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

二〇一五年八月

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.....6
四、土地市场成交情况分析.....8
4.1 八月份土地市场成交情况.....9
4.2 九月份土地市场出让情况.....9
五、佛山住宅市场运行态势分析.....11
5.1 佛山住宅市场供求分析.....11
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）.....21
六、品牌房企动态.....22

一、政策解读及行业相关信息

■ 禅城取消 90 方以下住房占 7 成的规定

来源： 珠江时报 2015-8-4

禅城区近日出台了《禅城区国土城建和水务局、禅城区发展规划和统计局关于进一步优化禅城区住房供应结构的实施意见》(下称意见)，提出在相关前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，满足城市居民合理的自住和改善性住房需求。而这一意见，从今年 7 月 29 日起正式实施，意味着禅城正式取消 90 平方米以下住房占总量 70%规定。

据悉，该意见适用于禅城区行政管理范围内的商品住房(包括配建保障性住房、政府回购安置物业等项目中的商品住房)项目。而根据该意见，住房是指保障性住房(包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房等)及商品住房。套型结构是指上述各类住房的套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地住宅开发建设总面积的比例。

意见明确，商品住房项目原则上只能调整一次套型结构，如遇特殊情况确需再次调整的，须报区土地招标拍卖挂牌联席会议审核同意，但项目动(竣)工时限不再作调整。

意见还明确了套型结构调整程序、备案与监督等内容，其中值得一提的是，商品住房项目调整套型结构后，须在区国土、规划、建设部门及所属镇(街道)进行备案。同时，商品住房项目调整套型结构情况，将在项目签订补充协议后五个工作日内，通过网站主动向社会公开。

经纬点评：

取消 90/70 限制，把产品规划的主导权交还市场，开发商可根据项目自身发展要求，制定相应的产品。规定取消后，改善型产品的供应比例或会有所扩大。

■ 佛山 10 日起新生儿入户无需计生证

来源： 南方都市报 2015-8-7

8 月 4 日，省公安厅发布第一批 20 项改革惠民政策，其中再次强调入户与计生不挂钩。昨日，佛山市公安局宣布调整小孩出生登记入户政策，8 月 10 日起，全市公安机关在办理小孩出生登记时不再进行计生审查，拟用 2 个月的时间集中处理小孩出生未入户问题。

为了避免市民扎堆办理的情况，警方拟用 2 个月的时间集中处理小孩出生未入户问题，按小孩的年龄段制定了集中办理小孩出生登记时间安排表，需要办理小孩出生登记入户业务的市民可按照安排表的时间前往办理。警方表示，调整后的出生登记入户政策长期有效，集中处理期过后，10 月 12 日后全面放开办理。

据悉，入户与计生证明不再挂钩的政策已说多年。目前，广东多地都已开始执行入户与计生证明不再挂钩的政策，但在佛山办理小孩出生入户时还是需要提供计生证明。如在南海黄岐

行政服务中心，有市民咨询关于超生小孩入户问题时，工作人员仍要求提供计生证明，当被问及省里有政策说两者已经脱钩，对方表示还没有收到相关文件。

经纬点评：

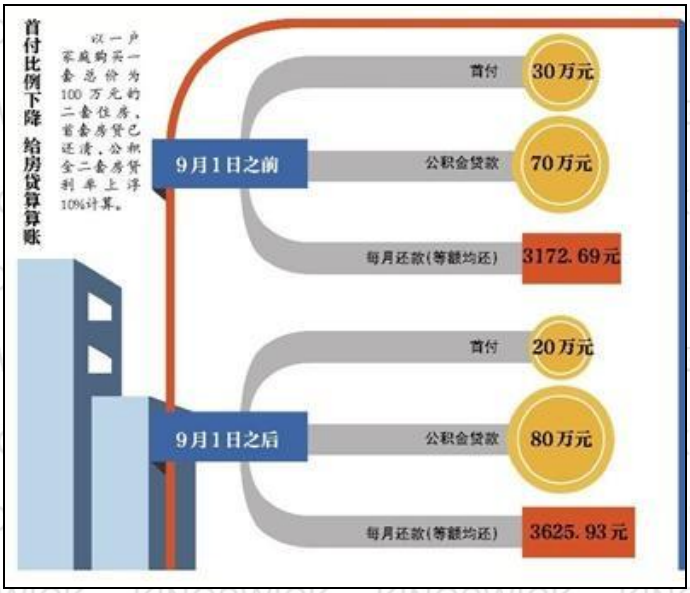
入户与计生证明脱钩，并不意味着超生的社会抚养费能够免除，但起码一定程度上改变了计生证明一直以来与多种权利、福利挂钩的怪圈，解除了阻碍新生儿落户的重要一环，起到促进社会公平及保障公民权利的作用，间接会对二胎乃至多胎生育起到鼓励作用。

■ 中国楼市再推宽松政策 公积金购房首付降至二成

来源： 南方都市报 2015-9-1

中国楼市再迎宽松政策，住建部、财政部与央行联合发布的通知指出，调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的，购买二套房最低首付款比例降至 20%，这一政策将在 9 月 1 号起执行。这是继今年 3 月 30 日发布房产新政之后，有关部门年内第二次大幅下调公积金贷款购房的首付比例。分析人士称，这一政策将促进有需求的购房者加快入市，令楼市复苏回暖，进而帮助经济止跌企稳，但对整体市场影响有限。

不过，对北京、上海、广州、深圳这 4 个一线城市，则可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金贷款购买第二套住房的最低首付款比例。



经纬点评：

年内多次降准降息，3.30 新政后再次下调二套房首付比例，房地产行业的金融环境持续改善，有望在经济稳增长背景下发挥更大作用。

二、经济大事记

■ 经济运行趋稳向好佛山上半年 GDP 增长 8.0%

来源： 佛山日报 2015-8-4

我市上半年的几项主要经济指标，多呈现出增速逐月、逐季回升的态势。地区生产总值、第二产业增加值、第三产业增加值、规模以上工业总产值、工业用电量、固定资产投资总额、社会消费品零售总额等主要经济指标的增幅，与第一季度相比，均有不同程度的提高。

值得注意的是，佛山上半年固定资产投资 1324 亿元，在全省仅次于广州，位居第二。其中，佛山的工业投资更是接近 500 亿元，可见佛山仍坚持了自身的发展特点，坚持实体经济的发展。

另一个值得注意的现象是，佛山的第三产业正蓄力攀升。今年上半年，佛山第三产业增加值增速超过地区生产总值和第二产业增加值增速，这是近年来首次出现的一个现象。目前佛山第三产业占地区生产总值比重上升至 37.3%，比去年同期提高 1.4 个百分点，比重创近年新高。

经纬点评：

在中国制造 2025、互联网+等风潮下，佛山继续坚持产业升级的方向，加之房地产回暖对上下游产业拉动经济实现平稳较快发展。但不能忽视的是，大量传统制造业仍步履沉疴，实业经营环境仍待改善。

■ 人民币迎史上最大降幅

来源： 佛山日报 2015-8-12

央行意外宣布完善人民币兑美元汇率中间价报价，人民币兑美元中间价下调 1136 基点报 6.2298，跌近 2%。受此影响，人民币兑美元即期价跌 1.87%至 6.3231，为近 3 年来新低，与中间价均创下有史以来最大单日跌幅。

央行在声明中表示，为增强人民币兑美元汇率中间价的市场化程度和基准性，决定完善人民币兑美元汇率中间价报价。自 2015 年 8 月 11 日起，做市商在每日银行间外汇市场开盘前，

参考上日银行间外汇市场收盘汇率，综合考虑外汇供求情况以及国际主要货币汇率变化向中国外汇交易中心提供中间价报价。

央行发言人认为与两方面因素有关：一是完善人民币汇率中间价的报价后，做市商参考上日收盘汇率报价，过去中间价与市场汇率的点差得到一次性校正； 二是近日公布的一系列宏观经济金融数据使市场对人民币汇率预期出现分化，做市商更多关注市场供求的变化，昨日中间价报价在上日收盘汇率 6.2097 元的基础上出现约 200 个基点的贬值。

经纬点评：

本次人民币汇率突然大幅贬值，或更多地出于人民币加入 SDR（特别提款权）的政治考量，以便向 IMF（国际货币基金组织）表现出积极合作的态度。本次操作可能引发后续贬值的预期，进而引发国外资金撤出，对投资物业的大宗买卖可能构成一定的影响，但总体而言对房地产市场影响不大。

■ 央行再度实施“双降”

来源： 中国人民银行 2015-8-25

中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

自 2015 年 9 月 6 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，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率 0.5 个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

经纬点评：

本次存准率下降预计可释放 8 千亿流动性，有助对冲人民币贬值预期下的资本外流。基准利率在前期已创新低的情况下再次下调，表明了政府对经济下行压力的担忧，但利率下调对于楼市终归是利好消息。

三、城市规划与建设资讯

■ 顺德北部片区将建佛山国际会展中心

来源：广州日报 2015-8-14

佛山“有史以来最大的会展项目”——佛山国际会展中心未来将在广佛同城的关键节点顺德北部片区建设。届时，以“广交会”和“高交会”为龙头的珠三角会展经济产业带将呈现东岸、西岸均衡发展的局面。顺德区委区政府发布了佛山市国际会展中心片区的发展规划，并开始向全球征集会展片区的设计方案。

据了解，佛山国际会展中心会展中心选址位置毗邻广佛环线的北滘站，可便捷利用广州南站区域性交通枢纽功能，同时紧邻佛山地铁3号线的上僚站，可快速到达佛山中心城区和顺德城区。该项目将定位以发展专业会展市场为主，以较好广州、深圳等已有的大型会展中心实现错位发展。目前，顺德已经确定引入国际知名的德国汉诺威展览公司参与项目的设计和建设咨询，并计划在建好后引入国际性的展览公司进行营运。

经纬点评：

规划中的会展中心位处佛山新城及北滘新城衔接处，是今年提出打造顺德北部片区后，首个公布的重大项目，可为佛山乃至珠三角西部提供展示平台。然而会展业竞争激烈，面对着广、深、港等城市的竞争，必须错位发展，形成自身特色，方可寻找出路。

■ 广佛环线打通最后一公里　去广州南只需10分钟

来源：佛山日报 2015-8-20

乐从镇土地储备发展中心租用荷村股份社土地补偿协议签约仪式在乐从镇政府举行。其意味着广佛环线乐从段的“最后一公里”将被打通。

此次租地涉及乐从镇荷村集体土地67亩，站为地下站，工程建成后土地将归还荷村集体所有。乐从荷村党总支书记杨剑鸿认为，此次租地带给荷以一年1万元/亩的价格出租，租期为三年。土地经完善征收手续后，将依照规划在9月中安排用作乐从镇城镇建设用地。由于广佛环线佛山新城村飞跃发展的机会，主动接受新城融合和产业辐射，带给村民实惠。

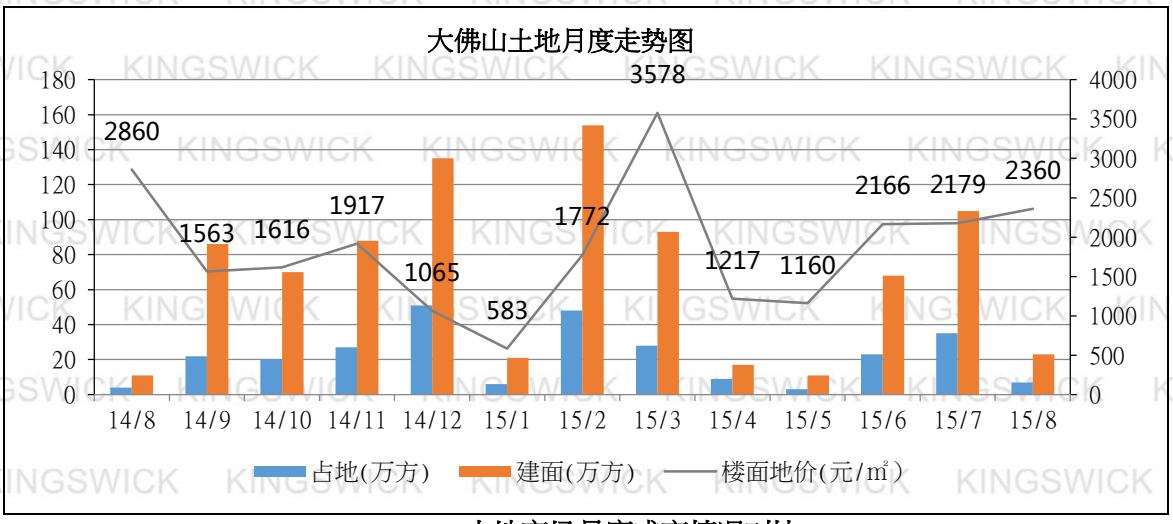
据介绍，广佛环线顺德段全长约20公里，途经佛山新城、北滘、陈村三地，涉及用地1019亩。广佛环线建成后，从佛山新城前往广州南站将只需10分钟。

广佛环线乐从段共8.3公里，征地平步、腾冲、小布、荷村等六个村居，涉及土地约为580亩。目前可施工路段为6.4公里，土地交付率高达八成。

经纬点评：

广佛环线主要覆盖佛山西部以及顺德北部片区，连通佛山西站以及广州南站两大交通枢纽，重点加强顺德北部片区与广州的联系。近期针对北部片区的规划利好较多，同时土地供应积极释放，是短期内的焦点区域之一。

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	15年3月	15年4月	15年5月	15年6月	15年7月	15年8月
宗数	3	5	7	5	12	3	13	7	2	4	6	12	6
占地(万方)	4	22	20	27	51	6	48	28	9	3	23	35	7
建面(万方)	11	86	70	88	135	21	154	93	17	11	68	105	23
楼面地价(元/方)	2860	1563	1616	1917	1065	583	1772	3578	1217	1160	2166	2179	2360

（备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地）

2015 年 1-8 月份佛山五区共累计成交 53 块商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约 158 万㎡，总建筑面积约 491 万㎡，总成交金额约 108 亿元。其中 8 月份成交 6 宗，总占地面积约 6.8 万㎡，总建筑面积近 23.49 万㎡，成交总金额约 5.5 亿元，另外有 1 宗地块流拍。

佛山 8 月份土地出让量有所下滑，成交宗地主要出自南海、顺德，尽管出让宗地体量不大，仍吸引万科、碧桂园参与竞投。其中碧桂园年内第四次拿地，并首度进入勒流；而万科侧看中礞岗公园西边的小型地块，但胜在周边配套成熟，成为万科在佛山体量最小的项目。

随着即将到来的金九，佛山土地市场逐渐进入状态，多宗优质地块集中推出，目前共录得土地出让共有 16 宗，出让面积近 76 万方，环比大涨 10 倍。其中顺德稳坐龙头位置，占出让面积逾七成。出让宗地主要在佛山新城，包括有大墩村、乐从钢材市场的首批入市地块。另外，还有桂城金融 B 区的一宗商住用地亦倍受业内关注，该地块位于地王中铁项目的南边，起价 6000 元/方比中铁竞拍时起价再提高 800 元/方，最后花落谁家我们拭目以待。

4.1 八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
南海	2015/8/19	九江镇下西村教育路地段	商住	0.77	1.0-3.5	2.69	3455	3455	0%	1286	南海区嘉裕房地产开发有限公司
	2015/8/31	桂城街道气象路 16 号地段	商住	0.51	1.5-2.5	1.28	7899	10032	27%	7849	万科地产
顺德	2015/8/3	龙江镇龙洲路北侧文化广场东侧地块	商住	0.67	FAR≤3.0	2.01	3374	3374	0%	1680	广东青联投资管理有限公司
	2015/8/4	大良街道德胜河北岸 N-10-2 号地块	住宅	1.42	1.0-4.0	5.67	17244	17244	0%	3042	佛山市顺德区万宏投资管理有限公司
	2015/8/28	勒流街道城南商住区 3 号地块	商住	3.15	1.0-3.5	11.02	17087	20287	19%	1840	碧桂园地产

4.2 九月份土地市场出让情况

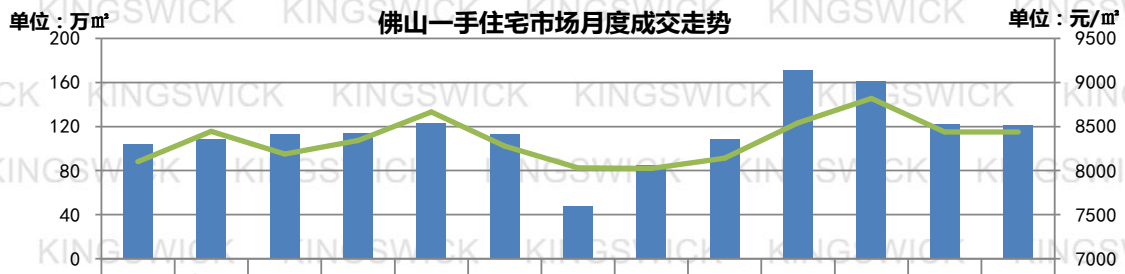
重点出让地块列表

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/㎡）
南海	桂城	2015/9/28	TD2015（NH）WG013	桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-10、03-02-11 地段	商住	3.32	1.5-3.5	11.62	69690	6000
	西樵	2015/9/28	TD2015（NH）WG012	西樵镇听音湖片区锦湖大道路段 C21、C22 地块	商住	6.68	1.0-1.8	12.02	32041	2667

顺德	乐从	2015/9/21	TD2015（SD）WG010	乐从镇北围产业区总部企业 4 号地块	商服	2.54	≤4.6	11.67	15200	1302
	陈村	2015/9/22	TD2015（SD）WG011	顺德区陈村镇绀现村地块	商住	9.76	1.0-3.0	29.27	73182	2500
	大良	2015/9/24	TD2015（SD）WG009	大良碧桂路以东、德胜东路以北地块	商住	14.50	1.0-2.44	35.40	109250	3086
	佛山新城	2015/9/25	TD2015（SD）WG013	佛山新城、乐从镇银桂路以北、万宁路以南地块	商住	6.81	1.0-4.1	27.91	85536	3065
	佛山新城	2015/9/25	TD2015（SD）WG012	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	78142	3222
	佛山新城	2015/9/28	TD2015（SD）WG016	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	3491
	佛山新城	2015/9/28	TD2015（SD）WG015	佛山新城、乐从镇新吉路以北、同庆道以西地块	商住	8.4	1.0-3.71	31.2	116127	3722
	佛山新城	2015/9/28	TD2015（SD）WG014	乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	商住	2. 3	1.0-5.5	12.64	31017	2455
高明	杨和	2015/9/16	TD2015（GM）XP005	杨和镇杨西大道以东、三和路以北（地块一）	商住	3.42	1.0-3.5	11.98	5250	438
	富湾	2015/9/24	TD2015（GM）WG006	荷城街道（富湾）荷富路以东、陈家涌以北	商服	2.15	≤4.0	8.58	6760	788
	更合	2015/9/30	TD2015（GM）WG007	更合镇古城路以东、环西路以北	商住	1.4	1.0-2.5	3.49	1727	495

五、佛山住宅市场运行态势分析

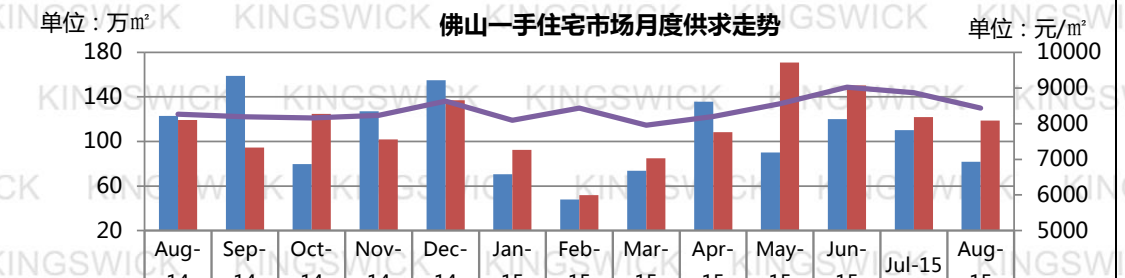
5.1 佛山住宅市场供求分析



	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15
佛山成交面积	104.16	108.53	112.88	113.82	122.62	112.89	47.43	85.11	108.36	171.27	161.21	121.7	120.94
佛山成交套数	9459	9889	10469	10295	10582	10018	4533	7903	9928	15336	14637	10982	11260
佛山成交均价	8099	8446	8187	8340	8663	8278	8032	8025	8140	8540	8818	8437	8436

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：1-8 月成交 928.91 万㎡，均价 8354 元/㎡）



	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15
佛山新增面积	123.0	158.8	79.8	127.1	154.8	70.6	47.8	73.6	135.8	90.0	119.9	110.2	81.73
佛山成交面积	119.3	94.5	124.7	101.9	137.0	92.4	51.9	84.9	108.3	170.9	150.4	122.0	118.8
佛山成交套数	10628	8557	11164	9001	11470	8470	4729	7686	9762	15228	13570	10880	10982
佛山成交均价	8265	8192	8155	8229	8631	8098	8437	7955	8197	8560	9025	8868	8437
价格涨跌幅	4.1%	-0.9%	-0.5%	0.9%	4.9%	-6.2%	4.2%	-5.7%	3.0%	4.40%	5.40%	1.74%	4.9%

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 730 万㎡，成交 900 万㎡，均价 8475 元/㎡）

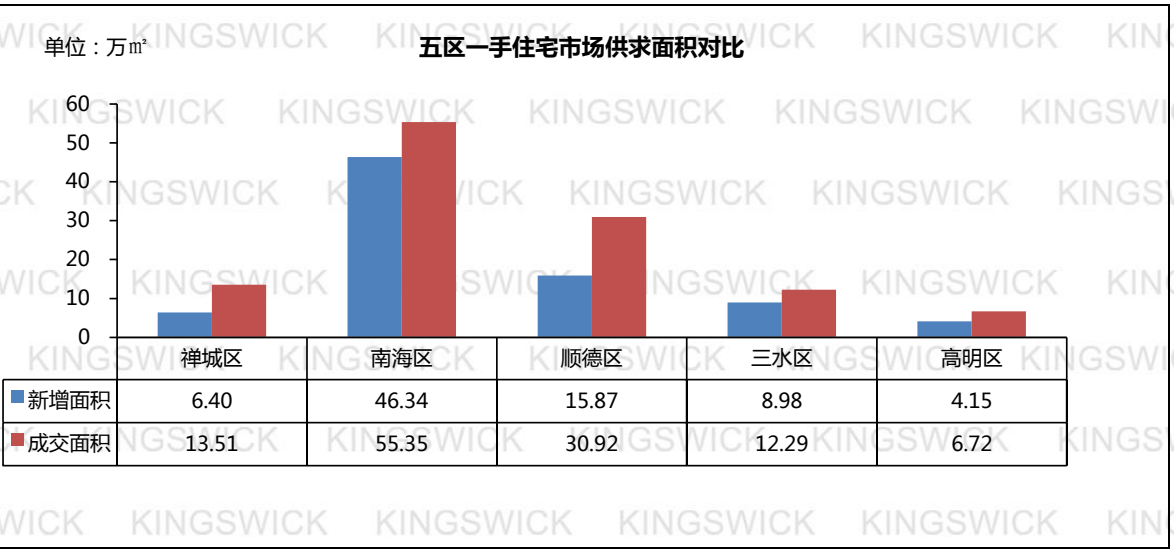
2015 年 8 月佛山市新增预售套数 7533 套，环比减少 20%，同比减少 34%；新增预售面积 81.73 万㎡，环比减少 26%，同比减少 34%；网签成交套数 10982 套，环比增加 1%，同比增加 3%；成交面积 118.8 万㎡，环比减少 3%，同比减少 0.4%；成交均价 8437 元/㎡，环比下跌 4.9%，同比上升 3%。

成交意欲不强，楼市仍处调整期。7、8 月楼市正值放暑假，而且受农历 7 月不买房的习俗的影响，8 月成交量与 7 月基本持平，五区 8 月推新的项目屈指可数，整体处于去存状态，但对比上半年，仍然维持高量成交。而成交均价方面，市场推新乏力，余货消化难以支撑均价持续维稳，8 月均价仍未止跌，跌破 8500 元/㎡。经过 5、6 月的火爆表现后，佛山楼市连续两个月步入调整期，但整体成交量仍保持较高水平。一方面，尽管政策一再刺激，但今年内密集出台的政策，对楼市持续刺激边际效用递减，加之股市连续大幅调整下，财富效应大大减弱，也加大了客户决策的谨慎度。本月推售货量超过 1400 套，但大部分项目开售消化率并不高，成交欲望并不强烈。

展望“金九”，传统旺季仍值得期待。经历了 7、8 月平稳过渡期，各房企推新意愿将会回归，营销力度预料有所加大。顺延上半年五一节点的良好势头，而 9 月新货将会迎来放量，进一步刺激佛山成交量得到突破，全面解限购后的“金九银十”仍值得期待。

5.2 五区住宅市场供求分析

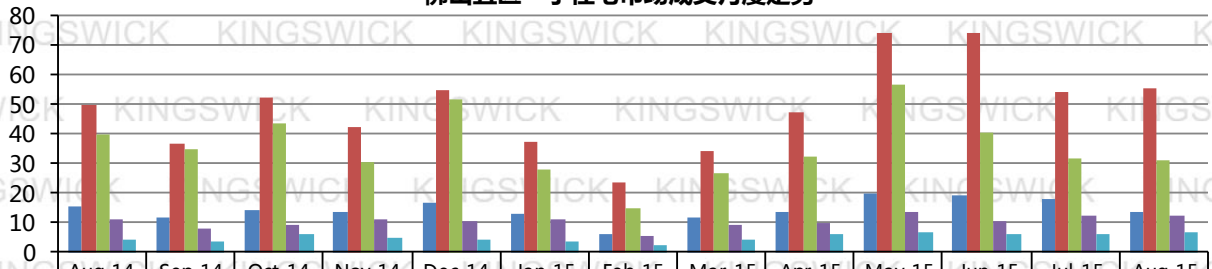
5.2.1 五区供求面积对比



（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



	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15
禅城区	15.28	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81	5.78	11.58	13.51	19.86	19.16	18.14	13.51
南海区	49.56	36.50	52.61	42.06	54.58	37.47	23.65	34.07	47.23	74.39	74.49	54.43	55.35
顺德区	39.83	34.87	43.31	30.60	51.63	27.97	14.67	26.43	31.98	56.71	40.44	31.56	30.92
三水区	10.70	8.15	9.09	10.93	10.26	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52	10.13	12.12	12.29
高明区	3.83	3.54	5.78	4.96	3.90	3.40	2.18	3.91	5.93	6.38	6.26	5.79	6.72

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

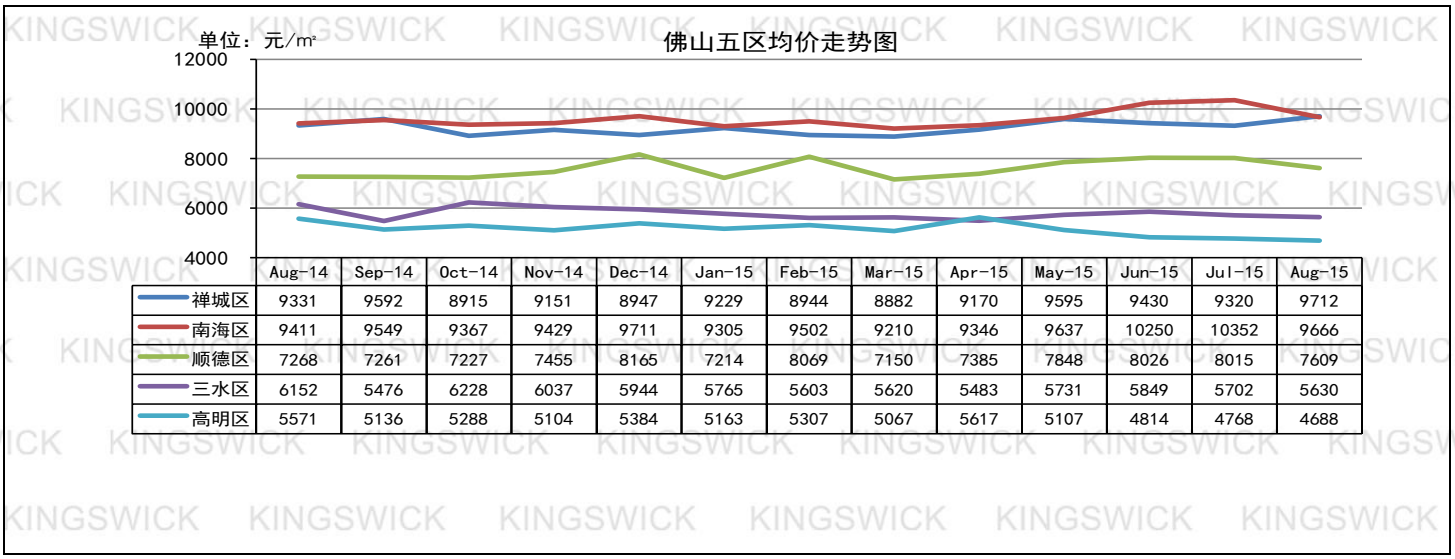
（2015 年累计经纬数据：禅城成交 114.35 万㎡，南海成交 400.98 万㎡，顺德成交 260.67 万㎡，三水成交 82.00 万㎡，高明成交 40.57 万㎡）

本月新增供应面积禅城、顺德、三水环比下跌 66%、34%、59%，南海、高明环比增加 3%，100%；成交面积禅城、顺德分别环比下跌 26%、2%、25%、8%，而南海、三水、高明环比增加 2%、1%、16%。

- **禅城区：**8 月份，禅城成交量呈现明显下滑，整体市场以活动带动余货消化为主，项目推货量降幅近半，推货项目中除时代两盘，其余项目均为自然销售，整体推售率并不高。
- **南海区：**南海本月成交面积环比保持平稳，整体表现平稳。广佛板块依然炙手可热，几大品牌开发商的项目依然占据大佛山成交榜前列位置。但广佛沿线的楼盘推货频率已现放慢，且随着部分项目价格的调升，加大了广州客观望的情绪。本月狮山及西樵分别有新项目入市，对区域成交有一定支撑作用。然而丹灶集中网签潮退却，成为西部成交下滑的重要因素。
- **顺德区：**顺德八月环比趋向平稳，套数基本持平，区域以去余货为主，市场缺乏大范围的推货潮，区域成交难有突破。却不乏亮点，广佛交界的陈村板块由于板块内多数盘步入尾货阶段，新盘——广佛颐景园首开，8 月录得 240 套的网签，打响头炮。
- **三水区：**时代城接力万达广场，三水成交稳步上扬。八月三水楼市整体表现平淡，基本以余货去化为主，仅时代城、山水一品两项目有新货入市；而三水新城的保利中央公园、雅居乐雅湖半岛以及恒福新里程依然按兵不动，蓄力“金九”推新。本月时代城推出四期最后一批产品，网签 363 套，拔得头筹，支撑三水持续稳步上扬。
- **高明区：**新项目低价入市，刺激成交平稳回升。荷城新项目誉憬湾 7 月底首波入市，网签 8 月得到显现，成交 46 套，均价为 3437 元/㎡；而主力成交片区西江新城成交量维持平稳，美的西海岸成交 53

套拔得头筹。

5.2.2 五区均价走势对比



	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15
禅城区	9331	9592	8915	9151	8947	9229	8944	8882	9170	9595	9430	9320	9712
南海区	9411	9549	9367	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9637	10250	10352	9666
顺德区	7268	7261	7227	7455	8165	7214	8069	7150	7385	7848	8026	8015	7609
三水区	6152	5476	6228	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702	5630
高明区	5571	5136	5288	5104	5384	5163	5307	5067	5617	5107	4814	4768	4688

（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 9341 元/㎡，南海均价 9742 元/㎡，顺德均价 7685 元/㎡，三水均价 5681 元/㎡，高明均价 5029 元/㎡）

本月南海、顺德、三水、高明成交均价分别下跌 7%、5%、1%、2%，而禅城环比上涨 4%。

- **禅城区：**本月西部新货集中网签潮退去，中心城区项目推新使高价项目成交占比回升，包括星星凯旋国际、时代云图和普君新城成交近百套，支撑成交均价呈结构性上升。
- **南海区：**本月成交均价环比上月明显下降了 6.6%，尽管广佛板块为主的高价区域势头不减，但受到限价房的扰动，对区域均价有较强下拉作用。
- **顺德区：**顺德 8 月成交均价下滑，别墅势头收减，广佛交界板块价格影响权重占比较大，虽然广佛颐景园超 2 万方 8 字头成交货量抢眼，但美的御海东郡、深业城同样表现亮丽，均价“4”、“6”字头令价格难以拉升。
- **三水区：**三水新城仍未发力，难阻均价下行势头。新城项目成交萎缩明显，而河口片区占比加大，均价略显下行。
- **高明区：**低价项目入市扎堆网签，对均价有明显下拉作用。西江新城成交量持续萎缩，同时受到誉憬湾扎堆网签影响，高明均价持续下挫。

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	6	794	13%
南海区	17	2461	37%
顺德区	6	990	39%
三水区	1	272	22%
高明区	0	0	0%
合计	30	4517	32%

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	新城	时代年华	2015/8/2	3-5 座部分梯腿	126	三房	84-98	11000	持平	2000	1 万抵 3 万，开盘 97 折	46	37%
禅城	旧城区	时代云图	2015/8/1	2 座、3 座 03	194	两房 三房 四房	68、78 87、98 118	12000-13500	持平	2000	2 万抵 5 万，开盘 97 折	25	13%
禅城	南庄	绿岛明珠	2015/8/8	二期 5 座	62	三房	84-98	6300	持平	毛坯	--	2	3%
禅城	旧城区	普君新城	2015/8/15	10 座	122	三房 四房	92、124 135	12200	500	毛坯	--	3	2%
禅城	旧城区	越秀岭南隽庭	2015/8/15	1 座	162	两房 三房	81 91-120	13500	1000	2000	2 万抵 5 万	8	5%
禅城	南庄	港宏世家	2015/8/29	四期 27 栋	128	复式	88、89	6800	持平	毛坯	--	18	14%
南海	狮山	万荟时代	2015/8/1	1，2 座	232	两房 三房	81-85 90-91	5300-6200	持平	毛坯	预存 5000 可享 96 折优惠	27	12%
南海	千灯湖	滨江一号	2015/8/1	5 座	116	三房	90-92	12500	持平	毛坯	--	25	22%
南海	三山新城	中海万锦熙岸	2015/8/1	6 座	152	三房 四房	89、109 129	15000	1000	2500	--	30	20%
南海	三山新城	保利西雅图	2015/8/12	23 座	160	两房 三房	71 97-101	10000-11000	持平	2000	98*98*98*98*99	120	75%
南海	三山新城	中海万锦熙岸	2015/8/22	7 座	152	三房 四房	88、108 130	13500-14500	持平	2500	--	30	20%
南海	狮山	万荟时代	2015/8/1	1，2 座	232	两房 三房	81-85 90-91	5300-6200	持平	毛坯	预存 5000 可享 96 折优惠	27	12%
南海	大沥	保利中央公馆	2015/8/3	22 栋 2 梯	124	三房 四房	89-90 142	9600-10500 10600	持平	毛坯	预存 3 万开盘享 98*98*98*99 折	84	68%

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	保利紫山国际	2015/8/6	12 栋 2 梯	128	三房 四房	94 125	9300-10000	持平	带装修	——	100	78%
南海	西樵	世爵府邸	2015/8/8	10 座	74	三房 四房	110 134-154	6000-8000	500	毛坯	原价-3 万*0.98*0.98*0.99（准签）	45	61%
南海	西樵	江山一品	2015/8/8	2 栋的 03、04，1 栋的 01、02、03	155	三房 四房	89-90 133	5000-5800	持平	毛坯	——	50	32%
南海	里水	合生君景湾	2015/8/8	5 座	93	四房	136-142	9800-10500	500	带装修	——	78	84%
南海	狮山	中恒海晖城	2015/8/15	45 座	200	三房	85-90	5600	持平	毛坯	预存 5000 元享 98 折优惠	45	23%
南海	里水	保利紫山国际	2015/8/15	12 栋 1 梯	128	三房 四房	94 125	10100	持平	带装修	——	104	81%
南海	狮山	奥园冠军城	2015/8/16	5 座	180	三房	85-128	6750-8085	持平	毛坯	预存 2 万可享 95 折优惠	80	44%
南海	九江	招商依云公馆	2015/8/22	13 座	124	三房 四房	90 123	5000-6000	持平	毛坯	预存 1 万享 95 折优惠	22	18%
南海	里水	中信金山湾	2015/8/29	11 座	124	三房 四房	90 130	7600	持平	毛坯	预存 1 万享 95 折优惠	29	23%
南海	西樵	三盛颐景园	2015/8/29	一期 4 座悦湖	87	四房 五房	145-156 168	6500-7300	持平	毛坯	预存 2 万可享 5 万优惠	15	17%
顺德	北滘	雅居乐新城湾畔	2015/8/1	3 座 03、04 单位	46	四房	142（套内 114）	建面 9100	600	毛坯	——	10	22%
顺德	北滘	深业城	2015/8/15	56 座	100	三房	92-115（套内 72-90）	套内 8300-9000	500	毛坯	（总价-50000）*0.97*0.99	51	51%
顺德	陈村	广佛颐景园	2015/8/8	2、3 栋	393	两房 三房	81（套内 65） 89-111（套内 70-87）	建面 8000-9400	0	2 座带装修 3 座毛坯	开盘 97 折	246	63%
顺德	陈村	星英半岛	2015/8/15	13 座	124	三房	83-89（套内 66-68）	建面 8900-9700	0	毛坯	——	11	9%

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	万科水晶城	2015/8/29	1、27 号楼	235	三房	90-136	建面 9700-11200	0	1500	（总价-18000）*0.98*0.99*0.99*0.99	18	8%
顺德	勒流	博澳城	2015/8/15	六区 5 座	92	三房	102-129（套内 85-108）	套内 5800-6100	450	毛坯	诚意金 1 万 96 折，外加 99*99 折	51	55%
三水	河口片区	时代城	2015/8/9	南区 24、25 座	272	三房 四房	85-86 112	5600	持平	带装修	98*99	60	22%
住宅合计推货量：4517 套								合计成交量（开卖当日）：1460 套				推售率：32%	

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

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	5	488
南海区	11	1270
顺德区	6	356
三水区	2	292
高明区	3	224
合计	27	2630

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	绿岛湖	2015-9 月	绿岛湖壹号	洋房	——	140-280	毛坯发售	——
禅城	旧城区	2015-9 月	越秀岭南隽庭	公寓	90	31-81	12500/带装修	5 千抵 2 万
禅城	旧城区	2015-9 月	岭南天地尚苑	3 座	156	125-152	12000/带装修	1 万享 97 折
禅城	城西	2015-9 月	智慧新城	24 座 2 栋	174	89-91	8000/毛坯	--
禅城	城西	2015-9 月	罗马新都	8 座	68	90	8000/毛坯	--
南海	西樵	2015-9 月	樵汇花园	1-4 座	248	74-170	售价待定	登记可享总价减 1 万元优惠
南海	狮山	2015-9 月	欧浦城市花园	乐翠	——	94-114	5660	登记购房可享 99 折优惠
南海	狮山	2015-9 月	凯旋名门	1 座	124	90-110	售价待定	预存 1 万享 95 折优惠
南海	里水	2015-9 月	合生君景湾	1/2 座临江单位	124	156-182	11000	预存 2 万享 8 万优惠
南海	大沥	2015-9 月	国华新都	11 座	64	130-140	售价待定	——
南海	大沥	2015-9 月	天海城市花园	3，4，5 座	150	89-126	售价待定	预存 5 千抵 2 万优惠

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	三山新城	2015-9 月	保利西雅图	二期 19 座	120	95-120	11500/带装修	1 万享 98 折
南海	桂城	2015-9 月	南海星汇云锦	C 栋	130	90-129	13000-14000/带装修	诚意金 1 万抵 5 万
南海	千灯湖	2015-9 月	宏鼎景裕豪园	8 座	105	130、150	13000-14000/带装修	2 万享 98 折
南海	千灯湖	2015-9 月	中建灯湖领秀	4 座	81	109-135	12000-14000/毛坯	1 万抵 6 万
南海	平洲	2015-9 月	依岸康堤	41 座	124	855-145	10000/毛坯	3 万享 95 折
顺德	大良	2015-9 月	公园 1872	14 座	70	待定	套内 200-220	--
顺德	大良	2015-9 月	西山上筑	17 座	68	待定	套内 80-120	--
顺德	大良	2015-9 月	敏捷畔海御峰	二期 1、2 座	--	待定	套内 100-120	诚意登记 98 折
顺德	大良	2015-9 月	万科金域滨江	2 座	66	待定	套内 199-200	--
顺德	乐从	2015-9 月	乐从雅居乐	11 座	52	预计 5900	建面 246-288	诚意金 3 万开盘折扣
顺德	容桂	2015-9 月	香槟一号	3、4 座	100	待定	套内 63-94 ㎡	诚意金 1 千抵 1 万
三水	三水新城	2015-9 月	保利中央公园	——	248	90-170	6000-7000/毛坯	诚意登记 98 折
三水	云东海片区	2015-9 月	丽日坚美森林湖	26 号	44	162-290	5000-6000/毛坯	——
高明	荷城	2015 年 9 月	尚品南湾	3 座	48	88-178	5000-5200	诚意登记 98 折
高明	荷城	2015 年 9 月	尚品水景	5 座	112	99-141	4500-4800	认购立减 3 万 8；加 400/㎡即送带精装修
高明	杨和	2015 年 9 月	云山诗意	6 座	64	74-89	3800-4200/带装修	——

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	保利西雅图	44669	394	40178	11117	带装修
2	南海	保利中央公馆	36294	377	38319	9471	——
3	南海	中海寰宇天下	30120	157	20034	15034	带装修
4	南海	万科金域中央	27885	242	21721	12838	带装修
5	南海	合生君景湾	27389	209	28246	9696	带装修
6	南海	中海万锦熙岸	24810	191	19333	12832	带装修
7	南海	绿地香树花城	23804	240	26069	9131	带装修
8	顺德	广佛颐景园	19635	240	22656	8666	部分带装修
9	三水	时代城	19236	363	35079	5483	带装修
10	南海	滨江一号	18113	129	13752	13171	——
11	南海	金名都	17747	108	11018	16106	带装修
12	南海	恒大御景湾	12133	76	6817	17799	带装修
13	顺德	顺德华侨城	11930	15	4724	25253	含别墅
14	南海	宏鼎景裕豪园	11902	80	9103	13074	带装修
15	南海	中海金沙里	11327	62	6496	17437	带装修
16	南海	中信山语湖	11246	67	11211	10031	带装修
17	禅城	星星凯旋国际	10712	104	9767	10967	——
18	禅城	时代云图	10162	97	7915	12837	带装修
19	禅城	普君新城	9749	94	8594	11344	部分带装修
20	顺德	深业城	9583	135	14167	6764	——

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