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 年上半年房地产市场报告

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 中央定调稳定住房消费，供需两端同步改善市场环境 3
3.1.1 中央稳字当头，积极鼓励自住和改善性需求 3
3.1.2 地方多管齐下去化楼市库存，多项政策助力改善市场环境 4
3.2 金融信贷政策积极调整，改善房地产运行环境 5
3.2.1 降息降准组合发力，稳定市场信心。 5
3.2.2 中央放宽二套房首付比例及公积金贷款门槛，各地积极跟进 5
3.3 佛山政策调整分析 6

4.市场表现 6

4.1 一级市场 6
4.1.1 土地供应 6
4.1.2 土地成交 8
4.1.3 2015 年上半年度经营性商住办地块之最 9
4.2 二级市场 10
4.2.1 新增批售量：2015 年上半年新增供应量超去年同期 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

4.2.2 佛山楼市整体成交分析 11
4.2.3 历年佛山楼市量价分析 12
4.2.4 商品住宅库存分析 12
4.2.5 成交排名 TOP10 楼盘分析 13
4.2.6 各区域成交状况 14
4.2.7 佛山 2015 年上半年签约金额排名 TOP10 房企分析：（商品房） 19

5.佛山商业市场情况： 20

5.1 公寓市场分析： 20
5.2 写字楼市场分析： 22

6．总结展望 24

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 年上半年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共成交各类型地块 75 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 62 宗地块；总成交用地面积 314.82 万平米，较去年上半年减少 48.8%；总成交金额 90.80 亿元，较去年减少 65.6%。

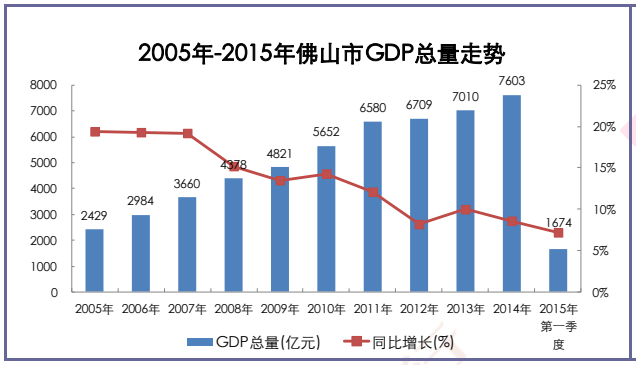
二级市场：2015 年上半年，佛山一手住宅共成交 62355 套，成交总面积 686.27 万平米，同比增长 85.8%；一手住宅成交均价为 8400 元/平米，同比去年上半年下跌 3.4%；成交总金额为 576.49 亿元，同比增长 79.5%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

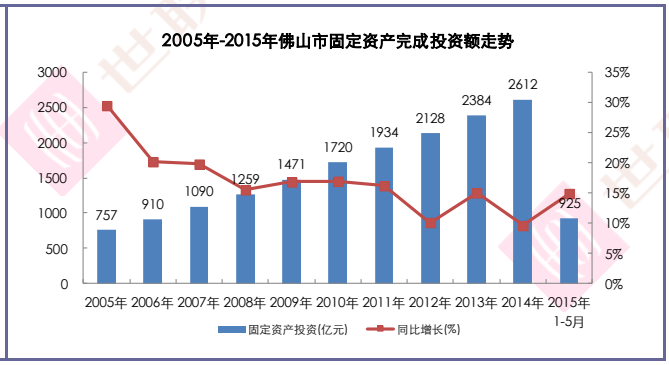
总的来讲：上半年佛山市场延续了 2014 年下半年的热度，2015 年上半年佛山一手房成交量即突破六百万平米，更在 5 月份创造佛山房地产市场自 2009 年以来单月成交面积最高值；月成交均价平稳上升，总体同比有所下跌。预计 2015 年下半年佛山市场持续向好，成交量将会保持在高位，价格将稳中微升。

2. 宏观经济概况

从近月佛山市宏观数据来看，1-5 月，全市工业、投资、消费、物价指标表现平稳，银行存贷款增速有所提升，进出口、财政税收增速继续回落。完成固定资产投资 924.62 亿元，增长 14.9%，增速高于 1-4 月 0.1 个百分点，高于去年同期 1.1 个百分点。实现社会消费品零售总额 1019.85 亿元，增长 11.3%，增速高于 1-4 月 0.3 个百分点，低于去年同期 0.3 个百分点。

一季度全市经济开局总体平稳，但主要指标增速多有不同程度回落，存在经济下行压力。实现地区生产总值 1673.57 亿元，同比增长 7.2%，增速与全省持平，比去年同期回落 0.2 个百分点。





3. 行业政策盘点

2015 年上半年，我国房地产市场逐步回暖，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。

3.1 中央定调稳定住房消费，供需两端同步改善市场环境

3.1.1 中央稳字当头，积极鼓励自住和改善性需求

中央着力稳定住房消费，盘活存量。2015 年 3 月，全国两会召开 ，确立了今年政府工作的 10 项主要任务，焦点仍聚焦在全面深化改革，并且明确提出要保持房地产市场的平稳发展，稳定住房消费成为房地产业的重要任务。4 月 30 日，中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作，会议在今年首次提出要盘活存量，建立房地产健康发展的长效机制。5 月 18 日，国务院批转发展改革委《关于 2015 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，把握导向使改革更好的服务于稳增长、调结构、惠民生、防风险。

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：上半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。

供需两端同步改善市场环境。从供应层面来看，3 月 27 日《关于优化 2015 年住房用地供应结构促进房地产市场稳定健康发展的意见》，提出有供、有限，因地制宜确定住房用地规模，保证市场供需平衡。对于住房供应明显偏多的市、县减少住宅用地供应，控制、优化住房用地规模及结构，加快库存去化。

从需求层面来看，3 月 27 日提出个人购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税，免征期限由 5 年下调为 2 年，进一步加快二手房流通速度，活跃市场。同时住建部也表示要“拓宽保障房源渠道，注意通过市场筹集房源作为保障房”。对于部分高库存城市而言，可进一步去化市场库存。

3.1.2 地方多管齐下去化楼市库存，多项政策助力改善市场环境

地方陆续出台措施稳楼市，涉及财政补贴、税费减免等多方面，加大库存去化力度。在各地库存压力大的背景下，除放松限购限贷、调整公积金外，根据各地不同的情况，通过财政补贴、契税减免和调整普通住房认定标准等手段，多重利好政策叠加，普惠刚需刺激市场需求

表：上半年地方调整政策

城市	具体政策
四川省	围绕取消限购、限价、“90/70”三项政策，将开展房地产市场“去行政化”工作落实情况专项检查，对各市州相关配套政策措施进行集中清理。
长沙	出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，包括补贴、二手房减税、缴纳费用延后等。
郑州	针对获得经济适用房资格的家庭，若自愿放弃购房资格转普通商品住房，则对其购房面积 90 平方米以内部分给予每平方米 800 元补贴。
昆明	对个人购买 90 平方米以下普通住房且该住房属于家庭唯一住房的，按 1%税率征收契税。
佛山	自 2015 年 5 月 1 日起不再对在佛山行政区域内购买住房(含新建商品住房、存量住房)的佛山户籍居民和非佛山户籍居民进行购房资格审查。
西安	“新九条”：单套建筑面积 144 平方米以下且实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44 倍以下的住房（含公寓类住房）可按普通住房享受信贷、税收优惠政策。个人转让或购买住房暂免征印花税、土地增值税。
兰州	对兰州市个人首次购买普通住宅的契税降至 1%,对购买 144 平方米以上的房屋的契税给予 50%优惠。在二手房交易中，个人购买商品住房两年后再进行出售的免征营业税。同时，取消外地居民在兰州购房套数和境外居民购房等多种限制政策。
江门	取消实施了三年多的购房“限外”政策。
长春	非本市户籍不需要证明即可买房。
安徽	全省取消限购限价。对于自愿退出宅基地并还耕、还林，进城购买商品住房的农民，当地政府可给予一次性购房奖励或其他补助。

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

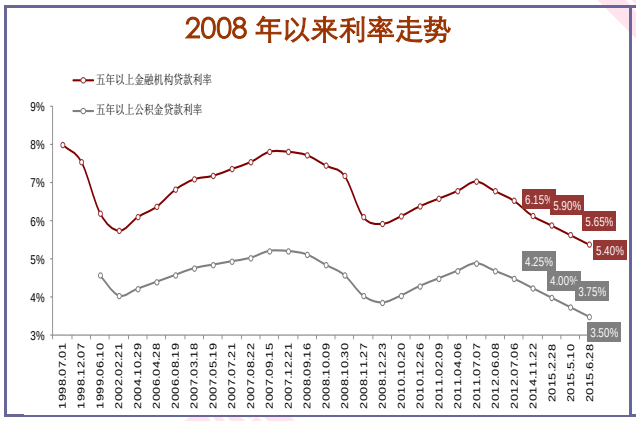
天津	房管局对于现行共有住房出售使用折扣政策，折扣工龄按承租人及配偶 1992 年 1 月 1 日之前的合计工龄计算，且工龄折扣只能使用一次。

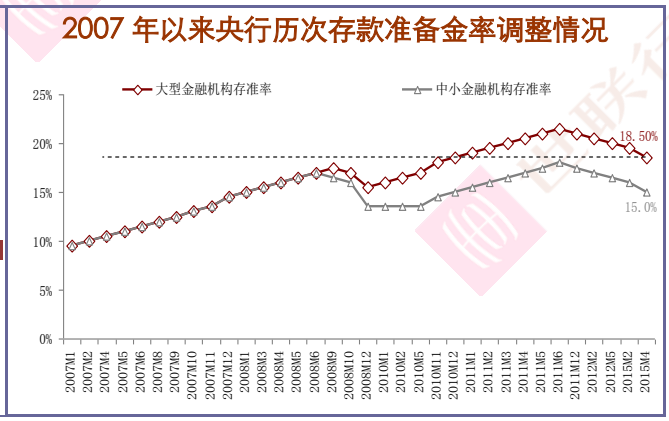
【资料来源：中国指数研究院综合整理】

3.2 金融信贷政策积极调整，改善房地产运行环境

3.2.1 降息降准组合发力，稳定市场信心。

央行年内三次降息，利率降至历史低水平。大幅降准释放流动性，进一步改善企业融资环境。





【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	9.16 五年以上贷款利率下降 0.09%至 7.74% 10.9 五年以上贷款利率下降 0.27%至 7.47% 10.30 五年以上贷款利率下降 0.27%至 7.20% 11.27 五年以上贷款利率下降 1.08%至 6.12% 12.23 五年以上贷款利率下降 0.18%至 5.94%	14.11.22 五年以上贷款利率下降 0.4%至 6.15% 15.2.28 五年以上贷款利率下降 0.25%至 5.90% 15.5.10 五年以上贷款利率下降 0.25%至 5.65% 15.6.28 五年以上贷款利率下降 0.25%至 5.4%
降准	9.16 大型金融机构存准率上涨 3%至 17.5% 10.9 大型金融机构存准率下降 0.5%至 17% 11.27 大型金融机构存准率下降 1%至 16% 12.23 大型金融机构存准率下降 0.5%至 15.5%	15.2.5 大型金融机构存准率下降 0.5%至 19.5% 15.4.20 大型金融机构存准率下降 1%至 18.5%

【数据来源：中国指数研究院综合整理】

3.2.2 中央放宽二套房首付比例及公积金贷款门槛，各地积极跟进

二套房首付比例放宽，进一步刺激住房需求。3 月 30 日下午，中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，鼓励刚需和改善性购房。330 信贷新政后，河南等多个省市的银行落实房贷新政，对于贷款购买第二套普通自住房的家庭，相应下调首付款比例，并且其相关实施细则也即将下发实施。

图：央行调整首付比例及营业税年限

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

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。**

3.3 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，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。

4.市场表现

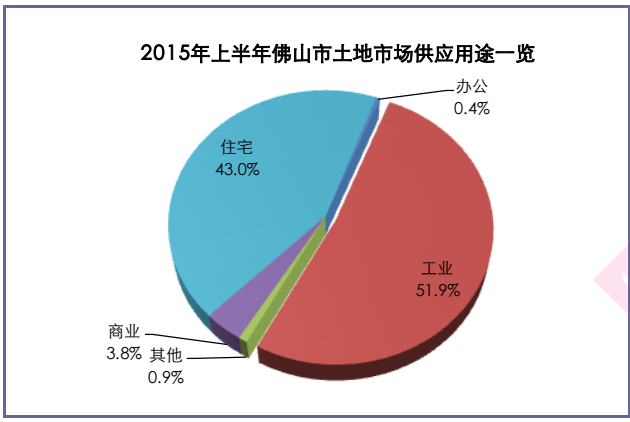
4.1 一级市场

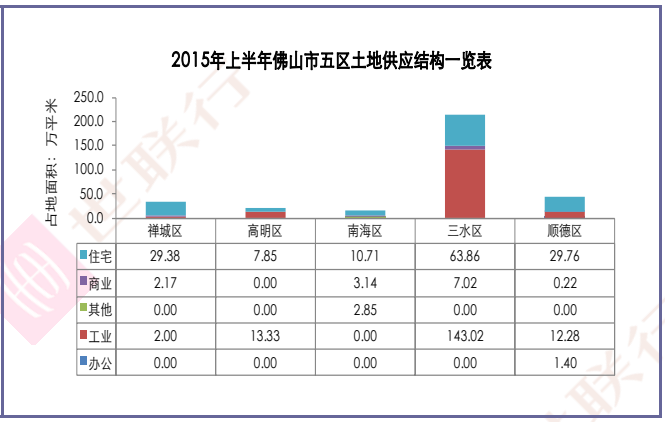
4.1.1 土地供应

2015 年上半年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共供应各类型用地 81 宗，较去年上半年减少 36 宗地块，总供应用地面积 329.00 万平米，较去年上半年减少 29.5%。

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：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。





	禅城区	高明区	南海区	三水区	顺德区
住宅	29.38	7.85	10.71	63.86	29.76
商业	2.17	0.00	3.14	7.02	0.22
其他	0.00	0.00	2.85	0.00	0.00
工业	2.00	13.33	0.00	143.02	12.28
办公	0.00	0.00	0.00	0.00	1.40

【数据来源：佛山市各区国土局】

- **供应总量较去年上半年统计减少近 3 成**

2015 年上半年佛山五区土地供应总量为 329.00 万平米。相对去年上半年的 466.51 万平米的供应量，今年减少了约 137.51 万平米，同比下降 29.5%，而各类型的地块供应均有不同程度的减少。

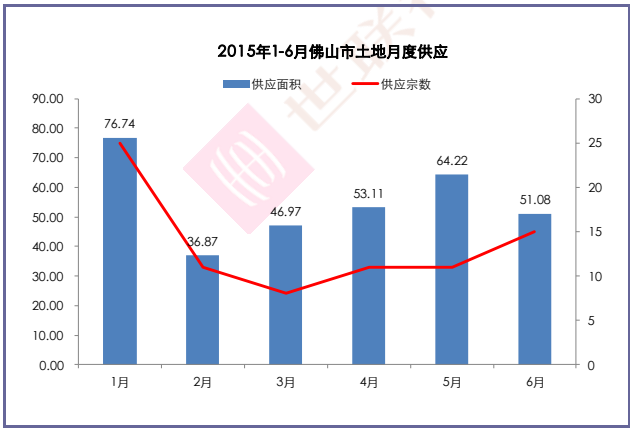
今年上半年佛山土地供应主要集中在三水，三水区以 34 宗地块的供应量位居全市首位，土地总面积有 213.91 万平米，同比去年上半年增长 3.6%，其中增长点主要在工业用地，同比上涨 63.9%，而住宅用地则是出现同比 37.6%的较大幅度下滑。

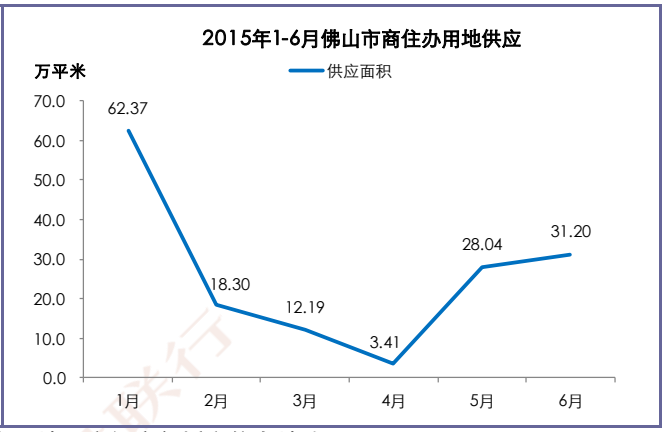
顺德区上半年推出各类型地块 22 宗，位居全市第二，总占地面积有 43.66 万平米，其中住宅用地占地面积有 29.76 万平米，占比达 68.2%。

- **仅禅城和高明两区住宅用地供应量有增加**

今年上半年全市住宅用地供应量为 141.57 万平米，同比去年上半年减少 37.1%，仅禅城和高明两区的住宅用地供应量较去年上半年有所上升，同比分别增长 30.2%和 9.8%，其余三区均有减少。其中，南海区住宅用地减少 13.37 万平米，降幅为 55.5%；顺德区和三水区各减少 38.96 万平米及 38.56 万平米，降幅分别为 56.7%、37.6%。

通过上图的分区、分类对比来看，住宅用地以三水、顺德、禅城三区为主，商业用地以三水、南海为主，办公用地只有顺德区有供应，工业用地以三水区为主。





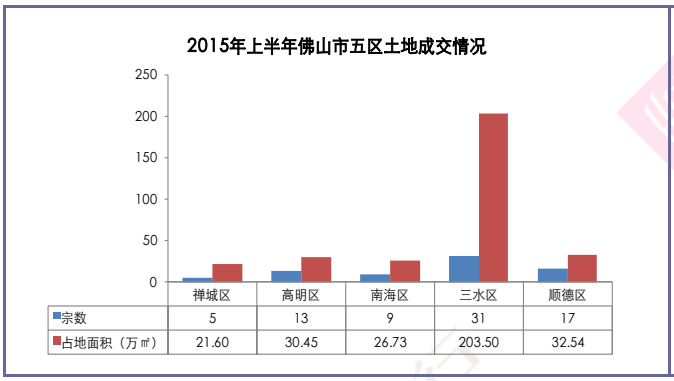
注：上图中佛山市土地月度供应包括商住办地块。【数据来源：佛山市各区国土局】

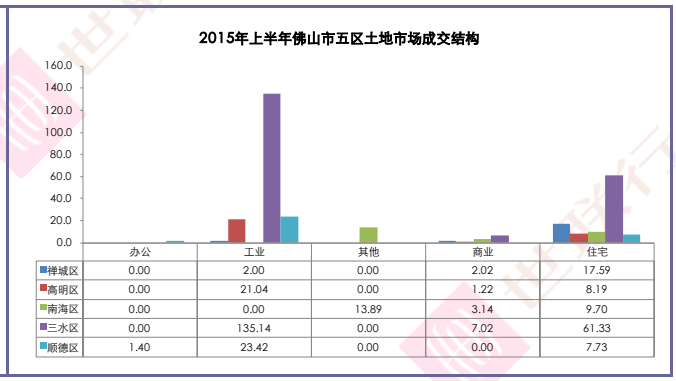
从 2015 年上半年佛山每月土地供应走势可以看出，总体土地市场随 2 月份进入春节而变得冷清，进入 3 月随着楼市的相关利好政策不断出台，政府也逐渐增加推地，3-5 月连续 3 个月土地供应量上升。5 月份佛山限购解除后，一手楼市回暖趋势明显，对商住办用地的土地市场刺激由甚，政府也适时加快推地节奏，随之当月总体土地供应量明显上升，达到 64.22 万平米，为上半年供应量第二高月份，其中供应的商住办用地占比 43.7%。

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

4.1.2 土地成交

2015 年上半年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共成交各类型地块 75 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 62 宗地块；总成交用地面积 314.82 万平米，较去年上半年减少 48.8%；总成交金额 90.80 亿元，较去年减少 65.6%。

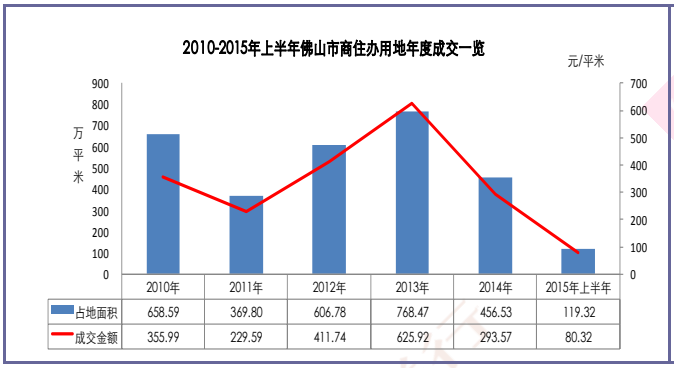


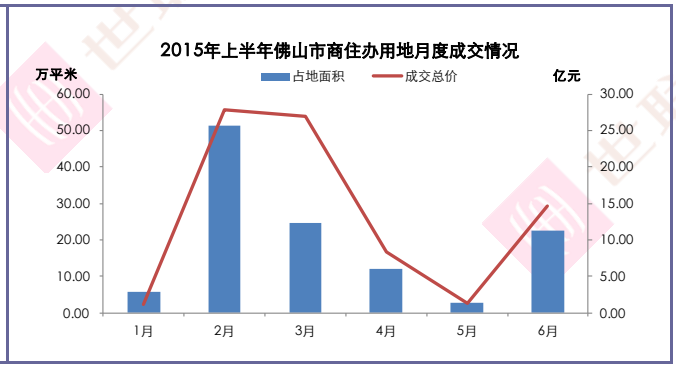


【数据来源：佛山市各区国土局】

在今年各区土地成交中，三水区成交量大大超越其他四区，成交 31 宗地块，占比超过 5 成，共 203.50 万平米。另外顺德和高明区紧随其后，各类型土地共分别成交 17 宗和 13 宗，成交面积分别为 32.54 万平米和 30.45 平米。南海区成交 9 宗地块，26.73 万平米。而禅城区以 5 宗、21.60 万平米的成交量居全市最末。

从土地成交结构分析，住宅用地和工业用地的成交比例仍占大头。今年上半年三水区在两类用地的成交量上均位列全市第一，住宅用地共成交 61.33 万平米，工业工地成交 135.14 万平米。此外，住宅用地的成交还集中在禅城区，共成交 17.59 万平米。而工业用地的重点区域除三水区外，则是顺德和高明两区。



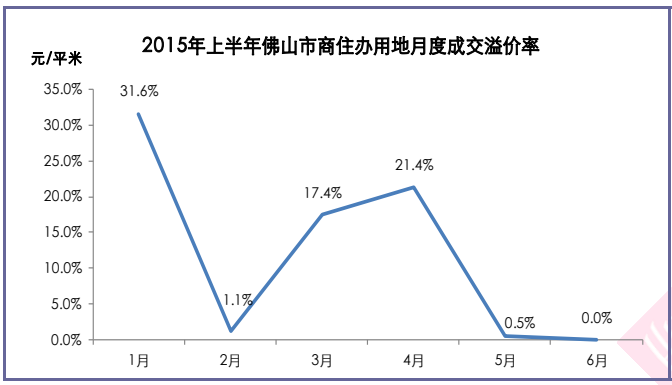


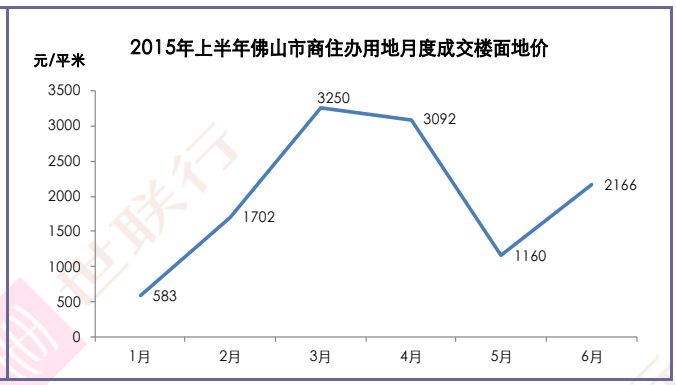
【数据来源：佛山市各区国土局】

据世联行监测，2015 年上半年佛山经营性商住办用地出让成交面积 119.32 万㎡，同比 2014 年上半年大幅下降 62.5%，成交金额 80.32 亿元，同比大幅下滑 64.5%，楼面地价同比下跌 14.8%。从数据可见，2015 年上半年佛山土地市场出现“量价齐降”。

今年上半年商住办土地市场成交热度对比去年同期明显降温，仅 2 月市场较为活跃，月成交量超过五十万平米。其他月份市场都处于低迷状态，1、5 月份商住办用地成交量在更是低于 10 万㎡。从六月份的商住办土地成交量看，上半年成交出现小翘尾，随着一手住宅市场走好，以及上半年 5、6 月土地供应量有明显提升，预计下半年商住办土地成交市场会逐渐回暖。

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：佛山市各区国土局】

今年上半年佛山土地市场依旧低迷，纵观各月成交溢价，上半年 6 个月有 3 个月成交溢价率为零或接近零，整个上半年的商住办土地成交溢价率为 8.2%，低于去年同期的 9.7%，显然开发商拿地更加谨慎。

今年上半年佛山商住办土地楼面地价总体不高，为 2152 元/平米，同比去年下降 14.8%。仅 3、4 月份两个月商住办楼面地价有三千元以上，主要是由于 3、4 月份分别有南海区一宗广佛交界和禅城区一宗亚艺板块的商住地块成交，拉升了该月的楼面地价，其余各月的楼面地价都低于三千元，1 月份土地成交的楼面地价甚至只有 583 元/平米。

总结：2015 年上半年房贷新政、央行降息、限购解除等利好政策相继出现，激活了佛山楼市，开发商各出奇招，纷纷加大营销力度提升销量。而佛山土地市场则表现低迷，上半年政府供地少，房企拿地相对谨慎，成交面积 314.82 万㎡同比下降近 5 成，卖地收入 90.80 亿元，同比减少近 7 成达 68.6%。

4.1.3 2015 年上半年度经营性商住办地块之最

✧ **年度最大“地主”：佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司，占地面积 25.11 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，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”：OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）——约 18.56 亿元**

3 月 12 日，位于南海区大沥镇泌冲沿江路地段的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 6.47 万平米，可建面积 24.58 万平米，由 OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）以约 18.56 亿元人民币取得，楼面地价 7548 元/平米，溢价率 27%。

✧ **年度最高楼面地价：OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）——7548 元/平米**

3 月 12 日，位于南海区大沥镇泌冲沿江路地段的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 6.47 万平米，可建面积 24.58 万平米，由 OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）以约 18.56 亿元人民币取得，楼面地价 7548 元/平米，溢价率 27%。

✧ **年度最高单价：OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）——1910 元/亩**

3 月 12 日，位于南海区大沥镇泌冲沿江路地段的城镇住宅用地兼容批发零售用地，总出让面积 6.47 万平米（合计 97.14 亩），可建面积 24.58 万平米，由 OCEAN TIME INC LIMITED（时代地产）以约 18.56 亿元人民币取得，

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

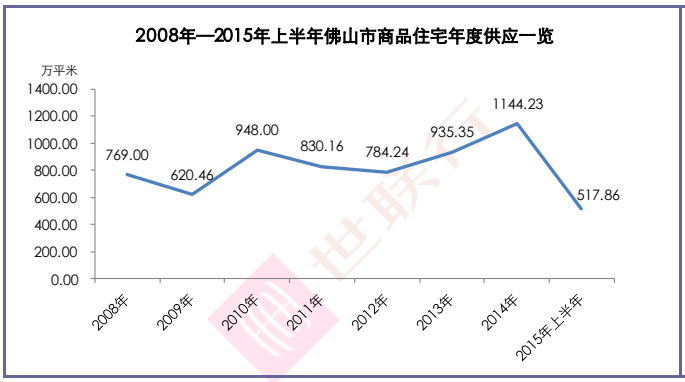
地块单价 1910 元/亩。

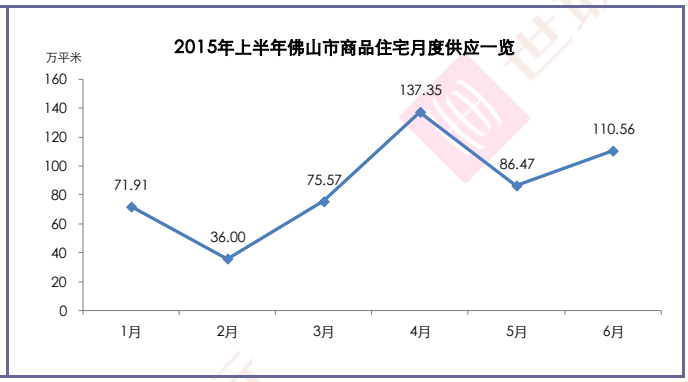
✧ **年度最高溢价率：佛山市高明区杨和镇和盛市场投资有限公司——41%**

1 月 15 日，位于高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北（地块二）的城镇住宅用地（二类居住用地），兼容商服用地，以约 1.0050 亿元由佛山市高明区杨和镇和盛市场投资有限公司竞得，成交溢价率 41%，其占地面积 4.52 万平米，起拍价为 7150 万元。

4.2 二级市场

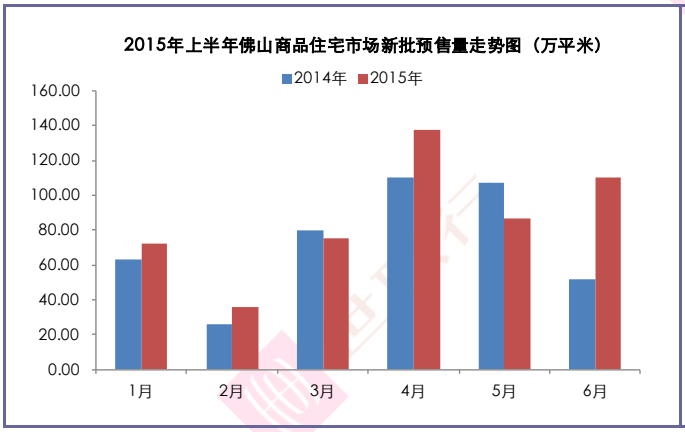
4.2.1 新增批售量：2015 年上半年新增供应量超去年同期

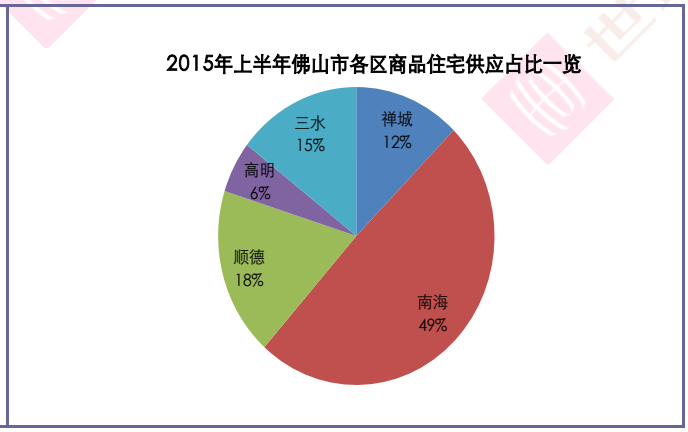




【数据来源：佛山市各区建设局】

从近几年供应来看，佛山楼市新增住宅供应量逐年平稳上升的趋势，今年 2015 年上半年的供应量已经突破五百万平米，达到 517.86 万平米；而从 2015 年上半年六个月住宅供应情况看，政策导向性明显，“330 新政”后的 4 月份商品住宅月度供应达到了上半年的峰值，新增面积超百万平米，此后的 5、6 月份供应量仍高于政策出台前，有较明显增长。





【数据来源：佛山市各区建设局】

同比去年上半年各月，今年 1-6 月，商品住宅新增供应面积达 517.86 万平米，同比去年上半年增加 79.33 万平米，涨幅 18.1%。除 3、5 月外，其余四个月新增供应面积均同比去年有所增长，尤其 6 月，受连续几个月利好政策叠加的影响，供应面积达上半年第二高月份，新增供应同比去年同期更是增长达 112.4%

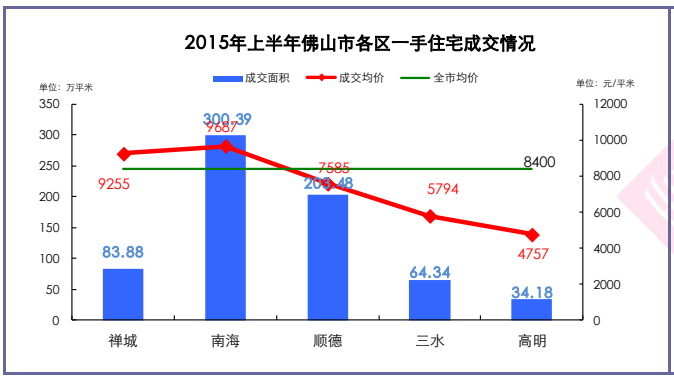
从各区新增供应面积占比分析，南海区新增供应占比依然全市最高，为 49%，同比 2014 年上半年，份额扩大了 1 个百分点，其余四区中，禅城、顺德、三水占比相对均衡，分别为 12%、18%和 15%，高明新增供应占比份额最少仅为 6%。

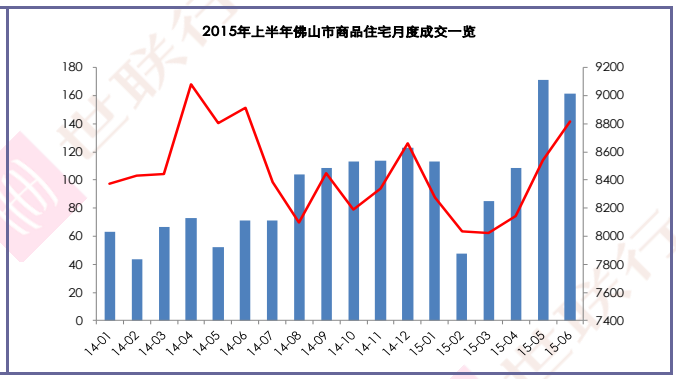
总结：显然，各大开发商推货的策略和节奏，主要是依据整个商品住宅交易市场销售状况和政策的主流导向而调整的，3 月低的“330 新政”，4 月的“420 降准”，在利好政策不断的情况，楼市市场有明显的好转，开发商也随之加快推货节奏，而 5、6 月份的供应上涨，一方面也是受佛山全面解除限购利好驱动，楼市整体向好，

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

另一方面也是开发商为完成半年销售目标的一个货量补给。

4.2.2 佛山楼市整体成交分析





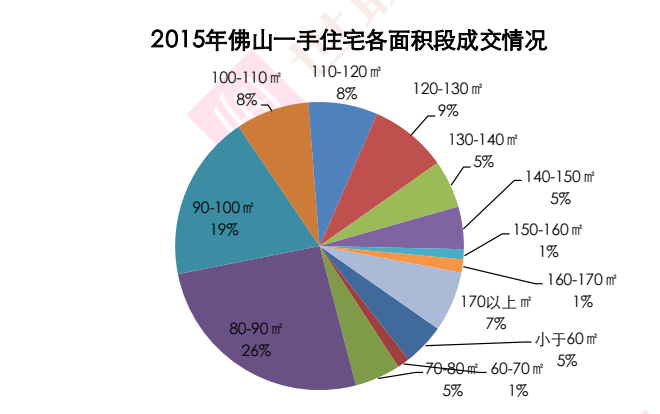
【数据来源：佛山市各区建设局】

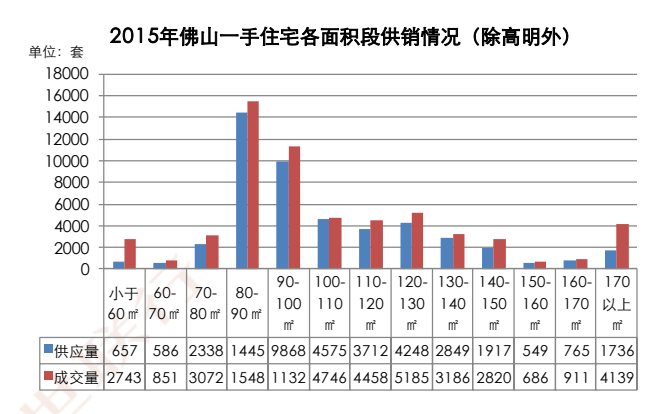
2015 年上半年，佛山一手住宅共成交 62355 套，成交总面积 686.27 万平米，同比增长 85.8%；一手住宅成交均价为 8400 元/平米，同比去年上半年下跌 3.4%；成交总金额为 576.49 亿元，同比增长 79.5%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交来看，同比去年上半年全市五区成交均表现上升，三水区成交量同比增长尤为突出，同比大幅增长达 163.3%，禅城和南海成交面积紧随其后同比平稳上升超 9 成，分别同比增长 97.0%和 91.7%，其中南海成交量的增长值最高，同比去年上半年增长了 143.70 万平米，顺德则同比增长了 70.0%，而高明虽成交量同比增长幅度最少，但也有 31.8%的涨幅。

在成交均价方面，同比去年上半年，五区区均价均表现为下跌，其中禅城区均价为 9255 元/平方米，同比下跌 6.5%，南海区成交均价位居五区之首，但回落到万元以下，为 9687 元/平方米，同比下跌 4.2%，顺德区下跌幅度最少，同比仅微跌 0.7%，为 7585 元/平方米，三水区均价为 5794 元/平米，同比下跌 8.4%，高明区同比跌幅最大为 10.5%，均价为 4757 元/平米。

从月度成交来看，2015 年上半年成交量全面超越去年同期，随着上半年多次央行降息降准、3 月“330 政策”颁布实施、以及 5 月佛山限购全面取消，多重利好政策叠加刺激楼市效果明显，成交量自春节假期后持续稳步回升，第二季度成交量均超过百万平米，并在 5 月成交量达到 171.27 万平米的最高值，堪称史上最强红五月如期而至，为佛山一手商品住宅市场 2009 年以来单月成交面积的最高值。从各月的均价走势来看，从 4 月开始均价一路平稳微升，但总体均价仍低于去年上半年同期，可见今年上半年在众多利好政策加持的佛山楼市里，升价更多的是宣传噱头，实质不敢贸然大幅度升价，去货策略依旧是以价换量，只有个别可以依靠广州客户源的广佛交界区域楼盘才有足够的底气提价，拉升了整体楼市的价格。





	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	657	586	2338	1445	9868	4575	3712	4248	2849	1917	549	765	1736
成交量	2743	851	3072	1548	1132	4746	4458	5185	3186	2820	686	911	4139

【数据来源：世联数据平台】

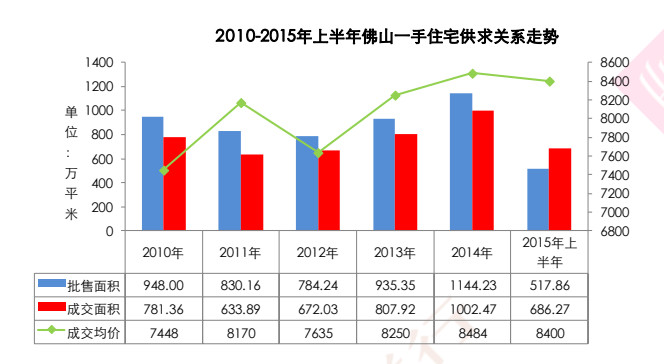
2015 年上半年，全市从各面积段成交占比来看，80-90 平米成交套数最高，共成交 15488 套，占比 25.9%，而 90-100 平米成交第二高，占 18.7%；而改善型户型的 100-140 平米面积段成交 17575 套，占 30.0%。

从各面积段的供销情况来看，目前佛山整体市场成交主要还是以刚需为主，80-100 平米的住宅成交占比高

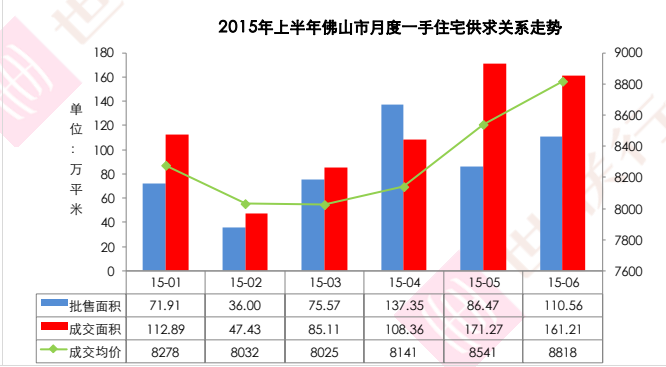
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

达 44.6%，绝对领先于其他面积段占比，而开发商为了产品卖得更快更高价，也顺应市场的需求，在产品供应方面同样也是以 80-100 平米的户型为主力。另外 100-140 面积段成交占比也达 30.0%，说明改善户型的需求市场同样活跃，在个别区域市场客户更偏向于购买改善户型，开发商在产品开发设计上同样做足功夫，适销对路，相应增加该面积段的产品。

4.2.3 历年佛山楼市量价分析



	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年上半年
批售面积	948.00	830.16	784.24	935.35	1144.23	517.86
成交面积	781.36	633.89	672.03	807.92	1002.47	686.27
成交均价	7448	8170	7635	8250	8484	8400



	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06
批售面积	71.91	36.00	75.57	137.35	86.47	110.56
成交面积	112.89	47.43	85.11	108.36	171.27	161.21
成交均价	8278	8032	8025	8141	8541	8818

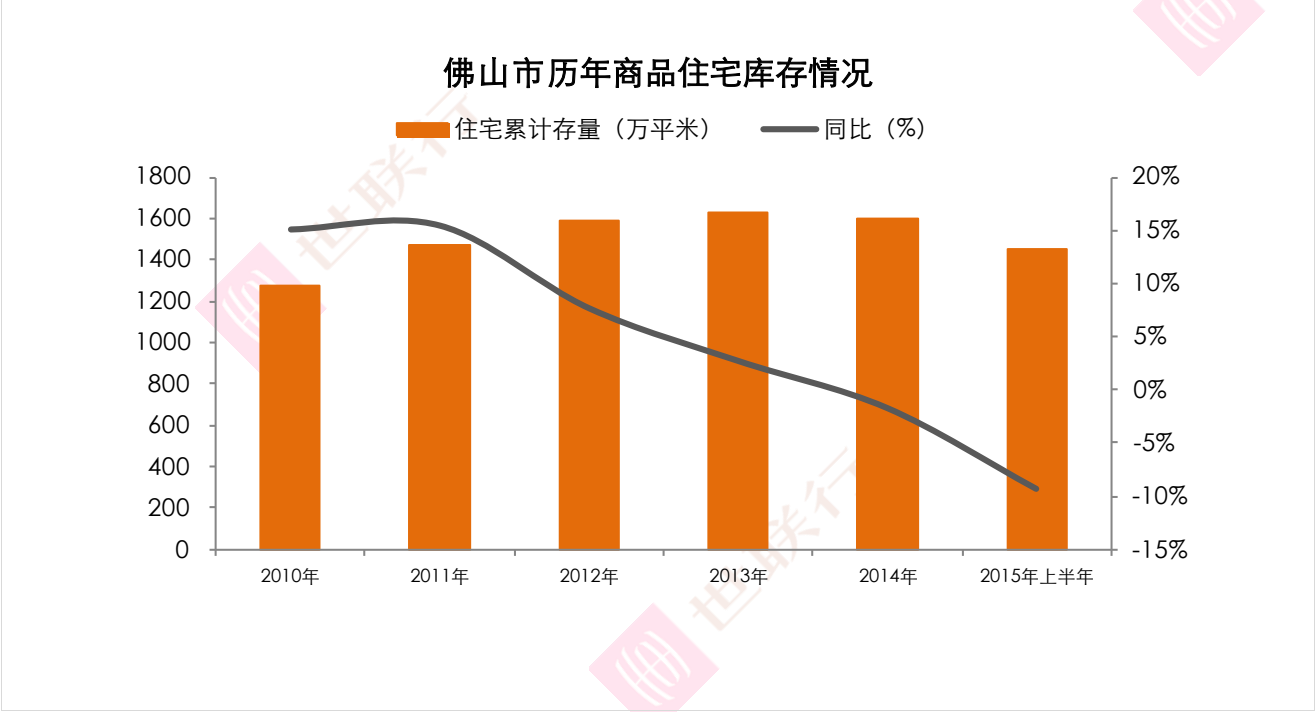
【数据来源：佛山市各区建设局】

从近几年成交量走势看，从 2012 年佛山楼市逐渐回暖，到 2014 年达顶峰全年成交面积突破千万方，达到 1002.47 万平米，而 2015 年上半年佛山楼市由于有多项中央及本地政府的利好政策助力，可谓是顺势而为，上半年成交面积已超过去年总成交面积的一半，达 686.27 万平米，同比去年上半年增长 85.8%。

从近两年均价成交来看，佛山楼价波动趋势不大，2014 年全年整体均价为 8484 元/平方米，环比 2013 年微升 2.8%，而到 2015 年上半年，同比 2014 年上半年下跌 3.4%，开发商配合各项利好政策“以价换量”表现明显，积极加大去货量。

总结：2 月份进入春节假期的传统销售淡季，年后，随着连月来房贷政策调整和央行多次降息降准，还有 5 月份开始全市全面取消限购，楼市利好不断，提高了购房者的入市积极性，随之成交量也有明显的上升。

4.2.4 商品住宅库存分析



【数据来源：世联数据平台】

从近几年的佛山商品住宅库存情况看，在 2014 年前，库存一直呈上升趋势，但整体库存的涨幅在不断地收

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

窄，佛山商品住宅市场经历了多年供需关系的调整， 2014 年，商品住宅库存情况首次出现下降，去库存效果初显，今年上半年，佛山商品住宅库存持续下降，同比减少 9.3%，可见无论是政府的政策导向，还是开发商的营销动作，其目标都是为了去库存。

截至2015年6月份佛山五区商品住宅的库存情况			
区域	指标	库存量（万平米）	库存去化时间（月）
禅城区	商品住宅	133.75	9.7
南海区	商品住宅	640.12	12.3
顺德区	商品住宅	352.29	12.4
三水区	商品住宅	235.93	21.3
高明区	商品住宅	87.60	15.7

去化时间=当月可售面积/最近 6 个月的月均销售面积；【数据来源：世联研究】

从今年上半年的佛山五区库存情况看，南海区以超六百万平米的库存量，占全市商品住宅存量超四成，位列佛山市五区存量榜首，另外，以上半年的月均去化速度来估算现有存量所需去化时间，虽然南海库存面积最大，但由于南海有数个镇街与广州接壤，可以承接广州客户所辐射的消费力，有助于库存的去化，去化大约需 13 个月。而三水区即使存量只排全市第三，可是由于区域内的消化能力有限，所以去库存所需时间最长，去化大约需 22 个月，这需要开发商多挖掘三水的区域价值，吸引更多的周边客户，以补充去化力。

4.2.5 成交排名 TOP10 楼盘分析

2015 年上半年，佛山市住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：保利心语花园、中海寰宇天下花园、保利紫山、金域花园、保利东湾、顺德碧桂园、中海万锦熙岸花园金、绿地香树花园、星星广场、容桂碧桂园。

成交前十的楼盘网签面积达 106.67 万平米，占全市成交总面积的 15.5%。

从前十楼盘的区域分别来看，南海区共有 6 个楼盘强势上榜，均为广佛交界楼盘，共成交 76.13 万平米，占前十强的总成交面积 71.4%；顺德区有 3 个楼盘上榜，分别是保利东湾、顺德碧桂园、容桂碧桂园，共成交 23.58 万平米；作为禅城区唯一进入楼盘前十的星星广场，成交 6.96 万平米，其他区没有楼盘进入前十。

2015 年上半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（万）	签约均价
1	保利心语花园	南海	18.45	209201	11340
2	中海寰宇天下花园	南海	17.03	252812	14843
3	保利紫山	南海	13.25	156037	11778
4	金域花园	南海	12.17	150057	12325
5	保利东湾	顺德	8.57	143551	16760
6	顺德碧桂园	顺德	8.17	88244	10807
7	中海万锦熙岸花园	南海	8.09	103914	12848
8	绿地香树花园	南海	7.13	63205	8860
9	星星广场	禅城	6.96	79794	11467

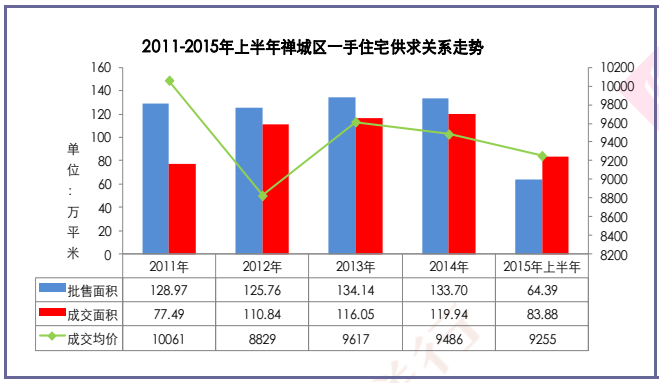
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

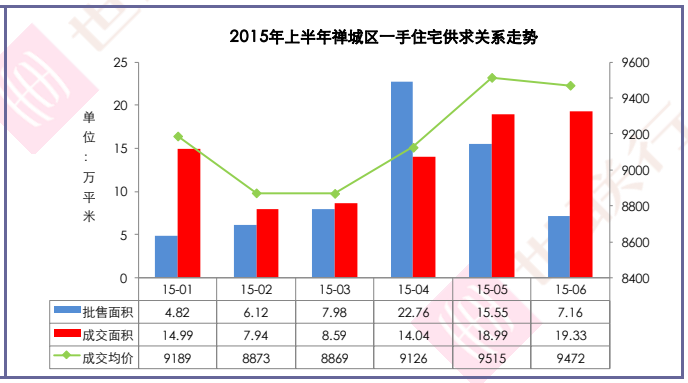
10	容桂碧桂园	顺德	6.85	48251	7042

【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：2015 年上半年楼市整体成交上升，去库存明显



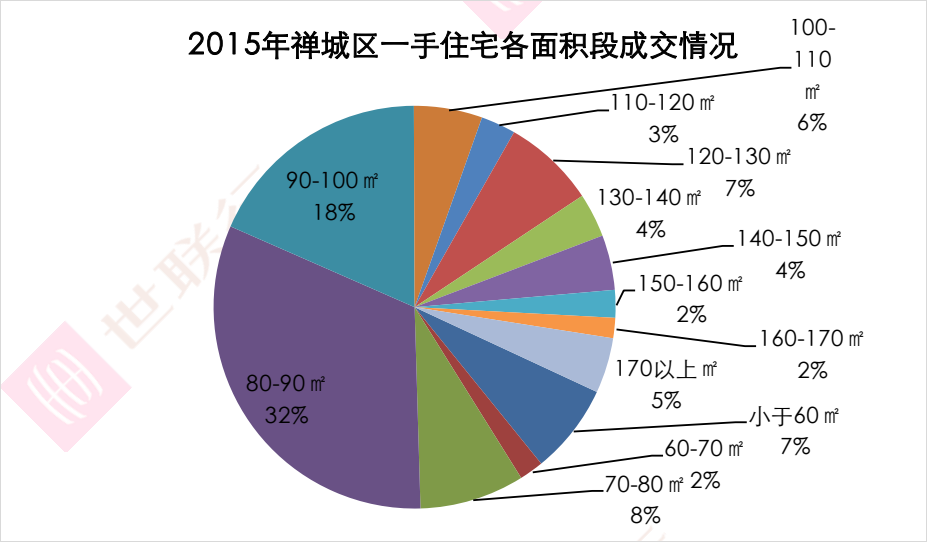


【数据来源：禅城区建设局】

从近几年供销量走势看，禅城的供应面积略大于成交面积，说明目前禅城库存依然较高，但从今年上半年成交来看，这种情况有所改变，2015 年上半年禅城区一手住宅共成交 83.88 万平米，同比大幅上升 97.0%；总成交金额为 77.63 亿元，同比上升 84.2%；整体成交均价为 9255 元/平米，同比下跌 6.5%。

从禅城区各板块的成交主力项目来看，城南板块有凯德·城脉和泷景花园等、祖庙旧城区有普君新城、季华路东部板块有星星广场和南庄旧城中心有万科城，而受多方关注和政府规划支撑的禅西板块没有楼盘进入禅城区楼盘前十，成交相比其他区域无明显的明星项目。

从禅城 1-6 月销量来看，2 月受春节假期影响，成交量跌至仅有 7.94 万平米，自 3 月以来成交量逐月平稳上升，从上半年供销角度来看，禅城供销比为 0.77：1，供小于求，今年上半年的去库存效果明显。



【数据来源：禅城区建设局】

从各面积段成交占比来看，80-90 平米成交区间段占比最高，占比 32%，而 90-100 平米成交第二高；占比为 18%，80-100 平米区间段合计占比高达 50%，绝对领先于其他面积段占比，说明目前禅城刚需产品占绝对的主力，而 100-140 平米区间段占比为 20%，说明改善型户型有一定的需求市场。

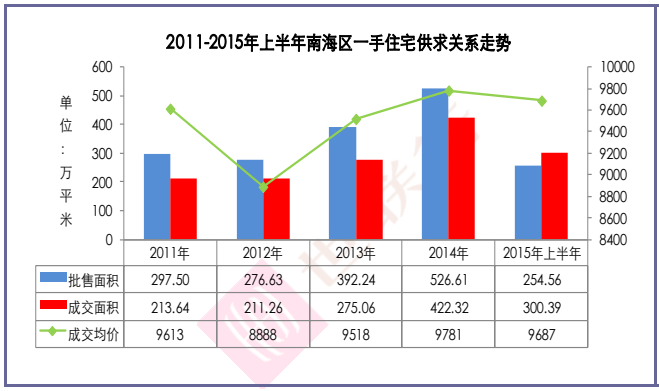
2015 年上半年禅城住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

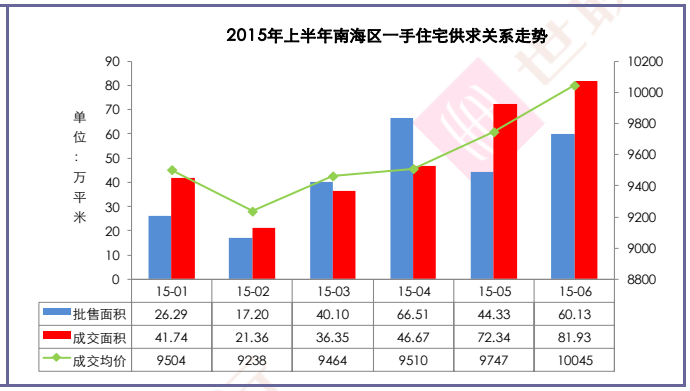
排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	普君新城	658	62878.59	10468

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

2	星星广场	574	69588.82	11467
3	万科城	368	31904.58	6925
4	凯德·城脉	353	27419.14	8263
5	泷景花园	338	39541.62	8847
6	美誉紫薇花园	334	29893.57	5913
7	滨海御庭	290	26126.92	8769
8	水悦龙湾园	262	32892.64	6464
9	盛南新都花园	260	22838.30	8414
10	东海银湾豪园	259	23062.73	11856

4.2.6.2 南海：成交依旧强势，广佛交界盘最疯狂

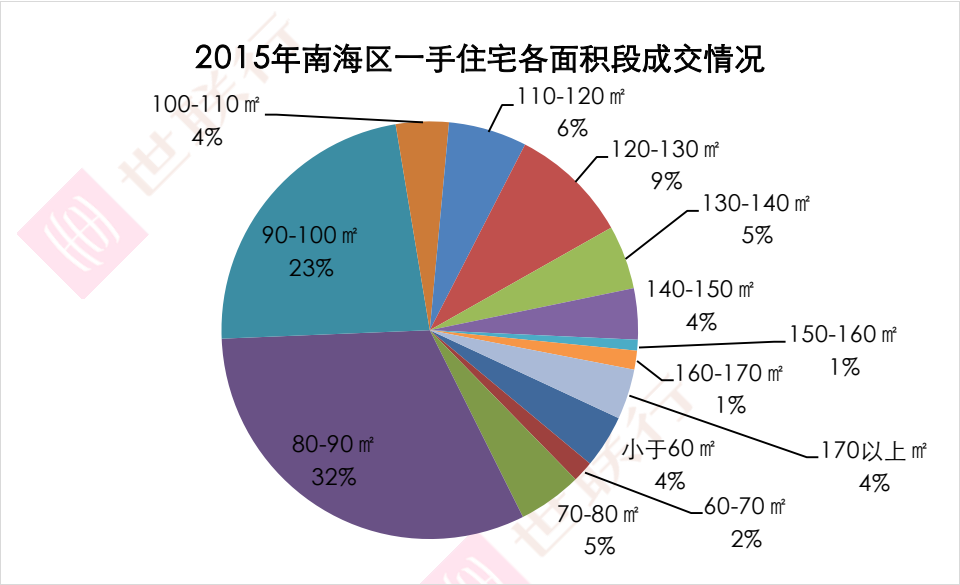




【数据来源：南海区建设局】

从各年的供销来看，南海各年成交量要略大于供应量，而从近几年看南海区的楼市成交情况来看，南海的楼市整体发展迅猛，近几年成交量都是平稳上升， 2015 年上半年南海区一手住宅共成交 300.39 万平米，同比上升 91.7%；整体成交均价回落至万元以内，为 9684 元/平米，同比下降 4.2%。

从南海区整体来看，上半年是量价齐稳，广佛交界楼盘贡献最大，主要相比广州，广佛交界楼盘价格仍处于价格洼地，近年来，佛山无论是在城市竞争力，还是城市宜居程度上都有了很大的提升，且佛山取消限购，城际交通规划越发完善，因此吸引了大部分广州购房者，部分较临近广州的佛山楼盘购房者中广州客占比更超过七成，助推了南海上半年销量上升明显，继续雄踞佛山一手住宅成交量榜首。



【数据来源：南海区建设局】

从各面积段成交占比来看，南海的户型产品与禅城相仿，80-90 平米成交区间段占比最高，占比 32%，而 90-100 平米成交第二高；占比为 23%，80-100 平米区间段合计占比高达 55%，绝对领先于其他面积段占比，

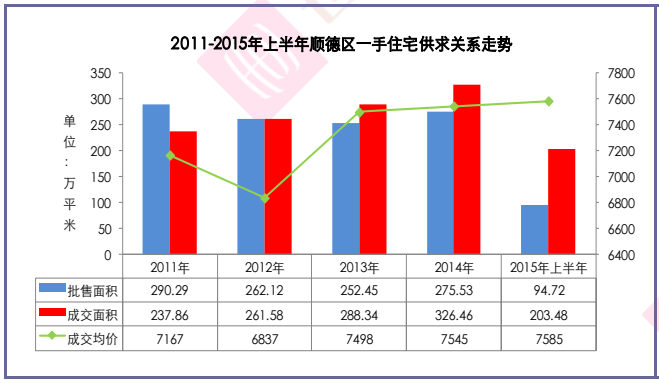
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

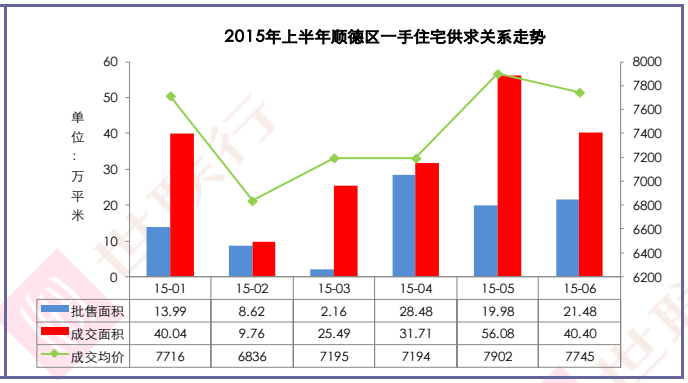
说明目前南海刚需产品依然占绝对的主力，而 100-120 平米区间段占比 10%，而 120-140 平米区间段占比为 14%，纯改善户型比刚改户型的成交要好。

2015 年上半年南海住宅成交排名 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	保利心语花园	1889	184486.40	11340
2	中海寰宇天下花园	1469	170329.74	14843
3	金域花园	1342	121746.40	12325
4	保利紫山	999	132477.06	11778
5	中海万锦熙岸花园	763	80879.84	12848
6	绿地香树花园	668	71334.30	8860
7	依岸康堤花园	638	61710.49	10507
8	龙光君悦龙庭	540	52555.84	6691
9	佳兆业水岸新都花园	528	61290.21	13166
10	金名都	509	54240.41	17220

4.2.6.3 顺德：政策助推成交达单月高峰



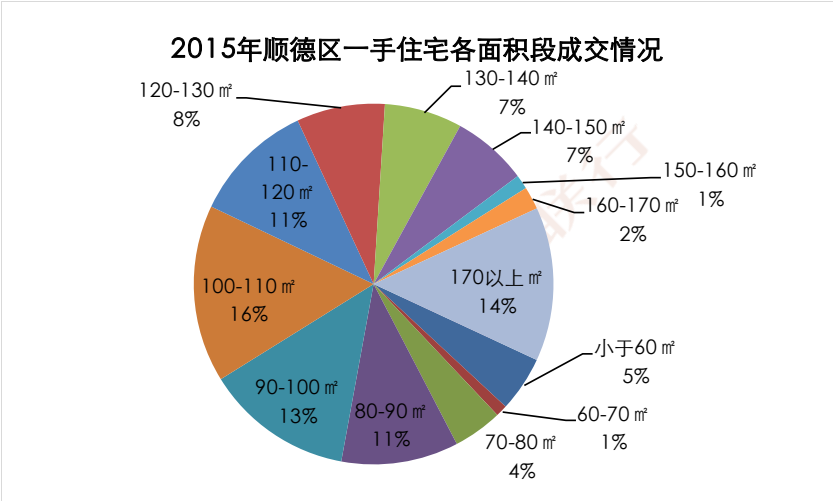


【数据来源：顺德区建设局】

从近级年看顺德区的楼市供销情况来看，各年成交量略大于供应量，从成交来看，顺德的年度成交波动幅度在五区中并不是大，而 2015 年上半年顺德区一手住宅共成交 203.48 万平米，同比大幅上升 70.0%；总成交金额为 154.33 亿元，同比上涨 68.9%；整体成交均价为 7585 元/平米，同比微升 0.7%，为五区中跌幅最少的区域。

从顺德区一手住宅月度成交来看，随着佛山限购全面取消，顺德楼市在 5 月份出现爆炸性的增长，成交面积达到近 18 个月的单月成交高峰，6 月份成交虽然有所回落，但仍以 40.40 万平米的成交量列上半年第二高，使上半年成交有了一个完美收尾，北滘、容桂、大良分列上半年顺德成交面积的前三甲。从上半年供销角度来看，前三个月市场未明朗，开发商推货略显谨慎，而在 4 月份后受政策影响，成交上升，开发商推货开始变得积极，加大推货量，但总体看，上半年的供销比为 0.47：1，仍处于供小于求的状态。

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



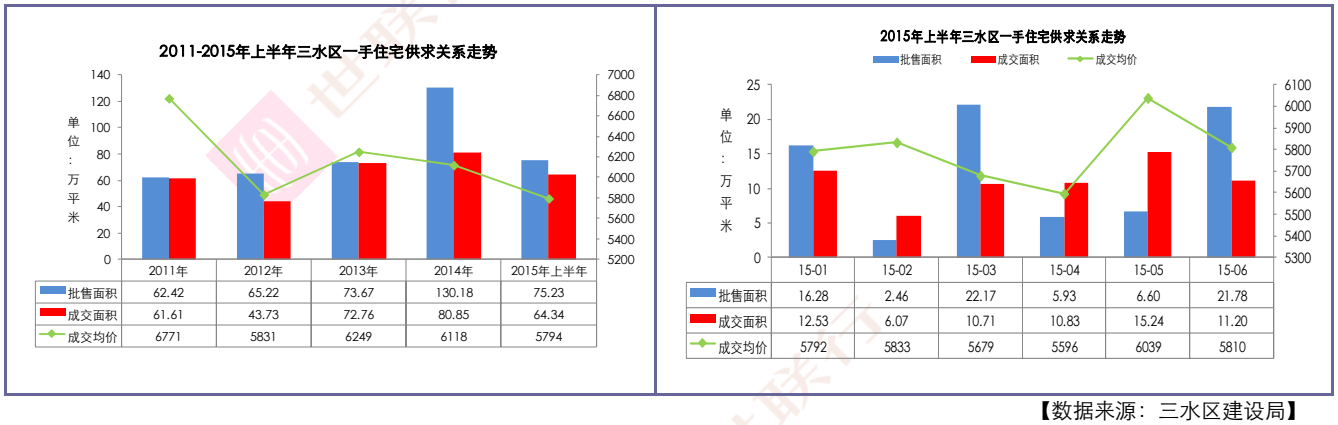
【数据来源：顺德区建设局】

从各面积段成交占比来看，顺德的户型产品与禅城和南海有明显不同，100-120 平米成交区间段占比最高，占比 27%，而 120-140 平米成交第二高，占比为 15%，100-140 平米区间段合计占比高达 41%，领先于其他面积段占比。而 80-100 平米区间段合计占比为 24%，说明目前顺德改善产品需求更大，走量速度更快。

2015 年上半年顺德住宅成交排名 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	深业城	660	59606.74	8191
2	弘泰利花园	601	47594.73	7053
3	怡翠晋盛花园	590	52109.79	12176
4	柏涛湾豪园	566	30525.75	5078
5	美的翰诚花园	560	53688.08	8756
6	保利名苑	517	46931.40	8036
7	容桂碧桂园	516	61910.09	7145
8	顺德碧桂园	501	78287.03	10978
9	东平广场	466	22869.69	12873
10	保利东湾	447	73647.32	16649

4.2.6.4 三水 ：2015 年上半年成交同比有所增长，政策利好效果不明显

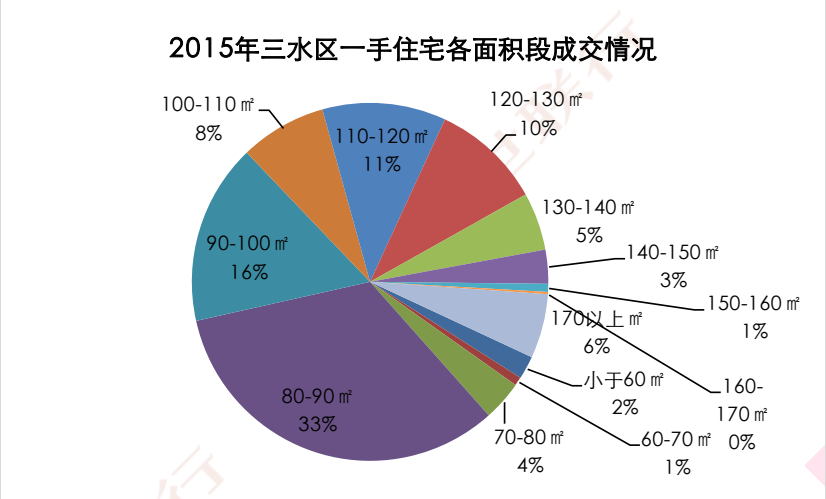


【数据来源：三水区建设局】

从近两年看三水区的楼市供销情况来看，各年供应量大于成交量，近两年三水楼市成交发展较快，成交量逐年上升明显，但更大的供应量使得三水的库存压力依旧较大。2015 年上半年三水区一手住宅共成交 64.34 万平米，同比大幅上升 163.3%；总成交金额为 37.28 亿元，同比上涨 141.2%；整体成交均价为 5794 元/平米，同比下跌 8.4%，成交上涨得益于三水城建配套和交通规划不断完善，加上众多品牌开发商的进驻，增加了购房者对楼市的信心。

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

从三水区一手住宅月度成交来看，上半年三水整体的成交同比要好于去年，“330 新政”、全面解除限购等多项利好信息对成交有一定的促进作用，但市场热度相比地理位置更靠近广州的南海和顺德还是相差甚远。



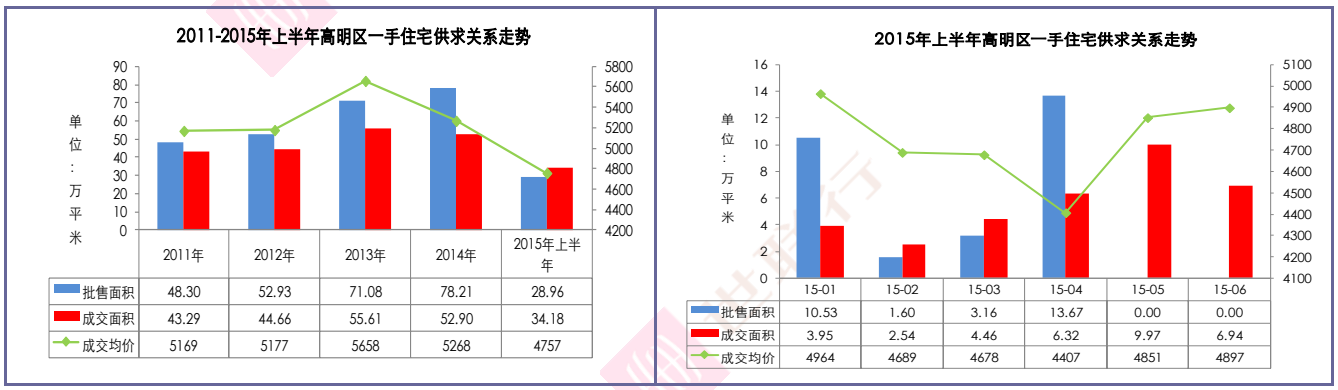
【数据来源：三水区建设局】

从各面积段成交占比来看，三水的户型产品与禅城相似，80-90 平米成交区间段占比最高，占比 33%，而 90-100 平米成交第二高；占比为 16%，80-100 平米区间段合计占比达 49%，绝对领先于其他面积段占比，说明目前三水刚需产品占主力，而 100-140 平米区间段占比为 34%，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。

2015 年上半年住宅成交排名 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	雅居乐雍景园	595	58271.74	5757
2	保利中景花园	504	53793.22	6510
3	恒福新里程花园	362	39172.56	7757
4	北江明珠花园	325	33574.07	6259
5	时代廊桥花园	319	31293.13	5973
6	博雅滨江花园	313	40209.53	6079
7	颐澳湾花园	242	26046.31	4690
8	御龙湾花园	225	20494.03	6092
9	圆坊都荟	202	19546.87	5083
10	右岸花园（欧雅右岸春天）	197	18710.99	5533

4.2.6.5 高明：随大市场而为，成交有所上升



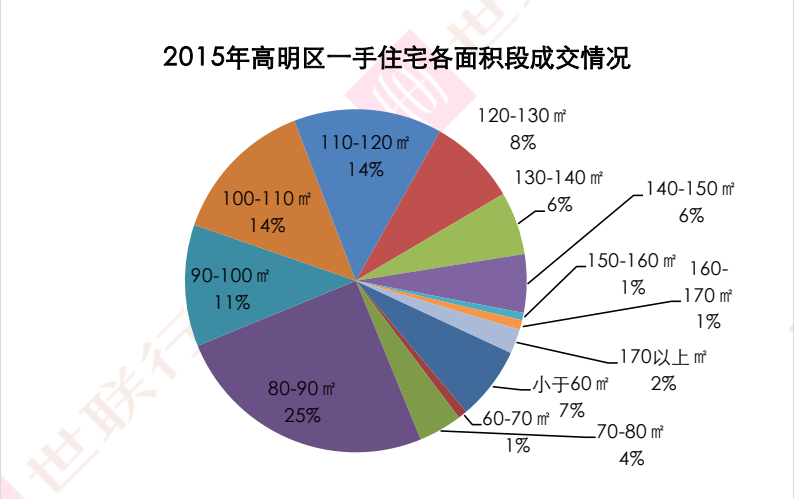
【数据来源：高明区建设局】

从近两年看高明区的楼市供销情况来看，各年供应量明显大于成交量，说明目前高明的库存很大，从成交

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

来看，成交量逐年平稳上升，2015 年上半年高明区一手住宅共成交 34.18 万平米，同比上涨 31.8%；总成交金额为 16.26 亿元，同比上涨 18.0%；整体成交均价为 4757 元/平米，下降幅度五区最大，同比下降 10.5%。

从高明各月销量来看，成交高峰主要集中在受政策影响后的 4-6 月，月度销量整体波动不大，从上半年供销角度来看，上半年的供销比为 0.85：1（因高明住建局网站原因，无法更新 5、6 月供应数据，故影响上半年供销比关系），预计今年上半年高明真实库存情况依旧较多，各开发商主要任务还是以销库存为主。



【数据来源：高明区建设局】

从各面积段成交占比来看， 100-120 平米成交区间段占比最高，占比 28%，而 80-90 平米成交第二高；占比为 25%，90-100 平米区间段占比 11%，说明目前高明刚需和改善产品需求相差不大。

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

开发商签约金额 TOP10					
名次	开发商名称	签约金额（亿元）	市场份额	项目个数	旗下项目
1	华南保利	69.05	11.67%	10	保利公馆、保利东湾、保利外滩花园、保利中景花园、保利中环广场、保利拉菲花园、保利紫山、保利心语花园、保利香槟花园、保利东语花园
2	中海地产	55.62	9.40%	5	中海金沙里花园、中海千灯湖花园、中海寰宇天下花园、中海繁华里、中海万锦熙岸花园
3	万科地产	33.01	5.58%	10	万科城、佛山万科广场、万科金域国际花园、万科缤纷四季花园、万科沁园、万科水晶花园、万科天傲湾花园、金域花园、万科金域滨江广场、万科金色领域
4	碧桂园地产	18.23	3.08%	7	碧桂园城市花园、碧桂园山水桃园、碧桂园豪庭、顺德碧桂园、大良碧桂园、容桂碧桂园、高明碧桂园
5	美的地产	17.48	2.95%	9	美的时代花园、美的广场、美的新都荟广场、美的翰诚花园、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、

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

					江山花园
6	雅居乐地产	15.85	2.68%	9	佛山雅居乐花园、西樵雅居乐花园、顺德雅居乐花园、乐从雅居乐花园、佛山雅居乐佰利郡花园、北滘雅居乐花园、三水雅居乐、雅居乐雍景园、雅居乐国际花园
7	招商地产	12.98	2.19%	7	依云国际财富中心、依云郡花园、依云华府、依云公馆、依云曦城花苑、依云轩、依云天汇
8	宏鼎地产	10.71	1.81%	3	景裕嘉园、宏宇景裕豪园、景裕名都花园
9	长信地产	10.66	1.80%	5	东海国际花园、长信御景峰豪园、长信帝景峰豪园（上半年业绩属长信）、东海银湾豪园、长信银湾花园
10	绿地控股集团	10.29	1.74%	5	禅城绿地金融中心、绿地香树花园、绿地未来城、顺德绿地中心、绿地尚品花园

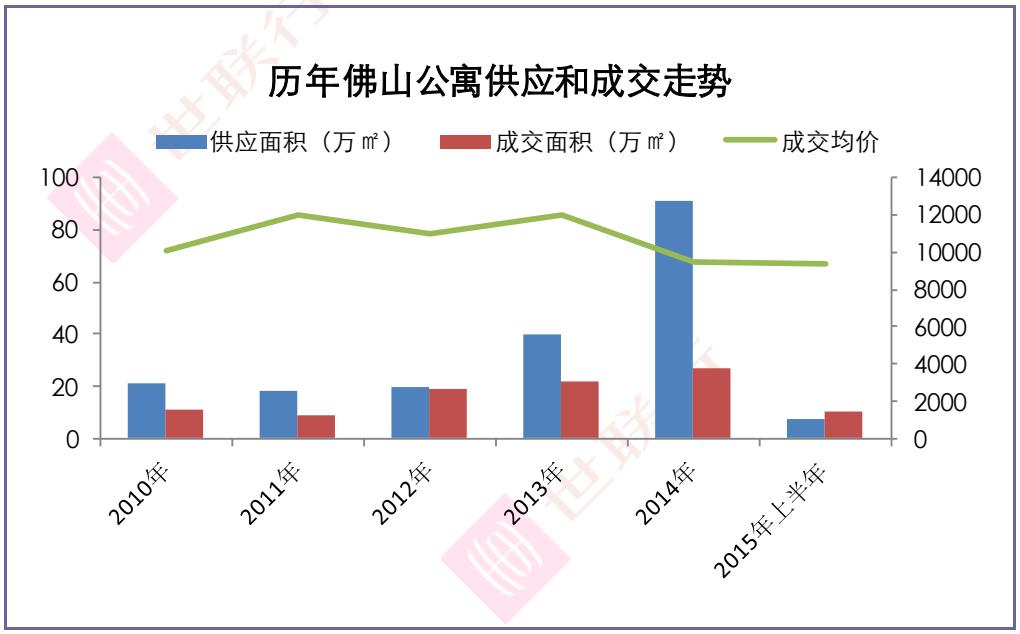
【数据来源：世联数据平台】

5.佛山商业市场情况：

5.1 公寓市场分析：

2015 年上半年禅桂新区域公寓市场新增供应 7.5 万平米，区域内仅禅城区有新增供应量，主要是 2014 年全年 90 万平米的新增供应量，仅成交 27 万平米，整个公寓市场处于供过于求的局面，且将持续供过于求，去化周期长。

成交方面，2015 年上半年公寓市场共成交 10.6 万平米，成交均价 9369 元/平米，叫去年全年基本持平。“高价”万达广场公寓的销售减缓，公寓市场竞争激烈，目前禅桂新多个公寓项目均以底价带精装修的形式拉动出货，部分项目带返租的形式出售，公寓价格走低。

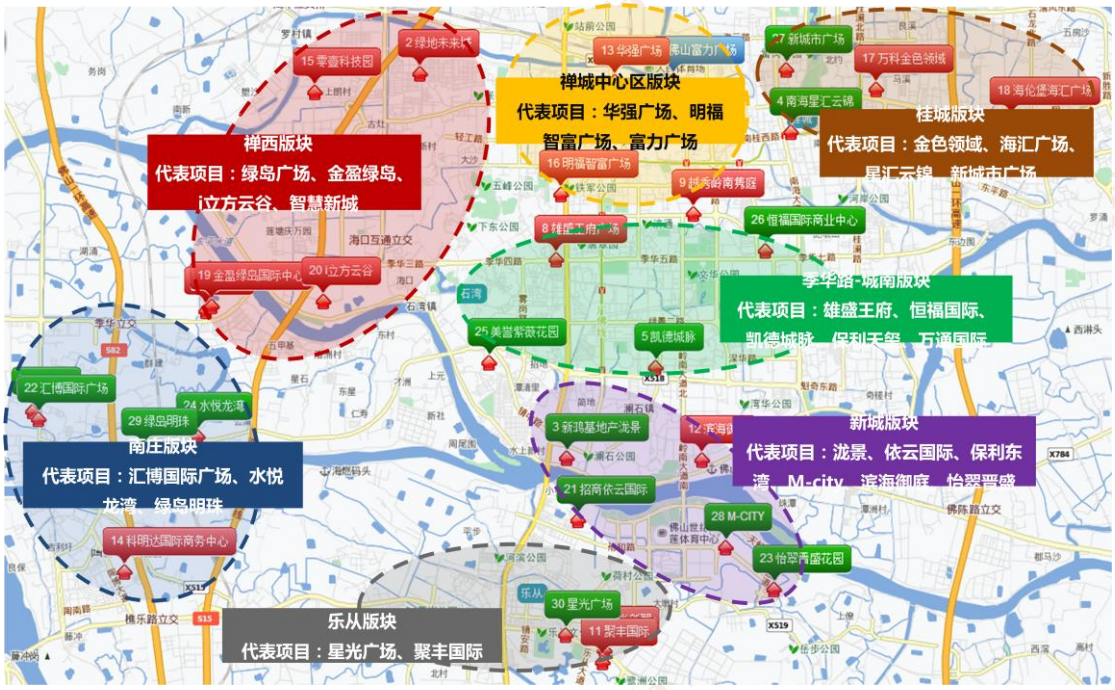


【数据来源：世联监测平台】

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

目前据世联统计，禅桂新区域公寓供应比较充足，余货量共有 30 万平米，未来新增供应还有 17.5 万平米，市场竞争激烈，包括：张槎的绿地未来城预计供应 4 万平米、南庄的水悦龙湾预计供应 2.5 万平米、季华路的绿岛广场预计供应 4.3 万平米、雄盛王府广场预计 5 万平米、中心城区的富力广场预计 1.7 万平米。

图：禅桂新区域公寓分布情况



公寓以及写字楼目前供过于求的局面将持续，去化周期长，其投资性在股市以及楼市复苏的双重作用下在减弱。

表：2015 年上半年在售公寓项目销售情况

区域	项目	开盘时间	产品面积	销售率	价格(元/㎡)	返租点数
禅城	汇博国际广场	2013 年 9 月	40 ㎡、70 ㎡	41%	6000	—
	保利天玺	2013 年 10 月	35 ㎡	95%	10000(带精装)部分特价 8 字头	返租 6%
	华南金谷	2014 年 10 月	44-47 ㎡	18%	4800	带三年租约返租 5%
	恒福国际	2013 年 1 月	33-78 ㎡	53%	15000(带精装)	
	明福智富广场	2014 年 12 月	24-43 ㎡	95%	8000	—
	万通国际	2015 年 2 月	27-90 ㎡	61%	9000(带简装)	
	科明达商务中心	2014 年 8 月	51-68 ㎡	约 40%	4800	10 年返租年收益率 8%
桂城	金色领域	2014 年 1 月	30-60 ㎡	59%	11500-13500(带装修)	

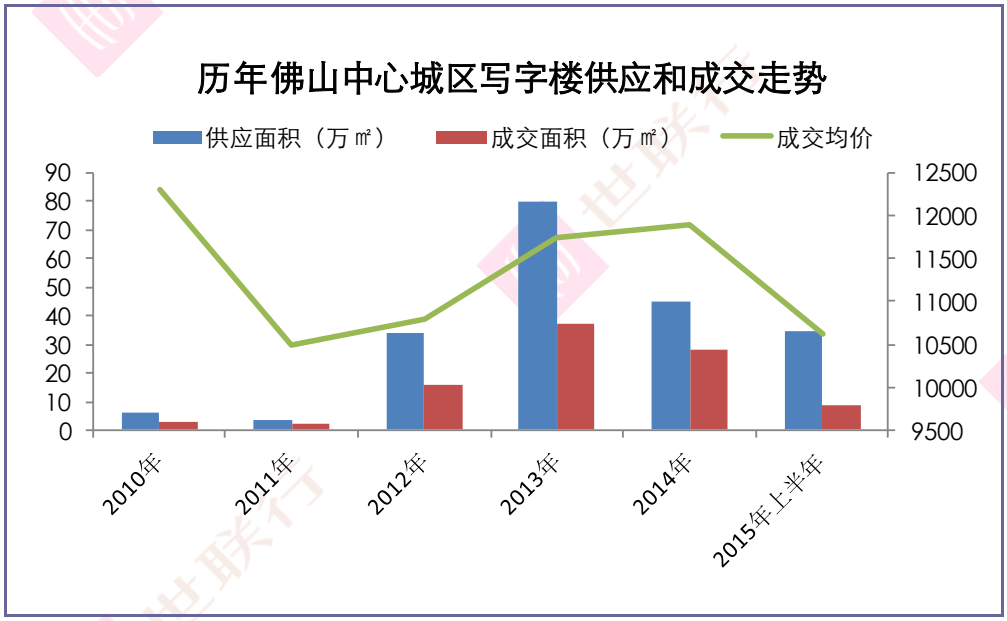
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

	星汇云锦	2014 年 11 月	43-91 ㎡	51%	15000-18000(带精装，送部分家电)	带六年租约 17 层以上返租 5%
	海汇广场	2014 年 2 月	平层 42-54 ㎡ LOFT42-67 ㎡	43%	8500(带精装)	
佛山新城	保利东湾	2014 年 4 月	55-70 ㎡	38%	10000-11000	
	依云国际	2014 年 4 月	35 ㎡	51%	10500-13000(带装修)	

【数据来源：世联监测平台】

5.2 写字楼市场分析：

近年来，佛山写字楼市场发展较缓慢，租金维持在较低的水平。2015 年上半年佛山中心城区（禅桂新）写字楼新增供应 34.73 万平米，较去年全年减少 22.8%；成交方面，2015 年上半年写字楼成交量仅有 8.66 万平米，远远低于今年的供应量，写字楼市场和公寓市场一样都是供过于求的局面，去化周期长。成交均价为 10613 元/平米，同比下降 10.8%。



【数据来源：世联监测平台】

目前市场上写字楼售价集中在 14000-18000 之间，部分高端项目能实现较高的单价，但整体走货缓慢，市场表现疲弱。甲级写字楼的租金水平大约在 60-85 元/平米；乙级写字楼的租金水平约为 30-50 元/平米。

表：2015 年上半年在售公寓项目销售情况

区域	项目名称	标间面积(㎡)	售价(元/㎡)	管理费（元/㎡·月)	销售情况
禅城	东江国际	45-65	12000	8	月均走货 1-3 套
	万科广场	98-373	16000	15	月均走货 0-5 套

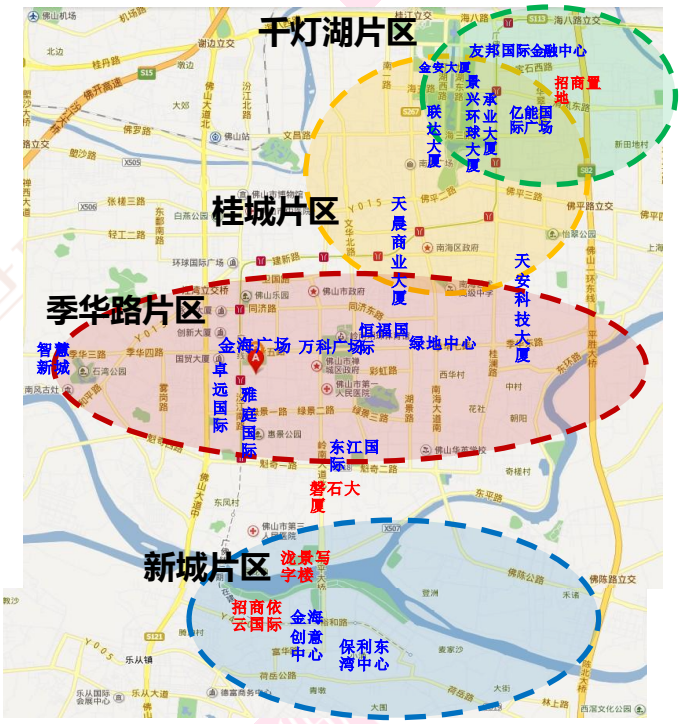
深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

	智慧新城	200-2000	7500-9000	—	2012 年入市，截至 15 年 6 月，写字楼已售出约 40 万㎡
	绿地中心	77-148	11500	15	月均走货 1-5 套
	华夏中央中心	110-1500	10800	15.1	月均走货 1-2 套
桂城	亿能国际	100-250	16000	14.8	—
	联达大厦	170-375	14500	15	—
	天晨商业大厦	70-200	10000	7.5	—
	天安科技中心	200-400	10000	6.5	月均走货 1-3 套
	万达中心	60-200	18000-19000	待定	月均走货 5-8 套
	华南国金	45-260	20000-27000	6.5	—
新城	保利东湾	200-3000	17000-18000	15	月均走货 3-5 套
	金海文化创意中心	130-270	16000	8	目前基本售罄

【数据来源：世联监测平台】

目前禅桂新区域写字楼主要集中在佛山新城商务区、千灯湖金融高新区以及季华路核心商务区，这几个片区将成为禅桂中心区的高端商务集聚区。

图：禅桂新区域写字楼分布情况



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. 总结展望

下半年政府的政策基调将会以“稳”为主

2015 年上半年，全国房地产市场逐步回暖，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，也提出要盘活存量，建立房地产健康发展的长效机制，将继续从公积金、信贷等方面支持自住需求，3.30 新政促进改善型住房、释放二手房需求更是坚决了市场加速去库存的决心。与此同时，各地政府在限购方面寻求突破，刺激需求特别是改善性需求释放，试图以刺激楼市成交挽救持续下行的市场经济。

5 月 1 日起，佛山正式全面解除限购，作为广东省内首个全面“解限”的城市，而第二季度市场迅速回暖的表现也证明了这对佛山楼市作用是巨大的。

土地市场总体沉寂，但偶有惊喜，期待下半年上演新一轮小爆发

与热火朝天的一手住宅市场形成鲜明的反差，商住办土地的成交量同比去年上半年下降 62.5%，平均溢价率也略微下降 1.5 个百分点，表明开发商拿地仍相对谨慎，多以底价或低溢价率入手地块。即便总体表现不佳，但个别表现仍偶有惊喜，成交的不乏有广佛交界、市中心核心地段或有政府大力宣传规划区域等的商住地块，位置并不比去年同期所推地块差，一方面是所拍地块主要因值得关注的是。从开发商来看，保利则保持着一贯拿地的节奏，万科、中海则略显低调，越秀、碧桂园等知名房企同样有所动作，更值得关注的是近年在佛山积极拿地的时代地产，也以 27%的溢价率拿下位于南海大沥镇广佛交界地块，佛山土地市场成交不断加入新血液，既提高佛山土地市场的活跃度，又能促进将来住宅市场的健康发展。

可以预见的是，随二级市场成交回暖，一级市场关注度会逐渐上升，上半年成交冷淡，但可见的六月份土地市场成交已出现小翘尾，趋势向好，以及依政府已公布的下半年推地计划来看，有不少开发商对部分土地有较高兴趣，竞争之下，下半年土地市场将小幅升温。

七月成交警醒楼市，展望 2015 年下半年佛山楼市将平稳度过

2015 年上半年佛山楼市，同比增长 85.8%，成交量超六百万平米的背后，关键在第二季度解限后市场强劲的表现，开发商炒热各种利好政策，调动起很大一部分购房者置业积极性。即便上半年去库存已有一定成效，库存同比下降 9.3%，但鉴于佛山仍有上千万平米库存量，加上股市波动不稳定，使得资金流动性趋紧，在现金为王的时代，应加速去货，促进资金回笼，下半年开端的市场表现已给开发商作出警醒，7 月份前两周佛山市一手住宅成交量分别以环比 21.5%和 29.3%的下滑速度持续回落，因此下半年去库存依旧是当前楼市的主要任务，预计开放商的促销、让利的营销动作也将继续。

成交量方面，世联行预计成交量会在上半年超六百万平米的基础上，下半年会保持稳定，全年有望突破去年的规模；市场回暖更多的是显示政府对住房消费的稳定性调控，因此在价格方面，因南海和顺德大部分镇街、高明、三水的商品住宅市场供求关系不平衡，仍为供大于求，房价大涨条件不成熟，预计房价还将是稳步向前，但会随区域热度的分化而拉开价差。

商品住宅结构依然以刚需为主，改善型产品将陆续增量

过去几年中，楼市政策主要倾向于支持刚性需求，导致市场上 90 平米以下小户型供应量大，而佛山一手住宅市场上半年 80-100 平米户型供应量占比超五成的情况更能说明问题。现在刚需户型的大存量，以及本地购房者的基本居住需求逐渐趋于饱和，而 100-140 平米佛山上半年的市场成交结构看，占比能达近三成，改善性需求释放是政策放开的结果，330 新政和和佛山的解限效应此的促进作用明显，改善型产品的需求量将会进一步扩大。

热点区域仍是广佛板块，禅城旧城区板块崛起

广佛交界地区成交火爆，是对上半年佛山楼市所出现频率最多的评论，南海区能够一直作为佛山成交主力

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

支撑，一定程度上就是由 3.30 新政和 5.1 全面解限，广佛跨区置业需求被彻底激活，里水、桂城、黄岐、盐步等广佛交界片区成交放量所带动，而南海中西部镇街成交则相对较弱。南海，乃至全市房价的拉升同样受广佛交界楼盘的影响。

作为佛山老城市中心的禅城区，老城区普君新城和季华路东部的星星凯旋国际的崛起，成交量排禅城区头两名，以及过万的均价，足以与近几年配套不断完善，城市面貌改变巨大的城南板块和亚艺板块抗衡，另外，禅西板块楼市的发展仍有难点，虽然其城市的规划和政府的支持力度不弱，但成交量上暂未有出彩表现。

顺德区北部乐从、陈村、北滘三镇街因拥有天然的区位优势，成交量方面均列顺德镇街前五，预计在顺德区政府近期重点发展规划下，未来北部三镇的城市配套会逐步提高，楼市热度会有所攀升；而传统的中心城区大良和容桂依旧是成交大户，区别的是，大良一手住宅的成交结构偏向大户型的改善或豪宅产品，容桂则以刚需和首改户型为主力，预期两镇街的中心优势会继续保持；在价格方面，区域分化较大，北部三个镇街均已超万元或接近万元，中心城区的大良更是长期高于万元并居各区之首，其余镇街则处于六七千的价格水平。

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

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。