

绿地未来城



佳兆业滨江一号



保利紫山



金地珑悦



星英半岛



佛山区域房地产市场月报

DECEMBER REPORT

2014年12月1日-2014年12月31日

导读：佛山楼市年末翘尾收官，销量创历史新高

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 12 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.....	7
四、市政规划建设.....	8
五、一级土地市场月度成交情况.....	9
六、二级住宅市场月度供求情况.....	11
七、开发商动态.....	21
八、营销活动及报广.....	23



一、月度概况

市场环境：（1）国务院通过不动产登记条例，而且禅城区加强商品房销售现场信息公示行为管理。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）全国 11 月份 CPI 同比增长 1.4%，环比下跌 0.2%，未来也将保持温和可控。主要受需求季节性回落以及供给充足等因素的影响。

市场概述：12 月佛山楼市销量创历史单月新高，整体供销两旺，并带动楼价持续上涨。佛山新房销量已连续 5 个月超百万平，且成交数据不断刷新，至 12 月甚至创下历史单月销量新高，全年销量甚至超过了北京、广州、深圳等一线城市，整体供需两旺。禅桂高端盘蛰伏已久，而且销售回暖，开发商在逐渐减少让利，促使楼价持续上扬。

土地市场：年末佛山土地市场冷清收局，供应面积大幅下降，虽成交量达年内第三高，但成交额仍处于低位。全市共出让 7 宗商住地，面积为 16.73 万 m²；成交 12 宗商住地，面积为 50.68 万 m²，金额为 14.4 亿元。年初，房地产市场显露疲态，连带着土地市场萎靡不振。但佛山楼市在多重政策利好的推动下，成交量从 8 月份始逐渐走高，而与其息息相关的土地市场却并没有产生连锁反应。

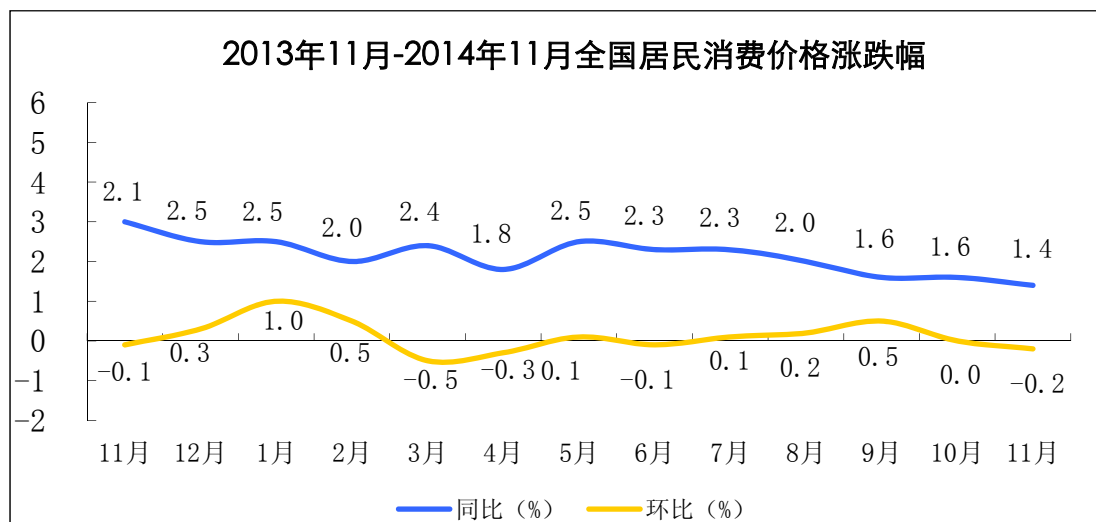
住宅预售市场：利好政策助力，房企年终忙冲量，佛山 12 月新房预售量达年内最高值，全市新增房源数共 15112 套，合计 165.75 万 m²。进入年末收官阶段，为抓紧冲刺全年销售业绩，以及一系列利好政策出台，购房者对市场的预期明显向好，各区发展商新货入市动作更为强烈，使得佛山市住宅供应市场异常活跃，新货预售量处于年内最高位。

住宅成交市场：12 月全市共成交 10582 套，合计 122.62 万 m²，均价为 8663 元/m²。禅南顺三个主要成交区域均有不同程度销售回暖，三水、高明两区则逆势回落；价格方面，除高明区有下行调整外，其余四区均平稳上涨。

全市报广投放：年底各大开发商纷纷宣传自身良好的品牌形象为来年储客做好准备，导致本月报广投放力度有所加强。南方都市报投放有所增加，以全版为主。

二、总体经济环境分析

全国 11 月份 CPI 同比增长 1.4%，环比下跌 0.2%，未来也将保持温和可控。



(数据来源：国家统计局)

分析：11月CPI环比下降0.2%，同比上涨1.4%，在同比涨幅连续3个月维持在“1”字头的低位之余，也创下5年来的新低。1.4%的居民消费价格总水平同比涨幅中，新涨价因素有所减少，约为1.1个百分点，主要受需求季节性回落以及供给充足等因素的影响，八大类商品价格呈现“六升两降”格局。近期央行调降基准利率的目的在于降低实体经济融资成本，短期内货币供给不会显著上升，物价不具备流动性推升的压力，未来也将保持温和可控。

经济要闻

佛山 11 月 PMI 为 50.1%

市经信局昨日公布 11 月佛山市制造业重点企业 PMI 指数。11 月，佛山 PMI 为 50.1%，低于全国（50.3%）和全省（50.2%）的水平，高于荣枯线 0.1 个百分点，较上月回升 0.3 个百分点。（来源：佛山日报 时间：2014 年 12 月 3 日）

佛山房地产投资同比增 13.5%

值得一提的是，前十个月佛山完成房地产投资 689 亿元，同比增长 13.5%，增速较前九个月提高 1.4%，房地产投资有所升温。（来源：广州日报 时间：2014 年 12 月 2 日）

11 月我国进出口额同比微降 0.3%

海关总署昨日发布数据,11月我国进出口总值 2.27 万亿元人民币,同比下降 0.3%。其中,出口 1.3 万亿元,同比增长 4.9%,不如市场此前预期的 8%;进口 0.97 万亿元,下降 6.5%;贸易顺差 3348 亿元,扩大 60.5%。(来源:佛山日报 时间:2014 年 12 月 9 日)

11 月佛山 CPI 同比上涨 2.2%

国家统计局佛山调查队昨天发布的数据显示,11 月份,我市居民消费价格总水平(CPI)同比上涨 2.2%,食品类价格依然领涨。1-11 月累计,佛山市居民消费价格总水平同比上涨 2.4%。(来源:佛山日报 时间:2014 年 12 月 16 日)

佛山外贸进出口增速放缓

佛山海关昨日发布数据显示,今年 1-11 月佛山外贸进出口总值为 3720.2 亿元,同比(以下均为同比变化)增长 5.7%,增速连续两个月放缓。11 月进出口总值大降 14.4%,创年内新低,整体拉低了前 11 个月的外贸发展速度。(来源:佛山日报 时间:2014 年 12 月 16 日)

南海公共财政预算,收入同比增 14%

昨日,南海区公布 2014 年南海收支账本,该区去年公共财政预算收入实现新跨越,累计完成 166.59 亿元,同比增长 14%,在高基数上继续保持两位数增长。综观全年,南海的财政收入主要呈现两大亮点,一是收入总量稳步提升,四级财政总收入累计完成 603.64 亿元,财政体量不断壮大。此外,收入结构也不断优化,区级税收收入实现 125.37 亿元,同比增长 13.13%,其中增值税、营业税、企业所得税三大主体税种完成 63.94 亿元,有力推动了全区税收收入和财政收入的增长。(来源:佛山日报 时间:2015 年 1 月 2 日)

三、政策法规

政策要点 1:

不动产登记来了，房产税还远吗？（来源：南方都市报 时间：2014 年 12 月 23 日）

国务院总理李克强日前已签署国务院令，通过《不动产登记暂行条例》。《条例》共六章 35 条，对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。《条例》明确由国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作，并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。方便了群众进行不动产登记，但外界翘首以盼的“以人查房”并未完全实现，而是规定，可以依法查询、复制不动产登记资料的对象仅仅为“权利人、利害关系人”。

中原观点:

不动产统一登记并实现全国实时联网，最为有效的直观结果是“房叔”“房婶”现象无所遁形，房产税也将会逐渐取代交易税，遗产税将会逐渐落地，也可为全国范围内制定房地产税政策提供基本参考数据。

政策要点 2:

沙盘如画实际麻麻，项目或会暂停网签（来源：佛山日报 时间：2014 年 12 月 26 日）

近日，禅城区政府下发了《禅城区国土城建和水务局关于进一步加强我区新建商品房开发项目销售现场信息公示行为管理的通知》，对房地产开发企业售楼时进行多项硬性规定，如须明确停车位价格，标明垃圾站、公厕具体位置等，如违规将被网上公示，拒不整改的商品房项目将被暂停网上签约。

中原观点:

禅城区对房地产销售过程中经常出现的有争议的问题都做出了详细规定，可帮助购房者更全面地了解楼盘信息，提高楼盘销售的透明度，从源头上减少购房者因货不对板而带来的经济和精神上的损失，有效保护消费者的利益，但将给开发企业带来一定的销售难度和压力。

四、市政规划建设

焦点 1: 佛山地铁二号线预计明年动工 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 12 月 17 日)

昨日, 禅城交通部门召开媒体通气会, 19 日开始至明年春节前, 禅城将在镇中路至魁奇路段进行地质勘查工作, 预计明年能完成勘查并开始施工。佛山市城市轨道交通二号线一期工程线路全长 32.4 公里, 起于南庄站终于广州南站, 共设 17 座车站。其中, 南庄站、湖涌站、绿岛湖站、莲塘站等共 10 个站均在禅城区内。此外, 登州站、花卉世界站、仙涌站、石洲站位于顺德区内, 林岳西站与林岳东站位于南海区。

点评: 佛山地铁 2 号线将连接东西向, 起点为佛山南庄, 终点为广州南站, 将形成佛山第二条城际通道, 进一步做到广佛同城, 促进城市向广州省会靠拢, 逐渐提升城市的发展水平。

焦点 2: 梁园改造设计方案昨起向社会征求意见, 将复建四大景点 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 12 月 17 日)

梁园改造设计方案昨起向社会征求意见, 拟重现梁园历史上的十二石斋、汾江草庐、寒香馆和无暇堕斋景点, 增建非遗展览厅、适安里活化为中医药博物馆。工程预计投资 2.6 亿元, 明年底动工。

点评: 梁园修复后将连同祖庙、岭南天地、仁寿寺共同创建 5A 级的文化旅游景区, 将不断推进禅城区的文化创新发展, 并依托岭南名城、千年古镇深厚的文化底蕴, 带来区内旅游业的腾飞, 为城市经济发展创造商机。

焦点 3: 贵广南广铁路今日通车! (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 12 月 26 日)

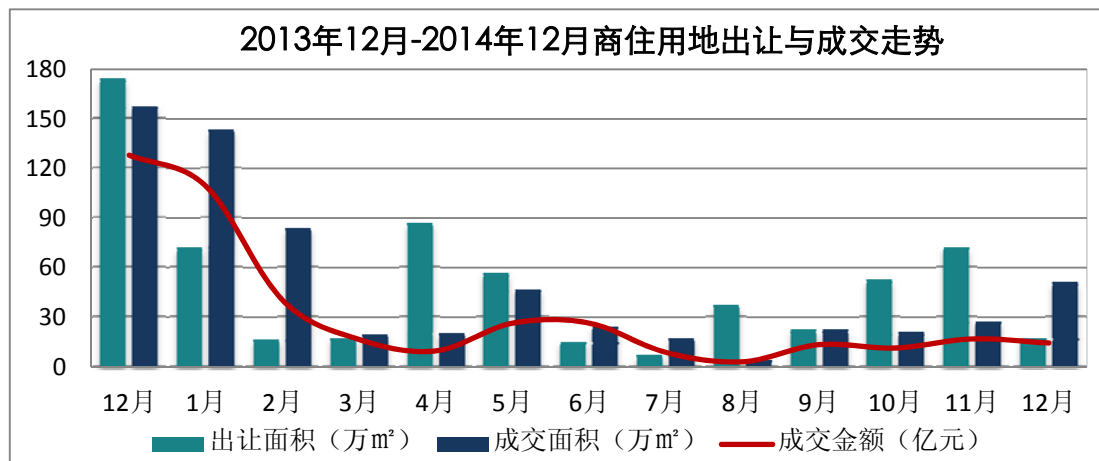
贵广、南广铁路均于今日开通。根据 12306 网站显示, 今日上午 7 时 45 分, 南广铁路首趟列车 D3602 从广州南站出发, 驶往终点南宁东站, 到达时间为 11 时 49 分。

点评: 贵广、南广高铁是西南地区连接粤港澳地区的快速通道, 现正式通车并途径佛山, 除有效缩减佛山到两地的距离时间外, 还将带动更多游客到佛山感受深厚的岭南文化、美食文化等, 对佛山经济的拉动作用将更加直接和多元。

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

年末佛山土地市场冷清收局，供求量价远不及去年同期，供应面积大幅下降，虽成交量达年内第三高，但成交额仍处于低位。



佛山土地市场从春节后开始“落寞”，冷清态势蔓延至年末。土地出让依然陷入沉寂，推出的土地为数不多，仅得7宗，均位居镇街，共出让16.73万m²，环比下跌55%，同比大幅减少157%；三水工业园区多宗大型地块的成交，助推全市土地成交面积迅速走高，共成交12宗商住地，合计50.68万m²，环比大幅增加约9成，为年内第三高量，但同比减少超1倍；而因位居镇街区域，起拍价不高且均底价成交，全市成交金额仅14.4亿元，环比下跌15%，同比大幅减少约9成；佛山土地市场供求量价远不及去年同期。

年初，房地产市场显露疲态，连带着土地市场萎靡不振。但佛山楼市在多重政策利好的推动下，成交量从8月份始逐渐走高，而与其息息相关的土地市场却并没有产生连锁反应。佛山土地市场经过一年的冷市，冀望明年的土地市场随着新房销售量的回升和一系列利好政策的释放，房企能逐渐走出观望，政府也加快推地步伐。

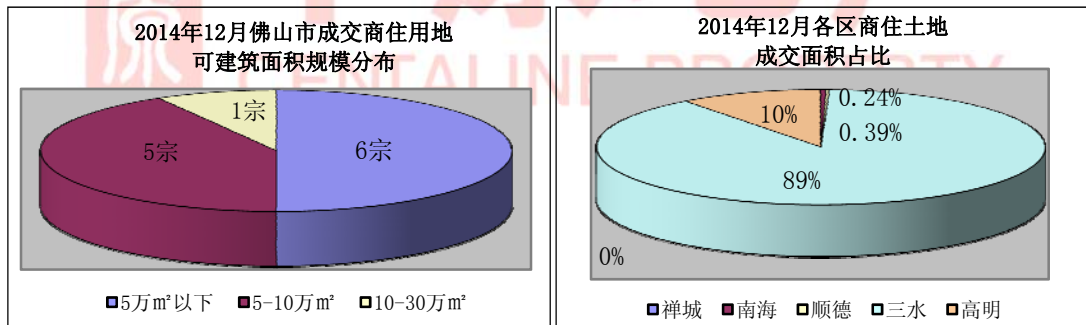
5.2 本月大型商住用地供求情况

区域	交易宗数	出让土地		成交土地		流\停拍(宗)
		宗数	面积(万m ²)	宗数	面积(万m ²)	
禅城	0	0	0	0	0	0
南海	1	8.36	1	0.2	0.13	3
顺德	2	0.51	1	0.12	0.06	2
三水	0	0	8	45.13	11.43	0
高明	4	7.86	2	5.23	2.78	1
合计	7	16.73	12	50.68	14.4	6

(数据来源: 各区国土局)

双限放松后, 市场逐步回暖, 部分本土中小型房企对于合适的地块仍会出手拿地, 但在对土地的诉求上都相对理智, 底价成交为主。如, 佛山市三水海江建设投资有限公司是三水工业园投资发展有限公司子公司, 专门为海尔佛山(三水)市场创新产业园项目服务, 本月拆资 11.03 亿元大举夺下 6 宗地块, 合计 43.6 万 m²。

本月初仅有 7 宗商住用地集中出让, 其中, 高明占 4 宗, 顺德区有 2 宗, 南海区仅 1 宗, 禅城、三水没有商住地块出让信息。



(数据来源: 各区国土局)

商住用地可建面积规模分析: 本月成交地块共有 12 宗, 成交可建面积均在 5 万 m² 以下占 6 宗, 5-10 万 m² 的规模地块占 5 宗, 有 1 宗 10-30 万 m² 的大型地块。

各区商住土地成交面积占比分析: 三水工业园区土地市场势态良好, 助推三水区为本月土地成交榜首, 总面积有 45.13 万 m², 约占全市土地成交量的 9 成; 高明西江新城成交 2 宗地块, 共 5.23 万 m², 占 10%; 南海、顺德两区均仅成交 1 宗小型地块, 禅城区没有地块成交。

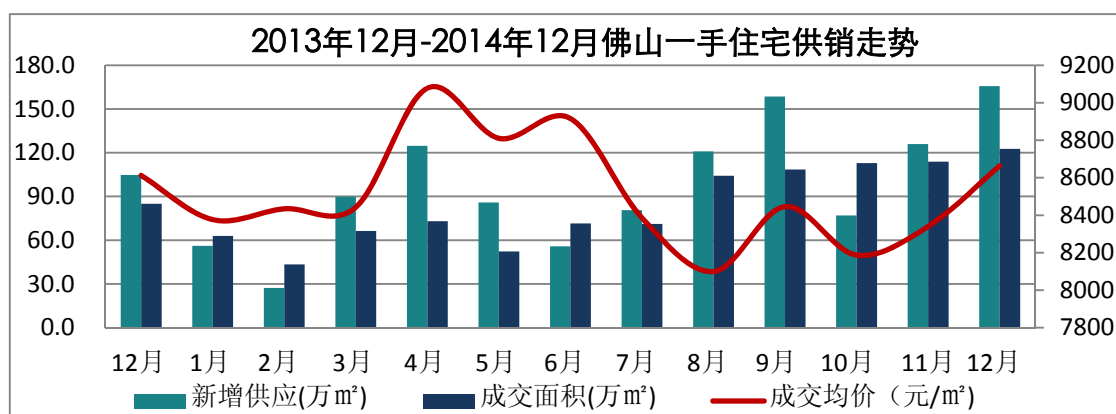
(备注: 附表 1 《本月商住地块成交详细列表》)

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

12月佛山楼市销量创历史单月新高，整体供销两旺，并带动楼价持续上涨。全市共新增15112套新品，合计165.75万 m^2 ，共成交10582套新房，合计122.62万 m^2 ，均价为8663元/ m^2 。



(数据来源：各区房产监测网)

8月以来，利好政策频出且力度不断加大，市场预期逐步改善，开发商推货积极，刚需、改善、投资等购房需求同步释放，佛山新房销量已连续5个月超百万平，且成交数据不断刷新，至12月甚至创下历史单月销量新高，全年销量甚至超过了北京、广州、深圳等一线城市，整体供需两旺。禅桂高端盘蛰伏已久，而且销售回暖，开发商在逐渐减少让利，促使楼价持续上扬。

本月全市供应15112套新品，合计165.75万 m^2 ，环比增加超3成；成交量屡创新高，达历史以来的高点，为122.62万 m^2 ，环比增加8%，共有10582套；楼价上行4%，为8663元/ m^2 。

从存量来看，表现为供过于求。市面新货充盈，但随着房企进入年终冲业绩、促销力度逐渐加大的阶段，以及政策面的向好，开始逐渐带动市场成交量的稳步回升，整体供销两旺。

在一系列政策利好的刺激下，佛山楼市一改上半年的疲态，销量全线飘红，翘尾井喷。2015年楼市整体发展环境毋庸置疑将好于2014年，预测2015年的元月将维持2014年年末的市场热度，房价仍将保持平稳，但区域、楼盘之间的分化仍是必然趋势。

6.2 佛山五区月度预售新增情况

利好政策助力，房企年终忙冲量，佛山 12 月新房预售量达年内最高值，全市新增房源数共 15112 套，合计 165.75 万 m^2 。

区域	新增预售套数	新增预售面积（万 m^2 ）	面积比例	面积环比
禅城	1404	16.72	10%	28%
南海	7264	71.32	43%	-8%
顺德	4095	54.10	33%	154%
三水	1466	15.68	9%	44%
高明	883	7.94	5%	125%
合计	15112	165.75	100%	32%

（数据来源：各区房产监测网）

进入年末收官阶段，为抓紧冲刺全年销售业绩，以及一系列利好政策出台，购房者对市场的预期明显向好，各区发展新货入市动作更为强烈，使得佛山市住宅供应市场异常活跃，新货预售量处于年内最高位。全市新增面积共 165.75 万 m^2 ，环比增加 32%，新增套数共 15112 套，比上月增加 3756 套，12 月份有大量刚需房源入市。全市五区均有新货供应，其中南海区以 71.32 万 m^2 增量领跑全市，占全市新增供应量的 43%；顺德区略逊色，位居榜眼位置，但多盘齐发，面积环比剧增 154%；禅城区位居第三位；三水区紧随其后；供应量长期走低的高明区则明显放量。

6.2.1 禅城区本月项目新增预售

禅城区本月共新增住宅 1404 套，合计 16.72 万 m^2 ，占全市的 1 成，排第三位；面积环比增加 28%；全区共有 9 个项目入市新货，以二至三房刚性产品为主，主要集中于南庄板块；依云雍景湾除推售大面积户型外，也预售别墅改善性产品；个别楼盘持续推出新品，如位居亚艺板块的华阳嘉苑项目，本月有 3 座楼宇入市。

（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 71.32 万 m^2 ，为本月预售量环比唯一有减少的区域，但仍占全市的 4 成，为第一大供应区域；全区共有 27 个项目推售新货，主要集中在大狮山板块，以老盘新推居多，供应产品以 2-4 房刚需洋房为主，越秀星汇云锦住宅性质公寓产品开始预售，部分别墅也相继入市丰富购房者的选择。

（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

顺德区共有 18 个项目推出新货，共新增面积 54.1 万 m^2 ，占全市的 33%，面积环比大幅增加 154%；供应产品以超 100 m^2 以上的大三、四房产品为主，有向大户型转变的趋势；大良碧桂园、天鹅湖花园两项目有别墅产品推出；除勒流、龙江、均安、杏坛镇街外，其余镇街均有新品上市。

（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 15.68 万 m^2 ，占全市 9%，环比增加 44%，位居第四位；恒福新里程大举入市 5 座楼宇新品。

（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

高明区共 7 个项目有新货入市，新增供应面积为 7.94 万 m^2 ，排末位；有新货上市的项目个数比上月增加 5 个。

（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 ²)	环比	同比	成交均价 (元/m ²)	环比	同比
禅城	1539	15.60	10%	47%	9185	1%	-13%
南海	5011	53.08	12%	39%	9757	2%	4%
顺德	2860	41.52	16%	68%	7886	4%	2%
三水	817	8.58	-21%	32%	6404	5%	-4%
高明	355	3.84	-31%	-24%	4855	-2%	-17%
全市	10582	122.62	8%	44%	8663	4%	1%

(数据来源: 各区房产监测网)

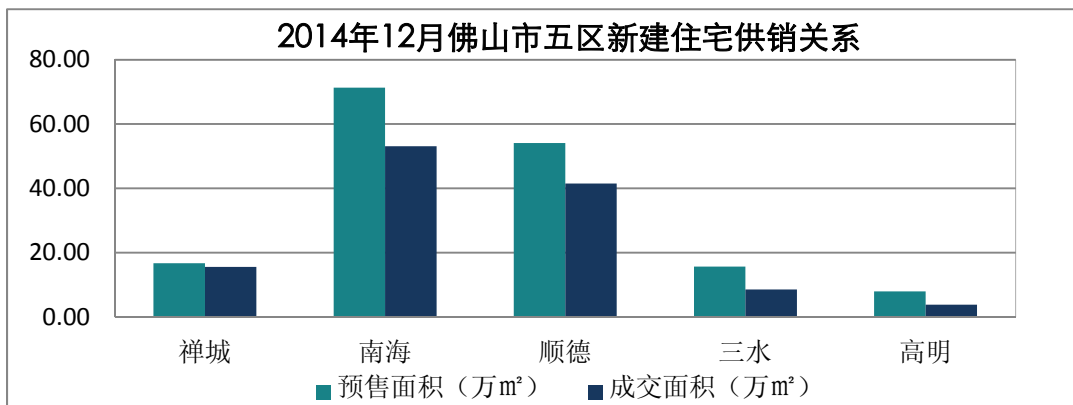
随着“双限”解禁,市场利好政策的不断推出,购房者热情持续被点燃,成交量不断刷新,2014年佛山楼市翘尾收官。全市成交122.62万m²,环比增加8%,价格为8663元/m²,环比上行4%;整体量价齐升。

从各区成交面积来看,禅南顺三个主要成交区域均有不同程度销售回暖,三水、高明两区则逆势回落;其中禅城区成交15.6万m²,环比增加10%;南海区依然蝉联五区榜首,有53.08万m²,环比增加12%;顺德区以41.52万m²紧随其后,环比增加16%;三水区成交量环比减少21%,为8.58万m²;高明区位居五区末位,仅成交3.84万m²,环比减少超3成。从同比数据可看出,除高明区外,其余四区的市场表现均优于去年同期。

价格方面,除高明区有下行调整外,其余四区均平稳上涨;禅城区为9185元/m²,环比微涨1%;南海区微涨2%,为9757元/m²;顺德楼价为7886元/m²,环比上涨4%;三水楼市大户型等改善性产品销量见好,拉升价格至6404元/m²,环比上涨5%;高明区下跌2%,为4855元/m²。另,除南海、顺德两区外其余三区楼价同比均有下跌,表明松限松贷降息后,其区域内部分项目仍在促销让利。

6.3.1.1 五区月度供求对比

除禅城区供求基本平衡外，其余四区均一致呈现供过于求的态势。

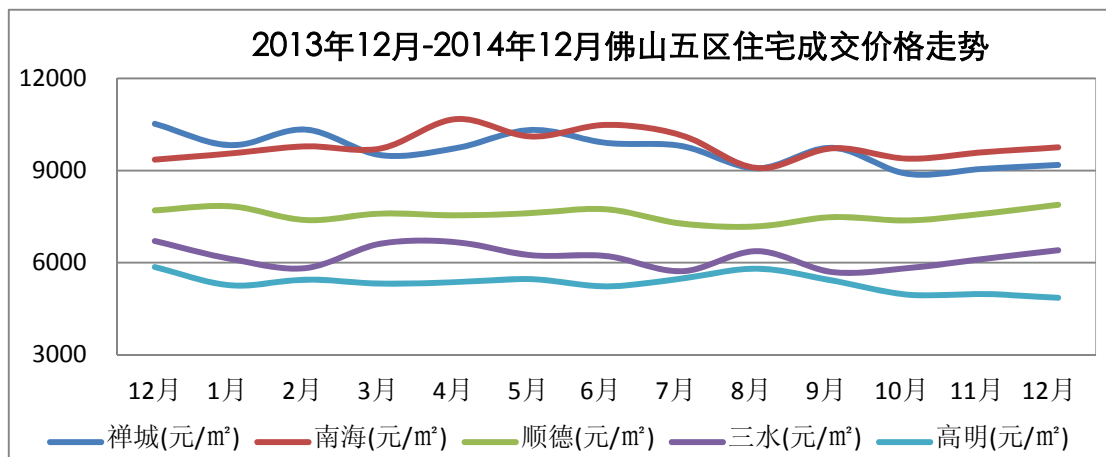


(数据来源：各区房产监测网)

禅城区外来人口庞大，其潜在购买力不容小觑，可以迅速消化市面上的新品，供求态势基本平衡；南海、顺德两区供销两旺，两数值均处于峰值，但区域内项目短期内集中推新，导致整体市场供过于求；三水、高明两区开发商为冲刺业绩，推货积极，但或因部分购房者陷入观望和有效购房需求不足等因素，成交量未及预期。全市新增预售量比成交量多出 43 万m²，为全市库存再添一笔。

6.3.1.2 五区月度成交价格走势

多重政策利好，楼市销量数据持续走高，带动主城区楼价平稳回升。

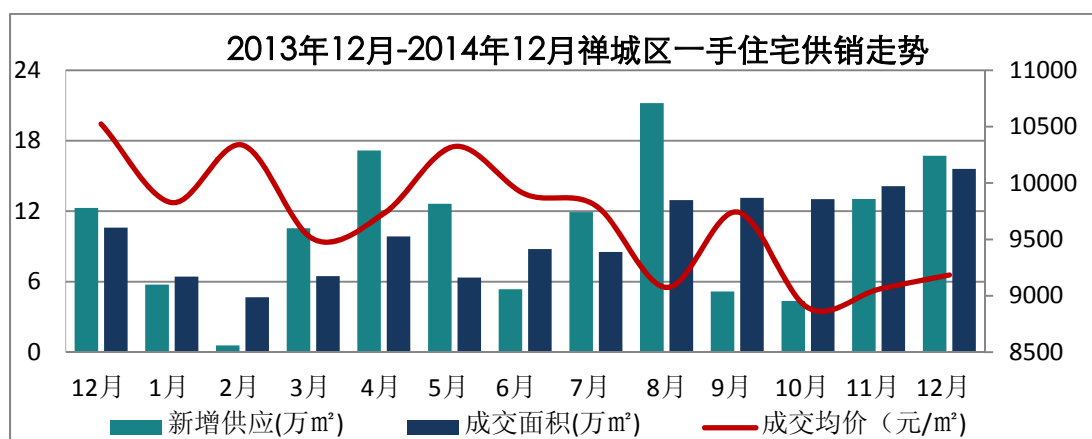


(数据来源: 各区房产监测网)

从佛山五区住宅成交价格走势可以看出, 经过一年的蛰伏, 12 月房价以企稳为主, 涨跌幅度不超 5%。除高明区仍在降价促销外, 其余四区楼价均有上行调整。熬过了楼市艰难期, 在第三季度始迎来多重利好政策的扶持, 佛山楼市销售持续火爆, 主城区楼价或迎试探性上涨, 但库存仍承压, 也不敢涨价, 将支撑房价体系稳定运行。

6.3.2 禅城区月度供求走势分析

12 月禅城楼市供销两旺, 成交量再创高峰, 价格企稳 9 字头。全区共新增 1404 套新品, 合计 16.72 万 m², 成交 1539 套产品, 共 15.6 万 m², 均价 9185 元/m²。



(数据来源: 禅城区房产监测网)

踏入 12 月, 禅城楼市进入最后冲刺阶段, 各大开发商争夺最后机会推新去库存, 全区有 9 个项目推出新货, 合计 16.72 万 m², 环比再度增加 28%; 自 8 月始利好政策不断, 助推禅城楼市销量保持迅猛上升的势头, 且新货剧增亦成功撬动成交量, 12 月全区成交量为 15.6 万 m², 为年内最高销量, 环比增加 10%, 同比增加 47%, 同期相比回暖明显; 楼价企稳 9 字头水平, 为 9185 元/m², 环比微涨 1%, 同比下跌 13%, 纵观禅城区一年内价格走势, 整体先扬后抑, 下半年楼价要比上半年整体走低, 但降息对楼市产生积极的影响, 目前禅城楼价出现止跌回稳的态势。

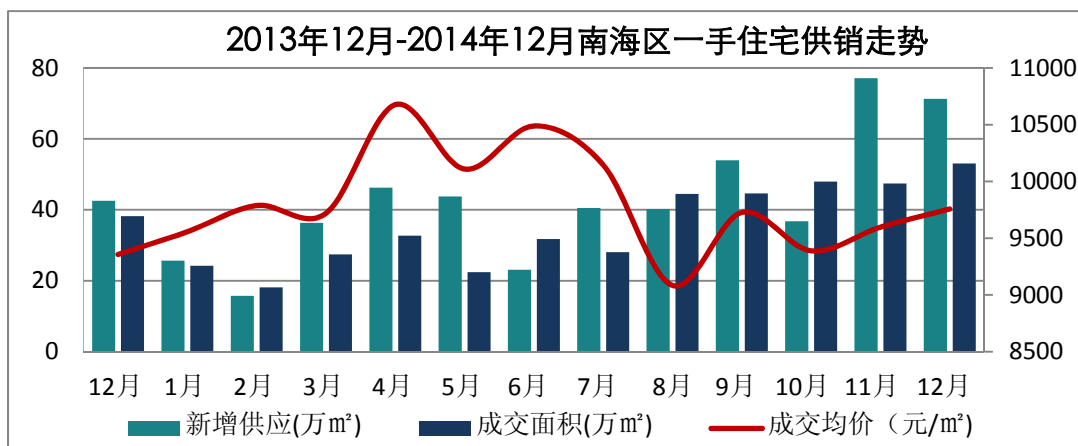
从重点楼盘签约情况来看, 本月禅城区刚需楼盘比较活跃, 有新推售的项目占据成交量的主要部分。其中, 滨海御庭全新二期新入市, 网签 153 套, 均价为 8782 元/m²; 智慧新城洋房产品终迎来新推售, 网签 117 套, 价格较为刚需仅 7156 元/m²; 普君新城全新悦园组团

深得客户喜爱，网签 91 套，价格为 9967 元/m²。其余项目网签量均在 80 套以下，有成交的项目有所增加。

(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

12 月南海楼市再掀成交小高峰，带动价格持续上扬，新增量处年内第二高位。全区共新增 7264 套新品，合计 71.32 万 m²，成交 5011 套，共 53.08 万 m²，均价为 9757 元/m²。

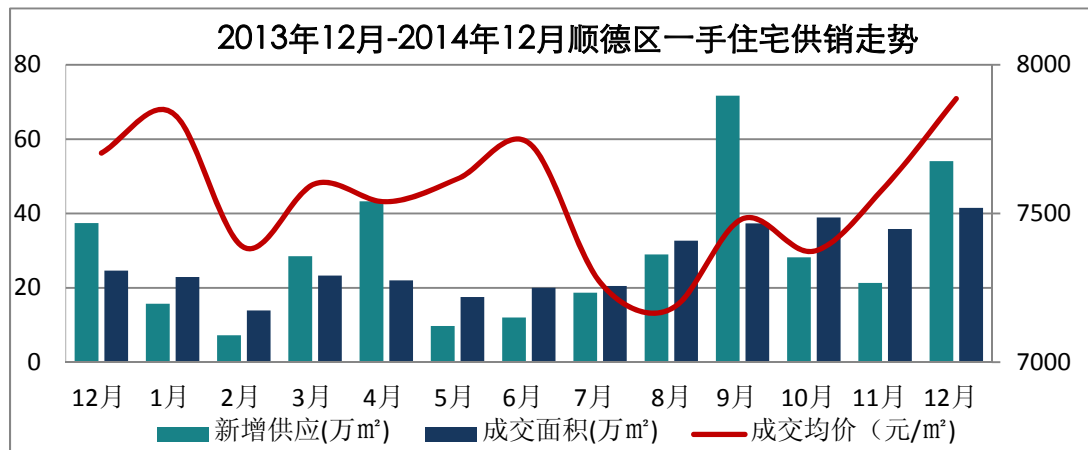


(数据来源: 南海区房产监测网)

冲刺成为南海楼市 11、12 月的主题，新货预售量坚挺，但 12 月新增量环比减少 8%，预售套数却增加了 247 套，表明 2014 年末月南海镇街刚性小户型集中入市，全区共新增 71.32 万 m²，为年度第二高新增量；广佛品牌大盘撑起南海成交主力军，镇街盘也加入到抢客的行列，而受央行降息的助力，顾客置业热情高涨，将南海楼市成交量推高至 53.08 万 m²，环比增加 12%，同比上升 39%，领跑自踏入 2010 年以来的销量；南海区各大开发商都在竭尽全力释放自身的爆发力，但因有稳定的去货量，促销优惠力度不大，区域楼价随楼市行情平稳上涨，为 9757 元/m²，环比上行 2%，同比上涨 4%。

6.3.4 顺德区月度供求走势分析

顺德开发商放量抢滩年关，新房成交量价高调翘尾。全区新增 4095 套新品，合计 54.1 万 m^2 ，共成交 41.52 万 m^2 ，均价为 7886 元/ m^2 。



（数据来源：顺德区房产监测网）

年末历来是各大房企冲量的高峰期，顺德区开发商也不例外，12月顺德楼市共有 54.1 万 m^2 的预售量，环比大幅增加 154%，合计 4095 套；多重利好政策轮番释放顺德楼市的活力，以及新房源的集中上市、购买力的集中释放等因素的叠加，助推 12 月顺德楼市成交量价高调翘尾，均达年内的最高值；全区共成交 41.52 万 m^2 ，环比增加 16%，同比大幅上升 68%，为五区销量回暖最明显的区域；在政策利好的驱动下，顺德楼市部分库存逐步得到消化，开发商逐渐减少让利，因而纵观全年区域楼价自 8 月跌至谷底后，至年末已呈明显的高昂势头，全区楼价高达 7886 元/ m^2 ，环比上浮 4%，同比上行 2%。

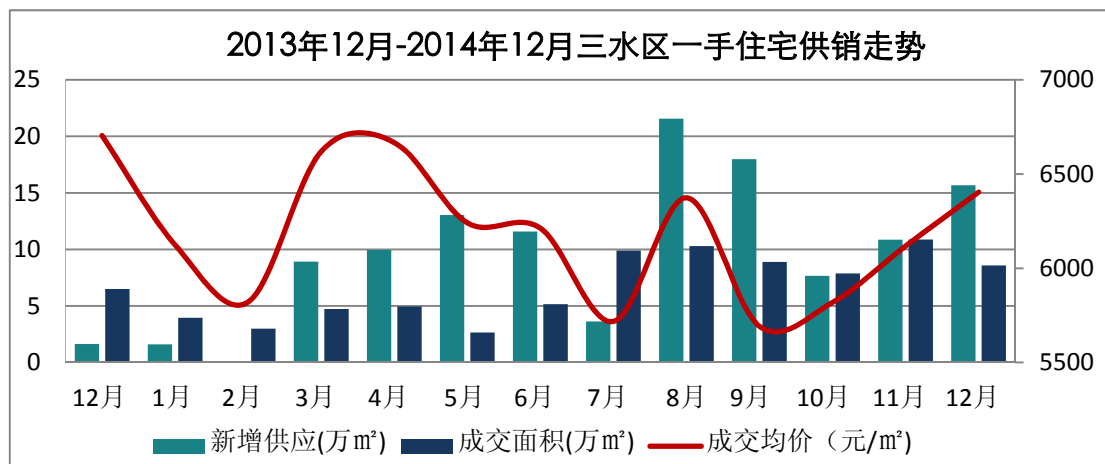
从镇街签约数据来看，仍以一线镇街为支撑；其中，大良镇街表现强劲，网签量稳居榜首位置，共签约 11.54 万 m^2 ，均价为 10984 元/ m^2 ；容桂街道紧跟其后，共签约 10.7 万 m^2 ，均价为 5100 元/ m^2 ；北滘以签约量 9.97 万 m^2 ，均价为 7614 元/ m^2 ，位居第三位；陈村、乐从表现尚好，分别网签 4.75 万 m^2 、4.59 万 m^2 ，其余镇街网签量均在 2 万 m^2 以下；龙江楼市销量出乎意料地处于末位，仅网签 0.67 万 m^2 。

（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

12月三水楼市新房集中上市，但并没有成功撬动成交量，价格却持续走高。全区新增1466套新品，合计15.68万 m^2 ，共成交817套，合计8.58万 m^2 ，均价6404元/ m^2 。

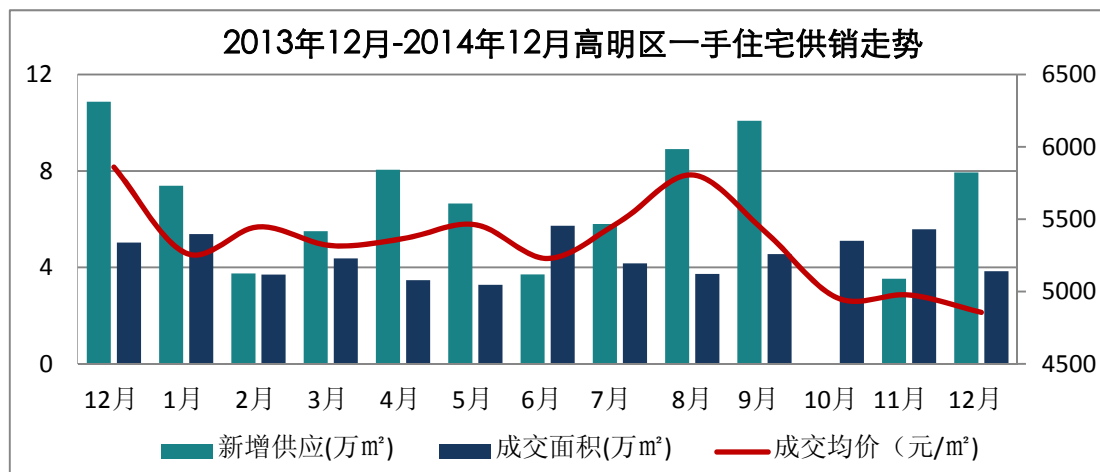


(数据来源：三水区房产监测网)

轮番出台的利好政策，短期内对三水楼市产生了积极的影响，以及岁末临近，开发商为抢滩年关，依然放量推盘，12月全区共新增15.68万 m^2 ，环比增加44%，达年内第三高；松限效应减弱、松贷不见银行有所动作、促销优惠逐渐减少、购房者越发理性等因素交杂，三水楼市博弈再度升级，年末楼市销量逆势回落；全区共成交8.58万 m^2 ，环比减少21%，但相比上半年4.07万 m^2 的月均销量，三水楼市仍呈现暖冬趋向；大户型及别墅产品销量见好，拉升全区楼价环比结构性上行5%，达6404元/ m^2 ，为五区价格上浮幅度最大的区域；四季度三水楼价逐月上扬，证明开发商促销优惠力度有所减弱。

6.3.6 高明区月度供求走势分析

高明楼市新货剧增，却未能迎来自年底的“翘尾”，促销让利仍在持续。全区新增 883 套新品，合计 7.94 万 m^2 ，共成交 355 套，合计 3.84 万 m^2 ，楼价低至 4855 元/ m^2 。



(数据来源：高明区房产监测网)

2014 年关已到，高明开发商充满了期待，各类楼房产品供应充足，以求最后冲刺年终业绩，全区共供应 7.94 万 m^2 ，环比增加 125%，合计 883 套产品；高明楼市销量自 8 月始持续走高，却未能迎来自年底“翘尾”，全区仅成交 3.84 万 m^2 ，环比减少 31%，为五区销量环比下跌幅度最大的区域，同比减少 24%，为五区销量同比唯一有下跌的区域；纵观 2014 年全年高明区新增库存量达 18 万 m^2 ，故岁末开发商促销走库存力度仍在加大，楼价仅低至 4855 元/ m^2 ，环比再度下跌 2%，同比减少 17%，为全年最低楼价。

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^2)	折扣优惠	开盘当日成交率
—	—	—	—	—	—	—	—	—

七、开发商动态

发展商	2014年10月		2014年11月		环比	
	销售面积 (万㎡)	销售面积 (万㎡)	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	190.6	220.9	145.2	189.6	-24%	-14%
保利	116.47	150.88	103.23	125.32	-11%	-17%
招商	29.16	38.27	35.74	48.32	23%	26%
金地	39.2	44.5	37.6	45	-4%	1%
中海	98.12	133.44	112.68	151.02	15%	13%
碧桂园	173	108.52	184	120.76	6%	11%
雅居乐	53.7	50.6	41.7	52.6	-22%	4%
恒大	102.9	90.5	169.2	134.1	64%	48%

(数据来源: 各上市公司财务报表; 备注: 中海金额为港币)

万达: 12月1日万达集团和国务院扶贫办、贵州省扶贫办与贵州省丹寨县签订扶贫协议。

10日早间, 万达商业地产在港公开招股, 16日将正式定价。

保利: 截至11月底, 保利华南销售额已逼近190亿元, 完成2014年业绩目标的95%, 其中佛山项目的业绩接近140亿元。为冲刺200亿目标, 保利华南特在12月6日-12月12日期间举办“保利双十二”购房狂欢节, 全线产品85折。

招商: 在招商地产和招商银行签署战略合作协议, 实现地产与金融强强联合的一周后, 上周六, “招商联名卡”新闻发布会分别在依云曦城、依云雍景湾销售中心分别举行。联名卡不仅可以实现物管费、水电费等生活费用的代扣代缴, 同时尊享招商银行金卡的相关服务优惠, 更可以与招商银行信用卡共享餐饮、休闲、购物娱乐等的优惠服务平台。

绿地: 周三晚, 佛山绿地中心在马哥孛罗酒店举办“绿地智慧云办公2.0发布会”, 同时正式启动佛山绿地中心超甲级写字楼全球租售仪式。

越秀：越秀地产邀请佛山各大主流媒体于 12 月 5 日共赴广州，亲身领略新派岭南特色宜居生活，深入感受越秀地产的品牌实力与文化之美。

瑞安：12 月 12 日，瑞安房地产和中国新天地共同举办新品发布会，庆祝佛山岭南天地首个综合购物中心——岭南站（英文名 NOVA）正式封顶落成，并启动全面招商。

时代：“倾心 15 载 爱在时代”时代地产十五年暨上市一周年感恩答谢盛典正蓄势待发，将于本周日为爱唱响！时代地产官方微信抢票活动一经推出，逾 20 万人参与了抢票活动，时代地产旗下各楼盘也迎来了多名业主询问、换购门票。

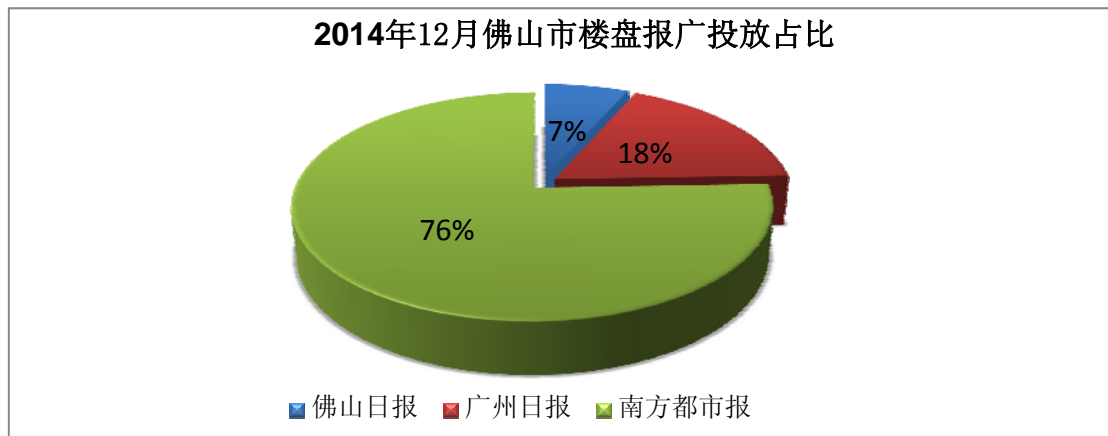
万科：佛山万科地产 12 月还面向全体业主发动“老带新”优惠活动。奖品包括最高 10000 元的管理费基金、价值 1000 元的购物卡和小家电等。



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)

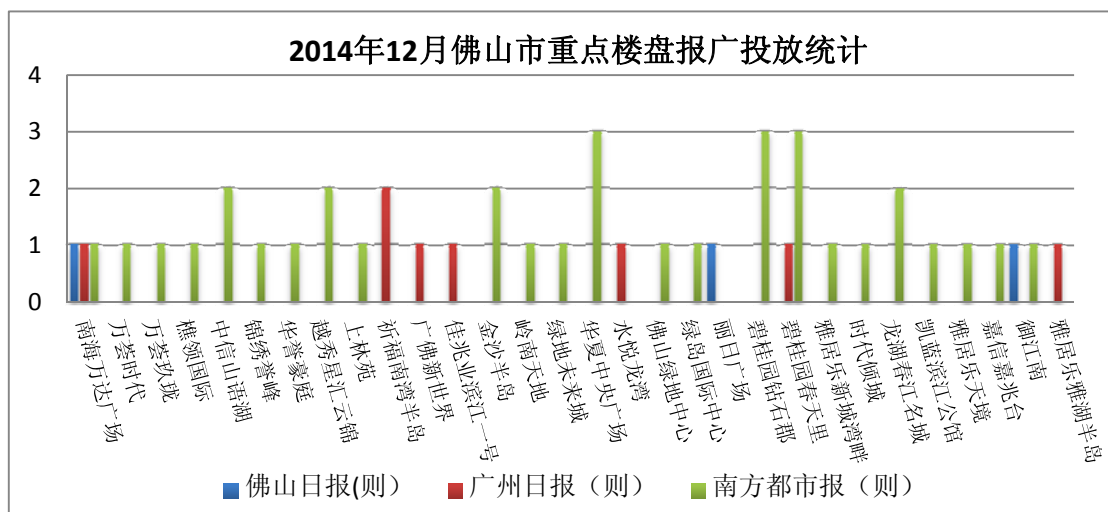
8.2.1 本月南方都市报、广州日报、佛山日报投放均有所回暖。



(数据来源：监控报广)

本月佛山市楼盘报广投放量最多的是南方都市报，共 34 则，环比增加 4 则，占全市报广投放量的 76%；广州日报尾随，投放有 8 则，环比增加 5 则，占全市报广投放量的 18%；佛山日报有 3 则，环比增加 1 则，占比只有 7%。

8.2.2 地产开发商本月投放报广量有所上行。

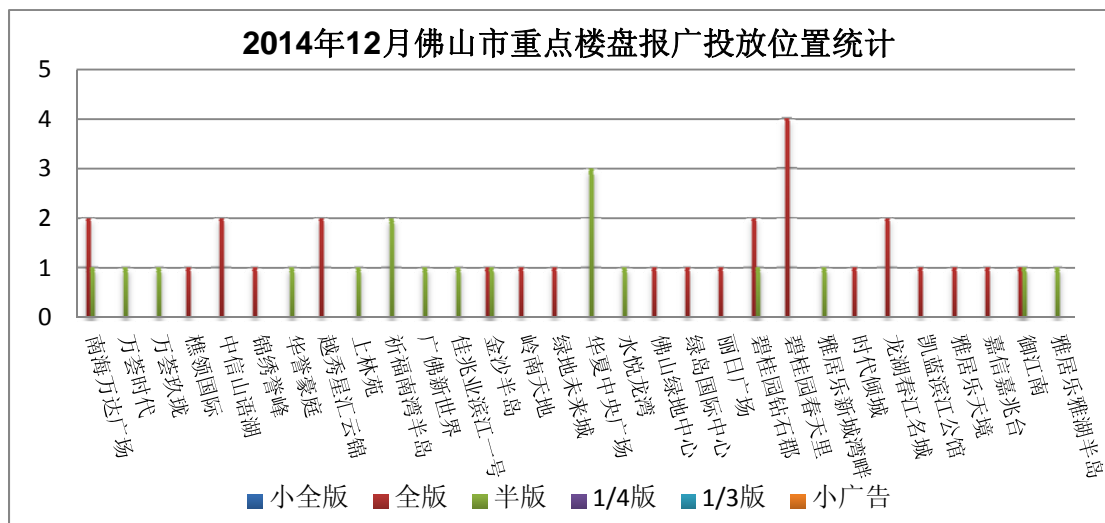


(数据来源：监控报广)

本月地产开发商共有 30 个楼盘投放报广，报广投放量为 45 则，环比增加 10 则。其中碧桂园春天里的报广投放量雄踞五区首位，本月投放了 4 则；紧随其后的是南海万达广场、

华夏中央广场和碧桂园钻石郡，本月该项目各投放了 3 则；本月金沙半岛项目投放量明显减少，只投放了 2 则，其余项目的投放量均在 2 则以下。

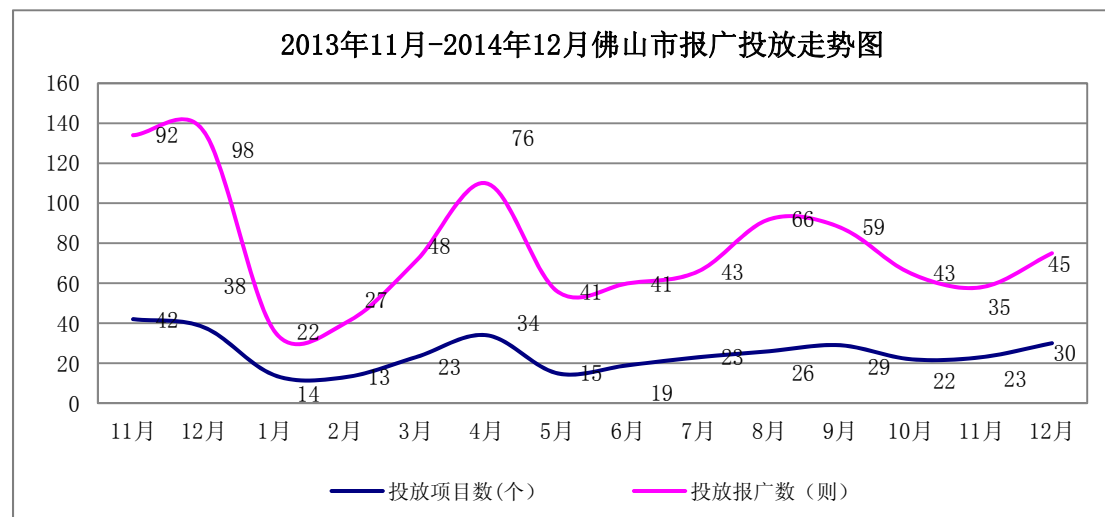
8.2.3 开发商本月投放报广位置以全版为主，半版投放大幅增加。



(数据来源：监控报广)

本月开发商报广投放全版有 27 则，环比增加 1 则；投放半版有 18 个，环比增加 9 则；本月没有投放 1/4 版、1/3 版、小全版。

8.2.4 本月报广投放总数量与投放项目有所回暖，但与同期相比仍有差距。



(数据来源：监控报广)

本月投放报广数为 45 则，环比增加 10 则，同比减少 53 则；投放项目数为 30 则，环比

减少 7 个，同比减少 8 个。从本月报广投放总量可看出，年底各大开发商纷纷宣传自身良好的品牌形象为来年储客做好准备，导致本月报广投放力度有所加强，从而推高了报广投放总量。

8.3 12 月份佛山市报广投放一览

（备注：附表 11《12 月份佛山市报广投放一览表》 附后）

（完）

