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 深圳 1 月新房成交均价再创新高.....2
1.2 上海市长称坚持现有楼市政策.....2
2. 开发商动态.....2
2.1 碧桂园进军互联网家装.....2
二、 一级土地市场情况.....2
1. 近期土地出让计划.....2
2. 本周土地成交统计.....2
三、 区域房地产市场整体监测.....3
1. 本周禅桂市场新增货量情况.....3
2. 本周禅桂市场整体成交情况.....3
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.....5
3. 总体分析.....12

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 深圳 1 月新房成交均价再创新高

深圳市规划和国土资源委员会 1 日发布了深圳 1 月份楼市数据：新房成交均价再创新高，每平方米４６５１５元，同比增长７４．２７％、环比增长９．５１％。共成交５４４７套，成交面积５６．２９万平方米

1.2 上海市长称坚持现有楼市政策

1 月 29 日，上海市市长杨雄在上海市人民政府记者招待会上明确表示，上海将坚持现有的楼市调控政策，限购仍将会继续。杨雄指出，近两年变化起伏比较大，上海市一直保持房地产市场平稳发展，下一步还是坚持现在限购的调控政策。

2. 开发商动态

2.1 碧桂园进军互联网家装

1 月 23 日，碧桂园旗下互联网家装品牌——橙家首家旗舰店正式开业。自此，碧桂园在“互联网+家装”事业的全国战略部署迈开了首步。橙家品牌诞生于互联网家装元年 2015 年，在互联网+的革命浪潮中，挺身万亿家装蓝海。橙家的成立作为碧桂园装饰板块市场化战略的重要一步。

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）
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

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	容积	成交价	楼面地	竞得者

					面积	率	（万元）	价	
大沥	2016/2/6	TD2016(NH)WG0001	南海区大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	55955.9	2.8	39076	2494	广州绿地房地产开发有限公司

——年前绿地竞得大沥中心区一商住地，位于金域华庭南侧，占地面积 5.6 万方，成交楼面地价 2494 元，溢价 24%。

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
——	——	——	——

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	295	41598.46	9173
桂城	115	14311.42	14851

（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

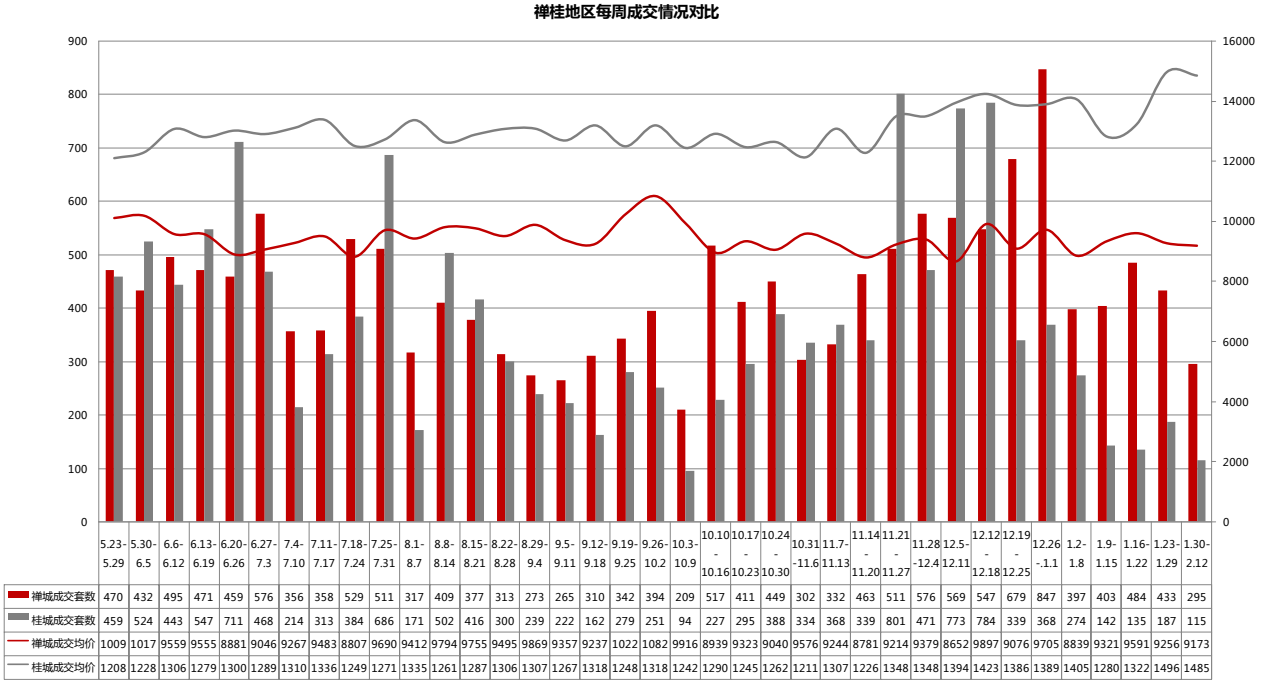
楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率

（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

两周禅桂中心区共成交 410 套，成交均价为 10626 元/㎡，近两周禅桂中心成交走淡，春节假期影响成交相对偏少，预计要到 3 月份才有新增供应，近几周成交量将会平稳度过；本周禅城区成交 295 套，均价为 9173 元/㎡，禅城成交主要来自滨海御庭以及普君新城两个项目；桂城成交 115 套，均价为 14851 元/㎡，桂城成交价仍处于高位，主要由中铁建水岸公馆所拉动。



	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	1.23-1.29	1.30-2.12
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	433	295
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	187	115
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	9256	9173
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	1496	1485

本周禅桂中心区以 70-90 ㎡产品成交居多，商业公寓成交较多，主要来自滨海御庭大面积公寓产品；板块方面，东平、千灯湖两大板块成交最多，禅城则以南庄、祖庙两板块热度较高。

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	97	23.66%	8232
70-90	103	25.12%	9796
90-110	79	19.27%	10516
110-130	36	8.78%	13084
130-150	55	13.41%	14051
150-180	17	4.15%	11846
180-200	15	3.66%	13706
200-250	7	1.71%	12955
250 以上	1	0.24%	16124

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	33	8.05%	9781
城西	36	8.78%	8822
城北	7	1.71%	7694
东平	94	22.93%	8455
亚艺	36	8.78%	11051
祖庙	48	11.71%	11669
南庄	41	10.00%	8847
桂城东	12	2.93%	12856
千灯湖	92	22.44%	15216
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	11	2.68%	13025

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	756	2
			三房	90-100 ㎡	3	281.97	10659			418	225
			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	2	178.22	8417			1220	24
			三房	90-110	3	300.25	7992			215	48
			三房	110-130	0	0	0			422	1
			三房	130-150	4	531	8452			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	36
亚艺	龙光天湖华府	6、7 座	三房	78-88 ㎡	0	0	0	无	无	4	2
			三房	89-90 ㎡	4	407.03	11924			228	55
			四房	111-115 ㎡	2	223.61	10832.711			76	34
亚艺	招商臻园	2、3、4、5 座	四房	159-173 ㎡	3	508.94	14593.158		无	32	29
			五房	207-246 ㎡	0	0	0			24	24

亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	0	0	0	无	无	1192	12
			三房	123-128 ㎡	2	258.46	12472			195	45
			四房	138-143 ㎡	0	0	0			221	54
			四房	167 ㎡	0	0	0			138	60
			四房	183 ㎡	0	0	0			52	0
			五房	239 ㎡	0	0	0			96	40
			五房	272-404 ㎡	0	0	0			80	34
南庄	港宏世家	1-5、20、23 座	一房	55 ㎡	0	0	0	无	无	27	23
			三房	70-86	7	609.37	6317			1099	120
			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 ㎡	3	258	7657	90*98*99	无	109	51
			三房	91 ㎡	1	91.19	7781			77	26
			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	1	71.97	7107	减 30000*97*98*99 折	无	848	101
			两房	90-110	1	90.65	6926			453	83
			三房	110-130	0	0	0			264	27
			三房	130-150	0	0	0			161	96
			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	13	1122.76	7456			3010	208
			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 ㎡	4	167.84	4682	98*99	无	572	343
			三房	77-89 ㎡	1	87.8	6143			442	96
			三房	90-110	1	91.88	5823			310	11
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	1	143.16	6045			559	168

			四房	159-167 ㎡	0	0	0			215	67
			四房	184 ㎡	1	184.9	6741			60	53
			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 ㎡	1	88.81	6165			465	19
			三房	89-91 ㎡	0	0	0			62	23
			四房	122-124 ㎡	1	128.88	6206			198	13
			四房	138-140 ㎡	0	0	0			280	107
			四房	150-162 ㎡	1	150.5	7176			268	112
			四房	183 ㎡	0	0	0			47	27
			五房	226-240 ㎡	0	0	0			87	54
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			95	45
			别墅	1244-1618 ㎡	0	0	0			22	15
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 ㎡	0	0	0			186	0
			别墅	588-699 ㎡	1	676	16124			22	16
南庄	绿岛湖壹号	1-15 座	三房	143 ㎡	2	286.48	10410.38	无	无	116	64
			四房	184 ㎡	2	368.78	10759			108	34
			四房	201 ㎡	1	201.74	11584			66	11
			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 ㎡	0	0	0	无	无	120	84
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			144	76
			三房	123-124 ㎡	0	0	0			62	39
			四房	145 ㎡	0	0	0			20	15
东平	沿海馨庭	1、2、3、	三房	89 ㎡	0	0	0	减	无	60	0

		4、5、6、7、8、12、15、9、10 座	三房	90-110	2	180.95	8344	10000*99*99 折		870	243
			三房	122 ㎡	2	246.06	10736			180	0
东平	时代年华	1、3 座	两房	82-83 ㎡	2	165.61	10523	1 万抵 3 万*98*99	无	340	188
			三房	97 ㎡	5	485.78	10530			124	2
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	78-88 ㎡	9	759.51	9146.5081	无	无	642	130
			三房	96-109 ㎡	0	0	0			110	6
			三房	112-128 ㎡	1	127.88	9560			237	54
			三房	137-144 ㎡	3	417.44	9636.0211			336	78
			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 ㎡	1	64.48	10354	无	无	32	17
			三房	88 ㎡	11	948.43	9402			263	82
			三房	121 ㎡	0	0	0			34	2
			四房	144 ㎡	0	0	0			29	21
			四房	161-164 ㎡	1	161.59	9974			56	45
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	1	88.65	8099	99*99*98	无	136	0
			3 房	90-110	0	0	0			764	55
			三房	159-162 ㎡	0	0	0			153	15
			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 ㎡	2	169.26	7607	无	无	290	40
			三房	109-110 ㎡	3	308.63	7497			358	219
			三房	145 ㎡	0	0	0			1	1
城西	绿地未来城	1--30 座	三房	83-85	0	0	0	无	无	102	90
			三房	88-90 ㎡	1	90.31	7473			330	146

				110-128 ㎡	0	0	0			348	196
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 ㎡	8	747.12	9482			1090	243
			四房	154 ㎡	5	772.86	11172			92	4
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两房	61-68 ㎡	9	545.51	11118	97*98*99	无	427	264
			两三房	73-89 ㎡	12	953.77	11714			814	0
			三房	91 ㎡	4	365.05	11691			526	0
			三房	125 ㎡	2	246.29	10771			223	25
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			135	79
祖庙	时代云图	1、2 座	两房	67 ㎡	1	68.66	12802	无	无	154	8
			三房	85-89	0	0	0			738	18
			三方	90-97	0	0	0			100	25
			三房	115-117 ㎡	0	0	0			209	25
			四房	134-143 ㎡	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南隽庭	2、3、4、8 座	两房	80 ㎡	1	80.57	11491	2 万抵 9 万	无	52	0
			三房	90-91 ㎡	1	92.06	13663			174	17
			三房	118-120 ㎡	5	596.48	13261.229			232	104
			四房	162 ㎡	1	162.96	12045			62	34
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	1	109.74	13600			293	55
			三房	110-130	2	247.44	13373			405	88
			三房	130-150	2	269.72	9500			178	0
			复式	150-180	0	0	0			169	30
			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 ㎡	0	0	0			1146	0
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			148	4
			四房	130-143 ㎡	0	0	0			344	15
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	1	89.66	16474	减 6 万 98*99	无	720	4
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	21
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	16
			四房	142 ㎡	7	963.16	14656			594	46
			四房	168 ㎡	0	0	0			120	7
			五房	209-212 ㎡	0	0	0			128	84
			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 ㎡	0	0	0	无	无	514	191
			3 房	90-92 ㎡	2	181.8	14263			586	114
			四房	116-125 ㎡	1	123.91	15453			162	60
			四房	135-142 ㎡	2	272.94	13913			517	96
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188 ㎡	3	564.81	10429			181	82
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 ㎡	0	0	0	无	无	2520	433
千灯湖	中铁建水岸公馆	1、2、3\4 座	三房	91 ㎡	1	91.37	15056	2 万抵 8 万 99*99*99*99	无	240	9
			四房	139 ㎡	22	3070.6	17758			86	37
			四房	186-188 ㎡	9	1682.67	16217			172	141
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	0	0	0	2 万抵 6 万 *99*99	无	116	60
			两房	74-76 ㎡	1	75.93	12761			232	0

			三房	91 ㎡	10	910.25	13222			754	197
			三房	110 ㎡	0	0	0			25	0
			三房	133-135 ㎡	0	0	0			150	22
			四房	173 ㎡	0	0	0			52	20
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	0	0	0	96*99*99 折	无	3083	18
			三房	90-91 ㎡	5	455.09	15629			474	13
			三房	118 ㎡	12	1424.77	15784			402	37
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	17
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	1	89.24	12580	96*99*99	无	410	199
			三房	105 ㎡	0	0	0			152	83
			三房	122 ㎡	0	0	0			386	228
			四房	143 ㎡	0	0	0			156	82
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	11	972.6	12860	无	无	653	242
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	58
			三房	118 ㎡	0	0	0			124	71
			四房	145 ㎡	1	143.2	12831			156	114
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	0	0	0			1466	116
			3 房	93-96 ㎡	1	95.01	12716			2852	282
			4 房	118 ㎡	0	0	0			872	0
			4 房	143 ㎡	2	286.72	12606			439	88
			五房	406 ㎡	0	0	0			1	0

平洲	富丰君御	4、5、8、9 座	三房	88-89	3	267.45	13236	减 2 万*96*99 折	无	155	22
			三房	90 ㎡	0	0	0			31	0
			三房	125-128 ㎡	4	515.76	13240			93	76
			四房	136-144 ㎡	6	830.89	12426			155	103
			四房	163 ㎡	3	490.29	13238			31	23
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3 房	70-90	0	0	0	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	0	0	0			135	57
			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

春节为传统淡季，项目的推广及成交基本停滞，仅有少量的前期补充签约。节后即进入 3 月的传统旺季，新货将集中入市。加上 2 成首付的新政逐渐落地，土地市场的助推等利好，将形成 3 月的一波成交高潮。

佛山合富辉煌市场研究部

2016 年 2 月 16 日