

 泛澳地产机构
REAL ESTATE ORGANIZATION 
佛山房地产市场研究报告

2014. 2. 3-2014. 2. 9

市场研究部

（本报告采用之基础数据均来源于建设局网、国土局网，因网上数据有一定程度的滞后性，以及数据统计的误差性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映即时状况，谨供行内参考之用，数据以政府相关部门公布为主。如有采用需告知本公司，本公司对此概不负相关责任）

目 录

一、宏观市场分析	1
二、土地市场	1
2.1 土地挂牌信息	1
2.2 土地成交状况	2
三、二级市场	3
3.1 供应市场	3
3.2 成交市场	4
3.2.1 全市成交概况	4
3.2.2 各区成交状况	5
3.2.3 禅桂市场概述	7
3.2.4 禅桂在售项目动态播报	9
四、推广统计	17
4.1 活动推广	17
4.2 报广统计	17

（本报告采用之基础数据均来源于建设局网、国土局网，因网上数据有一定程度的滞后性，以及数据统计的误差性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映即时状况，谨供行内参考之用，数据以政府相关部门公布为准。如有采用需告知本公司，本公司对此概不负相关责任）

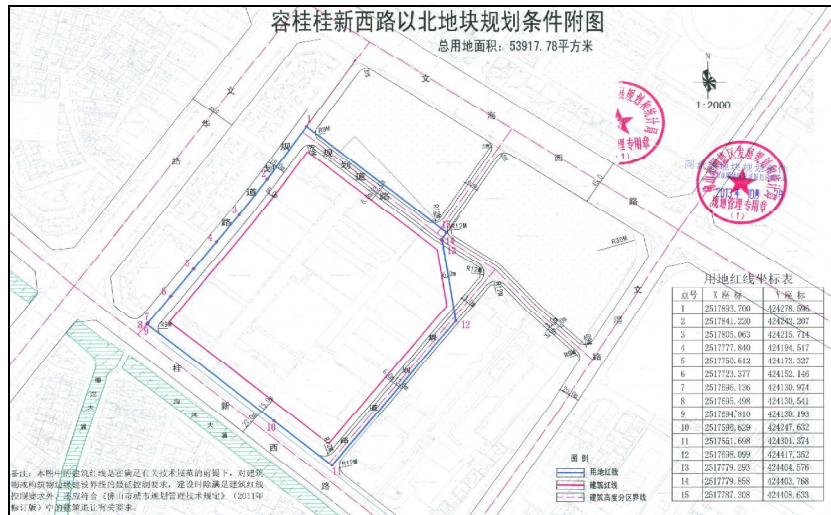
一、宏观市场

1.1 房地产政策

(本周没出台重点相关资讯)。

二、土地市场

2.1 土地挂牌信息面积



顺德区容桂红星居委会桂新西路商住地块, 面积 53917.78 m², 3月11日以 5.07 亿元起拍

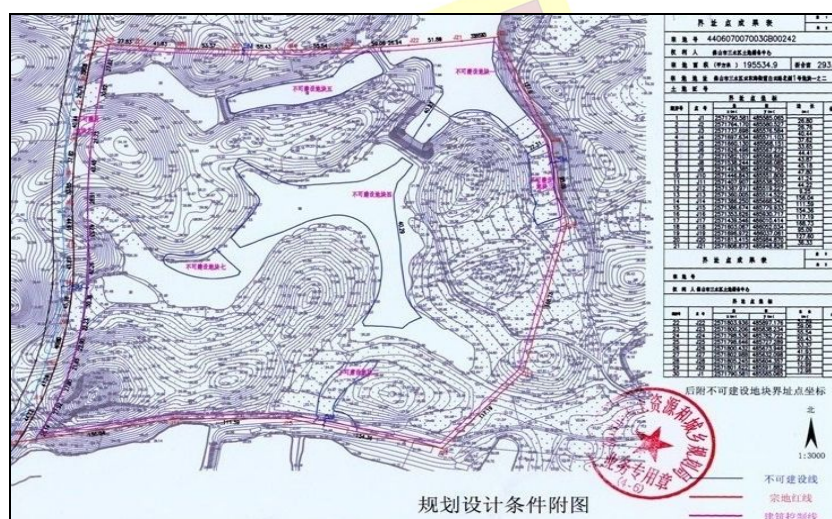
本周全市仅推出顺德区 1 宗商住地。位于容桂红星居委会桂新西路地块, 规划为城镇住宅用地兼容商服用地, 占地面积 53917.78 m², 总规划面积为 194104 m², 计划于 3 月 11 日以 5.07 亿元起拍, 地块要求: 建筑控高≤100 米。

表 本周各区土地挂牌一览表

所在街镇	交易编号	详细地址	土地用途	占地面积 (m ²)	总建筑面积最高可达 (m ²)	起拍价 (万元)	拍卖时间	备注
佛山新城								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
禅城区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
南海区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—

所在街镇	交易编号	详细地址	土地用途	占地面积 (m ²)	总建筑面积最高可达 (m ²)	起拍价 (万元)	拍卖时间	备注
顺德区								
容桂	佛顺(挂)2014-003号	佛山市顺德区容桂红星居委会桂新西路地块	城镇住宅用地兼容商服用地	53917.78	194104.01	50662	3月11日	容积率: ≤ 3.6, 且 >1.0
三水区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
高明区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—

2.2 土地成交状况



云东海街道白云路北侧1号地块一之二住宅地块，占地195534.90 m²，成交价为12.32亿元

本周土地成交市场仅有1宗土地成功交易。位于三水区云东海街道白云路北侧1号地块一之二，规划为住宅用地，占地面积为195534.9 m²，总建筑面积为391069.8 m²，7日被佛山市三水云东海新城开发投资有限公司以12.32亿元底价竞得，楼板价3150.33元/m²。地块要求：1. 建筑控高：≤60米；2. 宗地需要建设商业、办公楼等不少于15万m²（其中办公楼不少于11万m²），配套商务公寓不多于25万m²；3. 竞得人须在项目中建设手机游戏及应用基地、云计算基地；并在项目中建设一所IT学院。竞得地块后该IT学院须引进一家世界500强IT科技企业作为技术资源提供方。如竞得人未按约定建设上述项目的，竞得人须按39万元/亩支付违约金11700万元

表 本周各区土地成交一览表

所在街镇	详细地址	土地用途	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得人	现场拍卖情况
佛山新城								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
禅城区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
南海区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
顺德区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
三水区								
云东海	佛山市三水区云东海街道白云路北侧1号地块一之二	住宅用地	195534.90	391069.80	123200	3150.33	佛山市三水云东海新城开发投资有限公司	底价成交
高明区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—

三、二级市场

3.1 供应市场

表 本周佛山各区住宅新供应情况

区域	新增套数 (套)	新增面积(万m ²)	面积比例	环比
禅城	—	—	—	↓ 100.00%
南海	—	—	—	↑ 0.00%
顺德	—	—	—	↓ 100.00%
三水	—	—	—	↑ 0.00%
高明	—	—	—	↑ 0.00%
合计	—	—	—	↓ 100.00%

全市概况:

适逢新年假期，佛山全市未录得新增预售。

3.2 成交市场

3.2.1 全市成交概况

表 本周佛山各区住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积 (万m ²)	面积环比	成交均价 (元/m ²)	价格环比
禅城	44	0.35	↓ 37.50%	10456	↑ 15.07%
南海	73	0.69	↓ 41.53%	9469	↓ 14.50%
顺德	105	1.03	↑ 47.14%	7511	↓ 29.07%
三水	44	0.44	↑ 33.33%	6004	↓ 2.75%
高明	—	—	—	—	—
全市	266	2.51	↓ 9.39%	8197	↓ 17.74%

(此数据来源于泛澳数据库，为网签数据，谨供行内参考之用，真实数据以政府相关部门公布为准)

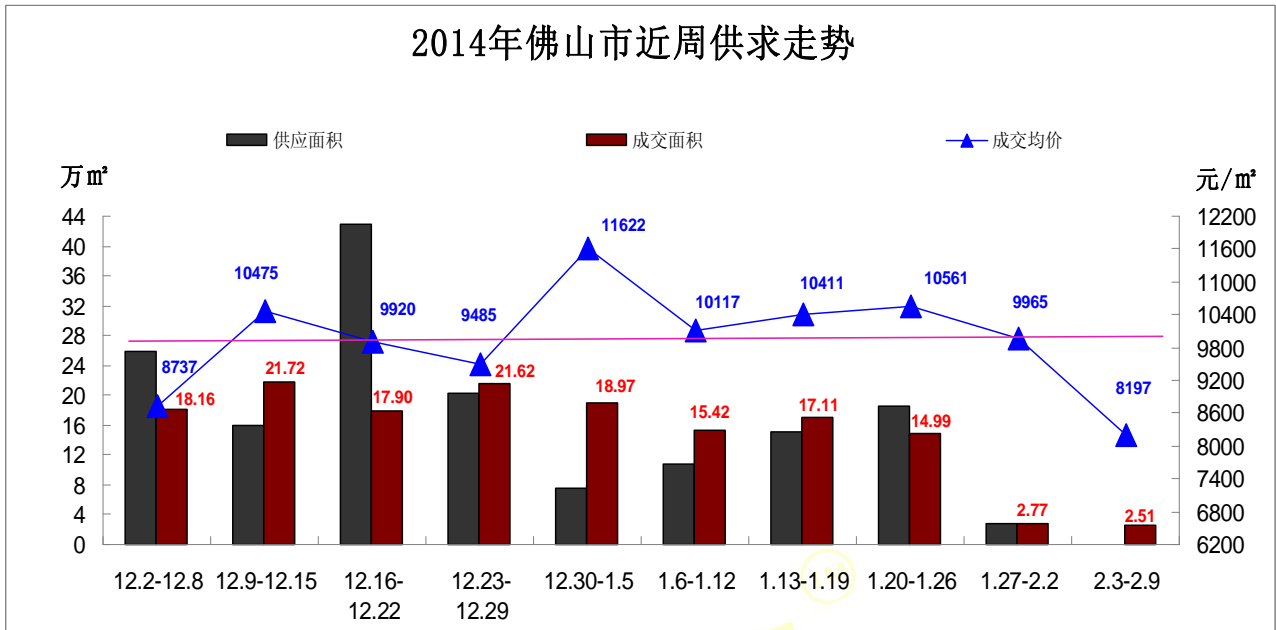
各区表现各异 总体持续低迷

截止9日，全市一周累计录得成交266套，成交面积为2.51万m²，环比下跌9.39%；成交均价录得8197元/m²的数字，顺德、三水成交量表现较好，有较明显的上升；南海、禅城两区表现平平。

从交投量方面，禅城区共成交44套，面积达0.35万m²；南海区方面，共成交73套，面积达0.69m²；顺德区方面，成交105套单位，成交面积为1.03万m²；三水区，成交44套单位，成交面积为0.44万m²，高明区未录得成交数字。

均价方面，禅城区本周的成交均价逆势而上，录得10456元/m²；南海区，录得均价为9469元/m²，环比上周下跌14.5%；顺德区成交均价为7511元/m²；三水方面，成交均价为6004元/m²，有些许下滑；高明区未有数据。

2014年佛山市近周供求走势

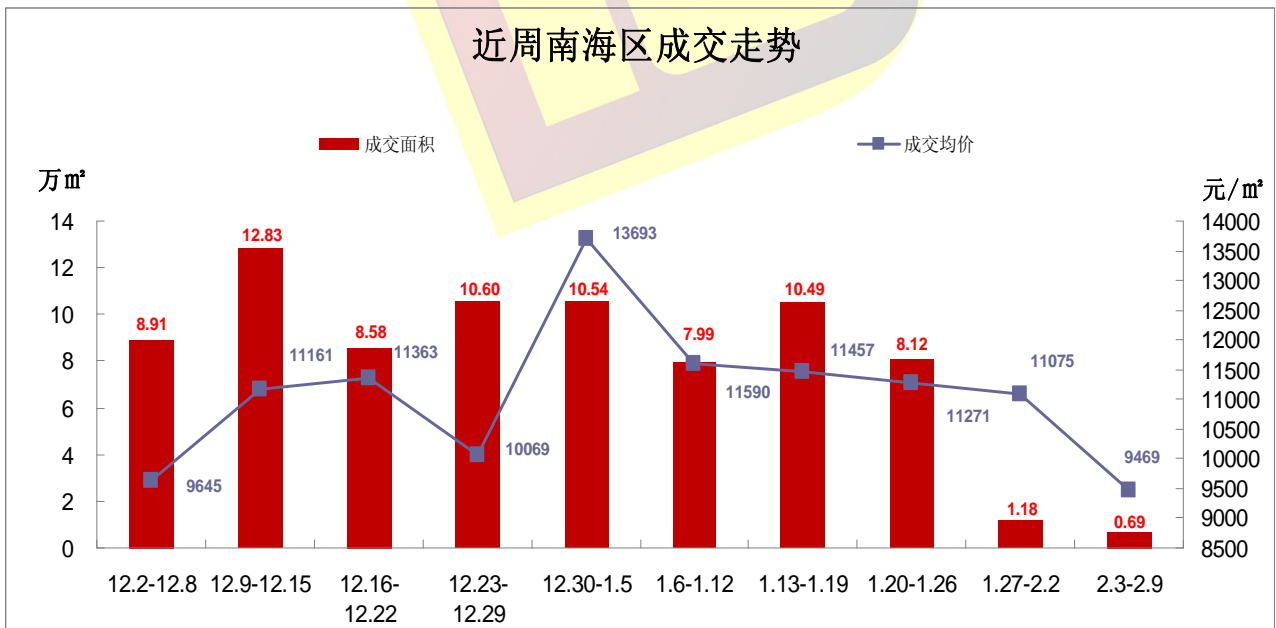


(由于网站问题, 未能录得本周高明区数据)

总的来说, 春节假期市场持续低迷, 成交量连续多周下跌。随着假期结束, 市场将重拾升势, 行情有望得到回暖。

3.2.2 各区成交状况

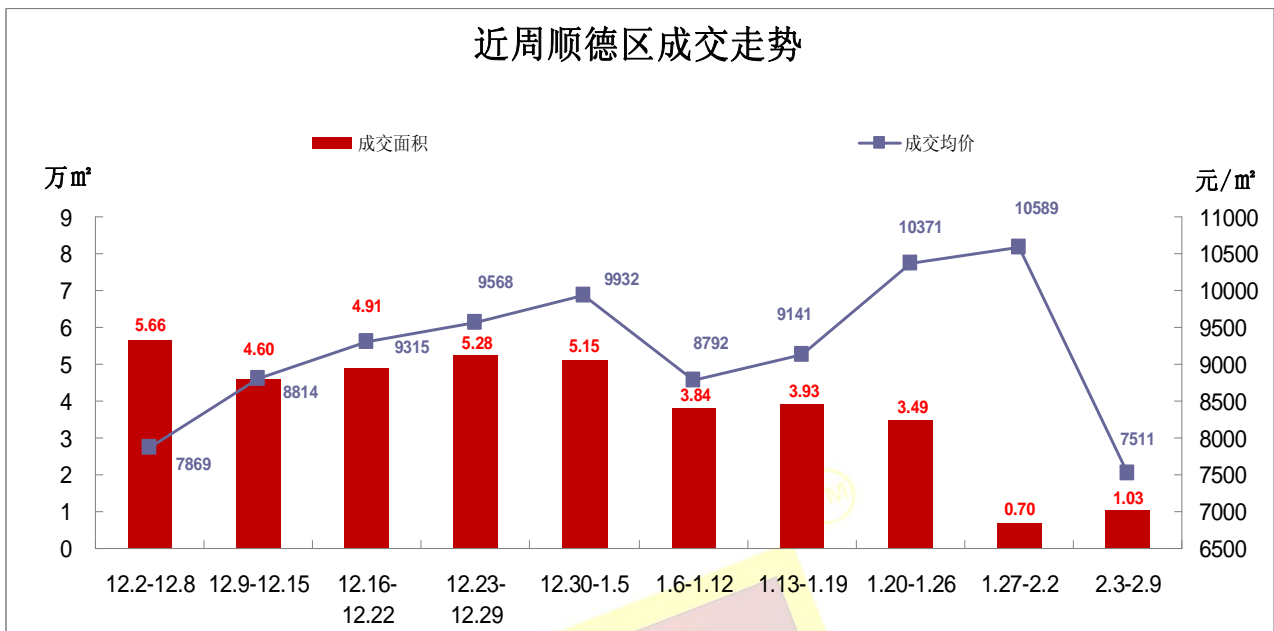
南海区:



成交走低 均价持续下跌

本周南海区共成交 73 套单位, 成交面积 0.69 万m², 均价为 9469 元/m²。

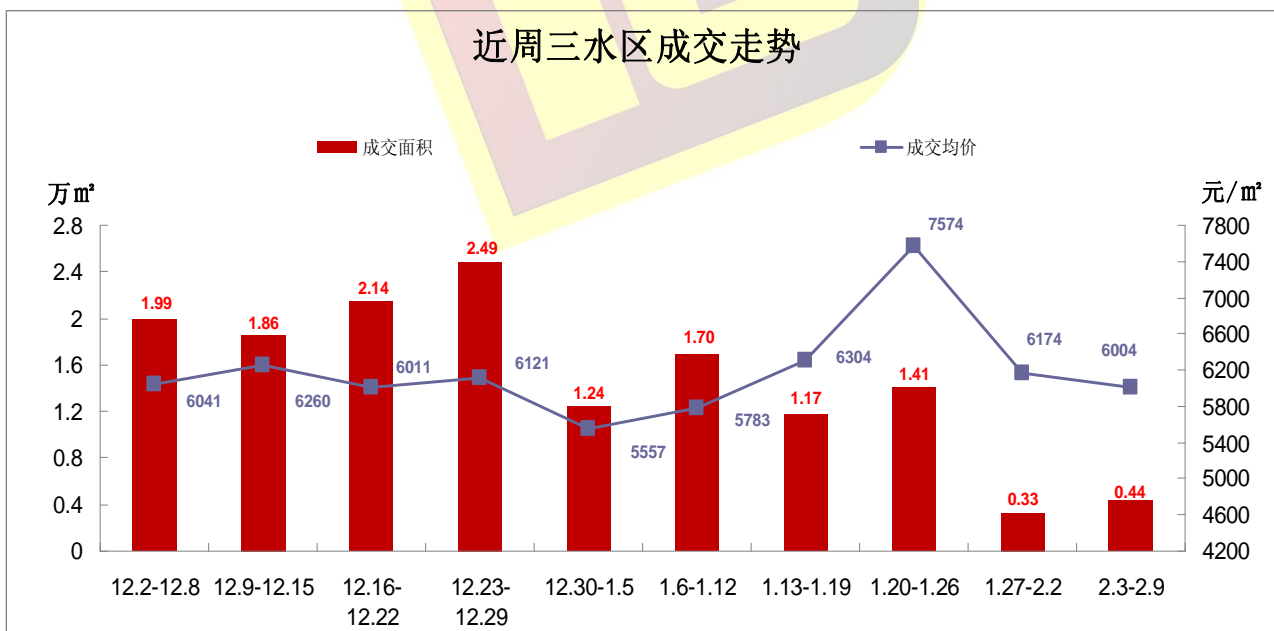
顺德区：



成交回升 均价骤降

本周顺德区共成交 105 套单位，成交面积为 1.03 万m²，面积环比上周上涨 47.14%；均价为 7511 元/m²，环比上周下跌 29.07%。（注：以上数据均以套内面积计算）

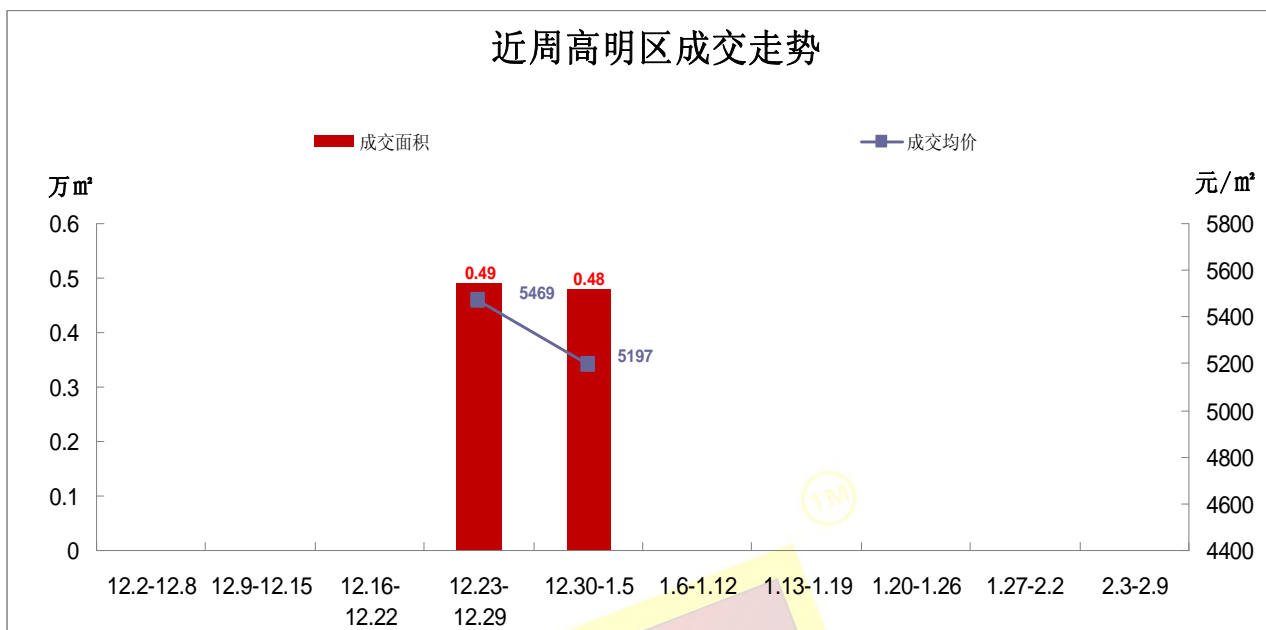
三水区：



成交微涨 均价稳定

本周三水区共成交 44 套单位，成交面积为 0.44 万m²，均价为 6004 元/m²。

高明区：



(由于网站问题，未能录得本周高明区数据)

3.2.3 禅桂市场概述 (含平洲、三山区域)

禅桂：

表 本周禅桂地区商品房成交情况

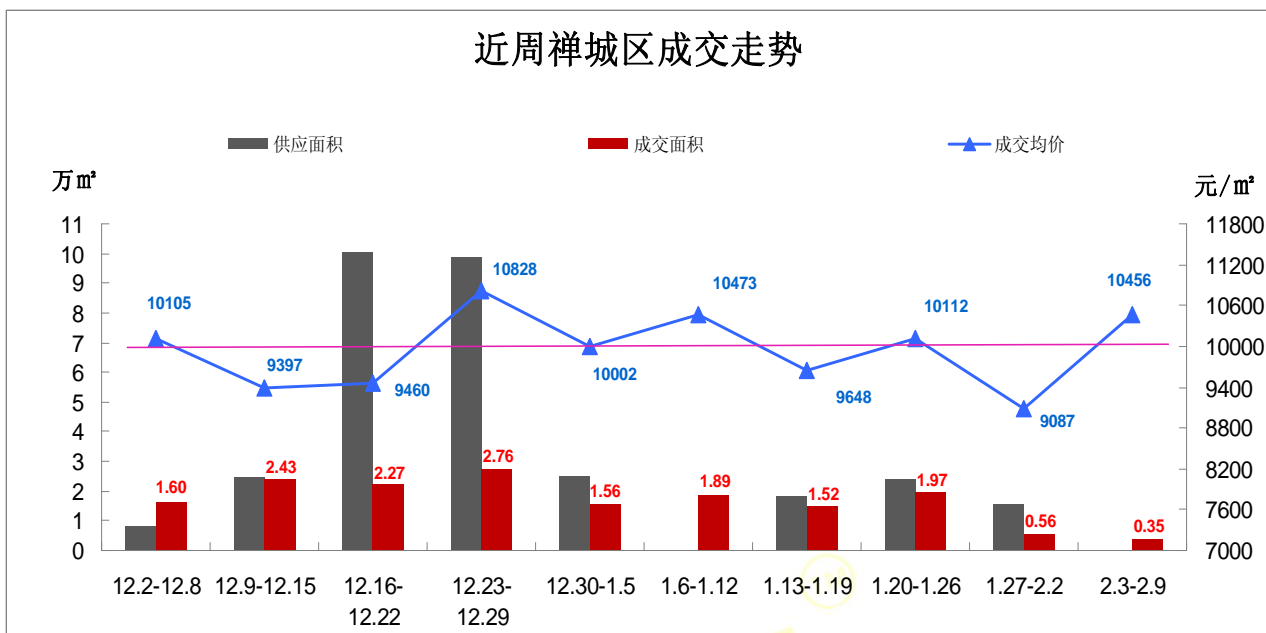
区域	供应面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)
禅城	—	44	0.35	10456
桂城	—	16	0.14	12059

禅城：

交投低迷 均价稳升

本周禅城区成交 44 套单位，成交面积达 0.35 万m²，均价为 10456 元/m²，环比上周均价上涨明显。

近周禅城区成交走势

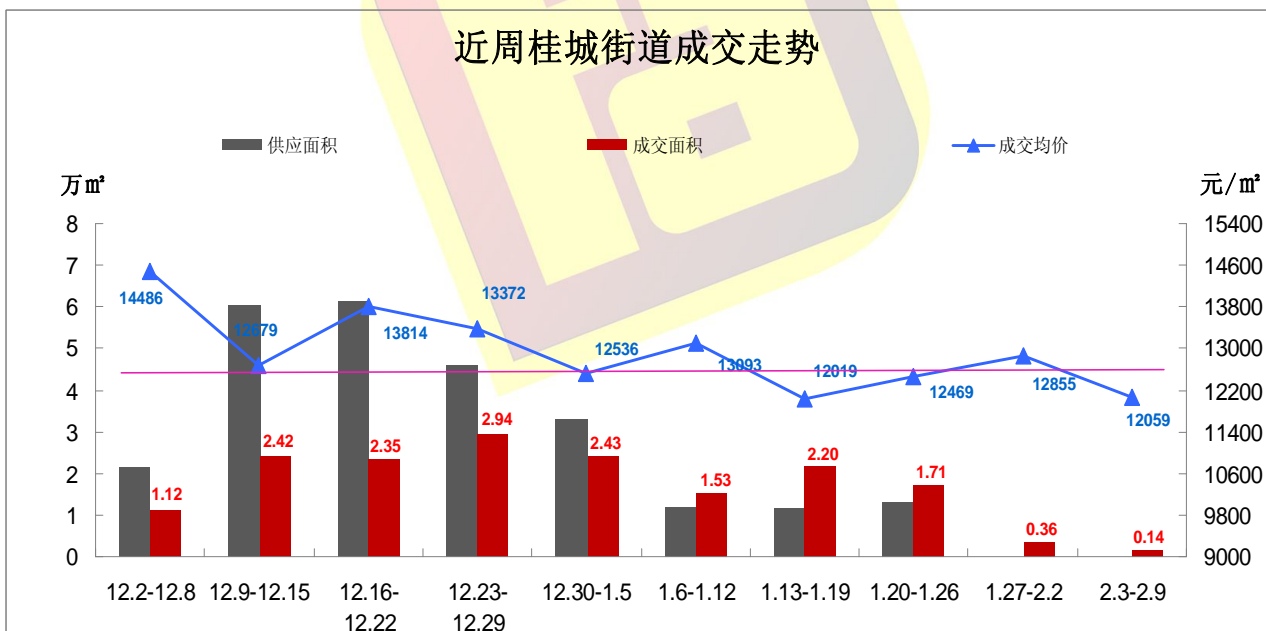


桂城:

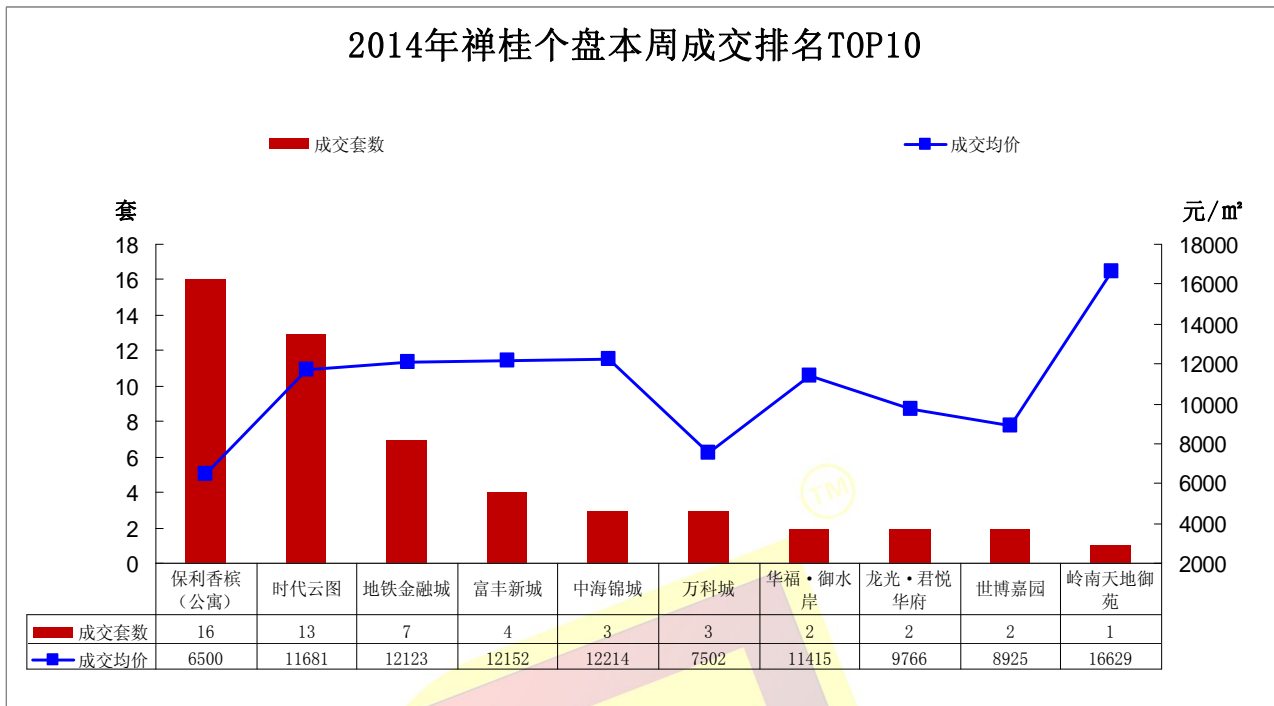
成交下滑 均价稳定

桂城街道成交方面，共成交 16 套单位，成交面积达 0.14 万m²，录得成交价为 12059 元/m²。

近周桂城街道成交走势



3.2.4 禅城在售项目动态



(以上数据开卖楼盘为网上签约数据，非实时数据，存在滞后性)

禅桂部分个盘成交情况

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价 (元/㎡)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
城南	华福城南一号	2~8座	三房: 80-120 m ²	—	—	158	98折	无	毛坯
	凯德·城脉	一、四、八座	三房: 123-147 m ²	—	—	137	95折	无	毛坯
	世博嘉园	1区1~15座 3区3~10座	三房: 90-140 m ²	2	8925	462	95折	无	毛坯
	盛南新都	1-5、8-13座	三房: 69-127 m ²	—	—	114	97折	无	毛坯
	万通国际	30层	一房: 30-60 m ² 二房: 90-94 m ²	1	15258	1049	98*98折	无	精装
	兆阳御花园	1-2、6-9、 11-14、	三、四房: 88-219 m ²	—	—	225	98折	无	毛坯

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
		15-17座							
季华	恒福国际	二座	公寓: 33-78 m ²	—	—	441	99*98折	无	精装
	万科广场	四期4、5座	二房: 82 m ² 三房: 87、100 m ² 四房: 133 m ²	1	12284	202	98*99*98折	准时签约减1000元/m ² 。	精装
	季华金品尚院	1-3、7-9座	三房: 75-112	1	9667	175	98折	无	毛坯
	绿地中心	锦天华府1、2座	二房: 87 m ² 三房: 125-141 m ²	—	—	438	99*99折	无	毛坯
	天丰国际	2、6座	三房: 70-189 m ²	—	—	194	99*98折	无	毛坯
	星星华园国际	1-7座	二房: 65 m ² 三房: 86 m ² 四房: 200 m ²	洋房: - 公寓: -	洋房: - 公寓: -	洋房: 45 公寓: 7	一口价	无	毛坯
城北	东海国际商务公馆	1-2座	公寓: 34-67 m ²	—	—	62	98*99折	无	精装
旧城	东方锦华里	1-3座	二房: 65-72 m ² 三房: 82-94 m ²	—	—	10	99*99*98折	无	毛坯
	东海银湾	2-5座	三房: 78-90 m ² 四房: 90-91 m ² 别墅: 315 m ²	洋房: 1 别墅: -	洋房: 12853 别墅:-	洋房: 822 别墅: 23	98*99*99折, 再减8800元	无	毛坯

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
	锦隆花园	1-22座	二房: 78 m ² 三房: 80-115 m ²	—	—	168	98*98折	无	毛坯
	凯德·天伦世嘉	1-12座	三房: 88—121 m ²	—	—	4	99*96折	无	毛坯
	科秦君御华府	一、二座	二、三房: 61-100 m ² 公寓: 28-47 m ²	洋房: — 公寓: —	洋房: — 公寓: —	洋房: 1 公寓: 6	1万抵5万	无	毛坯
石湾	恒强春天里	16层	公寓: 55、75、85、110 m ²	—	—	62	9折	无	毛坯
	美誉紫薇花园	4座	两房: 72 m ² 三房: 87-112 m ² 公寓: 34-70 m ²	洋房: — 公寓: —	洋房: — 公寓: —	洋房: 48 公寓: 280	98折	95折	毛坯
	意境星语花园	1-7座	二房: 69-77 m ² 三房: 94-115 m ²	—	—	24	99折	无	毛坯
	联诚·智博E区	二、三、四座	三房: 71-91 m ²	—	—	161	—	无	毛坯
	卓远景峰	1、2、4、5座	二、三房: 37-144 m ²	—	—	29	97折	无	毛坯
祖庙	铂顿国际	一、四座	二、三房: 33-79 m ²	—	—	574	99*94折	无	精装
	岭南天地	三、四、五座; 一、二期	三、四房: 108-266 m ² 别墅: 269-494 m ²	洋房: 1 别墅: —	洋房: 16366 别墅: —	洋房: 29 别墅: 19	97、95折扣	无	毛坯、精装
	岭南天地御苑	三、四座	三房: 141、167、171 m ²	1	16629	164	5万抵10万	无	精装

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
	时代云图	1-4座	三房: 87-116 m ² 四房: 142-143 m ²	13	11681	233	99*98*99折	无	带2000元/m ² 精装
张槎	保利香槟花园	二期1-12座, 一期6-12、15-19座	二、三房 80-144 m ²	洋房: - 公寓: 16	洋房: - 公寓: 6500	洋房: 7 公寓: 121	98*98*98折	97*98折	毛坯
	海湾城	三座、五座	两房: 73 m ² 三房: 90-107 m ²	—	—	128	98*98*98折	99折	毛坯
	玫瑰铂金公馆	一座、二座	二、三房: 60-90 m ²	—	—	253	95*99折	无	毛坯
	罗马新都	7、9-14座	三房: 91 m ²	—	—	484	96*99折	无	精装
	御璟上院	一至十三座	三、四房: 33-144 m ²	—	—	319	98*98折, 再减8888元	无	毛坯
南庄	港宏世家	1-7、19-23座	二、三房: 52-102 别墅: 258-328 m ²	洋房: - 别墅: -	洋房: - 别墅: -	540	98*98折	无	毛坯
	汇博国际广场	六座	公寓: 47 m ² -70 m ²	—	—	491	1万抵3万, 享9.9折	无	毛坯
	汇银新港湾	1、2、21、22、24、25、30、31、32座	三房: 90-117 m ²	—	—	472	98折	无	毛坯
	绿岛明珠	12、13、15座; 16-21座/1层	三房: 88-140 m ² 五房: 228-385 m ² 别墅: 1244-1618 m ²	洋房: - 别墅: -	洋房: - 别墅: -	洋房: 344 别墅: 11	98折	无	毛坯

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
	龙光·水悦龙湾园	2区 25-30座、7-8座、1-2座、19-22座、35-40座、43-48座/3层	三、四房: 132-143 m ² 别墅: 297-543 m ²	洋房: - 别墅: -	洋房: - 别墅: -	洋房: 330 别墅: 5	98折	无	毛坯
	万科城	4区 1-5 5区 1、2 6区	三、四房: 84-178 m ² 别墅: 291 m ²	洋房: 3 别墅: -	洋房: 7502 别墅: -	洋房: 259 别墅: 17	99*99*98折, 再减5万	无	精装
	新中源国际商务公寓	1、2座	公寓: 48-100 m ²	—	—	54	2万抵4万, 赠送三年10万起租约	无	精装
亚艺	保利天玺花园	2座 2栋 1、4-6座	洋房: 150-210 m ² 公寓: 30-60 m ²	洋房: - 公寓: 1	洋房: - 公寓: 11179	洋房: 183 公寓: 39	97折	无	精装
	佛山雅居乐花园	[君湖汇]31-33座	三房: 129-130 m ² 四房: 154-172 m ²	—	—	214	99*99折	无	毛坯
	九鼎国际	1区一座、三座、五座	公寓: 28-56 m ²	—	—	19	—	无	精装
	雅居乐·曼克顿山	二座、四座	三房: 90 m ² 四房: 205 m ²	—	—	654	2万抵6万/ 3万抵10万	无	毛坯
	依云上城	1、5-21座	二房: 80 m ² 三房: 91 m ² 四房: 155 m ²	—	—	108	98*95折	无	毛坯
佛山新城	保利东湾	东旭花园 4、5座	三房: 100 m ² 四房: 153 m ²	4	16895	348	98*98*98折	无	毛坯

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
			五房: 190 m ²						
	碧桂园城市花园	北区 1、2、4、5 座, 中区 4-6, 南区 4-10 座	三、四、五: 99-348	—	—	33	旧带新” 双方可免 5 年管理费	无	毛坯
	东江国际	1-2、4-11 座	三房: 80-120 m ² 公寓: 29-71 m ²	洋房: - 公寓: -	洋房: - 公寓: -	洋房: 6 公寓: 14	9 折	无	毛坯
	慧港国际	八座	公寓: 35-52 m ²	—	—	66	—	无	毛坯
	海景蓝湾	12 座; 北区 3、4、6-10 座	二房: 85 m ² 三房: 118-130 m ² 四房: 127-170 m ²	—	—	23	95 折	无	毛坯
	金海 M-city	1、2 座	三房: 870 m ² 四房: 142 m ²	1	19887	439	96 折	无	精装
	龙光·君悦华府	2 座	三房: 83、89 m ²	2	9766	35	98 折	无	毛坯
	丽港阳光	1-5 座	三房: 90 m ² 四房: 118 m ²	—	—	82	98*99*99 折	无	毛坯
	星海岸城市花园	1、3-5、8、9、11、12、14、20 座	二房: 82-88 m ² 四房: 135-170 m ²	—	—	38	97*98 折	无	毛坯/精装
	新鸿基·泷景	1、24-11 座	三房: 159-284 m ² 复式:	—	—	248	—	无	毛坯

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
			382-534 m ²						
	星耀 101	21 层	两房: 73 m ² 、三房: 90-106 m ²	—	—	248	97 折	无	毛坯
	沿海馨庭	9、10 座	三房: 90 m ²	1	10132	182	减 68000 元再 99*99 折	无	毛坯
桂城	保利·西雅图	一区 7-9 座	三房: 93、117 m ² 四房: 139 m ²	—	—	50	98 折	无	毛坯/精装
	创鸿城	4 座	一房: 40-64 m ² 二房: 78 m ² 三房: 85-125 m ²	—	—	520	98 折	无	毛坯
	创鸿·灯湖左岸	5 座	三房: 68-92	—	—	149	95 折	无	毛坯
	创鸿·水韵尚都	—	四、五房: 170-302 m ² 、 别墅: 300-450 m ²	—	—	68	现优惠登记存 10 万抵 40 万	无	毛坯
	地铁金融城	A3、A4	一房: 41-44 m ² 二房: 90-98 m ² 三房: 90-123 m ²	7	12123	689	—	无	精装
	富丰新城	1、2、4-7、19、20 座	三房: 133-137 m ² 四房: 148-177 m ²	4	12152	429	97*98 折	无	毛坯

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
	宏鼎·景裕豪园	19、20 栋	三房： 90-135 m ²	—	—	419	97*98 折	无	精装
	华福·御水岸	1 座	三房： 90-118 m ²	2	11415	103	99 折	无	精装
	利海尖东半岛	1-10、12、15、17、33-34 栋、37-48 栋	三房： 70-110 m ² 四房：240 m ² 五房：280 m ² 六房：350 m ²	—	—	152	减 10 万*99 折	无	毛坯
	丽日世纪·金鼎	16 层	公寓：37、60 m ²	—	—	134	5 千额外 95 折	无	毛坯/精装
	佳兆业·滨江 1 号	12、13 座	二房：125 m ² ；三房：142-166 m ²	1	13123	337	98 折	无	毛坯
	南海万科广场	1 区 1 座	三房：87、88 m ² 四房：113 m ²	—	—	28	99*99*98*98 折	无	精装
	万达广场	万达华府(洋房)：北 1-3 栋 公寓：南 4 栋	三房： 85-144 m ² 公寓： 40-69 m ²	洋房：- 公寓：-	洋房：- 公寓：-	洋房： 1181 公寓：563	98 折	无	精装
	万科金域蓝湾	蓝雨苑 6、8 座、 愉景湾 2-4 座、 灏景湾 1-4 座、 红霞苑 8、9 座、 蓝雨苑 7 座	二房： 66-88 m ² 三房： 114-140 m ²	—	—	145	96*98 折	无	精装

板块	项目	在售栋数	户型面积	本周成交套数	成交均价(元/m ²)	剩余套数	折扣优惠	本周促销活动	装修情况
	依岸康堤	灏景、宏景、雍景、汇景	三房： 82-90 m ² 四房： 149-172 m ²	—	—	94	98*99 折	无	毛坯
	怡翠世嘉	1-12、14、15 座	二房： 74-88 m ² 三房： 89-109 m ²	—	—	131	98*98 折	无	毛坯
	依云天汇	4、5、6 栋	三房 104-156 m ²	—	—	110	98*97 折	无	毛坯
	中海锦城	一期 1 街 1-4 栋, 2 街 1-2 栋, 3 街 1-7 栋	两房： 72-76 m ² 三房： 89-121 m ²	3	12214	240	98*96 折	无	精装
	中海千灯湖 1 号	2、4、6、8、10、12、14 座	三、四、五房： 136-654 m ²	—	—	606	95 折	无	装修/毛坯

(注：所用套数皆为未合并前，而数据来源佛山建设局，存在一定滞后性，仅供参考之用)

个盘资讯：(本周没有重点个盘资讯)

四、推广统计

4.1 预计下一周部分禅桂各楼盘的活动推广 (仅作参考)

区位	项目名称	日期	市场主要楼盘动作汇总
新城	怡翠晋盛	春节后	推【御园】洋房
城南	星星凯旋国际	春节后	首开销售中心

4.2 报广统计

本周全市未录得广告投放。