

# 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月份CPI同比上涨2.3% PPI下降1.1%.....	3
1.2 6月广义货币增长14.7%，狭义货币增长8.9%.....	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 .....	7
1. 禅桂市场供应分析 .....	7
1.1 14年7月禅桂市场新增货量供应情况.....	7
2. 禅桂市场成交分析 .....	9
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 .....	14
1. 行业动态 .....	14
1.1 以房养老7月1日起试点.....	14
1.2 广东土地增值税清算管理规程正式实施 .....	14

1.3	武汉低收入无房职工今起可提取公积金 .....	14
1.4	南海区将房地产项目备案下放给镇 .....	14
1.5	济南默认取消限购 .....	15
1.6	厦门限购令暗中解禁 .....	15
1.7	北京拟取消住房保障收入标准 .....	15
1.8	河北省推购房税收优惠政策 .....	15
1.9	搜房网入股世联行、合富辉煌 .....	15
1.10	房地产投资增速回落至四年半来最低 .....	15
1.11	广州公积金贷款正式实施规模控制 .....	16
1.12	新型城镇化试点启动 .....	16
1.13	首套房贷利率开始“松绑” .....	16
1.14	海口中止执行商品房限购政策 当地住建局已确认 .....	16
1.15	温州楼市限购全面解禁 外地户籍与本地待遇同等 .....	16
1.16	上半年房地产贷款平稳增长 整体房贷仍偏紧 .....	17
1.17	广东房地产税收增幅减半 .....	17
1.18	金华放开限购成浙江第四城 .....	17
1.19	青岛8月1日起有条件放开楼市限购 .....	17
2.	城市规划 .....	17
2.1	顺德华侨城 拟建71万平米 低密度社区 .....	17
2.2	顺德西部启动区主路网通车 .....	18
2.3	海华大桥或于2015年建成, 届时顺德到广州南仅需10分钟 .....	18
2.4	顺德乐从沙良河片区规划修改 .....	18
3.	开发商动态 .....	18
3.1	房企迎最差中报成绩单 .....	18
3.2	招商地产上半年仅完成其目标的36% .....	19
3.3	联手多家企业 绿地开展地铁投资开发 .....	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 .....	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 .....	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月份CPI同比上涨2.3% PPI下降1.1%

2014年6月份,全国居民消费价格总水平同比上涨2.3%。其中,城市上涨2.4%,农村上涨2.1%;食品价格上涨3.7%,非食品价格上涨1.7%;消费品价格上涨2.2%,服务价格上涨2.6%。全国工业生产者出厂价格同比下降1.1%,环比下降0.2%。工业生产者购进价格同比下降1.5%,环比下降0.1%。

——点评:6月CPI中食品价格环比下降0.4%,非食品价格环比持平。食品中,鲜菜和鲜果价格下降较多,但降幅均低于近十年同期平均水平;上半年物价总体平稳,为市场主体提供了稳定的宏观经济预期,预计下半年物价会继续保持低位,CPI同比涨幅会低于上半年。

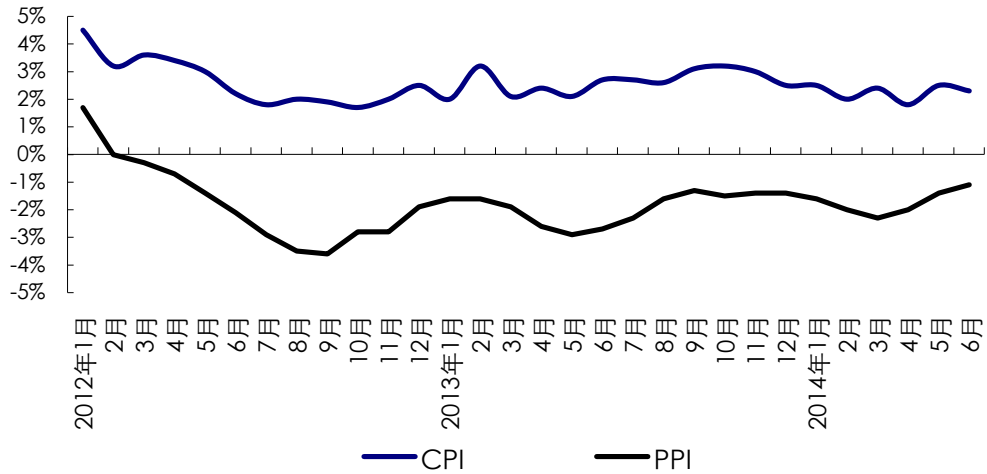
#### 1.2 6月广义货币增长14.7%,狭义货币增长8.9%

6月末,广义货币(M2)余额120.96万亿元,同比增长14.7%,增速分别比上月末和去年末高1.3个和1.1个百分点;狭义货币(M1)余额34.15万亿元,同比增长8.9%,增速比上月末高3.2个百分点,比去年末低0.4个百分点;流通中货币(M0)余额5.70万亿元,同比增长5.3%。上半年净回笼现金1620亿元。

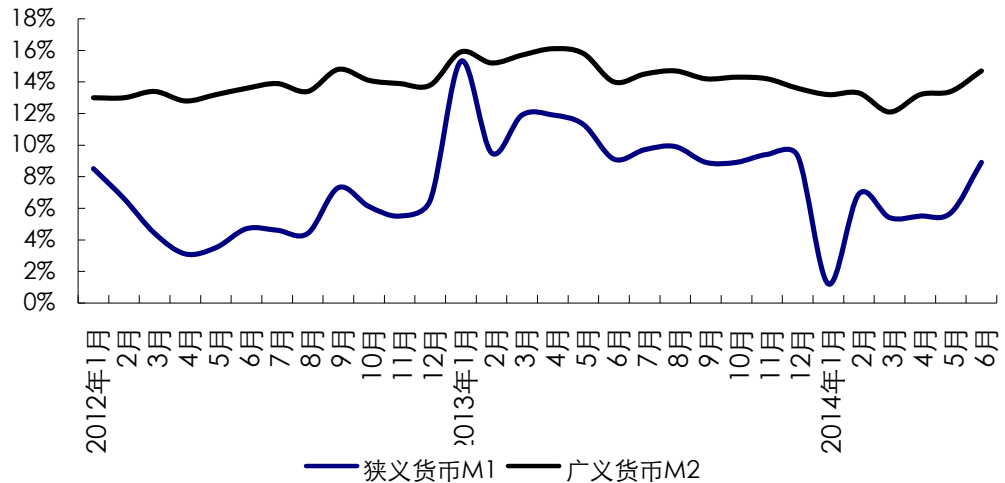
## 2. 6月宏观经济数据分析

	CPI	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	2.3%	-1.1%	8.9%	14.7%

全国12-14年价格走势分析



全国12-14年信贷数据



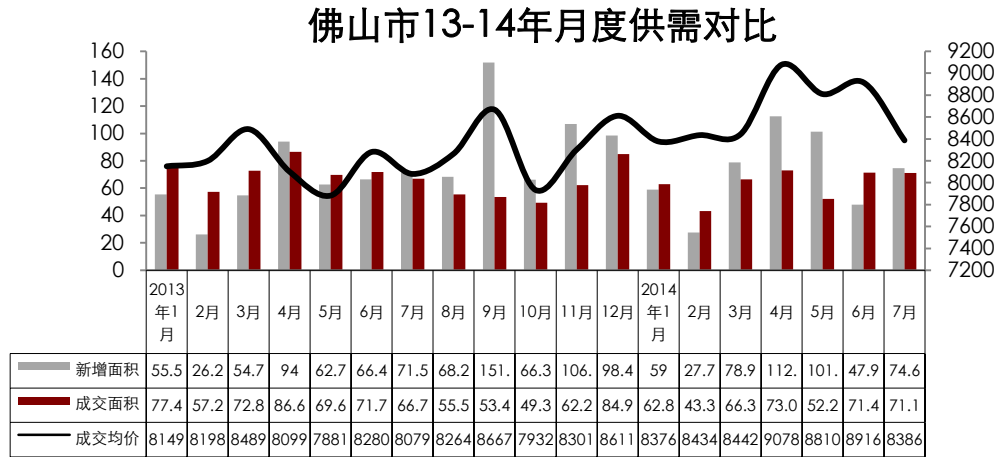
——点评：6月CPI中食品价格环比下降0.4%，非食品价格环比持平。食品中，鲜菜和鲜果价格下降较多，但降幅均低于近十年同期平均水平；上半年物价总体平稳，为市场主体提供了稳定的宏观经济预期，预计下半年物价会继续保持低位，CPI同比涨幅会低于上半年。

## 二、佛山市各区成交情况

### 1. 佛山全市市场

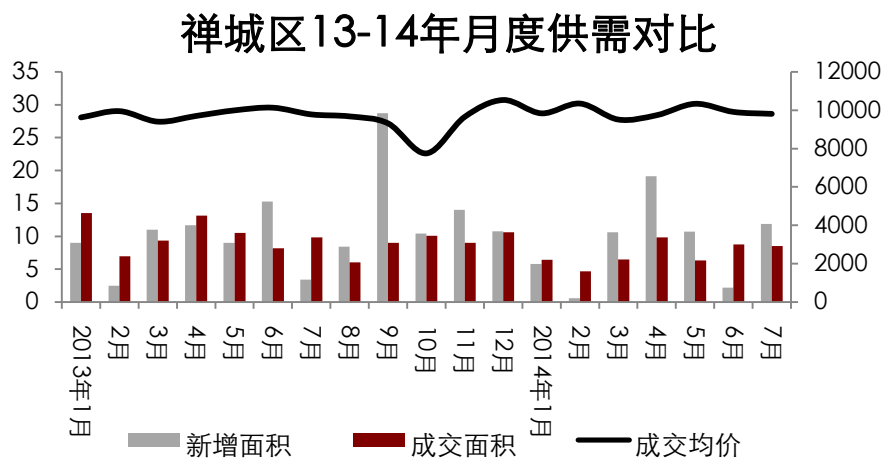
7月全市新增货量74.6万方，环比大幅上升56%，开发商推新货力度较6月有所加强；共成交71.1万方，与上月基本持平，成交均价8386元/

平方米，环比跌幅近 6%；在经历了上半年市场低迷后，7 月开发商以价换量，导致成交依然维持在高位。8 月佛山限购松绑，预计成交量将继续攀升。



## 2. 禅城区市场

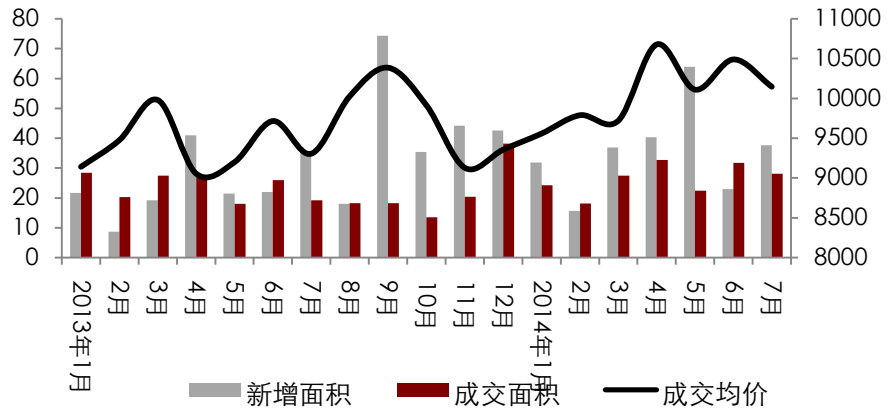
7 月份禅城共批出 11.9 万平方米，批出量大幅上升近 441%；成交 8.53 万平方米，与上月相比有小幅下降；成交均价为 9799 元/平方米。



## 3. 南海区市场

7 月南海区共批出 37.6 万平方米，新增货量为五区最多。共成交 28.05 万平方米，环比下降 12%；成交均价为 10146 元/平方米，价格环比有小幅下降，但依然在万元高位。

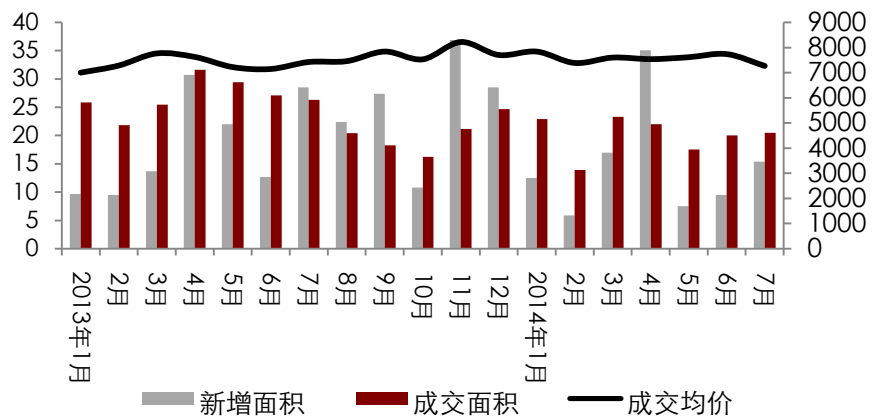
### 南海区13-14年月度供需对比



#### 4. 顺德区市场

7月顺德共批出 15.4 万平方米，成交面积为 20.05 万平方米，成交量与上月基本持平。成交价格 7269 元/平方米。

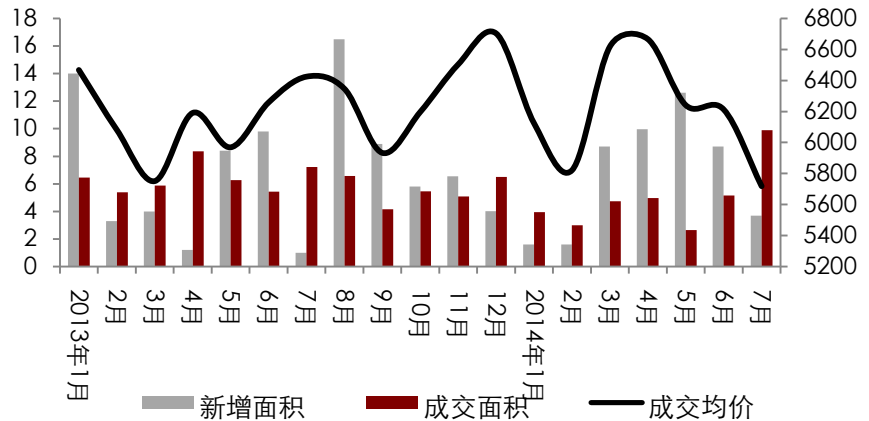
### 顺德区13-14年月度供需对比



#### 5. 三水区市场

7月三水新增供应 3.7 万平方米，环比下降 57%，三水市场库存压力大导致开发商供货动力不足；成交 9.9 万平方米，成交量大幅上升，超过禅城，成交排名第三，成交均价为 5718 元/平方米，开发商以价换量获得成交。

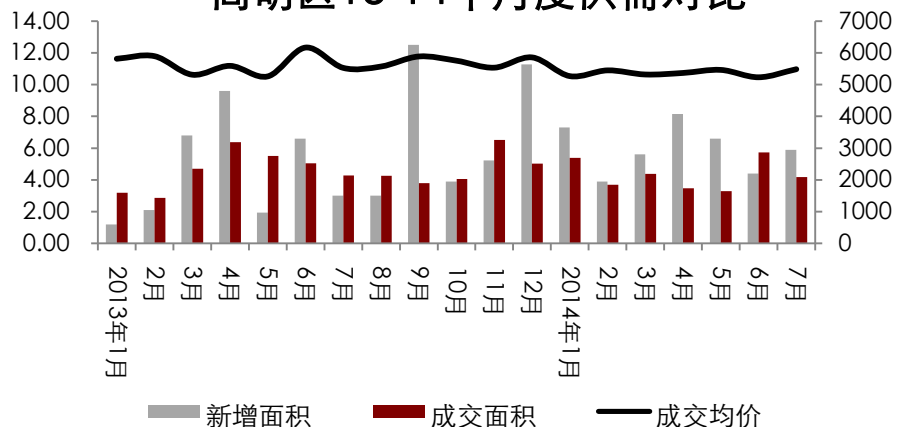
三水区13-14年月度供需对比



## 6. 高明区市场

7月高明共批出 5.9 万平方米，成交 4.17 万平方米，成交均价为 5484 元/平方米。

高明区13-14年月度供需对比



## 三、 禅桂区域房地产市场动态监测

### 1. 禅桂市场供应分析

#### 1.1. 14年7月禅桂市场新增货量供应情况

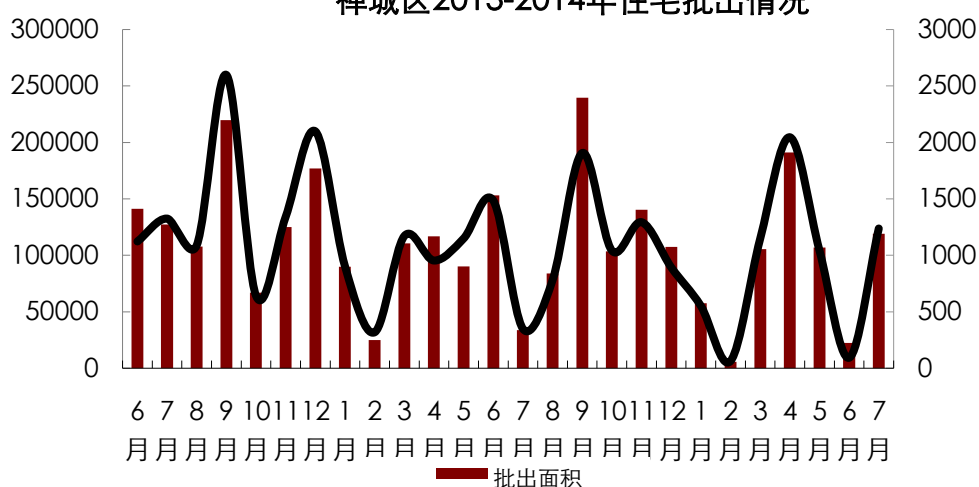
14年7月份禅城供应量环比大幅上升，本月共批出 1238 套，共 119230m<sup>2</sup>。批出的产品均为中小户型为主。其中批出排名中第一名明福智富广场，本月共批出 433 套，共 3.9 万 m<sup>2</sup>；第二名泮景花园，本月共批出 298 套，共 3.5 万 m<sup>2</sup>，第三名是盛南新都花园，共批出 227 套，共 1.99 万 m<sup>2</sup>。至于桂城方面，7月桂

城供应量环比显然上升,本月共批出 1309 套,共 122046 m<sup>2</sup>,其中第一名的是丽雅嘉园当月共批出 572 套,第二名是富丰新城本月共批出 337 套;第三名是佳兆业水岸新都花园,当月共批出 248 套;本月禅桂地区住宅供应量环比大幅上升,主要受近期市场以价换量,预计未来市场此现象将有所持续。

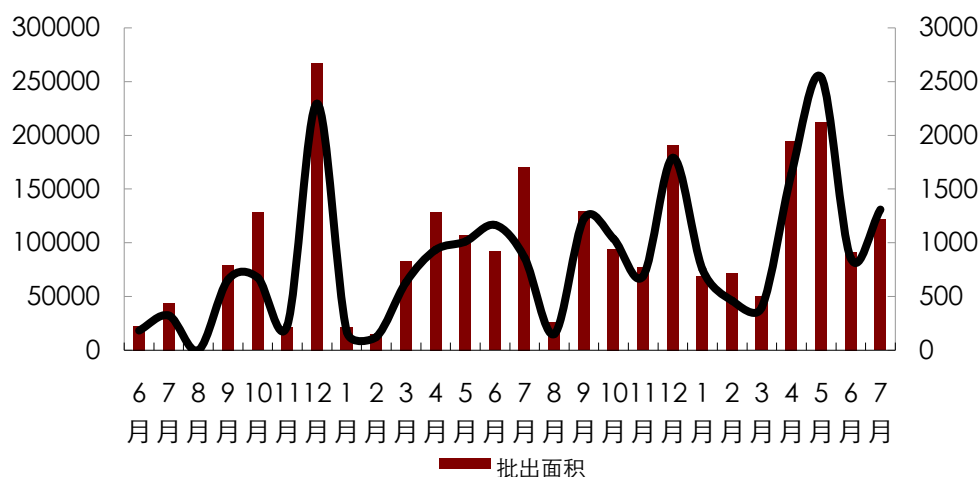
区域	批出面积 (m <sup>2</sup> )	批售套数
禅城	119230	1238
桂城	122046	1309

(数据来源:佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设局)

禅城区2013-2014年住宅批出情况



桂城2013-2014年住宅批出情况





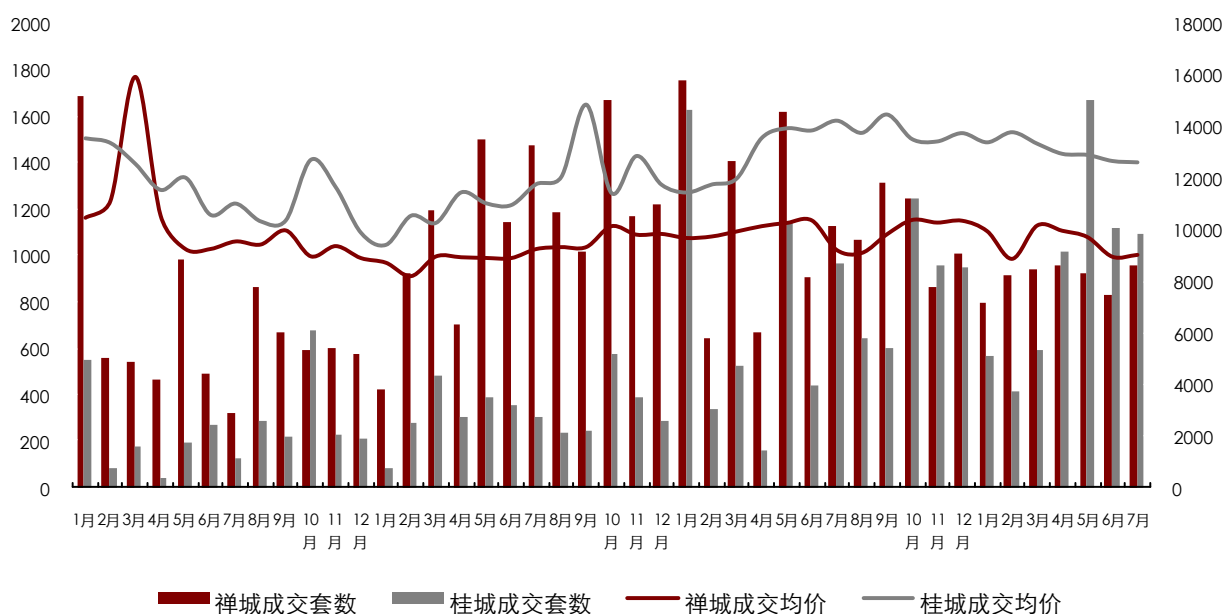
## 2. 禅桂市场成交分析

7月禅桂中心区共成交 2051 套单位量，成交均价为 10955 元/㎡，本月禅桂中心区成交维持稳定，7月市场反应平淡，开盘项目不多，基本以蓄客和暖场活动为主，大部分项目处于缓慢销货状态，广佛交界项目仍较为热门；其中禅城区在本月共有 958 套单位的成交量，禅城成交量环比上升 15%，均价保持平稳，仍受到九鼎国际的签约影响，除此之外，东海银湾、时代云图、绿地中心等项目均有 60 套以上的成交；而桂城则成交 1093 套单位量，成交量价稳定，中海锦城以 300 多套的成交量支撑桂城市场、保利西雅图、富丰新城、金色领域等项目均有过百套成交。

区域	7月成交面积 (万㎡)	7月成交套数 (套)
禅城	9.61	958
桂城	10.93	1093

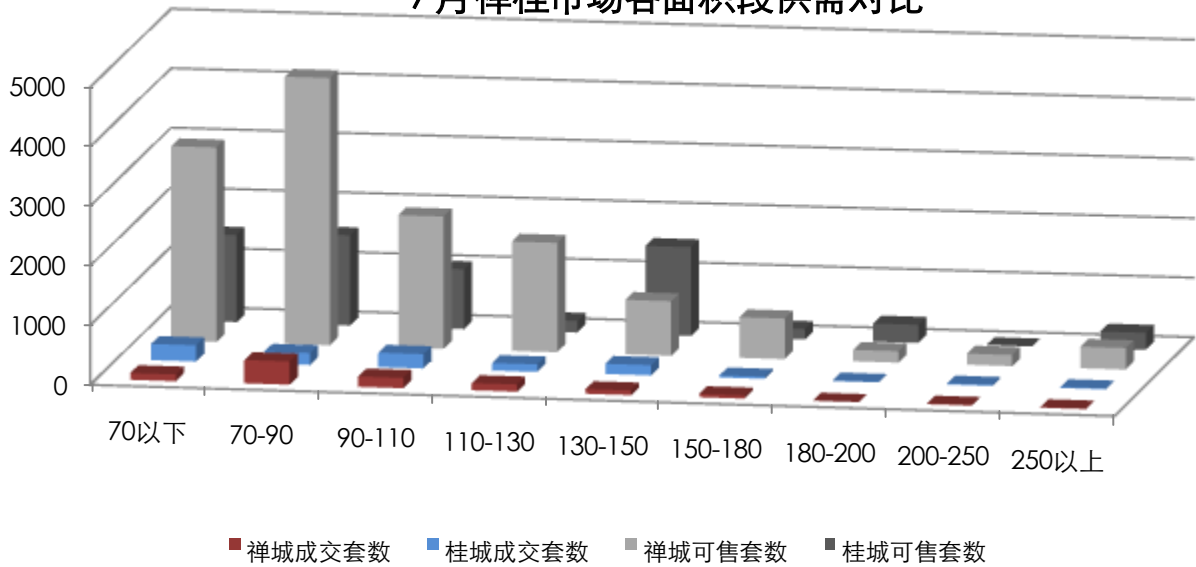
(数据来源：佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设)

### 禅桂中心地区2011-2014年住宅成交情况

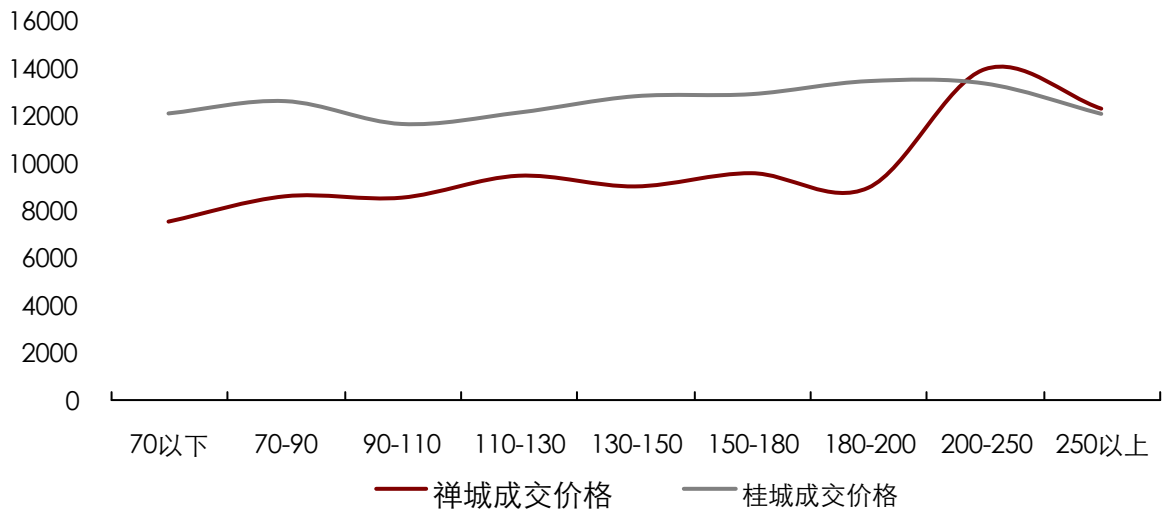


本月禅桂中心区以刚需产品成交活跃,另外首改产品以 130-150 ㎡产品成交较多,金色领域、海汇广场带动区域的公寓市场,禅城区则以 70-90 ㎡产品成交较高,90-110 ㎡、110-130 ㎡产品成交随后,表现较为平稳。均价方面,禅城首置产品仍维持低价,仍受到九鼎国际回迁产品成交影响,首改产品则持续下滑至 8900 元/㎡,而桂城刚需产品基本过 12000 元/㎡维持高位,主要成交由中海锦城带动,本月未见大户型高价产品成交。

7月禅桂市场各面积段供需对比



禅桂7月份各面积段价格对比



#### 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 (%)
时代倾城	1、2、9-12座, 其中1座推01、04, 11座推02、03	2014-7-26	342套	82、92、102方三房, 117方四房	8000元带装	50%

百业洋尚	6座	2014-7-26	44套	87-109方三房	7600	45%
------	----	-----------	-----	-----------	------	-----

(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	绿地中心	60	56781.44	30714	512	273	66	7342.61	10643	12000-13000
禅城	星星凯旋国际	110	47604.52	31457.15	454	299	26	2381.45	10523	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	73388.36	63599.69	780	665	40	3674.20	11685	13000-14000
禅城	君悦华府	8.3	27597.3	21725.09	276	248	11	999.06	9041	9000-11000
禅城	东海银湾	25	178620.62	130166.01	2185	1404	64	5884.22	10902	9600-10000
禅城	华福城南一号	9	42408.41	15589.93	394	155	2	187.42	9960	9000-9600
禅城	龙光水悦龙湾	43	88509.84	60902.12	别墅: 64	59	0	0.00	0	21000
					洋房: 715	398	20	2144.47	6224	8000-8500
禅城	罗马新都	16	120234.3	54074.95	1049	536	13	1478.37	8847	8500-9000
禅城	联城智博E区	19.8	52261.91	35872.5	552	398	58	5494.47	7643	7000-7800
禅城	绿岛明珠	50	125933.2	49812.15	洋房: 846	345	30	3111.61	7153	8000-30000
					别墅: 12	3	0	0.00	0	
禅城	雅居乐曼克顿山	10	70917.18	25013.17	653	251	27	3012.12	9195	14000-16000

禅城	星海岸	17	102896.4 7	89805.16	788	774	1	141.66	10063	10000-12 500
禅城	沿海馨庭	30	84555.9	59416.08	870	605	19	1751.76	8880	9000-950 0
禅城	依云上城	36	236420.6 4	216005.4 1	2294	2453	6	705.64	10189	9000-100 00
禅城	瑞安东华 嘉苑	150	160911.8 7	122658.9 2	955	630	35	4429.53	10500	16000-20 000
禅城	海湾城	35	78636.08	50161.92	794	527	17	1584.84	9428	8500-930 0
禅城	新鸿基泷 景	280	67749.76	18266.35	554	101	6	1621.43	13242	16000-20 000
禅城	盛南新都	45	201030.6 1	73595.34	1801	1305	40	3896.76	8154	7500-870 0
禅城	汇银 W 新港湾	36.9	120650.5 3	77461.65	1180	835	23	2290.83	6974	6500-780 0
禅城	港宏世家	36	184536.1 2	150535.8 6	1555	1230	16	1672.86	6352	5500-700 0
桂城	金地珑悦	24	28631.43	3478.97	298	40	15	1339.48	12058	12000-14 000
桂城	灯湖左岸	20	45048.31	15027.58	530	185	4	325.27	12786	12000-13 000
桂城	地铁金融 城	35	87599.38	81345.64	898	856	3	174.67	16625	11000-17 000
桂城	中海锦城	55.8	525873.7 8	493239.2 6	4769	4481	335	40539.2 9	11737	6800-100 00
桂城	中海千灯 湖一号	58.8	581815.3 3	388341.6 6	2620	1790	68	12306.8 5	14342	13000-23 000
桂城	依云天汇	26	208221.6 9	180386.5 8	1249	1143	8	1188.95	12446	11000-12 000
桂城	依岸康堤	41.3	121486.8 6	65394.32	717	541	6	2095.07	20084	8500-950 0
桂城	南海万科 广场	54	72019.38	32590.28	779	353	3	343.95	14558	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	28474.41	1240	770	165	6407.63	11884	12000
桂城	宏鼎景裕	62	84642.24	34463.7	776	329	39	3976.60	13633	14000-16

	豪园									000
桂城	万达广场	69	264623.9	166690	公寓: 1894	1440	21	1137.70	16414	15500
					洋房: 1638	916	55	5734.23	16279	12500-14 000
桂城	华福御水岸	15	32980	9845.35	322	98	36	3673.04	12072	11000-12 500
桂城	金域蓝湾	58	542366.2 8	497471.4 1	4335	4355	31	5631.73	12349	8800-110 00
桂城	佳兆业滨江一号	46	97480.93	20926.73	828	174	26	2784.22	13597	13500-14 000
平洲	富丰新城	38	262886.2 3	186389.8 6	2265	1795	114	9987.68	11867	9500-130 00
平洲	保利西雅图	60	136122.5 3	121827.6 9	1437	1296	81	7500.10	11403	9000-120 00
罗村	翠湖绿洲	80	173759.0 4	80452.39	1771	755	36	3449.07	6616	6500-750 0
狮山	中恒海晖城	100	271133.3 1	230604.1 9	2792	2181	10	781.89	5757	4700-600 0
西樵	凰樵圣堡	33.9	271749	294164.1 7	3223	3392	17	2178.16	6935	7000-800 0
西樵	凰樵假日	18	74493.17	77005.26	729	724	1	138.62	7481	7500-900 0
西樵	丽湖名轩	10	100132	61337.15	1103	744	1	131.54	6601	5000-600 0
西樵	樵山明珠	14	66083.68	49862.99	433	354	2	352.14	9447	7300-780 0
狮山	依云曦城	42	169285.8 2	124501.3 4	1335	934	8	1920.50	14715	6900-850 0
乐从	乐从雅居乐花园	560000	239657.9 2	135681.3 2	1627	910	92		9326	6500-115 00
乐从	保利东湾	1040000	471638.5 9	406983.5 8	3765	3564	49	6871.44	13441	12000-24 000

(数据来源: 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 以房养老7月1日起试点

中国保监会下发意见，发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》，鼓励保险公司开展住房反向抵押养老保险试点，试点期为两年，地区为北京、上海、广州和武汉，自2014年7月1日起实施。

——点评：以房养老是市场化运作的一种金融保险服务，是适合于特定人群的一种商业行为和市场化的机制，可以帮助老年人手中的不动产增强流动性、变成可支配的资产。

#### 1.2 广东土地增值税清算管理规程正式实施

《广东省地方税务局土地增值税清算管理规程》7月1日正式实施。《规程》规定，纳税人只要符合“房地产开发项目全部竣工、完成销售的；整体转让未竣工决算房地产开发项目的；直接转让土地使用权的；申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的”四项条件之一的，就应进行土地增值税清算。相较之前仅需符合前三项条件之一，力度稍稍加强，土地增值税正式步入“清算”时代。

——点评：在市场下行阶段，土地增值税成为税务部门重点清查对象，会令开发商本已紧张的资金链“雪上加霜”。一些中小房企很可能因从严征收土地增值税而引发资金链断裂风险。

#### 1.3 武汉低收入无房职工今起可提取公积金

武汉住房公积金管理中心发布消息，7月1日起，月入1900元以下无房职工，满足相关条件即可按规则提取公积金。除住房消费之外，该中心还发布了11种情况，可以提取本人住房公积金账户内的存储余额。其中，值得注意的是，缴存职工、配偶及缴存职工父母、配偶父母、子女因重大疾病造成家庭生活特别困难可提取住房公积金。

#### 1.4 南海区将房地产项目备案下放给镇

自7月2日起，南海区发展规划和统计局将最后一项区级发改投资审批事项——房地产项目备案下放给镇（街道）。至此，区级发改投资审批事项已全部下放，委托镇（街道）管理。该项举措是该局在党的群众路线教育实践活动中，进一步解放思想，勇于自我“开刀”的体现之一。

### 1.5 济南默认取消限购

7月9日济南市政多家地产公司、中介证实接到“济南限购7月10日全面取消”通知。济南将于开始全面放开限购，本地和外地人在济南买房没有套数限制，三年多的限购政策将退出历史舞台；这次济南暗地里取消，再通过媒体的声音说出来，而中央至目前为止并没有表达禁止。

### 1.6 厦门限购令暗中解禁

7月8日，厦门市房管局集美区分局办事人员表示，厦门岛外限购全部解除，购买不限套数，且外地户口可以不用再交社保证明；岛内，外地户口限买1套住宅，但也无须再交社保证明。此外260平米以上住宅的限购也有所放松。

——点评：这是厦门在今年做出的第二次暗中放松限购尝试。早在今年4月福建传出“闽十条”救市文件时，厦门就曾经酝酿放松限购，但福建救市的消息很快被官方否认，厦门限购放松也就此夭折。

### 1.7 北京拟取消住房保障收入标准

7月16日至22日，北京市人大常委会就《北京市城镇基本住房保障条例(草案)》向社会公开征求意见。市住建委主任杨斌在说明立法情况时表示，草案从维护居民基本住房权利的高度，取消了收入准入标准，规定本市城镇户籍家庭和个人，无房或者住房困难的，均可以申请保障性住房，体现了平等保障原则，在全国属于首创。

### 1.8 河北省推购房税收优惠政策

7月16日，河北省政府正式发布了《关于促进河北省房地产市场持续健康发展的实施意见》。《意见》明确规定了更加优惠的购房税收政策，包括：个人购买90平方米及以下普通住房家庭惟一住房的，按1%税率征收契税；对个人转让自用五年以上，并且是家庭惟一生活用房取得的所得，免征个人所得税等。

——点评：减免契税确实能令消费者减轻购房压力，但需要信贷政策进一步支持才能充分发挥作用。

### 1.9 搜房网入股世联行、合富辉煌

7月10日，搜房将从世联行的定向增发交易中认购其10%的总股份，涉及总额约1.2亿美元；搜房将从合富辉煌的定向增发中认购，并且向现有股东购买股份，总股份达到合富辉煌流通股本17%，涉及总额约9100万美元。

——点评：搜房此次在新房领域通过资本合作的方式主动出击，可以看出在二手房业务备受压力的情况下，新房业务已经成为搜房未来的重要战略方向。

### 1.10 房地产投资增速回落至四年半来最低

据国家统计局最新发布的数据显示，上半年，全国房地产开发投资42019亿元，

同比名义增长 14.1% (扣除价格因素实际增长 13.1%)，增速比 1 至 5 月份回落 0.6 个百分点，至 4 年半来的最低水平。

——点评：在目前行业依旧处于调整态势下，房企对于市场走势仍趋于谨慎，拿地节奏放慢。预计下半年随着去年同期基数的上升，土地购置面积同比增幅也将继续呈现平缓的下行态势。

### 1.11 广州公积金贷款正式实施规模控制

广州住房公积金中心相关负责人透露，该中心按照市公积金管委会的要求，为了防范和控制风险，对今年的贷款额度进行控制，总额为 170 亿元。在上半年贷款额度已经超过 100 亿元的情况下，今后每月发放贷款额度将控制在 10 亿元以内。

### 1.12 新型城镇化试点启动

国家发改委、财政部、国土部、住建部等 11 个部委联合下发国家新型城镇化综合试点通知，要求各省选择符合条件的不同层级市、镇作为试点在 8 月底前上报发改委。重点为镇改市，农村宅基地和农房纳入全国统一不动产登记体系

——点评：当前城镇化问题单靠城市改革难以解决，迫切需要寻找新突破口，要改变以往以单纯促进发展为目标的做法，集中优势资源设置试验区。

### 1.13 首套房贷利率开始“松绑”

北京、上海房贷现利好消息，北京、上海出现 9 折的优惠房贷利率。东莞此前房贷难也一直是常态，在央行召开住房金融服务专题座谈会力挺首套房贷后，东莞市场也出现了房贷利率“松绑”的迹象。东莞虽未出现优惠利率，但是上浮幅度已经出现下滑。两个月前，东莞各银行首套房贷款利率上浮一般在 15%~30%之间，当前中信银行等商业银行的首套房贷利率上浮为 10%，交通银行上浮 15%，东莞银行则上浮 15%。在放贷时限方面，多数股份制商业银行表示，只要资料齐全，10 个工作日就可放贷。

### 1.14 海口中止执行商品房限购政策 当地住建局已确认

7 月 23 日，全国“松限”热潮不断发酵，今日上午又传出海口全面放松限购，网上更是流传一份关于海口市人民政府办公厅正式下发的文件佐证。该份文件中称：为促进我市房地产健康平稳发展，结合我市房地产发展实际，从即日起，我市中止执行商品房限购政策，不再要求购房人提供住房套数证明。

### 1.15 温州楼市限购全面解禁 外地户籍与本地待遇同等

7 月 29 日下午，温州市住建委召开新闻发布会宣布，温州放开住房限购政策，在房屋交易登记时不再核查现有住房情况，该政策从发布会后开始实行。

——点评：温州楼市下降趋势已近触底，要根据实际情况对限购政策做出一些调整，



主要是为了支持市民改善性购房的需求。

### 1.16 上半年房地产贷款平稳增长 整体房贷仍偏紧

央行网站发布的 2014 年上半年金融机构贷款投向统计报告显示，截至 2014 年 6 月末，金融机构人民币各项贷款余额为 77.63 万亿元，同比增长 14%，增速比上季末高 0.1 个百分点；上半年增加 5.74 万亿元，同比多增 6590 亿元。房地产贷款平稳增长，上半年增加 1.54 万亿元；个人购房贷款上半年增加 9389 亿元，同比少增 239 亿元。

### 1.17 广东房地产税收增幅减半

广东省十二届人大常委会第十次会议透露，1—5 月，广东房地产市场持续调整，房地产销售萎缩，房地产开发投资进度受到较大影响。1-5 月份全省地税部门征收的房地产业税收仅增长 4.2%，较上年同期大幅回落 48 个百分点。

——点评：1—5 月，房地产市场持续调整，房地产销售萎缩，商品房销售面积和销售额持续回落，房地产市场观望情绪浓厚，房地产开发投资进度受到较大影响，房地产企业土地购置面积和新开工面积持续下降。加上目前银行对房贷按揭仍偏紧，房地产市场下行压力显现。

### 1.18 金华放开限购成浙江第四城

1 日下午 17 时 58 分，浙江金华住房与城乡建设局正式发布《关于市区暂停执行住房限购政策的通知》，即日起暂停执行 2011 年起推出的市区住房限购政策。由此金华成为浙江省内继杭州、温州、宁波后第四个限购开禁的城市。

### 1.19 青岛 8 月 1 日起有条件放开楼市限购

青岛有条件放开限购，使其成为山东省第二个放松限购的城市从 2014 年 8 月 1 日零时起，青岛市黄岛区、城阳区、高新区全面取消限购政策，青岛市南区、市北区、李沧区、崂山区取消 140 平米及以上的限购政策

## 2. 城市规划

### 2.1 顺德华侨城 拟建 71 万平米 低密度社区

7 月 1 日，从顺德区发展规划统计局获悉，作为顺德华侨城首个实质性项目，顺德华侨城天鹅湖项目进入公示阶段：该项目用地面积 412539.9 平方米，总建筑面积 717032.57 平方米（含地下室等不计容面积 222038.23 平方米），容积率为 1.20，建筑密度为 27.3%，绿地率为 30.4%，建筑高度为 80 米。

## 2.2 顺德西部启动区主路网通车

顺德西部生态产业新区启动区的交通系统骨架——主路网一标工程实现 2.1 公里主路段通车，顺利打通园区内外交通关键节点。该工程项目包括启动区蒲海一路、杏坛镇二环路、红北四路北段、杏赞三路的主要市政道路工程、桥涵工程、排水工程等，是启动区正在实施的重点基础设施建设项目，也是顺德区区长黄喜忠重点督办的建设项目之一。

## 2.3 海华大桥或于 2015 年建成，届时顺德到广州南仅需 10 分钟

7 月 10 日，广东省环保厅受理海华大桥项目环评报告。据悉，该项目全长 2.8 公里，总投资超 6.7 亿元。工程大体为南北走向，起点为佛陈路东延线下穿广珠西线高速之前，路线经过太盛村，向北跨过陈村水道，穿过石壁街，下穿在建广明高速公路，终点接入广州南站的双涌路，路线全长 2.818 公里，通车后陈村到广州南站只要不到 10 分钟。环评报告还显示，项目于 2014 年 3 月开工建设，计划于 2015 年 12 月建成通车。但目前并未开工，还需要待环评通过审批后才能开工。

——点评：虽然顺德陈村镇距离广州南站非常近，乘坐地铁广佛线只有一个站，但由于陈村水道相隔，陆路需要绕行。海华大桥建成后，大大缩短顺德与广州的距离。

## 2.4 顺德乐从沙良河片区规划修改

7 月 16 日顺德区发展规划和统计局发布公告称，《乐从沙良河沿线控制性详细规划》（下称“规划”）已按法定程序即日起经佛山市人民政府批准实施，与一年半前公布的批前规划相比，现代居住区面积调整为 70.14 公顷。此次规划范围是由佛山大道南（原 325 国道）、乐从大道、新桂路、佛山一环快速路围合而成的区域，用地面积 340.82 公顷。按照“一轴、双心、四带、五组团”的规划结构进行用地布局。

# 3. 开发商动态

## 3.1 房企迎最差中报成绩单

截止到 7 月 8 日，全国 16 家房企公布了半年销售业绩。从招保万金的销售金额和销售面积来看，除万科外，其他三家的销售金额和销售面积均出现双降。荣丰控股、嘉凯城、创兴资源等企业更是发布了首亏预警，深物业、粤宏远、世荣兆业、广宇集团、滨江集团等发布了预减，这样的情况甚至坏于 2008 年。

——点评：目前全国主要城市新房市场的巅峰期已过，大部分已进入平稳期，增长空间有限，其中部分二三线城市增长过快，需求已被透支。而在少数成交量环比回升较为明显的城市中，降价对成交回升的带动作用显著。

### 3.2 招商地产上半年仅完成其目标的 36%

7月9日，招商地产公布其6月销售，6月份招商地产实现签约销售面积20.73万平方米，同比减少16.48%；签约销售金额35.74亿元，同比减少34.69%。1-6月，招商地产累计实现签约销售面积121.82万平方米，同比减少10.47%；签约销售金额179.00亿元，同比减少10.35%。按照招商地产早前公布的500亿元目标计算，招商地产上半年仅完成其目标的36%。

——点评：细察招商地产今年上半年销售下滑的原因，一方面是受市场低迷影响，另一方面和招商地产上半年推盘较少有关。

### 3.3 联手多家企业 绿地开展地铁投资开发

7月21日，绿地地铁投资发展公司揭牌成立，绿地集团与申通地铁、上海建工等企业签署战略合作协议，由绿地牵头组成联合体在全国多地开展地铁投资开发业务。

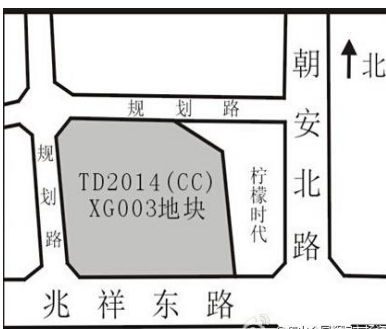
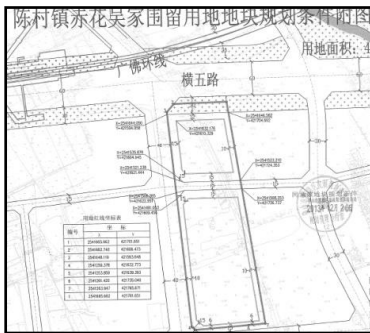
## 七、 土地市场情况

### 1. 本月土地成交统计

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积 (㎡)	容积率	成交价(万)	楼面地价	竞得者
顺德	2014-7-1	佛顺(挂) 2014-042	佛山市顺德区容桂容里居委会永昌南路一街以东、容兴路一巷以北地块	商服用地	1497.71	2.5	682	1821	廖伟创
顺德	2014-7-1	佛顺(挂) 2014-043	佛山市顺德区容桂容里居委会永昌南路一街以东、永昌南路以南地块	城镇住宅用地 兼容商服用地	1714.2	2.8	797	1660	廖伟旋、李佑斌
顺德	2014-7-1	佛顺网(挂) 2014-005	佛山市顺德区陈村镇赤花吴家围留用地地块	城镇住宅用地 兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	49239.37	3.28	18000	1114	佛山市顺德区雄泰投资管理有限公司
顺德	2014	佛顺网	佛山市顺德区	A区文体娱乐	59163.51	3.31	41094	2098	佛山仕景铭投

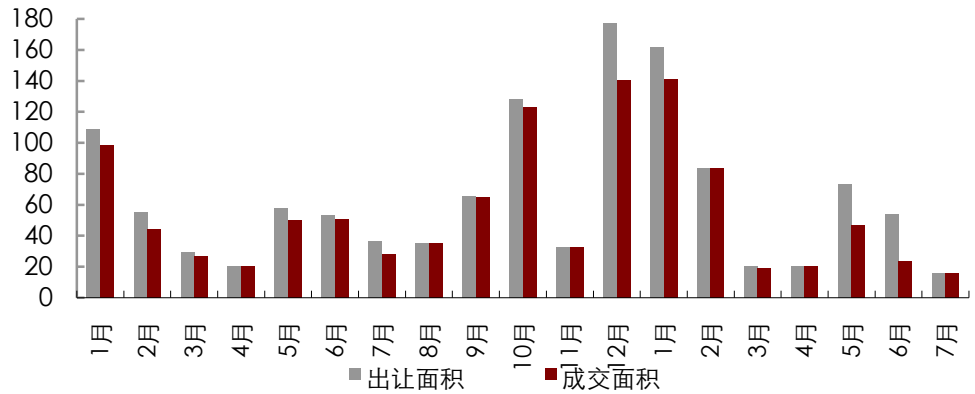
	-7-29	(挂) 2014-006	陈村镇白陈路 以西申菱空调 及周边地块	用地, B 区域 镇住宅用地兼 容商服用地					资有限公司
高明	2014 -7-9	TD2014(G M)WG00 2	佛山市高明区 西江新城沿江 路以东	商服用地(不 兼容居住功 能、兼容游艇 加油功能), 用 于开发建设游 艇俱乐部和游 艇会展中心。	44084.76	2.5	6040	548	佛山市高明富 逸湾实业开发 有限公司、国 信控股投资有 限公司
	2014 -7-26	TD2014 (CC)XG0 03	佛山市禅城区 兆祥东路以 北、朝安北路 以西	商业、办公、 文化用地, 不 兼容居住用地	13692.59	5	20676	3020	佛山市星晟房 地产投资有限 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)

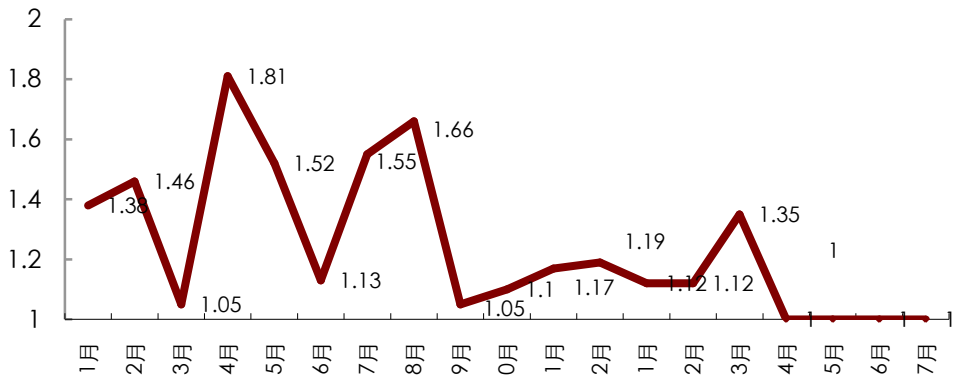


——点评: 7月全市共出让6宗商住和商业用地, 合共17万方。6宗地全以底价成交。土地市场继续保持数月来的冷清。较重点的地块分别为佛顺网(挂)2014-005、佛顺网(挂)2014-006、TD2014(GM)WG002。顺德区雄泰投资管理有限公司以底价1.8亿元竞得陈村赤花吴家围留用地地块。宗地位于陈村嘉悦公馆东侧, 距离广州南站直线距离约4公里。总占地49239.37平方米, 总建161505平方米。佛山仕景铭投资有限公司以4.1094亿元底价投得顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边地块, 折合楼面地价2454元。该地块为商住用地, 占地面积为59163.51方, 总建面195831方, 其中A区需建设28475方物业无偿移交给陈村政府, 剩余可建销售总建面积167206方, 商业可建66882方。星星地产以2.068亿元底价竞得兆祥东路以北、朝安北路以西纯商业地块, 折合楼面地价3020元/㎡。地块占地13692.59㎡, 总建68462.95㎡, 将用于发展企业总部大厦及大数据产业, 竞得人须建成包含不少于20000㎡的特色商业, 以及不少于5000㎡的大数据产业载体。

2013-2014年佛山市商住土地供需对比

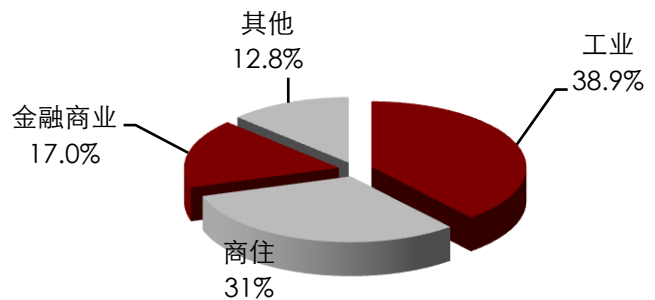


2012-2014年佛山商住土地溢价比

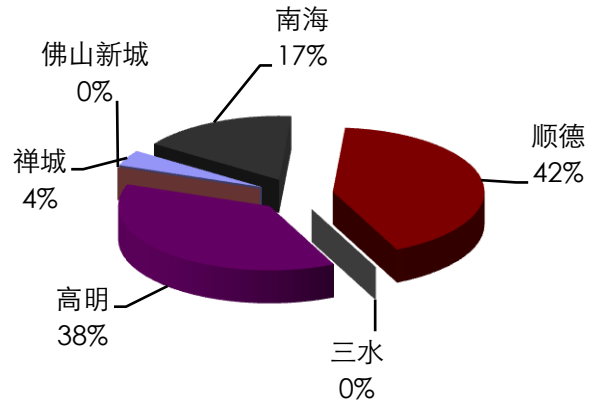


7月成交土地类型中，工业用地占约39%，分布于桂城三山、高明和顺德区。本月顺德商住用地亦出让4宗，因此全区成交土地量排五区之首。三山、佛山新城无土地成交。

2014年7月佛山土地成交类型对比



2014年7月佛山各区土地成交对比



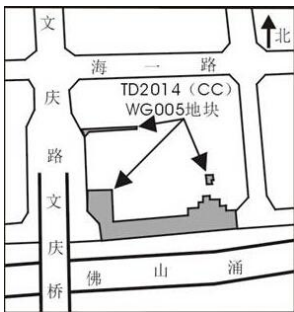
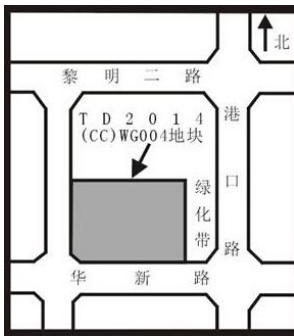
## 2. 未来土地供应

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (㎡)	总建筑面积 (㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
三水	2014-8-6	TD2014(SS)XG020	佛山市三水区南山镇漫江工业园南区 6-6 号	商服用地	15998.4	47995.2	3	870	181
禅城	2014-8-13	TD2014(C)WG004	佛山市禅城区港口路以西、华新路以北	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地	17148.4	42871	2.5	18598	4338
禅城	2014-8-20	TD2014(C)WG005	佛山市禅城区晒茭地 1 号文庆桥东侧	居住用地, 兼容商业服务业设施用地	4154.21	14539.735	3.5	4533	3117.7
顺德	2014-8-26	TD2014_S D_XG017	佛山市顺德区顺德新城创智城片区 02-B-008 号地块之一	商务金融用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、其他商服用地	17282.94	77773.23	4.5	13165	1692.7
顺德	2014-8-26	TD2014_S D_XG016	佛山市顺德区顺德新城创智城片区 02-B-008 号地块之二	商务金融用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、其他商服用	13979.04	62905.68	4.5	10650	1693

				地				
--	--	--	--	---	--	--	--	--

(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: 7月公告共推出5宗地块。其中禅城推出两宗商住地块。一宗位于港口路以西、华新路以北, 占地17148.4平米, 总建42871平米, 其中商业不超过20%。地块地处佛山新城片区北岸, 周边住宅项目云集, 起拍楼面地价达到4338元。顺德新城推出两宗商业地块, 两地块须引入至少一家由国家“985工程”重点建设大学发起成立的科技园公司, 起拍楼面地价约1700元。

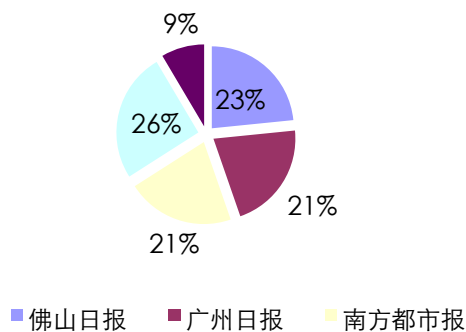


## 八、 广告投放分析

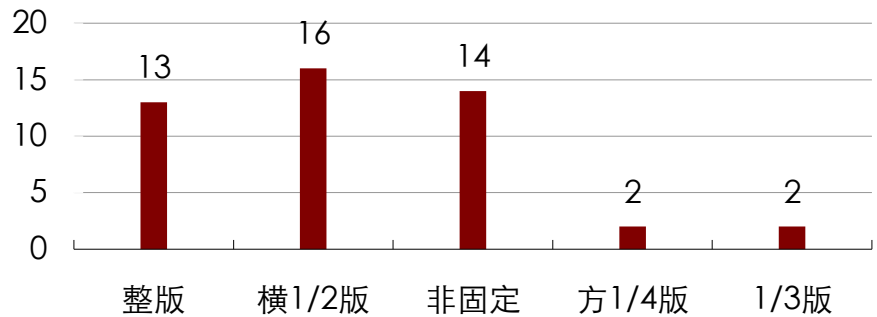
### 1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

14年7月报广投放量较上月环比持续下滑, 整月共投放47则。当中珠江商报与佛山日报分别占总投放26%、23%, 广州日报与南方都市报各占21%, 珠江时报占总投放9%, 投放主要以整板为主。

各媒体广告投放份额



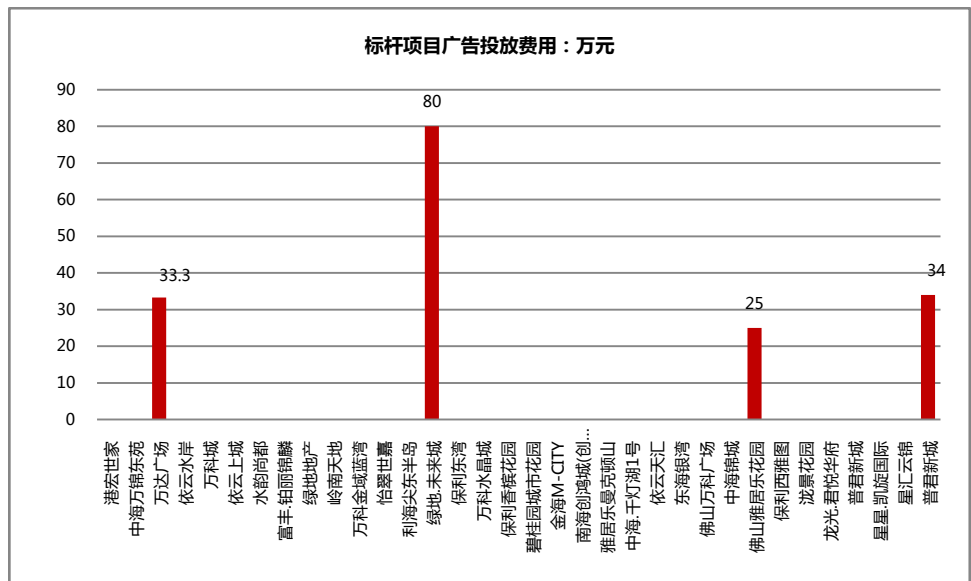
### 版面投放次数



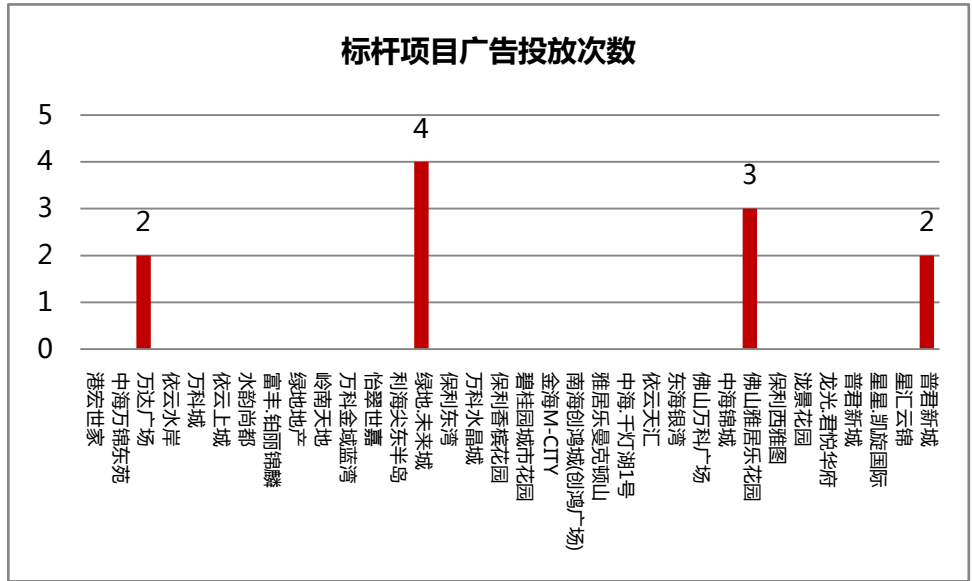
## 2. 本月指标项目广告投放统计

### 2.1 禅桂重点项目

本月推广货量环比有所上升，本月共有 4 个项目为新货作推广，其中张槎板块的绿地未来城本月共投放 4 则，投放金额为 80 万元；佛山雅居乐花园本月共投放 3 则，投放金额为 25 万元；佛山万达广场与普君新城华府本月各共投放 2 则，投放金额分别为 33 万元、34 万元，其余项目均出现少量投放；







佛山合富辉煌市场研究部

2014年8月12日