

## 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 珠海楼市限购政策部分松绑中心城区 144 平米.....	2
1.2 珠海“松限”后首个周末:千人通宵排队买房.....	2
1.3 广州房产信息已联网 买房无须再签承诺书.....	3
1.4 央行正式放开房贷政策.....	3
2. 城市规划 .....	3
2.1 佛山地铁三号线年内动工.....	3
2.2 部署“一街三园”发展框架 西部挺进产业“蓝海” .....	3
二、 一级土地市场情况.....	4
1. 近期土地出让计划 .....	4
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 .....	24

## 一、 宏观市场背景

### 1. 行业动态

#### 1.1 珠海楼市限购政策部分松绑中心城区 144 平米

26日晚，珠海市住房和城乡建设局在官网公布消息，宣布调整房地产市场调控“双限令”，取消在中心城区面积144平方米以上、以及新城区范围内购房的社保或纳税证明。符合珠海人才目录的非本市户籍居民，可在中心城区购买1套商品房。这份名为《进一步加强我市住房保障和供应体系建设的意见》的文件，由珠海市人民政府办公室的名义印发，决定对原有限购、限价政策作出调整。这是广东省继佛山之后，第二个对房地产调控“松绑”的城市。目前，全国只有北京、上海、广州、深圳和三亚五个城市未取消限购。

#### 1.2 珠海“松限”后首个周末:千人通宵排队买房

珠海“双限令”松绑首个周末，珠海主城区、南湾片区、西区和坦洲等多个楼盘发现，主城区多个“受益”指标楼盘表现平平，看楼人气未见明显提升，多位购房者表示限购松绑影响不大。而珠海郊区一天之内至少有5个楼盘开盘推新货，多个楼盘吸引了成百上千位购房者，甚至出现购房者连夜通宵排队等待开盘选房

的情况。

### **1.3 广州房产信息已联网 买房无须再签承诺书**

从2010年10月实施限购开始，广州在2011年和2013年先后经历了两次限购政策升级。而第二次限购实施时，购房者除了提交各项证明资料外，还需要签署一份《承诺书》(《承诺书》内容详见图表)，证明本人承诺符合广州市的购房资格。这一执行了三年多的政策29日起正式取消，购房者今后在广州购房时不再需要签订这一承诺书。

### **1.4 央行正式放开房贷政策**

9月30日下午中国人民银行银监会发布通知，对贷款购买首套普通住房的家庭首付比例为30%，贷款利率下限为0.7折；对拥有1套住房并已结清贷款的家庭，再次购买普通商品住房，执行首套房贷政策；在已取消或未实施限购措施的城市，拥有2套及以上住房并已结清购房贷款的家庭再购房，银行可审慎确定其首付款比例和贷款利率水平。

## **2. 城市规划**

### **2.1 佛山地铁三号线年内动工**

佛山市交通部门公布的“2014年上半年工作总结及下半年工作思路”中获悉，继今年6月佛山开建地铁二号线后，地铁三号线也力争在年内动工。佛山进入轨道交通建设新高潮。

### **2.2 部署“一街三园”发展框架 西部挺进产业“蓝海”**

今年6月，借禅南高签署旅游合作框架协议之机，广东新能源汽车核心部件产业基地、中国医卫用非织造产品示范基地和中国南方国际纺织商贸城项目，分别落

户丹灶、九江、西樵，一举改写了南海西部产业轮廓。

## 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 (m <sup>2</sup> )	总建面 (m <sup>2</sup> )	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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 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	领地海纳龙庭	10137.49	118
桂城	保利西雅图	95208.17	956

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 (m <sup>2</sup> )	本周成交均价(元/ m <sup>2</sup> )
禅城	261	25710.11	8967
桂城	208	22085.77	13173

(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
——	——	——	——	——	——	——

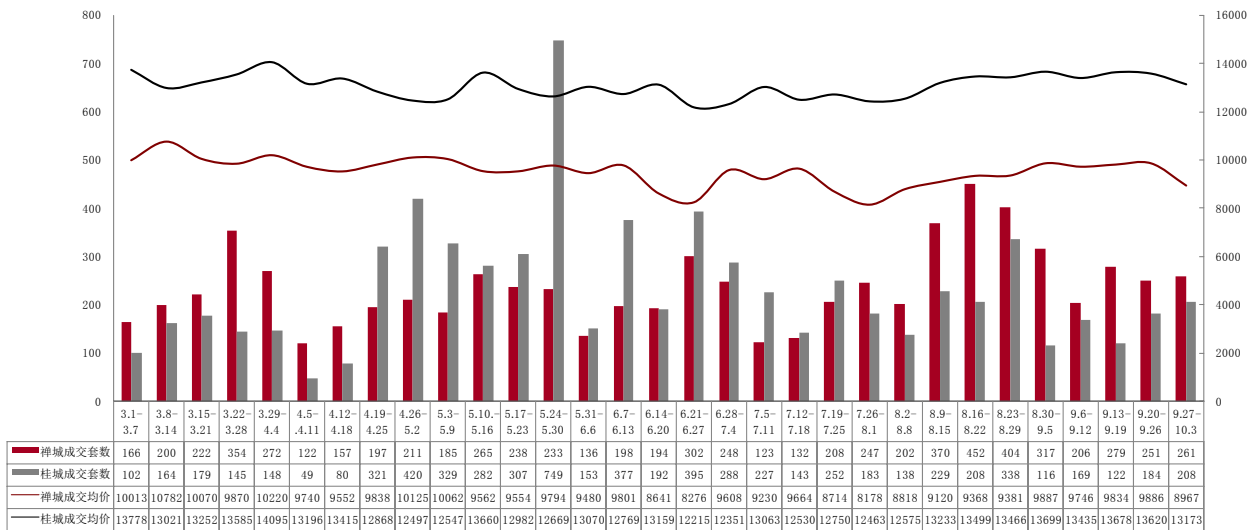
(数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

### 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 469 套单位，成交均价为 10910 元/m<sup>2</sup>。本周禅桂中心区成交量升价跌，成交量环比微幅上升 7%，本周迎来十一长假，9 月底签约相对集中，长假签约则相对较少，成交主要来自几个有发售的项目以及中心区几个热销项目，而国庆假期推货甚少，仍以营销曝光为主，未来两周预计会有新盘推出，加上国庆促销成交将会有所上升；本周禅城区成交 261 套，均价为 8967 元/m<sup>2</sup>，成交集中在万科城、汇银新港湾等南庄片区项目，绿地中心、东海银湾仍持续热销；桂城成交 208 套，均价为 13173 元/m<sup>2</sup>，富丰新城成交拔得头筹，干灯湖片区本周几个项目均有 20 套以上成交。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区成交以万科城、汇银新港湾等 70-90 m<sup>2</sup>刚需产品的项目成交拉动，该产品段成交份额高达 46%，首置产品成交占比达 66%，首改产品则维持在 20%左右的成交幅度；板块方面，千灯湖板块凭借几个热点项目成交仍占据榜首位置，南庄则以 20%的成交份额次之，平洲、亚艺均有 13%的成交占比。

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	43	9.17%	13310
70-90	215	45.84%	10129
90-110	93	19.83%	10357
110-130	33	7.04%	10317
130-150	55	11.73%	12051
150-180	7	1.49%	10351
180-200	10	2.13%	13106

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	11	2.35%	9975
城西	42	8.96%	8540
城北	1	0.21%	8478
东平	24	5.12%	9742
亚艺	62	13.22%	10527
祖庙	30	6.40%	11997
南庄	91	19.40%	6772

200-250	3	0.64%	9259
250 以上	10	2.13%	12919

桂城东	9	1.92%	13672
千灯湖	140	29.85%	13606
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	59	12.58%	11768

## 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	345.2	12104	9折	寻找小超人	576	63
			三房	100 m <sup>2</sup>	0	0	0			102	0
			四房	134 m <sup>2</sup>	0	0	0			102	1
城南	兆阳御花园	12、13、15、16、17座	二房	70以下	0	0	0	98*99折	无	77	0
			二房	70-90	1	73.7	11088			393	82
			三房	90-110	0	0	0			327	11
			三房	110-130	0	0	0			87	11
			四房	130-150	0	0	0			242	0
			四房	150-180	0	0	0			88	18
			复式	180-200	0	0	0			24	2

				0							
			复式	200-250	0	0	0			61	21
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	亲子活动	122	64
			两房	70-90	1	88.14	8108			994	289
			三房	90-110	0	0	0			187	27
			三房	110-130	2	243.4	8108			394	41
			三房	130-150	0	0	0			31	10
			五房	150-180	0	0	0			58	39
亚艺	绿地中心	1、2、3、4、5、6座	三房	86-87 m <sup>2</sup>	6	518.68	10655	无	无	320	123
			四房	115-127 m <sup>2</sup>	6	753.01	10845			256	110
			四房	141 m <sup>2</sup>	6	847.22	11104			192	79
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m <sup>2</sup>	3	268.26	8963	无	特价单位	330	195
			三房	126-127 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	58
			三房	131-13	0	0	0			4	4



				2 m²							
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89 m²	5	448.4	10542	无	品尝大闸蟹	440	119
			四房	138 m²	0	0	0			56	0
			四房	167 m²	1	167.25	10236			54	19
城南	世博嘉园	三期1、2、3、6、7、8、9、10座	两房	70-90	0	0	0	95折	无	56	0
			三房	90-110	1	107.94	9700			260	145
			三房	110-130	0	0	0			526	0
			四房	130-150	0	0	0			157	24
			四房	150-180	0	0	0			92	55
			五房	180-200	0	0	0			3	2
			复式	250以上	0	0	0			4	3
南庄	港宏世家	1-5、20、23座	一房	55 m²	0	0	0	无	无	27	24
			三房	70-86	1	78.14	6400			532	92
			三房	90-130	5	585.83	5426			456	109
			四房	130-150	1	145.23	5100			244	52
			四房	150-180	0	0	0			78	73

				0							
			四房	180-250	1	186.77	5483			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	31	2633.41	6765	减 30000*97 *98*99折	无	588	276
			两房	90-110	0	0	0			391	121
			三房	110-130	0	0	0			230	0
			三房	130-150	0	0	0			65	20
			四房	150-180	0	0	0			85	52
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	98折	无	24	19
			两房	70-90	35	3018.21	7103			1714	68
			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	5
			别墅	291	1	290.51	8326			34	0
南庄	水悦龙湾	1期别	公寓	33-66	0	0	0	98*99	开卖新一	572	572

		墅、1期		m <sup>2</sup>					批单位		
		洋房、96	三房	77 m <sup>2</sup>	2	174.12	6084			167	65
		号公寓	三房	90-110	4	366.34	5958			278	38
			三房	131-14 5	4	539.75	6323			192	86
			四房	159-16 7 m <sup>2</sup>	1	167.01	7190			96	76
			别墅	297-54 2	0	0	0			74	11
南庄	绿岛明珠	12-21 座、1区 1、2、6、 7座	两房	51-60 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	砸金蛋	12	12
			三房	86-87 m <sup>2</sup>	3	262.66	7036			313	100
			四房	122-12 4 m <sup>2</sup>	0	0	0			122	29
			四房	138-14 0 m <sup>2</sup>	1	143.96	7570			144	61
			四房	150-16 2 m <sup>2</sup>	1	162.38	8501			268	208
			四房	183 m <sup>2</sup>	0	0	0			29	29
			五房	226-24 0 m <sup>2</sup>	0	0	0			49	39
			复式	303-46	0	0	0			59	36

				5 m <sup>2</sup>							
			别墅	1244-1 618 m <sup>2</sup>	0	0	0			12	9
东平	君悦华府	2、3、5、 4座	三房	82-89	5	436.11	8910	无	置业大礼 包	293	74
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	1	90.05	9335			89	41
			三房	121 m <sup>2</sup>	2	243.82	9944			54	40
			四房	139 m <sup>2</sup>	2	279.54	9917			52	33
东平	沿海馨庭	1、2、3、 4、5、6、 7、8、12、 15、9、 10座	三房	89 m <sup>2</sup>	1	89.86	9114	减 10000*99 *99折	无	60	20
			三房	90-110	4	360.89	8964			630	401
			三房	122 m <sup>2</sup>	0	0	0			180	39
东平	新鸿基泷 景	1、2、4、 5、6、7、 8、9、10、 11座	三房	78-88 m <sup>2</sup>	1	78.37	8616	无	亲子活动	264	247
			三房	96-109 m <sup>2</sup>	2	218.5	9382			30	15
			三房	112-12 8 m <sup>2</sup>	1	128	8879			162	148
			三房	137-14 4 m <sup>2</sup>	2	278.15	9262			112	77
			三房	157-16 1 m <sup>2</sup>	0	0	0			120	45
			四房	185 m <sup>2</sup>	0	0	0			42	7

			四房	231-26 8 m²	1	268.67	12274			104	100
			五房	383-54 7 m²	0	0	0			28	20
亚艺	东海银湾	2、3、4、 5、7、8、 9、10座	公寓	26-50	0	0	0	99*99*99	无	667	577
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	11	948.45	11379			1040	127
			三房	90-110	3	301.31	12103			413	38
			三房	110-13 0	1	124.93	11767			222	66
			四房	161-17 6 m²	1	175.41	11480			70	14
			别墅	315-37 6 m²	0	0	0			28	19
亚艺	依云上城	一二三期	二房	70以下	0	0	0	93折	无	23	0
			二房	70-90	1	78.69	9818			1011	53
			三房	90-110	0	0	0			828	0
			三房	110-13 0	2	235.58	9092			261	22
			四房	130-15 0	0	0	0			232	6
			四房	150-18	0	0	0			206	0

				0							
			四房	180-200	0	0	0			90	21
			四房	250以上	0	0	0			1	0
亚艺	保利天玺	二座2 栋、四座、 五座	公寓	70以下	0	0	0	98*99*96	无	1391	388
			四房	150-180	0	0	0			200	51
			五房	200-250	0	0	0			38	15
			五房	250以上	0	0	0			78	75
亚艺	雅居乐曼 克顿山	1-5座	三房	90 m <sup>2</sup>	11	986.49	9080	无	无	548	213
			五房	205 m <sup>2</sup>	3	613.49	9259			104	57
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	0	0	0	99*99*98	无	136	110
			3房	90-110	2	179.54	8541			764	331
			三房	159-162 m <sup>2</sup>	1	162.62	8239			153	100
			四房	186 m <sup>2</sup>	0	0	0			68	45
城西	领地海纳 珑庭	1、2、14 座	三房	80-89 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	173	173
城西	绿城智博	3、4、6、	2房	70-90	0	0	0	97*99折	无	221	31

	E区	9、10座	3房	90-110	14	1308.26	8045	送5年物管费		374	91
			四房	134-146	0	0	0			93	84
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	两房	71 m <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	108	28
			三房	90-107 m <sup>2</sup>	11	1079.66	10037			590	153
			四房	154 m <sup>2</sup>	0	0	0			92	42
祖庙	普君新城	7、15、19座	两三房	73-89 m <sup>2</sup>	5	413.56	11539	97*98*99	陶瓷展览	296	233
			三房	91 m <sup>2</sup>	2	182.5	10443			60	48
			三房	125 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	56
			四房	135-142 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	57
祖庙	时代云图	1、2座	三房	85-89	8	713.15	10838	无	无	584	163
			三房	115-117 m <sup>2</sup>	0	0	0			155	60
			四房	134-143 m <sup>2</sup>	0	0	0			158	75
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41	TH	300以上	0	0	0	无	无	88	16
祖庙	瑞安东华嘉苑/岭南天地	一期、二期 1-11座、御苑	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	1	109.83	9503			213	111
			三房	110-130	3	378.13	9822			245	127
			三房	130-150	0	0	0			138	17

	御、尚苑	1、2、3座、尚苑 4、5座	复式	150-180	0	0	0			129	72
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250以上	0	0	0			178	89
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	6	350.24	15583	98*99	无	1894	463
			写字楼	57-204 m <sup>2</sup>	0	0	0			433	372
			三房	84-89 m <sup>2</sup>	8	693.57	15661			1146	247
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	4	362.72	15201			148	65
			四房	130-143 m <sup>2</sup>	6	812.94	16917			344	0
千灯湖	地铁金融城	1、2、3、4座	一房	70 m <sup>2</sup> 以下	0	0	0	无	无	68	0
			两房	70-90 m <sup>2</sup>	0	0	0			2	0
			三房	90-110 m <sup>2</sup>	1	90.03	14307			620	0
			三房	110-130 m <sup>2</sup>	0	0	0			138	8
			四房	130-150 m <sup>2</sup>	0	0	0			69	15



			四房	150-180 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	0
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13座	三房	89 m <sup>2</sup>	9	805.47	13196	减6万 98*99	无	426	255
			三房	126 m <sup>2</sup>	2	252.25	12482			54	31
			四房	142 m <sup>2</sup>	11	1574.84	12347			286	193
			四房	168 m <sup>2</sup>	1	168.35	13779			54	18
			五房	209 m <sup>2</sup>	0	0	0			64	64
			五房	282-354	0	0	0			10	9
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	90-92 m <sup>2</sup>	6	550.81	13515	无	无	462	181
			四房	135-142 m <sup>2</sup>	3	401.24	13112			517	390
			四房	150-153 m <sup>2</sup>	0	0	0			136	136
			四房	185-188 m <sup>2</sup>	0	0	0			181	181
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	10	890.66	14949	无	广场开业	1041	623
			三房	110-130	1	113.47	15786			205	125
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62 m <sup>2</sup>	18	605.12	11626	无	无	1240	293

千灯湖	依云天汇	1、3、4、5、6、7、8、9、10座	三房	90-110	0	0	0	97*98*98	无	219	0
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	4
			四房	150-180	0	0	0			581	76
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	0	0	0			45	0
			五房	250以上	2	516.76	11732			190	23
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	6	817.17	13819	96折	无	430	36
			4房	150-180	0	0	0			172	0
			4房	180-200	9	1732.26	13928			860	192
			5房	200-250	0	0	0			258	100
			5房	250-300	5	1458.71	14984			738	239

			复式	396-68 2	0	0	0			162	33
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m <sup>2</sup>	1	68.42	10407	95折	无	58	42
			两房	74-76 m <sup>2</sup>	0	0	0			116	19
			三房	91 m <sup>2</sup>	0	0	0			356	278
千灯湖	中海锦城	1街、2街、3街	两房	70-90	0	0	0	98*99折	无	1245	50
			三房	90-110	17	1771.14	12515			1344	63
			三房	110-130	3	369.34	11219			1532	73
			四房	130-150	11	1558.58	12562			644	14
			五房	402-444	0	0	0			4	4
桂城东	金域蓝湾	蓝雨苑 1-8座、 绿茵苑 1-4座、 愉景湾 1-4座、 灏景湾 1-4座	公寓	50以下	0	0	0	98*96折	无	99	8
			二房	70 m <sup>2</sup> 以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89 m <sup>2</sup>	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	0	0	0			2084	51
			三房	150-180	1	162.16	12915			596	28

			四房	184-250	0	0	0			289	12
			五房	250以上	0	0	0			12	6
桂城 东	金地珑悦	1、11座	二房、三房	76-89 m <sup>2</sup>	5	448.17	13964	无	园林开放	174	95
			三房	91 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	62
			三房	118 m <sup>2</sup>	2	236.84	13976			31	26
			四房	145 m <sup>2</sup>	0	0	0			31	27
平洲	保利西雅图	3\6\7\89、10、16、17、18、19、20、21座	3房	67 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	92	2
			3房	73-79	3	214.74	10138			536	225
			3房	93-96 m <sup>2</sup>	4	381.46	11116			1258	541
			4房	118 m <sup>2</sup>	2	239	13832			380	228
			4房	143 m <sup>2</sup>	0	0	0			126	67
			五房房	406 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	98*99折	无	156	3
			3房	90-110	0	0	0			187	1
			4房	130-150	0	0	0			156	17
			五房	150-180	0	0	0			62	18
			五房	180-20	0	0	0			63	8

				0							
			别墅	460-607	0	0	0			98	91
			公寓	56-71	3	241.1	6117			755	38
			二房、三房	99-129	4	394.66	6499			324	59
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	三房、四房	140-160	0	0	0	93折	无	16	12
			四房	188	0	0	0			2	2
			四房	206-404	0	0	0			60	55
			二房	70以下	0	0	0			1781	336
			二房	70-90	0	0	0			1156	132
			三房	90-110	0	0	0			58	27
			三房	110-130	0	0	0				0
西樵	凰樵圣堡	1-13、22-58、66、70、71座	三房	130-150	0	0	0	98*98*99	无		0
			复式	150-200	0	0	0			140	0
			TH	200-250	0	0	0			13	1
西樵	凰樵假日	1、4-9座	二房	70以下	0	0	0	无	无	169	5

			二房	70-90	0	0	0			351	78
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	0	0	0			194	0
			四房	212	0	0	0			84	0
西樵	江滨花园	滨城 1、3 座	二房	70-90	0	0	0	97 折	无	27	0
			三房	90	0	0	0			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	73
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	1	168.88	7184			54	22
西樵	樵山明珠	1、2、3、4、5、6 座	三房	90-110	0	0	0	98 折减 30000	无	80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	1
			四房	130-150	0	0	0			51	0
			四房	150-180	0	0	0			132	91
狮山	中南海晖	1-21、24-28 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	369	195
			二房	70-90	0	0	0			1172	296

	城		三房	90-110	0	0	0			621	24
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	8
狮山	依云曦城	1、4-7座	三房	70-90	0	0	0			466	154
			三房	110-130	0	0	0			325	30
			四房	130-150	4	593.53	7223			123	0
			四房	150-180	0	0	0	无	无	29	0
			四房	180-200	0	0	0			1	0
			五房	200-250	0	0	0			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	7
乐从	保利东湾	东嘉1座；东悦3-15、19座；东景1-3、6-10；东滨1-2、	三房	69-109 m <sup>2</sup>	1	104.36	11168	——	——	1169	182
			四房	110-128 m <sup>2</sup>	8	949	14412			1229	0
			四房	131-162 m <sup>2</sup>	10	1514.23	16350			1054	130
			五房	182-27	2	384.4	16877			260	52

		4-12、 14-16 ; 东旭 3-5、8		5 m <sup>2</sup>							
--	--	---------------------------------	--	------------------	--	--	--	--	--	--	--

### 3. 总体分析

本年国庆为限购松绑后的首个重要节点，经过8月松限后的成交爆发导致的需求阶段性透支影响，十一及9月的市场成交量并未如往年出现的爆发性增长，成交表现较为平静。而新政在国庆黄金周的前一天宣布，执行细则未能落实，市场上出现客户踊跃看房，但因等待细则而拖延入市的迹象。9月开始项目现场较少举办大型的营销活动，更多以暖场活动及渠道拓展拉动项目人气，在需求不足情况下，不少项目采取自然销售方式推售新货，整体市场缺乏亮点项目。

佛山合富辉煌市场研究部

2014年10月8日