

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 中国新建住宅将推广街区制	2
1.2 四部门发文：各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款	2
1.3 上海中心城区中小户型住房供应比例将不低于 70%.....	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.....	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
附：大沥碧桂园华府、保利西雅图开盘快报	14

一、 宏观市场背景

1. 宏观经济

1.1 中国新建住宅将推广街区制

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。另外要树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的道路网系统。

1.2 四部门发文：各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款

财政部、国土资源部、央行、银监会联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，提出就目前现有土地储备规模偏大的地区，将相应减少或停止新增以后年度的土地储备规模，且自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

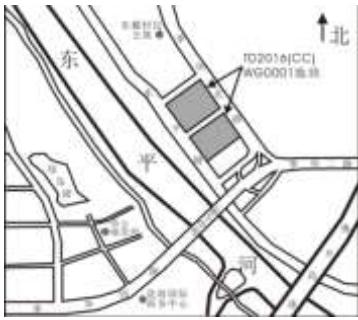
1.3 上海中心城区中小户型住房供应比例将不低于70%

上海近日下发《上海市人民政府办公厅转发市规划国土资源局等四部门关于进一步优化本市土地和住房供应结构实施意见的通知》。《通知》提到，进一步加大商品住房用地的中小套型住房供应比例，中心城区不低于70%，郊区不低于60%（部分供需矛盾较突出区域，中小套型住房供应比例提高到70%）；保障性住房用地中小套型住房的供应比例，中心城区为100%，郊区不低于80%以上。

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)
禅城	2016/3/25	TD2016(CC)WG0001	佛山市禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	二类居住用地，兼容商业商务、娱乐康体用地	170650.17	511951	—	213996	4180



——点评：本周禅城张槎片区挂出一宗大型临江地块，占地面积达到 17 万方，总建筑面积 51 万方。地块正对绿岛湖片区，西邻东平河，环境优美，因此起拍楼面地价达到 4180 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
龙江	2016-02-26	TD2016(SD)WG0004	龙江镇龙洲路北侧、国税分局东侧地块	批发零售、住宿餐饮兼容商务金融用地	3185.6	2.2	1593	2273.01	广东顺控城投置业有限公司

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(m²)	本周成交均价(元/m²)
禅城	549	49016.06	9762
桂城	258	27113.89	14175

(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

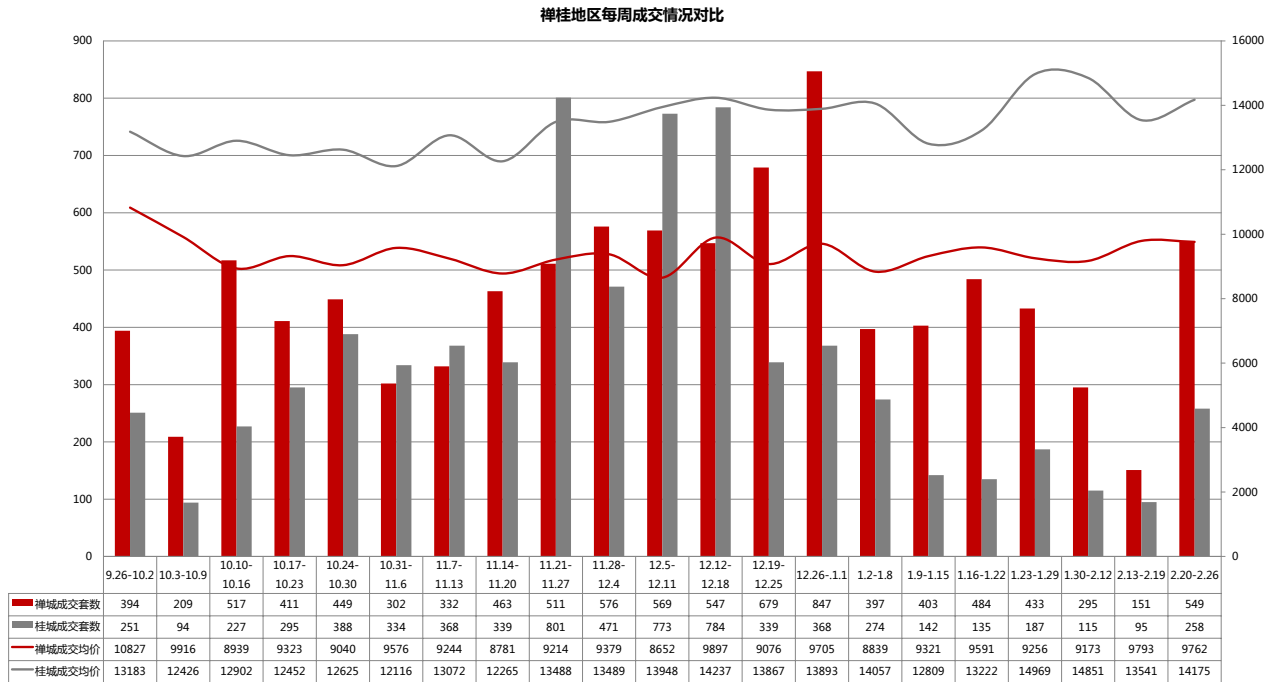
楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率
大沥碧桂园华府	11/12/13/ 16/18座	2月27日	348套	85方两房; 88-125方三房; 132-163方四房	8500-9500元(带装)	60%
保利西雅图	18座	2月27日	128套	95方三房、120 方四房、144方 五房	14000元带装	90%

(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 807 套, 成交均价为 11337 元/㎡, 本周禅桂中心成交开始有所回温, 禅城率先成交出现攀升, 主要是新产品入市, 而桂城则暂时处于 0 供应状态, 消化余货为主, 本周开始陆续有新货推出, 未来两周成交将会出现较大的爆发; 本周禅城区成交 549 套, 均价为 9762 元/㎡, 普君新城、万科城为禅城两大热销项目, 其余城中心项目均有 20 套左右的成交, 共同推高本周禅城成交; 桂城成交 258 套, 均价为 14175 元/㎡, 桂城本周有保利西雅图的新货推出, 未来桂城成交会出现爆发式增长。



本周禅桂中心区以 70-90 m² 产品成交 87 套排名首位，另外 70 m² 以下产品成交紧随其后，主要由普君新城的住宅小户型住宅拉动；板块方面，祖庙板块为热门成交板块，其次为千灯湖板块以及南庄板块。

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	175	21.69%	10668
70-90	269	33.33%	9879
90-110	151	18.71%	10858
110-130	94	11.65%	12736
130-150	79	9.79%	12576
150-180	17	2.11%	12035
180-200	15	1.86%	15293
200-250	6	0.74%	14834
250 以上	1	0.12%	10500

禅桂地区各板块成交情况			
板块	成交套数	成交占比	成交价格
城南	54	6.69%	9327
城西	38	4.71%	8318
城北	62	7.68%	11477
东平	57	7.06%	9228
亚艺	71	8.80%	11012
祖庙	154	19.08%	11621
南庄	113	14.00%	6781
桂城东	23	2.85%	13237
千灯湖	121	14.99%	15206
桂城旧区	11	1.36%	15666
平洲	103	12.76%	13132

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㎡	3	258.48	7791	90*98*99	无	109	48

			三房	91 m ²	0	0	0			77	24
			四房	110-111 m ²	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 m ²	11	482.93	4663	98*99	无	572	332
			三房	77-89 m ²	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 m ²	0	0	0			215	67
			四房	184 m ²	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 m ²	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87 m ²	4	356.35	6425			465	14
			三房	89-91 m ²	6	574.19	6278			62	17
			四房	122-124 m ²	0	0	0			198	12
			四房	138-140 m ²	1	142.87	6321			280	105
			四房	150-162 m ²	0	0	0			268	112
			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	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88 m ²	11	910.59	8979	无	无	642	118
			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、 19座	两房	61-68 m ²	40	2566.64	11065	97*98*99	无	427	216
			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、2、3栋	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
			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、	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

		12、13座	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	10286.054	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、6座	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
			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	12600.4 23	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	14417.3 69			386	215
			四房	143 m ²	1	142.22	15079.6 82			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
			五房	150-180	3	537.78	11755			135	54
			五房	180-200	2	365	11029			135	38
			五房	224 m ²	0	0	0			29	4
			别墅	460-607	0	0	0			125	105

3. 总体分析

本周开始市场进入新货的推出高潮，包括中心区及镇街区域，多数项目皆把握此轮最宽松政策的3月传统节点，积极入市。新货价格将在年前的基础上有不同程度的上升。涨幅最大的广佛交界区域普遍达10%的升幅，镇街区域预计在成交畅旺的刺激下将跟随升价。

附：大沥碧桂园华府、保利西雅图开盘快报

大沥碧桂园——开卖信息

全程策划 专业服务

大沥碧桂园：2月27日推出
11/12/13/16/18座单位，共348套

推售户型	85方两房；88-125方三房；132-163方四房
发售地点	大沥碧桂园销售中心
发售方式	权证客户分组抽签
均价	8500-9500元/m ² (带装修)
优惠折扣	98*98*减5000*2万抵5万
成交率	当天成交约6成
到场客户量	约280台
现场节点	项目春节后首次推售新品，凭借碧桂园品牌和大沥中心少有的带装修洋房，吸引大量的大沥本土客户和刚需客户的关注，当天主推11/13/18座，但由于现场气氛热烈，后续又加推了12/16座，整体成交约6成。



保利西雅图：2月27号推出
18座两梯四户共128套

推售户型	95方三房、120方四房、144方五房
发售地点	保利西雅图销售中心
发售方式	诚意金客户组号抽签选购
均价	14000元/㎡带装
优惠折扣	98*98*98*99
成交率	成交约九成
到场客户量	开卖当天客户量高达300人
现场节点	项目年后首次开卖，价格较上批单位有少量升幅。项目本次开售依然能吸纳大量的广州客户。开卖当天现场火爆，成交约九成左右。



佛山合富辉煌市场研究部

2016年2月28日