

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

二〇一六年十月



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

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.

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

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



目录

一、 政策解读及行业相关信息.....	4
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.....	8
4.1 十月份土地市场成交情况.....	9
4.2 十一月份土地市场出让情况.....	11
五、 佛山住宅市场运行态势分析.....	12
5.1 佛山住宅市场供求分析.....	12
5.2 五区住宅市场供求分析.....	14
5.3 五区住宅市场开盘情况.....	17
5.4 五区住宅下月开盘预测.....	24
5.5 大佛山销售金额排名 (前 20 名).....	28
六、 品牌房企动态.....	30

一、政策解读及行业相关信息

■ 进城人员可有偿退出或转让宅基地

来源：佛山新闻 2016-10-11

在 10 日召开的《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》发布会上，上述五部委有关负责人表示，要建立进城落户人口与建设用地供应更加紧密的挂钩机制，实现土地城镇化与人口城镇化相协调。到 2018 年，要基本建立人地挂钩机制；**到 2020 年，全面建立科学合理的人地挂钩机制政策体系，区域和城乡用地结构布局更加优化，为如期实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户提供用地保障。**

国家资源部规划司副司长周建春说，保护进城落户农民的权益是《实施意见》的重点内容。按照中央要求，要切实维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，不得以退出“三权”作为农民进城落户的条件。要充分尊重农民意愿，切实维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，保障其合法权益。

经纬点评：

南海新增公交线路快速接驳广州核心城区，其中均集中在里水、黄岐、三山新城、平洲、千灯湖板块、大沥等东部区域，伴随着越来越多广州客户于佛山购置物业，新增对接公交线路有效提升区域价值，亦方便广佛候鸟穿越两城。

■ 严查房企九种行为

来源：佛山新闻 2016-10-15

继前期通报部分违规房地产开发企业和中介机构之后，住房城乡建设部 14 日再出重拳规范房企经营行为净化市场环境，明确要对 9 种不正当经营行为依法严厉查处。

住建部对房地产开发企业的 9 种不正当经营行为做了明确界定：

一类是误导、欺诈、炒作行为，包括发布虚假信息 and 广告、捏造或者散布谣言等；



另一类是违法违规销售行为，包括未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、

捂盘惜售、暗中加价收费、捆绑搭售、“一房多卖”等。

经纬点评：

在配合多地限购限贷政策后，政策重拳规范房企经营行为旨在进一步引导房地产市场回归

理性，同时亦进一步增强市场透明度，为购房者净化市场环境。

■ 珠海限购细则出炉

来源：广州日报 2016-10-25

10月25日，珠海市出台执行房地产市场调节政策操作细则，进一步明确房地产“限价”政策：

新建商品房实行价格备案制，价格增幅不得高于参考基准价格的3%。需要调整价格的，重新备

案的间隔期应在6个月以上。

而就市国土资源局方面，要求经营性用地竞买保证金将由原来的30%调整为50%。住宅用

地竞买价格达到设定的最高限价时，转为竞保障性住房面积。竞保障性住房面积原则按照住宅

功能总建筑面积的0.1%位增长幅度进行竞买（具体操作时，将按该比例对竞配面积进行取整），

配建保障性住房建筑面积最多者为竞得人。

经纬点评：

前三季度珠海楼市量价增幅明显，尤其受港珠澳大桥等交通利好刺激，限购政策亦相应出

炉，此次限购细则主要针对土地拍卖以及一手房屋售价两方面进行收紧，而针对一手房的“限价”

政策亦值得其他城市借鉴，有效引导房价回归合理增幅。

二、经济大事记

■ 魁奇路下穿岭南大道隧道年底开建

来源：信息时报 2016-10-26

上周五，佛山市召开今年前三季度全市经济形势分析会据悉，今年前九个月，佛山不少经



济指数较一季度和二季度有了明显的向好态势，地区生产总值实现稳中有升，**达 6137.86 亿元**，

同比增长 8.2%。

禅城全省投资额最大项目落户——科力远 CHS 项目投资额超 100 亿元，是今年以来我省引进的投资额最大的项目，南海境外投资项目达 110 个——全区共有 88 家企业设立了境外投资项目 110 个，境外投资项目数量居全市五区之首，累计投资总额 20.04 亿美元；顺德地区生产总值增幅五区最高——今年新增新三板挂牌企业 17 家，主板上市企业达 19 家、新三板挂牌企业 26 家，资本市场顺德板块初具规模；三水合同外资增长翻 4 倍——国内外 500 强及超 10 亿元项目 6 个，完成年度任务的 120%；高明“三驾马车”协调拉动经济增长——投资、消费及进出口拉动，实现投资结构优化。

经纬点评：

前三季度佛山 GDP 增速 8.2%，交出漂亮成绩单。其中禅南顺依旧为拉动佛山经济发展重要支柱，值得一提的是近年佛山整体固定资产投资 2366.48 亿元，同比增长 15.9%，较今年一季度、上半年分别提高 2.1、1.6 个百分点，房地产交投畅旺为 GDP 带来了重要贡献。

三、城市规划与建设资讯

■ 深茂铁路借道广珠铁路接入佛山西站

来源：佛山新闻 2016-10-18

由中铁四院发布的最新环评公示补充信息显示，广州枢纽（佛山西站）新建丹灶至佛山西联络线及广珠铁路改造项目主要包括三方面工程内容，一是建设丹佛联络线，该线路起自广珠铁路丹灶站至官窖站区间路基，终点至佛山西站西端预留接轨点；二是广珠铁路江门南站至丹灶站改造工程，长约 73.13 公里，包括既有鹤山站增建客运设施及增建西樵客运站等改造工程；三是对既有丹灶货场扩建。该项目建设工期为 3 年半，投资估算总额约 46.21 亿元。

广珠铁路改造和广州枢纽丹佛联络线完成后，**佛山西站将作为广州枢纽的地位和作用将得到进一步巩固，与广州站、广州东站、广州南站、广州北站共同形成广州铁路枢纽客运“四主一**



辅”的新格局。届时从西樵站以及佛山西站开出的列车将可通过广珠铁路对接深茂铁路，佛山市民将可乘坐列车直达江门、茂名、深圳和香港。

经纬点评：

南海新增公交线路快速接驳广州核心城区，其中均集中在里水、黄岐、三山新城、平洲、千灯湖板块、大沥等东部区域，伴随着越来越多广州客户于佛山购置物业，新增对接公交线路有效提升区域价值，亦方便广佛候鸟穿越两城。

■ 魁奇路下穿岭南大道隧道年底开建

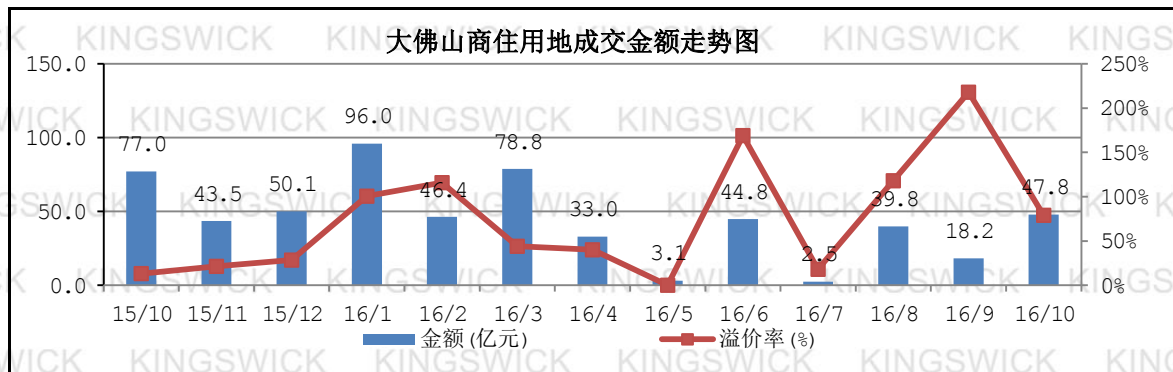
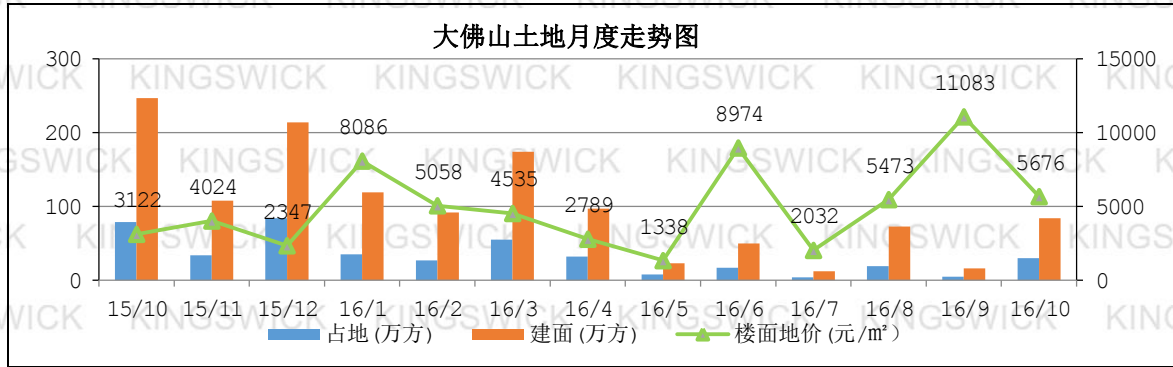
来源：信息时报 2016-10-26

魁奇路下穿岭南大道隧道进入筹建实施阶段。昨日，记者从禅城区交通运输局获悉，该局与中交路桥建设有限公司、中交第二公路勘察设计研究院有限公司，签署了魁奇路快速化岭南大道节点工程 PPP 项目合同，项目总投资约 5.197 亿元，年底开建，预计施工工期为两年。

经纬点评：

随着禅西的不断开发发展，区域交通量将不断增加，因此很有必要对魁奇路-岭南大道节点进行升级改造。该项目的改造对于改善中心城区的交通环境，提高城市形象起着一定的作用。

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1-10月份佛山五区累计成交54宗商住用地(不含工业、公建等)，总占地面积约228.73万㎡，总建筑面积约726.91万㎡，总成交金额约403.40亿元。其中10月份成交6宗，总占地面积约26.28万㎡，总建筑面积约70.82万㎡，成交金额近40.50亿元。

10月份，佛山出让包括限购区域4宗与2宗非限购区域的商住用地，除三水、高明区两宗底价成交外，伦敦、丹灶分别以7349元/方、3718元/方成交，还有招商10195元/方夺得陈村地块；佛山10月共诞生三宗区域地王。同时，美的首入丹灶，以及11月初万科入驻罗村，可以看到房企大军开始逐步布点佛山西部。

11月份，佛山推将有5宗地块出让，其焦点在于禅城奇槎地块，佛山首例限地价、竞配建试水，成效将决定佛山往后土地供给调整方向。



4.1 十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
顺德	2016/10/31	顺德区大良街道水一方地块	商住	4.02	FAR≤2.65	10.66	44790	85290	90%	7998	广州市达晖君晨房地产投资有限公司
高明	2016/10/31	杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	2.26	1.0 < FAR≤3.0	6.78	4820	4820	0%	711	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司
南海	2016/10/28	丹灶镇大金智地高端产业服务区建设沙路西侧地段	商住	11.98	1.0 < FAR≤2.8	33.54	71500	124700	74%	3718	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司
顺德	2016/10/20	伦教伦常中路以东、西宁路以南 1 号地块	商住	0.47	1.0 < FAR≤3.5	1.64	3772	12052	220%	7349	佛山市顺德区智合房产有限公司
三水	2016/10/19	三水区云东海街道欧水村“龙舟山”	商服	0.68	FAR≤1.5	1.02	2929	2930	0%	2881	佛山市三水区淼城建设投

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.

		(土名)									资有限公司
顺德	2016/10/13	陈村镇金铝南路南侧 04-01 地块	商住	6.87	1.0 < FAR ≤ 2.5	17.18	65295	175188	168%	10195	佛山招商房地产有限公司

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 十一月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

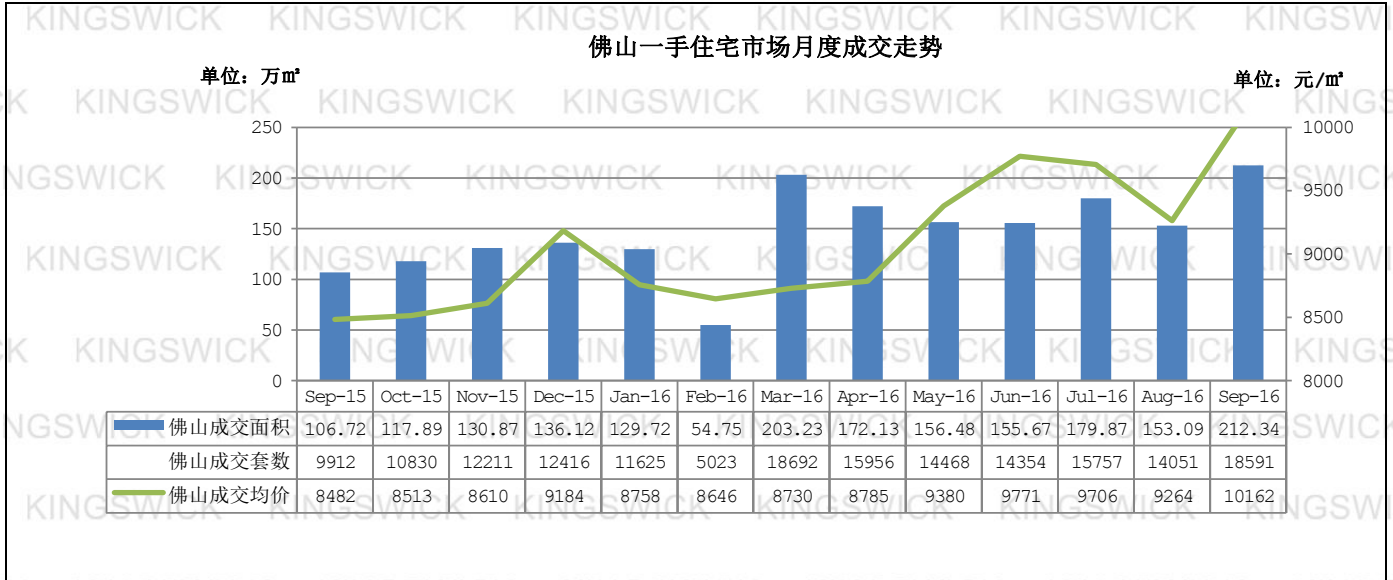
区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
禅城	奇槎	2016/11/28	禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	4.96	≤3.5	17.37	126783	7300
禅城	奇槎	2016/11/24	禅城区绿景东路南侧、规划十二路西侧	商住	4.26	≤3.5	14.89	108725	7300
顺德	顺德新城	2016/11/14	顺德新城德胜商务区金桂路以西、兴业路以北地块	商服	2.70	≤5.0	13.50	36450	2700
顺德	容桂	2016/11/14	容桂东堤路以南、兴隆路以东地块(10号地)	商住	16544.66	1.0 < FAR ≤ 3.6	5.96	22737	3817
南海	罗村	2016/11/2	狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	商住	72711	1.0 < FAR ≤ 3.14	22.83	76000	3329

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

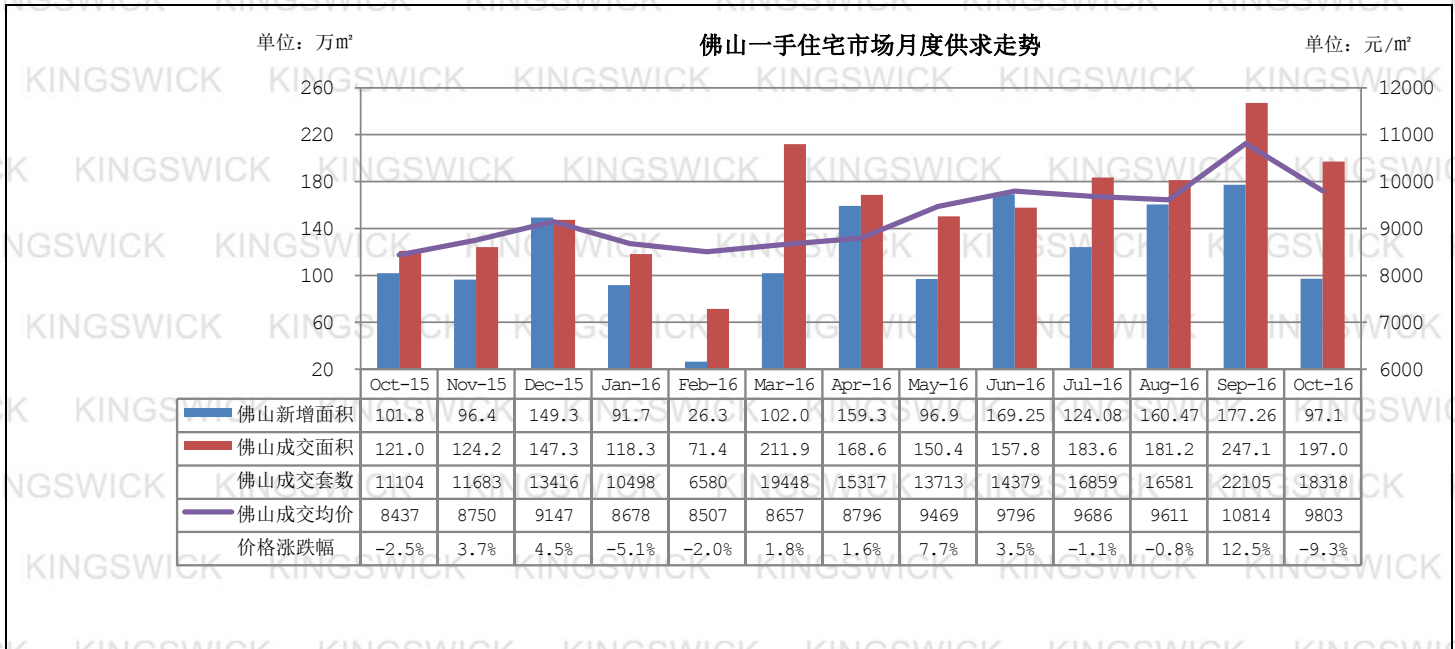
五、佛山住宅市场运行态势分析

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：1-10 月成交 1417.28 万㎡，均价 9318 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 1204.30 万㎡，成交 1679.68 万㎡，均价 9518 元/㎡)

2016 年 10 月佛山市新增预售套数 8489 套，环比增加 47%，同比减少 10%；新增预售面积 97.10



万㎡，环比减少 45%，同比减少 5%；网签成交套数 18318 套，环比减少 17%，同比增加 65%；成交面积 197.0 万㎡，环比减少 20%，同比增加 63%；成交均价 9803 元/㎡，环比下跌 9%，同比上涨 16%。

收紧政策月初出台，市场成交量价回落明显。局部区域限购及差异化信贷政策出台，10 月成交量环比“金九”减少 20%，均价环比下跌 9%。一方面，政策收紧使得大市交投双方观望情绪转浓，入市速度有所放缓；另一方面，外地人仍可购买两套的限购政策力度相对温柔，但首付比例上调提高了购房者的入市门槛，因而交投量短期内将呈现萎缩。

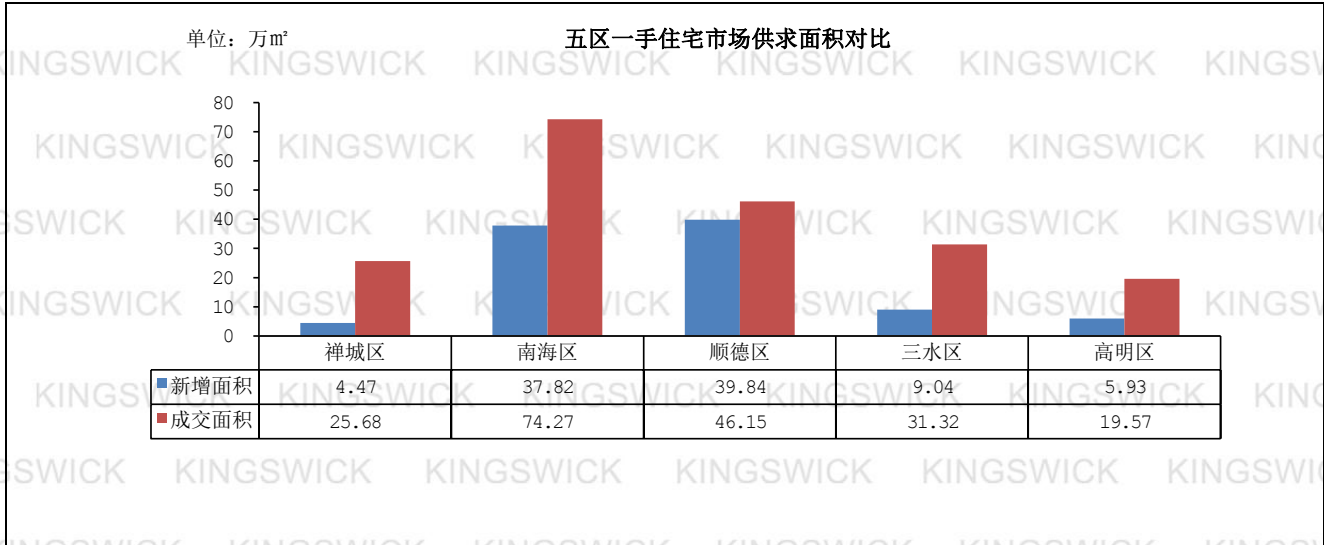
投资需求外溢至非限购区域，其中三水量价齐涨。政策收紧，限购区域外围接壤板块如狮山、罗村、容桂、三水等区域迎来机遇，投资性需求将会被挤压至非限购区域。10 月份五区成交中，三水成为唯一量价齐涨区域，成交量环比增加 9%，成交均价环比上涨 4 个百分点。

截止目前年末将有 11 幅土地出让，顺德北滘新城地块首次采用双竞价方式出让。年末，奇槎、北滘新城均有优质地块出让，其中奇槎两地块均采用“限地价、竞配建”出让，而北滘新城地块则设定最高地价及最高售价双向竞价方式进行出让。政府对于一级市场一方面加大土地供应，另一方面对于竞拍条件进行收紧，意在维持政策及楼价平稳过渡，回归理性。

政策预期维稳，供求关系支撑市场稳中有涨。楼市收紧，市场降温迹象明显，交投双方亦进行观望期，但佛山住宅市场整体库存量不大，房企不急于降价吸客，在政策维稳的前提下，未来市场走势预期稳中有涨。

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 233.24 万m²，南海成交 631.01 万m²，顺德成交 486.50 万m²，三水成交 210.87 万m²，高明成交 118.06 万m²)

本月新增供应面积南海、顺德、三水、高明环比减少 50%、34%、72%、32%；成交面积禅城、南海、顺德环比减少 26%、11%、43%，三水、高明环比增加 9%、2%。

■ **禅城区**：银十”未能顺承“金九”火热，10月受新政冲击，禅城成交量有一定程度的回落，环比减少近三



成。黄金周前后成交量出现分化，大量网签扎堆于政策出台前，导致黄金周成交量占全月成交量近 5 成。

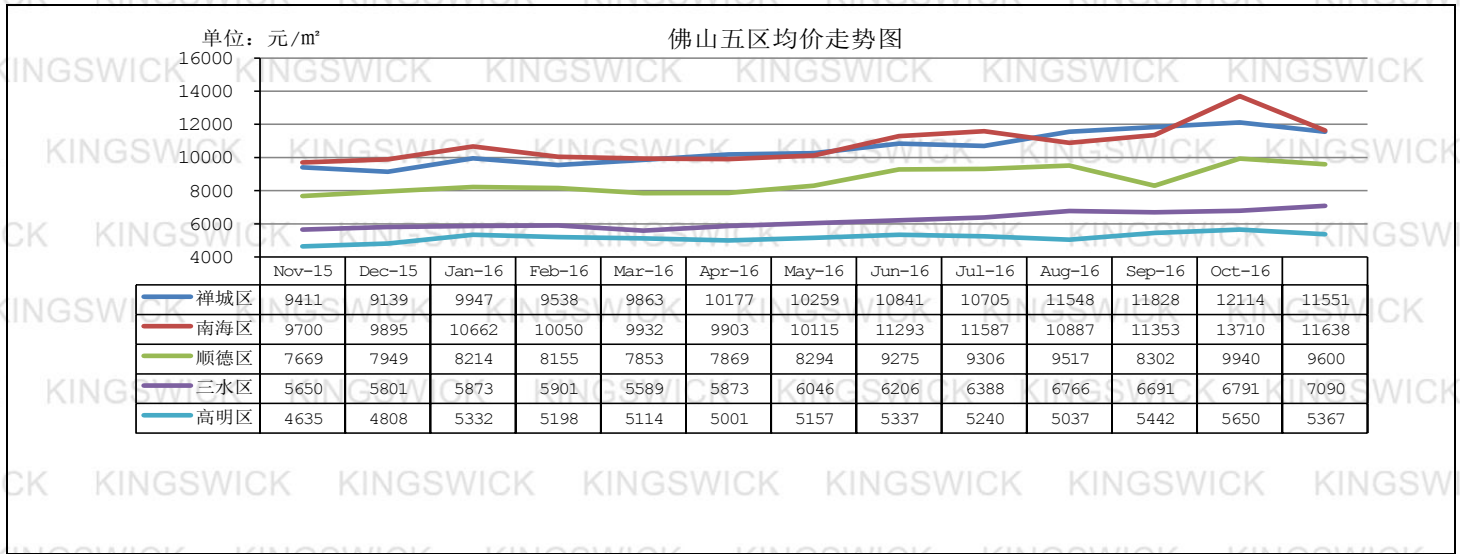
■ **南海区**：“十一”七天在黄金周+限购政策吹风的双重影响下，成交量全面爆发，七天网签量占全月成交量的 38%，“10.7”新政后两周成交套数仅不到八百套，市场表现了浓厚的观望情绪。总体上，本月成交量仍高于 6-8 月，但同比增幅较 9 月下调了 48%。

■ **顺德区**：受局部区域限购政策以及差异化信贷政策影响，顺德北部三镇及大良成交量 23.24 万 m²，环比上月减少 49.74%，网签量明显放缓。

■ **三水区**：本月三水成交量高达 31.32 万 m²，再创历史新高，河口片区汇信华府一盘网签 686 套，一举夺得三水及大市销量冠军，差异化限购政策对三水楼市拉动作用明显。

■ **高明区**：本月高明成交量达 19.57 万 m²，再破上月纪录，其中西江新城成交 10 万 m²，超过全区一半水平，西江新城是托起高明市场的重要力量，高明市场对西江新城的依赖非常明显。

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 10967 元/m²，南海均价 11223 元/m²，顺德均价 8954 元/m²，三水均价 6465 元/m²，高明均价 5319 元/m²)

本月禅城、南海、顺德、高明成交均价环比下跌 5%、15%、43%、5%，三水环比上涨 4%。

- **禅城区**：在国庆节过后，禅城楼盘推售动作减缓，且高端产品消化情况不太理想，10月成交价格有所下滑，环比下跌超 500 元/m²。
- **南海区**：10月均价受“10.7”新政影响，环比下跌 15%，但仍旧企稳万—，同比仍然上涨 20%，但同比涨幅较 9 月下调 17%，增速大幅放缓。
- **顺德区**：本月限购区域成交均价 13239 元/m²，环比上涨 3.95%，供求关系支撑价格未有出现大幅度波动。
- **三水区**：各大片区均价均有不同程度上升，其中三水新城均价达到 8201 元/m²，环比上月上涨 3%，另外本月三水别墅均价破 13000 大关，环比上月上涨达 25%，成功拉动三水均价破 7。
- **高明区**：本月，高明均价环比上月下降幅度较为明显，环比上月下跌达 5%，各大项目均价均有一定程度下跌，高明市场以价换量味道甚浓。



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	1	50	22%
南海区	14	2170	43%
顺德区	8	823	100%
三水区	3	829	11%
高明区	2	118	30%
合计	28	3990	48%



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	季华路	星星凯旋国际	2016/10/1	北区 1 座	50	四房	200	20000-22000	1500	毛坯	10 万开盘 98 折	11	22 %
南海	三山新城	富丰君御	2016/10/15	8 座	150	三房 四房	92、127	17000-18500	1500	毛坯	5 千 97 折	125	68 %
南海	里水	中信山语湖	2016/10/1	天悦 3 座	92	三房 四房	131-138 161-167	9000-10000	持平	带装修	96*98*准签 99* (+1 万抵) 98 折	78	85 %
南海	里水	恒大金名都	2016/10/1	【名御】25 栋	96	两房 三房	80 86-93	23000-24000	持平	1500	82 折	75	78 %
南海	大沥	雅居乐御景豪庭	2016/10/1	2 期 15 座	111	三房	88-91	13400-14000	-600	毛坯	1 万抵 98 折	37	33 %

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
南海	狮山	恒大城	2016/10/1	1、2栋	270	两房 三房	70 86-97	8500-9000	500	1600	88折	240	89% %
南海	小塘	中恒海晖城	2016/10/1	50栋	87	三房	88-90	8600-8800	700	毛坯	—	50	57% %
南海	罗村	奥园公园一 号	2016/10/1	12栋	64	三房 四房	121-129 135	12400-12800	800	毛坯	—	29	45% %
南海	罗村	雅丽豪庭	2016/10/1	30座	111	两房	57-60	9000-9200	1000	毛坯	—	32	29% %
南海	丹灶	珍丰广场	2016/10/1	9、10座	131	两房 三房 四房	65 90-105 118-156	7300-7700	500	毛坯	—	19	15% %
南海	西樵	悦珑湖	2016/10/1	13座	152	三房	89-124	7200-7600	持平	毛坯	—	32	21% %

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 %
						四房	144-169						%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2016/10/1	7、8座	144	三房 四房	98 119-128	5800-6400	300	带装修	1万抵95折	124	86 %
南海	西樵	三盛颐景园	2016/10/15	烟雨2座、1座01	105	三房	90-118	7900-8000	200	毛坯	(登记)97*(开盘)99*(准 签) 99折	35	33 %
南海	小塘	紫悦明都	2016/10/29	1号楼	95	三房 四房	89 134	8200-8700	1800	毛坯	—	65	68 %
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2016/10/29	5-9座	562	三房 四房 六房	88 119-148 267-275	8100-8500	—	带装修	开盘98折*当天签约98折 17天准签99折-2万/3万	537	96 %
顺德	北滘	美的翰城	2016/10/1	17、18座	80	三房 四房	90-142 (套内 86-118)	建面 15000-17000	--	毛坯	2万抵98折*99折*98折	62	78 %

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
顺德	北滘	雅居乐英伦 首府	2016/10/1	14 座	188	三房 四房	98-133 (套内 83-113)	建面 17000-18000	--	带装修	2 万抵 98 折*99 折	154	82 %
顺德	杏坛	君怡金海岸 花园	2016/10/3	四期 21 栋	104	三房 四房	108-126 (套内 84-99)	建面 6000-6500	--	毛坯	3 万抵 5 万	52	50 %
顺德	陈村	藏珑华府	2016/10/7	10-11、23-24 栋	490	三房 四房	82-109	建面 15800-17000	--	带装修	(原价-3 万) *99*99*99*98 折	291	59 %
顺德	北滘	美的君兰江 山	2016/10/7	4 座 02 单位	30	四房	180 (套内 151)	建面 16000-18000	--	毛坯	1 万抵 5 万*99 折	7	23 %
顺德	容桂	朗宁郡	2016/10/22	5 座	120	三房 四房	94-107 122	套内 7000-8000	--	毛坯	诚意登记 1 万享 3 万优惠	82	68 %
顺德	北滘	荔园新天地	2016/10/29	3 座		三房 四房	92-105 127	建面 16000-19000	1000	带装修	—	83	45 %

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
顺德	龙江	龙江碧桂园 华府	2016/10/29	5、6座	240	三房	104-113	建面 7500-8500	--	带装修	—	92	38%
三水	三水新城	万景豪园	2016/10/1	15-17座	156	两房	87	7000-7500	持平	毛坯	98*99*99*99折	47	30%
三水	三水新城	恒福新里程	2016/10/1	20座	90	三房	125-159	8500-9000	1000	毛坯	预存5万抵15万	37	41%
三水	云东海片区	保利云上	2016/10/1	别墅新品	28	别墅	120-500	10000-12000	—	部分带 装修	—	5	14%
高明	杨和镇	美的鹭湖	2016/10/1	别墅	28	别墅	138-288	10000-12000	持平	部分带 装修	首付17万	5	18%
高明	荷城	鹿湖尚岛	2016/10/15	2座	90	三房	106-116	4500-5000	持平	毛坯	—	30	33%

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 CONSULTANTSLTD.

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
住宅合计推货量：3990 套								合计成交量 (开卖当日)：1899 套				推售率：48%	

KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

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	2	148
南海区	19	2703
顺德区	5	865
三水区	3	292
高明区	3	428
合计	32	4436

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	禅西	2016年11月	星星凯旋国际	1座	100	200	17000-19000/毛坯	--
禅城	禅西	2016年11月	融创湖滨世家	10、11座	48	176-300	待定	--
南海	平洲	2016年11月	依岸康堤	48座	124	85、123	待定	--
南海	桂城	2016年11月	南海万科广场	5座	234	86-136	23000-26000/带装修	冻结5万享开盘额外99折
南海	千灯湖	2016年11月	奥园1号	5、6、8座	394	95-140	23000-25000/带装修	--
南海	千灯湖	2016年11月	当代万国府 MOMA	1座	127	93-130	20000-25000/带装修	--
南海	黄岐	2016-11月	珠水豪庭	11、12栋	256	80-126	23000-24000/部分带装修	—
南海	大沥	2016-11月	怡翠尊堤	14-17座	50	128-300	23000-24000/带装修	—
南海	大沥	2016-11月	绿地香颂公馆	1-4座、7-9座	340	90-165	16000-17000/带装修	—
南海	大沥	2016-11月	国华新都	47、48栋	128	89-128	15000-16000/毛坯	—
南海	狮山	2016-11月	广佛新世界	临湖别墅	30	350-670	15000-17000/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	狮山	2016-11月	美立方花园	洋房	56	90-140	9000-10000/毛坯	—
南海	狮山	2016-11月	锦绣北苑	三期洋房	144	90-200	7000-9000/毛坯	—
南海	松岗	2016-11月	名澳汇锦桃园	二期6栋	72	115-135	7000-8000/毛坯	—
南海	松岗	2016-11月	海逸桃花源记	【逸墅】	74	220-280	15000-16000/毛坯	—
南海	罗村	2016-11月	奥园公园一号	13、14座	128	126-135	11000-12000/毛坯	—
南海	罗村	2016-11月	依云华府	三期洋房	128	60-153	9500-12000/毛坯	—
南海	罗村	2016-11月	光明花半里	23座	59	130-160	9000-10000/毛坯	—
南海	小塘	2016-11月	中恒海晖城	51栋	87	88-90	7800-8200/毛坯	—
南海	西樵	2016-11月	樵汇花园	2期洋房	128	90-140	7000-7500/毛坯	—
南海	西樵	2016-11月	碧桂园翡翠湾	5、6座	144	98-128	5800-6400/带装修	—
顺德	容桂	2016-11月	凯蓝滨江名门	2/3号楼	264	建面 81-104	建面 10000-12000 (带装修)	--
顺德	陈村	2016-11月	广佛颐景园	9座	128	建面 110-113	建面 18000-20000 (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
顺德	大良	2016-11月	保利碧桂园悦公馆	C区1座	93	建面 113-144	--	--
顺德	大良	2016-11月	博澳城	7区2/3	200	套内 79	套内 10000-11000 (带装修)	--
顺德	大良	2016-11月	顺德华侨城	三期洋房新品	180	建面 100-200	--	--
三水	三水新城	2016.11月	万景豪园	34座	68	87	7500-8000	—
三水	三水新城	2016.11月	三水万达广场	大户型洋房	80	136-179	7500-8000	毛坯发售
三水	三水新城	2016.11月	瀚洋居	5座	144	79-108	待定	—
高明	西江新城	2016-11月	君御海城	三期洋房	100	101-200	5500-6000	—
高明	杨和镇	2016-11月	欧浦花城	新品洋房	72	78-146	4000-4500	—
高明	西江新城	2016-11月	美的西海岸	19、20座	256	120-142	5800-6200	—
南海	千灯湖	2016-11月	当代万国府 MOMA	1座	127	93-130	20000-25000/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



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	万科金色城市	100589	515	48646	20677	带装修
2	南海	恒大金名都	50076	214	21875	22892	带装修
3	南海	丹灶碧桂园	48014	464	58272	8239	带装修
4	三水	汇信华府	41370	686	55688	7429	—
5	南海	恒大御景	40903	507	47247	8657	带装修
6	南海	中信山语湖	37401	250	36983	10112	带装修
7	南海	宇佳·滨江一号	34904	136	15089	23131	带装修
8	南海	时代水岸	31697	196	17493	18120	带装修
9	南海	奥园冠军城	31430	345	33196	9468	—
10	南海	恒大城	26875	353	30495	8812	带装修
11	南海	东建锦绣龙湾	25397	345	35284	7198	—
12	南海	长华国际中心	24262	242	24126	10056	带装修
13	顺德	顺德华侨城	24079	25	8203	29354	含别墅
14	顺德	碧桂园华润新城之光	21468	120	15036	14277	带装修
15	三水	御江南	21156	273	29352	7207	—
16	顺德	碧桂园华府	20796	238	26890	7733	带装修
17	三水	恒福新里程	20745	316	22837	9083	—



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

18	顺德	碧桂园凤凰湾	20156	182	24622	8186	—
19	南海	中海山湖世家	20059	150	18734	10707	部分带装修
20	顺德	碧桂园桂澜山	20039	136	13603	14731	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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



<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