

# 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 住房保障制度改革将开展共有产权保障房探索 .....	2
1.2 12月全国100个城市住宅均价同比上涨11.51%.....	2
1.3 银荒后遗症开年房贷收紧 .....	2
1.4 广东无收入低收入孤寡老人将免交公租房租金 .....	2
2. 城市规划 .....	2
2.1 梁园改造征收补偿住宅最高7000元/㎡ .....	2
3. 开发商动态 .....	3
3.1 绿地接手上海申花.....	3
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 .....	12

## 一、 宏观市场背景

### 1. 行业动态

#### 1.1 住房保障制度改革将开展共有产权保障房探索

住建部日前表示，住房保障制度改革将推进廉租房公租房并轨和开展共有产权保障房探索。保障对象根据自己的条件购买保障性住房一定比例的产权份额，地方政府持有保障性住房的另一部分产权，这就是共有产权保障房。上海、山东、甘肃、江苏淮安等地已先后开始尝试这种共有产权保障房的建设。

#### 1.2 12月全国100个城市住宅均价同比上涨11.51%

根据中国房地产指数系统百城价格指数数据，至2013年12月，全国100个城市住宅均价与2012年12月相比上涨11.51%，北京、上海等十大城市住宅均价与上年同期相比上涨17.56%。经历了2013年楼价的一路狂飙之后，房地产开发投资、商品房销售等都出现了涨幅放缓，市场是否支持房价2014年继续走高是个未知数，面临楼价的调整风险，市场上各种理财产品、投资渠道增多，看来今年的房产投资市场也将进一步出现分化。

#### 1.3 银荒后遗症开年房贷收紧

与往年“年初松、年末紧”的规律不同，2014年开年以来，各地银行对房贷业务并未明显放松。在一些城市，大量股份制银行和城商行已退出房贷市场，首套房贷款利率八五折优惠已经绝迹。

#### 1.4 广东无收入低收入孤寡老人将免交公租房租金

新制定的《广东省老年人优待办法》将于3月1日正式实施，其中规定，65岁以上老年人每年免费体检一次；符合广东住房保障条件的老年人优先纳入住房保障范围，对无收入或者低收入孤寡老人租赁公租房的，免交租金。

## 2. 城市规划

### 2.1 梁园改造征收补偿住宅最高7000元/㎡

禅城区国土城建和水务局正式公布了梁园提升改造房屋征收决定公告，补偿安置实施方案最终敲定。最终方案与之前征求意见稿基本一致，住宅类房屋最高可补偿7000元/平方米。根据方案，被征收的房屋分为住宅与非住宅两大类进行补偿，

其中住宅类房屋征收补偿实行货币补偿、房屋产权调换、货币补偿与房屋产权调换相结合三种方式，被征收人可自行选择一种方式。

### 3. 开发商动态

#### 3.1 绿地接手上海申花

上海绿地足球俱乐部召开媒体见面会，正式宣布原上海申花队更名为上海绿地申花队。至此，中超最后一家没有房地产背景的足球俱乐部也“沦陷”，中国足球超级联赛成为了名副其实的中国房地产足球超级联赛。

## 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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 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
—	—	—	—

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	11	765	10833
桂城	0	0	0

(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 (元/㎡)	成交率
——	——	——	——	——	——	——

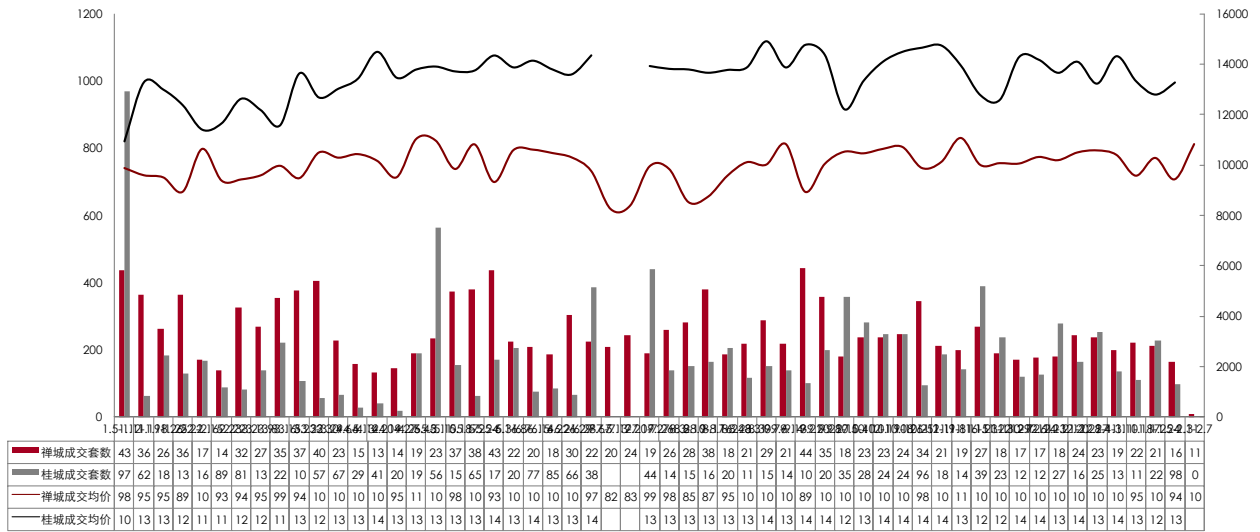
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

### 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 11 套单位量, 成交均价为 10833 元/㎡。本周禅桂中心区市仅禅城有零星的成交, 本周为春节假期, 成交将会在下周逐步恢复。

禅桂地区每周成交情况对比



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	6	54.55%	7197
70-90	2	18.18%	11012
90-110	2	18.18%	9899
110-130	0	0.00%	0
130-150	0	0.00%	0
150-180	1	9.09%	16628
180-200	0	0.00%	0
200-250	0	0.00%	0
250 以上	0	0.00%	0

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	2	18.18%	10831
城西	5	45.45%	6500
城北	0	0.00%	0
东平	2	18.18%	9955
亚艺	1	9.09%	11179.07
祖庙	1	9.09%	16628
南庄	0	0.00%	0
桂城东	0	0.00%	0
千灯湖	0	0.00%	0
桂城旧区	0	0.00%	0

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	1	82.59	12283.8	9折	无	384	110
			三房	100 m²	0	0	0			102	27
			四房	134 m²	0	0	0			102	47
城南	兆阳御花	12、13、	二房	70 以下	0	0	0	98*99折	无	77	10

	园	15、16、17座	二房	70-90	0	0	0			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>	0	0	0	无	无	256	199
			四房	127 m <sup>2</sup>	0	0	0			128	108
			四房	141 m <sup>2</sup>	0	0	0			128	103
亚艺	天丰国际	2、6座	三房	70-89 m <sup>2</sup>	0	0	0	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	1	106.18	9700.75			260	208
			三房	110-130	0	0	0			526	122
			四房	130-150	0	0	0			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、24、25座	两房	70-90	0	0	0	减 30000*97 *98*99折	无	462	256
			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
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70-90	0	0	0	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	0	0	0			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>	0	0	0	98*99	无	167	122
			三房	90-110	0	0	0			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>	0	0	0	无	无	142	90
			四房	122-124 m <sup>2</sup>	0	0	0			77	41
			四房	138-140 m <sup>2</sup>	0	0	0			78	44
			四房	150-162 m <sup>2</sup>	0	0	0			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	1244-16 18 m <sup>2</sup>	0	0	0			12	11
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	1	84.24	9764.55	无	无	213	94
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	0	0	0			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	1	90.31	10131.7 7			510	379
			三房	122 m <sup>2</sup>	0	0	0			180	67
东平	新鸿基龙 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	0	0	0	99*99*99	无	667	632
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	0	0	0			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>	0	0	0			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	34.35	11179.0 7	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	0	0	0	97*99 折 送 5 年物 管费	无	221	38
			3 房	90-110	0	0	0			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>	0	0	0			92	52
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-87	0	0	0	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	1-12、	TH	300 以上	0	0	0	无	无	88	20



轩	14-29、32-41										
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	171.19	16628			90	61
			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>	0	0	0			1146	697
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	0	0	0			148	122
			四房	130-143 m <sup>2</sup>	0	0	0			344	176
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	21
			两房	70-90 m <sup>2</sup>	0	0	0			2	0
			三房	90-110 m <sup>2</sup>	0	0	0			620	299
			三房	110-130 m <sup>2</sup>	0	0	0			138	90
			四房	130-150 m <sup>2</sup>	0	0	0			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>	0	0	0	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>	0	0	0			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	1、2座	三房	70-90	0	0	0	无	无	652	361

湖	广场		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>	0	0	0	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	0	0	0			581	83
			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	4房	130-150	0	0	0	96折	无	301	29
			4房	150-180	0	0	0			172	48
			4房	180-200	0	0	0			602	21
			5房	200-250	0	0	0			258	198
			5房	250-300	0	0	0			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>	0	0	0	95折	无	58	45
			两房	74-76 m <sup>2</sup>	0	0	0			116	31
			三房	91 m <sup>2</sup>	0	0	0			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	0	0	0			576	165
			三房	110-130	0	0	0			900	101
			四房	130-150	0	0	0			260	52
			五房	402-444	0	0	0			4	4
桂城东	金城蓝湾	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			2060	64
			三房	150-180	0	0	0			548	89
			四房	184-250	0	0	0			289	62
平洲	保利西雅	7、8座	3房	67 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	30	0

	图		3房	73-79	0	0	0			190	12
			3房	93-96 m <sup>2</sup>	0	0	0			338	39
			4房	118 m <sup>2</sup>	0	0	0			64	4
			4房	143 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	4
			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	6
			3房	90-110	0	0	0			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	0	0	0	93折	无	755	208
			二房、三房	99-129	0	0	0			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	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	82
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	34
西樵	樵山明珠	1、2、3、	三房	90-110	0	0	0	98折减	无	80	0

		4、5、6座	三房	110-130	0	0	0	30000		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	0	0	0			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>	0	0	0			1125	0
			四房	131-162 m <sup>2</sup>	1	162.2	16994			826	212
			五房	182-237 m <sup>2</sup>	0	0	0			194	56

### 3. 总体分析

春节期间市民看房热情冷却，各项目暂缓推广，春节并没有明显的推货及活动，大部分项目在年初四后才启市，看房客户也相对减少。初五后也仅有零星客户看房。预计市场将在2月中下旬逐渐恢复，新一波的供应和成交高潮将在3月出现。

佛山合富辉煌市场研究部

2014年2月9日