

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. 宏观经济	2
1.1 央行降准 0.5 个百分点	2
2. 行业动态	2
2.1 去年全国房地产供地 12 万公顷.....	2
2.2 1 月 70 大中城市房价 38 个环比上涨.....	2
2.3 去年房地产开发投资增长 1%.....	2
2.4 广东出台去库存新政.....	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	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.....	6
3. 总体分析	13

一、 宏观市场背景

1. 宏观经济

1.1 央行降准 0.5 个百分点

2月29日晚间,央行宣布降准——自3月1日起,普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

2. 行业动态

2.1 去年全国房地产供地 12 万公顷

国土资源部27日发布统计数据显示,2015年全国国有建设用地供应53.4万公顷,同比下降12.5%。其中,工矿仓储用地12.5万公顷,同比下降15.2%;房地产用地12.0万公顷,同比下降20.9%,是过去五年来的房地产年度供地量新低;基础设施等其他用地28.9万公顷,同比下降7.1%。

2.2 1月70大中城市房价38个环比上涨

1月份,70个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大0.4个百分点,最高涨幅为4.1%,高于上月0.9个百分点;与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有24个,上涨的城市有38个,持平的城市有8个。

2.3 去年房地产开发投资增长 1%

2月29日,国家统计局公布2015年国民经济和社会发展统计公报。报告显示,去年全年房地产开发投资95979亿元,比上年增长1.0%。其中,住宅投资64595亿元,增长0.4%;办公楼投资6210亿元,增长10.1%;商业营业用房投资14607亿元,增长1.8%。

2.4 广东出台去库存新政

2月29日晚间,广东省人民政府发布了《广东省人民政府关于印发广东省供给侧结构性改革总体方案(2016-2018年)及五个行动计划的通知》。按照计划,广东省将取消过时的限制性措施,进一步发挥市场的资源配置作用,对商品住房项目停止实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求;切实贯彻落实住房和城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理的相关政策;有条件的城市可放开香港、澳门居民购房限制;广州市应及时调整执行住房限购

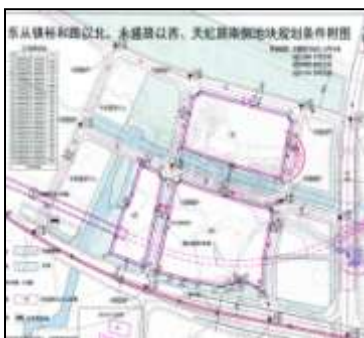
政策的行政区域范围。

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(㎡)	总建筑面积(㎡)	容积率	起拍价(万元)	起拍楼面地价(元)
顺德	2016/3/30	TD2016(SD)WG0009	佛山市顺德区乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	120678.76	481206.16	3.99	216543	4500
顺德	2016/3/31	TD2016(SD)WG0010	佛山市顺德区容桂容里居委会建丰路以西、昌明西路以东地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	112008.37	336025.11	3	56157	1671.2

——点评：佛山新城核心区推地，位于华阳路以西，德国中心项目以东，占地面积12万方，总建月48万方，起拍楼面地价4500元。另外容桂中心区亦推出1宗大型地块，占地面积11万方，总建筑面积33.6万方，起拍楼面地价1671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	越秀可逸新势力	31307.2-	279
禅城	水悦龙湾	27754.3	230

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	774	78112.51	9779
桂城	302	36289.14	13659

(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
——	——	——	——	——	——	——

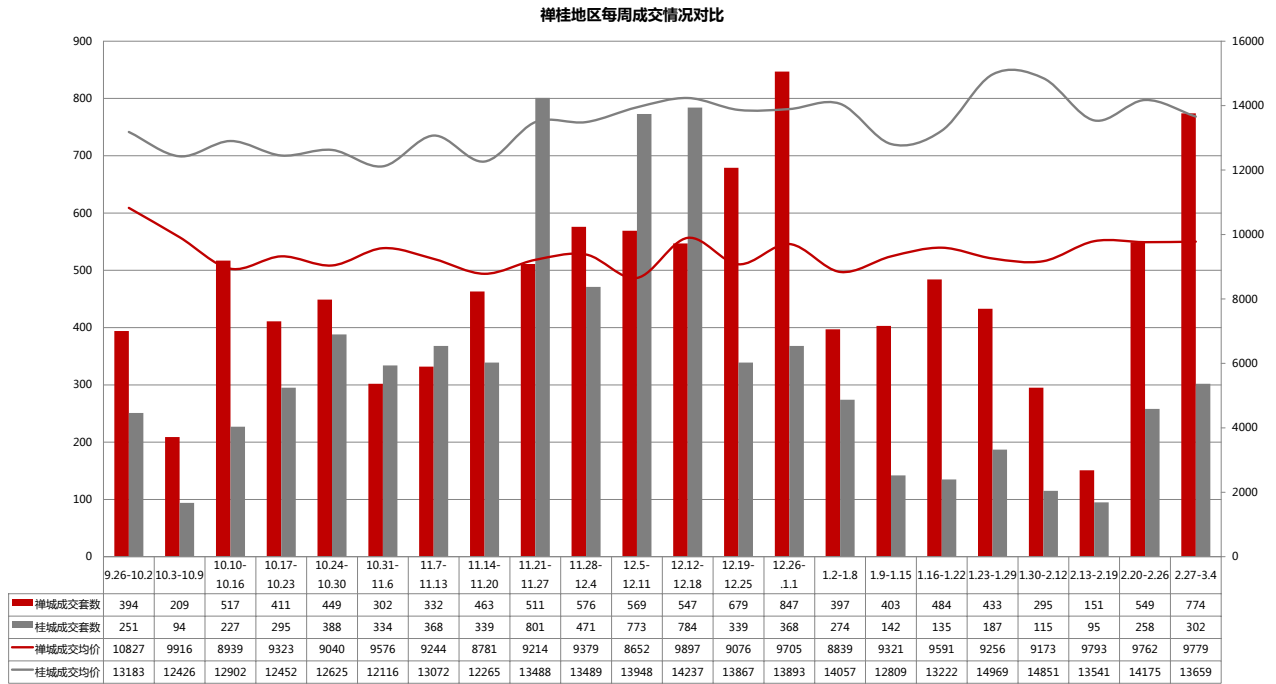
(数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

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 1076 套，成交均价为 11010 元/㎡，本周禅桂中心成交量再次攀升，突破千套成交量，整体成交环比增长 33%，其中以禅城增幅最大，本周中心区亦有不少新货推出，新政策出台的持续发酵使得 3 月楼市小阳春打开好的局面；

本周禅城区成交 774 套，均价为 9779 元/㎡，本周禅城区域大部分项目均有成交突破，一洗节后的颓气，其中普君新城一直为禅城区成交领头羊，星星凯旋国际、万科城等热销项目在本周亦有所爆发；桂城成交 302 套，均价为 13659 元/㎡，保利西雅图的新货供应再次推高桂城的成交量，而其余千灯湖板块项目成交较为理想，暂时桂城新货并不算多。



本周禅桂中心区刚需 70-110 ㎡ 产品仍是成交大户，而 150 以上产品本周出现较大的增幅，主要来自星星凯旋国际等改善产品；板块方面，组面板块连续两周高居成交榜首，本周平洲成交紧随其后，南庄、城南、东平、亚艺几大板块则百花齐放的局面。

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	102	13.18%	10023
70-90	297	38.37%	8773
90-110	181	23.39%	9140
110-130	83	10.72%	10938
130-150	75	9.69%	10254
150-180	16	2.07%	10465
180-200	5	0.65%	11905
200-250	8	1.03%	12976
250 以上	7	0.90%	12760

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	84	7.81%	9449
城西	86	7.99%	8051
城北	40	3.72%	10953
东平	111	10.32%	9254
亚艺	116	10.78%	11959
祖庙	184	17.10%	11734
南庄	153	14.22%	7177
桂城东	23	2.14%	12937
千灯湖	84	7.81%	15486

桂城旧区	14	1.30%	14984
平洲	181	16.82%	13749

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	4	355.22	10700	9折	无	756	2
			三房	90-100㎡	9	837.29	11146			418	215
			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	11	1059.76	7986			1220	10
			三房	90-110	0	0	0			215	48
			三房	110-130	6	680.56	8583			422	0
			三房	130-150	10	1381.31	8884			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	36
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88㎡	0	0	0	无	无	4	2
			三房	89-90㎡	3	269.99	12601			228	52
			四房	111-115㎡	0	0	0			76	34
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	四房	159-173㎡	0	0	0	无	无	32	29
			五房	207-246㎡	1	228.37	17549			24	21
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89㎡	0	0	0	无	无	1192	11
			三房	123-128㎡	6	775	11784			195	38
			四房	138-143㎡	11	1516.59	12974			221	42
			四房	167㎡	0	0	0			138	60
			四房	183㎡	0	0	0			52	0
			五房	239㎡	3	608.73	14804			96	37
			五房	272-404㎡	0	0	0			80	33
南庄	港宏世家	1-5、20、23座	一房	55㎡	0	0	0	无	无	27	23
			三房	70-86	6	757.58	5972			1099	110

			三房	90-130	0	0	0			518	29
			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 m²	3	258.48	7791	90*98*99	无	109	48
			三房	91 m²	0	0	0			77	24
			四房	110-111 m²	0	0	0			44	8
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	2	177.59	6700	减 30000*97 *98*99折	无	848	99
			两房	90-110	0	0	0			453	82
			三房	110-130	1	118.59	6798			264	25
			三房	130-150	0	0	0			161	96
			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	61	5278.23	7158			3010	138
			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	11	482.93	4663	98*99	无	572	332
			三房	77-89 m²	4	353.96	5790			468	117
			三房	90-110	7	643.16	5959			362	54
			三房	112-124	0	0	0			28	26
			三房	131-145	2	275.61	6415			685	291
			四房	159-167 m²	0	0	0			215	67
			四房	184 m²	0	0	0			60	53
			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 m²	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 m²	4	356.35	6425			465	14
			三房	89-91 m²	6	574.19	6278			62	17
			四房	122-124 m²	0	0	0			198	12
			四房	138-140 m²	1	142.87	6321			280	105
			四房	150-162	0	0	0			268	112

				m ²						
			四房	183 m ²	1	183.16	7026			47 26
			五房	226-240 m ²	0	0	0			87 54
			复式	303-465 m ²	0	0	0			95 45
			别墅	1244-1618 m ²	0	0	0			22 15
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	1	154.85	8374			186 0
			别墅	588-699 m ²	0	0	0			22 16
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	三房	143 m ²	0	0	0	无	无	116 64
			四房	184 m ²	1	184.39	11062			108 33
			四房	201 m ²	0	0	0			66 11
			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	0	0	0	无	无	120 84
			三房	90-91 m ²	0	0	0			144 76
			三房	123-124 m ²	1	124.53	13087			62 38
			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	10	854.18	10647	无	无	60 50
			三房	90-102 m ²	0	0	0			34 34
			三房	117-128 m ²	7	852.04	10647			185 178
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	6	549.56	8700			870 231
			三房	122 m ²	1	123.03	10014			180 0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	10	833.1	10764	1万抵3万 *98*99	无	340 173
			三房	97 m ²	4	387.68	10548			124 0
东平	新鸿基珑	1、2、4、	三房	78-88 m ²	11	910.59	8979	无	无	642 118

	景	5、6、7、8、9、10、11座	三房	96-109 m ²	0	0	0			110	5
			三房	112-128 m ²	2	257.04	9586			237	48
			三房	137-144 m ²	6	848.69	9656			336	71
			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	0	0	0	无	无	32	17
			三房	88 m ²	19	1674.24	9309			263	59
			三房	121 m ²	0	0	0			34	2
			四房	144 m ²	2	289.6	10144			29	18
			四房	161-164 m ²	1	164.45	10958			56	44
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	1	89.46	8272			764	54
			三房	159-162 m ²	0	0	0			153	13
			四房	186 m ²	0	0	0			68	16
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89 m ²	5	428.62	7255	无	无	290	31
			三房	109-110 m ²	1	90.21	7368			358	217
			三房	145 m ²	0	0	0			1	1
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	0	0	0	无	无	102	90
			三房	88-90 m ²	2	199.56	7832			330	144
				110-128 m ²	1	128.17	7748			348	192
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	20
			两房	71 m ²	1	73.75	8000			196	52
			三房	90-107 m ²	9	813.22	9212			1090	227
			四房	154 m ²	1	154.42	12029			92	2
祖庙	普君新城	7、15、	两房	61-68 m ²	40	2566.64	11065	97*98*99	无	427	216

		19座	两三房	73-89 m ²	26	2091.81	11790			814	0
			三房	91 m ²	26	2399.55	12118			526	0
			三房	125 m ²	9	1068.8	11235			223	14
			四房	135-142 m ²	3	406.92	12483			135	76
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m ²	0	0	0	无	无	154	8
			三房	85-89	3	256.21	11620.91			738	15
			三方	90-97	2	195.59	13162			100	22
			三房	115-117 m ²	2	235.28	14029.32			209	23
			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	4	322.82	11814	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m ²	9	825.63	13115			174	7
			三房	118-120 m ²	5	598	12594			232	98
			四房	162 m ²	2	325.92	11951			62	32
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	3	330.35	11133			405	85
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	0	0	0			169	30
			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	0	0	0			189	56
千灯湖	万达广场	公寓2、3、4座、1座写字楼、华府北区1、	商业公寓	40-68	0	0	0	98*99	无	1894	234
			写字楼	57-204 m ²	0	0	0			433	298
			三房	84-89 m ²	0	0	0			1146	0

		2、3栋	三房	90-91 m ²	0	0	0			148	4
			四房	130-143 m ²	0	0	0			344	15
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13座	三房	89 m ²	2	179.23	15698	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	16
			四房	142 m ²	6	847.81	15184			594	39
			四房	168 m ²	0	0	0			120	7
			五房	209-212 m ²	1	209.03	15400			128	83
			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	6	531.38	14597	无	无	514	179
			3房	90-92 m ²	14	1271.96	15013			586	100
			四房	116-125 m ²	2	253.12	15714			162	58
			四房	135-142 m ²	4	550.37	14399			517	92
			四房	150-153 m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m ²	2	376.76	18400			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	22	836.55	10286.0 54	无	无	2520	385
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	9
			四房	139 m ²	9	1256.62	17646			86	27
			四房	186-188 m ²	8	1494.71	17782			172	131
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	7	480.48	12956	2万抵6万 *99*99	无	116	50
			两房	74-76 m ²	5	379.65	13108			232	0
			三房	91 m ²	4	363.81	13111			754	186
			三房	110 m ²	0	0	0			25	0
			三房	133-135 m ²	0	0	0			150	22
			四房	173 m ²	4	693.56	11556			52	16
千灯湖	金域中央	一区1、2、4、5、	三房	70-90	5	443.18	15092	96*99*99 折	无	3083	10
			三房	90-91 m ²	5	453.65	15299			474	7

		6座	三房	118 m ²	15	1789.76	16298			402	21
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	116
			三房	108-109 m ²	0	0	0			604	19
			四房	129 m ²	2	259.9	14749			114	5
			四房	130 m ²	6	780.3	14826			190	6
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89 m ²	16	1402.34	12600.423	96*99*99	无	410	182
			三房	105 m ²	5	526.3	13548			152	77
			三房	122 m ²	12	1476.04	14417.369			386	215
			四房	143 m ²	1	142.22	15079.682			156	81
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89 m ²	16	1355.15	12924	无	无	653	225
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58
			三房	118 m ²	4	474.28	14248			124	67
			四房	145 m ²	3	429.6	13109			156	110
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	3	214.41	14856			1466	109
			3房	93-96 m ²	4	382.57	12863			2852	275
			4房	118 m ²	2	246.67	12742			872	0
			4房	143 m ²	3	428.92	12935			439	85
			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	8	713.6	12656	减2万*96*99折	无	155	12
			三房	90 m ²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m ²	8	1031.52	13317			93	68

			四房	136-144 m ²	6	826.63	12122			155	96
			四房	163 m ²	3	490.29	12369			31	20
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
			5房	150-180	3	537.78	11755			135	54
			5房	180-200	2	365	11029			135	38
			5房	224 m ²	0	0	0			29	4
			别墅	460-607	0	0	0			125	105

3. 总体分析

本周热点区域集中在桂城千灯湖区域，由于区位的缺货以及需求持续旺盛，部分项目价格摸至 17000 以上，价格已突破佛山人对本区市场认知水平。而镇街区域价格仍然较为平稳，尤其是靠内需型客户消化的镇街，相对较高的库存量抑制着价格的上涨。

佛山合富辉煌市场研究部

2016年3月4日