

佛山房地產

FO SHAN REAL ESTATE



2016年4月刊

2016佛山(禅城)第二届O2O博览会

活动时间: 2016年4月29日—7月31日

(现场展示时间: 2016年4月29日—5月2日 地点: 广州市荔湾区西塱)

揭开禅城房展“圈客”之秘

探索五届三次会员大会细节.....

走进物业管理最新资讯天地.....

关注详情, 请扫二维码

2016年第一季度
佛山房地产市场
Foshan real estate market
分析报告

第一部分 2016年1季度宏观经济环境

一、总体经济环境分析

一季度，全市经济开局总体良好，多数指标增速较上年同期有不同程度回升，产业结构的“二缓三进”，构成多年来首季最主要的结构性特征。

地区生产总值。实现地区生产总值1756.90亿元，同比增长7.8%，增速比去年同期提高0.6个百分点。其中，第一产业增加值30.12亿元，增长1.3%；第二产业增加值1032.64亿元，增长6.8%；第三产业增加值694.14亿元，增长9.7%。

工业。规模以上工业实现增加值

978.75亿元，增长6.9%，增速比去年同期回落0.6个百分点。完成总产值4389.22亿元，增长6.9%，其中，轻工业增长4.0%，重工业增长9.3%；传统优势工业增长7.1%，先进制造业增长12.6%，高技术制造业增长9.9%。民营企业增长8.4%，高于全市工业1.5个百分点；股份制企业、外商及港澳台投资企业均增长6.9%；国有及国有控股企业下降3.2%。

投资。完成固定资产投资544.55亿元，增长13.8%，增速比去年同期

回落1个百分点。分产业看，第一产业完成投资4.03亿元，增长68.6%；第二产业182.25亿元，增长13.9%；第三产业358.27亿元，增长13.3%。第二产业中，工业技术改造投资72.62亿元，增长81.8%。第三产业中，房地产开发投资195.25亿元，增长1.1%。

消费。实现社会消费品零售总额729.11亿元，增长11.7%，增速比去年同期提高2.1个百分点。其中，批发零售业零售额651.21亿元，增长12.1%；住宿餐饮业零售额77.89亿元，增长8.8%。

外经。1-2月，完成进出口466.2亿元，下降12.9%。其中，出口349.5亿元，下降12.8%；进口116.7亿元，下降13.0%。与去年同期相比，进出口、出口增速的下降幅度分别扩大5.1和16.5个百分点，进口增速的下降幅度收窄17.8个百分点。合同外资金额1.99亿美元，下降46.0%；实际使用外资金额5.76亿美元，增长36.1%。

财税。地方一般公共预算收入126.23亿元，增长12.8%，增速比去年同期提高4.4个百分点。地方公共财政预算支出163.32亿元，增长10.5%，增速比去年同期降低23.5个百分点。税收总

额294.54亿元，增长3.8%。其中，国税152.52亿元，下降3.8%；地税142.02亿元，增长13.5%。与去年同期相比，税收总额增速回落4.8个百分点，国税增速下滑12.6个百分点，地税增速提高5.1个百分点。

存贷款。截止3月末，全市金融机构本外币存款余额12353.06亿元，比年初增长4.1个百分点，其中境内住户存款6435.71亿元，比年初增长3.3%。金融机构本外币贷款余额8187.47亿元，比年初增长3.0%。

物价。居民消费价格指数累计增长2.7%，涨幅比去年同期提高1.3个百分点。工业生产者出厂价格指数累计下降2.9%，降幅较去年同期扩大0.5

第二部分 房地产基础数据分析

一、2016年一季度佛山市房地产开发投资

1、开发投资金额分析

一季度，全市累计完成房地产开发投资195.3亿元，同比微增1.1%，增速比上年同期（29.3%）回落28.2个百分点。占全社会固定资产投资（544.6亿元）的35.9%，其中，住宅135.7亿元，增长1.4%，增速比上年同期（17.9%）回落16.5个百分点。分区域看，南海区完成投资94.8亿元，以约全市5成的占比遥遥领先于其他四区，增长17.8%，表现亦最为稳健（上年同期为17.4%）；顺德区51.1亿元，占全市1/4，下降14.3%（上年同期大涨111.8%）；禅城区29.8亿元，占全市1/7强，下降20.9%；高明、三水区合计占全市1/10，分别增长41.2%、18.4%，上年同期则分别为16.0%和-34.8%。

一季度，房地产开发企业本年资金来源463.5亿元，同比增长9.0%。其中，国内贷款97.6亿元，下降17.6%；自筹资金108.0亿元，增长12.3%；其他资金255.4亿元，增长21.2%；利用外资2.6亿元，上期为0。其他资金中，定金及预收款149.7亿元，增长36.6%。定金及预收款约占3成，为最主要资金来源之一且增长最快。

2、开工、竣工面积分析

一季度，全市房地产开发企业商品房屋施工面积6212.1万平方米，同比增长17.0%。其中，本年新开工面积265.4万平方米，下降32.0%。竣工面积208.5万平方米，大增超过1倍达100.6%。

二、2016年一季度佛山市房地产金融情况

1、房地产贷款平稳增长

2016年3月末，佛山房地产贷款余额2721.54亿元，同比增长20.27%，增速同比提高2.51个百分点。其中房地产开发贷款余额695.93亿元，同比下降4.77%，增速同比下降15.55个百分点；购房贷款余额2006.17亿元，同比增长30.94%，增速同比提高9.54个百分点。

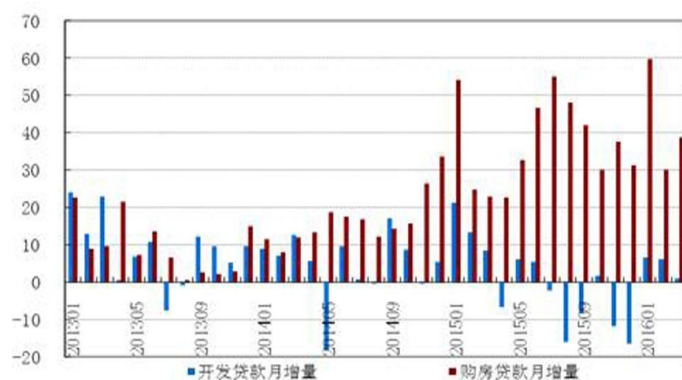


图1 2013-2016年佛山开发贷款与购房贷款月增量变化情况

2、个人购房贷款增速持续攀升

2016年3月末，佛山市个人购房贷款余额1985.71亿元，同比增长30.40%，增速同比提高9.06个百分点。个人购房贷款余额同比增速自2014年4月起持续提升。

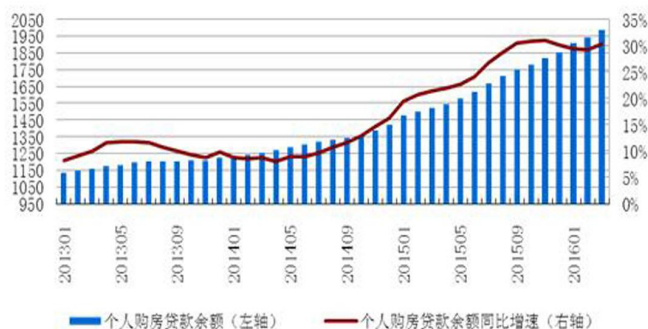


图2 2013-2016年佛山个人购房贷款各月变化情况

3、个人首套住房贷款量升价跌

2016年1-3月，佛山市金融机构共发放首套住房贷款33211笔，同比增加了7863笔，增长31.02%；1、2、3月平均利率水平（与基准利率的倍数）分别为0.9049，0.8955，0.8777倍，同比分别下降10.92%、9.50%、11.23%。



图3 2013-2016年佛山个人住房贷款发放笔数和利率水平情况

三、2016年第一季度佛山市土地成交情况

1、佛山市第一季度商住用地成交汇总统计

2016年佛山各区商住用地成交统计(1-3月)							
	禅城	南海	三水	顺德	高明	佛山新城	合计
成交宗数	2	10	0	5	4	1	22
成交土地面积(m ²)	244663.26	460824.1	0	265461.63	79399.67	120678.76	1171027.42
总成交金额(万元)	331117	1290795	0	185393	30117	372543	2209965
平均楼面地价(元/平方米)	4640	7972	0	2406	1169	7742	5752

2016年佛山第一季度土地成交共22宗，同去年持平，总面积117.10万平方米，总成交金额220.99亿元，分别同比增长55%及280%，平均楼面价达5752元/平方米，去年同期的成交楼面价只有2286元/平方米，同比去年一季度，地价大幅增长。

今年与去年第一季度土地市场低迷有明显不同，今年受到多种政策利好叠加，从2015年底开始，房地产市场开始走出低迷，尤其在广佛交界区域受

到广州消费溢出效应影响，该区域楼市成交火热，楼价逐渐升高，土地市场也连接出现多宗地王项目，创下楼面价的历史新高。今年第一季度，南海区调整土地推出节奏，明显加快广佛交界区域的土地供应，今年的土地成交集中在南海区域，所以今年一季度的土地成交表现在数据上就是“量价齐升”，成交楼面价同比大增了两倍有余。

今年一季度的三水区域截止到3月份，商住用地成交为零，三水区域房地产市场明显供大于求的供求关系影响了今年的土地市场成交。

2、各区第一季度土地详细列表

区域	编号	位置	面积(m ²)	竞得人	成交价(万元)	楼面价(元/m ²)
禅城	TD2015(C) C)WG012	佛山市禅城区南庄镇祥港路西側、横三路兩側	74013.09	深圳市创润房地产有限公司(融创集团)	96121	4768
	TD2016(C) C)WG0001	佛山市禅城区季华北路西側、同济路南側、东平路东側	170650.17	深圳市龙光投资顾问有限公司	234996	4590
	TD2015(N) H)WG023	南海区里水镇里水大道中东側地段	17984.8	冠华国际实业(集团)有限公司	11568	1838
	TD2015(N) H)WG024	南海区里水镇和顺沿江北路地段	9740.8	佛山市长信天昊投资有限公司	6137	2100
	TD2015(N) H)WG027	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段	111658.2	佛山市时代鸿泰投资有限公司	640560	15298
南海	TD2015(N) H)WG028	南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区五号地块地段	62097.1	深圳市创润房地产有限公司	175557	8077.533 871
	TD2015(N) H)WG026	佛山市南海区丹灶镇科教路5号	4965	苏家辉、苏绍煌	1861.875	1339.285 714
	TD2016(N) H)WG0001	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段	55955.9	广州绿地房地产开发有限公司	39076	2494.055 906
	TD2016 (NH) WG0002	南海区大沥镇奇槎村(土名)硝厂岗地段	108898	广州市瑞宇房地产开发有限公司	377100	9359.117 607
	TD2016 (NH) WG0003	南海区桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	3850.6	佛山市南海威通有限公司	4275	2312.95
TD2016 (NH) WG0005	南海区丹灶镇工业大道南側地段沙浦村地块	83743.4	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	35172	1199.99	

2、各区第一季度土地详细列表

TD2016 (NH) WG0006	南海区狮山镇博爱中 路61号地段	1930.3	佛山市南海阳光在线 商业广场有限公司	1350	2331.2438 48
TD2015 (SD) WG028	佛山市顺德区大良街 道凤翔21号地块	8176.68	黎志尧	4548	1854.0532 34
TD2016 (SD) WG0004	佛山市顺德区龙江镇 龙洲路北侧、国税分 局东侧地块	3185.6	广东顺控城投置业有 限公司	1593	2273.0126 48
TD2016 (SD) WG0002 宗地号 149072-00 1	佛山市顺德区伦教大 成围新成路以西、南 苑西路以南地块	74604.98	佛山市顺德区碧桂园 地产有限公司	48395	2190.9351 42
TD2016 (SD) WG0003 宗地号 149076-00 1	佛山市顺德区伦教大 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	2848.3273 9
TD2016 (SD) WG0010	佛山市顺德区容桂容 里居委会建丰路以 西、昌明西路以东地 块	112008.37	深圳市钜创投资有限 公司	78957	2349.74
TD2015(GM) WG020	佛山市高明区更合镇 将军岭路以南、黄村 路以东	10629.02	佛山市高明区合昌投 资建设有限公司	1305	409
TD2015(GM) WG021	佛山市高明区更合镇 黄村路以东、将军岭 路以南	11840.35		1632	459
TD2015(GM) WG023	佛山市高明区西江新 城苏河路以西、丽景 东路以南	37595.8	佛山市高明西江新城 创业投资有限公司	17630	1563.1178 66

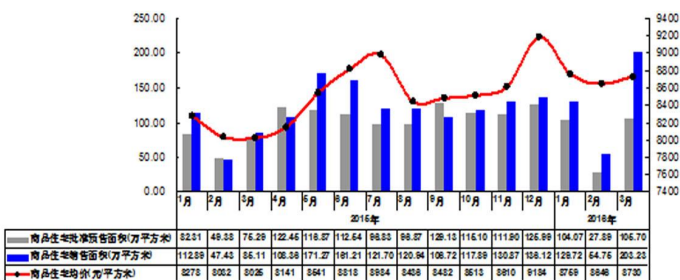
2、各区第一季度土地详细列表

	TD2015(G M)WG022	佛山市高明区西江 新城荷富路以东、 丽景东路以南	19334.5	佛山市高明西江新 城园林工程有限公 司	9550	1234.839 277
佛山新 城	TD2016(S D)WG0009	佛山市顺德区乐从 镇天虹路南侧、永 盛路以西地块	120678.76	福建中维房地产开 发有限公司(泰禾 集团)	372543	7741.86
备注：本表为 2016 年成交出让地块统计						

第三部分 第一季度佛山市房地产市场总体运行分析

一、2016年第一季度佛山市房地产市场运行总体状况

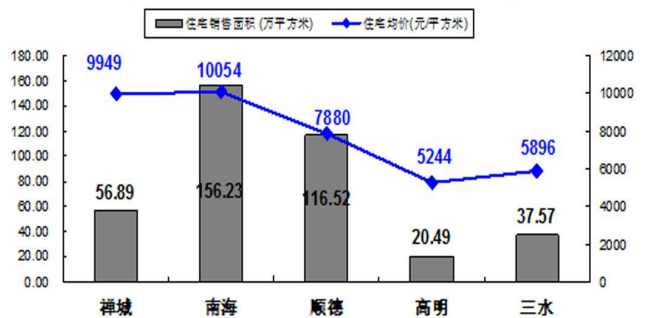
2015-2016年第一季度佛山全市商品住宅月度成交走势



2016年第一季度佛山市商品住宅成交387.7万平方米，同比增长57.9%，成交均价8728元/平方米，同比上升7.2%，2016年的第一季度的佛山房地

市场回暖明显，量价齐升，2月受春节长假影响，当月成交回落后，在3月份成交面积强劲增长，当月成交面积达203万平方米，是历史最高纪录。在成交活跃的带动下，整体成交均价有所上扬。

2016年第一季度佛山五区商品住宅成交面积及均价对比



佛山五区成交横向对比看出，第一季度的成交面积主要集中在南海及顺德两区，两区共成交商品住宅面积272.75万平方米，占全市成交总量的70%，其中两区中，又以南海东部及顺德北部等一些广佛交界区域的成交为主，市场的分化愈加明显。

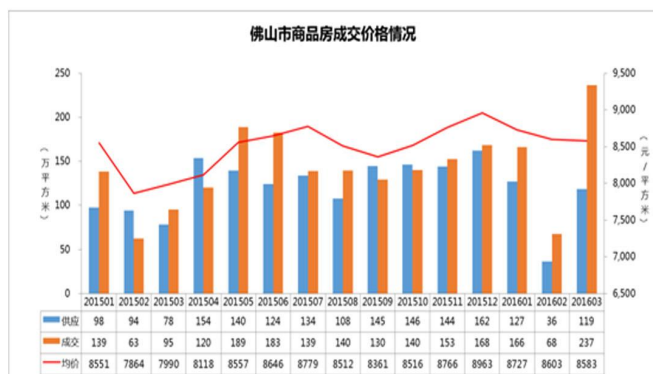
二、2016年第一季度佛山市房地产供求产品分析

1、商品房供应大幅缩减，成交稳步上升



数据来源: 佛山市住建局

2016年第一季度，佛山市商品房新增供应282万平方米，环比减少38%，同比增加4%；商品房成交面积471万平方米，环比小幅上涨，同比增加59%成交情况理想。



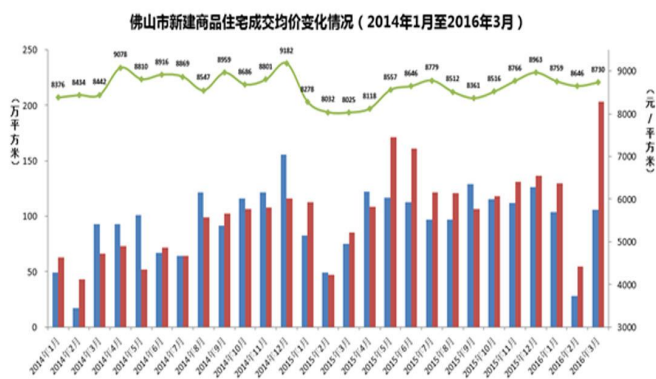
成交价格方面，2016年第一季度佛山市商品房成交均价8673元/平方米，环比下跌1.4%，同比上涨412元/平方米，涨幅达5%。从月度均价看，2015年12月份成交均价8963元/批发，创全市历史新高，2016年1-3月份小幅回落，但整体保持平稳态势。

2、新建商品住宅供应减少，成交持续高位运行



数据来源: 佛山市住建局

2016年第一季度，佛山市新增商品住宅供应238万平方米，环比减少33%，同比增加8.6%；新建商品住宅成交面积388万平方米，环比保持平稳，同比增加58%。第一季度为房地产市场的传统淡季，但从2016年一季度成交数据来看，较去年同期有明显的增幅，成交情况理想。



2016年第一季度佛山市新建商住宅成交均价8727元/平方米，环比小幅下跌，同比上涨585元/平方米，涨幅达7.2%。其中2、3月份同比涨幅分别达7.7%和8.8%，成交均价持续高企，预计第二季度全市均价将继续稳中有升。

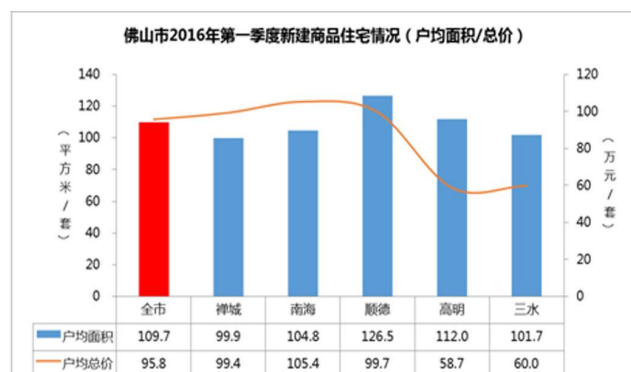
三、2016年第一季度佛山市房地产市场供应分析

1、全市新建商品住宅户均面积同比基本持平，户均总价涨幅明显

区域	2014年第一季度		2015年第一季度		2016年第一季度	
	户均面积 (平方米/套)	户均总价 (万元/套)	户均面积 (平方米/套)	户均总价 (万元/套)	户均面积 (平方米/套)	户均总价 (万元/套)
全市	114.38	96.21	109.3	89.01	109.7	95.8
禅城	100.17	98.60	103.99	93.82	99.9	99.4
南海	107.96	104.39	100.94	95.21	104.8	105.4
顺德	130.83	99.97	102.53	95.17	126.5	99.7
高明	113.79	60.67	106.41	50.90	112.0	58.7
三水	106.67	66.64	105.81	61.74	101.7	60.0

2016年第一季度佛山市新建商品住宅户均面积为109.7平方米/套，较2015年同期基本持平，户均总价95.8万元/套，同比上涨6.79万元/套，涨幅明显。其中南海户均总价突破百万元/套，领跑全市。

2、南海区新建商品住宅成交户均面积最小 高明区户均总价最低



从各区情况来看户均面积最小为禅城区，仅为99.9平方米/套，刚需及首次置业需求在第一季度得到充分释放，其次分别为三水、南海、高明、顺德四区；户均总价方面高明区、三水区差距较大，仅为南海区户均总价的1/2左右，片区分化明显。

四、2016年第一季度佛山市二手商品住宅交易情况

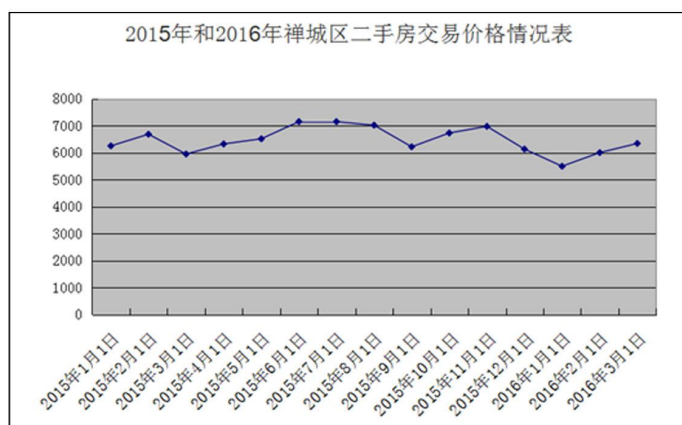
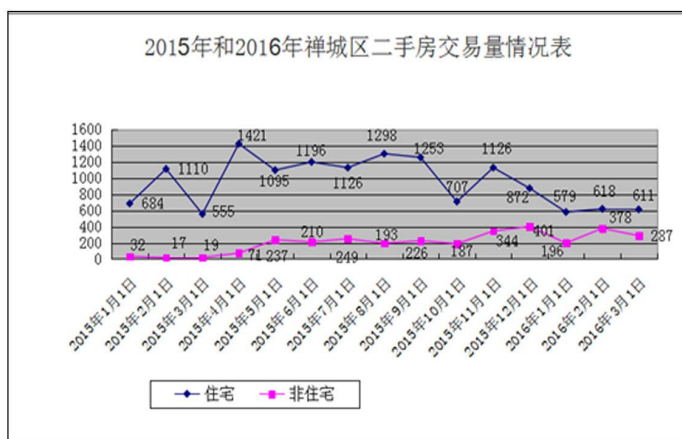
在国家经济下行压力依然较大的状况下，房地产行业的稳定对宏观经济具有重要意义。今年的国家提出了“三去一降一补”的工作重点，特别是提出去库存的工作任务后，对房地产行业的政策环境持续宽松，国家陆续出台“降首付比例”、“上调公积金存款利率”、“下调房地产交易环节税费”、“降准”等多项利好政策，可见国家稳定房地产市场、稳定宏观经济的决心。

2015年楼市刚性需求已得到有效的释放，增长弹性相对较小，而改善性需求正成为2016年政策调整的发力点。沪深两城市在第一季度已初步释放出活跃的信号，特别是二市场更是交易活跃。

我市自放松“限购”以来，在库存量高的压力和利好政策不断出台下，房地产市场正保持着平稳发展的态势，并有量价向上的蓄势。由于我市二手商品住宅交易税费——个人所得税一直严格执行：非“五年唯一”征收个人所得20%的税费。近日，广东省地税局起草了《广东省地方税务局关于个人住房转让个人所得税核定征收率问题的公告（征求意见稿）》，拟将个税核定征收率拟统一至1%。这将对我市二手商品房交易市场一个极大的推动力，它将有效激活我市房地产市场新一轮的繁荣。

从第一季的数据上看，房地产市场各月各有升跌，但总体趋势仍然平稳。虽然现时的全国经济仍然不景气，但在政策的帮扶和推动下，经济将逐步回暖，并有效带动房地产市场向好发展，二手商品房市场将逐步活跃。

五、2016年第一季度禅城区二手市场交易情况



2016年第一季度佛山市禅城区二手商品住宅交易量基本徘徊在低位，价格略作回升。在新楼盘销售量保持高位时，二手商品房相对有一定的回落，这与我们的交易税费息息相关。交易量能在经济面仍处在筑底阶段，另沪深二市严控使用资金杠杆购房的情况下，我市第一季度二手商品房交易量减少但保持相对平稳。对比上年同期均价有一定的回落。在利好政策的逐步出台下，二手商品房交易量价均逐步向好，二手房地产市场量价均会顺势而为上一个台阶。个税政策的进一步落实和确定，将会对我市二手商品房交易市场有着长远和宏大的驱动作用。

六、佛山市重点商圈及商业租金情况

2016年第一季度，全市商业体平均租金水平基本稳定不变。其中，禅南区商业体平均租金微升；高明区部分商业体租金下降，整体微降。经济不景气、商业体供应过剩累积的租金下行压力初显，跨境电商等新型商业体持续进驻，商业发展路径正处在十字路口，本季度无新增商业体。

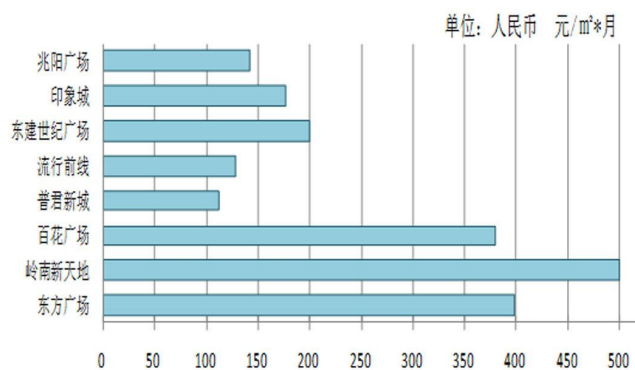
◆ 禅城区

本季度禅城区商业体租金水平基本稳定，商业街道租金略有上升，致禅城区整体租金水平微升2%。

1、主要商业体租金情况

经对禅城区主要商业体的调查数据显示，禅城区的商圈格局目前未受较大影响，仍然是东方广场商圈、祖庙商圈和季华路商圈三足鼎立。在经营业态方面，也基本维持了以服装、餐饮、超市为支柱，融合娱乐、文化等元素的现状。

商圈名称	核心区域	主要商业体或商业街道	经营业态
东方广场商圈	东为市东上路，南为锦华路，西为永安路，北为庆宁路	福升大厦，银龙商汇，逸彩状元坊等；锦华路、永安路、福祿路、燎原路等商业街；	服装、餐饮、饰品、娱乐、大型超市；
祖庙商圈	东为市东下路，南为福宁路，西为祖庙路，北为人民路	兴华商场，百花广场，岭南新天地，铂顿城等；人民路、祖庙路等商业街道；	服装、餐饮、饰品、娱乐、文化；
季华路商圈	季华五路、季华六路沿线	英皇时尚城，印象城，顺联国际，东建世纪广场，兆阳广场、流行前线等；华远东路、普澜路等商业街。	服装、餐饮、饰品、娱乐。



商圈名称	代表性商业体		租金较上季度变化趋势
	名称	租金情况	
东方广场商圈	东方广场	首层约为 400 元/m²，二层约为 170 元/m²；	基本持平
祖庙商圈	岭南新天地	首层约为 500 元/m²；	基本持平
季华路商圈	东建世纪广场	首层租金约 250 元/m²，二层租金约 100 元/m²；	基本持平

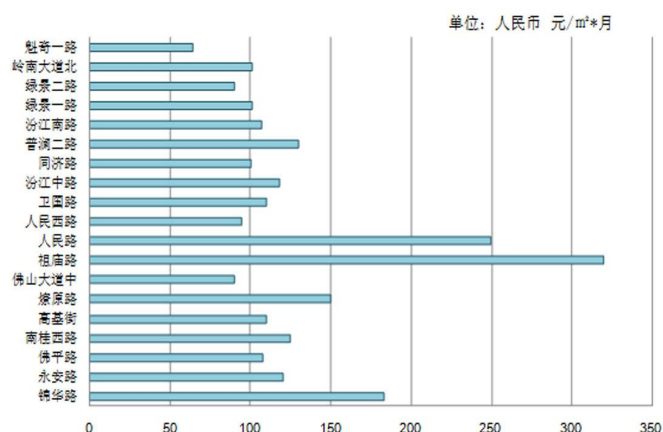
季华路商圈东建世纪广场首层租金约 250 元/m²，二层租金约 100 元/m²；基本持平

禅城区本季度无新增预售、销售商业体。

2、主要商业街道租金情况

本季度禅城区主要商业街道临街商铺平均租金水平如下图。

主要商业街道平均租金情况（首层）



◆ 南海区

本季度南海区商业体租金水平基本稳定，商业街道租金略有上升，致南

海区整体租金水平微升2%。

1、主要商业体租金情况

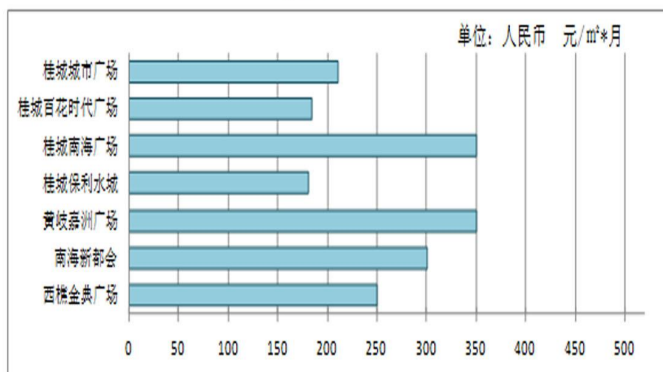
南海区典型商圈大部分集中在邻近广州的桂城街道和大沥镇，我们主要对以下商圈中成熟商业体的租金水平进行了跟踪：

商圈名称	核心区域	主要商业体及商业街道	主要经营业态
百樾金典广场商圈	以金典广场为中心，约1,200米半径范围内	金典广场、百胜广场、新城广场、雅居乐大都会广场；江浦东路、江浦西路及沿线商业街等；	电器、服装、家居百货、餐饮、饰品、娱乐等；
大沥新都会商圈	以新都会为中心约2,000米半径范围内	大沥新都会，巴黎春天步行街，兴沥雄广场；体育路、葵美路、竹基南路、金贸大道，广云路沿线商业街等；	购物、娱乐、餐饮、时尚、休闲、文化等；
黄岐嘉洲广场商圈	以嘉洲广场为中心，约1,500米半径范围内	百悦时尚广场、嘉洲广场；广佛路、南海路、岐西路、黄岐路及沿线商业街、黄岐商业步行街等；	购物、饮食、娱乐（影城等）、休闲、文化等；

商圈名称	核心区域	主要商业体及商业街道	主要经营业态
桂城千灯湖商圈	以保利水城为中心，约2,000米半径范围内	保利百街、保利水城、万达广场、万科广场等；	一站式”购物、个性商店、特色酒吧、咖啡店、KTV、俱乐部、时尚会所等；
桂城南海广场商圈	以南海广场为中心，约1,000米半径范围内	南海广场、嘉信茂广场、汇湖天地、城市广场、百花时代广场、顺联国际（桂城店）	休闲、购物、饮食、文化（城、电影城）、娱乐（保龄球馆、儿童乐园）、健身、观光等。

经对金典广场、新都会、嘉洲广场、保利水城等商业体的首层铺位租金价格水平跟踪调查，各商业体租金水平与一季度基本持平。

主要商业体平均租金情况（首层）



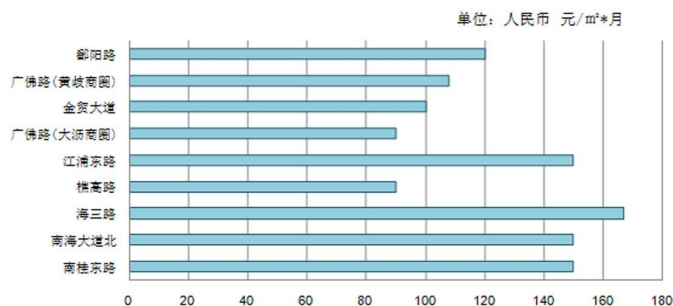
商圈名称	代表性商业体		租金较上季度变化趋势
	名称	租金情况	
百樾金典广场商圈	金典广场	首层平均租金约250元/㎡，二层平均租金约150元/㎡；	基本持平
大沥新都会商圈	新都会	首层平均租金约300元/㎡，二层平均租金约180元/㎡，负一层约120元/㎡；	基本持平
黄岐嘉洲广场商圈	嘉洲广场	首层平均租金约350元/㎡，二层平均租金约180元/㎡；负一层约120元/㎡	基本持平
桂城千灯湖商圈	百花时代广场	首层平均租金约180元/㎡；	稍有下降
	城市广场	首层平均租金约210元/㎡；	稍有上升
桂城南海广场商圈	南海广场	首层平均租金约350元/㎡，二层平均租金约180元/㎡；	基本持平

南海区本季度无新增预售、销售商业体。

2、主要商业街道租金情况

本季度南海区主要商业街道临街商铺平均租金水平如下图。

主要商业街道平均租金情况。



◆ 顺德区

本季度顺德区商业体租金水平基本稳定。

1、热点追踪

1. 佛山最大外贸产业聚集区落户顺德。3月30日，由佛山国资入股，广东国通物流城有限公司投资建设的“国通外贸产业城”项目正式奠基。根据规划，该外贸产业城项目总占地面积约222亩，总建筑面积约100万平方米，总投资超50亿元人民币。“国通外贸产业城”将分两期开发，其中项目首期主体工程将于今年底完工并投入使用。该产业城将打造旅游购物

中心、世界美食之都、食材文化产业园、跨境电商产业园、现代物流产业园即“一心一都三园”为核心业态的外贸产业服务聚集区。同时，项目将配套休闲娱乐文化中心、酒店式商业公寓设施、跨境电商企业总部，以及供海关、检验检疫、工商、税务等政府和联检部门派驻机构使用的办公设施。一期工程将在本年年底望承办市级农博会。

分析：产业城建成后，将便利顺德市民购买保税进口商品。此前，已有4家跨境电商落户佛山，作为目前相对新颖的商业模式，发展空间相对较大，但也慢慢显露出与传统商业体发展路径中遇到的相同的问题——同质过剩。

2、主要商业体租金情况

顺德区发展较成熟的商圈分布在大良、容桂街道及陈村镇、北滘镇，筛选跟踪商圈如下：

商圈名称	商圈核心区域	主要商业体或街道	典型商业体	
			名称	经营业态及特点
容桂天佑城	以天佑城为中心，约1,000米半径范围内	振华路、桂州大道中、文华路、文海西路等	天佑城	集购物、饮食、娱乐为一体的大型Shopping Mall;
大良新一城	东为桂峰路，南为南国东路，西为环市东路，北为大展路	美的广场、万邦商业广场、黄金商业广场、永旺购物中心	新一城	融入时尚、居家、健康元素，集合了购物、餐饮、休闲、聚会、娱乐等多元化功能;
北滘商业广场	以商业广场为中心，约1,000米半径范围内	跃进路、南源路、东基路	北滘商业广场	购物、饮食、娱乐、休闲于一体的现代shoppingmall，汇集乐购、NIKE、苏宁、肯德基等国际知名品牌;
陈村顺联广场	以顺联广场为中心，约1,000米半径范围内	锦龙路、合成路、陈村大道、佛陈公路	陈村顺联广场	定位为体验式购物WALK，一楼百货、鞋帽皮具、休闲名店、金饰、华润万家超市、屈臣氏等；二楼是服饰、运动用品、精品等；三楼是童装、床上用品、家纺、国美电器等；四楼是美食、电影城等。

2016年第一季度，顺德区部分商业体租金水平出现下滑，部分商业体租金微升，整体水平基本稳定。

商圈名称	商业体租金情况		租金较上季度变化趋势
	名称	租金情况	
容桂天佑城	天佑城	首层租金约280元/m ² ，二层租金约100元/m ² ;	稍有上升
大良新一城	新一城	首层租金约250元/m ² ，二层租金约150元/m ² ;	稍有下降
北滘商业广场	北滘商业广场	首层租金约200元/m ² ，二层租金约100元/m ² ;	基本持平
陈村顺联广场	陈村顺联广场	首层租金约250元/m ² ，二层租金约100元/m ² ;	基本持平

顺德区本季度无新增预售、销售商业体。

◆ 三水区

三水区本季度商业体租金水平基本稳定。

1、主要商业体租金情况

三水区主要有三水广场、恒福广场、商业城三大商圈，相对而言，目前三水广场商圈影响力较为突出。

商圈名称	核心区域	商圈内重要综合体、街道情况	经营业态及特色
三水广场商圈	同福路、德兴路、康岗路、张边路围合区域	三水广场、恒达商业广场、潮立方广场等	服装百货、餐饮、娱乐等
恒福广场商圈	健力宝南路、文锋中路、新华路、三水电信文化广场围合区域	恒福广场、金龙锁花金叶购物街、新华路商业街、文锋东路商业街等	集购物、饮食、商务、娱乐等多功能一体，属三水老城区重要商圈
商业城商圈	华兴路、广海大道中、耀华路、康乐路围合区域	耀华路、康乐路、商业路等	百货、服装、家居用品(家纺、家具、电器)等

2016年第一季度以来，上述商业圈租金价格水平及变化趋势如下表：

名称	典型商业体租金情况	商圈租金区间(元/m ²)		租金较上季度变化趋势
		低值	高值	
三水广场商圈	首层约350-450元/m ² ，二层约180元/m ² ；恒达商业广场约330-400元/m ² ；潮立方广场首层街铺约200元/m ² ，其他约100元/m ² ，二层约50/m ² ;	50	450	基本持平
恒福广场商圈	首层约为330-450元/m ² ，二层约为160元/m ² ，地下层约为55元/m ² ；金龙锁花金叶购物街首层街铺约为200元/m ² ，二层约为80元/m ² ；新华路商业街、文锋东路商业街首层街铺约200-300元/m ² ，其他约100元/m ² ，二层约60元/m ² ;	60	450	基本持平
商业城商圈	耀华路商业街平均租金约180元/m ² ；康乐路商业街平均租金约150元/m ² 。	80	200	基本持平

三水区本季度无新增预售、销售商业体。

◆ 高明区

2016年第一季度，高明区部分商业体租金水平出现下滑，整体租金水平下降约2%。

1、热点追踪

1. 1月29日，广东省十二届人大四次会议举行第二场新闻发布会。会上，云浮市市长卓志强透露，珠三角新干线机场项目已经启动准备工作，正向国家有关部门申报。而在佛山代表团开放日上，佛山市市长鲁毅透露，珠三角新干线机场选址暂定为佛山高明共和镇，将力争在2025年建成并投入使用。

分析：尽管方案还处在待定状态，但高明的社会关注度无疑得到了极大提升，对提升高明影响力有着积极作用。

2、主要商业体租金情况

佛山五区中，高明区的经济实力相对薄弱，受此影响，目前除荷城街道商圈相对成熟外，杨和、更合、明城三镇的商业街区均相对分散或在繁华度、辐射能力方面不甚理想。受租约签订周期等因素影响，2016年第一季度商业体租金水平与第二季度基本持平，本季度无新增预售商业体。

荷城商圈基本概况

主要商业街或商业体	经营业态	租金水平			租金较上季度变化趋势
		低值	高值	说明	
文华路	零售、饮食、娱乐等；	68	185	-	基本持平
东华路、文明路	零售、饮食、娱乐等；	80	150	-	稍有下降
文昌路	零售、饮食、娱乐等；	100	220	-	稍有下降
京柏城	购物、餐饮、娱乐于一体；	100	200	视楼层不同有差异。	基本持平
时代广场	购物、餐饮、娱乐，“休闲购”主题	70	150	视楼层不同有差异。	基本持平

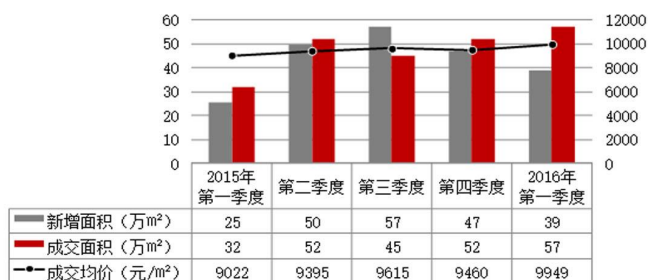
高明区本季度无新增预售、销售商业体。

第四部分 佛山市五区区域房地产市场分析

一、禅城区

1、2016年第一季度禅城区楼市成交情况分析

2015年至2016年一季度禅城区商品住宅供求走势



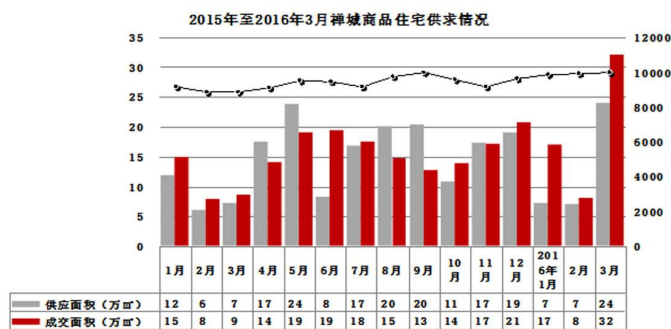
数据来源：佛山市住建局

2016年第一季度，禅城区商品住宅新增供应39万m²，同比增加56%，环比减少17%，成交面积达到了57万m²，同比

增加78%，环比也增加了9.6%，整体成交均价为9949元/m²，同比增加10%，环比增加5%。成交均价走势呈现逐步上升态势，从2015年第一季度9022元/m²，逐步走高，到第一季度的阶段性高值。

第一季度本来是房地产市场的传统淡季，然而今年一季度却“一反常态”，由于中央出台各项政策叠加所产生的拉动效应，楼市成交持续畅旺，量价稳步上升。

2、2016年第一季度禅城区楼市供求关系及价格走势分析



数据来源：佛山市住建局

今年楼市进入第一季度成交火热，随着国家政策导向作用，包括多次降准降息、公积金贴息贷款、房地产契税和营业税优惠政策等，市场成交活跃，随着土地市场交投激烈，地价屡创新高，更刺激消费者加快入市步伐。

由于“刚需”户型范围的不断扩展，除了二房、三房仍属于“刚需”户型外，随着“二孩政策”的开放，改善型四房也成为部分买家的“刚需”。

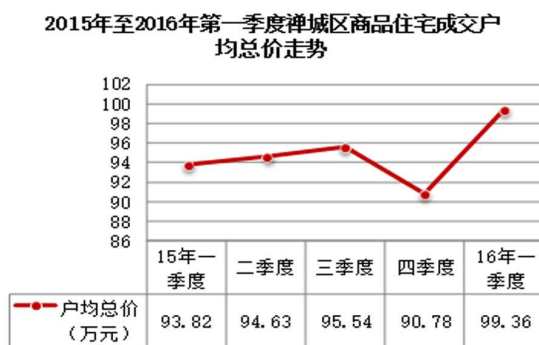
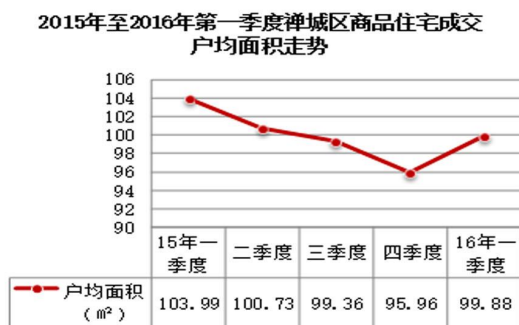
禅城区对比广州市和周边城市，存在巨大价格洼地效应，广州人和新佛山人踊跃购买落户禅城。

2016年一季度整个禅城区依然延续2015年去库存的态势，供应38万㎡，成交57万㎡，去货率达到1.5。

从价格的走势情况来看，呈现步步高态势，3月成交均价10004元/㎡，是2015年9月成交均价10014元/㎡后，再次站上万元均价高位，相差仅10元/㎡。部分项目的产品带装修出售，也相对

拉高了成交均价。

3、2016年第一季度禅城区房地产市场特点

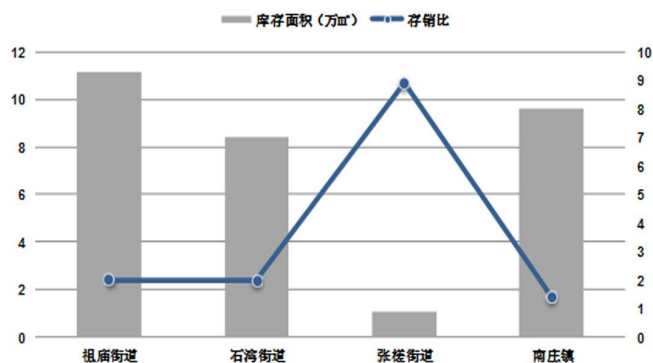


数据来源：佛山市住建局

改善型需求集中释放，成交畅旺，均价稳步上升，是推动商品房的户均面积和户均总价稳步上升的重要原因。第一季度的户均面积99.88㎡，是2015年第三季度以来的高点，连续三个季度都在100㎡线下徘徊，显示购房客户是以刚需和改善型为主的结构市场。

第一季度的户均总价99.36万元/户，是自2015年第一季度以来的阶段性高点，环比2015年第四季度增加了9.5%。随着成交均价上升而稳步上升。

2016年第一季度禅城各板块库存情况



从2016年第一季度禅城区各个镇街的对比情况来看，供应最多的是祖庙街道，达到11.15万m²，其次是南庄街道9.63万m²，石湾街道8.39万m²，最少的是张槎街道1.01万m²。

成交最多的区域是祖庙街道21.96万m²，其次是石湾街道16.37万m²，南庄街道13.26万m²，最少的是张槎街道9万m²。

去货率最高的是张槎街道8.9，其次是祖庙街道1.97，石湾街道是1.95和南庄街道1.37。

成交最好的区域，都是地铁沿线或者未来地铁沿线的板块，而季华路作为核心经济带的作用也非常重要，广佛同城发展深入的影响着禅城的楼市。

4、2016年第二季度禅城区房地产市场走势预测

为了补充实体经济流动性，央行连续放水之后，银行间流动性开始改善，各地降首付政策逐步落地。为维持宽松的货币预期，二季度央行预计仍会继续降

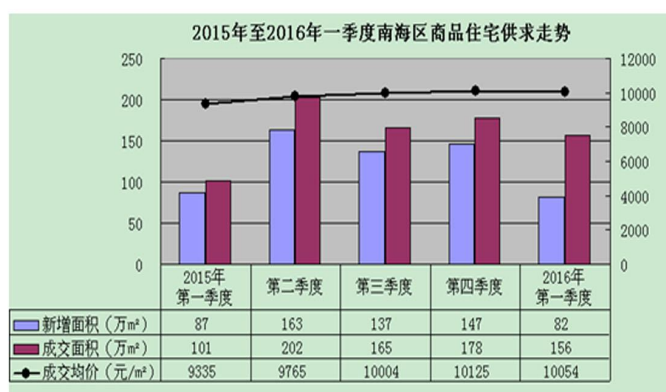
准。在五月黄金周带动下，预计二季度销售面积和金额继续稳定攀升。

4月14日，瑞安房地产出售佛山岭南天地东华里东侧尚未开发的一地块予碧桂园控股，总建约23.2万m²，交易价约18亿元。从这则信息，我们可以看到，品牌房企拿地规模继续回升，兼并重组案例不断出现，加速落子布局禅城区。

品牌房企把握市场大势，凭借合理的市场布局和积极的营销策略，大幅提升销售业绩，拿地信心积极进取。在行业快速增长期结束的背景下，大型房企的兼并重组已成趋势，未来行业集中度将进一步提升。相信兼并重组案例将越来越多。

二、南海区

1、2016年第一季度南海区楼市成交情况分析



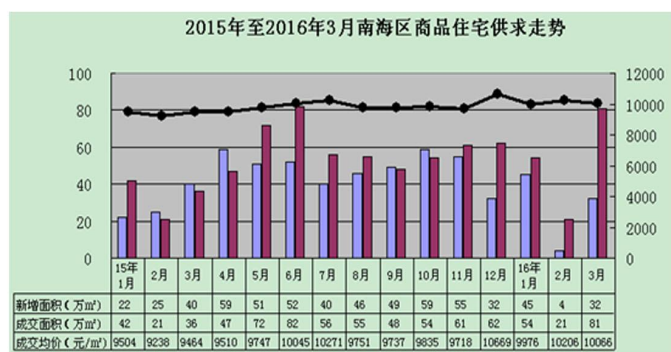
数据来源：佛山市住建局

2016年第一季度，南海区商品住宅新增供应82万m²，同比减少5.7%，环比减少44%；成交面积达到了156万m²，

同比增加54%，环减少12%；整体成交均价为10054元/m²，同比增加7%，环比微跌0.7%。

整个第一季度，南海区的住宅成交量为近三个季度以来的新低，受历年来第一季度由于受到春节假期影响，市场的成交量都不会太高，但是今年由于受到广州客源的带动，购房需求持续释放，从而促使南海区第一季度住宅成交量和价同比都有了明显的增长。

2、2016年第一季度南海区楼市供求关系及价格走势分析



2016年一季度整个南海区依然延续去年去库存的态势，整体呈现“供不应求”的局面，而且2-3月的供求关系越来越紧张，供求比由1月份的0.83逐步下降至3月份的0.39，整个一季度南海区共消化住宅库存约75万m²。

从价格的走势情况来看，楼价节节攀升，由1月份的9976元/m²，上升至2月份的10206元/m²，3月份的10066元/m²水平，主要是东部镇街受广州客源抢购

项目的影响而使得整体均价出现走高的情况。

3、2016年第一季度南海区房地产市场特点



数据来源：佛山市住建局

2016年一季度南海区商品住宅成交的户均面积保持平稳，近四个季度基本维持在104m²之间，说明整体市场以刚需购买需求为主；而整体成交户均总价由于受楼价走高的原因，户均总价节节攀升，由去年一季度的95.09万元/户上升至105.64万元/户。

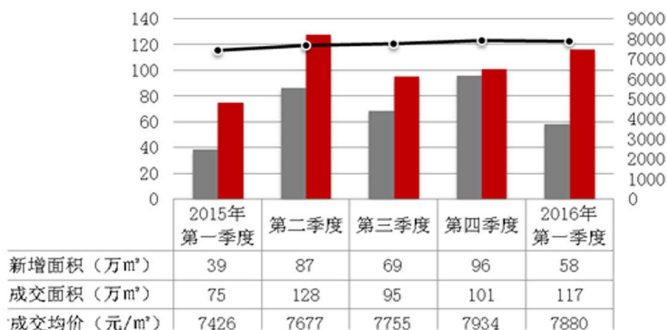
4、2016年第二季度南海区房地产市场走势预测

2016年第二季度南海区的市场关注点依然是在东部片区，但是目前东部片区的项目可售货量较少，而且大部分项目推售新货的节点都集中在下半年，在加上目前广州提出继续执行限购政策，南海东部片区仍将吸纳广州外溢购房客户，因此在市场需求充足但整体供应不足背景下，南海东部片区的高楼价将会延续。

三、顺德区

1、2016年第一季度顺德区楼市成交情况分析

2015年至2016年一季度顺德区商品住宅供求走势



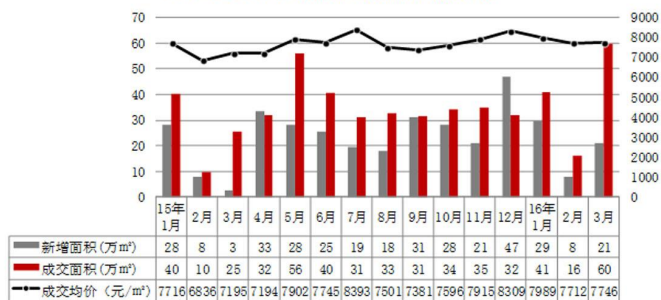
数据来源：佛山市住建局

2016年第一季度，顺德区商品住宅新增供应58万m²，同比增加51%，环比减少39%，成交面积达到了117万m²，同比增加55%，环比也增加15%，整体成交均价为7880元/m²，同比增加6%，环比微跌1%。

整个第一季度，顺德区的住宅成交量为近三个季度以来的新高，仅次于去年第二季度的高值。历年来第一季度由于受到春节假期影响，市场的成交量都不会太高，但是今年由于受到中央持续不断的楼市刺激政策带动，尤其是春节过后市场十分火爆，购房需求持续释放，从而促使顺德区第一季度住宅成交量和价同比都有了明显的增长。

2、2016年第一季度顺德区楼市供求关系及价格走势分析

2015年至2016年3月顺德区商品住宅供求走势

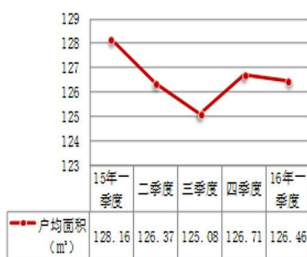


数据来源：佛山市住建局

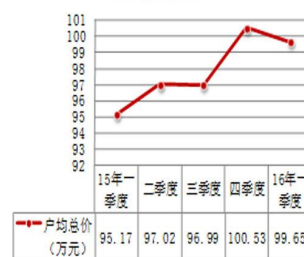
2016年一季度整个顺德区依然延续去年去库存的态势，整体呈现“供不应求”的局面，而且1-3月的供求关系越来越紧张，供求比由1月份的0.72逐步下降至3月份的0.35，整个一季度顺德区共消化住宅库存约58万m²。

从价格的走势情况来看，由1月份最高的7989元/m²，下调至2、3月份的7700元/m²的水平，主要是受到镇街项目以及个别限价房项目的影响使得整体均价出现走低的情况。

2015年至2016年第一季度顺德区商品住宅成交户均面积走势



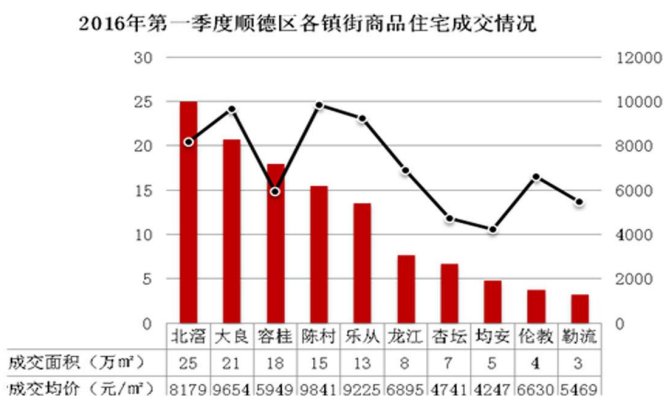
2015年至2016年第一季度顺德区商品住宅成交户均总价走势



数据来源：佛山市住建局

2016年一季度顺德区商品住宅成交的户均面积保持平稳，近四个季度基本维持在125-127m²之间，说明整体市场以刚需购买需求为主；而整体成交户均总价在经历了去年的逐步走高之后，

今年一季度有所回落，由去年四季度的100.53万元/户下滑至99.65万元/户，在户均面积基本保持稳定的情况，户均总价的下跌主要是由于整体成交均价下调所致。



从2016年第一季度顺德区各个镇街的对比情况来看，得益于广佛同城发展的陈村和北滘表现最为突出，其中陈村的成交价格领跑全区，逼近10000元/m²的水平，而北滘的成交量则领跑全区达到了25万m²。顺德的中心城区大良和容桂则保持稳定的成交量，乐从由于缺乏新货的补充，因此整体成交面积仅有13万m²。顺德区的西南部镇街整体的成交量均在10万m²以下。

3、2016年第二季度顺德区房地产市场走势预测

预计2016年第二季度，顺德区的市场热点仍将是北部片区的陈村和北滘，其中陈村片区将有3个全新项目面市，碧桂园印象花城、藏珑华府和美的花湾城

北滘片区则碧桂园桂澜山、深业城和美的翰城三个热点项目的支撑下保持稳定的需求。此外，容桂也有朗宁郡和碧桂园凤凰湾两个全新项目入市，也将会推动片区的成交量。大良和乐从则主要以在售的项目持续销售为主，整体维持平稳。

整体楼价方面，预计在北部片区“高价”项目的带动之下，仍会有一些的上涨空间。

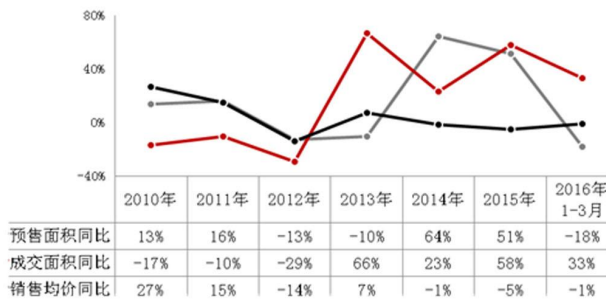
四、三水区

1、2010年-2016年三水区住宅供求走势



数据来源：佛山市住建局

2010-2016年1-3月三水区商品住宅供求同比状况



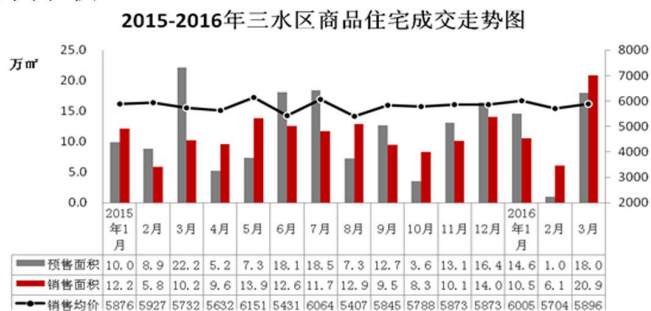
数据来源：佛山市住建局

2016年三水区第一季度预售住宅面积33.58万m²，同比2015年第一季度下滑了18%；成交住宅面积37.57万m²，同比上涨了68%；成交均价5896，同比下跌1%。

三水区近几年的供应十分充足，一直处于供过于求的形势。2015年三水区的住宅供应量更是创下了历史新高。2016年第一季度供应仍维持在较高位，但在高库存的压力之下，供应节奏明显放缓。利好政策频出，以及三水的城市规模逐渐扩大，多个大型房企的进驻给三水市场增添活力，三水成交量持续增长。2016年第一季度的成交量较去年同期增长了33%。另外，今年3月份广佛肇城轨开通，或将给三水楼市带来更大的机遇。

但另一方面，三水在售项目不断增多，竞争环境加剧。而且目前的库存量仍然较大，去库存仍然是今年楼市的主基调，但降价的空间有限，价格将趋于稳定。

2、三水区2015年-2016年月度住宅走势分析



数据来源：佛山市住建局

15年以来，在中央持续释放利好政策的环境之下，整体市场保持着较高的活跃度。2015年全面解除限购以后，三水区各大项目迎着政策的春风，各大开发商纷纷加大推货力度，成交稳步上扬，5-8月成交量更是连续保持在10万m²以上的高水平。经历持续的成交走高，“金九银十”打破了成交旺季的传统，市场渐显疲态，成交有所回落。年末成交再度反弹，12月更是创15年成交新高。2016年第一季度延续了2015年的成交高位，虽然2月份受到春节假期的影响，成交量有所下滑。但由于3月份两会释放一系列利好政策，政策宽松程度可谓历史之最，导致3月份的成交再创新高，达到20万m²。

3、2016年第一季度成交情况分析

(一) 新城成交领先，镇街崭露头角

2016年第一季度成交面积排名TOP10列表：

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积
1	河口旧改片区	时代廊桥花园	1085	67295.4
2	云东海街道	绿湖英伦堡花园	745	30446.1
3	三水新城	雅居乐雍景园	556	22198.4
4	西南街道	北江明珠花园	488	29903.7
5	云东海街道	丽日·美森湖	428	17604.8
6	西南街道	山水一品	381	25225.4
7	三水新城	百利达广场	362	16477.5
8	乐平镇	乐平广场花苑	353	5812.94
9	三水新城	三水万达广场	285	29111.3
10	乐平镇	盛凯尚苑	278	14331.3

以板块划分，排名前十占比最高的是三水新城，三水新城是三水发展的重点区域，随着三水新城的加快建设，项目逐渐增多，为三水楼市成交做出巨大的贡献。而紧邻三水新城的云东海风景区作为三水自然资源最为优越的区域，高端盘和别墅盘大部分云集于此，在改善性购房政策的支撑下，自然也交出不俗的成绩。

镇街市场方面，由于开发规模和强度都较小，项目不多，而且分散，成交一直表现平平。但16年一季度也有两个项目跻身三水区成交前十名，均位于乐平镇区域。由于乐平镇地佛山高新区的组成部分，在企业员工的带动下，成交能有一定的保证。

(二) 一季度御江南继续引领别墅市场僵局难被打破

2016年三水重点别墅项目成交情况：

2016年第一季度三水别墅成交情况					
项目	在售面积段	成交套数	成交面积	成交均价(元/㎡)	余货套数
御江南	167-567	39	9510.61	7800-10000	451
山水龙盘	218-571	19	5303.2	联排: 7000-8000 独栋: 20000-30000	83
丽日天鹅湖	184-639	9	2399.63	9000-13000	89
三水雅居乐碧堤雅苑	132-188	9	1409.01	15000-18000	55
深业云东海	206-876	4	1265.63	联排: 7000 独栋: 10000	183
金信·御景南湖花园	273-866	3	1247.05	12000-13000	37
小计	—	83	21135.13	—	898

三水别墅市场目前存量很大，去库存压力较大。自从佛山限购以来，三水别墅市场进入了冰封期，成交量走低。15年上半年佛山全面放开限购后，三水别墅市场有所回暖，但相对于庞大的库存，成交量显得十分有限。

为应对高库存的情况，大部分别墅的开发商都采取以价换量的销售策略，

联排别墅与洋房价格相当。即便如此，三水别墅市场上库存量仍巨大，需要较长一段时间来消化。

目前三水的别墅市场仍然是御江南独占鳌头，占了第一季度45%的市场份额。今年3月份广佛肇城轨开通，受到轻轨开通的利好，云东海片区别墅市场或将有所回暖。

4、2016年一季度三水整体市场总结

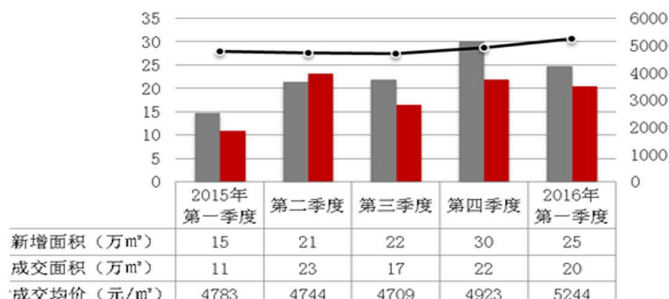
受到政策调控和库存增长的影响，全国房地产市场开始进入调整期，房地产投资增速一路走低。15年以来，随着政策环境日趋宽松，楼市逐渐回暖。进入2016年政策调控力度更是变本加厉，“去库存”手段层出不穷。从短期看，房地产市场将迎来一轮高峰。

三水方面，虽然2月份受到春节影响，供求都有所下滑，但第一季度整体成绩不俗。得益于政策利好，购房门槛大大降低，推动了三水楼市的成交。

五、高明区

1、2016年第一季度高明区楼市成交情况分析

2015年至2016年一季度高明区商品住宅供求走势

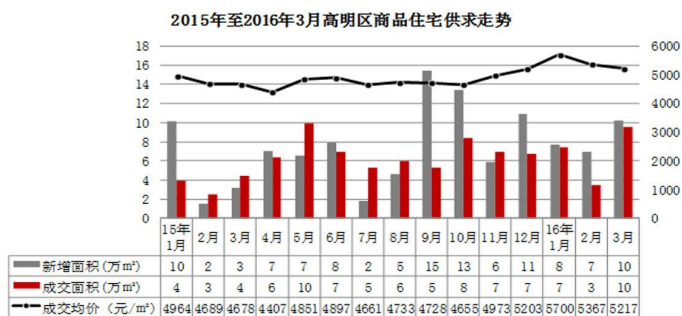


数据来源：佛山市住建局

2016年第一季度，高明区商品住宅新增供应25万m²，同比增加68%，环比减少18%，成交面积达到了20万m²，同比增加87%，环比也减少7%，整体成交均价为5244元/m²，同比上升10%，环比也上升7%。

整个第一季度，高明区的商品住宅成交呈现“量稳价升”的态势，由于去年的基数较低，因此出现成交面积大涨87%的情况，而与去年四季度相比，依然保持在20万m²以上的水平，整体成交均价则受到了中高端别墅项目的成交带动，自去年四季度以来就出现持续上扬的势头。

2、2016年第一季度高明区楼市供求关系及价格走势分析



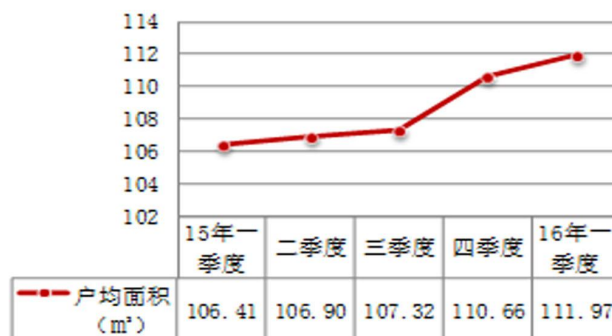
数据来源：佛山市住建局

从2016年一季度高明区商品住宅市场的供求情况来看，除了2月份受到春节假期影响出现“供大于求”之外，1月和3月份供求基本平衡。去年9月份以来，“供大于求”的情况有所缓解，高明区住宅市场的供求关系逐步趋于平衡。

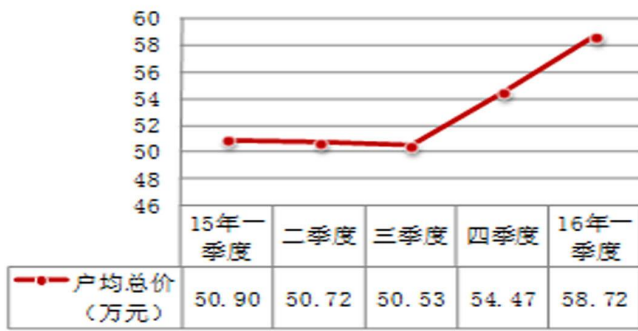
从房价的变动情况来看，去年12月份别墅项目美的鹭湖入市并且实现持续的销售，直接将高明区的整体成交均价推高至5000元/m²以上，至1月份更是达到了5700元/m²的高值，2、3月份随着该项目成交的弱化，高明区的整体楼价也开始回落，3月份已经回落至5200元/m²的水平。

3、2016年第一季度高明区房地产市场特点

2015年至2016年第一季度高明区商品住宅成交户均面积走势



2015年至2016年第一季度高明区商品住宅成交
户均总价走势

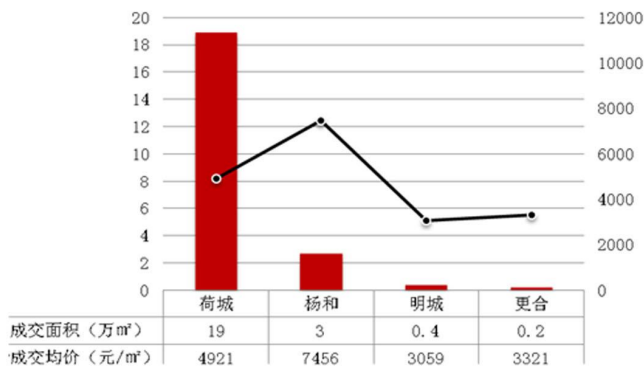


数据来源：佛山市住建局

2016年一季度高明区的商品住宅成交户均面积和户均总价延续去年四季度的走势，继续攀升，其中成交户均面积上升至112m²的水平，户均总价则上升至约59万元/户的水平。

去年四季度美的鹭湖别墅产品的入市，打破了高明区此前连续三个季度成交户均面积和户均总价没有太大波动的走势，促使整个高明的这两个指标出现跳跃式的增长。

2016年第一季度高明区各镇街商品住宅成交情况



数据来源：佛山市住建局

从2016年一季度高明区各个镇街的成交情况来看，荷城街道的成交量遥遥领先其他三个镇街，明城和更合镇的楼价尽管只有3000元/m²的水平，但是季度的成交面积均不足0.5万m²，杨和镇则在美的鹭湖的成交支撑下，价格突破了7000元/m²的水平。

4、2016年第二季度高明区房地产市场走势预测

预计2016年第二季度高明区住宅市场依然以“去库存”为首要目标，因为第一季高明区住宅市场供略大于求，住宅库存仍在增加，在此背景之下整体的楼价不会出现太大的波动。

个别项目会成为市场上的新的焦点，如去年碧桂园收购了西岸片区的山林水语，今年第一季度又提出与联丰地产合作开发天汇湾项目，预计该项目将会成为第二季度高明区的又一热点项目。

第五部分 后市预测

一、市场继续分化 楼价进入平台期

为了补充实体经济流动性，央行连续放水，银行间流动性开始改善，各地降首付政策逐步落地。为维持宽松的货币预期，二季度央行预计仍会继续降准。在五月黄金周带动下，预计二季度销售面积和金额继续稳定攀升。但是仍难改变市场明显分化的局面。比如广佛连接区域，受去年旺销以及今年对预售加强监管的影响，部分区域出现供应短缺的局面，比如南海东部的里水、黄岐、平洲一带。但是，三水、高明等传统库存量

比较大的区域，虽然去化的速度有所加快，但是整体仍呈现明显供大于求的状况，没有大的亮点出现。

就楼价走势来看，受去年南海桂城一带高价地频出的影响，带动了禅桂中心城区及南海东部片区楼价普遍有10-20%之间的上涨，但南海中西部及三水、高明及顺德的大部分区域的楼价价格上涨变现则不是很明显，传统旺销区域和滞销区域楼价的差距进一步拉大。进入一季度末，市场成交反馈信息表明：楼价的上涨已到阶段的平台期，预

期后期大体表现以稳为主，即使个别新开楼盘会有价格上的突破，但总体难有大的上涨。同时可看到，楼价攀升到阶段性高位后，区域高价项目的成交量有所萎缩，不可避免如果市场成交持续一段时间难以上去的话，到年底开发商为完成任务，不排除价格会有小幅回调的可能。

二、大房企对优质地块的争夺仍在继续，市场集中度进一步提升

此外，大房企对优质地块的争夺仍在继续，市场集中度进一步提升。4月14日，瑞安房地产出售佛山岭南天地东华里东侧尚未开发的一地块予碧桂园控股，总建约23.2万m²，交易价约18亿元。从这则信息可以看到，品牌房企拿地规模继续回升，兼并重组案例不断出现，加速落子布局禅桂中心城区。在房地产发展进入下半场的行业背景下，大型房企的兼并重组已成趋势，未来行业集中度将进一步提升。今年碧桂园在佛山销售的项目将增加不少。比如陈村的碧桂园印象花城、北滘的碧桂园桂澜山、容桂的碧桂园凤凰湾，以及碧桂园和保利地产合作的东平河边奇槎项目，以及收购的高明山林水语等，进一步提升碧桂园在佛山区域的市场份额。

从二手市场来看，虽然税费有较大幅

度的优惠，但是二手楼的成交还没有明显的起色，二手楼和一手楼楼价之间的差距继续拉大，以千灯湖片区来看，一手标杆楼盘的价格拉到了17000-18000元/平方米，但是大多数次新二手楼盘的成交价多在10000-12000元/平方米期间，并且短期难有大的变化。同时可以看到，商用物业仍维持滞销的状态，不论是商铺，还是商业性公寓、写字楼，成交都较为清淡，在商用物业投资价值难以兑现的背景下，后期销售继续不乐观。为此，对市场后期走势维持谨慎乐观的判断。由于实体经济年内难以有大的改善，消费力难以持续有大的增加，为此，市场存在较多的不稳定因素，快速跑量仍为上策。

2016年
佛山（禅城）
第二届O2O网上房博会
The second o2o Housing Fair Online



4月29日上午9点，广州西城都荟广场，合景泰富、绿地、王府井、万科、时代等26家房企精心设计的项目展位已虚位以待。2016年佛山（禅城）第二届O2O网上房博会今日在广州西城都荟广场正式开幕。这是由佛山市禅城区房地产业协会主办，首次将禅城专区的房产项目展会搬到广州吸客，几乎囊括禅城所有在售项目。据悉，本次房博会线下展会将于4月29日~5月2日举行，为期4天；此外，4月29日同期上线的网上房博会将持续到7月31日，将有超过30家房企网上参展，30套特惠房源同期推出。

随着广佛同城推进，近年来广州市民对佛山印象日益加深，对于禅城这一核心区也不陌生，但恐怕也未谈得上熟悉。禅城到底有什么魅力？开幕式上，禅城区房协，区委区政府有关部门领导，广佛两地城市发展资深专家及地产界代表性人物纷纷为禅城站台，就佛山以及禅城的城市魅力破题，同时举办“广佛同城 魅力禅城”主题论坛，向广州市民推介禅城房地产项目。

看点：佛山房博会线上线下夹击吸客



“这是佛山市房企第一次以禅城专区的形式进入广州，具有开创性意义。”禅城区房地产业协会会长钟流汉表示，这种“佛山禅城+广州”房博会模式，反映出“两城同楼、两城一区”的“广佛同城”的居住形式，实现真正的资源同享，同城生活。

既然是作为一个市级中心行政区首次进入省会城市吸客这样的房博会，主办方亮出了哪些吸客“招数”？钟流汉介绍，这次房博会至少有6大看点，其中线下展出方面，首次走出佛山，就选取了广州西客流较大的商业综合体广州西城都荟广场，吸客更快，而房博会线下展会4月29日~5月2日举行，为期4天，包括绿地、王府井、万科、时代、瑞安等在内的26家房企及2家银行、1家房地产网站会参与，这几乎囊括禅城所有在售项目，广佛市民可以一览无遗，省力省心迅速了解目前禅城在售房源。

此外，本届房博会除了在通过房博会官方网站开展外，还首次运用手机微信APP进行“掌上展会”。只要关注“佛山禅城房博会”微信公众号，即可了解禅城房企以及禅城城市风貌；本次房博会还首次采用广州、禅城一二手联动，



加大宣传的广泛性。“让市民在享受热火朝天的五一假期的同时，也享受到热火朝天的楼市盛宴。”钟流汉说，通过本次房博会全面宣传，市民特别是广州街坊足不出户即可体验禅城魅力。

破题：广佛同城禅城魅力有几许？

随着广佛同城推进，近年来广州市民对佛山印象日益加深，对于禅城这一核心区也不陌生，但恐怕也未谈得上熟悉。禅城到底有什么魅力？开幕式上，禅城区房协，区委区政府有关部门领导，广佛两地城市发展资深专家及地产界代表性人物纷纷为禅城站台，就佛山以及禅城的城市魅力破题。

文化：广佛两地文化唇齿相依同风同俗

当中，6年前便拿下禅城澜石片区280万平米地块，拟斥资500亿“旗舰级”城市综合体的合景泰富和新鸿基地产十分有发言权。合景泰富和新鸿基地产为何选择深耕佛山禅城？

合景泰富地产广州公司总经理麦丽华表示，事实上相比深圳、东莞等珠三角



其他城市，广州和佛山是岭南文化悠久的历史城区，而港企对文化魅力特别有认同感和归属感，而禅城作为佛山的核心区域，文化底蕴更加深厚，所以选择了落户禅城。

禅城区国土城建和水务局常务副局长刘志诚也补充道，禅城是中国四大名镇之一，聚集岭南文化精髓，作为岭南文化的重要发源地，不管行通济还是秋色巡游，乃至岭南天地特色街区的建成，都是禅城传承、发扬岭南文化的见证。这是禅城得天独厚的优势。

“广佛两地是唇齿相依，同风同俗。”刘志诚表示，过大年、迎花市、赛龙舟、说粤语、唱粤曲，广府文化同样在禅城生根，两地文化底蕴同样深厚。

但作为传统的老城区，摆在禅城区政府及有关部门眼前的，是如何更好地彰显和延续禅城的文化魅力。刘志诚表示，近年禅城区政府在全面实施广佛同城和强中心战略，以及城市三年升级行动下，禅城的城市面貌发生巨大的变化，其中就通过旧改和活化，为老城区注入了新的动力，岭南天地就是一个成功的案例，它成为了禅城展示岭南文化的新名片。



对此，禅城区委常委、区国土城建和水务局局长徐航也感叹，“广州市中心到佛山真的好近，”多条道路及轨道交通贯穿两地，同城效应已经显现。

广州和禅城相隔20公里，往来仅需要30-40分钟。但这不是终点。他表示，魁奇路东延线、季华路北延线等路网即将完成通车，届时去广州南站15分钟，到广州西站仅需10分钟车程。另外，地铁广佛线开通多时，禅城对接广州的佛山2号线也于去年开建。3号线今年8月正式开建，4号线也在论证当中，广佛肇轻轨基本完成征地，在佛山未来几年13条轨道交通当中，有8条贯穿禅城，这意味着，禅城将进入“双铁时代”，可以预见禅城交通将迎来一波大提速，未来对接广州更加方便快捷。

除了交通，禅城区有关部门还在空气、水环境、绿化、城市管理、教育医疗等方面着力。刘志诚表示，禅城区建立的“一门式服务改革”就是很好的范例，禅城城市发展以及服务实力超卓。

佛山市房地产业协会

Foshan City Real Estate

第五届三次会员大会

Association three session of the fifth general



3月31日，佛山市房地产业协会五届三次理事会、佛山市房地产业协会五届三次会员大会在佛山中欧中心G栋月季厅顺利举行，全体会员单位以及相关政府职能部门代表、兄弟协会代表约340人出席了本次会议。

在佛山市房地产业协会五届三次理事会上，周倩副秘书长向各与会代表宣读了《佛山市房地产行业自律协会评分办法》、《佛山市房地产行业纠纷调处办法（试行）》、《佛山市房地产开发行业自律公约》、《佛山市物业管理行业自律公约》、《佛山市房地产经纪行业自律公约》、《佛山市房地产价格评估行业自律公约》，并由杨建华秘书长对上述文件的出台背景和修改过程进行简述，并分别获得理事会议和会员大会表决通过。

佛山市房地产业协会会长钟流汉对2016年房协工作计划时提出，2016年协会努力向两方面发展，一是紧密与政府联系合作，承接政府职能、购买服务，为



企业争取更多利好的政策及优惠条件。另一方面，以活动为沟通平台，构造行业资源网络，加强企业间交流互动，携手企业以共享、共赢方式去共创繁荣健康的地产市场，活跃整个佛山市房地产行业发展的环境。此外还要加强与媒体的宣传合作，进一步扩大市房协在社会、政府、行业管理的影响力，争取代表会员企业谋求更多的发展利好与政策优惠。

结合当前“去库存”的热点话题，佛山市房地产业协会五届三次会员大会还邀请了明源地产研究院副院长徐颖，针对国内房地产企业的管理现状及面临的主要问题，作了房地产“去库存”创新专题分析，并分享了万科、恒大、保利等各大房企营销创新案例。

佛山房协自成立五个专业委员会后，为行业发展起到了很多的推进作用，房地产开发专业委员会主任钟统义、物管专业委员会主任周媛、中介专业委员会主任李慰、房地产价格评估专业委员会主任伍宇漩、房地产市场研究专业委员会主任骆仪克等五位主任在会员大会上紧紧围绕“服务”二字，对专业委员会为会员企业服务、搭建政府与企业的沟通平台、加强行业自律管理、规范企业



及从业人员行为、维护市场秩序，促进行业健康发展方面，分别简述了2015年各专业委员会的工作落实情况。





佛山市房协开发专业委员会主任 钟统义



佛山市房协物管专业委员会主任 周媛



佛山市房协中介专业委员会主任 李慰



佛山市房协价格评估专业委员会主任 伍宇游



佛山市房协市场研究专业委员会主任 骆仪克



佛山市房协副秘书长 周倩



佛山市房地产业协会五届三次会员大会的起航晚宴也如期进行，在佛山房地产业协会战略合作媒体签约仪式上，钟流汉会长逐一与佛山日报、佛山电台、广佛都市网、新浪乐居签署战略合作协议，推进行业信息的公开透明，促进行业的健康运行，共同努力为行业树立公正客观、积极正面的舆论导向。



佛山市房协开发、中介代理专委会联合会议暨新春座谈会

2016年2月25日,佛山市房协在星星凯旋国际办公楼二楼会议室召开房地产开发、中介代理专业委员会联合会议暨新春座谈会。两专委会委员悉数出席,佛山市房协会会长钟流汉也参加了本次会议,并在会议上作了重要工作总结。

本次联合会议内容主要有探讨2016年佛山房地产市场走势预测、难点突破、汇报购房入户入学建议和建立户外广告标准的工作进程、整合土地市场信息资源,调节土地供需平衡、征求佛山市房地产行业协会评分办法和自律公约(修改稿)意见和交流发展教育地产的经验等。

尤其是评分办法与自律公约的修改探讨,各委员之间的相互交流,各自交换看法,氛围热烈又不失欢愉,为评分办法与自律公约的完善工作各专委会工作人员认真地听取并总结委员的宝贵意见,作为办法与公约修改的重要参考依据。

结束时,钟流汉会长总结说:“协会成立委员会,是为了提高协会的专业服务水平,专题专攻,今天难得两委员会聚集一起,共同商讨工作问题,确实是种日后可以参考的会议模式。新的一年刚刚开始,希望在座各位能再接再厉,做好工作安排与进程,确实为会员、为行业、为政府提供高质量的服务!”

佛山市物业服务

Foshan property services

“发展转型升级在路上”

高峰论坛成功举办

Summit successfully held



4月13日下午，由佛山市房地产业协会和佛山市禅城区房地产业协会主办的“佛山市物业服务发展转型升级在路上”高峰论坛在佛山新城中欧中心的月季厅隆重举行。

保利、百花、金发、中奥、万科、中海、新城等物业服务企业代表，以及共享停车、有位停车、艾科智泊、鹰皇环境、毅南环保等社区服务供应商代表、行业协会代表、媒体代表等逾230人参与本次论坛。

本次论坛围绕打开住宅小区、社区O2O、跨界竞争、资本市场、共享经济、商业模式等热点话题，与会嘉宾进行互动交流与经验分享。

王东北：“拆围”与“合为” 物业行业还有5-10年的机遇期

近期中央要求住宅小区逐步打开，实现内部道路公共化，原则上不再建设封闭住宅小区，引发人们广泛热议。从古人修建秦长城开始，我国就有“建围墙”的悠久历史。但随着时代进步，我们了解到在人际交往中，宽容和谅解精神是



保利(佛山)物业服务有限公司总经理王东北

城市生活的首要要素。我们相信未来住宅小区一定会打开，一定能打开，那么物业行业将迎来更大的挑战与机遇，预测物业行业还有5-10年的机遇期，必须顺势而为，积极转型升级。

打开住宅小区，意味着物业管理的公共空间大幅缩水，甚至可能倒退到门栋，这就直接影响物业的收入；另一方面，小区道路四通八达，大大增加物业管理难度；物业与业主矛盾、物业与地方政府矛盾交集，可能会造成物管费收缴困难、物业管理团队压缩等不良影响。物业行业裂变时代真正来临，企业该如何应对挑战？

我们认为需要物业服务企业“合力为之”。第一，统一物业服务标准，各取所长，互相学习，提升物业服务质量和行业整体形象。第二，物业服务企业充分发挥所长，寻求专业项目合作，实现信息共享、资源共享、供应商共享的一体化共享机制，降低生产成本。第三，在新形式下，逐步形成互联网+诚信担保+的新模式，解决消费者的信任缺失问题。



佛山市百花物业管理有限公司董事长李可

李可：一站式产业链降低成本 企业竞争的核心是商业模式竞争

当今物业服务企业转型的需求动力基于劳动成本日益上涨、社会及专业分工成熟、新商业模式下的物业服务经验模式改变等。

佛山百花集团的成长之路就是不断地寻求转型升级的过程：我们经历了第一个五年计划——确立机构物业管理市场龙头地位，第二个五年计划——转型成为商业地产整体解决方案运营商，第三个五年计划——以上市推动企业在商业地产的路走得更远。

在成长转型下，佛山百花集团的商业运营模式是一站式产业链，囊括定位策划、销售、招商、经营和物业管理五大业务模块，涉足商业地产上下游。我们既可提供一站式的产业链解决方案，又可提供产业链下任一单一服务，通过产业链的模式减少商业地产开发环节中的各种成本。

现在很多物业服务企业争先恐后想通过互联网进行增值，奉劝大家一句，企业竞争的核心说到底商业模式的竞争，在互联网+时代寻求新突破无可厚非，但切记本末倒置。



广东金发策划管理有限公司总经理 李志强

李志强：仰望星空 脚踏实地 以业主满意度为王

社区O2O被看做是有望成为下一个过万亿级的线上市场，越来越受到资本市场的重视。各大商业巨头纷纷试水社区O2O、例如，阿里在社区建立的实体门店“天猫服务站”、顺丰的社区服务站“嘿客”等。越来越多APP闯进社区，尝试把物业作为其中一环，伺机取而代之。社区O2O狼来了，传统物业服务企业该怎么办？

未来物业服务应该走互联网化、信息化、精细化、经营化道路，但并不意味着物业服务企业要成为互联网公司，而是要通过互联网技术实现减法，简化服务步骤，增加服务价值，提升企业管理水平。目前物业服务行业的两颗星分别是“互联网”和“资本市场”，我们要尽情仰望灿烂星空，更要莫忘脚踏实地，物业服务要做到接地气、有温度，以业主满意度为王。

在金发管家乐社区4.0解决方案中，以CRM系统和SOP系统为导向，引入邻檬圈，提供金发代理、银发养老、尊享生活、卓盈环境等增值性服务，这是我们在物业服务转型升级方面作出的尝试。



中奥到家集团有限公司董事总经理 项燕

项燕：引入白金管家体系 应对跨界竞争困境

目前物业服务行业的竞争仍集中在物业费价格竞争上，如何应对来势汹汹的跨界竞争？在转型升级上，中奥到家经历过两次重大挫折。我们砸几百万甚至几千万搞平台，通过互联网增加价值，但事实证明物业服务企业并不擅长与互联网企业线上交锋。

地产、物业公司O2O的特点是：物业业务线上化、物业功能为主；万能生活服务，信息平台为主；理财、电商、交友、论坛、资讯等功能大杂烩；为“领导”做，逼住户用；没有交易量。我们花费大力气进行升级转型，不仅仅是为了与住户拉近距离，还有从“最后一百米”中寻找物业收益增长点。“最后一百米”为企业带来新增价值中的边际成本远低于外来竞争者。

2007年开始，中奥到家集团引入白金管家体系。物业服务企业在要求管家为住户提供优质服务的同时，必须注重建立利益价值链体系，让员工薪酬与服务质量挂钩，才是解决人员流失的关键点。



佛山市万科物业服务服务有限公司总经理 周媛

周媛：站在大时代的风口上 迎战社区O2O

房地产行业近几年来整体进入“白银时代”，虽然在政策利好作用下市场有所回暖，但房地产的库存和资金压力仍然存在。这促使房地产行业逐步探索改革转型，寻找新的市场切入点和增长点，盘活产业链。花样年、中海等房企分拆物业成功上市，颇受资本市场青睐；万科、绿城、保利、富力、碧桂园物业相继进行上市中；2015年，业内已有12家物业服务企业先后在新三板上市，3家在港交所挂牌。

面对新形势下的市场，物业服务企业应该做到：第一，做好基础物业服务，得客户者得天下；第二，科技助力，探索、优化物业管理与服务平台升级；第三，把握时代，拓宽物业服务企业资本融合与行业发展道路。

万科物业正在尝试新技术的应用。万科对外发布首款机器人，中文名“悟空一号”，主要负责小区巡逻；“黑猫一号”是人行出入口无人值守管理门禁系统，具有语音对话、智能化识别、个性化信息提示等功能。

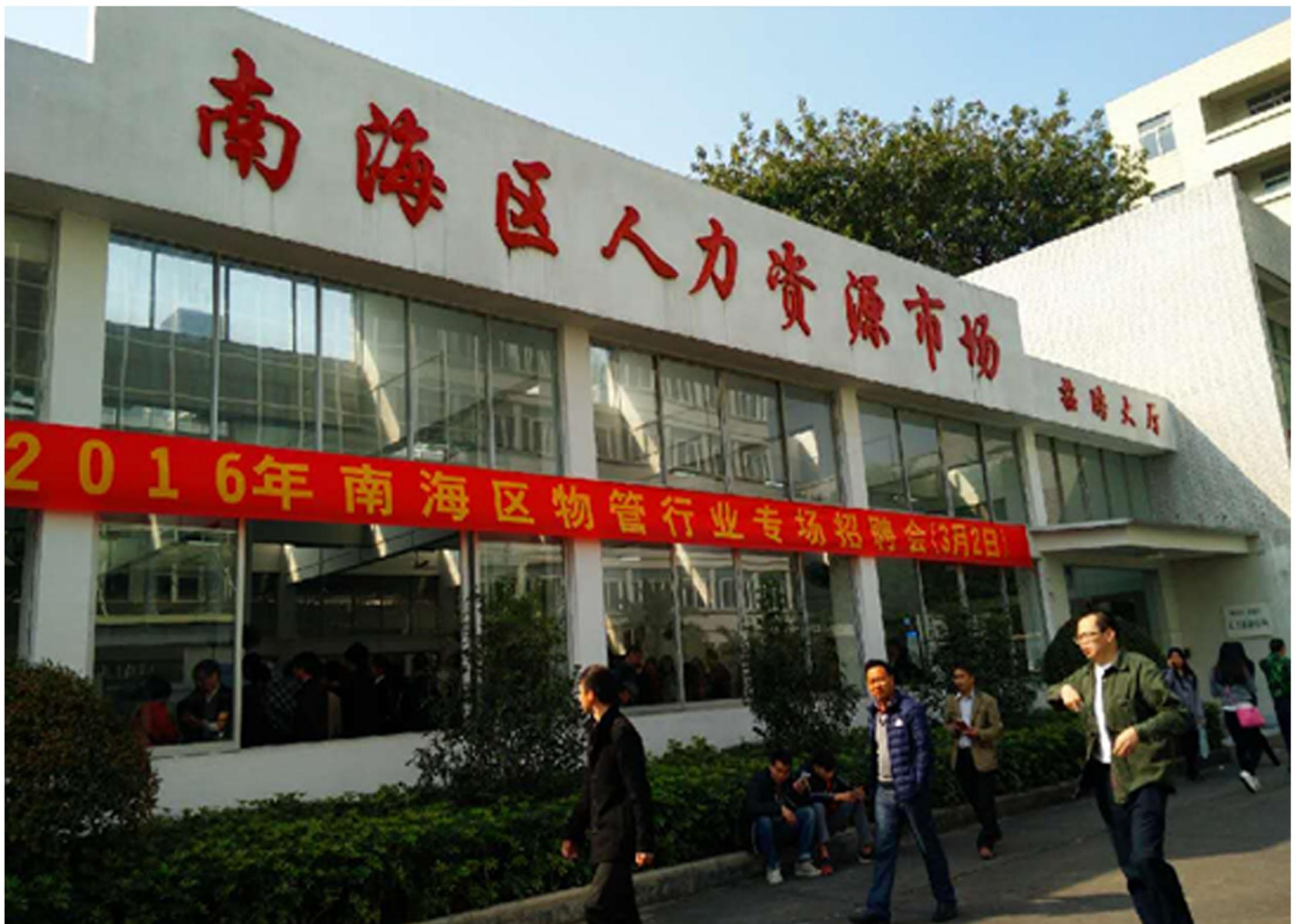


佛山市房地产业协会秘书长 杨建华

杨建华：以服务为宗旨，打造“服务型”协会

佛山市房地产业协会、禅城区房地产业协会一直以来以“服务型”的协会为发展宗旨，发挥各个专业委员会的作用，为会员们提供全方位的服务，搭建会员单位和政府主管部门的“桥梁”沟通平台。

近年来，借助“互联网+”的大潮，物业服务行业在近年逐步从一个被忽视的传统行业到引起前所未有的关注。开发商的重视和市场化运作、资本浪潮的流入走向上市、社区O2O的发展拉近和社区居民的距离等。物业服务业态也从保值增值房产扩展到社区医院、家政、教育等增值服务领域。从默默无闻到受宠若惊，又有开放式街区意见发布引起的全民热议，2016年，物业行业的转型和走向又将何去何从？是热潮还是泡沫？是浅尝辄止还是长远眼光？如何理智地看待物业领域的潜力，怎样梳理物业服务行业的核心价值点，在现阶段尤其必要。



协会与南海物协，南海区劳动就业中心共同举办2016年南海区物管行业专场招聘会

2016新春之际，物业服务行业将面临新一轮“招电工、保安、清洁工、绿化工难”的社会大问题，这关系到各社区的安全和社会的和谐稳定。协助行业解决招工难问题是协会工作的当务之急，为此，我协会与南海物协、南海区劳动就业服务中心于2016年3月2日在南海劳动广场一楼招聘大厅共同举办“2016年南海区物管行业专场招聘会”。全市共70多家企业参加。



协会召开物业管理专业委员会2016年第一季度会议

2016年2月29日下午15:30，佛山房协于顺德物协会议室召开了“佛山市房地产业协会物业管理专业委员会2016年第一季度会议”。

本次会议主要研究讨论《佛山市房地产行业自律协会评分办法（试行）》、《佛山市物业管理行业自律公约》、《佛山市房地产行业纠纷调处办法》（试行）、《佛山市物业管理行业资信评级指标》等文件。与会人员结合物业管理工作具体情况、行业如何自律以及文件的可操作性等进行讨论，并提出了各自看法。此次会议感谢顺德物协的大力支持。



2016年度第一期物业管理培训（佛山）班成功举办

2016年4月21日—22日，2016年度第一期物业管理培训（佛山）班于佛山禅城创意产业园成功举办，共113名学员参加培训，现场座无虚席。

此次培训，协会邀请到广东省物业管理专家、佛山市物业管理专家、佛山市物业管理专委会委员、佛山市人一物业经营管理有限公司总经理何筛红先生前来授课，从物业管理理论知识、法律法规以及案例分析给学员们讲解物业管理日常工作过程中一些实操性与技巧性，让学员们系统地了解到物业行业的一些基本情况与现状。



2016年佛山市物管专委会第二季度会议顺利召开

根据协会专业委员会工作制度及工作计划，为配合诚信管理平台的改版升级上线，协会于4月25日召开2016年度物业管理专业委员会第二季度会议，市住建局管理局房地产监管科江飞副科长应邀出席了本次会议，17名委员参与本次会议。

会议议题主要有：1. 讨论《佛山物业服务行业资信等级评价办法》；2. 讨论《佛山市物业服务项目招投标暂行办法》。

会上，江飞副科长针对物业服务行业二级以下资质取消后，行业如何自律管理进行了系统的介绍。

首先，针对诚信系统多年来运行的经验与总结，国家简政放权的政策趋势，新办法已将行业协会、居委会评分纳入诚信评分中，因此，市住建管理局当前已对系统进行升级改版中，按照时间进度表，争取6月1日全市正式上线运行。其次，资信等级评价办法的设定初衷，江科表示，因为当前物业企业二级以下



资质暂停后，为维护物业服务市场的稳定，市住建局将委托市协会起草资信办法，对物业企业的基础信息，人员信息，业绩信息，财务信息，诚信状况等信息进行综合评价，形成资信等级，将来的设想将“资信等级”+服务承诺作为企业承揽业务的基本准则，因此，建设资信评级还是有必要的。

再次，有了资信办法，还需要相应的招投标办法进行明确规定，为此，市住建局也委托协会起草《佛山市物业服务项目招投标暂行办法》，并争取市政府规范性文件出台。同时将全市物业项目招投标纳入招投标管理系统，该系统委托市协会进行设立，并争取6月末完成。

最后，以诚信系统为基础中心，资信评级系统、招投标系统、维修资金公共事务决策系统、产权登记系统围绕着诚信系统运作，全方位规范房地产行业的稳定，促进行业发展。

协会近期物管活动信息公告：

1. 管理员证年审通知：

2016年度第一期物业管理持证人员两年一次继续教育培训及换证工作正在进行中，报名时间为5月12日起到6月17日，请相关企业人员知悉并尽快办理继续教育工作。（本次继续教育工作为发证日期（年审日期）2014年1月1日至6月31日期间的管理员证）

2. 项目经理班通知：

广东省物管项目经理班佛山班报名工作进行中，请有意向参与的企业人员报名。

3. 省物业管理示范项目申报期到6月9日截止，请有意申报的企业尽快办理。

联系电话：83392818，83380526

2015年

第四季度

房地产价格评估专委会会议

The committee meeting to
review the price of
real estate



市房协召开第四季度房地产价格评估专委会会议

2016年1月6日下午，市房协召开第四季度房地产价格评估专委会会议，会议总结了2015年房地产价格评估专委会的工作情况，并邀请广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司罗少峰总裁对“房估估”网站进行现场介绍。



市房协房地产评估专委会把温暖送到家

由石湾镇街道妇女联合会主办，石湾镇街道妇女普惠慈善会、佛山市房地产业协会房地产价格评估专业委员会联合举办的佛山市房地产评估专业委员会慰问禅城区石湾街道困难家庭活动于2016年1月15日上午在石湾镇街道办事处普惠慈善会办公室举行。

本次活动的主要帮扶对象是佛山市禅城区石湾镇辖区内的困难家庭，包括单亲母亲、重症父母、困境儿童，及因病致贫的家庭共55户。活动前，从石湾镇街道妇女联合会信息中得知有困难家庭需要帮扶，佛山市房协房地产价格评估专业委员会自发组织购买毛毯一批，帮助困难家庭渡过寒冷天气。