



## 佛山 2016 年 3 月房地产市场报告

月刊：201603

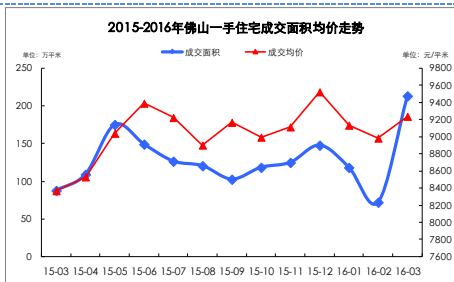
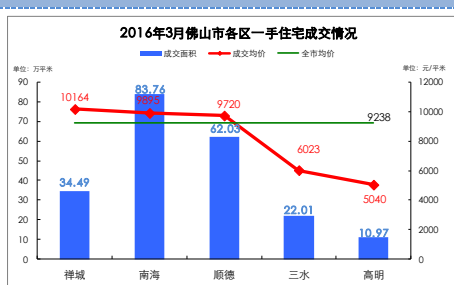
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：向琴

撰写日期：2016-04-06

### 淡季很疯狂 成交创新高

#### 市场走势



#### 相关报告

《北京 2016 年 3 月房地产市场报告》

《上海 2016 年 3 月房地产市场报告》

《广州 2016 年 3 月房地产市场报告》

《惠州 2016 年 3 月房地产市场报告》

《长沙 2016 年 3 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:**2016 年 3 月份,中国制造业采购经理指数(PMI)为 50.2%,比上月上升 1.2 个百分点,重回扩张区间。为近 16 月以来的高值(2014 年 11 月为 50.30%);3 月中国财新制造业 PMI 终值为 49.7%,环比上月上升 1.7 百分点,创近 1 年以来的最高值。
- ◇ **中央政策:**①两会鼓励刚性和改善性需求,深入推进新型城镇化。2016 年 3 月 3 日-16 日,全国政协第十二届全国委员会第二次会议和第十二届全国人民代表大会第二次会议相继召开,国务院总理李克强作政府工作报告明确今年经济社会发展的主要预期目标,国内生产总值增长 6.5%-7%,居民消费价格涨幅 3%左右。中央提出要实行宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路,保持经济运行在合理区间,强调在适度扩大总需求的同时,突出抓好供给侧结构性改革,通过调结构、强改革实现长期发展。②3 月百城住宅均价:环比上涨 1.90%,同比上涨 7.41%,涨幅均明显扩大。2016 年 3 月,全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 11303 元/平方米,环比上涨 1.90%,涨幅较上月扩大 1.30 个百分点,同比较去年同期上涨 7.41%,涨幅较上月扩大 2.16 个百分点。另外,北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为 21368 元/平方米,环比上涨 2.52%,涨幅较上月扩大 2.01 个百分点;同比上涨 12.83%,涨幅较上月扩大 2.89 个百分点。
- ◇ **总体看,**本是楼市传统淡季的 3 月份,佛山楼市却表现很疯狂,单月成交 22018 套,面积 213.27 万平米,成交量破单月成交的历史最高峰,五区成交量都呈现翻番增长的趋势,但全市整体价格仅有 2.8%的小幅增长。





**一级市场:** 2016年3月,佛山经公开市场途径共成交土地9宗,总成交占地面积85.85万平方米,成交总金额83.41亿元。其中住宅用地成交5宗,总占地面积为54.55万平方米,占整个土地成交的63.5%;工业及其他用地成交4宗,占地面积有31.30万平方米,占整个土地成交的36.5%。商业办公用地零成交。

**二级市场:** 2016年3月,佛山市一手住宅批售面积为100.82万平方米,环比大幅增长4.8倍,同比增长33.4%。共成交22018套,成交总面积213.27万平方米,环比大幅增长196.1%,同比大幅增加143.3%;一手住宅成交均价为9238元/平米,环比上涨2.8%,同比上升10.4%;成交总金额为197.02亿元,环比大幅增长204.5%,同比大幅增长168.6%。(其中顺德均以套内面积计算,下同)



## 1. 市场热点

**两会鼓励刚性和改善性需求,深入推进新型城镇化。**2016年3月3日-16日,全国政协第十二届全国委员会第二次会议和第十二届全国人民代表大会第二次会议相继召开,国务院总理李克强作政府工作报告明确今年经济社会发展的主要预期目标,国内生产总值增长6.5%-7%,居民消费价格涨幅3%左右。中央提出要实行宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路,保持经济运行在合理区间,强调在适度扩大总需求的同时,突出抓好供给侧结构性改革,通过调结构、强改革实现长期发展。宏观政策方面将既要立足当前又要眼光长远。报告提到我们的宏观调控仍有创新手段和政策储备,除继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策外,创新宏观调控方式,加强区间调控、定向调控、相机调控也将是未来调控的重要方向。

在去库存的大背景下,2016年中央进一步推出新政,下调房贷比例、减税降费,地方政府积极响应,共同促进需求入市、缓解库存压力,市场明显趋热,尤其一线和重点二线城市量价均有大幅提升。金三如约而至,银四热销可期,二季度多数开发商将趁势积极推出房源和促销手段,全国楼市继续分化,一线城市限购和三四线城市促销并存。一线城市将量价趋稳,房价涨幅逐渐回归理性;二线城市在宽松政策刺激下将会量价上升;三四线城市继续稳价走量,成交会显现一定起色。

**3月百城住宅均价:环比上涨1.90%,同比上涨7.41%,涨幅均明显扩大。**根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2016年3月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为11303元/平方米,环比上涨1.90%,涨幅较上月扩大1.30个百分点,同比较去年同期上涨7.41%,涨幅较上月扩大2.16个百分点。另外,北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为21368元/平方米,环比上涨2.52%,涨幅较上月扩大2.01个百分点;同比上涨12.83%,涨幅较上月扩大2.89个百分点。

3月成交持续攀升,部分城市增幅明显。政策持续宽松环境下,本月代表城市成交量同环比均呈现大幅增长,一线城市周均成交近130万平,达到近年来高点,同环比增幅均超过一倍,尤其是上海同环比增长2倍有余;二三线城市成交量同样呈现大幅增长,绝对量创今年以来最高水平,天津、厦门、苏州等热点二线城市增幅尤为明显。

## 2. 市场政策

### 2.1 城市分化格局明显,因城施策仍为市场主基调

#### ✧ 央行:3月1日起下调人民币存款准备金率0.5个百分点

2月29日,中国人民银行决定,自2016年3月1日起,普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

#### ✧ 广州实施契税新政,成为一线首个微调城市

3月15日,广州市地方税务局发布《关于贯彻落实房地产交易环节税收优惠政策有关操作指引》,从即日起,主管税务机关按现行规定正式受理住房交易环节税费申报。即对个人购买家庭唯一住房,90平方米及以下,减按1%的税率征收契税,90平方米以上,减按1.5%的税率征收契税。契税调整收,144平方米及以上首套房契税税率由3%降至1.5%。

#### ✧ 李克强主持召开国务院常务会议,部署落实营改增

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。针对营改增的进行了部署，提出在之前已将企业购进机器设备所含增值税纳入抵扣范围的基础上，允许将新增不动产纳入抵扣范围，增加进项抵扣。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。

#### ◇ 财政部、税务总局发布全面推开营改增试点的通知

3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，明确了将建筑业、房地产业、金融业和生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围具体实施细则。从税率上看，房地产和建筑业将分别由5%和3%的营业税改为11%的增值税。对于房地产的老项目来说，可以选择采用简易计税方法或一般计税方法。若采用简易计税方法，则增值税征收率为5%。若采用一般计税方法，应缴纳增值税额为销项税额减进项税额，增值税税率为11%，但土地成本、建筑成本、装修成本可以抵扣。

#### ◇ 农村“两权”抵押贷款试点办法施行

3月24日，央行会同相关部门联合印发《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》和《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》，“两个办法”从贷款对象、贷款管理、风险补偿、配套支持措施、试点监测评估等方面，对金融机构、试点地区和相关部门推进落实“两权”抵押贷款试点明确了政策要求。

#### ◇ 各地因城施策加强调控，多重手段抑制不合理的投机需求

3月25日，上海发布楼市新政，强调从紧实行差别化住房信贷政策，二套普通房首付不低于五成，二套非普通首付不低于七成。从严执行住房限购政策，非本市户籍居民家庭购房缴纳个税或社保年限调整为满五年。同日晚，深圳也发布调控政策，非深户在深圳购房，社保缴满年限由此前的1年提高至3年；实行差别化住房信贷政策，对购房人家庭名下在本市无房但近2年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例执行最低4成。

#### ◇ 广东住房公积金缴存上限将从20%降至12%

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。

## 2.2 地方政府

- ◇ 3月7日，从禅城区园林部门获悉，2016年亚艺公园荷花景区景观提升工程已动工，总投资额约860万元，改造面积约4.58万平方米，街坊最快5月底就可以看到焕然一新的亚艺公园“禅荷花岛”。据介绍，亚艺公园“荷坞”主题园，是亚艺公园近三年以来新形成的一个以观赏、拍摄荷花为主题的新景点。2013年初开建，2015年初步规划完善，现有荷花栽植池10个，占地1.2万平方米。
- ◇ 3月10日，禅城区交通运输局召开新闻发布会称，祖庙商圈的普君路计划于3月17日起实施改造及提升工程。交通部门表示，为了不影响市民出行，该工程将采取半封闭施工方式，施工期间普君路仍保持双向通行。
- ◇ 3月14日，市政府官网发布公告称，《佛山市人民政府进一步推进户籍制度改革的实施方案(征求意见稿)》从即日起至本月20日，面向社会征集意见和建议。记者了解到，此次调整对外来人员购房入户、稳定居住就业入户、直系亲属投靠入户和违反计划生育的相关人员入户，以及市内迁移户口，均做出了进一步的放宽。其中，对违反了计划生育有关规定的人员及政策外生育的子女，取消了五年内不予入户的审核。
- ◇ 3月14日，今年两项重要的道路工程公布了具体时间表。中心城区居民广泛关注的魁奇路快速化改造提上议程，昨日发布的魁奇路快速化岭南大道节点工程PPP项目咨询服务项目竞争性磋商公告显示，该项目初步计划今年9月开工。此外，广佛高速路网中的东西大动脉广明高速，其二期工程也计划年底开建。按照计划，两个项目都将于2018年完工通车。
- ◇ 3月20日从顺德区国土城建和水利局以及容桂街道办获悉，顺德市民一直关心的眉焦河改造，即“眉焦河大型滨水生态公园”项目，已正式启动。据相关负责人介绍，该工程最快有望在2018年建成，不仅将建成顺德少有的“环状大型滨水生态公园”，还将建成顺德目前首条环绕河水的“公共跑道”。顺德人一直希望能重温当年“畅游江水”的梦想或将实现——大型露天江水游泳场，也有望落户于此。
- ◇ 3月23日，乐从镇召开土地及经营项目推介会，作为佛山新城所在地，乐从镇公布了该镇今年“产城人”融合的建设规划。根据土地规划，乐从将建设佛山新城首个面向高端、国际化办学的12年一贯制国际学校。
- ◇ 3月23日，佛山市召开全市交通运输工作会议。会上，记者获悉，佛山今年计划实现中心城区机动化公交分担率不低于40%，同时力争今年8月开建佛山地铁3号线。去年，佛山打通了19条“断头路”，而在今年该市还将投入36.3亿元，打通20条“断头路”。同时，佛山一环西拓目前的线路走向已基本确定，将按

计划争取今年内开工建设。

- 3月24日全市交通工作会议召开，同时公布了今年我市公交提升计划，副市长赵海出席会议。记者获悉，今年我市轨道交通和新交通建设将提速，计划在明年年底通车的南海新交通试验段将实现“佛山车佛山造”。绿景路东延线、海一路、南一路、南二路等一批禅南合作的“断头路”重点项目，将在今年加快完工。会议透露，佛山西站拟更名为广州西站，目前正在上报申请中。
- 3月28日从顺德区政府网站的最新供地计划显示，今年顺德将供应国有建设用地457公顷，相比去年的441.12公顷略有增长，总体保持稳定。在2016年供应总量中，商服用地71公顷，工矿仓储用地183公顷，住宅用地110公顷(为中小套型普通商品房用地)，公共管理与公共服务用地61公顷，交通运输用地28公顷，水域及水利设施用地4公顷。与去年441.12公顷的用地供应计划相比，商服用地和住宅用地基本保持了稳定，其中住宅用地供应面积均为110公顷。



## 1. 一级市场

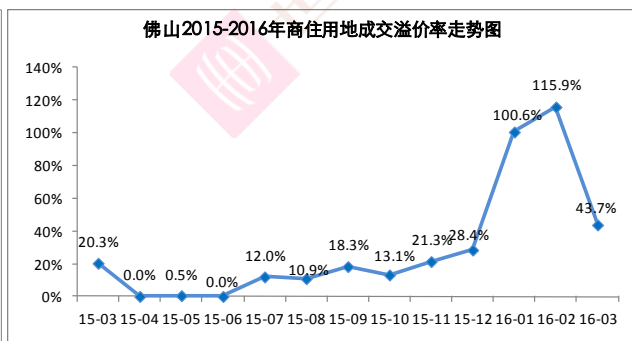
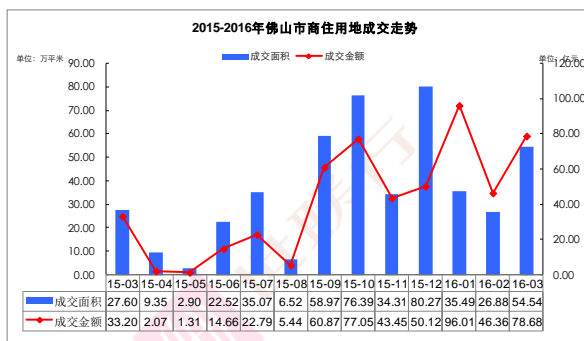
### 1.1 成交分析：

2016年3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(万平米)	计容建面(万平米)	成交价(万元)
禅城区	住宅	1	17.07	51.20	234996
南海区	其他	1	0.19	0.58	1350
三水区	工业	1	2.22	4.45	1335
顺德区	住宅	4	37.48	122.06	551795
	其他	1	15.55	54.44	37015
	工业	1	13.34	26.68	7603
总计		9	85.85	259.40	834094

【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3月，佛山经公开市场途径共成交土地9宗，总成交占地面积85.85万平米，成交总金额83.41亿元。其中住宅用地成交5宗，总占地面积为54.55万平米，占整个土地成交的63.5%；工业及其他用地成交4宗，占地面积有31.30万平米，占整个土地成交的36.5%。商业办公用地零成交。



【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3月，佛山经公开市场途径成交商住办用地有5宗，总占地面积54.55万平米，环比增加102.9%，同比增加97.6%，比前11个月平均成交面积增加54.4%；成交总金额为78.68亿元，环比增加69.7%，同比大幅增长137.0%，比前11个月平均成交金额增长106.0%。在成交溢价方面，3月份整体的溢价率为43.7%。

### 1.2 重点地块分析：

#### ● 碧桂园10天内两次在伦敦拿地

在3月7日以4.8395亿元竞得顺德伦敦大成围7.4万平方米商住地后，15日碧桂园集团再以5.1900亿元竞得伦敦大成围滨江路以东、新325国道以北地块，也就是说10天内，碧桂园集团为首次进入伦敦花费10亿元。



15日碧桂园为拍下67486平方米的大成围滨江路以东、新325国道以北地块，共参与了54轮报价，最终地块成交楼面地价达到2848.33元/平方米，溢价率达78%，这个溢价率所导致的成交楼面地价，已经与顺德地价“高地”之一的大良东区相差不多，例如该地域均价已达12500元/平方米的顺德绿地中心，当时成交楼面地价为3333元/平方米。

**世联行 成交土地**

**顺德区伦敦大成围新成路以西、南苑西路以南地块**

●地块编号：TD2016(SD)WG0002

●交易时间：2016-3-7

土地性质：住宅用地

占地面积：7.46万方

容积率：≤2.96

建筑面积：22.09万方

起始价格：31596万元

起始楼面地价：1430元/m<sup>2</sup>

成交价格：48395万元

溢价率：53%

成交楼面地价：2191元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

规划条件：

- ① 需建设配电房、垃圾收集点、燃气设施、公厕、文化活动等；
- ② 需在地块一结合绿地设置面积不小于1500m<sup>2</sup>的居民健身场地，地块二需设置面积不小于2000m<sup>2</sup>且对外开放的社会公共停车场。

**世联行 成交土地**

**顺德区伦敦大成围滨江路以东、新325国道以北地块**

●地块编号：TD2016(SD)WG0003

●交易时间：2016-3-15

土地性质：住宅用地

占地面积：6.75万方

容积率：≤2.7

建筑面积：18.22万方

起始价格：29096万元

起始楼面地价：1597元/m<sup>2</sup>

成交价格：51900万元

溢价率：78%

成交楼面地价：2848.33元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

规划条件：

- ① 需建设配电房、燃气设施和垃圾收集点，公厕≥60m<sup>2</sup>，物业管理用房≥50m<sup>2</sup>且≤300m<sup>2</sup>，老年人活动中心≥100m<sup>2</sup>，社区卫生服务站≥150m<sup>2</sup>，社区居委会≥300m<sup>2</sup>，社区服务站≥200m<sup>2</sup>，社区警务室≥50m<sup>2</sup>。

● **龙光时隔两年半禅城再拿地 23.49 亿拍下张槎巨无霸地块**

3月25日，深圳市龙光投资顾问有限公司竞得张槎出让一宗17万方的巨无霸临江地块，成交总价23.4996亿元，成交楼面地价4590元/m<sup>2</sup>，溢价率10%。该地块与绿岛湖板块一河之隔，位于季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧，是禅城区猴年开拍的首宗地块，建筑面积51.2万m<sup>2</sup>。该地块本宗地块周边环绕着王借岗公园、石湾公园、智慧公园、湿地公园等休闲场所，景观资源丰富，舒适度高。地块西侧正规划建设高级国际学校，另有禅城实验高级中学、佛山外国语学校和新四中都在地块周围，教育资源丰富。

近年来，禅城区可供出让利用的土地资源见少买少，像本宗地这样临近东平河的巨无霸商住地更属罕见。该区域位于禅城区“一老三新”之一的禅西新城核心地段，地块南侧靠近佛山地铁2号线的莲塘站，东侧有地铁4号线的季华北路站及张槎枢纽站，广佛环线贯通佛山西站和广州南站，交通路网发达。

**世联行 成交土地**

**禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧**

●地块编号：TD2016(CC)WG0001

●交易时间：2016-3-25

土地性质：住宅用地

占地面积：17.07万方

容积率：≤3.0

建筑面积：51.20万方

起始价格：213996万元

起始楼面地价：4180元/m<sup>2</sup>

成交价格：234996万元

溢价率：10%

成交楼面地价：4590元/m<sup>2</sup>

竞得者：深圳市龙光投资顾问有限公司

规划条件：

- ① 分为地块一8.92万方，地块二8.15万方；
- ② 要求建设通讯基础设施、公共自行车停放站点、文化活动站、公共厕所、垃圾收集站、**幼儿园（18班）、社区公共服务用房（包括社区居委会、社区卫生服务站、老年人活动中心、社区服务站及其他社区用房）产权属区政府，且建成后无偿移交。**

● **福建中维 37.2 亿夺佛山新城单价地王**

3月30日，福建中维房地产公司豪砸37.25亿元将佛山新城12万平米天江景观地收入囊中，楼面价7741.86元/平米，溢价72%。此外，该地块还打破区域内地王记录，成为佛山新城新单价地王。该价格超过去年底保利以5050元/平方米单价拿下地块，成为佛山新城核心区新高。这是继保利东湾之后，佛山新城又推出的拥有一线江景的大型商住地块，而且地块靠近华阳桥以及地铁站点，区位优势明显。目前周边已有保利东湾、怡翠晋盛和



雅居乐新城湾畔等大型综合体和住宅项目。福建中维房地产开发有限公司是闽企泰禾集团旗下子公司。2015年，泰禾集团综合实力、品牌价值、销售业绩均位居“中国房地产30强”。



**世联行**

成交土地

**顺德区乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块**

**●地块编号：TD2016(SD)WG0009**

**●交易时间：2016-3-30**

土地性质：**住宅用地**

占地面积：**12.07万方**

容积率：**≤4.0**

建筑面积：**48.15万方**

起始价格：**216543万元**

起始楼面地价：**4497元/m²**

成交价格：**372543万元**

溢价率：**72%**

成交楼面地价：**7737元/m²**

竞得者：**福建中维房地产开发有限公司**

规划条件：

① 分为A区1.94万方，容积率≤5.0、B区5.95万方，容积率≤4.0、C区4.18万方，容积率≤3.5；

② A区需建设配电房、垃圾收集点、物业管理用房，B区需建设配电房、垃圾收集点、物业管理用房、社区卫生服务站、托老所、文化活动室、社区服务站和占地≥5400㎡规模≥12个班的幼儿园，C区需建设配电房、垃圾收集点、物业管理用房、社区居委会、社区警务室、社区服务站。



### 1.3 供应分析——将于2016年4月成交

2016年3月佛山房地产市场土地供应一览表

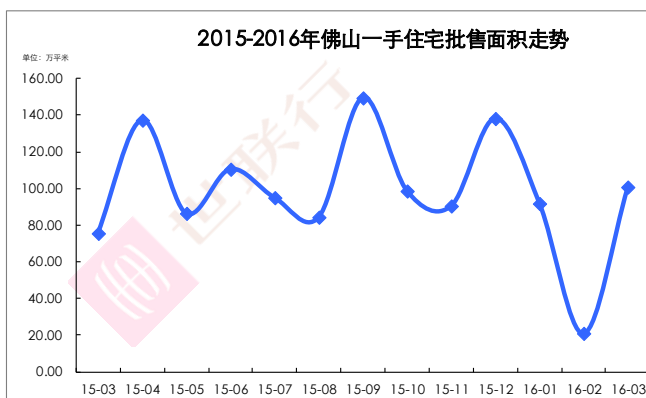
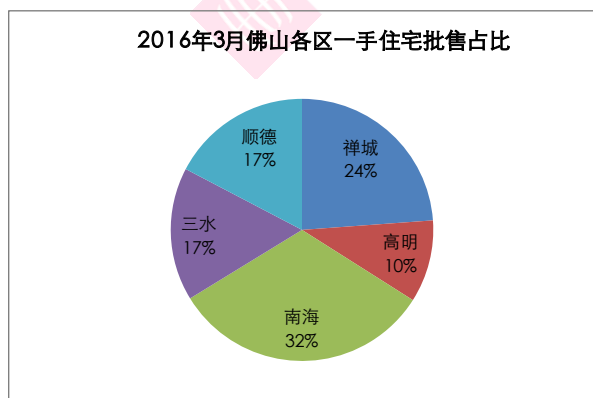
区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平方米)	可建面积(万平方米)
禅城区	住宅	1	7.76	29.80
高明区	商业	1	0.85	2.98
	住宅	2	15.70	22.64
南海区	商业	1	0.45	0.45
	住宅	1	13.58	34.42
三水区	住宅	1	6.61	23.14
顺德区	住宅	1	11.20	33.60
总计		8	56.15	147.03

【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3月，佛山经公开市场途径共新增供应土地8宗，总供应面积为56.15万平方米。其中住宅用地6宗，占地面积为54.85万平方米，占整个土地供应的97.7%；其余两宗地块为商业用地，总面积为1.30万平方米。

## 2.二级市场

### 2.1 供应分析



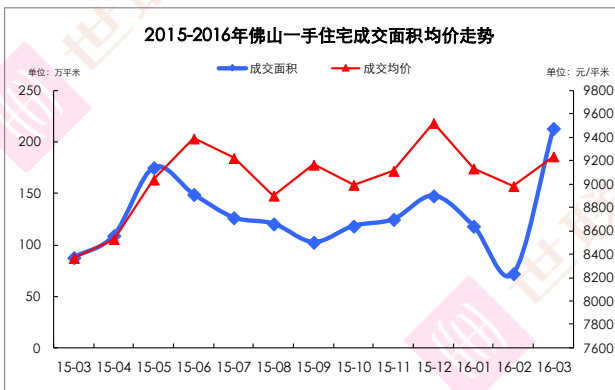
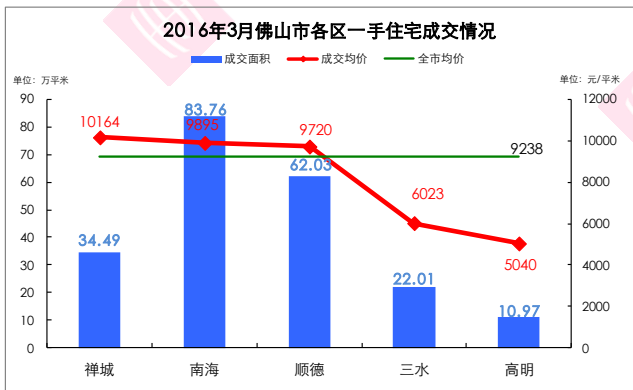
【数据来源：世联数据平台】



2016年3月，佛山市一手住宅批售面积为100.82万平方米，环比大幅增长4.8倍，同比增长33.4%。

各区中，南海区新增供应量最多，有32.51万平方米，占全市总供应量的32%；其次是禅城区，新增供应量有24.04万平方米，占全市总供应量的24%；其余三区新增供应量均低于20万方，顺德新增供应量有17.46万平方米，三水16.57万平方米，高明10.24万平方米。

## 2.2 成交分析

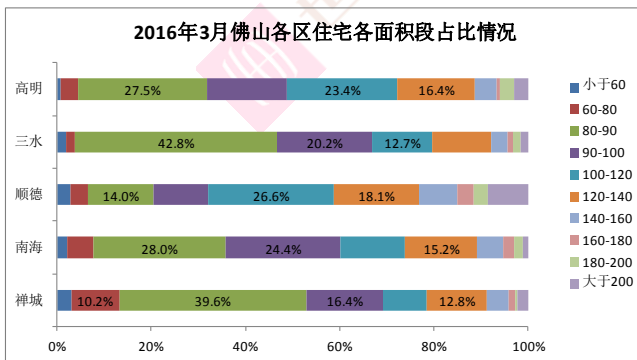
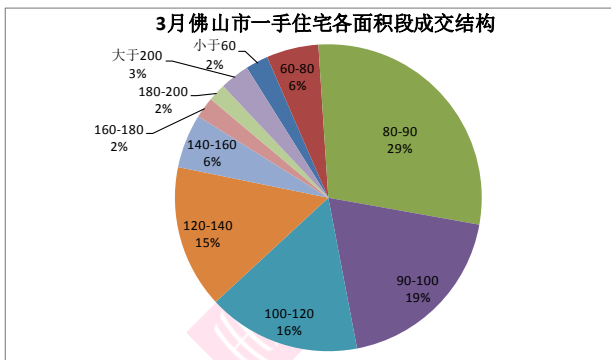


【数据来源：世联数据平台】

2016年3月，佛山一手住宅共成交22018套，成交总面积213.27万平方米，环比大幅增长196.1%，同比大幅增加143.3%；一手住宅成交均价为9238元/平方米，环比上涨2.8%，同比上升10.4%；成交总金额为197.02亿元，环比大幅增长204.5%，同比大幅增长168.6%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

从区域成交来看，3月份佛山楼市很火爆，各区成交量都有大幅增长，涨幅均超过百分之百。其中，顺德涨幅最大，有245.1%，成交62.03万平方米。南海区成交量最高，成交有83.76万平方米，环比增长198.1%。三水也有193.9%的增长率，禅城和高明涨幅相对小，不过也有157.9%和115.8%。

在成交均价方面，3月份各区均价不像成交全线增长，均价呈现三增两跌的趋势。其中禅城、顺德和三水成交均价有增长，南海和高明两区成交均价呈下跌趋势。禅城10164元/平方米，环比上涨5.6%；顺德9720元/平方米，环比上涨1.6%；三水6023元/平方米，环比上涨7.7%；南海9895元/平方米，环比减少0.2%；高明5040元/平方米，环比下跌1.3%。



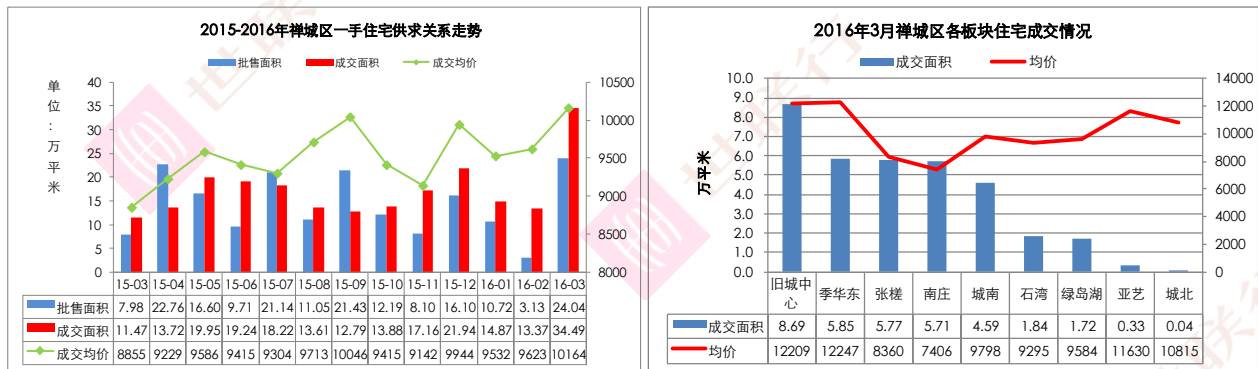
【数据来源：世联数据平台】

3月份佛山楼市节节高，成交量达到历史最高点。从成交结构上看，整体成交格局仍然是刚需户型产品占据王道，成交以80-100平米的刚需为主，成交量占全市比重有近一半。另外二胎政策放开推动首改型住宅成交的增长，100-140平米的改善型户型成交占全市总成交的30%。



## 2.3 各区分析

### 2.3.1 禅城区

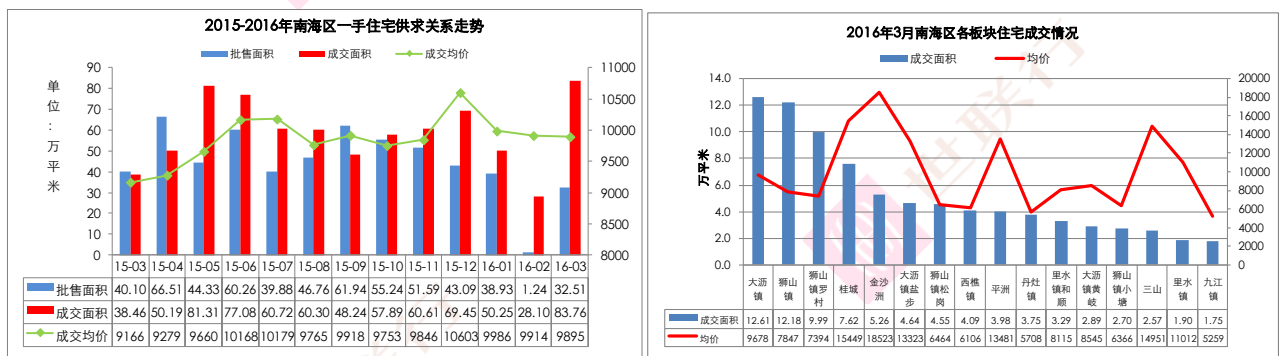


【数据来源：世联数据平台】

3月份，禅城区一手房供需两旺，成交量和供应量均有大幅增长，涨幅都超过百分之一百。成交量 34.49 万平方米，环比增长 157.9%，供应量 24.04 万平方米，涨幅达百分之六百。供应量仍小于成交量，继续去库存，供销比 0.7: 1。禅城区成交均价持续增长，涨幅有 5.6%，均价过万元。

各板块中，旧城板块成家最多，有 8.69 万平方米，价格也高，有 1.22 万元/平米，主要成交项目有普君新城和越秀的两个项目。其次是季华东和张槎、南庄板块，成交量均超过 5 万平方米，季华东的价格较高，区域均价是 12247 元/平米，张槎和南庄的价格较低，均价在 7-8 千元/平米。3 月份城南板块的成交量 4.59 万平米，均价 9798 元/平米，主要成交项目新鸿基的珑景和时代花样华庭、滨海御庭。其余板块石湾、绿岛湖、亚艺、城北成交量均不高。

### 2.3.2 南海区



【数据来源：世联数据平台】

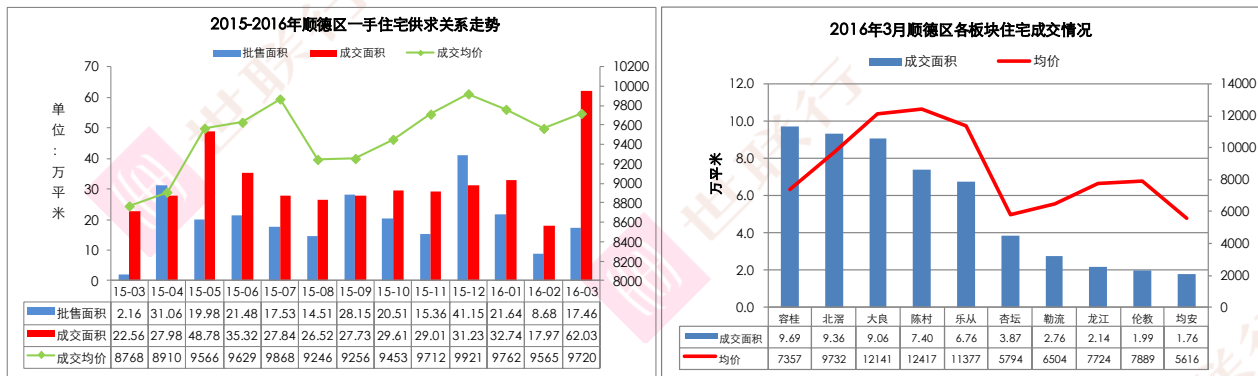
3月份，传统的淡季，南海区房地产市场的表现反而很火爆，月成交量有 83.76 万平方米，达到历史最高成交量，环比大幅增长 198%，但其供应量仅 32.51 万平方米，去库存姿态明显，供销比为 0.39: 1。3 月成交均价变化不大，较 2 月份基本持平，为 9895 元/平米。

各板块中，依然是大沥成交最多，有 12.61 万平米，主要大沥碧桂园华府集中成交 3 万多方带动区域成交大幅增长，其次该区域的保利公馆、雅居乐御景豪庭、国华新都等项目都有 1 万多方的成交。成交较好的区域还有狮山镇，成交量也有 12 万平米，主力成交项目是恒大翡翠华庭成交有 4.18 万平米，但该区域价格远低于大沥的价格，狮山均价 7847 元/平米，大沥均价有 9678 元/平米。罗村、桂城、金沙洲成交量过 5 万平米，罗村的价格较低，均价 7394 元/平米，桂城和金沙洲的价格较高，是整个南海区价格最高的区域，桂城 3 月份均价是 15449 元/平米，金沙洲 18523 元/平米。其余镇街成交量均低于 5 万方。





### 2.3.3 顺德区



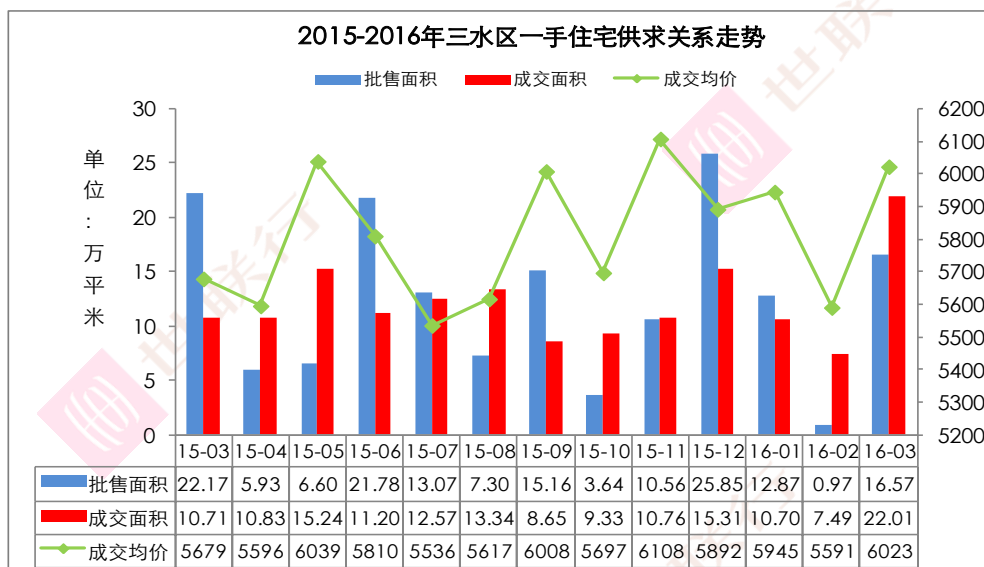
【数据来源：世联数据平台】

3月份，顺德区一手房较上月的供销比继续下降，供应量虽翻一番至17.46万平方米，但与成交面积54.78万平方米之间相差了36.81万平方米，差距拉大了不少，供销比仅为0.32:1。成交均价基本维持平稳为9559元/平米，去库存仍是主导线。

从区域成交量看，容桂荣登榜首，为9.69万平方米，其中弘泰利花园（顺德时代倾城）热销2.03万平方米，排在TOP10榜第三位；北滘紧随其后，网签量达9.36万平方米，其中广夏花园经济适用房项目获得青睐，热卖363套共2.27万平方米，斩获TOP榜首位；大良成交9.06万平方米，其中恒大新盘珺睿华府（恒大帝景）开盘当天创造“时光盘”神话，一小时狂销270套迎来开门红，引起业内高度关注，截至月底共网签248套共2.36万平方米，排在TOP10榜第二位；陈村3月卖出7.40万平方米，其中5盘登上TOP10榜，占据了半壁江山，利好频发及恐慌心理涌现，促陈村的外溢效应愈加明显；乐从共销售6.76万平方米，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保持3个，分别是陈村12417元/平米、大良12141元/平米和乐从11377元/平米，北滘成交均价小幅上升至9732元/平米。其余镇街成交均价均处于8000元/平米以下。

### 2.3.4 三水区

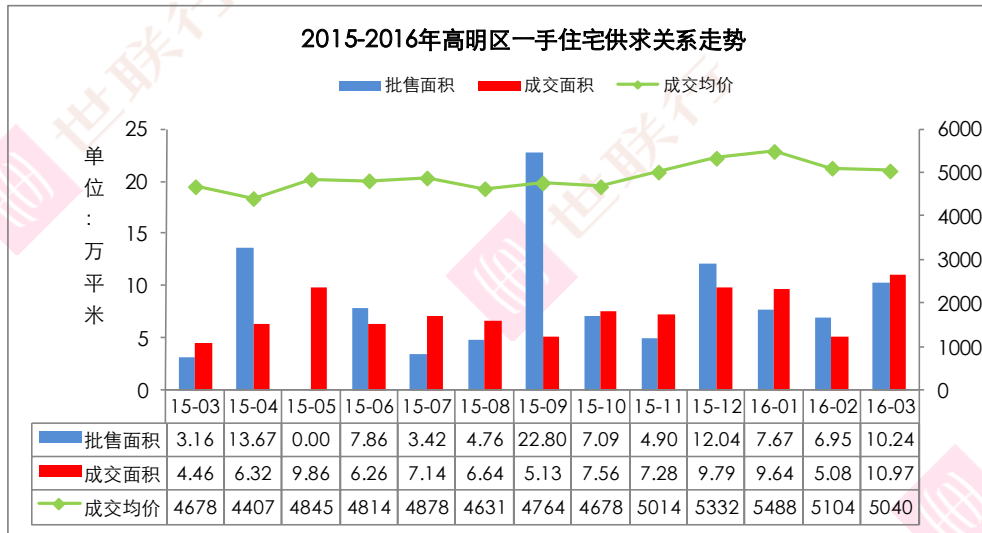


【数据来源：世联数据平台】

三水区3月份成交量和供应量均有大幅增长，其中新增供应量16.57万平方米，较2月份不足1万平方米的供应量有大幅增长；成交量22.01万平方米，环比193.9%，供应量远大于成交量，供销比为0.75:1。成交均价也有增长，为6023元/平米，环比上涨7.7%。



### 2.3.5 高明区



【数据来源：世联数据平台】

3月份，高明区供需平衡，供销比 0.93: 1，成交量有 10.97 万平方米，环比大幅增长 115.8%，新增供应有 10.24 万平方米，环比增长 47.3%。成交均价却有回落，为 5040 元/平方米，环比下降 1.3%。

### 2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2016年3月，佛山市楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：恒大翡翠华庭、广夏花园、大沥碧桂园华府、普君新城、悦荔花园、中海金沙里花园、恒大帝景、顺德时代倾城、星英半岛花园、万科城。

成交前十的楼盘成交总量 2940 套，占全市成交总套数的 13.4%。

从前十楼盘的区域分布来看，禅城区有 2 个项目上榜，占前十强的 19.1%。南海区有 4 个项目上榜，共成交 1296 套，占比有 44.1%。顺德区共有 4 个项目上榜，共成交 1082 套，占前十强的 36.8%。三水区和高明区无缘前十强。

2016年3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	恒大翡翠华庭	南海	366	4.18	8169
2	广夏花园	顺德	363	2.27	7936
3	大沥碧桂园华府	南海	355	3.44	9393
4	普君新城	禅城	337	2.91	12045
5	悦荔花园	南海	321	2.97	14975
6	中海金沙里花园	南海	254	2.59	18345
7	恒大帝景	顺德	248	2.36	13513
8	顺德时代倾城	顺德	239	2.03	8206
9	星英半岛花园	顺德	232	1.63	11797
10	万科城	禅城	225	1.94	7482

【数据来源：世联数据平台】

### 3、开盘情况

2016年3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
南海	保利中央公馆	保利地产	24座2梯, 共155套	117㎡、90㎡、100㎡、74㎡	成交约80套, 销售率约50%	3月4日	12500元/㎡



南海	伟业华誉豪庭	伟华地产	3、10座,共105套	84㎡、92㎡、109㎡、130㎡、117㎡	当天成交17套,销售率16%	3月5日	3座:8400元/㎡,10座:9100元/㎡,
顺德	顺德时代倾城	时代地产	2、6座	85㎡、130㎡、95㎡、125㎡	销控约90套,销售率69.2%	3月7日	8142元/㎡
禅城	华强广场	佛山华强广场投资建设有限公司	1座 13-15层公寓,合计96套	43-56方一房一厅	成交约75套,销售率约80%	3月12日	均价8800元/㎡(带装修)
禅城	兆阳O立方	兆阳地产	2座公寓 共280套	41-46㎡	总销控约39套,销售率2.7%	3月19日	13000元/㎡
顺德	凯蓝滨江·名门	佛山顺德凯蓝房地产有限公司	1座,两梯四户,共12套	74.45㎡、69.17㎡、81.04㎡、87.97㎡	总销控约10套,销售率8.3%	3月19日	9142元/㎡
顺德	美的翰城	美的地产	15座,16座,共计200套	103㎡、104㎡、132㎡、143㎡	去化197套,销售率约99%	3月19日	8900元/㎡、8364元/㎡(毛坯)
顺德	敏捷畔海御峰花园	敏捷地产	5座推售01和02双数楼层共46套	126㎡、170㎡	销售27套,销售率约为59%	3月18日	13300-13600元/㎡
三水	保利中央公园	保利地产	14座,共128套	125㎡、140㎡、89㎡	成交22套,整体销售率17.2%	3月18日	6200元/㎡
禅城	莲岸	和记黄埔地产	2座,5座,共250套	89㎡两房,127㎡三房	总销售率约为80%,共成交198套	3月27日	8200-9300元/㎡
南海	云山峰境花园	佛山市宏越房地产开发有限公司	16、17栋,共188套	70㎡、90㎡、130㎡	解筹约36套,解筹率约为75%	3月26日	4800-6100元/㎡

【数据来源:世联数据平台】

#### 4、市场总结

在各项政策利好以及开发商加紧供货的推动下,本是楼市传统淡季的3月份,佛山楼市却表现很疯狂,单月成交22018套,面积213.27万平米,成交量破单月成交的历史最高峰,五区成交量都呈现翻番增长的趋势,但全市整体价格仅有2.8%的小幅增长。从各区成交的项目看,3月份依然是广佛板块的项目成交较好,价格涨幅也是该板块涨幅较大,禅城中心城区和其余区域的镇街板块成交相对较少,价格稳中有小幅增长。临近五一旺季,在开发商加紧推货的趋势下,4月或将淡季不淡,预计第二季度成交还将走高。

世联行分析,3月份佛山楼市大增,主要有以下几点原因,1、去年至今佛山经营性土地供应锐减,2015年商住用地成交量同比减少10.8%,今年一季度商住用地成交不多,3月份仅有5宗地块成交,土地消化周期缩短,加速新房去库存,目前佛山库存去化时间不足一年。2、目前信贷政策宽松,2月人民币贷款创历史新高,土地价格上涨,去年成交金额上涨15.6%,地王频出。3、去年股市一系列救市政策,去杠杆化,导致许多闲散资金转向房地产市场。



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**

地址：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。

---