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 穗农地征收补偿拟提升 3
1.2 全国将建居住证制度 3
2. 城市规划 3
2.1 海绵城市建设获国务院支持 3
3. 发展商动态 3
3.1 碧桂园首次在北京拿地 3
二、 一级土地市场情况 4
1. 近期土地出让计划 4
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

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 穗农地征收补偿拟提升

为进一步规范广州市农民集体所有土地征收补偿工作，《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法(征求意见稿)》(以下简称试行办法)昨日起至 11 月 5 日公开征 求意见。试行办法适用于包括城中村在内的全市农民(含农转居人员)集体所有土地的征收。较现行政策相比，试行办法最大变化即制定统一的征地补偿标准，而现行做法则是划定了全市征地补偿保护标准，实际操作中要求不低于保护标准即可。对比现行的征地补偿保护标准，试行办法中列明的补偿标准则大为提高。

1.2 全国将建居住证制度

上周国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议通过《居住证暂行条例(草案)》。草案规定在全国建立居住证制度，推进城镇基本公共服务和便利向常住人口全覆盖，要求各地积极创造条件，逐步提高居住证持有人享有的公共服务水平。草案还明确了居住证持有人通过积分等方式落户的通道。

2. 城市规划

2.1 海绵城市建设获国务院支持

10 月 16 日，国务院办公厅发布《关于推进海绵城市建设的指导意见》(以下简称《指导意见》)，鼓励对海绵城市建设提供中长期信贷支持，积极开展购买服务协议预期收益等担保创新类贷款业务，支持符合条件的企业通过发行企业债券、公司债券、资产支持证券和项目收益票据等募集资金，用于海绵城市建设项目。

3. 发展商动态

3.1 碧桂园首次在北京拿地

22 日，位于丰台的两宗商业地块全部被金茂碧桂园联合体竞拍拿下。这是碧桂园首次在北京市场竞得土地。经过 98 轮现场竞拍，金茂碧桂园联合体以 34.2 亿元拿下 1516-28-A 地块 B4 综合性商业金融服务业用地，溢价率约为 140%。1516-28-B 地块 B4 综合性商业金融服务业用地最终以 17.6 亿元的价格拿下，溢价率约 145%。

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)
禅城	2015/11/19	TD2015(CC)WG010	佛山市禅城区华宝南路东侧、东平河北侧	二类居住用地,商业商务娱乐康体用地	90479	226198	2.5	80662	3566

——点评：禅城海湾城南侧推商住地，总建体量 22.6 万方，其中商业可建 67859 方，起拍楼面地价 3566 元，地块享一线江景资源，预计将引起多轮竞拍。

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	2015/10/22	TD2015(SD)WG017	龙江镇佛开高速以西、龙高路以北朝阳工业区 015~017 地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融用地、城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮用地、仓储用地	154775	3.3	41300	883	广东顺德领尚物业管理有限公司
高明	2015/10/20	TD2015(GM)XP006	佛山市高明区荷城街道荷富路以东、滨湖路以南、苏河路以西、丽江路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	81951.6	3.2	37270	1421.1	广东美的置业有限公司

——点评：上周全市成交两宗大型地块，其中一宗位于高明西江新城，比邻美的西海岸项目，由美的以底价竞得。地块占地约 8 万方，折合楼面地价 1421 元。

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	绿地未来城	29584.66	330
禅城	水悦龙湾	40125.56	319
禅城	依云雍景湾	10208.62	16
桂城	越秀星汇云锦	36478.64	552

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	411	36101.1	9323
桂城	295	24957.93	12452

（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

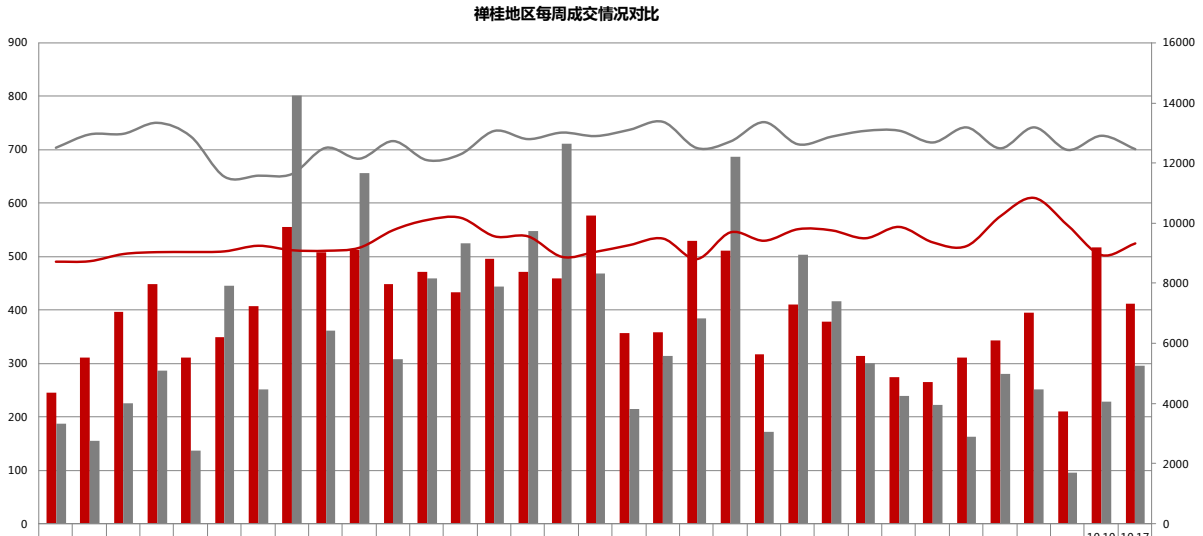
楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率
——	——	——	——	——	——	——

（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 706 套单位，成交均价为 10601 元/㎡。禅桂中心区市场成交量维持稳定，价格则环比有 5%的升幅，本周市场热度不减，一些国庆促销的手段取得良好的效果，接近 10 月底不少开发商开始着手推广项目新品。禅城区成交 411 套，均价为 9323 元/㎡，成交环比下滑 20%，禅城开盘项目不多，仅靠国庆余温消化余货为主；桂城成交 295 套，均价为 12452 元/㎡，桂城成交环比有所上升 29%，海汇广场的低价公寓产品成交最多推动区域成交。



	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	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
禅城成交套数	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	273	265	310	342	394	209	517	411
桂城成交套数	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	239	222	162	279	251	94	227	295
禅城成交均价	8720	8736	8973	9036	9040	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
桂城成交均价	1250	1294	1296	1333	1287	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

本周禅桂中心区本周 70 ㎡以下的公寓产品成交最为抢眼，主要来自海汇广场、凯德城脉、越秀星汇云锦等公寓项目，其次为 70-90 ㎡产品，90-110 ㎡产品本周成交相对较少；板块方面，平洲成交最多，千灯湖、城南板块次之，禅城其余区域均有 10%左右的成交份额。

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	252	35.69%	9695
70-90	216	30.59%	9508
90-110	124	17.56%	10853
110-130	27	3.82%	12468
130-150	51	7.22%	11865
150-180	20	2.83%	12090
180-200	4	0.57%	12622

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	87	12.32%	9013
城西	53	7.51%	7975
城北	1	0.14%	6319
东平	63	8.92%	9388
亚艺	62	8.78%	10706
祖庙	73	10.34%	11663
南庄	72	10.20%	7706

200-250	9	1.27%	12577
250 以上	3	0.42%	12669

桂城东	5	0.71%	12479
千灯湖	100	14.16%	13705
桂城旧区	32	4.53%	16362
平洲	158	22.38%	10787

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	2	175.99	12122	9 折	无	756	90
			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	6	537.23	8384			1220	133
			三房	90-110	0	0	0			215	51
			三房	110-130	0	0	0			422	8
			三房	130-150	1	143.95	8701			90	5
			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 ㎡	2	181.32	12208			228	131
			四房	111-115 ㎡	1	111.95	12208			76	61
亚艺	天丰国际	2、4、5、6 座	二、三房	70-89 ㎡	1	70.83	9585	无	无	428	5
			三房	126-127 ㎡	0	0	0			62	7
			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 ㎡	15	1329.46	11369	无	无	1192	81
			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	4
			五房	239 ㎡	0	0	0			46	0

			五房	272-404 ㎡	1	272.2	12825			56	19
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	34	2985.44	5893			971	255
			三房	90-130	0	0	0			518	33
			四房	130-150	0	0	0			244	10
			四房	150-180	1	158.25	6700			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	10	848.73	7318	减 30000*97 *98*99 折	无	848	160
			两房	90-110	2	181.14	7338			453	97
			三房	110-130	0	0	0			230	0
			三房	130-150	0	0	0			127	71
			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	2	175.78	6073			2362	0
			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 ㎡	1	89.21	6128			442	142
			三房	90-110	0	0	0			310	17
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	5	658.18	6158			559	244
			四房	159-167 ㎡	2	335.48	5921			215	86
			四房	184 ㎡	0	0	0			60	56
			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 ㎡	6	533.54	5329			405	38
			三房	89-91 ㎡	0	0	0			62	37
			四房	122-124 ㎡	0	0	0			138	0
			四房	138-140 ㎡	0	0	0			160	4
			四房	150-162	2	323.81	7196			268	127

				㎡							
			四房	183 ㎡	0	0	0			47	33
			五房	226-240 ㎡	0	0	0			87	60
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			95	49
			别墅	1244-1618 ㎡	1	1250.26	13151			22	17
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	7
			别墅	588-699 ㎡	0	0	0			22	19
南庄	绿岛湖壹号	1-15 座	三房	143 ㎡	1	143.26	9936	无	无	116	87
			四房	184 ㎡	2	368.8	11590			108	72
			四房	201 ㎡	1	201.74	12268			66	22
			五房	280 ㎡	0	0	0			60	36
			别墅	472-915 ㎡	0	0	0			21	21
祖庙	富力广场	5、6 座	三房	85-86 ㎡	0	0	0	无	无	120	94
			三房	90-91 ㎡	1	91.01	12145			144	97
			三房	123-124 ㎡	0	0	0			62	47
			四房	145 ㎡	0	0	0			20	16
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	7	632.34	8947			870	313
			三房	122 ㎡	2	246.06	10900			180	0
东平	时代年华	1、3 座	两房	82-83 ㎡	15	1168.57	10199	1 万抵 3 万 *98*99	无	340	263
			三房	97 ㎡	7	665.14	10023			124	74
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	78-88 ㎡	18	1554.46	8705	无	无	642	274
			三房	96-109 ㎡	1	92.6	9667			110	10
			三房	112-128 ㎡	1	128.52	9601			237	91
			三房	137-144 ㎡	5	709.61	9368			336	121

			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	17	669.92	9776	99*99*99	无	667	295
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	3	266.51	10841			1040	0
			三房	90-110	1	90.02	11349			413	0
			三房	110-130	0	0	0			222	0
			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	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	1	287.69	10428			78	70
亚艺	非凡领域	11 座	两房	61-68 ㎡	0	0	0	无	无	32	29
			三房	88 ㎡	5	439.04	8848			263	221
			三房	121 ㎡	0	0	0			34	17
			四房	144 ㎡	0	0	0			29	24
			四房	161-164 ㎡	0	0	0			56	49
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	0	0	0	99*99*98	无	136	0
			3 房	90-110	4	355.88	8570			764	169
			三房	159-162 ㎡	1	162.5	8923			153	23
			四房	186 ㎡	0	0	0			68	22
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	8	714.32	7316	无	无	289	103
			三房	109 ㎡	0	0	0			301	201
			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	20
			3 房	90-110	2	180.58	7610			374	0
			四房	134-146	1	117.77	8278			93	55
城西	绿地未来	1、2、3、	三房	88-90 ㎡	0	0	0	无	无	330	330

	城	4、5、6 座									
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	一房	51 ㎡	0	0	0	98*99	无	28	24
			两房	71 ㎡	2	144.37	7564			196	64
			三房	90-107 ㎡	7	634.97	9004			1090	381
			四房	154 ㎡	0	0	0			92	15
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两房	61-68 ㎡	0	0	0	97*98*99	无	108	98
			两三房	73-89 ㎡	12	925.73	10343			718	100
			三房	91 ㎡	11	999.48	12282			477	118
			三房	125 ㎡	1	124.35	10937			175	16
			四房	135-142 ㎡	1	134.99	11650			121	78
祖庙	时代云图	1、2 座	两房	67 ㎡	5	343.3	12700	无	无	104	16
			三房	85-89	1	87.63	13471			688	34
			三方	90-97	3	272.76	12892			50	13
			三房	115-117 ㎡	2	235.11	12423			209	40
			四房	134-143 ㎡	1	143.57	10428			158	25
祖庙	越秀岭南隽庭	2、3、4、8 座	两房	80 ㎡	10	810.56	10849	2 万抵 9 万	无	52	21
			三房	90-91 ㎡	1	92.19	12299			174	64
			三房	118-120 ㎡	2	239.29	12626			232	157
			四房	162 ㎡	0	0	0			62	52
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	4
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	4	435.5	11810			293	73
			三房	110-130	5	621.07	11785			405	132
			三房	130-150	1	134.74	11789			178	3
			复式	150-180	2	305.04	11642			169	46
			四房	193-199 ㎡	0	0	0			5	5

			五房	200-250	0	0	0			42	14
			五房	250 以上	0	0	0			189	61
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	3	186.6	10966	98*99	无	1894	238
			写字楼	57-204 ㎡	0	0	0			433	301
			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	20
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	5	447.43	15138	减 6 万 98*99	无	720	72
			三房	90 ㎡	12	1084.28	12841			350	31
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	16
			四房	142 ㎡	8	1043.4	12887			594	111
			四房	168 ㎡	3	508.65	13867			120	12
			五房	209-212 ㎡	1	209.03	15137			128	97
			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 ㎡	6	535.79	13363	无	无	421	247
			3 房	90-92 ㎡	0	0	0			462	10
			四房	116-125 ㎡	1	126.2	14084			131	50
			四房	135-142 ㎡	10	1366.62	13936			517	152
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188 ㎡	2	376.76	13632			181	100
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	1	89.4	17515	无	无	1431	730
			三房	110-130	2	227.1	17374			283	155
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 ㎡	19	658.98	10109	无	无	2520	751
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	22
			5 房	200-250	0	0	0			258	20
			5 房	250-300	0	0	0			738	76
			复式	396-682	0	0	0			162	19

千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	0	0	0	2 万抵 6 万*99*99	无	116	87
			两房	74-76 ㎡	9	814.73	12733			232	49
			三房	91 ㎡	0	0	0			522	152
			三房	110 ㎡	0	0	0			25	0
			三房	133-135 ㎡	7	934.56	14148			150	65
			四房	173 ㎡	8	1387.12	15418			52	44
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	2047	20
			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 ㎡	0	0	0			417	67
			三房	127-129 ㎡	0	0	0			1095	109
			三房	133-140 ㎡	1	133.72	12746			126	8
			四房	166-168 ㎡	0	0	0			212	50
			五房	216 ㎡	2	432.19	14744			212	88
平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12 座	三房	87-88 ㎡	21	1854.91	11470	96*99*99	无	908	413
			三房	108-109 ㎡	6	648.72	15635			604	32
			四房	129 ㎡	1	129.95	15628			114	38
			四房	130 ㎡	0	0	0			190	51
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	3	267.78	13379	96*99*99	无	410	277
			三房	105 ㎡	4	421.04	13021			152	123
			三房	122 ㎡	2	243.93	14561			386	284
			四房	143 ㎡	0	0	0			156	102
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	5	435.15	12479	无	无	524	184
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	59
			三房	118 ㎡	0	0	0			62	15
			四房	145 ㎡	0	0	0			94	58
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	0	0	0			1434	163
			3 房	93-96 ㎡	27	2638.05	11652			2724	492
			4 房	118 ㎡	5	597.98	12361			872	48

		20、21、22\28 座	4 房	143 ㎡	8	1151.87	12454			439	146
			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	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	1	143.32	11217			249	15
			五房	150-180	0	0	0			91	30
			五房	180-200	0	0	0			121	47
			五房	224 ㎡	2	449.5	11513			29	6
			别墅	460-607	0	0	0			102	83
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	3	270.63	5838			58	22
			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	2	327.3	6869			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	4	358.77	5268	97 折	无	27	0
			三房	90	0	0	0			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	0
			四房	143	1	131.89	5923			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	0
西樵	樵山明珠	1、2、3、4、5、6	三房	90-110	0	0	0	98 折减 30000	无	80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	0

		座	四房	130-150	0	0	0			51	0
			四房	150-180	1	167.16	7682			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	4	353.69	5602			1172	126
			三房	90-110	0	0	0			621	19
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	1	136.25	5534			363	2
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	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 1-16；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	575.77	14042			1410	0
			五房	182-302 ㎡	1	197.42	16488			484	51
乐从	m-city	1-3 座	二房	48-67 ㎡	3	197.06	16511	——	——	1916	555
			三房	81-130 ㎡	15	1252.13	12938			340	75
			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 ㎡	16	1201.5	11709	——	——	1175	269
			三房	95-104 ㎡	2	204.72	14060			518	160
			四房	110-138 ㎡	4	481.89	15550			72	20

3. 总体分析

上周市场成交量继续保持较高水平，在广佛交界项目缺货的情况下，市场焦点转移向中心区的大盘，该类项目上周继续引领市场成交。而中西部镇街项目则表现不温不火的态势，供应充足，客户选择面较广，导致市场焦点较为分散，价格亦缺乏上涨动力。

佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 10 月 25 日