佛山房地产市场周报

（2015.10.19-10.25）

佛山经纬市场部

經緯

Part 1　宏观背景

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

中国人民银行再次实施“双降”

来源： 中国人民银行　2015-10-23

中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，**金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；**其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构**等不再设置存款利率浮动上限**，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

自同日起，**下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点**，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。

单位：%

	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
三个月	1.10
半　年	1.30
一　年	1.50
二　年	2.10
三　年	2.75
二、各项贷款	
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

经纬点评：本次双降之后，存贷款基准利率再度创下历史新低。实体经济疲弱环境下，宽松政策再度加码。而降准释放的8000亿左右流动性，将有效对冲资本流出冲击，补充流动性。

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

顺德开放战略再添突破口 打造珠三角两岸门户

来源：广佛都市网　2015-10-20

顺德区委、区政府正式对外发布**加快东部新城发展的决策和28项近期重点建设项目**，要将东部新城打造成为珠江三角洲东西两岸的门户城市。

顺德东部新城范围大体包括大良东部、容桂东北部、伦教东南部。按照东部新城发展的决策，东部新城发挥其位于珠江三角洲地理中心的特殊优势，加大“内畅外通”的交通设施和重要城市配套设施的建设力度和进度，构建对周边城市的大开放格局。

错位发展：
东部新城与北部片区双轮驱动

距离北部片区重点工程项目发布仅4个月时间，顺德东部新城发展规划就已经出炉，这揭示出顺德以一体化战略破解镇域经济铁桶阵、以开放融合理念融入珠三角城市群发展的新路径。

顺德区副区长冼阳福表示，北部片区是以大流通、大商业、大会展、以中德工业服务区为龙头的发展方向，而东部片区既有地处中心位置、传统制造业实力雄厚、文化底蕴深厚等基础，又有大型综合旅游项目已落地等后发优势，两大片区方向不同，能量却差不多，分别实行组团式发展，有利于改善以前以镇街为主战场的发展模式，将“十个指头”变为“两个拳

经纬点评：此前的北部片区规划着重禅桂中心及南站区域的衔接，而东部片区规划在位置上则更靠近珠江口，在区域衔接上，更宜向南沙自贸区及中山靠拢。

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

广东（潭洲）国际会展中心候选建筑方案出炉

来源： 珠江商报　2015-10-26

A方案一：龙舟出水　巨龙飞舞

■设计单位：
同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司

设计理念

设计提取岭南“两龙文化”为灵感。展馆屋面结合结构，成单元式条状布局，如同竞相出水的龙舟；展馆侧面仿西顺德人自力划舟，昭示其奋发向前的团结精神；连廊串起各个展厅，灵动悠长，映衬顺德的舞龙文化，如龙脊般伏于岭南大地。

展厅类型

会展中心以单层展厅为主，方便布展及参观，仅在南北两侧设置双层展厅。北侧地块为不规则双层展厅，结合水景，以精品展示为主；南侧地块为标准双层展厅。

结构标准化与连廊标志性

设计兼顾标准化与标志性。展馆以18米为标准柱跨，每一品三角桁架的构件尺寸相同，可快速建造，通过构件的重复，形成韵律感。标志性将由连廊体现，连廊跨度小，功能要求低，建造简单，造价增加少。

立面设计

展馆屋面以“龙”为原型，截面微折，依次覆盖于层面上，自然折出了采光高窗。展馆立面虚实对比分明，沿街沿江一侧为玻璃幕墙加斋妥百叶，辅助部分为斜向错缝分割的金属幕墙。

连廊屋面设计鳞片般大小不一、藏密有致的星顶天窗，形象整体，室内自然光环境丰富。立面以玻璃及铝向百叶为主，环抱大气的入口空间。

人行交通

在地面层，参展人员通过入口集散广场和登陆厅进入连廊，从而进入一层展厅。方案设置了6米步行系统，可由此可横跨城市道路，到达不同展区，并进入南北两端的二层展厅，同时联系地块东侧的TOD组团，串联整个园区。6米步行系统的设置，保证了展区内的人车分流，参展和布展，可同时进行。

展厅设计

方案确定单个标准展厅应在1.3万平方米左右，符合主流展厅大小，柱跨18米，尺寸为108×126米。辅助用房沿展馆两侧长边设置，当中为无柱大空间。二层展厅底层增加立柱，上层无柱。每个地块的展厅之间设计了连接厅，平时作为货车通道及卸货区，举行大型展览时将其封闭起来，串联展厅，最大可达到4万平方米的展览规模。

多功能空间设计

北侧特殊展厅相对独立，景观较好，功能可扩展为企业常年展厅、高端精品展厅、多功能厅、宴会厅、演出舞台、体育场馆，使会展中心的功能复合化，充分利用非展览的空余时间产生效益。

C方案三：环状建筑　游动回廊

■设计单位：
日本株式会社佐藤综合计画

总平面规划

会展中心分为两期建设，一期展厅又分为两部分。面向地铁3号线设置主广场，面向广佛环线设置副广场，大尺度的广场能最大限度缓解高峰期人流的到来。中央大厅将各展厅连为一体，并与中央公园形成互动。在用地北侧设置室外展场，室外展场以天桥与副广场相连，内外联展变为可能。二期展厅为二层构成，伴随着会展区所有设施的建工，展厅将与周边商业、办公楼连为一体，共同打造一个聚集人气的会展商业综合体。会展中心的第1、第2期工程的配置，地铁站周边的商业、办公大楼群配置成圈环状，与会展中心的中央大厅和建筑群连接的天空连廊相连形成有回游性的活动流线。

交通流线设计

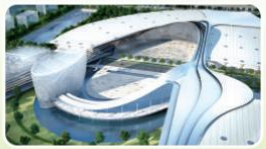
一般来宾者车辆从地块一的西南角驶入地下停车场。货车从裕和路及东侧的道路驶入货场，货车行进方向全部为顺时针。来自地铁的人流经由主广场进入中央大厅；来自广佛环线的人流则由副广场进入中央大厅。设施彻底实现人车分流。

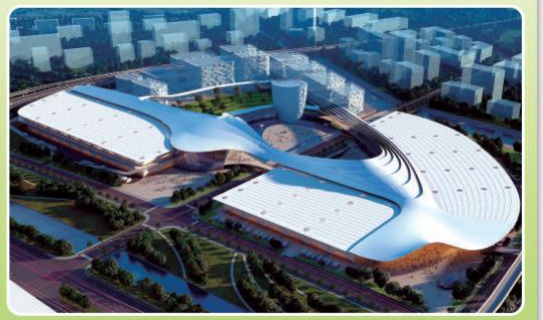
设施功能分区

展厅配置在地铁3号线两侧，中央大厅直接连接东西展厅。会议厅布置在中央大厅的中央。中央大厅二层连廊延伸至外，与外部空中平台相连。南北两处设置有人口大厅，分散来馆人流。货场沿展厅外侧布置，并留有足够缓冲地带。会展一期的地下停车场设置在地块一的西北角。

中央公园

以中央大厅场为中心，会展回廊围合的椭圆形的水系和绿意的公园。水系与运河之水相连，成为环绕会展新城的水上巴士的港口。地铁站到会展中心的出口是半圆形的下沉花园，初次来访的人，应该会被展现在眼前的有机的中央大厅造型所征服。中央公园是绿色广场，将树木沿圆弧状配置的设计强调中心性。展现在二期工程的中央大厅眼前的广场。集会、室外展示也能利用。





B方案二：诗意顶篷　莲花宝座

■设计单位：
意大利福克萨斯建筑设计公司+深圳市华阳国际工程设计有限公司(联合体)

设计理念

方案对整个城市的发展进行综合设计，包括高科技商务园、住宅、商业、休闲娱乐和公共设施以及邻里中心。

绿色景观形水体贯穿整个区域，城市各区由大型绿色景观形构架串联起来。

这个项目有两个关键词，是毛细作用和多孔性。目标是通过整合城市机理，实现低区域内的速度。另一方面，城市将具有不同尺度的公共空间。

所以此次采用的设计策略是：重新连接城市肌理，创造生态基础设施，促进城市功能综合分布，多元化城市空间构成类型。通过计算机辅助设计的手段，整合城市中由建设物分开产生的空间。

建筑的设计师能看动态的景观促进城市发展。这不仅结合城市设计，作为建筑本身，一个具有各种大型展会和活动的群客密集的国际会展中心也将对城市发展产生推动作用。

这个项目中最引人注目和最优美的空间是建筑的顶篷，它贯穿了整个建筑中心，连接了每个场馆的二层。屋顶中心生成“莲花”的部分使自然光穿透进来，人们即使天空，仍然是在山间河流的水面下观察天空的美好。

此外，展览建筑的星顶呼应了佛山周围起伏的山脉，而会议中心狄奥隐藏在绿叶幽密，在新城中显得非常独特。会议中心悬空的花瓣使人联想起莲花，好似佛的莲座。

基于展览空间的合理性和人体工程学的设计，该项目显示了很大的多样性和包容性，其有灵活性，适应任何活动又不失空间的诗意和轻盈。

建筑主入口是一个大型广场，它部分覆盖了星顶的设计，并通过绿色丰富起来。利用将有设计，将户外展览的空间变得具有封闭性，模仿佛洲广场，确保亲切感，灵活性和空间的质量。

D方案四：活力广场　膜力空间

■设计单位：
德国GMP国际建筑设计有限公司

设计亮点一　会展中心的设计高效地满足了国际标准的要求，同时提升了整个区域的城市品质，一期将呈现6个展厅，每个展厅面积达10,000m²，二期包括4个展厅，每个展厅设置两层的展览空间，南侧地块东展厅沿轨道相接，展览空间采用移动隔墙灵活配合，以适应最大多展会的需求。展厅可同地市相摩擦合作，在中心区域整合出大型广场，减少用地之间和东侧的交通对建筑的影响，打造出特色鲜明的城市新点。

设计亮点二　通新将展厅与人口大厅紧密起来，入口大厅，会议中心及其他配套功能均面向新方大型广场设立，并可集合使用。广场营造设计中的本城进一步加强了空间的共同性和标志性。

利用地块的出口并直通会展中心广场。会展中心的结构设计与地铁隧道相结合。核心筒成主要结构构件可承担部分于隧道的载上方。

设计亮点三　各展厅及通廊和会议区设有标志性的星顶结构。精巧的星顶设计能防入眩下射刺生动的印象。这一设计手法使高架铁路和公路上的列车和车辆能看到会展中心优美独特的星顶景观，是本方案重要的设计特色。

设计亮点四　钢桁架和膜结构顶棚结合要，跨结构地区属于会展中心展厅的长跨度。屋顶覆盖层与建筑一侧的横向采流形相连，同时向南侧和东侧延伸延展延伸，实现了展厅从北侧自然采光的目的，同时打造出优美的第五立面。

设计亮点五　屋顶结构一直延伸至广场，营造出优美宜人的空间，其构造与外观和展厅屋顶同出一轮。其结构体系以内部稳固的钢架为基础，其外侧边缘区域覆盖了一层半透明的膜材料，会展中心广场可全天服务各类不同的用户群体，如同名满洪力，内天看上去的效果是轻质有造，而实了膜膜，屋顶结构就变成了轻盈的造型，提升了会展中心建筑的可识别度。建筑屋顶的绿皮墙，与展厅区的建筑风格以及使屋面和外部固定结形成了鲜明的对比。

设计亮点六　设计标采用装配式钢结构，屋顶下方有采用经济实用的混凝土结构进行配合，这一做法是一种强韧的建筑高度方式，明快的风格，生动灵活的建筑效益和结合，热动瞬像及其周边地区的进一步发展。

B方案五：一艘龙船　生态会展

■设计单位：
华南理工大学建筑设计研究院

整个场地由一条南北展观轴线和一条东西向主轴的建空间物架，合理安排功能，给人带来展和企业环功能，为中小企业设立展示和商业平台。

此动的水成为整个设计的灵感来源，起伏的波浪，自动的幽条和动感的造型，将营造整个设计，使会展中心气韵流动，风生水起，为市色彩，为市色彩，将新市色，反映了佛山人的热情好客，奋勇争先的精神，会展中心的中轴以北为形态为意向，引领佛山的企业，争先奋进，勇往直地。

中轴采用开放式设计，既是各个展厅空间的交通联系与入口前奏，又是汇聚各种活动的场所舞厅。中轴运用各种技术以应对岭南地域的气候特征，增加舒适性。立体绿化进一步将冷季有花卉点缀时间度，形成千米花廊。在此季节提春花开，空间将为繁有佛山地域民俗特色的时间活动空间。

标准展厅的设计采用模块式的设计手法，按照厂房多跨活的地空间。以入为主的设计理念与恰当的技术运用，使标准展厅的空间高效，便捷，经济。

项目设有室外展厅，将展示与一般性的市场模式结合起来形成了一种全新的商业模式，提供常年持续的展示、商业、商务、娱乐等活动空间。随着武汉计划企业投资总具腾飞区，为知名企业提供综合中心，专业化，国际的常年展示平台和商务平台，对本地产业经济起到强力的推动作用。

会议中心和酒店位于新从河东河，同时在设计的景观环境，和对接立交与国行区紧密联系。为第合提供各种会议场地，为市民各种提供足够的舞饮庆祝服务。

整体表现设计以典型的桑基鱼塘为母本，结合岗岛的河道冲刷形态，划分成不同层次的活动空间，即河、岛水广场，地铁服务设施等，同时厂房顶也采用绿顶绿化，形成花圃，藏人大地景观。

针对岭南多雨，湿热的气候特征，项目将采用以地动地木为主，主动为辅的绿色设计方针，综合运用多种节能技术，减少维耗，增加舒适性，打造生态的自然建筑。

绿色生态的大地机理中，在密集的岭南水乡间网上，广东（潭洲）国际会展中心在作一般之船，以佛山为起点，向着世界，向着未来，出发！

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

Part 2　土地市场

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

本周重点商住用地成交信息

南海桂城

●地块编号：TD2015（NH）WG014

●交易时间：2015-10-26

土地性质：**商住用地**

占地面积：7.02万方

容 积 率：1.5≤FAR≤3.0

建筑面积：21.07万方

起始价格：115910万元

成交价格：186410万元（溢价61%）

楼面地价：8845元/㎡

竞 得 人：**佛山市万科置业有限公司**

规划条件：

① **商业用房计容建筑面积：≤10000㎡。**

② **须设置一所幼儿园1处，用地面积≥4500 。**

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周重点商住用地成交信息

顺德龙江

●**地块编号：TD2015（SD）WG017**

交易时间：2015-10-2

土地性质：**仓储用地、居住用地、商服用地**

占地面积：15.47万方

容 积 率：1.0≤FAR≤3.02

建筑面积：46.76万方

起始价格：41300万元

成交价格：41300万元

楼面地价：883元/㎡

竞 得 人：**广东顺德领尚物业管理有限公司**

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周重点商住用地出让信息

禅城张槎

●**地块编号：TD2015（CC）WG010**

●**交易时间：2015-10-20**

土地性质：**商住用地**

占地面积：9.05万方

容 积 率：≤2.5

建筑面积：22.62万方

起始价格：80662万元

楼面地价：3566元/㎡

规划条件：

① **兼容的商业、商务、娱乐康体、文化设施类建筑的计容建筑面积不超过67859㎡**

② 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币152662元。

③ 文化活动中心1处，建筑面积≥4000㎡；幼儿园1处，用地面积≥5400㎡建筑面积≥3200㎡

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 3　市场分析

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

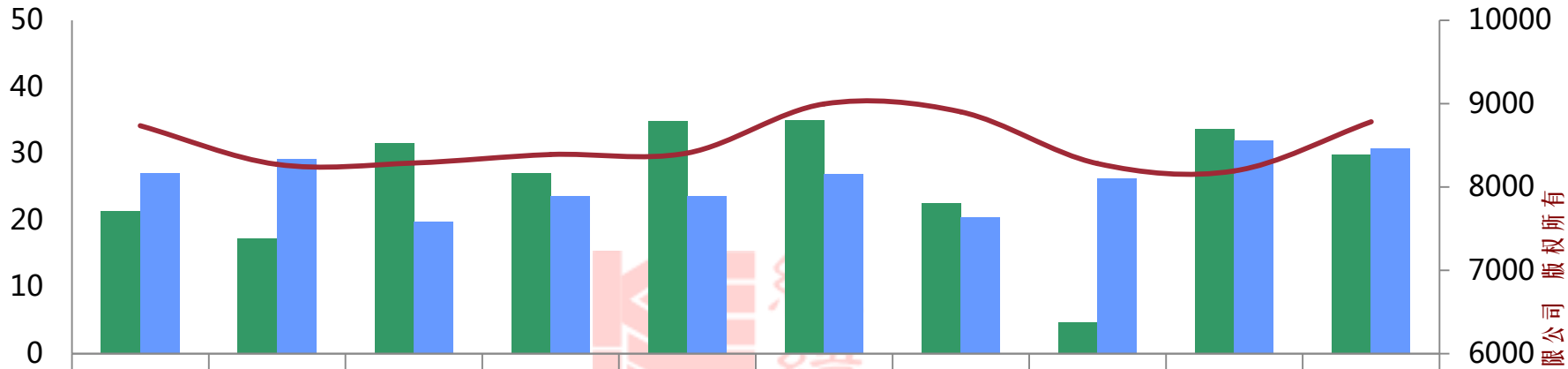
3.1 大佛山市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

延迟网签助力量升 推货潮仍未来袭

佛山住宅周度供求走势

单位：万㎡　　单位：元/㎡

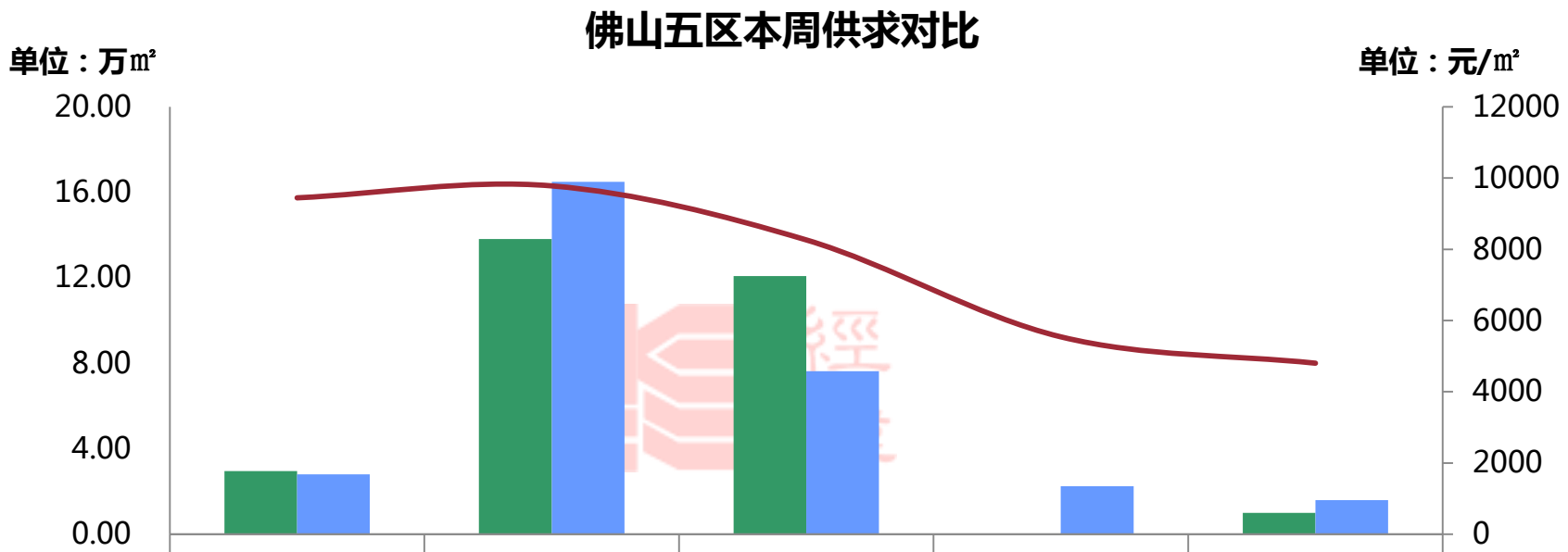


	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	21.38	17.31	31.49	27.01	34.89	35.06	22.52	4.75	33.72	29.86
成交面积	27.02	29.17	19.73	23.68	23.68	26.94	20.43	26.32	31.96	30.75
成交套数	2478	2610	1850	2261	2165	2390	1785	2372	2976	2789
成交均价	8735	8269	8286	8390	8407	8995	8899	8280	8192	8782

- 本周成交面积环比减少4%，成交套数环比减少6%，成交均价环比上涨6%。
- 本周佛山整体呈现量跌价升，成交量方面除南海外四区均出现不同下调，而南海得到绿地香树花城延迟网签支撑逆势上扬；成交均价方面，顺德片区价格环比增幅明显，得到陈村片区项目集中网签承托，均价突破“8”字头。本周新增依然维持高位，但推新入市潮仍未来袭。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海成交逆势上扬 顺德均价破“8”



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	2.96	13.82	12.08	0.00	1.00
成交面积	2.80	16.49	7.63	2.24	1.59
成交套数	294	1526	646	209	114
成交均价	9446	9782	8264	5540	4800

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2015.10.19-10.25）各项目新增供应情况一览表

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
禅城	绿地未来城	2015/10/22	1座、3座，16层/2梯4户 2座、4座、5座，15层/2梯4户，6座，14层/2梯4户	三房/88-90	330	2.96
南海	绿地香树花城	2015/10/20	一区15座，39层/2梯4户	三房/82-92 四房/117-135	76 75	1.63
南海	名汇浩湖湾	2015/10/22	4座，13层/2梯6户	两房/70 三房/82-91	12 65	0.66
南海	恒大御景	2015/10/22	17栋, 18栋，17层/2梯4户	三房/81-97 四房/105-121	185 62	2.36
南海	恒福天悦	2015/10/22	3座、4座，31层/2梯6户	两房/76 三房/87-108	120 240	3.18
南海	越秀星汇云锦	2015/10/22	1座, 二区1座裙楼，51层/2梯6户	一房/38-70 两房/82-90 三房/99-116	398 231 89	3.65
南海	雅居乐御景豪庭	2015/10/22	8座，18层/2梯8户	三房/90 四房/129	66 18	0.83
南海	万荟时代	2015/10/23	荟悦园5栋，30层2梯4户	三房/84-87 四房/119-139	56 58	1.23

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（2015.10.19-10.25）各项目新增供应情况一览表

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
南海	依云曦城	2015/10/22	48座, 58座，6层/2梯2户	四房/124-141 五房/172-188	12 12	0.28
顺德	东怡水岸桂花洲	2015/10/19	7、8座，27层/1梯2户	五房/200-220	104	2.11
顺德	万科金域滨江	2015/10/20	2座，34层/1梯2户	五房/250	66	1.65
顺德	万科水晶城	2015/10/20	1座，37层/2梯3户	三房/121 四房/136	108	1.42
顺德	万科缤纷西园	2015/10/21	6座，32层/3梯6户	三房/82-101	186	1.69
顺德	时代倾城	2015/10/22	8座，22层/2梯4户	三房/95 四房/130	84	0.95
顺德	敏捷畔海御峰	2015/10/22	3座，30层/2梯3户	四房/146-154	87	1.32
顺德	龙光水悦熙园	2015/10/23	5座，32层/3梯6户，6座，32层2梯4户	两房/82 三房87-122	310	2.94
高明	云山诗意	2015/10/22	3、4座，17层/2梯4户	两房/59-81 三房/84-86	22 98	1.00

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
1	南海	绿地香树花城	32852	323	34482	9527	带装修
2	南海	中海金沙里	14238	73	7903	18015	带装修
3	顺德	万科缤纷西园	12695	146	13323	9528	带装修
4	南海	保利西雅图	7032	55	6201	11341	带装修
5	南海	中建灯湖领秀	6177	37	4596	13439	——
6	南海	保利紫山国际	4377	27	4078	10734	带装修
7	顺德	顺德绿地中心	4119	32	4651	8855	——
8	南海	中海万锦熙岸	4037	37	3404	11860	带装修
9	南海	合生君景湾	3785	23	3687	10264	——
10	南海	恒大御景湾	3739	22	1988	18810	带装修

（注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0 ，个盘住宅累计销售）

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
11	南海	雅瑶绿洲	3735	43	5149	7254	——
12	南海	越秀星汇云锦	3215	34	2101	15299	带装修
13	南海	金名都	3113	19	1901	16371	带装修
14	顺德	美的君兰江山	2902	12	3417	8493	部分带装修
15	顺德	怡翠晋盛	2637	23	2532	10413	——
16	禅城	普君新城	2560	25	2207	11595	部分带装修
17	禅城	新鸿基泷景	2502	25	2771	9029	——
18	顺德	万科水晶城	2372	18	2249	10548	部分带装修
19	顺德	风度花园	2335	24	2983	7829	——
20	顺德	星际半岛花园	2207	3	1367	16147	——
合计			**150393**	**1232**	**139676**	**10767**	——

（注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0 ，个盘住宅累计销售）

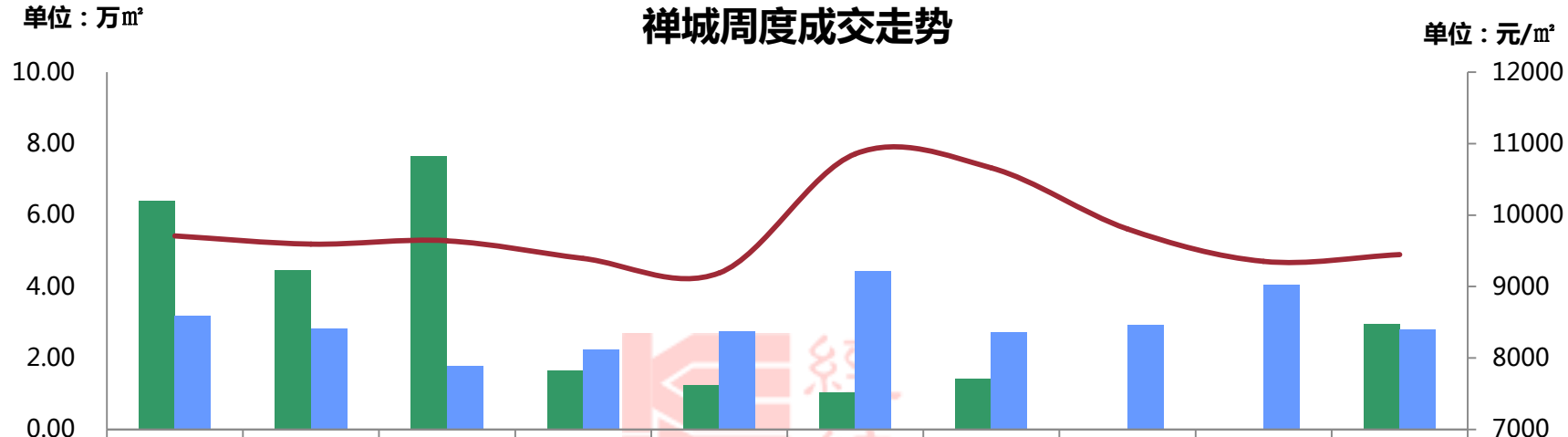
- 签约金额前20项目占总体市场份额56%，成交面积环比增加77%，成交均价下跌3%。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

3.2 区域市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅城：市场表现延续平稳走势

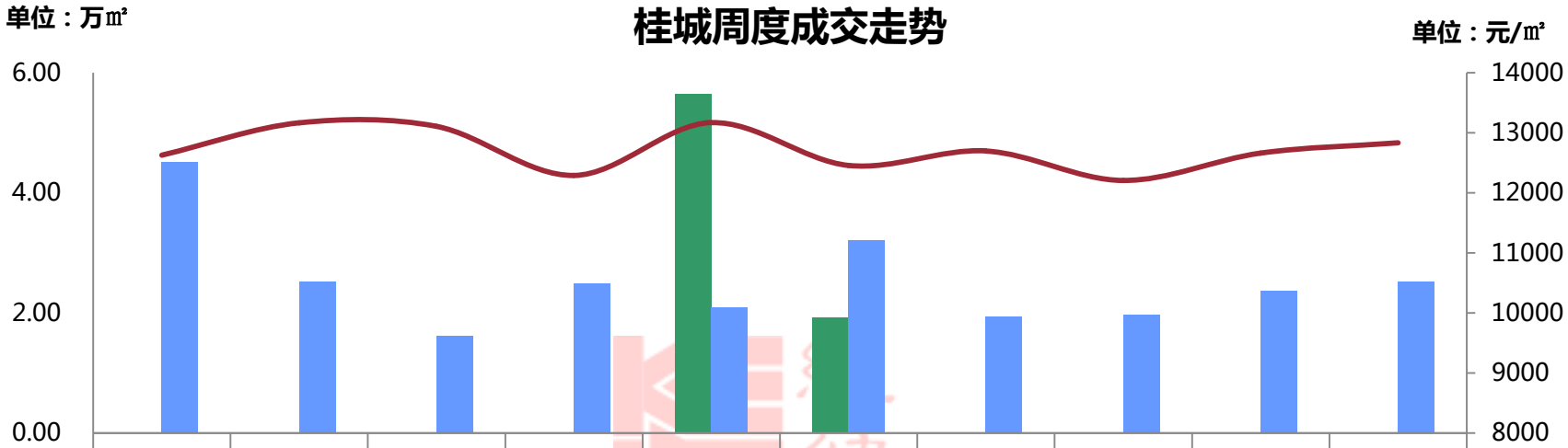


	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	6.40	4.45	7.65	1.66	1.23	1.04	1.43	0.00	0.00	2.96
成交面积	3.18	2.83	1.78	2.22	2.76	4.42	2.73	2.92	4.05	2.80
成交套数	328	273	175	225	272	375	259	298	449	294
成交均价	9710	9594	9641	9395	9191	10858	10661	9808	9352	9446

- 本周禅城成交面积、成交套数分别环比**下降31%，35%**，成交均价环比**上升1%**。
- 本周禅城整体呈现下滑态势，一是由于特价促销单位集中网签量减少，其二是禅城仍然欠缺新货补充，整体市场以暖场活动带动余货消化为主。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

桂城：少量新货支撑走势保持平稳



	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	0.00	0	0	0	5.65	1.92	0	0	0	0
成交面积	4.52	2.51	1.61	2.49	2.09	3.21	1.94	1.98	2.36	2.52
成交套数	461	229	151	235	183	293	166	175	218	229
成交均价	12627	13166	13107	12290	13171	12457	12698	12207	12664	12836

- 本周桂城成交面积、成交套数、成交均价分别环比**上升7%、5%、1%**。
- 本周桂城整体表现平稳，保利西雅图加推二期部分珍藏单位，网签55套跃至榜首，其余项目均为正常销售为主。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	华福城南一号	优惠信息	在清洋房余货，其中87㎡均价约9000-9500元/㎡，147㎡均价约为10500-11500元/㎡。
	世博嘉园	优惠信息	在清170㎡四房洋房余货，目前剩余5层以下单位，均价约9100-9700元/㎡，
	童梦天下	活动信息	10.25举行了“周慧敏首秀佛山”见面会活动。
	绿地未来城	活动信息	10.24举办业主答谢晚宴。
	星星凯旋国际	活动信息	10.24项目和新浪乐居、佛山青年玫瑰俱乐部联合举办“寻找来自星星的你”联谊活动
	罗马新都	活动信息	10.21举办粤剧欣赏会、眼科义诊、义剪服务等社区活动。
	普君新城	优惠信息	举办1元抢房活动，成功购房加1元有机会获得苹果手机、家电礼包或物管费。
	新鸿基泷景	活动信息	10.24举办两周年活动，现场有花环DIY与美食DIY，并推出10套特价单位，
	佛山富力广场	优惠信息	10.24举办“2015淘宝双十一”购房活动，凡成交客户通过淘宝：1、淘宝支付11元可优惠5000元，并可获富力签名球衣；2、淘宝免费领取优惠券1000元；3、淘宝支付1元可获98折。
		活动信息	10.24举办巧克力DIY活动。
	时代云图	优惠信息	10.24推出20套特价单位。
	佛山万科广场	活动信息	10.25举办“周末超市大作战”活动，并推出10套特价单位
	海湾城	活动信息	10.21举办九九重阳节购房送礼活动，

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
桂城	宏鼎景裕豪园	活动信息	10.24举办转发微文免费得电影票活动。
	中国铁建国际公馆	活动信息	10.14-25举办软陶DIY、盆栽DIY活动。
	中建灯湖领秀	活动信息	10.24举办DIY涂鸦T恤大赛。
	南海万达广场	活动信息	10.25-30举办首届东南亚水果狂欢节活动。
	万科金色领域	活动信息	10.23-25举办卡丁车挑战赛。

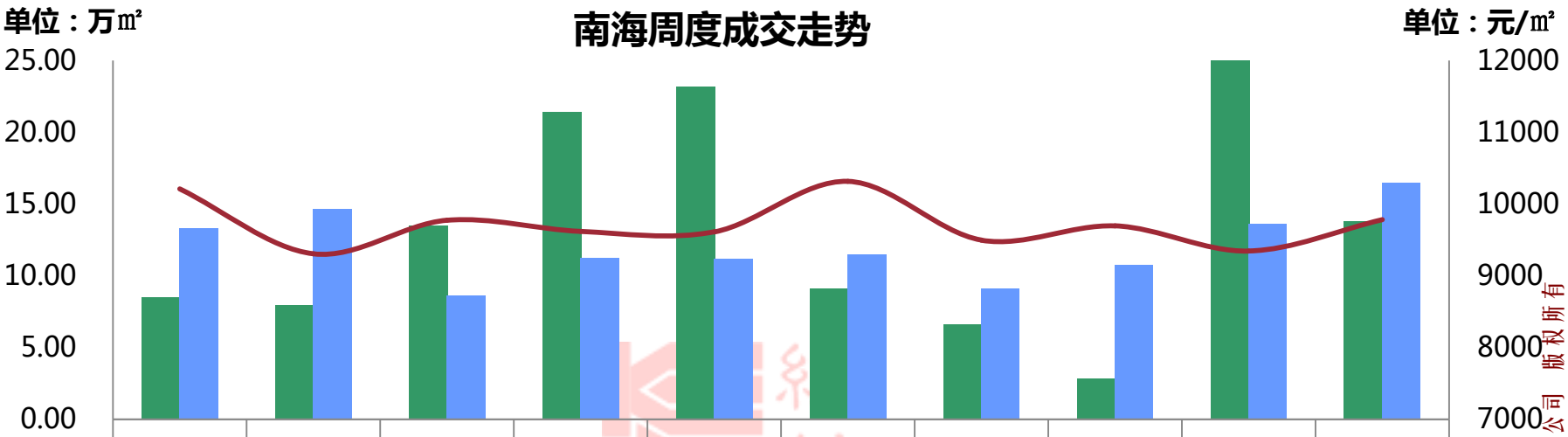
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：

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
2015-10月	越秀岭南隽庭	公寓	90	31-81	12500/带装修	5千抵2万
2015-10月	华福御水岸	6座	120	140、170	13000/带装修	3千抵3万
2015-10月	领地海纳龙庭	4座	64	90	7300-7500/毛坯	--
2015-10月	保利西雅图	二期12座	120	95-120	11000/带装修	3万98折
2015-10月	中国铁建国际公馆	3座	124	90	13000-14000/带装修	90方：2万抵8万 140以上：3万抵10万
2015-10月	时代廊桥	1-4座	250	85-115	14000/带装修	2万抵5万
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
2015-10月	金地珑悦	5座	85	89-143	--/带装修	5千获开盘98折
2015-10月	童梦天下	2、8、9座	238	78-113	8000-9500/毛坯	1万享9折
住宅合计			**合计：约1091套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海：得到延迟网签支撑 量价齐升

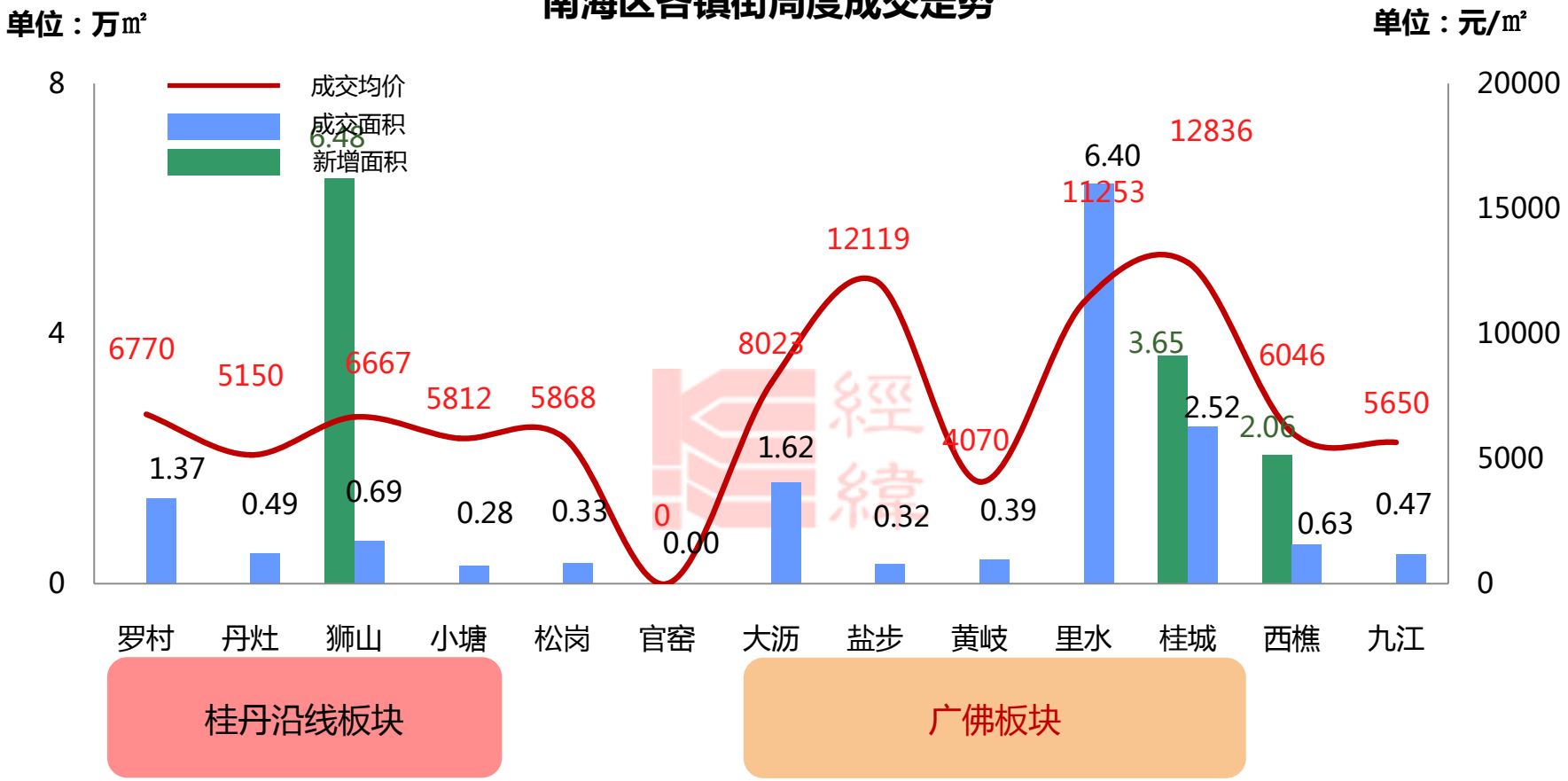


	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	8.50	7.96	13.50	21.42	23.18	9.07	6.61	2.84	26.55	13.82
成交面积	13.32	14.67	8.62	11.24	11.17	11.47	9.13	10.78	13.58	16.49
成交套数	1271	1391	810	1080	1076	1095	867	1034	1290	1526
新增套数	842	595	1019	2254	1994	786	691	272	2403	1763
成交均价	10213	9307	9774	9618	9613	10318	9497	9697	9346	9782

- 本周南海成交面积环比增加**21%**，成交套数环比增加**18%**，成交均价上升**4%**；
- 本周南海整体呈现量价齐，主要得益于绿地香树花城获取新增预售后延迟集中网签，推高里水板块成交量，而均价方面同样结构性上涨；截至到上周，由于推新乏力，“银十”亦未见大量集中网签潮，表现仍需后继发力。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海区各镇街周度成交走势



➢ 本周各镇街表现和上周相对波动不大，主要是里水板块的到绿地香树花城延迟集中网签影响，成交量增幅迅猛；本周新增主要集中在狮山板块的恒大御景以及恒福天悦。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

【珑耀华府2015-10-23开盘情况】

■推售货量：6座、29层/2梯4户，7座，28层/2梯4户，共220套

■户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积（㎡）	87-108	131	156-219	21748
套数（套）	190	26	4	220

■**推售价格**：9000-10000元/㎡（带装修）

■**折扣优惠**：预存2万享98折

■**开卖情况**：当日成交35%（约78套）

■**客户构成**：盐步外来务工人员为主

■**备注**：项目位于盐步老城区，一直缺乏供应，周边竞盘较少，因此自五一开卖至今走货速度比较快，本次开卖以刚需三房产品为主，较为吸引外来务工人员。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西樵	三盛颐景园	现场活动	10.24-10.25豪礼谢客，阳澄湖大闸蟹大“蟹”全城
里水	中信金山湾	现场活动	10.24感受IB课程魅力，双语国际学校开放日活动
	绿地香树花城	现场活动	10.21-10.23生日快乐，包场为您庆祝
松岗	桃花源记	现场活动	10.24-10.25文荟南国会馆云峰画苑精品画作展览
狮山	恒大御景	现场活动	10.24-10.25“世界音乐节”带你感受各国的音乐文化
大沥	伟业华誉豪庭	现场活动	10.24百米画卷颁奖

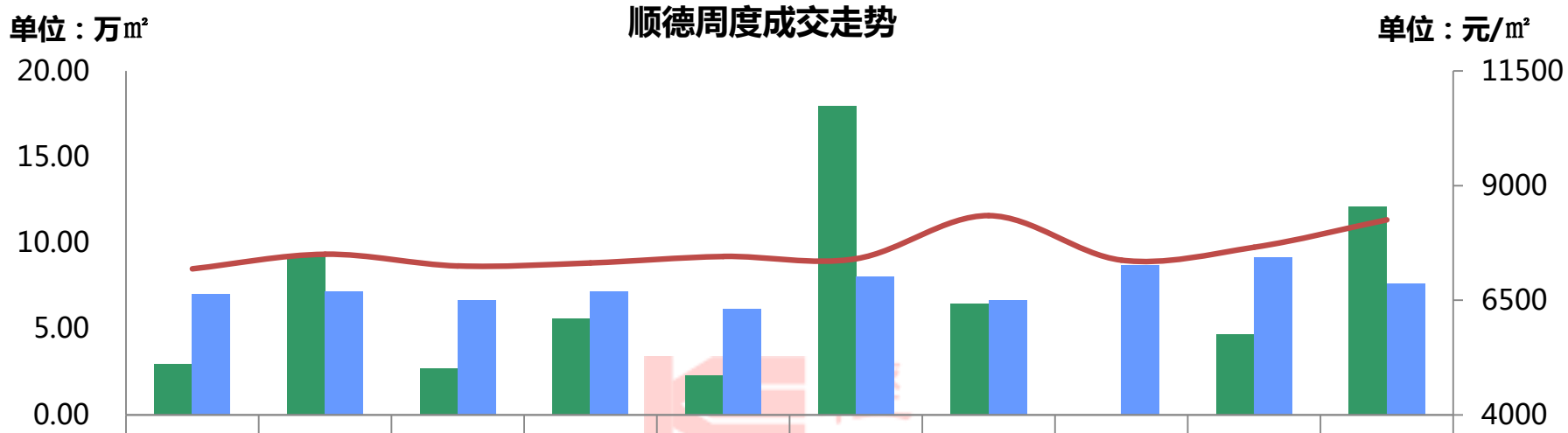
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
2015-10月	三盛颐景园	心兰1、2	180	5500-6500	145-168	预存2万可享5万优惠
2015-10月	天海城市花园	3号楼	54	7000-7500	94-95	预存5千抵2万优惠
2015-10月	欧浦城市花园	乐翠	124	5200-5800	94-114	登记购房可享99折优惠
2015-10月	时代水岸	9-13座	420	11500-14000	88-113	诚意金2万抵5万
2015-10月	恒大御景	18座	124	6000-7000	87-131	2预存2万享98折
2015-10月	合生君景湾	1座	93	9800-11000	150-180	——
住宅合计（套）：				**约995套**		

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德：万科缤纷西园力撑顺德成交



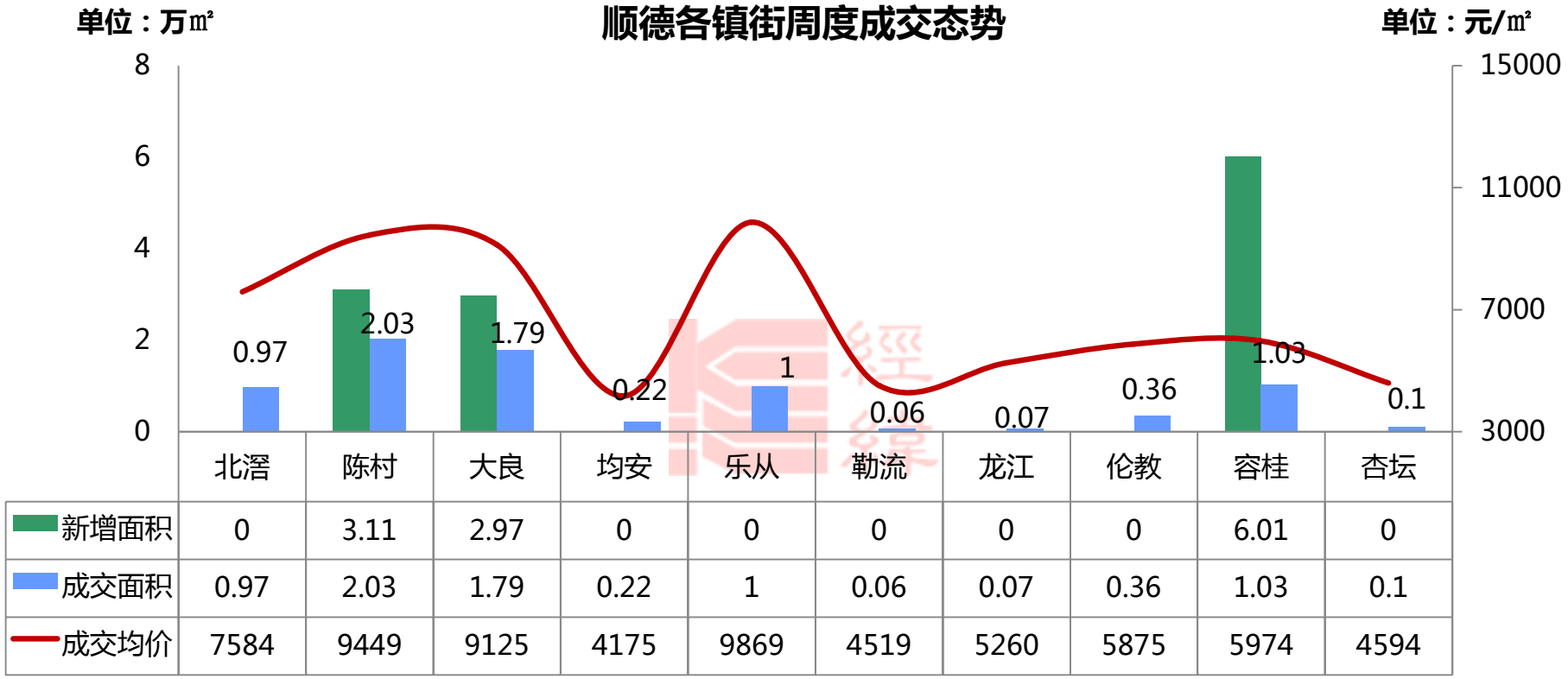
	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	2.96	9.35	2.70	5.59	2.28	17.95	6.45	0	4.71	12.09
成交面积	7.05	7.17	6.67	7.20	6.16	8.06	6.68	8.73	9.14	7.63
新增套数	277	661	222	375	211	1290	474	0	523	945
成交套数	572	551	615	676	481	652	491	648	732	646
成交均价	7188	7505	7249	7312	7455	7404	8345	7374	7654	8255

剔除限价房： **7529** **7584**

- 本周成交面积、套数分别**下降17%、12%**，成交均价**环比上升8%**。
- 国庆期间成交网签有所退潮，且缺乏新货入市补充，区内项目成交普遍回落。但本周万科缤纷西园取得新预售，补签立刻得到集中体现，一定程度上避免了全区成交量的大幅下滑。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德各镇街周度成交态势



	北滘	陈村	大良	均安	乐从	勒流	龙江	伦教	容桂	杏坛
新增面积	0	3.11	2.97	0	0	0	0	0	6.01	0
成交面积	0.97	2.03	1.79	0.22	1	0.06	0.07	0.36	1.03	0.1
成交均价	7584	9449	9125	4175	9869	4519	5260	5875	5974	4594

- 万科缤纷四季取得预售证后补签潮立刻体现，令陈村成交本周异军突起；大良除东区几大项目支撑外，旧城区的新世界名门天下补充签约，本周成交不俗；容桂新增供应量较大，本周时代倾城、龙光水悦熙园、东怡水岸桂花洲分别取得预售证。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	顺德华侨城	现场活动	10.24-25在顺峰山公园举办首届文化艺术节之OCT国际爵士音乐节。
	龙湖春江名称	优惠折扣	10.25携手顺德楼市网开启“丰收季”看房团
	敏捷·畔海御峰	开放样板房	开放B区3幢样板房
	顺德绿地中心	现场活动	周末举行三文鱼品尝活动
	招商公园1872	现场活动	10.21-25九九重阳节送爱心大礼包，凭老人证到现场可领取餐厨礼包一份。
容桂	凯蓝滨江公馆	优惠折扣	10月22日至11月15日泛销售活动启动，凡是参与活动并成功转介销售房源，即可获得佣金，最高可至1万元！
	城光荟景	现场活动	10.25下午14点-20点在现场举办《哈佛归来谈演讲（口才乃天下第一才，口才可谋天下）之城光荟景特邀各界精英》演讲口才专场活动。
乐从	星英半岛	现场活动	10.23-10.25在花卉世界举行婚博会
		现场活动	10.24举行“星英半岛趣味kiss大赛”。
	保利东湾	开放样板房	10.24开放4座公寓样板房，诚意登记预存3万享开盘优惠。
陈村	荔园新天地	开放样板房	10.24开放样板房，当天下午抽15万购房基金，预存1万享5万优惠。
伦教	保利中央公园	现场活动	10.25有中山大学房地产EMBA同学会主办【不能错过的黄金十年】-股权投资基金与产业互联网“主题沙龙活动”。

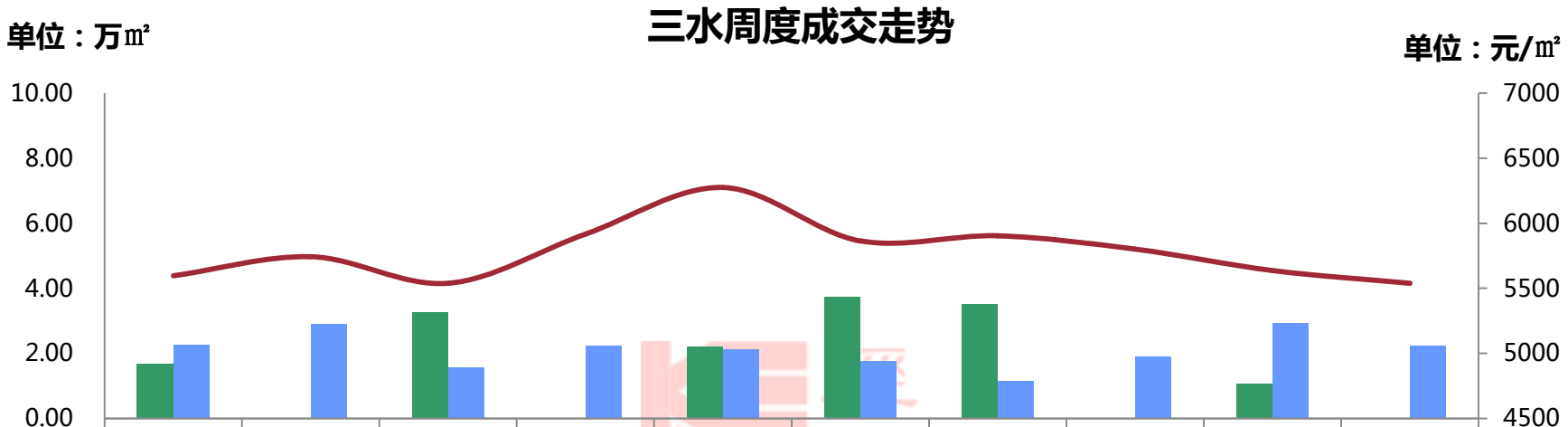
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：

所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价（元/㎡）	单元面积	备
陈村	2015-10	广佛颐景园	6座	240	建面8500-9500（部分带装修）	建面89-111	诚意金1万抵3万
大良	2015-10	天悦	11座	67	套内11000-11500	套内83-104	诚意金5千抵5万
	2015-11	顺德华侨城	洋房组团	--	--	套内88-230	--
容桂	2015-10	凯蓝滨江华府	2座	50	套内8300-10000	套内70-117	--
	2015-10	城光荟景	6、7栋	--	套内9000（带装修）	套内84-135	诚意金1万抵3万
北滘	2015-10	美的君兰江山	16座	84	套内10000	套内118-165	--
住宅合计（套）				441			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水：量价齐跌 三水新城均价下行



	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	1.67	0.00	3.26	0.00	2.20	3.73	3.50	0.00	1.06	0.00
成交面积	2.27	2.92	1.58	2.24	2.12	1.78	1.15	1.89	2.94	2.24
成交套数	209	267	151	201	196	154	101	176	288	209
成交均价	5597	5743	5540	5917	6276	5865	5904	5801	5637	5540

- 本周成交面积环比减少**24%**，成交套数环比增加**27%**，成交均价环比下跌**2%**。
- 本周三水成交量回落，主力成交为博雅滨江、万景豪园以及三水万达广场，分别成交29、22、25套；而由于万景豪园成交均价低于三水新城的平均水平，形成了一定的下拉作用。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	博雅滨江	优惠活动	10.24-10.25加推30套特价单位
河口片区	时代城	优惠活动	10.24-10.25时代购房六重礼
三水新城	保利中央公园	现场活动	10.24-10.25钓虾烧烤美味不停歇
三水新城	三水万达广场	现场活动	10.24-10.25万达广场请你吃霸王餐

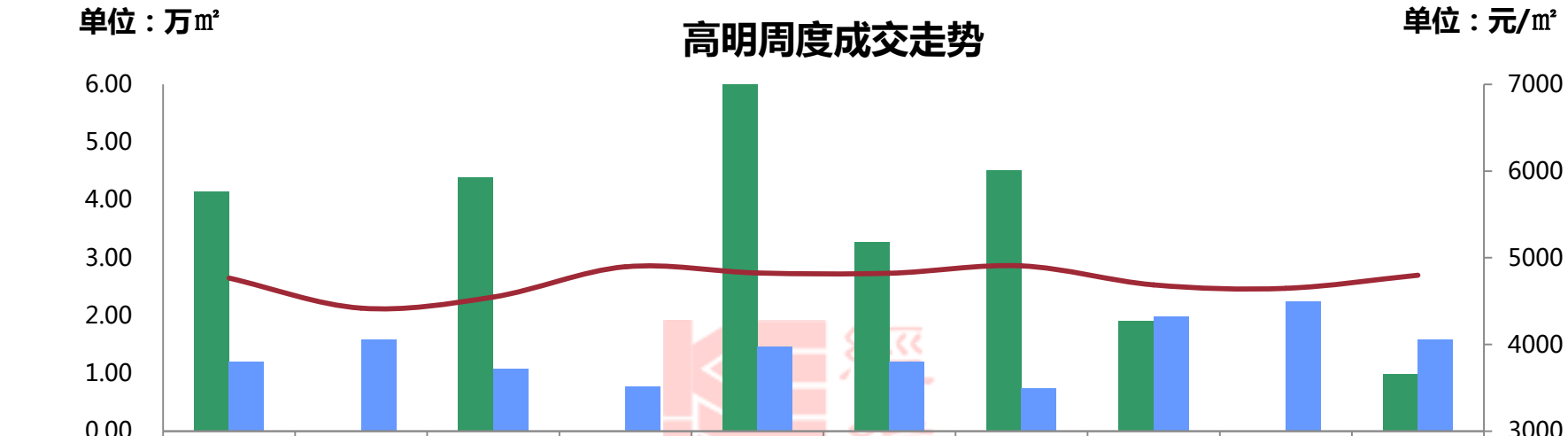
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目

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
2015-10月	保利中央公园	16、18座	217	90-170	6000-7000/毛坯	99折*98折
2015-10月	博雅滨江	32座	120	95-136	6000-7000/毛坯	诚意金1万抵5万
2015-10月	山水一品	17座	92	87-122	5800-6200/毛坯	——
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
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
合计套数：			**约599套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明：西江新城成交占比增大 量跌价升



	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20	09.21-09.27	09.28-10.04	10.05-10.11	10.12-10.18	10.19-10.25
新增面积	4.15	0.00	4.38	0.00	6.00	3.27	4.52	1.91	0.00	1.00
成交面积	1.20	1.58	1.08	0.78	1.46	1.20	0.74	1.99	2.24	1.59
成交套数	98	128	99	79	140	114	67	186	217	114
成交均价	4765	4419	4548	4895	4826	4823	4908	4688	4648	4800

- 本周成交面积环比减少**29%**，成交套数环比减少**47%**，成交均价环比上涨**3%**；
- 本周高明呈现量跌价升，西江新城樵顺嘉园成交20套拔得头筹；均价方面，主力成交区域西江新城本周成交占比增大，承托高明整体均价上行。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	创亿明园	现场活动	10.24-10.25全民卡拉OK大赛
荷城	众恒新城	优惠活动	10.24-10.25商铺诚意登记5千元抵10万
西江新城	美的明湖	现场活动	10.22美的·明湖项目动工
西江新城	勤天汇	优惠活动	10.24-10.25购房钜惠大派送，更有万元存折现场领

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

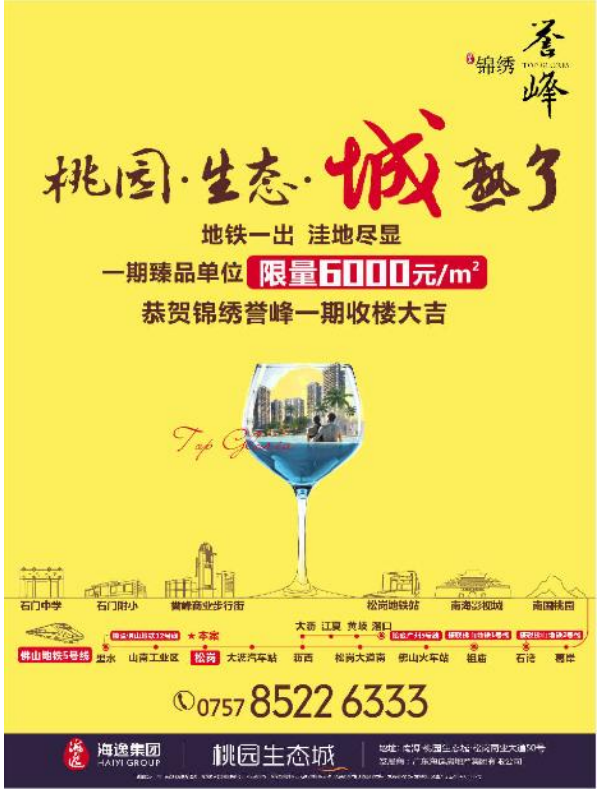
即将开卖项目

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
2015年10月	樵顺嘉园	1、2座	366	72-143	4500-5000	1万享95折
2015年10月	绿色世嘉	5座	72	90-123	4500-5000	——
2015年10月	明都广场	11-15座	240	83-152	4400-5000	诚意登记98折
2015年10月	蔚蓝湾畔	1-3座	99	72-131	4000-4800	诚意登记99折
合计套数：			**约777套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 4　广告欣赏

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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