

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 2月CPI重回“2时代”	2
2. 行业动态	2
2.1 今年5月1日起全面实施营改增.....	2
2.2 顺德推介26宗经营地	2
2.3 广州去年宅地楼面价每平1.47万元	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	5
3. 总体分析	13
附：华强广场开盘快报.....	13

一、 宏观市场背景

1. 宏观经济

1.1 2月CPI重回“2时代”

10日,国家统计局发布数据显示,2016年2月份全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.3%。CPI重回“2时代”的同时,同比涨幅也创下自2014年7月以来近20个月的新高。而环比涨幅也有所扩大,达到1.6%。1-2月平均,CPI总水平比去年同期上涨2.0%。

2. 行业动态

2.1 今年5月1日起全面实施营改增

3月5日国务院总理李克强作政府工作报告中提及,从5月1日起,营改增将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业,并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围,确保所有行业税负只减不增。

2.2 顺德推介26宗经营地

3月10日,佛山顺德举行大型土地推介会,本场推荐会推介的地块总共有46块,其中26块是经营性地块,吸引高达60家房企到场。

2.3 广州去年宅地楼面价每平1.47万元

3月9日,据广州公共资源交易中心公布的数据,2015年广州国有建设用地共成交76宗,面积306.79万平方米,成交金额733.21亿元;实现溢价65.55亿元,溢价率为9.82%。其中,住宅用地楼面地价为每平方米1.47万元,商服用地楼面地价为每平方米1.1万元。

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	容积率	成交价(万元)	楼面地价	竞得者
	2016/3/7	TD2016(SD)WG0002	佛山市顺德区伦教大成围新成路以西、南苑西路以南地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	74604.98	2.9607	48395	2191	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

——点评: 碧桂园拿下伦教一大型住宅地块, 位于大成围新成路以西、南苑西路以南, 成交价约 4.8 亿元, 楼面地价 2191 元, 溢价 53%。

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	普君新城	24795.6	288
禅城	万科城	28017.36	324
桂城	金地珑悦	14792.9	174
桂城	时代廊桥苑	13261.44	150

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	896	73942.93	9529
桂城	209	20846.77	14587

(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
华强广场	1座 13-15层	3月12号	96套	43—56方平层	8500元(带装修)	70%

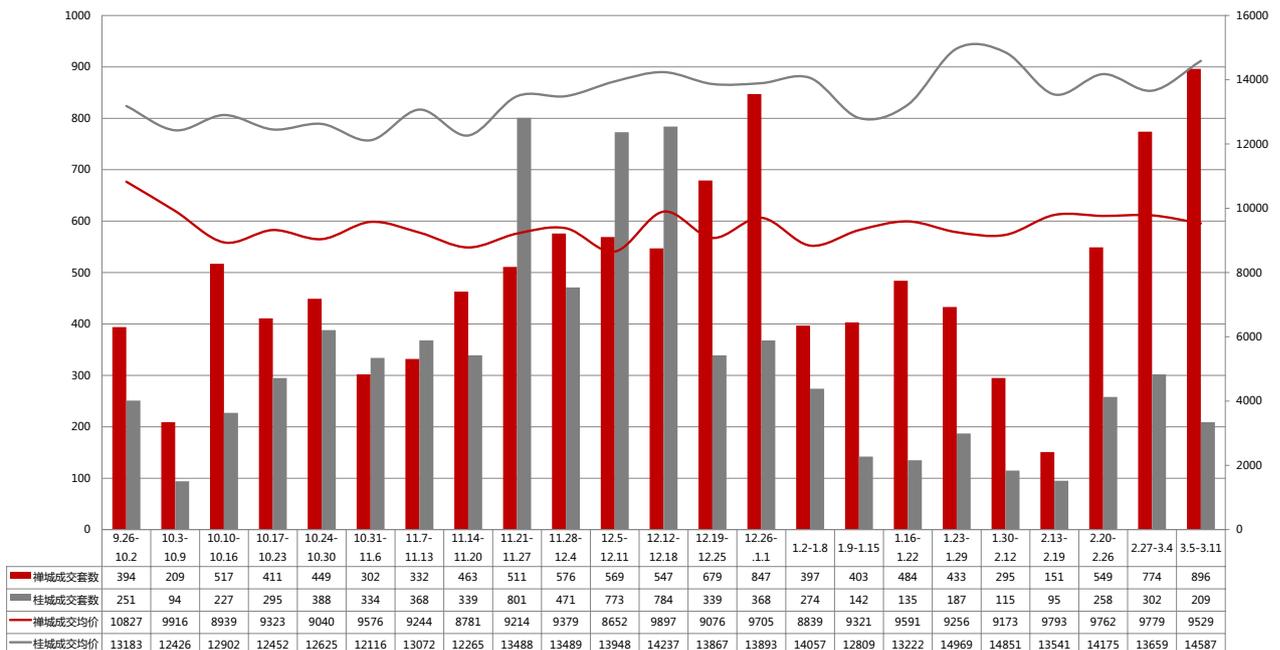
(数据来源:合富市场部监测,以开盘当天销售现场监测所得,禅桂以建筑面积计算,良桂以套内面积计算为准)

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 1105 套,成交均价为 10641 元/㎡,本周禅桂中心成交量维持高位,持续销售过千套,禅城连续两周成交量攀升,桂城则维持平稳的态势,本周亦有不少项目新入市,营销动作不断,中心区看房人气较为高涨,为3月小阳春打下坚定的基础;本周禅城区成交 896 套,均价为 9529 元/㎡,本周禅城区域仍旧由普君新城领衔的热销项目成交带动,本周万科城等几个项目争先入市,未来成交量将会维持较高的水平;桂城成交 209 套,均价为 14589 元/㎡,灯湖领秀、中海繁华里等住宅项目成交本周有所上升,保利西雅图新货成交紧随其后。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区刚需 70-90 m² 产品为本周成交大户，公寓产品成交良好，滨海御庭的商业公寓产品成交较多，另外住宅型公寓产品本周成交亦有所增加；板块方面，东平板块本周成交排名首位，其次为祖庙、城西、南庄三大热点板块。

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	307	27.78%	7776
70-90	362	32.76%	9939
90-110	224	20.27%	11209
110-130	113	10.23%	11582
130-150	57	5.16%	12104
150-180	13	1.18%	11566
180-200	13	1.18%	16154
200-250	8	0.72%	10721
250 以上	8	0.72%	12713

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	78	7.06%	9817
城西	121	10.95%	8123
城北	57	5.16%	11307
东平	287	25.97%	7911
亚艺	64	5.79%	11440
祖庙	171	15.48%	12134
南庄	118	10.68%	7494
桂城东	17	1.54%	13429
千灯湖	98	8.87%	15365
桂城旧区	5	0.45%	17925
平洲	89	8.05%	13742

2.2 禅桂区域标杆项目每周监控

板块	项目名称	座数	户型	面积段	成交套数	成交均价	成交总价	折扣	其他	成交套数	成交总价
城南	佛山万科广场	3、7、8座	2-3房	82-88	3	264.4	11580	9折	无	756	0
			三房	90-100 m ²	11	1019.61	11170			418	20
			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	9
			两房	70-90	18	1591.26	8271			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	4
			三房	110-130	5	572.9	8541			422	0
			三房	130-150	6	806.98	8484			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	3
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88 m ²	0	0	0	无	无	4	0
			三房	89-90 m ²	0	0	0			228	5

			四房	111-115 m ²	0	0	0			76	3
亚艺	招商臻园	2、3、4、 5座	四房	159-173 m ²	1	159.59	14430		无	32	2
			五房	207-246 m ²	0	0	0			24	2
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	1
			三房	123-128 m ²	0	0	0			195	3
			四房	138-143 m ²	7	979.33	12773			221	3
			四房	167 m ²	0	0	0			138	6
			四房	183 m ²	1	183.8	11855			52	0
			五房	239 m ²	2	405.82	15341			96	3
			五房	272-404 m ²	1	341.74	14461			80	3
南庄	港宏世家	1-5、20、 23座	一房	55 m ²	0	0	0	无	无	27	2
			三房	70-86	16	1388.98	6508			1099	9
			三房	90-130	0	0	0			518	2
			四房	130-150	0	0	0			244	1
			四房	150-180	1	157.42	5330			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	13	1115.19	7691	90*98*99	无	109	3
			三房	91 m ²	4	364.19	8108			77	2
			四房	110-111 m ²	1	111.22	7869			44	
南庄	汇银新港 湾	1、2、30、 21、22、 24、25座	两房	70-90	6	525.74	7228	减 30000*97 *98*99折	无	848	9
			两房	90-110	3	271.71	7468			453	7
			三房	110-130	1	126.27	7296			264	2
			三房	130-150	2	280.98	7224			161	9
			四房	150-180	0	0	0			85	4
南庄	万科城六 期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	98折	无	24	
			两房	70-90	35	2990.88	7301			3334	4
			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	6	274.83	4171	98*99	无	572	3
			三房	77-89 m ²	7	618.92	6282			468	1
			三房	90-110	3	270.78	6176			362	5
			三房	112-124	0	0	0			28	2
			三房	131-145	7	931.8	6280			685	2
			四房	159-167 m ²	0	0	0			215	6
			四房	184 m ²	0	0	0			60	5
			别墅	297-542	1	297.45	19096			74	4
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	1
			三房	86-87 m ²	5	445.08	5667			465	9
			三房	89-91 m ²	0	0	0			62	1
			四房	122-124 m ²	2	231.67	6804			198	1
			四房	138-140 m ²	0	0	0			280	1
			四房	150-162 m ²	1	150.31	7085			268	1
			四房	183 m ²	0	0	0			47	2
			五房	226-240 m ²	2	467.6	7053			87	5
			复式	303-465 m ²	0	0	0			95	4
			别墅	1244-16 18 m ²	0	0	0			22	1
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	3	471.85	9452			186	6
			别墅	588-699 m ²	0	0	0			22	1
南庄	绿岛湖壹 号	1-15座	三房	143 m ²	4	572.98	10324	无	无	116	6
			四房	184 m ²	1	184.4	11411			108	3
			四房	201 m ²	1	201.74	11946			66	1
			五房	280 m ²	0	0	0			60	2
			别墅	472-915 m ²	0	0	0			21	1
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86 m ²	7	603.22	12200	无	无	120	7
			三房	90-91 m ²	1	91.69	12817			144	7
			三房	123-124	1	114.85	13133			62	3

				m ²							
			四房	145 m ²	0	0	0			20	1
城北	越秀可逸 新势力	1、2座	两房	72-88 m ²	4	322.22	11122	无	无	60	4
			三房	90-102 m ²	2	204.56	11391			34	3
			三房	117-128 m ²	24	2971.98	11294			185	1
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	3	271.59	9216			870	2
			三房	122 m ²	5	615.15	10909			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	36	3007.22	10344	1万抵3万 *98*99	无	340	1
			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	9	810.38	9527	无	无	642	10
			三房	96-109 m ²	0	0	0			110	0
			三房	112-128 m ²	2	255.76	9793			237	4
			三房	137-144 m ²	3	422.55	9930			336	6
			三房	157-161 m ²	0	0	0			120	0
			四房	185 m ²	0	0	0			42	0
			四房	231-268 m ²	0	0	0			104	8
			五房	383-684 m ²	0	0	0			42	3
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68 m ²	1	52.76	12745	无	无	32	1
			三房	88 m ²	31	2646.01	10171			263	2
			三房	121 m ²	0	0	0			34	0
			四房	144 m ²	0	0	0			29	1
			四房	161-164 m ²	0	0	0			56	4
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	1	89.46	8495	99*99*98	无	136	0
			3房	90-110	12	1073.92	8143			764	4
			三房	159-162 m ²	0	0	0			153	1
			四房	186 m ²	1	190.58	8468			68	1

城西	领地海纳 珑庭	1、2、 14\8座	三房	80-89 m ²	9	777.22	7289	无	无	290	2
			三房	109-110 m ²	6	621.43	7774			358	2
			三房	145 m ²	0	0	0			1	
城西	绿地未来 城	1--30座	三房	83-85	1	89.74	8135	无	无	102	8
			三房	88-90 m ²	3	271.04	7791			330	1
				110-128 m ²	3	343.92	8131			348	1
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	2
			两房	71 m ²	0	0	0			196	5
			三房	90-107 m ²	10	941.45	9071			1090	2
			四房	154 m ²	0	0	0			92	
祖庙	普君新城	7、15、 19座	两房	61-68 m ²	8	496.78	10955	97*98*99	无	427	2
			两三房	73-89 m ²	36	2938.66	11699.3 01			1006	1
			三房	91 m ²	16	1522.7	11825			622	8
			三房	125 m ²	4	491.32	12160			223	1
			四房	135-142 m ²	3	406.26	11474			135	7
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	0	0	0			738	1
			三方	90-97	5	461.57	13565			100	1
			三房	115-117 m ²	6	705.84	13275			209	1
			四房	134-143 m ²	0	0	0			158	1
祖庙	越秀岭南 隽庭	2、3、4、 8座	两房	80 m ²	4	322.28	11763	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m ²	23	2211.11	13517			174	0
			三房	118-120 m ²	8	1040.05	13097			232	9
			四房	162 m ²	2	325.92	12772			62	3
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	
			两房	70-90	0	0	0	无	无	17	

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	二房	90-110	0	0	0			293	5
			三房	110-130	11	1326.07	12991			405	7
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	0	0	0			169	3
			四房	193-199 m²	0	0	0			5	0
			五房	200-250	0	0	0			42	1
			五房	250 以上	3	835.98	12415			189	5
千灯湖	时代廊桥苑	1 座	三房	83-84 m²	0	0	0	98*99	无	100	10
			三房	98 m²	0	0	0			50	5
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13 座	三房	89 m²	0	0	0	减 6 万 98*99	无	720	0
			三房	90 m²	0	0	0			350	2
			三房	126 m²	2	250.36	14937			54	1
			四房	142 m²	2	285.89	15603			594	3
			四房	168 m²	1	169.48	15059			120	0
			五房	209-212 m²	0	0	0			128	8
			五房	282-354	0	0	0			16	1
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5 座	3 房	88-89 m²	0	0	0	无	无	514	1
			3 房	90-92 m²	1	91.48	10600			586	9
			四房	116-125 m²	2	258.42	11077			162	5
			四房	135-142 m²	2	277.81	15750			517	9
			四房	150-153 m²	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m²	0	0	0			181	7
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	0	0	0	无	无	1431	7
			三房	110-130	0	0	0			283	1
千灯湖	金色领域	1 座	公寓	30-62 m²	7	250.88	10032.9 87	无	无	2520	3
千灯湖	中铁建水岸公馆	1、2、3\4 座	三房	91 m²	6	548.6	15548	2万抵8万 99*99*99 *99	无	240	0
			四房	139 m²	5	697.98	17316			86	2
			四房	186-188 m²	10	1869.62	17828			172	1
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 m²	0	0	0	2万抵6万 *99*99	无	116	5
			两房	74-76 m²	11	962.78	16676.3			232	0

							08				
			三房	91 m²	45	4095.03	14068			754	1
			三房	110 m²	0	0	0			25	0
			三房	133-135 m²	2	270.46	17465			150	2
			四房	173 m²	2	346.78	16183			52	1
千灯湖	金域中央	一区 1、2、4、5、6 座	三房	70-90	0	0	0	96*99*99 折	无	3083	1
			三房	90-91 m²	0	0	0			474	1
			三房	118 m²	0	0	0			402	2
千灯湖	中海寰宇天下	5、6、7 座	三房	88-89 m²	0	0	0	96*99*99	无	737	1
			三房	90 m²	0	0	0			417	6
			三房	127-129 m²	0	0	0			1095	10
			三房	133-140 m²	0	0	0			126	1
			四房	166-168 m²	0	0	0			212	5
			五房	216 m²	0	0	0			212	1
平洲	中海万锦熙岸	1、2、3、4、9、10、11、12 座	三房	87-88 m²	0	0	0	96*99*99	无	908	1
			三房	108-109 m²	0	0	0			604	1
			四房	129 m²	0	0	0			114	1
			四房	130 m²	0	0	0			190	1
平洲	中海锦苑	2、3、4、5 座	三房	84-89 m²	26	2328.53	13865	96*99*99	无	410	1
			三房	105 m²	5	526.38	14478			152	7
			三房	122 m²	13	1601.83	14428			386	2
			四房	143 m²	4	571.08	15666			156	7
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8 座	二房、三房	76-89 m²	13	1086.68	13084	无	无	827	3
			三房	91 m²	0	0	0			62	5
			三房	118 m²	2	237.14	14311			124	6
			四房	145 m²	2	287.2	14007			156	10
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 m²	0	0	0	无	无	92	1
			3 房	73-79	0	0	0			1466	10
			3 房	93-96 m²	13	1237.15	14269			2852	2
			4 房	118 m²	3	358.81	14654			872	0
			4 房	143 m²	2	288.1	14548			439	8
			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	90	11812	减 2 万 *96*99 折	无	155	1
			三房	90 m ²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m ²	0	0	0			93	6
			四房	136-144 m ²	4	563.42	14171			155	9
			四房	163 m ²	0	0	0			31	2
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	98*99 折	无	838	3
			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	1
			五房	150-180	0	0	0			135	5
			五房	180-200	0	0	0			135	3
			五房	224 m ²	0	0	0			29	0
			别墅	460-607	0	0	0			125	10
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	1
			四房	110-128 m ²	1	115.04	17692			1348	0
			四房	131-162 m ²	7	1077.06	13448			1410	0
			五房	182-302 m ²	5	1291.27	17145			484	2
			—	—	—	—	—			—	—
乐从	m-city	1-3座	二房	48-67 m ²	9	529.95	14047	—	—	1916	4
			三房	81-130 m ²	6	448.65	13535			340	1
			五房	157-270 m ²	0	0	0			10	1
乐从	怡翠晋盛	花园1-7、9; 御园1-5	三房	70-85 m ²	25	1877.98	13601	—	—	1175	0
			三房	95-104 m ²	10	943.45	14540			518	8
			四房	110-138 m ²	5	567.49	17109			72	0

3. 总体分析

本周中心区市场成交继续保持热销态势，3月小阳春局面逐渐形成。广佛交界区域由于缺货愈加明显，成交量有所逊色。预计3月整体市场将继续呈现供不应求的热销局面，并有将价格稳步抬升的预期。

附：华强广场开盘快报

**华强广场：3月12号推出1座
(13、14、15层) 共96套**

推售户型	43—56平方米7梯32户共96套公寓。
发售地点	华强广场岸销售中心
发售方式	集中开卖
均价	8500元/平方米(带装修)
优惠折扣	5万抵15万后*98
成交率	约7成
到场客户量	开卖当天客户量约100人
现场节点	项目本次开卖为43—56平方米公寓，带精装修。本次开卖的楼层不带返租出售，较前期返租楼层价格低500元，价格契合客户心理价位，成交约7成左右。



佛山合富辉煌市场研究部
2016年3月12日