经纬物业(中国)
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

突破空间，创意无限

新视角·新思维·开创新空间

佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN

EXCELLENT SERVICE

佛山房地产市场监测报告

二〇一五年九月

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

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.....3
二、经济大事记.....3
三、 城市规划与建设资讯.....4
四、土地市场成交情况分析.....6
4.1 九月份土地市场成交情况.....7
4.2 十月份土地市场出让情况.....8
五、佛山住宅市场运行态势分析.....9
5.1 佛山住宅市场供求分析.....9
5.2 五区住宅市场供求分析.....10
5.3 五区住宅市场开盘情况.....13
5.4 五区住宅下月开盘预测.....17
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....20
六、品牌房企动态.....21

一、政策解读及行业相关信息

■ 中国楼市再推宽松政策，公积金购房首付降至二成

来源： 国际在线 2015-9-1

中国楼市再迎宽松政策，住建部、财政部与央行联合发布的通知指出，调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的，购买二套房最低首付款比例降至 20%，这一政策将在 9 月 1 号起执行。这是继今年 3 月 30 日发布房产新政之后，有关部门年内第二次大幅下调公积金贷款购房的首付比例。分析人士称，这一政策将促进有需求的购房者加快入市，令楼市复苏回暖，进而帮助经济止跌企稳，但对整体市场影响有限。

不过，对北京、上海、广州、深圳这 4 个一线城市，则可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

经纬点评：

年内多次降准降息，3.30 新政后再次下调二套房首付比例，房地产行业的金融环境持续改善，有望在经济稳增长背景下发挥更大作用。

■ 930 再迎楼市新政，央行住建部组合拳齐出

来源： 南方都市报 2015-10-2

9 月 30 日下午央行和住建部齐齐发布对房地产形成放松利好的相关政策，非限购城市(即四大一线以外城市)首套房首付比由 30%降至 25%，另外住建部等三部门发布通知，住房公积金将全面推行异地贷款业务。

经纬点评：

该政策旨在缓解二三线城市库存压力，对限购中的一线城市影响甚微。在实际执行上，仍需地方银行根据商业贷款、公积金贷款的实际情况，出台地方细则，其政策效果亦有待考验。

二、经济大事记

■ 首套房贷利率 3 年来最优惠

来源： 南方都市报 2015-9-18

首套房贷利率 3 年来最优惠在金九银十之际，房贷利率进入下行通道之时，佛山各大银行的首套房贷优惠利率，也纷纷调低。与今年 5 月调查结果不同的是，房贷最低优惠已经下调至 8.5 折，且给出最低 9 折的银行增至 5 间，还有 4 间银行打出最低 9.2 折优惠。据了解，这一优惠幅度已经达到 2012 年 7 月以来最大优惠幅度。

以贷款 50 万元，20 年等额本息还款法计算，以今年 8 月份降息后，目前市场上最低 8.5 折优惠利率计算，月还款额而为 3130.95 元，总利息款为 251428.29 元。相比按照去年 11 月 22 日执行的基准利率月供 3625.56 元，月供少了近 500 元，而总利息款为 370133.81 元，总利息款更是少了 12 万元。

几大银行首套房贷最低利率优惠

银行	最低利率优惠幅度	备注
建设银行	9折	指定合作楼盘
工商银行	9.2折	
中国银行	9.2折	指定合作楼盘
农业银行	9.5折	不做二手房
交通银行	9折	
广发银行	9折	
招商银行	9.2折	
民生银行	9折	
汇丰银行	8.5折	贷款100万以上
南海农商行	9折	
光大银行	9.2折	
华夏银行	基准	二手房只做表示 附近
储蓄银行	9.2折	指定合作楼盘

(数据来源：融360贷款)

经纬点评：

从具体情况来看，房贷大幅度的优惠均有一定的条件，如汇丰银行要求贷款 100 万以上，而四大行大多有指定合作的楼盘。但总的来说，经过多次的降息降准后，总体加权利率会趋向下行，从而令购房者负担减轻。

三、城市规划与建设资讯

■ 从禅桂新到禅南顺 谋城市中心“蝶变”

来源：广州日报 2015-9-9

顺德北部一体化概念规划亮相。

格局：“一心两翼三轴” 对接广州南站

“两翼”：西翼的佛山新城（乐从）以及东翼的北滘、陈村。

“三轴”：沿广佛环线、佛山地铁 3 号线、广州地铁 7 号线沿线以及佛山大道乐龙路组成三条主要的城市发展轴带。

产业：形成会展、创新、文化三大板块组团

战略：“一带一路”顺德再出发

定位：辐射泛珠三角区域枢纽性节点

交通：接驳白云机场、佛山西站、广州南站

公共：突破行政边界 共享公共设施

经纬点评：

经过年内的多番论证与炒作，北部片区一体化规划终于亮相。9 月顺德土地市场来看，北部片区几大镇街成为土地出让的热点区域。若规划能够顺利推进，则禅南顺的融合程度将会大大提高。

■ 佛山地铁三号线通过环评

来源： 新浪房产 2015-9-10

佛山地铁 3 号线环评原则获得通过。其站点、线路等不受环评影响，全线将设车站 36 座（地下 34 座，高架 2 座），主变电站 4 座，停车场 2 处，列车最高设计运行时速 100 公里。

目前 3 号线已经开始了施工前期的地质勘察工作，并计划于年内开工，2020 年建成试运营。

经纬点评：

作为佛山目前规划的最长地铁线路，将佛山西北、东南部区域串联，同时连接中心城区及狮山、良桂两大组团，极大促进沿线经济、人口的交流。

■ 乐龙路一期主线通了 佛山大道松口气

来源： 南方都市报 2015-9-16

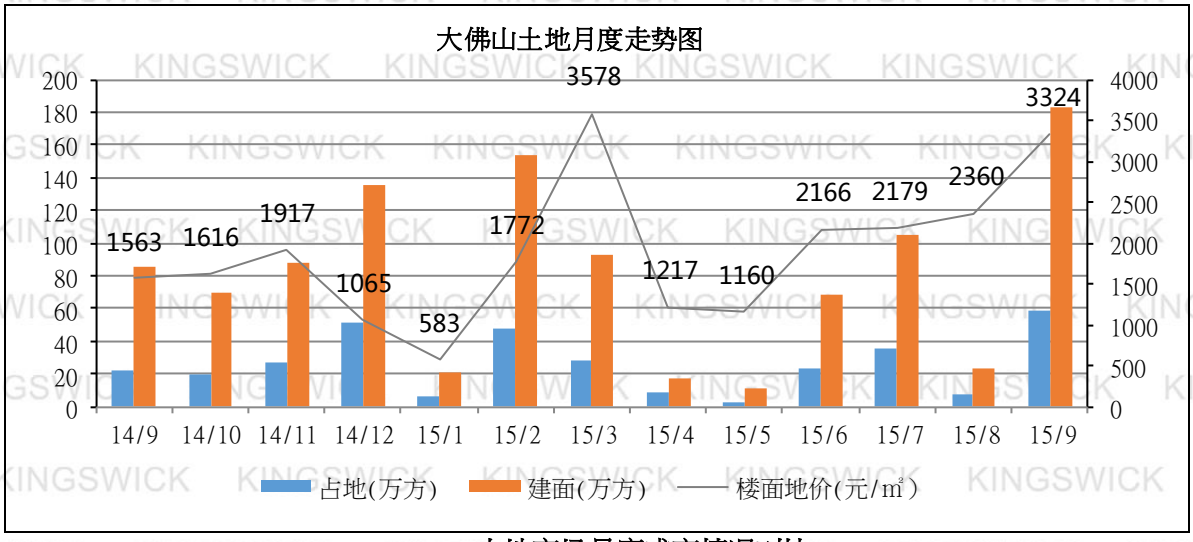
接通顺德区龙江和乐从两个专业大镇的乐龙路一期试通车。该路通车，有望缓解两个镇交通困境，并促进两个专业镇的镇域经济发展。

乐龙路全长 15.19 公里，工程总投资达到 27.8 亿元，是佛山市一条重要南北向通车主干道，也是佛山“纵四”干线的一部分。一期工程从佛山一环至龙洲路段，通车路段约 7.9 公里。从地图上看，一期工程呈南北走向，位于既有的佛山大道、一环南延线之间，距离佛山大道约 3.5 公里、距一环南延线约 6.8 公里。据顺德区国土城建和水利局相关负责人介绍，上述道路与东西走向的佛山一环、龙洲路形成网格状，将顺德乐从、龙江和勒流的主要区域纳入到骨干路网辐射范围。该负责人介绍，以往龙江与乐从的交通连接仅仅只有佛山大道，而佛山大道两侧的商业较为繁荣，“特别是上下班期间，经常发生交通拥堵情况”。据介绍，乐龙路一期通车，使龙江与乐从之间新增一条连接通道，缓解了佛山大道交通压力。

经纬点评：

工程通车首先将促进家具、塑料、钢贸等物流业的发展，极大缓解佛山大道的交通压力，其次还将有利于承接佛山新城的辐射作用。强化龙江与禅桂中心组团的联系。

四、土地市场成交情况分析



土地市场月度成交情况对比

	14年9月	14年10月	14年11月	14年12月	15年1月	15年2月	15年3月	15年4月	15年5月	15年6月	15年7月	15年8月	15年9月
宗数	5	7	5	12	3	13	7	2	4	6	12	6	10
占地(万方)	22	20	27	51	6	48	28	9	3	23	35	7	59
建面(万方)	86	70	88	135	21	154	93	17	11	68	105	23	183
楼面地价(元/方)	1563	1616	1917	1065	583	1772	3578	1217	1160	2166	2179	2360	3324

(备注:以上所有数据均不包括除公建、工业用地)

2015年1-9月份佛山五区共累计成交63块商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约217万㎡，总建筑面积约674万㎡，总成交金额约169亿元。其中9月份成交10宗，总占地面积约58.97万㎡，总建筑面积近183.1万㎡，成交总金额约60.9亿元，另外有4宗地块流拍。

佛山9月份佛山土地市场交易热度上涨，出让面积、成交均价均大幅上涨。从9月份可看到两个关键处，一是更多知名房企加入年尾囤地大队，保利、碧桂园再度出手，截至9月底两房企已在年内分别夺得5宗地块。另外奥园与中海各自驻足新地域，其中奥园千灯湖地块以9358元/方问鼎本年最高单价，而中海侧离开熟悉的广佛圈，选择深入南海西部的西樵，或为西樵听音湖板块带来质的变化。二是在成交10宗地块里，仅有3宗底价成交，连高明的次级镇街也拍出高溢价，后市成交将持续激烈。

10月份9宗2万-20万方不等的优质地块正待字闺中，其中禅城的两宗地铁上盖地块、新城西部的旧钢铁市场地块、桂城金融B区临江地块，均引起行内重点关注，有望刷新区域单价，预计“银十”土地市场将再度升温。

4.1 九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
南海	2015/9/28	西樵镇听音湖片区锦湖大道路段C21、C22 地块	商住	6.68	1.0-1.8	12.02	32041	32361	1%	2693	中海地产
	2015/9/30	桂城街道广东金融高新技术服务区B区 03-02-10、03-02-11 地段	商住	3.32	1.5-3.5	11.62	69690	108690	56%	9358	奥园集团
顺德	2015/9/21	乐从镇北围产业区总部企业 4 号地块（B-FL-09-05-A-05A-1 地块）	商服	2.54	FAR≤4.6	11.67	15200	15200	0%	1302	佛山市乐华恒业厨卫有限公司
	2015/9/22	顺德区陈村镇绀现村地块	商住	9.76	1.0-3.0	29.27	73182	97600	33%	3334	广东美的置业有限公司
	2015/9/24	大良碧桂路以东、德胜东路以北地块	商住	14.5	1.0-2.44	35.4	109250	125250	15%	3538	保利华南实业有限公司
	2015/9/25	佛山新城、乐从镇银桂路以北、万宁路以南地块（XCNB02-23 地块）	商住	6.81	1.0-4.1	27.91	85536	85536	0%	3065	保利华南实业有限公司等 3 个主体组成的竞买联合体
	2015/9/28	佛山新城、乐从镇新吉路以北、同庆道以西地块	商住	8.41	1.0-3.71	31.2	116127	127127	9%	4074	碧桂园地产
高明	2015/9/16	杨和镇杨西大道以东、三和路以北（地块一）	商住	3.42	1.0-3.5	11.98	5250	7400	41%	618	高明区和辉置业投资服务有限公司
	2015/9/24	荷城街道（富湾）荷富路以东、陈家涌以北	商服	2.15	FAR≤4.0	8.58	6760	6760	0%	788	佛山市高明区荷城宝力资产管理有限公司
	2015/9/30	更合镇古城路以东、环西路以北	商住	1.4	1.0-2.5	3.49	1727	2800	62%	802	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司

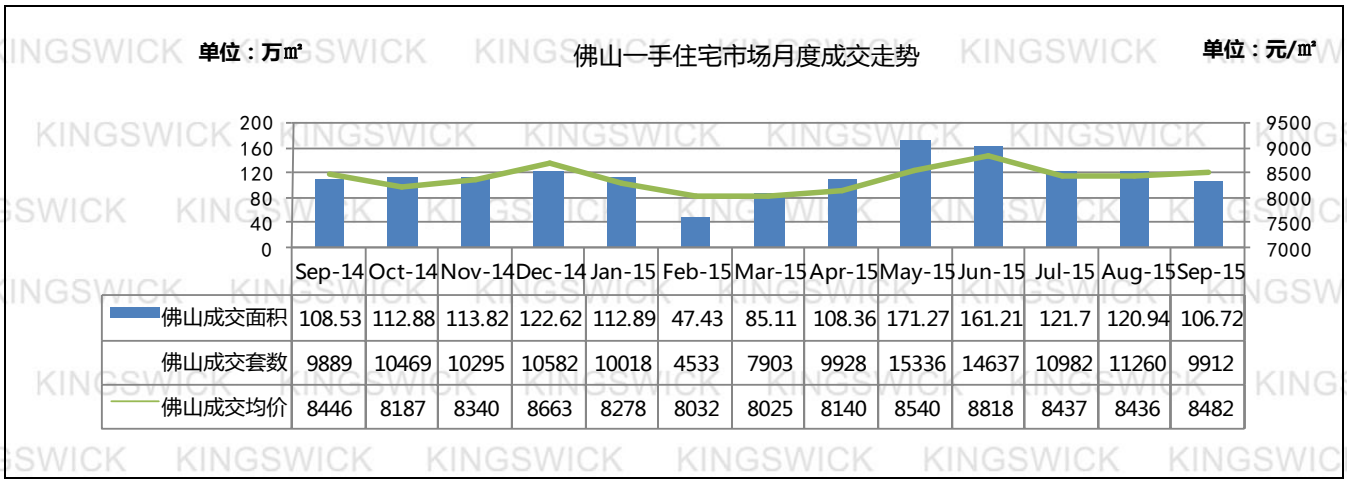
4.2 十月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积（万㎡）	容积率	总建面积（万㎡）	起拍底价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
禅城	绿岛湖	2015/10/29	TD2015（CC）WG008	科润路南北、佛山一环以东、东平水道以西	商住	20.57	≥0.8	48.99	166742	3404
	奇槎	2015/10/30	TD2015（CC）WG009	禅城区魁奇路南侧、桂澜路东侧	商住	13.64	≥0.8	52.23	195877	3750
南海	桂城	2015/10/26	TD2015（NH）WG013	南海区桂城街道海八路北侧 63 号地段	商住	7.02	1.5-3.0	21.07	115910	5500
顺德	龙江	2015/10/27	TD2015（SD）XG025	龙江镇官田村委会三联路以南、东华路以东地块二	商服	1.94	≤2.5	4.86	6215	1280
	龙江	2015/10/22	TD2015（SD）WG017	龙江镇佛开高速以西、龙高路以北地块	商住	15.48	1.0-3.02	46.76	41300	883
	佛山新城	2015/10/14	TD2015（SD）WG014	乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	商住	2.30	1.0-5.5	12.64	31017	2455
	佛山新城	2015/10/12	TD2015（SD）WG016	乐从镇新吉路以南、同庆道以东地	商住	7.12	1.0-3.9	27.75	96866	3491
三水	西南	2015/10/27	TD2015（SS）XG025	三水区西南街道广海大道东丁字基地块	商住	6.46	1.0-3.5	22.61	31008	1371
	西南	2015/10/15	TD2015（SS）XG024	三水区西南街道建设一路 6 号	商住	3.75	1.0-3.2	12.01	19700	1641

五、佛山住宅市场运行态势分析

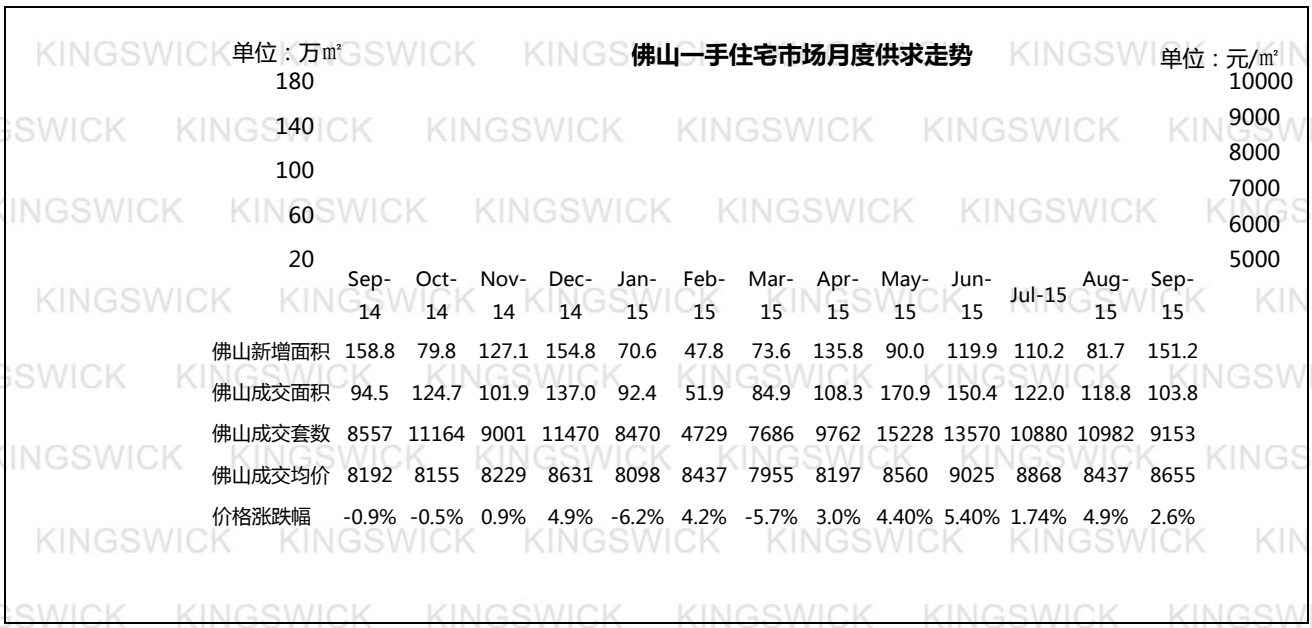
5.1 佛山住宅市场供求分析



	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15
佛山成交面积	108.53	112.88	113.82	122.62	112.89	47.43	85.11	108.36	171.27	161.21	121.7	120.94	106.72
佛山成交套数	9889	10469	10295	10582	10018	4533	7903	9928	15336	14637	10982	11260	9912
佛山成交均价	8446	8187	8340	8663	8278	8032	8025	8140	8540	8818	8437	8436	8482

数据来源：政府备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

（备注：2015 年累计政府数据：1-9 月成交 1035.63 万㎡，均价 8482 元/㎡）



	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15
佛山新增面积	158.8	79.8	127.1	154.8	70.6	47.8	73.6	135.8	90.0	119.9	110.2	81.7	151.2
佛山成交面积	94.5	124.7	101.9	137.0	92.4	51.9	84.9	108.3	170.9	150.4	122.0	118.8	103.8
佛山成交套数	8557	11164	9001	11470	8470	4729	7686	9762	15228	13570	10880	10982	9153
佛山成交均价	8192	8155	8229	8631	8098	8437	7955	8197	8560	9025	8868	8437	8655
价格涨跌幅	-0.9%	-0.5%	0.9%	4.9%	-6.2%	4.2%	-5.7%	3.0%	4.40%	5.40%	1.74%	4.9%	2.6%

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：2015 年累计经纬数据：新增 881 万㎡，成交 1002 万㎡，均价 8501 元/㎡）

2015 年 9 月佛山市新增预售套数 13002 套，环比减少 73%，同比减少 11%；新增预售面积 151.2 万㎡，环比增加 85%，同比减少 5%；网签成交套数 9153 套，环比减少 17%，同比增加 7%；成交面积 103.8 万㎡，环比减少 13%，同比增加 10%；成交均价 8655 元/㎡，环比上涨 2.6%，同比上升 5.7%。

热点区域新货供应乏力拖累金九，成交量延续下跌趋势。全面解限至今，随政策利好效应边际减弱，传统楼市旺季的九月“遇冷”，交投热度对比解限初期有明显差距。另外，热点区域普遍存在新货空挡，

而尽管 9 月份新增供应量超 150 万㎡创今年峰值，但较多项目亦将推货期押在 10 月，影响本年度 9 月份成交量环比下跌。成交均价方面，在得到禅桂中心片区项目成交支撑下，市场总体均价持稳。

土地市场升温叠加政策利好，支撑后市维稳。从国庆市场来看，总体表现“不温不火”状态，但第三季度以来，土地市场持续升温，本月单价 9 字头地王重现，广佛交界地块得到热捧，同时叠加首付降低比例的政策利好，仍使第四季度市场值得期待。

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）

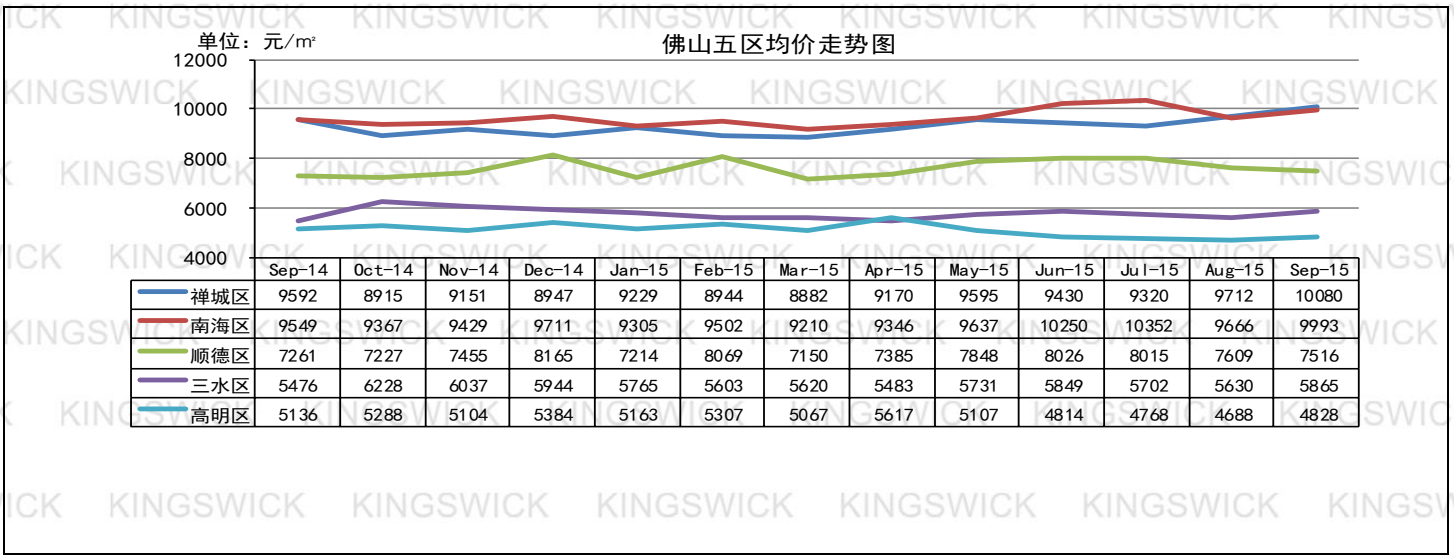
数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况

（2015 年累计经纬数据：禅城成交 127.18 万㎡，南海成交 446.63 万㎡，顺德成交 292.53 万㎡，三水成交 119.14 万㎡，高明成交 44.44 万㎡）

本月新增供应面积禅城、南海、顺德、三水环比增加 97%、43%、114%、69%、463%；成交面积禅城、南海、三水、高明四区分别环比减少 5%、18%、33%、22%，而顺德环比增加 3%。

- **禅城区：**9 月份禅城成交量再度下滑，原因仍是推货量下降所影响。本月除绿岛湖壹号首度入市，网签 111 套取得开门红外，其余项目多为自然入市而成绩一般，整体成交量均有小幅下滑。
- **南海区：**解限后的首个“金九”，南海难掩成交“遇冷”，其主要受主力军广佛板块推新明显减速减量的影响，缺乏开卖后集中网签支撑，尤以桂城区域最为明显；中部镇街受奥园冠军城推新入市所带动，“量价齐升”。
- **顺德区：**成交环比基本持平，尽管整体推货力度在 9 月有所加大，但推售消化率并不高。若非美的广夏花园近 400 套限价房的集中网签支撑，顺德成交数据可能在 9 月显现出年内低潮。北部片区规划利好持续炒作，本月成交金额前 10 名几乎被北部片区三大镇街包揽。
- **三水区：**时代、万达领衔三水成交榜，“金九”成色顺应大市，总体 “量跌价稳”，成交量跌至“五一”后最低点。多盘通过暖场活动调动气氛，但对成交的促进作用甚微；另一方面，市场推新较少，保利中央公园及三水帝景湾新货未能及时网签，对成交数据支持较弱。
- **高明区：**西江新城成交量占比回升，“金九”成色不足。传统旺季节点，高明市场持续“不温不火”状态，商品住宅交投略冷。从成交区域上看，西江新城得益于新项目樵顺嘉园以及美的西海岸推新后集中网签 65、59 套，成交占比得到回升；而荷城板块则由于持续推新乏力，成交量依旧低位徘徊。

5.2.2 五区均价走势对比



	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15
禅城区	9592	8915	9151	8947	9229	8944	8882	9170	9595	9430	9320	9712	10080
南海区	9549	9367	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9637	10250	10352	9666	9993
顺德区	7261	7227	7455	8165	7214	8069	7150	7385	7848	8026	8015	7609	7516
三水区	5476	6228	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702	5630	5865
高明区	5136	5288	5104	5384	5163	5307	5067	5617	5107	4814	4768	4688	4828

（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）

（2015 年累计经纬数据：禅城均价 9416 元/㎡，南海均价 8768 元/㎡，顺德均价 7666 元/㎡，三水均价 5698 元/㎡，高明均价 5081 元/㎡）

本月禅城、南海、三水、高明成交均价分别环比上涨 4%、3%、4%、3%，而顺德环比下跌 1%。

- **禅城区：**本月绿岛湖壹号新货集中网签，成交面积与成交金额均占区域总量近两成。再加上时代云图等的中心城区项目，支撑全区成交均价本年首度破万。
- **南海区：**大沥保利中央公馆、狮山奥园冠军城分别集中网签 364 套、98 套，对市场整体成交均价起到上拉作用。
- **顺德区：**顺德区域几个在售别墅项目如华侨城、星际半岛等本月成交不俗，其中华侨城网签 9 套别墅均价超过 3 万/㎡，但在美的广夏花园限价房大量集中网签的作用下，整体成交均价被下拉。随十一临近，部分项目开始借此机会打出优惠噱头，其中保利拉菲特价产品单价低至 7 字头，务求快速去货。
- **三水区：**主要受别墅成交以及相对高价项目万达广场集中网签 89 套支撑，本月环比上月略有增幅。
- **高明区：**受整体市场疲弱影响，全区成交均价持续在较低水平，房企保守定价。

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	8	1111	26%
南海区	12	1689	51%
顺德区	11	1612	25%
三水区	2	278	37%
高明区	2	343	11%
合计	**35**	**5033**	**34%**

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/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	旧城区	岭南天地	2015/9/12	【尚苑】3 座	164	两房 三房	109、110 126、135	12500	500	2500	1 万开盘 97*98*97 折	50	30%
禅城	旧城区	普君新城	2015/9/19	6 座	144	两房 三房	79 89-91	12000	持平	2000	--	15	10%
禅城	城南	盛南新都	2015/9/19	二期 3 座	117	两房 三房 四房 合并四房	80 90 144 133	8500-9300	持平	毛坯	--	10	9%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2015/9/19	10-15 座	268	四房 五房	145-201 280	9000-12000 11000-15000	持平	毛坯	143-201 方存 5 万 96 折 280 方存 10 万享 96 折	146	54%
禅城	新城	新鸿基泷景	2015/9/19	星寓 4 座 01、03、7 座 01、02 单位	155	两房 三房	80、88 128、141	9000-10000	持平	毛坯	--	20	13%
禅城	南庄	汇银 W 新港湾	2015/9/26	23 座	124	三房 四房	90 140	7600	持平	90 方带装修	--	32	26%
禅城	季华路	星星凯旋国际	2015/9/26	北区 15 座	57	三房	129	11000-12500	持平	毛坯	5 万*98*99*99 折	12	21%
禅城	新城	南裕欣府	2015/9/26	南裕欣府（单体楼）	82	三房	91-117	8500-9500	持平	毛坯	--	0	0%
南海	千灯湖	中建灯湖领秀	2015/9/3	4 座 1 栋	72	四房	109-135	13500-13800	500	毛坯	5 万开盘 98 折	11	15%
南海	三山新城	保利西雅图	2015/9/2	二期 19 座 1 梯	128	三房 四房	96 122	10000-11500	持平	2000	98*98*98*99*99 折	102	80%
南海	三山新城	保利西雅图	2015/9/23	二期 19 座 2 梯、15 座	288	两房 三房 四房	71 96 100-121	10000-12000	持平	2000	98*98*98*99*99 折	165	57%
南海	三山	中海万锦熙岸	2015/9/12	8 座	152	三房	89、109	15000-16000	1000	2500	--	18	12%

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/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
	新城					四房	130						
南海	平洲	依岸康堤	2015/9/18	41 座	124	三房 四房	84-85 123-143	10000-11000	持平	毛坯	3 万元抵 10 万元	116	94%
南海	狮山	上林苑	2015/9/19	星寓	76	一房	40	6250	持平	带装修	5 千可享 97 折优惠	44	60%
南海	罗村	力迅城筑	2015/9/18	20-22 座	133	三房 五房	88-90 132-239	7000-8000	持平	毛坯	1 万可享 3 万优惠	27	20%
南海	罗村	风度花园	2015/9/26	9 座	51	四房	125-136	6400-6800	持平	毛坯	5 千元抵 97 折优惠	3	6%
南海	里水	绿地香树花城	2015/9/10	20 座	156	三房 四房	90-117 142	11000	1000	带装修	2 万抵 95 折	65	44%
南海	里水	合生君景湾	2015/9/18	2 座	93	四房 五房	150-158 171-182	11000	持平	带装修	2 万享 88000 元优惠	65	70%
南海	里水	金沙半岛	2015/9/19	2 座	232	三房 四房 六房	89 119 180	10000-12000	持平	带装修	1 万可享 95 折优惠	162	70%
南海	丹灶	云山峰境	2015/9/25	14、15、23 座	184	两房 三房 四房 五房	72 92 151 178	5000-6000	持平	毛坯	5 千抵三万 开盘 98 折*诚意金 99 折	80	43%
顺德	北滘	美的翰城	2015/9/19	二期 11、12 座	207	三房 四房	108-127（套内 89-105） 139-142（套内 116-118）	建面 8500-9100	持平	毛坯	（总价-4 万）*98*98*99 折	120	55%
顺德	北滘	美的君兰江山	2015/9/26	16、17 座	168	四房 复式	141-205（套内 118-173） 359-371（套内 298-308）	套内 9700-11000	持平	毛坯	98*98*99 折	50	30%
顺德	北滘	雅居乐 英伦首府	2015/9/1	6 座	120	三房 四房	123-140（套内 102-116）	套内 7800-8300	300	毛坯	--	21	18%
顺德	陈村	广佛颐景园	2015/9/1	10 座	119	三房	111-134	建面 8800-9200	400	部分带	--	33	27%

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/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
						四房复式	（套内 90-110）			装修			
顺德	大良	敏捷畔海御峰	2015/9/26	B 区 1、2 座	170	三房四房	122（套内 99）143-147(套内 116-120）	套内 9500-10800	持平	毛坯	诚意登记 98 折	70	41%
顺德	大良	龙湖春江名城	2015/9/1	1 座	152	三房	98-121（套内 80-99）	套内 8200-8700	持平	毛坯	电商 2 万抵 5 万，98*99*99 折	11	7%
顺德	大良	保利中环广场	2015/9/1	中悦 7 座	140	三房	101-120（套内 80-96）	套内 10200-10500	-500	毛坯	总体 9 折	7	5%
顺德	大良	西山上筑	2015/9/26	17 座	69	三房四房	98-125（套内 85-109）144（套内 124）	套内 9000-10000	持平	毛坯	（总价-3 万）*99*99*98 折	45	65%
顺德	伦教	嘉好悦园	2015/9/29	1-2 座	201	两房三房	73-111（套内 61-89）	套内 6500-7200	持平	毛坯	96*98 折	20	10%
顺德	容桂	凯蓝滨江华府	2015/9/1	1、5 座	166	两房三房四房	71-142（套内 59-117）	套内 8300-10000	持平	毛坯	--	10	6%
顺德	容桂	香缤一号	2015/9/25	3 座	100	三房五房	84-127（套内 63-95）	套内 8000-8100	持平	毛坯	--	20	20%
三水	三水新城	保利中央公园	2015/9/18	17、19 座	210	三房四房五房	89 115-140 140-167	6250-7100	持平	毛坯	5 千抵 2 万*开盘 98 折	86	41%
三水	西南中心区	三水帝景湾	2015/9/19	12 座	68	三房四房	89 119	5750-6230	持平	毛坯	诚意金 5 千抵 2 万	16	24%
高明	荷城	樵顺嘉园	2015/9/5	3、4 座	279	两房三房四房	71-72 88-89 126-142	4500-5000	持平	毛坯	诚意金 5 千抵 1 万	35	13%

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/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
高明	杨和	云山诗意	2015/9/13	6 座	64	两房 三房	74-76 87-89	3500-3800	持平	毛坯	--	3	5%
住宅合计推货量：5033 套								合计成交量（开卖当日）：1690 套				推售率：34%	

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	4	456
南海区	15	2470
顺德区	6	441
三水区	6	739
高明区	4	777
合计	35	4883

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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
禅城	旧城区	2015-10 月	越秀岭南隽庭	公寓	90	31-81	12500 / 带装修	5 千抵 2 万
南海	平洲	2015-10 月	华福御水岸	6 座	120	140、170	13000 / 带装修	3 千抵 3 万
南海	千灯湖	2015-10 月	中建灯湖领秀	4 座 2 梯	54	173	15000 / 带装修	
南海	三山新城	2015-10 月	保利西雅图	二期 12 座	120	95-120	11000 / 带装修	3 万 98 折
南海	千灯湖	2015-10 月	中国铁建国际公馆	3 座	124	90	13000-14000/带装修	1/2/5/6 座：3 万抵 10 万 3/4 座：2 万抵 8 万
南海	千灯湖	2015-10 月	时代廊桥	1-4 座	250	85-115	14000 / 带装修	2 万抵 5 万
禅城	城西	2015-10 月	领地海纳龙庭	4 座	128	90	6000 / 毛坯	1 万抵 2 万
南海	千灯湖	2015-10 月	宏鼎景裕豪园	8 座	105	130、150	13000-14000 / 带装修	2 万享 98 折
禅城	新城	2015-10 月	滨海御庭	7 座商业公寓	--	29-45	20 万元/套起 / 带装修	1 万享 99 折
南海	桂城	2015-10 月	金地珑悦	5 座	85	89-143	--	5 千获开盘 98 折
禅城	城西	2015-10 月	童梦天下	2、8、9 座	238	78-113	8000-9500 / 毛坯	1 万享 9 折
南海	西樵	2015-10 月	三盛颐景园	心兰 1、2	180	145-168	5500-6500 / 毛坯	预存 2 万可享 5 万优惠
南海	大沥	2015-10 月	天海城市花园	3 号楼	54	94-95	7000-7500 / 毛坯	预存 5 千抵 2 万优惠
南海	狮山	2015-10 月	欧浦城市花园	乐翠	124	94-114	5200-5800 / 毛坯	登记购房可享 99 折优惠
南海	黄岐	2015-10 月	时代水岸	9-13 座	420	88-113	11500-14000 / 带装修	诚意金 2 万抵 5 万
南海	里水	2015-10 月	中海金沙里	6 座	296	87-106	16500-17500 / 带装修	——
南海	里水	2015-10 月	合生君景湾	1 座	93	150-180	9800-11000 / 毛坯	——
南海	大沥	2015-10 月	雅居乐御景豪庭	5、8、9 座	365	90-130	6500-7500 / 毛坯	预存 5 千抵 2 万优惠
南海	罗村	2015-10 月	依云华府	39 座	80	89-116	7000-7500 / 毛坯	预存 5 千抵 98 折
顺德	陈村	2015-10 月	广佛颐景园	6 座	240	建面 89-111	建面 8500-9500 / 部分带装修	诚意金 1 万抵 3 万
顺德	大良	2015-10 月	天悦	11 座	67	套内 83-104	套内 10000-11500 / 部分带装修	诚意金 5 千抵 5 万

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
顺德	大良	2015-10 月	顺德华侨城	洋房组团	--	套内 88-230	毛坯发售	--
顺德	容桂	2015-10 月	凯蓝滨江华府	2 座	50	套内 70-117	套内 8300-10000 / 毛坯	--
顺德	容桂	2015-10 月	城光荟景	5、6 栋	--	套内 87-117	套内 9000 / 带装修	诚意金 1 万抵 3 万
顺德	北滘	2015-10 月	美的君兰江山	16 座	84	套内 118-165	套内 10000 / 毛坯	--
三水	三水新城	2015-10 月	保利中央公园	16、18 座	217	90-170	6000-7000 / 毛坯	99 折*98 折
三水	三水新城	2015-10 月	万景豪园	2、3 座	140	85-109	5500-6000 / 毛坯	诚意登记 5 千抵 97 折
三水	西南中心区	2015-10 月	博雅滨江	32 座	120	95-136	6000-7000 / 毛坯	诚意金 1 万抵 5 万
三水	西南中心区	2015-10 月	山水一品	17 座	92	87-122	5800-6200 / 毛坯	——
三水	河口片区	2015-10 月	时代城	南区 29 座	106	90-98	5500-6000 / 带装修	诚意金 1 万抵 2 万
三水	西南中心区	2015-10 月	三水帝景湾	12 座	64	90-91	5200-5800 / 毛坯	诚意金 5 千抵 1 万
高明	西江新城	2015-10 月	樵顺嘉园	1、2 座	366	72-143	4500-5000 / 毛坯	1 万享 95 折
高明	荷城	2015-10 月	绿色世嘉	5 座	72	90-123	4500-5000 / 毛坯	——
高明	荷城	2015-10 月	明都广场	11-15 座	240	83-152	4400-5000 / 毛坯	诚意登记 98 折
高明	荷城	2015-10 月	蔚蓝湾畔	1-3 座	99	72-131	4000-4800 / 毛坯	诚意登记 99 折

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）	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）	备注
1	南海	保利中央公馆	37361	346	36386	10267	——
2	禅城	绿岛湖壹号	26795	111	21932	12217	——
3	南海	金名都	21986	138	13567	16205	带装修
4	南海	瑞安花园	20711	97	11963	17313	带装修
5	南海	恒大御景湾	19639	119	10688	18374	带装修
6	南海	保利西雅图	18189	147	16224	11211	带装修
7	顺德	美的广夏花园	18125	400	28987	6252	限价房
8	南海	中海万锦熙岸	16706	134	13141	12713	带装修
9	南海	保利紫山国际	16283	169	17439	9336	带装修
10	南海	依岸康堤	15608	131	15010	10399	——
11	顺德	美的君兰江山	15532	92	19948	7786	部分带装修
12	顺德	美的翰城	15450	177	20891	7395	部分带装修
13	南海	滨江一号	14906	105	11243	13258	——
14	南海	宏鼎景裕豪园	13801	90	10443	13215	带装修
15	南海	金地悦荔	12418	96	8940	13890	带装修
16	南海	中海寰宇天下	12309	53	8314	14805	带装修
17	南海	中海金沙里	12044	66	6996	17215	带装修
18	南海	金沙半岛	11102	109	10447	10627	带装修
19	顺德	广佛颐景园	9747	107	10813	9014	部分带装修
20	禅城	时代云图	9741	89	7533	12930	带装修

六、品牌房企动态

■ 满堂红、链家合并，佛山招牌暂未换

佛山满堂红尚未更换招牌

上周，成立 15 年的二手中介满堂红与号称“国内最大房产 O2O 平台”的链家宣布合并，引起了业内的关注。据了解，合并后的新公司名为“满堂红链家”，将打造“万亿级房产 O2O 平台”。广东省内满堂红的门店将统一启用“LIANJIA.链家”的全新品牌标识，共享链家线上平台资源。

裕丰、和记合作开拓市场

事实上，中介两两整合在佛山也并非个例。早在 3 年前，和记地产便与来自广州的裕丰地产开展合作。9 月 3 日，和记地产在怡翠玫瑰园新开了一家门店，招牌便写着“裕丰地产”。

据和记地产相关负责人介绍，因两家公司的老板私下是好朋友，虽对外称是和记地产并入裕丰，但实际上两者算是合作关系。公司名为“裕丰（和记）地产”，在门店上也是两个都会用。老城区以和记地产的名称为主，新建小区就会打裕丰地产，因为裕丰地产的名号很响。

（完）

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：广州市荔湾区中山七路 50 号西门口 1702-03、18 楼

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