地储备机制，并先后储备了 47 块土地，主要用于养老床位建设、升级改造。这 11 块地为广州首批投放的社会福利用地。

1.9 佛山公积金存贷比连续六年超过 80%

佛山公积金管理中心公布了 9 年来各项业务统计数据。其中，2009 年起，佛山全市公积金存贷比已连续 6 年超过 80%，其中 4 年超过国家监管部门要求的 85%风险警戒线；至去年职工开设累计人数为 110 .5 万，发放贷款数为 35 .95 亿元，均为 9 年来最高。

1.10 32 个省区市调整公积金政策

今年以来，全国 32 个省市区均对住房公积金政策进行了调整。此轮各地政策调整，主要以提高贷款额度、放宽住房套数认定标准、降低首付比例等为主要内容。上浮贷款额度成为许多地方的主要手段。北京规定首套自住房最高可申请 120 万元的公积金贷款额度。上海将购买首套自主房个人和家庭公积金贷款上限分别上调至 50 万元、100 万元。浙江杭州最高贷款额度由 80 万元提高到 100 万元，陕西宝鸡由 30 万元调整至 40 万元。

1.11 广州今年拟建成 21213 套保障房

6 月 1 日，广州市政府常务会议审议并原则通过了《2015 年住房保障工作任务分解和有关建设计划》，并在随州召开的新闻发布会上透露，今年广州计划基本建成保障性住房项目 21 个、21213 套。其中市住房保障办负责 6 个项目，

共 14905 套；各区负责 15 个项目，共 6308 套。

1.12 东莞夫妻最高贷款额增至 80 万 取消面积限制

备受关注的东莞公积金贷款新政已于 5 月 31 日正式出台。从 6 月 10 日起，职工购买首套自住房贷款最低首付从三成降至两成，二套房贷款最低首付比例由五成降至三成。同时，新政取消了使用住房公积金贷款购买住房对房屋建筑面积的限制。

1.13 广州公积金新政 6 月 8 日起执行

6 月 7 日，广州市住房公积金管理中心在官网发布《广州市住房公积金管理委员会关于我市住房公积金贷款有关问题的通知》。在首付款比例方面，对申请个人住房公积金贷款购买首套普通自住房的缴存职工家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，最低首付款比例为 20%，贷款利率为个人住房公积金贷款基准利率；对拥有一套住房但无贷款记录或者拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，最低首付款比例为 30%；对拥有一套住房但未结清相应购房贷款的家庭，贷款最低首付款比例为 40%。

1.14 佛山试行公积金存款利息补贴 1% 试行一年总额近 1 亿

市住房公积金管理中心宣布，从今年 7 月 1 日起，对我市上年度结转的住房公积金给予补贴，年补贴率为 1%，每季结算，试行一年。也就是说，职工住房公积金存款除按照人民银行规定的利率结息外，其收益率约为两年定期存款利率水平。

1.15 三水公租房申请条件放宽

根据政策调整，具有三水区城镇户籍的家庭或达到积分入户条件并已申领《入户卡》的异地务工人员，同时符合以下三个条件，即可向所在居委会或镇街行政服务中心申请公租房。这三个条件包括：申请人及其家庭成员必须在本市工作（未成年人除外）；申请人及其家庭成员人均可支配收入低于上一年度三水区城镇人均可支配收入，且没有购买机动车辆（二轮摩托车和三轮机动车除外），没有在工商部门注册登记有成立公司（中心）、企业记录（个体工商户除外）；申请人及其家庭成员在佛山市范围内没有自住房或虽有自住房，但人均住房建筑面积在 15 平方米（含）以下，或租赁政府（国有企业）公房人均住房建筑面积在 15 平方米（含）以下。

2. 城市规划

2.1 禅城半月岛湿地公园动工

半月岛湿地公园已动工，9 月底就能在这里面朝平洲水道打球、跳舞、暴走啦。半月岛是禅桂交界处东平路边的一个沙洲。半月岛湿地公园将是新开发的奇槎片区乃至石湾的户外休闲运动场所。公园以“运动休闲、花海观鱼”为设计特色，集运动、休闲和景观带为一体。其中，运动板块包括一个 11 人和一个 7 人足球场、两个篮球场；休闲板块包括一个超过 4000 平方米的市民广场及儿童活动场地，被约 4 公里的绿道环绕，可供公共活动、散步、骑行等；景观板块体现“四季赏花”特色，将种植细叶榕、宫粉紫荆、桂花、日本星花等植物。湿地公园还将建设景观栈道。公园约有公共停车位 200 个。

2.2 地铁二号线魁奇路站开始围蔽

地铁 2 号线魁奇路站从本月 20 日正式施工，昨天是首个工作日，在施工现场看到，原计划魁奇一路改为双向 4 车道及魁奇路禁止左转进入汾江路，并没有实施，禅城区交通、交警联合通报称，由于受天气影响和疏导道路部分交通管控设施需要进一步调试完善，决定魁奇路站全面围蔽施工和该站一期施工疏导方案将推延至周六凌晨零时实施。

2.3 广东将建海绵型城市

日前,广东省政府发布《关于加快推进城市基础设施建设的实施意见》,提出要推进海绵型城市建设,积极创建国家海绵型城市试点。《意见》指出,到 2017 年底前,全省城市人均公园绿地面积达 16 平方米,公园绿地服务半径覆盖率达到 70%。此外,要增加可渗透地面面积,维持城市开发前的自然水文特征,建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能的海绵型城市。

2.4 广佛线西朗至燕岗段 2015 年底开通

2015 年底，广佛地铁后通段将开通西朗至燕岗站，共 4 个站，分别是鹤洞、沙涌、沙园、燕岗，届时可将广州的海珠区、荔湾区和佛山的南海区、禅城区连接起来，两地市民的出行将更加方便，客流量将进一步提升。根据工期策划安排，2017 年底将开通至沥滘站。

2.5 佛山首家公园主题购物中心即将对外试业

季华路商圈内将添全新的购物中心，在恒福国际商业中心大型城市综合体内，将打造约 10 万平方米的公园主题购物中心——恒福 GoGoPark，该项目即将对外试业。GoGoPark 总建筑面积约 10 万平方米，由恒福集团打造的华南首

家公园休闲消费中心，购物中心分为地下三层，地上四层，采取公园形态的特色装修风格，场内设有小河、绿树等自然元素，营造露天开放的绿色生态购物环境，在“公园”与“时尚体验”中展示出购物中心的独特性。

2.6 荷杨大道动工 高明"环城快速路"有望全线贯通

荷杨大道全长 11.505 公里，总投资约 10.6 亿元，预计于 2017 年建成，届时将成为连接高明东部与中西部的大动脉，并与已建成的荷富大道、高明大道、杨西大道及规划建设的杨西大道北延线构成高明的“环城快速路”，更好发挥高明“承东启西”的区位优势。

3. 开发商动态

3.1 绿地集团 18.6 亿元连拿上海松江、青浦两宗地

6 月 17 日，继景瑞以 6.52 亿竞得虹口区江湾镇 A06-02 号宅地后，松江区中山街道国际生态商务区 12 号地块也成功出让，由绿地集团与上海锦段投资咨询有限公司以 10.73 亿元竞得，溢价仅 0.28%，楼板价 7069 元/平方米。而前一天（6 月 16 日），上海规土局公布，青浦区夏阳街道盈港路北侧地块竞得人为绿地地产集团有限公司，总成交价为 7.9 亿元。

3.2 华润华发拴住上海新地王

6 月 3 日，上海举行土地拍卖会，闸北地块以 87.95 亿元被华发华润联合体竞得。地块楼面价 38061 元/平方米，溢价率为 26.8%，成为今年上海新的总价地王。

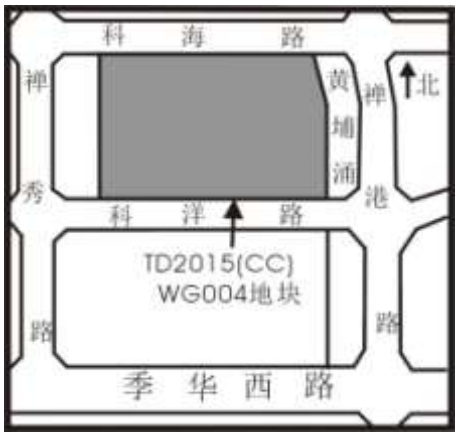
七、 土地市场情况

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
三水	2015/6/11	TD2015(SS)XG015	佛山市三水区西南街道广海大道西北侧地块	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	38455.9	3.5	21342	1585	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司

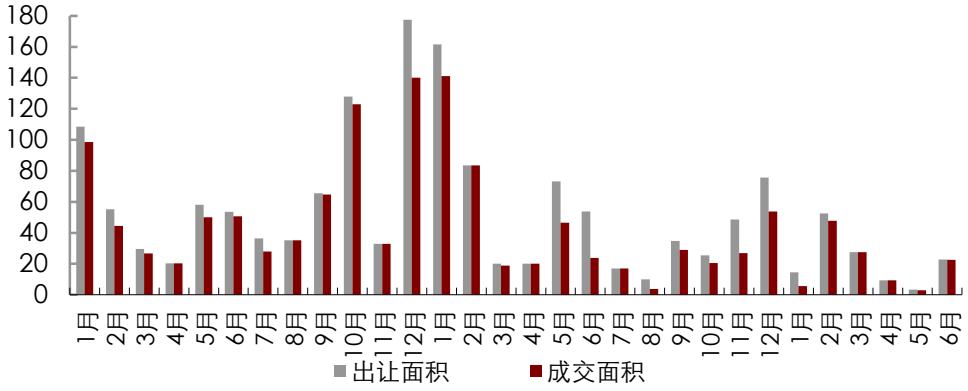
				商服用地）					
三水	2015/6/19	TD2015(SS)XG016	广东佛山三水工业园区西南园 B 区 106-27 号	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	36548.7	2.5	13700	1499	佛山市三水西南百达通投资控股有限公司
禅城	2015/6/10	TD2015(CC)WG004	佛山市禅城区科海路南侧、禅港路西侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	113481.35	3	103155	3030	佛山保利房地产开发有限公司
高明	2015/6/9	TD2015(GM)XP001	佛山市高明区杨和镇三和路以北、杨梅河以西	城镇住宅用地（二类居住用地），兼容商服用地	36653.75	3	8300	754.8	佛山市高明区聚丰建设投资有限公司

（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）

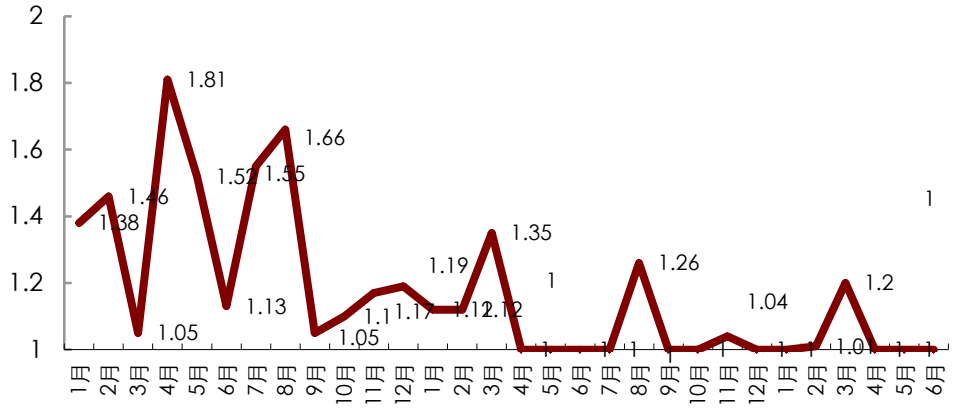


——点评：6 月土地市场表现有所回升，成交 22.7 万方，成交量但依然处于低位。地价上全以底价成交，反应开发商拿地欲望依然较低。亮点地块有两宗。其中保利地产竞得绿岛湖片区科海路南侧、禅港路西侧商住地块，成交价 10.31 亿元，楼面地价 3030 元，成为今年的禅城总价地王。地块位于禅西绿岛湖片区，依云雍景湾西面，占地 113481 平米，总建 340444 平米，其中商业可建 68088 平米。另外碧桂园以底价 21342 万元竞得三水区西南街道广海大道西北侧一宗商住用地，宗地面积 38455.9 ㎡，楼面价 1585.64 元/㎡。地块位于三水中心区，位置较为优越，生活配套成熟。

2013-2015年佛山市商住土地供需对比

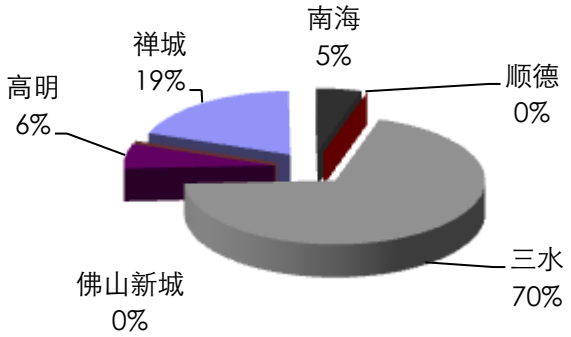


2013-2015年佛山商住土地溢价比



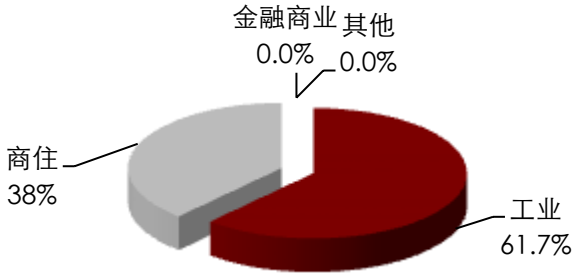
6 月成交土地类型以工业用地为主，集中在三水区。禅城 6 月土地市场开始发力，奇槎、绿岛湖片区将是其未来的推地重点。

2015年6月佛山各区土地成交对比



,

2015年6月佛山土地成交类型对比



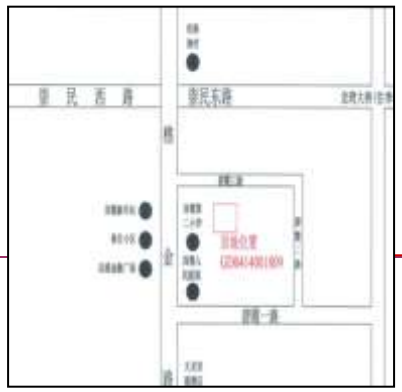
2. 未来土地供应

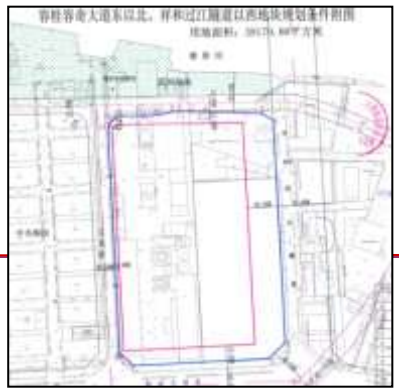
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价（元）
顺德	2015/7/14		佛山市顺德区大良街道近良河东片 A07-2 号地块	城镇住宅用地兼容商服用地	5743.6	14359	2.5	5744	4000.2
三水	2015/7/17	TD2015(SS)XG020	佛山市三水区白坭镇科技大道 2 号	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	20001.9	36003.42	1.8	2347	651.8
三水	2015/7/22	TD2015(SS)XG021	佛山市三水区大塘镇连滘村委会“矮岗”（土名）地块三	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）	5330.8	14393.16	2.7	584	405.7
禅城	2015/7/17	TD2015(CC)WG007	佛山市禅城区吉利大道东侧、杏吉路北侧	商业商务用地，兼容二类居住用地	19402.79	67909.765	3.5	11047	1626.7
顺德	2015/7/17	TD2015(SD)	佛山市顺德区龙江镇龙洲路	城镇住宅用地兼容商服用地	90806.01	272418.03	3	54484	2000

		WG002	南侧地块						
高明	2015/7/6	TD2015(GM)XP002	佛山市高明区西江新城明湖南路(丽馥路)以北、苏河路以西	城镇住宅用地（兼容商服用地）	28400.93	90882.976	3.2	12910	1420
高明	2015/7/6	TD2015(GM)XP003	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、荷城公园以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	13446.06	67230.3	5	7700	1145
顺德	2015/7/23	TD2015（SD）WG003	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	城镇住宅用地兼容商服用地	39179.88	148883.54	3.8	35262	2368
顺德	2015/7/27	TD2015（SD）WG004	佛山市顺德区北滘镇三桂村委会解放河路东北面地块	城镇住宅用地兼容商服用地	76669	191672.5	2.5	31679.6	1652.7
南海	2015/7/29	TD2015(NH)WG008	佛山市南海区西樵镇崇南村明德股份合作经济社地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	10158.6	32507.52	3.2	6827	2100

（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：6 月全市共推出 10 宗商住地块，推地量有所回升。顺德推出三宗优质地块。最大一宗为顺德龙江中心区 TD2015（SD）WG002 地块，占地达 9 万方，总建约 27 万方，起拍楼面地价 2000 元。容桂地块位于德胜河南岸，容桂大道东以北，总占地 39179 方，总建面约 15 万方，起拍楼面地价 2368 元。TD2015（SD）WG004 位于北滘三桂村，亦是临江地块，总建 19 万方。南海西樵新城区板块推出小型地块，位于西樵医院东北面，占地面积仅 1 万方。另外高明西江新城推出两宗商住地，为高明时隔两个月后再推地。



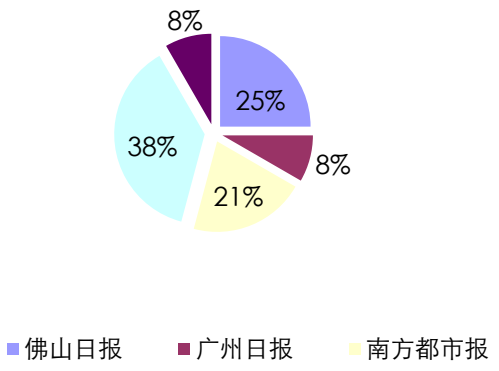


八、 广告投放分析

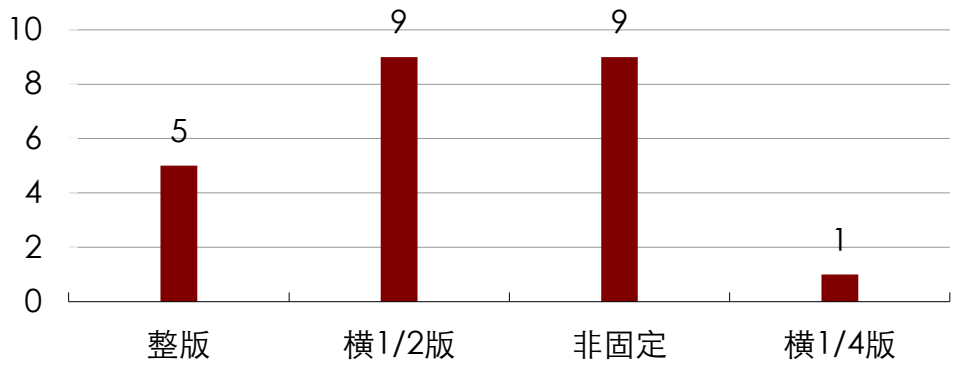
1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

15 年 6 月报广投放量相比上月呈现上升态势，整月共投放 24 则。当中珠江商报占总投放 38%，佛山日报占总投放 25%，南方都市报占总投 21%，广州日报与珠江时报分别占据量较少，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

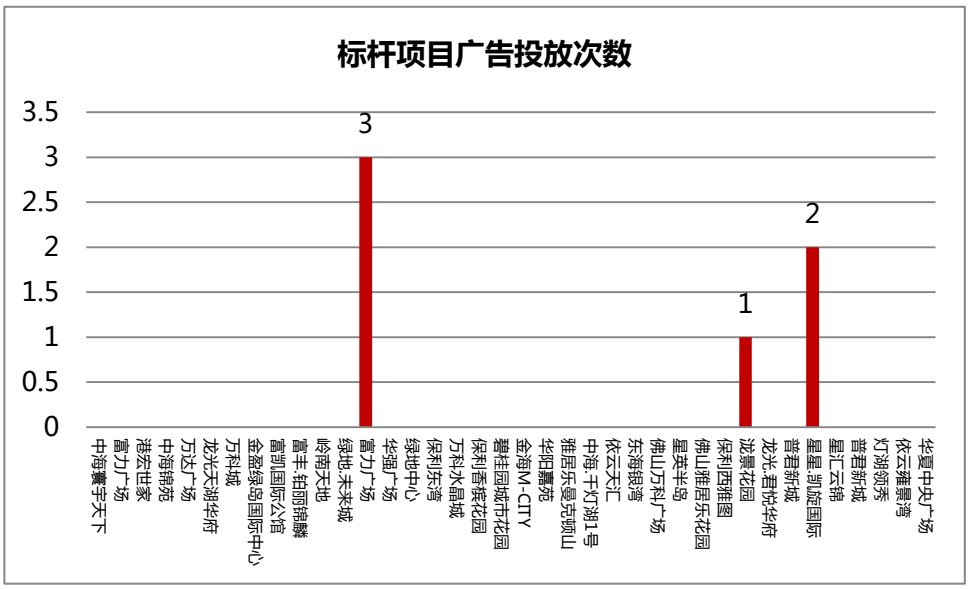


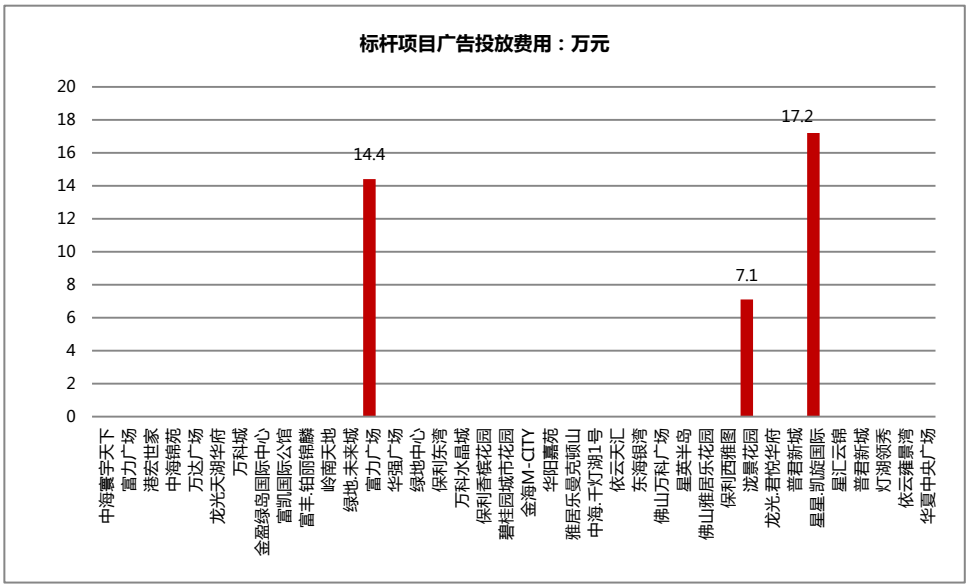
2. 本月指标项目广告投放统计

2.1 禅桂重点项目

解限政策出台约 2 个月，禅桂地区项目正式进入热销阶段，本月禅桂广告投放

的项目共有 3 个，其中富力广场投放次数为 3 次，投放金额为 13.4 万，星星.凯旋国际本月投放数量为 2 次，投放金额为 17.2 万，泷景花园本月投放次数为 1 次，投放金额为 7.1 万，近两月楼市政策以及贷款利息下调等方案持续出台，市场利好逐渐明显，项目信心开始回复，宣传力度将逐渐加大；





佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 7 月 12 日