

# 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 房产税对房价调控效果不明显 .....	2
1.2 广东省房协：今年房企融资更难 .....	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 .....	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 .....	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.....	5
3. 总体分析 .....	12

## 一、 宏观市场背景

### 1. 行业动态

#### 1.1 房产税对房价调控效果不明显

根据国家统计局最新发布的数据，2013年12月重庆新建商品住宅价格同比上涨14.3%，上海新建商品住宅的价格同比涨幅更是高达24.3%。无论是上海还是重庆，房产税都没能阻挡住房价上涨的脚步。

#### 1.2 广东省房协：今年房企融资更难

广东省房协发布《2013年度广东房地产市场分析》(下简称《分析》)指出，2013年，受益于较为宽松的货币政策，房地产业获得了有力的信贷支持，但今年房地产融资环境或进一步收紧。数据显示，2013年企业银行贷款的同比增速在第二、三季度达到高峰后呈急剧下滑态势；个人住房按揭贷款同比增速呈大幅回落走势，第四季度更是出现负增长。

## 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	2014-3-7	佛南网(挂) 2014-008	佛山市南海区九江镇北村村委会地段	城镇住宅用地	18607.1	65124.85	3.5	8050	1236



——点评：本周仅有南海九江一宗住宅地块挂出，位于九江镇北村村委会，占地18607方，总建65125方，起拍楼面地价1236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
禅城	2014-1-26	佛禅(挂) 2013—009	佛山市禅城区禅西大道东侧、塍沙二路南侧、玉带路西侧、白坭路北侧	商业商务设施用地, 二类居住用地	266793.49		169504	2353	佛山铂晟置业有限公司
南海	2014-1-24	佛南网(挂) 2013-078	佛山市南海区大沥镇奇槎“老鼠墩”、“狮头”地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	182514.6		205829000	3043.6	佛山市凯能科技投资有限公司
南海	2014-1-26	佛南网(挂) 2013-080	佛山市南海区西樵镇听音湖片区地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地及住宿餐饮用地	24003.6	2.85	85470000	1249.3	佛山市南海区天地源房地产发展有限公司
南海	2014-1-26	佛南网(挂) 2013-081	佛山市南海区西樵镇官山城区江浦路以南, 高街西大街地段	城镇住宅用地	3280.3	1.7	11620000	2083.7	佛山市亿方投资有限公司等3个主体组成的竞买联合体
南海	2014-1-27	佛南网(挂) 2013-079	佛山市南海区大沥镇奇槎罗田桂江桥西侧地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	70321.8	4.3	105483000	3488.3	佛山市凯能科技投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体



——点评：禅西大道东侧、塍沙二路南侧地块由绿地集团以 16.95 亿元底价竞得，楼面价 2353 元。地块占地 266793 方，总建约 72 万方，其中住宅总建 14.4 万方，其余为商业商务用地。要求提供建面少于 7.7 万方商业、办公物业，及少于 19075 方地下停车场由张槎土地物业管理中心购买。另需建成建面不少于 10 万方的化工交易中心。能兴集团连拿大沥两宗大型商住用地，合共占地 25.3 万方，总建近 100 万方，综合楼面地价 3181 元。两地块位于桂江立交西北侧，



### 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	罗马新都	15387.34	172
桂城	宏宇景裕豪园	12985.76	128

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	165	12369.37	9428
桂城	98	10304.11	13290

(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 (元/㎡)	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)

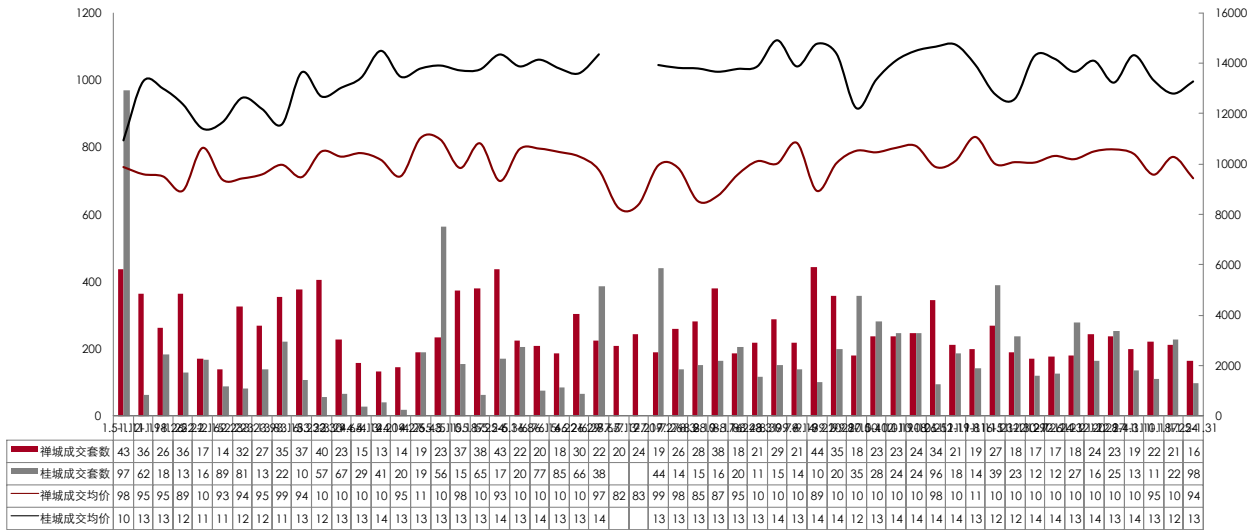
#### 2. 禅桂区域成交情况

##### 2.1 禅桂区成交分析

本周禅桂中心区共成交 263 套单位量，成交均价为 11183 元/㎡。本周禅桂中心区市场成交量价齐跌，成交量环比下降达 40%，临近年关签约减少，价格亦由刚

需产品成交主导下跌 3.8%; 其中禅城区本周共成交 165 套单位, 均价为 9428 元/㎡, 禅城成交环比下跌 22%, 均价环比下跌 8%; 桂城本周成交 98 套, 均价为 13290 元/㎡, 成交量环比下降 56%, 价格环比亦下跌近 3%。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区本周成交以刚需首置产品成交为主, 70-110 ㎡产品成交占比达 46%, 小户型投资产品成交占比回升, 占比约 34%; 板块方面, 城西由保利香槟的公寓产品成交拉动, 千灯湖成交占比约 29%排第二。

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	91	34.60%	8783
70-90	70	26.62%	10021
90-110	51	19.39%	12488
110-130	18	6.84%	11671
130-150	11	4.18%	13141
150-180	15	5.70%	11985
180-200	2	0.76%	15746
200-250	3	1.14%	12346
250 以上	2	0.76%	13215

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	14	15.03%	10763
城西	83	5.92%	8424
城北	0	0.46%	0
东平	10	2.96%	11328
亚艺	25	10.48%	11402
祖庙	15	4.33%	8493
南庄	18	9.11%	7477
桂城东	3	3.42%	12001
千灯湖	77	27.33%	13841
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	18	20.96%	11043

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	本周成	成交均	本周促销	本周营销	推售	目前
----	----	------	----	----	-----	-----	-----	------	------	----	----

					交套数	交面积	价	手段	活动	套数	余货
城南	佛山万科广场	4、5、7、8座	2-3房	82-88	2	165.93	12348	9折	无	384	111
			三房	100 m <sup>2</sup>	0	0	0			102	27
			四房	134 m <sup>2</sup>	0	0	0			102	47
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	10
			二房	70-90	1	89.87	10067			351	91
			三房	90-110	0	0	0			283	29
			三房	110-130	0	0	0			86	16
			四房	130-150	0	0	0			242	4
			四房	150-180	0	0	0			88	28
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	0	0	0			61	29
城南	盛南新都	10-13座、1座	两房	70以下	0	0	0	97*98*99	无	122	65
			两房	70-90	0	0	0			627	79
			三房	90-110	0	0	0			187	30
			三房	110-130	0	0	0			307	5
			三房	130-150	0	0	0			31	10
			五房	150-180	0	0	0			58	45
亚艺	绿地中心	1、2座	三房	86-87 m <sup>2</sup>	3	260.94	12537	无	无	256	199
			四房	127 m <sup>2</sup>	0	0	0			128	108
			四房	141 m <sup>2</sup>	1	141	12358			128	103
亚艺	天丰国际	2、6座	三房	70-89 m <sup>2</sup>	7	548.46	9594	无	无	220	206
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	0	0	0			260	209
			三房	110-130	2	235.11	9598			526	122
			四房	130-150	2	261.37	9991			157	57
			四房	150-180	0	0	0			92	66
			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	三房	70-86	0	0	0	无	无	454	137
			三房	90-130	0	0	0			432	121
			四房	130-150	0	0	0			217	34
			四房	150-180	0	0	0			54	51
			四房	180-250	0	0	0			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、	两房	70-90	0	0	0	减30000*97	无	462	256
			两房	90-110	0	0	0			391	153

		24、25座	三房	110-130	0	0	0	*98*99折		230	24
			三房	130-150	0	0	0			65	25
			四房	150-180	0	0	0			85	55
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70-90	7	605.83	7867	98折	无	1216	166
			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	6
			四房	150-180	2	334.12	8604			432	57
			别墅	291	0	0	0			34	13
南庄	水悦龙湾	1期别墅、 1期洋房	三房	77 m <sup>2</sup>	1	80.03	6435	98*99	无	167	122
			三房	90-110	3	273.13	6260			245	107
			三房	131-145	0	0	0			143	75
			四房	159-167 m <sup>2</sup>	0	0	0			64	49
			别墅	297-542	0	0	0			74	13
南庄	绿岛明珠	12-21座、 1区1、2座	三房	86-87 m <sup>2</sup>	1	88.57	6230	无	无	142	90
			四房	122-124 m <sup>2</sup>	2	248.97	6938			77	41
			四房	138-140 m <sup>2</sup>	1	139.18	7032			78	44
			四房	150-162 m <sup>2</sup>	1	162.38	8150			174	151
			五房	226-240 m <sup>2</sup>	0	0	0			20	15
			复式	303-465 m <sup>2</sup>	0	0	0			25	4
			别墅	1244-1618 m <sup>2</sup>	0	0	0			12	11
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	5	420.45	9441	无	无	213	95
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	1	91.29	10029			63	33
东平	沿海馨庭	1、12、 15、9、 10座	三房	89 m <sup>2</sup>	0	0	0	减 10000*99 *99折	无	60	39
			三房	90-110	0	0	0			510	380
			三房	122 m <sup>2</sup>	0	0	0			180	67
东平	新鸿基珑景	1、2、4、 5、6、7、 8、9、10、 11座	三房	158-161 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	84	84
			四房	185 m <sup>2</sup>	0	0	0			42	42
			四房	231-268 m <sup>2</sup>	0	0	0			104	104



			五房	383-547 m <sup>2</sup>	0	0	0			28	22
亚艺	东海银湾	2、3、4、 5、7、8、 9、10座	公寓	26-50	1	38.56	8988	99*99*99	无	667	632
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	4	324.77	12102			917	238
			三房	90-110	0	0	0			326	0
			三房	110-130	0	0	0			192	83
			四房	161-176 m <sup>2</sup>	1	176.65	11097			70	43
			别墅	315-376 m <sup>2</sup>	0	0	0			28	22
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	0	0	0			1011	64
			三房	90-110	0	0	0			828	4
			三房	110-130	0	0	0			261	59
			四房	130-150	0	0	0			232	16
			四房	150-180	0	0	0			206	0
			四房	180-200	0	0	0			90	23
			四房	250以上	0	0	0			1	1
亚艺	保利天玺	二座2 栋、四座、 五座	公寓	70以下	1	42.59	12170	98*99*96	无	840	0
			四房	150-180	0	0	0			200	90
			五房	200-250	0	0	0			38	17
			五房	250以上	0	0	0			78	77
亚艺	雅居乐曼 克顿山	1-5座	三房	90 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	548	546
			五房	205 m <sup>2</sup>	0	0	0			104	101
城西	罗马新都	9-14座	3房	90-110	0	0	0	99*99*98	无	560	172
			三房	159-162 m <sup>2</sup>	0	0	0			153	118
			四房	186 m <sup>2</sup>	0	0	0			68	57
城西	联城智博 E区	3、4座	2房	70-90	1	89.78	8465	97*99折 送5年物 管费	无	221	38
			3房	90-110	2	182.21	9763			238	111
城西	海湾城	2、3、5、 6、7座	两房	71 m <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	74	15
			三房	90-107 m <sup>2</sup>	0	0	0			374	40
			四房	154 m <sup>2</sup>	2	308.82	12765			92	52
祖庙	时代云图	1、2座	三房	85-87	2	174.28	11101	无	无	332	193



			三房	115 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	62
			四房	141-143 m <sup>2</sup>	0	0	0			126	126
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41	TH	300 以上	0	0	0	无	无	88	20
祖庙	瑞安东华嘉苑	1-11 座、御苑 1、2、3 座	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	0	0	0			23	1
			三房	110-130	0	0	0			33	0
			三房	130-150	0	0	0			138	30
			复式	150-180	1	161.71	17562			90	62
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250 以上	0	0	0			178	106
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	578
			写字楼	57-204 m <sup>2</sup>	0	0	0			433	387
			三房	84-89 m <sup>2</sup>	2	176.18	14651			1146	697
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	1	91.29	15751			148	122
			四房	130-143 m <sup>2</sup>	1	143.71	16194			344	176
千灯湖	地铁金融城	1、2、3、4 座	一房	70 m <sup>2</sup> 以下	1	44.28	16389	无	无	68	21
			两房	70-90 m <sup>2</sup>	1	73.52	16492			2	0
			三房	90-110 m <sup>2</sup>	27	2548.6	13639			620	299
			三房	110-130 m <sup>2</sup>	6	730.17	14134			138	90
			四房	130-150 m <sup>2</sup>	1	139.25	14752			69	54
			四房	150-180 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	1
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13 座	三房	89 m <sup>2</sup>	3	268.84	13382	减 6 万 98*99	无	186	162
			三房	126 m <sup>2</sup>	0	0	0			54	43
			四房	142 m <sup>2</sup>	1	142.83	14706			116	90
			四房	168 m <sup>2</sup>	0	0	0			54	40
			五房	308-354	0	0	0			4	4

千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20座	3房	90-92 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	336	223
			四房	135-142 m <sup>2</sup>	0	0	0			272	214
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	2	176.94	15264	无	无	652	361
			三房	110-130	0	0	0			127	75
千灯湖	创鸿城	1、3、4座	公寓	41-87 m <sup>2</sup>	3	214.39	11078.133	无	无	701	473
			三房	130-150	0	0	0			32	11
			四房	180-200	0	0	0			32	22
			五房	200-250	0	0	0			32	19
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	34
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	7
			四房	150-180	2	318.8	14024			581	83
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	0	0	0			43	23
			五房	250以上	0	0	0			116	42
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	2	274.4	15150	96折	无	301	29
			4房	150-180	1	169.06	15740			172	48
			4房	180-200	2	374.28	15746			602	21
			5房	200-250	0	0	0			258	198
			5房	250-300	1	286.97	14950			738	315
			复式	396-682	0	0	0			162	45
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m <sup>2</sup>	1	68.42	10460	95折	无	58	45
			两房	74-76 m <sup>2</sup>	6	454.55	11724			116	31
			三房	91 m <sup>2</sup>	4	365.45	13090			116	56
千灯湖	中海锦城	1街、2街、3街	两房	70-90	0	0	0	98*99折	无	997	48
			三房	90-110	6	624.63	12777			576	165
			三房	110-130	2	245.58	12668			900	101
			四房	130-150	1	141.93	15279			260	52
			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、	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			2060	64

		灏景湾 1-4座	三房	150-180	1	165.01	10922			548	89
			四房	184-250	2	422.69	12421			289	62
			五房	250以上	0	0	0			6	4
平洲	保利西雅图	7、8座	3房	67 m²	0	0	0	无	无	30	0
			3房	73-79	4	312.39	9231			190	12
			3房	93-96 m²	5	469.55	10075			338	39
			4房	118 m²	0	0	0			64	4
			4房	143 m²	0	0	0			62	4
			五房房	406 m²	0	0	0			1	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	1	85.58	8172	98*99折	无	156	6
			3房	90-110	0	0	0			187	4
			4房	130-150	0	0	0			156	30
			5房	150-180	0	0	0			62	33
			5房	180-200	0	0	0			63	13
			别墅	460-607	0	0	0			10	10
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	公寓	56-71	3	269.04	6779	93折	无	755	208
			二房、三房	99-129	3	271.14	7840			324	230
			三房、四房	140-160	0	0	0			16	13
			四房	188	0	0	0			2	2
			四房	206-404	0	0	0			60	55
西樵	凰樵圣堡	1-13、22-58、66、70、71座	二房	70以下	0	0	0	98*98*99	无	1781	341
			二房	70-90	0	0	0			1156	136
			三房	90-110	0	0	0			58	29
			三房	110-130	0	0	0				0
			三房	130-150	0	0	0				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	6
			二房	70-90	0	0	0			351	78
			三房	112-138	1	113.2	8577			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	82
			四房	143	1	130.19	5801			27	0
			四房	169、177	1	177.63	9258			54	34
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	104
狮山	中南海晖城	1-21、24-28座	二房	70以下	0	0	0	无	无	338	175
			二房	70-90	1	73.08	6972			1001	230
			三房	90-110	0	0	0			621	28
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	14
狮山	依云曦城	1、4-7座	三房	70-90	0	0	0	无	无	466	171
			三房	110-130	0	0	0			325	45
			四房	130-150	0	0	0			123	4
			四房	150-180	0	0	0			29	1
			四房	180-200	0	0	0			1	1
			五房	200-250	0	0	0			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	11
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、4-9、15、16；东旭4、5、8	三房	69-109 m <sup>2</sup>	0	0	0	—	—	1121	191
			四房	110-128 m <sup>2</sup>	1	122.39	16592			1125	0
			四房	131-162 m <sup>2</sup>	4	618.3	17076			826	213
			五房	182-237 m <sup>2</sup>	0	0	0			194	56

### 3. 总体分析

节前一周市场转淡，项目逐渐进入休整阶段，项目现场仅有零星看房客户。市场热点依然聚焦在土地市场。预计市场将在2月中下旬逐渐恢复，至3月

将呈现一波成交高潮。

佛山合富辉煌市场研究部

2014年2月7日