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. 宏观经济.....2
1.1 1 月新增人民币贷款 2.51 万亿.....2
1.2 1 月份 CPI 同比涨 1.8%.....2
2. 行业动态.....2
2.1 广州公租房租期及补贴延至 5 年.....2
2.2 央行：公积金存款利率上调为 1.50%.....2
2.3 三部委发通知调房产交易契税.....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. 宏观经济

1.1 1 月新增人民币贷款 2.51 万亿

中国央行公布的数据显示，1 月新增人民币贷款 2.51 万亿元，创下单月纪录新高，1 月末人民币贷款余额为 96.46 万亿元，同比增长 15.3%。当月末广义货币供应量(M2)同比增长 14%，创 19 个月新高。

1.2 1 月份 CPI 同比涨 1.8%

国家统计局公布的数据显示，2016 年 1 月国内 CPI 同比上涨 1.8%，环比上涨 0.5%，创下 2015 年 9 月以来新高，也是连续 3 个月出现回升。与此同时，PPI 下降 5.3%，连续第 47 个月负增长。

2. 行业动态

2.1 广州公租房租期及补贴延至 5 年

广州市住房和城乡建设委员会近日发布关于《广州市公共租赁住房保障办法》公开征求意见的通知。根据《意见》，今后广州公租房的租赁合同期限将为 5 年，租赁期满符合条件的保障对象可以申请续租，选择住房租赁补贴的期限也将由目前的 3 年变为 5 年。

2.2 央行：公积金存款利率上调为 1.50%

中国央行、住建部、财政部 17 日印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，决定自 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

2.3 三部委发通知调房产交易契税

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布通知，自 2016 年 2 月 22 日起，调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。根据通知，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。新政还特别提出：二套房契税优惠以及营业税优惠，暂不适用于北上广深四地。

二、一级土地市场情况

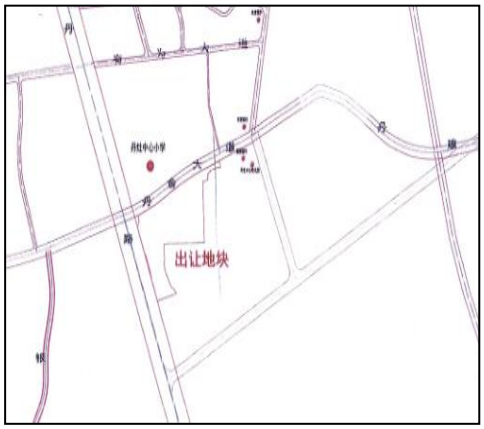
1. 近期土地出让计划

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
大沥	2016/2/16	TD2016(NH)WG0002	佛山市南海区大沥镇奇槎村（土名）硝厂岗地段	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	108898	3.7	377100	9359	广州市瑞宇房地产开发有限公司(恒大)
桂城	2016/2/17	TD2016(NH)WG0003	佛山市南海区桂城街道天佑二路7、9、11、13号地段	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	3850.6	4.8	4275	2313	佛山市南海威通有限公司
丹灶	2016/2/18	TD2016(NH)WG0005	佛山市南海区丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	83743.4	3.5	35172	1200	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

——点评：恒大本周竞得大沥奇槎一商住地，楼面地价达到 9359 元，溢价 176%，地价水平逼近桂城。地块占地面积约 11 万方，总建约 40 万方。另外碧桂园底价竞得丹灶中心城区商住地，地块占地面积 8.37 万方，楼面地价 1200 元。



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	151	14624.09	9793
桂城	95	7638.02	13541

（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
——	——	——	——	——	——	——

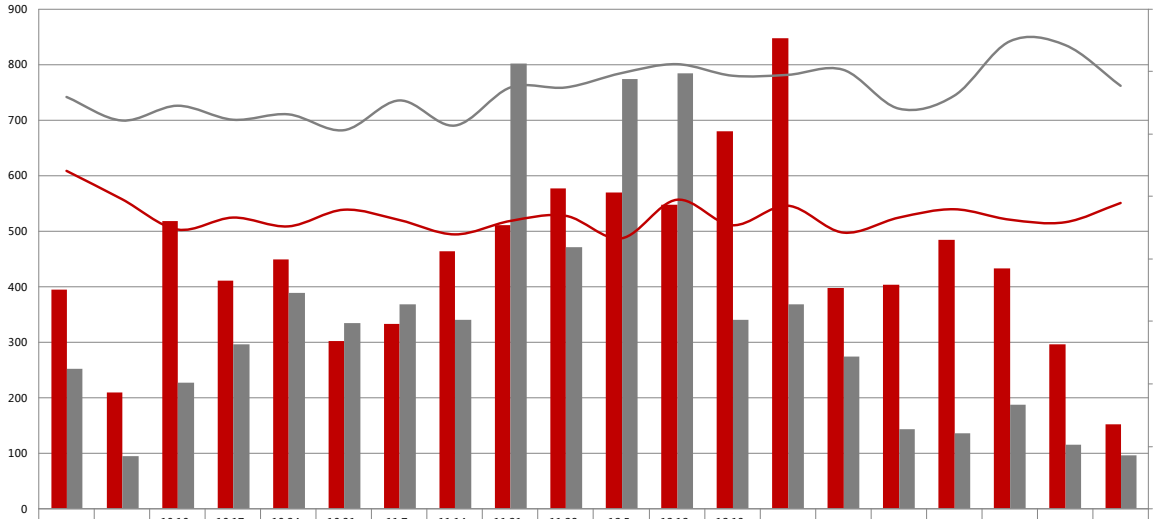
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

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 246 套，成交均价为 11078 元/㎡，本周禅桂中心成交仍然较淡，禅桂两区并未见有项目有新推动作，供应较淡，仍处于节后成交平淡期；本周禅城区成交 151 套，均价为 9793 元/㎡，禅城区以普君新城仍保持较高的

成交热度，其余项目成交平平；桂城成交 95 套，均价为 13541 元/㎡，中铁项目成交走低价格开始回落，主要由金色领域、灯湖领秀几个千灯湖项目成交拉动。



	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	2.13-2.19
禅城成交套数	394	209	517	411	449	302	332	463	511	576	569	547	679	847	397	403	484	433	295	151
桂城成交套数	251	94	227	295	388	334	368	339	801	471	773	784	339	368	274	142	135	187	115	95
禅城成交均价	10827	9916	8939	9323	9040	9576	9244	8781	9214	9379	8652	9897	9076	9705	8839	9321	9591	9256	9173	9793
桂城成交均价	13183	12426	12902	12452	12625	12116	13072	12265	13488	13489	13948	14237	13867	13893	14057	12809	13222	14969	14851	13541

本周禅桂中心区以 70-90 ㎡产品成交 87 套排名首位，另外 70 ㎡以下产品成交紧随其后，主要由普君新城的住宅小户型以及金色领域的公寓产品成交拉动；板块方面，千灯湖几个项目拉动板块成交，祖庙板块凭借普君新城的成交位居各板块成交首位。

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	67	27.24%	10358
70-90	87	35.37%	10743
90-110	46	18.70%	10448
110-130	17	6.91%	10350
130-150	16	6.50%	12263
150-180	5	2.03%	10089
180-200	3	1.22%	16065
200-250	2	0.81%	16879
250 以上	3	1.22%	13571

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	13	5.28%	9219
城西	22	8.94%	8242
城北	11	4.47%	10670
东平	21	8.54%	9401
亚艺	20	8.13%	11882
祖庙	40	16.26%	11577
南庄	24	9.76%	6793
桂城东	2	0.81%	12103
千灯湖	59	23.98%	13933
桂城旧区	2	0.81%	17297
平洲	32	13.01%	12939

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 ㎡	1	91.21	10762			418	224
			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	3	266.48	7895			1220	21
			三房	90-110	0	0	0			215	48
			三房	110-130	0	0	0			422	1
			三房	130-150	1	132.5	8862			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 ㎡	0	0	0			228	55
			四房	111-115 ㎡	0	0	0			76	34
亚艺	招商臻园	2、3、4、5 座	四房	159-173 ㎡	0	0	0		无	32	29
			五房	207-246 ㎡	2	402.04	16879			24	22
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	1	87.77	10497	无	无	1192	11
			三房	123-128 ㎡	1	129.03	11812			195	44
			四房	138-143 ㎡	1	139.99	13448			221	53
			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 ㎡	1	341.74	14925			80	33
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	4	354.22	6736			1099	116
			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 ㎡	0	0	0	90*98*99	无	109	51
			三房	91 ㎡	2	184.42	7702			77	24
			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	0	0	0	减 30000*97 *98*99 折	无	848	101
			两房	90-110	1	90.57	7382			453	82
			三房	110-130	1	126.27	7126			264	26
			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	9	871.33	6849			3010	199
			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	343
			三房	77-89 ㎡	1	84.88	6267			442	95
			三房	90-110	2	183.76	6275			310	9
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	1	131.76	6527			559	167
			四房	159-167 ㎡	0	0	0			215	67
			四房	184 ㎡	0	0	0			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	89.54	5751			465	18
			三房	89-91 ㎡	0	0	0			62	23
			四房	122-124 ㎡	1	128.89	6300			198	12
			四房	138-140 ㎡	1	142.87	7076			280	106
			四房	150-162 ㎡	0	0	0			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 ㎡	0	0	0			22	16
南庄	绿岛湖壹号	1-15 座	三房	143 ㎡	0	0	0	无	无	116	64
			四房	184 ㎡	0	0	0			108	34
			四房	201 ㎡	0	0	0			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、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	548.19	8639			870	237
			三房	122 ㎡	0	0	0			180	0
东平	时代年华	1、3 座	两房	82-83 ㎡	5	412.96	10697	1 万抵 3 万 *98*99	无	340	183
			三房	97 ㎡	1	96.92	10079			124	1
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	78-88 ㎡	1	88.9	9124	无	无	642	129
			三房	96-109 ㎡	1	92.6	9722			110	5
			三房	112-128 ㎡	4	516.31	9250			237	50
			三房	137-144 ㎡	1	141.25	9124			336	77
			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	17
			三房	88 ㎡	4	352.19	8938			263	78
			三房	121 ㎡	0	0	0			34	2
			四房	144 ㎡	1	144.8	10572			29	20
			四房	161-164 ㎡	0	0	0			56	45
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	0	0	0			764	55
			三房	159-162 ㎡	2	328.3	8772			153	13
			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	320.48	7082	无	无	290	36
			三房	109-110 ㎡	1	109.21	7384			358	218
			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 ㎡	0	0	0			330	146
				110-128 ㎡	3	385.17	7849			348	193
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 ㎡	7	635.38	8833			1090	236
			四房	154 ㎡	1	154.61	10859			92	3
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两房	61-68 ㎡	8	501.68	11165	97*98*99	无	427	256
			两三房	73-89 ㎡	14	1111.54	11224			814	0
			三房	91 ㎡	5	464.46	12205			526	0
			三房	125 ㎡	2	232.49	11525			223	23
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			135	79
祖庙	时代云图	1、2 座	两房	67 ㎡	0	0	0	无	无	154	8
			三房	85-89	0	0	0			738	18
			三方	90-97	1	97.83	13939			100	24

			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 ㎡	0	0	0	2 万抵 9 万	无	52	0
			三房	90-91 ㎡	1	91.82	12661			174	16
			三房	118-120 ㎡	1	119.92	12139			232	103
			四房	162 ㎡	0	0	0			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	0	0	0			293	55
			三房	110-130	0	0	0			405	88
			三房	130-150	0	0	0			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	2	557.32	12740			189	56
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 ㎡	5	443.82	15544	减 6 万 98*99	无	720	0
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	21
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	16
			四房	142 ㎡	1	142.7	15274			594	45
			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 ㎡	6	531.96	14934	无	无	514	185
			3 房	90-92 ㎡	0	0	0			586	114
			四房	116-125 ㎡	0	0	0			162	60
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			517	96
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188 ㎡	1	188.38	13245			181	81
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 ㎡	26	864	10841	无	无	2520	407
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	9
			四房	139 ㎡	1	139.66	17855			86	36
			四房	186-188 ㎡	2	372.22	17492			172	139
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	3	205.92	11992	2 万抵 6 万 *99*99	无	116	57
			两房	74-76 ㎡	2	151.86	12800			232	0
			三房	91 ㎡	7	635.52	12958			754	190
			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	3	266.83	14953	96*99*99 折	无	3083	15
			三房	90-91 ㎡	1	90.99	14597			474	12
			三房	118 ㎡	1	120.56	16818			402	36
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 ㎡	1	129.95	14087			114	7
			四房	130 ㎡	5	650.28	15195			190	12
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	1	443.7	12692	96*99*99	无	410	198
			三房	105 ㎡	1	105.26	13164			152	82
			三房	122 ㎡	1	121.49	14475			386	227
			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 ㎡	1	76.27	11835	无	无	653	241
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	58
			三房	118 ㎡	0	0	0			124	71
			四房	145 ㎡	1	143.2	12246			156	113
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	4	285.88	14793			1466	112
			3 房	93-96 ㎡	3	294.77	13978			2852	279
			4 房	118 ㎡	0	0	0			872	0
			4 房	143 ㎡	0	0	0			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	2	178.26	14024	减 2 万 *96*99 折	无	155	20
			三房	90 ㎡	0	0	0			31	0
			三房	125-128 ㎡	0	0	0			93	76
			四房	136-144 ㎡	1	144.06	12628			155	102
			四房	163 ㎡	0	0	0			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
乐从	保利东湾	东嘉 1	三房	69-109	0	0	0	——	——	1169	174

		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		㎡							
			四房	110-128㎡	0	0	0			1348	0
			四房	131-162㎡	5	725.68	14371			1410	0
			五房	182-302㎡	1	303.44	20624			484	38
乐从	m-city	1-3 座	二房	48-67 ㎡	0	0	0	——	——	1916	450
			三房	81-130㎡	0	0	0			340	33
			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 ㎡	7	541.04	12619	——	——	1175	44
			三房	95-104㎡	1	105.13	13445			518	112
			四房	110-138㎡	1	114.36	16253			72	0

3. 总体分析

近期利好政策连番出台，在表明管理层刺激市场需求，激励客户入市的决心。本周市场尚处于春节淡季的影响，表现较为平淡。政策的累积所刺激的市场效应将会在近期显现。尤其是中心区区域，地王效应的刺激将会带动一批新货的升价，3 月的市场有望迎来一波爆发。

佛山合富辉煌市场研究部

2016 年 2 月 19 日