

突破空间·创意无限



佛山房地产市场周报

2014. 2. 17-2014. 2. 23

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。



目录

一、 市场资讯	4
二、 土地市场成交情况	10
近期大型住宅用地成交或流拍信息	10
重点商住用地出让信息	12
三、 住宅市场运行情况	13
(一) 大佛山市场运行情况	13
3.1.1 佛山周度成交走势情况	13
3.1.2 大佛山成交前二十名排名	14
3.1.3 大佛山周度新增供应	15
(二) 五区运行情况	17
3.2.1 禅桂	17
3.2.1.1 禅桂周度成交走势情况	17
3.2.1.2 重点项目周度成交情况	19
3.2.1.3 本周推货情况	21
3.2.1.4 项目动态	21
3.2.2 南海	23
3.2.2.1 南海周度成交走势情况	23
3.2.2.2 重点项目周度成交情况	24
3.2.2.3 本周推货情况	25
3.2.2.4 项目动态	26
3.2.3 顺德	29
3.2.3.1 顺德周度成交走势情况	29
3.2.3.2 重点项目周度成交情况	30
3.2.3.3 本周推货情况	32
3.2.3.4 项目动态	32
3.2.4 三水	36
3.2.4.1 三水周度成交走势情况	36



3.2.4.2 重点项目周度成交情况.....	37
3.2.4.3 本周推货情况.....	38
3.2.4.4 项目动态.....	38
3.2.5 高明	39
3.2.5.1 高明周度成交走势情况.....	39
3.2.5.2 重点项目周度成交情况.....	40
3.2.5.3 本周推货情况.....	41
3.2.5.4 项目动态.....	41
四、商业最新动态	45
五、经纬楼盘活动	47
六、楼盘广告	48

一、市场资讯

项目	新闻摘要																								
	<p>➤ 广佛肇经济圈公布 2014 年计划 广州日报 2014-2-22</p> <p>2月21日从广佛肇经济圈第四次市长联席会议暨广佛同城化第六次市长联席会议上获悉，2014年广佛肇经济圈建设工作将主要包括5大方面共22个合作项目。会议还透露，下一次市长联席会议将于今年内在佛山召开。</p> <p>据不完全统计，2013年与2009年对比，广佛肇经济圈的生产总值从14820亿元跃升到24090亿元，占全省38%；规模以上工业增加值从6765亿元增加到8896亿元，占全省34.7%；外贸进出口总额从1180亿美元增加到1898亿美元，占全省17%，广佛肇经济圈被省社科院报告评为广东珠三角九市三圈的第一圈。</p>																								
经济政策	<p style="text-align: center;">广佛肇经济圈主要合作成果及今年计划一览</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="background-color: #f4a460; text-align: center;">今年计划</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">基础设施</td> <td>佛肇城际轨道争取2014年竣工，并尽早确定项目接入广州的线路方案；完成贵广铁路、南广铁路全线征地拆迁工作，计划2014年建成；推动广佛肇高速公路、肇花高速公路建设，完成三花公路改造一期(二标)工程建设；继续实施肇庆高要市与佛山燃气合作项目，实现佛山天然气管网与高要管网的互联互通。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">产业协作</td> <td>重点抓好广佛肇(怀集)经济合作区建设，将合作区建设成为三市产业合作的核心平台。加快推进顺德龙江(德庆)产业转移园建设以及佛山三水(广宁)产业转移园的前期工作。继续强化三市在旅游推介、港口航运、股权投资市场等方面的合作，提高产业协作水平。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">环境保护</td> <td>重点保护好广佛西江饮用水源保护区等主要水源地；实施《广东省珠江三角洲清洁空气行动计划》，三市增设PM2.5监测点位。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">民生事业</td> <td>逐步建立广佛肇三市统一的数字证书认证体系；由三市联动建立完善的外国人管理工作机制，逐步统一签证政策；举办广佛肇人才一体化大学生专场招聘会。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">其他</td> <td>以佛山高明-肇庆高要县经济合作为试点，推动交界区域先行一体化，为广佛肇一体化创造新鲜经验。</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; background-color: #f4a460;">取得成果</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">基础设施</td> <td>贵广(南广)铁路工程广州段的征地拆迁完成；佛肇城际轨道佛山段征地报批工作完成，工程投资进度完成约70%；广佛肇高速公路完成立项，全线已于2013年10月底动工建设；肇花高速公路广州段已基本完成征地，佛山段、肇庆段基本完成征拆工作；三花公路改造工程一期(二标)工程基本完成路面罩面工程，范湖大桥和塘西跨线桥工程正加紧推进；X503线六和至亚岐公路大旺段大旺大桥及引线建设基本完成，农科所至亚铝大街段正加快推进；佛山燃气公司投资、建设、运营肇庆高要市城市天然气管网，高要市城区至金渡镇管道建设已完成，部分社区已实现通气；从网络、服务、资费三方面推进广佛肇通信一体化，三市用户每年减少通信费用约6.9亿元。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">产业协作</td> <td>1.重点建设广佛肇(怀集)经济合作区于2013年7月底签署，发展总体规划于今年1月印发实施。2.大力建设产业转移园。2012年至今，肇庆先后承接广佛转移企业100多家，计划总投资达到100亿元。顺德龙江(德庆)产业转移园累计开发面积超过2500亩，引进项目36个，计划总投资达到40多亿元。佛山三水(广宁)产业转移园已进入申报程序。3.深入开展旅游推介及合作。三市共同打造“时尚广州、岭南佛山、山水肇庆”旅游品牌。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">环境保护</td> <td>1.共同保护水环境，编制完成《佛山市第二饮用水源地水源保护区划调整及其可行性分析》，保障广佛西江饮用水源安全。2.协同处置固体废物。广佛两市制定了《广佛同城化建设固体废物联合执法工作方案》，2012年8月至年底，在佛山市医疗废物焚烧处置系统大修和保养期间，广州市“广东生活环境无害化处理中心”共接收处置佛山市医疗废物27吨。3.共享环境监测数据。目前，广州13个、佛山10个、肇庆4个大气自动监测数据实现共享，可以互相查阅对方实时数据。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">民生事业</td> <td>教育：共同举办广佛肇教师校本行动研讨会；共同推进教育网络互联互通和信息化资源共享。人事人才：2012年9月，广佛携手开展广佛同城就业服务周活动，吸引了近1万名求职者进场应聘。2013年6月，广佛肇联合举办“2013年广佛肇人才一体化大学生专场招聘会”。医疗卫生：推进医学检验和影像检查结果互认，广州16家市属医院可为佛山、肇庆提供异地预约挂号服务。</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">其他</td> <td>据不完全统计，2013年与2009年对比，广佛肇经济圈的生产总值从14820亿元跃升到24090亿元，占全省38%；规模以上工业增加值从6765亿元增加到8896亿元，占全省34.7%；外贸进出口总额从1180亿美元增加到1898亿美元，占全省17%，地方公共财政预算收入，从1160亿元增加到1690亿元，占全省四分之一。广佛肇经济圈去年被评为广东珠三角九市三圈的第一圈。</td> </tr> </tbody> </table>		今年计划	基础设施	佛肇城际轨道争取2014年竣工，并尽早确定项目接入广州的线路方案；完成贵广铁路、南广铁路全线征地拆迁工作，计划2014年建成；推动广佛肇高速公路、肇花高速公路建设，完成三花公路改造一期(二标)工程建设；继续实施肇庆高要市与佛山燃气合作项目，实现佛山天然气管网与高要管网的互联互通。	产业协作	重点抓好广佛肇(怀集)经济合作区建设，将合作区建设成为三市产业合作的核心平台。加快推进顺德龙江(德庆)产业转移园建设以及佛山三水(广宁)产业转移园的前期工作。继续强化三市在旅游推介、港口航运、股权投资市场等方面的合作，提高产业协作水平。	环境保护	重点保护好广佛西江饮用水源保护区等主要水源地；实施《广东省珠江三角洲清洁空气行动计划》，三市增设PM2.5监测点位。	民生事业	逐步建立广佛肇三市统一的数字证书认证体系；由三市联动建立完善的外国人管理工作机制，逐步统一签证政策；举办广佛肇人才一体化大学生专场招聘会。	其他	以佛山高明-肇庆高要县经济合作为试点，推动交界区域先行一体化，为广佛肇一体化创造新鲜经验。		取得成果	基础设施	贵广(南广)铁路工程广州段的征地拆迁完成；佛肇城际轨道佛山段征地报批工作完成，工程投资进度完成约70%；广佛肇高速公路完成立项，全线已于2013年10月底动工建设；肇花高速公路广州段已基本完成征地，佛山段、肇庆段基本完成征拆工作；三花公路改造工程一期(二标)工程基本完成路面罩面工程，范湖大桥和塘西跨线桥工程正加紧推进；X503线六和至亚岐公路大旺段大旺大桥及引线建设基本完成，农科所至亚铝大街段正加快推进；佛山燃气公司投资、建设、运营肇庆高要市城市天然气管网，高要市城区至金渡镇管道建设已完成，部分社区已实现通气；从网络、服务、资费三方面推进广佛肇通信一体化，三市用户每年减少通信费用约6.9亿元。	产业协作	1.重点建设广佛肇(怀集)经济合作区于2013年7月底签署，发展总体规划于今年1月印发实施。2.大力建设产业转移园。2012年至今，肇庆先后承接广佛转移企业100多家，计划总投资达到100亿元。顺德龙江(德庆)产业转移园累计开发面积超过2500亩，引进项目36个，计划总投资达到40多亿元。佛山三水(广宁)产业转移园已进入申报程序。3.深入开展旅游推介及合作。三市共同打造“时尚广州、岭南佛山、山水肇庆”旅游品牌。	环境保护	1.共同保护水环境，编制完成《佛山市第二饮用水源地水源保护区划调整及其可行性分析》，保障广佛西江饮用水源安全。2.协同处置固体废物。广佛两市制定了《广佛同城化建设固体废物联合执法工作方案》，2012年8月至年底，在佛山市医疗废物焚烧处置系统大修和保养期间，广州市“广东生活环境无害化处理中心”共接收处置佛山市医疗废物27吨。3.共享环境监测数据。目前，广州13个、佛山10个、肇庆4个大气自动监测数据实现共享，可以互相查阅对方实时数据。	民生事业	教育：共同举办广佛肇教师校本行动研讨会；共同推进教育网络互联互通和信息化资源共享。人事人才：2012年9月，广佛携手开展广佛同城就业服务周活动，吸引了近1万名求职者进场应聘。2013年6月，广佛肇联合举办“2013年广佛肇人才一体化大学生专场招聘会”。医疗卫生：推进医学检验和影像检查结果互认，广州16家市属医院可为佛山、肇庆提供异地预约挂号服务。	其他	据不完全统计，2013年与2009年对比，广佛肇经济圈的生产总值从14820亿元跃升到24090亿元，占全省38%；规模以上工业增加值从6765亿元增加到8896亿元，占全省34.7%；外贸进出口总额从1180亿美元增加到1898亿美元，占全省17%，地方公共财政预算收入，从1160亿元增加到1690亿元，占全省四分之一。广佛肇经济圈去年被评为广东珠三角九市三圈的第一圈。
		今年计划																							
基础设施	佛肇城际轨道争取2014年竣工，并尽早确定项目接入广州的线路方案；完成贵广铁路、南广铁路全线征地拆迁工作，计划2014年建成；推动广佛肇高速公路、肇花高速公路建设，完成三花公路改造一期(二标)工程建设；继续实施肇庆高要市与佛山燃气合作项目，实现佛山天然气管网与高要管网的互联互通。																								
产业协作	重点抓好广佛肇(怀集)经济合作区建设，将合作区建设成为三市产业合作的核心平台。加快推进顺德龙江(德庆)产业转移园建设以及佛山三水(广宁)产业转移园的前期工作。继续强化三市在旅游推介、港口航运、股权投资市场等方面的合作，提高产业协作水平。																								
环境保护	重点保护好广佛西江饮用水源保护区等主要水源地；实施《广东省珠江三角洲清洁空气行动计划》，三市增设PM2.5监测点位。																								
民生事业	逐步建立广佛肇三市统一的数字证书认证体系；由三市联动建立完善的外国人管理工作机制，逐步统一签证政策；举办广佛肇人才一体化大学生专场招聘会。																								
其他	以佛山高明-肇庆高要县经济合作为试点，推动交界区域先行一体化，为广佛肇一体化创造新鲜经验。																								
	取得成果																								
基础设施	贵广(南广)铁路工程广州段的征地拆迁完成；佛肇城际轨道佛山段征地报批工作完成，工程投资进度完成约70%；广佛肇高速公路完成立项，全线已于2013年10月底动工建设；肇花高速公路广州段已基本完成征地，佛山段、肇庆段基本完成征拆工作；三花公路改造工程一期(二标)工程基本完成路面罩面工程，范湖大桥和塘西跨线桥工程正加紧推进；X503线六和至亚岐公路大旺段大旺大桥及引线建设基本完成，农科所至亚铝大街段正加快推进；佛山燃气公司投资、建设、运营肇庆高要市城市天然气管网，高要市城区至金渡镇管道建设已完成，部分社区已实现通气；从网络、服务、资费三方面推进广佛肇通信一体化，三市用户每年减少通信费用约6.9亿元。																								
产业协作	1.重点建设广佛肇(怀集)经济合作区于2013年7月底签署，发展总体规划于今年1月印发实施。2.大力建设产业转移园。2012年至今，肇庆先后承接广佛转移企业100多家，计划总投资达到100亿元。顺德龙江(德庆)产业转移园累计开发面积超过2500亩，引进项目36个，计划总投资达到40多亿元。佛山三水(广宁)产业转移园已进入申报程序。3.深入开展旅游推介及合作。三市共同打造“时尚广州、岭南佛山、山水肇庆”旅游品牌。																								
环境保护	1.共同保护水环境，编制完成《佛山市第二饮用水源地水源保护区划调整及其可行性分析》，保障广佛西江饮用水源安全。2.协同处置固体废物。广佛两市制定了《广佛同城化建设固体废物联合执法工作方案》，2012年8月至年底，在佛山市医疗废物焚烧处置系统大修和保养期间，广州市“广东生活环境无害化处理中心”共接收处置佛山市医疗废物27吨。3.共享环境监测数据。目前，广州13个、佛山10个、肇庆4个大气自动监测数据实现共享，可以互相查阅对方实时数据。																								
民生事业	教育：共同举办广佛肇教师校本行动研讨会；共同推进教育网络互联互通和信息化资源共享。人事人才：2012年9月，广佛携手开展广佛同城就业服务周活动，吸引了近1万名求职者进场应聘。2013年6月，广佛肇联合举办“2013年广佛肇人才一体化大学生专场招聘会”。医疗卫生：推进医学检验和影像检查结果互认，广州16家市属医院可为佛山、肇庆提供异地预约挂号服务。																								
其他	据不完全统计，2013年与2009年对比，广佛肇经济圈的生产总值从14820亿元跃升到24090亿元，占全省38%；规模以上工业增加值从6765亿元增加到8896亿元，占全省34.7%；外贸进出口总额从1180亿美元增加到1898亿美元，占全省17%，地方公共财政预算收入，从1160亿元增加到1690亿元，占全省四分之一。广佛肇经济圈去年被评为广东珠三角九市三圈的第一圈。																								
	<p>➤ 龙头企业标杆能效效应助三水提速提质 佛山日报 2014-2-18</p> <p>昨日，2013年三水区纳税大户名单公布，三水区94家纳税超千万元企业缴纳税收40.01</p>																								

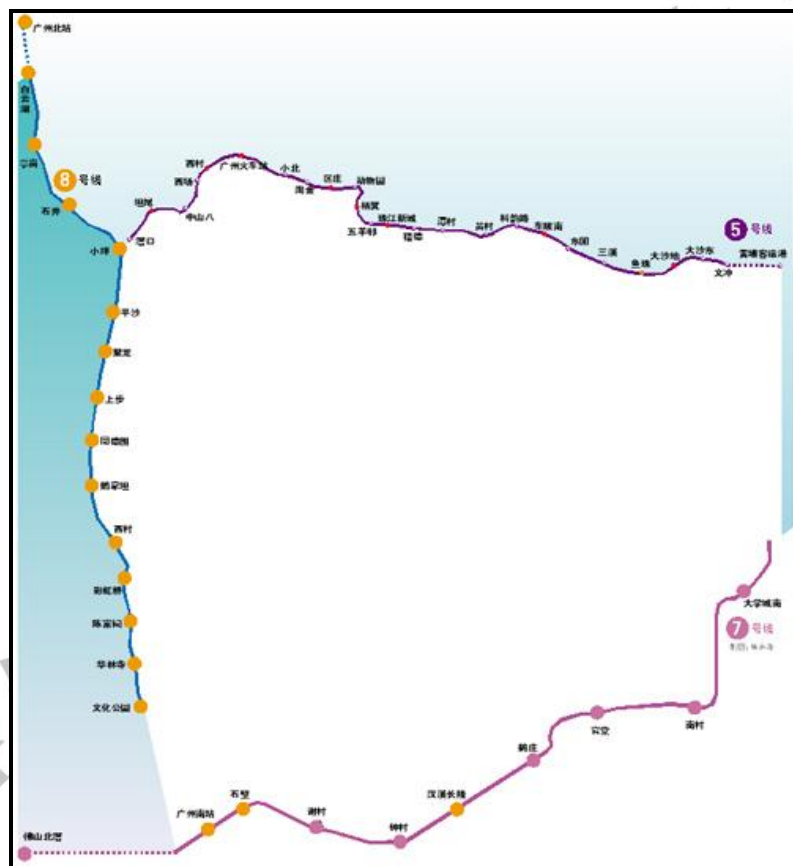
亿元，占全区税收收入 56%以上，纳税大户已成为拉动三水税收稳步增长的主要力量。去年，三水纳税大户呈现较快较好的增长态势，纳税大户总数比 2012 年增加 14 家，纳税总额同比增长 29%，企业数和纳税总额增幅均高于往年。

值得关注的是，纳税超亿元榜上名单发生轻微“地震”，4 家后劲充足的“黑马”企业从前年的 5000 万元榜，跃升至超亿元企业榜单。连续数年进入超亿元榜的雅居乐地产和青岛啤酒去年未能蝉联略有遗憾，但恒益发电、三水裕华房地产、英威达纤维（佛山）、三水风铝铝业成为榜上新星，纳税超亿元企业总体上比 2012 年增加 2 家。

➤ 广州地铁五号七号八号线拟延长

广州日报 2014-2-18

近日广州地铁公司和规划局表示，八号线、七号线和五号线都有延长的打算，分别计划延伸至广州北站、顺德和东莞。新一轮线网调整的一大背景就是：完善与周边城市轨道交通衔接，打造以广州为核心的珠江三角洲地区一小时城市圈。



城建规划

➤ 2018 年底完成建设

佛山日报 2014-2-20

市政府与中国交通建设股份有限公司、佛山市轨道交通发展有限公司、南车青岛四方机车车辆股份有限公司组成的联合体签署了《佛山市城市轨道交通 2 号线一期工程 BOT 特许经营权协议》。2 号线一期工程项目起于禅城区南庄，经顺德区、南海区止于广州南站，全长 32.3 公里，设车站 17 座，采用全新的“BOT+TOD”模式建设。轨道项目建设期 5 年，运营期 25 年。

该项目以地铁沿线站场周边土地综合开发收益平衡地铁建设投资及运营补亏，是地铁建

设中“轨道+物业+产业”理念的新探索。根据此前公布的招标信息，2号线一期工程投资估算总额为189.35亿元，另同步实施工程约9亿元，合计约198.35亿元。工程实施计划从2013年底开始，2018年底完成。

➤ **季华路三期改造4月底完工**

佛山日报 2014-2-20

禅城区交通局向社会公布季华路第三阶段的施工计划和交通疏解方案，改造预计在4月底前完工。

第三阶段改造包括辅道、人行道、人行天桥的修建以及主辅道的绿化、照明、装饰等。围蔽区域以辅道为主，但主线仍有部分未完工，需暂时封闭主线的一到一个半车道。禅城区交通部门相关负责人表示，第三阶段施工对交通的影响与之前相比不会很大。

季华路第三阶段改造时间表

1月28日~3月31日，汾江路节点双向直行，向南向北左转均要绕道。绿化、照明、装饰等3月中旬可完工；辅道3月底前完成。

2月6日~4月10日，江湾路节点双向仅直行，左转右转均要绕道。四个方向的辅道同时修建，先修好的先开放。所有辅道在清明节完工。

1月28日~3月10日，华宝路节点先修隧道顶部和北侧辅道，再修南侧辅道；期间，南北直行不通，只能左转调头或绕道。

3月11日~4月15日，华宝路节点南北双向可直行，左转右转要绕道。

4月中旬以后，佛山大道、雾岗路、普澜二路的平交禁左开始施工。

➤ **高明：首提“智慧城镇”建设**

广州日报 2014-2-18

2月17日，高明区委十一届六次全会召开。高明区委书记谭伟平在七千余字的精炼报告中52次提到改革字眼，提出到本届党委届满的2016年，将初步形成高明特色的改革创新发展新路子，并在2020年全面提升高明区域价值，在珠三角富有影响力的“绿色崛起示范区”基本建成。

在报告中，谭伟平首次阐述高明区“智慧城镇”的建设问题，内容涵盖中心城区城市升级、新旧城改造建设、城市管理精细化与智慧化以及城乡统筹问题。他指出，要“不断提升信息化水平，加快推进信息化与城镇化的深度融合，以中心城区和西江新城为试点，探索开展智慧城镇建设。”

➤ **今年顺德“供地”620公顷，住宅用地七成用于小户型和保障性住房**

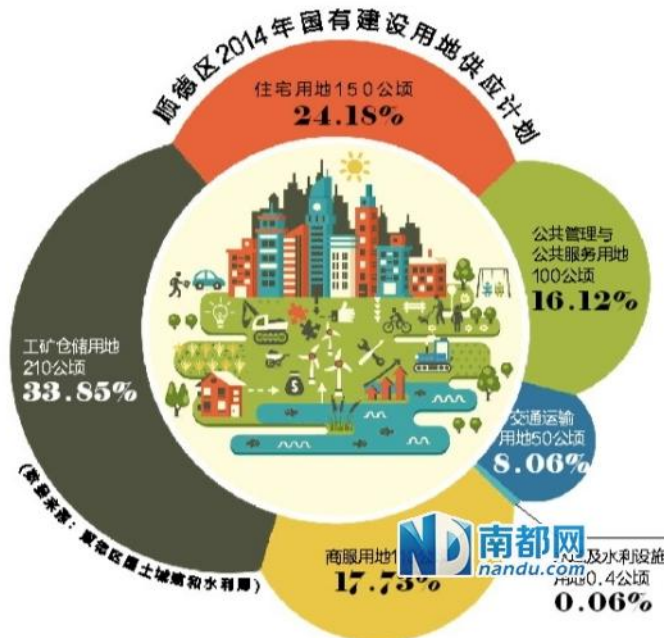
南方都市报 2014-2-18

近日经省国土资源厅批准，顺德成为广东首个获批开展土地生态利用制度综合改革试点城市。记者昨日从顺德区国土城建和水利局获悉，今年顺德区国有建设用地供应总量控制在620.4公顷，其中住宅用地将有七成用于建设中小套型普通商品房及保障性住房。

依照《方案》，顺德区将启动“节约集约用地”策略，即实行土地利用计划差别化、精细化管理，新增建设用地计划指标重点支持重大建设项目、重要发展区域及重点民生工程和基础设施建设，其他建设项目原则上必须使用增减挂钩计划指标；实行城乡统一的建设用地指标控制。

今年顺德供地量里住宅用地为150公顷，其中保障性住房、棚户区改造住房、中小套型

普通商品住房‘三类用地’必须达到住宅用地供应总量 70%标准。城建部门会严格落实该区单宗房地产用地面积不超过 14 公顷的规定，控制单宗房地产用地建设规模。此外，记者在顺德区 2014 年国有建设用地供应计划中看到，今年顺德区建筑用地针对保障房系列只安排了限价房和公租房的建筑用地，且两者总量不超过 2.5 公顷，未安排经适房和廉租房用地指标。



➤ 祖庙今年超亿元投入改善村居环境

佛山日报 2014-2-19

祖庙街道召开专项会议部署研究，决心今年加大投入，深入村居，采用精细化管理等多项举措，在城市管理工作中打一个漂亮的“翻身仗”。

“今年街道将投入近 5000 万元，对 54 个社区、9 条城中村的市政道路进行提升。”祖庙街道办副主任林立称。将选取郊边村为试点，对城中村的道路、垃圾场、园林绿化全面提升，增加村民的娱乐设施，将街道管辖的 9 条村都打造成文明示范村，这些项目总投资将超亿元。

➤ “康园”6月动工后年建成 丹灶将打造“广佛休闲运动岛”

广州日报 2014-2-21

在 2 月 20 日举行的丹灶镇媒体通气会上，镇长杨景刚表示，今年将重点推进康园建设，预计康园在今年 6 月奠基并开始开工建设，在 2016 年建成。而在康园的规划中，包括了北京南海会馆原样复建的内容。

此外，杨景刚还首次对外宣布，丹灶将打造一个“广佛休闲运动岛”，开发游艇俱乐部、龙舟俱乐部等运动项目及湿地休闲养生观光等休闲项目。该岛位于丹灶镇金沙沙滩，是一个由珠江支流北江冲积而成、被北江和南沙涌围绕的江心岛。

市场信息

➤ 越秀集团：广州国投年内或可成功重组

广州日报 2014-2-18

2 月 17 日，越秀集团在香港宣布，集团已于 2 月 14 日完成“联姻”创兴银行。创兴银

行新组成董事会，选举越秀集团董事长张招兴先生为主席，恒生银行前副董事长梁高美懿女士为副主席兼董事总经理。

梁高美懿表示，年内将启动内地分行成立事宜，并希望明年有更多新的内地分行建成。而张招兴表示，越秀集团未来肯定会向创兴银行增资，现有的证券业务也有望整合。而广州国投的整合将在年内完成，届时越秀集团将真正实现“银行证券是核心，信托租赁为补充”的金融格局。

越秀集团董事长、新任创兴银行主席张招兴则在记者发布会上表示，并购创兴银行是越秀集团建立银行、证券为核心的国际化金融控股集团的关键步骤，“收购创兴银行后，集团不仅强化了地产、交通基建、金融的三大核心产业，而且使金融产业结构更加合理，金融业务牌照更加齐全，初步形成横跨粤港两地的区域性综合金融平台。”

➤ 小布村被征地每亩赔 5.4 万元

广州日报 2014-2-20

2月19日，佛山新城管委会发布征收土地及补偿安置方案公告，经广东省人民政府批准，同意将乐从镇小布股份合作经济社属下的集体建设用地 2.7533 公顷（折合 41.3 亩，全部为建设用地）办理征收为国有土地手续；上述土地经完善征收手续后依照规划安排作为乐从镇城镇建设用地。

根据规定，此次征收土地补偿安置包括土地补偿费和安置补助费合共 54000 元/亩。同时相关部门将逐年支付社会保障费用。起始标准按照被征收土地面积计 1500 元/亩·年执行，之后每 5 年按 5% 的幅度调升一次，支付年限为 30 年。

➤ 广钢新城 5 宗地成功出让

广州日报 2014-2-22

作为广州今年重点地“三旧改造”项目地块，广钢新城首批 5 宗地昨日以“定地价，竞配建拆迁安置房”的方式开卖。结果，这一盘活中心区存量用地的举措激发了房企的参战兴趣，超过十家房企参与其中，“战事”绵延了接近两个小时才告结束，堪称一场拍地“马拉松”大战。

最终，5 宗地块均成功出让，总地价为 155 亿元，用地面积达 28 万平方米，总建筑面积 120 万平方米，建成后可提供拆迁安置房 6440 套。中海地产成为昨日拍地的最大赢家，先后拿下三幅用地，而“过江龙”金融街及华发地产则拿下另外两宗地块。其中华发地产拿下的第 5 宗用地，剔除拆迁安置房面积后，折合楼面地价为 2.16 万元/平方米，刷新了区域纪录。

➤ 配建比达三成 高热土地市场受调控

广州日报 2014-2-22

马年伊始，多个城市积极推地，但在政府加大配建比例的情况下，“地王”出现频率相对较低，北京、南京、合肥等地甚至出现以底价成交的情况。业内人士表示，目前北京、广州多地已经实施限地价竞配建面积，在调控之下，加上资金紧张、销售遇冷等多重原因，地价上涨速度有所减缓，未来土地市将出现“由夏入秋”的苗头，地价可能逐渐企稳。不过，也有业内人士认为，当企业近期融资金金逐渐到位，未来土地市场可能再次迎来一波高潮。

春节后部分一线城市高价地情况

城市	时间	地块	房企	总价	折合单价	备注
北京	2月13日	丰台区城乡一体化卢沟桥乡西局村旧村改造项目一期 XJ-03-02、XJ-05、XJ-09 地块	龙湖地产	35.7亿元总价,加上约6万元/平方米配建5.4万平方米限价房		--
	2月20日	丰台区卢沟桥乡旧村改造地块	泰禾集团	49.68亿元加限价商品房	楼面价约5.5万元/平方米	--
广州	2月21日	中海地产、金融街控股、华发地产竞得荔湾区5地块				

佛山经纬房产咨询有限公司

二、土地市场成交情况

近期大型住宅用地成交或流拍信息

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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	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) 商业用房计容面积: $\leq 6000 \text{ m}^2$ 2) 住宅套型建筑面积要求: 90/70。									
									
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) 商业用房计容面积: $\geq 12000 \text{ m}^2$, 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) 住宅用房计容面积: $\leq 520000 \text{ m}^2$, 且住宅户型套数 ≥ 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;									



2014/2/20	佛南网(挂) 2014-003	南海区桂城金融C 区清风西路以北、 宝翠路以东	商服	2.3	6.89	25844	0%	3750	南海城市建设投资有限公司
-----------	--------------------	-------------------------------	----	-----	------	-------	----	------	--------------

- 1) 竞得人在本项目中自持物业的建筑面积不少于总计容建筑面积的 30%(即 20674.53 m²)；
- 2) 竞得人须引入至少一家注册资本不少于 30 亿元整的企业总部，另外引入至少一家注册资本不少于 5 亿元整的企业总部，三家注册资本不少于 1 亿元整的企业；
- 3) 公寓式办公容积率面积：≥10000 m²，且≤30000 m²；
- 4) 一般办公用房容积率面积：≥10000 m²，且≤30000 m²；
- 5) 其余为商业、酒店及相关配套设施用房容积率面积；



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m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m ²)
2014/3/25	佛顺(网挂) 2014-001	顺德区大良苏岗海 边围地块	住宅	9.57	1.0 < FAR ≤ 1.2	11.49	51399	4473

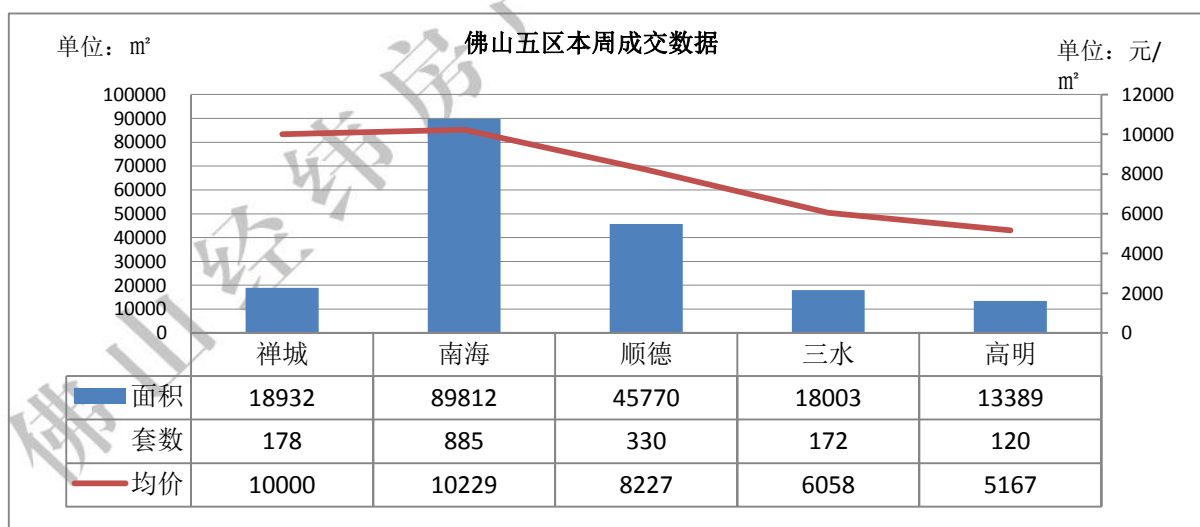
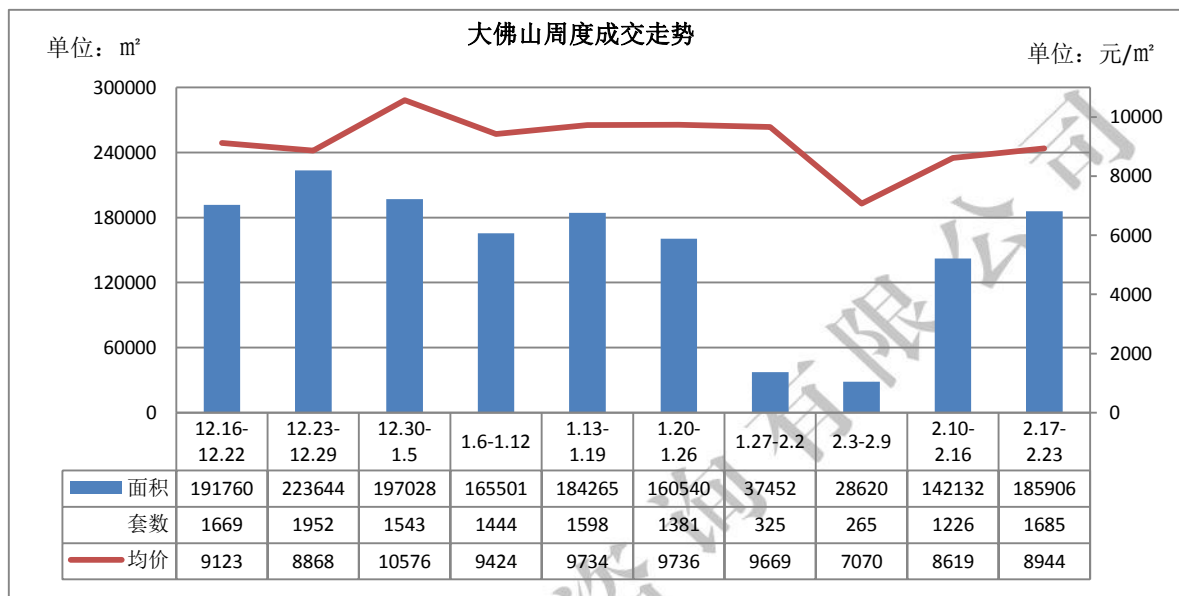
1) 建筑层数: ≥4层; 建筑控高: ≤18米。



三、住宅市场运行情况

(一) 大佛山市场运行情况

3.1.1 佛山周度成交走势情况



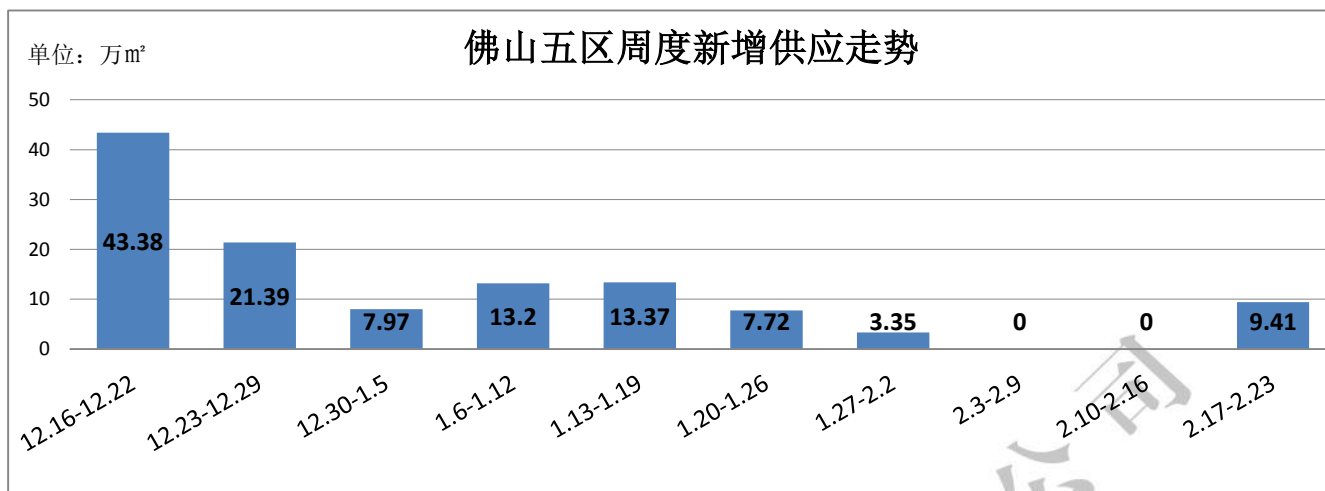
据各区房地产交易所数据显示，2014年2月17日至2014年2月23日，佛山各区商品住宅签约套数合计为1685套，环比增加37%；网签面积约18.59万m²，环比增加31%；网签均价8944元/m²，环比上升3.8%。

3.1.2 大佛山成交前二十名排名

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	南海	地铁金融城	15268	11583	121	13181(带装修)
2	南海	宏鼎景裕嘉园	12930	9775	108	13228(带装修)
3	顺德	万科水晶城	3883	3691	33	10519(部分带装修)
4	南海	长信银湾	2339	3127	32	7479
5	南海	桂丹颐景园	1604	2926	31	5480
6	禅城	万科城	1477	2180	22	6775(带装修)
7	三水	时代城	1440	2309	22	6236(带装修)
8	禅城	时代云图	2227	1974	20	11282(带装修)
9	南海	龙光君悦龙庭	1340	1864	18	7188
10	禅城	佛山万科广场	1987	1670	17	11897(带装修)
11	顺德	美的翰城	1396	1880	17	7424(部分带装修)
12	南海	翠湖绿洲	880	1359	16	6475
13	顺德	御峰国际大厦	842	1928	15	4368
14	南海	山林水语	763	1952	14	3910
15	南海	云山峰境	742	1355	14	5473
16	南海	中海锦城	1829	1445	13	12653(带装修)
17	顺德	君怡君临天下	963	1764	13	5459
18	高明	美的西海岸	1078	1760	13	6124
19	禅城	龙光水悦龙湾	829	1212	12	6842
20	南海	汇豪嘉园	1224	1150	12	10643

(注：三水、南海数据来源于佛山市房地产网 4.0，个盘住宅累计销售)

3.1.3 大佛山周度新增供应



各区新增供应情况一览表

区域	套数 (套)	面积 (m ²)	面积占比	面积环比
禅城区	---	---	---	---
南海区	626	76740	81%	---
顺德区	116	14538	15%	---
三水区	---	---	---	---
高明区	30	2788	4%	---
大佛山	772	94066	100%	---

新增供应结构情况一览表

	一房	二房	三房	四房	五房	别墅	合计
70 m ² 以下	---	16	---	---	---	---	16套
70-90 m ²	---	---	15	---	---	---	15套
90-110 m ²	---	---	510	---	---	---	510套
110-130 m ²	---	---	29	51	---	---	80套
130-150 m ²	---	---	---	75	---	---	75套
150-180 m ²	---	---	---	---	---	---	---
180-250 m ²	---	---	---	---	---	---	---
250-400 m ²	---	---	---	---	76	---	76套
400 m ² 以上	---	---	---	---	---	---	---
合计	---	16套	554套	126套	76套	---	772套



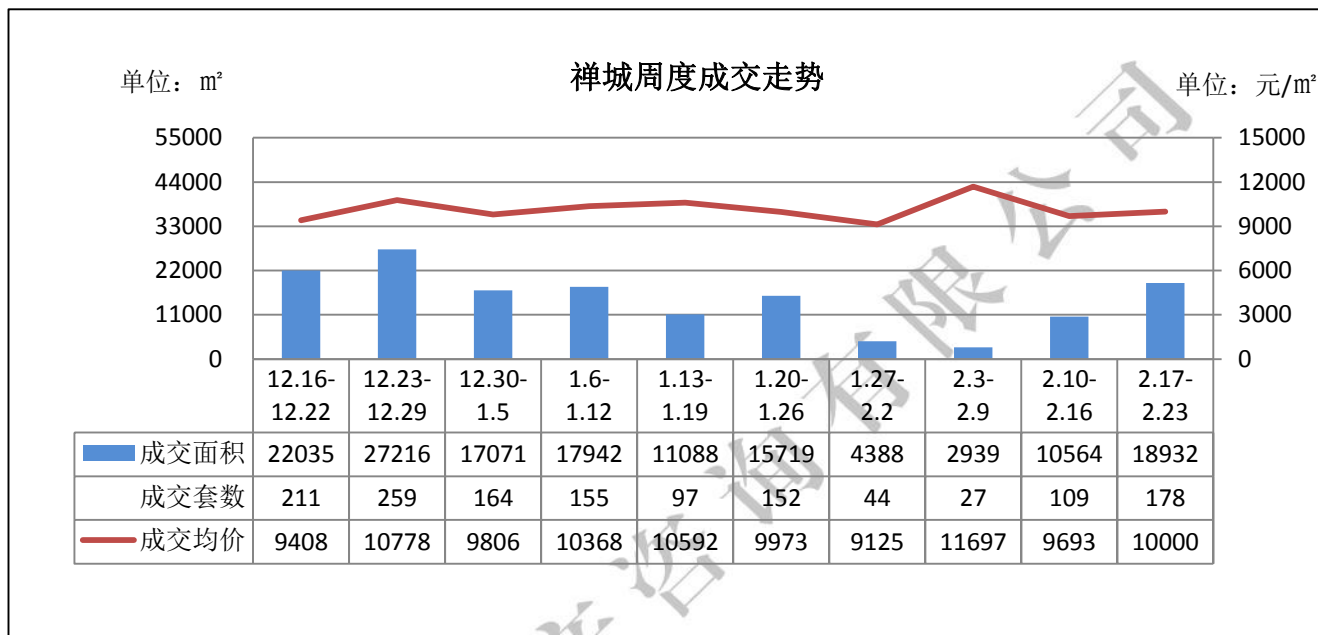
各项目新增供应情况一览表

区域	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	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
	依云天汇	2014/2/18	2座, 39层/1梯2户	5房/260	76	1.98
	云山峰境	2014/2/20	御景峰4、5座, 18层/2梯4户 6座, 18层/2梯3户	2房/68	16	0.11
				3房/91-92	102	0.93
	江滨花园	2014/2/20	5座, 29层/2梯6户	4房/123-144	68	0.88
御雅轩	2014/2/20	1栋, 17层/2梯4户	3房/92-95	56	0.5	
			3房/127	108	1.4	
顺德	保利中环广场	2014/2/20	6座, 31层/2梯4户	3房/92-98	64	0.6
				3房/105-115	58	0.64
高明	合富花园	2014/2/21	2座1梯, 9层/2梯4户	4房/138-143	58	0.82
				3房/83-107	30	0.28

(二) 五区运行情况

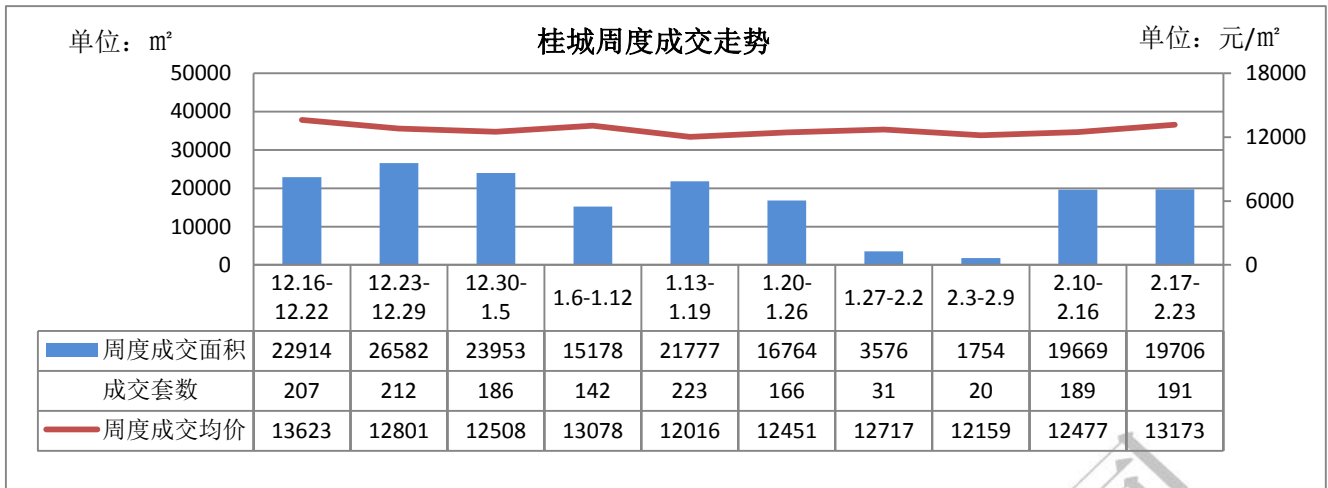
3.2.1 禅桂

3.2.1.1 禅桂周度成交走势情况



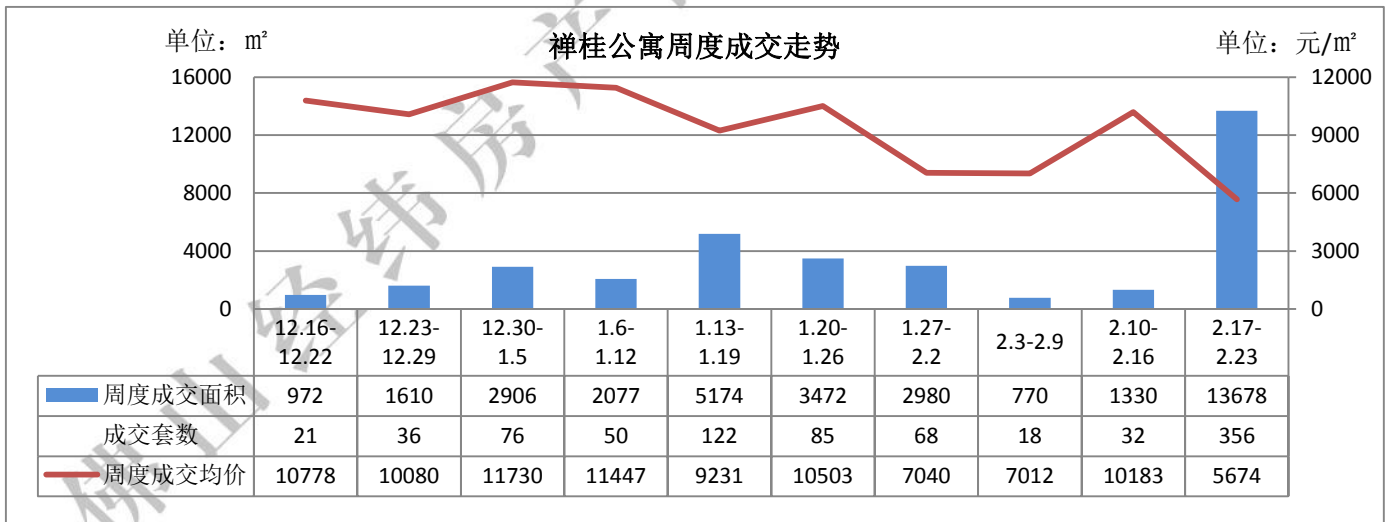
根据禅城区房地产交易所数据显示，2014年2月17日至2014年2月23日，禅城区商品住宅签约套数为178套，环比增加63%；签约面积18932 m²，环比增加79%；均价10000元/m²，环比上升3%。

本周禅城区成交呈现量价齐升态势。上周恰逢元宵情人节区内多个楼盘举办暖场活动及推出购房优惠，其中万科城、佛山万科广场、水悦龙湾等本周成交亮眼。价格方面，本周区内10000元/m²以上的单位成交达90套，主要由时代云图、佛山万科广场、兆阳御花园等成交有力拉升本周成交均价。



据佛山市房地产网数据显示, 2014年2月17日至2014年2月23日, 桂城片区商品住宅签约套数为191套, 基本与上周持平; 签约面积19706 m², 基本与上周持平; 均价13173元/m², 环比上升6%。

本周桂城片区成交呈量稳价升态势, 主要由地铁金融城网签延迟支撑本周成交量, 本周集中网签121套, 占总量逾六成; 本周桂城片区多个楼盘开启新品诚意登记, 如保利西雅图、中海锦城、中海千灯湖1号等, 新品预计2月底或3月初入市, 届时将迎来推货小高潮。



根据禅城区房地产交易所和佛山市房地产网数据显示, 2014年2月17日至2014年2月23日, 禅桂城片区公寓签约套数为356套, 环比增加1013%; 签约面积13678 m², 环比增加928%; 均价5674元/m², 环比下降44%。



本周禅桂公寓呈量升价跌态势。本周公寓成交出现井喷，主要由于九鼎国际回迁公寓以5000元/m²均价于本周集中网签305套，占总量逾八成，而价格亦受到其牵动而处于低位水平。

3.2.1.2 重点项目周度成交情况

禅城区个盘本周网签情况：			
项目名称（洋房/别墅）	成交套数（套）	销售面积（m ² ）	成交均价（元/m ² ）
万科城	22	2180	6775(带装修)
时代云图	20	1974	11282(带装修)
佛山万科广场	17	1670	11897(带装修)
龙光水悦龙湾	12	1212	6842
世博嘉园	11	1266	10201
兆阳御花园	9	1032	12350
绿岛明珠	8	977	6973
龙光君悦华府	8	695	10115
海湾城	7	597	10039
天丰国际	7	568	9971
东海银湾	6	777	11750
智博E区	6	545	9089(部分带装修)
沿海馨庭	5	517	10478
港宏世家	5	397	6986
碧桂园城市花园	4	1115	12277(带装修)
汇银W新港湾	4	451	8035
瑞安岭南天地	3	539	15983(带装修)
保利天玺	3	487	11298(带装修)
禅城绿地中心	3	370	12118
盛南新都	3	262	9290
季华金品	2	168	9328
美誉紫薇花园	2	158	7516
御璟上院	2	97	7870
佛山雅居乐	1	174	12865
罗马新都	1	159	8636
华福国际公馆	1	94	10648



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

丽港阳光	1	93	10679
凯德·城脉	1	92	8943
依云上城	1	91	9354
锦隆花园	1	60	7984
项目名称(公寓)	成交套数(套)	销售面积(m ²)	成交均价(元/m ²)
九鼎国际	305	11686	5000(回迁)
万通国际大厦	32	1109	10561(带装修)
保利香槟	9	353	6500
美誉紫薇花园	4	173	8463(带装修)
玫瑰铂金公馆	1	74	8603
东海国际商务公馆	1	40	8406(带装修)
东海银湾	1	39	10183
桂城个盘本周网签情况:			
项目名称(洋房/别墅)	成交套数(套)	销售面积(m ²)	成交均价(元/m ²)
地铁金融城	121	11583	13181(带装修)
中海锦城	13	1445	12653(带装修)
富丰新城	8	668	12453(部分带装修)
宏鼎景裕豪园	8	864	14661(带装修)
南海万达华府	8	876	15482(带装修)
万科金域蓝湾	6	877	11520(带装修)
依岸康堤	5	749	12237(部分带装修)
中海千灯湖一号	5	864	15007
创鸿灯湖左岸	3	227	11042
佳兆业·滨江1号	3	401	13727
南海万科广场	3	288	14382(带装修)
华福御水岸	2	179	10303(带装修)
依云天汇	2	369	12250
怡翠世嘉	1	110	8588
项目名称(公寓)	成交套数(套)	销售面积(m ²)	成交均价(元/m ²)
创鸿曼哈公馆	3	205	11458

3.2.1.3 本周推货情况

(本周无重点项目开盘)

3.2.1.4 项目动态

- **时代云图** 2.22-2.23 举办“缤纷糖果欢乐节”，目前推出购房优惠，最高优惠 38 万/套，旧带新可获 5 千管理费。
- **碧桂园城市花园** 2.22 举办海外投资留学大讲堂；2.23 联合英语、空手道、摄影机构等公司举办“爸爸去哪儿，新春 Family Day”亲子活动。
- **金地珑悦** 2.22-2.23 举办“粉红豹狂欢周”，现场有许愿墙和各种游戏。
- **佛山万科广场** 2.22 举办“千亿万科 30 周年，我们一起住万科”老带新抽奖活动。
- **保利西雅图** 2.22 开启 1-3 座 70-120 m² 共约 500 套单位权证登记 99 折，预计均价 9000-11000 元/m²（带装修），预计 3.8 开卖。
- **中海锦城** 2.22 开启 1 街 7、8 座 104-143 m² 共 256 套单位 2 万诚意金 99 折优惠，预计均价 12000-14000 元/m²（带装修），预计 3.1 开卖。
- **丽日世纪金鼎** 2.22 推出一口价单位，单价最低 1.32 万/m²。

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价	单元面积(m ²)	备注
2014-2 月	天丰国际	2 座	110	9000-12000	70-90	--
2014-3 月	星星凯旋国际	1-3、11、12 座	--	--	89-167	权证登记减 1 万
2014-3 月	港宏世家	15、16 座	--	--	89-128	新浪 E 通信预存 5 千抵 1 万
2014-3-8	龙光君悦华府	5 座 1 栋	92	9000-10000	83、90	1 千抵 5 千，目前网上已售 19 套单位
2014-2 月	龙光水悦龙湾	33 座	69	5800-7500	78-92	冻结 5 千 98 折
2014-2 月	罗马新都	3 期 1-3 座	172	--	90	冻结 2 万 95 折
2014-3 月	世博嘉园	商业公寓	--	--	40-100	--
2014-3 月底	盛南新都	2 期 9、10 座	--	10500	80-130	--
2014-3 月	美誉紫薇花园	--	18	7800-8000	90	1 万抵 5 万
2014-3 月	卓远云峰	5-8 座	约 130	--	74-108	权证登记 99 折
2014-3 月	雅居乐曼克顿山	1 座	171	--	89-90	--



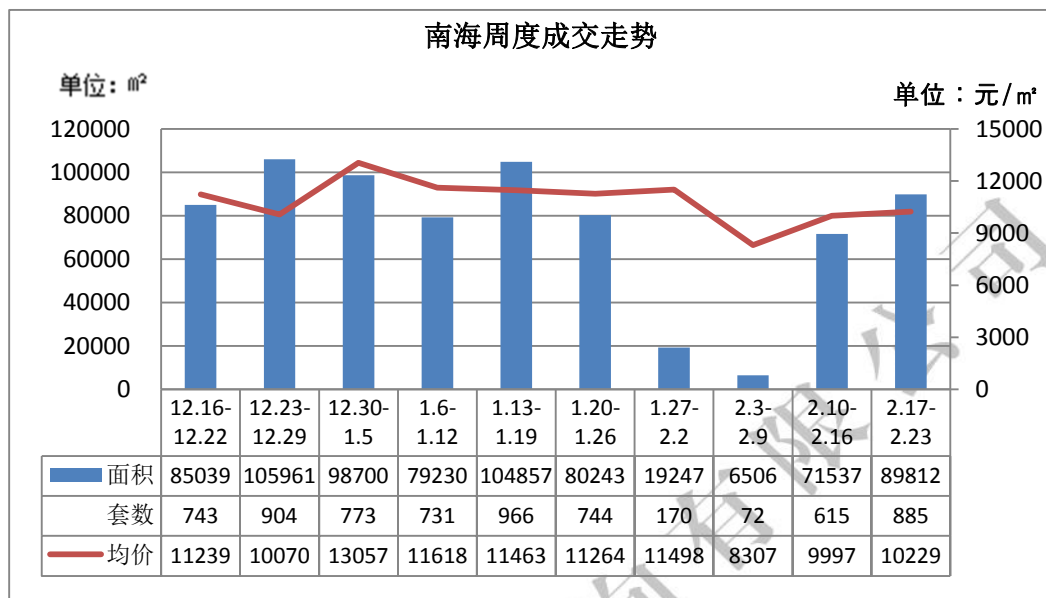
佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

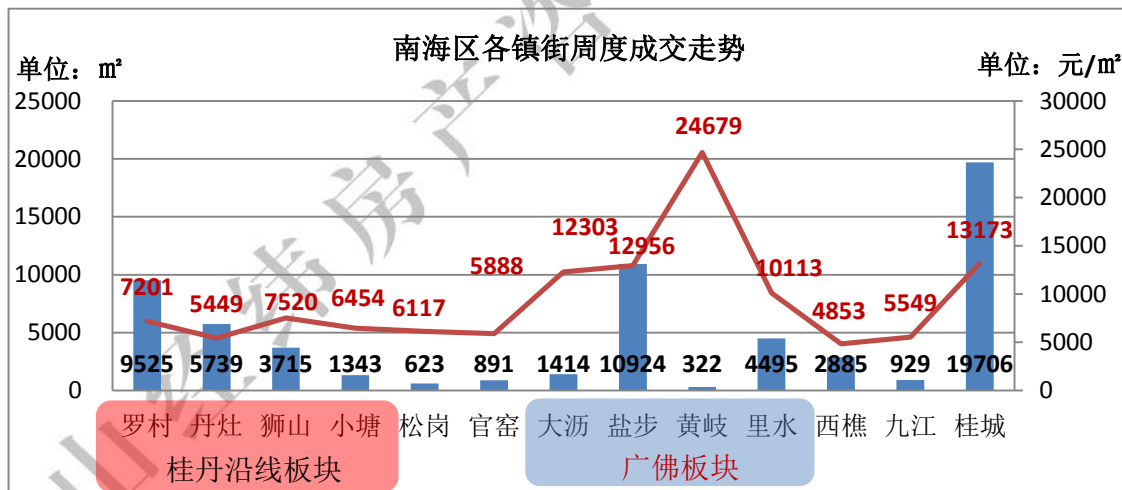
2014-3月	季华金品	8座loft单位	75	--	37-110	2万诚意金98折
2014-3月	万科城	5区8座	162	--	84、87	--
2014-4月	智博E区	--	--	--	90-140	--
2014-4月	源海·悦海湾	--	--	10000	87-90、 120-360	--
2014-2月	宏鼎景裕豪园	5座	64	13000(带装修)	88-90、126	权证登记97折
2014-3月	创鸿灯湖左岸	4座	133	14000-16000	108-173	--
2014-3月	万科金域蓝湾	灏景湾10座	78	12000-13500(带装修)	117-168	--
2014-3月	南海万达华府	北5、6座	444	15000-17000(带装修)	85-143	--
2014-3-8	保利西雅图	--	--	10000-12000(带装修)	70-120	2.23开启权证登记99折
2014-3-1	中海锦城	1街7、8座	256	12000-14500(带装修)	104-143	2.22开启2万诚意99折
2014-4月	依云天汇	2座	76	--	258-259	--
2014-4月	中海千灯湖1号	7、19座	208	180000	136-290	5万诚意金99折
2014-2月	怡翠晋盛	D区2座	约64	11000-13000	90-118	权证99折,冻结1万98折
住宅合计	2322套			--	--	--

3.2.2 南海

3.2.2.1 南海周度成交走势情况



(注：数据来源于佛山市房地产网 4.0，南海区新建商品房信息)



(注：数据来源于佛山市房地产网 4.0，个盘住宅累计销售)

据佛山市房地产网数据显示，2014年2月17日至2月23日，南海区商品住宅签约套数885套，环比上升44%，签约面积约9万m²，环比上升25%，成交均价10229元/m²，环比上升2.3%。

近期南海楼盘以消化余货为主，本周网签数据环比大幅增加，主要是由于地铁金融城

及景裕嘉园两盘网签数据延迟的拉动，大部分楼盘成交不足 10 套；本周仅有狮山板块的凯旋名门及丹灶板块的桂丹颐景园推售新品，成交情况不堪理想，一方面由于楼市春节传统淡季及市场鼓吹楼市下行的舆论增多，使得客户对市场观望情绪加重；另一面，由于目前市场尚未被炒热，新货供应亦较少，客户更期待 3 月楼市“小阳春”。

3.2.2.2 重点项目周度成交情况

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)		
桂丹路	长信银湾	32	3127	7479		
	龙光君悦龙庭	18	1864	7188		
	罗村	翠湖绿洲	16	1359	6475	
		风度花园	11	1149	6772	
		北湖丽都	7	625	8144	
		罗村花半里	7	631	7071	
		尚观嘉园	4	453	7322	
		尚观御园	4	316	7417	
		丹灶	桂丹颐景园	31	2926	5480
			云山峰境	14	1355	5473
	金莎华府		10	885	5462	
	凯欣名苑		4	360	5292	
	上林一品		3	214	5063	
	狮山	劲嘉金棕榈园	10	878	6522	
		名汇浩湖湾	6	531	6412	
		欧浦城市花园	4	551	7402	
		锦绣北苑	4	361	7730	
		依云曦城	2	429	10050	
		美立方花园	2	285	9417	
		桂南银都	2	182	8822	
		凯旋名门	1	93	7928	
	小塘	上林苑	10	1174	6656	
		凯业尚筑	2	123	5121	
		中恒海晖城	5	405	6406	
		城宇名轩	1	46	4866	
	松岗	保利东湖林语	4	623	6117	
	官窑	豪景新城	11	891	5888	
	西樵	山林水语	14	1952	3910	
星辰花苑		5	387	6999		
丽湖名轩		3	217	6426		

区域		项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
		風樵圣堡	2	120	7932
		雅居乐都荟天地	1	116	6224
		江滨花园	1	93	6338
广佛	大沥	保利中央公馆	4	930	11787
		雅瑶绿洲	2	316	16038 (含别墅)
		智博花园	2	168	8133
	黄岐	瑞安花园	2	144	18311 (带装修)
		黄岐沙面新城	1	178	29849 (别墅)
	盐步	景裕嘉园	108	9775	13228 (带装修)
		汇豪嘉园	12	1150	10643
	里水	中信山语湖	8	1632	12020 (含别墅)
		金色溪谷花园	7	551	6245
		金名都	3	291	16530 (带装修)
		广物山海名门	3	272	16454 (带装修)
		峰景湾	3	285	7644
		柏悦华府	3	291	7149
		里水第一城	3	202	8117
		金溪尚筑	3	239	5796
		海逸锦绣公馆	2	209	7049
		合生君景湾	2	136	9232
		中信金山湾	1	134	8497
		领地海纳豪庭	1	70	10455
		翠林小语	1	90	7060
碧桂园山水桃园		1	93	6384	
九江	沙龙名轩	4	286	5748	
	盈达百花名轩	3	279	6325	
	高逸华府	3	276	5052	
	嘉裕华轩	1	87	3977	

(注: 数据来源于佛山市房地产网 4.0, 个盘住宅累计销售)

3.2.2.3 本周推货情况

推售时间	楼盘名称	街镇	推售范围	套数	开盘折后价 (元/m ²)	开卖 情况	单元面积 (m ²)	户型	备注
2014-2-22	桂丹颐景园	丹灶	近水 1 座, 远山 01、04 单位	140 套	近水 5800-6500 远山 6500	约 45%	87-93 124	3 房 4 房	1 万诚意金 95 折, 开盘 98 折
2014-2-22	凯旋名门	狮山	6 座	68 套	7900	—	92	3 房	权证加 2 万 99*97 折

3.2.2.4 项目动态

- 广佛新世界（狮山） 2.23 邀请风水大师麦玲玲亲临项目现场。



- 欧浦城市花园（狮山） 2.23 举办业主答谢宴。



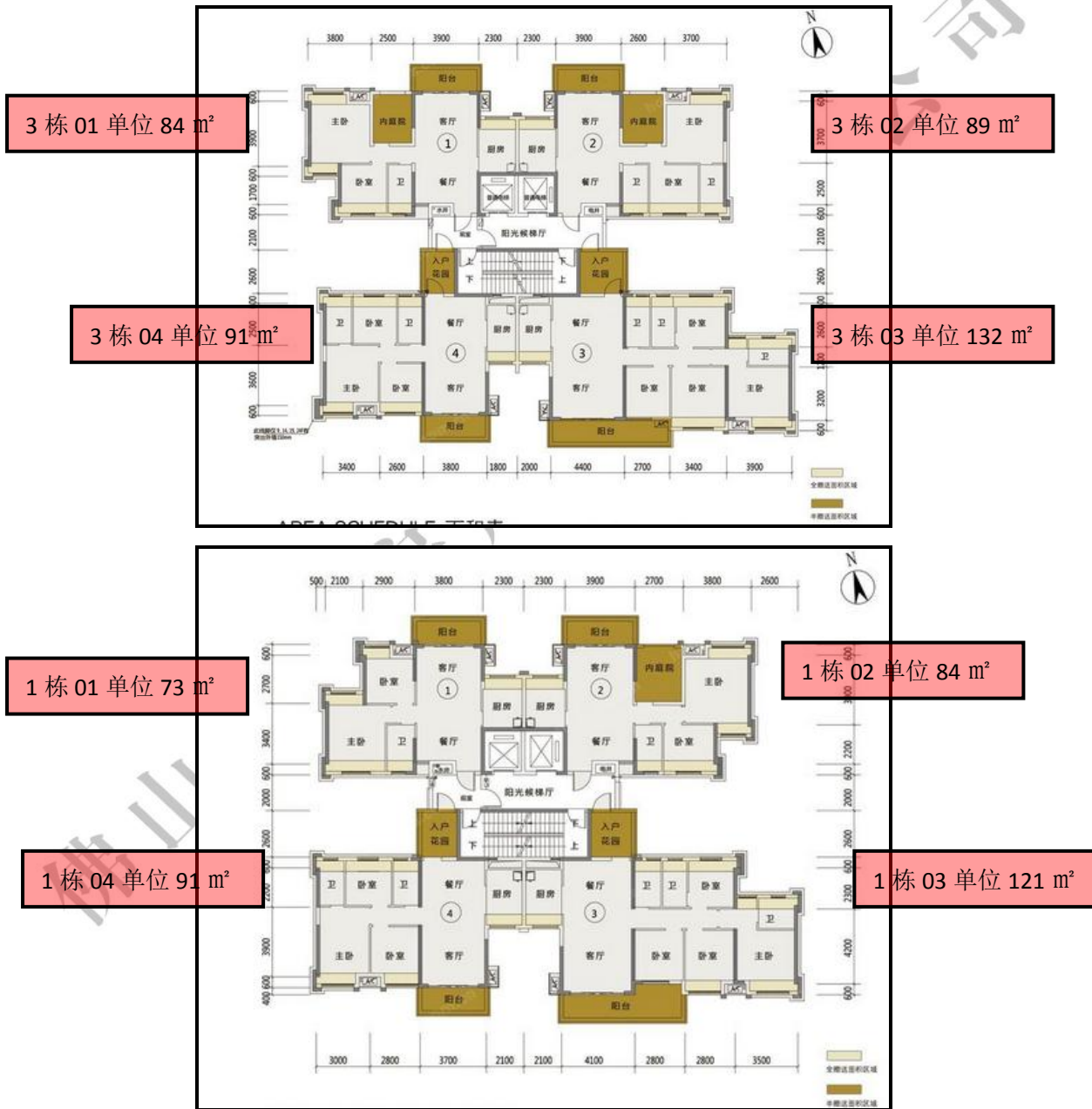
- 长信御景峰（里水） 位于佛山一环及广佛高速出入口交汇处，整个项目占地 4.6 万 m^2 ，总建面 19 万 m^2 ，规划 14 栋 28 层高的洋房，区内配套 2000 m^2 商业街、1.2 万 m^2 风情园林。项目于 2.22 开放销售中心，现场人气火爆，约有 500 人到场，首推 1、3 栋 73-132 m^2 约 200 套单位，意向登记减 6000 元，1 万诚意金抵 5 万元，均价 8000 元/ m^2 起（带精装），开卖时间待定。

【规划图及交通图】





【户型图】



【现场】

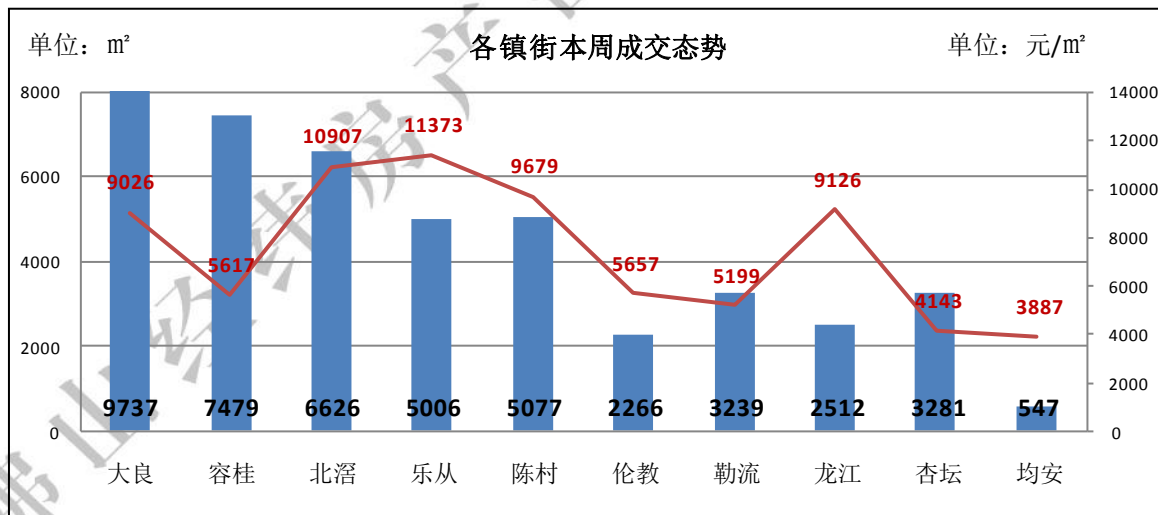
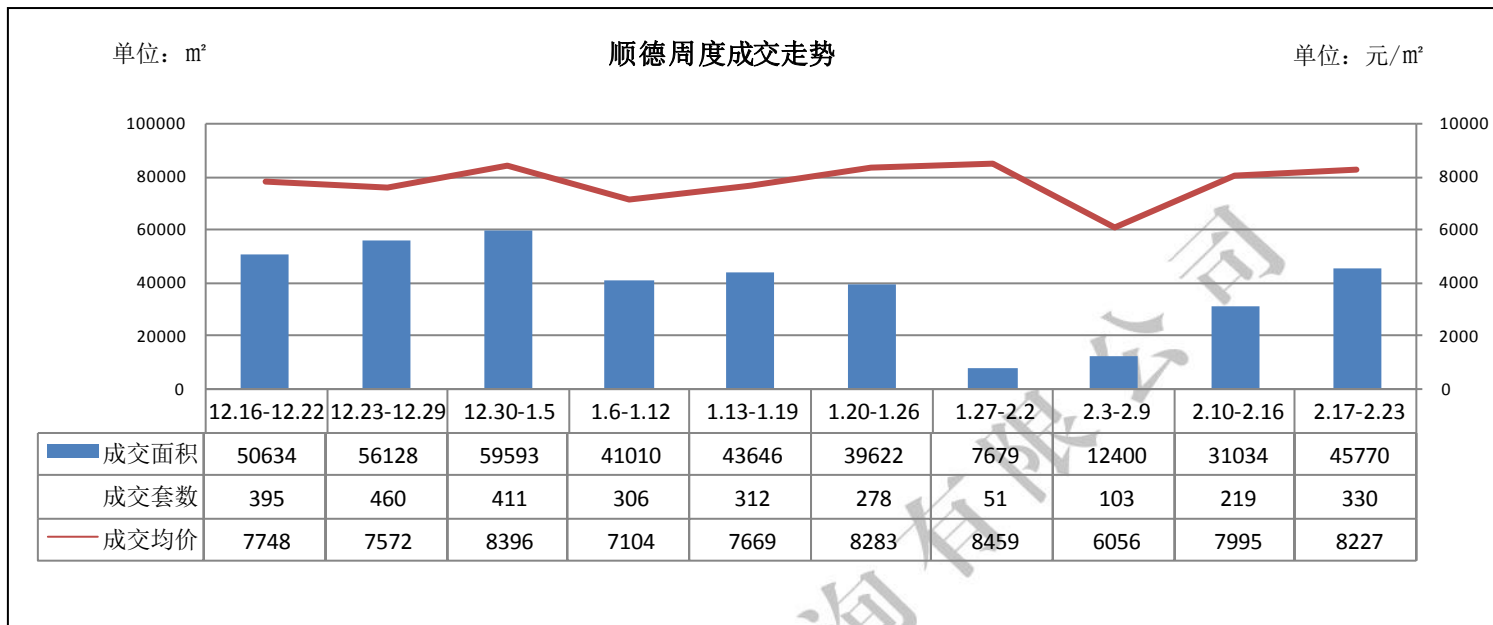


即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	备注
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	凰樵圣堡	68座	--	6500-7500	80-90	--
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	奥园公园一号	22-26座	64	9000-9500	76-109	冻结 1万抵 5万
2014年3月	罗村风度花园	1、2座	--	6100-6800	121-146	--
2014年3月1日	翠湖绿洲	15、16座	260	7000-7800	56-120	诚意金 5千 95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
2014年3月	保利中央公馆	9、10座	--	9000-11000	90-130	权证 98折
2014年3月	云山峰境	4-6座	约 186	5800	68-144	诚意金 1万 95折
2014年3月	中恒海晖城	39座	--	--	118-138	诚意金 3千抵 2万
2014年3月	翠林小语	2座	54	7300-7400	72-90	权证登记 99折
合计	约 876套			--	--	--

3.2.3 顺德

3.2.3.1 顺德周度成交走势情况



据顺德区房地产交易所数据显示, 2014年2月17日至2014年2月23日, 顺德区商品住宅签约套数 330 套, 环比增加 50.68%, 签约面积约 45770 m², 环比增加 47.48%, 成交均价 8227 元/m², 环比上升 2.90%, 折合套内 9885 元/m²。

本周顺德楼市成交持续“量价齐升”势头。春节淡季过后, 市场明显出现回暖, 发展商纷纷加大 call 客、宣传力度, 拉开送豪礼、直减房价等年后促销大战序幕。新增方面, 佛山经纬房产咨询有限公司
2014.2.17-2014.2.23

电话 Tel: (0757)8321 8338
传真 Fax: (0757) 8321 8138



保利中环广场 6 座成为年后首个新预售, 将于近期开卖, 同时已有多个项目吹风新货入市, 短期内新增货量将有所体现, 预计市场维持稳中见升基调。

3.2.3.2 重点项目周度成交情况

区域	项目名称	成交套数	建面面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	建面均价 (元/m ²)	套内均价 (元/m ²)
大良	顺德雅居乐	--	--	--	--	--
	美的广场	6	1976	1687	14411	16877
	君怡天悦湾	4	661	547	11728	14172
	康格斯花园 (洋房)	7	714	603	5648	6684
	康格斯花园 (别墅)	--	--	--	--	--
	保利中环广场	10	1585	1246	8707	11073
	金地天玺	--	--	--	--	--
	佳润上品轩	3	385	309	7032	8766
	万科天傲湾	--	--	--	--	--
	畔海御峰花园	1	261	219	13909	16608
	御名峰公馆	--	--	--	--	--
	嘉德新地	1	100	82	7000	8501
	嘉信城市花园	9	1371	1160	10128	11969
	御峰国际大厦	15	1928	1532	4368	5499
容桂	保利外滩一号	4	605	509	6651	8774
	水悦云天 (洋房)	1	245	201	6428	7822
	水悦云天 (别墅)	--	--	--	--	--
	容桂碧桂园 (洋房)	8	1175	967	5619	6827
	容桂碧桂园 (别墅)	--	--	--	--	--
	美的御海东郡 (洋房)	6	1100	928	5015	5947
	美的御海东郡 (别墅)	--	--	--	--	--
	佳兆业金域天下 (洋房)	4	470	381	4459	5504
	佳兆业金域天下 (别墅)	--	--	--	--	--
	佛罗伦斯柏悦湾	4	484	402	5634	6789
	新幸福领汇	8	1110	909	6264	7647



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

	凯蓝名都	5	441	376	5379	6309
乐从	保利东湾（洋房）	10	1814	1519	14161	16915
	M-city	1	108	83	13579	17776
	依云水岸（洋房）	--	--	--	--	--
	依云水岸（别墅）	1	382	365	20366	21316
	钜隆风度花园	--	--	--	--	--
	乐从雅居乐	6	1076	912	9203	10862
	佛奥湾	4	520	433	7760	9323
	保利拉菲	2	296	246	10183	12276
	欧浦皇庭	--	--	--	--	--
	金威郦都	--	--	--	--	--
	金河水岸	6	807	678	6255	7449
	金威名苑（轩）	--	--	--	--	--
	北岸美庐（限价房）	--	--	--	--	--
	北滘	美的君兰江山	1	186	156	8524
顺德碧桂园（洋房）		7	979	791	9346	11568
顺德碧桂园（别墅）		3	1854	1848	18954	19026
海琴水岸		3	489	401	6744	8222
深业城		4	574	434	7600	10055
美的翰城		17	1880	1511	7424	9239
龙江	保利上城	10	1198	1007	6003	7141
	碧桂园豪庭（洋房）	--	--	--	--	--
	碧桂园豪庭（别墅）	--	--	--	--	--
陈村	万科水晶城	33	3691	2910	10519	13342
	万科缤纷四季	3	337	280	9466	11389
	万科缤纷西园	--	--	--	--	--
	绿地国际花都	5	472	385	8416	10317
	悦峰天誉	--	--	--	--	--
	锦明华府	1	114	92	5325	6612
伦教	万科沁园	11	695	524	5999	7964
	涛汇领御花园	8	815	672	5484	6652
	尚湖湾	--	--	--	--	--
	品峰荟	5	628	498	5716	7215
杏坛	美的时代城	5	505	416	4514	5480

	佳兆业可园	6	1084	906	3833	4584
	金海岸花园（洋房）	11	1360	1094	4363	5424
	金海岸花园（别墅）	--	--	--	--	--
	凯盛广场	--	--	--	--	--
	中博城果	--	--	--	--	--
勒流	博澳城	10	1374	1134	4936	5982
	君怡君临天下	13	1764	1465	5459	6574

3.2.3.3 本周推货情况

（本周无重点项目开盘）

3.2.3.4 项目动态


- 乐从雅居乐（乐从） 2.22 开放 16 座建面 140-176 m² 单位样板房，诚意金 1 万抵 3 万，前 50 名 99 折，预计建面均价 9500-10000 元/m²，预计 3 月初入市。现场有儿童人偶舞台剧《美人鱼》表演。
- 佛奥湾（乐从） 目前购房预存 1 万可享 97 折。
- 保利中环广场（大良）【保利华南 12 盘联动方式】 于 2.16 举办“保利地产佛山销售破百亿新春大抽奖”活动，奖品包括 1g 黄金、巴西世界杯游、丽江游、10 万元房款等。



- 保利中环广场（大良） 2.22 开放 5 号地 6 座套内 83-113 m² 单位样板房，权证 98 折，预计套内均价 11000-12000 元/m²。现场举办欢乐嘉年华活动，玩游戏得积分，集齐两个印花或以上可获得礼品一份，集满 10 个印花可参加钻戒抽奖活动。

保利中环【第五大道】83-113m²纯南户型，给生活当然选最好的

【全新组团户型鉴赏】



01 四房两厅两卫
(建筑面积138m²套内面积108m²)
※大气四房结构，明厨透透
※超大餐、客厅相连，美食、聚会双享
※南北三阳台设计，领略CBD多方位美景

02 四房两厅两卫
(建筑面积143m²套内面积113m²)
※阔绰四房，方正实用，置业一步到位
※豪阔大客、餐厅融汇贯通，通透大气
※三阳台设计，享受户户独享的CBD生活

03 三房两厅两卫
(建筑面积115m²套内面积91m²)
※户型设计精致时尚，方正实用
※超大餐、客厅相连，尽享闲适惬意生活
※三阳台设计，第五大道风华尽收眼底

04 三房两厅两卫
(建筑面积105m²套内面积83m²)
※户型方正，布局紧凑合理，精研每一寸空间
※豪阔大客、餐厅融汇贯通，通透大气
※三阳台设计，尊享CBD生活

房讯网
home77.com

- **敏捷畔海御峰（大良）** 2.21 开启 4 座套内 170 m²单位优惠登记，诚意金 5 万 95 折，预计套内均价 14000-15000 元/m²，开卖时间待定。
- **美的御海东郡（容桂）** 2.22 开启套内 88-118 m²单位优惠登记，诚意金 1 万 95 折，7 天内准时签约 98 折。
- **容桂碧桂园（容桂）** 2.21 推出 10 套带装修特价单位，购房送 5 年管理费，总价 95 万起。预计 2.25 举行“好运亨通 2014，观音开库祈福盛典”本地民俗特色活动，现场将有开运醒狮、花灯竞拍、精彩表演等环节，其中“投灯”所得将全部用于慈善事业。2.23 举办“进口水果免费试食”活动，手机添加项目微信二维码可获水果礼盒一份。



- **顺德碧桂园 (北滘)** 2.23、3.2、3.9 将免费播出微电影《对手情人》，到场可获观影礼品一份。



- **万科沁园 (伦敦)** 2.22 举行“至 fun 印式派对”。同期推出购房优惠活动，购套内 130 m²单位优惠最高 14 万元，套内均价 5800 元/m²起，老带新，双方各获 1 万元奖金。



即将开卖项目

所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积	备注
乐从	2014-3	乐从雅居乐	16 座	约 116	建面 9500-10000	建面 140-176	2.22 开启优惠登记,诚意金 1 万抵 3 万,前 50 名 99 折,预计 3 月初入市
	2014-3	钜隆风度花园	北区 4 座	约 158	建面 8200-8300	建面 92	预计 3.1 开放样板房
大良	2014-2	骏景君临名邸	1-4 座	101	套内 18000	复式套内 200-400	--
	2014-2	保利中环广场	5 号地 6 座	116	套内 11000-12000	套内 83-113	2.15 开启优惠登记,权证 98 折,2.22 开放样板房
	2014-3	敏捷畔海御峰	4 座	约 74 套	套内 14000-15000	套内 170	2.21 开启优惠登记,诚意金 5 万 95 折
容桂	2014-2	保利外滩一号	16 座	约 62 套	套内 7000-7600	套内 75	冻结 2 万 98 折,预计 3.27 入市
	2014-2	柏悦湾	12 座	88	套内 6800	套内 106-137	10.27 开放样板房



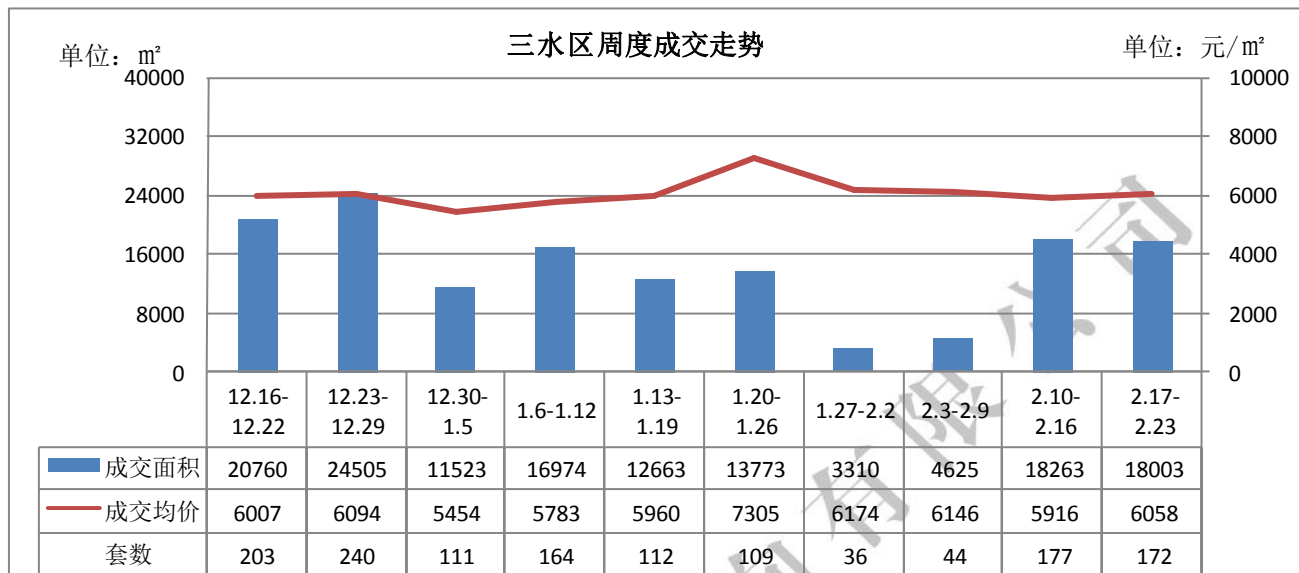
佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

	2014-2	美的御海东郡	天行组团4座	约124	套内6200	套内88-118	诚意金1万98折
	2014-2	东怡水岸	桂花洲3座	46	套内7800-8800	套内187-253	12.29开放样板房
陈村	2014-2	万科缤纷西园	2座07-12单元	约186	建面8300-10800(精装)	建面83-89	--
	2014-2	嘉悦公馆	商业公寓	440	7000-10000元/m ² (带2000元/m ² 装修)	套内38-70	诚意登记98折
龙江	2014-2	国际华美达广场	SOHO公寓	345	建面10000起	建面45-90	11.10开放销售中心
伦教	2014-2	新境誉花园	13-16座	87	套内6000	套内47-115	--
杏坛	2014-2	凯盛广场	住宅	52	套内5500-5800	套内88	12.8开放销售中心,并开启住宅电话诚意登记99折, 1.1开放样板房
			公寓	100	--	套内22-40	
住宅合计(套)				2095			

3.2.4 三水

3.2.4.1 三水周度成交走势情况



根据佛山市房地产网数据显示, 2014年2月17日至2014年2月23日, 三水区商品住宅周度签约套数为172套, 签约面积为18003 m², 成交均价为6058元/m², 与上周基本持平。

本周三水区成交呈“量价齐稳”态势。本周雍翠新城成交较上周有明显回落, 时代城则以稳定成交重夺榜首位置。而其余各项目成交较为稳定, 别墅市场亦无大幅波动。



3.2.4.2 重点项目周度成交情况

三水区本周网上个盘签约情况:				
项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交均价 (元/m ²)
时代城	22	2309	1440	6236 (带装修)
雍翠新城	12	1113	508	4567
山水龙盘	10	1069	544	5087
雅居乐雅湖半岛	9	834	599	7187
锦江豪庭	8	720	279	3877
山水一品	7	738	553	7499
百合嘉园	6	852	407	4777
北江明珠	5	429	235	5467
融创南景湾	5	416	168	4052
恒福水岸	4	507	207	4075
颐澳湾	4	460	264	5735
奥利花园	3	254	89	3504
黄金花园	3	276	127	4601
岭南澳苑	3	283	122	4303
恒达永安广场	2	174	128	7344
捷和广场	2	267	216	8099
锦溢豪庭	2	190	92	4831
丽日天鹅湖	2	369	454	12294 (别墅)
山水凯旋花园	2	199	86	4322
富和锦园	1	100	50	5000
乐陶居	1	97	64	6606
山水庄园	1	318	293	9218 (别墅)
耀逸名轩	1	85	27	3194
御江南	1	89	43	4826
御龙湾	1	127	85	6666 (带装修)

3.2.4.3 本周推货情况

(本周无重点项目开盘)

3.2.4.4 项目动态

- **时代城 (河口旧改片区):** 2.22-2.23 举办大型甜蜜糖果节。



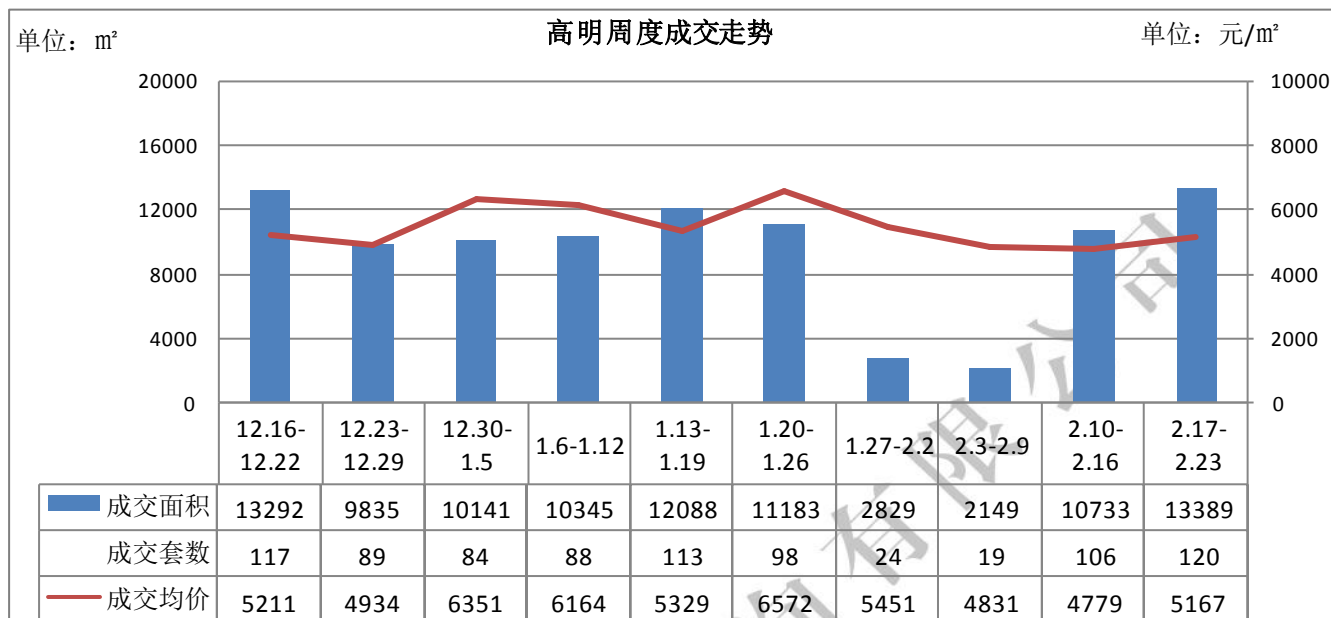
- **御江南 (江南新区):** 目前主推 80-120 m²单位, 均价 5500 元/m², 其中 90 m²洋房单位特价 4800 元/m²。

即将开卖项目

版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	进度
三水新城	2014-3	捷和广场	5 座	50	7500-8000	115-155	在售 1-4、6 座
	2014-3	雅居乐雅湖半岛	【小雅公馆】 11、13 座	360	7300-7700	84-89	已拿取新增预售
河口旧改片区	2014-4	御龙湾	9、12 座	250	5800-6500	77-120	投放网络广告
云东海	2014-3	绿湖爱伦堡	五期【天境】 高层洋房	50	--	80-150	投放网络广告
白坭镇	2014-3	山水龙盘	3、4 栋	--	--	90-120	在售 1、2 栋
	2014-3	朗月华庭	二期	90	4500-4800	130	投放网络广告
江南新区	2014-3	御江南	别墅	50	8500	235-327	投放广告
乐平镇	2014 年中	岭南澳苑	二期	100	4000	90-110	投放网络广告
合计套数				950 套			

3.2.5 高明

3.2.5.1 高明周度成交走势情况



根据高明区住房和城乡建设局数据显示, 2014年2月17日至2014年2月23日, 高明区商品住宅周度签约套数为120套, 环比增加13%, 签约面积为13389 m², 环比增加25%; 成交均价为5167 元/m², 环比上升8%。

高明区本周成交呈“量价齐升”态势。本周暂无项目推新, 成交量主要依靠余货消化支撑, 较上周有小幅上升。其中美的西海岸、合富花园、君御海城、丽日名都均有推出购房优惠, 成交套数较其他项目稍多, 但实际差距不大。得益于西江新城板块相对活跃的成交, 成交均价重上5字头。而本周别墅市场依旧低调, 仅有高明碧桂园成交1套单位。



3.2.5.2 重点项目周度成交情况

高明区本周网上个盘签约情况:				
项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交总价 (万元)	成交均价 (元/㎡)
美的西海岸	13	1760	1078	6124
合富花园	9	819	265	3238 (带装修)
君御海城	9	1289	844	6550 (带装修)
丽日名都	9	1113	641	5757
喜悦银湾	8	962	472	4906
诺卡水月山畔	5	495	150	3027
盈翠轩	5	513	255	4982
创亿明园	4	371	171	4609
鸿晟豪庭	4	336	117	3482
雄毅豪苑	4	379	124	3288
中恒广场	4	380	186	4907
宝行御泉湾	3	359	182	5074
和富阳光新城	3	270	91	3370
嶺秀国际	3	249	112	4488
明汇苑	3	309	114	3695
儒雅居	3	301	138	4570
天汇湾	3	370	206	5568
誉憬湾	3	270	108	4018
汇康名筑	2	197	97	4954
能信水岸华庭	2	158	64	4047
欧浦花城	2	187	68	3653
趣雅名苑	2	149	45	3050
雅居蓝湾	2	188	71	3770
众恒新城	2	166	78	4709
创业花园	1	143	69	4841
帝华骏豪苑	1	110	51	4599
丰盛华府	1	100	45	4534
富星半岛	1	163	96	5869

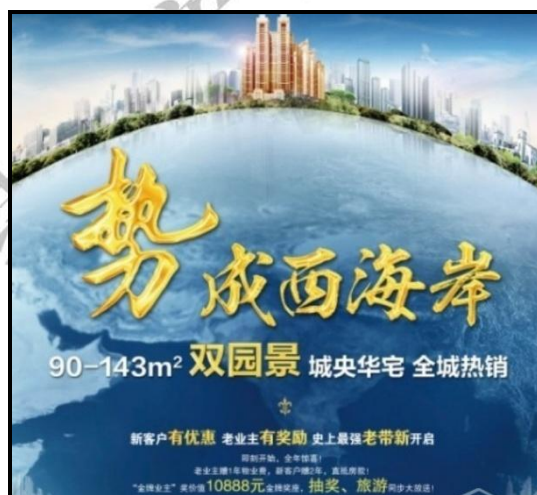
高明碧桂园	1	376	554	14729 (别墅)
宏基豪庭	1	91	28	3051
汇泓华庭	1	89	44	4985
汇盈叠雅轩	1	106	54	5114
丽柏广场	1	137	69	5037
尚城名筑	1	136	83	6075
泰华花园	1	136	61	4510
盈富馨园	1	96	33	3420
优悦城	1	117	51	4407

3.2.5.3 本周推货情况

(本周无重点项目开盘)

3.2.5.4 项目动态

- **美的西海岸 (西江新城):** 将开启新一轮老带新优惠: 老业主可获 1 年物业费、新客户可获 2 年物业费, 可直抵房款; 介绍成交金额达 1000 万或成交套数达 10 套以上的业主可获评“金牌业主”, 并可获得价值 10888 元金牌奖座; 同时举办抽奖活动。



- **绿色世嘉 (荷城):** 位于高明荷城泰和路, 开发商为佛山市高明区丰盛房地产有限公司, 占地约 18 万 m², 共由 19 座 18 层高电梯洋房组成, 首期将推 8 座, 两梯四户设计, 面积涵盖 79-90 m² N+1 三房单位, 项目营销中心预计 3.20 开放。



- **能信拉菲公馆 (荷城):** 3.2 加推二期公寓，当天购买即享 3 年返租收益 21% (购房即一次性现金减免)，成功购房业主可参加家电抽奖，同时推出特价多套单位，首付 11.9 万起。



- **高明碧桂园 (荷城):** 新年开篇优惠：临湖独栋最高享 85 折优惠，旧带新购房双方各送 5 年管理费。另外幸运大转盘活动进行中，奖品包括凤凰酒店豪华房券、干衣机、吸尘机、电吹风、电动游艇等。



- **天汇湾(荷城):** 2.19 推出购房三重礼,其中有购房优惠 38888 元和特价单位 4950-5200 元/m²。另外,项目即将推出 1 座 84-144 m²三四房单位,现正接受咨询登记。
- **中恒广场(荷城):** 预计 3 月开放 8 座 1 梯样板房。
- **汇盈叠雅轩(荷城):** 推出新春购房贺岁六重优惠:
 - 1、推出 5 套一口价单位;
 - 2、旧带新成功购买送 2 年管理费;
 - 3、成功介绍客户购房可获现金利息;
 - 4、购买 85 m²单位可获 16888 元新年大礼包;
 - 5、购买 105-120 m²单位可获 28888 元新年大礼包;
 - 6、购买 120 m²单位可获小车位 1 个。
- **嶺秀国际(荷城):** 目前所有户型 7-11 层大面积单位 3980 元/m²任选。



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

即将开卖项目

版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	进度
西江新城	2014-3	君御海城	二期 10 座	150	5800-6300 (带 2000 元/m ² 装修)	113-308	已拿取预售证
	2014-5	丽日名都	丽湖轩 25、26 座	190	5500-5800	87-130	接受诚意登记
荷城	2014-3	中港广场	3-5 座	340	5500	128-199	投放网络广告
	2014-3	水岸华庭	1 座	25	3800	79-91	接受诚意登记
	2014-3	涛汇尚品	4 座	190	--	71-97	接受诚意登记
	2014-3	天汇湾	1 座	65	4800-5300	86-147	接受诚意登记
	2014-3	金田苑	1-3 座	65	--	108-129	接受诚意登记
	2014-3	中恒广场	8 座 2 梯	50	4700-5300	122-142	接受诚意登记
	2014-3 中	富星半岛	4-6 座	250	--	112-126	接受诚意登记
	2014-4	绿色世嘉	8 座	50	4500-4800	77-119	投放网络广告
富湾	2014-3 下	誉憬湾	5 座	65	3900	89-91	投放网络广告
更合镇	2014-3	合富花园	2 座 1 梯	30	3500 (带精装)	85-106	投放网络广告
合计套数				1470 套			

四、商业最新动态

- 樵岭国际咨询中心正式开放



樵岭国际位于西樵山登山入口，是全新旅游休闲商业综合体，占地面积近6万㎡，总建筑面积超过20万㎡；致力打造首席“佛山西翼新岭南风格大型国际化旅游休闲购物公园”。

2月15日，咨询中心正式对外开放，项目将分A、B、C三区的进行阶段开发，C区的商业部分将在年中后达到预售条件，目前已有部分全国乃至国际知名品牌商家表现出初步的进驻意向，按计划年后将启动整体包括各主力店、次主力店的招商工作；目前已成功签约一家全国驰名的大型连锁超市，以及基本定位一家亚洲著名院线。

- 中海锦城墅级铺王 2月28日盛大发售



中海锦城位于金融高新区海八东路北侧，其商业部分中海锦融街的首批商铺已于2013年6月发售。全期铺王将于2月28日推出，数量50间，全部带餐饮功能，经营业态的选择范围较广：如连锁餐饮酒楼、SPA 养生、红酒坊、品牌士多店、儿童活动中心、家政等。

- 中国慧聪家电城 3 月 23 日开盘 首推家电金街商铺



中国慧聪家电城集家电商场、总部基地写字楼、家电金街、SOHO 公馆、风情街、展览、博物馆于一体的全国最大的家电产业综合体。项目以电子商务为内核，统一经营，**总投资 10 亿，占地 65.8 亩，总建筑面积近 20 万㎡。**

3 月 23 日，中国慧聪家电城将推出"家电金街"商铺。该批产品位于 3、4 座，首层为商铺，挑高 6 米可隔两层使用，附赠层高 3 米的地下室，总套数约 44 套。此外，3、4 座 2-4 层分别规划为：2 楼：厨房电器金街、橱柜类厨卫金街；3 楼：卫浴金街、小家电金街；4 楼：电子类配件金街、外观类配件金街。

五、经纬楼盘活动

- 海湾城（禅城） 2月份举办“浓情2月，情定海湾城”抽奖活动。



- 万科城（禅城） 近期推出购房优惠，其中三房 6500 元/m²起，四房 6900 元/m²起，2.22-2.23 到访客户可免费品尝 pizza。
- 美的时代城（顺德） 本周末推出购房优惠活动，凡 2.28 前参观样板房，可获免费洗车券。

六、楼盘广告

楼盘名称	报纸名称	刊登日期	版号	规格	广告主题
开发商					
雅居乐地产	广日	2014. 2. 21	FSA32 版	1/4 版	雅居乐地产双盘齐发推新品
禅桂					
佛山雅居乐花园	南都	2014. 2. 21	FB03 版	全版	狂潮来袭 9 字头抢占亚艺湖
顺德					
乐从雅居乐花园	广日	2014. 2. 21	FSA27 版	半版	乐从 2014 看我的!
	南都	2014. 2. 21	FB15 版	全版	

雅居乐地产双盘齐发推新品



不可不见
半岛风情 奢华生活

金耀耀耀 (小独栋)
雅居乐地产第二项目金耀耀耀，一期已开盘，二期即将开盘。项目位于禅城亚艺湖板块，是禅城CBD的延伸，也是禅城CBD的延伸。项目占地面积约1000亩，总建筑面积约100万平方米。项目定位为高端住宅，主打小独栋产品。项目周边配套设施完善，交通便利，环境优美。项目开盘后将进一步丰富禅城的高端住宅市场，为购房者提供更多选择。

金耀耀耀 (小独栋)
雅居乐地产第二项目金耀耀耀，一期已开盘，二期即将开盘。项目位于禅城亚艺湖板块，是禅城CBD的延伸，也是禅城CBD的延伸。项目占地面积约1000亩，总建筑面积约100万平方米。项目定位为高端住宅，主打小独栋产品。项目周边配套设施完善，交通便利，环境优美。项目开盘后将进一步丰富禅城的高端住宅市场，为购房者提供更多选择。

佛山雅居乐花园

狂潮来袭

9字头抢占亚艺湖!

曼克顿山组团90m²城市轴心豪宅
火热抢购中

MANHATTAN HILL 曼克顿山

0757-8313 3888

楼盘名称	报纸名称	刊登日期	版号	规格	广告主题
					
美的君兰江山	南都	2014. 2. 21	FB08 版	全版	30 分钟直抵天河城 双地铁高尔夫物业
					
敏捷畔海御峰	南都	2014. 2. 21	LA03 版	全版	首批 170 m ² 售罄 新品优惠登记火热启动
					