

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 北京重现房贷打折.....	2
1.2 创智城片区又有两地块撤牌.....	2
2. 开发商动态	2
2.1 穗两房企合约销售逆市上升	2
3.1 面对行业性盈利水平下降的局面，一些大型房企谋划转型	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：金地珑悦开盘快报.....	14

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 北京重现房贷打折

8月18日，中信银行总行与链家地产集团签约宣布，将为链家客户提供同等条件下最优惠的贷款利率，其中北京链家的首套房客户将可享受利率最低9折优惠。记北京农商行、招商银行、交通银行以及部分外资行在北京的一些分支行，或明或暗地“松绑”房贷利率，但折扣仅在9折至95折，少数此前停贷的银行则恢复放贷。但“松绑”并不包括二套房。

——点评：随着房价下行压力加大、部分城市放开限购的现实，不少股份制商业银行响应央行“喊话”，在北京等一线城市重新推出房贷利率打折优惠。

1.2 创智城片区又有两地块撤牌

顺德新城创智城片区又有两宗地块临时取消交易，而这一片区恰恰是华侨城的所在地。统计今年该片区所有推出的地块，8次挂牌仅有2宗成交，除却还有一宗定于下月交易外，其余5次均是交易中心临时取消。对于如此频繁取消地块，运营方回应称，近期园区发展比较快，希望通过项目和规划的调整让地块出让空间更大。

——点评：地块频频取消交易最大的原因就是规划有所调整，以此可以理解为开发商确实很关注这个区域的地块，所以政府才会不断地调整规划以实现地块出让的最优化。

2. 开发商动态

2.1 穗两房企合约销售逆市上升

时代地产、越秀地产两家广州本土在港上市房企先后公布中期业绩。两家房企在广州的销售额均占合约销售的五成以上，合同销售额录得逆市上升，而上半年，通过一系列资本运作，两家地产公司虽然债务水平稍有增长，但融资成本均现下降趋势。

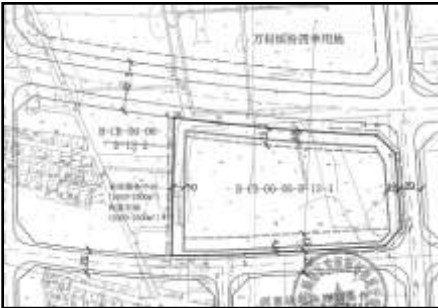
3.1 面对行业性盈利水平下降的局面，一些大型房企谋划转型

统销售旺季“金九银十”临近，主要上市房地产企业也陆续公布了半年报。虽然千亿头房企今年上半年业绩整体仍在增长，但包括不少巨头在内的房企今年净利润普遍下滑。面对行业性盈利水平下降的局面，一些大型房企谋划转型，寻求新出路。此前，包括万科、绿地、碧桂园、复星等多家房企已经纷纷进军海外房地产市场，以雅居乐为代表的大型房企则在旅游地产以及酒店等领域攻城略地，逐渐告别传统的住宅销售模式。

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	2014-9-19	顺规条件(2014)068	佛山市顺德区陈村镇南涌(新区南片区B-CB-06-06-D-13-1)地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地	20320	60960	3	9300	1525.6



——点评：顺规条件(2014)068 位于陈村万科缤纷四季南侧，占地 20320 方，总建筑面积 60960 方，其中商业面积 24384 方。地块成交后南涌股份社须向佛山市顺德区国土城建和水利局申请补办土地使用权出让手续，所涉及的土地出让金及土地出让金契税、印花税全部由竞得人负责承担。

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	君悦华府	13844.16	106
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	404	41751.75	9381
桂城	338	36450.46	13466

(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
金地珑悦	11座	2014-8-29	124套	89、118㎡三房、143㎡四房	12700元带装	30%

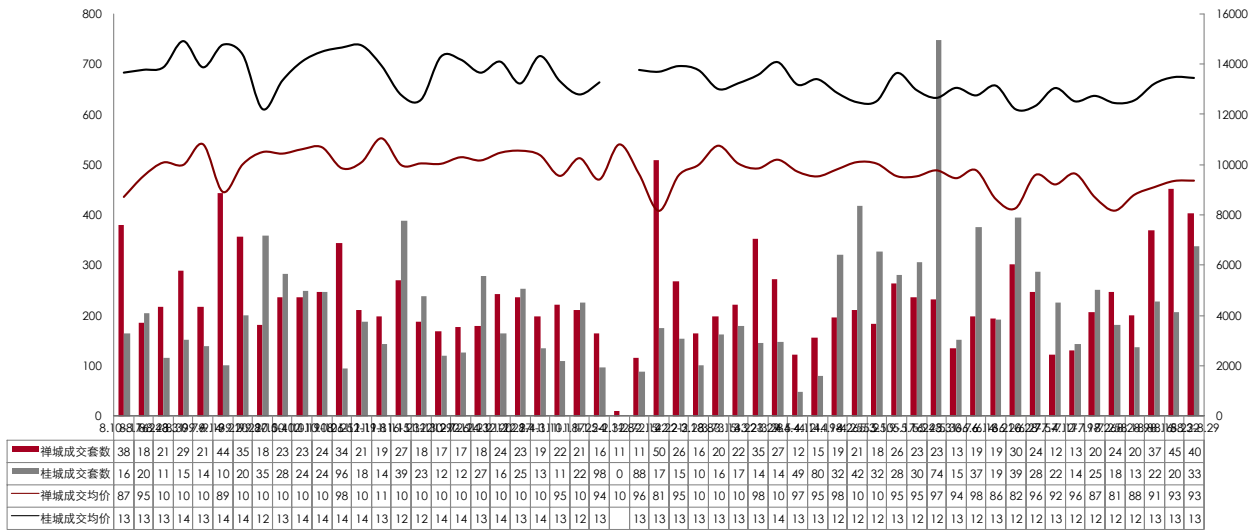
(数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

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 742 套单位，成交均价为 11285 元/㎡。本周禅桂中心区量价齐升，中心区成交持续爆发，成交量环比上升 12%，均价环比上涨 5%，接近金九银十的节点，开发商均积极备战，限购松绑促使市场热度持续升高，本周亦有不少项目开卖，另外全新项目亦加紧亮相，以备战黄金节点；本周禅城区成交 404 套，均价为 9381 元/㎡，万科城、新鸿基珑景、东海银湾等项目近两周成交较为活跃，绿地中心、绿岛明珠等项目亦持续发力，共同拉动市场成交；桂城成交 338 套，均价为 13466 元/㎡，成交量有大幅回升，主要有新推货的富丰新城、南海万科广场、中海千灯湖一号等热销拉动，而其余项目均有良好的成交。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区成交首置产品成交比例持续上升，近62%的成交占比，以70-90㎡产品居多，占比达44%，而改善户型以130-150㎡产品成交较好，主要来自新鸿基泷景、万达广场、绿地中心等首改产品；板块方面，千灯湖仍以高成交占比稳居榜首位置，而平洲、亚艺、南庄板块均有15%左右的成交份额，祖庙则凭借普君新城等项目成交表现良好。

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	70	9.43%	11911
70-90	324	43.67%	10753
90-110	126	16.98%	10574
110-130	61	8.22%	10772
130-150	85	11.46%	11929
150-180	25	3.37%	10464
180-200	21	2.83%	13129
200-250	25	3.37%	11879
250以上	5	0.67%	17427

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	43	5.80%	9949
城西	41	5.53%	8169
城北	2	0.27%	8294
东平	40	5.39%	9262
亚艺	114	15.36%	10786
祖庙	59	7.95%	11457
南庄	105	14.15%	6800
桂城东	22	2.96%	11762
千灯湖	207	27.90%	14128
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	109	14.69%	12372

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	3、7、8座	2-3房	82-88	15	1274.1	11784	9折	无	576	84
			三房	100 m ²	0	0	0			102	0
			四房	134 m ²	0	0	0			102	1
城南	兆阳御花园	12、13、15、16、17座	二房	70以下	2	97.8	9051	98*99折	无	77	0
			二房	70-90	2	179.4	11562			393	91
			三房	90-110	1	91.35	13252			327	14
			三房	110-130	0	0	0			87	13
			四房	130-150	0	0	0			242	1
			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	23
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	11	958.02	8414			994	309
			三房	90-110	0	0	0			187	27
			三房	110-130	3	365.85	8268			394	55
			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 m ²	11	958.65	10524	无	无	320	163
			四房	115-127 m ²	10	1254.11	11511			256	138
			四房	141 m ²	12	1694.84	11736			192	101
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m ²	6	533.19	8800	无	无	330	218
			三房	126-127 m ²	0	0	0			62	60
			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	13	1163.27	10356	无	无	440	171
			四房	138 m ²	0	0	0			56	0
			四房	167 m ²	2	334.5	11050			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	1	108.03	8893			260	147
			三房	110-130	3	364.49	8484			526	17
			四房	130-150	1	140.79	9802			157	28
			四房	150-180	2	354.12	9476			92	57
			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	一房	55 m ²	0	0	0	无	无	27	24
			三房	70-86	8	772.45	6561			532	103
			三房	90-130	4	493.88	5397			456	121
			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	4	322.29	6716	减 30000*97 *98*99折	无	588	330
			两房	90-110	5	453.15	7230			391	124
			三房	110-130	0	0	0			230	0
			三房	130-150	0	0	0			65	22
			四房	150-180	0	0	0			85	52
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	1	65.43	5876	98折	无	24	19
			两房	70-90	32	2731.5	6852			1714	189
			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	1	168.56	9634			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 m ²	0	0	0	98*99	无	572	572
			三房	77 m ²	4	340.96	6026			167	78
			三房	90-110	6	704.35	6317			278	54
			三房	131-145	3	415.11	6382			192	99
			四房	159-167 m ²	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 m ²	0	0	0	无	无	12	12
			三房	86-87 m ²	21	1912.01	6836			313	143
			四房	122-124 m ²	3	381.78	7317			122	37
			四房	138-140 m ²	5	678.86	6587			144	68
			四房	150-162 m ²	2	324.76	8094			268	213
			四房	183 m ²	0	0	0			29	29
			五房	226-240 m ²	0	0	0			49	40
			复式	303-465 m ²	0	0	0			59	38

			别墅	1244-1618 m ²	0	0	0			12	9
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	1	89.1	8934	无	推售二期 组团	213	2
			三房	90-91 m ²	1	90.92	9349			63	20
			三房	121 m ²	0	0	0			54	54
			四房	139 m ²	3	419.31	9605			52	49
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	无	60	23
			三房	90-110	3	272.01	8703			630	420
			三房	122 m ²	2	245.68	9752			180	42
东平	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88 m ²	6	527.34	8847	无	无	264	253
			三房	96-109 m ²	4	437	8967			30	20
			三房	112-128 m ²	2	225.38	9167			162	157
			三房	137-144 m ²	13	1824.56	8989			112	88
			三房	157-161 m ²	2	314.28	9105			120	49
			四房	185 m ²	0	0	0			42	7
			四房	231-268 m ²	0	0	0			104	101
			五房	383-547 m ²	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	142.02	9777	99*99*99	无	667	590
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	22	2009.52	11218			1040	170
			三房	90-110	1	90.99	12219			413	55
			三房	110-130	10	1219.45	12236			222	77
			四房	161-176 m ²	1	176.65	10473			70	18
			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	54
			三房	90-110	0	0	0			828	0
			三房	110-130	0	0	0			261	26
			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	2	78.26	11056	98*99*96	无	1391	400
			四房	150-180	3	495.02	9958			200	62
			五房	200-250	0	0	0			38	16
			五房	250 以上	0	0	0			78	76
亚艺	雅居乐曼 克顿山	1-5 座	三房	90 m ²	12	1080.66	9224	无	无	548	253
			五房	205 m ²	3	613.23	9314			104	68
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	70-90	7	622.53	8299	99*99*98	无	136	116
			3 房	90-110	0	0	0			764	333
			三房	159-162 m ²	1	162.2	9336			153	102
			四房	186 m ²	1	186.32	8990			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	8	739.76	7442			306	47
			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	7	701.85	9890			590	175
			四房	154 m ²	0	0	0			92	46
祖庙	普君新城	7、15、 19 座	两三房	73-89 m ²	11	1027.5	11076	97*98*99	无	296	263
			三房	91 m ²	3	273.75	13060			60	52
			三房	125 m ²	1	126.74	13262			62	60
			四房	135-142 m ²	0	0	0			62	60
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-89	8	710.19	10875	无	无	584	224
			三房	115-117 m ²	2	232.91	11246			155	77
			四房	134-143 m ²	3	426.25	11590			158	84
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	一期、二	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	11	1091.99	11512			101	20

	嘉苑/岭南天地御、尚苑	期 1-11座、御苑 1、2、3座、尚苑 4、5座	三房	110-130	6	759.48	9541			189	88
			三房	130-150	2	275.96	12703			138	18
			复式	150-180	0	0	0			129	75
			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	7	375.4	16487	98*99	万达广场开业	1894	480
			写字楼	57-204 m ²	0	0	0			433	372
			三房	84-89 m ²	7	601.64	16729			1146	309
			三房	90-91 m ²	4	361.57	16462			148	81
			四房	130-143 m ²	16	2117.91	17009			344	11
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	276.02	11922			620	5
			三房	110-130 m ²	1	123.89	14194			138	18
			四房	130-150 m ²	0	0	0			69	19
			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	15	1342.38	12785	减6万 98*99	无	426	300
			三房	126 m ²	0	0	0			54	35
			四房	142 m ²	6	863.37	13636			286	232
			四房	168 m ²	1	168.35	13619			54	20
			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	14	1284.08	13795	无	无	462	208
			四房	135-142 m ²	4	538.09	13702			314	200
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	42	3740.18	15183	无	无	1041	668
			三房	110-130	8	907.76	15371			205	135
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62 m ²	28	1017.08	11517	无	无	1240	362
千灯湖	依云天汇	1、3、4、	三房	90-110	1	103.28	14790	97*98*98	无	219	0

湖		5、6、7、8、9、10座	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	611.12	11766			45	6
			五房	250以上	3	788.67	11936			190	49
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	6	816.84	13183	96折	无	430	56
			4房	150-180	0	0	0			172	0
			4房	180-200	18	3416.52	13814			860	215
			5房	200-250	16	3377.32	12519			258	113
			5房	250-300	0	0	0			738	256
			复式	396-682	1	404.16	20626			162	37
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	2	208.18	12803			1344	91
			三房	110-130	1	122.89	12392			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	7	1166.62	11842			596	35
			四房	184-250	2	422.26	11511			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	8	687.3	11888	无	无	174	119
			三房	91 m²	0	0	0			62	62
			三房	118 m²	0	0	0			31	31
			四房	145 m²	0	0	0			31	31
平洲	保利西雅图	3\6\7\8\9座	3房	67 m²	0	0	0	无	无	92	3
			3房	73-79	0	0	0			314	7

			3房	93-96 m²	9	860.32	10924			780	75
			4房	118 m²	2	237.51	11945			188	46
			4房	143 m²	0	0	0			62	3
			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	3
			3房	90-110	0	0	0			187	1
			4房	130-150	1	142.28	12876			156	17
			五房	150-180	0	0	0			62	18
			五房	180-200	0	0	0			63	11
			别墅	460-607	1	573.9	22722			93	86
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	公寓	56-71	11	960.94	5782	93折	无	755	51
			二房、三房	99-129	11	1020.39	6865			324	76
			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
			二房	70以下	0	0	0			1781	336
西樵	凰樵圣堡	1-13、22-58、66、70、71座	二房	70-90	0	0	0	98*98*99	无	1156	132
			三房	90-110	0	0	0			58	27
			三房	110-130	3	369.6	6585				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
			二房	70以下	0	0	0			169	5
西樵	凰樵假日	1、4-9座	二房	70-90	0	0	0	无	无	351	78
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	5	736.02	7864			194	0
			四房	212	0	0	0			84	0
			二房	70-90	0	0	0			27	0
			三房	90	2	188.01	5788			159	0
西樵	江滨花园	滨城1、3座	三房	122-128	3	366.88	5053	97折	无	289	74
			四房	143	5	683.09	6293			27	-5
			四房	169、177	2	338.38	7101			54	23
			三房	90-110	0	0	0			80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	1
西樵	樵山明珠	1、2、3、4、5、6	三房	90-110	0	0	0	98折减30000	无	80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	1

		座	四房	130-150	1	149.74	7960			51	0
			四房	150-180	4	679.54	8570			132	95
狮山	中南海晖城	1-21、24-28座	二房	70以下	4	165.41	6475	无	哈雷机车展	369	198
			二房	70-90	5	414.05	6411			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
			三房	70-90	0	0	0			466	161
			三房	110-130	0	0	0			325	33
狮山	依云曦城	1、4-7座	四房	130-150	0	0	0	无	无	123	2
			四房	150-180	0	0	0			29	0
			四房	180-200	0	0	0			1	0
			五房	200-250	1	204.65	9105			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	7
			三房	69-109 m ²	0	0	0			1169	188
			四房	110-128 m ²	2	236.97	13730			1229	0
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	四房	131-162 m ²	33	4989.24	13871	—	—	1054	194
			五房	182-275 m ²	2	365.96	15210			260	93

3. 总体分析

本周广佛交界项目持续热销，占比继续扩大，其余地段项目则保持稳定的出货量。目前市场最热销的项目依然依靠广州客户拉动。各项目价格稳定，佛山本土客户对价格的敏感度较高，入市势头弱于广州客户。

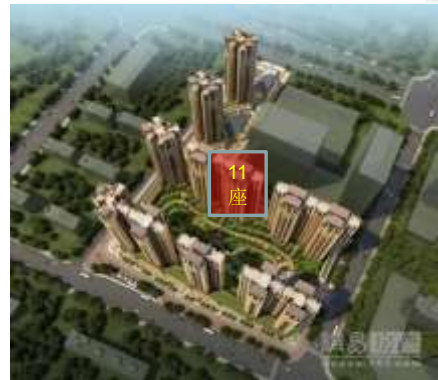
附：金地珑悦开盘快报

金地珑悦——开卖信息

全程策划 专业服务

金地珑悦：8月29日推出11座共124套

推售户型	89、118㎡三房、143㎡四房共124套
发售地点	金地珑悦销售中心
发售方式	诚意金客抽签发售
均价	12700元/㎡ (带装修)
优惠折扣	97*98*99-8888
成交率	成交约3成
到场客户量	到场客户约60台
现场节点	本次推货11座楼王单位，此批单位在5月初曾接受客户预选房，价格比之前路边单位贵近1500元/方，当晚以消化诚意金客户为主，由于定价比首批单位和周边项目要高，难以吸引客户出手，成交不太理想，当晚成交仅3成。



合富辉煌®房地产

佛山合富辉煌市场研究部

2014年8月31日