

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 佛山新城、乐从镇再“扩权”	2
2. 城市规划	2
2.1 投入 2.3 亿建南沙新桥 顺德将打通一环南延线瓶颈.....	2
3. 开发商动态	2
3.1 120 大标杆房企 8 月份土地支出不足百亿元	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. 重点项目报广投放监测	13
4. 总体分析	14
附：绿地未来城开盘快报	15

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 佛山新城、乐从镇再“扩权”

在佛山新城、乐从镇内便可办“商品房预售核准”，顺德区政府日前发文，将首批 3787 项区级行政审批(管理)事权下放至佛山新城、乐从镇。据佛山新城管委会昨于媒体会上透露，这 3787 项事权中有两到三成是新增的，其余均是由“初审权”变“终审权”，如“商品房预售核准”正属此例。

2. 城市规划

2.1 投入 2.3 亿建南沙新桥 顺德将打通一环南延线瓶颈

从顺德区公共资源交易中心获悉，南沙大桥增建一座新桥和相关引桥部分项目正在进行建设-移交(BT)招标，这一投入预计达 2.33 亿元的新桥将在 2016 年后缓解周边交通压力。南沙大桥扩建工程已在进行中，建成后南沙大桥双向 5 车道，其他路段双向 6 车道，起于南沙大桥西岸引道，终于一环南延线马宁特大桥引道。

3. 开发商动态

3.1 120 大标杆房企 8 月份土地支出不足百亿元

进入 9 月份，各大上市房企纷纷披露了 8 月份的销售业绩。据悉，8 月份全月主要的 54 个城市合计住宅签约套数为 20.2 万套，环比上涨了 9.24%。而这一成交量延续了最近三个月的上涨趋势，月度成交量再次突破 20 万套，虽然相比去年下半年月均 26 万套的成交高峰有所下降，但成交量已逐渐出现企稳的迹象。此外，数据显示，截至目前，前 8 个月 20 大标杆房企合计拿地仅 1829 亿元，相比 2013 年同期的 2946.2 亿元，同比下滑了 38%。

——点评：由于部分城市前期供应量过大、房价过快上涨等市场本身因素累积而成，再加上前期成交集中释放带来的需求断档。因此，虽然各地纷纷松绑限购，但还是难以拉动市场成交大幅回升。

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
三水	2014/9/9	TD2014(SS) XG022	佛山市三水区西南街道健力宝南路44号地块	住宅、商服用地	119807.5	4.6	93500	1505.6	佛山市三水区能润置地房地产开发有限公司、佛山市三水富港房地产开发有限公司、佛山市海韵置业投资发展有限公司
			佛山市三水区西南街道广海大道中9号地块		15534.3	4.5			

——点评：三水区能润置地房地产开发有限公司、三水富港房地产开发有限公司、佛山市海韵置业投资发展有限公司联合体以9.35亿元夺得三水区西南街道健力宝南路44号地块及三水区西南街道广海大道中9号地块的两住宅、商服用地。两地块捆绑出让，分别占地119807.5方和15534.3方，总建分别为551114.5方（商业220000方）和69904.3方（商业27962方）。地块溢价1.63%，综合楼面地价1506元。

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	-	-	-
桂城	-	-	-

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	206	20946.09	9746
桂城	169	20550.35	13435

(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
绿地未来城	4、5、7、10、 11、12 栋	2014-9-13	208 套	90 方三房、128 方四房	7800 元	约 50%

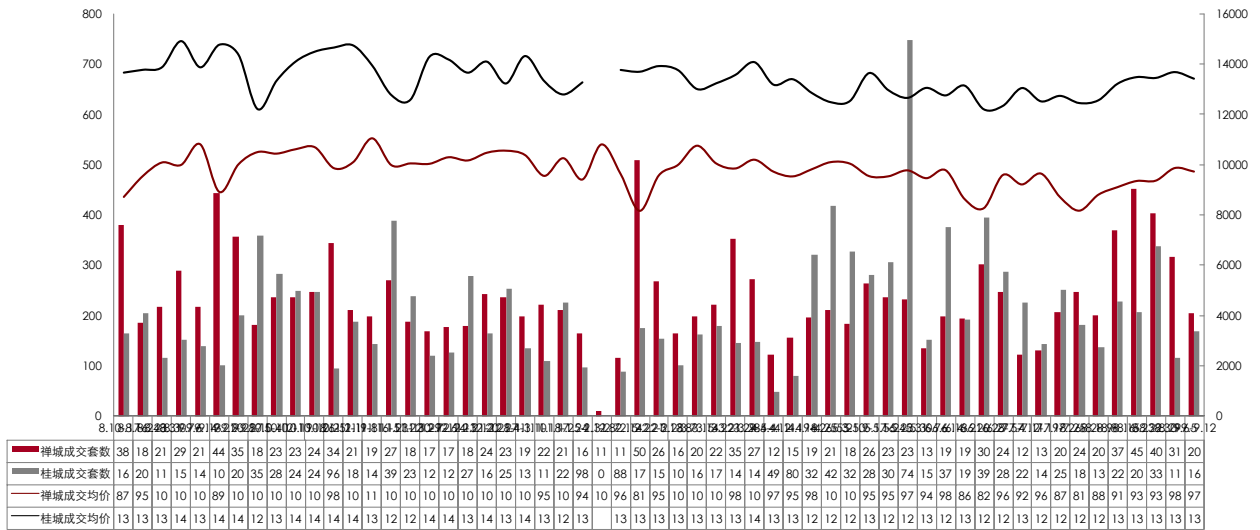
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

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 375 套单位, 成交均价为 11573 元/㎡。本周禅桂中心区成交量跌价升, 禅城成交减少, 桂城成交增多的缘故, 成交量环比下降 13%, 本周基本以消化余货为主, 本周末亦有全新项目推出; 本周禅城区成交 206 套, 均价为 9746 元/㎡, 万科城、时代云图等热销项目仍保持较高的热度; 桂城成交 169 套, 均价为 13435 元/㎡, 较之上周有较明显的回升, 主要来自万达广场、佳兆业滨江一号等项目成交拉动。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区成交 70-90 m² 刚需首置产品成交份额达 39%，而本周首改产品 110-150 m² 有较大的上升，主要以 130-150 m² 产品拉动，主要来自滨江一号，而大户型 250 以上亦有较好的出货量；板块方面，千灯湖成交仍占据较大部分，而禅城区则以亚艺、南庄的项目成交较为突出。

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	40	10.67%	12435
70-90	148	39.47%	10741
90-110	51	13.60%	10801
110-130	37	9.87%	11086
130-150	51	13.60%	11993
150-180	9	2.40%	9935
180-200	12	3.20%	12610
200-250	10	2.67%	11829
250 以上	17	4.53%	13948

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	28	7.47%	10237
城西	13	3.47%	7687
城北	0	0.00%	0
东平	17	4.53%	9596
亚艺	57	15.20%	11379
祖庙	38	10.13%	11315
南庄	53	14.13%	7041
桂城东	16	4.27%	13277
千灯湖	120	32.00%	13776
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	33	8.80%	11814

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	5	423.49	11357	9折	无	576	79
			三房	100 m²	0	0	0			102	0
			四房	134 m²	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	3	217.9	10292			393	88
			三房	90-110	0	0	0			327	13
			三房	110-130	2	245.17	13746			87	11
			四房	130-150	1	135.72	9888			242	0
			四房	150-180	0	0	0			88	19
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			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	无	122	64
			两房	70-90	1	89.56	7552			994	301
			三房	90-110	0	0	0			187	27
			三房	110-130	5	371.35	8679			394	48
			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 m²	6	519.89	10136	无	无	320	149
			四房	115-127 m²	2	255.61	10951			256	130
			四房	141 m²	4	565.42	10976			192	93
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m²	5	443.34	9019	无	无	330	207
			三房	126-127 m²	0	0	0			62	59
			三房	131-132 m²	0	0	0			4	4
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89 m²	7	626.88	10870	无	无	440	148
			四房	138 m²	0	0	0			56	0
			四房	167 m²	0	0	0			54	22
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	147
			三房	110-130	3	340.54	8551			526	10
			四房	130-150	4	562.31	8977			157	24
			四房	150-180	1	177.06	9375			92	56
			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 m²	0	0	0	无	无	27	24

		23座	三房	70-86	1	81	6477			532	96
			三房	90-130	0	0	0			456	118
			四房	130-150	0	0	0			244	53
			四房	150-180	0	0	0			78	73
			四房	180-250	1	186.77	5500			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	1	88.45	7022	减 30000*97 *98*99折	无	588	324
			两房	90-110	1	90.63	7200			391	123
			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	25	2159	7322			1714	139
			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	0	0	0			34	0
南庄	水悦龙湾	1期别墅、1期洋房、96号公寓	公寓	33-66 m²	0	0	0	98*99	无	572	572
			三房	77 m²	2	164.79	6367			167	70
			三房	90-110	5	476.67	6651			278	46
			三房	131-145	4	538.32	6552			192	93
			四房	159-167 m²	0	0	0			96	78
			别墅	297-542	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 m²	0	0	0	无	无	12	12
			三房	86-87 m²	10	876.53	6569			313	123
			四房	122-124 m²	0	0	0			122	33
			四房	138-140 m²	0	0	0			144	67
			四房	150-162 m²	2	311.67	7921			268	210
			四房	183 m²	0	0	0			29	29
			五房	226-240 m²	0	0	0			49	40
			复式	303-465 m²	1	254.67	8670			59	37
			别墅	1244-16	0	0	0			12	9

				18 m²							
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	0	0	0	无	无	213	0
			三房	90-91 m²	0	0	0			63	18
			三房	121 m²	2	243.82	10164			54	46
			四房	139 m²	1	139.77	9602			52	38
东平	沿海馨庭	1、2、3、4、5、6、7、8、12、15、9、10座	三房	89 m²	0	0	0	减 10000*99 *99折	无	60	23
			三房	90-110	4	361.42	8968			630	414
			三房	122 m²	1	122.74	9093			180	41
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88 m²	0	0	0	无	无	264	252
			三房	96-109 m²	2	218.5	9427			30	18
			三房	112-128 m²	2	225.64	9427			162	153
			三房	137-144 m²	3	421.3	9551			112	80
			三房	157-161 m²	0	0	0			120	48
			四房	185 m²	0	0	0			42	7
			四房	231-268 m²	0	0	0			104	101
			五房	383-547 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	3	136.66	10211.8 39	99*99*99	无	667	585
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	9	764.09	10899			1040	150
			三房	90-110	0	0	0			413	51
			三房	110-130	1	119.93	11253			222	75
			四房	161-176 m²	1	175.41	10974			70	17
			别墅	315-376 m²	1	315.67	27560			28	20
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	54
			三房	90-110	0	0	0			828	0
			三房	110-130	0	0	0			261	25
			四房	130-150	0	0	0			232	6

			四房	150-180	0	0	0			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	4	172.15	11006.2 13	98*99*96	无	1391	393
			四房	150-180	3	511.64	10617			200	55
			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 ²	5	450.28	9132	无	无	548	244
			五房	205 m ²	1	204.24	9495			104	61
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	3	267.66	7903	99*99*98	无	136	110
			3 房	90-110	0	0	0			764	333
			三房	159-162 m ²	0	0	0			153	101
			四房	186 m ²	0	0	0			68	46
城西	联城智博 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	31
			3 房	90-110	0	0	0			306	44
			四房	134-146	0	0	0			93	85
城西	海湾城	2、3、5、 6、7、10、 11 座	两房	71 m ²	0	0	0	98*99	无	108	28
			三房	90-107 m ²	1	107.26	10722			590	172
			四房	154 m ²	0	0	0			92	42
祖庙	普君新城	7、15、 19 座	两三房	73-89 m ²	3	253	11248	97*98*99	无	296	250
			三房	91 m ²	0	0	0			60	51
			三房	125 m ²	0	0	0			62	59
			四房	135-142 m ²	0	0	0			62	60
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-89	12	1095.45	10934	无	无	584	198
			三房	115-117 m ²	5	594.06	11553			155	66
			四房	134-143 m ²	3	428.76	11537			158	81
祖庙	瑞安东华 轩	1-12、 14-29、 32-41	TH	300 以上	0	0	0	无	无	88	18
			两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0

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	二房	90-110	8	765.41	11180			101	0
			三房	110-130	2	257.42	9500			189	77
			三房	130-150	0	0	0			138	18
			复式	150-180	1	152.24	9800			129	73
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250以上	0	0	0			178	91
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	4	268.84	14542.769	98*99	无	1894	469
			写字楼	57-204 m ²	0	0	0			433	372
			三房	84-89 m ²	13	1146.12	15988			1146	286
			三房	90-91 m ²	3	271.07	16325			148	77
			四房	130-143 m ²	5	667.81	17227			344	1
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	6	519.89	10136			2	0
			三房	90-110 m ²	2	255.61	10951			620	3
			三房	110-130 m ²	4	565.42	10976			138	8
			四房	130-150 m ²	0	0	0			69	15
			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	8	716.38	13121	减6万 98*99	无	426	284
			三房	126 m ²	2	252.14	13489			54	33
			四房	142 m ²	10	1433.98	12661			286	218
			四房	168 m ²	0	0	0			54	20
			五房	209 m ²	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 ²	4	365.74	14292	无	无	462	200
			四房	135-142 m ²	2	277.41	13339			314	197
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	12	1066.08	15107	无	无	1041	650
			三房	110-130	1	113.47	16054			205	132
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62 m ²	16	564.58	12256	无	无	1240	329

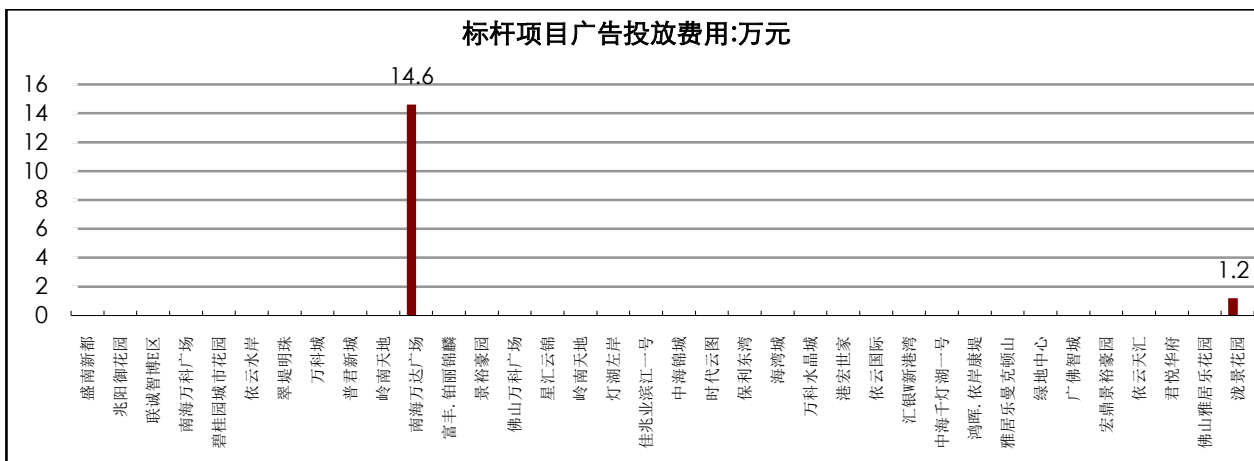
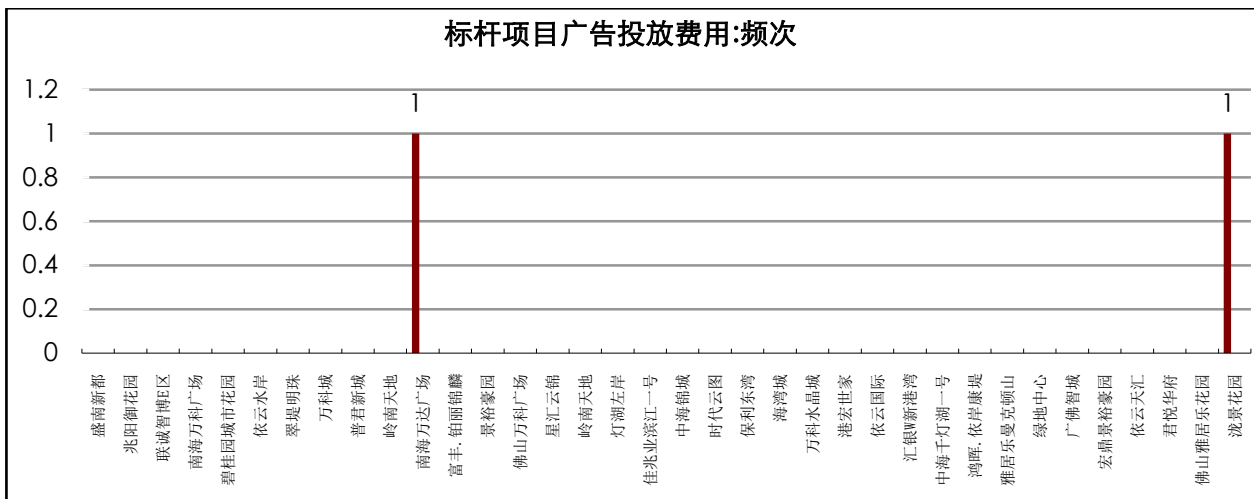
湖											
千灯湖	依云天汇	1、3、4、5、6、7、8、9、10座	三房	90-110	0	0	0	97*98*98	无	219	0
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	4
			四房	150-180	0	0	0			581	76
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	3	612.06	13301			45	3
			五房	250以上	11	2856.72	11574			190	35
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	6	817.53	13556	96折	无	430	48
			4房	150-180	0	0	0			172	0
			4房	180-200	9	1714.1	13778			860	206
			5房	200-250	0	0	0			258	104
			5房	250-300	2	584.57	14556.68			738	252
			复式	396-682	2	807.64	18251.296			162	35
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m²	0	0	0	95折	无	58	43
			两房	74-76 m²	0	0	0			116	19
			三房	91 m²	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	0	0	0			1344	91
			三房	110-130	0	0	0			1532	76
			四房	130-150	0	0	0			644	31
			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 m²以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89 m²	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	0	0	0			2084	52
			三房	150-180	1	162.16	11263			596	33
			四房	184-250	0	0	0			289	14
			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 m²	9	791.84	12839	无	无	174	108
			三房	91 m²	0	0	0			62	62
			三房	118 m²	3	355.26	13950			31	28

			四房	145 m ²	3	430.05	14285			31	28
平洲	保利西雅图	3\6\7\8 9座	3房	67 m ²	1	67.69	8893	无	无	92	2
			3房	73-79	1	73.39	10478			314	6
			3房	93-96 m ²	3	285.91	11325			780	70
			4房	118 m ²	2	239	13555			188	43
			4房	143 m ²	0	0	0			62	3
			五房	406 m ²	0	0	0			1	0
			五房	406 m ²	0	0	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	180-200	2	360.48	10741			63	8
			别墅	460-607	0	0	0			93	86
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	公寓	56-71	0	0	0	93折	无	755	50
			二房、三房	99-129	0	0	0			324	75
			三房、四房	140-160	0	0	0			16	12
			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	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
			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	3	391.76	8462			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	3	282.31	5874			159	0
			三房	122-128	1	122.47	5289			289	73
			四房	143	0	0	0			27	0

			四房	169、177	0	0	0			54	23
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	94
狮山	中南海晖城	1-21、24-28座	二房	70以下	0	0	0	无	无	369	198
			二房	70-90	0	0	0			1172	307
			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	无	无	466	161
			三房	110-130	0	0	0			325	33
			四房	130-150	1	148.75	7305			123	1
			四房	150-180	0	0	0			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、4-12、14-16; 东旭3-5、8	三房	69-109 m ²	2	207.76	18299	—	—	1169	184
			四房	110-128 m ²	1	122.39	16374			1229	0
			四房	131-162 m ²	6	863.22	16492			1054	168
			五房	182-275 m ²	8	1462.09	15259			260	54

3. 重点项目报广投放监测

禅桂重点项目上周媒体推广:



——点评：本周禅桂中心区仅万达广场和新鸿基流景推广两则报广，万达广场投放整版广告为开业造势，以及为公寓余货作推广。新鸿基流景为新一批洋房宣传。

4. 总体分析

近两周在积压的需求完成释放后，市场进入冷静期。开发商不敢贸然升价，价格趋于稳定，客户入市心态转向冷静，以价格为主要入市导向。在经济面和信贷面未进入上升轨道的情况下，市场未来将缺乏真正上升的动力，走势将转向稳健的发展。

附：绿地未来城开盘快报

全程策划 专业服务

绿地未来城：9月13号推出4、5、7、10、11、12栋户型90-128m²

推售户型	90方三房、128方四房共208套
发售地点	绿地未来城销售中心
发售方式	按诚意金号抽签选购
均价	折后均价7800元/平方米
优惠折扣	总价减5万元后93*99*97*98折
成交率	约100套
到场客户量	开卖当天现场人气鼎盛，共178组诚意金客户，以禅城张槎石湾客户为主
现场节点	项目本次开卖时间在13号晚上，本次推出产均为小高层。4、5座为15层90方三房户型为主；7、10、11、12栋为11层128方四房户型为主。项目入市价格较吹风价要高，当天成交未如理想。



合富辉煌® 房地产

佛山合富辉煌市场研究部

2014年9月13日