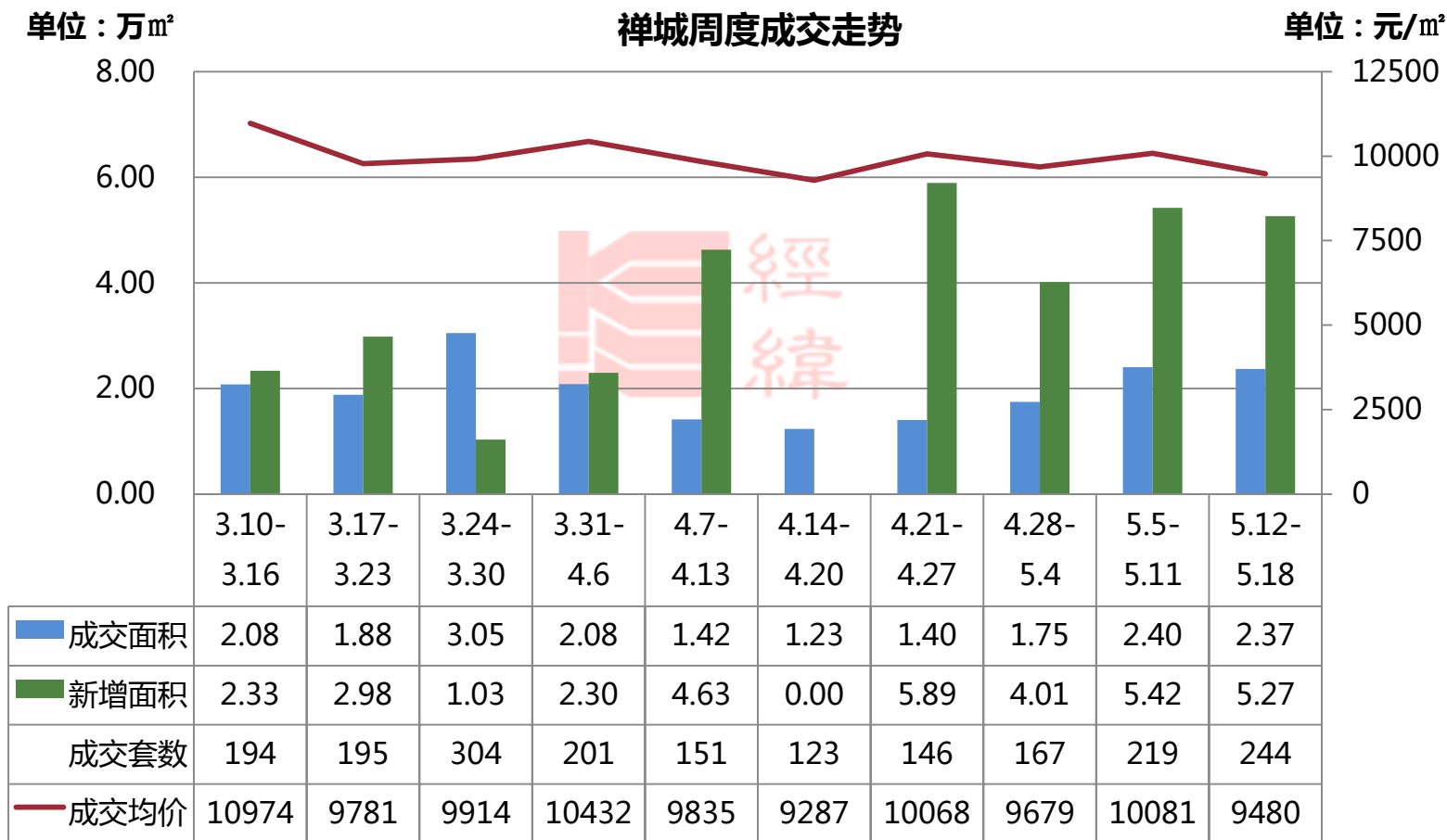


禅桂房地产市场周报

(2014.5.12-2014.5.18)

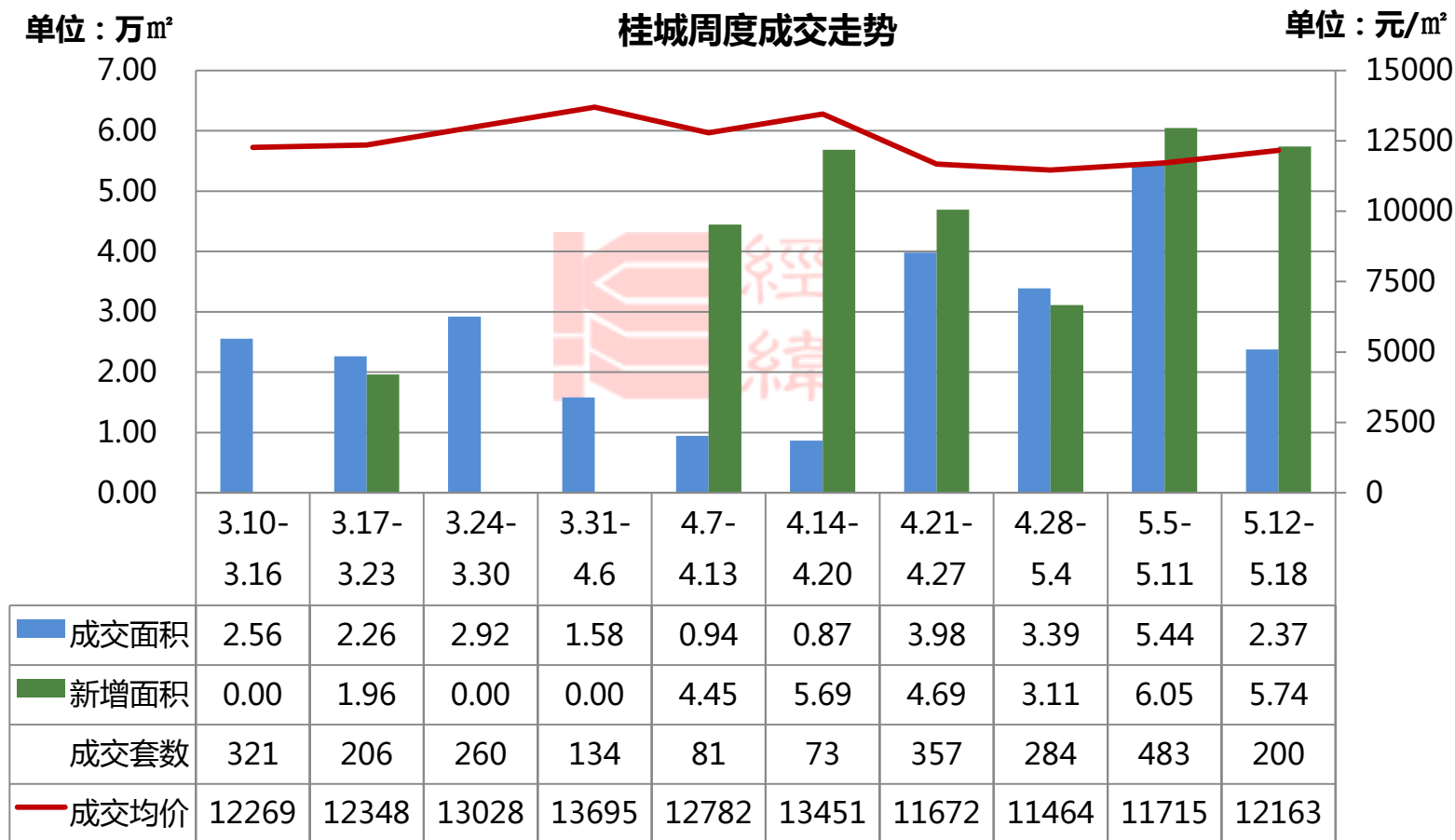
一、禅城：网签持续堆高，促销单位拉低均价

1.1 禅城周度成交情况



桂城：成交阶段性回落，锦城仍居榜首

1.2 桂城周度成交情况



二、本周预售：天地保利领新证，蓄势待发售

区域	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	套数(套)	户型	新增面积(万m ²)
禅城	岭南天地尚苑	2014/5/9	4、5座/40层/2梯4户	117	二房/108、110	1.27
				128	三房/124-152	2.59
	万科城	2014/5/16	5区九座/28层/2梯6户	162	三房/84、87	1.39
禅城合计				474	--	5.27
桂城	依岸康堤	2014/5/15	御湖1-31座/独栋 凯岸1-13座/独栋 湖滨20-26座/独栋	55	别墅/460-699	2.94
	保利西雅图	2014/5/14	一区2、5座/32层/2梯5户	62	二房/68	0.42
				248	三房/95、96	2.38
桂城合计				380	--	5.74

三、本周项目动态:响起清货节奏同时少量新货备战

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
桂城	万科金域中央	开放销售中心	5.17开放全新销售中心及板房, 首批洋房主打5、6座, 户型主打88、90、120m ² 的三四房, 带精装发售, 目前用微信交付1元做登记, 开盘可享1万优惠。
	保利西雅图	优惠信息	5.17开放全新二期板房, 主打69-140m ² , 带2000元/m ² 精装修。目前已启动诚意登记, 预存1万可享95折优惠。项目整体均价为9500-13000元/m ² 。
	依岸康堤	优惠信息	目前在清少量一期产品, 142-180m ² 大户型产品, 整体均价为11000-13000元/m ² , 可选毛坯以及精装。
禅城	禅城绿地中心	优惠信息	目前购房可享5重豪礼: 第1重: 上门有礼(到场填写问卷即可获得): 大米; 第2重: 认筹有礼(认筹即可参与抽奖): 有创意小家电等丰富奖品; 第3重: 认购有礼(签认购书交定金): 在规定时间内认购享全线88折; 第4重: 签约有礼(交首期即送大礼包): 进口红酒或其他惊喜大礼包; 第5重: 终极大礼: 特奖: 特斯拉Model S一辆。
	凯德瀚城	优惠信息	现清少量住宅产品, 面积涵盖139、260、280m ² , 毛坯发售。其中, 139m ² 户型一口价160万/套。260m ² 的大平层、280m ² 的复式均价为10000元/m ² 。
	锦隆花园	优惠信息	在清最后16套单位, 均为104m ² 3房户型, 一口价111-123万/套。16座高层仅剩1套48m ² 小户型单位, 一口价47万/套。
	龙光·君悦华府	优惠信息	目前推出几套特价单位, 为100m ² 左右的户型, 最高可享10万优惠。
	铂顿国际公寓	优惠信息	项目在清少量47-60m ² 公寓, 带6000元/m ² 精装修及全屋家电, 精装均价21500元/m ² 。
	联诚智博丽海花园	优惠信息	项目在售一期少量单位, 户型涵盖72-90m ² , 约20-30套, 部分单位送精装修, 单价以7字头和8字头为主,

四、本周推货：万科城成绩理想，锦城成交下降

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	户型	单元面积 (m ²)	备注
2014-5-16	万科城	南庄	5区九座	162	7500-8500 (带装修)	50%	三房	84、87	权证登记99折， 开盘98*99*99折
2014-5-17	中海锦城	桂城	1街6栋、11 栋	256	11000-13000 (带装修)	10%	二房 三房	104 123-141	诚意金2万抵5万， 开盘97*99*99折。



【万科城2014-5-16开盘情况】



■推售货量：5区9座，162套（28层/2梯6户）

■户型配比：

户型	三房	合计
面积	84、87m ²	13924m ²
套数	162套	162套

■推售价格：7500-8500

■折扣优惠：权证登记99折，开盘98*99*99折

■开卖情况：50%

■客户构成：主要以南庄镇客户为主。

备注：目前整个市场以刚需三房为主，南庄市场楼盘产品叠加性明显，但万科城本次推出的5区9座与之前的7、8座一样，户型方正，赠送面积较多并带装修发售，性价比高。

户型图：

02/03/05/06单位，87方



02/03/05/06户型

建筑面积：约87m²
套内面积：约70m²

温馨提示：具体面积最终以政府测绘结果为准

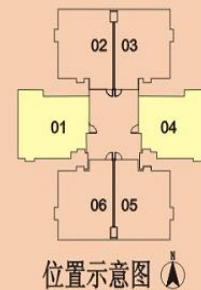
01/04单位，84方



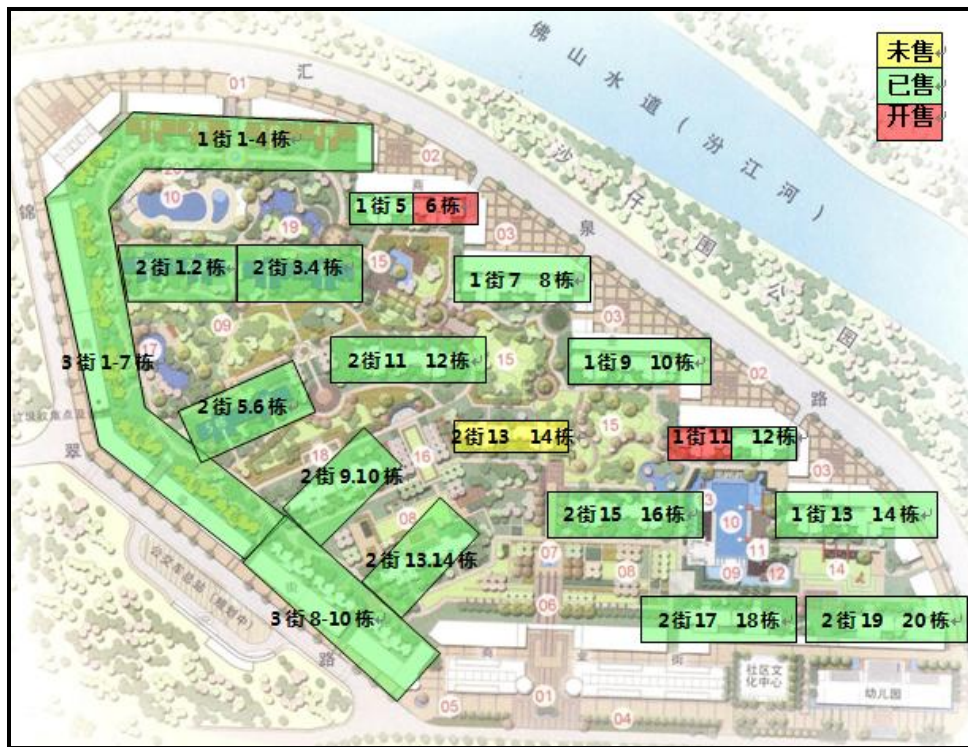
01/04户型

建筑面积：约84m²
套内面积：约68m²

温馨提示：具体面积最终以政府测绘结果为准



【中海锦城2014-5-17开盘情况】



■推售货量：一街6栋、11栋，256套（33层/2梯4户）

■户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积	104m ²	123-141m ²	30244m ²
套数	128套	128套	256套

■推售价格：11000-13000（带装修）。

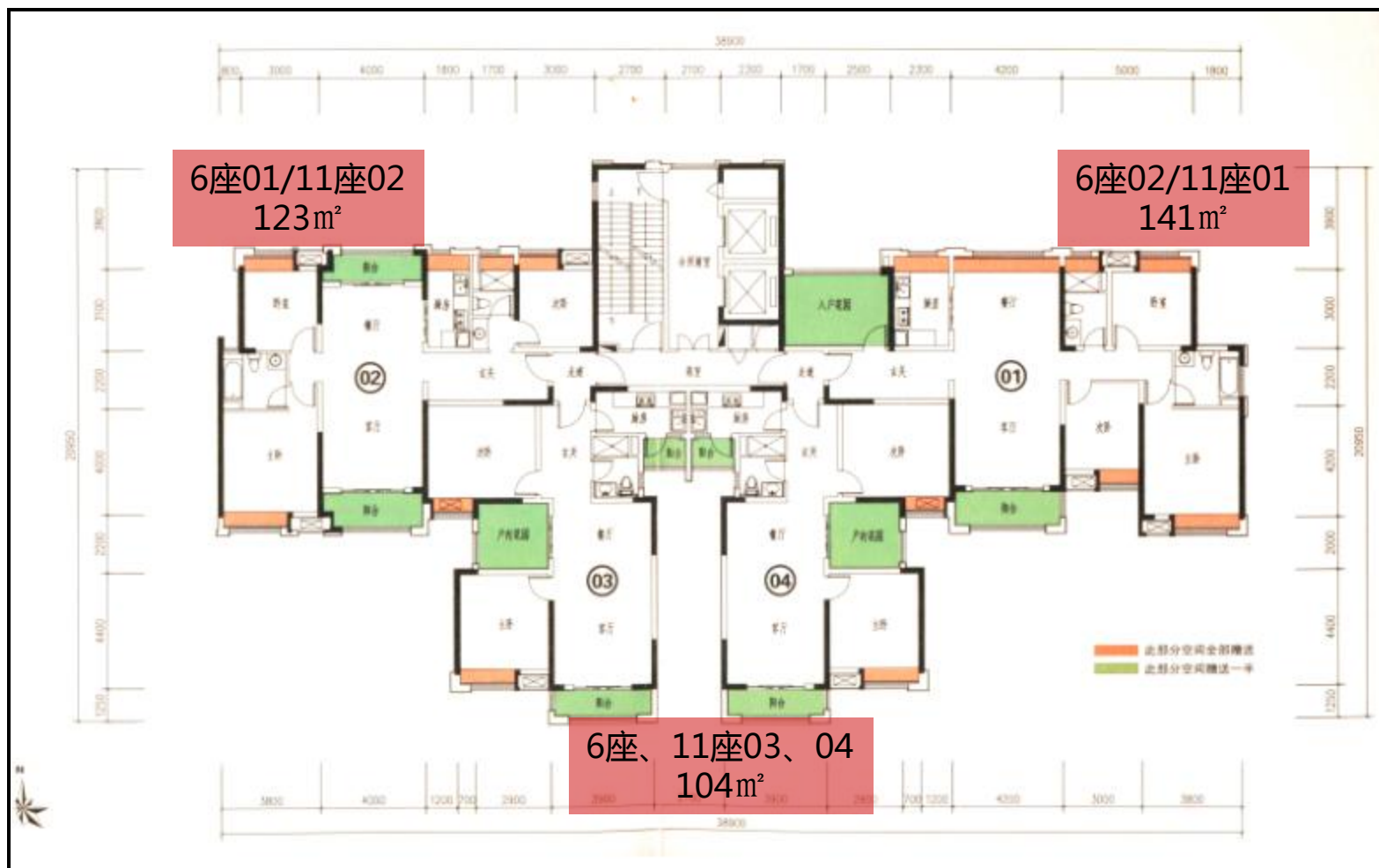
■折扣优惠：诚意金2万抵5万，开盘97*99*99折。

■开卖情况：10%

■客户构成：主要以南海、广州客户为主。

备注：中海锦城再次推出1街6座、11座两栋洋房单位，项目近期分三批次领取预售证，共12栋近1500套单位，目前已全部推出市场。如此频繁推货，是由于一方面中海锦城旁的万科金域中央项目即将入市，户型面积、价格等相仿，避免正面冲突；另一方面，去年中海地产高价拿下三宗地块，目前开发中的项目增至4个，急需回笼资金用于后期发展。

户型图：



新盘预告：



万科金域中央

- **地理位置：**龙溪大道西海八路立交东南侧（近龙溪地铁站C出口）
- **占地面积：**22万m²
- **建筑面积：**120万m²
- **容积率：**4.2
- **装修情况：**精装
- **入市时间：**2014年7月
- **其它：**一期建筑面积为258354.82m²，占地面积为43073.32m²，总户数为2035户。

万科金域中央——位于南海金融高新区，属于商办和住宅各半的百万方大型综合体；主要由酒店、住宅、商铺、公寓等几个不同区域组成，共分A/B/C/D四个地块开发。A地块为商业部分、B地块为住宅区。**B地块共建8栋超高层住宅，首期为1-6栋，楼高41层，2梯6户设计，主打88、116m²，带精装发售。7/8栋暂未动工，预计为楼高52层的公寓产品。**

五、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
2014-5月	丽日广场	5、6座	--	7500-9000	43-57	权证登记总价减3000元
2014-5月	珑景花园	9、10座	152	9300-11500	88-160	诚意金2万抵5万
2014-5月	岭南天地·尚苑	4座	156	10000-14000	108-153	权证登记开盘减28888元优惠
2014-5月	智富广场	1座	156	8000	75、88、129	2万开盘98折
2014-5月	保利西雅图	9、10、23座	120	11000-14000	67-140	权证登记99折
2014-5月	华福·御水岸	2座	110	11000-12000 (带2000元/m ² 装修)	90-140	登记1万抵开盘98折
2014-5月	南海万科广场	二期3座	234	16000 (带装修)	87-113	冻结1万抵2万
2014-5月	智慧新城	19、20、23座	--	10000	87-90、120-360	--
2014-5月	佳兆业滨江1号	10、11座	--	13000	90-120	2万诚意金开盘98折
2014-6月	百业洋尚	1座	80	7200-7800	80-109	开放样板房
2014-6月	世博嘉园	【尚誉】组团	220	8000-10000	105-144	预存1万抵98折优惠
住宅合计	1228套			--	--	--

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。

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市荔湾区中山七路50号西门口1702-03、18楼

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1-B3室

电话：（021）6278 2929 传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话：（0771）588 5330 传真：（0771）588 5332

<http://www.kingswick.com>