

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN



# EXHIBIT SERVICE





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

## 佛山房地产市场监测报告

二〇一六年六月



### 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





## 目 录

一、 政策解读及行业相关信息.....	3
二、 经济大事记.....	6
三、 城市规划与建设资讯.....	6
四、 土地市场成交情况分析 .....	9
4.1 四月份土地市场成交情况.....	10
4.2 五月份土地市场出让情况.....	11
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.....	12
5.2 五区住宅市场供求分析.....	14
5.3 五区住宅市场开盘情况.....	17
5.4 五区住宅下月开盘预测.....	22
5.5 大佛山销售金额排名（前 20 名）.....	25
六、品牌房企动态 .....	26



## 一、政策解读及行业相关信息

### ■ 国务院印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》

来源：新华网 2016-6-3

新华社电国务院办公厅日前印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(以下简称《意见》)。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居的重要途径。

《意见》明确，到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

《意见》从六个方面，提出了培育和发展住房租赁市场的具体政策措施。一是培育市场供应主体。二是鼓励住房租赁消费。三是完善公共租赁住房。四是支持租赁住房建设。五是加大政策支持力度。六是加强住房租赁监管。

经纬点评：

从国家层面出发，培育和发展住房租赁市场是深化住房制度改革的一项重要举措，建立购租并举的住房制度、解决城镇居民的住房问题，具有重要意义；而对于房地产市场而言，此举亦将为房屋租赁市场，二手房源的盘活带来一定的利好。

### ■ 深圳试点商品房现售

来源：广州日报 2016-6-3

广州日报深圳讯(记者阮元元)昨日，深圳市商品房现售首个试点项目——龙华上塘商住地A816-0060招标出让，最终中国电建地产集团有限公司、广州方荣房地产有限公司以82.9亿元中标，综合楼面地价56781元/平方米。

根据出让公告，该宗地上建筑物、附着物不得预售，只能在土地使用权和建筑物、附着物的所有权经依法登记，并取得不动产权证书后才能以现售形式对外销售。商品房“现售模式”，对地价的调控作用仍待观望。

因此，为了进一步规范深圳市房地产市场，促进市场健康稳定发展，深圳市在探索商品房预售制度的改革上先行先试，开展商品房现售试点。对试点项目，深圳市规土委将进行跟踪采集数据、分析对市场产生的影响，并在对试点经验总结的基础上进行政策研判。目前，深圳市仍按照国家和省市商品房预售制度的相关规定开展商品房预售审批工作。

经纬点评：

在商品房发展初期，商品房预售制度意在加快商品房供应，满足购房需求，加快房地产市场发展。但其中也会出现“货不对板”、“虚假宣传”、“质量瑕疵”等个案，甚至有开发商因资



金链断裂导致项目烂尾，损害购房人的合法权益，现售制度有利于进一步保障购房者的权益。

### ■ 农村集体土地增值收益征 20%-50%调节金

来源：南方都市报 2016-6-9

6月8日，财政部和国土资源部联合印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》的通知。该办法显示，调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的 20%-50%征收。

根据管理办法，调节金是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的 20 %-50%征收，由试点县财政部门会同国土资源主管部门负责组织征收，原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资(入股)方及再转让方缴纳。

低于基准地价 80%，政府将优先购买。管理办法还要求，试点县应制定与城镇国有土地相统一的农村集体土地基准地价体系。农村集体土地基准地价体系建立前，参照国有土地基准地价体系执行。如果农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于基准地价 80%的，试点县人民政府有优先购买权。

经纬点评：

政府出台此办法意在进一步完善农村土地增值收益分配机制。政府优先购买权限制不正当（廉价、腐败）转让集体用地；而调节金分别按入市或在转让增值收益征收意在规范集体经营性用地的流通行为，避免盲目高价（特别是城市开发强度较高的区域）。

### ■ 合肥收紧房贷给市场降温

来源：克尔瑞 2016-6-21

6月21日，在多次传出限购“绯闻”之后，火热的合肥市场终于迎来收紧政策，这一次不是市场热传的限购，而是要实行差别信贷政策，可以概括为：首套房贷款结清二套房首付 4 成，未结清首付 5 成，三套房首付 6 成，第三套房停止使用公积金贷款。

当前，合肥市场严重供不应求，2016 年前五月供求比为 0.6，到 5 月底新建商品住宅库存不足 200 万平方米，消化周期仅为 2.3 个月。住宅市场一房难求，合肥土地市场也火热异常，接连拍出高总价、高溢价地王，前五个月合肥一共拍出 45 幅地，其中住宅用地平均溢价率 262%。在全国市场处于高位盘整阶段，合肥此时出台收紧组合政策，市场成交量进一步萎缩为大概率事件。一方面是在前期过火后，需求早已透支，后继需求难以为继，另一方面，房价上涨和信贷收紧，使得观望情绪加大；另外，合肥市场的确长期供应严重不足，无房可卖，也导致成交规模难以持续增长。

经纬点评：

此前合肥等四个二线城市一度因为一二级市场表现火热被传收紧，而此次差别信贷政策确实对于市场带来一定打击，尤其对于改善及投资客户来说，购买力要求有了进一步的提升。但是，中心区供应短缺仍是市场异常火热的主因，差别信贷政策或只能带来短暂缓解作用。

#### ■ 成都出台楼市 51 条新政 “去库存”

来源：克尔瑞 2016-6-21

6月21日，**成都市政府发布楼市新政“51条”**，提出积极支持居民合理住房消费，有效化解房地产库存，促进房地产市场平稳健康发展，51条细则中有重申、有细化、有新规、有目标，也是近年来成都推出最详细的一份房地产发展指导意见。

对于普通市民来说，**购买家庭二套改善性住房，契税比以前有了优惠**。房企预售门槛的提高，新出让土地开发建设商品房项目，其申请预售许可的工程形象进度应当达到：**规划地上7层及以下的需完成主体建筑封顶工程，规划地上8层及以上的需完成规划地上建筑层数主体结构工程的1/2以上且不少于7层**。使得购房者的安全系数也更高了。而对于房企来说，政府的系列举措让开发成本降低了。

**90平方米以下的二套房，减按1%的税率征收契税**

**提高房企预售门槛，同时降低了房企的开发成本**

经纬点评：

成都“51条”新政主要从去库存及调供应两个方向对于市场进行调整。一方面，通过税费调整降低购房者的购房成本；另一方面，提高预售门槛对于市场来说是一个窗口期，可以消化现有库存，降低整个市场的风险。

#### ■ 营改增再出“补丁”政策

来源：广州日报 2016-6-22

据新华社北京6月21日电（记者韩洁、申铖）国务院办公厅日前发文鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，那么营改增后此类房屋出租如何征税？

6月21日，财政部、国家税务总局对外发布通知，明确房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额；如果出租其2016年5月1日后自行开发的与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应当按照3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

两部门还指出，房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照5%的征收率计算应纳税额。两部门在这份名为《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》中还明确了有关再保险和非学历教育等“补丁”政策，





并指出这些政策自 2016 年 5 月 1 日起执行。

经纬点评：

继此前“商改租”等一系列鼓励房地产开发企业开展租赁业务政策后，此次明确企业出租自建征税细则让企业对此政策解读更为明朗。但考虑到出租的自持成本，对于房企来说是利好还是利空仍需要针对项目自身进行评估。

## 二、经济大事记

(本月暂无经济大事记)

## 三、城市规划与建设资讯

### ■ 广州地铁 7 号线顺德段本月动工

来源：广州日报 2016-6-3

6 月 2 号，关于顺德北部片区空间布局及新兴产业发展研究的决咨委专题咨询会在华桂园召开。根据最新规划成果，顺德北部片区对自身的定位将是“粤港澳经济圈和 21 世纪海上丝绸之路重要门户、国家级中欧工业服务载体和中欧城镇化合作示范区、佛山中心城区重要组成部分、顺德城市升级引领转型发展的龙头标杆”。

在听取与会专家意见后，佛山市委常委、顺德区委书记区邦敏表示，专家们提到的顺德要往北看、融入广州，都是战略性的方向。6 月 1 号地铁 7 号线第一个招标已顺利开标，这意味着地铁 7 号线顺德段本月开工，将成为铁定的事实。

拟筹建水上巴士观光线路——北部片区还在筹建水上巴士观光线路，串联佛山新城文化中心、灯笼沙、区适子纪念馆、广东（潭州）国际会展中心、天后庙、龙母庙、都宁岗等景点，成为顺德水上交通组成部分。

经纬点评：

顺德北部片区一方面靠经禅城中心，另一方面东靠广州南，拥有接驳两地的地缘优势；同时完善的产业规划以及对于企业的吸引力巨大。未来在轨道交通以及水上交通实现双轨接驳广州，将会成为北部片区发展的重要拉动力。

### ■ 广佛牵手路再增 9 条道 取消广三高速东延

来源：广州日报 2016-6-7

佛山对外路网规划新增衔接通道		
跨区	等级	路名
与中山	高速公路	广中江高速接中山广中江高速
	快速干线	佛江高速(纵二线)接中山佛江高速 碧桂路接中山纵四路
与江门	高速公路	江罗高速接江门江罗高速 高恩高速接江门高恩高速 广中江高速接江门广中江高速
	快速干线	南国路接江门大道 南九复线接江门G325复张高速(高速路)
	普通干线	佛山横九路接江门三均路
与云浮	高快速路	江罗高速接云浮江罗高速
与肇庆	高速公路	广佛肇高速接肇庆广佛肇高速
	普通干线	桂丹路接肇庆规划快速路 金石大道接肇庆规划路
与清远	高速公路	佛清从高速接佛清从高速
	普通干线	纵一线接清远X870

佛山与广州规划新增衔接通道		
等级	路名	
高速公路	佛清从高速接广州佛清从高速 佛江高速北延线接广州红棉大道快速路 广三高速接广州北环高速 东新高速接广州东新高速	
	快速干线	环镇南路接广州明珠路(主干路) 魁奇路接广州南大干线 三乐公路接广州沙湾干线 德胜路-红棉路接广州顺番公路
	普通干线	建设大道接广州大坦沙路

## ■ 陈村拟建轨道综合交通枢纽

来源：佛山日报 2016-6-16

广州 7 号线西延线顺德段本月底将在陈村举行动工仪式。昨日，记者从陈村镇政府获悉，**陈村将参照港铁模式，围绕广佛环线及广州地铁 7 号线交汇点建设大型综合交通枢纽中心。**按照计划，广佛环线与广州地铁 7 号线西延线顺德段将在吴家围片区的陈村站相会。吴家围片区总规划用地面积为 2122 亩，陈村站正处于吴家围片区的核心区。

据前期测算，在建成初期，7 号线西延线顺德段日均客流为 55 万人次，广佛环线日均客流为 45 万人次。“**将参考港铁‘地铁+物业’模式，将陈村站打造成综合交通枢纽中心。**”陈村镇镇长姜远国认为，作为广州南站进入顺德第一站，陈村站不仅是两条轨道交通的站点，更是北部片区重要的综合交通枢纽。同时，规划建设的横五路和白陈路也将在吴家围片区纵横交错。

据透露，结合周边公交站点、出租车运营站、社会停车场等交通设施，“成为优质资本、高端人才等先进要素集聚区，预计未来居住人口将达 8.5 万。”姜远国**吴家围片区也规划配套高端商服、餐饮等行业。**今后，吴家围片区将打造成区域性休闲购物中心、区域新城镇以及**工业创意设计基地。**

经纬点评：

吴家围作为广佛沿线及地铁七号线交汇出，借力交通带来的人流打造交通枢纽，此举亦顺应顺德政府欲进一步加快北部组团的发展，加强陈村及周边镇街的基础设施配套，对为北部三镇的房地产市场带来更多利好。

## ■ 高明有轨电车拟 2017 年通车

来源：佛山日报 2016-6-15





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

高明区现代有轨电车示范线项目有了新进展。近日，佛山市铁投集团网站发布该项目首期工程环境影响评价报告（报批稿），意味着项目即将进入实质性实施阶段。根据环评报告，有轨电车计划于 2017 年建成通车，届时将大大方便市民出行。

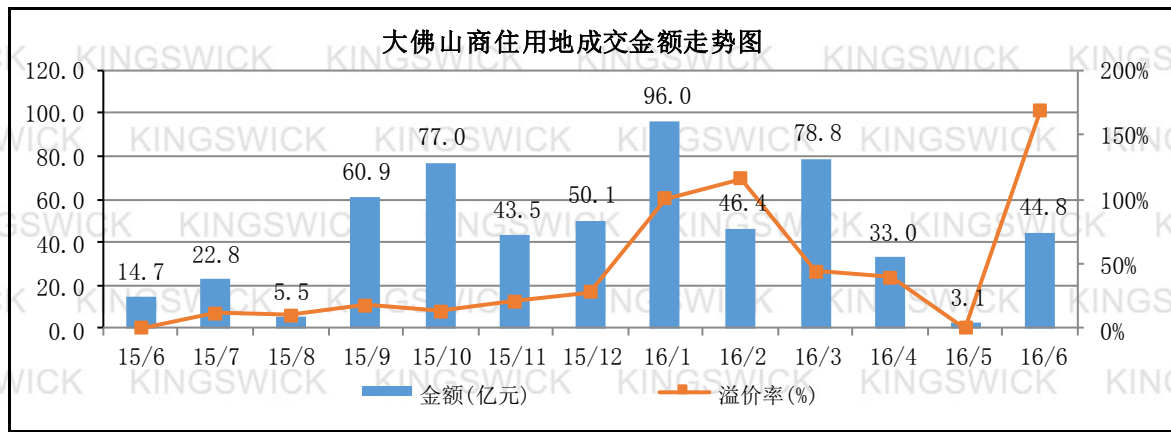
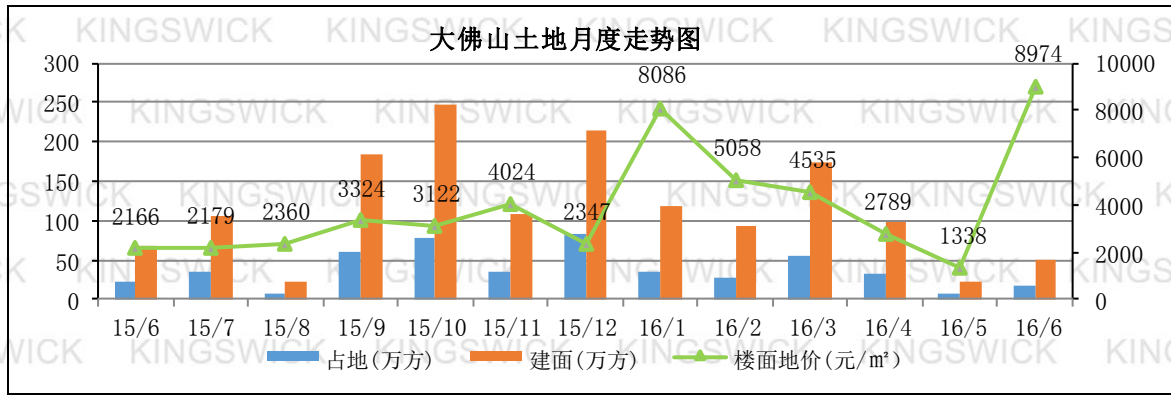
高明现代有轨电车项目位于高明区东部组团内，东部组团汇聚了高明大部分的车流及人流。

从线路走向来看，有轨电车示范线项目及其延伸线（高明汽车站—富湾科教园站）位于荷城街道辖区内，基本呈南北走向。线路不仅联系着荷城城区、西江新城及富湾片区，更串联起汽车客运站、大型居住社区、行政中心、商业中心、公园、工厂等客流集散区，有力支撑着西江新城发展。一旦项目顺利建成，将能缓解荷城旧城区的交通压力，同时也可成为组团内部串联新旧城区的重要交通纽带。

## 经纬点评：

高明布局轨道交通，先行贯穿发展较好的东部片区，其中西江新城连结荷城中心段较为重要。现时，西江新城项目众多，但是周边配套仍需要依靠旧城区支撑，因而有轨电车的开通将为新旧两城之间的对接更为方便。

## 四、土地市场成交情况分析



(备注：以上所有数据均不包括除公建、工业用地)

2016年1-6月份佛山五区累计成交39宗商住用地(不含工业、公建等),总占地面积约173.5万㎡,总建筑面积约554.6万㎡,总成交金额约302亿元。其中6月份成交7宗,总占地面积约16.9万㎡,总建筑面积近49.9万㎡,成交金额约44.78亿元。

六月份共成交7宗地块,除高明成交3宗相对冷清外,其余南海、顺德4宗分别被四家品牌房企取得,而其中顺德北滘两宗由美的、合景泰富分别以10782元/方、11259元/方成交,继黄岐、千灯湖后,成为第三个地价破万的区域,同时拉升本月均价近9千元。

七月份土地市场沉寂,仅有高明1宗地块出让,7月走势将有大幅回落。





## 4.1 六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
顺德	2016/6/28	北滘镇新城区 05-A-06 地块	商住	9.23	1.0-3.3	30.47	115768	343000	196%	11259	广州市润景置业发展有限公司 (合景泰富旗下)
顺德	2016/6/28	北滘镇新城区 05-A-09 地块	商住	2.72	1.0-2.5	6.81	25869	73400	184%	10782	广东美的置业有限公司
南海	2016/6/16	大沥镇盐步霞露后地段	商住	0.45	2.0-3.2	1.44	4530	10830	139%	7534	上海富利腾房地产开发有限公司 (阳光城旗下)
南海	2016/6/15	西樵镇西樵村路边陈地段	商住	2.19	1.0-2.7	5.92	12741	12871	1%	2173	顺德区碧桂园地产有限公司
高明	2016/6/1	荷城街道丽馥路以南、纵二路以西	商服	0.99	≤2.0	1.98	2975	2975	0%	1501	佛山市高明西江新城创业投资有 限公司
高明	2016/6/1	荷城街道纵二路以西、丽江路以北	商服	0.42	≤2.0	0.84	1255	1255	0%	1501	
高明	2016/6/1	荷城街道纵二路以东、丽馥路以南	商住	0.87	1.0-2.8	2.44	3435	3435	0%	1406	



## 4.2 七月份土地市场出让情况

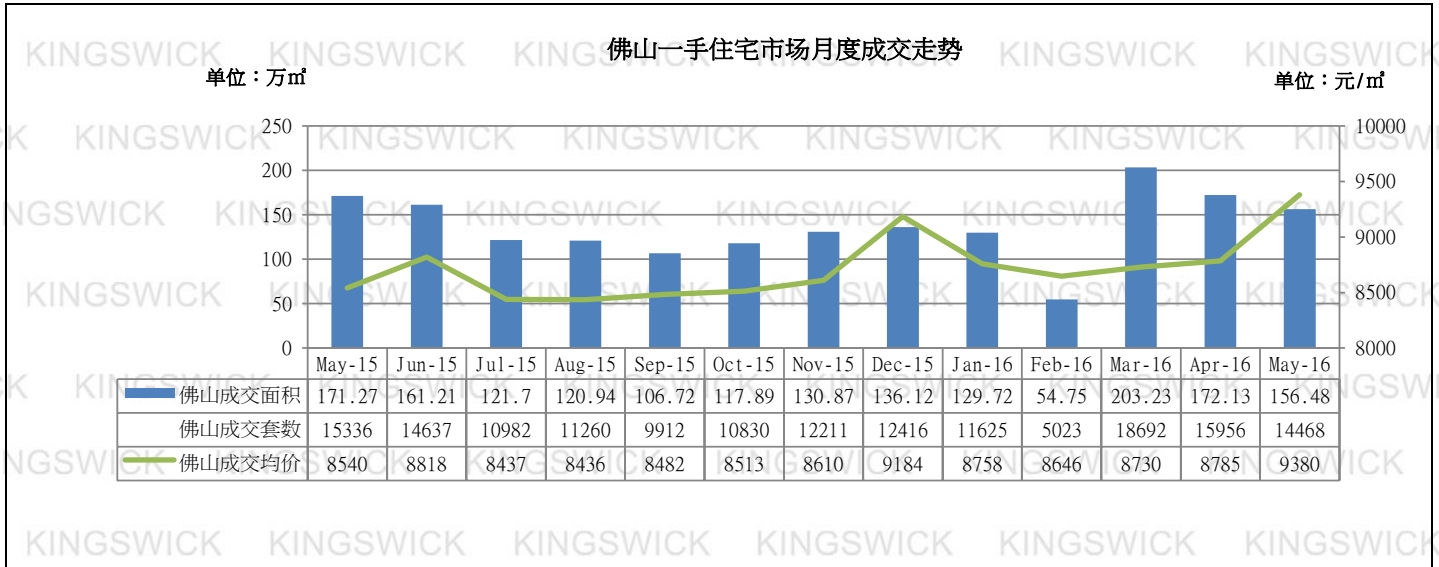
### 重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
高明	西江新城	2016/7/29	高明区西江新城苏河路以西、明湖北路以北	商住	4.12	1.0-3.0	12.35	21300	1724



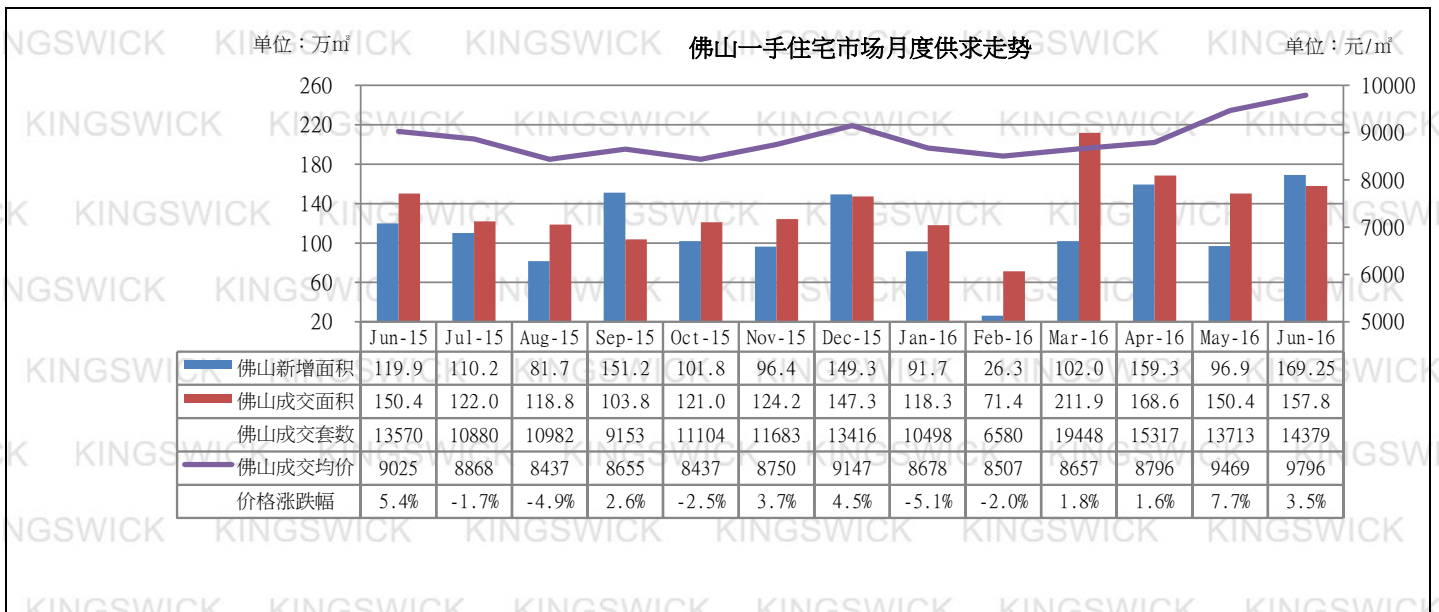
## 五、佛山住宅市场运行态势分析

### 5.1 佛山住宅市场供求分析



数据来源：政府备案数据，数据滞后1-1.5个月

(备注：2016年累计政府数据：1-5月成交716.37万㎡，均价8884元/㎡)



数据来源：以上原始数据均摘自官方房产网，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：2016年累计经纬数据：新增645.38万㎡，成交870.72万㎡，均价9031元/㎡)

2016年6月佛山市新增预售套数14445套，环比增加67%，同比增加109%；新增预售面积169.25万㎡，环比增加75%，同比增加124%；网签成交套数14579套，环比增加5%，同比增加106%；成交面积157.78万㎡，环比增加5%，同比增加109%；成交均价9796元/㎡，环比上涨3%，同比上涨114%。



**禅桂供应暂缓，五月成色不及预期。**传统红五月，五区总体成交量环比减少 8 成，同比减少 12%。自去年五一起至今，解限一周年，由于禅桂区域供应暂缓，尤其禅城，全月新增供应仅约 5 万㎡，市场整体表现未及 3、4 月，成色未及预期。但值得一提的是，三山新城保利诺丁山首批产品入市均价达 17000 元/㎡，创区域新高，从而拉升南海均价再度走高；而顺德区得到广佛板块陈村碧桂园印象花城单月成交近千套支撑，量价表现均环比走高，片区均价首次达 9200 元/㎡。

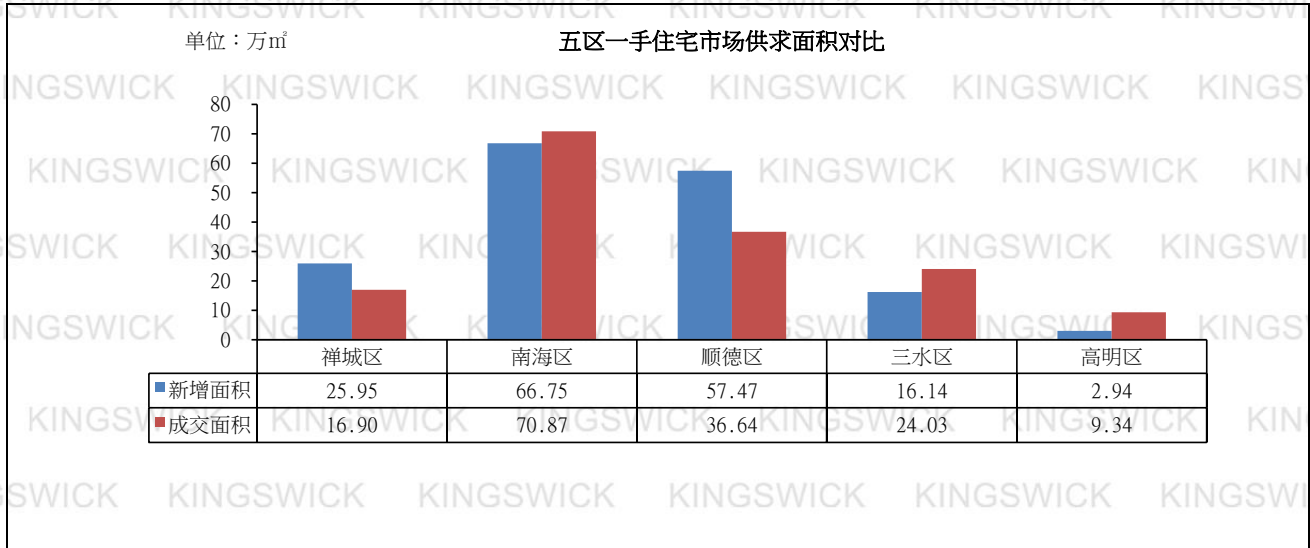
**佛山入户制度放宽，将为市场带来一定利好。**六月一号起，佛山入户政策正式实施，其中亮点包括，其一入户不再限制一手房，其二在我市居住满 3 年、合法稳定就业满 3 年，并有合法稳定住所（含租赁）的人员即可入户。此举将为佛山二手房买卖以及房屋租赁两方面带来一定的利好，从而拉动房屋资源的市场流转。

**六月推新热力不减，南海、顺德为重磅区域。**供给端方面，六月五区预计有 42 盘推新，总货量接近 7000 套，基本集中于南海东中部区域，其中长信公馆、保利珑门广场以及恒大城为全新项目入市；而热点项目顺德陈村藏珑华府亦将于六月入市。而需求端方面，六月将迎暑假，部分购房者注意力或转移，亲子活动或能为各大项目维持吸引力。

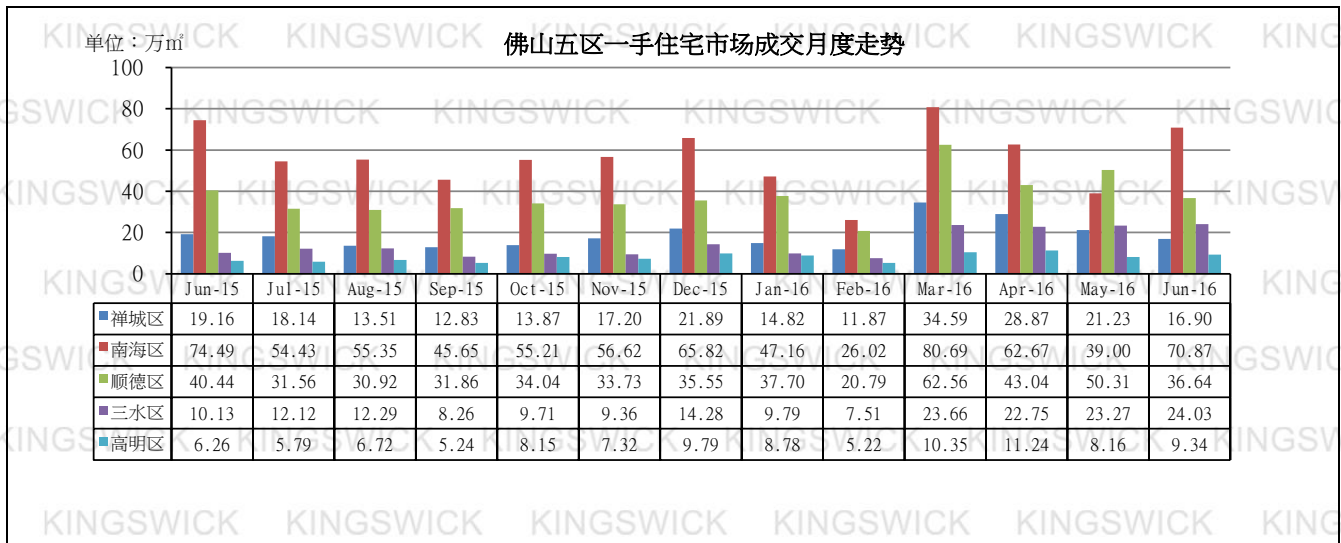


## 5.2 五区住宅市场供求分析

### 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)



(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)

(2016年累计经纬数据：禅城成交 128.27 万㎡，南海成交 329.82 万㎡，顺德成交 251.04 万㎡，三水成交 109.58 万㎡，高明成交 52.01 万㎡)

本月新增供应面积禅城、南海、顺德环比增加 413%、136%，68%，三水、高明环比减少 21%、67%；成交面积南海、三水、高明环比增加 50%、3%、14%，禅城、顺德环比减少 20%、27%。

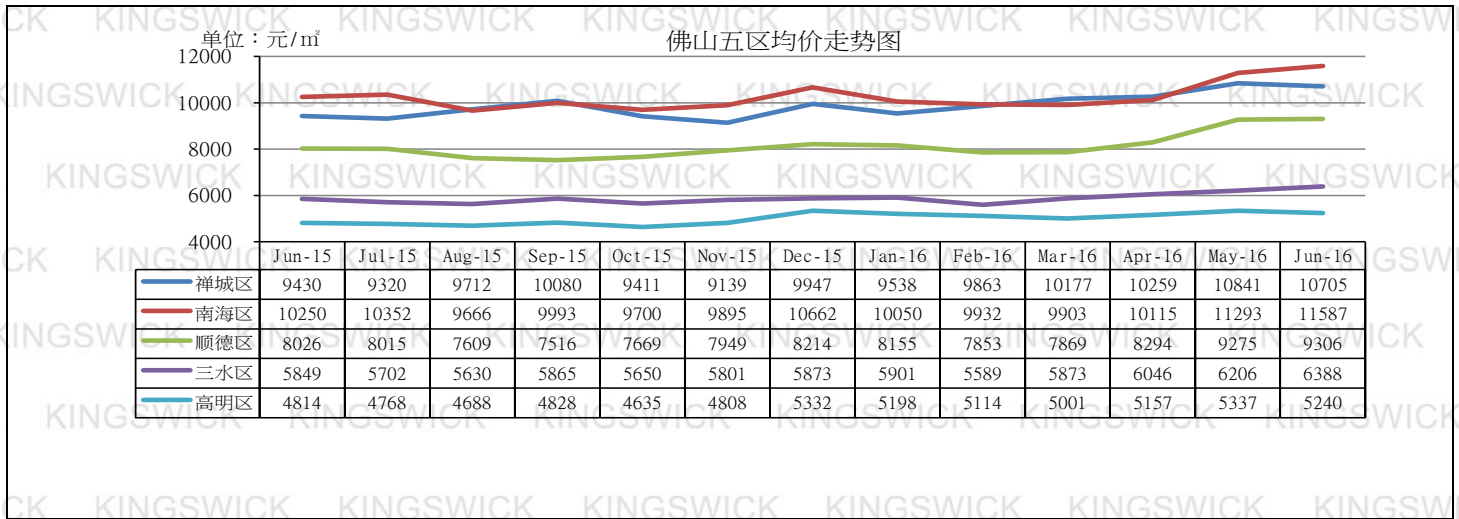
- **禅城区**：6 月份，多个项目新货网签量回落，成交量环比下降逾 20%，但诸如普君新城、珑景、涟岸等个别项目仍有过百套成交，其中普君新城、珑景主要是中心区货源紧缺，而涟岸则是低价抛货，三盘占成交总面积 1/4，对整体走势起到一定支撑作用。



- **南海区**：年中冲刺，成交量再度突破 70 万<sup>m</sup>，其中黄岐环比涨幅最大，达 517%，主要得到时代水岸集中网签助力，另外中部的狮山表现亦不俗，纯新盘长华国际中心网签 360 套夺得南海套数销榜第三位，并助推狮山成交量环比上涨 191%。
- **顺德区**：6 月份，区域总体成交量环比下降 27%，但新增量环比增长 69%，陈村和大良成为新增供应的主力军，其中陈村美的花湾城新增量过千套，未来有力助推片区成交热度。
- **三水区**：进入半年考冲刺阶段，本月三水万达广场，保利中央公园当天开卖成交量超过 9 成，成功推动三水成交量上升，连续 5 月三水新增量不及成交量，三水库存消化良好。
- **高明区**：半年考将至，高明本月成交量达 8.74 万<sup>m</sup>，成交量环比上月上涨 7.1%，对比上周高明市场的低迷状况，6 月高明市场有所回暖。7 月，美的明湖即将入市，相信对高明市场会有所拉动。



## 5.2.2 五区均价走势对比



(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)

(2016年累计经纬数据：禅城均价 10230 元/m<sup>2</sup>，南海均价 10274 元/m<sup>2</sup>，顺德均价 8327 元/m<sup>2</sup>，三水均价 6017 元/m<sup>2</sup>，高明均价 5203 元/m<sup>2</sup>)

本月南海、三水成交均价环比上涨 3%、3%，禅城、高明环比下跌 1%、2%，顺德环比持平。

- **禅城区**：西部项目成交量上涨近 10 个百分点，而东部项目新货售价上扬，使本月成交均价尚算稳定，仅环比下滑 1.3%。
- **南海区**：暨上月均价突破 11000 元/m<sup>2</sup>后，6 月均价维持 11000 元/m<sup>2</sup>水平，并且环比小幅上涨 2.6%。  
 下半年下半年启幕，在高价的东部片区缺少新货供应的目前，南海整体均价有望继续维持 11000 元/m<sup>2</sup>水平。
- **顺德区**：6 月顺德区成交均价达到历史高位，得益于万科水晶城、M-city 等高价项目成交不俗，万科水晶城更成为月度销售套数冠军，合力拉升区域总体均价。
- **三水区**：本月三水均价为 6388 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 9.2%，其中河口片区、三水新城分别上涨 6.9%和 3.2%，其他片区也均有上涨。
- **高明区**：本月高明市场均价为 5303 元/m<sup>2</sup>，与上月基本持平，高明均价对西江新城的均价的依赖性较大。



### 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	10	1091	33%
南海区	13	2446	64%
顺德区	4	427	86%
三水区	3	326	57%
高明区	1	525	82%
合计	31	4815	60%





## 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	龙光水悦龙湾	2016/6/4	11座、15座	105	四房	135-198	7000-8000	200	毛坯	5千抵5万 98*99	30	29%
禅城	季华路	星星凯旋国际	2016/6/4	北区9座03	28	四房	167	15800	1000	毛坯	--	12	43%
禅城	城西	海湾城	2016/6/8	14座	60	三房	91	10000-12000	持平	毛坯	98*98*99	6	10%
禅城	城西	领地海纳龙庭	2016/6/8	11座	60	四房	110	9200	400	毛坯	95*99	3	5%
禅城	季华路	星星凯旋国际	2016/6/9	北区10座	114	两房 三房	90 120	14500	持平	毛坯	--	11	10%
禅城	季华路	非凡领域	2016/6/10	4座	120	三房	87-89	12200	500	毛坯	98*99	9	8%
禅城	绿岛湖	涟岸	2016/6/19	9座、12座	118	三房	143、146	8000-9000	持平	毛坯	99*97-7000元	87	74%
禅城	旧城区	佛山富力广场	2016/6/24	5座	124	三房	85-125	14000	持平	1800	4万抵15万，开盘95折	35	28%
禅城	季华路	星星凯旋国际	2016/6/25	北区14座	114	三房	90、120	14000	持平	90方带 装修 120方 毛坯	2万抵5万，98*99*99*99折	14	12%
禅城	新城	合景新鸿基泷景	2016/6/26	三期5座、4座	248	三房 四房	90-113 133	12500-13500	2000	2000	3万抵12万， 97*98*99*99*99折	156	63%
南海	千灯湖	中国铁建国际公馆	2016/6/19	南区6座、8-10座	260	三房 四房	90 126-148	18000-19000 精装 18500-20000	持平	毛坯	99*99*99*98*96折	230	88%

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



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
南海	三山新城	保利诺丁山	2016/6/24	1座	191	两房 三房	74 89-102	16000-17500	持平	2000	开盘 98*98*98*99*99折	102	53%
南海	松岗	海逸桃花源 记	2016/6/4	5座	124	两房 三房	81-82 89-90	7100-7500	持平	1000	预存 2 万优先选房并享 93 折	40	32%
南海	罗村	雅丽豪庭	2016/6/4	31座、34座	318	三房 四房	87-90 130-135	7300-7700	300	毛坯	31座：98折； 34座：98*99折	46	14%
南海	狮山	名汇浩湖湾	2016/6/4	12座	110	一房 两房 三房	40 66-75 79-88	7500-8100	持平	带装修	96折	18	16%
南海	小塘	上林苑	2016/6/17	10栋3座	153	三房	81-90	6600-7500	300	毛坯	97折-5000-22888	70	46%
南海	大沥	保利珑门	2016/6/18	1、2、3座	407	三房 四房	89-90 115-143	15000-17000	持平	毛坯	98折	407	100%
南海	狮山	长华国际中 心	2016/6/18	1、2、7座	416	三房 四房	90-116 130	8200-8800	持平	带装修	97*98*94折·关系客户额外 99折	323	78%
南海	罗村	奥园公园一 号	2016/6/18	6座、8座	108	三房 四房	127-137 159	9700-11000	持平	毛坯	预存 2 万可获千足金以及 1000 元返现优惠	50	46%
南海	罗村	依云华府	2016/6/18	20座	62	三房 四房	100-104 142-150	9000-10000	持平	毛坯	99*99*99*99	23	37%
南海	大沥	大沥碧桂园 华府	2016/6/25	21、22座	114	三房 四房	87-110 118-166	11000-14000	1000	1500	94*96*(2万抵)98折,3 年物业管理费	80	70%
南海	狮山	恒大御景	2016/6/25	9座03单元	31	三房	90	8150-8550	持平	1600	86折	30	97%
南海	罗村	尚观嘉园	2016/6/25	18、20座	152	两房 三房 四房	76 88-110 120-123	7400-8100	持平	1500	---	144	95%
南海	千灯湖	中国铁建国	2016/6/19	南区6座、8-10座	260	三房	90	毛坯	持平	毛坯	99*99*99*98*96折	230	88%

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





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
		际公馆				四房	126-148	18000-19000 精装 18500-20000					
南海	三山新城	保利诺丁山	2016/6/24	1座	191	两房 三房	74 89-102	16000-17500	持平	2000	开盘 98*98*98*99*99*99 折	102	53%
南海	松岗	海逸桃花源 记	2016/6/4	5座	124	两房 三房	81-82 89-90	7100-7500	持平	1000	预存 2 万优先选房并享 93 折	40	32%
南海	罗村	雅丽豪庭	2016/6/4	31座、34座	318	三房 四房	87-90 130-135	7300-7700	300	毛坯	31座：98折； 34座：98*99折	46	14%
南海	狮山	名汇浩湖湾	2016/6/4	12座	110	一房 两房 三房	40 66-75 79-88	7500-8100	持平	带装修	96折	18	16%
南海	小塘	上林苑	2016/6/17	10栋3座	153	三房	81-90	6600-7500	300	毛坯	97折-5000-22888	70	46%
南海	大沥	保利珑门	2016/6/18	1、2、3座	407	三房 四房	89-90 115-143	15000-17000	持平	毛坯	98折	407	100%
南海	狮山	长华国际中 心	2016/6/18	1、2、7座	416	三房 四房	90-116 130	8200-8800	持平	带装修	97*98*94折·关系客户额外 99折	323	78%
南海	罗村	奥园公园一 号	2016/6/18	6座、8座	108	三房 四房	127-137 159	9700-11000	持平	毛坯	预存 2 万可获千足金以及 1000 元返现优惠	50	46%
南海	罗村	依云华府	2016/6/18	20座	62	三房 四房	100-104 142-150	9000-10000	持平	毛坯	99*99*99*99	23	37%
南海	大沥	大沥碧桂园 华府	2016/6/25	21、22座	114	三房 四房	87-110 118-166	11000-14000	1000	1500	94*96*(2万抵)98折·3 年物业管理费	80	70%
南海	狮山	恒大御景	2016/6/25	9座03单元	31	三房	90	8150-8550	持平	1600	86折	30	97%
南海	罗村	尚观嘉园	2016/6/25	18、20座	152	两房	76	7400-8100	持平	1500		144	95%

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



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
顺德	陈村	藏珑华府	2016/6/11	1 栋	116	三房 四房	88-110 120-123	10000-12000	持平	毛坯		116	100%
顺德	大良	天悦湾	2016/6/18	8 座	125	四房	套内 118-128	13000-15000	1500	毛坯	预存 5 千抵 5 万	100	80%
顺德	大良	恒大帝景	2016/6/18	5 座	90	四房	套内 116-159	13000-15000	持平	带装修		90	100%
顺德	北滘	深业城	2016/6/24	61 栋	96	三房 四房	建面 91-105 建面 113	8500-9500	持平	毛坯	认筹 1 万抵 97 折优惠	60	62%
三水	大塘镇	莱福水岸城邦	2016/6/10	1、2 座	114	三房 四房	79-85 107	3380-4000	—	毛坯	1 万抵 2 万	32	28%
三水	三水新城	保利中央公园	2016/6/18	22 座	96	四房	140-167	6800-7200	持平	毛坯	冻结 2 万 98 折	39	41%
三水	三水新城	三水万达广场	2016/6/25	19 座	116	三房 四房	86 137	6800-7600	450	毛坯	2 万抵 5 万	116	100%
高明	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2016/6/5	【湖光山色】6 栋	525	单间 两房	48 60	28 万-34 万	—	带装修	1000 抵 99 折	430	82%
住宅合计推货量：4815 套								合计成交量（开卖当日）：2909 套				推售率：60%	

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	6	778
南海区	14	2625
顺德区	10	1823
三水区	3	604
高明区	1	224
合计	34	6054

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



## 5.4.1 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 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
禅城	亚艺	2016-7月	招商臻园	1座	130	110-170	12000-14000/毛坯	--
南海	千灯湖	2016-7月	中国铁建国际公馆	8-10座	144	90-150	18000-20000/带装修	2万开盘98折
禅城	城西	2016-7月	华宝世家雅苑	1、2座	100	80-116	8000/毛坯	--
禅城	南庄	2016-7月	龙光水悦龙湾	11座	88	154、198	7500-8200/毛坯	2万抵10万
禅城	城西	2016-7月	领地海纳龙庭	11座	60	110	8000/毛坯	--
禅城	新城	2016-7月	合景新鸿基珑景	三期1座	150	90-130	12000-14000/带装修	5千开盘额外折扣
南海	三山新城	2016-7月	保利诺丁山	12座	128	107-144	16000-18000/带装修	3万98折
禅城	绿岛湖	2016-7月	涟岸	8-12座	250	145-210	9000-10000/毛坯	--
南海	千灯湖	2016-7月	滨江一号	三期20-23座	160	89-143	18000-20000/带装修	--
南海	里水	2016-7月	长信公馆	4栋	60	88-90	13000-14000/带装修	诚意登记开盘99折
南海	大沥	2016-7月	雅瑶绿洲	二期别墅	39	225-299	12000-14000/毛坯	--
南海	狮山	2016-7月	恒大城	5-10座	629	71-122	8000-9000/带装修	VIP登记86折
南海	狮山	2016-7月	恒大翡翠华庭	10号楼	124	94-113	8000-9000/带装修	--
南海	狮山	2016-7月	金棕榈园	大户型新品	22	260-400	7500-8500/毛坯	--
南海	小塘	2016-7月	紫悦明都	二期	100	91-112	6000-7000/毛坯	权证登记开盘98折
南海	小塘	2016-7月	中恒海晖城	47座	168	88	6500-7500/毛坯	--
南海	西樵	2016-7月	江山一品	洋房新品	244	90-230	5000-6000/毛坯	冻结1万享开盘96折
南海	西樵	2016-7月	碧桂园翡翠湾	2期	347	99-251	4000-5000/部分带装修	洋房1万抵95折,别墅3万抵10万
南海	西樵	2016-7月	三盛颐景园	2期	124	90-123	6000-7000/毛坯	预存5千开盘95折
南海	九江	2016-7月	盈信荟景	1座	336	40-75	4000/带装修	--
顺德	陈村	2016-7月	荔园·悦享星醍	2、4、5、6栋	227	建面88-123	9000-11000	待定

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





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
顺德	勒流	2016-7月	勒流碧桂园	6座	128	套内 79-86	8000-10000 (带装修)	身份证登记可享看盘额外 99 折
顺德	乐从	2016-7月	乐从钜隆风度广场	1座	150	建面 80-100	7000-9000	诚意登记享开盘 98 折
顺德	乐从	2016-7月	星英半岛	17座	114	建面 88	9000-12000	--
顺德	杏坛	2016-7月	君怡金海岸花园	四期	88	套内 77-96	6000-7000	权证登记可享 99 折优惠
顺德	北滘	2016-7月	美的翰城	17、18座	370	套内 85-118	套内 8000-9000	预存筹 2 万享受开盘 98 折
顺德	大良	2016-7月	天悦湾花园	8座	124	建面 110-160	13000-15000	预存 5 千抵 5 万
顺德	陈村	2016-7月	广佛颐景园	5座	128	建面 90-110	12000-14000	权证登记可享 99 折优惠
顺德	陈村	2016-7月	藏珑华府	1、2、3座	370	建面 83-119	12000-14000 (带装修)	--
顺德	大良	2016-7月	敏捷畔海御峰	7座	124	套内 78-86	12000-15000 (带装修)	--
三水	三水新城	2016-7月	三水万达广场	19座	124	88-138	6500-7400/毛坯	—
三水	大塘镇	2016-7月	莱福水岸城邦	1-4座	296	86-110	3300-4000/毛坯	1 万抵 2 万
三水	西南中心区	2016-7月	碧桂园三水华府	【芳邻】3座	184	94-129	7200-7600/带装修	—
高明	西江新城	2016-7月	美的·明湖	1-4座	224	106-125	毛坯发售	诚意登记 1 万抵 3 万

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



## 5.5 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)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海	保利紫山国际	68332	438	52326	13058	带装修
2	南海	恒大金名都	48505	236	24066	20154	带装修
3	南海	中铁建国际公馆	47564	185	24723	19239	部分带装修
4	南海	绿地香树花园	46360	394	41654	11129	带装修
5	南海	时代廊桥	42415	260	25824	16424	带装修
6	南海	万科金域中央	39983	243	22072	18115	带装修
7	南海	怡翠尊堤	31859	183	20636	15438	带装修
8	南海	长华国际中心	29822	360	36465	8178	带装修
9	南海	奥园公园一号	22268	201	23877	9326	——
10	顺德	顺德华侨城	22223	21	7470	29749	含别墅
11	南海	金地悦荔	21292	117	12283	17333	带装修
12	顺德	万科水晶花城	20932	146	16996	12315	部分带装修
13	南海	时代水岸	20444	132	12697	16101	带装修
14	禅城	滙岸花园	18765	163	21597	8688	——
15	南海	中海金沙里	18671	76	8084	23097	带装修
16	顺德	恒大帝景	18190	87	16126	11279	带装修
17	禅城	合景新鸿基泮景	18026	135	15039	11986	部分带装修
18	南海	大沥碧桂园华府	17736	131	14410	12307	带装修
19	顺德	东平广场	17140	136	12475	13739	——
20	禅城	普君新城	16857	123	11698	14410	部分带装修





## 六、品牌房企动态

### ■ 为表多元化 恒大地产更名中国恒大

来源：佛山日报 2016-6-17

6月16日，恒大地产(HK.3333)发布公告，公司名称由“恒大地产集团有限公司”变更为“中国恒大集团”，该决议已获股东大会通过。有券商分析指出，恒大更名不仅进一步明晰了公司的业务范围和定位，也有助于增强上市公司投资价值辨识度，利于市值空间的打开。

2015年，恒大进入互联网产业，已经完成“互联网+”金融平台及综合社区服务平台的建设。其中，互联网金融平台“恒大金服”提供在线金融服务。与腾讯合作的上市公司“恒腾网络”提供互联网社区服务。2015年11月，恒大收购中新大东方人寿并更名“恒大人寿”，一个月实现规模保费超130亿元。

在文化旅游方面，恒大总投资1600亿元打造的海南海花岛项目，是世界最大的人工岛。一期开盘以122亿元销售额、136万平方米销售面积和10万人的认筹人数，创下三大世界纪录。此外恒大还拥有上市公司恒大健康，已全面开展国际医院、医学美容、养老产业等业务。布局矿泉水、粮油、乳业三大产业，向消费者提供健康产品。

今年5月17日，恒大曾发布公告称，公司的业务于近年来已变得更为多元化，现时业务包括地产、金融、互联网、文化旅游、健康、农牧等。尽管地产仍然为核心主业，但变更名称将可更好地反映公司多元化业务发展战略及公司身份。

(完)



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

## 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>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

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