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

二〇一五年五月

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 五月份土地市场成交情况.....7
4.2 六月份土地市场出让情况.....7
五、佛山住宅市场运行态势分析.....8
5.1 佛山住宅市场供求分析.....8
5.2 五区住宅市场供求分析.....9
5.3 五区住宅市场开盘情况.....12
5.4 五区住宅下月开盘预测.....16
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....18
六、品牌房企动态.....19

一、政策解读及行业相关信息

■ 佛山公积金利率下调 0.25 个百分点

来源： 佛山日报：2015-5-16

从 5 月 11 日起，佛山公积金贷款基准利率下调 0.25 个百分点，5 年期以下的首套房贷款利率为 3.25%，5 年期以上贷款利率为 3.75%。

佛山市住房公积金管理中心相关负责人表示，公积金贷款利率执行时间及方式，均参照《佛山市住房公积金购房、建房和大修理住房抵押借款合同》。**根据合同，已申请或即将申请佛山公积金贷款，只要贷款在今年 5 月 11 日以后发放，均可享受最新利率。如果市民正在按揭公积金贷款，公积金贷款利率调整的时间为明年 1 月 1 日。倘若今年公积金贷款利率再变动，次年将以今年的最新利率为准。**

经纬点评：

央行下调存贷款基准利率后，佛山公积金基准利率也随之下调。由于公积金放款速度的问题，出现部分楼盘不愿接受公积金贷款的状况，令利率下调的好处未能惠及购房客户。

■ 广州限购不排除局部松绑

来源： 南方日报 2015-5-20

在 19 日举行的中国（广州）房地产政策趋势与企业经营创新论坛暨 2015 广州房地产博览会信息发布会上，由广州市房地产行业协会、广州市房地产学会主编的 2015 广州房地产蓝皮书正式亮相。**其中提出，包括广州在内的 4 个一线城市在 2015 年完全取消限购的可能性依然不大，但在中央强调市场机制的背景下，部分库存高企且去化难度较大的区域，不排除局部放松限购的可能。**

经纬点评：

从 4 月份国家统计局公布的房价数据中，一线城市的回升势头明显，其中广州环比由跌转升。尽管如此，广州楼市仍面临沉重的库存压力，加之广州一季度经济增长乏力，对于限购政策放松有一定的需求。佛山限购政策的调整是广州出台政策的试金石，广州年内调整限购政策的可能性很大。

■ 市、区不动产登记机构将在 6 月 20 日前挂牌

来源： 佛山日报 2015-5-19

我市召开不动产登记工作联席会成员单位第一次会议，会议强调要加快推进我市不动产统一登记机构和职责整合工作。在会上，市国土规划局、市编办汇报我市前期推进不动产统一登记工作的情况，各成员单位对我市推进不动产统一登记工作计划及市、区两级的登记机构和职

责整合的初步方案进行了讨论。副市长郭文海要求，**市、区两级的不动产登记机构务必在 6 月 20 日前挂牌成立。**

在省不动产登记局成立后，包括我市在内的全省各地级市都需按月向其通报不动产统一登记工作进展。按照省国土资源厅的要求，全省各市需厘清现有各类不动产登记与不动产审批、交易、流转等管理职责之间的关系，将不动产登记的申请、受理、审核、登簿，以及发证、登记资料和信息管理、查询等属于不动产登记完整的职责统一到一个部门，各地还要结合实际，整合组建事业单位，负责不动产登记具体事务。

经纬点评：

尽管不动产登记本身并不是房地产调控政策，实际上是为将来的房产税开征、个人不动产信息查询、甚至“以房反腐”做前期准备工作，这一措施是房地产调控从之前的交易环节转变到持有环节的标志性事件，将对房地产市场影响深远。

二、经济大事记

■ **央行：5 月 11 号起降息 0.25 个百分点，存准率调整至 1.5 倍**

来源： 新华网 2015-5-10

中国人民银行决定，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%;**一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%**，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍;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。

经纬点评：

去年四季度以来三次的降息，带来有效房价的下降，有利于刺激购房者入市。在货币政策、行业政策双宽松之下，房企的资金面压力将进一步缓解。我们认为货币政策未来仍有宽松空间，行业供需环境有望进一步改善。

■ **5 月百城房价：环比转正 一线领涨**

来源： 财新网 2015-6-4

中国 100 个城市的平均房价在环比连跌 3 个月后，5 月止跌，环比上涨 0.45%，回升至 10569 元/平方米；同比方面，仍处在下降通道。上述均价已经连续 8 个月下跌，5 月跌幅 3.73%，比 4 月份收窄 0.73%。

中国指数研究院报告显示，今年以来领涨全国的深圳，在 5 月新建住宅价格环比继续居全国之首，上涨 2.68%，同比涨幅也有 4.69%之多。另外，北京、上海等十大城市新建住宅均价，环比上涨 0.99%，同比仍然下跌。报告亦指出，央行于 5 月 11 日再次降息降准，叠加此前的多

项利好政策，助推楼市，尤其是大中城市楼市再度抬头。

三、城市规划与建设资讯

■ 广佛环线乐从段将动工

来源：广州日报 2015-5-7

广佛城际轨道线（广佛环线）是珠三角地区城际轨道交通网络“三环八射”中核心一环，连接珠三角城际轨道交通网的东部线网和西部线网。**该线路全长 36.16 公里，或于 2016 年建成。**据悉，广佛环线建成后，**从佛山新城前往广州南站将只需 10 分钟。**

经纬点评：

广佛同城进一步深化，路网的贯通成为形成两城互通的脉络。佛山新城依靠广佛环线与广州南站对接，进一步扩大了广佛交界版图，形成更广的广佛辐射圈，未来可为佛山新城楼市带来一定的区域利好。

■ 广佛线西朗至燕岗段今年 12 月 31 日通车

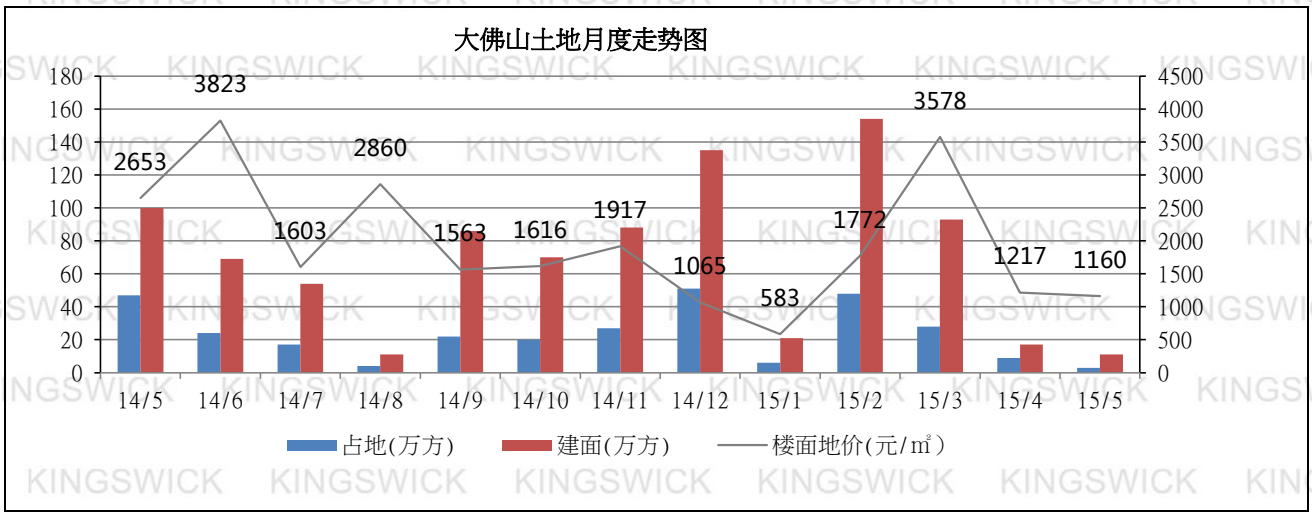
来源：广州日报 2015-6-2

年底开通的广佛线西朗至燕岗段，终于有了明确的时间表：12 月 31 日正式通车试运营。昨天下午，广佛线举行开通五周年的预热活动，广佛地铁公司总经理钟铨首次公布了这一消息。届时，市民可**从广州的燕岗搭地铁直达佛山的魁奇路**，广佛线还将进一步融入地铁线网，**除了在西朗换乘一号线，还可在沙园换乘八号线。**

经纬点评：

广佛线二期的贯通可使广佛线更快接驳至广州各路地铁线路，一方面可以做到分流作用，另一方面可以节省换乘时间，广佛候鸟来回两城更方便，对于未来佛山本身的地铁网价值带来提升。

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5月	14年6月	14年7月	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
宗数	4	5	6	3	5	7	5	12	3	13	7	2	4
占地(万方)	47	24	17	4	22	20	27	51	6	48	28	9	3
建面(万方)	100	69	54	11	86	70	88	135	21	154	93	17	11
楼面地价(元/方)	2653	3823	1603	2860	1563	1616	1917	1065	583	1772	3578	1217	1160

(备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地)

2015 年 1-5 月份佛山五区共累计成交 29 块商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约 93.78 万㎡，总建筑面积约 295.6 万㎡，总成交金额约 65 亿元。其中 5 月份成交 4 宗，总占地面积约 2.9 万㎡，总建筑面积近 11.3 万㎡，成交总金额约 1.3 亿元，另外有两宗地块流拍。

佛山 5 月份土地成交宗数虽较 4 月份上升，但均为小型地块，且分布于镇街为主，优质地块依然缺乏，不但本月成交楼面地价环比下滑，单月土地成交面积更创下近 3 年来最低。

随着今年以来二级市场回暖，政府推地意欲有所增强，禅城奇槎、顺德两场土地推介会人气不俗，也显示经过近一年的淡静后，房企对于回归土地市场的躁动。未来禅城绿岛湖、奇槎片区均有大型的地块出让，将作为试探市场反应的风向标。

4.1 五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
三水	2015/5/21	三水工业园区大塘园 A 区 26-2 号	商服	1.33	1.0-3.5	4.67	1580	1580	0%	339	佛山市宏信置业有限公司
顺德	2015/5/14	顺德新城创智城片区 02-B-008 号地块之二	商服	1.40	≤4.5	6.29	10650	10650	0%	1693	广东银桐科技投资管理有限公司

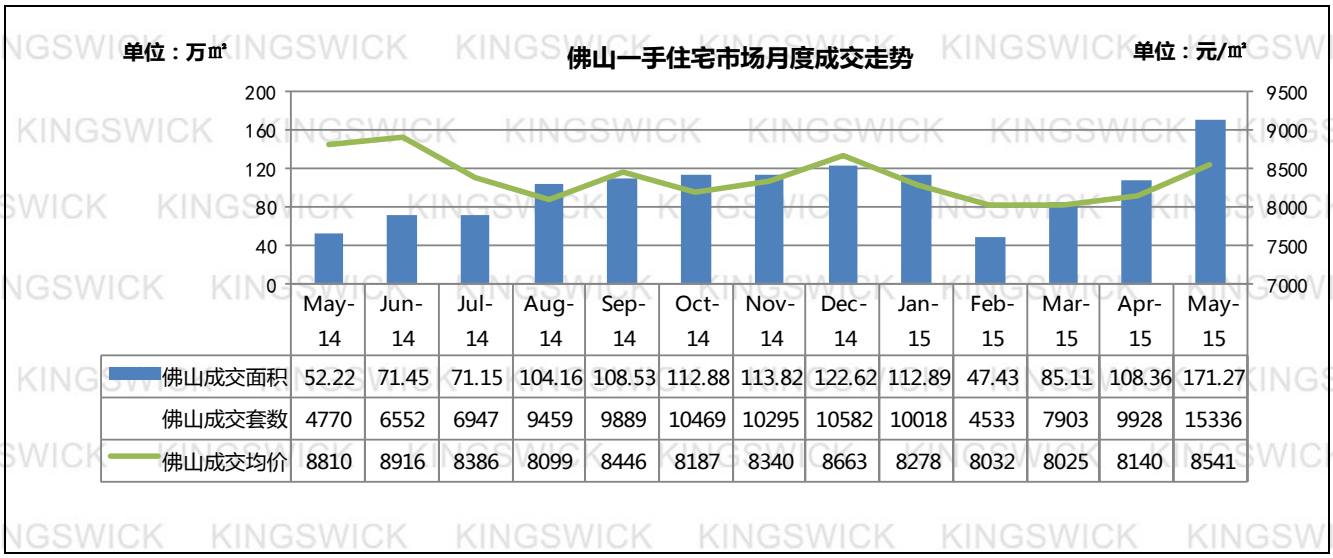
4.2 六月份土地市场出让情况

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/㎡）
三水	西南	2015/6/24	TD2015（SS）XG016	广东佛山三水工业园区西南园 B 区 106-27 号	商住	3.65	1.0-2.5	9.14	13700	1499
三水	西南	2015/6/11	TD2015（SS）XG015	三水区西南街道广海大道西北侧地块	商住	3.85	1.0-3.5	13.46	21342	1586
高明	杨和	2015/6/10	TD2015(GM)XP001	杨和镇三和路以北、杨梅河以西	商住	3.67	1.0-3.0	11.00	8300	755
禅城	绿岛湖	2015/6/10	TD2015（CC）WG004	禅城区科海路南侧、禅港路西侧	商住	11.35	≤3.0	34.04	103155	3030

五、佛山住宅市场运行态势分析

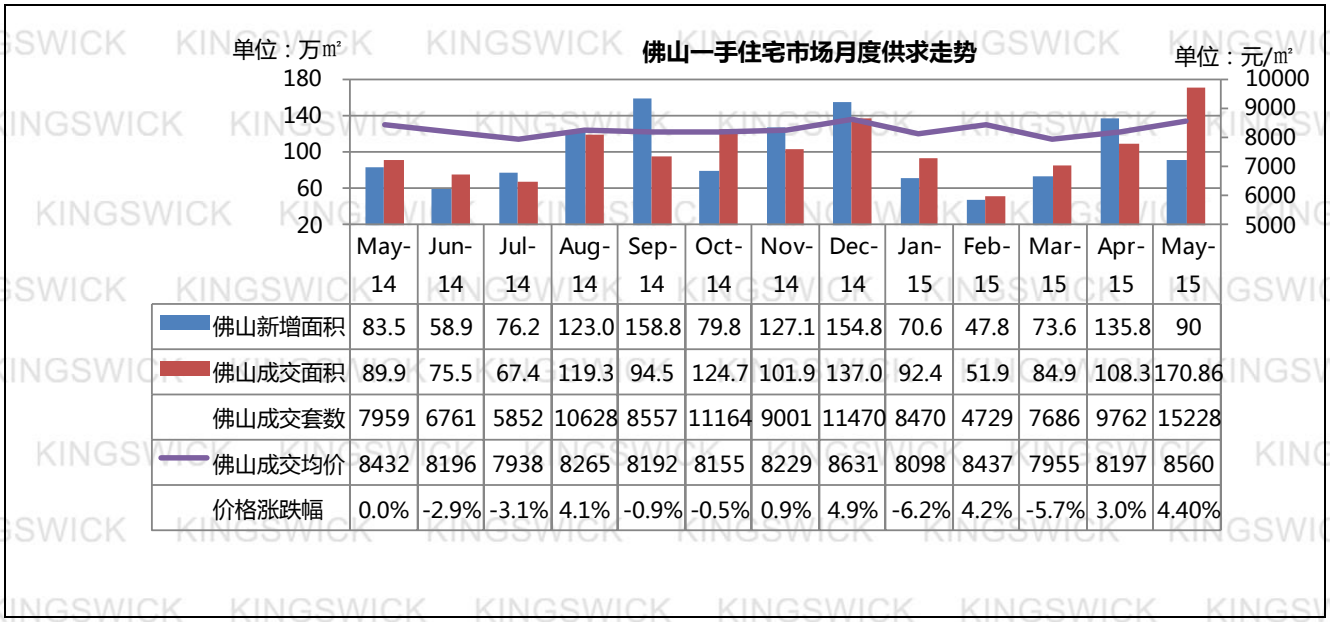
5.1 佛山住宅市场供求分析



	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15
佛山成交面积	52.22	71.45	71.15	104.16	108.53	112.88	113.82	122.62	112.89	47.43	85.11	108.36	171.27
佛山成交套数	4770	6552	6947	9459	9889	10469	10295	10582	10018	4533	7903	9928	15336
佛山成交均价	8810	8916	8386	8099	8446	8187	8340	8663	8278	8032	8025	8140	8541

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：1-5 月成交 525.06 万㎡，均价 8272 元/㎡）



	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15
佛山新增面积	83.5	58.9	76.2	123.0	158.8	79.8	127.1	154.8	70.6	47.8	73.6	135.8	90
佛山成交面积	89.9	75.5	67.4	119.3	94.5	124.7	101.9	137.0	92.4	51.9	84.9	108.3	170.86
佛山成交套数	7959	6761	5852	10628	8557	11164	9001	11470	8470	4729	7686	9762	15228
佛山成交均价	8432	8196	7938	8265	8192	8155	8229	8631	8098	8437	7955	8197	8560
价格涨跌幅	0.0%	-2.9%	-3.1%	4.1%	-0.9%	-0.5%	0.9%	4.9%	-6.2%	4.2%	-5.7%	3.0%	4.40%

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 418 万㎡，成交 508 万㎡，均价 8285 元/㎡）

2015 年 5 月佛山市新增预售套数 8162 套，环比下跌 32%，同比增加 2%；新增预售面积 90 万㎡，环比下跌 34%，同比增加 13.6%；网签成交套数 15228 套，环比增加 56%，同比增加 91%；成交面积 170.86 万㎡，环比增加 58%，同比增加 90%；成交均价 8560 元/㎡，环比上升 4%，同比上升 2%。

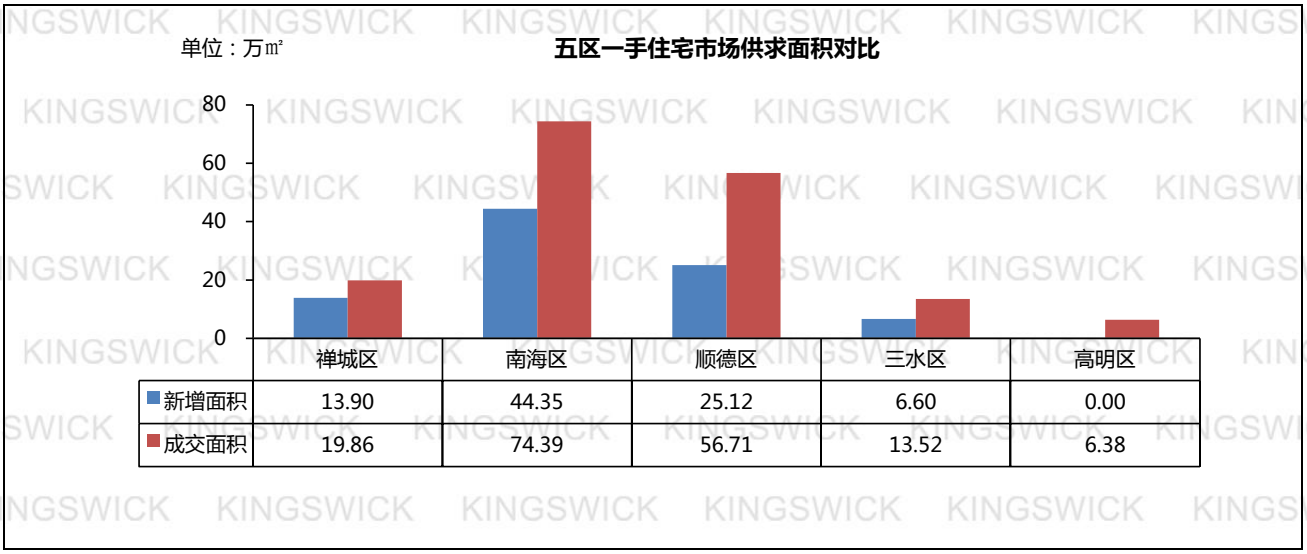
“政策双松”佛山创历史单月成交峰值 本月佛山迎来全面解除限购，为佛山楼市注入强心针，佛山五区成交全部呈现上涨态势。持续阶段性降息释放利好信号，存贷款基准利率降至十年来最低水平，一方面降低了房企的融资成本，另一方面减轻了购房者的还贷负担，为双方积极入市提供了更宽松的环境；广佛板块继续依靠“价格洼地效应”圈抢广州客，全市成交前十名广佛盘占九席，主力支撑全市量价齐升。

价格未见明显上涨，仍是入市好时机 即便 5 月总体成交火爆，但佛山整体均价仍然保持稳中小幅上涨，一方面，佛山库存量依然巨大，稳价走货成为了房企的首要任务，只有广佛板块项目敢于叫板升价；另一方面，现时整体经济增长乏力，许多佛山本土发展商正谋求通过房地产回笼资金补充主业资金流，因而价格并未有明显拉升。

改善型产品消化加快，中心区域首当其冲 受限购政策影响最大的群体莫过于多次置业的改善型及投资客。限购之后刚需的主导性突出，令不少项目在产品规划中往刚需倾斜。在限购彻底解除后，改善型及投资客的需求将得到释放，针对此类群体的产品或迎来市场契机，而居住条件、配套、资源更佳的中心区域将首当其冲。

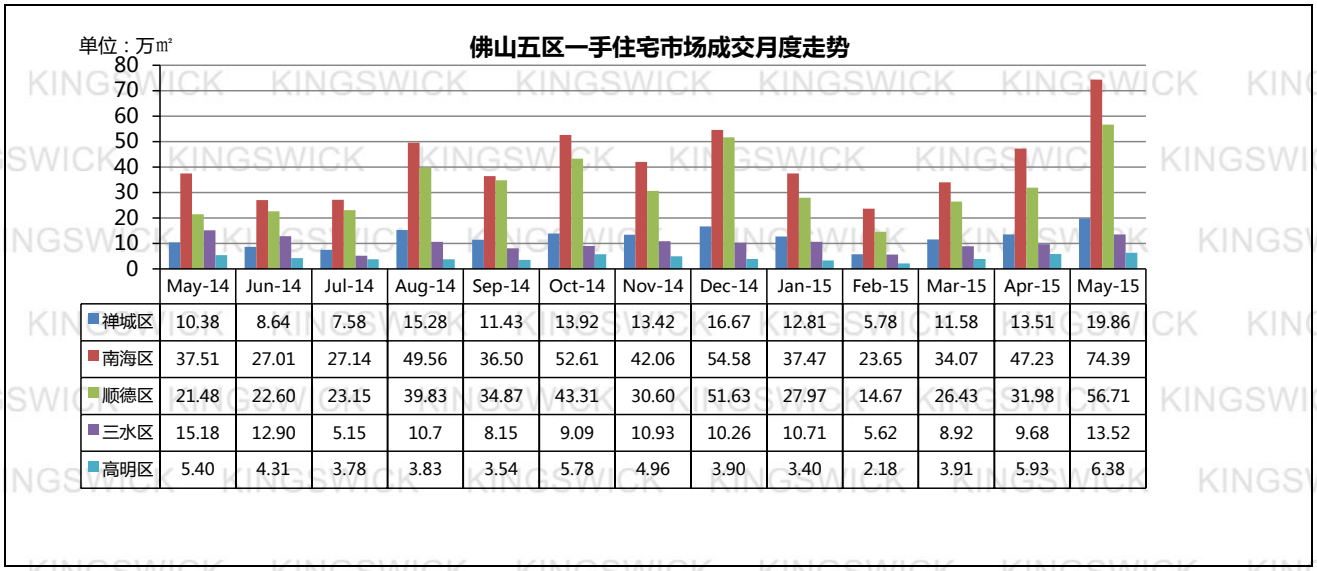
5.2 五区住宅市场供求分析

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	13.90	44.35	25.12	6.60	0.00
成交面积	19.86	74.39	56.71	13.52	6.38

（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）



	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15
禅城区	10.38	8.64	7.58	15.28	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81	5.78	11.58	13.51	19.86
南海区	37.51	27.01	27.14	49.56	36.50	52.61	42.06	54.58	37.47	23.65	34.07	47.23	74.39
顺德区	21.48	22.60	23.15	39.83	34.87	43.31	30.60	51.63	27.97	14.67	26.43	31.98	56.71
三水区	15.18	12.90	5.15	10.7	8.15	9.09	10.93	10.26	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52
高明区	5.40	4.31	3.78	3.83	3.54	5.78	4.96	3.90	3.40	2.18	3.91	5.93	6.38

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

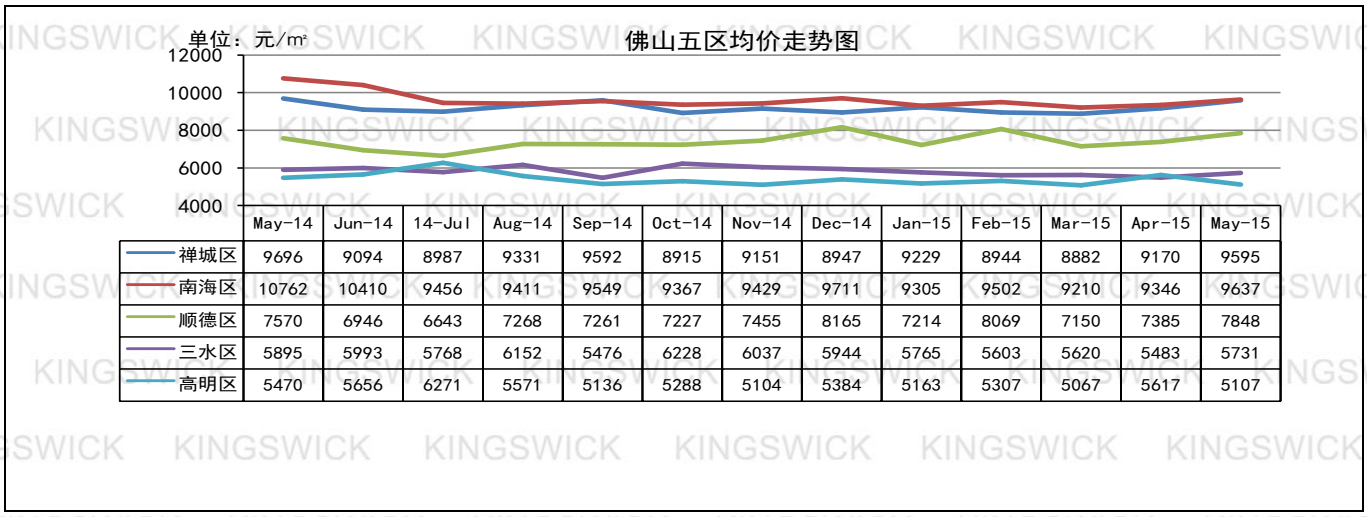
（2015 年累计经纬数据：禅城成交 63.82 万㎡，南海成交 215.89 万㎡，顺德成交 127.61 万㎡，三水成交 58.12 万㎡，高明成交 33.18 万㎡）

本月新增供应面积禅城、南海、顺德、高明分别环比下跌 39%、22%、32%、100%，而三水环比上升 11%。成交面积五区全部上涨，禅城、南海、顺德、三水和高明依次环比上涨 47%、58%、77%、40%、8%。

- **禅城区：**单月成交量刷新历年新高。经历 3-4 月推货潮后，本月的新推货量明显减少，推货时间集中在五一前后及 5 月底，新货网签助市场成交货量环比增长超 4 成，同比翻倍增长。销售排前 4 位星星凯旋国际、普君新城、岭南天地以及凯德城脉均为新货带动整盘销售，四盘的网签面积合计占据禅城总量 1/4。另外在全面解限后，中心区的改善型产品去化好转，而住宅性质的公寓也出现补充网签。
- **南海区：**限购解除、央行持续降息、广佛交界“洼地效应”、以及传统“五一”节点共同发酵迎来南海楼市有史以来的单月峰值。具体而言，东部位于广佛交界的里水，本月新货成交飘红，加上保利紫山国际延迟网签的支撑，成交量超 18 万㎡（环比增加 84.3%，同比增加 20.9%）；桂城方面成交量环比增长近 6 成，其中保利西雅图从 4 月份起保持每周一波的节奏推售三期，目前已推出近 1500 套新货源，销售情况理想，本月以近 8.4 亿的网签金额及 831 套的网签货量斩获佛山的双料冠军；中海各楼盘网签表现亦较为理想，中海寰宇天下、中海万锦熙岸与中海千灯湖一号三盘合共网签 643 套单位。南海西部则以西樵网签量增幅最为明显，新项目中旅银湾新货网签表现良好。
- **顺德区：**顺德 5 月成交环比增幅为五区中最高。同样受益于政策利好及广佛交界“洼地效应”，处于门户位置的顺德碧桂园单月成交近 400 套的抢眼成绩，同时北滘的几大项目也录得良好的成交。容桂碧桂园低价促销，性价比突出，单月录得近 300 套成交。保利东湾、星英半岛等的中大积产品在全面解限后成交掣肘解除，成交被激发。

- **三水区**：5 月三水市场表现良好，一方面得益于政策的放宽初见成效，另一方面则是诸如“保利中央公园”、“博雅滨江”、“雅居乐雅湖半岛”等楼盘节点推出活动，拉升现场人气，促进成交。
- **高明区**：5 月节点高明“富星半岛”等楼盘加大活动投入、部分楼盘相继推出购房优惠，加上君御海城、东湖洲花园两盘在节点推售新货，一定程度刺激高明市场成交回暖。节点过后，市场相对疲软，整体市场呈现稳定趋势，成交缺乏爆发力。

5.2.2 五区均价走势对比



	May-14	Jun-14	14-Jul	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15
禅城区	9696	9094	8987	9331	9592	8915	9151	8947	9229	8944	8882	9170	9595
南海区	10762	10410	9456	9411	9549	9367	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9637
顺德区	7570	6946	6643	7268	7261	7227	7455	8165	7214	8069	7150	7385	7848
三水区	5895	5993	5768	6152	5476	6228	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731
高明区	5470	5656	6271	5571	5136	5288	5104	5384	5163	5307	5067	5617	5107

（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 9041 元/㎡，南海 9319 元/㎡，顺德均价 7372 元/㎡，三水均价 5677 元/㎡，高明均价 5153 元/㎡）

本月禅城、南海、顺德、三水成交均价分别上升 5%、3%、6%、5%，而高明环比下降 9%。

- **禅城区**：受到中心区楼盘网签的有力支撑，全区网签均价再现涨幅。本月网签均价过万的项目，其网签面积占禅城总成交量的 4 成以上，其中如铂顿国际公寓补签 56 套精装住宅公寓，网签均价达 1.8 万元/㎡，对整体市场均价起到一定的支撑作用。
- **南海区**：万元盘主要集中在广佛板块，本月该板块网签面积 44.81 万㎡（环比上月 27.14 万㎡增加 17.7%），占南海区网签总量的 6 成，对整体市场网签均价起到较大的支撑作用。另外，本月南海中部及西部的价格均有调整，其中中部受供应充足影响，价格维持低位平稳，部分楼盘更推出促销价刺激成交，使中部的网签均价表现下跌。
- **顺德区**：本月除碧桂园两大项目表现抢眼外，多个主打改善型产品的项目如保利东湾、星英半岛、华侨城、碧桂园钻石湾等在全面解限后成交进一步被激发，拉动顺德全区成交均价上升。
- **三水区**：别墅网签 27 套，支撑整体市场价格上涨，另一方面，较多项目推出形式各异的优惠活动，

如“博雅滨江”推出特价单位、“保利中央公园”推出“保利 5 月超级 GO 活动”等，对成交有一定的促进作用，使别墅对整体市场网签均价的拉升作用减弱。

- **高明区**：本月较多项目推出优惠活动，如“富星半岛”推出特价单位、“涛汇·尚品”全面 98 折等，使整体网签均价受影响下降。

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	8	564	38%
南海区	12	1976	60%
顺德区	5	666	44%
三水区	3	437	5%
高明区	2	270	9%
合计	**30**	**3913**	**44%**

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	季华路	雄盛王府广场	2015/5/1	C2 座 7、9、23、25 层	68	复式	80-113	11500-14000	持平	毛坯	2 万抵 5 万，开盘最低 9 折	17	25%
		星星凯旋国际	2015/5/1	19 座 02	30	三房	89	11000	持平	毛坯	--	9	30%
			2015/5/30	19 座 03	30	三房	89	11000	持平	毛坯	--	10	33%
	祖庙	普君新城	2015/5/23	1 座	170	两房 三房	74 90、91	12000	500	1500	自然销售	15	9%
	亚艺	龙光天湖华府	2015/5/9	6 座 01 单位，2-11 层	10	三房	115	13000	持平	2000	诚意金 3 万 98*99*99*99 折	0	0%
	旧城区	岭南天地尚苑	2015/5/1	2 座 15 层以下	56	二房 三房	108 124-153	12000	持平	毛坯	电商 1 万享 98 折，按揭 98 折/一次性 97 折，准签 98 折，开盘 99 折	42	75%
	城南	凯德城脉	2015/5/15	2 座	74	三房	125-147	9200	-1000	毛坯	--	42	57%
		滨海御庭	2015/5/22	10 座	126	三房	90	8200-8800	100	毛坯	5 万元开盘 98 折	82	65%
南海	三山新城	保利西雅图	2015/5/2	三期 7 座 2 梯	120	三房 四房	95 119-120	10500	持平	2000	98*98**98*99*99 折	110	92%
			2015/5/15	三期 5 座、8 座	262	两房 三房 四房	73-79 95、96 127-142	两房：8700-10000 三房：10000-10800 四房：11000-11800	持平	2000	98*98**98*98*99 折	250	95%
			2015/5/22	三期 16 座	155	两房 三房	77 89-90	10000-11500	持平	2000	98*98**98*98*99 折	125	81%

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
						四房	120						
			2015/5/29	三期 10 座	124	三房 四房	96 139、142	三房：10000-11000 四房：11000-12000	持平	2000	98*98**98*98*99 折	88	71%
	里水	保利紫山国际	2015/5/29	13 座	128	三房 四房	94 124	9400-9800	持平	精装	冻结 2 万 98*98 折	75	59%
	盐步	珑耀华府	2015/5/1	8、9 座，1 座 02 梯	252	三房 四房	88-89 122	9000-10000	持平	毛坯	权证登记 99 折 开卖 98 折	58	23%
	西樵	世爵府邸	2015/5/1	11 栋	98	三房 四房	89-103 125-132	6300-6800	持平	毛坯	诚意金 5 千抵 3 万 开卖 97 折	80	82%
	平洲	依岸康堤	2015/5/1	44 座 1、2 栋	248	三房	88-90	1 栋精装 11000 2 栋毛坯 8800	300	2500	3 万元抵 6 万元	86	35%
	三山新城	中海万锦熙岸	2015/5/30	4 座 01 单位、3 座 01、02 单位、9 座 01 单位	152	三房 四房	109、110 129、130	12000-14000	1000	2500	5 万开盘 96*99*99 折	120	79%
	千灯湖	中建灯湖领秀	2015/5/30	3 座、1 座 1 栋	365	两房 三房 四房	69-90 90、110 133、136	11000-13000	持平	毛坯	2 万抵 6 万	159	44%
	里水	中信金山湾	2015/5/9	10 座	62 62	三房 四房	91 127	7800-8200	持平	毛坯	预存 1 万抵 3 万 及额外 98 折	16	13%
	里水	中信山语湖	2015/5/9	御湖路 18 座	72	五房	303-429	7200-7800	持平	毛坯	预存 2 万抵 95 折	21	29%
顺德	容桂	龙光水悦熙园	2015/5/1	1、2 座	242	三房 四房	83-90（套内 66-71） 112-124（套内 89-98）	套内 7500	0	毛坯	总价减 3 万， 外加 98*99*99 折	145	60%
	北滘	美的翰城	2015/5/1	7、8 座	200	三房	102-129（套内 83-105）	套内 10000	1800	1200	诚意金 2 万 98 折，	100	50%

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
						四房	145（套内 118）				开盘 98 折，员工 99 折		
	乐从	保利东湾	2015/5/1	东滨花园 13 座	88	五房	325-355（套内 303）	建面 15500-18000	3750	毛坯	累计 9 折	11	13%
	陈村	万科水晶城	2015/5/8	2 号楼	66	四房	建面 166-235	建面 12300-13100	2000	毛坯	98*99*99*99 折	4	6%
	大良	保利中环广场	2015/5/16	5 座 03、04 单位	70	三房	115（套内 96）	套内 10500	-500	毛坯	诚意登记 98 折	30	43%
三水	河口片区	时代城	2015/5/1	6 座	136	三房 四房	88-92 117	5500-6000	100	1500	--	13(网签)	10%
	河口片区	北江明珠	2015/5/1	27 座	91	四房	137	4600-5600	200	毛坯	96 折	3(网签)	3%
	河口片区	御龙湾	2015/5/1	16 座	210	三房 四房	85 89-120	5800	100	1500	--	4(网签)	2%
高明	西江新城	君御海城	2015/5/1	11 座	150	三房 四房	112-113 131-143	4380-4800	--	毛坯	--	3(网签)	2%
	西江新城	东湖洲花园	2015/5/1	10 座	120	三房	109-144	5500-5900	--	毛坯	--	21(网签)	18%
住宅合计推货量：3913 套								合计成交量（开卖当日）：1739 套				推售率：44%	

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	7	714
南海区	11	1548
顺德区	5	710
三水区	4	485
高明区	5	424
合计	32	3881

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	2015-5 月	绿岛湖壹号	别墅 洋房	27 ——	350-600 140-290	毛坯发售	开放样板房
禅城	亚艺	2015-6 月	富凯国际公馆	3 座	112	87、109	11000-12000/毛坯	诚意金 5 千抵 2 万
禅城	旧城	2015-6 月	佛山富力广场	1 座、2 座	220	87-146	10000-11000/带装修	预存 2 万享 10 万
禅城	张槎	2015-6 月	罗马新都	9 座	68	90	7500-8500/带装修	诚意金 1 万抵 5 万
禅城	季华路	2015-6 月	非凡领域	6、7、10、11 座	200	70-160	10000-12000/毛坯	--
禅城	绿岛湖	2015-6 月	涟岸	别墅	30	265-309	毛坯发售	--
禅城	南庄	2015-6 月	港宏世家	26 座	64	复式 83、87	7500-9000/毛坯	诚意金 5 千抵 1 万
南海	罗村	2015-6 月	力迅城筑	4、5 座	56	90-149	7500-8500/毛坯	7500-8500
南海	罗村	2015-6 月	奥园公园一号	3、4 座	114	85-128	8500-9500/毛坯	诚意金 1 万抵 3 万
南海	罗村	2015-6 月	依云华府	13 座	56	90-127	7000-8000/毛坯	--
南海	里水	2015-6 月	中信山语湖	21 栋	144	84-176	7500-8500 /带装修	诚意金 1 万抵 95 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
南海	里水	2015-6 月	中信金山湾	1 号楼	62	268-271	8000-9000/毛坯	--
南海	盐步	2015-6 月	珑耀华府	1、8、9 座	336	85-120	毛坯发售	权证登记 99 折
南海	丹灶	2015-6 月	云山峰境	9、10 座	240	90-110	5200-5600/毛坯	诚意金 5 千抵 3 万
南海	罗村	2015-6 月	光明花半里	7 座	80	90-129	6500-7000/毛坯	诚意金 5 千元抵 97 折
南海	桂城	2015-6 月	金地珑悦	3 座	180	75-90	11000-12500/带装修	--
南海	桂城	2015-6 月	南海星汇云锦	C 栋	130	90-129	14000-15000/带装修	诚意金 1 万抵 5 万
南海	平洲	2015-6 月	中海锦苑	6 座	150	90-140	12000-13000/带装修	诚意金 5 千抵 5 万
顺德	大良	2015-6 月	公园 1872	14 座	70	套内 200-220	毛坯发售	--
顺德	大良	2015-6 月	敏捷畔海御峰	6 座	68	套内 240-278	套内 11000/毛坯	--
顺德	大良	2015-6 月	龙湖春江名城	1、2 座	302	套内 80-113	毛坯发售	--
顺德	容桂	2015-6 月	美的御海东郡	东畔岛 1 座	174	套内 88-115	毛坯发售	诚意登记 98 折
顺德	乐从	2015-6 月	怡翠晋盛	9 座	96	建面 133-172	毛坯发售	诚意金 1 万 98 折
三水	三水新城	2015-6 月	保利中央公园	25 座	128	90-126	5800-6200/毛坯	诚意金 2 万 98 折
三水	河口片区	2015-6 月	御龙湾	15 座 A 梯	103	82-120	5500-5800/毛坯	诚意金 5 千抵 3 万
三水	白坭镇	2015-6 月	山水龙盘	定山湖 7、8 座	140	89-135	4500/毛坯	冻结 1 万 98 折
三水	白坭镇	2015-6 月	山水凯旋	22、23 座	114	79-103	4000/毛坯	--
高明	荷城	2015-6 月	涛汇尚品	3 座	89	70-143	4800-5000/毛坯	已开样板房
高明	荷城	2015-6 月	中恒广场	7 座 1 梯	53	77-114	4300/毛坯	上门看房即送 2 千元代金券
高明	荷城	2015-6 月	春江叠翠花园	7、8 座	--	89-105	毛坯发售	10.11 开临时销售中心和样板房
高明	富湾	2015-6 月	誉憬湾	1 座（住宅公寓）	180	32-48	毛坯发售	诚意金 5 千 98 折，购房送液晶大电视
高明	荷城	2015-6 月	创亿明园	二期 6、7 座	102	88-127	毛坯发售	已开样板房

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	83980	831	81491	10305	带装修
2	南海	中海寰宇天下	69642	406	48569	14338	带装修
3	顺德	保利东湾	55615.49	174	38889	14301	——
4	南海	中海金沙里	49335	255	27695	17814	带装修
5	顺德	碧桂园西苑	45237.26	396	55311	8178	含别墅、部分带装修
6	南海	保利紫山国际	42052	378	45084	9327	带装修
7	南海	合生君景湾	22343	255	24706	9043	带装修
8	南海	保利中央公馆	22168	132	20492	10818	——
9	南海	中海万锦熙岸	20272	181	18033	11241	带装修
10	南海	中海千灯湖一号	20121	56	13656	14734	——
11	禅城	星星凯旋国际	19836	121	16572	11969	——
12	南海	珑耀华府	17911	215	20223	8856	——
13	顺德	星英半岛	17228.74	152	18344	9392	——
14	顺德	怡翠晋盛	16865.27	155	16935	9958	——
15	顺德	美的翰城	16446.66	192	22520	7303	部分带装修
16	南海	依岸康堤	16326	162	15881	10280	部分带装修
17	顺德	顺德华侨城	15815.77	19	6417	24646	别墅
18	顺德	容桂碧桂园	15642.86	299	29984	5217	部分带装修
19	禅城	普君新城	15078	148	14123	10675	部分带装修
20	南海	长信御景峰	14493	143	14597	9928	带装修

六、品牌房企动态

■ “两万”达合作协议 将在不限于境内区域联手拿地

事件回放：5 月 14 日，万科联手万达于北京召开新闻发布会，会上公开达成长期性合作关系。会上“两万”透露，未来二者将在不限于境内区域上联手拿地，合作开发，具体为万达投资项目中商业部分，而万科则开发项目中住宅部分。

■ 宋广菊：保利系地产重组是集团“十三五规划”期间重点

事件回放：近日，有媒体指出，保利地产和保利置业的重组有望于第三季发生。对此，保利地产董事长宋广菊在 2014 年年度股东大会上回应，保利地产与保利置业整合符合保利集团的战略发展规划原则，相信在“十三五规划”期间会是保利集团的重点。

上市千亿房企2014年综合业务指标
（亿元人民币、万平米）

企业	销售金额	土地储备	总资产	进入城市数
万科地产	2120	5453	5084	63
万达集团	1501	7594	5643	127
恒大地产	1376.3	13750	4745	93
保利地产	1361.6	6951	3658	57
碧桂园	1250.1	7910	2680	98
中海地产	1152	3735	3509	47
整合后保利系	1608	9268	4679	74

备注：绿地2014年未上市，未纳入对比范围

■ 颐和启动“三年后无条件退房”

事件回放：5 月 22 日，珠三角房博会首日，广东老牌开发商代表颐和地产在开幕式现场宣布启动“三年后无条件退房”，并且史无前例地提出“住过还能退”，将 4 月中旬就开始的房企品牌大战又一次推向高潮。据颐和方面介绍说，凡是 5 月 22 日到 6 月 28 日期间，购买颐和旗下物业，3 年后可按照原价退回。

（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