



# 汇诚鸿图

## 佛山 / 市场月报

### 一流团队 贴身服务

## 佛山 2016 年 4 月房地产市场报告

### ——清明节遇冷 蓄客“五一”

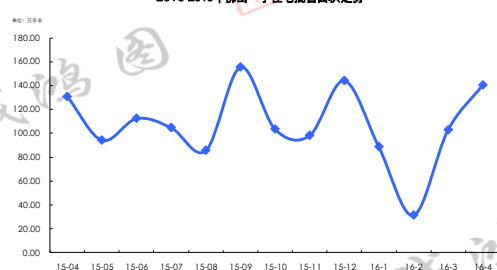
月刊：201604

报告出品：汇诚鸿图地产市场研究部

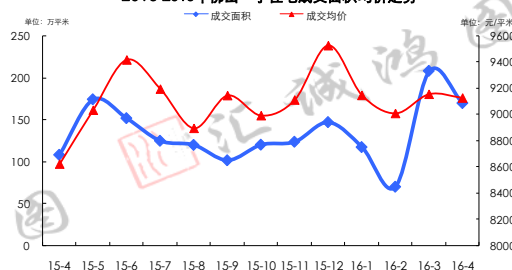
撰写日期：2016-05-09

#### 市场走势

2015-2016年佛山一手住宅批售面积走势



2015-2016年佛山一手住宅成交面积均价走势



#### 内容提要

- 4月15日，国家统计局公布一季度初步核算数据，1-3月，国内生产总值15.85万亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。
- 中央政策：4月11日，住房城乡建设部召开全国建筑业和房地产业营改增工作电视电话会议，动员全国住房城乡建设系统积极配合财税部门，切实做好建筑业和房地产业营改增工作。
- 地方政策：4月12日，广东省地税局消息，根据公布的《关于土地增值税预征率的公告(征求意见稿)》，广东省土地增值税预征率将作出调整，并于2016年7月1日起施行，有效期5年。自2016年7月1日起，广东拟统一对普通住宅按照2%预征土地增值税，非普通住宅和其他类型房地产则按不低于2%分地区差异化设置预征率，规范全省土地增值税预征率。
- 总体看，4月份佛山市土地市场有所降温，商住用地整体出让成交量环比上升，溢价率环比下跌。4月份佛山新增预售放量，下半月多个项目抢在“五一”前集中开盘加推；一手房成交量环比小幅回落，但比去年同期有所增长；4月份市场中刚需产品成交占比增大，拉低了整体成交均价；4月份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





**一级市场：**2016年4月，佛山经公开市场途径共成交土地7宗，总占地面积39.66万平方米，成交总金额34.58亿元。其中住宅用地成交4宗，总占地面积为30.33万平方米，占整个土地成交的76.48%；商服用地成交2宗，总占地面积为1.30万平方米，占整个土地成交的3.28%。

**二级市场：**2016年4月，佛山市一手住宅批售面积为140.60万平方米，环比增加36.5%，同比增加7.4%。一手住宅成交套数为16246套，成交面积170.20万平方米，环比减少18.3%，同比增加56.5%；一手住宅成交均价为9129元/平米，环比下跌0.3%，同比上涨5.9%；成交总金额为155.38亿元，环比减少18.6%，同比增加65.7%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

**总的来讲：**4月份佛山市土地市场有所降温，商住用地整体出让成交量环比上升，溢价率环比下跌。4月份佛山新增预售放量，下半月多个项目抢在“五一”前集中开盘加推；一手房成交量环比小幅回落，但比去年同期有所增长；4月份市场中刚需产品成交占比增大，拉低了整体成交均价；4月份楼市整体表现为量价齐跌。



## 1. 宏观经济

4月15日，国家统计局公布一季度初步核算数据，1-3月，国内生产总值15.85万亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。

## 2. 市场政策

### 2.1 中央政府

- ◇ “十三五”时期，要以创新增强国土资源事业发展新活力，创新耕地保护制度，深化土地管理制度改革，加快矿产资源管理制度改革，全面落实不动产统一登记制度等。
- ◇ 4月1日，中共中央政治局常委、国务院总理李克强就全面实施营改增到国家税务总局、财政部考察并主持召开座谈会。李克强指出，此次营改增全面实施，实行行业范围和抵扣范围“双扩”，涉及新增建筑、房地产、金融、生活服务4个行业约1000多万户纳税人。衡量这次改革成效最重要的标志，就是把结构性减税措施落到实处，让广大企业受惠，要精心组织实施，把改革“红包”实实在在发到企业手中，以政府收入做“减法”换取企业效益做“加法”、市场活力做“乘法”。
- ◇ 3日，针对中央和国务院联合出台的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（下称“意见”），参与意见起草的住房和城乡建设部副部长倪虹解释称，意见提出的并不是要“拆墙”，主要是要“开门”。
- ◇ 据中国政府网4月13日披露，国务院总理李克强4月13日主持召开国务院常务会议，会议决定阶段性降低企业社保缴费费率和住房公积金缴存比例，为市场主体减负、增加职工现金收入。
- ◇ 4月12日，国土资源部发布《国土资源“十三五”规划纲要》。纲要指出，在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。
- ◇ 4月15日住房城乡建设部表示，对于国务院13日会议决定“阶段性适当降低住房公积金缴存比例”的相关规范及执行政策目前正在加快制定当中。住房城乡建设部表示，目前其正连同发改委、财政部、人民银行制定《关于规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例的通知》。
- ◇ 4月14-15日，国土资源部征地制度改革座谈会在浙江杭州召开，会上提出要总结征地制度改革实践经验，扎实推进农村土地制度改革试点工作，促进形成可复制、能推广、利修法的改革成果。
- ◇ 财政部部长楼继伟在“2016年第二次二十国集团财长和央行行长”会议上表示，今年中国将继续实施积极



财政政策并加大力度，扩大财政赤字，进一步减税降费，支持去产能、去库存，重点是支持钢铁和煤炭等困难行业去产能，培训和安置失业工人。

- ◇ 4月11日，住房城乡建设部召开全国建筑业和房地产业营改增工作电视电话会议，动员全国住房城乡建设系统积极配合财税部门，切实做好建筑业和房地产业营改增工作。
- ◇ 国土资源部公布的《国土资源“十三五”规划纲要》提出，“十三五”时期将全面落实不动产统一登记制度。
- ◇ 财政部和国家税务总局在国新办发布会上表示，今年5月1日将全面推开实施“营改增”试点，目前各项准备工作进展顺利，已完成了准备工作量的80%。据了解，此次新增试点的建筑业、房地产业、金融业和生活服务业四大行业，涉及纳税人1100万户左右，比前期试点的590多万户增加近一倍。
- ◇ 十二届全国人大常委会22日公布了2016年立法工作计划。根据计划，今年继续审议网络安全法等10部法律案，初次审议环境保护税法等10部法律案。计划公布了一些预备项目，包括：制定核安全法、粮食法、原子能法、外国投资法、房地产税法、船舶吨税法、烟叶税法、公共图书馆法、电子商务法。
- ◇ 5月1日营改增全面推开 部分行业保留差额征税。临近营改增全面启动，为确保所有行业的税负只减不增，包括财政部和税务总局在内的多个部门制定了时间表考评办法。
- ◇ 4月25日，国土资源部制定下发《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》，要求统筹各业各类用地，保障新型城镇化用地需求，强调创新土地管理方式，提高新型城镇化质量，同时还要求维护进城农民土地权益，提升服务保障能力。
- ◇ 4月27日，银监会召开防范和处置非法集资法律政策宣传座谈会，包括最高法、最高检、公安部、工信部、商务部、住建部等14个联席会议成员单位参加。在会议上，住建部有关负责人表示，要求各地加强商品房预售许可和楼盘表管理，实时更新房源交易状态，并将相关信息向社会公示。指导各地积极推行商品房买卖合同网签备案制度，严格退房管理，坚决查处“一房多卖”骗取购房款、以及随意更换房屋买受人进行虚假销售等行为。
- ◇ 财政部和国家税务总局今天发布通知，明确营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据，并自2016年5月1日起执行。
- ◇ 4月26日，国家发改委、教育部、工信部等24部门联合下发《关于印发促进消费带动转型升级行动方案的通知》(以下简称《通知》)。《通知》称，为促进居民消费扩大和升级，带动产业结构调整升级，加快培育发展新动力，增强经济韧性，按照国务院有关部署，主要围绕十个主攻方向，出台实施“十大扩消费行动”。此外，值得注意的是，地产、汽车和新兴服务业在上述计划中受到了重点关注。
- ◇ 4月29日，中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作，中共中央总书记习近平主持会议。对于房地产方面，会议强调，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。
- ◇ 纳税人买房将不再需要“婚姻证明”。28日，在民政部举行例行新闻发布会获悉，为方便纳税人办理房地产交易涉税事项，民政部和国家税务总局联合下发通知，将加强民政部门与税务部门合作开展婚姻登记信息共享工作。民政部社会事务司副司长刘涛表示，按照国家有关部门的规定，纳税人如果购买或者出售住房，如果满足一定的条件可以享受一定的税收优惠，税收在纳税人提出购房税收优惠申请的时候需要了解当事人的婚姻信息，税务部门通过开展跟民政部门婚姻登记信息的共享工作，对特定纳税人婚姻登记信息进行查询。国家税务总局财产和行为税司副司长练奇峰说，之前需要纳税人提供有关证明材料并签署。
- ◇ 国务院30日印发营改增后央地收入分配过渡方案，指出以2014年为基数核定中央返还和地方上缴基数，所有行业企业缴纳的增值税均纳入中央和地方共享范围。中央分享增值税的50%，地方按税收缴纳地分享增值税的50%。





- ◇ 不动产统一登记技术平台 2017 年覆盖全国。在职能部门整合工作基本完成后，作为全国不动产统一登记牵头部门的国土资源部，已经开始着手技术平台的整合与推进工作。不动产统一登记信息管理基础平台工作的推进，将事关不动产权关键信息的能否实现全国联网查询。

## 2.2 地方政府

- ◇ 11 日从顺德区国土城建和水利局获悉，该区正就《顺德区征收土地暂行管理办法(征求意见稿)》向公众征求修改意见，作为全区首部明文规定的征地管理办法，今后征地后社会保障费起始标准按征收土地面积 1500 元/亩·年执行，之后每 5 年按 5% 的幅度调升，共支付 30 年。
- ◇ 12 日从广东省地税局获悉，除特殊情形外，广东省（不含深圳）拟统一一个人转让住房个人所得税核定征收率至 1%。
- ◇ 4 月 12 日，广东省地税局消息，根据公布的《关于土地增值税预征率的公告(征求意见稿)》，广东省土地增值税预征率将作出调整，并于 2016 年 7 月 1 日起施行，有效期 5 年。自 2016 年 7 月 1 日起，广东拟统一对普通住宅按照 2% 预征土地增值税，非普通住宅和其他类型房地产则按不低于 2% 分地区差异化设置预征率，规范全省土地增值税预征率。
- ◇ 新建建筑将全部执行绿色标准。随着佛山市政府网站挂出《佛山市绿色建筑“十三五”规划(征求意见稿)》(下称“意见稿”)，佛山计划在“十三五”期间，每年绿色建筑发展目标 520 万㎡，五年共计建设绿色建筑发展目标 2604 万㎡。同时，新建建筑严格执行建筑节能标准，设计、施工阶段绿色建筑执行率 100%。
- ◇ 从佛山市国土资源和城乡规划局获悉，《佛山市 2016 年度国有建设用地供应计划》(以下简称《计划》)已经公布。今年佛山计划供地总量比去年下降两成，其中商服用地、工矿仓储用地、住宅用地等各类型用地供应量都有所降低。市国土规划局要求，对商服用地供应明显偏多的地区或建商服用地规模过大的地区减少商服用地供应量。记者还留意到，在住宅用地供应方面今年首次对商品房用地明确“不作 90/70 限制”。
- ◇ 今年，佛清从、广佛肇高速三水段将加快建设，其中佛清从高速三水段将于明年完工，而广佛肇高速三水段将于今年 12 月完成征地拆迁，2019 年完工。两条高速通车后，三水高速公路将达到 7 条。
- ◇ 广佛地铁南延线工程顺利实现了全线“短轨贯通”，这是继 2015 年 10 月全线“区间隧道贯通”以来的又一重要节点完工。佛山铁投集团预计，到 4 月底南延线工程将实现“长轨通”，为今年年底全线开通试运行提供必要条件。
- ◇ 广佛肇经济圈扩容为广佛肇清云韶经济圈。经广州、佛山、肇庆、清远、云浮、韶关六市政府审定，《广佛肇清云韶经济圈建设 2016 年度重点工作计划》正式印发实施。作为国家中心城市，广州在“十三五规划纲要”中提出，将在“十三五”期间打造广佛肇清云韶经济圈。从广州市发改委获悉，广佛肇+清云韶将通过“3+3”合作模式打造珠三角带动粤东西北振兴发展的示范区，六市今年重点合作项目达到 71 项。按照计划，广州地铁七号线西延顺德段、佛山轨道交通二号线 广州南站站点今年开建;谋划在清远清城、广州花都交界处建设广清旅游集聚区;逐步推行二级以上医疗机构检查检验结果互认。
- ◇ 去年年底，广明高速广州段、江罗高速一期(高村至新兴段)同日正式通车。两条高速公路的贯通，打通高明东、西两向通道，进一步凸显了“东靠西连”的区位优势。在此基础上，“十三五”期间，高明将编织起水路、高速公路、轨道交通于一体的立体交通网络，这一网络未来还有望延伸到机场。
- ◇ 11 日，从禅城区公共资源交易中心获悉，位于南庄镇陶博路东侧辅道及陶南路东延线工程正面向社会公开招标，两项工程招标总控制价约 3.12 亿元，工期为 90 日历天(工期从发包人和监理发出开工令 7 个日历天后开始计算)。
- ◇ 继公布祖庙商圈拟建建设三街和天地北街后，禅城区交通部门日前发布招标信息，祖庙片区近期还将建设



东华里北街、新六村正街两条城市支路，打通东华里附近的道路“毛细血管”，缓解片区交通拥堵问题。

- ◇ “今年南海城管部门将对全区 29 处城市主要道路及交通节点、8 个城中村和旧居民社区进行改造提升，继续深化落实村居整治及考评工作，将所有村居纳入城市管理考评范围，加强农贸市场及周边整治，全面启动公共空间管理责任划分及管理工作。”南海区国土城建与水务局(城管)常务副局长麦满良表示。
- ◇ 顺德区环运局公布了《佛山市顺德区生态保护红线规划(简本)》(以下简称《简本》)。根据《简本》，未来顺德将以区内湿地和森林为基础，打造六大生态“绿核”，包括整合打造顺峰山公园、李小龙生态乐园、象山森林公园等。
- ◇ 广佛线后通段(西朗-燕岗)通车已经 100 多天了，客流量从之前的 16 万人次增长到 23 万人次，多了近 50%。这个月，广佛线二期将完成铺轨。市民年底就可搭地铁直达佛山新城了。
- ◇ 今年，高明区将力争再打通两条区内“断头路”：荷城街道兴国路将于本月底完工通车，西江新城明湖北路西段 I 标段则计划年内完工。此外，荷香路北延线也争取年内动工。
- ◇ 今年，禅城区将新建 10 条公交专用道，并按照《佛山市公交专用道设置标准和设计指引(试行)》进行规划。原来的 6 条公交专用道，也将根据《指引》进行改造，因此今年 16 条公交专用道将逐步在不同时段施工，“季华路、魁奇路等部分有地铁施工的路段，地铁施工期间专用道将暂停使用。”
- ◇ 2016 年是广佛地铁南延线工程建设的攻坚年。13 日从市交通部门获悉，该工程近日顺利实现了全线“短轨贯通”，力争本月底完成铺轨，向年底开通迈进。
- ◇ 高明区西江新城管委会 18 日透露，今年西江新城将联同区交通部门推进苏河路对接荷香路北延线、大德路北延线、荷香路北延线等道路建设，畅通西江新城与荷城老城区的路网连接。这些道路建成通车后，高明新旧城区主要连接线将增至四条。
- ◇ 24 日，顺德新增的一条跨市公交线路——K349 路线（乐从-番禺市桥）正式开通，该线路快速接驳乐从、北滘、伦教，直达番禺市桥中心城区。
- ◇ 政协第十一届佛山市委员会第五次会议 26 日召开，身为政协委员的佛山市轨道办主任杨小晶透露，在新一轮轨道交通规划中，佛山将规划 9 条轨道交通线与广州对接，广佛轨道交通将实现“两网合一”，部分线路不但可以衔接，更可以直接贯通，不用换乘。
- ◇ 佛山地铁三号线工程详勘工作（季华路段）将于近期围蔽施工，同时广佛线季华园站也将因新建出入口而围蔽汾江南路。27 日，禅城公安发布相关围蔽方案，详细介绍相关路段道路围蔽情况及通行指引。
- ◇ 27 日，代市长朱伟在市十四届人大六次会议上所作的政府工作报告明确将“启动一环西拓工程”列入今年的重点工作清单。从市交通运输局获悉，一环西拓将分建南北两环，线路方案已报批。一环西拓北环段全部和南环段部分线路争取今年启动建设，力争 2018 年建成通车。



## 1. 一级市场

### 1.1 供应分析

2016 年 4 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	工业	2	4.79	11.97
顺德	住宅	1	22.73	64.77



	工业	2	2.74	8.22
高明	住宅	4	6.02	17.29
	商业	3	3.36	6.72
	工业	2	8.87	16.73
总计		14	48.51	125.71

【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4月，佛山经公开市场途径共供应土地14宗，总面积48.51万平方米。其中住宅用地5宗，占地面积为8.76万平方米，占整个土地供应的18.1%；商服用地3宗，占地面积为3.36万平方米，占整个土地供应的6.9%；其余为工业及其它用地。

## 1.2 成交分析

2016年4月佛山房地产市场土地成交一览表

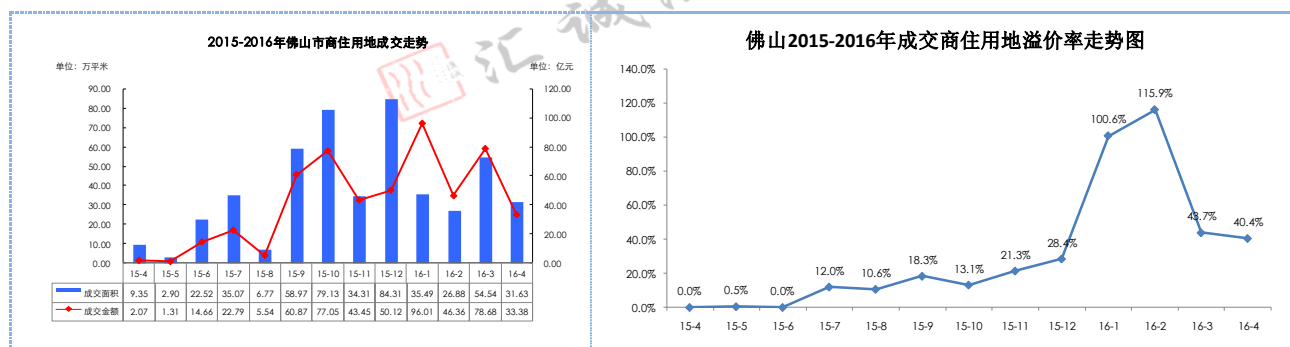
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交价(万元)
禅城	住宅	1	7.76	29.80	183510
南海	住宅	1	13.58	35.32	99115
	商业	1	0.45	0.45	501
顺德	工业	1	8.03	20.06	12039
三水	住宅	1	6.61	23.14	40731
高明	住宅	1	2.38	6.67	7300
	商业	1	0.85	2.98	2600
总计		7	39.66	118.41	345796

【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4月，佛山经公开市场途径共成交土地7宗，总占地面积39.66万平方米，成交总金额34.58亿元。其中住宅用地成交4宗，总占地面积为30.33万平方米，占整个土地成交的76.48%；商服用地成交2宗，总占地面积为1.30万平方米，占整个土地成交的3.28%。

各类型土地的成交量集中在南海区和高明区，以成交住宅用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为2920元/平米，以禅城区的一宗住宅用地6158元/平米最高。



2016年4月，佛山经公开市场途径成交商用地有6宗，总面积31.63万平方米，环比减少42.0%，同比增加238.2%，比前11个月平均成交面积减少21.1%；成交总金额为33.38亿元，环比减少57.6%，同比增加1510.2%，比前11个月平均成交金额下降26.1%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为40.4%。其中有2宗地块溢价成交，成交总价有12.82亿元，最高溢价90.1%。



2016年4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(万平方米)	可建面积(万平方米)	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
TD2016(GM)WG0009	高明	住宅	2.38	6.7	2.8	2016/4/22	7300	1095	佛山市高明区荷城宝力资产管理有限公司	0.0%	高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-02-01)
TD2016(GM)WG0010	高明	商业	0.85	3.0	3.5	2016/4/22	2600	872	佛山市高明区荷城宝力资产管理有限公司	0.0%	高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-04-03)
TD2016(NH)WG0007	南海	商业	0.45	0.4	1	2016/4/25	501	1119	佛山市瑞晖能源有限公司	0.0%	南海区丹灶镇南海国家生态工业示范园区地段
TD2016(NH)WG0008	南海	住宅	13.58	35.3	2.6	2016/4/27	99115	2807	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司	0.0%	南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段 (B6、B7、B8、B17、B18地块)
TD2016(SS)WG0003	三水	住宅	6.61	23.1	3.5	2016/4/27	40731	1760	佛山市海景蓝湾房地产发展有限公司	28.4%	三水区西南街道兴达路北侧地块
TD2016(CC)WG0002	禅城	住宅	7.76	29.8	3.8	2016/4/28	183510	6158	佛山市万科置业有限公司	90.1%	禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧

### 1.3 亮点地块



4月28日, 10:00 佛山大道西侧、规划工业路北侧地块正式开始竞价, 此前报价系统出现2次报价, 均高于起始价500万, 预计2家房企参与本次竞拍。

随后, 报价速度和节奏不断加快。12:23, 报价超14亿元, 超出业内人士的预期, 楼面价约4698元/平米。12:30后, 短短的一个小时内, 报价突破17亿元大关。13:53, 经过4小时鏖战, 最终由万科以总价18.35亿元竞得该地块, 折合楼面价6158元/平米, 溢价90.1%。

该宗地位于佛山大道北西侧, 现为广东省快捷汽车配件市场, 距离佛山火车站不到一公里, 附近有海璟酒店、创美药业等商家, 地块周边多为汽配厂。此外, 佛山大道北东侧海五西路工程正在施工, 项目规划打通佛山大道至佛山水道, 将于2017年6月完工, 届

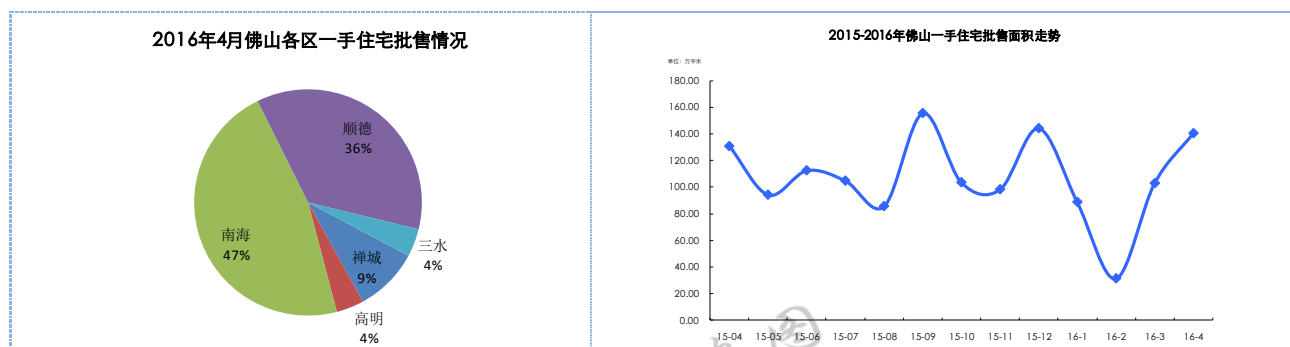




时禅城城北片区到南海千灯湖，仅需5分钟车程。

## 2. 二级市场

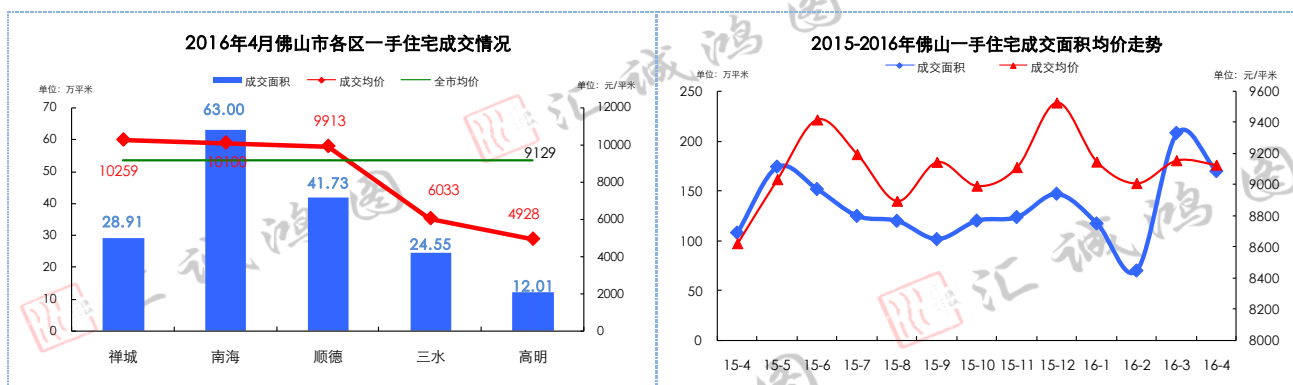
### 2.1 供应分析



2016年4月，佛山市一手住宅批售面积为140.60万平方米，环比增加36.5%，同比增加7.4%。

各区中，南海区新增供应量最多，有65.75万平方米，占全市新增总供应量的46.8%；其次是顺德区新增供应量有50.80万平方米，占全市新增总供应量的36.1%；禅城区有12.91万平方米，占全市新增总供应量的9.2%；三水区新增供应量有5.59万平方米，占全市新增总供应量的4.0%；高明区有5.55万平方米，占全市新增总供应量的3.9%。

### 2.2 成交分析



2016年4月，佛山市一手住宅成交套数为16246套，成交面积170.20万平方米，环比减少18.3%，同比增加56.5%；一手住宅成交均价为9129元/平米，环比下跌0.3%，同比上涨5.9%；成交总金额为155.38亿元，环比减少18.6%，同比增加65.7%（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，仅三水区成交量环比上升为11.4%；其余四区成交量环比均有所下跌，其中南海区跌幅最大为24.7%，其次是顺德区为23.8%，禅城、高明三区成交量环比分别为16.3%、10.4%。

顺德和南海两个主力区成交量合计为104.73万平方米，占全市总成交量比重的61.5%，占比相比3月份减少24.3%。

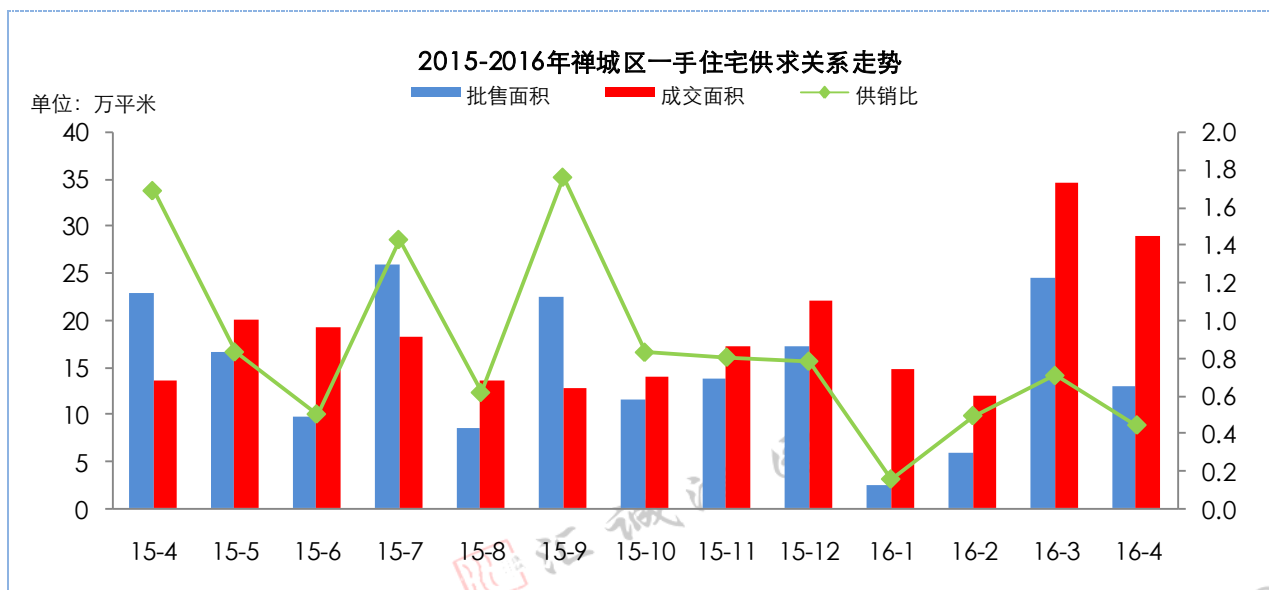
在成交均价方面，仅高明区环比下跌为9.5%；其余三区成交均价环比全面上涨，顺德区升幅最大，为3.7%，其次是南海区，环比上涨2.1%，禅城区环比上涨0.8%，三水区环比上涨0.2%。

总体看，4月份佛山市土地市场有所降温，商住用地整体出让成交量环比上升，溢价率环比下跌。4月份佛山新增预售放量，下半月多个项目抢在“五一”前集中开盘加推；一手房成交量环比小幅回落，但比去年同期有所增长；4月份市场中刚需产品成交占比增大，拉低了整体成交均价；4月份楼市整体表现为量价齐跌。

### 2.3 主要区域分析

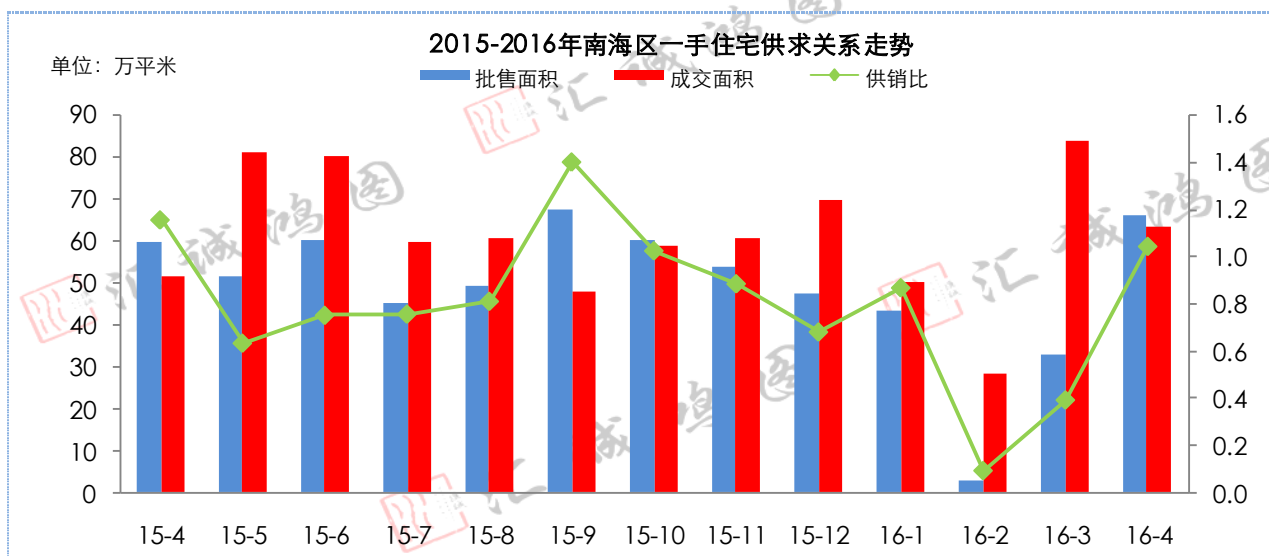


### 2.3.1 禅城区



4月份禅城区整体新增供应量和成交量双双下跌，该月市场表现依然求大于供，供销比0.45:1，库存压力减小；成交均价上涨。楼盘成交量前三名分别为，连岸花园成交320套，均价为8479元/平米；绿地璀璨家园成交259套，均价为12232元/平米；越秀可逸诚品广场成交204套，均价为12119元/平米。

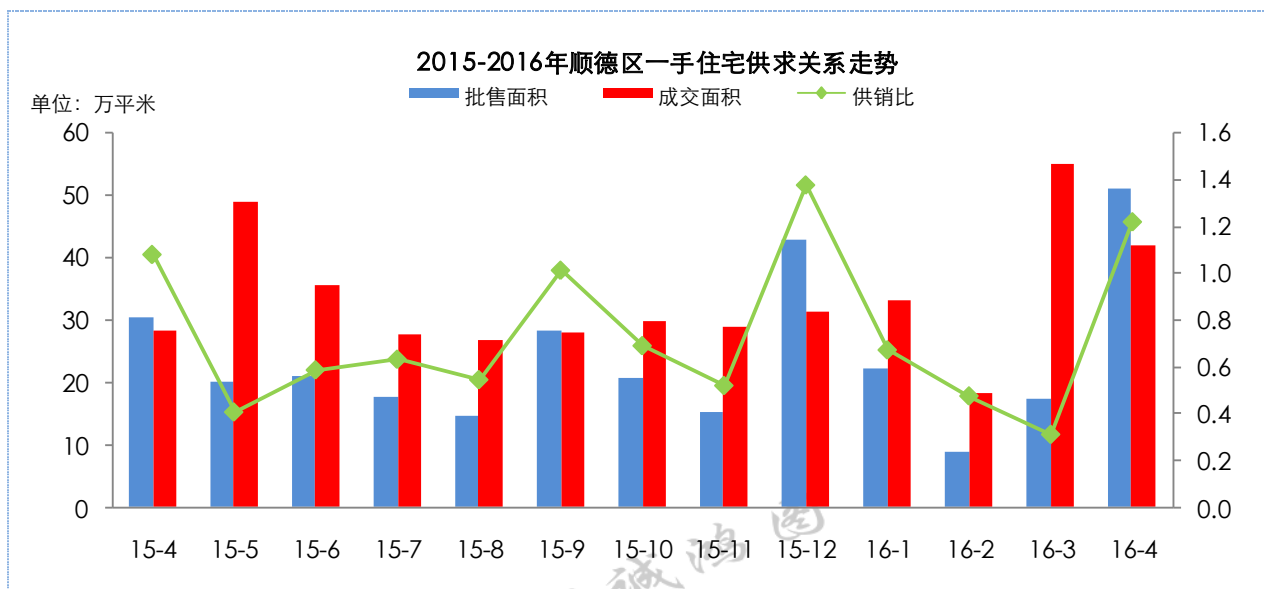
### 2.3.2 南海区



4月份南海区供应量有所上升，成交量环比下跌，整体供大于求，供销比1.04:1；全区整体成交均价小幅上涨。楼盘成交量前三名分别为，华星华府成交330套，均价为10018元/平米；金域花园成交291套，均价为16801元/平米；悦荔花园成交224套，均价为15745元/平米。

### 2.3.3 顺德区





4月份，顺德区供应量有所上升，成交量环比下跌，供大于求，供销比为1.22:1；全区整体成交均价环比小幅上涨。楼盘成交量前三名分别为，勒流碧桂园成交317套，均价为8580元/平米；星英半岛花园成交201套，均价为12108元/平米；美的御海东郡花园成交190套，均价为8229元/平米。

## 2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2016年4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：华星华府、连岸花园、勒流碧桂园、金域花园、绿地璀璨家园、悦荔花园、越秀可逸诚品广场、星英半岛花园、云山峰境花园、君湖天下花园。

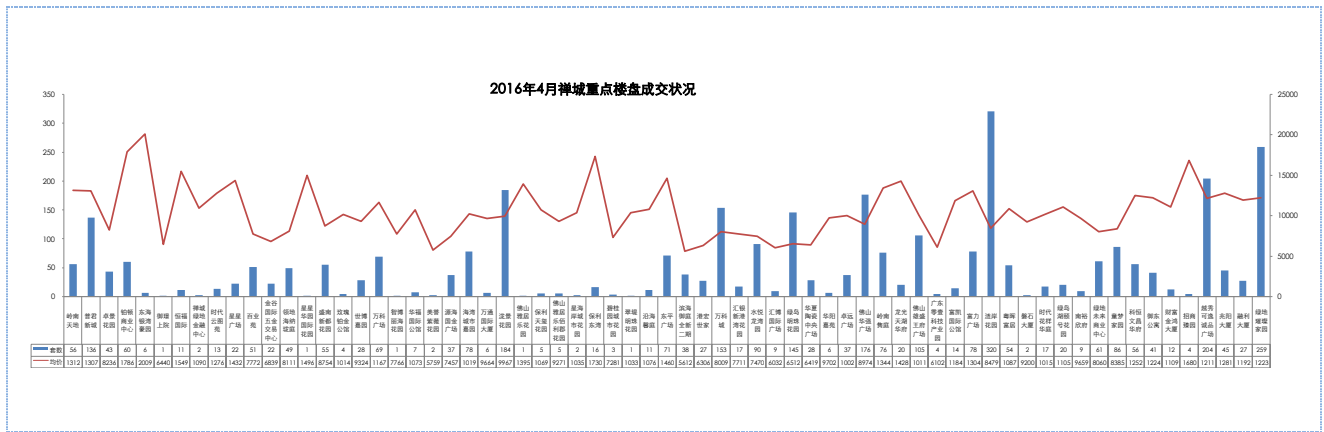
成交前十的楼盘成交总量达2545套，占全市成交总套数的15.7%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有3个楼盘上榜，共成交783套，占前十强的30.8%；南海区有5个楼盘上榜，共成交1244套，占前十强的48.9%；顺德区有2个楼盘上榜，共成交518套，占前十强的20.4%。

**2016年4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	华星华府	南海	330	36231	10018
2	连岸花园	禅城	320	34195	8479
3	勒流碧桂园	顺德	317	27879	8580
4	金域花园	南海	291	26812	16801
5	绿地璀璨家园	禅城	259	27534	12232
6	悦荔花园	南海	224	21826	15745
7	越秀可逸诚品广场	禅城	204	20401	12119
8	星英半岛花园	顺德	201	13786	12108
9	云山峰境花园	南海	200	18614	5536
10	君湖天下花园	南海	199	23028	7272

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2016年4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
海湾城	4.15	98*98*98*99
和记黄埔·连岸	4.16	诚意金 99 折, 减物业管理 (89 方减 4500 元, 127 方减 6000 元), 7 天签约首期 97 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	56	13122	284	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米, 284-747 平米 别墅	98*99*99
普君新城	136	13077	475	74-143 平米	98*99-5000 准签
卓景花园	43	8236	15	90 方 3 房	98*99
铂顿商业中 心	60	17864	127	47-60 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> . B 栋为洋房, 60-99 m <sup>2</sup>	团购一万抵五万
时代云图苑	13	12766	680	三居室 85-116 平米 四居室 142-143 平米	95*99*98
明智智富广 场	0	0	53	72 m <sup>2</sup> 、86 m <sup>2</sup> 、87 m <sup>2</sup> 、129 m <sup>2</sup> 住宅	98*99 折
玫瑰铂金公 馆	4	10143	28	20-81 m <sup>2</sup> 公寓	—
岭南隽庭	76	13447	735	81-119 方两三房、165 方四房	98*98*99*99
富力广场	78	13046	58	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	47	12301	148	主推 4 座建面 64-90 m <sup>2</sup> 洋房	一万抵三万
科恒文昌华 府	56	12525	8	主推 1 座 60-90 m <sup>2</sup> 洋房	购房可享 91 折优惠
御东公寓	41	12247	270	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 m <sup>2</sup>	—



越秀可逸诚品广场	204	12119	332	72-126 平米二至四房	认筹 2 万抵 95 折优惠
兆阳大厦	45	12814	896	主推 LOFT 公寓产品, 面积涵盖 41-46 m <sup>2</sup>	购房享 5 万抵 10 万优惠

## 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	0	0	4	90、180-202 m <sup>2</sup> 四房	98*98*96
星星华园国际花园	1	14964	126	酒店式公寓 30-60 m <sup>2</sup> ; 住宅 127-200 m <sup>2</sup> , 二期商铺 40-500 m <sup>2</sup>	—
盛南新都花园	55	8754	160	75-122 m <sup>2</sup> 二至四房	95*99*99*99; 一次性额外 98
凯德·城脉	0	0	42	120-145 平米三、四房单位	97*97, 部分余货一口价促销
世博嘉园	28	9324	516	62-135 方公寓	98
华福国际公馆	7	10731	4	95-147 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	—
万通国际大厦	6	9664	184	一居室 24-64 平米 二居室 50-93 平米	2.5 万抵 10 万
泮景花园	184	9967	374	78-128 m <sup>2</sup> 2-3 房, 159-180 m <sup>2</sup> 四房、380-420 m <sup>2</sup> 复式	98
佛山雅居乐花园	1	13952	15	130-150 m <sup>2</sup>	—
保利天玺花园	5	10690	74	34-54 m <sup>2</sup> 公寓、157-176 m <sup>2</sup> 住宅	公寓: 2 万抵 8 万 住宅: 98*99 折
佛山雅居乐佰利郡花园	5	9271	31	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	1	10335	10	四五房 220-234 平米	—
财富金鸿大厦	12	11090	38	70-91 平米二至四房	—
融利大厦	27	11928	80	—	—
绿地璀璨家园	259	12232	288	三居室 89-107 平米 四居室 123-141 平米	—

## 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	2	10352	43	137-172 平米中大户型, 80-89 平米小户型	98 折
保利东湾	16	17303	2457	90-300 m <sup>2</sup>	98*98*98*99





碧桂园城市花园	3	7281	81	余货 120-160 m <sup>2</sup> 平层 3-4 房、340-519 m <sup>2</sup> 复式别墅	98 折
沿海馨庭	11	10764	32	89~91 m <sup>2</sup> 、122~123 m <sup>2</sup>	99*99
东平广场	71	14601	218	87-142 m <sup>2</sup> 住宅	1 万抵 5 万*98*99, 准时签约再 99
丽湾华府	0	0	3	90-118 m <sup>2</sup> 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	114	14985	487	91 m <sup>2</sup> ~240 m <sup>2</sup> 三房、四房	98*98*99*99
滨海御庭全新二期	38	5612	0	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	6	9702	24	90-146 m <sup>2</sup> 三房	一口价
龙光天湖华府	20	14289	67	89-113 方三房	98*98*99*99
依云国际财富中心	0	0	378	34 m <sup>2</sup> 公寓	总价减 2.5 万
富凯国际公馆	14	11846	57	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	2	9200	109	100-330 方写字楼	登记 5 万享 97*98 折
时代花样华庭	17	10158	43	84 m <sup>2</sup> 、89 m <sup>2</sup> 、98 m <sup>2</sup> 三房	2 万抵 5 万, 享 97 折优惠
南裕欣府	9	9659	47	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	27	6306	137	90 平米两房、72-75 m <sup>2</sup> 一房、88-130 m <sup>2</sup> 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	153	8009	159	84、88 m <sup>2</sup>	98*99*99*99-5000
汇银新港湾花园	17	7711	210	70-160 m <sup>2</sup> 二至四房	96*99*99 折
水悦龙湾园	90	7470	128	77-91 m <sup>2</sup> 、129 m <sup>2</sup> 、143 m <sup>2</sup> 、87-167 m <sup>2</sup> 二到五房	98*99
汇博国际广场	9	6032	39	46-47 m <sup>2</sup> 商住两用公寓	推出北塔 15 套一口价单位
绿岛明珠花园	145	6512	785	90-140 m <sup>2</sup> 洋房; 237-430 m <sup>2</sup> 大平层、复式单位; 150-160 m <sup>2</sup>	98*96 折
华夏陶瓷中央广场	28	6419	611	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 m <sup>2</sup> 写字楼式公寓	98*99 折
御璟上院	1	6440	46	140-144 方四房和 35 方小单位	—



卓远云峰台	0	0	12	77-94 m <sup>2</sup>	一次性付款 9.9
百业苑	51	7772	47	70-108 m <sup>2</sup> 二至四房	—
金谷国际五金交易中心	22	6839	1197	45 平米公寓、30-229 平米商铺	98
领地海纳珑庭	49	8111	141	78、89 m <sup>2</sup>	95*98*98*99
智博丽海花园	1	7766	115	134-146 m <sup>2</sup> , 90 m <sup>2</sup> 、92-93 m <sup>2</sup>	一次性 97; 纯商贷 98*公积金 99
美誉紫薇花园	2	5759	232	69-105 m <sup>2</sup> 二三房住宅, 公寓 34-70 方	98 折
源海国金广场	37	7457	918	住宅 90 m <sup>2</sup> 三房, 公寓 140-260 m <sup>2</sup> , 写字楼 500-2000 m <sup>2</sup> 单位	98*98*99
海湾城市嘉园	78	10195	200	90—154 m <sup>2</sup> 三至四房	98*98*99
依云轩	0	0	14	143、152 m <sup>2</sup> 四房	98*98
卓远广场	37	10022	110	90 m <sup>2</sup> 三房	99*98*98
佛山华强广场	176	8974	158	53-90 m <sup>2</sup> 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	4	6102	62	41、42、74 m <sup>2</sup> 公寓	—
涟岸花园	320	8479	179	洋房 87-260 平米, 别墅 250-350 平米	—
绿岛湖颐号花园	20	11054	126	143-201 m <sup>2</sup> 四房, 280 m <sup>2</sup> 四五房	143-201 m <sup>2</sup> 产品预存 5 万可享 96 折优惠, 280 m <sup>2</sup> 产品预存 10 万享 96 折优惠
绿地未来商业中心	61	8060	316	90-126 m <sup>2</sup> "N+1"房	—
童梦家园	86	8385	30	80 m <sup>2</sup> 两房, 111 m <sup>2</sup> 、113 m <sup>2</sup> 四房	1 万抵 9 折

## 季华路沿线

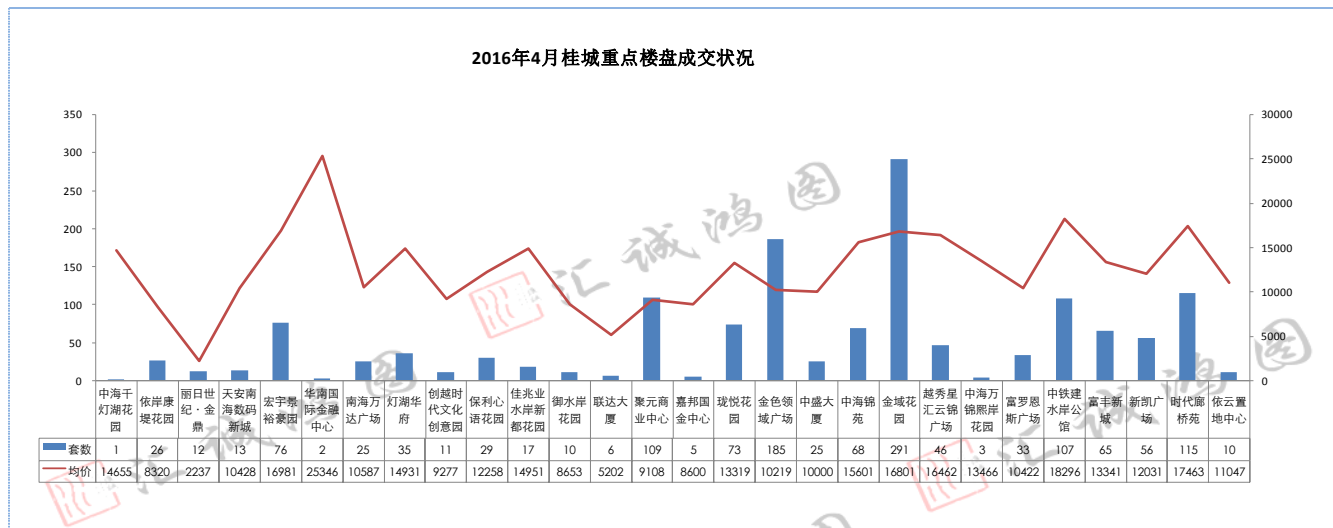
项目	签约套数	均价 (元/平米)	剩余在售	户型面积	促销优惠
季华金品尚院	0	0	0	37 m <sup>2</sup> 、42 m <sup>2</sup> 、56 m <sup>2</sup> 、77 m <sup>2</sup> 、102 m <sup>2</sup> 及 109 m <sup>2</sup>	95 折
东海银湾豪园	6	20092	11	二居室 81-89 平米 三居室 78-90 平米 四居室 90-176 平米	98*99 折
恒福国际	11	15491	283	32-78 m <sup>2</sup> ; 主推 37 m <sup>2</sup>	—
禅城绿地金融中心	2	10906	562	三居室 86 平米 四居室 116-141 平米	97*99
天丰花园	0	0	7	70、89、126 平米的两三房	—
星星广场	22	14320	112	89-139 平米三房、167 平米四房	95*96*97*99
万科广场	69	11670	199	87-134 平米	住宅: 95*97*98*99*99 写字楼: 98



佛山雄盛王府广场	105	10113	946	80、110 m <sup>2</sup>	9折, 2万抵5万
粤晖富居	54	10876	274	67-165 m <sup>2</sup>	减5万*98*99
招商臻园	4	16806	18	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4月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
保利·西雅图	4.16	99(准签)*98(一次性付清或商贷)折-2万

### 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	0	0	225	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 m <sup>2</sup>	——
中海千灯湖花园	1	14655	135	290 m <sup>2</sup> 、210 m <sup>2</sup> 、136 m <sup>2</sup> 、190 m <sup>2</sup> 、404 m <sup>2</sup>	——
万科金域国际花园	0	0	0	87 m <sup>2</sup> 、88 m <sup>2</sup> 三房及 113 m <sup>2</sup> 四房,	减2—5万
创鸿广场	0	0	0	132-215 m <sup>2</sup>	95*99*99折
依岸康堤花园	26	8320	194	89 方三房	——
丽日世纪·金鼎	12	2237	109	37-49 平米公寓	一口价
天安南海数码新城	13	10428	505	六期 120-360 m <sup>2</sup> 写字楼	——
宏宇景裕豪园	76	16981	379	90、116 三房和 128 m <sup>2</sup> 四房	2万享98折
华南国际金融中心	2	25346	873	45-316 m <sup>2</sup> 公寓	98折



天晨商业大厦	0	0	0	70-100 m <sup>2</sup> 写字楼	97折
南海万达广场	25	10587	163	85-90 m <sup>2</sup> 三房, 130 m <sup>2</sup> 、 143 m <sup>2</sup> 四房, 东塔 80-1800 m <sup>2</sup> 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	35	14931	7	68-76 m <sup>2</sup> 两房、90-91 m <sup>2</sup> 三房	1 万抵 10 万
创越时代文化 创意园	11	9277	268	87-148 m <sup>2</sup> 、40-146 m <sup>2</sup> 、 32-267 m <sup>2</sup>	95*98*99
保利心语花园	29	12258	29	66-120 m <sup>2</sup> 三房	98 折*98 折*98 折 *99 折*99 折
佳兆业水岸新 都花园	17	14951	39	90 m <sup>2</sup>	减 2 万*99*99
御水岸花园	10	8653	2	90-145 m <sup>2</sup>	99*98*99
联达大厦	6	5202	62	230-330 平米写字楼	预存 10 万抵 98 折
聚元商业中心	109	9108	345	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	5	8600	219	2 座写字楼 130 m <sup>2</sup> 、 260-272 m <sup>2</sup> 、330 m <sup>2</sup>	全线 88 折, 1 万抵 10 万
珑悦花园	73	13319	415	77、89、117、143 平米 的二~四房	95*99
金色领域广场	185	10219	1263	31、39、48、63 m <sup>2</sup> 精装 公寓以及 93、125 m <sup>2</sup> 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	271	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	25	10000	113	50-120 平米写字楼	—
丽雅嘉园	0	0	318	公寓 30-50 平米, 洋房 90-140 平米	96 折
三山科创中心	0	0	325	75-480 m <sup>2</sup> 写字楼	—
中海寰宇天下 花园	0	0	1	89-219 m <sup>2</sup>	—
中海锦苑	68	15601	376	90-143 平方米三四房	98*99
金域花园	291	16801	768	90 m <sup>2</sup> 的三房和 120 m <sup>2</sup> 的 四房	1 万享 97*98 折
越秀星汇云锦 广场	46	16462	614	41—43 m <sup>2</sup> 单间 50—59 m <sup>2</sup> 一房一厅 91 m <sup>2</sup> 二房两厅公寓	2 万抵 5 万*99 折
方舟建筑产业 中心	0	0	224	100-300 m <sup>2</sup> 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	3	13466	32	89、109 m <sup>2</sup> 三房, 130 m <sup>2</sup> 四房	一次性 96 折、按揭 97 折、公积金 98 折
富罗恩斯广场	33	10422	312	38-65 m <sup>2</sup> LOFT 公寓	—





中铁建水岸公馆	107	18296	295	90 m <sup>2</sup> 三房	2万抵8万 +99*99*99*99折
富丰新城	65	13341	338	89-144 m <sup>2</sup>	2万抵96折
新凯广场	56	12031	530	45-55 m <sup>2</sup> 公寓	预存2万享5万
时代廊桥苑	115	17463	49	85、95、98 m <sup>2</sup> 三房, 115 m <sup>2</sup> 四房	预存2万抵3万, 再享98折优惠
依云置地中心	10	11047	549	60-180 m <sup>2</sup> 写字楼	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性，仅供参考之用】



## 保利公园里 13 座 02 自然加推快讯

项目名称	保利公园里（备案名：保利拉菲公馆）
发展商	保利华南
代理商	保代、汇诚鸿图
项目位置	乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路3号
类型/规模	占地4.7万m <sup>2</sup> ，总建筑面积19万m <sup>2</sup>
推售套数	13座02户型共24套
推售户型	13座：2梯4户；25层高 共加推24套 13座02（北向）单位建面114方，套内91方，2+2房2厅2卫，24套；
开盘时间	2016年4月2日
开卖方式	自然加推
均价（折后价）及去化率	当天成交13套 整体均价：8130元/m <sup>2</sup>
优惠活动	98*98*98*99
销售率	去化率54%；
到场客户数量	当天客户到场26批，乐从本地客户为主，占90%

## 保利公园里 13 座 03 自然加推快讯

项目名称	保利公园里（备案名：保利拉菲公馆）
发展商	保利华南
代理商	保代、汇诚鸿图
项目位置	乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路3号
类型/规模	占地4.7万m <sup>2</sup> ，总建筑面积19万m <sup>2</sup>



推售套数	13座03户型共24套
推售户型	13座: 2梯4户; 25层高 共加推24套 13座03(南向)单位建面117方(偶数层), 套内93方, 建面110方(奇数层), 套内87方, 2+1房2厅2卫, 共24套;
开盘时间	2016年4月9日
开卖方式	自然加推
均价(折后价)及去化率	当天成交8套 整体均价: 8130元/㎡
优惠活动	98*98*99 (*一次性付款和按揭付款98折, 公积金99折)
销售率	去化率33%;
到场客户数量	当天客户到场28批, 乐从本地客户为主, 占90%

### 保利西雅图商铺开盘快讯

项目名称	保利西雅图
发展商	佛山保利弘盛房地产开发有限公司
代理商	世联、保代
项目位置	广东省佛山市南海区桂城街道港口路2号
类型/规模	占地20万㎡, 建筑面积60万㎡
推售户型及套数	本次推售10座、16座商铺共39套 10座一层商铺217号-236号面积为38㎡-134㎡共20套, 二层237号-239号面积为128㎡-226㎡共3套 16座一层商铺202号-217号面积为49㎡-242㎡共16套;
开盘时间	2016年4月16日
开卖方式	排队拿号, 先到先得。买3套以上大客户优先选。
开盘地点	广东省佛山市南海区桂城街道港口路2号销售中心
均价(折后价)	10座1层南向临街商铺(近公交站)230-236号均价35000-40000元 10座2层大面积商铺均价17000元 10座及16座西向商铺均价20000-26000元
优惠活动	99(准签)*98(一次性付清或商贷)折-2万(开盘当天)
销售情况	开盘当天共销售25套商铺, 余货14套, 去化率64%
客户组成	约80%广州投资客, 20%本地投资客及自用
备注	前期动作: 于广州保利的房展会设置展厅 于广州江南西, 陈家祠, 东晓南地铁口及万国广场派单及设置海报 前期并无收筹



附销控表，划线为已售，红圈为未售。

### 海湾城 19 座自然加推快讯

项目名称	海湾城
发展商	佛山海湾城房地产开发有限公司
代理商	合富
项目位置	禅城区季华二路
类型/规模	占地 8.8 万方，总建面 35 万方
推售套数	64 套
推售户型	19 座，2 梯 4 户，19 层； 70 方 16 套，90 方 48 套 推售均价：10600 元/m <sup>2</sup> 南向 90 方约 11000 元/m <sup>2</sup> 北向 90 方约 10300 元/m <sup>2</sup> 北向 70 方约 9500 元/m <sup>2</sup> ；
开盘时间	2016 年 4 月 15 日
开卖方式	自然加推
均价（折后价） 及去化率	当天成交 9 套 整体均价：10324 元/m <sup>2</sup>
优惠活动	98*98*98*99
销售率	去化率 14%；
到场客户数量	当天客户到场 26 批，地缘客户为主；

### 和记黄埔滙岸 4、6 座开盘快讯

项目名称	和记黄埔·滙岸
发展商	和记黄埔地产有限公司
代理商	开发商、中原
项目位置	禅城区科润路 10 号（科润路以南、禅港路以西）
类型/规模	占地面积 7.5 万平方米，建筑面积约 25 万平方米
推售套数、户型	4、6 座 32 层洋房、2 梯 4 户、总共 250 套，其中 89m <sup>2</sup> 126 套，127m <sup>2</sup> 124 套；
开盘时间	2016 年 4 月 16 日 9:30
开卖方式	电子抽签选房
开盘地点	项目销售中心
均 价	89m <sup>2</sup> 户型均价 7800 元/m <sup>2</sup>



	126m <sup>2</sup> 户型均价 9000 元/m <sup>2</sup>
优惠活动	诚意金 99 折，减物业管理（89 方减 4500 元，127 方减 6000 元），7 天签约首期 97 折
销售率	6 座卖了 92 套，4 座卖了 36 套，整体去化率 51%
客户构成	本次客户主要以张槎、石湾、老城区、南庄客户为主，合计共占 70%；
备注	认筹约 200 批，实际到场客户约 170 批

## 碧桂园华府-开盘快讯

项目名称	碧桂园华府
发展商	佛山市南海区华星置业投资有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区大沥镇凤池新城大道 3 号
类型/规模	占地约 7 万 m <sup>2</sup> ，建筑面积约 31.4 万 m <sup>2</sup>
推售套数	<p>首推 19、25、28 座，户型涵盖 88-165 m<sup>2</sup>，共 174 套； 加推 20、27 座，户型涵盖 88-146 m<sup>2</sup>，共 116 套； 合计 290 套。</p> <p>具体如下：</p> <p>首推 19 栋 88—111 m<sup>2</sup>（2 梯 4 户），16 层，共 56 套； 19 梯 01 单位（东南向）111.17 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 19 梯 02 单位（东南向）110.8 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 19 梯 03 单位（西北向）87.85 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 19 梯 04 单位（西北向）87.99 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 25 栋 90—112 m<sup>2</sup>（2 梯 4 户），16 层，共 56 套； 25 梯 01 单位（北向）90.24 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 25 梯 02 单位（北向）111.51 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 25 梯 03 单位（南向）99.56 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 25 梯 04 单位（南向）92.56 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 28 栋 117—165 m<sup>2</sup>（2 梯 4 户），16 层，共 62 套； 28 梯 01 单位（南向）131.66 m<sup>2</sup>，四房，16 套； 28 梯 02 单位（南向）145.3 m<sup>2</sup>，四房，15 套； 28 梯 03 单位（北向）165.01 m<sup>2</sup>，四房，15 套； 28 梯 04 单位（北向）117.34 m<sup>2</sup>，三房，16 套； 加推 20 栋 88—111 m<sup>2</sup>（2 梯 4 户），16 层共 56 套； 20 梯 01 单位（东南向）111 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 20 梯 02 单位（东南向）110.62 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 20 梯 03 单位（西北向）87.72 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 20 梯 04 单位（西北向）87.86 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 27 栋 119—146 m<sup>2</sup>（2 梯 4 户），16 层共 60 套； 27 梯 01 单位（南向）133.44 m<sup>2</sup>，四房，16 套； 27 梯 02 单位（南向）146.02 m<sup>2</sup>，四房，14 套； 27 梯 03 单位（北向）123.54 m<sup>2</sup>，三房，14 套； 27 梯 04 单位（北向）118.85 m<sup>2</sup>，三房，16 套；</p>





开盘时间	2016年4月23日早上10:00
开卖方式	集中开盘, 电子摇号
开盘地点	碧桂园华府销售中心
均价 (折后价)	整体均价 9800-13000 元/㎡ 19、20 栋 01、02 单位 (东南向) 88 ㎡, 9800 元/㎡ (带装修), 19、20 栋 03、04 单位 (西北向) 111 ㎡, 10500 元/㎡ (带装修), 25 栋 01、02 单位 (北向) 90-112 ㎡, 10800 元/㎡ (带装修), 25 栋 03、04 单位 (南向) 92-100 ㎡, 10200 元/㎡ (带装修), 28 栋 01、02 单位 (南向) 132-145 ㎡, 13000 元/㎡ (带装修), 28 栋 03、04 单位 (北向) 117-165 ㎡, 12000 元/㎡ (带装修);
优惠活动	总价*94 折 96 折 (开盘折扣), 2 万抵 98 折, 3 年物业管理费
销售率	成交 185 套, 销售率为 65%
客户构成	大沥为主, 其次是狮山、广州、黄岐客户

#### 奥园君湖天下花园-开盘快讯

项目名称	奥园君湖天下花园
发展商	佛山市南海奥誉房地产开发有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区罗村街道北湖二路 8 号
类型/规模	占地 95204 平方米, 总建筑面积 382954 平方米
推售套数	17 座, 2 梯 4 户, 130 ㎡ 01 单位 13 套, 158 ㎡ 02 单位 14 套, 136 ㎡ 03 单位 13 套、126 ㎡ 04 单位 13 套; 16 座, 2 梯 4 户, 128 方 01 单位 13 套, 130 ㎡ 02 单位 14 套, 126 ㎡ 03/04 单位 28 套; 2 座 136 ㎡ 03/04 单位 28 套; 共计 136 套
推售户型	北向 98 ㎡ 01 单位 3 室 2 厅 2 卫, 93 ㎡ 02 单位 3 室 2 厅 2 卫, 南向 90 ㎡ 03、04 单/3 室 2 厅 2 卫
开盘时间	2016 年 4 月 23 日
开卖方式	集中开售
开盘地点	奥园君湖天下销售中心
均价 (折后价)	2 座北向望湖景靠路边 136 ㎡ 03/04 单位 9500-9700 元/㎡, 16 栋、17 栋是中心园林楼王单位, 南向价格范围 9100-9500 元/㎡, 北向价格范围 8800-9200 元/㎡
优惠活动	99*99*98*97
销售率	销售约 100 套, 去化率 73.5%;其中 2 栋消化约 6 成, 16 栋消化约 8 成, 17 栋



	消化约 8 成
到场客户数量	23 号现场约 150 批左右
客户构成	罗村本地 85%，禅桂广州客户 15%

### 万科水晶城 30 座、31 座预选快讯

项目名称	万科水晶城
发展商	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司
代理商	汇诚、合富
项目位置	陈村镇潭洲村委会登洲工业区二路 8 号（佛山新城东岸·佛陈桥西侧）
类型/规模	项目总占地约 28 万 m <sup>2</sup> ，建筑面积约 70 万 m <sup>2</sup>
套数	30 座，2 梯 4 户，共 140 套 31 座，4 梯 8 户，推 08 单元，共 36 套
户型	30 座： 01/04 单元，118 m <sup>2</sup> ，2+1 房 2 厅 2 卫，共 70 套 02/03 单元，89 m <sup>2</sup> ，2+1 房 2 厅 2 卫，共 70 套 31 座： 08 单元，97 m <sup>2</sup> ，2+1 房 2 厅 2 卫，共 36 套
时间	2016 年 4 月 30 日
方式	自然开盘（预选）
均价 (折后价)	30 座均价：12000 元/m <sup>2</sup> （带装修） 31 座 08 单元均价：13000 元/m <sup>2</sup> （带装修）
优惠活动	(-18 万) *98*99*99*99
销售率	当天预选 38 套，消化率约 22%
到场客户数量	约 250 批
客户构成	来自禅城为主

### 中海金沙里

项目名称	中海金沙里
发展商	中海地产
代理商	无
项目位置	佛山市南海区里水镇金沙洲彩滨北路
类型/规模	占地：6.7 万平方米，建面：34 万平方米
推售套数/户型	3 栋 48 层，3 梯 8（89、106、130 m <sup>2</sup> 3-4 房）336 套， 89 m <sup>2</sup> 的 3 室 2 厅 1 卫；共 38 套； 106 m <sup>2</sup> 的 3 室 2 厅 2 卫 1 厨共 38 套；



	130 m <sup>2</sup> 的3室2厅2卫1厨共38套； 3栋：89 m <sup>2</sup> （2室2厅1卫1厨）、106（2室2厅2卫1厨）、 130 m <sup>2</sup> （3室2厅2卫1厨）共约114套。
开盘时间	2016年4月30日周六早上9点
开卖方式	集中开卖
开盘地点	中海金沙里销售中心
均价及成交情况	3座均价21500元/方，共去化114套，当天成交金额为2.05亿
整体消化率	33.9%
开盘折扣	96*98*99*99
到场客户数量	约200批
客户构成	主要以广州专业市场客户为主
备注	上周4月30销售住宅114套，商业41套，车位22个，总金额3.07亿元。

#### 保利公园里14座开盘快讯

项目名称	保利公园里（备案名：保利拉菲公馆）
发展商	保利华南
代理商	保代、汇诚鸿图
项目位置	乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路3号
类型/规模	占地4.7万m <sup>2</sup> ，总建筑面积19万m <sup>2</sup>
推售套数	14座01、02、03户型共72套
推售户型	14座：2梯3户；25层高 共推售72套 14座01（北向）单位建面116方，套内91方，2+2房2厅2卫，24套； 14座02（北向）单位建面116方，套内90方，2+2房2厅2卫，24套； 14座03（南向）单位建面171方，套内134方，3+1房2厅2卫，24套；
开盘时间	2016年4月29日下午6:00
开卖方式	集中抽签
均价（折后价）及去化率	14座01（北向）：7908元/m <sup>2</sup> ；成交14套； 14座02（北向）：8208元/m <sup>2</sup> ；成交18套； 14座03（南向）：7708元/m <sup>2</sup> ；成交5套 共计成交37套。 整体均价：7909元/m <sup>2</sup>
优惠活动	认筹98*现场成交98*开发商主管98，另外开卖当天折扣：一次性或按揭98/公积金99*准时签约99（4月30日起收起一个准时签约99折）
销售率	截至20:00 1、去化率51%；



	2、解筹率 69% (筹量 54 个)
到场客户数量	当天客户到场 45 批, 乐从本地客户为主, 占 90%
备注	1、4月23号开始认筹, 5万享98折; 截止4月29日共收筹54个; 2、客户主要选择北向01、02户型, 主要看中2+2户型, 性价比高; 3、当天到场客户主要以乐从本地客户为主, 年龄在35岁以上居多; 少部分禅城、南海以及广州客户

## 碧桂园印象花城 1-4、10 座开盘快讯

项目名称	碧桂园印象花城 (备案名: 碧桂园印象花园)
发展商	碧桂园&国通
代理商	碧桂园、经纬、合富
项目位置	顺德陈村国通物流园石州村
类型/规模	占地 11.7 万 m <sup>2</sup> , 总建筑面积 31 万 m <sup>2</sup>
推售套数	1-4 座、10 座单位共 1089 套
推售户型	82 m <sup>2</sup> , 2+1 房 2 厅 1 卫, 49 套; 88 m <sup>2</sup> , 2+1 房 2 厅 2 卫, 270 套; 96 m <sup>2</sup> , 2+1 房 2 厅 2 卫, 308 套; 102 m <sup>2</sup> , 2+1 房 2 厅 2 卫, 327 套; 111 m <sup>2</sup> , 2+2 房 2 厅 2 卫, 60 套; 124 m <sup>2</sup> , 3+1 房 2 厅 2 卫, 30 套; 141 m <sup>2</sup> , 3+1 房 2 厅 2 卫, 30 套; 171 m <sup>2</sup> , 2+2 房 2 厅 2 卫, 10 套; 186 m <sup>2</sup> , 2+2 房 2 厅 2 卫, 5 套;
开盘时间	2016 年 4 月 30 日下午 6:00
开卖方式	按筹号集中开卖
均价 (折后价) 及去化率	1 栋 01 座和 02 座 88 m <sup>2</sup> : 10555 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 1 栋 01 座和 02 座 96 m <sup>2</sup> : 11075 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 1 栋 01 座和 02 座 102 m <sup>2</sup> : 10608 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 2 栋 01 座和 02 座 88 m <sup>2</sup> : 11075 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%套; 2 栋 01 座和 02 座 102 m <sup>2</sup> : 10319 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 2 栋 01 座和 02 座 102 m <sup>2</sup> : 10319 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 2 栋 01 座和 02 座 96 m <sup>2</sup> : 11075 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 2 栋 01 座和 02 座 102 m <sup>2</sup> : 10780 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 3 栋 88 m <sup>2</sup> : 11417 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 3 栋 102 m <sup>2</sup> : 11259 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 3 栋 96 m <sup>2</sup> : 11560 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 3 栋 102 m <sup>2</sup> : 11259 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 3 栋 96 m <sup>2</sup> : 11660 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 10 栋 110 m <sup>2</sup> : 13748 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 10 栋 124 m <sup>2</sup> : 13978 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 10 栋 142 m <sup>2</sup> : 14701/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%;



	186 m <sup>2</sup> : 12223 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 171 m <sup>2</sup> : 12827 元/m <sup>2</sup> ; 去化率 100%; 共计成交 1089 套。 整体均价: 11200 元/m <sup>2</sup>
优惠活动	按揭一个月 96* 开盘特惠 98* 按时签约 99, 认筹优惠减 2 万
销售率	当天 3、去化率 100%; 4、解筹率 32.4% (筹量 3660 个)
到场客户数量	当天客户到场 5000 以上批, 广州客户为主, 占 60%; 平洲客户 25%, 陈村客户 15%



【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4月, 佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广告投放共36则, 比3月份减少6则。各区中, 禅城区楼盘硬广告投放量最多, 共14则, 占总投放量的38.9%, 投放在佛山日报有4则, 广州日报有3则, 南方都市报有6则, 珠江时报有1则; 南海区投放13则, 占总投放量的36.1%, 主要投放在南方都市报有8则; 顺德区投放8则, 占总投放量的22.2%, 主要投放在佛山日报有4则; 高明区投放1则, 占总投放量的2.8%, 主要投放在南方都市报有1则; 三水区无广告投放。

在各主要报纸的广告投放量方面, 南方都市报投放量最多, 有18则, 其次是佛山日报有10则, 广州日报有6则, 珠江商报有1则, 珠江时报有1则。在版面分布上, 整版有17则, 半版有19则。其中, 整版广告和





半版广告以南方都市报为主，均有9则。

全市见报楼盘共25个，较3月份增加12个。单个楼盘投放最多的是瀧景和涟岸，均有4则，其次是岭南天地商业大厦、海奥公馆、怡翠·晋盛、恒大·翡翠华庭和怡翠·尊堤，均投放2则，4个楼盘投放4则广告，5个楼盘投放2则广告，18个楼盘投放1则广告。

## 市场总结 Summary

- ◆ 4月份佛山市土地市场有所降温，商住用地整体出让成交量环比上升，溢价率环比下跌。4月份佛山新增预售放量，下半月多个项目抢在“五一”前集中开盘加推；一手房成交量环比小幅回落，但比去年同期有所增长；4月份市场中刚需产品成交占比增大，拉低了整体成交均价；4月份楼市整体表现为量价齐跌。
- ◆ 4月佛山土地市场局部降温，推地较3月份有所增加，各区商住用地出让成交均衡，其中万科以18.35亿获得禅城城北地块，溢价率高达90.1%。2016年5月土地拟出让量有所增多，整个一季度土地市场将会相对平稳，未来一两个月土地市场预计未有回升迹象。
- ◆ 经过3月份高消化，而且4月上半月恰逢清明节，佛山一手住宅成交量回落，到下半月开始，成交量逐周上升。中央出台的这一系列政策有利于去库存，拉动刚需性住房需求。



汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图  
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图  
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

