

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. 行业动态	3
1.1 全国 1-4 月房地产开发投资同比增长 7.2%.....	3
1.2 广州房屋征收补偿方案公开征求民意	3
1.3 葛洲坝 45213 元拿下南京新单价地王	3
1.4 广州推人才绿卡制度.....	3
1.5 南海区将建宅基地退出收回机制	3
2. 城市规划	4
2.1 广佛地铁南延线拟于 9 月份试运行调试.....	4
2.2 顺德收回佛山新城 3794 项的区级行政审批事权	4
3. 开发商动态	4
3.1 招商局与恒大达成战略合作.....	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
三、 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5
- 四、 禅桂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15

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 全国 1-4 月房地产开发投资同比增长 7.2%

国家统计局公布的数据显示,2016年1-4月份,全国固定资产投资132592亿元,同比名义增长10.5%,增速比1-3月份回落0.2个百分点。从环比速度看,4月份固定资产投资增长0.72%。全国房地产开发投资25376亿元,同比增长7.2%,增速比1-3月份提高1个百分点。

1.2 广州房屋征收补偿方案公开征求民意

从10日起至5月20日,《广州市国有土地上房屋征收补偿方案》在广州市住房和城乡建设委员会官方网站上公开征求市民意见。该方案对房屋征收中的操作细节进一步进行明确。其中提出,房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予补偿。

1.3 葛洲坝 45213 元拿下南京新单价地王

在5月13日下午南京的土拍中,葛洲坝成功将建邺区河西南G14号宅地收入囊中,成交价32.8亿,楼面价45213元/平方米,成为南京单价地王。G14地块总面积26380.32平方米,位于南京市中心区建邺区的河西南部友谊街,河西中央商务区。

1.4 广州推人才绿卡制度

广州市政府办公厅正式印发了《广州市人才绿卡制度的通知》,实施人才绿卡制度。据此,只要满足一定前置条件的、暂无落户意向的非户籍国内外优秀人才,成功申领人才绿卡后,可在购房、子女入学、职称评审、申办工商营业执照、申领机动车驾驶证,办理机动车注册登记手续等方面享受市民待遇。拿到绿卡后,非广州市户籍的境内居民可享受广州市户籍居民待遇购买自住房。

1.5 南海区将建宅基地退出收回机制

近日,南海区国土部门公布了《佛山市南海区关于进一步加强宅基地管理的指导意见(新代拟稿)》《意见》提出,严格控制宅基地用地规模,农村村民住宅改建、扩建、迁建的只能利用农村居民点内存量建设用地等。此外,《意见》还提出建

立宅基地地上房屋流转制度和宅基地退出与收回机制。

2. 城市规划

2.1 广佛地铁南延线拟于9月份试运行调试

广佛地铁南延线工程试运营前安全评价项目现已公开招标。该项目计划于2016年9月份开始试运行调试，于12月开通试运营。该项目工程全长6.678km，全部为地下线，设车站4座，包括新城东站、东平站、世纪莲站和澜石站。

2.2 顺德收回佛山新城3794项的区级行政审批事权

根据佛山中德工业服务区管委会（佛山新城）、乐从镇的功能定位的要求，下放给佛山市佛山新城建设管理委员会区级权限已被区政府收回。《顺德区人民政府关于佛山市佛山新城建设管理委员会行使行政审批（管理）事权目录（第一批）的通知》、《顺德区人民政府关于佛山市佛山新城建设管理委员会行使行政审批（管理）事权目录（第二批）的通知》停止执行。

3. 开发商动态

3.1 招商局与恒大达成战略合作

5月5日，招商局集团与恒大集团在香港签订战略合作协议，根据协议，双方将开展多产业的全面合作，地产、金融、互联网、健康及文化、物流等产业将是双方战略合作的重点领域。在地产领域，双方将依托各自的地产开发优势，在住宅、城市综合体、绿色建筑等方面加强紧密合作，并围绕大旅游，在游轮母港开发、配套文化旅游休闲以及主题公园、酒店、旅游度假区开发运营等方面全面合作。

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
顺德	2016/5/11	TD2016(SD)WG0011	佛山市顺德区龙江镇东华路西侧地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	27414.7	82244.1	16449	2000	佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司

——碧桂园本周底价拿下龙江一宗商住地，地块与在售的碧桂园龙江华府相邻，占地面积2.7万方，成交楼面地价2000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
禅城	岭南隽庭	15606.52	95
桂城	富丰君御	14677.15	122
桂城	华福御水岸	12038.78	88

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(m ²)	本周成交均价(元/m ²)
禅城	616	63268.92	10375
桂城	356	32409.84	16103

(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

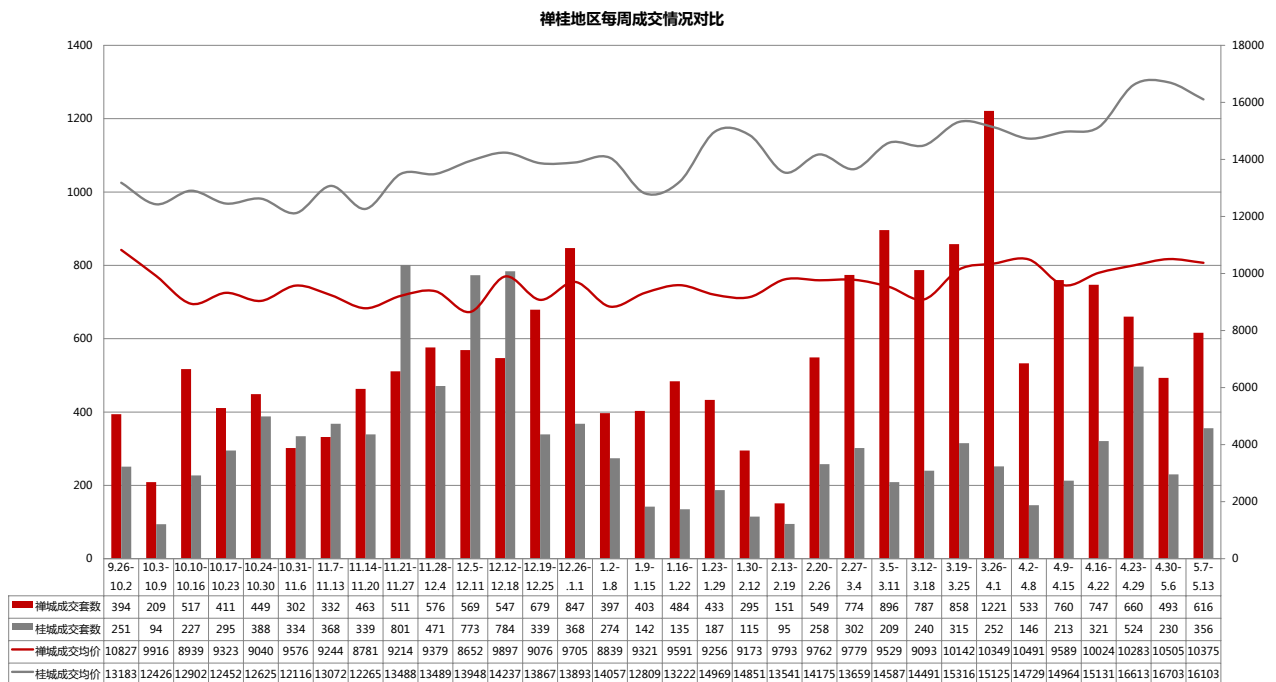
楼盘名称	新推组团	推售时间	推销量	户型面积	价格	成交率

(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 972 套, 成交均价为 12315 元/㎡, 本周禅桂中心成交量环比上升 34%, 成交均价环比上涨 2%, 本周禅桂中心区亦有不少项目推出新品, 禅桂两区域热度有所上升, 广佛交界项目继续拉高本周的价格; 本周禅城区成交 616 套, 均价为 10375 元/㎡, 成交量环比上升 25%, 均价维持稳定, 主力成交来自绿岛明珠、珑景等项目; 桂城成交 356 套, 均价为 16103 元/㎡, 桂城成交量环比上升 55%, 价格维持 16000 元/㎡的高水平, 主要成交来自及金域中央以及海汇广场的低价公寓产品。



本周禅桂中心区 70 ㎡以下的公寓产品有所上升, 而 70-90 ㎡以及 90-110 ㎡成交平分秋色, 110-130 ㎡产品成交则占比达 16%, 主要来自金域中央以及越秀逸

可新势力等改善产品成交；板块方面，千灯湖以及南庄板块成交为本周最多的两个区域，另外，平洲以及城北板块成交占比均超10%。

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	212	21.88%	10587
70-90	283	29.21%	10809
90-110	192	19.81%	13171
110-130	154	15.89%	12641
130-150	61	6.30%	12675
150-180	20	2.06%	10887
180-200	26	2.68%	17586
200-250	11	1.14%	14720
250以上	10	1.03%	13743

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	75	7.74%	9714
城西	61	6.30%	8977
城北	99	10.22%	12700
东平	56	5.78%	10151
亚艺	70	7.22%	12075
祖庙	74	7.64%	13232
南庄	178	18.37%	8084
桂城东	14	1.44%	14299
千灯湖	192	19.81%	17864
桂城旧区	22	2.27%	16395
平洲	128	13.21%	12686

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 ²	8	726.84	11689			418	83
			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	11	940.88	8705			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	43
			三房	110-130	3	357.03	9076			422	0
			三房	130-150	2	275.98	9220			90	0
			五房	150-180	1	154.96	9508			58	29
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88 m ²	1	89.45	14366	无	无	4	0
			三房	89-90 m ²	3	294.84	14488			228	21
			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	1	228.37	18428			24	12
亚艺	绿地璀璨 天城	5 \ 6 \ 7 \ 8 座	三房	89 m ²	7	623.86	11718	无	无	248	96
			四房	103 m ²	7	726.49	12241			256	108
			四房	123 m ²	9	1112.45	12056			250	74
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	10
			三房	123-128 m ²	0	0	0			195	28
			四房	138-143 m ²	0	0	0			221	26
			四房	167 m ²	4	662.8	13361			138	39
			四房	183 m ²	0	0	0			52	0
			五房	239 m ²	0	0	0			96	10
			五房	272-404 m ²	2	683.48	14428			80	28
南庄	港宏世家	1-5、20、 23 座	一房	55 m ²	0	0	0	无	无	27	21
			三房	70-86	3	259.26	7335			1099	50
			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	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	165	58
			三房	91 m ²	10	906.49	8451			165	0
			四房	110-111 m ²	2	248.44	9022			94	9
南庄	汇银新港 湾	1、2、30、 21、22、 24、25 座	两房	70-90	3	267.09	8611	减 30000*97 *98*99 折	无	848	76
			两房	90-110	0	0	0			453	67
			三房	110-130	1	126.09	8932			264	12
			三房	130-150	0	0	0			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	29	2506.89	7878			3334	101
			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	0	0	0	98*99	无	572	302
			三房	77-89 m ²	0	0	0			468	87
			三房	90-110	11	1072.93	7116			362	0
			三房	112-124	2	224.16	7169			28	20
			三房	131-145	4	530.65	7104			685	242
			四房	159-167 m ²	0	0	0			215	59
			四房	184 m ²	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 ²	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 m ²	39	3635.51	6272			618	0
			三房	89-91 m ²	13	1178.89	5945			62	0
			四房	122-124 m ²	0	0	0			198	0
			四房	138-140 m ²	7	1000.07	6777			280	51
			四房	150-162 m ²	2	310.91	7076			268	105
			四房	183 m ²	0	0	0			47	23
			五房	226-240 m ²	0	0	0			87	43
			复式	303-465 m ²	1	254.95	7220			95	40
			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	23	2053.71	8604	99*99*96	无	372	117
			三房	125-127 m ²	23	2908.07	8670			372	116
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	676	16124			22	14
南庄	绿岛湖壹 号	1-15座	三房	143 m ²	2	286.48	9569	无	无	116	42
			四房	184 m ²	3	553.18	10072			108	16
			四房	201 m ²	0	0	0			66	5
			五房	280 m ²	1	280.91	14573			60	22
			别墅	472-915	0	0	0			21	19

祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86 m ²	1	86.64	11375	无	无	120	0
			三房	90-91 m ²	6	588.69	12071			144	19
			三房	123-124 m ²	2	239.38	13140			62	26
			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	87.93	12528	无	无	152	44
			三房	90-102 m ²	8	808.07	12683			94	34
			三房	117-128 m ²	48	5832.96	12447			395	169
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	226
			三房	122 m ²	3	369.09	11374			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	0	0	0	1万抵3万 *98*99	无	340	48
			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	20	1630.52	9891	无	无	755	71
			三房	96-109 m ²	10	1099.9	10216			148	8
			三房	112-128 m ²	11	1411.85	10127			314	53
			三房	137-144 m ²	6	848.97	10003			374	24
			三房	157-161 m ²	4	639.94	10290			156	22
			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	0	0	0	无	无	36	0
			三房	88 m ²	28	2483.61	10901			379	44
			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	0	0	0			56	32

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	4
			三房	159-162 m²	0	0	0			153	11
			四房	186 m²	1	190.58	8920			68	8
城西	领地海纳 珑庭	1、2、 14\8座	三房	80-89 m²	7	578.52	8180	无	无	290	0
			三房	109-110 m²	3	309.42	8433			358	161
			三房	145 m²	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	80
			三房	88-90 m²	0	0	0			330	76
				110-128 m²	0	0	0			348	159
城西	海湾城	2、3、5、 6、7、10、 11座	一房	51 m²	2	102.02	9174	98*99	无	28	15
			两房	71 m²	1	72.15	10355			196	33
			三房	90-107 m²	15	1363.6	10724			1090	66
			四房	154 m²	3	463.12	10278			92	0
祖庙	普君新城	7、15、 19座	两房	61-68 m²	0	0	0	97*98*99	无	427	191
			两三房	73-89 m²	19	1580.67	13727			1006	0
			三房	91 m²	5	456.78	13862			684	67
			三房	125 m²	2	247.06	13844			254	14
			四房	135-142 m²	6	823.55	12485.3 38			166	90
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m²	0	0	0	无	无	154	6
			三房	85-89	1	79.16	14411			738	6
			三方	90-97	0	0	0			100	6
			三房	115-117 m²	0	0	0			209	7
			四房	134-143 m²	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南 隗庭	2、3、4、 8座	两房	80 m²	2	161.14	13054	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m²	4	373.33	14917			174	0
			三房	118-120 m²	8	969.7	13790			232	35
			四房	162 m²	1	162.41	11036			157	103
祖庙	瑞安东华	1-12、	TH	300以上	0	0	0	无	无	98	1

	轩	14-29、 32-41、逸 轩									
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	2	245.6	14956			405	17
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	0	0	0			169	7
			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	12755			189	40
千灯 湖	时代廊桥 苑	1 座	三房	83-84 ㎡	0	0	0	98*99	无	200	43
			三房	98 ㎡	0	0	0			98	7
千灯 湖	佳兆业滨 江一号	1、2、8、 9、10、 12、13 座	三房	89 ㎡	1	89.57	11540	减 6 万 98*99	无	720	0
			三房	90 ㎡	0	0	0			350	21
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	11
			四房	142 ㎡	3	434.33	14051			594	24
			四房	168 ㎡	1	168.68	12346			120	4
			五房	209-212 ㎡	5	1051.97	16358			128	68
			五房	282-354	1	375.18	16514			16	7
千灯 湖	宏宇景裕 豪园	19、20、 3、4、5 座	3 房	88-89 ㎡	3	266.44	17204	无	无	576	185
			3 房	90-92 ㎡	19	1726.25	19104			679	126
			四房	116-125 ㎡	11	1405.39	19355			255	131
			四房	135-142 ㎡	0	0	0			517	80
			四房	150-153 ㎡	0	0	0			136	0
			四房	185-188 ㎡	0	0	0			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 ㎡	33	1059.49	11447	无	无	2520	34
千灯 湖	中铁建水 岸公馆、	1、2、3、 4、5、6、	三房	91 ㎡	0	0	0	2万抵8万 99*99*99	无	240	0
			四房	139-148	7	976.97	19070			189	73

	花园	座、花园 6、7、8 座		m ²				*99			
			四房	186-188 m ²	21	3916.31	19367			258	104
			四房	221 m ²	1	221.9	20159			82	48
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	38
			两房	74-76 m ²	0	0	0			232	0
			三房	91 m ²	0	0	0			754	119
			三房	110 m ²	0	0	0			25	0
			三房	133-135 m ²	0	0	0			150	19
			四房	173 m ²	0	0	0			52	11
千灯湖	金域中央	一区1、 2、4、5、 6座	三房	70-90	27	2407.41	17860	96*99*99 折	无	3742	399
			三房	90-91 m ²	52	4797.33	17936			710	111
			三房	118 m ²	7	845.46	17958			533	78
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	3
平洲	中海锦苑	2、3、4、 5座	三房	84-89 m ²	0	0	0	96*99*99	无	410	98
			三房	105 m ²	5	527.26	14935			152	41
			三房	122 m ²	11	1360.92	16377			386	143
			四房	143 m ²	5	715.27	16529			156	43
桂城 东	金地珑悦	1、11、 12、7、8 座	二房、三 房	76-89 m ²	7	613.39	14083	无	无	827	259
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58
			三房	118 m ²	4	473.37	14420			124	35
			四房	145 m ²	3	430.16	14473			156	94
平洲	保利西雅	3\6\7\8	3房	67 m ²	0	0	0	无	无	92	1

	图	9、10、	3房	73-79	0	0	0			1466	109
		16、17、	3房	93-96 m²	0	0	0			2852	204
		18、19、	4房	118 m²	0	0	0			872	0
		20、21、	4房	143 m²	0	0	0			439	60
		22\28座	五房	406 m²	0	0	0			1	0
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	1	89.76	15897	减 2 万 *96*99 折	加推新一 批单位	275	70
			三房	90 m²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m²	0	0	0			93	45
			四房	136-144 m²	12	1744.68	14697			248	126
			四房	163 m²	1	163.43	13518			62	39
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 m²	0	0	0			93	0
			4房	130-150	0	0	0			249	13
			五房	150-180	2	355.52	11631			135	26
			五房	180-200	1	182.98	11203			135	28
			五房	224 m²	1	224.75	12203			29	3
			别墅	460-607	0	0	0			125	105
乐从	m-city	1-3座	二房	48-67 m²	7	456.38	15394	—	—	1916	359
			三房	81-130 m²	6	531.76	17063			340	0
			五房	157-270 m²	0	0	0			10	10
乐从	怡翠晋盛	花园 1-7、 9; 御园 1-5	三房	70-85 m²	8	582.85	15998	—	—	1175	0
			三房	95-104 m²	9	838.89	15866			518	16
			四房	110-138 m²	1	114.32	18195			72	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 1-16;	三房	69-109 m²	0	0	0	—	—	1169	174
			四房	110-128 m²	0	0	0			1348	0
			四房	131-162 m²	0	0	0			1410	0
			五房	182-302	2	607.06	17088			484	0

		东旭 1-5、 8; 东御 1-5		m ²								
--	--	-------------------------	--	----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

3. 总体分析

本周市场继续保持高强度的推货节奏，不论广佛中心区或镇街区域皆有新货接连供应。除广佛一线区域外，镇街项目亦在积极争取广州客户，价格稳步抬升。市场火热亦带动商业产品的成交，尤其市场公寓产品上。不少公寓项目通过拉动广州投资客户使成交情况出现好转，并有个别项目成交火爆。

佛山合富辉煌市场研究部
2016年5月15日