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

二〇一五年二月

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.....5
三、 城市规划与建设资讯.....7
四、土地市场成交情况分析.....9
4.1 二月份土地市场成交情况.....10
4.2 三月份土地市场出让情况.....11
4.3 月度土地成交、出让分布图.....12
五、佛山住宅市场运行态势分析.....13
5.1 佛山住宅市场供求分析.....13
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.....19
5.5 大佛山销售金额排名.....22
六、别墅市场运行情况.....23
6.1 大佛山别墅市场供求走势.....23
6.2 大佛山别墅项目成交一览.....24
6.3 新增预售.....24
6.4 本月推货情况.....24
6.5 楼盘动态.....25
6.6 推货预测.....25

一、政策解读及行业相关信息

■ **不动产统一登记开始实施，首本产权证徐州颁出**

来源： 浙江在线新闻网站 2015-3-2

3 月 1 日上午 9 时 42 分，江苏省徐州市颁出全国第一本不动产产权证书。同日，四川泸州、江西赣州也相继发出第一本不动产证书。国土资源部不动产登记局局长王广华表示，这标志着不动产统一登记制度实实在在落地。

力争今年内全国颁发新版证书。

目前各地都在统一推进不等产登记的准备工作，根据全国各地职责和机构整合的最新进展，全国有 30 多个市(州)、70 个县(市、区)完成了职责和机构整合工作，基本具备了启用新的登记簿和新版证书条件。力争到 2015 年年底，全国全面颁发新版证书。

15 城第一批试点不动产登记。

不动产登记实行的第一批城市是哈尔滨、长春、沈阳、大连、西安、济南、青岛、武汉、成都、南京、杭州、宁波、厦门、广州和深圳 15 个城市。

经纬点评：

目前登记条例大多是出于原则性、方向性条款，仍需要尽快制定不动产登记暂行条例实施细则。而目前，广东不动产登记局于 2 月底挂牌，具体发证时间尚未确定。

■ **楼市“90/70”政策多地已形同虚设，取消呼声渐起**

来源： 中国新闻网 2015-2-13

已执行 9 年的“90/70”政策正在从全国性楼市调控中逐步退出。**继南京、杭州、天津在去年修正或取消该政策后，日前四川也宣布对地方政府住房消费政策进行集中清理，其中便包括“90/70”政策。**

自 2014 年以来，业内对于“90/70”政策取消的呼声日益增多，一些地方已公开出台新政修正或取消这一先前已被变相规避、名存实亡的调控政策。

2014 年 2 月，南京出台住宅用地“90/ 50”政策。

2014 年 7 月，杭州对这一政策进行了“口头调整”，杭州新挂牌的土地不再对产品户型的套型建筑面积进行限定。

2014 年 10 月 17 日，天津在明确取消房地产限购的同时，宣布调整“90 平方米以下户型占 70%以上”等限制性规定，至此天津“90/70”政策公开取消。

四川宣布对地方政府住房消费政策进行集中清理，全面取消包括限购、限价、“90/70”等在内的行政干预政策，并鼓励开发企业根据区域城市功能定位和市场需求设计适销对路的产品。

经纬点评：

楼市逐步去行政化，由行政主导开始走向市场主导。而“90/70”政策的取消，能让开发商在产品设计上有更多的操作空间。

■ 二月份全国百城住宅均价 10539 元/平米，连跌 9 个月

来源： 法制晚报 2015-3-2

根据中国某研究院发布的百城房价数据显示，2015 年 2 月，全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 10539 元/平方米，环比下跌 0.24%，这是去年 5 月份以来，第 9 次下跌，今年 1 月份出现了一次微涨。百城中有 72 个城市的房价环比下跌。

此外，同比来看，全国 100 个城市住宅均价与 2014 年 2 月相比下跌 3.84%，跌幅较上月扩大 0.75 个百分点。根据百城价格指数对北京、上海等十大城市新建住宅的全样本调查数据显示，2015 年 2 月十大城市住宅均价为 18957 元/平方米，环比微跌 0.17%。

具体来看，十大城市中 4 个城市环比上涨，较上月减少 2 个，依次为武汉、天津、深圳、上海。除此之外，十大城市的二手房价格则环比微涨，根据对北京等十大城市主城区二手住宅的活跃样本的调查，2015 年 2 月，十大城市主城区二手住宅样本平均价格为 26215 元/平方米，环比上涨 0.18%。

经纬点评：

2 月份，由于春节长假期，楼市处于全年低点。而进入 3 月，随着央行持续释放利好，利好政策叠加，房企将采取积极的销售策略，楼市“小阳春”或将如期而至。

■ 深圳在全国首尝“竞容积率”拍卖

来源： 广州日报 2015-2-6

昨日，深圳鹿丹村旧改重建地块出让，这是全国首次采取“定总价，竞容积率”的方式出让土地。最终，中海地产以可售商品房建筑面积 39900 ㎡竞得该地块，与挂牌起始的 90485.51 ㎡相比，成交面积被“砍”去六成。除此之外，中海还将代建 144051.49 ㎡回迁房。

据拍卖公告所述，确定竞买人条例中明确规定，属“多人竞买”的，采用定地价和回迁物业建筑面积、向下竞争可售商品住房建筑面积的方法，以所报商品住房建筑面积最少(每次递减幅度不少于 100 平方米)的竞买人为竞得人。

成交后，总建筑面积随竞得人所报建筑面积核减，(即总建筑面积=回迁住房面积+竞得人所报建筑面积+商业面积+配套面积 其中，回迁住房、商业和配套各分项建筑面积不变)。

经纬点评：

这种做法，除住宅建筑面积递减，其他配建均固定不变，相当于增加公共空间和绿化率，一定程度上提高了小区居住环境。

■ 万科土地储备大缩水，券商警告:有踏空风险

来源： 中国新闻网 2015-2-13

继瑞银、中信证券在一月初预警万科土地储备不足后，国海证券再次发表研究报告称，从万科的股价表现来看，市场已初步显现出对万科土地储备不足的担忧。

在中信证券看来，因土地储备少，万科有踏空的风险。中信证券称，万科可销售资源并不充裕，夺回行业规模第一的难度很大。因为土地投资上的谨慎，瑞银甚至降低了对万科的评级。

在土地市场，2013 年的万科和 2014 年的万科是两个截然不同的企业。

数据显示，2009 年、2010 年、2011 年和 2012 年，万科新增土地权益建筑面积为 1234.7 万平方米、2100 万平方米、1168 万平方米和 1446 万平方米。

2013 年新增加项目 104 个，对应权益规划建筑面积约 2148 万平方米，拿地金额超过 800 亿。

2014 年全年，万科新增项目地块 39 个，对应权益规划建筑面积 676.2 万平方米，支付地价款约 273 亿元，创下六年新低。

经纬点评：

万科去年在佛山区域未有新增储备地，截止目前，其在佛山暂无土地储备。另一方面，万科全部项目均已入市，其中不少在售项目亦已进入尾盘阶段，未来货源不足。尽管万科内部对 2015 年楼市持保守的态度，但为保证企业稳增长目标，预计万科在 2015 年拿地的积极性仍较高。

二、经济大事记

■ 央行下调贷存款基准利率 0.25 个百分点

来源： 中国人民银行 2015-3-1

中国人民银行决定，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

经纬点评：

本次降息实为非对称性调整，政策导向更关注实体经济的利益，降低融资成本，但政策的短期效益非常有限，有待后续的宽松政策出台，而受制于经济下行及企业盈利减少，货币政策今年内仍有进一步宽松的空间。

对商业贷款来说，相当于在原来基础上打了 9.6 折，100 万商业贷款，30 年期，等额本息还款月供减少 160 元，降息对住房消费的刺激作用有望随 3 月推货潮的到来而有所呈现。

■ 佛山经济进入“结构性减速”

来源： 信息时报 2015-2-6

去年实现 GDP 逾 7600 亿

2 月 4 日，佛山市代市长鲁毅作政府工作报告指出，2014 年佛山全年实现地区生产总值 7603.28 亿元，增长 8.6%；全社会固定资产投资 2612.45 亿元，增长 15.0%；社会消费品零售总额 2560.58 亿元，增长 13.1%；进出口总值 688.18 亿美元，增长 7.6%；财政总收入 1579.01 亿元，增长 6.2%；全市财政民生支出 337.39 亿元，占一般公共预算支出的 64.3%。

佛山经济“结构性减速”

2014 年佛山未能完成的预期目标中，地区生产总值比预期目标低 1.4 个百分点；人均地区生产总值预计增长 7.5%左右，比预期目标低 1.5 个百分点。主要是受到全球经济增长期结构性调整和我国经济发展新阶段的影响，外部需求不足成为制约佛山经济发展的重要因素，内部结构调整也使得佛山经济发展进入“结构性减速”通道。

三、城市规划与建设资讯

■ 7 号线接驳是与广州合作的第一步

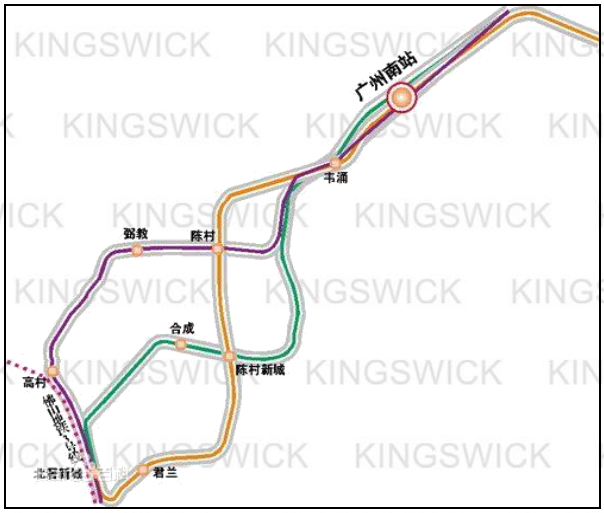
来源： 南方都市报 2015-2-13

顺德区政协第十三届委员会第五次会议昨日开幕，区委书记区邦敏指出，7 号线的接驳是与广州合作的第一步，要求北滘、乐从、陈村三镇形成合力、共识，下一步再研究大良、容桂与南沙自贸区的对接。

2 月 9 日，广州、佛山两市签署的《广佛两市轨道交通衔接工作备忘录》被视作应对这一状况的转机和机遇，称这是顺德走向城市时代、轨道时代和工业 4.0 时代的机遇。该“备忘录”明确将研究广州地铁 7 号线与佛山地铁 3 号线对接换乘规划，线路将从广州南站延伸进顺德的陈村、北滘等地，并与拟建的佛山地铁 3 号线换乘，将顺德北部的佛山新城、陈村、北滘等地串联起来。

【七号线工程进度】

截至 11 月底，七号线一期土建工程累计完成 44%。9 座车站中，除广州南站进行施工前准备外，其余 8 座车站均在进行土建施工。



■ 顺德“划地”207 公顷 建国家级安全农产品示范区

来源： 南方日报 2015-2-3

根据，顺德区陈村镇安全农产品示范区控规进行批后公告：该区域位于陈村镇西南部，定位为“专业市场综合发展区”，将与花卉世界、国通物流城一起构成顺德省级农业示范区的核心区域，为此顺德区将“划地”207.37 公顷。

此次批后公告的安全农产品示范区总面积达到 207.37 公顷，其中潭洲水道（含滩涂）29.63

公顷，陆域 177.74 公顷，“建成后，该规划片区将成为陈村镇可持续发展的产业高地之一，将由安全农产品示范区的检测检疫中心、会展中心、商贸办公设施、零售及餐饮设施等构成。”除此之外，规划区内还设置了金铝金属交易区、居住及配套区、农业观光区和滨江休闲区等片区。

■ 广明高速预计 2015 年年底全线通车

来源：广州日报 2015-2-17

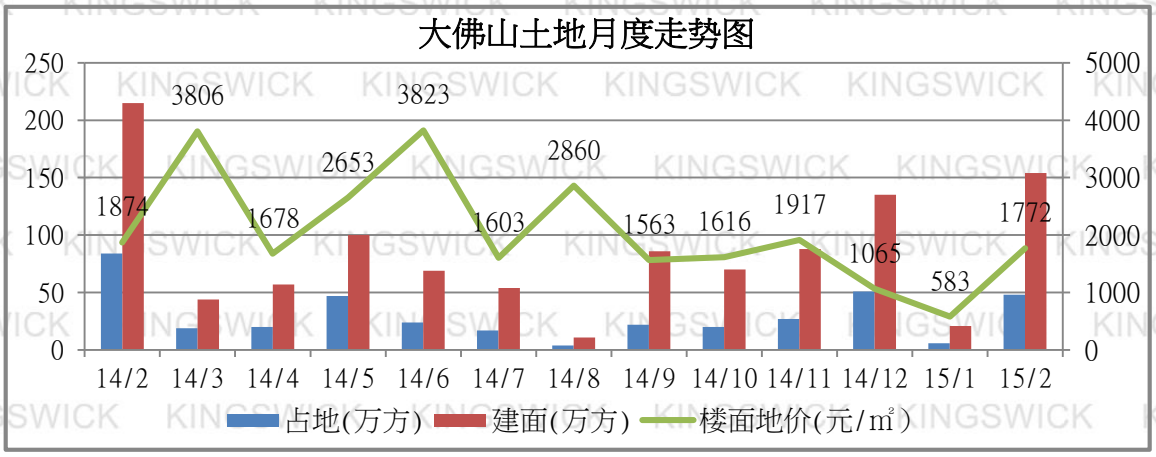
今年春运，广州至高明高速公路广州段国道 G105 至佛山段顺利通过交工验收，已具备通车条件，将于本月 18 日开通。

该路段正式开通，今后佛山市民可通过广明高速公路直达番禺钟村国道G105，并经国道G105到达广州南站，大大缩短了佛山市区到广州番禺及南站的距离，为广佛交通接驳提供了极大便利，推动广佛同城战略迈上新里程。

广明高速广州段起点位于番禺区化龙镇眉山村，途经化龙、石碁、南村、钟村、石壁等街镇和佛山市顺德区陈村镇、南海区桂城街道，至佛山吴家围与广明高速公路佛山段衔接，全线共设大桥、特大桥 15 座，隧道 2 座，立交 6 座，全长 30.047 公里。项目全线按双向 6 车道高速公路标准建设，设计速度为 100 公里/小时，总投资 61.61 亿元。

四、土地市场成交情况分析

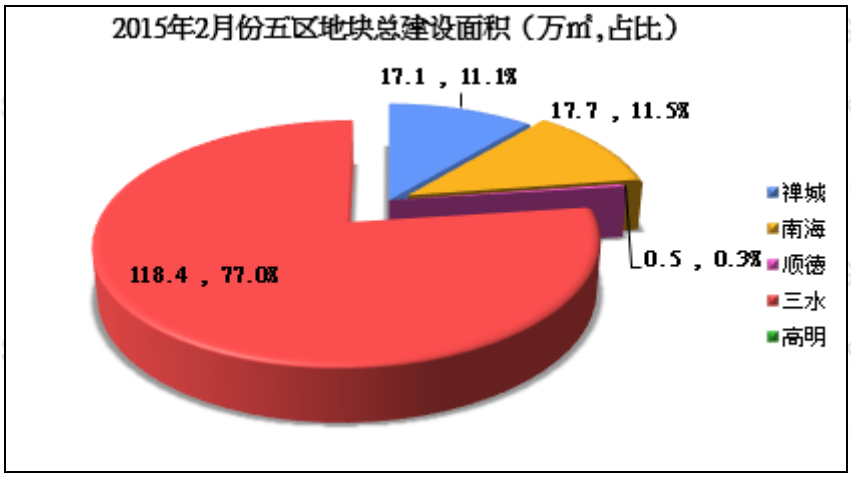
(注：以下所有数据均不包括除公建、工业用地)



土地市场月度成交情况对比

	14年2月	14年3月	14年4月	14年5月	14年6月	14年7月	14年8月	14年9月	14年10月	14年11月	14年12月	15年1月	15年2月
宗数	14	12	5	4	5	6	3	5	7	5	12	3	13
占地(万方)	84	19	20	47	24	17	4	22	20	27	51	6	48
建面(万方)	215	44	57	100	69	54	11	86	70	88	135	21	154
楼面地价(元/方)	1874	3806	1678	2653	3823	1603	2860	1563	1616	1917	1065	583	1772

本月五区土地成交面积对比



4.1 二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	2015/2/5	市东路东侧、佛平路北侧一、二号地块	商住	2.26	≤5.0	7.01	63305	63305	0%	3700	越秀地产
南海	2015/2/4	里水镇太行路南侧地段	商住	4.61	1.5-3.2	15.11	8770	9220	5%	2629	长信地产
	2015/2/9	桂城街道桂澜路以东地段	商住	2.55	1.5-3.0	8.17	30600	33300	9%	5991	保利地产
	2015/2/26	大沥镇黄岐渤海路地段	商服	1.77	1.5-4.9	8.65	13288	13288	0%	1536	大沥资产经营管理有限公司
三水	2015/2/3	三水区云东海街道三水大道西侧地块六、七、四之一	商住	1.85	≤2.78	5.56	74885	74885	0%	1071	保利地产
	2015/2/9	三水区西南街道建设一路 5 号	商住	5.20	1.0-3.5	18.19	27300	27300	0%	1501	广东西南投资控股有限公司
	2015/2/28	三水区西南街道建设二路 3 号	商住	3.40	1.0-3.5	17.11	11860	11860	0%	1692	
	2015/2/28	三水区西南街道建设二路 4 号	商住	1.10	1.0-3.5	3.51	24180	24180	0%	1600	
	2015/2/28	三水区西南街道建设二路 5 号	商住	25.11	1.0-3.2	69.92	13400	13400	0%	1641	

2015 年 1-2 月份佛山五区共累计成交 16 块商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约 53.9 万㎡，总建筑面积约 174.4 万㎡，总成交金额约 28.4 亿元。其中 2 月份成交 13 宗，总占地面积约 34.8 万㎡，总建筑面积近 108.7 万㎡，成交总金额约 17.47 亿元，另有 4 宗地块不成交。

2 月份，佛山土地市场略有升温，合计有 17 宗土地出让，有 3 宗终止挂拍、1 宗流拍，其余均顺利成交，土地流拍率有所降低。而在成交地块中，包括有保利、越秀知名房企均有斩获。本月仅有 2 宗地块小幅度溢价，房企出价较为谨慎。另外，值得关注的是西南投资在月内连续取得 4 宗地块，连同去年 12 月竞得的 1 宗商服地块，西南投资已在片区内拥有近 50 万方宗地建面，目前北江新区已大盘林立，该项目入市将进一步加剧片区内的竞争形势。

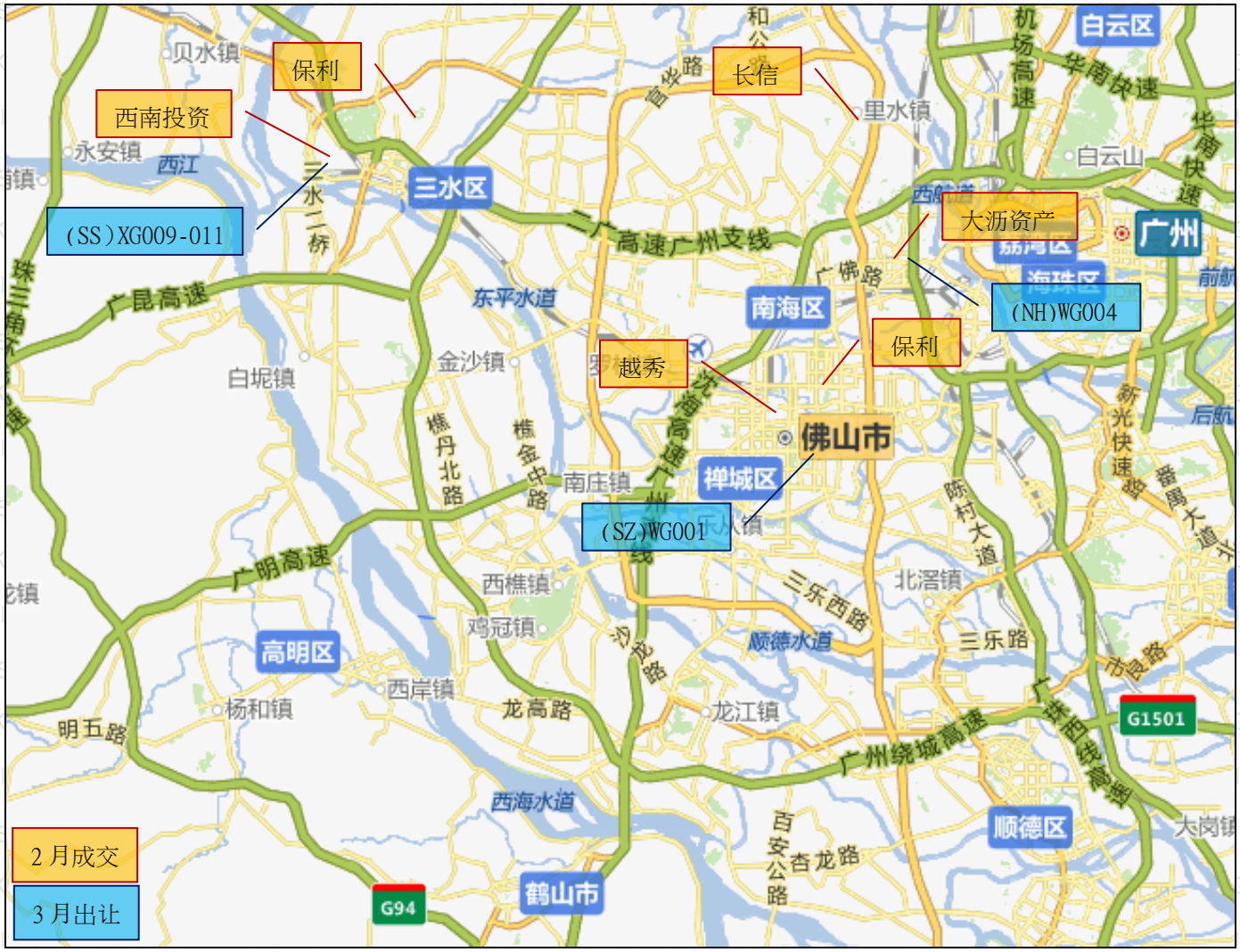
4.2 三月份土地市场出让情况

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	亚艺	2015/3/31	TD2015（SZ）WG001	禅城区文华中路东侧、彩虹路北侧	商住	2.84	≤3.5	9.94	48000	4829
南海	大沥	2015/3/12	TD2015（NH）WG004	大沥镇泌冲沿江路地段	商住	6.47	1.5-3.8	24.58	145568	5921
三水	西南	2015/3/12	TD2015（SS）XG009	三水区西南街道建设二路 6 号	商住	4.77	1.0-3.2	15.27	25050	1641
		2015/3/12	TD2015（SS）XG010	三水区西南街道口岸大道西侧	商住	4.84	1.0-3.5	16.94	25410	1500
		2015/3/26	TD2015（SS）XG011	西南街道文明路北侧地块	商住	8.10	1.0-3.0	24.31	30400	1251

3 月份，受春节假期影响，佛山土地出让数量有所下降，出让占地面积约 28 万㎡，比 2 月削减近一半。出让的地块中，原亚艺泰格高尔夫球场地块经过调整用地指标后第三次出让。另外，备受关注的禅城彩管厂地块或在第三季度面市，据悉此前绿地已就该地块进行多次接洽，拿地机会较大。三水区方面，出让地块依然集中于北江新区（河口），而其中一块贴近西南投资地块，预计西南投资或会再度出手。

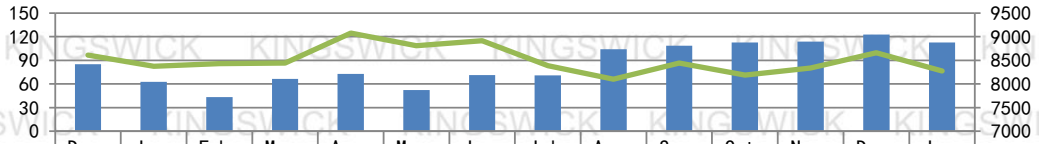
4.3 月度土地成交、出让分布图



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

单位：万㎡　　佛山一手住宅市场月度成交走势　　单位：元/㎡

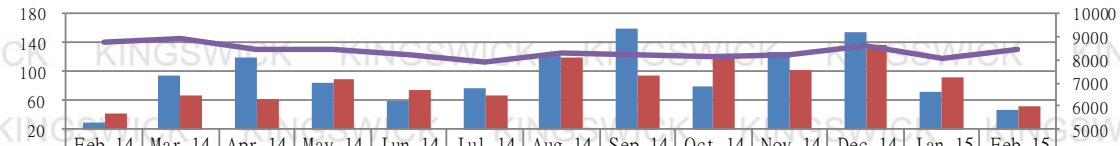


	Dec-13	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15
佛山成交面积	84.99	62.89	43.39	66.35	73.01	52.22	71.45	71.15	104.16	108.53	112.88	113.82	122.62	112.89
套数	7609	5439	3841	5819	6522	4770	6552	6947	9459	9889	10469	10295	10582	10018
佛山成交均价	8612	8376	8434	8442	9078	8810	8916	8386	8099	8446	8187	8340	8663	8278

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 月成交 112.89 万㎡，均价 8278 元/㎡）

单位：万㎡　　佛山一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
佛山新增面积	28.27	94.54	118.21	83.53	58.91	76.16	123.00	158.78	79.81	127.08	154.82	70.56	47.82
佛山成交面积	41.91	66.76	62.45	89.88	75.46	67.41	119.34	94.49	124.71	101.90	137.04	92.36	51.90
成交套数	3861	6063	5704	7959	6761	5852	10628	8557	11164	9001	11470	8470	4729
佛山成交均价	8803	8954	8442	8432	8196	7938	8265	8192	8155	8229	8631	8098	8437
价格涨跌幅	-4.5%	1.7%	-5.8%	0.0%	-2.9%	-3.1%	4.13%	-0.88%	-0.45%	0.90%	4.89%	-6.18%	4.18%

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 118.4 万㎡，成交 144.26 万㎡，均价 8220 元/㎡）

2015 年 2 月佛山市新增预售套数 4506 套，环比减少 32%，同比增加 93%；新增预售面积 47.84 万㎡，环比减少 32%，同比增加 70%；网签成交套数 4729 套，环比下降 44%，同比增加 22%；成交面积 51.9 万㎡，环比下降 44%，同比增加 24%；成交均价 8437 元/㎡，环比上升 4%，同比下降 4%。

春节遇冷，节后市场快速回升。适逢春节假期，客户上门量减少，佛山大部分楼盘以新春暖场活动带动现场人气，整体市场表现缓慢去库存，成交量环比减少四成。除万科金域中央网签达 638 套，以及南海万科广场、富丰新城、顺德时代倾城、峰景豪苑等几个项目表现亦相对理想外，多数项目成交量大幅度萎缩。

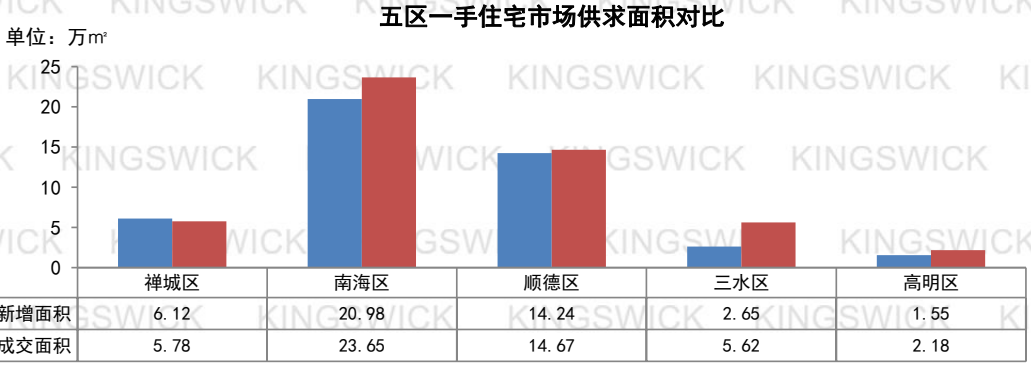
然而值得一提的是，春节过后市场的恢复速度优于过往几年。春节初一至初七成交量较去年增长 4.7 倍，春节截止初十，市场成交量为去年的 2.6 倍。这一方面是个别楼盘补网签提供上涨助力，另一方面，对比去年同期（春节），今年楼市政策已有明显松动，客户购房热情比去年高。

3 月下旬将迎扎堆推货潮。楼市复市数日，央行再次宣布降息，其非对称调整，对实体经济利益导向更为明显，然而受经济增速较大幅下滑以及企业利润萎缩所影响，微刺激所产生的短期效益有限，货币政策仍待进一步宽松，以加大叠加效益。就房地产市场而言，降息相当于在原有偿付利息上打 9.6 折，在节后楼市仍未完全恢复的情况下，其刺激作用未有显现。预计 3 月份将成为各楼盘着力争抢的节点，现有折扣及优惠得以延续，或伴有部分楼盘适量降价以加快成交随近 6000 套新货推出市场，降息将对客户的购房积极性起到良性刺激作用。

5.2 五区住宅市场供求分析

5.2.1 五区供求面积对比

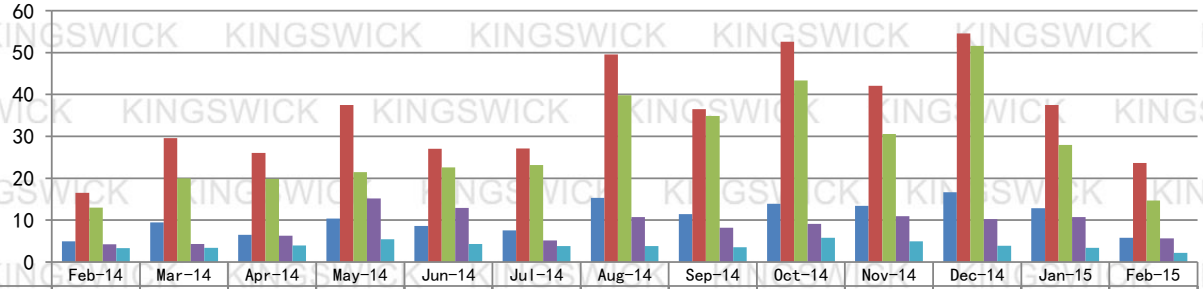
五区一手住宅市场供求面积对比



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

单位：万㎡

佛山五区一手住宅市场成交月度走势



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
禅城区	4.94	9.49	6.46	10.38	8.64	7.58	15.28	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81	5.78
南海区	16.49	29.59	26.06	37.51	27.01	27.14	49.56	36.50	52.61	42.06	54.58	37.47	23.65
顺德区	12.97	20.01	19.86	21.48	22.60	23.15	39.83	34.87	43.31	30.60	51.63	27.97	14.67
三水区	4.20	4.32	6.25	15.18	12.90	5.15	10.7	8.15	9.09	10.93	10.26	10.71	5.62
高明区	3.31	3.35	3.95	5.40	4.31	3.78	3.83	3.54	5.78	4.96	3.90	3.40	2.18

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

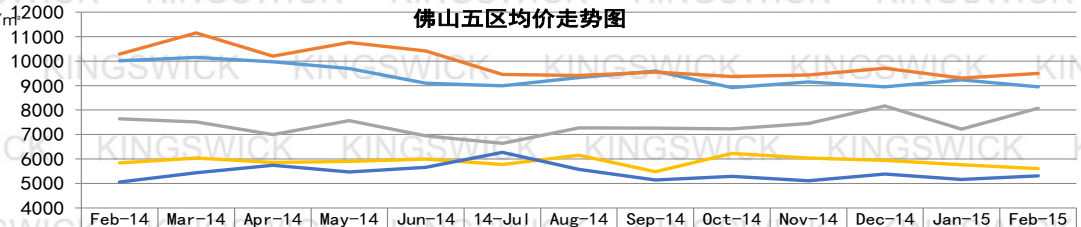
（2015 年累计经纬数据：禅城成交 18.59 万㎡，南海成交 61.12 万㎡，顺德成交 42.64 万㎡，三水成交 16.33 万㎡，高明成交 5.58 万㎡）

本月新增供应面积仅有禅城区环比上升 75%，其余四区南海、顺德、三水、高明环比下降 20%、16%、81%、82%。网签成交方面，禅城、南海、顺德、三水和高明依次环比下降 55%、37%、48%、48%、36%。

- **禅城区：**2 月整体供求呈下降势头，受春节影响，开发商放缓新货开卖计划，大部分项目以活动促使成交，区域内仅有绿地未来城加推小部分单位。新增预售方面，有雄盛王府广场、盛南新都等 5 个项目取得新货预售证，环比 1 月份有明显增加，预计这些新货将会在 3 月陆续入市。
- **南海区：**2 月全区整体成交量回落 37%，除桂城外，各个镇街有接近五成的跌幅，一方面受春节“楼市休假”的影响；另一方面，各房企在节点期间并无明显优惠吸引购房者。而桂城在万科金域中央及南海万科广场等项目的网签支撑下，镇街成交量与一月基本持平，助南海成交量领跑五区。
- **顺德区：**本月跨年关，客户的购房意愿减弱，除时代倾城以及峰景豪苑等少数项目有新货补签外，其他成交平平，整体成交明显回落。
- **三水区：**经过去年接连的推货潮，本年春节前后的推货热度明显降温。2 月仅有保利中央公园在节前开卖，但其网签并未有及时体现；而位于成交榜首的千叶花园、恒达花园和雅居乐雅湖半岛三项目，少量新货并未给现场销售带来明显助力，整体成交环比下滑。
- **高明区：**本月成交量大幅萎缩，大部分项目月度成交仅个位数，而美的西海岸借新货集中网签夺下本月销售桂冠，并支撑全区成交均价微涨。

5.2.2 五区均价走势对比

单位：元/㎡



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	14-Jul	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
禅城区	10015	10147	9970	9696	9094	8987	9331	9592	8915	9151	8947	9229	8944
南海区	10286	11154	10204	10762	10410	9456	9411	9549	9367	9429	9711	9305	9502
顺德区	7635	7518	7001	7570	6946	6643	7268	7261	7227	7455	8165	7214	8069
三水区	5832	6039	5856	5895	5993	5768	6152	5476	6228	6037	5944	5765	5603
高明区	5051	5438	5742	5470	5656	6271	5571	5136	5288	5104	5384	5163	5307

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 9140 元/㎡，南海 9381 元/㎡，顺德均价 7509 元/㎡，三水均价 5709 元/㎡，高明均价 5222 元/㎡）

本月南海、顺德、高明成交均价依次上升 2%、12%、3%，而禅城、三水均环比下降 3%。

- **禅城区：**本月成交均价有所回落。一方面是中心区域优质项目成交量下滑，对全区成交均价的支撑作用减弱；另一方面是年底部分项目推出特价优惠活动，如美誉紫薇花园均价为 5646 元/㎡成交 65 套，亦令均价上扬受阻。
- **南海区：**尽管本月各镇街成交跌幅明显，但桂城的万科项目集中网签，支撑区域整体成交均价环比并无明显波动。
- **顺德区：**本月区域别墅产品成交维持较好态势，如碧桂园·钻石湾、顺德华侨城等高价别墅项目拉动区域成交均价结构性上扬。
- **三水区：**本月均价环比下降 3%，一方面是千叶花园以 3 字头集中网签一批低价洋房，拉低全区整体均价，另一方面是别墅市场的随春节的到来而成交量下滑。
- **高明区：**本月镇街项目成交量减少，另外，成交榜首的美的西海岸网签一套别墅，亦助推全区成交均价呈升幅。

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	22	27%
南海区	3	398	56%
顺德区	3	381	35%
三水区	1	128	48%
高明区	1	210	31%
合计	9	1139	43%

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	张槎	绿地未来城	2015/2/1	15 座 01、02 单元	22	三房	90	7000-7500	持平	毛坯	认筹 1 万抵 10 万，总价再减 24080-6666-3333 元，99*97 折	6	27%
南海	桂城	南海万科广场	2015/2/7	4 座 2 栋	195 39	三房 四房	87-89 113	13000-15000	持平	2500	诚意金 1 万抵 2 万，开盘额外 98*98 折	150	64%
	丹灶	云山峰境	2015/2/6	8 座	60 30	三房 四房	90-123 143	5500-6500	500	毛坯	诚意金 1 万 94 折	37	41%
	西樵	紫元世爵府邸	2015/2/8	9 座	74	三房	135-158	6200-7000	200	毛坯	诚意金 5 千 98 折	37	50%

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
顺德	北滘	美的翰城	2015/2/1	5、6 座	205	三房	107-143（套内 89-120）	套内 8200	200	毛坯	诚意金 2 万 98*98 折	46	22%
	龙江	峰景豪苑	2015/2/1	3、4 座	32 92	两房 三房	78（套内 63） 93-124（套内 75-98）	套内 6100-6600	350	毛坯	诚意金 5 千 98 折	86	69%
	乐从	乐从雅居乐	2015/2/7	9 座	52	五房	234-278(套内 200-238）	建面 7500	持平	毛坯	--	2	4%
三水	三水新城	保利中央公园	2015/2/8	22 座	96 32	三房 四房	90-112 126	5800-6200	-100	毛坯	冻结 2 万 98*98*98*99 折	61	48%
高明	西江新城	丽日名都	2015/2/7	23、24 座	30 150 30	两房 三房 四房	71 108-115 135	5400-5700	持平	毛坯	诚意金 2 千 97 折	66	31%
住宅合计推货量：1139 套						合计成交量（开卖当日）：491 套				推售率：43%			

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	15	1751
南海区	13	2145
顺德区	8	1327
三水区	2	356
高明区	5	370
合计	43	5949

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）	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
禅城	祖庙	2015-3 月	越秀岭南隽庭	2、4、8 座	354	12000-14000/带装修	81-120	诚意金 2 万享 8 折
		2015-3-28	华强广场	2、4、5 座	--	8500-9500/毛坯	45-90	预存 5 千元抵 2 万
		2015-3 月	普君新城华府	9 座	120	10000-11500/毛坯	120-135	--
	季华路	2015-3 月	雄盛王府广场	1 座	238	待定	复式 78-113	诚意金 2 万抵 5 万
		2015-3 月	卓远广场	3 座	120	待定	90	诚意金 2 万抵 8 万
		2015-3-28	智博丽海花园	5 座	120	7000-8000/毛坯	92、118	预存 2 万开盘 95 折
	亚艺	2015-3 月	龙光天湖华府	7 座	160	12000-14000/带装修	89-113	诚意金 2 万享 98 折
	城南	2015-3 月	新鸿基泷景	星寓	150	9000-10000/毛坯	78-128	诚意金 2 万抵 5 万，额外 98 折
		2015-3 月	兆阳御花园	10 座	50	待定	203	--
	张槎	2015-3 月	领地海纳龙庭	8 座	64	7500/毛坯	89-109	诚意金 5 千享 95 折

区域	板块	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
		2015-3 月	零壹科技园	公寓	--	6000-7000/毛坯	40-80	开放样板房
		2015-3 月	智慧新城	T24 座	348	8000-9000/毛坯	88-91	--
	南庄	2015-3 月	港宏世家	4 期	--	5500-6500/毛坯	90-120	--
	绿岛湖	2015-3 月	绿岛湖壹号	别墅 洋房	27 --	待定	360-600 140-290	--
南海	桂城	2015.3 月	宏鼎景裕豪园	12、13 座	260	13500/带装修	90-127	登记可享 99 折，并送新年礼包
		2015.3 月	中海锦苑	6 座	150	12000-13000/带装修	90-140	--
	里水	2015.3 月	中恒海晖花园	1、2 栋	128	6200-6500	86-125	可享 1.5 万购房大礼包，并享 99 折
		2015.3 月	领地海纳豪苑	2 座	199	6300-6800	88-110	诚意金 2 万抵 5 万
		2015.3 月	中信山语湖	21 栋	144	7500-8500	84-176	诚意金 1 万抵 95 折
	大沥	2015.3 月	万荟玖珑	1 座	120	7800-8200	85-107	1 万 97 折
		2015.3 月	伟业华誉豪庭	1、4-7 栋	540	8000-9000	70-140	--
		2015.3 月	钜隆风度盛荟广场	2 座	60	8000-8500/毛坯	75-115	与新浪电商合作存 3 千元享 98 折
	盐步	2015.3 月	金地悦荔	14 座	192	13500-14500	77-114	诚意金 1 万抵 5 万
	罗村	2015.3 月	奥园公园一号	5、6 座	136	8500-9500	108-140	诚意金 1 万抵 3 万
		2015.3 月	依云华府	7 座	64	7000-8000	110-143	--
		2015.3 月	风度花园	16 座	36	6800-7500	114-161	预存 5 千抵 97 折
	狮山	2015.3 月	万荟时代	3 座	116	5500-6000	86-136	诚意金 5 千抵 96 折
顺德	乐从	2015.3 月	保利拉菲	12 座	约 92	待定	建面 141-180	诚意金 1 元抵 3 万
		2015.3 月	锯隆风度花园	3 座	144	待定	建面 82-93	--
	陈村	2015.3 月	绿地国际花都	7/9 号楼	248	建面 8400-9500/毛坯	建面 86-129	诚意金 1 万抵 10 万
	大良	2015.3 月	君怡天悦	6 座	约 52	待定	套内 210-236	诚意金 1 万抵 10 万
		2015.3 月	西山上筑	13 座	约 138	套内 11000	套内 65-123	诚意金 2 万抵 6 万

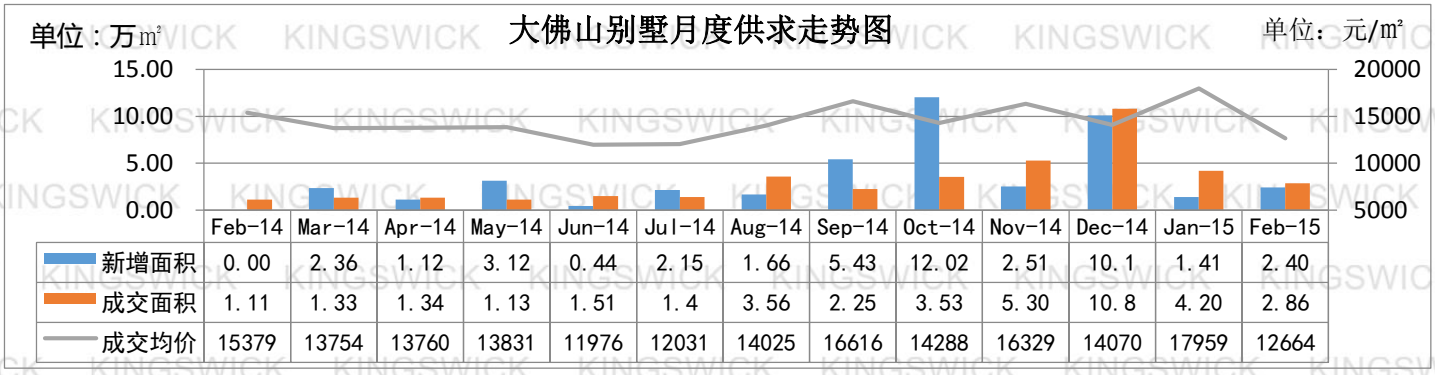
区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
	容桂	2015.3 月	凯蓝滨江公馆	1 座	58	待定	套内 123-125	诚意金 8 千抵 5 万
	北滘	2015.3 月	顺德碧桂园	春天里 1-3 座	约 400	待定	建面 97-141 ㎡	诚意金 2 万 95 折，权证登记减 1 万
	伦教	2015.3 月	保利中央公园	6、7 座	约 195	待定	套内 66-112	--
三水	白坭镇	2015.2 月	山水龙盘	定山湖 7、8 座	140	4500/毛坯	89-135	冻结 1 万 98 折
	河口片区	2015.2 月	北江明珠	23、24 座	216	6200/带装修	80-108	--
高明	荷城	2015.2 月	涛汇尚品	3 座	89	4800-5000/毛坯	70-143	已开样板房
		2015.2 月	优悦城	2 座	48	4300/毛坯	83-118	已开放样板房
		2015.2 月	春江叠翠花园	7、8 座	--	待定	89-105	10.11 开临时销售中心和样板房
		2015.2 月	中恒广场	7 座 1 梯	53	4300/毛坯	77-114	上门看房即送 2 千元代金券
	富湾	2015.2 月	誉憬湾	1 座（住宅公寓）	180	待定	32-48	诚意金 5 千 98 折，登记购房即送家电

5.5 大佛山销售金额排名

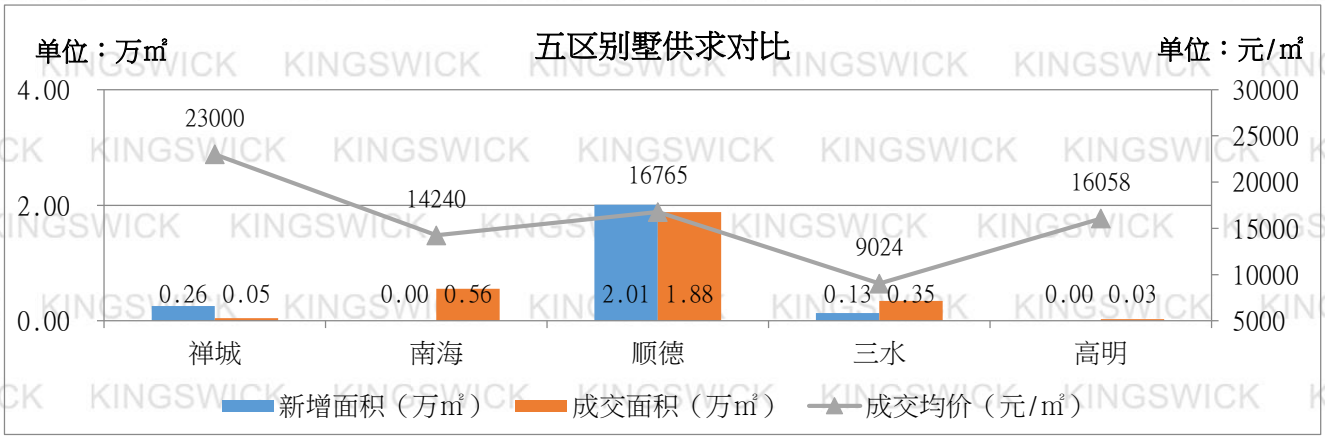
排名	区域	项目名称	成交金额（万元）	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）
1	南海	万科金域中央	64846	57877	638	11204(带装修)
2	顺德	碧桂园· 钻石湾	16303	10501	12	15524（别墅）
3	南海	南海万科广场	13656	9420	103	14496(带装修)
4	南海	中海寰宇天下	9752	7306	68	13348(带装修)
5	顺德	顺德华侨城	9730	3234	8	30085（别墅）
6	禅城	普君新城华府	7839	8172	72	9591
7	南海	富丰新城	7047	6813	81	10344(带装修)
8	禅城	华阳嘉苑	6570	6998	65	9388
9	南海	保利西雅图	6283	5753	61	10921(带装修)
10	顺德	时代倾城	5993	10560	104	5675
11	三水	恒达花园	5804	8341	64	6959
12	南海	金沙半岛	5553	5700	58	9741(带装修)
13	顺德	容桂碧桂园	5450	7107	25	7668（含别墅）
14	顺德	峰景豪苑	5019	9932	97	5053
15	南海	宏鼎景裕豪园	4971	3860	28	12879(带装修)
16	顺德	美的翰城	4888	7055	59	6928（部分带装修）
17	南海	景裕嘉园	4668	3255	30	14342(带装修)
18	南海	保利中央公馆	4022	4038	36	9961
19	顺德	万科水晶城	3910	3576	25	10934（部分带装修）
20	南海	荟珑湾	3826	3284	19	11650（带装修）

六、别墅市场运行情况

6.1 大佛山别墅市场供求走势



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
新增面积	0.00	2.36	1.12	3.12	0.44	2.15	1.66	5.43	12.02	2.51	10.1	1.41	2.40
成交面积	1.11	1.33	1.34	1.13	1.51	1.4	3.56	2.25	3.53	5.30	10.8	4.20	2.86
成交均价	15379	13754	13760	13831	11976	12031	14025	16616	14288	16329	14070	17959	12664



数据来源：经纬数据中心，按**实时签约数据**统计，**2013.7 月至 2014.7 月缺南海网签成交数，本月含南海网签成交数**

本月大佛山别墅新增供应套数 32 套，环比增加 1 倍；新增供应面积为 2.4 万㎡，环比增加 70%；网签成交 65 套，环比减少 42%；成交面积为 2.86 万㎡，环比减少 32%；

由于 2 月份适逢春节长假，佛山别墅市场整体处于休憩期，成交量有明显下降。本月成交主要来自顺德区，其中碧桂园三项目、顺德华侨城的成交面积占总成交量的六成。另外，低价别墅成交亦使佛山本月别墅网签均价跌至低位。

6.2 大佛山别墅项目成交一览

区域	项目名称	在售积段（㎡）	本月成交套数（套）	本月成交面积（㎡）	本月成交均价（元/㎡）	余货套数
禅城	瑞安东华轩	250-600	1	468	23000	7
南海	聚兴花园	344-348	4	1386	10232	9
	保利东湖林语	223-232	1	357	21209	0
	依云曦城	295-929	2	760	16030	23
	紫山花园	231-499	5	1534	17122	77
	云山峰境	244-347	1	267	9538	24
	雅瑶绿洲	218-295	3	752	16851	18
	新濠花苑	322-518	1	514	8800	8
顺德	海琴水岸	359	1	359	9478	0
	顺德碧桂园	617-651	3	1919	10373	63
	骏景旭日豪轩	394	1	394	5666	8
	容桂碧桂园	353-461	5	2089	12700	24
	东逸湾	333	1	333	9913	86
	顺德华侨城	278-526	8	3235	30081	148
	碧桂园·钻石湾	839-937	12	10502	15524	19
三水	全信·御景南湖	273-866	2	786	11837	30
	丽日天鹅湖	184-639	2	696	8977	115
	御江南	167-567	11	1969	7918	115
高明	美的西海岸	242-327	1	313	16058	12

数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计

6.3 新增预售

区域	项目名称	预售时间	预售范围	套数（套）	面积区（㎡）	总面积（万㎡）
禅城	依云雍景湾	2015-2-9	六座、二十座、二十二座/低层别墅	4	588-703	0.26
顺德	康格斯花园	2015-2-5	六区	12	315-2007	0.8
顺德	碧桂园·钻石湾	2015-2-14	三、四、五、七街	14	788-917	1.21
三水	明智雅苑	2015-2-11	1、2 座，别墅	2	499-843	0.13
合计				32 套	315-2007	2.4 万㎡

6.4 本月推货情况

（本月暂无别墅项目推货）

6.5 楼盘动态

区域	项目名称	时间	活动内容
顺德	容桂碧桂园	2015/2/14	2.14 凭请柬可参与抢钻戒、大红花轿留影等活动;情侣/夫妇凭请柬可享：160-180 方精装江景四房 4880 元/方起，钻石墅总价 380 万起。
	碧桂园钻石湾	2015/2/7~15	举办“黄志伟大师陶塑艺术展”，并将亲临现场，向大家分享创作体验。
高明	高明碧桂园	2015/2/8	举行以中国梦·碧桂缘之“高明碧桂园欢欢喜喜过大年之喜迎羊年饺子宴”为主题的饺子宴活动。

6.6 推货预测

区域	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
禅城	2015-3 月	绿岛湖壹号	悦湖湾	27	吹风 3 万-4 万	350-600	开放样板房
合计				27 套			

（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