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

二〇一五年十月

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.....5
四、土地市场成交情况分析.....6
4.1 十月份土地市场成交情况.....7
4.2 十一月份土地市场出让情况.....8
五、佛山住宅市场运行态势分析.....9
5.1 佛山住宅市场供求分析.....9
5.2 五区住宅市场供求分析.....11
5.3 五区住宅市场开盘情况.....14
5.4 五区住宅下月开盘预测.....18
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....21
六、品牌房企动态.....22

一、政策解读及行业相关信息

■ 中国人民银行再次实施“双降”

来源： 国际在线 2015-9-1

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。

■ 十八届五中全会：我国全面放开“二孩”政策

来源： 北京青年报 2015-10-30

日前，党的十八届五中全会决定，我国将在坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略的基础上，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化行动。

对此，国家卫计委表示，全面实施二孩政策，有利于优化人口结构，增加劳动力供给，减缓人口老龄化压力。同时，有利于促进经济持续健康发展，实现全面建成小康社会的目标，以

及更好地落实计划生育基本国策，促进家庭幸福与社会和谐。

国家卫生计生委主任李斌就“全面二孩”政策在接受记者采访时指出，我国通过实行计划生育，缓解了人口过快增长的压力，缓解了人口与经济、社会、资源环境之间的紧张关系，促进了经济的增长和人民生活的改善。但同时我们也看到，人口的形势发生了深刻变化，人们的生育观念也改变了，现在少生优生已经成为社会生育观念的主流。因此，党中央审时度势，根据形势发展的变化调整完善生育政策。

经纬点评：

前期出台的“单独二孩”政策效果并不理想，管理层进一步全面放开“二孩”政策。就佛山目前情况来看，二孩的生育意愿相对较高。预料未来 3-5 年，政策将对购房的需求产生明显影响，三房户型将成为最基本配置，四房户型的需求大大增加。

二、经济大事记

■ 中国第三季度 GDP 增速为 6.9%

来源： 国家统计局 2015-10-19

初步核算，前三季度国内生产总值 487774 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 39195 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 197799 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 250779 亿元，增长 8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%。

2015年前三季度中国重磅经济数据

经济指标（同比增速）	前三季度	上半年	一季度	全年目标
GDP	6.9%（高于预期）	7.0% 近6年最低	7%	7%
工业增加值	6.2%	6.3%	6.4%	8%
固定资产投资	10.3%（创2000年以来新低）	11.4%	13.5%	15%
房地产开发投资	2.6%	4.6%	8.5%	7% 国研中心预测
社会消费品零售	10.9%（超于预期）	10.4% 近15年最低	10.6%	13%
CPI	1.4%（9月1.6%不及预期）	1.3%	1.2%	3%
PPI	-5.0%（9月5.9%连降43月）	-4.6%	-4.6%	—
进出口	-7.9%	-6.9%	-6%	6%
M2	13.1%	11.8%	11.6%	12%
新增贷款	9.90万亿元	6.56万亿	3.68万亿	—
社会融资增量	11.94万亿元	8.81万亿	4.61万亿	—
财政收入	7.6%	6.6%	3.9%	—
财政支出	16.4%	11.8%	7.8%	—

@Wind资讯

经纬点评：

进出口负增长进一步加剧，加上整体投资增速的滑坡， 其中房地产开发投资增速下滑至仅

2.6%，共同拖累了 GDP 同比增长破 7。本月中旬央行推出了信贷资产质押再贷款以求提升银行放贷意愿，预计四季度降息降准是大概率事件。

三、城市规划与建设资讯

■ 广州地铁 7 号线确定延至顺德 明年中可动工

来源：佛山日报 2015-10-10

广州轨道交通七号线一期（广州南站~大学城南站）工程西延顺德段项目建设方案调整正式获得国家发改委批复同意。

批复指出，广州地铁 7 号线一期工程西延顺德段的建设将对落实广佛同城化战略、缓解城市交通拥堵压力具有重大意义，因此，国家发改委同意该项目建设，大力支持佛山市顺德区的发展。该线路有望明年年中动工建设。广州地铁 7 号线是广州市重要的东进联络线，一期工程全长约 18.6 公里，已动工建设。**国家发改委批复同意调整西延至顺德陈村北滘地区，线路长 13.3 公里，设站 7 座，投资 89.63 亿元。线路起自美的大道，经北滘、林头、陈村新城、陈村，接入一期工程起点广州南站，与一期工程贯通运营。**其中换乘站 2 座，包括在北滘新城站与佛山三号线换乘、陈村站与广佛环线换乘，有望成为广佛一体化的“大动脉”。

经纬点评：

地铁七号线作为广州市重要的东进联络线，不仅促进广佛同城的进程，对于缓解城市交通的压力也起到重要作用。广州方面的积极态度，对顺德的北部片区联结南站片区的规划构想的实现起到重要推动作用。

■ 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

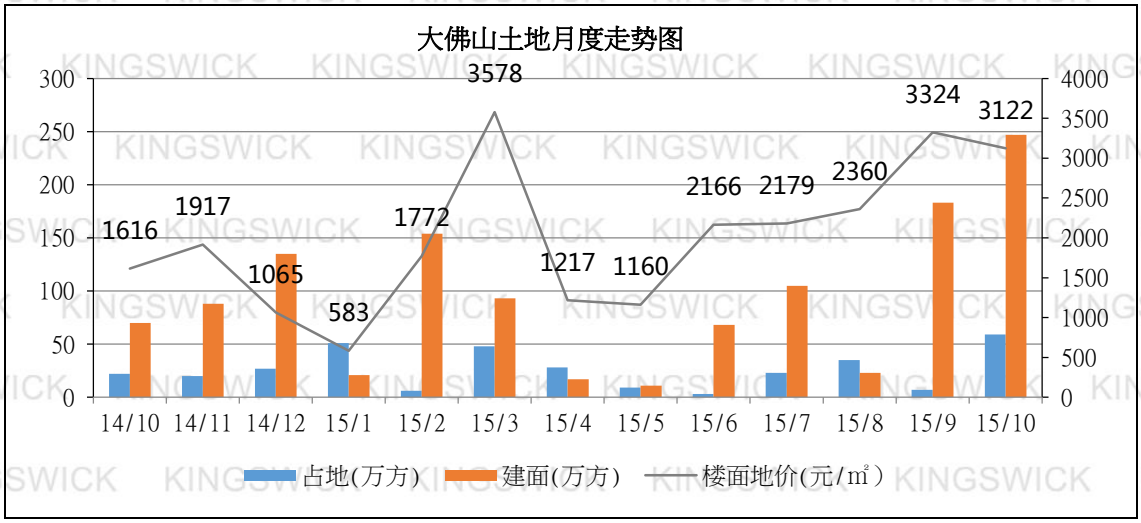
顺德区委、区政府正式对外发布加快东部新城发展的决策和 28 项近期重点建设项目，要将东部新城打造成为珠江三角洲东西两岸的门户城市。

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。

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。

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10月	14年11月	14年12月	15年1月	15年2月	15年3月	15年4月	15年5月	15年6月	15年7月	15年8月	15年9月	15年10月
宗数	7	5	12	3	13	7	2	4	6	12	6	10	9
占地(万方)	20	27	51	6	48	28	9	3	23	35	7	59	79
建面(万方)	70	88	135	21	154	93	17	11	68	105	23	183	247
楼面地价(元/方)	1616	1917	1065	583	1772	3578	1217	1160	2166	2179	2360	3324	3122

（备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地）

2015年1-10月份佛山五区共累计成交72块商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约296万㎡，总建筑面积约921万㎡，总成交金额约246亿元。其中10月份成交9宗，总占地面积约79.1万㎡，总建筑面积近246.8万㎡，成交总金额约77亿元，另外有3宗地块不成交。

10月份，得到多宗大型地块成交支撑，佛山土地市场出让面积、成交面积均上涨三成。保利、碧桂园再度出手揽地，中国金茂首次进军佛山，在绿岛湖夺得地铁上盖物业。但由于大部分宗地处于中心外围或宗地条件限制，有7宗是以底价成交。千灯湖板块又在受到市场瞩目，万科继雷岗地块后，再度出手，耗时近6小时以8845元/㎡金融B区地块。

11月份，根据出让的宗地来看，仅里水、佛山新城二次出让的几宗地块较为引人关注，并且宗地体量较小，预计11月的量价走势会有所下滑。

4.1 十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	2015/10/30	禅城区魁奇路南侧、桂澜路东侧	商住	13.64	——	52.23	195877	195877	0%	3750	保利华南实业有限公司
	2015/10/29	科润路南北、佛山一环以东、东平水道以西	商住	20.57	——	48.99	166742	166742	0%	3404	广州方荣房地产有限公司
南海	2015/10/26	南海区桂城街道海八路北侧 63 号地段	商住	7.02	1.5-3.0	21.07	115910	186410	61%	8845	万科地产
顺德	2015/10/22	龙江镇佛开高速以西、龙高路以北地块	商住	15.48	1.0-3.02	46.76	41300	41300	0%	883	广东顺德领尚物业管理有限公司
	2015/10/12	乐从镇新吉路以南、同庆道以东地	商住	7.12	1.0-3.9	27.75	96866	115866	20%	4175	碧桂园地产
三水	2015/10/15	三水区西南街道建设一路 6 号	商住	3.75	1.0-3.2	12.01	19700	19700	0%	1641	广东西南投资控股有限公司
	2015/10/30	南山镇迳口华侨农场漫江圩、桥东路	住宅	1.50	1.0-3.5	5.24	3260	3260	0%	623	南山漫城实业投资有限公司
	2015/10/30	南山镇旧糖厂职工宿舍	住宅	1.87	1.0-3.5	6.54	4070	4070	0%	622	南山漫城实业投资有限公司
高明	2015/10/21	荷城街道荷富路以东、滨湖路以南、苏河路以西、丽江路以北	商住	8.20	1.0-3.2	26.22	37270	37270	0%	1421	美的地产

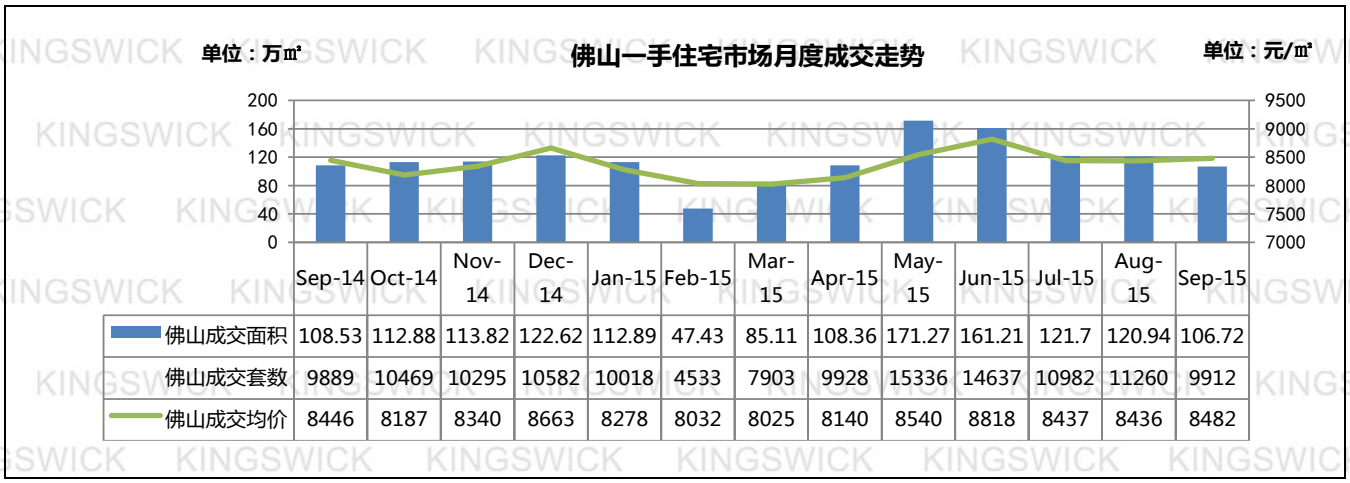
4.2 十一月份土地市场出让情况

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	张槎	2015/11/19	TD2015（CC）WG010	禅城区华宝南路东侧、东平河北侧	商住	9.05	≤2.5	22.62	80662	3566
南海	里水	2015/11/4	TD2015（NH）WG015	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	3947
顺德	容桂	2015/11/9	TD2015（SD）WG018	容桂四基社区居委会大福路 68 号地块	商住	1.37	1.0-2.5	3.42	6705	1958
	佛山新城	2015/11/19	TD2015（SD）WG021	佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块（XCNA02-41、42 地块）	商住	6.22	1.0-3.9	24.25	122478	5050
	北滘	2015/11/19	TD2015（SD）WG019	顺德区北滘镇西海大道 88 号地块	商住	3.55	1.0-2.5	8.86	14699	1658
三水	云东海	2015/11/18	TD2015（SS）XG030	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	1252
高明	荷城	2015/11/16	TD2015（GM）WG012	荷城街道荷富路以东 GM-F-02-01-03A-02	商服	1.98	≤4.0	7.91	6200	784
	荷城	2015/11/16	TD2015（GM）WG013	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	910
	荷城	2015/11/16	TD2015（GM）WG014	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	855

五、佛山住宅市场运行态势分析

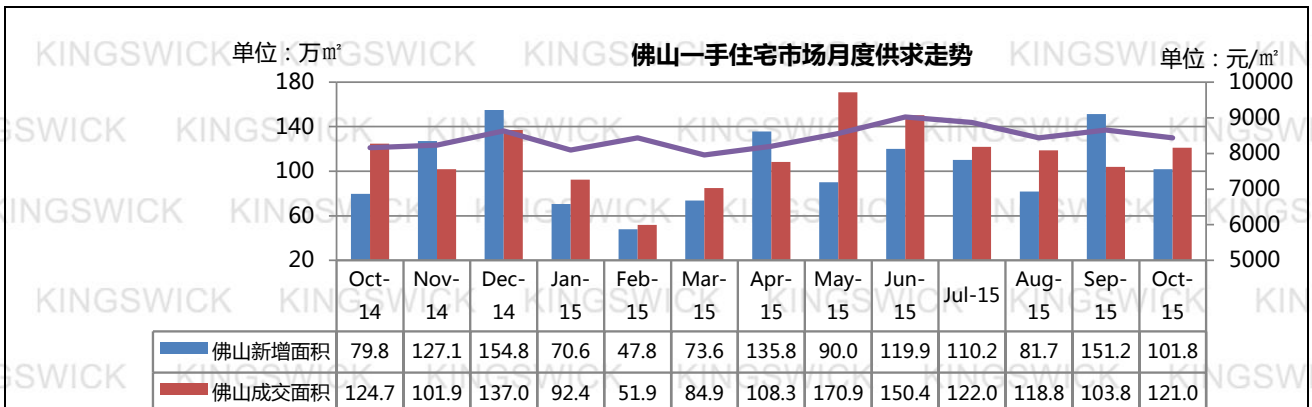
5.1 佛山住宅市场供求分析



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

数据来源：政府备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

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



	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15
佛山新增面积	79.8	127.1	154.8	70.6	47.8	73.6	135.8	90.0	119.9	110.2	81.7	151.2	101.8
佛山成交面积	124.7	101.9	137.0	92.4	51.9	84.9	108.3	170.9	150.4	122.0	118.8	103.8	121.0
佛山成交套数	11164	9001	11470	8470	4729	7686	9762	15228	13570	10880	10982	9153	11104
佛山成交均价	8155	8229	8631	8098	8437	7955	8197	8560	9025	8868	8437	8655	8437
价格涨跌幅	-0.5%	0.9%	4.9%	-6.2%	4.2%	-5.7%	3.0%	4.4%	5.4%	-1.7%	-4.9%	2.6%	-2.5%

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 982.72 万㎡，成交 1123.01 万㎡，均价 8495 元/㎡）

2015 年 10 月佛山市新增预售套数 9140 套，环比减少 30%，同比增加 50%；新增预售面积 101.84 万㎡，环比减少 22%，同比增加 28%；网签成交套数 11104 套，环比增加 21%，同比减少 1%；成交面积 121 万㎡，环比减少 17%，同比增加 3%；成交均价 8437 元/㎡，环比下跌 3%，同比上涨 3%。

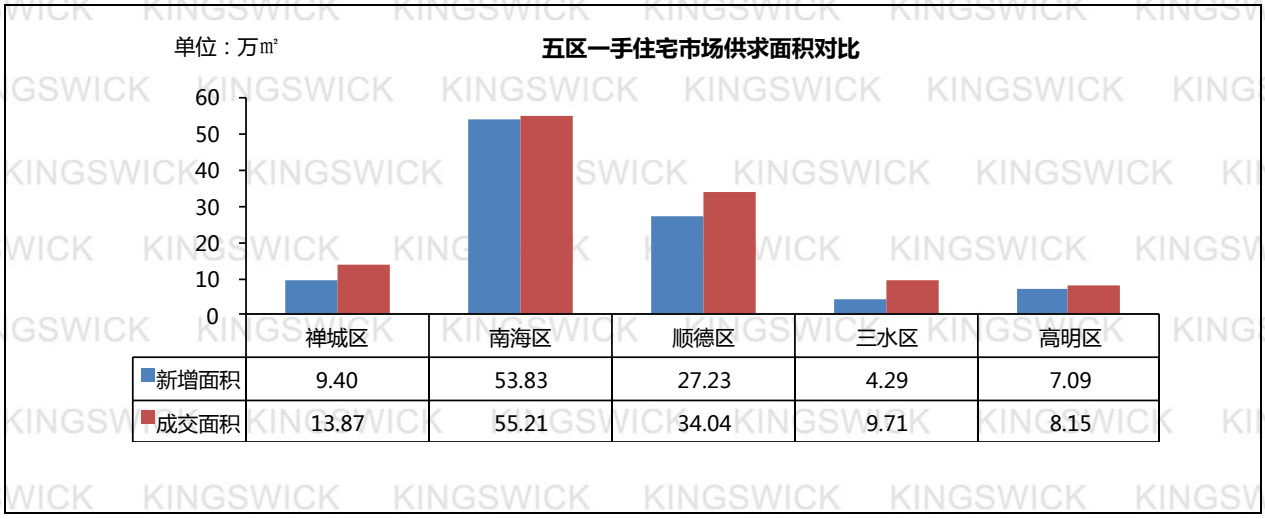
“银十”收官，成色低于预期。930 新政不限购城市首套房贷首付将至两成半，全名实行公积金异地贷款、央行再度双降，楼市政策进一步宽松的环境下，虽然佛山整体成交量环比“金九”有 17%的增幅，

但同比未及解限前的 2014 年，一方面，虽然利好政策持续叠加，但边际效用在不断削弱，需要时间去消化，成效未能立刻显现；另一方面，同比 2014 年 10 月大佛山共有 42 次推新，而今年则只有 28 次，项目推新意欲明显减弱，更多以暖场活动促销去货，因而“银十”楼市表现未达预期火爆。均价方面，推新乏力，促销走货未能推高“银十”成交价，但同比 2014 年上涨 3.4%。

全面放开二孩，人口红利仍需等待。十八届三中全会带来全面放开二胎政策，此举确实能为佛山楼市提振，但不会马上对市场产生较大影响，对于政策的消化仍然需要等待。但“二孩”的到来将为改善类户型带来机会，而且客户对于房企产品将会提出更高的要求，产品能否适应“二孩”家庭或将成为核心竞争力。

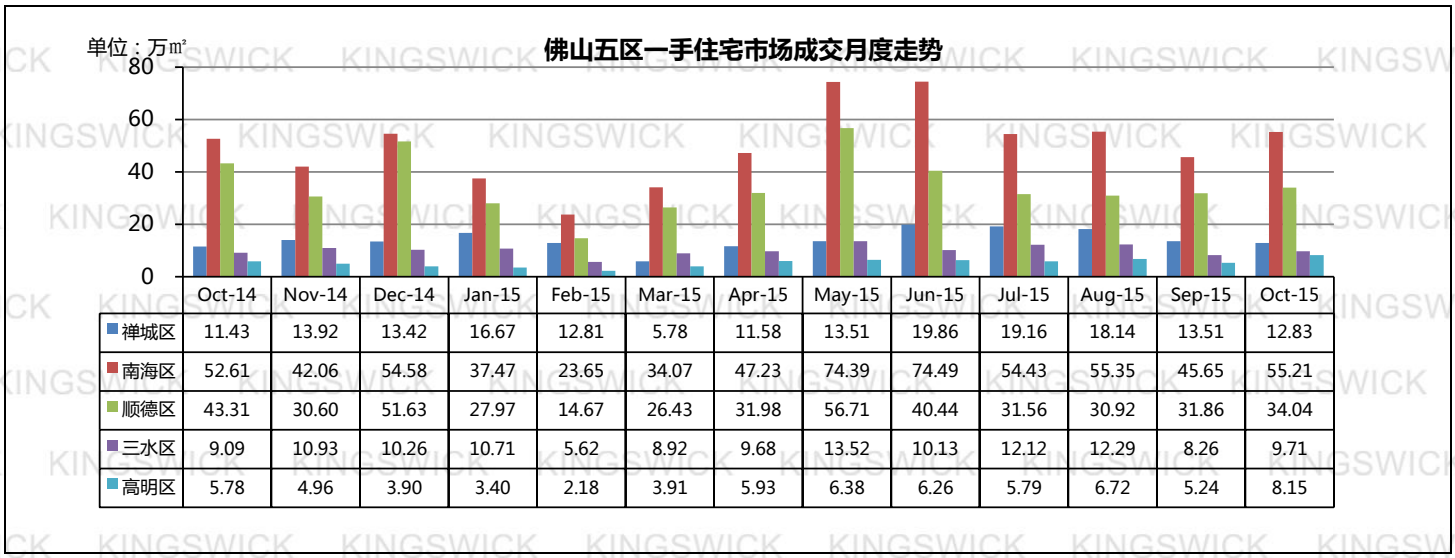
5.2 五区住宅市场供求分析

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	9.40	53.83	27.23	4.29	7.09
成交面积	13.87	55.21	34.04	9.71	8.15

（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）



	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15
禅城区	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81	5.78	11.58	13.51	19.86	19.16	18.14	13.51	12.83
南海区	52.61	42.06	54.58	37.47	23.65	34.07	47.23	74.39	74.49	54.43	55.35	45.65	55.21
顺德区	43.31	30.60	51.63	27.97	14.67	26.43	31.98	56.71	40.44	31.56	30.92	31.86	34.04
三水区	9.09	10.93	10.26	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52	10.13	12.12	12.29	8.26	9.71
高明区	5.78	4.96	3.90	3.40	2.18	3.91	5.93	6.38	6.26	5.79	6.72	5.24	8.15

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

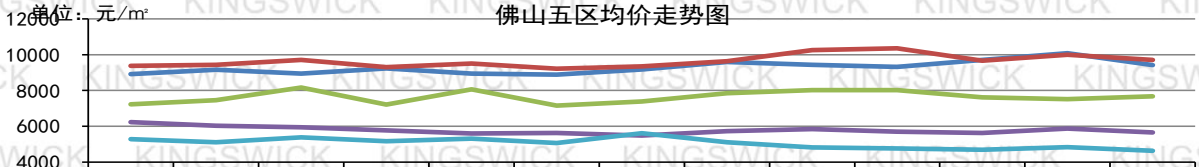
（2015 年累计经纬数据：禅城成交 141.04 万㎡，南海成交 501.84 万㎡，顺德成交 326.57 万㎡，三水成交 100.96 万㎡，高明成交 52.59 万㎡）

本月新增供应面积禅城、南海、顺德、三水、高明环比减少 25%、9%、20%、72%、70%；成交面积禅城、南海、顺德、三水、高明分别环比增加 8%、21%、7%、18%、56%。

- **禅城区：**10 月份虽然整体并无大量推货，但各项目紧抓银十时机，多以举办暖场活动带动余货促销。值得一提的是，港宏家世降价走货，成交过百套名列榜首；另外还有少量新货与补签，禅城成交量得以回升。

- **南海区**：同比上年 10 月成交量未有太明显差异，同时对比今年五一黄金节点状况相去甚远。虽然，利好政策持续出台望为楼市带来刺激，但边际效应确实持续减弱。从板块划分上看，南海中东西部板块均有不同幅度的增长，广佛板块主要得益于绿地香树花城延迟集中网签，环比增加 18%；而西部板块得到推新入市支撑成交量提升 35%；而中部镇街则与上月基本持平。
- **顺德区**：自五月份以来成交量持续下滑的局面在金九银十得以扭转，顺德区本月成交量继续环比回升。一方面有赖于国庆前后推货小高潮带来成交的促进，另一方面也由于顺德绿地中心、万科缤纷西园等取得预售证之后集中补签支撑成交。
- **三水区**：十月三水项目集中开卖项目不多，基本以自然去化为主调，三水新城新秀万景豪园入市后集中网签 74 套仅次于万达广场，而西南中心区则以博雅滨江网签 71 套拔得头筹，河口片区时代城和北江明珠分别成交 54、49 套，合力支撑三水“银十”市场表现。
- **高明区**：西江新城新盘樵顺嘉园、美的西海岸、丽日名都以及君御海城分别网签 71、59、64、64 套位列板块前三位；而杨和新项目云山诗意网签 90 套位列第一；而荷城同样是新项目海景春天里网签 52 套拔得头筹。受惠于新项目以及新货入市刺激需求，高明成交量同比上年“银十”节点增幅达 41%，与五一黄金周对比升幅为 28%，成交量达 12 个月以来最高位。

5.2.2 五区均价走势对比



	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15
禅城区	8915	9151	8947	9229	8944	8882	9170	9595	9430	9320	9712	10080	9411
南海区	9367	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9637	10250	10352	9666	9993	9700
顺德区	7227	7455	8165	7214	8069	7150	7385	7848	8026	8015	7609	7516	7669
三水区	6228	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702	5630	5865	5650
高明区	5288	5104	5384	5163	5307	5067	5617	5107	4814	4768	4688	4828	4635

（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 9415 元/㎡，南海均价 9760 元/㎡，顺德均价 7669 元/㎡，三水均价 5693 元/㎡，高明均价 5012 元/㎡）

本月禅城、南海、顺德、三水、高明成交均价分别环比下跌 7%、3%、2%、4%、4%。

- **禅城区：**本月绿岛湖壹号新货网签环比大幅减少，加上西部版块项目销售成绩突出，使本月区域成交均价结构性下滑。
- **南海区：**高价区域桂城板块成交量环比跌幅达三成，西部镇街总体成交量环比增幅最为明显，达 35%，迫使南海均价结构性下行明显。
- **顺德区：**大良东区项目国庆前后积极推新，加之绿地中心集中补签，几大项目在本月成交表现突出；而顺德北部片区三大镇街继续有不俗成交表现，受到上述板块的承托，顺德本月成交均价略有上涨。
- **三水区：**而均价方面，由于推新乏力，项目多以消化余货为主，例如雅居乐雅湖半岛，成交均价仅 5185 元/㎡且均积接近 100 ㎡，对于区域的整体均价有一定的下拉作用。
- **高明区：**而均价方面受荷城及杨和两新项目海景春天里、云山诗意扎堆网签稀释，均价由相对明显的降幅。

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	3	302	12%
南海区	12	2291	33%
顺德区	9	1908	21%
三水区	2	359	8%
高明区	4	592	7%
合计	**28**	**5033**	**34%**

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	南庄	港宏世家	2015/10/1	四期 29 座	124	两房 三房	77 88	6000	持平	毛坯	--	20	16%
禅城	旧城区	越秀岭南隽庭	2015/10/1	3 座 04、05 单位	62	三房	91、92	13000-14000	持平	2000	--	3	5%
禅城	南庄	龙光水悦龙湾	2015/10/31	二期 9 座	116	三房 四房	88 131、132	6500-7200	200	毛坯	--	12	10%
南海	千灯湖	中建灯湖领秀	2015/10/16	4 座 2 栋	52	四房	173	13900-15600	持平	毛坯	认筹 1 万抵 10 万，额外诚意登记 5 万再 98 折	13	25%
南海	千灯湖	中国铁建国际公馆	2015/10/31	3 座	240	三房	90	13000-14000	持平	带装修	3 万抵 10 万	150	63%
南海	盐步	润丰花园	2015/10/1	5、6、8、10、14 座	234	三房	91-94	8500-9000	持平	毛坯	——	16	7%
南海	西樵	樵汇花园	2015/10/1	1-4 座	242	两房 三房 四房 五房	73-81 92-113 126-139 166	——	持平	毛坯	预存 5 千抵 97 折	40	17%
南海	狮山	奥园冠军城	2015/10/1	6 座	162	三房 四房	84-86 105-130	7000-7600	持平	毛坯	预存 2 万享 95 折	45	28%
南海	狮山	和富博湖轩	2015/10/1	1、2 座	98	四房	118	5600-6000	持平	毛坯	——	9	1%
南海	丹灶	和丰颖苑	2015/10/1	17、19-23 座	176	两房 三房	55-77 86-97	4500-5000	持平	毛坯	诚意金 1 万享 97 折再减 1 万	55	31%
南海	里水	绿地香树花城	2015/10/9	21 栋	124	三房 四房	80-117 122	11500 12000	500	带装修	——	60	48%

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	里水	中海金沙里	2015/10/17	1 座	374	三房 四房	88-106 130	16700-18200	持平	带装修	2 万抵 5 万，1 万元房费减免，按时签约 99	171	45%
南海	盐步	珑耀华府	2015/10/23	6、7 座	220	三房 四房 五房	87-108 131-156 219	9000-10000	持平	毛坯	预存 2 万享 98 折	78	35%
南海	大沥	雅居乐御景豪庭	2015/10/31	5、6、7 座	245	三房 四房	88-91 130-144	8500-9600	持平	毛坯	总价 *0.95*0.98*0.98*0.99	86	35%
南海	狮山	恒大御景	2015/10/29	18 座	124	三房 四房	88-97 121	8000-8700	持平	带装修	83*98*99*99	40	32%
顺德	乐从	M-city	2015/10/1	4 座	156	三房	83-129	建面 10050	-1000	毛坯	一万抵五万*98*99 折	63	40%
顺德	大良	天悦	2015/10/1	12 座	67	四房	100-123（套内 83-104）	套内 11000-11500	-500	毛坯	5 千抵 5 万	40	60%
顺德	陈村	万科水晶城	2015/10/17	27 座	127	三房 四房	建面 120-136	建面 10700-11200	持平	1000	（原价-18000） *0.98*0.98*0.99*0.99*0.99*0.99	7	6%
顺德	陈村	万科水晶城	2015/10/17	1 座	108	三房	建面 90-113	建面 9800-10300	持平	1000	（原价-18000） *0.98*0.98*0.99*0.99*0.99*0.99	11	10%
顺德	勒流	博澳城	2015/10/23	6 区 7 座	46	三房 四房	122（套内 101） 132（套内 110）	套内 6050-6150	持平	毛坯	96*99 折	10	22%
顺德	大良	敏捷畔海御峰	2015/10/25	二期 3 座	87	三房	146-154（套内 120-126）	套内 11500-12000	-500	毛坯	——	41	47%
顺德	乐从	保利东湾	2015/10/31	3 号地 4 座	69	商业公寓	建面 53-70	建面 9500	持平	毛坯	95*98*99*99	46	67%
顺德	容桂	城光荟景	2015/10/31	6、7 座	252	三房 四房	105（套内 84-87） 135-167（套内 117-135）	套内 8700	持平	1500	电商 1 万抵 3 万，开盘 99*98 折，准时签约额外 98 折	160	63%

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	容桂	龙光水悦熙园	2015/10/24	5 座	186	两房 三房	81（套内 66） 108（套内 88）	套内 6800-7300	持平	毛坯	——	14	8%
三水	河口片区	北江明珠	2015/10/1	32、33 座	224	三房	85-108	5500-6000	持平	带装修	预存 2 万抵 98 折	22	10%
三水	乐平镇	融创南景湾	2015/10/1	12、13 座	135	三房	84-89	4300-4800	持平	毛坯	诚意金登记减 3 万	5	4%
高明	西江新城	君御海城	2015/10/1	5、6 座	300	两房 三房 四房 五房	83 96-111 121-139 210-239	4300-4800	持平	毛坯	--	21	7%
高明	西江新城	东湖州花园	2015/10/1	14 座	92	三房 四房	102-114 121-122	5000-6000	持平	毛坯	诚意金 100 抵 1 万	16	17%
高明	明城	盈富馨园	2015/10/18	10 座	138	两房 三房	70 95-108	2400-3200	持平	毛坯	诚意金 100 抵 1 万	3	2%
高明	西江新城	东湖洲花园	2015/10/31	13 座	62	五房	166-193	5500-6000	持平	毛坯	诚意金 100 抵 1 万	3	5%
住宅合计推货量：5033 套								合计成交量（开卖当日）：1690 套				推售率：34%	

5.4 五区住宅下月开盘预测

区域	预计开盘项目个数（个）	预计新推货量（套）
禅城区	10	1297
南海区	5	978
顺德区	7	548
三水区	3	319
高明区	3	317
合计	28	3459

5.4.1 即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
禅城	旧城区	2015-11 月	越秀岭南隽庭	公寓	90	31-81	12500/带装修	5 千抵 2 万
禅城	桂城	2015-11 月	华福御水岸	6 座	120	90-170	14000/带装修	3 千抵 3 万
禅城	城西	2015-11 月	领地海纳龙庭	4 座	64	1900 年 3 月	7300-7500/毛坯	——
禅城	三山新城	2015-11 月	保利西雅图	二期 12 座	120	95-120	11000/带装修	3 万 98 折
禅城	千灯湖	2015-11 月	时代廊桥	1-4 座	250	85-115	14000/带装修	2 万抵 5 万
禅城	千灯湖	2015-11 月	中建灯湖领秀	2 座	120	1900 年 3 月	13500-14000/带装修	——
禅城	千灯湖	2015-11 月	滨江一号	二期 7 座	120	89、143	13500-14000	——
禅城	新城	2015-11 月	滨海御庭	9 座住宅	90	1900 年 3 月	8000-9000/毛坯	1 万享 99 折
禅城	季华路	2015-11 月	金地珑悦	5 座	85	89-143	——	5 千获开盘 98 折
禅城	城西	2015-11 月	童梦天下	2、8、9 座	238	78-113	8000-9500/毛坯	1 万享 9 折
南海	狮山	2015-11 月	欧浦城市花园	乐翠	124	5200-5800	94-114	登记购房可享 99 折优惠
南海	黄岐	2015-11 月	时代水岸	9-13 座	420	11500-14000	88-113	诚意金 2 万抵 5 万
南海	里水	2015-11 月	合生君景湾	1 座	93	9800-11000	150-180	——
南海	狮山	2015-11 月	凯旋名门	2 座	93	6800-7500	127-136	预存 1 万享 95 折
南海	里水	2015-11 月	中信金山湾	14、15 号楼	248	7300-8000	90-127	——
顺德	陈村	2015-11 月	广佛颐景园	6 座	240	建面 89-111	建面 8500-9500	诚意金 1 万抵 3 万
顺德	陈村	2015-11 月	荔园新天地	5、7 座	186	建面 83-120	建面 8000	1 万抵 5 万
顺德	大良	2015-11 月	西山上筑	16 座	70	套内 88-117	套内 10500-11000	预存 2 万享 3 万
顺德	大良	2015-11 月	顺德华侨城	--	--	套内 88-230	套内 11000-12000	——
顺德	大良	2015-11 月	宏鼎海山壹号	5 座	52	套内 240-270	套内 11000	——
顺德	乐从	2015-11 月	星际半岛	1、2 号楼	--	建面 107-119	建面 7000	预存 5000 可享 97 折优惠
顺德	北滘	2015-11 月	顺德碧桂园桂澜山	--	--	套内 77-118	套内 7000	1 万抵 97 折

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	2015-11 月	博雅滨江	31 座、32 座	58	175-349	5000-6000/毛坯	认筹 1 万减 5 万
三水	三水新城	2015-11 月	保利中央公园	32 座	217	90-170	6000-7000/毛坯	认筹 2 万享开盘 98 折 99 折*98 折
三水	云东海	2015-11 月	丽日坚美森林湖	19 号	44	105-215	5500-6000/毛坯	——
高明	荷城	2015 年 11 月	蔚蓝湾畔	1-3 座	99	72-131	4000-4800	诚意登记 99 折
高明	杨和	2015 年 11 月	美的鹭湖森林度假区	湖光鹭影 1-61 号	98	136-350	10000	带装修别墅，预存 2 万抵 98 折
高明	杨和	2015 年 11 月	云山诗意花园	3-4 座	120	59-86	3500-4000	——

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	绿地香树花城	41225	405	43320	9516	带装修
2	南海	中海金沙里	32096	169	18010	17820	带装修
3	南海	保利西雅图	31155	249	27268	11425	带装修
4	南海	保利中央公馆	28456	162	25212	11286	——
5	顺德	顺德绿地中心	24458	180	27386	8930	
6	南海	恒大御景湾	19849	117	10534	18842	带装修
7	南海	中建灯湖领秀	16136	121	12522	12886	——
8	南海	金名都	15405	92	9385	16414	带装修
9	南海	保利紫山国际	15387	97	14242	10804	带装修
10	南海	中海万锦熙岸	15187	126	12237	12410	带装修
11	顺德	敏捷畔海御峰	14893	110	16102	9248	——
12	顺德	万科缤纷西园	14885	171	15592	9546	带装修
13	南海	合生君景湾	12402	76	12060	10284	——
14	顺德	美的君兰江山	12062	57	14953	8066	——
15	南海	怡翠尊堤	11527	102	10844	10630	——
16	顺德	怡翠晋盛	11389	98	10893	10455	——
17	南海	瑞安花园	11217	53	6473	17329	——
18	南海	滨江一号	11078	74	8423	13152	——
19	南海	宏鼎景裕豪园	10728	69	8038	13347	带装修
20	南海	越秀星汇云锦	10228	113	6673	15326	带装修

六、品牌房企动态

（本月暂无品牌房企动态）

（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