

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报



(2014年5月)



(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.....	3
二、土地市场 .....	5
三、二级市场.....	9
3.1 供应市场 .....	9
3.2 成交市场 .....	15
3.2.1 全市概况.....	15
3.2.2 禅城区.....	17
3.2.3 南海区.....	21
3.2.4 顺德区.....	26
3.2.5 三水区 .....	33
3.2.6 高明区 .....	35
3.2.7 禅桂中心区 .....	35
四、营销推广.....	36
4.1 营销活动.....	36
4.2 报广统计.....	37

## 一、宏观市场

### 1.1 房地产政策

#### ➤ 国土部草拟不动产产权调查规程 将做出详细规定 5-4

不动产统一登记工作又进一步。作为不动产统一登记的牵头部门，国土资源部已经开始着手起草“不动产产权产籍调查规程”以及相关技术标准，以确保产权产籍登记有“可以执行”的技术路径和依据。

#### ➤ 旧戏重演 佛山高明限购松绑再次夭折 5-10

近日，佛山将放松限购在网络及地产圈内热传，网上更流传一份佛山放松限购的细则，称自然人仅凭身份证即可购房，今天开始就在高明区试点。就在这份“神秘”放松政策内提及的5月10日高明区高明区试行的当天，高明区却表示暂缓执行。

#### ➤ 旧戏佛山市住建局称将对“限购松绑”进一步评估 5-13

佛山市住建局就事件对媒体作出回应，该局表示，将密切关注两方面情况，一是探索是否可以有效解决高明区就业人群的住房刚性需求；二是探索是否会引起区域房价有较大波动，最终将结合上述两方面的情况对高明区的探索进行认真评估。

### 1.2 城市规划

#### ➤ 佛山一环获准收费 本地车免费 5-7

昨日，在佛山市人大代表视察佛山创文建设的座谈会上，佛山市副市长许国透露，佛山一环高速化改造已获得省政府批准，目前省政府的行政审批程序已走完，而佛山市政府也已批准了对外地车收费。目前，佛山市路桥公司正在论证相关改造方案。

#### ➤ 佛山一环获高明有轨电车线路公示 连接汽车站至西江新城 5-15

高明区现代有轨电车试验段线路曝光，线路将起于高明汽车站，沿高明大道、常安路、泰和路、沧江路、荷富路通道行走，最终到达西江新城的体育公园站。目前，项目建设环评正在进行第一次公示。

## ➤ 禅城年内建 16 个公交站场 12 条线上榜最挤公交 5-22

禅城今年计划投入近 4.29 亿元提升公交服务：新增公交运力 480 辆，8 月底前计划推出大站快车、高峰快线、支线小巴和夜班车等 4 种新型公交服务方式，今年建成 16 个公交枢纽站和首末站。

## ➤ 顺德 1/10 面积纳入“三旧”改造 总面积 8742 公顷 5-31

《顺德区“三旧”改造专项规划》昨日正式获批公示，全区共划分了“三旧”改造单元 194 个，总面积 8742 公顷，占全区面积的 10.8%。在所有改造单元中，居住改造依然主导，另有 4 个改造单元将改造成公益项目。而对于改造“欠账”最多的村级工业区改造，区发展规划和统计局制定了“三年改造目标”，指导镇街开展相关改造工作。

## ➤ 金沙洲新规划出炉 将大沥、里水纳入规划范围 5-30

金沙洲地区的最新版规划已在前日召开的市规委会上获得全票通过。该规划首次将佛山的大沥、里水两镇纳入规划研究范围，按照广佛周边 30 万居住人口的泛金沙洲概念考虑交通需求，除了现在的地铁 6 号线外，还规划了地铁 12 号线延伸到金沙洲；同时在大坦沙岛上新增两条过江通道，“借道”解决金沙洲的交通问题。最终定位为“广佛同城门户节点，泛金沙洲服务中心、山水新貌宜居新城”。

## 1.3 金融政策

### ➤ 45 限购城市土地财政依赖度出炉 佛山列第 2 达 147% 5-20

同策咨询研究部日前发布的《45 个楼市限购城市土地财政依赖度分析报告》显示，45 个楼市限购城市的土地财政依赖度(城市土地出让金/城市一般性财政收入×100%)较高的(超过 80%)共 13 个城市，依次是杭州、佛山、南京、长沙、三亚、合肥、福州、昆明、济南、徐州、宁波、温州、成都。

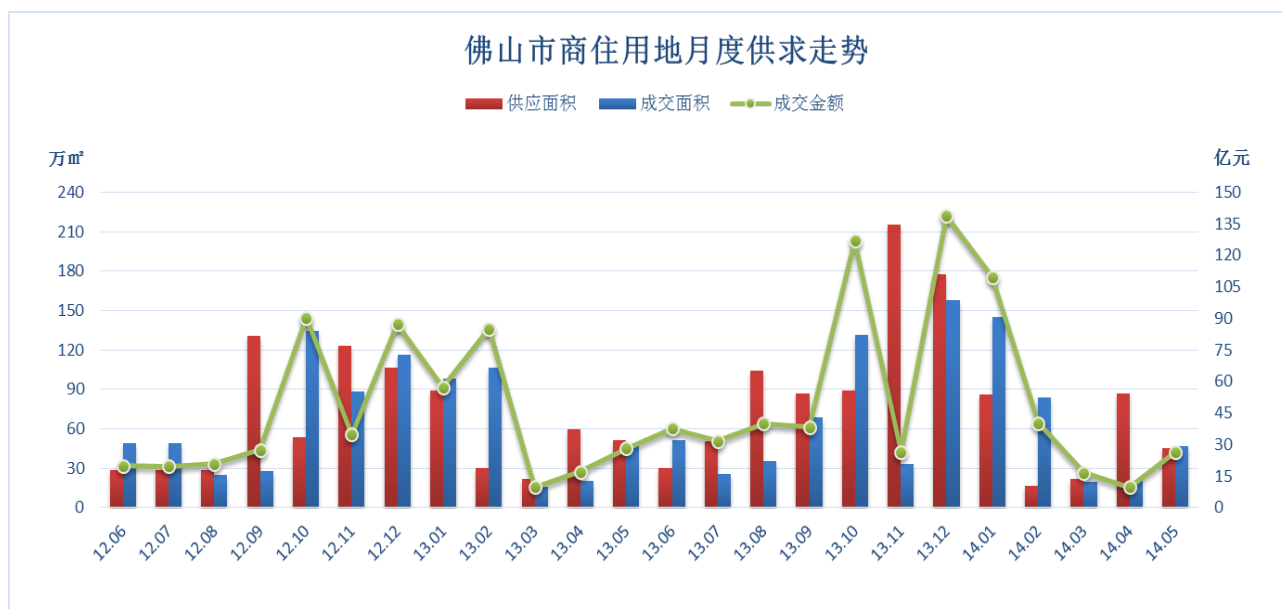
## 二、土地市场

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	2	19.58	—	—	—	—	—	—
南海	—	—	—	—	—	—	—	—
顺德	7	23.27	1	0.85	0.18	0.18	7:1	1186.34
三水	—	—	3	45.66	26.24	26.24	0:3	2676.22
高明	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>9</b>	<b>42.85</b>	<b>4</b>	<b>46.51</b>	<b>26.42</b>	<b>26.42</b>	<b>7:4</b>	<b>2653.22</b>

### 需求减弱 拿地审慎

本月全市有9宗商住用地入市，而成交仅有4宗，成交方面以三水区大面积地块为主，佛山市云东海新城房地产开发有限公司在三水连取两块大面积地块，使得本月土地市场不会太过难堪。一方面住宅成交市场影响着发展商拿地信心，另一方面政府储备的部分靓地并未推出，导致较多土地流拍。随着部分区推出新的地块，特别是禅城区在下月即将开拍的旧改地块，有望成为今年禅城区地王，未来土地市场有望扭转当前低迷状态。



# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

## 各区情况：

本月共有 4 宗土地成功出让。其中顺德区 1 块，三水区 3 块。

**顺德区**，30 日，广东新天成香云纱生态文化开发有限公司以 1824 万元底价竞得佛山市顺德区龙洲公路以南伦教大涌以西 3 号地块。地块面积为 8541.7 m<sup>2</sup>，最高容积率均为 1.8。楼板价均为 1186.34 元/m<sup>2</sup>，地块控高：≤30 米。

**三水区**，15 日，佛山市三水海江建设投资有限公司以底价 1.70 亿元底价竞得广东佛山三水工业园区 D 区 60 号商住地块。地块面积为 67220.7 m<sup>2</sup>，最高容积率均为 3.0。楼板价均为 842.99 元/m<sup>2</sup>。26 日，佛山市云东海新城房地产开发有限公司分别以 12.32 亿元和 12.22 亿元的底价竞得佛山市三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三和白云路北侧 1 号地块一之四两块住宅用地，占地面积分别为 19.5499 万 m<sup>2</sup>和 19.3914 万 m<sup>2</sup>，容积率最高为 2.0。楼板均价为 3150 元/m<sup>2</sup>。地块要求：建筑层数≤11 层。

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
佛山新城							
---	---	---	---	---	---	---	---
禅城区							
---	---	---	---	---	---	---	---
南海区							
---	---	---	---	---	---	---	---
顺德区							
伦教	佛山市顺德区龙洲公路以南伦教大涌以西 3 号地块	文体娱乐兼容批发零售、住宿餐饮用地	8541.7	15375.06	1824	1186.34	广东新天成香云纱生态文化开发有限公司
三水区							
乐平	广东佛山三水工业园区 D 区 60 号	住宅、商服用地	67220.7	201662.1	17000	842.99	佛山市三水海江建设投资有限公司
云东海	佛山市三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三	住宅用地	195499.1	390998.2	123200	3150.91	佛山市云东海新城房地产开发有限公司
云东	佛山市三水区云	住宅用地	193914	387828	122200	3150.88	佛山市云东海

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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
海	东海街道白云路北侧 1 号地块一之四						新城房地产开发有限公司
高明区							
---	---	---	---	---	---	---	---

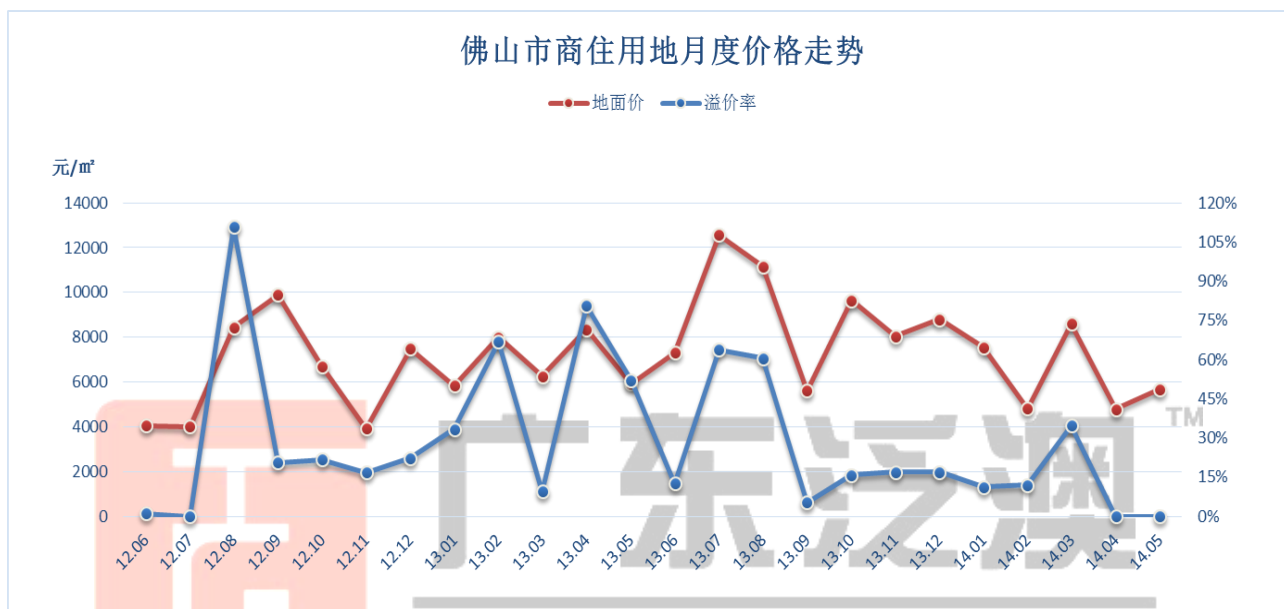


表 本月各区出让土地一览表

所在街镇	交易编号	详细地址	土地用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价 (万元)	拍卖时间
佛山新城							
---	---	---	---	---	---	---	---
禅城区							
张槎	TD2014 (CC)XG001	佛山市禅城区五峰路以南、槎湾路东侧	商业商务、娱乐康体用地，二类居住用地	105521.33	410412.31	65472	6月5日
旧城	佛禅网(挂) 2014—003	佛山市禅城区南堤路南侧、松风路东侧、永安路西侧	商业商务、娱乐康体、文化设施用地，可兼容二类居住用地	90231.09	171313.37	145315	6月16日

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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
南海区							
---	---	---	---	---	---	---	---
顺德区							
容桂	佛顺网(挂) 2014-002号	佛山市顺德区容桂街道容桂水道以北、穗龙路以南地块	地块一为城镇住宅用地兼容商服用地、公园与绿地；地块二为商服用地兼容城镇住宅用地	153598.73 (其中地块一 128129.55平方米, 地块二 25469.18平方米)	地块一: 383996.83 m <sup>2</sup> , 地块二: 30563.02 m <sup>2</sup>	56589	6月10日
均安	佛顺网(挂) 2014-003	佛山市顺德区均安镇仓门居委会横九路以东 N-JA-04-01-A-02号地块	批发零售用地、住宿餐饮用地兼容商务金融用地	74568.44	186421.1	15531	6月24日
容桂	TD2014(SD) XG008	佛山市顺德区容桂红旗社区居委会红旗中路77号之一	城镇住宅用地兼容商服用地	674.77	1221.3337	515	6月27日
容桂	TD2014(SD) XG009	佛山市顺德区容桂红旗社区居委会红旗中路77号之二	城镇住宅用地兼容商服用地	669.14	1197.7606	506	6月27日
容桂	TD2014(SD) XG013	佛山市顺德区容桂容里居委会永昌南路一街以东、永昌南路以南地块	城镇住宅用地兼容商服用地	1714.2	4799.76	797	7月1日
容桂	TD2014(SD) XG010	佛山市顺德区容桂红旗社区居委会红旗中路77号之三	城镇住宅用地兼容商服用地	716.35	1260.776	538	7月1日
容桂	TD2014(SD) XG011	佛山市顺德区容桂红旗社区居委会红旗中路77号之四	城镇住宅用地兼容商服用地	709.94	1263.6932	535	7月1日
三水区							



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
高明区							
---	---	---	---	---	---	---	---

## 三、二级市场

### 3.1 供应市场

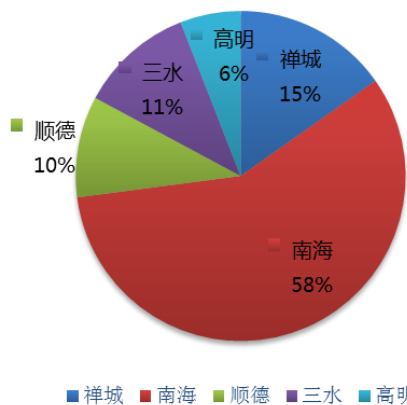
表 2014 年本月佛山各区住宅新供应情况

区域	新增套数 (套)	新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	比例	环比
禅城	1477	16.96	15.22%	↓ 14.04%
南海	6733	64.31	57.71%	↑ 33.67%
顺德	1646	11.05	9.92%	↓ 67.72%
三水	1354	12.5	11.22%	↑ 5.13%
高明	617	6.62	5.93%	↓ 19.37%
<b>全市</b>	<b>11827</b>	<b>111.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>↓ 8.78%</b>

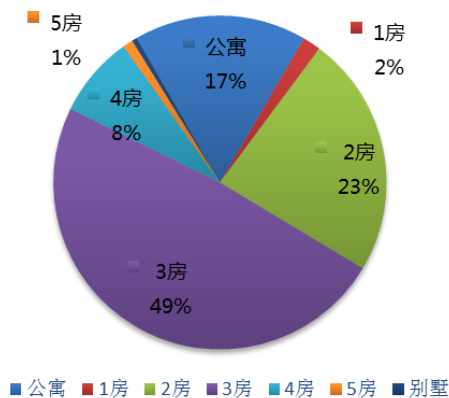
#### 全市概况:

本月全市共新供应单位 11827 套，面积为 111.44 万 m<sup>2</sup>。与上月相比有所下滑。其中禅城区新供应 1477 套，新增面积为 16.96 万 m<sup>2</sup>，环比下跌 14.04%；南海区新供应 6733 套，新增面积为 64.31 万 m<sup>2</sup>，环比上个月上涨 33.67%；顺德区新供应 1646 套，新增面积为 11.05 万 m<sup>2</sup>，环比上个月下跌 67.72%；三水区新增 1354 套，面积为 12.5 万 m<sup>2</sup>；高明区新增预售 617 套，预售面积为 6.62 万 m<sup>2</sup>，环比上月大跌 19.37%。

2014年5月佛山各区新增住宅供应占比



2014年4月佛山市新增住宅户型占比



**禅城区**，时代云图新增洋房预售 377 套，面积为 3.77 万 m<sup>2</sup>。岭南天地·尚苑新增洋房预售 312 套，面积为 3.87 万 m<sup>2</sup>，万科广场新增洋房 192 套，面积为 1.65 万 m<sup>2</sup>。万科城新增洋房 162 套，面积为 1.39 万 m<sup>2</sup>。智慧新城新增 240 套洋房，面积为 4.33 万 m<sup>2</sup>，绿岛明珠新增 194 套洋房，面积为 1.94 万 m<sup>2</sup>。

**南海区**，华星华府获得 162 套洋房预售，面积为 1.50 万 m<sup>2</sup>。景裕嘉园新增 248 套洋房预售，面积为 1.84 万 m<sup>2</sup>。联诚·智博花园新增 346 套洋房预售，面积为 2.91 万 m<sup>2</sup>，佳兆业滨江一号新增 166 套洋房，面积为 2.15 万 m<sup>2</sup>，万科金色领域新增 1240 套公寓，面积为 4.58 万 m<sup>2</sup>。依岸康堤新增 55 套别墅，面积为 2.94 万 m<sup>2</sup>。中海锦城新增 512 套洋房单位，面积为 6.05 万 m<sup>2</sup>。盈信·御海名筑获得 106 套洋房预售，面积为 1.32 万 m<sup>2</sup>，誉江华府新增 240 套洋房单位，面积为 1.96 万 m<sup>2</sup>，保利紫山国际新增 106 套洋房，面积为 1.61 万 m<sup>2</sup>。恒大·御景半岛新增 2 套别墅预售，面积为 0.10 万 m<sup>2</sup>，金名都新增 1032 套洋房，面积为 13.61 万 m<sup>2</sup>，领地·海纳豪庭新增 177 套洋房，面积为 1.61 万 m<sup>2</sup>。长信·御景峰新增 208 套洋房单位，面积为 1.83 万 m<sup>2</sup>，奥园·公园一号新增 257 套洋房，面积为 2.36 万 m<sup>2</sup>，风度广场新增 280 套洋房，面积为 2.37 万 m<sup>2</sup>，龙光·君悦龙庭新增 194 套洋房，面积为 1.86 万 m<sup>2</sup>，罗村花伴里新增 60 套洋房，面积为 0.59 万 m<sup>2</sup>，尚观嘉园新增 83 套洋房，面积为 0.70 万 m<sup>2</sup>，长信银湾新增 131 套洋房，面积为 1.27 万 m<sup>2</sup>，保利·西雅图新增 566 套洋房，面积为 5.53 万 m<sup>2</sup>，海逸锦绣御峰新增 254 套洋房，面积为 2.80 万 m<sup>2</sup>，荟映花园新增 116 套洋房，面积为 1.10 万 m<sup>2</sup>，御雅轩新增 160 套洋房，面积为 1.48 万 m<sup>2</sup>，润立丽苑新增 32 套洋房，面积为 0.26 万 m<sup>2</sup>。

顺德区，万科水晶城新增 240 套洋房，面积为 1.89 万 $m^2$ 。花畔里名轩新增 130 套洋房，面积为 1.00 万 $m^2$ ，帝景花园新增 90 套洋房，面积为 0.86 万 $m^2$ ，合峰·东岸名苑新增 126 套洋房，面积为 1.03 万 $m^2$ ，宏泽名轩新增 42 套洋房，面积为 0.34 万 $m^2$ 。水岸珑庭新增 154 套预售，面积为 1.33 万 $m^2$ ，保利东湾新增 742 套公寓，面积为 3.10 万 $m^2$ 。怡翠晋盛新增 122 套洋房单位，面积为 1.50 万 $m^2$ 。

三水区，保利中央公园新增 136 套洋房，面积为 1.36 万 $m^2$ 。时代城新增 342 套洋房，面积为 3.31 万 $m^2$ 。御龙湾新增 408 套洋房，面积为 3.56 万 $m^2$ ，绿湖爱伦堡新增 468 套洋房，面积为 4.27 万 $m^2$ 。

高明区，雍雅楼新增 12 套洋房，面积为 0.11 万 $m^2$ 。盈翠华府新增 107 套洋房，面积为 1.13 万 $m^2$ ，绿色世嘉花园新增洋房 176 套，面积为 1.57 万 $m^2$ 。丽日名都新增 94 套洋房，面积为 0.93 万 $m^2$ 。燕语湾东苑新增 91 套洋房，面积为 0.78 万 $m^2$ ，中港广场新增 85 套洋房，面积为 1.55 万 $m^2$ ，欧浦花城新增 2 套洋房，面积为 0.08 万 $m^2$ ，雅居蓝湾新增 50 套洋房，面积为 0.45 万 $m^2$ 。

从预售户型来看，三房单位占全市预售的 49%，二三房刚需户型占全市预售 73%，公寓仍旧占据一定比例。

本月市场销售端有高昂的爆发力，但整体预售方面却有回落。首先是因为为抢占先机，部分计划五月开卖的项目提前到了四月底抢跑，造成预售体量有一定的分担。其次，当前市场已有大量的存货未被消化，发展商对去货信心不足，也导致取得的预售数量不会太大，并且开卖时间也向后推迟，延续至下月。随着更多的新项目计划 6 月进入市场，预计未来预售仍会维持较高的水平，镇街盘有望成为增长的主力军。

## 各区情况：

禅城区：本月新增预售 1477 套，面积达 16.96 万 $m^2$ 。

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 $m^2$ )
祖庙	时代云图	一座/33层、二座/33层	洋房	377	3.77
			商铺	23	0.42
祖庙	岭南天地·尚苑	四座、五座/40层	洋房	312	3.87
季华	万科广场	三座/33层	洋房	192	1.65
			商铺	10	0.05

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

南庄	万科城	九座/28层	洋房	162	1.39
季华	绿地中心	四座/2层	商铺	15	0.11
石湾	智慧新城	二座、三座/30层	洋房	240	4.33
南庄	绿岛明珠	1区六座/26层；七座/31层	洋房	194	1.94
			商铺	6	0.16

南海区：本月新增预售 6733 套，面积达 64.31 万 $m^2$ 。

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 $m^2$ )
大沥	华星华府	1-3座/16层	洋房	162	1.50
			商铺	11	0.25
大沥	景裕嘉园	10栋、12栋/19层	洋房	248	1.84
大沥	联诚·智博花园	7号楼,8号楼/18层 11号楼,智博花园9号楼,智博花园10号楼/18层	洋房	346	2.91
			商铺	10	0.07
桂城	佳兆业滨江一号	二区 10、11座/29层	洋房	166	2.15
桂城	万科金色领域	1座/39层	公寓	1240	4.58
			商铺	47	0.26
桂城	依岸康堤	御湖 1-31座,凯岸 1-17座,湖滨 20-26座	别墅	55	2.94
桂城	中海锦城	1街6栋/33层、1街5栋/33层、1街11栋/33层、1街12栋/33层	洋房	512	6.05
九江	盈信·御海名筑	裙楼商铺,盈信御海名筑1座/20层,盈信御海名筑2座/23层	洋房	106	1.32
			商铺	14	0.11
九江	誉江华府	誉峰 1座/31层;誉峰 2座/31层	洋房	240	1.96
			商铺	15	0.05
里水	保利紫山国际	温泉小城 1栋、11栋、12栋/11层	洋房	106	1.61
里水	恒大·御景半岛	香樟湖 10号,香樟湖 11号	别墅	2	0.10
里水	金名都	8栋/39层,11、12栋/45层 6栋/45层	洋房	1032	13.61
里水	领地·海纳豪庭	7栋/32层	洋房	177	1.61
			商铺	14	0.13
里水	长信·御景峰	2栋、4栋/28层	洋房	208	1.83

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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> )
			商铺	5	0.14
罗村	奥园·公园一号	20座、21座、27座、28座 /17层	洋房	257	2.36
			商铺	20	0.25
罗村	风度广场	17栋/15层, 5栋, 4栋, 6栋 /12层, 8栋/13层	洋房	280	2.37
罗村	龙光·君悦龙庭	9座、10座/18层	洋房	194	1.86
			商铺	24	0.32
罗村	罗村花伴里	9座/16层	洋房	60	0.59
			商铺	2	0.02
罗村	尚观嘉园	13座/17层	洋房	83	0.70
罗村	长信银湾	38栋、39栋/18层	洋房	131	1.27
			商铺	20	0.10
三山	保利·西雅图	一区2座/5座/3座/32层, 一区28座/2层	洋房	566	5.53
			商铺	49	0.35
狮山	海逸锦绣御峰	3栋、4栋/27层	洋房	254	2.80
狮山	荟映花园	6号楼	洋房	116	1.10
			商铺	5	0.04
狮山	御雅轩	2幢、3幢、4幢/17层	洋房	160	1.48
			商铺	21	0.14
西樵	润立丽苑	11座/9层	洋房	32	0.26
			商铺	15	0.08

顺德区：本月供应套数为套 1646 套，预售面积达 11.05 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> )
陈村	万科水晶城	20号楼/31层	洋房	240	1.89
大良	花畔里名轩	2、3座/14层	洋房	130	1.00
			商铺	23	0.11
大良	敏捷·畔海御峰	A区商铺2/2层	商铺	10	0.07
容桂	帝景花园	1座/16层	洋房	90	0.86
			商铺	4	0.07
容桂	合峰·东岸名苑	5座/22层	洋房	126	1.03
			商铺	13	0.09
容桂	宏泽名轩	1、2座/8层	洋房	42	0.34
			商铺	6	0.05
容桂	水岸珑庭	3、4、5、6座/12层	洋房	154	1.33
			商铺	16	0.16

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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> )
新城	保利东湾	2 座/40 层	公寓	742	3.10
新城	怡翠晋盛	1、2 座/17 层	洋房	122	1.50
			商铺	20	0.10

三水区：本月预售 1354 套，面积为 12.5 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> )
三水新城	保利中央公园	16 座、17 座/18 层	洋房	136	1.36
西南	时代城	12 座/18 层, 2 座/18 层, 3 座 /18 层, 1 座/2 层	洋房	342	3.31
			商铺	103	0.89
西南	御龙湾	九座、十二座/18 层	洋房	408	3.56
云东海	绿湖爱伦堡	二区 7 号、8 号、9 号/28 层	洋房	468	4.27

高明区：本月共获得 617 套，共 6.62 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> )
荷城	雍雅楼	7 层	洋房	12	0.11
荷城	盈翠华府	1、2、3 座/9 层; 4、5 座/12 层	洋房	107	1.13
			商铺	15	0.06
荷城	绿色世嘉花园	8、9 座/12 层 6、7 座/15 层	洋房	176	1.57
			商铺	34	0.20
荷城	丽日名都	26 座/25 层	洋房	94	0.93
			商铺	19	0.13
荷城	燕语湾东苑	8 层	洋房	91	0.78
荷城	中港广场	5 座/22 层	洋房	85	1.55
			商铺	6	0.07
杨和	欧浦花城	海棠晓月 4 座	洋房	2	0.08
杨和	雅居蓝湾	18 座/11 层; 23 座/6 层; 19 座/11 层	洋房	50	0.45
			商铺	9	0.05

## 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

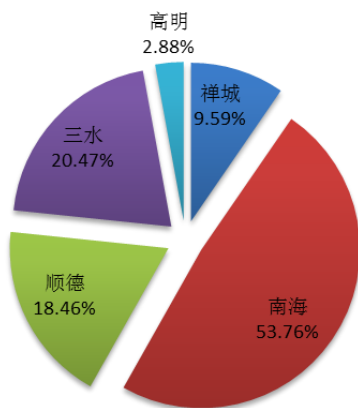
各区汇总	成交套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	面积环比	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格环比
禅城	1019	10.42	↑ 49.07%	9714	↓ 2.52%
南海	5216	52.81	↑ 45.60%	10485	↑ 3.25%
顺德	2210	20.06	↑ 12.63%	9856	↑ 17.64%
三水	1953	22.25	↑ 212.50%	5958	↑ 2.38%
高明	287	3.13	↑ 2.62%	5487	↑ 3.00%
<b>全市</b>	<b>10685</b>	<b>108.67</b>	<b>↑ 52.54%</b>	<b>9224</b>	<b>↑ 1.91%</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)

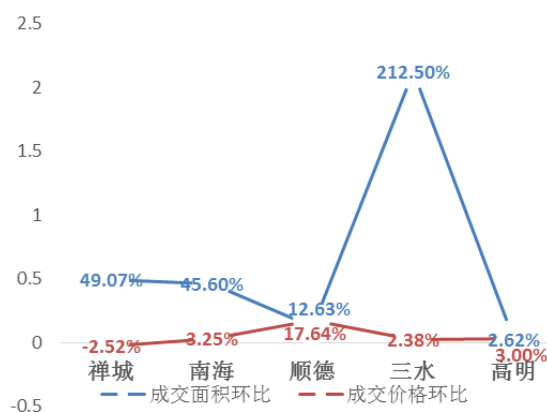
### 全市量升价稳 整体交投火热

5月全市成交与4月对比成交量有大幅度上涨，创下13年至今单月最高成交。截至31日，五区全月共累计网签10685套住宅单位，成交面积高达108.67万m<sup>2</sup>，环比上月猛增52.54%，均价则保持了稳定状态，录得9224元/m<sup>2</sup>，相比上月上涨1.91%。

2014年5月佛山全市各区成交占比



2014年5月佛山市各区成交环比



从成交量方面，禅城区共成交1019套，面积为10.42万m<sup>2</sup>，成交面积较上月上涨49.07%；南海区方面，共成交5216套，面积达52.81万m<sup>2</sup>，激增45.60%；顺德区方面，成交2210套单位，成

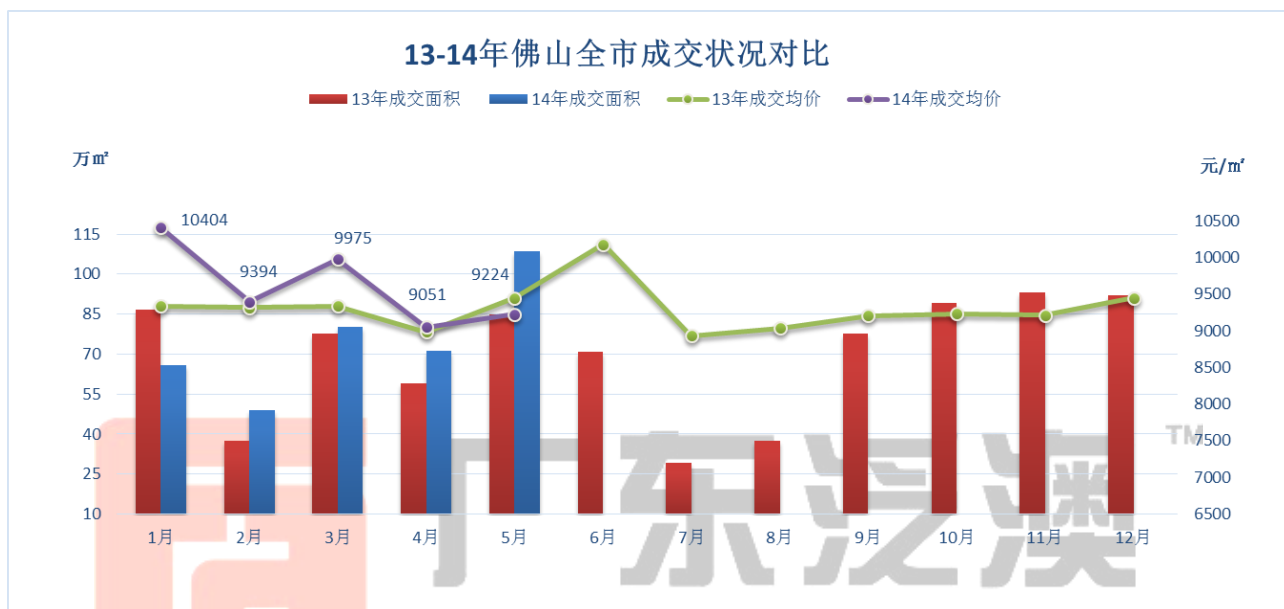
# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

交面积为 20.06 万 $m^2$ ，面积环比上月上升 12.63%；三水区，成交 1953 套单位，成交面积为 22.25 万 $m^2$ ，环比上涨 212.50%；高明区成交 287 套，面积为 3.13 万 $m^2$ ，上涨 2.62%。

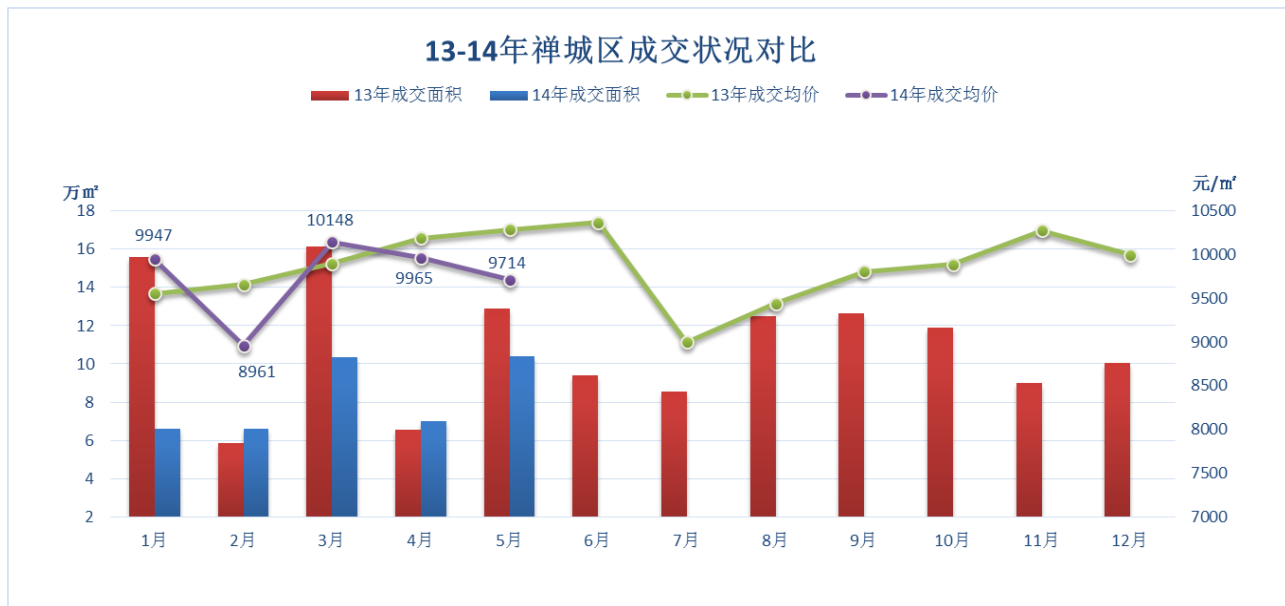
均价方面，禅城区本月的成交均价为 9714 元/ $m^2$ ，较上月下跌 2.52%。南海区均价为 10485 元/ $m^2$ ，环比上月上涨 3.25%；顺德区成交均价为 9856 元/ $m^2$ ，环比上月上涨 17.64%；三水方面，成交均价为 5958 元/ $m^2$ ；高明区，录得均价为 5487 元/ $m^2$ ，环比上月上涨 3.00%。



本月成交数字惊人，达到了破近两年纪录的 108 万 $m^2$ ，为当前萎靡的市场风向注入一剂兴奋剂。造成本月成交数字爆发的原因很多，首先是 4 月底开卖的项目在 5 月才出现网签，一定程度上推高了 5 月真实成交。其次，各个项目优惠力度不减，在本月加售或推新，多以惊爆价让利购房家庭。品牌房企加快出货，在本月成交量剧增，同时镇街盘也表现抢眼，录得大量网签。广佛交界沿线项目尤其出彩。特别是在中央力挺首套房贷后，银行贷款审批放款速度有明显加快，共同作用下使得本月成交市场破天荒的达到新高。由于 6 月是上半年最后一个月，发展商为了让半年业绩有一个较好的数字，会加快出货速度，同时众多新项目即将入市，预计 6 月仍然会保持较高的成交水平，而价格方面，稳定的可能性较大，但部分区有下滑的趋势。



## 3.2.2 禅城区



### 交投回暖 量升价跌

本月禅城共录得成交 1019 套单位。面积逾 10.42 万m²，环比上月大涨 49.07%；均价达 9714 元/m²，环比上月有小幅回落。

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/m²)	总套数	剩余套数	开盘折扣
季华	东海银湾	2-5 座	三房: 78-90 m² 四房: 90-91 m² 别墅: 315	69	洋房: 11920 别墅: -	洋房: 2225 别墅: 28	洋房: 858 别墅: 21	98*99*99 折, 再减 8800 元
	恒福国际	一、二座	公寓: 33-78 m²	---	17437	620	427	99*98 折
	佛山万科广场	四期 4、5、7、8 座	二房: 82 m² 三房: 87 m² 三房: 100 m² 四房: 133 m²	70	11542	607	-28	98*99*98 折
	九鼎国际	1 区一座、三座、五座	公寓: 28-56 m²	---	---	2200	381	---
	季华金品	1-9 座	三房: 75-112 m²	2	12467	612	72	96*98 折
	绿地中心	锦天华府 1、2 座	二房: 87 m² 三房: 125-141	24	12252	752	567	99*99 折

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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
			m <sup>2</sup>					
	天丰国际	2、6座	三房: 70-189 m <sup>2</sup>	6	10122	220	165	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>	2	洋房: 16597 公寓: -	洋房: 1724 公寓: 588	洋房: 41 公寓: 5	98*98*99折
	星星凯旋国际	1-3座	三房: 89-139 m <sup>2</sup>	47	10921	292	3	99*98*99折
城南	华福城南一号	2~8座	三房: 93-95 m <sup>2</sup>	6	10671	498	164	98折
	凯德·城脉	一、四、五、六、七、八座	三四房: 122-239 m <sup>2</sup>	2	9973	331	126	92折
	世博嘉园	1区1~15座 3区3~10座	三房: 90-140 m <sup>2</sup>	67	8556	1762	444	95折
	盛南新都	1-6、8-13座	三房: 69-127 m <sup>2</sup>	24	8360	1367	24	97*98*98折
	万通国际	30层	公寓: 25-94 m <sup>2</sup>	5	14333	1287	8	99*98折
	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>	13	10664	2743	60	98*95
	兆阳御花园	1-2、6-9、11-14、15-17座	三四房: 88-219 m <sup>2</sup>	21	11304	1659	239	98*99折
祖庙	铂顿国际	一、四座	公寓: 33-79 m <sup>2</sup>	—	—	630	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>	6	洋房: 14194 别墅: -	洋房: 286 别墅: 50	洋房: 20 别墅: 23	97折
	岭南天地御苑	二三四座	三房: 141、167、171 m <sup>2</sup>	4	16703	208	149	5万抵10万

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
	岭南天地尚苑	五座	107-52 m <sup>2</sup>	2	9838	301	291	1万抵5万, 99*98
	时代云图	1-4座	三房: 87-116 m <sup>2</sup> 四房: 142-143 m <sup>2</sup>	59	11601	520	121	99*98*99折
城北	东海国际商务公馆	1-2座	公寓: 34-67 m <sup>2</sup>	10	8738	514	39	98*99折
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: 6 公寓: 74	洋房: 11313 公寓: 10508	洋房: 316 公寓: 1363	洋房: 163 公寓: 383	97折
	佛山雅居乐 [君湖汇]	31-33座	三房: 129-130 m <sup>2</sup> 四房: 154-172 m <sup>2</sup>	13	11487	283	156	99*99折
	佛山雅居乐 [曼克顿山]	二、四座	三房: 90 m <sup>2</sup> 四房: 205 m <sup>2</sup>	43	9504	653	455	2万抵6万 /3万抵10万
石湾	恒强春天里	16层	公寓: 55、75、85、110 m <sup>2</sup>	12	7650	68	31	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: 14	洋房: 7377 公寓: ——	洋房: 234 公寓: 289	洋房: 74 公寓: 273	98折
	联诚·智博E区	一、二、三、四座	三房: 71-91 m <sup>2</sup>	38	8292	442	97	99折
张槎	保利香槟	二期1-12座, 一期6-12、15-19座	公寓: 30-70 m <sup>2</sup>	——	6500	640	14	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>	19	9878	9844	53	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>	3	8877	580	215	95*99折
	罗马新都	7、9-14座	三房: 91 m <sup>2</sup>	12	8649	851	331	96*99折

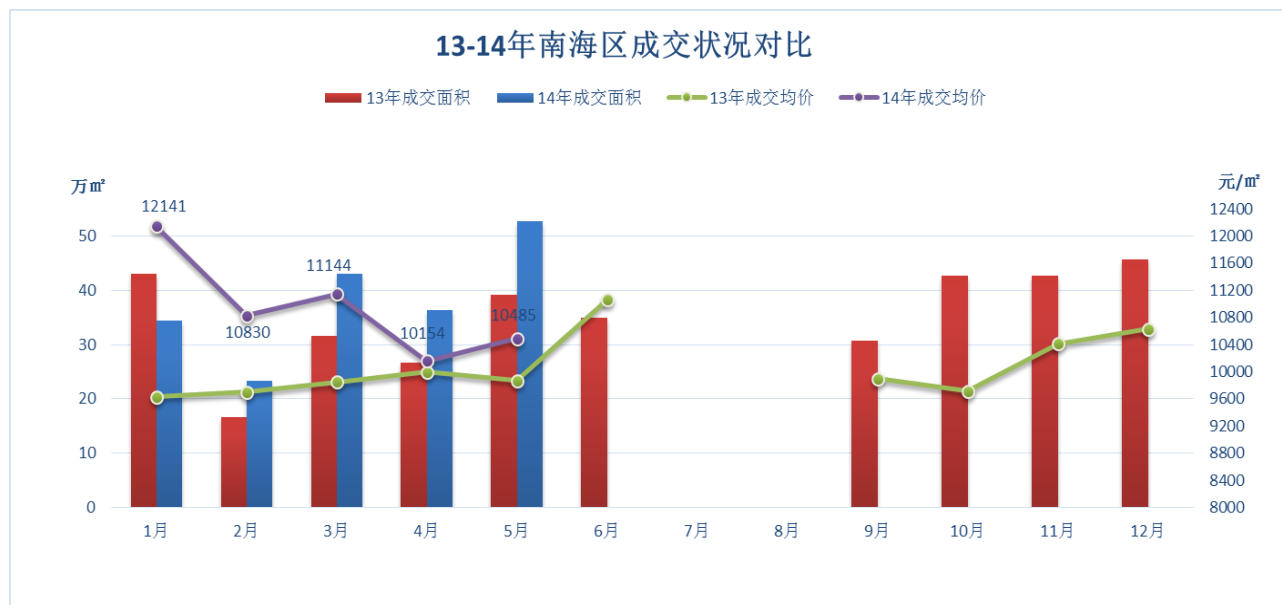
板块	项目	在售栋数	户型面积	本月成交套数	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	总套数	剩余套数	开盘折扣
	御璟上院	一至十三座	二三房: 33-144 m <sup>2</sup>	15	7728	735	290	98*98折, 再减8888元
	卓远云峰	5-8座	77-94二三房	5	8104	116	107	2万抵开盘98折
南庄	港宏世家	1-7、19-23座	二三房: 52-102 m <sup>2</sup>	14	6364	1941	631	99*98
	汇博国际广场	一、六座	公寓: 47 m <sup>2</sup> -70 m <sup>2</sup>	11	8004	570	436	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>	17	7463	1209	390	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>	36	洋房: 8870 别墅: -	洋房: 516 别墅: 12	洋房: 239 别墅: 10	99折
	龙光·水悦龙湾	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: 24	洋房: 6589 别墅: -	洋房: 735 别墅: 74	洋房: 360 别墅: 12	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: 71 别墅: 5	洋房: 7177 别墅: 9164	洋房: 3510 别墅: 236	洋房: 96 别墅: 6	99*99*98折, 再减5万
	新中源国际商务公寓	1、2座	公寓: 48-100 m <sup>2</sup>	—	11397	1028	44	2万抵4万, 赠送三年10万起租约
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>	2	11363	2072	20	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: 401 公寓: -	洋房: 6 公寓: 11	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/m <sup>2</sup> )	总套数	剩余套数	开盘折扣
						122		
	龙光·君悦华府	2座	三房: 83、89 m <sup>2</sup>	17	9376	276	51	98折
	丽港阳光	1-5座	三房: 90 m <sup>2</sup> 四房: 118 m <sup>2</sup>	1	11500	132	65	98*99*99折
	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	11913	904	103	97*98折
	新鸿基·泷景	1、24-11座	三房: 159-284 m <sup>2</sup> 复式: 382-534 m <sup>2</sup>	85	8856	258	172	---
	沿海馨庭	9、10座	三房: 90 m <sup>2</sup>	22	9471	870	262	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



## 成交进取 量价齐升

本月南海区共成交 5216 套，成交面积为 52.81 万 $m^2$ ，成交均价为 10485 元/ $m^2$ 。相较上月，本月区内成交均价和成交量都有明显上涨，其中成交量更是创下近期最高值。



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( $m^2$ )	本月成交均价(元/ $m^2$ )
桂城	保利·西雅图	412	840	188	16840.61	10097.1
	创鸿城	495	302	3	181.73	12482
	创鸿·灯湖左岸	125	165	2	183	12851
	创鸿·水韵尚都	66	1288	—	—	—
	地铁金融城	110	1175	27	2827.84	12908
	富丰新城	328	1846	31	2563.69	13528
	海伦堡·海汇广场(公寓)	467	58	7	323.31	12628
	宏鼎·景裕豪园	496	280	26	2675.37	13360
	华福·御水岸	274	58	11	1056.21	11664
	利海尖东半岛	137	452	—	—	—
	丽日世纪·金鼎(公寓)	105	267	11	486.03	9291
	佳兆业·滨江1号	443	136	14	1829.85	13721
	南海万科广场	12	383	1	88.58	14990
	万达广场(公寓)	513	1593	13	740.18	14936
万达华府	839	799	113	10906.79	14952	

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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> )
	万科金域蓝湾	100	4431	17	3422.44	11617
	依岸康堤	113	572	2	921.28	18287
	怡翠世嘉	108	2099	1	107.94	10563
	依云天汇	102	1145	19	4082.97	11945
	中海锦城	705	4060	790	90242.95	11452
	中海千灯湖1号	874	1744	35	7164.79	14346
	万科金色领域(公寓)	790	450	450	16500	11712
大沥	保利中央公馆	82	1829	90	8717.57	9574
	广佛新世界庄园	531	117	—	—	—
	汇豪嘉园	1016	701	54	4577.83	10440
	劲嘉·金棕榈园	329	761	25	2412.73	6510
	劲嘉·金棕榈湾	285	806	—	—	—
	名汇·浩湖湾	56	76	14	1283.44	6436
	雅居尚筑	10	413	10	897.52	9144
	雅瑶绿洲	302	374	9	1212.72	12191
华星华府	344	70	70	7724	8586	
黄岐	白天鹅花园	98	585	2	299.69	13455
	荟珑湾	14	5	1	264.92	17835
	合生君景湾	323	2313	11	877.59	8537
	瑞安花园	1119	1528	—	—	—
	沙面新城	423	2333	3	531.06	32353
盐步	河西花园	99	131	1	90.7	6880
	景裕嘉园	889	605	75	7436.89	14500
	雅居乐·御景名门	259	3396	1	294.5	9895
狮山	奥米茄花园	3	427	—	—	—
	保利·东湖林语	327	1658	11	1768.2	6456
	桂南银都	241	107	16	1618.13	6856
	豪景新城	79	2205	51	4052.99	6032
	海逸·卡拉公寓	219	66	—	—	—
	海逸·锦绣誉峰	441	328	54	5611.89	6715
	锦绣北苑	178	647	5	532.57	7978
	凯旋名门	96	104	14	1293.28	7401
	凯业公馆	9	35	—	—	—
	凯业尚筑	97	46	11	984.79	5895
	美立方花园	71	167	7	582.46	5306
	穆天子山庄	46	1289	—	—	—
	欧浦·城市花园	197	146	17	2182.16	6275
尚东豪庭	103	173	5	459.62	5723	

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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> )
	上林苑	1119	5993	40	4285.56	6247
	天安鸿基花园	30	99	—	—	—
	腾大·时代广场(公寓)	127	116	5	213.85	10386
	香格里拉花园	362	1294	—	—	—
	依云曦城	31	1002	1	214.5	8967
	依云小镇	72	841	—	—	—
	御雅轩	211	13	7	652.26	5732
	中恒·海晖城	619	2787	40	3648.81	5462
罗村	奥园·公园一号	490	71	10	978.86	9655
	北湖丽都	250	206	20	2334.33	8545
	雅丽豪庭(翠湖绿洲)	1041	1042	64	5841.64	6300
	长信银湾	769	2020	79	7471.91	7290
	钜隆·风度花园	178	237	29	3133.76	6320
	钜隆·风度广场	334	1379	340	31466.96	6813
	罗村花半里	289	143	25	2415.07	6576
	龙光·君悦龙庭	331	375	53	5369.55	6931
	朗晴轩	19	11	2	184.91	7076
	尚观嘉园	420	369	28	2850.28	6922
	尚观御园	51	2311	6	362.63	6999
	盛业名轩	4	51	—	—	—
	星辰花苑	161	211	26	1918.31	7120
西樵	滨城珑湾	692	722	15	1541.07	5637
	碧玉名轩	154	362	6	421.08	6543
	翠园雅居	1	318	6	425.13	4517
	凰樵假日	140	1128	5	420.13	8639
	凰樵圣堡	195	3561	—	—	—
	丽湖名轩	271	832	8	638.69	6066
	聚居乐花苑	81	459	—	—	—
	南海湾·威尼斯洲	34	13	1	838.45	26927
	樵晖新城	216	1079	4	293.74	4893
	樵山明珠	216	372	7	1257.13	8713
	盛大阳光花园	8	416	—	—	—
	山林水语	162	1260	18	2461.04	4581
	新濠花苑	15	32	—	—	—
	雅居乐·都荟天地	10	676	—	—	—
	永利花苑	22	579	6	384.2	5526
	润立丽苑	89	15	15	1322.05	4579



# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

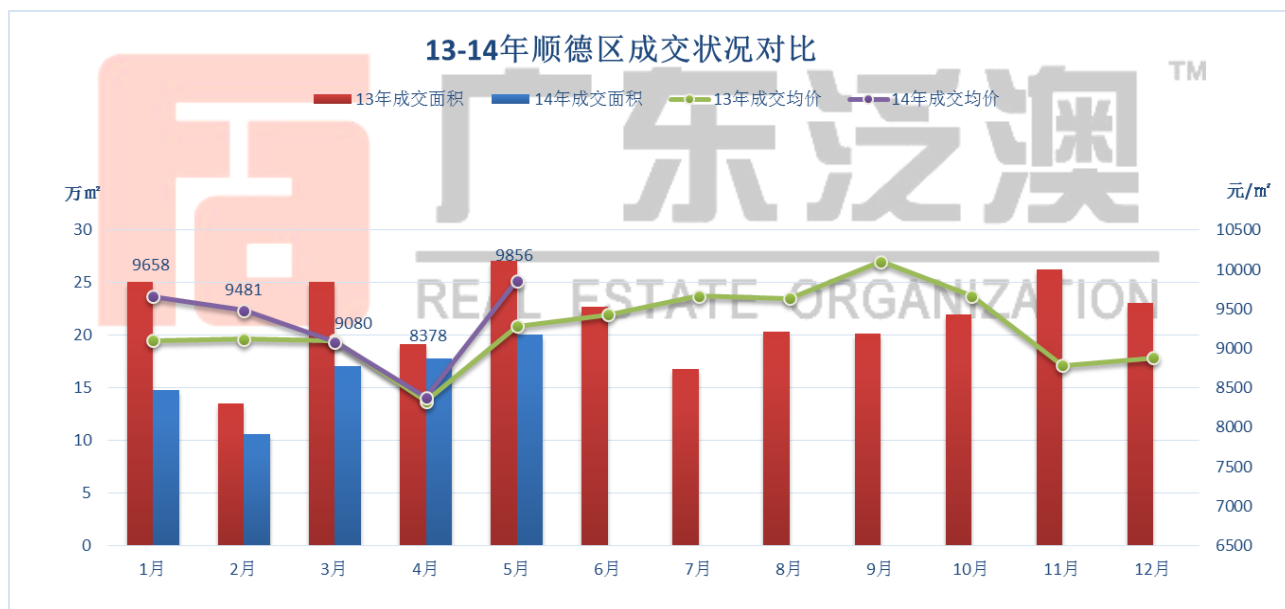
区域	楼盘名称	可售总套数	已售套数	本月成交套数 (套)	本月成交面积 (m <sup>2</sup> )	本月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
里水	碧桂园·山水桃园	111	1134	6	1370.67	12526
	保利紫山	46	209	27	10250.73	18838
	保利紫山国际	200	376	376	76518.18	7644
	柏悦华府	33	778	91	8907.99	7888
	翠林小语	18	27	—	—	—
	长信·御景峰	156	264	59	6155.79	9213
	恒大御景湾	94	1078	—	—	—
	恒大御景半岛	109	5212	1	444.77	11865
	海逸锦绣公馆	42	148	7	700.41	7154
	海逸锦绣蓝湾	28	1162	2	147.38	10186
	金名都	387	2777	359	55572.67	16619
	联诚·香堤水岸	42	305	—	—	—
	领地·海纳公馆	1	1179	—	—	—
	领地·海纳豪庭	207	629	175	16429.29	8853
	里水第一城	235	576	6	834.41	10187
	山海名门	466	354	102	9612.62	16306
	万科·金色溪谷	5	777	—	—	—
	星御名都	1	239	1	66.78	7699
珠江·科技数码城	49	423	15	1425.09	7732	
和顺	金溪尚筑	132	263	8	599.51	6110
	中信金山湾	624	296	32	4474.15	8249
	中信山语湖	445	1474	48	17899.88	18944
九江	保捷广场(公寓)	577	36	4	89.57	16965
	高逸华府	135	110	6	534.98	5345
	憬晖华府	39	54	4	365.98	5046
	嘉裕华轩	98	44	1	87.65	5354
	沙龙名轩	26	161	5	492.11	6058
	盈达·百花名轩	74	153	10	934.53	5349
	誉江华府	802	900	17	1348.9	6428
	盈信·御海名筑	135	110	110	10420.99	5432
丹灶	都市晴园	21	1238	—	—	—
	桂丹颐景园	1648	2514	86	8360.25	5594
	和丰颖苑	162	92	7	638.86	5536
	汇尚华庭	140	132	5	527.95	4838
	金沙华府	147	189	17	1662.37	5423
	凯欣名苑	87	681	9	803.23	4477
	祈福湖滨花园	14	84	—	—	—
	祈福湖滨南岸	48	14	—	—	—

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> )
	祈福南湾半岛	746	1802	—	—	—
	祈福南湾半岛花园	1068	1288	—	—	—
	融创·理想家园	1	407	—	—	—
	荣丰置业大厦	62	29	—	—	—
	上林一品	269	685	49	4379.57	5522
	天晟·海琴湾	201	283	1	313.1	18499
	银汇华庭	70	290	3	320.78	5537
	云山峰境	247	5469	56	5668.77	5327

(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



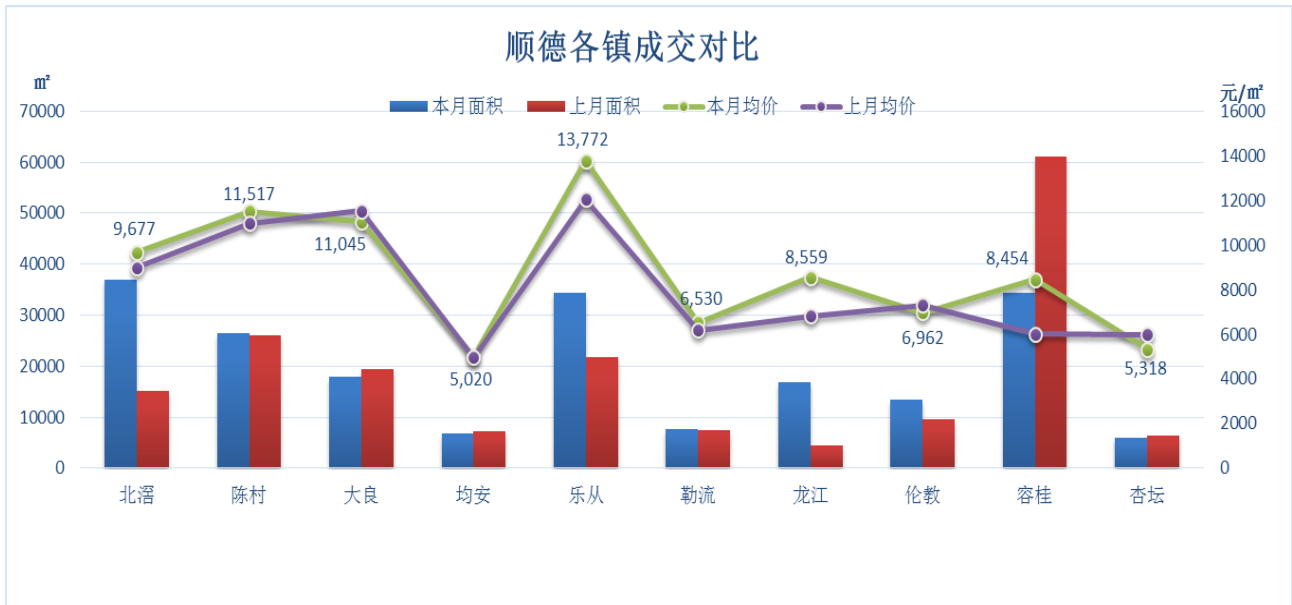
#### 交投稳定 均价下滑

本月顺德区共成交 2210 套, 面积为 20.06 万m<sup>2</sup>, 环比上个月上涨 12.63%; 成交均价为 9856 元/m<sup>2</sup>, 环比上个月上升明显。

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报



(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 (m²)	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m²)
佛山新城	保利东湾	东景花园、东悦花园、东滨花园、东瑞广场	317	17034.3	28843.8	16933
	金海·M-CITY	2栋	2	132.36	257	19417
	星耀101(公寓)	21层	3	122.06	234.38	19202
	依云水岸	洋房：40-49座、 别墅：50-69、 78-148、153-154号	2	1100.69	2900	26341
	怡翠晋盛	1、2座	21	1667.38	2298.36	13784
大良	保利中环广场	2、7、8座	26	3180.83	3601.99	11324
	碧翠豪苑	二期13、15-19座	3	224.85	128.4	5710
	碧云轩	1栋	3	285.71	194.97	7536
	东城花园	4-10座	—	—	—	—
	汇成华庭	1、2、4、5座	4	321.33	238.73	7429
	佳润上品轩	1栋	11	885.42	834.89	9429
	嘉德新地	1、2座	2	124.66	95.95	7697
	SOLO国际	1栋、2栋、4栋	6	523.13	341.09	6520
	嘉信城市花园	1、2、3栋	1	181.68	235.24	12948

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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> )
	金地天玺	1、3座	2	513.12	909.95	17734
	顺峰山语	1座、3-13座	—	—	—	—
	金沙人家花园	1-15座	—	—	—	—
	君御·水漾年华	君御·水漾年华	1	62.31	46.5	7463
	海骏达·康格斯	五区、八区10-21座；5期14-16	26	2404.6	1560.63	6490
	蓝色海岸	1-9座	8	882.51	701.61	7950
	蓝山花园	1座	—	—	—	—
	乐然水畔	乐然水畔12-14座	2	286.47	256.78	8964
	美的广场	擎峰2-6座	4	935.88	1392.85	14883
	新世界·名门天下	15-23座、26座	3	261.21	221.5	8480
	敏捷·畔海御峰	2、3座	6	1092.18	1477.37	13527
	日高新天地	15-23座	3	266.11	179	6727
	森林小筑	1座、2座	—	—	—	—
	赏峰名邸	1座	—	—	—	—
	顺德雅居乐花园	33A	1	86.45	60.73	7025
	天悦湾	1-4座	14	1906.95	2673.2	14018
	万邦商业广场	2座	4	356.03	285.61	8022
	万科天傲湾	1-3座	5	1932.32	3770.84	17445
	馨花豪庭	3座	—	—	—	7019
	海畔馨苑	1-6座	—	—	—	—
	逸峻闲庭	1-6栋	3	347.51	258.3	7433
	逸林苑	1-13座	—	—	—	—
	英煌新座	1-4座	4	189	138.97	7353
御峰国际大厦	1、2座	—	—	—	—	
御名峰公馆	1座	3	383.86	473.46	12334	
容桂	保利·外滩一号	1-3、8-11、25-32座	19	1786.38	1379.12	7720
	帝景花园	4、5座	67	6545.54	4149.67	6340
	东圣维拉	1-3、5-7、9、10座	6	552.02	343.68	6584
	东怡水岸	1-10、14-35座	22	2391.13	1988.1	8314

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

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> )
	东逸湾	东岸剑桥水岸、印象、倚湖居、中心广场	7	649.18	382.97	5899
	丰盛豪庭	1、2座	3	288.5	168.99	5858
	佛罗伦斯柏悦湾	1-3、5-10座	24	2478.42	1674.01	6754
	佛罗伦斯尚苑	9、10座	1	72.3	38.08	5267
	豪雅苑	意雅阁	—	—	—	—
	合峰·东岸名苑	2、3座	8	658.84	360.09	5466
	华夏新城	6-16座	3	397.75	371.23	9333
	晖胜尚轩	2、3座	6	482.42	288	5970
	佳兆业·金域天下	1、2、27座	19	1728.57	966.71	5593
	金都名苑	1、2座	299	23572.69	10406.32	4415
	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	13	1024.53	667.62	6516
	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	35	5169.22	4212.18	8149
	容桂碧桂园	3座、一街、二街	49	6567.31	5084.34	7742
	水岸珑庭	2座	5	419.69	250.35	5965
	龙光·水悦云天	1-3、5-13、15-30座	3	335.21	333.94	9962
	新境界花园	1-5、9-12座	1	42.62	40.75	9561
	新幸福·领汇家园	1-4座	11	1232.3	934.08	7580
	雍雅家园	7座	33	4126.5	2355.87	5709
	粤顺豪庭	粤顺华轩	—	—	—	—
	兆丰轩	3座	—	—	—	—
	中怡一品	1-8座	—	—	—	—
北滘	顺德碧桂园	七街1-19座	195	21368.24	21401.55	10016
	碧豪轩	碧豪轩	—	—	—	—

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> )
	凤都雅居	8、9座	---	---	---	---
	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	10	1297.96	984.22	7583
	金茂·华美达广场(公寓)	1-5、7-11座	---	---	---	---
	佳兆业·上品雅园	1-9座	---	---	---	---
	美的·君兰江山	7、8、11、12、19、 20、30座	7	1593.01	1761.06	11055
	丽的花园	16、21、22座	5	485.38	334.19	6885
	美的·翰城	1-8、11、12座	68	6072.99	5674.87	9344
	美的简岸花园	1-3、8、9栋	---	---	---	---
	深业城	7、8、12栋	65	5583.52	5102.01	9138
	香堤荔园	1-3栋	5	469.12	374.21	7977
乐从	保利拉菲	3、4、5、6座	6	705.64	855.78	12128
	北岸美庐	7-16栋	2	224.97	94.81	4214
	钜隆·风度广场	12座	13	872.44	894.33	10251
	佛奥湾	1、5座	46	5035.5	4815.35	9563
	黄金河岸	黄金河岸名轩	2	236.56	264.86	11196
	金河水岸	4-6座	4	456.07	313.15	6866
	金威郦都	1-5、18、20座	10	904.41	726.75	8036
	金威名苑	金威名轩、金威名苑	10	805.9	622.45	7724
	乐从雅居乐花园	1、2、6-8、12-15座	30	3882.68	4234.08	10905
	欧浦皇庭	1-7座	7	546.23	546.45	10004
	威斯广场	1-3、7-11座	1	72.2	48.76	6848
陈村	创富商务公寓	1座	1	32.3	33.35	10294
	港隆国际	1-3座	3	371.91	364.16	9792
	金宇锦园	1、2座、雍景台、 御景台	8	599.13	601.5	10040
	锦明华府	1、2座	---	---	---	---
	嘉悦公馆	1座	19	719.27	552.63	7683
	绿地国际花都	4、10、11座	103	7554.32	8029.91	10630
	万科·缤纷四季	13-16、19、21-23	23	2075.3	2415.25	11638

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> )
		座				
	万科·水晶城	8-12座	91	8913.03	12306.57	13807
	新君汇·花地湾	1-5座	5	398.42	298.85	7501
	逸濠轩	1栋	10	865.42	621.45	7181
	悦峰·天誉	1、4座	23	1906.86	1924.73	10094
伦敦	卡卡名邸	1-3座	—	—	—	—
	丽港豪园	1-12座	5	433.45	239.35	5522
	品峰荟	3座	3	355.89	267.89	7527
	尚湖湾	1-18座	—	—	—	—
	涛汇·领御花园	1-8座	96	7664.72	5274.15	6881
	万科沁园	1-4、11-12、15-18座	40	3926.19	3000.14	7641
	唯美嘉园	1-13座	2	182.22	112.38	6167
	新境誉花园	8座	2	273.14	153	5602
	幸福汇	1-10座	4	299.95	160.07	5337
龙江	威斯登堡	8座	1	133.75	91.8	6864
	保利上城	3、6-10、13座	29	2820.89	2062.57	7312
	碧桂园豪庭	1-38座(一期)、 39、40、42、46-50、 52、54-56座	3	1232.75	1470	11925
	东汇家园	5座	2	282.69	138.5	4899
	奥斯汀公寓(公寓)	商务中央区	5	200.59	206.87	10313
	佛奥·康桥水岸	5-7座		—	—	—
	假日美域	3-6栋	9	942.36	555.71	5897
	锦翠华庭	6、8、10、13座	37	4224.89	2959.24	7004
	丽南名都	1-3、5-13、15座、 18座	5	166.16	121.54	7315
	顺德国际华美达广场(公寓)	1、2座	146	5815.53	5893.67	10134
御华明珠	1-35号楼	1	79.68	29.9	3453	
勒流	博澳城	凯旋湾、浅水湾、 愉景湾; 1区2-7 座; 2区5-8座	27	2663.35	1521.3	5712
	金碧豪苑	5-11座	2	223.96	145.4	6492

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

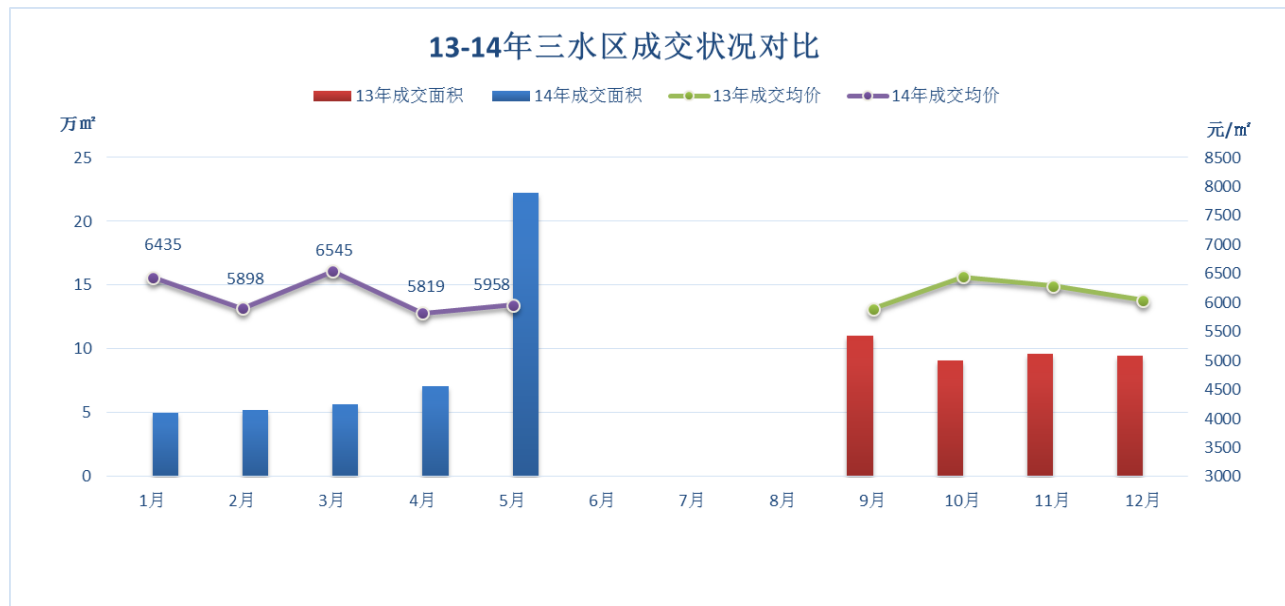
区域	项目	在售产品	销售套数	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )
	凯茵花园	3-6	26	2643.12	1852.73	7010
	勒水名筑	1-8座	—	—	—	—
	天品花园	3、6座	17	2101.03	1464.16	6969
	颐澳·公园印象	1-8座	—	—	—	—
杏坛	海骏达上苑	1-12座	2	122.22	71.21	5826
	领寓国际(公寓)	1、6座	—	—	—	—
	汇盈苑	2、3座	—	—	—	—
	佳兆业·可园	7-13座	4	472	244.19	5174
	金海岸花园	3-9座	12	1235.94	720.56	5830
	凯盛广场	2栋	5	437.4	225.12	5147
	美的时代城	2、3座	29	2629.38	1483.18	5641
顺宝花园	B区28-34座	10	1097.09	443.26	4040	
均安	君怡·金湾豪庭	1座	8	879.55	382.57	4350
	景汇名都	1-3、18、19座	33	4163.26	2164.48	5199
	均安尚苑	1-22座	11	1096.65	567.63	5176
	南湖花园	1-3座、5座	1	89.94	37.9	4214
	均城上岛水岸	3单元	—	—	—	—
	圣堡莱公馆	8层	1	54.47	27.8	5104
	尚墅君庭	5-13座	—	—	—	—
	天汇公馆	3座	—	—	—	—
	天壹豪庭	5、7座	3	262.03	104.64	3993
	星豪湾	6座	—	—	—	—
怡华西园	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



### 交投猛增 量价齐升

三水区，共录得成交套数为 1953 套，成交面积为 22.25 万m<sup>2</sup>，成交均价为 5958 元/m<sup>2</sup>，较上月成交，本月表现相当惊艳。

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	329	1339	7	930.83	5353
	翠馨豪庭	110	2	—	—	—
	恒达永安广场	185	175	5	525.38	7855
	恒福广场	81	481	—	—	—
	捷和广场	1486	2134	112	14789.92	7279
	明珠湾	209	407	1	139.54	5941
	时代城	472	10158	64	6598	5889
	山水领寓	1	359	—	—	—
	山水壹品	557	865	21	1954.64	6789
	颐澳湾	373	1846	8	1020.4	6472
	雅居乐·雅湖半岛	967	488	17	1704	7327
	誉海尚城	228	990	7	805.84	5038
	智汇大厦	101	11	—	—	—
御江南	8318	4446	121	11987.72	5322	

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

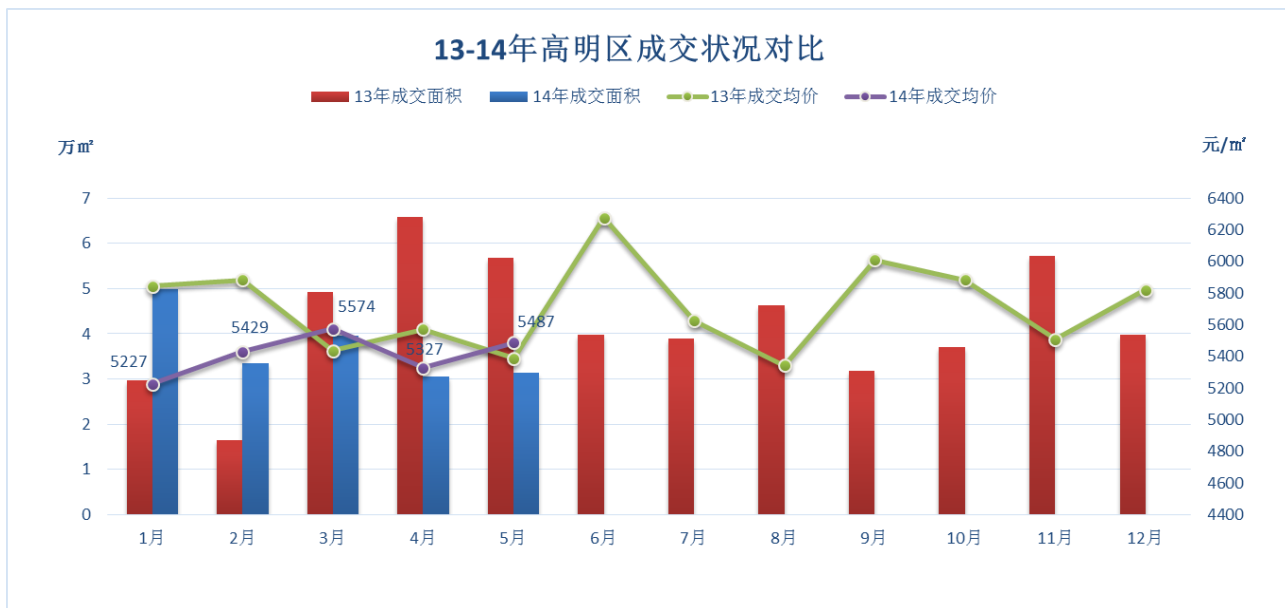
周报

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> )
	御龙湾	465	9211	19	1715.61	6115
三水新城	保利中央公园	76	714	693	79878.64	6059
云东海	绿湖爱伦堡	524	2336	46	4449.94	4358
	丽日坚美森林湖	194	3231	16	2048.24	7078
	丽日天鹅湖	136	611	1	200.63	13234
	山水庄园	32	22	1	317.58	8880
	深业云东海花园	461	215	6	1561.04	10171
	观岭国际高尔夫庄园	58	225	1	518.05	8290
乐平	雍翠新城君临	422	839	27	3239.52	4157
	雍翠新城	306	1224	7	715.32	4610
	融创百合嘉园	4	1446	—	—	—
	融创南景湾	82	302	5	366.17	4181
大塘	奥利花园	361	227	1	89.99	3742
	耀逸名轩	84	54	4	416.33	3071
南山	萌茵花园	177	365	17	2766.66	2856
白坭	黄金花园	86	44	18	1662.07	4554
	朗月华庭	136	76	4	371.1	4449
	山水凯旋花园	79	783	13	1368.98	4037
	山水龙盘	450	327	21	1899	4142
芦苞	锦江豪庭	285	1477	13	1340.64	4147

(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。

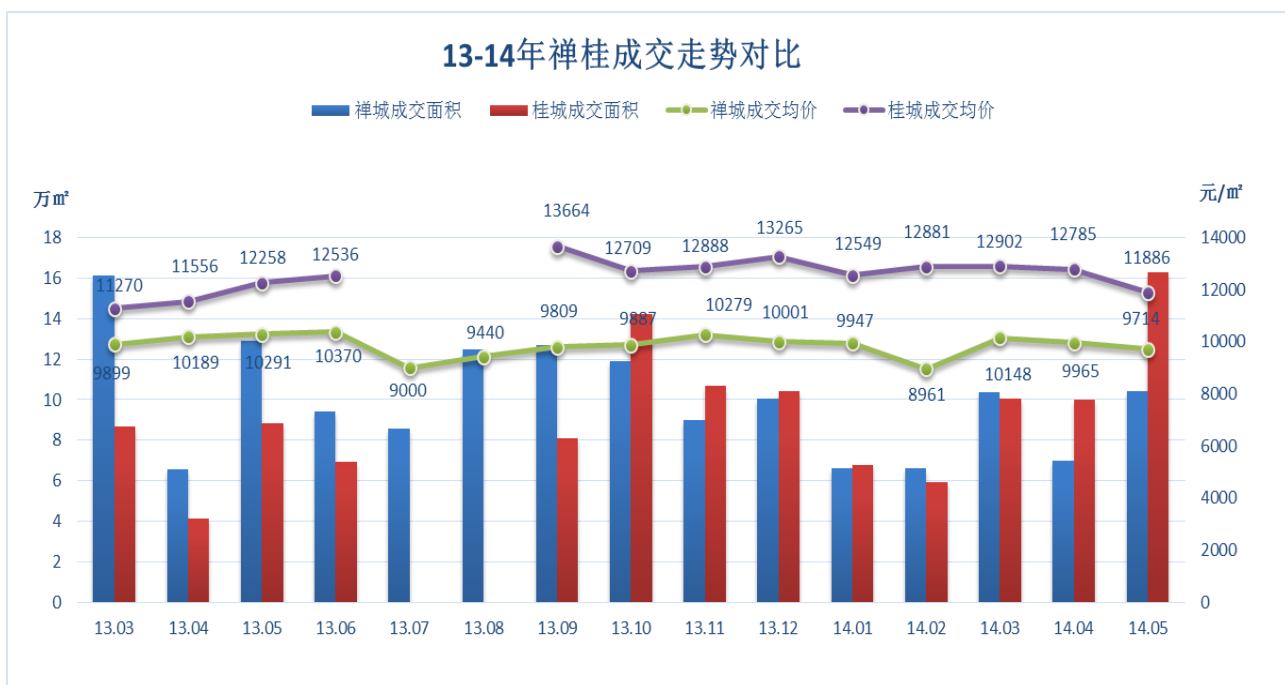
## 3.2.6 高明区



### 量稳价升 市场稳定

高明区，共录得成交套数为 287 套，成交面积为 3.13 万m²，环比上月上涨 2.62%。成交均价为 5487 元/m²。

## 3.2.7 禅桂中心区（含平洲、三山）



## 整体交投大涨 均价不同下滑

本月禅城区成交面积达 10.42 万 m<sup>2</sup>，环比上月上涨 49.07%。成交均价亦有下调，录得 9714 元/m<sup>2</sup>。桂城街道成交上涨明显定，成交均价为 11886 元/m<sup>2</sup>，呈现量升价跌。

5 月，全市五区成交量都有不同幅度的上涨，特别是南海区桂城、禅城区和三水区西南尤甚。其中桂城中海锦城月成交 790 套，万科金色领域亦有 450 套成交录入，助力桂城交投上涨。禅桂作为房地产成交市场的主力地位不可置否。



## 四、营销推广

### 4.1 预计 6 月份推货情况

6 月本应是传统的间歇期，各个项目在此段时间休整储客，但随着今年众多项目计划在 6 月入市和加推，因此预计 6 月会顺承 5 月的火热局面，呈现供求两旺的火热局面。

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
张槎	海湾城	5 月中	加推 10 座
桂城	万科金域中央	5 月中	开销售中心

# 市场研究报告

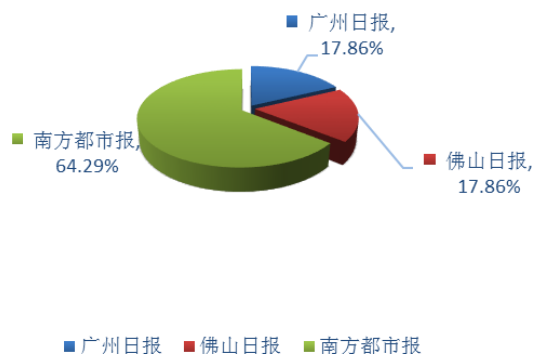
用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

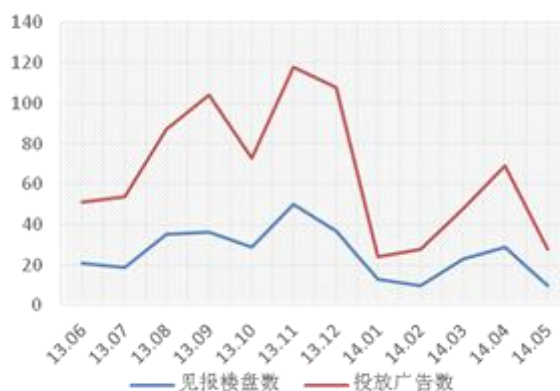
区位	项目名称	日期	市场主要楼盘动作汇总
桂城	南海万科广场	5月中	加推二期新品
张槎	卓远云峰	5月中	发售洋房
祖庙	岭南天地尚苑	5月中	加推新品
桂城	南海星汇云锦	5月中	开公寓板房
祖庙	岭南天地尚苑	5月24日	推售 109-135 m <sup>2</sup> 单位
城南	世博嘉园	下半年	40-100 m <sup>2</sup> 复式公寓新品
桂城	万科金域中央	7月	项目推新
张槎	百业洋尚	6月底	开放板房
新城	M-CITY	6月	加推高层洋房
桂城	万科金色领域	5月底	推售公寓产品
石湾	智慧新城	6月底	开放样板房
桂城	南海万科广场	6月初	开盘
城南	新鸿基·泮景	6月	新推洋房

## 4.2 报广统计

5月佛山市广告媒体投放占比



13-14年楼盘投放广告走势



【统计报纸：南方都市报、佛山日报、广州日报】

5 月份，佛山全市录得 28 则广告投放。五区共有 10 项目投放广告，其中南方都市报录得 18 则，佛山日报录得 5 则，广州日报录得 5 则。

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
桂城	越秀·星汇云锦	5 月 23 日	佛山日报	1	
祖庙	岭南天地·尚苑	5 月 7 日	南方都市报	1	
		5 月 9 日	广州日报		
		5 月 30 日	南方都市报		

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
南庄	金盈绿岛国际	5月16日	南方都市报	1	 <p><b>金盈绿岛国际中心</b> — 新城中心·首席生态商务地标 —</p> <p><b>带5年租约出售, 5字头起</b></p> <p>一线湖景写字楼示范单位正式开放 110-1700m<sup>2</sup>单位隆重加推</p> <p>2014全国百强车模新星大赛 全新奥迪车型展示</p>
南庄	水悦龙湾	5月7日	南方都市报	1	 <p><b>8万首付 住禅西奢级阔宅</b></p> <p>135-167m<sup>2</sup>“龙玺”双翼四房, 耀世加推</p> <p>8378 6888 地址: 禅西·南庄·吉利河畔</p> <p>又一个高品质滨水居住区现身禅西新城 错过了千灯湖、佛山新城, 现在不容你错过!</p> <p>【龙玺·水悦龙湾】号称“抄底价”</p> <p>立体出行 超越写字楼高区价值</p>
		5月9日			
		5月16日			

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
三水新城	保利中央公园	5月16日	佛山日报	1	
大沥	华星·华府	5月22日	佛山日报	1	
季华	星星·凯旋国际	5月30日	广州日报	1	



# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
狮山	万荟时代	5月30日	佛山日报	1	
大沥	广佛新世界庄园	5月9日	广州日报	1	
丹灶	山水龙盘	5月7日	南方都市报	1	
		5月8日			
		5月15日	佛山日报		
		5月22日			
		5月29日			

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报



广东泛澳™

REAL ESTATE ORGANIZATION