

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

二〇一六年七月



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.....	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.....	27
5.5 大佛山销售金额排名(前20名).....	32
六、 品牌房企动态.....	34



一、政策解读及行业相关信息

■ 广州公积金本月起“加息” 当年缴存收益提高 4 成

来源：南方都市报 2016-7-10

7月起，公积金开始新的一年缴存年度，2015年度的公积金账户利息已于6月30日结息。

昨日，南都记者从广州住房公积金管理中心获悉，按照新的计息方式——职工住房公积金账户存款利率统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为 1.50%。也就是说，随着公积金存款基准利率的提高，职工今年的公积金账户利息均有所增加。

今年2月，根据中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发的《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》(简称《通知》)要求，自2月21日起，将职工住房公积金账户存款利率，由此前的按照归集时间执行活期(0.35%)和三个月存款基准利率(1.10%)，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

新规调整后，职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为 1.50%。

与往年相比，今年结息最大的变化是首次按照新的计息方式计算，对于当年缴存的住房公积金，利率从 0.35%提高至了 1.5%，收益率提高了 4 倍；对于上年结转的余额而言，利率从 1.10%提高至 1.50%，收益率则提高了近 40%。

经纬点评：

新的计息方式等于为缴存公积金的账户加息，公积金缴存账户收益有所增加，利于提高公积金的整体购买力，利于提高缴存公积金的积极性，当然，这亦视乎于公积金的缴存额度，对于额度相对较大的账户，其影响力度不大。

■ 中国个税抵扣房贷已确认

来源：网易财经 2016-7-23



中国政协委员、财政部财政科学研究所原所长贾康日前表示道：“个人所得税可抵扣房贷已明确，会支付月供的利息支至于进展，要看个税改革的时间，中央要求的时间是1年左右，但年内可能赶不上了；可以确定的是，这种方案会在全国推广。”

房地产税是场“攻坚战”，何时推暂无定论。贾康指出，房地产税作为一种地方税，在走完立法程序之后，可以选择先后实施，区别对待；在一些房地产市场热的一二线城市，可以选择先行实施。

贾康还认为，税赋的征收肯定是增加企业、个人压力的。房地产税立法通过后，可以分城实施，或者先后实施，比如在一线城市及部分热点二线城市可以选择实施。

贾康最后还称，三四线城市的去库存问题，更多可以采用政策杠杆，比如共有产权等方式，减轻购房者压力，因为这些城市的购买力依然较低，还可以适当运用一定的金融杠杆。

经纬点评：

个税抵扣房贷，即个人每月的工资先扣去房贷利息再交税，对于购房者来说是重大利好，切实降低还款负担，但具体如何进行抵扣操作未有详细细则。而房地产税仍处于斟酌阶段，由于开征房地产税与目前国家“去库存”基调相违背，因而征收压力仍较大。

■ 东莞楼市政策传收紧呼声

来源：新浪乐居 2016-7-13

东莞，一个2.5线城市，在深圳的带动下，东莞房价一再突破万元红线。2016年3月伊始，三度挺进全国百城房价涨幅榜前十，其中3月份，以6.7%的涨幅居全国首位，将一线城市北上广深甩在身后。与此同时，全国性品牌房企争相抢滩，东莞土地市场抢地大战频发，短短5个月拍出了4宗区域地王。

业内盛传，目前东莞房地产主管部门领导已感压力山大，正密集调研楼市情况，主动约谈了部分高价楼盘的负责人，并暂缓发放部分楼盘的预售证。

回顾东莞近几年的调控政策，不难发现政府的手法是相当温和，最严的不过是2011年实行



的“限价令”(楼盘售价不得比备案价高于或下浮超 10%)，但该政策已于 2014 年淡市中消亡。

那么这回，东莞政府能否把持得住？

经纬点评：

此轮楼价涨幅巨大让东莞站在“被调控”的风口浪尖上，但业内人士均认为“软调控”的可能性比较大。而对比地位相似的佛山来说，上半年佛山的楼价涨幅同比控制在 6%，面临政策调控压力不大；但如若下半年楼市仍然持续高涨，佛山面临的调控压力也会进一步加大。

■ 东莞户籍改革方案出台，本地籍今后再无农业户口

来源：凤凰财经 2016-7-22

备受关注的东莞户籍改革方案正式敲定。再次，将健全居住证积分管理制度，以居住证为载体，完善积分入户政策，建立健全以居住年限、参加社会保险年限等条件相挂钩提供基本公共服务的机制。在“农转非”上，为保障农业转移人口合法权益，东莞提出“坚持依法、自愿、有偿”的原则，引导农业转移人口有序流转土地承包经营权。

莞版户籍改革主要有四大亮点：首先是，逐步吸纳“两个五年”人群入户，逐步调整入户政策，

优先解决流动人口存量问题。

其次，东莞提出建立城乡统一户口登记制度，在全市范围内取消农业、非农业以及其他所有户口性质划分，统一登记为居民户口，实行城乡户籍“一元化”登记管理，真实体现户籍制度的人口登记管理功能。

再次，将健全居住证积分管理制度，以居住证为载体，完善积分入户政策，建立健全以居住年限、参加社会保险年限等条件相挂钩提供基本公共服务的机制。

最后，将建立人口基础信息库加强人口基础信息平台建设，建立以公民身份号码为唯一标识、以人口基础信息为基准的人口基础信息库，逐步实现跨层级、跨部门、跨地区信息整合和共享。

经纬点评：



对比佛山购房可入户的制度，东莞的入户条件更为宽松，一方面，东莞本地人口与外来人口严重倒挂，优先解决流动人口问题更易于政府对流动人口的管理；而另一个重点实现户籍“一元化”的登记，也是东莞推动城镇化的重要举措。

■ 房企募资不能用于买地和偿还贷款

来源：佛山日报 2016-7-29

随着监管部门对企业再融资行为的不断收紧，房地产企业通过再融资募集所得资金的用途正在变窄。

证监会官员在本周一的保荐机构专题培训会议上指出，企业再融资募集所得资金不鼓励用于补充流动资金和偿还银行贷款，并需详细披露募集资金的实际投向。不允许房地产企业通过再融资对流动资金进行补充，募集资金只能用于房地产建设而不能用于拿地和偿还银行贷款。

证监会发行部官员表示，再融资监管中，要避免企业过度融资的问题，要把募资所投的项目说清楚。

对于房地产行业而言，分析人士表示，此次证监会明令禁止房企通过再融资的途径拿地，也是贯彻了此前上层要求抑制地价的精神。

经纬点评：

此举使得房企再融资渠道进一步收窄，特别是针对拿地方向进行收紧，对于房企而言未来土地资源储备将会面临更大的资金压力；而从楼市土地价格持续走高的背景下，此举有利于抑制地价，缓解“地王频出”对于现时楼市的刺激作用。

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

7月12日下午，广州市人大常委会主任陈建华到顺德考察轨道交通和潭洲国际会展中心的建设情况。佛山市委常委，顺德区委书记区邦敏全程陪同考察。顺德区副书记陈浩斌透露，佛山地铁11号线将对接广州地铁11号线。

顺德区副书记陈浩斌透露，佛山地铁11号线将对接广州地铁11号线。对接站点为鹤洞

东，顺德这边将经过陈村、北滘到伦教、大良、容桂。陈建华表示，如果能接上11号线，那顺

德跟广州的西边和南边都接上了。据了解，广州地铁11号线又叫大环线，全长43公里、设40

个站点，串联起广州各城区，目前进入征地阶段。

经纬点评：

广佛同城进一步深化，广佛热点从南海往顺德南延迹象明显；此前，地铁七号线延长进入顺德北部板块，轨道交通利使得北滘新城价值进一步凸显。而现在佛山11号线同样对接广州，使得顺德西部地区同样受惠。

■ 深茂铁路江茂段开始铺轨

来源：羊城晚报 2016-7-26

连接珠三角与粤西阳江、茂名的第一条快速铁路——深茂铁路江茂段施工进度取得重大突破。第一组轨排铺设成功，意味着江茂段施工正式进入铺轨阶段，为下一步加速施工推进、确保2018年如期通车打下基础。

深茂铁路是近日国家发布的《中长期铁路网规划》中“八横八纵”铁路网“八纵”中的第一纵——沿海通道的重要组成部分。东起深圳北站，途经东莞、广州、中山、江门、阳江，西止茂名东站，正线全长388公里，分江门至茂名段、深圳至江门段两期建设。其先期工程江门至茂名段全长266公里，途经广东江门、阳江、茂名3市，设15个车站(含3个越行站)，设计时速200



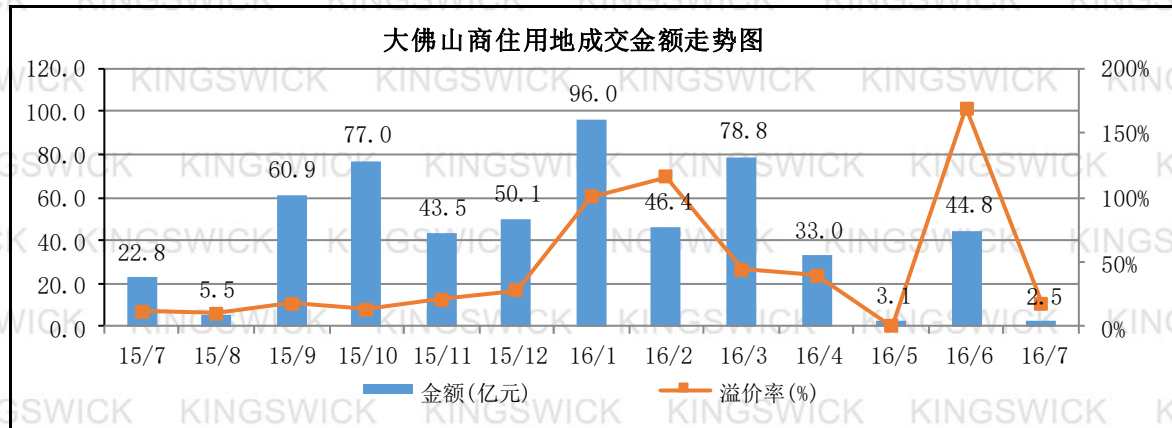
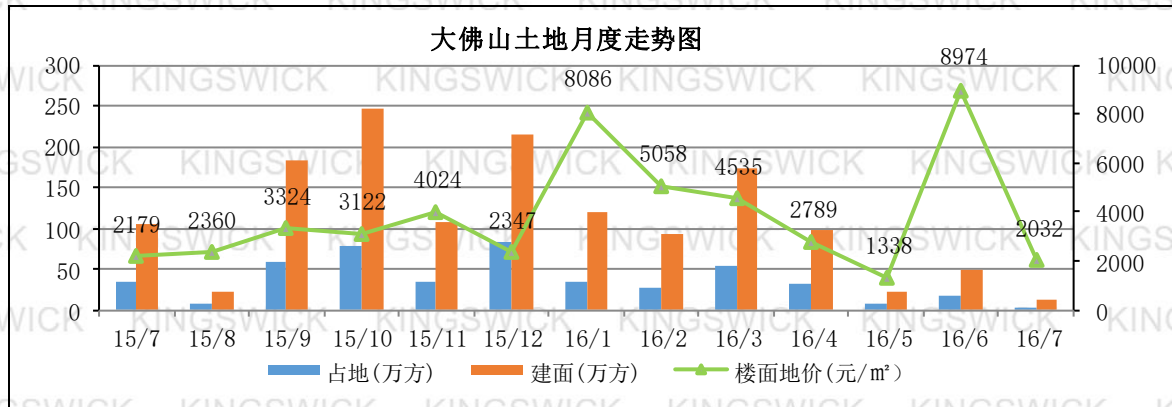
公里，计划 2018 年通车。

深茂铁路建成后，将改变以往珠三角与粤西只能依靠普速广茂线相通的状况，成为首条连接珠三角核心城市与粤西地区的快速铁路线。届时，广州与茂名之间的铁路运行时间将由 5 小时以上缩短至 2.5 小时左右，深圳至茂名将由原来的近 7 小时缩短至 3 小时以内。

经纬点评：

深茂铁路进一步拉近了广东双核心城市与粤西区域之间的联系，为铁路沿线区域带来人流及商流，在时间成本大大缩短的前提下，对于区域发展来说带来了更大的可能性。

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1-7月份佛山五区累计成交40宗商住用地(不含工业、公建等)，总占地面积约

177.6万㎡，总建筑面积约567万㎡，总成交金额约305亿元。其中7月份成交1宗，总占地面积约4.1万㎡，总建筑面积近12.3万㎡，成交金额约2.51亿元。

七月份，佛山土地市场仅成交1宗地块，该地块出自高明西江新城，由美的置业以2.51亿所竞得，溢价18%，楼面地价2032元/㎡，成高明楼面单价第三高，同时亦是西江新城首宗单价破2千的地块。

八月份佛山共有8宗地块出让，除高明区外，其余四区均有地块出让，其中禅城、大良地块地理位置优越，较为引人关注，预计会高溢价成交。



4.1 七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
高明	2016/7/29	西江新城苏河路以西、明湖北路以北	商住	4.12	12.35	1.0-3.0	21300	25100	18%	2032	广东美的置业有限公司



4.2 八月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

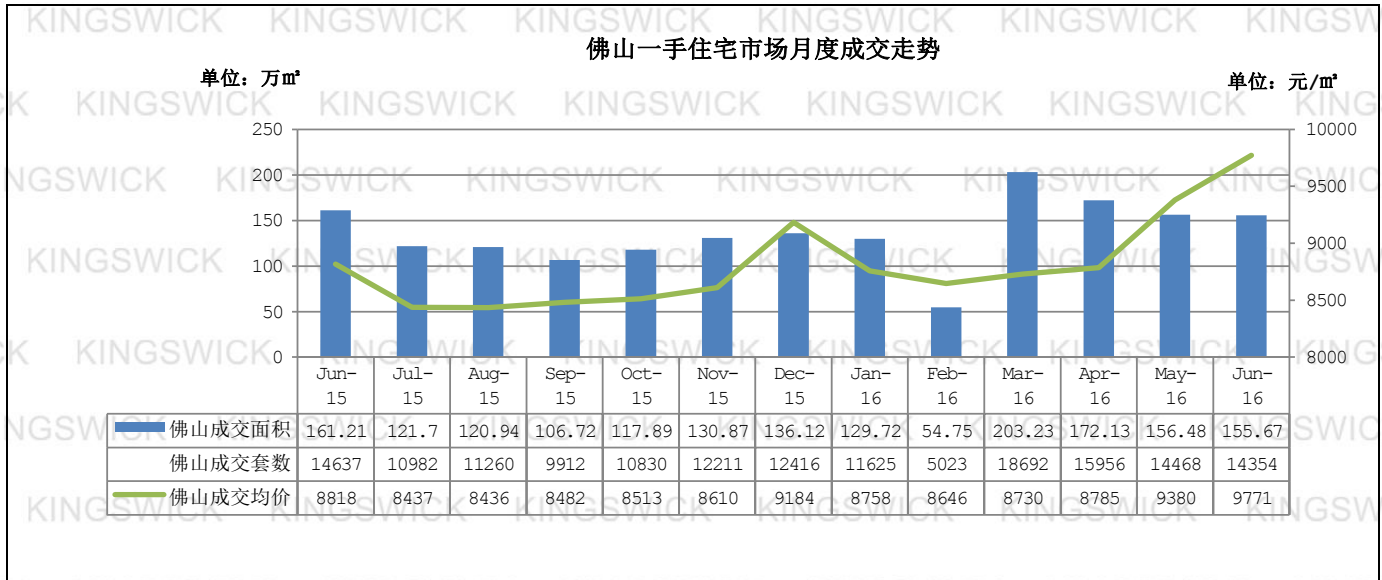
区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
三水	云东海	2016/8/31	三水区云东海街道鹅影路西侧地块一	商服	10.61	0.5-2.0	21.21	13600	641
南海	桂城	2016/8/24	金融高新技术服务区B区中央大街以南、桂澜路以东地段	商服	1.8	3.5-5.5	9.9	13679	1380
三水	荷城	2016/8/24	广海大道东丁字基地块	商住	6.46	1.0-3.5	22.61	30530	1350
顺德	大良	2016/8/22	大良街道南区5号地块	商住	1.09	1.0-3.5	3.82	13801	3613
禅城	城北	2016/8/22	禅城区海五路北侧、汾江河西侧	商住	7.3	3.66	26.71	110825	4149
禅城	张槎	2016/8/19	禅城区物华路北侧、华宝路东侧	商住	1.03	≤4.5	4.62	11597	2510
三水	南山	2016/8/3	三水区南山镇六和禾生新街之一	商住	1.1	1.0-3.0	3.29	1120	416

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

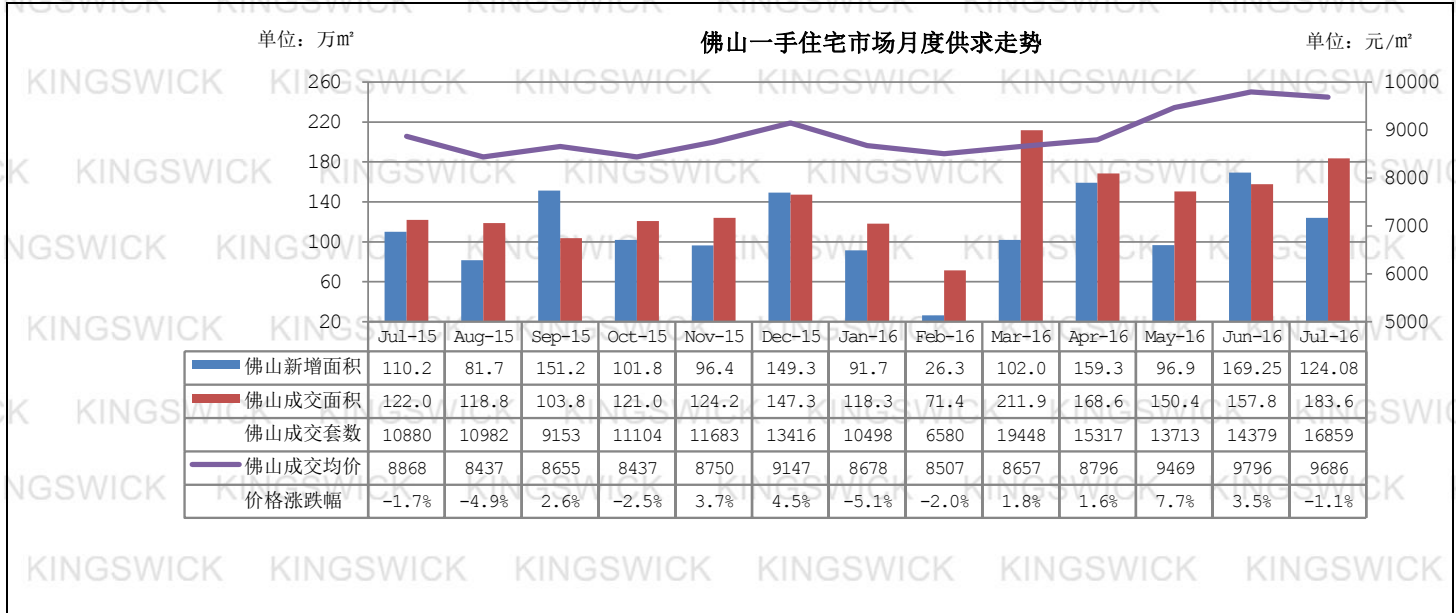
五、佛山住宅市场运行态势分析

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：1-6 月成交 871.99 万㎡，均价 9043 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 769.47 万㎡，成交 1054.33 万㎡，均价 9145 元/㎡)

2016 年 7 月佛山市新增预售套数 14445 套，环比减少 21%，同比增加 31%；新增预售面积 124.08

万㎡，环比减少 27%，同比增加 21%；网签成交套数 16859 套，环比增加 18%，同比增加 55%；成交面



积 183.62 万㎡，环比增加 17%，同比增加 50%；成交均价 9686 元/㎡，环比下跌 1%，同比上涨 9%。

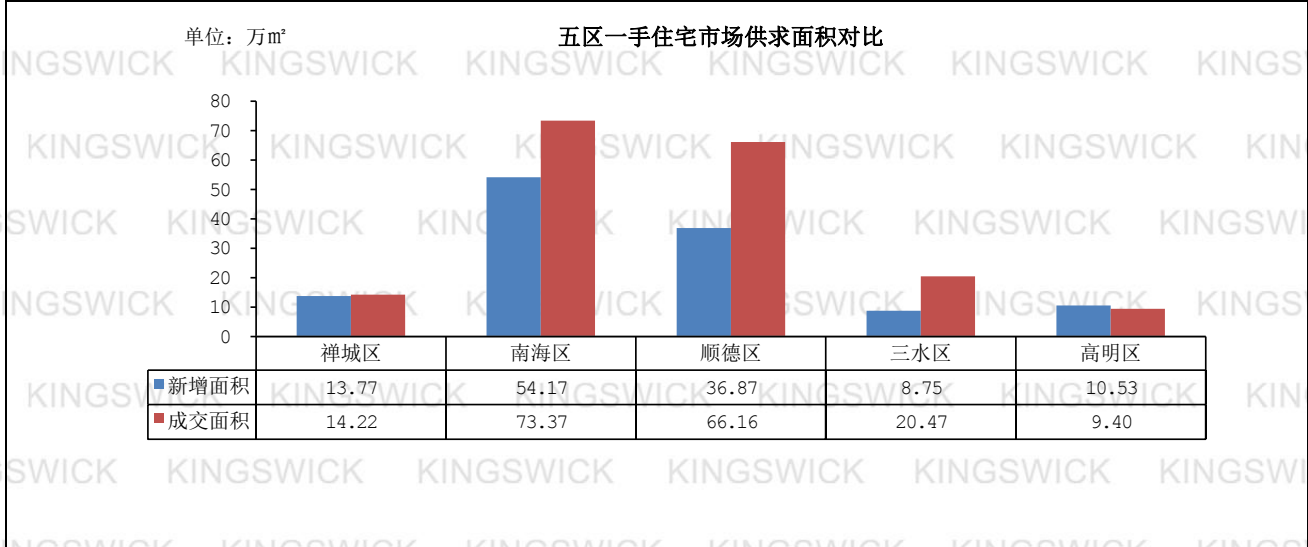
七月成交量 184 万㎡，仅次三月小阳春。根据不完全统计，本月五区推货场次共 44 场，推售货量超 8500 套，总体推售率 61%，市场交投双方积极入市。其中南海、顺德为推新助力区，南海全新西樵中海山湖世家首批 250 套新货入市，部分带装修均价 9000-12000 元/㎡，开卖当天去化 78%，刷新西樵区域楼价；顺德方面，陈村美的花湾城首推 1088 套以及碧桂园城市花园二期入市，双盘去化均达八成，后者开卖溢价 2500 元/㎡。

六月住建局公布最新楼价，达 9771 元/㎡。近日，部分强二线城市纷纷发布收紧政策，苏州成为首个重启限购的二线城市，而南京、合肥亦出台“限贷”政策。楼价持续攀升以及“地王”效应使得部分强二线城市关注度增高，而佛山 6 月最新公布数据显示，五区备案均价逐步逼近万元，同比旧年同期上涨 10.8%，楼价进一步攀升或使佛山面临更大的政策调控压力。

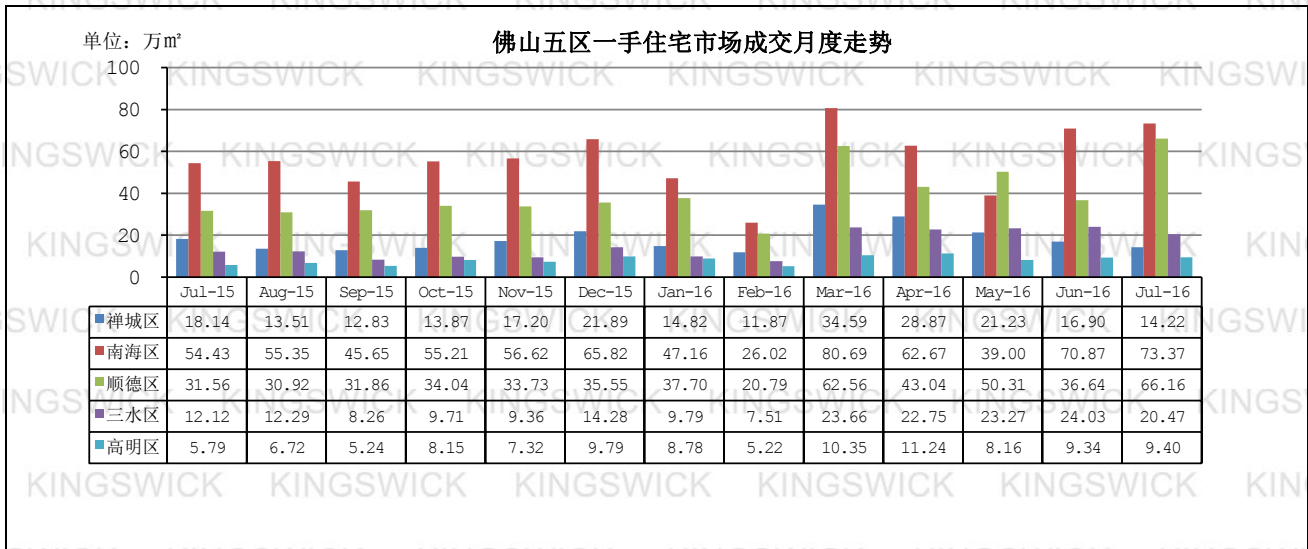
八月大良、禅城均有优质地块出让，地块溢价成交可能性大。7 月佛山五区仅有一块土地成交，同时佛山上半年出让土地宗数亦不多，部分房企急需土地储备以实现可持续发展。8 月大良中信以及禅城城西均有优质地块进行拍卖，或将吸引多家房企角逐，地块溢价成交可能性较大。

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 142.49 万m², 南海成交 403.19 万m², 顺德成交 317.20 万m², 三水成交 130.05 万m², 高明成交 61.40 万m²)

本月新增供应面积禅城、南海、顺德、三水环比减少 47%、19%、36%、46%，高明环比增加 258%；

成交面积禅城、三水环比减少 47%、15%，南海、顺德、三水、高明环比增加 4%、81%、1%。

■ **禅城区**：7 月份，包括星星凯旋国际、绿地璀璨天城、时代香海彼岸等项目在内，全城累计推货逾 2



千套，其中绿地、时代两盘入市价格较为合理，颇受客户追捧；但由于禅城交易网升级，网签短暂停顿数日，致月度走势环比下降逾 14%。

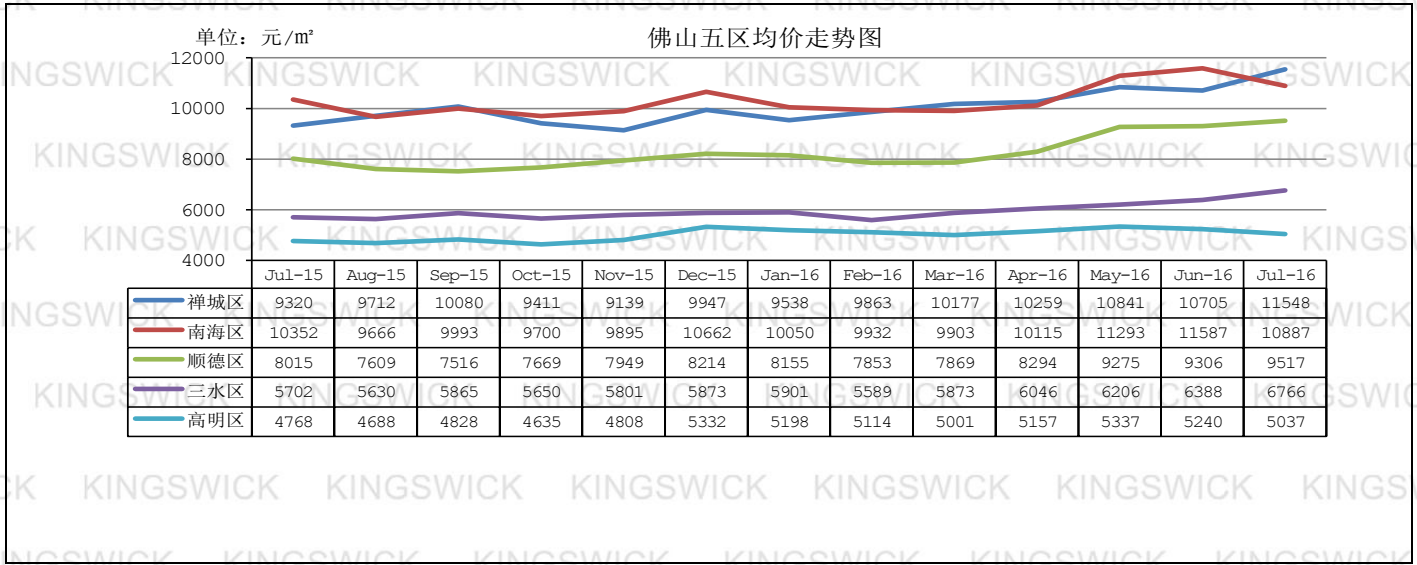
■ **南海区：**下半年启幕，7 月延续上月的上升态势，继续走高，成交量达 73 万^m²，其中西樵涨幅最大，源于碧桂园翡翠湾 7 月开卖热销达 247 套，助力西樵环比上涨 156%，此外，除小塘及九江外的中西部板块也出现不同幅度的环比上涨；东部板块则整体环比下滑 15%。

■ **顺德区：**7 月份，区域总体成交量环比上涨高达 80%，其中美的花湾城、碧桂园桂澜山、碧桂园印象花城成为成交量的主力军，北部片区成交热度高涨。

■ **三水区：**半年考后，三水本月成交状况有所下滑，环比下降 15%，三水楼市经过上半年的疯狂之后，本月略显疲态。本月三水保利中央公园和碧桂园三水华府开售，销量超 9 成。

■ **高明区：**半年考后，本月高明成交量继续上涨，成交面积达到 9.4 万^m²，环比上涨近 8%，勤天汇以月销 198 套的成绩成为本月高明销冠。另外，高明银豪锦湾和美的·明湖于本月开卖，销量达到 8 成。

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 10356 元/m²，南海均价 10612 元/m²，顺德均价 8692 元/m²，三水均价 6207 元/m²，高明均价 5163 元/m²)

本月禅城、顺德、三水成交均价环比上涨 8%、2%、6%，南海、高明环比下跌 6%、4%。

- 禅城区：**东部新货集中网签，项目成交星星凯旋国际、绿地璀璨天城等较高价项目集中网签近大量套，大幅度拉高本月成交均价上涨 7.8%。
- 南海区：**7月东部板块由于缺少供应，成交量环比下滑 15%，同时中西部板块成交量环比上涨 27%，东部对全区均价承托力下降，南海均价下滑至 11000 元/m²以下，但预计下半年随着东部桂城、大沥等新项目入市，南海均价的上涨预期仍然强烈。
- 顺德区：**成交均价持续上升，7月达到历史峰值，主要得益于北部片区高价项目良好的成交情况，特别是碧桂园印象花城、美的花湾城等项目热销，合力拉升区域总体均价。
- 三水区：**本月三水楼市均价为 6766 元/m²，环比上涨 5%，本月三水别墅楼盘成交状况较好，山水龙盘、深业云东海和丽日天鹅湖等别墅楼盘成交状况上佳，对三水楼市成交均价拉动力强。
- 高明区：**本月高明楼市均价为 5037 元/m²，环比下跌 5%，高明均价对西江新城销量的依赖性较大。8月美的·明湖集中网签或将大幅度的拉动高明成交量价进一步上涨。



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	15	2052	39%
南海区	20	3728	57%
顺德区	6	2210	83%
三水区	1	120	100%
高明区	2	397	78%
合计	44	8507	61%



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	城南	季园和府	2016/7/2	2座	115	两房 三房 四房	72、73 89-90 116	12000-14000	持平	毛坯	2万抵5万*99*99	23	20%
禅城	绿岛湖	涟岸	2016/7/2	8座、10座	118	三房	143、146	8900	持平	毛坯	99*97-7000元	87	74%
禅城	旧城区	科恒岭南水岸	2016/7/2	1座	100	三房 四房	88 123、130	13000-14000	500	1500	3万抵8万	14	14%
禅城	旧城区	普君新城	2016/7/9	12座	182	两房 三房	78 87-90	16200	1000	2000	--	6	3%
禅城	城西	童梦天下	2016/7/9	4座	84	三房	89、91	11000	1000	毛坯		2	2%

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
						四房	124						
禅城	绿岛湖	涟岸	2016/7/16	11座	59	三房	143、146	8900	持平	毛坯	99*97-7000元	32	54%
禅城	南庄	绿岛明珠	2016/7/16	二期8座	153	三房	89	7500	持平	毛坯	--		0%
禅城	城西	绿地未来城	2016/7/16	25座	16	四房	117	8500-9000	持平	毛坯		3	19%
禅城	绿岛湖	招商依云雍 景湾	2016/7/16	33座	133	四房	151-172	12000-13000	持平	毛坯		12	9%
禅城	季华路	星星凯旋国 际	2016/7/23	北区13座	114	三房	86、89 120、125	15500-17000	1000	999	2万抵5万, 98*99*99*99 折	34	30%
禅城	季华路	绿地璀璨天 城	2016/7/22	2座	270	三房 四房	109 125、141	14000-15000	1000	2500	诚意登记3万元, 开盘	250	93%

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
禅城	城西	领地海纳龙庭	2016/7/23	13 座	56	三房	90	9000-10000	500	毛坯	95*99	10	18%
禅城	南庄	龙光水悦龙湾	2016/7/23	1 座	51	三房 四房	89 122	7000-8000	持平	毛坯	5 千抵 5 万 98*99	28	55%
禅城	季华路	非凡领域	2016/7/23	5、8 座	205	两房 三房 四房	67-74 89 161	12800	500	毛坯	98*98*99*99*99 折	17	8%
禅城	奇槎	时代香海彼岸	2016/7/30	1、6、7 座	396	三房 四房	89 161	13000-14000	持平	毛坯	98*98*99*99*99 折	280	71%
南海	平洲	富丰君御	2016/7/2	6 座 03、10 座	164	三房 四房	91 130-170	15000-17000	持平	毛坯	1 万开盘 97.5*99*96	38	23%
南海	平洲	依岸康堤	2016/7/9	3 期 49 座	124	三房	84	14000	2000	毛坯	3 万 95 折	90	73%

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 %
						四房	124						%
南海	三山新城	保利诺丁山	2016/7/16	14 座	120	三房 四房	86 128、145	17200-18500	500	2000	开盘 98*98*99*99*99 折	60	50 %
南海	桂城	金地珑悦	2016/7/28	4 座	92	两房 三房	90、118 143	14500-15800	持平	带装修	--	25	27 %
南海	千灯湖	万科金色城市	2016/7/29	6 座	210	三房 四房	90 120	18000-19000	持平	2000	2 万抵 97*99*95	81	39 %
南海	丹灶	云山峰境	2016/7/1	18、20、21 座	218	两房 三房 四房	74 88-93 129-130	5400-5800	持平	毛坯	现金优惠 3 万*98 折	131	60 %
南海	里水	长信公馆	2016/7/2	4 栋	60	三房	88-90	14000-15000	—	带装修	2 万抵 6 万，99 折	60	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
南海	狮山	恒大城	2016/7/3	6-10 座	524	两房 三房 四房	71 88-98 119-122	8000-8600	—	1600	85 折(开盘折扣) * 95 折(商 业按揭) * 99 折(自然到访) * 99 折(准签)	370	71 %
南海	狮山	恒福天悦	2016/7/9	4 座 010306	120	三房	87-108	7600-8000	1000	毛坯	98*98*98 折	30	25 %
南海	西樵	三盛颐景园	2016/7/10	飞鹭	114	三房 四房	90 123	7000-7600	持平	毛坯	—	40	35 %
南海	大沥	怡翠尊堤	2016/7/16	晖园 1、2 座	225	三房 四房	81-109 127-146	16000-17000	持平	带装修	98*99 折	67	30 %
南海	松岗	海逸锦绣誉 峰	2016/7/16	14、15 栋	212	三房	89-91	8600-9100	500	1500	98*99*99*99-30000	171	81 %
南海	狮山	长华国际中	2016/7/23	3、8 幢	276	三房	90-117	7900-8600	持平	1600	2 万抵 9 折	219	79 %

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 %
		心				四房	134						%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2016/7/23	雨燕 1 座双层	60	三房	90-94	7800-9200	1500	毛坯	认筹 5 千抵 98 折	15	25 %
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2016/7/23	1、2、9、10 座	286	三房 四房	99-112 119-128	5288-5688	500	带装修	1 万抵 95 折	221	77 %
南海	小塘	紫悦明都	2016/7/30	2 号楼	183	两房 三房 四房	80 88-98 112	8300-8700	持平	1800	2 万抵 96 折	91	50 %
南海	西樵	中海山湖世家	2016/7/30	1-7、13-14、16、 18、26-28 座	319	三房 四房	109-132 145	9000-12000	—	109 带 装修	减 5 万*96*99*99 折再减 2 万	250	78 %
南海	西樵	世爵府邸	2016/7/29	13 座	98	三房	106-114	7300-7700	持平	毛坯	—	53	54 %

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
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2016/7/30	9 座、翡翠郡	88	三房 四房 别墅	99-112 119-128 210-251	5500-5900 300 9000-11000		洋房带 装修	—	54	61 %
南海	九江	依云公馆	2016/7/30	3、4 座	235	三房 四房	89-124 141-174	5500-5700	持平	毛坯	—	52	22 %
顺德	乐从	乐从钜隆风度广场	2016/7/2	1 座	138	三房	建面 81-100	8500	持平	毛坯	权证登记享 98 折优惠	97	70 %
顺德	北滘	美的翰城	2016/7/9	18 座	102	三房 四房	建面 104 建面 129-132	12500-13500	--	毛坯	认筹 2 万享 98 折	71	70 %
顺德	陈村	美的花湾城	2016/7/16	1、2、3、4、11、 12 座	1088	三房 四房	建面 84-115 建面 142	11100-12500/ 毛坯 12500-13500/	--	部分带 装修	认筹 1 万抵 3 万优惠	875	80 %

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
								带装修					
顺德	陈村	碧桂园印象 花城	2016/7/23	6/8/9 栋	490	三房 四房	建面 81-111 建面 101-141	14500-17000	2000-3 000	带装修	认筹 2 万可享 5 万优惠	400	82 %
顺德	大良	敏捷畔海御 峰	2016/7/23	8 座	100	三房	建面 101-109	套内 13000-14000	上涨 2000	带装修	诚意登记享 1 万抵 8 万优惠	100	80 %
顺德	容桂	朗宁郡	2016/7/30	2、3、4 座	292	三房 四房	建面 93-111 建面 122	套内 7000-8000	--	毛坯	诚意登记 1 万享 3 万优惠	292	100 %
三水	三水新城	保利中央公 园	2016/7/14	中韵 8 座	120	三房	89-140	6800-7000	持平	毛坯	—	120	100 %
高明	西江新城	银豪锦湾	2016/7/23	3 座	173	三房 四房	83-103	5000-5500	300	毛坯	1 万享 96 折	110	63 %

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
高明	西江新城	美的明湖	2016/7/30	1-4 座	224	三房 四房	106-142	5380-6180	—	毛坯	1 万抵 3 万	201	90 %
住宅合计推货量：8507 套								合计成交量 (开卖当日)：5182 套				推售率：61%	

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	4	490
南海区	24	4056
顺德区	7	949
三水区	4	939
高明区	3	491
合计	42	6925

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	亚艺	2016-8月	招商臻园	1座	130	110-170	12000-14000/毛坯	--
禅城	城西	2016-8月	华宝世家雅苑	1、2座	100	80-116	8000/毛坯	--
禅城	新城	2016-8月	合景新鸿基珑景	1座	150	96-120	14000/带装修	--
禅城	南庄	2016-8月	汇银W新港湾	3座	110	90-160	7000-8000/毛坯	2万抵5万
南海	平洲	2016-8月	富丰君御	8座	150	92、127	16000-18000/毛坯	5千97折
南海	千灯湖	2016-8月	奥园1号	1-4、7座	400	90-142	18000-20000/带装修	--
南海	三山新城	2016-8月	保利诺丁山	15座	150	70-100	16000-18000/带装修	3万98折
南海	千灯湖	2016-8月	滨江1号	五期20-23座	160	89-143	18000-20000/带装修	--
南海	桂城	2016-8月	南海星汇云锦	A1座	150	122-206	17000/带装修	2万98折
南海	千灯湖	2016-8月	中国铁建国际公馆	11座	90	128-143	22000/带装修	--
南海	平洲	2016-8月	依岸康堤	50座	120	84、124	15000/带装修	--

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	里水	2016-8月	长信公馆	2座	60	90-107	14000-15000/带装修	冻结3万抵8万
南海	里水	2016-8月	宏鼎天御江畔	1、2、3栋	555	86-125	18000-20000/带装修	权证登记享额外99折
南海	盐步	2016-8月	金地悦荔	峯悦11栋	128	88-136	18500-20000/毛坯	认筹登记1万抵3万
南海	大沥	2016-8月	雅瑶绿洲	二期别墅	39	225-299	12000-14000/毛坯	登记认筹10万享开盘95折优惠
南海	狮山	2016-8月	奥园冠军城	2座	192	89-110	8500-9500/毛坯	——
南海	狮山	2016-8月	恒大翡翠华庭	10号楼	124	94-113	8000-9000/带装修	——
南海	狮山	2016-8月	恒大城	5座	100	90	8500-9000/带装修	认筹享惊喜钜惠
南海	狮山	2016-8月	恒大御景	10座	128	87-91	8300-8700/带装修	——
南海	狮山	2016-8月	金棕榈园	大户型新品	22	260-400	7500-8500/毛坯	——
南海	罗村	2016-8月	光明花半里	二期	84	90-180	8000-12000/毛坯	——
南海	罗村	2016-8月	长信银湾	56、57、58座	216	90-130	9300-10300/毛坯	——

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	小塘	2016-8月	中恒海晖城	47座	168	88-138	6800-8200/毛坯	——
南海	小塘	2016-8月	上林苑	8栋	128	91-144	7800-9000/毛坯	登记认筹5千享开盘97折优惠
南海	丹灶	2016-8月	珍丰广场	1座	112	90	6000-7000/毛坯	——
南海	西樵	2016-8月	东建锦绣龙湾	洋房新品	312	90-230	6800-7800/毛坯	——
南海	西樵	2016-8月	江山一品	10栋	132	90-140	6500-7500/毛坯	——
南海	九江	2016-8月	盈信荟景	1座	336	40-75	4000-5000/带装修	——
顺德	北滘	2016-7月	雅居乐英伦首府	--	--	套内 70-90	套内 8000	预存1万可享购房优惠
顺德	北滘	2016-7月	美的翰城	17	102	套内 85-145	套内 8000-9000	预存筹2万享受开盘98折
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
顺德	陈村	2016-7月	藏珑华府	2、3座	254	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)	--
顺德	乐从	2016-7月	星英半岛	17座	114	建面 88	9000-12000	--

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
顺德	勒流	2016-7月	勒流碧桂园	6座	128	套内 79-86	8000-10000	身份证登记可享看盘额外99折
三水	河口片区	2016-8月	鸿安御花园	7栋	262	89-135	5300-5500/毛坯	2万抵96折
三水	江南新区	2016-8月	御江南	42-43栋	496	96-126	6500-7000/毛坯	—
三水	三水新城	2016-8月	保利中央公园	21座	96	140	7800-8300/毛坯	2万抵98折
三水	大塘镇	2016年-8	莱福水岸城邦	3座	85	86-110	3300-4500/毛坯	—
高明	荷城	2016年8	中恒广场	10座	101	90-116	毛坯发售	1千抵1万
高明	西江新城	2016年8	碧桂园·联丰天汇湾	11座-12座	236	95-130	6500/带装修	1万抵3万
高明	杨和镇	2016年8月	美的鹭湖森林度假区	湖光山色5栋	154	71-108	毛坯发售	预存2万可享购房优惠

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	美的花湾城	103164	888	86732	11894	——
2	南海	保利珑门	64724	373	40869	15836	——
3	顺德	碧桂园印象花城	61399	390	38797	15825	带装修
4	顺德	碧桂园桂澜山	57511	546	57468	10007	带装修
5	南海	恒大城	40259	463	48556	8291	带装修
6	南海	怡翠尊堤	39159	223	23794	16457	带装修
7	南海	绿地香树花园	37215	314	33650	11059	带装修
8	南海	广佛新世界	35831	188	28707	12482	含别墅, 洋房带装修
9	南海	中铁建国际公馆	35823	138	18430	19437	部分带装修
10	南海	时代水岸	34323	220	20952	16381	带装修
11	南海	依岸康堤	27496	132	18568	14808	——
12	南海	雅丽豪庭	25659	384	35407	7246	——
13	南海	富丰君御	24541	108	15634	15697	部分带装修
14	禅城	星星凯旋国际	23051	152	16307	14135	部分带装修
15	南海	恒大金名都	22955	124	12070	19018	带装修
16	顺德	敏捷畔海御峰	22332	170	20092	11114	——
17	三水	恒福新里程	21618	282	26551	8142	——



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

18	顺德	万科水晶城	20263	137	16008	12658	部分带装修
19	顺德	万科金域滨江	18832	136	18318	10280	部分带装修
20	南海	碧桂园翡翠湾	18166	247	29513	6155	含别墅，洋房带装修



六、品牌房企动态

(本月暂无品牌房企动态)

(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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



<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