

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.....	4
1. 宏观经济信息.....	4
1.1 5 月份 CPI 同比上涨 2.5% PPI 同比下降 1.4%.....	4
1.2 5 月广义货币 M2 同比增 13.4% 比去年低 2.4 个百分点.....	5
2. 5 月宏观经济数据分析.....	5
二、 佛山市各区成交情况.....	6
1. 佛山全市市场.....	6
2. 禅城区市场.....	6
3. 南海区市场.....	7
4. 顺德区市场.....	7
5. 三水区市场.....	8
6. 高明区市场.....	8
三、 禅桂区域房地产市场动态监测.....	9
1. 禅桂市场供应分析.....	9
1.1. 6 月份禅桂市场新增货量供应情况.....	9

2.	禅桂市场成交分析	10
四、	新盘动态	12
五、	标杆项目月份成交情况	13
1.	禅城、南海部分项目动态	13
六、	宏观市场背景	16
1.	行业动态	16
1.1	15月百城房价两年环比首跌 调整趋势恐难以逆转	16
1.2	6月21日起, 顺德再无“套内计税”	16
1.3	沈阳官方否认全面取消限购 称局部有微调	16
1.4	6月顺德至今无一楼盘领预售证	17
1.5	国土部禁止以土地换项目 严查变相减免土地出让金	17
1.6	央行针对性降准0.5个百分点释放千亿资金	17
1.7	广东省出台了《广东省地方税务局土地增值税清算管理规程(暂行)》	17
1.8	佛山房产登记新规: 夫妻可互查房产信息	18
1.9	一线城市房贷利率重现八五折优惠 整体宽松可能性不大	18
1.10	厦门保障房将建信用档案 失信者5年内不得申请	18
1.11	呼和浩特成首个正式发文确定放开限购城市	18
1.12	以房养老7月1日起试点	18
1.13	武汉低收入无房职工今起可提取公积金	19
2.	城市规划	19
2.1	顺德新城南城水轴片区滨水景观带 有望明年中完工	19
2.2	顺德全区1/10面积纳入“三旧”改造	19
2.3	江顺大桥今日合龙, 预计明年6月通车	19
2.4	顺峰山公园将委托华侨城管理 欢乐谷将在两年后建成	20
2.5	乐从首条“教育文化产业街”正式揭牌	20
2.6	禅城、南海、高明三区签署旅游合作框架协议	20

2.7	佛山 6 项目欲引资 650 亿.....	20
2.8	地铁二号线开建.....	21
2.9	顺德新城区 9 月起禁摩 16 年逐步扩大限摩范围.....	21
2.10	旧 321 国道部分桥段改造 三水城区上一环仅需 10 分钟.....	21
2.11	顺德华侨城 拟建 71 万平米 低密度社区.....	21
2.12	顺德西部启动区主路网通车.....	21
3.	开发商动态.....	22
3.1	房企销售 20 强 7 成无法完成年度任务.....	22
3.2	5 月房企拿地仅为去年同期的 1/6.....	22
3.3	房企销售 20 强 7 成无法完成年度任务.....	22
3.4	万科 B 转 H 顺利转板在望.....	22
七、	土地市场情况.....	23
1.	本月土地成交统计.....	23
2.	未来土地供应.....	25
八、	广告投放分析.....	26
1.	本月佛山主流报纸硬广投放统计分析.....	26
2.	本月指标项目广告投放统计.....	27
2.1	禅桂重点项目.....	27

一、 宏观经济分析

1. 宏观经济信息

1.1 5 月份 CPI 同比上涨 2.5% PPI 同比下降 1.4%

2014年5月份,全国居民消费价格总水平同比上涨2.5%。其中,城市上涨2.5%,农村上涨2.3%;食品价格上涨4.1%,非食品价格上涨1.7%;消费品价格上涨2.4%,服务价格上涨2.7%。全国工业生产者出厂价格同比下降1.4%,环比下降0.1%。工业生产者购进价格同比下降1.8%,环比下降0.1%。

——点评：5月CPI出现反弹，由此前的1.8%明显上升到2.5%，主要受食品价格波动的影响较大，同时也与去年基数低的“翘尾因素”有关。预计下一个月CPI将会有所回落，或者保持在2.0%左右。

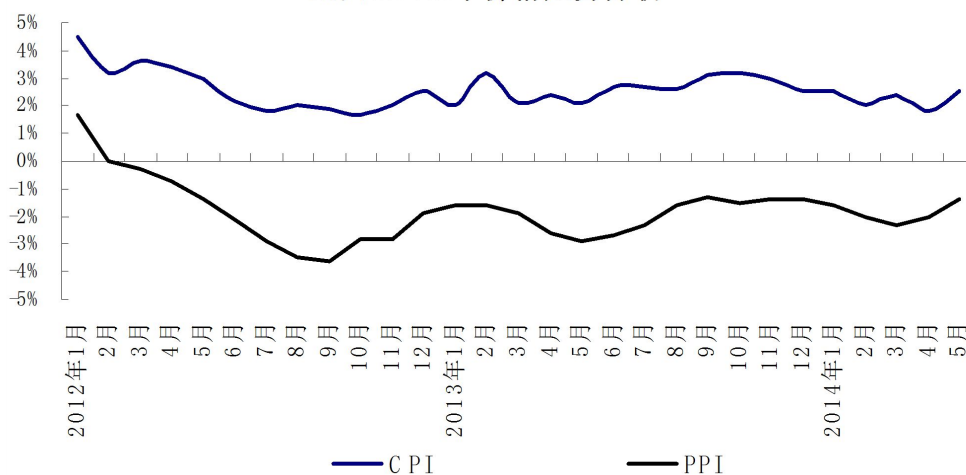
1.2 5月广义货币 M2 同比增 13.4% 比去年低 2.4 个百分点

5月末,广义货币(M2)余额 118.23 万亿元,同比增长 13.4%,比上月末高 0.2 个百分点,比去年同期低 2.4 个百分点;狭义货币(M1)余额 32.78 万亿元,同比增长 5.7%,比上月末高 0.2 个百分点,比去年同期低 5.6 个百分点;流通中货币(M0)余额 5.81 万亿元,同比增长 6.7%。当月净回笼现金 564 亿元。

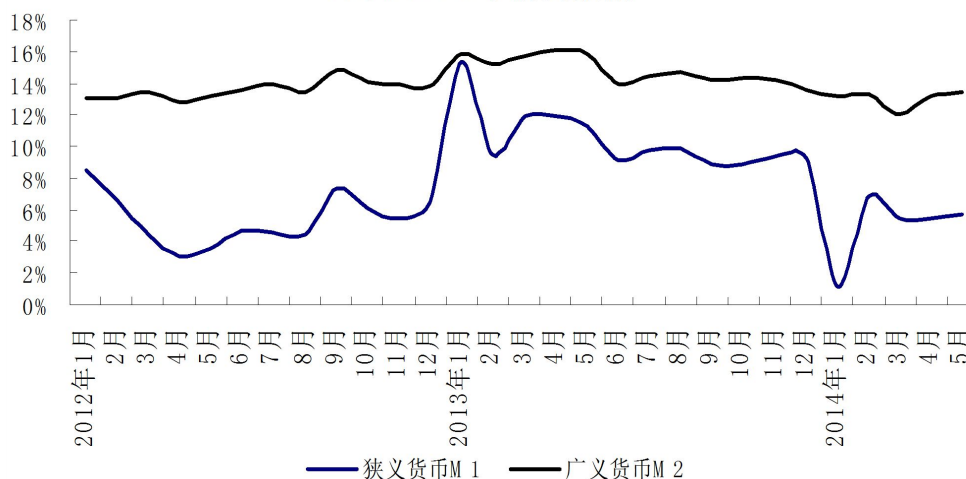
2. 5月宏观经济数据分析

	CPI	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	2.5%	-1.4%	5.7%	13.4%

全国12-14年价格走势分析



全国12-14年信贷数据



——点评：5月CPI出现反弹，由此前的1.8%明显上升到2.5%，主要受食品价格波动的影响较大，同时也与去年基数低的“翘尾因素”有关。预计下一个月CPI将会有所回落，或者保持在2.0%左右。

二、 佛山市各区成交情况

1. 佛山全市市场

6月全市新增货量47.9万方，新增货量环比大幅下降超5成，主要因为前两个月供应量猛增，导致余货积压，进入6月各项目均以消化余货为主。6月份佛山成交量价齐升，共成交71.45万平米，环比上涨36.82%；成交均价为8916.02元/平，环比增幅1.20%。上半年全市成交量达369.3万方，同比跌幅15.21%，成交均价8699.38元/平米，同比增幅6.33%。除了南海区逆市上涨以外，其余四区的成交面积及成交金额均有所下跌，其中三水区下降最明显。

2. 禅城区市场

6月份禅城共批出2.2万平方米，批出量环比下降79%；成交8.78万平

方米，与上月相比有小幅上升；成交均价为 9902 元/平方米。禅城上半年共成交 42.57 万方，同比下降近三成，成交均价为 9901，价格同比有小幅上升。

3. 南海区市场

6月南海区共批出 23 万平方米，共成交 31.77 万平方米，环比上升 42%；成交均价为 10489 元/平方米。上半年南海成交量成为五区唯一同比有所上升的区域，共成交 156.69 万方，同比上升 6.45%，主要凭借广佛交界项目的热销撑起整个区域的成交量。

4. 顺德区市场

6月顺德共批出 9.5 万平方米，成交面积为 20.01 万平米

, 成交价格 7738 元/平方米。上半年顺德共成交 119.67 万方, 同比下降 25.8%, 成交均价 7635 元/平方米。

5. 三水区市场

6月三水新增供应 8.7 万平方米; 成交量为 5.16 万平方米, 成交均价为 6213 元/平方米。上半年三水区成交量同比跌幅最严重, 共成交 24.44 万方, 同比下降 35.26%, 成交均价 6324 元/平方米。

6. 高明区市场

6月高明共批出 4.4 万平方米, 成交 5.73 万平方米, 成交均价为 5228 元/平方米。上半年高明区共成交 25.93 万方, 同比下降 6.29%, 成交均价 5330 元/平方米。

三、 禅桂区域房地产市场动态监测

1. 禅桂市场供应分析

1.1. 6月份禅桂市场新增货量供应情况

14年6月份禅城供应量环比持续下滑,本月共批出92套,共22405m²。批出的产品均为中小户型为主含部分豪宅,其中批出排名中第一位智慧新城住宅产品,本月共批出56套,共1.9万m²,第二位是万科城,共批出36套,共0.25万m²。至于桂城方面,6月桂城供应量环比呈现下滑,本月共批出860套,共91588m²,其中第一位的是保利西雅图当月共620套,第二位是创鸿灯湖左岸本月共240套;本月禅桂地区供应量环比下滑严重,主要由于前期推出的货量消化缓慢,余货积压严重。

区域	批出面积 (m ²)	批售套数
禅城	22405	92
桂城	91588	860

(数据来源:佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设局)

2. 禅桂市场成交分析

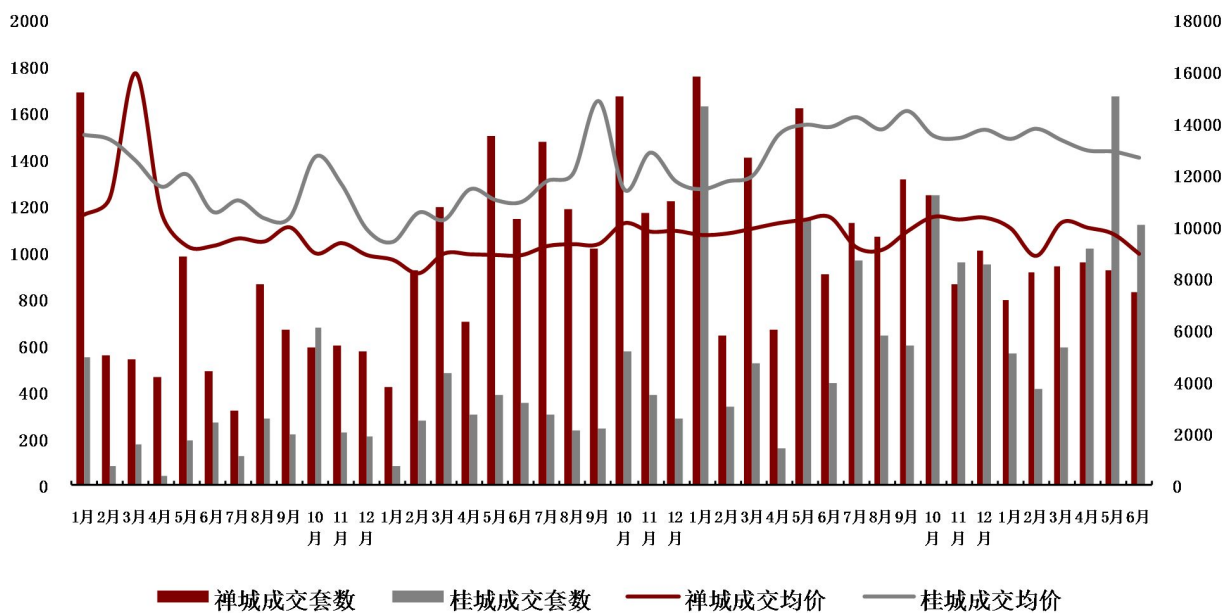
6月禅桂中心区共成交1947套单位量，成交均价为11079元/m²，本月禅桂中心区成交量价齐跌，成交量环比下降24%，同比增幅43%，旺季五月过后，桂城区域依旧维持热度，广佛交界项目持续发力，中心区均价环比下跌5%，禅桂两区价格均有所下跌；其中禅城区在本月共有830套单位的成交量，禅城成交微幅下降，然而剔除九鼎国际城178套的回迁签约，本月禅城整体成交不算理想，主要仍旧集中在季华路沿线、万科城等

项目；而桂城则成交 1117 套单位量，环比大幅下降 32%，均价环比下跌一个百分点，保利西雅图以 400 几套的成交和中海锦城 230 套的成交持续拉动桂城区域市场热度。

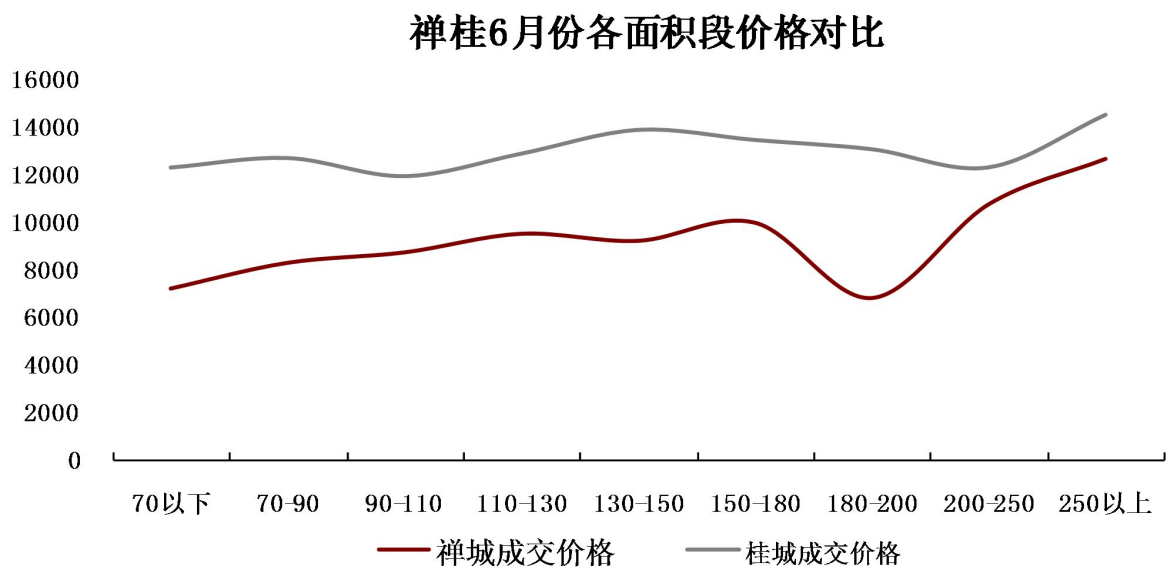
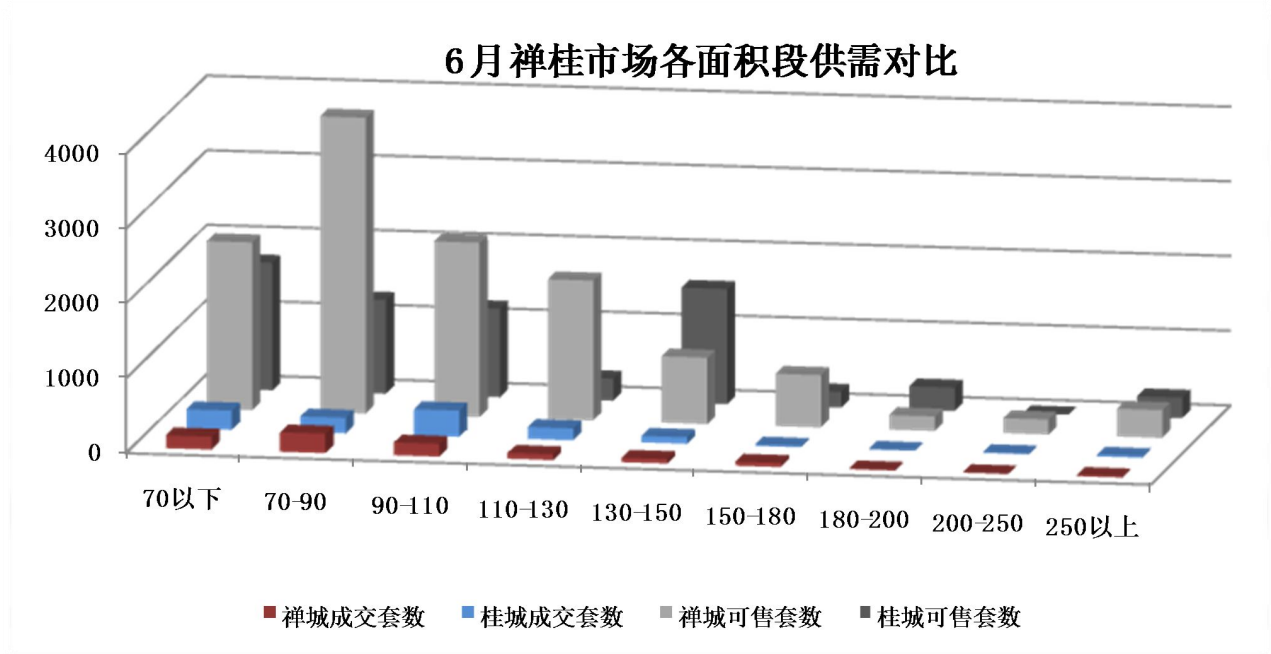
区域	6月成交面积(万m ²)	6月成交套数(套)
禅城	8.12	830
桂城	10.65	1117

(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



6月份禅桂区域新增项目共6个，批出面积达6.9万m²，769套的单位，本月新增供应大幅下降，批出产品主要集中在70-90m²以及90-110m²的首置产品；本月禅桂中心区以桂城的90-110m²产品成交最为活跃，主要来自保利西雅图、中海锦城两大热点项目支撑，另外该区域70m²以下产品以金色领域公寓产品成交为首，禅城区则较大量的九鼎国际回迁产品签约成交，整体保持首置产品成交活跃的态势。均价方面，禅城首置产品下跌至8500元/m²左右，主要受到九鼎国际回迁产品成交影响，首改产品则整体下滑至9200元/m²，而桂城首置产品均价亦有所下滑，在11000-12000元/m²区间。



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 (%)
明福智富广场	1座	2014-6-15	156套	72方两房、86方三房、129方四房	8300元毛坯	35%

联诚智博 花园	7、8、9、 11座	2014-6-28	194套	80-87方三房	毛坯价 7500-8000 元,带装价 7500-8500 元	21%
联诚丽海 花园	1、7、8、 9、10栋	2014-6-29	109套	88-104 m ² 三房	8座均价 8300-9000 元(带装);1、 7、9、10座 均价 6800-7500 元(毛坯)	50%

(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m ²	已批售面 积m ²	累计销售 面积(m ²)	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	23371.39	512	207	27	3266.96	11279	12000-1 3000
禅城	星星凯旋 国际	110	47604.52	29075.7	454	273	13	1202.15	10781	10800-1 2000
禅城	佛山万科 广场	75	73388.36	59925.49	780	625	29	2769.1	11845	13000-1 4000
禅城	君悦华府	8.3	27597.3	20726.03	276	237	13	1330.45	9540	9000-11 000

禅城	东海银湾	25	178620.62	124281.79	2185	1340	36	3137.01	11642	9600-10000
禅城	华福城南一号	9	42408.41	15402.51	394	153	6	621.31	10526	9000-9600
禅城	龙光水悦龙湾	43	88509.84	58757.65	别墅：	59	1	297.37	18832	21000
					洋房：	715	13	1302.24	6459	8000-8500
禅城	罗马新都	16	102097	52596.58	913	523	5	616.81	8551	8500-9000
禅城	联城智博E区	19.8	52261.91	30378.03	552	340	11	1148.51	8217	7000-7800
禅城	绿岛明珠	50	125933.2	46700.54	洋房：	315	27	2856.97	6305	8000-30000
					别墅：	12	3	0	0	
禅城	雅居乐曼克顿山	10	70917.18	22001.05	653	224	61	6558.07	9197	14000-16000
禅城	星海岸	17	102896.47	89663.5	788	773	1	81.55	10055	10000-12500
禅城	沿海馨庭	30	84555.9	57664.32	870	586	9	845.94	9568	9000-9500
禅城	依云上城	36	236420.64	215299.77	2294	2447	11	1134.03	10414	9000-10000
禅城	瑞安东华嘉苑	150	160911.87	118229.39	955	595	47	7029.77	11936	16000-20000
禅城	海湾城	35	78636.08	48577.08	794	510	14	1393.64	10413	8500-9300
禅城	新鸿基珑景	280	48601.17	16644.92	258	95	15	2727.43	7606	16000-20000

禅城	盛南新都	45	181107.75	69698.58	1574	1265	12	1124.5	8478	7500-8700
禅城	汇银W新港湾	36.9	120650.53	75170.82	1180	812	8	903.8	7339	6500-7800
禅城	港宏世家	36	184536.12	148863	1555	1214	17	1519.64	6157	5500-7000
桂城	金地珑悦	24	14786.52	2139.49	174	25	25	2139.49	11952	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	45048.31	14702.31	530	181	0	0	0	12000-13000
桂城	地铁金融城	35	87599.38	81170.97	898	853	6	539.18	13456	11000-17000
桂城	中海锦城	55.8	525873.78	452699.97	4769	4146	235	28039.74	12581	6800-10000
桂城	中海千灯湖一号	58.8	581815.33	376034.81	2620	1722	24	4766.19	15048	13000-23000
桂城	依云天汇	26	208221.69	179197.63	1249	1135	25	5028.95	13019	11000-12000
桂城	依岸康堤	41.3	109426.45	63299.25	689	535	1	573.95	21640	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	72019.38	32246.33	779	350	4	376.53	16558	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	22066.78	1240	605	156	5598.3	12439	12000
桂城	宏鼎景裕豪园	62	84642.24	30487.1	776	290	21	2171.1	14298	14000-16000
桂城	万达广场	69	264623.9	159818.1	公寓： 1894	1419	21	1095.16	16223	15500
					洋房： 1638	861	77	7502.22	16036	12500-14000
桂城	华福御水	15	32980	6172.31	322	62	6	678.17	12507	11000-1

	岸									2500
桂城	金域蓝湾	58	542366.28	491839.68	4335	4324	18	3877.94	11661	8800-11000
桂城	佳兆业滨江一号	46	71977.54	18142.51	580	148	14	1715.33	13561	13500-14000
平洲	富丰新城	38	232622.85	176402.18	1928	1681	7	605.91	14199	9500-13000
平洲	保利西雅图	60	136122.53	114327.59	1437	1215	403	37456.32	11711	9000-12000
罗村	翠湖绿洲	80	173759.04	77003.32	1771	719	21	1961.37	6751	6500-7500
狮山	中恒海晖城	100	271133.31	2305260	2792	2171	27	2174.04	5325	4700-6000
西樵	凰樵圣堡	33.9	271749	291986.01	3223	3375	0	0	0	7000-8000
西樵	凰樵假日	18	74493.17	76866.64	729	723	1	138.62	7984	7500-9000
西樵	丽湖名轩	10	100132	61205.61	1103	743	1	123.94	6217	5000-6000
西樵	樵山明珠	14	66083.68	49510.85	433	352	0	0	0	7300-7800
狮山	依云曦城	42	169285.82	122580.84	1335	926	8	1328.2	10681	6900-8500
乐从	依云水岸	640000	325620.02	359263.17	洋房 :	2589	0	0	0	14000-22000
					TH :	193	2	1100.96	26341	29000-40000
乐从	乐从雅居乐花园	560000	239657.92	124103.03	1627	818	29	3800.9	10907	6500-11500

乐从	保利东湾	104000 0	471638.5 9	400112.1 4	3765	3515	46	6014.32	16835	12000-2 4000
----	------	-------------	---------------	---------------	------	------	----	---------	-------	-----------------

(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 15月百城房价两年环比首跌 调整趋势恐难以逆转

2014年5月，全国100个城市新建住宅平均价格为10978元/平方米，环比上月下跌0.32%，是2012年6月以来连续环比上涨23个月后首次环比下跌。从涨跌城市个数看，37个城市环比上涨，62个城市环比下跌，1个城市与上月持平。与4月相比，5月价格环比下跌的城市数量较上月增加17个，其中跌幅在1%以上的有30个，较上月增加14个。此外，5月100个城市中有31个城市住宅价格同比下跌，下跌城市个数较上月增加13个。其中，温州同比下跌8.30%，跌幅最大；马鞍山、常州等10个城市跌幅在3%到8%之间。

1.2 6月21日起，顺德再无“套内计税”

3月1日起，顺德正式恢复按建筑面积征收房产契税。同时，顺德区也设置了一个缓冲期，即3月1日前买房并网签确权，6月20日前交完税费，仍按套内面积计算收取房产契税。

——点评：新政将让一些发展商压缩户型面积，套内80、90平方米的刚需户型面积将进一步缩小。契税按照建面计算，是顺德楼市正远离“套内”时代的最新迹象。

1.3 沈阳官方否认全面取消限购 称局部有微调

网传即日起，沈阳限购取消，本地人和外地人可购多套住宅。对此，沈阳市政府相关部门对《经济参考报》回应称，沈阳市并未实施所谓的全面取消限购政

策。但现在限购政策从以家庭为单位改为以个人为单位

——点评：库存压力巨大是逼迫沈阳微调的主要原因。此外，在市场看跌情绪严重的背景下，开发商加快推盘节奏，也造成了月度新增供应量大于成交量，使部分未消化的新增供应再度转化为库存。

1.46 月顺德至今无一楼盘领预售证

来自顺德区商品房交易信息网的预售信息公示显示，6月以来顺德区没有一个楼盘有新的住宅和商业产品取得预售证，而自5月下旬以来，也只有万科水晶城、怡翠晋盛等5个项目，取得600多套住宅预售套数。

——点评：近期顺德新房市场低迷受制于内外多种因素。一方面年中本来就是楼市淡季，而近期楼市不景气，顺德市场不论发展商还是购房者普遍持观望态度，另一方面顺德很多新的在建项目，如碧桂园、招商、龙湖、保利置业等知名房企的新盘，都在下半年登场，让近期市场缺乏亮点。

1.5 国土部禁止以土地换项目 严查变相减免土地出让金

经营性用地应当以招标拍卖挂牌的方式确定土地使用者和土地价格，各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。国土资源部最新发布的《节约集约利用土地规定》规定，各地禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

1.6 央行针对性降准 0.5 个百分点释放千亿资金

为贯彻落实国务院常务会议精神，进一步有针对性地加强对“三农”和小微企业的支持，增强金融服务实体经济能力，中国人民银行6月9日晚间宣布：从2014年6月16日起，对符合审慎经营要求且“三农”和小微企业贷款达到一定比例的商业银行下调人民币存款准备金率0.5个百分点；范围包括大部分城商行、非县域农商行和非县域农合行。

1.7 广东省出台了《广东省地方税务局土地增值税清算管理规程(暂行)》

日前，广东省出台了《广东省地方税务局土地增值税清算管理规程(暂行)》，要求从7月1日起施行。新规要求已完成85%销售、取得清算项目最后一份销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的、主管税务机关认为纳税人有逃避纳税行为，可能造成税款流失，经县以上地方税务局局长批准的项目，主管税务机关都要求纳税人进行土地增值税清算。

1.8 佛山房产登记新规：夫妻可互查房产信息

《佛山市房地产登记档案查阅办法(修改稿)》日前正式实施，有效期5年。《办法》明确，房地产权利人配偶凭其身份证明、户口簿和结婚证等夫妻关系有效证明材料原件，可互相查询相关房地产登记结果信息。

1.9 一线城市房贷利率重现八五折优惠 整体宽松可能性不大

5月全国23个热点城市调查中，目前有9个城市还存在利率优惠，利率优惠城市继续减少，而优惠幅度有小幅增加。其中，北京农商银行、上海民生银行重现8.5折利率，广州汇丰银行、杭州汇丰银行出现9折利率优惠。此外，5城优惠利率为9.5折，其余城市的房贷利率最低为基准或者更高。

——点评：在市场流动性偏紧的背景下，定向降准对房贷影响也不大。预计今年下半年房贷收紧局面难以缓解，但不排除有部分回暖迹象。房贷利率保持在基准之上的概率较大。

1.10 厦门保障房将建信用档案 失信者5年内不得申请

《厦门市保障性住房管理条例》修正案(草案)(以下简称《草案》)正式提请市人大常委会第二次审议。建立保障性住房申请家庭信用档案，被首次提出。“市住房保障行政管理部门应当建立保障性住房申请家庭信用档案，并将有关标准和程序向社会公开。”档案建立了，就会发挥效用。

“在信用档案中有不诚信记载或者违反本条例其他规定且情节严重的，申请家庭五年内不得再申请保障性住房。”

1.11 呼和浩特成首个正式发文确定放开限购城市

6月26日上午9时左右,呼和浩特房地产开发监督管理处正式发表“更正声明”,称将第七项第二行括号内“含二套住房”改为“含二手住房”。至此,呼和浩特放开限购,成全国首个正式发文确定放开限购的城市。通知提出,要充分发挥市场对资源配置的决定性作用,取消商品房销售方案备案的制度,居民购买商品住房(含二套住房)在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时,不再要求提供住房套数查询证明。

1.12 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。

1.13 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。

2. 城市规划

2.1 顺德新城南城水轴片区滨水景观带 有望明年中完工

位于顺德新城南城水轴片区的澄海路东延线全线预计年底通车,明年中旬完成绿化景观工程。17日,新当选为顺德区区委常委、区纪委书记的肖秀明带领多部门对

顺德城市升级项目进行督察。据记者了解，澄海路、德民路等滨水景观带目前正在按计划推进中。

2.2 顺德全区 1/10 面积纳入“三旧”改造

《顺德区“三旧”改造专项规划》正式获批公示，全区共划分了“三旧”改造单元 194 个，总面积 8742 公顷，占全区面积的 10.8%。在所有改造单元中，居住改造依然主导，另有 4 个改造单元将改造成公益项目。而对于改造“欠账”最多的村级工业区改造，区发展规划和统计局制定了“三年改造目标”，指导镇街开展相关改造工作。

——点评：规划将作为各镇街改造的参照，避免发生镇街各自为政、无序改造。今年改造区域包括大良新滘工业区、容桂北入口区域和伦教华南机械城

2.3 江顺大桥今日合龙，预计明年 6 月通车

被誉为“广东第一斜拉桥”的江顺大桥，将于今天上午（6号）成功合龙。明年建成通车后，一江之隔的江门、顺德，两地民众驾车二十分钟，就可以到达对方的主城区。大桥还将通过快速路与佛山一环南延线相连，以后从江门开车去广州也都是四十分钟左右。

——点评：江顺大桥位于广东省江门市蓬江区棠下镇天河顶南侧，是“广佛江快速通道”主要工程之一，跨越西江在顺德区杏坛镇与佛山市快速路网相接；佛山岸通过互通立交与顺番公路、高富路快速对接，并顺接顺德区主干线杏龙路；江门岸通过互通立交连接滨江大道，并顺接后续建设的广佛江快速通道江门段（江门大道）工程。

2.4 顺峰山公园将委托华侨城管理 欢乐谷将在两年后建成

顺德区委宣传部常务副部长、区文体旅游局常务副局长饶林海带队到深圳华侨城调研，华侨城方面透露顺峰山公园将交由顺德华侨城管理。根据规划，欢乐谷将在两年后建成，欢乐海岸将在 3 年后建成，而顺峰山公园的改造将逐步进行。预计 6 月底顺德华侨城将在顺峰山公园公示发展设计方案，市民

可到场了解和提意见。

2.5 乐从首条“教育文化产业街”正式揭牌

日前，乐从首条“教育文化产业街”正式揭牌，除了首批培训机构进驻之外，社区书吧和象棋社等一些公益项目也在此落地。这条文化教育产业街落户在威斯广场，目前已有 20 家文化教育机构进驻，其中包括亲子俱乐部、咏春精武馆、钢琴培训、早教中心等各种培训教育机构。产业的集中为乐从儿童和青少年提供了优质的教育培训平台。

2.6 禅城、南海、高明三区签署旅游合作框架协议

6月20日，禅城、南海、高明签订三区旅游合作框架协议，共促文旅产业整合发展。禅城、南海、高明三区旅游合作框架协议的签订，翻开了佛山旅游产业发展新的一页，是各个区逐渐摆脱过去单打独斗的发展模式，不断优化整合资源，实现“对内更抱团，对外更开放”发展战略的重大尝试。三区将成立“禅南高旅游共建工作领导小组”，建立联席会议制度，促进旅游市场互通互惠，建立旅游宣传共享平台，推动旅游公交互通和指示牌互设。2014年推进项目是编制三区旅游共建发展规划，推动三区主要景点门票的优惠互认，三区旅游宣传实现互通互惠，今年10月将举办“禅南高第一届旅游休闲月”活动。

2.7 佛山 6 项目欲引资 650 亿

我省在广州举行 2014 年重大项目面向民间投资招标推介会，佛山拿出 6 个项目现场抛绣球，总投资达 649.8 亿元。其中基础设施项目有 4 项，包括广佛肇高速公路广州佛山段、佛山市城市轨道交通三号线工程、高明现代有轨电车试验线、三水工业园区汽车产业园市政工程，涉及投资额 599.8 亿元。顺德区政府昨日也参加了推介会，推介了中德工业服务区平台等 14 个项目，总投资 320 亿元。

2.8 地铁二号线开建

佛山将正式开建佛山轨道交通二号线一期工程，它也将成为广佛同城以来第二

条城际轨道地铁线。佛山二号线预计 2018 年底建成，可快速通达广州南站。今日开建后，登洲站和湖涌站将率先作为前期工程开工，最快年内各站点建设全面铺开。二号线一期共有 7 个换乘站，分别为张槎站、石湾站、魁奇路站、湾华站、花卉世界站、林岳东站和广州南站。它们分别与广佛环线、佛山一、三、五、六号线、南海新交通试验段、广州地铁等线路换乘。

2.9 顺德新城区 9 月起禁摩 16 年逐步扩大限摩范围

从今年 9 月开始，在限摩区域内全面禁摩，2016 年 9 月后根据实际情况逐步扩大限摩范围。目前，顺德区限摩范围主要在新城区，以 105 国道、龙盘北路、国泰路、碧水路、观绿路、德胜河为界线的范围内。从 2014 年 9 月开始，该区域分片、分路段、时段实行交通管制，禁止无通行标志的摩托车通行。根据实施方案部署，将大良街道西部边界、顺德支流、鸡鸦水道、桂洲水道、容桂水道以及桂畔海为界线的中心城区划为摩托车严管区。

2.10 旧 321 国道部分桥段改造 三水城区上一环仅需 10 分钟

耗时近 6 年的旧 321 国道(现 263 省道)三水丁字基到一环跨线桥段快速化改造主路将于 7 月 1 日建成通车，届时从三水城区到一环 11.5 公里的距离仅需 10 分钟。

2.11 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。

2.12 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。

3. 开发商动态

3.1 房企销售 20 强 7 成无法完成年度任务

据统计，今年 1 至 4 月，销售 20 强房企中仅有万科、碧桂园、中海、恒大四家房企完成 2014 年销售目标的 30% 以上，其余房企大多介于 16% 至 28% 之间。万科营业收入同比增 31.3%，而碧桂园、融创则分别爆增 153%、54%。不过，开发商们似乎早有忧患意识，万科、碧桂园、龙湖等房企的 2014 年销售目标增幅都在 20% 或者略低；而中海、绿城的目标增幅甚至低于 10%。

——点评：根据目前 20 强房企的完成情况，起码有 7 成的企业完成年度任务无望。预期企业在三季度会修正年度目标，以价换量的可能性也将明显上升。

3.2 5 月房企拿地仅为去年同期的 1/6

销售 20 强标杆房企，最近数月拿地数量逐月递减。去年 5 月拿地高达约 455 亿，而今年 5 月仅 71.28 亿，为去年同期的 15.7%。而今年 1-5 月，20 强房企共拿地 1402.14 亿元。今年 5 月，只有万达、保利、金地、恒大、碧桂园小规模拿地，其他 15 家房企均无动作。

——点评：楼市整体放缓已经趋势明确。标杆房企已全面“入冬”，拿地谨慎，加快销售。

3.3 房企销售 20 强 7 成无法完成年度任务

据统计，今年 1 至 4 月，销售 20 强房企中仅有万科、碧桂园、中海、恒大四家房企完成 2014 年销售目标的 30% 以上，其余房企大多介于 16% 至 28% 之间。万科营业收入同比增 31.3%，而碧桂园、融创则分别爆增 153%、54%。不过，开发商们似乎早有忧患意识，万科、碧桂园、龙湖等房企的 2014 年销售目标增幅都在 20% 或者略低；而中海、绿城的目标增幅甚至低于 10%。

——点评：根据目前 20 强房企的完成情况，起码有 7 成的企业完成年度任务无望。预期企业在三季度会修正年度目标，以价换量的可能性也将明显上升。

3.4 万科 B 转 H 顺利转板在望

6 月 16 日晚间，万科公告宣布 B 转 H 最终行权股份数，最终进行有效申报的现金选择权数量占 B 股总股数的 1.84%，未超过公司 B 股总数的 1/3，这也意味着万科 B 转 H 事宜中关键性的一道坎已过，B 转 H 方案也将继续实施。

——点评：对于 H 股的融资，早前市场也曾认为 H 股未来的融资前景也难以预料，因为其依然受到证监会的监管，不仅不能直接在股票市场进行融资，即使进行债券融资，也需要向国内监管部门报备。

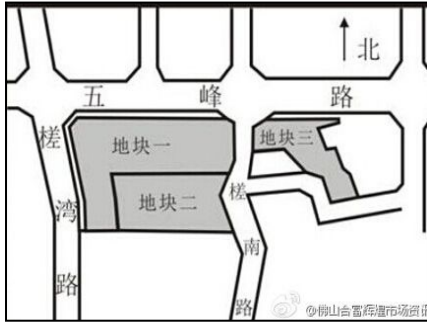
七、 土地市场情况

1. 本月土地成交统计

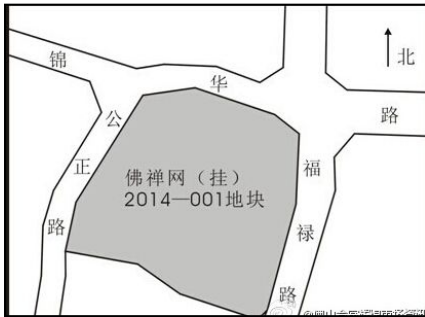
片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积 (m ²)	容积率	成交价(万)	楼面地价	竞得者
禅城	2014 -6-5	TD2014(C C)XG001	佛山市禅城区 五峰路以南、 槎湾路东侧	商业商务、娱 乐康体用地， 二类居住用地	105521.33		65472	1595	广东恒强房地 产开发有限公 司
禅城	2014 -6-1 6	佛禅网 (挂) 2014— 003	佛山市禅城区 南堤路南侧、 松风路东侧、 永安路西侧	商业商务、娱 乐康体、文化 设施用地，可 兼容二类居住 用地	90231.09		148315	8658	佛山市国瑞南 方地产开发有 限公司
禅城	2014 -6-1 3	佛禅网 (挂) 2014— 001	佛山市禅城区 福祿路西侧、 锦华路南侧、 公正路东侧	商业商务、娱 乐康体用地， 不兼容其他用 地	11942.99	1.5	23379	13050	佛山市世纪东 方房地产开发 有限公司
禅城	2014	TD2014(C	佛山市禅城区	二类居住用	29900.82	2.8	27595	3296	佛山市莲塘房

-6-2	C)XG002	佛开高速西	地, 兼容商业					地产有限公司
4		侧、季华路北	商务用地					
		侧						

(数据来源:五区国土局) (面积单位:平方米。价格单位:万元,元/平方米)



——点评:6月全市共出让53.7万方商住和商业用地,仅成交27.8万方,流拍宗地3宗。成交的4宗土地均以底价成交,且全部来自禅城区。成交的地块连续4月底价成交,基本为开发商的主动勾地。



佛山恒强房地产开发有限公司以底价6.55亿元竞得禅城五峰路以南、槎湾路东侧一商住地块,楼面价1595元/平。地块总占地105521平,总建面410412平,性质为商业商务、娱乐康体、住宅。竞得人须建大于8万平米集中商业,含一个大于2万平米的IT数码商城,引进1家四星或以上酒店和1家国内知名大型连锁零售企业。东建集团以23379万元底价竞得,成交楼面价为13050元/平米。该地块为纯商业用地,占地面积11942.99平米,总建17914.49平米。其中套内建筑面积950.04平方米的商业物业供佛山市禅城区土地储备中心购买,用于升平片区改造项目回迁安置。



佛山国瑞南方地产开发有限公司以14.83亿元竞得南堤路南侧、松风路东侧、永安路西侧商住地块,溢价3千万,楼面价8658元。地块划分五宗地,总占地90231方,总建171313方。地块要求套内面积1318.9方的商业供政府购买,用于升平片区回迁安置,并须复建忠义乡牌坊及琼花会馆,供禅城国有资产办公室进行购买。佛山市莲塘房地产有限公司以底价2.7595亿元竞得禅城区佛开高速西侧、季华路北侧商住地块,楼面地价3296元。地块占地29900平米,总建83722平米,商业不超过40%,住宅受90/70限制,3000平米的住宅物业须用于被拆迁人回购,另外竞得人须支付拆迁补偿、租金补偿费用24529520元给地块转让方。



6月成交土地类型中，工业用地占约 29.4%，

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 (m^2)	总建面 (m^2)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面 地价(元)
高明	2014-7-9	TD2014(GM)WG002	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	110211.9	2.5	6040	548
顺德	2014-7-29	佛顺网(挂)2014-006	顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边地块	A区文体娱乐用地,B区城镇住宅用地兼容商服用地	59163.51	195831.2	3.3	41094	2098

(数据来源:佛山市各区国土局)(面积单位:平方米。价格单位:万元,元/平方米)

——点评:6月公告仅推出两宗地块。佛顺网(挂)2014-006为申菱空调三旧改造地块,占地59163平方米,分A、B两区。A区为公建用地,总建28476平方米,B区为可售物业,总建167206平方米,其中商业可建66882



平米。高明时隔 4 个月终推出一宗商住地块，位于高明区西江新城荷富路以东、新江路以北，总占地达 71481.87 平米，起拍楼面地价 1500 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 6 月报广投放量较上月环比持续下滑，整月共投放 57 则。当中南方都市报与广州日报分别占总投放 35%、33%，佛山日报占 25%，珠江时报与珠江商报各占总投放 4%、3%，投放主要以整板为主。

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 3 个项目为新货作推广，其中桂城板块的星汇云锦本月共投放 3 则，投放金额为 55.9 万元；佛山雅居乐花园本月共投放 3 则，投放金额为 25.6 万元；佛山万达广场本月共投放 8 则，投放金额为 13.1 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7月7日