

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 股份制银行优先支持实业发展	2
1.2 中国房企或现新一轮“破产倒闭潮”	2
1.3 土地交易政府采购网上搞定	2
1.4 杭州发布价格调整规范	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.....	5
3. 总体分析	13
附：保利西雅图、岭南天地尚苑开盘快报	13

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 股份制银行优先支持实业发展

兴业银行 2013 年年报显示，公司主动调整优化个人贷款结构，支持实体经济发展，个人住房及商用房贷款占比进一步下降，信用卡及其他贷款等个人业务得到较快发展。民生银行曾经表示，“把有限的贷款额度优先用于小微企业，房贷规模相对不大”。

——点评：对比国有大行动辄上万亿元的个人房贷规模，中小银行显然难以望其项背，一些银行还呈现业务逐渐收缩之势。“利润率低”是多家银行个人房贷业务缩水的普遍理由。

1.2 中国房企或现新一轮“破产倒闭潮”

继曾经的百强房企光耀地产近期传出多个楼盘无法交楼、资金链紧张，公司面临倒闭风险后，知名房企绿城也出现易主的可能。绿城中国 15 日宣布，拟出售旗下 30% 股份。同日，融创中国亦公告称，正与绿城中国三位股东宋卫平、夏一波及寿柏年进行磋商，拟收购绿城中国不超过 30% 的股份。

1.3 土地交易政府采购网上搞定

在全省 21 个地级市中，佛山率先完成开发并建设了集各类公共资源交易的综合电子化招投标服务平台。据了解，该平台的建设既是市委市政府建设人民满意政府的重要内容，也是深化我市公共资源交易体制改革，推动公共资源交易市场规范透明运行的重要抓手。2012 年，平台正式启动建设，共分三期进行。目前，平台主体建设任务大部分已完成并投入使用，进入全面推广应用阶段。

1.4 杭州发布价格调整规范

杭州市物价局、市住保房管局日前发布规定：新建商品住房降价或优惠促销应做到规范有序，降价和优惠促销时，应做到范围明确、规则透明、幅度合理，清晰标示原备案价格、现销售价格、活动期限。如果降价幅度超过 15%，就属于随意调整价格，房地产开发企业需要重新向物价部门申报备案。

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)
顺德	2014-6-23	佛顺网(挂) 2014-003	佛山市顺德区均安镇仓门居委会横九路以东 N-JA-04-01-A-02号地块	批发零售用地、住宿餐饮用地兼容商务金融用地	74568.44	186421.1	2.5	15531	833



——点评：上周仅顺德均安推出一宗商业用地。地块位于均安镇仓门居委会横九路以东，占地7.5万方，总建18.6万方，起拍楼面地价833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	岭南天地尚苑	33468.24	273
桂城	佳兆业滨江一号	21531.15	166
桂城	万科金色领域	45764.19	1240

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	238	26606.69	9554
桂城	307	34236.41	12982

(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	10、17、21座	2014-5-25	435套	70-97 ㎡三房、118-143 ㎡四房	9100-13000元带装	70%
岭南天地尚苑	T5座	2014-5-24	116套	107 ㎡两房、124-153 ㎡三房	11000元(毛坯)	50%

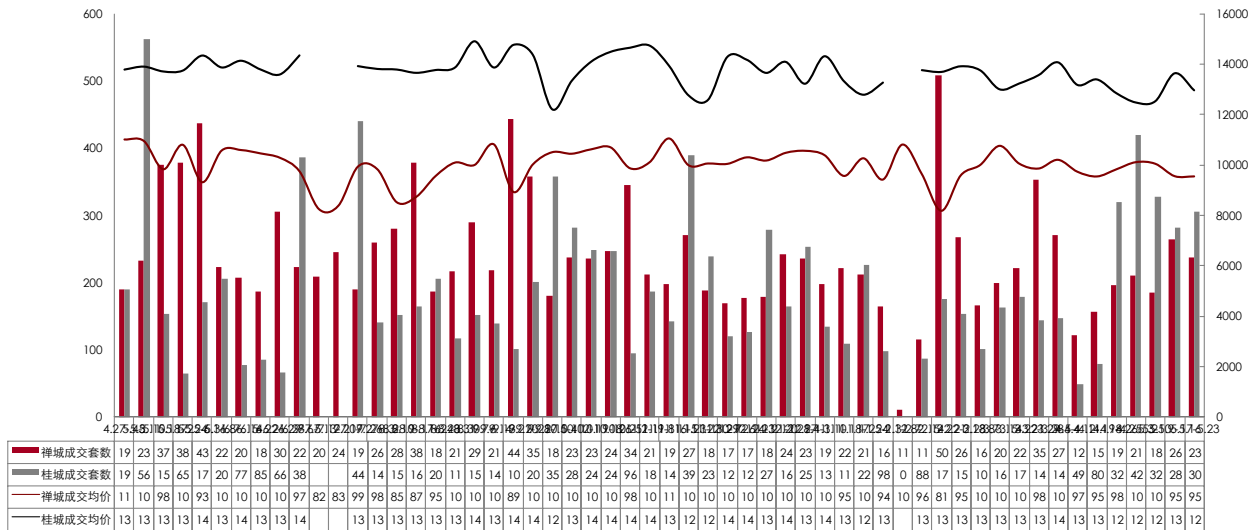
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

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 545 套单位, 成交均价为 11483 元/㎡。禅桂中心区成交量环比持平, 均价环比下跌 3.6%, 禅桂中心区旺季销售持续, 热卖项目依旧支撑禅桂中心成交, 本周亦迎来推货小高峰, 届时成交量会持续上升; 本周禅城区成交 238 套, 均价为 9554 元/㎡, 成交环比下降 10%, 均价环比持平, 万科广场、新鸿基珑景均为热销项目; 桂城成交 307 套, 均价为 12982 元/㎡, 成交量环比增幅达 9%, 均价环比下跌 5%, 中海锦城成交持续, 保利西雅图 3 月开售的产品现时亦进入签约阶段, 拉动整体成交量的同时也拉低了本周的成交均价。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区首置产品成交仍占据半壁江山，其中以 90-110 m² 产品取得热卖，另外首改产品以 110-130 m² 成交拉动为主，主要来自中海锦城、保利西雅图等项目成交为主，本周 150-180 m² 产品成交上升，主要来自新鸿基泷景的产品成交；板块方面，千灯湖板块成交占比仍达 41%，平洲则以 15% 的成交率次之，禅城区域成交则集中在城南、东平、亚艺三大板块。

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	64	11.74%	11427
70-90	107	19.63%	11781
90-110	160	29.36%	11147
110-130	79	14.50%	12132
130-150	48	8.81%	12806
150-180	51	9.36%	9468
180-200	21	3.85%	10180
200-250	3	0.55%	12987
250 以上	12	2.20%	14027

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	53	9.72%	10899
城西	21	3.85%	8456
城北	0	0.00%	0
东平	64	11.74%	9449
亚艺	51	9.36%	10908
祖庙	8	1.47%	11193
南庄	41	7.52%	7195
桂城东	4	0.73%	10866
千灯湖	221	40.55%	13480
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	82	15.05%	11229

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	28	2434.2	11321	9折	发售街铺	576	171
			三房	100 m ²	0	0	0			102	1
			四房	134 m ²	2	267.98	11938			102	11
城南	兆阳御花园	12、13、15、16、17座	二房	70以下	1	57.22	7625	98*99折	无	77	7
			二房	70-90	3	237.1	10972			393	110
			三房	90-110	3	272.54	10893			327	41
			三房	110-130	0	0	0			87	14
			四房	130-150	0	0	0			242	3
			四房	150-180	0	0	0			88	20
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	0	0	0			61	25
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	122	65
			两房	70-90	2	176.51	7970			767	173
			三房	90-110	0	0	0			187	28
			三房	110-130	1	121.7	8649			394	75
			三房	130-150	0	0	0			31	10
			五房	150-180	1	173.85	9416			58	39
亚艺	绿地中心	1、2座	三房	86-87 m ²	0	0	0	无	发售6座	256	174
			四房	127 m ²	2	243.83	12566			128	79
			四房	141 m ²	0	0	0			128	81
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m ²	2	179.22	10698	无	无	330	276
			三房	126-127 m ²	0	0	0			62	62
			三房	131-132 m ²	0	0	0			4	4
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89 m ²	5	449.32	11001	无	无	344	170
			四房	138 m ²	0	0	0			56	0
			四房	167 m ²	1	167.25	9974			54	30
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	2	216.06	8018			260	162
			三房	110-130	2	232.44	8788			526	83
			四房	130-150	0	0	0			157	43
			四房	150-180	0	0	0			92	62
			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、	一房	55 m ²	0	0	0	无	无	27	25

		23座	三房	70-86	1	85.14	6488			532	151
			三房	90-130	1	127.84	5841			456	142
			四房	130-150	0	0	0			244	57
			四房	150-180	0	0	0			78	74
			四房	180-250	0	0	0			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	3	260.78	7593	减 30000*97 *98*99折	无	462	244
			两房	90-110	1	90.63	7513			391	145
			三房	110-130	1	120.37	7380			230	9
			三房	130-150	0	0	0			65	24
			四房	150-180	0	0	0			85	55
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70-90	11	947.48	7659	98折	无	1540	279
			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	1
			四房	150-180	7	1191.41	7101			432	16
			别墅	291	0	0	0			34	8
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	572
			三房	77 m ²	2	155.46	6080			167	97
			三房	90-110	1	91.79	5932			278	86
			三房	131-145	4	538.63	6949			192	109
			四房	159-167 m ²	0	0	0			96	81
			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 ²	3	263.73	6897	无	无	206	107
			四房	122-124 m ²	0	0	0			77	22
			四房	138-140 m ²	2	279.18	6967			114	58
			四房	150-162 m ²	2	323.01	7918			210	165
			五房	226-240 m ²	0	0	0			20	13
			复式	303-465 m ²	0	0	0			25	4
			别墅	1244-1618 m ²	0	0	0			12	9
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	2	172.37	8480	无	无	213	27
			三房	90-91 m ²	1	90.92	10021			63	27

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	冰淇淋 DIY活动	60	38
			三房	90-110	7	632.4	9342			630	454
			三房	122 m ²	1	123.26	10385			180	49
东平	新鸿基珑 景	1、2、4、 5、6、7、 8、9、10、 11座	三房	158-161 m ²	32	5101.36	9334	无	无	84	52
			四房	185 m ²	19	3530.75	9630			42	23
			四房	231-268 m ²	2	543.68	9478			104	102
			五房	383-547 m ²	0	0	0			28	22
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	620
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	4	353.25	12223			1040	286
			三房	90-110	1	90.39	12227			413	76
			三房	110-130	1	119.93	12227			222	99
			四房	161-176 m ²	1	172.13	11968			70	32
			别墅	315-376 m ²	0	0	0			28	21
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	57
			三房	90-110	0	0	0			828	0
			三房	110-130	1	116.93	11518			261	44
			四房	130-150	1	149.07	10293			232	7
			四房	150-180	1	177.36	10008			206	0
			四房	180-200	0	0	0			90	21
			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	18	764.26	10456	98*99*96	无	1391	458
			四房	150-180	1	157.73	11772			200	72
			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	7	625.51	9058	无	无	548	404
			五房	205 m ²	1	204.93	11086			104	97
城西	罗马新都	9-14座	3房	90-110	3	267.87	8944	99*99*98	无	764	348
			三房	159-162 m ²	1	162.2	9162			153	111

			四房	186 m ²	0	0	0			68	51
城西	绿城智博E区	3、4、6、9、10座	2房	70-90	0	0	0	97*99折 送5年物 管费	无	221	35
			3房	90-110	4	378.66	7979			306	130
			四房	134-146	0	0	0			93	90
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	两房	71 m ²	0	0	0	98*99	无	74	3
			三房	90-107 m ²	5	454.3	9007			590	230
			四房	154 m ²	0	0	0			92	50
祖庙	时代云图	1、2座	三房	85-89	1	88.77	11010	无	无	584	317
			三房	115-117 m ²	5	581.04	11846			155	113
			四房	134-143 m ²	0	0	0			158	117
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41	TH	300以上	0	0	0	无	无	88	19
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	两房	70-90	0	0	0	无	尚苑9字 头开盘	17	0
			二房	90-110	0	0	0			101	79
			三房	110-130	0	0	0			189	156
			三房	130-150	0	0	0			138	25
			复式	150-180	0	0	0			129	92
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250以上	0	0	0			178	102
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	9	533.54	16242.996	98*99	巴洛克钢琴大赛	1894	539
			写字楼	57-204 m ²	0	0	0			433	376
			三房	84-89 m ²	29	2523.34	15927			1146	466
			三房	90-91 m ²	1	91.29	15815			148	103
			四房	130-143 m ²	9	1234.83	16931			344	90
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	0
			两房	70-90 m ²	0	0	0			2	0
			三房	90-110 m ²	3	277.66	13850			620	20

			三房	110-130 m ²	0	0	0			138	26
			四房	130-150 m ²	0	0	0			69	24
			四房	150-180 m ²	0	0	0			1	0
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13座	三房	89 m ²	1	89.3	13948	减6万 98*99	无	240	179
			三房	126 m ²	0	0	0			54	40
			四房	142 m ²	0	0	0			224	195
			四房	168 m ²	0	0	0			54	31
			五房	282-354	0	0	0			8	7
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	90-92 m ²	0	0	0	无	无	462	295
			四房	135-142 m ²	1	135.16	14060			314	237
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	0	0	0	无	无	652	350
			三房	110-130	0	0	0			127	71
千灯湖	创鸿城	1、3、4座	公寓	41-87 m ²	1	66.64	13408	无	无	701	450
			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	1	103.91	12814	97*98*98	无	219	13
			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	1	203.17	13555			45	17
			五房	250以上	4	1053.63	13182			190	73
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	2	272.11	15146	96折	无	430	128
			4房	150-180	3	506.94	14911			172	26
			4房	180-200	2	380.26	15290			860	270
			5房	200-250	0	0	0			258	187
			5房	250-300	6	1716.86	15987			738	279
			复式	396-682	0	0	0			162	43
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	0	0	0	95折	无	58	44
			两房	74-76 m ²	0	0	0			116	21
			三房	91 m ²	0	0	0			116	45
千灯湖	中海锦城	1街、2	两房	70-90	3	267.23	11605	98*99折	无	1245	54

湖		街、3街	三房	90-110	57	5911.5	12154			1344	408
			三房	110-130	64	7957.1	12498			1532	291
			四房	130-150	24	3389.45	12890			644	219
			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 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			2084	57
			三房	150-180	1	168.76	11445			596	74
			四房	184-250	0	0	0			289	45
			五房	250以上	0	0	0			12	10
			桂城 东	金地珑悦	1座	二房、三房	76-89 m ²			0	0
平洲	保利西雅图	7、8座	3房	67 m ²	16	1083.04	10300	无	发售新一批单位	92	46
			3房	73-79	0	0	0			190	8
			3房	93-96 m ²	59	5656.57	11122			586	220
			4房	118 m ²	0	0	0			64	4
			4房	143 m ²	0	0	0			62	3
			五房	406 m ²	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	2
			4房	130-150	0	0	0			156	18
			五房	150-180	0	0	0			62	20
			五房	180-200	0	0	0			63	11
			别墅	460-607	0	0	0			65	65
罗村	翠湖绿洲	1-6、10 座	公寓	56-71	8	691	6349.42 55	93折	无	755	119
			二房、三房	99-129	7	667.9	7543.19 66			324	124
			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、	二房	70以下	0	0	0	98*98*99	无	1781	341
			二房	70-90	0	0	0			1156	135

		66、70、71座	三房	90-110	0	0	0			58	28
			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	5
			二房	70-90	0	0	0			351	78
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	1	162.68	8997			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	1	95.43	6236			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	78
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	33
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	102
狮山	中南海晖城	1-21、24-28座	二房	70以下	0	0	0	无	无	369	206
			二房	70-90	3	246.36	6353			1172	366
			三房	90-110	0	0	0			621	27
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	3	412.14	6082			363	10
狮山	依云曦城	1、4-7座	三房	70-90	0	0	0	无	无	466	162
			三房	110-130	0	0	0			325	34
			四房	130-150	0	0	0			123	4
			四房	150-180	0	0	0			29	0
			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	9
乐从	保利东湾	东嘉1座; 东悦3-15、19座; 东景1-3、	三房	69-109㎡	0	0	0	—	—	1169	216
			四房	110-128㎡	5	568.07	14327			1229	31
			四房	131-162	2	309.32	18182			882	200

	6-10; 东 滨 1、 4-12、15、 16; 东旭 4、5、8		m ²							
		五房	182-275 m ²	0	0	0			194	48

3. 总体分析

近两周市场总体表现平静，开发商推货节奏放缓，市场缺乏刺激因素。但广佛交界市场持续活跃，广州客户成为佛山淡季市场的最大需求支撑。不少项目亦加入广州客户的争夺战中，打开广州客户渠道成为目前南海区各项目拉动成交的重点考虑。

附：保利西雅图、岭南天地尚苑开盘快报

保利西雅图——开卖信息

全程策划 专业服务

保利西雅图：5月25推出10、17、21座共435套

推售户型	70-97 m ² 三房、118-143 m ² 四房（合计：435套）
发售地点	保利洲际酒店
发售方式	按6号一组方式进行抽号选购
均价	9100-13000元/m ² 带装，（其中10座9100-11800元，17座10400-13000元，21座9200-11000元）
优惠折扣	99*95*99*99折
成交率	当日超7成
到场客户量	25日到场客户约650多人，广州客户超过8成
现场节点	该次开卖单元以70-97方刚需产品为主，含部分118-143方大户型产品，本次开卖价格虽相比前期产品有所微降。本项目地理位置与前期推广均得到广州客户所认同，当天成交约7成。



HOPEFLUENT

岭南天地尚苑——开卖信息

全程策划 专业服务

岭南天地尚苑：5月24日推出T5座共116套

推售户型	107㎡两房、124-153㎡三房共116套
发售地点	岭南天地尚苑销售中心
发售方式	集中抽签发售
均价	11000元/㎡ (毛坯)
优惠折扣	1万抵5万，权证减28888元，日进千金最高24000元
成交率	成交约60套
到场客户量	到场客户约80台
现场节点	本次为岭南天地四期单位推出，对外公布为9字头吸引众多客户的关注，当天一共推出约50套的9字头单位。03单位107㎡9000元/㎡起，16层以下均为9字头，因此成交基本集中在此户型。另外01、02户型21层以上被一香港集团收购。



佛山合富辉煌市场研究部

2014年5月25日