

## 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 一季度广东商品房销售面积达 2835 万平方米 .....	2
1.2 国家发改委等 24 部门 启动“十大扩消费行动” .....	2
2. 城市规划 .....	2
2.1 珠海深圳入选第二批海绵城市试点 .....	2
3. 开发商动态 .....	2
3.1 恒大控股嘉凯城.....	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.....	5
1. 区域房地产项目新推售监测 .....	5
2. 禅桂区域成交情况 .....	5
2.1 禅桂区成交分析.....	5
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....	6
3. 总体分析 .....	14

## 一、 宏观市场背景

### 1. 行业动态

#### 1.1 一季度广东商品房销售面积达 2835 万平方米

前日广东省房协发布报告：今年第一季度，今年第一季度，全省销售面积和销售金额分别达 2835.06 万平方米和 3022.72 亿元，同比分别大幅增长 64.8%和 92.4%；其中，商品住宅销售面积 2550.54 万平方米，销售金额 2665.54 亿元，同比分别增长 64.3%和 97.3%。商品房销售均价 10662 元/平方米，同比上涨 16.7%；其中商品住宅均价 10451 元/平方米，同比上涨 20.1%，市场总体呈现量价齐升态势。

#### 1.2 国家发改委等 24 部门 启动“十大扩消费行动”

26 日，由国家发改委、工信部、住建部、商务部等 24 部门联合发布《关于促进消费带动转型升级的行动方案》。其中提到要稳定住房消费预期，增加一线和部分热点二线城市的住宅建设用地供应；加大对房地产中介机构的管理，规范房地产市场秩序；加快培育和发展住房租赁市场。允许个人公积金账户内资金随工作地点变动进行跨省跨市转移接续，允许有条件的地区开展省内统筹。管理住房公积金试点，满足居民因就业地变动而购房、返回家乡购房等需求，化解三四线城市房地产库存。

## 2. 城市规划

### 2.1 珠海深圳入选第二批海绵城市试点

近日，财政部、住建部、水利部三部门共同组成评审专家组，在中国城市规划设计研究院召开 2016 年海绵城市试点竞争性评审会议。珠海和深圳在公布的评选结果排序中分别位列第二和第六，双双正式入选第二批海绵城市建设试点，将分别获得中央十多亿元财政补助支持。

## 3. 开发商动态

### 3.1 恒大控股嘉凯城

4 月 24 日下午，恒大地产发布公告，以 3.79 元/股从浙商集团、杭钢集团、国大集团收购嘉凯城约 9.52 亿股股份，合计金额约 36.1 亿，占总股本 52.78%，成为嘉凯城的控股股东。

## 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	总建面	成交价(万元)	楼面地价	竞得者
三水	2016/4/27	TD2016(SS)WG0003	佛山市三水区西南街道兴达路北侧地块	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)	66110	231383	40731	1760.323816	佛山市海景蓝湾房地产发展有限公司
禅城	2016/4/28	TD2016(CC)WG0002	佛山市禅城区佛山大道西侧、规划工业路北侧	二类居住用地, 商业商务用地	77562	298004	183510	6158	佛山市万科置业有限公司
南海	2016/4/25	TD2016(NH)WG0008	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵山大道路段(B6、B7、B8、B17、B18地块)	A区为批发零售兼容住宿餐饮、商务金融用地; B、C区为城镇住宅兼容批发零售、商务金融及住宿餐饮用地	135830	316677	99115	2880	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司(恒大)

——点评: 本周万科、恒大相继拿地。万科的地块位于禅城佛山大道西侧一商住地块, 成交价 18.35 亿元, 楼面地价 6158 元, 溢价 90%。地块占地面积 77562.1 平方米, 总建 298004 平方米, 其中商业可建约 6.4 万平方米。而恒大底价拿下西樵听音湖商住地, 成交价约 9.9 亿元, 楼面地价 2880 元。地块占地面积 135830.7 平方米, 总建面 344152 平方米, 商业最大可建约 75000 平方米。





### 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	财富金鸿大厦	10929.72	128
禅城	科恒岭南水岸豪庭	9940.26	112
禅城	科恒文昌华府	13255.03	172
桂城	金城中央	95552.39	1026
桂城	越秀星汇云锦	19403.21	124
桂城	中铁建水岸花园	8905.26	60

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	660	65921.32	10283
桂城	524	50700.96	16613

(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

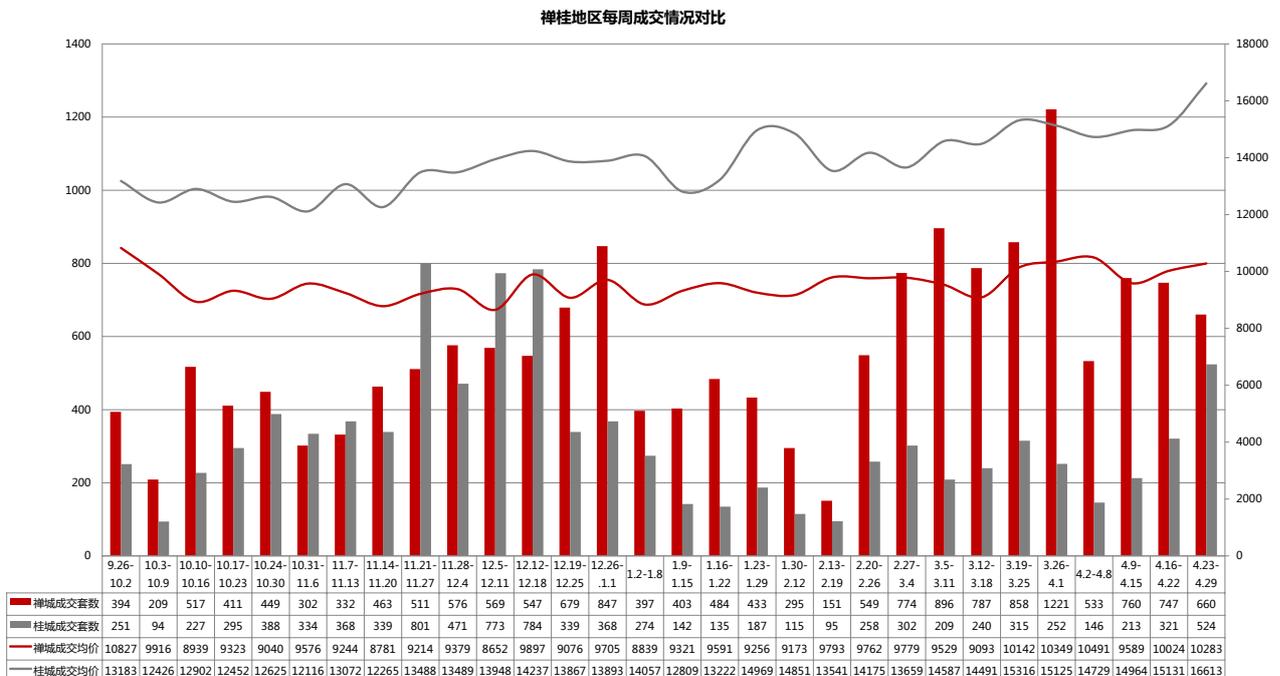
楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率

(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 1184 套, 成交均价为 13034 元/㎡, 本周禅桂中心成交量上升 10%, 均价则大幅上涨近 14%, 广佛交界项目再次发力, 拉升整个片区的成交价格, 临近五一节点禅桂中心区不少项目有新品取得预售证, 未来 5 月周度成交会维持较高的成交量; 本周禅城区成交 660 套, 均价为 10283 元/㎡, 本周禅城区域成交稳定, 均价大幅上升 3%, 珑景花园、越秀逸可诚品广场、莲岸三项目成交排名前列; 桂城成交 524 套, 均价为 16631 元/㎡, 桂城区域则由金域中央集中签约成交拉升, 同时拉升了整个桂城的价格, 其次为中铁建水岸花园以及时代廊桥成交排名前列。



本周禅桂中心区 70-90 ㎡ 以及 90-110 ㎡ 基本瓜分本周各面积段成交, 大面积产

品成交有所上升,主要来自中铁建水岸公馆等广佛交界高价改善产品;板块方面,千灯湖板块成交份额达37%排名首位,禅城则以南庄、城西两大板块成交为主力,。

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	161	13.60%	10714
70-90	421	35.56%	13712
90-110	307	25.93%	2105
110-130	143	12.08%	12857
130-150	62	5.24%	14190
150-180	36	3.04%	12227
180-200	29	2.45%	16382
200-250	17	1.44%	13540
250以上	8	0.68%	15305

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	77	6.50%	10361
城西	143	12.08%	8605
城北	68	5.74%	11945
东平	57	4.81%	9942
亚艺	62	5.24%	13509
祖庙	103	8.70%	13180
南庄	150	12.67%	7790
桂城东	29	2.45%	14133
千灯湖	438	36.99%	17112
桂城旧区	8	0.68%	18827
平洲	49	4.14%	13119

## 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 m <sup>2</sup>	18	1653.74	11734			418	94
			四房	134 m <sup>2</sup>	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	10	864.74	8870			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	45
			三房	110-130	0	0	0			422	0
			三房	130-150	0	0	0			90	0
			五房	150-180	1	154.96	8724			58	30
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	4	1
			三房	89-90 m <sup>2</sup>	10	925.16	14461			228	30
			四房	111-115 m <sup>2</sup>	0	0	0			76	32
亚艺	招商臻园	2、3、4、	四房	159-173	0	0	0	无	无	32	18

		5座		m <sup>2</sup>							
			五房	207-246 m <sup>2</sup>	2	472.66	17433			24	14
亚艺	绿地璀璨 天城	5\6\ 7\8座	三房	89 m <sup>2</sup>	3	267.41	11586	无	无	248	109
			四房	103 m <sup>2</sup>	4	414.72	12157			256	117
			四房	123 m <sup>2</sup>	10	1235.7	11972			250	86
亚艺	星星凯旋 国际	1、2、3、 10、11座	三房	89 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	1192	11
			三房	123-128 m <sup>2</sup>	0	0	0			195	29
			四房	138-143 m <sup>2</sup>	0	0	0			221	26
			四房	167 m <sup>2</sup>	6	994.2	14135			138	43
			四房	183 m <sup>2</sup>	0	0	0			52	0
			五房	239 m <sup>2</sup>	2	405.6	15387			96	11
			五房	272-404 m <sup>2</sup>	1	341.74	15812			80	30
南庄	港宏世家	1-5、20、 23座	一房	55 m <sup>2</sup>	1	55.38	5817	无	无	27	21
			三房	70-86	3	236.13	6058			1099	56
			三房	90-130	0	0	0			518	26
			四房	130-150	0	0	0			244	10
			四房	150-180	0	0	0			78	0
			四房	180-250	1	186.52	6584			111	0
南庄	童梦天下	1、8\9座	三房	80-89 m <sup>2</sup>	0	0	0	90*98*99	无	165	58
			三房	91 m <sup>2</sup>	22	1983.87	8517			165	18
			四房	110-111 m <sup>2</sup>	9	1045.56	8445			94	22
南庄	汇银新港 湾	1、2、30、 21、22、 24、25座	两房	70-90	2	178.06	8686	减 30000*97 *98*99折	无	848	81
			两房	90-110	1	90.65	6700			453	67
			三房	110-130	0	0	0			264	13
			三房	130-150	3	405.29	8277			161	83
			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	23	2000.22	8198			3334	150
			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 <sup>2</sup>	3	134.99	4665	98*99	无	572	302
			三房	77-89 m <sup>2</sup>	0	0	0			468	88
			三房	90-110	23	2191.25	6632			362	0
			三房	112-124	1	112.08	7138			28	23
			三房	131-145	5	701.63	7638			685	253
			四房	159-167 m <sup>2</sup>	0	0	0			215	59
			四房	184 m <sup>2</sup>	0	0	0			60	51
			别墅	297-542	0	0	0			74	3
南庄	绿岛明珠	12-21座、 1区1、2、 6、7座	两房	51-60 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 m <sup>2</sup>	14	1245.56	6208			618	45
			三房	89-91 m <sup>2</sup>	1	91.98	6034			62	11
			四房	122-124 m <sup>2</sup>	2	231.68	6988			198	0
			四房	138-140 m <sup>2</sup>	6	857.3	6550			280	62
			四房	150-162 m <sup>2</sup>	0	0	0			268	107
			四房	183 m <sup>2</sup>	0	0	0			47	23
			五房	226-240 m <sup>2</sup>	4	921	7772			87	43
			复式	303-465 m <sup>2</sup>	0	0	0			95	41
			别墅	1244-16 18 m <sup>2</sup>	0	0	0			22	15
南庄	涟岸	2、5座	三房	88-89 m <sup>2</sup>	26	2320.87	8516	99*99*96	无	372	174
			三房	125-127 m <sup>2</sup>	15	1896.31	8580			372	169
南庄	依云雍景 湾	1、2、8、 9、21座	四房	144 m <sup>2</sup>	0	0	0	减2万 95*99*99	无	89	4
			四房	154-158 m <sup>2</sup>	0	0	0			186	0
			别墅	588-699 m <sup>2</sup>	0	0	0			22	15
南庄	绿岛湖壹 号	1-15座	三房	143 m <sup>2</sup>	1	143.24	9507	无	无	116	44
			四房	184 m <sup>2</sup>	3	553.18	10270			108	19
			四房	201 m <sup>2</sup>	1	201.74	9662			66	5
			五房	280 m <sup>2</sup>	1	280.91	14694			60	24

			别墅	472-915 m <sup>2</sup>	0	0	0			21	19
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86 m <sup>2</sup>	4	343.38	13067	无	无	120	0
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	5	450.87	12858			144	27
			三房	123-124 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	32
			四房	145 m <sup>2</sup>	0	0	0			20	15
城北	越秀可逸 新势力	1、2座	两房	72-88 m <sup>2</sup>	6	514.57	11973	无	无	152	49
			三房	90-102 m <sup>2</sup>	11	1112.73	12509			94	55
			三房	117-128 m <sup>2</sup>	25	3002.42	12138			395	242
东平	沿海馨庭	1、2、3、 4、5、6、 7、8、12、 15、9、 10座	三房	89 m <sup>2</sup>	0	0	0	减 10000*99 *99折	无	60	0
			三房	90-110	0	0	0			870	226
			三房	122 m <sup>2</sup>	4	492.12	10807			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m <sup>2</sup>	3	248.91	9967	1万抵3万 *98*99	无	340	50
			三房	97 m <sup>2</sup>	1	97.51	10864			124	0
东平	新鸿基龙 景	1、2、4、 5、6、7、 8、9、10、 11座	三房	78-88 m <sup>2</sup>	18	1497.48	9802	无	无	755	103
			三房	96-109 m <sup>2</sup>	10	1065.12	10092			148	23
			三房	112-128 m <sup>2</sup>	6	780.91	10138			314	64
			三房	137-144 m <sup>2</sup>	4	563.48	10117			374	39
			三房	157-161 m <sup>2</sup>	7	1118.11	9572			156	29
			四房	185 m <sup>2</sup>	1	185.81	8233			42	0
			四房	231-268 m <sup>2</sup>	0	0	0			104	89
			五房	383-684 m <sup>2</sup>	0	0	0			42	32
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	36	1
			三房	88 m <sup>2</sup>	5	444.2	10887			379	80
			三房	121 m <sup>2</sup>	0	0	0			34	1
			四房	144 m <sup>2</sup>	0	0	0			29	12
			四房	161-164	4	612.6	11199			56	33

				m <sup>2</sup>							
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	1	88.68	9058	99*99*98	无	136	0
			3房	90-110	8	721.67	8009			764	4
			三房	159-162 m <sup>2</sup>	0	0	0			153	11
			四房	186 m <sup>2</sup>	1	190.58	8658			68	9
城西	领地海纳 珑庭	1、2、 14\8座	三房	80-89 m <sup>2</sup>	7	589.07	8253	无	无	290	0
			三房	109-110 m <sup>2</sup>	4	380.91	8247			358	168
			三房	145 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	0
城西	绿地未来 城	1--30座	三房	83-85	1	83.63	8227	无	无	102	80
			三房	88-90 m <sup>2</sup>	12	1058.94	7996			330	78
				110-128 m <sup>2</sup>	3	374.23	7920			348	159
城西	海湾城	2、3、5、 6、7、10、 11座	一房	51 m <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	28	17
			两房	71 m <sup>2</sup>	4	287.82	9186			196	40
			三房	90-107 m <sup>2</sup>	25	2290.58	10397			1090	98
			四房	154 m <sup>2</sup>	2	309.29	10695			92	0
祖庙	普君新城	7、15、 19座	两房	61-68 m <sup>2</sup>	0	0	0	97*98*99	无	427	191
			两三房	73-89 m <sup>2</sup>	14	1269.49	13580			1006	0
			三房	91 m <sup>2</sup>	6	545.33	12922			684	73
			三房	125 m <sup>2</sup>	1	125.5	14669			254	20
			四房	135-142 m <sup>2</sup>	1	149.35	10730			166	96
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	154	6
			三房	85-89	2	174.96	10612			738	10
			三方	90-97	0	0	0			100	6
			三房	115-117 m <sup>2</sup>	0	0	0			209	7
			四房	134-143 m <sup>2</sup>	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南 隽庭	2、3、4、 8座	两房	80 m <sup>2</sup>	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	11	1088.06	13546			174	0
			三房	118-120 m <sup>2</sup>	12	1436.82	13685			232	50
			四房	162 m <sup>2</sup>	8	1302.42	12542			62	13

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	49
			三房	110-130	7	847.19	13636			405	22
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	2	319.38	14688.799			169	8
			四房	193-199 m <sup>2</sup>	0	0	0			5	5
			五房	200-250	0	0	0			42	11
			五房	250 以上	2	557.83	12750			189	42
千灯湖	时代廊桥苑	1 座	三房	83-84 m <sup>2</sup>	30	2506.3	17952	98*99	无	200	43
			三房	98 m <sup>2</sup>	12	1177.44	17303			98	7
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13座	三房	89 m <sup>2</sup>	1	89.57	11328	减6万 98*99	无	720	0
			三房	90 m <sup>2</sup>	0	0	0			350	21
			三房	126 m <sup>2</sup>	0	0	0			54	11
			四房	142 m <sup>2</sup>	2	287.53	15713			594	27
			四房	168 m <sup>2</sup>	1	168.84	17058			120	5
			五房	209-212 m <sup>2</sup>	4	836.12	13962			128	73
			五房	282-354	2	565.08	17282			16	8
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89 m <sup>2</sup>	7	620.92	17407	无	无	576	192
			3房	90-92 m <sup>2</sup>	2	181.63	15410			679	146
			四房	116-125 m <sup>2</sup>	3	382.33	18521			255	142
			四房	135-142 m <sup>2</sup>	1	131.13	13713			517	80
			四房	150-153 m <sup>2</sup>	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m <sup>2</sup>	2	376.1	18554			181	74
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 <sup>2</sup>	42	1608.6	10371.3	无	无	2520	101

							1				
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、座、花园6、7、8座	三房	91 m <sup>2</sup>	0	0	0	2万抵8万 99*99*99 *99	无	240	0
			四房	139-148 m <sup>2</sup>	25	3489.64	19028			189	80
			四房	186-188 m <sup>2</sup>	21	3941.8	18253			258	128
			四房	221 m <sup>2</sup>	3	665.7	19368			82	51
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m <sup>2</sup>	1	137.24	13465	2万抵6万 *99*99	无	116	38
			两房	74-76 m <sup>2</sup>	1	76.33	15629			232	0
			三房	91 m <sup>2</sup>	11	1017.66	16293			754	122
			三房	110 m <sup>2</sup>	0	0	0			25	0
			三房	133-135 m <sup>2</sup>	1	131.35	13695			150	19
			四房	173 m <sup>2</sup>	0	0	0			52	11
千灯湖	金域中央	一区1、2、4、5、6座	三房	70-90	185	16400.7 2	16701	96*99*99 折	无	3742	483
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	54	4899.51	17876			710	187
			三房	118 m <sup>2</sup>	27	3216.27	18255			533	115
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7座	三房	88-89 m <sup>2</sup>	0	0	0	96*99*99	无	737	19
			三房	90 m <sup>2</sup>	0	0	0			417	63
			三房	127-129 m <sup>2</sup>	0	0	0			1095	109
			三房	133-140 m <sup>2</sup>	0	0	0			126	7
			四房	166-168 m <sup>2</sup>	0	0	0			212	50
			五房	216 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	96*99*99	无	908	106
			三房	108-109 m <sup>2</sup>	0	0	0			604	17
			四房	129 m <sup>2</sup>	0	0	0			114	5
			四房	130 m <sup>2</sup>	0	0	0			190	3
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89 m <sup>2</sup>	0	0	0	96*99*99	无	410	101
			三房	105 m <sup>2</sup>	5	526.4	16260			152	49
			三房	122 m <sup>2</sup>	3	371.16	16938			386	157
			四房	143 m <sup>2</sup>	3	427.79	17094			156	49
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8	二房、三房	76-89 m <sup>2</sup>	18	1587.58	13883	无	无	827	279

		座	三房	91 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	58
			三房	118 m <sup>2</sup>	8	947.72	14556			124	40
			四房	145 m <sup>2</sup>	3	430.23	14127			156	98
平洲	保利西雅图	3\6\7\8	3房	67 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	92	1
		9、10、	3房	73-79	0	0	0			1466	109
		16、17、	3房	93-96 m <sup>2</sup>	3	282.39	9472			2852	207
		18、19、	4房	118 m <sup>2</sup>	3	329.11	11273			872	0
		20、21、	4房	143 m <sup>2</sup>	2	287.9	15428			439	62
		22\28座	五房	406 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	0	0	0	减 2 万 *96*99折	无	215	17
			三房	90 m <sup>2</sup>	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m <sup>2</sup>	1	128.94	13354			93	48
			四房	136-144 m <sup>2</sup>	2	265.17	12879			217	119
			四房	163 m <sup>2</sup>	4	653.72	12880			31	10
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 <sup>2</sup>	0	0	0			93	0
			4房	130-150	0	0	0			249	13
			五房	150-180	0	0	0			135	32
			五房	180-200	0	0	0			135	29
			五房	224 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	0	0	0	—	—	1169	174
			四房	110-128 m <sup>2</sup>	0	0	0			1348	0
			四房	131-162 m <sup>2</sup>	0	0	0			1410	0
			五房	182-302 m <sup>2</sup>	3	910.49	19434			484	0
乐从	m-city	1-3座	二房	48-67 m <sup>2</sup>	11	700.09	14880	—	—	1916	368
			三房	81-130	4	290.62	15232			340	0

				m <sup>2</sup>							
			五房	157-270 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	20	1534.01	14651	—	—	1175	0
			三房	95-104 m <sup>2</sup>	4	393.69	15586			518	28
			四房	110-138 m <sup>2</sup>	1	110.07	18297			72	0

### 3. 总体分析

随着广佛交界项目可售货减少及价格拉升后，广州客源流向其他区域，在这个五一节点上表现得比较明显的是陈村、狮山、旧大沥、三水等区域。由于五一节点客户看房意欲强，各项目到访客户量足，现场辅以小型暖场活动助促销。而五一节点各项目在价格上保持稳定，以消化货量为主，少有拉价现象。

佛山合富辉煌市场研究部

2016年5月1日