

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

佛山房地产市场监测报告

二〇一六年八月



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究及项目发展部 麦少莊 13630126603



目录

一、 政策解读及行业相关信息.....	3
二、 经济大事记.....	6
三、 城市规划与建设资讯.....	6
四、 土地市场成交情况分析	8
4.1 四月份土地市场成交情况.....	9
4.2 五月份土地市场出让情况.....	10
五、佛山住宅市场运行态势分析.....	8
5.1 佛山住宅市场供求分析	11
5.2 五区住宅市场供求分析.....	13
5.3 五区住宅市场开盘情况.....	16
5.4 五区住宅下月开盘预测.....	19
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....	23
六、品牌房企动态	24



一、政策解读及行业相关信息

■ 更好发挥投资对经济增长的关键作用

来源：国家发改委 2016-8-3

2016年上半年，全国固定资产投资（不含农户）258360亿元，同比增长9%，增速比1—5月回落0.6个百分点，比上年同期回落2.4个百分点。6月份当月增长7.3%，增速比5月份回落0.1个百分点。固定资产投资月度累计增速继续在个位数区间运行。

下一步建议：

- （一）充分调动民间投资积极性，大力缓解民营企业融资难题
- （二）全面激发制造业投资活力。支持传统产业企业技术改造；坚定不移降低各种企业成本；加快培育新动能发展新经济。
- （三）进一步促进房地产投资健康发展。因城施策加大调控力度；鼓励品牌房地产开发企业收购现有地产项目；完善教育、医疗、商业等配套服务设施；一、二线等住房供应紧张的城市要采取扩大新增供地、盘活存量土地等方式扩大土地供给；根据市场状况，适时调整住房、办公楼和商业营业用房土地供应比例，合理规划住宅配建的商业设施面积。
- （四）加强对重点地区投资工作督导，督促重点地区促投资稳增长。

经纬点评：

此次发改委政策研究室发布文章中针对未来房地产市场发展做出下一步建议，其中提到因城施策、品牌注入、完善基建、盘活土地资源、调节商业占比 5大措施，总体仍是以加快去库存的同时抑制部分区域房价增长过快为调节方向，楼价持续攀升或使佛山面临更大调控压力。

■ 苏州将成首个重启限购二线城市

来源：凤凰网 2016-8-11

苏州官方对外发布《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》（以下简称。意见明确规定，非苏州户籍的居民在申请第2套住房的贷款时，需提供2年内累计1年纳税或社保证明；首次购房首付20%，已有1套及以上，停止贷款。

居民家庭首次购买普通住房，申请商业性个人住房贷款的最低首付款比例保持20%不变。以下三种情况申请商贷首付比例保持30%不变：有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；已有1套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭；仅有1套住房、虽有住房贷款但贷款已结清的居民家庭。

居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的，最低首付款比例，苏州市区（不含吴江区）由40%调整为50%。居民家庭已有2套及以上

住房且购房贷款未结清的，继续停止发放三套及以上住房贷款。

本市外市人 (以家庭为单位)	首次购买普通住宅	再买一套	首付不低于20%
	有房贷记录, 无房		再买一套
本市户籍 (以家庭为单位)	有1套房, 无房贷记录	再买一套	首付不低于30%
	仅有1套房, 房贷结清		首付不低于30%
	有1套房, 在还房贷	再买一套	首付不低于50%
	已有2套房, 在还房贷	再买一套	停贷

非本市户籍 (以家庭为单位) 以购房合同为 目前房屋数量	无住宅房	新购一套	不受任何限制
	有1套住宅房的	新购一套	提供网签合同日期 前两年内满 一年以上的社保 或个税证明
有2套住宅房的	新购一套	不予办理产权登记手续	
本市户籍	不受影响		

话音未落，南京也跟进发布楼市新政。对拥有1套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的，除高淳、溧水执行最低首付款比例30%外，其他地区最低首付款比例调整为不低于35%。

而对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性贷款购买普通住房的，除高淳、溧水执行最低首付款比例30%外，其他地区最低首付款比例调整为不低于50%。

合肥在金融方面亦出台了新的“限贷”政策。

一张图看懂最新的贷款政策

商业性住房贷款利率
(2015年10月24日起执行)

贷款期限	年利率(%)
一年以内(含1年)	4.35
一至五年(含5年)	4.75
五年以上	4.9

首次购房
(无过购房、无贷或记录、无房贷记录、购房人提供首次购房首付款前或信保证)

调整前首付: 最少2.5成 → 调整后首付: 最少2.5成
(南京的高淳、溧水: 20%)

首套住房
(无贷或贷款结清有房贷记录,但申请房贷时实际无房的家庭)

调整前首付: 最少3成 → 调整后首付: 最少3成

已有一套住房
(贷款已结清)

调整前首付: 最少3成 → 调整后首付: 不低于3.5成

已有一套住房
(贷款未结清)

调整前首付: 最低4.5成 → 调整后首付: 不低于5成

合肥“限贷”商业贷款新政执行情况一览表
(8月9日执行)

序号	有房情况	贷款情况	贷款记录情况	新政首付比例	备注
1	无房	无贷款	无记录	25%	无房情况, 排在房产局查不到登记
		有贷款	一次记录	40%	
			无论是是否结清 两次记录	60%	
2	市外有房	无贷款	无记录	25%	合肥市新政认贷又认房, 凡有过两次贷款记录, 即使目前无房贷只有一套, 再次购买首付60%。
		有贷款	一套已还清	40%	
			还在贷款中	50%	
3	本地有房一套	无贷款	无记录	40%	
		有贷款	一次记录 一套已还清	40%	
			还在贷款中	50%	
			两次记录	60%	
4	有房两套及以上	无贷款	无记录	60%	停止发放公积金贷款
		有贷款	一次记录	60%	
			两次记录 两套已还清	60%	
			一套/两套未还清	停止贷款	

注:
1. 名下是离婚双方及未成年子女。
2. 查以合肥市区范围(不含四县一市)为准, 查贷包括外地贷款记录。

东莞楼市政策传收紧呼声

来源: 新浪乐居 2016-7-13

东莞，一个2.5线城市，在深圳的带动下，东莞房价一再突破万元红线。**2016年3月伊始，三度挺进全国百城房价涨幅榜前十，其中3月份，以6.7%的涨幅居全国首位，将一线城市北上广深甩在身后。**与此同时，全国性品牌房企争相抢滩，东莞土地市场抢地大战频发，短短5个月拍出了4宗区域地王。



业内盛传，目前东莞房地产主管部门领导已感压力山大，正密集调研楼市情况，主动约谈了部分高价楼盘的负责人，并暂缓发放部分楼盘的预售证。

回顾东莞近几年的调控政策，不难发现政府的手法是相当温和，最严的不过是 2011 年实行的“限价令”（楼盘售价不得比备案价高于或下浮超 10%），但该政策已于 2014 年淡市中消亡。

那么这回，东莞政府能否把持得住？

经纬点评：

此轮楼价涨幅巨大让东莞站在“被调控”的风口浪尖上，但业内人士均认为“软调控”的可能性比较大。而对比地位相似的佛山来说，上半年佛山的楼价涨幅同比控制在 6%，面临政策调控压力不大；但如若下半年楼市仍然持续高涨，佛山面临的调控压力也会进一步加大。

■ 珠三角土拍市场地王频现

来源：综合资料整理 2016-8-28

8 月 16 日，民企雅居乐房地产开发有限公司凭借 21.73 亿元和 27450 m²配建安置房，竞得广州市荔湾区华大物流地块，折合楼面价高达 36773 元/m²，拍出了广州单价“地王”；

8 月 26 日，央企中冶置业以 36.792 亿元的总价拿下长岭居宅地，折合楼面价 27274 元/m²，成为广州黄埔区新任“地王”；

8 月 26 日，位于珠海唐家科技创新海岸片区的 4 宗二类住宅用地在网上拍卖，珠海格力地产以单价楼面地价 29120 元/m²，总价 12.48 亿元的价格拍得其中一地块，成为珠海新地王。中山雅景房地产有限公司以 28000 元/m²、28250 元/m²、28050 元/m²的价格“承包”了前三块地。

经纬点评：

上周土地拍卖市场持续疯狂，除了佛山本土以外，周边广州、珠海两城分别刷新了全新单价地王，其中雅居乐成功融资后强势抢地；成交地王纷纷面临面粉贵过面包的现状，在未来市场风险进一步增加的情况下，地王何去何从仍值得期待。

■ 武汉厦门同日收紧楼市调控

来源：综合资料整理 2016-8-28

据厦门市国土资源与房产管理局消息，厦门市自 9 月 5 日起执行住房限购政策，对以下三种类型居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积 144 平方米及以下的普通商品住房。这三种类型居民家庭分别为：拥有 2 套及以上住房的厦门市户籍居民家庭；拥有 1 套及以上住房的非厦门市户籍居民家庭及无法提供购房之日前 2 年内在厦门市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非厦门市户籍居民家庭。

此后，武汉亦公布将于 9 月 1 日起实行限贷政策。在武汉市拥有 1 套住房的居民家庭，再



次申请个人住房贷款购买商品住房，**贷款最低首付比例为 40%**。在武汉市拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款或还有 1 套住房贷款未结清的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，**贷款最低首付比例为 40%**。在武汉市拥有 2 套及以上住房且有 2 套住房贷款未结清的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，**继续暂停发放相应购房贷款。**

经纬点评：

继苏州重启限购后，厦门武汉同日出台收紧政策，分别为限购及限贷，前者留有了几天的窗口期。随着部分重点二线城市出台收紧政策，意味着新一轮调整期到来，持续楼价涨幅以及地王效应将为部分热点城市带来更大的收紧风险。

二、经济大事记

(本月暂无经济大事记)

三、城市规划与建设资讯

■ 魁奇路东延线二期项目预计 11 月完工通车

来源：佛山日报 2016-8-17

记者 8 月 16 日从市路桥公司了解到，作为魁奇路东延线二期项目最关键节点，奇龙大桥计划今天上午合龙，并将进入三个月的桥面铺装工程。

8 月 17 日上午 10 时，横跨东平水道的奇龙大桥将合龙。合龙后，施工单位在接下来三个月将对桥面进行铺装工程。按照魁奇路东延线二期项目目前推进情况，预计能在今年 11 月份完工通车。届时，**市民从魁奇路前往广州南站的车程大大缩短，只需 20 分钟左右**，而从中心城区出发可以走魁奇路东延线，从湖景路口进入佛山一环，约 5 分钟车程。

经纬点评：

魁奇路东延线全线开通对于现时奇槎板块最为有利，不必再绕行平胜大桥穿越东平水道，而且大大缩短了往广州南站板块的距离，只需 20 分钟，加强了奇槎板块对于广州客户的吸引力。

■ 佛山乐园地块“拆迁”风声又响

来源：南方都市报 2016-8-18

近日 C2000 等佛山本地网络论坛再度传出佛山乐园“被拆迁”的消息。南都记者昨日走访佛山乐园片区，目前仅有阳光数码广场已经确认结业清场之外，佛山乐园、金银岛水城、金马剧院等商家及的工作人员无人表示收到过搬迁通知，亦未收到准备拆迁的消息。**而禅城区某管线部门在今年上半年已收到涉及阳光数码广场、莱茵阁西餐厅以及该片区的一家酒店的管线调**

整申请，这被视为“片区改造”的信号。

经过多方求证，记者从知情人士处了解到，禅城区政府确实有计划对该片区进行改造，但方案还未最终确定。“片区内涉及到的金马剧院、佛山乐园、阳光数码广场等，牵涉面很广，政府态度还是相当谨慎的。”就该片区的计划用途，南都记者向禅城区发展规划和统计局等部门提出采访问题，正在等待回复。

经纬点评：

如若该地块将面临拆迁改造，将会备受各大房企关注，但目前对于该片区的规划用途还未有得到正式回应，而且拆迁过程中亦会牵涉到多方利益，佛山政府态度亦会较为谨慎。

■ 禅港西路北段预计本月开工建设

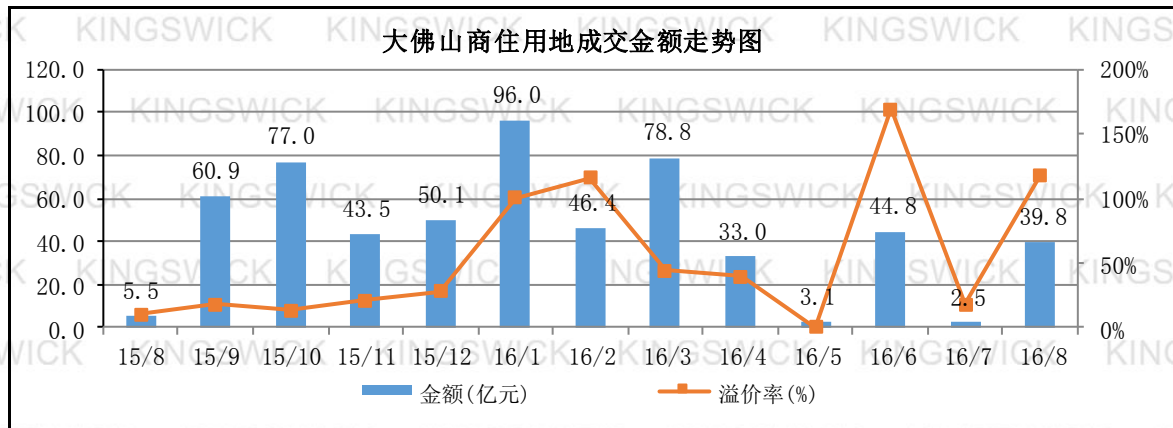
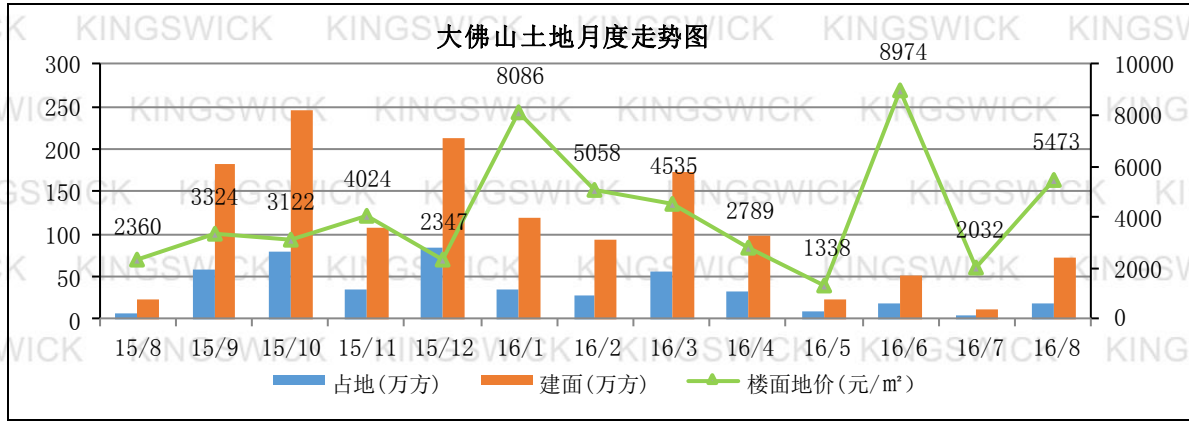
来源：佛山日报 | 2016-8-15

备受关注的禅港西路北段（季华路至紫洞路）项目预计本月内开工建设，征地拆迁工作全部完成，道路工程环评报告已通过禅城区环保局向外界公示，该路段工程预计本月底前可开工建设，2017年10月底有望通车，届时，整个禅港西路将实现全线贯通。

据介绍，禅港西路北段工程，南起禅港西路南段（南庄大道至季华路）与季华路西延线平交处，终点与紫洞路呈T形平交。该路段全长2966米，总投资57211万元。新建道路横断面拟采用双向6车道标准，设3米中央分隔带，道路红线宽47米，设计速度60公里/小时。路面均为沥青混凝土路面，属一级公路，兼顾城市道路功能。



四、土地市场成交情况分析



(备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地)

2016年1-8月份佛山五区累计成交40宗商住用地(不含工业、公建等),总占地面积约177.6万m²,总建筑面积约567万m²,总成交金额约305亿元。其中8月份成交7宗,总占地面积约19.4万m²,总建筑面积约72.7万m²,成交金额近39.8亿元。

八月份,佛山土地市场成交7宗地块,其中有3宗刷新区域地王,包括有禅城扶西村融创地块、三水西南雅居乐地块,以及顺德大良融创地块,总价均翻倍成交,使本月走势大幅上扬。

九月份仅有1宗地块出让,位于顺德德胜商务区江边,历时4小时由万科以近18亿元所投得,溢价218%,单价达11083元/方,成佛山历史第四高单价。



4.1 八月份土地市场成交情况

重点成交地块列表

区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	拍卖底价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
禅城	2016/8/22	禅城区海五路北侧、汾江河西侧	商住	7.3		26.7	110825	226825	105%	8491	融创地产
禅城	2016/8/19	禅城区物华路北侧、华宝路东侧	商住	1.03	≤4.5	4.62	11597	11997	3%	2597	保利房地产
南海	2016/8/24	金融B区中央大街以南、桂澜路以东	商服	1.8	3.5-5.5	9.91	13679	40559	197%	4092	万科置业
顺德	2016/8/22	大良街道南区5号地块	商住	1.09	1.0-3.5	3.82	13801	32650	137%	8548	融创地产
三水	2016/8/24	广海大道东丁字基地块	商住	6.46	1.0-3.5	22.61	30530	83330	173%	3686	广州番禺雅居乐房地产
三水	2016/8/11	三水区乐平镇南边一小区2号	商住	0.58	1.0-3.0	1.75	890	1290	45%	738	三水区汇源丰房地产
三水	2016/8/3	三水区南山镇六和禾生新街之一	商住	1.1	1.0-3.0	3.29	1120	1370	22%	416	顺德区金名实业有限公司

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



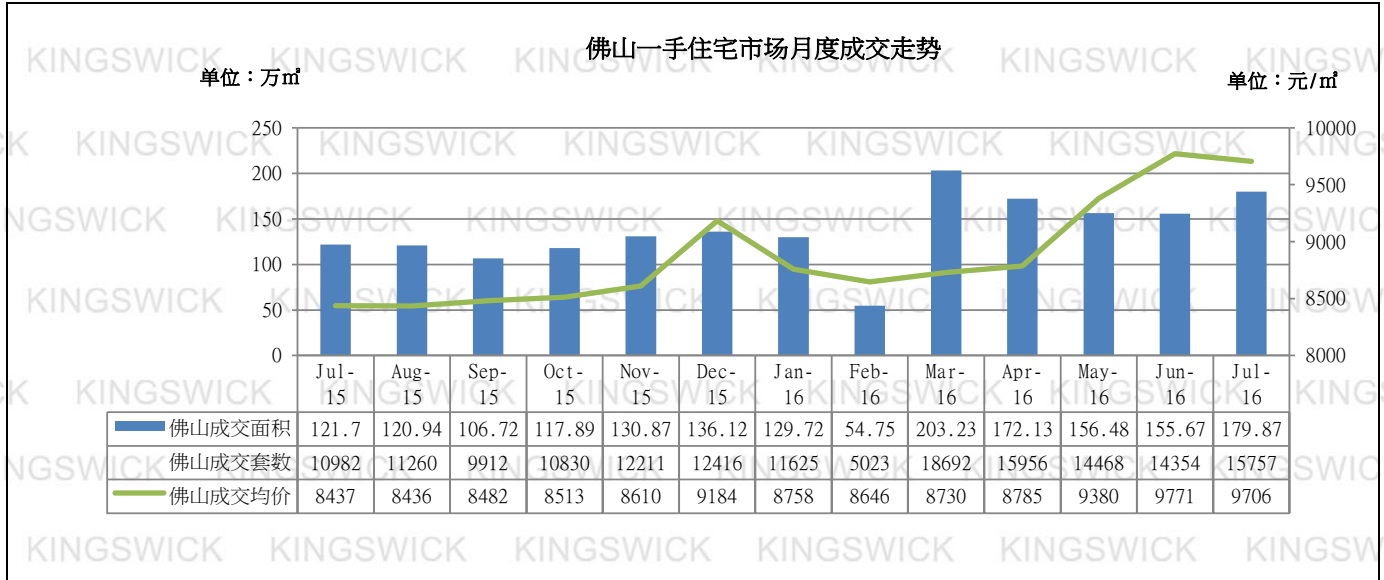
4.2 九月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
顺德	大良	2016/9/7	顺德新城德胜商务区德胜中路以南、观绿路以东地块	商住	5.46	1.0-3.0	16.39	57086	3482

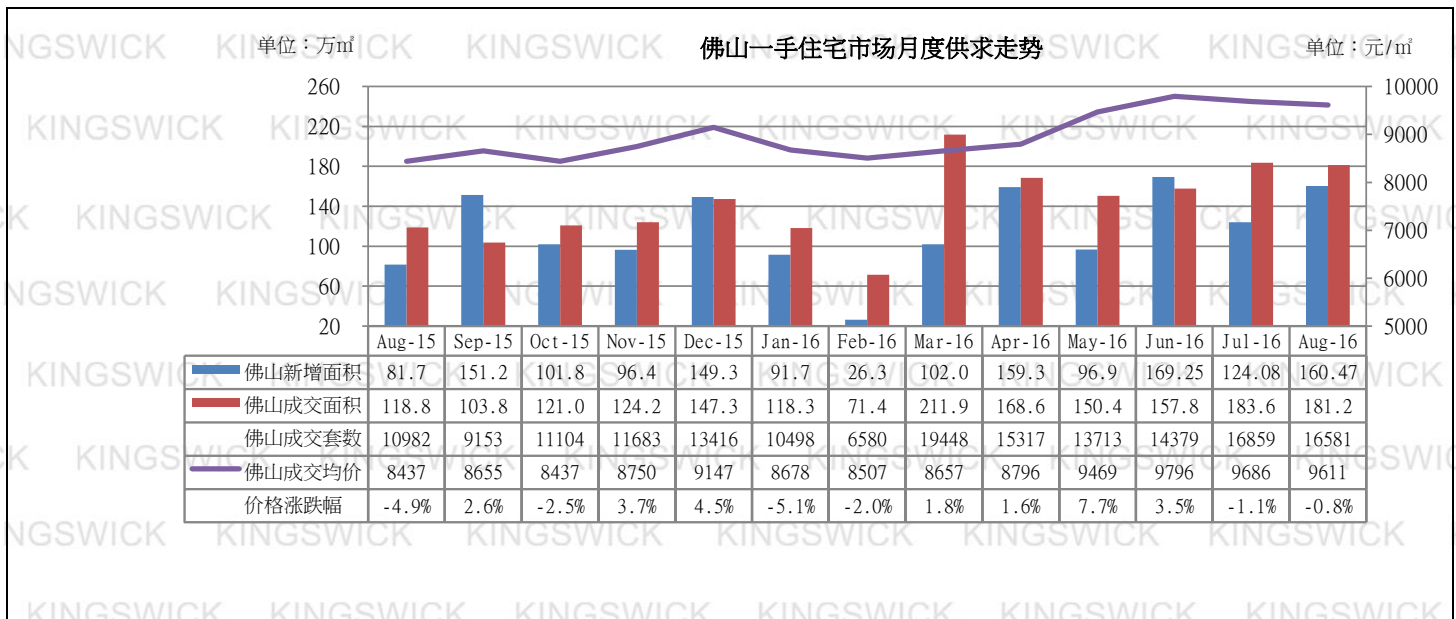
五、佛山住宅市场运行态势分析

5.1 佛山住宅市场供求分析



数据来源：政府备案数据，数据滞后1-1.5个月

(备注：2016年累计政府数据：1-7月成交716.31万㎡，均价8884.25元/㎡)



数据来源：以上原始数据均摘自官方交易网，由经纬数据中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2016年累计经纬数据：新增929.94万㎡，成交1235.57万㎡，均价9213元/㎡)

2016年8月佛山市新增预售套数13808套，环比减少22%，同比增加83%；新增预售面积160.47万㎡，环比减少29%，同比增加96%；网签成交套数16581套，环比减少2%，同比增加53%；成交面积183.62万㎡，环比减少1%，同比增加54%；成交均价9611元/㎡，环比下跌1%，同比上涨13%。



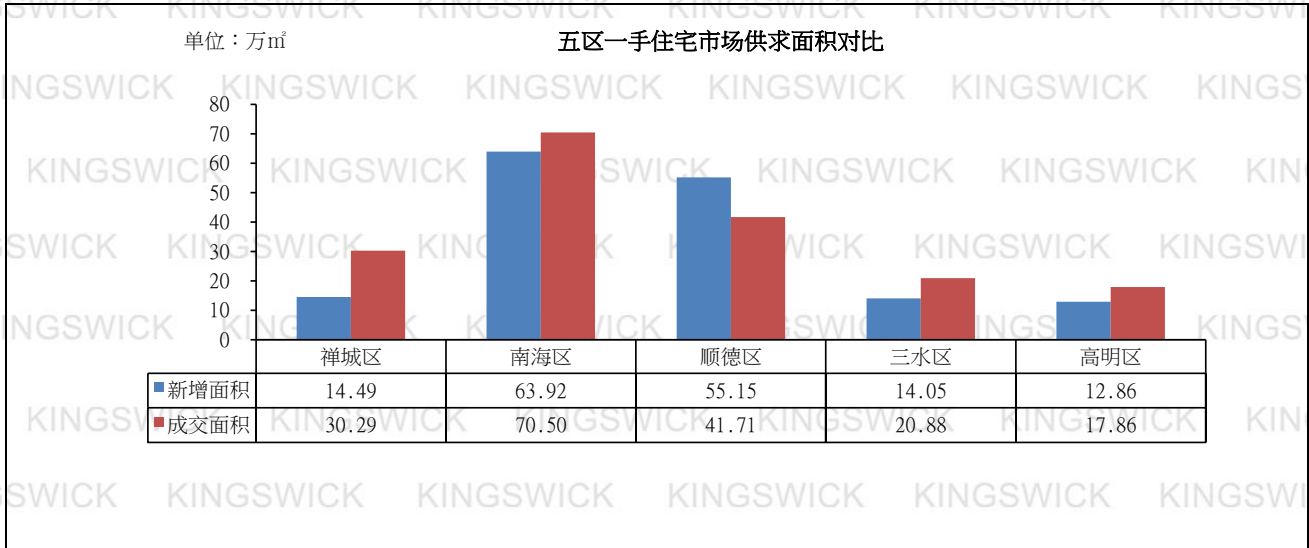
成交量仍然维持高位，禅城高明网签爆发。本月大佛山总体成交量仍维持 180 万^m以上，成交价格微弱回落，环比下跌 1%。禅城、高明新项目入市，支撑区域成交量分别环比增加 113%、90%，其中时代香海彼岸、美的明湖两项目入市推售率均超八成。根据不完全统计，本月集中开卖场次共 23 场，推售货量 4143 套，环比 7 月减少超 5 成，房企推货意愿对比 7 月有所减弱。

地王现象持续，融创成最大赢家。继 6 月合景泰富刷新北滘地王后，本月大良、城北及三水均拍得区域新地王，其中融创将禅城以及大良建筑面积共 30.54 万^m商住地收入囊中，两地块楼面地价均接近 8500 元/^m，因此融创在佛山已共有 5 个项目。土地市场持续火热，一方面今年以来供应土地总量不大，另一方面房企积极抢地以实现可持续开发。

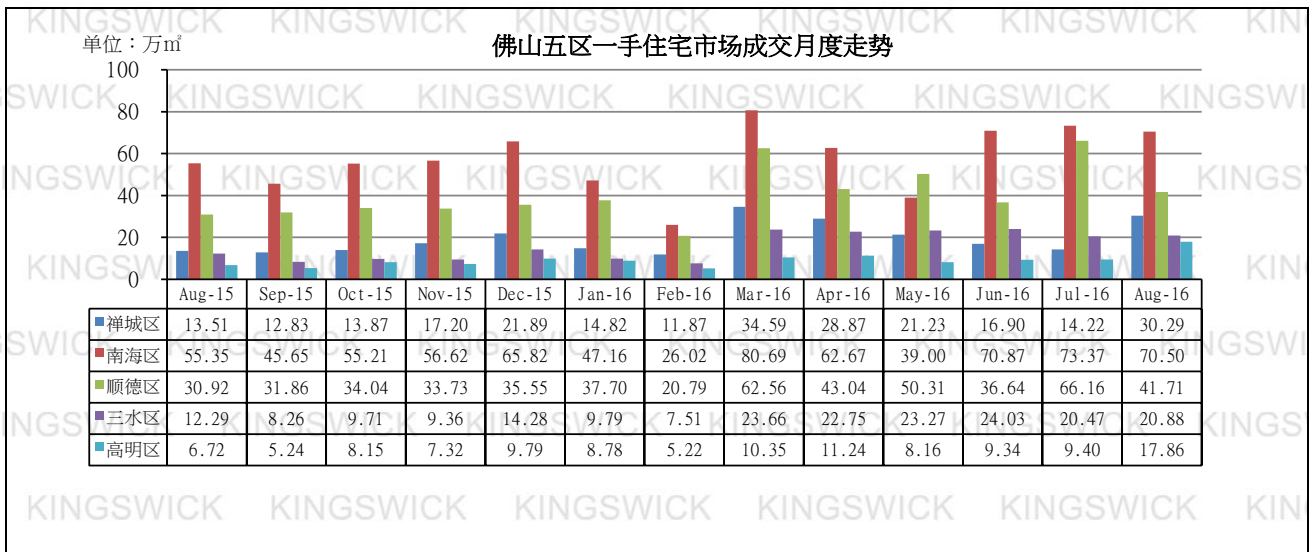
“金九”火热，超 53 个项目推新入市。传统“金九”来袭，本月新增预售扎堆在最后一周，房企积极预备推新，其中有两个区域值得期待，包括千灯湖板块“地王”当代万国府以及奥园一号即将入市，禅西绿岛湖保利翡翠公馆以及中海凤凰熙岸。千灯湖能否再次刷新佛山楼价，禅西区域能否加快客户西进仍需要拭目以待。

5.2 五区住宅市场供求分析

5.2.1 五区供求面积对比



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况)

(2016年累计经纬数据：禅城成交 172.78 万㎡，南海成交 473.69 万㎡，顺德成交 358.91 万㎡，三水成交 150.93 万㎡，高明成交 79.26 万㎡)

本月新增供应面积禅城、南海、顺德、三水、高明环比增加 5%、18%、50%、61%、22%；成交面积禅城、

三水、高明环比增加 113%、2%、90%，南海、顺德环比减少 4%、37%。

- **禅城区**：因 7 月份部分网签延迟，加上小量新货补充，走势升幅明显，其中包括合景新鸿基泮涌、时代香海彼岸、汇银 W 新港湾等为主要成交项目。

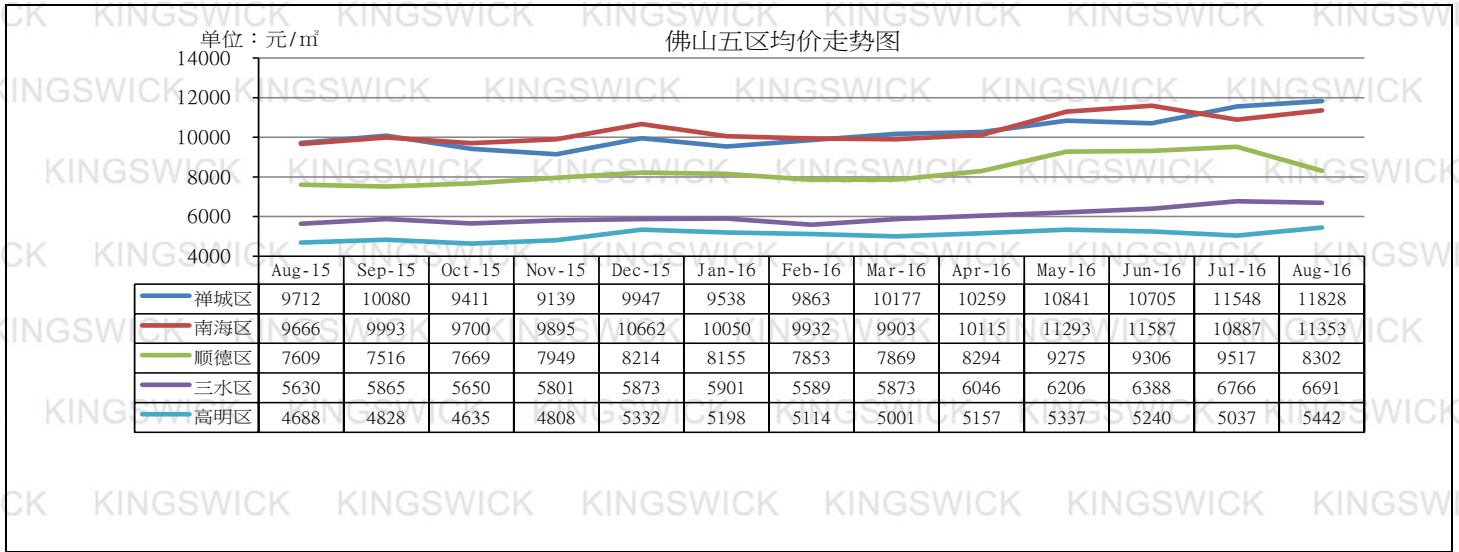
- **南海区**：推货量环比减少 41%，成交量环比减少 4%，但仍企稳 70 万㎡，其中里水凭借保利紫山国际



连续多轴霸占销榜前列成交量高居众镇街首位，达 15.14 万^m，小塘则凭借上林苑、中恒海晖城、紫悦明都三大项目成交量环比增加 271%，涨幅居首。

- **顺德区**：8 月份，区域总体成交量结构性回落，但良桂片区成交表现亮眼，其中容桂朗宁郡、大良龙湖春江名城等项目成为成交主力军，容桂新增量更高达 20 多万平米，助推片区市场热度。
- **三水区**：本周三水成交量对比上月基本持平，各大楼盘都在为未来的“金九银十”囤货做准备，最终三水恒福新里程以成交 281 套的成绩成功蝉联三水销冠。下月三水迎来多盘推新，保利雲上将于下月面市，相信会在一定程度上带动三水别墅市场的成交量。
- **高明区**：本月高明成交量对比上月上涨明显，西江新城多盘，如：美的明湖、君御海城等均在本月集中网签，网签量均超过 200 套，使得高明本月成交量达到历史高位。下月碧桂园联丰天汇湾推新，相信会对高明整体市场有一定的拉动。

5.2.2 五区均价走势对比



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况)

(2016年累计经纬数据：禅城均价 10650 元/m²，南海均价 11353 元/m²，顺德均价 8302 元/m²，三水均价 6691 元/m²，高明均价 5226 元/m²)

本月禅城、南海、高明成交均价环比上涨 2%、4%、8%，顺德、三水环比下跌 13%、1%。

- **禅城区**：涨价浪潮持续，禅央项目成交合景新鸿基泮景、绿地璀璨天城等标杆项目成涨价风向标，加上地王频现，使成交均价涨势不减。
- **南海区**：8月全国地王频出，包括广州荔湾、黄埔两块地王，广佛沿线项目涨声四起，网签均价环比涨幅约 700 元/m²，地王效应初显；另外，西樵由于得到中海山湖世家集中网签承托，价格环比上涨 6%。
- **顺德区**：8月成交均价略微下跌，主要由于东部及三级镇街低价项目成交量占比较大，一定程度上拉低了全区总体均价。
- **三水区**：本月三水均价为 6691 元/m²，各大别墅楼盘的成交量均呈现下降趋势，三水本月成交均价有所下降，“金九银十”即将到来，三水市场值得期待。
- **高明区**：本月高明均价为 5442 元/m²，环比上涨 8%，西江新城本月均价达到 5668 元/m²，环比上涨 4%，高明的量价的升跌，对西江新城的依赖性日益强烈！“金九银十”将至，高明楼市未来走向值得期待。



5.3 五区住宅市场开盘情况

5.3.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	3	338	60%
南海区	13	2132	53%
顺德区	2	409	56%
三水区	3	995	61%
高明区	2	269	71%
合计	23	4143	57%



五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
禅城	南庄	汇银W新港湾	2016/8/18	三期5座	120	四房	87、90	8000-9000	持平	毛坯	2万抵5万	40	33%
禅城	新城	合景新鸿基泷景	2016/8/21	三期1座	150	三房 四房	90-113 133	14000-15000	2000	2000	2万抵98折, 97*98*99*99*99折	108	72%
禅城	奇槎	时代香海彼岸	2016/8/26	8座01、04单位	68	三房 四房	89 161	14000	持平	毛坯	2万开盘98折	55	81%
南海	平洲	富丰君御	2016/8/13	6座01、02	62	四房	127、132	15000-17000	持平	毛坯	——	11	18%
南海	千灯湖	滨江一号	2016/8/27	20座	177	三房 四房	89、98 133	21000-22000	2000	2000	总价减4万*98*98*99*99	150	85%
南海	平洲	依岸康堤	2016/8/27	50座1栋	124	三房	89	16500	2000	毛坯	3万95折	90	73%
南海	狮山	恒大御景	2016/8/6	10座	124	三房	82-90	8000-8250	持平	1600	82*95*99/98*99折	95	77%
南海	狮山	美立方花园	2016/8/7	5号楼1座	53	四房	172-182	9500-9900	持平	毛坯	2万抵5万优惠	8	15%
南海	盐步	金地悦荔	2016/8/12	11栋	126	三房 四房 五房	86 109-112 135	18000-19000	1500	带装修	减30000*99*98(开盘折扣) *99(认筹优惠)	81	64%
南海	里水	长信公馆	2016/8/13	2座	128	三房	89-106	14870-15800	800	带装修	冻结认筹3万抵8万,开盘 折扣98折,准签折扣99折	92	72%
南海	里水	宏鼎天御江畔	2016/8/13	2栋、3栋A	540	三房 四房	87-89 113-126	13200-16200	——	带装修	减2万*95*99折	315	58%
南海	西樵	东建锦绣龙湾	2016/8/14	31、33、34座	358	三房 四房 五房	91-128 142-198 230-231	6700-10000	1500	毛坯	1万抵96折	35	10%
南海	大沥	大沥碧桂园	2016/8/20	23座	63	三房	116	15000-16000	持平	1500	——	11	17%

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
		华府				四房	131-164						
南海	小塘	上林苑	2016/8/20	8栋1座	122	三房 四房 五房	90 118-144 179-263	7200-8800	600	毛坯	(认筹5000元)97折-5000元,秒秒金优惠所有认筹客户以10000元的幅度减免	109	89%
南海	小塘	中恒海晖城	2016/8/20	48栋	167	三房	85-89	7300-7800	1500	毛坯	认筹2万抵5万	105	63%
南海	西樵	悦珑湖	2016/8/20	12幢	88	三房	91-127	6550-6950	1000	毛坯	预存5千抵4万优惠	31	35%
顺德	乐从	乐从铂隆风度广场	2016/8/20	7座	51	四房	建面148-158	8800	上涨300	毛坯	权证登记享开盘98折	30	58%
顺德	容桂	佳兆业金城天下	2016/8/28	9、10、18座	358	三房 四房	建面89-111 建面148-155	6000-7000	--	毛坯	诚意登记一万减三万	200	56%
三水	河口片区	鸿安御花园	2016/8/6	7座	262	三房 四房	89-113 131-135	5300-5800	300	毛坯	2万抵96折	210	80%
三水	江南新区	御江南	2016/8/28	42栋/43栋	496	三房 四房	96-126	6500	---	毛坯	---	300	60%
三水	西南	帝景湾	2016/8/27	7座/9座	197	三房	79-144	6500	---	毛坯	---	98	50%
高明	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2016/8/6	1座	154	两房 三房	71 86-108	5500-6000	---	毛坯	---	100	90%
住宅合计推货量：4143套								合计成交量(开卖当日)：2364套				推售率：57%	

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.4 五区住宅下月开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	5	1070
南海区	29	4358
顺德区	10	834
三水区	5	1504
高明区	4	635
合计	53	8401

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.4.1 即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
禅城	新城	2016-9月	合景新鸿基珑景	3座	150	94-134	14000-15000/带装修	2万享开盘额外折扣
禅城	奇槎	2016-9月	时代香海彼岸	2、5座	260	85-127	15000/毛坯	--
禅城	禅西	2016-9月	中海凤凰熙岸	31-40/45-49座	300	98-140	12000-14000/可选	2万98折
禅城	绿岛湖	2016-9月	保利翡翠公馆	3、5、6座	300	95-180	13000-14000/毛坯	诚意登记开盘98折
禅城	季华东	2016-9月	星星凯旋国际	北区1座	60	200	18000/毛坯	--
南海	南庄	2016-9月	龙光水悦龙湾	10座	120	90	8000/毛坯	2万享开盘额外折扣
南海	平洲	2016-9月	富丰君御	8座	150	92、127	16000-18000/毛坯	5千97折
南海	千灯湖	2016-9月	中国铁建国际公馆	11座	90	128、143	23000/带装修	2万98折
南海	平洲	2016-9月	依岸康堤	三期50座2栋	120	85、124	16500/毛坯	3万95折
南海	千灯湖	2016-9月	奥园1号	1-4、7座	400	90-142	20000-22000/带装修	3万98折
南海	桂城	2016-9月	金地珑悦	8座	180	90	--	--
南海	三山新城	2016-9月	保利诺丁山	15座	150	70-100	17000-18000/带装修	3万98折
南海	千灯湖	2016-9月	宇佳·滨江1号	五期22座	160	89-143	21000-22000/带装修	--
南海	里水	2016-9月	长信公馆	3座	128	89-122	16000-17000/带装修	--
南海	里水	2016-9月	中信山语湖	19座	62	120-160	10000-11000/毛坯	--
南海	里水	2016-9月	联诚智博花园	3、4座	320	64-94	14000-15000/毛坯	--
南海	大沥	2016-9月	绿地香颂公馆	一期4栋	170	90-128	15000-16000/带装修	--
南海	大沥	2016-9月	雅瑶绿洲	二期别墅	39	225-299	12000-14000/毛坯	登记认筹10万享开盘折扣
南海	大沥	2016-9月	大沥碧桂园华府	23座	123	110-166	12000-13000/带装修	--
南海	狮山	2016-9月	奥园冠军城	2座	192	75-110	8500-8800/毛坯	冻结1万享开盘97折优惠
南海	狮山	2016-9月	广佛新世界	别墅	30	350-670	17000-18000/毛坯	--
南海	狮山	2016-9月	禾粤尚德居	2、4座	216	74-89	6000-6500/带装修	--

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	狮山	2016-9月	名汇浩湖湾	18、19座	110	90-140	8000-8500/可选带装修	---
南海	狮山	2016-9月	恒大御景	洋房	128	88-107	8000-9000/带装修	---
南海	狮山	2016-9月	恒大城	二期	256	72-92	8000-9000/带装修	---
南海	罗村	2016-9月	光明花半里	【天禧】13-16栋	236	90-180	8000-10000/毛坯	诚意登记2万可抵开盘额外95折优惠
南海	丹灶	2016-9月	上林一品	11栋	96	91-111	6000-6500/毛坯	---
南海	丹灶	2016-9月	祈福南湾半岛	【果岭天地】	48	78-175	7500-8000/毛坯	预存2万可享开盘9折
南海	西樵	2016-9月	江山一品	10栋	132	90-140	6000-7000/毛坯	---
南海	西樵	2016-9月	碧桂园翡翠湾	城央别墅	10	210-251	11000-12000/毛坯	---
南海	九江	2016-9月	盈信荟景	1座	336	40-75	4000-5000/带装修	---
南海	黄岐	2016-10月	珠水豪庭	1、6、10、11座	320	86-210	18000-20000/部分带装修	---
南海	狮山	2016-10月	锦绣北苑	三期	216	90-200	8500-10000/毛坯	---
南海	丹灶	2016-10月	丹灶碧桂园	洋房 别墅	216 20	88-148 260	6500-7000/带装修	---
顺德	陈村	2016-8月	荔园·悦享星醍	4、5、6、9栋	24	建面211-220	15000-18000	--
顺德	陈村	2016-9月	荔园新天地	全新二期	--	建面92-127	12000-14000(带装修)	诚意登记享1万抵5万
顺德	北滘	2016-9月	碧桂园桂澜山	限量加推	--	建面92-120	13000-15000(带装修)	认筹2万享97折
顺德	乐从	2016-9月	保利公园里	9座	92	建面107-146	8500-9500	--
顺德	北滘	2016-9月	美的君兰江山	3、4座	186	建面140-200	14000-16000	--
顺德	容桂	2016-9月	时代倾城	13、17座	176	套内77-99	8000-9000(带装修)	--
顺德	大良	2016-9月	天悦湾	9座	124	套内101-126	15000-16000	诚意登记享额外99折
顺德	容桂	2016-9月	朗宁郡	1座	116	套内76-98	8500-9500	--
顺德	北滘	2016-9月	雅居乐英伦首府	二期新品	--	建面100-135	12000-13000	--
顺德	大良	2016-9月	敏捷畔海御峰	9座	116	套内82-88	13500-15000(带装修)	--

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
三水	云东海	2016年-9月	保利雲上	纯墅新品	30	120-500	10000-12000/毛坯	诚意登记享98折优惠
三水	云东海	2016年-9月	绿湖爱伦堡	1-6座	780	90-150	4000-4500	—
三水	西南中心区	2016年-9月	碧桂园三水华府	4座	308	94-129	7000-7800	1万抵3万,98折2年物业费,报团99折
三水	河口片区	2016年-9月	鸿安御花园	新一栋洋房产品	262	90-110	5300-5800	诚意登记2万元可优先选房并享受开盘额外优惠
三水	三水新城	2016年-9月	保利中央公园	7座	124	89-120	7000-7500	—
高明	西江新城	2016年9月	碧桂园·联丰天汇湾	11座-12座	170	95-130	5500-6000	认筹1万抵3万
高明	荷城	2016年9月	中恒广场	10座	101	90-116	4000-4500	—
高明	荷城	2016年9月	锦绣花苑	1-2座	238	90-110	4000-4200	—
高明	荷城	2016年9月	创亿明园	12-13座	116	70-89	4200-4500	—

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.5 大佛山销售金额排名 (前 20 名)

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	备注
1	南海	保利紫山国际	73129	468	48298	15141	带装修
2	南海	时代水岸	45507	308	29388	15484	带装修
3	南海	雅丽豪庭	34682	488	45970	7544	---
4	南海	中海山湖世家	31636	226	29707	10649	部分带装修
5	南海	宏鼎天御江畔	30434	211	20790	14638	带装修
6	南海	怡翠尊堤	28134	151	15801	17805	带装修
7	南海	中信金山湾	26436	197	26576	9947	---
8	高明	美的明湖	25800	356	44417	5808	---
9	南海	恒大金名都	23610	121	11396	20717	带装修
10	三水	恒福新里程	23227	281	27662	8396	---
11	南海	金地悦荔	23068	109	12269	18801	带装修
12	顺德	朗宁郡	22041	337	35690	6175	---
13	南海	中海金沙里	20571	83	8752	23506	带装修
14	三水	碧桂园三水华府	19659	232	27774	7078	带装修
15	南海	奥园公园一号	18492	165	19025	9720	---
16	顺德	龙湖春江名城	17673	213	22487	7859	---
17	顺德	敏捷畔海御峰	17273	112	14499	11912	---
18	高明	君御海城	16685	277	29664	5625	---
19	南海	宇佳·滨江一号	16615	74	8441	19685	带装修
20	南海	富丰君御	16125	74	10128	15922	部分带装修



六、品牌房企动态

(本月暂无品牌房企动态)

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

总公司(广州)

经纬物业(中国)有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址:广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话:(020)8356 0280 传真:(020)8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址:佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话:(0757)8321 8338 传真:(0757)8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址:上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1-B3室

电话:(021)6278 2929 传真:(021)6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址:广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话:(0771)588 5330 传真:(0771)588 5332



<http://www.kingswick.com>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138