



汇诚鸿图

佛山 / 市场月报

一流团队 贴身服务

佛山 2016 年 2 月房地产市场报告

——春节土地市场降温 一手房量价齐跌

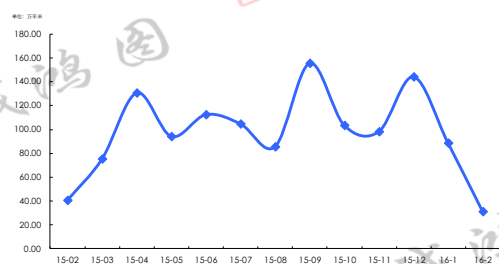
月刊：201602

报告出品：汇诚鸿图地产市场研究部

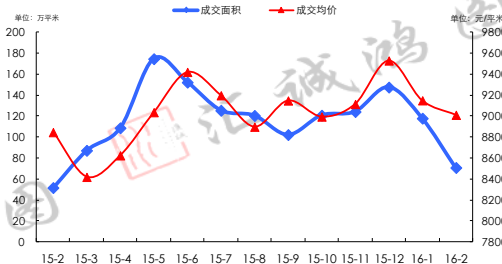
撰写日期：2016-03-07

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

- 宏观经济：国家统计局佛山调查队 23 日公布我市 1 月份居民消费价格指数 (CPI)。数据显示，1 月份我市 CPI 同比上涨 2.0%，环比上涨 0.5%。
- 中央政策：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），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。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。通知自 2016 年 2 月 22 日起执行。
- 地方政策：上周五，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合下发了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（以下简称《通知》）。24 日从佛山市地税局获悉，该政策在佛山已经落地，纳税人凡是于 2016 年 2 月 22 日及以后到税务机关申报缴纳个人住房转让营业税、契税，符合规定税收优惠条件均可享受新政策。
- 总体看，2 月份佛山市土地市场降温，商住用地整体出让成交量环比下跌，商业地出现流拍，溢价率上涨。恰逢春节，2 月份新增预售量持续缩减，开盘推新项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量环比大幅减少，但同比增长三成以上；2 月份整体成交量环比大幅下跌，街镇盘成交占比增大，整体成交均价环比小幅下跌；2 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2月，佛山经公开市场途径共成交土地15宗，总占地面积41.61万平方米，成交总金额47.39亿元。其中住宅用地成交6宗，总占地面积为26.56万平方米，占整个土地成交的63.8%；商服用地成交1宗，总占地面积为0.32万平方米，占整个土地成交的0.8%。

二级市场：2016年2月，佛山市一手住宅批售面积为31.4万平方米，环比减少64.7%，同比减少23.2%。一手住宅成交套数为6852套，成交面积70.85万平方米，环比减少39.9%，同比增加37.1%；一手住宅成交均价为9011元/平米，环比下跌1.5%，同比上涨1.9%；成交总金额为63.85亿元，环比减少40.8%，同比增加39.7%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

三级市场：1月份，佛山市二手房成交量环比上升，共成交二手住宅4921套，较12月份增加195套，成交面积59.49万平方米，环比增加5.2%，同比去年1月份增长56%。

总的来讲：2月份佛山市土地市场降温，商住用地整体出让成交量环比下跌，商业地出现流拍，溢价率上涨。恰逢春节，2月份新增预售量持续缩减，开盘推新项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量环比大幅减少，但同比增长三成以上；2月份整体成交量环比大幅下跌，街镇盘成交占比增大，整体成交均价环比小幅下跌；2月份楼市整体表现为量价齐跌。



1. 宏观经济

国家统计局佛山调查队23日公布我市1月份居民消费价格指数(CPI)。数据显示，1月份我市CPI同比上涨2.0%，环比上涨0.5%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，其中提出要加快推进户籍制度改革，提升城市综合承载能力。除超大城市和特大城市外，其他城市不得采取要求购买房屋、投资纳税、积分制等方式设置落户限制。文件指出，要加快落实户籍制度改革政策。围绕加快提高户籍人口城镇化率，深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民享有同等权利、履行同等义务。
- ◇ 制定实施1亿非城镇户籍人口在城市落户方案，积极配合有关部门，落实户籍制度改革方案，加快农民工市民化，满足新市民住房需求，稳定房地产市场。
- ◇ 3日从财政部获悉，为加快发展公共租赁住房，从2016年1月1日至2018年12月31日期间，我国将继续对公共租赁住房建设和运营给予免征房产税等一系列税收优惠。
- ◇ 中央明确的内容包括，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。要鼓励房地产开发企业调整营销策略，适当降低商品住房价格。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。
- ◇ 2月2日下午，中国人民银行发布中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知。据此，全国不限购城市，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。
- ◇ 2月19日，中国政府网发布消息称，国务院发布关于广州市城市总体规划的批复，原则同意《广州市城市



总体规划（2011—2020年）》。批复要求重视城乡区域统筹发展，重点建设南沙新区等城市发展新空间，积极参与“一带一路”建设，深入推进广（州）佛（山）同城化、广（州）清（远）一体化，加强广（州）佛（山）肇（庆）等珠三角区域层面的规划协调。批复还提出，将中国（广东）自由贸易试验区建设成为粤港澳深度合作示范区、21世纪海上丝绸之路重要枢纽和全国新一轮改革开放先行地。

- ◇ 对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），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。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。通知自2016年2月22日起执行。
- ◇ 经国务院同意，中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》（银发〔2016〕43号），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，上调后的利率为1.50%。
- ◇ 《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》近日印发，意见提出了未来深化城镇住房制度改革的两大方向，即以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次住房需求。其中要打好棚户区改造三年攻坚战，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。
- ◇ 财政部发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》将合理确定土地储备总体规模。现有土地储备规模偏大的，要加快已储备土地的前期开发和供应进度，相应减少或停止新增以后年度土地储备规模，避免由于土地储备规模偏大而形成土地资源利用不充分和地方政府债务压力。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。
- ◇ 2015年底，财政部部长楼继伟就在全国财政工作会议上表示，2016年将全面推开营改增改革，将建筑业、房地产业、金融业和生活服务业纳入试点范围。据财新消息，这四大行业营改增或将于今年5月全面推开。这意味着，至今已试点4年的“营业税改征增值税”改革，或将在“十三五”开局之年全面收官，营业税或将退出历史舞台。
- ◇ 2月27日，国土部发布2015年国土资源主要统计数据。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，房地产用地12.0万公顷，同比下降20.9%。
- ◇ 15日，中国人民银行开展了100亿元7天期逆回购操作，操作量与14日持平，利率也维持在2.25%的水平。数据显示，本周公开市场共计有5950亿元逆回购到期，无正回购及央票到期。其中，周二（2月16日）1250亿元，周三（2月17日）400亿元，周四（2月18日）3700亿元，周五（2月19日）600亿元。
- ◇ 央行19日公告，2月19日，MLF到期1100亿元，为保持流动性合理充裕，人民银行对20家金融机构开展MLF操作共1630亿元，其中3个月、6个月、1年期分别为475亿元、620亿元、535亿元，3个月利率持平为2.75%，下调6个月、1年期利率至2.85%、3.0%。
- ◇ 常常在周二、周四进行的逆回购操作，这周罕见地在周一（2月1日）出现。央行在公开市场上进行了100亿元规模的微量操作。央行公告显示，央行进行的是28天期逆回购操作，利率维持在2.6%水平。业内人士表示，100亿元的微量操作属于“可放可不放”的区间。“但央行还是进行了逆回购操作，足以显示出春节期间扶助流动性的意思，是在释放维稳信号。”
- ◇ 中国央行6日发布《2015年第四季度中国货币政策执行报告》，称要继续实施稳健的货币政策，保持松紧适度，适时预调微调，并新提出“做好与供给侧结构性改革相适应的总需求管理”。但央行没有再提“既要防经济惯性下滑，又要防过度放水”。
- ◇ 央行公布2016年1月金融统计数据报告显示，1月人民币贷款增加2.51万亿元，同比多增1.04万亿元，



较“四万亿”刺激政策期的2009年1月新增信贷1.62万亿元还超出8900亿。创下单月纪录新高，超出市场预期及历史同期均值水平。

- ◇ 为应对市场资金面紧张，央行公开市场26日将进行3000亿元7天期逆回购操作。加上26日有900亿元逆回购到期，相当于净投放2100亿元流动性。26日央行操作的利率与此前一致，维持在2.25%水平。

2.2 地方政府

- ◇ 5日，省长朱小丹主持召开省政府常务会议，会议审议并原则通过《关于推进住房保障货币化改革的指导意见》。该《指导意见》明确将本地农业转移人口和高层次人才住房保障纳入货币化保障范围。会议要求，要以改善城镇中等偏下和低收入家庭、新就业职工、外来务工人员以及其他政策规定的保障人群的居住条件为主要目标，逐步提高货币化保障比重，建立涵盖公共租赁住房、共有产权住房、棚户区改造住房等多层次的住房保障体系和多种形式的货币化住房保障模式。要探索建立公租房扩面和商品房去库存有机结合的机制。
- ◇ 2月初，央行与银监会联合发布通知，降低非限购城市的首套房、二套房首付款比例。佛山已有银行实施首付2成新政，但申请条件并不简单。根据中行的执行细则，购房者要想申请到两成首付，需满足以下两个条件：一是居民家庭首次购房，且所购房产建筑面积在144㎡以下；二是近半年的银行流水日均存款余额达到每月还款额的2倍。
- ◇ 精装修这种以前只能在公租房享受的待遇正扩展到本市各类保障房及自住型商品房。23日从市住建委获悉，“十三五”期间，列入计划的公租房、经适房、限价房、棚改安置房等保障房和自住房将全部实现精装修成品交房。未来本市每一个保障房项目的精装修方案都会严格审核，装修费用也会计入保障房的房价中。
- ◇ 上周五，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合下发了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（以下简称《通知》）。24日从佛山市地税局获悉，该政策在佛山已经落地，纳税人凡是于2016年2月22日及以后到税务机关申报缴纳个人住房转让营业税、契税，符合规定税收优惠条件均可享受新政策。
- ◇ 广佛环线发布了广州南站至白云机场段的环评，而16日从省铁投集团了解到，广佛环线的另一段佛山西站至广州北站段完成了项目预可研报告的审查，计划在“十三五”期间开工建设。
- ◇ 据了解，三水今年将兴起新一轮交通建设的高潮：广佛肇高速三水段年内动工，佛清从高速三水段年底建成通车，而一环西拓（北环）工程也争取尽快进入施工阶段，构建内顺外畅交通新格局。交通嬗变将引领三水城市、产业大发展。
- ◇ 文华路北延线工程、桂江路三座桥扩建工程等六个项目已完成用地审批资料的上报工作，下一步将积极督促建设单位逐步做好复工准备。从南海区交通局获悉，文华路北延线工程有望本月底复工，桂江路三座桥扩建、下柏立交重建工程力争今年10月完工。
- ◇ 与广州地铁7号线敲定拉开北部片区战略序幕类似，东部片区今年将重点推进佛山地铁3号线工程。彭聪恩在会上明确提出，要将3号线建设延伸至顺德学院站，争取“肇顺南”线与佛山地铁3号线在广珠城际轨道顺德学院站实现换乘，将学院站打造成为轨道交通枢纽中心。



1. 一级市场

1.1 供应分析



2016年2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)
禅城	住宅	1	17.07	51.20
南海	其它	1	0.19	0.58
顺德	工业	3	37.28	89.07
	住宅	2	19.53	70.24
	其他	1	15.55	54.44
三水	工业	1	2.22	4.45
总计		9	91.84	269.96

【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2月，佛山经公开市场途径共供应土地9宗，总面积91.84万平米。其中住宅用地3宗，占地面积为36.59万平米，占整个土地供应的39.8%；无商服用地供应；其余为工业及其它用地。

1.2 成交分析

2016年2月佛山房地产市场土地成交一览表

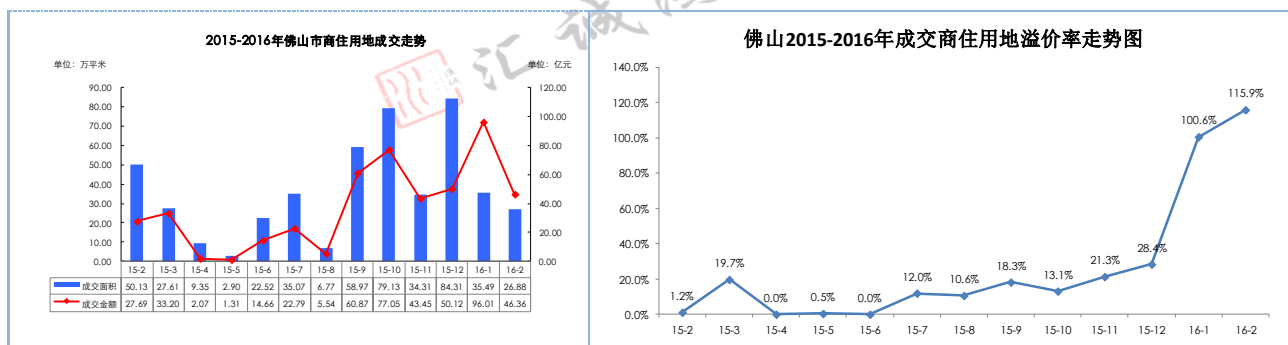
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)	成交价(万元)
南海	住宅	5	25.74	88.51	457485
顺德	工业	1	5.69	14.24	6264
	商业	1	0.32	0.70	1593
	住宅	1	0.82	2.45	4548
高明	工业	7	9.04	27.11	4036
总计		15	41.61	133.00	473926

【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2月，佛山经公开市场途径共成交土地15宗，总占地面积41.61万平米，成交总金额47.39亿元。其中住宅用地成交6宗，总占地面积为26.56万平米，占整个土地成交的63.8%；商服用地成交1宗，总占地面积为0.32万平米，占整个土地成交的0.8%。

各类型土地的成交量集中在高明区，以成交工业用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为3563元/平米，以南海区大沥的一宗住宅用地9359元/平米最高。



2016年2月，佛山经公开市场途径成交商住用地有7宗，总面积26.88万平米，环比减少24.3%，同比减少46.4%，比前11个月平均成交面积减少25.4%；成交总金额为46.36亿元，环比减少51.7%，同比增加67.4%，比前11个月平均成交金额上升25.3%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为115.9%。其中有3宗地块溢价成交，成交总价有42.07亿元，最高溢价176.1%；其余4宗地块以底价成交，成交总价4.29亿元。



2016年2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
TD2015(NH)WG026	南海	住宅	0.50	1.4	2.8	2016/2/5	1862	1339	苏家辉等2个主体组成的竞买联合体	0.0%	南海区丹灶镇科教路5号
TD2015(SD)WG028	顺德	住宅	0.82	2.5	3	2016/2/1	4548	1854	黎志亮	22.7%	顺德区大良街道凤翔21号地块
TD2016(NH)WG0001	南海	住宅	5.60	15.7	2.8	2016/2/6	39076	2494	广州绿地房地产开发有限公司	23.8%	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段
TD2016(NH)WG0002	南海	住宅	10.89	40.3	3.7	2016/2/16	377100	9359	广州市瑞宇房地产开发有限公司	176.1%	南海区大沥镇奇槎村(土名)硝厂岗地段
TD2016(NH)WG0003	南海	住宅	0.39	1.8	4.8	2016/2/17	4275	2313	佛山市南海威通有限公司	0.0%	南海区桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段
TD2016(NH)WG0005	南海	住宅	8.37	29.3	3.5	2016/2/18	35172	1200	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	0.0%	南海区丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块
TD2016(SD)WG0004	顺德	商业	0.32	0.7	2.2	2016/2/26	1593	2273	广东顺控城投置业有限公司	0.0%	顺德区龙江镇龙洲路北侧、国税分局东侧地块

1.3 亮点地块



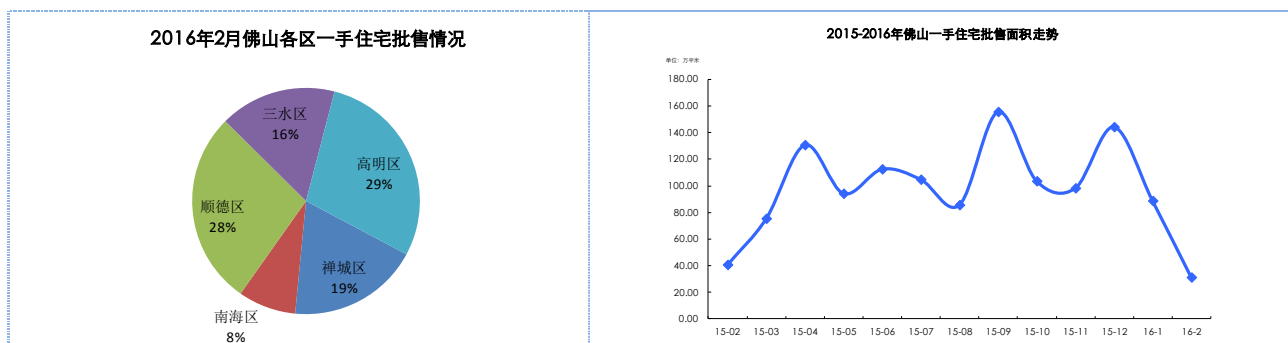
2月16日，大年初九，不少人还沉浸在春节的欢乐中尚未回过神来，佛山土地市场已率先开锣，推出有“金融高新D区”之称的大沥奇槎地块，占地达10.88万 m^2 ，是少有的大地块，起拍总价136600万元，起拍楼面价3390元/ m^2 。最终，经过4个多小时、131轮的竞拍，广州市瑞宇房地产开发有限公司（恒大地产旗下）以总价37.71亿竞得该地块，折合楼面价9359元/ m^2 ，溢价176.1%。

该地块位于南海金融高新区D区，北至广佛路，南至佛山水道，西接桂和路，东临联河路。经过桂和路往南为桂城海八路，往北则是大沥、里水方向，广佛交界利好受益。地块周边多为五金厂房，生活配套设施有待完善。但地块距离千灯湖版块仅1公里，过了桂江立交可享受千灯湖版块的成熟配套。千灯湖、南海全民健身体育公园、绿地高尔夫练习场、保利水城、佛山南海万达广场、南海广场……商住配套近在眼前。



2.二级市场

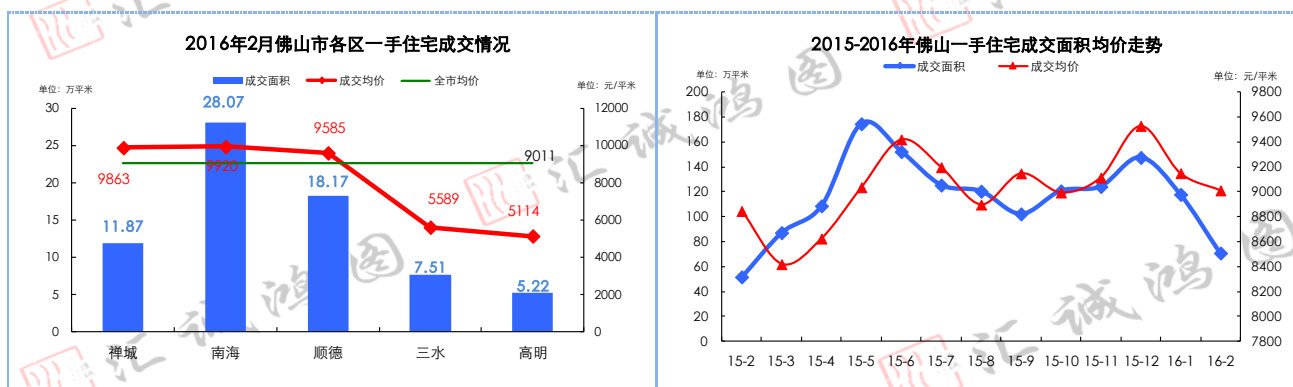
2.1 供应分析



2016年2月，佛山市一手住宅批售面积为31.4万平方米，环比减少64.7%，同比减少23.2%。

各区中，高明区新增供应量最多，有9.02万平方米，占全市新增总供应量的28.7%；其次是顺德区新增供应量为8.68万平方米，占全市新增总供应量的27.6%；禅城区新增供应量为5.89万平方米，占全市新增总供应量的18.8%；三水区有5.22万平方米，占全市新增总供应量的16.6%；南海区有2.59万平方米，占全市新增总供应量的8.3%。

2.2 成交分析



2016年2月，佛山市一手住宅成交套数为6852套，成交面积70.85万平方米，环比减少39.9%，同比增加37.1%；一手住宅成交均价为9011元/平米，环比下跌1.5%，同比上涨1.9%；成交总金额为63.85亿元，环比减少40.8%，同比增加39.7%（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，全市五区成交量环比均有所下跌，其中高明区跌幅最大为46.1%，其次是顺德区为44.8%，禅城、南海、三水区成交量环比分别为20%、43.6%、29.8%。

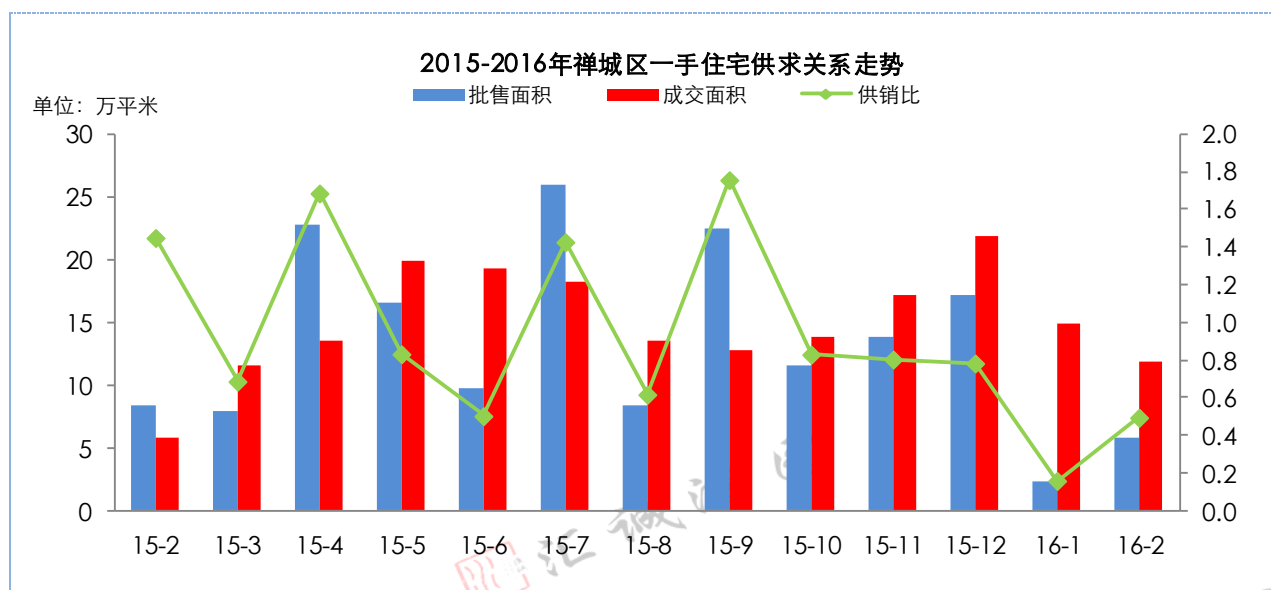
顺德和南海两个主力区成交量合计为46.25万平方米，占全市总成交量比重的65.3%，占比相比1月份下跌44.1%。

在成交均价方面，仅禅城区环比上涨3.5%；其余区域成交均价环比全面下跌，高明区跌幅最大，为6.6%，其次是三水区，环比下跌6%，顺德区环比下跌2.5%，南海区成交均价环比下跌0.7%。

总体看，2月份佛山市土地市场降温，商住用地整体出让成交量环比下跌，商业地出现流拍，溢价率上涨。恰逢春节，2月份新增预售量持续缩减，开盘推新项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量环比大幅减少，但同比增长三成以上；2月份整体成交量环比大幅下跌，街镇盘成交占比增大，整体成交均价环比小幅下跌；2月份楼市整体表现为量价齐跌。

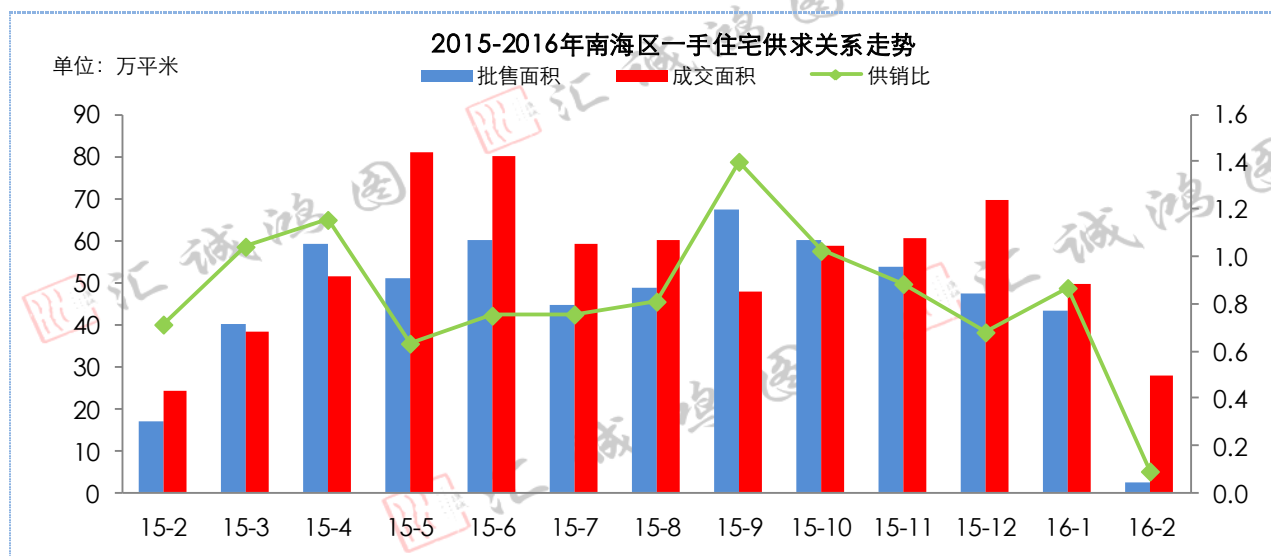
2.3 主要区域分析

2.3.1 禅城区



2月份禅城区整体新增供应量上升，成交量环比下跌，该月市场表现依然求大于供，供销比0.5:1，库存压力减小；成交均价上涨。楼盘成交量前三名分别为，普君新城成交211套，均价为11568元/平米；万科城成交96套，均价为7099元/平米；星星广场成交65套，均价为12884元/平米。

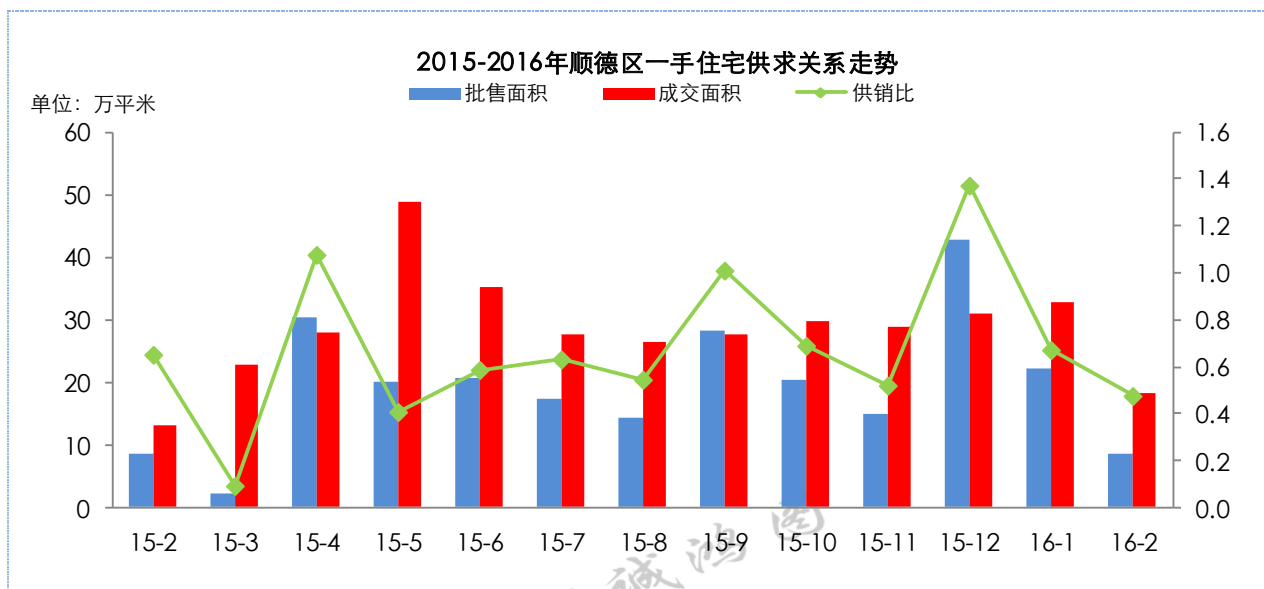
2.3.2 南海区



2月份南海区供应量大幅缩减，成交量环比下跌，整体求远大于供，供销比0.09:1；全区整体成交均价大幅下跌。楼盘成交量前三名分别为，绿地香树花园成交188套，均价为9489元/平米；金名都成交88套，均价为18480元/平米；中海金沙里花园成交67套，均价为17664元/平米。

2.3.3 顺德区





2月份，顺德区新增供应成交量双双下跌，求大于供，供销比为0.48:1；全区整体成交均价环比下跌。楼盘成交量前三名分别为，星醍苑成交185套，均价为11079元/平米；悦星花园成交112套，均价为10610元/平米；万科水晶花园成交96套，均价为13658元/平米。

2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2016年2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：普君新城、绿地香树花园、星醍苑、悦星花园、万科水晶花园、万科城、江山花园、金名都、佳兆业金域花园、太平洋国际花园。

成交前十的楼盘成交总量达1212套，占全市成交总套数的17.7%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有2个楼盘上榜，共成交307套，占前十强的25.3%；南海区有2个楼盘上榜，共成交276套，占前十强的22.8%；顺德区有6个楼盘上榜，共成交629套，占前十强的51.9%。

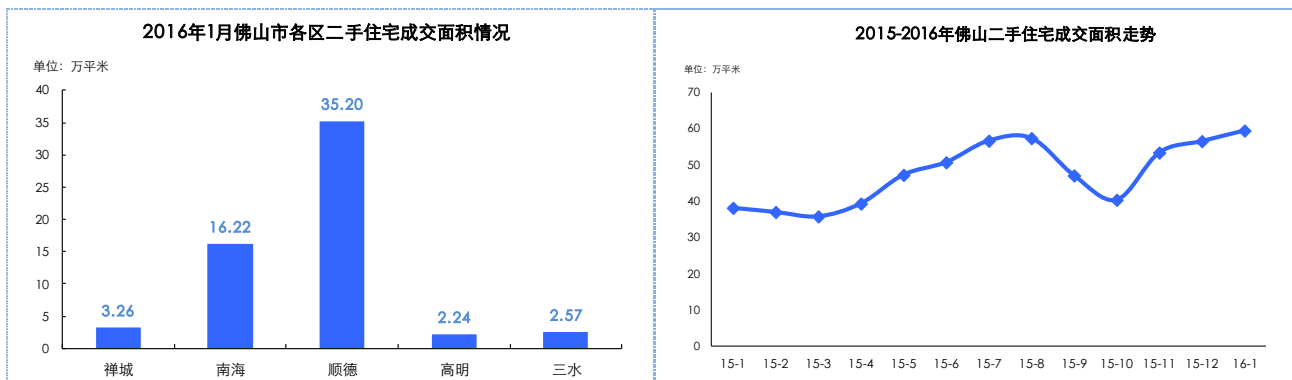
2016年2月禅城、南海、顺德住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	普君新城	禅城	211	16615	11568
2	绿地香树花园	南海	188	15375	9489
3	星醍苑	顺德	185	14201	11079
4	悦星花园	顺德	112	9281	10610
5	万科水晶花园	顺德	96	9066	13658
6	万科城	禅城	96	8304	7099
7	江山花园	顺德	88	15160	9268
8	金名都	南海	88	8670	18480
9	佳兆业金域花园	顺德	76	7057	5452
10	太平洋国际花园	顺德	72	4364	10681

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场



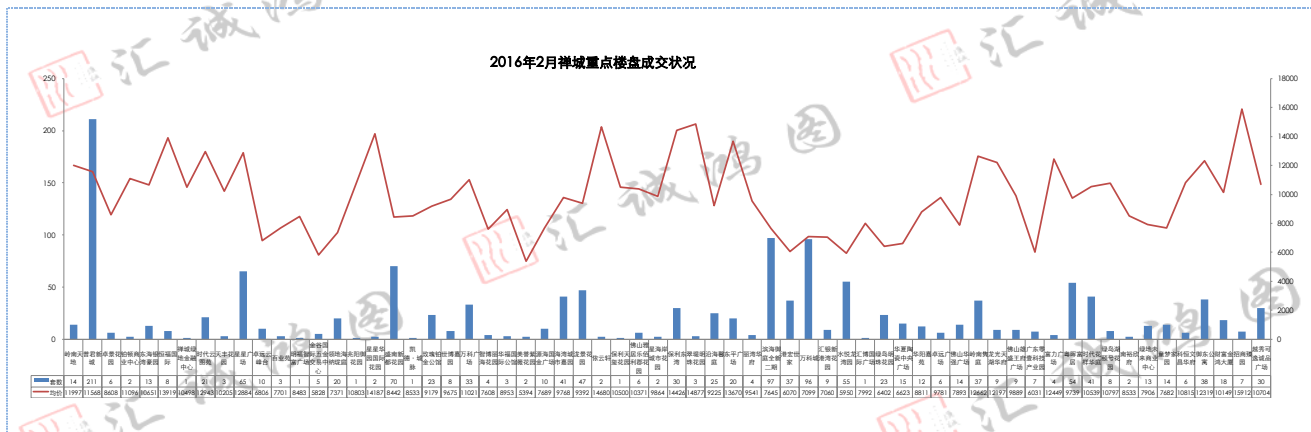


1月份,佛山市二手房成交量环比上升,共成交二手住宅4921套,较12月份增加195套,成交面积59.49万平方米,环比增加5.2%,同比去年1月份增长56%。

各区成交面积情况,仅禅城区成交量环比下跌24%,其余各区域成交量环比全面上升,三水区升幅最大,分别为35%,其次是高明区,环比增加23.8%,南海区成交量环比增加19.6%,顺德区环比增加0.6%。



1. 禅城



2016年2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
连岸	2.27	开放样板间 90-127 平米
越秀可逸新势力	2.28	加推 8 座, 100-128 平米
佛山万科广场	2.27	推一口价单位, 82-108 平米

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	14	11997	388	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米, 284-747 平米 别墅	98*99*99
普君新城	211	11568	330	74-143 平米	98*99-5000 准签
卓景花园	6	8608	26	90 方 3 房	98*99
铂顿商业中心	0	0	197	47-60 m² 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 ² 。B 栋为洋房, 60-99 m ²	团购一万抵五万
时代云图苑	21	12943	704	三居室 85-116 平米 四居室 142-143 平米	95*99*98
明福智富广场	1	8483	56	72 m ² 、86 m ² 、87 m ² 、129 m ² 住宅	98*99 折
玫瑰铂金公馆	23	9179	79	20-81 m ² 公寓	——
岭南隽庭	37	12662	82	81-119 方两三房、165 方四房	98*98*99*99
富力广场	4	12449	208	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	20	11301	34	主推 4 座建面 64-90 m ² 洋房	一万抵三万
科恒文昌华府	6	10815	53	主推 1 座 60-90 m ² 洋房	购房可享 91 折优惠
御东公寓	38	12319	322	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 ²	——
越秀可逸诚品广场	30	10704	249	72-126 平米二至四房	认筹 2 万抵 95 折优惠

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	1	10803	7	90、180-202 m ² 四房	98*98*96
星星华园国际花园	0	0	128	酒店式公寓 30-60 m ² ; 住宅 127-200 m ² , 二期商铺 40-500 m ²	——
盛南新都花园	70	8442	277	75-122 m ² 二至四房	95*99*99*99; 一次性额外 98
凯德·城脉	1	8533	1	120-145 平米三、四房单位	97*97, 部分余货一口价促销
世博嘉园	8	9675	549	62-135 方公寓	98
华福国际公馆	3	8953	26	95-147 m ² m ²	——
万通国际大厦	0	0	194	一居室 24-64 平米 二居室 50-93 平米	2.5 万抵 10 万
泷景花园	47	9392	342	78-128 m ² 2-3 房, 159-180 m ² 四房、380-420 m ² 复式	98
佛山雅居乐花园	0	0	17	130-150 m ²	——
保利天玺花园	1	10500	84	34-54 m ² 公寓、157-176 m ² 住宅	公寓: 2 万抵 8 万 住宅: 98*99 折
佛山雅居乐佰利郡花园	0	0	39	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	0	0	11	四五房 220-234 平米	——
财富金鸿大厦	18	10149	64	70-91 平米二至四房	——

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	9864	46	137-172 平米中大户型, 80-89 平米小户型	98 折
保利东湾	30	14426	2484	90-300 m ²	98*98*98*99
碧桂园城市花园	0	0	96	余货 120-160 m ² 平层 3-4 房、340-519 m ² 复式别墅	98 折
沿海馨庭	25	9225	44	89~91 m ² 、122~123 m ²	99*99
东平广场	20	13670	339	87-142 m ² 住宅	1 万抵 5 万*98*99, 准时签约再 99
丽湾华府	4	9541	0	90-118 m ² 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	60	0	754	91 m ² ~240 m ² 三房、四房	98*98*99*99
滨海御庭全新二期	97	7645	8	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	12	8811	29	90-146 m ² 三房	一口价
龙光天湖华府	9	12197	91	89-113 方三房	98*98*99*99
依云国际财富中心	0	0	378	34 m ² 公寓	总价减 2.5 万
富凯国际公馆	0	0	34	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	0	0	0	100-330 方写字楼	登记 5 万享 97*98 折
时代花样华庭	41	10539	148	84 m ² 、89 m ² 、98 m ² 三房	2 万抵 5 万, 享 97 折优惠
南裕欣府	2	8533	65	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	37	6070	187	90 平米两房、72-75 m ² 一房、88-130 m ² 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	96	7099	119	84、88 m ²	98*99*99*99-5000



汇银新港湾花园	9	7060	264	70-160 m ² 二至四房	96*99*99折
水悦龙湾园	55	5950	283	77-91 m ² 、129 m ² 、143 m ² 、87-167 m ² 二到五房	98*99
汇博国际广场	1	7992	49	46-47 m ² 商住两用公寓	推出北塔15套一口价单位
绿岛明珠花园	23	6402	842	90-140 m ² 洋房; 237-430 m ² 大平层、复式单位; 150-160 m ²	98*96折
华夏陶瓷中央广场	15	6623	670	写字楼100-1500平米 住宅80-100平米	写字楼98折
安托尼商务大厦	0	0	0	35-1150 m ² 写字楼式公寓	98*99折
御璟上院	0	0	48	140-144方四房和35方小单位	——
卓远云峰台	10	6806	23	77-94 m ²	一次性付款9.9
百业苑	3	7701	52	70-108 m ² 二至四房	——
金谷国际五金交易中心	5	5828	1228	45平米公寓、30-229平米商铺	98
领地海纳珑庭	20	7371	243	78、89 m ²	95*98*98*99
智博丽海花园	4	7608	136	134-146 m ² 、90 m ² 、92-93 m ²	一次性97; 纯商贷98*公积金99
美誉紫薇花园	2	5394	233	69-105 m ² 二三房住宅, 公寓34-70方	98折
源海国金广场	10	7689	989	住宅90 m ² 三房, 公寓140-260 m ² , 写字楼500-2000 m ² 单位	98*98*99
海湾城市嘉园	41	9768	205	90—154 m ² 三至四房	98*98*99
依云轩	2	14680	17	143、152 m ² 四房	98*98
卓远广场	6	9781	99	90 m ² 三房	99*98*98
佛山华强广场	14	7893	532	53-90 m ² 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	7	6031	70	41、42、74 m ² 公寓	——
涟岸花园	0	0	0	洋房87-260平米, 别墅250-350平米	——
绿岛湖颐号花园	8	10797	164	143-201 m ² 四房, 280 m ² 四五房	143-201 m ² 产品预存5万可享96折优惠, 280 m ² 产品预存10万享96折优惠
绿地未来商业中心	13	7906	415	90-126 m ² "N+1"房	——
童梦家园	14	7682	76	80 m ² 两房, 111 m ² 、113 m ² 四房	1万抵9折

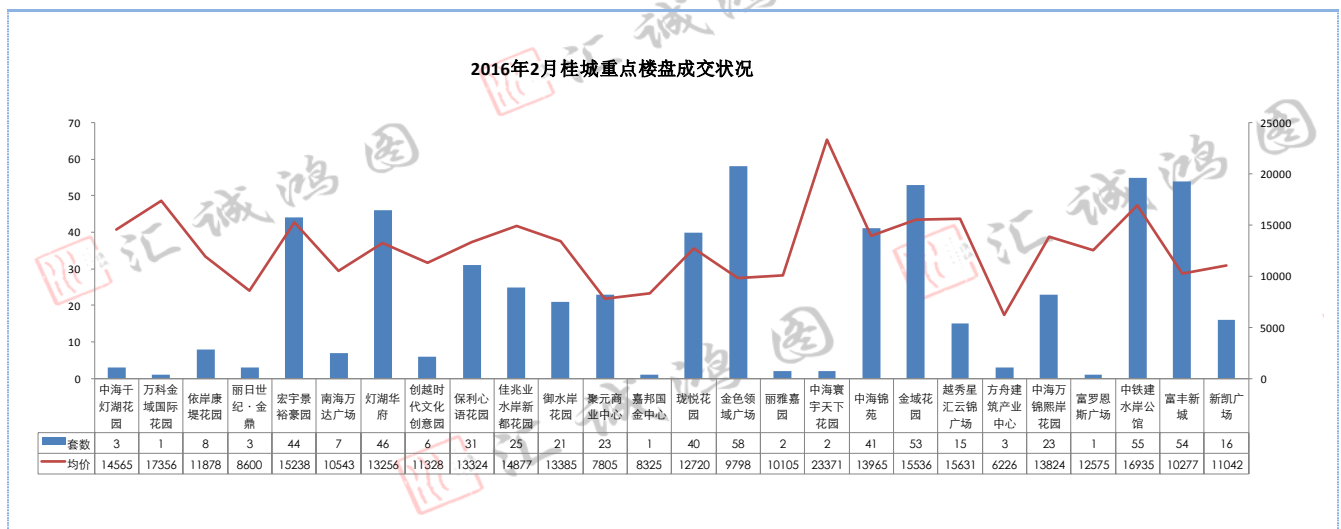
季华路沿线



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	1	37 m ² 、42 m ² 、56 m ² 、77 m ² 、102 m ² 及109 m ²	95折
东海银湾豪园	13	10651	26	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	8	13919	296	32-78 m ² ; 主推 37 m ²	—
禅城绿地金融中心	1	10498	572	三居室 86 平米 四居室 116-141 平米	97*99
天丰花园	3	10205	12	70、89、126 平米的两三房	—
星星广场	65	12884	136	89-139 平米三房、167 平米四房	95*96*97*99
万科广场	33	11021	316	87-134 平米	住宅: 95*97*98*99*99 写字楼: 98
佛山雄盛王府广场	9	9889	1146	80、110 m ²	9折, 2万抵5万
粤晖富居	54	9739	255	67-165 m ²	减5万*98*99
招商臻园	7	15912	32	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2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	2.28	3万抵98折*开盘98*98*98*99
宏鼎景裕豪园	2.27	开放样板间90-126平米

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	226	69-88 平米二房、89-168 平米三房	97折
利海尖东半岛	0	0	0	400-420 m ²	—



花园					
中海千灯湖花园	3	14565	137	290 m ² 、210 m ² 、136 m ² 、190 m ² 、404 m ²	—
万科金域国际花园	0	0	0	87 m ² 、88 m ² 三房及113 m ² 四房,	减2—5万
创鸿广场	0	0	0	132-215 m ²	95*99*99折
依岸康堤花园	8	11878	271	89方三房	—
丽日世纪·金鼎	3	8600	132	37-49平米公寓	一口价
天安南海数码新城	0	0	518	六期120-360 m ² 写字楼	—
宏宇景裕豪园	44	15238	282	90、116三房和128 m ² 四房	2万享98折
华南国际金融中心	0	0	0	45-316 m ² 公寓	98折
天晨商业大厦	0	0	0	70-100 m ² 写字楼	97折
南海万达广场	7	10543	197	85-90 m ² 三房, 130 m ² 、143 m ² 四房, 东塔80-1800 m ² 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	46	13256	88	68-76 m ² 两房、90-91 m ² 三房	1万抵10万
创越时代文化创意园	0	0	280	87-148 m ² 、40-146 m ² 、32-267 m ²	95*98*99
保利心语花园	31	13324	239	66-120 m ² 三房	98折*98折*98折*99折*99折
佳兆业水岸新都花园	25	14877	67	90 m ²	减2万*99*99
御水岸花园	21	13385	6	90-145 m ²	99*98*99
联达大厦	0	0	0	230-330平米写字楼	预存10万抵98折
聚元商业中心	23	7805	514	42、54方公寓	一次性96*98*98按揭96*98*99
嘉邦国金中心	1	8325	239	2座写字楼130 m ² 、260-272 m ² 、330 m ²	全线88折, 1万抵10万
珑悦花园	40	12720	385	77、89、117、143平米的二~四房	95*99
金色领域广场	58	9798	279	31、39、48、63 m ² 精装公寓以及93、125 m ² 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	274	380-500平米写字楼	98*99
中盛大厦	0	0	0	50-120平米写字楼	—
丽雅嘉园	2	10105	320	公寓30-50平米, 洋房90-140平米	96折



三山科创中心	0	0	0	75-480 m ² 写字楼	—
中海寰宇天下花园	2	23371	1	89-219 m ²	—
中海锦苑	41	13965	548	90-143 平方米三四房	98*99
金域花园	53	15536	91	90 m ² 的三房和 120 m ² 的四房	1 万享 97*98 折
越秀星汇云锦广场	15	15631	561	41—43 m ² 单间 50—59 m ² 一房一厅 91 m ² 二房两厅公寓	2 万抵 5 万*99 折
方舟建筑产业中心	3	6226	226	100-300 m ² 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	23	13824	28	89、109 m ² 三房，130 m ² 四房	一次性 96 折、按揭 97 折、公积金 98 折
富罗恩斯广场	1	12575	316	38-65 m ² LOFT 公寓	—
中铁建水岸公馆	55	16935	165	90 m ² 三房	2 万抵 8 万 +99*99*99*99 折
富丰新城	54	10277	320	89-144 m ²	2 万抵 96 折
新凯广场	16	11042	657	45-55 m ² 公寓	预存 2 万享 5 万

【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】



招商依云华府-开盘快讯

项目名称	依云华府
发展商	佛山依云孝德房地产有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区狮山镇罗村管理处北湖一路“信友产业园”地段
类型/规模	占地面积：100049.1 平方米，总建筑面积：300147.3 平方米
推售套数	38 座，2 梯 4 户，共 60 套，新推：116 m ² 01、04 单位（30 套），90 m ² 02、03 单位（30 套）。
推售户型	116 m ² 01、04 单位 3 室 2 厅 2 卫，90 m ² 02、03 单位 3 室 2 厅 2 卫。
开盘时间	2016 年 2 月 27 日
开卖方式	自然开售
开盘地点	招商依云华府销售中心
均价 (折后价)	南向 90 m ² 02、03 单位均价 7700 元/m ² ；北向 116 m ² 01、04 单位均价 7400 元/m ²
优惠活动	99*99*98*97



销售率	90 m ² 13套, 116 m ² 8套。(截止2月28日), 去化率为:90 m ² 43%、116 m ² 26%
到场客户数量	28号17点现场约8批左右
客户构成	罗村本地70%, 禅桂客户25%, 其他5%

风度花园-开盘快讯

项目名称	风度花园
发展商	佛山市南海罗村钜隆房产有限公司
代理商	天启
项目位置	佛山市南海区罗村街道罗湖中路3号
类型/规模	占地面积: 55000平方米, 总建筑面积: 240000平方米
推售套数	7座, 2梯4户, 共54套, 新推: 154 m ² 28套, 142 m ² 26套
推售户型	北向154 m ² 01、02单位4室2厅3卫, 南向142 m ² 03、04单位4室2厅2卫
开盘时间	2016年2月27日
开卖方式	自然开售
开盘地点	风度花园销售中心
均价 (折后价)	北向154 m ² 01、02单位6300-6400元/m ² , 南向142 m ² 03、04单位6200-6300元/m ²
优惠活动	99*99*98*97
销售率	北向154 m ² 7套、南向142 m ² 10套(截止2月28日), 北向154 m ² 26%、南向142 m ² 41%
到场客户数量	28号17点现场约5批左右
客户构成	罗村本地80%, 禅桂客户20%

雅丽豪庭-开盘快讯

项目名称	雅丽豪庭
发展商	佛山南海贵隆房地产发展有限公司
代理商	自售+景博
项目位置	佛山市南海区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000.0平方米, 总建筑面积800000.0平方米
推售套数	21座, 2梯3户, 123 m ² 01、03单位28套, 127 m ² 02单位14套
推售户型	南北对流向123 m ² 01、03单位4室2厅2卫, 南向127 m ² 02单位4室2厅



	2卫
开盘时间	2016年2月27日
开卖方式	自然开售
开盘地点	雅丽豪庭庭销售中心
均价 (折后价)	南北对流向 123 m ² 01、03 单位 6700-6800 元/m ² ，南向 127 m ² 02 单位 6600-6700 元/m ²
优惠活动	99*99*98*97
销售率	南北对流向 123 m ² 5套、南向 127 m ² 3套。(截止2月28日)，去化率为: 123 m ² 17%、127 m ² 10%
到场客户数量	28号现场约5批左右
客户构成	罗村本地60%，张槎客户30%，禅桂客户10%

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	29座，2梯4户，98 m ² 01 单位13套，93 m ² 02 单位12套，90 m ² 03、04 单位25套
推售户型	北向98 m ² 01 单位3室2厅2卫，93 m ² 02 单位3室2厅2卫，南向90 m ² 03、04 单/3室2厅2卫
开盘时间	2016年2月27日
开卖方式	自然开售
开盘地点	奥园君湖天下销售中心
均价 (折后价)	北向98 m ² 01 单位7800-8400 元/m ² ，93 m ² 02 单位7500-7900 元/m ² ，南向90 m ² 03、04 单位7800-8300 元/m ²
优惠活动	99*99*98*97
销售率	98 m ² 3套、93 m ² 3套、90 m ² 6套。(截止2月28日)，去化率为: 98 m ² 21%、93 m ² 23%、90 m ² 22%
到场客户数量	28号现场约4批左右
客户构成	罗村本地80%，禅桂客户20%

保利·西雅图开盘快讯



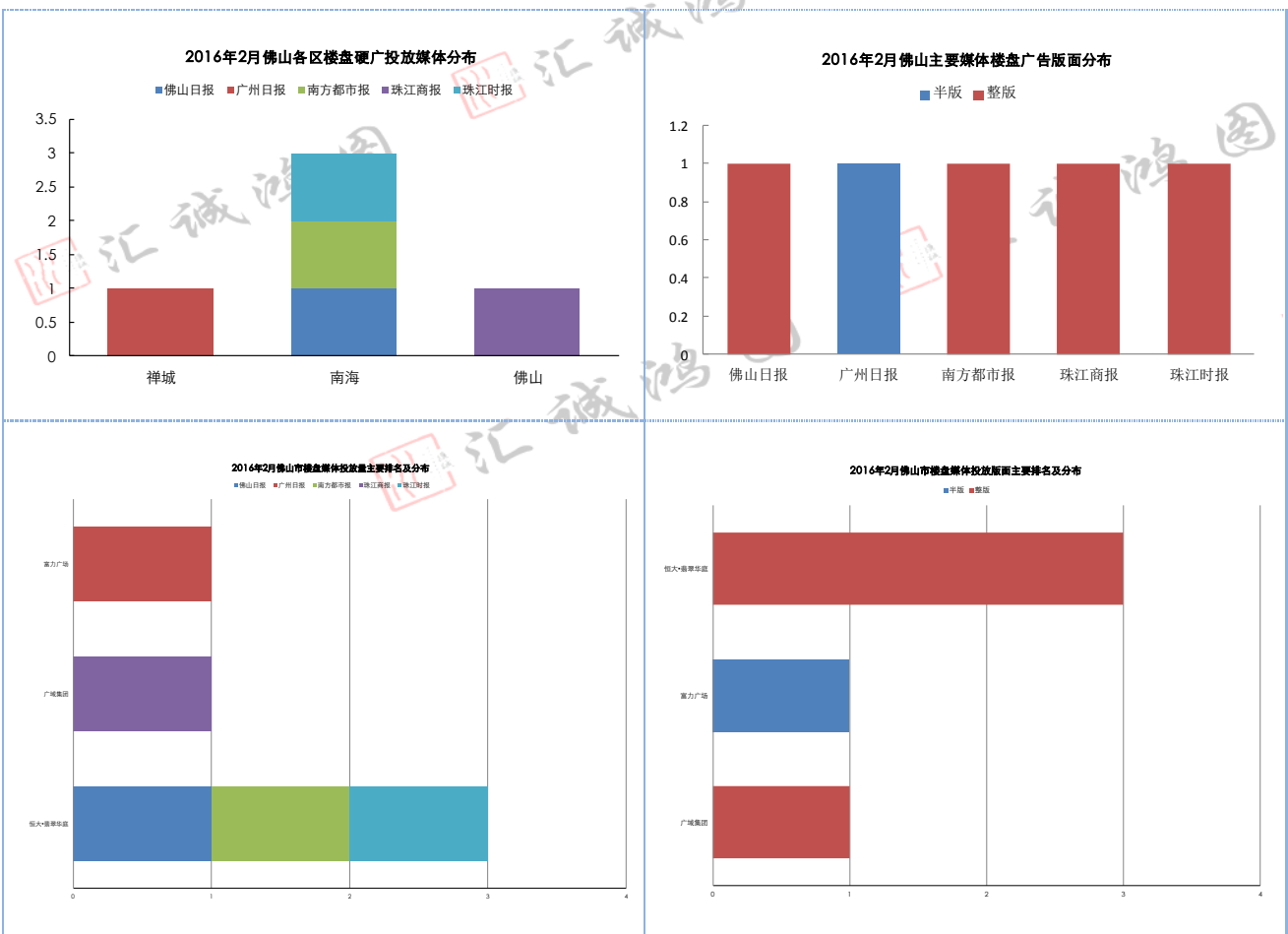
项目名称	保利·西雅图
发展商	保利华南实业有限公司
代理商	保利地产代理、世联地产
项目位置	南海三山大道与港口路交汇处
类型/规模	占地 20 万 m ² ，建筑面积 60 万 m ²
推售户型及套数	本次推售 18 座 01-04 单元，两梯四户，33 层，共 128 套 > 01 单位 119.49 m ² 3 房，共 32 套 > 02 单位 144.05 m ² 4 房，共 32 套 > 03、04 单位 94.35 m ² 2 房，共 64 套
开盘时间	2016 年 2 月 28 日
开卖方式	抽签
开盘地点	销售中心
均价 (折后价)	均价 14200 元/m ² (精装) 01 单位 119.49 m ² ，14450 元/m ² 02 单位 144.05 m ² ，14000 元/m ² 03、04 单位 94.35 m ² ，14400 元/m ²
优惠活动	3 万抵 98 折*开盘 98*98*98*99
销售情况	前期收筹 200 个，开盘当天消化 126 套，消化率 98%
客户组成	主要以广州客户为主，少量平州客户

碧桂园华府开盘快讯

项目名称	碧桂园华府
发展商	碧桂园地产
代理商	无
项目位置	南海区大沥镇新城三路
类型/规模	占地：7 万平方米，建面：31 万平方米
推售套数	11/12 栋 (2 梯 6 户)，13/16 栋 (2 梯 4 户)，18 栋 (2 梯 4 户)，共计 352 套；
推售户型与价格 (带精装、96 折后)	11 栋 01/02 单位，89 方，南向望花园，推售 30 套；10500 元/m ² 11 栋 03/06 单位，86 方，南北向中间位，推售 30 套；9000 元/m ² 11 栋 04/05 单位，86 方，北向望路边，推售 30 套；8150 元/m ² 12 栋与 11 栋户型格局一样，推售 90 套；8200-10000 元/m ² (现场加推) 13 栋 01 单位，110 方，南向望园林，推售 14 套；9300 元/m ² 13 栋 02 单位，125 方，南向望园林，推售 14 套；10000 元/m ² 13 栋 03/04 单位，87 方，北向对路边，推售 28 套；8500-8700 元/m ² 16 栋 01 单位，110 方，南向望园林，推售 14 套；9300 元/m ² (现场加推) 16 栋 02 单位，125 方，南向望园林，推售 14 套；9800 元/m ² (现场加推)



	16栋 03/04 单位, 87 方, 北向望园林, 推售 28 套; 9000 元/㎡ (现场加推) 18栋 01 单位 132 方, 东南向望园林, 推售 15 套; 9500 元/㎡ 18栋 02 单位 145 方, 东南向望园林, 推售 15 套; 10500 元/㎡ 18栋 03 单位 165 方, 东北向望中心泳池, 推售 15 套; 10100 元/㎡ 18栋 04 单位 117 方西北向, 望园林, 推售 15 套。9300 元/㎡ 总共推售: 352 套
开盘时间	2016 年 2 月 27 日周六上午 9 点
开卖方式	集中摇号开售
折扣	四重好礼: ①2 万抵 5 万, ②1+1 物管费, 即老带新成交, 新老业主都送 1 年物管费, ③成交送购房券 5000 元(可直接减房款); ④成交抽奖: 奥德赛轿车、森林城市双人游; 折扣: 开盘 98, 准签 98,
开盘地点	碧桂园华府销售中心
整体消化率	认筹 320 台, 成交 200 套, 解筹率 63%, 消化率 57%
客户构成	来访客户 350 批, 主要大沥客户为主, 部分广州、黄岐盐步客户。



【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2月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广投放共5则，比1月份减少6则。各区中，南海区楼盘硬广投放量最多，共3则，占总投放量的60%，投放在佛山日报、南方都市报和珠江时报各1则；禅城区投放1则，占总投放量的20%，主要投放在广州日报有1则；其余三区无广告投放；佛山地区投放的广告有1则。

在各主要报纸的广告投放量方面，五大主要报纸各投放1则。在版面分布上，整版有4则，半版有1则。其中，整版广告佛山日报、南方都市报、珠江商报和珠江时报各有1则；半版广告以广州日报为主，有1则。

全市见报楼盘共3个，较1月份减少7个。单个楼盘投放最多的是恒大翡翠华庭，有3则，2个楼盘投放1则广告。

市场总结 Summary

- ◆ 2月份佛山市土地市场降温，商住用地整体出让成交量环比下跌，商业地出现流拍，溢价率上涨。恰逢春节，2月份新增预售量持续缩减，开盘推新项目减少；春节期间市场降温，一手房成交量环比大幅减少，但同比增长三成以上；2月份整体成交量环比大幅下跌，街镇盘成交占比增大，整体成交均价环比小幅下跌；2月份楼市整体表现为量价齐跌。
- ◆ 佛山土地市场降温，土地出让成交量减少，一些主力区域及广佛交界处靓地，地价普遍较高，基本都被品牌房企承包；特别是南海土地市场推出多宗重磅地块，其中大沥奇槎地块溢价率高达176.1%。2016年3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，整体市场大环境回温，热点板块地价依然维持高位，三月小阳春如期而至。
- ◆ 春节后佛山一手房市场基本呈现出快速回升态势，整体成交均价维持在九字头。年前的降契税、降首付，年后的降准，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，也势必引发房价高涨的热潮。



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

