佛山房地产市场周报

（2014.9.8-9.14）

佛山经纬市场部

Part 1　宏观背景

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

8月经济数据公布，多家投行下调GDP增速预期

来源：华尔街见闻 2014-9-15

近期多项经济数据公布，2014年8月我国规模以上工业增加值增长6.9%，为2008年12月以来的新低。

2014年8月中国社会融资规模为9574亿元，尽管比“断崖式”下跌的7月增加6837亿元，但比去年同期仍减少6267亿元；

9月11日国家统计局公告8月份CPI涨幅回落至2%，远低于市场预期，创下近4个月以来的新低；

8月的PMI环比出现0.6个百分点的下降，非制造业新订单指数则下跌到50，创下2009年5月以来的新低，进口同比下降2.4%，内需“吃紧”再度引发市场关注。

- 野村证券将中国3季度中国GDP增速下调至7.2%，而自2014年3季度至2015年4季度，央行将在每个季度下调银行存款准备金率50个基点。
- 巴克莱下调对中国今年GDP预期0.2个百分点，至预期增长7.2%；
- 苏格兰皇家银行把中国2014年GDP增速由7.6%下调至7.2%。同时把2015年GDP增速下调至7.3%。

经纬点评：

调整土地财政后，拖累作用明现，严重依赖土地财政的增速随即放缓。预计将有后续、强有力的政策宽松举措将会跟进，甚至包括降息。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

深圳经适房上市，交易需缴一半差价

来源：南都日报 2014-9-12

深圳经适房上市暂行办法今起启动《深圳市经适房取得完全产权和上市交易管理暂行办法》征求意见。根据征求意见稿：

- 经适房权利人按**50%的比例缴纳增值收益可取得完全产权或上市交易权。**
- 经适房取得完全产权前发生继承或遗赠，继承人可以按照本办法规定缴纳增值收益后，取得该套住房完全产权或将其上市交易。若继承人符合我市住房困难标准，也可以申请将该住房转移登记至自己名下，性质仍为经适房，不需要缴纳增值收益。
- 签订买卖合同满5年，不申请取得完全产权、不申请上市交易的经适房，其产权性质不变，

对比其他城市的相关规定，在缴纳增值收益的比例方面，厦门的缴纳比例为经适房市场价与原购房价之间差价的90%，广州为80%，北京为70%，杭州为55%，上海约为35%-45%(政府产权份额)。征求意见稿中拟定的50%比例属于偏低水平。

经纬点评：

经适房本是解决户籍低收入家庭的住房困难，政府应完善和健全保障房体制，避免个别利用保障房从中获利，也避免使经适房失去保障房性质的意义。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

无锡松绑限购效果不佳，又要求上调公积金贷款

来源：每经网 2014-9-15

9月12日，无锡市住房公积金管理中心对外发文称，借款人本人正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为30万元；借款人及配偶正常缴纳住房公积金的，可享受到60万元的最高贷款额度，办理二套房公积金贷款条件放宽。如果住房产权已经转移给他人，则可以申请办理第二次公积金贷款。该新政从10月1日起正式执行。

同时，无锡还强调将加大金融支持力度。无锡各商业银行对居民首套商品住房贷款利率继续实行优惠政策，依法承担存量房买卖按揭贷款业务中产生的抵押评估等相关成本，减轻购房人负担；加强放贷服务，优化放贷流程，缩短办理时限，个人住房信贷申请材料齐全的，贷款审批期限不超过7天。

无锡市产监处的数据显示，8月无锡共成交商品住宅47.77万㎡，同比增长39.23%，环比增长20.27%。但进入9月份，无锡楼市开始遇冷。其中9月份首周无锡全市商品房成交8.58万㎡，较前一周下降近50%，日均成交也仅有109套。

经纬点评：

政府此番举动主要是为提振楼市，增强市民的购房意欲和能力，从而提高库存去化的目的。但目前无锡各大银行房贷对此政策未见松动迹象，银根不放，松绑难达到预期效果，限贷仍是市场不景的根本问题。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 2　土地市场

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

本周暂无重点商住用地成交、出让信息

招商依云雍景湾

销售中心9月20日盛大开放

142-153㎡墅级洋房板房将同期华丽绽放

LV品牌展、哈雷机车展会等特色活动

邀你莅临鉴赏

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 3　市场分析

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

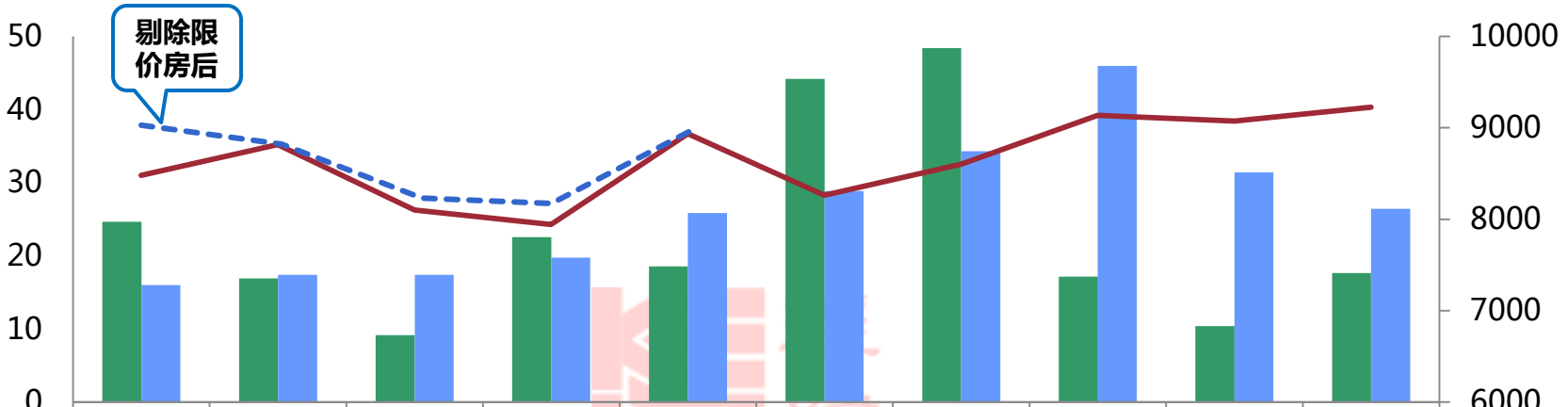
3.1 大佛山市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

成交量回归，价格微升

佛山住宅周度供求走势

单位：万㎡　　单位：元/㎡



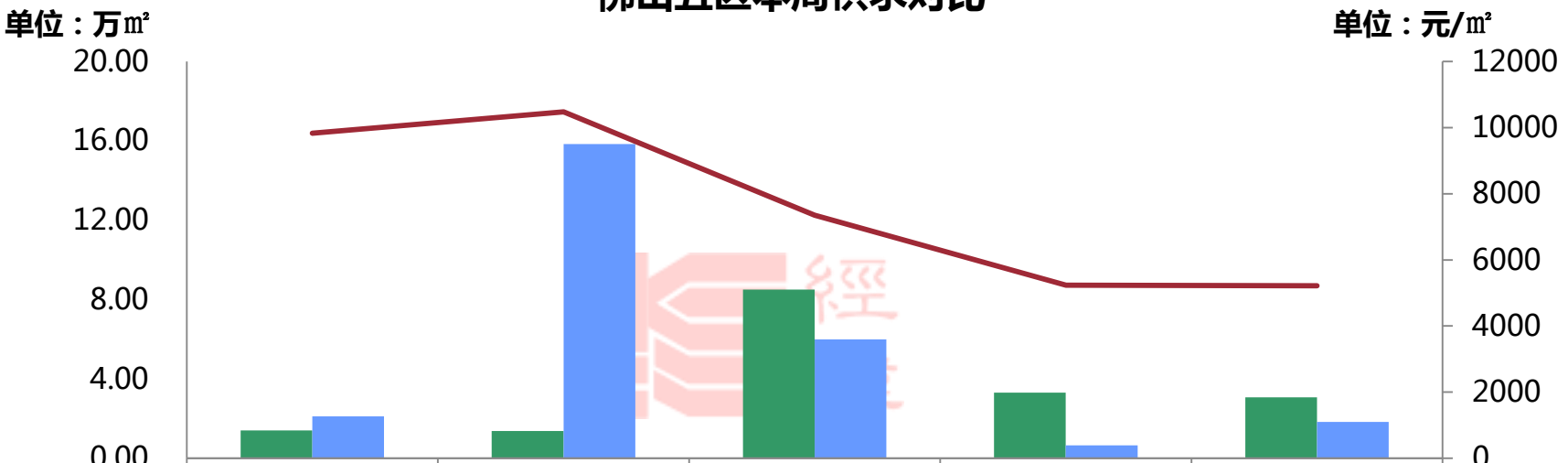
	7.07-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.3	8.4-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.1-9.7	9.8-9.14
新增面积	24.64	16.92	9.15	22.54	18.53	44.17	48.38	17.13	10.39	17.66
成交面积	16.00	17.41	17.38	19.75	25.86	28.86	34.30	45.95	31.41	26.43
成交套数	1455	1573	1537	1718	2352	2603	3099	4106	2780	2423
成交均价	8480	8818	8103	7944	8935	8265	8603	9138	9073	9226
剔除限价房后：	8969		8201	8075						

- 本周整体呈量跌价升，环比上周成交均价↑2%，成交面积、成交套数分别↓16%、↓13%
- 本周各楼盘较为平静，并未扎堆入市，成交量降至解限前水平。但受到部分高价项目成交支撑，对比解限前上涨约14%。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

新增面积涨7成，成交整体回落

佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	高明	三水
新增面积	1.40	1.38	8.50	3.31	3.06
成交面积	2.12	15.84	6.00	0.65	1.82
成交套数	215	1485	469	54	200
成交均价	9833	10482	7350	5232	5214

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周新增预售

本周（9.8-9.14）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	套数（套）	户型	新增面积（万㎡）
禅城	万科城	2014-9-5	5区11座，28层/2梯6户	162	3房/84、88	1.4
南海	绿地香树花城	2014-9-12	8座，33层/2梯4户	64 64	3房/81-91 4房/116-141	1.4
顺德	深业城	2014-9-9	46、48栋，30层/2梯3户 47、49栋，30层/2梯4户 72栋,23层/2梯2户	348 58 44	3房/97-115 4房/162 5房/258	5.9
	美的翰城	2014-9-12	1、2座，22层/2梯4户	168	3房/93-130	1.86
大良	花畔里	2014-9-10	1座，16层/2梯5户	75	3房/89-102	0.74
三水	雅居乐雅湖半岛	2014-9-10	6座，31层/2梯4户 7座，32层/2梯6户	123 186	2房/82 3房/108-111	3.06
高明	东湖洲花园	2014-9-11	15、16、17座，22层/2梯4户 18座，24层/2梯4户	325	3房/89-132	3.31

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	项目名称	成交金额（万元）	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）
1	顺德	顺德碧桂园	7290	7570	27	9629（含别墅、部分带装修）
2	南海	保利中央公馆	7087	7511	74	9436
3	南海	金名都	5073	3074	30	16503（带装修）
4	南海	丽雅嘉园	4947	5043	49	9808
5	南海	金地珑悦	4585	3326	31	13783（带装修）
6	南海	时代倾城四期	3783	4629	49	8170（带装修）
7	顺德	保利东湾	3543	2814	14	12590
8	南海	荟珑湾	3063	3185	34	9617
9	南海	景裕嘉园	2900	1912	19	15168（带装修）
10	南海	南海万达华府	2608	1673	18	15582（带装修）

（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）

- 金地珑悦、丽雅嘉园等开卖项目成交网签挤身前十。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	项目名称	成交金额（万元）	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）
11	南海	中海千灯湖一号	2606	1824	8	14287
12	顺德	绿地国际花都	2589	3111	35	8322
13	禅城	时代云图	2442	2180	22	11201(带装修)
14	禅城	瑞安岭南天地	2373	1700	14	13961 (部分带装修、含别墅)
15	三水	时代城	2298	4120	47	5576（带装修）
16	南海	佳兆业.滨江一号	2055	1667	15	12322
17	禅城	佛山绿地中心	1985	1823	16	10890（部分带装修）
18	禅城	东海银湾	1964	1777	23	11051（部分带装修）
19	南海	依云天汇	1894	1714	7	11046
20	顺德	保利中环广场	1509	2045	13	7381
合计			**66593**	**62699**	**545**	——

（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）

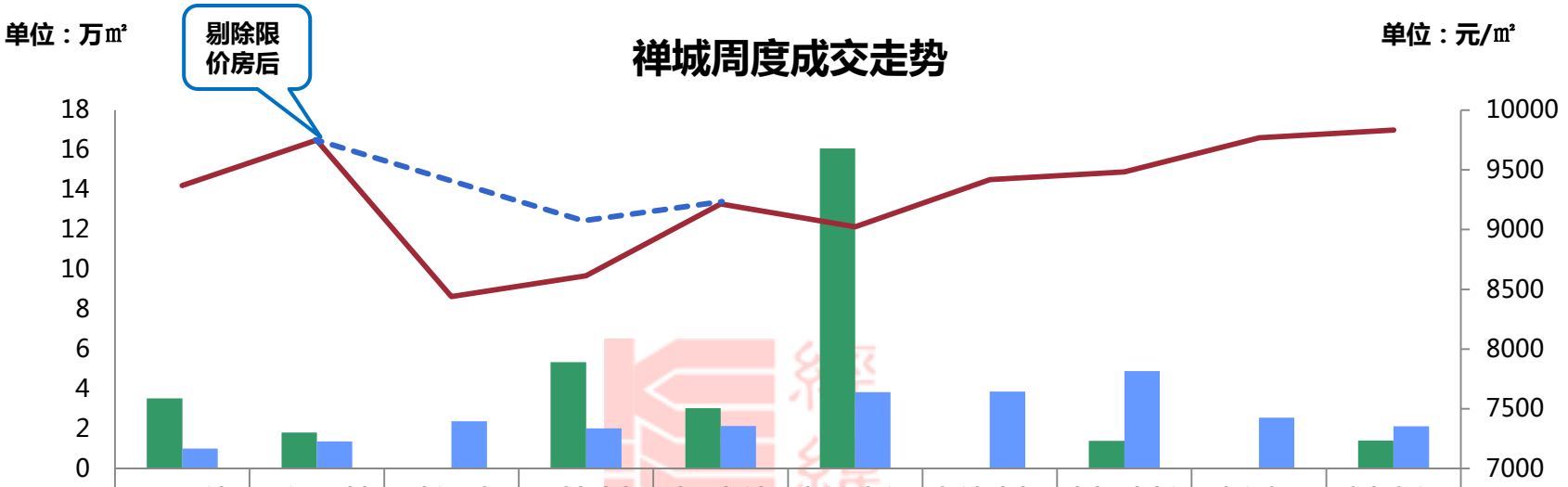
- 成交金额前20项目占总体市场成交份额近27%，环比上升2个百分点，但成交量减少近1万㎡。
- 五区仅有少数项目的开卖成交网签，多数楼盘网签量回归正常水平，致前20名所占比重下降。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

3.2 区域市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅城：缺乏新货刺激，成交量持续走低

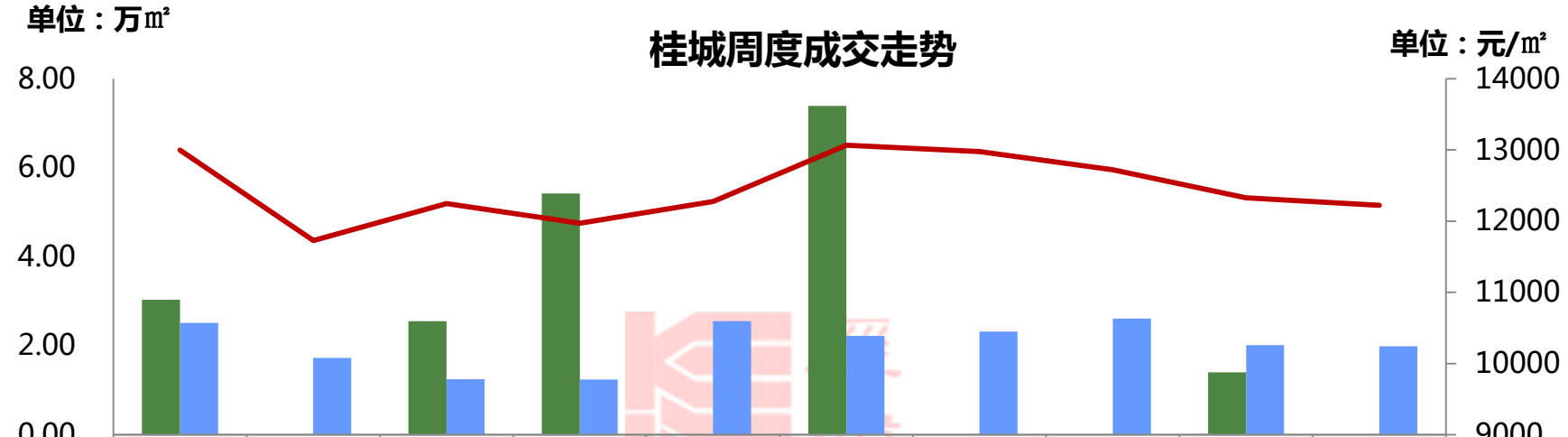


	7.7-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.3	8.4-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.1-9.7	9.8-9.14
新增面积	3.52	1.81	0.00	5.34	3.02	16.08	0.00	1.38	0.00	1.40
成交面积	1	1.35	2.37	2.01	2.14	3.84	3.86	4.89	2.55	2.12
成交套数	101	129	234	206	212	403	374	486	242	215
成交均价	9369	9748	8439	8614	9214	9023	9419	9482	9769	9833
剔除回迁房后：			9405	9086						

- 本周成交整体情况是价稳量跌，成交面积、成交套数环比分别下跌17%、13%，
- 网签成交均价过万元的网签量占总成交量一半以上，支撑整体成交均价稳中有升。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

桂城：价格稳定，成交量小幅波动

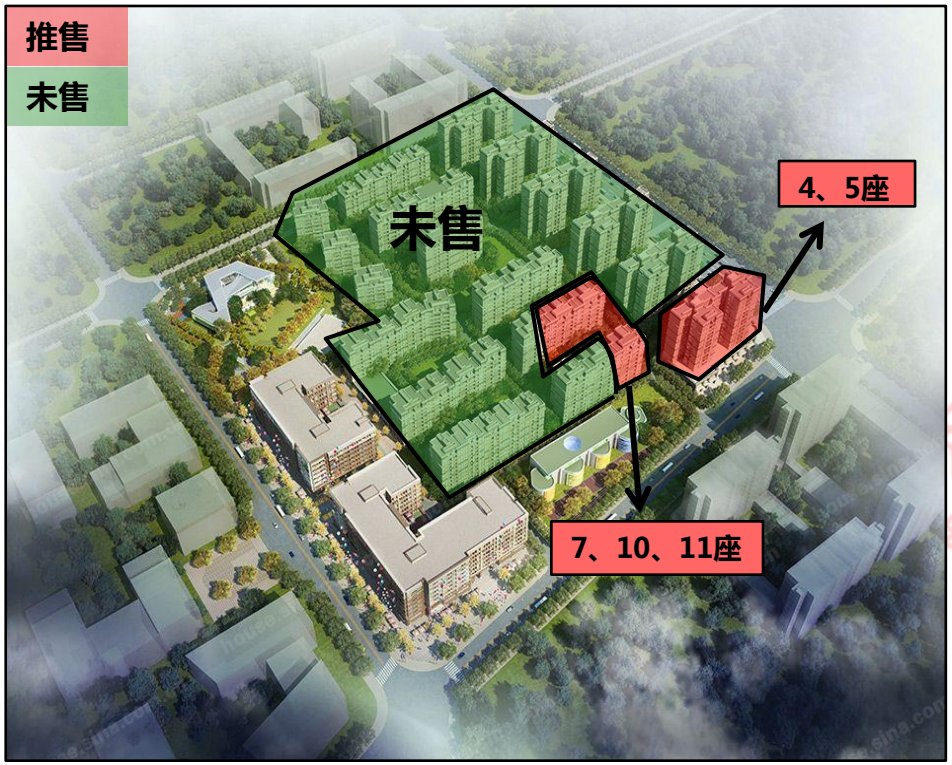


	7.7-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.3	8.4-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.01-9.07	9.08-9.14
新增面积	3.03	0.00	2.55	5.42	0.00	7.39	0.00	0.00	1.40	0.00
成交面积	2.51	1.73	1.25	1.24	2.55	2.22	2.32	2.61	2.01	1.99
成交套数	174	173	106	107	184	154	212	219	147	174
成交均价	12999	11728	12246	11973	12274	13067	12977	12723	12330	12225

- 本周桂城整体情况是价稳量升，成交量环比上涨18%；
- 主要是丽雅嘉园、金地珑悦两盘集中网签，占总成交量46%，对整体成交量的支撑作用明显。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

【绿地未来城2014-9-13开盘情况】



■**推售货量**：4、5座，共120套（15层/2梯4户）
7、10、11座，共66套（11层/1梯2户）

■**户型配比**：

户型	三房	四房	合计
面积	90㎡	126㎡	19116㎡
套数	120套	66套	186套

■**推售价格**：4、5座 7400-7800元/㎡
7、10、11座7800-8000元/㎡

■**折扣优惠**：冻结5千享5万，开盘93*97*98*99

■**开卖情况**：集中开卖

■**开卖情况**：45%（约84套）

■**客户构成**：主要以张槎周边客户为主

开卖分析：

- 项目前期筹客时间较长，且对比周边楼盘，项目整体规划存在优势，目前片区缺少标杆性项目，其入市备受到客户的青睐。
- 但由于项目实际推售价格高于前期输出的价格，且竞争项目领地海纳龙庭即将入市，客户可选择性增多，分流部分客户，因而开卖消化不足五成。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

■户型图：

B户型90㎡

C户型90㎡

E户型126㎡

➢126㎡户型的两厅可拓展至7米开间

➢项目处于机场控高范围内，住宅楼低而密集，景观资源缺乏。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	龙光水悦龙湾	开放样板房	9.14开放34-67㎡商业公寓样板房。
	汇银W新港湾	现场活动	9.13举办韩国美食节——舌尖带你到韩国，同时进行旧带新客户奖励2000元优惠活动。
	沿海馨庭	现场活动	9.13-14举办“桃李满天下 感恩教师节”主题活动，现场有摄影、花艺DIY等小暖场活动。
	零壹科技园	现场活动	9.13举办2014“零壹科技园”杯中约男篮巡回对抗赛佛山赛区新闻发布会。
	星星凯旋国际	现场活动	9.14举办“大型集体婚礼”活动。
	领地海纳龙庭	现场活动	9.14举办“亲子DIY”活动，现场有灯笼、西瓜幸运称等环节。
	佛山 绿地中心	现场活动	9.13进行《0-6岁儿童关键期的关键阅读》论坛活动，此外现场设置捕鱼、巧克力DIY、模型拼图等游戏。
	兆阳御花园	优惠信息	9.13-14推出8套特价单位，涵盖70-200二房至四房，优惠幅度最高可达13万/套。
	美誉紫薇花园	优惠信息	目前推出一口价优惠，面积涵盖77-105㎡二房至三房，不分楼层6800元/㎡。
桂城	宏鼎·景裕豪园	现场活动	9.13举办“琴声体验，景裕风华”暨雅马哈键盘新品发布会。
	金地珑悦	现场活动	9.13-14期间到访意向客户，可参与购房大抽奖活动，最高可获一万元购房优惠。
	富丰新城	现场活动	9.13-14举办”轻松熊游乐园”活动。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

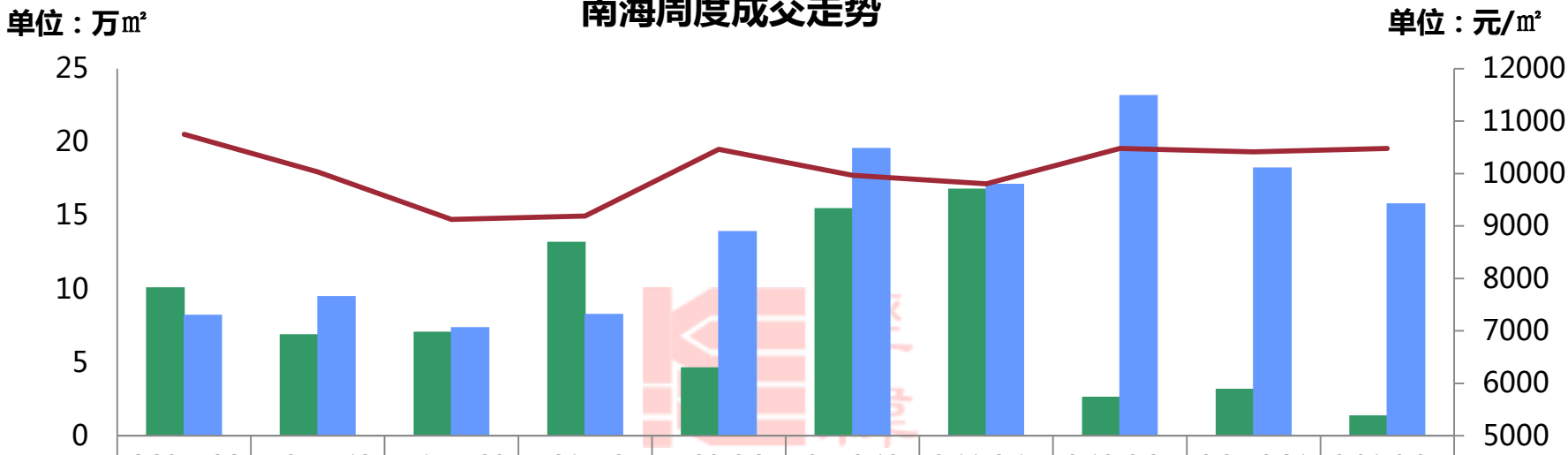
即将开卖项目：多盘聚集九月推新

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
2014-9月	领地海纳龙庭	5-7座	180	7000-8000（毛坯）	70-110	诚意登记5千抵9.5折
2014-9月	明福智富广场	2座	156	8400-9000（毛坯）	72-129	定金2万享98折
2014-9月	星晖盛汇园	4座	50	7500-8000（带装修）	87-131	预存2万享98折
2014-9月	零壹科技园	公寓	195	7000（毛坯） 8000（精装）	40-79	诚意登记5千享88折
2014-9月	招商依云雍景湾	独栋别墅	12	--	378-458	开放销售中心
2014-9月	绿岛湖壹号	悦湖湾	27	--	350-600	开放样板房
2014-9月	星星凯旋国际	4.5座	140	10500（毛坯）	150-200	冻结1万享97折
2014-9月	智博E区	11座	70	8000-9000（毛坯）	92-146	诚意登记2万享95折
2014-9月	海湾城	11座	108	10000-11000（毛坯）	90、107	预存2万享98折
2014-9月	创鸿灯湖左岸	1座	150	10000-14000（毛坯）	106、168	诚意登记享99折
2014-9月	富丰新城	13座	190	9000-12000（带装修）	58-88	诚意登记享99折
住宅合计			**合计：1278套。洋房1044套，别墅39套，商业公寓195套。**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海：“金九”走势起步不佳

南海周度成交走势

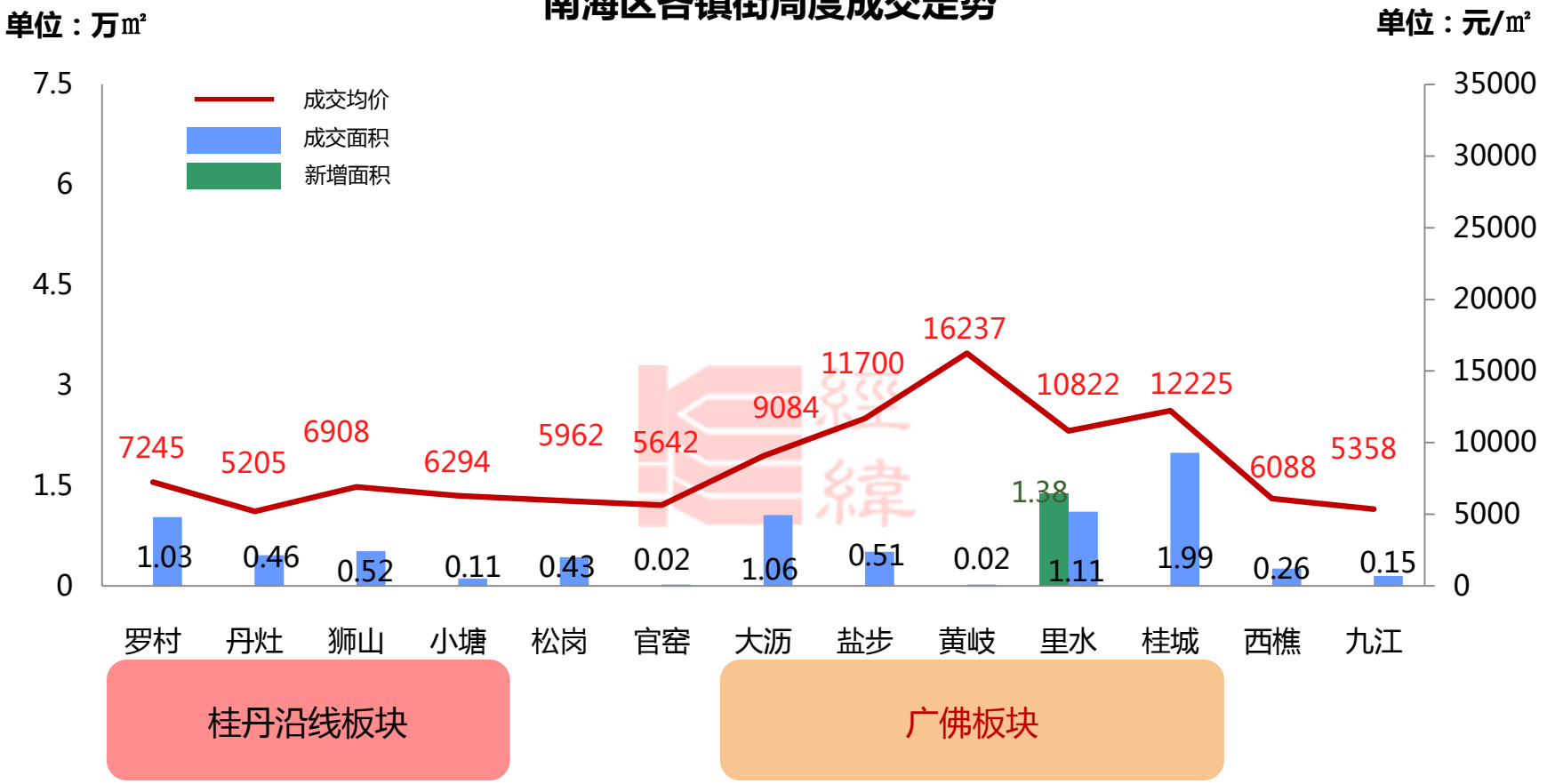


	6.30-7.06	7.07-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.3	8.4-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.01-9.07
新增面积	10.12	6.92	7.09	13.22	4.67	15.5	16.83	2.66	3.2	1.38
成交面积	8.24	9.52	7.39	8.3	13.94	19.6	17.17	23.2	18.28	15.84
成交套数	723	888	700	759	1340	1866	1658	2138	1637	1485
新增套数	1101	708	663	1366	432	1668	1812	288	254	128
成交均价	10750	10035	9127	9192	10466	9968	9804	10479	10416	10482

- 成交均价维稳，**成交套数环比下跌9%，成交面积环比下降13%；**
- 中秋节点并没有如往年楼市表现活跃，基本顺应解限平稳过渡；由于上半年受楼市持续低迷的影响，多数房企业绩仍不乐观，备战“银十”成现今重头戏。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海区各镇街周度成交走势



- 罗村时代倾城（四期）保持每周平均去货50套左右，支撑罗村板块成交面积持续四周名列前茅；
- 里水和桂城两广佛火热板块成交面积微跌，整个中秋节点整体表现平淡

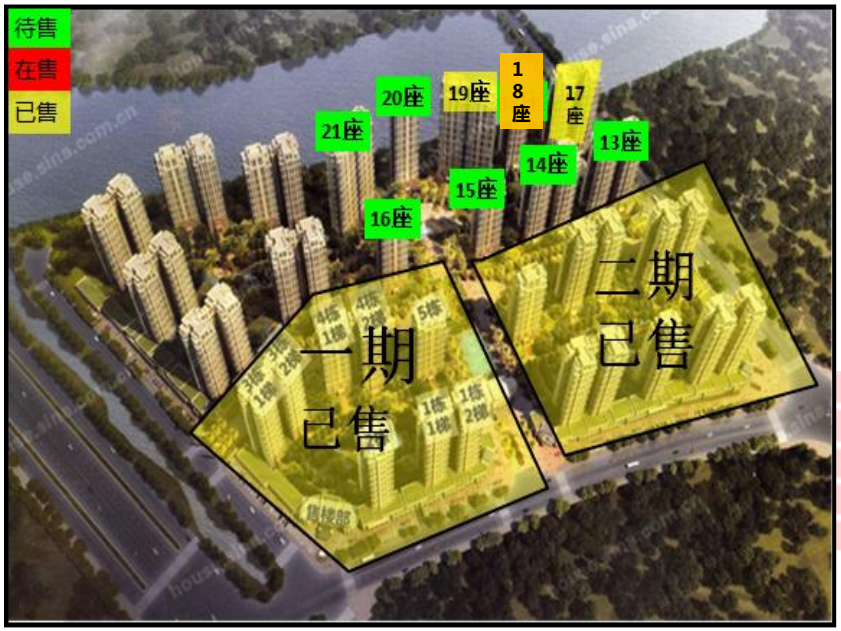
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	华星华府	优惠活动	9.13-9.14楼王9座诚意登记开盘享98*99折
	保利中央公馆	开放板房	9.13开放全新三期样板房
丹灶	云山峰境	优惠活动	9.14-9.15云山峰境新品87-123㎡公园阔居现认筹3千抵96折
	桂丹颐景园	现场活动	9月份成交有机会获得小汽车一辆
里水	绿地香树花城	现场活动	9.13-9.14举行捕鱼、现场烤鱼活动
	碧桂园山水桃园	现场活动	9.13-9.14限量发售20套景观洋房2万抵8万优惠
	中恒海晖花园	优惠活动	9.13-9.14新品5、6、7栋诚意金1万抵5万
罗村	力迅城筑	现场活动	9.14陶泥公仔和绿色“精灵”梦幻之旅
	风度花园	优惠活动	9.14-9.15新品认筹5千抵1.5万
狮山	广佛新世界	现场活动	9.14启幕“欧巡国际嘉年华体验季”
松岗	海逸锦绣誉峰	现场活动	9.13晚举行“才艺大赛”
小塘	上林苑	优惠活动	9.13-9.14推出10套5字头特价单位

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

保利中央公馆：开放三期样板房



项目位置：南海区大沥桂和路与广佛路交汇处

占地面积：17万㎡　　**建筑面积：** 83万㎡　　**容积率：**3.6

开盘时间： 待定

项目动态：1、项目目前主要在售18座，主推90㎡、127㎡，均价8500-9000元/㎡。

2、**目前接受诚意金登记，诚意金3万享开盘98*98折**

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

■现场图片

项目沙盘

销售中心广告

活动现场

样板房

- 全新三期产品拥有较好的园林景观，主推90-190㎡产品，均带套房；
- 现场开放英式主题留影馆、意大利艺术咖啡品鉴会、希腊神秘塔罗牌、荷兰艺术插花等一系列活动

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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/㎡）	单元面积（㎡）	备注
2014年9月	华星华府	9座	64	8500-9000	130-163	诚意金2万抵5万、开盘98折
2014年9月	龙光君悦龙庭	8座	74	7300-7800	137-143	--
2014年9月	丽湖名轩	17座	22	--	120-130	诚意金3万抵8万
2014年9月	奥园公园一号	27、28座	121	9500-10500	74-128	诚意金1万抵5万
2014年9月	荟珑湾	3座	89	--	145-190	诚意金1万抵3万
2014年9月	三盛颐景园	郡亭、听弦、芳洲	约321	6000-7000	90-123	诚意金5千享98折再减5千
2014年9月	保利中央公馆	15、16栋	约256	9600-9800	90-190	诚意登记98折
2014年9月	钜隆风度盛荟	4、5座	144	--	79-113	诚意金5千抵97折
2014年9月	依云公馆	10、11、12座	约384	--	89-140	诚意金5千抵95折
住宅合计（套）				**约1475套**		

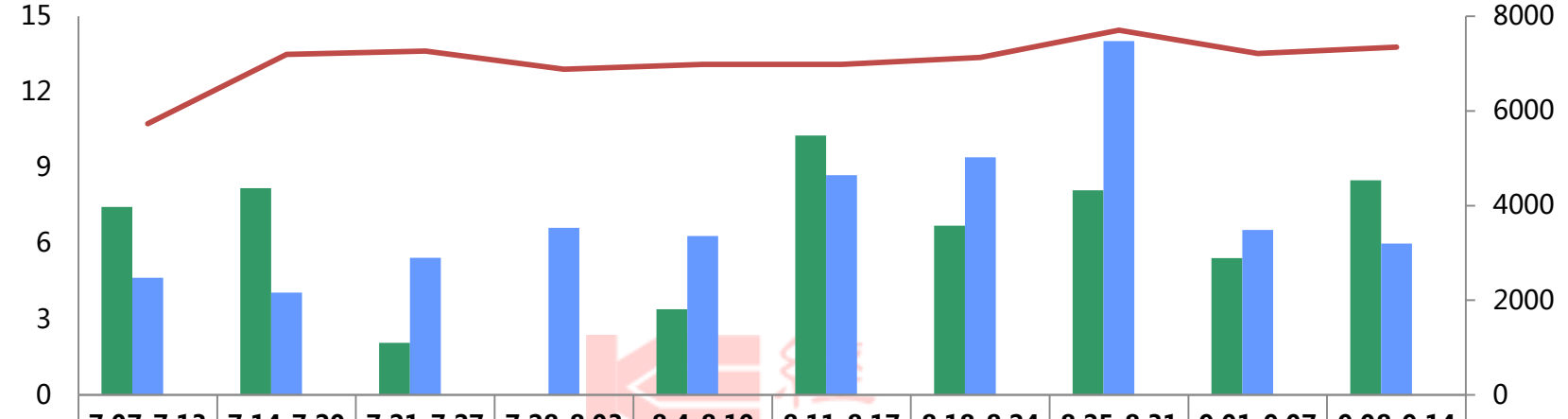
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德：成交趋稳，下旬将迎推售高峰

单位：万㎡

顺德周度成交走势

单位：元/㎡



	7.07-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.03	8.4-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.01-9.07	9.08-9.14
新增面积	7.45	8.19	2.06	0	3.39	10.28	6.7	8.1	5.42	8.5
成交面积	4.64	4.05	5.43	6.62	6.29	8.7	9.41	14.02	6.53	6
成交套数	419	301	404	503	488	672	689	1113	501	469
新增套数	285	502	180	0	317	722	638	552	613	693
成交均价	5732	7196	7266	6887	6985	6987	7131	7710	7220	7350

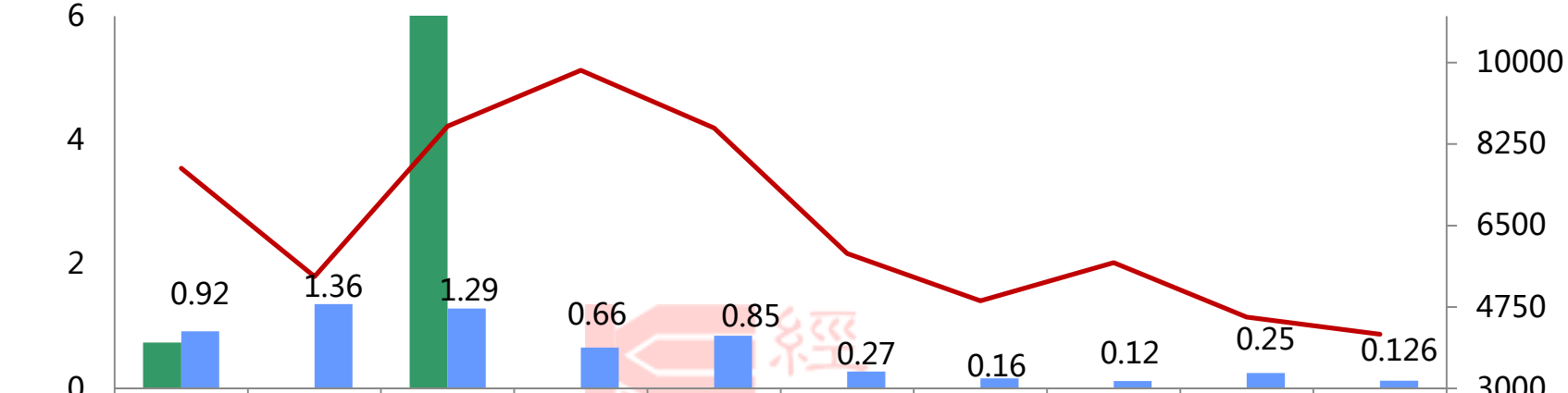
剔除限价房后： 6697 7101

- 本周成交套数、成交面积与上周持平，新增面积环比增加57%、成交均价环比增长2%，主要原因是上周顺德碧桂园别墅成交使得均价微有拉升
- 本周新增面积上升明显，主要是深业城一次领取5栋预售证，共约6万㎡，且167㎡以上单位占比23%

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

各镇街本周成交态势

单位：万㎡　　单位：元/㎡



	大良	容桂	北滘	乐从	陈村	伦教	勒流	龙江	杏坛	均安
新增面积	0.74	0	7.76	0	0	0	0	0	0	0
成交面积	0.92	1.36	1.29	0.66	0.85	0.27	0.16	0.12	0.25	0.126
成交均价	7732	5408	8639	9837	8599	5903	4890	5708	4539	4169

- 本周各镇街成交面积升降不一，北滘、陈村分别上升55%、85%；乐从下降51%
- 北滘成交面积环比增加55%，本周成交27套中有5套别墅，一定程度上拉高北滘整体成交均价
- 陈村成交面积上升8成，主要原因是绿地国际花都本周网签35套，是前段时间开卖成交集中网签

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
大良	碧桂园·钻石湾	现场活动	9.13举行“钻石湾杯”高尔夫慈善巡回赛
	公园1872	现场活动	9.13-9.14举行“挪威三文鱼文化节”活动
	西山上筑	现场活动	9.14销售中心送电影票
乐从	钜隆风度花园	优惠折扣	9.12晚推出40特价单位，均价6800-8300元/㎡
陈村	星英半岛	开样板房	9.13开放样板房，诚意金5千抵1万
	万科水晶城	现场活动	9.13“Hello Kitty”空降项目
	悦峰天誉	优惠折扣	目前购房可享5000元减3万元优惠，再享额外97折
容桂	容桂碧桂园	优惠折扣	诚意金3万抵10万
均安	公园一号	现场活动	9.13举办‘一起看星星’天文望远镜大型观星活动
杏坛	凯盛广场	现场活动	9.13三界影帝黎耀祥亲临现场
龙江	龙城国际	现场活动	9.14举行“水果嘉年华”活动
伦教	保利中央公园	现场活动	9.13-9.14在大良永旺外展举办“保利国防兵器展”抢票活动
勒流	博澳城	现场活动	9.14举行免费“家电大抽奖”活动

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

星英半岛：开放样板房

项目位置：佛山新城佛陈路以南花卉世界对面

占地面积：7.32万㎡　　**建筑面积：**28.77万㎡　　**容积率：**4.0

首次推货时间： 预计2014.10

项目动态：1、9.13开放1-3座建面89-167㎡单位样板房

2、首推1-3座建面89-167㎡单位，现权证登记减1万，诚意金5千享开盘折扣

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

■户型图：

➢1-3座位于本次规划的西北角，1、2座靠路边，3座靠内，居住环境较好，均带入户花园设计

➢2座一梯两户设计，南北对流，但卧室分布客厅两边，动静分区不明显

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

■现场图片：

➢销售中心举办烧烤，飞镖，乐队表演等活动，现场约有15台客。

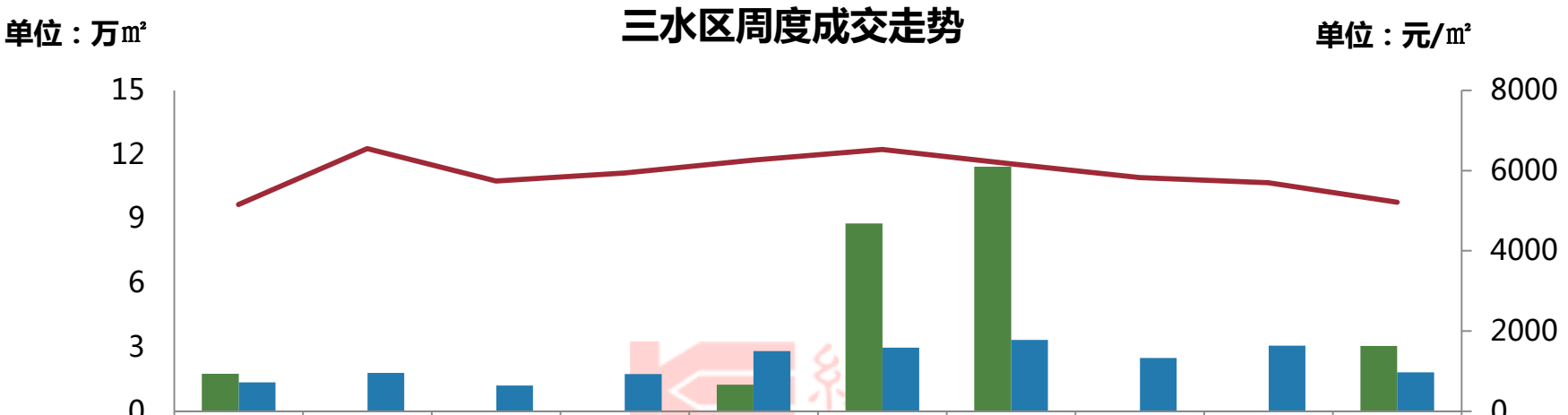
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

即将开卖项目：9月将迎推货高峰

	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
乐从	2014-9	星际半岛	--	97	建面约12600	建面387-592	7月份开放样板房
	2014-9	保利拉菲	12座	约92	待定	套内114-117	诚意金登记可享1元抵3万优惠
	2014-9	怡翠晋盛	3、4座	约123	待定	建面89-128	诚意金2万98折
陈村	2014-9	绿地国际花都	9号楼	96	建面8400-9500	建面67-130	诚意金1万抵10万
北滘	2014-9	美的翰城	1、2座	168	待定	建面93-130	诚意金2万98折
大良	2014-9	骏景君临名邸	1-4座	101	套内18000	复式套内200-400	--
	2014-9	顺德绿地中心	1座	--	待定	套内100-164㎡	诚意金登记1万抵10万
	2014-9	公园1872	2座	--	待定	套内120-160㎡	--
容桂	2014-9	佳兆业金域天下	20座	约124	待定	套内90-128	5000抵2万
	2014-9	新境界花园	--	--	待定	套内20-50	--
勒流	2014-9	博澳城	2座	27	套内5500-6100	套内113	诚意金2万抵4万外加97折
伦教	2014-9	尚湖湾	21座	84	套内7000元/㎡	套内78-80㎡	--
住宅合计（套）				**约912**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水：开卖聚下旬，别墅零成交



	7.07-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.03	8.04-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.01-9.07	9.08-9.14
预售面积	1.75	0	0	0	1.25	8.78	11.43	0	0	3.06
成交面积	1.35	1.8	1.21	1.74	2.81	2.98	3.34	2.49	3.07	1.82
成交套数	147	195	129	173	249	285	326	250	313	200
成交均价	5154	6550	5739	5944	6264	6528	6167	5828	5699	5214

- 本周成交套数环比↓36%，成交面积环比↓41%，成交均价环比↓9%
- 目前仍依靠消化余货支撑成交量，多盘计划在本月下旬开卖
- 本周别墅零成交，标杆项目持续推特价单位助销，镇街低价项目成交较为活跃，成交均价进一步下滑

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周开卖：御江南高调推别墅

【御江南2014-9-13开盘情况】

■**推售套数**：75套（独栋别墅橄榄墅A、B、D户型）

■**户型配比**：

户型	联排别墅	合计
面积/㎡	180-220	--
套数/套	75	75

■**开卖均价**：7000-9000元/㎡（毛坯）

■**折扣优惠**：权证98折，诚意金2万抵10万

■**销售情况**：--

■**客户构成**：西南本地客户

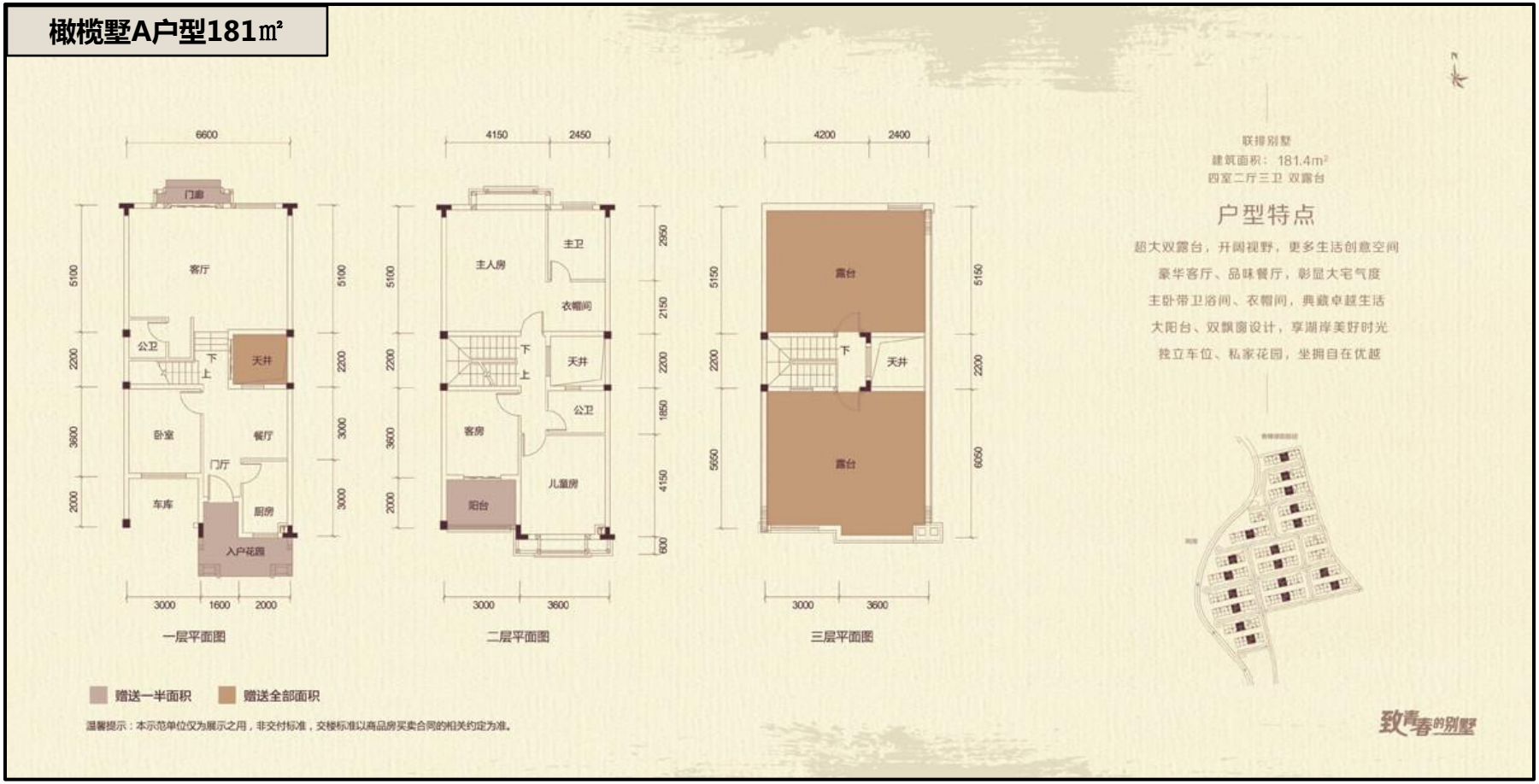
开卖分析：

➢本次开卖前携手佛山日报举行一系列活动，并推出部分单位促销，均赚足人气

➢本次推售价格较此前下降2000元/㎡

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

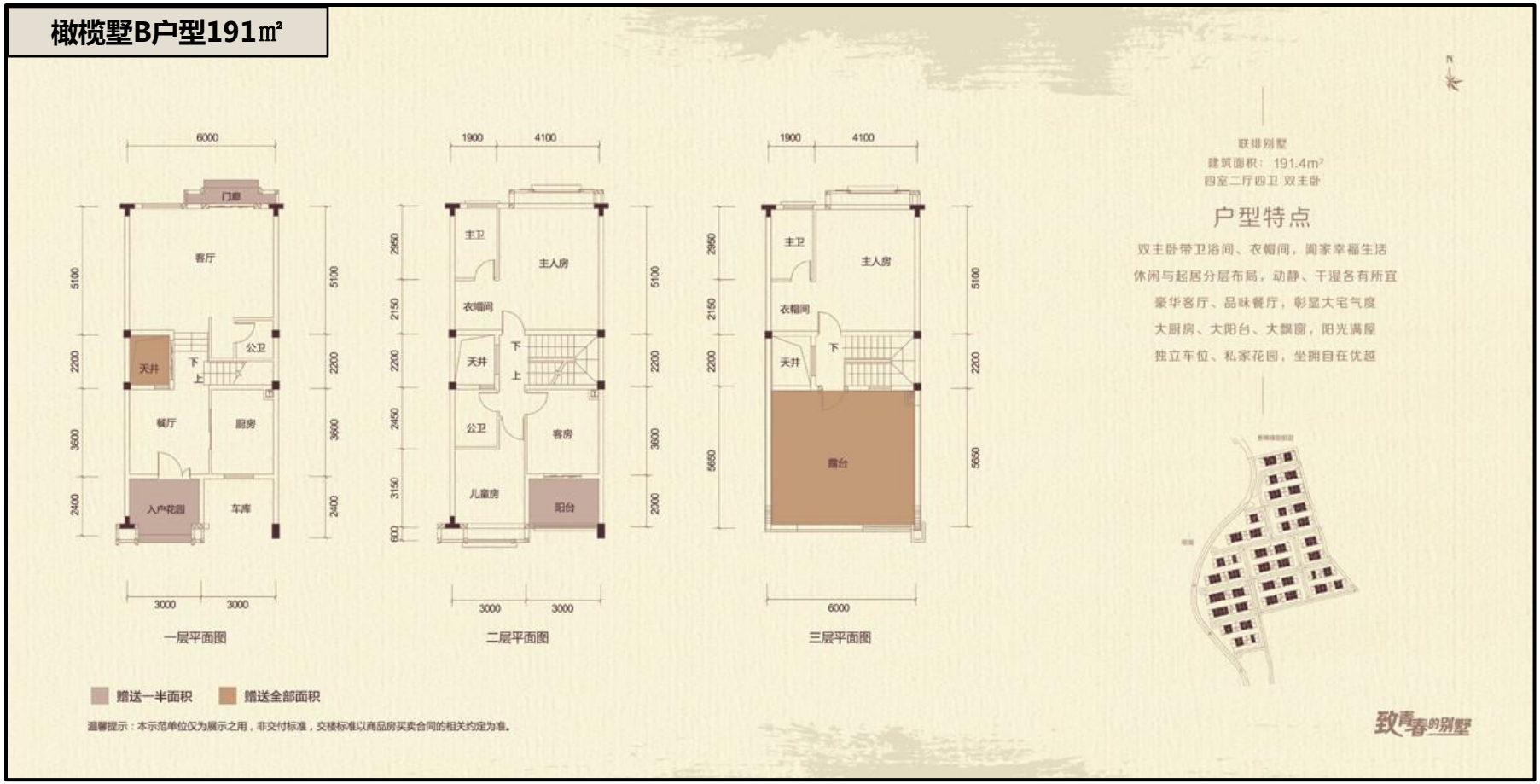
■户型图：



- 该户型位于联排别墅的中间部分，进深较大采光受限，但赠送面积较多

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

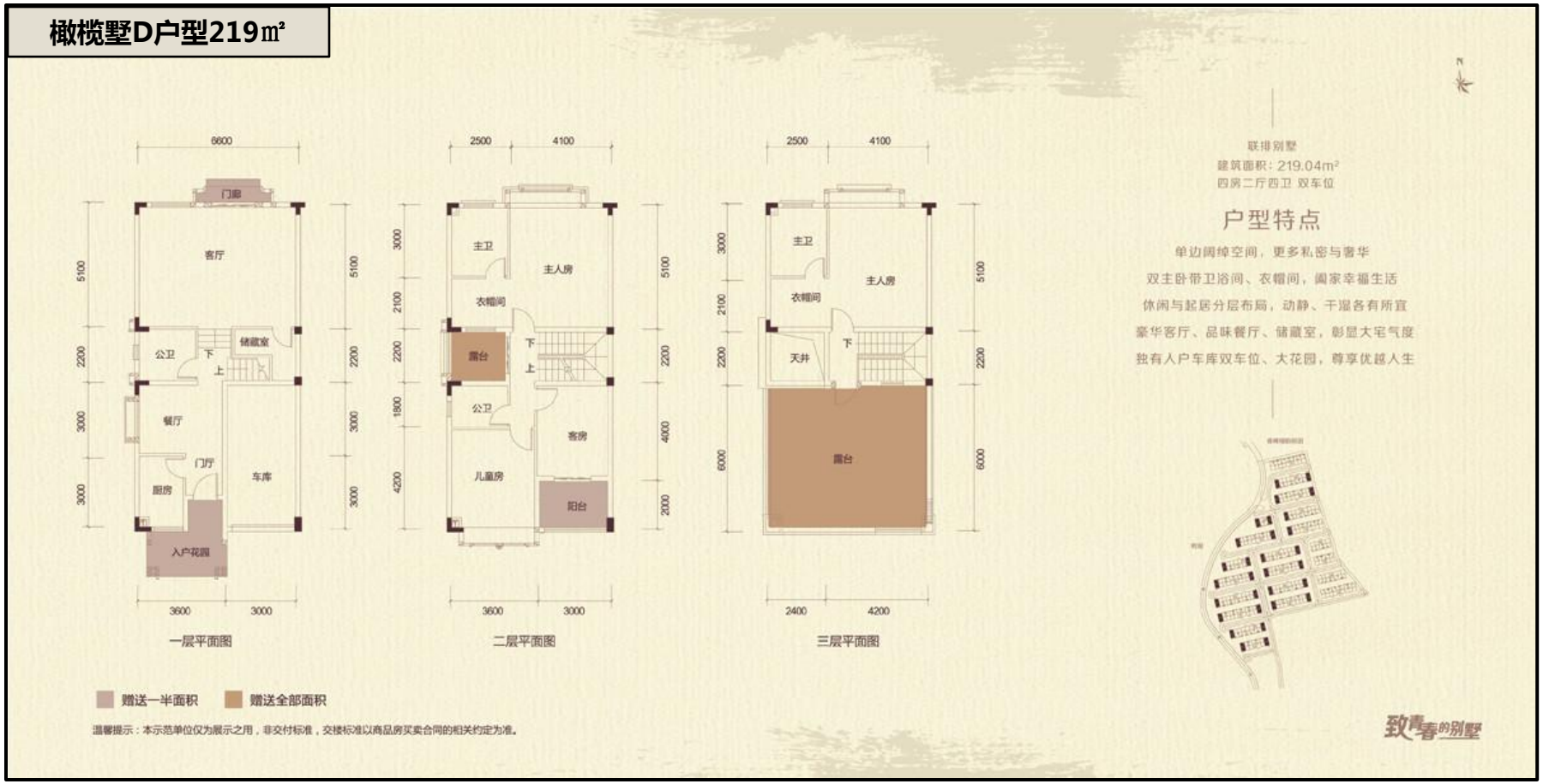
■户型图：



- 该户型与A户型一样，受限于位置和进深，采光效果较差，但赠送面积比A户型要少

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

■户型图：



- 该户型位于联排别墅的两翼部分，部分单位可做到三面采光

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

■现场图：

- 开卖当天吸引大批客户到场，现场约有45台客

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

三水本周动态：

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	雅居乐雅湖半岛	诚意登记 现场活动	9.12开启6座84、110㎡诚意金2万98折登记 9.14举办马克杯DIY兑换、沙画乐园、现场Q版速写、人体彩绘等活动
	恒福新里程	外展	9.12-9.13在翠景苑和雅豪居进行社区巡展，9.12起在大润发1楼外展，首推86、88㎡3房，116、125、127、138㎡4房，210㎡大平层
河口片区	时代城	全民营销	旧带新成功购买商铺及奖励3千元物管费，新业主购买商铺最高减20万
	御龙湾	价格促销	9.13起**77-118㎡3、4房4680元/㎡起，购房即送首年月供**
西南中心区	博雅滨江	现场活动	9.13上午在金太阳酒店举办香港堪舆大师李丞责博士风水沙龙
江南新区	御江南	外展	9.9在鹏瑞利3号门中庭进行外展，登记即送专场电影门票

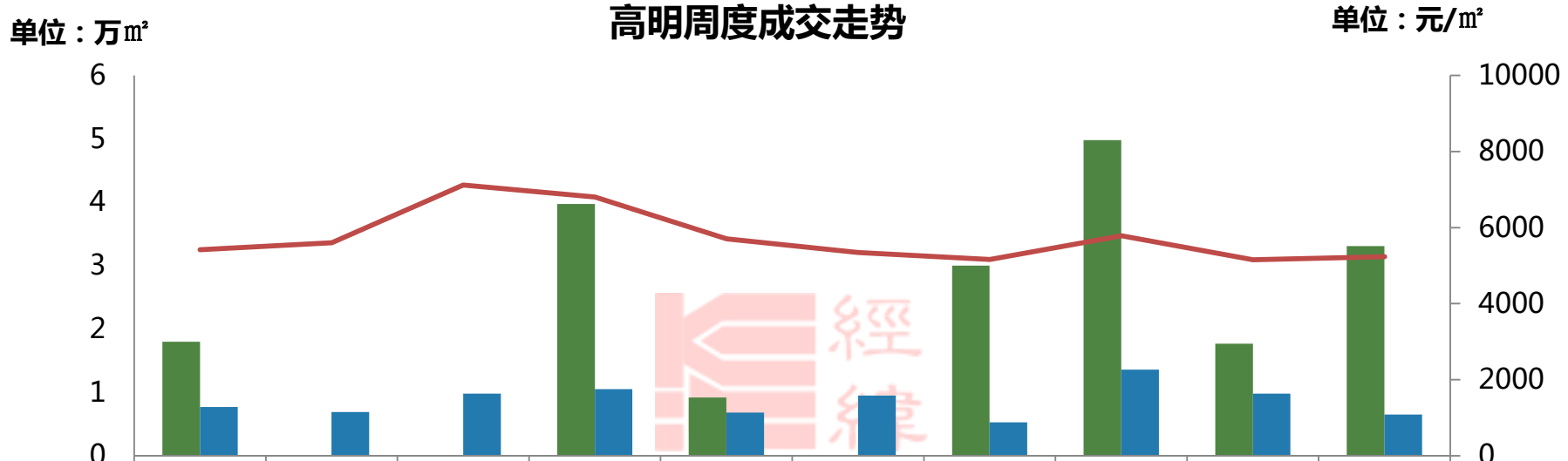
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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/㎡）	单元面积（㎡）	进度
三水新城	2014-9月	雅居乐雅湖半岛	【上品】6座	121	毛坯 6200-6500	83-110	诚意金2万98折
	2014-9-15	保利中央公园	20座03单位、21座	160	毛坯 6100-6200	90-126	冻结2万98折
西南中心区	2014-9月中下旬	帝景湾	17、18座	120	毛坯 --	90-120	6.21三水广场外展 7.26开放销售中心和熊猫乐园 8.23开放样板房
	2014-9月	凰都公馆	1-3座	450	毛坯 6500	46-126	诚意金1万抵3万
	2014-10月	博雅滨江	10-13座	500	毛坯 6500-7200	106-199	8.9权证98折
云东海片区	2014-9月	绿湖爱伦堡	5期【美境】1-6座	780	毛坯 --	83-154	8.24开放样板房
合计套数				**2131套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明：推新潮尚未至，成交波动回落



	7.07-7.13	7.14-7.20	7.21-7.27	7.28-8.03	8.04-8.10	8.11-8.17	8.18-8.24	8.25-8.31	9.01-9.07	9.08-9.14
新售面积	1.8	0	0	3.97	0.92	0	3	4.98	1.77	3.31
成交面积	0.77	0.69	0.98	1.05	0.68	0.95	0.53	1.36	0.98	0.65
成交套数	65	60	70	77	63	83	52	119	87	54
成交均价	5417	5599	7117	6804	5703	5345	5157	5782	5152	5232

- 本周成交套数环比↓38%，成交面积环比↓34%，成交均价环比↑2%，新增面积环比↑87%
- 上周虽有绿色世嘉、金田豪庭、云山名筑开卖，但开卖网签并未在本周集中体现
- 东湖洲花园提前拿取新增预售，为金九银十做准备

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

本周开卖：开板房即开卖，客户谨慎出手

【绿色世嘉2014-9-6开盘情况】

■**推售套数**：96套（3座，25层/2梯4户）

■**户型配比**：

户型	3房2厅	合计
面积/㎡	90-120	9339
套数/套	96	96

■**开卖均价**：4800元/㎡（毛坯）

■**折扣优惠**：诚意金2千抵1.2万

■**销售情况**：30%

■**客户构成**：荷城本地客户

开卖分析：

➢本次开放样板房当天即开卖，部分客户反映考虑时间不足，当日并未出手购置

➢本次推出的3座较此前推出的产品相对远离高明大道，开卖价格上升300元/㎡

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

■户型图：

- 户型整体方正实用，赠送面积较多

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

高明本周动态：新城新盘齐亮相

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	天汇湾	诚意登记	9.12天熙组团5座143-167㎡诚意金5千开盘减免200元/㎡
	东湖洲花园	开销售中心	9.12开放销售中心
	江滨香格里	咨询登记	9.13接受咨询登记

➢中秋节后多个标杆项目宣传将于本月下旬再举办活动，使得本月中成为活动空档期

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

东湖洲花园：开销售中心

项目位置：佛山市高明区荷城街道怡乐路99号

占地面积：6.89万㎡　　**建筑面积**：26.83万㎡

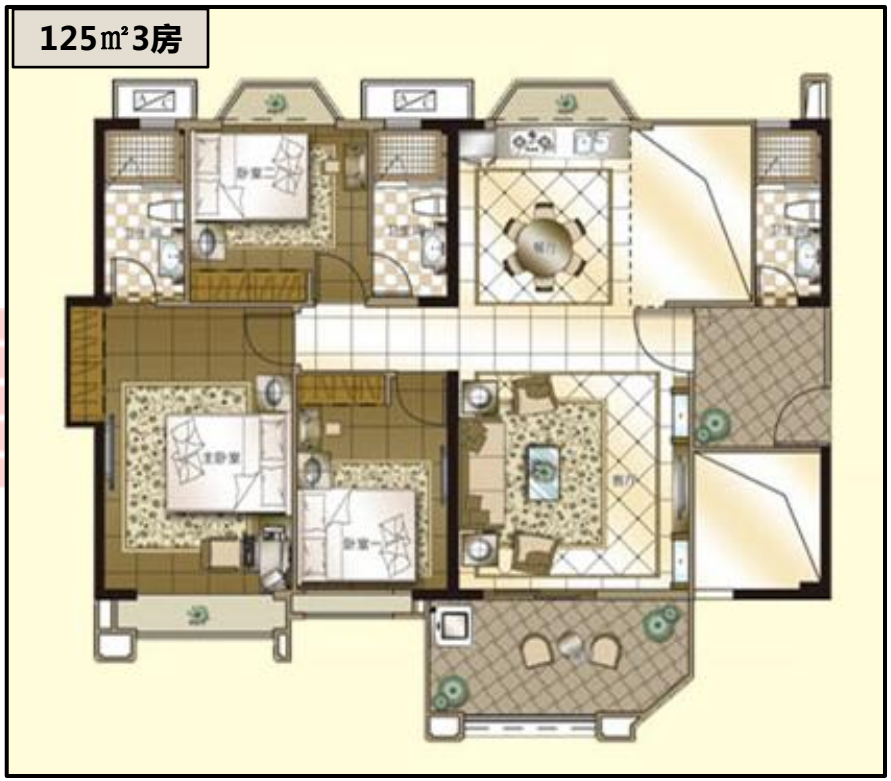
总户数：1556户

开盘时间：预计2014年9月

项目动态：**9.12开放销售中心**

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

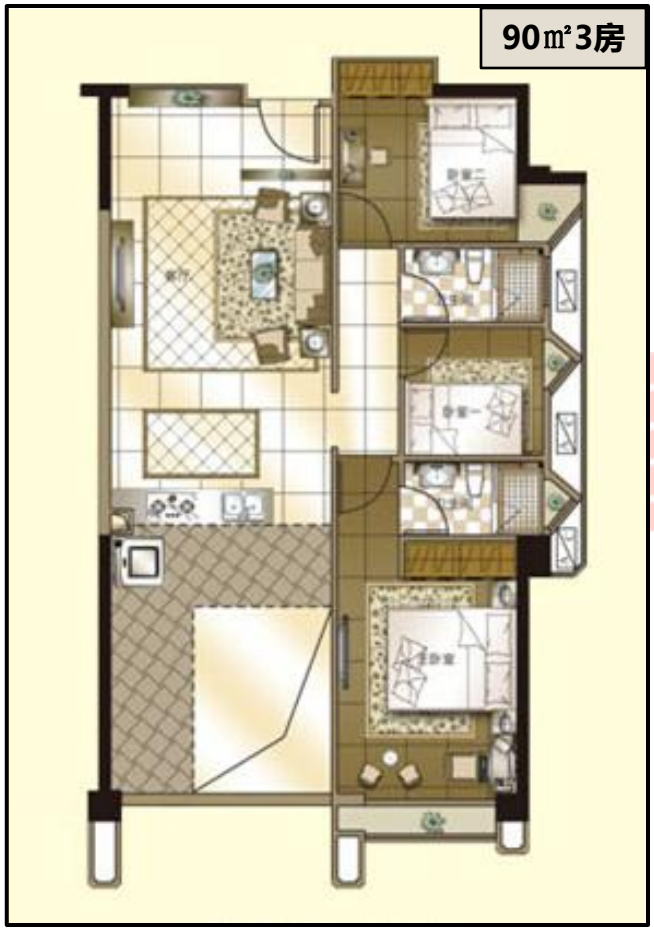
■户型图：



- 该项目多个户型均利用中空部分赠送面积
- 89㎡单位方正实用性价比较高，125㎡单位入户花园部分面积较大，空间利用较尴尬

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

■**户型图：**



- 90㎡户型进深较大，采光效果受影响，整体布局无差异，但中空部分面积不同，赠送面积亦不同

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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/㎡）	单元面积（㎡）	进度
西江新城	2014-9月	东湖洲花园	15-18座	325	毛坯 --	89-132	9.12开放销售中心
荷城	2014-9月	涛汇尚品	3座	89	毛坯 4800-5000	70-143	5.10开样板房
	2014-9月	燕语湾	东苑1-5梯	91	--	64-111	诚意登记开盘97折
	2014-9月	中恒广场	7座	117	毛坯 4600	77-114	诚意登记98折 房立减1万再送8800元
	2014-9月	优悦城	2座	48	毛坯 4300	83-118	9.6开放样板房
富湾	2014-9月中下旬	尚湖名苑	1、2座	186	毛坯 --	87-144	诚意金1万抵2万
	合计套数			**856套**			

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

3.3 商业市场

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山义乌小商品城（张槎）10月将推售首批商铺

➢**项目介绍：**26万㎡，集主体市场、生产企业直销中心、商品采购中心、仓储中心和餐饮中心五大经营区于一体。

➢**定位：**26万㎡广佛地区首席现代化小商品展贸中心

➢**动态：**1、9月9日开放全新销售中心。

2、**9月13日启动诚意登记，预存1万可享95折优惠。**

3、**预计10月1日开卖**，首批商铺产品主打20-70㎡，吹风价18000-20000元/㎡。同时推出5年返租优惠，每年享8%的返租点，前三年的返租金额可直接在购买时减免。另外，部分商铺可出租，2000元/㎡/月，可享2年免租优惠。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

信基广场9.13开放销售中心与样板房

➢**项目介绍**：占地面积2.9万㎡，建面20万㎡，项目规划建设4层楼商场、4栋30层公寓、1栋28层酒店

➢**定位**：九江首席核心城区大型综合体

➢**动态**： **1**、9月13日开放销售中心及“V公馆”样板房，预计首推70-120㎡公寓

2、活动当天推出5大优惠：**诚意金1万抵3万、前100个认筹客户可抽最高18万的房款、开盘当日额外折扣（待定）、付款折扣优惠（待定）、超级豪礼抽奖；**

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 4　广告欣赏

佛山经纬房产咨询有限公司　版权所有

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

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