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. 行业动态 2
1.1 佛山拟全面取消住房限购政策 2
1.2 潮州市住房公积金管理中心:异地缴存公积金可本地贷款 2
1.3 全国"以房养老"保险签下首单 2
1.4 央行：4 月 20 日起继续降准 1 个百分点 2
2. 城市规划 3
2.1 佛山城市升级三年计划总结 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 4
三、 区域房地产市场整体监测 4
1. 本周禅桂市场新增货量情况 4
2. 本周禅桂市场整体成交情况 4
四、 禅桂中心城区区域成交情况 5
1. 区域房地产项目新推售监测 5
2. 禅桂区域成交情况 5
2.1 禅桂区成交分析 5
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控 6
3. 总体分析 15

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 佛山拟全面取消住房限购政策

佛山市召开市政府常务会议,会议由市长鲁毅主持,主要是初步研究《关于保持经济稳定增长的若干意见》(以下简称《意见》)等三份文件，《意见》提出，为了激活消费潜力，佛山可参考成都等城市的做法，全面取消住房限购政策，落实居民购房税收、金融支持政策，对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税，金融机构对二套房认定实行“认贷不认房”，同时研究扩大公积金异地贷款范围，放宽居民购房入户条件。

1.2 潮州市住房公积金管理中心:异地缴存公积金可本地贷款

从潮州市住房公积金管理中心获悉，从即日起，潮州对住房公积金贷款、提取的相关政策作出部分调整，内容包括：潮州市民异地(全国范围)缴存住房公积金可在潮州贷款，租商品房每月提取额度不超 800 元等。

1.3 全国"以房养老"保险签下首单

以房养老保险试点启动 10 个月后，终于迎来首单。4 月 11 日，武汉市汉口的两位老人在子女见证下,与幸福人寿湖北分公司签订“幸福房来宝”以房养老产品投保单。同日，北京、上海也各有一位老人签订投保单。如果随后的核保等环节顺利完成，这些老人将成为国内“以房养老”保险产品的首批客户。

1.4 央行：4 月 20 日起继续降准 1 个百分点

央行网站 4 月 19 日消息，中国人民银行决定，自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自 4 月 20 日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率 1 个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 2 个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低 0.5 个百分点的存款准备金率。

2. 城市规划

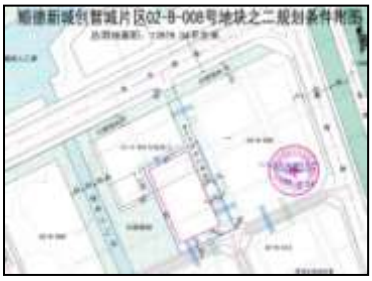
2.1 佛山城市升级三年计划总结

随着城市升级三年行动“期末考”的结束，上周五，佛山市城市升级三年行动计划总结暨两年延伸行动计划动员大会在市政府举行，市委书记刘悦伦公布“考生”成绩，顺德获得第一名，佛山新城、禅城紧随其后，而三水区排名垫底。在会议中，刘悦伦总结三年城市升级的经验与不足，市长鲁毅则对两年延伸计划提出新要求，强调逐步实现“产城人”发展战略转化为“城产人”发展战略，推动城市升级向城市升值转变，更注重人文内涵、城市升级向村居和基层延伸等。

二、 一级土地市场情况

1. 近期土地出让计划

片区	交易时间	地块编号	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）
三水	2015/5/21	TD2015(SS)XG013	广东佛山三水工业园区大塘园 A 区 26-2 号	商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	13333.4	46666.9	3.5	1580	338.6
顺德	2015/5/14	TD2015(SD)XG012	佛山市顺德区顺德新城创智城片区 02-B-008 号地块之二	商务金融用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、其他商服用地	13979.04	62905.68	4.5	10650	1693



——点评：顺德创智城推出一商业地块，地块需引进投资基金公司及科技园公司，起拍楼面地价约 1700 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	2015/4/14	TD2015(SD)XG008	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区智域城 D-03 地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	72688.61	2	18696	1286	佛山市顺德区盛弘投资开发有限公司

——点评：本周成交的顺德西部生态产业区启动区智域城 D-03 地块为顺德区本年成交最大商住地块，由顺德区盛弘投资开发有限公司底价竞得。

三、 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	批售套数
禅城	港宏世家	10751.42	124
禅城	领地海纳珑庭	6502.46	62
禅城	智慧新城	31270.7	348
桂城	保利西雅图	52571.5	533
桂城	依岸康堤	22134	248
桂城	中海寰宇天下	30396.21	159

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	349	31197.89	9061
桂城	444	45619.43	11528

（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）

四、 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
中海万锦熙岸	1 座、2 座、11 座、12 座部分梯户	2015-4-18	380	89 平三房、109 平三房、129 平四房	11000（带装修）	70%

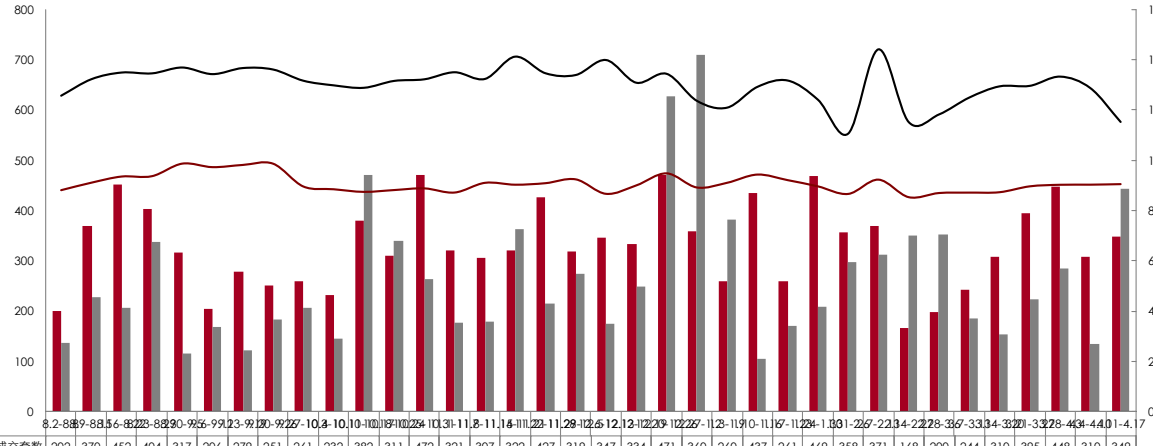
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

2. 禅桂区域成交情况

2.1 禅桂区成交分析

两周禅桂中心区共成交 793 套单位，成交均价为 10525 元/㎡。本周禅桂中心区市场成交大幅上升，市场热度较为高涨，政策利好不断刺激购房者走出观望，同时开发商也优惠力度不减，推动市场成交量走高。本周禅城区成交 349 套，均价为 9061 元/㎡，禅城经历两周成交稳定，普君新城、星星凯旋国际两项目成交热度不减，明福智富广场的公寓产品持续出货；桂城成交 444 套，均价为 11582 元/㎡，桂城成交大幅上升，其中保利西雅图、中海寰宇天下两项目新推产品得到热卖。

禅桂地区每周成交情况对比



禅城成交套数	202	370	452	404	317	206	279	251	261	232	382	311	472	321	307	322	427	319	347	334	471	360	260	437	261	469	358	371	168	200	244	310	395	448	310	349
桂城成交套数	138	229	208	338	116	169	122	184	208	146	473	340	264	177	180	365	216	276	175	250	629	711	384	106	172	209	299	314	351	353	187	155	224	285	136	444
禅城成交均价	8818	9120	9368	9381	9887	9746	9834	9886	8967	8855	8750	8823	8890	8723	9114	9038	9099	9254	8671	9010	9496	8926	9116	9447	9222	8971	8667	9242	8536	8703	8720	8736	8973	9036	9040	9061
桂城成交均价	1257	1323	1349	1346	1369	1343	1367	1362	1317	1298	1289	1316	1322	1351	1324	1413	1347	1340	1399	1309	1344	1237	1209	1292	1318	1241	1106	1442	1152	1182	1250	1294	1296	1333	1287	1152

本周禅桂中心区首置 70-110 ㎡产品成交达 57%，主要来自保利西雅图、中海寰

宇天下等几个热卖项目，首改产品 110-150 ㎡维持在 23%的成交份额；板块方面，平洲以 274 套的成交居遥遥领先各板块，而千灯湖凭借中海寰宇天下成交紧随其后，禅城区则以祖庙板块热度较高，主要来自普君新城等几个中心区项目成交拉动。

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	113	14.25%	9256
70-90	289	36.44%	10095
90-110	163	20.55%	10038
110-130	143	18.03%	11082
130-150	43	5.42%	9708
150-180	25	3.15%	11737
180-200	5	0.63%	12736
200-250	4	0.50%	11972
250 以上	8	1.01%	15034

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	44	5.55%	8535
城西	53	6.68%	7318
城北	2	0.25%	4540
东平	33	4.16%	8631
亚艺	71	8.95%	10774
祖庙	115	14.50%	9579
南庄	31	3.91%	8586
桂城东	8	1.01%	12899
千灯湖	158	19.92%	13921
桂城旧区	4	0.50%	14959
平洲	274	34.55%	9763

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	佛山万科广场	3、7、8座	2-3 房	82-88	0	0	0	9 折	无	576	0
			三房	90-100 ㎡	0	0	0			150	1
			四房	134 ㎡	0	0	0			150	12
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	119
			两房	70-90	8	712.29	8320			1220	368
			三房	90-110	0	0	0			215	55
			三房	110-130	0	0	0			422	29
			三房	130-150	2	275.98	8422			90	61
			五房	150-180	0	0	0			58	39
亚艺	龙光天湖华府	6、7 座	三房	78-88 ㎡	0	0	0	无	无	4	4
			四房	89-90 ㎡	5	473.74	11998			228	214
			四房	111-115 ㎡	0	0	0			76	75
亚艺	天丰国际	2、4、5、	二、三房	70-89 ㎡	4	319.08	9199	无	无	428	47

		6 座	三房	126-127 ㎡	1	126.6	9481			62	23
			三房	131-132 ㎡	0	0	0			4	4
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	23	2059.44	10355.577	无	无	936	263
			三房	123-128 ㎡	0	0	0			81	24
			四房	138-143 ㎡	2	260.74	11787			134	26
			四房	167 ㎡	0	0	0			54	8
			五房	239 ㎡	0	0	0			46	6
			五房	272-404 ㎡	3	816.6	12352			56	44
城南	世博嘉园	三期 1、2、3、6、7、8、9、10 座	两房	70-90	0	0	0	95 折	无	56	0
			三房	90-110	7	755.34	8730			260	25
			三房	110-130	1	119.65	7328			526	0
			四房	130-150	1	145.78	7723			157	0
			四房	150-180	0	0	0			92	51
			五房	180-200	0	0	0			3	2
			复式	250 以上	0	0	0			4	3
南庄	港宏世家	1-5、20、23 座	一房	55 ㎡	0	0	0	无	开放板房	27	24
			三房	70-86	0	0	0			532	68
			三房	90-130	0	0	0			456	68
			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	5	425.54	6914	减 30000*97*98*99 折	无	724	251
			两房	90-110	0	0	0			391	83
			三房	110-130	0	0	0			230	0
			三房	130-150	0	0	0			65	19
			四房	150-180	0	0	0			85	51
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	6	527.86	7119			2038	37
			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	572
			三房	77 ㎡	1	77.25	5413			198	0
			三房	90-110	1	91.87	7068			310	21
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	1	134.78	6664			315	119
			四房	159-167 ㎡	0	0	0			157	78
			四房	184 ㎡	0	0	0			31	31
			别墅	297-542	1	393.87	18534			74	6
南庄	绿岛明珠	12-21 座、1 区 1、2、6、7 座	两房	51-60 ㎡	0	0	0	无	无	12	12
			三房	86-87 ㎡	5	424.17	5502			313	42
			四房	122-124 ㎡	0	0	0			122	0
			四房	138-140 ㎡	1	143.96	7130			144	36
			四房	150-162 ㎡	1	162.41	6713			268	187
			四房	183 ㎡	1	183.16	7000			47	43
			五房	226-240 ㎡	1	233.72	10183			87	72
			复式	303-465 ㎡	1	254.67	7626			95	66
			别墅	1244-1618 ㎡	0	0	0			22	19
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21 座	三房	144 ㎡	0	0	0	减 2 万 95*99*99	无	58	9
			四房	154-158 ㎡	6	948.15	8791			124	35
			别墅	588-699 ㎡	0	0	0			14	13
东平	滨海御庭	二期 1、2、3、4 座	三房	90-110	0	0	0	96 折	无	56	0
			四房	150-180	0	0	0			59	12
			四房	180-200	0	0	0			59	7
			五房	250 以上	0	0	0			112	108
东平	君悦华府	2、3、5、4 座	三房	82-89	4	345.47	9109	无	无	373	37
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			115	54
			三房	121 ㎡	0	0	0			54	3

			四房	139 ㎡	0	0	0			52	0
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	11	995.62	8417			870	504
			三房	122 ㎡	0	0	0			180	16
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	78-88 ㎡	8	655.71	8305	无	无	264	155
			三房	96-109 ㎡	0	0	0			30	1
			三房	112-128 ㎡	9	1153.93	8952			162	84
			三房	137-144 ㎡	1	140.28	7866			112	23
			三房	157-161 ㎡	0	0	0			120	22
			四房	185 ㎡	0	0	0			42	4
			四房	231-268 ㎡	0	0	0			104	90
			五房	383-547 ㎡	0	0	0			28	20
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10 座	公寓	26-50	2	74.19	11331	99*99*99	无	667	524
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	3	262.97	11236			1040	0
			三房	90-110	1	90.02	11974			413	0
			三房	110-130	0	0	0			222	22
			四房	161-176 ㎡	1	165.16	12770			70	0
			别墅	315-376 ㎡	0	0	0			28	19
亚艺	保利天玺	二座 2 栋、四座、五座	公寓	70 以下	9	374.35	8496	98*99*96	无	1391	264
			四房	150-180	1	169.31	9723			200	18
			五房	200-250	0	0	0			38	10
			五房	250 以上	0	0	0			78	74
亚艺	雅居乐曼克顿山	1-5 座	三房	90 ㎡	5	449.71	11066	无	无	548	84
			五房	205 ㎡	0	0	0			104	9
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	2	177.95	9035	99*99*98	无	136	0
			3 房	90-110	0	0	0			764	323
			三房	159-162 ㎡	1	162.2	9353			153	52

			四房	186 ㎡	0	0	0			68	31
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	4	338.65	7059	无	无	173	92
			三房	109 ㎡	3	307.43	7304			125	93
			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	30
			3 房	90-110	6	551.33	7687			374	7
			四房	134-146	0	0	0			93	78
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	两房	71 ㎡	0	0	0	98*99	无	108	27
			三房	90-107 ㎡	2	197.52	9542			590	48
			四房	154 ㎡	1	154.23	10656			92	32
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两三房	73-89 ㎡	27	2074.48	10199	97*98*99	无	558	279
			三房	91 ㎡	7	646.49	9996			330	218
			三房	125 ㎡	3	378.21	10386			145	17
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			91	81
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-89	1	89.24	10667	无	无	584	44
			三房	115-117 ㎡	0	0	0			155	24
			四房	134-143 ㎡	1	141.47	9520			158	45
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	52
			三房	90-91 ㎡	4	363.53	11291			174	170
			三房	118-120 ㎡	0	0	0			232	232
			四房	162 ㎡	0	0	0			62	62
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	13
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、	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	4	363.74	12066			213	64
			三房	110-130	1	121.75	11800			245	105
			三房	130-150	0	0	0			138	0
			复式	150-180	0	0	0			129	55
			四房	193-199	0	0	0			5	5

		逸轩		㎡							
			五房	200-250	0	0	0			34	17
			五房	250 以上	0	0	0			189	86
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	12	717.23	13201.854	98*99	无	1894	360
			写字楼	57-204 ㎡	0	0	0			433	334
			三房	84-89 ㎡	13	1141.52	14222			1146	5
			三房	90-91 ㎡	1	90.06	17342			148	11
			四房	130-143 ㎡	1	130.91	15721			344	0
千灯湖	地铁金融城	1、2、3、4 座	一房	70 ㎡以下	0	0	0	无	无	68	0
			两房	70-90 ㎡	0	0	0			2	0
			三房	90-110 ㎡	0	0	0			620	0
			三房	110-130 ㎡	0	0	0			138	7
			四房	130-150 ㎡	0	0	0			69	10
			四房	150-180 ㎡	0	0	0			1	0
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	1	89.85	13741	减 6 万 98*99	无	720	373
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	335
			三房	126 ㎡	1	126.18	14122			54	8
			四房	142 ㎡	2	288.54	14704			594	336
			四房	168 ㎡	0	0	0			120	67
			五房	209-212 ㎡	0	0	0			128	118
			五房	282-354	0	0	0			16	13
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5 座	3 房	90-92 ㎡	1	90.73	15152	无	无	462	23
			四房	135-142 ㎡	1	133.16	13036			517	244
			四房	150-153 ㎡	4	604.85	14429			136	67
			四房	185-188 ㎡	0	0	0			181	148
千灯	南海万科	1、2 座	三房	70-90	3	267.9	16518	无	无	1431	789

湖	广场		三房	110-130	0	0	0			283	166
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 ㎡	0	0	0	无	无	2520	1140
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	1	169.19	13681			172	0
			4 房	180-200	4	762.14	14857			860	83
			5 房	200-250	1	422.08	13196			258	50
			5 房	250-300	3	987.13	18702			738	173
			复式	396-682	0	0	0			162	30
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	0	0	0	95 折	无	58	42
			两房	74-76 ㎡	0	0	0			116	19
			三房	91 ㎡	0	0	0			356	278
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	1	89.61	11474	96*99*99 折	无	1159	13
			三房	118 ㎡	1	118.21	11474			40	0
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7 座	三房	88-89 ㎡	35	3122.99	14389	96*99*99	无	737	290
			三房	90 ㎡	10	901	14986			417	196
			三房	127-129 ㎡	50	6163.95	14592			1095	595
			三房	133-140 ㎡	2	280.02	14982			126	77
			四房	166-168 ㎡	9	1514.78	15762			212	118
			五房	216 ㎡	1	215.34	16203			212	182
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	0	0	0	96*99*99	无	246	229
			三房	105 ㎡	0	0	0			152	150
			三房	122 ㎡	0	0	0			230	185
			四房	143 ㎡	0	0	0			156	135
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	7	625.32	13458	无	无	524	350
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	62
			三房	118 ㎡	0	0	0			62	46
			四房	145 ㎡	1	143.35	14104			94	80
平洲	保利西雅图	3\6\7\8 9、10、16、17、18、19、	3 房	67 ㎡	0	0	0	无	无	92	1
			3 房	73-79	77	5846.43	9691			1006	293
			3 房	93-96 ㎡	73	6915.11	10628			2058	776
			4 房	118 ㎡	62	7522.18	10492			669	375

		20、21、22\28 座	4 房	143 ㎡	0	0	0			158	51
			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	18	1611.16	9166	98*99 折	无	652	336
			3 房	90-110	0	0	0			187	0
			4 房	130-150	0	0	0			156	8
			五房	150-180	0	0	0			62	10
			五房	180-200	0	0	0			63	7
			别墅	460-607	0	0	0			98	85
罗村	翠湖绿洲	1-6、10 座	公寓	56-71	2	177.46	5725	93 折	无	755	0
			二房、三房	99-129	1	120.93	6599			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、66、70、71 座	二房	70 以下	0	0	0	98*98*99	无	1781	336
			二房	70-90	0	0	0			1156	130
			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	72
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	1	167.41	6880			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	0	0	0	97 折	无	27	0
			三房	90	0	0	0			159	0
			三房	122-128	1	126.68	4186			289	50
			四房	143	3	398.68	4799			27	0
			四房	169、177	1	177.63	6350			54	13
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	174.4	10256			132	76

狮山	中南海晖城	1-21、24-28 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	369	169
			二房	70-90	5	421.67	5976			1172	229
			三房	90-110	0	0	0			621	20
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	7
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	4	501.64	8237			325	0
			四房	130-150	0	0	0			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、6-10；东滨 1-2、4-12、14-16；东旭 3-5、8；东御 1-2	三房	69-109 ㎡	1	79.4	11655	——	——	1169	175
			四房	110-128 ㎡	2	254.88	12437			1288	0
			四房	131-162 ㎡	5	719.1	16405			1174	102
			五房	182-275 ㎡	3	548.19	16015			260	0
乐从	m-city	1-2 座	二房	48-67 ㎡	5	227.61	11834	——	——	1075	612
			三房	81-130 ㎡	3	262.28	13743			340	148
			五房	157-270 ㎡	0	0	0			10	10
乐从	怡翠晋盛	花园 1-4；御园 1-2	三房	70-85 ㎡	9	668.09	11838	——	——	476	141
			三房	95-104 ㎡	1	105.06	13554			273	186

3. 总体分析

4 月 19 日央行宣布下调存款准备金利率，这是 2015 年 2 月以来，本年央行第二次降准，市场资金面将进一步宽松，一定程度上刺激客户入市及开发商的拿地信心。而由于 12、13 年土地市场的爆发，导致市场供应量目前仍然偏高，尤其在局部区域供应过剩下，价格战仍在继续，预期整体市场价格仍将平稳运行，同时成交量将逐渐增大。

佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 4 月 19 日