

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报（2016.3.1-2016.3.31）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



中原月度 板块指数

统计时间：2016年3月1日-3月31日 统计类型：商品住宅

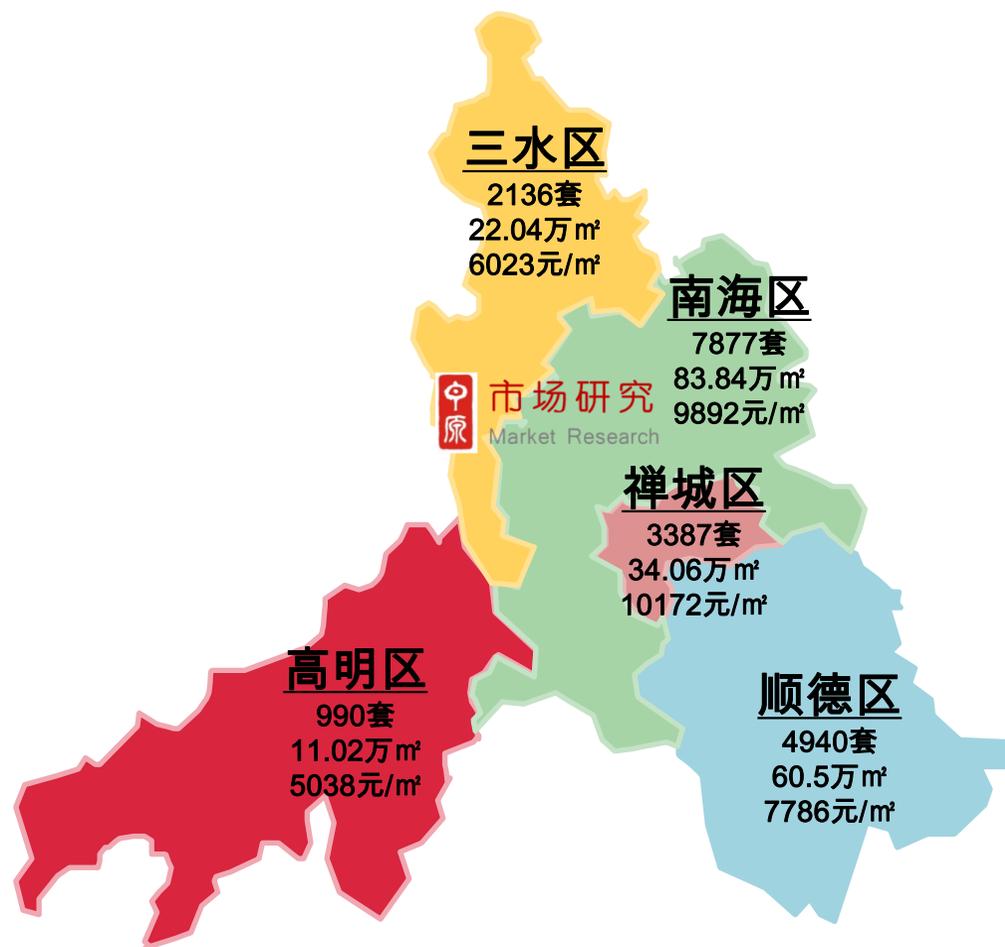
2016年3月佛山五区住宅成交对比

土地继续火热，住宅成交量首破200万 m²

3月份，佛山土地市场的热点由此前的广佛交界延伸至中心城区和镇街，其中碧桂园先后两度抢得伦教2宗地块，龙光则竞得禅西新城巨无霸地块，泰禾集团首次杀入佛山，便刷新佛山新城单价地王……

在各项楼市刺激政策以及众多品牌开发商项目的密集推货带动之下，3月份佛山全市住宅成交19330套，成交面积达到了211万 m²，创下历史单月住宅的成交记录，也是历史上首次单月的成交面积突破了200万 m²。

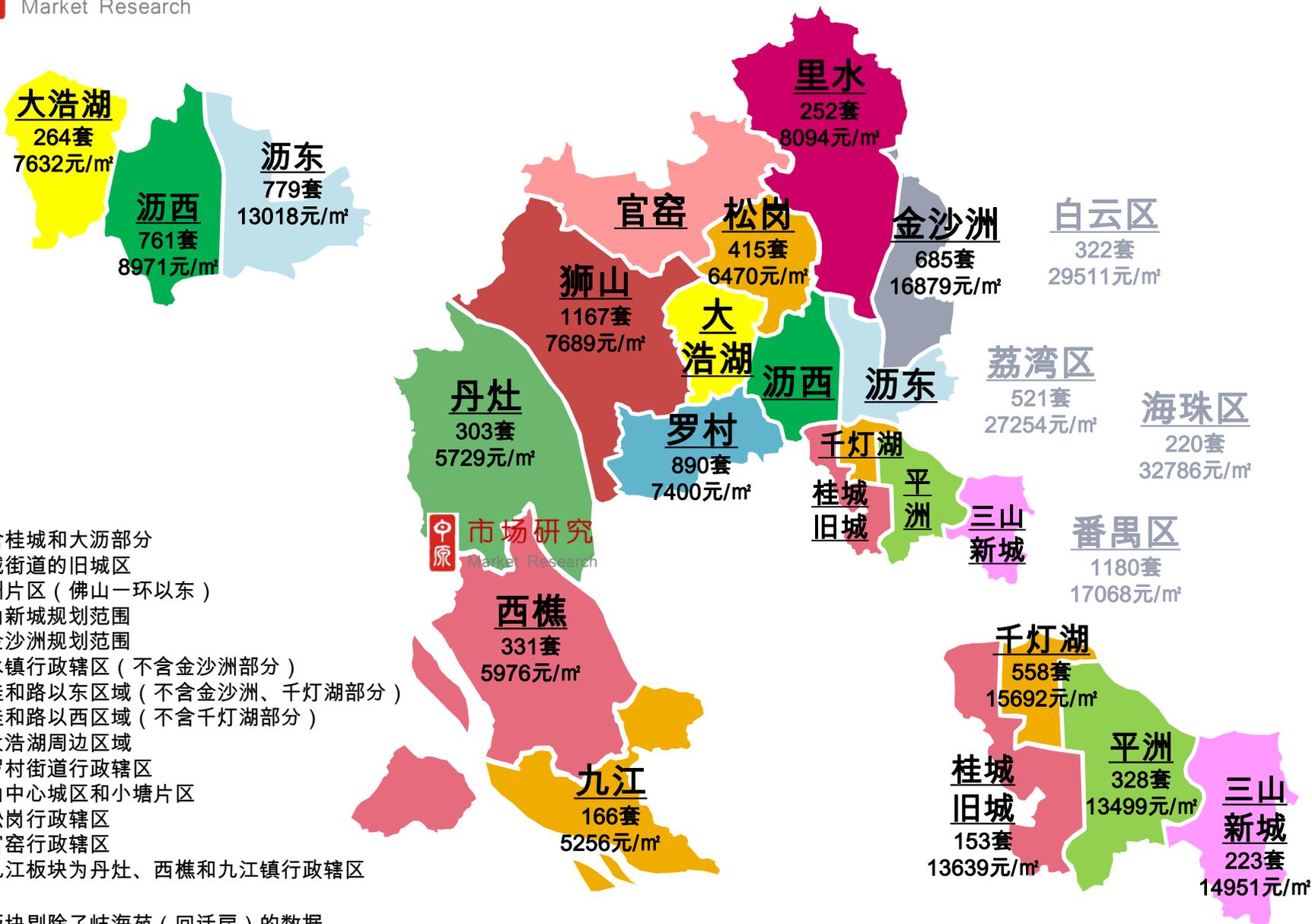
回顾整个1季度，佛山全市住宅成交面积达到了405万 m²，同比大幅增长65%，截止3月底全市住宅库存下降至815万 m²，为近一年来的新低。



2016年3月禅城区各板块住宅成交对比



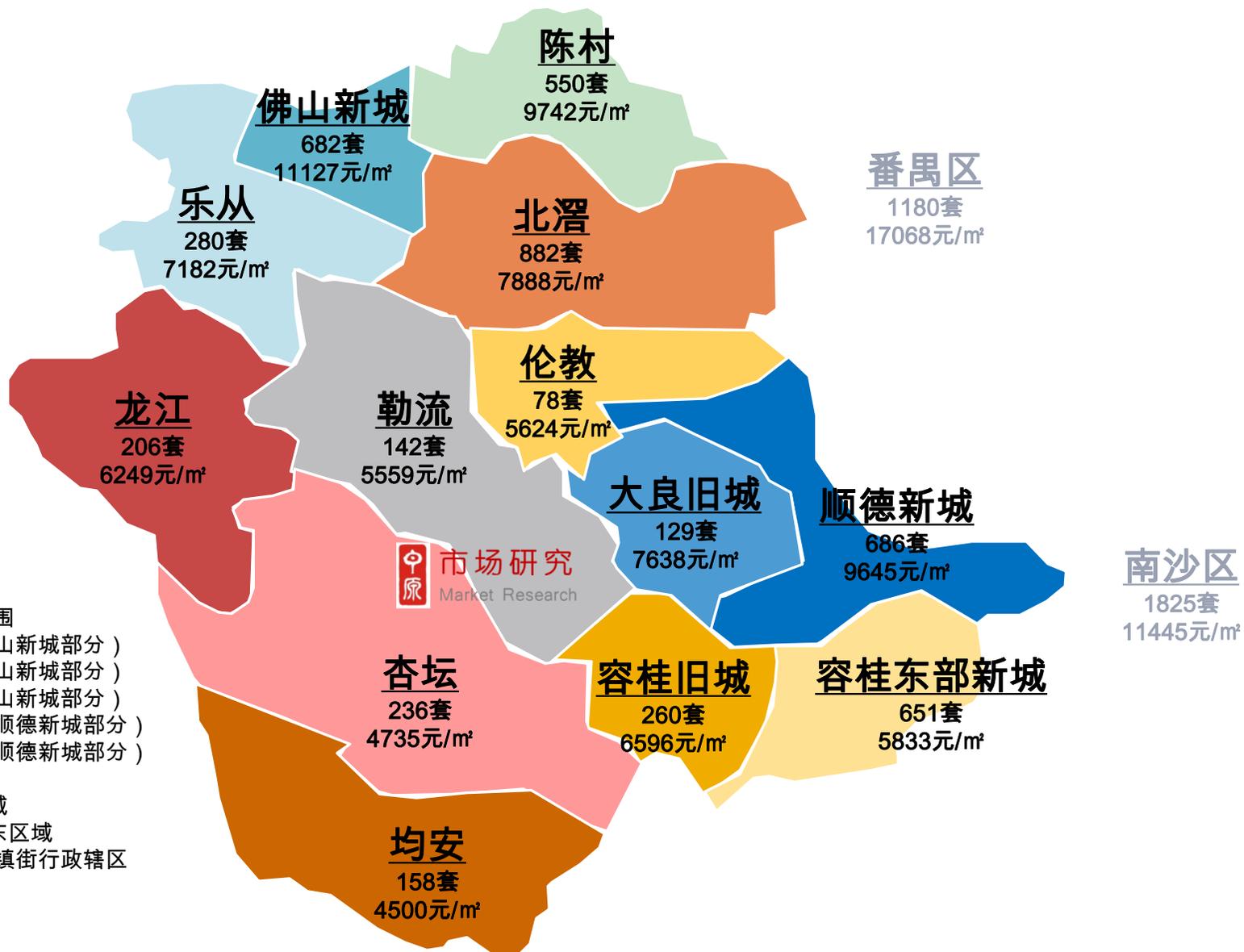
2016年3月南海区各板块住宅成交对比



板块划分说明：
 千灯湖板块包含桂城和大沥部分
 桂城旧城为桂城街道的旧城区
 平洲板块为平洲片区（佛山一环以东）
 三山新城为三山新城规划范围
 金沙洲板块为金沙洲规划范围
 里水板块为里水镇行政辖区（不含金沙洲部分）
 沥东为大沥镇桂和路以东区域（不含金沙洲、千灯湖部分）
 沥西为大沥镇桂和路以西区域（不含千灯湖部分）
 大浩湖板块为大浩湖周边区域
 罗村板块为原罗村街道行政辖区
 狮山板块为狮山中心城区和小塘片区
 松岗板块为原松岗行政辖区
 官窑板块为原官窑行政辖区
 丹灶、西樵和九江板块为丹灶、西樵和九江镇行政辖区

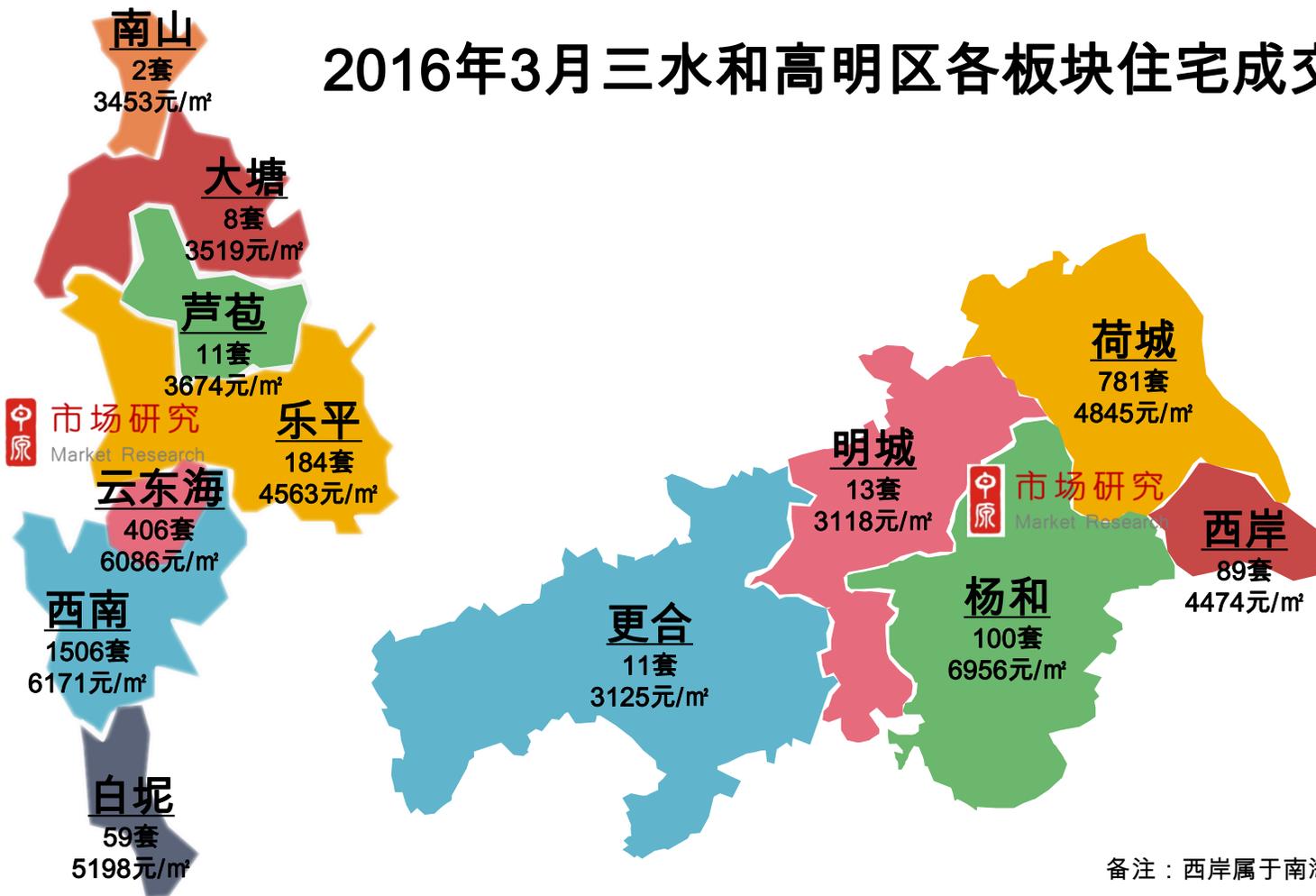
备注：金沙洲板块剔除了岐海苑（回迁房）的数据

2016年3月顺德区各板块住宅成交对比



板块划分说明：
 佛山新城板块为佛山新城核心规划范围
 乐从板块为乐从镇行政辖区（不含佛山新城部分）
 陈村板块为陈村镇行政辖区（不含佛山新城部分）
 北滘板块为北滘镇行政辖区（不含佛山新城部分）
 伦教板块为伦教街道行政辖区（不含顺德新城部分）
 大良旧城为大良街道行政辖区（不含顺德新城部分）
 顺德新城为顺德新城规划范围
 容桂旧城为容桂街道105国道以西区域
 容桂东部新城为容桂街道105国道以东区域
 勒流、龙江、杏坛和均安板块为各自镇街行政辖区

2016年3月三水和高明区各板块住宅成交对比



备注：西岸属于南海区西樵镇

板块划分说明：三水和高明区的板块划分均为各个镇街的行政辖区

- 1 宏观市场
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 别墅市场
- 5 项目营销

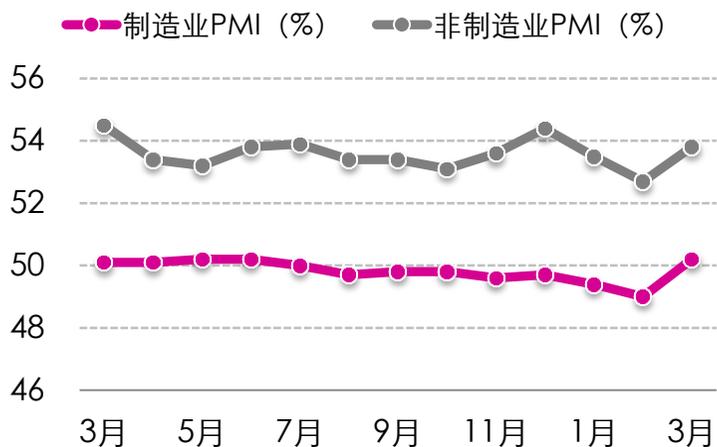


宏观资讯

Macro information

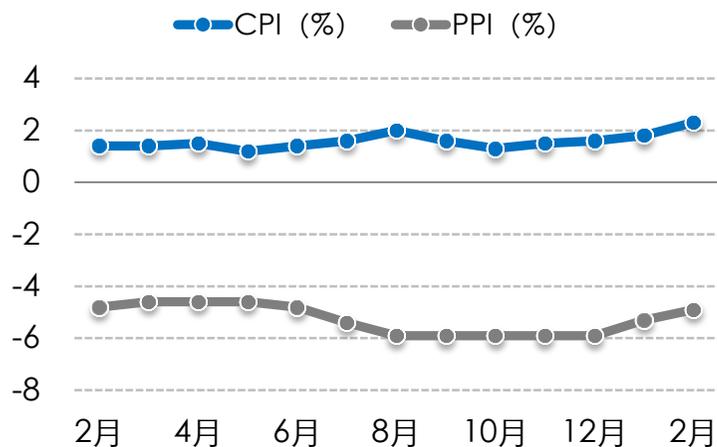
3月中国经济现好转迹象，PMI重上50%的枯荣线

近1年全国PMI走势



3月全国PMI为**50.2%**

近1年全国CPI、PPI同比走势



2月全国CPI同比**↑ 2.3%**

PMI: 2016年3月，全国PMI创下9个月以来新高，同时位于荣枯线之上。

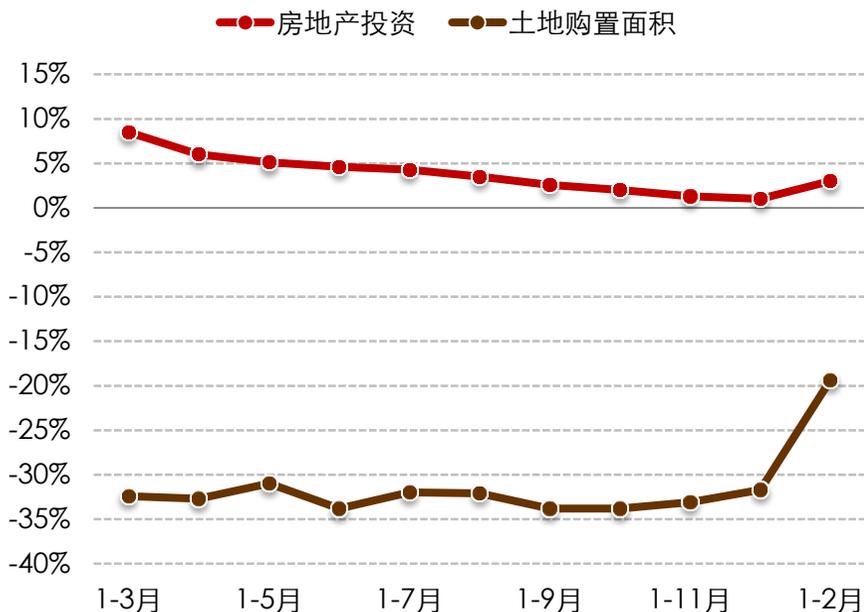
CPI: 2016年2月，全国CPI同比涨幅持续扩大，主要是受寒潮天气和春节因素的双重影响所致。

上海深圳率先收紧房地产政策，地产调控由全面放松进入“因城施策”

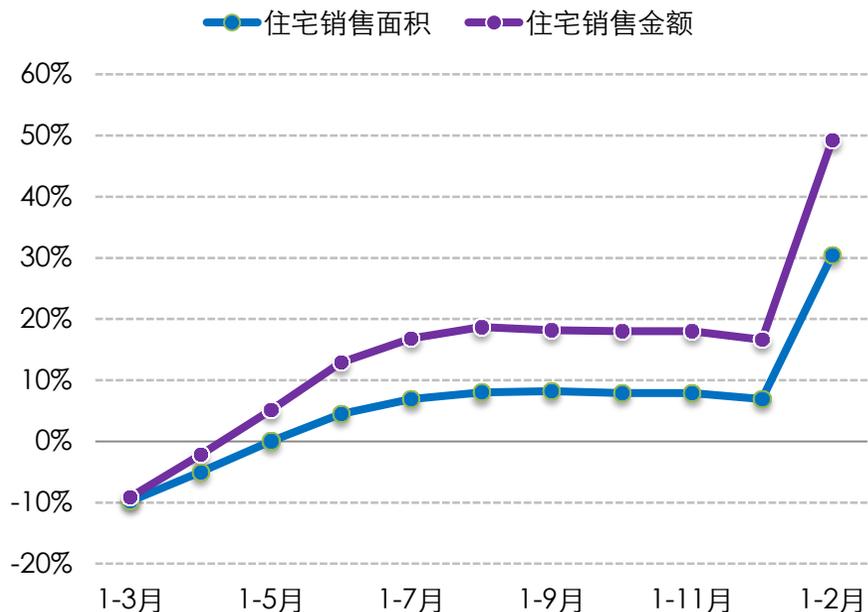
执行时间	区域范围	政策要点	具体内容
2016-3-1	全国	央行下调存款准备金率0.5%	自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
2016-3-25	上海	从严住房限购，社保年限调为5年，二套房首付比例提升至5成	从紧实行差异化住房信贷政策，二套普通房首付不低于五成，二套非普通首付不低于七成。从严执行住房限购政策，非本市户籍居民家庭购房缴纳个税或社保年限调整为满五年。将加大住房用地供应力度，提高中小套型商品住房供应比例。将严肃查处房地产违法违规行为。
2016-3-25	深圳	社保年限调为3年，二套房贷首付比例最低4成	深圳户籍居民家庭限购2套住房；能提供自购房之日起计算的前3年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房。家庭名下在深圳无房，但近2年内有住房贷款记录的，或在深圳已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例最低4成。
2016-3-25	南京	严审购房人首付比例、来源	全省金融部门落实差异化个人住房信贷政策，严审购房人首付款比例、首付资金来源，加强对房地产贷款资产质量、区域集中度、机构稳健性的监测。
2016-3-26	武汉	下调首套房公积金贷款额度至50万	职工家庭购买首套房申请公积金贷款最高额度由过去的60万元下调为50万元，购买第二套住房申请公积金贷款的最高额度为50万元扣减首次已使用公积金贷款后的差额。
2016-5-1	全国	营改增全面推开细则落地	自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，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。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

房地产市场回暖明显，各项楼市指标均有积极的表现

2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势



2015年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势

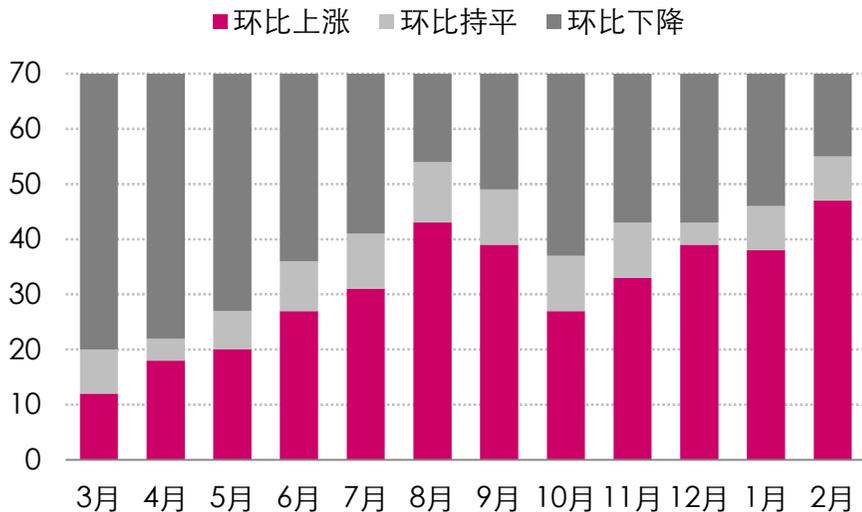


2016年1-2月，全国房地产投资同比↑3.0%，土地购置面积同比↓19.3%。

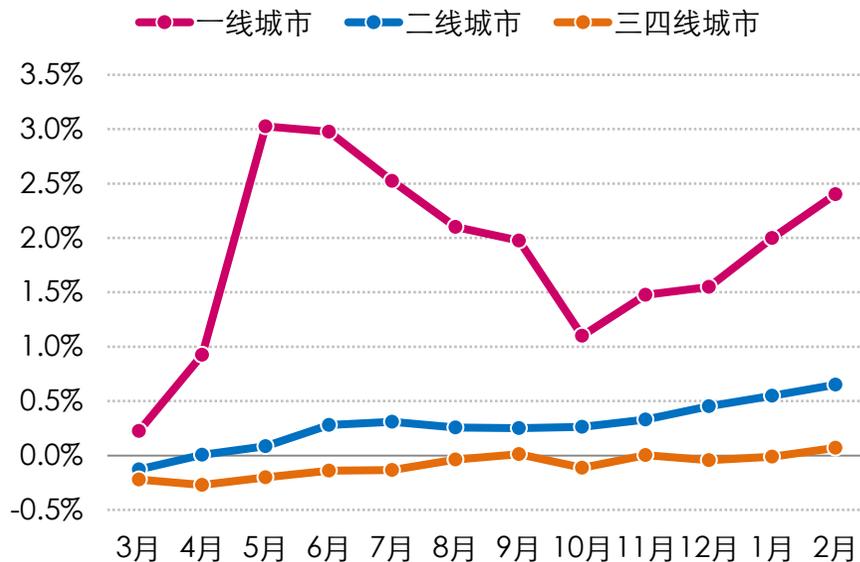
2016年1-2月，全国商品住宅销售面积同比↑30.4%，住宅销售金额同比↑49.2%。

70个大中城市，超6成房价环比上涨，一线城市房价持续加速上涨

2015年至今全国70个大中城市房价环比变动月度走势



2015年至今全国各等级城市房价变动走势



2016年2月，全国70个大中城市，房价环比上涨47个，持平8个，下降15个，上涨个数比上月增加9个。

其中，一线城市环比↑2.40%，二线城市环比↑0.65%，三线城市环比↑0.07%。

品牌房企业绩情况

各品牌房企销售数据均有上行，未来市场上行可能性加大

发展商	2016年2月		2016年1-2月		1-2月同比	
	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	119.6	160.3	306	416.2	▲13%	▲32%
保利	74.81	89.13	177.7	228.91	▲89%	▲90%
金地	21.4	29.8	66.7	105.18	▲199%	▲303%
中海	67.15	101.03	160.76	241.69	▲9%	▲12%
碧桂园	166	111.5	323	236.5	▲81%	▲106%
雅居乐	33.7	34.5	64	63.6	▲38%	▲36%
恒大	177	152.3	422.2	364.6	▲90%	▲117%



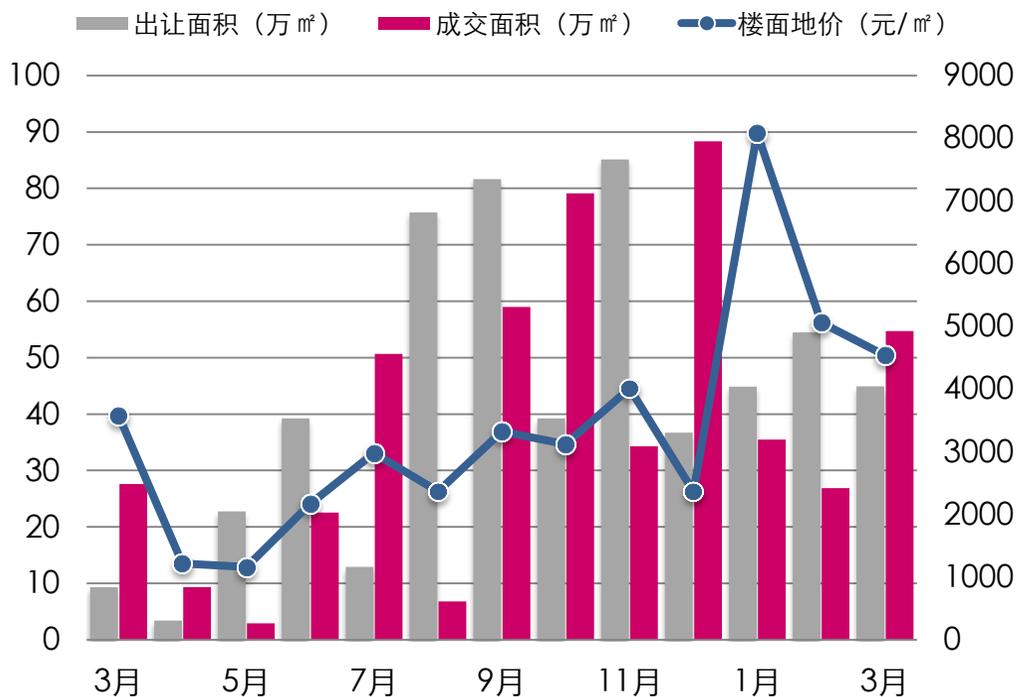
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

3月佛山土地市场各项指标数据同比均“飘红”，第一季度火热收官

2015年至今佛山商住用地出让与成交走势



2016年3月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	44.95万㎡	↑381%	↓18%
成交面积	54.74万㎡	↑98%	↑103%
成交金额	78.81亿元	↑137%	↑70%
楼面地价	4535元/㎡	↑27%	↓10%

2016年1-3月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	144.19万㎡	↑42%
成交面积	177.1万㎡	↑42%
成交金额	221.18亿元	↑258%
楼面地价	5757元/㎡	↑152%

2016年3月，佛山全市新增供应商商住用地44.95万㎡，环比↓18%，成交面积54.74万㎡，环比↑103%，楼面地价为4535元/㎡，环比↓10%。南海、顺德两区已相继举行土地推介会，预计质优地块将批量来袭。外来房企泰禾集团、深圳矩创触角敏锐，相继进驻并搅热佛山土地市场。

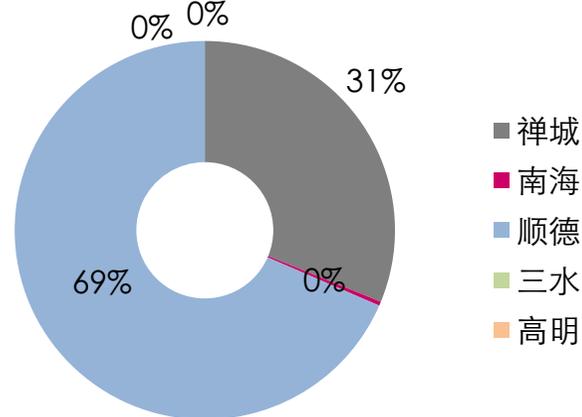
各区商住用地月度供求情况

3月顺德区为成交大户，4月佛山地市招拍挂集中在南海、高明两区

2016年3月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m ²)	指标	7.76	14.03	0	6.61	16.55
	环比变化	↓55%	—	—	—	—
成交面积 (万 m ²)	指标	17.07	0.19	37.48	0	0
	环比变化	—	↓99%	↑3198%	—	—
楼面地价 (元/ m ²)	指标	4590	2331	4522	0	0
	环比变化	—	↓55%	↑132%	—	—

2016年3月佛山各区商住用地成交面积占比



从2016年3月佛山五区商住用地的供求情况来看，以南海、高明两区土地供应为主；禅城区仅有禅西新城龙光地块招拍；顺德佛山新城、德胜河两岸等热点板块仍受追捧，区域成交面积环比大幅增加3198%，泰禾所夺的佛山新城单价地王致使楼面地价环比上涨132%；三水、高明两区没有任何商住地块招拍挂信息。

全市商住用地成交明细

龙光、碧桂园齐拿地，泰禾集团、深圳钜创首入佛山

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
禅城区								
2016-3-25	季华北路西侧、东平路东侧	商住	170650.17	3.0	213966	234996	4590	深圳龙光
南海区								
2016-3-4	狮山镇博爱中路61号地段	商业	1930.3	3.0	490	1350	2331.24	阳光在线
顺德区								
2016-3-7	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南	商住	74604.98	2.9607	31595	48395	2191	碧桂园
2016-3-15	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北	商住	67486	2.7	29096	51900	2848	碧桂园
2016-3-30	乐从镇天虹路南侧、永盛路以西	商住	120678.76	3.99	216543	372543	7742	泰禾集团
2016-3-31	容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东	商住	112008.37	3.0	56157	78957	2350	深圳钜创

禅城禅西新城TD2016(CC)WG0001地块

成交时间：2016年3月25日

地块位置：季华北路西侧

地块性质：商住

占地面积：170650.17 m²

容积率：3.5

建筑面积：511950.51 m²

出让底价：213966万元

成交总价：234996万元

溢价率：9.8%

楼面地价：4590元/m²

竞得者：深圳市龙光投资顾问有限公司



顺德伦教TD2016(SD)WG0002、TD2016(SD)WG0003地块

	TD2016 (SD) WG0002	TD2016 (SD) WG0003
交易时间	3月7日	3月15日
地块位置	伦教大成围新成路以西、南苑西路以南	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北
地块性质	商住	商住
占地面积	74604.98 m ²	67486 m ²
容积率	2.9607	2.7
建筑面积	220882.96 m ²	182212.2 m ²
起始总价	31595万元	29096万元
成交总价	48395万元	51900万元
溢价率	53%	78%
楼面地价	2191元/ m ²	2848元/ m ²
竞得者	碧桂园	碧桂园



重点地块成交

顺德佛山新城TD2016 (SD) WG0009地块

出让时间: 2016年3月30日

地块位置: 乐从镇天虹路南侧

地块性质: 商住

占地面积: 120678.76 m²

容积率: 3.99

建筑面积: 481206.16 m²

出让底价: 216543万元

成交总价: 372543万元

溢价率: 72%

楼面地价: 7742元/m²

竞得者: 福建中维房地产开发有限公司 (泰禾集团)



重点地块成交

顺德容桂TD2016 (SD) WG0010地块

成交时间：2016年3月31日

地块位置：容里居委会建丰路以西

地块性质：商住

占地面积：112008.37 m²

容积率：3.0

建筑面积：336025.11 m²

出让底价：56157万元

成交总价：78957万元

溢价率：41%

楼面地价：2350元/m²

竞得者：深圳市钜创投资有限公司



全市商住用地出让预告

禅城敦厚及南海听音湖片区齐推商住地，起始出让价均超9亿元

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
2016-4-28	佛山大道西侧、规划工业路北侧	商住	77562.1	约3.84	96510	3239
南海区						
2016-4-27	西樵镇听音湖片区樵山大道路段 (B6、B7、B8、B17、B18地块)	商住	135830.7	2.53	99115	2880
2016-4-25	丹灶镇南海国家生态工业示范园区地段	商业	4475.9	1.0	501	1119
三水区						
2016-4-27	西南街道兴达路北侧地块	商住	66109.59	3.5	31731	1371
高明区						
2016-4-6	更合镇更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	商住	133150.08	1.2	8390	525
2016-4-22	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-02-01)	商住	23803.9	2.8	7300	1095
2016-4-22	荷城街道荷富路以西、高富路以北 (GM-F-02-02-04-03)	商业	8519.4	3.5	2600	872

南海听音湖TD2016(NH)WG0008地块

出让时间：2016年4月27日

地块位置：西樵镇听音湖片区樵

地块性质：商住

占地面积：135830.7 m²

容积率：2.53

建筑面积：344151.9 m²

出让底价：99115万元

楼面地价：2880元/m²



听音湖在南海区2016年土地推介会上，是重点介绍片区之一。该地块景观优越、体量较大，而且中海的进驻在一定程度上提升了听音湖板块的市场关注度，相信必定吸引开发商的关注。但由于配套设施相对缺乏，预计该地块的出让价格将维持在合理区间。

禅城敦厚TD2016(CC)WG0002地块

出让时间：2016年4月28日

地块位置：佛山大道西侧、工业路北侧

地块性质：商住

占地面积：77562.1 m²

容积率：3.84

建筑面积：298004 m²

出让底价：96510万元

楼面地价：3239元/m²



地块处于禅城区城北区域，该片区以火车站为核心，集聚众多专业市场，城市感较弱，而且片区自东海国际销售完毕后，较长时间缺乏新项目入市。该地块处于三旧改造项目，将有利于改善片区的形象，提升区域的发展。



住宅市场

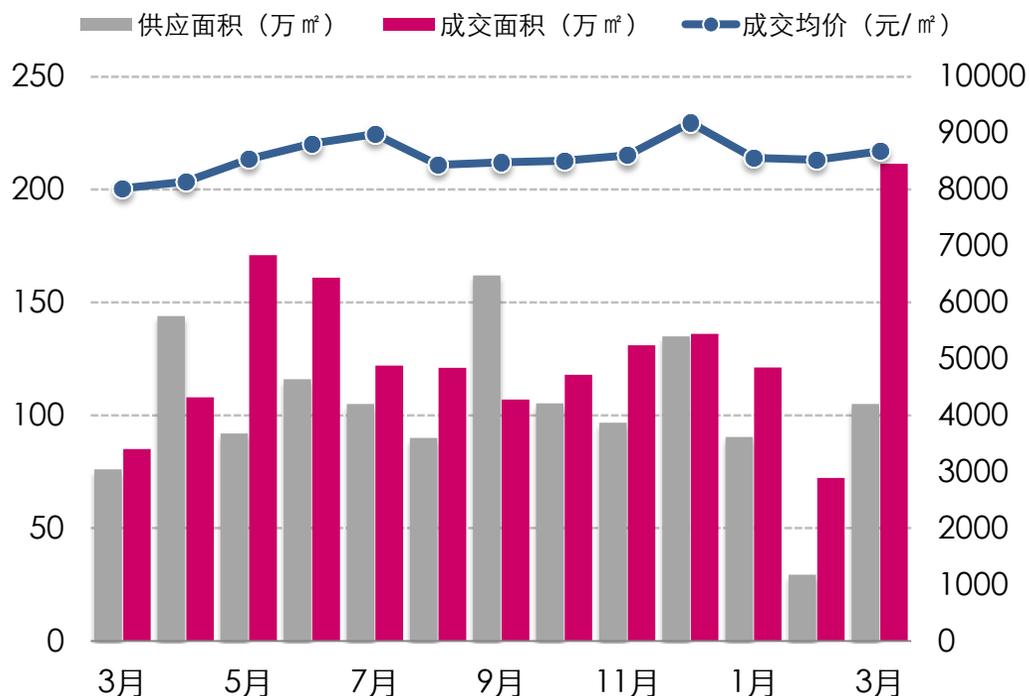
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

阳春三月，佛山楼市交投畅旺，单月销量首破200万㎡

2015年至今佛山商品住宅供求走势



2016年3月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	104.96万㎡	↑38%	↑257%
成交面积	211.46万㎡	↑149%	↑193%
成交金额	183.53亿元	↑169%	↑198%
成交均价	8679元/㎡	↑8%	↑2%

2016年1-3月佛山全市商品住宅供求情况

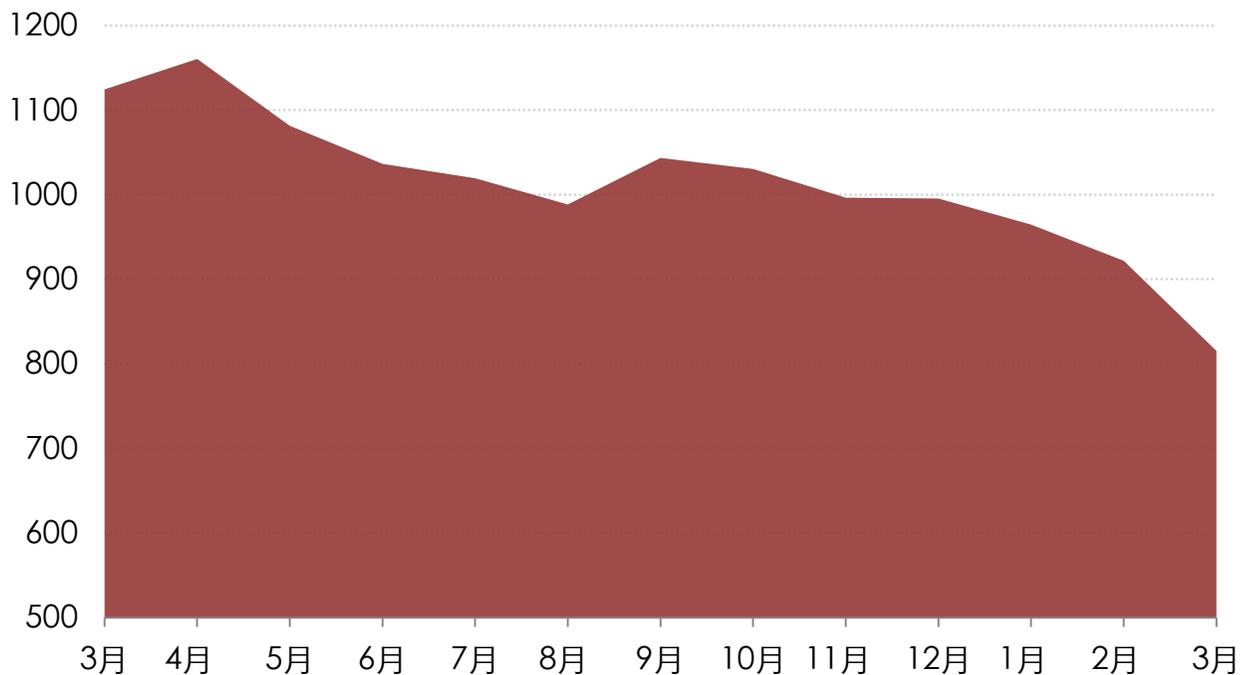
分项	指标	同比
供应面积	224.76万㎡	↑22%
成交面积	404.87万㎡	↑65%
成交金额	348.9亿元	↑75%
成交均价	8617元/㎡	↑6%

2016年3月，佛山全市新增供应商品住宅104.96万㎡，环比↑257%，成交面积为211.46万㎡，环比↑193%，成交均价为8679元/㎡，环比↑2%。政策红利释放，刚需买家频频出手，佛山楼市爆发，大势趋旺。

全市住宅库存情况

佛山住宅库存继续下降，达到近一年的最低位

2015年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万㎡）



截止2016年3月末
佛山全市商品住宅
库存815万㎡
接近1年的销售速度
需要消化约6.23个月

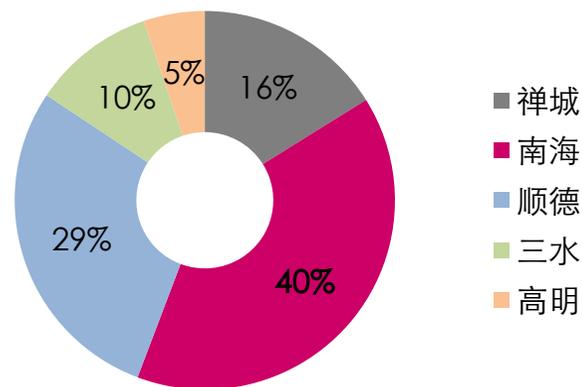
各区住宅月度供求情况

各区楼市供求两旺，南海仍为佛山楼市主力区域，禅城楼价破万

2016年3月佛山各区商品住宅供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m ²)	指标	21.9	32.81	21.74	18.2	10.31
	环比变化	↑ 272%	↑ 1167%	↑ 99%	↑ 1776%	↑ 14%
成交面积 (万 m ²)	指标	34.06	83.84	60.5	22.04	11.02
	环比变化	↑ 188%	↑ 198%	↑ 209%	↑ 197%	↑ 111%
成交均价 (元/ m ²)	指标	10172	9892	7786	6023	5038
	环比变化	↑ 3%	持平	持平	↑ 8%	↓ 1%

2016年3月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2016年3月佛山五区商品住宅的供求情况来看，阳春三月，佛山各区楼市均供求两旺，环比指标全线看涨；南海区仍为佛山楼市供求主力区域；禅城区普君新城万元产品热销再度拉升区域楼价破万。

全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	涟岸花园	2016-3-25	二座、五座	洋房	250	27137.12	2-3房: 89-127
	绿地璀璨天城	2016-3-28	五、六、七、八座	洋房	754	79618.59	3-4房: 89-124
南海	观山上岛花园	2016-3-17	7座、8座	别墅	8	2134.48	别墅: 248-279
		2016-3-17	3座	别墅	2	880.46	别墅: 439-440
	大沥碧桂园华府	2016-3-18	10-12座	洋房	258	22362.58	3房: 85-89
	时代廊桥苑	2016-3-22	2座	洋房	148	13076.76	2-3房: 84-98
顺德	珺睿华府	2016-3-8	1、2、3座	洋房	270	28822.8	3-4房: 90-136
	天鹅湖花园	2016-3-16	1座	别墅	28	7282.9	别墅: 237-243
	龙江碧桂园华府	2016-3-22	3、4座	洋房	236	25350.99	3房: 104-110
三水	保利中韵花园	2016-3-11	14、15、20座	洋房	348	41291.55	3-4房: 88-168
	右岸春天	2016-3-22	9-12座	洋房	466	46810.6	2-4房: 73-169
高明	江滨香格里拉花园	2016-3-24	6、8座	洋房	588	64835.64	3-4房: 89-139

详细供应明细
可打开excel表



佛山五区月度供应
明细

全市住宅月度成交TOP20项目

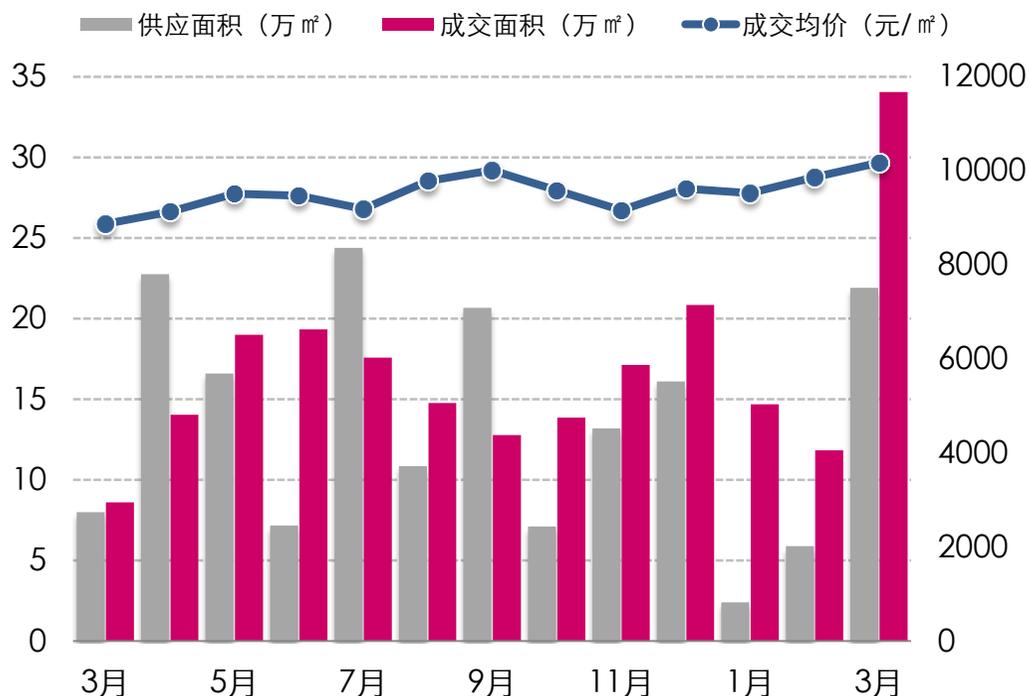
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	狮山	恒大翡翠华庭	367	41867	8169
2	北滘	美的广夏花园	363	27639	6508
3	大沥	碧桂园华府	355	34371	9393
4	祖庙	普君新城	336	28998	12048
5	盐步	金地悦荔	321	29731	14975
6	里水	中海金沙里	254	25893	18345
7	陈村	星英半岛	225	19253	9684
8	南庄	万科城	223	19202	7488
9	西南	时代城	220	19737	5499
10	罗村	依云华府	219	24419	8154
11	松岗	松晖名苑	212	22083	6902
12	桂城	保利西雅图	207	22835	15153
13	容桂	时代倾城	199	20655	6738
14	西南	保利中央公园	196	21131	6266
15	北滘	美的翰城	196	23396	8823
16	大良	恒大帝景	195	22684	11093
17	石湾	绿地璀璨天城	188	19862	12904
18	乐从	怡翠晋盛	181	19011	11659
19	西南	汇信华府	179	15742	5007
20	狮山	奥园冠军城	177	18020	7996

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城楼市供求两旺，月度楼价近一年来首次破万

2015年至今禅城商品住宅供求走势



2016年3月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	21.9万㎡	↑174%	↑272%
成交面积	34.06万㎡	↑297%	↑188%
成交金额	34.65亿元	↑355%	↑197%
成交均价	10172元/㎡	↑15%	↑3%

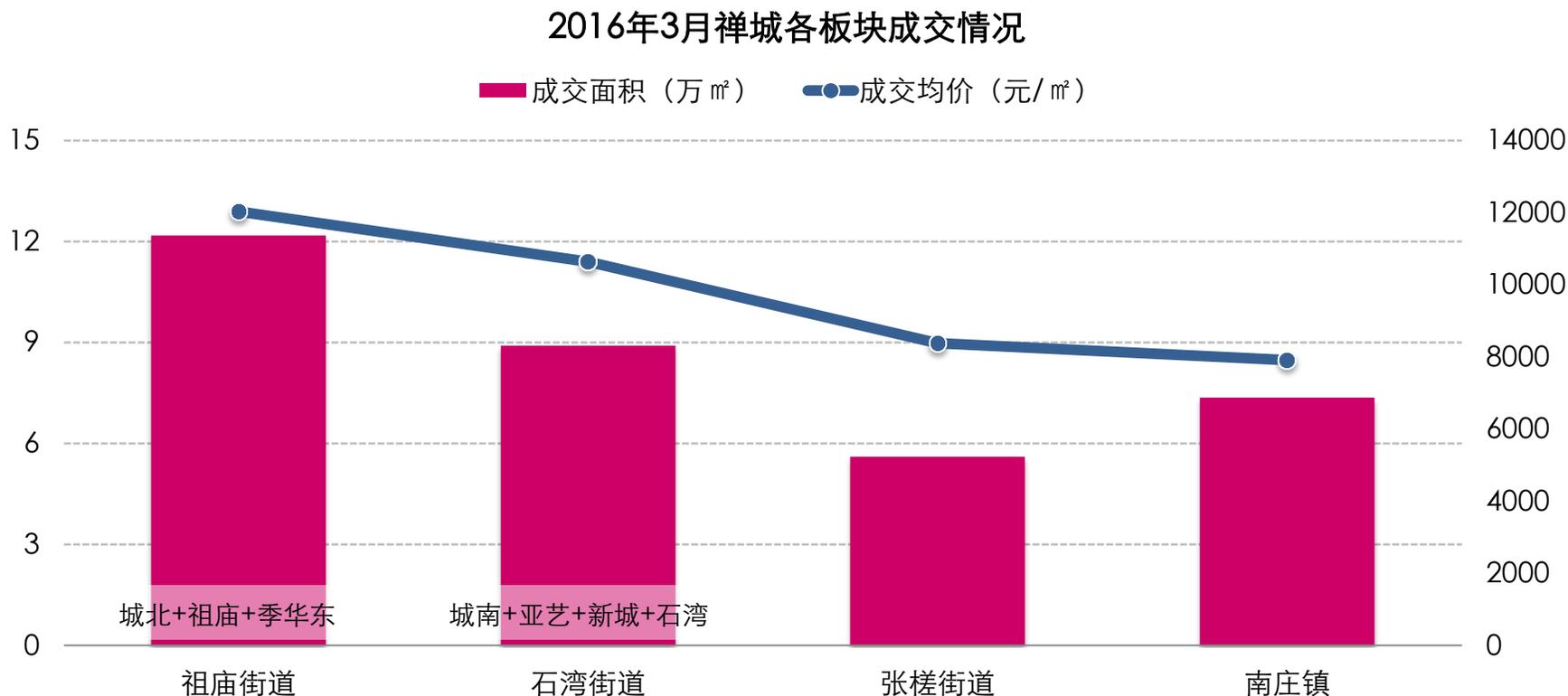
2016年1-3月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	30.18万㎡	↑60%
成交面积	60.57万㎡	↑92%
成交金额	60.3亿元	↑112%
成交均价	9954元/㎡	↑10%

2016年3月，禅城区新增供应商品住宅21.9万㎡，环比↑272%，成交34.06万㎡，环比↑188%，均价为10172元/㎡，环比↑3%。部分项目批量网签，助推区域销量走高，普君新城高价产品迎来持续签约潮，拉升区域均价。

禅城区各板块成交情况

祖庙板块项目热销，量价位居各板块之首



2016年3月，禅城住宅市场祖庙板块成交12.18万 m²，均价为12028元/ m²，量价领跑禅城其他板块；万科城和涟岸两项目热销，助推南庄楼市销量上升至7.36万 m²，但片区楼价最低；石湾片区众多项目在售，销售良好。

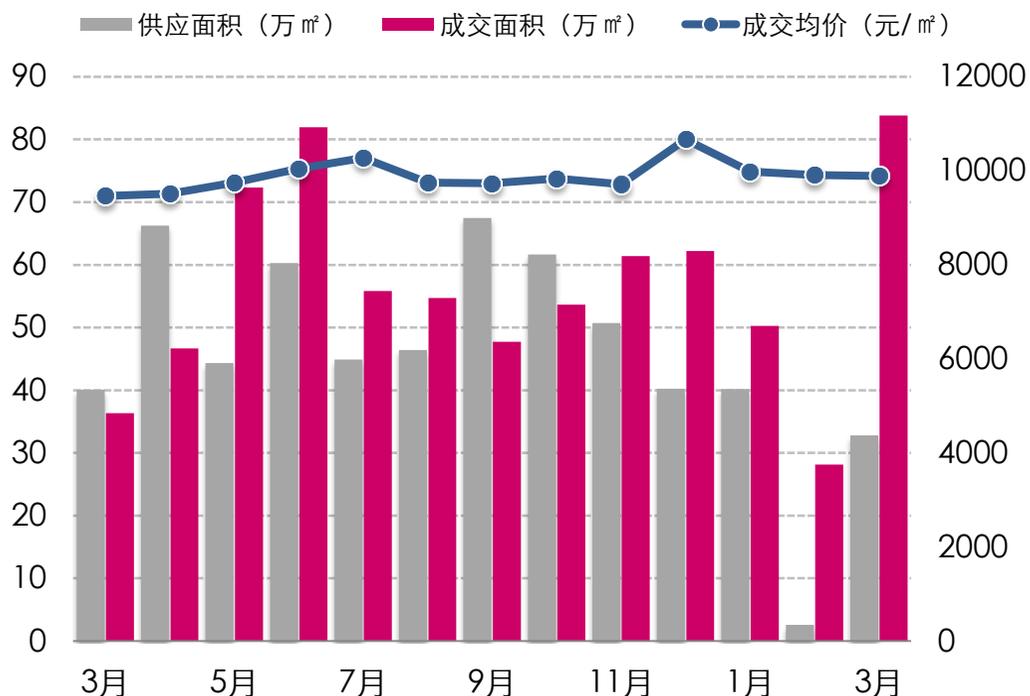
禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	祖庙	普君新城	336	28998	12048
2	南庄	万科城	223	19202	7488
3	石湾	绿地璀璨天城	188	19862	12904
4	张槎	童梦天下	130	12079	7950
5	石湾	新鸿基泷景	129	13796	9690
6	石湾	时代年华	127	10613	10346
7	石湾	盛南新都	125	13131	8499
8	祖庙	越秀可逸新势力	120	13714	11249
9	祖庙	岭南隽庭	105	11132	13085
10	祖庙	非凡领域	101	9262	10398
11	南庄	和记黄埔涟岸	97	11187	8626
12	祖庙	科恒文昌华府	95	6994	12094
13	张槎	海湾城	93	8739	9657
14	南庄	绿岛明珠	87	13106	7583
15	南庄	龙光水悦龙湾	86	10614	7827
16	石湾	滨海御庭	84	7746	8672
17	祖庙	万科广场	76	7116	11304
18	祖庙	富力广场	76	6989	12563
19	张槎	玫瑰铂金公馆	70	3927	9621
20	张槎	领地海纳珑庭	70	6452	7817

南海区住宅成交情况

3月南海楼市供求量齐头并进，并继续蝉联五区榜首，楼价平稳

2015年至今南海商品住宅供求走势



2016年3月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	32.81万㎡	↓18%	↑1167%
成交面积	83.84万㎡	↑131%	↑198%
成交金额	82.93亿元	↑141%	↑197%
成交均价	9892元/㎡	↑5%	持平

2016年1-3月南海区商品住宅供求情况

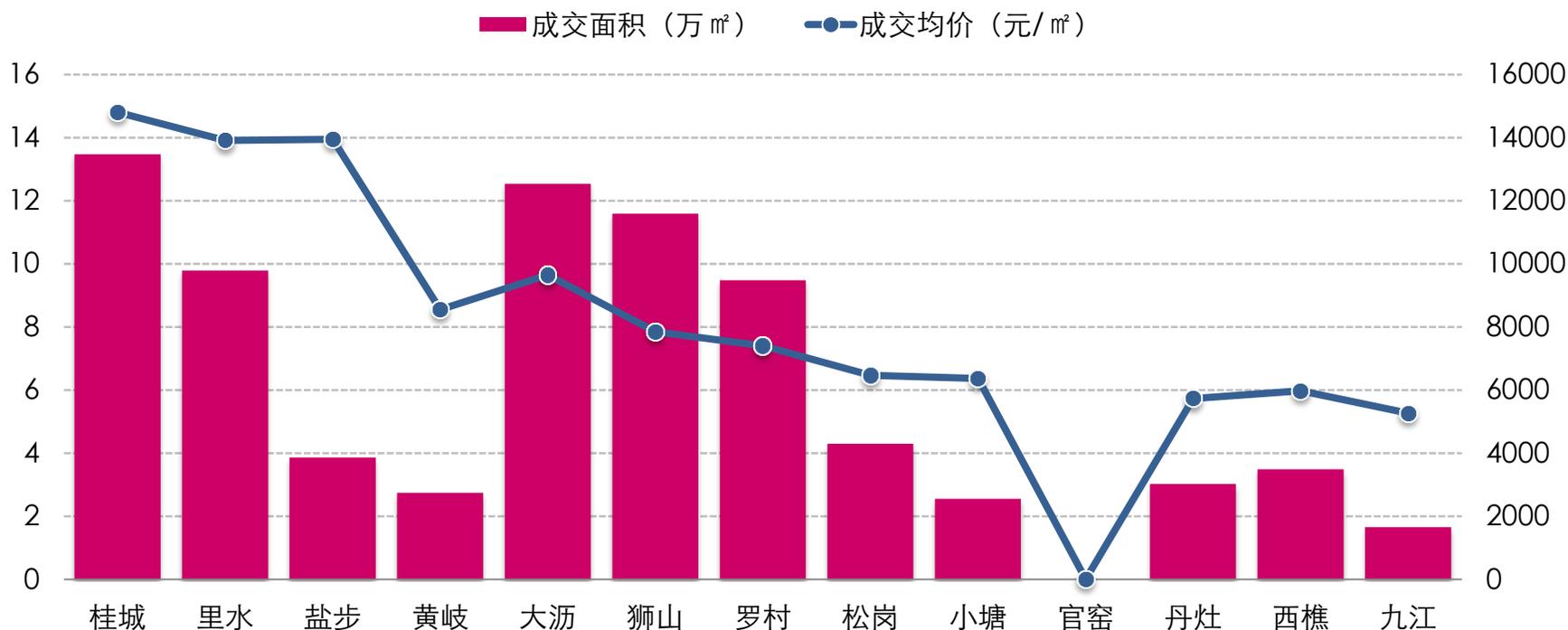
分项	指标	同比
供应面积	75.6万㎡	↓10%
成交面积	162.25万㎡	↑63%
成交金额	161.02亿元	↑72%
成交均价	9925元/㎡	↑5%

2016年3月，南海区新增供应商品住宅32.81万㎡，环比↑1167%，成交面积为83.84万㎡，环比↑198%，成交均价为9892元/㎡，环比持平。3月“小阳春”到来，南海楼市如沐春风，供求双方伺机而动，供需两旺场面频频上演。

南海区各板块成交情况

广佛交界镇街楼市仍是区域成交的主导，狮山恒大两盘热销

2016年3月南海各板块成交情况



2016年3月，能有效辐射广州客源的桂城、大沥和里水三大板块成交面积占据南海区的45%；桂城楼价高达14803元/ m²；狮山镇楼市表现突出，成交面积达12万 m²，其中恒大翡翠华庭单盘成交367套。

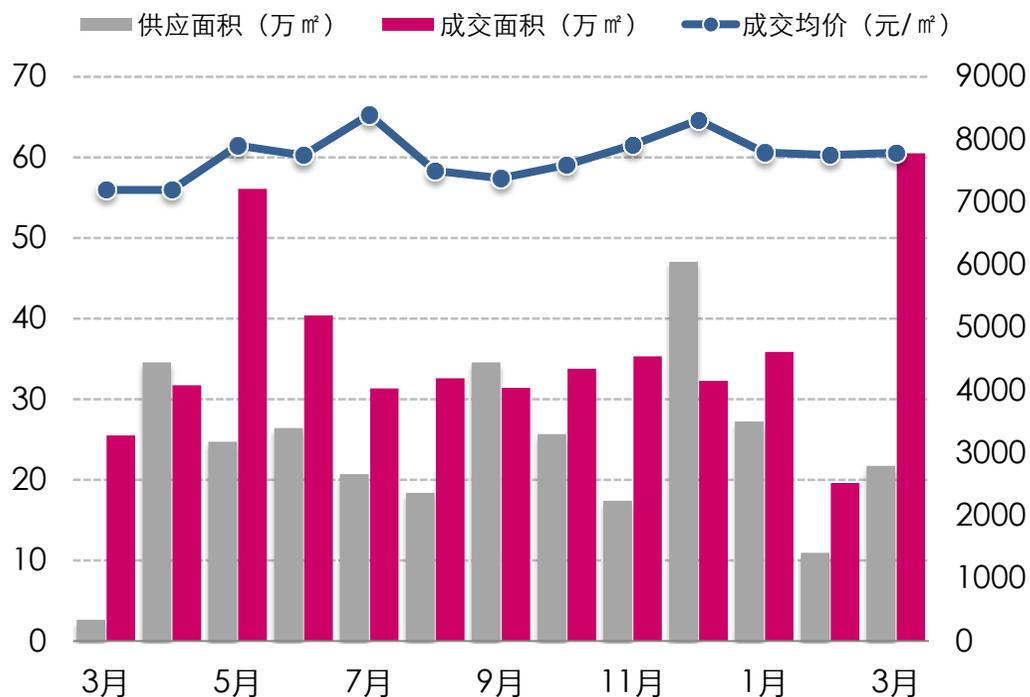
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	狮山	恒大翡翠华庭	367	41867	8169
2	大沥	碧桂园华府	355	34371	9393
3	盐步	金地悦荔	321	29731	14975
4	里水	中海金沙里	254	25893	18345
5	罗村	依云华府	219	24419	8154
6	松岗	松晖名苑	212	22083	6902
7	桂城	保利西雅图	207	22835	15153
8	狮山	奥园冠军城	177	18020	7996
9	大沥	保利中央公馆	161	17456	12076
10	黄岐	岐海苑 (回迁房)	153	16950	2128
11	小塘	上林苑	153	13718	6272
12	里水	恒大金名都	147	14391	19508
13	罗村	长信银湾	145	13823	7295
14	桂城	中海繁华里	141	15212	14384
15	大沥	雅居乐御景豪庭	135	13786	9715
16	丹灶	云山峰境	134	12777	5187
17	桂城	时代廊桥	134	11952	16126
18	狮山	恒大御景	134	13030	8289
19	桂城	宏鼎景裕豪园	118	11720	16359
20	里水	中信金山湾	117	14407	7878

顺德区住宅成交情况

3月顺德区住宅成交创新高，同比大涨137%

2015年至今顺德商品住宅供求走势



2016年3月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	21.74万㎡	↑730%	↑99%
成交面积	60.50万㎡	↑137%	↑209%
成交金额	47.11亿元	↑157%	↑210%
成交均价	7786元/㎡	↑8%	持平

2016年1-3月顺德区商品住宅供求情况

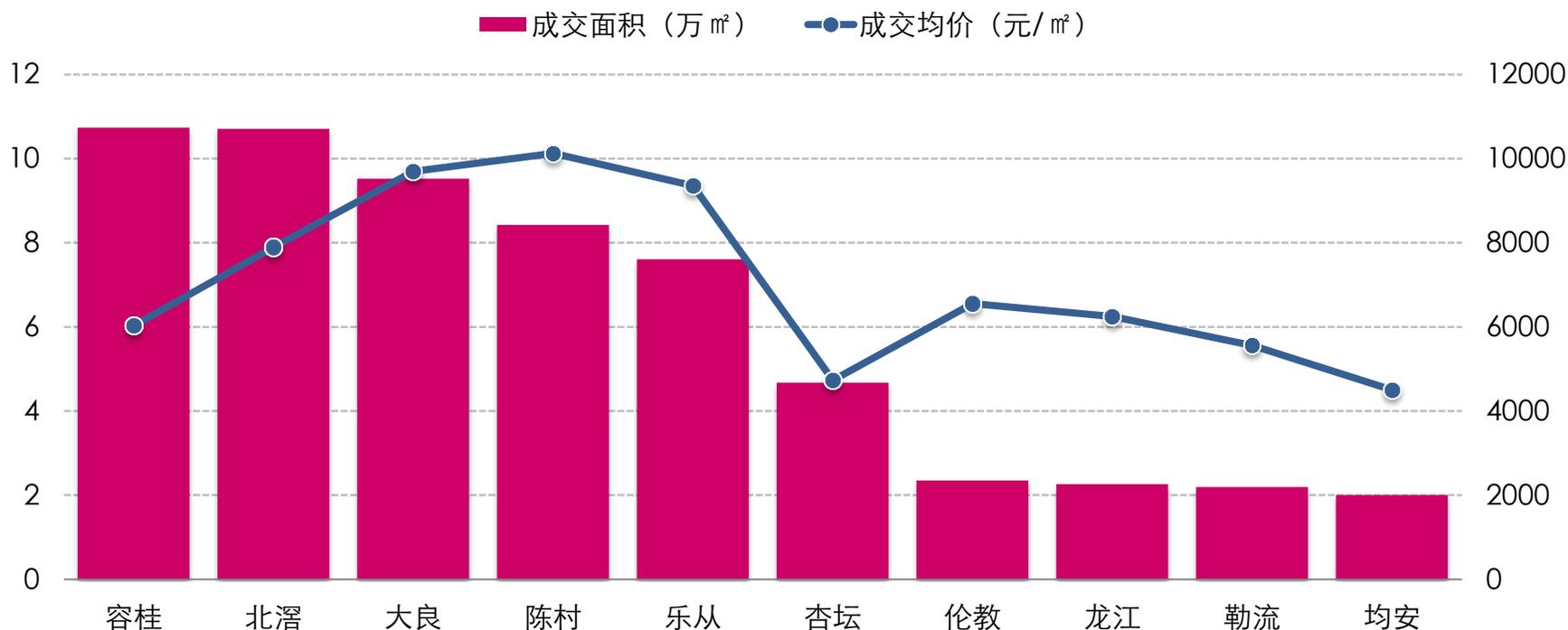
分项	指标	同比
供应面积	59.90万㎡	↑150%
成交面积	115.96万㎡	↑54%
成交金额	90.25亿元	↑61%
成交均价	7783元/㎡	↑5%

2016年3月，顺德区新增供应商品住宅21.74万㎡，环比↑99%，成交面积为60.50万㎡，环比↑209%，均价为7786元/㎡，与上月基本持平。整个3月份顺德区多个品牌开发商项目大批量推货且取得热销，带动整个区域的住宅成交量创新高，从而使得整个一季度顺德区的住宅成交量同比去年也大幅增长了54%。

顺德区各板块成交情况

容桂和北滘成交量均突破10万㎡，陈村片区价格最高突破万元大关

2016年3月顺德各板块成交情况



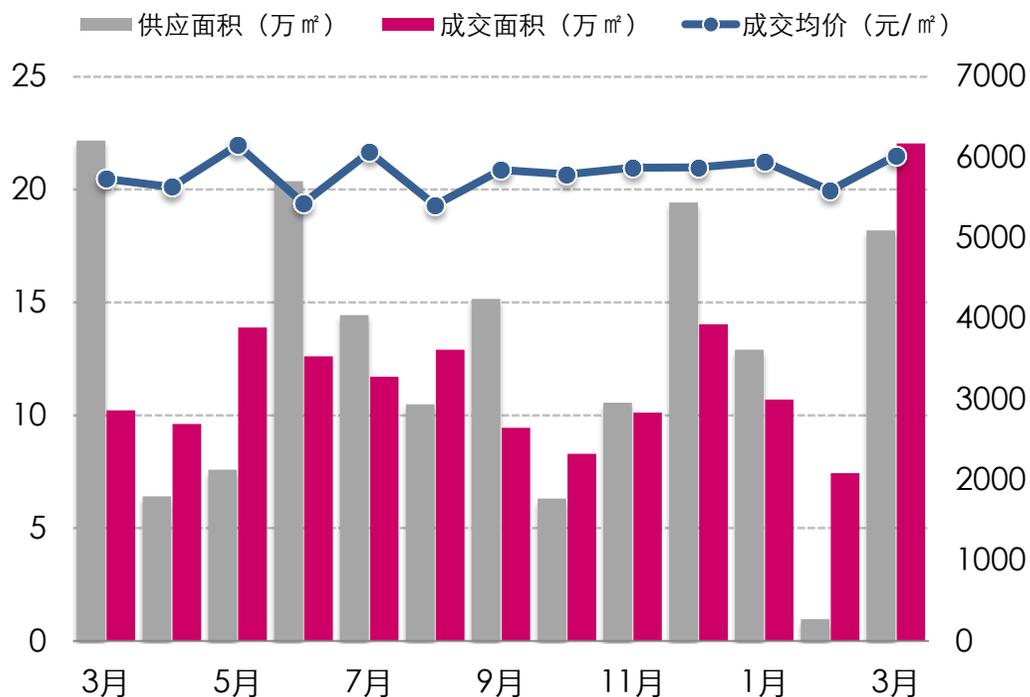
2016年3月，容桂和北滘在多个主力热销项目的带动下成交最为突出，两个镇街的单月住宅成交面积均超过了10万㎡，而直接受广州南站辐射的陈村，目前整体价格已经突破了万元大关，领跑整个顺德区。

顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	北滘	美的广夏花园	363	27639	6508
2	陈村	星英半岛	225	19253	9684
3	容桂	时代倾城	199	20655	6738
4	北滘	美的翰城	196	23396	8823
5	大良	恒大帝景	195	22684	11093
6	乐从	怡翠晋盛	181	19011	11659
7	陈村	太平洋国际	173	11528	8791
8	陈村	广佛颐景园	154	14553	11493
9	陈村	万科水晶城	137	16975	11705
10	陈村	荔园悦享星醍	137	12794	9434
11	容桂	佳兆业金域天下	128	13767	4429
12	伦教	保利名苑	108	13705	7224
13	龙江	龙江碧桂园华府	108	11331	6934
14	杏坛	金海岸花园	99	29810	4799
15	北滘	美的君兰江山	98	22625	8496
16	乐从	保利拉菲	96	11599	7944
17	容桂	城光荟景	92	10508	7264
18	杏坛	嘉信绿景花园	88	10617	4482
19	北滘	尚悦名都	88	9081	7702
20	北滘	深业城	84	10369	7625

三水楼市新品供应强劲，量价齐升

2015年至今三水商品住宅供求走势



2016年3月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	18.2万 m ²	↓ 18%	↑ 1776%
成交面积	22.04万 m ²	↑ 116%	↑ 197%
成交金额	13.27亿元	↑ 127%	↑ 220%
成交均价	6023元/m ²	↑ 5%	↑ 8%

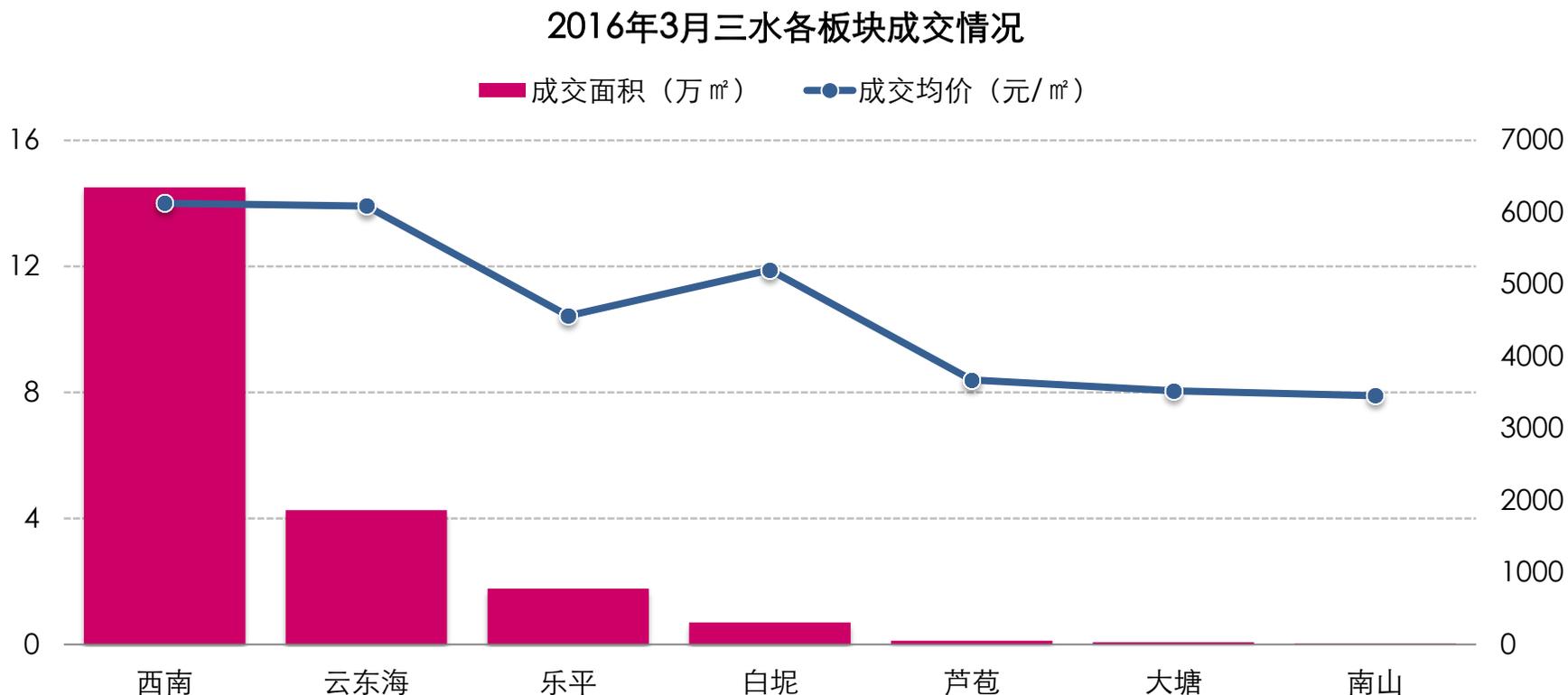
2016年1-3月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	32.07万 m ²	↓ 27%
成交面积	40.17万 m ²	↑ 42%
成交金额	23.79亿元	↑ 44%
成交均价	5922元/m ²	↑ 1%

2016年3月，三水区新增供应商品住宅18.2万 m²，环比↑ 1776%，成交面积为22.04万 m²，环比↑ 197%，成交均价为6023元/m²，环比↑ 18%。三水房企明显加快了推盘节奏，成功撬动了成交量，楼价为8个月来首次重回6字头水平。

三水区各板块成交情况

西南成交一枝独秀，西南与云东海街道楼价均在6000元/㎡以上



2016年3月，三水中心城区西南街道继续保持良好的销售势头，成交量达14.51万㎡，其中时代城成交220套，位居区域榜首；西南与云东海街道楼价均在6000元/㎡以上。

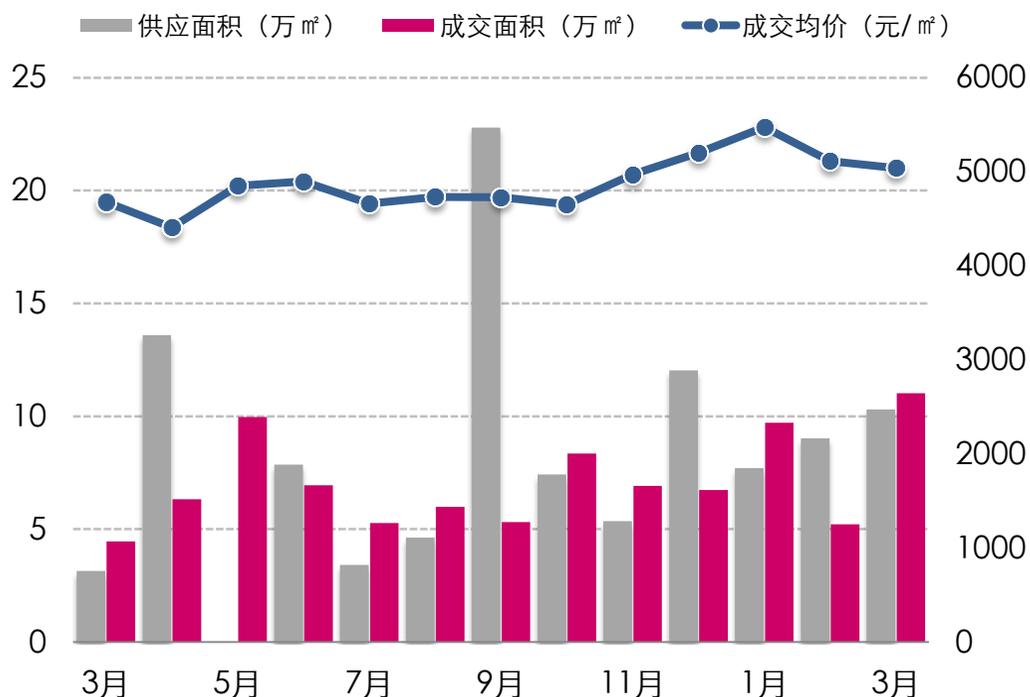
三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	时代城	220	19737	5499
2	西南	保利中央公园	196	21131	6266
3	西南	汇信华府	179	15742	5007
4	西南	北江明珠	110	11938	5686
5	云东海	绿湖爱伦堡	107	10554	4571
6	云东海	万景豪园	97	9077	6245
7	西南	碧桂园三水华府	92	9250	6867
8	西南	御龙湾	86	8154	5900
9	云东海	恒福新里程	86	8667	6754
10	西南	三水帝景湾	81	7732	6161
11	西南	博雅滨江	64	7620	6206
12	西南	欧雅右岸春天	58	5459	5354
13	西南	澳盈商务中心	55	2453	8821
14	西南	兆丰豪庭	52	5095	5547
15	西南	恒达花园	49	5882	6460
16	云东海	三水万达广场	47	5561	5804
17	西南	三水雅居乐花园	44	4822	6966
18	乐平	圆坊都荟	41	4100	4816
19	西南	御江南	38	5565	11305
20	云东海	丽日坚美森林湖	35	3306	6166

高明区住宅成交情况

3月高明楼市跟随市场大势，但相对其他区域而言，仍处于低出低入区域

2015年至今高明商品住宅供求走势



2016年3月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	10.31万㎡	↑227%	↑14%
成交面积	11.02万㎡	↑147%	↑111%
成交金额	5.55亿元	↑166%	↑108%
成交均价	5038元/㎡	↑8%	↓1%

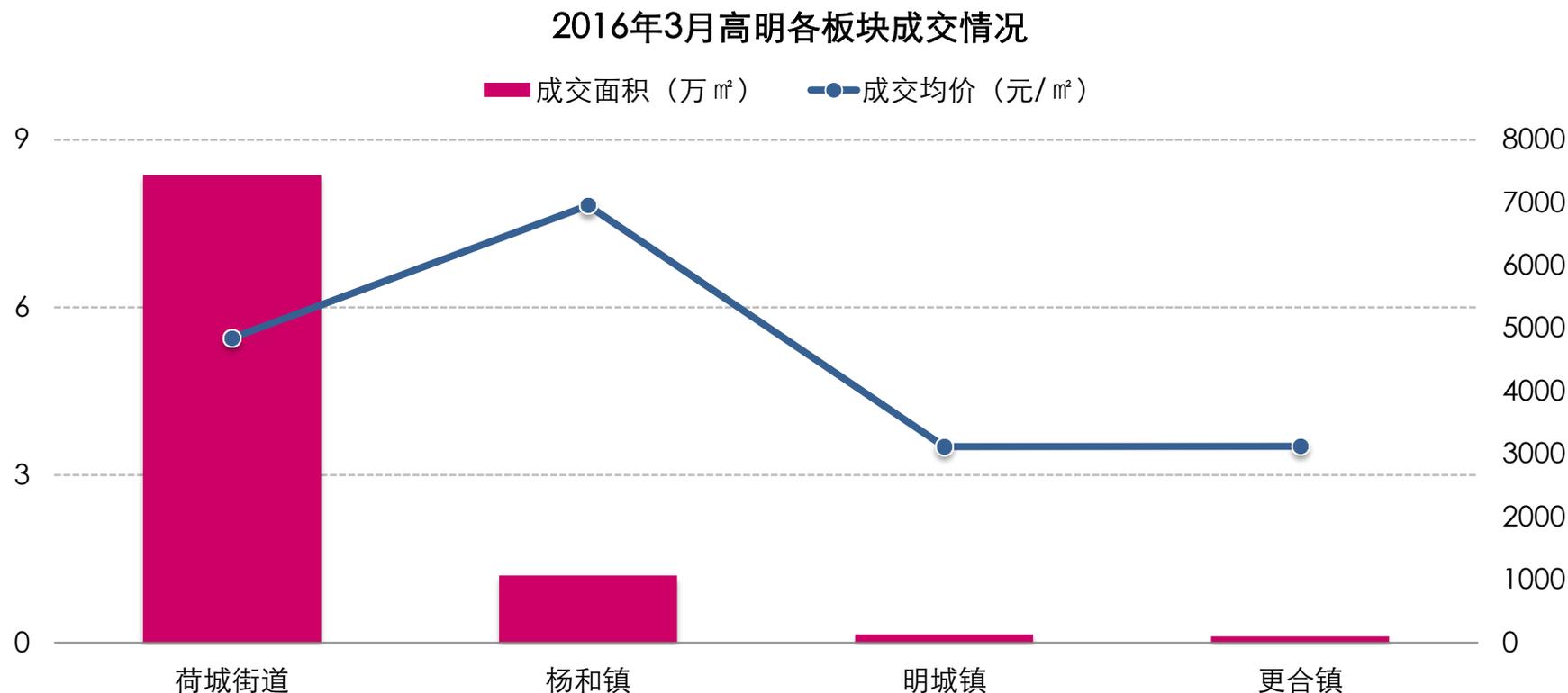
2016年1-3月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	27.03万㎡	↑99%
成交面积	25.95万㎡	↑137%
成交金额	13.54亿元	↑158%
成交均价	5217元/㎡	↑9%

2016年3月，高明区新增供应商品住宅10.31万㎡，环比↑14%，成交面积为11.02万㎡，环比↑111%，成交均价为5038元/㎡，环比↓1%。全市迎来楼市上扬，高明区也不例外，多盘齐发，网签量走高。

高明区各板块成交情况

荷城街道产销旺盛，杨和镇在别墅项目的带动下价格最高



2016年3月，荷城街道住宅销售异常活跃，成交8.37万 m²，位居首位；杨和镇的美的鹭湖项目别墅成交畅旺，直接带动杨和的整体均价达6956元/ m²；明城与更合镇成交均不足0.2万 m²。

高明区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	荷城	美的西海岸	113	13155	5723
2	荷城	众恒新城	56	5896	3519
3	荷城	樵顺嘉园	56	5644	4773
4	荷城	景泰蓝湾	53	5123	5679
5	杨和	云山诗意	49	4226	3805
6	荷城	中恒广场	49	4226	3805
7	荷城	君御海城	39	4313	4336
8	荷城	勤天汇	38	3706	5117
9	荷城	丽日名都	38	3970	5121
10	荷城	江滨香格里拉花园	37	4995	6860
11	杨和	美的鹭湖	34	6109	10180
12	荷城	海景春天里	27	3007	4468
13	荷城	创亿明园	27	2681	4186
14	荷城	涛汇尚品	20	1978	4915
15	荷城	誉港湾	19	1935	5282
16	荷城	尚品蓝湾	19	1713	4486
17	荷城	君逸湾华府	19	1934	5111
18	荷城	锦秀花苑	18	1718	3961
19	荷城	誉基誉憬湾	16	1643	3387
20	荷城	东湖洲花园	15	2095	5685

重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率
南海里水	保利紫山	2016/3/1	16、20栋	253	70-190㎡	16栋14000带装 20栋12800带装	75%
顺德龙江	碧桂园华府	2016年3月	3座	118	套内81-86㎡	套内8500带装	50%
南海罗村	依云华府	2016年3月	40座	60	90-116㎡	8700	70%
三水西南	万景豪园	2016年3月	9座02、10座	120	87-134㎡	6500	40%
南海大沥	保利中央公馆	2016/3/4	24栋2梯	153	74-117㎡	12200	52%
南海黄岐	时代水岸	2016/3/5	9、12座	350	90、113㎡	17000带装	50%
南海狮山	恒大御景	2016/3/5	7座	124	83-122㎡	7800-8500带装	45%
顺德陈村	广佛颐景园	2016/3/5	7座	152	82-109㎡	10500-13000带装	80%
南海狮山	奥园冠军城	2016/3/6	3号楼	186	85-128㎡	7200-8800	60%
南海松岗	松晖名苑	2016/3/6	2、6座	228	88-128㎡	6800	80%
南海大沥	伟业华誉豪庭	2016/3/6	3、10座	100	83-130㎡	8400-9100	20%
顺德容桂	时代倾城	2016/3/7	2、6座	186	套内71-106㎡	套内8100	45%
南海盐步	金地悦荔	2016/3/11	6座	116	88-114㎡	15000-16000带装	68%
南海罗村	依云华府	2016/3/13	19座	62	98-149㎡	9500带装	50%
顺德容桂	佳兆业金域天下	2016/3/15	19座	124	套内91-127㎡	套内5500	65%
南海里水	保利紫山	2016/3/18	19座	128	89-125㎡	13500带装	75%
南海桂城	保利西雅图	2016/3/18	12座	128	94-114㎡	17500带装	60%
顺德大良	敏捷畔海御峰	2016/3/18	5座01/02单元	62	套内127-170㎡	套内14000	60%
顺德北滘	美的翰城	2016/3/19	15、16座	203	103-143㎡	8200-9200	80%
顺德勒流	勒流碧桂园	2016/3/19	1-5、8-9座	506	套内78-118㎡	套内8800带装	70%
南海狮山	恒福天悦花园	2016/3/19	5座	116	90-116㎡	7000带装	35%
南海桂城	富丰君御	2016/3/19	2座	122	90-147㎡	14000-15000	60%
顺德伦教	保利中央公园	2016/3/20	12座	135	套内81-116㎡	套内8500	80%
禅城亚艺	绿地璀璨天城	2016/3/23	7、8座	310	89-123㎡	11600-14500带装	80%
南海丹灶	云山峰境	2016/3/26	16、17座	188	73-130㎡	5700	25%
顺德陈村	荔园悦享星醍	2016/3/26	2座	94	89-123㎡	10600	43%
顺德大良	恒大帝景	2016/3/27	1-3、9号楼	333	套内77-273㎡	套内12000-15000带装	80%
禅城南庄	涟岸	2016/3/27	2、5座	256	89-127㎡	8300	85%
南海狮山	恒大翡翠华庭	2016/3/27	6-8座、11座	443	98-143㎡	8100带装	70%

04
PART FIVE

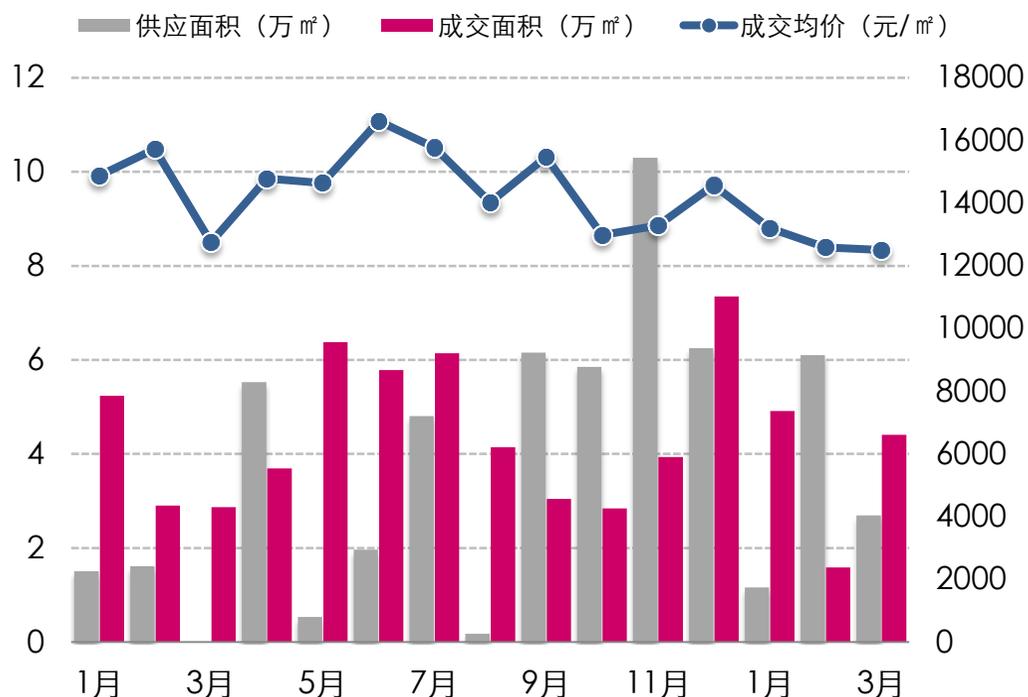
別墅市場

Villa market

全市别墅供求情况

全市别墅新增供应回落明显，成交环比大幅回升，价格平稳

2015年至今佛山别墅供求走势



2016年3月佛山全市别墅供求情况

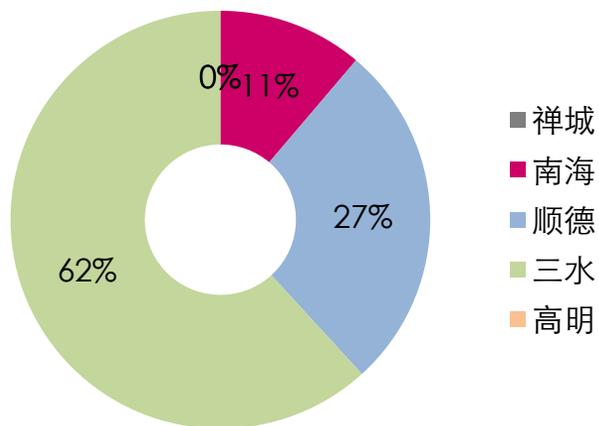
分项	指标	同比	环比
供应面积	2.69万 m²	—	↓ 56%
成交面积	4.40万 m²	↑ 54%	↑ 178%
成交均价	12502元/m²	↓ 2%	↓ 1%

2016年3月，佛山全市新增供应别墅2.69万 m²，环比↓56%，成交面积为4.40万 m²，环比↑178%，成交均价为12502元/m²，与上月基本持平。本月全市别墅供应出现明显回落，整体成交则环比大幅回升，价格保持平稳。

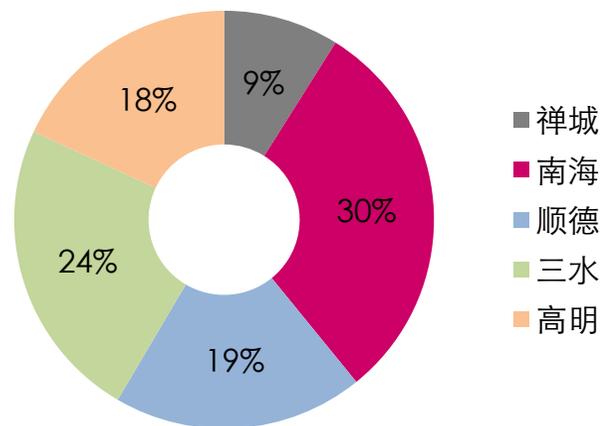
各区别墅月度供求对比

本月新增别墅供应主要来自三水，成交集中在南海和三水

2016年3月佛山各区别墅
供应面积占比



2016年3月佛山各区别墅
成交面积占比



从2016年3月佛山五区别墅的供求情况来看，仅有南海、顺德和三水区有新增别墅供应；成交主要集中在南海和三水区，占比超过了50%，顺德和高明区的成交占比则在20%左右。

全市别墅供应明细

本月仅4个项目取得别墅新增供应，其中御江南和顺德华侨城新增最多

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	观山上岛	2016/3/17	7座、8座	别墅	8	2134	248-279
南海	观山上岛	2016/3/17	3座	别墅	2	880	439-440
顺德	顺德华侨城	2016/3/16	1座	别墅	28	7283	237-243
三水	御江南	2016/3/4	十八区	别墅	76	16643	177-272

全市重点别墅项目月度成交情况

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	高明	美的鹭湖	34	10180
2	三水	御江南	18	13447
3	三水	山水龙盘	9	7769
4	南海	广佛新世界	8	11142
5	南海	依岸康堤	8	12645
6	南海	保利紫山	7	17663
7	高明	江滨香格里拉花园	6	9714
8	三水	丽日天鹅湖	5	10916
9	顺德	新龙豪庭	5	4626
10	南海	观山上岛	4	9102
11	三水	全信·御景南湖花园	4	10452
12	禅城	水悦龙湾	3	19607
13	三水	深业云东海	3	8738
14	三水	三水雅居乐花园	3	17486
15	南海	天晟·海琴湾	3	16462
16	顺德	顺德华侨城	3	35276
17	顺德	顺德碧桂园	2	13800
18	顺德	东逸湾	2	10389
19	顺德	容桂碧桂园	2	11079
20	顺德	天品花园	2	8164

05
PART FIVE

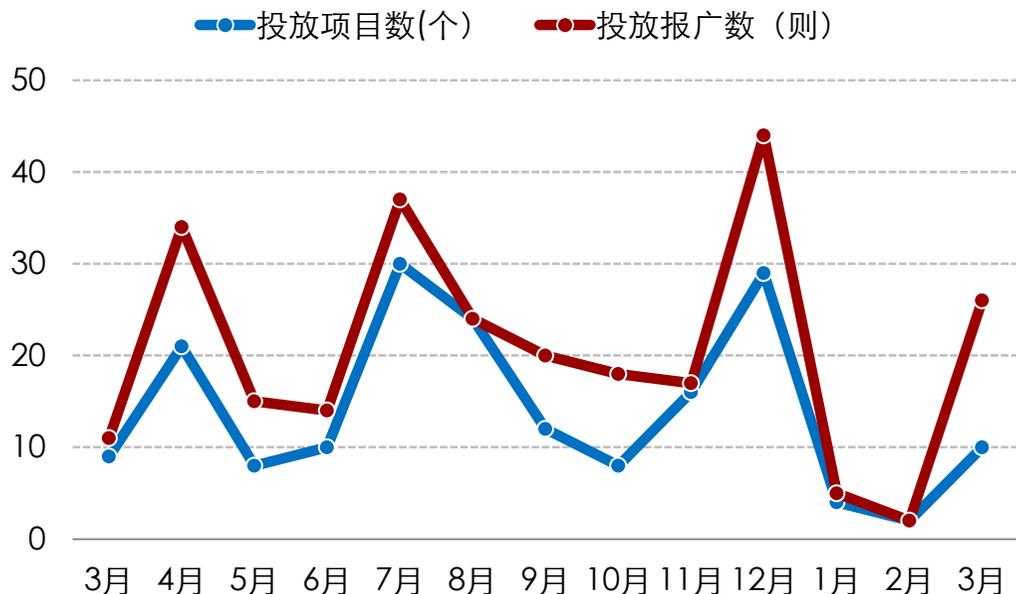
项目营销

Project marketing

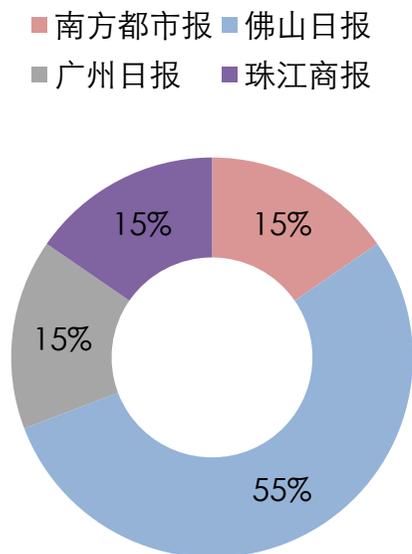
全市报纸广告投放情况

楼盘报纸广告投放量与投放项目个数大幅上升

近1年佛山报广投放走势



2016年3月报广投放占比



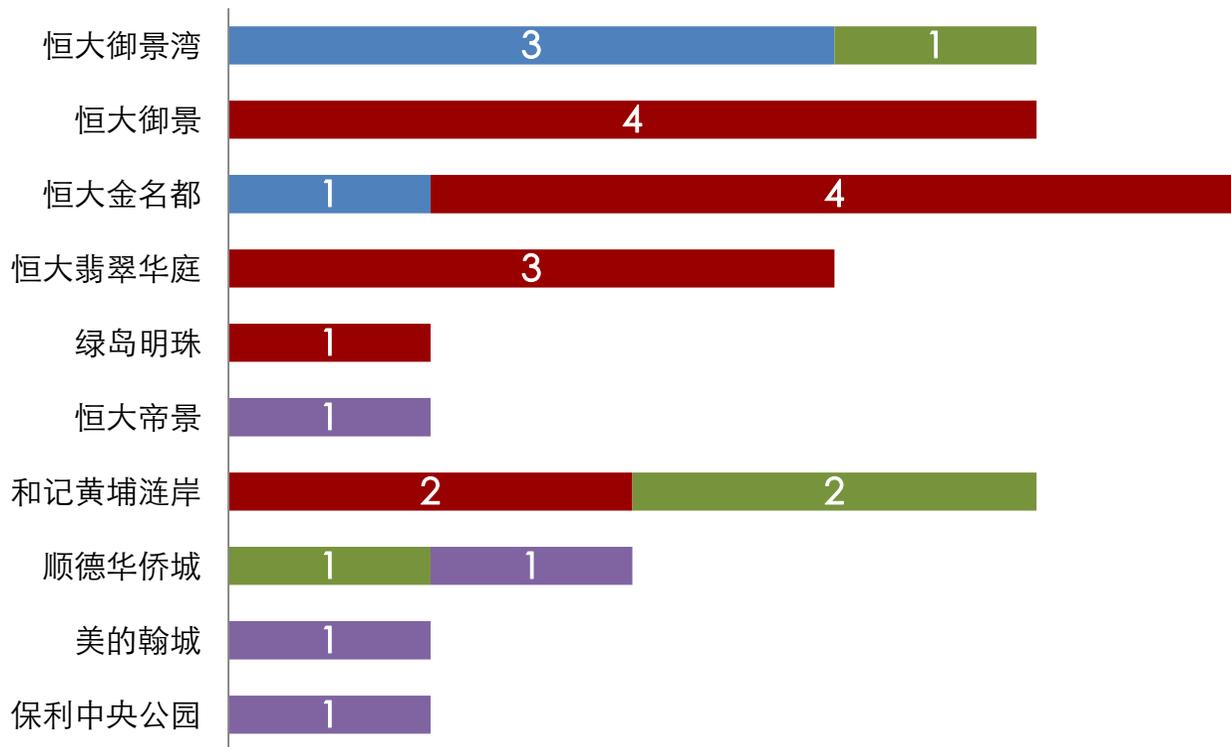
2016年3月，佛山全市报纸广告投放26则，环比增加24则，投放项目共10个，环比增加8个；其中投放佛山日报有14则，占55%，投放广州日报、南方都市报、珠江商报分别有4则。

重点项目报广投放

恒大地产迎来“无理由退房”一周年，旗下项目大肆投放报纸广告

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报 ■ 珠江商报





龙光水悦龙湾
三八女神节，相遇龙湾



兆阳·O³
3月12日 佛山群星演唱会



碧桂园钻石湾
3月12日 “Run For ForestCity”

深业城39#样板房
3月13日无限魅力 闪耀全城

现场精美DIY艺术插花、DIY糖画表演
等精彩环节触动五感
颜值爆表，征服你膨胀的内心

深业城

3月13日 复式样板间开放& 现场DIY

——北大资源—— 人居4.0
住进北大校园里

抱歉！

这里没有打滑！



车库上坡打滑的
画面是不敢想象的

博雅滨江

3月19日-20日 一期车位认购登记

3月19日-20日
艺术与您有约
赶快投入龙光·天湖华府周末的艺术嘉年华吧！



亚艺学府 奢装美宅
90-112m²名校府邸 新品循众加推
天湖华府 8378 8883

LEGEND

高雅、艺术的生活，就在龙光·天湖华府，在这里，可以把每一天都过成一个诗篇。

龙光天湖华府

3月19日-20日 艺术嘉年华



博雅滨江
错过不再
博雅滨江95m²三房火爆加推
不买后悔一辈子！
博雅滨江33座周六惊艳开售
95m²三房循众加推
火爆三水！

博雅滨江

3月26日 加推95 m²标准三房



绿地未来城 | 花园里
全新升级组团
不负佛山厚望
热销佛山
感恩有你
周日30套新房源，限量加推
火爆

绿地未来城

3月26日 全新组团盛大发售



和记黄埔涟岸

3月27日 盛大开盘



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605-1606室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

