



佛山 2016 年 4 月房地产市场报告

月刊：201604

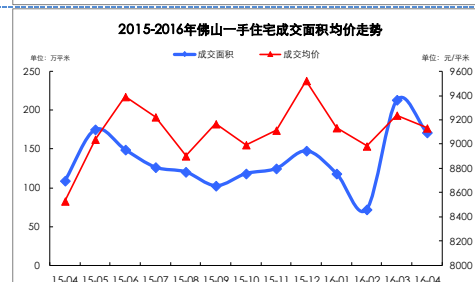
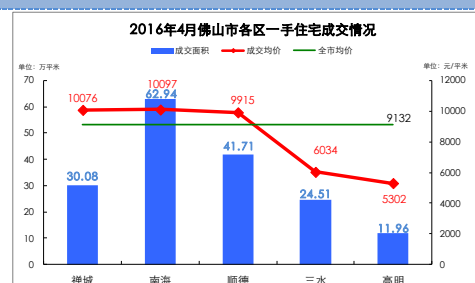
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：向琴

撰写日期：2016-05-06

高位回落 价格平稳

市场走势



相关报告

《北京 2016 年 4 月房地产市场报告》

《上海 2016 年 4 月房地产市场报告》

《广州 2016 年 4 月房地产市场报告》

《惠州 2016 年 4 月房地产市场报告》

《长沙 2016 年 4 月房地产市场报告》

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

内容摘要：

- ◇ **宏观经济：**5月1日公布4月份中国制造业采购经理指数（PMI）为50.1%，环比下降0.1个百分点；中国非制造业商务活动指数环比下降0.3个百分点。指数略有回落，是数据走势的正常波动。当前经济运行企稳向好的基本面没有改变。
- ◇ **中央政策：**①**中央强调提高棚改货币化安置比例，助力楼市消化库存。**4月20日，财政部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，提出2016年中央财政将继续加大对各地棚户区改造工作的支持力度，中央补助力度不低于上年；省级财政也要增加投入，加大对财力困难市县棚户区改造工作的支持力度；市县财政要按规定渠道落实资金来源，通过一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算等多渠道筹集棚户区改造资金并及时拨付资金。②**部委联合发文促进消费转型，一二线城市加大宅地供应。**4月26日，发改委宣布，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，发改委联合商务部、国土资源部等多个部委联合发布关于《促进消费带动转型升级》的行动方案，提出十项扩大消费行动。其中，在房地产方面，方案提出要增加一线城市和部分热点二线城市的住宅建设用地供应，并加强对房地产中介机构的管理，加快发展住房租赁市场。**总体看**，4月份佛山房地产市场总体呈现淡市不淡，成交量环比3月份减少2成，总量仍有171万平方米，同比增加5成多，虽市场上很多涨价声音出现，但数据上看，均价9132元/平米，环比是有小幅下降1.1%。





一级市场: 2016年4月,佛山经公开市场途径共成交土地7宗,总成交占地面积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76.5%;商业办公用地成交2宗,占地面积仅1.3万平方米,工业及其他用地成交1宗。

二级市场: 2016年4月,佛山市一手住宅批售面积为148.75万平方米,环比增长47.5%,同比增长8.3%。共成交16271套,成交总面积171.19万平方米,环比减少19.7%,同比增加57.0%;一手住宅成交均价为9132元/平方米,环比下降1.1%,同比上升7.1%;成交总金额为156.34亿元,环比减少20.6%,同比增长68.1%。(其中顺德均以套内面积计算,下同)

市场总结: 4月份佛山房地产市场总体呈现淡市不淡,成交量环比3月份减少2成,总量仍有171万平方米,同比增加5成多,虽市场上很多涨价声音出现,但数据上看,均价9132元/平方米,环比是有小幅下降1.1%。世联研究认为:一是佛山入户政策的调整,有房即可入本地户口,新政最快将在5月出台,这一利好消息提振购房者信心,加速了入市意愿。二是银行商业贷款利率的持续优惠。综合来看,佛山未来市场成交量持续上涨仍然是大概率事件。市场上涨价风声不断,但都是区域性涨价,广佛延续价格快速上涨,镇街项目价格较平稳。



1. 市场热点

总理再谈营改增, 同心协力促改革发展。 4月11日,国务院总理李克强主持召开国务院专题座谈会,研究全面实施营改增相关问题。会上提出,全面实施营改增是中央和地方共同的责任,要从长远和大局出发,兼顾各方利益,调动各方积极性,合理解决中央和地方增值税收入分成比例等问题,齐心协力,克服困难,实现改革顺利落地。针对改革时间紧、任务重,各地政府主要负责同志要亲自抓,财政和税务等部门要紧密配合,认真细致做好各项准备工作,进一步完善具体操作事宜,积极解决改革推进中遇到的问题,确保各行业税负只减不增。

中央强调提高棚改货币化安置比例, 助力楼市消化库存。 4月20日,财政部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》,提出2016年中央财政将继续加大对各地棚户区改造工作的支持力度,中央补助力度不低于上年;省级财政也要增加投入,加大对财力困难市县棚户区改造工作的支持力度;市县财政要按规定渠道落实资金来源,通过一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算等多渠道筹集棚户区改造资金并及时拨付资金。其中,地方政府债券筹集资金要继续向棚户区改造倾斜。同时要求,各级财政部门特别是市县财政部门,要严格按照规定落实棚户区改造涉及的各项税费优惠政策,切实降低棚户区改造成本。还提出,各地要积极引导棚改居民优先选择货币化安置方式。

部委联合发文促进消费转型, 一二线城市加大宅地供应。 4月26日,发改委宣布,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,发改委联合商务部、国土资源部等多个部委联合发布关于《促进消费带动转型升级》的行动方案,提出十项扩大消费行动。其中,在房地产方面,方案提出要增加一线城市和部分热点二线城市的住宅建设用地供应,并加强对房地产中介机构的管理,加快发展住房租赁市场。此外,方案拟允许个人公积金账户资金随工作地点变动,进行跨省市转移,满足居民因就业地变动而购房、返乡购房等需求,化解三四线城市库存。

中央政治局会议召开, 强调有序消化房地产库存。 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。会议还提到,要坚持适度扩大总需求,实行积极的财政政策和稳健的货币政策,坚定不移以推进供给侧结构性改革为主线,加快培育新的发展动能,改造提升传统比较优势,全面落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务。

2. 市场政策

2.1 继续深化土地及住房制度改革 多维度解决民生问题

◇ **央行: 提高直接融资比重 保持人民币汇率稳定**



中国人民银行官网4月1日公布,近日,中国人民银行行长兼货币政策委员会主席周小川在北京召开2016年第一季度例会。会议分析了当前国内外经济金融形势。会议认为,当前我国经济金融运行总体平稳,但形势的错综复杂不可低估。世界经济仍处于国际金融危机后的深度调整期。主要经济体经济走势进一步分化,美国积极迹象继续增多,欧元区复苏基础尚待巩固,日本经济低迷,部分新兴经济体实体经济面临较多困难。国际金融市场风险隐患增多。

◇ 深圳出台公积金新政,促进房地产市场健康稳定发展

4月26日,深圳市公积金中心称,从2016年5月1日起将缴存比例上限从20%调整到12%,这将影响现缴存比例在13%-20%区间的职工,不过,据称这部分职工仅占深圳缴存职工总数的4%。

◇ 国土资源部:“十三五”全面落实不动产统一登记制度

“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。上海公积金管理中心:政策会有调整,但细节尚未确定,公积金中心正在研究完善住房公积金制度的相关政策,如有新的措施出台,将根据信息公开的要求及时向社会公布。

◇ 发改委:将推进住房反向抵押养老保险试点,已开座谈会

4月6日消息,国家发改委在日前公布的《关于2016年深化经济体制改革重点工作的意见》中指出,将推进住房反向抵押养老保险试点,而保监会亦表示将会扩大以房养老的试点范围,并将优先考虑经济条件好和市场较为规范的区域。观点地产新媒体获悉,从2014年7月起,以房养老保险已经在北京、上海、广州和武汉四地开始试点,作为下一步,保监会在现有四个城市的基础上,选择经济条件较好、房地产市场较为规范、当地政府支持的城市和地区纳入试点范围,扩大业务经营区域。

◇ 国务院:将阶段性降低社保费率及公积金缴存比例

4月13日,国务院决定阶段性降低社保和公积金缴存比例。从2016年5月1日起两年内,①企业职工基本养老保险单位缴费比例超20%的省份降至20%;②单位缴费20%且2015年底基金累计结余可支付月数超9个月的省份,降至19%;③失业保险总费率降至1%-1.5%,其中个人费率不超过0.5%;④公积金缴存比例高于12%的一律予以规范调整,各省结合实际,可做阶段性适当降低。

◇ 国土资源部“十三五”规划纲要发布,房地产库存高城市停供住房用地

国土资源部发布《国土资源“十三五”规划纲要》,指出深化土地管理制度改革,审慎稳妥推进农村土地制度改革;结合房地产去库存,实施有效用地调节政策;保障不动产统一登记有效运行;逐步建成并平稳运行不动产登记信息管理基础平台。

◇ 7月1日起广东省拟下调非普通住宅土地增值税预征率

根据公布的《关于土地增值税预征率的公告(征求意见稿)》,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,有效期5年。

◇ 财政部:引导棚改居民购买安置房,化解存量商品房

通过货币化安置,由棚户区改造居民自主到市场上购买安置住房,或者由市县相关部门搭建平台,组织棚户区改造居民采取团购方式购置安置住房,切实化解存量商品住房。

◇ 国土资源部:我国将全面实行城乡建设用地挂钩政策

我国将全面实行城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩政策,以促进土地城镇化与人口城镇化相协调的发展之路。以人定地、地随人走,依据上一年度进城落户人口数量和新增用地标准,合理确定城镇建设用地增加规模。

2.2 地方政府

◇ 4月6日,佛山市统计局、国家统计局佛山调查队近日发布的《2015年佛山市国民经济和社会发展统计公报》显示,2015年佛山生产总值达8003.92亿元,比上年增长8.5%。其中,三产增幅达10.3%,居三次产业之首。

◇ 4月6日,三水区公共教育服务和设施规划出炉。三水将大力发展公办幼儿园,建设示范性学校,提高公共教育服务设施水平。至2020年三水将新增幼儿园34所。

◇ 4月11日,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。另外,《简本》公布了顺德全区生态保护红线区域面积约为174.69平方公里,占顺德国土面积的21.66%,其中均安生态保护红线区占辖区面积达到37%,将成为顺德生态红线区域面积

最大的镇。根据该《简本》的要求，未来顺德将建设以河流水系、基塘和丘陵山地为骨架，形成“三纵、四横、五片区、六城市绿核”的生态网络格局。

- ◇ 4月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)。
- ◇ 4月15日，根据公布的《关于土地增值税预征率的公告(征求意见稿)》，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，有效期5年。
- ◇ 4月18日，顺德大良举行东部新城大良片区重点项目新闻发布会，吸引镇街分局主要领导、企业老总、孵化平台负责人等约200人参会。记者从会上获悉，作为顺德东部新城的核心区域，大良街道辖区上马或即将上马重点项目达81项，项目共投资约483.6亿元。
- ◇ 4月22日，今年第一季度，我市经济呈现总体平稳、稳中有进、进中呈优的态势，基本上实现“开门红”。统计数据显示，1~3月，实现地区生产总值1756.9亿元，增长7.8%;实现规模以上工业总产值4389.22亿元，增长6.9%;完成固定资产投资总额544.55亿元，增长13.8%;实现社会消费品零售总额729.11亿元，增长11.7%;全市外贸进出口总值实现791.5亿元，增长1.5%;地方一般公共预算收入126.23亿元，增长12.8%;截至3月底，金融机构本外币存款余额12353.06亿元、贷款余额8187.47亿元，分别增长4.1%和3.0%。
- ◇ 4月25日，今日，高明召开构建新型政商关系、促进创新驱动发展大会。这个高明史上最大规模的政企互动大会将提出构建“亲”“清”新型政商关系，并发布“1+1+6”配套政策，推动高明创新发展。
- ◇ 4月26日，在国务院办公厅印发《关于解决无户口人员登记户口问题的意见》，明确解决无户口人员登记户口问题的具体政策三个月之后，广东省政府办公厅日前出台了《关于解决无户口人员登记户口问题的实施意见》(以下简称《意见》)，为不符合计划生育政策出生的无户口人员、未办理《出生医学证明》的无户口人员等9类人登记户口，全面解决无户口人员登记户口问题，各地禁止设立不符合户口登记前置条件。
- ◇ 4月27日，广州南站轨道交通衔接工程昨天挂出土建施工招标，这是地铁22号线广州南站的一部分。22号线为南沙与市区的两条轨道快线之一，线路由南站出发，经过番禺区、南沙区，到达万顷沙。目前，22号线其他车站均未动工，之所以提前开建广州南站，原因是为免南站商务区开工后导致地铁施工困难。据工期策划，广州南站轨道衔接工程土建项目计划在2019年2月28日完工。
- ◇ 4月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。记者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。
- ◇ 4月28日，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。昨日，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。
- ◇ 4月28日，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。



1. 一级市场

1.1 成交分析:

2016年4月佛山房地产市场土地成交一览表

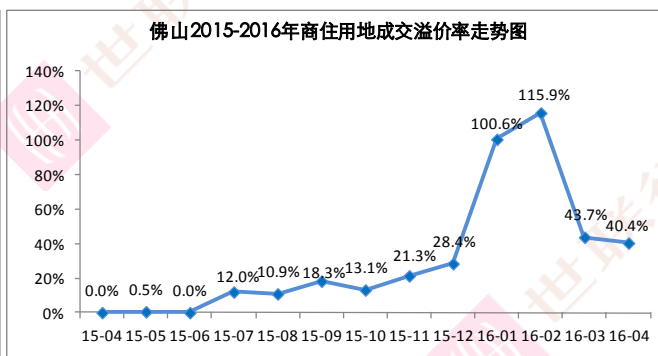
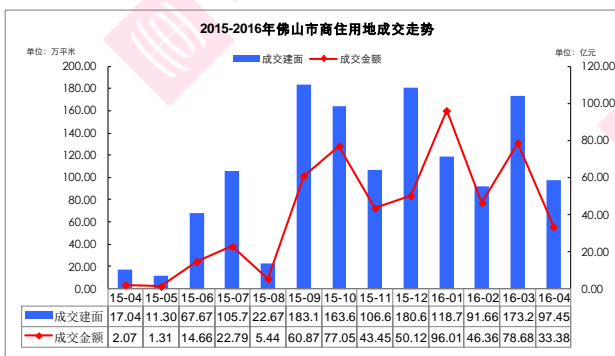
区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平方米)	计容建面(万平方米)	成交价(万元)
禅城区	住宅	1	7.76	29.80	183510
高明区	住宅	1	2.38	6.67	7300
	商业	1	0.85	2.98	2600
南海区	住宅	1	13.58	34.42	99115
	商业	1	0.45	0.45	501
三水区	住宅	1	6.61	23.14	40731
顺德区	工业	1	8.03	20.06	12039



总计	7	39.66	117.51	345796
----	---	-------	--------	--------

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2016年4月，佛山经公开市场途径共成交土地7宗，总成交占地面积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76.5%；商业办公用地成交2宗，占地面积仅1.3万平方米，工业及其他用地成交1宗。



【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2016年4月，佛山经公开市场途径成交商住办用地有6宗，总建筑面积97.45万平方米，环比减少43.8%，同比大幅增加471.9%，比前11个月平均成交面积减少12.5%；成交总金额为33.38亿元，环比减少57.6%，同比大幅增长1510.2%，比前11个月平均成交金额减少26.1%。在成交溢价方面，4月份整体的溢价率为40.4%，较前周减少3个百分点。

1.2 重点地块分析:

● 恒大首进西樵 9.9亿竞得听音湖 13.58万商住地

4月27日，佛山市南海俊凯房地产开发有限公司（法定股东为佛山市南海劲嘉德信房地产开发有限公司和恒大地产集团广东房地产开发有限公司）成功以底价99115万元竞得西樵听音湖一宗逾13.58万平方米的临湖商住地，楼面价约2879.98元/平米。

该地块位于西樵镇听音湖片区樵山大道路段，由A、B、C三个分区组成，总面积达135830.7平方米。地块A区将用作批发零售兼容住宿餐饮、商务金融用地；B、C区为城镇住宅兼容批发零售、商务金融及住宿餐饮用地。本项目对建筑高度有较严格限制，A区≤24米，B区≥36米且≤70米，C区≤70米，保证较好的临湖视野。

根据出让文件规定，B、C区兼容用地的用房（商业用房、商务用房）容积率面积≤45000平方米，B、C二区的容积率可总体平衡但转移的比例不可超过二地块总计容积率的10%。

世联行 成交土地

南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段 (B6、B7、B8、B17、B18地块)

● 地块编号: TD2016(NH)WG0008

● 交易时间: 2016-4-27

土地性质: 住宅用地

占地面积: 13.58万方

容积率: ≤2.5

建筑面积: 34.42万方

起始价格: 99115万元

起始楼面地价: 2880元/m²

成交价格: 99115万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 2880元/m²

竞得者: 佛山市南海俊凯房地产开发有限公司



- 规划条件:
- ① A区:商业用地(不含服务型公寓用地)、商务用地, B、C区:二类居住用地兼容商业用地(不含服务型公寓用地)、商务用地;
 - ② 须建设配套公厕、垃圾收集点、物业用房、公交场站、通讯基站。

● 万科 18亿豪掷禅城城北地块 溢价高达90%

佛山市万科置业有限公司也以183510万元竞得禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧一宗商住用地，也就



是如今的城北快捷汽配城北片区，起始价 96510 万元，宗地占地面积 77562.10 平米，溢价高达 90%，楼面价 6157.97 元/平米。

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。

据了解，地块周边在售产品以公寓为主，如敏捷华南金谷、星辰花苑均价约 6000-7000 元/平米。乐信豪庭、乐信花园等二手房均价 5000 到 6000 元/平米左右，东海国际二手均价约 9000-9500 元/平米。

该地块土地用途为二类居住用地、商业商务用地，其中住宅用地为 70 年，商服用地为 40 年。根据出让文件规定，竞得方必须严格按照地块用地的要求，优先建设回迁安置物业。竞得方将按规划设计、户型、套数、区位、开工及竣工时间等要求，在地块三西南侧（规划工业路北侧一线位）提供商业（办公）物业房屋建筑面积合计 2311 m²（含分摊建筑面积），供祖庙街道郊边股份合作经济联合社购买，用于回迁安置。

此外，竞得方需按安置房设置要求进行设计，且总体设计方案（含单体设计方案）需经祖庙街道办事处审核通过后上报规划部门。提交的回迁安置物业户型设计方案获得审核通过后，方能开展其自有物业的设计及报建工作。

世联行
成交土地

禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧地块

- 地块编号: TD2016(CC)WG0002
- 交易时间: 2016-4-28
- 土地性质: 住宅用地
- 占地面积: 7.76万方
- 容积率: ≤3.8
- 建筑面积: 29.80万方
- 起始价格: 96510万元
- 起始楼面地价: 3239元/m²
- 成交价格: 183510万元
- 溢价率: 90%
- 成交楼面地价: 6157.97元/m²
- 竞得者: 佛山市万科置业有限公司



规划条件:

- ① 地块一、地块二: 二类居住用地, 兼容商业商务用地, 地块三: 商业商务用地, 兼容二类居住用地;
- ② 须在地块三西南侧(规划工业路北侧一线位)提供商业(办公)物业房屋建筑面积合计2311m²(含分摊建筑面积)作为回迁安置。
- ③ 该地块有机场控高要求, 如竞得人未能征得机场主管部门同意突破机场控高, 导致可建计容建筑面积无法达到规划条件规定的容积率上限, 地块出让金亦不作调整。

1.3 供应分析——将于 2016 年 4 月成交

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)
高明区	工业	2	8.87	16.73
	商业	3	3.36	6.72
	住宅	4	6.02	17.29
南海区	工业	2	4.79	11.97
顺德区	工业	2	22.73	59.36
	住宅	1	2.74	8.22
总计		14	48.51	120.30

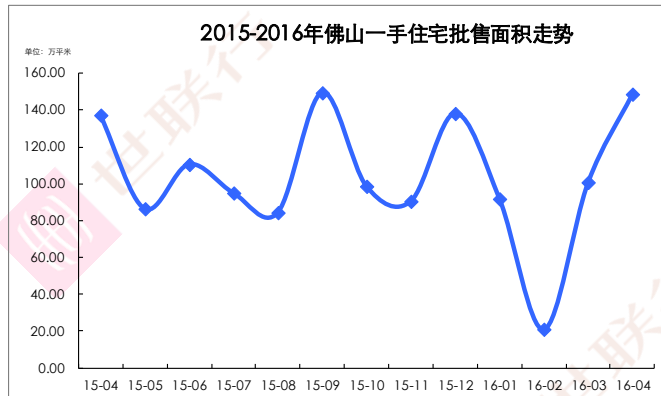
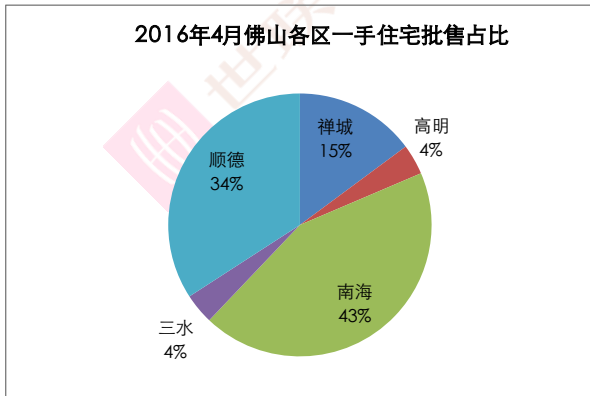
【分类标准: 土地利用现状分类 GB/T 21212-2007; 数据来源: 世联数据平台】

2016 年 4 月, 佛山经公开市场途径共新增供应土地 14 宗, 总供应面积为 48.51 万平米。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%; 商业用地有 3 宗, 总面积为 3.36 万平方米, 占整个土地供应的 6.9%; 工业用地有 6 宗, 占地面积有 36.39 万平方米, 占整个土地供应的 75.0%。



2. 二级市场

2.1 供应分析

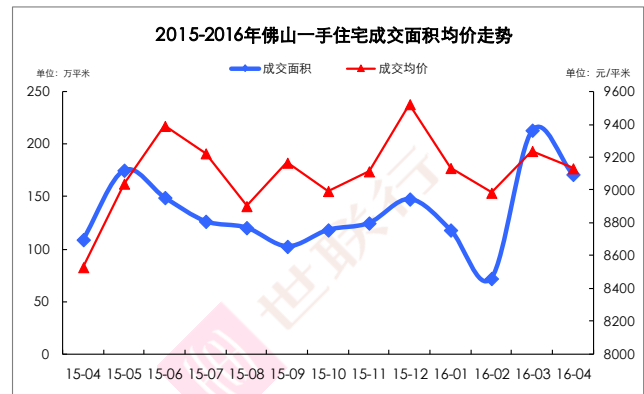
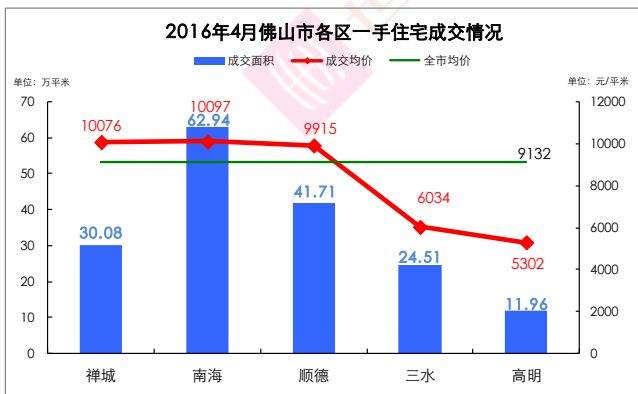


【数据来源：世联数据平台】

2016年4月，佛山市一手住宅批售面积为148.75万平方米，环比增长47.5%，同比增长8.3%。

各区中，南海区新增供应量最多，有64.73万平方米，占全市总供应量的43%；其次是顺德区，新增供应量有50.80万平方米，占全市总供应量的34%；禅城新增供应量有22.07万平方米，三水和高明新增预售量不足十万平米，三水5.59万平方米，高明5.55万平方米。

2.2 成交分析

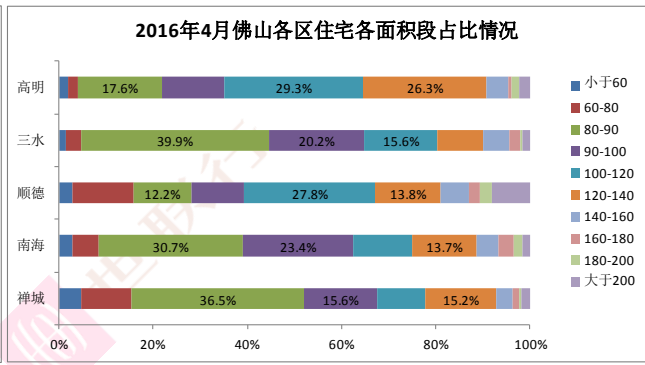
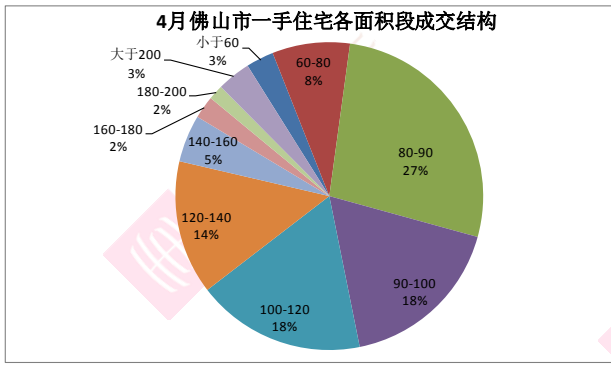


【数据来源：世联数据平台】

2016年4月，佛山一手住宅共成交16271套，成交总面积171.19万平方米，环比减少19.7%，同比增加57.0%；一手住宅成交均价为9132元/平方米，环比下降1.1%，同比上升7.1%；成交总金额为156.34亿元，环比减少20.6%，同比增长68.1%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

从区域成交来看，4月份各区域成交变化不一，主城区禅南顺成交量有回落，远郊三水高明成交量有增长。禅城成交2900套，面积为30.08万平方米，环比减少12.8%；南海区成交5906套，面积62.94万平方米，环比减少24.9%；顺德成交4037套，面积41.71万平方米，环比减少32.8%。三水区成交2376套，共24.51万平方米，环比增长11.3%；高明成交1052套，共11.96万平方米，环比增长8.9%。

在成交均价方面，全市五区仅禅城区均价下滑，均计10076元/平方米，环比下降0.9%。南、顺、三、高四个区成交均价呈现小幅上扬趋势，南海区10097元/平方米，环比上涨2.0%；顺德均价9915元/平方米，环比上涨2.0%；三水均价6034元/平方米，环比上涨0.2%；高明5302元/平方米，环比上涨5.2%。



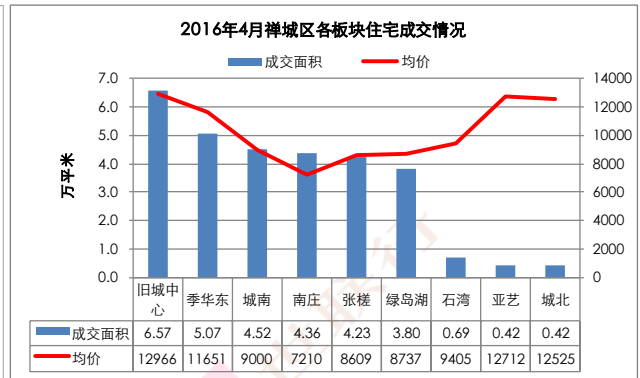
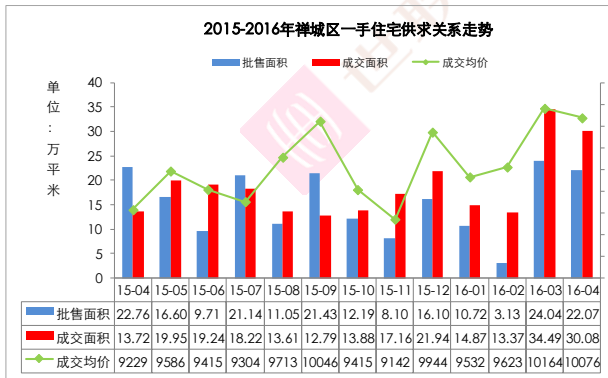
【数据来源：世联数据平台】

4月份佛山楼市较3月份有回落，但整体表现淡市不淡，成交总量仍有百万方。从其成交结构上看，主力成交户型依然是刚需户型，主要是以80-90平米的刚需小户型为主，成交量占全市比重有27%。其次是另一刚需户型90-100平米和100-120平米的改善户型，占比均为18%。

各区中，禅城、南海和三水成交的主力户型是80-90平米，占比均过3成。而顺德和高明成交较好的户型是100-120平米的户型。

2.3 各区分析

2.3.1 禅城区



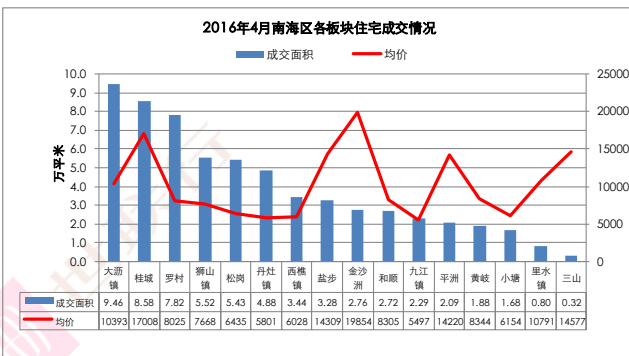
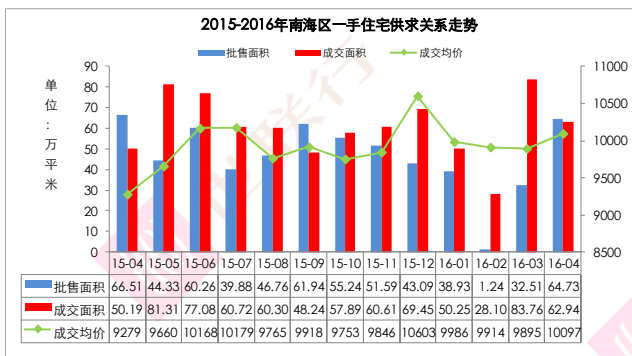
【数据来源：世联数据平台】

4月份，禅城区一手房供需均有小幅减少，供应量22.07万平方米，环比减少8.2%，成交量30.08万平方米，环比减少12.8%，供应量小于成交量，供销比为0.73:1。成交均价也有小幅减少，环比减少0.9%，均价10076元/平米。

各板块中，旧城中心区域、季华东两区域成交量均过五万平方米，其次是城南、南庄、张槎和绿岛湖板块成交量在3-5万平方米，石湾和亚艺、城北板块，成交量较少，均不足1万平方米。均价方面，均价过万元的有旧城中心、季华东、亚艺、城北板块，其次是城南、石湾，均价有九千多，张槎和绿岛湖均价八千多，南庄成交均价最低，只有七千多。

2.3.2 南海区



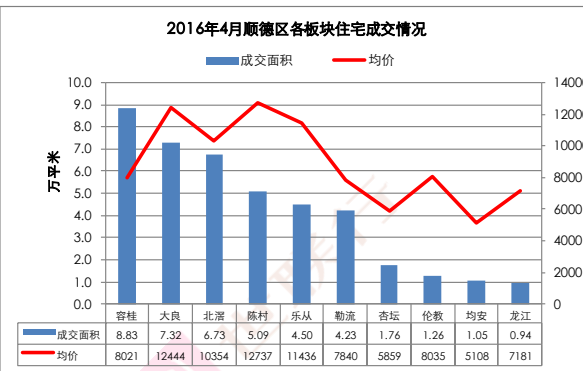
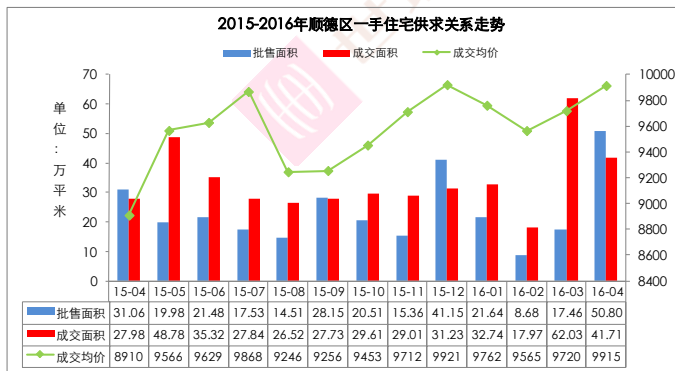


【数据来源：世联数据平台】

4月份，南海区新增供应量大幅增长，新增 64.73 万平米，环比增长 99.1%，而成交量却有小幅减少 25%，总量有 62.94 万平米，小于供应量，供销比为 1.03: 1。成交均价环比上涨两个百分点，均价过万元。

各板块中，成交量排名前三的分别是大沥镇（9.46 万平米）、桂城（8.58 万平米）、罗村（7.82 万平米），其次是狮山镇和松岗，成交量有 5 万多平米，主要是狮山恒大项目、松岗松辉名苑集中开卖推高成交。其余镇街成交量均低于 5 万平米。成交价格方面，均价过万元的有大沥镇 10393 元/平米、桂城 17008 元/平米、盐步 14309 元/平米、金沙洲 19854 元/平米、平洲 14220 元/平米、里水 10791 元/平米、三山新城 14577 元/平米。其余镇街成交均价都低于 9 千元。

2.3.3 顺德区



【数据来源：世联数据平台】

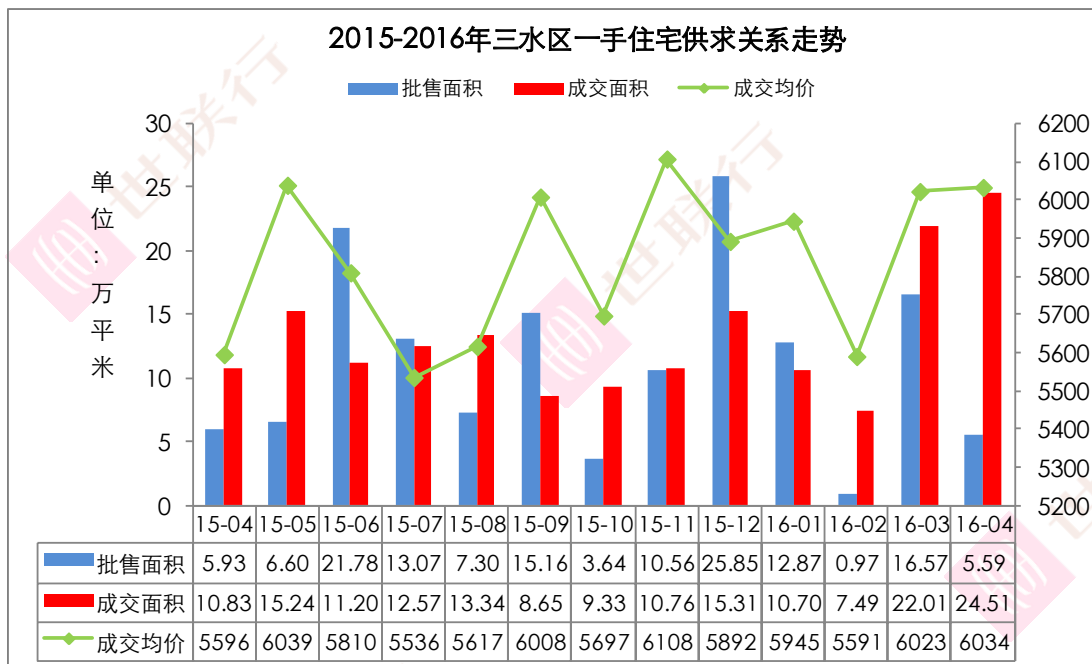
4月份，顺德区一手房供求关系逆转，供应量再翻一翻达 50.8 万平米，超出成交面积 41.71 万平米 9.09 万平米，供销比反转为 1.22: 1。成交均价小幅上扬为 9915 元/平米，五一假期货量弹药充足。

从区域成交量看，容桂荣登榜首，为 8.83 万平米，其中美的御海东郡花园和弘泰利花园（顺德时代倾城）均上榜，排名第三和第七；大良排在第二，网签量 7.32 万平米，成交量居高，但并无突出个盘，项目实力平均；北滘成交 6.73 万平米，其中广夏花园作为经济适用房项目收到青睐，位居 TOP10 榜第四位；陈村 4 月卖出 5.09 万平米，共有 3 盘上榜，星英半岛花园成绩最佳，占据第二位宝座；乐从共销售 4.50 万平米，其中怡翠晋盛花园仍稳坐片区老大位置。

成交均价方面，均价达万元以上的镇街上升至 4 个，分别是陈村 12737 元/平米、大良 12444 元/平米和乐从 11436 元/平米，北滘也上升至万元为 10354 元/平米。其余镇街成交均价均处于 8000 元/平米水平。

2.3.4 三水区

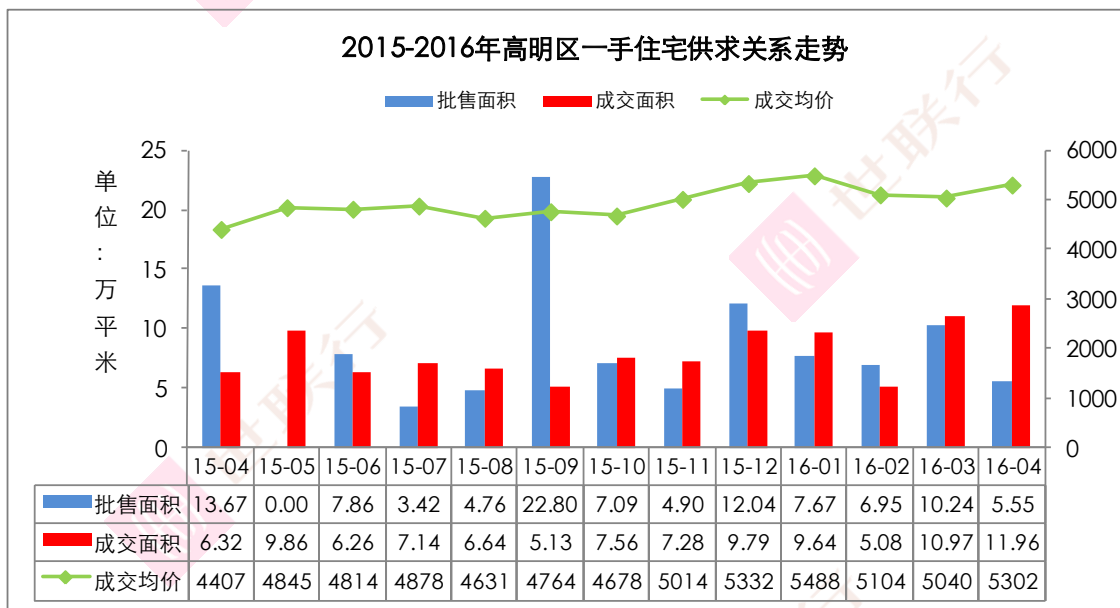




【数据来源：世联数据平台】

4月份，三水区各项目以销售余货为主，新增供应量大幅减少6成多，环比减少66.3%，供应量为5.59万平方米，成交量有增长11个百分点，为24.51万平方米，供应量远远小于成交量，供销比为0.23:1。成交均价较3月份基本持平，为6034元/平米。

2.3.5 高明区



【数据来源：世联数据平台】

4月份，高明区成交量11.96万平方米，环比增长8.9%，供应量仅5.55万平方米，环比减少45.8%，供应量小于成交量，供销比0.46:1。成交价格5302元/平米，环比增长5.2%。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2016年4月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：右岸花园（欧雅右岸春天）、大沥碧桂园华府、涟岸花园、勒流碧桂园、金域花园、绿地璀璨天城、三水时代城、悦荔花园、越秀可逸新势力、星英半岛花园。



成交前十的楼盘成交总量 2774 套，占全市成交总套数的 17.0%。

从前十楼盘的区域分布来看，禅城区有 3 个项目上榜，共成交 783 套，占比 28.2%；南海区有 3 个项目上榜，共成交 838 套，占比有 30.2%。顺德区共有 2 个项目上榜，共成交 516 套，占前十强的 18.6%；三水区有 2 个项目上榜，共成交 637 套，占前十强的 23.0%。高明区无缘前十强。

2016 年 4 月佛山市住宅成交排名 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	右岸花园 (优雅右岸春天)	三水	399	37397.57	6450
2	大沥碧桂园华府	南海	330	36207.58	10099
3	连岸花园	禅城	320	34195.13	8479
4	勒流碧桂园	顺德	315	27710.36	8583
5	金域花园	南海	287	26423.07	17049
6	绿地璀璨天城	禅城	259	27534.03	12232
7	三水时代城	三水	238	20982.92	6042
8	悦荔花园	南海	221	21509.16	15977
9	越秀可逸新势力	禅城	204	20401.05	12119
10	星英半岛花园	顺德	201	13785.95	12108

【数据来源：世联数据平台】

3、开盘情况

2016 年 4 月佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况 (销售率)	开盘时间	实收均价
顺德	星英半岛	广东星星三英房地产开发有限公司	16 座, 共 124 套	89 m ² 三房	销控 6 套, 销售率约为 5%	4 月 1 日	10000 元/ m ² 毛坯
禅城	珑景花园	新鸿基地产&合景泰富地产	5 座, 6 座, 共 88 套	88 m ² 、110 m ² 、140 m ² 、157 m ² 、78 m ² 、128 m ²	销控 31 套, 整体销售率约为 35%	4 月 1 日	1-1.1 万元/ m ²
禅城	海湾城	佛山海湾城房地产开发有限公司	19 座, 共 64 套	70 m ² 2 房, 90 m ² 3 房	销售 12 套, 总销售率约为 19%	4 月 15 日晚	9100-10800 元/ m ²
禅城	连岸	和记黄埔地产	4 座, 共 250 套	89 m ² 2 房, 127 m ² 3 房	销售率约为 51% (128 套)	4 月 16 日	7600-9100 元/ m ² , 毛坯
顺德	美的君兰江山	美的地产	28 座, 共 97 套	套内 89 m ² , 建面 110 m ² , 三房	去化 94 套, 销售率 97%	4 月 16 日	10250 元/ m ² (毛坯)
三水	保利中央公园	保利地产	二期 20 座共 93 套	140-167 m ² 四、五房	成交 48 套, 销售率 51.6%	4 月 16 日	6600-7250 元/ m ²
南海	金地悦荔	金地集团	8 座共 128 套	89 m ² 三房, 114 m ² 四房	成交 75 套, 销售率 59%	4 月 15 日晚	16000-16854 元/ m ²
三水	鸿安御花园	三水鸿安房地产	1 座 32 层, 共 120 套	89、114、119 m ² 三房, 80 m ² 两房	销售率 98% (118 套)	4 月 24 日	4850 元/ m ² (毛坯)
顺德	深业城	深业地产	58 座, 共 96 套	建面 112.73 m ² 四房、	成交 90 套, 销售率约	4 月 23 日	8500 元/ m ² (毛坯)



				91.48、 105.86 m ² 三 房	94%		
顺德	美的御海东郡	美的地产	5座, 共 186套	89m ² 、116m ²	去化 120 套, 销售率 64.5%	4月23日	5265元/m ² (毛坯)
顺德	万科水晶城	万科地产	30座、 31座08 单位一 条腿, 共 181套	89 m ² 、116 m ² 、 97 m ²	共成交 59 套, 销售率 约为 33%	4月30日	12000-1300 0元/m ² 带精 装
顺德	碧桂园印象 花城	碧桂园地产	1-2号楼 1栋/2 栋, 3-4、 10号楼 1栋; 共 1089套	82 m ² 、88 m ² 、 96 m ² 、111 m ² 三房, 102 m ² 、 124 m ² 、141 m ² 、171 m ² 四 房	成交 1062 套, 销售率 约 97%	4月30日	11100-1510 0元/m ² 带精 装
禅城	涟岸花园	和记黄埔地产	3座, 共 125套	89 m ² 2房, 127 m ² 3房	成交 57套, 销售率 46%	4月30日	7600-9200 元/m ² , 毛坯

【数据来源：世联数据平台】



土地市场方面, 4月的土地市场不同新房市场的热闹, 不管是新挂牌还是成交地块, 均是上半个月显得冷清, 下半个月集中成交, 全市共有7宗地块成交, 经营性的商住用地有6宗。总体来说, 随着近月推地的节奏放缓的影响, 土地市场表现冷清。

4月份佛山房地产市场总体呈现淡市不淡, 成交量环比3月份减少2成, 总量仍有171万平米, 同比增加5成多, 虽市场上很多涨价声音出现, 但数据上看, 均价9132元/平米, 环比是有小幅下降1.1%。世联研究认为: 一是佛山入户政策的调整, 有房即可入本地户口, 新政最快将在5月出台, 这一利好消息提振购房者信心, 加速了入市意愿。二是银行商业贷款利率的持续优惠。综合来看, 佛山未来市场成交量持续上涨仍然是大概率事件。市场上涨价风声不断, 但都是区域性涨价, 广佛延续价格快速上涨, 镇街项目价格较平稳。



世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 2 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2015 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2015 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联地产顾问股份有限公司
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900
邮政编码：518001

佛山世联房地产顾问有限公司
地址：佛山市创意产业园 7 号楼 2 层 201 房
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980
邮政编码：528000

北京世联房地产顾问有限公司
地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座 6 层-7 层
电话：012-85678000 传真：012-85678002
邮政编码：120022

东莞世联地产顾问有限公司
地址：东莞市南城区元美路华凯广场 A 座 908-915 单元
电话：0769-23125188 传真：0769-22806612
邮政编码：523071

上海世联房地产顾问有限公司
地址：上海市闸北区天目西路 218 号嘉里不夜城大厦第一座 3501-3506 室
电话：021-31356060 传真：021-63840066
邮政编码：200070

大连世联兴业房地产顾问有限公司
地址：大连市中山区中山路 136 号希望大厦 1202 室
电话：0412-88008080 传真：0412-88008081
邮政编码：126001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902
邮政编码：518001

西安世联投资咨询有限公司
地址：西安市科技路 33 号高新国际商务中心 32 层
电话：029-88344240 传真：029-88348834
邮政编码：712075

广州市世联房地产咨询有限公司
地址：广州市天河区体育东路 138 号金利来大厦 1303-04 室
电话：020-38878565 传真：020-38799392
邮政编码：512620

世联房地产咨询（惠州）有限公司
地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心 21 楼 12 室
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566
邮政编码：516000

佛山世联房地产咨询有限公司
地址：佛山市天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 12 楼
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990
邮政编码：312007

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
地址：南京市白下区汉中路 1 号南京国际金融中心 16 层 A 座
电话：025-86998600 传真：025-86998642
邮政编码：212000

合肥世联投资咨询有限公司
地址：合肥市政务文化新区东至路 1 号新城国际大厦 B 座 12 楼
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806
邮政编码：230031

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
地址：无锡市中山路 359 号东方广场 B 座 17 楼
电话：0512-81289266 传真：0512-81289260
邮政编码：214001

珠海世联房地产咨询有限公司
地址：珠海市香洲区吉大海滨南路 47 号光大国际贸易中心大厦 17F8-9 单位
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

成都世联兴业房地产顾问有限公司
地址：成都武侯区航空路 6 号丰德国际广场 B2 座 1401
电话：028-85265765 传真：028-85265737
邮政编码：612041

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 36 层
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909
邮政编码：412005

天津世联兴业房地产咨询有限公司
地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 12 层
电话：022-58190801 传真：022-58190900
邮政编码：300042

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
地址：武汉市江汉区建设大道 847 号瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-68838880 传真：027-68838830
邮政编码：430032

山东世联怡高物业顾问有限公司
地址：济南市山大路 201 号创展中心 516 室
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622
邮政编码：250014

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号总统大厦 C 座 16 层 1608、1609 室
电话：024-22817733 传真：024-22817722
邮政编码：121004

青岛世联怡高房地产顾问有限公司
地址：青岛市市南区南京路府都大厦 8 号 12 楼
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016
邮政编码：266071

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
地址：厦门市鹭江道 8 号国际银行大厦 16 楼 C/D 单元
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280
邮政编码：361201

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
地址：昆明市三市街 6 号柏联广场写字楼 13 楼 1312 室
电话：0871-3625180 传真：0871-3615052
邮政编码：650000

宁波世联房地产咨询有限公司
地址：宁波市和义路 168 号万豪中心 1202 室
电话：0574-83899069
传真：0574-83899066 邮政编码：315000

南通世联兴业房地产顾问有限公司
地址：南通市崇川区工农路 121 号 华辰大厦 A 座 901
电话：0513-83572168
邮编：226001

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。
