

2016年

佛山房地产市场报告

2016 annual real estate market report

佛山中原地产代理有限公司

战略发展中心出品

2017. 1

目录 CONTEXTS

01 **宏观市场篇**
Macro market

04 **住宅市场篇**
Residential market

02 **城市规划篇**
Urban planning

05 **商业市场篇**
Commercial market

03 **土地市场篇**
Land market

06 **后市预判篇**
Market outlook

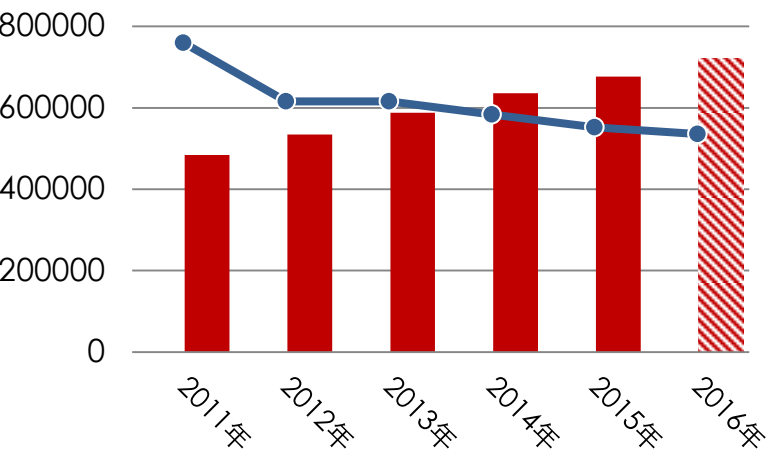
01 宏观市场篇

Macro market

国内经济呈现总体平稳、稳中有进、稳中向好的发展态势

2011-2016年国内生产总值及其增长速度

■ 国内生产总值 (亿元) ● 比上年增长 (%)

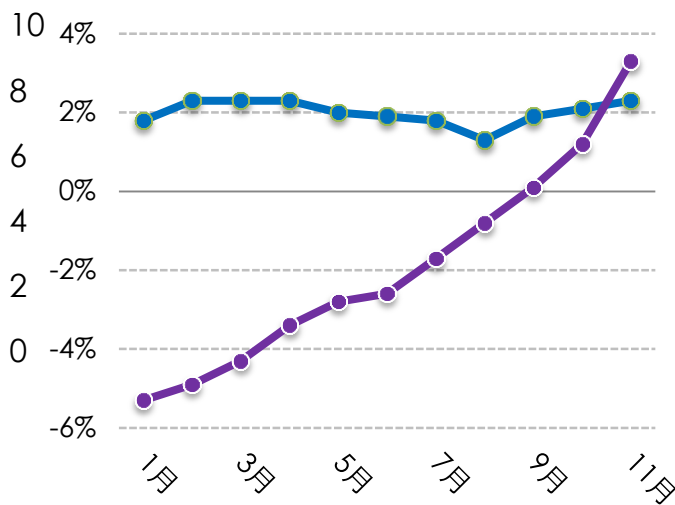


注：2016年统计数据为预估值

GDP增速预计 ↑ 6.7%

2016年全国居民消费价格指数和工业生产者出厂价格指数

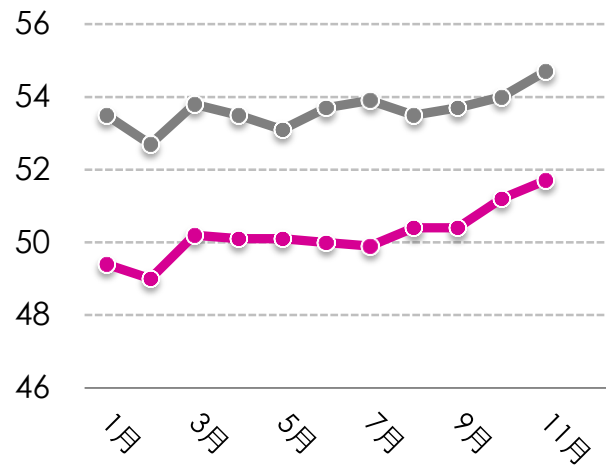
● CPI ● PPI



CPI相对温和，PPI转正攀升

2016年全国PMI走势

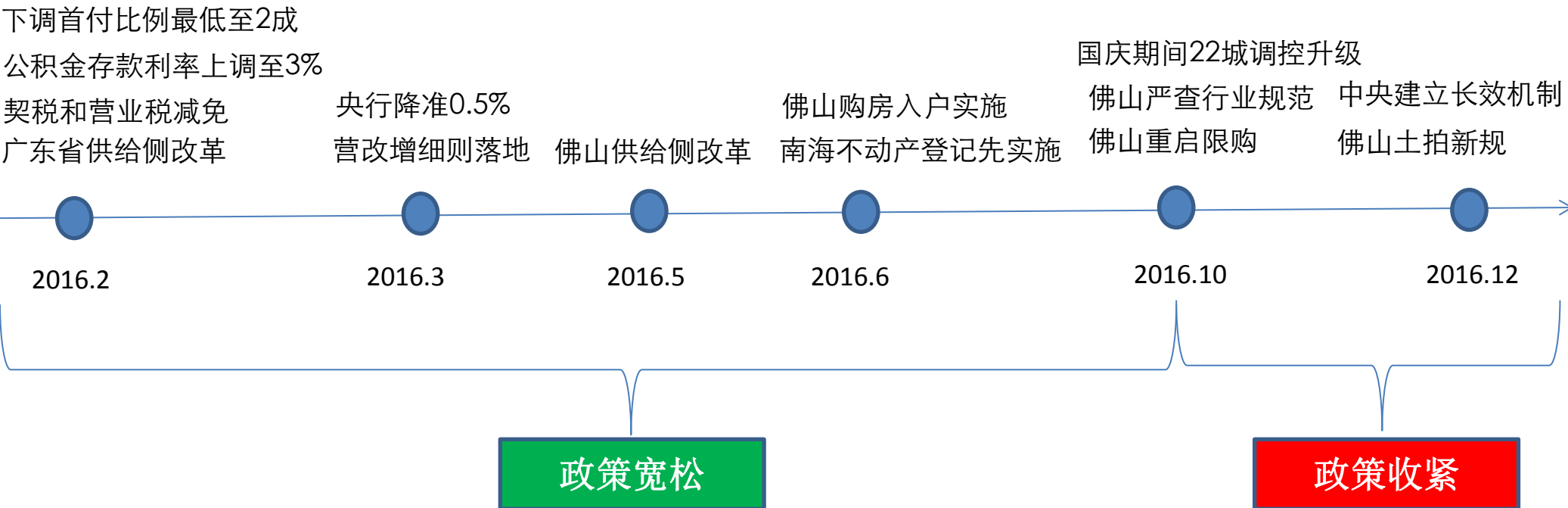
● 制造业PMI (%) ● 非制造业PMI (%)



PMI上升趋势明确

2016年国内经济增速预计在 6.7%左右，继续保持中高速的发展，经济有企稳迹象，全年CPI走势平稳，通胀相对温和，PPI自10月转正后同比涨幅继续扩大，PMI指数荣枯线上数月双双继续上升，经济预期向好发展。

政策先松后紧，调控周期开启

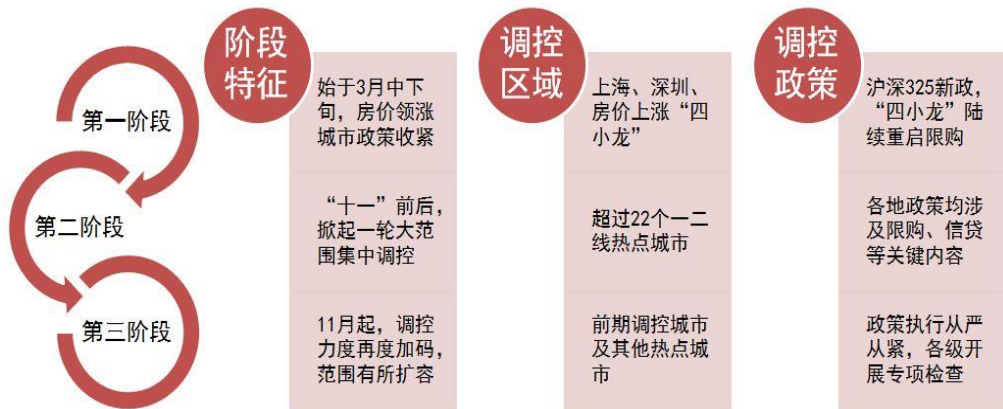


政策宽松

政策收紧

2016年伊始，全国房地产市场在“去库存”、“加杠杆”等利好政策环境下全面反弹，多项主要指标达到近年来同期高位。然而，在市场日益亢奋的情况下，新一轮调控又纷至沓来。

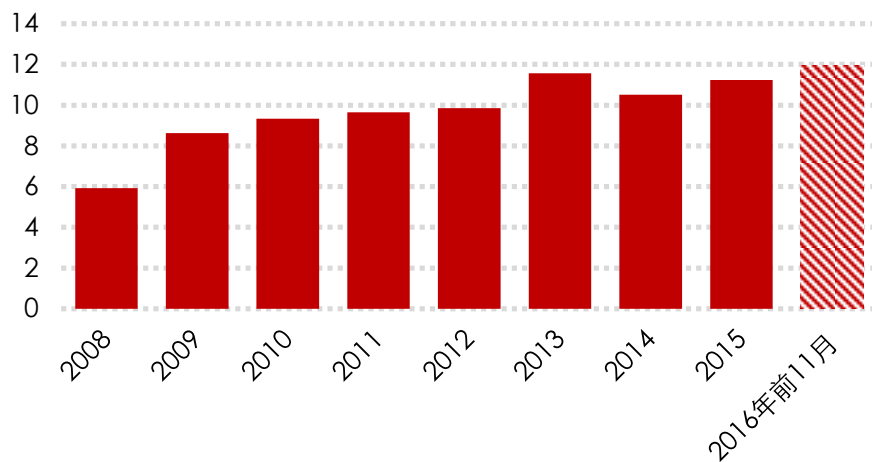
此轮政策环境的全面趋紧，一方面是由于全国销售市场2016年前期始料未及的历史性爆发，政府不得不强行采取行政干预使市场恢复平稳发展；另一方面此次政策收紧依然遵循了因城施策的调控思路，出台政策的地区均为2016年以来表现过热的城市。



前11月住宅销售面积已超去年水平，销售均价同比涨幅一成以上

2008-2016全国商品住宅年度成交面积走势

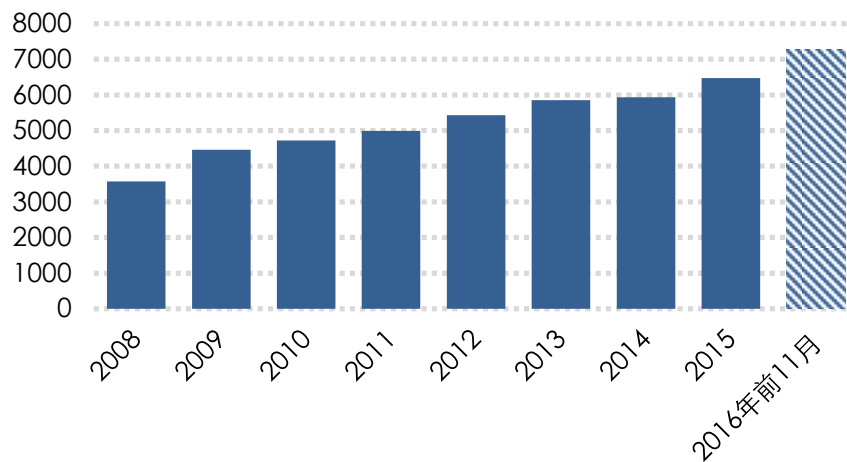
单位：亿 m^2



前11月成交面积 ↑ 24.5%

2008-2016年全国商品住宅年度成交均价走势

单位：元/ m^2



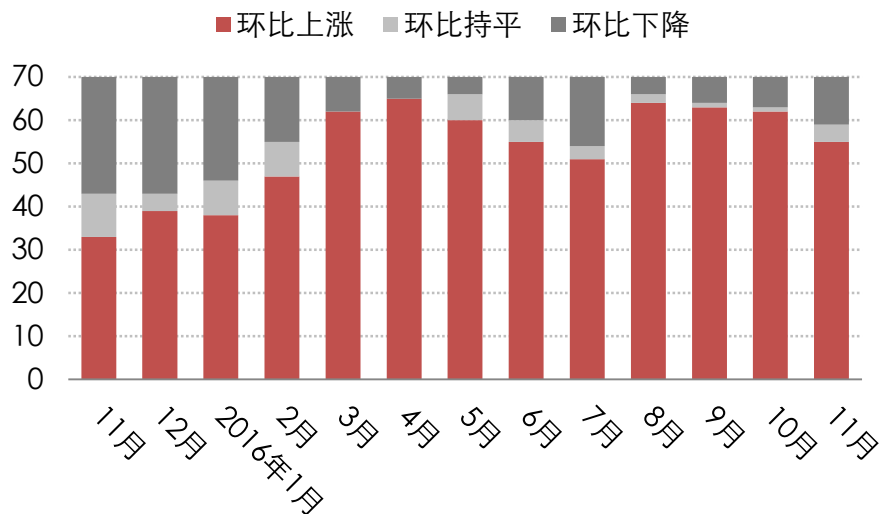
前11月成交均价 ↑ 12%

在各种利好政策的刺激下，2016年全国房地产市场再创佳绩，量价齐升。

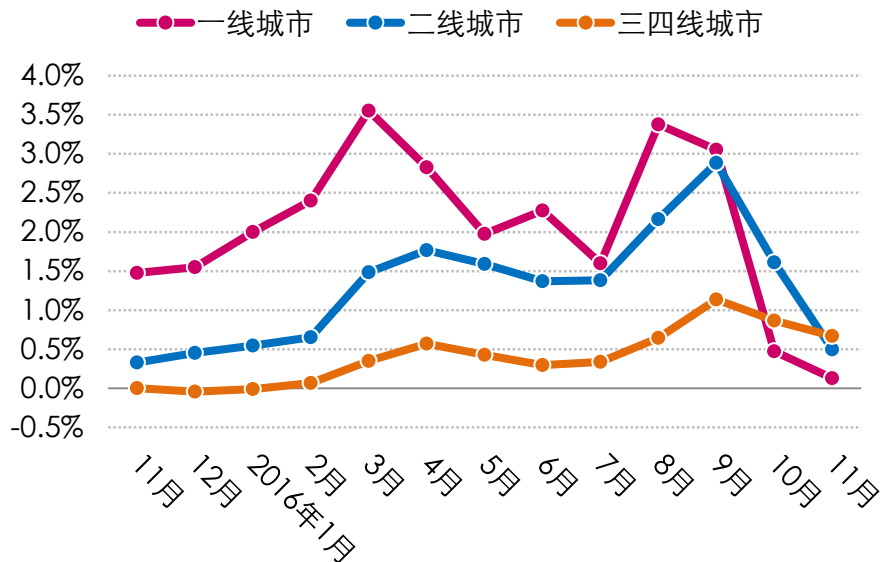
前11月全国商品住宅销售面积达到11.96亿 m^2 ，同比增长24.5%，销售金额为8.71万亿元，同比增加18%，整体销售均价约为7287元/ m^2 ，同比上涨12%。

11月份70个大中城市房价环比涨幅再度收窄，调控效果持续发酵

2016年全国70个大中城市房价
环比变动月度走势



2016年全国各等级城市房价变动走势



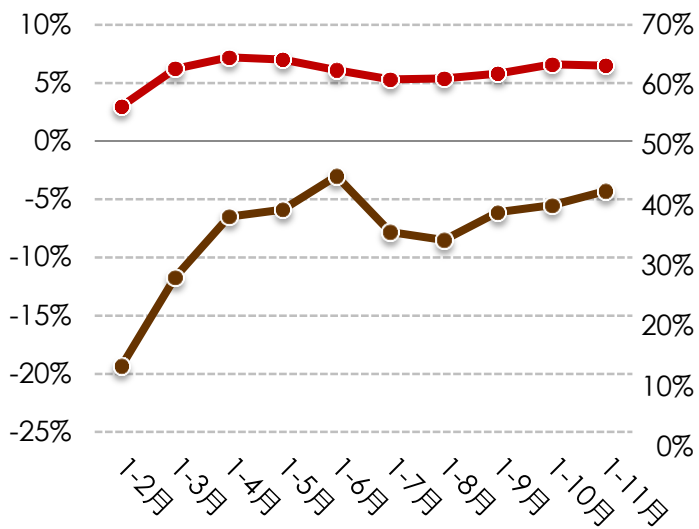
2016年11月，全国70个大中城市，房价环比上涨55个，下降7个，上涨个数比上月减少7个。

其中，**一线城市环比↑0.13%**，**二线城市环比↑0.5%**，**三四线城市环比↑0.67%**。

前11月全国房地产指标同比增速稳中有降

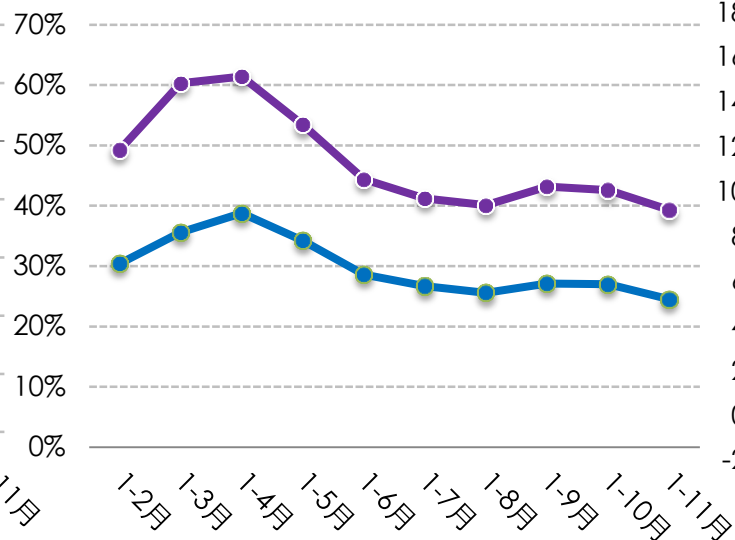
全国房地产指标同比走势

● 房地产投资 ● 土地购置面积



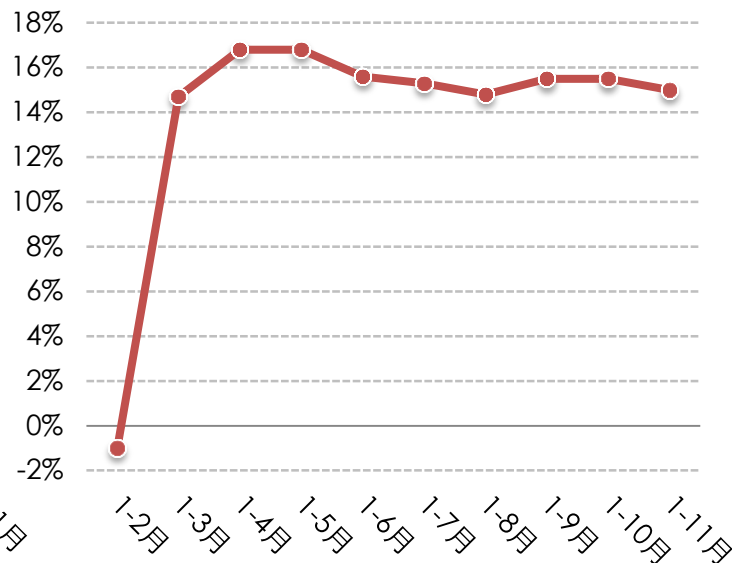
全国房地产指标同比走势

● 住宅销售面积 ● 住宅销售金额



全国房地产指标同比走势

● 本年到位资金增速



2016年1-11月，

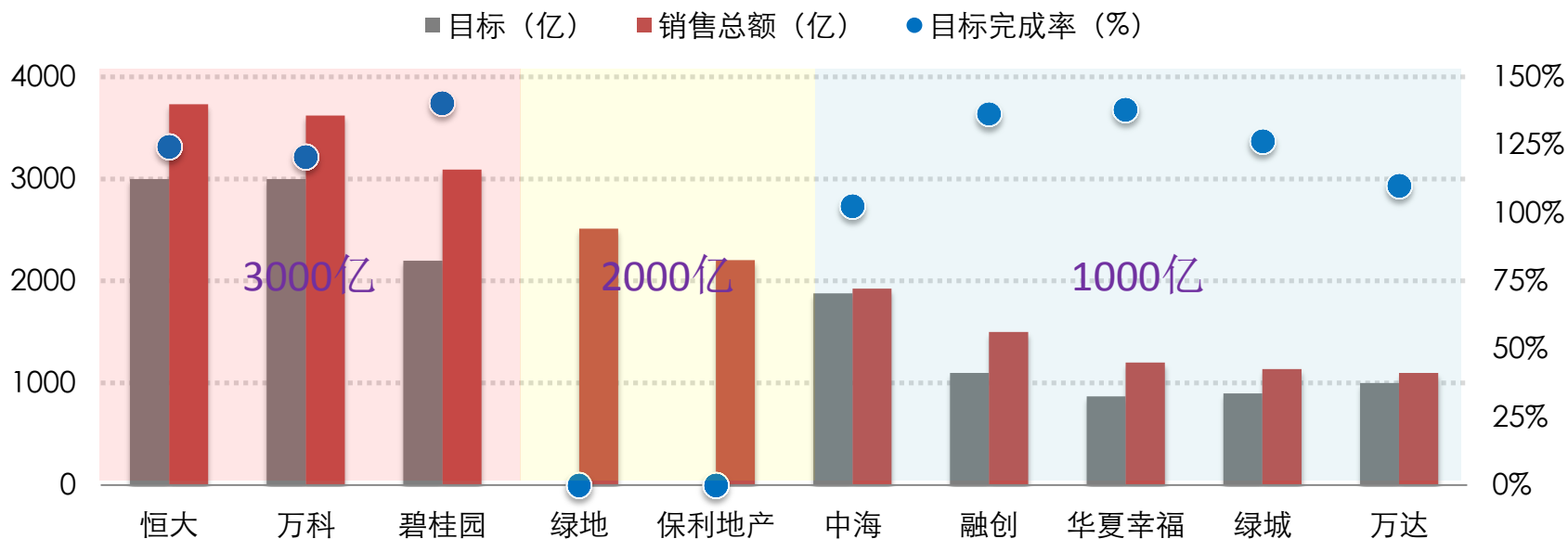
全国房地产投资同比 \uparrow 6.5%，土地购置面积同比 \downarrow 4.3%；

全国商品住宅销售面积同比 \uparrow 24.5%，住宅销售金额同比 \uparrow 39.3%；

全国房地产开发企业到位资金同比 \uparrow 15%。

品牌房企业绩靓丽，超额完成全年销售目标

2016年品牌房企业绩完成情况



备注：绿地、保利未公布2016年销售目标。

2016年中国房地产市场突飞猛进，量价齐升，房企销售业绩一路高歌，排名前十的品牌房企除绿地、保利未公布年度销售目标外，有**8家**超额完成年度销售目标，**4家**提高年度销售目标，其中**恒大**销售金额以**3732亿元**摘冠，**万科3622亿元**紧随其后，**碧桂园3090亿**排在第三，前三甲均突破3000亿大关，龙头优势明显，俨然三足鼎立。绿地、保利均突破2000亿门槛。中海整合中信后接近2000亿，融创、华夏幸福、绿城均首次踏入“千亿房企”，万达因战略调整排在第十。

02 城市规划篇

Urban planning

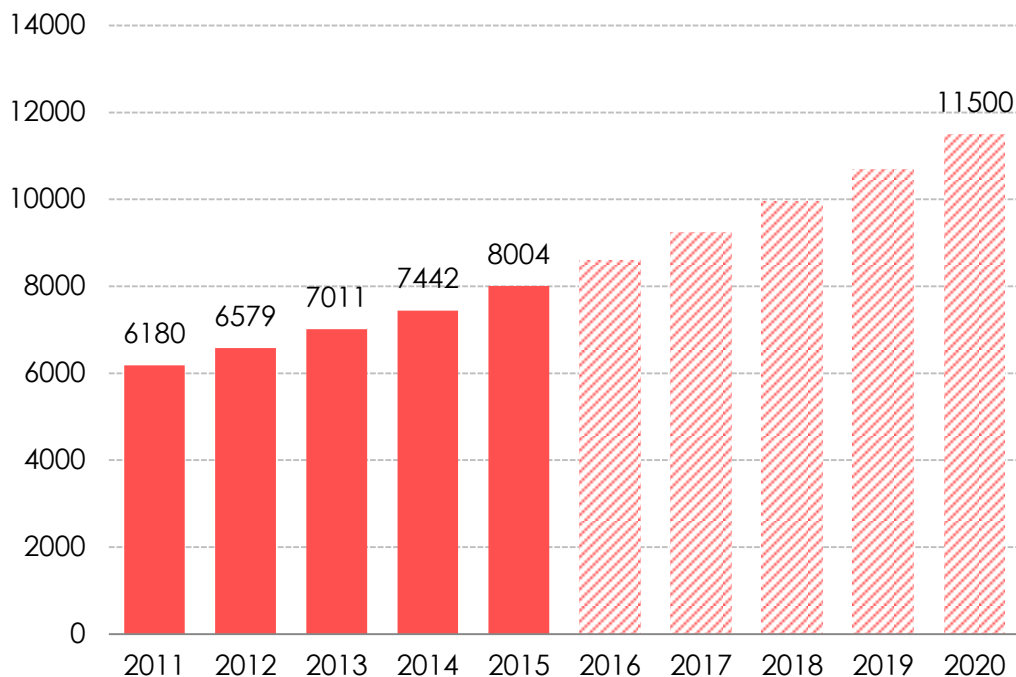
2016年1月《佛山市“十三五”发展规划》

发展目标：到2020年佛山GDP达到1.15万亿元，正式迈入万亿俱乐部

排名	城市	2015年gdp (亿元)
1	上海	24965
2	北京	22969
3	广州	18100
4	深圳	17053
5	天津	16538
6	重庆	15720
7	苏州	14504
8	武汉	10955
9	成都	10801
10	杭州	10054
11	南京	9721
12	青岛	9300
13	无锡	8518
14	长沙	8510
15	宁波	8011
16	佛山	8004

根据《规划》，“十三五”佛山地区生产总值年均增长7.5%以上，2020年达1.15万亿元！

佛山历年GDP增长 (亿元)



2016年5月《佛山市“十三五”交通发展规划》

发展目标：珠三角湾区西部枢纽城市（与广州共同打造航空和铁路枢纽）



- 1 **慢行系统**：全市升级230公里慢行交通廊道，打造特色慢行休闲廊道
- 2 **机场航空**：与广州机场分工协作，共同打造珠江西岸国际航空枢纽
- 3 **佛山西站**：确保2017年建成通车，与广州共建服务全国铁路枢纽计划
- 4 **轨道交通**：实现广佛轨道网全面对接，打造市内轨道交通骨干网络
- 5 **公交系统**：完成场站建设任务147公顷加强区域城际公交联系



佛山要与广州共建辐射亚太航空枢纽，近期重点加强既有机场设施利用效率，加强与白云机场衔接配套，共享区域航空枢纽设施；远期与广州机场分工协作，共同打造**珠江西岸国际航空枢纽**。



要确保佛山西站于2017年建成通车，围绕佛山西站枢纽建设，将与广州共同建设**面向内陆地区及东盟经济区的国家级铁路枢纽**。

2016年9月 《佛山市城市轨道交通建设规划2017-2022》

佛山进入新一轮轨道交通建设进入高潮期，城市向西和向南发展趋势明显



线路	开工时间	开通时间
1号线一期	2007年	2010年
1号线二期	2012年	2016年底
1号线三期	2017-2022	——
2号线一期	2014年	2019年
2号线二期	2017年	——
3号线	2016年	2021年
4号线	2017年	2022年
6号线	2017-2022	——
9号线	2017年	——
11号线	2017年	——
13号线	2017年	——
广州7号线西延	2016年	2020年

佛山新一轮的建设规划线路包括一号线三期、二号线二期、三号线调整段、三号线北延段、四号线一期、六号线一期、九号线一期、十一号线和十三号线一期，总长约193.9km。

2016年12月 《广佛两市轨道交通衔接规划》

未来佛山将有10条地铁线与广州地铁线网中的13条地铁线实现无缝对接



佛山	广州	对接站点
1号线	1、2、3、8号线	西塍、南洲、沥滘、沙园
2号线	2、7、20、22号线	广州南站
3号线	7号线	北滘新城
4号线	2、3、7、18号线	会江、大石、鹤庄
5号线	5号线、11号线	滘口、石塘围
6号线	19号线	穗盐路
8号线	12、13号线	槎头
9号线	17号线	北滘（待定）
10号线	7、19号线	待定
11号线	7、10、11、17号线	韦涌、东沙、鹤洞东、北滘

“广佛同城”升级为“广佛同心”，打造珠三角世界级城市群核心



- 1 规划同城：** 首试“一市规划两地”，广州主导规划“广佛新城”南海荔湾谋划广佛同城化综合开发治理试验片区
- 2 产业同城：** 顺德建设广州大学城卫星城南海荔湾共建广佛人才特区
- 3 交通同城：** 未来广佛将有10条轨道交通互相连接广佛联手打造全省首个跨市11条定制公交平台
- 4 政务同城：** 南海荔湾首创行政审批服务事项在实体窗口“跨城通办”两区共已推出涉两地14个部门、85个跨城通办事项
- 5 教育同城：** 南海、荔湾两地的9间院校将拟定未来“广佛生”的指标

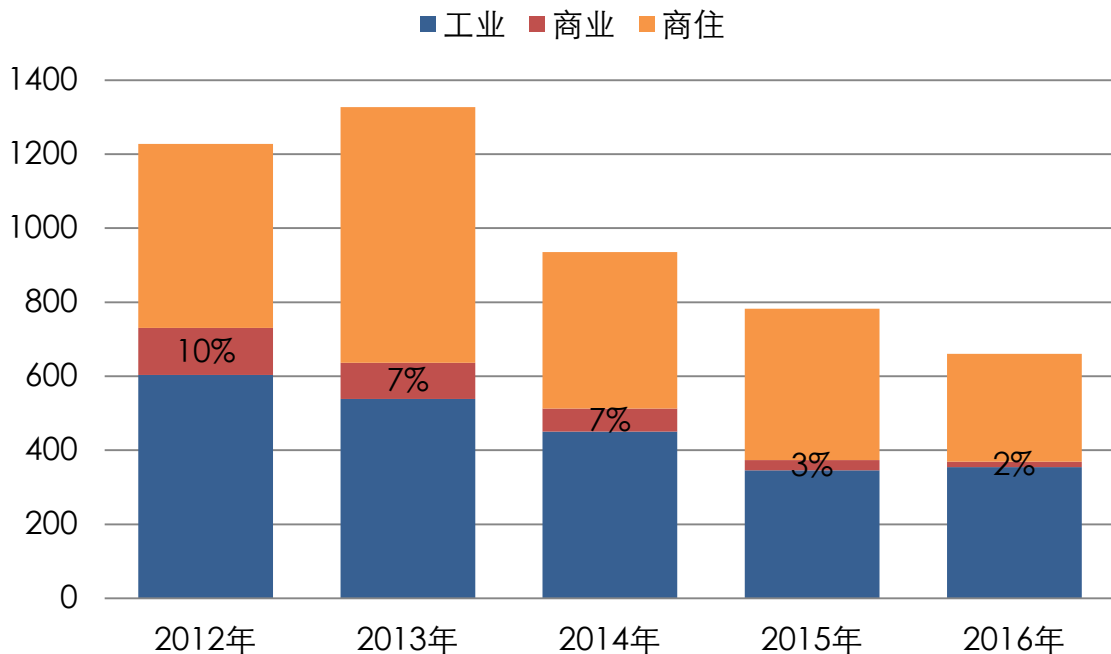
2016年12月佛山市第十二次党代会对于深化广佛同城的最新表述： *广佛同心参与全球竞争，佛携手打造珠三角世界级城市群核心，共同参与全球要素配置、产业分工和竞争；将禅城区、南海东部、顺德北部打造成为广佛都市圈核心区。*

03 土地市场篇

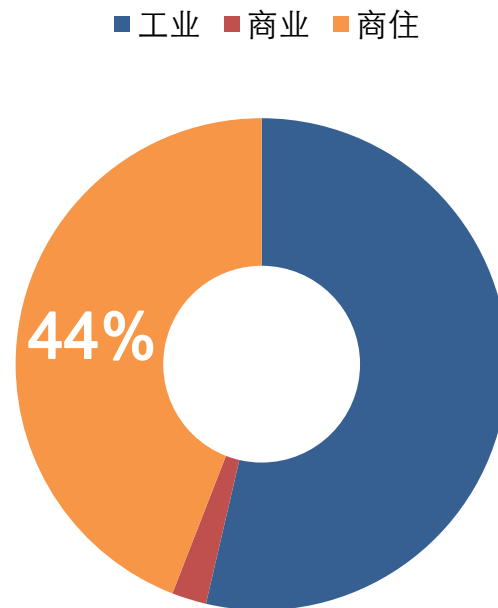
Land market

商住用地占主导，纯商业地块成交比例持续减少

2012-2016年佛山各类用地年度成交情况



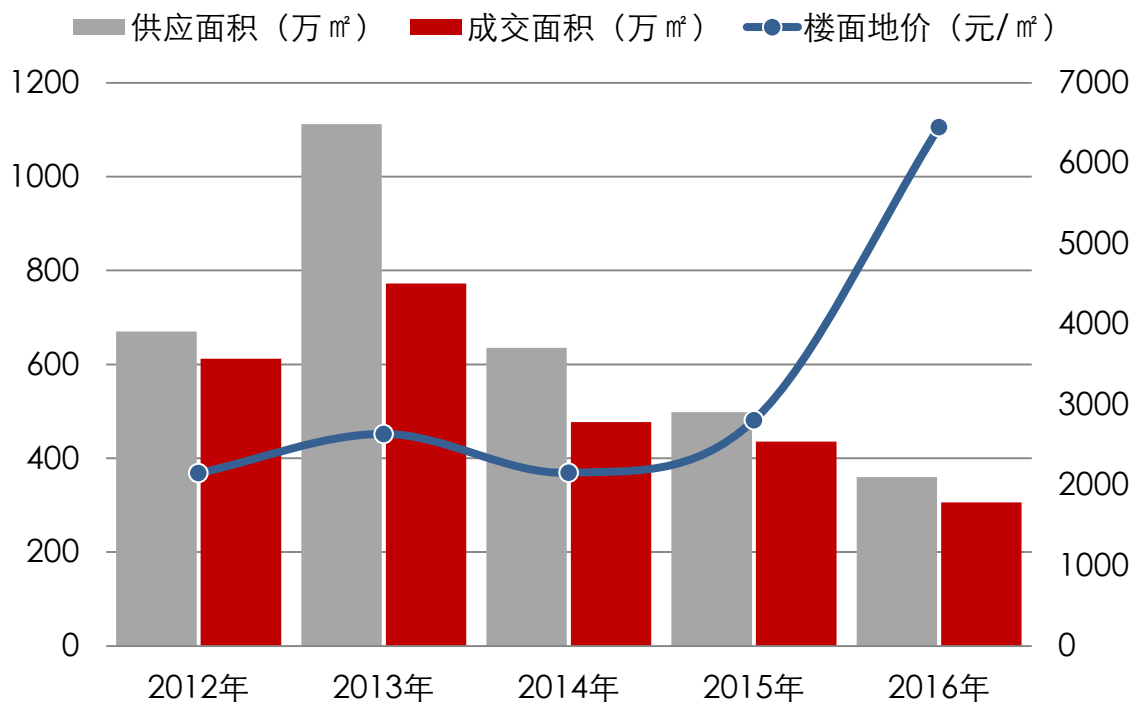
2016年各类用地成交结构



2016年佛山全市商住用地成交约占总土地成交量的44%，占据主导地位。反之，在商业体过剩和住宅库存不断减少的背景下，政府在逐年减少商业用地的出让，2016年商业用地的成交占比下降至2%。

商住用地供求持续萎缩，楼面地价创新高，同比大幅飙升130%

2012-2016年佛山商住用地年度供求情况



2016年佛山商住用地供求情况

分项	指标	同比变化
供应面积	359.9万 m²	↓ 28%
成交面积	305.9万 m²	↓ 30%
成交金额	606.4亿元	↑ 60%
楼面地价	6449元/m²	↑ 130%

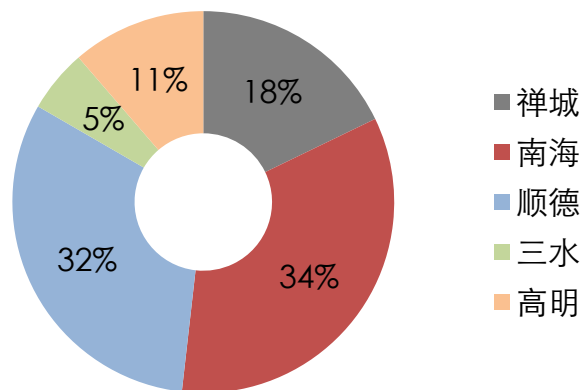
中心城区可供使用土地资源贫乏、转向潜力挖掘等因素，促使佛山土地供应逐年紧张，2016年供求量为五年来的新低；佛山楼市全面去库存、外来品牌房企看好佛山后市以及对日益缺少的优质地块欲望强烈，决定了土拍竞争越发激烈，并不断刷新区域地价，2016年佛山土地市场楼面地价大幅飙升。

南海、顺德为主要供求区域，楼面地价已超7字头

2016年佛山各区商住用地年度供求情况

分项	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m ²)	47.2	99.9	115.9	40.9	56.0
同比	↓ 41%	↑ 15%	↓ 33%	↓ 65%	↑ 40%
成交面积 (万 m ²)	54.6	103.7	96.6	16.3	34.7
同比	↓ 38%	↑ 57%	↓ 28%	↓ 84%	↓ 23%
成交楼面地价 (元/ m ²)	7013	7184	7849	2531	1486
同比	↑ 90%	↑ 29%	↑ 193%	↑ 117%	↑ 66%
成交建面 (万 m ²)	179.8	333.5	282.7	53.2	103.8
同比	↓ 44%	↑ 67%	↓ 25%	↓ 83%	↓ 30%
成交金额 (万 m ²)	117.4	238.2	221.9	13.5	15.4
同比	持平	↑ 113%	↑ 120%	↓ 62%	↑ 16%
溢价率	46%	120%	117%	94%	3%

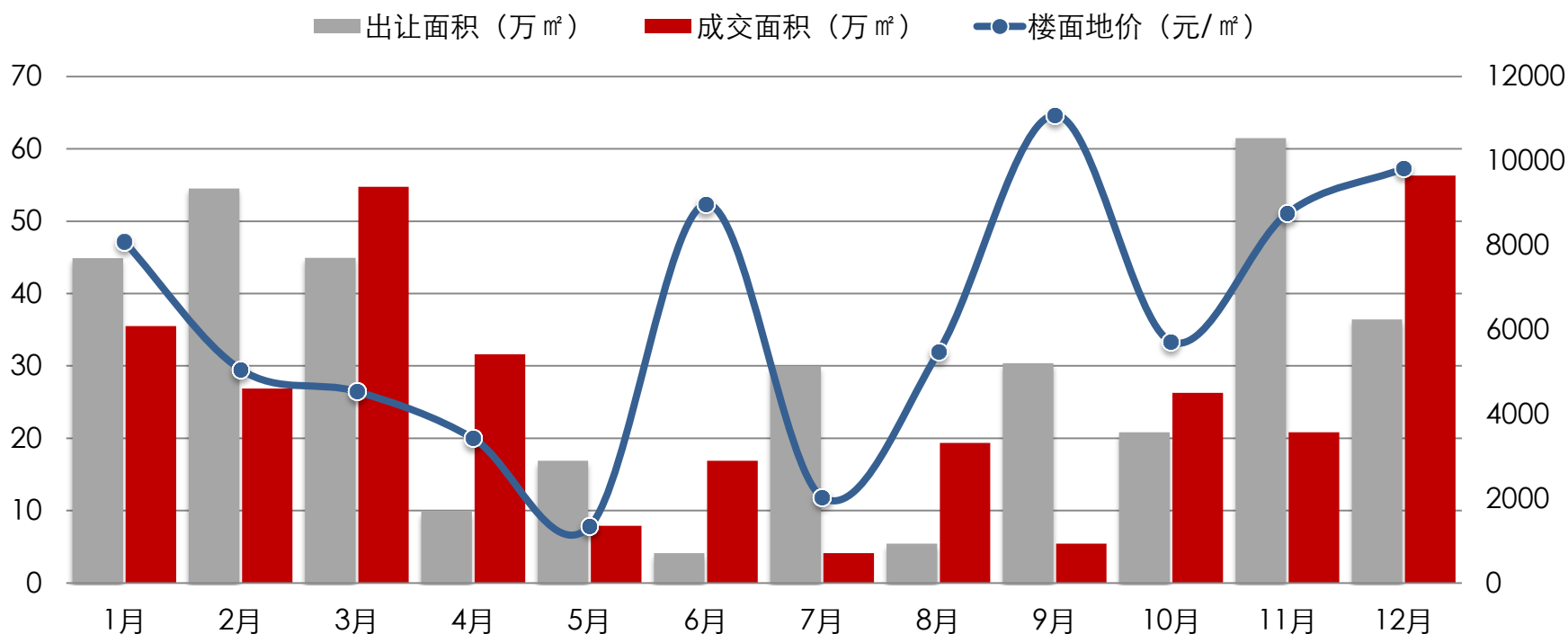
2016年佛山各区商住用地成交面积占比



南海和顺德区为土地市场主要供求区域，占全市的6成；随着广佛融合度越来越高，众多优质地块入市带动交易，土地价值得到释放，纷纷刷新区域地价，带动五区楼面地价全线上涨，其中禅城、南海、顺德三个区域楼面地价已突破7字头，南海、顺德区成交金额翻倍增长。

一季度供求两旺，年中地市平淡，岁末量价飙升

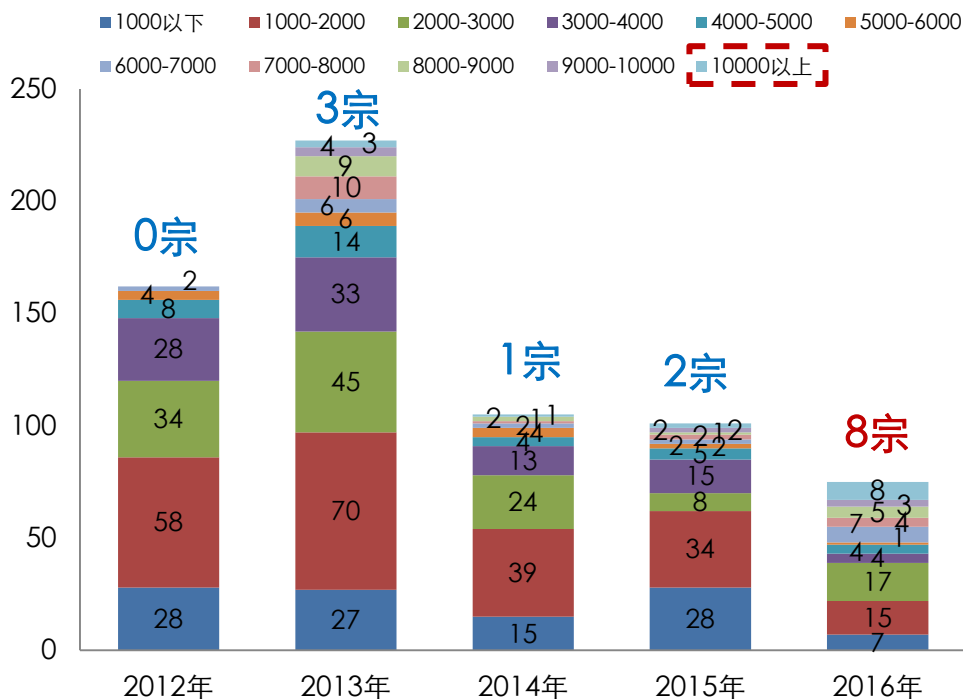
2016年1-12月佛山商住用地出让与成交走势



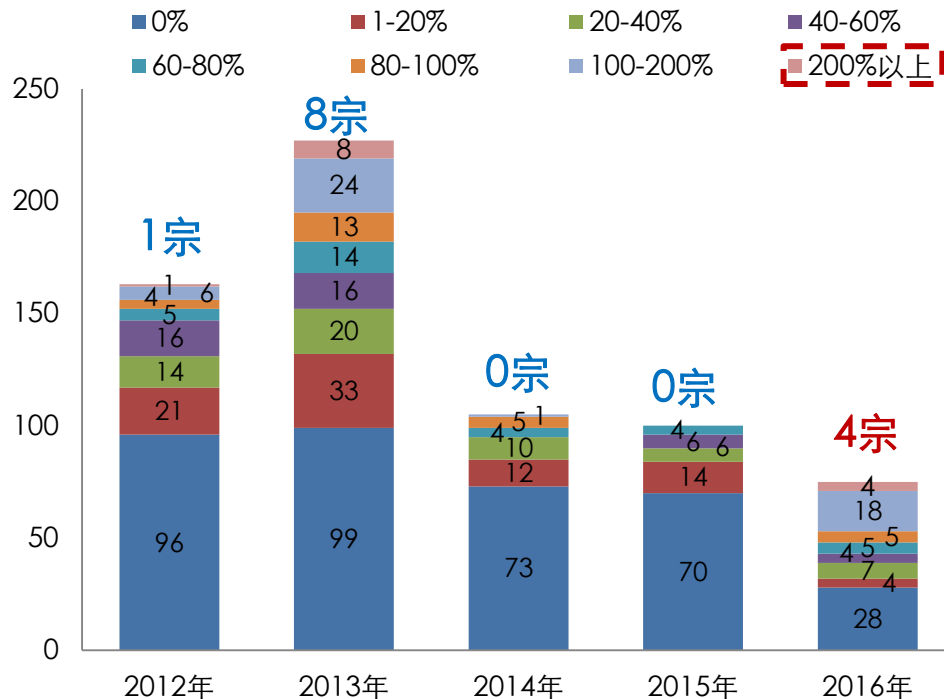
一季度佛山土地市场暖春早至，供求两旺。5-9月地市表现平平，成交冷清，月均成交量仅在10万 m² 浮动，这与政府供地节奏放缓有关。第四季度土地市场活跃度逐渐提高，11月多块优质地块抢滩推出，实力房企频频出手，外来房企相继进驻并搅热佛山土地市场，竞争尤为激烈。

优质地块遭哄抢，市场频频产生高楼面地价、高溢价率地块

佛山年度商住地楼面地价对比



佛山年度商住地溢价率对比

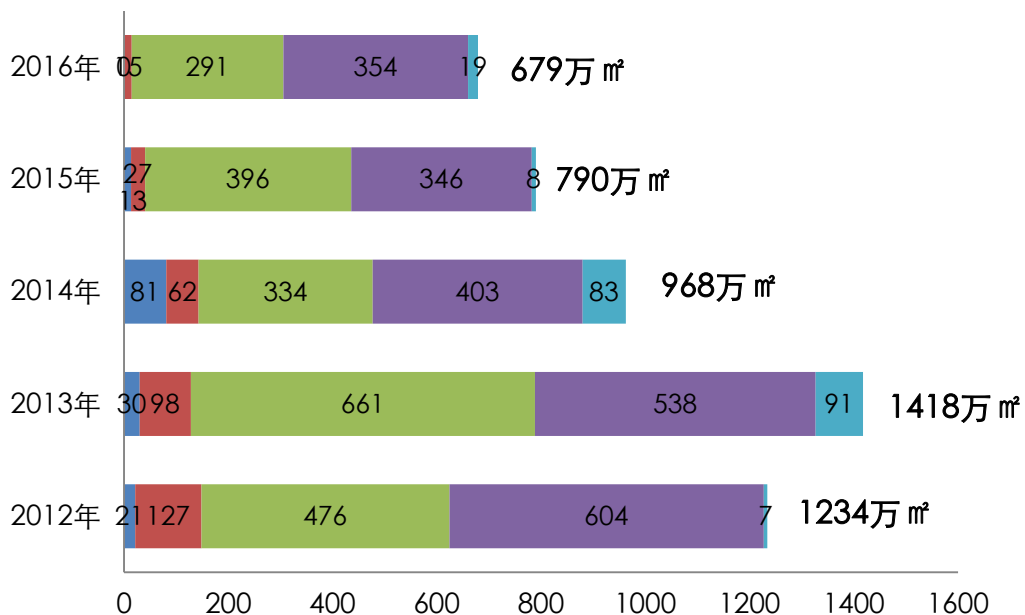


2016年10000元/㎡以上高楼面地价、200%以上高溢价率地块宗数双双上调。高楼面地价地块主要产生在土地资源日益缺少的热点板块，高溢价率地块在不限购的镇街区域出现。随着交通和其他配套设施的不断完善和发展，房企对地块的角逐转向镇街。

建设用地成交总量为5年最低； 中小型地块为主流

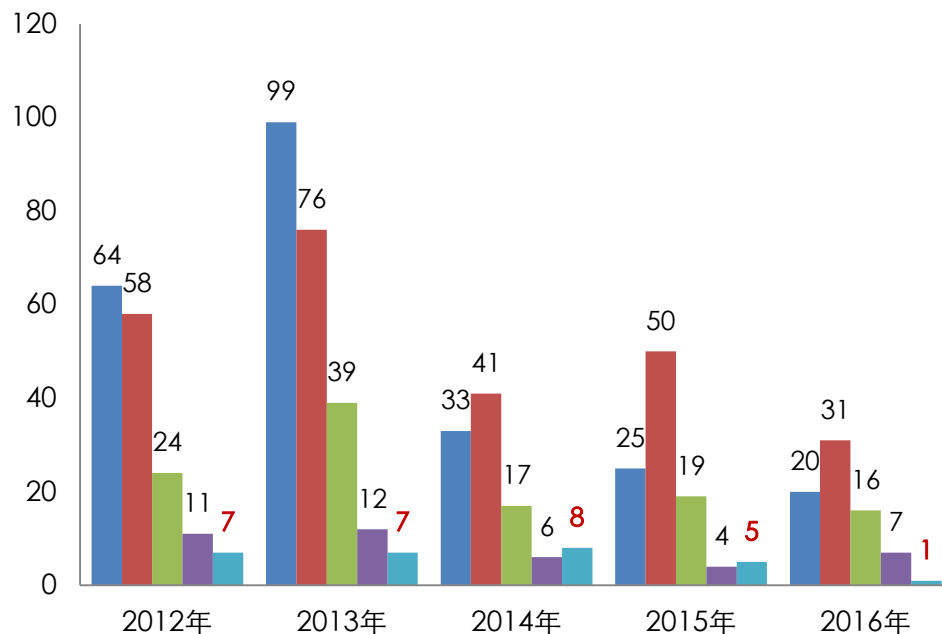
佛山各类用途土地年度成交占比

■ 纯住宅用地 ■ 商业用地 ■ 商住用地 ■ 工业用地 ■ 其他用地



佛山年度各规模商住地成交宗数对比

■ 小于1万 m² ■ 1-5万 m² ■ 5-10万 m² ■ 10-15万 m² ■ 大于15万 m²



佛山建设用地成交总量在逐年缩小，各类型用地均有缩量，这与政府供应计划、经营性建设用地在减少与转向存量挖潜有关。5万 m² 以下的小型地块一直占主流位置，2016年15万 m² 以上大规模地块仅有1宗。

绿九刷新佛山楼面单价，时代水岸二期项目用地位居总价第一

2016年佛山商住用地成交单价TOP10

排名	区域	地块性质	占地 (m ²)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
1	禅城	商住	49621	16632	绿九
2	禅城	商住	42554	15885	五矿
3	南海	商住	111658	15298	时代
4	南海	商住	40794	12500	时代
5	顺德	商住	92319	11259	合景泰富
6	顺德	商住	54648	11083	万科
7	顺德	商住	27230	10782	美的
8	顺德	商住	68732	10195	招商
9	南海	商住	144563	9854	新城控股
10	南海	商住	108898	9359	恒大

2016年佛山商住用地成交总价TOP10

排名	区域	地块性质	占地 (m ²)	总价 (万元)	竞得者
1	南海	商住	111658	640560	时代
2	南海	商住	144563	427350	新城控股
3	南海	商住	108898	377100	恒大
4	顺德	商住	120679	372543	泰禾
5	顺德	商住	92319	343000	合景泰富
6	禅城	商住	170650	234996	融创、龙光
7	禅城	商住	72964	226825	融创
8	禅城	商住	77562	183510	万科
9	顺德	商住	54648	181696	万科
10	南海	商住	62097	175557	融创

2016年，绿九置业首次杀入佛山，进军奇槎鄱阳片区，便创造了佛山历史楼面单价新高；广佛交界土地市场竞争激烈，时代金沙洲地块区位条件优越，位于广佛同城化的核心，高起拍价与高溢价率等因素均促使其占据2016年总价榜首位置。

时代地产是“金主”，万科开启“地主”模式，高溢价地块频现

品牌发展商	成交时间	区域	板块	地块性质	占面 (万 m ²)	容积率	建面 (万 m ²)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/ m ²)	溢价率
万科	2016.4.28	禅城	祖庙	商住	7.8	3.8	29.8	18.4	6158	90%
万科	2016.8.24	南海	桂城	商服	1.8	5.5	9.9	4.1	4092	197%
万科	2016.9.7	顺德	顺德新城	商住	5.5	3.0	16.4	18.2	11083	218%
万科	2016.11.2	南海	罗村	商住	7.3	3.1	22.8	14.9	6524	96%
万科	2016.12.6	禅城	南庄	商住	3.0	2.5	7.6	5.3	6985	70%
万科	2016.12.26	禅城	石湾	商业	1.0	6.0	5.9	4.0	6881	62%
万科	2016.12.5	南海	桂城	商业	1.2	5.2	6.1	5.5	9048	93%
万科	2016.12.26	高明	西江新城	商住	9.7	3.0	29.1	6.2	2133	0%
万科合计					37.3		127.6	76.6		
碧桂园	2016.2.18	南海	丹灶	商住	8.4	3.5	29.3	3.5	1200	0%
碧桂园	2016.3.7	顺德	伦教	商住	7.5	3.0	22.1	4.8	2191	53%
碧桂园	2016.3.15	顺德	伦教	商住	6.7	2.7	18.2	5.2	2848	78%
碧桂园	2016.5.11	顺德	龙江	商住	2.7	3.0	8.2	1.6	2000	0%
碧桂园	2016.6.15	南海	西樵	商住	2.2	2.7	5.9	1.3	2173	1%
碧桂园	2016.12.27	顺德	龙江	商住	3.5	3.0	10.6	5.7	5398	116%
碧桂园合计					31		94.3	22.1		
融创	2016.1.13	禅城	绿岛湖	商住	7.4	2.7	20.2	9.6	4768	32%
融创	2016.1.25	南海	大沥	商住	6.2	3.5	21.7	17.6	8078	101%
融创	2016.8.22	禅城	祖庙	商住	7.3	3.7	26.7	22.7	8491	105%
融创	2016.8.22	顺德	大良	商住	1.1	3.5	3.8	3.3	8548	137%
融创合计					22.0		72.4	53.1		
时代	2016.1.22	南海	金沙洲	商住	11.2	3.8	41.9	64.1	15298	137%
时代	2016.12.19	南海	里水	商住	4.1	3.3	13.5	16.8	12500	129%
时代合计					15.2		55.3	80.9		

时代共耗资80.9亿元持续进军里水金沙洲广佛交界。

万科拿地面积与新增体量均最大，占地37.3万 m²，体量达127.6万 m²，商业与商住项目齐头并进，除深耕中心城区外，还试水罗村、南庄、高明荷城等城乡结合区域。

碧桂园拿地均在镇街区位，继续其擅长的住宅开发路线。

融创本年首次进驻佛山市场，共拿地4宗，选择进驻禅桂、良桂中心区和绿岛湖板块热点区域。

房企积极扩充土地储备，区域地价频现新高，外来房企抢驻佛山市场

品牌发展商	成交时间	区域	板块	地块性质	占面 (万 m ²)	容积率	建面 (万 m ²)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/ m ²)	溢价率
恒大	2016.2.16	南海	大沥奇槎	商住	10.9	3.7	40.3	37.7	9359	176%
恒大	2016.4.27	南海	听音湖	商住	13.6	2.5	34.4	9.9	2880	0%
恒大合计					24.5		74.7	47.6		
中海	2016.12.26	顺德	乐从	商住	4.8	3.5	16.8	11.7	6934	257%
中海	2016.12.27	顺德	伦教	商住	6.4	3.0	19.3	16.7	8655	128%
中海合计					11.2		36.1	28.3		
美的	2016.6.28	顺德	北滘新城	商住	2.7	2.5	6.8	7.3	10782	184%
美的	2016.10.28	南海	丹灶	商住	12.0	2.8	33.5	12.5	3718	74%
美的合计					14.7		40.3	19.8		
保利	2016.8.19	禅城	张槎	商住	1.0	4.5	4.6	1.2	2597	3%
龙光	2016.3.25	禅城	禅西新城	商住	17.1	3.0	51.2	23.5	4590	10%
绿地	2016.2.6	南海	大沥	商住	5.6	2.8	15.7	3.9	2494	24%
雅居乐	2016.8.24	三水	西南	商住	6.5	3.5	22.6	8.3	3686	173%
阳光城	2016.6.16	南海	大沥	商住	0.4	3.2	1.4	1.1	7534	139%
招商	2016.10.13	顺德	陈村	商住	6.9	2.5	17.2	17.5	10195	168%
合景泰富	2016.6.28	顺德	北滘新城	商住	9.2	3.3	30.5	34.3	11259	196%
泰禾	2016.3.30	顺德	乐从	商住	12.1	4.0	48.1	37.3	7742	72%
绿九	2016.11.28	禅城	奇槎	商住	5.0	3.5	17.4	17.4	16632	37%
五矿	2016.11.24	禅城	奇槎	商住	4.3	3.5	14.9	14.9	15885	37%
新城控股	2016.12.12	南海	狮山	商住	14.5	3.0	43.4	42.7	9854	274%

恒大拿地瞄准城市新发展区域，如大沥奇槎、南海西部重镇西樵。

深耕广佛交界的中海地产因高地价被迫出走，转战顺德镇街。

保利、招商、绿地等本年仅一宗地块进账。保利或因往年土地储备充足而暂缓扩张步伐。

融创、阳光城、泰禾、绿九置业、五矿、新城控股等外来房企首入佛山市场。

04 住宅市场篇

Residential market

2016年佛山商品住宅成交面积高达1928万 m²，成功卫冕广东省销冠

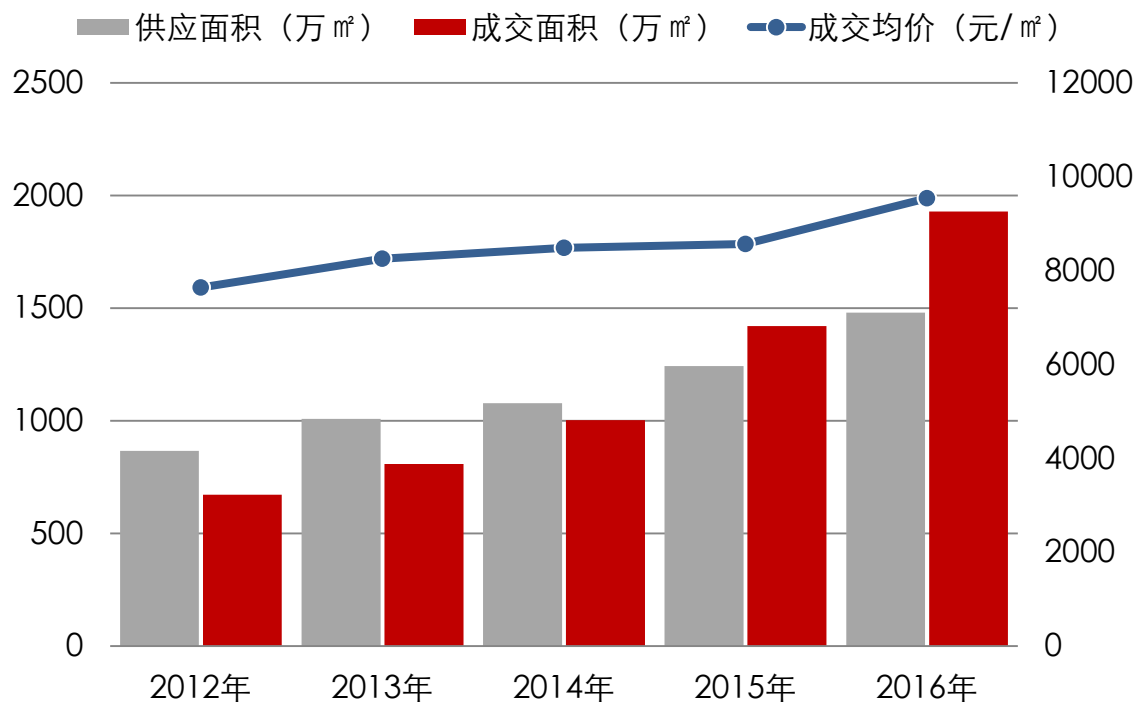
2016年佛山和广州/深圳商品住宅成交对比

分项	佛山	广州	深圳
成交套数 (套)	175222	128722	38640
同比变化	↑ 35%	↑ 38%	↓ 42%
成交面积 (万 m ²)	1928	1417	402
同比变化	↑ 36%	↑ 30%	↓ 40%
成交金额 (亿元)	1839	2350	2155
同比变化	↑ 51%	↑ 42%	↓ 3%
成交均价 (元/ m ²)	9542	16585	53666
同比变化	↑ 11%	↑ 9%	↑ 61%

对比2016年数据，佛山和广州的成交面积同比增幅均超三成，成交金额同比增幅更超四成；价格方面，深圳同比大涨61%，而佛山与广州同比涨幅约10%左右。总体而言，佛山成交量高达1928万 m²，远高于广州和深圳，成功卫冕广东省销冠。

成交再创历史新高，价格呈上扬趋势

2012-2016年佛山商品住宅年度供求情况



2016年佛山商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	135217套	↑ 21%
供应面积	1514万㎡	↑ 22%
成交套数	175222套	↑ 35%
成交面积	1928万㎡	↑ 36%
成交金额	1839亿元	↑ 51%
成交均价	9542元/㎡	↑ 11%

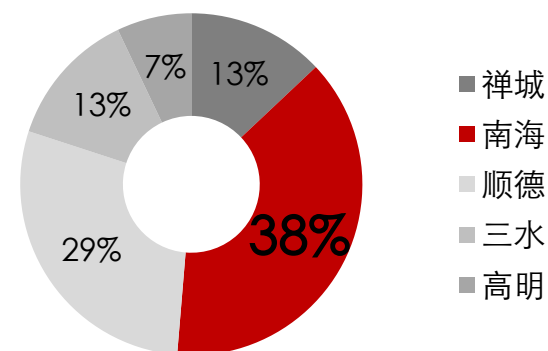
近年来在中央和地方的各种利好因素刺激下，佛山商品住宅成交量连续创出新高，继2014年首次突破1000万㎡，2015年超过1400万㎡，2016年高达1928万㎡，同比上升36%，可谓2000万㎡近在咫尺，价格则首次攀升上9字头，为9542元/㎡，同比上升11%。

南海区供应量和成交量依然抢眼，成交面积占全市38%

2016年佛山各区商品住宅年度供求情况

分项	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应套数 (套)	13944	57728	38212	15969	9364
同比	↓8%	↑8%	↑79%	↑13%	↑25%
供应面积 (万㎡)	157	621	467	166	104
同比	↓1%	↑10%	↑71%	↑7%	↑14%
成交套数 (套)	23597	69297	45008	24443	12877
同比	↑30%	↑13%	↑42%	↑100%	↑91%
成交面积 (万㎡)	250	739	553	249	136
同比	↑38%	↑16%	↑38%	↑91%	↑87%
成交金额 (元/㎡)	279	816	493	164	75
同比	64%	30%	60%	116%	115%
成交均价 (元/㎡)	11155	11036	8920	6583	5509
同比	↑19%	↑12%	↑16%	↑14%	↑15%

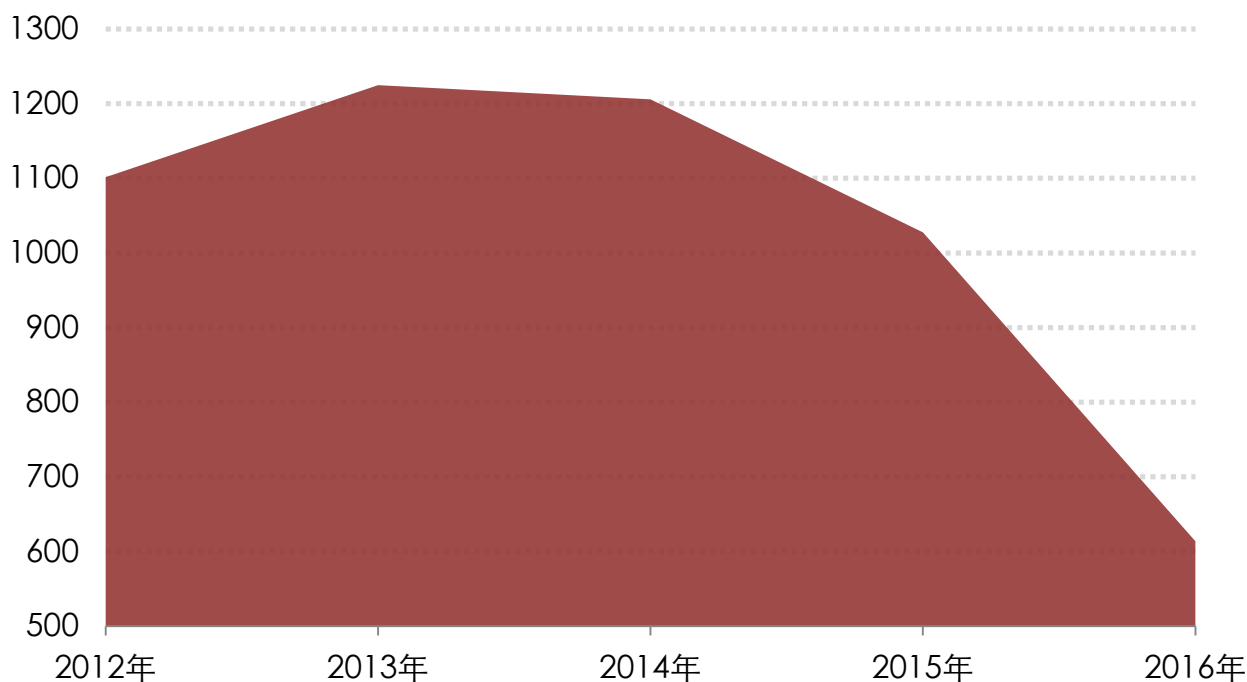
2016年佛山五区成交面积占比



南海供求旺盛，向来是市场成交大户，2016年成交量占全市38%，顺德次之，占比29%。对比各区价格，禅城价格涨幅最大，达19%，顺德三水高明涨幅相当，南海价格涨幅只有12%。

2016年去库存效果显著，年末全市住宅库存约614万 m²

2012-2016年佛山商品住宅库存年度走势

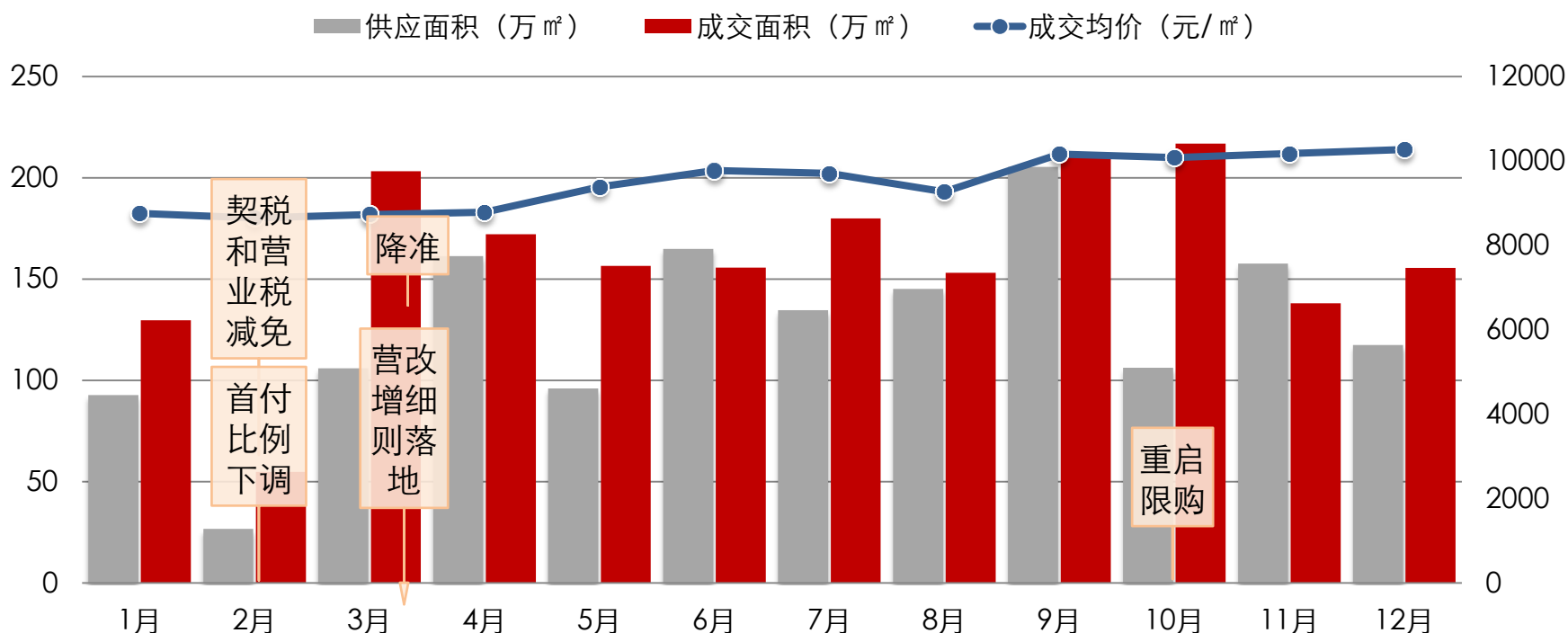


截止2016年年末
佛山商品住宅
库存约614万 m²
按2016年的销售速度
需要消化约4个月

佛山住宅库存经过2013和2014年历史高位后，2015年有所回落，2016年广东省和佛山市相继出台供给侧改革方案，佛山在各项利好政策刺激下，住宅去库存效果显著，截止2016年年底，全市住宅库存约为614万 m²，按照近1年的销售速度，大约需要消化4个月时间。

前三季度市场量价齐升，限购后市场有所调整

2016年1-12月佛山商品住宅供求走势



2月是利好政策出台密集期，尤其是下调首付比例最低至两成，加上3月降准，市场开始井喷，首次突破200万 m²，除6月供求平衡外，1到9月均出现供不应求局面。价随量升，9月全市均价首次站上万元大关，价格通道打开，局部价格上升过快导致佛山国庆假期重启限购。政策收紧下成交量有所回调，但价格依然坚挺。

排名	区域	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	南海	恒大金名都	29.46	14.35	1454	20535
2	顺德	华侨城天鹅湖	24.37	13.12	575	18565
3	南海	中国铁建国际公馆	23.78	12.39	814	19197
4	南海	中海金沙里	23.38	11.27	1082	20742
5	禅城	绿地璀璨天城	22.25	15.75	1388	14126
6	南海	富丰广场	22.04	14.22	1127	15504
7	顺德	碧桂园印象花城	20.47	15.43	1571	13268
8	南海	怡翠尊堤	19.97	12.50	1157	15977
9	南海	万科金域中央	19.19	11.05	1168	17371
10	南海	时代水岸	18.58	11.14	1184	16678
11	南海	万科金域缙香	18.26	10.01	1017	18233
12	南海	奥园1号	18.04	8.33	736	21646
13	南海	金地悦荔	17.81	10.76	1074	16547
14	顺德	碧桂园桂澜山	16.91	15.73	1434	10755
15	南海	宇佳滨江一号	16.66	8.54	707	19501
16	南海	中海金沙水岸	16.15	15.89	1203	10162
17	南海	绿地香树花城	16.11	15.19	1474	10601
18	禅城	普君新城	16.04	12.53	1429	12801
19	南海	万科金色城市	15.81	7.52	798	21029
20	南海	广佛新世界	15.61	11.58	631	13474

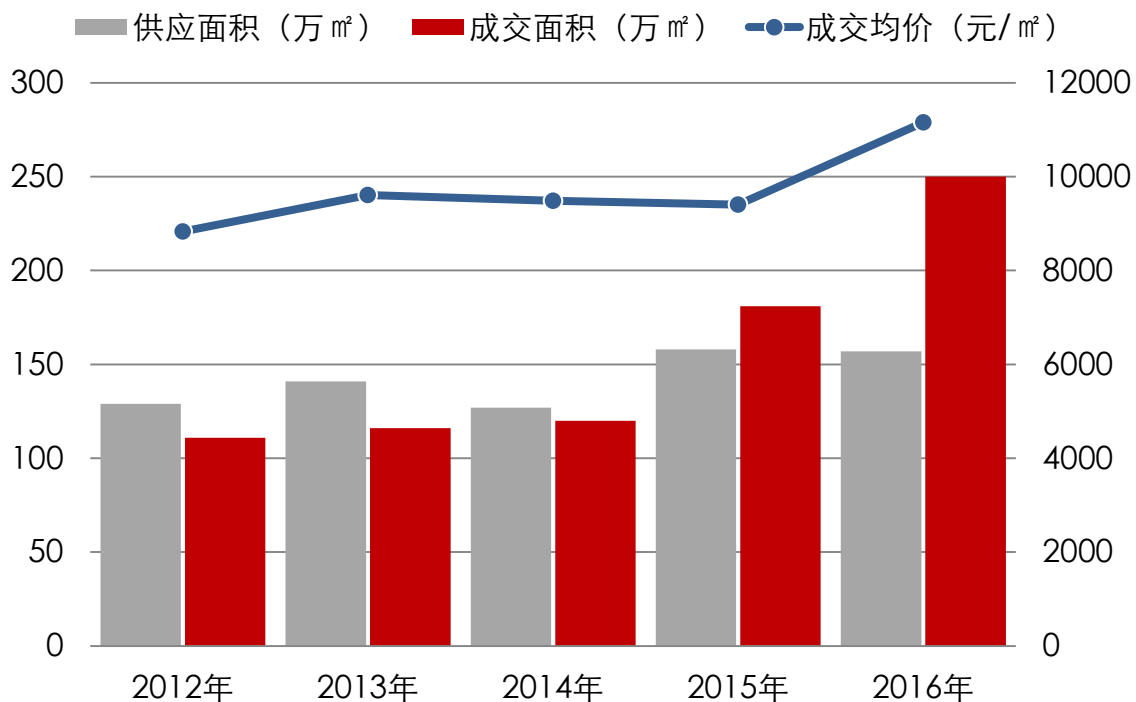
全市成交金额前二十的楼盘
成交总金额为390.9亿，
占全市成交总金额的**21%**

从成交前二十楼盘分布来看，
主要集中在南海区，
广佛交界项目热销，
南海区15个
禅城区2个
顺德区3个
三水区0个
高明区0个

禅城区部分

供应量相对平稳，成交量价创历史新高

2012-2016年禅城商品住宅年度供求情况



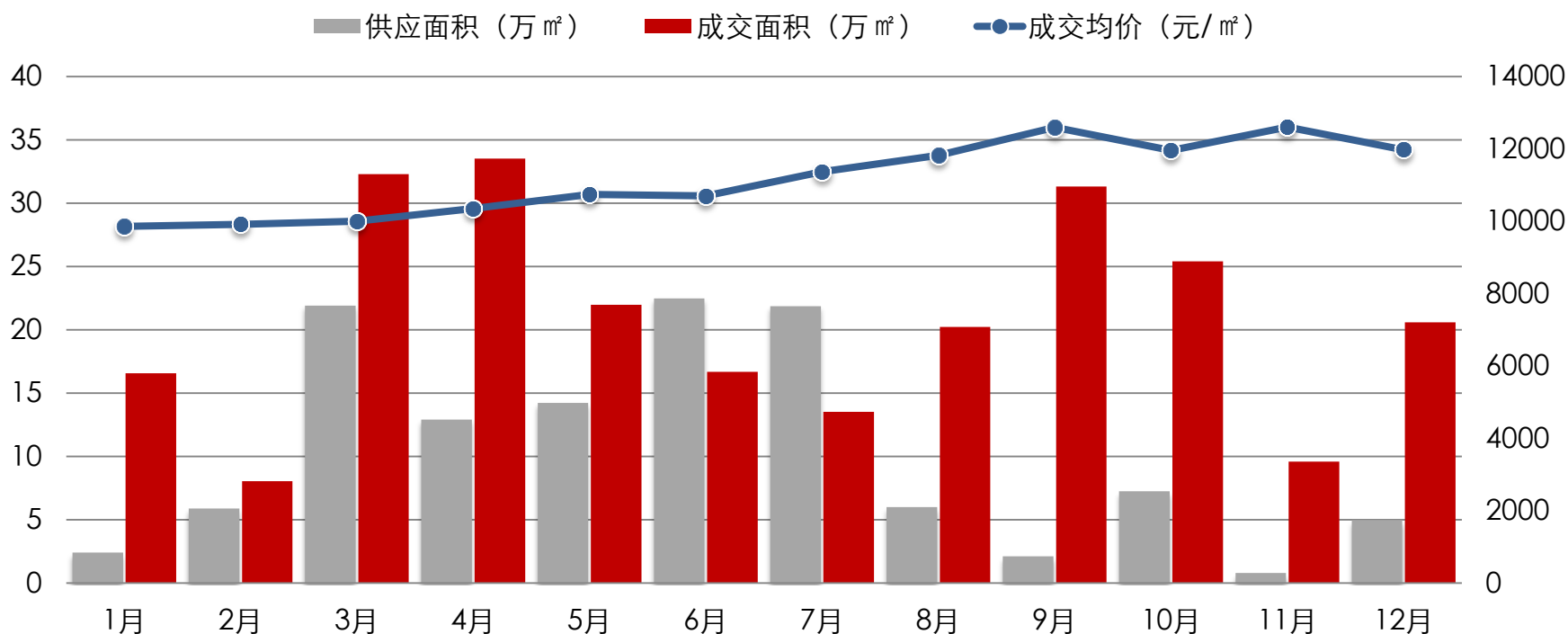
2016年禅城商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	13944套	↓ 8%
供应面积	157万㎡	↓ 1%
成交套数	23597套	↑ 30%
成交面积	250万㎡	↑ 38%
成交金额	279亿元	↑ 64%
成交均价	11155元/㎡	↑ 19%

2016年禅城商品住宅的供应面积为157万㎡，与去年几乎持平，但成交量价却创历史新高，全区均价快速攀升，增幅比较明显，高达19%。

成交高位集中在三四月，价格呈逐月攀升的趋势

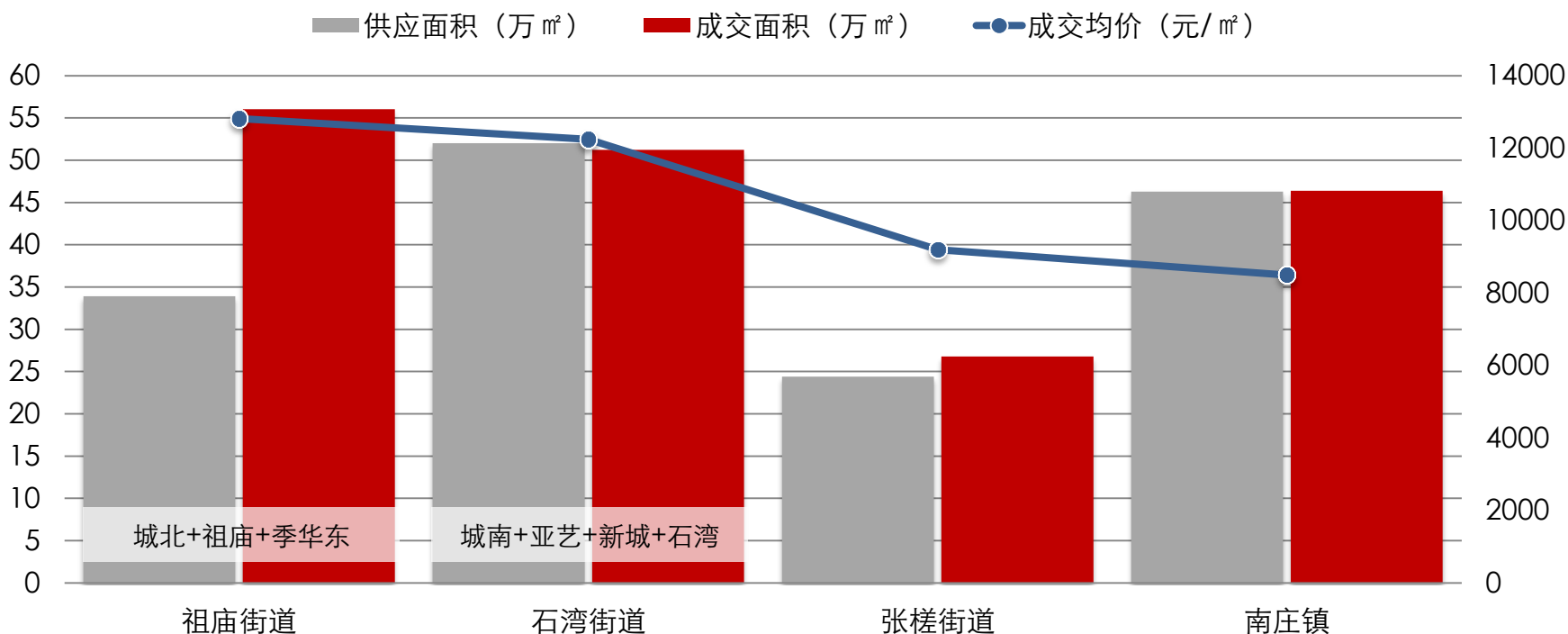
2016年1-12月禅城商品住宅供求走势



禅城首月开门好，2月中央相继出台利好政策，3月和4月市场放量成交，月均超30万 m²，创年内峰值，之后销量逐月回落，价格却持续攀升，三季度成交量再度走强，国庆期间限购出台，禅城全区限购，成交量明显调整，但11月价格依然站上12600元/ m²。

禅城西部成交量稳增，祖庙和石湾均价超12000元/㎡

2016年禅城区各镇街年度供求对比



受益于禅西新城的快速发展，禅城西部住宅板块（张槎+南庄）年度成交量达到73万㎡，与传统的热门镇街实力相当；从价格来看，祖庙和石湾依然是全区的价格标杆，整体均价超12000元/㎡。

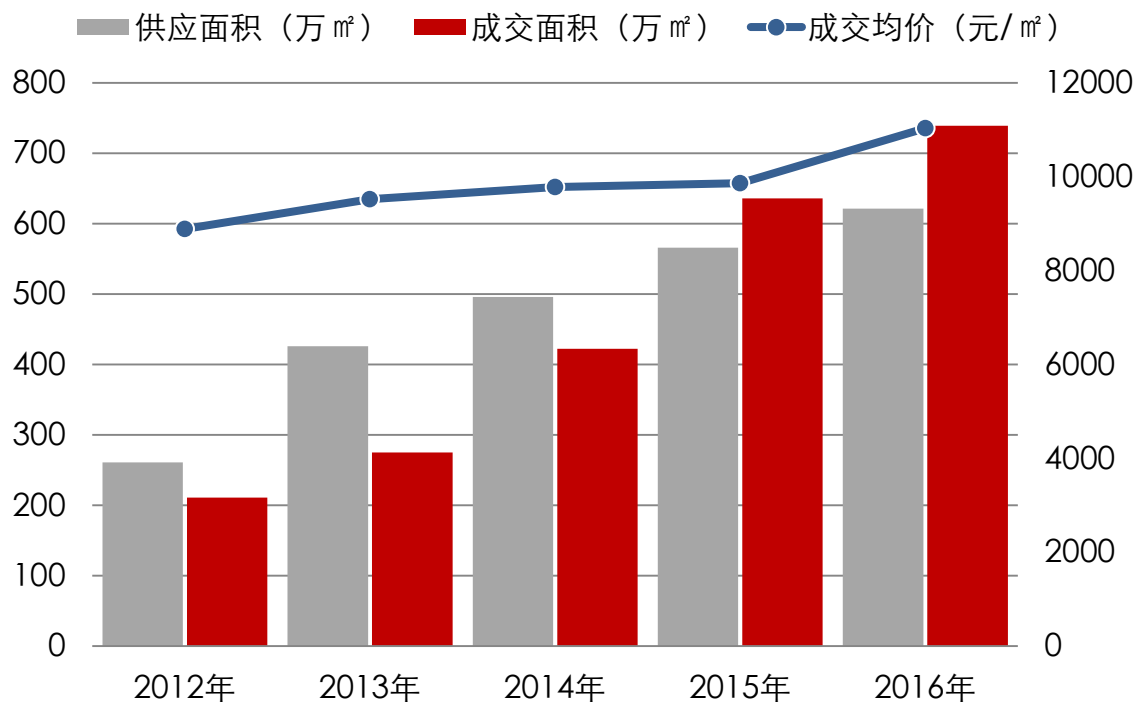
禅城区商品住宅年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	石湾	绿地璀璨天城	22.25	15.75	1388	14126
2	祖庙	普君新城	16.04	12.53	1429	12801
3	祖庙	星星凯旋	12.07	8.09	589	14919
4	石湾	泮景花园	10.04	9.25	779	10858
5	南庄	涟岸花园	9.54	10.81	905	8825
6	祖庙	越秀可逸新势力	8.41	6.98	636	12040
7	祖庙	非凡领域	7.81	6.91	695	11302
8	祖庙	越秀岭南隽庭	6.27	4.64	394	13494
9	南庄	龙光水悦龙湾	6.26	8.71	767	7195
10	张槎	海湾城	6.23	5.97	611	10438
11	南庄	绿岛明珠	5.94	8.24	637	7199
12	张槎	童梦天下	5.30	5.70	597	9295
13	石湾	龙光天湖华府	4.64	2.98	315	15548
14	祖庙	岭南天地	4.60	3.25	202	14147
15	南庄	万科城	4.13	5.42	626	7613
16	石湾	招商臻园	3.83	2.26	131	16940
17	张槎	绿地未来城	3.78	4.49	442	8420
18	南庄	绿岛湖壹号	3.66	3.03	154	12083
19	石湾	盛南新都	3.52	4.07	398	8642
20	祖庙	富力广场	3.38	2.56	270	13232

南海区部分

南海楼市供不应求，供求量价均达峰值，楼价突破11000元/㎡

2012-2016年南海商品住宅年度供求情况



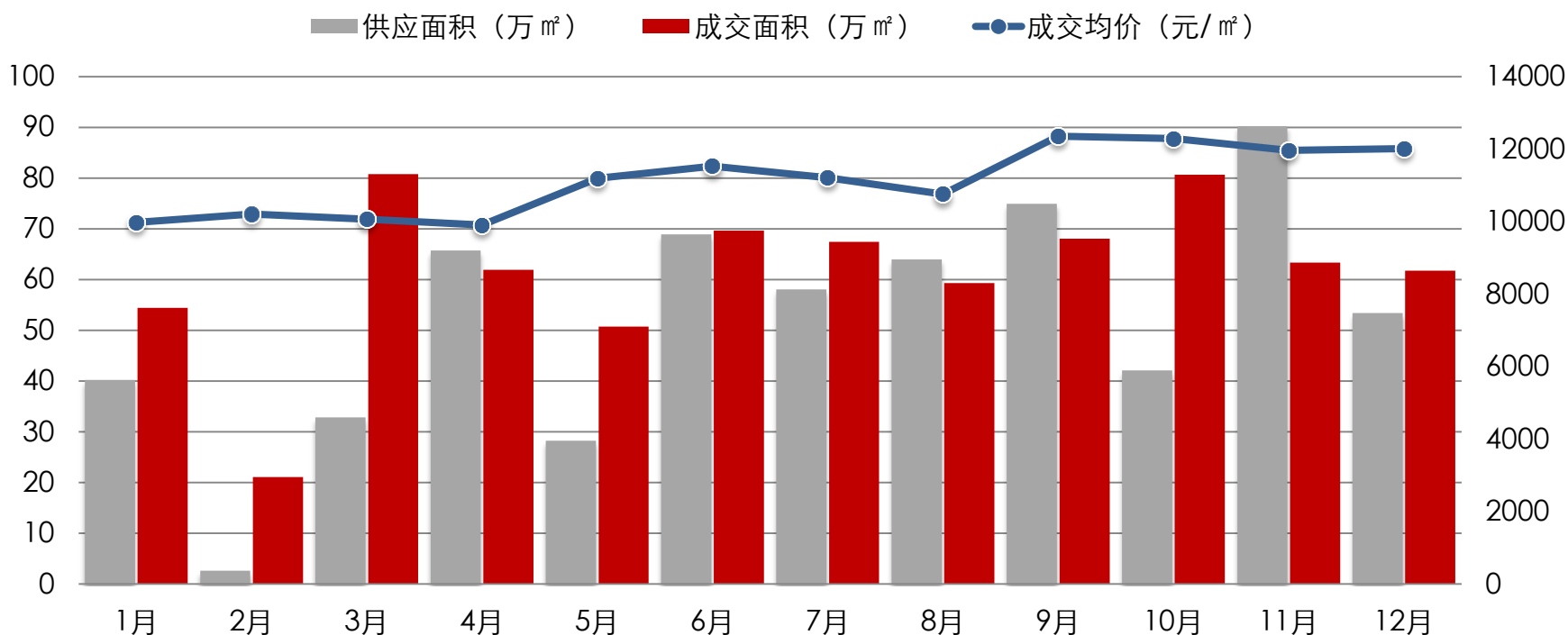
2016年南海商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	57728套	↑ 8%
供应面积	621万㎡	↑ 10%
成交套数	69297套	↑ 13%
成交面积	739万㎡	↑ 16%
成交金额	816亿元	↑ 30%
成交均价	11036元/㎡	↑ 12%

广佛交界区域限购前，凭借地缘优势和交通路网升级，大批广州外溢客户前来置业，市场供需两旺。限购后，非限购镇街狮山、西樵等因交通、规划利好则表现凸显。2016年南海市场整体向好，楼市指标数据同比全线上涨，并纷纷达到历年来的最高位。

上半年楼市供求随销售节点走，下半年量价维持高位运行

2016年1-12月南海商品住宅供求走势

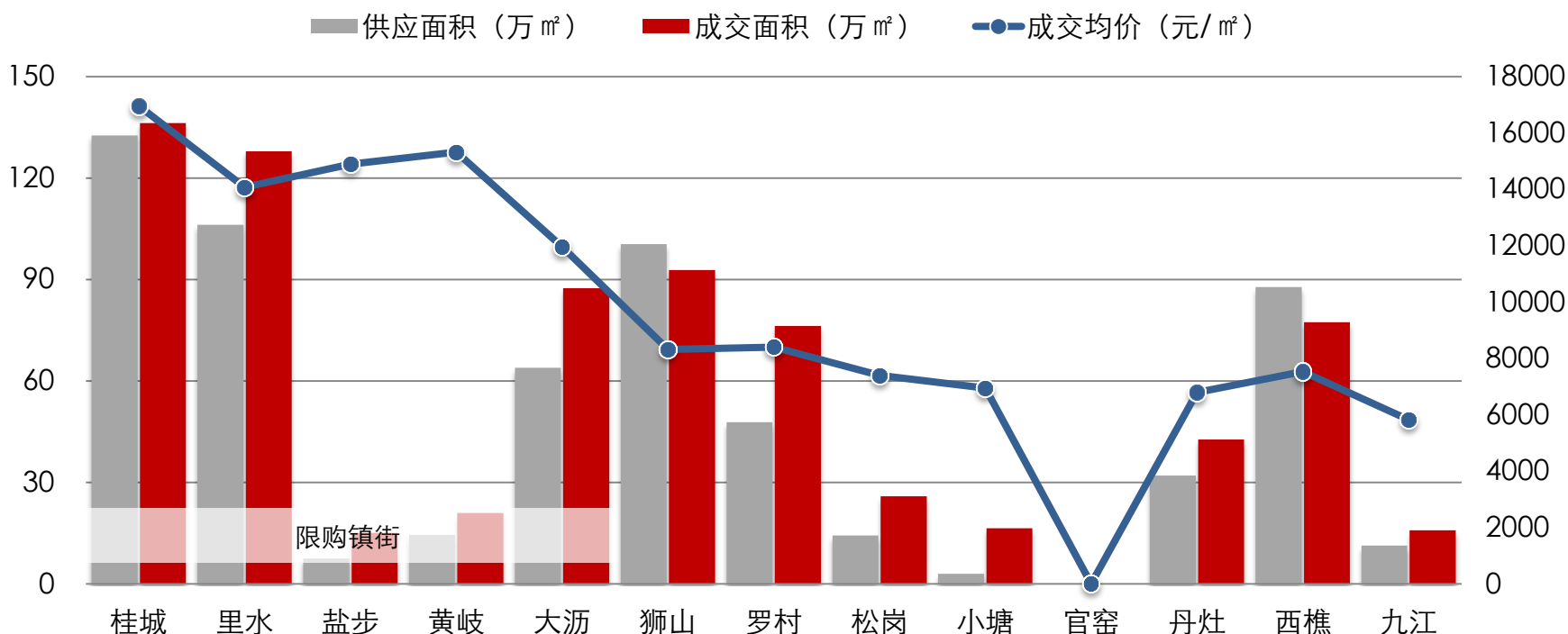


年初楼市量价稍有回落，但春节后，在首付比例下调的刺激下，3月成交量创年内新高，此后楼价持续几个月平稳上涨。下半年南海楼市热度不减，整体维持在月均66万 m² 以上的水平。

南海区各镇街住宅年度供求对比

广佛交界桂城、里水镇街成交占榜首，狮山、西樵非限购镇街表现突出

2016年南海区各镇街年度供求对比



2016年10月南海楼市局部区域重启限购，集中在广佛交界镇街，区域楼市热度有所下降，但桂城、里水年度成交量仍排前两位，区域价格不断被拉升，桂城均价最高，达16962元/㎡。而南海中部逐步发展成广州客置业的另一热点，尤其是在佛山西站的带动下，狮山、罗村楼市表现抢眼，西部重镇西樵也吸引品牌房企拿地布局。

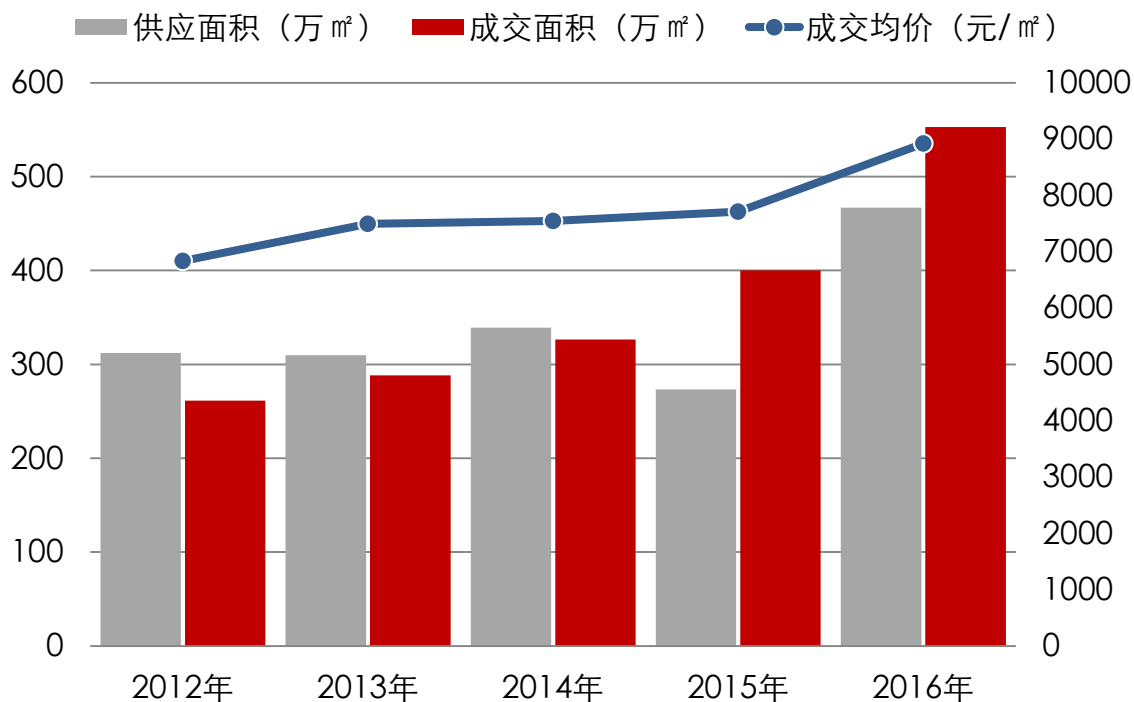
南海区商品住宅年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	里水	恒大金名都	29.46	14.35	1454	20535
2	桂城	中国铁建国际公馆	23.78	12.39	814	19197
3	里水	中海金沙里	23.38	11.27	1082	20742
4	桂城	富丰广场	22.04	14.22	1127	15504
5	大沥	怡翠尊堤	19.97	12.50	1157	15977
6	桂城	万科金域中央	19.19	11.05	1168	17371
7	黄岐	时代水岸	18.58	11.14	1184	16678
8	里水	万科金域缙香	18.26	10.01	1017	18233
9	桂城	奥园1号	18.04	8.33	736	21646
10	盐步	金地悦荔	17.81	10.76	1074	16547
11	桂城	宇佳滨江一号	16.66	8.54	707	19501
12	里水	保利紫山	16.36	12.58	1184	13006
13	里水	中海金沙水岸	16.15	15.89	1203	10162
14	里水	绿地香树花城	16.11	15.19	1474	10601
15	桂城	万科金色城市	15.76	7.49	795	21029
16	罗村	奥园公园一号	15.56	15.42	1336	10090
17	里水	中信山语湖	15.18	15.17	940	10006
18	大沥	大沥碧桂园华府	14.65	13.73	1274	10673
19	桂城	宏鼎景裕豪园	14.42	7.91	753	18226
20	罗村	雅丽豪庭	14.09	18.55	1932	7597

顺德区部分

供应量大幅上升，成交量价再创历史新高

2012-2016年顺德商品住宅年度供求情况



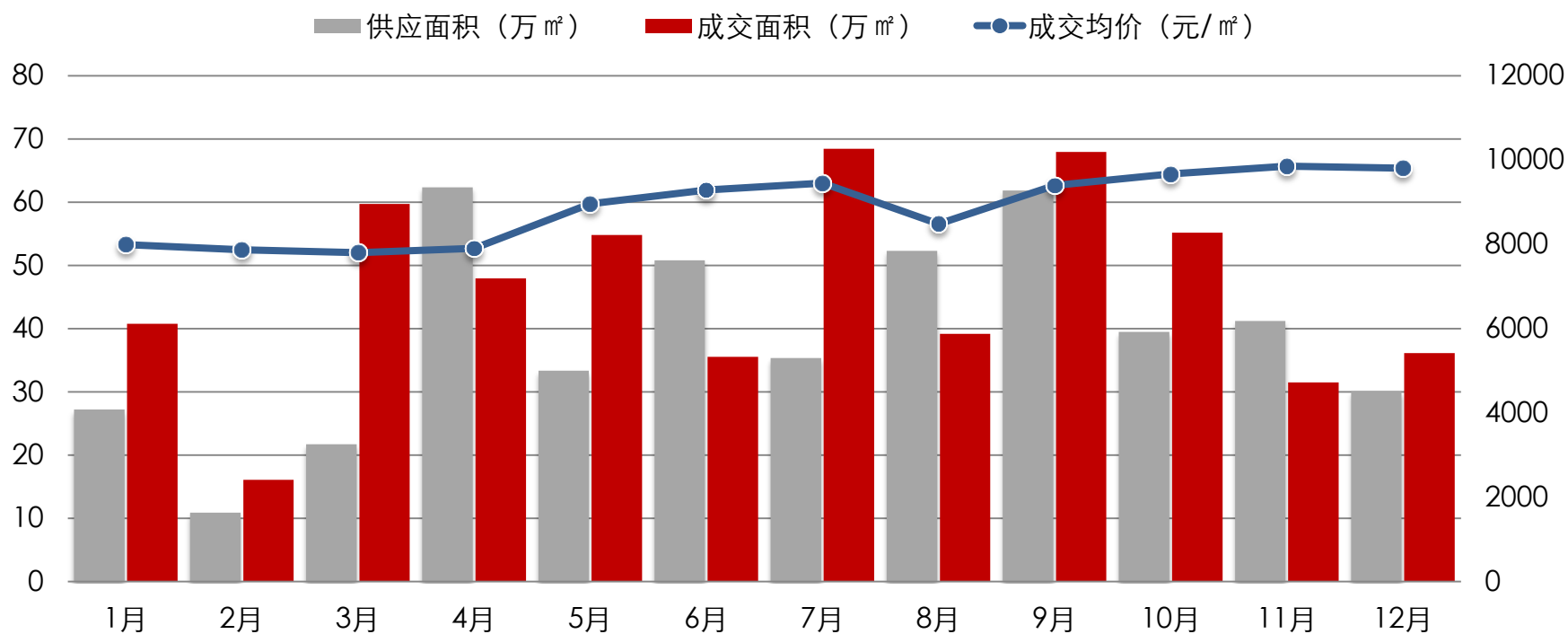
2016年顺德商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	38212套	↑ 79%
供应面积	467万㎡	↑ 71%
成交套数	45008套	↑ 42%
成交面积	553万㎡	↑ 38%
成交金额	493亿元	↑ 60%
成交均价	8920元/㎡	↑ 16%

2016年顺德商品住宅的供应面积为467万㎡，同比大幅上升超七成，成交量价再创历史新高，成交量破500万㎡，均价接近9字头，整体市场呈现“量价齐升，供不应求”的良好态势。

供应集中二三季度，成交高峰为三季度，价格呈现逐步攀升

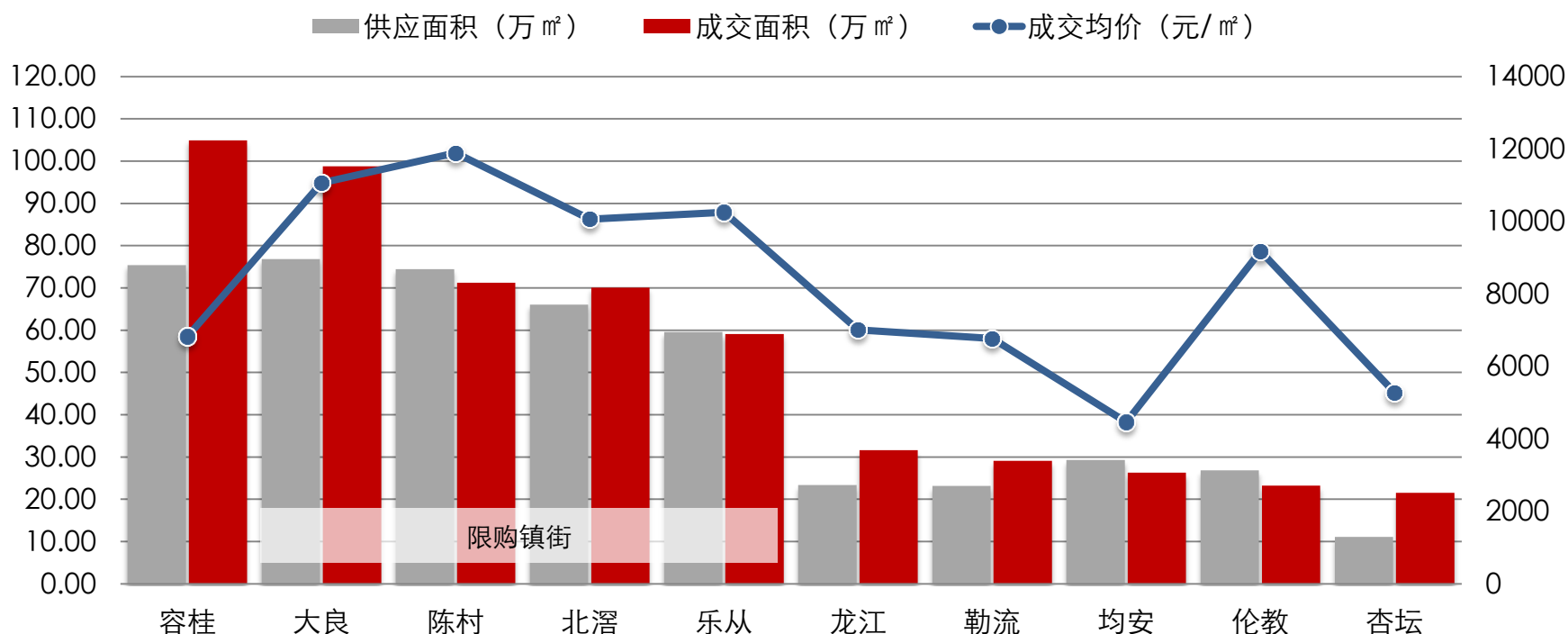
2016年1-12月顺德商品住宅供求走势



一季度受到利好政策的影响，市场呈现供不应求局面，二三季度市场供应明显改善，新货上市带动客户成交，三季度月均成交量超58万 m²，四季度限购出台，市场有所调整。全年价格稳步上升，11月为年内高位，达到9857元/m²。

容桂成交量位居全区榜首，四大限购镇街量价上升明显

2016年顺德区各镇街年度供求对比



2016年10月顺德大良、陈村、北滘、乐从四大镇街重启限购，四季度楼市热度有所下降，非限购镇街有所凸显，容桂年度成交量近105万 m²，排在首位。价格方面，陈村均价最高，达11896元/m²。除传统中心区大良热销外，顺德北部三镇街逐渐成为广州外溢客置业的热点，量价上升较为明显。

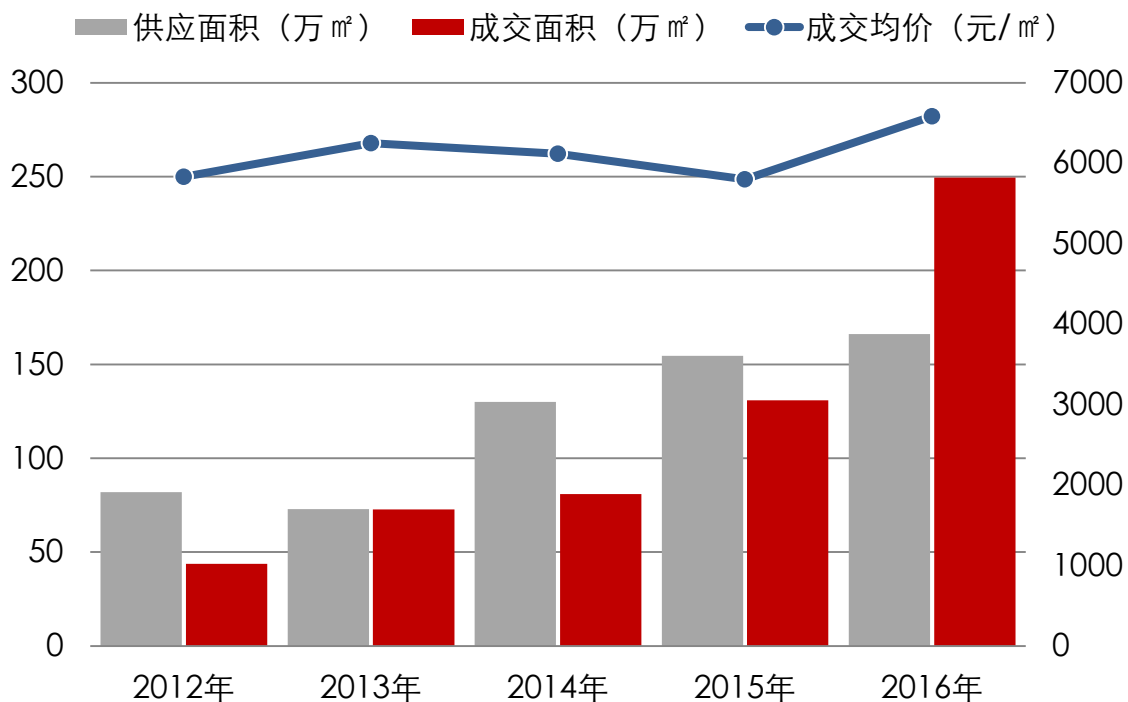
顺德区商品住宅年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	大良	华侨城天鹅湖	24.37	13.12	575	18565
2	陈村	碧桂园印象花城	20.47	15.43	1571	13268
3	北滘	碧桂园桂澜山	16.91	15.73	1434	10755
4	龙江	龙江碧桂园华府	14.33	18.10	1477	7917
5	乐从	碧桂园新城之光	14.29	10.90	972	13118
6	北滘	雅居乐英伦首府	13.66	10.62	869	12860
7	容桂	碧桂园凤凰湾	13.52	17.20	1292	7860
8	北滘	江山花园	12.87	12.99	660	9908
9	大良	敏捷畔海御峰	11.56	10.23	745	11298
10	大良	恒大帝景	11.47	9.38	608	12227
11	陈村	万科水晶城	11.47	9.37	788	12249
12	陈村	美的花湾城	11.46	9.47	968	12105
13	陈村	星英半岛	10.50	9.87	1044	10643
14	乐从	怡翠晋盛	10.42	8.27	762	12607
15	容桂	顺德时代倾城	10.18	14.00	1281	7271
16	大良	万科金域滨江	8.88	8.00	557	11091
17	大良	龙湖春江名城	8.72	10.79	1000	8078
18	乐从	星际半岛	8.62	11.34	843	7596
19	大良	天悦湾花园	8.19	7.09	473	11555
20	乐从	M-CITY	8.10	5.81	657	13952

三水区部分

三水楼市交投畅旺，楼价达到最高位

2012-2016年三水商品住宅年度供求情况



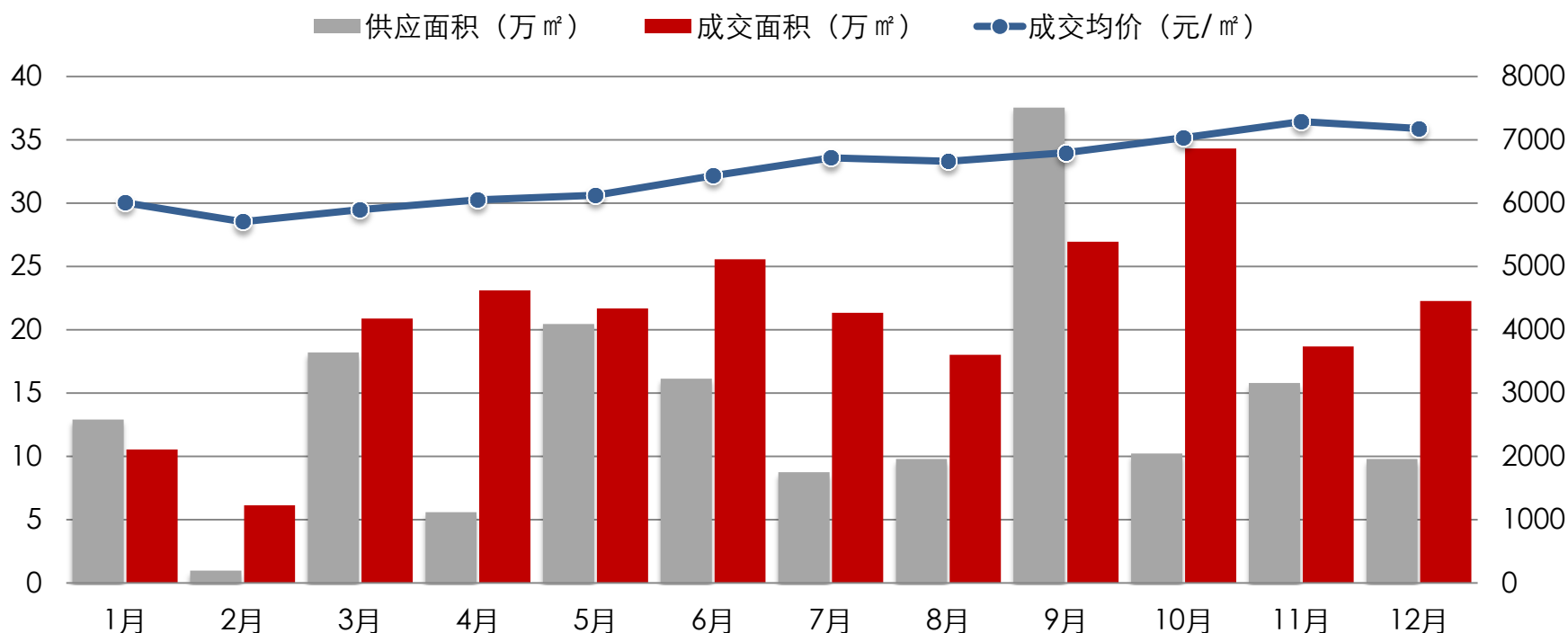
2016年三水商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	15969套	↑ 13%
供应面积	166万㎡	↑ 7%
成交套数	24443套	↑ 100%
成交面积	249万㎡	↑ 91%
成交金额	164亿元	↑ 116%
成交均价	6583元/㎡	↑ 14%

在房地产去库存政策、广佛肇城轨开通、区内各种配套逐步完善等有利背景下，三水城市价值、城市形象不断提升，区域不限购、价格洼地等促使广州客户大量涌入，2016年三水房地产市场保持健康稳健的发展，楼市供求量价纷纷达到最高位。

月度供求集中营销节点前后，楼价在6000-7000元/㎡间徘徊

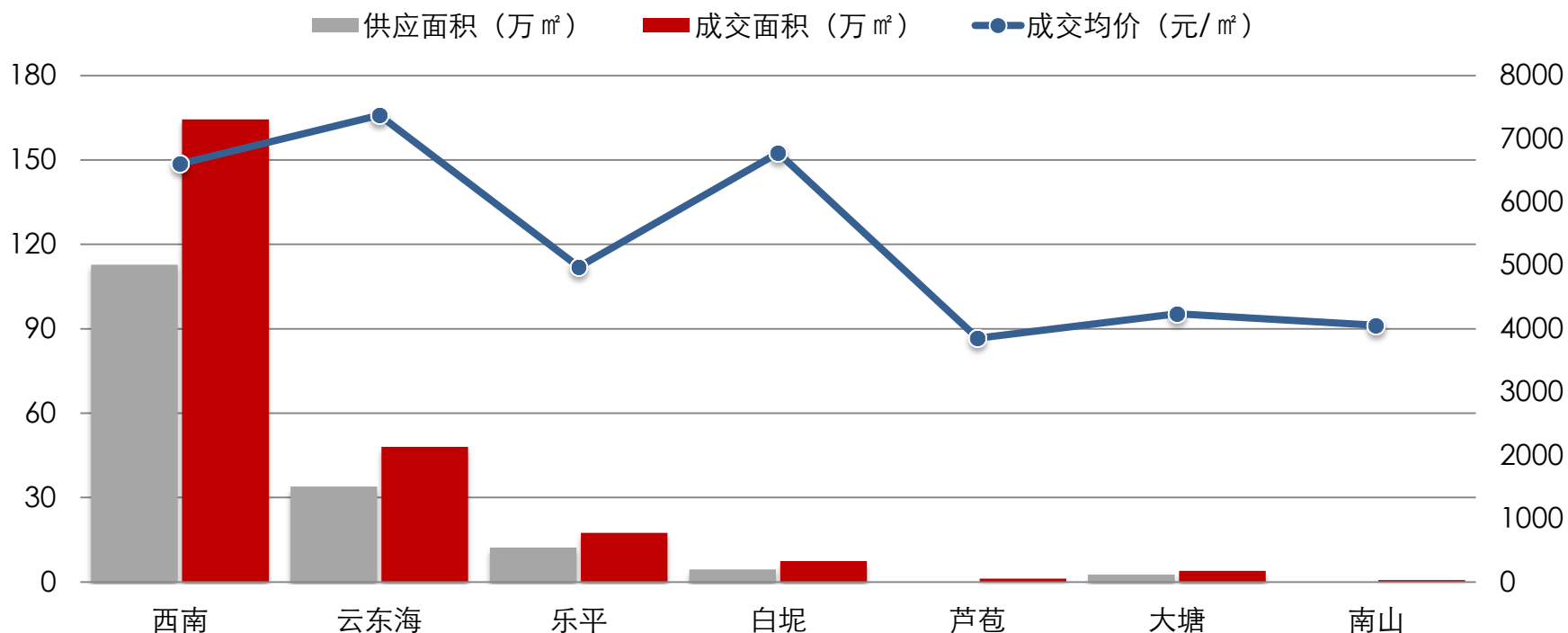
2016年1-12月三水商品住宅供求走势



五一和十一前后两个主要营销节点为各大项目集中供应和入市的高峰，在佛山重启区域限购的10月份，楼市成交量达年内最高值，月度楼价呈现平稳上扬的势头。

楼市集中高，中心城区西南仍是全区供求的绝对主力

2016年三水区各镇街年度供求对比



三水区各镇街楼市表现均供不应求，其中中心城区西南表现突出，供求占全区总量的七成，楼市集中度高，云东海片区受到别墅产品价格的带动，整体均价最高，达7372元/m²，其他镇街未见明显起色。

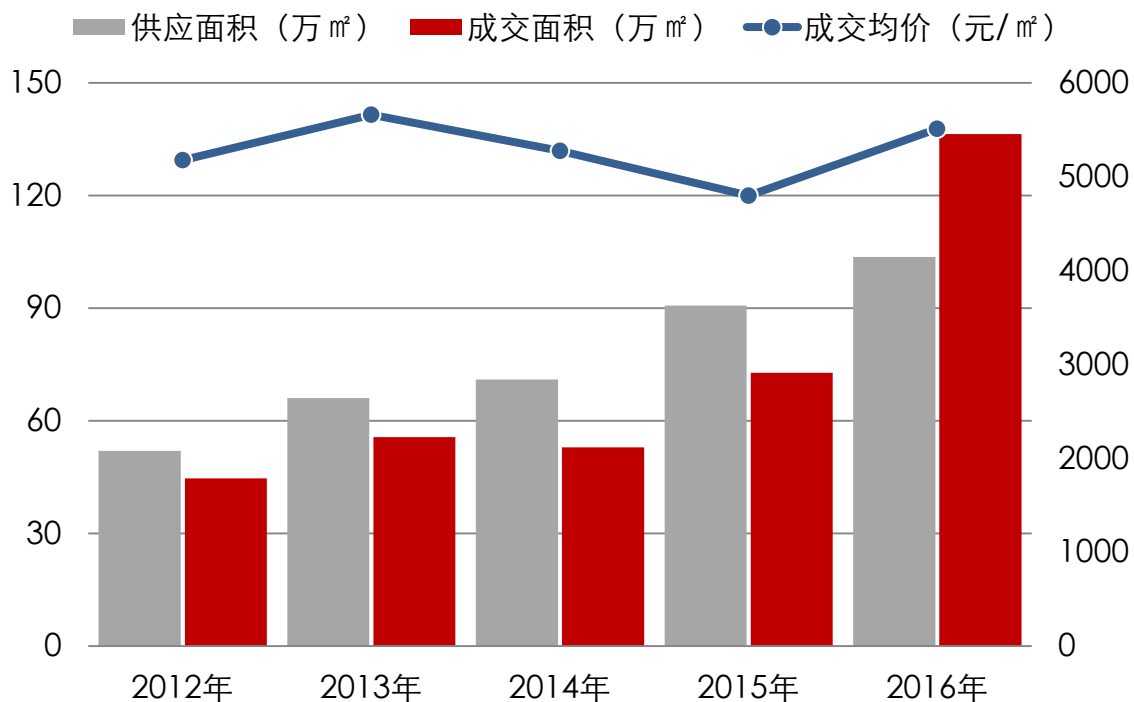
三水区商品住宅年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	西南	汇信华府	12.61	18.57	2294	6792
2	西南	御江南	12.59	17.22	1584	7310
3	云东海	恒福新里程	12.46	15.20	1667	8197
4	西南	保利中央公园	10.73	15.64	1343	6864
5	西南	时代城	9.16	14.72	1629	6219
6	西南	碧桂园三水华府	7.90	11.02	1042	7168
7	云东海	三水万达广场	7.90	11.41	1017	6925
8	西南	鸿安花园	7.27	12.19	1155	5966
9	西南	三水雅居乐花园	7.26	9.64	816	7530
10	西南	博雅滨江花园	6.41	9.62	790	6664
11	西南	北江明珠花园	5.43	9.23	831	5883
12	云东海	万景豪园	4.92	7.16	746	6880
13	西南	恒达花园	4.19	6.05	496	6916
14	云东海	碧桂园翡翠山	3.93	7.23	697	5443
15	白坭	山水龙盘	3.88	4.82	305	8054
16	西南	欧雅右岸春天	3.57	5.75	588	6220
17	西南	兆丰豪庭	3.56	6.10	640	5841
18	西南	华瑞帝景湾花园	3.36	5.02	500	6698
19	西南	御龙湾	3.16	5.11	498	6186
20	乐平	融创南景湾	2.95	5.53	578	5339

高明区部分

高明楼市销量跨越式增长，价格上涨明显，去库存效果明显

2012-2016年高明商品住宅年度供求情况



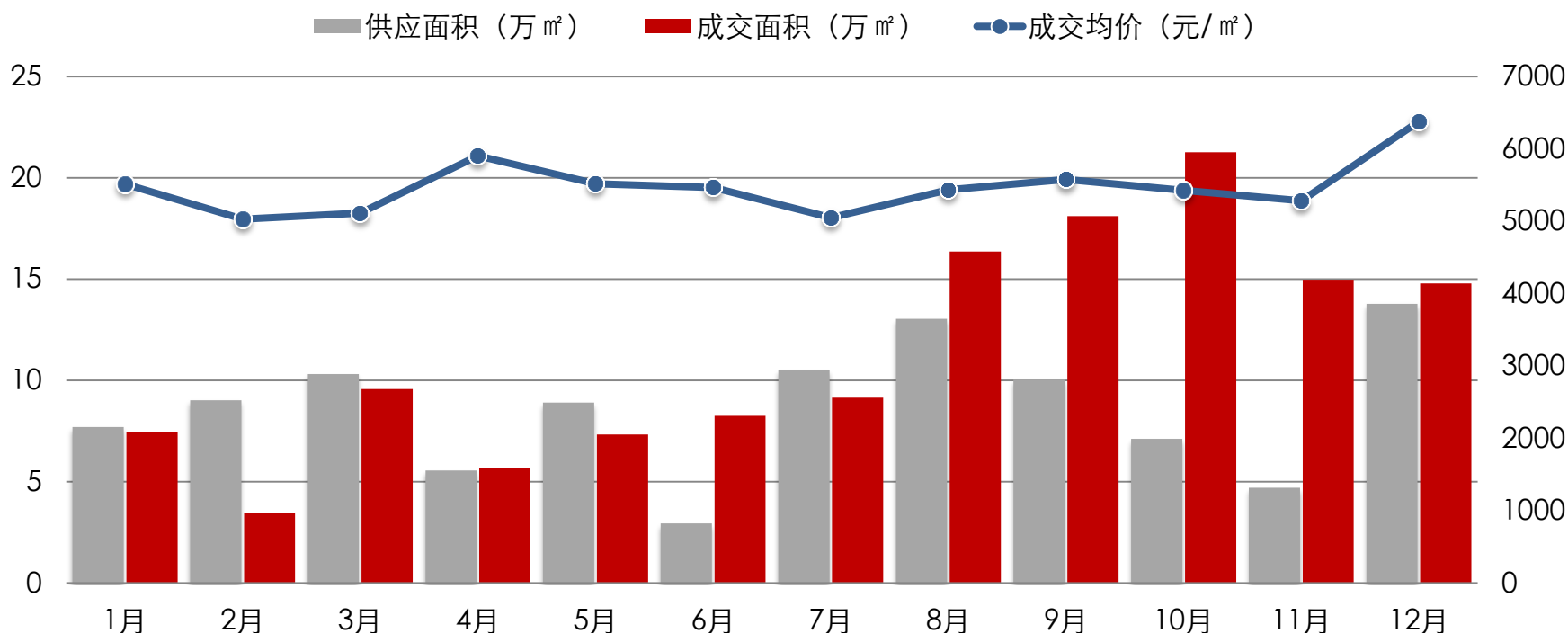
2016年高明商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	9364套	↑ 25%
供应面积	104万㎡	↑ 14%
成交套数	12877套	↑ 91%
成交面积	136万㎡	↑ 87%
成交金额	75亿元	↑ 115%
成交均价	5509元/㎡	↑ 15%

2016年高明楼市呈现高增长式发展，楼市指标数据均上扬。城镇化水平初级、中心城区建设提速、楼市发展迅速、价格洼地、区域不限购等因素纷纷释放区域内外购买力。

上半年平缓去货，下半年全面去库存，年末楼价上升至6字头水平

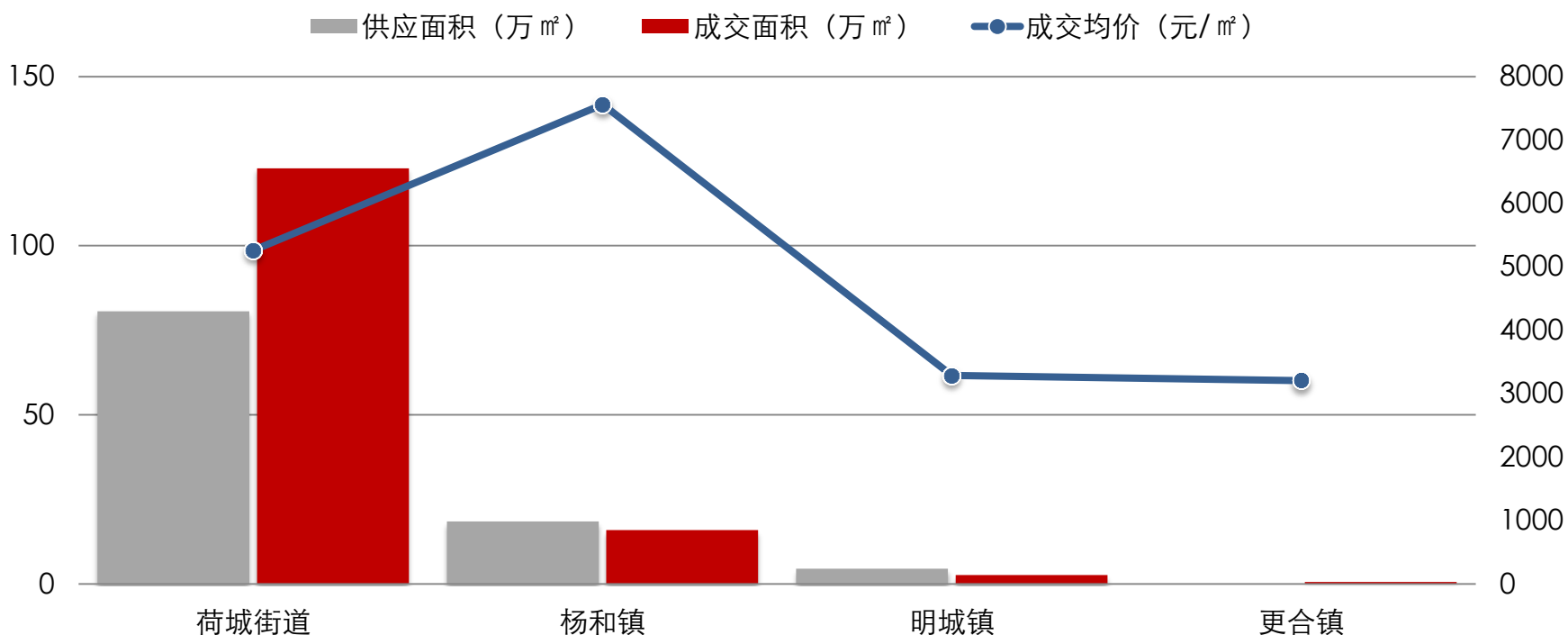
2016年1-12月高明商品住宅供求走势



2016年上半年，高明楼市缓慢去货，月均成交量仅有7万 m²，下半年品牌项目新推，不限购政策利好，楼盘联动等促使购买力强劲释放，楼市全面去库存市场交易热情走高，月均成交量达15万 m²，年末价随量升。

荷城街道产销旺盛，供求量位居区域榜首，杨和镇楼价最高

2016年高明区各镇街年度供求对比



高明楼市镇街发展极度不平衡，荷城街道多盘在售，住宅销售一枝独秀，供应80.62万 m²、成交122.88万 m²，位居首位；杨和楼价最高，达7561元/ m²，靠美的鹭湖高价投资产品支撑；明城与更合两镇属于低出低入区域，成交均不足3万 m²；更合镇2016年没有新品供应。

高明区商品住宅年度销售排名

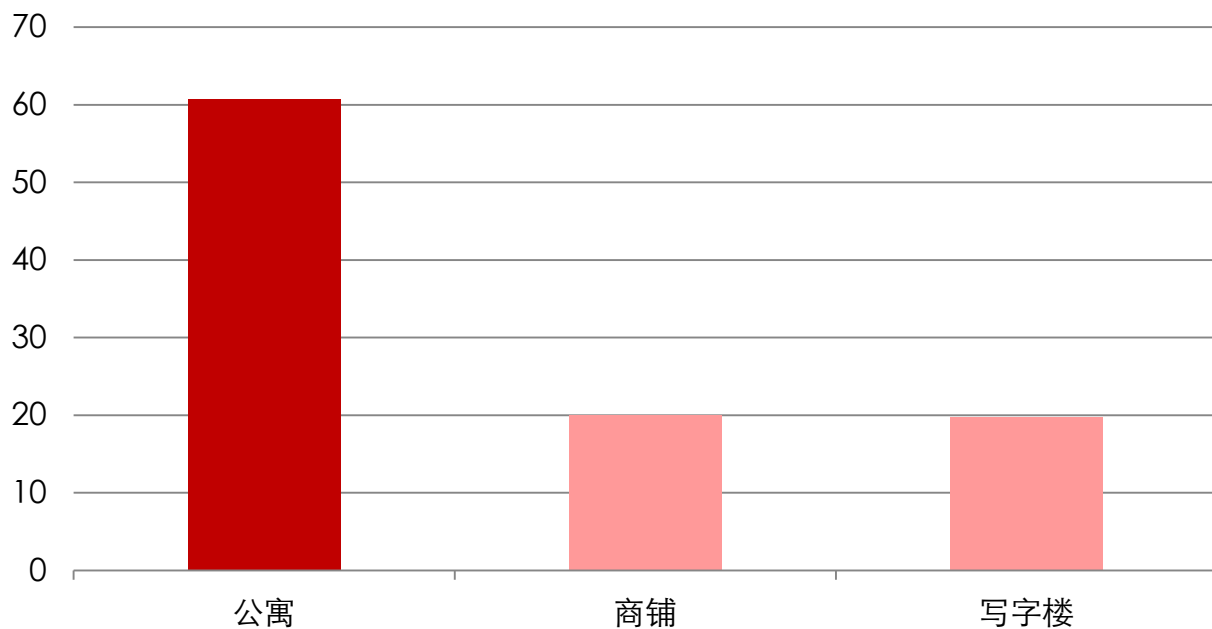
排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	杨和	美的鹭湖	9.54	9.28	888	10283
2	荷城	美的西海岸	8.74	15.08	1289	5799
3	荷城	江滨香格里拉花园	6.36	11.11	976	5728
4	荷城	勤天汇	5.26	8.77	852	5993
5	荷城	樵顺嘉园	4.85	10.60	1127	4578
6	荷城	美的明湖	4.20	7.12	565	5903
7	荷城	君御海城	4.19	7.81	682	5359
8	荷城	碧桂园联丰天汇湾	3.73	6.21	537	6004
9	荷城	涛汇尚品花园	3.54	6.31	602	5601
10	荷城	东湖洲花园	1.91	3.37	257	5669
11	荷城	能信水岸华庭	1.63	3.31	347	4935
12	荷城	银豪锦湾家园	1.60	3.03	313	5272
13	荷城	中港广场	1.55	2.93	238	5273
14	荷城	丽日名都	1.45	2.78	282	5201
15	荷城	创亿明园	1.40	2.70	292	5184
16	荷城	中恒广场	1.25	2.73	288	4594
17	荷城	海景春天里花园	1.07	2.39	209	4490
18	荷城	众恒新城	1.01	2.73	279	3711
19	荷城	誉港湾花园	0.96	1.81	166	5312
20	荷城	高明优悦城邦商住小区	0.91	1.63	152	5549

05 商业市场篇

Commercial market

商业市场公寓产品总价低，投资热度明显高于商铺及写字楼

2016年中心城区各商业物业成交面积对比
(单位: 万㎡)



类型	套均成交总价
公寓	54.36万
商铺	228.45万
写字楼	154.05万

2016年佛山禅桂新中心区商业市场表现活跃，分别成交公寓60.74万㎡，商铺20.01万㎡，写字楼19.81万㎡；公寓产品具备低总价的特点，受到投资者热捧。

中心区商业公寓全年呈现量价齐升的态势

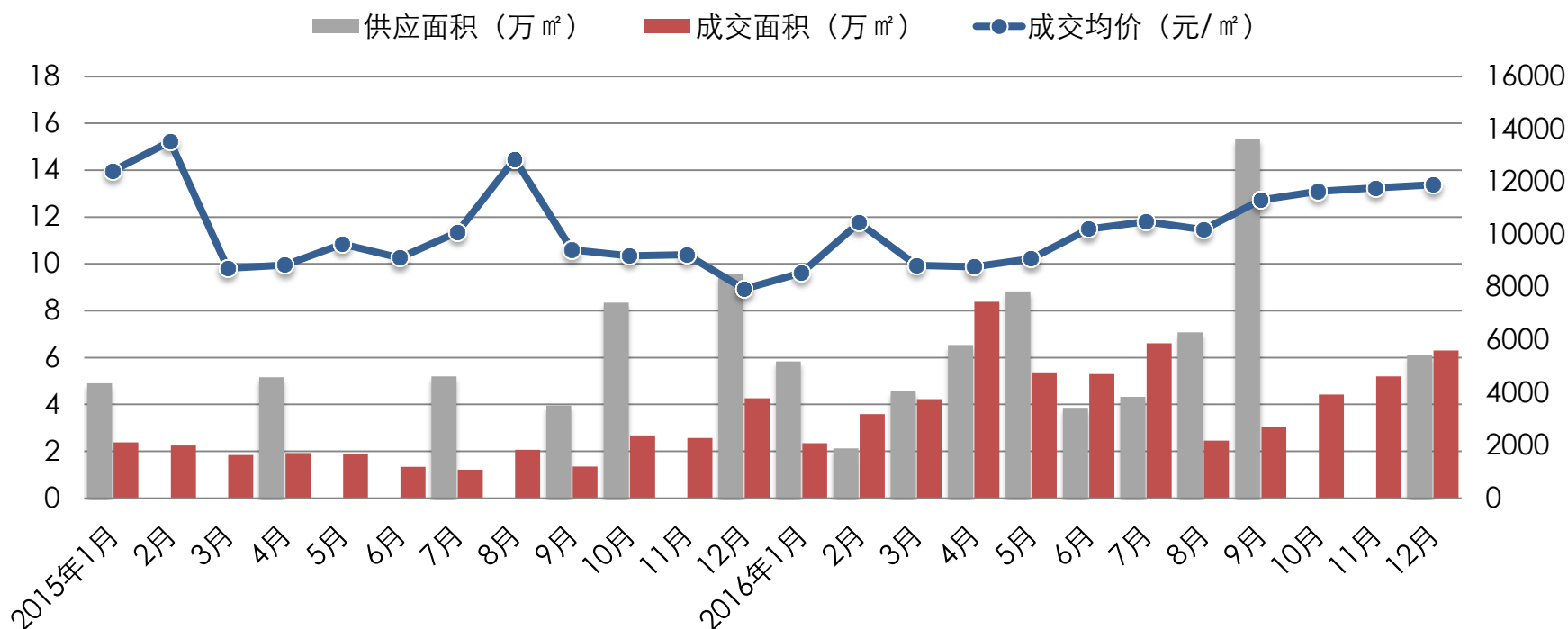
2016年中心城区商业公寓供求情况

分项	SH2015指标	SH2016指标	同比变化
供应面积	37.11万 m ²	60.74万 m ²	↑ 63.68%
成交套数	5823套	11923套	↑ 105%
成交面积	26.72万 m ²	60.74万 m ²	↑ 127%
成交金额	26.21亿元	62.27亿元	↑ 138%
成交均价	9808元/ m ²	10252元/ m ²	↑ 4.5%

受到2016年整体宽松的政策环境以及广佛一体化规划、交通等外围因素推动，中心区商业公寓市场全年表现活跃，整体呈现了量价齐升的态势；其中中心区供应同比增长接近64%，成交总量及金额增幅达到127%和138%；虽然各区域商业公寓产品定位存在差异，但整体成交均价同比也录得4.5%的增长。

中心城区公寓前三季度供求平均，成交均价平稳上涨

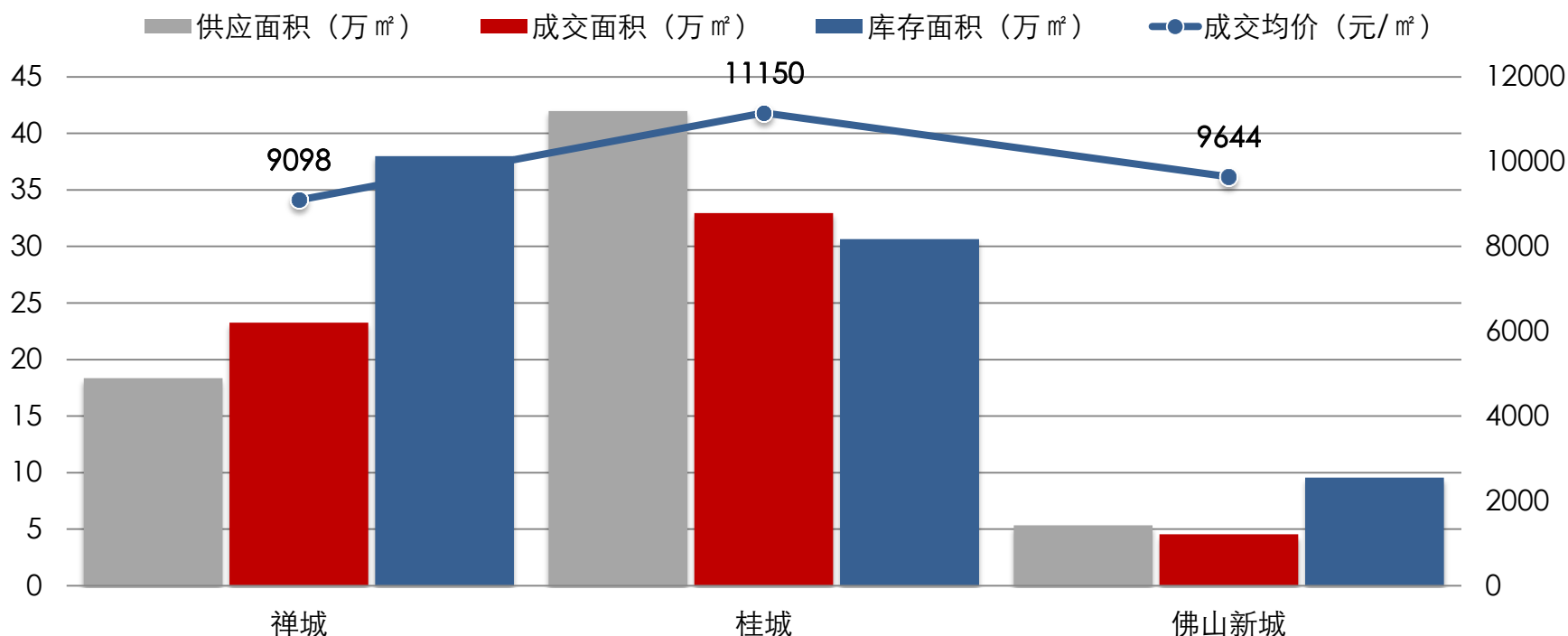
2015年-2016年12月中心城区商业公寓供求走势



2016年中心区公寓市场前三季度月度供求相对平均，9月份单月供应达到近两年高峰，随后第四季度随着外部政策收紧，10月和11月出现零供应的情况；而成交量及成交均价则呈现平稳走高态势。

公寓市场禅城板块实现去库存，桂城板块成交均价居首

2016年中心城区各板块商业公寓供求和库存情况



中心区各板块公寓市场除禅城呈现供不应求，实现去库存外，桂城及新城的供应量均高于年度成交量；各板块公寓库存总量达到78.2万 m²，其中禅城最高，达到38万 m²；价格方面，桂城板块则以11150元/ m²居首。

中心城区公寓年度销售排名

排名	板块	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	桂城	万科金域中央	9.31	7.53	1146	12368
2	桂城	万科金色领域	8.10	6.93	2027	11683
3	桂城	新凯广场	4.95	3.67	707	13500
4	桂城	丽日广场	4.68	6.47	1346	7229
5	禅城	兆阳O立方	3.32	2.57	608	12890
6	禅城	滨海御庭	2.87	3.88	299	7401
7	禅城	世博广场	2.63	2.36	359	11176
8	桂城	联海国际	2.52	1.85	321	13599
9	桂城	海伦堡海汇	2.43	2.64	550	9211
10	禅城	御东公寓	2.09	1.89	475	11054
11	桂城	第壹时区	2.04	1.88	352	10837
12	禅城	华强广场	1.67	1.96	356	8501
13	禅城	王府井广场	1.62	1.57	262	10312
14	新城	保利东湾	1.15	1.16	200	9899
15	桂城	华南IFC	1.10	0.40	16	27700
16	禅城	龙光水悦龙湾	0.97	1.66	325	5858
17	桂城	星星大厦	0.92	0.82	146	11216
18	禅城	华夏中央	0.85	1.12	243	7573
19	新城	招商依云国际	0.81	0.85	205	9606
20	新城	宗德服务中心	0.81	0.78	146	10468

写字楼年度新增供应大幅减少，需求增长明显

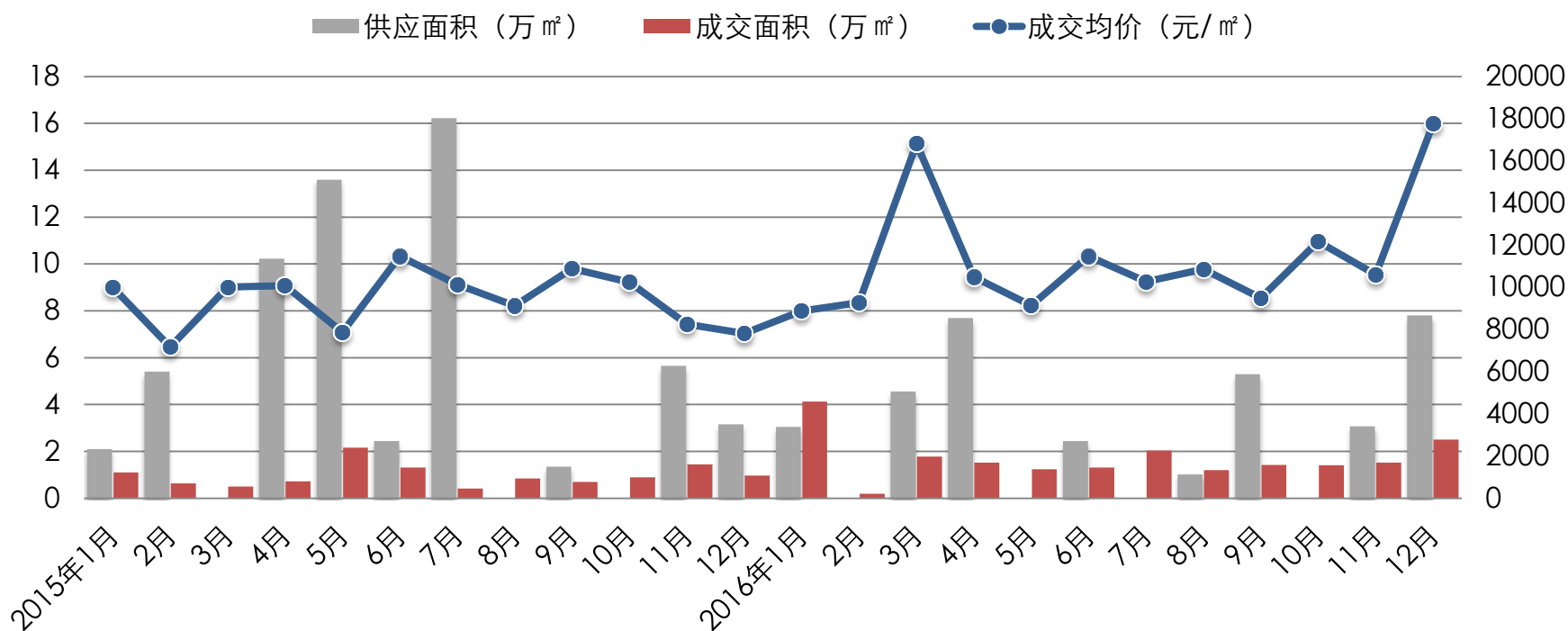
2016年中心城区写字楼供求情况

分项	2015指标	2016指标	同比变化
供应面积	60.15万 m ²	34.91万 m ²	↓ 42%
成交套数	583套	1409套	↑ 142%
成交面积	11.68万 m ²	20.25万 m ²	↑ 73.3%
成交金额	10.8亿元	23.57亿元	↑ 118%
成交均价	9244元/ m ²	11641元/ m ²	↑ 25.9%

2016年中心区写字楼市场需求大幅上涨，成交量同比增加超过73%，成交总额增加超过1倍，整体成交均价达到11641元/ m²；经过过去几年写字楼产品新增供应的不断入市，去年中心城区写字楼新增供应则大幅下滑42%，至接近35万 m²，全年供求差距缩小。

中心区写字楼整体供过于求，个别项目成交价格高企

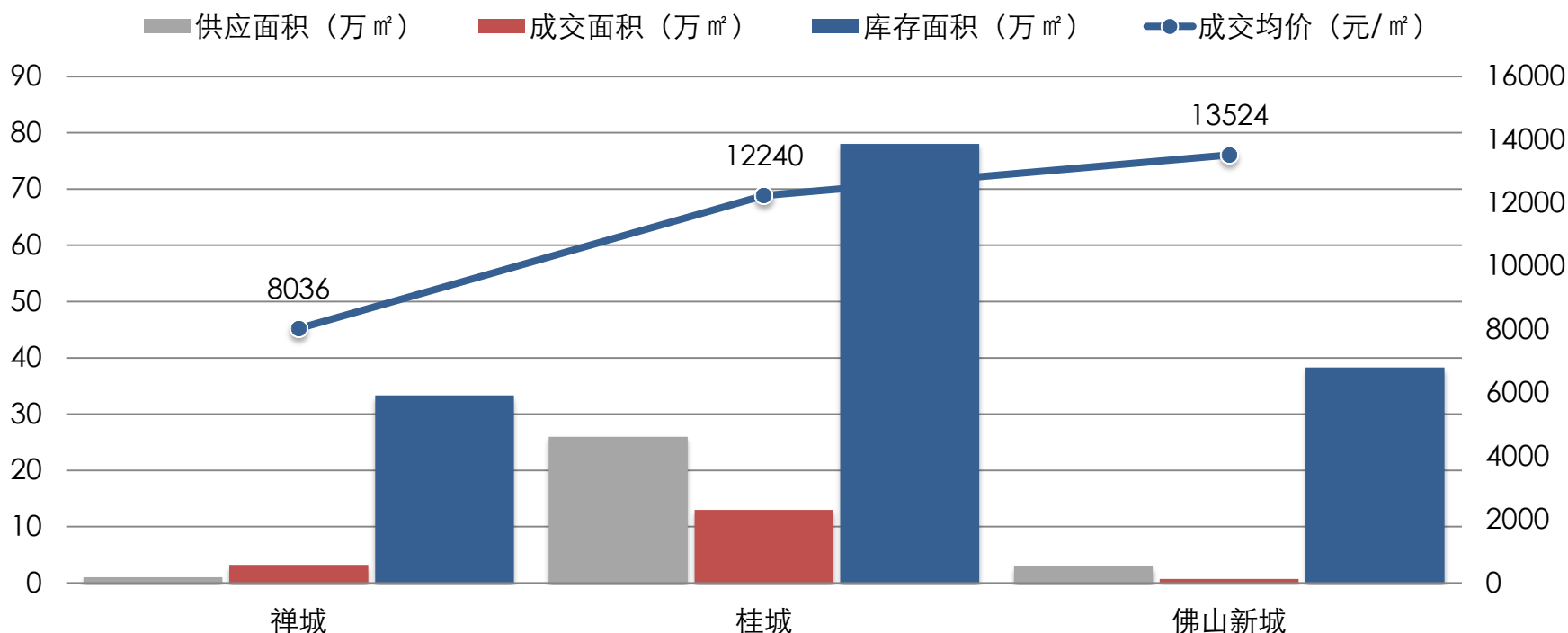
2015年1月-2016年12月中心城区写字楼供求走势



2016年中心区写字楼市场新增供应虽然比去年明显减少，但整体仍处于供过于求态势；从成交的月度情况来看，年初成交量增幅明显，1月份达到近两年新高；而受到部分高端个盘成交影响，出现个别月份成交均价高企，12月均价超过1.7万元/ m²。

各板块写字楼库存仍然严峻，新城成交均价最高

2016年中心城区各板块写字楼供求和库存情况



2016年中心区各板块写字楼库存情况仍然严峻，库存总量接近150万 m²；其中禅城板块随着成交增加以及新增供应锐减，整体库存少于佛山新城板块，桂城板块仍以超78万 m² 库存居首；佛山新城因新入市项目定位及板块资源缘故，成交均价达到13524元/ m²，高于禅桂两板块。

中心城区写字楼年度销售排名

排名	板块	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	桂城	华南IFC	4.18	1.89	85	22145
2	桂城	南海万达	2.80	2.57	201	10870
3	桂城	天安中心	1.99	2.29	125	8708
4	桂城	嘉邦中心	1.86	1.43	74	13039
5	禅城	佛山国际车城总部大厦	1.63	2.06	16	7925
6	桂城	亿能国际	1.32	1.29	54	10242
7	桂城	招商依云置地	1.13	0.98	134	11439
8	桂城	御宝国际	1.01	0.76	56	13286
9	桂城	中盛大厦	0.89	1.06	131	8435
10	桂城	创越时代	0.85	0.77	96	11072
11	桂城	中汇大厦	0.82	0.78	167	10529
12	桂城	方舟建筑产业中心	0.60	0.99	61	6102
13	新城	保利商务中心	0.55	0.39	24	13968
14	桂城	天晨商业大厦	0.51	0.15	14	34583
15	禅城	磐石大厦	0.43	0.44	29	9569
16	新城	信保广场	0.38	0.30	19	12932
17	桂城	三山智汇广场	0.22	0.19	20	11587
18	桂城	国际创智园	0.20	0.29	12	6928
19	禅城	智慧新城	0.19	0.22	14	8762
20	禅城	广东零壹科技产业园	0.18	0.33	29	5603

05 后市预判篇

Market outlook

调控面临升级加码，长效机制有待建立

货币政策

稳健灵活适度



稳健偏中性

预计房地产信贷资金可能再度收紧，政策着重打击投资投机需求，但依然支持自住刚性需求。

中央思路

去库存



建立长效机制

预计日后房地产政策思路将有所转变，由过去注重短期效应的行政调控，到面向长期的全方位改革，如房产税、保障房建设等等，但建设周期长，短期难落地。

政策走势

先扬后抑



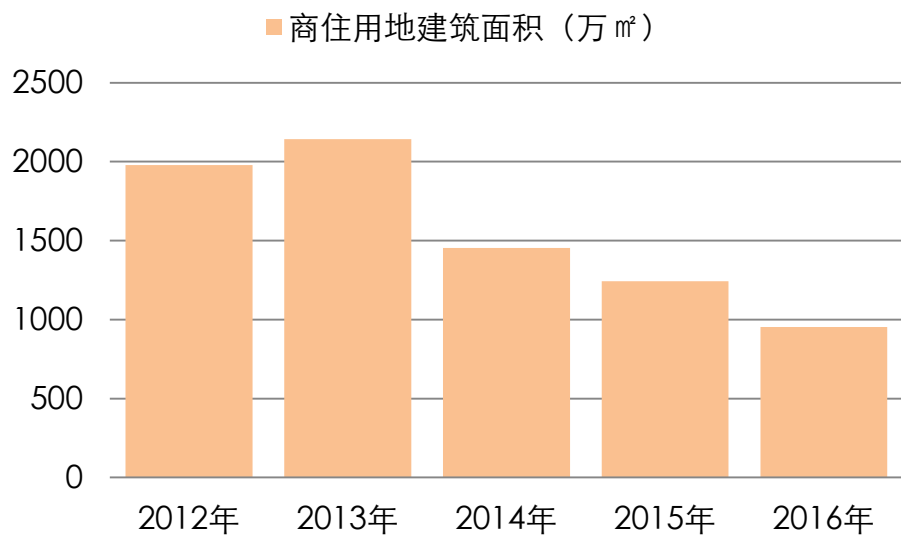
先抑后扬

现阶段还是因城施策，限购限贷城市可能扩容，过热城市调控升级，增加有限供给，管控地价房价，非热点城市加快去库存。

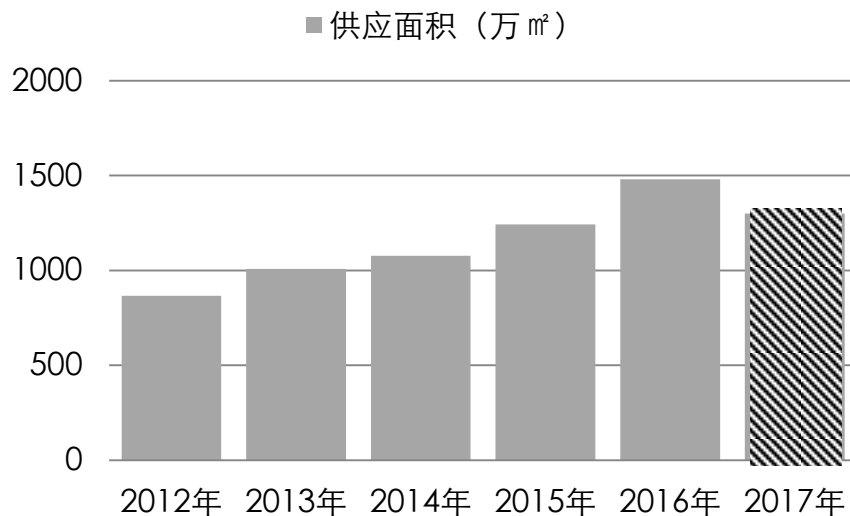
总的来说，对于明年的楼市政策走势整体方向，保持房地产市场平稳健康发展仍将是政策制定的根本出发点。与此同时，各地政策走势则取决于当地市场的表现，因城施策导向下的地方楼市调控措施仍将持续有效执行。尽管局部地区的楼市政策严厉收紧，维持房地产市场持续平稳的发展，对整体经济而言依然至关重要。

预计2017年住宅供应量有所调整，但仍可维持千万方水平

2012-2016年佛山商住用地年度成交情况



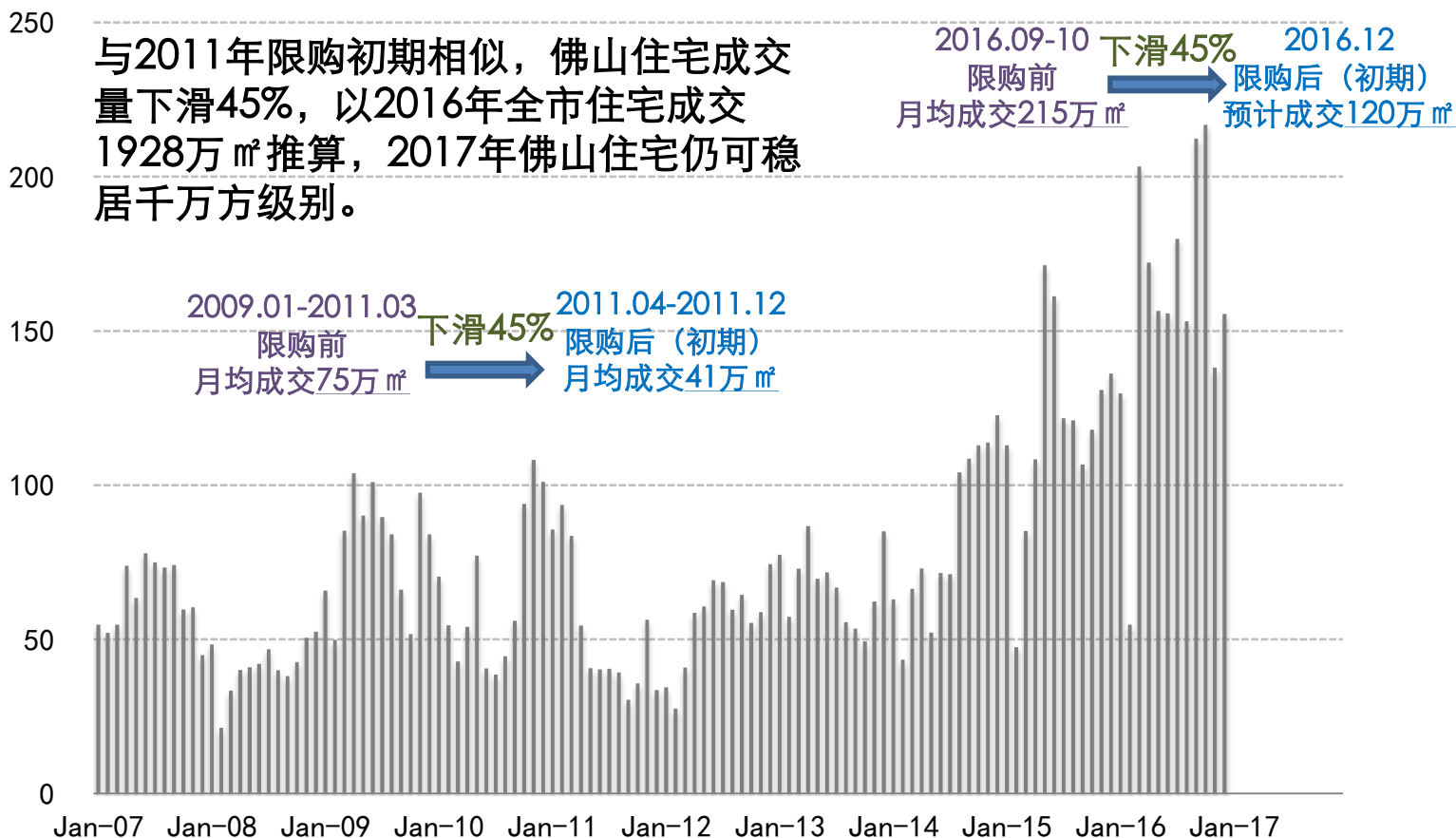
2012-2017年佛山商品住宅年度供应情况



依据房企从拿地到项目正式入市，通常需要一年左右周期，以当年土地规划建筑面积来推算未来一年的住宅供应量。2016年的土地成交主要集中在一季度和四季度，年中土地市场比较沉寂，全年成交的商住用地可建筑面积约953万 m²，为近年来的低位，2017年住宅供应量存在调整空间，预计2017年佛山全市住宅供应量约1000-1300万 m²。

销量维持高位，下半年有望重拾升势

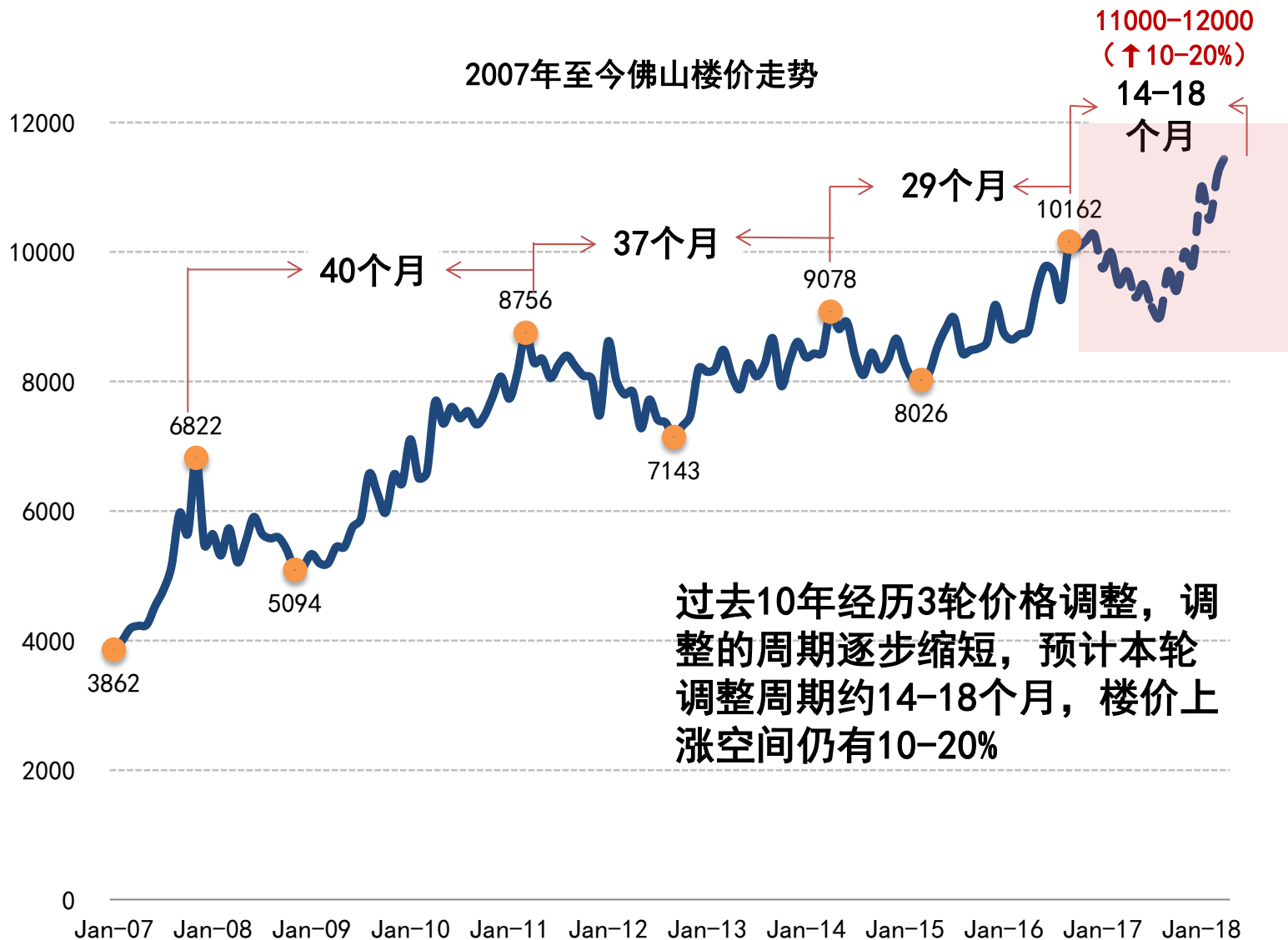
2007年至今佛山住宅成交面积走势



市场因素：

- 1、**政策倾斜**，佛山局部重启限购政策相对温和，调控强度弱于广州，更弱于佛山2011年限购政策。
- 2、**外溢客户**，广佛融城获得国务院的支持，广州客一路西行，由原来的广佛交界区域扩散到佛山各区。
- 3、**板块轮动**，佛山中西部成为客户置业新增长点，非限购区域有望承接外溢需求。

调控周期缩短，价格震荡上行是大概率事件



市场因素：

- 1、**高地价**，楼面单价榜单排名前十位的地块均在2016年产生，地价成本决定了项目价格。
- 2、**价格洼地**，广佛两地的差价，导致广州外溢客选择佛山置业，其价格承受力较强，加上广州高地价的拍出，将促使佛山楼价水涨船高。



佛山中原地产代理有限公司战略发展中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场
1602-1603室、1605-1606室、2107-2108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

