

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. 行业动态	2
1.1 2月份70个大中城市房价上涨城市增多	2
1.2 深圳禁止互金平台"众筹炒楼".....	2
1.3 上海楼市新政出台.....	2
1.4 深圳出台地产新政.....	2
二、 一级土地市场情况.....	2
1. 近期土地出让计划	2
2. 本周土地成交统计	3
三、 区域房地产市场整体监测	3
1. 本周禅桂市场新增货量情况	3
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.....	5
3. 总体分析	13
附：和黄涟岸、童梦天下开盘快报	14

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 2月份70个大中城市房价上涨城市增多

国家统计局18日发布了2月份70个大中城市住宅销售价格统计数据，70个大中城市中，47城房价环比上涨，32城同比上涨。尽管2月份适逢春节假期，绝大部分城市成交量有明显下降，但全国70个大中城市房价涨幅较上月仍有所扩大，且上涨的城市个数有所增加。发布的数据显示。其中，深圳同比上涨57.8%，环比上涨3.6%，涨幅居首。

1.2 深圳禁止互金平台"众筹炒楼"

近日，深圳市互联网金融协会下发《关于严禁开展"众筹炒楼"房地产金融业务，加强金融风险防控的通知》（以下简称《通知》），要求全市互联网金融企业全面停止开展"众筹炒楼"房地产金融业务，并进行自查自纠和行业清理工作。

1.3 上海楼市新政出台

3月25日，上海正式发布楼市新政，其中非户籍居民家庭购房社保缴纳满2年改为5年。二套房申请贷款的居民，首付比例不低于50%，购买非普通自住房的首付比例提高到70%。

1.4 深圳出台地产新政

深圳市府办公厅发布《深圳市人民政府办公厅关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》。《意见》规定：本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房；能提供自购房之日起计算的前3年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房。

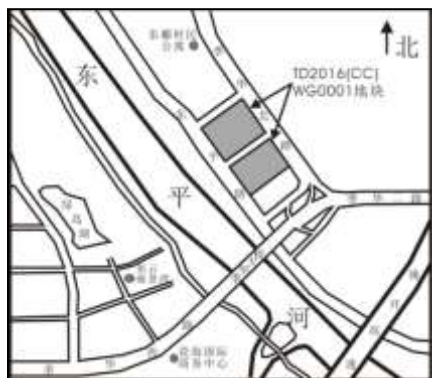
二、 一级土地市场情况

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(m ²)	总建面(m ²)	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
伦敦	2016/3/25	TD2016(CC)WG0001	佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	二类居住用地, 兼容商业商务、娱乐康体用地	170650.17	3.0	234996	4590	深圳市龙光投资顾问有限公司



——点评: 3月25日佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧地块出让, 地块占地 170650.17 方, 容积率 3.0, 总建面 511950.51 方。宗地起拍价 21.399 亿元, 最终由深圳市龙光投资顾问有限公司以 23.49 亿元竞得, 折合楼面地价 4590 元, 溢价 9.8%。

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
禅城	非凡领域	10471.12	120
禅城	涟岸	27137.12	250
禅城	普君新城	13655.5	124
禅城	童梦天下	10368.6	90
桂城	时代廊桥苑	13076.76	148

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	858	73852.93	10142
桂城	315	28251.14	15316

(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
和黄涟岸	2、5座	3月27号	256套	89方两房 126-127方三房	2座折后 7300-9300元 5座折后 7500-9500元	70%
童梦天下	3座	3月26号	84套	89三房、91方三房、124方四房	8000—9000元	50%

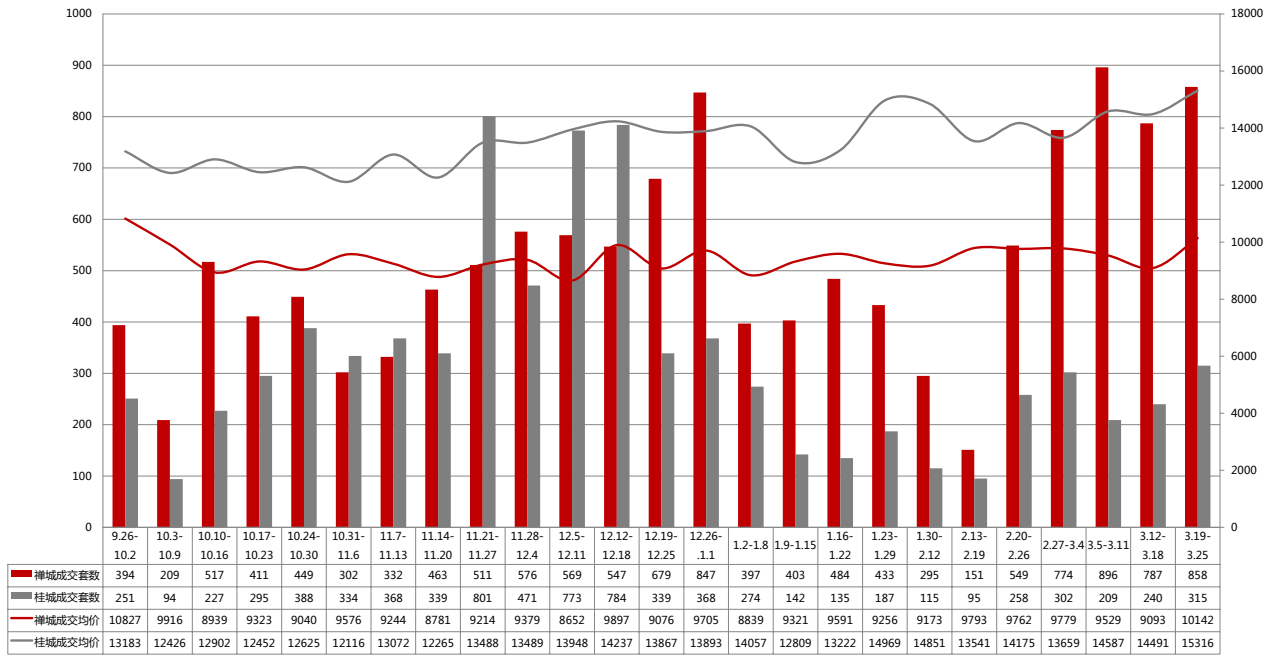
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

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 1173 套, 成交均价为 11573 元/㎡, 成交量环比上升 14%, 均价大幅上涨 13%。本周中心区市场继续保持高成交热度, 禅城以及广佛交界项目持续发酵, 价格亦由高价项目成交火热而不断拉升。3 月小阳春进入尾声, 但仍旧有不少项目在本周推出新品, 未来市场热度不减。本周禅城区成交 858 套, 均价为 10142 元/㎡, 华强广场的公寓项目成交最多, 万科城、普君新城依旧是禅城区成交最为火爆的两个住宅项目; 桂城成交 315 套, 均价为 15361 元/㎡, 桂城区域广佛交界项目再次拉动整个区域的价格上升, 本次由时代廊桥花园以及富丰君御两个项目的新品推高市场价格。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区以普君新城、万科城、时代廊桥为首的 70-90 m² 刚需户型持续成交爆发，70 m² 以下的公寓产品的成交则由华强广场、御东公寓、佛山王府井广场等几个公寓项目拉动；板块方面，祖庙板块的成交仍旧排名榜首，其次为千灯湖板块，禅城区则以南庄、城南两大板块成交持续火热。

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	307	26.17%	9611
70-90	444	37.85%	11402
90-110	230	19.61%	12212
110-130	75	6.39%	11654
130-150	65	5.54%	10953
150-180	20	1.71%	12204
180-200	16	1.36%	15453
200-250	12	1.02%	14680
250 以上	4	0.34%	13505

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	144	12.28%	10337
城西	103	8.78%	8729
城北	70	5.97%	11815
东平	81	6.91%	9867
亚艺	80	6.82%	11971
祖庙	247	21.06%	11224
南庄	133	11.34%	7818
桂城东	22	1.88%	13709
千灯湖	208	17.73%	15995
桂城旧区	6	0.51%	16275
平洲	79	6.73%	14210

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	3	256.3	11249	9折	无	756	0
			三房	90-100 m ²	18	1744.78	11497			418	164
			四房	134 m ²	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	15	1194.46	8044			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	48
			三房	110-130	1	128.08	8762			422	0
			三房	130-150	2	287.9	9477			90	0
			五房	150-180	3	464.88	8837			58	33
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88 m ²	1	89.35	13430	无	无	4	1
			三房	89-90 m ²	3	296.79	14130			228	47
			四房	111-115 m ²	0	0	0			76	34
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	四房	159-173 m ²	5	818.11	15985	无	无	32	20
			五房	207-246 m ²	2	399.11	18221			24	18
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89 m ²	0	0	0	无	无	1192	11
			三房	123-128 m ²	1	129.43	12711			195	34
			四房	138-143 m ²	3	419.67	13182			221	31
			四房	167 m ²	2	331.4	13738			138	55
			四房	183 m ²	0	0	0			52	0
			五房	239 m ²	6	1253.7	14653			96	23
			五房	272-404 m ²	1	341.74	12735			80	31
南庄	港宏世家	1-5、20、23座	一房	55 m ²	0	0	0	无	无	27	23
			三房	70-86	7	610.61	6617			1099	80
			三房	90-130	1	91.46	6193			518	28
			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 m ²	0	0	0	90*98*99	无	109	20
			三房	91 m ²	13	1168.37	7813			165	93
			四房	110-111 m ²	2	224.3	7855			66	27

南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	2	175.89	7511	减 30000*97 *98*99折	无	848	86
			两房	90-110	1	90.52	7564			453	72
			三房	110-130	1	126.27	7517			264	20
			三房	130-150	2	280.98	7770			161	90
			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	62	5360.59	7595			3334	308
			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 m²	1	41.45	4226	98*99	无	572	323
			三房	77-89 m²	3	260.72	7362			468	97
			三房	90-110	5	493.6	6847			362	45
			三房	112-124	0	0	0			28	26
			三房	131-145	9	1235.98	6831			685	270
			四房	159-167 m²	0	0	0			215	67
			四房	184 m²	1	185.07	6644			60	52
			别墅	297-542	0	0	0			74	4
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2、6、7座	两房	51-60 m²	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 m²	5	445.13	5869			465	2
			三房	89-91 m²	0	0	0			62	17
			四房	122-124 m²	0	0	0			198	3
			四房	138-140 m²	5	686.36	6632			280	93
			四房	150-162 m²	2	300.8	6932			268	109
			四房	183 m²	0	0	0			47	26
			五房	226-240 m²	1	245.84	9800			87	48
			复式	303-465 m²	0	0	0			95	44
			别墅	1244-1618 m²	0	0	0			22	15
南庄	涟岸	2、5座	三房	88-89 m²	0	0	0	99*99*96	124	124	

			三房	125-127 m ²	0	0	0			124	124
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144 m ²	0	0	0	减2万 95*99*99	无	89	4
			四房	154-158 m ²	0	0	0			186	0
			别墅	588-699 m ²	1	667.18	17836			22	15
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	三房	143 m ²	2	286.48	9864	无	无	116	54
			四房	184 m ²	1	184.39	11085			108	26
			四房	201 m ²	0	0	0			66	9
			五房	280 m ²	0	0	0			60	27
			别墅	472-915 m ²	0	0	0			21	19
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86 m ²	7	645.76	12413	无	无	120	63
			三房	90-91 m ²	18	1707.17	12736			144	48
			三房	123-124 m ²	0	0	0			62	32
			四房	145 m ²	0	0	0			20	15
城北	越秀可逸新势力	1、2座	两房	72-88 m ²	1	72.45	11458	无	无	60	42
			三房	90-102 m ²	5	511.4	11544			34	24
			三房	117-128 m ²	23	2855.21	11497			185	108
东平	沿海馨庭	1、2、3、4、5、6、7、8、12、15、9、10座	三房	89 m ²	0	0	0	减 10000*99 *99折	无	60	0
			三房	90-110	0	0	0			870	227
			三房	122 m ²	2	246.06	10892			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	33	2759.99	10180	1万抵3万 *98*99	无	340	74
			三房	97 m ²	1	97.1	12624			124	0
东平	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88 m ²	20	1660.82	9401	无	无	642	67
			三房	96-109 m ²	5	463.15	9817			110	0
			三房	112-128 m ²	5	640.04	9805			237	33
			三房	137-144 m ²	10	1394.11	9789			336	41

			三房	157-161 m ²	0	0	0			120	7
			四房	185 m ²	0	0	0			42	0
			四房	231-268 m ²	0	0	0			104	89
			五房	383-684 m ²	0	0	0			42	32
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68 m ²	2	154.76	9893	无	无	36	3
			三房	88 m ²	13	1150.5	10339			379	131
			三房	121 m ²	0	0	0			34	1
			四房	144 m ²	2	289.6	11291			29	14
			四房	161-164 m ²	1	161.66	10919			56	43
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	3	269.29	7754			764	28
			三房	159-162 m ²	0	0	0			153	13
			四房	186 m ²	2	381.16	8553			68	12
城西	领地海纳 珑庭	1、2、 14\8座	三房	80-89 m ²	8	681.5	7689	无	无	290	0
			三房	109-110 m ²	1	109.6	8667			358	208
			三房	145 m ²	0	0	0			1	0
城西	绿地未来 城	1--30座	三房	83-85	2	177.89	7851	无	无	102	86
			三房	88-90 m ²	0	0	0			330	135
				110-128 m ²	4	469.66	8145			348	183
城西	海湾城	2、3、5、 6、7、10、 11座	一房	51 m ²	1	51.01	8828	98*99	无	28	18
			两房	71 m ²	2	162.87	8742			196	48
			三房	90-107 m ²	35	3246.1	9780			1090	174
			四房	154 m ²	2	309.22	11272			92	0
祖庙	普君新城	7、15、 19座	两房	61-68 m ²	8	607.03	12212	97*98*99	无	427	198
			两三房	73-89 m ²	36	3006.54	12224			1006	69
			三房	91 m ²	7	642.3	12092			684	120
			三房	125 m ²	6	709.47	11145			254	31
			四房	135-142 m ²	0	0	0			166	102

祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m ²	1	68.66	13002	无	无	154	7
			三房	85-89	0	0	0			738	14
			三方	90-97	3	279.79	13965			100	9
			三房	115-117 m ²	1	117.64	13433			209	12
			四房	134-143 m ²	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南隽庭	2、3、4、8座	两房	80 m ²	3	241.71	11876	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m ²	11	1090.62	13535			174	0
			三房	118-120 m ²	1	118.25	13160			232	82
			四房	162 m ²	3	488.33	12007			62	25
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	8	957.54	12366			405	58
			三房	130-150	4	526.26	13368			178	0
			复式	150-180	1	152.52	13800			169	27
			四房	193-199 m ²	0	0	0			5	5
			五房	200-250	0	0	0			42	11
			五房	250 以上	1	278.66	12400			189	49
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84 m ²	82	6852.78	16090	98*99	无	200	118
			三房	98 m ²	52	5098.91	17022			98	46
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13座	三房	89 m ²	0	0	0	减6万 98*99	无	720	0
			三房	90 m ²	0	0	0			350	21
			三房	126 m ²	2	252.52	15132			54	11
			四房	142 m ²	0	0	0			594	29
			四房	168 m ²	0	0	0			120	6
			五房	209-212 m ²	2	418.06	16629			128	80
			五房	282-354	0	0	0			16	10
千灯	宏宇景裕	19、20、	3房	88-89 m ²	1	88.28	14451	无	无	514	162

湖	豪园	3、4、5座	3房	90-92 m ²	2	181.46	17709			586	90
			四房	116-125 m ²	0	0	0			162	52
			四房	135-142 m ²	0	0	0			517	88
			四房	150-153 m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m ²	0	0	0			181	79
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 m ²	42	1476.53	10361.898	无	无	2520	295
千灯湖	中铁建水岸公馆	1、2、3\4座	三房	91 m ²	0	0	0	2万抵8万 99*99*99	无	240	0
			四房	139 m ²	3	418.66	17973			86	13
			四房	186-188 m ²	12	2247.95	17706			172	90
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	0	0	0	2万抵6万 *99*99	无	116	47
			两房	74-76 m ²	0	0	0			232	0
			三房	91 m ²	2	181.76	15678			754	139
			三房	110 m ²	0	0	0			25	0
			三房	133-135 m ²	0	0	0			150	20
			四房	173 m ²	0	0	0			52	12
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	3083	9
			三房	90-91 m ²	0	0	0			474	6
			三房	118 m ²	0	0	0			402	12
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7座	三房	88-89 m ²	0	0	0	96*99*99	无	737	19
			三房	90 m ²	0	0	0			417	63
			三房	127-129 m ²	0	0	0			1095	109
			三房	133-140 m ²	0	0	0			126	7
			四房	166-168 m ²	0	0	0			212	50
			五房	216 m ²	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 m ²	6	528.16	11326	96*99*99	无	908	106
			三房	108-109 m ²	2	216.26	14492			604	17

			四房	129 m ²	0	0	0			114	5
			四房	130 m ²	1	130.02	14400			190	4
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89 m ²	10	888.48	14916	96*99*99	无	410	130
			三房	105 m ²	2	210.56	14926			152	65
			三房	122 m ²	5	613.31	14576			386	197
			四房	143 m ²	2	286.62	15153			156	62
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89 m ²	18	1547.27	13588	无	无	827	339
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58
			三房	118 m ²	4	474.28	14101			124	59
			四房	145 m ²	0	0	0			156	108
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 m ²	0	0	0	无	无	92	1
			3房	73-79	0	0	0			1466	109
			3房	93-96 m ²	3	283.05	15281			2852	257
			4房	118 m ²	0	0	0			872	0
			4房	143 m ²	3	432.15	14676			439	80
			五房	406 m ²	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	31	2783.86	14725	减 2 万 *96*99 折	发售新一 批单位	215	39
			三房	90 m ²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m ²	3	386.82	14984			93	62
			四房	136-144 m ²	10	1418.85	13022			217	141
			四房	163 m ²	0	0	0			31	19
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 m ²	0	0	0			93	0
			4房	130-150	0	0	0			249	13
			五房	150-180	0	0	0			135	54
			五房	180-200	0	0	0			135	38
			五房	224 m ²	0	0	0			29	4
			别墅	460-607	0	0	0			125	105
乐从	保利东湾	东嘉1座; 东悦3-15、19座; 东景	三房	69-109 m ²	0	0	0	——	——	1169	174
			四房	110-128 m ²	1	141.48	14301			1348	0

		1-3、6-10; 东滨 1-16; 东旭 1-5、8; 东御 1-5	四房	131-162 m ²	3	486.49	12554			1410	0
			五房	182-302 m ²	2	394.84	13265			484	13
乐从	m-city	1-3座	二房	48-67 m ²	6	358.98	13392	—	—	1916	420
			三房	81-130 m ²	15	1214.6	14191			340	0
			五房	157-270 m ²	0	0	0			10	10
乐从	怡翠晋盛	花园 1-7、9; 御园 1-5	三房	70-85 m ²	28	2148.55	13548	—	—	1175	0
			三房	95-104 m ²	6	584.45	14743			518	53
			四房	110-138 m ²	3	367.45	17574			72	0

3. 总体分析

本周市场迎来一波推售高峰，主要货量为禅城及顺德大良区的新货，而广佛交界项目继续缺货。而新货普遍的入市价格较前期有不同程度的上升，区域价格升幅的分化较为明显，受惠于广佛交界的缺货影响，成交量理想，广州客户购房路线不仅局限在广佛交界区域，目前更延伸至更深入的中心地段，给市场成交量形成强力支撑。

附：和黄涟岸、童梦天下开盘快报

涟岸：3月27号推出2、5座户型
面积89、126、127平方米

推售户型	89方两房126-127方三房2梯4户共256套
发售地点	禅城希尔顿酒店
发售方式	诚意金客户抽签选购
均价	2座折后均价7300-9300元/平方米 5座折后均价7500-9500元/平方米
优惠折扣	99*99*97 (89方减4500元管理费、其他减6000元管理费)
成交率	约7成
到场客户量	开卖当天客户量约达300人
现场节点	本次开卖2、5座，2座偏向东北向，5座为正南北向，本次重推89㎡刚需产品与126-127㎡改善产品，以低价为爆点入市，但因户型设计不佳等原因当天开卖不如人意，成交约7成，未如理想。



**童梦天下：3月26号推出
3座约84套**

推售户型	89三房、91方三房、124方四房
发售地点	童梦天下销售中心
发售方式	集中开盘
均价	8000—9000元/平方米
优惠折扣	96*99
成交率	成交约5成
到场客户量	开卖当天客户约100人
现场节点	项目本次开卖较前期产品有小幅升价，但受同期较多竞争项目入市，价格并不显优势，成交情况并不理想，当天开卖成交约5成左右。



佛山合富辉煌市场研究部
2016年3月27日