

佛山市 2011 年上半年房地产市场报告

免 责 申 明

本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。

1.市场综述	2
2.宏观经济概况.....	2
3.行业发展概况.....	2
3.1 行业政策盘点.....	2
4.市场表现	5
4.1 一级市场.....	5
4.2 二级市场.....	8
4.3 三级市场.....	12
5. 总结展望	13



1. 市场综述

一级市场: 2011年上半年,佛山市土地市场共供应各类型用地112宗,总供应用地面积433.69万平方米,其中商住类用地供应58宗,共118.6万平方米;共成交各类型用地121宗(其中包括10年年末公告于11年年初成交的土地),总成交用地面积439.45万平方米,总成交金额130.04亿元,其中商住类用地成交64宗,总成交面积209.85万平方米,总成交金额121.82亿元。

二级市场: 2011年上半年,佛山全市新增住宅预售许可证共318个,总批售住宅套数34632套,总批售住宅面积379.36万平方米;一手住宅成交面积397.99万平方米,环比下降9.9%,同比上涨17.2%;成交总金额为327.04亿元,环比下降3.5%,同比上升34.6%;成交均价为8217元/平方米,环比上涨7.1%,同比上涨14.8%。

三级市场: 2011年上半年,佛山市二手房市场共成交15296套,同比去年上半年减少25.9%,成交总面积183.55万平方米,同比减少26.6%。

总的来讲: 2011年上半年佛山楼市受限购令等调控政策影响,市场观望气氛浓厚,成交低迷,但由于1-3月限购出台前的成交小高潮,在一定程度上带动了全市上半年成交量,成交均价高位调整。

2. 宏观经济概况

(1) **工业生产持续平稳增长。** 1-5月累计,全市规模以上工业(以下口径相同)完成工业增加值1490.28亿元,比上年同期增长16.5%;完成工业总产值6569.36亿元,增长20.0%。

(2) **固定资产投资保持两位数增速。** 1-5月累计,全市固定资产投资完成615.11亿元,比上年同期增长11.8%,与1-4月比增幅下降1个百分点。房地产开发投资增长较快,商品房销售情况良好。全市房地产开发投资完成投资223.80亿元,增长38.5%。全市商品房销售额273.97亿元,增长40.7%;商品房销售面积336.50万平方米,增长21.0%。

(3) **消费市场运行良好。** 1-5月累计,全市实现社会消费品零售总额775.81亿元,比上年同期增长18.1%。城乡市场消费品零售保持较快增长。城镇实现零售额542.36亿元,增长18.6%;农村零售额233.45亿元,增长16.9%。

(4) **财政收入增加。** 1-5月累计,全市地方财政一般预算收入143.55亿元,比上年同期增长30.22%,财政一般预算支出136.23亿元,增长25.44%。

(5) **金融形势平稳。** 5月末,全市金融机构本外币存款余额8615.80亿元,比年初增长1.8%。其中,城乡居民储蓄存款余额4473.69亿元,比年初增长0.3%;贷款余额5228.14亿元,比年初增长7.4%。

(6) **居民消费价格持续上涨。** 1-5月累计,全市居民消费价格总水平同比上涨4.9%,涨幅比1-4月累计扩大0.1个百分点。其中,食品类价格上涨11.2%,医疗保健及个人用品类价格上涨5.9%,居住类价格上涨5.0%,娱乐教育文化用品及服务类和家庭设备用品及维修服务类价格上涨1.8%,烟酒及用品类价格上涨1.6%,交通及通信类价格下降0.9%,衣着类价格下降3.9%。

3. 行业发展概况

3.1 行业政策盘点

2011年1月26日,国务院办公厅发布1号文《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(简称“国八条”),提出“明确房价控制目标、更大范围更加严厉的限购政策”等一系列政策,拉开了2011年进一步加强房地产市场调控的大幕。

随后38个重点城市出台新一轮“限购令”,600多个城市公布房价控制目标,上海、重庆两市试点房产税,伴随着存款准备金率、利率的继续上调,住房转让营业税征收更加严厉,行政、经济手段在一季度全面升级和深化。另外,各地签订“军令状”,考核问责机制的建立等措施将确保1000万套保障性住房建设任务完成。

3.1.1 土地政策

【政策名称】: 关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知

【发布时间】: 2011-2-5

【制定单位】: 国土资源部

【主要内容】：明确 2011 年重点任务和基本要求：稳供应、保民生；控价格、防地王；严监管、促开发。以保障性安居工程建设所需用地为重点，及时编制公布城市住房用地供应计划并认真实施，确保 2011 年 1000 万套保障性安居工程建设任务落地，确保保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地不低于住房建设用地总量的 70%，确保城市住房用地供应计划总量不低于前 2 年年均实际供应总量；“控价格、防‘地王’”，坚持招标投标挂牌出让制度，进一步完善供地政策，充分发挥土地政策惠民生、稳预期、注重社会效应最大化的管控作用，严防出现高价地，坚决杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高价的情况，增加公共租赁住房 and 中小套型限价商品住房供地，促进房价合理回归；“严监管、促开发”，加强住房建设用地全程监管，实时跟踪土地开发利用情况，加大清理查处违法违规违约行为力度，严厉打击囤地炒地，确保闲置土地及时依法依规处置到位，促进住房用地按期依规开发利用。**做好 2011 年住房用地供应计划编制公布和实施工作**，各地要认真总结分析 2010 年住房用地计划编制实施工作中存在的问题和原因，抓紧编制 2011 年住房用地供应计划，进一步优化布局，落到拟供地块。**切实保证保障性安居工程用地的供应**，部决定今年对保障性安居工程建设用地总量、各类房地供应计划和新增建设用地指标在住房用地供应计划中实行单列。**坚持完善招拍挂供地政策**，各地要进一步统一思想，明确要坚持招标投标挂牌制度和公开公平公正竞争原则，要根据中央调控政策要求，进一步完善供地政策，遏制非理性竞争推动地价上涨，促进房价地价合理调整。**加强对囤地炒地、闲置土地的监测和查处**，各级国土资源主管部门要尽快完善土地市场监测监管网络系统，配备专人负责，制订落实加强监管工作制度，落实项目开工申报制度，及时实施网上排查和实地核查，对发现的囤地炒地、闲置土地及其它违法违规用地行为，坚决依法依规严肃查处，实现监测监管查处常态化。

【政策名称】：2011 年全国住房用地供应计划公告

【发布时间】：2011-5-11

【制定单位】：国土资源部

【主要内容】：2011 年全国住房用地计划供应 21.8 万公顷，其中，保障性安居工程用地和中小套型商品房用地 17.13 万公顷，占住房用地供应计划的 78.6%，比去年提高 2 个百分点。计划供应保障性安居工程用地占住房用地供应计划的 35.5%，与 2010 年实际供地（3.24 万公顷）相比，增加 138.9%。

【政策名称】：关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知

【发布时间】：2011-5-13

【制定单位】：国土资源部

【主要内容】：各级国土资源管理部门要切实做到保障性安居工程用地应保尽保、及时供应；严格控制保障性安居工程建设标准，以有限的土地资源增加住房有效供应；严禁擅自利用农村集体土地兴建公共租赁住房；各地要严格执行国务院《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》，坚决制止乱占滥用耕地的建设行为，未经国土资源部批准，一律不得利用农村集体建设用地建设公共租赁住房；严格规范企业利用自用土地兴建保障性住房行为；坚决制止和严肃查处“小产权房”等违法违规行为。

【政策名称】：关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见

【发布时间】：2011-5-13

【制定单位】：国土资源部

【主要内容】：积极发挥招拍挂市场配置土地资源中的作用，完善商品住房用地预申请制度、土地交易平台、土地出让合同，积极探索招拍挂出让方式创新，保持地价平稳合理调整。为进一步落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）的要求，完善招拍挂的供地政策，加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用，现提出以下意见。**正确把握土地招拍挂出让政策的调控作用；完善住房用地招拍挂计划公示制度；调整完善土地招拍挂出让政策；大力推进土地使用权出让网上运行；完善土地招拍挂出让合同。**

3.1.2 金融信贷政策

【政策名称】：关于调整个人住房转让营业税政策的通知

【发布时间】：2011-1-27

【制定单位】：财政部、国税总局

【主要内容】：个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、

开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发[2005]26号)、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》(国税发[2005]89号)和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172号)的有关规定执行。

【政策名称】: 关于做好住房金融服务加强风险管理的通知

【发布时间】: 2011-3-8

【制定单位】: 银监会

【主要内容】: 银行业金融机构坚决贯彻落实国家房地产宏观调控政策,按照差别化住房信贷政策以及当地行政限购规定办理业务,并根据风险状况合理确定首付比例、贷款利率等。银行业金融机构已与借款人签订不可撤销的书面合同,且该合同已发生法律效力,必须按照合同约定及时发放个人住房贷款。各银行业金融机构要坚决贯彻落实国家房地产宏观调控政策,继续做好住房金融服务。要从维护自身声誉、履行法律责任和社会责任的高度出发,妥善处理个人住房贷款中出现的问题和纠纷。

3.1.3 行业政策

【政策名称】: 住宅销售价格统计调查方案

【发布时间】: 2011-2-16

【制定单位】: 统计局

【主要内容】: 商品房直接选取网签数据,二手房的数据选取要求反映市场75%以上的成交,主要提供涨跌幅指数,反映实际变化;调查范围继续落实在国家调控要求严格控制价格的70个大中城市。

【政策名称】: 商品房销售明码标价规定

【发布时间】: 2011-3-16

【制定单位】: 发改委

【主要内容】: 从5月1日起商品房销售实行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。商品房销售价格明码标价对外后,可以自行降价,打折销售,但涨价必须重新申报备案。

【政策名称】: 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知

【发布时间】: 2011-3-16

【制定单位】: 发改委

【主要内容】: 从5月1日起,降低和规范住房交易手续费、施工图设计审查费、部分行业环境影响评价收费和招标代理服务费等收费标准和行为。此外廉租住房、公共租赁住房等也将免收租赁手续费;限价商品住房、棚户区改造安置住房等保障性住房转让手续费在现行收费标准的基础上减半收取,执行与经济适用住房相同的收费标准。

【政策名称】: 关于贯彻国务院房地产调控政策进一步促进佛山市房地产市场平稳健康发展的通知

【发布时间】: 2011-3-18

【制定单位】: 佛山市政府

【主要内容】: 确定佛山市2011年新建住房价格涨幅不高于本年度GDP增长速度的控制目标;在全市范围内实施限购令,原则上对已有1套住房的佛山户籍居民家庭和能够提供在佛山1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非佛山户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的佛山户籍居民家庭和拥有1套及以上住房的非佛山户籍居民家庭、无法提供1年以上在佛山纳税证明或社会保险缴纳证明的非佛山户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房

【政策名称】: 关于积极参与保障性住房开发建设有关事项的通知

【发布时间】: 2011-4-2

【制定单位】: 国资委

【主要内容】: 要求中央企业积极参与保障性住房开发建设,加强与地方政府有关部门的沟通,争取地方政府的支持,在地方政府的领导下,按照市场化运作方式,通过多种途径参与保障性住房开发建设。按照国务院的有关部署,地方政府是落实和推进保障性住房建设的主体。有关中央企业要及时收集掌握地方政府在保障性住房方面

的规划、进度安排、项目资料和政策支持等信息，加强与地方政府有关部门的沟通，争取地方政府的支持，在地方政府的领导下，按照市场化运作方式，通过多种途径参与保障性住房开发建设。在保障性住房开发建设中，要始终树立“质量第一”的意识，强化对开发建设各个环节的过程管理，控制工程造价，保证工期，切实防止质量安全事故的发生。

【政策名称】：佛山市公共租赁住房建设和管理暂行办法的通知

【发布时间】：2011-4-26

【制定单位】：佛山市政府

【主要内容】：不同类型的公租房对不同群体实施级差化租金，但标准不得高于周边市场租金水平。各区的公租房，将由各区物价局会同财政局、国土城建和水(利)务局统筹考虑保障对象的承受能力、市场租金水平以及公共租赁住房区位条件和建设管理成本等综合因素确定，报区政府批准后向社会公布。租金标准原则上每年公布一次，各区可根据实际情况进行调整。

同时，双方将签订租赁合同，合同将采用由省住房和城乡建设厅统一制订的租赁合同文本，原则上一个租期为三年。合同期满后承租人经审核仍符合规定条件的，可以申请续租。

另外，公共租赁房将实行强化退出管理。合同期满后，如果承租人不再符合保障条件，应及时向出租人报告并且退出。

【政策名称】：关于加强保障性安居工程质量管理的通知

【发布时间】：2011-5-18

【制定单位】：住建部

【主要内容】：建立工程项目审批“绿色通道”，把保障房建设成节能省地型环保工程，严格按照法定程序报批建设，严格执行工程质量管理的法律法规，全面落实保障性安居工程质量责任。

【政策名称】：关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知

【发布时间】：2011-5-24

【制定单位】：住房和城乡建设部、财政部

【主要内容】：切实加大地方公共预算用于保障性安居工程资金规模，确保住房公积金增值收益、土地出让收益按规定用于保障性安居工程，全面落实保障性安居工程建设和运营涉及的各项税费优惠政策，创新财政支持公共租赁住房建设和运营方式，加快各类保障性安居工程资金预算执行进度。

【政策名称】：关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知

【发布时间】：2011-6-9

【制定单位】：发改委

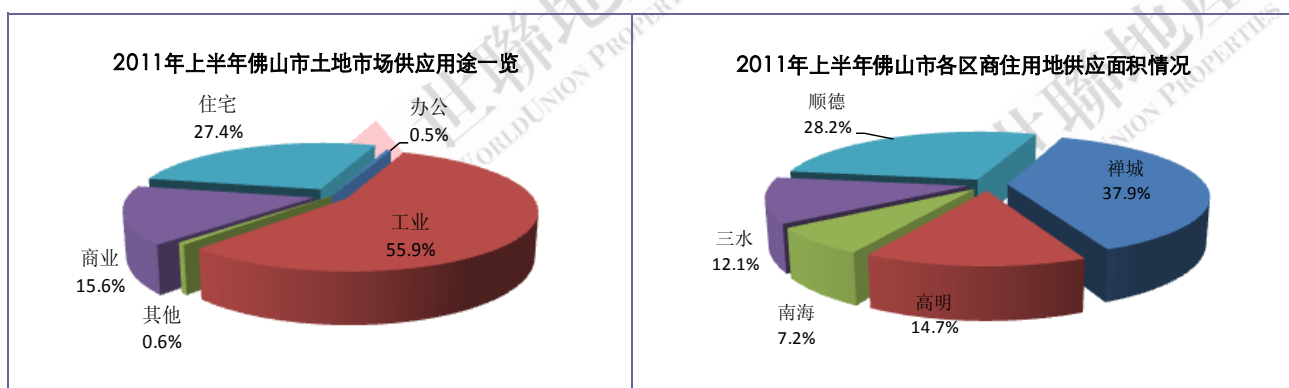
【主要内容】：地方政府投融资平台公司发行企业债券应优先用于保障性住房建设；支持符合条件的地方政府投融资平台公司和其他企业，通过发行企业债券进行保障性住房项目融资。

4. 市场表现

4.1 一级市场

4.1.1 土地供给：工业用地过半

2011 年上半年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共供应各类型用地 112 宗，总供应用地面积 433.69 万平方米。



【数据来源：佛山市各区国土局】

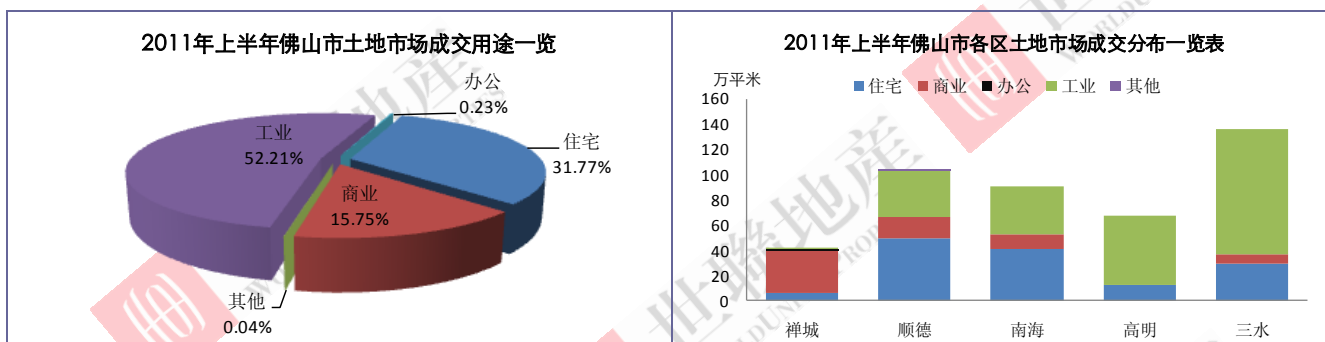
从土地用途来看，上半年住宅类用地供应 34 宗，共 118.62 万平方米，占总供地面积的 27.4%；商业类用地供应 22 宗，共 67.65 万平方米，占总供地面积的 15.6%；办公类用地供应 2 宗，共 2.34 万平方米，占总供地面积的 0.5%；工业类用地供应 49 宗，共 242.42 万平方米，占总供地面积的 55.9%；其他性质的用地供应 5 宗，共 2.67 万平方米，占总供地面积的 0.6%。

各区新增商住用地供应中，禅城区以 71.45 万平方米供应占全市商住用地总供应量的 37.9%；顺德区以 53.15 万平方米次之，全市占比 28.2%；高明区新增供应 27.66 万平方米，全市占比 14.7%；三水区供应面积为 22.78 万平方米，全市占比为 12.1%；南海区新增供应 13.55 万平方米，全市占比为 7.2%。总体上看，上半年供应量集中在禅城区和顺德区。

从同比去年上半年看，南海区同比跌幅最多，为 91.6%；其次是顺德区，同比减少 61.2%；其他三区土地供应量均有所增加，高明区涨幅最高，为 160.5%；其次是三水，涨幅为 62.1%；禅城同比增多 30.8%。

4.1.2 土地成交

2011 年上半年，佛山市通过“招拍挂”公开市场共成交各类型用地 121 宗（其中包括 10 年年末公告于 11 年年初成交的土地），总成交用地面积 439.45 万平方米，总成交金额 130.04 亿元。



【数据来源：佛山市各区国土局】

从成交土地用途看，住宅类用地和工业类用地成交量较多。全年住宅类用地成交 43 宗，共 139.62 万平方米，占总成交量的 31.8%；商业类用地成交 19 宗，共 69.21 万平方米，占总成交量 15.8%；办公类用地成交 2 宗，共 1.03 万平方米，占总成交量 0.23%；工业类用地成交 54 宗，共 229.44 万平方米，占总成交量的 52.2%；其他性质的用地成交 3 宗，共 0.16 万平方米，占总成交量的 0.04%。

分区域成交看，三水区成交用地面积达 136.0 万平方米，占全市总量的 30.9%，位居全市首位，其中以工业类用地成交面积最多，达 99.14 万平方米。

顺德区成交用地面积 103.69 万平方米，仅次于三水区，占全市总量的 23.6%，其住宅类用地面积的成交量全市排第一。

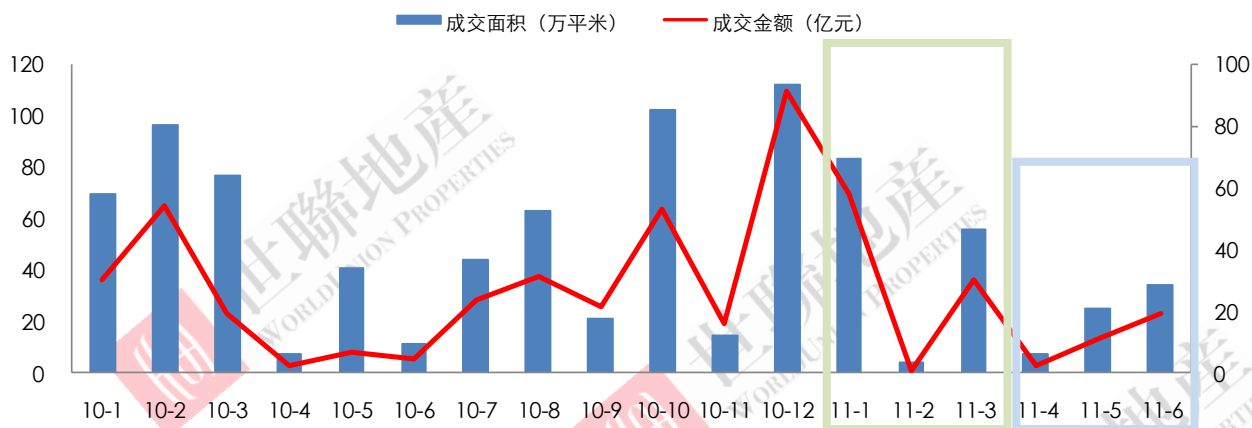
南海区成交用地面积为 90.3 万平方米，占全市总量的 20.5%，主要成交住宅和工业类用地，此二类用地成交量均排名全市第二。

高明区成交用地面积为 67.07 万平方米，占全市总量的 15.3%，无商业用地成交，且非住宅类用地成交量较高，占其总量的 81.2%。

禅城区成交用地面积为 42.44 万平方米，占全市总量的 9.7%，其商业类用地是全市成交最多的，占全市商业类用地总面积的 47.4%。



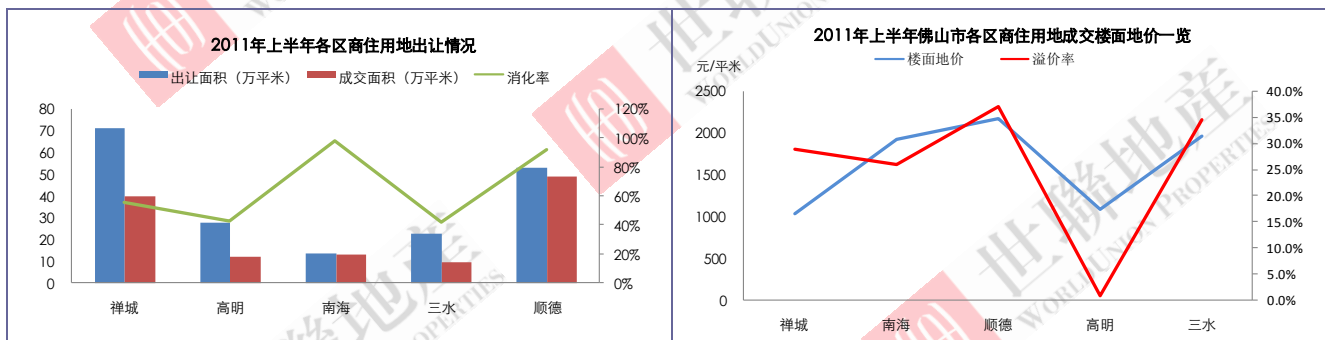
2010-2011佛山市商住用地成交走势



【数据来源：佛山市各区国土局】

2011年上半年，佛山经公开市场途径成交商住用地有64宗，总成交面积209.85万平方米，对比去年同期减少12.4%；总成交金额121.82亿元，对比去年同期减少59.6%。

1月26日新国八条楼市调控，已经渐次传导到了土地市场，在之后的2月底，限购的风声下，南海区取消4宗土地交易，按起拍价计算，总金额达约22亿元。3月18日佛山出台限购令，加之限贷、加息、土地供应量的50%-70%做保障性住房等政策调控，不仅影响佛山楼盘的销售，连带土地市场也冷风频吹。4月、5月的土地市场都较为平淡，5月份禅南顺三区仅有5宗住宅用地成交，其余均为工业用地及商服用地。而在住宅用地中，只有2宗是面积在1万平方米以下的地块，其余均为几百平米的宅基地，土地市场寒意弥漫着整个4月、5月。在6月，住宅用地的供应环比大幅增长，全市有7块住宅用地供应。



【数据来源：佛山市各区国土局】

总体看，上半年佛山市出让商住用地58宗，总面积为188.6万平方米，其中成交36宗，消化率为65.9%，成交总面积为124.3万平方米，同比下降58.8%；成交总金额为61.64亿元，同比去年减少44.0%，总体溢价率为19.8%。其中禅城区流拍3宗，南海区和三水区各有1宗地块流拍。

从土地成交的楼面地价看，全市五区楼面地价均高于1000元/平方米，最高为顺德区2172元/平米，出让地块以大良、乐从、北滘、容桂等四个经济重镇为主力；其次是三水区1958元/平米；南海区以成交小面积地块为主，共成交22宗地，其中10宗地块面积不超过1000平米，以商业用地为主，全区整体楼面地价为1923元/平米，高明区楼面地价为1088元/平米，禅城区楼面地价为1029元/平米。

再从溢价水平上看，高明区溢价率最低，仅0.7%，共成交3宗地，其中两宗以底价成交；禅城区和南海区成交地块的溢价率在20%-30%以内，三水区 and 顺德区溢价率在30%以上，顺德区成交地块溢价率最高，为36.9%。

4.1.3 成交亮点

年度最大“地主”：佛山源海发展有限公司

3月28日，位于禅城区季华二路南侧、佛开高速公路东侧的商业用地出让，总面积27.92万平方米，占上半年年总供应量的7%，最终由佛山源海发展有限公司以83956万元竞得，总体楼面地价为601元/平米。



◇ 年度总价“地王”：8.40 亿

3 月 28 日，位于禅城区季华二路南侧、佛开高速公路东侧的商业用地出让，总出让面积 27.92 万平方米，可建面积 139.58 万平方米，由佛山源海发展有限公司以 8.40 亿元人民币取得，楼面地价 601 元/平方米。

◇ 年度最高楼面地价：13446 元/平米

5 月 27 日，位于南海区九江镇沙头办事处英明村委会地块最终以底价 500 万元由中国石油化工股份有限公司广东石油分公司竞得，折合楼面地价 13446 元/平方米。

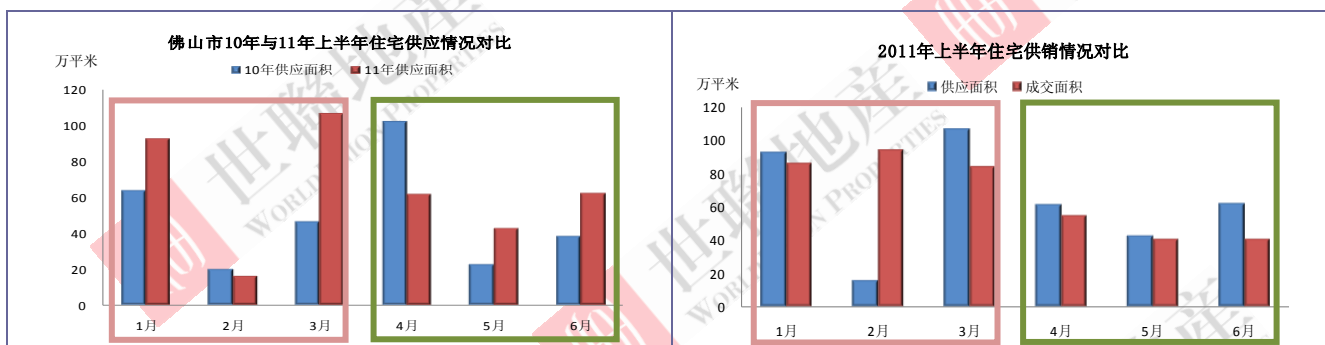
◇ 年度最高溢价率

3 月 4 日，位于南庄镇陶博大道东侧（陶瓷文化广场对面）的住宅用地以 1.84 亿元由佛山市冠珠陶瓷有限公司竞得，用地面积 7558.44 平米，起拍价为 4530 万元，成交溢价率高达 306.2%。

4.2 二级市场

4.2.1 新增批售面积

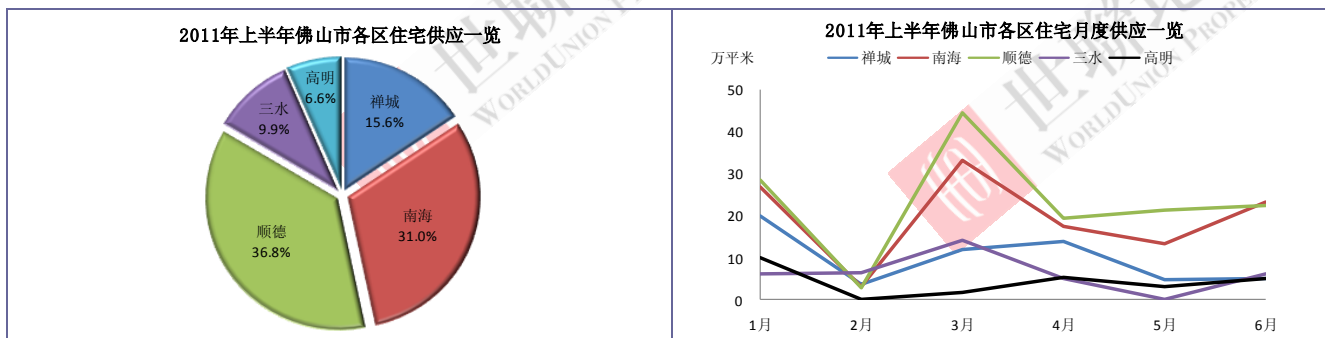
2011 年上半年，佛山全市新增住宅预售许可证共 318 个，总批售住宅套数 34632 套，总批售住宅面积 379.36 万平方米。同比 2010 年上半年上涨 29.9%。第一季度总供应 213.87 万平方米；第二季度总供应 165.50 万平方米，环比下跌 22.6%。



【数据来源：佛山市各区建设局】

从各月住宅供应情况对比看，1月、3月、5月和6月同比涨幅呈现正增长，其中3月份同比涨幅最大，高达 128.3%，2月同比下跌近 2 成，而 4 月同比下跌近 4 成。1 月份市场延续去年年末热销的大好走势，开发商对市场前景看好，开发推货力度大；2 月份，受春节、天气寒冷以及“两会”前政策不明朗因素的综合影响，住宅供应面积大幅下跌；3 月份上半旬，春节过后，开发商对市场信心回升，刚需也积极入市购房，开发商推货量加大，而在 3 月份下半旬，由于 3 月 18 日出台限购政策，处于政策消化期，推货力度有所减缓；限购令的出台，4 月份市场观望的气氛浓厚，供应面积大幅减少；限购令的颁布，限制了部分购房者的购房资格，随着国家调控政策的不断趋紧，5 月市场观望情绪依然蔓延，供应减少。6 月份，住宅供应量相比 5 月份有所增加，部分发展商优惠幅度加大，部分刚需放弃观望，积极入市，购房需求增加。

从供求对比看，今年上半年全市住宅成交面积为 398.11 万平方米，供销比为 0.95:1，与去年上半年 0.88:1 的比值相比，供销差距小幅缩小。各月中，2 月、3 月、6 月的供销差距大，而 1 月、4 月、5 月的供销差距较小，其中 2 月份的成交面积是供应面积的 5.80 倍。从整体看，在国家政策调控趋紧的大环境下，市场供不应求的局面仍然未改变，依然处于消化量大于供应量的状态。



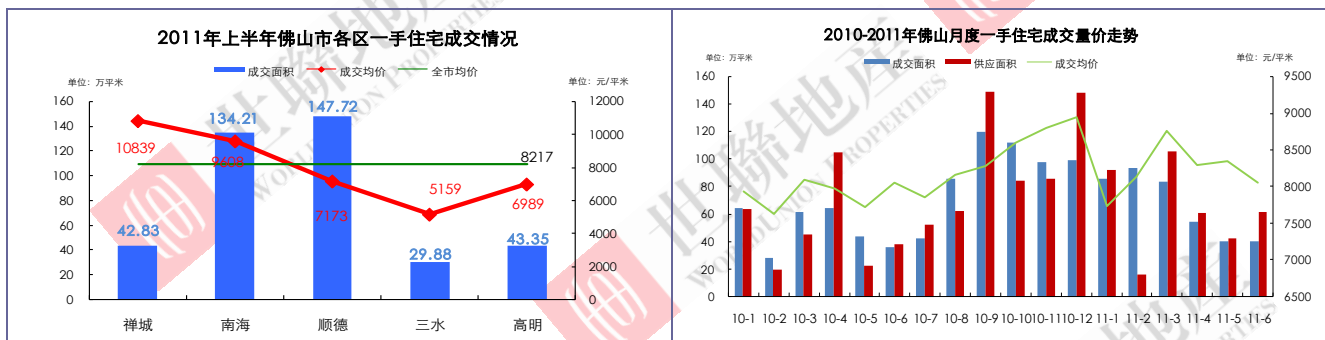
【数据来源：佛山市各区建设局】

从各区住宅供应分布看，排名依次为顺德、南海、禅城、三水、高明，新增住宅供应量分别为 139.68 万平米、117.69 万平米、59.19 万平米、37.71 万平米和 25.09 万平米。顺德、南海两区成为主力，分别占全市上半年供应量的 36.8%和 31.0%，禅城占比 15.6%，三水、高明两区占比均低于 10%。

从各区的月度住宅供应来看，各区在 2 月份的供应量都较少，高明甚至出现零供应；禅城、南海和顺德在 1 月份供应面积均高于 20 万平米；3 月份，随着新年到来，受传统观念影响，开发商推货力度加大，南海、顺德、三水迎来供应的高峰。具体来看，禅城区 1 月份供应面积最大，经过 2 月份的供应低谷之后，3 月、4 月份供应有所回升，但均低于 1 月份供应面积。南海区 3 月份供应最多，近 34 万平米，其次为 1 月份 27 万平米，2 月份供应最少。顺德区 3 月份在全市供应最多，近 45 万平米，1 月份供应近 29 万平米，4 月至 6 月供应比较平稳。高明三水两区在上半年的供应量相对较少，其中，三水区 3 月份供应较多，其余月份供应量均小于 10 万平米，高明区 1 月份供应最多，之后各个月的供应量均不超过 6 万平米。总体看，在上半年中，2 月份成为住宅供应量的低谷，在 3 月限购令出台之后，处于政策的消化期，刚需陷入观望状态，4 月份和 5 月份发展商推货的力度有所减缓，而到了 6 月份，部分开发商购房优惠幅度加大，部分刚需将观望转化为实际购房，发展商信心回升，推货量有所增多。

4.2.2 成交量：限购令成分水岭，一季度猛增，二季度遭“腰斩”

佛山市 2011 年上半年一手住宅成交面积 397.99 万平方米，环比下降 9.9%，同比上涨 17.2%；成交总金额为 327.04 亿元，环比下降 3.5%，同比上升 34.6%；成交均价为 8217 元/平方米，环比上涨 7.1%，同比上涨 14.8%。



【数据来源：佛山市各区建设局】

从区域成交来看，全市各区对比去年同期全线上涨，三水区以成交量 43.35 万平米，为全市涨幅最大，为 46.4%；其次是高明区，同比上涨 33.9%；其他三区涨幅在 10-20%之间，顺德区成交量最多，涨幅最小，为 10.6%；南海区同比上涨 13.7%；禅城区同比上涨 19.0%。

第二季度成交量环比大幅减少 48.5%

从 11 年上半年各月成交量走势看，受 3.18 限购令的影响，佛山一手住宅呈现出十分明显的季度性变化。第一季度，延续 10 年下半年的成交旺势，开发商对市场前景看好，开发推货力度大，供应面积 213.87 万平米，同比大幅增多 65.3%，全市一手住宅成交面积 262.69 万平米，同比去年大幅增多 56.4%。3 月 18 日佛山出台限购令，在全市范围内实施限购令，原则上对已有 1 套住房的佛山户籍居民家庭和能够提供在佛山 1 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非佛山户籍居民家庭，限购 1 套住房。房地产市场开始进入政策消化期。购房者观望氛围浓重，且对后续调控政策的强烈预期导致对未来降价预期进一步加深，第二季度成交量大幅萎缩，4-6 月共成交一手住宅 135.4 万平米，较第一季度环比大幅减少 48.5%，同比减少 21.1%。第二季度总供应 165.50 万平米，环比下跌 22.6%，与去年同期基本持平。

价格高位调整，市场进入深度博弈阶段

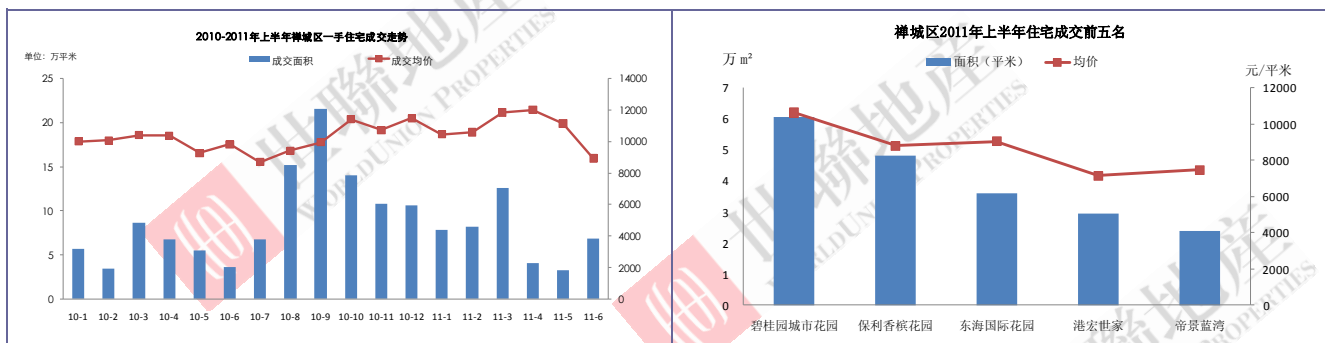
在成交价格上，1 月份正值元旦节假日，各开发商积极推货，特别是一些长期缺货的镇街都有不少楼盘入市，镇街楼盘成交比例的增加带动全市均价大幅反弹回落，环比下跌 13.6%。4-6 月受调控政策的影响，成交均价一直处于高位小幅调整，并没有明显变化。限购后，供求双方观望气氛浓厚，市场上的投资投机性需求被大量挤出，刚性需求已占据主导。大户型和高端楼盘成交低迷，特别是 4 月份，高端项目一度滞销，带动全市成交均价小幅下调。5 月份佛山新推盘的项目降低了预期价格，定价比此前有所调低，但是在售的产品并没有大力度的打折优惠，更没有出现降价潮，价格在高位调整的态势不变，显示目前开发商与购房者已开始进入深度博弈阶段。



4.2.3 各区域成交状况

4.2.3.1 禅城：二季度成交锐减，均价过万。

从总体看，3.18 限购后，2011 年第二季度成交量缩减，总成交 14.26 万平米，环比下跌 50.1%，同比下跌 9.9%；二季度成交均价也出现小幅下跌。



【数据来源：佛山市各区建设局】

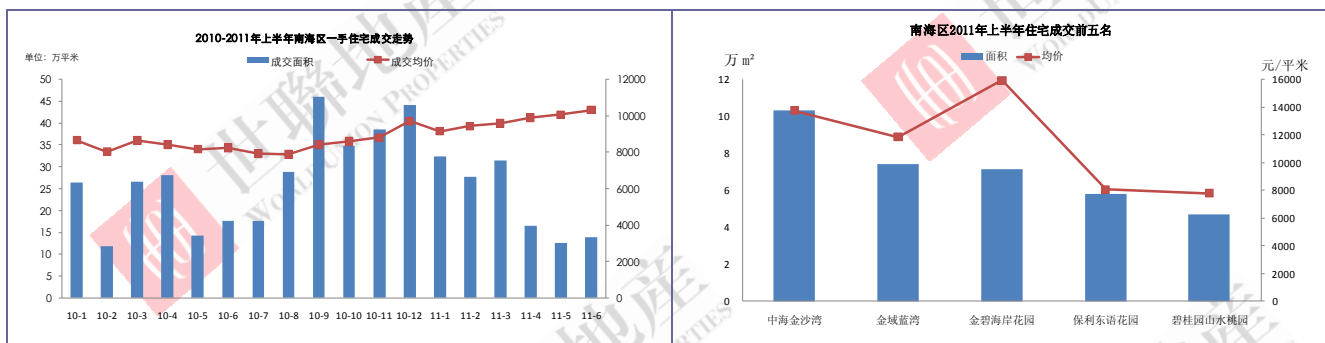
禅城区 2011 年上半年商品住宅成交面积 42.83 万平米，供销比 1.38: 1，环比 10 年下半年的 78.85 万平米下跌 45.7%，同比 10 年上半年的 33.65 万平米上涨 27.3%；成交总金额为 46.43 亿元，环比 10 年下半年的 81.26 亿元下降 42.9%，同比 10 年上半年的 33.79 亿元上涨 37.4%；成交均价为 10839 元/平米，环比 10 年下半年的 10305 元/平米上涨 5.2%，同比 10 年上半年的 10041 元/平米上涨 7.9%。

2011 年上半年禅城区住宅成交面积前五名分别为碧桂园城市花园、保利香槟花园、东海国际花园、港宏世家、帝景蓝湾，总成交 19.83 万平米，占上半年总成交的 50.7%，成交金额为 17.85 亿，占上半年总成交金额的 45.6%。

碧桂园城市花园成交 6.06 万平米，成交均价为 10629 元/平米；保利香槟花园成交 4.81 万平米，成交均价为 8800 元/平米；东海国际花园成交 3.61 万平米，成交均价为 9057 元/平米；港宏世家成交 2.96 万平米，成交均价为 7152 元/平米；帝景蓝湾成交 2.39 万平米，成交均价为 7464 元/平米。

4.2.3.2 南海：成交量仅次顺德，均价跳“八”进“九”。

从图中可以看出，南海区第二季度在限购后成交量大幅减少，总成交面积 42.81 万平米，环比下跌 53.2%，同比下跌 28.4%；成交价格却依然坚挺。



【数据来源：佛山市各区建设局】

南海区 2011 年上半年商品住宅成交面积 134.21 万平米，供销比 0.88: 1，环比 10 年下半年的 210.06 万平米下跌 36.1%，同比 10 年上半年的 124.65 万平米上涨 7.7%；成交总金额为 128.94 亿元，环比 10 年下半年的 182.12 亿元下跌 29.2%，同比 10 年上半年的 104.98 亿元上涨 22.8%；成交均价为 9608 元/平米，环比 10 年下半年的 8670 元/平米上涨 10.8%，同比 10 年上半年的 8422 元/平米上涨 14.1%。

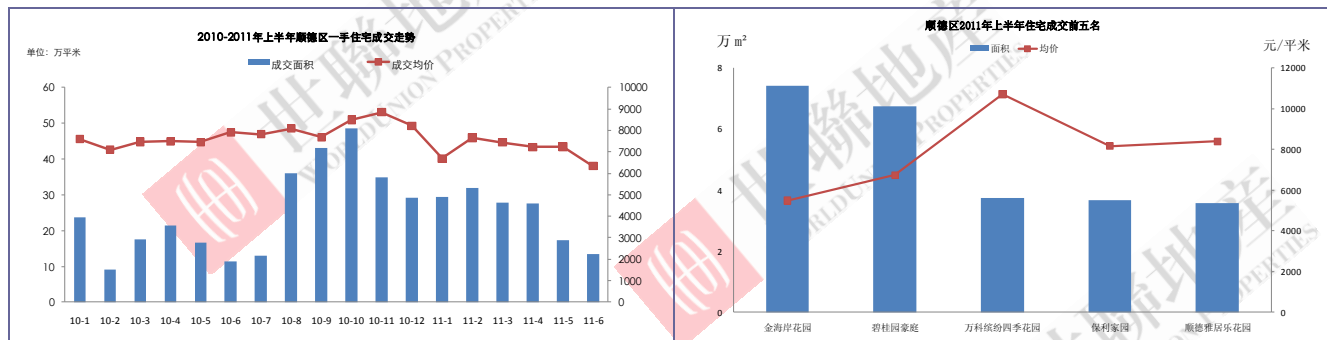
2011 年上半年南海区住宅成交面积前五名分别为中海金沙湾、金域蓝湾、金碧海岸花园、保利东语花园、碧桂园山水桃园，总成交 35.44 万平米，占上半年总成交的 36.5%，成交金额为 42.82 亿，占上半年总成交金额的 42.4%。

中海金沙湾成交 10.35 万平米，成交均价为 13779 元/平米；金域蓝湾成交 7.45 万平米，成交均价为 11865

元/平米；金碧海岸花园成交 7.14 万平米，成交均价为 15948 元/平米；保利东语花园成交 5.79 万平米，成交均价为 8067 元/平米；碧桂园山水桃园成交 4.71 万平米，成交均价为 7784 元/平米。

4.2.3.3 顺德：上半年成交量全市夺冠，均价站稳“7”字头。

从总体看，顺德区在限购后，5月、6月份成交量出现缩减，二季度总成交面积 58.46 万平米，环比下跌 34.5%，同比上涨 18.5%。



【数据来源：佛山市各区建设局】

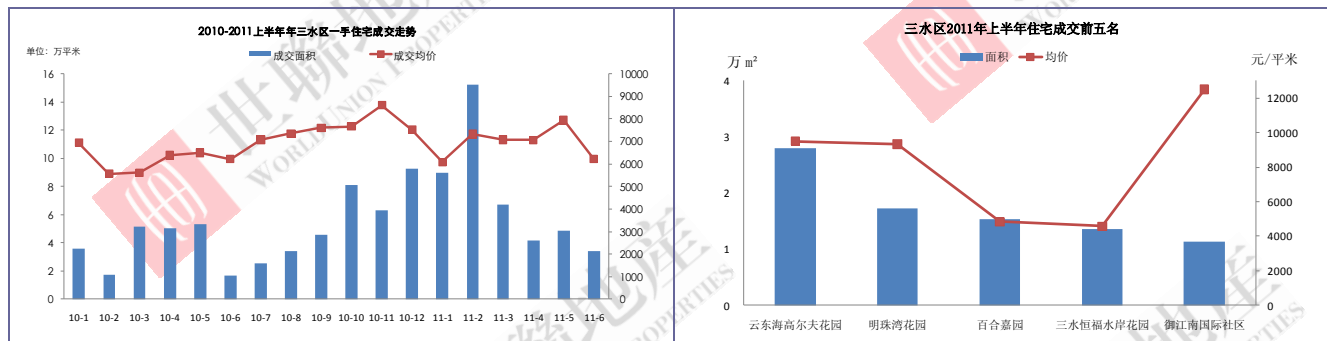
顺德区 2011 年上半年商品住宅成交面积 147.72 万平米，供销比 0.95: 1，环比 10 年下半年的 204.88 万平米下跌 27.9%，同比 10 年上半年的 99.60 万平米上涨 48.3%；成交总金额为 105.95 亿元，环比 10 年下半年的 168.58 亿元下跌 37.1%，同比 10 年上半年的 74.87 亿元上涨 41.5%；成交均价为 7173 元/平米，环比 10 年下半年的 8288 元/平米下跌 12.8%，同比 10 年上半年的 7517 元/平米下跌 4.6%。

2011 年上半年顺德区住宅成交面积前五名分别为金海岸花园、碧桂园豪庭、万科缤纷四季花园、保利家园、顺德雅居乐花园，总成交 25.16 万平米，占上半年总成交的 19.2%，成交金额为 18.64 亿，占上半年总成交金额的 15.9%。

金海岸花园成交 7.41 万平米，成交均价为 5488 元/平米；碧桂园豪庭成交 6.75 万平米，成交均价为 6740 元/平米；万科缤纷四季花园成交 3.74 万平米，成交均价为 10724 元/平米；保利家园成交 3.68 万平米，成交均价为 8173 元/平米；顺德雅居乐花园成交 3.58 万平米，成交均价为 8403 元/平米。

4.2.3.4 三水：一、二季度成交量冰火两重天，均价逼近“7”字头。

总体看，限购后，该区第二季度总成交 12.45 万平米，环比下跌 59.7%，同比上涨 3.6%；二季度成交均价在限购后今年 6 月份下跌。



【数据来源：佛山市各区建设局】

三水区 2011 年上半年商品住宅成交面积 43.35 万平米，供销比 0.87: 1，环比 10 年下半年的 34.21 万平米上涨 26.7%，同比 10 年上半年的 22.51 万平米上涨 92.6%；成交总金额为 30.30 亿元，环比 10 年下半年的 26.42 亿元上涨 14.7%，同比 10 年上半年的 14.07 亿元上涨 115.4%；成交均价为 6989 元/平米，环比 10 年下半年的 7723 元/平米下跌 9.5%，同比 10 年上半年的 6249 元/平米上涨 11.8%。

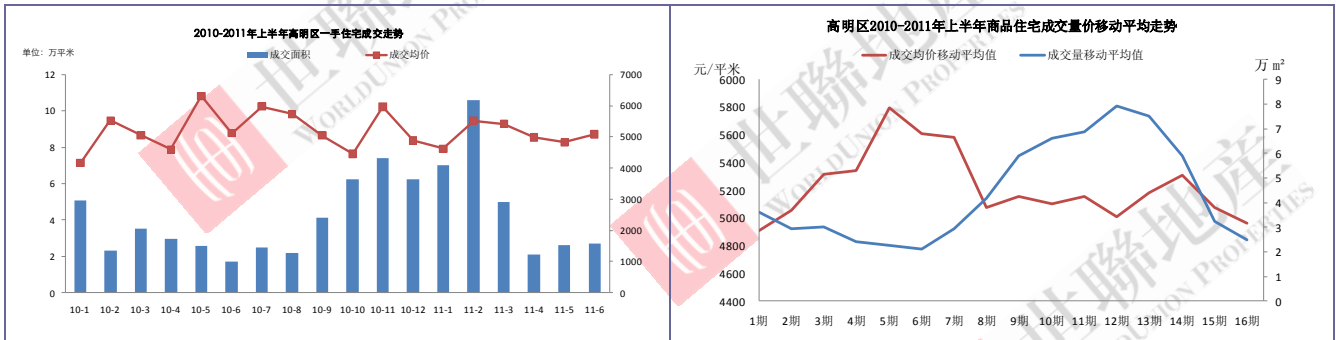
2011 年上半年三水区住宅成交面积前五名分别为云东海高尔夫花园、明珠湾花园、百合嘉园、三水恒福水岸花园、御江南国际社区，总成交 8.53 万平米，占上半年总成交的 24.7%，成交金额为 7.03 亿，占上半年总成交金额的 23.9%。



云东海高尔夫花园成交 2.80 万平米，成交均价为 9503 元/平米；明珠湾花园成交 1.72 万平米，成交均价为 9335 元/平米；百合嘉园成交 1.53 万平米，成交均价为 4837 元/平米；三水恒福水岸花园成交 1.35 万平米，成交均价为 4576 元/平米；御江南国际社区成交 1.13 万平米，成交均价为 12512 元/平米。

4.2.3.5 高明：上半年成交量垫底，均价站稳“5”字头。

总体看，高明在第二季度成交量锐减，总成交 7.42 万平米，环比下跌 67.1%，同比上涨 2.6%；二季度成交均价基本维持在一个平稳状态。

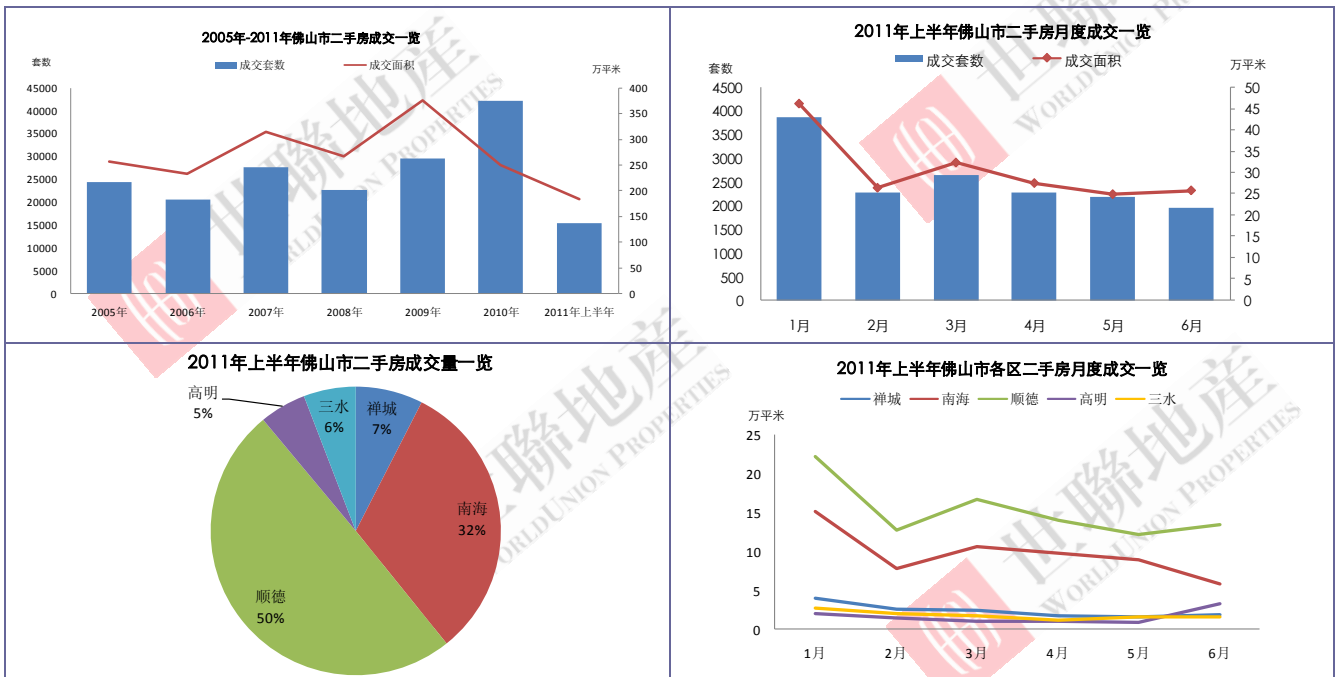


【数据来源：佛山市各区建设局】

高明区 2011 年上半年商品住宅成交面积 30 万平米，供销比 0.84: 1，环比 10 年下半年的 28.62 万平米小幅上涨 4.8%，同比 10 年上半年的 18.1 万平米上涨 65.7%；成交总金额为 15.46 亿元，环比 10 年下半年的 15.03 亿元上涨 2.9%，同比 10 年上半年的 9 亿元上涨 71.8%；成交均价为 5153 元/平米，环比 10 年下半年的 5251 元/平米下跌 1.9%，同比 10 年上半年的 4972 元/平米上涨 3.7%。

以 3 个月为一期对成交量、价求移动平均值后，可以看出在第 1 期（10 年 1 月、2 月、3 月）至第 6 期（10 年 6 月、7 月、8 月）成交量一直处于较低水平，而在第 6 期之后至第 12 期（10 年 12 月、11 年 1 月、2 月）成交量上涨，随后出现下跌走势；成交均价从总体看，第 1 期（10 年 1 月、2 月、3 月）至第 8 期（10 年 8 月、9 月、10 月）均价处于一个较高水平，第 8 期之后至第 16 期（11 年 4 月、5 月、6 月）均价处于较低水平，第 15 期与第 1 期均价相比，上涨 1.0%。

4.3 三级市场



【数据来源：佛山市各区建设局】

2011 年上半年佛山市二手房市场共成交 15296 套，同比去年上半年减少 25.9%，成交总面积 183.55 万平米，同比减少 26.6%。



从各月看,10年佛山二手房市场借助一手房的大旺市,迎来高速发展,导致今年1月成交量在上半年处于最高位,成交3872套;2月份因春节长假以及“两会”前政策不明朗因素的综合影响,导致2、3月成交均不理想,分别成交2284套和2663套;单月成交在3000套以下;3月下旬的限购令等调控政策叠加的影响下,市场观望情绪浓厚,买家入市谨慎。楼市低迷态势由4月的禅桂片区扩散至黄岐、盐步、顺德等佛山其他版块,5月份佛山二手楼市全面进入低谷期。导致6月成交量达到最低值,低至2000套以下,仅成交1969套。

各区中,顺德区二手房共成交6370套,总成交面积为91.32万平米,占总成交面积的49.8%。南海区共成交二手房5659套,共计58.15万平米,占全市的31.7%。禅城区共成交二手房1441套,共计13.81万平米,占全市的7.5%。三水区二手房共成交1094套,成交面积为10.71万平米,占总成交面积的5.8%;高明成交二手房仅732套,共计约9.56万平米,占全市的5.2%。与10年上半年相比,佛山五区二手房成交全面下滑,跌幅在10%-40%以内,顺德区和南海区两个主要区域分别下跌33.4%和17.1%。

5. 总结展望

3月18日,佛山市在全市范围内实施限购令。受限购影响,佛山楼市立刻遭遇急速“冷冻”,佛山楼市在随后的第二季度,成交量在135万平米的低位徘徊,同比去年大幅减少21.1%,仅今年一季度的51.5%。

而限购令虽然对楼市成交起到了立竿见影的功效,但出台限购令之前,业内普遍认为佛山出限购政策的可能性很大,多项目在限购前闻风先动,抢先开盘出货。导致第一季度佛山楼市同比去年大幅上涨,涨幅为56.4%。这在一定程度上弥补了第二季度因限购令减少的成交量。

东莞、中山、珠海或将限购

在政策方面,7月12日国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,明确提出,已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施。

广深佛限购后,东莞、惠州、中山、珠海等珠三角地区活跃的城市房价陡然升温。惠州上半年成交量价同比去年涨幅均在20%以上。东莞均价涨幅也突破了8.5%的房价控制目标,珠海商品房均价同比上涨超过四成;中山房价同比上涨了17.4%。种种迹象表明:广东可能被限购的城市应该不会少,至少有七八个,像珠海、中山、湛江、清远都可能被限购。

下半年供应量大增,估计会呈现价跌量升的局面

限购令出台已经快4个月了,市场情况已经基本明朗,房价基本得到控制。国家再度提升存款准备金率和基准利率,银行的信贷势必进一步紧缩。这样开发商只能更多地通过销售来回笼资金,所以在销售定价方面,肯定会尽量贴近市场的。

在供应方面,根据09年、10年佛山土地“招拍挂”公开市场的成交数据推算,下半年新增供应量约300万平方米左右。加上因限购令,成交量有所减少,上半年全市存货量大。下半年整体可售货量大约在400万平方米左右。据了解,今年下半年佛山将有超过20个全新开盘的楼盘,还有不少在售项目也将推出全新货量。其中万科金色溪谷、凯德·城脉、雅居乐·御景名门、乐从雅居乐花园、金地·天玺等多个品牌项目,都将从7月份开始加强宣传攻势,为新货上市做好充足的准备。在新盘的带动下,在售楼盘也将纷纷推货。下半年,在大量新货推出的带动下,成交量预计将适度增加,但受制于限购和放贷压力,发展商在价格上会更贴近市场而不会盲目追高,因此下半年价格下行可能性较大,市场整体表现出价跌量升的格局。

1993年，世联地产成立，正式进入国内房地产服务领域，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。经过18年的发展，世联地产现已成为全国性的房地产市场服务提供者，拥有27家分支机构、近7000名员工。2009年8月28日，世联地产在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆A股的房地产综合服务提供者。

世联地产始终依据客户需求和市场变化，不断创新，形成“咨询+实施”的独特业务模式，提供从区域开发、旧城改造、土地出让到项目开发、销售以及二手房租售的房地产综合服务，并凭借本地智慧和全国共享的知识平台，为客户跨地域和细分市场下的多样化、精细化发展提供强有力的支持。

世联地产以“为客户挖掘物业价值，降低交易成本，解决房地产问题”为经营之本，致力于成为中国房地产市场服务的第一选择。

深圳世联地产顾问股份有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900
邮政编码：518001

北京世联房地产顾问有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6层-7层
电话：010-85678000 传真：010-85678002
邮政编码：100022

上海世联房地产顾问有限公司

地址：上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城大厦第一座3501-3506室
电话：021-31356060 传真：021-63840066
邮政编码：200070

深圳市世联行房地产经纪有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902
邮政编码：518001

广州市世联房地产咨询有限公司

地址：广州市天河区体育东路138号金利来大厦1303-04室
电话：020-38878565 传真：020-38799392
邮政编码：510620

杭州世联房地产咨询有限公司

地址：杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990
邮政编码：310007

合肥世联投资咨询有限公司

地址：合肥市政务文化新区东至路1号新城国际大厦B座10楼
电话：0551-56338000、3543000 传真：0551-5633806
邮政编码：230031

珠海世联房地产咨询有限公司

地址：珠海市香洲区吉大海滨南路47号光大国际贸易中心大厦17F8-9单位
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司

地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心36层
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909
邮政编码：410005

武汉世联兴业房地产顾问有限公司

地址：武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层
电话：027-68838880 传真：027-68838830
邮政编码：430032

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司

地址：沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608、1609室
电话：024-22817733 传真：024-22817722
邮政编码：110004

厦门世联兴业房地产顾问有限公司

地址：厦门市鹭江道8号国际银行大厦16楼C/D单元
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280
邮政编码：361001

佛山世联房地产顾问有限公司

地址：佛山市创意产业园7号楼2层201房
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980
邮政编码：528000

东莞世联地产顾问有限公司

地址：东莞市南城区元美路华凯广场A座908-915单元
电话：0769-23125188 传真：0769-22806611
邮政编码：523071

大连世联兴业房地产顾问有限公司

地址：大连市中山区中山路136号希望大厦1202室
电话：0411-88008080 传真：0411-88008081
邮政编码：116001

西安世联投资咨询有限公司

地址：西安市科技路33号高新国际商务中心32层
电话：029-88344240 传真：029-88348834
邮政编码：710075

世联房地产咨询(惠州)有限公司

地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心21楼11室
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566
邮政编码：516000

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司

地址：南京市白下区汉中路1号南京国际金融中心16层A座
电话：025-86998600 传真：025-86998642
邮政编码：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司

地址：无锡市中山路359号东方广场B座17楼
电话：0510-81189266 传真：0510-81189260
邮政编码：214001

成都世联兴业房地产顾问有限公司

地址：成都武侯区航空路6号丰德国际广场B2座1401
电话：028-85265765 传真：028-85265737
邮政编码：610041

天津世联兴业房地产咨询有限公司

地址：天津市和平区解放北路188号信达广场10层
电话：022-58190801 传真：022-58190900
邮政编码：300042

山东世联怡高物业顾问有限公司

地址：济南市山大路201号创展中心516室
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622
邮政编码：250014

青岛世联怡高房地产顾问有限公司

地址：青岛市市南区南京路府都大厦8号10楼
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016
邮政编码：266071

昆明世联卓群房地产经纪有限公司

地址：昆明市三市街6号柏联广场写字楼13楼1310室
电话：0871-3625180 传真：0871-3615052
邮政编码：650000

免责声明

本报告仅提供提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。