

佛山房地产市场 月度市场分析

声明：本报告的数据源于建设局、国土局、房管局等网站，数据存在滞后性，可能出现与政府部门最终公布的数据有偏差的情况，因此仅作为行业内部参考之用，最终的数据应以政府部门权威数据为准。

目 录

一、 宏观经济分析	3
1. 宏观经济信息	3
1.1 2月CPI同比大增2.3% PPI连续48个月负增长	3
1.2 广义货币增长13.3%，狭义货币增长17.4%	3
2. 2月宏观经济数据分析	3
二、 佛山市各区成交情况	4
1. 佛山全市市场	4
2. 禅城区市场	5
3. 南海区市场	5
4. 顺德区市场	6
5. 三水区市场	6
6. 高明区市场	7
三、 禅桂区域房地产市场动态监测	7
1. 禅桂市场供应分析	7
2. 禅桂市场成交分析	8
四、 新盘动态	10
五、 标杆项目月份成交情况	10
1. 禅城、南海部分项目动态	10
六、 宏观市场背景	13
1. 行业动态	13
1.1 广州公租房租期及补贴延至5年	13
1.2 央行：公积金存款利率上调为1.50%	13
1.3 三部委发通知调房产交易契税	13

1.4	深圳1月新房成交均价再创新高.....	14
1.5	上海市长称坚持现有楼市政策.....	14
1.6	中国新建住宅将推广街区制.....	14
1.7	四部门发文：各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款.....	14
1.8	上海中心城区中小户型住房供应比例将不低于70%.....	14
1.9	去年全国房地产供地12万公顷.....	15
1.10	1月70大中城市房价38个环比上涨.....	15
1.11	去年房地产开发投资增长1%.....	15
1.12	广东出台去库存新政.....	15
2.	开发商动态.....	16
2.1	碧桂园进军互联网家装.....	16
七、	土地市场情况.....	16
1.	本月土地成交统计.....	16
2.	未来土地供应.....	18
八、	广告投放分析.....	19
1.	本月佛山主流报纸硬广投放统计分析.....	19
2.	本月指标项目广告投放统计.....	20
2.1	禅桂重点项目.....	20

一、宏观经济分析

1. 宏观经济信息

1.1 2月CPI同比大增2.3% PPI连续48个月负增长

中国2月全国居民消费价格指数(CPI)环比上1.6%，同比大涨2.3%，为2014年7月以来最高，预期为上涨1.8%，前值亦为上涨1.8%。1-2月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.0%。2月全国工业生产者出厂价格指数(PPI)环比下降0.3%，同比下降4.9%，连续第48个月负增长，预期下降4.9%，前值为下降5.3%。

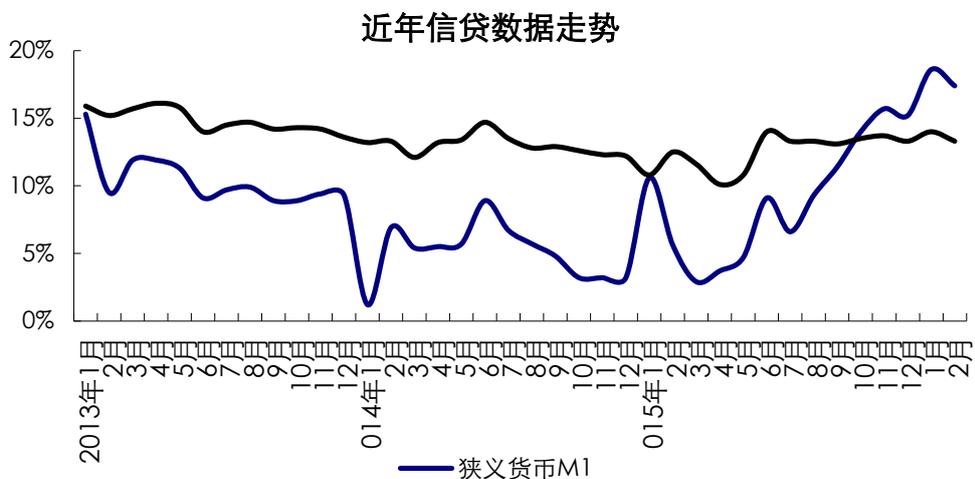
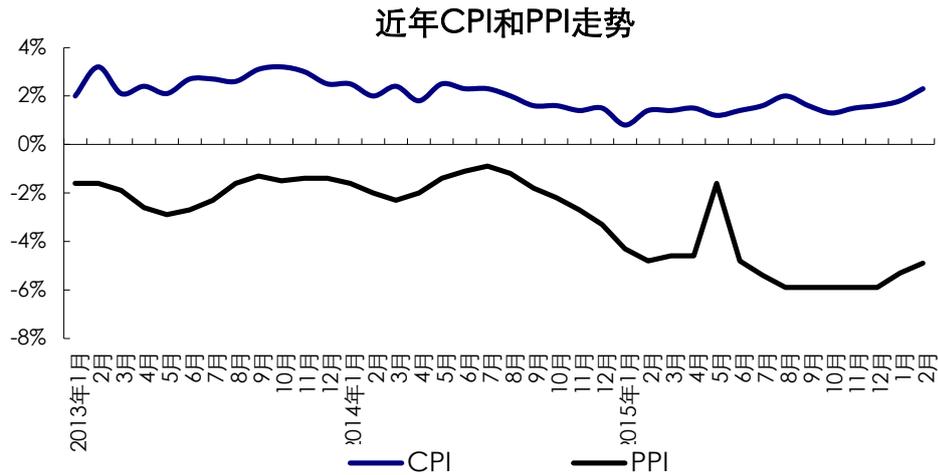
——点评：2月CPI数据大涨，主要受寒潮天气和春节因素的双重影响。2月全国大部分地区遭遇寒冷天气影响了鲜菜的生产 and 运输，致使鲜菜价格环比上涨29.9%；同时，春运期间交通和旅游价格上涨较多。至于PPI降幅收窄的原因主要因为部分工业行业出厂价格涨幅扩大或降幅缩小。

1.2 广义货币增长13.3%，狭义货币增长17.4%

2月末，广义货币(M2)余额142.46万亿元，同比增长13.3%，增速比上月末低0.7个百分点，比去年同期高0.8个百分点；狭义货币(M1)余额39.25万亿元，同比增长17.4%，增速比上月末低1.2个百分点，比去年同期高11.8个百分点；流通中货币(M0)余额6.94万亿元，同比下降4.8%。当月净回笼现金3105亿元。

2. 2月宏观经济数据分析

	CPI	PPI	狭义货币 M1	广义货币 M2
同比增长	2.3%	-4.9%	17.4%	13.3%

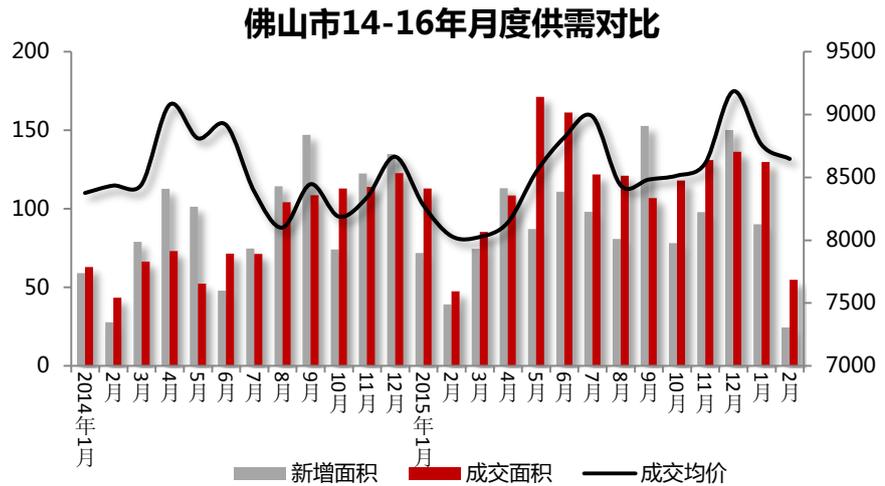


——点评：2月CPI数据大涨，主要受寒潮天气和春节因素的双重影响。2月全国大部分地区遭遇寒冷天气影响了鲜菜的生产 and 运输，致使鲜菜价格环比上涨29.9%；同时，春运期间交通和旅游价格上涨较多。至于PPI降幅收窄的原因主要因为部分工业行业出厂价格涨幅扩大或降幅缩小。

二、 佛山市各区成交情况

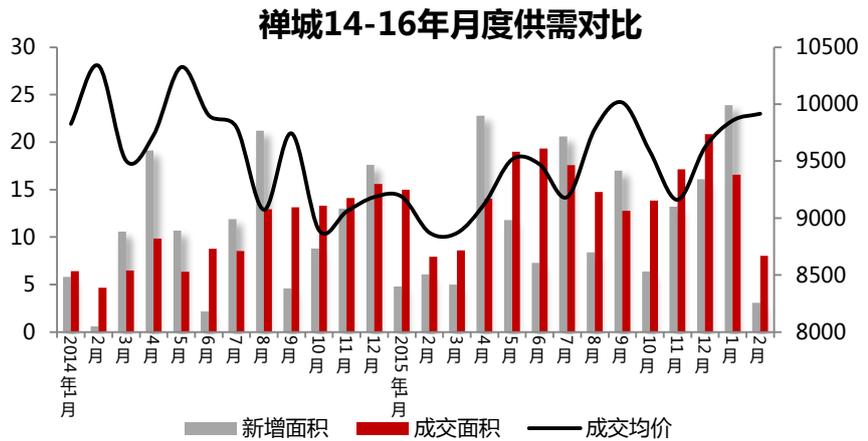
1. 佛山全市市场

2月佛山供应24.4万方，供应量大幅下降；成交54万方，同比下降58%，成交均价8646元/方。受春节假期及天气影响，2月全市商品住宅量价齐跌，市场热度有所下降，五区成交量相比上个月均下跌4成以上；成交均价除禅城、南海保持微涨外，其他三区均有不同程度下滑。但未来随着土地升温、新政落地等利好，3月市场将大幅回升。



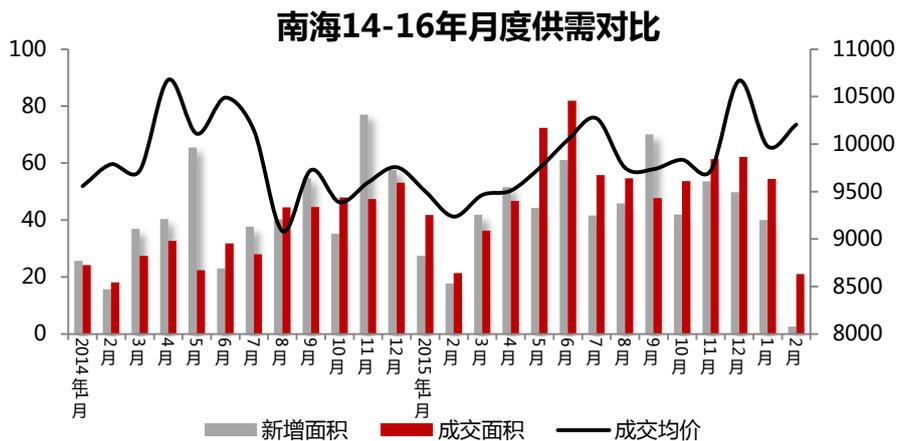
2. 禅城区市场

2月份禅城共批出 3.1 万方，成交 8 万方，成交均价 9916 元/方；



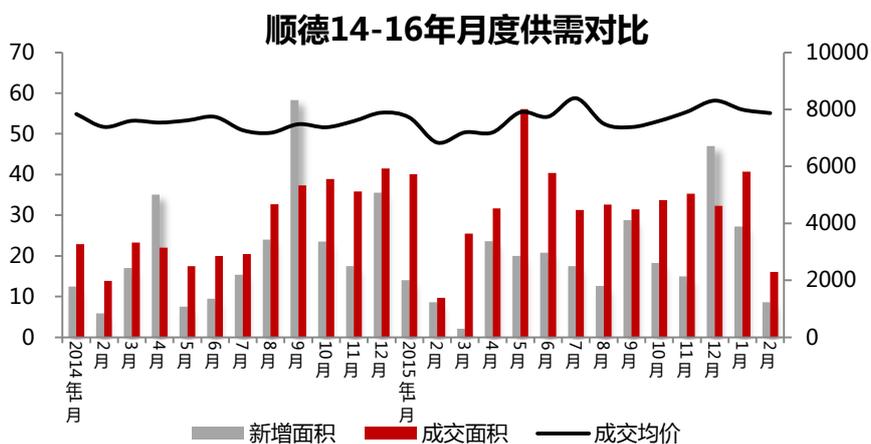
3. 南海区市场

2月南海区共批出 2.6 万方，南海新增货量下降幅度最大，达 93%；共成交 21 万方，成交均价 10206 元/方。



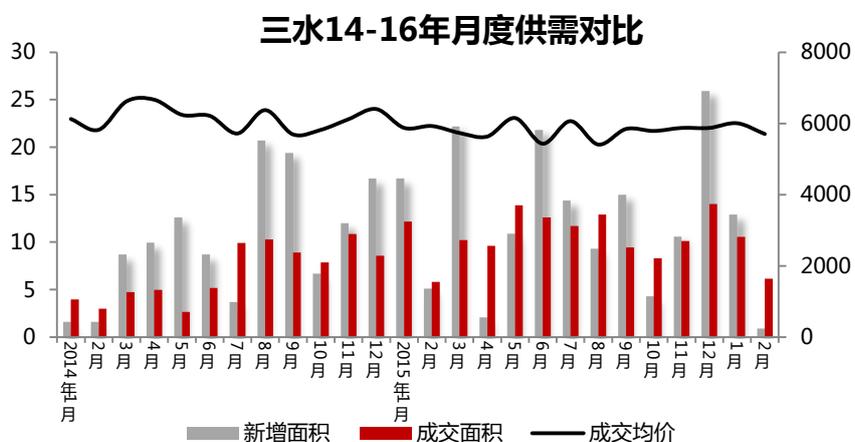
4. 顺德区市场

2月顺德共批出 8.6 万方，成交 16 万方，成交均价 7870 元/方。



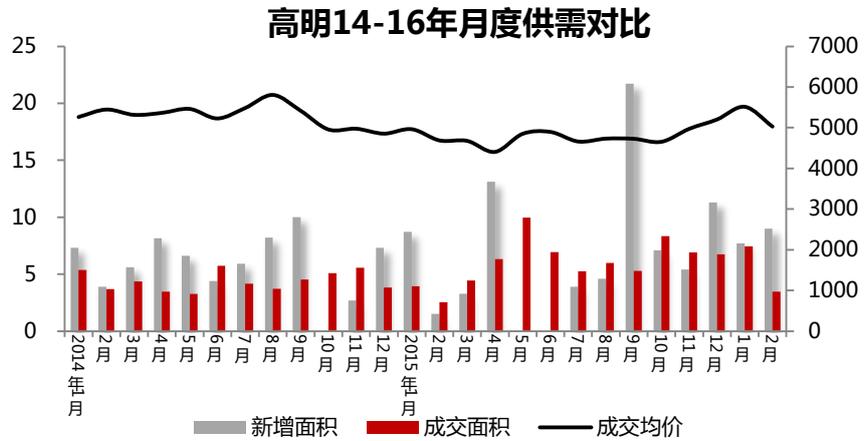
5. 三水区市场

2月三水新增供应 0.9 万方，成交 6.14 万方，成交均价 5703 元/方。



6. 高明区市场

2月高明新增供应9万方，成交3.46万方，成交均价5029元/方。



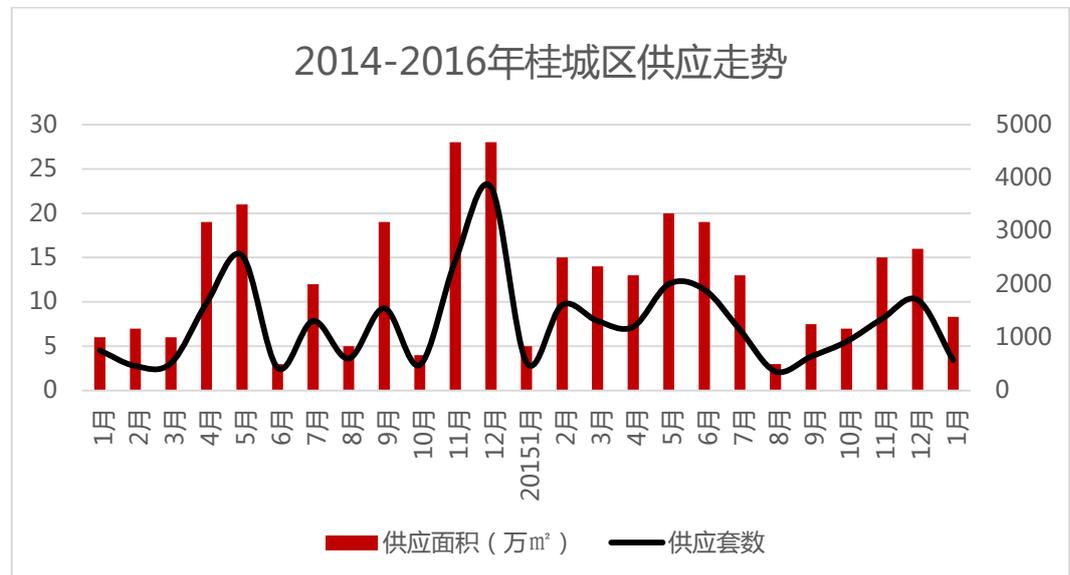
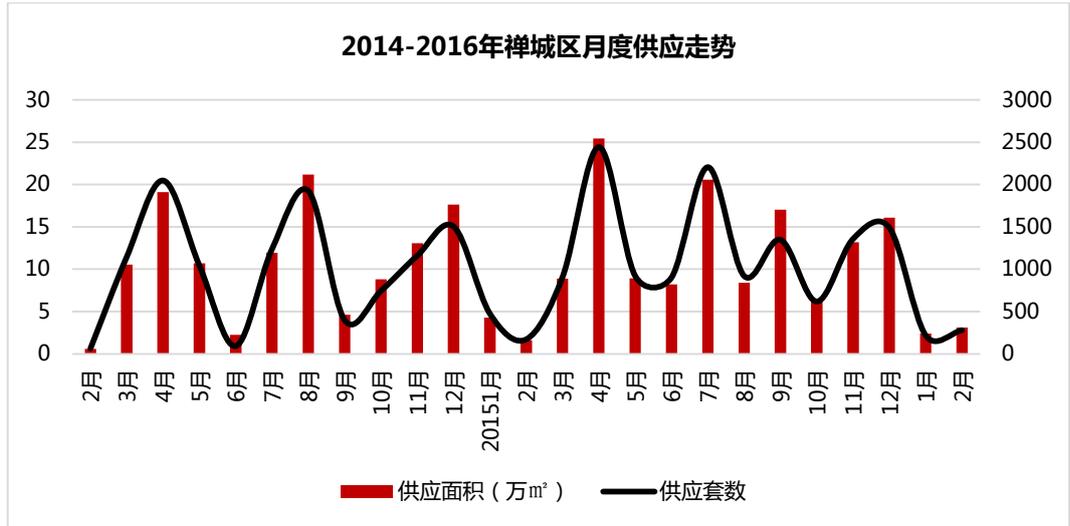
三、 禅桂区域房地产市场动态监测

1. 禅桂市场供应分析

16年2月份禅城供应量环比小幅回升，本月共批出279套，共3.1万m²。批出的产品均为刚需户型为主含部分改善型产品，新批项目是越秀可逸诚品广场本月共批出279套，约3.1万m²。至于桂城方面，需求旺盛导致各项目工程未能跟上，目前处于缺货阶段。

区域	批出面积 (m ²)	批售套数
禅城	31307.2	279
桂城	0	0

(数据来源: 佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设局)



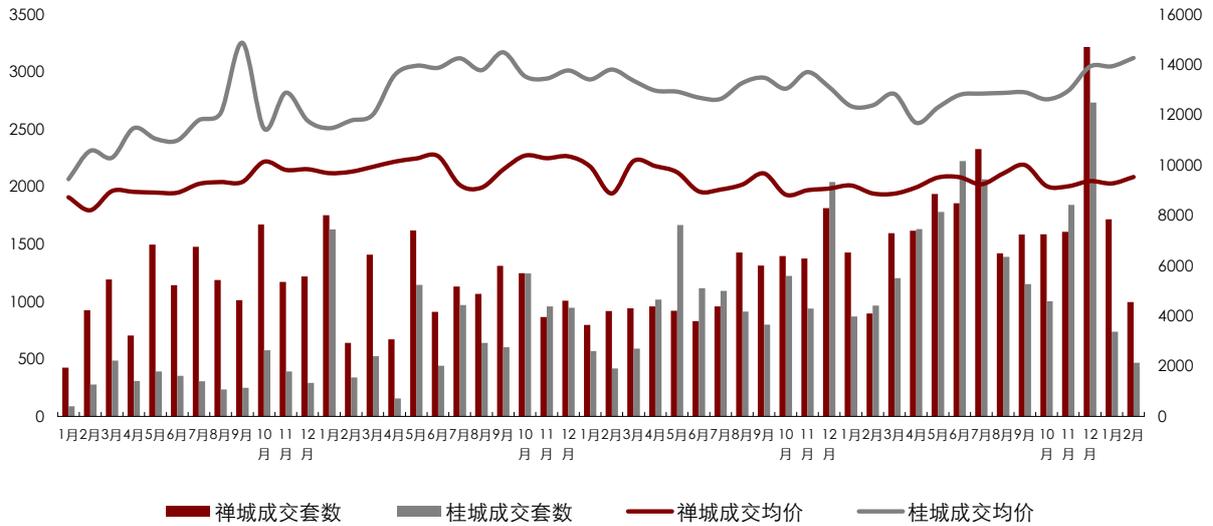
2. 禅桂市场成交分析

2月禅桂中心区共成交 1463 套，成交均价为 11041 元/㎡，成交量价环比下跌 40%，价格环比下跌 2%，2月市场经历春节淡季，本月推货动作不多，大部分项目都在布局 3 月的小阳春；其中禅城区在本月共有 995 套单位的成交，成交量环比下降 42%，普君新城仍旧为本月的销售冠军，禅桂中心区唯一超过百套成交的项目，另外万科城以及滨海御庭亦有不俗的成交量；而桂城则成交 468 套单位量，成交量环比下降 36%，成交价环比上涨 2%，中铁建水岸公馆、富丰君御为本月成交的主力，亦是拉高区域价格的主要项目。

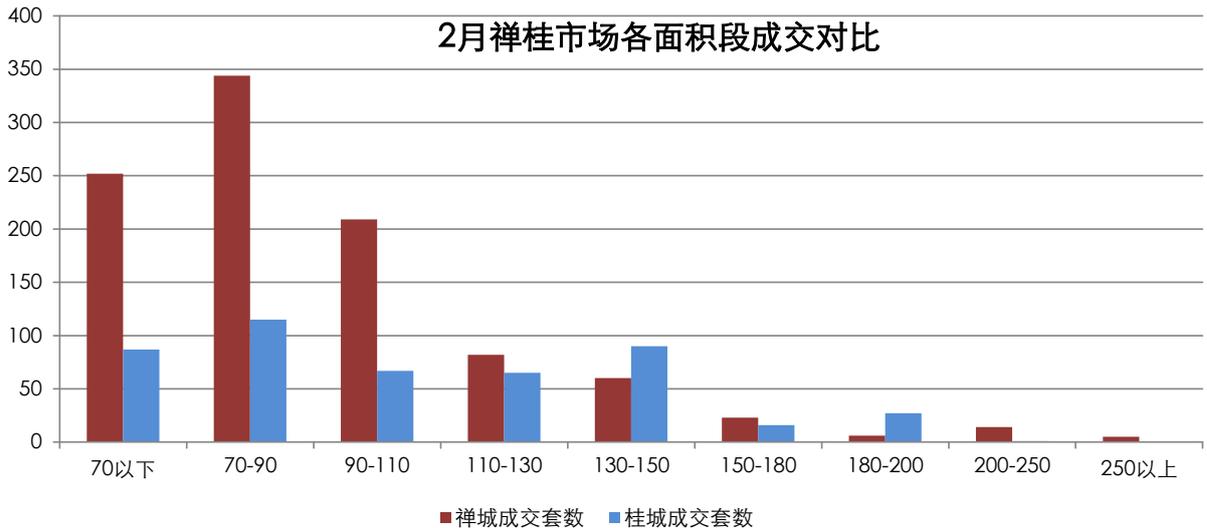
区域	2月成交面积 (万m²)	2月成交套数 (套)
禅城	10.52	995
桂城	4.9	468

(数据来源:佛山建设局、南海区建设局、禅城区建设)

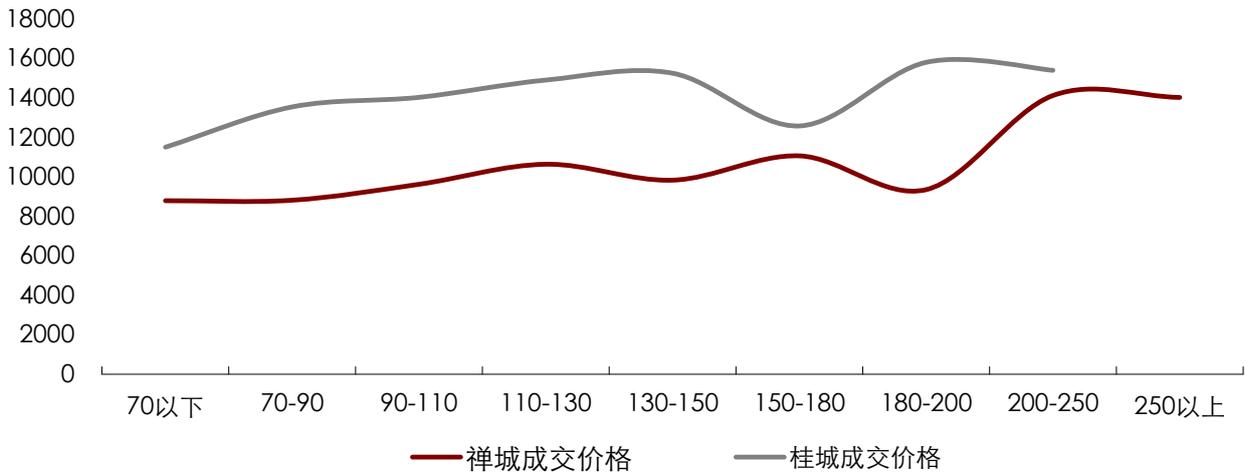
禅桂中心地区2012-2015年住宅成交情况



2月份禅桂区域新增供应项目仅3个,8万㎡的供应量,其中越秀可逸新势力为本月唯一的新亮相项目,主打刚需以及首改户型,110-130㎡产品为主;本月禅桂中心区70-90产品成交最多,达459套,其次为70㎡以下的公寓产品,成交三百多套,桂城130-150㎡产品成交占比较高,主要来自中铁建水岸公馆的高价改善产品。均价方面,禅城维持刚需产品8字头的价位,改善产品则在10500元/㎡左右,桂城普遍均价超过13000元/㎡,改善产品更高达15000元/㎡。



禅桂2月份各面积段价格对比



四、新盘动态

所属区域	楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积 (套内)	价格 (元/㎡)	成交率
大沥	大沥碧桂园华府	11/12/13 /16/18 座	2月27日	348套	85方两房; 88-125方三房; 132-163方四房	8500-9500元 (带装)	60%
桂城	保利西雅图	18座	2月27日	128套	95方三房、 120方四房、 144方五房	14000元带装	90%

(数据来源: 合富辉煌市场研究部现场监测, 禅桂以建筑面积计算, 顺德以套内面积计算)

五、标杆项目月份成交情况

1. 禅城、南海部分项目动态

区域	项目名称	项目总建万㎡	已批售面积㎡	累计销售面积 (㎡)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价	目前销售价格
禅城	越秀岭南	30	57840.46	40560.44	520	421	30	3216.18	12668	12000-13

	隽庭									000
禅城	星星凯旋国际	110	214437.82	178758.48	1764	1706	26	3857.31	13085	10800-12000
禅城	佛山万科广场	75	125036.42	97161.02	1324	1106	17	1565.69	10935	13000-14000
禅城	非凡领域	19	52916.14	24593.31	536	281	40	3799.78	9527	9500-11000
禅城	绿岛湖壹号	120	78795.97	21907	371	217	6	1041.39	10877	8500-15000
禅城	童梦天下	165	21204.23	13990.36	230	150	9	792.09	7725	7200-8500
禅城	依云雍景湾	23	85384.39	51949.53	316	233	2	830.85	14680	9000-10000
禅城	越秀可逸诚品广场	22	31307.2	1706.22	279	17	17	1706.22	10647	11000-12000
禅城	龙光水悦龙湾	43	211419.9	159419.8	别墅: 74	65	0	0	0	21000
					洋房: 1818	1199	21	2180.87	6136	8000-8500
禅城	绿地未来城	72	80406.14	37306.19	780	354	7	803.21	7786	7000-8000
禅城	时代年华	5.5	40352.06	25984.35	464	294	27	2382.05	10625	10500-12000
禅城	绿岛明珠	50	230891.3	155815.5	洋房: 1514	1153	18	1986.06	6470	8000-30000
					别墅: 12	5	0	0	0	
禅城	富力广场	22	33862.01	13239.76	346	133	1	124.53	13087	12000-13000
禅城	普君新城	46	218312.48	170960.66	2519	1910	160	12954.51	11564	11000-13000
禅城	沿海馨庭	30	106267.5	111185.08	1110	1137	17	1647.79	9043	9000-9500
禅城	领地海纳龙庭	11	60002.72	33857.37	652	367	17	1536.81	7349	7500-8000
禅城	瑞安东华	150	214723.8	221403.1	1330	1344	10	1514.57	11978	16000-20000

	嘉苑		8	3						000
禅城	海湾城	35	133648.6 2	106900.7 3	1410	1117	32	3351.36	9832	8500-9300
禅城	新鸿基泮景	280	185899.2 9	144213.3 3	1633	1231	39	4160.21	9327	16000-20000
禅城	盛南新都	45	234924.7 9	147681.6 5	2411	2054	40	4530.08	8442	7500-8700
禅城	汇银W新港湾	36.9	175969.5 5	153908.2 1	1758	1500	7	675.64	6962	6500-7800
禅城	港宏世家	36	250438	242512.3 3	2308	2126	17	1721.17	6251	5500-7000
桂城	金地珑悦	24	71730.48	50094.51	742	524	37	3594.3	13050	12000-14000
桂城	灯湖左岸	20	126801.4 4	108172.6 1	1329	1129	43	3896.98	12738	12000-13000
桂城	金城中央	120	386108.9 4	353522.0 3	4279	3870	47	5044.83	15807	9500-13000
桂城	中铁建水岸花园	28	66170.64	37045.27	498	331	52	8107.85	17384	13500-15000
桂城	中海寰宇天下花园	65	271950.5 4	277680.0 2	2253	2311	0	0	0	13000-15000
桂城	依岸康堤	41.3	272326.1 2	174067.3 8	1825	1475	5	902.78	11461	8500-9500
桂城	南海万科广场	54	158937.6 2	69298.83	1714	748	0	0	0	15000
桂城	金色领域	35	45764.19	75568.6	1240	2053	48	1700.55	10568	12000
桂城	宏鼎景裕豪园	62	243910.8 3	182892.1 9	2096	1585	43	4847.39	14507	14000-16000
桂城	万达广场	69	264623.9	26487.35	公寓: 1894	1692	0	0	0	15500
					洋房: 1638	1556	0	0	0	12500-14000
桂城	华福御水岸	15	98879.97	84735.84	1000	867	21	2189.81	13806	11000-12500
桂城	中海万锦熙岸花园	27	185157.7 4	173216.9 5	1816	1688	14	1820.43	14894	9500-13000

桂城	中海锦苑	13	122413.6 3	60741.95	1104	553	38	4306.59	13496	11000-13 000
桂城	佳兆业滨江一号	46	239957.8 4	210635.7 1	1982	1819	23	2875.41	15155	13500-14 000
平洲	富丰新城	38	293307.7 4	282998.9 5	2732	2780	44	5488.75	12818	9500-130 00
平洲	保利西雅图	60	524914	516395.6 5	5304	5272	22	2234.95	13409	9000-120 00
乐从	保利东湾	1040000	628248.3 3	566735.1 4	4702	4583	28	4576.42	14205	12000-24 000
乐从	M-city	700000	123117.7 7	69761.22	1913	1237	19	1370.63	13729	11000-12 000
乐从	怡翠晋盛	1145300	209390.0 7	113349.9 5	2305	1326	52	4556.05	13744	12000-14 000

源：禅城区建设局、南海区建设局、顺德建设局，禅城、南海以建筑面积计算，顺德以套内面积计算)

六、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 广州公租房租期及补贴延至 5 年

广州市住房和城乡建设委员会近日发布关于《广州市公共租赁住房保障办法》公开征求意见的通知。根据《意见》，今后广州公租房的租赁合同期限将为 5 年，租赁期满符合条件的保障对象可以申请续租，选择住房租赁补贴的期限也将由目前的 3 年变为 5 年。

1.2 央行：公积金存款利率上调为 1.50%

中国央行、住建部、财政部 17 日印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，决定自 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

1.3 三部委发通知调房产交易契税

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布通知，自 2016 年 2 月 22 日

起，调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。根据通知，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。新政还特别提出：二套房契税优惠以及营业税优惠，暂不适用于北上广深四地。

1.4 深圳1月新房成交均价再创新高

深圳市规划和国土资源委员会1日发布了深圳1月份楼市数据：新房成交均价再创新高，每平方米46515元，同比增长74.27%、环比增长9.51%。共成交5447套，成交面积56.29万平方米

1.5 上海市长称坚持现有楼市政策

1月29日，上海市市长杨雄在上海市人民政府记者招待会上明确表示，上海将坚持现有的楼市调控政策，限购仍将会继续。杨雄指出，近两年变化起伏比较大，上海市一直保持房地产市场平稳发展，下一步还是坚持现在限购的调控政策。

1.6 中国新建住宅将推广街区制

《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》提出，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。另外要树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的道路网系统。

1.7 四部门发文：各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款

财政部、国土资源部、央行、银监会联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，提出就目前现有土地储备规模偏大的地区，将相应减少或停止新增以后年度的土地储备规模，且自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

1.8 上海中心城区中小户型住房供应比例将不低于70%

上海近日下发《上海市人民政府办公厅转发市规划国土资源局等四部门关于进

一步优化本市和土地和住房供应结构实施意见的通知》。《通知》提到，进一步加大商品住房用地的中小套型住房供应比例，中心城区不低于 70%，郊区不低于 60% (部分供需矛盾较突出区域，中小套型住房供应比例提高到 70%);保障性住房用地中小套型住房的供应比例，中心城区为 100%，郊区不低于 80%以上。

1.9 去年全国房地产供地 12 万公顷

国土资源部 27 日发布统计数据显示，2015 年全国国有建设用地供应 53.4 万公顷,同比下降 12.5%。其中,工矿仓储用地 12.5 万公顷,同比下降 15.2%;房地产用地 12.0 万公顷,同比下降 20.9%,是过去五年来的房地产年度供地量新低;基础设施等其他用地 28.9 万公顷,同比下降 7.1%。

1.10 1 月 70 大中城市房价 38 个环比上涨

1 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大 0.4 个百分点，最高涨幅为 4.1%，高于上月 0.9 个百分点；与上月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 24 个，上涨的城市有 38 个，持平的城市有 8 个。

1.11 去年房地产开发投资增长 1%

2 月 29 日，国家统计局公布 2015 年国民经济和社会发展统计公报。报告显示，去年全年房地产开发投资 95979 亿元，比上年增长 1.0%。其中，住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%；办公楼投资 6210 亿元，增长 10.1%；商业营业用房投资 14607 亿元，增长 1.8%。

1.12 广东出台去库存新政

2 月 29 日晚间，广东省人民政府发布了《广东省人民政府关于印发广东省供给侧结构性改革总体方案（2016-2018 年）及五个行动计划的通知》。按照计划，广东省将取消过时的限制性措施，进一步发挥市场的资源配置作用，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；切实贯彻落实住房和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。

2. 开发商动态

2.1 碧桂园进军互联网家装

1月23日，碧桂园旗下互联网家装品牌——橙家首家旗舰店正式开业。自此，碧桂园在“互联网+家装”事业的全国战略部署迈开了首步。橙家品牌诞生于互联网家装元年2015年，在互联网+的革命浪潮中，挺身万亿家装蓝海。橙家的成立作为碧桂园装饰板块市场化战略的重要一步。

七、 土地市场情况

1. 本月土地成交统计

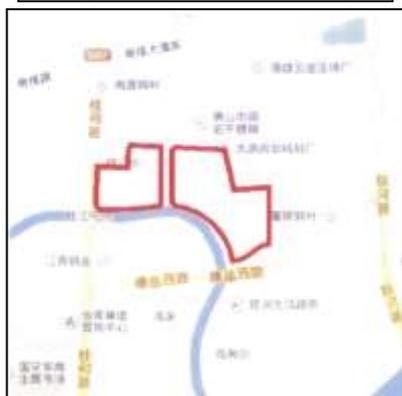
片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积 (㎡)	容积率	成交价(万)	楼面地价	竞得者
顺德	2016 /2/1	TD2015 (SD) WG024	佛山市顺德区 大良街道凤翔 21号地块	城镇住宅用地 兼容批发零售 用地、住宿餐 饮用地	8176.68	3	4548	1854	黎志亮
顺德	2016 /2/2 6	TD2016 (SD) WG0004	佛山市顺德区 龙江镇龙洲路 北侧、国税分 局东侧地块	批发零售、住 宿餐饮兼容商 务金融用地	3185.6	2.2	1593	2273	广东顺控城投 置业有限公司
南海	2016 /2/6	TD2016 (NH) WG0001	南海区大沥镇 太平社区体育 西路以西、体 育南路以南地 段	城镇住宅用地 兼容批发零售 用地	55955.9	2.8	39076	2494	广州绿地房地 产开发有限公司
南海	2016 /2/1 6	TD2016(N H)WG000 2	佛山市南海区 大沥镇奇槎村 (土名) 硝厂 岗地段	城镇住宅用 地，兼容批发 零售用地	108898	3.7	377100	9359	广州市瑞宇房 地产开发有限 公司(恒大)
南海	2016 /2/1 7	TD2016(N H)WG000 3	佛山市南海区 桂城街道天佑 二路7、9、11、 13号地段	城镇住宅用 地，兼容批发 零售用地	3850.6	4.8	4275	2313	佛山市南海威 通有限公司
南海	2016	TD2016(N	佛山市南海区	城镇住宅用	83743.4	3.5	35172	1200	佛山市顺德区

	/2/1 8	H)WG000 5	丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	地, 兼容批发零售用地					碧桂园地产有限公司
南海	2016 /2/5	TD2015(N H)WG026	佛山市南海区丹灶镇科教路5号	城镇住宅用地兼容批发零售及其他商服用地	4965	2.8	1861.875	1339	苏家辉等2个主体组成的竞买联合体

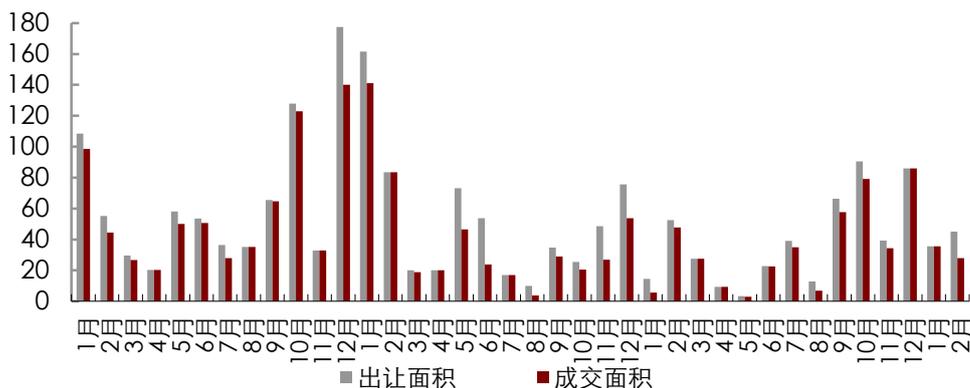
(数据来源: 五区国土局) (面积单位: 平方米。价格单位: 万元, 元/平方米)

——点评: 2月土地市场继续保持高位, 共成交26.7万方商住地块, 全集中在南海和顺德两区, 流拍3宗。整体溢价率达到2.15, 再创出新高, 广佛交界地块继续产生高溢价。

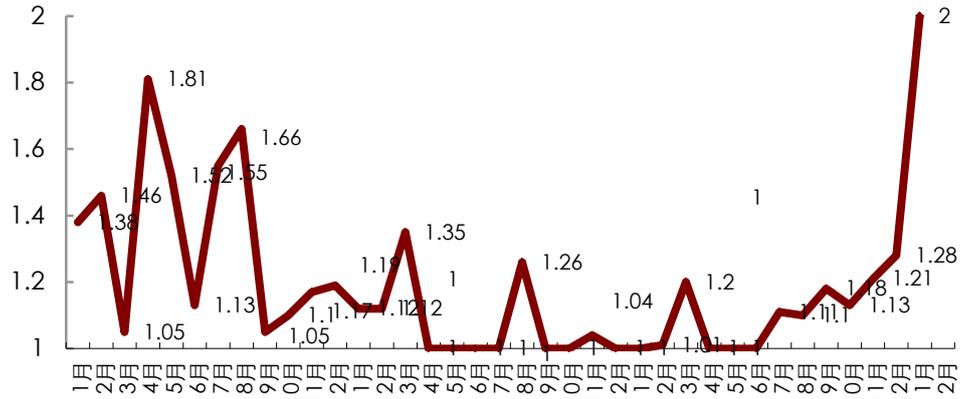
年前绿地竞得大沥中心区一商住地, 位于金域华庭南侧, 占地面积5.6万方, 成交楼面地价2494元, 溢价24%。恒大竞得大沥奇槎一商住地, 楼面地价达到9359元, 溢价176%, 地价水平逼近桂城。地块占地面积约11万方, 总建约40万方。另外碧桂园底价竞得丹灶中心城区商住地, 地块占地面积8.37万方, 楼面地价1200元。



2013-2015年佛山市商住土地供需对比

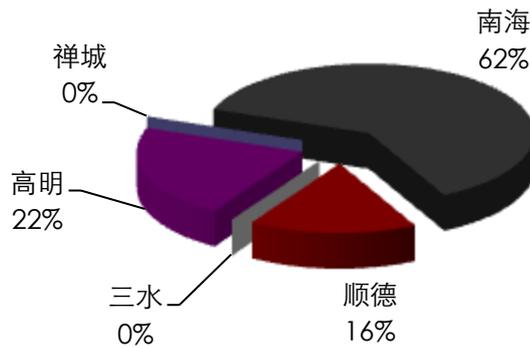


2013-2015年佛山商住土地溢价比

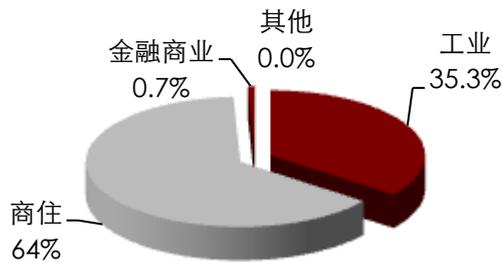


2月商住地块占比达到64%，全集中在顺德南海两区，工业用地占比35%，多为高明地块。商业用地仅成交一宗，为一顺德龙江微型用地。

2016年2月佛山各区土地成交对比



2016年2月佛山土地成交类型对比

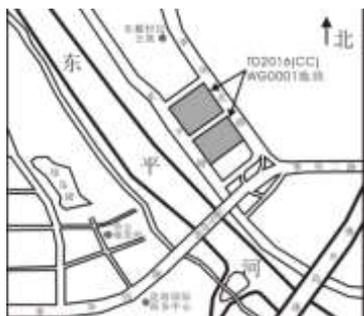


2. 未来土地供应

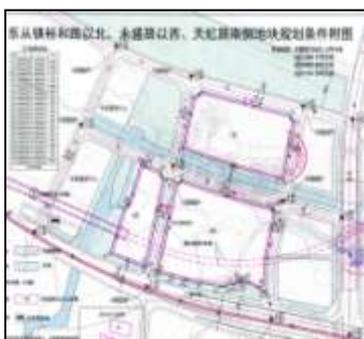
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (㎡)	总建面 (㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)

禅城	2016/3/25	TD2016(C)WG0001	佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	二类居住用地，兼容商业商务、娱乐康体用地	170650.17	511951	—	213996	4180
顺德	2016/3/30	TD2016(SD)WG0009	佛山市顺德区乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	120678.76	481206.16	3.99	216543	4500
顺德	2016/3/31	TD2016(SD)WG0010	佛山市顺德区容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	112008.37	336025.11	3	56157	1671.2

(数据来源：佛山市各区国土局) (面积单位：平方米。价格单位：万元，元/平方米)



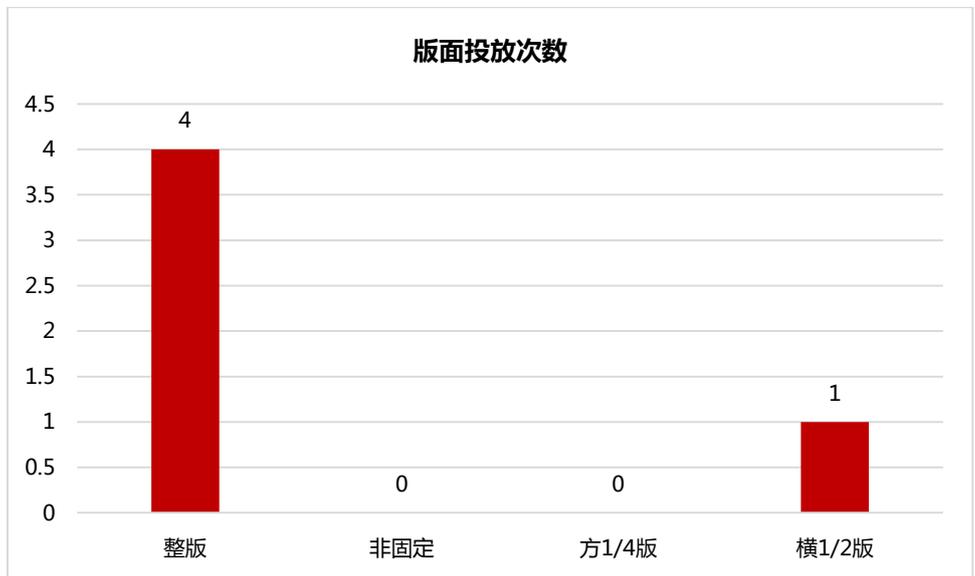
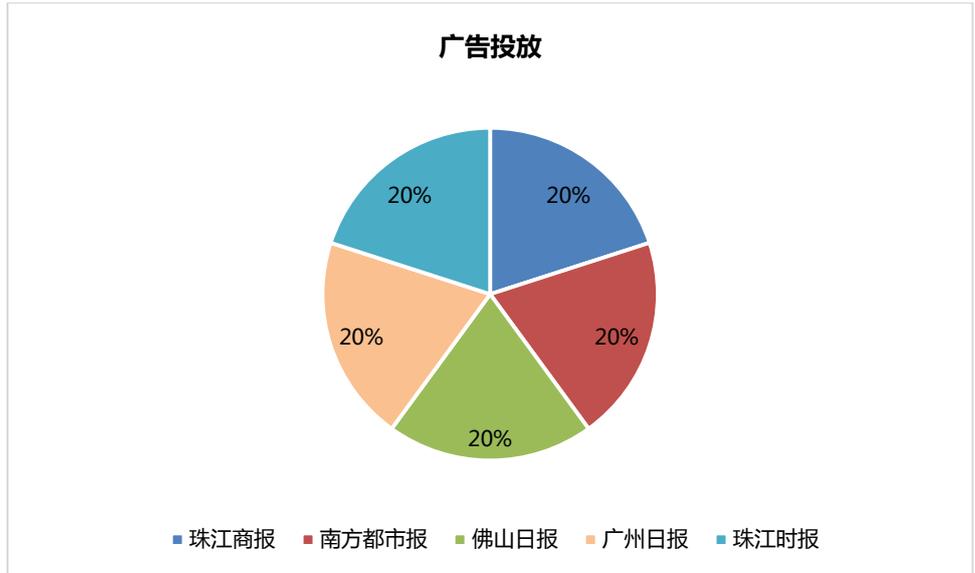
——点评：2月公告仅出让3宗地块。禅城张槎片区挂出一宗大型临江地块，占地面积达到17万方，总建筑面积51万方。地块正对绿岛湖片区，西邻东平河，环境优美，因此起拍楼面地价达到4180元。佛山新城核心区推地，位于华阳路以西，德国中心项目以东，占地面积12万方，总建面48万方，起拍楼面地价4500元。另外容桂中心区亦推出1宗大型地块，占地面积11万方，总建筑面积33.6万方，起拍楼面地价1671元。



八、 广告投放分析

1. 本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

受节气影响2月报广投放量环比有所下降，整月共投放5则。当中佛山日报占总投20%，广州日报占20%，珠江商报占20%，珠江时报占20%，南方都市报占20%，本月投放主要以整版为主。



2. 本月指标项目广告投放统计

2.1 禅桂重点项目

本月禅桂项目投放量相比上月有所下降，仅禅城区富力广场有所投放，投放量 1 则，投放金额为 12.6 万元，其余项目本月没出现投放；

佛山合富辉煌市场研究部

2016年3月16日