

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

南海区 NAN HAI





# 南海房地产市场监测报告

二〇一四年一、二月

## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。

最终数据以市建设局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，

请联系：市场研究及项目发展部 麦少莊 13630126603





## 目录

一、土地市场成交情况分析(不含桂城).....	4
1.1 本月土地成交情况(1-2月) .....	4
1.2 未来土地供应情况 .....	10
二、南海住宅市场分析 .....	11
2.1 南海区月度运行态势 .....	11
2.2 南海各镇街供求对比 .....	12
2.3 本月开卖情况 .....	19
2.3.1 南海每月开卖货量及推售率 .....	19
2.3.2 本月开盘项目汇总(为1-2月,不含桂城) .....	20
三、未来市场供应情况预测(不含桂城) .....	21

## 一、土地市场成交情况分析(不含桂城)

### 1.1 本月土地成交情况(1-2月)

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	溢价率	竞得者
2014/1/16	佛南网(挂) 2013-072	西樵镇崇南村委会明德股份合作经济社地段	商住	6.66	21.32	55000	2579	0%	丰鼎房地产

- 1) 商业用房计容面积: ≤30000 m<sup>2</sup>
- 2) 住宅面积比例限制: 90/40。



**分析:**

- 地块周边较近距离内尚欠缺成熟的生活配套, 目前商业氛围不足, 片区仍需打磨, 但本地块有一定规模, 且带商业配套, 便于未来居住氛围凝聚。
- 项目所处位置为新城片区, 现正在打造为城市发展轴, 以崇民路和轻轨线的建设为契机, 带动城市横向发展, 将来共有 4 座大桥 (罗行大桥、西樵大桥、西樵大桥新桥、龙湾大桥) 连通西樵与佛山中心城区, 尤以地块临近的龙湾大桥快速连接禅城中心, 使地块所在片区吸引周边区域购买力集聚以及本地需求;
- 新车站的投入使用带来人流, 樵金路沿线上的睿高广场、启源广场、瑞龙国际等商业综合体项目已入市或即将入市, 利于促进片区商业氛围的形成; 预计地铁 2 号线将在西樵新车站或听音湖设点, 届时将加速与禅桂地区接驳, 地块及片区的潜在价值增大。预计入市整体毛坯均价为 8500-9500 元/m<sup>2</sup>。

2014/1/16	佛南网(挂) 2013-073	南海区大沥镇沥西广云禅横十字路	商住	2.05	6.16	20202	3279	31%	领地房地产
-----------	-----------------	-----------------	----	------	------	-------	------	-----	-------

- 1) 商业用房计容面积: ≤8000 m<sup>2</sup>;
- 2) 住宅面积比例限制: 90/50。





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得者
------	------	------	------	----------	---------	-----------	------------	-----	-----



**分析:**

- 该地块位于禅炭路及广云路主干道的交汇处，交通极其便利；
- 项目距镇中心较近，未来 1-3 年周边多个住宅、商服项目建成入市，将逐步提升项目周边的居住氛围和项目居住价值，亦因为未来项目的产品重叠性大，区域竞争战火越烧越猛；
- 受到 90/50 政策影响，产品主要以刚需为主。

2014/1/24	佛南网(挂) 2013-078	大沥镇奇槎“老鼠墩”、“狮头”地段	商住	18.25	67.63	205829	3044	0%	能兴地产
-----------	--------------------	-------------------	----	-------	-------	--------	------	----	------

- 1) A、B、C、D、E 商住地块，商业用房≤30000 m<sup>2</sup>；F、G 商住地块，商业用房≤50000 m<sup>2</sup>，办公用房≤110000 m<sup>2</sup>，住宅用房≤50000 m<sup>2</sup>；
- 2) 住宅面积比例限制：90/30。
- 3) 土地原权属人有权优先回购商场、写字楼用房合共 83773 m<sup>2</sup>，同时竞得人须无偿提供 450 停车位。
- 4) 须引入一家具备参加中国男子篮球职业联赛（CBA 联赛）资格的球队所属俱乐部，且该俱乐部在本宗地内运营时间不少于 5 年。
- 5) 引入中国龙狮运动协会南海基地的运营单位，且该运营单位在本宗地内运营时间不少于 5 年。
- 6) 须提供建筑面积不少于 10000 m<sup>2</sup>的物业用房给上述篮球俱乐部和中国龙狮运动协会南海基地的运营单位使用。
- 7) 须引入至少一家企业总部，该企业年产值不少于人民币 1 亿元或年纳税额不少于 1000 万元。

2014/1/27	佛南网(挂) 2013-079	大沥镇奇槎罗田桂江桥西侧地段	商住	7.03	30.24	105483	3488	0%	能兴地产
-----------	--------------------	----------------	----	------	-------	--------	------	----	------

- 1) 商业用房≤90000 m<sup>2</sup>，公寓用房≤30000 m<sup>2</sup>，住宅用房≤194000 m<sup>2</sup>；
- 2) 住宅面积比例限制：90/30；
- 3) 须引入至少一家企业总部，该企业年产值不少于人民币 1 亿元或年纳税额不少于 1000 万元；
- 4) 本宗地内有两道高压线，竞得人必须自行出资将上述高压线迁改作埋地处理，迁改费用估算约 25000 万元。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得者
------	------	------	------	----------	---------	-----------	------------	-----	-----

<table border="1"> <tr> <th>078</th> <th>占地 (㎡)</th> </tr> <tr> <td>A区</td> <td>9322.1</td> </tr> <tr> <td>B区</td> <td>12359.8</td> </tr> <tr> <td>C区</td> <td>42559.4</td> </tr> <tr> <td>D区</td> <td>32089.2</td> </tr> <tr> <td>E区</td> <td>48734.7</td> </tr> <tr> <td>F区</td> <td>12349.8</td> </tr> <tr> <td>G区</td> <td>25099.7</td> </tr> </table>	078	占地 (㎡)	A区	9322.1	B区	12359.8	C区	42559.4	D区	32089.2	E区	48734.7	F区	12349.8	G区	25099.7		
078	占地 (㎡)																	
A区	9322.1																	
B区	12359.8																	
C区	42559.4																	
D区	32089.2																	
E区	48734.7																	
F区	12349.8																	
G区	25099.7																	

**分析:**

- 地块位于南海大道北，连接桂江立交及海八路，交通相对便利；
- 地属金融高新区D区，建成后为片区稀缺的大型商住综合体项目，与紧邻的金融高新区A-C区发展成熟度相对比，D区略显不足，但其以低价优势，一定程度上可以吸纳A-C区购买力不足的外溢客户。
- 能兴地产深耕佛山十多年，具有丰富的房产开发经验，这个占地超25万㎡的大型商住综合体项目必然会引起众多客户瞩目。

2014/1/26	(佛南网(挂) 2013-080)	西樵镇听音湖片区地段	商住	2.4	6.84	8547	1249	80%	天地源房地产
-----------	-------------------	------------	----	-----	------	------	------	-----	--------

- 1) 商业用房计容面积：≤6000㎡；
- 2) 竞得人须无偿提供不少于121套住宅，总套内建筑面积12500㎡；4间商业物业，总建筑面积163㎡；121个地下小车车位，用于听音湖片区被征地住户的回迁安置；
- 3) 住宅面积比例限制：90/25。

<p><b>分析:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 位于听音湖片区，且享有西樵山公园资源，地块未来升值空间大，从而使得多间公司竞争，溢价率飙高。</li> </ul>		
--	--	--



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得者
2014/2/19	佛南网(挂) 2014-002	南海区大沥镇盐步南海火柴厂	商住	1.84	6.4	26126	72%	4058	况联步、朱益平、况铁枪、王云峰

- 1) 商业用房计容积率:  $\leq 6000 \text{ m}^2$
- 2) 住宅套型建筑面积要求: 90/70。



- 分析:**
- 拥有一定的河道景观资源, 但地块周边主要以低矮村屋为主, 景观不算太好, 且占地面积小, 难打造成中高端项目;
  - 地块位于盐步西部, 承接广州客户能力不足, 目标客户群体以盐步本地客户为主, 销售价格不宜过高

2014/2/21	佛南(挂) 2014-001	狮山镇黄洞村佛山一环西线以东、桃园西路北侧	商住	15.9	55.67	35961	0%	646	禾粤合众房地产
-----------	----------------	-----------------------	----	------	-------	-------	----	-----	---------

- 1) 商业用房计容积率:  $\geq 12000 \text{ m}^2$ , 且  $\leq 23000 \text{ m}^2$ ; 体育及其他公共配套设施用房占地面积:  $\geq 14400 \text{ m}^2$  (包括公交站场、幼儿园);
- 2) 住宅用房计容积率:  $\leq 520000 \text{ m}^2$ , 且住宅户型套数  $\geq 6500$  套;
- 3) 住宅套型建筑面积要求: 90/90, 且 90 平方米以下建筑面积的住宅户型套数不少于 6000 套;
- 4) 住房开发及销售、出租规定: 不多于 4000 套住宅用房在达到现房销售条件时可申请办理销售手续; 其余住宅用房 (不少于 2500 套) 自项目整体竣工之日起 5 年内不得销售, 在禁止销售期内, 只能出租给在南海高新技术产业开发区内企业工作的职工;

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得者
------	------	------	------	----------	---------	-----------	------------	-----	-----



**分析：**

- 拍地条件比较苛刻，受 90/90 政策影响，项目的规划受到限制，产品将以刚需为主。
- 住宅套数不少于 6000 套，相对较高的建筑密度，令项目溢价不大
- 2500 套单位有五年的限制销售期，导致发展商资金回笼慢。
- 土地成本较低，未来具有较大的价格优势。

2014/2/27	佛南网(挂) 2014-006	大沥镇水头村潘 村工业区	商住	4.48	14.33	66600	71%	4647	雅恒房地产 (雅居乐属 下分公司)
-----------	--------------------	-----------------	----	------	-------	-------	-----	------	-------------------------

- 1) 商业用房计容面积：≥8000 m<sup>2</sup>，且≤16000 m<sup>2</sup>；
- 2) 本项目须设置幼儿园 1 处，用地面积≥4500 m<sup>2</sup>，建筑面积≥2700 m<sup>2</sup>；配建占地面积不少于 2000 m<sup>2</sup>的公交场站；
- 3) 住宅套型建筑面积要求：90/70。







# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得者
2014/2/28	佛南网(挂) 2014-007	西樵镇爱国村杏头村“独岗边”地块	商服	1.02	2.54	8182	1%	3224	百润成房地产(新明珠地产属下分公司)

**分析:**

- 受 90/70 政策影响，项目产品将以刚需为主；
- 位于大沥中心城区，且随着沥桂一体化规划利好，周边生活和商业配套将继续完善，项目未来价值高；
- 地块以 4647 元/㎡的楼面价成交，与周边项目相比土地成本较高，缺乏优势，后市竞争压力增大。

1) 公寓式办公用房计容面积：≥18000㎡，且≤22000㎡。



**分析:**

- 项目周边多为待开发土地和村居，环境差、配套不完善，商务氛围较低。
- 位于听音湖旁，可望西樵山，拥有较好的景观资源。
- 政府致力打造听音湖片区，区域环境将提升，土地升值潜力增加，或吸引投资者关注。

## 1.2 未来土地供应情况

### 重点商住用地出让信息

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
2014/3/7	佛南网(挂) 2014-008	南海区九江镇北村村委会地段	住宅	18607.1	$1.5 \leq FAR \leq 3.5$	65124.85	8050	1236

- 1) 需设厕所一处，建筑面积 $\geq 60 \text{ m}^2$ 、垃圾收集房一处，用地面积或建筑面积 $\geq 20 \text{ m}^2$ （可与其他建筑合并设置）；
- 2) 住宅面积比例限制：90/10。



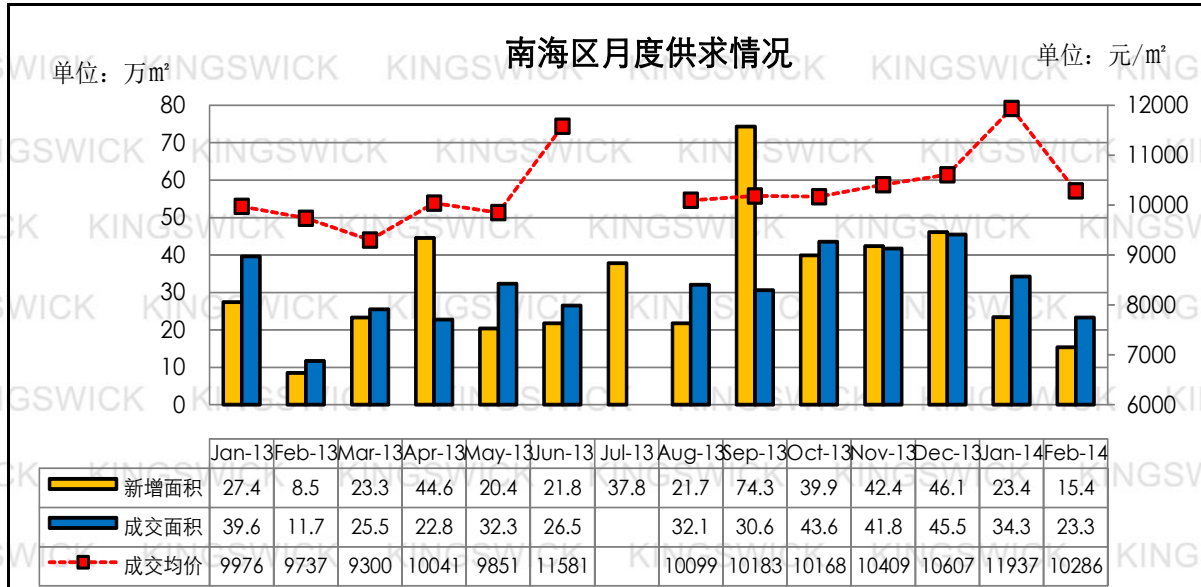
#### 分析：

- 九江市场成交的土地大部分都是“蚊型”地块，使得项目规模小（此块地不例外），且难以形成集中居住氛围，房地产发展尚处于起步阶段。
- 地块北面具有一线江景资源优势，与周边地块形成差异化竞争。



## 二、南海住宅市场分析

### 2.1 南海区月度运行态势



备注：2013.6月及以前数据源于“佛山市南海区国土城建和税务局”，以“期房已售”为成交数据统计标准  
 2013.7月开始数据源于“佛山市房地产网4.0”。以“已签约”为成交数据统计标准  
 （2014年累计数据：新增38.8万m<sup>2</sup>，成交57.6万m<sup>2</sup>，均价11269元/m<sup>2</sup>）

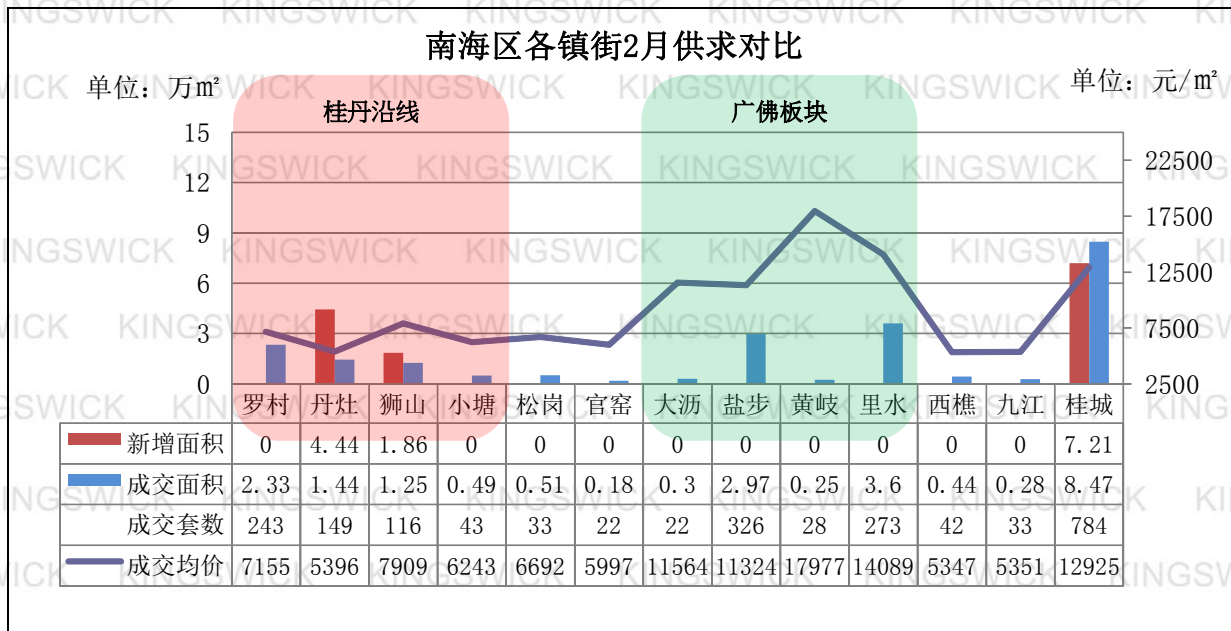
1月份南海新增23.4万m<sup>2</sup>，环比减少49%，成交34.3万m<sup>2</sup>，环比减少25%；成交均价11937元/m<sup>2</sup>，环比上升12.5%；

2月份南海新增15.4万m<sup>2</sup>，环比减少34%，成交23.3万m<sup>2</sup>，环比减少32%，成交均价10286元/m<sup>2</sup>，环比下降14%。

今年春节节点在1月月底，1月中旬市场交投开始显淡，使供求量环比大幅下降，但房价延续去年底“翘尾”的行情。1月份零星也有几个项目推新，另外，狮山板块名汇浩湖湾及里水板块翠林小语这两个全新项目入市，但整体新货成交情况不堪理想。

2月份适逢春节假期，房地产市场迎来传统淡季，供求同步走低；一方面，春节假期影响开发商推货计划，整个2月份仅有桂丹颐景园推售新货，新货补充不足使得成交量下滑；第二，受到信贷额度收紧、市场鼓吹楼市下行舆论的影响，客户观望情绪浓厚；第三，春节前后期间，品牌开发商万科、保利促销力度较大一定程度促使大量客户成交，而其它开发商促销意愿不强，仅借助元宵情人节等节点举办暖场活动来提升现场人气外，楼盘现场优惠力度不大，难以促动客户成交。

## 2.2 南海各镇街供求对比



2013.7月开始数据源于“佛山市房地产网4.0”个盘累计成交

### 1-2月新增预售项目 (不包含桂城)

板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	预售面积 (万m <sup>2</sup> )
狮山	名汇浩湖湾	2014/1/3	A区1、2座/11层, 2梯6户	2房/41 3房/88-120	44 88	0.18 0.91
	凯旋名门	2014/2/18	6座/18层, 2梯4户	3房/92	68	0.62
		2014/2/20	5座/18层, 2梯4户	3房/92	68	0.63
松岗	御雅轩	2014/2/20	1幢/17层, 2梯4户	3房/92-98	64	0.61
罗村	尚观嘉园	2014/1/6	7、8座/17层, 2梯4户	3房/115 4房/134-139	60 62	0.69 0.85
	翠湖绿洲	2014/1/9	14座/14层, 2梯8户	3房/90-92	104	0.94
		2014/1/21	15座/14层, 2梯8户	3房/90	104	0.94
			16座/14层, 2梯12户	2房/56-61 3房/90-99	39 117	0.24 1.07
	长信银湾	2014/1/14	31、30、32栋/18层, 2梯4户	3房/83-103 4房/137-146	170 35	1.54 0.5
里水	翠林小语	2014/1/7	1座/11层, 1梯5户	2房/72 3房/92	22 32	0.08 0.29
	恒大御景半岛	2014/1/16	香樟湖7号, 香樟湖8号	别墅	2	0.1
	保利紫山	2014/1/23	紫山花园61、62、60、56、59座	别墅	10	0.38
丹灶	凯欣名苑	2014/1/26	3栋/17层, 2梯4户	3房/90-92 4房/117	95 32	0.86 0.37





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	预售面积 (万㎡)
	云山峰境	2014/2/20	御景峰 4、5 座/18 层, 2 梯 4 户 御景峰 6 座/18 层, 2 梯 3 户	2 房/68 3 房/91-92 4 房/123-144	16 102 68	0.11 0.93 0.88
	桂丹颐景园	2014/2/20	倚湖 1 座、倚湖 2 座/33 层, 2 梯 4 户	2 房/79-83 3 房/117	128 128	1.02 1.5
黄岐	岐海苑 (回迁房)	2014/1/10	1-3 座/17 层, 2 梯 6 户 4-6 座/16 层, 2 梯 3 户 7-9、11-12 座/15 层, 2 梯 4 户 10、14 座/11 层, 2 梯 4 户 13 座/17 层, 2 梯 6 户 15 座/11 层, 2 梯 6 户	2 房/70-89 3 房/93-127 4 房/130-142 5 房/161-187	264 415 177 59	2.06 4.48 2.45 1.03
西樵	江滨花园	2014/2/20	5 座/29 层, 2 梯 6 户	3 房/92-127	164	1.94

受春节假期影响,大部分开发商将推货计划押后至 3 月楼市小阳春,从而使得 1、2 月份新增预售量骤然减少;另外,从上表可见,除却黄岐岐海苑回迁房新增外,狮山为 1、2 月份的主要供货区域,且大部分已推出市场,其中名汇浩湖湾首次推售其项目的一期 1、2 座单位。



重点项目成交情况 (1-2月)

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	活动动态
桂丹路 板块	长信银湾	116	11428	7454	
	翠湖绿洲	88	8168	6541	● 2.15 联合某知名婚恋网站举行“雅丽豪庭·爱的约会”牵手活动,当日现场还有艺术表演和体验南法风情法式庙会。
	龙光君悦龙庭	76	7591	7093	● 1.12 举办“龙光地产广佛十载·感恩与您同行——201314 感恩终极大抽奖盛宴”活动,现场有自助餐品鉴、烧烤派对、啤酒狂欢等餐点及抽取 10 万元奔驰 Smart 大奖环节; ● 2.15 举办欢乐闹元宵主题活动。
	风度花园	34	3549	6526	● 1.1 举办“感恩罗村·双盘联动千人盆菜业主联欢暨百万名车大抽奖”活动。
	罗村				
	尚观嘉园	52	5411	7200	
	罗村花半里	46	4277	7025	
	北湖丽都	31	2989	8162	
	尚观御园	21	1450	7353	
	星辰花苑	12	855	6849	
	风度广场	5	401	6334	
	朗晴轩(罗村)	4	398	6915	
	丹灶				
	南海祈福南湾半岛	1	77	5695	
	银汇华庭	2	80	8770	
荣丰置业大厦	2	214	4722		
天晟·海琴湾	3	932	14309		
都市晴园	3	211	5193		

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	活动动态
狮山	汇尚华庭	10	826	4831	---
	和丰颖苑	12	1143	5122	---
	上林一品	12	942	5136	● 1.1 举办“0 首付、0 月供”抽奖活动。
	金莎华府	41	3704	5428	---
	云山峰境	57	5685	5425	---
	桂丹颐景园	109	10397	5470	● 1.11-12 举办“一秒千金 送房款”； ● 精选二期【御湖】02/03 单位均为 93 m <sup>2</sup> 三房户型作为开年让利房源加推，1 万诚意金抵 5 万，前 30 名客户还可获赠全屋家电礼金。
	凯欣名苑	280	27192	4615	---
	凯旋名门	28	2593	7854	---
	名汇浩湖湾	47	3937	6538	● 1.8 举办“星耀名汇 欣享浩湖·名汇浩湖湾开盘盛典暨明星见面会”。
	劲嘉金棕榈园	30	2766	6684	---
	依云曦城	6	1374	9971	---
	欧浦城市花园	33	4051	7050	● 2 月份推出部分特价单位，可享 98*98*99*99 折优惠，2.14 现场有猜灯谜、DIY、尝汤圆等活动。 ● 2.23 举办业主答谢宴。
	锦绣北苑	17	1968	8032	---
	桂南银都	13	1166	8683 (带装修)	---
	美立方花园	13	1399	8495	---
	城宇名轩	8	765	5427	---
	广佛新世界	6	914	12078 (带装修)	● 2.23 邀请风水大师麦玲玲亲临项目现场。

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域		项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	活动动态
小塘		上林苑	32	4421	6734	● 2.14-3.15 期间举办“春暖花开·万种风情”情人月置业活动。
		凯业尚筑	23	1977	5498	—
		中恒海晖园	12	1216	6681	—
		尚东豪庭	9	957	5385	—
		凯业公馆	4	344	5647	—
松岗		保利东湖林语	31	5337	6724	● 2.16 前购房可享 88 折优惠，再送 3 年物业管理费。
		海逸锦绣誉峰苑	20	2077	7076	—
官窑		豪景新城	58	5152	5810	—
西樵		樵山明珠	1	169	8072	—
		新濠轩	1	537	8600	—
		樵晖新城 聚豪花苑	3	230	4610	—
		永利花苑	4	256	5815	—
		新濠花苑	5	2361	9236	—
		江滨花园	10	1172	6737	—
		凰樵圣堡	13	988	7574	—
		碧玉名轩	13	1049	6820	—
广佛 板块	大沥	雅瑶绿洲	15	1946	13165 (带装修)	● 1.11-12 举办挑战 1 分钟活动。
		保利中央公馆	44	7371	11244	● 2.7-14 举办玩游戏拿红包活动； ● 3.1 举行“2014 年英伦皇家马术表演节”。

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	活动动态
黄岐	智博花园	7	509	8773	● 于2.14当天推出购房享9折特惠价, 仅此1天。
	黄岐沙面新城	11	1513	29101	—
	瑞安花园	23	1572	17561	—
	黄岐第一城	2	851	8275	—
盐步	景裕嘉园	171	15180	13137 (带装修)	—
	雅居尚筑	2	167	9832	—
	汇豪嘉园	66	5961	10295	—
里水	星御名都	1	68	7440	—
	海逸锦绣蓝湾	2	147	9682	—
	领地海纳公馆	4	353	6844	—
	领地海纳豪庭	4	283	8997 (带装修)	—
	联诚香堤水岸	6	880	7712	—
	金溪尚筑	10	941	6484	—
	里水第一城	10	735	7938	—
	恒大御景半岛	12	4075	25532	—
	海逸锦绣公馆	14	1399	6978	—
	万科金色溪谷	16	1389	6960	—
碧桂园山水桃园	16	11235	6861	● 2.14举办“元宵“家”年华活动”, 内容包含包汤圆、趣味猜灯谜、魔术表演、创意利是封设计、抽奖环节; 此外, 当日还播放了由碧桂园自导自演的首部微电影《对手情人》。	

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	活动动态
禅城	柏悦华府	23	2229	7279	---
	峰景湾	26	2467	7787	---
	翠林小语	26	2196	6886	---
	中信金山湾	29	3972	8046	---
	金名都	35	3353	16391 (带装修)	---
	合生君景湾	55	4559	9072	---
	保利紫山花园	78	24610	19360 (别墅)	---
	广物山海名门	103	9892	16348 (带装修)	---
九江	憬晖华府	4	398	5184	---
	盈达百花名轩	9	829	5549	---
	嘉裕华轩	11	968	4117	---
	高逸华府	16	1507	5372	---
	誉江华府	18	1537	6251	---
	沙龙名轩	28	2142	5696	---

2013.7月开始数据源于“佛山市房地产网4.0”个盘累计成交

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

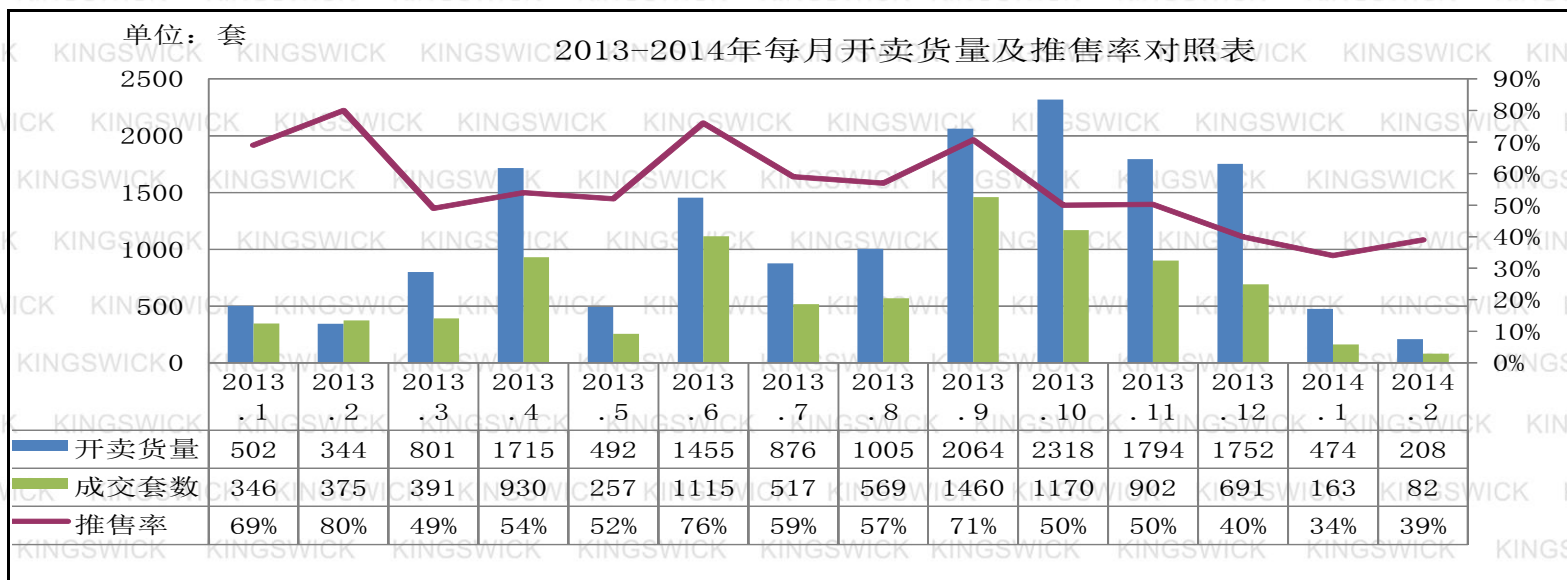
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





## 2.3 本月开卖情况

### 2.3.1 南海每月开卖货量及推售率



(备注：以上开卖数据不含桂城区域)



2.3.2 本月开盘项目汇总 (为 1-2 月, 不含桂城)

镇街	推售时间	楼盘名称	推货范围	新推 货量 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	产品 户型	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升降 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
罗村	2014-1-18	长信银湾	30-32 座	205	83-100 137-146	3 房 4 房	7200-7500	---	---	VIP 登记 98 折	59	24%
狮山	2014-1-8	名汇 浩湖湾	1、2 座	132	41 m <sup>2</sup> 88-120 m <sup>2</sup>	2 房 3 房	6700	---	---	99*98 折	33	25%
	2014-1-11	凯旋名门	7 座	64	95	3 房	7660	---	---	登记 5000 抵 2 万	32	50%
	2014-2-22		6 座	68	92		8000	+350		权证加 2 万 99*97 折	19	28%
松岗	2014-1-10	保利 东湖林语	33 座 01 单位	28	220	4 房	8600	---	---	96*98*98*98*99 折	3	11%
里水	2014-1-11	翠林小语	1 座	45	72 90	2 房 3 房	6860	---	---	登记 5000 抵 2 万	36	80%
丹灶	2014-2-22	桂丹 颐景园	近水 1 座 远山 01、04 单位	140	87-93 124	3 房 4 房	6000-6500	+200	---	1 万诚意金 95 折， 开盘 98 折	63	45%
合计推货量：682 套				推售率：36%								

经过去年年底集中放量，以及受春节节点影响，1、2 月楼市微冷。1、2 月推新场次共 7 场，货量 682 套单位，较 11-12 月大幅滑落，而整体推售率为 36%，成交情况不甚理想。值得提及的是，里水翠林小语新品首次入市，因其具有价格优势，开盘当日成交高达 8 成；凯旋名门时隔一月开卖 2 场，产品均为 92-95 m<sup>2</sup>三房刚需房户型，与同区域的美立方花园（92 m<sup>2</sup>三房 7800 元/m<sup>2</sup>）、欧浦城市花园（97 m<sup>2</sup>三房 6800 元/m<sup>2</sup>）产品有较大面积重叠性，且价格不具备明显优势，开盘成交平平；保利东湖林语，在限购不放松的环境推出大户型，且因其周边配套不完善，开卖并不理想。





## 三、未来市场供应情况预测（不含桂城）

### 即将开卖项目

镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/㎡)	单元面积(㎡)	备注
罗村	2014年3月	尚观嘉园	7、8座	122	7500-8000	115-140	现场购买 98折
	2014年3月	奥园公园一号	22、23、26座	64	9000-9500	76-109	诚意1万抵5万
	2014年3月	罗村风度花园	1、2座	--	6100-6800	121-146	--
丹灶	2014年3月	云山峰境	4-6座	186	5800	68-144	诚意金1万95折
	2014年3月	上林一品	--	280	--	70-110	登记减3888元
狮山	2014年3月	美立方花园	2座	约50	--	89-132	诚意金2万抵5万
	2014年3月	中恒海晖城	39座	--	--	118-138	诚意金3千抵2万
西樵	2014年3月	凰樵圣堡	68座	--	6500-7500	80-90	--
大沥	2014年3月	保利中央公馆	9、10座	约248	9000-11000	90-130	权证98折
	2014年3月	联诚·智博花园	7、8座	140	8500	80-86	诚意金2万95折
里水	2014年3月	翠林小语	2座	54	7300-7400	72-90	权证登记99折
合计				896套			

受到春节假期影响，1、2月份推新项目屈指可数，开发商将推货节点押后至3月份；预计3月份约11个项目陆续推售以刚需户型为主导的新品，整体素质有一定的提升，而新品价格预计仅作资源性溢价。