

佛山市房地产市场 研究报告

REAL ESTATE MARKET
RESEARCH REPORT
OF FOSHAN

2014



突破空间·创意无限

新视角·新思维·开创新空间

编委会总顾问：区俊文

编委会顾问：吴伟才、陈志远、邝美红

主 编：郭亮、范彩英、麦少莊

编 委：陈智斌（宏观经济政策环境）

陈学彬（土地市场）

麦少莊（大佛山市场）

周晓云（禅城市场）

麦浩荣、罗靖、郑景月（南海市场）

陈智斌、张细香（顺德市场）

徐旭（三水、高明市场）

严懿琪（别墅市场）

邝智立、黄焕怡（商业市场）

麦浩荣（市场热点板块）

本报告采用之基础数据均来源于佛山住建局、各区房管局网站及经纬行市场研究中心数据库，数据存在一定的滞后性，谨供参考之用，不构成置业建议，最终数据以政府部门公布的权威数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如对本报告有任何意见或建议，请致电：0757-83218338

目录

一、宏观经济政策环境	5
1.1 宏观经济环境回顾与展望：煎熬与希望并存	5
1.2 房地产行业环境回顾及展望：轮回与新生	7
二、2014 年佛山大事记	10
三、2014 年佛山土地市场运行态势	11
3.1 土地市场遇冷，水平回落到限购年	11
3.2 南海顺德成交大跌六成，领降全市	12
3.3 土地流拍率创历年新高	13
3.4 商住、商服成交减半，纯住宅用地涨三倍	14
3.5 房企拿地热情下降，7 成地块底价成交	14
3.6 品牌房企储备地块锐减	16
3.7 2014 年单价地王排名	17
3.8 土地市场预判	17
四、2014 年佛山住宅市场运行态势	18
4.1 大佛山市场运行态势分析	18
4.1.1 供需量价均达到历年峰值，市场走出低迷	18
4.1.2 限购松绑为分水岭，全年走势“先抑后扬”	19
4.1.3 85-130 m ² 首置及首改住宅仍是主流产品	22
4.1.4 “解限”对三水、高明的刺激作用偏弱	24
4.1.5 佛山市场预判：走势回暖，成交增幅收窄	24
4.2 五区市场运行态势分析	26
4.2.1 禅城：“量价齐稳”，走势回暖	26
4.2.2 南海：供求创历史新高，价格稳中有涨	33
4.2.3 顺德：新旧货降价促销与政策利好叠加，下半年供求畅旺	41
4.2.4 三水：供应创新高，保利、雅湖半岛、时代城“三家独大”	52
4.2.5 高明：供求小幅收窄，价格回调	59
4.3 佛山别墅市场运行情况	64
4.3.1 供求总体回落	64
4.3.2 解限后，市场呈区域性回暖	65
4.3.3 入门级产品销售形势有所好转	66
4.3.4 佛山别墅市场预判	67
五、商业地产	68
5.1 大佛山商用物业情况	68
5.1.1 大佛山商用物业成交情况	68
5.2 大佛山商办物业情况	71
5.2.1 大佛山商办物业成交情况	71
5.3 禅桂新商业公寓市场运行情况	75

5.3.1 禅桂新商业公寓成交情况	75
六、附表	78
6.1 2014 年佛山楼盘住宅销售额前二十排名榜	78
6.2 2014 年佛山楼盘住宅销售套数前二十排名榜	79

一、宏观经济政策环境

1.1 宏观经济环境回顾与展望：煎熬与希望并存

➤ 煎熬与希望并存

2014年是煎熬和希望并存的一年。煎熬是2014年经济较2013年进一步下滑，受内需以及房地产弱势的影响，各季度GDP增速在7%-7.5%的区间波动。企业、房地产去库存，进出口下滑、外汇占款低增速，企业生产和投资意愿不足是2014年的关键词。希望则是指2014年是全面深化改革的一年，从中央到地方各级政府部门紧紧围绕让市场在资源配置中起决定作用这一关键点，“法制反腐”风暴和深化金融改革并行，发力改革简政放权，为投资松绑增强经济的内生动力。

GDP 增速低位波动

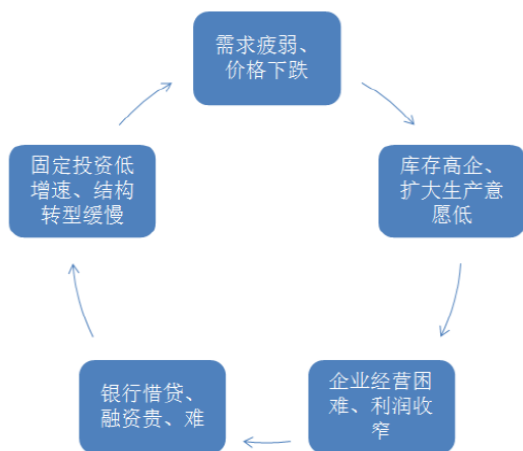


工业产出增速下滑

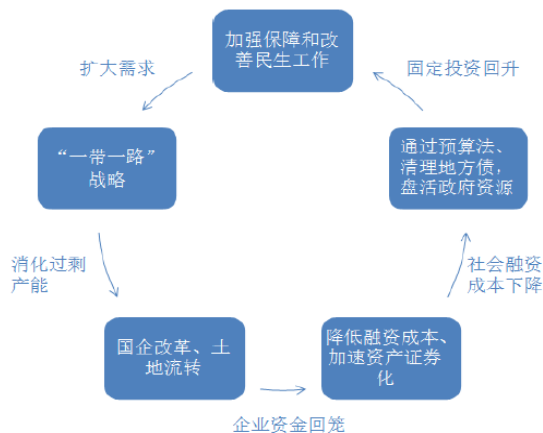


数据来源：Tradingeconomics, 东方财富网

经济内生动力不足



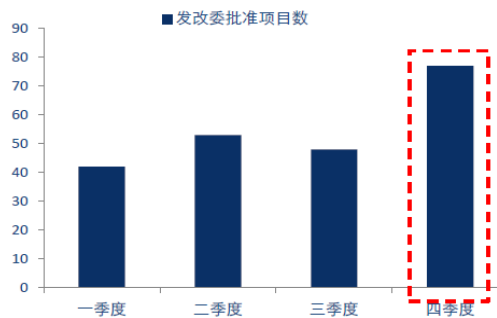
改革促进经济增长



➤ **基建投资扛起托底大旗**

2014 年经济增速下滑，投资是主要拖累。前三季度投资增速从去年的 20% 降至 16%，其中地产投资增速从 20% 降至 12%，制造业投资增速从 20% 左右降至 14%，仅基建投资增速稳定在 21% 左右，对稳增长做出了重要贡献。2015 年，基建投资对冲地产下滑的故事仍将延续，近期发改委密集批复万亿级别的铁路、公路和机场投资，基建将继续成为投资增长的稳定器。

今年的中央经济工作提出了 2015 年经济工作的五大任务，其中将“**努力保持经济稳定增长**”排在第一位，这和 2013 年以前强调促进增长和 2014 年淡化增长目标均有不同。在会议上提出了**积极的财政政策要“有力度”**，暗示加大基础设施投资力度为经济托底，同时更多的财政支出向民生倾斜，支持社会政策。



数据来源：Wind

➤ **货币政策将从“明松暗紧”到“明稳实松”**

经历了一轮收与放的纠结之后，央行再次将脚移向油门，“去杠杆”字眼从货币政策报告中消失，适当适时地注入流动性再次成为主基调。2014 年以来央行创设了多种货币政策工具调节流动性，尽管 11 月底央行启动了非对称降息，但并不意味着局部定向流动性管理工具已经被抛弃，12 月以来的政策操作或表明 2015 年货币政策依然是**以定向局部调控为主，全局工具为辅**作为操作思路，但会尽量避免推出被视为强刺激信号的降息、降准措施。只有当房地产再陷苦境、债务违约风险上升时，才会动用降息政策。

2014 年主要的货币政策



数据来源：根据公开资料整理

1.2 房地产行业环境回顾及展望：轮回与新生

➤ 房地产行业景气度下行，政策放松纷至沓来

2014 年房地产投资、新开工等指标呈现出逐级回落趋势。其中开发投资增速屡创年内新低，而新开工面积增速则一直处于负增长阶段，两项指标均较去年有较大落差。

从需求端来看，行业在 2014 年销售增速表现同样出现疲软状态，销售面积和金额增速长期保持在负增长状态。

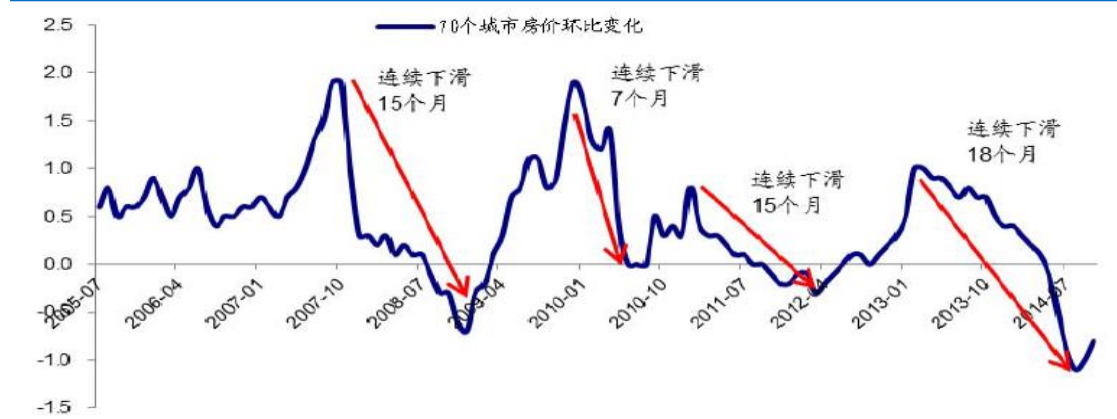
土地市场方面，2014 年土地购置面积增长率保持低位水平。虽然房地产销售端持续呈现负增长趋势，但是地价并未出现下降。从目前一线城市土地购置情况看，开发商热度不减，土地价格的主要回落来自土地供应较大的三线及以下城市。

房地产市场景气度下降导致土地市场成交量不足，造成以土地财政为主的地方财政收入季度数据呈现出环比下行趋势，同时也造成地方政府对于房地产放松更加渴求。尤其在今年三季度开始，各个地方政府的放松政策纷至沓来。

➤ 长时间调整挤压泡沫，2015 年下半年可望触底回升

历史经验表明，房价下行 6 个月后行业销售有望触底回升。目前百城数据看，10 月全国百城价格指数环比降幅已经开始出现收窄。市场后期销售将呈现底部上行趋势。按照目前销售形势，预料 2015 年第三季度开始行业将出现明显企稳回升。此外，从房价增速周期看，本轮房价同比增速下行趋势大致经历 18 个月，与此前最多 15 个月下行相比，处于历史最长时期，市场价格泡沫已经得到一定的挤压和释放。

本轮调整经历时间相对较长

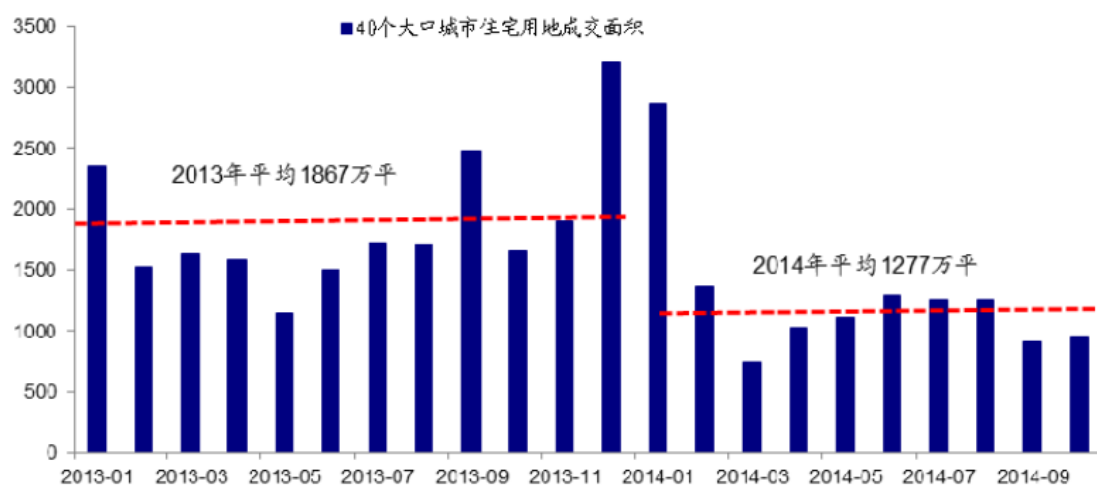


数据来源：海通证券研究资料

从供给角度看，短期走势最关键的是开发商的现金流——尽管销售回款有所增加，但是面对 2015 年上半年的还债高峰，整个行业仍面临明显的资金缺口。一线龙头开发商从 2014 年二季度开始紧缩土地投资，以上现象在 2014 年 3、4 季度更加明显。考虑开发商去库存周期到补库存周期大致 12 到 16 个月，综合以上两种因素，我们预计 2015 年下半年将开始进入补库存周期。

从全国土地购置数据角度看，40 大中城市住宅用地成交面积 2014 年较 2013 年各月平均成交也有不同程度下滑。考虑行业土地购置到销售存在 6 到 12 个月施工期，以上土地购置下行有利市场供应减缓，整体供求关系有望得到一定的修复。

2013 年与 2014 年住宅用地成交情况（单位：万方）



数据来源：海通证券研究资料

➤ 从有形的手到尊重市场规律，从过度干预到举重若轻

本轮调控政策和 2008-09 年的政策方向上有相似，但用力方式和手段上区别明显。2008-09 年的政策过度干预和过度行政化，在政策尚未显示充分效果时仓促加码，只顾当前而不考虑政策可能的后遗症，呈现过度刺激和过度打压的极端现象。

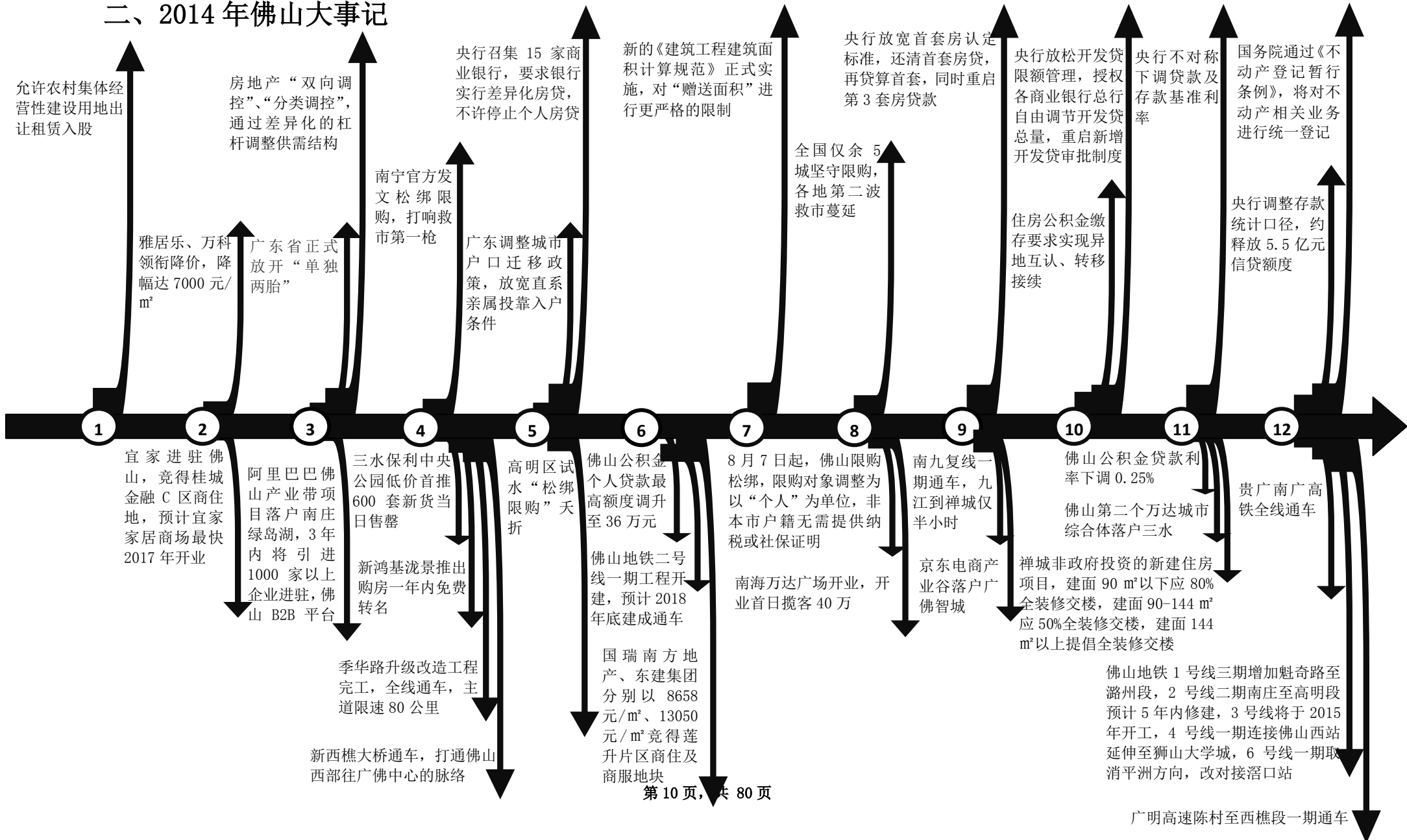
2013 年中期之后，房地产政策的出台显然更加尊重市场规律。

从取消限购到允许将还清按揭贷款的居民视为首套房贷申请人；从允许信用评级较高的开发企业进入银行间债券市场到积极提高公积金的个贷率——所有这些政策都不是增加行政监管流程的政策，而是简政放权和尊重市场规律的政策。尽管政策意图明确，但分寸拿捏力度把握也得当。例如，限购是一种行政手段，但一线核心城市的限购政策并没有取消，这些地方也没有取消限购的时间表；改革行业投融资体系是历史趋势，但只有少数大规模的公

司被允许进入银行间市场，以避免风险；放开按揭贷款的管制确实符合利率市场化方向，但只有部分改善型需求在开放之列。经过对不同区域市场和行业整体运行准确评估，调控手段的力度恰好使销售速度恢复，但又没有形成显著的投机预期。

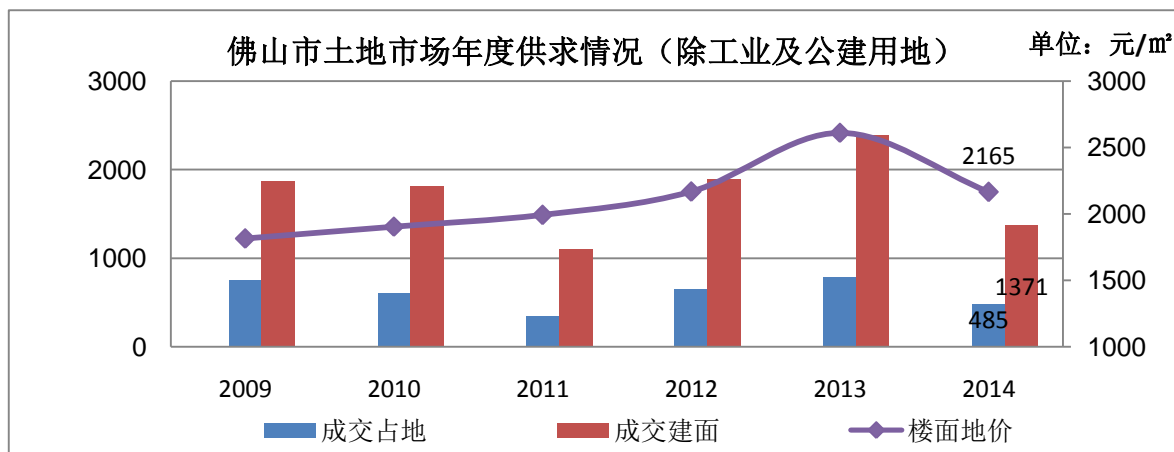
2015 年，限购、公积金、税收及房地产融资政策均有望在 2014 年宽松的基础上进一步落地。但制约成交回暖的根源在于信贷和流动性的持续紧缩，因此降息周期开启后首套房贷利率下行将是 2015 年政策的最大看点。

二、2014 年佛山大事记



三、2014 年佛山土地市场运行态势

3.1 土地市场遇冷，水平回落到限购年



(数据来源：经纬数据中心)

土地市场月度成交情况对比

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
宗数	28	14	12	5	4	5	6	3	5	7	5	12	106
占地 (万㎡)	151	84	19	20	47	24	17	4	22	20	27	51	485
建面 (万㎡)	442	215	44	57	100	69	54	11	86	70	88	135	1371
楼面地价 (元/㎡)	2479	1874	3806	1678	2653	3823	1603	2860	1563	1616	1917	1065	2165

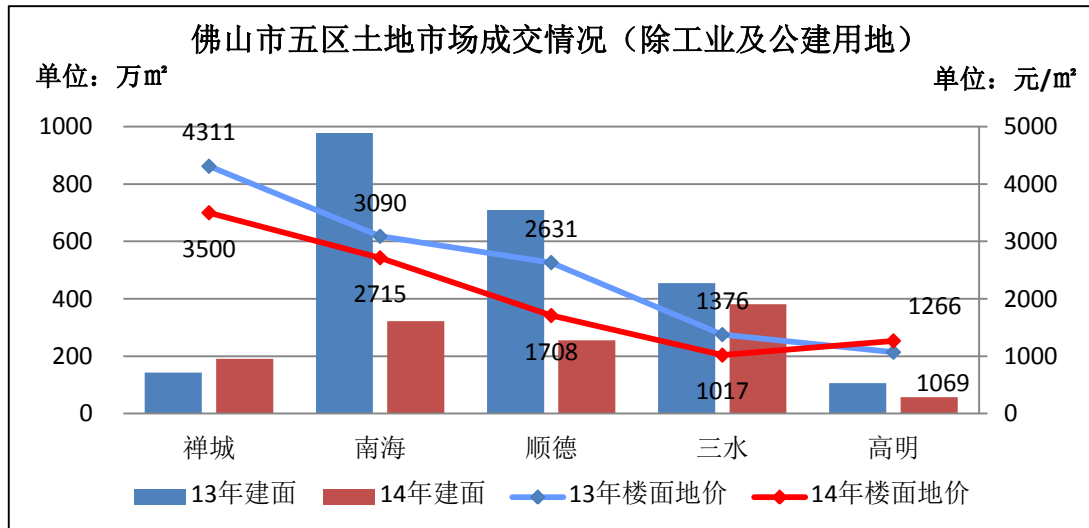
(数据来源：经纬数据中心)

据统计，2014 年佛山土地市场各项指数均呈现下降态势，土地出让金收入总额超 296.75 亿元，同比去年跌幅逾五成。土地成交宗减少 55%，成交占地和建面均下降近四成。总体楼面地价回落至 2012 年水平。

根据上述表格显示，自二季度起，二级市场走势下行，土地市场供求随即显现疲态，流拍率增高，纵观全年土地市场表现冷清。具体因主要是：一、2013 年房企大规模拿地，土

地占款比例大，后续拿地资金吃紧；二、房企土地储备较为充足，可供持续开发，并不急于拿地；三、二级市场出货量未如理想，房企资金回笼速度放缓，自有资金吃紧；四、银行出于风险防范角度，对房地产业开发贷、融资等方面作限制，一定影响房企拿地积极性。

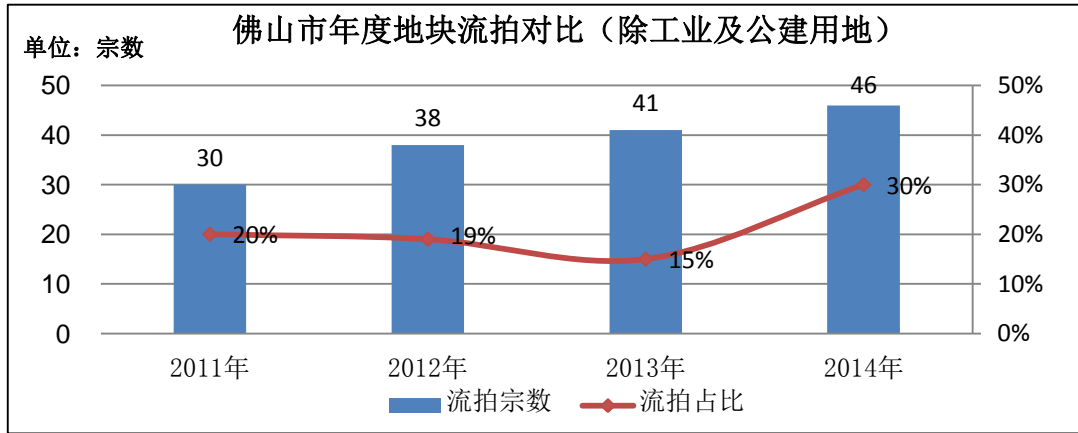
3.2 南海顺德成交大跌六成，领降全市



（数据来源：经纬数据中心）

南海、顺德区一直是佛山市的供地大户，但受楼市下行影响，其中南海有近半年时间处于停供状态，而顺德则流拍高企，供求情况大幅下降。两区均是中心外围地块成交占比较大，以及有不少定向开发用地，其土地出让价格偏低，导致整体区域地价下降。另外，禅城本年大力推进三旧改造，先后引入绿地地产、国瑞地产等品牌房企进驻，使禅城的成交面积是五区唯一上升的区域。

3.3 土地流拍率创历年新高



（数据来源：经纬数据中心）

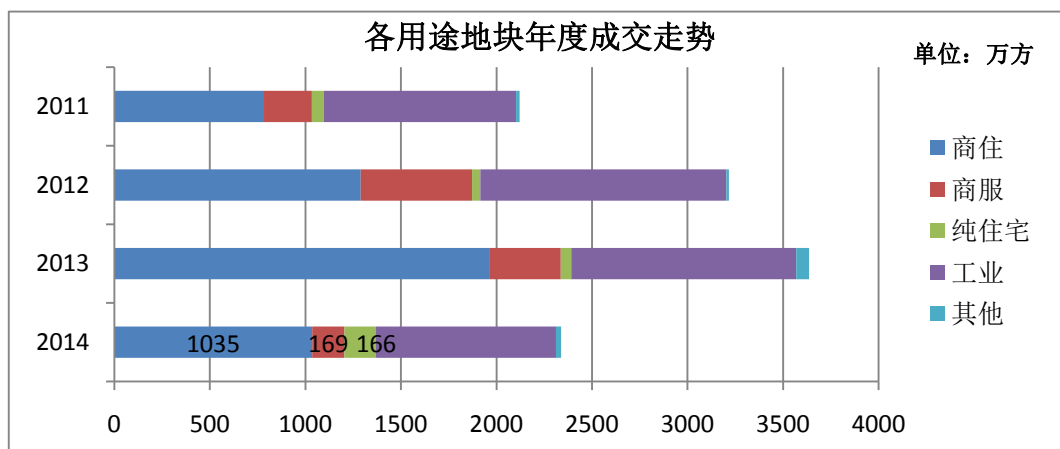
2014年各区流拍地块统计

区域	成交		流拍		商住/住宅		商服	
	宗数	建面(万㎡)	宗数	建面(万㎡)	宗数	建面(万㎡)	宗数	建面(万㎡)
禅城	13	190	3	35	2	30	1	5
南海	24	329	4	73	2	69	2	4
顺德	40	297	30	141	18	95	12	47
三水	21	498	2	48	1	27	1	21
高明	8	57	7	78	7	78	0	0

（数据来源：经纬数据中心）

根据上述图表显示，2014年佛山地块流拍率达到30%，创历年最高值。导致流拍高企的主要原因是：一、顺德区大良创智城、伦敦的商服地块批量供应，前者商业前景暂不明朗，投资者未贸然出手；后者商服地块小而分散，难以做大规模。二、部分地块出让价格偏高，多宗地块下调出让价格二次出让仍遭流拍。

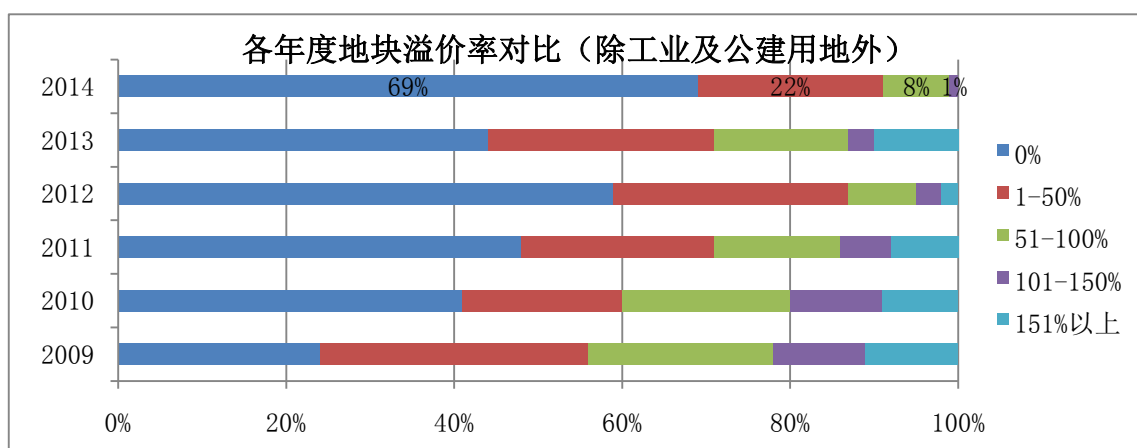
3.4 商住、商服成交减半，纯住宅用地涨三倍



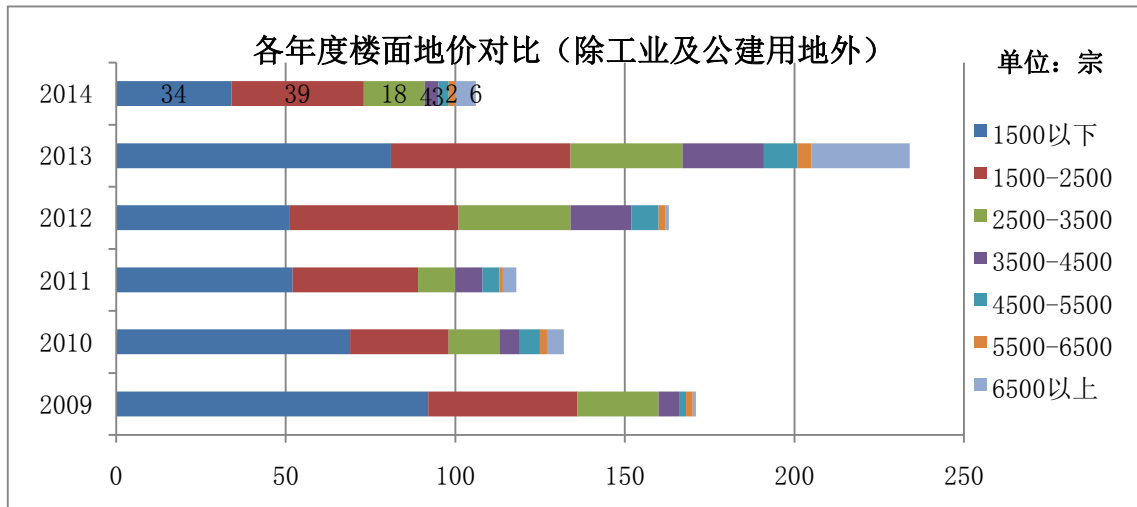
(数据来源：经纬数据中心)

2014 年商住、商服地块成交均下降近五成，但根据我司数据显示，本年大型地块并无太大降幅，仍有 11 宗建面超 30 万方的商住用地，合计建面达 570 万方，其原因是这此大型地块几乎都是定向开发用地，分别由能兴、万达及绿地等知名房企取得。另外，三水云东海成交 3 宗纯住宅，总建面 117 万方促使同比激增两倍。

3.5 房企拿地热情下降，7 成地块底价成交



(数据来源：经纬数据中心)



（数据来源：经纬数据中心）

2014年佛山土地市场溢价成交的地块共计33宗，其中28宗集中于一季度。全年底价成交地块的占比接近七成，为历年比例最高值。主要是在春节过后，二级市场成交不景，房企拿地尤为谨慎理性，而且政府供地多集中在外围镇街，整体吸引力不足。

今年成交地块多位于外围镇街，中心区优质地块供应减少，因而3500元/m²以上楼面地价的地块成交明显减少，占总数比例14%，整体回落至2010年水平。

3.6 品牌房企储备地块锐减

2014 年佛山重点品牌发展商储地情况

开发商	储地情况	类型	总建面(万m ²)
华南保利	保利香槟国际(狮山)	商住	25.58
	三山地块	商住	28.65
	合计	2个	54.1
招商	招商置地中心(千灯湖)	商业	16.2
	乐从地块	商住	8.9
	合计	2个	25.1
中海	金沙洲草场村项目	商住	25.3
	中海万锦熙岸(三山)	商住	19.7
	合计	2个	44.9
雅居乐	盐步水头村项目	商住	14.3
	合计	1个	14.3
时代	时代花生(禅城)	商住	3.3
	时代云图二期	商住	9.59
	灯湖西路地块	商住	6.12
	合计	4个	20.06
万科		0个	0
碧桂园		0个	0
绿地		0个	0

(数据来源: 经纬数据中心, 含未开卖项目)

2014 年银行对房地产业资金收缩明显, 各大房企大力加快二级市场去货, 以实现充足的现金流。在一级市场上, 除时代外, 各大品牌开发商拿地量大跌。品牌开发商今年仅成交 296 万m², 较去年 750 万m²大跌 150%, 成交占比更是从 32%下跌至 22%。

万科地产所有项目已全部入市, 后续已无储备地块, 若按目前推售进度, 明年大部分会进入尾货期, 预计明年会加快拿地。

保利地产多个项目采取以快打慢、以价换量等的推售方式, 去货速度大大提升, 虽然目前可售面积仍较充足, 但待开发项目较少, 预计明年会加快拿地。

绿地地产今年先后有 3 个新项目入市, 在售项目达到 5 个, 同时还着手计划季华路上的彩管厂地块。而时代地产, 年内四度出手拿地, 共斥资近 20 亿元取得地块建筑面积逾 50 万方, 其中有三个地块是未曾涉足的区域, 外拓意图明显。

3.7 2014 年单价地王排名

排名	2014 年土地成交单价前十位				2013 年土地成交单价前十位			
	品牌	楼面地价 (元/㎡)	总建面 (万㎡)	溢价率	品牌	楼面地价	总建面 (万㎡)	溢价率
1	国瑞莲升地块	8658	17.13	2%	中铁千灯湖地块	9418	11.73	81%
2	碧桂园钻石湾	8129	11.49	82%	中铁千灯湖地块	9319	9.13	79%
3	时代金融 A 区地块	7623	6.14	17%	龙光天湖华府	8753	6.87	103%
4	时代云图二期	6599	9.59	86%	中海里水地块	8290	25.27	43%
5	佛山绿地中心	5999	5.65	12%	金地悦荔	7700	22.78	157%
6	时代花生	5773	4.29	33%	金地珑悦	7423	18.66	87%
7	中海万锦熙岸	5313	19.67	77%	越秀南岭隽庭	7346	24.12	96%
8	雅居乐大沥地块	4647	14.33	71%	中海锦苑	6787	13.33	101%
9	领地海纳龙庭	4295	9.24	29%	招商依云雍景湾	6201	14.84	26%
10	自然人联合体 盐步火柴厂地块	4058	6.44	72%	招商公园 1872	5807	22.73	103%

(数据来源: 经纬数据中心)

4.8 土地市场预判

1) 根据 2014 年各区土地推介会信息, 未来入市土地中, “三旧”改造用地将占较大比例。禅城区中心中轴线、南海区的广佛沿线与大狮山镇、顺德区各新城版块, 这些区域将是主要土地供应区。

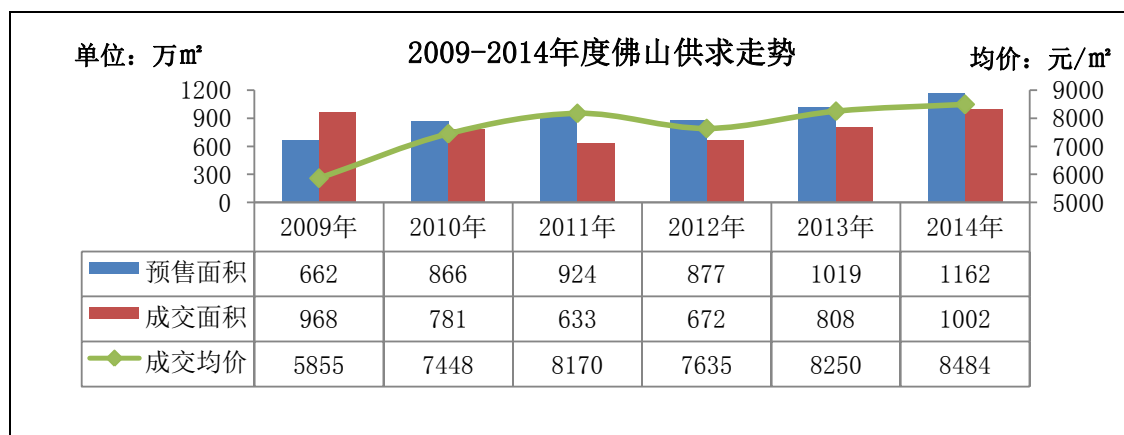
2) 2014 年品牌房企在土地市场上歇息近一年, 储备项目陆续入市, 后续开发用地减少而急需补仓, 预计明年品牌开发商将会积极出手拿, 但是会量价而行, 带动土地市场回暖。

3) 随着房地产市场日益平稳理性, 房企开始对自身发展战略进行调整, 如万科转以回款为主, 绿地首次进军零售业等。预料明年房企不再单纯追求规模扩张, 更多会思考如何“有质量”地增长, 因此预计未来房企拿地开发, 或许不再以招拍挂为主要渠道, 合作开发抱团作战的可能将越来越多。

四、2014 年佛山住宅市场运行态势

4.1 大佛山市场运行态势分析

4.1.1 供需量价均达到历年峰值，市场走出低迷



（数据来源：佛山住建局，备案数据）

2014 年部分城市一手楼成交面积

城市	成交面积	同比增长
广州	826.30	-21.87%
深圳	403.06	-7.43%
东莞	565.34	-32.03%
中山	751.46	-4.46%
佛山	1002.47	24.1%

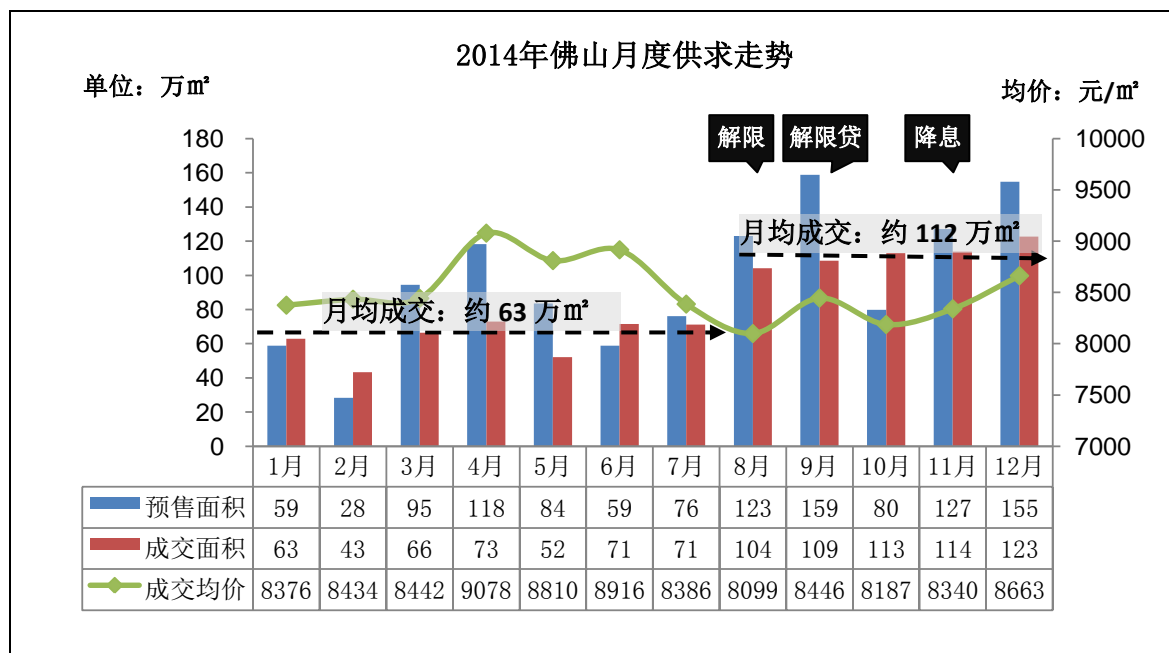
（数据来源于中国指数研究院）

（单位：万 / 平方米）

据佛山住建局及五区房管网数据显示，2014 年佛山新增预售面积 1162 万m²，同比增长约 14%，供应量创历史最高点；成交方面，受限购松绑刺激、房贷利好举措的跟进，以及价格回调所带动，需求释放周期缩短，成交量突破限购前水平，成交套数 90584 套，同比增加约 27%，成交面积 1002 万m²，同比增加约 24%，远高于广州、深圳、东莞、中山等珠三角城市，成交价格受广佛交界板块拉动，呈结构性上涨，均价为 8484 元/m²，同比涨幅约为 3%。

图片来源：广州日报

4.1.2 限购松绑为分水岭，全年走势“先抑后扬”



(数据来源：佛山住建局，备案数据)

8月7日佛山限购令放宽，户籍与非户籍购房名额均有所松绑，随后央行放宽首套认定标准、重启第三套房贷款、放松开发贷限额管理、降息等利好举措叠加，刺激市场理性回暖，全市月均成交量对比解限前增幅达77.8%。

解限前：

➤ 第一阶段（1~4月）

✓ 品牌房企领衔降价，市场观望席卷全城

市场低温过渡到2014年，库存积压空前，万科、雅居乐、保利、龙光、新鸿基等品牌房企率先启动多盘联动、品牌线折扣促销，在市场引起一片回响。其中佛山万科城推双证特价房源4300元/m²，价格下调超10%，雅居乐曼克顿山推出均价“8”字头特价房源，价格直降7000元/m²（该项目楼面地价7121元/m²），刺激新旧货销售速度加快。品牌房企的直接降价行为，对区域价格调整形成风向标的作用，迫使众多房企持以谨慎态度，相继以暖场促销试价，同时亦使需求方对市场预期走低，观望随即蔓延。

✓ 购房行为呈明显的价格、品牌、地段导向

前4个月，雅居乐曼克顿山、新鸿基珑景、佛山万科城、保利紫山国际、三水保利中央

公园等品牌楼盘均以低价推售新货，均斩获不俗的成绩，其中雅居乐曼克顿山均价8200-9200元/m²热销300套，新鸿基泷景降价2000元/m²成交近130套，三水保利中央公园5字头开盘热销超560套，各盘分别占据区域优质地段，而对于同区域或相邻区域价格坚挺的楼盘，购房者反应冷淡，如南庄龙光水悦龙湾2月以均价6500元/m²推货仅售9套，星海岸城市花园1月以均价13000-14000元/m²入市仅售10套，反映购房者对品牌楼盘的降价行为追崇度高，“价格”是刺激该阶段购房行为的首要因素。

➤ **第二阶段（5~7月）**

✓ **“以价换量”渐成主流**

5月高明试水“松绑”夭折，使房企观望心态松动，随库存压力进一步加大，让利去存、降价促销渐成主流态度，低首付、分期付款、带装修变相降价、渠道拓展、跨区域拓客等营销手段盛行，加上5-7月多个假日节点伴随，暖场及促销活动增加，部分楼盘更出现进一步调价试探市场现象，对成交起到一定的刺激作用。

解限后：

➤ **第三阶段（8~10月）**

✓ **广佛交界板块对“解限”的反应速度最快，程度亦最为强烈**

部分广佛交界楼盘“解限”当月网签表现

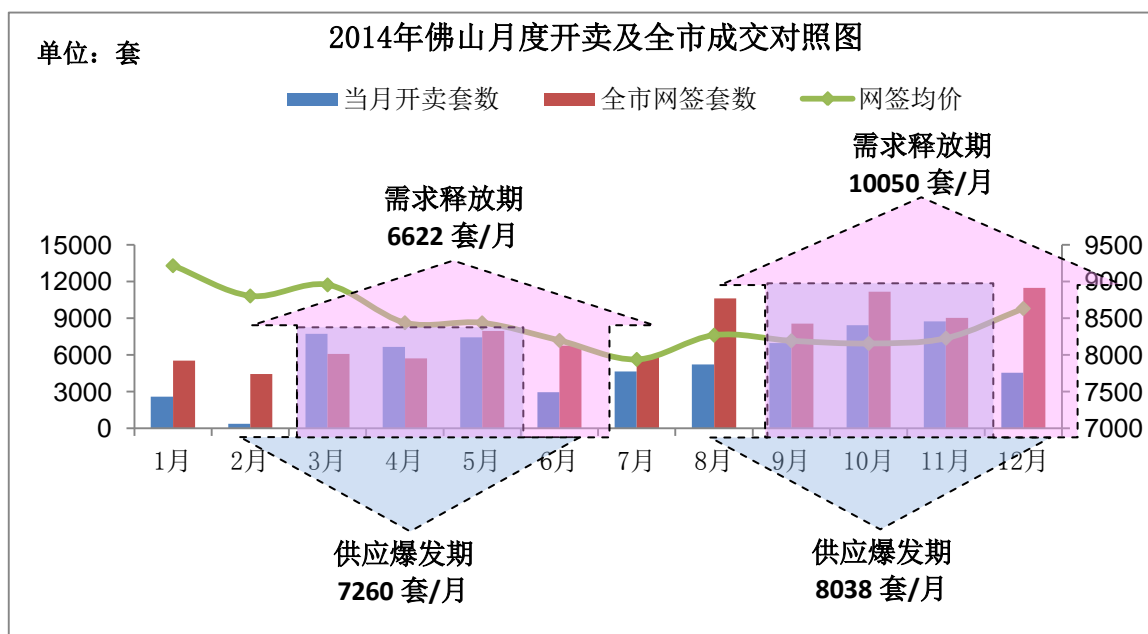
楼盘名		8月		7月		套数 环比	价格 环比	备注
		网签套数	网签均价	网签套数	网签均价			
金沙洲	金名都	204	16193	110	13793	85%	17%	带装修
里水	长信御景峰	257	9380	16	8710	1506%	8%	带装修
	中信山语湖	202	9259	9	15800	2144%	-41%	含别墅
	领地海纳豪庭	74	7326	21	8721	252%	-16%	---
	保利紫山花园	24	17212	1	28257	2300%	-39%	别墅
黄岐	瑞安花园	64	14062	2	16167	3100%	-13%	---
大沥	景裕嘉园	183	15166	28	14822	554%	2%	带装修
	保利中央公馆	113	9397	51	10038	122%	-6%	---
千灯湖	佳兆业·滨江一号	73	12607	18	12919	306%	-2%	---
	南海万达华府	86	15749	52	15248	65%	3%	带装修
	中海千灯湖一号	164	12872	75	14069	119%	-9%	---
	南海万科广场	81	14085	2	15138	3950%	-7%	带装修

楼盘名	8月		7月		套数 环比	价格 环比	备注	
	网签套数	网签均价	网签套数	网签均价				
平洲	富丰新城	123	10971	106	11187	16%	-2%	带装修
陈村	万科缤纷四季·早城	148	9223	36	9236	311%	0%	带装修
北滘	顺德碧桂园	200	8417	56	9445	257%	-11%	含别墅，部分带装修
	深业城	146	7248	23	7095	535%	2%	——

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

“解限”首月, 广佛交界楼盘涌现大量签约, 其中较大部分为早期成交的房源补网签。8-10月, 各楼盘的新旧客到访量均有明显增加, 加上广州方面仍坚守“限购令”, 在佛山非户籍购房限制放宽及洼地效应引导下, 广州外溢客户所占比例亦有所增长。

✓ 供需双方入市信心提振, “以量换量”、“以价换量”助市场回暖



(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

受制于货量积压大、全年销售业绩完成度差, 在限购松绑后, 各房企维持低价去化, 一方面以新货刺激购房者进场, 带动新旧货成交, 另一方面配合余货促销制造市场关注点, 刺激购房者入市心态回归积极。在供需双方心理价位进一步磨合, 以及各中心板块房价基本筑底的情况下, 购房者成交周期缩短。

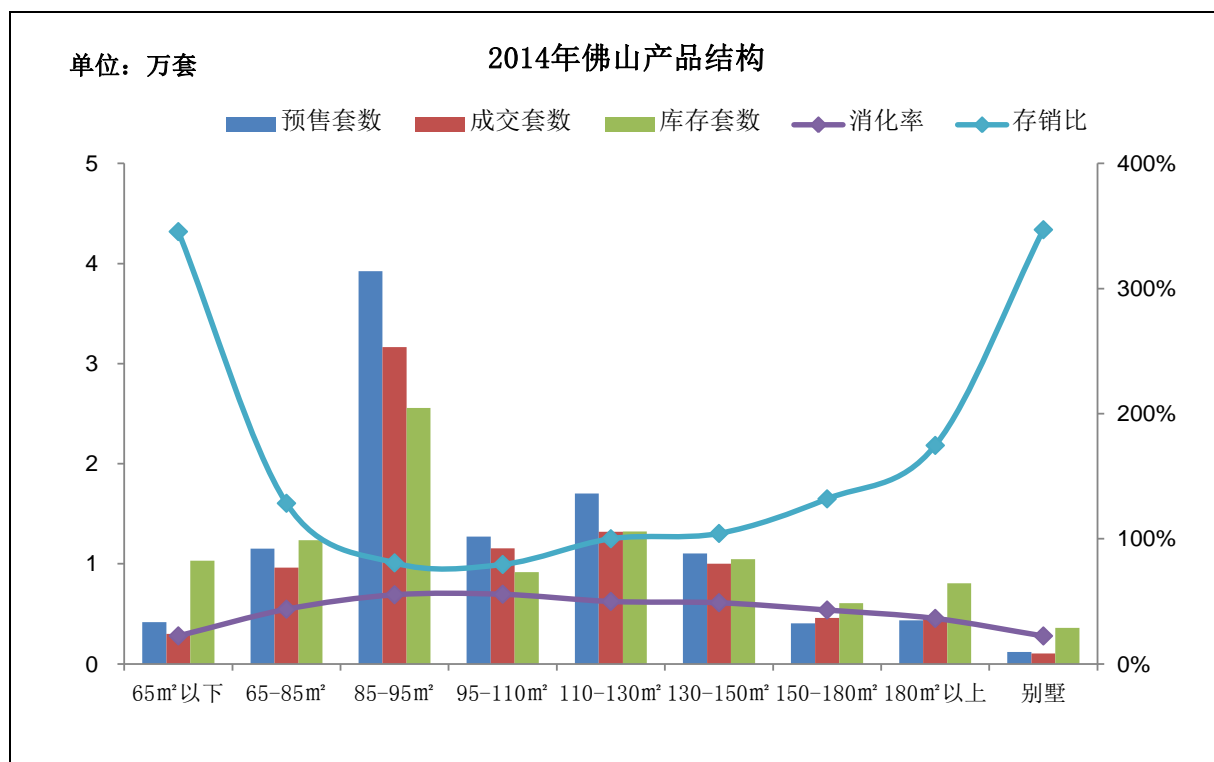
➤ 第四阶段 (11~12月)

✓ 需求理性入市

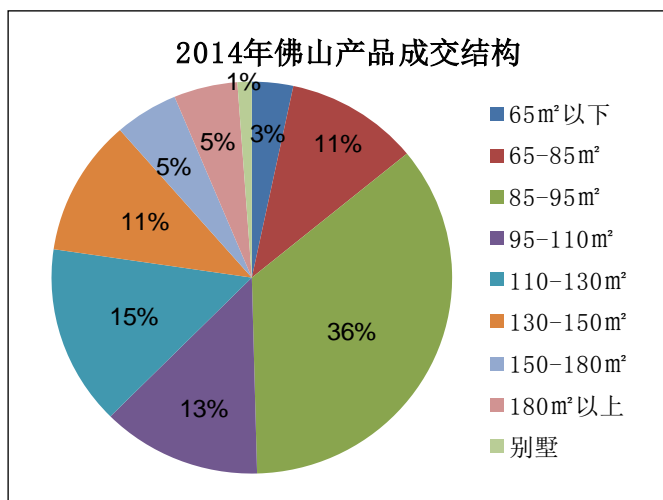
随市场可售货源增多, 以及余货持续促销, 低价渐成市场常态, 需求方购房行为趋向理

性，比货、比价更为明显。接近年末，在整体市场回暖的情况下，各楼盘价格刺激减少，购房者成交速度放慢。

4.1.3 85-130 m²首置及首改住宅仍是主流产品



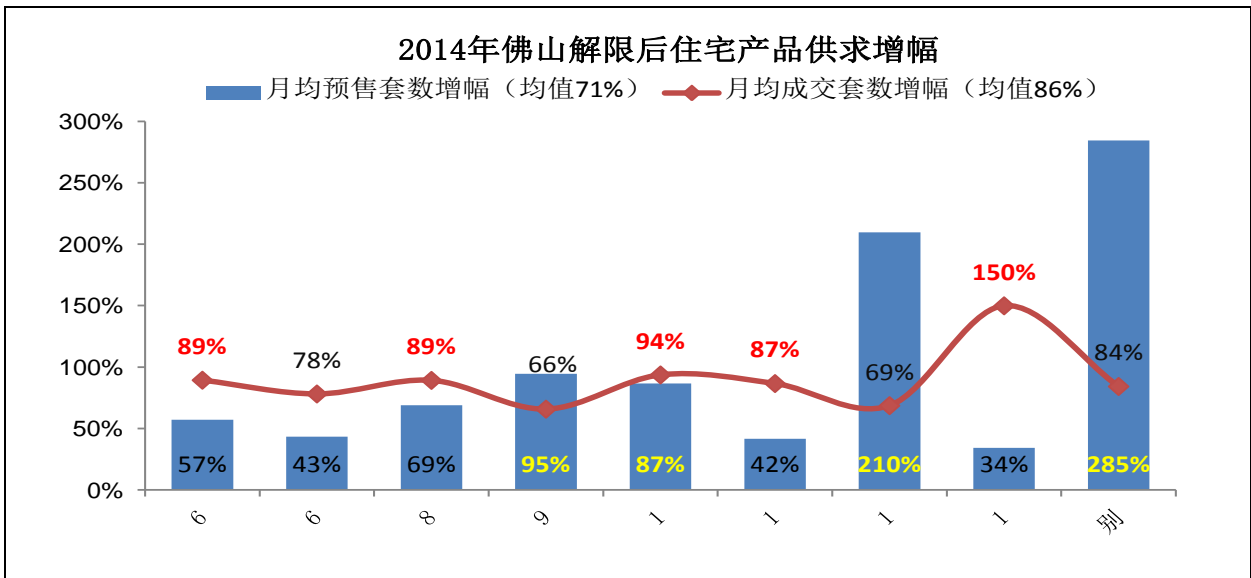
数据来源：经纬数据中心，合并型产品为合并后数据，消化率=成交/（成交+库存），存销比=库存/成交



产品需求仍较大比例集中在85-130 m²，其中85-95 m²、95-110 m²产品消化速度最快，存销比亦最低，为明星产品。

数据来源：经纬数据中心

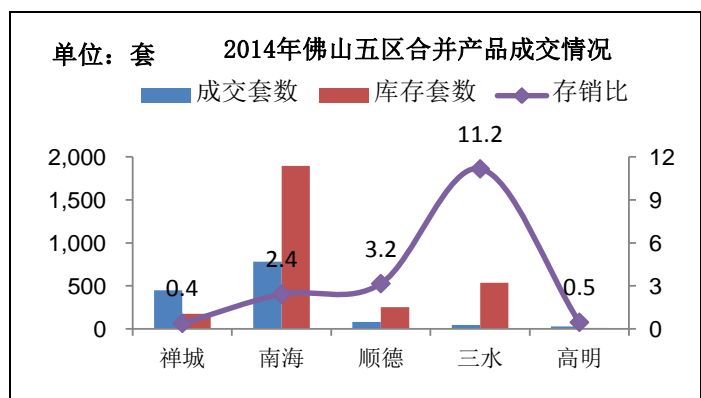
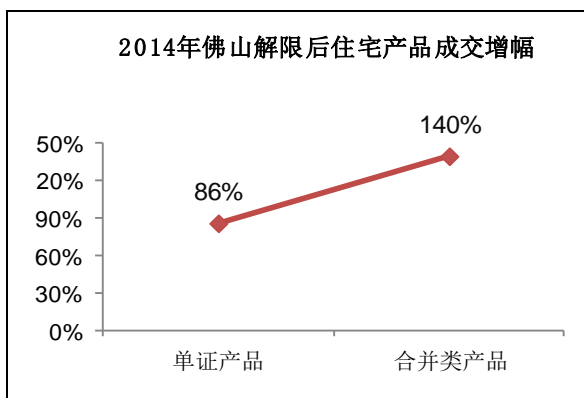
➤ 解限后，中大积产品市场形势有所好转



（数据来源：经纬数据中心，合并型产品为合并后数据）

据上图显示，解限后，房企对中大积产品的推货意向增长，尤以 150-180 m²洋房及别墅产品增长幅度最为明显。与此同时，受益于购房名额及房贷有所宽松，180 m²以上大积洋房的需求量表现较强的增长，而 65 m²以下低总价产品以及 110-130 m²首改型产品需求亦有进一步释放。

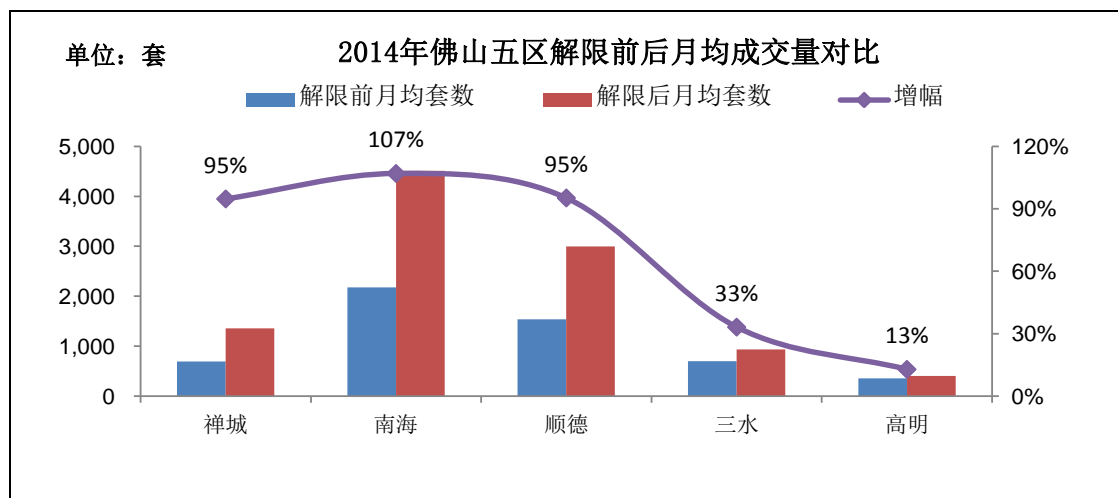
➤ 合并类产品销售速度加快，但未来销售压力仍较大



（数据来源：经纬数据中心，合并型产品为合并后数据）

解限后，合并类型产品的销售速度增幅翻倍，究其原因，除得益于政策松绑外，还主要由于楼盘配合政策利好对合并类产品进行让利，低价促成成交较为普遍。佛山合并类产品存销比约为 2.07，消化压力大，尤以三水最显艰难。

4.1.4 “解限”对三水、高明的刺激作用偏弱



（数据来源：经纬数据中心，网签套数，合并型产品为合并后数据）

解限后，禅城、南海、顺德三区月均网签成交量均有明显增长。禅城方面，受中心板块房价基本筑底，以及西部板块进一步降价促销影响，成交量全面上涨；南海方面，广佛交界板块大量补办网签，同时凭借洼地价值更多地吸纳广州溢出客户，成交量涨幅明显，另外，大沥、罗村、九江、西樵等中部及西部多个镇街新货源增加，价格仍保持较低水平，亦进一步刺激购房者加快入市；顺德方面，新货的刺激作用亦比较明显，加上货源优质、价格合理，需求释放速度亦大大提升。

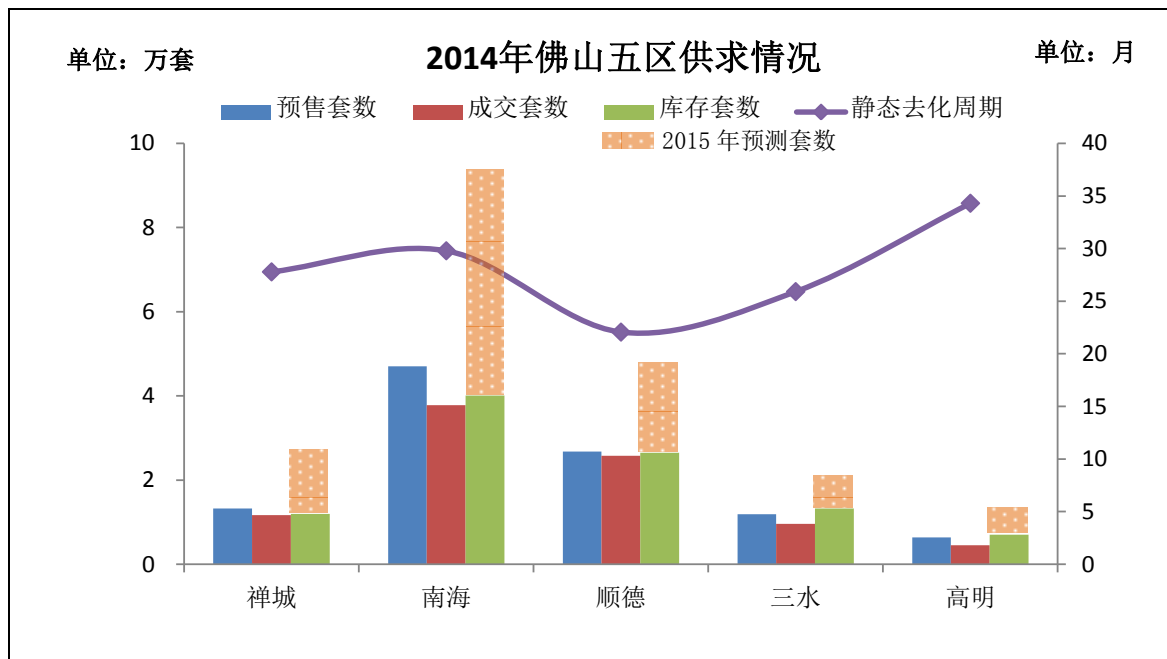
三水、高明市场目标客群以本地及外来务工人员为主，人口增速缓慢，居住形式多为自建房或租赁房，购房名额较为充足。两区市场需求释放一向比较缓慢，客源补充不足，在解限前后，市场价格平稳过渡，折扣常态化对客户的刺激作用不大。

4.1.5 佛山市场预判：走势回暖，成交增幅收窄

➤ 库存压力进一步缓解

对比2013年的库存量（1021.52万m²），佛山2014年库存量增加19.3%，为1218.54万m²；存销比为1.22，比2013年收窄0.04，市场良性发展，库存压力有所缓解。2015年整体市场环境仍有继续宽松的可能，市场预期好转，预计库存压力将得到进一步缓解。

➤ 2015 年预计新增供应达 1124 万㎡，总体去化压力仍比较大



数据来源：经纬数据中心，静态去化周期=（库存套数+预测套数）/成交套数，合并型产品为合并后数据

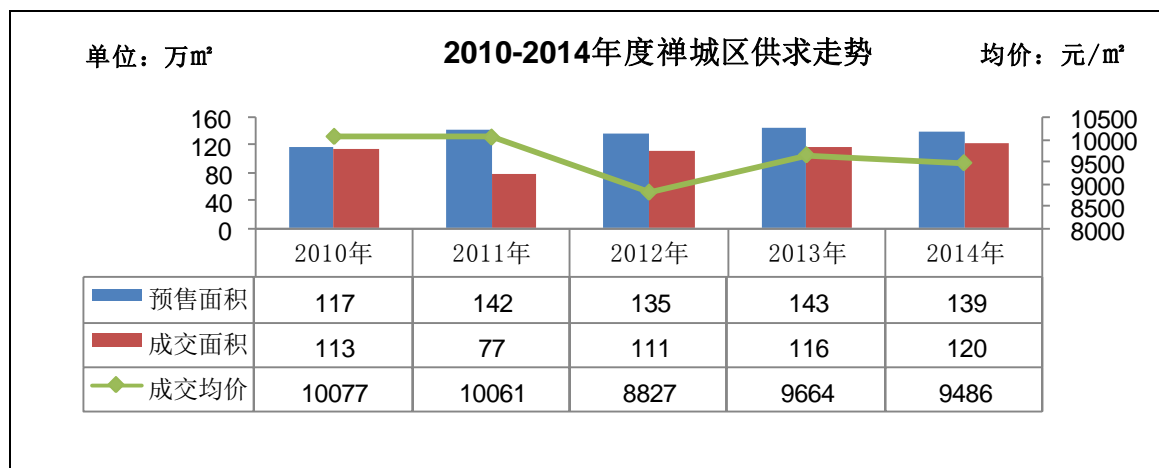
受制于 2014 年佛山土地交易量萎缩，明年纯新项目量将大幅减少，进一步影响市场货源储备。据我司预测，2015 年佛山市新增供应将达 1124 万㎡，静态去化周期约为 28 个月。就五区而言，顺德去化压力相较其他区低；明年市场新增供应仍将聚焦南海区，供应主要集中在里水、大沥、狮山板块，三板块总量约占全区 65%，其中大沥、罗村新增供应量均超 60 万㎡，未来竞争尤显严峻。

➤ 市场环境持续好转，成交量增幅有所收窄

受宏观环境影响，房地产调控从宽，2015 年或有进一步宽松的可能。预计 2015 年初，佛山房价总体将维持平稳过渡，进入第二季度，宏观政策进一步宽松的可能性加大，佛山市场或迎来供需爆发窗口期，下半年随市场回暖，中心板块房价面临上涨压力。我认为，佛山限购令短期内完全放松的可能性不大，投资投机需求仍受抑制，以“维稳”为基调房地产调控难有根本性逆转，因而 2015 年政策面宽松对成交的刺激作用将远小于 2014 年，加上市内部分热点板块诸如桂城、季华东、佛山新城核心区，在明年的新增货量将有大幅萎缩，或影响明年全市成交量增幅有所收窄。

4.2 五区市场运行态势分析

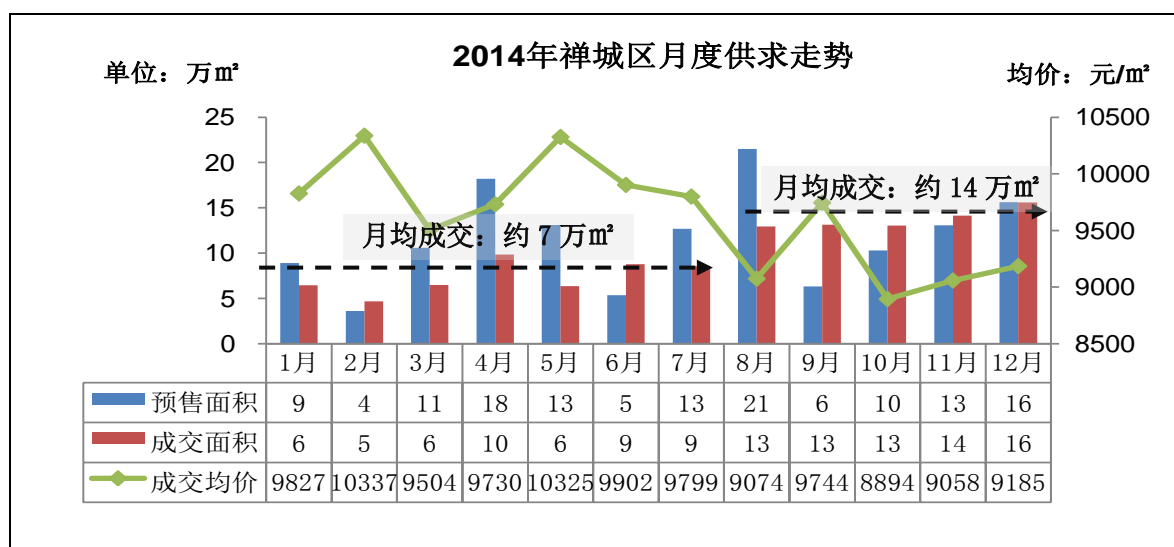
4.2.1 禅城：“量价齐稳”，走势回暖



（数据来源：佛山住建局，备案数据）

2014年禅城市场表现“供过于求”，全年批售比为1.16，新货显现积压。成交受政策松绑及新旧货降价带动而有所回暖，全年备案成交套数1.2万套，同比增加1%；备案成交面积约120万m²，同比增加3.3%；备案成交均价9486元/m²，同比微降1.8%。

➤ 价格下调及利好政策叠加，助成交回升



（数据来源：佛山住建局，备案数据）

禅城区域降价个别项目一览表

板块	项目名称	2014年成交套数	降价幅度(元/m ²)	内容
南庄	佛山万科城	1040	500	年初双证 4300 元/m ² ，降幅超 2000 元/m ²
	绿岛明珠	413	500-1000	“特惠一口价”单位 6400 元/m ² 起（带装修）
	汇银 W 新港湾	317	500-1000	送 10 年物管费；6 字头带装修的一口价单位
	龙光水悦龙湾	421	500-700	购房最高减 10 万元； 不分楼层、不分楼栋一口价单元 5718 元/m ²
	港宏世家	413	1000-1200	年末双证单位一口价 4800 元/m ² 现楼清货； 一次性付款可享三年的自由转名权
季华路	禅城绿地中心	573	1000-2000	特价单位最高减 18.8 万/套
	天丰国际	336	500	部分单位 8 字头起，两房总价 53 万起
	佛山万科广场	442	1000-1500	特价单位最高可减 16888 元
旧城区	瑞安岭南天地	351	1000-2000	9 字头开盘，毛坯变装修发售
	时代云图	636	500	“1 万享 5 万”优惠，地铁上盖 9 字头清货
城南-亚艺	雅居乐曼克顿山	519	4000-5000	8 字头特价房，房价直降 7000 元/m ²
新城	沿海馨庭	256	500-1000	赠送 20 年物管费 不分楼层一口价单位，单价低至 7 字头起
	龙光君悦华府	326	500-1000	VIP 升级优惠登记，买三房最高送 10 万元

（数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据）

年初楼市惨淡开局，市场陷入疲惫，佛山万科城、雅居乐曼克顿山等品牌房企项目率先降价，带动市场 3-4 月迎来小阳春，然而总体房价仍然高企，成交热度难以维系。5 月后跟进降价的项目增多，加之新货源补充，对成交起到一定的促进作用。随“直接降价”逐成区域最普遍的销售手法，降价常态化亦令区域购房者对市场的价格预期一低再低，甚至引发市场观望重启。

下半年“以价换量”渐成大势，8 月佛山“限购令”解除、9 月“限贷令”松绑、11 月央行降息，加上佛山公积金贷款额度调整、贷款利率下调，以及中心区房价底部筑稳，市场信心不断提振，购房者入市积极性回升，需求加快释放。解限后，禅城月均备案成交量增幅为 88.6%。

➤ 首付减压对成交的刺激作用有限

亮点营销代表项目

项目名称	时间	内容
沿海馨庭	年初	低至一成首付，剩余一年内付清，期间开发商垫付手续费
星星凯旋国际	第四季	世联行推出免息借房款 5 万元，此方式还可额外申请 99 折
万科金色领域	年初 8 月	首付分期，先付 5 万，其余半年内付清； 淘宝账单抵扣房款，最高可享受额外优惠 4 万元
新鸿基珑景	4 月 10 月	一年内免费转名； 购房理财产品“首付宝”，交首付=买理财

对于以刚需为主导的禅城市场而言，首付减压对刚需群体的刺激作用重在心理因素。首付减压，短期内缓解了支付能力偏低的客群的购房压力，并促使其加快入市，然而这并非直接扣减房款，因而其对促成交的影响作用有限。

4.2.1.1 板块对比



(数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据)

2014 年禅城楼市发展呈现两个阶段性特征。

第一阶段

➤ **东部品牌房企率先降价，东西部价差收窄，刚需回流至中心**

上半年东部中心区域楼盘相继降价，如亚艺板块的雅居乐曼可顿山 8 字头推货，较首次开盘价 15000 元/m²直降 7000 元/m²，紧接着新鸿基珑景 6 字头推售【星堤】组团，轰动一时创下开盘售罄的佳绩，旧城中心瑞安、时代均以低价吸纳客户，而季华东佛山万科广场、禅城绿地中心亦随之调价，板块均价区间由 2013 年的 9500-14500 元/m²下调至 9500-12000 元/m²，吸引刚需回流。而这种需求回流的现象亦延续至下半年。

第二阶段

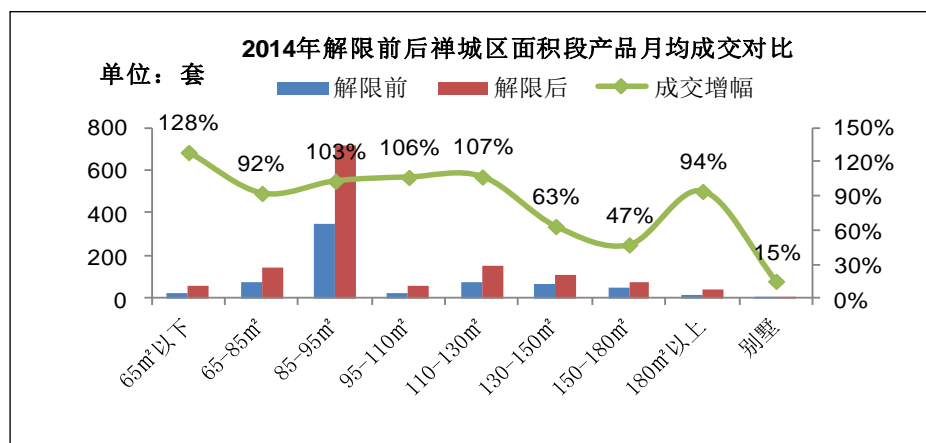
➤ **解限后东部成交持续回暖，西部迫于库存压力，轮番降价出货**

解限后，禅城东部片区维持较低价位去化，使市场对西部片区降价的期望增加。而受制于客源缩窄及库存积压等问题，西部楼盘亦相继降价促销，其中，降价较明显的是南庄板块，汇银 W 新港湾率先带装修降价推新货，10 月港宏世家以一口价 4800 元/m²进行双证现楼清尾，部分单证现楼亦以“4”字头低价出货，刺激成交量骤增，而龙光水悦龙湾随后亦跟进让利促销，一方面使区域陷入价格竞争之中，同时亦刺激需求快速释放。

4.2.1.2 产品结构

事项		65 m ² 以下	65-85 m ²	85-95 m ²	95-110 m ²	110-130 m ²	130-150 m ²	150-180 m ²	180 m ² 以上	合计	全年消化率
2013 年	预售套数	799	1504	5798	656	1285	1101	1162	706	13011	52%
	成交套数	805	1937	4869	627	1294	831	515	409	11287	
2014 年	预售套数	296	1798	7202	434	1450	1049	537	376	13214	49%
	成交套数	442	1275	6021	485	1303	1012	753	327	11649	
	库存套数	1903	1270	4548	394	1045	926	896	876	11980	
	消化率	19%	50%	57%	55%	55%	52%	46%	26%	49%	
	存销比	4.3	1.0	0.8	0.8	0.8	0.9	1.2	2.7	1.0	

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)



(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

限购松绑后, 禅城中小积产品以及 180 m²以上洋房产品的成交增幅最为明显。据统计, 85-95 m²产品全年成交量同比增加 23%, 成交量占全区总量五成以上, 去化速度 502 套/月。一方面是刚需货源供应充足, 另一方面, 利好政策叠加使客户观望情绪减弱, 加快入市。与此相反, 65-85 m²成交量明显减少, 主要是此面积段多为两房设计, 难以满足刚需客户对房间数量需求的转变, 随刚性居住需求逐渐向小三房过渡, 预计未来 85-95 m²小户型仍是主流产品。

➤ 85-150 m²产品存销比均低于 1.0，库存消化压力较低

➤ 住宅公寓及小积洋房产品的去货压力未有缓解

65 m²以下产品成交量同比减少 45%，尽管解限后成交增速达 128%，但其中不少为补办网签，产品整体消化率依旧不乐观，库存积压高。目前住宅公寓库存主要集中在东海银湾、铂顿商业中心、凯德城脉、玫瑰铂金公馆、星晖盛汇园等几个项目，该类型产品受众面较窄，加上价格与洋房无异，刚性客户仍表现出较大的心理抵触，其去货压力仍比较大。

➤ 改善型产品市场缓慢复苏

今年 130-180 m²改善型产品成交同比增加 3 成，全年消化率约 50%，反映政策利好较有效刺激需求释放。

4.2.1.3 禅城市场预判：回暖势头有望延续

板块	2014 年库存	2015 年上半年预测		2015 年下半年预测		可售货量合计 (库存+预测)
	总量 (万 m ²)	套数	总量 (万 m ²)	套数	总量 (万 m ²)	总量 (万 m ²)
旧城区	27.3	1288	13.74	1460	15.4	56.44
季华东	8.7	493	5.6	187	4.03	18.33
城南-亚艺	26.7	1446	14.84	1218	12.11	53.65
新城	20.6	1045	11.17	1015	11.29	43.06
张槎	18.6	862	8.06	698	6.78	33.44
季华西	6.5	442	6.46	480	4.61	17.57
绿岛湖	3.7	242	3.56	324	5.49	12.75
南庄	19.7	1933	18.7	1684	15.6	54
合计	131.8	7751	82.13	7030	75.31	289.24

(数据来源：经纬数据中心，合并型产品为合并后数据)

➤ 去化压力较大

据我司统计，2014 年禅城存销比约为 1.07，库存压力维持在相对乐观状态。进入 2015 年，市场新增货源将达 157 万 m²，加上库存约 132 万 m²，明年市场可售货量将达 289 万 m²，静态消化周期约为 28 个月。

➤ **明年下半年，市场新增货源或有所缩减**

2015 年禅城新增项目为 6 个，多为小规模项目，主要集中在明年上半年入市。受制于今年土地交易遇冷，市场未来产品供应随之缩减，预计明年下半年市场新增货源将有所减少。

➤ **借力地铁二号线，禅城西部将迎突围新机遇**

随着地铁 2 号线在南庄段、张槎段等设立站点，加上政府规划逐渐聚焦西部，提振了购房者对南庄、张槎、绿岛湖以及季华西板块未来楼市发展信心，在价格洼地驱使下，或使禅城西部的竞争力有较大提升。

旧城：调整价格部署，升价箭在弦上。历经 2014 年楼市几番波折，旧城在价格让位和楼市利好政策的双重推动下，成交势头好转，未来随着区域优质货源增多，房价显现上涨势头。

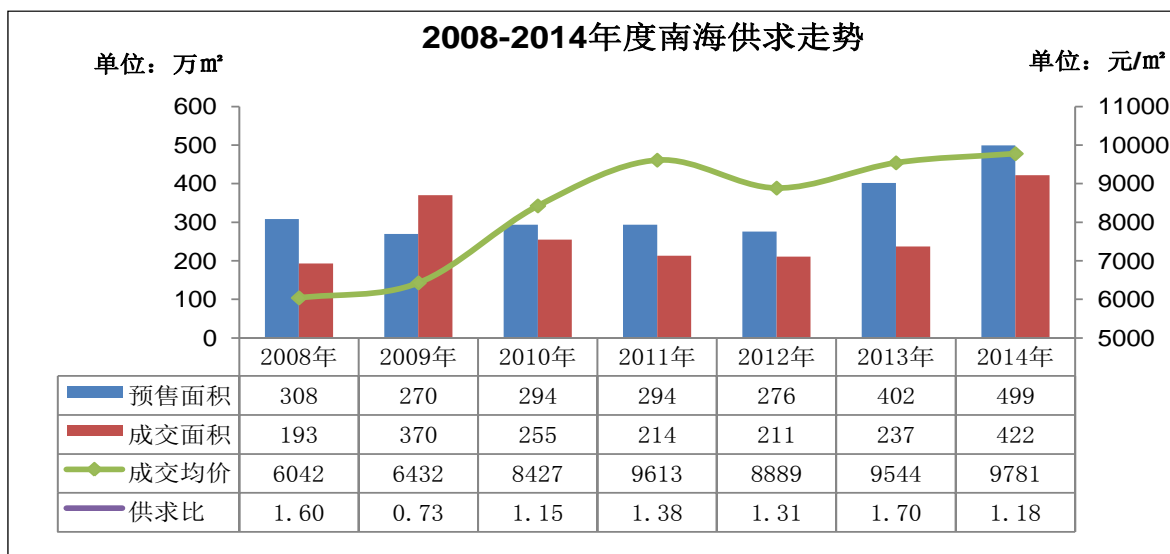
季华东：多个在售楼盘进入尾声，来年供应短缺。今年以来佛山万科广场、禅城绿地中心、季华金品、天丰国际、万科金域蓝湾等多盘进入尾盘状态，而来年新盘补充不足，或使板块的集聚力减弱，板块市场关注度或将有所降温。

城南-亚艺：新项目面市使购房者关注度重新聚焦。2015 年越秀岭南隽庭、龙光天湖华府等项目将陆续面市，为板块补充货源。预计明年该板块可售面积约为 53 万 m^2 ，庞大的新货供应有助板块关注热度回升。

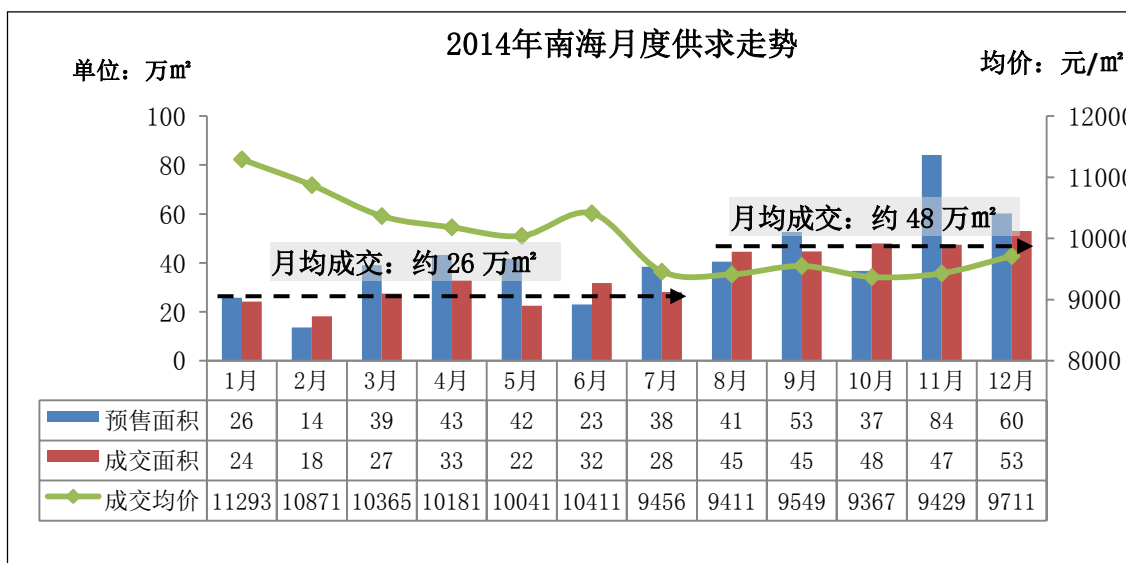
新城：板块内竞争更趋白热化。作为一个逐渐独立衍生出来的新板块，有利的东平河江景资源、佛山大型市政配套是该板块目前最大的卖点。下半年沿海馨庭、龙光君悦华府均有明显降价，滨港御庭亦以低价开盘，重新引导市场关注新城板块。随佛山地铁 2 号线进入施工阶段，以及未来城市面貌革新、汾江路南延线通车，片区印象将有更大的改变。目前，该板块已有龙光、新鸿基、沿海等房企相互较量，2015 年时代亦将入市，板块内竞争更显激烈。

张槎：价格面临下调压力。随着张槎升级改造及政府规划建设的推进，2014 年该板块涌现一些新的标杆项目，如绿地未来城、领地海纳龙庭等。然而受到市场对西部片区的价格预期一再走低、南庄多盘相继降价等因素的影响，片区面临明显的降价压力。2015 年板块的可售面积高达 34 万 m^2 ，去化堪忧。

4.2.2 南海：供求创历史新高，价格稳中有涨



(数据来源：佛山住建局，备案数据)



(数据来源：佛山住建局，备案数据)

根据佛山市建设局数据显示，2014年南海区新增供应面积为499万m²，同比上涨24.1%；总备案成交面积为422万m²，同比上涨78%；而备案均价为9781元/m²，同比上涨2.5%。

➤ 2014年南海供求创历史新高，成交量突破400万m²

2014年房地产市场迎来“限购”第四年，同时也是从“限购”到“解限”的转折点。2014年南海的整体供应量及成交量价呈现激增态势。同比市场环境较为相似的2009年（调控政策放松，市场信心回暖），成交量增长14%，创下南海区成交量的历史新高，超过400

万m²；不过今年与2009年不同的是，今年更加依赖大量的市场供应，2013年与2014年合计供应901万m²，同比2008年与2009年的578万m²，增长56%；从供求比上看，2014年的供求比亦重回到限购前的水平，供求双方恢复到较为平稳的水平。

➤ **成交均价稳中有涨，价格接近“万元水平”**

排名	2013年南海区成交套数前20名			2014年南海区成交套数前20名		
	项目名称	套数(套)	销售均价(元/m ²)	项目名称	签约套数	销售均价(元/m ²)
1	中海锦城	2402	10271	中海锦城	2366	11517
2	金名都	1552	15173	保利西雅图	1503	10569
3	雅居乐御景名门	1202	11480	保利中央公馆	1472	10131
4	长信银湾花园	1137	7246	桂丹颐景园	1275	5433
5	保利公馆	937	10133	景裕嘉园	1074	14390
6	桂丹颐景园	910	5454	长信御景峰	986	9147
7	领地海纳公馆	900	7460	南海万达华府	933	15142
8	中海千灯湖花园	763	15428	长信银湾	874	7044
9	富丰新城	753	12309	金名都	864	16421
10	金域蓝湾	724	11282	保利紫山国际	854	6840
11	金棕榈湾	708	6090	龙光君悦龙庭	801	6537
12	西樵雅居乐	675	6124	广物山海名门	784	16461
13	云山峰境花园	595	5780	领地海纳豪庭	768	7947
14	依云天汇	594	12692	中海寰宇天下	767	13350
15	上林苑	591	6135	富丰新城	735	11465
16	柏悦华府	548	7292	时代倾城四期	730	7982
17	保利西雅图	514	9912	云山峰境	711	5383
18	上林一品	508	5292	汇豪嘉园	697	9906
19	依云曦城花苑	497	9632	中海千灯湖一号	695	13860
20	依岸康堤	469	10148	中信山语湖	626	12541

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

对比2013年备案均价9544元/m²，本年均价上升237元/m²，升幅2.5%，与大佛山整体市场的价格上升步调一致，同时接近“万元水平”。成交的稳中有涨，主要由于高价项目成交量有所增长，2014年南海区成交套数前20名的项目中，成交价格超过整体市场均价的项目有12个，较2013年要多1个，成交套数达12516套，同比2013年的10407套增长20%，高于整体成交量的增长速度。

➤ “解限”效应明显，带动南海区第四季度成交发力

年份		2010	2011	2012	2013	2014
全年	新增（万m ² ）	399	351	358	439	499
	成交（万m ² ）	255	214	211	237	422
	成交增速	--	-16%	-1%	12%	78%
	供求比	1.56	1.64	1.70	1.85	1.18
1-8月	新增（万m ² ）	136	164	127	200	265
	成交（万m ² ）	151	159	136	147	229
	成交增速	--	5%	-14%	8%	56%
	占比	59%	74%	64%	62%	54%
	供求比	0.90	1.03	0.93	1.36	1.16
9-12月	新增（万m ² ）	144	137	147	202	234
	成交（万m ² ）	104	55	76	90	193
	成交增速	--	-47%	38%	18%	114%
	占比	41%	26%	36%	38%	46%
	供求比	1.38	2.49	1.94	2.24	1.21

（数据来源：佛山住建局，备案数据）

2014年9月佛山楼市迎来“解限”春风，松绑后的9-12月，成交面积达193万m²，同比2013年增长114%，增速明显高于1-8月水平与全年水平；成交占比46%，同比2013年增长8个百分点，位于近5年来的最高水平；供求比1.21，位于5年来最高水平。无论从成交量、成交增速、成交占比和供求比都表明“解限”对南海区的总体成交有明显的拉动作用，市场信心回暖，去货速度加快，第四季度重拾市场旺季的“雄风”。

4.2.2.1 产品结构

事项	65 m ² 以下	65-85 m ²	85-95 m ²	95-110 m ²	110-130 m ²	130-150 m ²	150-180 m ²	180 m ² 以上	别墅	合计	全年消化率	
2014 年	预售套数	1403	5464	21188	3899	7614	4554	1498	1079	330	47029	49%
	成交套数	1006	4304	16690	3388	5266	3889	1581	1255	407	37786	
	成交占比	3%	11%	44%	9%	14%	10%	4%	3%	1%	100%	
	库存套数	4333	5276	12716	1856	5785	4208	2238	2087	1583	40082	
	消化率	19%	45%	57%	65%	48%	48%	41%	38%	20%	48%	

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

➤ 刚需依旧成主力, 产品供求结构合理

主力成交面积集中于 85-95m², 反映出刚需产品依旧为市场成交的中坚力量, 存销比为 0.76, 去存货压力亦相对较小。而 95-110 m²只占总体成交的 9%, 供求量比 85-95 m²的刚需型产品和 110-130 m²的改善型产品都要少, 原因在于一方面大于 90 m²的产品会增加 0.5%的契税, 开发商会在产品设计上规避这个因素, 造成供应量较少; 另一方面 95-110 m²产品由于其在性价比与舒适性上两头不着边, 导致客户需求层面较窄。

➤ 小积洋房及住宅公寓去化压力大, 别墅持续去化

小积洋房及住宅公寓产品的存销比为 4.3, 假设按静态去化时间计算, 其消化周期达 4.3 年, 承受着明显的去化压力; 而别墅方面, 2014 年南海区别墅成交 409 套, 虽同比 2013 年有一定幅度的下调, 但因新增供应量的不多, 市场仍然持续在消化存货, 截止至 2014 年年底, 南海区别墅的存销比为 3.8, 对比 2013 年有所改善。

4.2.2.2 镇街表现

板块	镇街	新增面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交均价 (元/m ²)		2014 年 库存量 (万 m ²)	2015 年 预测供应 (万 m ²)	2015 年 预测可售供应 (万 m ²)
		2013 年	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年	2014 年			
东部	大沥	10	48	14	33 ↑	10143	9551 ↓	14.13	71.58	85.71
	盐步	25	9	20	15	10776	13693	4.18	3.1	7.28
	黄岐	10	10	8	7	14729	13430	5.4	3.1	8.5
	里水	68	77	61	92	12070	10842	35.28	128.46	163.74
	桂城	119	153	98	123	12250	12316	64.27	80.4	144.67
合计		232	297	201	270	12001	11581	123.26	289.78	413.04
中部	罗村	39	83	25	48 ↑	7233	6995 ↓	51.64	78.3	129.94
	狮山	38	35	26	28	8079	7772	19.32	31.32	50.64
	小塘	16	8	9	9	5968	6033	3.86	13.73	17.59
	松岗	10	18	10	14	8497	6048	9.48	20.6	30.08
	官窑	1	1	1	1	5826	5727	0.85	0	0.85
合计		104	145	71	100	7541	6981	85.15	143.95	229.1
西部	西樵	24	18	24	12	7758	6498	14.1	37.07	51.17
	九江	6	22	5	8 ↑	5526	5460 ↓	14.72	26.56	41.28
	丹灶	39	21	26	28	5435	5560	34.66	28.41	63.07
合计		69	61	55	48	6457	5778	63.48	92.04	155.52

(2014 年库存量约 272 万 m², 2015 年预测供应量约 526 万 m², 合计 2015 年预测可售供应量约 798 万 m²)

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)

➤ 大沥: 保利一家独大, 未来将迎“百家争鸣”

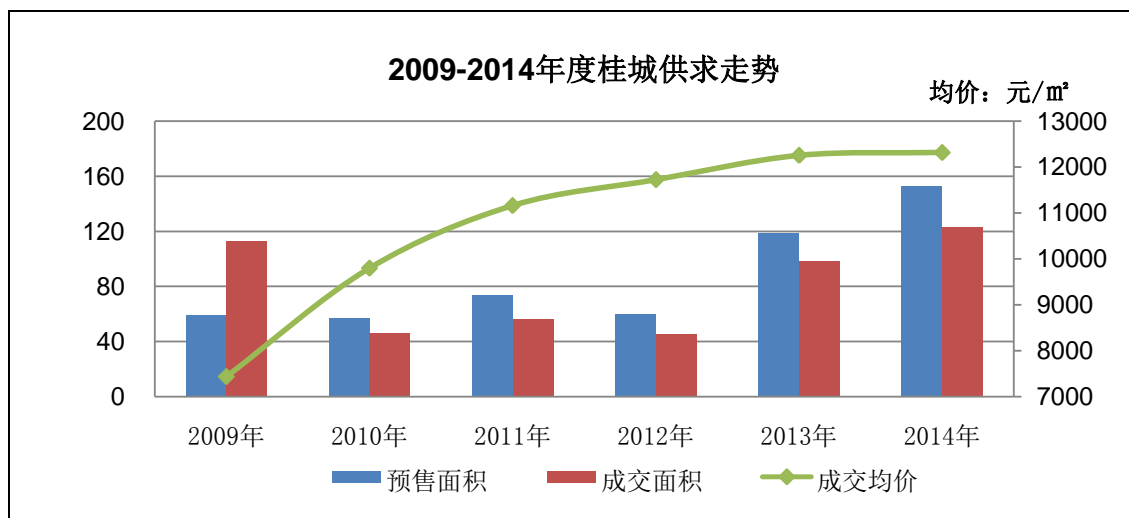
大沥镇街各项目成交明细图					
项目名称	签约套数	产品类型	签约金额 (万)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
保利中央公馆	1472	洋房	172680.46	170453.31	10131
汇豪嘉园	697	洋房	50594.77	51075.72	9906
智博花园	341	洋房	21366.22	28270.54	7558
万荟玖珑	252	洋房	18820.70	23787.09	7912
华星华府	235	洋房	22859.11	26657.86	8575
雅瑶绿洲	128	洋房、别墅	16583.62	14523.63	11418
风度盛荟广场	77	洋房	5505.36	7162.81	7686
领地海纳君庭	40	洋房	2757.87	3815.79	7228
国华新都	4	洋房	298.50	371.68	8031

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

2014 年, 大沥镇街在南海区表现较为突出, 供应量井喷, 多个新项目入市, 如万荟玖珑、华星华府、领地还纳龙庭、国华新都、风度盛荟广场, 弥补了一直以来中心区短供的情况, 促使成交量有明显的增长。保利中央公馆单个盘成交面积达 17.05 万 m², 占比 52.3%,

雄踞大沥市场，一家独大。这亦反映出大沥客户对项目的选择需求，对品牌的追求，规模的向往，是他们购房因素里面两个十分重要的因素，价格接受能力高也使他们对项目的要求更加高，更加多元化。但随着雅居乐项目、伟业华誉豪庭、珑门广场、深基天海城市花园等项目扎推入市后，客户的选择面会更广，大沥将会呈现“百家争鸣”的局面。但同时，随着市场供应项目的增多，大沥市场竞争会更加激烈，去化压力致使未来价格会有一定幅度的下调。

➤ **桂城：供求持续走高，价格增幅不断放缓，“强中心”效应仍不突出**



(数据来源：经纬数据中心，网签数据)

2014年，桂城成交量达到123万m²，同比增长26%，超越2009年成交量，创造历史新高，但供求的持续走高并未能带动价格的进一步走高，桂城的价格增幅在经历09、10、11年的高速增长后不断放缓，到2014年步入缓慢增长阶段。作为大佛山的城市中心，并未能真正凸显“强中心”效果，楼价与周边地区的拉差，与一线城市作比较仍然相距甚远。究其原因，一方面有其历史原因，佛山一直以来镇街经济实力强，“各自为政”的现象仍然十分明显；另一方面，这几年来桂城新增的项目以及产品并没有明显的突破，依然是“随行就市”，真正突出市场，引领市场的项目少之又少，像千灯湖1号这样的项目，虽然曾经在价格上突破至20000元/m²，但由于供应量太少，对片区市场的影响力难以持续。未来，桂城要在价格上有所突破，除了要不断要打造“强中心”以外，在项目的推陈出新上，势必要有所突破。

➤ **九江：供应大增未能刺激市场需求，去化压力进一步增大**

一直以来“小打小闹”的九江市场，在2014年终于迎来大型品牌发展商——招商地产，但市场并未如预期中理想，市场表现依然相对冷静。面对16万m²的大量供应增幅，市场需

求，亦只是取得微弱的增长，供求之间严重失衡。未来，依云华府、誉江华府仍持续有大量新增供应，预计 2015 年盈信城市花园、荣基嘉园等新项目也会入市，若九江在市场需求上仍没有明显增长，2015 年的该镇街将面临更大的去化压力，价格有进一步下调的可能。

➤ **罗村：“单驾马车”难支撑，“以价换量”成主调，去化压力不断增大**

2014 年罗村各板块成交情况

板块	2014 新增 (万 m ²)	2014 库存 (万 m ²)	2014 成交 (万 m ²)	2013 成交 (万 m ²)	成交套 数(套)	2014 成交均 价 (元/m ²)	2013 成交均 价 (元/m ²)	2015 年预测供应 面积 (万 m ²)
北湖新区	16.88	5.72	9.92	4.15	1005	7990	7389	24.12
罗村旧城	16.96	18.09	11.06	5.57	1152	6392	7093	16.72
光明新城	35.72	21.37	20.5	15.04	2547	6798	7245	30.38
合计	69.56	45.18	41.48	24.76	4704	6994	7235	40.84

(数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据)

“单驾马车”走路，价格缺乏高价片区支撑。目前罗村房地产市场形成了“两新带一旧”的局面，北湖新区凭借优越的景观资源以及市政规划，形成以孝德湖为中心的高端住宅片区，光明新城以产业为主导的刚需住宅群。2014 年罗村的成交集中在价格较低的光明新城板块，而价格较高的北湖新区成交量不大，这一方面反映了罗村承受高价能力的客户群有限，另一方面光明新城成交量大，表明其价格优势不仅能够吸引大量本地客户的关注，还能对周边片区，如禅桂片区，能够形成有效的吸力。

2014 年罗村各项目成交明细表

项目名称	2014 签约套数	2013 签约套数	2014 均价 (元/m ²)	2013 均价 (元/m ²)	均价涨跌幅
长信银湾	874	1137	7044	7246	-3%
龙光君悦龙庭	801	170	6537	7220	-10%
时代倾城四期	730	4	7982	8513	-7%
翠湖绿洲	614	37	6249	6938	-11%
罗村花半里	396	29	6352	7104	-12%
尚观嘉园	383	205	6849	7257	-6%
风度花园	345	132	6323	6642	-5%
星辰花苑	151	139	6894	7259	-5%
依云华府	150	--	7508	--	--
奥园公园一号	143	--	9259	--	--
北湖丽都	129	129	8044	8087	-1%

项目名称	2014 签约套数	2013 签约套数	2014 均价 (元/㎡)	2013 均价 (元/㎡)	均价涨跌幅
力迅城筑	125	29	7466	--	--
风度广场	101	248	6689	7184	-7%
尚观御园	82	265	7337	7024	4%
光明花半里	52	--	6438	--	--
朗晴轩 (罗村)	36	29	7114	7162	-1%

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

“以价换量”成主调, 持续大量供应加重未来去化压力。2014 年罗村 11 个项目均出现了不同程度的降价, “以价换量”成为了项目走货的主要策略。未来, 罗村板块一方面仍面临持续的大量供应, 市场竞争越趋激烈; 另一方面, 周边竞争板块亦在不断降价, 如禅城南庄、张槎, 桂丹沿线等。两方面的原因将同时迫使罗村维持“以价换量”。但价格不会持续往下走, 开发商会碍于成本压力、客户心理预期不断下调等因素而收窄价格下调的幅度, 那么“以价换量”的边际效用就会逐步减弱, 成交量亦将随之而萎缩, 导致未来的去化压力持续加重。

4.2.2.3 南海市场预判

➤ 明年可售供应量稳定, 去化压力不大

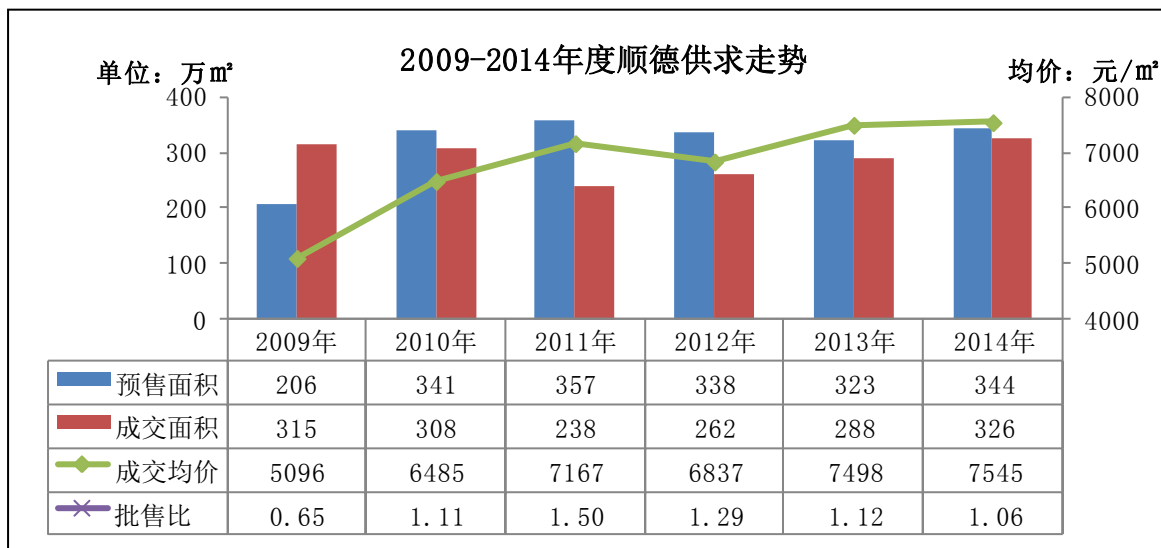
2014 年南海区库存 272 万 m², 占全年成交量的 64%, 库存压力不大; 而 2015 年可预见的新增供应 526 万 m², 供应量持续维持在高位, 明年市场可售货量预计达 798 万 m², 较去年可售货量有少量增长, 市场整体去化压力不大。

➤ 成交升幅放缓, 价格维稳, 缺乏上升动力

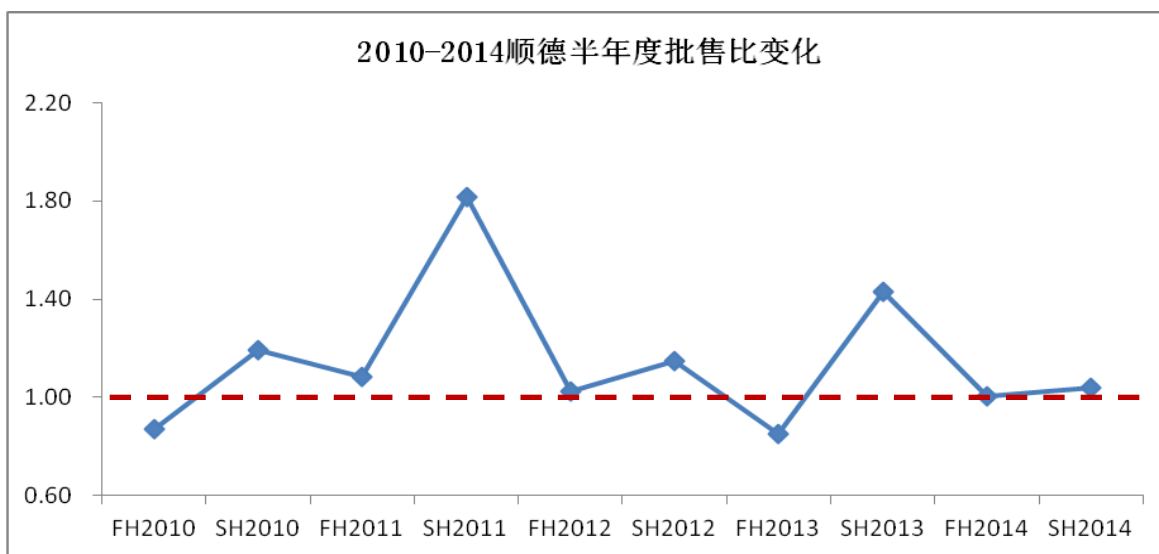
2015 年南海东部的可售货量依然充足, 凭借其强劲的消化能力, 依旧将会支撑起南海区的整体成交, 但桂城片区的可预见供应量将会有所下降, 中海锦城、中海千灯湖一号、万达华府、地铁金融城、富丰新城等项目已基本无后续新推货, 明年亦较少新项目入市作补充, 这将使东部缺乏有力的价格支撑。

而中西部由于供应量的持续上升, 但需求量预期将不会有明显的释放, 这表明明年中西部的竞争将会越趋激烈, 价格下行的压力将会增加。

4.2.3 顺德：新旧货降价促销与政策利好叠加，下半年供求畅旺



(数据来源：佛山住建局，备案数据，按建筑面积统计)



(数据来源：经纬数据中心)

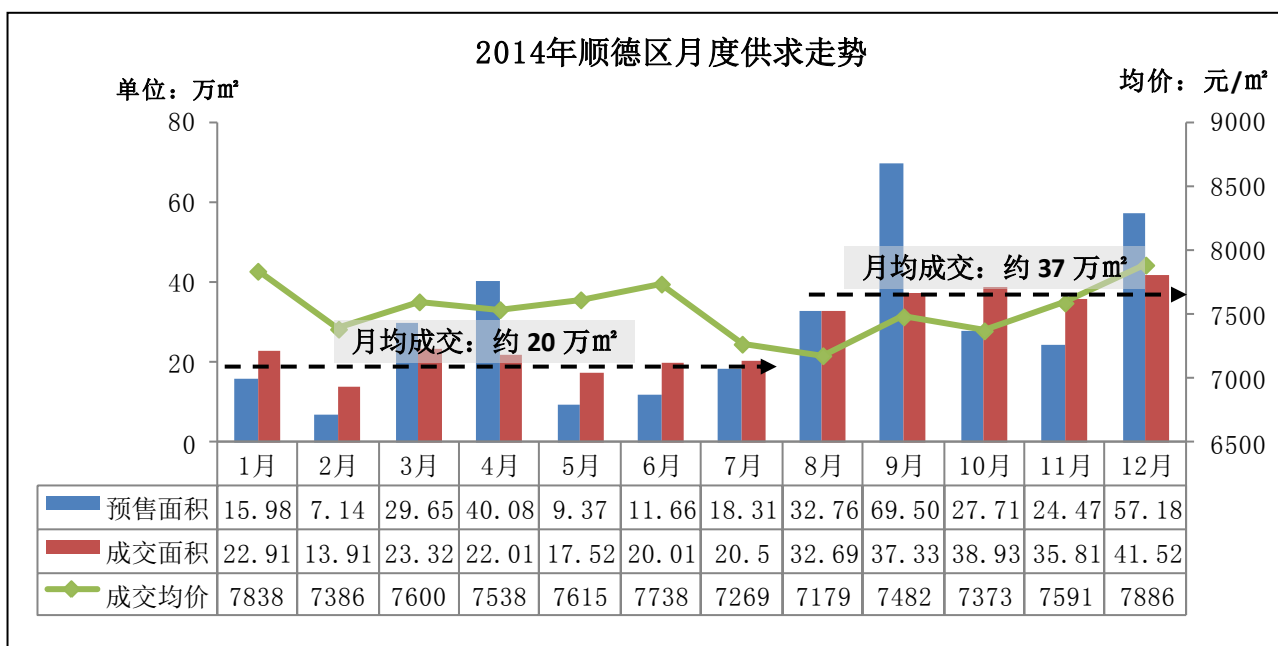
根据佛山住建局数据显示，2014年顺德备案成交量326万m²，同比增加13.2%，创历史新高，备案均价7545元/m²，同比微升0.6%，整体呈现“价稳量增”、“供求平衡”的格局。

➤ 批售比逐渐往均衡回归，市场表现相对理性

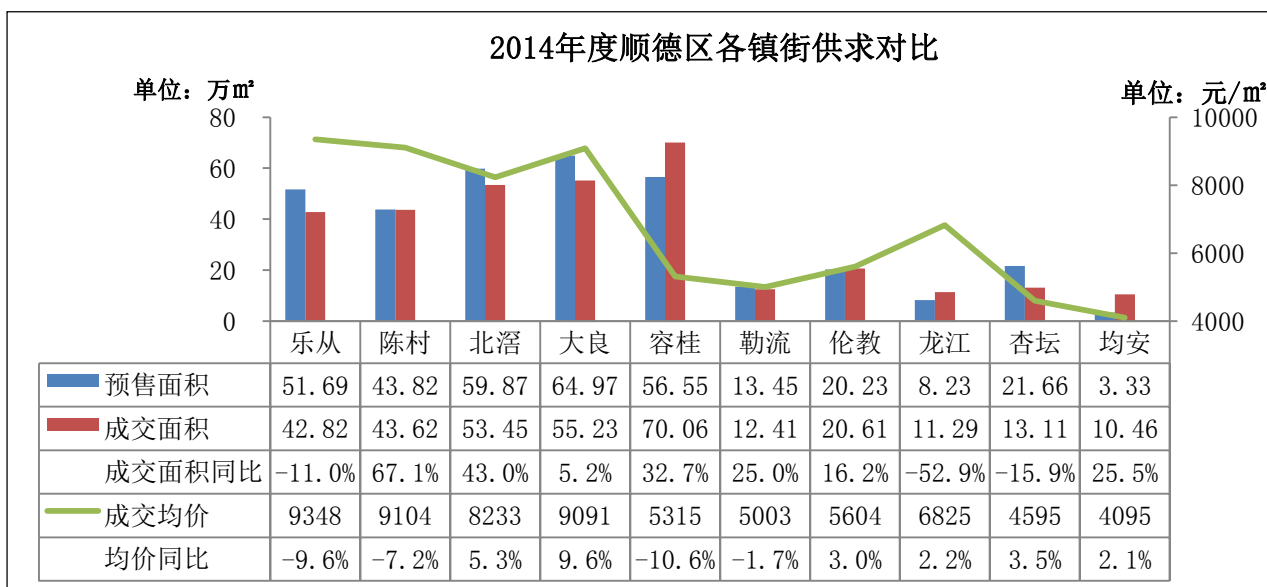
纵观顺德区近6年的供求走势，除2009年批售比显著低于均衡水平外，此后每年均呈现“供大于求”的格局，当中曾经出现两次明显的高峰，存货水平大幅增长。2011年限购政策落地，成交量逐渐萎缩并于当年第四季度跌至冰点，但限购后的传统旺季节点，依旧涌

现出大量新增供应，当年下半年批售比超过 1.8。2013 年以年中“钱荒”为标志性事件，管理层对货币政策的调整对流动性造成影响，下半年成交渐现萎缩，批售比攀升至超过 1.4。

整体来看，限购后数年间，批售比逐年回落并向均衡水平靠拢。一方面，开发商对于限购、限贷等政策逐渐适应并相应调整策略，适度把控开发节奏，推货策略更加务实，价格随行就市；另一方面，随着政府调控手段的转变、调控政策随着时间推移其边际效力逐渐减弱，市场普通住房需求得到释放，客户理性入市，成交回暖。2014 年顺德区全年批售比仅为 1.06，市场呈良性发展。



（数据来源：佛山住建局，备案数据，按建筑面积统计）



（数据来源：经纬数据中心，网签数据，按建筑面积统计）

➤ **上半年观望心态较重，限购放松成为全年转折点**

今年上半年整体成交波澜不惊，流动性对楼市成交的负面效应一直延续。受 2013 年下半年大批库存积压影响，各项目于今年进入去库存周期，上半年新增供应仅 114 万 m²，为近年来低位。而流动性的收紧、融资成本的上行令开发商对销售回款的依赖增加，部分项目开始出现大幅降价，也有部分项目因“政策放松”的风声干脆推迟原定的新货推售计划。另一方面，购房者持续观望等待降价，加上不少舆论鼓吹“崩盘论”，供需双方陷入胶着。

8 月份的限购放松成为全年的转折点，加之信贷政策调整“支持合理的购房需求”，市场悲观气氛开始扭转，客户入市积极性提高。下半年新增供应达到接近 230 万 m²，为上半年的两倍，开发商适时推出新货刺激市场，并以优惠价格促销，全区成交量井喷，12 月成交更加突破 40 万 m²，创近年来的单月成交新高。

➤ **新项目入市高峰，助力成交上扬**

板块	项目	体量 (万 m ²)	入市时间
佛山新城	星英半岛	一期: 21.95	10 月
	雅居乐新城湾畔	16.48	10 月
乐从南区	星际半岛	36	10 月
北滘新城	雅居乐英伦首府	68	12 月
北滘	瑞璟花园	45.29	10 月
顺德新城	保利中央公园	30	10 月
	龙湖春江名城	9.57	11 月
德胜新城	万科金域滨江	30	10 月
	公园 1872	20.1	10 月
	碧桂园·钻石湾	23	11 月
大良东区	顺德绿地中心	10.6	8 月
	宏鼎海山壹号	40	10 月
容桂东区	颐澳花园	5.22	7 月
	时代倾城	4.58	2015.1 月
容桂	格兰仕凯旋帝景	41.23	3 月
	凯蓝滨江公馆	6.91	12 月
杏坛	凯盛广场	2.45	1 月
	涛汇豪庭	8.23	10 月
均安	柏涛湾	6.3	10 月

1) 2014 年顺德市场共有 18 个新项目入市，其中不乏雅居乐、保利、龙湖、万科、碧桂园、

绿地、时代等国内知名品牌房企项目。新项目主要集中在大良、容桂与佛山新城几大重点板块，多扎堆在第四季度入市，成为明年供货新力军。

2) 新项目均不同程度对片区产生重大影响，如德胜新城万科金域滨江、公园 1872、碧桂园·钻石湾三盘入市，除使片区产品线得到丰富外，还较大地补充了不同层次的产品货源，使片区的市场关注度大大提升，11~12 月三盘成交量已占该片区当期成交总量的 76%，进账约 11.2 亿。

➤ **市场环境急变，高价地块入市命途迥异**

镇街	项目	楼面地价 (元/㎡)	在售建面均价 (元/㎡)	价差	全年 网签套数	入市时间
乐从	怡翠晋盛	4540	9912	5372	235	5 月
北滘	雅居乐英伦首府	3960	7023	3063	48	12 月
北滘	雅居乐新城湾畔	4398	7726	3328	112	10 月
大良	龙湖春江名城	3535	6842	3307	59	11 月
大良	碧桂园·钻石湾	8129	16872	8743	66	11 月
大良	顺德绿地中心	3334	9000	5666	--	8 月
大良	万科金域滨江	3489	13121	9632	54	10 月
大良	招商·公园 1872	5807	9257	3450	43	10 月
大良	宏鼎海山壹号	4477	10113	5636	36	10 月

(数据来源：经纬数据中心，网签数据，按建筑面积统计，合并型产品为合并后数据)

随着前两年楼市逐步回暖，土地市场交投转趋旺盛，尤其在 2012 年下半年至 2013 年上半年诞生了不少高价地块，这部分项目于今年内相继入市。但今年市场环境急剧变化，高价地块在市场竞争中命途迥异。总体来说，呈现以下几种状况：

- 1) 如万科金域滨江、碧桂园·钻石湾，虽然本身地块价格高，但是依然可以凭借地块本身具备一定的稀缺资源，提升项目自身品质，能够作为区隔周边项目的卖点，尽管定价相比周边项目高，树立项目标杆的同时均能收获市场的接受度。
- 2) 如怡翠晋盛、宏鼎海山壹号，高地价下为维持利润，在市场环境转变之下仍保持一定的价格坚挺，从而一定程度上牺牲了去货速度，项目本身特性与外部优势不凸显，客户接受度不高。
- 3) 如雅居乐项目、招商·公园 1872，有意通过控制开发进度、延迟入市来规避市场竞争，

但高地价令这批项目在同区竞争中处于被动，频繁的宣传动作虽令项目人气不减，但周边市场的竞争激烈，高地价使得价格调整空间受限，呈现“旺丁不旺财”的局面。

➤ 市场环境转变下，实惠的降价促销效果显现

镇街	项目	促销方式	价格变化 (元/㎡)	促销时间
佛山新城	保利东湾	一口价	-3000 至-6000	7 月
	M-city	带装修转毛坯发售，并降价	-5000	7 月
	怡翠晋盛	78 万起三房	-1500	10 月
乐从南区	乐从雅居乐	雅居乐地产品牌线降价	-2000	6 月
陈村	万科水晶城	9 字头起带装修、送 30 年物管费	-500	1 月、4 月
	绿地国际花都	一口价	-800	11 月
北滘新城	美的君兰江山	送 60 年物管费	-3000	6 月
	美的翰城	带装修转毛坯发售	-1000	12 月
大良东区	天悦	总价直降 50 万、送 86 天双人游艇游	-2000	3 月
	敏捷畔海御峰	广告宣传建面价格 7 字头起	-4000	7 月
德胜新城	保利中环广场	团购	-2500	7 月
容桂东部	保利外滩一号	分别有总价 8 折、一口价优惠、三重 98 折等	-500 至-1000	7 月
	容桂碧桂园	8 折	-500	11 月
	佳兆业金域天下	新货直降	-1000	12 月

(数据来源：经纬数据中心，按建筑面积统计)

纵观全年，品牌项目的降价促销此起彼伏，尤其在上半年成交胶着的时期，大力度的降价令客户真正得到实惠，加上这类项目本身具有一定的品质优势，降价后更加突出的性价比容易打破客户的心理线，促使观望的客户出手。

在解限前市场价格出现松动，主要集中在乐从和大良两大镇街，保利东湾与敏捷畔海御峰的降幅最明显，其中保利东湾单月斩获 180 多套的成交，而库存压力的减少，亦促使项目后续推货节奏加快。

第四季度受到业绩冲刺及流动性显现松动的影响，市场出现了较多楼盘的降价促销行为，以品牌房企动作最大，如绿地国际花都、容桂碧桂园以及佳兆业金域天下等，使得在促销当月均收获了过百套甚至 200 多套的不俗成交。

4.2.3.1 产品结构

事项		65 m ² 以下	65-85 m ²	85-95 m ²	95-110 m ²	110-130 m ²	130-150 m ²	150-180 m ²	180 m ² 以上	别墅	合计	全年消化率
2013 年	预售套数	348	1613	2824	4971	3682	3273	2265	4008	100	23084	47%
	成交套数	803	2246	2957	4776	4426	2678	2221	2372	292	22771	
2014 年	预售套数	1936	1511	3924	5925	4953	3711	1548	2708	566	26782	49%
	成交套数	1241	1628	3687	6063	4499	3389	2006	2926	301	25740	
	库存套数	2610	2588	2664	4103	3770	3533	2120	4428	695	26511	
	消化率	32%	39%	58%	60%	54%	49%	49%	40%	30%	49%	--
	批售比	1.56	0.93	1.06	0.98	1.10	1.10	0.77	0.93	1.88	1.04	
	存销比	2.10	1.59	0.72	0.68	0.84	1.04	1.06	1.51	2.31	1.03	

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 按建筑面积统计, 合并型产品为合并后数据)

➤ 成交结构总体趋稳, 政策放松令“两端”产品成交回暖

限购、限贷政策的调整对楼市成交的刺激作用明显, 年内各积段区间的消化率普遍较往年提升。限购政策下受影响最大的“两端”产品——以住宅公寓为代表的小面积产品, 以及面向多次改善及高端群体的大面积户型和别墅产品, 在政策放松后成交回暖。如嘉信·嘉兆台为典型的住宅公寓, 碧桂园·钻石湾为代表的高端产品, 均在年内取得不俗的销售成绩。在解限后嘉信城市花园、M-city 等项目推出住宅公寓产品, 亦令到 65 m²以下的预售突增, 65-85 m²则因 2014 年相比 2013 年无限价房源推售, 成交回落, 其余面积段成交结构平稳。

综合各面积区间的批售比和存销比来看, 尽管限购的负面效应减弱, 但经过多年积压, 65 m²以下及别墅产品仍有较大的消化压力。今年 65-85 m²及 180 m²以上大平层产品的批售比均低于 1, 两种积段的存货一定程度得到消化, 但存销比仍处于 1.5 以上, 库存压力不小。

4.2.3.2 板块现状：多个新项目入市，中心板块竞争愈加激烈



佛山新城（顺德范围）：佛山新城规划出现重大调整，舆论报道已经淡化“新城”的概念，重点宣传为“中德工业服务区”。尽管如此，区域已得到多个品牌房企的布局支持，优质的项目、良好的城市规划布局以及逐步落实的城市配套均使新城商住价值得以提升，加上片区项目**今年价格均出现不同程度的松动，带动新城片区的成交表现畅旺**。片区竞争在年内更趋多元化，在新城核心片区，往年保利东湾独大局面现在已经有M-city、怡翠晋盛加入战团，而陈村片区星英半岛参与了与万科水晶城的直接竞争。**随着保利东湾未来主推中大面积产品，同区域楼盘有机会抢占其中小积空缺**。目前华阳桥建设正在进行，汾江南路南延线亦在施工阶段，**多条道路将南延至新城，片区目标客群将一定程度上北岸楼盘拦截，片区未来竞争严峻**。

乐从南区：该片区功能定位为“新型生态商住中心”，初期良好的规划蓝图吸引了雅居乐、保利、招商、钜隆等开发商扎堆进驻，且多数地块以高价拍得。但经过6年的发展，除南区公园已经成型外，居住氛围依旧未成熟，生活配套或其他资源也没有太多亮点。该片区是乐从中心区域目前主要的成交来源，这更大程度上得益于乐从旧城区缺货，但受制于片区**配套的不成熟，成交量及价格难有坚实支撑**，大多数项目成交表现平平。乐从雅居乐今年跟随品牌线大幅降价以回笼资金，性价比凸显，成为片区成交巨头，但其他项目**碍于地价较高，难以跟进这种大幅降价行为**。全新项目星际半岛首推别墅产品，存在一定的稀缺性，但碍于项目品质不高，入市成交平平。从明年的竞争态势看，总体分为两股“势力”，乐从雅居乐中小积产品几乎已全部推出，明年主力推售大平层产品，将与星际半岛的别墅产品形成竞争；钜隆风度花园和保利公园里则是区域中小积产品的主要供体。

陈村中心城区：片区位于广佛交界板块，未来广佛同城的前景一直是宣传的重点。虽然陈村-北滘片区是广佛交界同城化发展较为滞后的片区，但依旧凭借巨大的差价使得广州客占据不小的成交比例，片区年内大部分的成交份额被佛陈路旁两大开发商万科、绿地分别瓜分。凭借未来轨道交通规划前景及海华大桥建设利好，在年内顺德土地市场整体遇冷的大背景下，陈村中心区仍旧得到青睐，其中三盛宏业“颐景园”品牌首次进军顺德落子陈村，广州荔园房地产继前年进军北滘后，今年在陈村新城拍得地块，显示了对广佛交界板块的信心。

北滘新城：依托北滘强大的产业经济实力，北滘新城在顺德各镇街的“新城”建设浪潮中表现较为突出，核心区规划的公建配套大多落成使用，但宣传多年的北滘财富中心进展较为缓慢。去年的地王项目雅居乐英伦首府于今年底正式入市，碍于今年市场环境的变化，首批产品定价受压，加之美的翰城同质化竞争，雅居乐入市成交不如理想。

大良东区：高端项目扎堆竞争白热化。年初君怡天悦率先降价，但实际让利幅度不大，更加重了市场的观望情绪，片区交投胶着。其后敏捷大幅劈价近 50%，市场迎来爆点。产品同质化是片区内最大的问题，随宏鼎海山壹号入市，片区迎来产品结构调整机会，另外，敏捷及天悦项目二期规划产品或将向中小面积倾斜，区域产品同质化的局面有望好转。另外，明年华侨城亦将为片区增加别墅供应，东区产品更趋多元化。虽然大良东区目前竞争激烈，创智城土地市场年内亦遭冷待，但随着华侨城的兑现，未来周边区位价值上升可期。

大良德胜商务区：板块与大良东区存在一定的竞争，但相比之下居住成熟度有所欠缺，片区功能更侧重行政、商贸，是顺德新城的启动区域，也是未来顺德 CBD 所在，近年先后涌现多幅高价地块，万科、保利、招商、碧桂园等品牌房企先后进驻。过去两年保利独大的局面在今年被打破，伴随着市场格局变迁及竞争对手涌现，保利中环广场率先降价形成较强的纳客效果，在年内较长时间主导者片区成交。而地王招商项目受制于地价高企，在保利降价的压制下一直推迟入市时间，最终销售成绩不如人意。除招商项目外，总价地王项目万科金域滨江、单价新地王碧桂园钻石湾均于下半年先后入市，尽管定价并不便宜，但凭借良好的景观资源及深厚的品牌积累，销售成绩理想。嘉信嘉兆台于限购放松后推出公寓产品，低单价低总价的优势，加之差异化的产品，成交异军突起。

容桂东部：集中了容桂众多的企业，是容桂经济发展重要的引擎。该片区打造规划提出多年，居住氛围仍较差，生活配套不足成为最大硬伤。而受益于容桂中心区缺乏供应的情况下，片区占据容桂绝大部分市场份额。而凭借与大良仅一河之隔且价格优势明显，对价格敏感的大良客户群体也有较强的吸引力，但随着保利中环降价促销，价格优势有一定减弱。而年内市场环境的转变，多个项目价格进一步松动，佳兆业金域天下与容桂碧桂园的降价促销后，片区成交得到明显拉升。片区内多个大型项目已经入市多年，来年将逐步进入尾货阶段。近年多个地块出让集中于东湖公园周边，未来将成为容桂东部新供应的重要来源。

三级镇街板块（勒流、伦教、龙江、杏坛、均安）：今年不乏亮点，伦教的保利中央公园引爆了该片区的成交，亮相当天销售中心逾万人。但总体来看，城镇化建设相对滞后，各类配套难以完全满足居民的物质文化需要，高端购房群体外流至中心镇街。区域内有大量的自建房、农田、工厂，居民的居住诉求不高，同时在售项目较少，选择余地不大。

4.2.3.3 市场预测

住宅（洋房+别墅）								
镇街/板块	2014年库存		2015年上半年预测		2015年下半年预测		2015年可售货量 (库存+预测)	
	套数	总量 (万m ²)	套数	总量(万m ²)	套数	总量 (万m ²)	套数	总量 (万m ²)
乐从	4123	63.52	1172	18.5	1306	17.2	6601	99.22
陈村	2685	27.43	1711	19.27	1359	15.01	5755	61.71
北滘	5173	73.05	1356	17.09	1607	19.48	8136	109.62
大良	3904	64.1	2520	37.73	2459	37.79	8883	139.62
容桂	5326	72.59	1701	20.33	2240	26.25	9267	119.17
伦教	1528	18.39	201	2.48	230	2.64	1959	23.51
龙江	1297	17.41	--	--	180	2	1477	19.41
勒流	667	8.37	307	3.7	365	4.71	1339	16.78
杏坛	1194	18.12	539	8.97	732	8.91	2465	36
均安	614	7.89	538	6.1	288	3.21	1440	17.2
总计	26511	370.89	10045	134.17	10766	137.2	47322	642.26

(数据来源: 经纬数据中心, 按建筑面积预测, 合并型产品为合并后数据)

商业公寓								
镇街/板块	2014年库存		2015年上半年预测		2015年下半年预测		2015年可售货量 (库存+预测)	
	套数	总量 (万m ²)	套数	总量(万m ²)	套数	总量 (万m ²)	套数	总量 (万m ²)
乐从	1644	8.34	512	1.83	1041	5.3	3197	15.47
陈村	1130	5.58	--	--	--	--	1130	5.58
北滘	1318	8.03	210	0.8	210	0.8	1738	9.63
大良	486	3.43	--	--	580	3.4	1066	6.83
容桂	617	3.32	--	--	--	--	617	3.32
龙江	1316	7.38	160	0.9	160	0.9	1636	9.18
杏坛	240	1.58	--	--	--	--	240	1.58
均安	12	0.06	--	--	--	--	12	0.06
总计	6763	37.72	882	3.53	1991	10.4	9636	51.65

(数据来源: 经纬数据中心, 按建筑面积预测, 合并型产品为合并后数据)

➤ 2015年纯新盘减少, 老盘推新将会是来年主要的供应来源

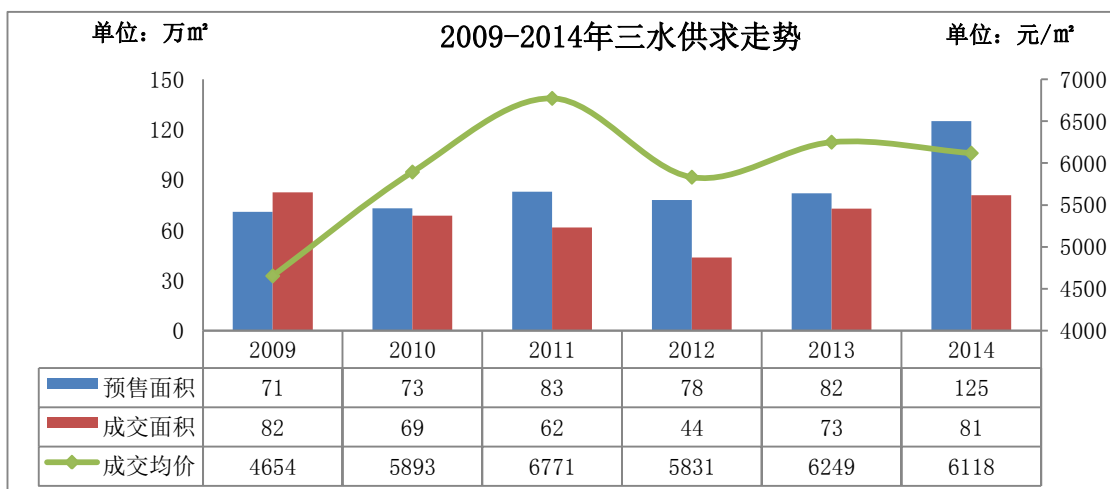
今年顺德住宅库存量共计达 370.89 万m², 加上 2015 年预计入市的货量 260.34 万m², 2015 年全年可售量将达 640.39 万m², 一二级镇街依旧是供应的主力, 其主要集中于北滘、容桂、乐从、大良四大传统板块。尽管今年顺德土地市场交投遇冷, 但去年的火爆行情依旧

为今年带来不少的全新项目入市，而 2015 年纯新盘将明显减少，老盘推新将会是顺德来年主要的供应来源。

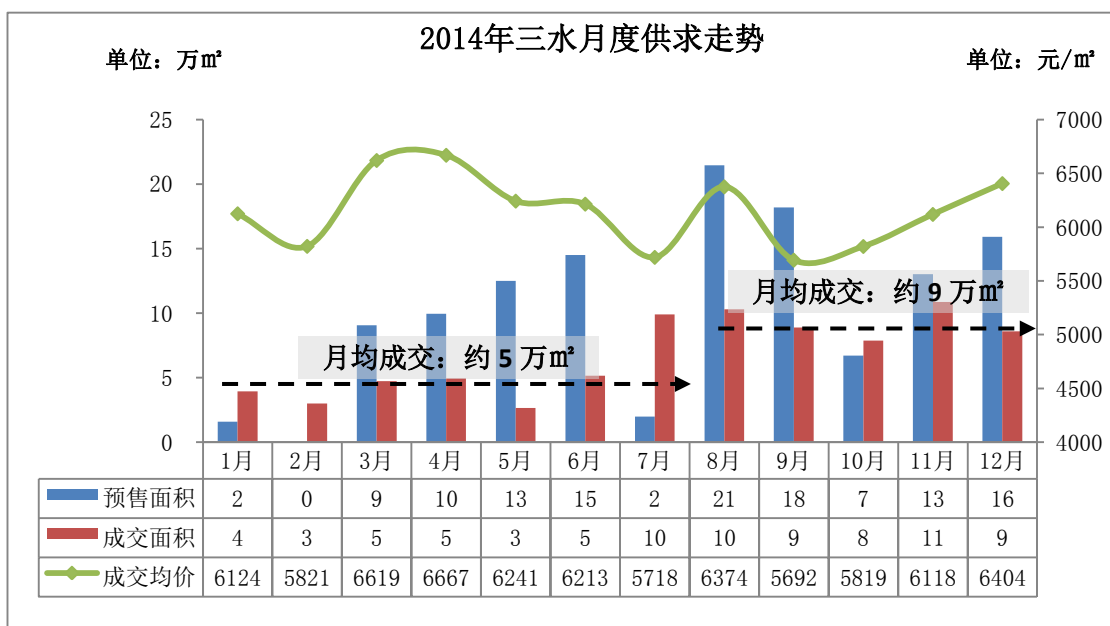
4.2.3.4 2015 年市场整体预判：

- 得益于政策的调整令今年 8 月以来楼市成交畅旺，但全区库存仍高达 370.89 万 m²，明年来去库存的任务依然艰巨。随着货币政策流动性以及开发商现金流改善，但去库存仍是主基调，但再度出现今年大幅劈价的可能性较低。预计 2015 年房价大升大跌的机会不大，持稳为主。
- 循着限购政策调整的主线探索，一方面对多次改善型的高购买力群体的掣肘减弱，高端产品销售情况或会优于 2014 年。另一方面，外来人口或外市人口也得到购买机会，外来人口集中的地区（如中心镇街），及广佛交界的镇街依然会是成交较为畅旺的地区。
- 从顺德区域整体发展格局看，几乎各个镇街都有着自己的新城（或新兴片区）的规划，由于发展的差异，打造力度及发展情况也存在较大差异。部分政策支持力度较大的新城（或新兴片区），仍会是市场关注的焦点，如佛山新城、北滘新城、陈村新城南片区、大良东区及创智城、容桂东区、德胜商务区等。

4.2.4 三水: 供应创新高, 保利、雅湖半岛、时代城“三家独大”



(数据来源: 佛山住建局, 备案数据)



(数据来源: 佛山住建局, 备案数据)

➤ 保利低价入市盘活市场, 带动周边项目供求放量

今年三水区新增货量达 125 万 m^2 , 同比大幅上涨 52%, 达到历史峰值; 而据我司监测的网签成交也冲高至 102 万 m^2 (政府公布的备案数据延迟约有 1-2 个月), 同比增长 23%。保利 4 月下旬低价推出大批量单位, 成功撬动三水市场; 另外雅居乐雅湖半岛由于受到自身集团内部影响, 旗下全线产品大幅度降价, 同样引起市场的极大关注。两者共同作用之下, 三水市场的潜在需求量在短期内急速爆发, 多个项目配合传统销售旺季节节点大批量推货, 争夺

市场，从而盘活整个市场。

成交方面，保利中央公园、雅居乐雅湖半岛、时代城则“三家独大”，共占今年总成交量的44%。

➤ **低价单位成交为主力，洋房均价下滑明显**

本年成交均价 5753 元/m²（剔除别墅后均价），同比去年下降 8%，从下表可以看出今年成交靠十的项目中除了雍翠新城外，所以项目均价同比去年都有所下降，其中雅居乐雅湖半岛受其集团影响下降最为明显，而它今年的放量成交与保利的低价入市合力拉低本年度成交均价。

三水区2014年年度成交TOP10及去年对比数据							
板块	项目名称	2013年签约套数	2014年签约套数	2013签约面积 (m ²)	2014签约面积 (m ²)	2013签约均价 (元/m ²)	2014签约均价 (元/m ²)
河口片区	时代城	1582	1729	151757	165829	6155	5895
三水新城	保利中央公园	—	1324	—	155039	—	6110
三水新城	雅居乐雅湖半岛	337	1312	35606	124876	7566	5640
江南新区	御江南	319	689	34298	72135	6106	5931
白坭镇	山水龙盘	20	344	7354	33974	17294 (别墅)	7811 (含别墅)
西南中心区	山水一品	148	319	16118	31075	7479	6772
三水新城	捷和广场	85	318	11291	41655	8058	7511
乐平镇	雍翠新城	185	265	18217	26359	4549	4639
河口片区	御龙湾	366	253	33521	22776	6075	5848
乐平镇	融创南景湾	185	226	15401	19748	4255	4248

(数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据)

4.2.4.1 产品结构

事项	65 m ² 以下	65-85 m ²	85-95 m ²	95-110 m ²	110-130 m ²	130-150 m ²			150-180 m ²	180 m ² 以上	别墅	合计	
						总成交	保利	除保利					
2014 年	预售套数	494	2032	4430	1491	1604	1151	535	616	354	102	208	11866
	成交套数	199	1955	3904	782	1142	1160	496	664	210	60	180	9592
	库存套数	1132	2524	3599	1647	1424	1001	30	971	478	422	1025	13252
	消化率	15%	44%	52%	32%	45%	54%	93%	41%	31%	12%	15%	42%

(来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

- 据以上数据表格显示, 市场需求仍然集中在 65-110 m² 中小面积内, 其中 85-95 m² 刚需三房单位最受追捧, 占总成交量的 41%;
- 130-150 m² 供求量有明显上升, 其在楼盘的设置中多倾向资源较优位置, 且价格较高, 因而供求量长期处于相对低位, 消化率稳定在 20-40%, 而保利年内低价推出大批该积段单位, 带动该积段成交同比大涨 93%;
- 借由上半年保利中央公园、时代城、御龙湾、山水龙盘推出大量 85-90 m² 二三房产品, 使得该积段新增同比去年上升 35%。

4.2.4.2 三水別墅市場

2013-2014 年別墅成交總表							
板塊	項目名稱	成交套數 (套)		成交面積 (m ²)		成交均價 (元/m ²)	
		2013	2014	2013	2014	2013	2014
白坭鎮	山水龍盤	20	11	7354	3680	17295	17932
江南新區	御江南	17	67	4516	13163	12349	8417
云東海片區	麗日天鵝湖	27	32	6992	7587	14516	15291
	綠湖愛倫堡	5	13	2282	4969	15409	12659
	全信·御景南湖	---	4	---	1374	---	12394
	深業云東海	26	25	7873	6720	10349	9876
	山水莊園	8	23	2547	7475	10191	9535
	云東海高爾夫	35	5	17957	2675	10365	9223
蘆苞鎮	恒福水岸	1	---	261	---	8228	---
合計		139	180	49782	47643	12360	11230

(數據來源: 經緯數據中心, 網簽數據, 合併型產品為合併後數據)

➤ 整體呈量價齊跌

根據上表可看出今年別墅市場僅有少數項目成交上升, 而絕大部分部分是下跌的, 而其中上升量最大的御江南又多以小面積低價產品為主, 使得今年別墅市場雖然在套數得到突破, 但是成交總面積卻下降, 同時拉低了別墅市場的成交均價。

➤ 別墅市場解限前後量價差異明顯, 御江南收益最為明顯

2014 年解限前後別墅成交					
事項	(解限前)		(解限後)		合計
	總量	僅御江南	總量	僅御江南	
新增套數 (套)	75	12	133	83	208
成交套數 (套)	46	4	134	63	180
成交均價 (元/m ²)	12427	11704	11081	8162	9504

(數據來源: 經緯數據中心, 網簽數據, 合併型產品為合併後數據)

今年三水別墅市場存在明顯的成交兩極化, 解限後成交數據飄紅, 成交套數直線上升,

同比解限前上升 191%。其中御江南在解限后推出低价小型别墅，成交理想，带动别墅成交套数上扬。

4.2.4.3 板块分析：三水新城崛起，三大板块格局确立

镇街	新增 (万㎡)		成交 (万㎡)		均价 (元/㎡)		2014 年库存 (万㎡)	2015 年预测 (万㎡)	2015 年可售 (万㎡)
	2013	2014	2013	2014	2013	2014			
西南中心区	12.11	24.16 ↑	13.25	11.59 ↓	6766	6010 ↓	34.93	24.83	59.76
河口片区	18.03	24.02 ↑	28.90	23.97 ↓	5990	5800	20.20	15.26	35.46
三水新城	13.02	33.32 ↑	5.17	32.23 ↑	7684	6105 ↓	13.57	20.37	33.94
江南新区	4.53	2.04	3.78	7.21 ↑	6106	5931 ↓	21.30	2.4	23.7
云东海片区	11.70	23.24	6.92	8.63	9135	8422	40.38	2.74	43.12
乐平镇	6.88	7.81	8.13	6.93	4370	4498	8.43	5.38	13.81
白坭镇	7.24	8.69	2.59	6.53	8273	6009	14.45	8.63	23.08
芦苞镇	1.93	1.59	1.99	2.50	3939	3955	4.59	--	4.59
大塘镇	5.32	--	2.21	2.19	3329	3302	3.94	0.74	4.68
南山镇	1.14	--	0.06	0.51	4021	3140	1.23	--	1.23
合计	81.9	124.87	66.16	102.29	6317	5964	163.02	80.35	243.37

(数据来源：经纬数据中心，网签数据)

➤ 三水新城：保利引导需求流向新城，新城“以价走量”迅速崛起

镇街	项目名称	成交套数 (套)		成交面积 (万㎡)		成交均价 (元/㎡)	
		2013	2014	2013	2014	2013	2014
三水新城	保利中央公园	---	1324	---	15.5	---	6110
	雅居乐雅湖半岛	337	1312	3.56	12.49	7566	5640 ↓
	捷和广场	85	318	1.13	4.17	8058	7511 ↓
	华茂大厦	---	11	---	0.08	---	4447
合计		422	2965	5.17	32.23	7684	6105

(数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据)

三水新城今年成交 32.23 万㎡，同比大增 5 倍，成为各片区成交榜首。保利和雅居乐两

大项目年内多次低价大批量推货，引起市场轰动，引导需求大量流入新城。另外，捷和广场受两方影响巨大而作出价格让步，令成交量亦有所提升。

➤ **河口片区：成交衰退，仅靠时代城支撑**

镇街	项目名称	成交套数（套）		成交面积（万㎡）		成交均价（元/㎡）	
		2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年
河口 片区	时代城	1582	1729	15.18	16.58	6155	5895 ↓
	御龙湾	374	253	3.35	2.28 ↓	6075	5848 ↓
	北江明珠	366	173	4.11	1.82 ↓	5577	5894
	颐澳湾	228	153	2.63	1.74 ↓	5581	5479 ↓
	富和锦园	—	61	—	0.57	—	5111
	明珠湾	54	54	0.82	0.76	6142	5632
	锦盈嘉园	9	18	0.10	0.23	4590	4507
合计		2613	2441	26.19	23.98	5990	5800

（数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据）

三水新城迅速崛起的同时，河口片区成交量却遭遇整体下滑。受几大项目的低价大批去货冲击，时代城5月份大批推货时价格即有所松动，且其早年积聚了较好的市场口碑，令成交量在市场狂澜中保持上扬。但河口片区其他项目虽价格亦有所松动，但反应周期偏长，并未第一时间抓住市场机遇，成交量迅速下滑。

➤ **西南中心区：新货补给，维持区域成交稳定**

下半年以来山水一品“以价跑量”成交有所好转，另外欧雅右岸春天、博雅滨江、三水帝景湾等多个新项目入市补充供应量成功支撑起西南中心区成交量。价格方面，受三水新城降价辐射较为明显，多数旧盘价格下降，其中山水一品降幅明显，约下降1000元/㎡，而新盘则以低于周围竞品的价格入市，使得该区均价下滑明显。

➤ **江南新区：受解限利好，御江南小面积别墅“热销”**

该区在售项目仅有御江南，区域内能基本无竞品项目。今年洋房产品消化稳定，而趁着解限购的利好推出的小面积别墅产品大量成交，全年成交67套，其中有64套是解限后成交。

➤ 其余镇街：少有新项目入市，量价难以突破

乐平镇依靠雍翠新城、融创南景湾稳定成交，量价趋于平衡；白坭镇去年因山水龙盘的高价别墅使其均价维持高位，而今年项目加推全新洋房单位并大量成交，有效撑起成交量且拉低均价；其他街道因无新货支撑成交量价难以突破。

4.2.4.4 三水市场总体预判

➤ 未来供应量充足，市场竞争加剧，价格上涨动力不足

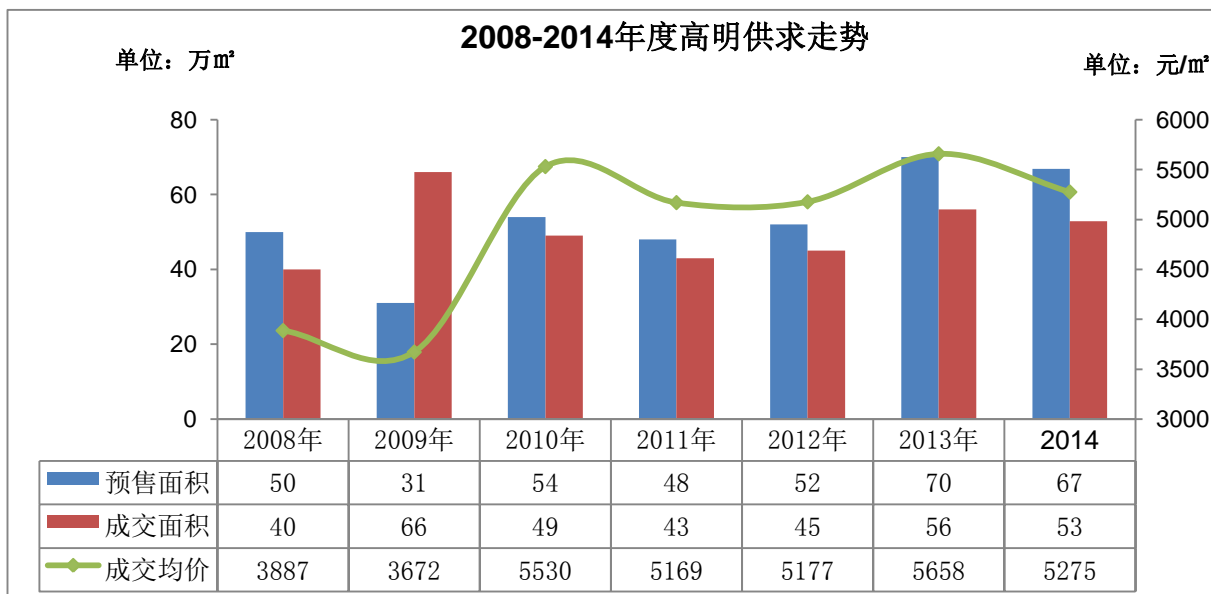


从今年的成交情况来看，虽然成交量大幅上升，但大部分的成交主要集中在新入市的低价单位，且高度集中在三大项目，而其他大部分项目的库存情况不容乐观。而据当前可预见的供应预测，2015年三水区预计新增超80万m²，加上本年度库存，明年可售货量将近243万m²，市场竞争严峻。另外，三水区近年拍出多宗商住地块，体量超200万m²，未来供应量将持续高位，价格上涨动力不足。

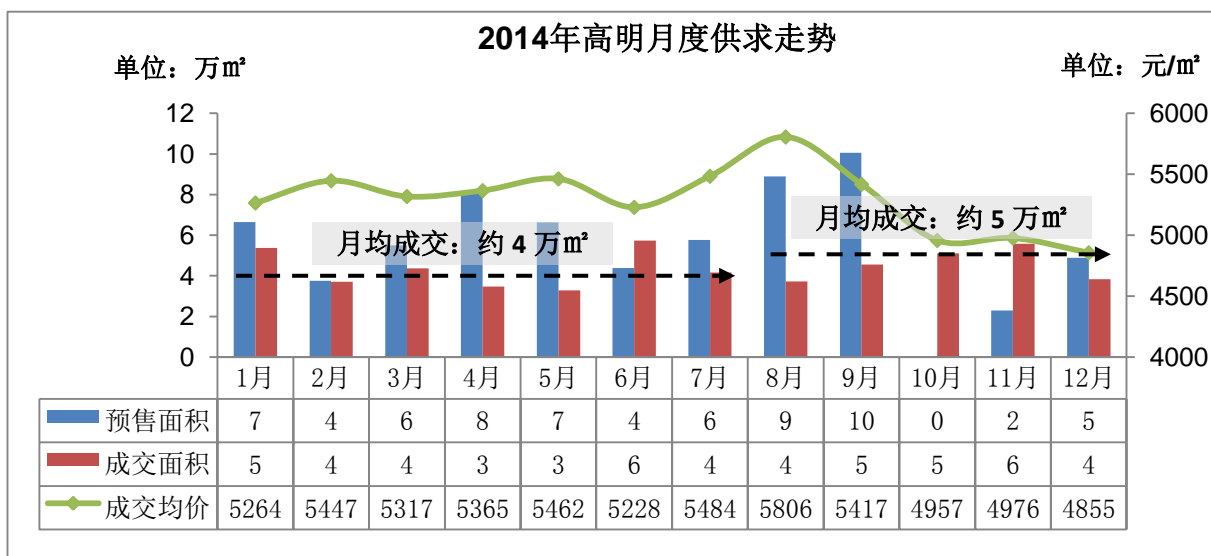
➤ 万达落户三水新城，携手保利推动板块发展

11月14日，佛山第二座万达广场落户三水新城。一直以来三水区都能有效地聚笼狮山、肇庆、四会等西部片区的客流，但随着周边各地商业的逐渐发展，这种聚笼的力度被逐渐削弱。万达广场的落成，将有助于三水商业的发展，重新聚集人气。另外，按照万达一贯快速开发快速销售的作风来看，预计其2015年即可入市，届时将携手保利共同推进三水新城的发展。

4.2.5 高明：供求小幅收窄，价格回调



（数据来源：佛山住建局，备案数据）



（数据来源：佛山住建局，备案数据）

虽然高明区是佛山五区内首个传了限购松绑的区域，但无论是“谣传”阶段还是实际松绑阶段，高明区的成交均未有明显上升，全年成交与去年基本持平。

➤ 均价“5字头”徘徊，难以突破

高明区今年成交均价 5275 元/m²，同比下滑近 7%，回到 2012 年水平。纵观全年，前三季度一直小幅波动，年中高明碧桂园别墅清货，令价格一度上扬至 5800 元/m²。8、9 月高

明区大量新货推出，竞争激烈，且“双限”的放松均无法撬动潜在需求释放，令部分楼盘开始大打特价，众多“一口价单位”、“特价单位”层出不断，尤以供应量激增的荷城片区为多，继而拉低第四季度成交均价。

➤ **受制于经济发展水平，仍将继续低位平稳。**

高明区今年有多个全新项目入市，且不乏 20 万 m² 以上的中大型楼盘，未来供应量充足。但受制于区域经济发展水平及对外交通连接的不便，一直以来高明区均以本地自住客户为主导，市场需求较为稳定，短期内仍难有突破，预计低位平稳的市场局面仍将继续。

4.2.5.1 产品结构

事项	65 m ² 以下	65-85 m ²	85-95 m ²	95-110 m ²	110-130 m ²	130-150 m ²	150-180 m ²	180 m ² 以上	别墅	合计
预售套数	48	716	2480	971	1395	560	129	97	7	6403
成交套数	99	473	1342	831	999	575	41	49	116	4525
同比 2013 年成交套数	-77%	-1%	-19%	-40%	19%	-12%	-12%	-4%	-53%	-14%
库存套数	343	714	2049	1181	1195	788	325	251	167	7013
消化率	22%	40%	40%	41%	46%	42%	11%	16%	41%	39%

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

今年高明区市场消化率全面下降, 市场依旧以刚性需求 85-95 m² 为主力供求面积段。除 110-130 m² 积段因全新项目天汇湾低价推售而成交量上涨外, 其余面积段成交相比去年全体下降, 其中 95-110 m² 积段与别墅下降最明显。去年丽柏广场、喜悦家园 95-110 m² 成交共 264 套, 产品被市场消化后, 缺乏同质新增产品支撑, 令该积段成交下滑严重。

别墅产品成交量同比去年下降 53%, 去年高明碧桂园“独大”全年成交 143 套, 而今年是即进行别墅清货, 且无新增供应量, 导致今年成交迅速下滑, 仅成交 61 套。

4.2.5.2 板块成交

镇街	新增 (万㎡)		成交 (万㎡)		均价 (元/㎡)		2014 年库存 (万㎡)	2015 年预测 (万㎡)	2015 年可售 (万㎡)
	2013	2014	2013	2014	2013	2014			
西江新城	20.94	20.58	18.30	16.64	6233	6088	18.65	30.39	49.04
荷城	35.79	41.79	31.22	27.43	5920	5502	46.34	27.09	73.43
杨和镇	8.07	1.22	3.16	2.08	3429	5130	6.93	1.37	8.3
明城镇	2.85	1.36	3.84	2.29	3480	3375	6.34	--	6.34
更合镇	2.35	1.91	0.45	1.78	3353	3382	4.02	3.93	7.95
合计	70	66.86	56.97	50.22	5697	5517	82.28	62.78	145.06

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)

➤ 西江新城: 在售项目成交回落, 新项目刺激微弱

项目	成交套数 (套)		成交面积 (㎡)		成交均价 (元/㎡)	
	2013 年	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年	2014 年
美的西海岸	841	556 ↓	97363	72631	6545	6420
丽日名都	458	389 ↓	53466	43349	5701	5737
君御海城	244	215	32150	28277	6172	6439
东湖洲花园	---	151	---	15507	---	5332
江滨香格里拉	---	74	---	6717	---	5040

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

目前西江新城在售项目少, 其中旧项目美的西海岸、丽日名都、君御海城年内推货量有所减少, 以消化库存为主, 但库存在缺乏刺激的情况下难以吸引消费者, 令整体成交量回落。其中美的西海岸下滑最为严重, 成交套数同比减少 34%。

今年全新入市的东湖洲与江滨虽然在价格上有所让步, 但成交量不理想。目前西江新城旧项目虽能支撑成交, 但显现疲软态势, 而新项目入市未能点燃市场, 因其低价入市拉低西江新城整体均价。

➤ 荷城旧城片区：新盘领头，旧盘支撑成交

2014 年荷城成交 TOP10						
排名	项目名称	签约套数	签约金额 (万)	签约面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	是否为新项目
1	天汇湾	227	13100	24919	5257	是
2	绿色世嘉	187	7963	17109	4654	是
3	富星半岛	175	9973	21401	4660	否
4	中恒广场	145	7257	15182	4780	否
5	能信拉菲公馆	144	7068	12839	5505	是
6	能信水岸华庭	128	4649	11255	4131	是
7	涛汇尚品	91	3937	8517	4623	是
8	中港广场	84	7570	12701	5960	是
9	溢晖楼	83	3699	6824	5421	是
10	沧江一品	76	3557	6513	5461	否

(数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据)

荷城今年多个全新项目入市，见上图荷城成交 TOP10 中，新项目成交独占 7 个名额，目前该片区在售项目繁多，消费者可选范围大。旧城片区项目多为小体量甚至单体楼，对客户的吸引力较低，而今年全新入市的项目中，不乏中大型项目，在区位、品质及价格的合力下，新项目的成交情况较为理想。

➤ 其余镇街：受限自身消化力，成交量价难有突破

更合镇凭借新项目诺卡水悦山畔、合富花园的入市，有效拉动成交量上涨；杨和镇仅凭欧浦花城成交的高价别墅使其均价上浮 50%；等其他镇街虽各有少数新项目进驻，但依靠着自住需求的支撑，难以在成交量价上有所突破。

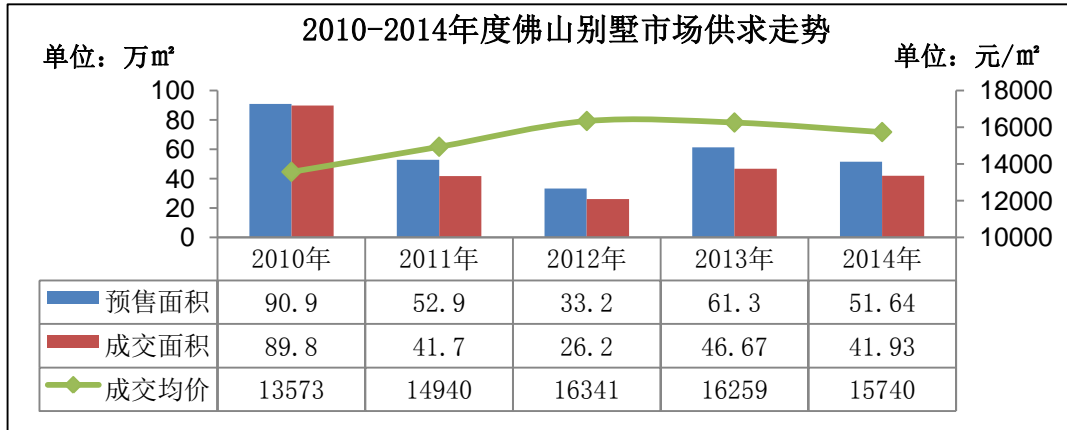
4.2.5.3 高明市场总体预判

➤ 未来市场可售货量大，西江新城去货压力大

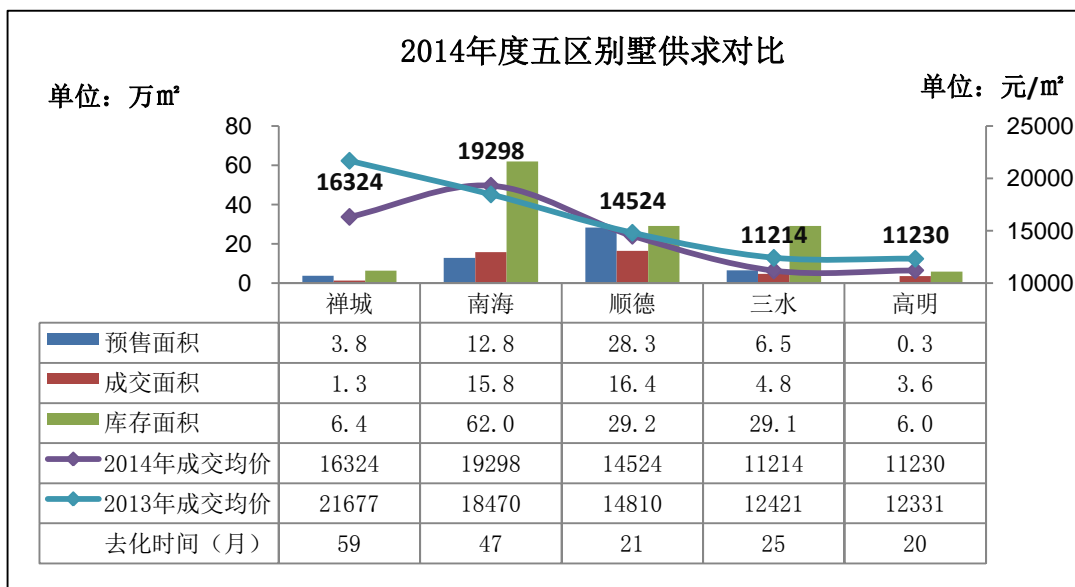
高明区 2014 年库存 82.28 万 m²，而据我司预测明年将有 62 万 m² 新增涌入市场，可售货量将达 145 万 m²，而大部分集中在荷城、西江新城。目前荷城在售项目多，且有多个中型楼盘，供货量持续，竞争激烈。而西江新城现在约有 21 万 m² 库存量，明年将有西江新城将有接近 30 万 m² 新货入市。

4.3 佛山別墅市場運行情況

4.3.1 供求總體回落



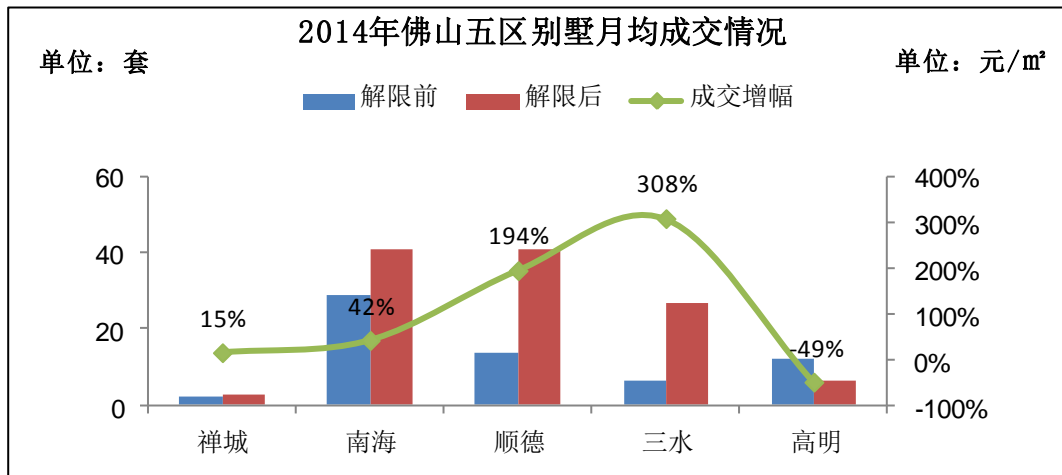
(數據來源：經緯數據中心，網簽數據)



(數據來源：經緯數據中心，網簽數據)

2014年佛山別墅市場新增預售1183套，新增預售面積51.64萬㎡，同比減少15.7%；網簽成交1037套，面積41.93萬㎡，同比減少10.2%；網簽均價15740元/㎡，同比回落3.2%。

4.3.2 解限后，市场呈区域性回暖



(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

别墅作为兼具居住与投资功能的稀缺型商品, 其产品市场往往因应区域性资源、政策、经济、人群等的差异呈现迥异的市场特征。对比解限后佛山洋房市场的整体回暖, 别墅市场仅呈区域性交投好转。流动性紧缩及政策对投资投机行为仍持抑制态度, 使目标群体对这种高投入、长线投资型产品仍保持谨慎入市态度。

事项		禅城	南海	顺德	三水	高明	佛山合计
2013年	预售套数	114	878	100	238	289	1619
	成交套数	97	505	295	140	178	1215
2014年	预售套数	72	330	566	208	7	1183
	成交套数	31	409	301	180	116	1037
	库存套数	122	1689	695	1025	167	3698
	存销比	3.9	4.1	2.3	5.7	1.4	3.6

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据, 合并型产品为合并后数据)

➤ 禅城成交量萎缩超半, 未来销售压力堪忧

今年禅城别墅成交量同比下挫 68%, 一方面受到新增货源补充减少影响, 消化以尾货为主; 第二, 在售别墅主要集中在外围区域, 地段及配套不足, 吸引力偏低; 第三, 中心别墅受高总价限制, 销售难度仍比较大。另外, 佛山万科城别墅年初以“9”字头清尾货, 瑞安

岭南天地城央别墅亦让利出货，使禅城整体成交均价同比下降 24.6%。

据我司统计，禅城去库存周期将长达 59 个月，库存主要集中在中心区域产品总价较高的别墅盘，以及位于南庄大道与佛山一环交界、拥有大批大面积别墅产品的绿岛明珠花园，未来去库存压力大。

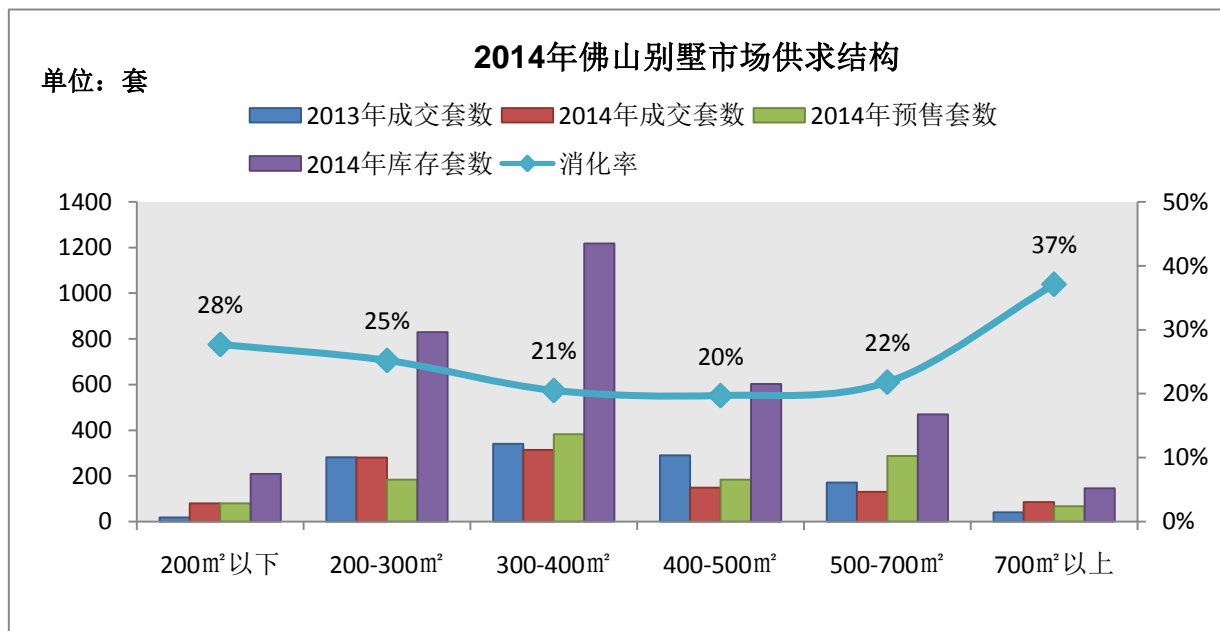
➤ **新货源增多，助顺德市场回暖**

顺德区新增预售量同比增加 466%，其中大良碧桂园·钻石湾、顺德华侨城两盘新增量达 222 套，约 10.7 万 m²，碧桂园·钻石湾凭借品牌、地段、景观资源、现场展示等优势，入市仅两月便已收入约 8.2 亿，助市场成交表现回升。

➤ **低价因素主导三水市场成交**

限购松绑后，三水区域各大别墅项目乘着利好之风降价促销，江南新区的御江南以“7”字头推新货，云东海片区现 9 字头别墅，低价刺激投资需求入市。

4.3.3 入门级产品销售形势有所好转



(数据来源：经纬数据中心，网签数据，合并型产品为合并后数据)

三水区御江南下半年低价产品推货热销，其成交的主力积段为 176-200 m²，带动 200 m²入门级别墅成交有所好转。

5.3.4 佛山別墅市場預判

區域	預測套數 (套)	預測貨量 (萬m ²)
禪城	212	12.1
南海	90	4.9
順德	371	17.5
三水	135	5.3
高明	10	0.4
合計	818	40.2

(數據來源: 經緯數據中心)

➤ 順德區成未來推貨主力

2015年別墅市場可預見的供應量約40.2萬m²，主戰場將在順德區域，區域內順德華僑城、碧桂園·鑽石灣、濤匯豪庭、星際半島等盤均有供量，另外，容桂、大良等板塊有較大的別墅存量，或將引發區域存量的競爭拉鋸。

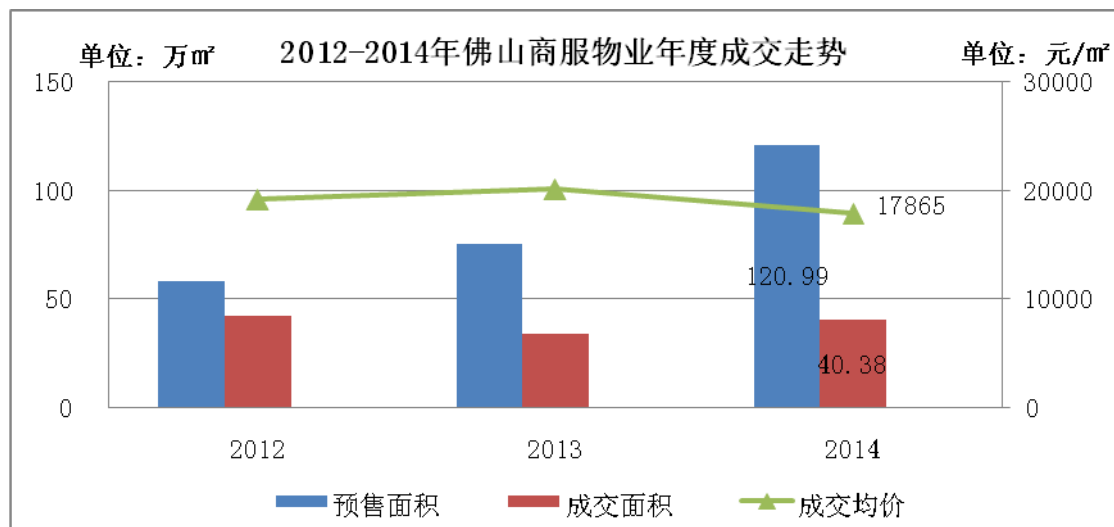
➤ 禪城綠島湖板塊壓力倍增

禪城綠島湖片受制於市場認知度及認可度不高，銷售狀況並不理想。未來該板塊貨源充足，但在人口少、配套不完善等問題未有改善的情況下，預計去貨壓力仍較大。

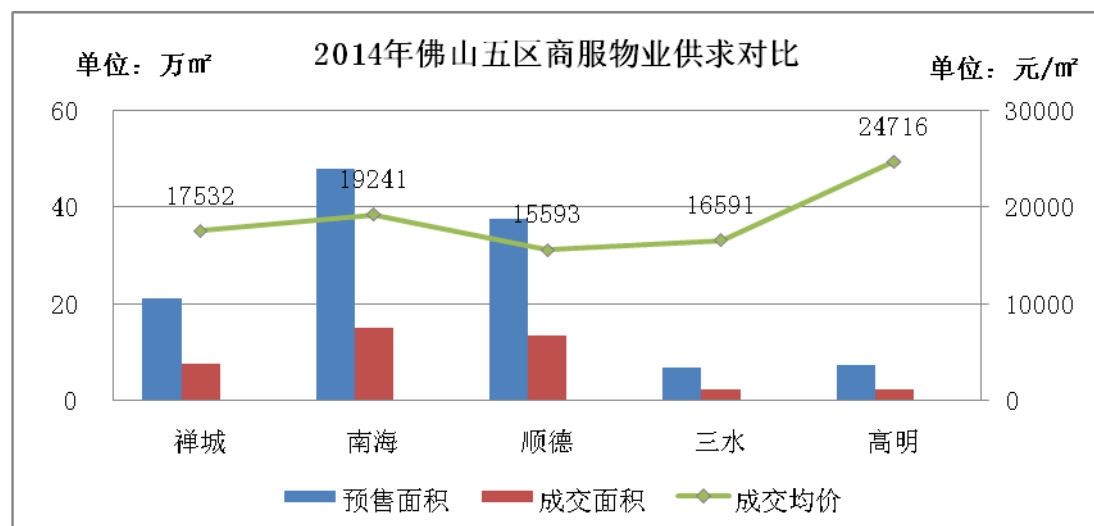
五、商业地产

5.1 大佛山商用物业情况

5.1.1 大佛山商用物业成交情况



(数据来源：经纬数据中心，网签数据)



(数据来源：经纬数据中心，网签数据)

➤ 商服地产走进拐点，踏入巨大挑战的时代

2014年，全市五区商服物业新增供应面积122万㎡，总成交面积为40.44万㎡，成交

均价为 17863 元/m²。市场整体供应量剧增，成交量基本平稳，并未随供应的增长而增长，成交均价平稳微跌。随着九江信基广场、保捷广场、大沥中盈广场、高明中恒广场等项目入市，区域型集中商业向镇街外扩趋势凸显。2014 年面对 122 万 m² 供应量的井喷，商铺市场的去化受到巨大考验，人流旺盛的中心区和前景可待的社区底商更受青睐。

➤ 商业中心与社区商业分工，优质社区商铺成投资集结地

品牌商品向城市商业中心集聚，以此来展示品牌效应和获得最大化商业利润；日用商品向社区扩散，以减少消费者的购买成本，表现出社区型零售分中心与区域型中心并存、品牌商品经营在城市或区域性商业中心、便利店经营在邻近居民集中居住区布点的迹象。

新兴的居住板块或者成熟商圈之内，周边若干个大型楼盘聚拢形成上万人的密集人群，底商承担着既能解决传统的衣、食、住、行需要，又能适应新型消费需求的角色。一铺养三代从古至今都是中国人的投资理财观念。这种有人气保证、居家消费为主导的社区商业逐渐成为消费者和投资者的共同选择。因此商业供应量每年递增情况下，社区商铺成为拉升佛山商服物业整体成交量的主力。

➤ 专业市场成新宠，打造差异化成为项目立足根本

只有拥有强大的核心竞争力方可夺得有限的市场份额，目前发展商正积极寻求突破同质化的商业定位与创新之路。值得一提的是，今年同时入市并取得良好业绩的集中式可售商铺项目均有一个共同点——顺应政府城市发展及产业升级的导向，作为政府重点产业提升项目，以政府力量作后盾，寻求一系列政策鼎力支持。

华强广场、义乌小商品城凭借其全国行业领航者的姿态首次打进佛山市场，占领佛山市重点发展的产业领域，给投资者打了一剂强心针。华强广场实现开盘 3 小时热销 300 多套，而义乌小商品城则通过义乌营运团队直营、厂家直销的政策优势亦获满堂红。巨和商业中心商铺虽然无产权，然而通过大量引入平洲玉器商户，打造珠宝玉器街。而华南金谷则依托原有区位的五金城产业基础，通过三旧改造转型高端五金交易中心。慧聪家电城则永久持有 60% 物业，散售 40% 物业成为本年度最为热销的商业项目，其热销有赖于慧聪网精耕家电 12 年，充分了解家电行业的发展，依靠北滘的家电产业之都的产业优势打造产业集群。

上述项目产业倾向性较强（投入使用后，买家若并无从事该产业则不允许自用），且将招商前置，在进入销售阶段时已实现产业龙头进驻甚至基本满租，解决客户对因分割出售商

铺而导致招商难的担忧。

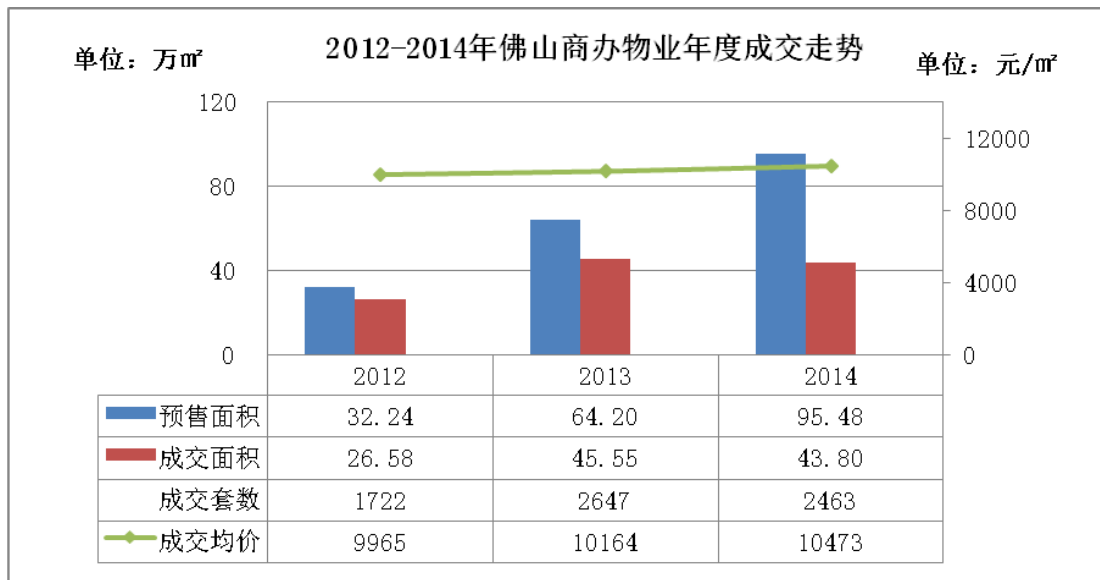
2014 年大佛山重点商服物业项目成交情况

禅桂新重点项目成交情况					
板块	项目	成交套数	成交面积 (m ²)	存量套数	成交均价 (元/m ²)
千灯湖	中海锦城	215	14034	23	16134
	依云天汇	96	13896	12	24067
	南海万达华府	53	4833	20	50994
季华路	佛山绿地中心	60	5595	75	25054
	佛山万科广场	53	3554	5	20394
祖庙	佛山华强广场	121	2377	647	18477
	瑞安岭南天地	6	495	40	62718
	明福智富广场	51	618	704	16726
禅西	保利香槟花园	99	4573	12	14930
	港宏世家	32	1586	83	10493
	御璟上院	30	1256	5	23591
	水悦龙湾	26	1223	63	17213
亚艺	依云上城	27	8225	26	7837
城北	华南金谷	40	2811	434	18634
南庄	万科城	49	1924	18	15374
佛山新城	保利东湾	15	1139	189	62718
镇街重点项目成交情况					
板块	项目	成交套数	成交面积 (m ²)	存量套数	成交均价 (元/m ²)
大沥	华创商业广场	1	13	313	32968
九江	保捷广场	7	173	8	17586
大良	保利中环广场	73	4248	125	27805
龙江	合创盈科 家具材料交易中心	32	4882	31	26979
北滘	慧聪家电城	822	30221	921	18967

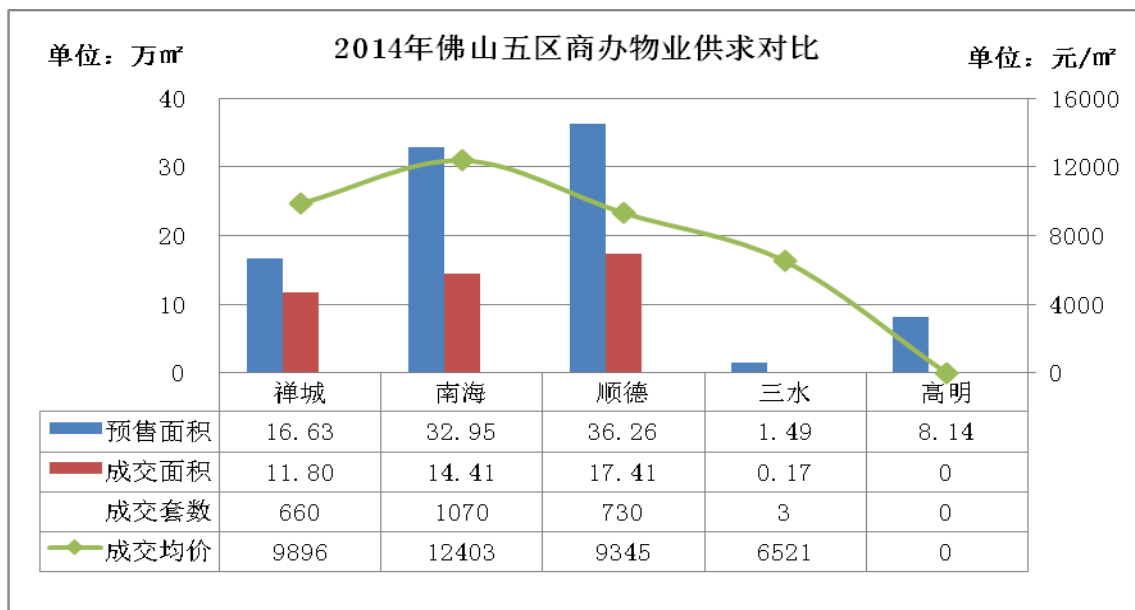
(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)

5.2 大佛山商办物业情况

5.2.1 大佛山商办物业成交情况



(数据来源：经纬数据中心，网签数据)



(数据来源：经纬数据中心，网签数据)

➤ 新增供应持续上升，市场去化压力巨大

2014年全市新增预售面积总量达到95.48万 m^2 ，同比增加49%，成交面积总量达到43.8万 m^2 ，同比减少4%，成交均价为10473元/ m^2 。本年度，新增量较去年大幅度上涨，但是销售量却基本持平。季华路和千灯湖板块万科广场、绿地中心、万达广场等高档商办物业陆续

放量，市场整体均价略有上升。新上市的写字楼体量均较大，但市场需求有限，使存货量处于高位。

➤ **禅桂商务中心区独大格局或有转变，五区将呈多极发展**

佛山五区间明显的产业结构差异，令写字楼市场供需情况分化明显。2014 年成交量依旧集中在南海区和禅城区，分别为 14.41 万m²、11.8 万m²，季华路、千灯湖、佛山新城南区三个重点区域的优质项目持续消化。

顺德方面延续去年大良-容桂组团发展加速的良好态势，在新增供应高企下，成交量相比去年增加 78%。其中，顺德科技创新中心是政府重点打造的容桂首个都市产业型基地，也是南方智谷的核心园区之一，低价以及政策优惠吸引容桂、大良的投资者购买。在三水和高明两个区中心，仍缺乏甲级写字楼项目的先驱者。随着西江新城的配套逐步完善，以及明年勤天汇综合体项目即将入市，这个窘况或会随之打破。

➤ **中心片区高端写字楼阶段性过剩，投资转向边缘都市型产业园**

近年来，政府重点建设季华路和千灯湖板块，打造中央商务带和佛山“珠江新城”，为打造佛山“强中心”战略添引擎。一方面，众多开发商看好该区域前景，造成写字楼扎堆，局部供过于求；另一方面，写字楼同质化严重，投资回报率较低，不能满足商家和投资者需求。投资者将眼光转向以制造业为主、由大型项目带动、大笔财政支持以及大产业协同四大方面优势的中心城区边缘的都市型产业园项目，如罗村华南国际医疗器材产业中心、狮山力合科技产业中心。

而过往一直是佛山商业地产投资主力军的乐从钢材贸易行业，去年下半年爆发出联保贷款危机，大量资产被变卖套现，今年犹如连锁反应般引发多条产业链资金风险增加，并使风险逐渐向整个佛山乃至珠三角蔓延。贸易行业对投资房地产的意欲亦随之下降，以致高端写字楼市场整体投资需求低迷。

2014 年大佛山重点商服物业项目成交情况

禅桂新重点项目成交情况					
版块	项目	成交面积 (m ²)	成交套数	存量套数	成交均价 (元/m ²)
季华路	智慧新城	57044	209	91	9075
季华路	佛山绿地中心	7671	57	250	13294

禅桂新重点项目成交情况					
版块	项目	成交面积 (m ²)	成交套数	存量套数	成交均价 (元/m ²)
季华路	天安中心	2866	6	239	12922
季华路	佛山万科广场	17066	101	161	13594
禅西	安东尼商务大厦	2774	70	103	7828
禅西	华夏陶瓷中央广场	748	5	156	9485
千灯湖	中盛大厦	11935	160	66	11020
千灯湖	南海万达广场	10292	81	901	16560
千灯湖	联达大厦	3791	13	901	14816
平洲	嘉邦国金中心	22773	116	264	10496
佛山新城	碧桂园城市花园	11151	10	3	11702
佛山新城	依云国际	903	5	248	9741
三山新城	三山科创中心	5260	16	129	8278
一环产业带	创越时代文化创意园	12306	175	385	11728
一环产业带	天安南海数码新城	8323	36	36	10039

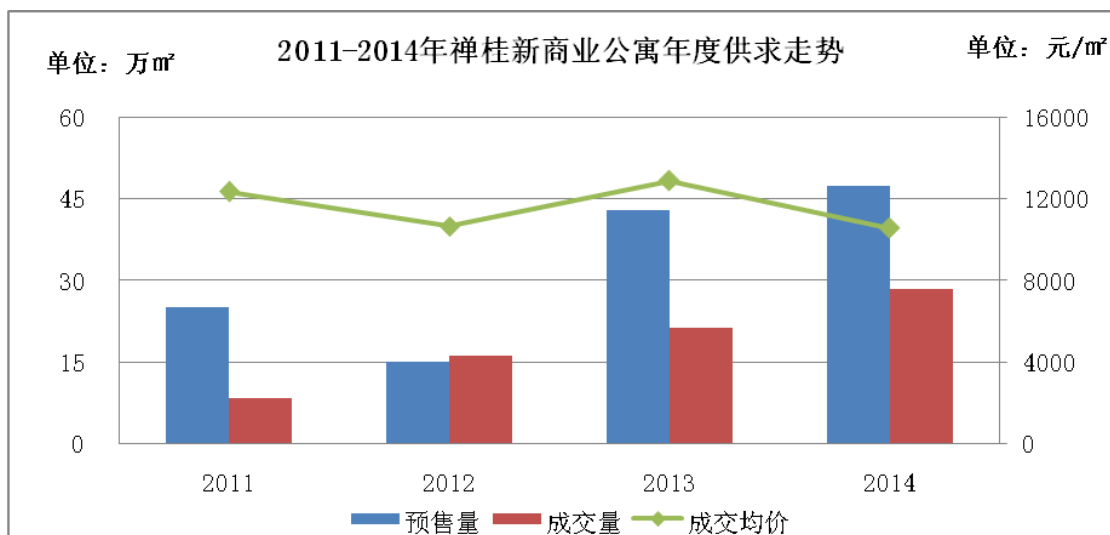
(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)

镇街重点项目成交情况					
版块	项目	成交面积 (m ²)	成交套数	存量套数	成交均价 (元/m ²)
大沥	美嘉广场	1901	44	82	13003
大沥	华创商业广场	1818	27	42	9194
狮山	华南国际医疗器材产业中心	17765	108	294	6291
狮山	力合科技产业中心	2046	4	6	5000
里水	中企绿色总部中心	14214	26	68	11664
大良	保利中环广场	44911	145	1008	12687
大良	置业广场	19629	141	230	12172
大良	嘉德新地	3005	45	19	9712
大良	万邦商业广场	3029	19	4	5562
容桂	顺德科技创新中心	80063	197	356	6662
容桂	领德大厦	7510	50	59	12582

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)

5.3 禅桂新商业公寓市场运行情况

5.3.1 禅桂新商业公寓成交情况



(数据来源：经纬数据中心，网签数据)

佛山“限购”期间，“不限购、不限贷”的公寓产品因投资金额较低而备受投资客户青睐，一度呈现供需两旺的景象，预售量和成交量的平均增幅达 52%。另一方面政府提升商业用地供应量，商业地产成为诸多开发商争相转型的领域，有住宅项目中掺杂少量公寓，亦有如万科金色领域、万通国际等纯粹公寓项目，总体供应量呈现井喷。2011-2014 年间的供求比高达 57%，2014 年佛山市商业公寓的存货量持续增大，呈现“供过于求”局面。

➤ 商业公寓出现向新兴板块外扩趋势

2014 年南海区里水、九江、狮山和大沥等镇街有如三星金融大厦、珠江数码城、信基广场等多个全新的公寓项目入市，受北部“沥桂新城”、中部“雄狮计划”规划以及西部文旅规划理念的利好推动，商业发展动力由禅桂中心板块辐射整个南海。同样地，顺德区除去佛山新城和大良板块，容桂的龙光尚街 LOFT、北滘新城的美的新都汇等非传统投资板块的公寓项目，亦以市场创新型产品或者综合体形态入市。

➤ 解限“溶解”公寓投资，商业公寓陷入滞销

今年下半年佛山先后推出“解限”、“解限贷”新政策，其主要利好住宅市场。与洋房或住宅性质公寓相比，商业性质公寓有着相同的居住功能，然而后者只有 40 年的产权，并需

要按商业水电标准缴纳水电费，产权年限低和使用成本高成为其最主要的难题，部分投资需求被稀释，转而考虑稳健的住宅产品进行投资。

从投资者最为关注的使用者的角度来看，产业升级浪潮目前仍未大幅带动第三服务业的发展，根据广东省人才服务局发布的《2014 年全省急需紧缺人才数据统计报告》显示，省内急需紧缺人才 3.5 万人，其中佛山缺口 6000 多人，位列第一，超过广州、深圳。城市印象固化、基础生活配套相对落后、工业区与中心区公共交通接驳不发达等种种因素掣肘佛山吸纳高端人才，进一步使得公寓投资需求回落。

另一方面，目前在售的公寓产品硬件虽然有所提升，但是拥有一体化的管家服务的项目少之又少，对于快节奏生活的白领来说他们更倾向于长期租赁城央的高品质洋房。而微型企业与非本地企业人才作为公寓的主力用家，对不动产购买需求不足。这些因素最终导致公寓产品空置率较高，投资回报率下降，投资者信心进而被挫弱。要改变公寓市场现有局面，光靠项目外部条件的优化并不足够。佛山愈加渴望有仿似雷军“you+国际青年公寓”创新公寓活化市场，以良好的公共空间、紧密的社区氛围和个性的服务设定优化公共环境。服务，是运营的根本，也是打动客户群的诚意所在。

➤ 无产权公寓催生市场新生态，产品难与客户需求点契合

继星光广场、绿岛国际中心等较早前在佛山市场引起轰动的无产权物业，今年再度有诸如罗村的福海广场、南庄的绿岛广场等由公寓组成的无产权物业项目。其背后的土地获得方式实际是发展商或政府将村集体用地以直接租赁或平台登记后获得使用权、开发权，在达到指定年限后将土地包括使用权及地上建筑附着物归还村集体所有。由于土地成本低廉，因此这类型公寓以低于市场价接近一半的价格出售，例如绿岛广场售价 4600-5200 元/m²，临近的南庄汇博国际产权公寓则售价 7500~11000 元/m²。

尽管价格吸睛，然而实际销售过程却遇上两难的尴尬局面，若目标客户锁定大买手投资客，公寓产品并不能像写字楼产品那样可以通过产业集聚、技术孵化、租金补贴等多种手段保证出租率稳定，加上产品无产权亦无法用以抵押，令投资客不敢贸然出手；若目标客户锁定层次较低的自住型刚需购房者，则由于此类购房者多为外来务工人员，而商业性质公寓不能落户，这进一步收窄了客户范围。另外，公寓产品平层户数多，若全部打散销售，亦将拉长销售周期。

➤ **地铁公寓价值评估不确定性较大，“现货”与“期货”分化明显**

“广佛一体化”下，广佛地铁1号线的价值不断凸显，2、3号线《规划》获批及动工让不少开发商紧抓地铁开通前的房地产价值炒作最佳时机，进行大规模的“地铁营销”。公寓的核心竞争力之一是交通便捷性，在交通日益拥堵的佛山中心城区，地铁成为不二之选。目前佛山超过七成的在售或准备推售的商业公寓项目打出“地铁上盖物业”、“唯一双地铁”等标语。由于地铁施工进度的不可控性，不少发展商与购房者对所谓的兑现日期持保留态度，进而使得地铁上盖公寓销售环境分化明显。投入使用近6年的地铁1号线则受到投资者青睐，如雷岗站上盖的金色领域广场全年消化1200多套，遥遥领先与其它公寓项目；而水悦龙湾、汇博国际广场、星耀101广场等邻近规划中地铁站的项目去化均不理想。

2014年禅桂新重点商业公寓项目成交情况

禅桂新重点项目成交情况						
版块	项目	成交面积 (m ²)	成交套数	存量套数	成交均价 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)
季华路	丽日世纪·金鼎	3197	74	76	11608	2000
季华路	恒福国际	1599	39	220	16420	3000
禅西	保利香槟	8046	178	5	8179	毛坯
禅西	汇博国际广场	4437	86	395	8487	毛坯
城南	保利天玺	9848	235	297	10868	1500
城南	万通国际广场	12424	309	840	11756	3000
城北	华南金谷	12438	269	1403	5026	毛坯
千灯湖	金色领域广场	44572	1212	1331	12062	2000
千灯湖	南海万达广场	10425	190	359	15545	2500
千灯湖	华南国际金融中心	3279	12	591	21500	6000
平洲	海汇海伦堡广场	9506	209	715	10071	2000
新城	保利东湾	24865	415	794	10076	毛坯
新城	依云国际	8349	240	336	9566	2000
新城	星耀广场	3744	62	213	13042	毛坯

(数据来源：经纬数据中心，网签数据)

六、附表

6.1 2014年佛山楼盘住宅销售额前二十排名榜

排名	项目名称	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	销售套数 (套)	销售均价 (元/㎡)	销售均价 (元/㎡)
1	中海锦城	31.50	27.35	2366	11517	带装修
2	顺德碧桂园	22.18	24.04	1478	9225	含别墅/ 部分带装修
3	中海千灯湖一号	20.31	14.65	695	13860	——
4	保利中央公馆	17.27	17.05	1472	10131	——
5	保利东湾	16.31	12.95	748	12591	——
6	万科水晶城	15.89	15.19	1221	10460	部分带装修
7	景裕嘉园	15.05	10.46	1074	14390	带装修
8	保利西雅图	14.53	13.75	1503	10569	带装修
9	金名都	14.02	8.54	864	16421	带装修
10	南海万达华府	13.94	9.20	933	15142	带装修
11	中信山语湖	12.25	9.77	626	12541	——
12	广物山海名门	12.24	7.43	784	16461	——
13	保利紫山花园	11.93	6.39	204	18685	别墅
14	中海寰宇天下	11.56	8.66	767	13350	带装修
15	时代城	9.73	16.58	1729	5895	带装修
16	保利中央公园	9.47	15.50	1324	6110	——
17	佳兆业滨江一号	9.07	7.24	618	12524	——
18	碧桂园钻石湾	8.90	5.28	66	16872	——
19	容桂碧桂园	8.67	13.32	612	6510	含别墅/ 部分带装修
20	长信御景峰	8.33	9.11	986	9147	带装修

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)

6.2 2014 年佛山楼盘住宅销售套数前二十排名榜

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	销售均价 (元/㎡)	销售均价 (元/㎡)
1	中海锦城	2366	31.50	27.35	11517	带装修
2	时代城	1729	9.73	16.58	5895	带装修
3	保利西雅图	1503	14.53	13.75	10569	带装修
4	顺德碧桂园	1478	22.18	24.04	9225	含别墅/ 部分带装修
5	保利中央公馆	1472	17.27	17.05	10131	——
6	保利中央公园	1324	9.47	15.50	6110	——
7	雅居乐雅湖半岛	1312	7.04	12.49	5640	——
8	桂丹颐景园	1275	6.69	12.32	5433	——
9	万科水晶城	1221	15.89	15.19	10460	部分带装修
10	景裕嘉园	1074	15.05	10.46	14390	带装修
11	万科城	1040	6.95	9.66	7190	含别墅/ 带装修
12	长信御景峰	986	8.33	9.11	9147	带装修
13	南海万达华府	933	13.94	9.20	15142	带装修
14	万科缤纷西园	899	7.43	8.09	9180	带装修
15	绿地国际花都	897	6.78	8.14	8329	——
16	长信银湾	874	5.76	8.18	7044	——
17	金名都	864	14.02	8.54	16421	带装修
18	保利紫山国际	854	6.69	9.78	6840	——
19	龙光君悦龙庭	801	5.11	7.81	6537	——
20	广物山海名门	784	12.24	7.43	16461	——

(数据来源: 经纬数据中心, 网签数据)



佛山经纬房产咨询有限公司

公司地址：佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1004-1005室
咨询热线：0757-83218338