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 7 月房地产市场报告

月　　刊：201507

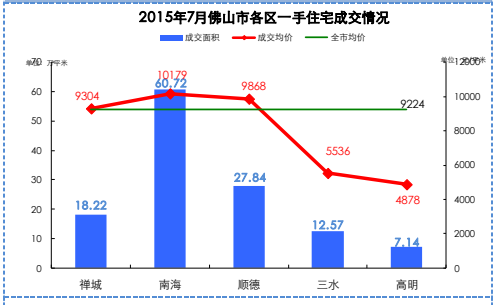
报告出品：世联地产市场研究部

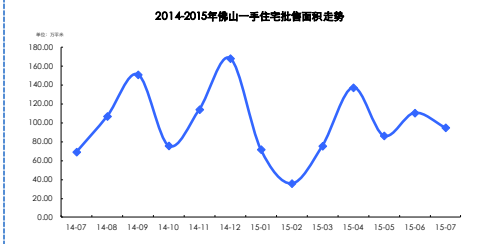
撰 写 人：向琴

撰写日期：2015-08-05

土地持续升温 成交持续回落

市场走势





相关报告

《北京 2015 年 7 月房地产市场报告》

《上海 2015 年 7 月房地产市场报告》

《广州 2015 年 7 月房地产市场报告》

《惠州 2015 年 7 月房地产市场报告》

《长沙 2015 年 7 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**：7 月 15 日，国家统计局发布 2015 年上半年国民经济运行情况，根据初步核算，上半年国内生产总值 29.69 万亿元，按可比价格计算，同比增长 7.0%。2015 年上半年固定资产增速有所回落，固定资产投资（不含农户）23.71 万亿元，同比增长 11.4%，城镇居民人均可支配收入 15699 元。目前我国处于调结构、转方式的关键阶段，结构调整的阵痛正在释放，增速换挡的压力有所加大，新旧动力的转换正在进行中，新动力还难以对冲传统动力下降的影响，国内经济下行的压力仍然较大。
- ✧ **中央政策**：住建部宣布下调中央国家机关住房公积金贷款利率。调整后，1～5 年期，由 3.25%降低到 3.00%;5～30 年期，由 3.75%降低到 3.50%。2015 年 6 月 28 日以前发放的住房公积金贷款今年仍执行原利率，2016 年 1 月 1 日开始，执行调整后的个人住房公积金贷款期限档次利率。
- ✧ **总体看**，七月成交量有 1.19 万套，环比减少 15%，但同比去年大幅增长 6 成，全市整体成交价格也有小幅下降，环比下降 1.8%，价格仍维持在 9 字头。全市整体呈现量价齐跌。

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

7 月成交持续回落：从我们监测网签成交数据看，七月成交量有 1.19 万套，环比减少 15%，但同比去年大幅增长 6 成，全市整体成交价格也有小幅下降，环比下降 1.8%，价格仍维持在 9 字头。全市整体呈现量价齐跌。从 7 月单周成交情况看，7 月的整体走势和 6 月差不多，都是前 2 周成交量较低，单周成交量低于两千五百套，而第三周开始成交量开始上涨，单周成交量一周高过一周。一手住宅的新增供应量也是呈现小幅回落的趋势，全市五区仅禅城区新增供应量有所增长。

土地市场持续升温：7 月份佛山土地市场延续 6 月份的活跃趋势，全市共有 16 宗地块成交，且经营性的商住办用地成交 11 宗，各区都有地块成交，其中禅城区、顺德区、高明区各有 3 宗成交，三水成交 2 宗地块，南海区有 1 宗成交。但开发商拿地多保持理性，大部分地块均是底价成交。不过也有高溢价率的地块成交，禅城奇槎片区一宗逾 5 万㎡商住地以约 8.76 亿元成交，溢价率达 35%。

市场综述 summarize

一级市场：2015 年 7 月，佛山经公开市场途径共成交土地 16 宗，总成交占地面积 54.95 万平米，成交总金额 23.85 亿元。其中住宅用地成交 11 宗，总占地面积为 34.92 万平米，占整个土地成交的 63.6%；商业用地成交 1 宗，占地面积仅 0.15 万平米；工业用地成交 4 宗，占地面积有 19.88 万平米占整个土地成交的 36.2%。

二级市场：2015 年 7 月，佛山市一手住宅批售面积为 95.04 万平米，环比减少 14.0%，同比增长 37.1%。一手住宅共成交 11922 套，成交总面积 126.48 万平米，环比减少 15.2%，同比上升 64.1%；一手住宅成交均价为 9224 元/平米，环比下降 1.8%，同比上涨 3.7%；成交总金额为 116.67 亿元，环比减少 16.7%，同比增长 70.3%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

市场资讯 information

1. 市场热点

住建部宣布下调中央国家机关住房公积金贷款利率。调整后，1～5 年期，由 3.25%降低到 3.00%;5～30 年期，由 3.75%降低到 3.50%。2015 年 6 月 28 日以前发放的住房公积金贷款今年仍执行原利率，2016 年 1 月 1 日开始，执行调整后的个人住房公积金贷款期限档次利率。

点评：在过去一段时间，中国 CPI 增幅连续 10 个月低于 2%，资本市场巨幅震荡，中国经济形势面临严峻的局面。回顾 2015 年楼市，国家降息降准等政策频频出台，本次降息也因此被认为是“救市”的再度延续。本次公积金贷款利率的调整，是国家稳定楼市的重要策略。同时，对于缴纳公积金的职工来说无疑是一项利好消息。短期内，住房公积金领域的专项降息可能不会对楼市造成明显的影响。而不久的未来，新一轮的降息政策还有望继续出台。

2.1 中央政府

- **7 月百城住宅均价环比上涨，同比跌幅继续收窄。**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 7 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10685 元/平方米，环比上涨 0.54%，已连续上涨三个月。同比继续下跌至 1.38%，但跌幅较上月继续收窄 1.32 个百分点。北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为 19580 元/平方米，环比上涨 1.15%，涨幅较上月扩大 0.06 个百分点；同比在连续下跌 7 个月后，于本月转为上涨，涨幅为 1.30%。
- **7 月各级城市成交环比小幅回落。**其中一线及二三线城市月度周均环比均呈现小幅回落，但同比持续增长。具体来看，一线城市除北京外月度环比均有小幅回落，其中广州最为明显，环比相较于上月下跌 25%。二三线城市月度周均环比出现小幅回落，但同比也保持增长趋势。从全年累计同比来看，一线城市成交量累计同比增长 67%，二三城市累计同比增长 23.3%。7 月以来楼市逐步进入调整期，各地政府基于地方市场灵活做出政策调整，保障 7 月市场延续温和上涨的趋势。
- **宏观经济缓中趋稳，但压力仍存。**7 月 15 日，国家统计局发布 2015 年上半年国民经济运行情况，根据初步核算，上半年国内生产总值 29.69 万亿元，按可比价格计算，同比增长 7.0%。2015 年上半年固定资产增速

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

有所回落，固定资产投资（不含农户）23.71 万亿元，同比增长 11.4%，城镇居民人均可支配收入 15699 元。目前我国处于调结构、转方式的关键阶段，结构调整的阵痛正在释放，增速换挡的压力有所加大，新旧动力的转换正在进行中，新动力还难以对冲传统动力下降的影响，国内经济下行的压力仍然较大。

- **全国商品房销售同比由跌转涨，楼市开始回暖。**2015 年上半年，全国商品房销售面积 5.03 亿平方米，同比涨至 3.9%，自去年来同比首次由跌转涨。商品房销售额 3.4 万亿元，同比持续增长，涨至 10%。其中，住宅销售额同比增长 12.9%。一季度全国市场仍然下行，但随着 3 月多重政策密集出台，二季度市场明显回暖，稳增长政策效果显现。
- **M2 同比增速小幅回升，房地产贷款余额继续增长。**7 月，央行公布《2015 年上半年金融机构贷款投向统计报告》，数据显示，今年上半年人民币房地产贷款余额 19.3 万亿元，同比增长 19.4%，增速与上季度末基本持平。1-6 月份增加 1.88 万亿元，同比多增 3444 亿元，增量占同期各项贷款增量的 28.7%，比上年同期占比水平高 1.9 个百分点。M2 的回升缓解了一季度以来的通缩压力，房地产业回暖也促进了房地产贷款的持续释放。
- **楼市回暖带动房地产贷款结构调整，开发贷款余额增长加快。**从房地产贷款结构来看，2015 年上半年，房地产开发贷款余额 6.42 万亿元，其中房产开发贷款余额 4.88 万亿元，同比增长 20.9%，增速比上季末低 1.3 个百分点；地产开发贷款余额 1.54 万亿元，同比增长 32.8%，增速比上季末高 2.2 个百分点，特别是地产开发贷款余额增速扩大，也在一定程度上表明房地产企业对市场信心有所恢复。而个人购房贷款余额 12.64 万亿元，同比增长 17.8%，增速比上季末高 0.2 个百分点。个贷增幅加快也表明楼市需求开始提升。

2.2 地方政府

- 从 7 月 1 日开始，全区限价商品房销售执行新标准：除了鼓励社会企业参与限价房建设外，还对限价房购买者资格进行限制，其中单身个人或夫妻双方人均月收入不高于 6250 元方可按积分轮候制度购买限价房。
- 7 月 7 日，广东省政府官网发布《广东省人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》(以下简称《意见》)。根据《意见》，广东将全面放开建制镇和小城市落户限制，到 2020 年力争实现 1300 万左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，其中省内人口 600 万，省外流动人口 700 万。省里发布的新入户政策，佛山早已实现。如只要在佛山购买房产(包括二手房)，都可以落户佛山。亲属投靠落户佛山，只要被投靠方在户口所在地有固定居住地就可以。不过，租赁住所方面，目前佛山仅允许长期(临时租用不行)租用公共廉租房才可入户佛山，其他租房暂时不能入户佛山。
- 7 月 16 日，《南海区引进培育企业紧缺适用人才暂行办法》(以下简称《办法》)公布，弥补全市引进培育企业紧缺适用人才政策的空白。至此，南海区搭建起覆盖领军人才、紧缺骨干人才、技能人才的人才政策体系。即日起至 9 月 30 日，从区外进入南海的紧缺人才可进行申报。《办法》将优化南海企业人才结构，加速传统企业转型升级，助力南海打造“创新创业者乐园”。
- 南海与番禺两区政协首度携手联合视察两区道路交通对接工程，推动魁奇路东延线接南大路以及三山长江路接南浦大道工程尽快建设。今年广佛同城重点交通项目中，涉及南海、番禺两区的目前包括三山长江路对接南浦大道项目、魁奇路东延线接南大路项目 2 个。两个项目均要解决南海三山与番禺对接的断头路问题，建成后将为广佛两地沟通增加交通新干线。目前，两区已经签署工程建设框架协议，共同推进项目建设。
- 今年上半年，顺德固定资产投资同比增长 15.4%，略低于全市平均水平。从区发展规划和统计局了解到，上半年固定资产投资完成 309 .25 亿元。项目表统计，上半年共有 26 个超亿元投资项目，14 个来自房地产。
- 7 月 27 日顺德区政府召开新闻通气会，公布了《顺德区人民政府关于印发顺德区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（以下简称《办法》），这也是顺德有关“三旧改造”的全新一份政府文件和实施办法，新实施办法共七章四十条，是对顺德原“三旧”改造政策措施的全面修订和升级。

市场分析 analysis

1. 一级市场

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

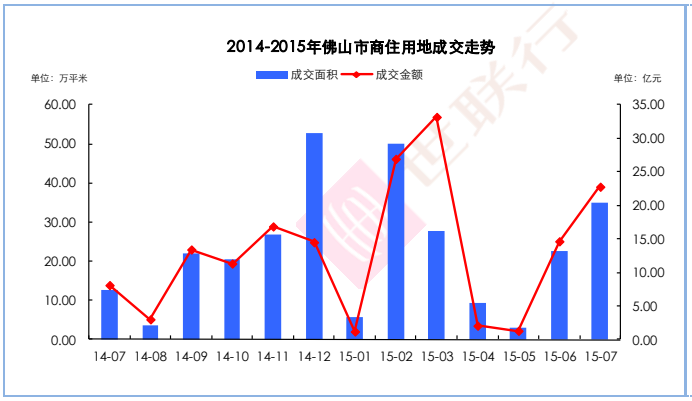
1.1 成交分析

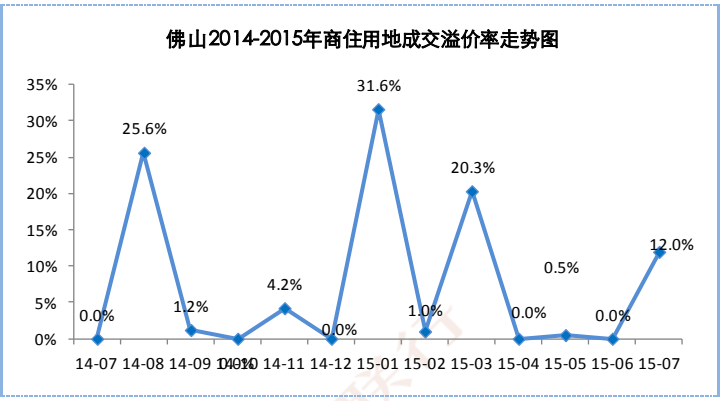
2015 年 7 月佛山房地产市场土地成交一览表

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	商业	1	0.15	821.00
	住宅	2	7.09	98683.00
高明区	工业	2	8.00	4414.60
	住宅	3	6.96	25687.10
南海区	住宅	1	1.02	6897.00
三水区	工业	2	11.88	6205.00
	住宅	2	2.53	2931.00
顺德区	住宅	3	17.32	92883.60
总计		16	54.95	238522.30

【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 7 月，佛山经公开市场途径共成交土地 16 宗，总成交占地面积 54.95 万平米，成交总金额 23.85 亿元。其中住宅用地成交 11 宗，总占地面积为 34.92 万平米，占整个土地成交的 63.6%；商业用地成交 1 宗，占地面积仅 0.15 万平米；工业用地成交 4 宗，占地面积有 19.88 万平米占整个土地成交的 36.2%。





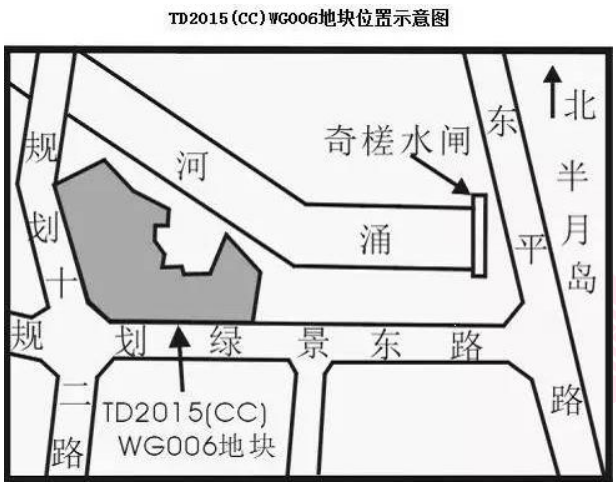
2015 年 7 月，佛山经公开市场途径成交商住用地有 12 宗，总面积 35.07 万平米，环比增长 55.7%，同比大幅增长 179.9%，比前 11 个月平均成交面积增长 58.2%；成交总金额为 22.79 亿元，环比增长 55.5%，同比大幅增长 180.7%，比前 11 个月平均成交金额增长 59.5%。在成交溢价方面，7 月份整体的溢价率为 12.0%。

7 月份佛山土地市场延续 6 月份的活跃趋势，全市共有 16 宗地块成交，且经营性的商住办用地成交 11 宗，各区都有地块成交，其中禅城区、顺德区、高明区各有 3 宗成交，三水成交 2 宗地块，南海区有 1 宗成交。但开发商拿地多保持理性，大部分地块均是底价成交。不过也有高溢价率的地块成交，禅城奇槎片区一宗逾 5 万㎡商住地以约 8.76 亿元成交，溢价率达 35%。

1.2 重点地块分析：

时代溢价 35%拿奇槎地块：7 月 3 日，禅城区出让位于规划绿景东路北侧、规划十二路东侧的商住地块，地块属于广佛桥头堡奇槎片区，占地面积 51457.09 ㎡，总建筑面积超过 18 万㎡，容积率≤3.5，建筑密度≤28%，绿地率≥30%，起拍总价 64836 万元。经过 58 轮激烈竞拍，地块最终由佛山市时代鸿泰投资有限公司以 87636 万元竞得，溢价 35%，折合楼面地价 4865.99 元/㎡。

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



碧桂园龙江拿地：7 月 17 日，碧桂园地产有限公司以底价 54484 万元摘得顺德区龙江镇龙洲路南侧地块，该地块位于龙江镇龙洲路南侧，属于城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地，规划容积率高于 1.0 且不高于 3.0；建筑密度不高于 28%；绿地率不低于 35%。

碧桂园年内第 3 次拿地：7 月 27 日，佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司以底价 31679.6 万元竞得北滘镇三桂村委会解放河路东北面商住地块，宗地面积 76669.04 平米，楼面价 1652.79 元/平米。继三水西南、顺德龙江后，碧桂园再度发力北滘大本营市场，这是年内碧桂园第三次在佛山地区拿地。

该地块总占地面积 76669.04 平米，土地用途为城镇住宅、商服住地(批发零售住地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他服务用地)，容积率为>1 且≤2.5，建筑密度≤25%，绿地率≥35%。地块靠近广州番禺和广州南站，周边交通方便，到广州番禺和南站，地块得天独厚的区位优势，将会成为不少在广佛安家置业的客户的首选。

1.3 供应分析

2015 年 7 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	工业	1	11.90	9.52
高明区	工业	1	4.09	4.09
	住宅	1	2.77	8.88
南海区	商业	1	0.25	0.82
	住宅	2	1.28	3.97
三水区	工业	4	8.55	17.11
	其他	1	5.39	5.39

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

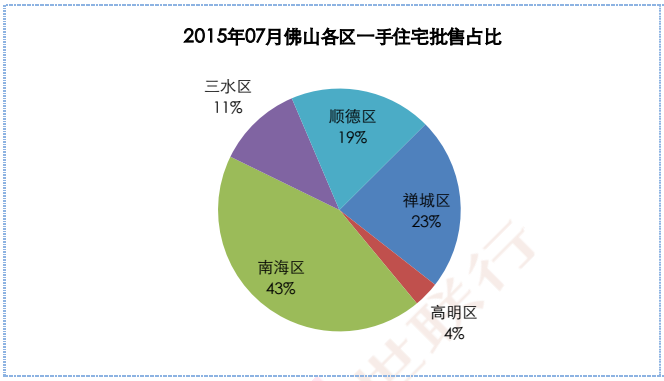
顺德区	办公	1	0.67	2.01
	住宅	3	10.75	32.14
	其他	1	0.86	0.86
总计		16	46.52	84.79

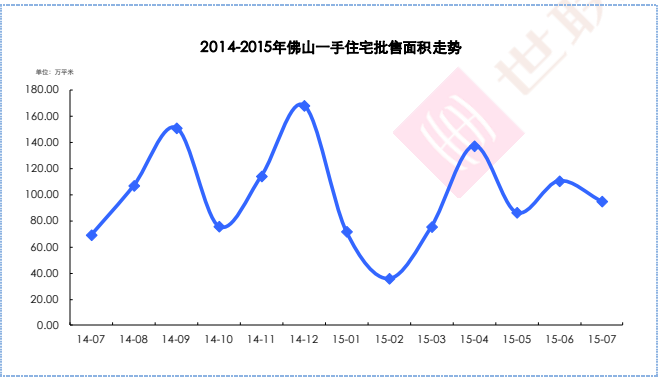
【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2015 年 7 月，佛山经公开市场途径共新增供应土地 16 宗，总供应面积为 46.52 万平米。其中住宅用地 6 宗，占地面积为 14.80 万平米，占整个土地供应的 31.8%；商业和办公用地各有一宗，面积都较小，不足 1 万平米。其余的为其他或工业性质用地共 8 宗，总面积为 30.80 万平方米，占整个土地供应的 66.2%。

2.二级市场

2.1 供应分析

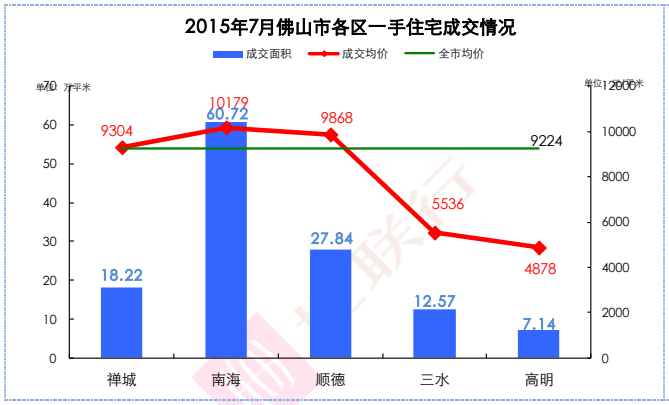


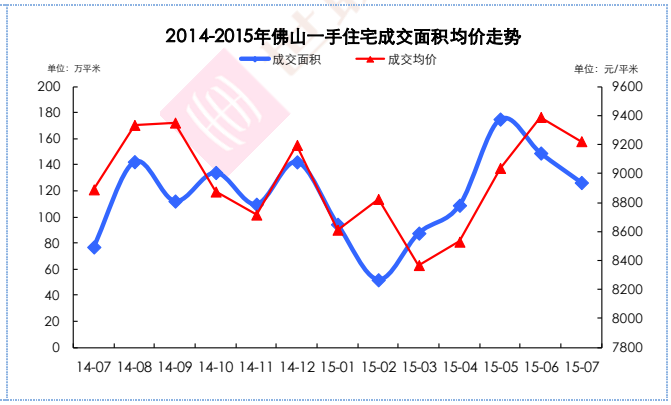


2015 年 7 月，佛山市一手住宅批售面积为 95.04 万平米，环比减少 14.0%，同比增长 37.1%。

各区中，南海区新增供应量最多，有 39.88 万平米，占全市总供应量的 43%，其次是禅城区，新增供应量有 21.14 万平米，占全市总供应量的 23%，顺德区新增供应量 17.53 万平米，占比有 19%，三水区新增供应量 13.07 万平米，占比 11%，高明区新增供应量 3.42 万平米，占比 4%。

2.2 成交分析





2015 年 7 月，佛山一手住宅共成交 11922 套，成交总面积 126.48 万平米，环比减少 15.2%，同比上升 64.1%；一手住宅成交均价为 9224 元/平米，环比下降 1.8%，同比上涨 3.7%；成交总金额为 116.67 亿元，环比减少 16.7%，同比增长 70.3%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

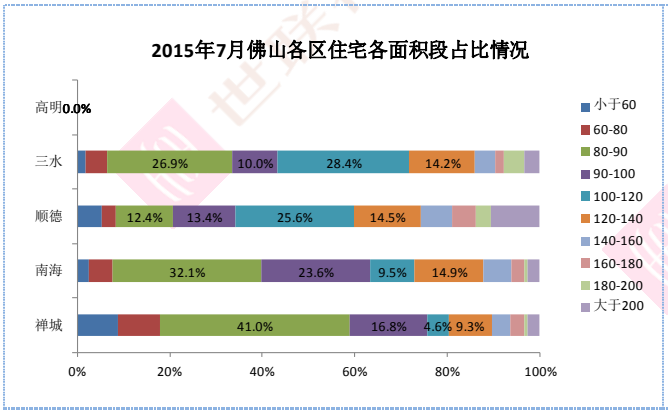
从区域成交来看，全市五区呈现两涨三跌的态势，禅城区、南海区、顺德区成交量都处于下滑趋势，其中禅城区成交 18.22 万平米，环比减少 5.3%，南海区成交 60.72 万平米，环比减少 21.2%，顺德区成交 27.84 万平米，环比减少 21.2%。三水区和高明区成交量有增长，三水区成交 12.57 万平米，环比增长 12.3%，高明区成交 7.14 万平米，环比增长 14.1%。

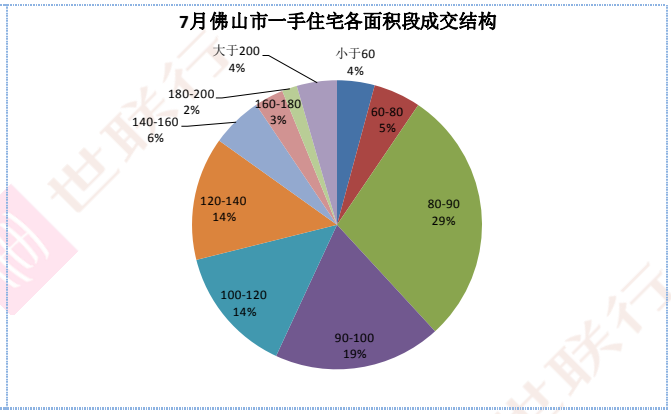
顺德和南海两个主要区成交量合计为 88.56 万平米，占全市总成交量比重的 70.0%，总量较 6 月份小幅减少 21.2%。

在成交均价方面，禅城区均价 9304 元/平米，环比下降 1.2%，南海区成交均价 10179 元/平米，较 6 月份

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

基本持平，顺德区成交均价 9868 元/平米，环比上涨 2.5%，三水区均价 5536 元/平米，环比下降 4.7%，高明区成交均价是 4878 元/平米，环比上涨 1.3%。



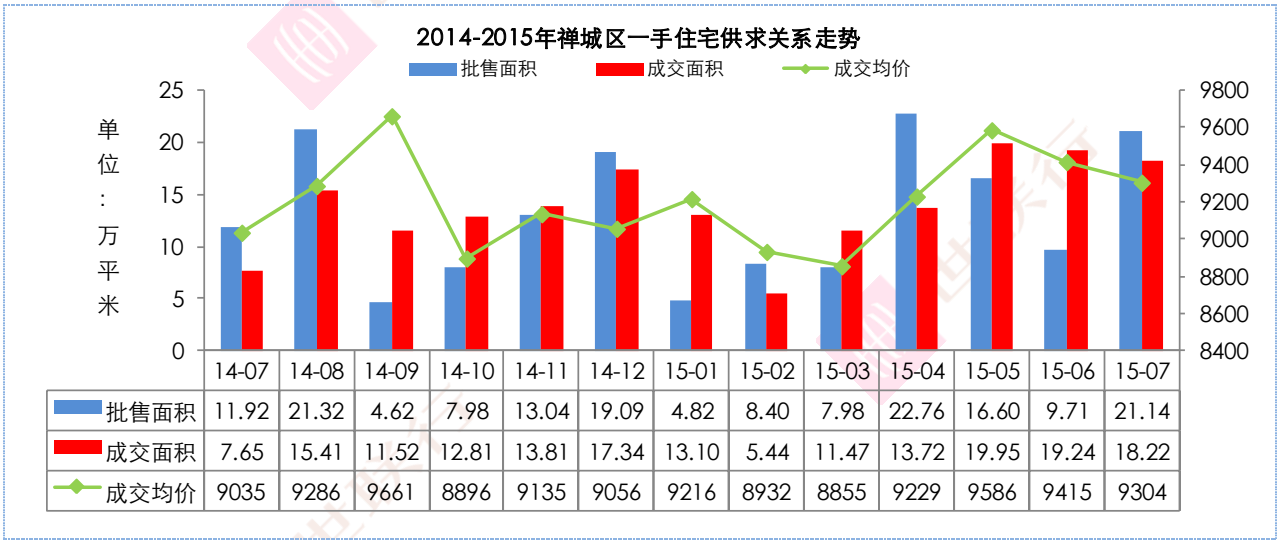


从 7 月份住宅各面积段成交情况来看，全市成交最好的户型依旧是 80-90 平米的刚需户型，共成交 3197 套，占全市总成交量的 29%。90-100 平米的户型共成交 2084 套，占比达 19%。改善型住房 100-140 平米，成交也较理想，月度成交量都有一千五套。其余面积段成交量都只有几百套。

从各区占比来看，禅城、南海以 80-90 平米的刚需户型成交占比最高，分别为 41.0%、32.1%；而顺德、三水则是 100-120 平米的首改型住宅户型成交最多，占比为 25.6 %、28.4%。

2.3 各区分析

2.3.1 禅城区

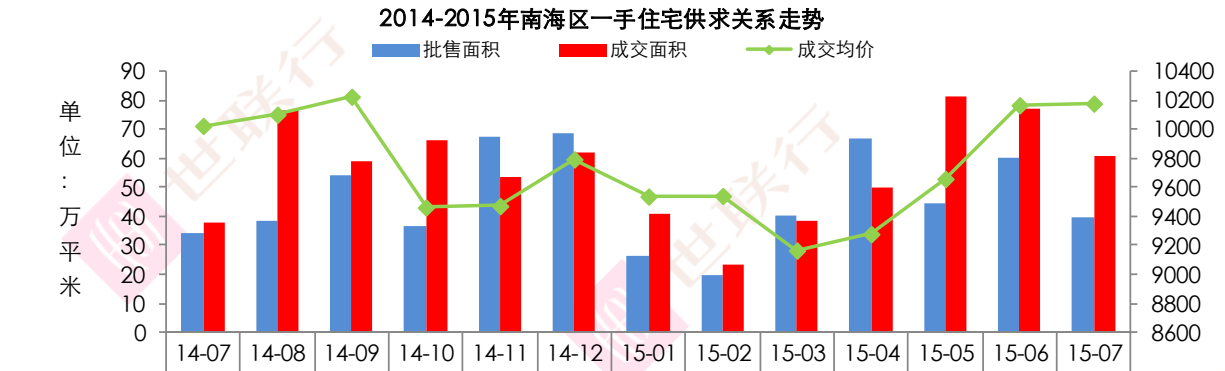


	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07
批售面积	11.92	21.32	4.62	7.98	13.04	19.09	4.82	8.40	7.98	22.76	16.60	9.71	21.14
成交面积	7.65	15.41	11.52	12.81	13.81	17.34	13.10	5.44	11.47	13.72	19.95	19.24	18.22
成交均价	9035	9286	9661	8896	9135	9056	9216	8932	8855	9229	9586	9415	9304

7 月份，禅城区供应量是全市唯一增长的区域，新增供应量有 21.14 万平米，环比增长 117.8%。成交量有 18.22 万平米，小幅回落，环比减少 5.3%，供应量大于成交量，供销比 1.16：1。该区成交均价也有小幅下滑，为 93.4 元/平米，环比下降 1.2%。

2.3.2 南海区

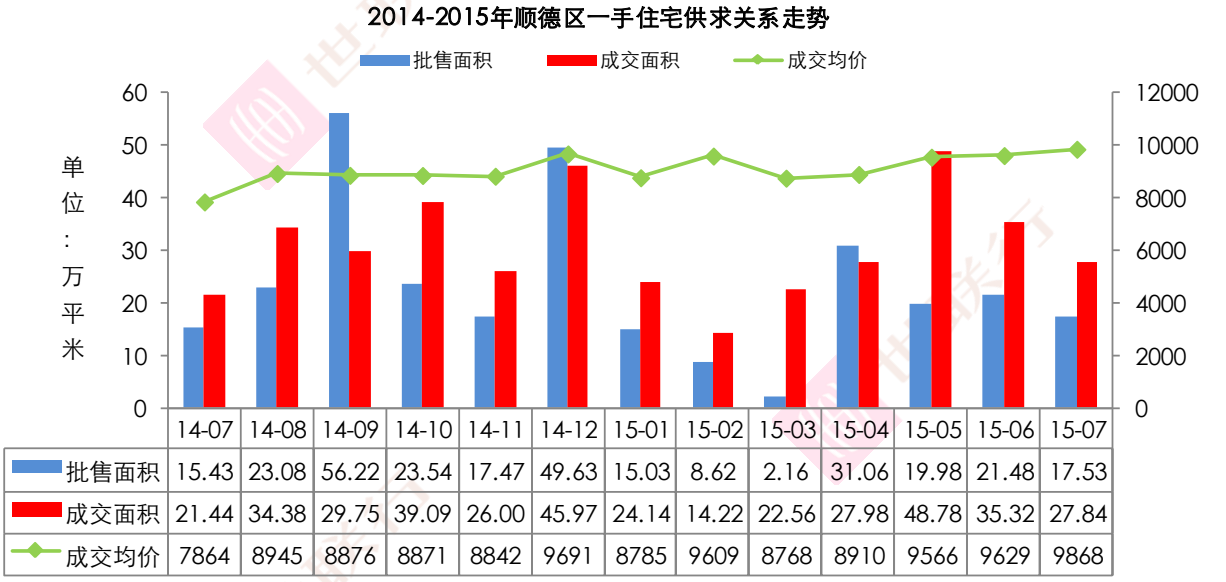
深圳世联地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved



	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07
批售面积	34.14	38.36	53.96	36.76	67.66	68.69	26.29	19.70	40.10	66.51	44.33	60.26	39.88
成交面积	37.64	76.60	58.75	66.24	53.38	62.17	40.71	23.60	38.46	50.19	81.31	77.08	60.72
成交均价	10025	10103	10226	9463	9473	9794	9538	9542	9166	9279	9660	10168	10179

7 月份，南海区以消化库存为主，供销比为 0.66：1,。其中成交量为 60.72 万平米，环比减少 21.2%，供应量为 39.88 万平米，环比减少 33.8%。供应量和成交量都有所回落，成交价格表现平稳，价格是 10179 元/平米，环比上涨 0.1%。

2.3.3 顺德区

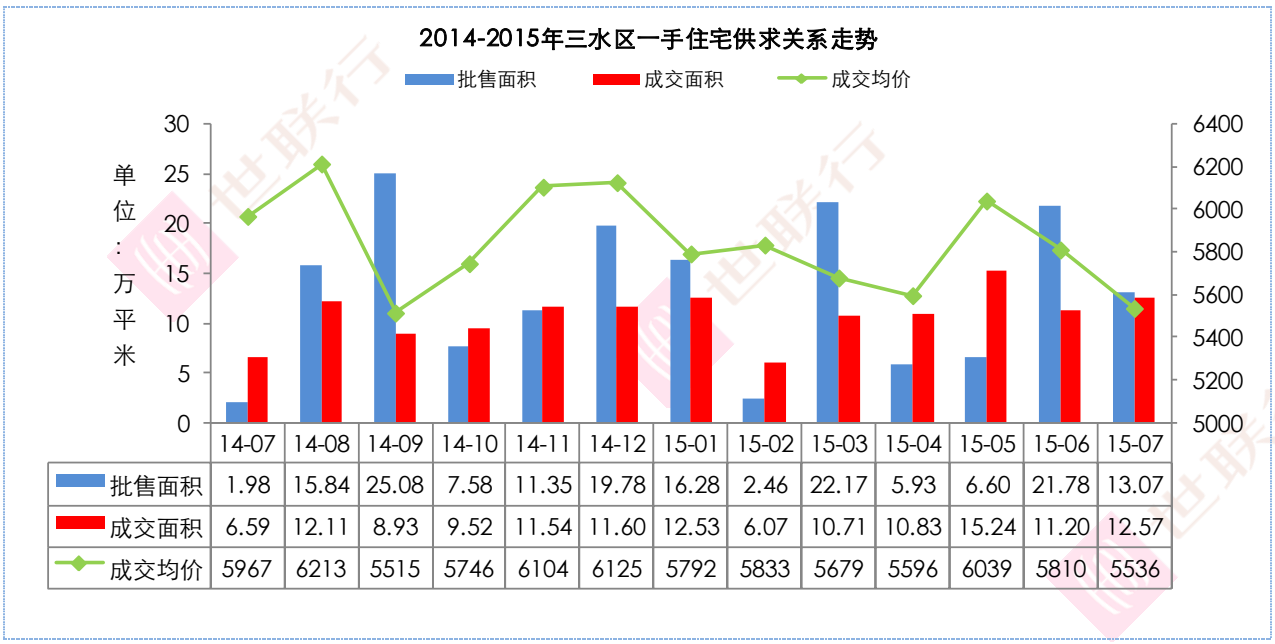


	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07
批售面积	15.43	23.08	56.22	23.54	17.47	49.63	15.03	8.62	2.16	31.06	19.98	21.48	17.53
成交面积	21.44	34.38	29.75	39.09	26.00	45.97	24.14	14.22	22.56	27.98	48.78	35.32	27.84
成交均价	7864	8945	8876	8871	8842	9691	8785	9609	8768	8910	9566	9629	9868

7 月份，顺德区成交量和供应量均有下降，其中成交量环比减少 21.2%，有 27.84 万平米，供应量有 17.53 万平米，环比减少 18.4%。成交量大于供应量，供销比为 0.63：1。全区整体成交均价呈上涨趋势，均价为 9868 元/平米，环比上涨 2.5%。

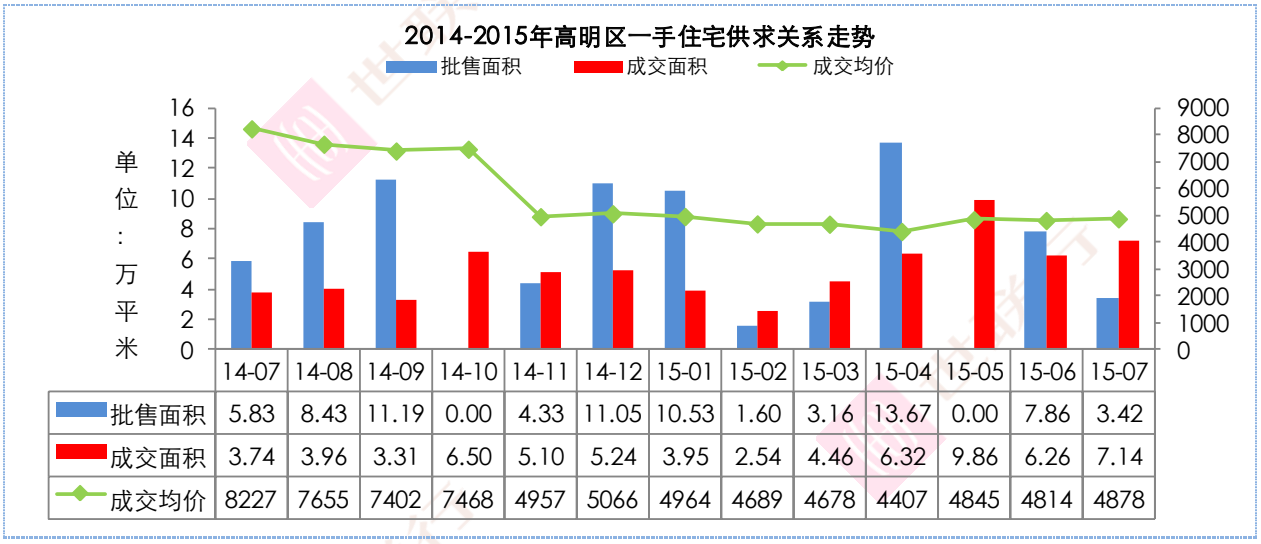
2.3.4 三水区

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



	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07
批售面积	1.98	15.84	25.08	7.58	11.35	19.78	16.28	2.46	22.17	5.93	6.60	21.78	13.07
成交面积	6.59	12.11	8.93	9.52	11.54	11.60	12.53	6.07	10.71	10.83	15.24	11.20	12.57
成交均价	5967	6213	5515	5746	6104	6125	5792	5833	5679	5596	6039	5810	5536

三水区 7 月份供销比为 1.04：1，供销均衡。供应量为 13.07 万平米，环比减少 40.0%，成交量 12.57 万平米，环比增长 12.3%。7 月成交价格有小幅减少，为 5536 元/平米，环比减少 4.7%。



	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	15-01	15-02	15-03	15-04	15-05	15-06	15-07
批售面积	5.83	8.43	11.19	0.00	4.33	11.05	10.53	1.60	3.16	13.67	0.00	7.86	3.42
成交面积	3.74	3.96	3.31	6.50	5.10	5.24	3.95	2.54	4.46	6.32	9.86	6.26	7.14
成交均价	8227	7655	7402	7468	4957	5066	4964	4689	4678	4407	4845	4814	4878

7 月份，高明区共成交 7.14 万平米，环比增长 14.1%，新增供应量有 3.42 万平米，环比减少 56.5%，供应量远远小于成交量，供销比 0.48：1。成交均价为 4878 元/平米，环比上涨 1.3%。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2015 年 7 月，佛山市楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：保利紫山、容桂时代倾城、金沙半岛、美的翰诚花园、万科城、金名都、明福智富广场、深业城、中海寰宇天下花园、中海万锦熙岸花园。

成交前十的楼盘成交总量 1703 套，占全市成交总套数的 14.3%。

从前十楼盘的区域分布来看，禅城区、南海区和顺德区都有楼盘上榜，其中禅城区有 2 个楼盘上榜，共成交 300 套，占前十强的 17.6%；南海区有 5 个楼盘上榜，共成交 881 套，占前十强的 51.7%；顺德区有 3 个项目上榜，共成交 542 套，占前十强的 31.8%。三水区、高明区没有楼盘上榜。

2015 年 7 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	保利紫山	南海区	261	35040.62	11503
2	容桂时代倾城	顺德区	217	17559.01	7340

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

3	金沙半岛	南海区	191	18182.08	11201
4	美的翰诚花园	顺德区	176	16861.56	8365
5	万科城	禅城区	151	13046.92	7026
6	金名都	南海区	149	15514.02	17462
7	明福智富广场	禅城区	149	13712.44	8619
8	深业城	顺德区	149	13639.07	8429
9	中海寰宇天下花园	南海区	148	18554.25	15401
10	中海万锦熙岸花园	南海区	132	13902.08	14128

【数据来源：世联数据平台】

禅桂市场播报 information

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	63	12647	92 ㎡-152 ㎡	378	98*99*99
普君新城	125	11239	73-142 平米	1217	1 万元诚意登记，开盘可享 5 万优惠
铂顿商业中心	43	18396	33-79m²公寓（住宅性质）	239	——
佛山华强广场	31	8855	52-91 平米的一至三房	587	预存 5000 抵 3 万
岭南隽庭	20	12597	80-165 平米两至四房	371	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	50	11811	三居室 87-146 平米	174	（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	104	11295	89-167 ㎡三、四房	294	减 6 万*98*99*99
万通国际大厦	15	8817	32-93 平米公寓	250	95 折
季华金品	6	11088	35-57 ㎡ loft 产品及 75-113 ㎡两至三房住宅	187	——
东海银湾豪园	76	12335	公寓、85-176 ㎡，三、四房	486	折扣 95-3 万*98*经理折扣
时代云图苑	9	10780	87-141 ㎡三四房	40	——
兆阳御花园	19	11337	153 ㎡四房	42	——
盛南新都花园	81	8403	81-170 方	269	95x99 折
佛山万科广场	16	12410	82-87 ㎡	481	9*97*99*99-5000-10 年管理费
世博嘉园	17	8422	90-177 方	20	95 折

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

佛山雄盛王府广场	16	10312	复式住宅 80-110 平米	636	——

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	15	7240	77-94 平米二至三房	121	——
御璟上院	17	7304	140-144 平米四房和 35 平米小单位	53	——
智博丽海花园	13	7869	91-104 平米园景 3 房或 3+1 房	158	——
美誉紫薇花园	5	6437	住宅 71-112 平米、公寓 34-70 平米	7	诚意登记可享 1 万抵 5 万优惠
海湾城	34	9721	74-154 平米二至四房	278	98 折
领地海纳龙庭	31	7384	78-89 三房单位	20	预存 5000 元可享 95 折优惠
绿地未来城	0	0	115、128 平米四房单位	0	——
智慧新城	9	7577	90 平米三房、140-160 平米四房	473	购房预存 3 万将享 12 万优惠
卓远广场	3	8505	90 平米三房	188	——

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	7	14986	157-289 ㎡住宅	417	98*99*99*99
绿地金融中心	6	10698	87-141 ㎡	25	98*99-10 万
保利天玺花园	21	9077	93-147 ㎡三至四房	114	98*99 折
天丰国际	6	9992	70 ㎡两房、89 ㎡三房	34	—
龙光天湖华府	14	12501	89-113 平米三房	232	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	43	16788	122-144 平米、东滨 10 座 222 平米	198	0.98*0.98*0.98*0.98*0.99
滨海御庭	39	8713	90-150 平方米三四房	19	预存 5 万将享开盘额外优惠
翠堤明珠花园	0	0	100 多平米的三四房	12	——
沿海馨庭	32	9211	主推 90-123 平米的单位和 14 座商铺	369	98*99-30000
金海 M-city	42	14188	87-107 平米	341	98*98
华福丽港阳光	4	9479	90 平米“2+1”房及约 118 平米三房单位	43	——
龙光 · 君悦华府	8	9124	主推 83-89 平米单位	11	98 折
泷景花园	123	8899	面积段 88、109、140、156 平	503	96*99*99 折

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

			米		

南庄板块

项目	签约套数	均价（元/平米）	户型面积	剩余在售	促销优惠
水悦龙湾园	41	6315	297-573 平米	72	减 20000*98*99
绿岛明珠花园	64	7078	90-114 平米	269	1 万抵 98 折
港宏世家	91	6149	52-84 平米，2 梯 6 户，部分双证，17 层，共 288 套	415	减 20000*98*98*99
万科城	151	7026	84-88 平米，5、28 层，共 1091 套	39	98*98*99*99*99*99 折
汇银新港湾花园	71	7276	71-136 平米，16-32 层（770 套）	63	一口价
依云雍景湾	14	9392	144-158 平米四房单位	58	——

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	63	9978	公寓 30-60 平米	947	——
金地·珑悦花园	23	13237	74 平米-143 平米的两房至四房单位	374	98*98*99*99-8888
南海万科广场	9	17561	86-88 平米三房、113 平米四房	14	98 折-5 万
中海千灯湖花园	23	17055	137-169 平米三房、187-290 平米四房、396-404 平米五房	102	一口价单位 96 折扣；一次性 96*按揭 97
中海锦城国际花园	1	13070	72-76 平米两房、88-125 平米三房	6	公积金 99*按揭 98*一次性 96
依岸康堤花园	74	11328	帝景 82 平米、90 平米、142 平米、180 平米	266	一次性付款 98 折，按揭付款 99 折
丽日世纪·金鼎	0	0	39-47 平米公寓	53	一口价促销
宏宇景裕豪园	82	14488	92-142 平米三房	750	97*98 折
地铁金融城	10	14599	44-124 平米一至三房	5	——
南海万达广场	29	15082	40-69 平米公寓	728	98*99 折
华南国际金融中心	0	0	45-316 平米公寓	894	98 折
万达华府	10	16700	85-88 平米三房、130 平米四房、143 平米四房	36	2 万抵 98 折
佳兆业滨江 1 号	87	12480	124-126 平米两房、143 平米三房、168 平米三房	694	一次性 96 折*按揭 98 折*准时签约 98 折
中海寰宇天下花园	148	15401	89、119、128 平米三房以及 140、168、216 平米四房	359	99*97 折
万科金域中央	23	13309	90-120 平米三四房	368	97 折*98 折*99 折*98 折*98 折
中建·灯湖领秀	88	13486	68-135 平米	503	（总价-60000）*0.98*0.98**0.99

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

越秀星汇云锦广场	23	15931	81-165 平米	323	2 万抵 5 万优惠

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
富丰新城	2	11302	86-89 平米户型	3	98*98*99 折
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	101	13434	79-95 平米三房、115-142 平米四房	1092	98 折*98 折*98 折*99 折*99 折
海汇广场	11	9200	41-54 平米公寓	603	96*98*98
御水岸花园	16	12809	90-145 平米	30	99*98*99
嘉邦国金中心	0	0	2 座写字楼 130 平米、260-272 平米、330 平米	257	——
中海锦苑	68	14846	90-142 平米	950	原价*99 折*96 折
中海万锦熙岸花园	132	14128	89 平米、109 平米三房、129 平米四房	921	开盘额外 99 折*一次性/按揭 96 折，诚意登记

【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 7 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	富力广场	富力地产	1、2 座 204 套	85-145 平米	成交 80 套，销售率 39%	7 月 4 日	13000 元/平米（带精装）
禅城	非凡领域	佛山市粤晖房地产开发有限公司	6-7 座、10-11 座，共 420 套	67-165 平米	成交约 30 套，销售率约为 7.1%	7 月 18 日	9000-12000 元/平米
顺德	美的翰诚	美的地产	9-10 座	建面 93-144 平米，共 200 套	销售 147 套	7 月 25 日	7000 元/平米
顺德	深业城	佛山市顺德区深业房地产有限公司	55、71 栋	75-205 平米，共 144 套	共销售 100 套	7 月 23 日	8665 元/平米
南海	恒大御景	恒大地产	4、5 栋	84-120 平米，共 248 套	共销售 150 套	7 月 26 日	7800 元/平米（带装修）

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。