

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN



三水区

南海区

禅城区

高明区

顺德区



佛山房地产市场监测报告

二〇一六年十一月



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 麦少荳 13630126603



目 录

一、 政策解读及行业相关信息.....	3
二、 经济大事记.....	5
三、 城市规划与建设资讯.....	6
四、 土地市场成交情况分析	7
4.1 十月份土地市场成交情况.....	8
4.2 十一月份土地市场出让情况.....	9
五、佛山住宅市场运行态势分析.....	11
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.....	20
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

■ 杭州楼市限购升级

来源：21 世纪经济报道 2016-11-11

杭州房管局官方网站发布通知称，自 11 月 10 日起，杭州进一步实施住房限购措施并上调公积金贷款首付比例。

其中，杭州要求市区首套房或二套房已结清首套贷款者，**首付比例由 20% 上调至 30%**。二套房未结清首套商贷者，**首付比例不低于 50% 上调至不低于 60%**。二套房或以上住房、或未结清住房公积金贷款者，不得申请住房公积金贷款。商住房方面，家庭申请首套房商业房贷，**最低首付比例不低于 30%**。对于无房有贷款、首套无贷、首套结清家庭申请商业房贷购买普通住房，**最低首付不低于 40%**。对于首套房未结清贷款家庭，再次申请商业房贷购买普通住房，**最低首付比例不低于 60%**。对拥有 2 套及以上住房家庭，暂停发放第 3 套及以上住房贷款。

此外，杭州还要求加强对首付资金来源审核、加强对土地竞买资金来源审查。同时，各银行业金融机构要加强对首付资金来源和收入证明真实性等的审核，切实防范风险。

经纬点评：

杭州 9 月相继出台限购、限贷、土地新政及暂停购房落户政策，而在 10 月一二线城市密集升级调控，杭州却无相关政策出台，此次杭州楼市的调控再升级在市场预期之内。从中长期来看，杭州限购的升级对外来购房以及投资需求需求的打击会持续体现。

■ 南海破冰集体土地融资，盘活沉睡资产

来源：来源：珠江时报 2016-11-21

2016 年 11 月 2 日，南海发布《**佛山市南海区农村集体经营性建设用地抵押融资管理试行办法**》(下称《办法》)。《办法》要点解读：

1 . 哪些用地可进行抵押融资？

允许具备处分权的两类农村集体经营性建设用地使用权抵押融资。一是以出让、租赁、作价出资(入股)、转让方式取得的集体经营性建设用地使用权。二是尚未入市但具备入市条件的农村集体经营性建设用地。

2 . 土地承租者如何质押贷款？

南海区存在大量以租赁方式入市的农村集体经营性建设用地，由于没有土地使用权证，土地使用者无法对土地使用权进行抵押。因此在允许集体经营性建设用地使用权抵押贷款的基础上，《办法》规定可通过租金收益权质押进行贷款：允许满足条件的土地使用者或村集体将农村集体经营性建设用地上物业租金收益权进行质押。

3. 抵押、质押贷款要办理哪些手续？

农村集体经营性建设用地使用权进行抵押的，抵押双方当事人应到区不动产登记机构申请抵押登记。

农村集体经营性建设用地上物业租金收益权出质的，应向中国人民银行征信中心办理应收账款质押登记。

4. 《办法》的实施将给南海带来什么？

打破了农村集体经营性建设用地不能抵押融资的“魔咒”。以此为契机，南海可充分盘活农村集体经营性建设用地所具有的资产价值，为集体土地引入高端企业和产业，从而实现集体土地资源的优化配置，促进产业的转型升级。

■ 武汉深圳楼市调控政策升级

来源：北京晚报 2016-11-16

武汉出台楼市新政，旨在贯彻落实国家房地产市场宏观调控要求，进一步促进该市房地产市场持续平稳健康发展。《意见》提出，强化住房限购限贷措施，限购限贷范围为江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌等武汉主城区。对于武汉户籍居民家庭，在主城区首套房（含新建商品房和二手住房）申请商业房贷最低首付为 30%，二套房为普通商品房的首付比例为 50%；二套房非普通商品房的最低首付比例为 70%。该市户籍禁止在上述区域购买第三套住房。对于非武汉户籍居民在主城区购房，要求提供购房之日前 2 年（含 2 年）连续缴纳社保或个人所得税的证明，补缴的不予认定。首付比例为 30%，禁止购买第二套房。

深圳发布《深圳市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金贷款首付款比例有关事项的通知》，调整住房公积金贷款首付款比例。从 11 月 15 日开始，深圳公积金贷款（包括商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款）首付款比例执行为：如果公积金缴存职工家庭名下在深圳无房，首付比例最低为 30%；名下有一套住房，使用公积金再次购房首付比例不低于 70%。

经纬点评：

继十一黄金周后武汉、深圳再度升级限购政策，武汉调控主要针对首付比例，以及本市、外市户籍限购两方面进行，而且收紧区域为武汉主城区；而深圳主要收紧公积金首付比例。对于武汉来说，两轮楼市调控并未完全收紧，随着市场变化，还存在进一步强化的可能。

■ 上海、天津进一步调整房贷政策

来源：网易新闻 2016-11-28

上海：住建委公布称，自 2016 年 11 月 29 日起，居民家庭购买首套住房（即居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的）申请商业性个人住房贷款的，首付款比例不低于 35%。在本市已拥有 1 套住房、或在本市无住房但有住房贷款记录（包括商业



性或公积金住房贷款记录)的居民家庭申请商业性个人住房贷款,购买普通自住住房的,首付款比例不低于 50%;购买非普通自住住房的,首付款比例不低于 70%。上海市公积金管理中心随即发布通知,公积金贷款利率、贷款额度等也将根据情况进行调整。

天津:对居民家庭申请商业性个人住房贷款购买首套住房的,最低首付款比例为 30%;对拥有一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个人住房贷款购买住房的,最低首付款比例为 40%;但对非天津市户籍居民家庭,在市内六区和武清区范围内购买首套住房的,贷款最低首付款比例为 40%。

经纬点评:

11 月月底上海、天津再次从需求端入手,提高购房比例,提高入户门槛,竭力控制两市楼价增幅;而网传济南则出台全面暂停贷款,公积金贷款除外,央行、山东银监局表示为由出台停贷政策,而是由于接近年底贷款额度逐步紧张,对于贷款人资格审核将更为严格,属于正常现象。

二、经济大事记

■ 广东首套房贷利率近期或上调

来源:南方都市报 2016-11-12

某国有大行要求省内分支机构将首套房房贷利率从 8.5 折上调至 8.8 折。

南都记者进一步获悉,此次银行调价主要基于两方面的原因,一是目前房贷需求量规模较大,通过价格调整引导供需关系;二是,调价也是响应监管对于通过房贷调整为楼市降温的要求。

国有银行相关人士对南都记者表示,该行已经下发通知,预计将从近日起首套房房贷指导利率从原有的 8.5 折上调至 8.8 折,甚至省内部分二三线城市,房贷利率将根据当地楼市风险情况进一步上调至基准利率。“不会是一刀切,这是指导价。”上述银行人士对南都记者透露,部分目标优质客户仍有可能享有 8.8 折以下的房贷利率优惠。值得注意的是,此次调整并不涉及二套房,目前二套房的房贷利率仍按照监管层要求的 1.1 倍基准利率实施。

经纬点评:

在经历多次降息降准后已经持续了一段时间低折扣的房贷利率已经探底,受前期房贷需求规模不断扩大,调整房贷利率亦是因应市场供需关系进行调节,但此轮调整将不会“一刀切”,同时对于二手房调整未有涉及。

三、城市规划与建设资讯

■ 佛山明年开建 5 条地铁线

来源：广州日报 2016-11-10

昨日，佛山市召开城市轨道交通工程项目指挥部工作会议暨地铁 3 号线建设动员大会。按照计划，佛山地铁 3 号线将于本月 18 日正式开建。预计明年年底前，佛山地铁 4 号线一期、11 号线、2 号线二期等 3 个跨区项目、9 号线一期和 13 号线一期等 2 个顺德区内项目将开工建设。这意味着佛山将全面提速轨道交通线网建设，地铁建设将迎来新一轮高潮。

而在这 5 条新线中，3 条与广州线网牵手，市民往返广佛的交通工具有了更多选择。据估算，这 5 个地铁项目总投资将超过 1100 亿元。

经纬点评：

本次开建 5 条线路中，三条将与广州地铁进行接驳，随着佛山轨道路网进一步完善，广佛两地关系将会进一步融合，同时亦为佛山中心进一步扩容提供更好的交通配套。

■ 顺德建广州大学城卫星城

来源：广州日报 2016-11-27

为全面贯彻落实省委省政府创新驱动发展战略，支持配合广州市打造国际科技创新枢纽，佛山市顺德区昨日正式启动建设“大学城卫星城、打造高端人才集聚区”，举行高端人才集聚区和人才扶持政策发布会以及企业与高层次人才对接会。《顺德区人民政府与广东省教育厅关于协同推进“大学城卫星城”的框架协议》在顺德北部片区中欧中心签署，顺德将在作为广佛同城顺德门户和“桥头堡”的北部片区打造广州大学城卫星城。

“十百千万人才工程”包括：

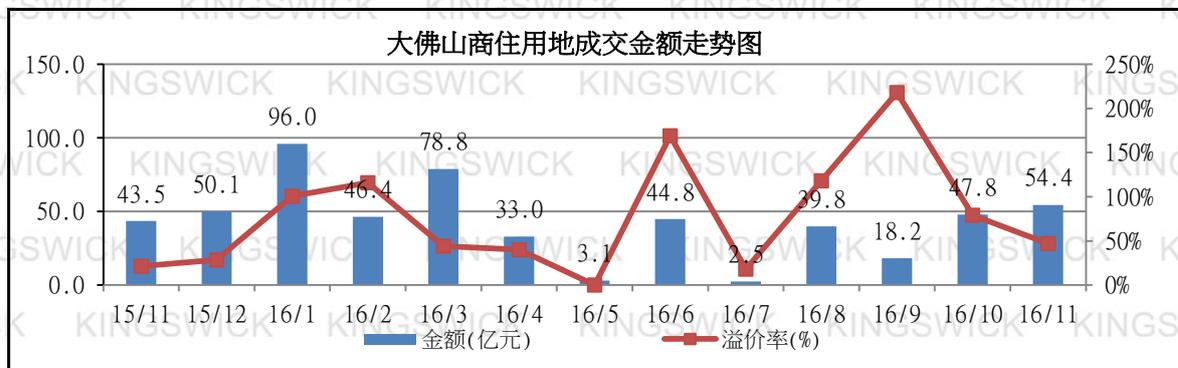
- 与 10 所国内外知名高等院校建立人才合作机制
- 建成 100 个科技金融产业融合发展创新平台
- 引进 1000 名（个）以上领军人才（项目）
- 吸引 10000 名以上高端人才落户

对接：5 年提供 3 万套人才公寓

经纬点评：

顺德区政府在致力加强广佛两地关系紧密度的路上，除了轨道交通上的快速接驳，还依仗靠近南站的优势建立广州大学城的卫星城，对广州大学城进行进一步扩容。一方面，进一步加强与广州之间的联系，另一方面，对于高素质人口的引进提供更多实质性的帮助。

四、土地市场成交情况分析



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

2016年1-11月份佛山五区累计成交59宗商住用地(不含工业、公建等),总占地面积约249.57万㎡,总建筑面积约801.45万㎡,总成交金额约457.79亿元。其中11月份成交5宗,总占地面积约20.81万㎡,总建筑面积约74.55万㎡,成交金额近54.38亿元。

11月份,佛山出让包括限购区域3宗与2宗非限购区域的商住、商服用地,除顺德新城商服地块底价成交外,禅城奇槎两地块分别以15885元/方、16632元/方(剔除配建面积后楼面地价)成交,还有万科6524元/方夺得罗村地块,凯蓝置业6034元/方夺得容桂地块。佛山11月共诞生四宗区域地王。同时,此轮五矿地产及绿城携手九龙仓竞得奇槎两宗地块,都是在佛山的首次亮相,外来发展商阵营再添两员。

12月份,佛山推将有17宗地块出让,其焦点在于顺德北滘新城地块,佛山首例双竞价方式试水,热点土地出让限制楼面地价调控方向不变。



4.1 十一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㎡)	竞配面积 (万㎡)	拍卖底价 (万元)	成交价 (万元)	溢价 率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
奇槎	2016/11/28	禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	4.96	≤3.5	17.37	6.93	126783	173600	37%	9996	16632	绿九置业（绿城+九龙仓）
奇槎	2016/11/24	禅城区绿景东路南侧、规划十二路西侧	商住	4.256	≤3.5	14.89	5.52	108725	148900	37%	9997	15885	北京盛世广业投资管理有限公司 (五矿地产)
罗村	2016/11/2	狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	商住	7.27	1.0 < FAR ≤ 3.14	22.83	—	76000	148960	96%	6524	—	佛山市万科置业有限公司
容桂	2016/11/14	容桂东堤路以南、兴隆路以东地块（10号地）	商住	1.65	1.0 < FAR ≤ 3.6	5.96	—	22737	35937	58%	6034	—	佛山凯蓝置业有限公司
顺德新城	2016/11/14	顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	商服	2.70	≤5.0	13.50	—	36450	36450	0%	2700	—	广东顺德农村商业银行股份有限公司

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 十二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/㎡)
禅城	城南	2016/12/26	汾江南路西侧、影荫路南侧	商服	0.98	≤6.0	5.87	25000	4258
禅城	张槎	2016/12/12	五峰三路南侧、五峰前街西侧	商服	0.80	≤2.0	1.60	4400	2746
禅城	南庄	2016/12/6	禅城区南庄大道北侧、紫洞大道西侧	商住	3.034	≤2.5	7.59	31127	4100
南海	狮山	2016/12/28	佛山市南海区狮山镇小塘三环东地段	商住	11.79	A区: 1.0≤FAR ≤3.0 B区: 0.53 ≤FAR≤1.5	31.86	79580	2498
南海	里水	2016/12/19	佛山市南海区里水镇里广公路邓岗地段	商住	4.08	1.5≤FAR≤3.3	13.46	73437	5455
南海	狮山	2016/12/12	狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段	商住	14.46	1.0≤FAR≤3.0	43.37	114350	2637
南海	黄岐	2016/12/9	大沥镇黄岐段广佛路121号	商服	1.24	≤2.4	2.97	33	65元/ 月·平方米
南海	桂城	2016/12/5	桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧“细基围”地段	商住	0.37	1.5<FAR≤5.2	7.13	28799	4037
顺德	均安	2016/12/30	佛山市顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块	商住	2.13	1.0≤FAR≤3.5	7.46	11053	1481
顺德	伦教	2016/12/27	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地块	商住	6.43	1.5≤FAR≤3.0	19.28	73261	3800
顺德	龙江	2016/12/27	佛山市顺德区龙江镇东华北路侧隔海商住用地	商住	3.52	1.0≤FAR≤3.0	10.56	26397	2500
顺德	乐从	2016/12/26	佛山市顺德区乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地块	商住	4.81	1.0≤FAR≤3.5	16.82	32624	1940

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.

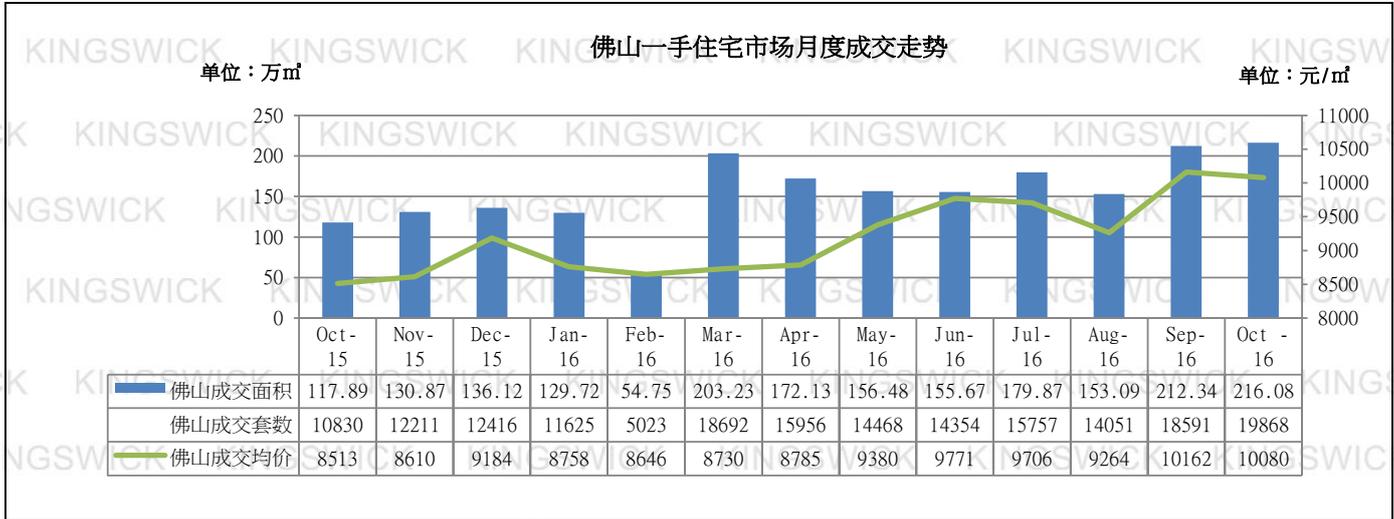
顺德	北滘	2016/12/12	北滘镇新城区人才公寓地块(高村片区 03-A-03 地块)	商住	5.18	$1.0 \leq FAR \leq 3.5$	18.14	79828	4400
顺德	容桂	2016/12/5	容桂街道文海西路以北、文滘路以东地块	商住	1.82	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	5.45	17483	3206
顺德	杏坛	2016/12/1	杏坛镇中心区 N-XT-02-01-B-04 地块	商住	1.92	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	5.76	9812	3719
三水	云东海	2016/12/30	三水区云东海街道高丰村委会“高丰涌”(土名)以南	商服	0.91	$1.0 < FAR \leq 1.5$	1.36	2050	1503

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

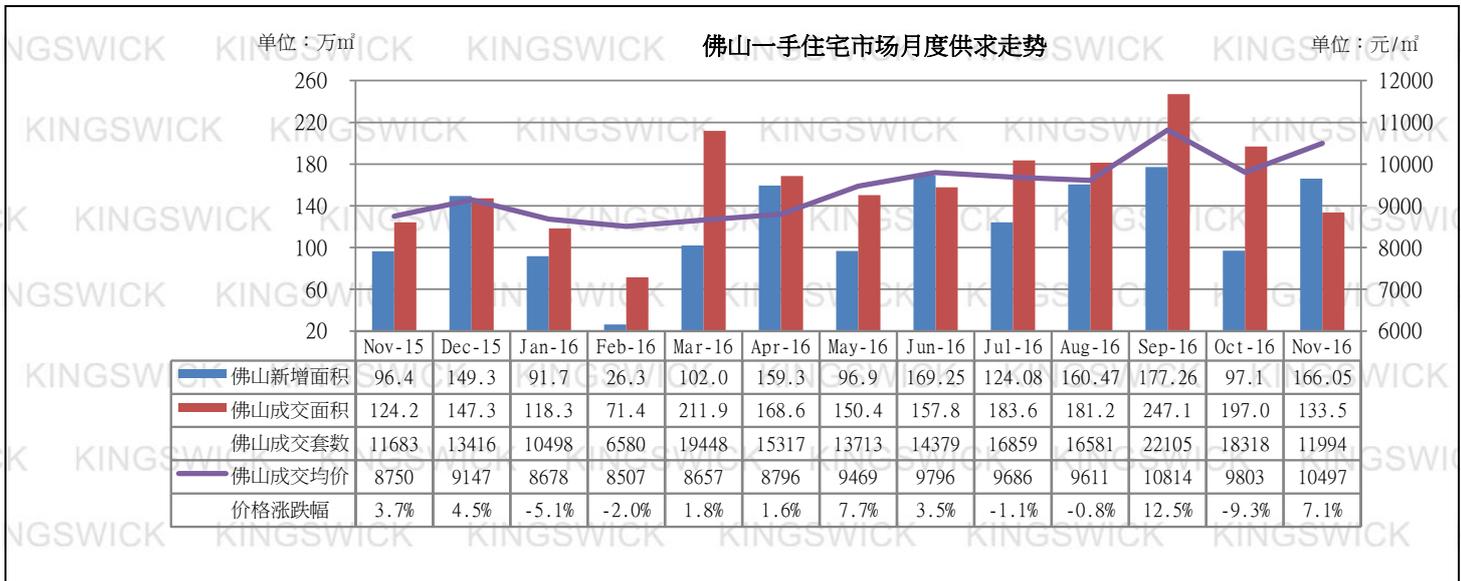
五、佛山住宅市场运行态势分析

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：1-11 月成交 1633.16 万㎡，均价 9419 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 1370.35 万㎡，成交 1813.22 万㎡，均价 9590 元/㎡)

2016 年 11 月佛山市新增预售套数 15468 套，环比增加 82%，同比增加 74%；新增预售面积 166.05 万㎡，环比增加 71%，同比增加 72%；网签成交套数 11994 套，环比减少 35%，同比增加 3%；成交面积 133.54 万㎡，环比减少 32%，同比增加 7%；成交均价 10407 元/㎡，环比上涨 7%，同比上涨 20%。

政策收紧后，市场供应量萎缩，成交量持续减少。受政策收紧影响，大市降温迹象明显，10 月以及



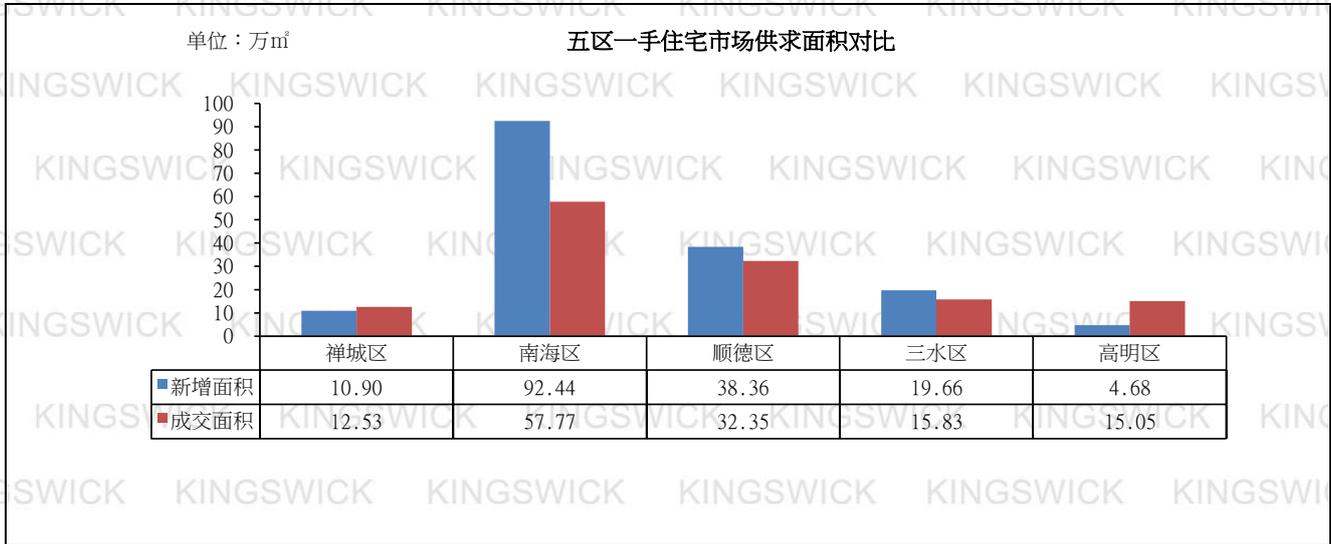
11 月前半月市场供应量对比此前萎缩明显，新货刺激减弱明显拖累市场成交，五区成交量环比上月减少 20%-50%，禅城、三水跌量最为明显。

广佛沿线项目集中推新，拉动均价环比上涨。此前，受到限购政策影响，市场整体观望情绪转浓，推新有所放缓。目前，紧随佛山多宗土地拍卖楼面地价再创新高，市场看涨预期抬头，交投双方入市积极性有所提高。本月千灯湖当代万国府、奥园一号，大沥融创御府、绿地香颂公馆，大良顺德华侨城、北滘雅居乐英伦首府等等纷纷推新，其中绿地香颂公馆、融创御府开卖当天推售率达 9 成甚至以上，集中网签拉动整体均价环比上涨。

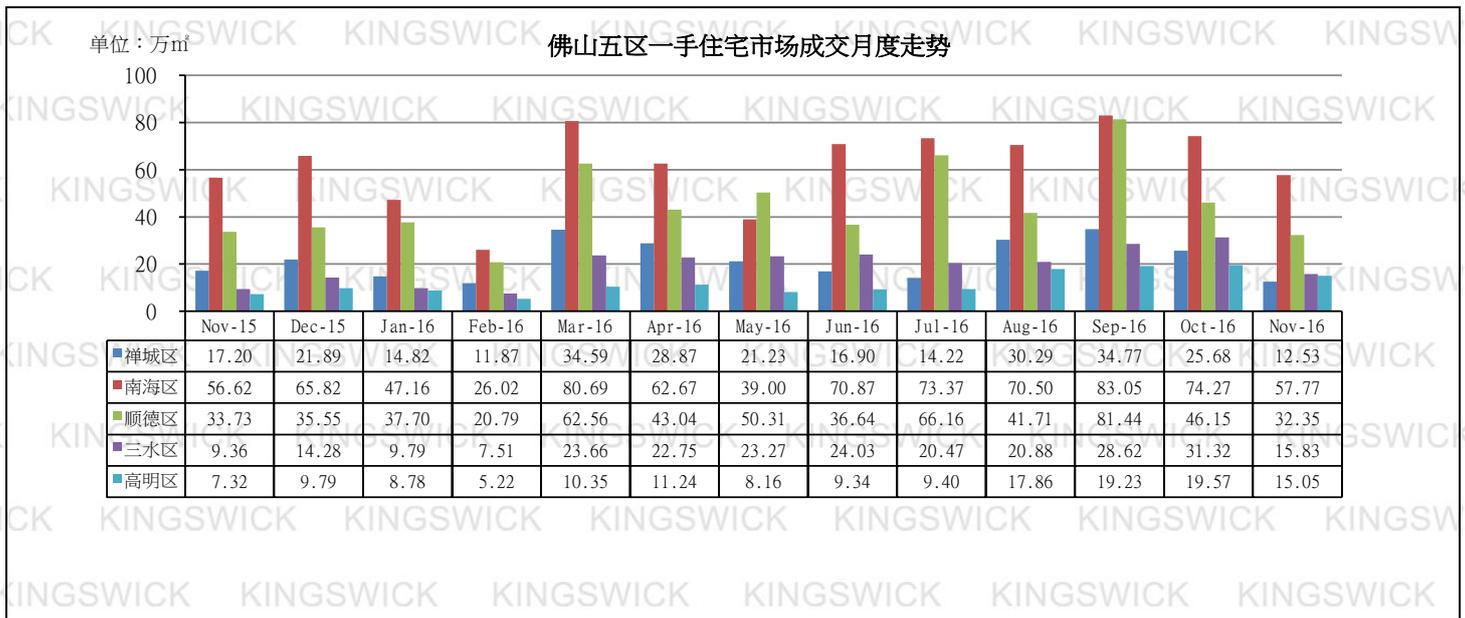
12 月多宗土地扎堆出让，北滘、伦敦、狮山地块值得关注。12 月佛山多宗土地将会扎堆出让，其中北滘新城地块受轨道交通利好因素支撑，“双竞价”拍卖方式已受市场高度关注，预期吸引多家房企争抢。而伦敦、狮山两地块本身处于非限购区域，同时亦靠近限购区，具备天然区域优势，同时地块体量较大，预计亦将溢价成交。

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 245.77 万m²，南海成交 560.20 万m²，顺德成交 518.85 万m²，三水成交 226.70 万m²，高明成交 133.11 万m²)

本月新增供应面积禅城、南海、三水环比增加 144%、144%、117%，顺德、高明环比减少 4%、21%；成交面积禅城、南海、顺德、三水、高明环比减少 51%、22%、30%、49%、23%。

- **禅城区**：金九银十过后，受政策灵活调控，楼盘推售动作持续迟缓，十一月禅城成交量遭受腰斩，环比下跌超 5 成。

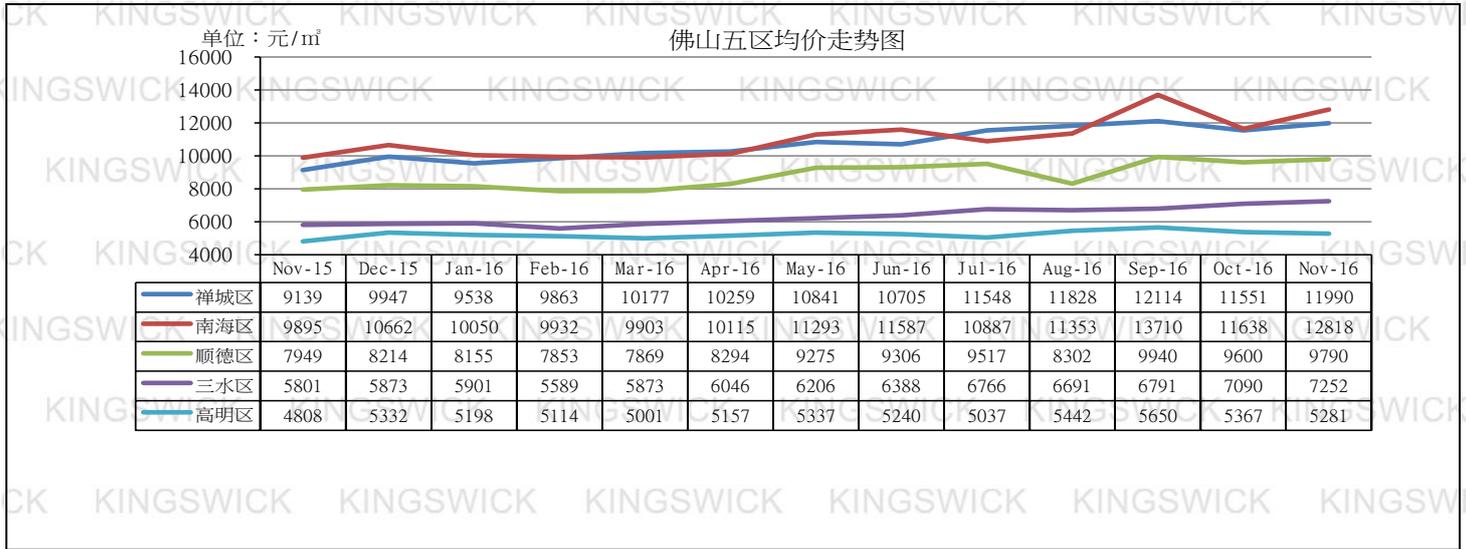


佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

- **南海区**：西樵成交量首次领跑全区，其中东建锦绣龙湾连续 7 周位列区套数销榜 TOP10，东部仅黄岐珠水豪庭、千灯湖当代、奥园 3 盘推新，市场缺少刺激，整体成交量同比减少 9%。
- **顺德区**：差异化限购限贷后的 10、11 月对比此前，市场供应量萎缩明显，新货供应对于市场刺激持续减弱，成交亦环比减少 3 成，略显疲软。
- **三水区**：本月三水成交量仅有 15.83 万㎡，缺少了强势的汇信华府，河口片区与三水新城片区分别下跌 76%和 59%，是大区成交量下跌的重要原因。
- **高明区**：高明经历了连续 3 个月的疯狂之后，本月成交量有所走低，西江新城、荷城两大片区分别下跌 50%和 26%，整体市场下跌明显。

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 11019 元/m²，南海均价 11357 元/m²，顺德均价 9006 元/m²，三水均价 6520 元/m²，高明均价 5314 元/m²)

本月禅城、南海、顺德、三水、高明成交均价环比上涨 4%、10%、2%、2%、2%。

- **禅城区**：本月禅城区域成交价格受政策冲击不大，波动微弱，价格区间维持在 11500-13500 元/m²，环比上涨 3.80%，同比上涨 31.20%。
- **南海区**：千灯湖板块及里水等部分高价项目陆续集中网签，加上丹灶、西樵均价稳步上扬，全月全区均价回升至近“万三”水平。12月盐步、大沥均有 2 个纯新项目预计入市，后市价格将有望持续拉升。
- **顺德区**：本月顺德成交均价 9790 元/m²，环比上涨 3%，整体表现平稳。大良顺德华侨城单盘成交畅旺，支撑顺德广佛沿线成交量上调，拉动顺德均价上扬。
- **三水区**：保利雲上别墅开始网签，首月网签达 19 套，均价达 12000 元/m²，拉高三水整体均价。
- **高明区**：本月，高明均价环比上月下跌依旧，各大项目均价对比上月继续下跌，均价缺少强有力的支撑，整体市场继续以以价换量为主。



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	2	138	64%
南海区	14	2390	58%
顺德区	7	1248	58%
三水区	3	544	33%
高明区	1	140	50%
合计	27	4496	54%



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 (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
禅城	城南	盈天广场	2016/11/5	2座	90	三房	92	11000-12000	—	毛坯	开卖当天 99 折	45	50%
禅城	南庄	融创湖滨世家	2016/11/12	9、12座	48	四房 五房	176、200、 300	15000-16500	1500	毛坯	—	44	92%
南海	千灯湖	当代万国府 MOMA	2016/11/12	1-3座	290	三房 四房	94、125	22000-23000	—	精装修	开盘减 10 万*95 折	104	36%
南海	千灯湖	奥园 1 号	2016/11/18	8座	124	三房	100、110	20000-23000	持平	2500	非一次性：0.97*0.98*0.98 一次 0.97*0.98*0.98*0.99 11 月 9 日前签约交首期 98 折	120	97%
南海	西樵	东建锦绣龙湾	2016/11/5	36、38座	298	三房	88-130	7300-8500	600	毛坯	3 万抵 9 万	78	26%
南海	松岗	名澳汇锦桃园	2016/11/6	2座、6座	148	三房 四房	83-98 114-135	8400-9100	持平	毛坯	5000 抵 20000，2 栋（原价-20000） *0.99*0.98/6 栋（原价-20000）*0.99	91	61%
南海	罗村	奥园公园一号	2016/11/12	三期 13、14座	128	三房 四房	121-129 135	13200-14200	800	毛坯	99*98*97*三天内签约 99 折	82	64%
南海	西樵	三盛颐景园	2016/11/12	春雨	98	三房 四房	90 123	8100-8500	200	毛坯	—	15	15%
南海	松岗	海逸桃花源记	2016/11/19	逸墅	72	别墅	230-280	10000-12000	—	毛坯	93*99-100000	13	18%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2016/11/19	5、6座	206	三房 四房	101 121-131	6088-6600	200	带装修	（报名新马游学考察团）98 折	156	76%
南海	黄岐	珠水豪庭	2016/11/26	11、12栋	270	两房 三房 四房	61-64 84-127 164	22500-24500	—	90 方以下 带装修	98*99*99 折*(-10 万)	240	89%
南海	狮山	恒大城	2016/11/26	3号楼	145	三房	86-96	9600-9800	800	1600	86*97*98*99*99 折	145	100%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2016/11/26	玉轩 2 座	127	两房	73-77	8200-8500	持平	毛坯	98 折	30	24%

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
						三房	89-92						
南海	西樵	东建锦绣龙湾	2016/11/26	35 栋	124	三房 四房	90 141-180	7600-8000	300	毛坯	98*99 折	39	31%
南海	西樵	樵汇花园	2016/11/26	7 号楼	58	三房	88-102	7000-7500	200	毛坯	—	10	17%
南海	西樵	恒大御湖湾	2016/11/27	17-24 座	302	三房 四房	90-119 138	8300-10500	—	带装修	开盘 9 折*贵宾客户 98 折*一次性付款 98 折	258	85%
顺德	龙江	佛奥凯茵苑	2016/11/5	2 座	69	三房 四房	88-107 127	7800-8200	持平	毛坯	—	42	61%
顺德	大良	顺德华侨城	2016/11/12	天鹅湖 12-20 座	337	三房 四房 五房	109-116 141 226-260	12500-14000	持平	毛坯	1 万抵 2 万*99*98	236	70%
顺德	大良	龙湖春江名城	2016/11/12	12 座	152	三房	97-120	9000-10000	持平	毛坯	99*98*99 折	66	43%
顺德	容桂	凯蓝滨江名门	2016/11/19	2 号楼、3 号楼 03 单元	165	三房 四房	81-90 103-104	11500-13000	持平	毛坯	95*97*99 折	91	55%
顺德	陈村	广佛颐景园	2016/11/19	9 座	119	三房 四房 五房	111-126 133 206	19000-20000	持平	带装修	—	50	42%
顺德	北滘	雅居乐英伦首 府	2016/11/12	12 座	194	三房	99-115	13500-14500	持平	毛坯	—	138	71%
顺德	陈村	藏珑华府	2016/11/19	23、24 座	248	三房 四房	82 110-120	15000-16000	持平	带装修	—	98	40%
三水	河口片区	瀚洋居	2016/11/9	5 座	144	两房 三房	78-80 93-108	5000-5500	—	毛坯	开盘折扣 97 折·准签 99 折·权证登记 99 折	18	13%
三水	三水新城	万景豪园	2016/11/12	13-14 座	130	三房	83-87	7500-8000	500	毛坯	—	60	46%
三水	云东海片	碧桂园翡翠山	2016/11/26	4-5 座	270	三房	90-105	7000-7500	—	带装修	—	100	37%

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
高明	西江新城	君御海城	2016/11/5	三期1座	140	三房	101-138	5500-6000	持平	毛坯	—	70	50%
住宅合计推货量：4496套								合计成交量（开卖当日）：2439套				推售率：54%	

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	7	613
南海区	15	2131
顺德区	7	1080
三水区	4	860
高明区	2	162
合计	35	4846

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	绿岛湖	2016-12月	绿岛湖壹号	别墅	—	450-900	11000-12000/毛坯	—
禅城	绿岛湖	2016-12月	保利翡翠公馆	2/8座	203	95-125	13000+14000/毛坯	—
禅城	旧城区	2016-12月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	—
南海	千灯湖	2016-12月	奥园1号	二期5/6座	240	97-126	24000-25000/带装修	—
禅城	佛山新城	2016-12月	合景新鸿基泮景	联排别墅	—	188-230	30000/毛坯	—
禅城	南庄	2016-12月	金茂绿岛湖	联排别墅/双拼别墅	30	244/255 348	20000-30000/毛坯	—
禅城	亚艺	2016-12月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	—
禅城	桂城	2016-12月	保利棠公馆	1/2/4座	152	96-140	待定	—
南海	盐步	2016-12月	连城湾	1号楼	88	86-126	18000-20000/带装修	—
南海	盐步	2016-12月	文澜阁	整体楼宇	68	90-108	18000-20000/带装修	—
南海	大沥	2016-12月	融创御府	1、4、5座	372	85-137	16000-17000/毛坯	登记享98折
南海	大沥	2016-12月	怡翠尊堤	14-17座	50	110-135	22000-23000/带装修	享18800元优惠
南海	大沥	2016-12月	绿地香颂公馆	1-4座	246	92-129	13500-15000/带装修	—
南海	大沥	2016-12月	国华新都	47、48栋	128	89-128	13000-14000/毛坯	—
南海	罗村	2016-12月	尚观嘉园	21座	96	87-90	11000-12000/带装修	—
南海	罗村	2016-12月	依云华府	10-12座	216	68-99	13000-14000/毛坯	—
南海	狮山	2016-12月	广佛新世界	4、5座	63	72-133	13000-15000/带装修	—
南海	狮山	2016-12月	保利茉莉公馆	洋房新品	128	95-190	11000-12000/毛坯	—
南海	狮山	2016-12月	长华国际中心	洋房新品	148	105-139	10000-11000/带装修	—
南海	狮山	2016-12月	恒福天悦	二期7座	104	89-113	8500-9000/毛坯	—
南海	狮山	2016-12月	锦绣北苑	【华庭】33-37座	120	110-280	7000-8000/毛坯	—

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	丹灶	2016-12月	和丰颖苑	洋房新品	64	90-170	6000-7000/毛坯	——
顺德	伦教	2016-12月	伦教碧桂园	1座	121	建面 88-160	11000-12000/带装修	——
顺德	乐从	2016-12月	铂隆风度广场	8座	92	建面 97-128	9000-10000/毛坯	——
顺德	龙江	2016-12月	龙江碧桂园华府	二期 26-35座	352	建面 99-141	7000-8000/带装修	——
顺德	乐从	2016-12月	佛奥湾	二期	259	建面 86-115	8500-9000/毛坯	——
顺德	大良	2016-12月	碧桂园钻石湾	二期	111	建面 689-700	15000-17000/毛坯	——
顺德	乐从	2016-12月	保利公园里	二期花湾组团	——	建面 65-125	11000-12000/毛坯	——
顺德	陈村	2016-12月	美的花湾城	9、10座	256	建面 90-139	16500-18000/带装修	——
三水	河口片区	2016-12月	鸿安御花园	2座	248	90-118	6500-7000/毛坯	——
三水	三水新城	2016-12月	三水万达广场	5、6、7座	384	86-135	7500-8000/毛坯	——
三水	乐平镇	2016-12月	盛凯尚城	3期洋房	135	86-103	5000-5500/毛坯	——
三水	三水新城	2016-12月	保利中央公园	新品洋房	93	140-167	8500-9000/毛坯	——
高明	杨和镇	2016-12月	欧浦花城	5、6座	142	78-146	4500-5000	——
高明	西江新城	2016-12月	美的明湖	联排别墅	20	200-500	10000-12000	——

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	当代万国府	79669	305	34959	22789	带装修
2	顺德	顺德华侨城	51885	206	33128	15661	——
3	南海	广佛新世界	46575	238	31987	14561	含别墅,洋房带装修
4	南海	富丰君御	35722	174	20855	17128	部分带装修
5	南海	中信山语湖	31311	182	28183	11110	带装修
6	南海	中海金沙水岸	30555	204	25285	12084	部分带装修
7	南海	奥园 1 号	28865	125	12890	22393	带装修
8	南海	恒大御湖湾	27965	262	26927	10385	带装修
9	顺德	雅居乐英伦首府	26719	172	18930	14114	带装修
10	南海	东建锦绣龙湾	26298	316	31618	8318	——
11	南海	碧桂园翡翠湾	22263	326	37584	5923	带装修
12	三水	御江南	20595	254	27710	7432	含别墅
13	南海	时代水岸	19269	118	10431	18473	带装修
14	南海	奥园公园一号	19030	112	14448	13171	——
15	顺德	碧桂园华润新城之光	18550	112	13537	13703	带装修
16	顺德	藏珑华府	17375	113	11072	15692	带装修
17	高明	美的西海岸	16523	225	27777	5948	——
18	南海	恒大城	16379	195	17007	9630	带装修
19	南海	保利紫山国际	16084	78	9025	17822	带装修
20	南海	恒大金名都	14673	58	6062	24204	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