

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 国务院：允许商业用房按规定改建为租赁住房	2
1.2 佛山通过《佛山市人民政府进一步推进户籍制度改革的实施方案》 .	2
2. 城市规划	2
2.1 广州地铁 7 号线西延至顺德.....	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	3
四、 禅桂中心城区区域成交情况.....	3
1. 区域房地产项目新推售监测	3
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 国务院：允许商业用房按规定改建为租赁住房

国务院总理李克强 5 月 4 日主持召开国务院常务会议，确定培育和发展住房租赁市场的措施，推进新型城镇化满足群众住房需求。会议确定发展住房租赁企业，支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。

1.2 佛山通过《佛山市人民政府进一步推进户籍制度改革的实施方案》

会议原则通过《佛山市人民政府进一步推进户籍制度改革的实施方案》。方案进一步降低积分入户门槛，把原来的“在我市连续办理 1 年以上（含 1 年）《广东省居住证》的新市民”修订为“在本市工作或居住的非本市户籍人员，且在本市已办理居住证满半年（含半年）以上”，扩大了新市民积分制服务范围。

2. 城市规划

2.1 广州地铁 7 号线西延至顺德

广州地铁 7 号线一期工程西延顺德段《工程可行性研究报告》近日获正式批复。项目线路全长约 13.64km，共设 7 座车站，其中换乘站 2 座。平均站间距 2.05km，设停车场一座。工程总投资额约为 90 亿元，建设工期约 5 年。项目计划 2016 年开工，2020 年底建成试运营。

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、 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
—	—	—	—

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	493	68753.2	10505
桂城	230	21046.56	16703

(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
—	—	—	—	—	—	—

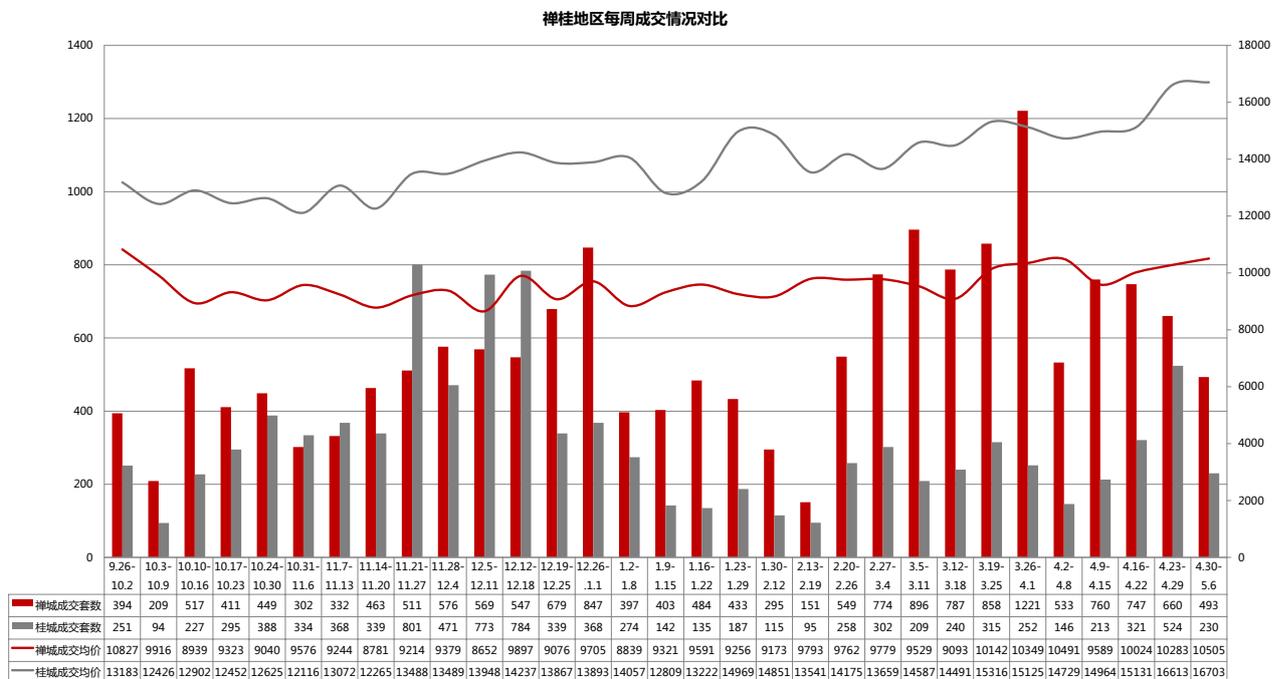
(数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂

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 723 套，成交均价为 11958 元/㎡，本周禅桂中心成交量有所下降，环比下降 38%，均价回归 8%，本周正逢五一假期签约成交相对较少，禅桂中心区本周无新增供应，本周成交基本为上个月新推的项目为主；本周禅城区成交 493 套，均价为 10505 元/㎡，主力成交集中在涟岸、科恒文昌华府、越秀新势力三个新推项目上；桂城成交 230 套，均价为 16703 元/㎡，桂城则以金域中央成交为主，价格亦由其拉升到高位。



本周禅桂中心区 70-90 ㎡产品成交占比达 37%，90-110 ㎡以及 110-130 ㎡平分秋色，主力户型成交来自金域中央、涟岸两项目；板块方面，千灯湖板块凭借金域中央的热卖继续排名榜首，南庄板块则以涟岸、水悦龙湾等项目成交占据禅城区首位，其次为城西以及祖庙板块。

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	114	15.77%	11938
70-90	265	36.65%	10790

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	45	6.22%	10105
城西	117	16.18%	10436

90-110	140	19.36%	12280
110-130	133	18.40%	12881
130-150	42	5.81%	11404
150-180	18	2.49%	11754
180-200	4	0.55%	15193
200-250	5	0.69%	16478
250 以上	2	0.28%	13944

城北	47	6.50%	13075
东平	37	5.12%	10176
亚艺	45	6.22%	12689
祖庙	75	10.37%	13464
南庄	127	17.57%	7526
桂城东	15	2.07%	14149
千灯湖	158	21.85%	17457
桂城旧区	14	1.94%	17549
平洲	43	5.95%	15265

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	3	272.54	11620			418	91
			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	2	168	8931			1220	0
			三房	90-110	2	216.14	8798			215	43
			三房	110-130	0	0	0			422	0
			三房	130-150	1	143.95	9617			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	30
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88 m ²	0	0	0	无	无	4	1
			三房	89-90 m ²	6	541.43	14764			228	24
			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	233.29	16937			24	13
亚艺	绿地璀璨天城	5\6\7\8座	三房	89 m ²	6	534.82	11907	无	无	248	103
			四房	103 m ²	2	207.59	13098			256	115
			四房	123 m ²	3	370.71	12456			250	83
亚艺	星星凯旋	1、2、3、	三房	89 m ²	1	88.89	9080	无	无	1192	10

国际	10、11座	三房	123-128 m²	1	12943	12939			195	28	
		四房	138-143 m²	0	0	0			221	26	
		四房	167 m²	0	0	0			138	43	
		四房	183 m²	0	0	0			52	0	
		五房	239 m²	1	239.15	12105			96	10	
		五房	272-404 m²	0	0	0			80	30	
南庄	港宏世家	1-5、20、 23座	一房	55 m²	0	0	0	无	无	27	21
			三房	70-86	3	259.38	6916			1099	53
			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	186.69	6577			111	0
南庄	童梦天下	1、8\9座	三房	80-89 m²	0	0	0	90*98*99	无	165	58
			三房	91 m²	15	1354.75	8587			165	3
			四房	110-111 m²	11	1257.79	8727			94	11
南庄	汇银新港 湾	1、2、30、 21、22、 24、25座	两房	70-90	2	178.06	8716	减 30000*97 *98*99折	无	848	79
			两房	90-110	0	0	0			453	67
			三房	110-130	0	0	0			264	13
			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	20	1723.89	7809			3334	130
			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	0	0	0	98*99	无	572	302
			三房	77-89 m²	1	89.4	6936			468	87
			三房	90-110	9	954.15	6856			362	0
			三房	112-124	1	112.08	6925			28	22
			三房	131-145	7	966.96	7195			685	246
			四房	159-167	0	0	0			215	59

				m ²						
			四房	184 m ²	0	0	0			60 51
			别墅	297-542	0	0	0			74 3
			两房	51-60 m ²	0	0	0			12 2
			三房	86-87 m ²	12	1065.93	6134			618 33
			三房	89-91 m ²	2	180.85	5977			62 9
			四房	122-124 m ²	0	0	0			198 0
			四房	138-140 m ²	4	571.45	6674			280 58
			四房	150-162 m ²	0	0	0	无	无	268 107
			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	0	0	0			95 41
			别墅	1244-1618 m ²	0	0	0			22 15
			三房	88-89 m ²	34	3023.14	8397			372 140
			三房	125-127 m ²	30	3804.3	8580	99*99*96	无	372 139
			四房	144 m ²	0	0	0			89 4
			四房	154-158 m ²	0	0	0	减2万 95*99*99	无	186 0
			别墅	588-699 m ²	0	0	0			22 15
			三房	143 m ²	0	0	0			116 44
			四房	184 m ²	0	0	0			108 19
			四房	201 m ²	0	0	0	无	无	66 5
			五房	280 m ²	1	357.82	12278			60 23
			别墅	472-915 m ²	0	0	0			21 19
			三房	85-86 m ²	1	86.64	13473			120 0
			三房	90-91 m ²	2	206.38	13916			144 25
			三房	123-124 m ²	4	478.76	12570	无	无	62 28
			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	4	319.56	12499	无	无	152	45
			三房	90-102 m ²	13	1301	12621			94	42
			三房	117-128 m ²	25	3027.33	12600			395	217
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	10774			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	2	164.32	10697	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	12	1008.87	9933	无	无	755	91
			三房	96-109 m ²	5	542.52	9952			148	18
			三房	112-128 m ²	0	0	0			314	64
			三房	137-144 m ²	9	1256.42	10318.019			374	30
			三房	157-161 m ²	3	476.33	10029			156	26
			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	0
			三房	88 m ²	8	682.33	10510			379	72
			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	1	161.66	13300			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 m ²	0	0	0			153	11
			四房	186 m ²	0	0	0			68	9
城西	领地海纳	1、2、	三房	80-89 m ²	3	257.84	8249	无	无	290	0

	珑庭	14\8座	三房	109-110 m²	4	399.21	7899			358	164
			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	2	179.11	7920			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	0	0	0	98*99	无	28	17
			两房	71 m²	6	489.12	10310			196	34
			三房	90-107 m²	17	1543.3	10204			1090	81
			四房	154 m²	2	309.04	10793.5 03			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	16	1345.49	13925.6 67			1006	0
			三房	91 m²	1	90.7	14569			684	72
			三房	125 m²	4	476.57	14349			254	16
			四房	135-142 m²	0	0	0			166	96
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m²	0	0	0	无	无	154	6
			三房	85-89	3	261.12	14188			738	7
			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 隽庭	2、3、4、 8座	两房	80 m²	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m²	9	991.1	13900			174	0
			三房	118-120 m²	7	866.13	13814			232	43
			四房	162 m²	4	649.64	11945			62	9
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	3	367.95	14564			405	19
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	1	152.52	13500			169	7
			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	42
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84 m ²	0	0	0	98*99	无	200	43
			三房	98 m ²	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 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	0	0	0			54	11
			四房	142 m ²	0	0	0			594	27
			四房	168 m ²	0	0	0			120	5
			五房	209-212 m ²	0	0	0			128	73
			五房	282-354	0	0	0			16	8
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89 m ²	4	355.19	15439	无	无	576	188
			3房	90-92 m ²	1	90.73	18062			679	145
			四房	116-125 m ²	0	0	0			255	142
			四房	135-142 m ²	0	0	0			517	80
			四房	150-153 m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m ²	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 m ²	34	1110.42	11486.3 46	无	无	2520	67
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、6、7、8座	三房	91 m ²	0	0	0	2万抵8万 99*99*99 *99	无	240	0
			四房	139-148 m ²	0	0	0			189	80
			四房	186-188 m ²	3	564.23	18044			258	125

			四房	221 m ²	2	443.8	19447			82	49
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	3	273.1	15553			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	57	5050.73	17654	96*99*99 折	无	3742	426
			三房	90-91 m ²	24	2178.12	19155			710	163
			三房	118 m ²	30	3579.95	17991			533	85
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	3	269.34	17470	96*99*99	无	410	98
			三房	105 m ²	3	105.28	16577			152	46
			三房	122 m ²	3	371.16	16043			386	154
			四房	143 m ²	1	142.22	16070			156	48
桂城东	金地珑悦	1、11、 12、7、8 座	二房、三 房	76-89 m ²	13	1111.88	13964	无	无	827	266
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58
			三房	118 m ²	1	118.36	14876			124	39
			四房	145 m ²	1	143.28	14982			156	97
平洲	保利西雅 图	3\6\7\8 9、10、 16、17、	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	283.53	18871			2852	204

		18、19、 20、21、 22\28座	4房	118 m ²	2	239.38	18648			872	0
			4房	143 m ²	2	287.88	16352			439	60
			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	6	538.88	15783	减 2 万 *96*99折	无	215	11
			三房	90 m ²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m ²	3	386.82	14535			93	45
			四房	136-144 m ²	12	1699.88	14946			217	107
			四房	163 m ²	1	163.43	14250			31	9
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	4	711.04	11648			135	28
			五房	180-200	0	0	0			135	29
			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 1-3、 6-10; 东 滨 1-16; 东旭 1-5、 8; 东御 1-5	三房	69-109 m ²	0	0	0	—	—	1169	174
			四房	110-128 m ²	0	0	0			1348	0
			四房	131-162 m ²	2	305.99	13630			1410	0
			五房	182-302 m ²	0	0	0			484	0
乐从	m-city	1-3座	二房	48-67 m ²	2	139.2	18032	—	—	1916	366
			三房	81-130 m ²	7	586.36	15861			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	8	573.29	15588	—	—	1175	0
			三房	95-104 m ²	3	300.09	16027			518	25

			四房	110-138 m²	0	0	0			72	0
--	--	--	----	---------------	---	---	---	--	--	----	---

3. 总体分析

五一节点的热度在上周继续显现。随着广佛一线区域的缺货，广州客户关注度逐渐转移，进一步地带动佛山腹地的成交量。5月中后段仍是新货推售的高峰期，缺货已久的广佛区域将陆续有新货补充，带动整个5月市场在高位运行。

佛山合富辉煌市场研究部
2016年5月8日