

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. 宏观经济	3
1.1 上月全国 CPI 涨 2.5%.....	3
2. 行业动态	3
2.1 两部委密集部署清查小产权房	3
2.2 国土部：将制定宅基地管理办法 确保农民受益	3
2.3 2013 年全年顺德房地地地税收占 1/3.....	3
3. 城市规划	3
3.1 顺德三个交通项目春节前完工	3
4. 开发商动态	4
4.1 佳兆业去年销售均价涨 45% 布局转向一二线城市.....	4
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	6
1. 本周禅桂市场新增货量情况	6
2. 本周禅桂市场整体成交情况	6
四、 禅桂中心城区区域成交情况.....	6
1. 区域房地产项目新推售监测	6
2. 禅桂区域成交情况	6
2.1 禅桂区成交分析.....	6
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....	8
3. 总体分析	14

附：海伦堡海汇广场开盘快报 15

一、 宏观市场背景

1. 宏观经济

1.1 上月全国 CPI 涨 2.5%

国家统计局发布 2013 年 12 月全国居民消费价格变动情况，CPI 同比上涨 2.5%，涨幅比上月回落 0.5 个百分点。去年全年，全国 CPI 同比上涨 2.6%，完成全年调控目标。

2. 行业动态

2.1 两部委密集部署清查小产权房

近日有消息称，各地省级国土资源、住房和城乡建设部门已密集部署对于小产权房的清查工作，要求坚决做到“三个一批”，即坚决拆除一批“小产权房”，坚决查处一批典型案件，严肃追究一批有关责任人员的责任。

2.2 国土部：将制定宅基地管理办法 确保农民受益

国土资源部副部长徐德明昨日在全国国土资源工作会议上表示，未来将探索“留地”、“换地”、“留物业”、“入股”等多种安置方式，确保被征地农民长期受益。对于农村宅基地，国土部将抓紧制定宅基地管理办法，完善宅基地的规模确定、标准控制、取得和分配制度，对符合法定条件的农民宅基地要应保尽保。

2.3 2013 年全年顺德房地产地税税收占 1/3

顺德税源主要增长点在于房地产市场(包括一级土地市场，二级土地市场以及商品房成交市场)，去年房地产行业地方税收 44.47 亿元，占地方税收的比重为 31.1%。此外，区内金融业近两年保持较快增长，成为地税第二大增长点。

3. 城市规划

3.1 顺德三个交通项目春节前完工

据介绍，2013 年，顺德区先后建成番村立交、高赞立交、325 国道太和庄跨线桥等 10 项工程，建成人行天桥 9 座。仅 2013 年，全区共推进区属交通建设项目 40 个，涉及总投资达 150 亿元。

4. 开发商动态

4.1 佳兆业去年销售均价涨 45% 布局转向一二线城市

“佳兆业未来在一、二线城市的发展可能会达到70%，余下30%会留到三线城市。”而此后佳兆业拿地的轨迹也确实在明显倾向一、二线城市。据海通国际数据显示，2013年佳兆业所购土地50%位于深圳、广州、上海等一线城市，另有40%花费在二线城市。

二、一级土地市场情况

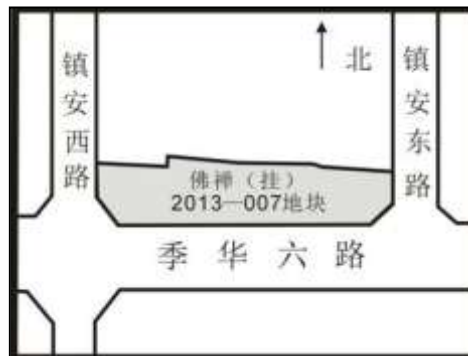
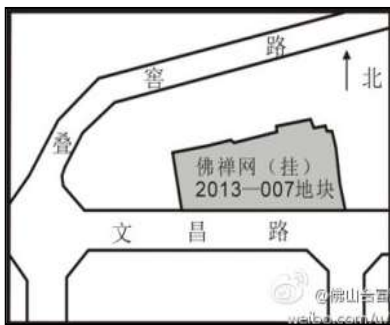
1. 近期土地出让计划

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (㎡)	总建筑面积 (㎡)	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
禅城	2014-1-9	佛禅(挂) 2013—008	佛山市禅城区汾江中路东侧、高基街南侧	商业商务用地，兼容二类居住用地、娱乐康体设施用地	19553	5	24363	2492	佛山华强广场投资建设有限公司
禅城	2014-1-8	佛禅网(挂) 2013—007	佛山市禅城区文沙东四街西侧、文昌路北侧	居住用地，可兼容商业用地	8935.3	3.5	20815	6656	佛山市华福嘉业房地产投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体
禅城	2014-1-9	佛禅网(挂) 2013—008	佛山市禅城区朝安南路西侧	商业商务、娱乐康体用地，兼容二类居住用地	15982	6	63282	6599	佛山市时代永亨投资有限公司
禅城	2014-1-8	佛禅(挂) 2013—	佛山市禅城区季华六路北侧、镇	商业服务业设施用地	9423.8	6	33920	5999	绿地集团佛山禅城置业有限

		007	安西路东侧						公司
顺德	2014-1-6	佛顺(挂)2013-100	佛山市顺德区陈村镇岗北伟业大道以南、国通大道以北地块	A区城镇住宅用地兼容批发零售用地和住宿餐饮用地, B区为商服用地, C区为商服用地, D区为街巷用地, E区为公园绿地	202610.67	2.87	60824	1045.9	广东宏泰国通地产有限公司
顺德	2014-1-9	佛顺(挂)2013-095(号)	佛山市顺德区北滘镇林头低沙商住区地块	城镇住宅用地兼容商服用地	31950.91	2.5	13454	1684.3	欧志琼、周宝娴



——点评：本周禅城成交 4 宗地。一宗位于季华六路北侧，绿地中心南侧，为小型商业地块，被绿地集团以底价竞得，楼面地价 5999 元。其它三宗位于旧城区。其中时代地产禅城区朝安南路西侧一商住地块，成交价 6.33 亿元，楼面地价 6599 元，溢价 86%。地块临近时代云图项目，占地 15982.34 平方，总建 95894.04 平方，其中住宅可建 38358 平方。项目中的 5000 平方米的商业建筑面积、18000 平方米的办公建筑面积用于安置房用途。佛山市华福嘉业房地产投资有限公司等 2 个主体组成的竞买联合体今日竞得禅城区文沙东四街西侧、文昌路北侧商住地块，成交价 2.08 亿元，溢价达到 108%，楼面地价 6656 元。地块总占地 8935.35 平方，总建面 31273.7 平方。另外星星地产底价竞得陈村登州住宅用地，成交价 2.78 亿，楼面地价 2100 元。地块位于佛山新城星光大道以南、潭洲一街以西、登洲二街以北，星星另一项目星英半岛花园北侧，总占地 37834.96 平方，总建 132422.36 平方。顺德陈村镇岗北伟业大道以南、国通大道以北地块被广东宏泰国通地产有限公司以底价 6.08 亿元竞得，地块占地达到 202610 方，为陈村近年成交的最大宗商住用地。地块包含较多的保障房指标。

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	海湾城	2285.08	28
桂城	保利西雅图	11866.56	144
桂城	依岸康堤	3432.19	6

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	199	18686.57	10405
桂城	135	16012.03	14339

(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
海伦堡海汇广场	2号楼 2-18层	2014-1-11	336套	41-54 ㎡公寓	9500-10800/㎡ (精装修)	20%

(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)

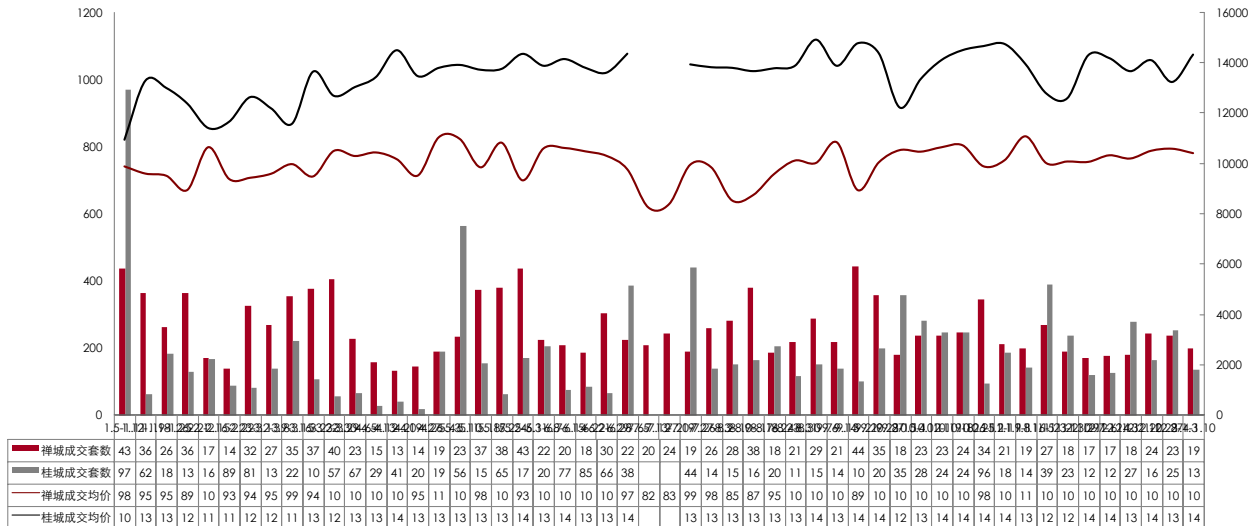
2. 禅桂区域成交情况

2.1 禅桂区成交分析

本周禅桂中心区共成交 334 套单位量，成交均价为 12220 元/㎡。本周禅桂中心

区市场成交量跌价稳，成交量环比下降 31%，上周各项目以消化余货为主，本周市场上亦有如天丰国际、金地珑悦等全新项目开放板房为在年前推售做最后准备；其中禅城区本周共成交 199 套单位，均价为 10405 元/㎡，禅城成交环比下降 16%，均价环比下跌一个百分点；桂城本周成交 135 套，均价为 14339 元/㎡，成交量环比下降 46%，价格环比大幅上涨 8%，富丰新城的新货拉动成交，亦拉升区域均价。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区 70-110 ㎡首置产品成交回升，占比达 52%，主要成交来自富丰新城、中海锦城、时代云图的成交，小户型投资以万通国际新推货成交为主力；板块方面，千灯湖板块成交占比为 26%，居各板块之首，平洲、亚艺、南庄分别逾 10%以上的成交。

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	68	20.36%	11609
70-90	116	34.73%	11710
90-110	57	17.07%	11019
110-130	20	5.99%	11193
130-150	34	10.18%	12358
150-180	15	4.49%	11260
180-200	2	0.60%	11816
200-250	8	2.40%	15253
250 以上	14	4.19%	15032

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	38	11.38%	13273
城西	37	11.08%	8848
城北	0	0.00%	0
东平	22	6.59%	10327
亚艺	38	11.38%	11613
祖庙	21	6.29%	12481
南庄	43	12.87%	7494
桂城东	7	2.10%	11595
千灯湖	85	25.45%	14530
桂城旧区	0	0.00%	0

平洲	43	12.87%	14309
----	----	--------	-------

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	4、5、7、8座	2-3房	82-88	2	171.15	12766	9折	无	384	113
			三房	100 m ²	0	0	0			102	30
			四房	134 m ²	0	0	0			102	50
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	11
			二房	70-90	2	160.95	11186			351	94
			三房	90-110	0	0	0			283	33
			三房	110-130	0	0	0			86	16
			四房	130-150	0	0	0			242	4
			四房	150-180	1	150.04	13341			88	28
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	8	1621.6	15253			61	30
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	80
			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 ²	2	174.27	12210	无	无	256	205
			四房	127 m ²	1	127.91	11529			128	109
			四房	141 m ²	1	141.45	11529			128	107
亚艺	天丰国际	2、6座	三房	70-89 m ²	0	0	0	无	开放板房	220	220
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	216
			三房	110-130	1	117.47	10096			526	124
			四房	130-150	2	289.66	9109			157	60
			四房	150-180	0	0	0			92	66
			五房	180-200	0	0	0			3	3
			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	6	511.23	6714	无	无	454	154
			三房	90-130	1	90.18	7590			432	123
			四房	130-150	0	0	0			217	34

			四房	150-180	0	0	0			54	51
			四房	180-250	1	184.51	6395			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	2	173.88	7617	减 30000*97 *98*99折	无	462	257
			两房	90-110	0	0	0			391	153
			三房	110-130	0	0	0			230	24
			三房	130-150	0	0	0			65	25
			四房	150-180	0	0	0			85	55
			四房	150-180	0	0	0			85	55
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70-90	12	1043.07	7738	98折	无	1216	183
			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	337.12	8279			432	61
			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 ²	0	0	0	98*99	无	150	108
			三房	90-110	3	274.48	6424			194	66
			三房	131-145	2	269.98	7219			143	77
			四房	159-167 m ²	0	0	0			64	50
			别墅	297-542	0	0	0			74	14
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2座	三房	86-87 m ²	5	438.32	6454	无	无	142	100
			四房	122-124 m ²	2	248.88	7375			77	43
			四房	138-140 m ²	1	139.18	7089			78	46
			四房	150-162 m ²	1	162.41	8372			174	154
			五房	226-240 m ²	0	0	0			20	15
			复式	303-465 m ²	0	0	0			25	5
			别墅	1244-1618 m ²	0	0	0			12	11
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	5	428.19	9114	无	无	213	109
			三房	90-91 m ²	4	362.38	10426			63	38
东平	沿海馨庭	1、12、15、9、10座	三房	89 m ²	0	0	0	减 10000*99 *99折	推出特价单位	60	39
			三房	90-110	3	271.83	9680			510	384
			三房	122 m ²	4	491.36	9908			180	70
东平	珑景	1、2、4、	三房	158-161	0	0	0	无	无	84	84

		5、6、7、8、9、10、11座		m ²							
			四房	185 m ²	0	0	0			42	42
			4-5房	231-547 m ²	0	0	0			132	132
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10座	公寓	26-50	6	215.82	10112.672	99*99*99	无	667	635
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	8	692.45	11867			917	249
			三房	90-110	0	0	0			326	0
			三房	110-130	0	0	0			192	84
			四房	161-176 m ²	1	172.74	11650			70	45
			别墅	315-376 m ²	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	1	149.24	10864			232	19
			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	12	493.69	11986.742	98*99*96	无	840	16
			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 ²	0	0	0	无	无	548	546
			五房	205 m ²	0	0	0			104	101
城西	罗马新都	9-14座	3房	90-110	1	89.74	10987	99*99*98	无	388	0
			三房	159-162 m ²	2	321.42	8618			153	121
			四房	186 m ²	0	0	0			68	57
城西	联城智博E区	3、4座	2房	70-90	0	0	0	97*99折送5年物管费	无	221	40
			3房	90-110	9	845.36	9638			238	117
城西	海湾城	2、3、5、	两房	71 m ²	0	0	0	98*99	无	74	28

		6、7座	三房	90-107 m ²	1	89.97	10029			374	49
			四房	154 m ²	1	154.24	12097			92	54
祖庙	时代云图	1、2座	三房	85-87	14	1209.38	10892	无	无	208	91
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	1	94.07	13163			23	1
			三房	110-130	0	0	0			33	0
			三房	130-150	0	0	0			138	32
			复式	150-180	1	171.25	17549			90	64
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250以上	1	260.73	17643			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	3	157.69	16251.3 22	98*99	无	1894	584
			写字 楼	57-204 m ²	0	0	0			433	388
			三房	84-89 m ²	6	521.75	15883			1146	705
			三房	90-91 m ²	0	0	0			148	123
			四房	130-143 m ²	1	143.71	16491			344	180
千灯湖	地铁金融 城	1、2、3、 4座	一房	70 m ² 以 下	0	0	0	无	无	68	30
			两房	70-90 m ²	0	0	0			2	1
			三房	90-110 m ²	5	454.18	12230			620	375
			三房	110-130 m ²	2	246.61	13544			138	101
			四房	130-150 m ²	1	139.25	14151			69	57
			四房	150-180 m ²	0	0	0			1	1
千灯湖	佳兆业滨 江一号	12、13座	三房	89 m ²	10	895.08	13504	减6万 98*99	无	186	173
			三房	126 m ²	2	252.14	13854			54	44
			四房	142 m ²	1	142.97	15242			116	95
			四房	168 m ²	1	168.35	14332			54	41

			五房	308-354	0	0	0			4	4
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20座	三房	90-92 m ²	1	90.73	16353	无	无	240	133
			四房	135-142 m ²	1	135.79	15520			240	183
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	1	88.47	16126	无	无	652	367
			三房	110-130	0	0	0			127	76
千灯湖	创鸿城	1、3、4座	公寓	41-87 m ²	6	324.13	12328	无	无	701	485
			三房	130-150	0	0	0			32	11
			四房	180-200	0	0	0			32	23
			五房	200-250	0	0	0			32	20
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	36
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	7
			四房	150-180	0	0	0			581	89
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	0	0	0			43	23
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	三房	250以上	3	815.73	14713	96折	无	116	43
			4房	130-150	1	137.22	15858			301	33
			4房	150-180	0	0	0			172	52
			4房	180-200	1	186.83	17169			602	25
			5房	200-250	0	0	0			258	200
			5房	250-300	8	2500.75	16748			738	322
千灯湖	灯湖左岸	5座	复式	396-682	0	0	0	95折	无	162	45
			两房	68 m ²	0	0	0			58	47
			两房	74-76 m ²	2	151.79	10829			116	46
千灯湖	中海锦城	1街、2街、3街	三房	91 m ²	2	182.45	12248	98*99折	无	116	62
			两房	70-90	0	0	0			997	48
			三房	90-110	14	1457.23	12401			576	184
			三房	110-130	4	491.52	14151			900	109
			四房	130-150	9	1275.99	13959			260	64
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、	五房	402-444	0	0	0	98*96折	无	4	4
			公寓	50以下	0	0	0			99	8
			二房	70 m ² 以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89 m ²	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	0	0	0			2060	65

		灏景湾 1-4座	三房	150-180	3	502.53	11782			548	93
			四房	184-250	0	0	0			289	65
			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	0	0	0			190	97
			3房	93-96 m²	2	189.36	10324			338	70
			4房	118 m²	0	0	0			64	5
			4房	143 m²	0	0	0			62	4
			五房	406 m²	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	9
			3房	90-110	1	90.17	12081			187	4
			4房	130-150	0	0	0			156	30
			五房	150-180	0	0	0			62	33
			五房	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	1	56.54	6822	93折	无	755	215
			二房、三房	99-129	0	0	0			324	256
			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	57
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	1	167.64	6557			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	79
			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	2	186.76	5968			159	0

			三房	122-128	0	0	0			289	82
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	35
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	106
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	0	0	0			1001	234
			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 ²	1	98.35	15697	—	—	1121	195
			四房	110-128 m ²	2	235.83	16017			1125	13
			四房	131-162 m ²	3	455.65	18539			826	222
			五房	182-237 m ²	2	384.4	22222			194	59

3. 总体分析

13年市场消耗大量需求而未能及时补充，致2014年初市场逐渐转向平淡，近两周推新货的项目成交量普遍不理想。预计市场不温不火的态势将继续维持至节前。节前开发商依然将维持一定的让利空间以刺激成交，预计部分新

入市项目将以低于预期价入市。

附：海伦堡海汇广场开盘快报

全程策划 专业服务

海汇广场：1月11日推售2号楼
2-18层精装公寓共336套

推售户型	41-54㎡公寓共336套
发售地点	海汇广场销售中心
发售方式	10日消化关系客户，11日对诚意金及散客发售
均价	9500-10800/㎡ (精装修)
优惠折扣	97*97*98*99折
成交率	成交约2成
到场客户量	11日到场客户约30台
现场节点	11日早上开卖，截止到早上10点现场到场约30台客户左右，未见开卖火爆场面，项目未取得预售证，通过收取1万定金作为签约，购房可以选择分3期付首期或者多一个97折，购房客户以南海、广州客户为主。



佛山合富辉煌市场研究部

2014年1月9日