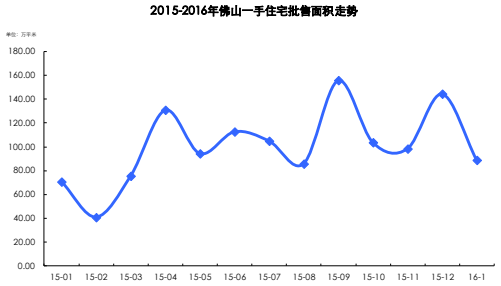
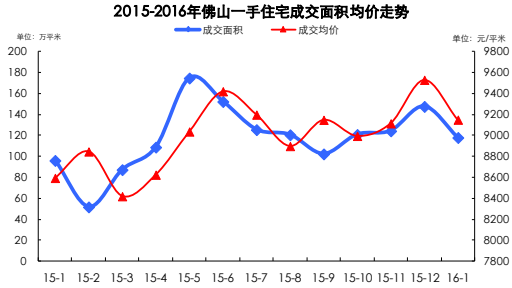
佛山 2016 年 1 月房地产市场报告

——土地市场冷热不均　节前一手房量价齐跌

月刊：201601　　**报告出品**：汇诚鸿图地产市场研究部　　**撰写日期**：2016-02-03

市场走势





内容提要

- 宏观经济：统计局数据初步核算显示，中国 2015 全年国内生产总值（GDP）676,708 亿元，按可比价格计算，增速为 6.9%，这是 1990 年以来的最低增速，此外，中国四季度国内生产总值（GDP）同比增长 6.8%，为 09 年来最低，不及预期的 6.9%；环比增长 1.6%，不及预期和前值的 1.8%。

- 中央政策：在中央经济工作会议、中央城市工作会议于 2015 年末相继召开之后，“二次房改”的目标、路径等，均已基本确定。城市“新市民”将成为“二次房改”有关政策精神和方案草拟、制定的核心政策诉求。最高决策层希望借此推动新型城镇化发展模式，并依此建立起稳定、良性和健康运转的房地产市场，继而在国民经济全局中发挥良性和正向的作用。

- 地方政策：顺德区 2016 年上半年享受优惠政策普通住房标准比去年下半年标准上调 553 元/平方米，达到 13695 元/平方米，也就是说目前顺德的“豪宅税”起征点已创近年

	来新高。 ➢ 总体看，1 月份佛山市土地市场冷热不均，出让成交量下跌，广佛交界热点板块，地价超 1.5 万刷新历史新高，溢价率突破 100%。1 月份开盘推新项目减少，佛山一手房市场小幅降温，新增预售量有所减少，成交量回落；顺德区有新项目入市，仅顺德区成交上升，街镇盘拉低整体均价，成交均价下跌，1 月佛山楼市整体表现为量价齐跌。
相关内容	市场资讯、市场分析、禅桂市场播报、开盘快讯、报广统计

市场综述 Summerize

一级市场：2016 年 1 月，佛山经公开市场途径共成交土地 21 宗，总占地面积 77.5 万平米，成交总金额 98.36 亿元。其中住宅用地成交 8 宗，总占地面积为 33.56 万平米，占整个土地成交的 43.3%；商服用地成交 1 宗，总占地面积为 1.93 万平米，占整个土地成交的 2.5%。

二级市场：2016 年 1 月，佛山市一手住宅批售面积为 88.87 万平米，环比减少 38.4%，同比增加 25.7%。一手住宅成交套数为 11064 套，成交面积 117.92 万平米，环比减少 20.1%，同比增加 22.8%；一手住宅成交均价为 9150 元/平米，环比下跌 4%，同比上涨 6.5%；成交总金额为 107.89 亿元，环比减少 23.3%，同比增加 30.7%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

三级市场：12 月份，佛山市二手房成交量环比上升，共成交二手住宅 4726 套，较 11 月份增加 180 套，成交面积 56.56 万平米，环比增加 5.9%，同比去年 12 月份增长 13.6 %。

总的来讲：1 月份佛山市土地市场冷热不均，出让成交量下跌，广佛交界热点板块，地价超 1.5 万刷新历史新高，溢价率突破 100%。1 月份开盘推新项目减少，佛山一手房市场小幅降温，新增预售量有所减少，成交量回落；顺德区有新项目入市，仅顺德区成交上升，街镇盘拉低整体均价，成交均价下跌，1 月佛山楼市整体表现为量价齐跌。

市场资讯 Policy

1. 宏观经济

统计局数据初步核算显示，中国 2015 全年国内生产总值（GDP）676,708 亿元，按可比价格计算，增速为 6.9%，这是 1990 年以来的最低增速，此外，中国四季度国内生产总值（GDP）同比增长 6.8%，为 09 年来最低，不及预期的 6.9%；环比增长 1.6%，不及预期和前值的 1.8%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

✧ 2015 年 12 月，为保持银行体系流动性合理充裕，结合金融机构流动性需求，人民银行对 13 家金融机构开展中期借贷便利操作（MLF）共 1000 亿元，期限 6 个月，利率 3.25%；同时收回到期中期借贷便利 1300 亿元。12 月末中期借贷便利余额 6658 亿元。中国人民银行在提供中期借贷便利的同时，引导金融机构加大对小微企业和“三农”等国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度。

✧ 广东省国土厅曾表示，争取在 2017 年年底前实现全省信息共享及信息查询服务，基本实现登记机构、簿册、依据和信息平台“四统一”。

- 中国央行公开市场 5 日将进行 1300 亿元 7 天期逆回购操作，创四个月最大单日投放。此次逆回购中标利率 2.25%，与上次持平。另外，公开市场 5 日有 100 亿元 7 天期逆回购到期。
- 中国央行 7 日开展了 700 亿元人民币（106 亿美元）的 7 天期逆回购操作，本周净投放 1900 亿元，创近一年来最高水平。
- 坚持耕地保护和资源节约基本国策，深化改革、稳中求进，围绕五大政策支柱，着力加强结构性改革，积极服务稳增长、调结构、惠民生、防风险，全力促进去产能、去库存、去杠杆、降成本。
- 广东省教育厅等多个部门联合印发《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》，明确要求 4500 人或以上的小区需建至少一所幼儿园，配套幼儿园与所在住宅小区需同步交付使用。
- 央行部署 2016 年工作主要任务，强调实施稳健的货币政策，营造适宜的货币金融环境，灵活运用各种工具组合，保持银行体系流动性合理充裕；不断优化信贷结构，支持实体经济发展，深化重点领域改革，推动金融市场规范创新发展，防范和化解经济金融风险，维护金融稳定，进一步提升人民币国际化水平。
- 从年底召开的全国建设工作会议到 8 日结束的全国国土资源工作会议，中国住房和城乡建设部部长陈政高、国土资源部部长姜大明——这两位“房产总管”、“地产总管”，详细阐述了化解房地产库存这一关系中国经济的重要任务。
- 在中央经济工作会议、中央城市工作会议于 2015 年末相继召开之后，“二次房改”的目标、路径等，均已基本确定。城市“新市民”将成为“二次房改”有关政策精神和方案草拟、制定的核心政策诉求。最高决策层希望借此推动新型城镇化发展模式，并依此建立起稳定、良性和健康运转的房地产市场，继而在国民经济全局中发挥良性和正向的作用。
- 1 月 7 日，一年一度的全国国土资源工作会议在京召开，总结 2015 年，部署 2016 年。在部署 2016 年国土系统的工作方向时，国土部部长姜大明在会议上特别强调，要围绕去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，寻找国土系统和结构性改革的接口，全力攻坚。有关去库存，姜大明称，综合考虑房地产去库存和加快农民工市民化进程，实施有保有压的用地政策。
- 市住建委发布《关于经济适用住房物业服务收费有关问题的通知》，通知要求没有业主大会的经适房小区和危改回迁小区，要按经适房小区物业服务收费基准价标准，即 0.55 元/建筑平方米/月，物业不得擅自涨价。同时要求为经适房小区提供物业服务的企业不得擅自撤管。
- 1 月 11 日，中国人民银行官网公布，截至 2015 年末，信贷资产质押再贷款试点地区的人民银行分支机构，以信贷资产质押方式向 31 家地方法人金融机构合计发放信贷政策支持再贷款 49.73 亿元，引导金融机构扩大“三农”、小微企业等国民经济重点领域和薄弱环节信贷投放，降低社会融资成本，支持实体经济。
- 经过超过半年的前期筹备与研究讨论之后，被市场称为“二次房改”的“进一步深化住房制度改革”工作，终于提速。在中央经济工作会议、中央城市工作会议于 2015 年末相继召开之后，“二次房改”的目标、路径等，均已基本确定。
- 在 11 日银监会召开的全国银行业监督管理工作(电视电话)会议上，银监会党委书记、主席尚福林表示，2016 年将综合排查治理重点风险，其中切实排查治理信用风险，努力管控融资平台贷款风险，稳妥应对房企信贷风险事件。
- 省政府下发《关于加快城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》，明确城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年行动计划。2015~2017 年，改造各类城镇棚户区（含城市、工矿、林业、垦区棚户区及城市危房）48 万户，其中 2015 年 16.69 万户、2016~2017 年 31.31 万户；改造农村贫困户危房 15 万户，其中 2015 年 5.7 万户、2016~2017 年 9.3 万户。具备条件的，同步实施地下综合管廊和海绵城市建设。
- 国家工商总局公布的《房地产广告发布规定》（下称《规定》），将从今年 2 月 1 日起开始施行。1998 年 12 月 3 日国家工商行政管理局令第 86 号公布的《房地产广告发布暂行规定》同时废止。此外，去年 7 月，国家工商总局就《房地产广告发布暂行规定（修订稿）》向社会公开征求意见，去年 9 月 1 日起，新《广告法》正式实施，房地产广告新规不断加码。

- 中国央行公开市场 14 日将进行 1600 亿元 7 天期逆回购操作。另外，公开市场 14 日有 700 亿元 7 天期逆回购到期。这是今年以来第二次大规模逆回购。1 月 5 日，中国央行进行了 1300 亿元 7 天期逆回购操作，创四个月最大单日投放。中标利率 2.25%，与上次持平。央行公开市场本周净投放 400 亿元，上周为净投放 1900 亿元。

- 据财新，中铁总 1 月 17 日在 2016 年全路工作会议上公布，今年计划完成固定资产投资 8000 亿元，铁路新开工 61 个项目。

- 继上周分别通过 MLF 和逆回购连续两次为银行体系注入流动性之后，中国央行 18 日再次开展注入流动性的操作。中国央行公布，18 日以利率招标方式开展了 550 亿元短期流动性调节工具（SLO）操作，期限为 3 天，中标利率 2.10%。

- 继 18 日释放流动性之后，中国央行 19 日再次祭出多样化货币政策工具调节流动性。央行表示，19 日对 22 家金融机构开展中期借贷便利（MLF）操作共 4100 亿元，其中 3 个月期 3280 亿元，利率下调至 2.75%；1 年期 820 亿元，利率下调至 3.25%。央行 19 日稍早发布公告称，对于中期流动性需求，将通过分别开展 MLF、SLF、PSL 等操作安排 6000 亿元以上资金予以支持。

- 18 日，省国土资源厅召开全省国土资源工作会议。从会上获悉，“十三五”开局之年，我省将进一步做好用地保障和监管，着力服务供给侧结构性改革，力促“去产能、去库存、降成本、补短板、防风险”。在“去库存”方面，会议要求各地合理编制 2016 年国有建设用地供应计划，尤其是严控商业地产项目，商品房和商业地产库存压力过大的地区要减少甚至停止这类供地。棚户区改造和保障性安居工程用地继续实行应保尽保。

- 为了推动建筑业营改增顺利开展，近日中国建筑业协会和中国建设会计学会印发《关于做好建筑业企业内部营改增准备工作的指导意见》(下称“指导意见”)，要求建筑业内部做好营改增准备。去年底，财政部明确 2016 年将在建筑业等四大行业推行营业税改增值税。

- 面对近来资金面紧俏，央妈铁了心继续发红包。继 19 日 4000 亿天量逆回购及 SLF 操作后，央行 21 日继续对 20 家金融机构开展 MLF 操作，共 3525 亿元。开展 3 个月、6 个月、1 年期中期借贷便利均为 1175 亿元，利率分别为 2.75%、3.0%、3.25%。

- 《不动产登记暂行条例实施细则》已于 2016 年 1 月 1 日起正式实施，这标志着不动产登记将在地市层面全面实施。该细则对《不动产登记暂行条例》进行了完善，首次将公用产权将划归业主名下。细则还对不动产登记资料的查询进行了规范，将查询主体限定为权利人、利害关系人、有关国家机关三类。

- 2015 年年末，房产开发贷款余额为 5.04 万亿元，同比增长 17.9%，增速比 2014 年年末低 3.8 个百分点；地产开发贷款余额为 1.52 万亿元，同比增长 12.8%，增速比 2014 年年末低 12.9 个百分点。个人购房贷款余额为 14.18 万亿元，同比增长 23.2%，增速比 2014 年年末高 5.7 个百分点，比各项贷款增速高 8.9 个百分点；全年增加 2.66 万亿元，同比多增 9368 亿元。

2.2 地方政府

- 广佛同城提出至今的 10 多年里，佛山每年路网建设都有一个主要部分是针对与广州路网的对接和融合。这些年，佛山打通了海怡大桥（通往番禺），实现了海八路桂丹路的快速化，也修建了广明高速等一系列项目，将佛山与广州的车程控制在了一小时以内。

- 佛山城市升级 2015 年度现场巡查 5 日首先从顺德开始。2015 年是佛山市城市升级两年延伸计划实施的第一年，在 2015 年 4 月的城市升级三年总结大巡查中顺德被评为五区第一，但顺德依然把城市升级工作放在最重要的位置，同时结合北部片区一体化、东部片区加快建设等战略的实施，顺德的城市升级到达了新的高度。

- 7 日，从《市政府关于中德工业服务区、佛山新城管理体制调整有关问题的批复》获悉，在佛山新城从行政区概念调整为功能区后，佛山市将不再直接单独向中德工业服务区、佛山新城下达工作任务和考核指标。

- 8 日，中铁一院公布中标广佛江珠城际轨道交通项目可研及勘察设计工程，这意味着该项目的建设前期工作正式启动。广佛江珠城际起于广州芳村站，终于珠海机场，将广佛江珠 4 个城市串联起来，佛山段基本

沿一环东线走，拟设南海、东平新城（暂定名）、乐从和龙江四个站点，建设期 5 年。

- 8 日从三水交通部门获悉，广佛肇城轨开通在即，三水公交配套已经完善，将共有 11 条公交线路经停三水北站。广佛肇城轨开通后，三水北站将成为三水客流量最集中的站点。

- 顺德区 2016 年上半年享受优惠政策普通住房标准比去年下半年标准上调 553 元/平方米，达到 13695 元/平方米，也就是说目前顺德的“豪宅税”起征点已创近年来新高。

- 南海区委十二届七次全会 11 日召开，与往年不同，会上除了佛山市委常委、南海区委书记梁维东作工作报告外，会议也审议通过了南海区“十三五”规划建议。建议中提出，未来五年南海地区生产总值力争年增长不低于 7 .6%，推动“工业南海”迈向“城市南海”。而在梁维东的工作报告中明确，南海今年要从产业、城市等 6 方面进行突破，而企业转型发展、释放土地能量成为重要命题。

- 12 日，横穿番禺北部的地铁七号线一期正式开始铺轨，地铁公司表示力争今年底前建成。七号线一期始于广州南站，途经华南板块、汉溪长隆、万博等商住区，终于大学城南站。未来，线路将继续延伸， 往西进入顺德，向东开往萝岗，成为“广佛二号线”。

- 11 日，禅城区委三届九次全会召开，回顾总结 2015 年工作，明确“十三五”总体发展思路。“强中心”成为禅城区委书记刘东豪在全会报告里的高频词，禅城将通过信息化和改革的“组合拳”，创新驱动以及“固二优三”等手段，建成“强中心”核心区。

- 佛山地铁三号线正在紧锣密鼓推进。作为佛山地铁线网中最长的地铁线，项目建设自己超 400 亿元，资金从何而来备受社会关注。17 日，从佛山市铁投集团获悉，国开发展基金有限公司、佛山市国资委、佛山铁投集团三方已签订《国开发展基金投资协议》。

- 15 日，南海区狮山镇召开第二届人民代表大会第七次会议。会议提出，狮山镇将紧紧围绕“品质南海”的建设目标，着力推动产业转型、科技创新、城市升级、民生改善、政府建设等各领域协调发展，争创全国高新区二十强，打造新型城镇化的“狮山样本”，争当新常态下南海改革发展的排头兵。大会依法补选何宇聪、潘裕辉为狮山镇副镇长。

- 在 1 月 11 日召开的南海区委全会上，南海将“全面深化区域合作”写入全会报告和“十三五”规划建议。佛山市委常委、南海区委书记梁维东表示，南海将按照开放发展理念，完善合作平台，提升合作层级，促进内外联动，开拓发展新天地。

- 三水“千亿梦想”终实现!2015 年，三水 GDP 预计同比增长 9%，地区生产总值将顺利冲上千亿大关，经济社会发展昂首迈入新阶段。近年来，三水多项主要经济指标增幅均位于全市五区前列，逐渐成长为全市经济的新增长极。通过践行绿色千亿、与民共享的理念，三水在经济提质增效的同时更开创了改善民生的新局面，群众获得感显著增强。 而随着一环西拓、高铁、城轨等重大交通项目的推进，三水将以更开放姿态乘势而上，激发增长潜力，推动经济社会民生等各项事业量、质并举发展。

- 顺德首批 PPP 项目全部完成招标，目前正进入施工前准备工作。18 日，新上任的顺德区人大常委会主任列海坚，区委常委、常务副区长陈浩斌带队对北部片区重点工程 P P P 项目进行巡查。据了解，北部首批 P P P 项目包括菊花湾大桥新建工程、横五路新建工程、林上路及荷岳路提升工程三大项目。

- 顺德对外开放又出大招，顺德均安与中山小榄、古镇打破行政体制障碍，在文化、产业、交通、环境等 6 个方面建立战略合作关系。18 日，随着佛山市顺德区均安镇、中山市小榄镇、古镇镇三镇党委书记在合作框架协议上签字，两地三镇合作发展联盟正式成立。

- 《南方》杂志与广东省社会科学院联合发布 2015 年度广东区域综合竞争力报告，《报告》显示：佛山在省内综合竞争力排名第三，仅次于深圳、广州;从《报告》显示的数据看，佛山的发展后劲强于深圳、广州。

- “十二五”期间全区生产总值年均增长 11%，综合实力显著提升； 西江新城核心区基本成型，城市升级迈出新步伐;坚持实施“十大民生工程”，民生保障体系不断完善……过去五年，高明在适应新常态、精准加快发展转型上取得了显著成效。进入“十三五”时期，高明也将以更大的决心和信心加快发展，全面提升区域价值。

- 去年高明生产总值年均增长 11%，地区生产总值突破 700 亿元，“十三五”时期经济保持中高速增长，地

区生产总值年均增长 8%，经济总量迈上千亿新台阶。

市场分析 Analysis

1. 一级市场

1.1 供应分析

2016 年 1 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
南海	住宅	3	16.87	57.81
	商业	1	0.77	2.68
顺德	工业	1	13.34	26.68
	住宅	1	6.75	18.22
	商业	1	0.32	0.70
三水	商业	1	10.61	21.21
高明	工业	10	26.42	69.39
总计		18	75.07	196.69

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016 年 1 月，佛山经公开市场途径共供应土地 18 宗，总面积 75.07 万平米。其中住宅用地 4 宗，占地面积为 23.62 万平米，占整个土地供应的 31.5%；商服用地 3 宗，占地面积为 11.69 万平米，占整个土地供应的 15.6%；其余为工业及其它用地。

1.2 成交分析

2016 年 1 月佛山房地产市场土地成交一览表

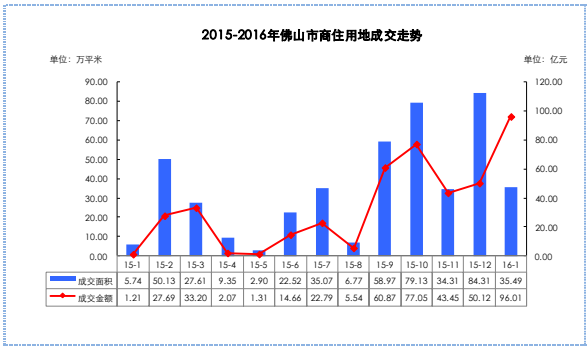
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)	成交价(万元)
禅城	住宅	1	7.40	20.16	96121
南海	工业	4	15.01	30.02	9224
	其它	1	4.63	11.57	2082
	住宅	4	20.15	72.82	833822
三水	工业	2	6.40	12.80	3980
高明	工业	5	15.98	47.94	8280
	商业	1	1.93	7.73	9550
	住宅	3	6.01	18.02	20567
总计		21	77.50	221.06	983625

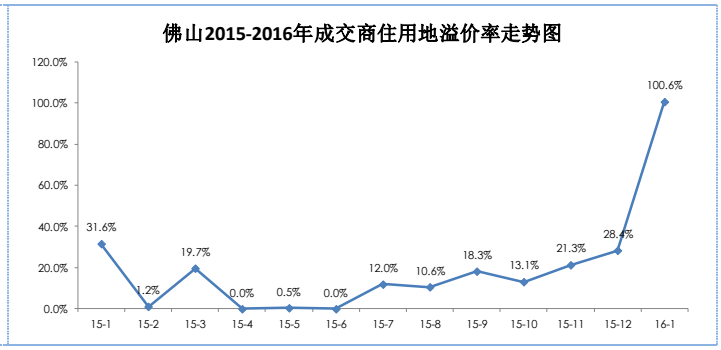
【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2016 年 1 月，佛山经公开市场途径共成交土地 21 宗，总占地面积 77.5 万平米，成交总金额 98.36 亿元。其中住宅用地成交 8 宗，总占地面积为 33.56 万平米，占整个土地成交的 43.3%；商服用地成交 1 宗，总占地面积为 1.93 万平米，占整个土地成交的 2.5%。

各类型土地的成交量集中在南海区，以成交住宅用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为 4450 元/平米，以南海区大沥的一宗住宅用地 15298 元/平米最高。





2016 年 1 月，佛山经公开市场途径成交商住用地有 9 宗，总面积 35.49 万平米，环比减少 57.9%，同比增加 517.9%，比前 11 个月平均成交面积减少 5%；成交总金额为 96.01 亿元，环比增加 91.6%，同比增加 7852.8%，比前 11 个月平均成交金额上升 211.7%。

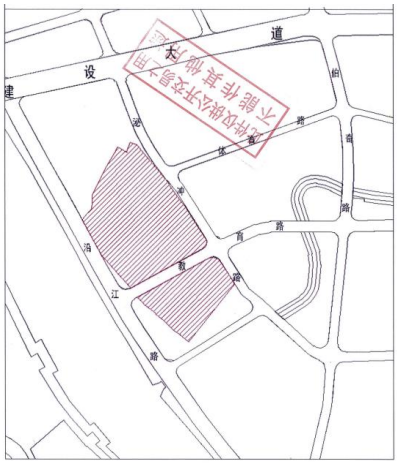
在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为 100.6%。其中有 3 宗地块溢价成交，成交总价有 91.22 亿元，最高溢价 136.7%；其余 6 宗地块以底价成交，成交总价 4.78 亿元。

2016 年 1 月佛山房地产市场商住土地成交明细表

交易编号	区域	土地用途	土地面积（万平米）	可建面积(万平米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
TD2015(GM)WG020	高明	住宅	1.06	3.2	3	2016/1/7	1305	409	佛山市高明区合昌投资建设有限公司	0.0%	高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以东
TD2015(GM)WG021	高明	住宅	1.18	3.6	3	2016/1/7	1632	459	佛山市高明区合昌投资建设有限公司	0.0%	高明区更合镇黄村路以东、将军岭路以南
TD2015(NH)WG024	南海	住宅	0.97	2.9	3	2016/1/13	6137	2100	佛山市长信天昊投资有限公司	0.0%	南海区里水镇和顺沿江北路地段
TD2015(NH)WG023	南海	住宅	1.80	6.3	3.5	2016/1/13	11568	1838	冠華國際實業（集團）有限公司	0.0%	南海区里水镇里水大道中东侧地段
TD2015(CC)WG012	禅城	住宅	7.40	20.2	2.7	2016/1/13	96121	4768	深圳市创润房地产有限公司	32.4%	禅城区南庄镇禅港路西侧、横三路两侧
TD2015(NH)WG027	南海	住宅	11.17	41.9	3.75	2016/1/22	640560	15298	佛山市时代鸿泰投资有限公司	136.7%	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段
TD2015(NH)WG028	南海	住宅	6.21	21.7	3.5	2016/1/25	175557	8078	深圳市创润房地产有限公司	100.5%	南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区五号地块地段
TD2015(GM)WG022	高明	商业	1.93	7.7	4	2016/1/28	9550	1235	佛山市高明西江新城园林工程有限公司	0.0%	高明区西江新城荷富路以东、丽景东路以南
TD2015(GM)W	高明	住宅	3.76	11.3	3	2016/1/28	17630	1563	佛山市高明西江新城创	0.0%	高明区西江新城苏河路以西、丽景

交易编号	区域	土地用途	土地面积（万平米）	可建面积(万平米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
G023									业投资有限公司		东路以南

1.3 亮点地块

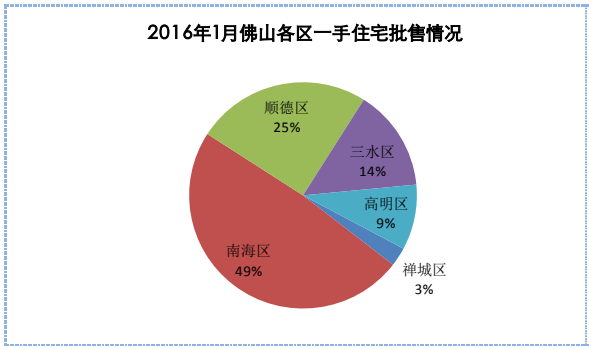


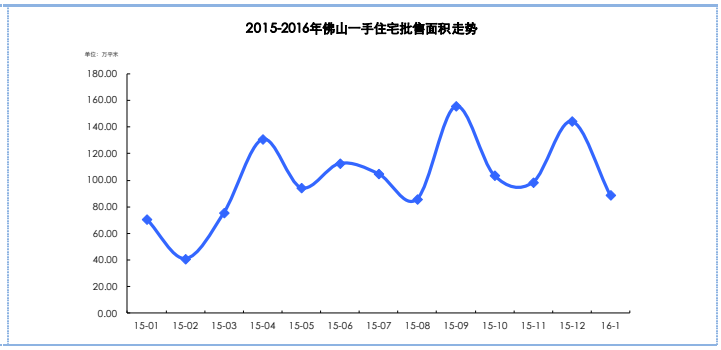
2016 年佛山首宗广佛地块竞拍!1 月 22 日，历时一个多小时，竞价 138 轮，时代地产旗下全资子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司以总价 640560 万元， 折合楼面价 15298 元/㎡竞得占地面积 11.17 万/㎡位于黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段地块，溢价率 136.7%。刷新了佛山历年来总价、楼面价的记录，成为佛山新双料地王。

该宗地位于沈海高速、广州环城高速、佛山一环高速、海北大道等城市主干道交汇处，属于金沙洲板块，有广州地铁 6 号线接驳广州市中心，地理位置优越。周边有时代水岸、敏捷花城里、合生君景湾等在售楼盘，还有海北广场、星港城、中山大学附属外国语学校、黄岐第二中学、石门中学、黄岐全民健身广场等，生活配套完善。

2.二级市场

2.1 供应分析

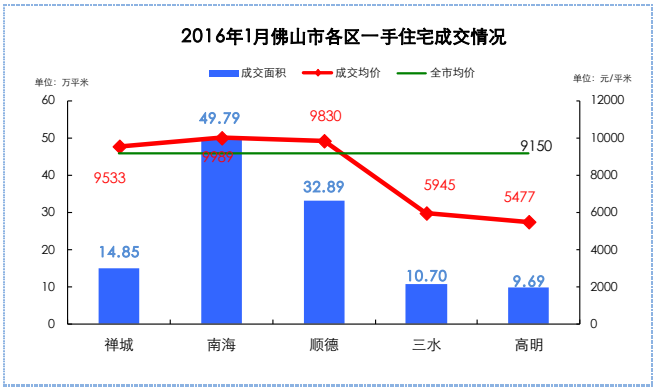


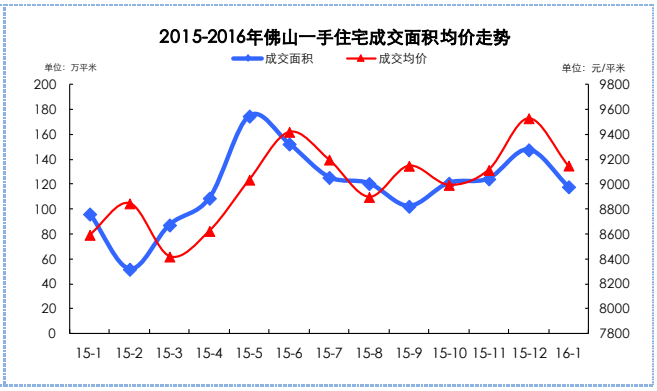


2016 年 1 月，佛山市一手住宅批售面积为 88.87 万平米，环比减少 38.4%，同比增加 25.7%。

各区中，南海区新增供应量最多，有 43.21 万平米，占全市新增总供应量的 48.6%；其次是顺德区新增供应量有 22.14 万平米，占全市新增总供应量的 24.9%；禅城区新增供应量有 2.39 万平米，占全市新增总供应量的 2.7%；三水区有 12.87 万平米，占全市新增总供应量的 14.5%；高明区有 8.26 万平米，占全市新增总供应量的 9.3%。

2.2 成交分析





2016 年 1 月，佛山市一手住宅成交套数为 11064 套，成交面积 117.92 万平米，环比减少 20.1%，同比增加 22.8%；一手住宅成交均价为 9150 元/平米，环比下跌 4%，同比上涨 6.5%；成交总金额为 107.89 亿元，环比减少 23.3%，同比增加 30.7%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

从区域成交面积来看，禅城、南海、三水和高明区成交量环比均有所下跌，其中禅城区跌幅最大为 32.3%，其次是三水区为 30%，南海区和高明区成交量环比分别为 28.3%、0.9%；顺德区成交量环比有所上升，为 5.6%。

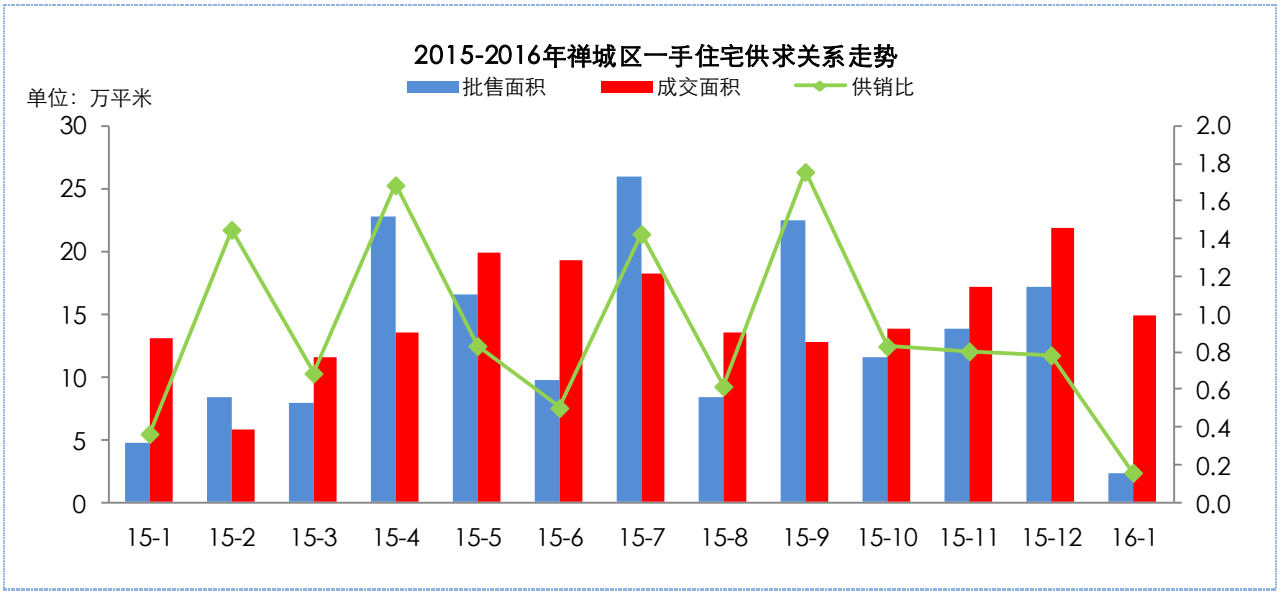
顺德和南海两个主力区成交量合计为 82.68 万平米，占全市总成交量比重的 70.1%，占比相比 11 月份下跌 17.8%。

在成交均价方面，三水区和高明区环比上涨分别为 0.9%、2.7%；其余区域成交均价环比全面下跌，南海区跌幅最大，为 5.7%，其次是禅城区，环比下跌 4.1%，最后是顺德区，环比下跌 1.3%。

总体看，1 月份佛山市土地市场冷热不均，出让成交量下跌，广佛交界热点板块，地价超 1.5 万刷新历史新高，溢价率突破 100%。1 月份开盘推新项目减少，佛山一手房市场小幅降温，新增预售量有所减少，成交量回落；顺德区有新项目入市，仅顺德区成交上升，街镇盘拉低整体均价，成交均价下跌，1 月佛山楼市整体表现为量价齐跌。

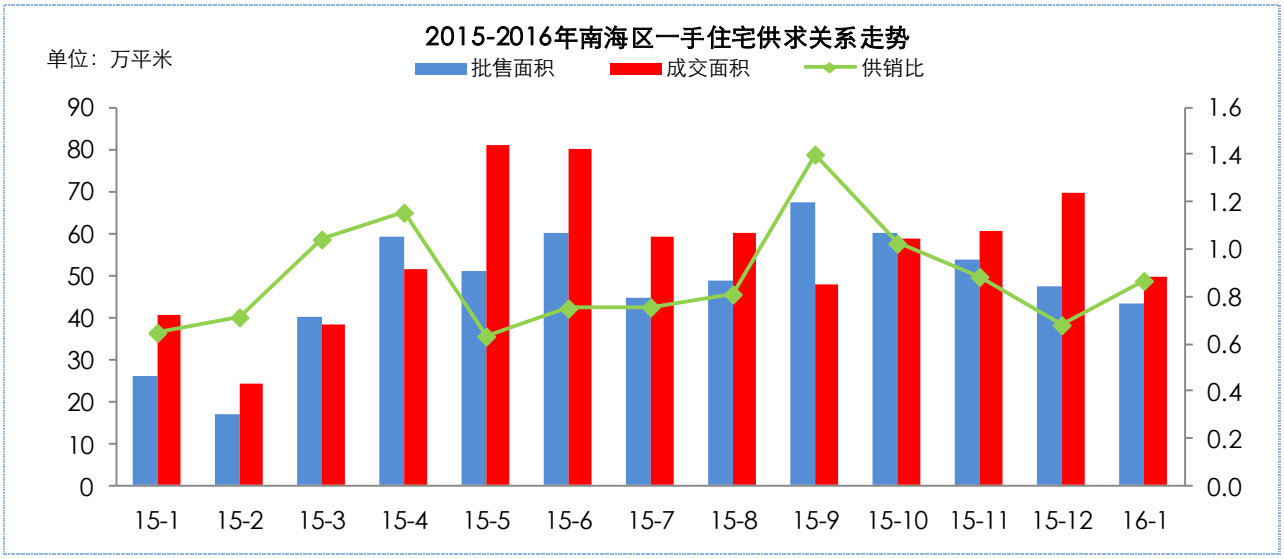
2.3 主要区域分析

2.3.1 禅城区



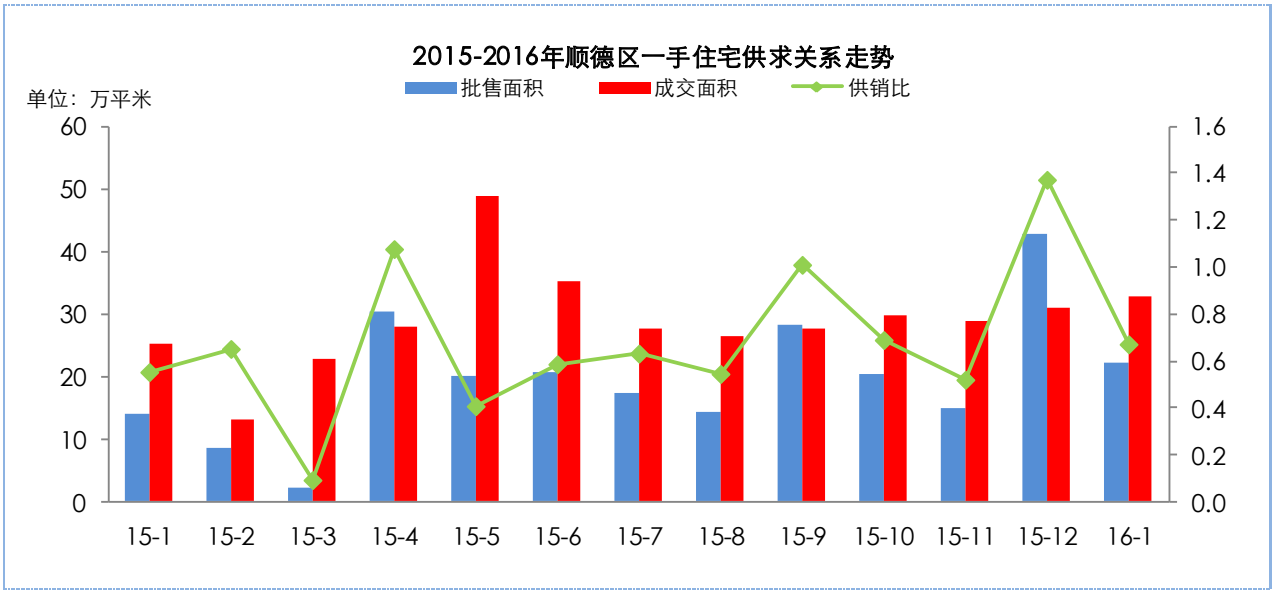
1 月份禅城区整体新增供应及成交量双双下跌，该月市场表现依然求大于供，供销比 0.16：1，库存压力减小；成交均价下跌。楼盘成交量前三名分别为，普君新城成交 181 套，均价为 11221 元/平米；滨海御庭全新二期成交 123 套，均价为 8314 元/平米；水悦龙湾园成交 84 套，均价为 6068 元/平米。

2.3.2 南海区



1 月份南海区供应量缩减，成交量环比下跌，整体求略大于供，供销比 0.87：1；全区整体成交均价下跌。楼盘成交量前三名分别为，紫山花园成交 536 套，均价为 10158 元/平米；绿地香树花园成交 295 套，均价为 9719 元/平米；金名都成交 142 套，均价为 18392 元/平米。

2.3.3 顺德区



1 月份，顺德区新增供应下降，成交量上升，求大于供，供销比为 0.67：1；全区整体成交均价环比下跌。楼盘成交量前三名分别为，龙江碧桂园成交 313 套，均价为 8742 元/平米；碧桂园桂澜山花园成交 308 套，均价为 11367 元/平米；嘉信城市花园成交 218 套，均价为 6549 元/平米。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2016 年 1 月，禅城、南海和顺德三个主要区域楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：紫山花园、龙江碧桂园、碧桂园桂澜山花园、绿地香树花园、嘉信城市花园、普君新城、美的翰诚花园、金名都、天鹅湖花园、滨海御庭全新二期。

成交前十的楼盘成交总量达 2425 套，占全市成交总套数的 21.9%。

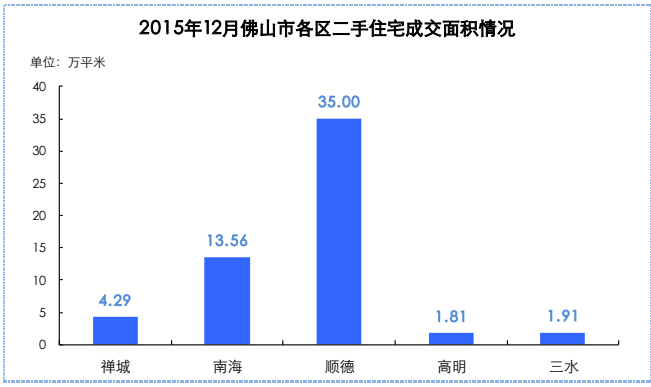
从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有 2 个楼盘上榜，共成交 304 套，占前十强的 12.5%；南海区有 3 个楼盘上榜，共成交 973 套，占前十强的 40.1%；顺德区有 5 个楼盘上榜，共成交 1148 套，占前十强的 47.3%。

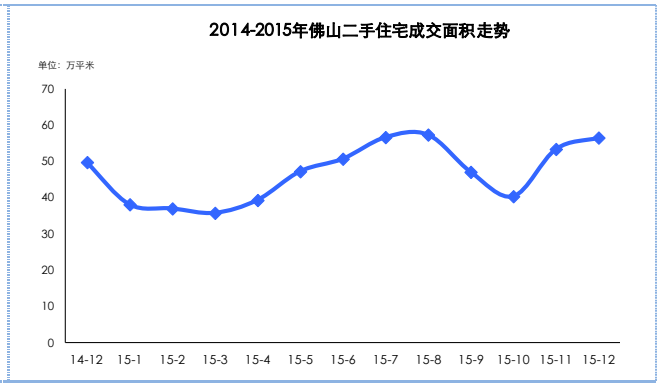
2016 年 1 月禅城、南海、顺德住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	紫山花园	南海	536	58652	10158
2	龙江碧桂园	顺德	313	31468	8742
3	碧桂园桂澜山花园	顺德	308	30162	11367
4	绿地香树花园	南海	295	31992	9719
5	嘉信城市花园	顺德	218	12709	6549
6	普君新城	禅城	181	14663	11221
7	美的翰诚花园	顺德	168	16090	9024
8	金名都	南海	142	13671	18392
9	天鹅湖花园	顺德	141	24019	16449
10	滨海御庭全新二期	禅城	123	10998	8314

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场



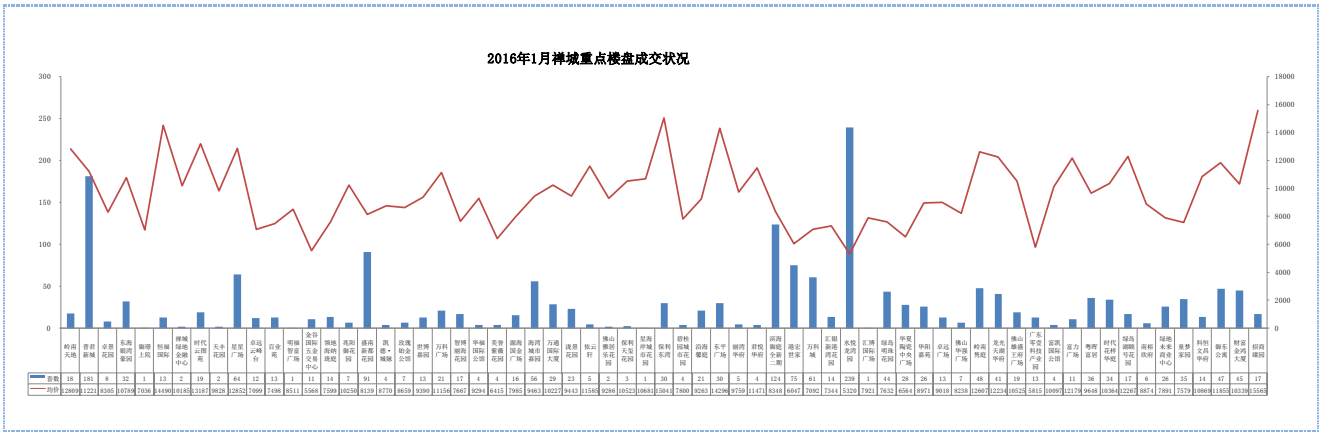


12 月份，佛山市二手房成交量环比上升，共成交二手住宅 4726 套，较 11 月份增加 180 套，成交面积 56.56 万平米，环比增加 5.9%，同比去年 12 月份增长 13.6 %。

各区成交面积情况，禅城、南海和顺德区成交量环比上升，分别为 4.4%、1.2%和 9.2%，高明区成交量环比下跌 1.4%，三水区成交量环比下跌 5.7%。

禅桂市场播报 Information

1. 禅城



2016 年 1 月禅城市场主要楼盘动作汇总表

项目名称	时间	上月禅桂市场主要楼盘动作汇总
财富精英嘉园	2016.1.16	推 2 座
滨海御庭	2016.1.9	推 8 座 90 ㎡，开盘 98 折

旧城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
岭南天地	18	12809	402	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米，284-747 平米别墅	98*99*99
普君新城	181	11221	541	74-143 平米	98*99-5000 准签
卓景花园	8	8305	32	90 方 3 房	98*99
铂顿商业中心	0	0	197	47-60 ㎡公寓	98 折
科秦君御华府	0	0	0	首期推出 A/B 两栋单位，A 栋为 LOFT 公寓， 39-43 ㎡。B 栋为洋房，60-99 ㎡	团购一万抵五万
时代云图苑	19	13187	725	三居室 85-116 平米 四居室 142-143 平米	95*99*98
明福智富广场	1	8511	57	72 ㎡、86 ㎡、87 ㎡、129 ㎡住宅	98*99 折

玫瑰铂金公馆	7	8659	102	20-81 ㎡公寓	——
岭南隽庭	48	12607	119	81-119 方两三房、165 方四房	98*98*99*99
富力广场	11	12179	212	85-145 方	商业贷款：94*97*90 公积金贷款：97*90
科恒岭南水岸豪庭	29	11178	54	64-90 ㎡	一万抵三万
科恒文昌华府	14	10869	59	主推 1 座 60-90 ㎡洋房	购房可享 91 折优惠
御东公寓	47	11855	360	3-7 层为带返租酒店式公寓，8-13 层为个性化公寓，14-16 层为 LOFT 公寓， 34-38 ㎡	——

城南板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
兆阳御花园	7	10250	8	90、180-202 ㎡四房	98*98*96
星星华园国际花园	0	0	128	酒店式公寓 30-60 ㎡；住宅 127-200 ㎡，二期商铺 40-500 ㎡	——
盛南新都花园	91	8139	(57)	75-122 ㎡二至四房	95*99*99*99； 一次性额外 98
凯德·城脉	4	8770	(4)	120-145 平米三、四房单位	97*97，部分余货一口价促销
世博嘉园	13	9390	557	62-135 方公寓	98
华福国际公馆	4	9294	29	95-147 ㎡㎡	——
万通国际大厦	29	10227	(134)	一居室 24-64 平米 二居室 50-93 平米	2.5 万抵 10 万
泷景花园	23	9443	389	78-128 ㎡ 2-3 房，159-180 ㎡四房、380-420 ㎡复式	98
佛山雅居乐花园	2	9286	17	130-150 ㎡	——
保利天玺花园	3	10523	85	34-54 ㎡公寓、157-176 ㎡住宅	公寓：2 万抵 8 万 住宅：98*99 折
佛山雅居乐佰利郡花园	0	0	39	90 平米三房、205 平米四房	——
凯德·瀚城	0	0	0	叠墅 261-315 平米，洋房 89 平米	98*99 折
东江国际商住中心	0	0	0	73-93 平米两房，121 平米三房	9 折
翠堤明珠花园	0	0	11	四五房 220-234 平米	——
财富金鸿大厦	45	10339	82	70-91 平米二至四房	——

佛山新城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
星海岸城市花园	1	10681	48	137-172 平米中大户型，80-89 平米小户型	98 折

保利东湾	30	15041	2514	90-300 ㎡	98*98*98*99
碧桂园城市花园	4	7800	96	余货 120-160 ㎡平层 3-4 房、340-519 ㎡复式别墅	98 折
沿海馨庭	21	9263	69	89~91 ㎡、122~123 ㎡	99*99
东平广场	30	14296	359	87-142 ㎡住宅	1 万抵 5 万*98*99，准时签约再 99
丽湾华府	5	9759	4	90-118 ㎡两至三房	98*98
君悦华府	0	0	0	三至四房户型，83-140 平米	99
怡翠晋盛花园	90	0	814	91 ㎡~240 ㎡三房、四房	98*98*99*99
滨海御庭全新二期	124	8348	(155)	洋房：181 平米 4 房 写字楼：310-324 平米	洋房：98 折，写字楼：10 万抵 30 万
华阳嘉苑	26	8971	41	90-146 ㎡三房	一口价
龙光天湖华府	41	12234	100	89-113 方三房	98*98*99*99
依云国际财富中心	0	0	378	34 ㎡公寓	总价减 2.5 万
富凯国际公馆	4	10097	34	86-89 平米三房，78-90 平米三房，90-170 平米四房	98*98*99*99
磐石大厦	0	0	0	100-330 方写字楼	登记 5 万享 97*98 折
时代花样华庭	34	10364	189	84 ㎡、89 ㎡、98 ㎡三房	2 万抵 5 万，享 97 折优惠
南裕欣府	6	8874	67	90-117 方三房	一次性付款享额外 99 折

禅西板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
港宏世家	75	6047	224	90 平米两房、72-75 ㎡一房、88-130 ㎡三房	预存 5000 元新浪 E 金券抵 10000 元
新中源国际商务公寓	0	0	0	48 平米、90 平米、98 平米	97 折
万科城	61	7092	215	84、88 ㎡	98*99*99*99-5000
汇银新港湾花园	14	7344	273	70-160 ㎡二至四房	96*99*99 折
水悦龙湾园	239	5320	108	77-91 ㎡、129 ㎡、143 ㎡、87-167 ㎡二到五房	98*99
汇博国际广场	1	7921	50	46-47 ㎡商住两用公寓	推出北塔 15 套一口价单位
绿岛明珠花园	44	7632	865	90-140 ㎡洋房；237-430 ㎡大平层、复式单位；150-160 ㎡	98*96 折
华夏陶瓷中央广场	28	6564	685	写字楼 100-1500 平米 住宅 80-100 平米	写字楼 98 折
安东尼商务大厦	0	0	0	35-1150 ㎡写字楼式公寓	98*99 折
御璟上院	1	7036	48	140-144 方四房和 35 方小单位	——
卓远云峰台	12	7099	33	77-94 ㎡	一次性付款 9.9

百业苑	13	7498	55	70-108 ㎡二至四房	——
金谷国际五金交易中心	11	5568	1233	45 平米公寓、30-229 平米商铺	98
领地海纳珑庭	14	7599	263	78、89 ㎡	95*98*98*99
智博丽海花园	17	7667	140	134-146 ㎡，90 ㎡、92-93 ㎡	一次性 97；纯商贷 98*公积金 99
美誉紫薇花园	4	6415	235	69-105 ㎡二三房住宅，公寓 34-70 方	98 折
源海国金广场	16	7985	999	住宅 90 ㎡三房 ,公寓 140-260 ㎡，写字楼 500-2000 ㎡单位	98*98*99
海湾城市嘉园	56	9463	246	90—154 ㎡三至四房	98*98*99
依云轩	5	11585	19	143、152 ㎡四房	98*98
卓远广场	13	9018	105	90 ㎡三房	99*98*98
佛山华强广场	7	8238	546	53-90 ㎡一至四房	预存 5000 元可享 3 万优惠并优选楼层
广东零壹科技产业园	13	5815	77	41、42、74 ㎡公寓	——
涟岸花园	0	0	0	洋房 87-260 平米，别墅 250-350 平米	——
绿岛湖颐号花园	17	12267	172	143-201 ㎡四房，280 ㎡四五房	143-201 ㎡产品预存 5 万可享 96 折优惠，280 ㎡产品预存 10 万享 96 折优惠
绿地未来商业中心	26	7891	428	90-126 ㎡"N+1"房	——
童梦家园	35	7579	90	80 ㎡两房，111 ㎡、113 ㎡四房	1 万抵 9 折

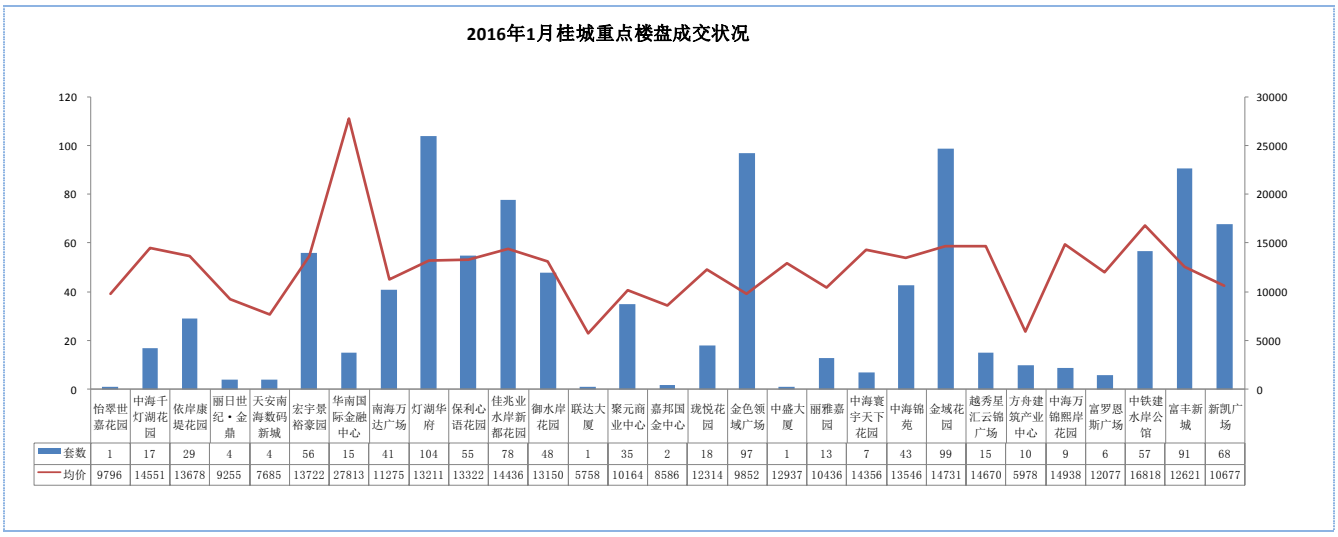
季华路沿线

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
季华金品尚院	0	0	1	37 ㎡、42 ㎡、56 ㎡、77 ㎡、102 ㎡及 109 ㎡	95 折
东海银湾豪园	32	10789	(47)	二居室 81-89 平米 三居室 78-90 平米 四居室 90-176 平米	98*99 折
恒福国际	13	14490	304	32-78 ㎡；主推 37 ㎡	——
禅城绿地金融中心	2	10185	573	三居室 86 平米 四居室 116-141 平米	97*99
天丰花园	2	9828	15	70、89、126 平米的两三房	——
星星广场	64	12852	201	89-139 平米三房、167 平米四房	95*96*97*99
万科广场	21	11156	349	87-134 平米	住宅：95*97*98*99*99 写字楼：98
佛山雄盛王府广场	19	10525	1155	80、110 ㎡	9 折，2 万抵 5 万
粤晖富居	36	9648	309	67-165 ㎡	减 5 万*98*99

招商臻园	17	15565	39	160-173 平米的四房，228-239 平米的复式	登记享 99 折优惠

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

2. 桂城



2016 年 1 月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
滨江 1 号	2016.1.1	加推 7 座

桂城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
怡翠世嘉花园	1	9796	226	69-88 平米二房、89-168 平米三房	97 折
利海尖东半岛花园	0	0	0	400-420 ㎡	——
中海千灯湖花园	17	14551	140	290 ㎡、210 ㎡、136 ㎡、190 ㎡、404 ㎡	——
万科金域国际花园	0	0	0	87 ㎡、88 ㎡三房及 113 ㎡四房，	减 2—5 万
创鸿广场	0	0	0	132-215 ㎡	95*99*99 折
依岸康堤花园	29	13678	279	89 方三房	——
丽日世纪·金鼎	4	9255	135	37-49 平米公寓	一口价
天安南海数码新城	4	7685	518	六期 120-360 ㎡写字楼	——
宏宇景裕豪园	56	13722	326	90、116 三房和 128 ㎡四房	2 万享 98 折
华南国际金融中心	0	0	0	45-316 ㎡公寓	98 折
天晨商业大厦	0	0	0	70-100 ㎡写字楼	97 折
南海万达广场	41	11275	204	85-90 ㎡三房，130 ㎡、143 ㎡四房，东塔 80-1800 ㎡写字楼	住宅：按揭 97 折，一次性 93 折；七日内准时签约享准签 99 折 商业：三万抵八万
灯湖华府	104	13211	134	68-76 ㎡两房、90-91 ㎡	1 万抵 10 万

				三房	
创越时代文化创意园	0	0	280	87-148 ㎡、40-146 ㎡、32-267 ㎡	95*9 8 *99
保利心语花园	55	13322	270	66-120 ㎡三房	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折
佳兆业水岸新都花园	78	14436	92	90 ㎡	减 2 万*99*99
御水岸花园	48	13150	27	90-145 ㎡	99*98*99
联达大厦	0	0	0	230-330 平米写字楼	预存 10 万抵 98 折
聚元商业中心	35	10164	537	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	2	8586	240	2 座写字楼 130 ㎡、260-272 ㎡、330 ㎡	全线 88 折，1 万抵 10 万
珑悦花园	18	12314	425	77、89、117、143 平米的二~四房	95*99
金色领域广场	97	9852	337	31、39、48、63 ㎡精装公寓以及 93、125 ㎡的 LOFT 毛坯产品	2 万抵 6 万，折扣 97*99，准时签约减 5000 元
国际创智园二区	0	0	274	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	0	0	0	50-120 平米写字楼	——
丽雅嘉园	13	10436	322	公寓 30-50 平米，洋房 90-140 平米	96 折
三山科创中心	0	0	0	75-480 ㎡写字楼	——
中海寰宇天下花园	7	14356	(17)	89-219 ㎡	——
中海锦苑	43	13546	589	90-143 平方米三四房	98*99
金域花园	99	14731	144	90 ㎡的三房和 120 ㎡的四房	1 万享 97*98 折
越秀星汇云锦广场	15	14670	576	41—43 ㎡单间 50—59 ㎡一房一厅 91 ㎡二房两厅公寓	2 万抵 5 万*99 折
方舟建筑产业中心	10	5978	229	100-300 ㎡产业写字楼	2 万抵 5 万、额外 98 折、2 万元装修礼包、8000 元物管费以及 6000 元车位使用费
中海万锦熙岸花园	9	14938	0	89、109 ㎡三房，130 ㎡四房	一次性 96 折、按揭 97 折、公积金 98 折
富罗恩斯广场	6	12077	317	38-65 ㎡ LOFT 公寓	——
中铁建水岸公馆	57	16818	220	90 ㎡三房	2 万抵 8 万 +99*99*99*99 折
富丰新城	91	12621	374	89-144 ㎡	2 万抵 96 折
新凯广场	68	10677	673	45-55 ㎡公寓	预存 2 万享 5 万

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

美的翰城 13、14 座开盘快讯

项目名称	美的翰城
发 展 商	顺德美的房地产发展有限公司
代 理 商	无
项目位置	佛山市顺德北滘新城区新基路（北滘城区中学旁边）
类型/规模	占地：100000 ㎡，建面：220000 ㎡
推售套数	共 200 套
推售户型	13 座： 2 梯 4 户 13 座 01（北向）单位建面 128 方，套内 106 方,4 房 2 厅 2 卫，25 套； 13 座 02（北向）单位建面 143 方，套内 118 方,4 房 2 厅 2 卫，26 套； 13 座 03（南向）单位建面 103 方，套内 85 方,3 房 2 厅 2 卫, 25 套； 13 座 04（南向）单位建面 109 方，套内 90 方,3 房 2 厅 2 卫，25 套； 14 座： 2 梯 4 户 14 座 01（北向）单位建面 105 方，套内 85 方,4 房 2 厅 2 卫，25 套； 14 座 02（北向）单位建面 131 方，套内 106 方,4 房 2 厅 2 卫，25 套； 14 座 03（南向）单位建面 105 方，套内 85 方,3 房 2 厅 2 卫, 25 套； 14 座 04（南向）单位建面 105 方，套内 85 方,3 房 2 厅 2 卫，25 套；
开盘时间	2016 年 1 月 23 日 9:00
开卖方式	按认筹先后顺序选房
均 价 （折后价）	13 座 01 单位折后均价约：7150-7650 元/㎡（毛坯） 13 座 02 单位折后均价约：7100-7600 元/㎡（毛坯） 13 座 03 单位折后均价约：7350-7950 元/㎡（毛坯） 13 座 04 单位折后均价约：7850-8400 元/㎡（毛坯） 14 座 01 单位折后均价约：7100-7600 元/㎡（毛坯） 14 座 02 单位折后均价约：6800-7250 元/㎡（毛坯） 14 座 03 单位折后均价约：7200-7800 元/㎡（毛坯） 14 座 04 单位折后均价约：7400-7900 元/㎡（毛坯）
优惠活动	认筹 98 折*开盘促销 98 折*开盘团购 98 折*准签 99 折*一次性或纯商贷 99 折
销 售 率	共推 200 套； 除 14#01、02 户型外，其他基本售罄
到场客户数量	收筹 230 个，当天客户到场约 200 批，主要为北滘本地客户和美的员工，其次为广州客户及其他区域客户。

顺德碧桂园·桂澜山 5-13、15-17 开盘快讯

项目名称	顺德碧桂园·桂澜山
发 展 商	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
代 理 商	无
项目位置	顺德区北滘镇三桂村解放河路 18 号
类型/规模	占地 35 万㎡，建筑面积 140 万㎡
推售户型及套数	共 938 套。 5、6 座，两梯两户，01、02 单元，建面约 143 ㎡，4 房 2 厅 2 卫，共 72 套；

	7、8 座，两梯两户，01、02 单元，建面约 146 ㎡，4 房 2 厅 2 卫，共 64 套； 9、11 座 01，10、12 座 02 单元，两梯四户，建面约 121 ㎡，4 房 2 厅 2 卫，共 70 套； 9、11 座 02，10、12 座 01 单元，两梯四户，建面约 114 ㎡，3+1 房 2 厅 2 卫，共 70 套； 9、10、11、12 座 03、04 单元，两梯四户，建面约 92 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 136 套； 13、15、16 座 01、02 单元，两梯四户，建面约 109 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 170 套； 13、15、16 座 03、04 单元，两梯四户，建面约 104 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 170 套； 17 座，两梯六户，01、06 单元，建面约 97 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫， 02 单元，建面约 120 ㎡，3+1 房 2 厅 2 卫， 03、04 单元，建面约 93 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫， 05 单元，建面约 105 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 186 套。
开盘时间	2016 年 1 月 21 日 19：00
开卖方式	集中摇号开售
开盘地点	顺德碧桂园销售中心
均　　价 （折后价）	整体折后 8500 元/㎡（精装） 其中，5-8 座，均价 9500 元/㎡； 9-12 座，均价 9000 元/㎡； 13,15,16 座,均价 8000-8500 元/㎡； 17 座均价 7500-8000 元/㎡
优惠活动	总价-2 万*97 折*98 折*98 折
销售情况	收筹约 1300 个，成交约 800 套
客户组成	主要以广州和顺德本地客户为主

碧桂园华府开盘快讯

项目名称	碧桂园华府
发 展 商	碧桂园地产
代理商	无
项目位置	南海区大沥镇新城三路
类型/规模	占地：7 万平方米，建面：31 万平方米
推售套数	1-9 栋（2 梯 4 户），16 层，01-04 余货单位，约 80 套
推售户型	1-9 座：110~163 ㎡ 3 房到 4 方单位
开盘价格（折后）	不分楼层，不分单位，全部一口价 8280 元/㎡
开盘时间	2016 年 1 月 15 日周五
开卖方式	自然开售
开盘地点	碧桂园华府销售中心
整体消化率	下筹约 75 个，成交约 35 套，解筹率 50%，销售率约 44%。整体均价：8280 元/㎡

客户构成	主要大沥客户为主,部分广州客户.

保利中央公馆开盘快讯

项目名称	保利中央公馆
发 展 商	佛山南海保利海荣投资有限公司
代 理 商	易居、保代
项目位置	南海区大沥镇广佛路和桂和路交汇处
类型/规模	占地约 17 万㎡，建筑面积约 83 万㎡
推售套数、户型	24 栋 1 梯（2 梯 5 户），32 层，合计：155 套 1 梯 01 单位（北向）90 ㎡，三房，31 套； 1 梯 02 单位（北向）74 ㎡，二房，31 套； 1 梯 03 单位（北向）117 ㎡，四房，31 套； 1 梯 04 单位（南向）100 ㎡，三房，31 套； 1 梯 04 单位（南向）100 ㎡，三房，31 套；
开盘时间	2016 年 1 月 15 日
开卖方式	集中开盘，摇号抽签
开盘地点	洲际酒店 5 楼
均价及成交情况	整体均价 10800 元/㎡ 1 梯 01 单位（北向），9800 元/㎡（毛坯），去化 28 套； 1 梯 02 单位（北向），9400 元/㎡（毛坯），去化 5 套； 1 梯 03 单位（北向），11900 元/㎡（毛坯），去化 20 套； 1 梯 04 单位（南向），11700 元/㎡（毛坯），去化 17 套； 1 梯 05 单位（南向），10800 元/㎡（毛坯），去化 19 套；
优惠活动	98*98*98*98*99（开盘折扣）
销 售 率	筹量 145，成交 89 套，解筹率 61.4%，销售率为 57%
客户构成	大沥为主，其次是、平地、广州、盐步、黄岐客户

财富精英嘉园开盘快讯

项目名称	财富精英嘉园
发 展 商	佛山市中投金鸿投资发展有限公司
代 理 商	世联行
项目位置	佛山市禅城区汾江南路 29 号
类型/规模	项目占地约 1.2 万㎡，建筑面积约 3.4 万㎡
推售套数	2 座，两梯五户 27 层 共 124 套。
推售户型	89 ㎡，3+1 房 2 厅 2 卫，共 26 套； 70 ㎡，2 房 2 厅 1 卫，共 25 套； 91 ㎡，3+1 房 2 厅 2 卫，共 25 套； 90 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 24 套； 87 ㎡，2+1 房 2 厅 2 卫，共 24 套。
开盘时间	2016 年 1 月 16 日 9:30

开卖方式	集中解筹
均价 （折后价）	整体均价 10300 元/㎡
开盘地点	销售中心
折扣	5000 元抵 20000 元，开盘 98*99 折，准签 99 折
销 售 率	首批货量 124 套，销控 51 套，销售率约为 41%
到场客户数量	来访约 200 批
客户构成	以佛山禅城城南周边客户为主占 80%、广州占 15%，其他占 5%。

深业城 68 栋开盘快讯

项目名称	深业城
发 展 商	佛山市顺德区深业房地产有限公司
代 理 商	世联、中原
项目位置	北滘镇广教社区居民委员会南源东路 2 号深业城
类型/规模	占地 305544 ㎡，总建筑面积 821015 ㎡
推售套数	68 栋 01、02、03 户型（23 层高，1 层架空）
推售户型	68 栋： 2 梯 3 户 70 座 01（东南向）单位建面 113.94 方，套内 89.03 方,3 房 2 厅 2 卫（自加盖楼板可以改 4 房），22 套； 70 座 02（西北向）单位建面 160.87 方，套内 125.70 方,3 房 2 厅 2 卫（自加盖楼板可以改 5 房），22 套； 70 座 03（东南向）单位建面 111.19 方，套内 86.88 方,3 房 2 厅 2 卫（自加盖楼板可以改 4 房），22 套。
开盘时间	2016 年 1 月 9 日
开卖方式	自然开售，先到先得
均 价 （折后价）	68 栋 01 单位折后均价约：套内元 9800/㎡（毛坯） 68 栋 02 单位折后均价约：套内元 9500/㎡（毛坯） 68 栋 03 单位折后均价约：套内元 10150/㎡（毛坯）
优惠活动	2 万抵 5 万*97 折*99 折
销 售 率	共去化 39 套，去化率 59%
到场客户数量	共约 45 批

滨海御庭开盘快讯

项目名称	滨海御庭
发 展 商	佛山市石头房地产置业有限公司
代 理 商	汇诚鸿图
项目位置	佛山东平二路 3 号（东平河北岸）

类型/规模	占地面积：42000 平方米　建筑面积：170000 平方米
推售套数	8 座 90 ㎡ 共 173 套
推售户型	2 梯 6 户。4-32 层，共 173 套
开盘时间	2016 年 1 月 9 日上午 10：00
开卖方式	集中开盘
均　　价（折后价）	开盘均价：8220 元/㎡
优惠活动	开盘 98 折
销 售 率	开盘当天成交 76 套。
到场客户数量	约 105 批。
客户构成	以项目附近客户为主，禅城占比 80%

招商依云华府-开盘快讯

项目名称	依云华府
发 展 商	佛山依云孝德房地产有限公司
代 理 商	自售
项目位置	佛山市南海区狮山镇罗村管理处北湖一路“信友产业园”地段
类型/规模	占地面积：100049.1 平方米，总建筑面积：300147.3 平方米
推售套数	24 座，2 梯 4 户，共 62 套，新推：134 ㎡ 01、04 单位（31 套），101 ㎡ 02、03 单位（31 套）。
推售户型	134 ㎡ 01、04 单位 4 室 2 厅 2 卫，101 ㎡ 02、03 单位 3 室 2 厅 2 卫。
开盘时间	2016 年 1 月 10 日
开卖方式	自然开售
开盘地点	招商依云华府销售中心
均　　价（折后价）	北向 134 ㎡ 01、04 单位均价 7600-7800 元/㎡；南向 101 ㎡ 02、03 单位均价 7400 元/㎡。
优惠活动	99*99*98*97
销 售 率	134 ㎡ 7 套，101 ㎡ 11 套。（截止 1 月 10 日），去化率为：134 ㎡ 22%、101 ㎡ 35%
到场客户数量	10 号 17 点现场约 6 批左右
客户构成	罗村本地 90%，禅桂客户 10%

风度花园-开盘快讯

项目名称	风度花园
发 展 商	佛山市南海罗村钜隆房产有限公司
代 理 商	天启
项目位置	佛山市南海区罗村街道罗湖中路 3 号

类型/规模	占地面积：55000 平方米，总建筑面积：240000 平方米
推售套数	1 座，2 梯 4 户，共 27 套，新推：126 ㎡ 9 套,121 ㎡ 9 套, 146 ㎡ 9 套,122 ㎡ 9 套
推售户型	东北向 126 ㎡ 01 单位 3 室 2 厅 2 卫，121 ㎡ 02 单位 3 室 2 厅 2 卫,西南向 146 ㎡ 03 单位 4 室 2 厅 2 卫， 122 ㎡ 03 单位 4 室 2 厅 2 卫
开盘时间	2016 年 1 月 10 日
开卖方式	自然开售
开盘地点	风度花园销售中心
均　　价 （折后价）	东北向 126 ㎡ 01 单位 6000 元/㎡， 121 ㎡ 02 单位 6000 元/㎡ ；西南向 146 ㎡ 03 单位均价 5900-6000 元/㎡， 122 ㎡ 03 单位均价 5900-6000 元/㎡ 。
优惠活动	99*99*98*97
销 售 率	126 ㎡ 0 套,121 ㎡ 2 套,146 ㎡ 1 套,122 ㎡ 5 套（截止 12 月 13 日）,126 ㎡ 0%、121 ㎡ 22％ 、146 ㎡ 11％ 、122 ㎡ 55%
到场客户数量	10 号 17 点现场约 3-4 批左右
客户构成	罗村本地 80%，禅桂客户 20%

滨江 1 号开盘快讯

项目名称	滨江 1 号
发 展 商	佛山市南海区宇佳房地产开发有限公司
项目位置	佛山市南海金融高新区 B 区中央大街北侧
类型/规模	占地面积:112348 平方米 建筑面积:460177 平方米
推售户型及套数	本次加推三区 7 座，两梯四户，楼高 30 层， 推售 02 单位和 04 单位三四房，共 58 套 02 单位 143.22 ㎡四房，共 29 套 04 单位 88.75 ㎡三房，共 29 套
开盘时间	2016 年 1 月 1 日
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
均　　价 （折后价）	02 单位 143.22 ㎡四房，均价 15500 ㎡/元（毛坯） 04 单位 88.75 ㎡三房，均价 14800 ㎡/元（毛坯）
优惠活动	减 2 万*0.99*0.99*0.98
销售情况	销售约 47 套，销售率 81%;
客户组成	广州客占 80%，桂城客占 10%，其他 10%;

悦珑湖开盘快讯

项目名称	悦珑湖
发 展 商	佛山市丰鼎盛房地产开发有限公司
代 理 商	领先丰地产

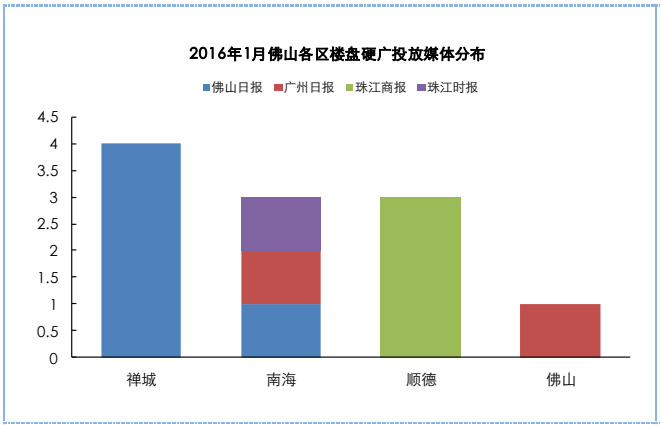
项目位置	佛山市南海区西樵镇二小东侧 50 米
类型/规模	占地约 77333 ㎡，建筑面积约 350000 ㎡
推售套数、户型	6 座、7 座、8 座、9 座，共 272 套。 6 座： 01/02/03/04 单位，64 套，90 ㎡，3 房 2 厅 7 座： 01/02/03/04 单位，64 套，90 ㎡，3 房 2 厅 8 座： 01/02 单位，36 套，130 ㎡，3 房 2 厅 03/04 单位，36 套，90 ㎡，3 房 2 厅 9 座： 01/02 单位，36 套，130 ㎡，3 房 2 厅 03/04 单位，36 套，90 ㎡，3 房 2 厅
开盘时间	2016 年 1 月 1 日 10：00
开卖方式	集中开盘，先到先得
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交 33 套，价格 5500-6500 元/㎡，均价 6300 元/㎡（毛坯），其中： 90 ㎡成交 22 套，均价 5850 元/㎡（毛坯）； 130 ㎡成交 11 套，均价 6300 元/㎡（毛坯）；
优惠活动	2 万抵 4 万，99*99*99*99*98 折
销售情况	成交 33 套，销化率约 12.13%，均价 6300 元/㎡。
客户构成	西樵客户为主

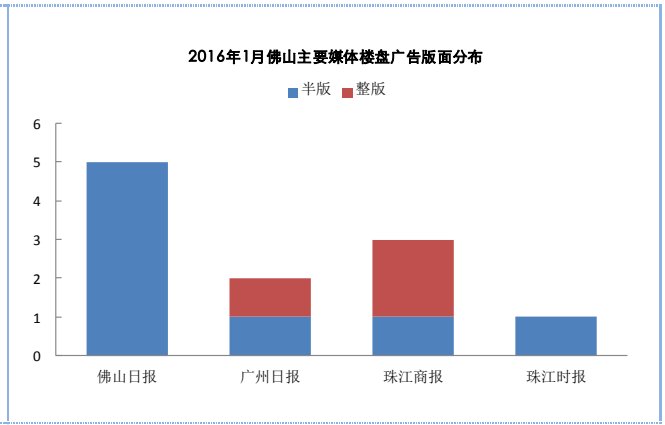
美的君兰江山 9、10 座开盘快讯

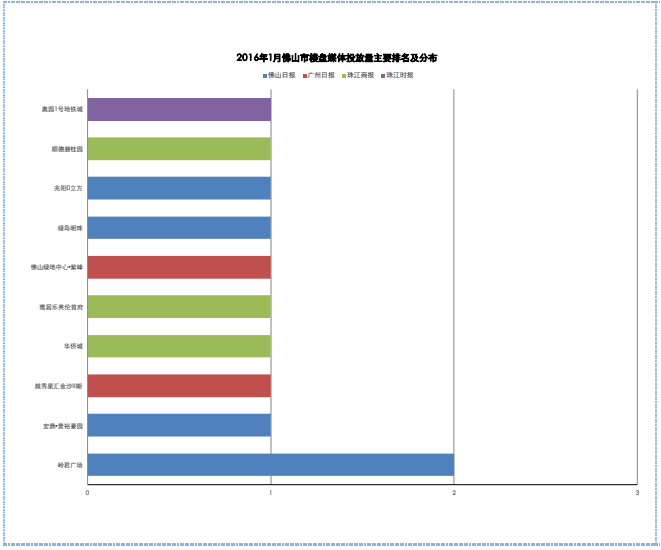
项目名称	美的君兰江山
发 展 商	广东美的置业房地产有限公司
代 理 商	无
项目位置	佛山市顺德区北滘镇君兰高尔夫国际生活村内
类型/规模	占地：150000 ㎡，建面：420000 ㎡
推售套数	共 168 套
推售户型	9 座/10 座 2 梯 3 户 01 单位建面 195 方，套内 163 方，56 套； 02 单位建面 207 方，套内 173 方，56 套； 03 单位建面 141 方，套内 118 方， 56 套；
开盘时间	2016 年 1 月 1 日 9:00
开卖方式	自然开售
均 价 （折后价）	均价 11000 元/㎡
优惠活动	开盘优惠 98*认筹折扣 98*准签折扣 99
销 售 率	共推 168 套；去化约 120 套，销售率约 71%

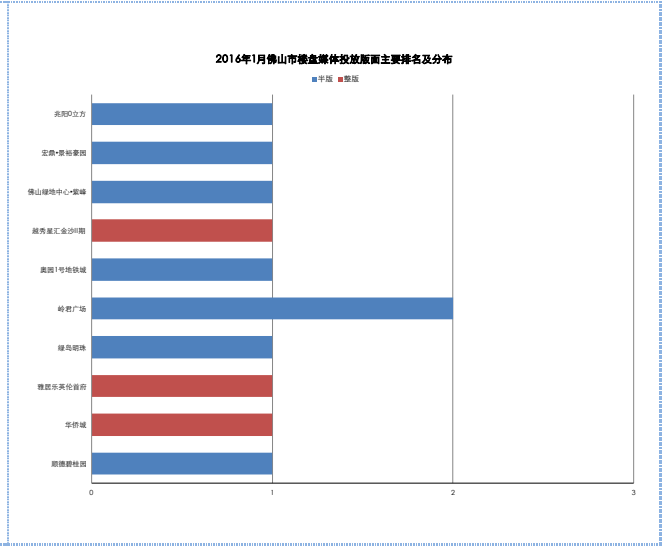
备注	认筹约 100 批，主要为北滘本地和广州改善型客户，购买人群主要为北滘客户，广州成交客户占比约 30-35%。

报广统计 Advertisement









【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

2016 年 1 月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广投放共 11 则，比 12 月份减少 68 则。各区中，禅城区楼盘硬广投放量最多，共 4 则，占总投放量的 36%，主要投放在佛山日报有 4 则；其次是南海区和顺德区各投放 3 则，各占总投放量的 27%，主要投放在珠江商报有 3 则；佛山地区投放的广告有 1 则。

在各主要报纸的广告投放量方面，佛山日报投放量最多，有 5 则，其次是珠江商报有 3 则，广州日报有 2 则，珠江时报有 1 则。在版面分布上，整版有 3 则，半版有 8 则。其中，整版广告以珠江商报为主，有 2 则；半版广告以佛山日报为主，有 5 则。

全市见报楼盘共 10 个，较 12 月份减少 28 个。单个楼盘投放最多的是岭君广场，有 2 则，9 个楼盘投放 1 则广告。

市场总结 Summary

- 总体看，1 月份佛山市土地市场冷热不均，出让成交量下跌，广佛交界热点板块，地价超 1.5 万刷新历史新高，溢价率突破 100%。1 月份开盘推新项目减少，佛山一手房市场小幅降温，新增预售量有所减少，成交量回落；顺德区有新项目入市，仅顺德区成交上升，街镇盘拉低整体均价，成交均价下跌，1 月佛山楼市整体表现为量价齐跌。
- 广佛同城效应不断被放大，禅桂中心土地资源极度稀缺，广佛交界土地市场不断升温，地价不断抬升；广佛交界受品牌房企追捧，商住地溢价率达到历史新高，突破 100%。
- 1 月份央行通过多次货币手段释放市场流动性，在一定程度上利好购房者，同时降低企业融资难度。虽未等到降息降准，但首套房贷的首付比例下调新政的出台，与 2015 年末的去库存“喊话”相契合，必然会持续利好房地产市场，尤其利好刚需输出。