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 不动产登记 全国 96%县市未实施.....3
1.2 3 月 70 个大中城市只 12 城房价上涨.....3
1.3 上海实行土地全生命周期管理.....3
1.4 国土部：今年首季房地产用地下降近四成.....3
2. 城市规划.....3
2.1 广东自贸区 21 日正式挂牌.....3
3. 开发商动态.....4
3.1 万达大手笔进驻广西.....4
3.2 万达计划投资 1200 亿布局辽宁.....4
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.....15

附：保利西雅图开盘快报 16

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 不动产登记 全国 96%县市未实施

今年 3 月 1 日，《不动产登记暂行条例》正式实施，一个多月以来，全国还有超过 84%和 96%的地市和县没有完成不动产登记职责整合。近日国土部与中央编办联合下发《关于地方不动产登记职责整合的指导意见》，要求各地确保年内完成各级不动产登记职责和机构整合。

1.2 3 月 70 个大中城市只 12 城房价上涨

国家统计局相继公布“2015 年 3 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”和“2015 年 1-3 月份全国房地产开发和销售情况”。数据显示，70 个大中城市中，惠州、杭州等 50 个城市房价下降，只有深圳等 12 个城市房价上涨。

1.3 上海实行土地全生命周期管理

上海市规划和国土资源管理局近日正式发布《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定(试行)》根据《规定》，经营性用地出让全生命周期管理，是通过健全经营性用地的用途管制、功能设置、业态布局、土地使用权退出等机制，将项目建设、功能实现、运营管理、节能环保等经济、社会、环境各要素纳入合同管理，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。

1.4 国土部：今年首季房地产用地下降近四成

近日，国土资源部公布 2015 年一季度国土资源主要统计数据。据此，今年第一季度，全国国有建设用地供应 9.48 万公顷，同比下降 20.4%，其中房地产用地 2.47 万公顷，下降 38.7%。同时，截止今年一季度末，全国 105 个主要监测城市综合地价是 3541 元/平方米，环比上涨 0.55%，同比增长率为 3.25%。其中商业地价是 6593 元/平方米，环比增长 0.62%，同比增长率为 3.22%；住宅地价是 5305 元/平方米，环比增长率是 0.53%，同比涨 2.98 个百分点。

2. 城市规划

2.1 广东自贸区 21 日正式挂牌

中国(广东)自由贸易试验区 21 日在广州南沙区举行挂牌仪式。随后，南沙新区片区挂牌仪式在同一地点举行。广东自贸区将强化国际贸易功能集成。总体方案

允许在广东自贸试验区设立保税展示交易平台、支持汽车平行进口试点，直接从原产地或海外市场购买汽车进口到中国市场销售，可直接打破 4S 店垄断，降低进口汽车价格；允许仓单质押融资及鼓励融资租赁创新发展，有条件地实行“异地委托监管”，并允许在某些区域实行期货保税交割。

3. 开发商动态

3.1 万达大手笔进驻广西

在目前已累计总投资额约 300 亿元建设南宁万达茂文化旅游、柳州万达广场和桂林高新万达广场等项目的基础上，未来 5 年内，万达集团计划在广西壮族自治区再投资约 700 亿元人民币，构建万达在广西完善的现代综合服务业体系。

3.2 万达计划投资 1200 亿布局辽宁

万达集团在沈阳与辽宁省举行战略合作签约仪式。万达集团计划在辽宁省总投资 1200 亿元，新建 19 个万达广场和 1 个文化旅游城，其中对大连投资达 700 亿元，助力大连现代服务业发展。并以国际先进的产业发展理念指导项目建设和运营。

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	总用地面积	容积率	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

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	批出面积	批售套数
禅城	水悦龙湾	28247.36	256
禅城	智慧新城	31270.7	348

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	406	36776.18	9246
桂城	251	25672.07	11565

（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
保利西雅图	三期 13 栋、7 座 1 梯	2015-4-24	258 套	72~95 方三房、120~125 方四房	72~94 ㎡折后均价 8500-10000 元带装，120~125 ㎡折后均价 10000~11000 元带装	80%
星英半岛	11 座	2015-4-24	84 套	130 方三房、143 方四房	10500（建面毛坯价）	30%

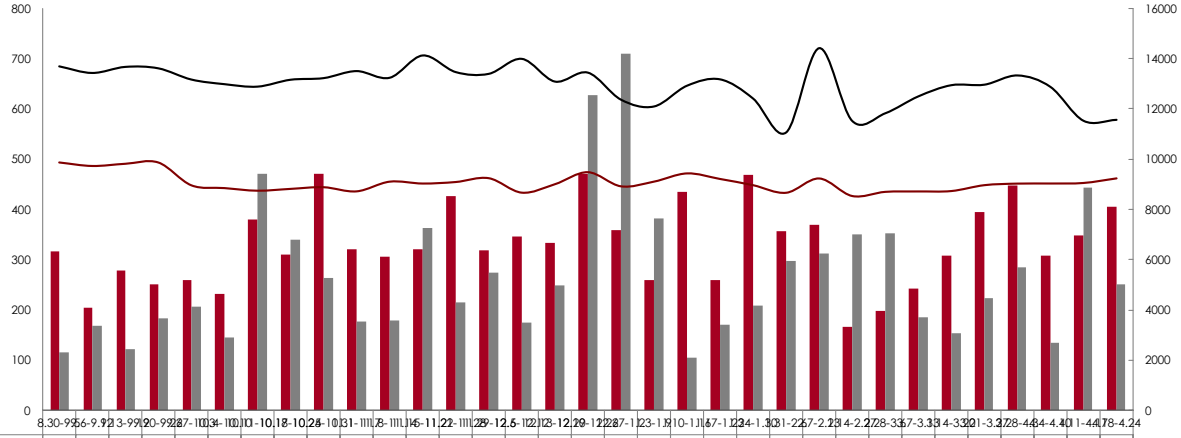
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

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 657 套单位，成交均价为 10199 元/㎡。禅桂中心区市场成交保持较高热度，禅城呈阶梯式增长，而桂城成交爆发性较强，主要由一些热门项目加推新货所致，本周不少开发商加紧备战五一节点，未来将会迎来推货高峰期。禅城区成交 406 套，均价为 9246 元/㎡，以普君新城、星星凯旋国际为首均有不错的成交，明福智富广场公寓产品签约持续增加；桂城成交 251 套，均价为 11565 元/㎡，西雅图本周继续加推，万锦熙园签约将会在下周显现，未来桂城将会有较大的爆发。

禅桂地区每周成交情况对比



	8.30-9.5	6-9.12	13-9.19	20-9.26	27-10.3	4-10.10	11-10.17	18-10.24	25-10.31	1-11.7	8-11.14	15-11.21	22-11.28	29-12.5	6-12.12	13-12.19	20-12.26	27-1.2	3-1.9	10-1.16	17-1.23	24-1.30	31-2.6	7-2.13	14-2.20	21-2.27	28-3.6	7-3.13	14-3.20	21-3.27	28-4.3	4-4.10	11-4.17	18-4.24
禅城成交套数	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	406
桂城成交套数	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	251
禅城成交均价	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	9246
桂城成交均价	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	1156

本周禅桂中心区首置产品以 70-90 ㎡成交最多，90-110 ㎡产品成交占比达 20%，主要来自保利西雅图；板块方面，平洲、祖庙两大板块在本周成交名列前茅，亚艺、千灯湖紧随其后，其余板块则成交较为平淡。

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	123	18.75%	9197
70-90	221	33.69%	9757
90-110	135	20.58%	9848
110-130	92	14.02%	10617
130-150	44	6.71%	9926
150-180	20	3.05%	9448
180-200	5	0.76%	12110
200-250	6	0.91%	12386

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	45	6.86%	8821
城西	48	7.32%	7500
城北	0	0.00%	0
东平	39	5.95%	8895
亚艺	92	14.02%	10707
祖庙	135	20.58%	10573
南庄	46	7.01%	6774
桂城东	1	0.15%	13077

250 以上	10	1.52%	14479

千灯湖	79	12.04%	13879
桂城旧区	4	0.61%	14453
平洲	167	25.46%	10202

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 ㎡	2	280.54	12586			150	10
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	5	440.27	8377			1220	363
			三房	90-110	0	0	0			215	55
			三房	110-130	5	640.03	8641			422	24
			三房	130-150	3	431.85	8729			90	58
			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 ㎡	2	180.58	12132			228	212
			四房	111-115 ㎡	0	0	0			76	75
亚艺	天丰国际	2、4、5、6 座	二、三房	70-89 ㎡	4	338.47	8857	无	无	428	43
			三房	126-127 ㎡	1	126.6	10317			62	22
			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	2056.05	10347	无	无	936	240
			三房	123-128 ㎡	2	256.76	11461			81	22
			四房	138-143 ㎡	5	651.85	12107			134	21
			四房	167 ㎡	0	0	0			54	8
			五房	239 ㎡	2	478.3	10623			46	4
			五房	272-404 ㎡	2	511.35	12295			56	42
城南	世博嘉园	三期 1、2、3、6、	两房	70-90	0	0	0	95 折	无	56	0
			三房	90-110	7	753.74	8467			260	18

		7、8、9、10 座	三房	110-130	0	0	0			526	0
			四房	130-150	0	0	0			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	无	27	24
			三房	70-86	2	162.6	6251			532	66
			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	427.76	7171	减 30000*97*98*99 折	无	724	246
			两房	90-110	1	90.65	6800			391	82
			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	12	1055.76	6881			2038	25
			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	77-89 ㎡	1	87.06	6152			326	127
			三房	90-110	0	0	0			310	21
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	5	652.75	6035			443	242
			四房	159-167 ㎡	5	832.84	6228			157	73
			四房	184 ㎡	0	0	0			31	31
			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	12
			三房	86-87 ㎡	2	175.28	5391			313	40
			四房	122-124 ㎡	0	0	0			122	0

			四房	138-140 ㎡	4	564.29	6300			144	32
			四房	150-162 ㎡	0	0	0			268	187
			四房	183 ㎡	0	0	0			47	43
			五房	226-240 ㎡	0	0	0			87	72
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			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 ㎡	2	289.04	8919	减 2 万 95*99*99	无	58	7
			四房	154-158 ㎡	3	476.02	8794			124	32
			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	7	622.94	8897	无	无	373	30
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			115	54
			三房	121 ㎡	4	481	9755			54	0
			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	4	361.76	8453			870	500
			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 ㎡	9	714.82	8606	无	无	264	146
			三房	96-109 ㎡	0	0	0			30	1
			三房	112-128 ㎡	8	1024.93	8702			162	76
			三房	137-144 ㎡	1	140.69	9041			112	22
			三房	157-161 ㎡	4	639.48	8899			120	18
			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	3	126.62	11075	99*99*99	无	667	521
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	4	354.85	11387			1040	0
			三房	90-110	5	452.04	11871			413	0
			三房	110-130	1	125.6	12381			222	21
			四房	161-176 ㎡	0	0	0			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	18	719.11	8528	98*99*96	无	1391	246
			四房	150-180	1	169.31	9723			200	17
			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 ㎡	1	88.98	8924	无	无	548	83
			五房	205 ㎡	0	0	0			104	9
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	2	180.64	7800			764	321
			三房	159-162 ㎡	3	484.46	8786			153	49
			四房	186 ㎡	2	372.54	8199			68	29
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	3	258.56	7292	无	无	173	89
			三房	109 ㎡	2	198.16	7228			125	91
			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	8	733.47	7469			374	0
			四房	134-146	3	354.3	7256			93	75
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 ㎡	1	107.26	9907			590	47
			四房	154 ㎡	0	0	0			92	32
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两三房	73-89 ㎡	20	1606.25	10916	97*98*99	无	558	259
			三房	91 ㎡	8	737.89	11034			330	210
			三房	125 ㎡	4	491.91	10516			145	13

			四房	135-142 ㎡	4	536.03	11594			91	77
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-89	1	87.14	10131	无	无	584	43
			三房	115-117 ㎡	1	117.08	11992			155	23
			四房	134-143 ㎡	1	143.71	11035			158	44
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 ㎡	14	1274.23	11684			174	156
			三房	118-120 ㎡	4	474.54	12884			232	228
			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、逸轩	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	5	509.79	10407			213	59
			三房	110-130	2	258.48	9596			245	103
			三房	130-150	3	426.21	13886			138	0
			复式	150-180	2	341.12	13738			129	53
			四房	193-199 ㎡	0	0	0			5	5
			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	0	0	0	98*99	无	1894	360
			写字楼	57-204 ㎡	0	0	0			433	334
			三房	84-89 ㎡	7	617.11	13796			1146	0
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			148	11
			四房	130-143 ㎡	0	0	0			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	89.57	14510	减 6 万 98*99	无	720	372
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	335
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	8
			四房	142 ㎡	1	143.44	10581			594	335
			四房	168 ㎡	0	0	0			120	67
			五房	209-212 ㎡	0	0	0			128	118
			五房	282-354	1	321.47	16233			16	12
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5 座	3 房	90-92 ㎡	0	0	0	无	无	462	23
			四房	135-142 ㎡	2	271.63	12623			517	242
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	67
			四房	185-188 ㎡	0	0	0			181	148
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	1	89.3	15208	无	无	1431	788
			三房	110-130	0	0	0			283	166
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 ㎡	19	697.93	9898.3554	无	无	2520	1121
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	3	570.66	14663			860	80
			5 房	200-250	4	844.16	13385			258	46
			5 房	250-300	6	1861.6	15624			738	167
			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、	三房	70-90	1	88.88	10900	96*99*99 折	无	1159	12
			三房	118 ㎡	0	0	0			40	0

		6 座									
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7 座	三房	88-89 ㎡	15	1339.38	13887	96*99*99	无	737	275
			三房	90 ㎡	1	90.1	13657			417	195
			三房	127-129 ㎡	15	1808.77	13239			1095	580
			三房	133-140 ㎡	0	0	0			126	77
			四房	166-168 ㎡	2	335.64	15865			212	116
			五房	216 ㎡	0	0	0			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 ㎡	1	89.52	13077	无	无	524	349
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	62
			三房	118 ㎡	0	0	0			62	46
			四房	145 ㎡	0	0	0			94	80
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	48	3906.93	9914			1006	245
			3 房	93-96 ㎡	48	4599.18	10452			2058	728
			4 房	118 ㎡	31	3735.25	10475			669	344
			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	23	2056.65	8708	98*99 折	无	652	313
			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	179.23	5691	93 折	无	755	0
			二房、三房	99-129	1	90.12	5604			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	5	653.26	6632			112	0
			四房	140-190	1	163.42	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	5	413.76	4555	97 折	无	27	0
			三房	90	5	463.68	4979			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	50
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	1	168.88	6274			54	12
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	8483			132	75
狮山	中南海晖城	1-21、24-28 座	二房	70 以下	2	96.68	5945	无	无	369	167
			二房	70-90	2	170.7	5213			1172	227
			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	503.35	8402			325	0
			四房	130-150	4	593.23	7333			123	0
			四房	150-180	1	160.91	7355			29	0
			四房	180-200	0	0	0			1	0
			五房	200-250	1	234.42	10342			116	0
			四房	TH	10	3837.78	15336			35	0
乐从	保利东湾	东嘉 1 座；东悦	三房	69-109 ㎡	0	0	0	——	——	1169	175

		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	四房	110-128㎡	5	567.8	13824.762			1288	0
			四房	131-162㎡	3	431.68	16448.295			1174	99
			五房	182-275㎡	2	394.84	18165.586			260	0
乐从	m-city	1-2 座	二房	48-67 ㎡	9	388.6	12117.602	——	——	1075	603
			三房	81-130㎡	4	320.24	12817.574			340	144
			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 ㎡	11	842.27	11965.284	——	——	476	130
			三房	95-104㎡	10	943.85	13048.578			273	176

3. 总体分析

五一节点前，新货供应在近两周开始集中入市，而成交量也逐渐攀升，客户更倾向于品质较高、规模大的项目，同时广佛交界项目持续热销，成交率及价格高于其他项目。而降低存款准备金率的效应正逐渐显现，市场预期向好，在五一楼市的黄金节点，资金有望逐渐从股市中抽离到楼市上标。

附：保利西雅图开盘快报

全程策划 专业服务

保利西雅图：4月24号推出三期13栋、7座1梯户型面积73~95、119~127平方米

推售户型	72~95方三房、120~125方四房共258套
发售地点	保利洲际酒店
发售方式	诚意金客户组号抽签选购 （每号为六组）
均　价	72~94方折后均价8500-10000元/平方米 120~125方折后均价10000~11000元/平方米
优惠折扣	98*98*98*98*99
成交率	约8成
到场客户量	开卖当天客户量高达500人
现场节点	中海万锦熙岸入市后，该项目本次开卖价格较前期有所下降，但仍与广州楼价存在较大差距。加上保利的品牌号召力，当天吸纳大批广州客户到场认购，成交达8成。

佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 4 月 25 日