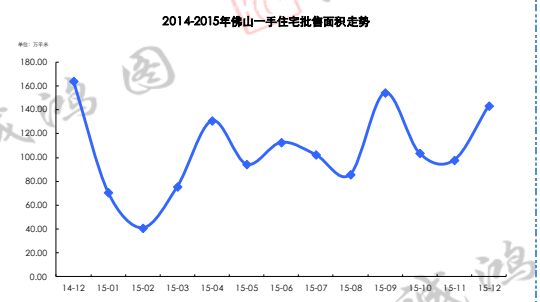
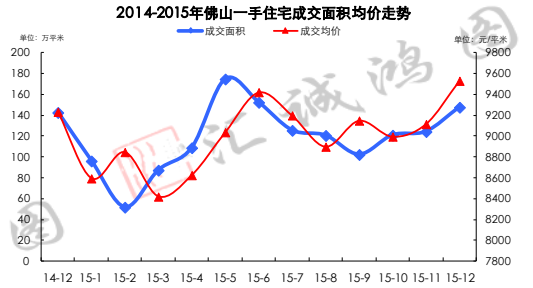
佛山 2015 年 12 月房地产市场报告

——地价破万潮热　房价年末“翘尾”

月刊：201512　　**报告出品：**汇诚鸿图地产市场研究部　　**撰写日期：**2016-01-07

市场走势





内容提要

- 宏观经济：国家统计局佛山调查队公布的数据显示，11 月我市居民消费价格总水平(CPI)同比上涨 1.5%。其中，食品价格上涨 2.5%，非食品价格上涨 1.0%。
- 中央政策：中国计划推出房地产去库存措施，包括鼓励中小城市对在城镇首次购买住房的农民给予财政补贴和税收减免。对于房地产的表述，政治局表示：要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。要扩大有效供给，保持有效投资力度，着力补齐短板。
- 地方政策：在新一轮区委区政府的片区规划中，大良被纳入东部新城片区，无论是从城市升级到产业转型，再到社会建设，大良正在不断迈上更高的层次。2015 年，大良围绕区委区政府“城市升级引领转型发展，共建共享幸福顺德”战略部署，用心打造一个城市配套完善、产业优化升级、城市管理有序，以及文化氛围浓厚、重视民生、契合民意的城市核心区，积极引领东部新城片区发展，努力成为“幸福顺德”的典范。
- 总体看，12 月份佛山市土地市场升温，出让成交量大幅上升，禅城、南海、顺德三大主力区域商住地块基本都被大房企承包，溢价率上升。12 月份开盘推新项目小幅减少，佛山一手房市场小幅升温，新增预售量有所增加，成交量环比上升近两成；成交均价出现“翘尾”行情，整体成交均价持续上升至全年最高值，主要是广佛交界及禅桂中心过万项目成交占比上升，12 月佛山楼市整体表现为量价齐升。

相关内容

市场资讯、市场分析、禅桂市场播报、开盘快讯、报广统计

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

市场综述
Summerize

一级市场：2015 年 12 月，佛山经公开市场途径共成交土地 22 宗，总占地面积 91.86 万平米，成交总金额 51.5 亿元。其中住宅用地成交 14 宗，总占地面积为 80.44 万平米，占整个土地成交的 87.6%；商服用地成交 2 宗，总占地面积为 3.87 万平米，占整个土地成交的 4.2%。

二级市场：2015 年 12 月，佛山市一手住宅批售面积为 143.29 万平米，环比增加 46.6%，同比减少 12.6%。一手住宅成交套数为 13897 套，成交面积 147.58 万平米，环比增加 18.8%，同比增加 3.5%；一手住宅成交均价为 9530 元/平米，环比上涨 4.6%，同比上涨 3.2%；成交总金额为 140.64 亿元，环比增加 24.2%，同比增加 6.9%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

三级市场：11 月份，佛山市二手房成交量环比上升，共成交二手住宅 4546 套，较 10 月份增加 1102 套，成交面积 53.42 万平米，环比增加 32.4%，同比去年 11 月份增长 14.5 %。

总的来讲：12 月份佛山市土地市场升温，出让成交量大幅上升，禅城、南海、顺德三大主力区域商住地块基本都被大房企承包，溢价率上升。12 月份开盘推新项目小幅减少，佛山一手房市场小幅升温，新增预售量有所增加，成交量环比上升近两成；成交均价出现“翘尾”行情，整体成交均价持续上升至全年最高值，主要是广佛交界及禅桂中心过万项目成交占比上升，12 月佛山楼市整体表现为量价齐升。

市场资讯
Policy

1. 宏观经济

国家统计局佛山调查队公布的数据显示，11 月我市居民消费价格总水平(CPI)同比上涨 1.5%。其中，食品价格上涨 2.5%，非食品价格上涨 1.0%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- 国际货币基金组织（IMF）11 月 30 日宣布将人民币作为除英镑、欧元、日元和美元之外的第五种货币纳入特别提款权（SDR）货币篮子。这是人民币国际化的里程碑时刻，意味着人民币已成为全球主要储备货币。IMF 此后确认，人民币在 SDR 货币篮子中的权重为 10.92%，超出日元和英镑，但低于外界预期。
- 12 月 2 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，听取人民币加入特别提款权情况和下一步金融改革开放相关工作汇报。会议指出，日前国际货币基金组织决定将人民币纳入特别提款权货币篮子，这是国际社会对中国改革开放成就的认可，中国政府表示欢迎。“这有利于助推人民币逐步国际化进程，促进我国在更深层次和更广领域参与全球经济治理，实现合作共赢。”
- 2015 年前 10 个月，全国城镇保障性安居工程已开工 747 万套，基本建成 688 万套，均超额完成年度目标任务。
- 政策性住房、城镇棚户区改造或将被以史无前例的力度与城市存量商品房市场打通，在保障性住房、城镇棚户区改造全年任务指标总量不减的情况下，加大收购存量商品房力度，控制政策性住房新建规模，成为楼市“去库存”的主要工具。
- 发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁表示，房地产去库存周期长，某些地方要 5-10 年才能化解，去库存就要把政府调动资源来推动房地产这一闸门关掉。
- 中国计划推出房地产去库存措施，包括鼓励中小城市对在城镇首次购买住房的农民给予财政补贴和税收减免。对于房地产的表述，政治局表示：要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。要扩大有效供给，保持有效投资力度，着力补

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

齐短板。

- 社科院预计 2016 年中国经济增长在 6.6%至 6.8%之间，房地产低迷至少还需要两年左右的时间，投资将继续回落。
- 12 月 18 日，为保持银行体系流动性合理充裕，结合金融机构流动性需求，人民银行对 13 家金融机构开展中期借贷便利操作共 1000 亿元，期限 6 个月，利率 3.25%，同时继续引导金融机构加大对小微企业和“三农”等国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度。
- 新一轮住房制度改革,首先要让 2.7 亿城市常住外来人口逐步落户城市,并享有等同于户籍居民的公共服务,这就要求在市民化的同时,各级政府要加大公共服务供给规模和均等化力度。外来人口安定下来以后,衣食住行的需求接踵而来,基于支付能力以及过往对城市的巨大贡献,他们享有公平住房权,应该被纳入住房保障的范畴,政府要帮助他们实现“住有所居”,比如公积金政策要覆盖到新市民、降低新市民购房首付比例、加大对外来人口购房的货币补贴,这是新一轮住房制度改革要考虑的内容。
- 从目前三四线城市库存积压越来越严重的情况来看，未来的房地产市场有望在购房补贴方面迎来同种类型的政策出台。而从宏观政策角度来看，未来房地产政策总体上会从刺激需求转变为刺激供应，同时还要践行“供给侧结构性改革”的思路，通过多层次的楼市供应，满足不同购房人群的置业需求。
- 要实施供给侧改革，启动农民工的住房需求，无论是价格，还是产权形式，以及配套措施，就业服务都要跟上。原因是，目前住房库存较大的是三四线城市，这些城市就业机会不多，农民工去这些城市的意愿不是很强。
- 中央经济工作会议 12 月 18 日至 21 日在北京举行。中央经济工作会议表示，将努力化解过剩产能和房地产库存，推动地产商整合，鼓励其改变营销策略。同时，将鼓励房地产开发商降低房价以去库存，并表示过时的（房地产市场）限制措施应予以撤销。
- 12 月 21 日，中央经济工作会议闭幕，房地产毫无悬念地在时隔 3 年后重新回归会议公报中，并且占据了相当篇幅——化解房地产库存成为 2016 年五大重点任务之一。会议还指出，要明确深化住房制度改革的方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向。
- 21 日闭幕的中央经济工作会议提出了去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板这五大 2016 年的主要任务，还提到 2016 年将会适度扩大财政赤字并采取措施防范金融风险。会议强调推进供给侧结构性改革，认为明年的结构性改革任务十分繁重，战略上要坚持稳中求进。宏观政策可适当增加宽松力度，让货币政策继续引导实际利率下降，推行提高赤字、资产证券化等更积极的财政政策，加强产能出清，推动金融改革，持续深化结构性改革。
- 全国银行间市场首单公积金个人住房贷款资产证券化项目在沪落地。项目由上海市公积金管理中心发起，浦发银行担任独家主承销商、簿记管理人和资金保管行，发行总规模 69.63 亿元。
- 住建部将推动房地产去库存，并安排全国在明年 600 万套棚户区改造任务，在棚户区改造中，将继续推进货币化安置。公积金住房贷款证券化破冰 释放制度红利。
- 财政部部长楼继伟 12 月 28 日表示，2016 将全面推开营改增改革，将建筑业、房地产业、金融业和生活服务业纳入试点范围，积极推进综合与分类相结合的个人所得税改革，推进消费税改革。
- 12 月 28 日，住建部部长陈政高在全国住房城乡建设工作会议上表示，2015 年，各地加大力度承担调控主体责任，房地产市场呈现企稳回升态势，其中全年棚户区货币化安置比例达到 28%，对去库存发挥了重要作用。陈政高还强调，要进一步用足用好住房公积金，继续推进棚改货币化安置，努力提高安置比例。实现公租房货币化，通过市场筹集房源，政府给予租金补贴。
- 中国人民银行货币政策委员会 2015 年第四季度例会日前在北京召开。会上表示将继续实施稳健的货币政

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

策，更加注重松紧适度，灵活运用多种货币政策工具。改善和优化融资结构和信贷结构。

- 29 日召开的全国审计工作会议明确，2016 年，审计署将把“房地产去库存”落实情况纳入重大政策跟踪审计重点。会议明确，2016 年在持续跟踪审计重大政策落实情况方面，将抓住项目落地、资金保障、简政放权、政策落实、风险防范 5 方面，重点关注日前中央经济工作会议提出的去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板任务落实，以及创业创新、扩大有效投资、促进转型升级、推进新型城镇化、精准扶贫、电子商务、节能环保等领域政策措施的落实情况和效果。

- 2015 年 12 月举行的中共中央政治局会议提出，要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革。随后中央经济工作会议又将去库存列为明年五大任务之一。

2.2 地方政府

- 继“十一五”期间高明高速公路通车里程实现“零”的突破后，“十二五”期间，高明继续大力推动高速公路的建设：广明高速西延线于 2013 年底建成通车，高明作为珠三角腹地“西连”的优势进一步凸显。此外，今年年底前，广明高速全线将打通，江罗高速高明段预计年底建成通车，高恩高速也正在争取年底启动建设……

- 顺德公布北部片区重点交通项目建设进度，7 大交通工程 4 项已动工，其他 3 个项目正在进行 PPP 招标。三年后，外通内畅的大交通格局将助力北部片区一路驶入广佛都市圈核心区。

- 佛山市多个打通西部交通项目正在积极推进中。据 7 日从市交通部门获悉，佛山地铁 2 号线二期(南庄—高明段)拟纳入佛山市轨道交通近期建设计划，预计 2020 年前开工建设。另外，作为打通西部交通的重要通道，季华路西延线延伸至高明富湾工程项目计划 2020 年开建。

- 在新一轮区委区政府的片区规划中，大良被纳入东部新城片区，无论是从城市升级到产业转型，再到社会建设，大良正在不断迈上更高的层次。2015 年，大良围绕区委区政府“城市升级引领转型发展，共建共享幸福顺德”战略部署，用心打造一个城市配套完善、产业优化升级、城市管理有序，以及文化氛围浓厚、重视民生、契合民意的城市核心区，积极引领东部新城片区发展，努力成为“幸福顺德”的典范。

- 贵广(南广)高铁开通一年，三水南站目前仍是佛山唯一的站点。三水区发展规划统计局与高校科研机构合作，对三水发展高铁经济对策进行研究，根据提交的初步研究成果《三水区高铁经济发展对策研究》，课题组提出 7 大对策。

- 12 月 17 日，市人大常委会第三十二次会议召开第一次全体会议，听取审议市政府多项工作报告。会议透露，我市在“十三五”发展目标上，提出争当落实“三个定位、两个率先”排头兵，到 2018 年率先全面建成小康社会，2020 年全面建成高水平的小康社会。

- 22 日，我市召开海绵城市建设工作会议。市长鲁毅要求，加快推进，集中力量将 7 个试点区域建设好。为加强我市海绵城市建设指导，市政府将出台《关于推进海绵城市建设工作的实施意见》和《佛山市推进海绵城市建设实施方案》。根据国家标准，到 2020 年，佛山海绵城市建成区总面积要达到 20%以上;到 2030 年，海绵城市建设面积达到 80%以上。

- 继 6 月份确立北部片区一体化发展战略后，今年 10 月 19 日，顺德区政府提出加快东部新城建设的战略部署，将其打造为连接珠三角东、西两岸的门户城市。顺德要通过北部片区和东部新城双轮驱动，带动全区实现整体、跨越式发展。

- 作为佛山市七大海绵城市试点区域之一，高明西江新城将先行先试，探索城市排水通畅、道路硬化、环境整治、水体污染等问题的解决方案。上周全市海绵城市建设工作会议召开，公布了这一消息。

- 根据市委市政府的部署，今年我市要力争连通包括跨市、跨区及区内重要节点在内的 20 条断头路。30 日，

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

市交通局表示，目前已有包括同济东路(南海大道-桂澜路段)在内的 19 个项目基本完成。

市场分析 Analysis

1. 一级市场

1.1 供应分析

2015 年 12 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
禅城	住宅	1	7.40	20.16
南海	工业	4	15.01	30.02
	住宅	5	20.64	74.21
	其它	1	4.63	11.57
顺德	工业	2	7.41	18.54
	住宅	2	1.56	5.03
三水	工业	2	6.40	12.80
高明	工业	3	6.83	20.48
	住宅	6	13.90	41.70
	商业	1	1.93	7.73
总计		27	85.71	242.24

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2015 年 12 月，佛山经公开市场途径共供应土地 27 宗，总面积 85.71 万平米。其中住宅用地 14 宗，占地面积为 43.50 万平米，占整个土地供应的 50.8%；商服用地 1 宗，占地面积为 1.93 万平米，占整个土地供应的 2.3%；其余为工业及其它用地。

1.2 成交分析

2015 年 12 月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)	成交价(万元)
禅城	商业	1	0.25	0.50	2875
南海	其它	1	1.93	3.47	5786
	商业	1	3.62	8.55	4800
	住宅	5	21.38	60.69	314759
顺德	工业	3	2.42	4.83	1623
	其它	1	1.87	2.25	5435
	住宅	3	32.61	58.99	113733
三水	工业	1	1.33	3.33	440
	住宅	3	18.55	61.36	47510
高明	住宅	3	7.89	23.68	17525
总计		22	91.86	227.66	514486

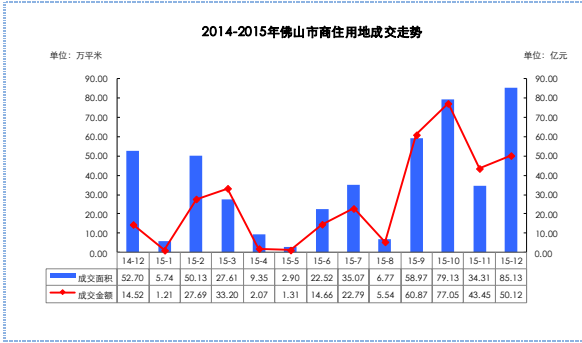
【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

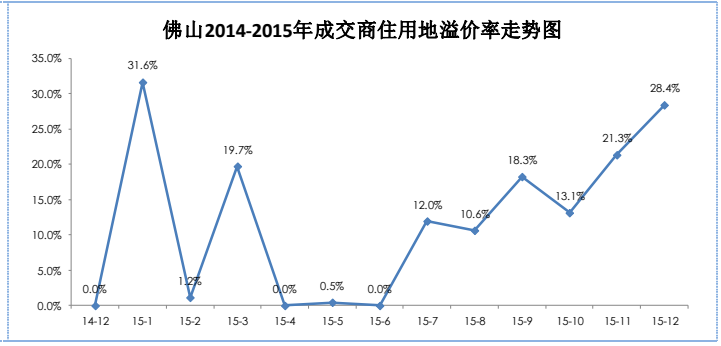
2015 年 12 月，佛山经公开市场途径共成交土地 22 宗，总占地面积 91.86 万平米，成交总金额 51.45 亿元。其中住宅用地成交 14 宗，总占地面积为 80.44 万平米，占整个土地成交的 87.6%；商服用地成交 2 宗，总占地面积为 3.87 万平米，占整个土地成交的 4.2%。

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

各类型土地的成交量集中在南海区，以成交住宅用地为主。

全市成交土地的平均楼面地价为 2260 元/平米，以南海区桂城的一宗住宅用地 11539 元/平米最高。





2015 年 12 月，佛山经公开市场途径成交商住用地有 16 宗，总面积 84.31 万平米，环比增加 145.7%，同比增加 60%，比前 11 个月平均成交面积增加 178.9%；成交总金额为 50.12 亿元，环比增加 15.3%，同比增加 245.2%，比前 11 个月平均成交金额上升 90.2%。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为 28.4%。其中有 5 宗地块溢价成交，成交总价有 28.67 亿元，最高溢价 78.4%；其余 11 宗地块以底价成交，成交总价 21.45 亿元。

2015 年 12 月佛山房地产市场商住土地成交明细表

交易编号	区域	土地用途	土地面积（万平米）	可建面积(万平米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
TD2015(SS)WG024	三水	住宅	11.33	39.7	3.5	2015/12/2	36340	916	通号佛山置业有限公司	0.0%	三水区云东海街道新城启动区地块七
TD2015(NH)WG016	南海	住宅	0.02	0.07	3.05	2015/12/4	74	1057	孙伟权	0.0%	南海区九江镇上东村委会地段
TD2015(NH)WG017	南海	商业	3.62	8.6	2.36	2015/12/4	4800	561	佛山市光合懿德房地产开发有限公司	0.0%	南海区西樵镇听音湖片区 C-2 地块
TD2015(SD)WG022	顺德	住宅	0.52	1.9	3.7	2015/12/7	7285	3794	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司	4.0%	顺德区大良近良居委会河东片 B02 号地块
TD2015(SD)WG023	顺德	住宅	0.30	1.3	4.4	2015/12/7	5477	4218	佛山市顺德区锦泰房地产投资有限公司	42.7%	顺德区大良近良居委会河东片福一组商住宅留用地 B12 号地块
TD2015(CC)WG011	禅城	商业	0.25	0.5	2.04	2015/12/11	2874.8	5750	佛山市金泽聚商业投资有限公司	0.0%	禅城区文华北路东侧
TD2015(	顺	住	31.80	55.8	1.7	2015/1	10097	1810	广东顺德华	0.0%	顺德区大良街道

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

交易编号	区域	土地用途	土地面积（万平米）	可建面积(万平米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
SD)XG027 号	德	宅			5	2/14	1		侨城实业发展有限公司		碧桂路以东、欢乐大道两侧地块
TD2015(NH)WG018	南海	住宅	3.54	8.8	2.5	2015/12/23	85466	9662	佛山市时代鸿泰投资有限公司	66.1%	南海区桂城街道海三路南侧、南一路东侧地段
TD2015(NH)WG019	南海	住宅	8.62	21.6	2.5	2015/12/30	40742	1890	保利华南实业有限公司	0.0%	南海区狮山镇塘头经济联合社地段
TD2015(SS)WG026	三水	住宅	3.57	8.9	2.5	2015/12/30	3220	361	佛山市乐华恒业房地产开发有限公司	0.0%	三水区南山镇沿涌东路以东、中山大学附属中学以北之一
TD2015(SS)WG027	三水	住宅	3.65	12.8	3.5	2015/12/30	7950	622	佛山市三水区南山漫城实业投资有限公司	0.0%	三水区南山镇迳口知青路（地块二）
TD2015(NH)WG020	南海	住宅	4.38	15.8	3.6	2015/12/31	21600	1371	佛山市德富福通房地产开发有限公司	8.0%	南海区大沥镇雅瑶村罗城经济社（土名）“基里”“基外”地段
TD2015(NH)WG021	南海	住宅	4.82	14.5	3	2015/12/31	166877	11539	创新蓝绿投资（北京）有限公司	78.4%	南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-08 地块
TD2015(GM)WG016	高明	住宅	1.66	5.0	3	2015/12/31	3650	734	佛山市高明区和源资产管理有限公司	0.0%	高明区杨和镇威泰路以南、好年路以西
TD2015(GM)WG017	高明	住宅	3.24	9.7	3	2015/12/31	7350	756	佛山市高明区杨和镇和发农业开发有限公司	0.0%	高明区杨和镇威泰路以南、好年路以西、和丽路以北
TD2015(GM)WG018	高明	住宅	2.99	9.0	3	2015/12/31	6525	726	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司	0.0%	高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧

1.3 亮点地块

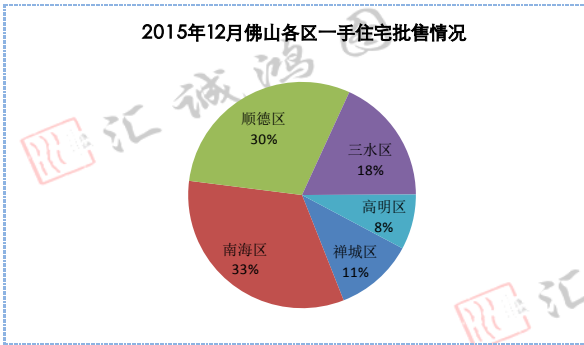
佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

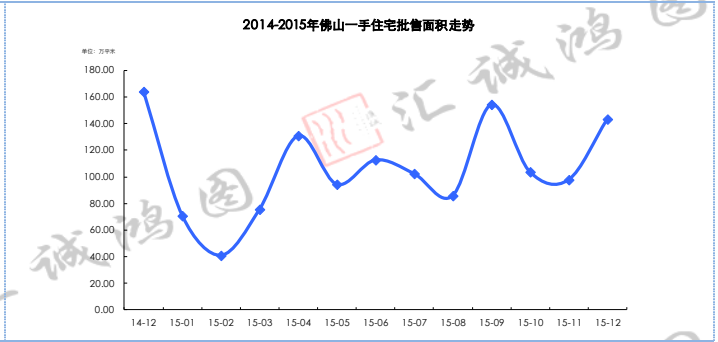
12 月 31 日，佛山土地市场迎来历史性突破。出让的地块位于南海区海八路以北、佛山一环以西，总出让面积 4.8 万㎡，为城镇住宅用地兼容批发零售地。开拍仅半小时，楼面价便已飙升至 9 字头。随后的半小时内，楼面价不仅刷新最高纪录，还一下子冲破了万元大关。最终，该地块以 16.69 亿元花落创新蓝绿投资有限公司（当代置业旗下子公司），凭借高达 11538.75 元/㎡的楼面价成为佛山首个地价破万的地块。

该地块一公里范围内聚集着中国铁建国际公馆、滨江 1 号、中海锦城、万科金域中央等多个大型项目，其中，奥园于去年 9 月以 9357 元/㎡的楼面地价拿下的地王项目也在该地块附近。商业配套方面，又有南海万达广场、招商置地中心、新凯广场、金融城广场（天河城百货），附近的宜家家居也预计 2017 年开业，因此备受开发商青睐。

2.二级市场

2.1 供应分析

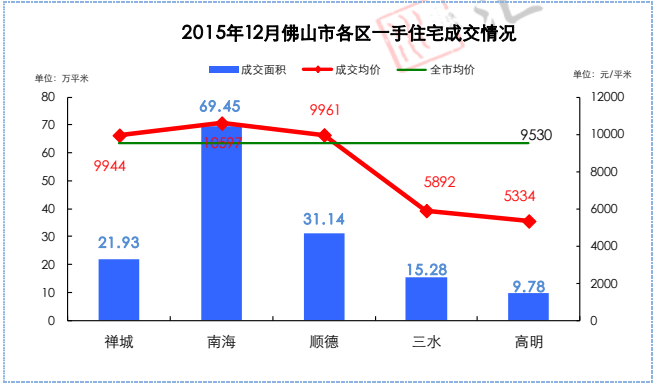


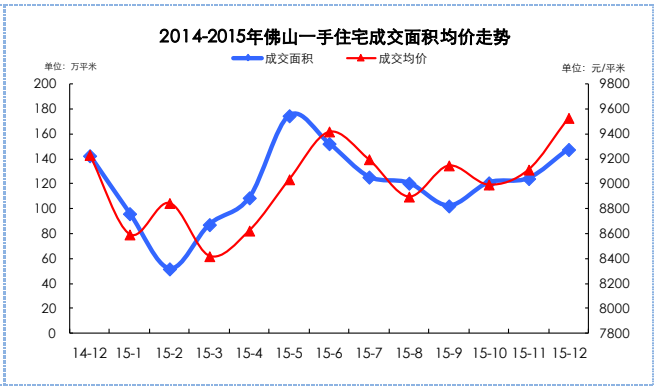


2015 年 12 月，佛山市一手住宅批售面积为 143.29 万平米，环比增加 46.6%，同比减少 12.6%。

各区中，南海区新增供应量最多，有 47.26 万平米，占全市新增总供应量的 33%；其次是顺德区新增供应量有 42.78 万平米，占全市新增总供应量的 29.9%；禅城区新增供应量有 16.10 万平米，占全市新增总供应量的 11.2%；三水区有 25.89 万平米，占全市新增总供应量的 18.1%；高明区有 11.26 万平米，占全市新增总供应量的 7.9%。

2.2 成交分析





2015 年 12 月，佛山市一手住宅成交套数为 13897 套，成交面积 147.58 万平米，环比增加 18.8%，同比增加 3.5%；一手住宅成交均价为 9530 元/平米，环比上涨 4.6%，同比上涨 3.2%；成交总金额为 140.64 亿元，环比增加 24.2%，同比增加 6.9%（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

从区域成交面积来看，全市五区成交量环比均有所上升，其中三水区升幅最大为 46.2%，其次是高明区为 34.9%，禅城、南海、顺德区成交量环比分别为 27.9%、14.7%、7.8%。

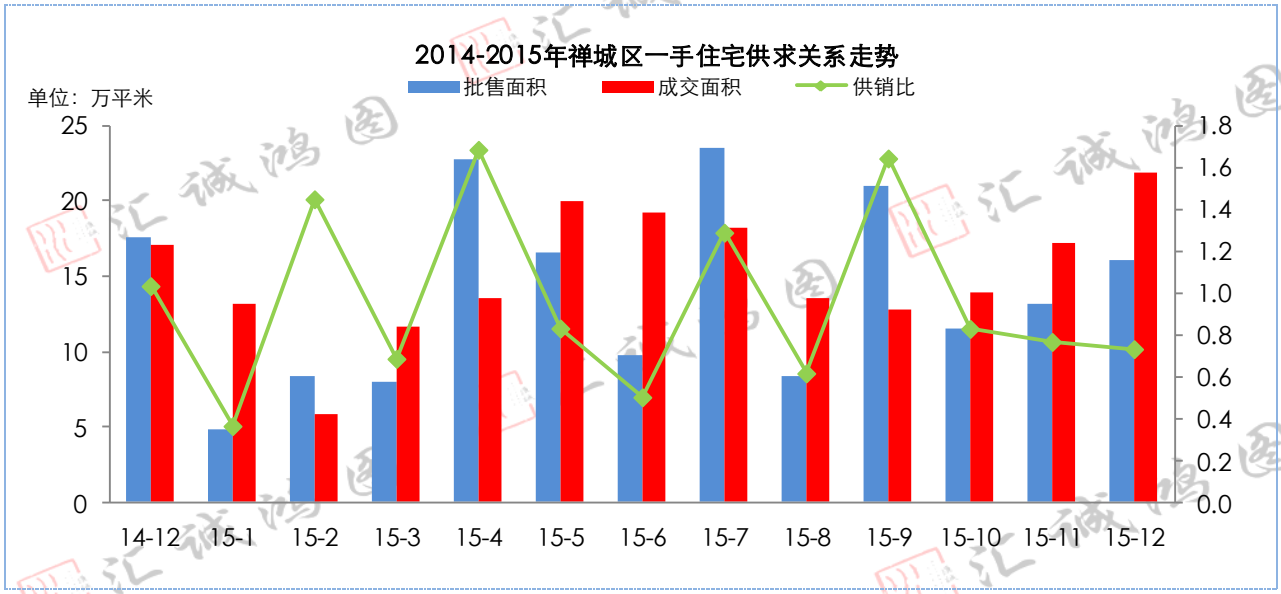
顺德和南海两个主力区成交量合计为 100.59 万平米，占全市总成交量比重的 68.2%，占比相比 11 月份上涨 12.5%。

在成交均价方面，仅三水区环比下跌 3.7%；其余区域成交均价环比全面上涨，禅城区涨幅最大，为 8.8%，其次是南海区，环比上涨 7.6%，高明区环比上涨 6.5%，顺德区成交均价环比小幅上涨 2.9%。

总体看，12 月份佛山市土地市场升温，出让成交量大幅上升，禅城、南海、顺德三大主力区域商住地块基本都被大房企承包，溢价率上升。12 月份开盘推新项目小幅减少，佛山一手房市场小幅升温，新增预售量有所增加，成交量环比上升近两成；成交均价出现“翘尾”行情，整体成交均价持续上升至全年最高值，主要是广佛交界及禅桂中心过万项目成交占比上升，12 月佛山楼市整体表现为量价齐升。

2.3 主要区域分析

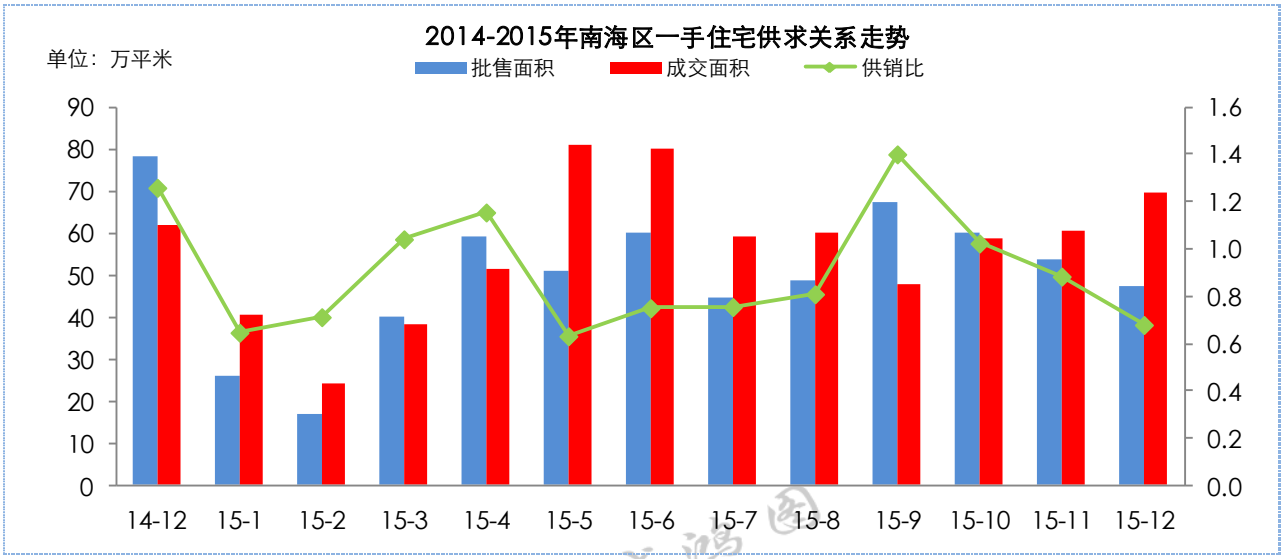
2.3.1 禅城区



12 月份禅城区整体新增供应及成交量双双上升，该月市场表现依然求大于供，供销比 0.73：1，库存压力减小；成交均价上涨。楼盘成交量前三名分别为，万科城成交 299 套，均价为 7125 元/平米；普君新城成交 253 套，均价为 11567 元/平米；星星广场成交 134 套，均价为 12393 元/平米。

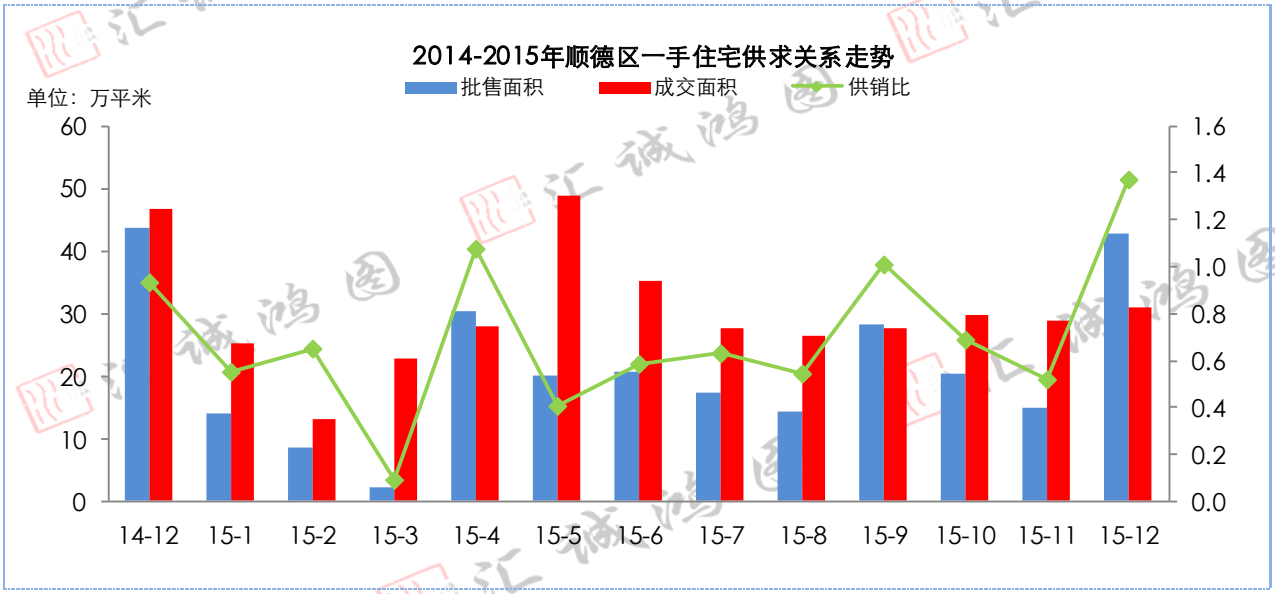
2.3.2 南海区

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有



12 月份南海区供应量缩减，成交量环比上升，整体求大于供，供销比 0.68：1；全区整体成交均价上涨。楼盘成交量前三名分别为，金域花园成交 1115 套，均价为 14090 元/平米；金名都成交 235 套，均价为 17822 元/平米；灯湖华府成交 199 套，均价为 12941 元/平米。

2.3.3 顺德区



12 月份，顺德区新增供应上升，成交量上升，供大于求，供销比为 1.37：1；全区整体成交均价环比持续上涨。楼盘成交量前三名分别为，万科水晶花园成交 208 套，均价为 14550 元/平米；荟景花园成交 145 套，均价为 8747 元/平米；悦星花园成交 143 套，均价为 9134 元/平米。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2015 年 12 月，禅城、南海和顺德三个主要区域楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：金域花园、万科城、普君新城、金名都、万科水晶花园、灯湖华府、中海金沙里花园、荟景花园、悦星花园、保利心语花园。

成交前十的楼盘成交总量达 2915 套，占全市成交总套数的 21%。

从前十楼盘的区域分布来看，区域分布主要为禅城区有 2 个楼盘上榜，共成交 552 套，占前十强的 18.9%；南海区有 5 个楼盘上榜，共成交 1867 套，占前十强的 64%；顺德区有 3 个楼盘上榜，共成交 496 套，占前十强的 17%。

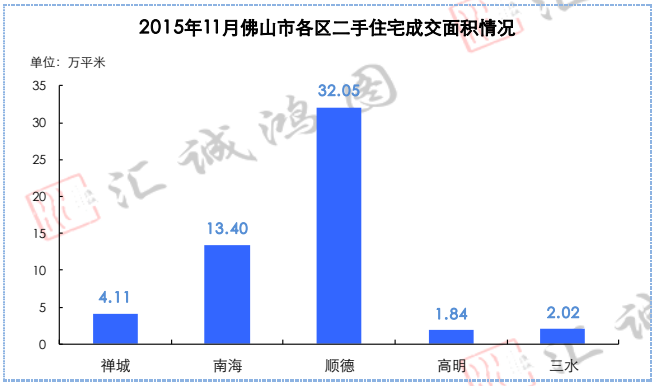
2015 年 12 月禅城、南海、顺德住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

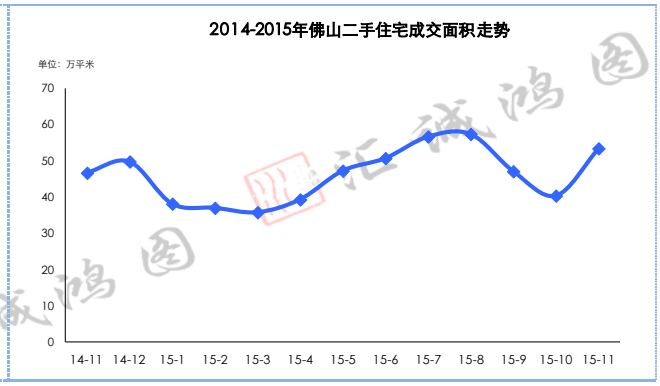
佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	金域花园	南海	1115	104462	14090
2	万科城	禅城	299	25936	7125
3	普君新城	禅城	253	21181	11567
4	金名都	南海	235	22874	17822
5	万科水晶花园	顺德	208	24806	14550
6	灯湖华府	南海	199	19513	12941
7	中海金沙里花园	南海	176	18393	17477
8	荟景花园	顺德	145	14239	8747
9	悦星花园	顺德	143	11166	9134
10	保利心语花园	南海	142	14110	13407

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场



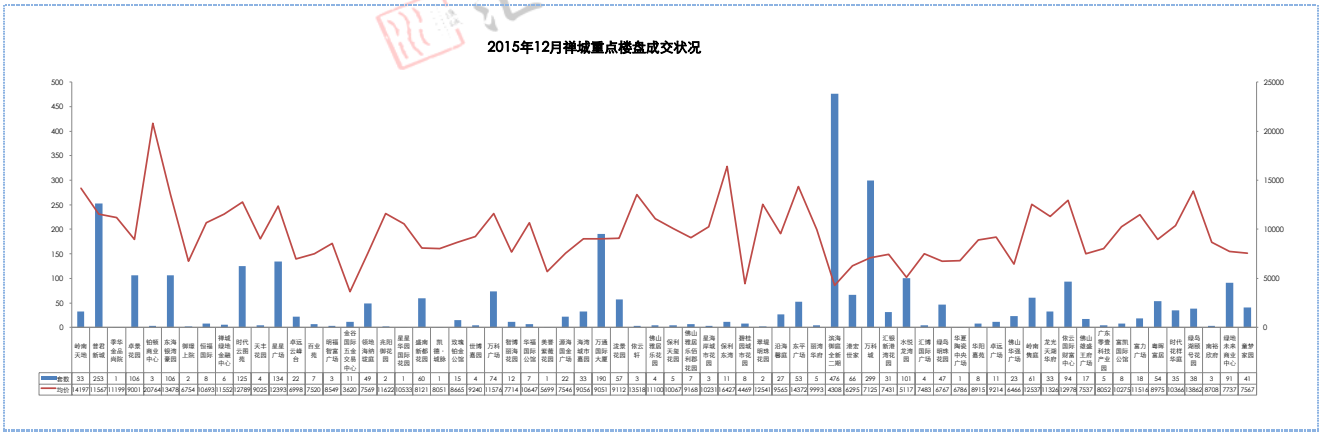


11 月份，佛山市二手房成交量环比上升，共成交二手住宅 4546 套，较 10 月份增加 1102 套，成交面积 53.42 万平米，环比增加 32.4%，同比去年 11 月份增长 14.5 %。

各区成交面积情况，全市各区域成交量环比全面上升，三水区和高明区升幅最大，分别为 52.5%和 39.1%，其次是顺德区，环比增加 33.9%，南海区成交量环比增加 27.1%，禅城区环比增加 26.9%。

禅桂市场播报
Information

1. 禅城



2015 年 12 月禅城市场主要楼盘动作汇总表

项目名称	时间	上月禅桂市场主要楼盘动作汇总

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

招商臻园	12.26	推售 3、5 座
东基 · 童梦天下	12.26	新推 2 座洋房
怡翠晋盛	12.25	推花园 11 座、御园 7、8 座
绿岛湖壹号	12.5	举行 V-CLUB 绿岛湖壹号俱乐部暨【鹭湾】别墅发布会

旧城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
岭南天地	33	14197	420	126-167 平米 3-4 房 217-251 平米，284-747 平米别墅	98*99*99
普君新城	253	11567	722	74-143 平米	98*99-5000 准签
卓景花园	106	9001	40	90 方 3 房	98*99
铂顿商业中心	3	20764	197	47-60 ㎡公寓	98 折
科秦君御华府	0	0	0	首期推出 A/B 两栋单位，A 栋为 LOFT 公寓， 39-43 ㎡。B 栋为洋房，60-99 ㎡	团购一万抵五万
时代云图苑	125	12789	744	三居室 85-116 平米 四居室 142-143 平米	95*99*98
明福智富广场	3	8549	58	72 ㎡、86 ㎡、87 ㎡、129 ㎡住宅	98*99 折
玫瑰铂金公馆	15	8665	109	20-81 ㎡公寓	——
岭南隽庭	61	12537	167	81-119 方两三房、165 方四房	98*98*99*99
富力广场	18	11516	223	85-145 方	商业贷款：94*97*90 公积金贷款：97*90
科恒岭南水岸豪庭	52	10972	83	主推 4 座建面 64-90 ㎡洋房	一万抵三万

城南板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
兆阳御花园	2	11622	15	90、180-202 ㎡四房	98*98*96
星星华园国际花园	1	10533	128	酒店式公寓 30-60 ㎡；住宅 127-200 ㎡，二期商铺 40-500 ㎡	——
盛南新都花园	60	8121	34	75-122 ㎡二至四房	95*99*99*99； 一次性额外 98
凯德 · 城脉	1	8051	0	120-145 平米三、四房单位	97*97，部分余货一口价促销
世博嘉园	4	9240	570	62-135 方公寓	98
华福国际公馆	7	10647	33	95-147 ㎡㎡	——
万通国际大厦	190	9051	(105)	一居室 24-64 平米 二居室 50-93 平米	2.5 万抵 10 万

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

泷景花园	57	9112	412	78-128 ㎡ 2-3 房，159-180 ㎡ 四房、380-420 ㎡复式	98
佛山雅居乐花园	4	11100	19	130-150 ㎡	——
保利天玺花园	5	10067	88	34-54 ㎡公寓、157-176 ㎡住宅	公寓：2 万抵 8 万 住宅：98*99 折
佛山雅居乐佰利郡花园	7	9168	39	90 平米三房、205 平米四房	——
凯德 · 瀚城	0	0	0	叠墅 261-315 平米，洋房 89 平米	98*99 折
东江国际商住中心	0	0	0	73-93 平米两房，121 平米三房	9 折
翠堤明珠花园	2	12541	11	四五房 220-234 平米	——

佛山新城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
星海岸城市花园	3	10231	49	137-172 平米中大户型，80-89 平米小户型	98 折
保利东湾	11	16427	2544	90-300 ㎡	98*98*98*99
碧桂园城市花园	8	4469	100	余货 120-160 ㎡平层 3-4 房、340-519 ㎡复式别墅	98 折
沿海馨庭	27	9565	90	89~91 ㎡、122~123 ㎡	99*99
东平广场	53	14372	389	87-142 ㎡住宅	1 万抵 5 万*98*99，准时签约再 99
丽湾华府	5	9993	9	90-118 ㎡两至三房	98*98
君悦华府	0	0	0	三至四房户型，83-140 平米	99
怡翠晋盛花园	0	0	904	91 ㎡~240 ㎡三房、四房	98*98*99*99
滨海御庭全新二期	476	4308	(31)	洋房：181 平米 4 房 写字楼：310-324 平米	洋房：98 折，写字楼：10 万抵 30 万
华阳嘉苑	8	8915	67	90-146 ㎡三房	一口价
龙光天湖华府	33	11326	141	89-113 方三房	98*98*99*99
依云国际财富中心	94	12978	378	34 ㎡公寓	总价减 2.5 万
富凯国际公馆	8	10275	38	86-89 平米三房，78-90 平米三房，90-170 平米四房	98*98*99*99
磐石大厦	0	0	0	100-330 方写字楼	登记 5 万享 97*98 折
时代花样华庭	35	10366	223	84 ㎡、89 ㎡、98 ㎡三房	2 万抵 5 万，享 97 折优惠
南裕欣府	3	8708	73	90-117 方三房	一次性付款享额外 99 折

禅西板块

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
港宏世家	66	6295	299	90 平米两房、72-75 ㎡一房、88-130 ㎡三房	预存 5000 元新浪 E 金券抵 10000 元
新中源国际商务公寓	0	0	0	48 平米、90 平米、98 平米	97 折
万科城	299	7125	276	84、88 ㎡	98*99*99*99-5000
汇银新港湾花园	31	7431	287	70-160 ㎡二至四房	96*99*99 折
水悦龙湾园	101	5117	347	77-91 ㎡、129 ㎡、143 ㎡、87-167 ㎡二到五房	98*99
汇博国际广场	4	7483	51	46-47 ㎡商住两用公寓	推出北塔 15 套一口价单位
绿岛明珠花园	47	6767	510	90-140 ㎡洋房；237-430 ㎡大平层、复式单位；150-160 ㎡	98*96 折
华夏陶瓷中央广场	1	6786	713	写字楼 100-1500 平米 住宅 80-100 平米	写字楼 98 折
安东尼商务大厦	0	0	0	35-1150 ㎡写字楼式公寓	98*99 折
御璟上院	2	6754	49	140-144 方四房和 35 方小单位	——
卓远云峰台	22	6998	45	77-94 ㎡	一次性付款 9.9
百业苑	7	7520	68	70-108 ㎡二至四房	——
金谷国际五金交易中心	11	3620	1244	45 平米公寓、30-229 平米商铺	98
领地海纳珑庭	49	7569	277	78、89 ㎡	95*98*98*99
智博丽海花园	12	7714	157	134-146 ㎡，90 ㎡、92-93 ㎡	一次性 97；纯商贷 98*公积金 99
美誉紫薇花园	1	5699	239	69-105 ㎡二三房住宅，公寓 34-70 方	98 折
源海国金广场	22	7546	1015	住宅 90 ㎡三房，公寓 140-260 ㎡，写字楼 500-2000 ㎡单位	98*98*99
海湾城市嘉园	33	9056	302	90—154 ㎡三至四房	98*98*99
依云轩	3	13518	24	143、152 ㎡四房	98*98
卓远广场	11	9214	118	90 ㎡三房	99*98*98
佛山华强广场	23	6466	553	53-90 ㎡一至四房	预存 5000 元可享 3 万优惠并优选楼层
广东零壹科技产业园	5	8052	90	41、42、74 ㎡公寓	——
涟岸花园	0	0	0	洋房 87-260 平米，别墅 250-350 平米	——
绿岛湖颐号花园	38	13862	189	143-201 ㎡四房，280 ㎡四五房	143-201 ㎡产品预存 5 万可享 96 折优惠，280 ㎡产品预存 10 万享 96 折优惠

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

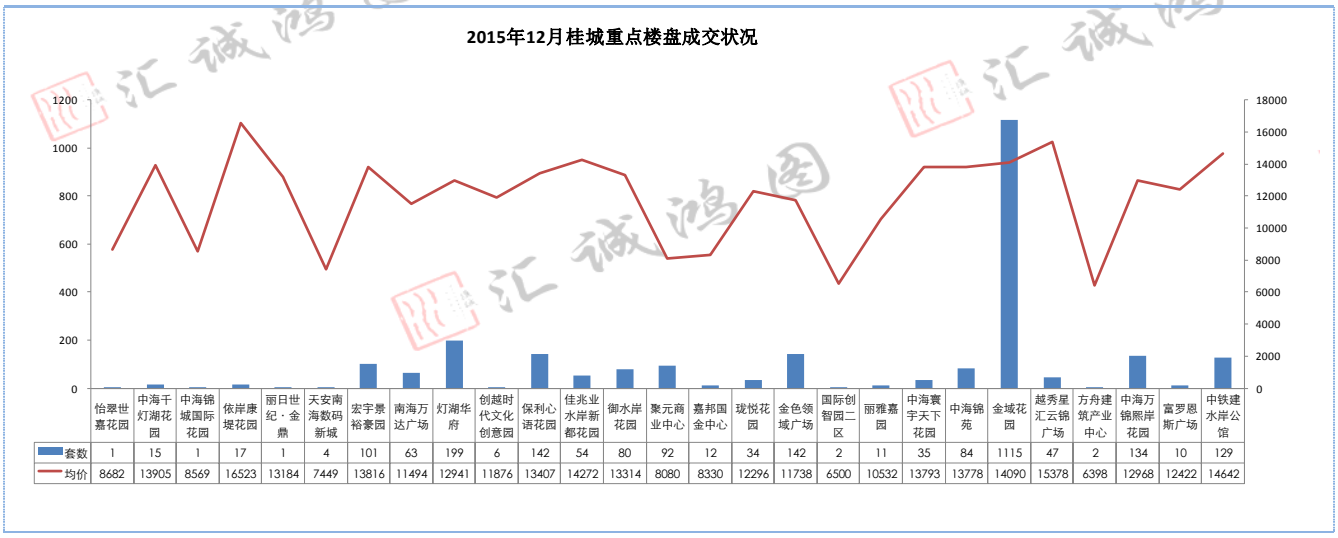
绿地未来商业中心	91	7737	454	90-126 ㎡"N+1"房	——
童梦家园	41	7567	125	80 ㎡两房，111 ㎡、113 ㎡四房	1 万抵 9 折

季华路沿线

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
季华金品尚院	1	11199	1	37 ㎡、42 ㎡、56 ㎡、77 ㎡、102 ㎡及 109 ㎡	95 折
东海银湾豪园	106	13478	(15)	二居室 81-89 平米 三居室 78-90 平米 四居室 90-176 平米	98*99 折
恒福国际	8	10693	317	32-78 ㎡；主推 37 ㎡	——
禅城绿地金融中心	6	11552	575	三居室 86 平米 四居室 116-141 平米	97*99
天丰花园	4	9025	17	70、89、126 平米的两三房	——
星星广场	134	12393	241	89-139 平米三房、167 平米四房	95*96*97*99
万科广场	74	11576	370	87-134 平米	住宅：95*97*98*99*99 写字楼：98
佛山雄盛王府广场	17	7537	1174	80、110 ㎡	9 折，2 万抵 5 万
粤晖富居	54	8975	225	67-165 ㎡	减 5 万*98*99

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

2. 桂城



2015 年 12 月桂城市场楼盘动作汇总表

项目名称	时间	主要动作
中铁国际公馆	12.6	推售 1、2 座
中建•灯湖领秀	12.11	加推 2 座
滨江 1 号	12.19	加推三区 7 座 01、03 单位
富丰君御	12.27	推售 4 座

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

桂城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	剩余在售	户型面积	促销优惠
怡翠世嘉花园	1	8682	227	69-88 平米二房、89-168 平米三房	97 折
利海尖东半岛花园	0	0	0	400-420 ㎡	——
中海千灯湖花园	15	13905	157	290 ㎡、210 ㎡、136 ㎡、190 ㎡、404 ㎡	——
万科金域国际花园	0	0	0	87 ㎡、88 ㎡三房及 113 ㎡四房，	减 2—5 万
创鸿广场	0	0	0	132-215 ㎡	95*99*99 折
依岸康堤花园	17	16523	248	89 方三房	——
丽日世纪 · 金鼎	1	13184	139	37-49 平米公寓	一口价
天安南海数码新城	4	7449	522	六期 120-360 ㎡写字楼	——
宏宇景裕豪园	101	13816	382	90、116 三房和 128 ㎡四房	2 万享 98 折
华南国际金融中心	0	0	0	45-316 ㎡公寓	98 折
天晨商业大厦	0	0	0	70-100 ㎡写字楼	97 折
南海万达广场	63	11494	245	85-90 ㎡三房，130 ㎡、143 ㎡四房，东塔 80-1800 ㎡写字楼	住宅：按揭 97 折，一次性 93 折；七日内准时签约享准签 99 折 商业：三万抵八万
灯湖华府	199	12941	238	68-76 ㎡两房、90-91 ㎡三房	1 万抵 10 万
创越时代文化创意园	6	11876	280	87-148 ㎡、40-146 ㎡、32-267 ㎡	95*9 8 *99
保利心语花园	142	13407	325	66-120 ㎡三房	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折
佳兆业水岸新都花园	54	14272	170	90 ㎡	减 2 万*99*99
御水岸花园	80	13314	75	90-145 ㎡	99*98*99
联达大厦	0	0	0	230-330 平米写字楼	预存 10 万抵 98 折
聚元商业中心	92	8080	572	42、54 方公寓	一次性 96*98*98 按揭 96*98*99
嘉邦国金中心	12	8330	242	2 座写字楼 130 ㎡、260-272 ㎡、330 ㎡	全线 88 折，1 万抵 10 万
珑悦花园	34	12296	190	77、89、117、143 平米的二~四房	95*99
金色领域广场	142	11738	434	31、39、48、63 ㎡精装公寓以及 93、125 ㎡的 LOFT 毛坯产品	2 万抵 6 万，折扣 97*99，准时签约减 5000 元

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

国际创智园二区	2	6500	274	380-500 平米写字楼	98*99
中盛大厦	0	0	0	50-120 平米写字楼	——
丽雅嘉园	11	10532	335	公寓 30-50 平米，洋房 90-140 平米	96 折
三山科创中心	0	0	0	75-480 ㎡写字楼	——
中海寰宇天下花园	35	13793	(10)	89-219 ㎡	——
中海锦苑	84	13778	632	90-143 平方米三四房	98*99
金域花园	1115	14090	243	90 ㎡的三房和 120 ㎡的四房	1 万享 97*98 折
越秀星汇云锦广场	47	15378	591	41—43 ㎡单间 50—59 ㎡一房一厅 91 ㎡二房两厅公寓	2 万抵 5 万*99 折
方舟建筑产业中心	2	6398	239	100-300 ㎡产业写字楼	2 万抵 5 万、额外 98 折、2 万元装修礼包、8000 元物管费以及 6000 元车位使用费
中海万锦熙岸花园	134	12968	9	89、109 ㎡三房，130 ㎡四房	一次性 96 折、按揭 97 折、公积金 98 折
富罗恩斯广场	10	12422	323	38-65 ㎡ LOFT 公寓	——
中铁建水岸公馆	129	14642	19	90 ㎡三房	2 万抵 8 万 +99*99*99*99 折

【数据来源：汇诚鸿图数据平台，签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

开盘快讯 News Flash

招商依云华府-开盘快讯

项目名称	依云华府
发 展 商	佛山依云孝德房地产有限公司
代 理 商	自售
项目位置	佛山市南海区狮山镇罗村管理处北湖一路“信友产业园”地段
类型/规模	占地面积：100049.1 平方米，总建筑面积：300147.3 平方米
推售套数	27 座，2 梯 4 户，共 64 套，新推：98 ㎡ 30 套，148 ㎡ 34 套。
推售户型	148 ㎡ 01、04 单位 4 室 2 厅 2 卫， 98 ㎡ 02、03 单位 3 室 2 厅 2 卫。
开盘时间	2015 年 12 月 6 日
开卖方式	自然开售
开盘地点	招商依云华府销售中心
均 价（折后价）	北向 148 ㎡ 01、04 单位均价 7600-7800 元/㎡；南向 98 ㎡ 02、03 单位均价 7200-7500 元/㎡。

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

优惠活动	99*99*98*97
销 售 率	148 ㎡ 8 套，98 ㎡ 13 套（截止 12 月 6 日），去化率为：148 ㎡ 25%、98 ㎡ 43%
到场客户数量	6 号 17 点现场约 6 批左右
客户构成	罗村本地 90%，禅桂客户 10%

中铁国际公馆-开盘快讯

项目名称	中铁国际公馆
发 展 商	佛山中铁房地产置业有限公司
代 理 商	中原、世联
项目位置	南海区桂城金融 B 区滨江二路与华翠北路交界
类型/规模	占地面积：59606 平方米，总建筑面积：280000 平方米
推售套数、户型	推 1 座和 2 座（2 梯 3 户），楼高 45 层， 套，共推出 120 套 1 座 01 单位，186 ㎡，4 房 2 厅 3 卫，30 套； 03 单位，140 ㎡，3+1 房 2 厅 2 卫，30 套； 2 座 02 单位，186 ㎡，4 房 2 厅 3 卫，30 套； 03 单位，140 ㎡，3+1 房 2 厅 2 卫，30 套； 其中，30 层以上不对外销售。
开盘时间	2015 年 12 月 6 日
开卖方式	集中开售
开盘地点	销售中心
均 价 （折后价）	140 ㎡均价 17000 元/㎡（毛坯）； 186 ㎡均价 16800 元/㎡（毛坯）； 整体均价为 16000-17500 元/㎡
优惠活动	3 万抵 10 万+99*99*99*99 折
销 售 率	前期收筹约为 183 个，成交 84 套，消化率 7 成； 其中 139 ㎡去化较快，188 ㎡去化慢。
客户构成	广州客户占 4 成，佛山客户占 6 成，其中佛山客户中桂城客户较多，部分为黄岐客户。

中建 · 灯湖领秀开盘快讯

项目名称	中建 · 灯湖领秀
发 展 商	佛山市富明房地产开发有限公司
代 理 商	佛山世联房地产顾问有限公司
项目位置	南海佛山南海大道与海六路交汇处

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

类型/规模	占地 5.5 万㎡，建筑面积 25 万㎡
推售户型及套数	本次加推 2 座 2 栋，楼高 29 层， 推售 01 和 03 单位 91 ㎡ 2+1 房，共 58 套
开盘时间	2015 年 12 月 11 日早上开售
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
均　　价 （折后价）	折后均价 12800 元/㎡（毛坯）
优惠活动	额外诚意登记 5 万再享 98*99 折优惠
销售情况	推 58 套，前期收筹 16 批，售出 9 套，解筹率为 56%，销售率为 16%。
客户组成	主要以广州客为主

风度花园-开盘快讯

项目名称	风度花园
发 展 商	佛山市南海罗村钜隆房产有限公司
代 理 商	天启
项目位置	佛山市南海区罗村街道罗湖中路 3 号
类型/规模	占地面积：55000 平方米，总建筑面积：240000 平方米
推售套数	2 座，2 梯 4 户，共 48 套，新推：121 ㎡ 12 套,126 ㎡ 12 套, 122 ㎡ 12 套,126 ㎡ 12 套
推售户型	东北向 121 ㎡ 01、 126 ㎡ 02 单位 3 室 2 厅 2 卫，西南向 122 ㎡ 03 单位 4 室 2 厅 2 卫，西南 0 向 146 ㎡ 04 单位 4 室 2 厅 3 卫
开盘时间	2015 年 12 月 12 日
开卖方式	自然开售
开盘地点	风度花园销售中心
均　　价 （折后价）	东北向 121 ㎡ 01 单位、126 ㎡ 02 单位 6100-6200 元/㎡，西南 122 ㎡ 03 单位 6200 元/㎡ ，西南 146 ㎡ 04 单位 6400 元/㎡
优惠活动	99*99*98*97
销 售 率	东北向 121 ㎡ 4 套、 126 ㎡ 4 套,西南向 122 ㎡ 0 套、 146 ㎡ 1 套(截止 12 月 13 日),东北向 121 ㎡ 30% 、126 ㎡ 30%,西南向 122 ㎡ 0% 、146 ㎡ 7%
到场客户数量	14 号 17 点现场约 6 批左右
客户构成	罗村本地 80%，禅桂客户 20%

观山上岛开盘快讯

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

项目名称	观山上岛
发 展 商	佛山市钜隆房产有限公司
代 理 商	佛山经纬房产咨询有限公司
项目位置	佛山市南海区西樵镇樵高路 2 号（西樵大桥侧）
类型/规模	占地约 38000 ㎡，建筑面积约 95000 ㎡
推售套数、户型	31 座、32 座、33 座、34 座，共 121 套 31 座： 01/02/03/04 单位，32 套，95 ㎡，3 房 2 厅 32 座： 01/02 单位，18 套，95 ㎡，3 房 2 厅 03 单位，8 套，153 ㎡，4 房 2 厅 33 座： 01/02 单位，18 套，93 ㎡，3 房 2 厅 03 单位，9 套，153 ㎡，4 房 2 厅 34 座： 01/02 单位，18 套，93 ㎡，3 房 2 厅 03/04 单位，31 套，95 ㎡，3 房 2 厅
开盘时间	2015 年 12 月 13 日 9：00
开卖方式	自然开售，12 月 12 日下午提前解筹
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交 13 套，均价 5980 元/㎡（毛坯），其中： 93 ㎡成交 5 套，均价 5980 元/㎡（毛坯）； 95 ㎡成交 5 套，均价 5980 元/㎡（毛坯）； 153 ㎡成交 3 套，均价 5980 元/㎡（毛坯）；
优惠活动	5000 抵 98 折，不分楼层任选 5980 元/㎡
销售情况	成交 13 套，销化率约 10.7%，均价 5980 元/㎡。
客户构成	西樵客户为主

力迅城筑-开盘快讯

项目名称	力迅城筑
发 展 商	佛山泓迅置业有限公司
代 理 商	力迅地产自售
项目位置	广东省佛山市南海区狮山镇罗村北湖一路 16 号
类型/规模	占地面积：45600 平方米，总建筑面积：184000 平方米
推售套数	12 座，2 梯 2 户，91 ㎡ 01 单位 17 套，奇数层 138 ㎡ 02 单位 8 套，偶数层 115 ㎡ 02 单位 9 套
推售户型	91 ㎡ 01 单位 3 室 2 厅 2 卫，奇数层 138 ㎡ 02 单位 3 室 2 厅 2 卫，偶数层 115

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

	㎡ 02 单位 2 室 2 厅 2 卫
开盘时间	2015 年 12 月 12 日
开卖方式	自然开售
开盘地点	力迅城筑销售中心
均　　价 （折后价）	91 ㎡ 01 单位 7900 元/㎡，奇数层 138 ㎡ 02 单位 7800 元/㎡，偶数层 115 ㎡ 02 单位 7600 元/㎡
优惠活动	99*99*98*97
销 售 率	91 ㎡ 5 套、138 ㎡ 1 套、115 ㎡ 1 套。(截止 9 月 20 日)，去化率为：91 ㎡ 29%、138 ㎡ 12%,115 ㎡ 11%
到场客户数量	13 号现场约 5 批左右
客户构成	罗村本地 75%，禅桂、广州客户 25%

金沙半岛开盘快讯

项目名称	金沙半岛
发 展 商	佛山市里晖置业房地产开发有限公司
代 理 商	佛山合富置业房地产顾问有限公司，佛山中原房地产顾问有限公司
项目位置	金沙洲广佛高速沙涌出口上沙路
类型/规模	占地 25 万㎡，建筑面积 120 万㎡
推售户型及套数	本次加推 1 座，楼高 39 层， 推售 89-119 ㎡，2 梯四户，共 156 套
开盘时间	2015 年 12 月 12 日早上开售
开卖方式	解筹
开盘地点	销售中心
均　　价 （折后价）	折后均价 11500-12300 元/㎡（带精装）
优惠活动	电商（房博士）1 万抵 95 折
销售情况	推 156 套，前期收筹 270 批，售出 115 套，解筹率为 43%，销售率为 73%。
客户组成	主要以广州客为主

滨江 1 号开盘快讯

项目名称	滨江 1 号
发 展 商	佛山市南海区宇佳房地产开发有限公司
项目位置	佛山市南海金融高新区 B 区中央大街北侧

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

类型/规模	占地面积:112348 平方米 建筑面积:460177 平方米
推售户型及套数	本次加推三区 7 座，两梯四户，楼高 30 层， 推售 01 单位和 03 单位三四房，共 58 套 01 单位 143.22 ㎡四房，共 29 套 03 单位 88.75 ㎡三房，共 29 套
开盘时间	2015 年 12 月 19 日早上开售
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
均　　价 （折后价）	01 单位 143.22 ㎡四房，均价 15000 ㎡/元（毛坯） 03 单位 88.75 ㎡三房，均价 14300 ㎡/元（毛坯）
优惠活动	2 万抵 95*98 折，准时签约 98 折
销售情况	销售约 43 套，销售率 74%;
客户组成	广州客占 70%，桂城客占 30%

三盛颐景园开盘快讯

项目名称	三盛颐景园
发 展 商	佛山颐盛房地产有限责任公司
代 理 商	开发商自售
项目位置	佛山市南海区西樵镇崇民路 3 号（龙湾大桥西）
类型/规模	占地约 56000 ㎡，建筑面积约 250000 ㎡
推售套数、户型	心兰 1 座 01/02/03/04 单位，共 120 套; 心兰 2 座 01/02/03/04 单位，共 120 套; 本次共推售 240 套，其中: 1#01 单位，30 套，120 ㎡，4 房 2 厅 1#02 单位，30 套，89 ㎡，3 房 2 厅 1#03 单位，30 套，89 ㎡，3 房 2 厅 1#04 单位，30 套，89 ㎡，3 房 2 厅 2#01 单位，30 套，89 ㎡，3 房 2 厅 2#02 单位，30 套，90 ㎡，3 房 2 厅 2#03 单位，30 套，90 ㎡，3 房 2 厅 2#04 单位，30 套，90 ㎡，3 房 2 厅
开盘时间	2015 年 12 月 19 日 9 点
开卖方式	排队，先到先得
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交 60 套，均价 6500 元/㎡（毛坯）。 1#01 单位，120 ㎡，均价 6700 元/㎡（毛坯），去化 5 套; 1#02 单位，89 ㎡，均价 6450 元/㎡（毛坯），去化 7 套;

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

	1#03 单位，89 ㎡，均价 6450 元/㎡（毛坯），去化 8 套； 1#04 单位，89 ㎡，均价 6550 元/㎡（毛坯），去化 8 套； 2#01 单位，89 ㎡，均价 6500 元/㎡（毛坯），去化 7 套； 2#02 单位，90 ㎡，均价 6400 元/㎡（毛坯），去化 8 套； 2#03 单位，90 ㎡，均价 6450 元/㎡（毛坯），去化 8 套； 2#04 单位，90 ㎡，均价 6550 元/㎡（毛坯），去化 9 套；
优惠活动	5000 抵 2 万，再享 98 折
销售情况	成交 60 套，销化率约 25%，均价 6500 元/㎡。
客户构成	西樵客户为主

尚悦名都 4 栋开盘快讯

项目名称	尚悦名都
发 展 商	佛山市顺德区恒富房地产投资有限公司
代 理 商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
项目位置	顺德北滘职业技术学校东侧
类型/规模	建筑面积 11 万㎡，占地面积 3.2 万㎡
推售套数	共 84 套
推售户型	01 户型三房两厅，建面 115.55 ㎡，套内 90.04 ㎡，21 套； 02 户型三房两厅，建面 90.80 ㎡，套内 70.75 ㎡，21 套； 03 户型三房两厅，建面 90.10 ㎡，套内 70.21 ㎡，21 套； 04 户型三房两厅，建面 115.51 ㎡，套内 90.01 ㎡，21 套
开盘时间	2015 年 12 月 16 日 16:00
开卖方式	自然开售，先到先得
均 价 （折后价）	01 户型，6807 元/㎡（建面） 02 户型，6771 元/㎡（建面） 03 户型，6594 元/㎡（建面） 04 户型，6599 元/㎡（建面）
优惠活动	认筹优惠 1 万抵 3 万*开盘折扣 98*权证登记折扣 99*准签折扣 99
销 售 率	共推 85 套；去化约 60 套，销售率约 70%
到场客户数量	约 70 批客户

广佛颐景园 8 栋开盘快讯

项目名称	广佛颐景园
发 展 商	佛山三盛兰亭房地产有限责任公司
代 理 商	自售
项目位置	顺德陈村顺联广场南侧

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

类型/规模	建筑面积 22 万㎡，占地面积 6 万㎡
推售套数	共 119 套
推售户型	01 户型，3+1 房 2 厅 3 卫，建面 133 ㎡，套内； 02 户型，3 房 2 厅 2 卫，建面 111 ㎡，套内； 03 户型，3 房 2 厅 2 卫，建面 111 ㎡，套内； 04 户型，3+1 房 2 厅 2 卫，建面 126 ㎡，套内；
开盘时间	2015 年 12 月 18 日 18:30
开卖方式	集中开售，先到先得
均　　价 （折后价）	01，10500-11500 ㎡/元； 02，03，9600-10200 ㎡/元； 04，10500-11500 ㎡/元
优惠活动	1 万抵 3 万*0.97*0.98*0.99
销 售 率	共推 119 套；去化约 58 套，销售率约 49%
到场客户数量	约 70 批，以番禺和陈村本地客户为主

怡翠尊堤开盘快讯

项目名称	怡翠尊堤
发 展 商	怡翠地产
代 理 商	合富
项目位置	大沥桂江立交北侧
类型/规模	项目占地约 25 万平方米，建筑面积约 130 万㎡
推售套数	1/2 栋，2 梯 4 户，17 层，共约 124 套，带装修发售
推售户型	1 栋 01 单位 124 方，四房 2 厅 2 卫；16 套； 1 栋 02 单位 89 方,三房 2 厅 2 卫；16 套； 1 栋 03 单位 89 方，三房 2 厅 2 卫；15 套； 1 栋 04 单位 106 方，三房 2 厅 2 卫；15 套； 2 栋 01 单位 106 方，三房 2 厅 2 卫；16 套； 2 栋 02 单位 89 方，三房 2 厅 2 卫；16 套； 2 栋 03 单位 89 方，三房 2 厅 2 卫；15 套； 2 栋 04 单位 124 方，四房 2 厅 2 卫；15 套； 总共 124 套。
开盘时间	2015 年 12 月 19 日
开卖方式	自然销售
开盘地点	怡翠尊堤售楼部
均　　价 （折后价）	90 方，均价 11500 元/方（折后价） 106 方，均价 12500 元/方（折后价） 125 方，均价 13500 元/方（折后价）

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

	整体均价：13000 元/方
优惠活动	折扣 3 万抵 9 折，
销 售 率	成交 8 套，销售率 7%
到场客户数量	到访客户约 60 批

顺德华侨城 · 天鹅湖 6、7 座开盘快讯

项目名称	顺德华侨城 · 天鹅湖
发 展 商	广东顺德华侨城实业发展有限公司
代 理 商	合富辉煌
项目位置	顺德大良南国东路与碧桂路交汇处（顺德一中对面）
类型/规模	占地面积 30.3 万平方米，建筑面积约 80 万平方米
推售套数、户型	2、3 座，16 层高，两梯三户共 90 套；6、7 座，15 层高，两梯两户共 56 套，合计 146 套。 其中： 2、3 座 01 单元，30 套，建筑面积约 114.29 ㎡，套内面积约 93.44 ㎡,2+1 室两厅两卫一厨 02 单位，30 套，建筑面积约 107.65 ㎡，套内面积约 88.01 ㎡,2+1 室两厅两卫一厨 03 单位，30 套，建筑面积约 134.58 ㎡，套内面积约 110.02 ㎡,四室两厅两卫一厨 6、7 座 01 单元，66 套，建筑面积约 264.78 ㎡，套内面积约 230.79 ㎡,五室两厅三卫一厨 02 单位，30 套，建筑面积约 221.36 ㎡，套内面积约 192.95 ㎡,2+1 室两厅两卫一厨
开盘时间	2015 年 12 月 26 日 9：30
开卖方式	抽签选房
开盘地点	顺德华侨城销售中心
均　　价	均价 12000-14000 元/㎡
优惠活动	0.98（诚意金优惠）*0.99（开盘优惠）
销 售 率	去化约 9 成，其中 88-110 ㎡小户型基本售罄
客户构成	以大良的居民为主
备注	对外认筹约 500 批，实际到场客户约 300 批

怡翠晋盛-开盘快讯

项目名称	怡翠晋盛

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

发 展 商	佛山市佑嘉置业有限公司
代 理 商	合富、明星
项目位置	佛山新城百顺路与富华路交界
类型/规模	占地面积：430000 平方米，总建筑面积：1150000 平方米
推售套数	花园 11 座、御园 7、8 座
推售户型	花园 11 座 2 梯 3 户 35 层 135-195 ㎡ 103 套、御园 7 座 2 梯 5 户 28 层 御园 8 座 2 梯 4 户 36 层 90-120 ㎡ 共 298 套
开盘时间	2015 年 12 月 25 日
开卖方式	自然加推
开盘地点	怡翠晋盛销售中心
均 价（折后价）	成交均价：御园 90-120 ㎡三房均价 10000/㎡、四房均价 11000/㎡.花园 11 座均价 14000-16000/㎡（毛坯）
优惠活动	当天开盘 88 折优惠，
销 售 率	御园 7、8 座当天成交 2 套，花园 11 座当天成交 6 套（6 套都是抵扣工程款）御园 7、8 座去化 0.7%、花园 11 座去化 5.8%
到场客户数量	当天来访量 33
客户构成	禅城、桂城、顺德

金名都开盘快讯

项目名称	金名都
发 展 商	佛山市南海俊诚房地产开发有限公司
代理商	恒大、新世界
项目位置	佛山市南海区里水镇里广路 6-8 号
类型/规模	占地：17 万平方米，建面：86 万平方米
推售套数	28、30 座， 80-121 方，2 梯 6 户，32 层，共 372 套；
推售户型	28 座，2 梯 6 户，32 层，共 186 套； 80 ㎡ 31 套， 88 ㎡ 31 套，91 ㎡ 93 套，121 ㎡ 31 套。 30 座，2 梯 6 户，32 层，共 186 套； 80 ㎡ 31 套， 88 ㎡ 31 套，91 ㎡ 93 套，121 ㎡ 31 套。
开盘时间	2015 年 12 月 28 日周一上午
开卖方式	集中解筹，金名都销售中心
均价及成交情况	整体均价 18000-19000 元/㎡ 90 ㎡折后价 18200-18800 121 ㎡折后价 19000-20000 80 ㎡折后价 17800-18300

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

整体消化率	开盘当天共成交约 132 套，成交以 88 ㎡和 121 ㎡为主，整体消化率约 35.5%，整体均价约：18500 元/㎡
优惠活动	开盘折扣 85×98×99，准时签约 99 折
到场客户数量	收筹约 260 批，来访约 230 批
客户构成	主要以广州客户为主

富丰君御开盘快讯

项目名称	富丰君御
发 展 商	佛山市嘉拓置业有限公司
项目位置	佛山市南海区桂城街道佛平四路和夏东路交汇处
类型/规模	占地 12.7094 万㎡，建筑面积 60 万㎡
推售户型及套数	本次推售 4 座 01-04 单元，共 128 套 4 座，33 层高，两梯四户，共 128 套 ➢ 01 单位 137.65 ㎡四房，共 32 套 ➢ 02 单位 90 ㎡ 2 + 1 房，共 32 套 ➢ 03 单位 89.9 ㎡ 2 + 1 房，共 32 套 ➢ 04 单位 164 ㎡四房，共 32 套
开盘时间	2015 年 12 月 27 日 14:00
开卖方式	集中开卖
开盘地点	销售中心
均 价 （折后价）	整体均价：11400-14000 元/㎡（毛坯） ➢ 137.65—164 ㎡三四房均价为 13000-14000 元/㎡（毛坯） ➢ 89.35—90 ㎡ 2 + 1 房均价为 12200 元/㎡（毛坯） ➢ 89.35—90 ㎡ 2 + 1 房均价为 13700 元/㎡（精装） 2 + 1 房有毛坯和精装选择，精装以单价加 1500 元/㎡为套餐出售；楼层总价相差 8000 元左右；
优惠活动	2 万抵 95 折（已含准时签约 99 折）
销售情况	与广州裕丰合作，其前期收筹约 60 批，去化约 46 套，剩余低楼层和高楼层的
客户组成	主要以佛山本地客户为主，佛山客户与广州客户占比约 6:4

招商臻园-开盘快讯

项目名称	招商臻园
发 展 商	招商地产
代 理 商	招商直管销售团队
项目位置	禅城区文华路与彩虹路交汇处
类型/规模	项目占地 2.8 万㎡，建筑面积 13 万㎡

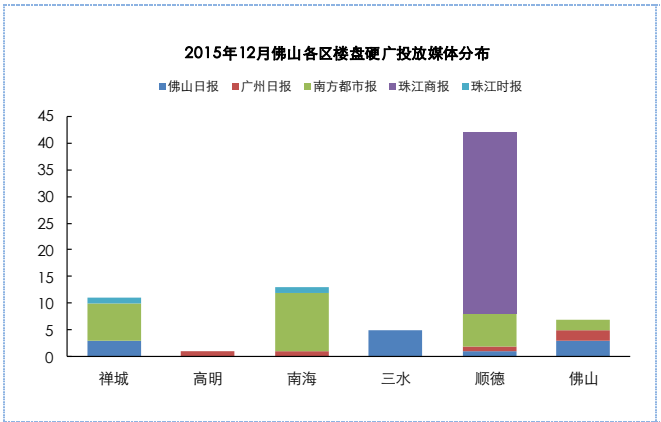
佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

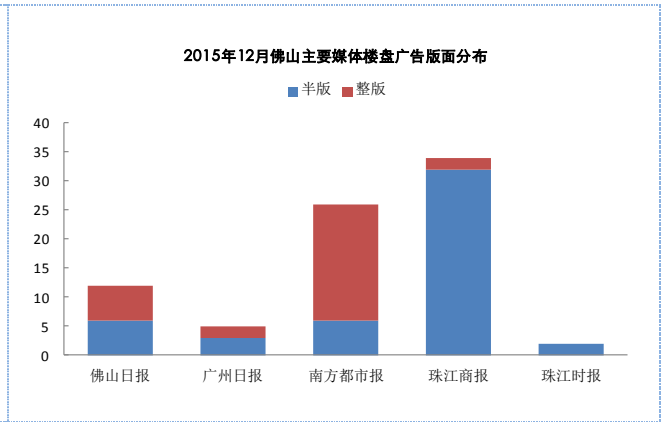
推售套数	3 座和 5 座的 01、02 单位共 28 套
推售户型	160-173 ㎡四房 228-239 ㎡复式
开盘时间	2015 年 12 月 25 日晚内部解筹，12 月 26 日正式对外开卖
开卖方式	集中开盘
开盘地点	招商臻园售楼部
均　　价 （折后价）	3 座 160-173 ㎡，成交价约为毛坯 14200-15200 元/㎡ 5 座 160-173 ㎡，成交价约为毛坯 13600-14500 元/㎡ 228-239 ㎡复式，成交价约为毛坯 17000-18300 元/㎡
优惠活动	一口价
销 售 率	截止到当天晚上 10:00 共成交约 15 套，销售率约为 53.6%
客户构成	禅城本地客户为主，占 70%、其他占 30%

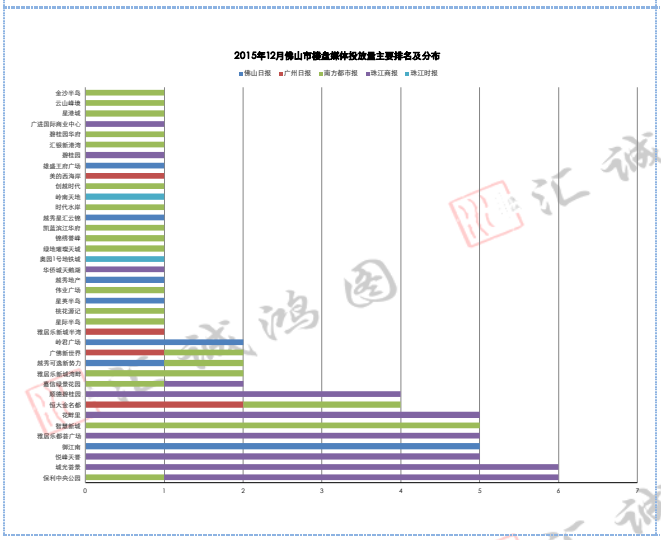
东基 · 童梦天下开盘快讯

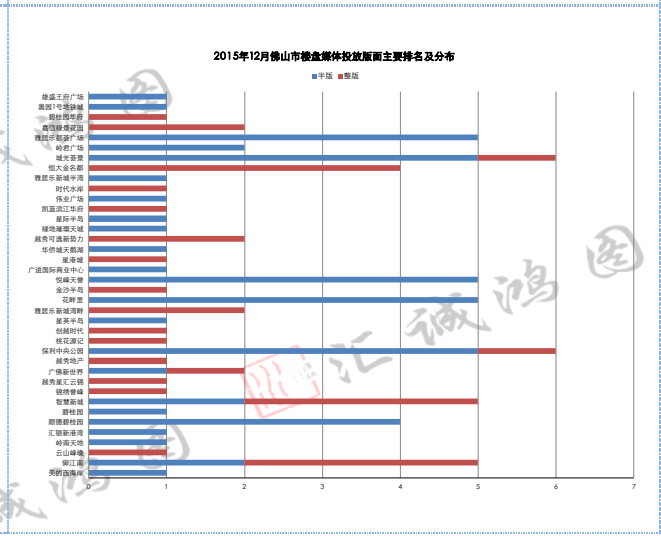
项目名称	东基 · 童梦天下
发 展 商	东基地产
代 理 商	世联
项目位置	禅城季华二路北侧
类型/规模	占地 33 万㎡；建面 165 万㎡；容积率：2.8
推售户型及套数	本次新推：2 座洋房产品，3-23 层，2 梯 5 户，共 105 套。 01 单元：90 ㎡，北向 3 房 2 厅 2 卫； 02 单元：90 ㎡，北向 3 房 2 厅 2 卫； 03 单元：112 ㎡，北向 3+1 房 2 厅 2 卫； 04 单元：90 ㎡，南向 2+1 房 2 厅 2 卫； 05 单元：89 ㎡，南向 2+1 房 2 厅 2 卫；
开盘时间	2015 年 12 月 26 日
开卖方式	自然加推，先到先得
开盘地点	童梦天下售楼部
优惠情况	1 万抵 95 折，额外 98 折，成交砸金蛋
成交均价	整体均价 8000 元/㎡（毛坯）
销售情况	成交约 20 套，去化率 19%
来访客户组成	以张槎、禅城、南庄客户为主

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有









【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

2015 年 12 月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中硬广投放共 79 则，比 11 月份增加 51 则。各区中，顺德区楼盘硬广投放量最多，共 42 则，占总投放量的 13.9%，主要投放在珠江商报有 34 则；其次是南海区投放 13 则，占总投放量的 53.2%，主要投放在南方都市报有 11 则；禅城区投放 11 则，占总投放量的 16.5%；三水、高明区分别投放有 5 则和 1 则；佛山地区投放的广告有 7 则。

在各主要报纸的广告投放量方面，珠江商报投放量最多，有 34 则，其次是南方都市报有 26 则，佛山日报有 12 则，广州日报和珠江时报分别有 5 则和 2 则。在版面分布上，整版有 30 则，半版有 49 则。其中，整版广告以南方都市报为主，有 20 则；半版广告以珠江商报为主，有 32 则。

全市见报楼盘共 38 个，较 11 月份增加 15 个。单个楼盘投放最多的是保利中央公园和城光荟景，有 6 则，4 个楼盘投放 5 则广告，24 个楼盘投放 1 则广告，2 个楼盘投放 4 则广告，5 个楼盘投放 2 则广告。

市场总结 Summary

- 12 月份佛山市土地市场升温，出让成交量大幅上升，禅城、南海、顺德三大主力区域商住地块基本都被大房企承包，溢价率上升。12 月份开盘推新项目小幅减少，佛山一手房市场小幅升温，新增预售量有所增加，成交量环比上升近两成；成交均价出现“翘尾”行情，整体成交均价持续上升至全年最高值，主要是广佛交界及禅桂中心过万项目成交占比上升，12 月佛山楼市整体表现为量价齐升。
- 佛山土地市场升温，土地出让成交量增加，一些主力区域及广佛交界处靓地，地价普遍较高，基本都被品牌房企承包；特别是南海土地市场频频推出多宗高溢价地块，不断刷新着佛山今年的“地王”记录，金融高新区地价破万。2016 年 1 月土地拟出让量大幅减少，年初土地市场预计将会降温。
- 年末佛山一手房市场基本呈现出企稳回升态势，中高端项目成交占比不断上升，整体均价出现“翘尾”；中

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

央决策层多次喊话去库存，并出台一系列动作拉需求，保障刚需性住房，这会推动楼市后续政策以去化为主，新增为辅。

汇诚鸿图

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有

汇诚鸿图

佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 版权所有