

绿地未来城



佳兆业滨江一号



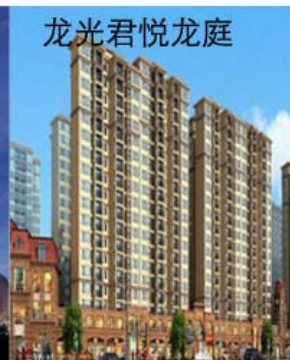
保利紫山



金地珑悦



龙光君悦龙庭



# 佛山区域房地产市场月报

AUGUST REPORT

2014年8月1日-2014年8月31日

导读：松限提振信心，楼市以价换量，土地未见起色

佛山中原地产代理有限公司  
FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

研究中心  
RESEARCH CENTER

## 本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。



《佛山中原地产 8 月月报》

编辑团队：佛山中原研究中心

联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606

联系电话：0757-82625583

目录

一、月度概况.....	4
二、总体经济环境分析.....	5
三、政策法规.....	8
四、市政规划建设.....	11
五、一级土地市场月度成交情况.....	12
六、二级住宅市场月度供求情况.....	14
七、开发商动态.....	25
八、营销活动及报广.....	27



## 一、月度概况

**市场环境：**(1) 国务院取消户籍区别，佛山松绑限购，禅城调高“豪宅税”起点，高明放宽落户门槛。政府发布各种政策措施，均为促进房地产市场的健康发展。(2) 7 月全国居民消费价格总水平 (CPI) 同比上涨 2.3%，虽与上月持平，但同比仍上涨，主要受食品、衣着等价格明显上涨的影响。

**市场概述：**8 月松限，楼市短期内以价换量并高峰式成交，量涨近 5 成。8 月初，佛山终松绑执行 3 年之久的限购措施，受政策利好的辐射，市场信心得到提振，短期内成功释放了大批刚需，此前受购房名额、社保等制约而积压的客户也迎来集中签约潮，开发商借机以价换量去库存，或纷纷备货，提前抢档“金九银十”，种种因素叠加推高了 8 月份的楼市成交量，楼价呈下行趋势。

**土地市场：**松限后的 8 月淡季，土地供应开始放量，但鉴于前期供给不足，成交萎靡，量价陷入新低。全市共出让 7 宗商住地，面积为 37.01 万 m<sup>2</sup>；仅成交 3 宗商住地，面积为 3.73 万 m<sup>2</sup>，金额为 3.02 亿元。虽佛山楼市已松限，政府已对土地供应节奏作出调整，但目前房贷仍偏紧，开发商资金依旧紧张，在进入九月后，购地态度将更趋于谨慎和务实，土地市场复苏仍有待时日。

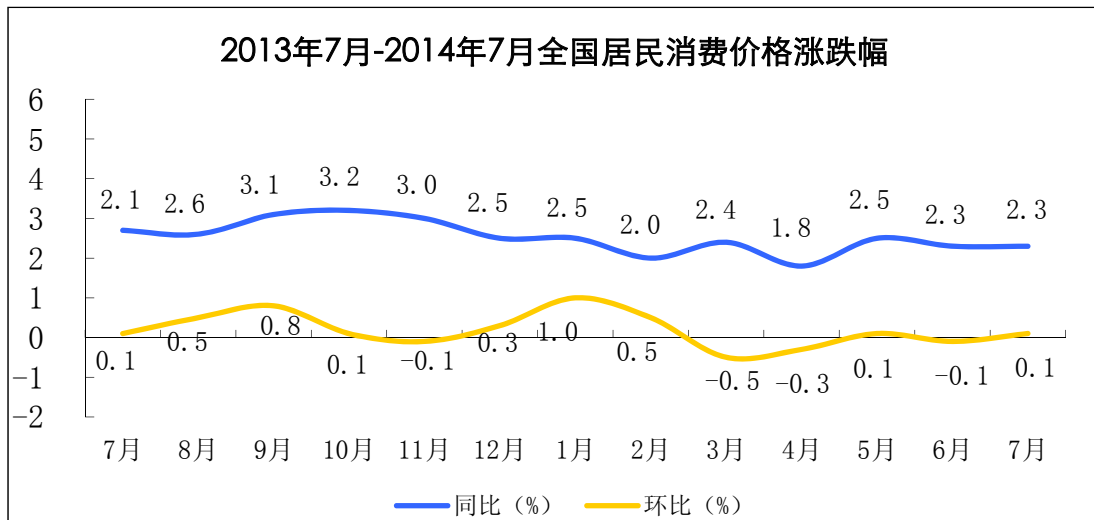
**住宅预售市场：**8 月淡季，佛山新房供应力度空前，市场新增量共有 120.86 万 m<sup>2</sup>，合计 11301 套。市场以旧盘新推为主，刚性三房仍占主导地位，保利紫山花园享受型别墅产品也批量入市。佛山松绑限购，短期内可见成交量有显著的提升，市场氛围较前期稍有缓和，开发商后市看好，纷纷备货，提前抢档“金九银十”。

**住宅成交市场：**8 月全市共成交 9459 套，合计 104.16 万 m<sup>2</sup>，均价为 8099 元/m<sup>2</sup>。除高明区有减量外，其余四区均有不同程度的销售回暖；价格方面，禅城、南海以价换量，顺德价格平稳，三水、高明两区则有上行调整。

**全市报广投放：**限购松绑后，楼市平稳向上发展，开发商逐步探市，加大了报广投放力度。地产开发商本月投放报广量有所上行；广州日报投放剧增，以全版为主。

## 二、总体经济环境分析

受食品、衣着等价格明显上涨的影响,7月全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.3%,虽与上月持平,但同比仍上涨。



(数据来源:国家统计局)

分析:7月居民消费价格(CPI)涨幅与上月持平,但同比上涨0.2%,通货膨胀压力仍在,但整体保持维稳。八大类商品价格呈现“七升一降”格局,其中食品价格上涨较为明显,同比上涨3.6%,致使通胀水平企稳“2字头”。现阶段虽然通胀压力还算温和,但是由于国内经济下行压力持续,国家在刺激经济增长时要继续实施稳健的货币政策,才能使通胀处在一个相对稳定的状态。同时我们也不能忽视,人民币对美元汇率不断创出历史新高,输入性通胀压力仍然存在。展望8月,居民消费价格保持相对稳定,CPI或保持平稳。

### 经济要闻

#### 政府钱袋子缩水,基层“化缘财政”尤须注意

今年经济下行压力持续,上半年多数地方政府财政收入增幅放缓,而刚性支出不减,让2年2014.4万亿元地方债的偿债压力陡增,风险凸现。(来源:南方都市报 时间:2014年8月5日)

#### 上半年进出口增幅列珠三角第一

佛山市经信局日前公布上半年全市经济运行情况分析,上半年佛山工业增加值居珠三角第四位,外贸进出口总额增幅居珠三角首位,固定资产投资也增长了13.5%。(来源:广州日报 时间:2014年8月4日)

### 三季度资金面预期趋紧

有消息称，7月四大行存款负增长约1.5万亿元，远不及存款额大增2.2万亿元的6月，存款遭遇过山车式变化。此外，四大银行新增贷款约2100亿元，低于6月约2900亿元。分析预计三季度资金面会比二季度紧张。（来源：广州日报 时间：2014年8月5日）

### 人民币即期汇率创逾4个月新高

昨日，人民币对美元即期汇率大幅走强，盘中高位和收盘价均创下3月17日以来新高，同时这也是5个月来即期价格首次升穿中间价。“各项数据表明我国经济企稳，促使人民币升值的预期抬头，而这使得市场出现了大量的结汇盘，在央行减少干预的情况下，人民币走升也在情理之中”，上海某银行交易员表示。（来源：广州日报 时间：2014年8月5日）

### 粤7月CPI同比涨2.8%

国家统计局广东调查总队昨日发布的最新调查数据显示，7月份，广东居民消费价格（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨2.8%，比上月收窄0.1个百分点。1-7月累计上涨2.8%，连续4个月累计涨幅均维持在该水平。（来源：广州日报 时间：2014年8月11日）

### 7月份房地产企业所得税下降15.5%

随着房地产市场的降温，房地产相关税收下滑在上半年已有体现，7月则继续萎缩，房地产营业税同比仅增长4.7%，房地产企业所得税更是出现负增长，下降15.5%。（来源：南方都市报 时间：2014年8月12日）

### 7月佛山CPI同比涨3.0%

国家统计局佛山调查队昨天公布的数据显示，7月份，我市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨3.0%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。构成CPI的八大类消费品价格全线上涨。市民最为关心的食品类价格涨幅居首，同比上涨6.1%。其中，鲜瓜果价格上涨24.0%，鲜菜价格上涨8.4%，蛋价格上涨7.6%，肉禽及其制品价格上涨6.1%。衣着类价格涨幅居第二位，上涨1.9%。（来源：佛山日报 时间：2014年8月19日）

### 两年来首次同时两位数增长

佛山海关昨日发布数据显示，按人民币计算，今年1-7月佛山外贸进出口总值为

2323.2 亿元，同比增长 9.1%。其中，出口 1572.3 亿元，增长 9.1%；进口 750.9 亿元，增长 9.2%。（来源：佛山日报 时间：2014 年 8 月 19 日）

### 佛山等 6 个中国地区上榜

英国《Spear's》杂志和研究公司 Wealth Insight 最新发布的报告显示，纽约是全世界诞生富豪最多的城市，其次是莫斯科和伦敦。中国有 6 个地区上榜。其中香港以 17 人的富豪人数居首，台北次之，为 8 人，佛山和杭州同为 6 人，江苏和上海同为 5 人。不过，在 Wealth Insight 网站原文及相关媒体报道中，均未提及“富豪”的标准。（来源：佛山日报 时间：2014 年 8 月 26 日）



### 三、政策法规

#### 政策要点 1:

##### 取消户籍区别，同名更要同命（来源：南方都市报 时间：2014年8月5日）

7月30日，国务院公布《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，指出建立城乡统一的户口登记制度，取消“农业”户口与“非农业”户口的性质区分，统一登记为居民户口。

#### 中原观点:

国务院此举打破了一直以来的“农业”与“非农业”二元籍户口区分制度，可推动随迁子女在流入地接受教育并升学，提高技术人才等常住人口的城镇落户率等利好。但如何逐步剥离与相关户籍相挂钩的教育、社保、分红等种种社会福利，是此次改革的焦点和难度所在。

#### 政策要点 2:

##### 高明宣布放宽四类市外迁入落户门槛（来源：广州日报 时间：2014年8月6日）

高明警方发布消息，宣布在佛山五区中率先突破市外迁入落户的四类门槛，试行时间为今年8月起的两年。这些类别包括购房入户、人才落户、直系亲属随迁入户、务工或经商入户等。

#### 中原观点:

相比佛山其他区域，高明辖区人口发展滞缓，已制约城市规划、经济等方面的可持续发展，需放宽市外迁入落户的门槛。这些类别包含购房入户，或会撬动部分外来务工人员置业。

#### 政策要点 3:

##### 佛山限购对象由“家庭”变“个人”（来源：佛山日报 时间：2014年8月7日）

新闻通稿称，将原规定佛山本地户籍居民家庭拥有2套住房后实行限购，调整为佛山户籍居民个人拥有2套住房后实行限购；将原规定非佛山户籍居民家庭必须提供在佛山本地的社保或纳税证明才拥有购房资格，调整为非佛山户籍人员在我市未拥有住房的凭身份证可在本市购买一套住房。



**中原观点：**

佛山自8月7日始，正式放松限购，这是最令业界内外振奋的消息。楼市松绑限购的多米诺效应终来到佛山市，在经历先后两次的“夭折”后，成为广东省首个正式松绑限购的城市。但多数银行没放开“限贷”，佛山楼市或会经历松限后的短暂增长后，效应会持续减弱，楼市进入二次博弈。

**政策要点 4：**

**东莞取消一手房价格备案制度**（来源：南方都市报 时间：2014年8月11日）

10日，东莞出台《关于促进房地产市场健康平稳有序发展的若干措施》，包括取消新建商品住房销售价格申报备案制、放宽住房公积金贷款政策、减少建设单位修改方案次数……但东莞市政府有关部门负责人表示，出台该新政既非“救市”，也不涉及“限购说”，而是从行政服务的角度入手，尊重市场规律，在市场与政府的关系上，使房地产市场在房地产资源配置中起决定性作用。

**中原观点：**

继佛山成为广东省首个正式松绑限购的城市后，东莞也采取了行动，取消一手房价格备案制度。这符合国家的“双向调控”政策。2014上半年，东莞楼市表现稳健，可因地制宜，无需跟风松限。让经济回归到市场的自我调节，使房地产市场能保持其区域性特征的同时也能够更健康平稳发展，这是积极的政策和措施。

**政策要点 5：**

**长沙正式解除楼市限购**（来源：佛山日报 时间：2014年8月7日）

长沙市住建委6日向记者披露，长沙市已经正式解除了楼市限购令，购房者已不需要限购时的证明材料。

**昆明则于昨日取消了商品房限购政策**（来源：佛山日报 时间：2014年8月12日）

昆明市住房和城乡建设局昨日宣布，即日起居民购买商品住房（含二手住房）的，在办理签约、网签以及房屋权属登记时，不再要求提供居民家庭住房情况查询证明。此外，长期

到昆明务工的外来人员购买商品住房（含二手住房），在办理签约、网签以及房屋权属登记时，也不要要求其提供一定年限的纳税或社会保险缴纳证明。

**中原观点：**

7月楼市松绑限购渐成燎原之势，全国多地纷纷仿效，或直接正式出文，或不言而喻的“曲线救国”，实施三年之久的楼市限购政策被颠覆，二三线城市几乎全线取消限购。至8月，长沙、昆明市也陆陆续续迎来正式解限。到目前为止，据不完全统计，全国46个限购城市中，只剩北京、上海、广州、深圳、南京、三亚等9个城市尚未松绑，而已经在各种层面上松限的城市超总数八成。库存高企楼市成交乏力，政府财政压力紧逼，不得不放开限购刺激楼市。

**政策要点 6：**

**禅城调高“豪宅税”起点**（来源：佛山日报 时间：2014年8月21日）

这是我市今年调整限购政策之后，首个调整享受优惠政策普通住房标准的区。根据禅城区国土城建和水务局的公告，必须同时符合“住宅小区建筑容积率在1.0以上”、“单套住宅套内建筑面积120平方米以下或单套建筑面积144平方米以下”、“实际成交价格按建筑面积计算低于14144元/平方米”方可享受普通住房优惠政策：按总房价1%-1.5%征收契税；否则须按3%的标准征收。据了解，禅城区享受优惠政策普通住房标准“豪宅税”半年调整一次。在此次调整中，容积率和面积都未做出改变，实际成交价格上限调高了307元/平方米。这也意味着，将有更多房源可享受普通住宅的税费优惠。

**中原观点：**

“豪宅税”半年调整一次，禅城区是在佛山市松绑限购后第一个享受优惠政策的区域。禅城区“豪宅税”调高为14144元/平方米，是五区“豪宅”最高标准，目前高于此价格的楼盘产品不多，将有更多的市民可享受普通住宅税费。但这也意味着，2014年上半年，禅城区房价有所上涨。

## 四、市政规划建设

**焦点 1: 佛山 6 条地铁将与广州对接** (来源: 广州日报 时间: 2014 年 8 月 4 日)

刘悦伦称,如今广佛同城的发展将更加紧密,两地政府一直都在自觉推进。目前龙溪大道的改造已经动工,此外佛山规划的 8 条地铁线路中,将有 6 条与广州对接,如佛山地铁 2 号线就将连接广州南站,他希望,广州与佛山两张地铁网能全面连通,合并成为一张。

**点评:多条地铁的规划延伸,利好佛山,交通升级将带动人气聚焦,更多的广州人将流散到佛山置业,沿线地段楼盘随之升值,广佛互动交流更加便捷。**

**焦点 2: 佛山隧道至广州南段架梁贯通** (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 8 月 13 日)

随着架桥机将一片重达 141 吨的 T 梁精准对位,贵广南广铁路广州枢纽工程大镇特大桥宣告架梁完成,这也意味着广州枢纽工程佛山隧道至广州南段完成了贯通。

**点评:佛山隧道至广州南段完成贯通,将有效扩展城市的版图,各大中心区交互发展,同时也能加速广佛同城化,吸引更多人流聚集,推动城市升级改造。**

**焦点 3: 广佛肇高速 2018 年通车** (来源: 广州日报 时间: 2014 年 8 月 18 日)

纵贯广东东西的又一条大动脉——广佛肇高速公路计划在 2018 年全线通车。本报记者最近走访该高速路施工建设现场获悉,广佛肇高速公路肇庆段在 2013 年已实现全线开工,将力争在 2016 年建成通车,比广东省发改委下达的工期目标提前一年完成。

**点评:大型路桥工程的建设,在拓宽区域间的联动起到重要的促进作用,有效带动各方人流,沿线土地价值进一步突出。**

**焦点 4: 佛山将一小时通达江门中山** (来源: 广州日报 时间: 2014 年 8 月 27 日)

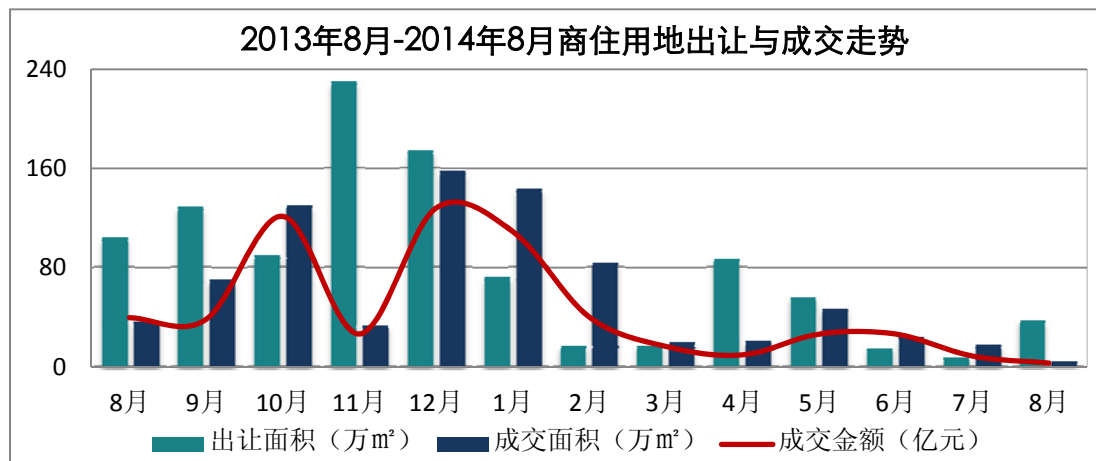
又名“江珠高速北延线佛山段”的佛江高速佛山段昨日正式动工,这意味着佛江高速项目正式启动建设,不过受诸多因素影响,项目全线通车时间待定。佛江高速拟借道佛山一环南延线,建成通车后,江门、中山、珠海的车辆将能快速连接广佛高速路网,而江门、中山与广佛都市圈的通行时间也缩短到一小时以内。

**点评:佛江两大路网对接,将提升两大片区的区域价值,投资联动将实现快速化,相对经济发展的佛山市未来或将吸引江门、中山的更多外溢购买力。**

## 五、一级土地市场月度成交情况

### 5.1 近一年商住用地成交走势

松限后的 8 月淡季，土地供应开始放量，但鉴于前期供给不足，成交萎靡，量价陷入新低。



(数据来源：各区国土局)

松限后的 8 月淡季，随着楼市活跃度的增加，佛山土地供应开始放量，全市共出让 7 宗商住地，面积为 37.01 万m²，环比大幅上升 440%，但同比减少 64%；顺德、三水两区实现区域内的土地供应小爆发，分别有 16 万m²。鉴于前期土地供给不足，8 月佛山土地成交市场持续下行，成交量价跌幅有所扩大，而且均处于年内新低；全市仅成交 3 宗商住地（共有 10 宗地成功招拍挂，但有 7 宗为工业用地），面积仅为 3.73 万m²，环比减少 78%，同比减少约 9 成，成交金额仅为 3.02 亿元，环比减少 65%，同比减少 92%。虽佛山楼市已松限，政府已对土地供应节奏作出调整，但目前房贷仍偏紧，开发商资金依旧紧张，在进入九月后，购地态度将更趋于谨慎和务实，土地市场复苏仍有待时日。

### 5.2 本月大型商住用地供求情况

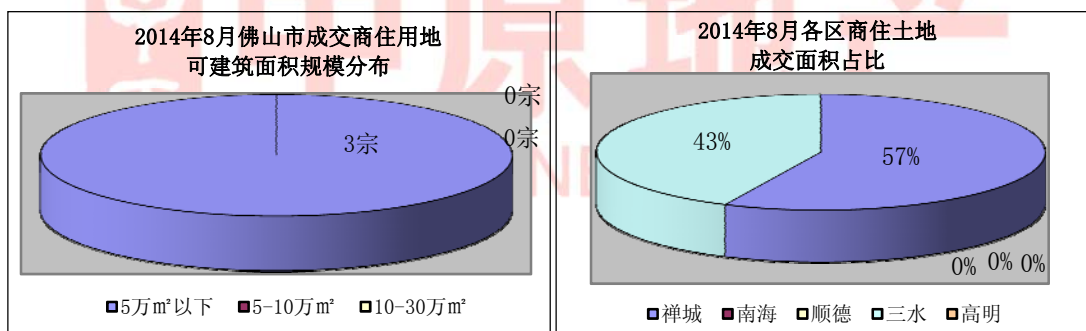
区域	交易	出让土地		成交土地		流\停拍 (宗)	
		宗数	面积(万m²)	宗数	面积(万m²)		成交金额 (亿元)
禅城		0	0	2	2.13	2.93	0
南海		0	0	0	0	0	0

顺德	3	16.97	0	0	0	2
三水	2	16.87	1	1.6	0.09	0
高明	2	3.17	0	0	0	2
合计	7	37.01	3	3.73	3.02	4

(数据来源: 各区国土局)

鉴于前期供给不足, 8月佛山土地市场成交量价均处于年内谷值。但在松限的第一周, 市场可圈可点, 地块溢价成交。广州市时代胜誉有限公司经过两小时的网上竞价, 以总价24748万元竞得禅城港口路商住地块, 折合楼面价为5772.67元/m<sup>2</sup>, 溢价33%。佛山限购政策调整之后, 楼市的积极反应让开发商信心增强, 不惜溢价蓄备土地, 一扫自今年1月份后以底价成交为主流的局面。

本月共有7宗大型商住用地集中出让, 其中, 顺德区有3宗, 三水、高明区各有2宗。松限后, 土地供应市场开始放量, 市场将上演抢地大战, 供应的放闸亦将推高成交量, 届时将迎来量价齐升。



(数据来源: 各区国土局)

**商住用地可建面积规模分析:** 本月成交地块仅有6宗, 成交可建面积均在5万m<sup>2</sup>以下, 没有5-10万m<sup>2</sup>及10-30万m<sup>2</sup>的大型地块成交。

**各区商住土地成交面积占比分析:** 禅城区位居本月土地成交榜首, 总面积有2.13万m<sup>2</sup>, 占全市土地成交量的57%; 三水区只有一宗地块成交, 禅城、南海、高明区没有地块成交。

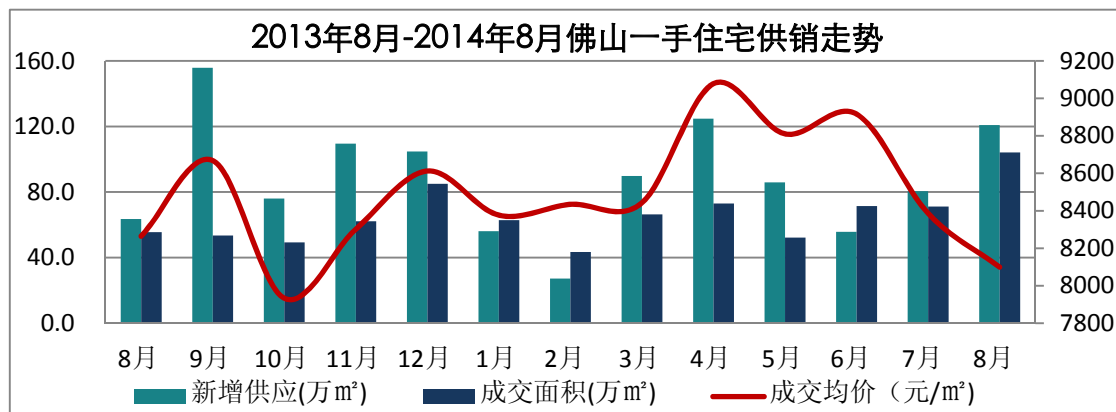
(备注: 附表1《本月商住地块成交详细列表》)

附表2《本月商住地块出让详细列表》 附后)

## 六、二级住宅市场月度供求情况

### 6.1 大佛山近一年供求走势表现

8月松限，楼市短期内以价换量并高峰式成交，量涨近5成。全市共新增11301套新品，合计120.86万 $m^2$ ，共成交9459套新房，合计104.16万 $m^2$ ，均价为8099元/ $m^2$ 。



(数据来源：各区房产监测网)

8月初，佛山终松绑执行3年之久的限购措施，受政策利好的辐射，市场信心得到提振，短期内成功释放了大批刚需，此前受购房名额、社保等制约而积压的客户也迎来集中签约潮，开发商借机以价换量去库存，或纷纷备货，提前抢档“金九银十”，种种因素叠加推高了8月份的楼市成交量，楼价呈下行趋势。

本月全市供应11301套新品，合计120.86万 $m^2$ ，环比增加5成；成交量达2011年以来的峰值，为104.16万 $m^2$ ，环比增加46%，共有9459套；楼价下行3%，为8099元/ $m^2$ 。

从存量来看，市场表现为供过于求。8月松限，卖方放量推盘，虽成交撬动成交量，但信贷环境没放松，有效购房需求仍显不足，楼市长期供过于求。

楼市松限，促使一些潜在的购买力提前出手，成交量直线上升，更为9月的楼市打上一针强心剂，中原目前仍看涨“金九银十”传统旺季的行情。但若没有银行信贷等配套政策的跟进调整，松限影响将持续走弱，楼市会进入二次博弈，终稳定收尾。

## 6.2 佛山五区月度预售新增情况

8月淡季，佛山新房供应力度空前，市场新增量共有120.86万m<sup>2</sup>，合计11301套。

区域	新增预售套数	新增预售面积（万m <sup>2</sup> ）	面积比例	面积环比
禅城	1954	21.21	18%	78%
南海	4130	40.20	33%	-1%
顺德	2229	28.97	24%	55%
三水	2039	21.57	18%	494%
高明	949	8.91	7%	54%
合计	11301	120.86	100%	50%

（数据来源：各区房产监测网）

受松绑限购政策利好的提振，佛山一手住宅预售市场在8月淡季的推盘力度空前，市场新品供应量在短期内井喷。全市新增面积120.86万m<sup>2</sup>，共有11301套新品，面积环比激增5成；除南海区保持稳量外，其余四区住宅新增均有明显的上行；南海区依然占据供应榜的首位，新货量占全市的33%，共计40.2万m<sup>2</sup>。市场以旧盘新推为主，刚性三房仍占主导地位，保利紫山花园享受型别墅产品也批量入市。佛山松绑限购，短期内可见成交量有显著的提升，市场氛围较前期稍有缓和，开发商后市看好，纷纷备货，提前抢档“金九银十”。

### 6.2.1 禅城区本月项目新增预售

禅城区本月共新增住宅1954套，合计21.21万m<sup>2</sup>，占全市的18%，排第四位；面积环比增加78个百分点，有9个项目推售新货，以旧盘新推为主，如岭南天地尚苑等，东海银湾豪园大举量推售4座楼宇，普君新城推出全新华府组团。

（备注：附表3《本月禅城区项目新增预售表》 附后）

### 6.2.2 南海区本月项目新增预售

南海区本月新增住宅面积为 40.2 万 $m^2$ ，与上月几乎持平，占全市的 33%，为全市第一大供应区域；全区共有 21 个项目推售新货，主要集中在广佛交界和狮山罗村区域，老盘新推为主，时代倾城四季新品也开始面世；供应产品以 2-4 房刚需洋房为主，其中保利紫山花园项目主推别墅新品。

（备注：附表 4《本月南海区项目新增预售表》 附后）

### 6.2.3 顺德区本月项目新增预售

顺德区有 13 个项目推出新货，共新增面积 28.97 万 $m^2$ ，占全市的 24%，位居第二位。面积环比增加 55%；供应产品仍以 3、4 房为主，有向大户型转变的趋势；纯新盘嘉信城市花园嘉兆台推售产品范围广泛，涵盖 43-117  $m^2$  一至四房、大良依云郡花园主推大户型产品。

（备注：附表 5《本月顺德区项目新增预售表》 附后）

### 6.2.4 三水区本月项目新增预售

三水区有 7 个项目入市新品，合计 21.57 万 $m^2$ ，占全市 18%，环比增加幅度高达 494%，排第三位；是全市新增量增加幅度最大的区域；千叶花园、绿湖爱伦堡花园两个项目批量推出新品，纯新盘欧雅右岸春天开始入市。

（备注：附表 6《本月三水区项目新增预售表》 附后）

### 6.2.5 高明区本月项目新增预售

高明区有 7 个项目有新货入市，新增供应面积为 8.91 万 $m^2$ ，排末位；面积环比增加 54%，仅占全市 7%；有新推售的项目分别是金田豪庭、锦秀花苑、合富花园、晋庭楼、尚湖名苑、绿色世嘉花园、中恒广场。

（备注：附表 7《本月高明区项目新增预售表》 附后）



## 6.3 佛山五区月度供求走势分析

### 6.3.1 五区月度供求概况

区域	成交套数 (套)	住宅成交面积 (万m <sup>2</sup> )	环比	同比	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	环比	同比
禅城	1305	12.94	52%	115%	9074	-7%	-6%
南海	4306	44.51	59%	144%	9083	-10%	-9%
顺德	2534	32.69	59%	60%	7179	-1%	-4%
三水	1008	10.29	4%	57%	6374	11%	0%
高明	306	3.73	-11%	-12%	5806	6%	4%
全市	9459	104.16	46%	88%	8099	-3%	-2%

(数据来源: 各区房产监测网)

8月初, 佛山松限, 开发商们顺势低价跑量, 购房群体果断出手, 使得一手住房市场成交量短期内飙升, 甚至创下限购政策执行之后的最高值。全市成交 104.16 万m<sup>2</sup>, 环比增加 46%, 价格为 8099 元/m<sup>2</sup>, 同比下跌 3%; 整体呈现量升价跌的态势。

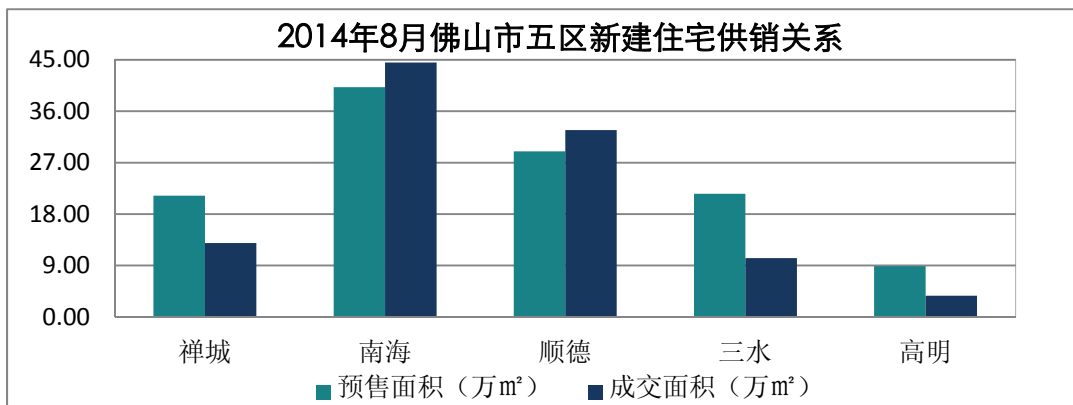
从各区成交面积来看, 除高明区有减量外, 其余四区均有不同程度的销售回暖; 其中禅城区成交 12.94 万m<sup>2</sup>, 环比增加 52%; 南海区依然蝉联五区榜首, 成交量增加 59%, 有 44.51 万m<sup>2</sup>; 顺德区以 32.69 万m<sup>2</sup>紧随其后, 环比激增 59%; 三水区成交量微增 4%, 成交 10.29 万m<sup>2</sup>; 高明区位居五区末位, 仅成交 3.73 万m<sup>2</sup>, 环比减少 11%。从同比数据可看出, 禅城、南海、顺德、三水四区市场表现均超于去年同期。

价格方面, 禅城、南海以价换量, 部分项目让利去库存, 价格分别下跌 7%、10%, 分别为 9074 元/m<sup>2</sup>、9083 元/m<sup>2</sup>; 顺德区价格平稳, 为 7179 元/m<sup>2</sup>, 环比微跌 1%; 三水、高明两区则受部分中高价项目成交向好的支撑, 楼价分别上行 11%、6%, 为 6374 元/m<sup>2</sup>、5806 元/m<sup>2</sup>。另, 禅南顺三个主要成交区域楼价同比均有下跌, 表明松绑限购后, 其区域内部分项目促销让利动作明显。

8月新政促楼市成功爆发, 反季热销。目前楼市发展受多种因素的制约, 已没有明显的淡旺季之分。本月佛山房地产市场政策环境已发生明显利好转向, 后市发展仍待进一步观察。

### 6.3.1.1 五区月度供求对比

禅城、三水、高明三区供过于求，南海、顺德两区供不应求。



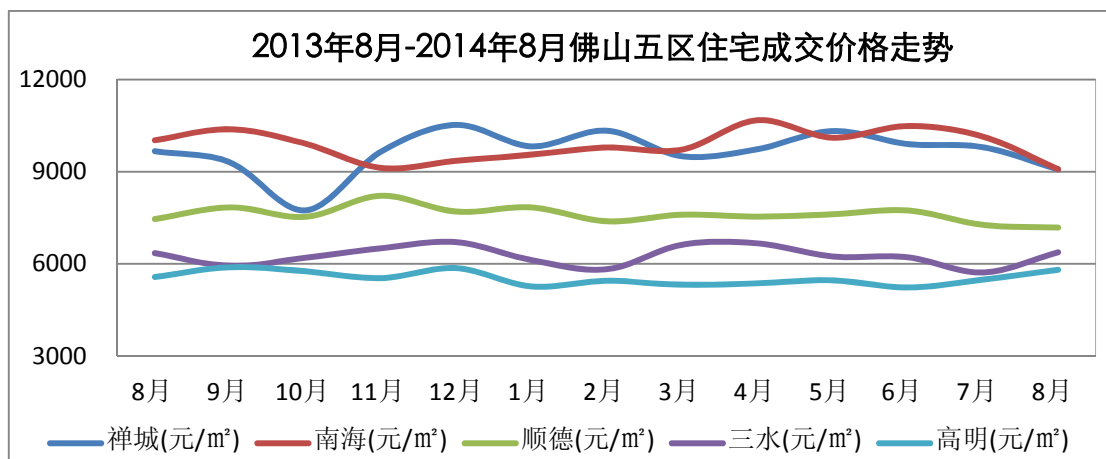
(数据来源: 各区房产监测网)

从供需情况来看, 禅城、三水、高明三区表现为供过于求, 南海、顺德两区供不应求。

8月松绑限购, 全市各区新货预售市场均表现出不同以往的火热, 但禅城、三水、高明三区有效的购房需求不足, 而南海、顺德两区则受政策放松利好的鼓动, 买卖双方观望放松, 采取“走货为先”策略。

### 6.3.1.2 五区月度成交价格走势

佛山松绑限购, 禅城、南海区以价换量, 顺德价格平稳, 三水、高明却有上行调整。



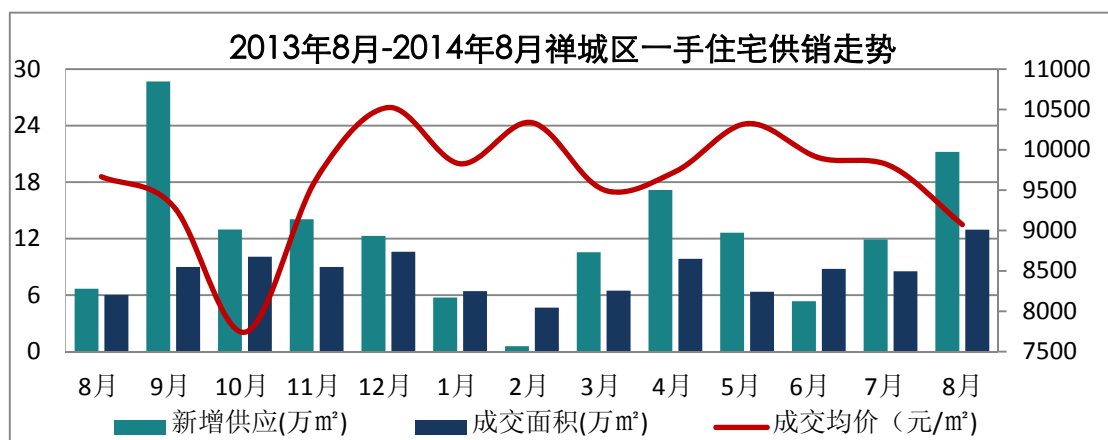
(数据来源: 各区房产监测网)

从佛山五区住宅成交价格走势可以看出, 执行三年的限购影响依然存在, 整体价格走势

平稳，但 2014 年 8 月份佛山终迎来松绑限购，不排除个别区价格有适度调整。禅城、南海区以价换量，顺德区中低价产品成交平稳，三水、高明两区正常销售，但部分楼盘有涨价销售，或中高价产品销售向好，拉升区域楼价。

### 6.3.2 禅城区月度供求走势分析

8 月禅城楼市新货剧增，以价换量。全区共新增 1954 套新品，合计 21.21 万 m<sup>2</sup>，成交 1305 套产品，共 12.94 万 m<sup>2</sup>，均价 9074 元/m<sup>2</sup>。



（数据来源：禅城区房产监测网）

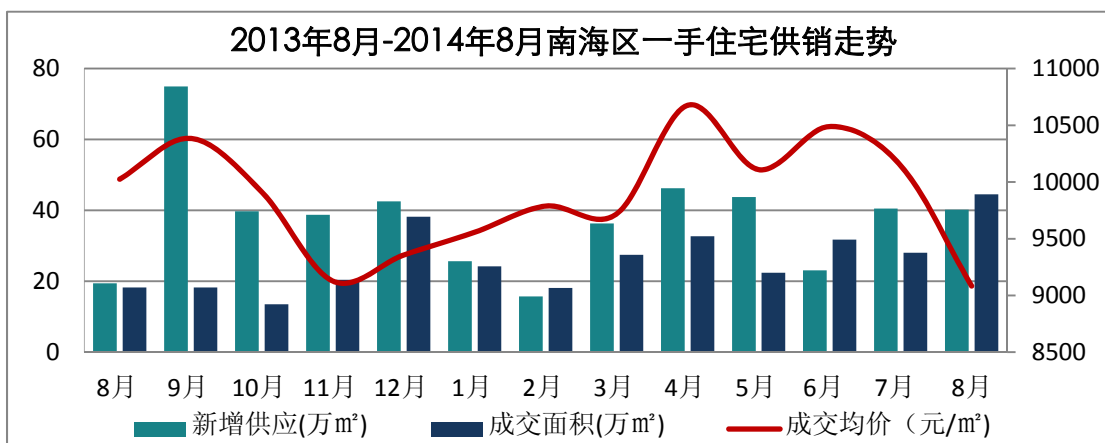
因佛山松限以及“金九银十”脚步的逼近，禅城区开发商纷纷备货应战，入市量明显增加，共有 21.21 万 m<sup>2</sup>，环比激增 78%，为区域年内第二峰值；购房者因政策松动而产生的需求预期变化，和开发商以价换量的销售策略，支撑 8 月禅城楼市量升价跌；全区成交量为 12.94 万 m<sup>2</sup>，环比增加 52%，同比增加 115%，为年内最高成交量；成交价格为 9074 元/m<sup>2</sup>，环比下行 7%，项目降价走货及个别刚性大盘如万科城销售火爆，是支撑禅城楼价下跌的主因。

从重点楼盘签约情况来看，本月禅城区刚需楼盘比较活跃，而一直受追捧的品牌盘依然占据成交量主要部分，以季华板块成交为主。其中，主推 1 座 84、87 m<sup>2</sup>三房带套房的万科城项目，其 7047 元/m<sup>2</sup>的均价十分切合刚性市民的需求，销售良好，共签约 133 套产品；东海银湾在售 16、17 座带精装修三、四房，网签 105 套，价格为 11238 元/m<sup>2</sup>；禅城绿地中心楼价高达 10958 元/m<sup>2</sup>，签约 99 套；雅居乐佰利郡签约 90 套，其余项目网签量均在 90 套以下，部分项目去货滞缓，如瑞安东华嘉逸苑，本月初仅签约 1 套。

(备注: 附表8《禅城区楼盘月度签约情况》 附后)

### 6.3.3 南海区月度供求走势分析

8月南海楼市供不应求,以价换量,供求量继续蝉联五区榜首,成交价格跌落“9字头”,但成交量突破40万m<sup>2</sup>。全区共新增4130套新品,合计40.2万m<sup>2</sup>,成交4306套产品,共44.51万m<sup>2</sup>,均价为9083元/m<sup>2</sup>。

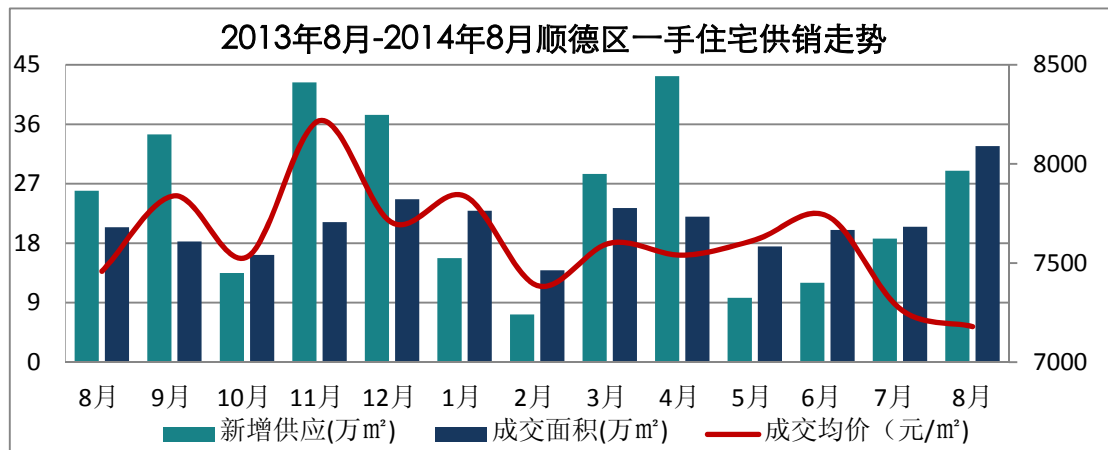


(数据来源: 南海区房产监测网)

南海区7、8月淡季新房预售市场有大赶金三银四红五旺季之势,8月全区新增量合计有4130套,共40.2万m<sup>2</sup>,与7月持平,尽管8月份为楼市过渡期和备货期,但楼市松绑限购,刺激区域内不少住宅相继入市新品,为“金九银十”预热;放松限购政策分流了部分原属于广州的客群到佛山置业,广佛交界的镇街楼盘成交活跃,并趁机低开高走去库存,成功以价换量;全区一手楼市成交量高达44.51万m<sup>2</sup>,环比增加约6成,同比剧增144%,为年内最高值;区域楼价持续多月徘徊在万元高位,终回落至“9字头”,仅为9083元/m<sup>2</sup>,环比减少10%,为区域价格跌幅最大的区域。纵观全市,南海楼市依然为五区中表现最为突出的区域,成交量持续领跑全市,供应量为五区榜首,价格虽环比下跌幅度最大,但目前仍处于五区最高价位。

### 6.3.4 顺德区月度供求走势分析

8月顺德新房供求两旺，成交量攀高峰，楼价却跌至年内最低值。全区新增2229套新品，合计28.97万 $m^2$ ，共成交32.69万 $m^2$ ，均价为7179元/ $m^2$ 。



(数据来源：顺德区房产监测网)

佛山松绑限购政策，各大楼盘积极响应推出新货，8月推高至28.97万 $m^2$ ，环比增加55%，大良东区、德胜新城两个片区较引人瞩目，多个纯新盘亮相，如嘉信嘉兆台、公园1872等，丰富购房者选择；松限后，顺德楼市迅速升温，客流量剧增，成交量得到明显的提升，特别是广佛交界楼盘销售火爆，本月一手住宅共成交32.69万 $m^2$ ，环比与同比均增加约6成；限购政策调整为镇街楼盘带来利好，刚性产品成交活跃，及低价回迁房金都名苑备案数据的滞后，支撑楼价环比仅微跌1%，为7179元/ $m^2$ ，是年内最低的月度价格；本月顺德区供求两旺、量升价稳。

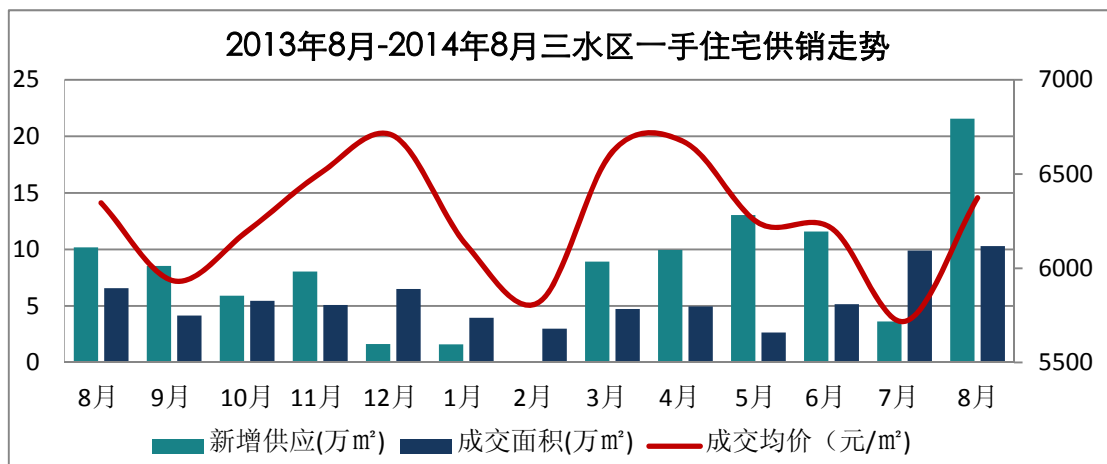
从镇街签约数据来看，仍以一线镇街为支撑；其中，大良镇街表现强劲，因保利广场、畔海御峰花园项目销售火爆，支撑网签量稳居榜首位置，共签约8.15万 $m^2$ ，均价为7828元/ $m^2$ ；其次是北滘，共签约7.07万 $m^2$ ，均价为7919元/ $m^2$ ；乐从以签约量6.26万 $m^2$ ，均价为9374元/ $m^2$ ，位居第三位；其余镇街网签量均在6.0万 $m^2$ 以下，以往受关注度较少的杏坛、勒流、均安等镇楼盘，成交有所起色，签约均量有1.7万 $m^2$ 。

(备注：附 图 1 《顺德区镇街月度签约情况》)

附 表 9 《顺德区个盘月度签约量前十名》(按建筑面积计算) 附后)

### 6.3.5 三水区月度供求走势分析

8月三水楼市预热金九，量价齐升，新货剧增，供求量达年内峰值。全区新增2039套新品，合计21.57万 $m^2$ ，共成交1008套，合计10.29万 $m^2$ ，均价6374元/ $m^2$ 。

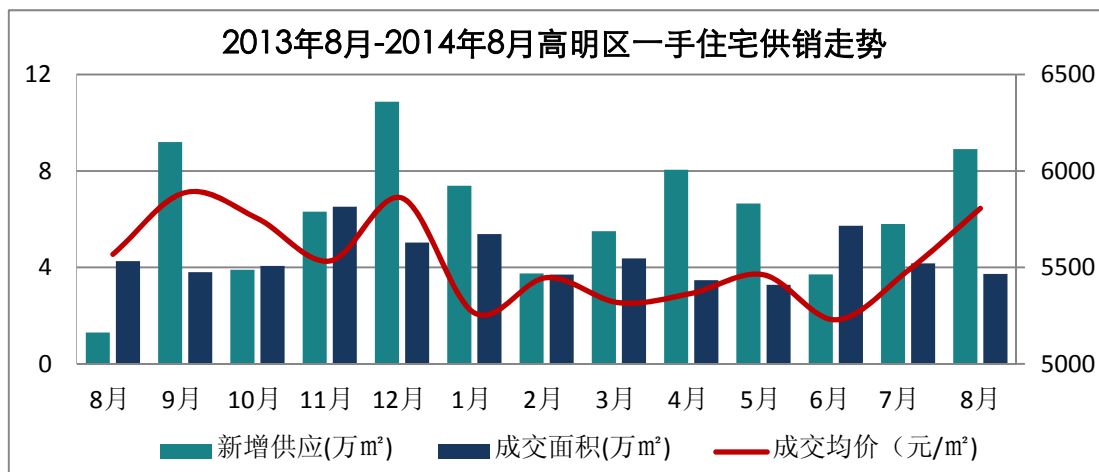


(数据来源：三水区房产监测网)

7月三水楼市新增货量有限，8月新政实施后，各开发商明显加快推新速度，楼市新增预售量迎来年内高峰，共有21.27万 $m^2$ ，环比剧增约5倍，欧雅右岸春天已经入市，博雅滨江、凰都公馆也将入市，三水区新房市场将持续供应充盈；有别于7月以价换量的举措，8月松限新政作用发酵，楼市新货入市提速，两者相互作用成功撬动成交量，楼市价格也止跌反弹；全区共成交10.29万 $m^2$ ，环比增加4%，以微弱优势超越7月成交量，暂居年内峰值；楼价自4月冲高后，持续多月下行趋势，8月终止跌反弹，上扬至6374元/ $m^2$ ，环比增加11%，部分品牌房企项目新推售，成交向好，价格较此前有所回升，如雅居乐雅湖半岛，拉升区域楼价上涨。

### 6.3.6 高明区月度供求走势分析

高明楼市供远大于求，成交量为五区唯一有跌幅的区域，成交价格持续上扬。全区共新增 949 套新品，合计 8.91 万 $m^2$ ，仅成交 306 套，合计 3.73 万 $m^2$ ，均价 5806 元/ $m^2$ 。



（数据来源：高明区房产监测网）

锦秀花苑、中恒广场等 7 个项目齐入市新品，助推高明区域新增量再度走高，全区新增量合计有 949 套，共 8.91 万 $m^2$ ，环比增加 54%，为年内第三高的新增量；区域一手楼市却与禅南顺三区的表现大相径庭，量跌价升；鉴于高明辖区人口发展缓慢，楼市、经济等发展相对落后，松绑限购对市场成交的带动作用有限，以致本月高明楼市仅成交 3.73 万 $m^2$ ，环比减少 11%，为五区唯一有跌幅的区域；作为一直以来新增量的低入区域，库存压力没有禅南顺三区高，区域内大部分开发商松限后并没有以价换量，楼价却在西江新城部分高价项目的带动下，逆势上涨 6%，为 5806 元/ $m^2$ 。

## 6.4 佛山五区月度重点个案动态跟踪

序号	项目名称	开盘时间	推售座数	户型面积	产品套数 (套)	价格区间 (元/m <sup>2</sup> )	折扣优惠	开盘当日 成交率
1	中海千灯湖1号	8月2日	21-24座	136、190、210 m <sup>2</sup> 三至五房	330套	9300-15000元/m <sup>2</sup> 毛坯	诚意登记冻结5万享开盘97*99*99	30% (销售口径)
2	珠江罗马新都	8月9日	三期1-3座和二期2-3座部分特价单位	88、89、90、159、163 m <sup>2</sup> 三四房	11套	7800-8900元/m <sup>2</sup> 毛坯	当天采用一口价的形式推货	20% (销控表)
3	普君新城华府	8月16日	7座、19座	73-142 m <sup>2</sup> 三四房	296套	11000-15000元/m <sup>2</sup> 毛坯	前期认筹客户享97*98折, 开盘当天下定只享99折	40%
4	金地珑悦	8月29日	11座	89、117、143 m <sup>2</sup> 三四房	124套	12800-13500元/m <sup>2</sup> 带装	97折后减8888元, 7天内准时签约再享99折	65% (销售口径)





## 七、开发商动态

发展商	2014年6月		2014年7月		环比增长	
	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	174	193.9	136.7	133.2	-21%	-31%
保利	118.99	165.21	54.91	66.16	-54%	-60%
招商	20.73	35.74	13.02	20.34	-37%	-43%
金地	35.7	43.3	21.3	26.1	-40%	-40%
中海	118.3	169.7	64.61	93.2	-45%	-45%
碧桂园	120.5	90.5	95.5	66.1	-21%	-27%
雅居乐	64.4	52.1	29.6	23.7	-54%	-55%
恒大	157	131	151.2	108	-4%	-18%

(数据来源: 各上市公司财务报表; 备注: 中海金额为港币)

**万科:** 万科公布了其 2014 年 7 月份的销售业绩。虽然 2014 年 1-7 月份公司累计实现销售面积和销售金额分别比 2013 年同期增长 14.8% 和 17.0%, 但单月数据出现三成以上的环比下降。万科近日宣布, 将携手淘宝卖房。消费者只要在淘宝上的消费, 都可折抵购买万科旗下 12 个城市 23 个房产的金额, 最高甚至可以抵扣到 100-200 万元。

**中海:** 截止 7 月底, 中海地产在佛山市场斩获 55 亿元的销售额, 为佛山楼市注入了强大的信心。继上半年中海千灯湖 1 号、中海锦城持续热销后, 下半年佛山中海地产将有中海寰宇天下和中海锦苑两个新项目面市, 分别作为佛山中海地产首次推出的城市综合体住宅项目以及首次进入平洲街镇的项目亮相。

**佳兆业:** 佳兆业集团发布中期业绩, 2014 年上半年合约销售增加 1.3%, 达 111.6 亿元。今年上半年佳兆业毛利上升 7.1% 至人民币 27.37 亿元, 毛利率上升 3.9 个百分点至 40.3%, 高于万科、中海等多个行业龙头企业。

**碧桂园:** 2014 年上半年合同销售金额约人民币 584.2 亿元, 同比增长 73.6%, 占全年目标

46%，合同销售面积约 879.3 万平方米，同比增长 73.4%。

**万达：**8 月 29 日，佛山南海万达广场便正式开门迎客。该商场已经 100%满铺，其中万达影城、大白鲸、大玩家、杨梅红艺术国际教育等首进佛山的主力店及三楼的餐饮店都已准备就绪。开业前三天，每位到场市民都将获得免费大礼包，容祖儿、钟舒曼、洪卓立、泳儿、张敬轩签名会也将同期举行。

**恒大：**恒大在中国香港公布半年报。上半年恒大录得 693 亿元合约销售额，完成全年计划的 63%，同比增长 55.4%，合约销售建筑面积 979.6 万平方米，是少有的完成半年目标的房企。

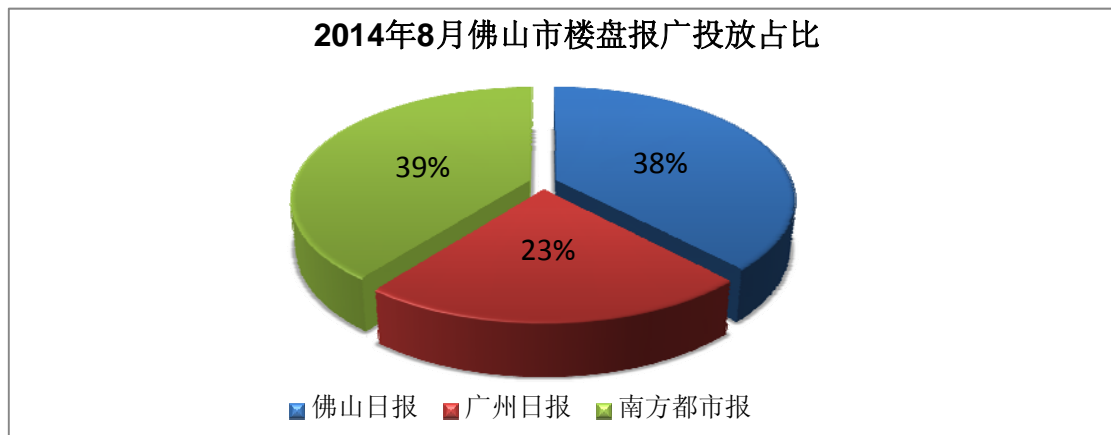
**保利：**保利地产中报显示出了稳健增长的态势，上半年实现签约金额 651.39 亿元，同比增长 2.35%；市场占有率达到 2.09%，较 2013 年末提升 0.55 个百分点。按照去年业绩 1252.89 亿元计算，销售额也已超去年的半数。

**富力：**富力地产公布中期业绩，上半年合同销售额为 258 亿元，期内集团完成的可售面积共 838000 平方米。集团核心业务物业发展期内交付销售面积 814500 平方米，营业额及盈利分别达 83.7 亿元及 7.88 亿元，毛利率维持良好水平。

## 八、营销活动及报广

### 8.2 全市报广投放汇总 (统计范围: 佛山日报、广州日报、南方都市报)

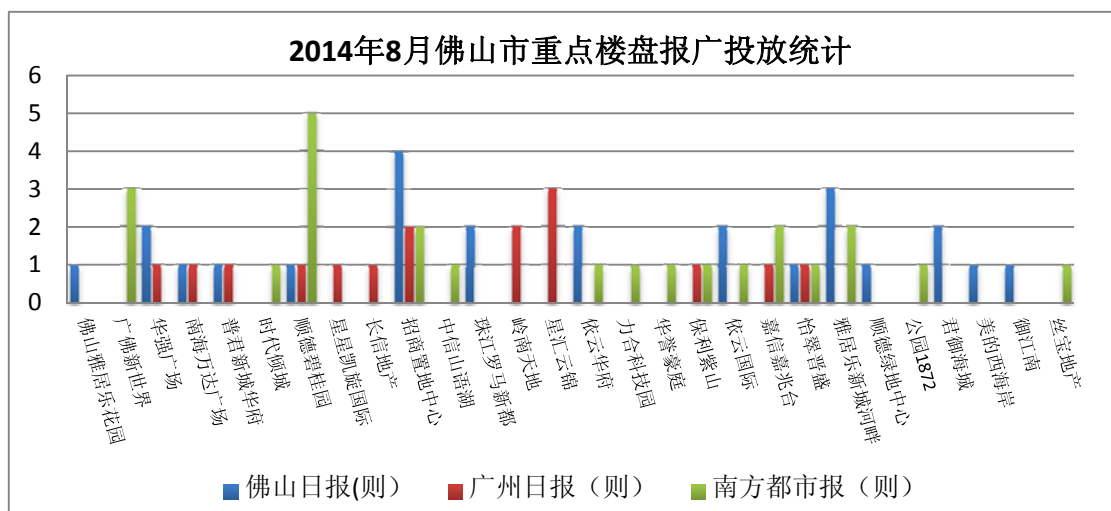
8.2.1 本月广州日报投放剧增, 南方都市报投放有所回落, 佛山日报投放相对稳定。



(数据来源: 监控报广)

本月佛山市楼盘项目报广, 投放量最多的是南方都市报, 投放有 26 则, 占全市报广投放量的 39%; 佛山日报尾随, 投放有 25 则, 占全市报广投放量的 38%; 广州日报有 15 则, 占比为 23%。

### 8.2.2 地产开发商本月投放报广量有所上行。

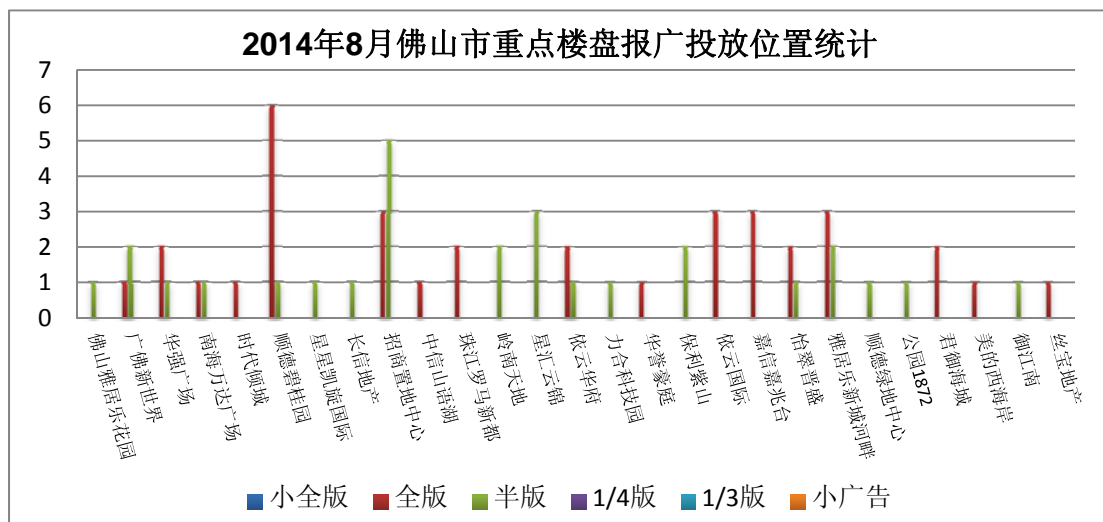


(数据来源: 监控报广)

本月地产开发商共有 26 个楼盘项目投放报广, 报广投放量为 66 则。其中招商置地中心

的报广投放量雄踞五区首位，本月共投放了 8 则；紧随其后的是顺德碧桂园，本月该项目共投放了 7 则；本月加大了投放量的雅居乐新城河畔也毫不逊色，共投放了 5 则，其余项目的投放量均在 5 则以下。

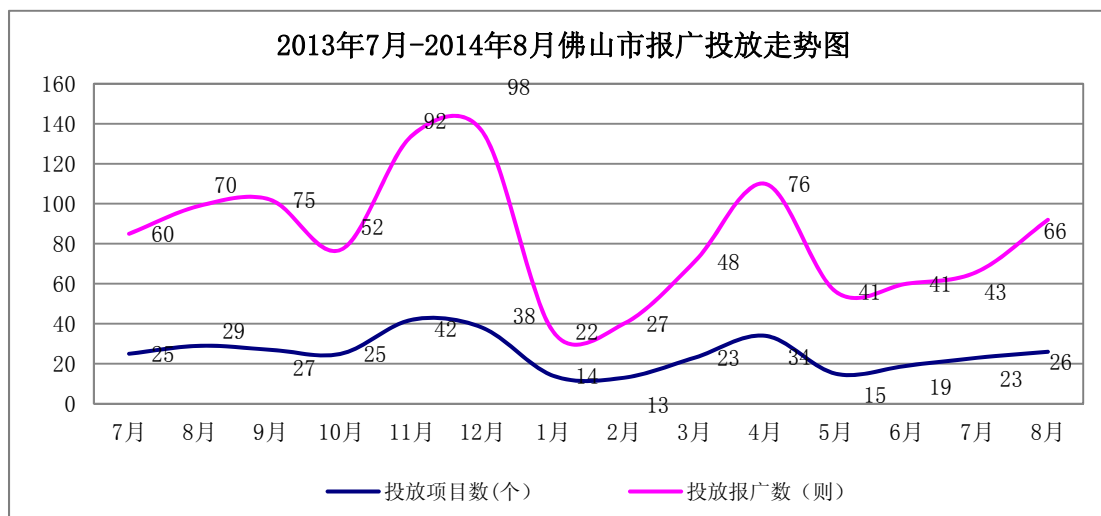
### 8.2.3 开发商本月投放报广位置以全版为主，部分半版。



(数据来源：监控报广)

本月开发商报广投放全版有 37 则，环比增加 9 则；投放半版有 29 个，环比增加 17 则；本月没有投放 1/3 版、1/4 版、小全版。

### 8.2.4 本月报广投放量逐渐回升。



(数据来源: 监控报广)

本月投放报广数为 66 则, 环比上升 23 则, 同比减少 4 则; 投放项目数为 26 则, 环比增加 3 个, 同比减少 3 个。限购松绑后, 楼市平稳向上发展, 开发商逐步探市, 加大了报广投放力度, 宣传自身的产品吸引客户的关注, 为推出新一批产品作准备。

### 8.3 8 月份佛山市报广投放一览

(备注: 附表 11 《8 月份佛山市报广投放一览表》 附后)

(完)