

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN



EXISTENT SERVICE





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

佛山房地产市场监测报告

二〇一六年三月



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究及项目发展部 麦少莊 13630126603



目 录

一、 政策解读及行业相关信息.....	3
二、 经济大事记.....	6
三、 城市规划与建设资讯.....	6
四、 土地市场成交情况分析	11
4.1 二月份土地市场成交情况.....	12
4.2 三月份土地市场出让情况.....	13
五、佛山住宅市场运行态势分析.....	11
5.1 佛山住宅市场供求分析.....	14
5.2 五区住宅市场供求分析.....	16
5.4 五区住宅下月开盘预测.....	23
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....	26
六、品牌房企动态	27



一、政策解读及行业相关信息

■ 政府工作报告强调因城施政化解地产库存

来源：一才网 2016-3-6

3月5日，十二届全国人大四次会议上午9时在人民大会堂开幕，听取和审议国务院总理李克强关于政府工作的报告；国务院编制了《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》，提交大会审查。

1) 因城施策去库存

李克强总理指出，要推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。

2) 提高棚改货币化安置比例

李克强总理在政府工作报告中还提到，推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。今年棚户区住房改造 600万套，提高棚改货币化安置比例。

3) 租购并举

李克强总理指出，要建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。

4) 房地产纳入营改增

政府工作报告中提到，全面实施营改增，从5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。

■ 广东住房公积金缴存上限降低至12%

来源：南方都市报 2016-3-1

广东省政府官网发布了2016-2018年供给侧改革的一系列方案。包括了供给侧结构性改革总体方案，总方案下还发布了2016-2018年去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板等5大行动计划。其中包括2016-2018年，广东将为企业减负4000亿元；广东将降低住房公积金缴存比例，缴存上限从20%降低至12%，缴存基数上限从月平均工资的5倍降低到3倍；今年广东将全面实现省定涉企行政事业性收费“零收费”等措施。

◆ 缴存上限从20%降低至12%

◆ 缴存基数上限从月平均工资的5倍降低到3倍

◆ 企业根据自身生产经营状况在5%—12%自行确定合适的住房公积金缴存比例

有困难的企业，申请降低缴存比例至 5%以下或者缓缴住房公积金

经纬点评：

对公积金缴存作出上限规定,它的更大意义在于对住房公积金缴存做到规范化,堵住制度留下的漏洞。新政一旦实施,对绝大多数市民没有影响,相反会拉近差距。

■ 楼继伟：个税方案已提交 考虑房贷利息抵税

来源：一财网 2016-3-7

3月7日,财政部部长楼继伟就“财政工作和财税改革”等相关问题答记者问,在谈到个税改革问题时,他表示,未来新体系下房贷利息、教育和抚养子女费用等将可抵税。

这是继2015年12月疯传“房贷利息可抵税”之后,政府首度公开发声并加以确认。

经纬点评：

房贷利息抵税,能在很大程度上降低购房成本,一旦落实,将会对楼市带来重大利好。但由于涉及到税制改革、多部门间的联动与协调,上述政策或难在短期内落实。

■ 营改增税率定了！房地产业 11%税率！

来源：搜狐财经 2016-3-22

从今年5月1日起,一是扩大试点行业范围。将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围,自此,现行营业税纳税人全部改征增值税。实现货物和服务行业全覆盖,打通税收抵扣链条,支持现代服务业发展和制造业升级。其中,建筑业和房地产业适用 11%税率,金融业和生活服务业适用 6%税率。这些新增试点行业,涉及纳税人近 1000 万户,是前期营改增试点纳税人总户数的近 1.7 倍;年营业税规模约 1.9 万亿元,占原营业税总收入的 比例约 80%。

二是将不动产纳入抵扣范围。继上一轮增值税转型改革将企业购进机器设备纳入抵扣范围之后,本次改革又将不动产纳入抵扣范围,无论是制造业、商业等原增值税纳税人,还是营改增试点纳税人,都可抵扣新增不动产所含增值税。加大企业减负力度,促进扩大有效投资。

同时,新增试点行业的原有营业税优惠政策原则上延续,对特定行业采取过渡性措施,对服务出口实行零税率或免税政策,确保所有行业税负只减不增。预计今年营改增将减轻企业税负 5000 多亿元。

经纬点评：

“营改增”一方面企业持有不动产的成本减轻,推动企业从“租用”转为“持有”,加强企业对于不动产的持有意愿;另一方面,“营改增”主要对于二手房交易税产生影响,对于税费是加重还是减轻主要还是看二手房的增值部分,如果增值不高甚至跌价等于免征了原有的“营业税”;但如果增值很高的情况,这将成为二手房交易的利空;其三,增值税属于国税,但营业



税由地方政府征收，所以“营改增”对于地方政府欠缺推动力。

■ 营改增细则出台，二手房增值税按 5%征收率征收！

来源：北京青年报 2016-3-25

3月24日，财政部、国家税务总局在官网上对外发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，明确自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营改增试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

房屋情况	北上广深税率	北上广深以外城市税率
< 2年	普通住房	5%
	非普通住房	5%
≥ 2年	普通住房	免征
	非普通住房	5%

经纬点评：

此轮调整，意在增加二手房流通，释放多层次需求空间，进而推动一手房去库存；第二方面，购房抵扣增值税，鼓励企业持有不动产，利于商业物业去库存；第三方面，对短期炒楼行为起到一定的抑制作用，对不足2年的房源赚取高差价，将面临更大的税费成本；第四方面，税收缴纳归属国税，中央集权信号明显。

■ 沪、深、汉、宁、沈连出楼市调控政策

来源：公开资料整理，2016-3-28

上海“新九条”：史上最严调控，非本市户籍居民家庭缴纳个税或社保年限“2改5”，二套普通住宅首付不低于50%，二套非普通住房首付不低于70%，“认房又认贷”。

深圳：非本市户籍居民家庭连续缴纳个税或社保年限“1改3”，首套首付比例3成提至4成，“认房又认贷”；

南京：严审购房人首付比例、首付资金来源，二手房过户“限号”

武汉：收紧住房公积金政策，首套房贷款最高额度下降10万元

沈阳：“认贷不认房”，原有贷款已还清，再买按首套房算

经纬点评：

针对当前一线城市及部分强二线城市房价飙升的现象，部分城市相继出台不同程度的调控新政，以抑制房价过快增长，同时预示着市场仍存在一定程度的调控风险，部分城市或将迎来新一轮宽松政策抢收期。一线城市尚未放开限购，利好强卫星城市获得较大的市场增量。以佛山为例，若广州政策风险加大，则利好佛山吸引广州客户扩大西进置业，同时亦对佛山房价提



供较大的支撑，购买广佛交界位置及佛山中心区物业，能获得较好的投资回报。

■ 积分入户门槛 放宽到 30 分

来源：佛山日报 2016-3-31

近日，佛山市政府官网发布公告称《佛山市新市民积分制服务管理暂行办法(修订意见稿)》(以下简称“新办法”)面向社会公众征求意见。新办法进一步降低积分入户门槛，如符合相关标准的积分累计达到 30 分的新市民即可申请积分入户排名。

变化一：积分入户门槛降低

根据 2014 年 12 月出台的《暂行办法》，积分累计达到 60 分符合条件的新市民可在法定工作年限内申请积分入户排名。新办法对此作出调整，积分累计达到 30 分的新市民即可在其产权房所在地、居住地或就业地申请积分入户排名。其中，入户总积分还增加了“计划生育奖励分”的指标，政策内生育子女 50 分或违反计划生育政策行为处理完毕 30 分。

变化二：三种承诺书代替“跑部门”

新办法中提到用个人承诺书的方式代替以往部门出具证明材料。个人承诺书主要包括无违法犯罪记录证明、婚姻状况证明以及计划生育证明。

变化三：一票否决指标变更

新办法中违反计生政策的行为只作为减分指标，但申请材料造假则 2 年内不得申请积分。

经纬点评：

从政府数据显示，2011-2014 年佛山新入户量大体呈现下降趋势，积分入户的人数明显呈现逐年递减。本次佛山降低入户门槛，意在增加外来务工人员落户积极性，加快佛山的人口流入，对于房地产市场平稳发展将有一定的利好。

二、经济大事记

(本月暂无经济大事记)

三、城市规划与建设资讯

■ 顺德举行储备土地推介会

来源：珠江商报 2016-3-11

此次推介会推出 26 块经营性用地，19 项三旧改造项目，总面积超过 160 万平方米。此次推介会阵容庞大，吸引了北上广深佛等 9 城 60 家房企参与。

推介会首先由彭聪恩区长发表致辞，“顺德区商品住房存量不多，“去库存”的压力较少，



土地投资价值前景非常乐观。对于广大投资者而言，这是一个千载难逢的入市时机”，彭区长称。

此外，彭区长还表示广州地铁7号线延长线将在今年8月前动工，西朗至大良的地铁11号的规划也将在年内出台。

在土地推介环节上，也是亮点不断。“去年佛山土地市场热点在南海，顺德缺乏亮点”，主持人广州乐怡总经理罗健和称。他认为佛山的热销来自于广州的市场力量，顺德更加需要关注来自广州的需求。他表示靠近广州的土地资源面临枯竭，广州南站是广州政府的最后留用地，区域定位已被拔高至泛珠三角CBD，未来广州热点将会出现南站片区。“广州有需求，佛山有资源，广州和佛山是天造地设的一对，顺德紧靠广州南站，应该好好把握这个机会”。

经纬点评：

近年广佛板块成交火热，但顺德接壤区域的成交热度还及不上南海片区。本年土地推介会除时间较往年提前，有意率先吸引开发商关注外，也重点关注广州外溢需求，北部三镇的地块资源推出较多，此外良桂中心德胜河两岸也是重点供地片区，整体地块供应质地较好。

■ 4条轨道串联佛山新脉络 地铁4号线进入报批阶段

来源：佛山日报 2016-3-17

“4号线已从规划到‘获批启动’了，禅城将拿出更大的气魄来推动这个项目。”禅城区委书记刘东豪在参加石湾团分组审议时透露。早在2014年的禅城区政府工作报告中，就提出“争取4号线禅城段计划启动”。

禅城区交通局常务副局长、区轨道办公室主任杨靛毅对“获批启动”解读称，**地铁4号线已进入前期报批阶段，前期规划调研工作已基本完成，市有关部门正在积极推动相关文件前期报批工作，预计将在2017底~2018年初开工建设。**除了大力加强区轨道办力量，禅城还准备筹建区级轨道建设公司。

杨靛毅介绍，广佛环线轻轨将在2017年10月底建成通车，地铁2号线禅城段10个站点中8个已经动工，剩余也将在今年全面开工。此外，今年下半年，地铁3号线禅城段也将开工建设，预计2022年通车。

经纬点评：

政府未来五年致力重点打造大佛山轨道交通打造，一方面，加速缓解禅城中心地区交通拥堵问题，打通中心与各区、各镇街之间交通脉络，特别是四号线将会进入狮山西站，进一步加大狮山西站对于粤西的引擎作用；另一方面，多线路、多方向接驳广州，“广佛同城”再提速。增强与一线城市的纽带关系，加速人员流入佛山。

■ 广佛人才从“双城记”迈向“同城记”

来源：佛山日报 2016-3-16



广佛同城化七年之届，荔南合作升温之时，荔湾与南海两区全面区域人才合作走上轨道。

昨日，“人才合作·荔南先行”荔湾南海区域人才合作框架协议签订暨广佛同城化人才合作示范区建设启动。这标志着荔南两地深度合作开始从交通对接、环保共治、政务通办等硬件显性领域，延伸到人才、科技、文化等深层次领域。

安家南海的广州人多达 30 万，入驻南海的广州企业有 1200 多家，广佛地铁开通五年来乘客多达 2.7 亿人次，这三个数字的背后印证的是广佛两地人才流动的密集性。当前，在国家实施创新驱动发展战略下，谁占有高端人才流，谁就掌握了未来发展的可持续性和主动权。

新常态下，在佛山向制造业一线城市迈进的进程中，南海与“老邻居”荔湾再度握手。试图通过共建广佛同城化人才合作示范区，以人才合作创新破局，推动两地在规划、产业、环境、交通、文化等其他各方面的合作与互补，共谋“双城”迈向“同城”的示范发展之路。

经纬点评：

“同政策、同服务、同资源、同载体、同形象、同机制”加强广佛两地人才互通，从南海荔湾试点出发，进一步加强广佛两地人才流动，提供更好的人才保障，持续提升两地人才磁聚力，从城市提升、产业发展等方面都会带来一定利好。

■ 2016 年南海土地推介会，136 块靓地“招亲”

来源：佛山乐居 2016-3-28

3 月 28 日，2016 年南海区“三旧”改造项目投资推介会共推介项目 136 个，面积 18619 亩，拟投资金额 1126 亿元，其中商住类项目 64 个，9116 亩；商业类项目 3537 个，3431 亩；工业提升类项目 37 个，6072 亩。重点推荐金融 C 区、三山新城和听音湖片区。

除重点推介项目外，区属推介项目 11 个，面积 1099 亩；桂城街道 12 个项目，面积 1807 亩；西樵镇 10 个项目，面积 882 亩；丹灶镇 7 个项目，面积 290 亩；九江镇 7 个项目，面积 290 亩；狮山镇 15 个项目，面积 2200 亩；大沥镇 9 个项目，面积 913 亩；里水镇 17 个项目，面积 1945 亩。

当日世茂、融创、时代、招商、合生、美的、星河、万科、碧桂园、中铁、金地、领地、龙湖、金茂、绿地、海逸、钜隆、宏越、名澳、三盛宏业、南舜、华创等逾 70 家房企到达现场。

经纬点评：

本轮推地重点在于加大外拓广州市场，向内深耕狮山、听音湖等优质潜力区域，以东部为拉动力，以中、西部潜力区域为内生引擎，推动南海城市更新。其中广佛板块市场容量大，依旧是最受瞩目的区域；狮山片区则是依托佛山西站、博爱湖新城、智库科技城等板块的政策及规划倾斜，获得更大的吸引力。

■ 广佛肇城轨今日开通，佛山3号线8月动工，1号线二期年底通车

来源：佛山日报·乐居综合

- 1) 广佛肇城轨今日开通，佛山设5个站点（佛山西、狮山、狮山北、三水北、云东海），暂对接广州火车站，后期将借道贵广（南广）高铁，延伸至广州南站，将实现佛山、肇庆与广州市区1小时通达；
- 2) “佛山西站”申请改名“广州西站”；
- 3) 佛山地铁3号线，去年9月获省发改委正式批复，力争今年8月开工建设；
- 4) 地铁2号线一期，力争17个车站主体工程（其中地下站14座，高架站3座）年内全部开工；
- 5) 广佛地铁南延线共设4座车站（澜石站、世纪莲站、东平站、新城东站），力争在今年底开通；



■ 珠三角将开十五条城轨——5条已通，10条列入规划或在建

来源：南方都市报 2016-3-31

按照《珠三角城际轨道交通规划实施方案》，珠三角地区共规划广州-珠海、广州-佛山、广州-东莞-深圳、东莞-惠州、佛山-肇庆、广州-清远、广州-佛山环线、佛山-东莞、珠海市区-珠海机场、广州-佛山-江门-珠海、中山-南沙-虎门、深圳-惠州、肇庆-南沙、广州-增城-惠州、江门-开平-恩平(含台山支线)等15条城际轨道交通线路，合计里程约1430公里。

到2015年底累计完成投资超过1100亿元。其中，广珠城际、广佛城际(即广佛地铁)等2条线路已建成通车，合计通车里程170公里。随着广佛肇城际、莞惠城际建成通车，到2016年底，珠三角城际轨道交通通车里程将达到350公里。

穗莞深城际新塘至洪梅段、广清城际广州北至清远段、广佛环城际佛山西至广州南段、新塘经白云机场至广州北站段、珠海市区至珠海机场城际拱北至横琴段、佛莞城际、调度指挥中心等一批项目也在“十二五”期间陆续开工建设。截至目前，在建珠三角城际轨道交通项目达到10个，在建里程约465公里。

经纬点评：

珠三角城市轨道交通建设意在以广州、深圳及珠海为核心，覆盖主要城镇，以广州为中心



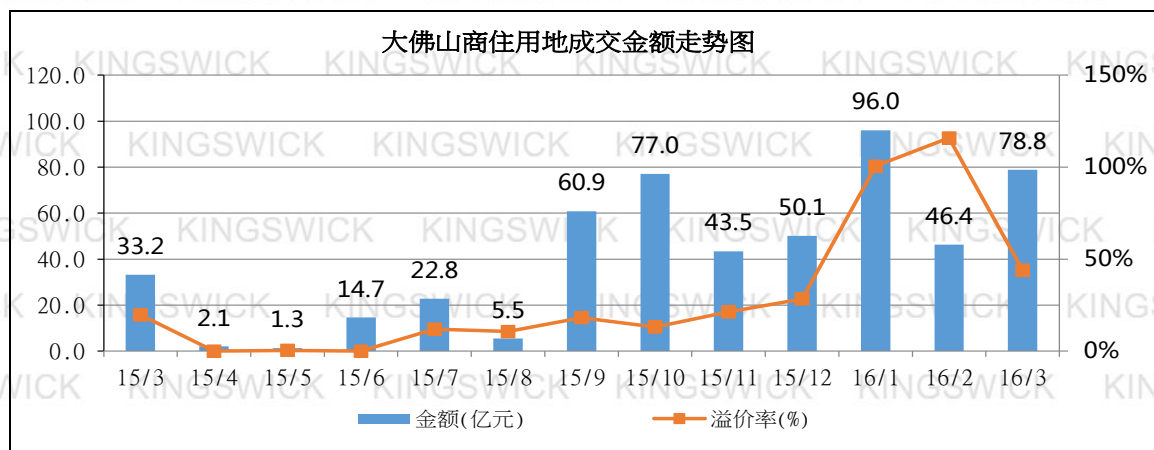
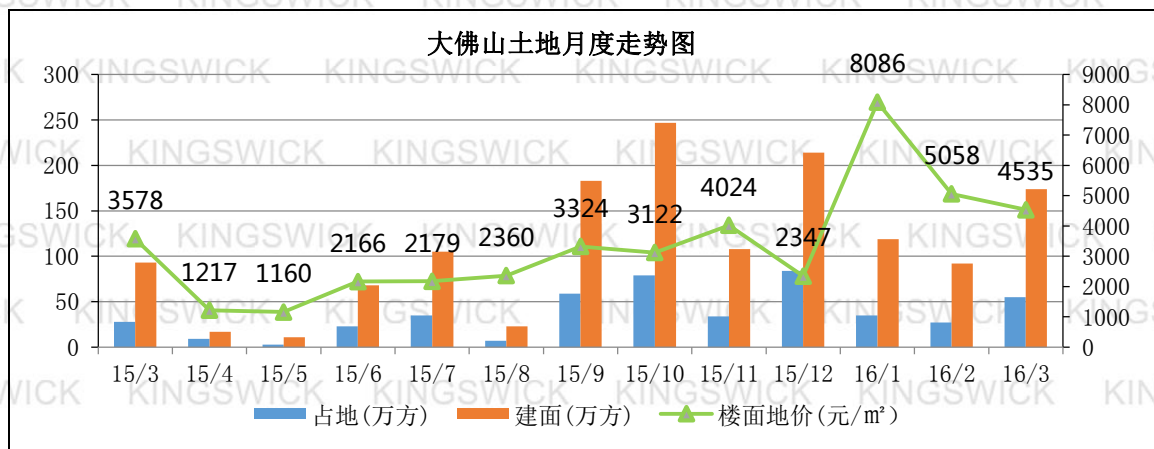
佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

点，实现一小时互通，加速东中西部城市进一步融合，促进区域协调发展。而佛山作为广州的卫星城，通过佛山西站连结广州以及重点城市，进一步加速广佛同城，借力交通枢纽吸引人才、企业进一步进驻佛山。

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138

四、土地市场成交情况分析



(备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地)

2016年1-3月份佛山五区累计成交22宗商住用地(不含工业、公建等),总占地面积约117万m²,总建筑面积约384万m²,总成交金额约221亿元。其中3月份成交6宗,总占地面积约54.7万m²,总建筑面积近173.8万m²,成交金额约78.8亿元。

小阳春,佛山土地市场持续红火,碧桂园本次3度出手,首进伦敦便取得两地块。而阔别两年的龙光地产,投下重金夺得禅西临江地块,4590元/m²亦刷新张槎单价纪录。同时,本月有福建泰禾、深圳钜创两个外来房企分别落子顺德,片区市场再添新格局。

佛山土地市场正计划新一年土地供应,南海、顺德两场土地推介会上,共计推出近1200万方商住类用地。另外,根据新出炉的顺德区2016年土地供应计划中,其中商住类用地约180万方,供应量基本与去年持平,而其余四区供应计划稍后将陆续公开。



4.1 三月份土地市场成交情况

重点成交地块列表

区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	拍卖底价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
禅城	2016/3/25	季华北路西侧、东平路东侧	商住	17.07	≤3.0	51.2	213996	234996	10%	4590	龙光地产
顺德	2016/3/31	容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	商住	11.2	1.0-3.0	33.6	56157	78957	41%	2350	深圳市钜创投资有限公司
	2016/3/30	乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	商住	12.07	1.0-3.99	48.12	216543	372543	72%	7742	福建中维房地产开发有限公司
	2016/3/15	伦敦大成围滨江路以东、新 325 国道以北地块	商住	6.75	1.0-2.7	18.22	29096	51900	78%	2848	碧桂园地产
	2016/3/7	伦敦大成围新成路以西、南苑西路以南地块	商住	7.46	1.0-2.96	22.09	31595	48395	53%	2191	

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



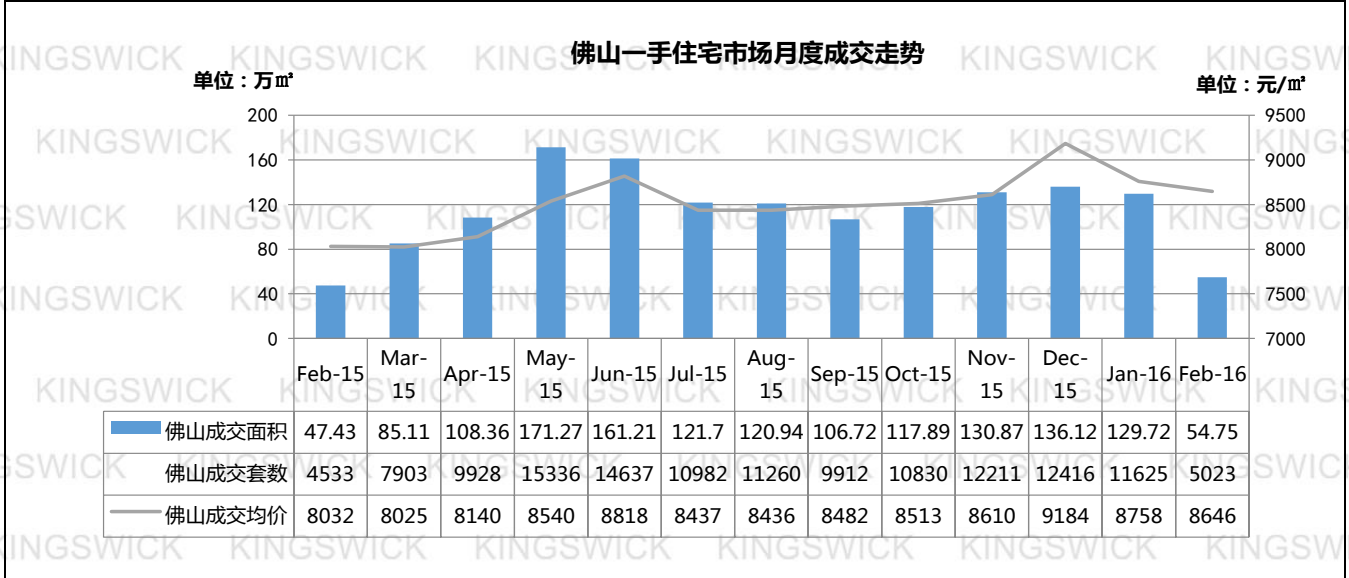
4.2 四月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
禅城	祖庙	2016/4/28	禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧	商住	7.76	≤3.84	29.8	96510	3239
三水	西南	2016/4/27	三水区西南街道兴达路北侧地块	商住	16.61	1.0-3.5	23.14	31731	1371
高明	荷城	2016/4/22	高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北	商住	2.38	0.1-1.0	6.67	7300	1095
南海	听音湖	2016/4/27	南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段	商住	13.58	≤2.53	34.42	99115	2880

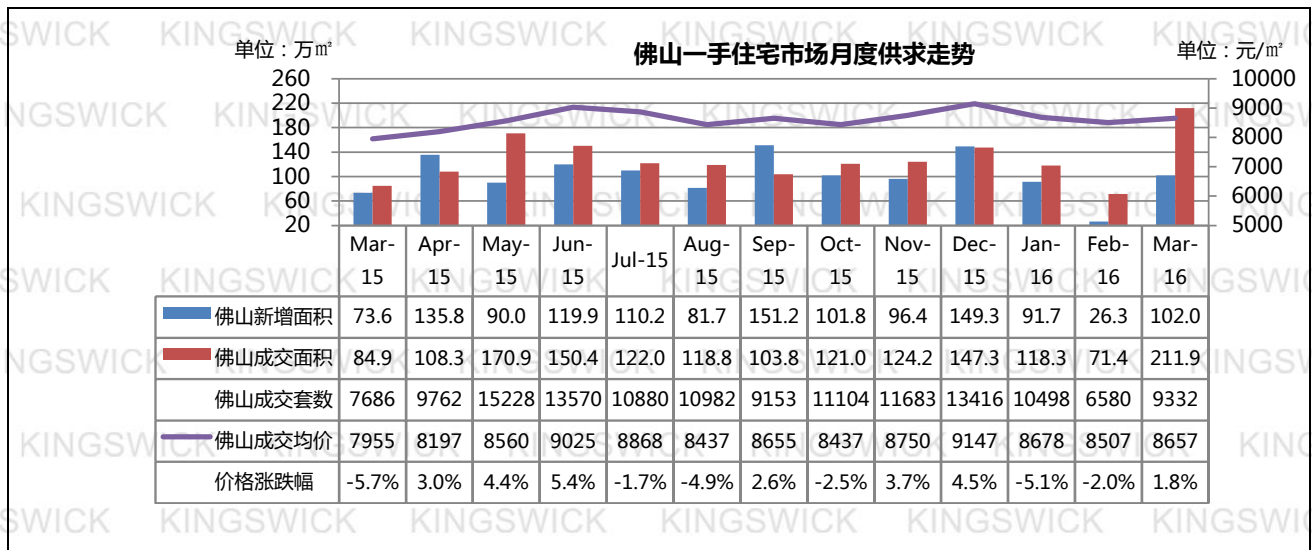
五、佛山住宅市场运行态势分析

5.1 佛山住宅市场供求分析



数据来源：政府备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2016 年累计政府数据：1-2 月成交 184.48 万㎡，均价 8725 元/㎡)



数据来源：以上原始数据均摘自官方交易网，由经纬数据中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2016 年累计经纬数据：新增 219.99 万㎡，成交 401.50 万㎡，均价 8637 元/㎡)

2016 年 3 月佛山市新增预售套数 9332 套，环比增加 835%，同比增加 14%；新增预售面积 101.99 万㎡，环比增加 287%，同比增加 15%；网签成交套数 19448 套，环比增加 196%，同比增加 153%；成交面积 211.85 万㎡，环比增加 197%，同比增加 150%；成交均价 8657 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 9%。

热辣小阳春，单月成交量破 200 万㎡。三月小阳春，佛山楼市表现依旧火爆，政策持续宽松，楼价不



佛山经纬房产咨询有限公司

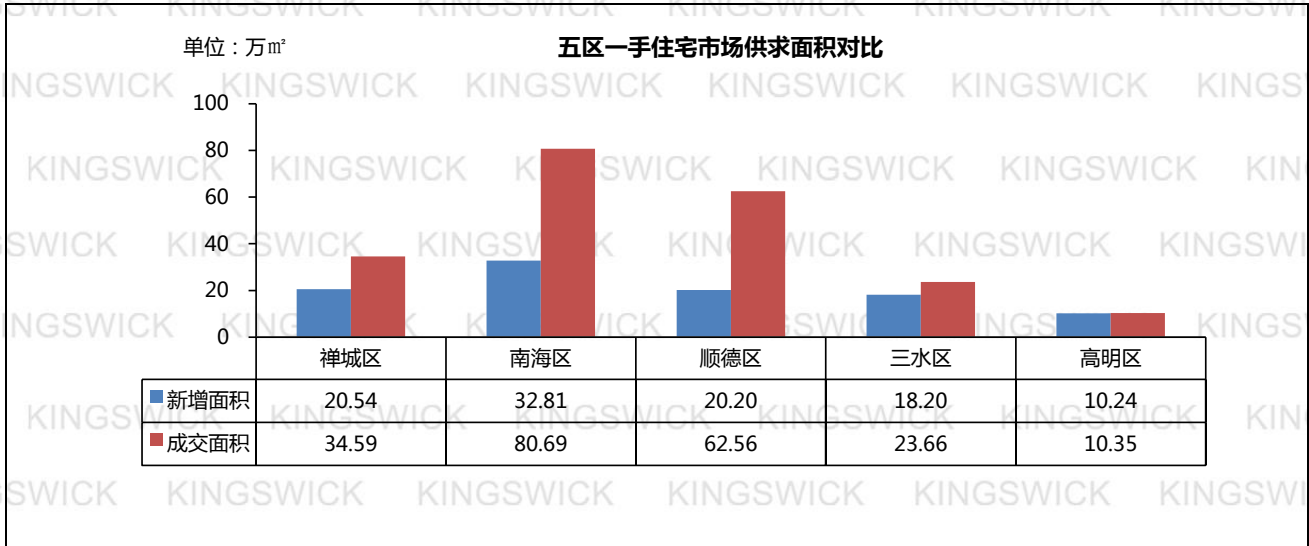
KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

断“喊涨”的大环境之下，供求双方表现相当积极。推新方面，本月推货次数共 38 次，货量达 5345 套，同比上年小阳春增幅达 48%，总体推售率达 6 成，主要集中在禅桂中心区以及广佛交界区域。值得一提的是，恒大翡翠华庭（狮山）、保利中央公园（三水）、恒大御景（狮山）等佛山中西部项目推新成绩亦不俗，达 8-9 成。从五区成交表现上看，南海依旧是成交主力区域，占比 38%，但禅城、顺德以及三水成交量同比增幅为 199%、137%、165%，增长势头迅猛，而总体成交均价方面稳中略有升幅。

4 月供应量仍会持续，助推“银四”成交。虽然 4 月头将迎清明节点，但对于市场影响不会很大，供求双方将会得到持续释放。4 月佛山五区预测将有 33 项目推新入市，预测总货量约 4500 套左右，南海区占比接近 5 成。3 月五区总体表现均为供不应求，去库存速度仍在加快，在政策大环境维持宽松的情况下，需求量将会持续释放。

5.2 五区住宅市场供求分析

5.2.1 五区供求面积对比



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)



数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况

(2016年累计经纬数据：禅城成交 61.27 万㎡，南海成交 153.86 万㎡，顺德成交 121.05 万㎡，三水成交 40.96 万㎡，高明成交 10.35 万㎡)

本月新增供应面积禅城、南海、顺德、三水、高明环比增加 556%、1166%、88%、1767%、15%；成交面

积禅城、南海、顺德、三水、高明环比增加 191%、210%、201%、215%、98%。

- **禅城区**：3 月小阳春，禅城市场异常火爆，各个项目密锣紧鼓地推货。据不完全统计，整个 3 月份入市新货约 2000 套，加上部分项目旧货销售成绩不俗，两者叠加助推成交量冲上历史高位，对比去年同期 3 月成交量翻倍增长。

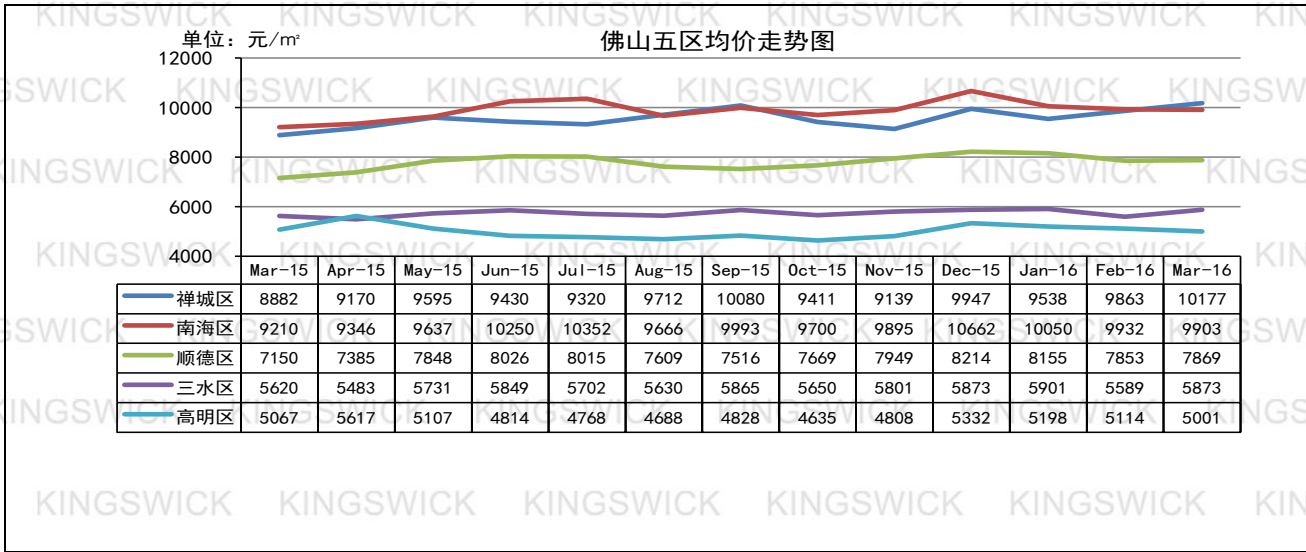


佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

- **南海区**：金三月成交突破 80 万 m^2 ，达到历史峰值，新增供应上半月井喷，下半月趋于平静，里水、黄岐更是零新增。广佛板块去货迅速，热度也逐渐西扩，大狮山 3 月成交 29 万 m^2 ，同比环比涨幅分别达 288%、207%。
- **顺德区**：3 月小阳春，顺德市场异常火爆，各个项目敲锣打鼓地推货，据不完全统计，整个 3 月份入市新货约 1500 套，加上部分项目旧货销售成绩不俗，两者叠加助推成交量冲上历史高位，对比去年同期 3 月份成交量上升 150%。
- **三水区**：3 月份三水市场较为火热，突破 20 万 m^2 关口，月均成交达到历年峰值，一方面依靠政策叠加效应的持续发酵，另一方面，供求双方入市积极性提高，新增供应有效刺激成交，如保利中央公园加推劲销 9 成，助力楼市再度攀升。
- **高明区**：3 月份高明整体仍处于慢热状态，成交有所回升，但环比升幅不大；但与去年三月相比，成交翻一番，创历年来最红小阳春，其中西江新城成交占比接近 4 成。

5.2.2 五区均价走势对比



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况)

(2016年累计经纬数据：禅城均价 9659 元/m²，南海均价 9819 元/m²，顺德均价 7826 元/m²，三水均价 5537 元/m²，高明均价 4899 元/m²)

本月禅城、顺德、三水成交均价环比上涨 3%、0.2%、5%，南海、高明环比下跌 0.3%、2%。

- **禅城区**：3 月份，禅城区各在售项目均有不同程度的价格升幅，中心城区的普君新城、绿地璀璨天城以及万科城等，其销量名列前茅，有力支撑区域均价上涨。
- **南海区**：广佛板块价格普遍上涨 2%-11%，中西部价格出现不同程度下滑，尤以松岗环比跌幅最大，达 23%，东西部涨跌抵消，使南海整体价格呈现平稳态势。
- **顺德区**：3 月份，顺德区各在售项目均有不同程度的升幅，大良区的恒大帝景、佛山新城的怡翠晋盛、万科水晶城等，其销量名列前茅，有力支撑区域均价上涨。
- **三水区**：3 月份，三水区区域均价环比、同比均有所上升，三水新城区的保利中央公园、恒福新里程、万景豪园以及西南中心区的碧桂园三水华府，合力拉升区域均价。
- **高明区**：3 月份高明各盘均延续以价换量策略，价格保持小幅下跌，尤其 3 月份较低均价段成交数增加，对均价有一定稀释作用。



5.3 五区住宅市场开盘情况

5.3.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	16	1967	40%
南海区	16	2202	53%
顺德区	3	860	63%
三水区	1	128	98%
高明区	0	0	--
合计	38	5345	60%



五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
禅城	城西	海湾城	2016/3/5	13、18座	139	三房 四房	90、91 155	9500-11800	持平	毛坯	98*99	25	18%
禅城	旧城区	科恒文昌华府	2016/3/5	2座	100	两房 三房 四房	60-72 81 90	12000-13000	1000	1800	1万抵3万	38	38%
禅城	旧城区	普君新城	2016/3/5	4座	144	两房 三房	79 88-90	13000	持平	2000	--	12	8%
禅城	南庄	万科城	2016/3/11	五区16座	162	三房	84、88	7500	200	1800	98*98*98*98*99	58	36%
禅城	亚艺	招商臻园	2016/3/12	4座	14	四房 复式	160-173 228-239	16000-18000	500	毛坯		9	64%
禅城	季华路	非凡领域	2016/3/12	3座	120	三房	85-89	10000-11500	500	毛坯		23	19%
禅城	旧城区	普君新城	2016/3/12	14座	144	两房 三房	91 124、134	13000-14000	持平	2000	--	10	7%
禅城	城南	季园和府	2016/3/20	3座	39	三房 四房	91、110 125	12000-14000	持平	毛坯	2万抵5万*98*99	32	82%
禅城	城西	领地海纳龙庭	2016/3/20	5座	88	两房 三房	80 86-90	7500-8000	持平	毛坯	5千抵95折	20	23%
禅城	季华路	绿地璀璨天城	2016/3/23	7-8座	377	三房 四房	89 103、124	13000-14000	1000	2500	98*99*99*97	270	72%
禅城	城西	童梦天下	2016/3/26	3座	84	三房 四房	89、91 124	8000-9000	500	毛坯	1万抵95折	20	24%
禅城	绿岛湖	涟岸	2016/3/27	2座、5座	250	两房 三房	89 127	7800-9000	-1500	毛坯	99*99*97-4500元/6000元	200	80%

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
禅城	季华路	星星凯旋国际	2016/3/26	二期 12 座	116	两房 三房	90 120	13500	持平	毛坯		35	30%
禅城	城西	绿地未来城	2016/3/26	23 座、24 座	36	四房	115	8100	持平	毛坯		22	61%
禅城	旧城区	普君新城	2016/3/26	3 座	144	两房 三房	79 88-90	13500	持平	2000	--	12	8%
禅城	亚艺	龙光天湖华府	2016/3/26	4 座	10	三房	89、115	14000		2000	1 万抵 98 折	4	40%
南海	平洲	中海繁华里	2016/3/5	7 座	160	三房	89-124	14500-15500	1000	3000	5 万抵 99 折	28	18%
南海	千灯湖	中建灯湖领秀	2016/3/4	2 座 1 栋 01、03	58	三房	91	14000-16000	1500	毛坯	诚意金 2 万享 98 折	40	69%
南海	千灯湖	中国铁建国际公馆	2016/3/5	5 座 03 单位	43	四房	139	18000-19000	持平	毛坯	3 万抵 10 万	20	47%
南海	三山新城	保利西雅图	2016/3/18	二期 12 栋	128	三房 四房	95、119 144	17000-18000	1500	2000	诚意金 3 万开盘 98*98*98*98*99	69	54%
南海	平洲	富丰君御	2016/3/19	2 座 02-04 单元	90	三房	90、138	14000-15000	1000	毛坯	97.5*96*99 折	53	59%
南海	大沥	伟业华誉豪庭	2016/3/6	3 座、10 座	100	两房 三房 四房	83-84 89-109 116-130	7700-8300	持平	毛坯	95*98*99 折	50	50%
南海	松岗	松晖名苑	2016/3/6	2 座、6 座	232	三房 四房	88-104 120-127	6700-7000	400	毛坯	开盘 98 折，认筹 95 折，准 签 98 折	175	78%
南海	狮山	奥园冠军城	2016/3/6	3 座	186	三房	85-128	7200-8100	300	毛坯	1 万抵 2 万，98*98*99 折	60	32%
南海	狮山	恒大御景	2016/3/6	7 座南向单位	58	两房 三房	83 88	7800-8400	200	带装修	98*98 折	45	78%
南海	盐步	金地悦荔	2016/3/11	6 座	116	三房 四房	88 114	14900-15200	500	带装修	3 万抵 8 万*99*99*99*99*98 折	73	63%

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
南海	大沥	国华新都	2016/3/12	26座	48	四房 五房	131-143 256-270	8500-8900	700	毛坯	2万抵5万*99*99*99折	20	42%
南海	狮山	恒福天悦	2016/3/19	5座	116	三房 四房	89 115	6500-7000	-200	带装修	98*98*98*99折	40	35%
南海	小塘	上林苑	2016/3/19	10栋1座01/03/04 户型奇数楼层,	47	三房	89-90	6200-6600	200	毛坯	5千抵97折-5千*97*98*99 折	20	43%
南海	大沥	雅居乐御景 豪庭	2016/3/19	4座、8座	189	三房 四房	90 130	8500-9900	200	毛坯	95*98*999折	30	16%
南海	丹灶	云山峰境	2016/3/26	16、17座	188	两房 三房 四房	22 142 24	5100-5600	300	毛坯	减3万*98折	35	19%
南海	狮山	恒大翡翠华 庭	2016/3/27	6-8座、11座	443	三房 四房	97-105 122-128	8000-8300	2000	1600	88折*98折*98折*99折*99 折	399	90%
顺德	勒流	勒流碧桂园	2016/3/19	1、2、3、4四栋	324	三房 四房	三房79-118 四房 160-200	7000-10000	持平	带装修	---	68	21%
顺德	大良	恒大帝景	2016/3/27	1、2、3、4、9四栋	333	三房 四房 五房	三房79-118 四房 133-142 五房325	12000-13000	持平	带装修	---	270	81%
顺德	北滘	美的翰城	2016/3/19	15、16座	203	三房 四房	三房103 四房130/143	8010-9614	持平	毛坯	---	200	99%
三水	三水新城	保利中央公 园	2016/3/18	14座	128	三房 四房	89 126-140	5800-6700	持平	毛坯	---	125	89%
三水	河口片区	汇信华府	2016/3/23	3座	228	三房	80-127	4800	-200	带装修	---	188	82%
住宅合计推货量：5345套								合计成交量(开卖当日)：3185套				推售率：60%	

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.4 五区住宅下月开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	6	990
南海区	16	2070
顺德区	6	488
三水区	3	228
高明区	2	525
合计	33	4301

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.4.1 即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	平洲	2016-4月	华福御水岸	5座	88	90-175	15000/可选带装修	3千抵3万
南海	千灯湖	2016-4月	滨江一号	三期20-23座	160	89-143	18000-20000/带装修	--
禅城	城西	2016-4月	海湾城	14/17/19座	190	91	10000/毛坯	--
禅城	绿岛湖	2016-4月	招商依云雍景湾	34座	90	144-167	12000-14000/毛坯	2万抵97折
禅城	城北	2016-4月	科恒岭南水岸	5座	100	64-89	12500/带装修	--
禅城	新城	2016-4月	新鸿基珑景	5、6座	290	80-160	10000/毛坯	2万抵98折
禅城	南庄	2016-4月	龙光水悦龙湾	6座、12-18座	180	90-145	6000-8000/毛坯	--
禅城	南庄	2016-4月	绿岛明珠	二期7座	140	90	6800 / 毛坯	--
南海	狮山	2016-4月	华珑恒湖轩	8、9座	--	84-130	7000-9000	诚意登记可减免3月停车费及半年物业费优惠
南海	盐步	2016-4月	金地悦荔	【悦墅】	52	250-400	25000	诚意登记，20万可抵50万
南海	里水	2016-4月	中信金山湾	23、25座	150	133-190	9000	--
南海	松岗	2016-4月	松晖名苑	【皇座】	--	81-129	7000-7300	预存1万可享优先选购权
南海	大沥	2016-4月	保利珑门	1-3座	407	90-140	--	冻结3万元可享受开盘98折
南海	里水	2016-4月	翠林豪庭	【翠林阁】2座、【翠林苑】4座	192	90-156	9500	--
南海	狮山	2016-4月	恒大御景	6座	124	97-106	8800	--
南海	里水	2016-4月	保利紫山国际	21栋	155	70-96	14000-15000/带装修	冻结3万享开盘98x98折优惠
南海	里水	2016-4月	中恒海晖花园	20栋	43	90	7800	--
南海	小塘	2016-4月	紫悦明都	洋房新品	96	91	--	进行权证登记可享98折优惠
南海	大沥	2016-4月	大沥碧桂园华府	三期新品	--	92-164	11000	认筹2万开盘可享优惠
南海	丹灶	2016-4月	桂丹颐景园	【芳菲】1栋	128	73-90	5500	预存5000元可享22000优惠

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	里水	2016-4月	中海金沙里	3座	375	89-130	4400	
南海	西樵	2016-4月	碧桂园翡翠湾	36、37座	100	90	4700-5800	预存1万抵3万，成功认筹还可另外获得金条
顺德	陈村	2016年4月	荔园新天地	6座	192	建面90-120	建面11000(带装修)	预存1万享5万优惠
顺德	陈村	2016年4月	广佛颐景园	--	192	建面82-91	建面12000(带装修)	预存1万可享3万优惠
顺德	北滘	2016年4月	美的翰城	17、18座	--	套内85-118	待定	--
顺德	北滘	2016年4月	深业城	58座	104	建面90-112	待定(毛坯)	--
顺德	容桂	2016年4月	美的御海东郡	5座	--	套内88-116	待定	--
顺德	北滘	2016年4月	美的君兰江山	28栋	--	建面89-120	待定	预存3万抵98折优惠
三水	西南	2016-4月	鸿安御花园	4座	128	80-119	5000	登记99折，诚意金1万96折
三水	河口片区	2016-4月	三水时代城	49座	100	82-96	7000	--
三水	西南涌片区	2016-4月	三水雅居乐花园	江景洋房	--	105-135	6800-7000	--
高明	西江新城	2016年4月	碧桂园·联丰天汇湾	9、10座	--	88-168	5400	带装修
高明	杨和镇	2016年4月	美的鹭湖森林度假区	湖光山色6栋	525	33-59	6500	带装修

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	备注
1	南海	中海金沙里	47501	254	25893	18345	带装修
2	南海	金地悦荔	44523	321	29731	14975	带装修
3	禅城	普君新城	34849	335	28920	12050	部分带装修
4	南海	保利西雅图	34601	207	22835	15152	带装修
5	南海	恒大翡翠华庭	34200	367	41867	8168	带装修
6	顺德	恒大帝景	33510	259	33016	10149	带装修
7	南海	大沥碧桂园华府	32286	355	34371	9393	部分带装修
8	禅城	绿地璀璨天城	28309	207	21876	12940	带装修
9	南海	恒大金名都	28074	147	14391	19508	带装修
10	顺德	怡翠晋盛	25719	209	22818	11271	---
11	南海	中铁建国际公馆	23962	88	14270	16791	---
12	南海	中海繁华里	21881	141	15212	14383	带装修
13	顺德	万科水晶花园	21854	151	19401	11264	---
14	南海	保利中央公馆	21080	161	17456	12075	---
15	顺德	美的翰城	20952	208	24788	8452	部分带装修
16	南海	依云华府	19910	219	24419	8153	---
17	南海	时代廊桥	19274	134	11952	16126	---
18	顺德	星英半岛	19184	232	21233	9035	---
19	禅城	普君新城	19175	210	16579	11566	部分带装修
20	南海	宏鼎景裕豪园	19173	118	11720	16358	带装修



六、品牌房企动态

■ 中海、中信正式宣布并购 最终对价预计为 310 亿元

3月14日，中国海外发展有限公司及中国中信股份有限公司双双正式发布公告宣布，中信股份同意将若干在中国住宅地产项目中的权益出售予中海地产，最终对价的金额预计为人民币310亿元。

此次交易的最终对价将参考中信评估报告中载列的中信待售股份及中信待售股权的估值结果最终确定。而最终对价应与成交时按以下两种方式支付：

1、中海地产将向中信股份配发及发行 1,095,620,154 股普通股，占中国海外经发行该等股份后已扩大股本的约 10%。对价股份将按每股 27.13 港元的价格发行，合共代表 297.24 亿元的价值。

2、中海地产将向中信股份转让其资产对价，价值约为人民币 61.5 亿元。中海地产对价的金额将参考向中国的主管监管机构备案的估值结果最终确定。

经纬点评：

此前招商地产获得招商局集团大量资产注入，本次两大央企实现并购，随着地产步入白银时代，各种并购实现扩张的风潮或愈演愈烈，最终成为强者恒强的时代。

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

总公司(广州)

经纬物业(中国)有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址:广州市荔湾区中山七路50号西门口1702-03、18楼

电话:(020)8356 0280 传真:(020)8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址:佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话:(0757)8321 8338 传真:(0757)8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址:上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1-B3室

电话:(021)6278 2929 传真:(021)6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址:广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话:(0771)588 5330 传真:(0771)588 5332



<http://www.kingswick.com>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138