

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

JULY REPORT

2014年7月1日-2014年7月31日

导读：下半年，佛山楼市平稳开局，多地政府“松限”救市

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 7 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..... | 10 |
| 五、一级土地市场月度成交情况..... | 11 |
| 六、二级住宅市场月度供求情况..... | 13 |
| 七、开发商动态..... | 24 |
| 八、营销活动及报广..... | 26 |



一、月度概况

市场环境：(1) 楼市松绑限购呈现多米诺效应，二三线城市效仿者众多，住建局发布《建筑工程建筑面积计算规范》。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) 6月全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.3%，但涨幅同比上月回落0.2个百分点，主要受食品、衣着等价格明显上涨的影响。

市场概述：7月淡季不淡，紧追金三银四。7月佛山新房市场推新提速，不少楼盘也加大了促销走量的力度，纷纷刺激着购房者的眼球。虽然本月步入酷热的7月淡季，也适逢暑假、中元节与世界杯，市民对楼市关注度有所减弱，但是多地政府松绑限购，普罗大众对佛山放松限购也有所预期。在各种因素的博弈下，7月楼市淡季却进入恒温状态，成交平稳。部分房企在政策窗口期使用“价格”策略，拉扯楼价呈下行势头。

土地市场：下半年首月，佛山土地市场全面遇冷，出让、成交量价均处于年内新低。全市仅出让5宗商住地，合计6.86万m²；仅成交6宗地块，成交面积为16.94万m²，成交金额为8.73亿元。销售萎缩、楼市下行使房企预期转向，在土地市场中扮演主角的房企愈加谨慎，致使部分土地惨遭流拍，底价成交成为主旋律，政府不得不大幅放缓推地节奏。

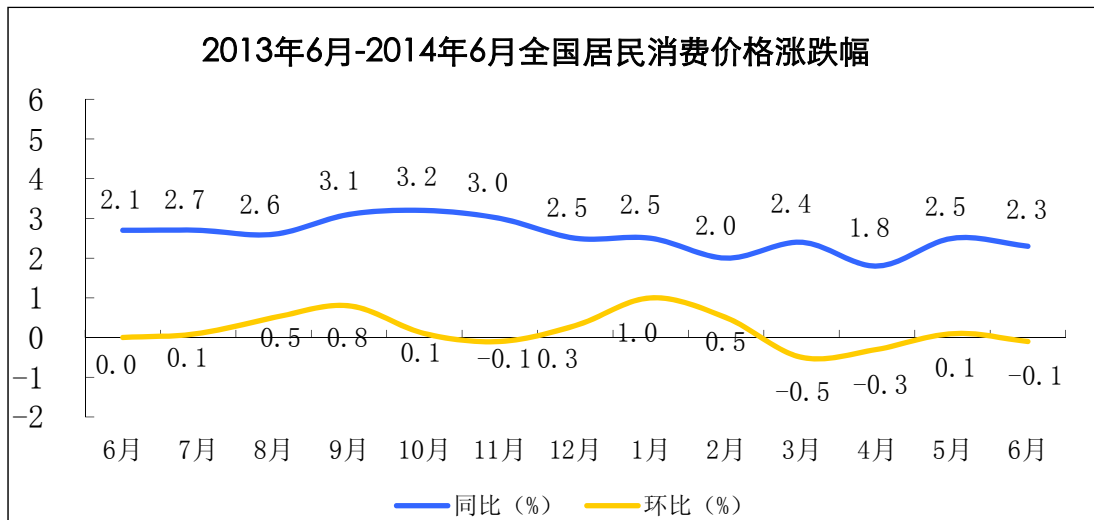
住宅预售市场：7月新品供应提速，佛山楼市新增量共有80.57万m²，合计7200套。市场以旧盘新推为主，刚性三房仍占主导地位，部分享受型如别墅产品也批量入市。随着放松限购的城市逐步扩围，市场氛围较前期稍有缓和，而且基于上半年楼市整体环境欠好，开发商急切推盘回笼资金的意愿也越强，这是房企7月淡季仍然逆势推盘的主因。

住宅成交市场：7月全市共成交6947套，合计71.15万m²，均价为8386元/m²。禅城、顺德市场表现理想，成交平稳，三水区有大范围的销售回暖，南海、高明两区却有不同程度的减量；价格方面，除高明区外，其余四区均有下行调整。

全市报广投放：楼市平稳，开发商逐步探市，加大报广投放力度，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。地产开发商本月投放报广量有所上行；南方都市报投放剧增，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,6月全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.3%,但涨幅同比上月回落0.2个百分点。



(数据来源:国家统计局)

分析:6月CPI同比上涨2.3%,但涨幅较上月回落0.2个百分点,通货膨胀预期压力减弱。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,致使通胀水平企稳“2”字头。国内经济在未来的一段时间内仍将维持稳定增长,未来通胀仍将实现可控。改革红利不断释放,国内需求和供给潜力巨大,短期内企业库存回补仍将继续。国际因素方面,美联储量化宽松政策退出,新兴经济体货币将承受较大的贬值压力,有助于降低我国进口成本,并减轻输入性通胀压力。展望7月,居民消费价格保持相对稳定,CPI或保持平稳。

经济要闻

6月PMI51.0% 创年内新高

“微刺激”的不断加码已经有所见效,并反映到了经济数据上。昨日,国家统计局公布了6月份中国制造业采购经理指数(PMI)为51.0%,连续4个月回升并创下年内新高。而同日公布的汇丰PMI终值为50.7%,亦创7个月新高,并在今年以来首次进入50。(来源:南方都市报 时间:2014年7月2日)

上半年广东CPI涨2.8%,高于全国平均

据国家统计局广东调查总队调查,上半年广东CPI累计涨2.8%,低于年初制定的3.5%的调控目标,但高于全国2.3%的平均水平。其中,房租涨幅持续收窄。(来源:南

方都市报 时间：2014年7月11日)

收入 242 亿元 支出 246 亿元

来自市财政局的数据显示，上半年佛山地方公共财政预算收入实现“时间过半、目标过半”。1-6月全市公共财政预算收入完成 242.20 亿元（各项数据均含“顺德英德经济合作区”），同比增长 12.51%，完成年初各级人大通过预算的 50.72%。（来源：佛山日报 时间：2014年7月17日）

佛山市 GDP 增 7.7% 进出口增 10.2%

佛山市上半年预计完成地区生产总值 3440 亿元，增长 7.7%；规模以上工业总产值 8250.83 亿元，增长 9.4%；地方公共财政预算收入 242.20 亿元，增长 12.51%；固定资产投资 1145.59 亿元，增长 13.5%。佛山市上半年各项工作稳中有进卓有成效。（来源：佛山日报 时间：2014年7月18日）

央行重启正回购 150 亿元

随着打新冻结近 8000 亿元的资金本周陆续解冻，央行 29 日重启了正回购操作，回笼资金共计 150 亿元。与此同时，市场上资金利率继续大幅下行。（来源：广州日报 时间：2014年7月30日）

广东房地产税收增幅减半

29 日，广东省十二届人大常委会第十次会议透露，1—5 月，广东房地产市场持续调整，房地产销售萎缩，房地产开发投资进度受到较大影响。1-5 月份全省地税部门征收的房地产业税收仅增长 4.2%，较上年同期大幅回落 48 个百分点。（来源：南方都市报 时间：2014年7月30日）

三、政策法规

政策要点 1:

济南楼市限购今起全面取消 (来源: 南方都市报 时间: 2014 年 7 月 10 日)

7 月 10 日起, 山东省济南市新房与二手房限购政策将全面放开, 不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。

厦门岛外“松限购” (来源: 第一财经日报 时间: 2014 年 7 月 11 日)

厦门悄然放开限购政策: 厦门岛外限购全部解除, 购买不限套数, 且外地户口可以不用再交社保证明; 岛内, 外地户口限买 1 套住宅, 但也无须再交社保证明。此外, 260 平方米以上住宅的限购也有所放松。

南昌“松绑”购房政策 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 7 月 16 日)

尽管南昌市住房保障和房地产管理局表示对部分地区解除房屋限购一事没有正式下文, 但是从 14 日起, 南昌市除东湖、西湖、青云谱、青山湖 4 个老城区外, 其余地区群众购房不再受套数限制。

武汉楼市松绑 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 7 月 19 日)

7 月 18 日下午, 武汉房管局召集部分房地产开发企业座谈, 并在会议上口头通知放宽限购。武汉实行已久的限购政策明日正式放宽, 140 平方米以上的住房(包括新建商品房和二手房)不再纳入限购范围。

海口中止执行商品房限购政策 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 7 月 24 日)

该市日前已下发内部文件, 从即日起中止执行商品房限购政策, 不再要求购房者提供住房套数证明。

上海松绑豪宅预售证 楼市政策拐点或已现 (来源: 广州日报 时间: 2014 年 7 月 24 日)

7 月 23 日从网上房地产查阅发现, 上海苏河湾华侨城广场已经在 7 月 6 日获批销售的新一批房源, 总共 95 套住宅, 最高单价不超过 29.8 万元/平方米, 成为上海目前单价最高的房源。而这也意味着, 上海已经在松绑对豪宅的限价。

杭州放开 140 m²以上住宅限购 (来源: 广州日报 时间: 2014 年 7 月 29 日)

经研究, 报市政府同意, 从 7 月 29 日零时起, 购买杭州市萧山区、余杭区住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录; 购买主城区 140 平方米及以上住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录。

徐州口头通知 8 月 1 日起取消限购 (来源: 广州日报 时间: 2014 年 7 月 29 日)

媒体从徐州房管局了解到, 自 8 月 1 日起, 在徐州市区购买商品住房不再提供限购查询证明, 签订并打印商品房买卖合同时不再需要输入查询证明号码。但是没有下发正式的文件, 仅仅是口头通知。

温州放开住房限购 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 7 月 30 日)

温州市住建委 29 日召开新闻发布会, 宣布温州放开住房限购政策, 在房屋交易登记时不再核查现有住房情况。在外温州人和新温州人在温州购房享受与温州市户籍居民同等待遇, 该政策在发布会后即开始实行。温州还将积极争取金融机构支持, 落实首套房贷款优惠。

石家庄放开限购 (来源: 广州日报 时间: 2014 年 7 月 30 日)

从 7 月 28 日起, 石家庄市的购房者购房不用再到房管部门开具《购房查询证明》。

宁波松绑楼市限购政策 (来源: 佛山日报 时间: 2014 年 7 月 31 日)

宁波市住建委在微博中称, 经研究, 从 7 月 31 日起, 购买宁波市各县(市)以及鄞州、北仑、镇海、高新区住房(含商品住房、二手住房), 不再需要提供家庭住房情况查询证明; 购买海曙、江东、江北中心城区套型在 90 平方米及以上商品住房, 不再需要提供家庭住房情况查询证明; 购买海曙、江东、江北中心城区二手住房的不再需要提供家庭住房情况查询证明。

中原观点:

据不完全统计, 限购政策进行不同程度调整的城市, 占原有 46 个限购城市数量的一半以上。楼市松绑限购呈现多米诺效应, 二三线城市效仿者众多, 除上海松绑豪宅预售证外, 暂没见其他一线城市有所动作。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。佛山自 2011 年以来，先后经历了两次的松绑失败。虽佛山上半年楼市整体欠佳，但五区分化明显，南海区成交量坚挺，三水、高明两区呈现明显的劣势，佛山中原认为，松绑限购或可在此两区试行。

政策要点 2:

今后内阳台都要付费了（来源：广州日报 时间：2014 年 7 月 25 日）

去年 12 月 19 日，住建部发布了国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》，该《规范》自 2014 年 7 月 1 日起实施。据悉，今后窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸（飘）窗，应按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积。在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。这意味着今后开发商将无法再以“飘窗全送”的方式进行营销，此外，今后开发商若在屋内设置阳台，再难以向购房者表示“面积赠一半”，而要全部纳入建筑面积内。

中原观点:

新版《规范》有利于开发商公平竞争，日后，开发商新建房屋必将进行户型结构的优化，对置业者而言也是有效的保障。但是“赠送面积”营销策划不再适用，开发商只能转变销售策略，置业者也得增加购房成本。

四、市政规划建设

焦点 1：“南庄大道”服务禅西高端产业（来源：南方都市报 时间：2014 年 7 月 9 日）

昨日，《南庄大道沿线功能规划定位研究》征求意见稿(下简称《意见稿》)出台，将南庄大道沿线分为三大区域进行“三旧”改造，力争将南庄大道打造为禅西高端产业的服务带。

点评:南庄大道作为南庄的主动脉，沿线的规划对南庄整体发展至关重要。对南庄大道的升级改造和定位的重新确立，连成网络发展，有益于产业的外拓，也是一个很好的发展机遇。

焦点 2：禅城绿岛湖拟投两亿建体育公园（来源：广州日报 时间：2014 年 7 月 15 日）

禅城绿岛湖拟投资约 2 亿元，在绿岛湖附近建一占地达 38 万平方米的左岸体育公园。佛山禅城左岸体育公园位于禅港路东侧，将分为儿童游乐区、自行车竞技区、水上运动区、休闲运动区四个区域。

点评:禅城绿岛湖片区目前处于发展中阶段，是崛起的新城，其相关配套尚没完善。投资建设体育公园，可完善、美化居住环境，有助于吸引购买力。

焦点 3：3 年 200 亿建成 31 条新道路（来源：佛山日报 时间：2014 年 7 月 22 日）

在城市升级 3 年行动中，南海在交通基础设施建设上累计投入近 200 亿元。截至今年 7 月，共建成道路 31 条，通车里程达 96.85 公里，总投资约 86 亿元，另有 16 个新建、拟建项目正在有序推进中，总投资额约 95 亿元。

点评:拓展道路网络资源链接线，可方便民众出行，在拓宽区域间的联动起到重要的促进作用，南海城市格局也可形成连片集聚发展效益，道路沿线土地价值也将会有进一步的提升。

焦点 4：核心产业驱动城市升值快车（来源：佛山日报 时间：2014 年 7 月 22 日）

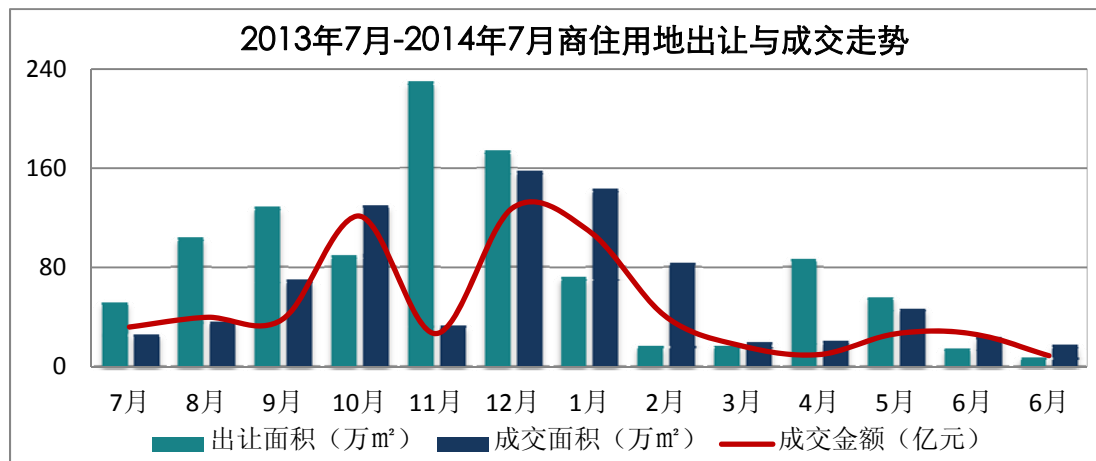
再过半个月，联东 U 谷·佛山南海国际企业港的招商中心将正式启用。这距离联东集团在丹灶镇成功竞得首期 117 亩土地的时间，还不到 3 个月。

点评:联东 U 谷项目是新型城镇化下的发展样板，整合并盘活了大片土地资源，也是新兴科技密集型产业载体的缩影，优化了人才与产业结构。总的来说，联东 U 谷项目可推动丹灶镇的城市价值更上一层楼。

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

下半年首月，佛山土地市场全面遇冷，出让、成交量价均处于年内新低。



(数据来源：各区国土局)

销售萎缩、楼市下行使房企预期转向，在土地市场中扮演主角的房企愈加谨慎，致使部分土地惨遭流拍，底价成交成为主旋律，政府不得不大幅放缓推地节奏。进入下半年的首月，佛山土地市场全面遇冷，出让、成交量价均处于年内新低。本月佛山全市仅出让 5 宗商住地，出让面积仅为 6.86 万m²，环比减少 5 成，同比减少超 8 成；成交方面，全市仅成交 6 宗地块，成交面积为 16.94 万m²，环比减少 29%；成交金额为 8.73 亿元，环比下跌超 6 成。从目前趋势看，下半年房企会持续保守态度，度量拿地，以加快销售为重点。

5.2 本月大型商住用地供求情况

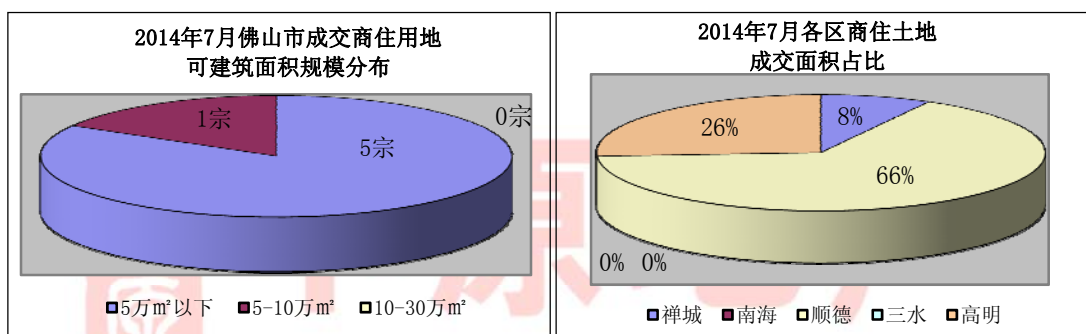
| 区域 | 交易 | | 出让土地 | | | 成交土地 | | | 流\停拍 (宗) |
|----|----|-----------------------|------|-----------------------|-----------|------|-----------------------|-----------|----------|
| | 宗数 | 面积 (万m ²) | 宗数 | 面积 (万m ²) | 成交金额 (亿元) | 宗数 | 面积 (万m ²) | 成交金额 (亿元) | |
| 禅城 | 2 | 2.13 | 1 | 1.37 | 2.07 | 0 | | | 0 |
| 南海 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| 顺德 | 2 | 3.13 | 4 | 11.16 | 6.06 | 2 | | | 2 |
| 三水 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| 高明 | 0 | 1.6 | 1 | 4.41 | 0.6 | 0 | | | 0 |

| | | | | | | |
|----|---|------|---|-------|------|---|
| 合计 | 5 | 6.86 | 6 | 16.94 | 8.73 | 2 |
|----|---|------|---|-------|------|---|

(数据来源: 各区国土局)

本月底价成交成市场主流, 顺德区流拍 2 宗 700 多 m² 小型商住地, 南海区连续 4 个月没有任何商住地块成交, 佛山土地市场可谓一片冷清。其中, 值得关注地块有禅城朝安地铁站西侧纯商服用地、陈村赤花吴家围商住地, 以及陈村顺联广场南侧商住地, 分别由星星地产、佛山雄泰投资、三盛宏业集团以底价竞得。成交的地块楼面价不高, 仅星星地块楼面价有 3020 元/m², 顺德区在 1000-2000 元/m², 高明区地块仅得 548 元/m²。

8 月份佛山全市将迎来招拍挂的地块寥寥可数, 或将创造近一年的成交最低点, 土地市场或将陷入一片冷清局面。



(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 6 宗, 其中成交可建面积均在 5 万 m² 以下的占 5 宗; 5-10 万 m² 的占 1 宗; 没有 10-30 万 m² 的大型地块成交。

各区商住土地成交面积占比分析: 顺德区为 本月土地成交大户, 总面积有 11.16 万 m², 占全市土地成交量的 66%; 高明与禅城两区均只有一宗地块成交, 南海、三水区没有地块成交。

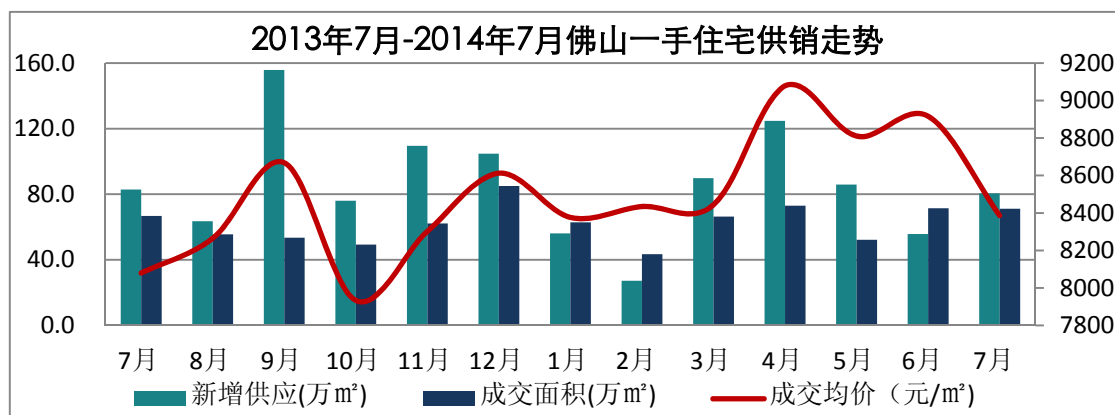
(备注: [附表 1《本月商住地块成交详细列表》](#))

[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

7月淡季不淡，紧追金三银四。全市共新增7200套新品，合计80.57万 m^2 ，共成交6947套新房，合计71.15万 m^2 ，均价为8386元/ m^2 。



7月佛山新房市场推新提速，不少楼盘也加大了促销走量的力度，纷纷刺激着购房者的眼球。虽然本月步入酷热的7月淡季，也适逢暑假、中元节与世界杯，市民对楼市关注度有所减弱，但是多地政府松绑限购，普罗大众对佛山放松限购也有所预期。在各种因素的博弈下，7月楼市淡季却进入恒温状态，成交平稳。部分房企在政策窗口期使用“价格”策略，拉扯楼价呈下行势头。

本月全市新增供应7200套新品，合计80.57万 m^2 ，环比增加44%；成交量与上月几乎持平，为71.15万 m^2 ，共有6947套，套数环比增加6%，表明本月中小户型面积产品成交占比有所提高；楼价下行6%，为8386元/ m^2 。

从存量来看，市场表现为供过于求。上半年楼市低迷，下半年销售压力加大，开发商急切在下半年开局月推盘回笼资金。但本月多地松绑限购，房贷利率却没放松，市民观望防线仍没放松。

下半年佛山楼市平稳开局，鉴于目前政策放松的预期已形成，预计8月份的成交量将会围绕佛山是否放松限购政策而亦步亦趋，保持调整态势。直至9、10月份，楼市将迎来一波反弹，“金九银十”局面有望得到支撑，市场再度走强。

6.2 佛山五区月度预售新增情况

7月新品供应提速，佛山楼市新增量共有80.57万m²，合计7200套。

| 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 | 1236 | 11.92 | 15% | 122% |
| 南海 | 4130 | 40.52 | 50% | 76% |
| 顺德 | 1029 | 18.70 | 23% | 56% |
| 三水 | 323 | 3.63 | 5% | -69% |
| 高明 | 482 | 5.80 | 7% | 56% |
| 合计 | 7200 | 80.57 | 100% | 44% |

（数据来源：各区房产监测网）

7月份的新增供应量环比增幅超4成，全市新增面积80.57万m²，共有7200套新品；除三水区努力去库存外，其余四区住宅新增均有明显的上行；依然以南海区供应为主，新货量占全市的5成，共计40.52万m²。市场以旧盘新推为主，刚性三房仍占主导地位，部分享受型如别墅产品也批量入市。下半年开局，随着放松限购的城市逐步扩围，市场氛围较前期稍有缓和，而且基于上半年楼市整体环境欠佳，下半年销售压力增大，开发商急切推盘回笼资金的意愿也越强，这是大部分房企7月淡季仍然逆势推盘的主因。

6.2.1 禅城区本月项目新增预售

禅城区本月共新增住宅1236套，合计11.92万m²，占全市的15%，排第三位；该区本月新房量增幅为五区最大，达122个百分点，有6个项目推售新货，以旧盘新推为主，如珑景花园、星星广场等，位居张槎的纯新欧盘百业洋尚也迎来首次推售。

（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 40.52 万 m^2 ，环比增加超 7 成，占全市的 50%，为全市第一大供应区域；全区共有 20 个项目推售新货，主要集中在狮山罗村区域，老盘新推为主；供应产品以 2-4 房刚需洋房为主，其中依岸康堤、依云曦城、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 9 个项目推出新货，共新增面积 18.7 万 m^2 ，占全市的 23%，位居第二位。面积环比增加 56%；供应产品仍以 3、4 房为主，有向大户型转变的趋势；纯新盘颐澳花园开始推售 90-112 m^2 三四房、乐从星际半岛花园入市 5 房以上别墅产品。

（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 3 个项目入市新品，合计 3.63 万 m^2 ，占全市 5%，环比减少 69%，是全市供应最低的区域，也是全市新增量唯一有减量的区域；仅有时代廊桥花园、美尚选、千叶花园三个项目上市新品，其中千叶花园大举量推出 4 座楼宇。

（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

高明区仅 2 个项目有新货入市，新增供应面积为 5.8 万 m^2 ，排第四位；面积环比增加 56%，仅占全市 7%；有新推售的项目是天汇湾、美的西海岸花园。

（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 | 849 | 8.53 | -3% | -13% | 9799 | -1% | 0% |
| 南海 | 2816 | 28.05 | -12% | 46% | 10146 | -3% | 9% |
| 顺德 | 1945 | 20.50 | 2% | -22% | 7269 | -6% | -2% |
| 三水 | 971 | 9.90 | 92% | 37% | 5718 | -8% | -11% |
| 高明 | 366 | 4.17 | -27% | -2% | 5484 | 5% | -1% |
| 全市 | 6947 | 71.15 | 0% | 7% | 8386 | -6% | 4% |

(数据来源: 各区房产监测网)

尽管7月份为楼市过渡期和备货期,但楼市淡旺季区分已不明显,在供应旺盛的情况下,激发部分刚性需求顺利释放,楼市交易量平稳,楼价却有结构性的下行调整。全市成交71.15万m²,与上月几乎持平,价格为8916元/m²,同比下跌6%;整体呈现量稳价跌的态势,淡季不淡的特征越发明显。

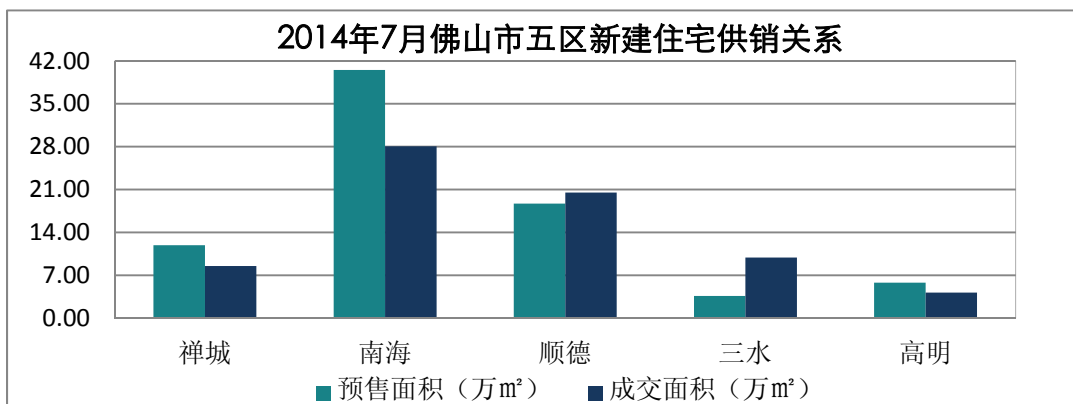
从各区成交面积来看,禅城、顺德市场表现理想,成交平稳,三水区有大范围的销售回暖,南海、高明两区却有不同程度的减量;其中禅城区成交8.53万m²,环比微减3%;南海区依然蝉联五区榜首,成交量减少12%,有28.05万m²;顺德区以20.5万m²尾随,环比微增1%;三水区成交量显著增加92%,成交9.9万m²;高明区位居五区末位,成交4.17万m²,环比减少27%。从同比数据可看出,禅城、顺德两区市场表现不及去年同期,南海、三水区有较大幅度的提升,高明与去年同期持平。

价格方面,除高明区外,其余四区均有下行调整;禅城区整体楼价保持平稳,为9799元/m²,环比仅微跌1%;南海、顺德部分项目让利出售,价格分别下跌3%、6%,分别为10146元/m²、7269元/m²;三水区则以价换量,为5718元/m²,环比下滑8%;高明区楼价则逆势上涨5%,为5484元/m²。另,南海区楼价为本月同比唯一上涨的区域,表明随着南海区区域竞争力的不断增强及城市化进程的高速发展,改善与投资性需求趋势明显上升。

上半年楼市不顺已成定局,下半年开局平稳渡过。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,本月全国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、南海、高明三区供过于求，顺德、三水两区供不应求。

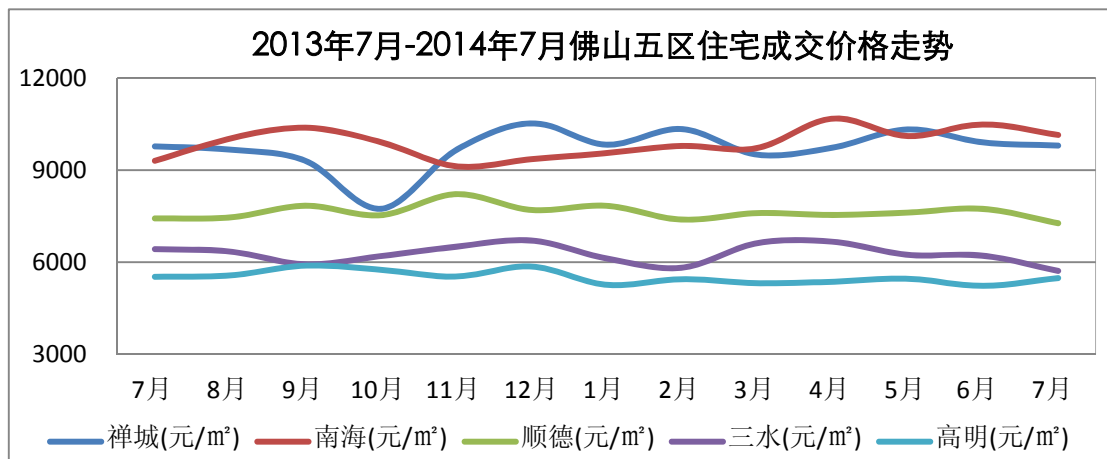


(数据来源：各区房产监测网)

从供需情况来看，禅城、南海、高明三区供过于求，顺德、三水两区供不应求。禅城、南海、高明三区6月份新货有不同程度的减量，而且7月份受全国地方政策放松等利好消息的鼓动，观望放松，采取“走货为先”策略，但有效的购房需求不足；顺德区供需比为91%，接近平衡；三水区一手房供应受制，但成功去库存。

6.3.1.2 五区月度成交价格走势

从佛山五区住宅成交价格走势可以看出，楼市价格渐趋理性，上下波动幅度不大。



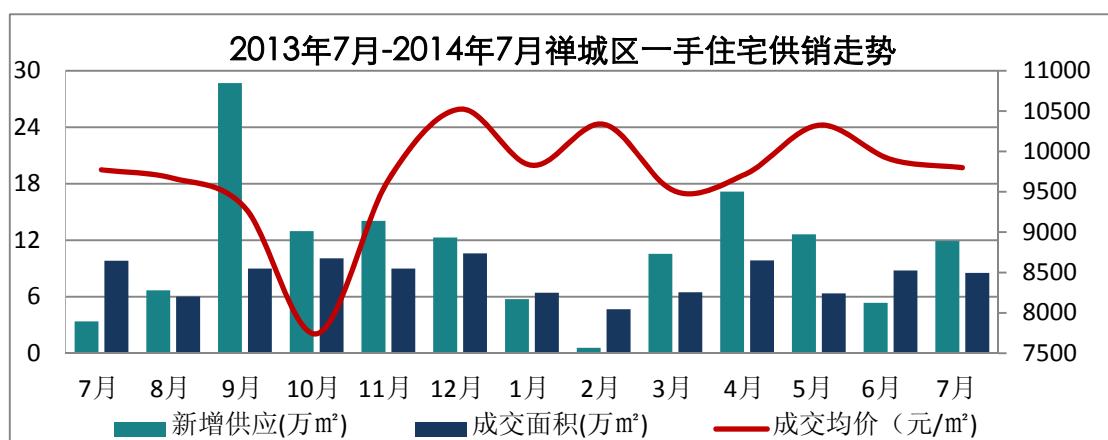
(数据来源：各区房产监测网)

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，不排除个别区

价格有适度调整，但整体维持平稳。禅城区中低价产品成交平稳，南、顺两区部分项目让利出售，三水区以价换量，高明区为本月楼价唯一上涨的区域。从上图可以看出，三水、高明两区价格线远低于禅南顺三区，目前两区受交通、置业者的购房心理影响，楼价处于价格“洼地”。

6.3.2 禅城区月度供求走势分析

7月禅城楼市新货剧增，量价平稳。全区共新增1236套新品，合计11.92万 m^2 ，成交849套产品，共8.53万 m^2 ，均价9799元/ m^2 。



（数据来源：禅城区房产监测网）

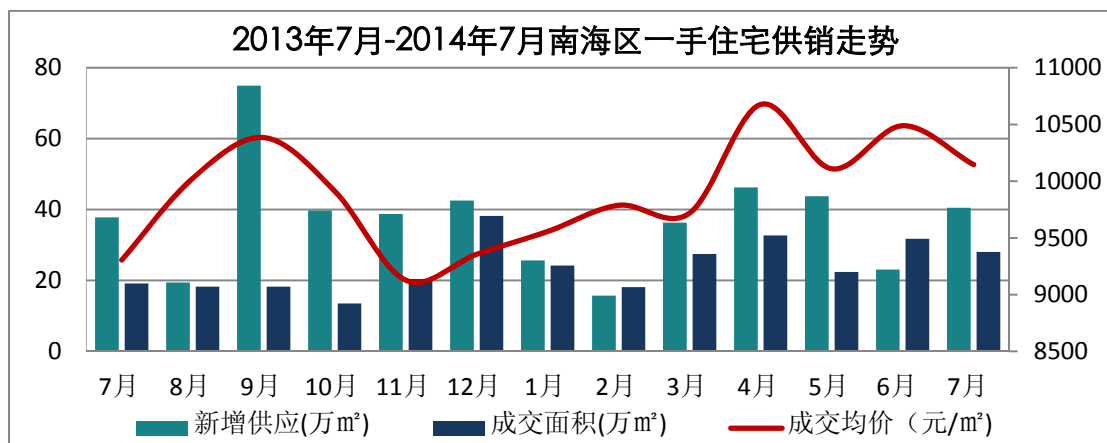
7月份禅城新增市场止跌反弹，入市量明显增加，共有11.92万 m^2 ，环比激增122%，6月份全面消化库存，禅城开发商急于入市新品，以丰富购房者的选择；禅城楼市2014年下半年平稳开局，区域内中低价楼盘大量的供应并成交，以致整体市场供过于求、量价平稳；成交量为8.53万 m^2 ，环比微跌3%，成交价格为9799元/ m^2 ，环比仅下行1%，强劲的刚需是支撑禅城楼市平稳发展的主要原因。

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。其中，九鼎国际城回迁房集中签约，网签83套，价格低至5000元/ m^2 ；万科城项目7271元/ m^2 的均价十分切合刚性市民的需求，销售良好，共签约77套产品；目前在清尾货的智博丽海花园项目网签57套，价格低至7657元/ m^2 ；两单价过万的东海银湾豪园和禅城绿地中心分别网签56套、53套；其余项目网签量均在50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

7月南海楼市供过于求, 供求量继续蝉联五区榜首, 虽成交价格破万, 但成交量减量明显。全区共新增4130套新品, 合计40.52万 m^2 , 成交2816套产品, 共28.05万 m^2 , 均价为10416元/ m^2 。

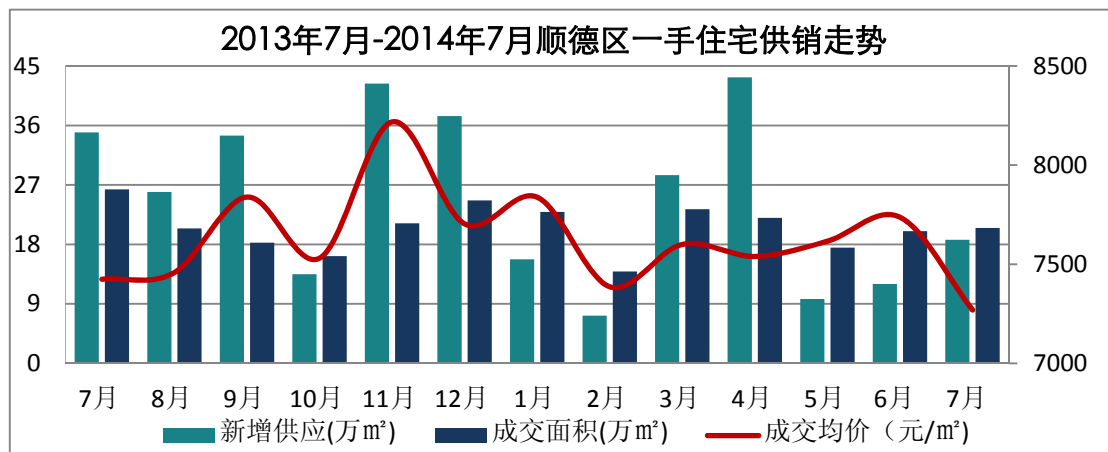


(数据来源: 南海区房产监测网)

南海区7月淡季新增市场有大赶金三银四红五旺季之势, 全区新增量合计有4130套, 共40.52万 m^2 , 环比增加76%, 尽管7月份为楼市过渡期和备货期, 但楼市淡旺季区分已不明显, 南海区不少住宅仍相继入市新品, 或为“金九银十”蓄势; 进入酷暑的7月, 迎来暑假、中元节与4年一度的世界杯, 市民对楼市的关注度减弱, 虽新货剧增但仍没能成交撬动成交量, 一手楼市仅成交28.05万 m^2 , 环比减少12%, 但同比增加46%; 镇街刚性项目成交平稳, 桂城核心区域部分品牌项目低开高走, 拉扯全区价格环比下跌3%, 为10416元/ m^2 。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, 价格依旧处于万元高位。

6.3.4 顺德区月度供求走势分析

7月顺德新房供不应求，成交平稳，楼价为年内最低值。全区新增1029套新品，合计18.7万m²，共成交20.5万m²，均价为7269元/m²。



(数据来源：顺德区房产监测网)

7月顺德新增市场节节高升，但相比金三银四的高增量仍逊色不少，全区共新增1029套新品，合计18.7万m²，虽然环比增加56%，但是纵观全年的新货供应走势，仍低于25万m²的月均增量，开发商或为“金九银十”蓄势；刚需新品批量入市、部分项目让利抢客及充裕的房源刺激购房者眼球，支撑楼市交易继续稳步上升，本月一手住宅共成交20.5万m²，环比微增2%，同比减少22%；金都名苑低价回迁房集中签约，致使区域楼价结构性环比下跌6%，为7269元/m²，是年内最低的月度价格；本月顺德区供不应求、量稳价跌。

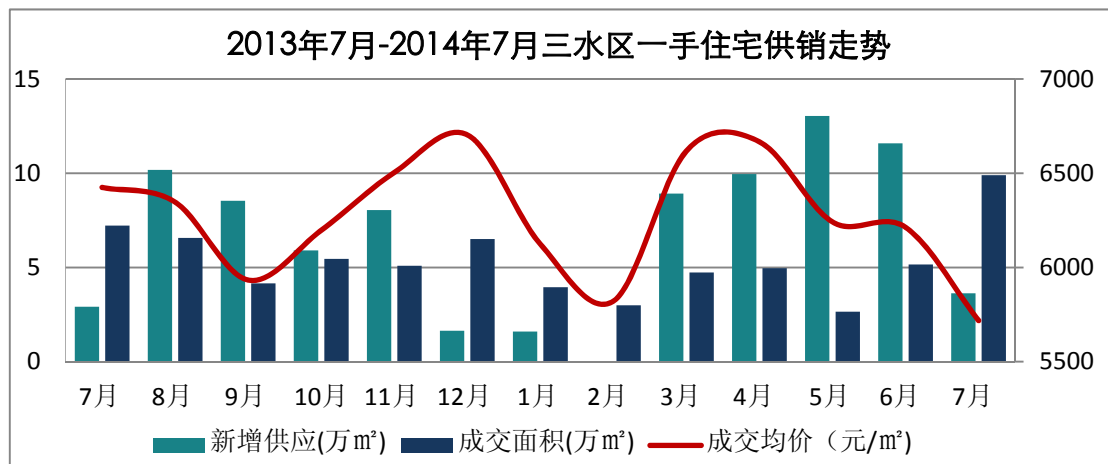
从镇街签约数据来看，仍以一线镇街为支撑；其中，容桂镇街表现强劲，因金都名苑低价回迁房迎来集中签约潮，支撑网签量稳居榜首位置，共签约8.2万m²，均价为4639元/m²；其次是大良，共签约3.6万m²，均价为7433元/m²；乐从以签约量3.31万m²，均价为8807元/m²，位居第三位；其余镇街网签量均在3.0万m²以下，以往受关注度较少的勒流、龙江、均安等镇楼盘，依然不见起色，签约量均在0.8万m²以下。

(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

三水楼市以价换量，成交量达年内峰值，但楼市价格跌至谷底，新货供应萎缩。全区新增 323 套新品，合计 3.63 万 m²，共成交 971 套，合计 9.9 万 m²，均价 5718 元/m²。

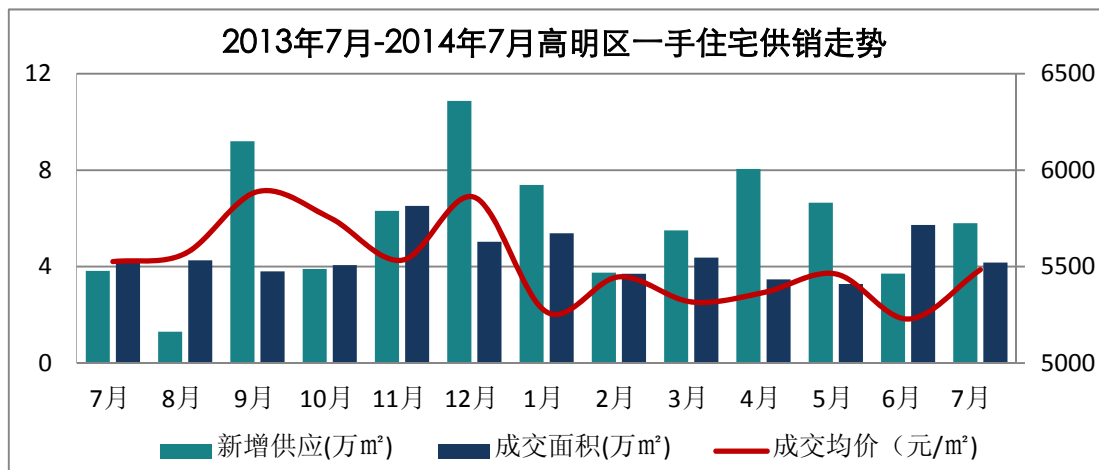


（数据来源：三水区房产监测网）

三水区7月份新增供应量缩水约7成，跌至仅得3.63万m²，为本月新增量唯一有下降的区域，自金三起，供远大于求，在目前地方调控来袭及佛山是否松绑限购交织的市场环境下，三水区许多项目选择谨慎入市；三水楼市成交市场连续两月一改平日低调风格，成交量节节高升，且增量幅度为全市最大的区域，共成交9.9万m²，环比增加超9成，也是年内最高的月度成交量，刚需快销产品为楼市成交回升提供动力，在现金为王的 market 环境下，以价换量促销策略也对成交回升起到促进作用；房价自4月冲高后，持续多月下行趋势，本月为年内最低的月度房价，低至5718元/m²，环比下行8%，为五区价格下跌幅度最大的区域，主要受时代廊桥花园、雅居乐雍景园等刚性项目销售向好所影响；本月三水区整体呈现供不应求、量升价跌的态势。

6.3.6 高明区月度供求走势分析

高明楼市供过于求，成交量跌幅为五区最大，成交价格升幅同样为五区最大。全区共新增 482 套新品，合计 5.8 万 m^2 ，共成交 366 套，合计 4.17 万 m^2 ，均价 5484 元/ m^2 。



(数据来源：高明区房产监测网)

美的西海岸项目的大举量入市，助推高明区域新增量走高，全区新增量合计有 482 套，共 5.8 万 m^2 ，虽环比增加 56%，但仅可达到 5.87 万 m^2 的月均新增量水平，整体供应形势依旧严峻；本月多地松绑限购，虽然市场政策环境已发生明显利好转向，但鉴于高明楼市发展相对落后，市民仍在观望，对市场成交的带动作用有限，以致本月高明楼市仅成交 4.17 万 m^2 ，环比减少 27%，为五区跌幅最大的区域；楼价却与成交量表现大相径庭，在其余四区楼价一面倒的情况下逆势环比上涨 5%，为 5484 元/ m^2 ，因以本土刚性居民购买自住居多，成交价格与禅南顺三区仍有一段差距；整体呈现供过于求，量跌价升。

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 |
|----|-------|-------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---|-------------------------------------|---------------|
| 1 | 新鸿基泷景 | 7月12日 | 1座 | 88、110、145、 160 m ² 二三房 | 148套 | 9300元/m ² 毛坯 | 登记2万抵2万， 开盘98*99折，7天 内准时签约99折 | 33% |
| 2 | 富丰新城 | 7月13日 | 10座 | 58-88 m ² 一至三房 | 168套 | 11000 元/m ² 毛坯 | 开盘99*98折，7天 内准时签约再减 5000元优惠 | 64% (销控表) |
| 3 | 百业泮尚 | 7月26日 | 6座 | 72、88、90、 109 m ² 二三房 | 44套 | 7600元/m ² 毛坯 | 98*98*99 | 65% (销控表) |
| 4 | 时代倾城 | 7月26日 | 1、2、9、 10、12座， 并加推11 座02单位 | 82、92、102、 118 m ² 三四房 | 325套 | 8033元/m ² 带 1600元/m ² 精装 | 电商1万抵3万， 开盘98折，团购98 折，按时签约99折 | 94% (销售口径) |



七、开发商动态

| 发展商 | 2014年5月 | | 2014年6月 | | 环比增长 | |
|-----|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|------|------|
| | 销售面积 (万m ²) | 销售金额 (亿元) | 销售面积 (万m ²) | 销售金额 (亿元) | 销售面积 | 销售金额 |
| 万科 | 122.9 | 145.4 | 174 | 193.9 | 42% | 33% |
| 保利 | 97.92 | 122.21 | 118.99 | 165.21 | 22% | 35% |
| 招商 | 17.17 | 25.71 | 20.73 | 35.74 | 21% | 39% |
| 金地 | 21.2 | 26.2 | 35.7 | 43.3 | 68% | 65% |
| 中海 | 59 | 105.05 | 118.3 | 169.7 | 101% | 62% |
| 碧桂园 | 132 | 83.2 | 120.5 | 90.5 | -9% | 9% |
| 雅居乐 | 35 | 32.5 | 64.4 | 52.1 | 84% | 60% |
| 恒大 | 186.6 | 118.2 | 157 | 131 | -16% | 11% |

(数据来源: 各上市公司财务报表; 备注: 中海金额为港币)

时代地产: 时代地产7日晚发布公告, 宣布向峰堡及世界银行附属之合营公司发行3.88亿港元年息8%的可换股债券, 以提升公司资金基础。

碧桂园集团: 碧桂园发布截至今年6月的未经审核营运数据, 今年上半年实现合同销售金额约584.2亿元, 合同销售建筑面积约879.3万平方米, 根据碧桂园年初宣布的1280亿元年度销售目标计算, 上半年已完成目标的45.64%。

雅居乐集团: 雅居乐地产公布其上半年业绩, 216.7亿元的销售额, 同比增长达到了34.2%, 而华南区更是以逾110亿元销售额占据半壁江山以上, 在佛山等城市, 雅居乐地产加大让利幅度, 以价换量的整体策略在上半年颇为奏效。

绿地集团: 7月7日, 美国《财富》杂志正式公布2014年世界500强企业名单, 绿地集团以2013年实现销售收入410亿美元(2522亿元人民币)的业绩连续第三年入围世界500强榜单, 位列268位, 排名较去年上升了91位, 上升幅度排列全球第八, 中国第六。

越秀地产：越秀地产发布公告显示，今年1月-6月，合同销售金额约人民币106.30亿元，同比上升23%，合同销售面积约83.56万平方米，同比上升35%。累计合同销售金额约占2014年合同销售目标人民币220亿元的48%。

富力地产：《财富》杂志（中文版）发布了2014中国企业500强排行榜，富力地产以第144位上榜中国500强企业，排位较去年更大幅跃升。

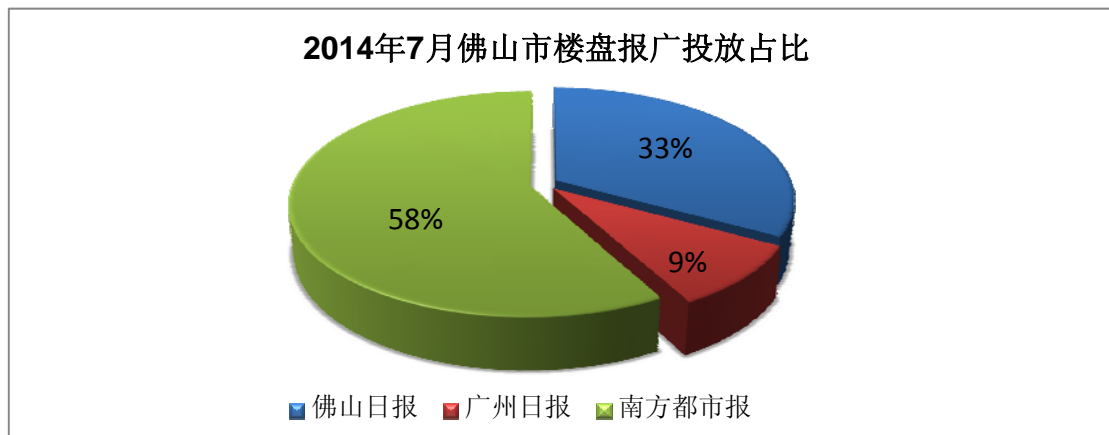
万达集团：万达掌门人王健林发布万达集团半年报时称，要尽快把万达电商推向市场，并要砸下50亿元。7月中旬，万达集团于官网公布了上半年营收数据，商业地产、高级酒店、文化旅游、连锁百货等主要产业均超额完成上半年目标。6月27日晚，南海万达广场举办了商业亮灯仪式，并邀请到周华健、汤宝如、洪卓立、钟舒漫、东山少爷等华语歌坛明星到场。万达广场开业前造势不断。



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)

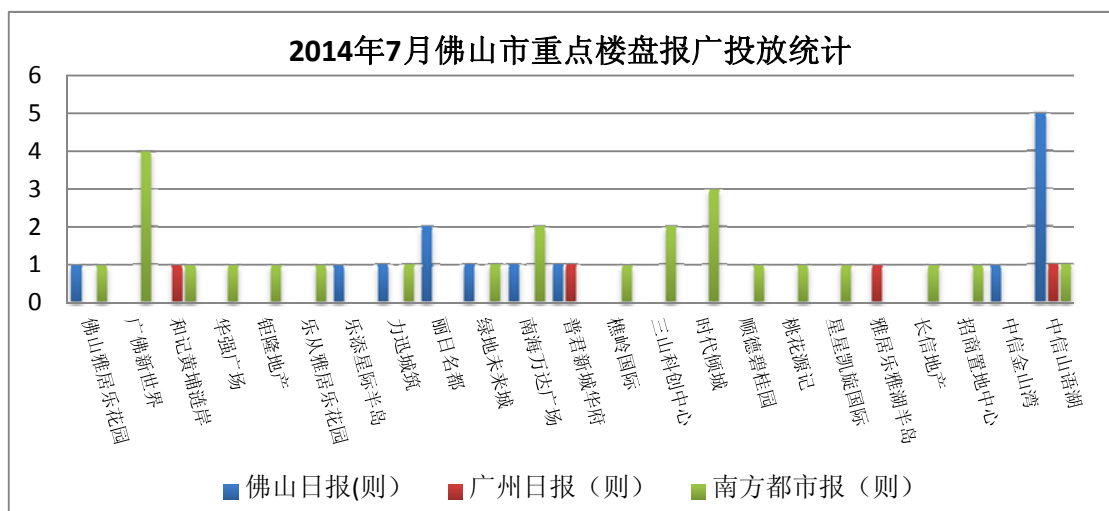
8.2.1 本月南方都市报投放剧增, 广州日报投放有所回落, 南方都市报投放相对落后。



(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 25 则, 占全市报广投放量的 58%; 佛山日报尾随, 投放有 14 则, 占全市报广投放量的 33%; 广州日报有 4 则, 占比为 9%。

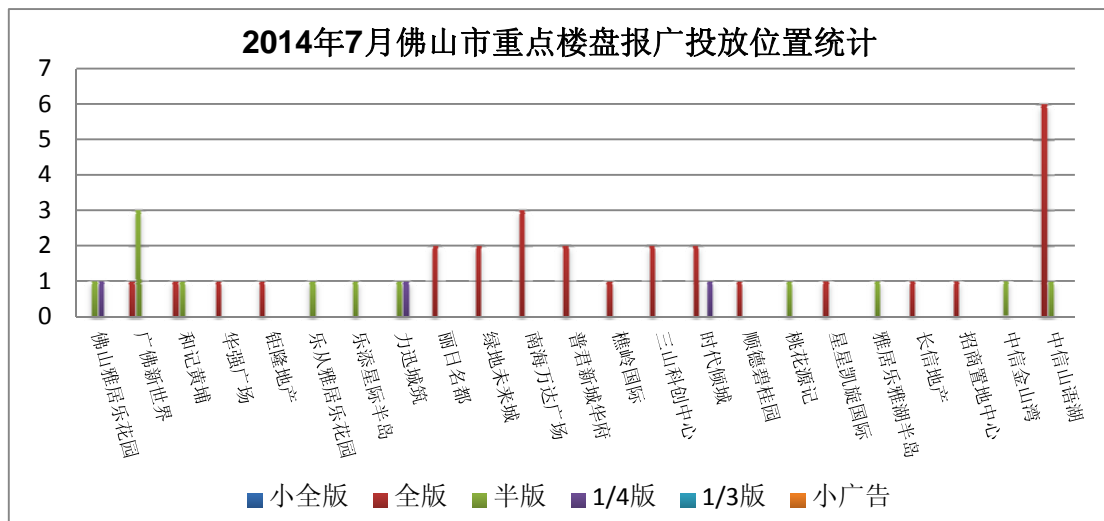
8.2.2 地产开发商本月投放报广量有所上行。



(数据来源: 监控报广)

本月地产开发商报广投放量为 43 则，环比增加 2 个，全市有 23 个楼盘项目投放报广，环比增加 4 个。

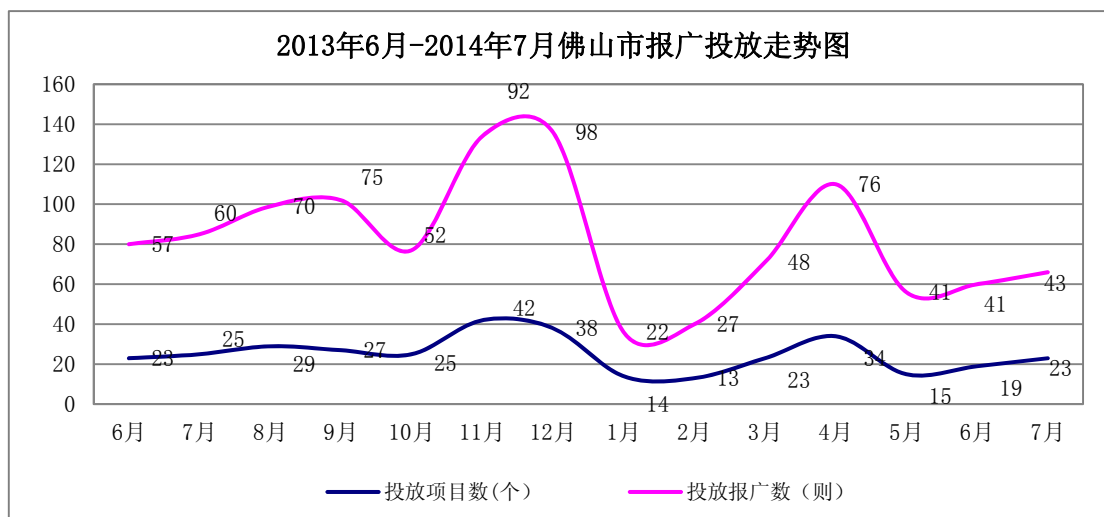
8.2.3 开发商本月投放报广位置以全版为主，部分半版。



(数据来源: 监控报广)

本月开发商报广投放全版有 28 则，环比增加 1 则；投放半版有 12 个，环比增加 4 则；投放 1/4 版有 3 则，环比增加 1 则；本月没有投放 1/3 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 43 则，环比上升 2，同比减少 17 则；投放项目数为 23 则，环比增加 4 个，同比减少 2 个。楼市平稳，开发商逐步探市，加大报广投放力度，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 7 月份佛山市报广投放一览

（备注：附表 11《7 月份佛山市报广投放一览表》 附后）

（完）

