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. 宏观经济 3
1.1 上半年 GDP 同比增长 7%.....3

2. 宏观经济 .....错误!未定义书签。
2.1 去年地方土地出让金收入 40385.86 亿创新高.....3

2.2 浙江出台楼市新政：高库存地区暂停用地供应 3

2.3 琶洲电商区再出让两地块.....3

2.4 宁波推房产新政 7 月起购房可获 50%契税补贴 3

2.5 以房养老政策广州正式落地.....4

3. 开发商动态 4
3.1 招商地产上半年销售金额同比增 15%.....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 5
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 6
三、 禅桂、顺德中心城区区域成交情况.....6
1. 区域房地产项目新推售监测 6
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:非凡领域开盘快报 17

一、 宏观市场背景

1. 宏观经济

1.1 上半年 GDP 同比增长 7%

中国上半年经济数据 15 日公布，上半年国内生产总值 29.68 万亿元，按可比价格计算，同比增长 7.0%。规模以上工业增加值增速连续 3 个月回升，固定资产投资增速下滑的趋势得到了初步的遏制。社会消费零售总额在 5、6 月份连续两个月回升。中国国家统计局新闻发言人表示，主要经济数据显示中国经济出现了缓中趋稳、稳中向好的趋势，并且下半年经济增长好于上半年可能也是一个大概率的事件。

2. 行业动态

2.1 去年地方土地出让金收入 40385.86 亿创新高

财政部 10 日公布了“2014 年全国财政决算”，透露 2014 年地方政府国有土地使用权出让金收入的决算数为 40385.86 亿元，虽然再创新高，但决算数仅为预算数的 117.6%，对比 2013 年决算数为预算数的 152.6%，相关增幅已经回落。

2.2 浙江出台楼市新政：高库存地区暂停用地供应

7 月 13 日，浙江省新一轮稳定房地产市场政策正式出炉。通知指出对于在售商品住宅库存过大，消化周期超过 2 年的市、县(市、区)，或在售、在建待售商品住宅和已出让待建商品住宅用地过多，累计消化周期超过 3 年的市、县(市、区)，暂停商品用地供应；对非住宅房地产供应明显偏多，或在建非住宅房地产用地规模过大的市、县(市、区)，国土资源部门应明显减少商业办公等综合用地供应量直至暂停供应。

2.3 琶洲电商区再出让两地块

继上月底腾讯、阿里巴巴等电商巨头拿地进驻琶洲后，琶洲电商区又将两宗阅江西路边的地块捆绑出让。这组地块起始楼面地价将达到 1.8 万元/平方米。 本次推出的两宗地块名为琶洲 A 区 AH040232、AH040234，地块位置与阿里巴巴仅一街相隔总起拍价约 9.67 亿元。

2.4 宁波推房产新政 7 月起购房可获 50%契税补贴

2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间在宁波购买住宅和非住宅(商铺、写字楼等)，可按所购房屋实际缴纳契税额度的 50%给予购房补贴。《通知》提出，2015

年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间在宁波购买住宅和非住宅(商铺、写字楼等)，可按所购房屋实际缴纳契税额度的 50%给予购房补贴。

2.5　以房养老政策广州正式落地

保监会 6 月 23 日正式发布的指导意见称，7 月 1 日起，未来两年，北京、上海、广州、武汉将正式开展老年人住房反向抵押养老保险试点，这意味着“以房养老”商业保险正式开闸。根据保监会的规定，投保人群应为 60 周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人。同时，按照保险公司是否参与分享房产增值收益分为参与型产品、非参与型产品。以 65 周岁男性,房产有效保险价值 500 万为例,老人每月领取养老金为 15155 元,直至去世。

3.开发商动态

3.1　招商地产上半年销售金额同比增 15%

7 月 10 日午间披露了 6 月销售简报，6 月，公司实现签约销售面积 45.47 万平方米，同比增加 119.34%；签约销售金额 50.72 亿元，同比增加 41.91%。1-6 月，公司累计实现签约销售面积 156.66 万平方米，同比增加 29.60%；签约销售金额 205.60 亿元，同比增加 14.86%。

二、　一级土地市场情况

1. 近期土地出让计划

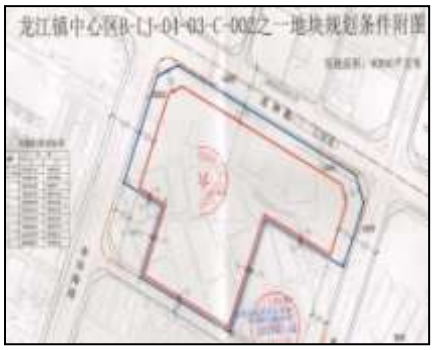
片区	交易时间	地块名称	地址	土地用途	总用地（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价（元）
九江	2015/8/19	TD2015(NH)WG009	佛山市南海区九江镇下西村教育路地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	26875.1	94062.9	3.5	3455	367.3

——点评：本周仅九江一宗商住用地推出，位于九江镇旧城区，总建约 9.4 万方，起拍楼面地价仅 367 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
三水	2015/7/17	TD2015（SS）XG020	佛山市三水区白坭镇科技大道 2 号	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	20001.9	1.8	2347	651.9	广东省佛山水泵厂有限公司
禅城	2015/7/17	TD2015(CC)WG007	佛山市禅城区吉利大道东侧、杏吉路北侧	商业商务用地，兼容二类居住用地	19402.79	3.5	11047	1627	钟润全等 3 个主体组成的竞买联合体
顺德	2015/7/17	TD2015（SD）WG002	佛山市顺德区龙江镇龙洲路南侧地块	城镇住宅用地兼容商服用地	90806.01	3	54484	2000	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

——点评：本周全市成交三宗商住地，皆位底价成交。最受关注的为碧桂园竞得的龙江中心区地块，总占地约 9 万方，楼面地价 2000 元，为今年顺德成交的最大宗商住地块。另外禅城南庄成交一宗小型地块，占地面积 19402 方，成交楼面地价 1627 元，由钟润全等 3 个主体组成的竞买联合体底价竞得。



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	批出套数
桂城	依岸康堤	23956.14	120

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	358	36565.27	9483
桂城	313	34724.85	13368

（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、顺德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
非凡领域	6 座、7 座、10 座、11 座	7 月 17 号	420 套	66~73 方两房、86~89 方两房到三房、121~165 方	67-89 ㎡ 9000-9600 元毛坯，122-165 ㎡ 11000-12000 元毛坯	成交约 30 套

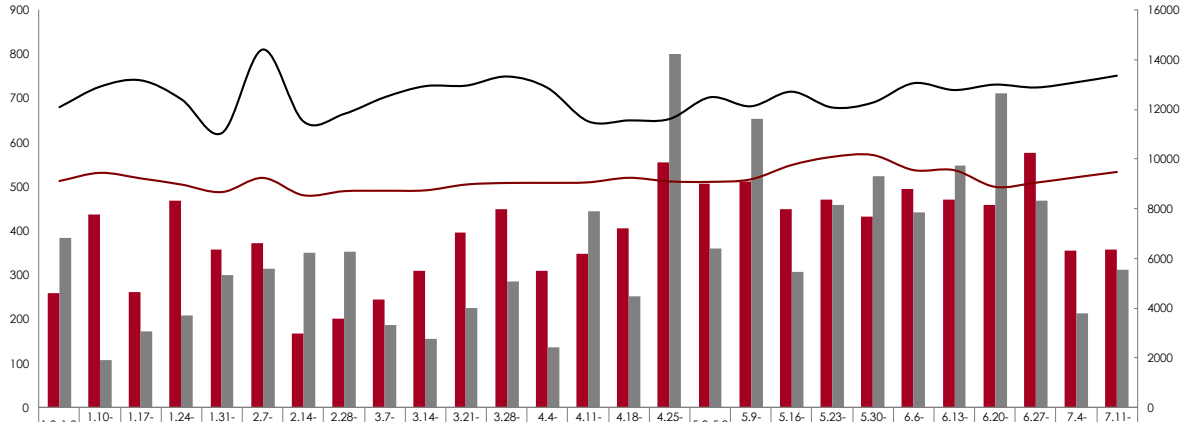
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

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 671 套单位，成交均价为 11375 元/㎡，禅桂中心区市场成交量环比上升 18%，均价环比上涨 5%。本周禅城区成交 358 套，均价为 9483 元/㎡，禅城仅有一个全新项目开卖，区域内近两周以消化余货为主，并未见大体量推售，其中明福智富广场、普君新城、新鸿基泷景住宅成交排名前三；桂城成交 313 套，均价为 13368 元/㎡，保利西雅图、中海万锦熙岸为成交最多两个项目，中海本周三项目成交均超过 40 套。

禅桂地区每周成交情况对比



	1.3-1.9	1.10-1.16	1.17-1.23	1.24-1.30	1.31-2.6	2.7-2.13	2.14-2.27	2.28-3.6	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
禅城成交套数	260	437	261	469	358	371	168	200	244	310	395	448	310	349	406	554	508	512	448	470	432	495	471	459	576	356	358
桂城成交套数	384	106	172	209	299	314	351	353	187	155	224	285	136	444	251	800	360	655	307	459	524	443	547	711	468	214	313
禅城成交均价	9116	9447	9222	8971	8667	9242	8536	8703	8720	8736	8973	9036	9040	9061	9246	9098	9082	9182	9762	10096	10170	9559	9555	8881	9046	9267	9483
桂城成交均价	12098	12927	13181	12414	11062	14424	11521	11826	12501	12948	12968	13336	12878	11528	11565	11621	12498	12134	12723	12085	12283	13065	12790	13008	12892	13101	13368

本周禅桂中心区刚需首置产品成交占比达 53%，70-90 ㎡与 90-110 ㎡产品成交平分秋色，首改产品有较大的增幅，以 130-150 ㎡产品成交最多；板块方面，平洲板块成交最多，祖庙、千灯湖板块成交份额均达 18%。

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	88	13.11%	10934
70-90	184	27.42%	10305
90-110	171	25.48%	11444
110-130	83	12.37%	11972
130-150	92	13.71%	12624
150-180	20	2.98%	9991
180-200	8	1.19%	11884
200-250	7	1.04%	10951
250 以上	18	2.68%	11417

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	52	7.75%	8960
城西	29	4.32%	8345
城北	0	0.00%	0
东平	37	5.51%	8762
亚艺	65	9.69%	11402
祖庙	120	17.88%	10767
南庄	55	8.20%	7100
桂城东	3	0.45%	12682
千灯湖	113	16.84%	13968
桂城旧区	12	1.79%	14844
平洲	185	27.57%	12971

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	170.65	13361	9 折	无	756	119
			三房	90-100	0	0	0			150	1

				㎡							
			四房	134 ㎡	0	0	0			150	6
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	100
			两房	70-90	11	983.26	8511			1220	249
			三房	90-110	0	0	0			215	53
			三房	110-130	0	0	0			422	9
			三房	130-150	6	813.8	8831			90	33
			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	271.33	12507			228	165
			四房	111-115 ㎡	0	0	0			76	66
亚艺	天丰国际	2、4、5、6 座	二、三房	70-89 ㎡	1	70.83	8753	无	无	428	12
			三房	126-127 ㎡	2	253.54	10164			62	13
			三房	131-132 ㎡	0	0	0			4	2
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	13	1163.91	11797	无	走钢丝表演	1044	192
			三房	123-128 ㎡	0	0	0			81	17
			四房	138-143 ㎡	0	0	0			134	8
			四房	167 ㎡	0	0	0			54	5
			四房	183 ㎡	0	0	0			52	7
			五房	239 ㎡	0	0	0			46	0
			五房	272-404 ㎡	4	1158.55	12083			56	23
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	7	583.7	5598			722	208
			三房	90-130	1	91.46	6279			518	39
			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	4	319.88	7358	减 30000*97*98*99 折	无	724	175
			两房	90-110	2	181.04	7363			391	66
			三房	110-130	0	0	0			230	0
			三房	130-150	0	0	0			65	18

			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	6	514.77	6521			2362	169
			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 ㎡	2	178.22	6116			326	63
			三房	90-110	0	0	0			310	20
			三房	112-124	0	0	0			2	0
			三房	131-145	1	133.41	5800			443	180
			四房	159-167 ㎡	6	988.86	6459			157	50
			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	6
			三房	86-87 ㎡	1	72.45	5066			405	103
			四房	122-124 ㎡	3	343.37	5785			138	4
			四房	138-140 ㎡	1	143.55	6138			160	14
			四房	150-162 ㎡	2	311.8	6872			268	153
			四房	183 ㎡	1	183.16	7431			47	39
			五房	226-240 ㎡	3	725.29	7826			87	69
			复式	303-465 ㎡	7	2097.92	8186			95	56
			别墅	1244-1618 ㎡	0	0	0			22	18
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21 座	四房	144 ㎡	2	288.95	9097	减 2 万 95*99*99	无	89	10
			四房	154-158 ㎡	0	0	0			186	26
			别墅	588-699 ㎡	0	0	0			22	21

东平	滨海御庭	二期 1、2、3、4 座	三房	90-110	4	364.13	8481	96 折	无	306	38
			四房	150-180	0	0	0			59	4
			四房	180-200	0	0	0			59	6
			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	1	89.15	8932	无	无	373	0
			三房	90-91 ㎡	1	90.92	9412			115	42
			三房	121 ㎡	0	0	0			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	8	722.23	9170			870	401
			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 ㎡	15	1239.12	8774	无	无	416	199
			三房	96-109 ㎡	2	185.24	9040			108	32
			三房	112-128 ㎡	3	385.3	8746			162	35
			三房	137-144 ㎡	2	263.06	8926			190	52
			三房	157-161 ㎡	0	0	0			120	10
			四房	185 ㎡	1	185.57	6768			42	-1
			四房	231-268 ㎡	0	0	0			104	90
			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	13	510.49	9465	99*99*99	无	667	455
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	3	260.7	11938			1040	-3
			三房	90-110	1	90.02	11253			413	-1
			三房	110-130	0	0	0			222	3
			四房	161-176 ㎡	1	175.7	11110			70	-1
			别墅	315-376 ㎡	1	315.67	25660			28	16
亚艺	保利天玺	二座 2 栋、四座、	公寓	70 以下	8	325.77	7848	98*99*96	无	1391	149
			四房	150-180	1	165.54	10100			200	0

		五座	五房	200-250	0	0	0			38	6
			五房	250 以上	0	0	0			78	73
亚艺	非凡领域	11 座	三房	88 ㎡	0	0	0	无	推售首批单位	29	29
			三房	121 ㎡	0	0	0			30	30
			四房	144 ㎡	0	0	0			29	29
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	177.04	9455			764	232
			三房	159-162 ㎡	2	324.92	8709			153	32
			四房	186 ㎡	0	0	0			68	24
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8 座	三房	80-89 ㎡	5	434.33	7328	无	无	173	45
			三房	109 ㎡	1	109.55	7786			125	44
			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	1	81.67	8020	97*99 折送 5 年物管费	无	221	24
			3 房	90-110	2	183.78	7617			374	-2
			四房	134-146	0	0	0			93	60
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	一房	51 ㎡	0	0	0	98*99	无	28	26
			两房	71 ㎡	1	72.18	8093			164	50
			三房	90-107 ㎡	6	613.82	10084			866	247
			四房	154 ㎡	1	154.24	10373			92	22
祖庙	普君新城	7、15、19 座	两三房	73-89 ㎡	18	1505.68	11665	97*98*99	无	664	171
			三房	91 ㎡	12	1095.92	11038			388	131
			三房	125 ㎡	4	496.04	10175			145	-4
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			91	58
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-89	3	262.95	10527	无	无	584	26
			三房	115-117 ㎡	3	358.96	11288			155	6
			四房	134-143 ㎡	0	0	0			158	32
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	49
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			174	92
			三房	118-120 ㎡	4	476.57	12755			232	182

			四房	162 ㎡	0	0	0			62	56
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	12
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	8	835.31	11293			293	86
			三房	110-130	5	631.86	10939			405	194
			三房	130-150	1	134.86	9454			178	34
			复式	150-180	0	0	0			169	66
			四房	193-199 ㎡	0	0	0			5	5
			五房	200-250	1	215.82	14500			42	21
			五房	250 以上	4	1088.34	11447			189	70
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	青春夏令营	1894	287
			写字楼	57-204 ㎡	0	0	0			433	309
			三房	84-89 ㎡	2	174.75	14835			1146	-2
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			148	4
			四房	130-143 ㎡	2	263.57	16702			344	-2
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 ㎡	2	179.7	12842	减 6 万 98*99	无	720	212
			三房	90 ㎡	3	273.76	10771			350	182
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	7
			四房	142 ㎡	0	0	0			594	204
			四房	168 ㎡	0	0	0			120	29
			五房	209-212 ㎡	0	0	0			128	111
			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	535.95	14448	无	无	155	107
			3 房	90-92 ㎡	0	0	0			462	13
			四房	116-125 ㎡	2	241.17	13843			93	42
			四房	135-142 ㎡	5	696.95	13288			517	199

			四房	150-153 ㎡	2	302.4	13593			136	24
			四房	185-188 ㎡	5	936.9	13662			181	122
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	3	340.65	16457	无	无	1431	744
			三房	110-130	0	0	0			283	162
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 ㎡	14	532.38	9870	无	无	2520	946
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	1	190.55	12403			860	26
			5 房	200-250	0	0	0			258	20
			5 房	250-300	2	581.92	13954			738	108
			复式	396-682	0	0	0			162	22
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	0	0	0	2 万抵 6 万 *99*99	开放板房	116	95
			两房	74-76 ㎡	1	75.93	12444			232	105
			三房	91 ㎡	16	1446.76	12560			495	282
			三房	110 ㎡	3	330.54	12879			25	8
			四房	133-135 ㎡	3	405.45	13450			96	43
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	1	88.51	13895	96*99*99 折	无	1483	19
			三房	118 ㎡	0	0	0			70	1
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7 座	三房	88-89 ㎡	6	537.23	15723	96*99*99	无	737	42
			三房	90 ㎡	4	362.4	14928			417	94
			三房	127-129 ㎡	25	3100.98	14692			1095	232
			三房	133-140 ㎡	0	0	0			126	15
			四房	166-168 ㎡	3	506.1	16799			212	65
			五房	216 ㎡	2	429.74	14558			212	144
平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12 座	三房	87-88 ㎡	12	1064.6	11128	96*99*99	无	908	627
			三房	108-109 ㎡	35	3786.26	15120			604	202
			四房	129 ㎡	0	0	0			114	79
			四房	130 ㎡	21	2732.33	15273			190	61

平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 ㎡	13	1157.43	12781	96*99*99	无	410	380
			三房	105 ㎡	1	105.26	13818			152	149
			三房	122 ㎡	11	1353.09	13797			386	330
			四房	143 ㎡	15	2142.1	15435			156	120
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 ㎡	1	89.18	11498	无	无	524	240
			三房	91 ㎡	0	0	0			62	59
			三房	118 ㎡	2	236.58	13129			62	23
			四房	145 ㎡	0	0	0			94	65
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			1314	128
			3 房	93-96 ㎡	39	3735.09	10701			2414	583
			4 房	118 ㎡	0	0	0			777	188
			4 房	143 ㎡	32	4496.28	11031			344	95
			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	5	432.96	10036	98*99 折	无	776	99
			3 房	90-110	0	0	0			187	0
			3 房	123 ㎡	1	123.14	10946			62	38
			4 房	130-150	0	0	0			218	45
			五房	150-180	0	0	0			91	39
			五房	180-200	0	0	0			121	64
			五房	224 ㎡	0	0	0			29	29
			别墅	460-607	0	0	0			102	88
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	25
			三房	110-130	0	0	0				-1
			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	0	0	0			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	0	0	0	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	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			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	64
狮山	中南海晖城	1-21、24-28 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	369	158
			二房	70-90	0	0	0			1172	203
			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	6
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 1-2、	三房	69-109 ㎡	0	0	0	——	——	1169	174
			四房	110-128 ㎡	0	0	0			1288	0
			四房	131-162 ㎡	3	432.39	15080			1174	0
			五房	182-275	0	0	0			260	0

		4-12、14-16；东旭 3-5、8；东御 1-2		㎡							
乐从	m-city	1-2 座	二房	48-67 ㎡	14	621.58	14114	——	——	1075	380
			三房	81-130 ㎡	0	0	0			340	122
			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 ㎡	17	1332.44	12166	——	——	476	0
			三房	95-104 ㎡	6	579.89	13711			273	84

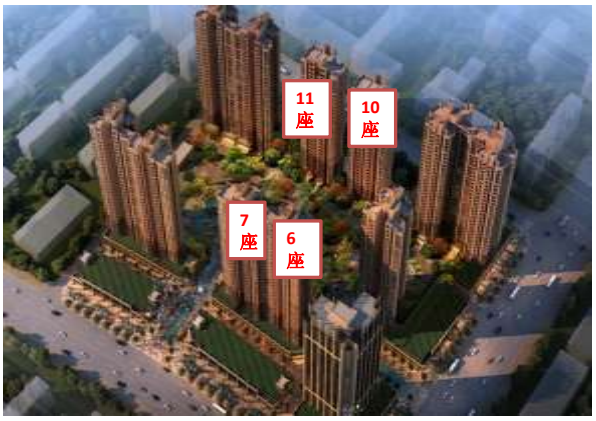
3. 总体分析

经过数周的成交量冲高后，本周市场成交有所放缓，需求需要时间的积累和补充，而价格上不少项目稳中有升，尤其以大型房企为首的项目升幅最为明显。近两月为市场传统淡季，不少项目进入销售余货的休整阶段，并为 9 月的旺季推售而蓄势。

附:非凡领域开盘快报

非凡领域：7月17号推出6座、7座、10座、11座共约420套

推售户型	66~73方两房、86~89方两房到三房、121~165方三房到四房共约420套
发售地点	非凡领域销售中心
发售方式	集中开盘
均　价	67-74㎡成交均价9000-9500元/㎡ 86-89㎡成交均价9200-9600元/㎡ 122㎡成交均价11000-12000元/㎡ 145㎡成交均价11000-11500元/㎡ 165㎡成交均价10500-11500元/㎡
优惠折扣	98*99*99*98*99
成交率	成交约30套
到场客户量	开卖当天客户量约50人
现场节点	项目本次开卖产品产品线丰富，但蓄客情况不理想，而且与星星凯旋国际的差价并不明显，造成首次开卖成交率不高。



佛山合富辉煌市场研究部

2015 年 7 月 19 日