

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报 (2016.2.1-2016.2.29)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



月度
Monthly Special Topics
小专题

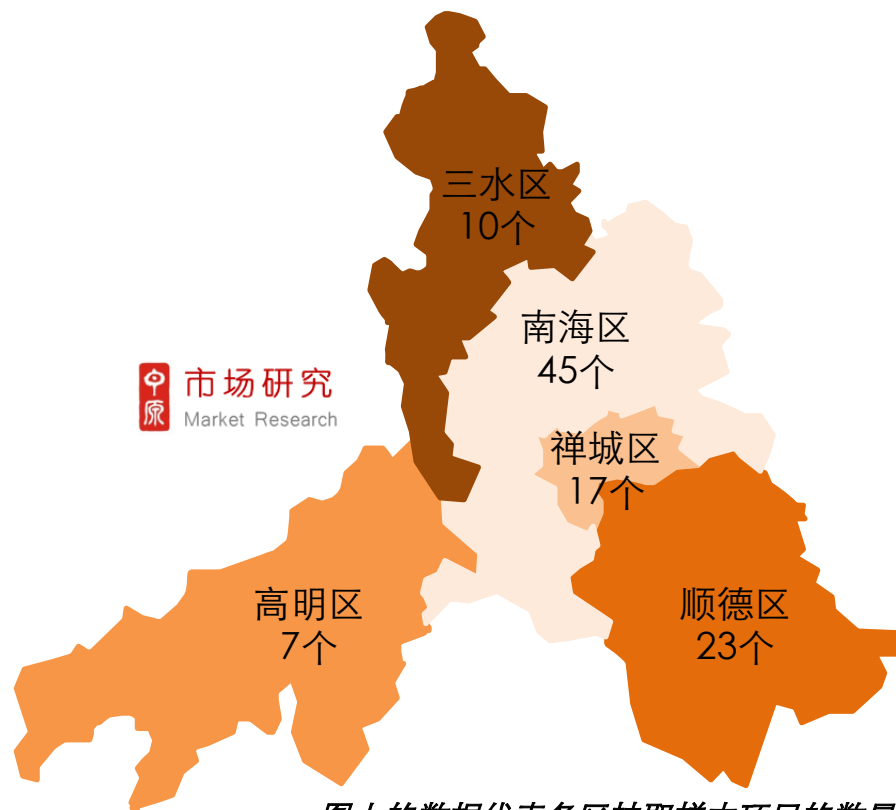
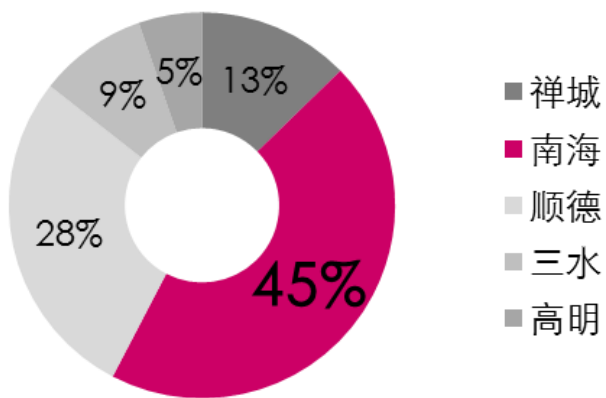
春节前后佛山楼
价变动对比专题

统计时间：春节前两周（2016年1月25日-2月7日），春节后两周（2016年2月15日-2月28日）

春节前后佛山楼价变动对比专题

重点样本选取：根据全市去年各区的住宅成交占比共抽取了102个项目

2015年佛山五区住宅
成交面积占比



图上的数据代表各区抽取样本项目的数量

备注：样本项目选取原则，区域代表性项目&春节前后成交套数较多网签成交价格具有可对比性

春节前后佛山楼价变动对比专题

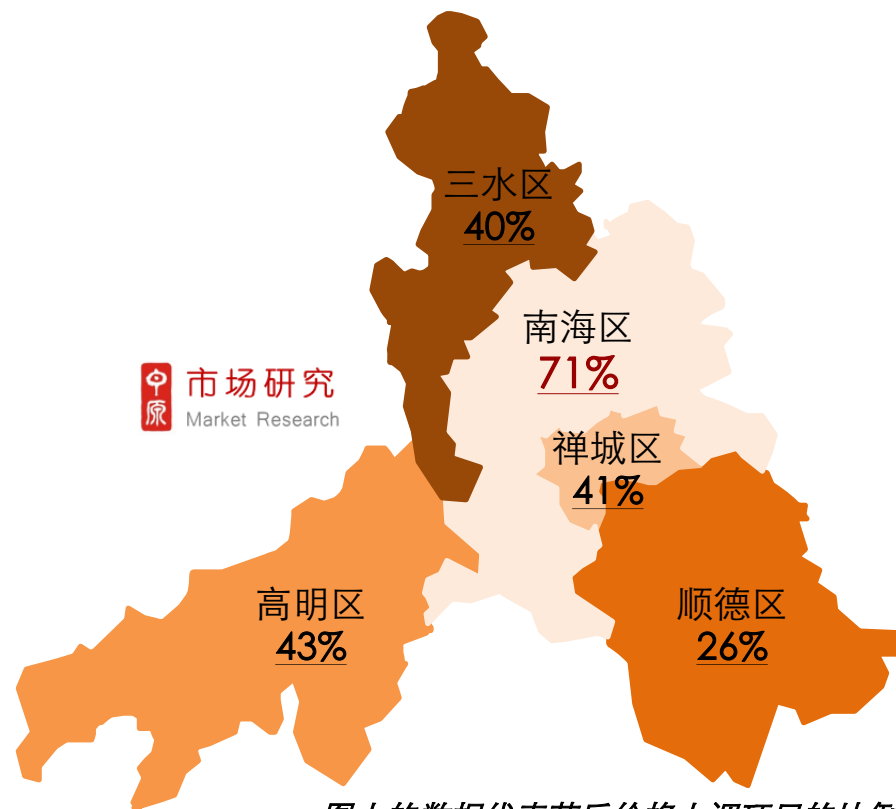
春节前后价格对比：南海区价格上涨项目的比例最高，达到了70%

春节过后，

南海区价格上调的项目最多，范围最广

禅城区价格上调的项目约占40%

顺德区价格上调的项目较少，平稳为主



图上的数据代表节后价格上调项目的比例

备注：由于三水和高明可以抽取选择的有效样本项目较少，因此统计结果仅代表个别项目情况，不具有普遍性

春节前后佛山楼价变动对比专题

价格上调项目类型：热点片区 or 片区标杆 or 地铁沿线 or 高地价项目

1

热点片区：广佛交界项目

典型项目：保利紫山、景裕豪园、怡翠尊堤、广佛颐景园……

2

片区标杆：片区热点标杆项目

典型项目：星星凯旋国际、依云曦城、国华新都、龙江碧桂园华府……

3

地铁沿线：地铁1号线沿线项目

典型项目：越秀星汇云锦、普君新城、时代云图、怡翠晋盛……

4

高地价项目：地价成本较高项目

典型项目：龙光天湖华府、招商臻园、奥园公园一号……

全面涨价

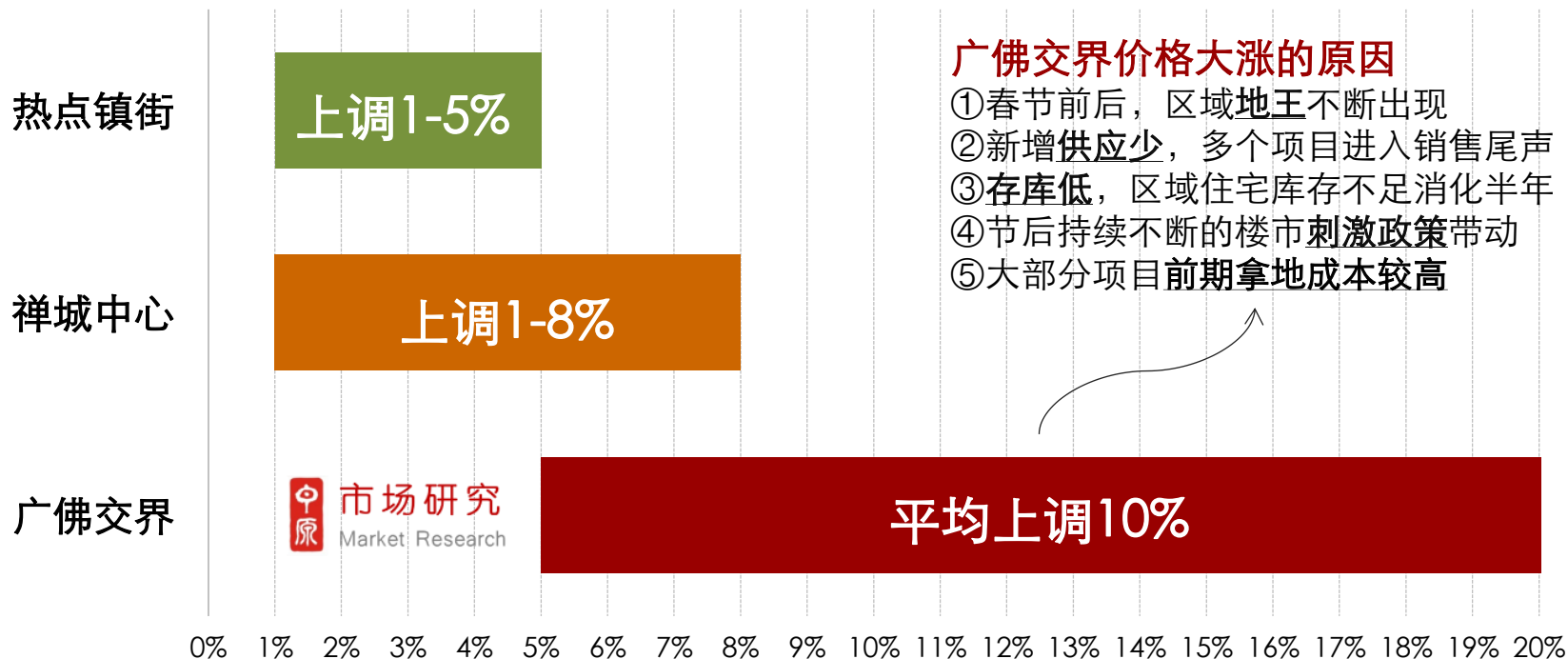
局部
涨价

备注：统计价格变化来源各个项目的网签价格，该价格存在一定的滞后性，具体价格以实际项目的价格为准

春节前后佛山楼价变动对比专题

各个片区价格上调幅度对比：广佛交界上涨幅度最大，平均超过了10%

春节后各个片区价格上调幅度情况



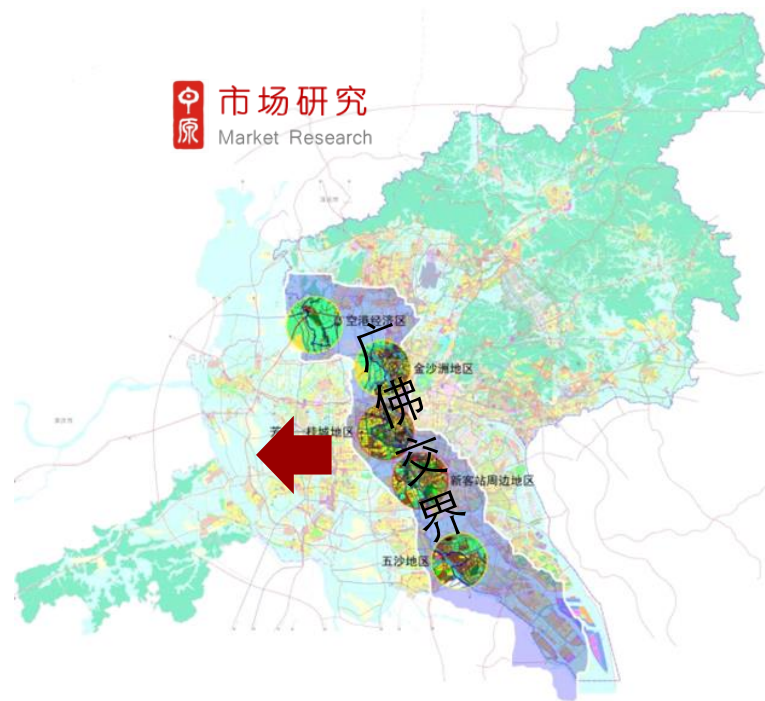
备注：统计价格变化来源各个项目的网签价格，该价格存在一定的滞后性，具体价格以实际项目的价格为准

春节前后佛山楼价变动对比专题

进入3月，预计将会有更多项目加入涨价行列，并且由广佛交界渗透至其他片区

市场展望：

春节过后，先是恒大高价竞得大沥奇槎地块，节后第二周佛山住宅成交环比增长134%，此外以广佛交界区域为代表的佛山众多热点项目开始提价，佛山土地和住宅市场逐步升温，再加上2月房地产利好政策接踵而来，为3月份楼市的发展打下坚实基础，开发商将会进入节后首个集中推货的节点，购房者在政策刺激和楼价上升的推动之下将加快入市脚步，因此可以预计3月份佛山的楼市将会迎来小阳春，并且将会有更多项目加入涨价行列，并且由广佛交界渗透至其他片区。



- 1 宏观市场
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 别墅市场
- 5 项目营销

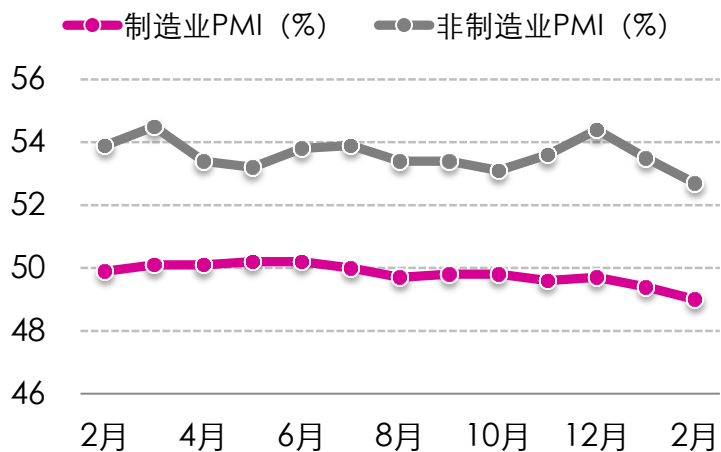


宏观资讯

Macro information

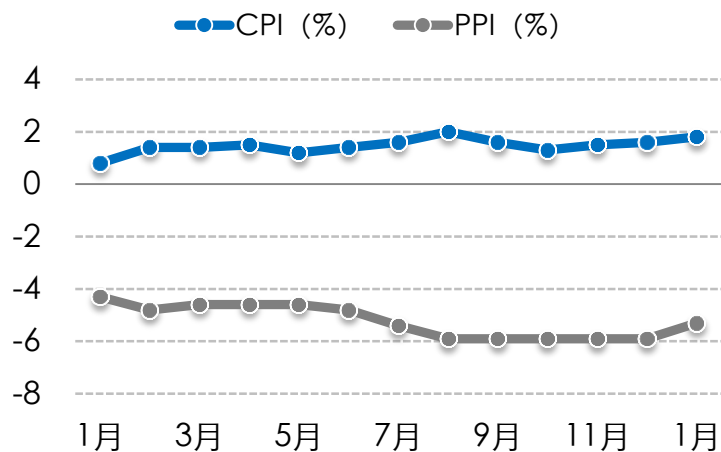
目前全国经济仍处于下行通道，2月PMI创三年多新低

近1年全国PMI走势



2月全国PMI为49.0%

近1年全国CPI、PPI同比走势



1月全国CPI同比↑1.8%

PMI: 2016年2月，全国PMI连续七个月低于荣枯分界线，春节制造业进入生产淡季所致

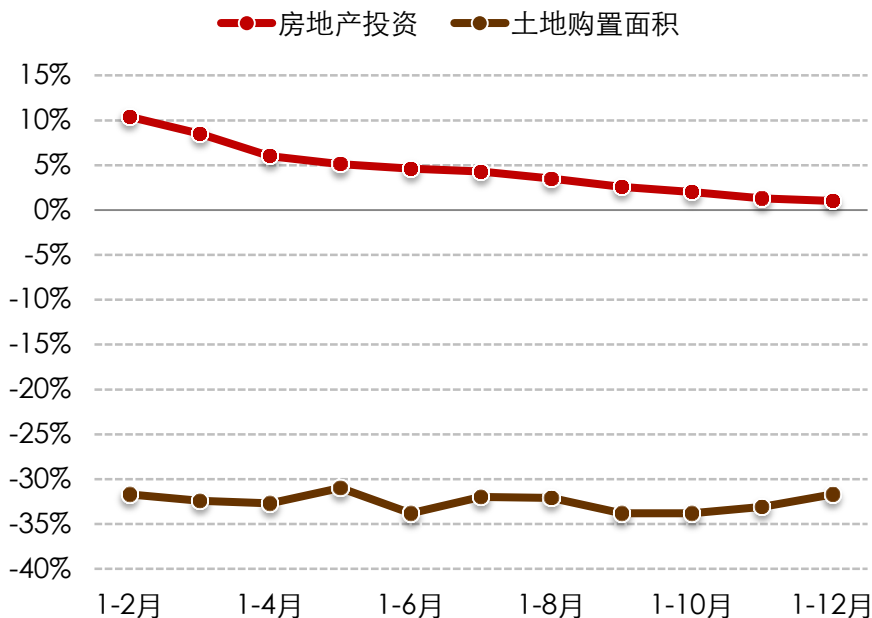
CPI: 2016年1月，全国CPI同比涨幅持续扩大，受寒潮天气影响，食品价格较大幅度上涨所致

首付比例下调、契税和营业税减免有利于激发刚需和改善型需求

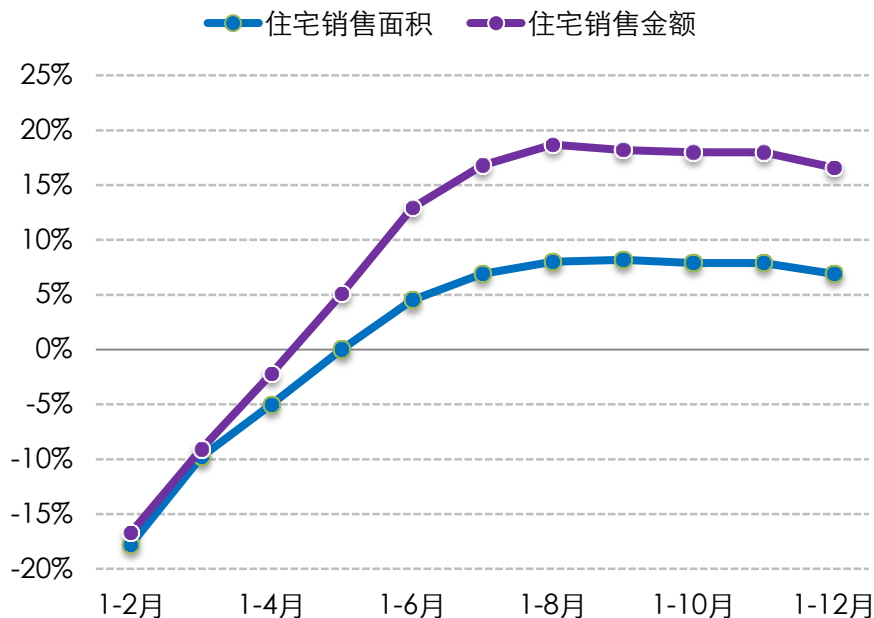
执行时间	区域范围	政策要点	具体内容
2016-2-2	非“限购”城市	首付比例下调至2成	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。
2016-2-21	全国	央行上调住房公积金存款利率至1.50%	职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前一年期定期存款基准利率为1.50%。
2016-2-21	全国	中共中央国务院 《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区；已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。
2016-2-22	全国	财政部、国家税务总局、住建部联合发文《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。
2016-2-29	广东省	省政府发布 《广东省供给侧结构性改革去库存行动计划（2016-2018年）》	对商品住房项目停止实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求。切实贯彻落实住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理的相关政策；有条件的城市可放开香港、澳门居民购房限制。广州市应及时调整执行住房限购政策的行政区域范围。
2016-3-1	全国	央行下调存款准备金率0.5%	自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

房地产开发投资增速持续减弱，住宅销售增速放缓

2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势



2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势

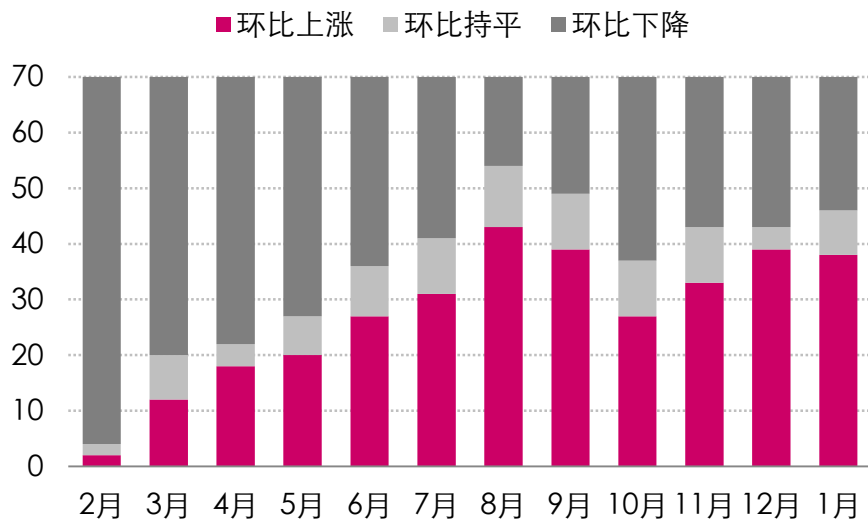


2015年1-12月，全国房地产投资同比↑1.0%，土地购置面积同比↓31.7%。

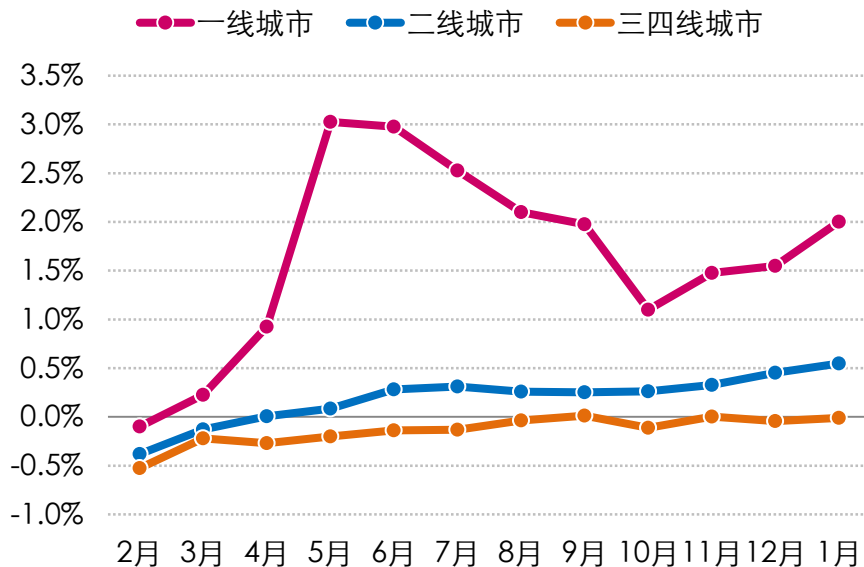
2015年1-12月，全国商品住宅销售面积同比↑6.9%，住宅销售金额同比↑16.6%。

70个大中城市，超5成房价环比上涨，一线城市房价再度加速上涨

2015年至今全国70个大中城市房价 环比变动月度走势



2015年至今全国各等级城市房价变动走势



2016年1月，全国70个大中城市，房价环比上涨38个，持平8个，下降24个，上涨个数比上月减少1个。

其中，一线城市环比↑2.00%，二线城市环比↑0.55%，三线城市环比↓0.01%。

品牌房企业绩情况

万科、金地1月销售面积同比略有下降，其余房企销售数据均有上行

发展商	2015年12月		2016年1月		1月同比	
	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	247	332.4	186.4	255.9	▼5%	▲10%
保利	162.56	202.67	102.89	139.78	▲80%	▲91%
金地	59.4	89.7	45.3	75.38	▲231%	▲343%
中海	106.16	150.16	93.61	140.66	▼1%	▲2%
碧桂园	352	245	157	125	▲80%	▲110%
雅居乐	67.7	61.2	30.3	29.1	▲24%	▲32%
恒大	330.2	289.5	245.2	212.3	▲62%	▲83%



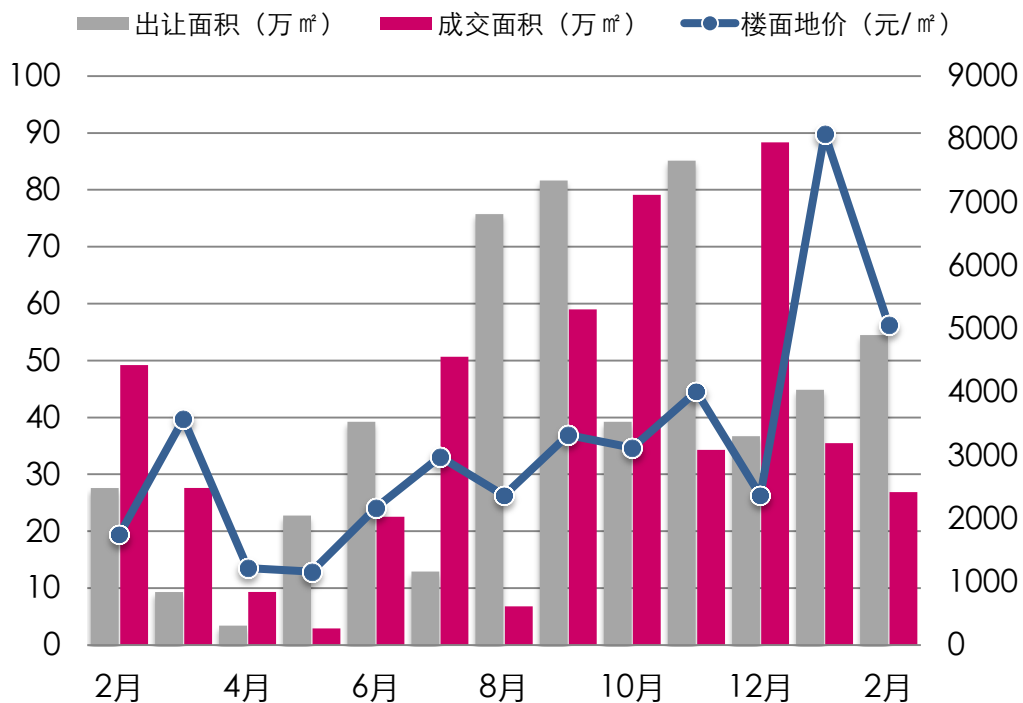
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

2月，佛山地市供应不减，但各项成交数据环比均回落

2015年至今佛山商住用地出让与成交走势



2016年2月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	54.5万㎡	↑ 97%	↑ 21%
成交面积	26.9万㎡	↓ 45%	↓ 24%
成交金额	46.4亿元	↑ 69%	↓ 52%
楼面地价	5058元/㎡	↑ 189%	↓ 37%

2016年1-2月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	99.5万㎡	↑ 8%
成交面积	62.4万㎡	↑ 14%
成交金额	142.4亿元	↑ 397%
楼面地价	6767元/㎡	↑ 319%

2016年2月，佛山全市新增供应商住用地54.5万㎡，环比↑21%，成交面积26.9万㎡，环比↓24%，楼面地价为5058元/㎡，环比↓37%。佛山新城及禅西新城两巨无霸地块均助推2月地市供应高走，虽然各项成交指标环比均下挫，但春节后质优地块引大型房企激烈角逐，并高溢价成交，表明房企仍有较强的意愿和能力去储备土地。

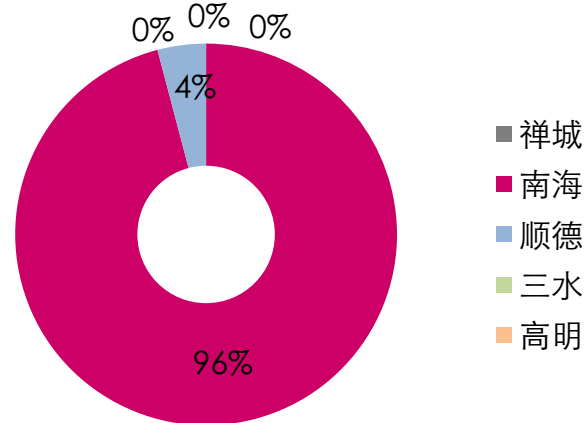
各区商住用地月度供求情况

2月南海区楼面地价回落，3月佛山地市招拍挂集中在顺德区

2016年2月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m ²)	指标	17.1	0	37.5	0	0
	环比变化	—	—	↑ 374%	—	—
成交面积 (万 m ²)	指标	0	25.7	1.1	0	0
	环比变化	—	↑ 28%	—	—	—
楼面地价 (元/ m ²)	指标	0	5169	1947	0	0
	环比变化	—	↓ 55%	—	—	—

2016年2月佛山各区商住用地成交面积占比



从2016年2月佛山五区商住用地的供求情况来看，顺德区为土地供应大户，供应面积大幅度增加374%；南海区广佛交界热点板块仍受追捧，区域成交面积环比增加28%，上月时代所夺的佛山单价地王致使本月楼面地价回落55%；三水、高明两区没有任何商住地块招拍挂信息。

全市商住用地成交明细

恒大以37.7亿溢价176%得大沥奇槎商住地，碧桂园首度入驻南海丹灶

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
南海区								
2016-02-05	丹灶科教路5号	商住	4965	2.8	1861.88	1861.875	1339	苏家辉
2016-02-06	大沥太平社区体育西路以西	商住	55955.9	2.8	31576	39076	2494	绿地
2016-02-16	大沥奇槎村（土名）硝厂岗地段	商住	108898	3.7	136600	377100	9359	恒大
2016-02-17	桂城天佑二路7、9、11、13号地段	商住	3850.6	4.8	4275	4275	2313	南海威通
2016-02-18	丹灶工业大道南侧地段沙浦村地块	商住	83743.4	3.5	35172	35172	1200	碧桂园
顺德区								
2016-02-01	大良街道凤翔21号地块	商住	8176.7	3.0	3708	4548	1854	黎志亮
2016-02-26	龙江龙洲路北侧、国税分局东侧地	商业	3185.6	2.2	1593	1593	2273	顺控城投

成交重点地块

南海区大沥奇槎片区TD2016 (NH) WG0002地块

出让时间：2015年2月16日

地块位置：大沥镇奇槎村硝厂岗地段

地块性质：商住

占地面积：108898 m²

容积率：3.7

建筑面积：402922 m²

出让底价：136600万元

成交总价：377100万元

溢价率：176%

楼面地价：9359元/m²

竞得者：广州瑞宇（恒大）



竞得者	地块位置	占地面积 (万 m ²)	容积率	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)
时代	金沙洲	11.2	3.75	640560	15298
当代置业	千灯湖金融高新区	4.82	3.0	166877	11539
时代	桂城千灯湖	3.54	2.5	85466	9662
中铁	千灯湖金融高新区	5.96	3.5	195570	9319-9418
广州瑞宇	大沥奇槎	10.88	3.7	377100	9359
奥园	千灯湖金融高新区	3.32	3.5	108690	9358

全市商住用地出让预告

禅西新城和佛山新城均推出巨无霸地块，起始出让价超21亿元

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
2016-03-25	季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	商住	170650.17	3.0	213966	4179
顺德区						
2016-03-07	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	商住	74604.98	2.9607	31595	1430
2016-3-13	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	商住	67486	2.7	29096	1597
2016-03-30	乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	商住	120678.76	3.99	216543	4500
2016-03-31	容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	商住	112008.37	3.0	56157	1671

禅城区禅西新城TD2016(CC)WG0001地块

出让时间：2016年3月25日

地块位置：季华北路西侧、东平路东侧

地块性质：商住

占地面积：170650.17 m²

容积率：3.0

建筑面积：511950.51 m²

出让底价：213966万元

楼面地价：4179元/m²



地块景观优越、交通通达性强且体量较大，必定吸引开发商的关注。但由于配套设施相对缺乏，且禅西新城未来住宅供应量较大，竞争态势较为激烈。预计该地块的出让价格将维持在合理区间。

顺德区佛山新城TD2016 (SD) WG0009地块

出让时间：2016年3月30日

地块位置：乐从镇天虹路南侧

地块性质：商住

占地面积：120678.76 m²

容积率：3.99

建筑面积：481206.16 m²

出让底价：216543万元

楼面地价：4500元/m²



年前佛山土地市场的热点均集中在广佛交界区域，进入3月份广佛交界土地将会“歇息”，佛山土地市场的焦点将会转向中心城区和顺德的镇街。



住宅市场

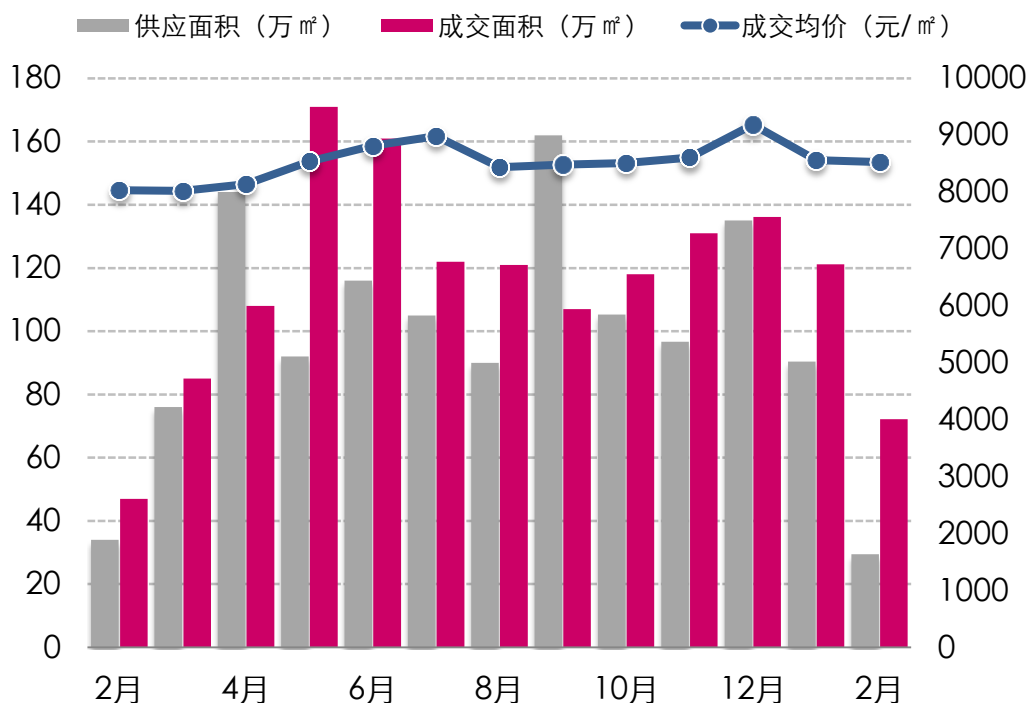
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

楼市春节淡季，市场交易疲软，但成交同比全线上扬

2015年至今佛山商品住宅供求走势



2016年2月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	29.4万 m ²	↓ 14%	↓ 67%
成交面积	72.2万 m ²	↑ 54%	↓ 40%
成交金额	61.5亿元	↑ 63%	↓ 41%
成交均价	8527元/m ²	↑ 6%	持平

2016年1-2月佛山全市商品住宅供求情况

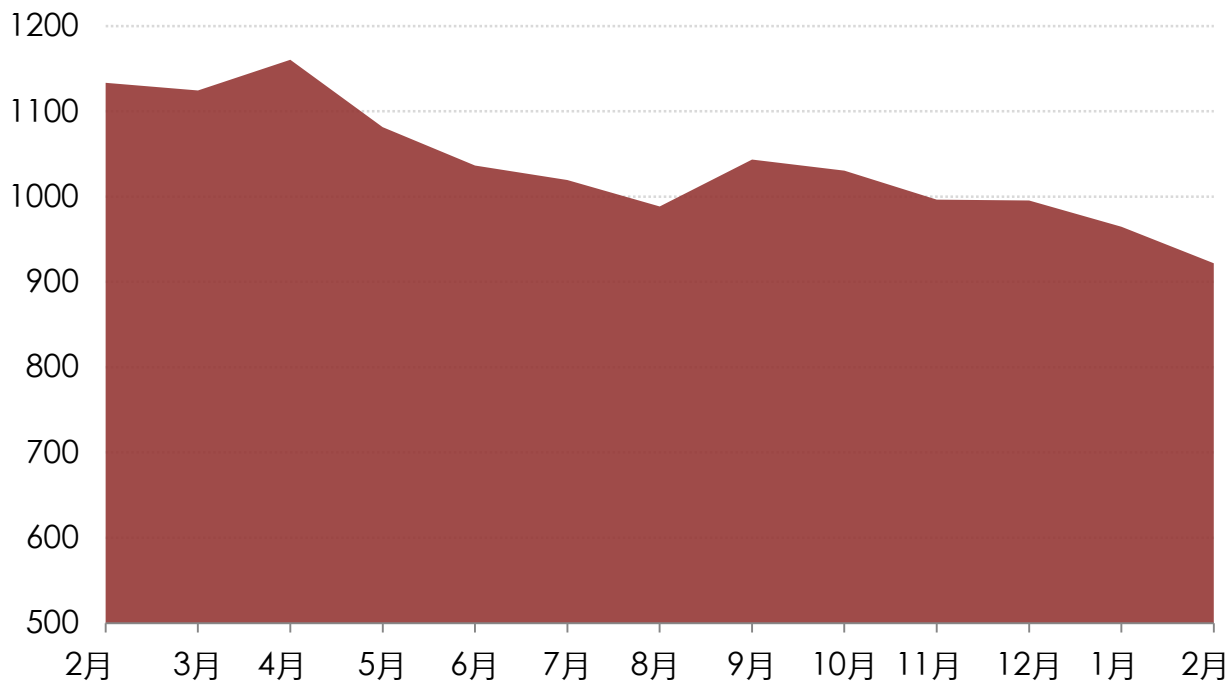
分项	指标	同比
供应面积	119.8万 m ²	↑ 11%
成交面积	193.41万 m ²	↑ 21%
成交金额	165.4亿元	↑ 26%
成交均价	8550元/m ²	↑ 4%

2016年2月，佛山全市新增供应商品住宅29.4万 m²，环比↓67%，成交面积为72.2万 m²，环比↓40%，成交均价为8527元/m²，与上月持平。2月适逢传统春节淡季，市场消化疲软，开发商的推盘量骤减，楼市销量下跌。

全市住宅库存情况

佛山住宅库存继续下降，压力进一步缓解

2015年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 m^2 ）



截止2016年2月末
佛山全市商品住宅
库存922万 m^2
接近1年的销售速度
需要消化约7.76个月

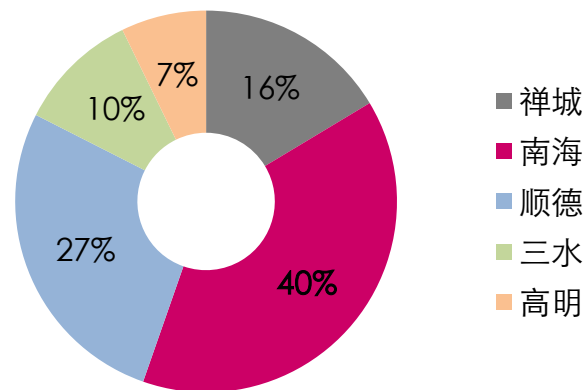
各区住宅月度供求情况

禅城、高明楼市逆势推货，南海楼市销量仍稳居榜首

2016年2月佛山各区商品住宅供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m ²)	指标	5.89	2.59	10.92	0.97	9.02
	环比变化	↑ 145%	↓ 94%	↓ 60%	↓ 92%	↑ 17%
成交面积 (万 m ²)	指标	11.83	28.14	19.59	7.43	5.22
	环比变化	↓ 20%	↓ 44%	↓ 45%	↓ 31%	↓ 46%
成交均价 (元/ m ²)	指标	9863	9913	7753	5588	5114
	环比变化	↑ 4%	↓ 1%	↓ 1%	↓ 6%	↓ 7%

2016年2月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2016年2月佛山五区商品住宅的供求情况来看，禅城、高明两区楼盘淡季仍逆市推货，各区成交乏力，销量全线看跌，除禅城区普君新城万元产品热销拉升区域楼价外，其余各区楼价均有不同程度的下挫。

全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	越秀可逸诚品广场	2016-2-6	一、二座	洋房	279	31307.2	2-4房: 72-129
南海	风度花园	2016-2-23	7、10座	洋房	87	13514.6	3-4房: 141-189
	观山上岛花园	2016-2-24	15-17座	别墅	12	2900.46	别墅: 230-253
顺德	星醍苑	2016-2-2	3栋	洋房	150	14783.73	2-3房: 72-108
		2016-2-2	1栋	洋房	188	18805.58	3-4房: 88-123
	美的翰诚嘉园	2016-2-3	15、16座	洋房	203	24879.36	3-4房: 104-143
	勒流碧桂园	2016-2-5	1、2座	洋房	52	8570.19	4房: 145-146
	招商依云郡	2016-2-26	7、8座	洋房	174	29387.46	4-5房: 143-195
三水	碧桂园三水华府	2016-2-3	5座	洋房	68	9748.22	4房: 142-143
高明	海景春天里花园	2016-2-23	3、4座	洋房	172	20493.25	3-4房: 115-121
	美的鹭湖森林度假城	2016-2-23	湖光鹭影	别墅	104	18362.06	别墅: 138-293
		2016-2-29	茗香水韵	别墅	37	20681.54	别墅: 536-675

详细供应明细
可打开excel表



佛山五区月度供应
明细

全市住宅月度成交TOP20项目

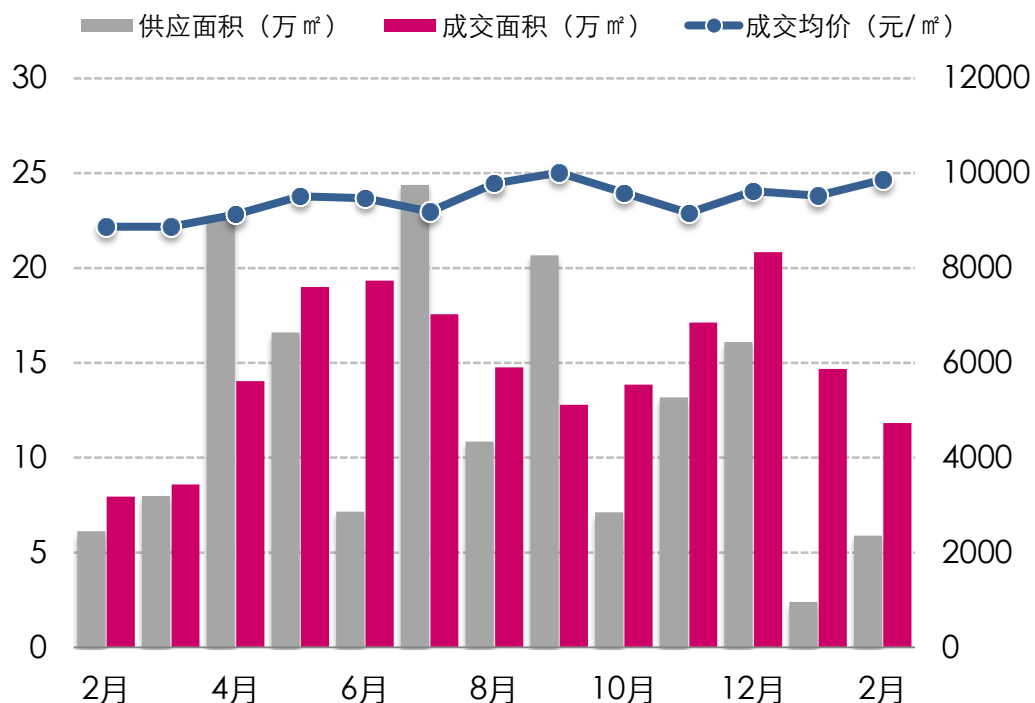
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	禅城	普君新城	211	16615	11568
2	南海	绿地香树花城	186	15088	9489
3	顺德	荔园悦享星醍	157	14758	9114
4	顺德	荔园新天地	97	9873	8702
5	禅城	万科城	96	8304	7099
6	顺德	美的君兰江山	87	18181	7616
7	南海	金名都	86	8430	18480
8	顺德	佳兆业金域天下	71	7637	4269
9	南海	中海金沙里	67	6889	17664
10	南海	紫悦明都	66	6798	6805
11	顺德	万科水晶城	66	7713	11225
12	禅城	星星凯旋国际	64	9797	12951
13	顺德	凯顺楼	62	5254	5302
14	高明	美的西海岸	62	6884	6235
15	禅城	盛南新都	60	6543	8393
16	顺德	碧桂园桂澜山	59	7543	9102
17	南海	碧桂园翡翠湾	57	5056	4905
18	南海	怡翠尊堤	56	5620	12446
19	顺德	太平洋国际花园	56	4090	8749
20	三水	时代城	56	5271	5600

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城住宅新增供应量逆势走高，销量下跌，但楼价上涨

2015年至今禅城商品住宅供求走势



2016年2月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	5.89万㎡	↓4%	↑146%
成交面积	11.83万㎡	↑49%	↓19%
成交金额	11.67亿元	↑66%	↓17%
成交均价	9863元/㎡	↑11%	↑4%

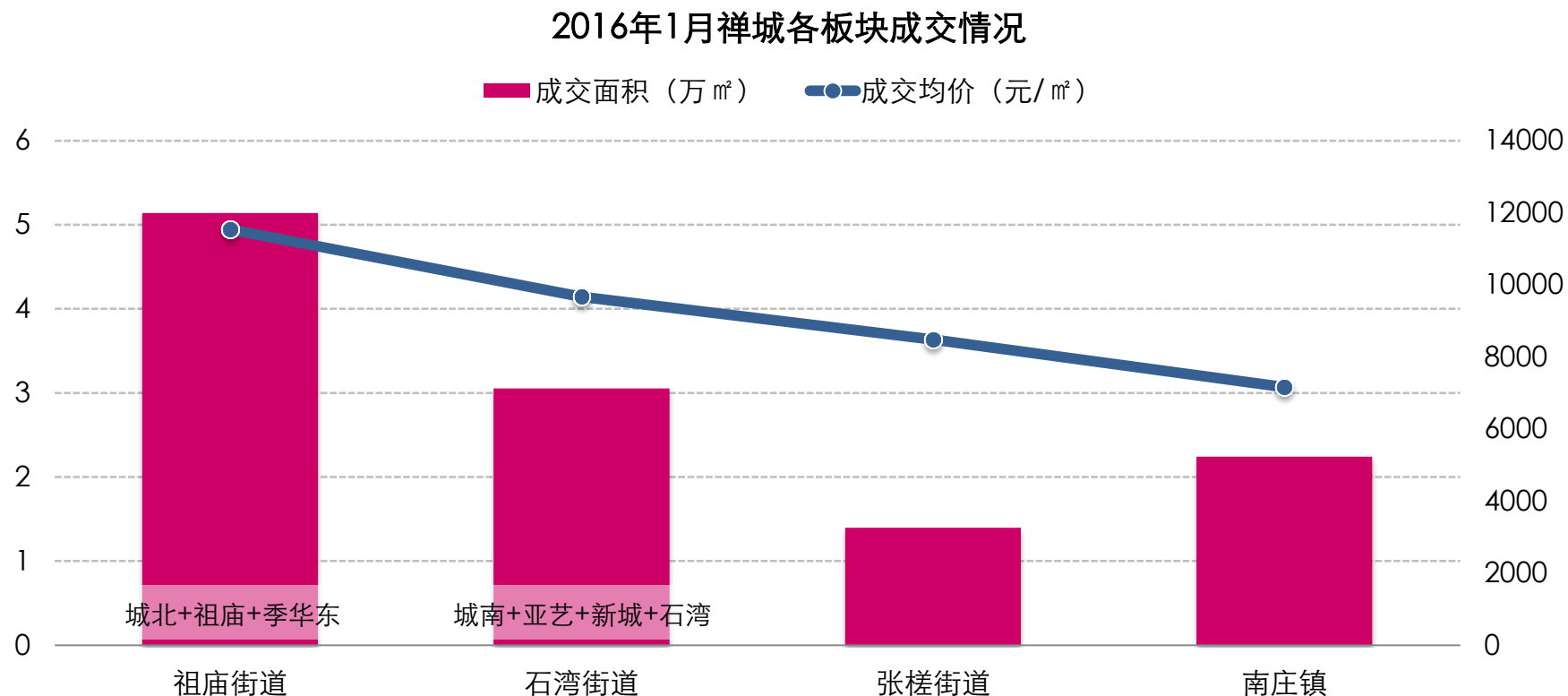
2016年1-2月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	8.28万㎡	↓24%
成交面积	26.51万㎡	↑16%
成交金额	25.65亿元	↑23%
成交均价	9674元/㎡	↑7%

2016年2月，禅城区新增供应商品住宅5.89万㎡，环比↑146%，成交11.83万㎡，环比↓19%，均价为9863元/㎡，环比↑4%。越秀可逸新势力新品批量入市，助推新增量走高，普君新城万元以上产品迎来签约潮，拉升区域均价。

禅城区各板块成交情况

祖庙板块项目热销，量价位居各板块之首



2016年2月，禅城住宅市场祖庙板块成交5.14万 m²，均价为11533元/ m²，量价领跑禅城其他板块；石湾板块多盘在售，去货良好，成交面积也超3万 m²，张槎片区销售则相对平淡，南庄片区楼价最低。

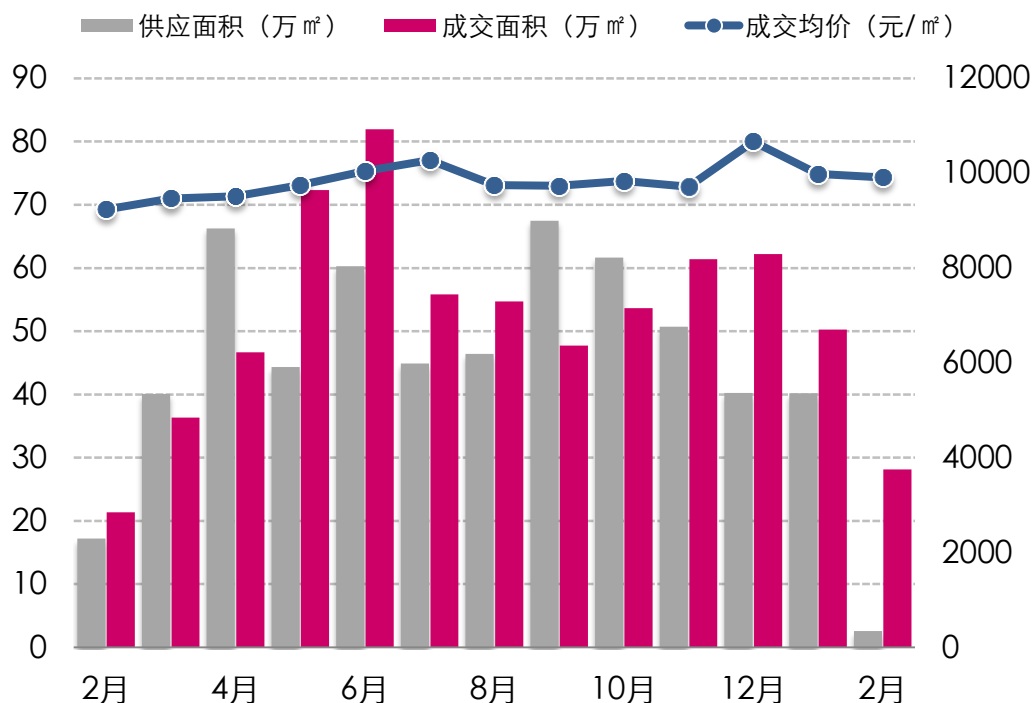
禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	祖庙	普君新城	211	16615	11568
2	南庄	万科城	96	8304	7099
3	祖庙	星星凯旋国际	64	9797	12951
4	石湾	盛南新都	60	6543	8393
5	祖庙	非凡领域	54	5220	9739
6	石湾	新鸿基泷景	47	5113	9392
7	石湾	滨海御庭	43	3848	7868
8	南庄	龙光水悦龙湾	41	4360	6134
9	石湾	时代年华	41	3560	10539
10	张槎	海湾城	41	4206	9768
11	南庄	港宏世家	37	3179	6070
12	祖庙	越秀岭南隽庭	37	4002	12662
13	祖庙	佛山万科广场	33	3129	11021
14	祖庙	越秀可逸新势力	30	2947	10704
15	石湾	沿海馨庭	25	2473	9225
16	南庄	绿岛明珠	23	2498	6402
17	张槎	玫瑰铂金公馆	22	1008	9137
18	张槎	领地海纳珑庭	20	1817	7371
19	石湾	财富精英嘉园	18	1517	10149
20	祖庙	时代云图	17	1638	12970

南海区住宅成交情况

2月南海区住宅供应骤减，成交“腰砍”，楼价平稳

2015年至今南海商品住宅供求走势



2016年2月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	2.59万㎡	↓85%	↓94%
成交面积	28.14万㎡	↑32%	↓44%
成交金额	27.89亿元	↑41%	↓44%
成交均价	9913元/㎡	↑7%	↓1%

2016年1-2月南海区商品住宅供求情况

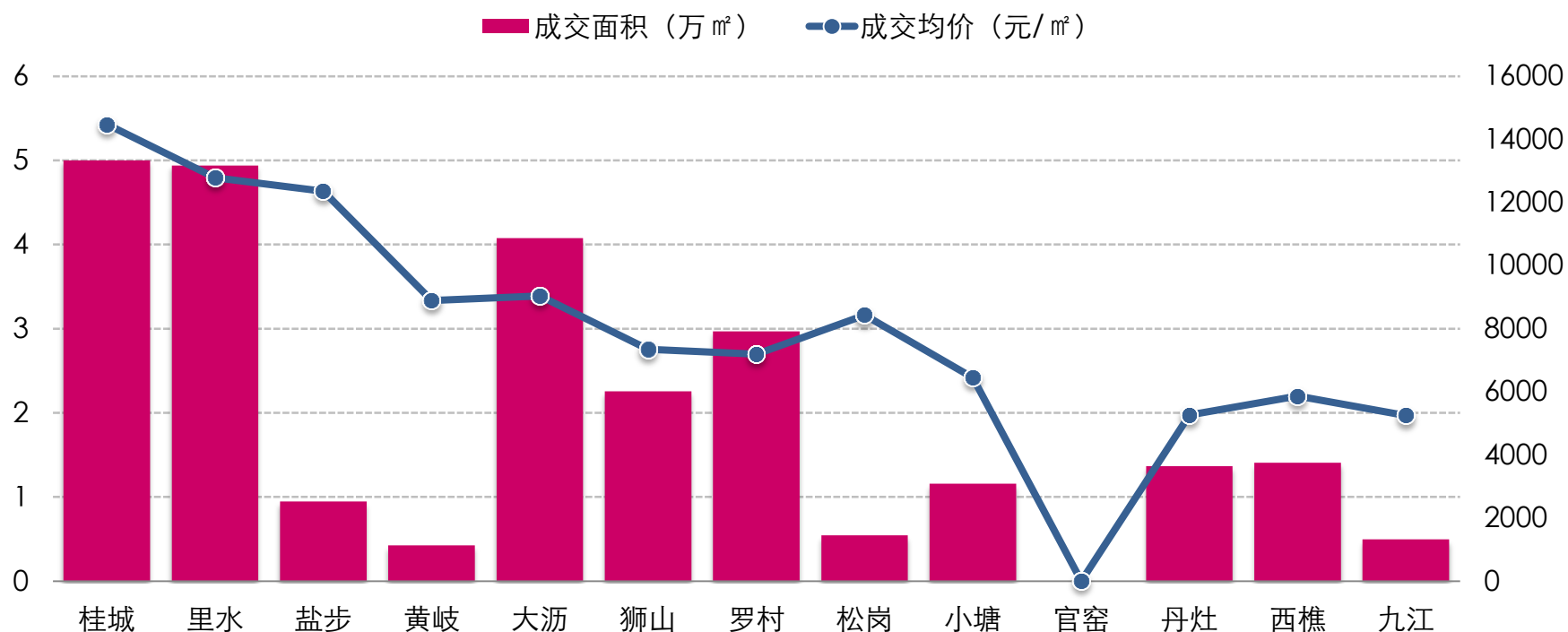
分项	指标	同比
供应面积	42.79万㎡	↓2%
成交面积	78.41万㎡	↑24%
成交金额	78.09亿元	↑31%
成交均价	9960元/㎡	↑6%

2016年2月，南海区新增供应商品住宅仅2.59万㎡，环比↓94%，成交面积为28.14万㎡，环比↓44%，成交均价为9913元/㎡，环比↓1%。南海区不少开发商均以消化余货为主，但在广佛交界楼盘的支撑下，成交量仍领跑全市。

南海区各板块成交情况

广佛交界镇街楼市仍是区域成交的主导

2016年2月南海各板块成交情况



2016年2月，能有效辐射广州客源的里水、桂城和大沥三大板块成交面积占据南海区的54%；桂城、里水板块不相伯仲，成交面积均达5万 m²，桂城楼价高达14475元/ m²，其中绿地香树花城单盘成交186套。

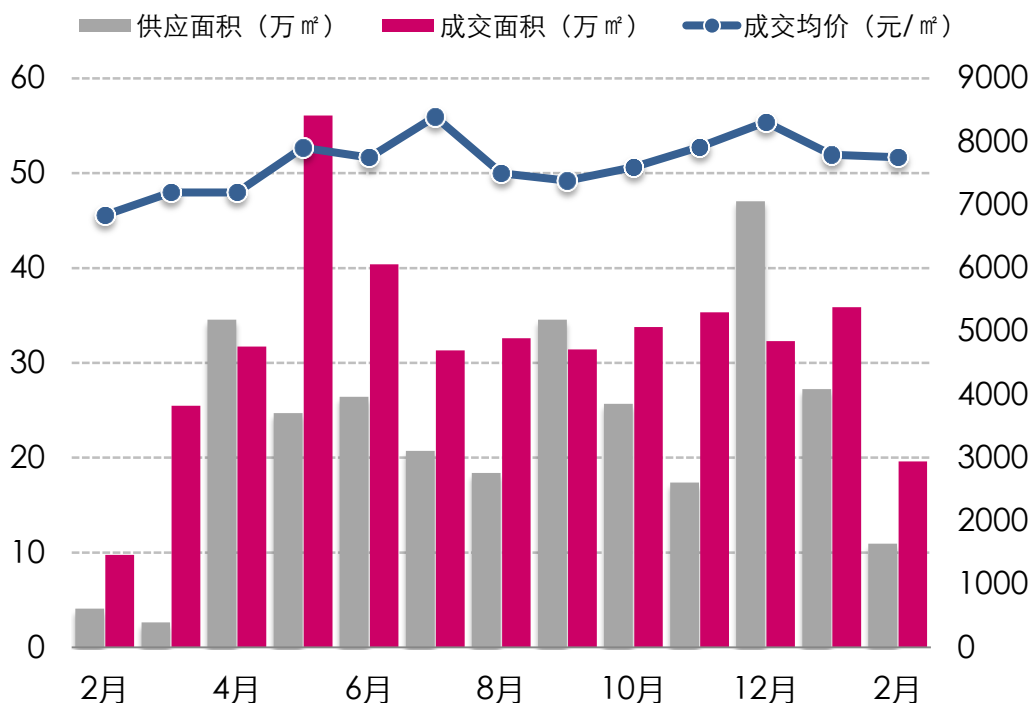
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	里水	绿地香树花城	186	15088	9489
2	里水	金名都	86	8430	18480
3	里水	中海金沙里	67	6889	17664
4	小塘	紫悦明都	66	6798	6805
5	西樵	碧桂园翡翠湾	57	5056	4905
6	大沥	怡翠尊堤	56	5620	12446
7	丹灶	云山峰境	54	5553	5348
8	桂城	中国铁建国际公馆	54	8387	16935
9	大沥	保利中央公馆	53	6083	10813
10	桂城	富丰君御	51	6354	12730
11	丹灶	桂丹颐景园	48	4156	5279
12	桂城	万科金域中央	48	5216	15536
13	大沥	伟业华誉豪庭	48	4469	8089
14	大沥	劲嘉金棕榈园	47	4377	6230
15	罗村	长信银湾	45	4190	6983
16	大沥	国华新都	42	5003	8016
17	桂城	中建灯湖领秀	41	3799	13256
18	狮山	恒湖轩	41	3995	6811
19	大沥	雅居乐御景豪庭	41	4350	9218
20	桂城	中海繁华里	41	4379	13965

顺德区住宅成交情况

2月顺德楼市随大流，供求两不旺，楼价维稳

2015年至今顺德商品住宅供求走势



2016年2月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	10.92万㎡	↑ 167%	↓ 60%
成交面积	19.59万㎡	↑ 101%	↓ 45%
成交金额	15.19亿元	↑ 128%	↓ 46%
成交均价	7753元/㎡	↑ 13%	↓ 1%

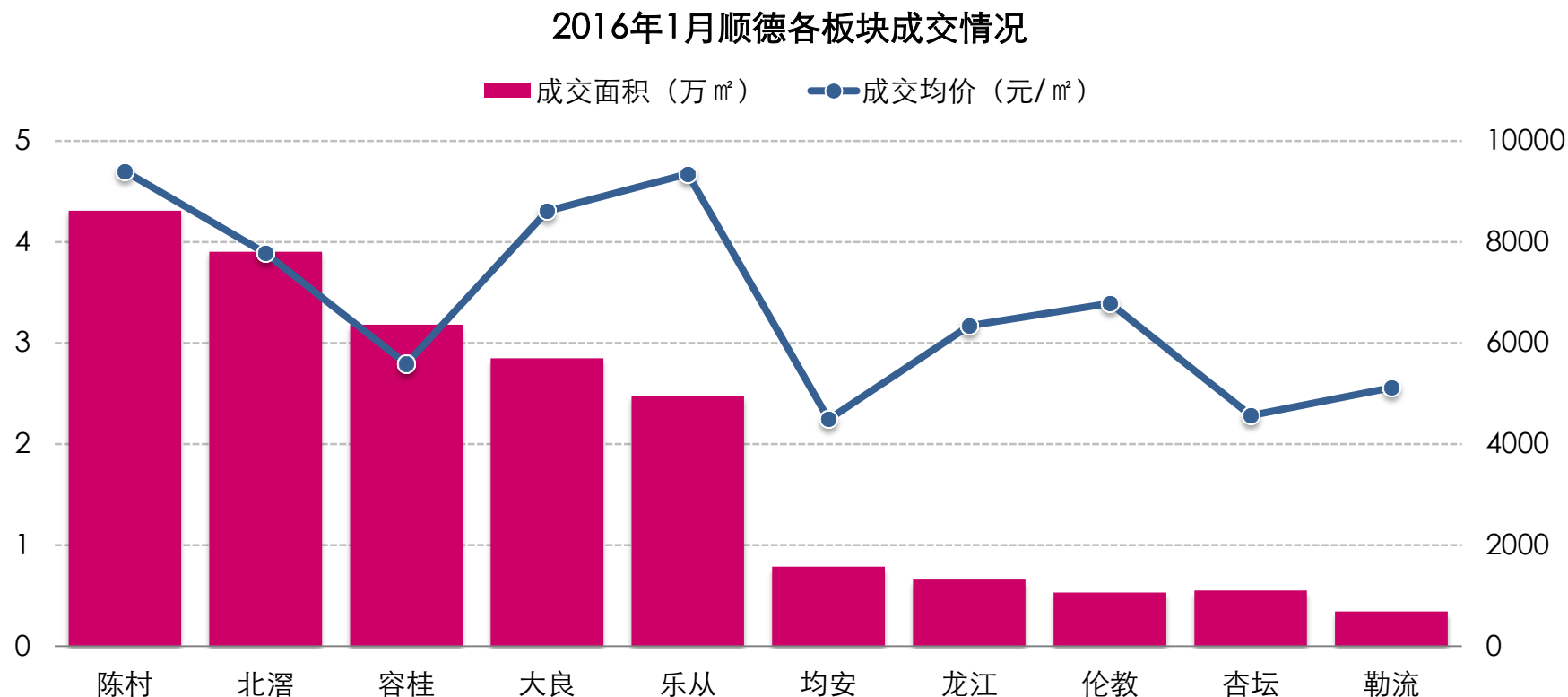
2016年1-2月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	38.15	↑ 79%
成交面积	55.46	↑ 11%
成交金额	43.15	↑ 15%
成交均价	7780	↑ 3%

2016年2月，顺德区新增供应商品住宅10.92万㎡，环比下降60%，成交19.59万㎡，环比下降45%，均价为7753元/㎡，环比下降1%。顺德楼市“休假”，进入持续余货期，成交量高位回落，整体楼价企稳。

顺德区各板块成交情况

陈村量价位居全区之首，多个品牌项目成交活跃



2016年2月，顺德住宅市场陈村镇成交4.31万 m²，均价为9397元/ m²，在佛山新城和广州南站的双重辐射之下，陈村品牌项目集中推售均表现不俗。

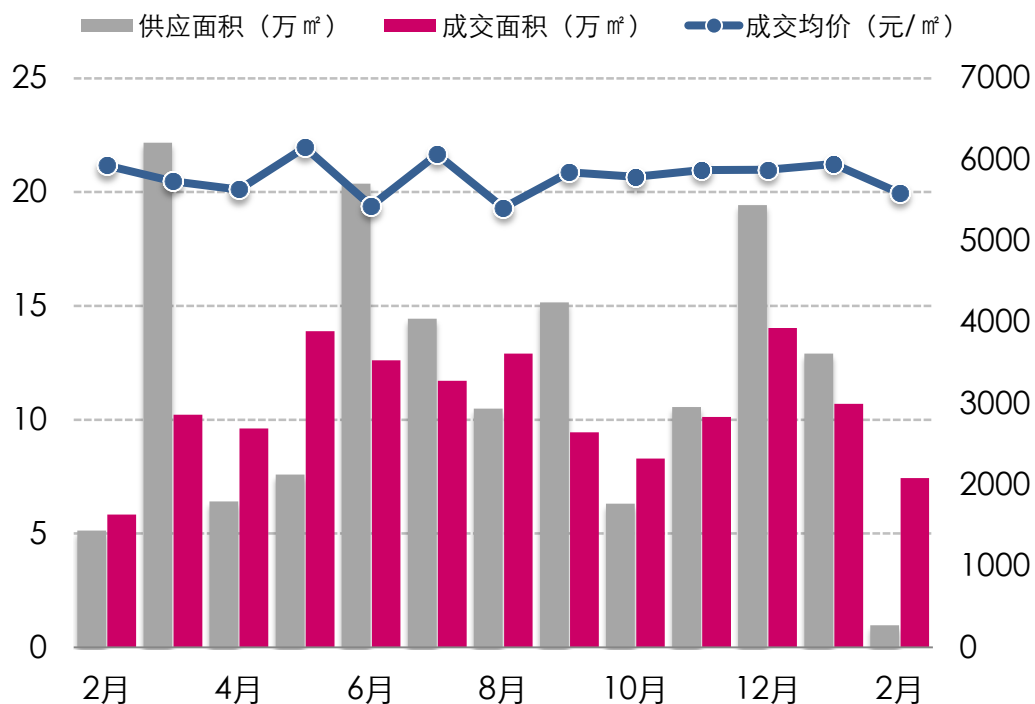
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	陈村	荔园悦享星醍	157	14758	9114
2	陈村	荔园新天地	97	9873	8702
3	北滘	美的君兰江山	87	18181	7616
4	容桂	佳兆业金域天下	71	7637	4269
5	陈村	万科水晶城	66	7713	11225
6	大良	凯顺楼	62	5254	5302
7	北滘	碧桂园桂澜山	59	7543	9102
8	陈村	太平洋国际花园	56	4090	8749
9	乐从	怡翠晋盛	54	5659	11190
10	陈村	星英半岛	48	4010	9453
11	北滘	美的翰城	44	5059	6940
12	伦教	顺德保利中央公园	36	4440	7092
13	均安	柏涛湾豪园	35	3791	4027
14	容桂	美的御海东郡	33	4768	4361
15	龙江	龙江碧桂园华府	32	3715	6834
16	乐从	星际半岛	30	4065	7446
17	乐从	风度花园	30	3670	7342
18	北滘	深业城	29	3197	7457
19	乐从	保利东湾	26	5427	11983
20	北滘	尚悦名都	25	2580	7149

三水区住宅成交情况

三水区楼市供应萎靡，成交量价季节性下挫

2015年至今三水商品住宅供求走势



2016年2月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	0.97万㎡	↓81%	↓92%
成交面积	7.43万㎡	↑27%	↓31%
成交金额	4.15亿元	↑20%	↓35%
成交均价	5588元/㎡	↓6%	↓6%

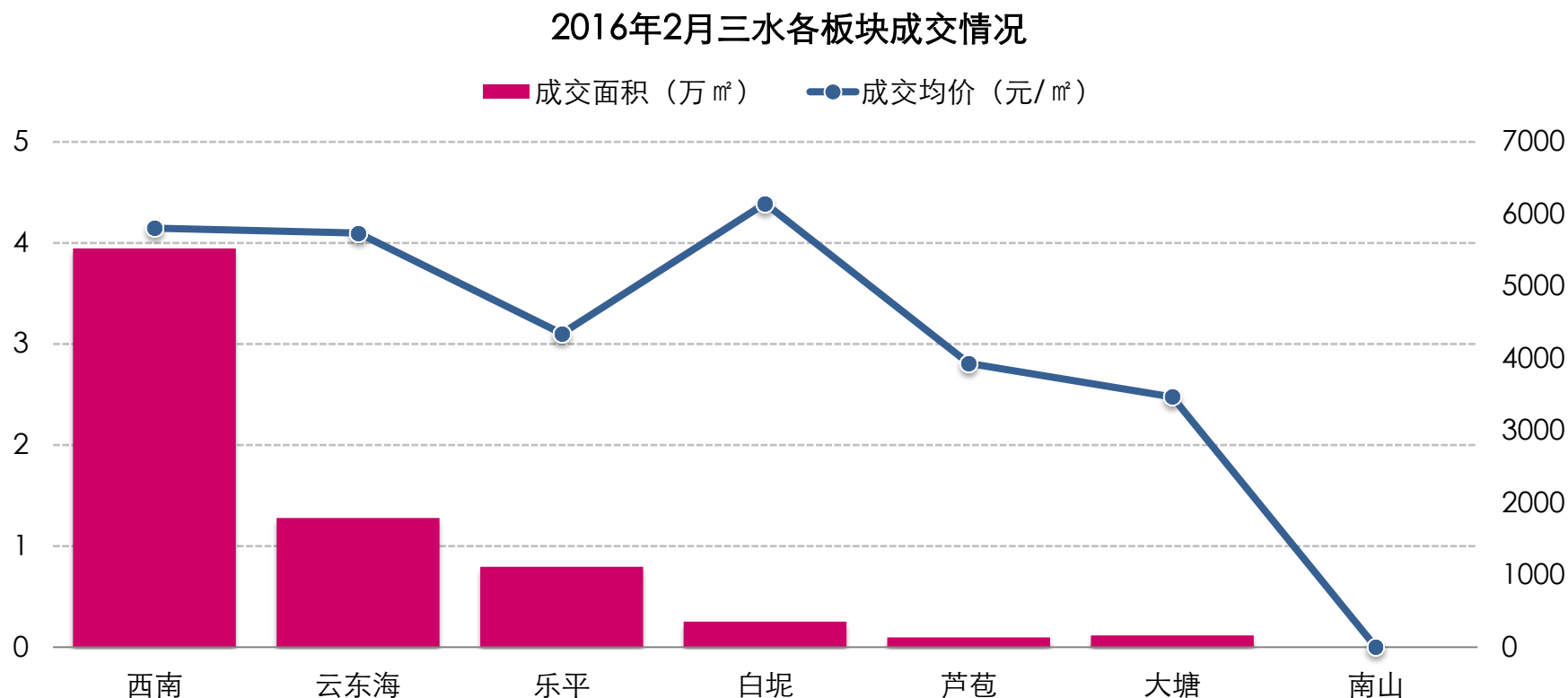
2016年1-2月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	13.87万㎡	↓36%
成交面积	18.13万㎡	↑1%
成交金额	10.51亿元	↓1%
成交均价	5799元/㎡	↓2%

2016年2月，三水区新增供应商品住宅0.97万㎡，环比↓92%，成交面积为7.43万㎡，环比↓31%，成交均价为5588元/㎡，环比↓6%。三水房企明显减缓了推盘节奏，主要以消化原有产品为主。

三水区各板块成交情况

西南成交占主导，白坭片区在别墅的成交带动之下价格最高



2016年2月，三水中心城区西南街道继续保持良好的销售势头，成交量达3.94万 m²，其中时代城成交56套，位居区域榜首；而白坭在个别项目的别墅成交带动之下，价格最高。

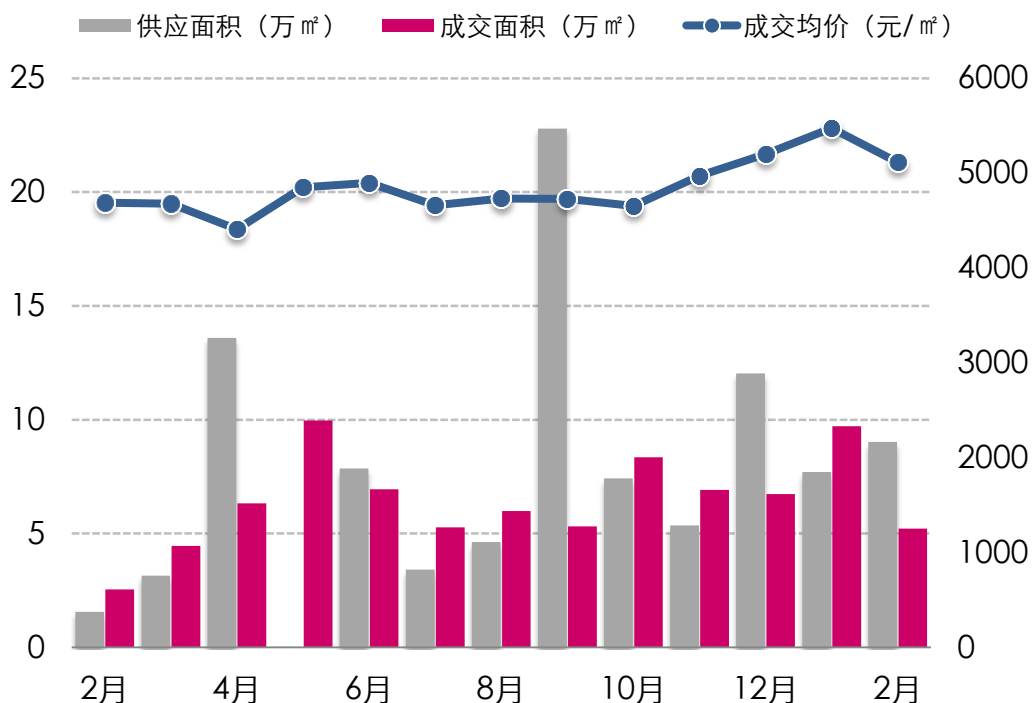
三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	时代城	56	5271	5600
2	西南	汇信华府	51	4531	4800
3	西南	御龙湾	44	4164	5688
4	云东海	万景豪园	36	3256	6004
5	云东海	三水万达广场	36	3788	5788
6	西南	保利中央公园	35	3754	6208
7	西南	碧桂园三水华府	34	3615	6835
8	云东海	恒福新里程	31	2909	6785
9	西南	博雅滨江花园	29	3134	5863
10	乐平	盛凯尚府	23	2046	4301
11	西南	兆丰豪庭	21	1985	5265
12	西南	北江明珠	21	2219	5697
13	乐平	融创南景湾	19	1759	4444
14	西南	恒达花园	17	2098	6360
15	乐平	圆坊都荟	16	1538	4638
16	云东海	绿湖爱伦堡	15	1513	3808
17	西南	三水雅居乐花园	15	1508	6611
18	西南	山水一品	12	1202	5354
19	西南	颐澳湾花园	11	1234	4910
20	大塘	奥利花园	11	973	3701

高明区住宅成交情况

2月份高明区新增供应量稳增，但没能撬动成交量，整体呈现量价齐跌

2015年至今高明商品住宅供求走势



2016年2月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	9.02万㎡	↑478%	↑17%
成交面积	5.22万㎡	↑106%	↓46%
成交金额	2.67亿元	↑124%	↓50%
成交均价	5114元/㎡	↑9%	↓7%

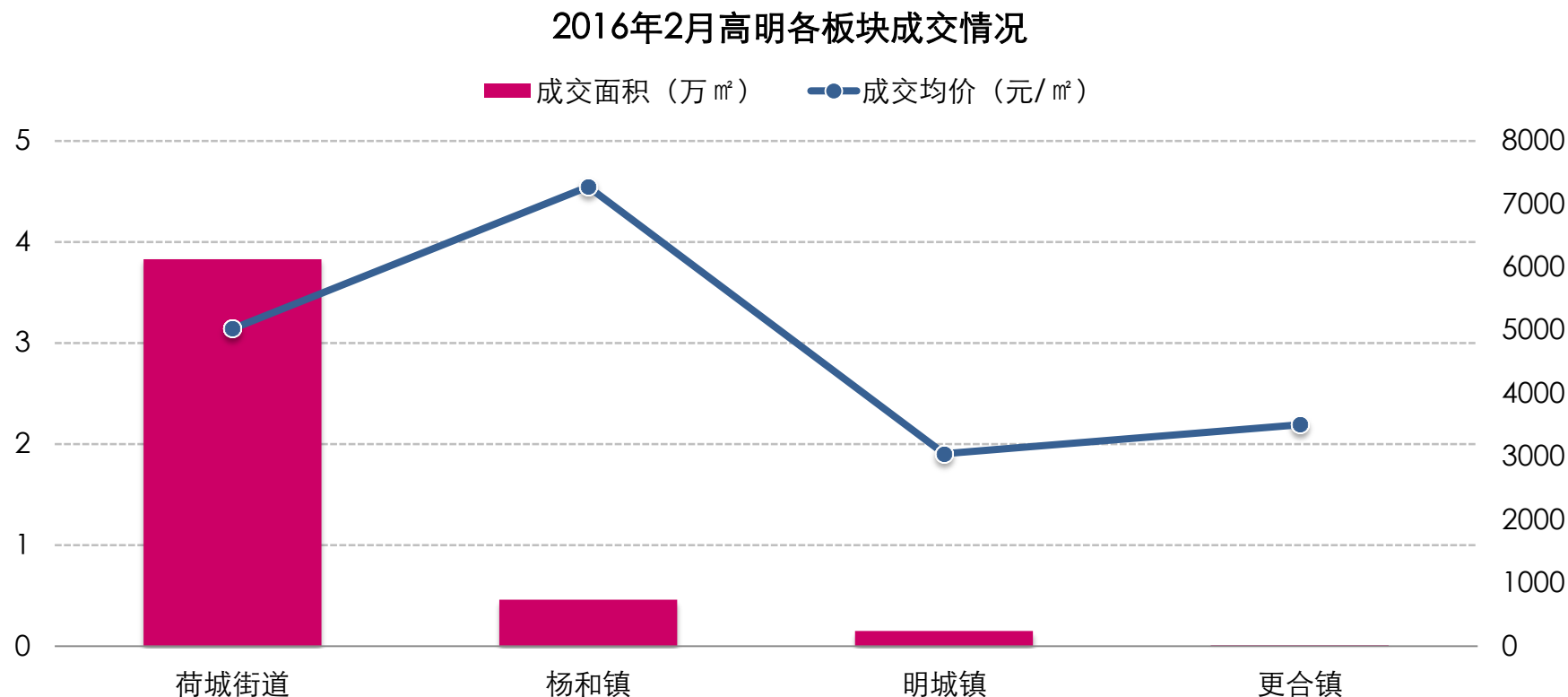
2016年1-2月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	16.72万㎡	↑60%
成交面积	14.93万㎡	↑130%
成交金额	7.99亿元	↑153%
成交均价	5349元/㎡	↑10%

2016年2月，高明区新增供应商品住宅9.02万㎡，环比↑17%，成交面积为5.22万㎡，环比↓46%，成交均价为5114元/㎡，环比↓7%。高明区多盘齐发，但受传统春节假日影响，市民购房欲望降低。

高明区各板块成交情况

荷城街道产销旺盛，杨和镇在别墅项目的带动下价格最高



2016年2月，荷城街道住宅销售异常活跃，成交3.83万 m²，位居首位；杨和镇的美的鹭湖项目别墅成交畅旺，直接带动杨和的整体均价突破7000元/ m²；明城与更合镇成交均不足0.2万 m²。

高明区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	荷城	美的西海岸	62	6884	6235
2	荷城	君逸湾华府	46	4654	5116
3	荷城	誉港湾花园	23	2538	5162
4	荷城	丽日名都	20	2183	4987
5	杨和	美的鹭湖	19	3044	9314
6	荷城	景泰蓝湾	17	1395	5727
7	荷城	明都广场三期	17	2159	4733
8	荷城	海景春天里	16	1679	4447
9	荷城	江滨香格里拉	14	1952	6806
10	荷城	君御海城	14	1681	4561
11	荷城	尚品蓝湾	13	1172	4231
12	荷城	众恒新城	13	1574	3282
13	荷城	勤天汇	10	974	5072
14	明城	盈富馨园	10	1182	3096
15	荷城	富居苑	10	888	3442
16	杨和	云山诗意	9	712	3787
17	荷城	中恒广场	9	712	3787
18	荷城	东湖洲花园	8	1125	5757
19	荷城	樵顺嘉园	8	836	4736
20	荷城	誉基誉憬湾	7	717	3252

重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率
顺德乐从	风度广场	2016年2月	9座	72	101-139㎡	7500	60%
南海桂城	保利西雅图	2016/2/27	18座	128	95-144㎡	14100带装修	99%
南海大沥	碧桂园华府	2016/2/27	11-13/16/18座	352	85-163㎡	8400-11500带装修	48%
禅城祖庙	越秀可逸新势力	2016/2/28	8座	155	100-128㎡	12000带装修	30%

04
PART FIVE

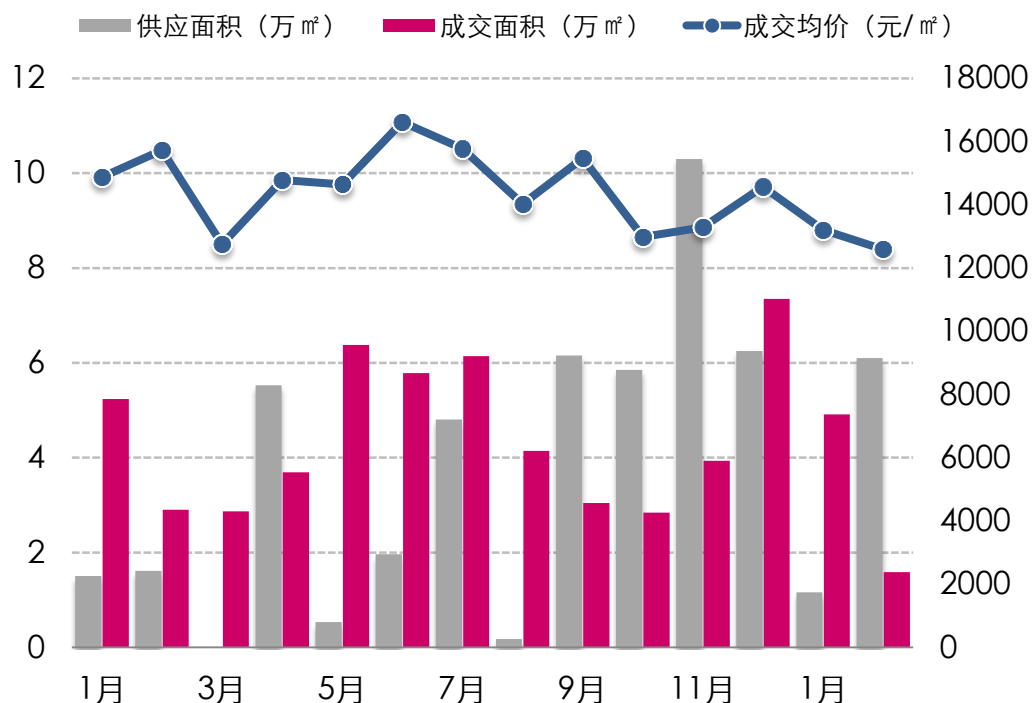
別墅市場

Villa market

全市别墅供求情况

全市别墅新增供应面积大增，成交量则出现较大下滑

2015年至今佛山别墅供求走势



2016年2月佛山全市别墅供求情况

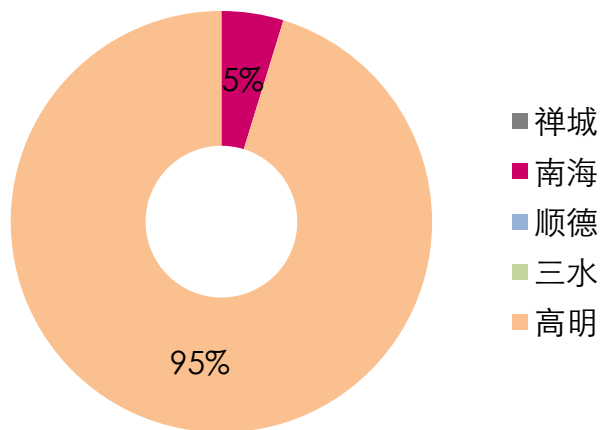
分项	指标	同比	环比
供应面积	6.10万 m ²	↑ 279%	↑ 426%
成交面积	1.59万 m ²	↓ 45%	↓ 68%
成交均价	12588元/ m ²	↓ 20%	↓ 5%

2016年2月，佛山全市新增供应别墅6.10万 m²，环比↑ 426%，成交面积为1.59万 m²，环比↓ 68%，成交均价为12588元/ m²，环比↓ 5%。在个盘取得大批量新增预售的带动下，本月全市别墅供应出现大增，但整体成交则下滑明显。

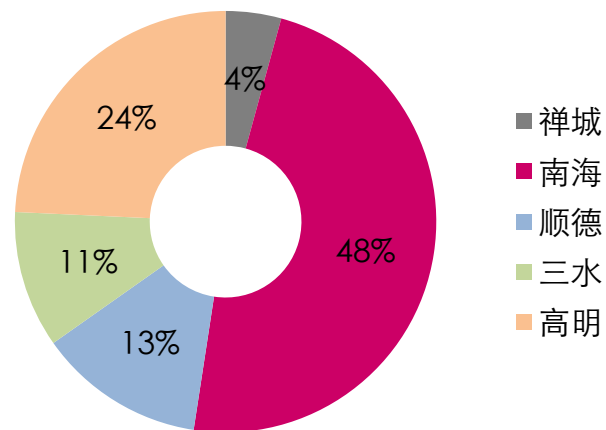
各区别墅月度供求对比

本月新增别墅供应基本来自高明区，南海区的成交占比接近5成

2016年2月佛山各区别墅
供应面积占比



2016年2月佛山各区别墅
成交面积占比



从2016年2月佛山五区别墅的供求情况来看，仅有高明和南海区有新增别墅供应；成交主要集中在南海高明区，这两个区均有月度别墅成交超过10套的项目支撑，其他三个区的别墅项目成交相对平淡。

本月仅3个项目取得别墅新增预售供应

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	观山上岛	2016/2/24	15-17座	别墅	12	2900	230-253
高明	江滨香格里拉	2016/2/1	二、三、 五、六街	别墅	52	19067	234-445
高明	美的鹭湖	2016/2/23	湖光鹭影	别墅	104	18362	138-293
高明	美的鹭湖	2016/2/29	茗香水韵	别墅	37	20682	536-675

全市重点别墅项目月度成交情况

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	高明	美的鹭湖	19	9314
2	南海	保利紫山	12	15829
3	高明	江滨香格里	3	9125
4	三水	御江南	3	8543
5	三水	山水龙盘	3	9913
6	南海	香格里拉花园	2	11537
7	南海	广佛新世界	2	11238
8	顺德	容桂碧桂园	2	15061
9	顺德	顺德华侨城	2	20412
10	南海	江山一品	1	14309
11	南海	云山峰境	1	10441
12	南海	依岸康堤	1	14274
13	禅城	依云雍景湾	1	16124
14	顺德	星际半岛	1	15861
15	顺德	金湾豪庭	1	11471

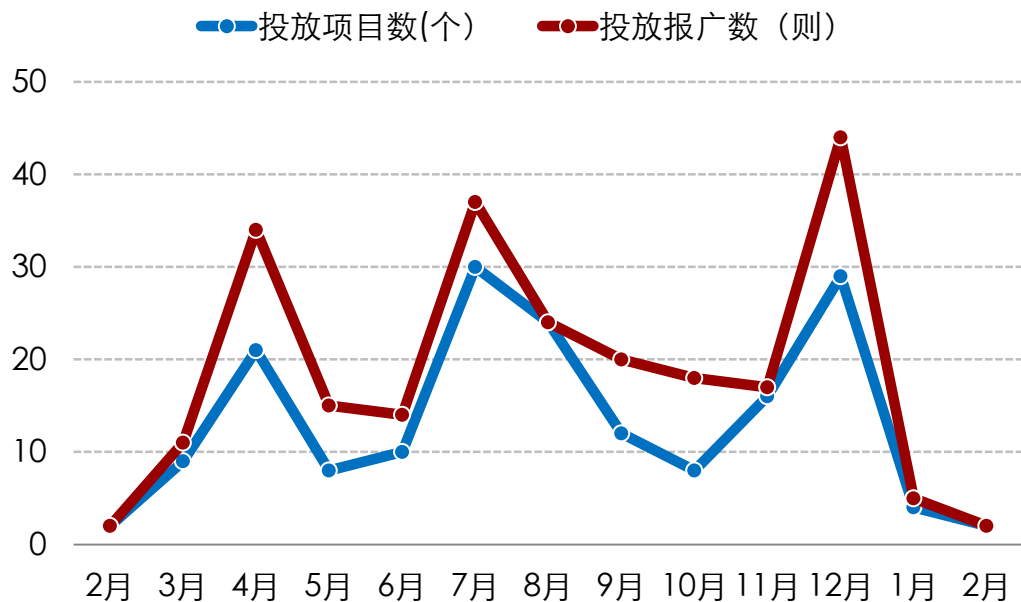
05
PART FIVE

项目营销

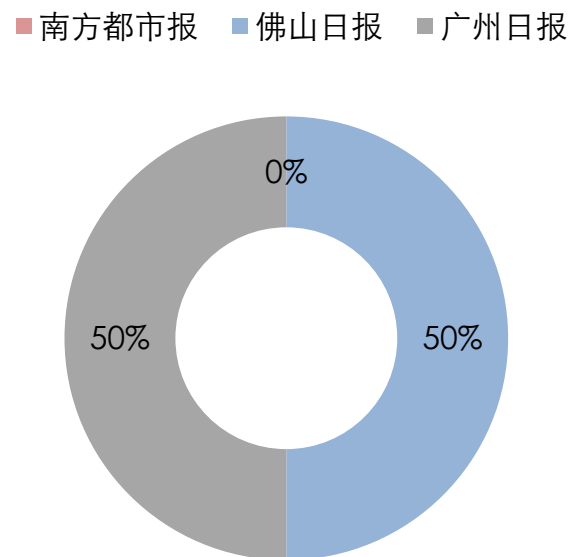
Project marketing

楼盘报纸广告投放量持续下降

近1年佛山报广投放走势



2016年2月报广投放占比



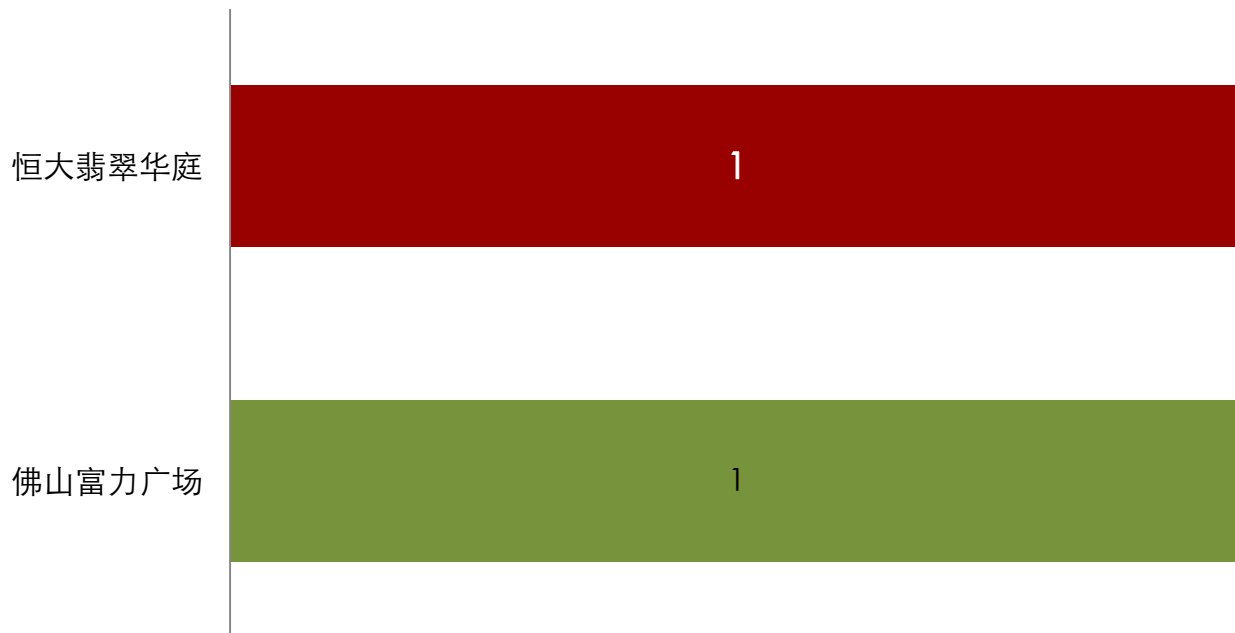
2016年2月，佛山全市报纸广告投放2则，环比减少2则，投放项目共2个，环比减少3个；其中投放佛山日报和广州日报各有1则，分别占50%。

重点项目报广投放

本月开发商在广州日报和本土报纸佛山日报各投放1则

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报



中原项目营销动态

**新年快乐
万事如意**

在大家忙忙碌碌准备过新年的时候，
我们有一个好消息要告诉您。
水悦龙湾销售中心将在年初二启市开放，
届时，来访即送好礼，
更有机会参与抽红包活动。
现场我们准备了
自行车/电饭煲/888元红包等大奖，

龙光水悦龙湾
初二启市，新春特价房源等着你

元宵大吉

Happy Year
Of The Dragon 2024

国际公馆
中国铁建

中国铁建国际公馆
国际公馆@你闹元宵

长华国际中心

长华“和”你看烟花

“长华之夜”烟花汇演2月22日晚盛大举行
40-120m²临街金铺 首期售罄 火热加推

2月20-22日晚元宵闹元宵

豪华精装大礼包 好礼拿不停
预订精装礼品 送您一份好彩头
神秘惊喜派送 让您惊喜不断
暖心汤圆大派送 祝您新年好气象

长华国际中心
长华“和”你看烟花

碧桂园钻石湾二期685-802㎡传世艺墅 现正火热认筹中!

碧桂园钻石湾
“红火贺新春，欢喜闹元宵”

宏鼎景裕豪园
电动总动员

博雅滨江
博雅春茗文艺汇演

资源整合专家

整合房友圈、合家、好房子、地铺、渠道部、广佛联动、一二手联动……

广佛专家

豪宅专家

综合体专家



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605-1606室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

