

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 4月份70城房价65个环比上涨.....	3
2. 城市规划	3
2.1 顺德东部新城举行综合建设项目启动.....	3
3. 开发商动态	3
3.1 恒大拟更名为中国恒大集团.....	3
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	4
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	5
四、 禅桂中心城区区域成交情况.....	5
1. 区域房地产项目新推售监测	5

2. 禅桂区域成交情况	5
2.1 禅桂区成交分析.....	5
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....	7
3. 总体分析	14
附：怡翠尊堤、财富精英嘉园、保利诺丁山	14

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 4月份70城房价65个环比上涨

5月18日，国家统计局发布4月份70个大中城市价格变动数据。从环比数据来看，70个大中城市中，价格环比下降的城市仅5个，而上涨的城市则多达65个，上涨比例约为93%，创28个月新高。此外，在环比价格变动中，新建商品房价格最高涨幅为5.8%，最低为下降0.5%。值得注意的是，与上年同月相比，70个大中城市中同比价格变动最高涨幅为63.4%，最低为下降3.2%。

2. 城市规划

2.1 顺德东部新城举行综合建设项目启动

5月19日，顺德东部新城举行综合建设项目启动仪式。这意味着顺德东部片区一体化建设将迈向一个新台阶，加快打造成为“珠江东、西两岸的门户城市”。据悉，东部新城片区近期拟进行土地收储的范围包括大良南城水轴片区、伦教永丰片区、大良街道大良片区、均安镇，合计可纳入统筹调配的出让土地面积3065.19亩。目前，根据土地归整开发以及资金综合平衡原则就东部新城项目划分为大良南城水轴片区（项目一包）和伦教永丰+大良+均安片区（项目二包）两个项目包。

3. 开发商动态

3.1 恒大拟更名为中国恒大集团

5月17日晚，恒大地产集团有限公司发公告称，建议将公司的英文名称由“Evergrande Real Estate Group Limited”变更为“China Evergrande Group”，并将公司的双重外国名称由“恒大地产集团有限公司”变更为“中国恒大集团”。对于名称更改的原因，恒大官方的解释是，公司的业务于近年来已变得更为多元化，而集团目前的业务包括房地产开发、金融、互联网、健康、文化旅游等。

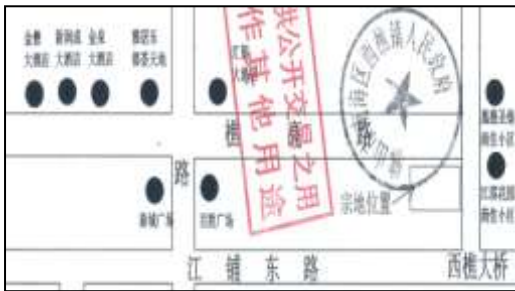
二、 一级土地市场情况

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)
----	------	------	----	------	--------	--------	-----	---------	-----------

南海	2016/6/15	TD2016(NH)W G0011	佛山市南海区西樵镇西樵村路边陈地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	21940.5	59239.3	2.7	12741	2150.8
南海	2016/6/16	TD2016(NH)W G0012	佛山市南海区大沥镇盐步霞露后地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	4492.2	14375	3.2	4530	764.7

——点评：本周仅南海推出两宗小型地块，分别位于西樵和盐步。西樵地块位于西樵城区内，樵高路南侧，占地面积2.2万方，总建约6万方，起拍楼面价2151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
禅城	水悦龙湾	9412.81	100
禅城	童梦天下	8539.72	84
桂城	金域雅园	4499.11	22

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	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	推货量	户型面积	价格	成交率
怡翠尊堤	10座	5月21号	136套	110平方米三房、120平方米三房、130平方米四房	16500-17500元(带装)	30%
财富精英嘉园	1、2座	5月21号	125套	70㎡两房、86-91㎡三至四房	12600-13800元毛坯	40%
保利诺丁山	5、11座	5月19号	280套	5座71、92、98、106平方米三房 11座106、127、144平方米三房至五房	5栋均价16000-18000元(带装修) 11栋均价18000-19500元(带装修)	80%

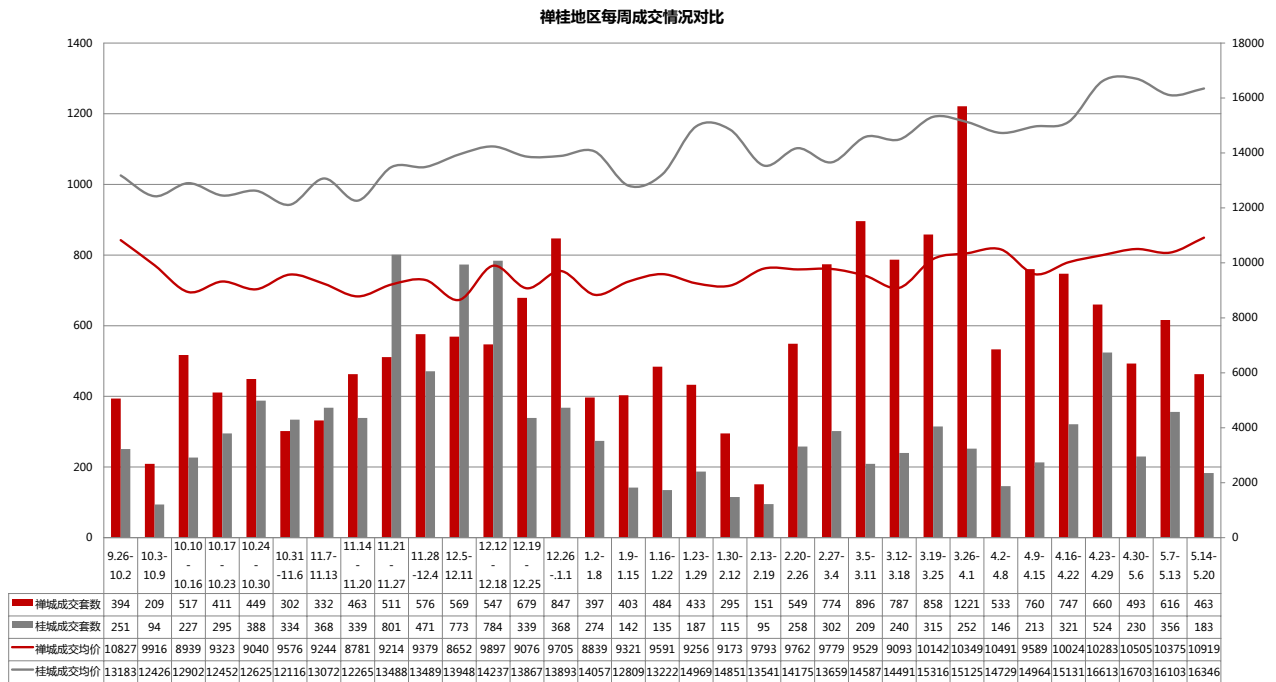
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

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 646 套, 成交均价为 12224 元/㎡, 禅桂中心成交量环比下降 33%, 均价维持高位。本周有多个项目推售新货, 禅城区成交 463 套, 均价为 10919 元/㎡, 成交量环比下降 25%, 均价上涨 5%, 主要受绿地璀璨天城等几个高价项目影响。桂城成交 183 套, 均价为 16346 元/㎡, 桂城主要成交仍集中在金域中央的新推产品上, 大部分桂城项目本周成交平平, 部分项目未现签

约。



本周禅桂中心区 70-90 m² 成交份额达 41%，主要来自金域中央、滙岸等几个项目，110-130 m² 首改以及 90-110 m² 产品本周成交平分秋色；板块方面，千灯湖板块凭借金域中央的热销居本周板块成交首位，禅城的成交则集中在南庄、亚艺、城北三大板块。

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	112	17.34%	10471
70-90	268	41.49%	12337
90-110	114	17.65%	13521
110-130	116	17.96%	12458
130-150	24	3.72%	9929
150-180	6	0.93%	11132
180-200	0	0.00%	0
200-250	3	0.46%	9981
250 以上	3	0.46%	11268

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	6.97%	10446
城西	27	4.18%	9312
城北	69	10.68%	12639
东平	55	8.51%	10220
亚艺	94	14.55%	12770
祖庙	58	8.98%	13666
南庄	115	17.80%	8102
桂城东	13	2.01%	13718
千灯湖	167	25.85%	16641
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	3	0.46%	14666

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㎡	7	645.11	11371			418	76
			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	8	672.11	9140			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	43
			三房	110-130	1	121.7	9104			422	0
			三房	130-150	4	575.36	9670			90	0
			五房	150-180	0	0	0			58	29
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88㎡	0	0	0	无	无	4	0
			三房	89-90㎡	9	835.31	15175			228	12
			四房	111-115㎡	0	0	0			76	32
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	四房	159-173㎡	0	0	0	无	无	32	18
			五房	207-246㎡	0	0	0			24	12
亚艺	绿地璀璨天城	5\6\7\8座	三房	89㎡	23	2048.38	13462	无	无	248	73
			四房	103㎡	20	2073.6	13440			256	88
			四房	123㎡	9	1112.13	13442			250	65
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89㎡	0	0	0	无	无	1192	10
			三房	123-128㎡	0	0	0			195	28
			四房	138-143㎡	1	139.89	12161			221	25
			四房	167㎡	0	0	0			138	39
			四房	183㎡	0	0	0			52	0
			五房	239㎡	0	0	0			96	10
			五房	272-404㎡	0	0	0			80	28
南庄	港宏世家	1-5、20、23座	一房	55㎡	0	0	0	无	无	27	21
			三房	70-86	0	0	0			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	0	0	0			221	56
			四房	110-111 m ²	0	0	0			122	37
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	1	89.03	8752	减 30000*97 *98*99折	无	848	75
			两房	90-110	0	0	0			453	67
			三房	110-130	0	0	0			264	12
			三房	130-150	1	139.42	8464			161	82
			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	18	1561.08	7872			3334	83
			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	3	290.88	6941			468	84
			三房	90-110	0	0	0			462	100
			三房	112-124	0	0	0			28	20
			三房	131-145	3	408.38	6920			685	239
			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	10	890.09	6221			618	0
			三房	89-91 m ²	6	546.08	6079			62	0
			四房	122-124 m ²	0	0	0			198	0
			四房	138-140 m ²	2	285.72	6882			280	49
			四房	150-162 m ²	1	173.05	7389			268	104
			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	343.83	8242			95	39
			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	34	3033.63	8500	99*99*96	无	372	83
			三房	125-127 m ²	20	2528.17	8529			372	96
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	0	0	0			22	14
南庄	绿岛湖壹 号	1-15座	三房	143 m ²	1	143.26	9214	无	无	116	41
			四房	184 m ²	0	0	0			108	16
			四房	201 m ²	0	0	0			66	5
			五房	280 m ²	1	280.91	15654			60	21
			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	1	85.26	11117	无	无	120	0
			三房	90-91 m ²	0	0	0			144	19
			三房	123-124 m ²	3	354.23	12297			62	23
			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	12440	无	无	152	43
			三房	90-102 m ²	3	304.2	12949			94	31
			三房	117-128 m ²	25	3071.47	12223			395	144
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	10902			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	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88 m ²	17	1387.44	10054	无	无	755	54
			三房	96-109 m ²	5	532.56	10147			148	3
			三房	112-128 m ²	18	2305.15	10320			314	35
			三房	137-144 m ²	7	990.84	10250			374	17
			三房	157-161 m ²	1	157.81	10587			156	21
			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	18	1593.28	10977			379	26
			三房	121 m ²	1	121.54	9818			34	0
			四房	144 m ²	1	144.8	13012			29	11
			四房	161-164 m ²	1	164.45	14073			56	31
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	2	178.92	8324	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	8
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89 m ²	4	325.21	7941	无	无	290	0
			三房	109-110 m ²	2	180.78	8552			358	159
			三房	145 m ²	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 m ²	0	0	0			330	76
				110-128 m ²	0	0	0			348	159
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	15
			两房	71 m ²	0	0	0			196	33
			三房	90-107 m ²	11	1001.96	10341			1090	55
			四房	154 m ²	2	308.84	10232			92	0

祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68 m ²	1	61.09	10116	97*98*99	无	427	190
			两三房	73-89 m ²	26	2232.14	14195			1006	0
			三房	91 m ²	4	363.26	14253			684	63
			三房	125 m ²	1	123.53	13433			254	13
			四房	135-142 m ²	2	271.04	14525			166	88
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67 m ²	0	0	0	无	无	154	6
			三房	85-89	0	0	0			738	6
			三方	90-97	0	0	0			100	6
			三房	115-117 m ²	0	0	0			209	7
			四房	134-143 m ²	0	0	0			158	19
祖庙	越秀岭南隗庭	2、3、4、8座	两房	80 m ²	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m ²	0	0	0			174	0
			三房	118-120 m ²	7	836.92	14187			232	28
			四房	162 m ²	0	0	0			157	103
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	1	108.01	16495			293	48
			三房	110-130	0	0	0			405	17
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	0	0	0			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	40
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	24
			四房	168 m ²	0	0	0			120	4
			五房	209-212 m ²	0	0	0			128	68
			五房	282-354	0	0	0			16	7
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89 m ²	0	0	0	无	无	576	185
			3房	90-92 m ²	1	90.9	16002			679	125
			四房	116-125 m ²	0	0	0			255	131
			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	52	1783.74	10254.639	无	无	2520	0
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、座、花园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	73
			四房	186-188 m ²	0	0	0			258	104
			四房	221 m ²	0	0	0			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	6	545.29	16860.316			754	113
			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	56	4986.03	17875	96*99*99折	无	3742	343
			三房	90-91 m ²	25	2270.04	18460			710	86
			三房	118 m ²	23	2732.49	17588			533	55
千灯湖	万科湖岸	2座	四房	188 m ²	0	0	0	无	无	11	11
			五房	220 m ²	0	0	0			11	11

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	0	0	0			152	41
			三房	122 m ²	0	0	0			386	143
			四房	143 m ²	0	0	0			156	43
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89 m ²	11	938.57	13629	无	无	827	248
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58
			三房	118 m ²	1	118.36	15089			124	34
			四房	145 m ²	1	143.46	13168			156	93
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	0	0	0			1466	109
			3房	93-96 m ²	0	0	0			2852	204
			4房	118 m ²	0	0	0			872	0
			4房	143 m ²	0	0	0			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	2	179.68	14942	减 2 万*96*99折	加推新一批单位	275	68
			三房	90 m ²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m ²	0	0	0			93	45
			四房	136-144 m ²	0	0	0			248	126
			四房	163 m ²	1	163.43	14363			62	38
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	0	0	0			135	26
			五房	180-200	0	0	0			135	28
			五房	224 m ²	0	0	0			29	3
			别墅	460-607	0	0	0			125	105
乐从	保利东湾	东嘉1	三房	69-109	1	103.94	16102	—	—	1169	173

		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		m ²							
			四房	110-128 m ²	0	0	0			1348	0
			四房	131-162 m ²	0	0	0			1410	0
			五房	182-302 m ²	2	508.88	15451			484	0
乐从	m-city	1-3 座	二房	48-67 m ²	18	1153.02	16145	—	—	1916	341
			三房	81-130 m ²	9	797.31	18032			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	7	536.22	15516	—	—	1175	0
			三房	95-104 m ²	0	0	0			518	16
			四房	110-138 m ²	1	138.81	20382			72	0

3. 总体分析

本周市场有不少新货继续补充市场，其中广佛交界盘再成市场热点，且推货价格继续摸高，部分项目依然得到较多广州客户追捧，成交理想。而近期入市的客户除刚需自用客户外，价格的稳步拉升也带来了良好的升值预期，吸引较大量的广州投资客户积极入市。

附：怡翠尊堤、财富精英嘉园、保利诺丁山

**怡翠尊提：5月21号推出10座
共136套**

推售户型	110平方米三房、120平方米三房、130平方米四房
发售地点	怡翠尊提销售中心
发售方式	诚意金客户先到先得
均价	<u>均价16500-175000元/平方米(带装修)</u>
优惠折扣	92*99折后减8888再减20160 5天内再享99折
成交率	成交约3成
到场客户量	开卖当天客户量约100人
现场节点	项目推出2期最后一栋单位，以改善产品为主，本次开卖产品带装修价格较高，和千灯湖板块的广佛项目价格看齐，并与旁边恒大新拿的大沥地王进行对比，提价幅度明显，虽然加大力度进行推广，现场人气较旺但销售并未达到预期，价格市场接受度不高。



**财富精英嘉园：5月21号推出1座
户型面积70-91平方米**

推售户型	70m²两房、86-91m²三至四房共125套
发售地点	财富精英嘉园销售中心
发售方式	诚意金客户抽签选购
均价	<u>12600-13800元/m²(毛坯)</u>
优惠折扣	98*98*98*99*99*99
成交率	约4成
到场客户量	开卖当天客户量约90人
现场节点	项目位于魁奇路地铁上盖，地理位置优越，定位为城中心的小型综合体社区，本次开卖1座刚需户型，借助地铁与稀有紧凑型四房产品赢取少量广州客户前来选购，但因为本地客户对价格并不认可，因此本次成交不佳。



保利诺丁山：5月19号下午推出5座、11座共280套

推售户型	5座71、92、98、106平方米三房 11座106、127、144平方米三房至五房
发售地点	保利洲际酒店酒店
发售方式	诚意金客户组号抽签选购
均价	5栋均价16000-18000元/平方米(带装修) 11栋均价18000-19500元/平方米(带装修)
优惠折扣	下诚意金享98*98*99*99折
成交率	成交约8成
到场客户量	开卖当天客户量高达300多组
现场节点	项目是继保利西雅图后又一个辐射广州客源的项目，户型以刚需与改善户型搭配出售。而价格上承接广佛交界的热度，拉升至18000元的水平线，目前广州客户的承接力较强，当天客户大部分为广州客户，现场开卖火爆，成交约8成。



佛山合富辉煌市场研究部

2016年5月22日