佛山房地产市场 一周市场分析

声明：本报告的数据源于建设局、国土局、房管局等网站，数据存在滞后性，可能出现与政府部门最终公布的数据有偏差的情况，因此仅作为行业内部参考之用，最终的数据应以政府部门权威数据为准。

目 录

一、 宏观市场背景.....2
1. 宏观经济.....2
1.1 央行宣布 8 月 26 日起降息降准.....2
2. 行业动态.....2
2.1 农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资.....2
2.2 佛山近五年土地供应率若低于 60% 的区将暂停新增建设用地指标...2
2.3 六部委发文松绑房地产“限外令”.....2
3. 开发商动态.....3
3.1 前海人寿成万科第一大股东.....3
二、 一级土地市场情况.....3
1. 近期土地出让计划.....3
2. 本周土地成交统计.....5
二、 区域房地产市场整体监测.....5
1. 本周禅桂市场新增货量情况.....5
2. 本周禅桂市场整体成交情况.....6
三、 禅桂中心城区区域成交情况.....6
1. 区域房地产项目新推售监测.....6
2. 禅桂区域成交情况.....6
2.1 禅桂区成交分析.....6
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....7
3. 总体分析.....16

一、 宏观市场背景

1. 宏观经济

1.1 央行宣布 8 月 26 日起降息降准

中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 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 4.6%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；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。自 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率 0.5 个百分点。

2. 行业动态

2.1 农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资

8 月 24 日早，国务院发布关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见，赋予“两权”抵押融资功能，开展“两权”抵押贷款试点。指导意见称，加强制度建设，引导和督促金融机构把农民土地权益作为改革试点的出发点，落实“两权”抵押融资功能，明确贷款对象、贷款用途、产品设计、抵押价值评估、抵押物处置等业务要点，盘活农民土地用益物权的财产属性，加大金融对“三农”的支持力度。

2.2 佛山近五年土地供应率若低于 60% 的区将暂停新增建设用地指标

21 日，佛山召开全市土地管理工作会议。佛山市市长鲁毅表示，当前佛山土地管理工作的重点是盘活土地存量，提高土地利用效率。接下来，佛山将继续开展以批而未供或闲置用地为主的集约节约土地工作，通过专项检查，摸清未供或闲置的原因，明确整改时间和措施，同时将对近五年来平均供应率小于 60%的区，除重点项目和民生项目外，暂停安排新增建设用地指标。

2.3 六部委发文松绑房地产“限外令”

近日，住房城乡建设部、商务部、发改委等六部委联合发布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，正式放松外资投资我国房地产相关规定。

允许境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习的境外个人购买符合实际需要的自用、自住商品房。

3. 开发商动态

3.1 前海人寿成万科第一大股东

8 月 26 日晚间，万科发布公告称，前海人寿及一致行动人钜盛华再次举牌，于 8 月 26 日共计增持万科 5.04%股份。加上此前已持有的万科 10%股权，此次增持后，前海人寿及一致行动人持有万科总股份达到 15.04%。截至 8 月 21 日，华润持有万科的股权为 14.89%。根据现有公开信息，前海人寿及其一致行动人已经超越华润，成为万科 A 第一大股东。

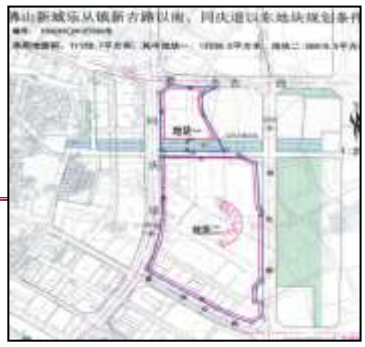
二、 一级土地市场情况

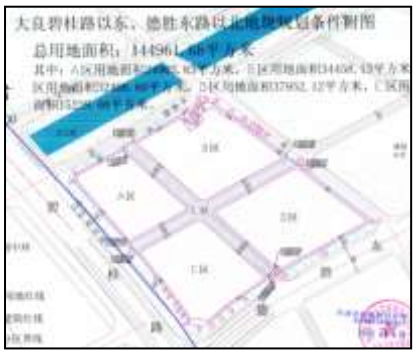
1. 近期土地出让计划

片区	交易时间	地块名称	地址	土地用途	总用地（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价(元)
顺德	2015/9/24	TD2015(SD)WG009	佛山市顺德区大良碧桂路以东、德胜东路以北地块	A、B 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地，C、D 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，E 区为街巷用地	144961.7	353987.7	2.44194	109250	3086.2
顺德	2015/9/25	TD2015(SD)WG013	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇银桂路以北、万宁路以南地块(XCNB02-23 地块)	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	68072	279095.3	4.1	85536	3064.7
顺德	2015/9/25	TD2015(SD)WG012	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块(XCNA02-41、42 地块)	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	62187.2	242530.2	3.9	78142	3221.9

顺德	2015/9/28	TD2015 (SD) WG016	佛山市顺德区乐从镇新吉路以南、同庆道以东地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	71156.7	277510.9	3.9	96866	3490.5
顺德	2015/9/28	TD2015 (SD) WG015	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇新吉路以北、同庆道以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	84121.8	312014.6	地块一容积率大于 1.0 且不高于 3.5；地块二容积率大于 1.0 且不高于 4.0	116127	3721.8
顺德	2015/9/28	TD2015 (SD) WG014	佛山市顺德区乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地兼容城镇住宅用地、文体娱乐用地	22975	126362	5.5	31017	2454.6
南海	2015/9/28	TD2015(NH) WG012	佛山市南海区西樵镇听音湖片区锦湖大道路段 C21、C22 地块	城镇住宅兼容批发零售、商务金融、住宿餐饮及其他商服用地	66752.5	120154.5	1.8	32041	2666.6
南海	2015/9/30	TD2015(NH) WG013	佛山市南海区桂城街道广东金融高新技术服务区 B 区 03-02-10、03-02-11 地段	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	33185.9	116150.65	3.5	69690	6000

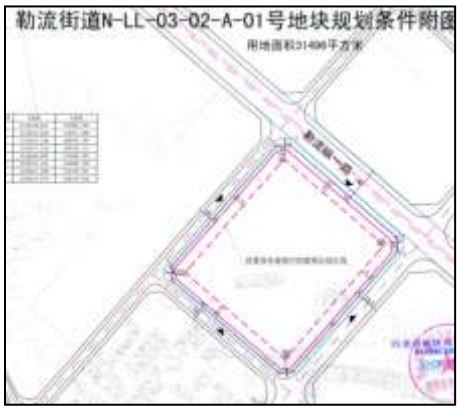
——点评：顺德本周连推 6 宗商住地块，其中 5 宗位于佛山新城。TD2015（SD）WG012、TD2015（SD）WG013 位于新城大墩村，属新城核心片区，总占地约 13 万方，总建面约 52 万方，两宗地楼面地价分别为 3064 元和 3221 元。另乐从钢铁市场旧改片区推出三宗地块，总占地约 18 万方，总建面约 72 万方。该片区为连片开发，打造超大型商住综合项目。而顺德新城亦推出一宗优质地块，位于保利中环东侧，占地约 144961 方，起拍楼面地价 3086 元。西樵听音湖片区推出第二宗商住地块，占地约 6.7 万方，为今年西樵推出的最大宗地块，起拍楼面地价约 2667 元。桂城金融 B 区推出一小型商住地块，位于海八路北面，总建约 12 万方，起拍单价床下今年新高，为 6000 元。





2. 本周土地成交统计

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
顺德	2015/8/28	TD2015（SD）WG007	佛山市顺德区勒流街道城南商住区 3 号地块	城镇住宅用地兼容商服用地	31496	3.5	20287	1840.3	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司



——点评：碧桂园拿下勒流城南商住区 3 号地块，位于育才实验学校东侧，占地 31496 方，总建 110236 方，成交价 2.03 亿元，楼面地价 1840 元，溢价 18.7%。这是碧桂园今年第四次在佛山拿地。

二、 区域房地产市场整体监测

1. 本周禅桂市场新增货量情况

区域	项目名称	批出面积	批出套数
禅城	雄盛王府广场	20613.97	221
禅城	海湾城	22978.08	256
禅城	岭南隽庭	33620.57	638

数据来源：禅城区建设局、南海区房管局、顺德区商品房交易网，数据以网签为准，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

2. 本周禅桂市场整体成交情况

区域	本周成交套数（套）	本周成交面积（㎡）	本周成交均价（元/㎡）
禅城	313	26670.35	9495
桂城	300	29871.97	13066

（数据来源：禅城区建设局、南海房管网、顺德区商品房交易网，数据以网签为准，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

三、 禅桂中心城区区域成交情况

1. 区域房地产项目新推售监测

楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率
-	-	-	-	-	-	-

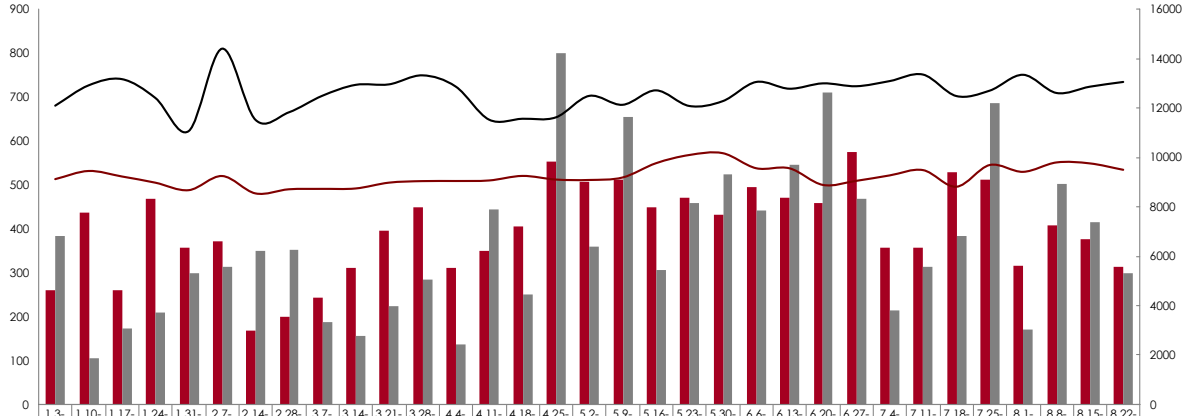
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

2. 禅桂区域成交情况

2.1 禅桂区成交分析

本周禅桂中心区共成交 613 套单位，成交均价为 11381 元/㎡。禅桂中心区市场成交量环比下滑 36%，均价维持稳定，本周部分项目小量加推，前期开卖项目持续消化。禅城区成交 313 套，均价为 9495 元/㎡，禅城区总体维持 300 多套的成交，盛南新都的公寓产品较为热卖，另外，普君新城以及盛南新都住宅产品本周成交较多；桂城成交 300 套，均价为 13066 元/㎡，保利西雅图成交最多，其次为宏宇景裕豪园，成交基本集中在千灯湖及平洲板块。

禅桂地区每周成交情况对比



	1.3-1.9	1.10-1.16	1.17-1.23	1.24-1.30	1.31-2.6	2.7-2.13	2.14-2.27	2.28-3.6	3.7-3.13	3.14-3.20	3.21-3.27	3.28-4.3	4.4-4.10	4.11-4.17	4.18-4.24	4.25-5.1	5.2-5.8	5.9-5.15	5.16-5.22	5.23-5.29	5.30-6.5	6.6-6.12	6.13-6.19	6.20-6.26	6.27-7.3	7.4-7.10	7.11-7.17	7.18-7.24	7.25-7.31	8.1-8.7	8.8-8.14	8.15-8.21	8.22-8.28
禅城成交套数	260	437	261	469	358	371	168	200	244	310	395	448	310	349	406	554	508	512	448	470	432	495	471	459	576	356	358	529	511	317	409	377	313
桂城成交套数	384	106	172	209	299	314	351	353	187	155	224	285	136	444	251	800	360	655	307	459	524	443	547	711	468	214	313	384	686	171	502	416	300
禅城成交均价	9116	9447	9222	8971	8667	9242	8536	8703	8720	8736	8973	9036	9040	9061	9246	9098	9082	9182	9762	10096	10170	9559	9555	8881	9046	9267	9483	8807	9690	9412	9794	9755	9495
桂城成交均价	12098	12927	13181	12414	11062	14424	11521	11826	12501	12948	12968	13336	12878	11528	11565	11621	12498	12134	12723	12085	12283	13065	12790	13008	12892	13101	13368	12491	12712	13359	12617	12873	13066

本周禅桂中心区刚需 70-90 ㎡产品成交达 34%，主要来自金域中央、保利西雅图等项目，而公寓产品本周成交成色较好，主要来自盛南新都等公寓项目。板块方面，千灯湖和平洲瓜分桂城成交，禅城则以城南板块成交最多，其次为祖庙板块。

禅桂地区各面积段成交情况

面积段	成交套数	成交占比	成交价格
70 以下	137	22.35%	9736
70-90	207	33.77%	11718
90-110	138	22.51%	10886
110-130	59	9.62%	13244
130-150	38	6.20%	10559
150-180	16	2.61%	11005
180-200	7	1.14%	11399
200-250	9	1.47%	13170
250 以上	2	0.33%	10256

禅桂地区各板块成交情况

板块	成交套数	成交套数	成交价格
城南	107	17.46%	8829
城西	21	3.43%	8111
城北	0	0.00%	0
东平	28	4.57%	9168
亚艺	52	8.48%	10693
祖庙	72	11.75%	11436
南庄	33	5.38%	6725
桂城东	9	1.47%	12860
千灯湖	160	26.10%	13487
桂城旧区	3	0.49%	13826
平洲	128	20.88%	12550

2.2 禅桂区域标杆项目每周监控

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
城南	佛山万科	3、7、8	2-3 房	82-88	2	175.06	13351	9 折	无	756	103

	广场	座	三房	90-100 ㎡	0	0	0			150	1
			四房	134 ㎡	0	0	0			150	4
城南	盛南新都	1 期 1-13 座,2 期 9、10 座	两房	70 以下	0	0	0	97*98*99	无	178	98
			两房	70-90	11	964.24	8215			1220	188
			三房	90-110	0	0	0			215	52
			三房	110-130	0	0	0			422	8
			三房	130-150	5	679.83	8826			90	12
			五房	150-180	0	0	0			58	37
亚艺	龙光天湖华府	6、7 座	三房	78-88 ㎡	0	0	0	无	无	4	3
			三房	89-90 ㎡	3	271.48	13076			228	149
			四房	111-115 ㎡	0	0	0			76	64
亚艺	天丰国际	2、4、5、6 座	二、三房	70-89 ㎡	1	70.32	8788	无	无	428	10
			三房	126-127 ㎡	0	0	0			62	8
			三房	131-132 ㎡	0	0	0			4	2
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	10	884.87	10608	无	无	1044	35
			三房	123-128 ㎡	0	0	0			81	17
			四房	138-143 ㎡	0	0	0			134	8
			四房	167 ㎡	0	0	0			54	5
			四房	183 ㎡	1	183.8	13454			52	4
			五房	239 ㎡	0	0	0			46	0
			五房	272-404 ㎡	1	272.2	12708			56	22
南庄	港宏世家	1-5、20、23 座	一房	55 ㎡	0	0	0	无	无	27	24
			三房	70-86	1	82.04	5550			722	110
			三房	90-130	0	0	0			518	35
			四房	130-150	0	0	0			244	10
			四房	150-180	0	0	0			78	0
			四房	180-250	0	0	0			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25 座	两房	70-90	2	160.11	7481	减 30000*97*98*99 折	无	786	164
			两房	90-110	2	181.14	7421			453	109
			三房	110-130	0	0	0			230	0
			三房	130-150	0	0	0			65	18

			四房	150-180	0	0	0			85	50
南庄	万科城六期	1-5 座	两房	70 以下	0	0	0	98 折	无	24	6
			两房	70-90	2	259.42	6777			2362	22
			三房	90-110	0	0	0			131	0
			三房	110-130	0	0	0			135	0
			四房	130-150	0	0	0			270	0
			四房	150-180	0	0	0			432	3
			别墅	291	0	0	0			34	0
南庄	水悦龙湾	1 期别墅、1 期洋房、96 号公寓	公寓	33-66 ㎡	0	0	0	98*99	无	572	571
			三房	77-89 ㎡	2	178.51	6647			326	39
			三房	90-110	0	0	0			310	20
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	8	1054.74	6221			443	154
			四房	159-167 ㎡	2	318.31	6597			157	40
			四房	184 ㎡	0	0	0			31	31
			别墅	297-542	0	0	0			74	6
南庄	绿岛明珠	12-21 座、1 区 1、2、6、7 座	两房	51-60 ㎡	1	51.9	4817	无	无	12	4
			三房	86-87 ㎡	0	0	0			405	90
			三房	89-91 ㎡	2	272.37	6322			62	50
			四房	122-124 ㎡	0	0	0			138	0
			四房	138-140 ㎡	0	0	0			160	9
			四房	150-162 ㎡	1	162.41	6726			268	140
			四房	183 ㎡	1	189.8	7990			47	37
			五房	226-240 ㎡	1	254.67	7635			87	66
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			95	54
			别墅	1244-1618 ㎡	0	0	0			22	18
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21 座	四房	144 ㎡	0	0	0	减 2 万 95*99*99	无	89	8
			四房	154-158 ㎡	1	158.7	8858			186	12
			别墅	588-699 ㎡	0	0	0			22	21

东平	滨海御庭	二期 1、2、3、4 座	三房	90-110	1	90.67	8077	96 折	无	306	22
			四房	150-180	0	0	0			59	0
			四房	180-200	0	0	0			59	6
			五房	250 以上	0	0	0			112	107
祖庙	富力广场	5、6 座	三房	85-86 ㎡	1	86.12	11851	无	无	80	66
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			82	45
			三房	123-124 ㎡	3	371.79	10944			42	30
			四房	145 ㎡	0	0	0			20	17
东平	沿海馨庭	1、2、3、4、5、6、7、8、12、15、9、10 座	三房	89 ㎡	0	0	0	减 10000*99*99 折	无	60	0
			三房	90-110	10	903.46	9000			870	347
			三房	122 ㎡	1	123.03	10518			180	0
东平	时代年华	1、3 座	两房	82-83 ㎡	0	0	0	1 万抵 3 万*98*99	无	340	332
			三房	97 ㎡	0	0	0			124	120
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	78-88 ㎡	6	485.82	8794	无	加推三座	491	210
			三房	96-109 ㎡	0	0	0			109	16
			三房	112-128 ㎡	1	131.53	8670			162	24
			三房	137-144 ㎡	3	394.59	9358			262	82
			三房	157-161 ㎡	0	0	0			120	9
			四房	185 ㎡	0	0	0			42	0
			四房	231-268 ㎡	0	0	0			104	89
			五房	383-684 ㎡	0	0	0			35	25
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10 座	公寓	26-50	10	385.72	9465	99*99*99	无	667	393
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	7	633.11	12193			1040	0
			三房	90-110	0	0	0			413	0
			三房	110-130	0	0	0			222	2
			四房	161-176 ㎡	0	0	0			70	0
			别墅	315-376	0	0	0			28	14

				㎡							
亚艺	保利天玺	二座 2 栋、四座、五座	公寓	70 以下	1	42.59	8523	98*99*96	无	1391	135
			四房	150-180	1	173.02	9500			200	0
			五房	200-250	0	0	0			38	2
			五房	250 以上	0	0	0			78	73
亚艺	非凡领域	11 座	两房	61-68 ㎡	0	0	0	无	无	32	30
			三房	88 ㎡	4	351.08	9615			263	241
			三房	121 ㎡	4	486.16	10273			34	21
			四房	144 ㎡	0	0	0			29	25
			四房	161-164 ㎡	0	0	0			56	53
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	1	88.65	8873	99*99*98	无	136	1
			3 房	90-110	6	534.14	8050			764	200
			三房	159-162 ㎡	0	0	0			153	27
			四房	186 ㎡	0	0	0			68	24
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	0	0	0	无	无	173	24
			三房	109 ㎡	3	328.23	7792			241	151
			三房	145 ㎡	0	0	0			1	1
城西	联城智博 E 区	3、4、6、9、10 座	2 房	70-90	0	0	0	97*99 折送 5 年物管费	无	221	24
			3 房	90-110	0	0	0			374	0
			四房	134-146	0	0	0			93	59
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	一房	51 ㎡	1	51.01	7949	98*99	无	28	24
			两房	71 ㎡	3	233.74	8838			196	73
			三房	90-107 ㎡	3	293.77	9109			1090	425
			四房	154 ㎡	0	0	0			92	18
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两房	61-68 ㎡	0	0	0	97*98*99	无	108	104
			两三房	73-89 ㎡	10	769.29	11248			718	167
			三房	91 ㎡	8	730.8	11316			477	173
			三房	125 ㎡	2	249.85	11739			175	27
			四房	135-142 ㎡	1	134.99	11852			121	80
祖庙	时代云图	1、2 座	两房	67 ㎡	4	268.28	12625	无	无	54	18
			三房	85-89	7	595.11	12921			638	33
			三房	115-117	1	117.64	12703			209	54

				㎡							
			四房	134-143 ㎡	3	415.7	11672			158	27
祖庙	越秀岭南隽庭	2、3、4、8 座	两房	80 ㎡	0	0	0	2 万抵 9 万	无	52	46
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			174	84
			三房	118-120 ㎡	0	0	0			232	172
			四房	162 ㎡	0	0	0			62	54
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300 以上	0	0	0	无	无	98	7
祖庙	瑞安东华嘉苑/岭南天地御、尚苑	一期、二期 1-11 座、御苑 1、2、3 座、尚苑 4、5 座、逸轩	两房	70-90	2	170.56	14000	无	无	17	0
			二房	90-110	0	0	0			293	84
			三房	110-130	4	479.6	11279			405	174
			三房	130-150	0	0	0			178	26
			复式	150-180	2	322.94	12734			169	52
			四房	193-199 ㎡	0	0	0			5	5
			五房	200-250	0	0	0			42	16
			五房	250 以上	0	0	0			189	66
千灯湖	万达广场	公寓 2、3、4 座、1 座写字楼、华府北区 1、2、3 栋	商业公寓	40-68	11	558.2	13955	98*99	无	1894	276
			写字楼	57-204 ㎡	8	3675.57	19813			433	301
			三房	84-89 ㎡	2	174.15	13532			1146	0
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			148	4
			四房	130-143 ㎡	0	0	0			344	23
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	1	89.57	15640	减 6 万 98*99	无	720	142
			三房	90 ㎡	6	549.39	12486			350	80
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	17
			四房	142 ㎡	4	572.67	13274			594	157
			四房	168 ㎡	0	0	0			120	22
			五房	209-212 ㎡	3	627.09	15232			128	101

			五房	282-354	0	0	0			16	10
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5 座	3 房	88-89 ㎡	25	2228.07	12505	无	无	421	327
			3 房	90-92 ㎡	0	0	0			462	10
			四房	116-125 ㎡	6	725.61	13925			131	56
			四房	135-142 ㎡	1	146.79	12608			517	185
			四房	150-153 ㎡	1	150.29	13149			136	7
			四房	185-188 ㎡	3	557.64	13679			181	113
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	0	0	0	无	无	1431	735
			三房	110-130	2	227.1	16524			283	159
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 ㎡	7	251.63	9854	无	无	2520	864
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17 座	4 房	130-150	0	0	0	96 折	无	430	12
			4 房	150-180	0	0	0			172	0
			4 房	180-200	0	0	0			860	23
			5 房	200-250	0	0	0			258	20
			5 房	250-300	0	0	0			738	91
			复式	396-682	0	0	0			162	21
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	2	136.84	13536	2 万抵 6 万*99*99	无	116	93
			两房	74-76 ㎡	8	604.81	11709			232	83
			三房	91 ㎡	14	1274.46	12683			495	188
			三房	110 ㎡	2	220.36	12610			25	1
			四房	133-135 ㎡	2	269.49	13274			96	33
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	34	3042.39	12950	96*99*99 折	无	2047	28
			三房	118 ㎡	0	0	0			100	1
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7 座	三房	88-89 ㎡	0	0	0	96*99*99	无	737	19
			三房	90 ㎡	1	90.6	13735			417	67
			三房	127-129 ㎡	20	2458.09	14762			1095	138
			三房	133-140 ㎡	0	0	0			126	14
			四房	166-168 ㎡	2	337.4	17493			212	50
			五房	216 ㎡	3	650.85	14651			212	121

平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12 座	三房	87-88 ㎡	15	1316.9	11778	96*99*99	无	908	534
			三房	108-109 ㎡	15	1626.01	13876			604	96
			四房	129 ㎡	3	389.85	15756			114	61
			四房	130 ㎡	1	130.11	15407			190	54
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	5	447.54	12825	96*99*99	无	410	334
			三房	105 ㎡	1	105.26	13357			152	143
			三房	122 ㎡	3	368.57	14307			386	311
			四房	143 ㎡	0	0	0			156	113
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	7	626.6	12778	无	无	524	208
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	59
			三房	118 ㎡	1	118.29	13232			62	20
			四房	145 ㎡	1	143.2	12911			94	60
平洲	保利西雅图	3\6\7\8 9、10、16、17、18、19、20、21、22\28 座	3 房	67 ㎡	0	0	0	无	无	92	1
			3 房	73-79	1	71.48	11234			1434	168
			3 房	93-96 ㎡	42	4107.46	11232			2534	434
			4 房	118 ㎡	1	119.06	10960			777	84
			4 房	143 ㎡	7	990.06	13284			344	75
			五房房	406 ㎡	0	0	0			1	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3 房	70-90	2	175	9211	98*99 折	无	776	40
			3 房	90-110	0	0	0			187	0
			3 房	123 ㎡	0	0	0			62	3
			4 房	130-150	0	0	0			218	14
			五房	150-180	1	179.26	10819			91	35
			五房	180-200	0	0	0			121	51
			五房	224 ㎡	1	224.75	11721			29	15
			别墅	460-607	0	0	0			102	83
罗村	翠湖绿洲	1-6、10 座	公寓	56-71	1	89.98	5557	93 折	无	755	0
			二房、三房	99-129	2	180.46	5874			324	0
			三房、四房	140-160	0	0	0			16	12
			四房	188	0	0	0			2	2
			四房	206-404	0	0	0			60	55
西樵	凰樵圣堡	1-13、22-58、	二房	70 以下	0	0	0	98*98*99	无	1781	336
			二房	70-90	0	0	0			1156	130

		66、70、71 座	三房	90-110	0	0	0			58	25
			三房	110-130	0	0	0				0
			三房	130-150	0	0	0				0
			复式	150-200	0	0	0			140	0
			TH	200-250	0	0	0			13	1
西樵	凰樵假日	1、4-9 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	169	4
			二房	70-90	0	0	0			351	69
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	1	181.7	7690			194	0
			四房	212	0	0	0			84	0
西樵	江滨花园	滨城 1、3 座	二房	70-90	1	80.74	4350	97 折	无	27	0
			三房	90	0	0	0			159	0
			三房	122-128	1	128.01	4311			289	0
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	0
西樵	樵山明珠	1、2、3、4、5、6 座	三房	90-110	0	0	0	98 折减 30000	无	80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	0
			四房	130-150	0	0	0			51	0
			四房	150-180	1	168.99	8908			132	61
狮山	中南海晖城	1-21、24-28 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	369	156
			二房	70-90	19	1659.18	5870			1172	180
			三房	90-110	0	0	0			621	19
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	4
狮山	依云曦城	1、4-7 座	三房	70-90	0	0	0	无	无	466	154
			三房	110-130	0	0	0			325	0
			四房	130-150	1	145.55	7923			123	0
			四房	150-180	0	0	0			29	0
			四房	180-200	0	0	0			1	0
			五房	200-250	0	0	0			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	0
乐从	保利东湾	东嘉 1 座；东悦 3-15、19 座；东景 1-3、	三房	69-109 ㎡	0	0	0	——	——	1169	174
			四房	110-128 ㎡	0	0	0			1348	0
			四房	131-162	4	586.27	13272			1410	20

		6-10；东滨 1-16；东旭 1-5、8；东御 1-5		㎡							
			五房	182-302 ㎡	0	0	0			484	67
乐从	m-city	1-3 座	二房	48-67 ㎡	1	61.16	13774	——	——	1916	611
			三房	81-130 ㎡	0	0	0			340	120
			五房	157-270 ㎡	0	0	0			10	10
乐从	怡翠晋盛	花园 1-7、9；御园 1-4	三房	70-85 ㎡	15	1227.32	12465	——	——	1071	276
			三房	95-104 ㎡	3	310.04	13753			485	157
			四房	110-138 ㎡	1	110.13	14748			72	39

3. 总体分析

本周整体成交量再次出现回落，市场主力成交仅依靠广佛交界碑项目支撑，而内需项目经过上半年的成交井喷后，尚处于客户的重新积累阶段，需要热点或节点来重新激活市场。展望进入金九银十阶段，随着市场优质项目集中入市，客户对市场的关注度有望提升，从而走出近两月的淡静局面。

佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 8 月 30 日