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 3
1. 行业动态 3
1.1 11 月广州新建住宅成交 8294 套 均价环比涨 10.9% 3
1.2 深圳 11 月新房均价突破 4 万元／平方米 3
2. 开发商动态 3
2.1 保利地产 26.9 亿夺广州广钢新城商住地 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
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 5
三、 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 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
附：中铁国际公馆开盘快报 17

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 11 月广州新建住宅成交 8294 套 均价环比涨 10.9%

12 月 2 日，据阳光家缘数据显示，11 月广州新建住宅成交 8294 套，环比 10 月 8324 套微跌 0.4%，同比上涨 14.8%；均价为 15542 元/平方米，环比 10 月的 14021 元/平方米上涨了 10.9%。2015 年 11 月，广州中心六区新建住宅共成交 2630 套，环比上涨 22.1%。其中黄埔区成交量最多，共 1385 套；其次是荔湾 308 套、海珠 271 套。此外，五郊区成交总量为 5664 套，环比下降 8.2%，增城以 2004 套居首，番禺 1142 套、南沙 990 套分别位列二三。

1.2 深圳 11 月新房均价突破 4 万元／平方米

深圳市规划和国土资源委员会 1 日公布的数据显示，深圳 1 1 月新建商品住房每平方米成交均价突破 4 万元大关，达到 44761 元。数据显示，11 月深圳共成交 5668 套新建商品住房，环比上涨 1.49%，同比下跌 2.06%；成交面积达 58.4 万平方米，环比上涨 7.74%，同比上涨 1.63%。销售量稳定的情况下，成交均价却大幅上扬，达到 44761 元/平方米，环比上涨 33.22%，同比上涨 68.68%。

2. 开发商动态

2.1 保利地产 26.9 亿夺广州广钢新城商住地

11 月 30 日，广州城市中心区 10 宗地集中推出竞价。广东保利地产击败旭辉，最终以总价 34.3 亿元竞得荔湾区芳村大道南以西、鹤洞路以南 AF040408、AF040409 地块，并以 20.1 亿元竞得荔湾区百花路 111 号百花香料厂地块。

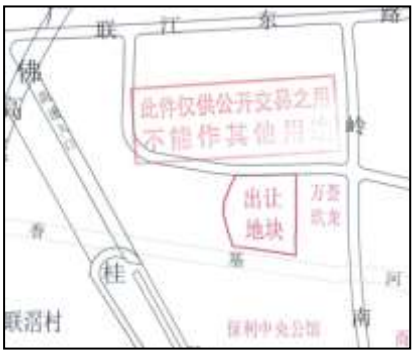
二、 一级土地市场情况

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）
狮山	2015/12/30	TD2015(Nh)WG019	南海区狮山镇塘头经济联合社地	城镇住宅用地兼容批发零售用地	86226.1	215565	2.5	40742	1890

			段						
桂城	2015/12/31	TD2015(NH)WG021	佛山市南海区桂城街道广东金融高新技术服务区B区03-02-08地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地	48207.7	144623.1	3	93557	6469
大沥	2015/12/31	TD2015(NH)WG020	佛山市南海区大沥镇雅瑶村罗城经济社（土名）“基里”“基外”地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	43769.2	157569	3.6	20000	1269

——点评：上周南海推出三宗商住地，其中桂城金融 B 区一地块刷新今年起始楼面价纪录，该地块位于粤港金融科技园东侧，占地面积 4.8 万方，起拍楼面地价 6469 元。另外大沥万荟玖珑项目西侧亦推地，占地面积约 4.4 万方，起拍楼面地价 1269 元，具有较大的溢价空间。狮山地块位于穆天子山庄旁，占地面积 8.6 万方，为今年狮山首推地。



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	2015/11/30	TD2015（SD）WG021	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	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	62187.24	3.9	122478	5050	佛山市保利顺源房地产有限公司

			、42 地块）						

——点评：上周保利再竞得佛山新城核心区大墩村地块，为底价成交，楼面地价 5050 元。连同 9 月保利竞得的相邻地块，两项目合共开发体量近 60 万方。

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	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	科恒岭南水岸豪庭	10268.64	135
桂城	依岸康堤	6307.07	12

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	576	48686.86	9379
桂城	471	43170.54	13489

（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

所属区域	楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格（元/㎡）	成交率
桂城	中铁国际公馆	1、2 座部分单位	12 月 6 日	172 套	139 方三房、188 方四房	16800 元毛坯	40%

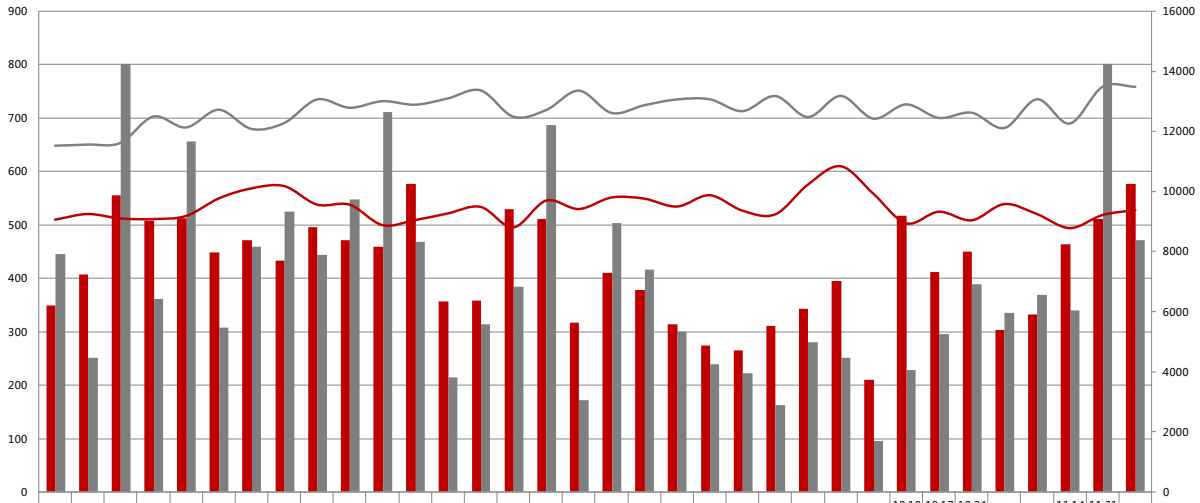
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

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 1047 套单位，成交均价为 11310 元/㎡。本周禅桂中心区市场成交量维持在千套成交，热度持续不减，禅桂中心近两周的新推货量较多，另外一部分促销项目亦在热销行列，年底市场氛围较为活跃。禅城区成交 576 套，均价为 9379 元/㎡，依旧环比上升，成交主要来自万科城、时代云图、普君新城等几个热卖项目，同时万通国际的公寓产品近两周相对热卖；桂城成交 471 套，均价为 13489 元/㎡，桂城本周成交量依旧维持较高成交水平，金域中央仍为主要成交项目，中海万锦熙岸、保利西雅图亦有不错的成交量。

禅桂地区每周成交情况对比



	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	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
禅城成交套数	349	406	554	508	512	448	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
桂城成交套数	444	251	800	360	655	307	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
禅城成交均价	9061	9246	9098	9082	9182	9762	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
桂城成交均价	1152	1156	1162	1249	1213	1272	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

本周禅桂中心区本周 70-90 ㎡刚需产品成交仍旧占半壁江山，其次为小户型公寓产品以及住宅小户型成交热度较高；板块方面，千灯湖凭借金域中央成交仍旧排在首位，而禅城南庄、祖庙两大板块瓜分本周禅城区成交。

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	218	20.82%	9976
70-90	549	52.44%	11471
90-110	112	10.70%	10385
110-130	91	8.69%	11841
130-150	35	3.34%	11079

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	91	8.69%	9698
城西	59	5.64%	7909
城北	0	0.00%	0
东平	46	4.39%	9478
亚艺	71	6.78%	10260

150-180	13	1.24%	11362
180-200	13	1.24%	11499
200-250	14	1.34%	14116
250 以上	2	0.19%	13717

祖庙	125	11.94%	12212
南庄	184	17.57%	7590
桂城东	6	0.57%	12524
千灯湖	289	27.60%	14199
桂城旧区	18	1.72%	16018
平洲	158	15.09%	11811

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	8	702.34	11764	9 折	无	756	43
			三房	90-100 ㎡	0	0	0			150	1
			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	10	884.35	8189			1220	100
			三房	90-110	0	0	0			215	51
			三房	110-130	2	233.93	8337			422	2
			三房	130-150	3	421.87	8998			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 ㎡	0	0	0	无	无	4	3
			三房	89-90 ㎡	3	271.64	11675			228	111
			四房	111-115 ㎡	3	335.85	11235			76	54
亚艺	天丰国际	2、4、5、6 座	二、三房	70-89 ㎡	2	141.66	9197	无	无	428	0
			三房	126-127 ㎡	0	0	0			62	6
			三房	131-132 ㎡	0	0	0			4	1
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	6	533.16	10986	无	无	1192	30
			三房	123-128 ㎡	0	0	0			81	17
			四房	138-143 ㎡	0	0	0			134	7
			四房	167 ㎡	0	0	0			54	5
			四房	183 ㎡	0	0	0			52	2

			五房	239 ㎡	0	0	0			46	0
			五房	272-404 ㎡	1	272.2	12185			56	17
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	11	885.66	6041			1099	261
			三房	90-130	0	0	0			518	31
			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 ㎡	11	900.78	7416	90*98*99	无	109	89
			三房	91 ㎡	14	1278.17	7697			77	53
			四房	110-111 ㎡	4	442.99	7876			44	10
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25 座	两房	70-90	5	444.05	7422	减 30000*97 *98*99 折	无	848	126
			两房	90-110	1	90.65	6726			453	91
			三房	110-130	0	0	0			264	33
			三房	130-150	1	141.38	7236			161	101
			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	85	7357.11	7443			2686	239
			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	559
			三房	77-89 ㎡	2	175.72	6485			442	127
			三房	90-110	1	90.92	6400			310	16
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	4	524.98	6181			559	224
			四房	159-167 ㎡	1	164.81	5339			215	77
			四房	184 ㎡	1	184.9	7000			60	55
			别墅	297-542	0	0	0			74	6
南庄	绿岛明珠	12-21 座、1 区 1、2、	两房	51-60 ㎡	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 ㎡	4	358.45	5854			465	47

		6、7 座	三房	89-91 ㎡	0	0	0			62	30
			四房	122-124 ㎡	4	515.52	6311			198	42
			四房	138-140 ㎡	1	142.86	6823			280	111
			四房	150-162 ㎡	1	162.41	6564			268	119
			四房	183 ㎡	0	0	0			47	30
			五房	226-240 ㎡	0	0	0			87	57
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			95	46
			别墅	1244-1618 ㎡	0	0	0			22	16
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	5
			别墅	588-699 ㎡	0	0	0			22	19
南庄	绿岛湖壹号	1-15 座	三房	143 ㎡	2	286.48	10458	无	无	116	78
			四房	184 ㎡	8	1475.14	11690			108	60
			四房	201 ㎡	0	0	0			66	18
			五房	280 ㎡	0	0	0			60	32
			别墅	472-915 ㎡	0	0	0			21	21
祖庙	富力广场	5、6 座	三房	85-86 ㎡	1	85.26	11467	无	无	120	88
			三房	90-91 ㎡	2	183.22	11628			144	92
			三房	123-124 ㎡	0	0	0			62	44
			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	6	544.26	8537			870	275
			三房	122 ㎡	3	369.09	10878			180	0
东平	时代年华	1、3 座	两房	82-83 ㎡	3	248.28	10303	1 万抵 3 万 *98*99	无	340	226
			三房	97 ㎡	3	291.53	10547			124	36
东平	新鸿基泷	1、2、4、	三房	78-88 ㎡	18	1495.65	8921	无	无	642	179

	景	5、6、7、8、9、10、11 座	三房	96-109 ㎡	0	0	0			110	7
			三房	112-128 ㎡	4	512.16	9364			237	67
			三房	137-144 ㎡	3	426.25	8942			336	95
			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	31	1223.21	10361	99*99*99	无	667	127
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	0	0	0			1040	0
			三房	90-110	0	0	0			413	0
			三房	110-130	0	0	0			222	0
			四房	161-176 ㎡	2	342.58	11323			70	0
			别墅	315-376 ㎡	1	315.67	28828			28	11
亚艺	保利天玺	二座 2 栋、四座、五座	公寓	70 以下	0	0	0	98*99*96	无	1391	121
			四房	150-180	0	0	0			200	0
			五房	200-250	0	0	0			38	0
			五房	250 以上	0	0	0			78	69
亚艺	非凡领域	11 座	两房	61-68 ㎡	0	0	0	无	无	32	23
			三房	88 ㎡	15	1276.13	8772			263	161
			三房	121 ㎡	0	0	0			34	10
			四房	144 ㎡	0	0	0			29	23
			四房	161-164 ㎡	0	0	0			56	48
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	2	177.04	8518	99*99*98	无	136	0
			3 房	90-110	0	0	0			764	159
			三房	159-162 ㎡	1	165.8	9250			153	18
			四房	186 ㎡	0	0	0			68	17
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	9	775.53	7306	无	无	289	67
			三房	109 ㎡	1	90.18	7141			301	195

			三房	145 ㎡	0	0	0			1	1
城西	绿地未来城	1--30 座	三房	83-85	3	267.87	7794	无	无	102	96
			三房	88-90 ㎡	8	715.87	7745			330	186
				110-128 ㎡	9	1155.28	7838			348	258
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	一房	51 ㎡	0	0	0	98*99	无	28	22
			两房	71 ㎡	0	0	0			196	59
			三房	90-107 ㎡	9	836.66	9294			1090	321
			四房	154 ㎡	0	0	0			92	15
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两房	61-68 ㎡	1	61.53	11913	97*98*99	无	427	400
			两三房	73-89 ㎡	15	1226.81	11652			814	124
			三房	91 ㎡	20	1815.32	12131			526	92
			三房	125 ㎡	3	372.93	11206			223	55
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			135	88
祖庙	时代云图	1、2 座	两房	67 ㎡	21	1442.91	12783	无	无	154	36
			三房	85-89	23	1932.19	12770.729			738	53
			三方	90-97	12	1139.64	13090			100	49
			三房	115-117 ㎡	2	215.4	13199			209	31
			四房	134-143 ㎡	2	269.82	11062			158	21
祖庙	越秀岭南隽庭	2、3、4、8 座	两房	80 ㎡	3	243.33	11383	2 万抵 9 万	无	52	2
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			174	42
			三房	118-120 ㎡	5	596.83	12405			232	140
			四房	162 ㎡	1	162.41	10790			62	50
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	3
祖庙	瑞安东华嘉苑/岭	一期、二期 1-11	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	1	109.74	11500			293	63
			三房	110-130	2	235.84	11034			405	104

	南天地御、尚苑	座、御苑 1、2、3 座、尚苑 4、5 座、逸轩	三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	4	676.01	12798.732			169	38
			四房	193-199 ㎡	0	0	0			5	5
			五房	200-250	0	0	0			42	12
			五房	250 以上	0	0	0			189	59
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	19
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	3	268.03	14736	减 6 万 98*99	无	720	64
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	21
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	16
			四房	142 ㎡	3	391.3	12577			594	105
			四房	168 ㎡	1	169.54	14888			120	11
			五房	209-212 ㎡	0	0	0			128	94
			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 ㎡	17	1505.41	13796	无	无	421	163
			3 房	90-92 ㎡	0	0	0			462	9
			四房	116-125 ㎡	0	0	0			131	40
			四房	135-142 ㎡	3	405.84	14009			517	121
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188 ㎡	2	373.93	14288			181	87
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	644
千灯	中铁建水	3\4 座	三房	91 ㎡	9	824.31	15068	2 万抵 8 万	无	240	131

湖	岸公馆							99*99*99*99			
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	3	205.92	12107	2 万抵 6 万*99*99	无	116	83
			两房	74-76 ㎡	16	1207.34	12254			232	12
			三房	91 ㎡	0	0	0			522	124
			三房	110 ㎡	0	0	0			25	0
			三房	133-135 ㎡	1	135.23	14425			150	44
			四房	173 ㎡	1	173.39	15428			52	39
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	176	15583.07	14255	96*99*99 折	无	2647	86
			三房	118 ㎡	28	3295.8	14999			220	42
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	66
			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 ㎡	11	2384.96	14663			212	49
平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12 座	三房	87-88 ㎡	50	4386.02	11447	96*99*99	无	908	170
			三房	108-109 ㎡	0	0	0			604	20
			四房	129 ㎡	0	0	0			114	18
			四房	130 ㎡	0	0	0			190	50
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	4	358.24	12897	96*99*99	无	410	242
			三房	105 ㎡	1	105.26	13578			152	112
			三房	122 ㎡	11	1348.69	14612			386	258
			四房	143 ㎡	1	142.22	15261			156	97
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	6	484.36	12524	无	无	524	162
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	58
			三房	118 ㎡	0	0	0			62	14
			四房	145 ㎡	0	0	0			94	57
平洲	保利西雅图	3\6\7\8 9、10、	3 房	67 ㎡	0	0	0	无	无	92	1
			3 房	73-79	30	2826.34	13526.3			1466	136

		16、17、18、19、20、21、22\28 座					87				
			3 房	93-96 ㎡	0	0	0			2852	355
			4 房	118 ㎡	3	359.13	13094			872	0
			4 房	143 ㎡	3	432.93	12666			439	112
			五房	406 ㎡	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9 座	三房	88-89	7	626.55	12747	减 2 万 *96*99 折	发售新一批单位	155	148
			三房	90 ㎡	2	180.12	12475			31	29
			三房	125-128 ㎡	0	0	0			93	93
			四房	136-144 ㎡	5	701.07	12994			155	150
			四房	163 ㎡	0	0	0			31	31
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3 房	70-90	0	0	0	98*99 折	无	838	38
			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	14
			五房	150-180	1	179.26	11111			91	26
			五房	180-200	2	365	10152			121	39
			五房	224 ㎡	0	0	0			29	6
			别墅	460-607	0	0	0			123	103
罗村	翠湖绿洲	1-6、10 座	公寓	56-71	0	0	0	93 折	无	755	0
			二房、三房	99-129	0	0	0			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	22
			三房	110-130	0	0	0				0
			三房	130-150	1	131.08	7734				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	149.74	6945			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	2	176.18	4958	97 折	无	27	0
			三房	90	2	180.04	5262			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	0
			四房	143	2	263.78	6479			27	0
			四房	169、177	1	160.92	5186			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	0	0	0			132	57
狮山	中南海晖城	1-21、24-28 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	369	154
			二房	70-90	7	618.61	6173			1172	99
			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	0
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	134.1	11174			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 1-16；东旭 1-5、8；东御 1-5	三房	69-109 ㎡	0	0	0	——	——	1169	174
			四房	110-128 ㎡	0	0	0			1348	0
			四房	131-162 ㎡	4	567.89	16556			1410	0
			五房	182-302 ㎡	0	0	0			484	46
乐从	m-city	1-3 座	二房	48-67 ㎡	13	625.01	14804	——	——	1916	505
			三房	81-130	4	303.69	12797			340	54

				㎡							
			五房	157-270 ㎡	0	0	0			10	10
乐从	怡翠晋盛	花园 1-7、9；御园 1-5	三房	70-85 ㎡	17	1358.03	12253	——	——	1175	175
			三房	95-104 ㎡	4	404.03	13802			518	143
			四房	110-138 ㎡	1	114.36	15565			72	11

3. 总体分析

上周市场成交量继续保持在较高水平，主要受前两周开盘的项目持续签约拉升，同时价格上亦出现小幅上升。而受地价抬升及成交理想影响，部分广佛交界项目在后续货源上开始进行试探性的升价，使本地客户的观望情绪变浓。公寓市场近期成交大涨，受库存压力影响及商业市场走低，不少项目进行大幅的降价以抛售库存。

附：中铁国际公馆开盘快报

全程策划 专业服务

中铁国际公馆：12月6日下午推出1、2座部分单位共172套

推售户型	139方三房、188方四房
发售地点	保利洲际酒店
发售方式	抽号进场选房
均　价	**整体均价约16800元（毛坯）**
优惠折扣	99*99*99*99折后3万元抵10万元
成交率	成交约60多套
到场客户量	当天到场客户约150多批，以广州客户及南海镇街客户为主
现场节点	项目自11月发售首批单位后，本次暗中推售江景中大户型产品，受千灯湖地王效应影响，本次江景单位价格比路边单位贵约2000多元/方，属目前千灯湖区域稀缺在售大户型，辐射南海镇街私企业主及部分广州客户。

合富辉煌®房地产

佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 12 月 4 日