

易居市场

2016年3月佛山房地产市场报告

2016.04

易居营销集团广东区域
佛山公司市场部

声 明

本报告是我司及其研究人员对房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所在信息之精确性和完整性，我司将随时补充、修订或更新有关信息。最终数据以政府公布数据为准。

本报告版权归易居（中国）佛山公司所有，未经书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“易居（中国）佛山公司”，且不得作违背意愿的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资的依据，望善加利用并谨慎决策！

对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电易居（中国）佛山公司市场拓展部，联系电话：0757-82030655，联系人：王小姐。**

佛山市场总结 Foshan Market Summary

- **土地市场：出让商住地56万㎡，成交55万㎡，供求齐升，高溢价成交，嘉禾、深圳矩创首进佛山**

2016年3月，佛山全市新增**供应商住用地56万㎡**，供应环比激增53%，**土地成交55万㎡**，环比上涨104%。顺德成交占总成交面积68%。土地市场整体供求齐升，部分地块高溢价成交，嘉禾、深圳矩创首进佛山。3月顺德南海分别举行大型土地推荐会，推出多宗优质土地。

- **住宅市场：住宅新增预售96万㎡，成交218万㎡，均价8634元/㎡，市场存量914万㎡**

2016年3月，佛山市商品**住宅新增预售96万㎡，成交218万㎡，均价8634元/㎡**，全市成交量价齐升。**截止3月底，佛山市场库存在914万㎡左右**，多个片区库存去化周期有所缩短。

- **推售情况：37个项目推新，整体去化较为理想**

2016年3月，佛山市场共有37个项目进行了推新，其中有3个纯新盘开售。大良纯新盘恒大帝景开盘去化95%，其余新推项目开盘整体去化也比较理想，普遍在5成以上。

佛山市场总结 Foshan Market Summary

- **商业市场：公寓成交9万㎡，商铺成交6万㎡，写字楼成交3.5万㎡，节后成交环比明显增长**

2016年3月，**佛山市公寓成交9万㎡，商铺成交6万㎡，写字楼成交3.5万㎡**，春节过后公寓、商铺和写字楼成交均有所回暖，但商铺长期处于供过于求，市场库存大，写字楼慢销情况没有改善，去化压力不减。

- **营销市场：全市共有17次的报广投放，投放量回升；15个项目举行了工程类活动，其中7个为纯新盘**

2016年3月，佛山有17次的报广投放项目主要分布在南海区，多是热销项目和新项目进行投放。而投放物业类型以住宅占比最大，占比近8成。活动方面有15个项目开放销售中心、城市展厅或样板房，其中7个为纯新盘，大多位于顺德区。

- **推货预测：4月预计有50个项目新推，住宅总货量约7000套**

4月预计有50个项目会进行推新，其中有6个纯新盘。推新总货量住宅约7000套，另外预计少量公寓、写字楼和商铺入市。住宅新品集中在南海区。

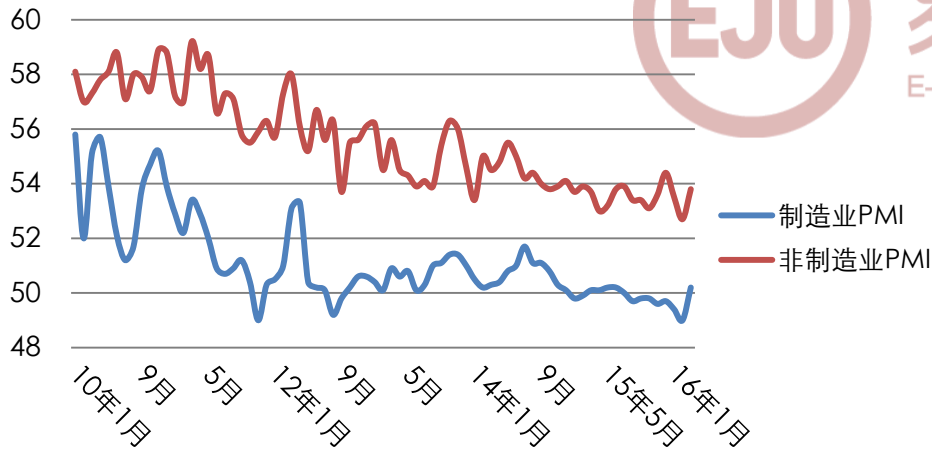
PART 1 宏观市场资讯

- 宏观经济
- 政策动态
- 城建规划
- 房企动态

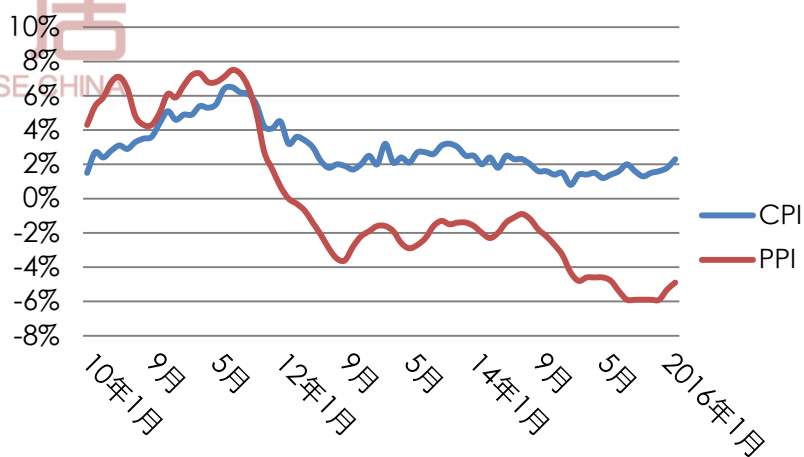
3月PMI回到荣枯线上, 2月CPI上升,PPI继续跌幅收窄

- 3月制造业PMI为50.2%，环比上升1.2个百分点，自去年8月以来首次回到荣枯线以上，春节过后企业集中开工，制造业生产和市场有所回暖；非制造业PMI为53.8%，环比上升1.1个百分点，经济潜在增长动力有所增强，市场基本面保持良好发展态势。
- 2月CPI同比上涨2.3%，环比上涨了1.1个百分点，主要受春节因素影响；而2月PPI同比下跌4.9%，随着大宗商品触底企稳，以及企业补库存需求，PPI同比增速降幅缩小。

2010年至今PMI月度走势



2010年至今CPI和PPI月度走势



央行：5月1日起，全链条覆盖的增值税将全面替代营业税

3月18日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署落实《政府工作报告》责任分工，确保实现全年发展主要目标任务；确定今年经济体制改革重点工作，为促发展惠民生防风险提供保障；**部署全面推开营改增试点，进一步减轻企业税负。**

全链条覆盖的增值税将全面替代营业税，已在我国施行了20余年的营业税将退出历史舞台，持续了四年多的营改增也将正式收官。作为总理布局中国经济结构调整、产业升级“大棋局”中具有盘活带动效应的重要一子。这项改革红利亦给时下的房地产行业注入了强心剂，但营改增应该不是此轮房地产政策大调的终点，后续有关房地产税的改革还会逐步推进。

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。

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。

点评：从整体来看，营改增是利于房地产成交的。对于二手房而言，营改增的目的就是促进其加速流动，带动新房的库存释放。但对地税贡献较大的营业税改成国家增收的增值税后，势必引起地方财政减少的情况，加大地方政府对土地财政的依赖，从而引发房价的上涨。

一张图告诉你 “营改增” 后能省多少钱？

以房价100万元，物料成本40万元为例

契税	“营改增”前		“营改增”后	
	营业税 (5%)	增值税 (17%)	销项税 (11%)	进项税 (17%)
税费 (万元)	5	5.81	9.9	5.81
税费 (万元)	10.81		4.09	

“营改增”之后
实际纳税的税费将减少6.72万元

央行：对首付贷等楼市场外融资将进行清理整顿

3月12日央行记者会上，周小川表示，中国房价出现很大的分化，一二线城市房价上涨比较猛，引发很大关注；要更好发挥城市一级的政策指导。商业银行要增强住房信贷风险评估能力。

央行潘副行长认为，违规首付贷产品增加了金融风险与市场风险。结合即将开始互联网金融专项整治，对房地产中介机构、房地产开发企业以及他们与P2P平台合作开展的金融业务开始进行清理和整顿，打击为客户提供首付贷融资、加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为。

点评：首付贷在一定程度上加大了居民购房的杠杆，增加金融风险和房地产市场的风险；但政府更应该做到对创新金融服务平台的资质和规范进行合理的监管，而不是把首付贷这样一种短期资金拆借方式一棍子打死，让正蓬勃发展起来的房地产金融到了“人人自危”的地步。

广东：住房公积金缴存上限降低至12%

3月1日广东省政府发布了2016年—2018年供给侧结构性改革一系列方案，其中包括将降低住房公积金缴存比例，缴存上限从20%降至12%，缴存基数上限从月平均工资的5倍降低到3倍。引导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，对缴存住房公积金确有困难的企业，可经单位职工代表大会或工会讨论通过后，申请降低缴存比例至5%以下或者缓缴住房公积金。



点评：降低公积金缴存上限无疑是降低了企业的经营成本，但对于攒公积金还房贷的工薪阶层而言，公积金缴存减少了，无疑是增加了购房者购房和还贷的压力。

佛山：住房公积金租房提取办法4月起调整

佛山市住房公积金租房提取办法将从4月1日起调整。根据我市目前普通住宅市场租金指导标准，确定租房提取个人住房公积金标准，超出普通住宅面积标准和租金指导标准部分，由个人承担。

佛山市住房公积金管理中心日前发布《调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知》，明确租房提取公积金的标准，不得高于按照广东省确定的普通住宅面积标准和市住建部门公布的租金指导标准，超出部分不计算提取额。**目前普通住宅标准为单套住房建筑面积144平方米以下，租金指导标准为每平方米23元。**

调整前：职工租用廉租房、公租房或商品住房的，将按照省认定普通住宅的面积标准(即建筑面积144平方米、或套内面积120平方米)以内部分，按租金全额计算提取，超出部分不计算提取额。

点评：调整后，公积金租房提取额增加租金指导标准，不再只是考虑面积标准，使得提取额设有上限。此调整是减少公积金非购房提取，避免出现公积金贷款断贷、轮号、摇号等问题。面对公积金贷款需求增长，更加需要公积金政策扩大资金来源。

十三五期间禅城迎来“双铁”时代发展机遇

广佛地铁南延线今年年底将从魁奇路站开通至佛山新城，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，5月份10站全部开工。此外，最快在今年8月底，地铁3号线禅城段也将开工建设，预计2022年通车。

按原规划，地铁4号线并不经过绿岛湖，而是向西延伸至莲塘站后，来了个90度往北沿着季华北路一路行进，对接佛山西站。按照初步构想，地铁4号线将与在建的2号线一期在季华西路和季华路共用一小段通道，共设绿岛湖、莲塘和张槎站，与既有的广佛地铁交汇于季华园站，与3号线相交于电视塔站，与修编后的6号线一期相交于桂澜路。

点评：4号线覆盖季华路核心区，填补季华路沿线地铁空白，4号线引入绿岛湖有利于禅西新城长远发展。



瑞安地产18亿出售佛山项目碧桂园接盘，中国新天地上市暂停

消息称，瑞安房地产将以18亿元的价格把佛山岭南天地4号地块卖予碧桂园，但还没有正式签约。在持续出售优质商业资产后，瑞安搭建的专门用于管理商业资产的中国新天地平台上市计划，或不再有时间表。

此前，碧桂园就以3.88亿元收购了罗康瑞旗下另一公司瑞安建业位于贵州遵义的一个商住项目。2015年7月，瑞安房地产以66亿86万人民币的价格，将其在上海黄浦区高档商业区的企业天地1期、2期两栋写字楼出售给领汇，引发业界关注。此后12月，瑞安房地产又以57亿把企业天地3期卖给李锦记。

而瑞安原本把中国新天地独立出来就是为了分拆上市，目前把这个平台上的优质资产陆续出售，预计搁置了上市计划。但针对瑞安此前遇到的资产重，回报慢等问题，出售资产加速变现，提升公司周转能力，从运营角度而言也无可厚非。

PART 2 佛山土地市场表现

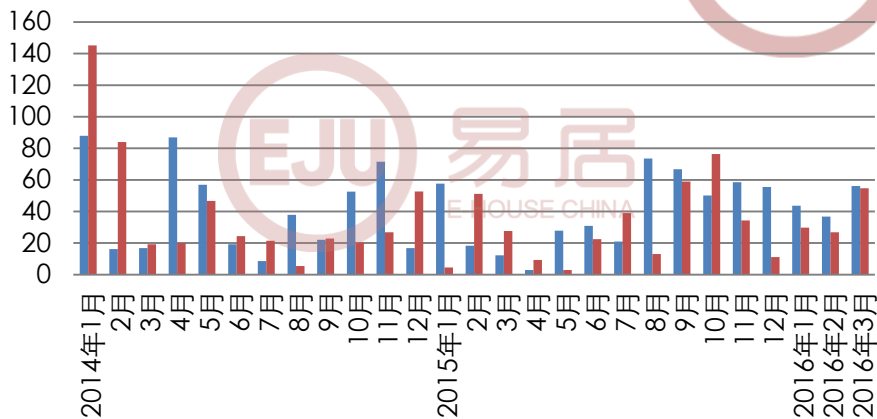
佛山3月土地市场表现

土地供求：土地市场供求齐升，部分地块高溢价成交，嘉禾、深圳矩创首进佛山

- 3月份，佛山全市**新增供应商住用地56.15万㎡**，供应环比激增53%，土地**成交54.74万㎡**，成交环比**上涨104%**。顺德土地成交占总成交面积68%。其中龙光拿下禅城巨无霸地块，碧桂园在伦教连下两城，嘉禾集团首进佛山竞得佛山新城地块，刷新佛山新城的楼面价到7742元/㎡，而首进佛山的深圳市矩创投资有限公司夺得了容桂眉蕉河南岸优质地块。
- 3月商住用地成交楼面地价楼达到**4535元/㎡**，楼面地价虽然有所回落，但在嘉禾集团地块高价成交下，全市楼面价仍高于14、15年月度楼面均价；3月有6宗地块溢价成交，其中嘉禾、碧桂园地块溢价均超过50%。

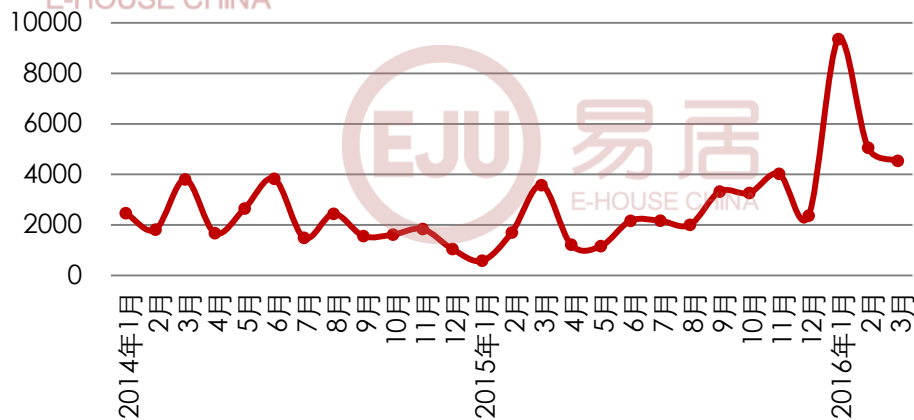
2014-2016年3月佛山商住用地供应成交面积月度走势

■ 供应面积 (万㎡) ■ 成交面积 (万㎡)



2014-2016年3月佛山商住用地成交楼面地价月度走势

—●— 楼面地价 (元/㎡)



3月佛山出让6宗土地

3月佛山五区土地出让情况

区域	位置	出让面积 (m ²)	竞得者	成交总价 (万)	楼面地价 (元/ m ²)
南海	狮山镇博爱中路61号地段	1930	佛山市南海阳光在线商业广场有限公司	1350	2332
禅城	季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	170650.17	深圳市龙光投资顾问有限公司	234996	4590
顺德	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	74605	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	48395	2191
	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	67486	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	51900	2848
	乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	120679	福建中维房地产开发有限公司 (嘉禾)	372543	7742
	容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	112008	深圳市钜创投资有限公司	78957	2350

数据来源：佛山五区国土局

TD2016(CC)WG0001

3月25日，深圳市龙光投资顾问有限公司最终以23.5亿元竞得禅西新城东平河东岸17万 m^2 商住地，楼面价4590元/ m^2 ，溢价9.8%。

该地块位于季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧，是禅西新城规划范围内东平河东岸的张槎片区，但拥有优越的公园绿化及一线河岸景观资源。地块更邻近在建中地铁2号线及规划的地铁4号线，交通通达性优越。

周边在售项目价格

- ①海湾城童梦天下：9000元/ m^2
- ②智慧新城：9000元/ m^2
- ③童梦天下：8500元/ m^2
- ④依云雍景湾：10000元/ m^2
- ⑤涟岸：8300元/ m^2



周边地块

- 保利地块 楼面价3030元/ m^2
- 方兴地块 楼面价3404元/ m^2
- 中海地块 楼面价3761元/ m^2
- 融创地块 楼面价4768元/ m^2

土地市场表现

3月，碧桂园在8日里，先后在顺德伦教竞得2宗商住地块。碧桂园在佛山市场上频频通过直接举牌拿地或收购现在项目，加快回归佛山市场。从首次进军伦教市场到再次夺地，可见碧桂园全面布局佛山各镇街的发展决心和雄心。

	TD2016(SD)WG0002	TD2016(SD)WG0003
交易时间	2016-3-7	2016-3-15
位置	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块
地块性质	商住	商住
占地面积	74605 m ²	67486 m ²
容积率	2.96	2.7
建筑面积	220883 m ²	182212 m ²
起拍价	31595万元	29096万元
成交价	48395万元	51900万元
楼面价	2191元/ m ²	2484元/ m ²
溢价	53%	78%
竞得者	碧桂园	碧桂园



土地市场表现

TD2016(SD)WG0009

3月30日，由福建泰禾集团（福建中纬房地产），以37.25亿元夺得佛山新城地块，折合楼面地价7742元/㎡，溢价72%。成为佛山新城土地成交历史的单价地王。

地块位于乐从镇天虹路南侧、永盛路以西，由A/B/C三个分区组成，总面积达120678.76平方米。地块东面东平河，南邻华阳桥，紧邻佛山宗德服务中心。地块周边配套完善，东平小学、佛山妇幼保健院、世纪莲体育中心等生活配套皆位于地块附近。此外，地块坐拥独特的滨河景观，这或会成为该地块一大卖点。



土地市场表现

TD2016(SD)WG00010

3月31日，深圳钜创投资有限公司以总价7.9亿元拍得容桂眉蕉河地块，折合楼面地价2350元/㎡，本次土地交易实现溢价41%。

宗地面积112008.37平米，容积率>1.0且≤3.0，绿地率≥35%，土地用途为商住用地。

地块毗邻容奇大道东，坐拥德胜河、眉蕉河双河景观，所在区域是容桂东部重点打造区域，商业住宅前景良好。



下月重点地块出让预告

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让时间
南海	TD2016(NH)WG0008	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段(B6、B7、B8、B17、B18地块)	135831	2.6	商住	99115	2880	4-27
	TD2016(NH)WG0007	南海区丹灶镇南海国家生态工业示范园区地段	4475.9	1.0	商业	501	1119	4-25
禅城	TD2016(CC)WG0002	佛山市禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧	77562.1	3.8	商住	96510	3239	4-26
三水	TD2016(SS)WG0003	佛山市三水区西南街道兴达路北侧地块	66110	3.5	商住	31731	1371	4-27
高明	TD2016(GM)WG0008	佛山市高明区更合镇(更楼)更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	133150.08	1.2	商住	8390	525	4-4
	TD2016(GM)WG0009	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北(GM-F-02-02-01)	23803.9	2.8	商住	7300	1095	4-22
	TD2016(GM)WG0010	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北(GM-F-02-02-04-03)	8519	3.5	商业	2600	872	4-22

土地市场表现

TD2016(NH)WG0008

3月25日，南海区公共资源交易中心采用网上挂出听音湖片区地块出让信息。该地块位于南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段，占地面积135830.7 m²，建筑面积达34.4万 m²，起拍价9.9亿元，楼面价2880元/ m²。

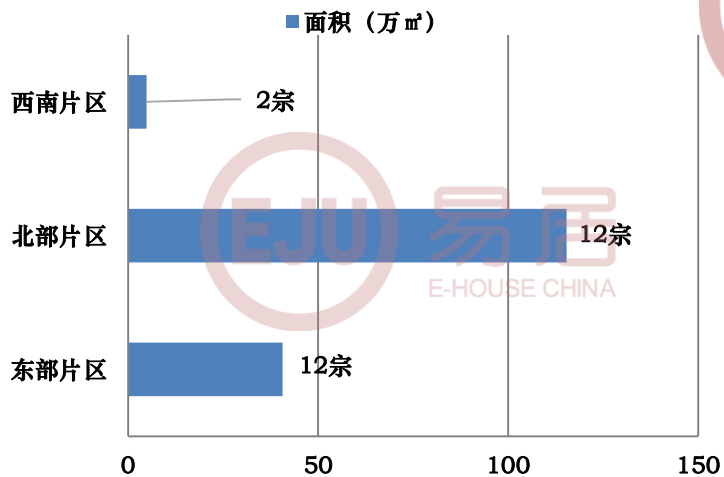
地块西侧临近听音湖广场，东面临江源景观丰富。地块分为三区，A区150132.2 m²为商业用地，B、C区分别为45791.2 m²、75026.3 m²均为商住地。



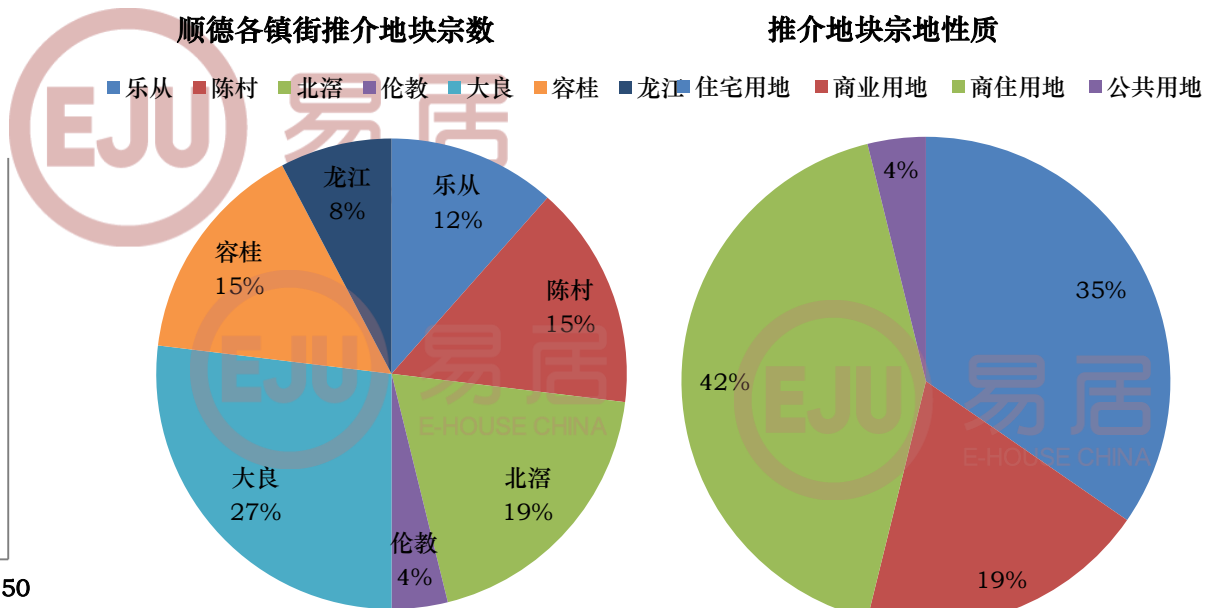
3月顺德土地推荐会

- 3月10日上午，2016顺德区经营性用地和“三旧”改造项目推介会在顺德华桂园招待所隆重举行。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。其中各有12块土地位于顺德正在实施一体化战略的**东部片区**和**北部片区**，西南片区有2块土地。
- 大良、北滘、容桂、陈村四个街道推介地块最多，分别有7宗、5宗、4宗、4宗。
- 根据地块资料显示，26宗经营性用地包括9宗宅地，5宗商用地，11宗商住地，1宗公共用地。

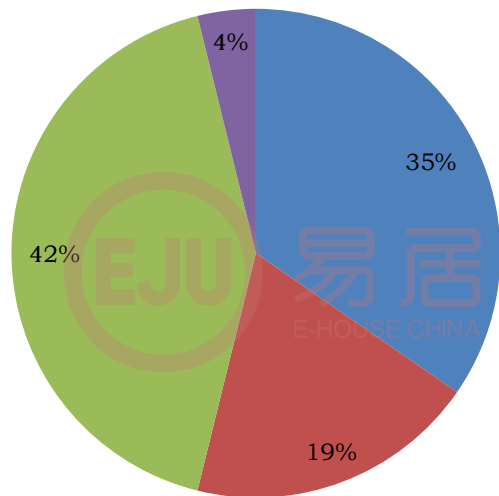
顺德三片区推介地块面积对比 (单位: 万㎡)



顺德各镇街推介地块宗数



推介地块宗地性质



□ 顺德北部片区推介12块优质地块

北部都市发展片区以乐从、北滘、陈村三镇一体化，规划为广佛都市核心区组成部分及佛山新都心重要组成部分，承接广佛辐射发展，建设成为国际专业采购展览中心和华南区域限贷物流配送中心、先进制造业基地和创新基地、珠三角特色农业创新基地与都市型农业示范基地和都市生活区。



土地推荐会



- 紧邻广州地铁7号线西延线
- 北滘新城处于快速发展阶段
- 片区居住氛围逐步成熟
- 各种消费、休闲和教育配套齐全

北滘新城05-A-06地块

宗地面积 (万 m ²)	宗地用途	容积率	建筑密度
9.23	商住	3.3	25%



- 与北滘新城一路之隔
- 紧邻广州地铁7号线西延线
- 东北侧拥有北滘公园景观
- 尽享北滘新旧城区的各种配套

北滘林上路北滘居委工业区改造项目地块

宗地面积	宗地用途	容积率	建筑密度
16.1万 m ²	商住	3.8	45%

土地推荐会



- 临近广州地铁7号线西延线
- 临近陈村新城
- 片区居住氛围逐步成熟
- 各种消费、休闲和教育配套齐全
- 拥有一线江景资源
- 地块体量大，可实现溢价

陈村合成工业区地块

宗地面积	宗地用途	容积率	建筑密度
16.83万 m ²	商住	A区: 0.8 B区: 3.5	A区: 28% B区: 30%

土地推荐会



- 紧邻佛山2号线登州站
- 与佛山新城核心区一河之隔
- 片区居住氛围逐步成熟
- 地块体量大，可实现溢价

陈村登州工业区地块

宗地面积 (万 m ²)	宗地用途	容积率	建筑密度
10.33	商住	A区: 4.5 B区: 3.5	A区: 60% B区: 35%

□ 顺德东部片区推介12块优质地块

东部都市发展片区以大良、容桂、伦教为主，重点完善
正值、经济、文化中心功能，发展定位为现金制造业基地、
生产性服务业基地和具有岭南滨水特色的高品质宜居城区。
重点打造科研、商务、金融服务等高端产业，民营经济总部
基地和中国南方智谷核心区。



土地推荐会



- 地处顺德新城德胜商务区
- 处于区域向东发展的方向
- 片区居住氛围逐步成熟
- 各种消费、休闲和教育配套齐全
- 一线江景纯住宅地块

顺德新城德胜商务区F07地块

宗地面积 (万 m ²)	宗地用途	容积率	建筑密度
6.15	商住	2.8	35%



- 邻近顺德新城德胜商务区
- 德胜河北岸重点改造区域
- 拥有较佳的江景资源
地块体量大，可实现溢价

大良德胜河北岸片区改造项目

宗地面积

宗地用途

容积率

建筑密度

317亩

商住

3.5

35%

土地推荐会



- ❑ 地处顺德新城北部居住片区
- ❑ ②邻近佛山地铁3号线荔村站
- ❑ ③周边各种配套设施逐步成熟
- ❑ ④地块体量适中，属于短平快项目

伦教中学以南、教育路以西地块

宗地面积	宗地用途	容积率	建筑密度
3.07万 m ²	商住	3.0	30%

3月南海土地推荐会

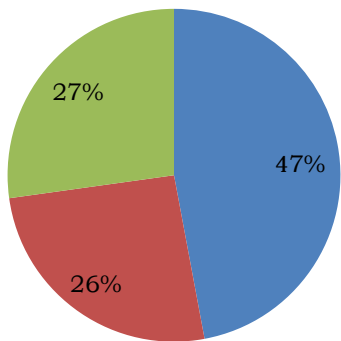
□ 2016南海土地推介会，136块靓地“招亲”

3月28日，2016南海区“三旧”改造项目投资推介会在南海体育馆隆重举行。本届推介会共推介项目**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35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。**

除了重点推介项目外，还有一批具有完善的配套设施及优越的区位优势项目。其中区属项目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。

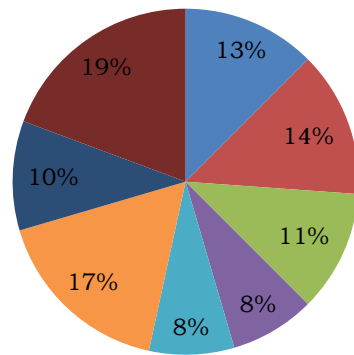
2016年南海土地推介项目类型占比图

■ 商住类 ■ 商业类 ■ 工业类



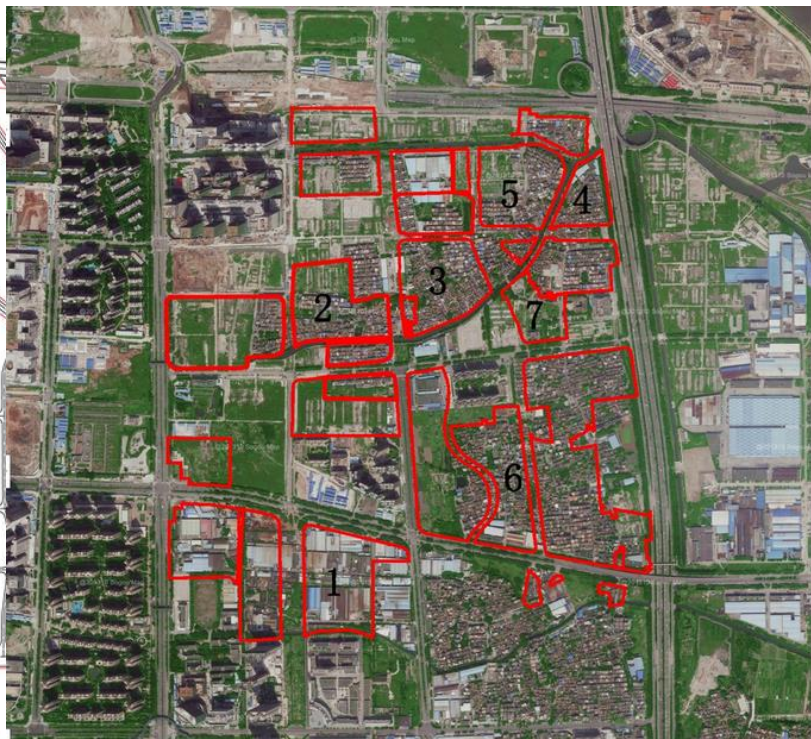
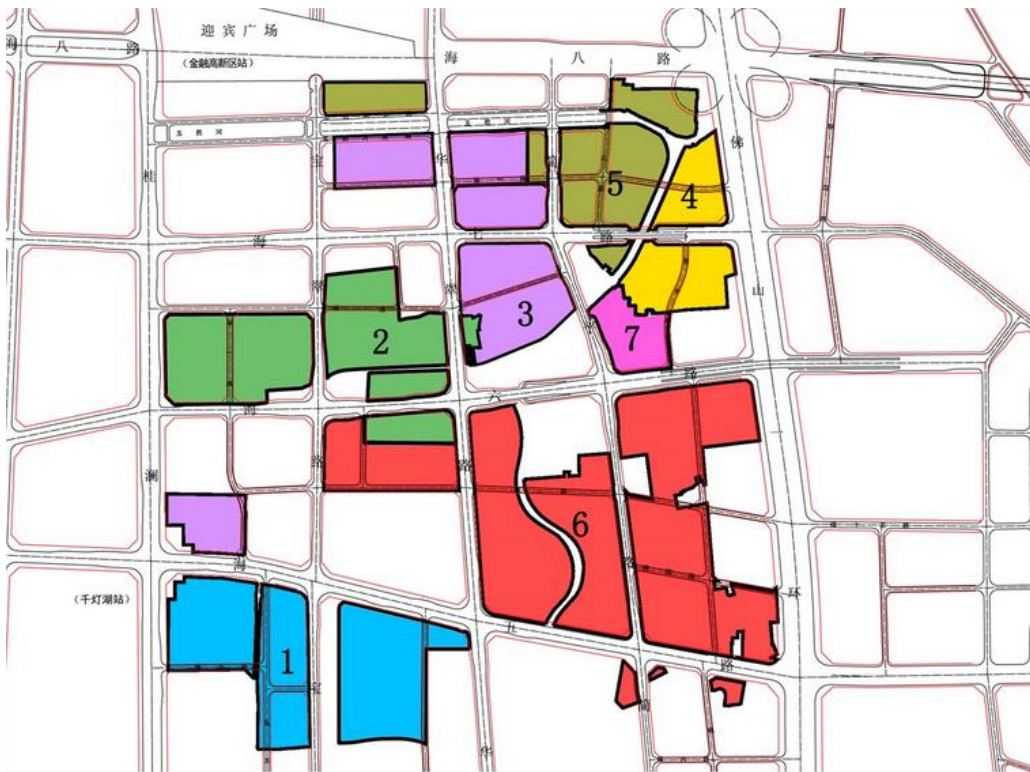
2016年南海各镇街土地推介项目数量占比图

■ 区属 ■ 桂城 ■ 西樵 ■ 丹灶 ■ 九江 ■ 狮山 ■ 大沥 ■ 里水



土地推荐会

金融C区



编号	位置/名称	面积 (亩)	容积率	用途	开发模式
1	桂城街道良溪A21.A22街区	290	3.6	商住	土地公开交易
2	金融C区宝华村旧村改造项目	289	3	商住	引入投资商
3	金融C区永胜村旧村改造项目	430	3	商住	引入投资商
4	金融C区聚龙南村旧村改造项目	161	3	商住	引入投资商
5	金融C区聚龙北村旧村改造项目	212	3	商住	引入投资商
6	金融C区表村旧村改造项目	599	3	商住	引入投资商
7	金融C区A29街区产业社区项目	46	3.5	产业社区	租赁土地

土地推荐会

□ 三山新城



土地推荐会

编号	位置/名称	面积 (亩)	容积率	用途	开发模式
1	南海新型公共交通系统试验段 (三山新城) 编组站地块	339	3.5	综合体	土地公开交易
2	三山科创产业园工业地块	26	3	工业	土地公开交易
3	三山科创产业园商服地块	87	2.5	商服	土地公开交易
4	三山新城门户项目商服地块	193	3.5	综合体	土地公开交易
5	疏线路南侧、港口南路西侧商服 地块	180	2.5	商服	租赁土地
6	疏线路南侧、泰山路东侧侧商服 地块	196	2.5	商服	租赁土地
7	三山新城环岛西路侧商服地块	125	2.5	商服	引入投资商

土地推荐会

金融高新区B区



土地推荐会

序号	项目名称	土地面积 (亩)	预计容 积率	改造意向	开发模式	改造进度
1	广东金融高新技术服务区B区 03-01-01地块	68	3	商住	土地公开交 易	已收储
2	广东金融高新技术服务区B区 03-01-02地块	43	3	商住	土地公开交 易	已收储
3	广东金融高新技术服务区B区中 央大街以南，桂澜路以东地段地 块	27	5.5	商服	土地公开交 易	已收储
4	广东金融高新技术服务区B区 03-01-12、03-01-13、03- 01-14、03-01-15地块	51	3	商服	土地公开交 易	已收储

土地推荐会

大沥镇--黄岐



序号	项目名称	土地面积(亩)	预计容积率	改造意向	开发模式	改造进度
1	东风藤厂地块	70	3.5	商住	土地公开交易	已收储

土地推荐会

□ 狮山镇-狮山中心

序号	项目名称	土地面积(亩)	预计容积率	改造意向	开发模式	改造进度
1	新南方陶瓷有限公司改造项目	219	3	商住	土地公开交易	已收储
2	南海宏佳铝业有限公司改造项目	108	2.9	商住	土地公开交易	已收储



土地推荐会

□ 狮山镇-罗村



土地推荐会

序号	项目名称	土地面积 (亩)	预计容 积率	改造意向	开发模式	改造进度
1	罗村沙坑东华商住项目	109	3	商住	土地公开交 易	正在办理收 储手续
2	罗村芦塘吴村商住地块	85	3	商住	土地公开交 易	正在办理收 储手续

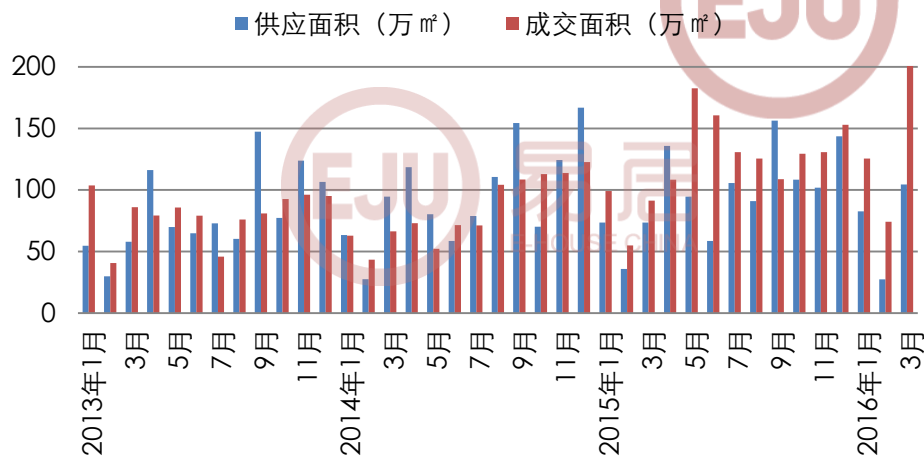


PART 3 佛山住宅市场表现

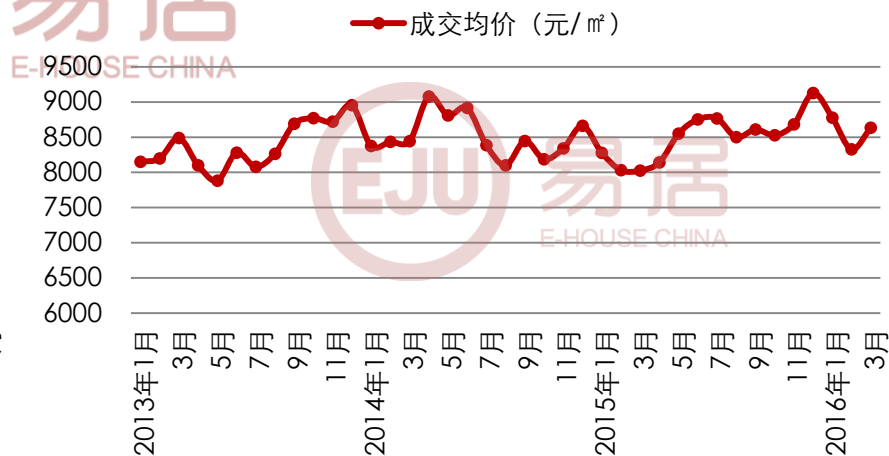
住宅供求：3月供应104万 m^2 ，成交218万 m^2 ，均价8634元/ m^2 ，全市成交暴涨

- 3月份，佛山全市商品住宅新增预售面积约96万 m^2 ，环比大幅增长281%；春节过后五区供应开始复苏。
- 佛山全市商品住宅成交面积218万 m^2 ，环比大幅上升195%，创佛山单月成交新纪录。春节期间积压的购买力释放以及货币政策利好效果显现，加上购房者在看涨心理影响下争先入市共同促成佛山成交的大幅走高。全市成交均价8634元/ m^2 ，环比小幅上涨4%，主要由于禅城、顺德广佛走廊及良桂中心的项目都不同程度上调了价格。

2013-2016年3月佛山商品住宅供应成交面积月度走势



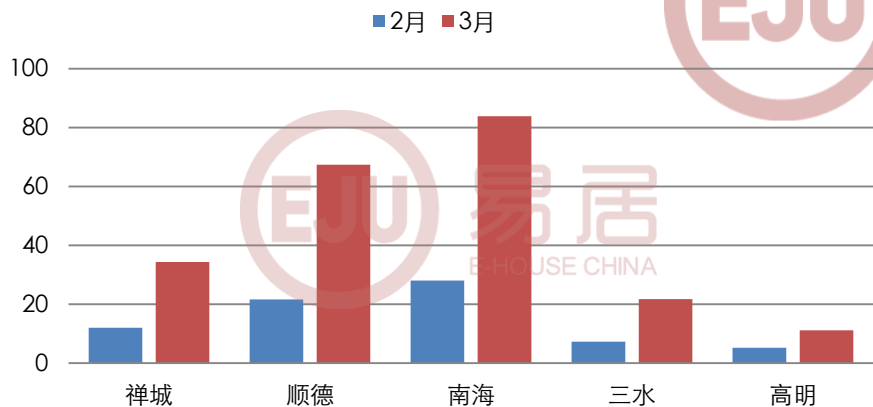
2013-2016年3月佛山商品住宅成交均价月度走势



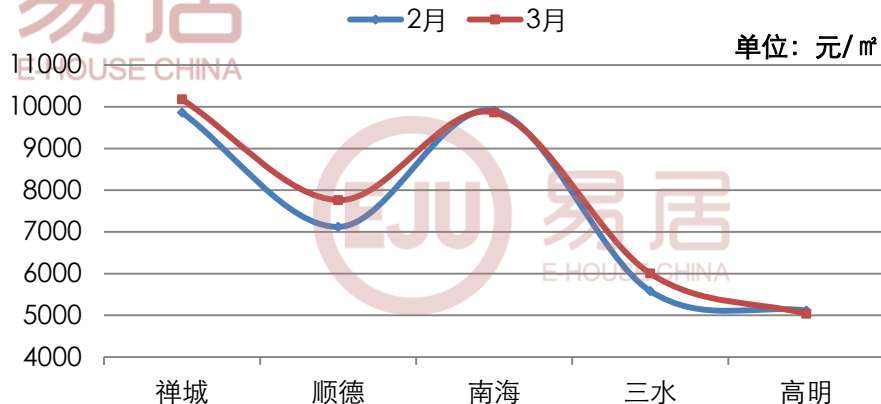
五区成交对比：顺德成交量和成交均价涨幅均最大

- 在3月各区的成交表现中，各区的成交量均成几何式增长，其中顺德区涨幅最大，环比上涨达211%，而南海区依旧是成交榜首，占全市总成交量的38%，占比有所下滑。
- 成交价格方面，禅城区项目春节后中心盘主导区域成交，均价破万带动区域均价上涨；三水区年后广州客明显增多，均价也出现明显上涨；顺德由于广佛板块和良桂中心区成交放大均价有所反弹，南海和高明则稳中微降。

2016年2月&3月佛山五区商品住宅成交面积对比



2016年2月&3月佛山五区商品住宅成交价格对比



推货情况：禅城区全新盘季园和府及绿岛湖板块涟岸首次推售洋房产品，开盘当天去化都在8成以上，比较火爆，其余楼盘去化均在5成以上，较为理想

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数 (套)	面积 (m ²) / 户型	价格 (元/m ²)	开盘销售率
禅城祖庙	招商臻园	3月12日	4座	14	160-173 m ² 四房、 228-239 m ² 复式	16000-18000	64%
禅城城北	华强广场	3月12日	1座13-15层	96	43-56 m ² 公寓	8500 (带装修)	70%
禅城季华路	季园华府	3月20日	3座	39	89、107、122 m ² 三四房	12000-13000	82%
禅城南庄	涟岸	3月26日	2、5座	256	89 m ² 二房、126-127 m ² 三房	2座：7300-9300 5座：7500-9500	85%
禅城张槎	童梦天下	3月26日	3座	84	89-91 m ² 三房、124 m ² 四房	8500	50%

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推货情况：保利紫山国际一个月内两次开盘且去化均在7成以上，大沥碧桂园华府时隔一个月再度开盘实现日光，广佛盘去化较为理想，均在5成以上

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数 (套)	面积 (m ²) / 户型	价格 (元/m ²)	开盘销售率
南海里水	保利紫山国际	3月1日	16栋 (2梯3户 32层)、20栋 (2梯5户 33层)	16栋: 93 20栋: 160	16栋:140-190 m ² 20栋: 70-95 m ²	16栋: 14000 (带装修) 20栋: 12800 (带装修)	75%
南海大沥	保利中央公馆	3月4日	24栋2梯	153	74-117 m ² 二至四房	12200	52%
南海里水	时代水岸	3月5日	9、12座	约300	80-113 m ² 三四房	17000 (带装修)	66%
南海大沥	伟业华誉豪庭	3月5日	3、10栋 (自然加推)	100	84-130 m ²	8700	24%
南海狮山	恒大御景	3月5日	7座南向两条腿	62	90、120 m ² 三四房	8300 (带装修)	56%
南海狮山	奥园冠军城	3月6日	3号楼	190	85-128 m ² 三房	7200-8800	50%
南海大沥	金地悦荔	3月11日	6栋	116	88、114 m ² 三四房	15000 (带装修)	88%
南海大沥	国华新都	3月12日	26座	48	131-143 m ² 四房、 256-270 m ² 五房	8850	42%
南海罗村	依云华府	3月12日	18、19座	124	98-149 m ² 三至五房	8200	60%

接上表

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数 (套)	面积 (m ²) / 户型	价格 (元/m ²)	开盘销售率
南海狮山	恒福天悦花园	3月12日	5座	116	89 m ² 三房 115 m ² 四房	6500-7500 (带装修)	35%
南海里水	保利紫山国际	3月18日	19座	128	89-125 m ² 三四房	13500 (带装修)	75%
南海桂城	保利西雅图	3月18日	12座	128	94-114 m ² 三四房	17500 (带装修)	60%
南海大沥	雅居乐御景豪庭	3月19日	4、8座 (自然推售)	189	90、130 m ² 三四房	9700	24%
南海大沥	金地悦荔	3月19日	加推7座	116	89-114 m ² 三四房	15500	40%
南海桂城	富丰君御	3月19日	2座02-04单位	248	90 m ² 三房 137 m ² 四房	14000-15000	59%
南海狮山	上林苑	3月19日	10栋1座01/03/04 户型奇数层	47	89-90 m ² 三房	6400-7000	43%
南海丹灶	云山峰境	3月26日	16、17座	188	70、90、130 m ² 二至四房	5600	27%
南海狮山	恒大翡翠华庭	3月27日	6-8、11座	443	97-142 m ²	7800-8200 (带装修)	70%
南海大沥	大沥碧桂园华府	3月30日	14座03梯	14	87 m ² 三房	8000-9000 (带装修)	售罄

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推货情况：顺德新推项目集中在北部片区及良桂中心，其中2个纯新盘勒流碧桂园和大良恒大帝景均取得不错的成绩，其余项目销售都在4成以上，区域开盘情况表现优异

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数(套)	面积(m ²)/户型	套内均价(元/m ²)	开盘销售率
顺德陈村	广佛颐景园	3月5日	7座	152	65、73、87 m ² 三四房	14500 (带装修)	90%
顺德容桂	顺德时代倾城	3月6日	尾货	300	67-112 m ² 三四房	8100 (带装修)	40%
顺德乐从	保利公园里	3月8日	12座	92	109 m ² 三房、113-114 m ² 四房	9500	74%
顺德容桂	佳兆业金域天下	3月15日	19座	124	91、127 m ² 三四房	5500	66%
顺德北滘	美的翰城	3月19日	15、16座	203	85-113 m ² 三四房	8300-9300	80%
顺德勒流	勒流碧桂园	3月19日	1、2、3、4、9座	412	78-114 m ² 洋房、170-240 m ² 复式	8000-9000 (带装修)	75%
顺德伦教	保利中央公园	3月20日	12座(余货新推)	112	81-119 m ² 三四房	8500	50%
顺德陈村	荔园悦享星醍	3月26日	2栋2座	94	89-123 m ² 三四房(建面)	12000 (带装修)	43%
顺德大良	恒大帝景	3月37日	1、2、3座	270	77-121 m ²	13500 (带装修)	95%

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推货情况：3月三水有3盘入市，成交率均在五成以上，去化理想；高明区有1盘入市，由于价格有小幅增长成交不甚理想

区域	项目名称	开盘时间	推出楼栋	推出套数(套)	面积 (m ²) / 户型	价格 (元/m ²)	开盘销售率
三水新城	保利中央公园	3月18日	14座	128	88-89三房, 126四房, 140五房	6500	70%
三水西南	汇信华府	3月23日	2、3、5、7、13座 (旧货新推)	150	80-127 m ² 三房	毛坯: 4700-4900 带装修: 5300	55%
三水新城	三水新动力广场	3月	4座	96	33-36 m ² 公寓	7500 (带装修)	60%
高明荷城	江滨香格里拉花园	3月26日	8座	124	110-139 m ² 三四房	5500	18%

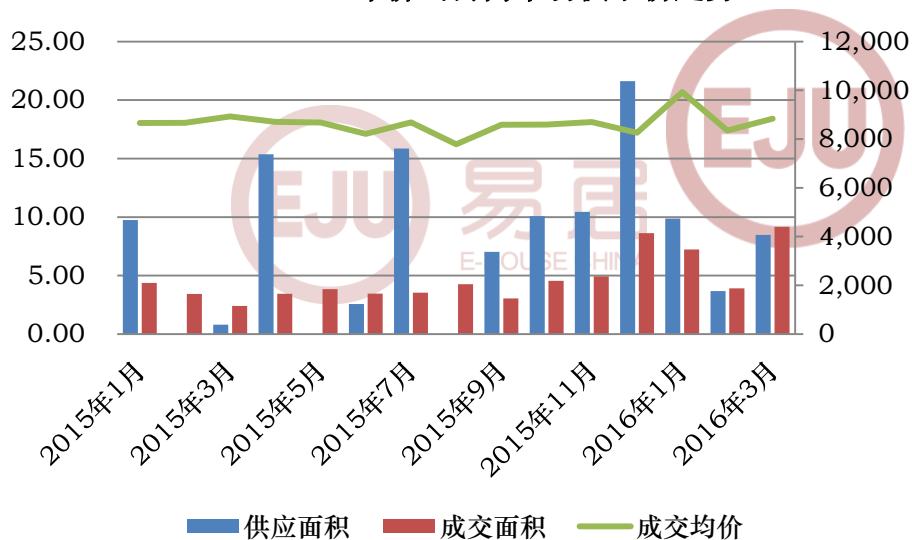
数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

PART 4 佛山商业市场表现

禅南顺中心区商业公寓3月成交情况

- 3月份公寓市场供应成交均为9万 m^2 ，较2月有大幅度回升。主要由于禅城公寓成交大增导致，其中华强广场和滨海御庭公寓产品低价抢占市场取得热销。
- 成交均价8835元/ m^2 ，环比上升500元/ m^2 ，南海高单价公寓成交上升，导致成交均价上涨。
- 3月公寓成交回归常态，华强广场持续与广州代理公司进行一二手联动成为本月公寓成交量最大的项目。

2015-2016年佛山公寓市场供求价走势



数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

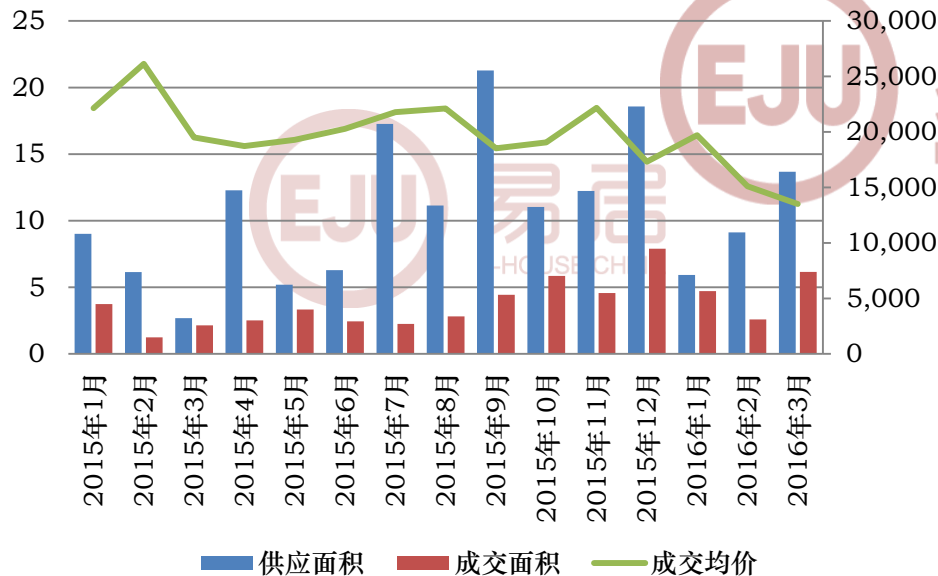
中心区各板块商业公寓项目成交排名

区域	项目名称	成交套数 (套)	成交价格 (元/ m^2)
禅城	华强广场	210	8293
	滨海御庭	199	5610
	雄盛王府广场	77	9232
	御东公寓	49	12064
	兆阳O立方	24	12685
南海	万科金色领域	132	10728
	金科金城中央	129	11320
	丽日广场	120	6750
	新凯广场	82	13103
	海汇广场	78	8128
顺德	奥斯汀公寓	132	8538
	美的新都汇广场	110	9244
	顺德绿地中心	60	10751
	龙光尚街	32	8481

禅南顺中心区商铺项目3月成交情况

- 3月份**商铺**市场总体成交**6万㎡**，环比上升137%，商铺持续供过于求，商铺库存不断增加，未来去化压力继续增大；
- 成交均价**13507元/㎡**，**环比下跌11%**，连续2个月下跌，主要由于禅城低价商铺成交增加以及长华国际商业中心成交减少。
- 3月中心区最热销的商铺项目为**乐趣荟广场**，成交104套，商铺成交主要集中在南海区。

2015-2016年佛山商铺市场供求价走势



中心区各板块商业**商铺**项目成交排名

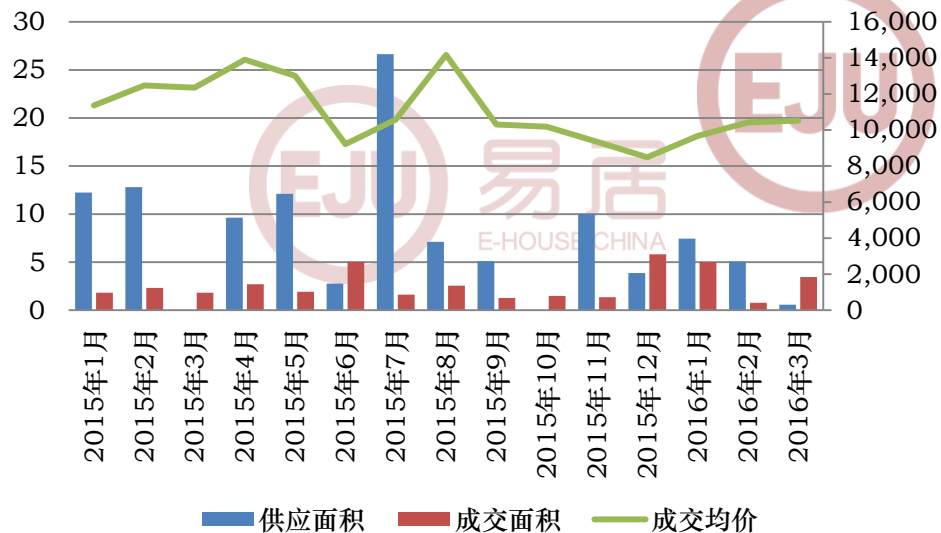
区域	项目名称	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
禅城	滨海御庭	39	8933
	龙光水悦龙湾	13	6895
	凯德城脉	7	7837
南海	乐趣荟广场	104	15848
	中海万锦熙岸	43	17839
	长华国际商业中心	38	16142
	中海寰宇天下	28	43753
顺德	广进国际商业中心	49	11888
	凯盛广场	25	11667
	顺德雅居乐花园	16	15037
	慧聪家电城	10	18711

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

禅南新中心区写字楼项目3月成交情况

- 写字楼供应0.6万㎡，成交3.5万㎡，写字楼供应有所减少，但慢销情况没有改善，整体去化压力较大。
- 成交均价10518元/㎡，连续3个月上涨。3月写字楼成交集中南海区，写字楼均价受个盘影响较大。
- 3月佛山新城没有写字楼成交，南海区写字楼成交在100套左右，主要得益于里水产业写字楼中企绿色总部的热销。写字楼市场整体仍处低迷。

2015-2016年佛山写字楼市场供求价走势



中心区各版块写字楼项目成交排名

区域	项目名称	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
禅城	方舟建筑产业中心	5	7288
	中企绿色总部	75	6443
南海	嘉邦国金中心	18	9044
	南海万达广场	11	10593
新城	—	—	—

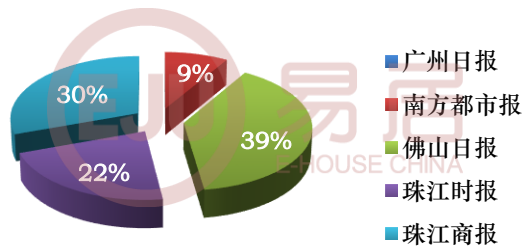
PART 5 佛山项目营销

- 报纸广告投放
- 项目营销活动

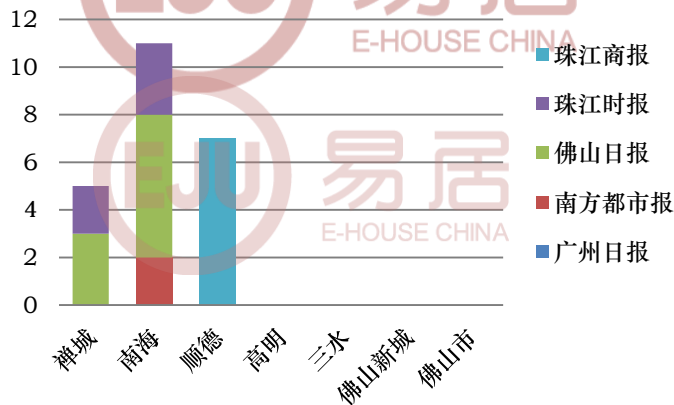
报广投放比例：整体投放量回升，以投放在佛山日报为主

- 整个3月，报广投放量为17次，报广投放量比2月份的5次，投放量小幅增加。
- 从各区楼盘报广投放量来看，南海区项目投放量最大，多是热销项目和新项目进行投放。投放报纸主要是针对佛山客户为主的佛山日报和针对顺德客户为主的珠江商报。
- 根据报广物业类型投放比例来看，主要是住宅产品投放比例仍占绝对优势，占比超过8成。

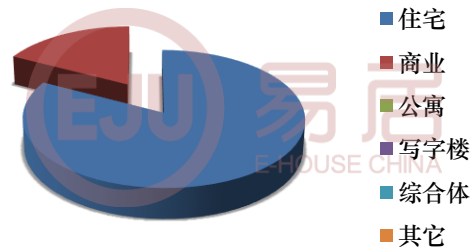
佛山3月份报纸广告投放媒体比例



佛山3月各区楼盘报纸广告投放分布



3月份报纸广告投放物业类型比例



备注：报纸广告的统计是以项目的投放次数作为统计依据

报纸广告投放

重点项目报广投放：以住宅项目开盘信息为主

- 3月份，报广投放多以宣传热销住宅项目开盘信息为主。其中恒大·翡翠华庭每周连续投放报广，均释开盘信息；涟岸连续两周投放形象和产品信息报广。
- 本月报广投放中，恒大集团投放量占比近5成，集中释放优惠信息增加报广影响力。

恒大无理由退房
一周年巨献 **大优惠**
87折 全国所有楼盘
再送高达**15万**家私

恒大无理由退房
一周年巨献 **大优惠**
87折 全国所有楼盘
再送高达**6万**家私

恒大无理由退房
一周年巨献 **大优惠**
87折 全国所有楼盘
再送高达**9万**家私

恒大帝景
桂畔海·公园里·奢装华府
3月27日 盛大开盘
77-273㎡生态豪宅送4000元㎡精装
VIP升级倒计时

恒大·翡翠华庭
城央公园 奢装豪邸
即将荣耀开盘
3月5日 享惠单位内赠礼

涟岸
傲瞰千亩湖景
悦享都市繁华
约89㎡、约126㎡及约210㎡奢阔高层
瞰江登场

OCT 华侨城 | 天鹅湖
墅的创想
**亲湖独栋样板
3.19恭迎品鉴**
2388 6666

备注：报纸广告的统计是以项目的投放次数作为统计依据

项目营销活动

□ 3月份，佛山市场火爆，各区楼盘趁着市场火爆期间纷纷入市，争先开放销售中心和样板房。其中有7个为纯新盘，多为恒大、保利、碧桂园等品牌开发商项目。

类型	区域	项目名称	活动主题
工程类	禅城区	佛山古镇·国瑞升平商业中心	开放保利水城外展点
	南海区	恒大翡翠华庭	开放样板房
		保利·珑门	开放营销中心及板房
	顺德区	顺德碧桂园	【钻石郡3期】中式样板房开放
		保利中央公园	2016广东保利置业品牌发布会
		勒流碧桂园	开放样板房
		恒大帝景	营销中心暨奢装样板间盛大绽放
		西山上筑	开放15座样板间
		美的君兰江山【乐高】	开放样板间
		顺德华侨城	开放小独栋样板间
		碧桂园华润新城之光	开放希尔顿城市展厅
		顺德荔园新天地	开放示范区
		碧桂园凤凰湾	开放展厅
		三水区	鸿安御花园
	高明区	鹿湖尚岛	开放营销中心、样板房



恒大帝景开放销售中心及样板房



保利·珑门开放营销中心

项目营销活动

亮点项目——顺德保利中央公园

活动主题：“心保利·悦万家”2016广东保利置业品牌发布会

现场人气：人气旺盛

活动介绍：

3月5日，“心保利·悦万家”2016广东保利置业品牌发布会佛山站在顺德保利中央公园启幕，届时同步开放“侏罗纪公园”和二期示范区

“。发布会上，保利地产负责人进行品牌主张宣讲和新品推介，与诗柳儿童艺术剧团、爱心屋成立举行合作联盟授牌仪式。发布会后，侏罗纪公园恐龙展、全新二期“温莎花园”主题示范区将正式开放，现场热情鼎盛。

该项目目前主推1/2/5座洋房单位及部分商铺。洋楼楼面积涵盖80-122平米^m的三至四房，毛坯发售。商铺2015年10月已开盘发售。



项目营销活动

亮点项目——恒大帝景

活动主题：营销中心及板房开放暨缤纷嘉年华

现场人气：人气旺盛

活动介绍：

3月12日，顺德区的恒大帝景销售中心及精装洋房样板间盛大开放，同时“缤纷嘉年华”也拉开帷幕，现场人气火爆。嘉年华除了精彩的美女鼓上舞，舞狮表演外，还有足球嘉年华等各种暖场小活动。现场诚意登记客户可参与砸金蛋活动，赢取油米冰泉和家电。

该项目位于顺德东区繁华路段东乐路与云阳路交汇处，配套成熟。目前主打77/85平米的三房单位、116平米的四房单位和273平米的五房单位，整体楼高31层，带4000元/平米装修发售。项目首批单位数量约300套，目前新的预售证已经拿到，预计不久后开始推售，吹风价13000-16000元/平米，现预存3千享98折优惠。



PART 6 佛山推新预测

3月份预计禅城区有9个在售项目进行推新，货量为1300套住宅，200套公寓

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	预计推新套数	物业类型
禅城 (9个)	禅西	海湾城	成功认购将赠送金猴及可获得3000元年货礼包	4月底	204	洋房
	城北	科恒岭南水岸	预计4月中开放全新样板房	4月底	120	洋房
	城北	敏捷华南金谷	认筹3万享总购房款减8万优惠	4月中	200	公寓、商铺
	佛山新城	新鸿基珑景	认筹2万抵98折	4月	300	洋房
	季华路	季园和府	现诚意登记开盘可享2000元额外优惠	4月中	130	洋房
	绿岛湖	招商依云雍景湾	3月12日开放主题板房	4月中	141	洋房
	绿岛湖	绿岛广场	预存1万可享额外优惠	4月中	150	洋房
	南庄	水悦龙湾	已启动认筹	4月底	124	洋房
	南庄	佛山万科城	——	4月1日	162	洋房

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推新预测

预计南海区有20个项目进行推新，集中在广佛走廊，其中1个纯新盘，
货量约为3000套住宅，280套写字楼，200套公寓

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	推新套数	物业类型
南海 (20个)	大沥	金地悦荔	诚意登记20万可抵50万	4月中下旬	52	别墅
	大沥	保利珑门	预留银行卡冻结3万元可享受开盘98折优惠	4月9日	407	洋房
	大沥	大沥碧桂园华府	启动三期新品诚意登记	4月5日	180	洋房
	丹灶	桂丹颐景园	4月初开售两三房	4月初	128	洋房
	桂城	中国铁建国际公馆	推出3万抵10万优惠	4月中	129	洋房
	桂城	星星E客	预存5000元抵25000元优惠	4月初	200	公寓
	桂城	南海御堡国际产业园	目前可内部认购	4月	280	联排写字楼
	桂城	华福御水岸	新品目前正在进行诚意登记	4月	93	洋房
	桂城	中建灯湖领秀	加推2座1栋洋房	4月1日	100	洋房
	桂城	万科金色城市	4月2日开放体验馆	4月底	248	洋房
	里水	中心金山湾	预存1万享96折优惠	4月底	150	洋房

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推新预测

接上表

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	推新套数	物业类型
南海 (20个)	里水	中恒海晖花园	——	4月	88	洋房
	里水	中海金沙里	4月开放全新3座样板间	4月	376	洋房
	里水	保利紫山国际	冻结3万享开盘98x98折优惠	4月6日	150	洋房
	里水	星港城	现已进行内部认购	4月底	150	公寓、商铺
	里水	翠林豪庭	存5000抵2万还享96折优惠	4月初	100	洋房
	狮山	松辉名苑	预存1万可享优先选购权	4月中	116	洋房
	狮山	恒大御景	已接受诚意登记	4月	124	洋房
	狮山	紫悦明都	进行权证登记可享98折优惠	4月底	192	洋房
	西樵	碧桂园翡翠湾	加推36、37座	4月中	200	洋房

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推新预测

预计顺德有16个项目推新，其中有4个纯新盘，货量约为2162套住宅

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	推新套数	物业类型
顺德 (16个)	北滘	深业城	4月初加推58栋洋房新品	4月初	100	洋房
	北滘	美的翰城	4月加推最后两栋洋房	4月	208	洋房
	北滘	顺德碧桂园桂澜山	4月9日开二期板房	4月底	276	洋房
	北滘	美的君兰江山	4月中旬开盘加推28栋	4月中	84	洋房
	陈村	荔园新天地	加推6座洋房新品，诚意登记可享1万抵5万	4月	186	洋房
	陈村	广佛颐景园	4月底开售1栋洋房新品	4月底	186	洋房
	陈村	太鼎中心	预计4月推售50平米商铺	4月	14	商铺
	陈村	碧桂园印象花城	4月初开放示范区	4月底	116	洋房
	陈村	荔园新天地	4月中旬推6栋单数楼层单位	4月中	186	洋房
	陈村	藏珑华府	4月开放示范区	4月底	120	洋房
	大良	西山上筑	诚意登记享2万抵5万	4月	68	洋房
	大良	博澳城	最快4月3日开放全新大户型板房	4月底	28	洋房
	龙江	龍江中心	4月份开放样板房	4月	112	洋房
	龙江	王鼎商务大厦	4月底推售写字楼及商铺产品	4月底	140	写字楼、商铺
	容桂	朗宁郡	4月1日于天佑城开设展示区	4月底	120	洋房
	容桂	美的御海东郡	4月中下旬加推5座洋房	4月中下旬	372	洋房

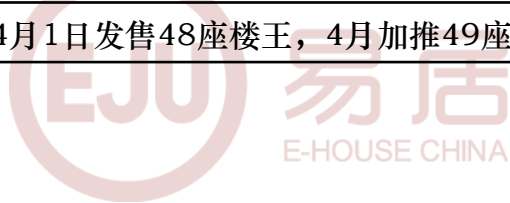
数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

推新预测

预计高明有3个项目推新，货量约为591套，三水有2个项目推新，货量约为91套商铺，100套洋房

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	推新套数	物业类型
高明 (3个)	西江新城	君御海城	即将加推5、6座洋房	4月	300	洋房
	西江新城	美的西海岸	4月开放13、14栋新品样板房	4月	165	洋房
	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	4月中旬开样板间	4月中	126	洋房
三水 (2个)	西南	三水万达广场	4月推出临万达广场购物中心30-150 m ² 金牌旺铺	4月	91	商铺
	西南	三水时代城	4月1日发售48座楼王，4月加推49座洋房新品	4月	100	洋房

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测



谢谢观看

THE END

易居营销集团广东区域
佛山公司市场部