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 国务院批复同意 12 个城市设立跨境电子商务试验区 2
1.2 12 月 70 个大中城市房价环比上涨 2
2. 城市规划 2
2.1 广州南站地区定位升级为“泛珠 CBD” 2
3. 开发商动态 2
3.1 碧桂园佛肇区域 2016 年超 20 盘齐发 2
3.2 绿地 2015 年销售额 2301 亿元 2
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 3
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 4
1. 区域房地产项目新推售监测 4
2. 禅桂区域成交情况 4
2.1 禅桂区成交分析 4
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控 6
3. 总体分析 13

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 国务院批复同意 12 个城市设立跨境电子商务试验区

1 月 15 日，国务院同意在天津市、上海市、重庆市、合肥市、郑州市、广州市、成都市、大连市、宁波市、青岛市、深圳市、苏州市等 12 个城市设立跨境电子商务综合试验区，名称分别为中国(城市名)跨境电子商务综合试验区，具体实施方案由城市所在地的省级人民政府分别负责印发。

1.2 12 月 70 个大中城市房价环比上涨

国家统计局 18 日公布的 2015 年 12 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示，新建商品住宅（不含保障性住房）价格与去年 11 月相比，上涨的城市有 39 个，与上年同月相比，上涨的城市有 21 个。北上广深四个一线城市仍持续上涨。

2. 城市规划

2.1 广州南站地区定位升级为“泛珠 CBD”

1 月 18 日，广州市国土资源和规划委员会官网挂出《广州南站地区城市设计优化及控制性详细规划修编》，广州将建设以南站为核心的“泛珠 CBD——泛珠合作平台+华南枢纽门户+综合商贸新区”。 此次泛珠三角 CBD 面积达 36.2 平方公里，涉及石壁街、钟村街、沙湾镇、大石街、沙头街、洛浦街等 6 大镇街。

3. 开发商动态

3.1 碧桂园佛肇区域 2016 年超 20 盘齐发

1 月 19 日下午，佛肇区域“2015 年媒体答谢暨 2016 年战略发布会”盛大举行。2016 年，碧桂园佛肇区域将立足佛肇，深耕佛山 5 区，全面布局肇庆、云浮，以提升品质为出发点，搭配碧桂园经典精工、劳斯莱斯系列等成熟产品，绘就年度百亿业绩新版图，预计将有超 20 个新盘新货相继推出，奏响华南楼市最强音。

3.2 绿地 2015 年销售额 2301 亿元

1 月 21 日，绿地控股=宣布，2015 年实现合同销售金额 2301 亿元，合同销售面积

2176 万平方米，在全国行业中排名第二。2015 年 1-12 月，绿地控股新增房地产项目储备 69 个，权益土地面积约 537.8 万平方米；可建建筑面积约 1174.3 万平方米。

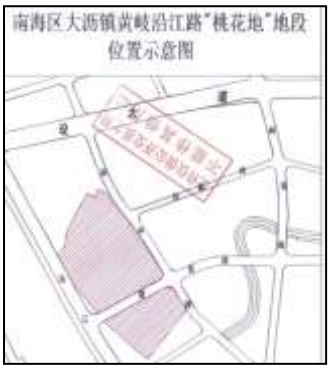
二、一级土地市场情况

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）
桂城	2016/2/18	TD2016(NH)WG0004	佛山市南海区桂城街道平洲平北大道地段	商务金融、批发零售、住宿餐饮及其他商服用地	7656.2	26796.7	3.5	4692	1750.9

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
大沥	2016/1/22	TD2015(NH)WG027	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段，分为 A、B 两区	城镇住宅用地兼容批发零售用地	111658.2	3.75	640560	15298	佛山市时代鸿泰投资有限公司



——点评：佛山本周单价地王再被刷新，1 月 22 日，南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地块出让，地块占地 111658.2 方，容积率 3.75，总建面 418718 方，经历 1 小时的网上竞拍后，最终由时代地产以 64.056 亿元竞得，折合楼面地价 15298 元，溢价率 136%。

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	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	非凡领域	10535.93	120
禅城	科恒文昌华府	4780.16	68
桂城	中铁建水岸公馆	44191.96	258

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	484	44774.05	9591
桂城	135	12273.68	13222

（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
——	——	——	——	——	——	——

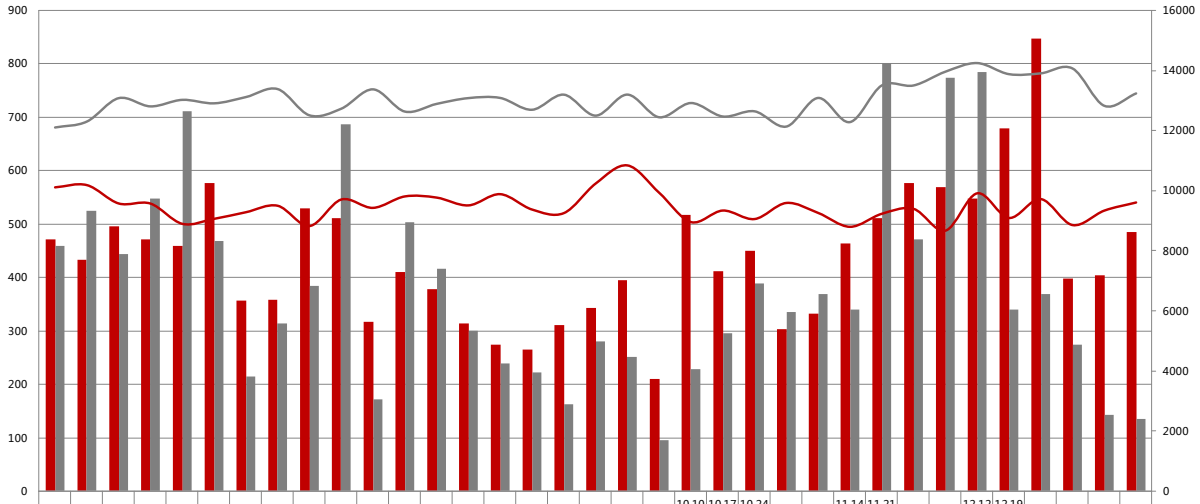
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

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 619 套，成交均价为 10372 元/㎡，禅桂中心区市场成交量价齐升，成交量环比上升 13%，1 月份入市项目较少，货量也不大，整体处于

缓慢上升和平稳阶段，临近春节楼市热度转淡。本周禅城区成交 484 套，均价为 9591 元/㎡，成交环比增加 20%，价格略为上扬，以滨海御庭，普君新城、水悦龙湾成交超 50 套以上；桂城成交 135 套，均价为 13222 元/㎡，桂城本周量跌价升，主要成交来自富丰君御、灯湖领秀等项目，其余项目成交较淡。



	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	8.29-9.4	9.5-9.11	9.12-9.18	9.19-9.25	9.26-10.2	10.3-10.9	10.10-10.16	10.17-10.23	10.24-10.30	10.31-11.6	11.7-11.13	11.14-11.20	11.21-11.27	11.28-12.4	12.5-12.11	12.12-12.18	12.19-12.25	12.26-1.1	1.2-1.8	1.9-1.15	1.16-1.22
禅城成交套数	470	432	495	471	459	576	356	358	529	511	317	409	377	313	273	265	310	342	394	209	517	411	449	302	332	463	511	576	569	547	679	847	397	403	484
桂城成交套数	459	524	443	547	711	468	214	313	384	686	171	502	416	300	239	222	162	279	251	94	227	295	388	334	368	339	801	471	773	784	339	368	274	142	135
禅城成交均价	1009	1017	9559	9555	8881	9046	9267	9483	8807	9690	9412	9794	9755	9495	9869	9357	9237	1022	1082	9916	8939	9323	9040	9576	9244	8781	9214	9379	8652	9897	9076	9705	8839	9321	9591
桂城成交均价	1208	1228	1306	1279	1300	1289	1310	1336	1249	1271	1335	1261	1287	1306	1307	1267	1318	1248	1318	1242	1290	1245	1262	1211	1307	1226	1348	1348	1394	1423	1386	1389	1405	1280	1322

本周禅桂中心区本周以 70-90 ㎡刚需产品成交占多数，其次为 90-110 ㎡，改善大户型出货亦相对较好，主要来自招商臻园等几个改善产品项目；板块方面，南庄板块成交居首位，祖庙、亚艺、东平三大板块以 14%左右的成交量紧随其后，而千灯湖本周仅 12%的成交份额。

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	130	21.00%	8484
70-90	223	36.03%	9863
90-110	161	26.01%	9518
110-130	28	4.52%	11830
130-150	33	5.33%	11283
150-180	22	3.55%	12213
180-200	3	0.48%	12696
200-250	13	2.10%	13412
250 以上	6	0.97%	14236

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	56	9.05%	9719
城西	58	9.37%	8331
城北	14	2.26%	11163
东平	80	12.92%	8576
亚艺	80	12.92%	12101
祖庙	84	13.57%	11608
南庄	112	18.09%	7120
桂城东	8	1.29%	12709
千灯湖	71	11.47%	13479
桂城旧区	2	0.32%	13567

平洲	54	8.72%	12995

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	7	609.6	11370	9 折	无	756	2
			三房	90-100 ㎡	1	91.21	10799			418	233
			四房	134 ㎡	0	0	0			150	0
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	6	515.56	7764			1220	41
			三房	90-110	0	0	0			215	51
			三房	110-130	0	0	0			422	2
			三房	130-150	0	0	0			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	37
亚艺	龙光天湖华府	6、7 座	三房	78-88 ㎡	1	89.78	11578	无	无	4	2
			三房	89-90 ㎡	2	179.33	12144			228	61
			四房	111-115 ㎡	2	230.52	13660			76	38
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	1	89.27	10037	无	无	1192	12
			三房	123-128 ㎡	0	0	0			195	49
			四房	138-143 ㎡	6	834.05	13225			221	56
			四房	167 ㎡	0	0	0			138	61
			四房	183 ㎡	0	0	0			52	0
			五房	239 ㎡	2	405.82	14190			96	41
			五房	272-404 ㎡	2	683.48	13985			80	34
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	19	1631.21	5942			1099	142
			三房	90-130	0	0	0			518	29
			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	童梦天下	1、8\9 座	三房	80-89 ㎡	13	1130.52	7567	90*98*99	无	109	56
			三房	91 ㎡	5	454.89	7646			77	28

			四房	110-111 ㎡	0	0	0			44	8
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25 座	两房	70-90	3	232.84	7528	减 30000*97 *98*99 折	无	848	103
			两房	90-110	2	181.3	7000			453	85
			三房	110-130	0	0	0			264	27
			三房	130-150	0	0	0			161	97
			四房	150-180	0	0	0			85	46
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	11	950.87	6992			3010	240
			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 ㎡	35	1652.61	4628	98*99	无	572	358
			三房	77-89 ㎡	6	527.04	6470			442	100
			三房	90-110	2	184.2	5753			310	14
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	8	1059.46	6249			559	179
			四房	159-167 ㎡	1	167.74	5900			215	70
			四房	184 ㎡	0	0	0			60	54
			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 ㎡	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 ㎡	5	443.54	6268			465	24
			三房	89-91 ㎡	0	0	0			62	23
			四房	122-124 ㎡	1	128.89	6370			198	16
			四房	138-140 ㎡	0	0	0			280	107
			四房	150-162 ㎡	2	301	6461			268	113
			四房	183 ㎡	0	0	0			47	27
			五房	226-240 ㎡	1	233.72	6937			87	54
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			95	45
			别墅	1244-16	0	0	0			22	16

				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	4
			四房	154-158 ㎡	2	309.66	9032			186	0
			别墅	588-699 ㎡	1	588.12	14368			22	17
南庄	绿岛湖壹号	1-15 座	三房	143 ㎡	1	143.24	10583	无	无	116	66
			四房	184 ㎡	2	368.78	11333			108	37
			四房	201 ㎡	2	403.48	11892			66	12
			五房	280 ㎡	0	0	0			60	27
			别墅	472-915 ㎡	0	0	0			21	19
祖庙	富力广场	5、6 座	三房	85-86 ㎡	1	86.16	12161	无	无	120	84
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			144	76
			三房	123-124 ㎡	0	0	0			62	40
			四房	145 ㎡	0	0	0			20	15
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	2	181.39	8435			870	249
			三房	122 ㎡	1	123.03	10675			180	0
东平	时代年华	1、3 座	两房	82-83 ㎡	5	413.58	10613	1 万抵 3 万 *98*99	无	340	193
			三房	97 ㎡	2	194.43	10460			124	10
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	78-88 ㎡	0	0	0	无	无	642	139
			三房	96-109 ㎡	0	0	0			110	6
			三房	112-128 ㎡	0	0	0			237	58
			三房	137-144 ㎡	0	0	0			336	87
			三房	157-161 ㎡	0	0	0			120	7
			四房	185 ㎡	0	0	0			42	0
			四房	231-268 ㎡	0	0	0			104	89
			五房	383-684 ㎡	0	0	0			42	32

亚艺	非凡领域	11 座	两房	61-68 ㎡	0	0	0	无	无	32	18
			三房	88 ㎡	10	832.29	8987			263	101
			三房	121 ㎡	0	0	0			34	2
			四房	144 ㎡	0	0	0			29	21
			四房	161-164 ㎡	1	161.66	10202			56	46
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	1	88.68	8401	99*99*98	无	136	0
			3 房	90-110	0	0	0			764	56
			三房	159-162 ㎡	0	0	0			153	16
			四房	186 ㎡	0	0	0			68	16
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	4	347.48	7263	无	无	290	44
			三房	109-110 ㎡	0	0	0			358	224
			三房	145 ㎡	0	0	0			1	1
城西	绿地未来城	1--30 座	三房	83-85	1	89.29	7936	无	无	102	91
			三房	88-90 ㎡	0	0	0			330	149
				110-128 ㎡	6	720.41	8221			348	199
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	一房	51 ㎡	0	0	0	98*99	无	28	20
			两房	71 ㎡	0	0	0			196	53
			三房	90-107 ㎡	9	835.75	8990			1090	267
			四房	154 ㎡	1	154.61	11214			92	11
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两房	61-68 ㎡	15	924.85	11198	97*98*99	无	427	279
			两三房	73-89 ㎡	18	1451.29	11262			814	18
			三房	91 ㎡	19	1741.82	11588			526	0
			三房	125 ㎡	3	370.52	11300			223	28
			四房	135-142 ㎡	1	142.85	13902			135	79
祖庙	时代云图	1、2 座	两房	67 ㎡	1	68.66	13052	无	无	154	9
			三房	85-89	0	0	0			738	19
			三方	90-97	0	0	0			100	26
			三房	115-117 ㎡	0	0	0			209	25
			四房	134-143 ㎡	0	0	0			158	20

祖庙	越秀岭南隽庭	2、3、4、8 座	两房	80 ㎡	9	725.67	11545	2 万抵 9 万	无	52	0
			三房	90-91 ㎡	2	183.18	13532			174	21
			三房	118-120 ㎡	2	239.29	12734			232	116
			四房	162 ㎡	0	0	0			62	35
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	1
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	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	2	219.48	13455			293	56
			三房	110-130	3	353.65	12998			405	94
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	1	152.52	13365			169	31
			四房	193-199 ㎡	0	0	0			5	5
			五房	200-250	0	0	0			42	11
			五房	250 以上	0	0	0			189	58
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	0	0	0	98*99	无	1894	234
			写字楼	57-204 ㎡	0	0	0			433	298
			三房	84-89 ㎡	1	88.1	14736			1146	0
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			148	4
			四房	130-143 ㎡	2	263.18	15851			344	16
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	0	0	0	减 6 万 98*99	无	720	5
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	21
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	16
			四房	142 ㎡	0	0	0			594	54
			四房	168 ㎡	0	0	0			120	8
			五房	209-212 ㎡	0	0	0			128	85
			五房	282-354	0	0	0			16	10
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5	3 房	88-89 ㎡	7	618.81	13947	无	无	514	191
			3 房	90-92 ㎡	0	0	0			586	119

		座	四房	116-125 ㎡	0	0	0			162	62
			四房	135-142 ㎡	2	278.55	13538			517	99
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188 ㎡	1	188.05	15370			181	85
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	0	0	0	无	无	1431	730
			三房	110-130	0	0	0			283	153
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 ㎡	21	761.03	10556.67	无	无	2520	451
千灯湖	中铁建水岸公馆	1、2、3\4 座	三房	91 ㎡	0	0	0	2 万抵 8 万 99*99*99*99	无	240	17
			四房	139 ㎡	0	0	0			86	86
			四房	186-188 ㎡	0	0	0			172	172
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	3	205.92	12465	2 万抵 6 万 *99*99	无	116	61
			两房	74-76 ㎡	7	528.15	12932			232	0
			三房	91 ㎡	10	908.88	13039			754	227
			三房	110 ㎡	0	0	0			25	0
			三房	133-135 ㎡	1	132.82	13243			150	22
			四房	173 ㎡	1	173.39	15102			52	21
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	1	89.98	15374	96*99*99 折	无	3083	20
			三房	90-91 ㎡	4	363.38	15687			474	24
			三房	118 ㎡	3	358.88	16197			402	61
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 ㎡	0	0	0			417	63
			三房	127-129 ㎡	0	0	0			1095	109
			三房	133-140 ㎡	0	0	0			126	7
			四房	166-168 ㎡	0	0	0			212	50
			五房	216 ㎡	0	0	0			212	16
平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12 座	三房	87-88 ㎡	0	0	0	96*99*99	无	908	116
			三房	108-109 ㎡	0	0	0			604	19
			四房	129 ㎡	0	0	0			114	8

			四房	130 ㎡	0	0	0			190	20
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	4	356.96	13558	96*99*99	无	410	202
			三房	105 ㎡	0	0	0			152	87
			三房	122 ㎡	0	0	0			386	229
			四房	143 ㎡	2	286.54	14656			156	84
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	6	511.22	12135	无	无	524	126
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	58
			三房	118 ㎡	1	118.42	13567			62	9
			四房	145 ㎡	1	143.35	14046			94	53
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	2	142.94	18524			1466	117
			3 房	93-96 ㎡	5	493.44	13830			2852	288
			4 房	118 ㎡	2	246.84	12016			872	0
			4 房	143 ㎡	2	288.56	12943			439	90
			五房	406 ㎡	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9 座	三房	88-89	18	1604.26	12920	减 2 万 *96*99 折	无	155	31
			三房	90 ㎡	0	0	0			31	3
			三房	125-128 ㎡	2	257.88	12883			93	82
			四房	136-144 ㎡	3	408.69	12584			155	118
			四房	163 ㎡	1	163.43	12573			31	26
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3 房	70-90	1	89.77	12672	98*99 折	无	838	36
			3 房	90-110	0	0	0			187	0
			3 房	123 ㎡	0	0	0			93	0
			4 房	130-150	0	0	0			249	13
			五房	150-180	1	179.26	11669			135	61
			五房	180-200	0	0	0			135	40
			五房	224 ㎡	0	0	0			29	4
			别墅	460-607	0	0	0			125	105

3. 总体分析

接近年末市场表现较为淡静，经过前两周的爆发后本周市场迎来平静期，供需双方表现并不积极。在缺乏新货供应刺激下，未来两周市场将继续维持平稳局面。而土地市场再迎来新高，本周佛山新地王再次刷新，开发商拿地情绪持续高涨，将助推年后的住宅市场表现。

佛山合富辉煌市场研究部

2016 年 1 月 24 日