世联行 | 让更多的人享受真正的地产服务

佛山 / 市场月报

佛山 2015 年 11 月房地产市场报告

月　　刊：201511

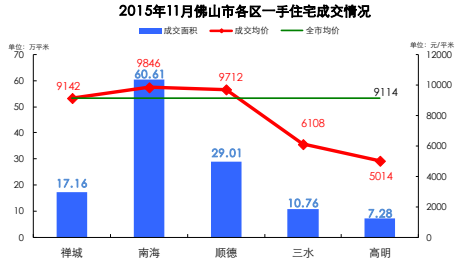
报告出品：世联地产市场研究部

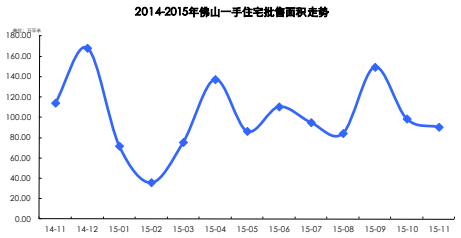
撰 写 人：潘庆彬

撰写日期：2015-12-09

土地降温无阻总价地王诞生
住宅成交直超“金九银十”

市场走势





相关报告

《北京 2015 年 11 月房地产市场报告》

《上海 2015 年 11 月房地产市场报告》

《广州 2015 年 11 月房地产市场报告》

《惠州 2015 年 11 月房地产市场报告》

《长沙 2015 年 11 月房地产市场报告》

……

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

内容摘要：

- **宏观经济：**11 月，中国制造业采购经理指数（PMI）为 49.6%，比上月回落 0.2 个百分点。分企业规模看，大型企业 PMI 为 51.2%，比上月上升 0.2 个百分点，在扩张区间呈现企稳走势；中、小型企业 PMI 为 48.3%和 44.8%，分别比上月下降 0.4 和 1.8 个百分点，继续低于临界点。11 月制造业采购经理指数小幅回落的主要原因：一是受国内外市场需求不振和生产淡季等影响，生产扩张动力有所减弱。二是近期大宗商品价格持续低位震荡下行，主要原材料购进价格持续回落。三是面对经济下行的压力，企业采购活动有所减缓，补充库存意愿不足。
- **中央政策：**一、11 月 20 日，国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》向社会公开征求意见，距上一次（2002 年）相隔 13 年。其中放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围。其中，将无雇工的个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员均纳入了公积金缴存人员范围，增加了公积金缴存人数。明确提出了住房公积金缴存基数的上下限额。新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，同时删去翻修可提公积金。二、11 月 30 日，在美国首都华盛顿，国际货币基金组织（IMF）执董会批准人民币加入特别提款权（SDR）货币篮子，新的货币篮子将于 2016 年 10 月 1 日正式生效。国际货币基金组织（IMF）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）的货币篮子。人民币在 SDR 货币篮子中的权重为 10.92%，超出日元和英镑。
- **总体看**，十一月成交量有 12219 套，环比增加 7.0%，同比去年上升 17.3，全市整体成交价格稳中略升，环比上升 1.3%。全市整体呈现量价齐升。

深圳世联地产顾问股份有限公司　版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

11 月成交超“金九银十”，价格稳中带升：从我们监测网签成交数据看，十一月成交量回升，直超“金九银十”，成交 12219 套，环比增加 7.0%，同比增加 17.3%。全市整体成交价格上升，为 9114 元/平米，环比微升 1.3%。全市整体呈现稳中略升。从 11 月单周成交情况看，连续三周成交量一路攀升，周均成交超 2800 套，更在最后一周成交量再次冲破三千套，达 3225 套，达到自七月后单周成交最高值。为了冲刺年度任务，以及为 2016 年提前准备，乘借 11 月的市场成交回升势头，12 月开发商必然会保持适当的营销热度，适度推货，成交量价预计将保持稳定。

11 月土地热度减退，品牌开发商果敢拿地，总价地王再被刷新：11 月份佛山土地市场成交回落，全市有 12 宗地块成交，其中经营性的商住办土地市场成交达 10 宗，商住办土地成交总占地面积和成交总金额回落至年内平均水平，但成交溢价却创下年内第二高，达 21.3%。分析 11 月佛山五区商住办土地成交明细可见，虽然仅有两宗商住地块成交实现溢价，但却在其中诞生了年度总价地王。分别是中海地产竞得的位于禅城区华宝南路东侧、东平河北侧的临江地块，溢价率 5.5%，以及被万科地产收入囊中的广佛交界南海区里水镇沙涌村地块，溢价率高达 55%，年度总价地王再被刷新。拥有稀缺景观资源，尤其是广佛交界处的热点板块地块，开发商高价拿地热情更高，土地能实现溢价空间更大。

市场综述 summarize

一级市场：2015 年 11 月，佛山经公开市场途径共成交土地 12 宗，总成交占地面积 64.50 万平米，成交总金额 44.79 亿元。其中住宅用地成交 6 宗，总占地面积为 27.73 万平米，占整个土地成交的 43.0%；商业用地成交 4 宗，占地面积 6.58 万平米；工业及其他用地成交 2 宗，占地面积有 30.19 万平米占整个土地成交的 46.8%。

二级市场：2015 年 11 月，佛山市一手住宅批售面积为 90.51 万平米，环比下降 8.3%，同比减少 20.8%。佛山一手住宅共成交 12219 套，成交总面积 124.82 万平米，环比增加 5.5%，同比增加 13.7%；一手住宅成交均价为 9114 元/平米，环比微升 1.3%，同比上升 4.6%；成交总金额为 113.76 亿元，环比上升 6.9%，同比上升 18.8%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

市场资讯 information

1. 市场热点

1）住房公积金管理条例新稿面市

11 月 20 日，国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》向社会公开征求意见，距上一次（2002 年）相隔 13 年。其中放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围。其中，将无雇工的个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员均纳入了公积金缴存人员范围，增加了公积金缴存人数。明确提出了住房公积金缴存基数的上下限额。新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，同时删去翻修可提公积金。

点评：时隔 13 年，修订呼声高涨的《住房公积金管理条例》迎来再次“大修”，受到不少市民的欢迎。修订稿拓宽了职工缴存范围，有利于真正扩大制度受益面。伴随着楼价的逐步上涨，公积金可以减轻部分市民的购房压力。

公积金入市是此次修订稿中的一大亮点，此举将增强公积金的流动性，促进资金保值增值，但同时也存在一定的风险。公积金入市增值的收益到底归谁，是否有健全的公积金监督管理机制，强化社会监督，提高管理运营透明度，才能保证增值收益回馈于民。

2）人民币加入 SDR

11 月 30 日，在美国首都华盛顿，国际货币基金组织（IMF）执董会批准人民币加入特别提款权（SDR）货币篮子，新的货币篮子将于 2016 年 10 月 1 日正式生效。国际货币基金组织（IMF）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）的货币篮子。人民币在 SDR 货币篮子中的权重为 10.92%，超出日元和英镑。

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

点评：人民币加入 SDR 货币篮子，将进一步推动人民币资本市场、债券市场产品国际化，相应地推动国内利率自由化和资本市场改革，改善中国金融市场环境，这对房地产行业来说长期是利好的，对楼市也是利好的。

近期而言，有利于增强国际资本对人民币的信心，受此影响，人民币短期将走强，热钱流出中国的速度会减缓，外汇占款下滑速度会放慢，国内基础货币流动性也会停止下滑。在此基础上，央行进行货币宽松政策，对楼市、股市、实体经济的刺激作用将增大，楼市成交也有望更快回暖。随着境外资本市场的投资开放，房企可以再境内发行面向境外投资者的股权、债券融资，从境外吸纳资金用于投资，有助降低成本和风险，有利于房企的发展。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- **前三季度 GDP 同比增 7%。**国家统计局公布前三季度国民经济总体运行情况，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%。
- **1-10 月份房地产开发及销售增速回落。**全国房地产开发投资 78801 亿元，同比增长 2.0%，增速比 1-9 月份回落 0.6 个百分点，继续呈回落走势，但回落幅度比上月收窄 0.3 个百分点。全国商品房销售面积 94898 万平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-9 月份回落 0.3 个百分点；销售额 64790 亿元，增长 14.9%，增速回落 0.4 个百分点。
- **11 月百城住宅均价连续四个月双涨。**根据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市新建住宅的全样本调查数据，2015 年 11 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10899 元/平方米，环比上涨 0.46%，涨幅较上月扩大 0.16 个百分点。同比上涨 2.93%，涨幅较上月扩大 0.86 个百分点。另外，北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为 20391 元/平方米，环比上涨 0.99%，同比上涨 7.63%，涨幅分别交上月扩大 0.34 个百分点、0.98 个百分点。
- **11 月中央再提房地产去库存。**11 月中央多次提出去库存促消费，10 日习近平主席主持召开中央财经领导小组第十一次会议时强调，要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。这是习近平主席今年首次提及房地产。根据统计局最新发布数据，10 月末，商品房待售面积 68632 万平方米，比 9 月末增加 2122 万平方米，同比增长 18%，市场库存压力仍然较大，同时当前商品房需求增长也相对缓慢，1-10 月商品房销售面积 9.5 亿平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-9 月份回落 0.3 个百分点。尤其是三四线中小城市库存去化压力较大，虽然今年以来中央及地方出台一系列措施，但由于其市场后续需求乏力，提振作用有限。中央多次表态去库存，未来相关政策将陆续出台。
- **部分地区销售回暖带动房地产营业税增 25.3%。**11 月 12 日，财政部发布 10 月财政收入数据显示，全国前十月累计一般公共预算收入 128848 亿元，同比增长 7.7%，同口径增长 5.4%。其中，中央一般公共预算收入 59767 亿元，增长 6.2%，同口径增长 6%；地方本级一般公共预算收入 69081 亿元，增长 9%，同口径增长 5%。国有土地使用权出让收入 23043 亿元，同比减少 10936 亿元，下降 2.2%，而 10 月当月下降 3.1%。
- **央行发布消息称下调 SLF 利率。**为加快建设适应市场需求的利率形成和调控机制，结合当前流动性形势和货币政策调控需要，决定于 2015 年 11 月 20 日下调分支行常备借贷便利(SLF)利率。对符合宏观审慎要求的地方法人金融机构，隔夜、7 天的常备借贷便利利率分别调整为 2.75%、3.25%。

2.2 地方政府

- 11 月 2 日，北滘镇率先发布了顺德首个镇级电商发展规划，力争到 2017 年全镇电商交易额达 250 亿元，成为中国家电电商第一镇。北滘将通过构建“一园、一区、多中心、一路”的电子商务空间布局，打通 105 国道电商全产业链。力争到 2017 年全镇电商交易额达 250 亿元，成为中国家电电商第一镇。
- 11 月 5 日，佛山市与中山市签订战略合作框架协议，确定七大合作重点内容，这标志着两城对接合作的大

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

幕全面拉开。佛山和中山不仅在市级层面展开合作，也要落实到区镇层面的对接，以推动双方在区域发展规划、产业经济、交通设施、科技创新、环境治理、文化旅游和社会公共事务管理等进行全方位合作，携手共建珠三角世界级城市群。

- 11 月 11 日，顺德高新技术产业开发区向外界发布一期城市综合项目智域城的最新规划，将其打造为顺德西部城市发展的新支点。智域城总规划面积达 2.67 平方公里，可出让用地总面积 1600 亩。计划构建一水、一岸、三轴的空间布局结构，预计在两年内基本形成南部宜居商住服务圈。
- 11 月 20 日，广州地铁 7 号线将于 2020 年实现从大学城坐地铁直达顺德。7 号线全线共 25 个车站，其中一期西延段到顺德站点共有 7 个，等全线贯通后，将可以串起黄埔、萝岗、大学城、番禺、顺德等地区。
- 11 月 24 日，由中小城市经济发展委员会等联合主编的《中国中小城市发展报告(2015)》(以下简称《报告》)日前正式发布，《报告》公布了全国科学发展百强区，佛山市顺德区连续四年蝉联冠军，南海区卫冕亚军，其中佛山五区全部入围百强区。
- 11 月 24 日，顺德区正式启动不动产权证，继中山、深圳、广州之后，成为省内第四个发放新证书的地区。不动产登记实际上更像是国家为做长期政策调控的一个准备工作，并不会直接对顺德带来影响。

市场分析 analysis

1. 一级市场

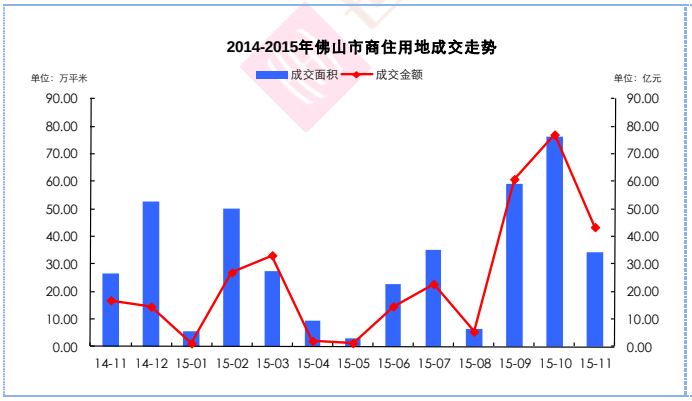
1.1 成交分析：

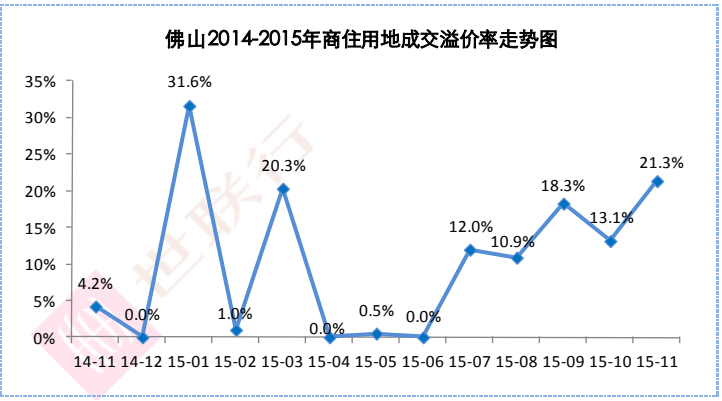
2015 年 11 月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	成交价(万元)
禅城区	住宅	1	9.05	85062
高明区	商业	1	1.98	6200
	住宅	2	3.08	8250
	商业	1	0.78	974
南海区	住宅	1	8.72	202736
三水区	商业	2	3.82	7800
	住宅	1	0.67	1020
	工业用地	1	28.91	11510
顺德区	工业	1	1.28	1919
	住宅	1	6.22	122478
总计		12	64.50	447949

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2015 年 11 月，佛山经公开市场途径共成交土地 12 宗，总成交占地面积 64.50 万平米，成交总金额 44.79 亿元。其中住宅用地成交 6 宗，总占地面积为 27.73 万平米，占整个土地成交的 43.0%；商业用地成交 4 宗，占地面积 6.58 万平米；工业及其他用地成交 2 宗，占地面积有 30.19 万平米占整个土地成交的 46.8%。





2015 年 11 月，佛山经公开市场途径成交商住办用地有 10 宗，总面积 34.31 万平米，环比减少 55.1%，同比增长 28.2%，比前 11 个月平均成交面积增加 8.5%；成交总金额为 43.45 亿元，环比减少 43.6%，同比增长近 1.6 倍，比前 11 个月平均成交金额增长 83.8%。在成交溢价方面，10 月份整体的溢价率为 21.3%。

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

11 月份佛山土地市场成交回落，全市有 12 宗地块成交，其中经营性的商住办土地市场成交达 10 宗，商住办土地成交总占地面积和成交总金额回落至年内平均水平，但成交溢价却创下年内第二高，达 21.3%。分析 11 月佛山五区商住办土地成交明细可见，虽然仅有两宗商住地块成交实现溢价，但却在其中诞生了年度总价地王。分别是中海地产竞得的位于禅城区华宝南路东侧、东平河北侧的临江地块，溢价率 5.5%，以及被万科地产收入囊中的广佛交界南海区里水镇沙涌村地块，溢价率高达 55%，年度总价地王再被刷新。拥有稀缺景观资源，尤其是广佛交界处的热点板块地块，开发商高价拿地热情更高，土地能实现溢价空间更大。

1.2 重点地块分析：

年度总价地王再被刷新，万科 20.3 亿夺里水 8.7 万㎡地块：

11 月 4 日，经 145 轮逾 5 小时的现场竞价，万科以 202736 万元竞得位于南海区里水镇沙涌村湖洲村民小组地段的地块，折合楼面价为 6121.33 元/㎡，溢价 55.1%。这已是万科今年第 3 次在南海拿地，前两次地块分别位于南海桂城街道海八路与气象路。广佛交界区域楼市的成交价和成交量较为理想，区位优势突出，未来可吸纳广州客源。广佛置业潮的持续利好，使万科对片区的走向充满信心决定进驻。

保利拿下三水新城 3 万平商服地，连片发展更进一步：

11 月 18 日，保利地产旗下子公司佛山三水昊和投资有限公司以底价 6600 万元竞得三水新城区 3 万平地块，地块楼面价 1251.6 元/㎡。该地块位于三水大道西侧、荷花世界东，与保利此前拿下的三宗地块紧密相邻。预计保利将扩大附近项目的开发规模，从而提升该区域项目的整体品质。

中海 8.5 亿斩获禅城 9 万平商住地，楼面价 3760.53 元/㎡：

11 月 19 日经过 12 轮竞价，中海地产以 8.5 亿元竞得佛山市禅城区华宝南路东侧、东平河北侧地块，宗地面积为 90479.06 ㎡，折合楼面价 3760.53 元/㎡，溢价 5.5%。据了解，这是中海年内第二次在佛山拿地，同时也是首次进驻禅西板块。中海在禅城区目前没有在售项目，此次拿下禅西季华商务带地块，看中的佛山地铁 2 号线和广佛环线在该片区的优势。值得注意的是，地块虽可兼容商业用途，但竞得人可视情况控制占比，甚至能够做成纯住宅。

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

保利底价拿下佛山新城地块，土豪村又将诞生：

11 月 30 日，位于佛山市顺德区佛山新城、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）由保利竞得，宗地面积 62187.24 ㎡，成交价 122478 万元，折合楼面价 5050 元/㎡。

该地块曾于 9 月 30 日竞拍过一次，经 55 轮 2 小时竞拍，报价也曾一度高达 122142 万元，溢价 56%，但最终因未达保密底价而成交失败。

据统计这已是保利年内第 8 次出手，总拿地面积已经达到 82.3 万㎡，拿地总额为 74.7 亿元。此次地块在位置上与保利 9 月 25 日拿下的佛山新城、乐从镇银桂路以北、万宁路以南地块（XCNB02-23 地块）临近，两宗地合计面积达 13 万㎡。佛山新城未来前景看好，配套、环境好，周边区域生活相对完善，居住环境看高一线。未来佛山新城的发展将会以核心区为中心向东（北滘方向）向南（大墩村方向）向西（旧乐从钢铁市场）这三个方向延伸。

1.3 供应分析

2015 年 11 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)
禅城区	商业	1	0.25	1.41
南海区	商业	1	3.62	8.55
	住宅	3	12.18	30.47
	其他	1	1.93	3.47

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

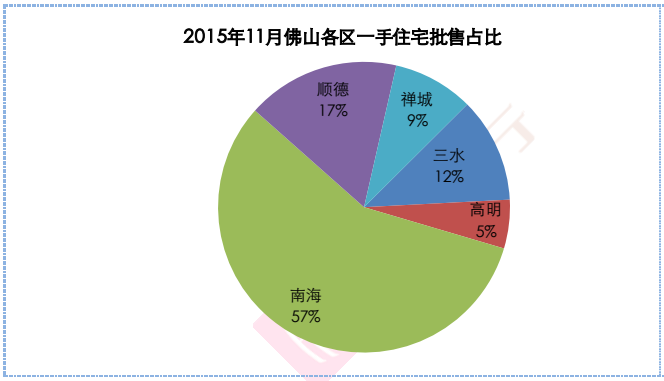
三水区	工业	1	1.33	3.33
	住宅	2	7.22	21.71
顺德区	工业	3	2.42	4.83
	商业	1	20.00	30.00
	住宅	4	9.39	27.41
	其他	2	5.91	6.29
总计		19	64.26	137.47

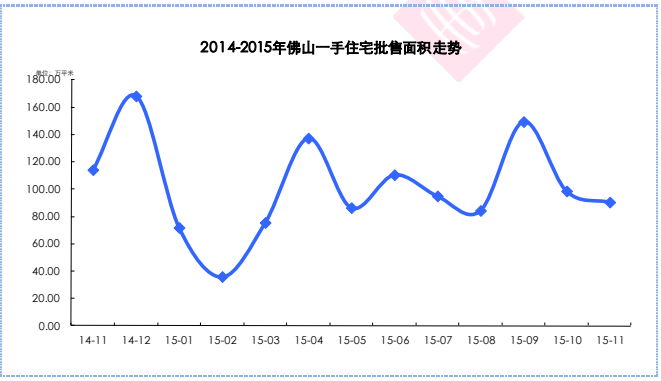
【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2015 年 11 月，佛山经公开市场途径共新增供应土地 19 宗，总供应面积为 64.26 万平米。其中住宅用地 9 宗，占地面积为 28.80 万平米，占整个土地供应的 44.8%；商业用地有 3 宗，共 23.87 万平米，占整个土地供应的 37.1%。其余的为其他或工业性质用地共 7 宗，总面积为 11.59 万平方米。

2.二级市场

2.1 供应分析

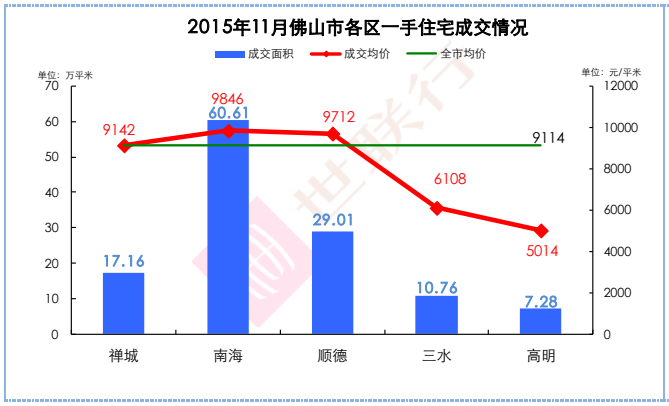


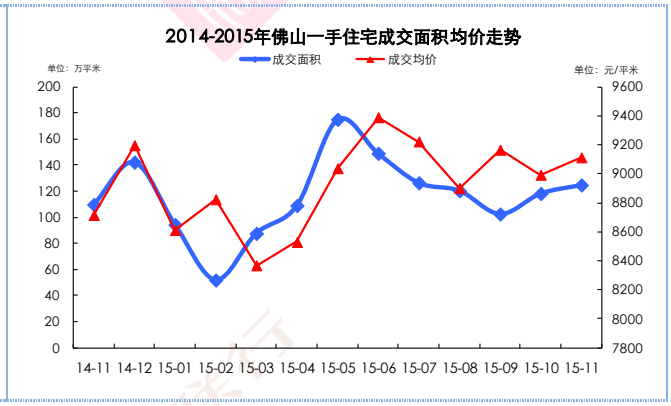


2015 年 11 月，佛山市一手住宅批售面积为 90.51 万平米，环比下降 8.3%，同比减少 20.8%。

各区中，南海区以 51.59 万平米的新增供应量占全市总供应量的 57%，其次是顺德区，新增供应量有 15.36 万平米，占全市总供应量的 17%，禅城区新增供应量 8.1 万平米，占比有 9%，三水区新增供应量 10.56 万平米，占比 12%，高明区新增供应量 4.9 万平米，占比 5%。

2.2 成交分析





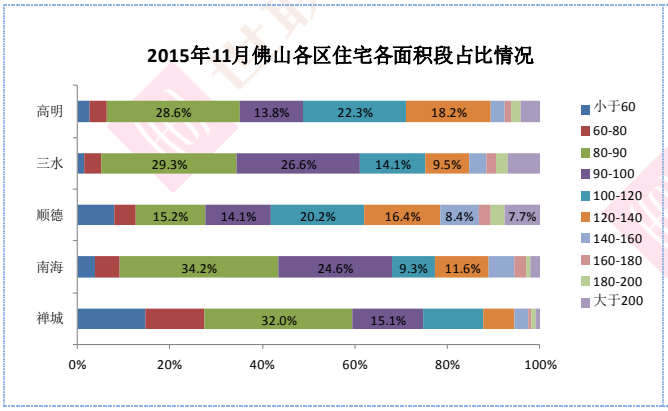
2015 年 11 月，佛山一手住宅共成交 12219 套，成交总面积 124.82 万平米，环比增加 5.5%，同比增加 13.7%；一手住宅成交均价为 9114 元/平米，环比微升 1.3%，同比上升 4.6%；成交总金额为 113.76 亿元，环比上升 6.9%，同比上升 18.8%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

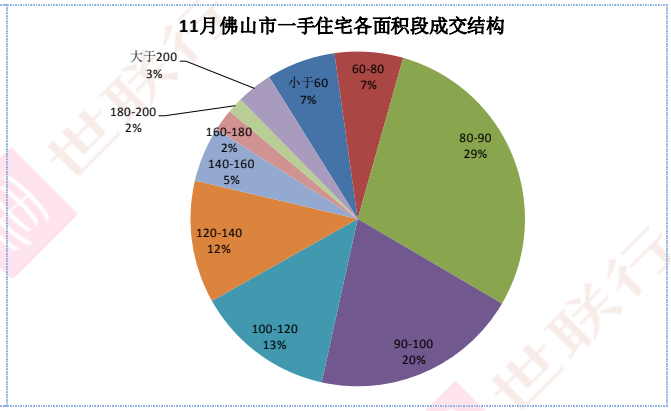
从区域成交来看，十一月全市有三个区成交量上涨，分别是禅城区成交 17.16 万平米，环比增加 23.6%；南海区成交 60.61 万平米，环比增加 4.7%；三水区成交 10.76 万平米，环比增加 15.3%；而顺德、高明两区则出现小幅度的下降，顺德区成交 29.01 万平米，环比减少 2.0%；高明区成交量环比减少 3.7%，成交 7.28 万平米。

顺德和南海两个主要区成交量合计为 89.62 万平米，占全市总成交量比重的 71.8%，总量较 10 月份微增 2.4%。

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

在成交均价方面，禅城区是唯一均价下降的区域，为 9142 元/平米，环比下降 2.9%，南海区成交均价 9846 元/平米，环比微升 1.0%，顺德区环比 11 月上升 2.7%，成交均价 9712 元/平米，三水区均价 6108 元/平米，环比上升 7.2%，高明区成交均价是 5014 元/平米，环比上升 7.2%。



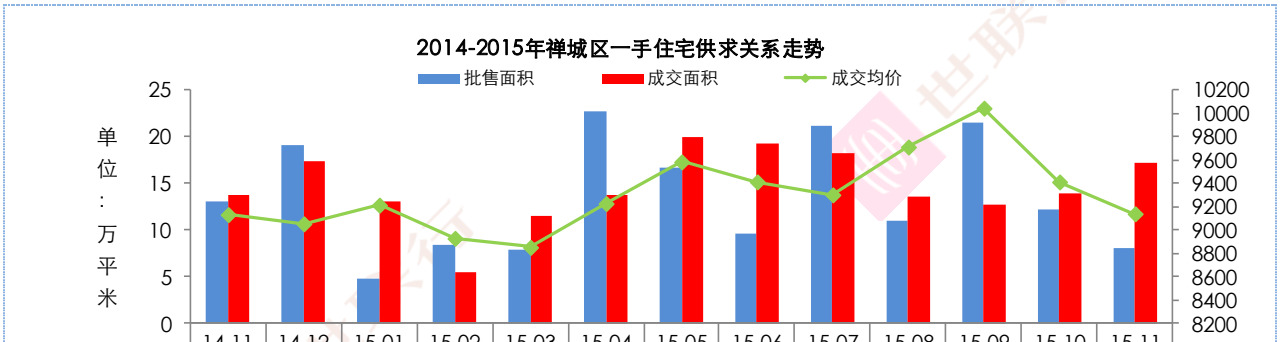


从 11 月份住宅各面积段成交情况来看，市场客户需求变化不大，全市住宅 80-90 平米和 90-100 平米的刚需户型成交持续走高，共成交 6534 套，比 10 月增加超千套，占全市总成交量的 49%。而在十一月份市场成交总体上量的情况下，改善型住房 100-120 和 120-140 平米成交顺势而为，攀升明显，月度总成交量超 3 千套，占比达 25%。其余面积段成交量占比均低于 10%。

从各区占比来看，禅城、南海、三水和高明以 80-90 平米的刚需户型成交占比最高，分别为 32.0%、34.2%、29.3%和 28.6%；其中禅城区 11 月受部分刚需项目的小面积产品的集中签约影响，80 平米以下产品增长明显，占禅城区成交的 27.5%。顺德区域的成交特征依旧明显，100-140 平米的首改型住宅户型是成交主力，占比最高为 36.6%。五区中刚需刚改户型成交比例最为均衡的是高明区，80-100 平米和 100-140 平米的成交占比分别是 42.4%和 40.5%，刚改产品的需求日益明显，大有赶超刚需需求之势。

2.3 各区分析

2.3.1 禅城区

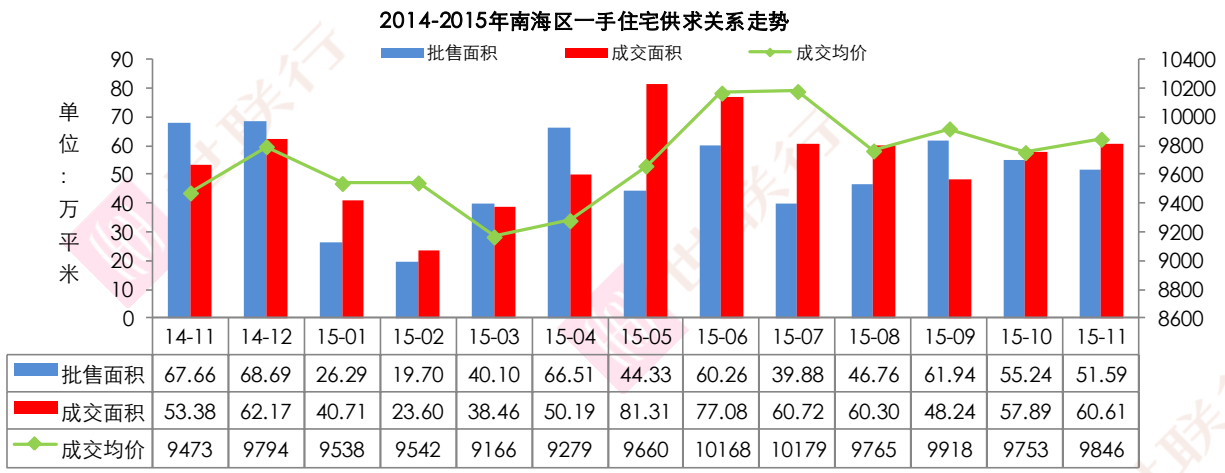


	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11
批售面积	13.04	19.09	4.82	8.40	7.98	22.76	16.60	9.71	21.14	11.05	21.43	12.19	8.10
成交面积	13.81	17.34	13.10	5.44	11.47	13.72	19.95	19.24	18.22	13.61	12.79	13.88	17.16
成交均价	9135	9056	9216	8932	8855	9229	9586	9415	9304	9713	10046	9415	9142

11 月份，禅城区供应量持续减少，新增供应量有 8.10 万平米，环比减少 33.6%。成交量则有小幅上升，有 17.16 万平米，环比增加 23.6%，供销比 0.47:1，去库存明显。该区成交均价自 10 月回落到万元后，11 月再次小幅下滑，环比下跌 2.9 个百分点，为 9142 元/平米。

2.3.2 南海区

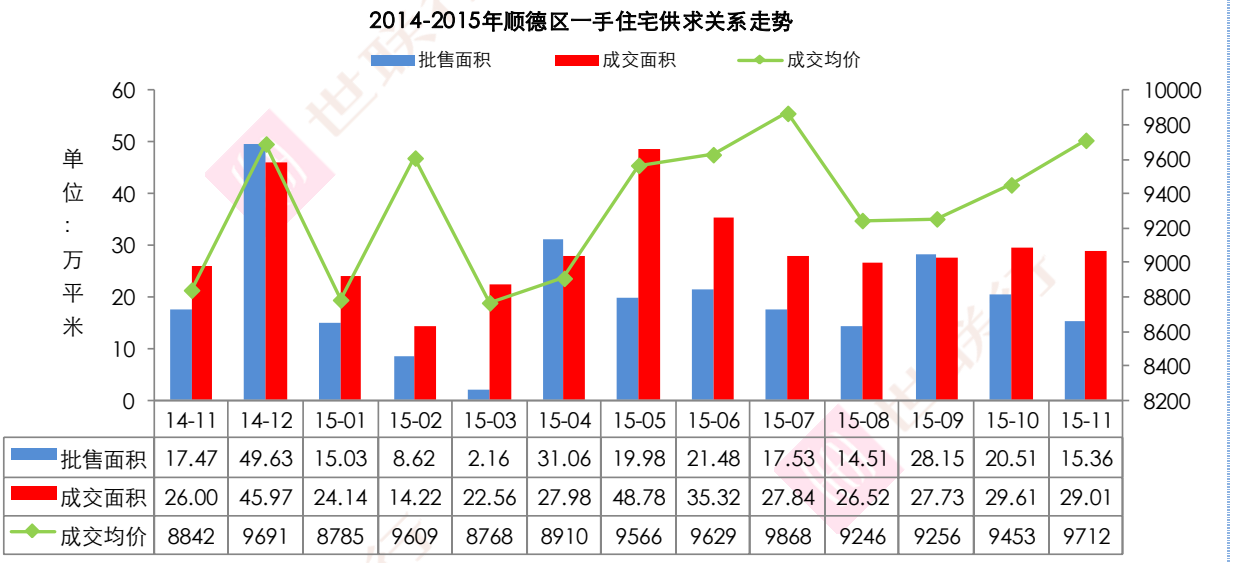
深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11
批售面积	67.66	68.69	26.29	19.70	40.10	66.51	44.33	60.26	39.88	46.76	61.94	55.24	51.59
成交面积	53.38	62.17	40.71	23.60	38.46	50.19	81.31	77.08	60.72	60.30	48.24	57.89	60.61
成交均价	9473	9794	9538	9542	9166	9279	9660	10168	10179	9765	9918	9753	9846

11 月份，南海区新增供应稳中略减，为 51.59 万平米，环比减少 6.6%，另外成交量为 60.61 万平米，环比上升 4.7%，成交价格是 9846 元/平米，环比微升 1.0%，供求基本平衡，总体表现为量跌价升。

2.3.3 顺德区

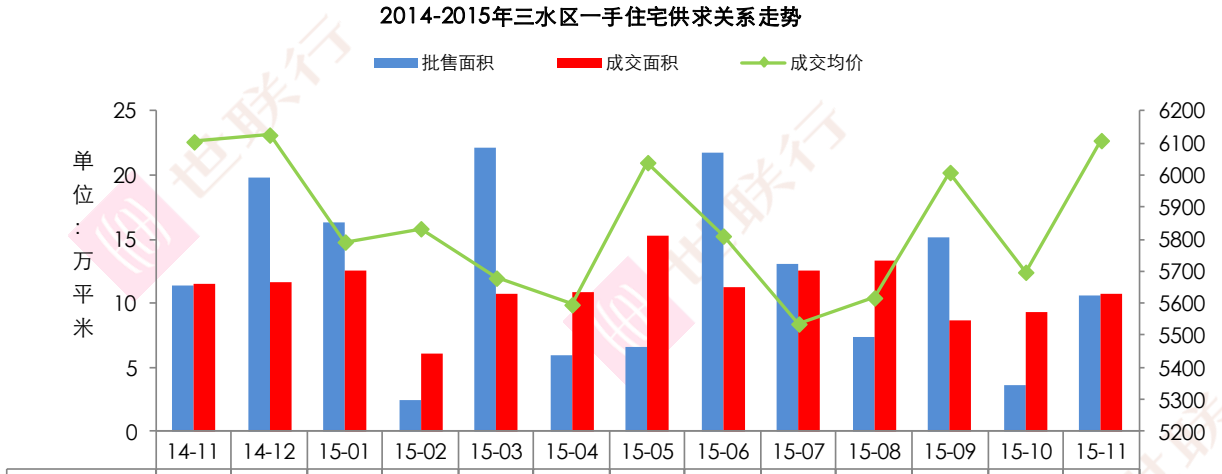


	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11
批售面积	17.47	49.63	15.03	8.62	2.16	31.06	19.98	21.48	17.53	14.51	28.15	20.51	15.36
成交面积	26.00	45.97	24.14	14.22	22.56	27.98	48.78	35.32	27.84	26.52	27.73	29.61	29.01
成交均价	8842	9691	8785	9609	8768	8910	9566	9629	9868	9246	9256	9453	9712

11 月份，顺德区供应量再次下降，环比减少 25.1%，为 15.36 万平米，而成交量趋稳，环比微跌 11.6%，有 29.01 万平米。区域开发商积极去库存，供销比为 0.53:1。全区整体成交均价再次上升，均价为 9712 元/平米，环比微升 2.7%。

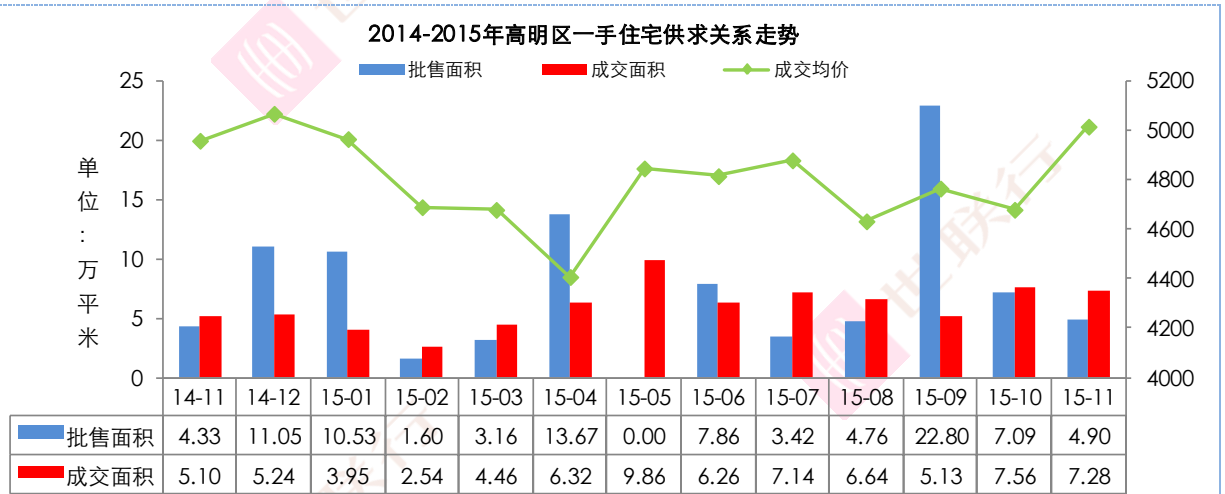
2.3.4 三水区

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11
批售面积	11.35	19.78	16.28	2.46	22.17	5.93	6.60	21.78	13.07	7.30	15.16	3.64	10.56
成交面积	11.54	11.60	12.53	6.07	10.71	10.83	15.24	11.20	12.57	13.34	8.65	9.33	10.76
成交均价	6104	6125	5792	5833	5679	5596	6039	5810	5536	5617	6008	5697	6108

三水区 11 月份供销比为 0.98：1，供求基本平衡，经历了 10 月的供应低潮后，11 月各项目为年末冲刺销售业绩作货源补充。供应量环比 10 月增长 190.3%，达 10.56 万平米，成交量 10.76 万平米，环比上升 15.3%。11 月成交价格为 6108 元/平米，环比上升 15.3%。



	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11
批售面积	4.33	11.05	10.53	1.60	3.16	13.67	0.00	7.86	3.42	4.76	22.80	7.09	4.90
成交面积	5.10	5.24	3.95	2.54	4.46	6.32	9.86	6.26	7.14	6.64	5.13	7.56	7.28
成交均价	4957	5066	4964	4689	4678	4407	4845	4814	4878	4631	4764	4678	5014

11 月份，高明区共成交 7.28 万平米，环比减少 3.7%，新增供应为 4.90 万平米，供销比 0.64：1，处于平稳去库存阶段，成交均价方面略微上升，为 5014 元/平米，环比前月上升 7.2%。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2015 年 11 月，佛山市楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：万科金域中央、保利西雅图、中海万锦熙岸花园、万科缤纷四季花园、雅瑶绿洲、广佛颐景园、三水时代城、绿地未来城、星豪湾、中海金沙里花园、。

成交前十的楼盘成交总量 2498 套，占全市成交总套数的 20.4%。

从前十楼盘的区域分布来看，南海区的广佛交界盘成交依旧最为火爆，5 个上榜楼盘 4 个地处广佛交界，前三楼盘分别是万科金域中央、保利西雅图、中海万锦熙岸花园，共成交 1137 套，占前十楼盘的 45.5%。；另外顺德区有 3 个楼盘上榜，分别为陈村的万科缤纷四季花园和广佛颐景园，以及均安的星豪湾，共成交 610 套。绿地未来城和三水时代城作为禅城和三水区唯一进入前十的楼盘，分别成交 185 套和 189 套。高明区没有楼盘上榜。

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

2015 年 11 月佛山市住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科金域中央	南海区	571	52864.00	12009
2	保利西雅图	南海区	308	31165.00	10631
3	中海万锦熙岸花园	南海区	258	23663.00	12313
4	万科缤纷四季花园	顺德区	238	19157.11	12104
5	雅瑶绿洲	南海区	217	26046.00	10238
6	广佛颐景园	顺德区	212	16057.17	11483
7	三水时代城	三水区	189	17821.00	5391
8	绿地未来城	禅城区	185	19736.68	7656
9	星豪湾	顺德区	160	7153.92	5898
10	中海金沙里花园	南海区	160	16464.00	17629

【数据来源：世联数据平台】

三、个盘成交情况：

1、重点项目动态播报

旧城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
岭南天地	50	11946	92-152 平米	288	98*99*99
普君新城	134	11669	73-142 平米	914	1 万元诚意登记，开盘可享 5 万优惠
铂顿商业中心	7	19206	33-79m²公寓（住宅性质）	200	——
佛山华强广场	7	10003	52-91 平米的一至三房	224	预存 5000 抵 3 万
岭南隽庭	43	12432	80-165 平米两至四房	443	预存 2 万享 5 万优惠，首付 9 万起送 18 万精装修
佛山富力广场	12	11775	三居室 87-146 平米	235	（总价-100000）*94*90*分期 96/一次性 94

城南板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
星星广场	41	11163	89-167 平米三、四房	41	减 6 万*98*99*99
万通国际大厦	53	9340	32-93 平米公寓	373	95 折
东海银湾豪园	147	11546	公寓、85-176 平米，三、四房	151	折扣 95-3 万*98*经理折扣
时代云图	39	12873	87-141 平米三四房	133	——
兆阳御花园	3	12453	153 平米四房	28	——
盛南新都花园	44	8379	81-170 平米	520	95x99 折
佛山万科广场	43	11733	82-87 平米	46	9*97*99*99-5000-

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

					10 年管理费
世博嘉园	1	8000	90-177 平米	12	95 折
佛山雄盛王府广场	10	10620	复式住宅 80-110 平米	573	——
时代年华	65	10225	84、89、98 平米的三房	252	——

张槎板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
卓远云峰台	20	6947	77-94 平米二至三房	78	——
御璟上院	9	6594	140-144 平米四房和 35 平米小单位	29	——
智博丽海花园	13	7828	91-104 平米园景 3 房或 3+1 房	117	——
海湾城	57	9044	74-154 平米二至四房	440	98 折
领地海纳龙庭	31	7264	78-89 三房单位	169	预存 5000 元可享 95 折优惠
绿地未来城	185	7656	115、128 平米四房单位	145	——
智慧新城	15	7514	90 平米三房、140-160 平米四房	202	购房预存 3 万将享 12 万优惠
卓远广场	23	8408	90 平米三房	128	——
东基 · 童梦天下	65	7862	89-111 平米，三房两卫或 3+1 房两卫	174	1 万抵 9 折，开盘 99 折

亚艺板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
恒福国际	12	14228	33-78 平米公寓	172	98*99*99*99
保利天玺花园	0	0	93-147 平米三至四房	72	98*99 折
天丰国际	3	9330	70 平米两房、89 平米三房	24	—
龙光天湖华府	19	11869	89-113 平米三房	184	预存 2 万可享 98 折

佛山新城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
保利东湾	18	16357	122-144 平米、东滨 10 座 222 平米	177	0.98*0.98*0.98*0.98*0.99
滨海御庭	4	8811	90-150 平方米三四房	60	预存 5 万将享开盘额外优惠
沿海馨庭	35	9127	主推 90-123 平米的单位和 14 座商铺	170	98*99-30000
金海 M-city	57	13476	87-107 平米	630	98*98
泷景花园	112	9030	面积段 88、109、140、156 平米	589	96*99*99 折

南庄板块

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
水悦龙湾园	34	6257	297-573 平米	203	减 20000*98*99
绿岛明珠花园	79	7221	90-114 平米	96	1 万抵 98 折
港宏世家	96	5815	52-84 平米，2 梯 6 户，部分双证，17 层，共 288 套	349	减 20000*98*98*99
万科城	81	7442	84-88 平米，5、28 层，共 1091 套	225	98*98*99*99*99*99 折
汇银新港湾花园	32	7504	71-136 平米，16-32 层（770 套）	279	一口价
依云雍景湾	1	8444	144-158 平米四房单位	37	——
绿岛湖壹号	16	12418	43、184、200、280 平米的四五房户型	199	开盘折扣:143 ㎡-201 ㎡产品预存 5 万 96 折、280 ㎡产品预存 10 万 96 折

桂城板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
金色领域广场	127	10512	公寓 30-60 平米	688	——
金地·珑悦花园	19	12062	74 平米-143 平米的两房至四房单位	304	98*98*99*99-8888
南海万科广场	7	14856	86-88 平米三房、113 平米四房	0	98 折-5 万
中海千灯湖花园	19	14664	137-169 平米三房、187-290 平米四房、396-404 平米五房	38	一口价单位 96 折扣；一次性 96*按揭 97
依岸康堤花园	17	10641	帝景 82 平米、90 平米、142 平米、180 平米	301	一次性付款 98 折，按揭付款 99 折
宏宇景裕豪园	105	13305	92-142 平米三房	472	97*98 折
南海万达广场	13	12247	40-69 平米公寓	651	98*99 折
华南国际金融中心	0	0	45-316 平米公寓	906	98 折
宇佳水岸新都花园	21	12641	124-126 平米两房、143 平米三房、168 平米三房	376	一次性 96 折*按揭 98 折*准时签约 98 折
中海寰宇天下花园	29	13995	89、119、128 平米三房以及 140、168、216 平米四房	135	99*97 折
万科金域中央	571	12009	90-120 平米三四房	1191	97 折*98 折*99 折*98 折*98 折
中建·灯湖领秀	90	12489	68-135 平米	266	（总价-60000）*0.98*0.98**0.99
越秀星汇云锦广场	126	15453	81-165 平米	572	2 万抵 5 万优惠
中国铁建国际公馆	92	14312	91/92 平米，2+1 房两卫	123	开盘折扣 99*99*99*99-8 万
时代廊桥	——	——	83-112 平米三、四房	——	团购优惠 98 折、一

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

					次性付款 97 折、专场优惠 3 万、内部优惠 97 折

平洲板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
利海尖东半岛花园	0	0	70-90 平米、144 平米、174 平米	105	10 万享 100 万优惠
保利西雅图	308	10631	79-95 平米三房、115-142 平米四房	474	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折
海汇广场	206	7753	41-54 平米公寓	658	96*98*98
御水岸花园	51	11934	90-145 平米	90	99*98*99
嘉邦国金中心	2	9858	2 座写字楼 130 平米、260-272 平米、330 平米	255	——
中海锦苑	52	13321	90-142 平米	704	原价*99 折*96 折
中海万锦熙岸花园	258	12314	89 平米、109 平米三房、129 平米四房	114	开盘额外 99 折*一次性/按揭 96 折，诚意登记
富丰君御	——	——	89 ㎡ 2+1 房一卫和 137 ㎡ 三房两卫、144 ㎡ 3+1 房两卫	——	——

【数据来源:世联数据平台,签约数据存在一定滞后性,谨供参考之用】

2、开盘情况

2015 年 11 月佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况（销售率）	开盘时间	实收均价
禅城	东基 · 童梦天下	广东东基投资控股有限公司	1、9 座	110-111 ㎡，3+1 房 2 卫、88-91 ㎡，3 房 2 厅 2 卫	成交约 80 套（销售率约 47%）	11 月 8 日	整体均价约 7300-8100 元/平米（毛坯）
禅城	星星凯旋国际	广东星城房地产开发有限公司	北区 17 座	166、168 ㎡，四房三卫	成交约 30 套（销售率约 53%）	11 月 27 日	整体均价约 12500-14800 元/㎡（毛坯）
禅城	绿岛湖壹号	佛山信财置业开发有限公司	12、13 座	143 ㎡四房两卫、184 ㎡四房三卫	成交约 30 套（销售率约 52%）	11 月 28 日	整体均价约 10500-12000 元/㎡（毛坯）
禅城	滨海御庭	石头置业	9 座	90 ㎡三房两卫	成交约 101 套（销售率约 58%）	11 月 29 日	整体均价约 7600-8800 元/㎡（毛坯）
南海	时代廊桥	时代地产	1、3 座	85 ㎡三房一卫；95、98 ㎡三房两卫；115 ㎡四房两卫	成交约 150 套（销售率约 55.5%）	11 月 7 日	整体均价约 14800-15200 元/平米（带装修）
南海	凯旋名门花园	佛山市南海区天基发展实业有限公司	2 座	125-137 ㎡，3 房 2 厅 2 卫	成交约 22 套（销售率	11 月 15 日	整体均价约为

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

					约 24%）		7250-8900 元/平米（毛坯）
南海	时代水岸	时代地产	10 座、13 座	82 ㎡，三房一卫、93 ㎡，三房两卫、113 ㎡，四房两卫	成交约 310 套（销售率约 80%）	11 月 28 日	整体均价约 13600-16000 元/㎡（带装修）
顺德	广佛颐景园	三盛宏业地产	6 栋 1、2 座	1 座：112.88 ㎡三房两卫，90-92 ㎡三房两卫；2 座：91.6 ㎡三房两卫，94.36 ㎡三房两卫	成交约 100 套（销售率约 40.6%）	11 月 7 日	整体均价约 8600-9500 元/平米（毛坯）
顺德	华侨城天鹅湖	广东顺德华侨城实业发展有限公司	二期洋房 4、8、10 座	套内 88-93 ㎡ 2+1 室 2 卫、套内 110 ㎡ 4 室 2 卫、套内 192 ㎡ 4 室 3 卫、套内 230 ㎡ 5 室 3 卫	成交约 160 套（销售率约 80%）	11 月 14 日	开盘整体均价约为 11000 元/平米（毛坯）
顺德	荔园新天地	荔园地产控股有限公司	5、7 座	85 ㎡ 3 房 1 卫、95-105 ㎡ 3 房 2 卫、125 ㎡ 4 房 2 卫	成交约 130 套（销售率约 36%）	11 月 21 日	5 座均价约 8056-9302 元/平米（带装修）、7 座均价约 7035-8055 元/平米（毛坯）
三水	三水万达广场	佛山三水万达广场投资有限公司	28 座	88 ㎡三房一卫、113 ㎡三房两卫、138 ㎡四房两卫	成交约 36 套（销售率约 31%）	11 月 27 日	整体均价约 5700-6400 元/㎡（毛坯）
三水	碧桂园三水华府	碧桂园控股	住宅：5、6、7 座；公寓：9 座；商铺：8、10 座	住宅：143 ㎡四房两卫 98-103 ㎡三房两卫 公寓：50 ㎡ 商铺：35-215 ㎡	住宅成交约 53 套（销售率约 31%）；公寓成交约 44 套（销售率约 28%）	11 月 28 日	住宅整体均价约 6050-7800 元/㎡（带精装）

深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 2 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2015 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2015 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联地产顾问股份有限公司
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162800　传真：0755-22162900
邮政编码：518001

北京世联房地产顾问有限公司
地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座 6 层-7 层
电话：012-85678000　传真：012-85678002
邮政编码：120022

上海世联房地产顾问有限公司
地址：上海市闸北区天目西路 218 号嘉里不夜城大厦第一座 3501-3506 室
电话：021-31356060　传真：021-63840066
邮政编码：200070

深圳市世联行房地产经纪有限公司
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162666　传真：0755-22162902
邮政编码：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
地址：广州市天河区体育东路 138 号金利来大厦 1303-04 室
电话：020-38878565　传真：020-38799392
邮政编码：512620

杭州世联房地产咨询有限公司
地址：杭州市天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 12 楼
电话：0571-28882138　传真：0571-28883990
邮政编码：312007

合肥世联投资咨询有限公司
地址：合肥市政务文化新区东至路 1 号新城国际大厦 B 座 12 楼
电话：0551-5633800、3543000　传真：0551-5633806
邮政编码：230031

珠海世联房地产咨询有限公司
地址：珠海市香洲区吉大海滨南路 47 号光大国际贸易中心大厦 17F8-9 单位
电话：0756-3320500　传真：0756-3320700
邮政编码：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 36 层
电话：0731-88232555　传真：0731-88230909
邮政编码：412005

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
地址：武汉市江汉区建设大道 847 号瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-68838880　传真：027-68838830
邮政编码：430032

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号总统大厦 C 座 16 层 1608、1609 室
电话：024-22817733　传真：024-22817722
邮政编码：121004

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
地址：厦门市鹭江道 8 号国际银行大厦 16 楼 C/D 单元
电话：0592-8125262　传真：0592-8125280
邮政编码：361201

宁波世联房地产咨询有限公司
地址：宁波市和义路 168 号万豪中心 1202 室
电话：0574-83899069
传真：0574-83899066　邮政编码：315000

佛山世联房地产顾问有限公司
地址：佛山市创意产业园 7 号楼 2 层 201 房
电话：0757-83121993　传真：0757-83121980
邮政编码：528000

东莞世联地产顾问有限公司
地址：东莞市南城区元美路华凯广场 A 座 908-915 单元
电话：0769-23125188　传真：0769-22806612
邮政编码：523071

大连世联兴业房地产顾问有限公司
地址：大连市中山区中山路 136 号希望大厦 1202 室
电话：0412-88008080　传真：0412-88008081
邮政编码：126001

西安世联投资咨询有限公司
地址：西安市科技路 33 号高新国际商务中心 32 层
电话：029-88344240　传真：029-88348834
邮政编码：712075

世联房地产咨询（惠州）有限公司
地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心 21 楼 12 室
电话：0752-2817800　传真：0752-2780566
邮政编码：516000

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
地址：南京市白下区汉中路 1 号南京国际金融中心 16 层 A 座
电话：025-86998600　传真：025-86998642
邮政编码：212000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
地址：无锡市中山路 359 号东方广场 B 座 17 楼
电话：0512-81289266　传真：0512-81289260
邮政编码：214001

成都世联兴业房地产顾问有限公司
地址：成都武侯区航空路 6 号丰德国际广场 B2 座 1401
电话：028-85265765　传真：028-85265737
邮政编码：612041

天津世联兴业房地产咨询有限公司
地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 12 层
电话：022-58190801　传真：022-58190900
邮政编码：300042

山东世联怡高物业顾问有限公司
地址：济南市山大路 201 号创展中心 516 室
电话：0531-82593600　传真：0531-82593622
邮政编码：250014

青岛世联怡高房地产顾问有限公司
地址：青岛市市南区南京路府都大厦 8 号 12 楼
电话：0532-68619001　传真：0532-68619016
邮政编码：266071

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
地址：昆明市三市街 6 号柏联广场写字楼 13 楼 1312 室
电话：0871-3625180　传真：0871-3615052
邮政编码：650000

南通世联兴业房地产顾问有限公司
地址：南通市崇川区工农路 121 号 华辰大厦 A 座 901
电话：0513-83572168
邮编：226001

免责申明

本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。