

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 2015 年全国土地出让收支现双降.....	2
2. 城市规划	2
2.1 广佛肇经济圈扩容为广佛肇清云韶经济圈.....	2
3. 开发商动态	2
3.1 万科集团整体入驻淘宝.....	2
3.2 保利地产发布全生命周期居住系统.....	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	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	3
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

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 2015年全国土地出让收支双降

4月5日，财政部公布2015年全国土地出让收支情况。受固定资产投资特别是房地产投资增速大幅回落、经济增速放缓、土地市场需求不足等因素影响，全国土地出让收支规模出现“双降”。数据显示，2015年全国缴入国库的土地出让收入33657.73亿元人民币，同比下降21.6%；全国土地出让支出33727.78亿元，同比下降18.5%。

2. 城市规划

2.1 广佛肇经济圈扩容为广佛肇清云韶经济圈

经广州、佛山、肇庆、清远、云浮、韶关六市政府审定，《广佛肇清云韶经济圈建设2016年度重点工作计划》日前正式印发实施。广佛肇+清云韶将通过“3+3”合作模式打造珠三角带动粤东西北振兴发展的示范区，六市今年重点合作项目达到71项。按照计划，广州地铁七号线西延顺德段、佛山轨道交通二号线广州南站站点今年开建。

3. 开发商动态

3.1 万科集团整体入驻淘宝

4月1日，淘宝网与万科集团对外证实，公司将以“集团”身份整体入驻淘宝房产频道。此次合作中，来自北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、大连等全国58个城市的350家万科集团楼盘已全部入驻淘宝万科官方品牌馆，而万科在海外的房产楼盘，如其在英国伦敦的房地产楼盘“The Stage”消费者也可以通过淘宝网进行预约。

3.2 保利地产发布全生命周期居住系统

日前，保利地产在广州正式对外发布了“全生命周期居住系统”，这个系统由“和悦系全生命周期住宅、社区商业服务、社区物业服务、健康养老、少儿艺术教育”五大部分组成居住生态，涵盖了从建筑到居家，从硬件设施到社区服务，从少儿到老年的所有需求，彰显了保利地产一直以来倡导自然舒适、和谐生活的品牌理念。

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(㎡)	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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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	涟岸	54157.74	499
禅城	珑景花园	34502.56	302
禅城	中铁建水岸公馆	39074.26	362

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	533	48375.8	10491
桂城	146	13384.78	14729

(数据来源：禅城区建设局、南海房网、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

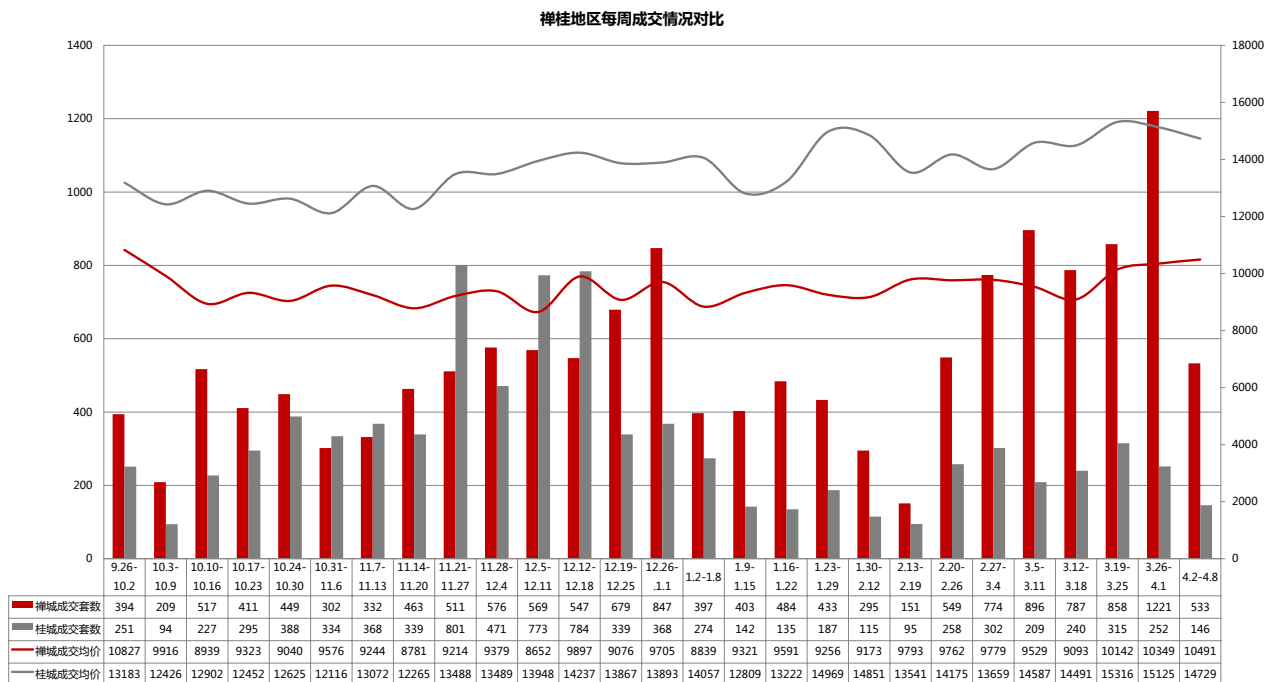
楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率
——	——	——	——	——	——	——

(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 679 套，成交均价为 11409 元/㎡，本周禅桂中心成交量有所减少，主要本周为清明假期，虽然进入楼市淡季，但市场的反应仍然热烈，虽然开发商不会在此段时间推货，但均积极为红五月备战，大部分项目均会在月底爆发；本周禅城区成交 533 套，均价为 10491 元/㎡，本周禅城区域成交依旧较高，绿地、连岸等项目热销持续；桂城成交 146 套，均价为 14729 元/㎡，桂城区域现时处于平稳出货状态。



本周禅桂中心区依旧由绿地、涟岸等几个项目拉动的70-90㎡热卖,另外110-130㎡的改善产品亦是由这两个项目所拉动;板块方面,祖庙、南庄、亚艺三大板块瓜分本周成交,桂城成交则集中在千灯湖板块。

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	165	24.30%	10728
70-90	244	35.94%	10484
90-110	122	17.97%	12002
110-130	80	11.78%	11162
130-150	36	5.30%	11683
150-180	8	1.18%	11004
180-200	13	1.91%	14266
200-250	10	1.47%	17229
250以上	1	0.15%	11700

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	47	6.92%	10158
城西	54	7.95%	8622
城北	31	4.57%	11422
东平	25	3.68%	9813
亚艺	95	13.99%	12209
祖庙	150	22.09%	12656
南庄	131	19.29%	8005
桂城东	18	2.65%	13495
千灯湖	84	12.37%	15813
桂城旧区	2	0.29%	20229
平洲	42	6.19%	13314

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	0
			三房	90-100㎡	6	599.17	11753			418	148
			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	8	663.32	8454			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	48
			三房	110-130	1	128.08	8623			422	0
			三房	130-150	1	132.03	8702			90	0
			五房	150-180	1	154.96	8493			58	32
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88㎡	0	0	0	无	无	4	1
			三房	89-90㎡	1	90.46	13968			228	45

			四房	111-115 m ²	0	0	0			76	32
亚艺	招商臻园	2、3、4、 5座	四房	159-173 m ²	0	0	0	无	无	32	18
			五房	207-246 m ²	2	440.71	16133			24	16
亚艺	绿地璀璨 天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89 m ²	17	1514.02	12408	无	无	248	158
			四房	103 m ²	22	2280.96	12290			256	174
			四房	123 m ²	22	2718.54	12454			250	133
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	12659			195	30
			四房	138-143 m ²	1	139.89	12733			221	26
			四房	167 m ²	1	165.7	13949			138	51
			四房	183 m ²	0	0	0			52	0
			五房	239 m ²	2	405.6	15593			96	13
			五房	272-404 m ²	0	0	0			80	31
南庄	港宏世家	1-5、20、 23座	一房	55 m ²	1	55.38	6500	无	无	27	22
			三房	70-86	6	511.65	6643			1099	68
			三房	90-130	0	0	0			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	1	88.87	7763	90*98*99	无	109	3
			三房	91 m ²	6	537.56	7998			165	56
			四房	110-111 m ²	0	0	0			66	3
南庄	汇银新港 湾	1、2、30、 21、22、 24、25座	两房	70-90	1	71.83	6480	减 30000*97 *98*99折	无	848	83
			两房	90-110	0	0	0			453	70
			三房	110-130	2	251.13	6984			264	13
			三房	130-150	1	139.6	7837			161	87
			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	40	3473.48	7926			3334	229
			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 m ²	1	42.57	4329	98*99	无	572	311
			三房	77-89 m ²	0	0	0			468	90
			三房	90-110	1	90.26	6811			362	38
			三房	112-124	0	0	0			28	24
			三房	131-145	2	288.08	7100			685	262
			四房	159-167 m ²	0	0	0			215	65
			四房	184 m ²	0	0	0			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 m ²	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 m ²	7	625.43	6442			618	146
			三房	89-91 m ²	1	90.73	5933			62	12
			四房	122-124 m ²	0	0	0			198	2
			四房	138-140 m ²	2	285.69	6261			280	75
			四房	150-162 m ²	0	0	0			268	108
			四房	183 m ²	0	0	0			47	26
			五房	226-240 m ²	0	0	0			87	48
			复式	303-465 m ²	0	0	0			95	42
			别墅	1244-16 18 m ²	0	0	0			22	15
南庄	涟岸	2、5座	三房	88-89 m ²	30	2674.05	8368	99*99*96		372	269
			三房	125-127 m ²	23	2910.69	8423			372	255
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	0	0	0			22	15
南庄	绿岛湖壹 号	1-15座	三房	143 m ²	1	143.26	10150	无	无	116	49
			四房	184 m ²	1	184.4	11544			108	23

			四房	201 m ²	1	201.74	12248			66	8
			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	16	1400.19	12716	无	无	120	30
			三房	90-91 m ²	3	292.28	13480			144	41
			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	11297	无	无	152	129
			三房	90-102 m ²	0	0	0			94	84
			三房	117-128 m ²	3	381.65	11373			395	303
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	0	0	0			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	3	249.95	9785	1万抵3万 *98*99	无	340	60
			三房	97 m ²	0	0	0			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	7	581.93	9581	无	无	755	160
			三房	96-109 m ²	2	185.2	9847			148	36
			三房	112-128 m ²	1	128.52	10072			314	107
			三房	137-144 m ²	7	999.58	10219			374	64
			三房	157-161 m ²	0	0	0			156	43
			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	1	66.51	10616	无	无	36	1
			三房	88 m ²	14	1235.21	10639			379	103
			三房	121 m ²	0	0	0			34	1

			四房	144 m ²	0	0	0			29	12
			四房	161-164 m ²	3	484.98	10104			56	38
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	2	177.03	8451	99*99*98	无	136	0
			3房	90-110	2	178.92	7820			764	22
			三房	159-162 m ²	0	0	0			153	13
			四房	186 m ²	0	0	0			68	12
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89 m ²	0	0	0	无	无	290	0
			三房	109-110 m ²	11	1012.54	7838			358	175
			三房	145 m ²	0	0	0			1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	0	0	0	无	无	102	85
			三房	88-90 m ²	1	90.31	8188			330	114
				110-128 m ²	3	347.82	8215			348	174
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51 m ²	0	0	0	98*99	无	28	18
			两房	71 m ²	1	71.89	8270			196	47
			三房	90-107 m ²	7	639.88	9686			1090	146
			四房	154 m ²	2	309.29	11821			92	0
祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68 m ²	3	156.96	11324	97*98*99	无	427	193
			两三房	73-89 m ²	18	1543.22	13390			1006	0
			三房	91 m ²	7	659.82	12220			684	95
			三房	125 m ²	2	222.02	10906			254	26
			四房	135-142 m ²	2	271.04	13407			166	98
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m ²	0	0	0	无	无	154	7
			三房	85-89	0	0	0			738	14
			三方	90-97	2	181.84	13843			100	7
			三房	115-117 m ²	1	117.64	13400			209	10
			四房	134-143 m ²	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南隗庭	2、3、4、8座	两房	80 m ²	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m ²	7	670.18	14060			174	0
			三房	118-120	4	480.36	13186			232	74

			m ²								
			四房	162 m ²	1	162.41	11527				
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	2	219.48	13338			293	51
			三房	110-130	7	857.65	13151			405	41
			三房	130-150	2	262.57	13041			178	0
			复式	150-180	0	0	0			169	25
			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	279.17	11700			189	47
千灯湖	时代廊桥苑	1 座	三房	83-84 m ²	0	0	0	98*99	无	200	118
			三房	98 m ²	0	0	0			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	2	179.07	15399	减6万 98*99	无	720	0
			三房	90 m ²	0	0	0			350	21
			三房	126 m ²	0	0	0			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	0	0	0			128	80
			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 m ²	10	887	15781	无	无	514	147
			3房	90-92 m ²	15	1362.14	17048			586	75
			四房	116-125 m ²	0	0	0			162	52
			四房	135-142 m ²	1	142.34	15421			517	87
			四房	150-153 m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m ²	0	0	0			181	79
			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	35	1146.84	10376.4 58	无	无	2520	233
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 *99	无	240	0
			四房	139 m ²	0	0	0			86	9
			四房	186-188 m ²	7	1311.08	17200			172	78
			四房	221 m ²	5	1109.5	19169			82	77
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	1	68.64	15069	2万抵6万 *99*99	无	116	39
			两房	74-76 m ²	4	380.42	15588			232	0
			三房	91 m ²	0	0	0			754	134
			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	1	91.01	15524			474	5
			三房	118 m ²	1	120.66	16616			402	11
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	0	0	0	96*99*99	无	908	106
			三房	108-109 m ²	0	0	0			604	17
			四房	129 m ²	0	0	0			114	5
			四房	130 m ²	0	0	0			190	4
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89 m ²	1	89.3	14020	96*99*99	无	410	121
			三房	105 m ²	3	315.8	15070			152	59
			三房	122 m ²	0	0	0			386	178
			四房	143 m ²	3	427.79	15705			156	56
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89 m ²	13	1137.56	13555	无	无	827	313
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58

			三房	118 m²	1	118.57	14122			124	53
			四房	145 m²	4	573.2	13246			156	103
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 m²	0	0	0	无	无	92	1
			3房	73-79	0	0	0			1466	109
			3房	93-96 m²	3	281.64	9900			2852	216
			4房	118 m²	0	0	0			872	0
			4房	143 m²	2	287.18	14464			439	64
			五房	406 m²	0	0	0			1	0
			三房	88-89	8	718.25	14664			215	21
平洲	富丰君御	4、5、8、 9座	三房	90 m²	0	0	0	减 2 万 *96*99 折	无	31	0
			三房	125-128 m²	4	515.76	14619			93	55
			四房	136-144 m²	4	562.53	13915			217	131
			四房	163 m²	0	0	0			31	18
			三房	70-90	0	0	0			838	36
平洲	依岸康堤	汇景、帝 景、灏景	3房	90-110	0	0	0	98*99 折	无	187	0
			3房	123 m²	0	0	0			93	0
			4房	130-150	0	0	0			249	13
			五房	150-180	0	0	0			135	46
			五房	180-200	4	730	10879			135	32
			五房	224 m²	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 1-3、 6-10; 东 滨 1-16; 东旭 1-5、 8; 东御 1-5	三房	69-109 m²			0	0
四房	110-128 m²	0				0	0	1348	0		
四房	131-162 m²	1				141.46	14040	1410	0		
五房	182-302 m²	2				500.95	17065	484	7		
乐从	m-city	1-3座	二房	48-67 m²	5	310.68	14325	—	—	1916	403
			三房	81-130 m²	2	165.55	13274			340	0
			五房	157-270	0	0	0			10	10

				m ²							
乐从	怡翠晋盛	花园 1-7、 9; 御园 1-5	三房	70-85 m ²	11	863.66	14431	—	—	1175	0
			三房	95-104 m ²	3	299.97	15735			518	44
			四房	110-138 m ²	0	0	0			72	0

3. 总体分析

受上周清明假期影响，本周全市整体签约量有所下降，成交均价保持稳定。尽管项目新货推售有所放缓，但推广力度并未减弱。不少项目仍保持较强大的线上推广宣传，为即将到来的五一节点蓄势。经历两周的回落后，下周开始新货将集中入市，预计入市价格亦将稳步上升。

佛山合富辉煌市场研究部
2016年4月10日