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

佛山房地产市场监测报告

二〇一五年十一月

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.....4
三、 城市规划与建设资讯.....4
四、土地市场成交情况分析.....7
4.1 十一月份土地市场成交情况.....8
4.2 十二月份土地市场出让情况.....9
五、佛山住宅市场运行态势分析.....10
5.1 佛山住宅市场供求分析.....10
5.2 五区住宅市场供求分析.....12
5.3 五区住宅市场开盘情况.....15
5.4 五区住宅下月开盘预测.....19
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....22
六、品牌房企动态.....23

一、政策解读及行业相关信息

■ 习近平首提房地产 定调化解房地产库存

来源：21 世纪经济报道 2015-11-10

11 月 10 日上午中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平，主持召开了中央财经领导小组第十一次会议，研究经济结构性改革和城市工作。习近平在讲话中强调，宏观政策要稳，就是要坚持积极的财政政策和稳健的货币政策，为经济结构性改革营造稳定的宏观经济环境。

习近平在讲话中强调了“五大政策”和推进经济结构性改革的四大关键点。五大政策包括：宏观政策要稳，产业政策要准，微观政策要活，改革政策要实，社会政策要托底。四大关键点包括：要促进过剩产能有效化解；要降低企业成本；要化解房地产库存；要防范化解金融风险。

习近平指出，做好城市工作，首先要认识、尊重、顺应城市发展规律，端正城市发展指导思想。要推进农民工市民化，加快提高户籍人口城镇化率。要增强城市宜居性，引导调控城市规模，优化城市空间布局，加强市政基础设施建设，保护历史文化遗产。要改革完善城市规划，改革规划管理体制。要改革城市管理体制，理顺各部门职责分工，提高城市管理水平，落实责任主体。要加强城市安全监管，建立专业化、职业化的救灾救援队伍。

经纬点评：

过去一段时间，中央领导对于房地产行业表态不多，但此次明确指出要“促进房地产业持续发展”，表明房地产作为经济增长及金融风险重要的稳定器，在当前环境下不得不重视。从往年经验来看，年末常常是政策空窗期，但由于此次高层表态，预计房地产政策环境将持续友好，不排除后续仍有诸如税费减免等利好政策出台。

■ 人民日报：房产税可能不征了！

来源： 搜狐 2015-11-14

国家级媒体人民日报发表措辞严厉的文章 《未来的房地产税不能成为恶税》，这是在今年中国楼市出现根本转折，全国房价触底回升，楼市销量持续回暖的背景下，国家级媒体首次公开发文。

人民日报写到：“从房地产税征收的程序来讲，即未进入人大立法程序，而且尚未得到国务院批准。房地产税“八字没有一撇”，面临无法解决的根本问题，那就是，土地国有制与房地产税是无法相容的，该方案还存在极为严重的重复征税甚至三重征税，无度加重税负的问题。目前中国房地产的所谓 70 年产权，也不过是租借了 70 年的使用权。而占房价最大份额的土地出让金，就是一次性交给政府的租金。那么，对于租来的土地，征收地产税，有道理吗？从中国

土地制度的发展看，老祖宗对于租和税的区别是非常清楚的。这样简单的道理老祖宗能分清楚，今人分不清楚，岂非咄咄怪事！”

经纬点评：

继习近平主席提出“房地产去库存”的论调之后，国家级官方媒体罕见地对房产税提出质疑。虽然仅以此文就断言房产税已被否决有点以偏概全，但仍可见，领导层不断对房地产市场释放的善意，政策的友好环境仍将得到维持。

二、经济大事记

（本月暂无经济大事记）

三、城市规划与建设资讯

■ 8 大交通项目连通佛山中山

来源：南方都市报 2015-11-5

佛山对外开放又出大招，顺德将与中山打破行政体制障碍，创新合作机制，在区域发展规划、产业经济、交通设施、环境治理等 7 个方面建立战略合作关系。

这 8 个项目包括 4 个建设对接项目：G105 国道跨桂南路(南三公路顺德段)跨线桥、佛山市顺德容桂外环路对接中山加六线(含大岑桥 T 型路口改造工程)、东部外环高速(深中通道广珠连接线)、江珠高速北延线。

另外 4 个规划预控项目包括顺德轻轨 T 1 线与中山轻轨 2 号线对接、佛山“一环”南延线与东阜公路连接、均安镇新均榄路对接中山小榄太乐路、顺德碧桂路与中山纵四线连接线。其中顺德城市轨道 T 1 线终点位于容桂街道中心区，与中山轻轨 2 号线小榄镇相距约 7 公里，两地城市轨道交通编制单位将开展两地城市轨道交通对接的可行性研究，提出对接方案，争取在“十三五”期间取得突破。而佛山“一环”南延线与中山的东阜公路尚有一公里左右距离未对接，双方也将打通这两条交通干道，加强佛山东南部与中山西北部的联系，分流 G105 国道一部分的交通流量。

经纬点评：

深中通道的规划利好令中山东部片区楼市成交畅旺，顺德区域藉此机会增强与中山片区的交通联系，或能吸纳部分的购买力。

■ 13 条“断头路”下月底全打通

来源： 南方都市报 2015-11-5

佛山下月底打通的 8 条跨区的“断头路”分别为同济东路、魁奇路西延线、东西大道、庆

云大道、华阳桥、桃园路及西延线工程、乐龙公路和省道 S263 跨广三高速跨线桥。值得关注的是，作为禅桂重要的“牵手路”——同济东路已被市民期盼多年。同济东路(南海大道至桂澜路)工程，起于南海大道，终于桂澜路，设计车速为 40 公里/小时。目前，季华路交通压力较大，同济东路建成通车后，有望疏解禅桂东西向的车流压力，特别是缓解季华路东段的交通压力。

此外，华阳桥是连通南海、禅城、东平新城、顺德的交通要道。佛山交通部门称，明年年底通三乐路，再南延，华阳桥将和一环对接上，交通提速立竿见影。同时，15 公里长的乐龙公路建成后，龙江与乐从及佛山新城之间将新增一条连接通道，可缓解佛山大道的交通压力，改变目前两地交通连接的困境。

■ 广佛地铁南延线明年底试运营

来源： 珠江时报 2015-11-12

近日，佛山铁投集团启动了南延线对接广佛地铁、广州地铁线网既有工程的改造前期准备工作。据介绍，南延线初定于明年 12 月 31 日开通试运营。

按照接下来的关键节点铺排，今年 11 月 30 日南延线区间隧道将全线贯通（含东平水道沉管段），明年 3 月底前完成全线车站设备安装、装修和单机调试，明年 4 月实现信号联动，5 月底完成机电设备监控系统、自动售检票、门禁系统、自动扶梯等子系统调试。明年 7 月 1 日至 9 月 14 日，南延线便可进行综合联调。明年 9 月 15 日南延线与一期工程完成综合联调后开始“不载客试运行”，明年 12 月 31 日开通试运营，行车间隔不小于 5 分钟。

南延线长 6.67 公里，共设 4 座车站，分别为澜石站、世纪莲站、东平站、新城东站。其中换乘站 1 座，为东平站，与规划佛山三号线、广佛环线、广佛江珠城际线换乘。按照规划，今后世纪莲站、东平站、新城东站将在广佛地铁三期延伸时拆解为佛山地铁六号线车站，澜石站与三期工程车站接入广佛线贯通运营。

经纬点评：

经过多次的修改，广佛线南延段有较明确的营运时间表。线路的通车，将提升新城核心片区乃至乐从中心区域与禅桂中心的融合程度，购房客户的流转性将大大加强，或有利于广州客向新城片区的渗入。

■ 一环东线及其北延线将变身佛江高速

来源： 珠江时报 2015-11-24

佛江高速和顺至陈村段工程起于珠二环交叉处的南海区与花都区的行政边界上，对接花都区的红棉大道，跨越珠二环，向南利用佛山一环东线北延线（和顺棠溪至料美公路），下穿广珠铁路，跨过广佛肇高速后利用佛山一环东线（和顺至北滘公路主干线）的主路，上跨广佛高速、广佛新干线、广三铁路、海八路，跨越东平水道，下穿魁奇路东延线，止于陈村附近，与广明

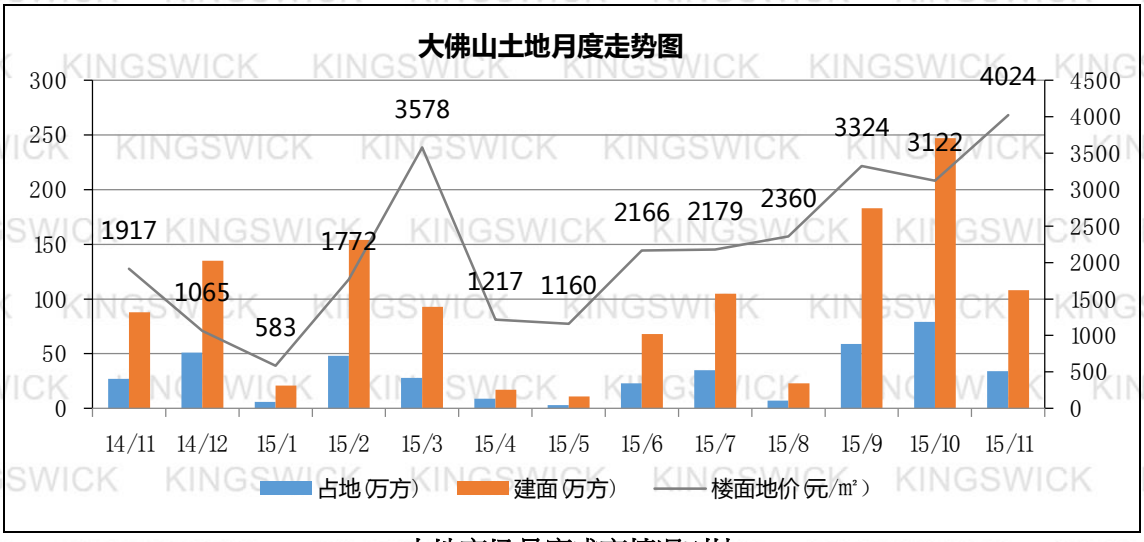
高速（与佛江高速共线段）陈村互通主线对接，建设方案路线全长 38.922 公里。

佛江高速和顺至陈村段将利用原佛山一环东线北延线（和顺棠溪至料美公路）和佛山一环东线（和顺至北滘公路主干线）进行高速公路标准化改造。改造后，主线全线双向 8 车道，设计速度为 100 公里/小时；和顺互通至金贤路、西南涌至里水互通主线两侧的联络线采用双向四车道城市道路标准，里程 7.1 公里；里水互通至项目终点陈村互通主线两侧的联络线采用双向六车道城市主干道标准，里程 25.86 公里，设计速度均采用 50 公里/小时。这意味着，佛山一环东线及其北延线未来都将“变身”佛江高速，纳入到全省高速路网。

经纬点评：

经过改造之后，一环东线承受的交通压力将会加大，对外地车辆收费令通行成本（尤其广州车辆）增加，或对外区客的导入产生一定的影响，但另一方面看，未来地铁的引导作用将更加突出。

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	15年10月	15年11月
宗数	5	12	3	13	7	2	4	6	12	6	10	9	10
占地(万方)	27	51	6	48	28	9	3	23	35	7	59	79	34
建面(万方)	88	135	21	154	93	17	11	68	105	23	183	247	108
楼面地价(元/方)	1917	1065	583	1772	3578	1217	1160	2166	2179	2360	3324	3122	4024

（备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地）

2015年1-11月份佛山五区共累计成交82块商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约331万㎡，总建筑面积约1029万㎡，总成交金额约289亿元。其中11月份成交10宗，总占地面积约34.4万㎡，总建筑面积近108万㎡，成交总金额约43.5亿元，另外有2宗地块不成交。

11月份，出让大宗地块减少，佛山土地成交面积降幅超五成。在本月保利、万科以及中海各自分别在禅南顺取得心水地块，其中中海时隔多年后重返禅城，以3761元/㎡取得海湾城南侧临江地块。这是中海地产今年以来第二次在佛山拿地，同时也是首次进驻禅西板块。

离2015年结束还剩一个月，而佛山土地市未现推地潮，但整体出让面积与10月相仿，同时亦有不少优质地块，其中一宗出自地王圈的5万方商住地块，原是粤港金融科技园的项目用地，但已搁置多年，现今则以6469元/㎡起割地出让，预计12月成交走势将会量价齐升。

4.1 十一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	2015/11/19	禅城区华宝南路东侧、东平河北侧	商住	9.05	≤2.5	22.62	80662	85062	5%	3761	中海地产
南海	2015/11/4	里水镇沙涌村湖洲村民小组地段	商住	8.72	2.0—3.8	33.12	130736	202736	55%	6121	万科地产
顺德	2015/11/30	佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块	商住	6.22	1.0—3.9	24.25	122478	122478	0%	5050	保利地产
三水	2015/11/18	三水区云东海街道三水大道西侧地块四之二	商服	2.93	1.0—1.8	5.27	6600	6600	0%	1252	佛山三水昊和投资有限公司
高明	2015/11/16	荷城街道荷富路以东 GM-F-02-01-03A-02	商服	1.98	≤4.0	7.91	6200	6200	0%	784	高明区荷城宝力资产管理有限公司
高明	2015/11/16	荷城街道荷富路以东 GM-F-02-01-03A-03	商住	2.07	1.0—3.0	6.21	5650	5650	0%	910	高明区荷城宝力资产管理有限公司
高明	2015/11/16	荷城街道荷富路以东、陈家湖以南 GM-F-02-01-04A-01	商住	1.01	1.0—3.0	3.04	2600	2600	0%	855	高明区荷城宝力资产管理有限公司

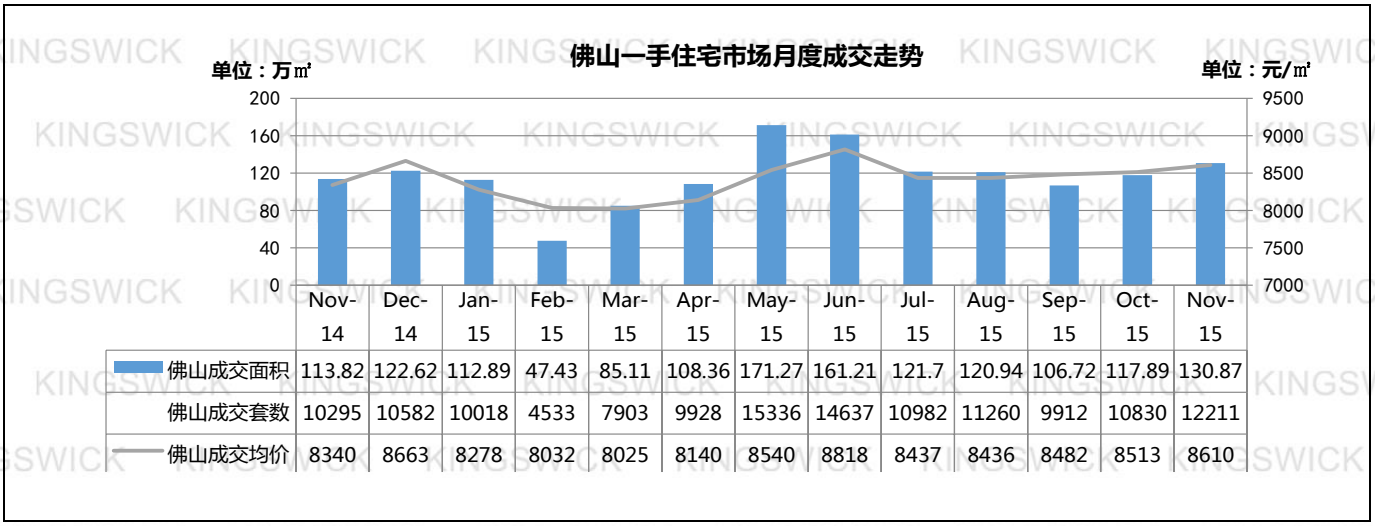
4.2 十二月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积（万㎡）	容积率	总建面积（万㎡）	起拍底价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
南海	桂城	2015/12/31	桂城街道广东金融高新技术服务区B区03-02-08地块	商住	4.82	2.0—3.0	14.46	93557	6469
		2015/12/23	桂城街道海三路南侧、南一路东侧地段	商住	3.54	1.5—2.5	8.85	51447	5816
	大沥	2015/12/31	大沥镇雅瑶村罗城经济社（土名）“基里”“基外”地段	商住	4.38	1.5—3.6	15.76	20000	1269
	西樵	2015/12/4	西樵镇听音湖片区C-2地块	商服	3.62	1.0—2.36	8.55	4800	561
	狮山	2015/12/30	狮山镇塘头经济联合社地段	商住	8.62	1.0—2.5	21.56	40742	1890
顺德	大良	2015/12/14	大良街道碧桂路以东、欢乐大道两侧地块	商住	31.8	1.0—1.75	55.77	100971	1810
三水	南山	2015/12/30	南山镇沿涌东路以东、中山大学附属中学以北之一	商住	3.57	1.0—2.5	8.92	3220	361
		2015/12/30	迳口知青路（地块二）	住宅	3.65	1.0—≤3.5	12.78	7950	622
	三水新城	2015/12/2	三水区云东海街道新城启动区地块七	商住	11.33	1.0—3.5	39.65	36340	916

五、佛山住宅市场运行态势分析

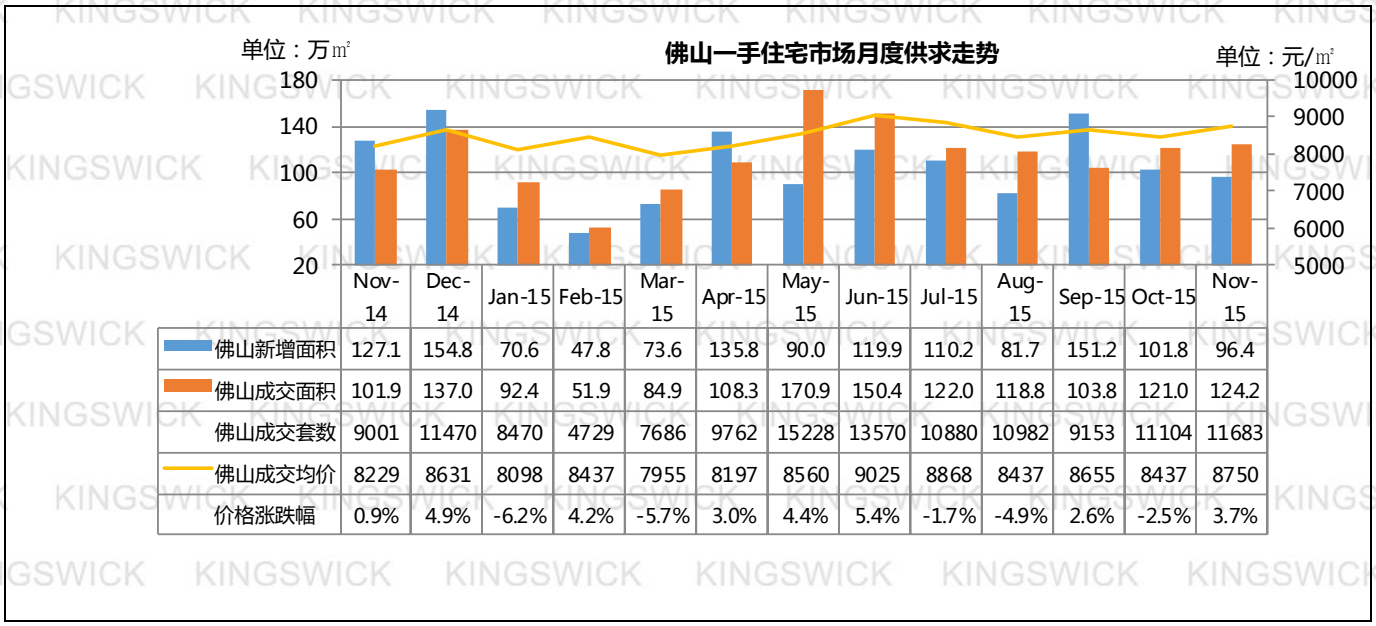
5.1 佛山住宅市场供求分析



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
佛山成交面积	113.82	122.62	112.89	47.43	85.11	108.36	171.27	161.21	121.7	120.94	106.72	117.89	130.87
佛山成交套数	10295	10582	10018	4533	7903	9928	15336	14637	10982	11260	9912	10830	12211
佛山成交均价	8340	8663	8278	8032	8025	8140	8540	8818	8437	8436	8482	8513	8610

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：1-11 月成交 1284.39 万㎡，均价 8445 元/㎡）



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
佛山新增面积	127.1	154.8	70.6	47.8	73.6	135.8	90.0	119.9	110.2	81.7	151.2	101.8	96.4
佛山成交面积	101.9	137.0	92.4	51.9	84.9	108.3	170.9	150.4	122.0	118.8	103.8	121.0	124.2
佛山成交套数	9001	11470	8470	4729	7686	9762	15228	13570	10880	10982	9153	11104	11683
佛山成交均价	8229	8631	8098	8437	7955	8197	8560	9025	8868	8437	8655	8437	8750
价格涨跌幅	0.9%	4.9%	-6.2%	4.2%	-5.7%	3.0%	4.4%	5.4%	-1.7%	-4.9%	2.6%	-2.5%	3.7%

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 1108.92 万㎡，成交 1246.92 万㎡，均价 8750 元/㎡）

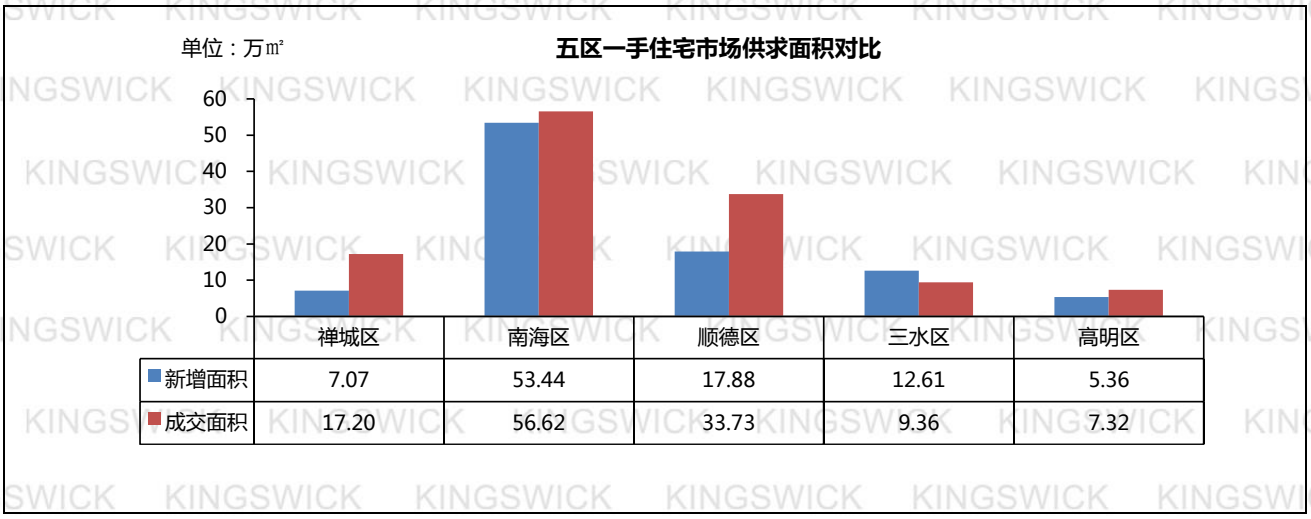
2015 年 11 月佛山市新增预售套数 8898 套，环比减少 6%，同比增加 45%；新增预售面积 96.4 万㎡，环比减少 5%，同比减少 24%；网签成交套数 11683 套，环比增加 5%，同比增加 32%；成交面积 124.2 万㎡，环比减少 2.6%，同比增加 22%；成交均价 8750 元/㎡，环比上涨 3.7%，同比上涨 6.3%。

六年来成交最好的 11 月，大量延迟网签助力，楼市现暖冬。旺季已过，但 11 月账面成交数据赶超“银十”。主要禅城、南海、顺德三区部分项目延迟网签支撑，例如南海万科金域中央 571 套位列榜首，顺德万科缤纷西园 231 套以及禅城普君新城 135 套。而推新方面，11 月表现相对活跃。一方面，受房企为冲刺年度目标，表现比“银十”更为积极，推新次数 32 次，环比增加 7%，其中主要集中在南海、顺德广佛交界区域；另一方面，多个纯新项目入市，例如童梦天下、时代廊桥、时代水岸、顺德华侨城等等，亦为 11 月楼市注入热度。均价方面，禅城受到禅西低价项目的拖累令均价下滑，但是南海广佛交界项目成交给力，顺德有华侨城等高价项目支撑，是本月大佛山均价拉升的主要力量。

冲刺 2015 年，多项目已于 11 月底抢闸推货。11 月最后一周佛山 14 盘抢闸推新，而且富丰君御、时代水岸以及碧桂园三水华府等项目开卖成绩可人，购房者入市意愿相对强烈。12 月亦有 27 项目预备推新，部分开卖折扣力度亦有所加大，为夺取年度完美收官，市场竞争将越发激烈，仍需拭目以待。

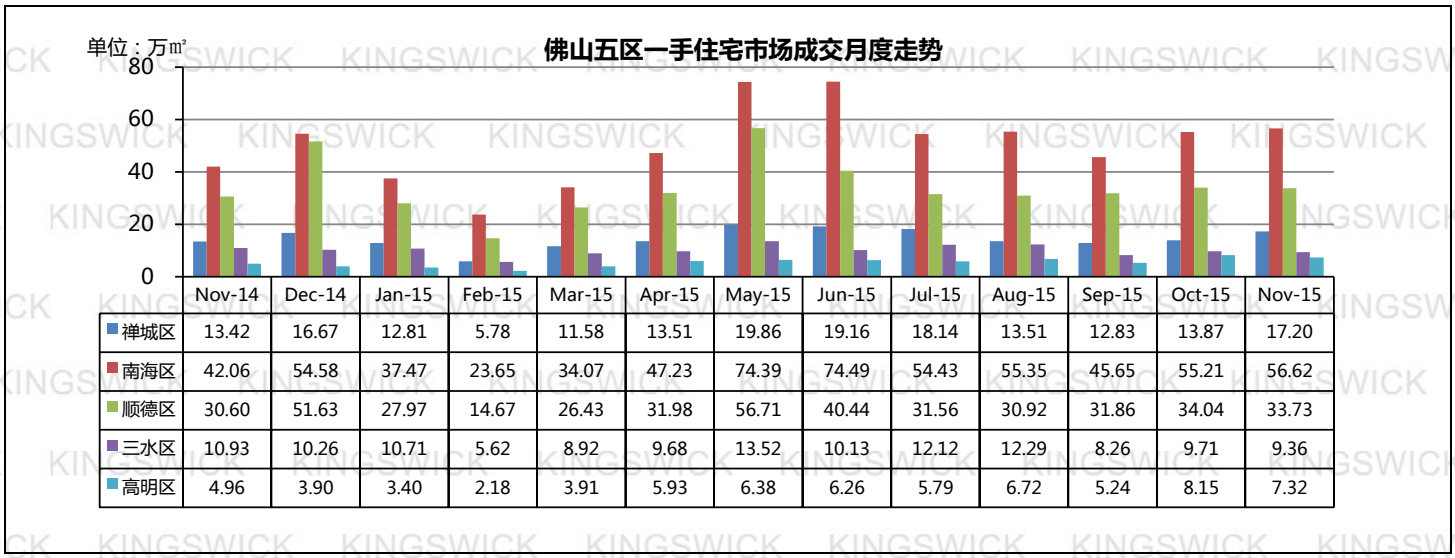
5.2 五区住宅市场供求分析

5.2.1 五区供求面积对比



	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增面积	7.07	53.44	17.88	12.61	5.36
成交面积	17.20	56.62	33.73	9.36	7.32

（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）



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
禅城区	13.42	16.67	12.81	5.78	11.58	13.51	19.86	19.16	18.14	13.51	12.83	13.87	17.20
南海区	42.06	54.58	37.47	23.65	34.07	47.23	74.39	74.49	54.43	55.35	45.65	55.21	56.62
顺德区	30.60	51.63	27.97	14.67	26.43	31.98	56.71	40.44	31.56	30.92	31.86	34.04	33.73
三水区	10.93	10.26	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52	10.13	12.12	12.29	8.26	9.71	9.36
高明区	4.96	3.90	3.40	2.18	3.91	5.93	6.38	6.26	5.79	6.72	5.24	8.15	7.32

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 157.92 万㎡，南海成交 558.46 万㎡，顺德成交 360.30 万㎡，三水成交 110.33 万㎡，高明成交 59.91 万㎡）

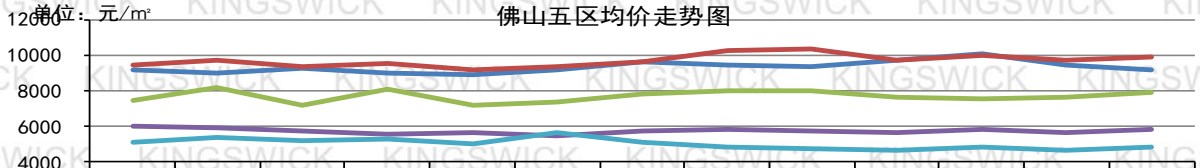
本月新增供应面积禅城、南海、顺德、高明环比减少 25%、1%、34%、24%,三水环比增加 194%；成交面积禅城、南海环比增加 24%、3%，顺德、三水、高明环比减少 1%，4%，10%。

- **禅城区：**11 月份禅城区出现扎堆推货，共计供应新货近千套。同时各楼盘配合“双十一”推出各项购房优惠，再加上如绿地未来城等数个项目有集中补签，使禅城本月成交量明显上升。
- **南海区：**11 月南海整体成交量与“银十”持平，从划分板块上看，桂城板块增长迅猛，得到万科金域

中央集中网签支撑；而里水板块则因为缺乏供应，成交量环比下降超 5 成；而大沥则呈现相对蓬勃景象，一方面雅瑶绿洲获得预售许可后签约 258 套，另一方面雅居乐御景豪庭入市为其带来一定的刺激，成交 130 套；其他镇街均保持相对平稳的运行态势。

- **顺德区：**金九银十虽已过，顺德 11 月份成交保持平稳。万科缤纷西园取得预售证后大量集中补签，成交量稳坐榜首，而广佛颐景园新品入市下表现强势。尽管本月推货次数并不大，但大多数项目前期新推产品的持销情况平稳。
- **三水区：**11 月三水总体成交稍差于“银十”，从区域上看，三水新城因缺乏供应，整体成交套数仅 103 套；而河口片区时代城五期入市后依然热销，成交 192 套拔得头筹。而 11 月迎来碧桂园入市，激活了三水楼市现状，成绩亮眼。
- **高明区：**西江新城成绩亮眼，改善类拉动均价回升。从区域上看，西江新城各项目总体成交 243 套，而樵顺嘉园凭借成交 65 套位列第一；而杨和云山诗意花园仍保持较稳定的成交量，网签 38 套；从成交结构上看，君御海城本月改善类产品成交向好，均价达 7378 元/㎡。

5.2.2 五区均价走势对比



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
禅城区	9151	8947	9229	8944	8882	9170	9595	9430	9320	9712	10080	9411	9139
南海区	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9637	10250	10352	9666	9993	9700	9895
顺德区	7455	8165	7214	8069	7150	7385	7848	8026	8015	7609	7516	7669	7949
三水区	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702	5630	5865	5650	5801
高明区	5104	5384	5163	5307	5067	5617	5107	4814	4768	4688	4828	4635	4808

（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 9387 元/㎡，南海均价 9795 元/㎡，顺德均价 7696 元/㎡，三水均价 5703 元/㎡，高明均价 4987 元/㎡）

本月成交均价除禅城环比下跌 3%外，南海、顺德、三水、高明成交均价分别环比上升 2%、4%、3%、4%。

- **禅城区：**本月西部版块项目的供求占据比例上涨，其中包括童梦天下新货入市，以及绿地未来城集中补签 186 套，拖累本月区域成交均价下滑。
- **南海区：**高价区域桂城板块成交迅猛，直接推高南海片区的总体均价，环比增加两个百分点。
- **顺德区：**顺德成交均价环比明显上升。本月入市的顺德华侨城洋房组团去化良好，连带刺激别墅销售。而北部镇街项目成交保持活跃，广佛颐景园、万科缤纷四季均录得超过 200 套成交，对顺德均价有显著的拉升作用。
- **三水区：**得益于丽日天鹅湖别墅促销，均价 9220 元/㎡，成交 10 套，拉高了三水整体均价。
- **高明区：**受君御海城本月改善类产品成交向好影响，均价达 7378 元/㎡，对高明的整体均价带来明显的拉升作用。

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	11	972	30%
南海区	12	2260	43%
顺德区	6	935	47%
三水区	2	506	68%
高明区	1	252	6%
合计	**32**	**4925**	**42%**

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	南庄	绿岛明珠	2015/11/1	二期 10 座	120	三房 四房	89、129 143	6500	持平	毛坯	--	8	7%
禅城	城西	童梦天下	2015/11/8	1 座、9 座	170	三房 四房	88-91 111	7500-8800	持平	毛坯	1 万享 9 折*99 折	65	38%
禅城	南庄	汇银 W 新港湾	2015/11/11	14、15 座	68	四房	126、140	7000-8000	持平	毛坯	5 千抵 97 折	6	9%
禅城	城西	领地海纳龙庭	2015/11/21	6 座 01、03、04 单位	44	三房	89、90	7500	持平	毛坯	5 千抵 95 折	4	9%
禅城	城西	绿地未来城	2015/11/21	16 座	22	三房	84	7200-8200	持平	毛坯	3 万抵 10 万	2	9%
禅城	城西	童梦天下	2015/11/21	8 座	61	三房	80、92	7000-7800	持平	毛坯	1 万享 9 折	11	18%
禅城	季华路	星星凯旋国际	2015/11/27	北区 17 座 01、03	56	三房	164、167	13000-14800	1000	毛坯	5 万*98*99*99	24	43%
禅城	祖庙	科恒岭南水岸	2015/11/27	4 座	140	两房 三房	64-70 89-90	11000-12000	持平	1800	5 千抵 3 万	20	14%
禅城	祖庙	佛山富力广场	2015/11/28	3 座	62	三房	85-115	11000-12000	持平	2000	2 万抵 10 万	4	6%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2015/11/28	12 座、13 座 02	56	四房	143、184	10000-12000	持平	毛坯	5 万*97*99	35	63%
禅城	新城	滨海御庭	2015/11/29	9 座	173	三房	90	8420	100	毛坯	5 万元开盘 98 折	111	64%
南海	千灯湖	时代廊桥	2015/11/7	1 座、3 座	270	三房 四房	85-98 115	14500-15500	500	2500	2 万抵 5 万，开盘 97*98*97 折	169	63%
南海	三山新城	保利西雅图	2015/11/12	二期 13 座	128	三房 四房	95 120-144	11000-12000	持平	2000	诚意金 3 万开盘 98*98*98*99*99	92	72%
南海	平洲	华福御水岸	2015/11/7	6 座	88	三房 四房	90 143-175	14000	持平	毛坯	3 千抵 3 万	30	34%
南海	三山新城	保利西雅图	2015/11/27	二期 22 座	160	三房 四房	95 120-144	12000-14000	1000	2000	诚意金 3 万开盘 98*98*98*98*99	55	34%

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
南海	平洲	富丰君御	2015/11/29	5 座、9 座	248	三房 四房	89、128 137-140	12000-14000	持平	90 方加 1500 带装修	2 万开盘 96 折	147	59%
南海	狮山	凯旋名门	2015/11/15	2 座	93	四房	127-136	7856-8900	持平	毛坯	95*99*99	22	24%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2015/11/21	寻桂 2 座	132	三房	89-93	4900-5300	持平	毛坯	3 万抵 10 万*97-旧带新 5 千	20	15%
南海	黄岐	时代水岸	2015/11/28	10、13 座	388	三房 四房	85-95 130	13600-16000	持平	带装修	2 万抵 5 万*97*98-2000 物业管理费	303	78%
南海	大沥	雅居乐御景豪庭	2015/11/28	9、11 栋	250	三房 四房	90-116 129-130	9300	持平	毛坯	总价 *0.95*0.98*0.98*0.99	11	5%
南海	里水	中信金山湾	2015/11/28	15、16 座	248	三房 四房	90 127	7000-7600	持平	毛坯	1 万抵 95 折	78	31%
南海	狮山	欧浦城市花园	2015/11/28	10 座	150	三房 四房	90-113	5500-6300	持平	毛坯	1 万抵 95 折	26	17%
南海	狮山	金棕榈园	2015/11/23	8 座	105	三房 四房	87-88	5700-6800	持平	毛坯	预存 5 千抵开盘折扣	16	15%
顺德	大良	西山上筑	2015/11/7	16 座	68	三房	套内 89-118	套内 11500	500	毛坯	2 万抵 3 万	30	44%
顺德	陈村	广佛颐景园	2015/11/7	6 栋 1,2 座	248	三房	建面 90-113	建面 8500-9000	持平	毛坯	1 万抵 3 万*98*99 折	94	39%
顺德	大良	顺德华侨城	2015/11/17	4/5/8/9/10/11 座	202	三房 四房 五房	建面 108-114（套内 88-94） 建面 134-220（套内 109-191） 建面 264（套内 229）	套内 10000-15000	--	毛坯	98*99 折	180	90%
顺德	陈村	万科水晶城	2015/11/21	28 座 03 单元	32	三房	建面 135	建面 11000	持平	带装修	98*99*99*99	1	3%
顺德	勒流	博澳城	2015/11/21	6 区 8 座	23	三房	套内 101	套内 5950	-100	毛坯	96*99 折	5	22%

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	陈村	荔园新天地	2015/11/21	5、7 座	362	三房 四房	建面 85-105 建面 125	7000-9000	--	5 座带装修 7 座毛坯	--	130	36%
三水	西南中心区	碧桂园三水华府	2015/11/28	5、6、7、9 座	386	一房 三房 四房	49-50 98-102 140	7600-7800	持平	带装修	开盘 99*98*99-2 万	300	80%
三水	三水新城	三水万达广场	2015/11/28	28 座	120	三房 四房	89-115 134	5300-6500	持平	毛坯	——	42	35%
高明	西江新城	美的西海岸	2015/11/28	东区 11、12 座	252	三房 四房	89-108 118-133	4800-5500	持平	毛坯	——	16	6%
住宅合计推货量：4925 套								合计成交量（开卖当日）：2057 套				推售率：42%	

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	0	0
南海区	10	1276
顺德区	8	630
三水区	5	490
高明区	4	492
合计	27	2888

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
南海	千灯湖	2015-12 月	中国铁建国际公馆	1 座	132	139-222	14000-15000/毛坯	预存 3 万抵 8 万
南海	千灯湖	2015-12 月	中建灯湖领秀	2 座	120	90	13500-14000/带装修	1 万抵 5 万、1 万享 95 折
南海	千灯湖	2015-12 月	滨江一号	二期 7 座	120	89、143	13500-14000	
南海	桂城	2015-12 月	金地珑悦	5 座	85	89-143	--/带装修	3 万抵 8 万
南海	西樵	2015-12 月	三盛颐景园	1、2 座	240	90-118	6000-6500	诚意金 1 千抵 2 万
南海	罗村	2015-12 月	风度花园	1、2 座	104	121-146	5500-6700	诚意金 5 千抵 97 折
南海	罗村	2015-12 月	奥园公园一号	7 座 03/04 单位	32	120	8000-8500	诚意金 1 万抵 97 折
南海	松岗	2015-12 月	海逸桃花源记	11 座	93	143-160	6800-7300	诚意金 1 万抵 3 万
南海	松岗	2015-12 月	松晖名苑	1 座	116	87-134	5000-6000	诚意登记 99 折
南海	里水	2015-12 月	金沙半岛	1 座	234	89-119	10500-11500	诚意金 1 万可享额外折扣
顺德	北滘	2015-12 月	美的君兰江山	--	--	套内 118-165	套内 10500	--
顺德	北滘	2015-12 月	美的翰城	13、14 座	207	套内 89-118	套内 8800-9000	--
顺德	北滘	2015-12 月	深业城	58/59/72 座	247	套内 75-205	套内 7700-7900	诚意金 1 万享额外折扣
顺德	北滘	2015-12 月	尚悦名都	二期洋房	--	套内 90-110	套内 7600-8300	--
顺德	陈村	2015-12 月	荔园悦享星醍	1、3 栋	--	建面 73-122	建面 9000（带装修）	
顺德	陈村	2015-12 月	太平洋国际	二期洋房	--	建面 86-130	建面 7800-8500	
顺德	大良	2015-12 月	天悦湾	10 座	124	套内 90-112	套内 11000	5 千抵 5 万
顺德	大良	2015-12 月	宏鼎海山壹号	5 座	52	套内 240-270	套内 10500-11000	预存 5 万抵开盘 98 折
三水	乐平	2015-12 月	盛凯尚城	——	56	85-125	4000-4500	诚意登记 99 折
三水	西南涌片区	2015-12 月	三水雅居乐花园	峰墅	66	140-190	16000-18000	预存两万抵 95 折
三水	江南新区	2015-12 月	御江南	【欣园】二期台地别墅	——	170-330	7000-9000	——

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
三水	西南中心区	2015-12 月	博雅滨江	31、32 座	248	95-136	5300-5800	预存 1 万抵 5 万
三水	三水新城	2015-12 月	保利中央公园	二期 18 座	120	140	6500-6800	预存 1 万抵 98 折
高明	西江新城	2015-12 月	君御海城	东区 11、12 座	252	83-124	4800-5500	——
高明	荷城	2015-12 月	誉港湾	1-5 座	240	83-143	4000-5000	——

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	万科金域中央	74413	571	52864	14076	带装修
2	南海	保利西雅图	35821	308	31164	11494	带装修
3	南海	中海金沙里	28181	160	16464	17116	带装修
4	南海	中海万锦熙岸	27244	258	23664	11512	带装修
5	顺德	万科缤纷西园	22629	231	22592	10016	带装修
6	南海	保利中央公馆	19775	151	18221	10852	——
7	顺德	顺德华侨城	19662	71	14008	14036	含别墅
8	南海	雅瑶绿洲	18547	217	26047	7120	——
9	顺德	广佛颐景园	18247	210	20464	8916	部分带装修
10	南海	宏鼎景裕豪园	15864	105	11781	13465	带装修
11	禅城	绿地未来城	15177	186	19825	7655	
12	禅城	普君新城	13735	135	11770	11669	部分带装修
13	南海	金名都	13457	79	8075	16665	带装修
14	南海	雅居乐御景豪庭	12787	130	14085	9078	——
15	南海	中铁建国际公馆	12058	92	8422	14316	——
16	南海	越秀星汇云锦	11276	126	7586	14864	带装修
17	南海	中建灯湖领秀	10640	90	8463	12571	——
18	禅城	新鸿基泷景	10044	112	11123	9029	
19	顺德	万科水晶城	9820	94	9801	10019	部分带装修
20	顺德	敏捷畔海御峰	9803	68	10468	9364	——

六、品牌房企动态

■ 碧桂园首度进驻西樵 收购西岸山林水语项目

11 月 16 日碧桂园正式进驻西樵，宣布收购南海西岸山林水语项目，并更名为碧桂园·翡翠湾。目前收购项目售楼部正在进行重新装修，预计年底会对外开售，据销售称，产品有精装也有毛坯。

据了解，此项目占地 28 万平方米，总建筑面积为 70 万平方米，容积率为 2.5，绿化率为 30%。据项目官方微信显示，如此大盘涵盖一线江景洋房、别墅、商铺产品。项目位于南海西樵镇西岸旅游度假区内，区内自然山水资源丰富，空气清新、环境幽静，是远近闻名的长寿村，也是有名的度假休闲胜地。

实际上，在今年年初，碧桂园佛肇区域相关负责人就曾对媒体公开表示，碧桂园近几年目标是佛山所有镇街都有碧桂园项目，意欲做强本土市场。

事实证明，碧桂园近几个月的动作都是为了实现这个目标，通过拍地、收购等方式获得的项目遍布各镇街。今年 9 月份，便有消息指碧桂园收购了大沥华星华府。而通过拍地进驻的镇街包括三水西南、龙江、勒流、佛山新城、北滘等地，仍然以顺德区域为主。

经纬点评：

山林水语项目行政区划虽属于西樵，但位置更靠近高明。而碧桂园此前曾在高明开发项目，具备一定的客户基础。今年碧桂园拿地、收购项目的态度十分积极，明年将形成多盘齐发的强势局面，市场份额或将得到极大提升，客户资源的拓展更加广泛，为后续发展提供良好保障。

（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