

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN





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



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.....	7
四、 土地市场成交情况分析	10
4.1 四月份土地市场成交情况.....	11
4.2 五月份土地市场出让情况.....	12
五、佛山住宅市场运行态势分析.....	10
5.1 佛山住宅市场供求分析.....	13
5.2 五区住宅市场供求分析.....	15
5.3 五区住宅市场开盘情况.....	18
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

■ 北京通州限购升级，购房人连夜网签

来源：京华日报 2016-5-6

5月6日，市住建委和通州区政府推出的商务型公寓和商业、办公项目限购政策正式实施，标志着通州限购政策进一步升级，通州也成为全国首个同时对住宅和商业进行限购的区域。

在《通知》出台后，不少人认为商务型公寓就是商住房，而事实上，这二者并非同一概念。经过相关部门的授权，京房字对这一问题的解读为，商务型公寓是在通州新城核心区，也就是五河交汇处，为了配套新城核心区建设单独批的数个项目，就叫“商务型公寓”。

首先，“商务型公寓”不是住宅，它的规划用途就是商务型公寓，50年产权，因此其税收、信贷等政策与住宅是不同的。但同时它又具有一定的居住功能，比如每户单独的卫生间，这和商业、办公项目又不同。

京房字认为，这次针对商业、办公立项的项目，规定很明确，就是要实现其规划用途，只能卖给单位，不能卖给个人。不过，为做好政策平稳过渡，对于政策出台前个人购买的商业、办公项目，仍执行原来的政策，不纳入本通知限制范围。也就是说，个人以前购买的商业、办公项目还是能执行老政策，卖给个人。

经纬点评：

通州商住限购连夜出台，短期内对于市场会有明显的影响，对于投资需求的抑制会有明显的收效。目前通州整体库存较少，从三类产品商住、办公、商业的限购政策看，政府意在将特定的产品卖给特定的人群，实现产业、城市资源的倒流，打造未来的北京“副中心”。

■ 深圳试点商品房现售

来源：网易房产 2016-5-7

深圳有关部门的一纸说明，拉开了我国商品房预售制度改革的大幕。5月3日，深圳规划和国土资源委员会(下称“深圳规土委”)在官方微博上发布了一则《我市开展商品房现售试点工作》的说明。这则说明写道：为深化改革，进一步规范房地产市场，深圳市在全国范围内率先探索商品房预售制度改革，开展商品房现售试点。

值得注意的是，上述试点有着住房和城乡建设部、广东省政府的合作作为背书。这意味着一旦深圳试点取得成效、形成一定模式，或将向其他有条件的城市推行。实行了22年之久的商品房预售制度如若改变，将对中国内地房地产行业带来地震式的洗牌效果。

经纬点评：

持续22年的商品房预售制度降低了房地产开发的门槛，是中国房地产市场飞速发展的推动

力。如若现售制度正式执行，预收款将会推出历史舞台，资金实力雄厚的开发商更有机会进入现售市场，行业或重新洗牌；同时亦将会减少土地市场的竞争，维持土地价格相对平稳。

■ 房中房将合法化？住建部：允许出租房隔断

来源：中国新闻网 2016-5-6

5月6日电 国务院新闻办公室6日举行国务院政策例行吹风会，住房城乡建设部副部长陆克华介绍加快培育和发展住房租赁市场的有关情况，并答记者问。有媒体提问称，现在住房租赁已经成为许多青年人包括新市民解决居住问题的重要渠道，尤其在一些房价比较高的大城市，租房的比例比较高，现实中往往很难租到合适的住房，请问从政策措施上如何解决这些问题。

第一，**新建中小户型为主的租赁住房**。要求各地结合住房供需的状况，将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设的规模，有序开展租赁住房建设。

第二，**允许将商业用房按规定改建为租赁住房**。对土地用途调整为居住用地的商业用房项目，为了降低租户的使用成本，用水、用电、用气的价格按照居民的标准执行。

第三，**允许将现有的住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租**，但是不得改变原有的防火分区、安全疏散和防火分隔等设施，必须确保消防设施完好有效。

经纬点评：

此举意在实现外来人员“居者有所”的需求，其一可以增加中小户型的住房供应；其二降低承租人的租金负担；其三，有效规范住房改造私自出租行为。而对于佛山而言，商业用房可按规定改建为租赁住房，而且可水电气可按居民标准执行，一定程度上缓解商业用房供应过剩的状况。

■ 佛山户籍制度改革正式落地

来源：佛山政府网 2016-5-9

佛山最新户籍改革政策（2016年）		
项目	调整前	调整后
购房入户	需要购买一手房，并附加一定条件（如大专以上学历或购买3年以上社保等）才能入户	一手房、二手房、自建房，已办理房产证（不动产登记证），均可入户
稳定居住就业入户	调整前需要自有合法产权住宅（含一手房、二手房、自建房等），并附加一定的条件（如居住满5年或居住满3年并购买3年社保等）才能入户	在我市居住满3年（连续办理居住证或以上），合法稳定就业满3年（缴纳社保满3年），并有合法稳定住所（含租赁）的人员。均可入户
直系亲属投靠入户	父母投靠子女，需要父亲满60周岁、母亲满55周岁才能投靠子女入户	对父母年龄不做限制
计生审查	作为前置条件规定	取消市外户口迁入的计生审核，改为迁入后，由公安机关将名单交由计生部门审查登记
市内户口迁移	按省公安厅“一址一户”的要求，二手房买卖、离婚等原因，旧业主无自有房屋将户口迁出或投靠直系亲属的，新业主无法将户口迁入该房屋	市内户籍人员要按照居住地登记户口，自有合法产权住宅房屋的，应当在房屋所在地登记户口。因房屋所有权转移后在本市内没有自有合法产权住宅房屋的，可以征得房屋所有人和户主同意，挂靠在亲友的家庭户中；租赁经政府房管部门登记备案的个人合法产权住宅房屋的，经房屋所有人同意，可以在租赁房屋所在地入户；没有亲友家庭户可挂靠的，可迁入工作单位集体户，工作单位没有集体户的，应当迁入原户籍所在地的居（村）集体户。
非直系亲属	非直系亲属不允许挂靠搭户	在市内没有合法产权住宅房屋的，可以挂靠非直系亲属搭户。为了避免因搭户政策造成户籍人口，可集中在某一区域（如学区周边），每一家庭户允许非直系亲属挂靠搭户一次。



■ 佛山供给侧改革五个行动计划日前正式出炉

来源：佛山日报 2016-5-17

商品房库存如何去？根据《佛山市供给侧结构性改革去库存行动计划（2016—2018年）》，佛山将对商品住房项目停止实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求。特别是对库存量较大的地区，政府设立创业扶持基金，收购或租赁部分库存商业项目，对办公场地实行租金支持，同时加大对创业项目的服务力度，引导支持房地产开发企业将库存商业地产改造为孵化器和众创空间等，鼓励更多创新创业项目的发展。

同时，加大金融、公积金支持力度，释放刚性和改善性需求。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，或者拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付比例为20%。实行“认贷不认房”政策，还清首次贷款后可再申请公积金贷款，每个职工能申请两次公积金贷款。按缴存年限最高贷款额度为单方40万元、双方80万元、三方120万元。

■ 购房入户不再仅限一手房

来源：佛山日报 2016-5-27

从6月1日起，我市执行新的户口迁移政策：市外户口迁入政策进一步放宽，而市内户口迁移也拓宽了因房屋所有权转移后的户口迁移渠道。

与我市2004年至今以来实施的政策相比，调整后的市外户口迁入政策无论在准入条件还是入户渠道都作出了较大调整。市外户口迁入在购房入户、稳定居住就业入户、直系亲属投靠入户以及计划生育情况审核方面得到进一步放宽。

新政将入户的房产从一手房放宽到二手房、自建房，同时取消附加条件。同时，稳定就业入户条件放宽为“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”。

经纬点评：

佛山户籍新政正式落地，购房即入户以及居住、合法就业并拥有合法稳定住所满3年可入户是本次入户制度放宽的亮点。户籍制度放宽对于佛山房地产市场带来一定利好，特别是二手房买卖以及房屋租赁市场；但相关城市配套是否可以满足人口扩容是值得思考的关键点。

■ 建行房贷松绑：贷款期限+房龄放宽至50年

来源：南方都市报 2016-5-24

建行此前执行的标准是贷款期限+房龄不超过40年。此次调整主要针对广州市越秀区、天河区、荔湾区、白云区、海珠区、番禺区、开发区的二手房产，但还有一些其他要求，包括贷款年限不超过房屋剩余使用年限，贷款期限加贷款人年龄之和男性不超过70、女性不超过65，



房产需为框架结构等。

此次新政是否代表商业银行已经突破最长贷款期限不超过 30 年的要求呢？答案是否定的，该负责人告诉记者，最长贷款期限的限制还是 30 年，并未触碰人行红线要求。

楼龄长、贷款期限短，对许多二手房买家、特别是有意购买学区房的购房者来说，是一大痛点。昨天，南都记者了解到，**建设银行在广州地区推出了房贷新政，其中二手房贷款期限+房龄可放宽至 50 年。**

南都记者昨天走访了广州主要的商业银行，发现目前二手房房贷期限普遍要求贷款期限+楼龄不超过 40 年，与公积金贷款的标准一致。**虽然此前光大银行已经放宽至 55 年了，但在五大行里，建设银行是首家放宽标准的。**

经纬点评：

建行对于二手房贷款年限放宽，主要针对中心区域年限相对较长的二手房，对于竞争激烈、总价较高的学区房，放宽贷款年限可减轻一般家庭的月供压力；其次，此轮是建行根据自身发展和市场情况进行调整属于正常业务调整，应该对其他银行的影响不会太大。

二、经济大事记

■ 上海周浦再出地王 外环外保本售价 7.9 万

来源：华尔街见闻 2016-5-18

在 5 月 18 日上午刚刚结束的拍卖中，**周浦纯住宅地块由保利以 54.5 亿杀出重围夺得，可售住宅楼板价 5.45 万/㎡ 这意味着保本售价将高达 7.9 万/㎡**再度刷新了上周泗泾 6 万/㎡ 保本价地王。本次参加竞拍的开发商多达 37 家，也创下的上海最多开发商竞拍纪录。该项目所处的周浦镇位于上海外环以外，据浦东最繁华的陆家嘴有 14 公里。

近来楼市的疯狂已经从客户传导至房企。房企疯狂拿地，一二线城市地价飙涨，不仅北京、上海等一线城市土地市场“高烧不退”，以杭州、南京、苏州、合肥、厦门等为代表的二线城市也“地王”频出。“面粉比面包贵”的情况亦频现。

房地产成资金“避风港”。仲量联行调查发现，近几年，一些二线城市低端制造业外迁，大量产业资本出于保值增值的目的涌入楼市，使得房地产市场成为财富避风港。“实体产业下滑和房地产上涨之间的反差特别大。”

经纬点评：

虽然目前上海楼市正处于历史以来最严调控时期，但仍未能消退多家房企土地储备欲望，而且一线城市土地拍卖热度逐步向二三线城市传递。对于上海而言，未来可出让的土地资源买少见少是开发商争相抢地的主要原因。

三、城市规划与建设资讯

■ 佛山“十三五”交通规划:90分钟到达珠三角主要城市

来源:新快报 2016-5-11

昨日,佛山交通部门就《佛山市“十三五”交通发展规划》举行听证会。未来五年,佛山将全面建成珠三角湾区西部枢纽城市和高品质的公交优先发展示范城市。

据《规划》,至“十三五”期末,佛山拟建成广佛线、佛山2号线、广州7号线西延线、广佛环城际(佛山西-广州南段)、佛肇城际等轨道项目,全市各组团20分钟接入珠三角城际轨道网,60分钟抵达珠江西岸主要城市,90分钟抵达珠三角主要城市。另外,还将开展轨道4号线、轨道6号线(含5号线大沥至广州滘口段)和轨道11号线等与广州轨道网络衔接工程的前期研究工作,并适时启动建设。

围绕预计2017年建成通车的佛山西站枢纽建设,佛山与广州共同建设面向内陆地区及东盟经济区的国家级铁路枢纽。

经纬点评:

规划当中还提到推动佛山新机场选址以及新堤机场的提升,以及南海、顺德将会加速推行水上巴士接驳广州等等。进一步促进城市交通运营效率,全方位、立体的交通体系,将会进一步提升佛山在珠三角的辐射能力。

■ 广州地铁7号线西延顺德段初步设计通过审查

来源:羊城晚报 2016-5-12

羊城晚报讯 记者林翎报道:5月9日至11日,广东省住房和城乡建设厅在佛山市顺德区主持召开了“广州市轨道交通7号线一期工程西延顺德段(以下简称:7号线西延顺德段)初步设计”(以下简称:《初步设计》)专家技术审查会,顺利通过了《初步设计》。

据悉,未来,顺德将藉广州地铁7号线与广州10余条地铁线互通。

广州轨道交通7号线一期工程(广州南站~大学城南)是广州市重要的东进联络线,现已动工建设,预计今年年底开通。该工程二期将延伸至广州科学城,全程与广州轨道交通2、3、4、5、6、8、13、18、19、20号线等10余条线路交汇。其中,一期工程西延顺德段南起于美的大道站,经北滘新城、陈村新城,至广州南站与广州市轨道交通7号线连接。线路大部分区段位于佛山市顺德区,串联起北滘新城、陈村新城及广州南站发展区。

经纬点评:

在南海近几年依靠广佛线,链接广州,区域发展得到快速提升;顺德亦希望通过轨道经济引擎,拉动顺德西北区片区的发展,形成中心区域以及广佛沿线双核驱动的发展模式。未来,顺德将于广州形成更多的轨道连结,联系将会更为紧密。

■ 南海新交通试验段预计明年底通车

来源：广州日报 2016-5-28

记者获悉，新交通试验段主体结构工程预计今年年底完成，明年春节前后完成铺轨、基础设备工程，争取明年年底通车。

南海新交通试验段是横穿南海中心城区的轨道交通大动脉，主要经过沥桂新城、平东、三山等片区。全线设有13个站点，线路全长13.108km，包括地下线、地面线和高架线。从虫雷岗公园站为起点，最终在林岳西站与佛山地铁2号线换乘。



经纬点评：

南海新交通以平洲三山为中间点接驳广州南及桂城，改善单靠公交接驳两城的局面。目前，三山新城住宅类项目逐渐增多，但是城市基础设施建设相对缓慢，南海新交通的到来可以进一步提升改板块的竞争力，利好其房地产市场的发展。

■ 张槎路拟建西延线对接绿岛湖

来源：珠江时报 2016-5-25

佛山市禅城区拟建张槎路西延线（季华北路至禅港路）工程，穿过东平河，对接南庄绿岛湖，目前该项目正对外进行可行性研究招标，总投资估算高达12.6亿元，项目建成后，将有望打造成第二条东西走向的“季华路”，促进禅西片区一体化建设，并成为禅城老城区与禅西新城之间的重要对接通道。

张槎路西延线（季华北路至禅港路）工程已列入禅城区基本建设计划，项目业主单位为禅城区交通建设投资有限公司。该公司相关负责人向记者介绍，今年将重点完成该项目的工程可行性研究报告（简称“工可”）和前期工程相关准备工作，争取明年内尽快开建。



佛山经纬房产咨询有限公司

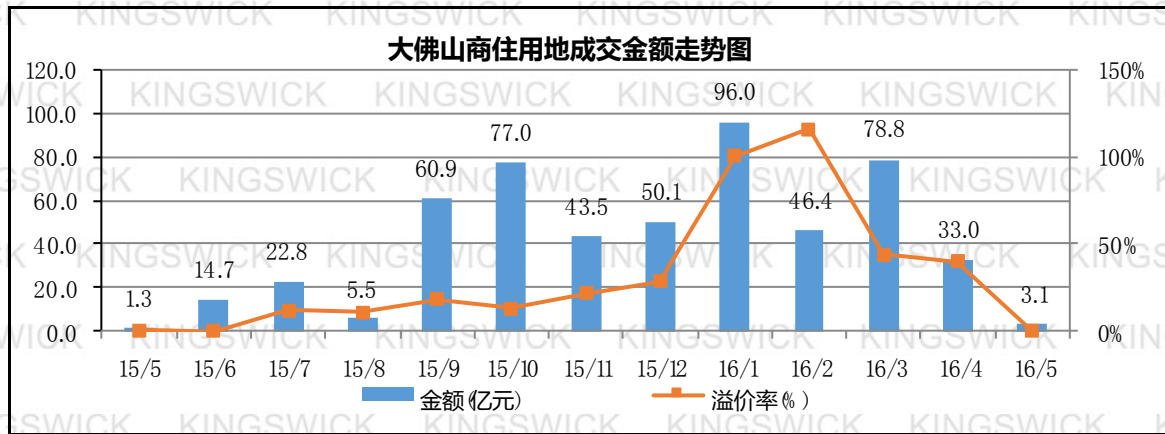
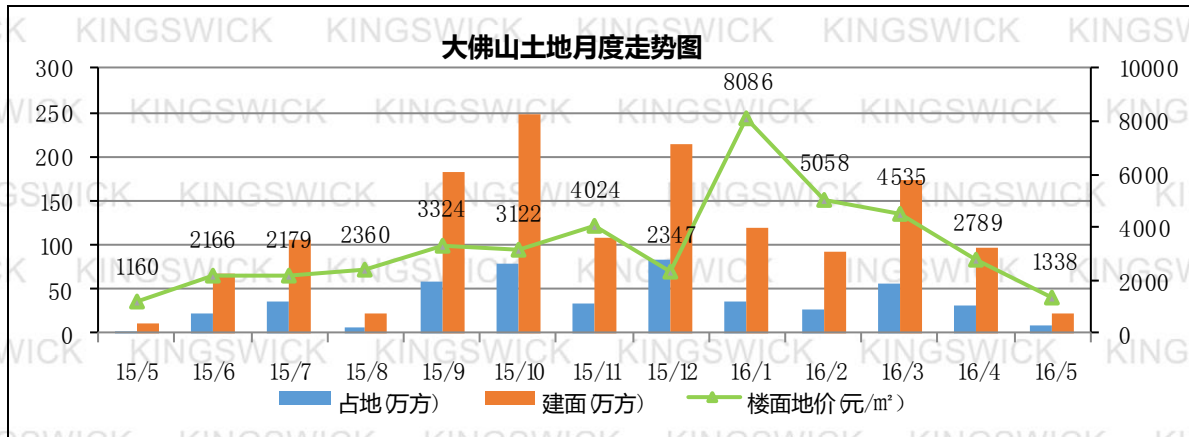
KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

经纬点评：

随着禅城老中心容量逐渐饱和，政府着力西延打造禅西新城，其中绿岛湖产业新城是重点培育区域。目前，老城与绿岛湖之间接驳仍主要依靠季华路，快速化改造后运力提高，但高峰期挤塞仍是家常便饭。张槎路西延线建成将有效分流车辆，加速禅西新城的发展。

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

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1-5月份佛山五区累计成交32宗商住用地(不含工业、公建等)，总占地面积约155.6万m²，总建筑面积约504.7万m²，总成交金额约258亿元。其中5月份成交4宗，总占地面积约7.9万m²，总建筑面积近23.1万m²，成交金额约3.1亿元。

五月份成交地块位于高明、龙江区域，宗地规模小且总价较低，使土地供求走势大幅下滑，各区详细勾地尚未公布，走势情况与去年相仿。

根据六月份土地市场出让情况，整体仍以中小型地块为主，预计6月走势会有小幅回升，但将继续低位徘徊。



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
顺德	2016/5/11	龙江镇东华路西侧地块	商住	2.74	1.0-3.0	8.22	16449	16449	0%	2000	佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司
高明	2016/5/25	荷城街道荷富路以西、高富路以北	商住	2.07	1.0-2.8	5.81	6280	6280	0%	1081	佛山市高明区明粤投资建设有限公司
	2016/5/25	荷城街道荷富路以西、高富路以北	商住	1.92	1.0-2.6	4.99	5540	5540	0%	1111	佛山市高明区明粤投资建设有限公司
	2016/5/5	高明区杨和镇三和路以北、纵五路以西	商住	1.16	1.0-3.5	4.05	2600	2600	0%	642	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司



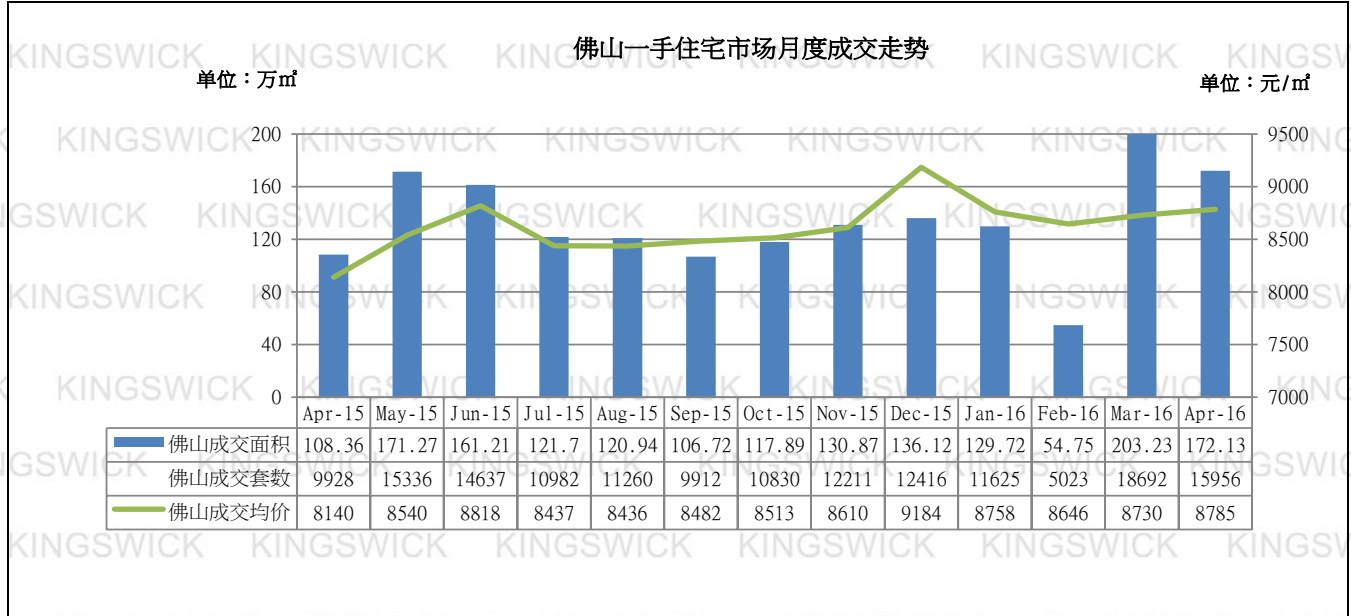
4.2 六月份土地市场出让情况

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/㎡)
顺德	北滘	2016/6/27	北滘镇新城区 05-A-09 地块	商住	2.72	1.0-2.5	6.81	25869	3800
顺德	北滘	2016/6/27	北滘镇新城区 05-A-06 地块	商住	19.23	1.0-3.3	30.47	115768	3800
南海	西樵	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	2151

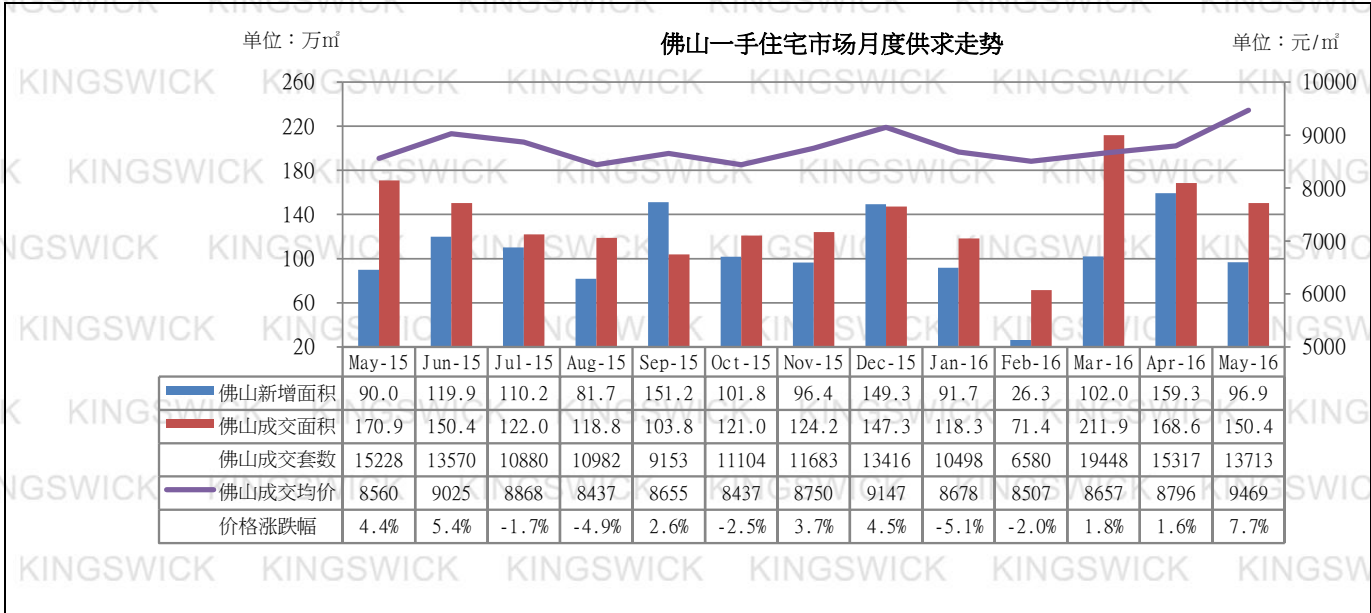
五、佛山住宅市场运行态势分析

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：1-4 月成交 559.84 万㎡，均价 8745 元/㎡)



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：2016 年累计经纬数据：新增 476.13 万㎡，成交 712.74 万㎡，均价 8864 元/㎡)

2016 年 5 月佛山市新增预售套数 8638 套，环比减少 36%，同比增加 14%；新增预售面积 96.85 万㎡，环比增减少 39%，同比增加 13%；网签成交套数 13713 套，环比减少 8%，同比减少 10%；成交面积 150.36 万㎡，环比减少 8%，同比减少 12%；成交均价 9469 元/㎡，环比上涨 7%，同比上涨 13%。



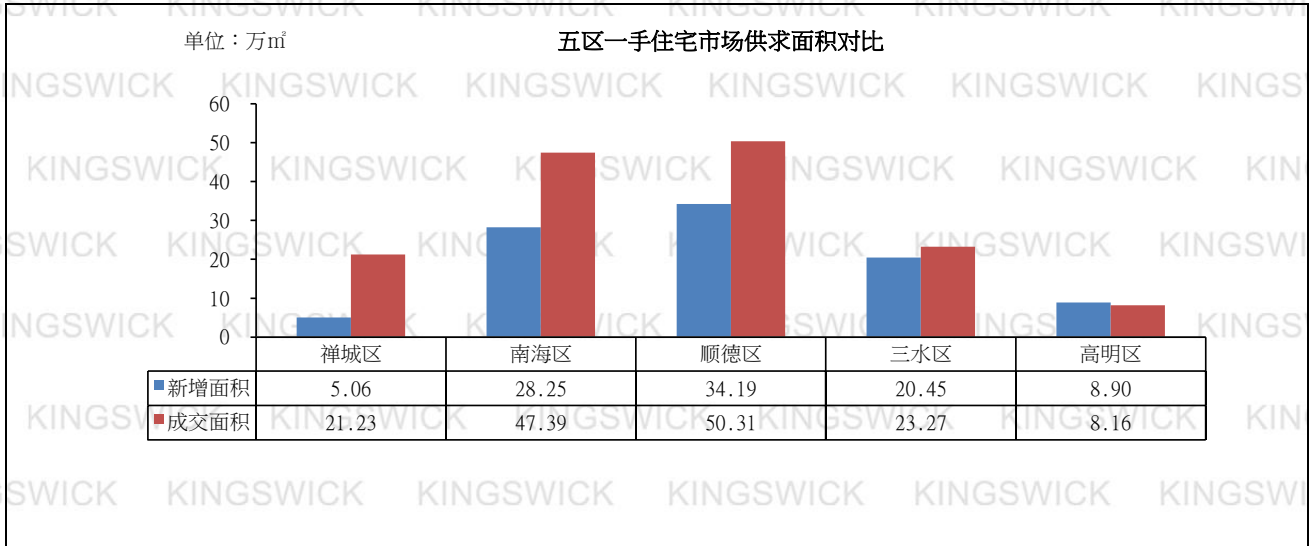
禅桂供应暂缓，五月成色不及预期。传统红五月，五区总体成交量环比减少 8 成，同比减少 12%。自去年五一起至今，解限一周年，由于禅桂区域供应暂缓，尤其禅城，全月新增供应仅约 5 万 m^2 ，市场整体表现未及 3、4 月，成色未及预期。但值得一提的是，三山新城保利诺丁山首批产品入市均价达 17000 元/ m^2 ，创区域新高，从而拉升南海均价再度走高；而顺德区得到广佛板块陈村碧桂园印象花城单月成交近千套支撑，量价表现均环比走高，片区均价首次达 9200 元/ m^2 。

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。

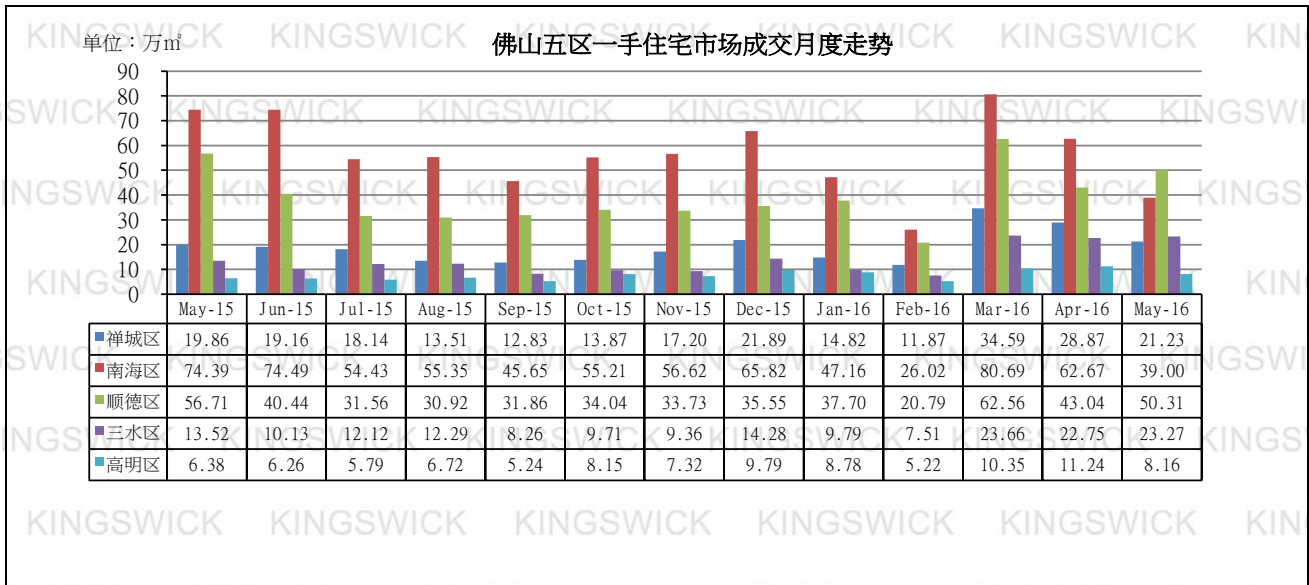
六月推新热力不减，南海、顺德为重磅区域。供给端方面，六月五区预计有 42 盘推新，总货量接近 7000 套，基本集中于南海东中部区域，其中长信公馆、保利珑门广场以及恒大城为全新项目入市；而热点项目顺德陈村藏珑华府亦将于六月入市。而需求端方面，六月将迎暑假，部分购房者注意力或转移，亲子活动或能为各大项目维持吸引力。

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 111.37 万㎡，南海成交 258.95 万㎡，顺德成交 214.40 万㎡，三水成交 85.62 万㎡，高明成交 42.67 万㎡)

本月新增供应面积三水、高明环比增加 263%、61%，禅城、南海、顺德环比减少 76%、56%、45%；成交面积顺德、三水环比增加 17%、7%，禅城、南海、高明环比减少 26%、20%、24%。

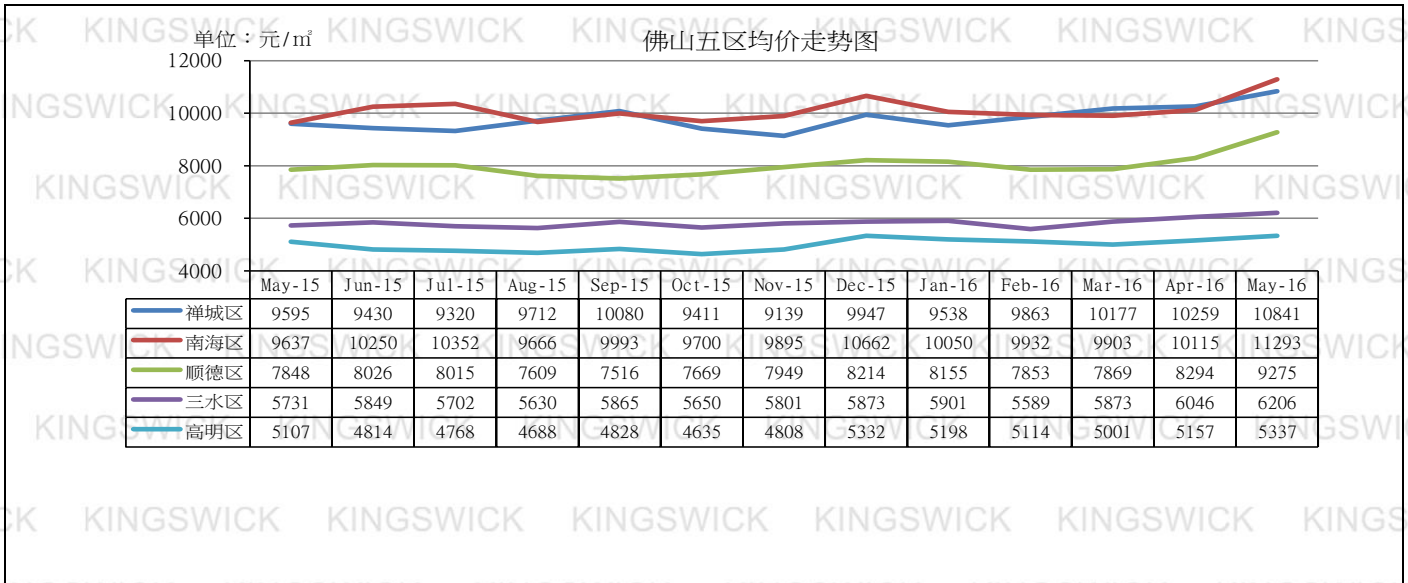
- **禅城区**：自 3、4 月供应大幅放量后，5 月份供应明显脱节，新货入市量骤降 8 成，但凭借 4 月末的一波推新，以及中心区项目表现不俗，支撑成交量总仍处高位。
- **南海区**：新货未能及时补充入市，各盘推新大幅减少，“红五月”成交量同比减少 36%，其中盐步下



滑幅度最大。

- **顺德区**：5月市场热度不减，区域总体成交量环比增长23%。碧桂园多盘齐发力，成交表现亮眼，其中碧桂园印象花城、勒流碧桂园及龙江碧桂园华府均登上销售套数排行前十。新增供应量良桂片区占比近半，未来将有力助推片区成交量。
- **三水区**：万达开卖当天两百多套房源即告售罄，时代城等明星楼盘持续发力助推全区成交持续走高，新增供应连续四月不及成交，库存持续降低。
- **高明区**：成交量同比减少18%，尽管西江新城同比增加220%，但全区整体后劲乏力仍然拉低成交体量。

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/㎡，南海均价 10274 元/㎡，顺德均价 8327 元/㎡，三水均价 6017 元/㎡，高明均价 5203 元/㎡)

本月禅城、南海、顺德、三水、高明成交均价环比上涨 6%、11%、12%、3%、2%。

- **禅城区**：随着平洲房价突破 1.8 万元/方，禅城东部项目持续高温，如绿地璀璨天城、越秀可逸新势力、合景新鸿基珑景和普君新城等中心区项目网签过百套，支撑本月均价上升近 6 个百分点。
- **南海区**：解限一周年，全区均价突破万一，各片区均有不同程度上涨，东部涨幅最高达 5100 元/㎡，中部涨幅最高 1500 元/㎡，西部最高涨幅 1100 元/㎡。
- **顺德区**：5 月份，顺德区成交均价达历史峰值，其中碧桂园印象花城、荔园新天地等广佛交界盘均价破万销量破百，合力拉升区域整体均价。
- **三水区**：均价突破 6200 元/㎡，同比上涨 8.3%，其中河口片区、三水新城均价同比上涨 13%、10%，片区内热销楼盘普遍涨幅在 300-1000 元/㎡左右。
- **高明区**：西江新城优质楼盘成交市场占比增多，且新城区内项目价格保持平稳，带动了全区整体均价上扬。



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	5	444	20%
南海区	12	1273	48%
顺德区	8	992	38%
三水区	2	360	93%
高明区	2	168	82%
合计	29	3237	48%



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 涨跌幅	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	2016/5/1	13座、14座	36	四房	134-145	7000-7800	200	毛坯	—	10	28%
禅城	城西	海湾城	2016/5/8	17座	60	三房	91	11000-12000	持平	毛坯	98*98*99	2	3%
禅城	绿岛湖	涟岸	2016/5/14	1座	125	两房 三房	89 127	8000-9000	持平	毛坯	99*97-4500元/6000元	60	48%
禅城	城西	童梦天下	2016/5/14	7座	96	三房 四房	88 123	9500	300	毛坯	—	16	17%
禅城	城南	财富精英嘉园	2016/5/21	1座	127	两房 三房	70 87-91	12000-13000	持平	毛坯	5千开盘98*98*98*99*99折	42	33%
南海	平洲	富丰君御	2016/5/14	1座	122	三房 四房	89 137、164	18000-19000	2500	毛坯	1万开盘97.5*99*96	65	53%
南海	三山新城	保利诺丁山	2016/5/19	5座、11座	280	两房 三房 四房 五房	71 93-107 128 145	16000-18000	持平	2000	开盘98*98*98*98*99折	226	81%
南海	西樵	江山一品	2016/5/1	8栋	130	三房	87-89	5400-5800	持平	毛坯	现场折扣0月供	15	12%
南海	狮山	恒大御景	2016/5/14	8座(01/03户型)	62	三房 四房	90-99 105	8100-8500	持平	带装修	8折	14	23%
南海	罗村	依云华府	2016/5/14	42座	60	三房	89-116	9200-9700	1200	毛坯	98*99*99*99*99*98	40	67%
南海	罗村	雅丽豪庭	2016/5/15	35座	168	三房	87-90	7000-7400	持平	毛坯	权证登记开盘折扣	67	40%
南海	大沥	雅瑶绿洲	2016/5/15	B17、B18、B19	51	三房 四房	139 181	9500-10000	持平	毛坯	2万抵98折	29	57%
南海	大沥	大沥碧桂园	2016/5/20	29座03/04单位	28	三房	90-98	10500-11000	2500	带装修	98折	25	89%

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
		华府											
南海	大沥	怡翠尊堤	2016/5/21	熙园 10 座	138	三房 四房	109 120-130	16000-17000	持平	带装修	92*99, 减 8888, 砸金蛋最 高优惠 13140 元, 准签 99 折	31	22%
南海	大沥	雅居乐御景 豪庭	2016/5/21	1 座、3 座	138	三房 四房	90-115 144	10000-12500	2000	毛坯	2 万抵 95 折, 开盘 98 折, 准签 99 折	59	43%
南海	大沥	领地海纳君 庭	2016/5/28	3 栋	34	三房	88	9000-9400	1400	毛坯	5 千抵 2 万*99*99*99	16	47%
南海	罗村	依云华府	2016/5/28	18 座	62	三房 四房	98 148-157	9000-10000	持平	毛坯	99*99*99*99	20	32%
顺德	容桂	凯蓝滨江名 门	2016/5/1	4 号楼	120	四房 五房	四房/72-98 五房/102	套内 9700	200	毛坯	--	18	15%
顺德	乐从	星际半岛	2016/5/1	5、6 座	290	三房 四房	三房/109-120 四房/131-160	7000-7700	1000	毛坯	预存 5000 元享开盘特惠 98 折	50	17%
顺德	容桂	龙光水悦熙 园	2016/5/1	7 栋	124	两房 三房	两房/109-120 三房/131-160	套内 8000	500	毛坯	--	19	15%
顺德	龙江	碧桂园·华府	2016/5/14	4 座	118	三房	建面 104-110	8500	持平	带装修	--	94	80%
顺德	北滘	美的君兰江 山	2016/5/21	27 座	97	三房	建面 108-120	11000	持平	毛坯	预存 3 万享开盘 98 折优惠	80	82%
顺德	北滘	深业城	2016/5/21	59 栋	96	三房 四房	建面/91-105 建面/113	8000-9600	1000	毛坯	诚意登记 1 万抵 97 折	66	70%
顺德	大良	恒大帝景	2016/5/28	4 座	23	四房	建面 142-167	14000-16000	1000	带装修	预存 2 万可享 98 折优惠	23	100%
顺德	勒流	博澳城	2016/5/28	6 区 2 座、3 座	54	四房	建面 162-185	5700-5800	持平	毛坯	--	24	44%
三水	三水新城	三水万达广场	2016/5/14	17、18 栋	232	三房	86-115	6500-7000	1200	毛坯	2 万抵 5 万*97 折	232	100%

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率 %
		场				四房	138						%
三水	三水新城	保利中央公 园	2016/5/21	中韵 13 座	128	三房 四房	88 125-140	6200-6600	持平	毛坯	98*99*99*99*99	102	80%
高明	西江新城	锦湾	2016/5/21	2 座	108	三房 四房	87-96 104	4700-5400	150	毛坯	97 折	86	80%
高明	西江新城	勤天汇	2016/5/28	16 栋	60	四房 五房	126 165	5400-5800	持平	毛坯	1 万享 97 折	51	85%
住宅合计推货量：3237 套								合计成交量(开卖当日)：1540 套				推售率：48%	

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	23	3523
顺德区	10	1693
三水区	2	420
高明区	1	525
合计	42	6939

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
禅城	绿岛湖	2016-6月	涟岸	8-12座	250	9000/毛坯	89-143	--
禅城	亚艺	2016-6月	招商臻园	1座	130	110-170	12000-14000/毛坯	--
禅城	城西	2016-6月	华宝世家雅苑	1、2座	100	80-116	8000/毛坯	--
禅城	南庄	2016-6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	2016-6月	领地海纳龙庭	11座	60	110	8000/毛坯	--
禅城	新城	2016-6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	千灯湖	2016-6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
南海	三山新城	2016-6月	保利诺丁山	12座	128	107-144	16000-18000/带装修	3万98折
南海	千灯湖	2016-6月	滨江一号	三期20-23座	160	89-143	18000-20000/带装修	--
南海	里水	2016-6月	长信公馆	4座	192	87-120	10000/带装修	登记开盘99折
南海	里水	2016-6月	绿地香树花园	23栋	192	83-133	12000-14000/带装修	权证登记
南海	里水	2016-6月	中信金山湾	23、25、14、17座	310	133-190	8000/毛坯	权证登记
南海	大沥	2016-6月	金棕榈园	豪宅新品(部分复式)	22	260-400	8000/毛坯	--
南海	大沥	2016-6月	保利珑门	1、2、3座	342	90-140	13000-14000/毛坯	权证登记98折
南海	大沥	2016-6月	伟业华誉豪庭	11、12座	310	90-140	9200/毛坯	--
南海	大沥	2016-6月	雅瑶绿洲	二期别墅	--	230-300	10000/毛坯	--
南海	狮山	2016-6月	恒大城	5-10座	576	68-120	8000-9000/带装修	权证登记99折
南海	狮山	2016-6月	恒大翡翠华庭	10号楼	124	94-113	8000-9000/带装修	8折
南海	狮山	2016-6月	长华国际中心	洋房新品	152	90-140	8500-9500/带装修	诚意登记开盘97折
南海	狮山	2016-6月	华珑恒湖轩	8、9座	130	84-130	7000-9000/毛坯	--
南海	狮山	2016-6月	名汇浩湖湾	二期	55	40-90	8000/毛坯	--
南海	松岗	2016-6月	海逸桃花源记	5座	128	82-90	7800/带装修	预存2万优先选房并享93折

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	罗村	2016-6月	奥园公园一号	6#、8#	96	125-158	9000-10000/毛坯	认筹三重礼
南海	罗村	2016-6月	雅丽豪庭	31座	154	87-135	7450-8100/毛坯	——
南海	罗村	2016-6月	尚观嘉园	二期	108	90-130	7000-8000/毛坯	——
南海	小塘	2016-6月	紫悦明都	2座	108	77-110	6500-7500/毛坯	诚意登记开盘 98 折
南海	丹灶	2016-6月	桂丹颐景园	【雨燕】	132	90	6000/毛坯	——
南海	西樵	2016-6月	碧桂园翡翠湾	【翡翠郡】	28	207-257	10000/毛坯	3万抵10万
南海	西樵	2016-6月	三盛颐景园	2期	124	90-123	7000-7500/毛坯	预存5千享开盘 95 折
顺德	陈村	2016-6月	荔园·悦享星醍	2、4、5、6栋	227	建面 88-123	10000	待定
顺德	勒流	2016-6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	2016-6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	2016-6月	星英半岛	17座	114	建面 88	9000-12000	--
顺德	杏坛	2016-6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	2016-6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	2016-6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	2016-6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	2016-6月	藏珑华府	1、2座	240	建面 83-119	12000-14000 (带装修)	--
顺德	大良	2016-6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	2016-6月	三水万达广场	19座	124	88-138	6500-7400/毛坯	——
三水	大塘镇	2016-6月	莱福水岸城邦	1-4座	296	86-110	3300-4000/毛坯	1万抵2万
高明	杨和镇	2016-6月	美的鹭湖森林度假区	湖光山色 6 栋	525	33-59	7500/带装修	包家电,51期间VIP登记99折再享额外99折并参加欧洲游大抽奖

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 ²)	成交均价 (元/m ²)	备注
1	顺德	碧桂园印象花城	113633	972	95792	11862	带装修
2	南海	万科金域中央	78305	468	44577	17566	带装修
3	南海	中海金沙里	46258	196	21131	21891	带装修
4	南海	保利诺丁山	34951	196	20535	17020	带装修
5	南海	大沥碧桂园华府	24296	225	23132	10503	带装修
6	禅城	越秀可逸新势力	22877	157	18343	12471	带装修
7	禅城	普君新城	20963	162	14948	14023	部分带装修
8	禅城	合景新鸿基珑景	20645	179	20131	10255	—
9	禅城	涟岸花园	20190	210	22982	8785	含别墅
10	顺德	万科水晶城	20100	144	16636	12002	部分带装修
11	禅城	绿地璀璨天城	19656	149	15275	12867	带装修
12	顺德	恒大帝景	17463	91	15805	11049	带装修
13	三水	时代城	17434	318	26908	6479	带装修
14	顺德	荔园新天地	16829	161	15706	10715	带装修
15	南海	富丰君御	15314	77	10262	14923	部分带装修
16	三水	保利中央公园	15266	224	24004	6360	—
17	顺德	保利中央公园	15045	174	20273	7421	—
18	南海	中铁建国际公馆	14985	43	7779	19262	—
19	南海	恒大金名都	14982	84	7677	19514	带装修
20	顺德	碧桂园印象花城	113633	972	95792	11862	带装修



六、品牌房企动态

■ 雅居乐推雅管家 APP 开启物业 4.0 时代

来源：中国新闻网 2016-5-8

广州 5 月 8 日电 6 日 雅居乐地产旗下雅生活集团互联网+物业新产品“雅管家 APP”在广州发布。长久以来，物业管理行业负面报道频频曝光，广大业主对物业管理企业积压的不满一再将物业管理企业推向风口浪尖。而不断上涨的企业成本和难以上调的物业管理费形成的价格失衡更是让诸多物业管理企业难以为继。

雅管家率先借助物业 4.0 概念，倡导线上线下灵活结合，线上以 APP 平台为主体，结合网站、微信功能，汇聚优质雅商家；线下智能改造，升级雅空间，设置社区管家、安吉拉(雅生活自主研发的线下自助终端设备)。其线上线下一体化，一举集升级管家服务、创新邻里互动、智慧社区 O2O、社区电商 O2O、周边商圈 O2O 多种功能于一体，无疑是重新准确定义社区 O2O，是人性+场景的完美结合，创建了以雅管家 APP 为载体的雅生活新型生态圈。

另外，雅管家服务全面互联网化、业主权益充分体现、邻里生态颠覆体现、邻里交互商业实现的特质，将其有别于一般的纯商业 O2O 模式，同时以办事、议事、公示大厅等版块推动业主使用决策、议事的权利，让业主声音必有回应，真正实现让权益回归业主。

(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