

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 广东 1-2 月商品房销售增 65.1%	2
1.2 珠海 全面放开楼市“限购”	2
2. 开发商动态	2
2.1 恒大正式进军互联网金融.....	2
2.2 万科牵手深地铁.....	2
2.3 中海 310 亿收购中信地产	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	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	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
附：保利西雅图、富丰君御开盘快报.....	14

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 广东 1-2 月商品房销售增 65.1%

广东统计信息网 15 日发布的数据显示, 2016 年 1-2 月, 1-2 月, 广东商品房销售面积 1435.83 万平方米, 同比增长 65.1%, 增幅比 2015 年提高 39.7 个百分点; 商品房销售额 1497.12 亿元, 增长 91.1%, 增幅比 2015 年提高 55.8 个百分点。其中, 商品住宅销售面积和销售额增长 56.9% 和 83.2%, 分别比 2015 年提高 45.5 个和 83.2 个百分点。

1.2 珠海 全面放开楼市“限购”

珠海市举行的供给侧结构性改革工作会议宣布, 居民(含非户籍居民)购买 144 平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明, 这意味着珠海全面放开楼市限购。根据会议内容, 为贯彻落实中央和省的精神, 结合珠海房地产市场供给侧实际, 珠海停止对商品住房项目实施“90 平方米以下套型住房占全部套型 70% 以上”的要求; 同时, 在全市范围内, 居民(含非户籍居民)购买 144 平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明。

2. 开发商动态

2.1 恒大正式进军互联网金融

3 月 17 日, 恒大互联网金融平台“恒大金服”在广州正式亮相。恒大金服拥有保险经纪、保理等相关金融牌照及业务经营资质, 利用互联网平台为用户提供互联网支付、基金支付、预付卡、基金销售等金融服务, 包括但不限于理财、保险销售、基金销售、第三方支付业务及其他企业资产投资。

2.2 万科牵手深地铁

万科 A 发布公告, 公司将以发行新股购买深圳市地铁集团有限公司下属公司全部或部分股权, 初步预计交易对价在 400 亿-600 亿元之间。公告显示, 3 月 12 日万科与深圳市地铁集团签署合作备忘录, 万科将购买地铁集团下属公司的全部或部分股权。目标公司在双方签署正式的交易文件时, 地铁集团将注入部分优质地铁上盖物业项目的资产。

2.3 中海 310 亿收购中信地产

3 月 14 日, 中海地产发布公告称, 将以人民币 310 亿元的总价收购中信股份旗下中信公司及中信泰富持有的绝大部分住宅业务, 总建筑面积约 2400 万平方米。

中海地产将主要通过向中信方面增发股份、同时转让小部分资产支付交易对价。交易完成后，中信将持有中海地产10%股权，成为中海地产的第二大股东。

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
伦教	2016/3/15	TD2016(SD)WG0003	佛山市顺德区伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	67486	2.7	51900	2848.3	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

——点评：碧桂园继上周拿下伦教一大型住宅地后，本周在伦教再下一城，拿下另一宗位于滨江路以东的江边地块，成交价5.19亿元，楼面地价2848元，溢价78%。

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	科恒文昌华府	7414.45	100
禅城	季园华府	4245.8	39
桂城	富丰君御	14235.32	122

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	787	92449.85	9093
桂城	240	23027.25	14491

(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
保利西雅图	12座	3月18日	120套	95平方米三房 120平方米四房 144平方米五房	17000-18000 (带装修)	80%
富丰君御	2座	3月19日	90套	89㎡三房、137㎡四房共90套	14000-15500/㎡ (毛坯)	60%

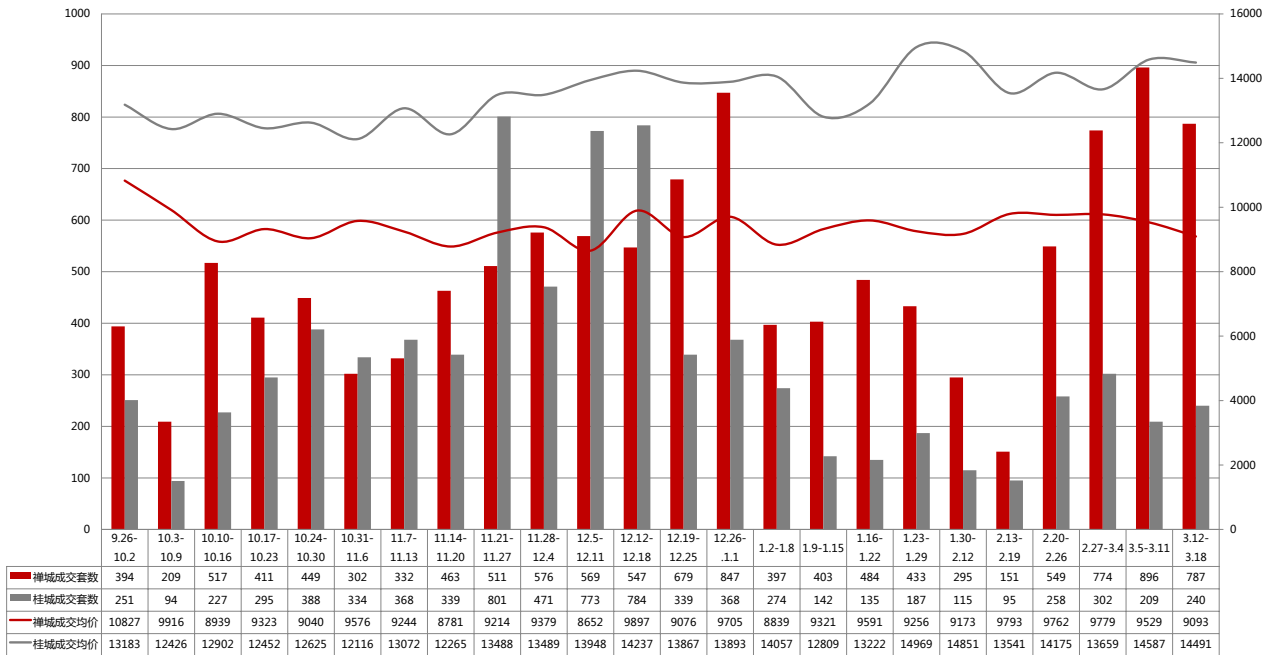
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

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 1027 套, 成交均价为 10169 元/㎡, 成交量环比微幅下降 7%, 均价仍维持过万水平。本周中心区市场热度不减, 刚过去一周不断有项目推出新货, 大部分项目价格均有上调, 但仍可以保持较快的销售速度。本周禅城区成交 787 套, 均价为 9093 元/㎡, 禅城以普君新城成交为首, 万科城新推反响热烈, 同时泮景成交亦紧随其后, 其余项目成交均较淡季有所上升; 桂城成交 240 套, 均价为 14491 元/㎡, 桂城近几周新增供应量都不多, 广佛项目推售的货量不大, 近几周成交平稳定, 基本以保利西雅图、灯湖领秀等几个项目成交为主。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区以普君新城、万科城为首的 70-90 m² 刚需户型最为热销,110-130 m² 首改产品以越秀可逸新势力成交带动; 板块方面, 祖庙板块近几周成交一直高居榜首, 其次为南庄以及东平几个热卖项目成交拉动, 桂城区域则以千灯湖本周成交最多。

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	205	19.96%	6541
70-90	385	37.49%	10337
90-110	182	17.72%	10839
110-130	110	10.71%	11633
130-150	77	7.50%	11724
150-180	23	2.24%	12620
180-200	25	2.43%	15814
200-250	12	1.17%	13025
250 以上	8	0.78%	13686

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	65	6.33%	9992
城西	105	10.22%	8238
城北	81	7.89%	12109
东平	145	14.12%	6774
亚艺	69	6.72%	11727
祖庙	190	18.50%	12137
南庄	132	12.85%	7847
桂城东	31	3.02%	13399
千灯湖	137	13.34%	15069
桂城旧区	7	0.68%	17308
平洲	65	6.33%	13697

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㎡	22	2038.33	11273			418	182
			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	15	1305.05	8575			1220	0
			三房	90-110	0	0	0			215	48
			三房	110-130	4	581.95	8824			422	0
			三房	130-150	2	275.98	8601			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㎡	2	180	14151			228	50
			四房	111-115㎡	0	0	0			76	34
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	四房	159-173㎡	3	482.15	14853.701	无	无	32	25
			五房	207-246㎡	1	207.71	15617			24	20
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㎡	3	388.38	12471			195	35
			四房	138-143㎡	1	139.99	12902			221	34
			四房	167㎡	3	497.1	13682			138	57
			四房	183㎡	0	0	0			52	0
			五房	239㎡	6	1217.24	15186			96	29
			五房	272-404㎡	0	0	0			80	32
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	7	619.5	6899			1099	87
			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㎡	15	1323.96	8083	90*98*99	无	109	20

			三房	91 m ²	2	181.32	7766			77	18
			四房	110-111 m ²	0	0	0			44	7
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	5	442.98	7370	减 30000*97 *98*99折	无	848	88
			两房	90-110	6	540.14	7536			453	73
			三房	110-130	3	378.63	7123			264	21
			三房	130-150	2	280.8	7452			161	92
			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	57	4930.58	7488			3334	370
			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	2	85.66	4190	98*99	无	572	324
			三房	77-89 m ²	10	886.07	6513			468	100
			三房	90-110	1	90.26	6094			362	50
			三房	112-124	0	0	0			28	26
			三房	131-145	5	674	6746			685	279
			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	1	297.45	15465			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	2
			三房	86-87 m ²	2	178.22	5831			465	7
			三房	89-91 m ²	0	0	0			62	17
			四房	122-124 m ²	7	863.99	6857			198	3
			四房	138-140 m ²	7	958.13	6569			280	98
			四房	150-162 m ²	0	0	0			268	111
			四房	183 m ²	0	0	0			47	26
			五房	226-240 m ²	3	661.44	7401			87	49
			复式	303-465 m ²	1	254.67	7399			95	44

			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	158.7	8656			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	4	573	10906	无	无	116	56
			四房	184 m ²	5	921.96	11543			108	27
			四房	201 m ²	1	201.74	12378			66	9
			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	7	620.09	12644	无	无	120	70
			三房	90-91 m ²	9	820.29	12601.311			144	66
			三房	123-124 m ²	5	472.57	12622			62	32
			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	3	233.56	11244	无	无	60	43
			三房	90-102 m ²	3	306.84	11573			34	29
			三房	117-128 m ²	23	2858.02	11139			185	131
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	1	90.68	8877			870	227
			三房	122 m ²	3	369.09	10867			180	0
东平	时代年华	1、3座	两房	82-83 m ²	30	2503.18	10512	1万抵3万 *98*99	无	340	107
			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	22	1850.92	9620	无	无	642	87
			三房	96-109 m ²	3	277.8	9891			110	2
			三房	112-128 m ²	8	1040.23	9742			237	38
			三房	137-144	17	2346.86	9796			336	51

				m ²							
			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	15	1260.92	10332	无	无	32	1
			三房	88 m ²	0	0	0			263	28
			三房	121 m ²	1	112.61	12502			34	1
			四房	144 m ²	2	323.32	11080			29	16
			四房	161-164 m ²	0	0	0			56	44
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	1	88.68	8345	99*99*98	无	136	0
			3房	90-110	11	984.12	8233			764	31
			三房	159-162 m ²	0	0	0			153	13
			四房	186 m ²	1	190.58	8700			68	14
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89 m ²	16	1390.45	7413	无	无	290	6
			三房	109-110 m ²	2	200.07	8375			358	209
			三房	145 m ²	2	220.05	8263			1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	1	84.12	7870	无	无	102	88
			三房	88-90 m ²	6	547.94	7974			330	135
				110-128 m ²	2	256.32	7981			348	187
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51 m ²	1	51.01	8510	98*99	无	28	19
			两房	71 m ²	2	166.11	9208			196	50
			三房	90-107 m ²	8	729.78	9788			1090	209
			四房	154 m ²	0	0	0			92	2
祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68 m ²	2	130.24	10440	97*98*99	无	427	206
			两三房	73-89 m ²	51	4194.53	12181			1006	105
			三房	91 m ²	15	1424.13	12020			622	65
			三房	125 m ²	4	484.15	12153			223	6
			四房	135-142 m ²	2	271.29	10948			135	71

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	1	88.41	12271			738	14
			三方	90-97	5	454.78	13679			100	12
			三房	115-117 m ²	4	470.56	13657			209	13
			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	2	170.14	11576	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91 m ²	10	943.59	13654			174	0
			三房	118-120 m ²	7	808.73	13128			232	83
			四房	162 m ²	2	325.37	11892			62	28
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	8	992.46	13554			405	66
			三房	130-150	1	134.74	13368			178	0
			复式	150-180	2	304.76	11584			169	28
			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	3	836.49	12333			189	50
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84 m ²	0	0	0	98*99	无	100	100
			三房	98 m ²	0	0	0			50	50
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	1	126.32	15194			54	13
			四房	142 m ²	8	1144.16	14864			594	29
			四房	168 m ²	0	0	0			120	6
			五房	209-212 m ²	1	209.03	16290			128	82
			五房	282-354	0	0	0			16	10
千灯	宏宇景裕	19、20、	3房	88-89 m ²	16	1418.46	15444	无	无	514	163

湖	豪园	3、4、5座	3房	90-92 m ²	7	635.47	16987			586	92
			四房	116-125 m ²	4	500.94	15664			162	52
			四房	135-142 m ²	2	266.6	13884			517	88
			四房	150-153 m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188 m ²	0	0	0			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	41	1498.77	10261.902	无	无	2520	337
千灯湖	中铁建水岸公馆	1、2、3\4座	三房	91 m ²	5	457.53	15445	2万抵8万 99*99*99	无	240	0
			四房	139 m ²	6	837.64	18012			86	16
			四房	186-188 m ²	19	3553.34	17303			172	102
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	3	205.92	14001	2万抵6万 *99*99	无	116	47
			两房	74-76 m ²	1	75.93	13069			232	0
			三房	91 m ²	0	0	0			754	141
			三房	110 m ²	0	0	0			25	0
			三房	133-135 m ²	0	0	0			150	20
			四房	173 m ²	2	346.78	8929			52	12
千灯湖	金域中央	一区1、2、4、5、6座	三房	70-90	1	87.85	14275	96*99*99折	无	3083	9
			三房	90-91 m ²	1	91.03	19200			474	6
			三房	118 m ²	9	1075.22	15667			402	12
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	4	350.85	10662	96*99*99	无	908	112
			三房	108-109 m ²	0	0	0			604	19

			四房	129 m ²	0	0	0			114	5
			四房	130 m ²	1	130.01	13323			190	5
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89 m ²	16	1436.48	14160	96*99*99	无	410	140
			三房	105 m ²	5	526.38	14848			152	67
			三房	122 m ²	0	0	0			386	202
			四房	143 m ²	13	1608.4	14347			156	64
桂城 东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89 m ²	29	2508.01	13304	无	无	827	357
			三房	91 m ²	0	0	0			62	58
			三房	118 m ²	2	237.14	14403			124	63
			四房	145 m ²	0	0	0			156	108
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	发售新一批单位	92	1
			3房	73-79	0	0	0			1466	109
			3房	93-96 m ²	2	192.4	14423			2852	260
			4房	118 m ²	0	0	0			872	0
			4房	143 m ²	0	0	0			439	83
			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	1	89.13	13555	减 2 万 *96*99 折	发售新一批单位	215	70
			三房	90 m ²	0	0	0			31	0
			三房	125-128 m ²	3	386.82	13852			93	65
			四房	136-144 m ²	3	432.18	14366			217	151
			四房	163 m ²	1	163.43	7392			31	19
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	54
			五房	180-200	0	0	0			135	38
			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	三房	69-109 m ²	0	0	0	——	——	1169	174
			四房	110-128 m ²	0	0	0			1348	0

		1-3、6-10; 东滨 1-16; 东旭 1-5、8; 东御 1-5	四房	131-162 m ²	3	467.77	12745			1410	0
			五房	182-302 m ²	7	1644.68	15859			484	15
乐从	m-city	1-3 座	二房	48-67 m ²	3	203.8	13133	—	—	1916	426
			三房	81-130 m ²	5	417.64	13461			340	13
			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	10	784.67	12955	—	—	1175	0
			三房	95-104 m ²	27	2574.79	14369			518	59
			四房	110-138 m ²	1	114.36	15252			72	0

3. 总体分析

受广州客户的驱动，佛山中心区市场尤其是广佛交界市场的价格持续攀升，正不断刷出新高。而中心区本地客源外溢近郊置业的倾向愈加明显，带动大沥、罗村等近郊区域的成交量近期持续走高，库存消化速度加快。

附：保利西雅图、富丰君御开盘快报

**保利西雅图：3月18号推出
12座约120套。**

推售户型	95平方米三房 120平方米四房 144平方米五房
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	<u>本次开卖整体均价17000—18000 (带装修)</u>
优惠折扣	98*98*98*99
成交率	约8成
到场客户量	开卖当天客户量高达200人左右
现场节点	此次开卖为二期双园景压轴楼王单位，南向超百米楼距，售价升至项目乃至佛山市场的最高售价。基本为广州客户购买，项目在广州市场的口碑已形成，故能保持持续热销。



富丰君御——开卖信息

全程策划 专业服务

富丰君御：3月19日发售2座洋房单位共90套

推售户型	89㎡三房、137㎡四房共90套
发售地点	富丰君御销售中心
发售方式	19日早上诚意金解筹
均价	14000-155000/㎡ (毛坯)
优惠折扣	97.5*96*99折
成交率	成交约6成
到场客户量	当天到场客户约70台
现场节点	项目本次单独发售2座单位，其中只发售02、03、04户型，01的147㎡户型并未如期推出。本次89㎡的户型最受欢迎，早上基本消化完毕，138㎡的产品则消化相对缓慢，现场气氛较为热烈，约7成广州客户到访购买。

