



2014. 7. 28-2014. 8. 3

市场研究部

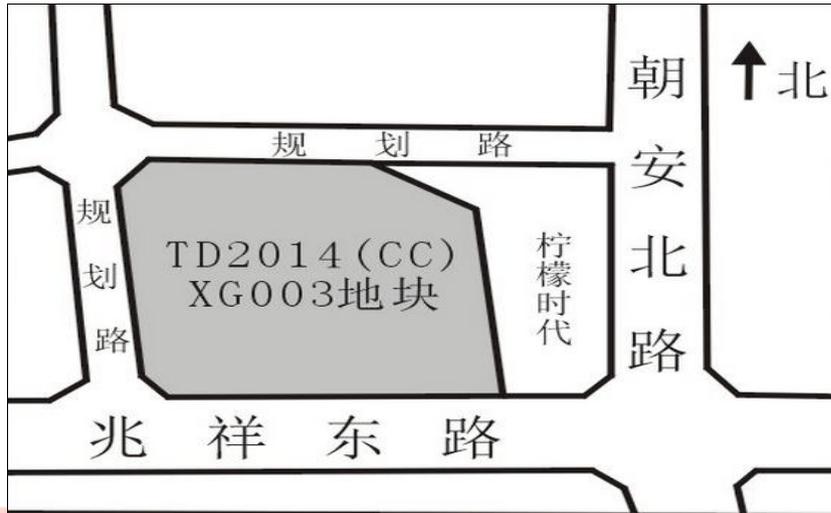
（本报告采用之基础数据均来源建设局网、国土局网，因此网上数据有一定程度的滞后以及数据统计的差误。报告数据以政府相关部门公布为主，结合实地调研因素令所列数据尽可能反映即时状况，谨供业内参考之用。如有采用需告知本公司，本司对此概不负相关责任）

## 目 录

一、土地市场 .....	1
1.1 土地成交状况 .....	3
二、二级市场 .....	5
2.1 供应市场 .....	5
2.2 成交市场 .....	7
2.2.1 全市成交概况 .....	7
2.2.2 各区成交状况 .....	8
2.2.3 禅桂市场概述 .....	11
2.2.4 禅桂在售项目动态播报 .....	12

## 一、土地市场

### 1.1 土地成交状况



禅城区兆祥东路以北、朝安北路以西商住地块，以底价 2.07 亿元成交



顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边商住地块，以底价 4.11 亿元成交

本周共有两块商住用地成交。

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

地块一位于禅城区兆祥东路以北、朝安北路以西，占地 13692.59 平方米，总建筑面积达 68462.95 m<sup>2</sup>，规划为商业、办公、文化用地，不兼容居住用地，于 29 日被佛山市星晟房地产投资有限公司以 2.07 亿元底价成交，折合楼面地价 3020 元/m<sup>2</sup>。地块要求：1. 宗地用于发展企业总部大厦及大数据产业，须建成包含不少于 20000 m<sup>2</sup>的特色商业，以及不少于 5000 m<sup>2</sup>的大数据产业载体；2. 引进不少于 3 家企业总部。

地块二为顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边地块，占地 59163.51 平方米，总建筑面积达 195681 m<sup>2</sup>，A 区文体娱乐用地，B 区城镇住宅用地兼容商服用地，于 29 日被佛山仕景铭投资有限公司以 4.11 亿元底价成交，折合楼面地价 2100.04 元/m<sup>2</sup>。其中 A 区 11390.31 平方米，B 区 47773.20 平方米)，1. 本宗地 A 区内按陈村镇人民政府要求建设建筑面积不少于 28155 m<sup>2</sup>的物业（含 8693 m<sup>2</sup>地下室），B 区内建设社区服务站（即容建筑面积 200-300 m<sup>2</sup>）、社区警务室（计容建筑面积 100 m<sup>2</sup>）并将产权无偿移交给陈村镇人民政府或其指定的公有单位；2. 建筑控高，A 区≤60 米，B 区≤100 米。

表 本周各区土地成交一览表

所在区域	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> )	竞得人	拍卖情况
佛山新城								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
禅城区								
祖庙	禅城区兆祥东路以北、朝安北路以西	商业、办公、文化用地，不兼容居住用地	13692.59	68462.95	20676	3020.02	佛山市星晟房地产投资有限公司	底价成交
南海区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—
顺德区								
陈村	顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边地块	A 区文体娱乐用地，B 区城镇住宅用地兼容商服用地	59163.51	195681	41094	2100.04	佛山仕景铭投资有限公司	底价成交
三水区								
—	—	—	—	—	—	—	—	—

高明区

## 二、供应市场

### 2.1 预售市场

表 本周佛山各区住宅新供应情况

区域	新增套数 (套)	新增面积(万m <sup>2</sup> )	面积比例	环比
禅城	---	---	---	↓ 100.00%
南海	1364	12.80	90.27%	↑ 80.54%
顺德	---	---	---	↓ 100.00%
三水	---	---	---	↑ 0.00%
高明	351	3.98	9.73%	↑ 100.00%
<b>全市</b>	<b>1715</b>	<b>16.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>↓ 8.75%</b>

#### 全市概况:

本周全市录得新增 1715 套新增供应，供应面积为 16.78 万m<sup>2</sup>，环比下跌 8.75%。本周仅有南海和高明录得新增预售，其中南海区贡献突出。

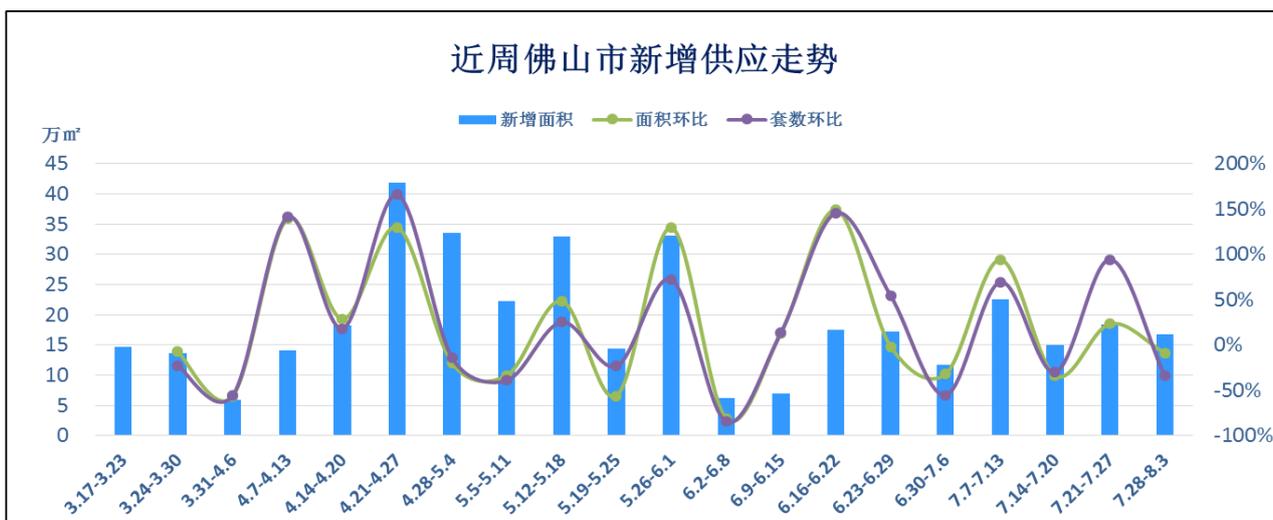


表 本周各区预售情况

# 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> )
禅城区					
---	---	---	---	---	---
南海区					
桂城	丽雅嘉园	3座/21层, 4、5、6座/22层, 2座商铺	洋房 商铺	572 31	4.04 0.25
里水	领地·海纳豪苑	1座/18层	洋房	105	1.00
桂城	金地·珑悦	11座/33层	洋房 商铺	124 18	1.38 0.07
桂城	万科金域蓝湾	南区五期地下车库	车位	313	0.99
狮山	凯业名都	6座/11层	洋房	43	0.50
狮山	美立方花园	2号楼1座/18层	洋房	50	0.46
里水	中信山语湖	天籁二路6号、7号	别墅	2	0.18
狮山	上林苑	11栋1、2座/31层	洋房	306	2.51
里水	长信御景峰	5栋/28层	洋房	108	1.07
里水	保利紫山	100-116座/1层	别墅	54	1.66
顺德区					
---	---	---	---	---	---
三水区					
---	---	---	---	---	---
高明区					
荷城	美的西海岸	11、12、13座/32层	洋房	351	3.98

## 2.2 成交市场

### 2.2.1 全市成交概况

表 本周佛山各区住宅成交情况

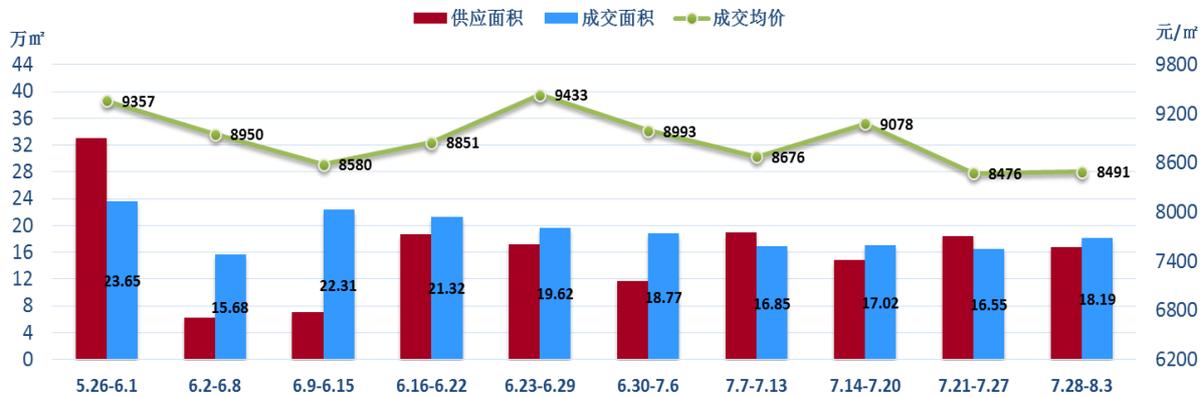
各区汇总	成交套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	面积环比	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格环比
禅城	267	2.30	↓ 10.51%	8312	↑ 0.30%
南海	758	8.29	↑ 11.13%	9177	↓ 0.07%
顺德	518	5.58	↑ 32.54%	8472	↓ 4.63%
三水	174	1.76	↑ 44.26%	5955	↑ 3.84%
高明	21	0.26	↓ 76.15%	5705	↑ 2.39%
<b>全市</b>	<b>1738</b>	<b>18.19</b>	<b>↑ 9.91%</b>	<b>8491</b>	<b>↑ 0.18%</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，真实数据以官方部门公布为准)

#### 全市量升价稳 以价换量效果良好

截止3日，全市一周共累计录得成交1738套单位，面积为18.19万m<sup>2</sup>，环比上周上涨9.91%，均价8491元/m<sup>2</sup>，整体呈量升价稳。

### 2014年佛山市近周供求走势

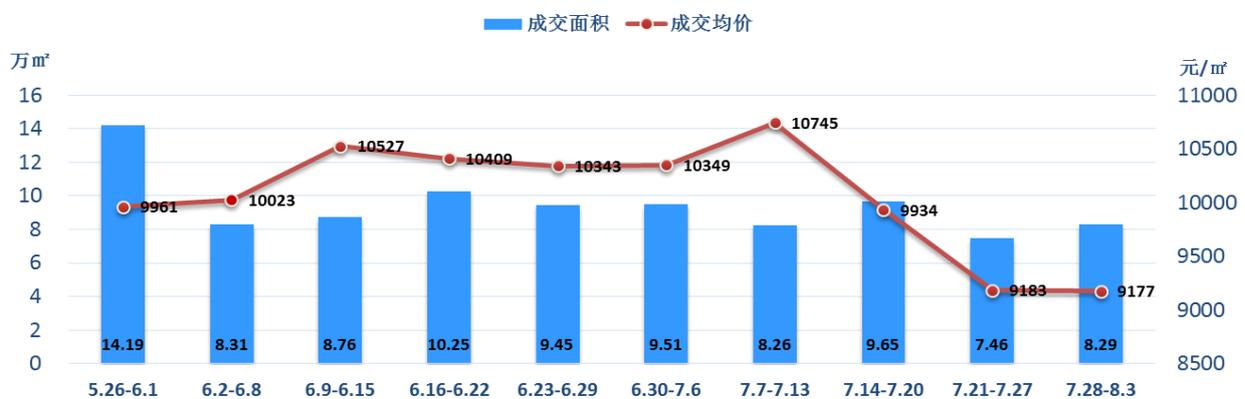


本周全市成交维持稳定，各区表现不一，整体跌幅都维持在比较小的范围内。预售方面由南海区独占鳌头，一己之力拖动全市供应。由于处在供求两方面意愿都不强烈的间歇期，市场表现平淡，成交量也持续稳定。但随着即将迎来“金九”，去年同期成交难以令人满意，今年各项目为维持出货，预计将提前抢跑备战，因此八月底全市预售预计会迎来一波高峰，而成交方面的高峰，则会在八月底和九月初陆续而来。

## 2.2.2 各区成交状况

### 南海区：

### 近周南海区成交走势



### 交投微涨 均价企稳

本周南海区共成交 758 套单位，成交面 8.29 万㎡，均价为 9177 元/㎡。本周桂城成交较之前

没有明显的变化，而镇街盘在本周表现良好，特别是罗村、大沥、里水等地的项目，因此整体南海交投有些许上涨。

## 顺德区：



### 量升价跌 以价换量效果积极

顺德区本周共成交 518 套单位，成交面积为 5.58 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 32.54%，均价为 8472 元/m<sup>2</sup>。大良、乐从、陈村以及容桂的雅居乐、碧桂园、万科、保利等项目在本周采取以价换量的姿态，赢得了大量的交投，拉动了全区交投的上涨，但因刚需占比较大，因此整体价格方面有些许下滑。（注：以上数据均以套内面积计算）

### 顺德区部分个盘成交情况

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山新城	保利东湾	三房: 100 m <sup>2</sup> 四房: 153 m <sup>2</sup> 五房: 190 m <sup>2</sup> 公寓: 38 m <sup>2</sup>	洋房: 24 公寓: -	洋房: 11780 公寓: -	洋房: 55 公寓: 166	精装	洋房: 38 公寓: 2	洋房: 13490 公寓: 15909
	金海·M-city	三房: 87 m <sup>2</sup> 四房: 142 m <sup>2</sup>	7	11891	393	精装	7	12055

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
	星耀 101	公寓: 73-106 m <sup>2</sup>	2	19141	213	毛坯	—	—
	怡翠·晋盛	三四房: 88-130 m <sup>2</sup>	1	15488	245	毛坯	—	—

(注: 1.所用套数皆为未合并前, 而数据来源佛山建设局, 存在一定滞后性, 谨供参考之用 2. 以上数据均以套内面积计算)

## 三水区:

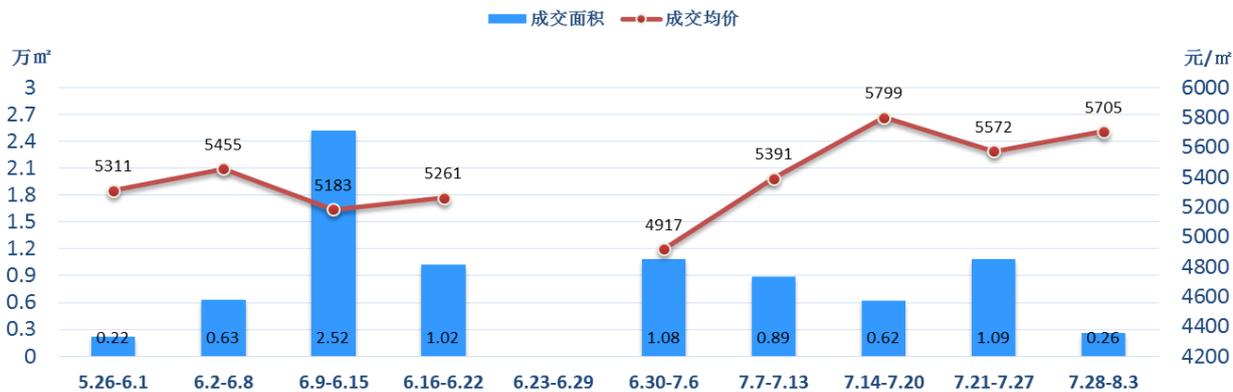


### 量价稳涨 交投稳中向好

本周三水区共成交 174 套单位, 成交面积为 1.76 万m<sup>2</sup>, 均价为 5955 元/m<sup>2</sup>。三水市场本周成交最多的依然是时代城和雅居乐雅湖半岛, 但保利中央公园也有一定起色, 随和各个项目继续加推, 三水未来成交看涨。

## 高明区:

### 近周高明区成交走势



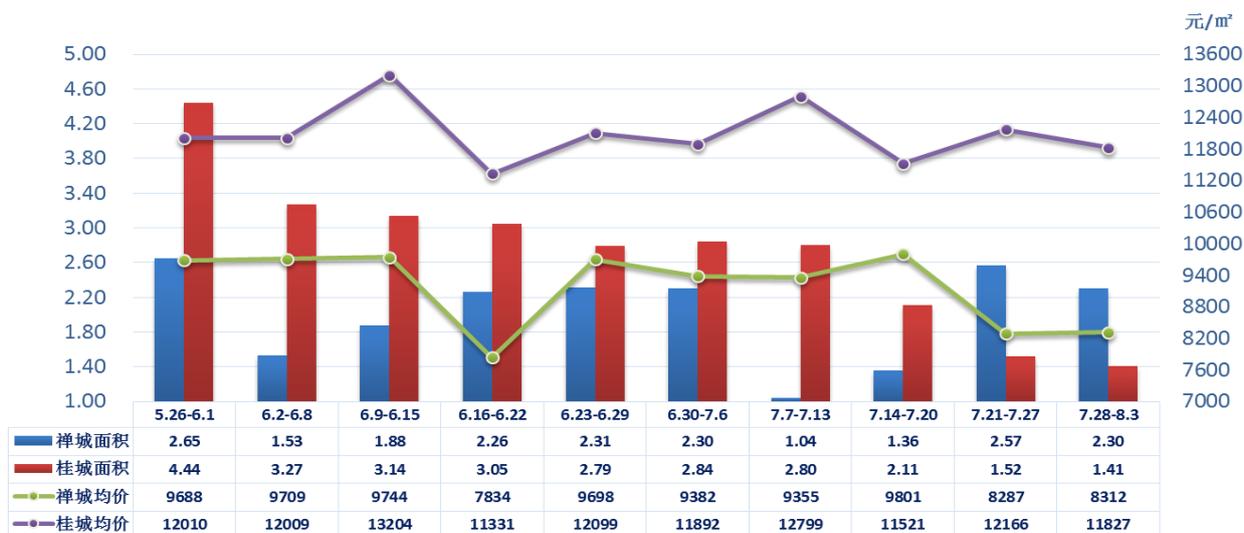
## 高明区量跌价升

本周高明区录得成交 21 套洋房，面积为 0.26 万㎡，均价为 5705 元/㎡，由于成交数据不完全，导致成交表现不明朗，但其整体交投依然比较平淡。

## 2.2.3 禅桂市场概述

### 禅桂：

### 近周禅桂成交走势对比

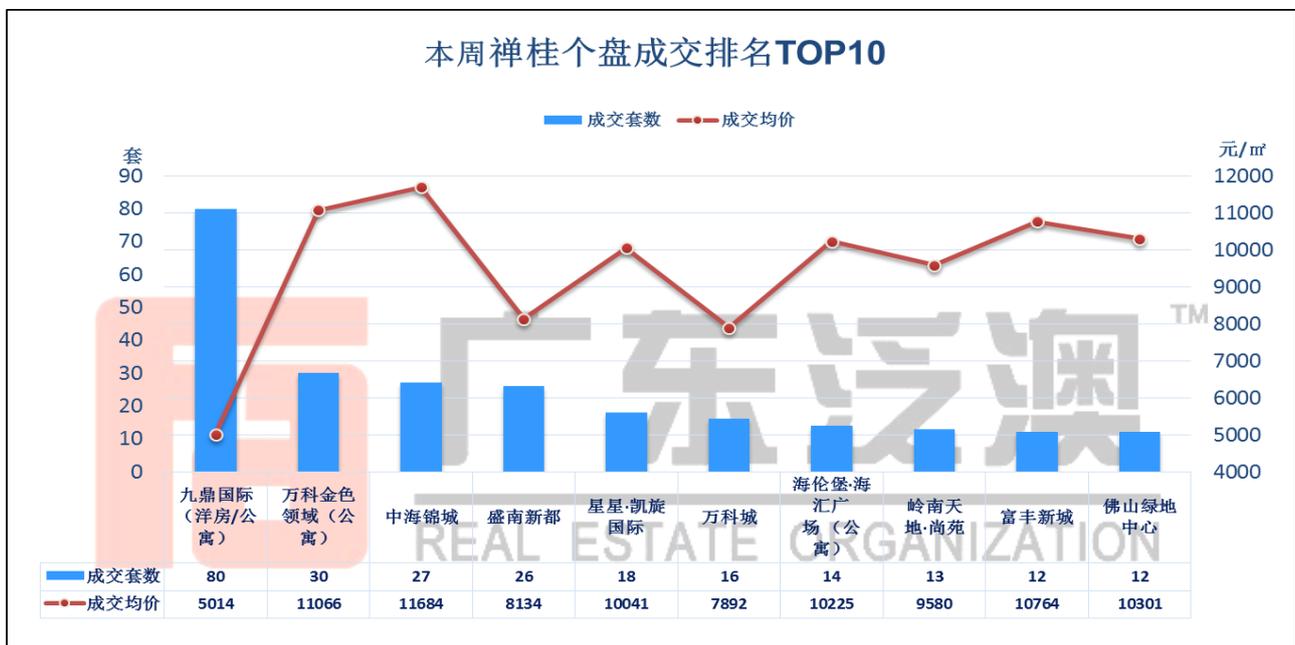


量跌价稳 整体变化较小

本周禅城成交量下跌 10.51%，全区共成交 267 套单位，成交面积 2.3 万 m<sup>2</sup>，录得成交价为 8312 元/m<sup>2</sup>。

本周桂城街道成交量有所下跌，全区成交面积 1.41 万 m<sup>2</sup>，录得成交价为 11827 元/m<sup>2</sup>。未有项目能像之前的中海锦城那样刺激区域成交，整体市场表现来说比较稳定，虽然近期成交有持续下滑的情况，但最为佛山全市交投的热点区域之一，还是备受关注的。

## 2.2.2 禅桂在售项目动态



(以上数据开卖楼盘为网上签约数据，非实时数据，存在滞后性)

### 禅桂部分个盘成交情况

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
季华	东海银湾	三房: 78-90 m <sup>2</sup> 别墅: 315 m <sup>2</sup>	洋房: 8 别墅: -	洋房: 10810 别墅: -	洋房: 1026 别墅: 21	毛坯	洋房: 19 别墅: -	洋房: 10927 别墅: -
	佛山绿地中心	二房: 87 m <sup>2</sup> 三房: 125-141 m <sup>2</sup>	12	10301	505	毛坯/精装	16	10706

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
	恒福国际	公寓: 33-78 m <sup>2</sup>	—	—	426	精装	1	16000
	金地·珑悦	洋房: 75-143 m <sup>2</sup>	2	10883	259	精装	2	9997
	丽日世纪·金鼎	公寓: 37、60 m <sup>2</sup>	—	—	95	毛坯/精装	—	—
	天丰国际	三房: 70-189 m <sup>2</sup>	1	8616	317	毛坯	4	9444
	万科广场	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>	7	11135	333	精装	8	12167
	星星·凯旋国际	三房: 89-139 m <sup>2</sup>	18	10041	194	毛坯	3	11282
	万科金域蓝湾	二房: 66-88 m <sup>2</sup> 三房: 114-140 m <sup>2</sup>	8	10605	62	精装	8	10605
	怡翠世嘉	二房: 74-88 m <sup>2</sup> 三房: 89-109 m <sup>2</sup>	—	—	72	毛坯	2	9778
城南	华福城南一号	三房: 80-120 m <sup>2</sup>	—	—	160	毛坯	—	—
	凯德·城脉	三房: 123-147 m <sup>2</sup>	洋房: 2 公寓: -	洋房: 8833 公寓: -	洋房: 116 公寓: 477	毛坯	洋房: 7 公寓: -	洋房: 8679 公寓: -
	世博嘉园	三房: 90-140 m <sup>2</sup>	5	9038	406	毛坯	4	8220
	盛南新都	洋房: 27-99 m <sup>2</sup>	26	8134	307	毛坯	7	8280
	万通国际	公寓: 30 94 m <sup>2</sup>	—	—	904	精装	—	—
	依云上城	80 m <sup>2</sup> -155 m <sup>2</sup>	2	9762	41	毛坯	1	11727
	兆阳御花园	88-219 m <sup>2</sup>	1	11666	224	毛坯	—	—
祖庙	铂顿国际	二、三房: 33-79 m <sup>2</sup>	—	—	569	精装	—	—

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
	岭南天地	三、四房： 108-266 m <sup>2</sup> 别墅：269-494 m <sup>2</sup>	洋房：- 别墅：-	洋房：- 别墅：-	洋房：16 别墅：23	毛坯/ 精装	洋房：- 别墅：-	洋房：- 别墅：-
	岭南天地·尚苑	洋房：109-154 m <sup>2</sup>	1	9580	268	毛坯/ 精装	—	—
	岭南天地·御苑	三房：141、167、 171 m <sup>2</sup>	—	—	145	精装	2	15639
	时代云图	三房：87-116 m <sup>2</sup> 四房：142-143 m <sup>2</sup>	10	10992	469	带 2000 元/m <sup>2</sup> 精装	14	11353
亚艺	保利天玺	洋房：150-210 m <sup>2</sup> 公寓：30-60 m <sup>2</sup>	洋房：1 公寓：-	洋房：13904 公寓：-	洋房：134 公寓：355	毛坯/ 精装	洋房：1 公寓：3	洋房：10870 公寓：10946
	佛山雅居乐花园（君湖汇）	129-172 m <sup>2</sup>	2	10662	120	毛坯	5	8488
	佛山雅居乐花园（曼克顿山）	三房：90 m <sup>2</sup> 四房：205 m <sup>2</sup>	8	8721	392	毛坯	4	9592
石湾	明福智富广场	两房：72-74 m <sup>2</sup> 三房：86-129 m <sup>2</sup>	—	—	444	毛坯	—	—
	美誉紫薇花园	两房：72 m <sup>2</sup> 三房：87-112 m <sup>2</sup> 公寓：34-70 m <sup>2</sup>	洋房：- 公寓：-	洋房：- 公寓：-	洋房：244 公寓：272	毛坯	洋房：- 公寓：-	洋房：- 公寓：-
	联诚·智博丽海花园（智博E区）	三房：71-91 m <sup>2</sup>	3	7866	237	毛坯/ 精装	6	8281
张槎	百业洋尚	两房：72 m <sup>2</sup> 三房：88-109 m <sup>2</sup>	2	7608	44	毛坯	—	—

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/㎡)	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/㎡)
	海湾城	两房: 73 m <sup>2</sup> 三房: 90-107 m <sup>2</sup>	5	9520	247	毛坯	4	10004
	玫瑰铂金公馆	二、三房: 60-90 m <sup>2</sup>	—	—	210	毛坯/精装	1	7900
	罗马新都	三房: 91 m <sup>2</sup>	3	8725	520	精装	1	9631
	御璟上院	三、四房: 33-144 m <sup>2</sup>	1	7804	284	毛坯	1	7890
	智慧新城·悦海湾	三房: 85-170 m <sup>2</sup> 四房: 260 m <sup>2</sup> 五房: 354-358	3	7973	494	毛坯	—	—
	卓远云峰	二、三房: 77-108 m <sup>2</sup>	3	7566	106	毛坯	—	—
南庄	港宏世家	二、三房: 52-102	3	6409	612	毛坯/精装	2	5800
	汇博国际广场	公寓: 47 m <sup>2</sup> -70 m <sup>2</sup>	—	—	431	毛坯	—	—
	汇银新港湾	三房: 90-117 m <sup>2</sup>	1	7002	373	毛坯	6	6939
	绿岛明珠	三房: 88-140 m <sup>2</sup> 五房: 228-385 m <sup>2</sup> 别墅: 1244-1618 m <sup>2</sup>	洋房: 4 别墅: —	洋房: 6736 别墅: —	洋房: 548 别墅: 9	毛坯/精装	洋房: 4 别墅: —	洋房: 6779 别墅: —
	龙光·水悦龙湾	三、四房: 132-143 m <sup>2</sup> 别墅: 297-543 m <sup>2</sup>	洋房: 9 别墅: — 公寓: —	洋房: 6273 别墅: — 公寓: —	洋房: 536 别墅: 12 公寓: 572	毛坯	洋房: 3 别墅: — 公寓: —	洋房: 6164 别墅: — 公寓: —
	万科城	三、四房: 84-178 m <sup>2</sup>	洋房: 16 别墅: —	洋房: 7892	洋房: 349 别墅: 7	精装	洋房: 34 别墅: —	洋房: 7075 别墅: —

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

**周报**

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
		别墅: 291 m <sup>2</sup>		别墅: -				
佛山新城	龙光·君悦华府	三房: 83、89 m <sup>2</sup>	3	9382	34	毛坯	4	9035
	丽港阳光	三房: 90 m <sup>2</sup> 四房: 118 m <sup>2</sup>	—	—	66	毛坯	—	—
	新鸿基·泷景	三房: 159-284 m <sup>2</sup> 复式: 382-534 m <sup>2</sup>	1	7300	160	毛坯	2	13042
	沿海馨庭	三房: 90 m <sup>2</sup>	5	8648	243	毛坯	8	8841
桂城	丽雅嘉园	单间: 37-53 m <sup>2</sup> 三房: 91-121 m <sup>2</sup> 四房: 140-159 m <sup>2</sup>	—	—	572	毛坯	—	—
	利海尖东半岛	三房: 70-110 m <sup>2</sup> 四房: 240 m <sup>2</sup> 五房: 280 m <sup>2</sup> 六房: 350 m <sup>2</sup>	1	9368	129	毛坯	—	—
千灯湖	创鸿城	一房: 40-64 m <sup>2</sup> 二房: 78 m <sup>2</sup> 三房: 85-125 m <sup>2</sup>	—	—	492	毛坯	—	—
	创鸿·灯湖左岸	三房: 68-92	—	—	363	毛坯	1	11891
	地铁金融城	一房: 41-44 m <sup>2</sup> 二房: 90-98 m <sup>2</sup> 三房: 90-123 m <sup>2</sup>	2	16740	66	精装	1	12834

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/㎡)	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/㎡)
	宏鼎·景裕豪园	三房: 90-135 m <sup>2</sup>	9	12731	437	精装	10	12333
	佳兆业·滨江1号	二房: 125 m <sup>2</sup> ; 三房: 142-166 m <sup>2</sup>	11	12999	650	毛坯	—	—
	南海万科广场	三房: 87、88 m <sup>2</sup> 四房: 113 m <sup>2</sup>	—	—	7	精装	—	—
	万达广场	三房: 85-144 m <sup>2</sup> 公寓: 40-69 m <sup>2</sup>	洋房: 7 公寓: —	洋房: 14622 公寓: —	洋房: 711 公寓: 470	精装	洋房: 14 公寓: 13	洋房: 15723 公寓: 15452
	万科金色领域	公寓: 31-63 m <sup>2</sup>	30	11066	473	精装	43	11448
	依云天汇	三房 104-156 m <sup>2</sup>	3	10512	69	毛坯	4	11634
	中海锦城	两房: 72-76 m <sup>2</sup> 三房: 89-121 m <sup>2</sup>	27	11684	152	精装	27	11825
	中海千灯湖1号	三、四、五房: 136-654 m <sup>2</sup>	9	13386	778	毛坯	7	13690
平洲	富丰新城	三房: 133-137 m <sup>2</sup> 四房: 148-177 m <sup>2</sup>	12	10764	546	毛坯/精装	12	11617
	华福·御水岸	三房: 90-118 m <sup>2</sup>	4	11293	235	精装	6	11970

# 市场研究报告

用 / 文 / 字 / 探 / 讨 / 市 / 场

周报

板块	项目	在售产品	本周成交套数	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余套数	装修情况	上周成交套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
	海伦堡·海汇广场	公寓: 42-55 m <sup>2</sup>	14	10225	345	精装	8	10754
	依岸康堤	三房: 82-90 m <sup>2</sup> 四房: 149-172 m <sup>2</sup>	—	—	133	毛坯	1	10717
三山	保利·西雅图	三房: 93、117 m <sup>2</sup> 四房: 139 m <sup>2</sup>	10	10460	142	精装	11	10560

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



广东泛澳<sup>TM</sup>  
REAL ESTATE ORGANIZATION