



(2014年2月)

市场研究部

(本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网、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，谨供参考之用。)

## 目录

一、宏观市场分析.....	2
二、土地市场.....	4
三、二级市场.....	10
3.1 供应市场 .....	10
3.2 成交市场 .....	13
3.2.1 全市概况.....	13
3.2.2 禅城区.....	15
3.2.3 南海区.....	19
3.2.4 顺德区.....	24
3.2.5 三水区.....	30
3.2.6 高明区.....	31
3.2.7 禅桂中心区.....	31
四、营销推广.....	32
4.1 营销活动.....	32
4.2 报广统计.....	34

## 一、宏观市场

### • 1.1 房地产政策

“豪宅税”设立的意义在于的抑制房价，近几年禅城每半年调整一次“豪宅税”，来适应市场的变化，而今年“豪宅税”较之上年并无太明显的变化，表明禅城区房价维持稳定，且也说明了市场依然以刚需产品为主导，消费者对产品的选择趋于理性；另外，完善住房保障和住房供应体系一直是政府长期努力的目标，是中低收入人群住房的保障，允许提取住房公积金支付购房首付款和房租等，不但减轻了中低收入人群买楼的负担，帮补了租房费用，更能使公积金的使用变得灵活合理。

#### ➤ 禅城“豪宅税”起征点 调整为 13837 元/m<sup>2</sup> 02-17

从禅城区国土城建和水务局发布的禅城区普通住房标准中获悉，2014 年上半年的“豪宅税”起征点调整为 13837 元/m<sup>2</sup>，比 2013 年上半年 12940 元/m<sup>2</sup>高出 897 元/m<sup>2</sup>，比 2013 年下半年 13879 元/m<sup>2</sup>略低 42 元/平方米，整体变化的幅度不大。

#### ➤ 公积金或可购房前提取作首付 02-18

2 月 17 日，全省住房城乡建设工作会议在广州召开，会议印发了《广东省住房和城乡建设事业深化改革的实施意见（征求意见稿）》，向各市住建主管部门及各协会、企业征求意见。征求意见稿透露多项重大改革方向，如在完善住房保障和供应体系领域，未来我省或将通过房产税促进闲置住房出租，降低二手房交易成本，允许提取住房公积金支付购房首付款和房租等。

### • 1.2 城市规划

七号线由广州南站向西延伸至佛山北滘，这意味着将出现第二条广佛直通的地铁线。近两年，广佛交界项目一直是广州“候鸟”族重点关注的对象，该类项目在上一年均取得不俗的成绩。日后七号线延伸至顺德，不仅让来往广佛两地的交通更便捷，加强两地联动，更会使沿线物业得到更广的辐射范围，招徕广州“候鸟”族的青睐，前景广阔。

## ➤ 地铁二号线延入高明 今年启动研究

02-14

佛山市今年将启动地铁二号线二期前期研究工作。根据之前相关规划，二号线一期东起广州南站，西至禅城南庄；二期将连接一期工程，向西延伸，经过西樵，进入高明西安。一期项目计划于今年动工，2018 年底建成通车。

## ➤ 广州地铁七号线拟延长与顺德衔接

02-18

从 2011 年开始，佛山多次提议七号线延伸，广州已明确作出肯定答复。根据广州与佛山的协调，七号线由广州南站向西延伸至佛山北滘。目前七号线延长线有三个走向方案备选，其中广州境内均为从广州南站出发，在韦涌设站，然后进入佛山顺德。

## ➤ 新客运站坐落南庄湖涌站

02-27

市两会上，有人大代表提交议案，建议加快佛山市鸿运汽车客运站搬迁建设。对此，市交通运输局局长高荣堂透露，制约鸿运汽车客运站搬迁的原因是佛山城市整体规划的调整，随着地铁 2 号线的动工，新客运站的建设亦随之启动，而其选址最终确定在南庄紫洞路和季华一路交界的南侧，靠近佛山地铁 2 号线湖涌站。

## ➤ 高明有轨电车将衔接地铁 2 号线

02-27

2 月 26 日，佛山市铁投集团发布“佛山市高明区现代有轨电车示范线项目首期工程可行性研究、初步设计及勘察总承包”的招标公告。据悉，高明有轨电车项目的首期工程为 8.1 公里，将与佛山地铁二号线衔接抵达广州南。目前的设计构想，示范线全长约 17.2 公里，设 19 座车站，平均站间 900 米。工程拟分两期建设，示范线项目首期工程为高明汽车站-体育中心，二期工程向北延伸至富湾科技园。示范线项目首期工程线路长约 8.1 公里，全部为地面线路，设车站 9 座，设计最高速度为 70 公里/小时。

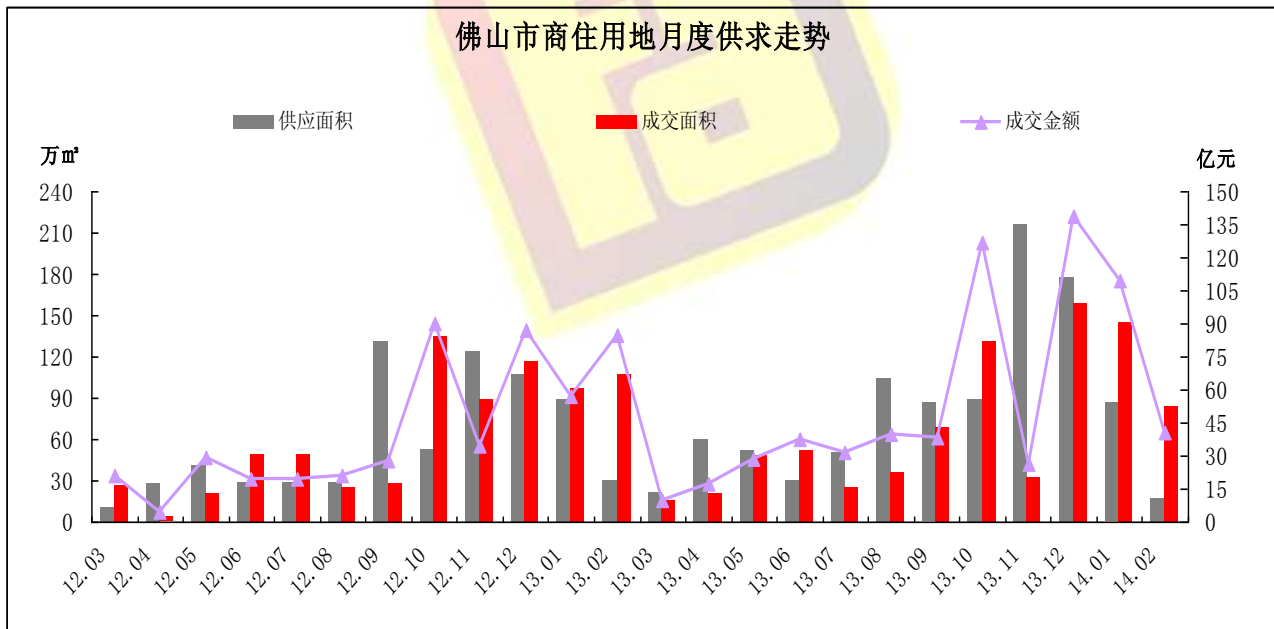
## 二、土地市场

表 本月佛山市商住用地供求对照

交易状况 区域	出让土地		成交土地					
	宗数	面积(万 m <sup>2</sup> )	宗数	面积(万 m <sup>2</sup> )	起拍价(亿元)	成交金额(亿元)	供求比	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
佛山新城	—	—	—	—	—	—	—	—
禅城	—	—	—	—	—	—	—	—
南海	—	—	7	30.01	17.39	21.25	0:7	2076.37
顺德	9	16.21	4	6.09	3.02	3.47	9:4	1964.78
三水	—	—	3	47.46	15.55	15.55	0:3	1512.41
高明	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>9</b>	<b>16.21</b>	<b>14</b>	<b>83.56</b>	<b>35.96</b>	<b>40.27</b>	<b>9:14</b>	<b>1807.29</b>

### 银根收紧 土地供应萎缩

持续受宏观市场不利因素影响，本月全市仅有 9 宗商住用地入市。成交方面，市场以消化节前土地为主，其中最为惊喜是宜家（中国）投资有限公司入主桂城金融高新区。预计 3 月土地挂牌将出现回暖，成交市场因 2 月行情影响下，依然不乐观。



### 各区情况:

本月共有 15 宗土地成功出让。其中南海区 7 块，顺德区 4 块，三水区 4 块。

**南海区方面**，位于桂城街道金融 C 区 A24 街区，规划批发零售、住宿餐饮、商务金融用地及其他商服用地，占地面积为 30470.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 121883.6 m<sup>2</sup>，14 日被宜家（中国）投资

有限公司以 3.8 亿元底价竞得，楼板价 3117.7 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 建筑高度：≤30 米；2. 竞得人需引入一家在不少于 10 个国家开设家具及家居用品零售的国际连锁商场，且该商场在本宗地内使用的建筑面积不少于 5 万 m<sup>2</sup>。

位于大沥镇盐步南海火柴厂地段，规划城镇住宅用地兼容批发零售用地，占地面积为 18394.4 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 64380.4 m<sup>2</sup>，19 日被况联步、朱益平、况铁枪、王云锋等自然人以 2.6 亿元竞得，溢价 72.15%，折合楼面地价为 4058.07 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 建筑高度：≤72.75 米。另一块位于桂城金融高新区 C 区“商 14”地块，规划为商务金融、批发零售、住宿餐饮用地，占地面积为 22971.7 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 68915.1 m<sup>2</sup>，20 日被佛山市南海城市建设投资有限公司以底价 2.60 亿元竞得，楼面地价为 3750.12 元/m<sup>2</sup>。地块要求：公寓式办公容积率面积：≥10000 m<sup>2</sup>，且≤30000 m<sup>2</sup>；一般办公用房容积率面积：≥10000 m<sup>2</sup>，且≤30000 m<sup>2</sup>；其余为商业、酒店及相关配套设施用房容积率面积。还有一块位于狮山镇黄洞村“烧瓦岗、大坳岗、密岗”地段，规划为城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地，占地面积为 159053.4 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 556686.9 m<sup>2</sup>，21 日被广东禾粤合众房地产开发有限公司以底价 3.6 亿元竞得，楼面地价为 645.98 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 建筑层数：≥5 层；2. 住房用房计容建筑面积：≤520000 m<sup>2</sup>，且住宅户型套数≥6500 套；3. 配套一所用地≥5400 m<sup>2</sup>，建筑面积≥4800 m<sup>2</sup>且不少于 18 班幼儿园；4. 配套公交换乘站。

位于桂城街道平东大益路南侧地段，规划住宿餐饮用地兼容批发零售、商务金融用地，占地面积为 14284.3 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 42852.9 m<sup>2</sup>，25 日被佛山市和氏璧玉石古玩博览中心有限公司以底价 1.18 亿元竞得，折合楼面地价为 2750.34 元/m<sup>2</sup>。地块要求：酒店用房计容建筑面积不低于总计容建筑面积的 50%。

另一块位于大沥镇水头村潘村工业区地段，规划为城镇住宅用地，兼容批发零售用地，占地面积为 44785.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 143314.88 m<sup>2</sup>，27 日被佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司以 6.66 亿元竞得，楼面地价为 4647.11 元/m<sup>2</sup>，溢价：70.77%。地块要求：1. 建筑高度：≤61.8 米；2. 商业用房计容建筑面积：≥8000 m<sup>2</sup>，且≤16000 m<sup>2</sup>；3. 项目需配置用地面积≥4500 m<sup>2</sup>，规模≥9 班幼儿园一所。

还有一块位于西樵镇爱国村杏头村“独岗边”地块，规划为商务金融用地兼容批发零售、住宿餐饮、其他商服用地，占地面积为 10152 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 25380 m<sup>2</sup>，28 日被佛山市百润成房地产开发有限公司以底价 8182 万元竞得，楼面地价为 3223.80 元/m<sup>2</sup>。地块要求：公寓式办公容积率面积：≥18000 m<sup>2</sup>，且≤22000 m<sup>2</sup>。

**顺德区方面**，位于伦敦城南南苑西路以北 B1-1 号地块，规划为商服用地兼容城镇住宅用地，

占地面积为 27370.82 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 109483.28 m<sup>2</sup>，14 日被刘水以 2.20 亿元竞得，楼面地价为 2009.44 元/m<sup>2</sup>，溢价 11.64%。地块要求：建筑控高≤100 米。

位于容桂大福基居委会安福三巷 8 号地块，规划城镇住宅用地，占地面积为 47.05 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 188.2 m<sup>2</sup>，21 日被黄昭朗自然人以底价 24 万元竞得，楼面地价 1275.24 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 建筑限高≤14 米；另一块位于容桂红旗居委会康怡小区康怡二街六巷 4 号地块，规划城镇住宅用地，占地面积为 149.79 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 389.454 m<sup>2</sup>，21 日被廖焯英自然人以 107 万元竞得，楼面地价 2747.44 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 建筑限高：三层建筑宗高度不高于 12 米，含梯间建筑总高度不大于 14 米。

位于伦敦羊大路以南新基北路以东地块，规划商服用地，占地面积为 33353.62 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 66707.24 m<sup>2</sup>，28 日被龚成枝自然人以 1.26 亿元竞得，楼面地价 1888.85 元/m<sup>2</sup>。地块要求：建筑限高：≤60 米。

**三水区方面**，位于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 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 391069.8 m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>（其中办公楼不少于 11 万 m<sup>2</sup>），配套商务公寓不多于 25 万 m<sup>2</sup>；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。

位于南山镇新汽车站以南、升平酒店以北、东排渠以西地块，规划住宅、商服用地，占地面积为 29948.3 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 89844.9 m<sup>2</sup>，此宗交易另一块地位于南山镇东排渠以东、明华新村以北、漫江河以西，规划住宅、商服用地，占地面积为 49125.4 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 147376.2 m<sup>2</sup>，18 日被广东聚贤房地产开发有限公司以底价 5020 万元竞得，楼面地价为 211.62 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 必须在约定动工之日起 18 个月完成建设 1000 套住房，其中每套住房建筑面积和套数分别为 105 m<sup>2</sup> 450 套、80 m<sup>2</sup> 300 套、60 m<sup>2</sup> 250 套，另每套住房配备 5-15 m<sup>2</sup> 的单车房。其中首期 600 套（建筑面积约 51000 m<sup>2</sup>）必须在约定动工之日起 12 个月内完成；2. 上述 1000 套住房及单车房由政府指定的安置户优先购置，剩余部分由佛山市三水区南山漫城实业投资有限公司进行回购。其中住房价格为 2300 元/m<sup>2</sup>，单车房价格为 3300 元/m<sup>2</sup>。

位于佛山市云东海街道西南林果场地块一之一，规划商服用地，占地面积为 200000 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 400000 m<sup>2</sup>，28 日被安科科谷集团有限公司、广州安浩软件科技有限公司以底价 2.73 亿元竞得，楼面地价为 682.5 元/m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>（其中办公楼不少于 11 万 m<sup>2</sup>），配套商务公寓不多于 25 万 m<sup>2</sup>；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 本月各区土地成交一览表

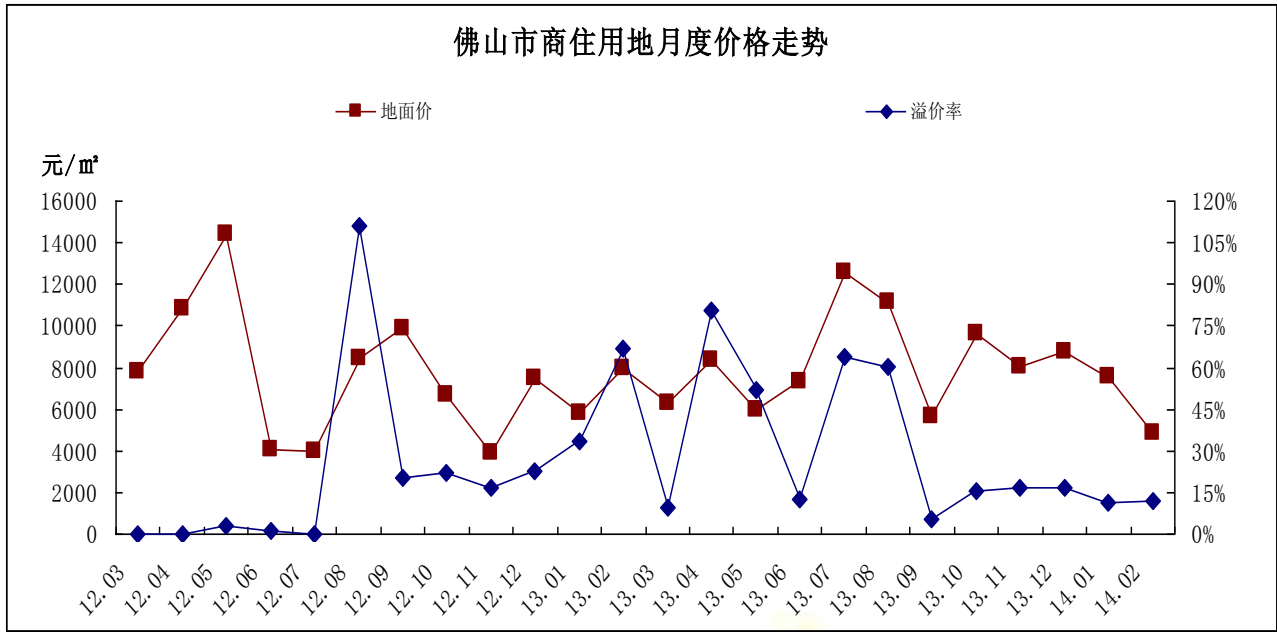
所在街镇	详细地址	土地用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
<b>佛山新城</b>							
—	—	—	—	—	—	—	—
<b>禅城区</b>							
—	—	—	—	—	—	—	—
<b>南海区</b>							
桂城	南海区桂城街道金融C区A24街区	批发零售、住宿餐饮、商务金融用地及其他商服用地	30470.90	121883.60	38000	3117.73	宜家(中国)投资有限公司
大沥	南海区大沥镇盐步南海火柴厂地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	18394.40	64380.40	26126	4058.07	况联步、朱益平、况铁枪、王云锋
桂城	南海区桂城金融高新区C区“商14”地块	商务金融、批发零售、住宿餐饮用地	22971.70	68915.10	25844	3750.12	佛山市南海城市建设投资有限公司
桂城	南海区桂城街道平东大益路南侧地段	住宿餐饮用地兼容批发零售、商务金融用地	14284.30	42852.90	11786	2750.34	佛山市和氏璧玉石古玩博览中心有限公司
狮山	南海区狮山镇黄洞村“烧瓦岗、大坳岗、密岗”地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地	159053.40	556686.90	35961	645.98	广东禾粤合众房地产开发有限公司
大沥	南海区大沥镇水头村潘村工业区地段	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	44785.90	143314.90	66600	4647.11	佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司
西樵	南海区西樵镇爱国村杏头村“独岗边”地块	商务金融用地兼容批发零售、住宿餐饮、其他商服用地	10152.00	25380.00	8182	3223.80	佛山市百润成房地产开发有限公司
<b>顺德区</b>							
伦教	佛山市顺德区伦教城南南苑西路以北B1-1号地块	商服用地兼容城镇住宅用地	27370.82	109483.30	22000	2009.44	刘水
容桂	佛山市顺德区容	城镇住宅用地	47.05	188.20	24	1275.24	黄昭朗



# 市场研究报告

所在街镇	详细地址	土地用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
	桂大福基居委会安福三巷8号地块						
容桂	佛山市顺德区容桂红旗居委会康怡小区康怡二街六巷4号地块	城镇住宅用地	149.79	389.45	107	2747.44	廖焯英
伦教	佛山市顺德区伦教羊大路以南新基北路以东地块	商服用地	33353.62	66707.24	12600	1888.85	龚成枝
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
南山	佛山市三水区南山镇新汽车站以南、升平酒店以北、东排渠以西	住宅、商服用地	29948.30	89844.9	5020	211.62	广东聚贤房地产开发有限公司
	佛山市三水区南山镇东排渠以东、明华新村以北、漫江河以西	住宅、商服用地	49125.40	147376.20			
云东海	佛山市三水区云东海街道西南林果场地块一之一	商服用地	200000.00	400000.00	27300	682.50	安科科谷集团有限公司、广州安浩软件科技有限公司
高明区							
——	——	——	——	——	——	——	——

## 佛山市商住用地月度价格走势



## 表 本月各区出让土地一览表

所在街镇	交易编号	详细地址	土地用途	占地面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	起拍价 (万元)	拍卖时间
佛山新城							
—	—	—	—	—	—	—	—
禅城区							
—	—	—	—	—	—	—	—
南海区							
—	—	—	—	—	—	—	—
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
伦教	佛顺集转(挂)2014-001号	佛山市顺德区伦教熹涌解放中路北侧1号地块	商服用地	523.11	2197.06	318.9	3月18日
伦教	佛顺集转(挂)2014-002号	佛山市顺德区伦教熹涌解放中路北侧2号地块	商服用地	1099.09	4616.18	752.2	3月18日
伦教	佛顺集转(挂)2014-003号	佛山市顺德区伦教熹涌解放中路北侧4号地块	商服用地	1900.69	7982.90	1250.1	3月18日
伦教	佛顺集转(挂)	佛山市顺德区伦教熹涌解放中路	商服用地	1871.04	7858.37	1231	3月18日

所在街镇	交易编号	详细地址	土地用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)	拍卖时间
	2014-004号	北侧5号地块					
伦教	佛顺集转(挂) 2014-005号	佛山市顺德区伦教熹涌裕成中路东侧1号地块	商服用地	2633.61	11061.16	1647.6	3月18日
伦教	佛顺集转(挂) 2014-006号	佛山市顺德区伦教熹涌裕成中路东侧2号地块	商服用地	1844.78	7748.08	1154.5	3月18日
大良	佛顺(网挂) 2014-001号	佛山市顺德区大良苏岗海边围地块	城镇住宅用地	95748.90	114898.70	51399	3月25日
杏坛	佛顺(挂) 2014-020号	佛山市顺德区杏坛镇二环路西侧03号地块	城镇住宅用地	2542.43	5084.86	966	3月28日
三水区							
—	—	—	—	—	—	—	—
高明区							
—	—	—	—	—	—	—	—

## 三、二级市场

### 3.1 供应市场

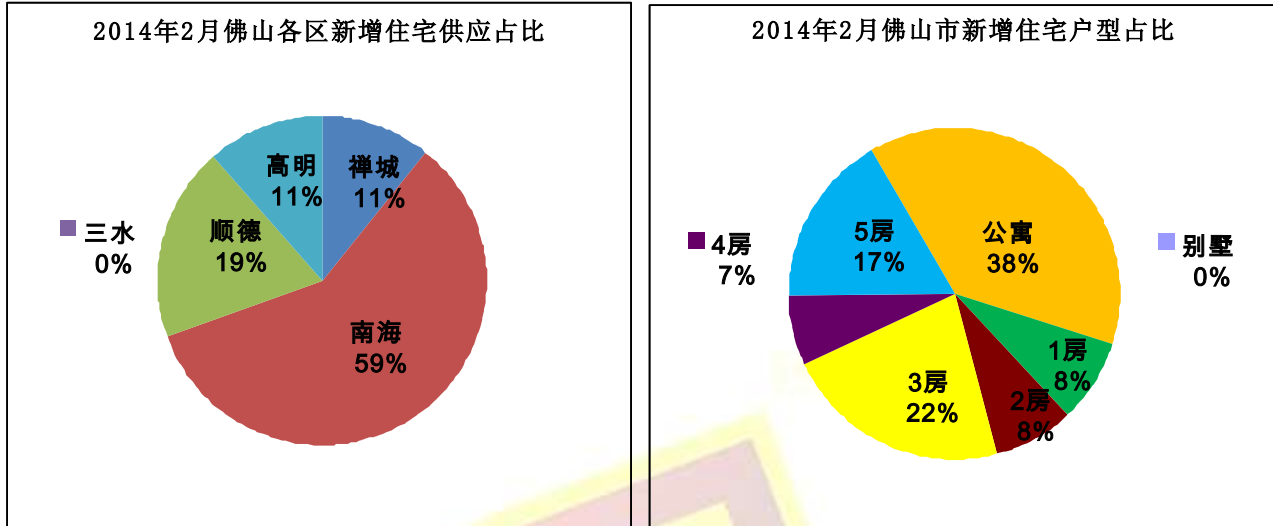
表 2014年本月佛山各区住宅新供应情况

区域	新增套数 (套)	新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	比例	环比
禅城	303	3.40	10.94%	↓ 40.87%
南海	1924	18.17	58.46%	↓ 45.40%
顺德	396	5.95	19.15%	↓ 52.36%
三水	—	—	—	↓ 100.00%
高明	338	3.56	11.45%	↓ 49.65%
<b>合计</b>	<b>2961</b>	<b>31.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>↓ 49.66%</b>

#### 全市概况:

本月全市共新供应单位 2961 套，面积为 31.08 万 m<sup>2</sup>。与上月相比有大幅下跌。其中禅城区

新供应仅有 303 套，新增面积为 3.40 万 $m^2$ ，环比下跌 40.87%；南海区新供应 1924 套，新增面积为 18.17 万 $m^2$ ，环比上个月下跌 45.40%；顺德区新供应 396 套，新增面积为 5.95 万 $m^2$ ，环比上个月下跌 52.36%；三水区未录得新增预售；高明区新增预售 338 套，预售面积为 3.56 万 $m^2$ ，环比上月下跌 49.65%。



禅城区住宅供应面积自上月暴跌后，本月持续寒冷气氛，环比上月下跌 40.87%。当月有 2 个项目有新货入市，其中紫薇花园推货 63 套，面积为 0.57 万 $m^2$ 。

南海区本月住宅新增预售 1924 套，面积达 18.17 万 $m^2$ 。海伦堡·海汇广场、中海锦城等都有大量新货入市。其中，广佛交界盘中海锦城推货 256 套洋房单位，面积为 3.03 万 $m^2$ ，值得关注。海伦堡海汇广场亦有 525 套公寓入市，面积为 2.43 万 $m^2$ 。

顺德区预售面积下跌 52.36%，新增住宅 396 套，预售面积达 5.95 万 $m^2$ 。其中保利外滩一号推出 124 套洋房单位，面积为 1.29 万 $m^2$ ；乐从雅居乐花园推出 156 洋房，面积为 3.5 万 $m^2$ 。

三水区本周未有预售出现。

高明区方面，新增面积下跌 49.65%，全区共新供应洋房 338 套，面积 3.56 万 $m^2$ 。

从预售户型来看，公寓户型在本月表现突出，占据 46% 的比例远超二、三房。长远来看，主导市场的依然是刚需二、三房户型产品，投资为主的公寓产品强势表现也只会是昙花一现。

二月，全市新增量延续着上月冰冷行情，出现大幅度萎缩。银根没受正月热闹气氛影响下有明显放松，加上项目“降价”传闻为市场添加诸多不明朗因素。作为传统旺季 3 月，预计发展商会根据行情适当地调整推货节奏，但由于众多项目将会在 3 月扎堆入市，此举将推动市场止跌返涨。

## 各区情况:

**禅城区:** 本月新增预售 63 套, 面积达 0.57 万 m<sup>2</sup>。

所在板块	项目名称	所在栋数	物业类型	预售套数 (套)	预售面积 (万 m <sup>2</sup> )
季华	绿地中心	三、四座/33 层	洋房	240	2.83
		二、六座/3 层	商铺	61	0.80
石湾	美誉紫薇花园	6-9 座/9 层	洋房	63	0.57
			商铺	21	0.13

**南海区:** 本月新增预售 1924 套, 面积达 18.17 万 m<sup>2</sup>。

所在板块	项目名称	所在栋数	物业类型	预售套数 (套)	预售面积 (万 m <sup>2</sup> )
桂城	依云天汇	2 座/39 层	洋房	76	1.96
			商铺	14	0.11
狮山	凯旋名门	5、6 座/18 层	洋房	136	1.26
狮山	依云曦城	15 座/1 层	洋房	20	0.20
狮山	御雅轩	1 幢/17 层	洋房	64	0.61
			商铺	11	0.08
丹灶	云山峰境	4-6 座/18 层	洋房	186	1.92
西樵	滨城珑湾	5 座/29 层	洋房	276	2.03
桂城	中海锦城	1 街 7、8 栋; 商业 1、2 座	洋房	256	3.03
			商铺	54	0.67
桂城	嘉邦国金中心	2 座/23 层	写字楼	185	4.24
丹灶	桂丹颐景园	倚湖 1、2 座/33 层	洋房	256	2.52
桂城	中海千灯湖一号	19 栋/44 层	洋房	129	2.22
桂城	海伦堡海汇广场	2 座/26 层	公寓	525	2.43
			商铺	22	0.13

**顺德区:** 本月供应套数为套 396 套, 预售面积达 5.95 万 m<sup>2</sup>。

所在街镇	项目名称	所在栋数	物业类型	预售套数 (套)	预售面积 (万 m <sup>2</sup> )
大良	保利商贸中心	6 座/20 层	商铺	23	1.38
大良	顺德置业广场	3、4 号楼/20 层	写字楼	354	4.92
大良	保利中环广场	6 座/31 层	洋房	116	1.15
			商铺	13	0.23
容桂	保利外滩一号	16 座/32 层	洋房	124	1.29
乐从	乐从雅居乐花园	9、10、11 座/26 层	洋房	156	3.50
容桂	慧聪家电城	3、4 座/5 层	商铺	287	0.83

**三水区:** 本月未有新增预售。

所在街镇	项目名称	所在栋数	物业类型	预售套数 (套)	预售面积 (万 m <sup>2</sup> )
—	—	—	—	—	—

高明区:本月共获得 338 套,共 3.56 万 m<sup>2</sup>住宅预售单位。

所在街镇	项目名称	所在栋数	物业类型	预售套数 (套)	预售面积(万 m <sup>2</sup> )
更合	合富花园	2 号楼/9 层	洋房	30	0.28
			商铺	6	0.06
			车位	3	0.01
荷城	富星半岛	4/22 层; 5、6 座/20 层	洋房	237	2.85
荷城	金田苑	1 座/8 层; 2、3 座/7 层	洋房	71	0.43
			商铺	1	0.08

## 3.2 成交市场

### 3.2.1 全市概况

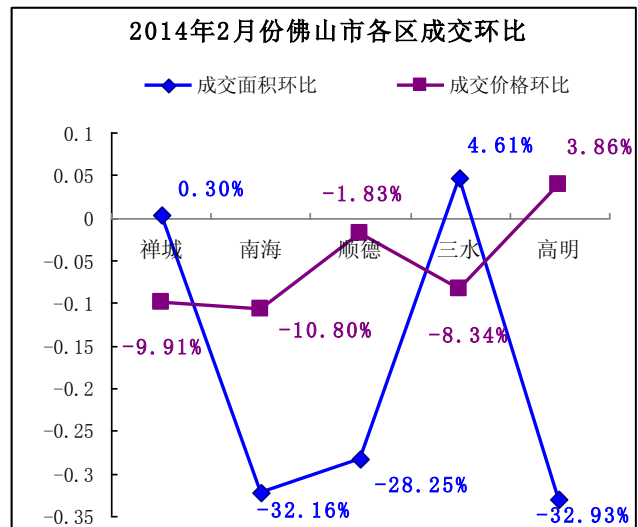
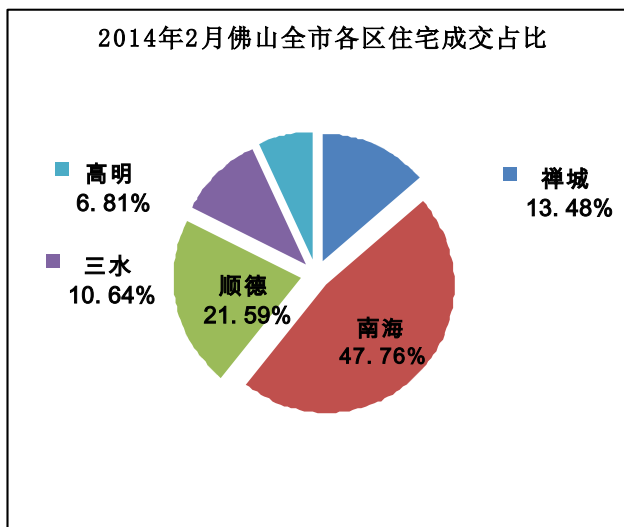
表 本月佛山各区住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	面积环比	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格环比
禅城	917	6.61	↑ 0.30%	8961	↓ 9.91%
南海	2190	23.29	↓ 32.16%	10830	↓ 10.80%
顺德	990	10.59	↓ 28.25%	9481	↓ 1.83%
三水	501	5.22	↑ 4.61%	5898	↓ 8.34%
高明	295	3.34	↓ 32.93%	5429	↑ 3.86%
<b>全市</b>	<b>4893</b>	<b>49.05</b>	<b>↓ 25.29%</b>	<b>9394</b>	<b>↓ 9.71%</b>

(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)

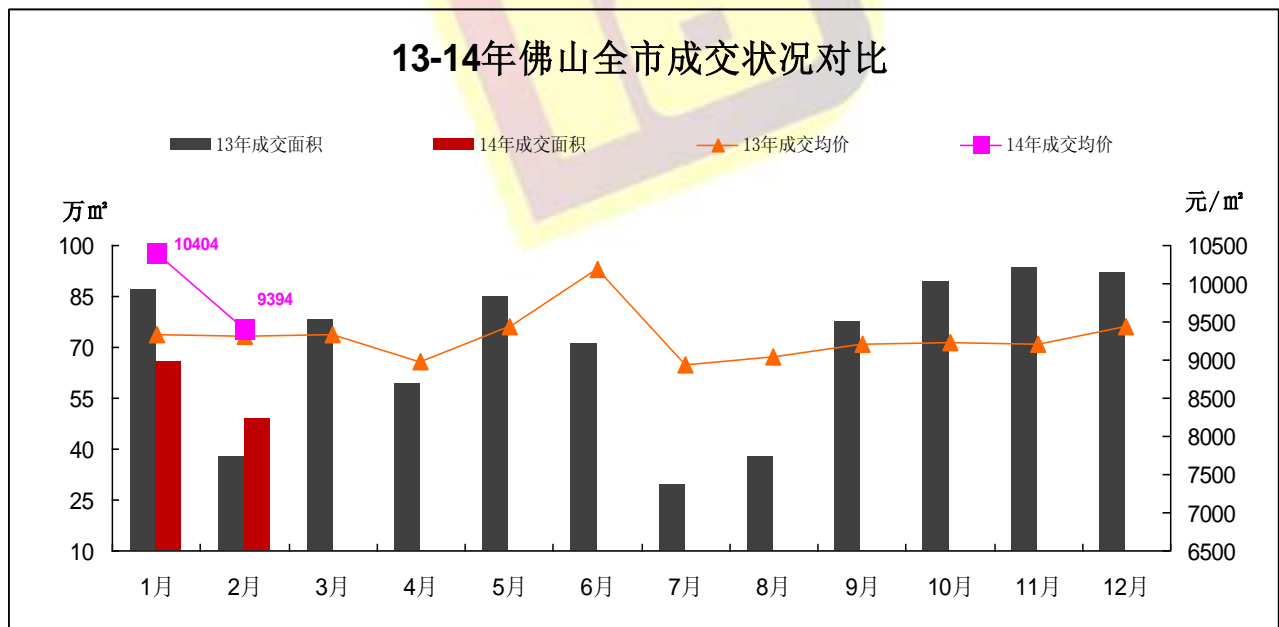
### 全市量价齐跌 各区表现趋冷

2月全市成交量与1月对比成交更为惨淡。截至28日,五区全月共累计网签4893套住宅单位,成交面积达49.05万m<sup>2</sup>,环比上月下跌25.29%,均价表现下滑,录得9394元/m<sup>2</sup>,相比上月下跌9.71%,全市各区表现趋冷,整体量价齐跌。



从交投量方面，禅城区共成交 917 套，面积为 6.61 万 $m^2$ ，成交面积较上月维持稳定，微微上涨 0.3%；南海区方面，共成交 2190 套，面积达 23.29 万 $m^2$ ，下滑 32.16%；顺德区方面，成交 990 套单位，成交面积为 10.59 万 $m^2$ ，面积环比上月下跌 28.25%；三水区，成交 501 套单位，成交面积为 5.22 万 $m^2$ ，环比上涨 4.61%；高明区成交 295 套，面积为 3.34 万 $m^2$ ，下跌 32.93%。

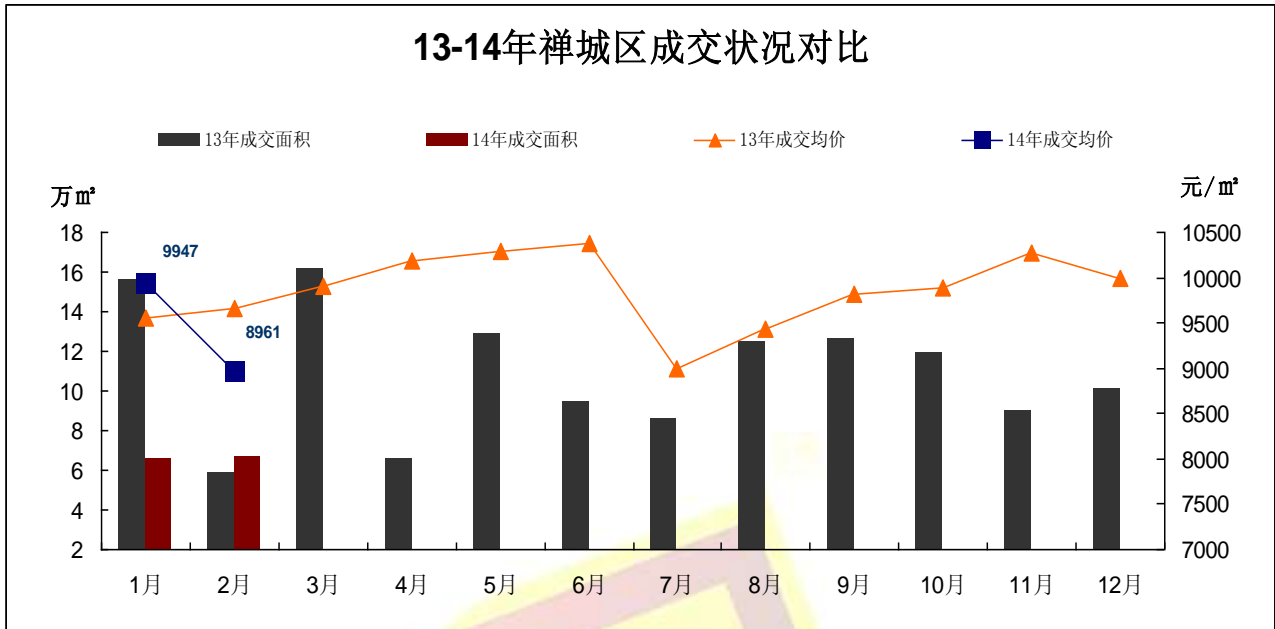
均价方面，禅城区本月的成交均价为 8961 元/ $m^2$ ，较上月下滑 9.91%。南海区均价为 10830 元/ $m^2$ ，环比上月下跌 10.80%；顺德区成交均价为 9481 元/ $m^2$ ，环比上月下跌 1.83%；三水方面，成交均价为 5898 元/ $m^2$ ；高明区，录得均价为 5429 元/ $m^2$ ，环比上月上漲 3.86%。



恰逢农历新年，2月上旬受春节假期影响下，市场成交冷清，项目以蓄客作为培养销售气氛为主。下旬，行情虽有所好转，但受“贷利率提高”、“降价潮”、“楼市崩盘论”等消息困扰，市场不利购房者入市导致全月成交量较上月下跌明显。随着众多项目决心3月入市，当中

不乏诸如星星凯旋国际等期待已久的笋盘，交投市场有望在下月迎来一个回暖期。

## 3.2.2 禅城区



### 面积稳升 均价下滑

本月禅城共录得成交 917 套单位。面积逾 6.61 万m<sup>2</sup>，环比上月上涨 0.3%；均价达 8961 元/m<sup>2</sup>，环比上月下跌 9.91%。

表 禅城中心片区个盘成交情况

板块	项目	在售栋数	户型面积	本月成交套数	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	总套数	剩余套数	开盘折扣
城南	华福城南一号	2~8座	三房: 93-95 m <sup>2</sup>	3	11323	498	175	98折
	凯德·城脉	一、四、五、六、七、八座	三四房: 122-239 m <sup>2</sup>	5	9317	953	747	92折
	世博嘉园	1区1~15座 3区3~10座	三房: 90-140 m <sup>2</sup>	20	9749	2737	445	95折
	盛南新都	1-6、8-13座	三房: 69-127 m <sup>2</sup>	4	9333	1429	110	97*98*98折
	万通国际	30层	公寓: 25-94 m <sup>2</sup>	38	11016	1287	1012	99*98折
	兆阳御花园	1-2、6-9、11-14、15-17座	三四房: 88-219 m <sup>2</sup>	16	12700	1584	207	98*99折



板块	项目	在售栋数	户型面积	本月成交套数	成交均价(元/㎡)	总套数	剩余套数	开盘折扣
季华	东海银湾	2-5座	三房: 78-90 m <sup>2</sup> 四房: 90-91 m <sup>2</sup> 别墅: 315	洋房: 19 别墅: -	洋房: 11677 别墅: -	洋房: 2293 别墅: 28	洋房: 1078 别墅: 22	98*99*99折, 再减8800元
	恒福国际	一、二座	公寓: 33-78 m <sup>2</sup>	2	18904	678	423	——
	佛山万科广场	四期4、5、7、8座	二房: 82 m <sup>2</sup> 三房: 87 m <sup>2</sup> 三房: 100 m <sup>2</sup> 四房: 133 m <sup>2</sup>	39	12103	627	144	98*99*98
	九鼎国际	1区一座、三座、五座	公寓: 28-56 m <sup>2</sup>	339	5000	1640	19	——
	季华金品尚院	1-3、4-6、7-9座	三房: 75-112 m <sup>2</sup>	4	9320	679	167	98折
	绿地中心	锦天华府1、2座	二房: 87 m <sup>2</sup> 三房: 125-141 m <sup>2</sup>	19	12192	752	639	99*99折
	天丰国际	2、6座	三房: 70-189 m <sup>2</sup>	13	9916	220	179	99*98折
	星星华园国际	1-7座	二房: 65 m <sup>2</sup> 三房: 86 m <sup>2</sup> 四房: 200 m <sup>2</sup>	洋房: 1 公寓: 4	洋房: 11100 公寓: 12727	洋房: 1840 公寓: 964	洋房: 68 公寓: 3	98*98*99折
祖庙	铂顿国际	一、四座	公寓: 33-79 m <sup>2</sup>	2	11134	636	572	99*94
	岭南天地	1-7、9-10座; 一、二期	三四: 108-266 m <sup>2</sup> 别墅: 269-494 m <sup>2</sup>	洋房: 3 别墅: -	洋房: 15642 别墅: -	洋房: 299 别墅: 51	洋房: 21 别墅: 21	97折
	岭南天地御苑	三、四座	三房: 141、167、171 m <sup>2</sup>	3	16656	208	152	5万抵10万
	时代云图	1-4座	三房: 87-116 m <sup>2</sup> 四房: 142-143 m <sup>2</sup>	70	11412	520	311	99*98*99折
石湾	恒强春天里	16层	公寓: 55、75、85、110 m <sup>2</sup>	——	——	86	65	9折
	美誉紫薇花园	4座	两房: 72 m <sup>2</sup> 三房: 87-112 m <sup>2</sup>	洋房: 10 公寓: 4	洋房: 7276 公寓: 8463	洋房: 223 公寓: 289	洋房: 104 公寓: 276	98折
	意境星语花园	1-7座	二房: 69-77 m <sup>2</sup> 三房: 94-115 m <sup>2</sup>	——	——	589	15	99折

板块	项目	在售栋数	户型面积	本月成交套数	成交均价(元/㎡)	总套数	剩余套数	开盘折扣
	智博E区	一、二、三、四座	三房: 71-91 m <sup>2</sup>	14	9285	398	115	99折
	卓远景峰	1、2、4、5座	三房: 37-144 m <sup>2</sup>	1	6960	485	27	——
张槎	保利香槟	二期1-12座, 一期6-12、15-19座	二、三房: 80-144 m <sup>2</sup>	洋房: - 公寓: 48	洋房: - 公寓: 6500	洋房: 2809 公寓: 480	洋房: 106 公寓: 69	98*98*98折
	海湾城	三-四座	两房: 73 m <sup>2</sup> 三房: 90-107 m <sup>2</sup>	15	10338	545	75	98*98*98折
	玫瑰铂金公馆	二座/31层; 一座/31层	三房: 26-244 m <sup>2</sup>	4	8765	591	143	95*99折
	罗马新都	7、9-14座	三房: 91 m <sup>2</sup>	3	8475	851	366	96*99
	御璟上院	一至十三座	二三房: 33-144 m <sup>2</sup>	5	7909	734	346	98*98折, 再减8888元
南庄	港宏世家	1-7、19-23座	二三房: 52-102 m <sup>2</sup> 别墅: 258-328 m <sup>2</sup>	洋房: 18 别墅: -	洋房: 6593 别墅: -	1100	527	99*98
	汇博国际广场	一、六座	公寓: 47 m <sup>2</sup> -70 m <sup>2</sup>	2	10911	601	491	1万抵3万, 享9.9折
	汇银新港湾	1、2、21、22、24、25、30、31、32座	三房: 90-117 m <sup>2</sup>	7	8202	1261	459	98折
	绿岛明珠	12、13、15座; 16-21座/1层	三四五房: 89-385 m <sup>2</sup> 别墅: 1244-1618 m <sup>2</sup>	洋房: 19 别墅: 1	洋房: 7032 别墅: 12989	洋房: 885 别墅: 12	洋房: 370 别墅: 10	99折
	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	洋房: 143 m <sup>2</sup> 别墅: 297-543 m <sup>2</sup>	洋房: 28 别墅: -	洋房: 6541 别墅: -	洋房: 620 别墅: 74	洋房340 别墅: 11	98折
	万科城	4区1-5; 5区1-4、6区	洋房: 84-178 m <sup>2</sup> 别墅: 290 m <sup>2</sup>	洋房: 62 别墅: -	洋房: 6967 别墅: -	2323	221	99*99*98折, 再减5万
	新中源国际商	1、2座	公寓: 48-100 m <sup>2</sup>	——	——	1223	226	2万抵4万, 赠送三

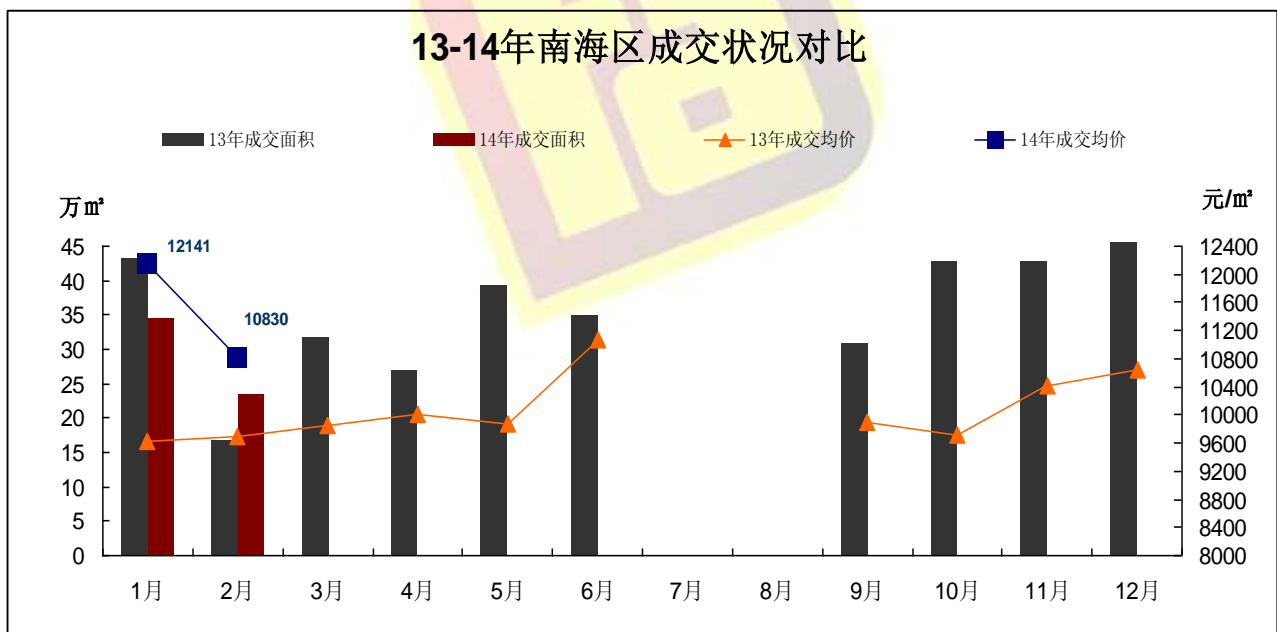
板块	项目	在售栋数	户型面积	本月成交套数	成交均价(元/㎡)	总套数	剩余套数	开盘折扣
	务公寓							年10万起租约
城北	东海国际商务公馆	1-2座	公寓: 34-67 m <sup>2</sup>	2	8711	556	66	98*99
旧城	东方锦华里	1-3座	二房: 65-72 m <sup>2</sup> 三房: 82-94 m <sup>2</sup>	—	—	76	8	99*99*98折
	锦隆花园	1-22座	公寓: 40-60 m <sup>2</sup> 二房: 78 m <sup>2</sup> 三房: 80-115 m <sup>2</sup>	3	8748	1980	165	98*98折
	凯德·天伦世嘉	1-12座	三房: 88 m <sup>2</sup> — 121 m <sup>2</sup>	—	—	648	4	99*96折
	科秦君御华府	一、二座	洋房: 61-100 m <sup>2</sup> 公寓: 28-47 m <sup>2</sup>	洋房: - 公寓: -	洋房: - 公寓: -	洋房: 113 公寓: 257	洋房: 3 公寓: 21	—
亚艺	保利天玺	2座2栋 1、4-6座	洋房: 150-210 m <sup>2</sup> 公寓: 30-60 m <sup>2</sup>	洋房: 3 公寓: 5	洋房: 11298 公寓: 13262	洋房: 325 公寓: 840	洋房: 184 公寓: 36	97折
	佛山雅居乐花园	[君湖汇]31-33座	三房: 129-130 m <sup>2</sup> 四房: 154-172 m <sup>2</sup>	1	12865	283	216	99*99折
	佛山雅居乐花园	[曼克顿]山二、四座	三房: 90 m <sup>2</sup> 四房: 205 m <sup>2</sup>	—	—	653	648	2万抵6万 /3万抵10万
	依云上城	1、5-21座	二房: 80 m <sup>2</sup> 三房: 91 m <sup>2</sup> 四房: 155 m <sup>2</sup>	15	11015	2815	80	98*95
佛山新城	碧桂园城市花园	北区1、2、4、5座, 中区4-6, 南区4-10座	洋房: 99-348 m <sup>2</sup>	4	12278	2002	22	旧带新” 双方可免5年管理费
	东江国际	1-2、4-11座	三房: 80-120 m <sup>2</sup>	洋房: - 公寓: -	洋房: - 公寓: -	洋房: 401 公寓: 122	洋房: 1 公寓: 12	98*99
	龙光·君悦华府	2座	三房: 83、89 m <sup>2</sup>	23	9750	276	145	98折

板块	项目	在售栋数	户型面积	本月成交套数	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	总套数	剩余套数	开盘折扣
	丽港阳光	1-5座	三房: 90 m <sup>2</sup> 四房: 118 m <sup>2</sup>	5	10481	132	104	98*99*99折
	慧港国际花苑	八座	公寓: 35-52 m <sup>2</sup>	—	—	1070	105	—
	星海岸城市花园	1、3-5、8、9、11、12、14、20座	二房: 82-88 m <sup>2</sup> 四房: 135-170 m <sup>2</sup>	1	11028	856	85	97*98
	新鸿基·珑景	1、24-11座	三房: 159-284 m <sup>2</sup> 复式: 382-534 m <sup>2</sup>	—	—	249	247	—
	沿海馨庭	9、10座	三房: 90 m <sup>2</sup>	10	10383	804	210	减68000元再99*99

(数据来源: 泛澳地产数据库)

注: 由于数据资料库更新等问题, 数据会与真实情况有所出入, 仅作参考。而且数据收集仅对部分热点项目进行监测, 数据资料将会不断完善。

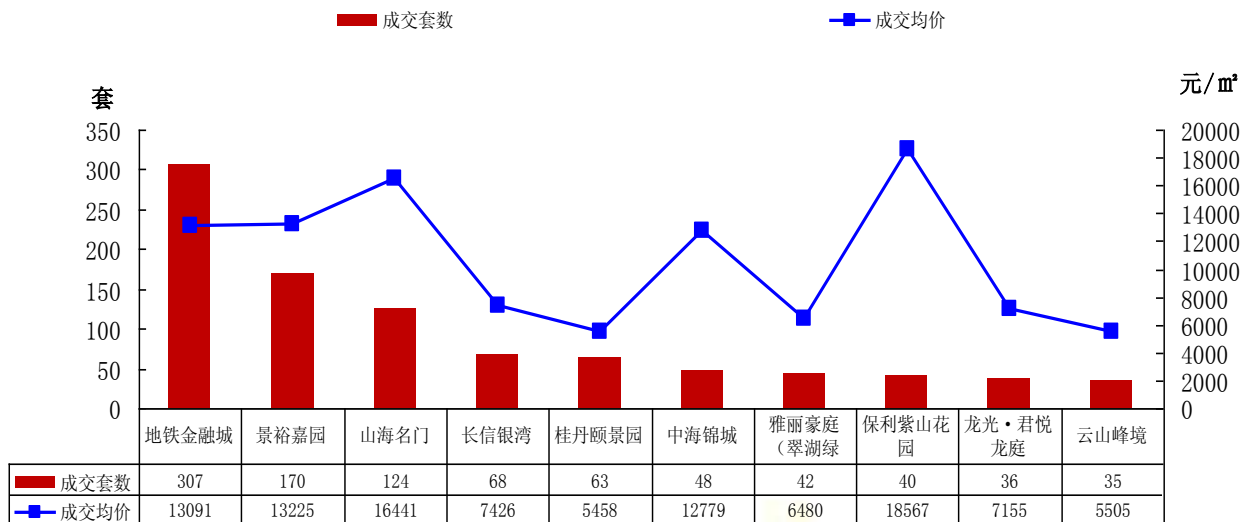
### 3.2.3 南海区



#### 量价齐跌 成交遇冷

本月南海区共成交 2190 套, 成交面积为 23.29 万 m<sup>2</sup>, 成交均价为 10830 元/m<sup>2</sup>。相较上月, 本月区内成交均价和成交量都有较为明显的下滑。

## 南海区个盘本月成交排名TOP10



### 表 本月南海个盘成交状况

区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数(套)	本月成交面积(㎡)	本月成交均价(元/㎡)
桂城	保利·西雅图	45	641	5	504.86	10265
	创鸿城	510	287	10	559.04	12043
	创鸿·灯湖左岸	140	150	9	690.51	10968
	创鸿·水韵尚都	68	1288	—	—	—
	地铁金融城	389	896	307	29339.30	13091
	富丰新城	409	1765	24	1907.32	12229
	宏鼎·景裕豪园	404	204	15	1548.31	14729
	华福·御水岸	81	35	24	2370.11	11119
	利海尖东半岛	151	440	3	447.16	16322
	丽日世纪·金鼎(公寓)	130	242	4	167.52	13095
	佳兆业·滨江1号	324	89	14	1423.05	13227
	南海万科广场	24	371	4	376.56	14805
	万达广场(公寓)	550	1552	13	736.17	14038
	万达华府	1165	473	16	1662.29	15481
	万科金域蓝湾	126	4327	19	2947.42	11575
	依岸康堤	83	547	11	1506.63	11616
	怡翠世嘉	116	1514	15	2055.74	9084
	依云天汇	178	1069	8	1572.56	12457
	中海锦城	451	2538	48	5581.58	12779
中海千灯湖1号	715	1645	20	3834.04	14535	
大沥	保利中央公馆	30	1393	7	1416.88	11464

区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数(套)	本月成交面积(m <sup>2</sup> )	本月成交均价(元/m <sup>2</sup> )
	广佛新世界庄园	531	117	1	184.11	12208
	汇豪嘉园	1197	521	28	2631.64	10520
	劲嘉·金棕榈园	323	683	20	1802.86	6683
	劲嘉·金棕榈湾	285	806	—	—	—
	名汇·浩湖湾	83	49	25	2085.90	6576
	雅居尚筑	20	403	—	—	—
	雅瑶绿洲	256	156	7	772.01	11709
黄岐	白天鹅花园	116	567	—	—	—
	合生君景湾	351	2291	23	1930.74	9318
	瑞安花园	1165	1482	13	892.10	17121
	沙面新城	440	2316	3	405.48	30353
盐步	河西花园	103	127	—	—	—
	景裕嘉园	582	936	170	15403.44	13225
	雅居乐·御景名门	257	3398	—	—	—
狮山	奥米茄花园	3	427	—	—	—
	保利·东湖林语	353	1632	20	3437.70	6643
	桂南银都	68	52	6	545.36	8688
	豪景新城	76	2012	22	1802.82	5959
	海逸卡拉公寓	219	66	—	—	—
	海逸锦绣誉峰苑	258	257	10	1101.76	7032
	锦绣北苑	190	635	7	726.96	8025
	凯旋名门	140	60	29	2683.86	7866
	凯业公馆	9	35	2	171.88	5613
	凯业尚筑	97	141	4	297.06	5264
	美立方花园	167	101	3	428.13	9336
	穆天子山庄	46	1289	—	—	—
	欧浦·城市花园	193	98	10	1309.09	7234
	尚东豪庭	132	144	6	625.36	5331
	上林苑	943	5917	10	1173.67	6657
	天安鸿基花园	30	99	—	—	—
	腾大·时代广场(公寓)	134	109	4	171.92	11150
	香格里拉花园	364	1292	—	—	—
	依云曦城	63	970	7	1491.65	9895
	依云小镇	72	841	—	—	—
中恒·海晖城	495	2709	6	476.61	6368	
罗村	北湖丽都	65	163	18	1661.49	8156
	雅丽豪庭(翠湖绿洲)	1148	851	42	3786.28	6480
	长信银湾	731	1796	68	6640.77	7426
	钜隆·风度花园	150	167	17	1758.34	6632
	钜隆·风度广场	118	827	1	127.94	7392

区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数(套)	本月成交面积(m <sup>2</sup> )	本月成交均价(元/m <sup>2</sup> )
	罗村花半里	177	75	16	1429.18	7032
	龙光·君悦龙庭	125	249	36	3533.10	7155
	朗晴轩	23	7	2	182.30	7056
	尚观嘉园	446	260	20	2006.39	7132
	尚观御园	78	2284	7	501.96	7225
	盛业名轩	5	50	—	—	—
	星辰花苑	157	151	6	470.66	7075
西樵	滨城珑湾	546	646	5	397.80	5652
	碧玉名轩	160	356	—	—	—
	翠园雅居	11	308	—	—	—
	凰樵假日	150	1118	1	37.52	8152
	凰樵圣堡	199	3557	5	358.46	7378
	丽湖名轩	293	810	6	466.72	6380
	聚居乐花苑	85	455	—	—	—
	南海湾·威尼斯洲	72	20	—	—	—
	樵晖新城	225	1070	—	—	—
	樵山明珠	169	360	—	—	—
	盛大阳光花园	10	414	—	—	—
	山林水语	193	1229	16	2172.49	4001
	新濠花苑	15	32	—	—	—
	雅居乐·都荟天地	21	665	—	—	—
	永利花苑	39	562	1	65.46	5804
里水	碧桂园·山水桃园	129	1116	2	186.54	6444
	保利紫山花园	50	179	40	11933.44	18567
	柏悦华府	12	571	6	553.16	7029
	翠林小语	19	26	4	342.03	6835
	珠江·峰景湾	140	332	9	853.86	7775
	恒大御景湾	93	1075	—	—	—
	恒大御景半岛	113	5203	—	—	—
	海逸锦绣公馆	113	77	5	484.76	6930
	海逸锦绣蓝湾	31	1159	—	—	—
	金名都	548	2189	3	290.83	16530
	联诚·香堤水岸	61	286	3	440.13	7449
	领地·海纳公馆	5	1175	—	—	—
	领地·海纳豪庭	16	271	3	212.10	9101
	里水第一城	253	558	5	377.14	8149
	山海名门	659	161	124	11945.55	16441
	万科·金色溪谷	17	763	13	961.48	6245
	星御名都	12	228	—	—	—
和顺	金溪尚筑	150	345	6	486.36	5962
	中信金山湾	508	220	12	1868.56	8200

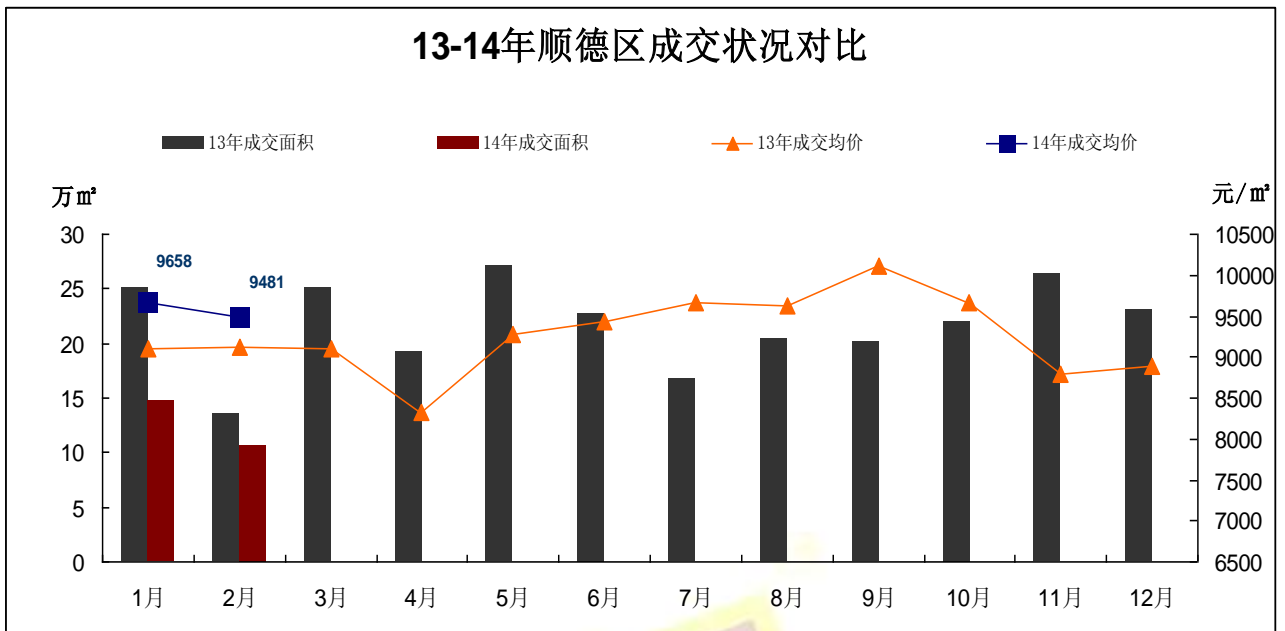
区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数 (套)	本月成交面积 (m <sup>2</sup> )	本月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
	中信山语湖	481	1414	14	2187.22	11277
九江	保捷广场 (公寓)	584	7	5	130.58	17580
	高逸华府	159	86	9	749.31	5185
	憬晖华府	44	49	2	182.13	4736
	嘉裕华轩	108	34	3	263.81	4172
	沙龙名轩	35	152	8	589.17	5546
	盈达·百花名轩	101	126	4	369.10	6030
	誉江华府	593	869	2	156.86	5100
丹灶	都市晴园	23	846	2	152.10	5323
	桂丹颐景园	1734	2296	63	6037.95	5458
	和丰颖苑	176	81	2	169.70	4803
	汇尚华庭	157	115	3	275.02	4946
	金莎华府	203	133	14	1268.15	5611
	凯欣名苑	122	646	14	1240.94	4919
	祈福湖滨花园	14	84	—	—	—
	祈福湖滨南岸	48	14	—	—	—
	祈福南湾半岛	747	1801	1	77.41	5696
	祈福南湾半岛花园	1068	1288	—	—	—
	融创·理想家园	81	405	—	—	—
	荣丰置业大厦	62	29	1	110.66	4609
	上林一品	49	625	6	477.51	5267
	天晟·海琴湾	206	278	—	—	—
云山峰境	270	2101	35	3509.35	5505	

(数据来源: 泛澳地产数据库)

注: 由于数据资料库更新等问题, 数据会与真实情况有所出入, 仅作参考。而且数据收集仅对部分热点项目进行监测, 数据资料将会不断完善。

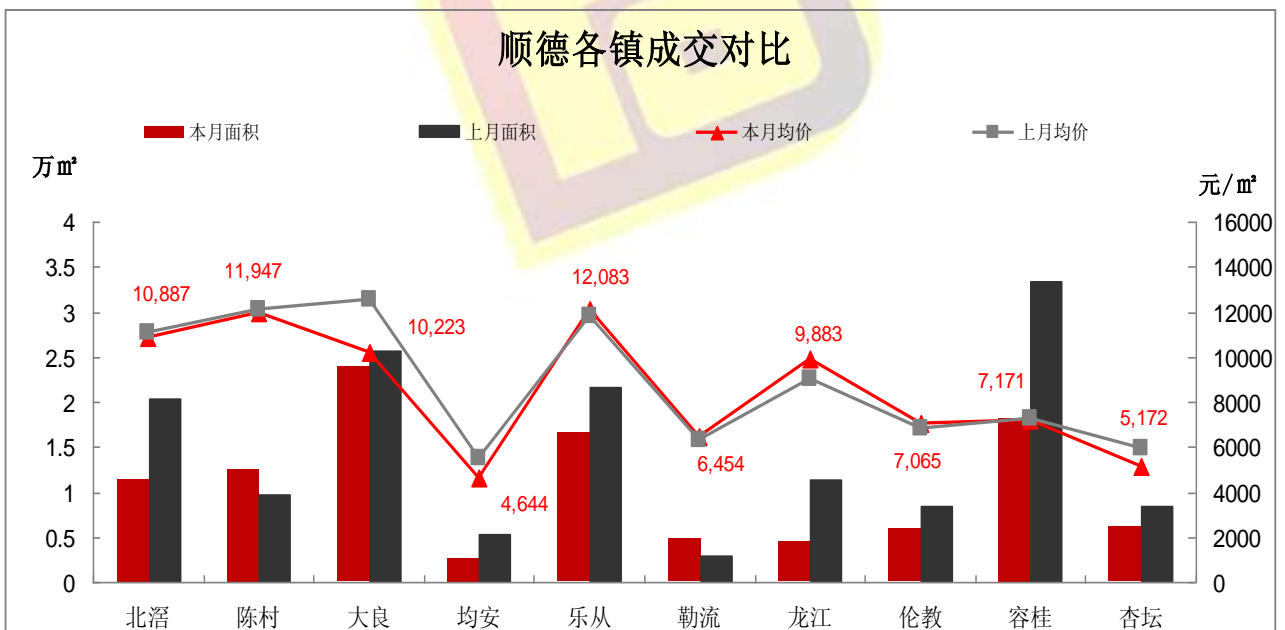


## 3.2.4 顺德区



### 成交持续下跌 均价保持稳定

本月顺德区共成交 990 套，面积为 10.59 万m<sup>2</sup>，环比上个月下跌 28.25%；成交均价为 9481 元/m<sup>2</sup>，环比上个月下跌 1.83%。



(注：顺德区数据均以套内面积计算)

表 本月顺德个盘成交状况

区域	项目	在售产品	销售套数	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山 新城	保利东湾	东景花园、东悦花园、东滨花园	38	5558.74	9550.36	17181
	金海·M-CITY	2 栋	5	415.31	777.72	18726
	星耀 101	21 层	5	217.19	401.31	18477
	依云水岸	洋房：40-49 座、 别墅：50-69、 78-148、153-154 号	1	364.97	778.00	21317
大良	保利中环广场	2、7、8 座	32	4329.95	4914.47	11350
	碧翠豪苑	二期 13、15-19 座	3	327.49	234.94	7174
	碧云轩	1 栋	3	254.02	205.02	8071
	东城花园	4-10 座	—	—	—	—
	汇成华庭	1、2、4、5 座	3	238.77	178.00	7455
	佳润上品轩	1 栋	9	735.22	672.93	9153
	嘉德新地	1、2 座	8	540.16	480.26	8891
	SOLO 国际	1 栋、2 栋、4 栋	6	488.54	323.32	6618
	嘉信城市花园	1、2、3 栋	15	1844.59	2190.24	11874
	金地天玺	1、3 座	4	1423.49	2727.52	19161
	顺峰山语	1 座、3-13 座	3	159.61	98.03	6142
	金沙人家花园	1-15 座	—	—	—	—
	君御·水漾年华	君御·水漾年华	1	88.53	73.76	8332
	康格斯	五区、八区 10-21 座；5 期 14-16	21	1868.17	1245.13	6665
	蓝色海岸	1-9 座	6	584.78	522.72	8939
	蓝山花园	1 座	1	77.72	46.65	6002
	乐然水畔	乐然水畔 12-14 座	1	109.96	92.80	8439
	美的广场	擎峰 2-6 座	10	2762.10	4626.63	16750
	新世界·名门天下	15-23 座、26 座	2	172.45	155.00	8988
	敏捷·畔海御峰	2、3 座	1	218.59	363.05	16609
	日高卡卡	14 座	2	239.62	123.94	5172
	森林小筑	1 座、2 座	—	—	—	—
	赏峰名邸	1 座	3	278.44	189.79	6816
	顺德雅居乐花园	33A	—	—	—	—
天悦湾	1-4 座	8	1106.20	1546.83	13983	
万邦商业广场	2 座	—	—	—	—	
万科天傲湾	1-3 座	2	450.55	1062.16	23575	

区域	项目	在售产品	销售套数	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )
	馨花豪庭	3座	1	35.62	25.00	7019
	海畔馨苑	1-6座	—	—	—	—
	逸峻闲庭	1-6栋	2	100.70	73.00	7249
	逸林苑	1-13座	—	—	—	—
	英煌新座	1-4座	1	89.54	67.28	7514
	御峰国际大厦	1、2座	67	6229.00	3458.80	5553
	御名峰公馆	1座	1	127.60	159.40	12492
容桂	保利·外滩一号	1-3、8-11、25-32座	7	885.19	673.39	7607
	东圣维拉	1-3、5-7、9、10座	7	606.23	368.80	6083
	东怡水岸	1-10、14-35座	3	579.05	501.59	8662
	东逸湾	东岸剑桥水岸、印象、倚湖居、中心广场	14	1866.74	2020.78	10825
	丰盛豪庭	1、2座	—	—	—	—
	佛罗伦斯柏悦湾	1-3、5-10座	6	596.65	408.97	6854
	佛罗伦斯尚苑	9、10座	1	75.38	33.14	4396
	豪雅苑	意雅阁	—	—	—	—
	合峰·东岸名苑	2、3座	17	1506.07	863.84	5736
	华夏新城	6-16座	1	188.10	169.00	8985
	晖胜尚轩	2、3座	12	991.99	601.62	6065
	佳兆业·金域天下	1、2、27座	14	1382.60	755.73	5466
	金都名苑	1、2座	4	288.87	127.65	4419
	骏景·旭日豪轩	3、4座；A、B区1-26号、C区27号-38号	—	—	—	—
	凯蓝名都	16-22、41-43、45-53、58-63、65、66号楼	10	794.03	525.50	6618
	美的·御海东郡	红树湾、珊瑚湾、御景湾、棕榈湾天行2座、天玑1-6座	15	2081.09	1272.50	6115
容桂碧桂园	3座、一街、二街	24	3678.56	2782.98	7565	
水岸珑庭	2座	5	434.84	282.75	6502	
龙光·水悦云天	1-3、5-13、15-30座	2	402.66	315.00	7823	

区域	项目	在售产品	销售套数	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )
	新境界花园	1-5、9-12座	—	—	—	—
	新幸福·领汇家园	1-4座	15	1771.34	1383.28	7809
	雍雅家园	7座	5	579.77	320.60	5530
	粤顺华庭	粤顺华轩	—	—	—	—
	兆丰轩	3座	2	151.83	88.40	5822
	中怡一品	1-8座	—	—	—	—
北滘	顺德碧桂园	七街1-19座	17	3542.21	5231.18	14768
	碧豪轩	碧豪轩	—	—	—	—
	凤都雅居	8、9座	2	132.16	82.76	6262
	广夏花园	1-8座	—	—	—	—
	海琴水岸	C01地块17-19栋, 1-6、15-17、21、 22、27栋	5	684.13	470.72	6881
	金茂·华美达广场	1-5、7-11座	5	401.71	395.27	9840
	佳兆业·上品雅园	1-9座	—	—	—	—
	美的·君兰江山	7、8、11、12、19、 20、30座	1	155.87	158.55	10172
	丽的花园	16、21、22座	—	—	—	—
	美的·翰城	1-8、11、12座	42	3723.69	3470.46	9320
	美的简岸花园	1-3、8、9栋	—	—	—	—
	深业城	7、8、12栋	10	1034.74	1047.58	10124
香堤荔园	1-3栋	21	1981.07	1804.17	9107	
乐从	保利拉菲	3、4、5、6座	10	949.69	1073.02	11299
	北岸美庐	7-16栋	—	—	—	—
	钜隆·风度广场	12座	2	229.17	241.83	10552
	佛奥湾	1、5座	17	1854.57	1692.72	9127
	黄金河岸	黄金河岸名轩	—	—	—	—
	金河水岸	4-6座	25	2670.02	1860.77	6969
	金威郦都	1-5、18、20座	28	2534.93	2118.00	8355
	金威名苑	金威名轩、金威名苑	12	916.65	661.25	7214
	乐从雅居乐花园	1、2、6-8、12-15座	10	1275.83	1398.32	10960
	欧浦皇庭	1-7座	—	—	—	—
	威斯广场	1-3、7-11座	—	—	—	—
陈村	创富商务公寓	1座	1	32.30	30.89	9563
	港隆国际	1-3座	—	—	—	—

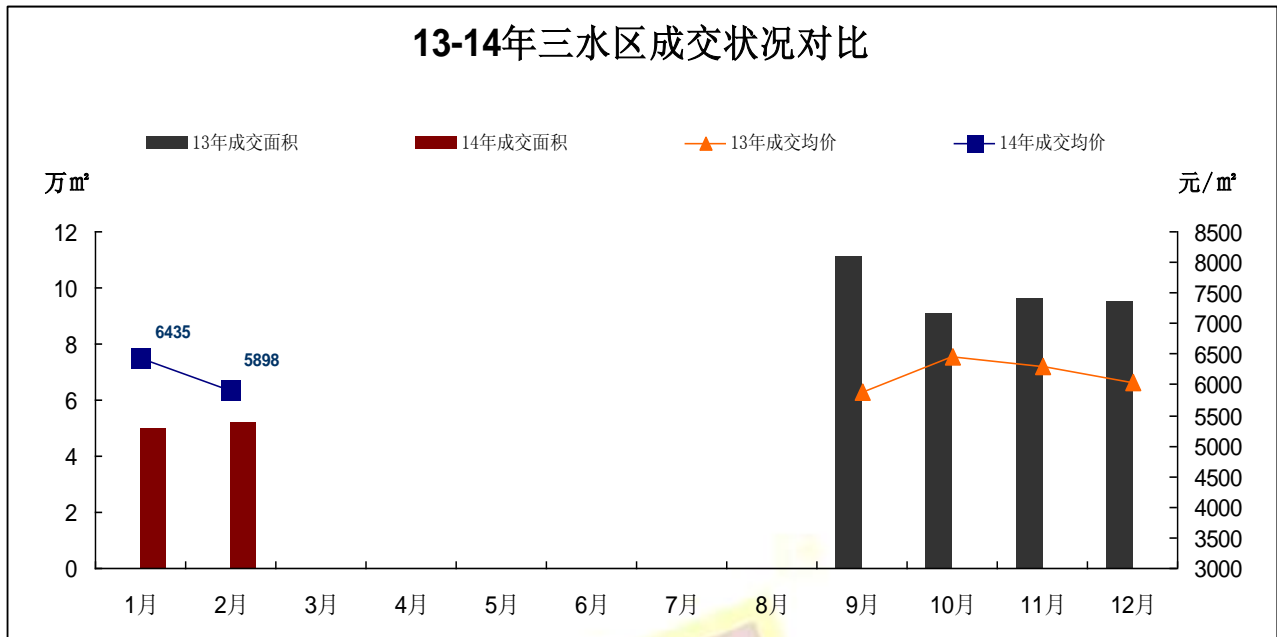
区域	项目	在售产品	销售套数	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )
	金字锦园	1、2座、雍景台、御景台	—	—	—	—
	锦明华府	1、2座	4	336.45	270.80	8049
	君悦轩	1-3座	—	—	—	—
	绿地国际花都	10座	16	867.84	1011.18	11652
	万科·缤纷四季	13-16、19、21-23座	31	2818.64	3028.20	10743
	万科·水晶城	8-12座	81	7763.55	10413.85	13414
	新君汇·花地湾	1-5座	5	513.11	367.30	7158
	逸濠轩	1栋	7	585.51	404.13	6902
	悦峰·天誉花苑	1、4座	1	103.11	113.43	11001
伦敦	卡卡名邸	1-3座	—	—	—	—
	丽港豪园	1-12座	4	333.60	171.33	5136
	品峰荟	3座	15	1611.70	1182.22	7335
	尚湖湾	1-18座	—	—	—	—
	涛汇·领御花园	1-8座	21	1882.07	1283.17	6818
	万科沁园	1-4、11-12、15-18座	29	1860.14	1413.20	7597
	唯美嘉园	1-13座	1	118.75	81.30	6846
	新境誉花园	8座	1	136.58	74.80	5477
	幸福汇	1-10座	—	—	—	—
龙江	威斯登堡	8座	1	125.77	85.00	6758
	保利上城	3、6-10、13座	17	1982.34	1505.04	7592
	碧桂园豪庭	1-38座(一期)、39、40、42、46-50、52、54-56座	1	454.27	882.00	19416
	东汇家园	5座	1	143.91	74.50	5177
	奥斯汀公寓	商务中央区	—	—	—	—
	佛奥·康桥水岸	5-7座	—	—	—	—
	假日美域	3-6栋	14	1477.46	926.43	6270
	锦翠华庭	6、8、10、13座	—	—	—	—
	丽南名都	1-3、5-13、15座、18座	—	—	—	—
	顺德国际华美达广场	1、2座	—	—	—	—
御华明珠	1-35号楼	1	120.03	47.50	3957	
勒流	博澳城	凯旋湾、浅水湾、愉景湾；1区2-7座；2区5-8座	16	1617.95	969.99	5995

区域	项目	在售产品	销售套数	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )
	金碧豪苑	5-11座	3	396.44	281.99	7113
	凯茵花园	3-5	—	—	—	—
	勒水名筑	1-8座	2	130.59	62.52	4788
	天品花园	3、6座	25	2715.10	1830.59	6742
	颐澳·公园印象	1-8座	—	—	—	—
杏坛	海骏达上苑	1-12座	5	298.94	150.43	5032
	和泰居	1、6座	1	45.73	24.00	5248
	汇盈苑	2、3座	—	—	—	—
	佳兆业·可园	7-13座	9	1620.22	788.60	4867
	金海岸花园	3-9座	26	2638.43	1429.39	5418
	凯盛广场	2栋	2	174.96	96.64	5524
	美的时代城	2、3座	17	1505.21	843.41	5603
	顺宝花园	B区28-34座	5	574.07	207.63	3617
均安	君怡·金湾豪庭	1座	1	84.94	31.87	3752
	公园一号	1-3、18、19座	3	306.89	145.22	4732
	均安尚苑	1-22座	17	1721.56	822.40	4777
	南湖花园	1-3座、5座	2	179.84	76.43	4250
	均城上岛水岸	3单元	—	—	—	—
	圣堡莱公馆	8层	—	—	—	—
	尚墅君庭	5-13座	—	—	—	—
	天汇公馆	3座	—	—	—	—
	天壹豪庭	5、7座	3	272.40	115.50	4240
	星豪湾	6座	—	—	—	—
	御翠豪苑	1-12座	—	—	—	—

(数据来源: 泛澳地产数据库)

注: 由于数据资料库更新等问题, 数据会与真实情况有所出入, 仅作参考。而且数据收集仅对部分热点项目进行监测, 数据资料将会不断完善。

## 3.2.5 三水区



### 交投上涨 均价下跌

三水区，共录得成交套数为 501 套，成交面积为 5.22 万m<sup>2</sup>，成交均价为 5898 元/m<sup>2</sup>，较上月成交面积略微上涨，但价格下滑明显。

表 本月三水个盘成交状况

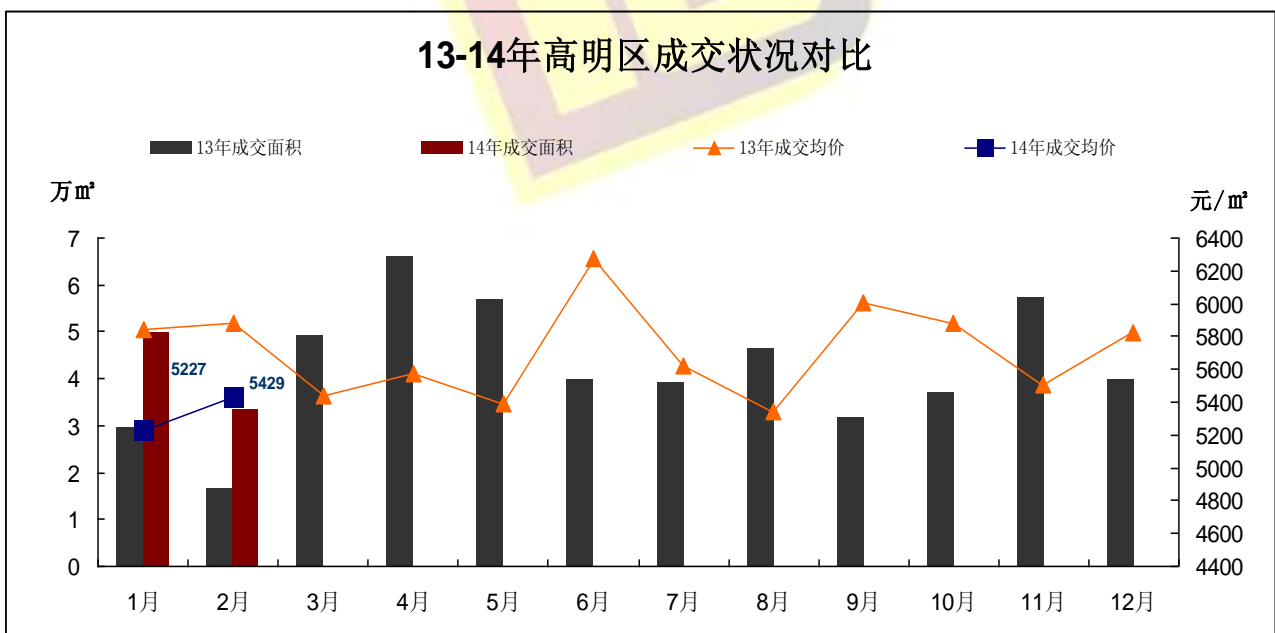
区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数 (套)	本月成交面积 (m <sup>2</sup> )	本月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
西南	北江明珠	463	1314	8	819.11	5745
	翠馨豪庭	110	2	—	—	—
	恒达永安广场	196	164	5	393.06	7551
	恒福广场	89	477	2	298.17	6416
	捷和广场	195	125	4	500.46	8248
	明珠湾	297	408	1	46.65	5858
	时代城	241	9911	43	4236.88	6149
	山水领寓	6	354	2	166.34	6833
	山水一品	535	775	21	2324.77	7784
	颐澳湾	222	552	10	1176.20	5767
	雅居乐·雅湖半岛	1034	421	30	3194.53	7337
	誉海尚城	246	972	7	805.84	5299
	智汇大厦	104	8	—	—	—
	御江南	1390	1410	9	1368.11	9695
御龙湾	80	9188	8	849.90	6522	
云东海	绿湖爱伦堡	191	2271	2	189.82	11039
	丽日坚美森林湖	364	3215	—	—	—

区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数(套)	本月成交面积(m <sup>2</sup> )	本月成交均价(元/m <sup>2</sup> )
	丽日天鹅湖	134	609	4	780.99	12959
	山水庄园	27	207	2	623.86	9473
	深业云东海花园	478	198	—	—	—
	观岭国际高尔夫庄园	45	223	—	—	—
乐平	雍翠新城君临	310	807	32	3714.35	4608
	雍翠新城	331	1199	33	2960.20	4738
	融创百合嘉园	444	1446	8	1135.82	4628
	融创南景湾	114	270	11	892.23	4000
大塘	奥利花园	379	209	8	687.18	3554
	耀逸名轩	109	29	4	400.46	3187
南山	萌茵花园	194	348	—	—	—
白坭	黄金花园	113	17	8	708.82	4447
	朗月华庭	143	69	2	180.64	4654
	山水凯旋花园	131	749	5	547.20	4080
	山水龙盘	222	200	19	1844.53	4215
芦苞	锦江豪庭	712	1437	227	20239.14	3901

(数据来源: 泛澳地产数据库)

注: 由于数据资料库更新等问题, 数据会与真实情况有所出入, 仅作参考。而且数据收集仅对部分热点项目进行监测, 数据资料将会不断完善。

### 3.2.6 高明区

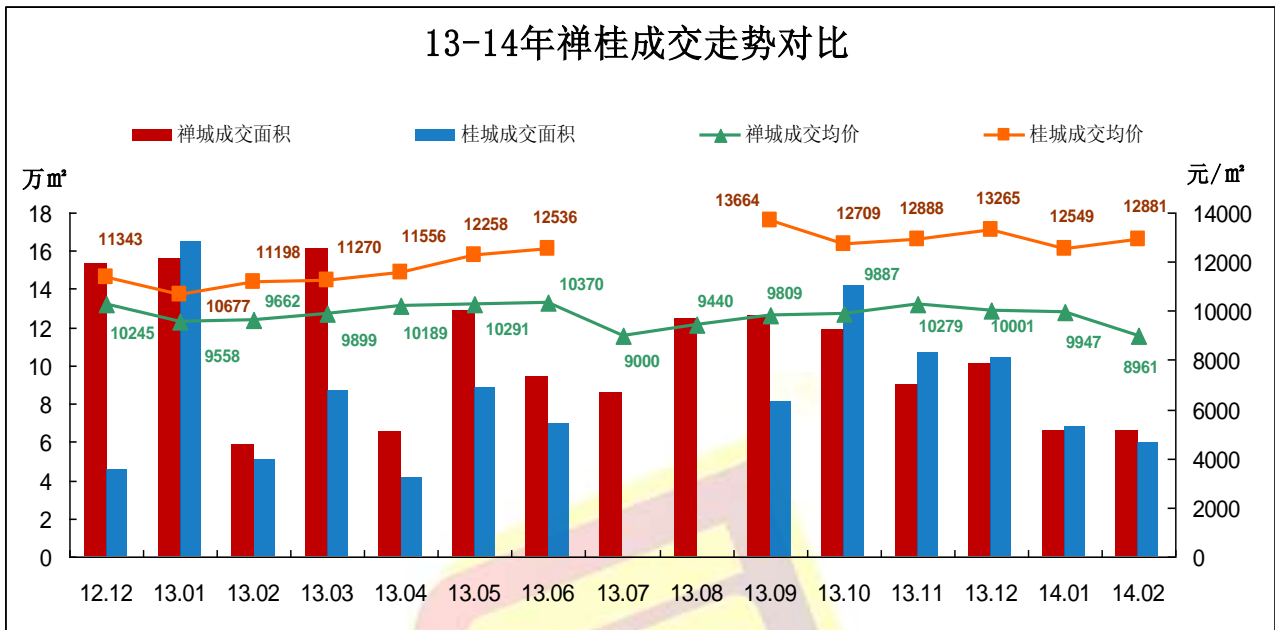


成交走低 价格稳涨



高明区，共录得成交套数为 295 套，成交面积为 3.34 万 $m^2$ ，环比上月下跌 32.93%。成交均价为 5429 元/ $m^2$ ，上涨 3.86%。

### 3.2.7 禅桂中心区（含平洲、三山）



#### 成交数量稳定 均价表现各异

本月禅城区成交面积达 6.61 万 $m^2$ ，环比上月上涨 0.3%。成交均价与上月环比有明显下跌，仅录得 8961 元/ $m^2$ 。桂城街道成交面积有些许下滑，成交均价为 12881 元/ $m^2$ ，有些许上涨。

由于本月上半段冰冷的销售气氛凝结，导致禅桂地区下半月销售行情虽有回暖，仍旧无力扭转整体行情止跌返升，鉴于三月禅桂会有多个项目入市，届时会拉动销售上涨，对禅桂地区未来行情持乐观态度。

## 四、营销推广

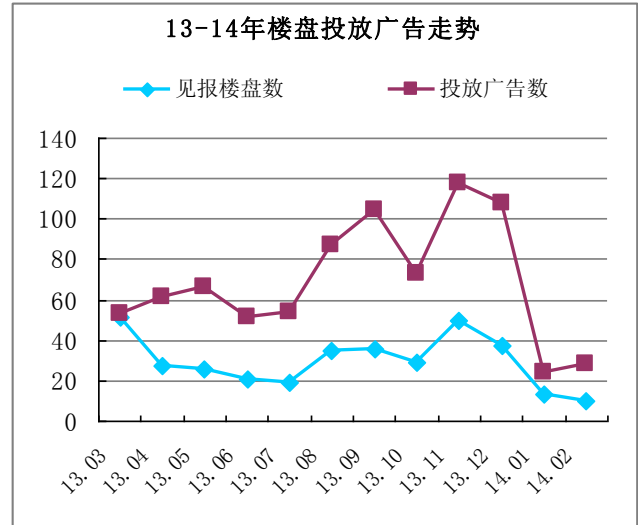
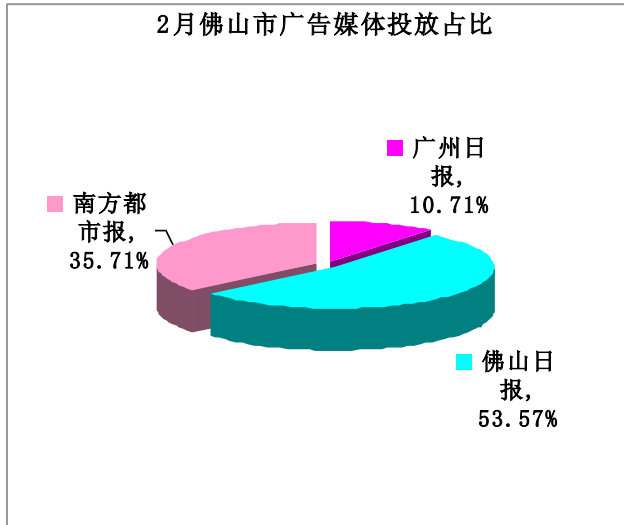
### 4.1 预计 3 月份推货情况

受银行提升贷款利率和收紧银根的影响，购房者所付金额有所增加，诸如万科等房企为了迅速回笼资金以及快速推货，纷纷采取打折、一口价单位举措，引得市场跟风，并且 3 月为众多项目既定的出货节点，因此 3 月份市场上不仅供应充足，而且有不同的折扣来吸引消费者，希冀能带来一个好的销售回报。

表本月禅桂各楼盘活动推广状况

区位	项目名称	日期	市场主要楼盘动作汇总
新城	泷景花园	3月	开放全新板房
新城	龙光君悦华府	3月8日	推5座1栋新品
季华	星星凯旋国际	3月9日	开放销售中心和样板房
季华	季华金品	3月中	开售复式洋房
季华	天丰国际	3月中	新推5座样板房
石湾	联诚智博E区	3月初	开放新品板房
石湾	美誉紫薇花园	3月初	推刚需三房
南庄	万科城	3月	加推刚需三房
南庄	港宏世家	3月8日	开放16座板房
罗村	奥园·公园一号	3月8日	推售首批洋房
张槎	卓远云峰	3月	开卖首批洋房
桂城	中海锦城	3月1日	加推7/8座望江楼王
桂城	依云天汇	3月1日	260m <sup>2</sup> 新样板间
桂城	万科金色领域	3月中	推出二期精装公寓
平洲	嘉邦国金中心	3月8日	推售写字楼

## 4.2 报广统计



【统计报纸：南方都市报、佛山日报、广州日报】

2月份，佛山全市录得28则广告投放。五区共有10个项目投放广告，其中南方都市报和佛山日报两刊录得投广量约占9成左右。3月份众多的项目的入市成为报广上涨的推力之一，并且受外部负面情绪影响，购房者热情不高，如何成功宣传是项目接下来考虑的一个重点。

表 本月广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
亚艺	佛山雅居乐花园	2月21日	南方都市报	1	
		2月28日	佛山日报	0.5	

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
季华	星星·凯旋国际	2月28日	佛山日报 广州日报	0.5	
平洲	嘉邦·国金中心	2月21日	佛山日报	0.33	
		2月28日			

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
罗村	奥园·公园一号	2月14日	佛山日报	0.5	 <p>湖景体验中心示范单位精彩绽放 77-130m<sup>2</sup>N+1湖畔华宅、商铺巨惠认筹</p>
		2月21日	南方都市报		
罗村	雅丽豪庭	2月27日	佛山日报	0.5	 <p>2014-3-1, 《雅丽豪庭》盛大绽放 香港巨星内家献演开启佛山「雅丽时光」</p>
大良	敏捷·畔海御峰	2月21日	南方都市报	1	 <p>敏捷·畔海御峰 首批170m<sup>2</sup>售罄 新品优惠登记火热启动 5万享开盘95折</p>
容桂	东逸湾	2月13日	南方都市报	1	 <p>八骏贺喜 马到功成 东逸湾 八大美精品贺岁 百分百有礼迎贺</p>

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
乐从	乐从雅居乐花园	2月21日	佛山日报	0.5	
			广州日报		
			南方都市报	1	
北滘	美的·君兰江山	2月14日	南方都市报	1	
		2月21日			
陈村	绿地国际花都	2月27日	佛山日报	1	
			广州日报		
		2月28日	南方都市报		

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
西南	雅居乐·雅湖半岛	2月13日	佛山日报	0.5	
—	绿地集团	2月13日	佛山日报	0.5	
		2月14日	南方都市报		
—	越秀地产	2月14日	广州日报	0.5	
—	龙光地产	2月28日	佛山日报	1	
			南方都市报		