

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI



# EXHIBIT SERVICE



三水区

佛

南海区

禅城区

桂城

高明区

顺德区



# 禅桂房地产市场监测报告

二〇一四年十月

## 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。如有疑问，请联系：市场研究及项目发展部 麦少荏 13630126603





## 目录

一、土地市场 .....	3
1.1 重点商住用地成交信息 .....	3
1.2 十一月重点挂拍地块信息 .....	3
二、禅桂住宅物业市场分析 .....	5
2.1 市场总述 .....	5
2.2 禅桂住宅市场供求情况 .....	6
2.3 本月新增供应情况 .....	7
2.4 本月重点项目成交 .....	8
2.5 本月住宅开盘情况 .....	13
2.4 未来市场供应情况预测 .....	15

## 一、土地市场

区域土地市场综述：

10月禅城有两宗土地挂牌出让，一宗是位于佛山雅居乐花园西侧的医疗用地，溢价196%，折合地价6949元/㎡，由一家有定点医疗资质的民营医院“永安医院”所竞得。另一宗是位于文华中路与彩虹路交界的商住地块，虽然规划条件有所放宽，总价亦有所下调，但最终二次流拍。

11月份，禅城暂时仅有东方广场东侧一宗商住用地挂牌。该地块在10月10日的推介会上发布，是禅城仁寿寺改造工程的安置房建设项目，需划出约1/4的建筑面积用作回迁安置，虽吸引包括中海、绿地、保利、时代等多家房企关注，但最终流拍告终。

桂城11月份共推出3宗地块，一宗是金融A区最后一块商住用地，曾于去年底流拍过，此番调整属性后二次出让。而两宗位于三山新城，其中一宗为宗地转让，另一宗侧位于三山科创中心西南方，地块距离广州南站仅5公里，西侧将规划有南海有轨电车，未来交通出行便利。

### 1.1 重点商住用地成交信息

(暂无重点地块成交)

### 1.2 十一月重点挂拍地块信息

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
<b>流拍</b>								
2014/11/7	TD2014(CC)W G006	市东路东侧、佛平路北侧一、二号地块	商住	3.4	1: ≤4.5 2: ≤6.0	17.11	78431	4584
1) 住宅计容面积≤9.06万㎡；商业、文娱计容面积≤8.05万㎡ 2) 宗地须建设回迁住宅482套，(431套按套内面积计共27085㎡，51套按建筑面积计共5340㎡)，商业、商务物业12套(8套按套内面积计共1850㎡，4套按建筑面积计共6793㎡)及地下车位124个(建筑面积约4344㎡)								
								



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
<p>分析：1、地处祖庙商圈，禅桂交汇处，周边配套成熟，颇具开发价值。</p> <p>2、回迁面积较大，一定程度上影响整体规划。</p>								
2014/11/19	佛南网(挂) 2014-017	三山新城环岛南路南侧、港口路西侧地段	商住	8.68	≤3.29	2.85	64702	2266
<p>① 住宅套型建筑面积要求为：90/30。</p> <p>② 在地块北侧配建占地面积不少于 450 ㎡的公交中途站，B 地块须设置幼儿园（托儿所）1 处，占地≥4500 ㎡；</p> <p>③ A 区内须建设计容建筑面积不少于 40000 ㎡的酒店，并引入美国《HOTELS》杂志 2013 年公布的排名前五的全球国际性酒店管理集团之一的酒店管理集团及相应酒店品牌对该酒店进行管理并挂牌营业。</p> <p>④ B 区不低于计容面积 60000 ㎡的住宅用房，须于酒店用房主体封顶后方可预（销）售。</p>								
<p>分析：1、东、北侧道路，南面是大石水道，西侧是规划文翰湖。</p> <p>2、5 分钟到达广州南站、南海有轨电车站。</p>								
2014/11/28	佛南网(挂) 2014-020	桂城街道三山 E9 街区 01 地块	商服	3.91	1.5-2.8	10.96	16951.4007	1546
<p>1 办公用房建面≥57000 ㎡，商业、酒店建面≥2000 ㎡且≤10000 ㎡，教育培训和科研设计用房建面≤33000 ㎡；</p> <p>2 宗地拟引入定位导航、通讯设备、数码电子的相关产业的企业总部，该企业总部须具有从事十年以上设计、开发、销售及生产通信导航设备。且自迁入本宗地之日起 5 年内不得迁出，该企业使用本宗地建筑物的面积不低于项目总计容建筑面积的 10%。</p>								
<p>分析：该地块原是“丽普盾卫星科技有限公司”旗下的“三山智汇广场”项目，现项目整体挂拍转让，包括在建建筑 3.5 万㎡，地块主导产业并无变化，仅在属性用房上有小幅调整。</p>								
								
2014/11/20	佛南网(挂) 2014-019	南海区桂城街道灯湖西路地段	商住	2.05	1.5-3.0	6.14	40000	6516
<p>① 住宅套型建筑面积要求为：90/30。</p> <p>② 商业用房计容建筑面积：≥5000，且≤15000，且须设置肉菜市场计容积率面积：≥2500 ㎡；</p>								

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
------	------	------	------	----------	-----	---------	-----------	-------------



分析：该地块曾于去年 11 月挂牌过，后来中止出让。原该地块为商服性质，规划建设 4.5 万方公寓与商业。本次出让将公寓改为住宅，但底价从原来的 2.39 亿元增至 4 亿元，单价从 3900 元提至逾 6500，价格偏高。

## 二、禅桂住宅物业市场分析

### 2.1 市场综述

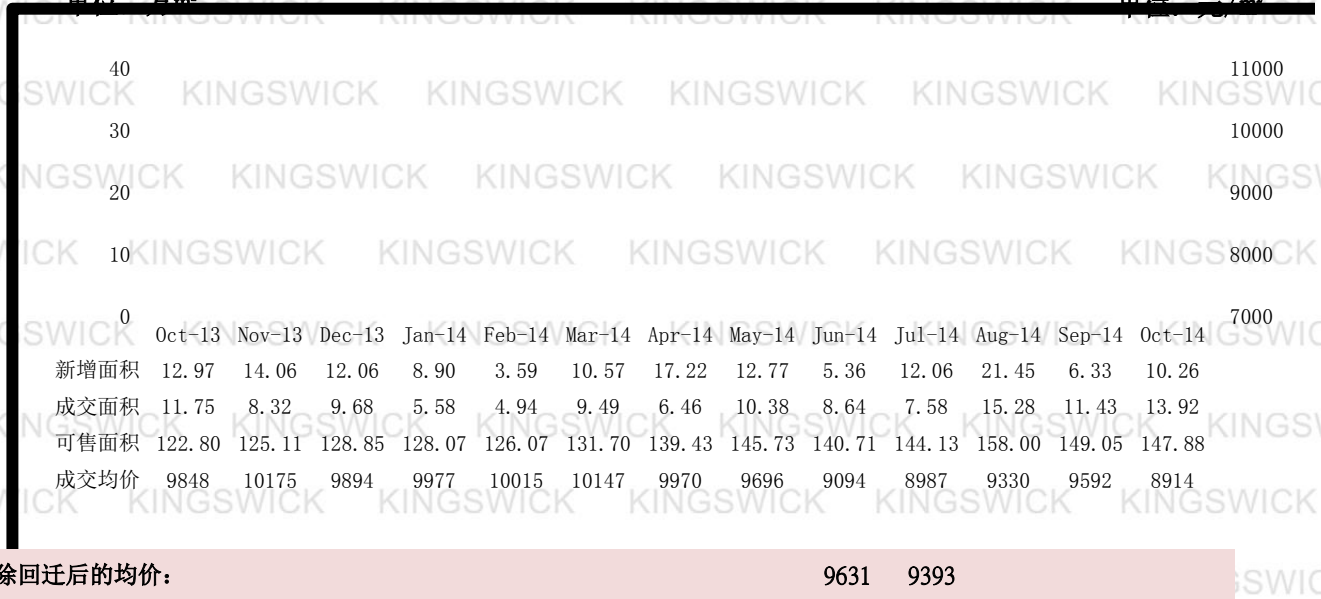
禅城成交量同比跟环比均显现涨幅。一方面，多盘趁“银十”举办各种暖场活动和推出特价优惠单元，客户上访问量有所上升，现场成交增多；另一方面，得益于房贷利好政策的实施，客户观望情绪减弱，考虑周期缩短。近两个月南庄多个楼盘价格折让，带动片区成交价整体回落，成交量明显增长，如港宏世家 4 字头促销双证产品，单月签约过百户，折合 50 多套双证单位，同时带动单证产品成交加快；汇银 W 新港湾 6 字头带装修促销，成交近 70 套；水悦龙湾 5 字头去库存，成交 80 套洋房。

桂城方面，本月保利西雅图集中补网签，对区域的成交数据支撑较大。近月来，桂城核心区域新货供应较少，成交主要依靠补网签支撑；11 月中海两盘齐发，中海寰宇天下首推超 1 千套单位，中海锦苑亦首推 2-6 座超 6 百套单位，大批新货冲击市场，将推高后市网签表现。



## 2.2 禅桂住宅市场供求情况

### 2013-2014年禅城住宅市场月度供求走势



(备注: 住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

本月禅城住宅可售货量为 147.88 万m<sup>2</sup>, 约 13890 套, 共 60 个项目在售。10 月新增供应 10.26 万m<sup>2</sup>, 环比增加 62%, 同比减少 21%; 网签套数 1316 套, 环比增加 18%, 同比增加 22%; 网签面积 13.92 万m<sup>2</sup>, 环比增加 22%, 同比增加 18%; 实现成交均价 8914 元/m<sup>2</sup>, 环比下降 7%, 同比下降 9%。

### 2013-2014年桂城市场月度供求走势



(注: 住宅包含洋房、别墅、住宅公寓, 以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0, 成交数据已排除退房、重复成交等情况, 预售已排除重复登记情况)

本月桂城住宅可售货量为 75.26 万m<sup>2</sup>。本月新增预售 3.08 万m<sup>2</sup>, 环比减少 69%, 同比减少

72%；网签套数 1149 套，环比增加 52%；网签面积为 12.48 万㎡，环比增加 41%，同比减少 9%；  
成交均价 12637 元/㎡，环比增加 0.9%，同比基本持平。

## 2.3 本月新增供应情况

### 月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (㎡)	套数(套)	新增面积 (万㎡)
新城	沿海馨庭	2014/10/29	2、3 座，32 层/2 梯 4 户	三房/90	240	2.17
南庄	龙光水悦龙湾	2014/10/24	28 座，32 层/2 梯 3 户	三房/107、135 四房/165	32 64	1.30
季华路	星星凯旋国际	2014/10/24	4 座，28 层/1 梯 2 户	四房/239	50	1.24
	天丰国际	2014/10/29	3 座/23 层/2 梯 5 户	两房/71 三房/89	44 66	0.90
旧城区	岭南天地逸轩	2014/10/29	一至二十五座	别墅/194-260	43	1.17
	普君新城华府	2014/10/29	1、2 座，30 层/2 梯 6 户	两房/76 三房/103-129	108 216	0.82 2.54
绿岛湖	招商依云雍景湾	2014/10/29	9 座	别墅/588、613	2	0.12
合计					865	10.26
桂城						
板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (㎡)	套数(套)	新增面积 (万㎡)
三山新城	保利西雅图	2014/10/17	一区 24 座，33 层/2 梯 5 户	两房/71 三房/96-100	32 128	0.23 1.26
		2014/10/31	一区 25 座，33 层/2 梯 6 户	两房/73-80 三房/95	128 64	0.98 0.61
合计					352	3.08

10 月，禅城共有七盘获批新增预售供应，各板块均有不同新货供给，产品线多样化，但仍是以刚需三房为主。165-263 ㎡中大面积段四房产品主要是集中在龙光水悦龙湾和星星凯旋国际两盘，另外别墅也增添新货源。桂城方面仅有保利西雅图一盘获得新批预售，其中一区 24 座已于 9 月开卖。





## 2.4 本月重点项目成交

### 禅城月度重点项目月度成交套数排名表

项目名称 (洋房+别墅)	9月	10月			近2个月 是否有推货	本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )		
万科城	104	158	13549	6975 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 推出万科城抄底惊喜大放送四重礼活动：第一重礼，同享会送现金；第二重礼，老带新享美味大闸蟹；第三重礼，成交抽大奖；第四重礼，国庆大放价。</li> <li>10.25-26 举办“万圣节儿童主题围餐”活动。</li> </ul>
龙光水悦龙湾	35	82	10294	7570 (含别墅)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>国庆期间与鹰牌、国美、西樵丰田合作，举办一元起拍活动；同时推出购房成交砸金蛋，送万元抽奖活动。</li> <li>10.9-12 推出 10 套不分楼层、不分楼栋一口价单元 5718 元/m<sup>2</sup>。</li> <li>10.18-19 举办“环球美食节”活动。</li> <li>10.25-26 举办“万圣节 cosplay 嘉年华”活动。</li> </ul>
雅居乐曼克顿山	43	80	10065	9147	是	——
东海银湾	80	75	7328	11460 (部分带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>国庆期间举办兵兵爱搬家、幸福收纳桶等活动，成交砸金蛋送家电。</li> </ul>
汇银W新港湾	61	66	5553	6983 (部分带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-2 进行奇趣布、甜蜜糯米糍 DIY 活动，来访客户可参与幸运大抽奖。</li> <li>10.25-26 举办“万圣节南瓜灯 DIY”活动。</li> </ul>
龙光君悦华府	27	66	7301	9314	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>9.27-10.7 “精选单位，限时供应”、“上门获精美礼品”、“幸福大礼包，砸金蛋抽冰箱空调”、“黄金抽奖嘉年华”。</li> <li>10.18-19 举办“蒙古风情烤羊节狂欢派对”活动。</li> </ul>
星星凯旋国际	48	66	6374	10618	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-3 举办金秋与你“蟹”逅星星凯旋国际。千元蟹王一元起拍，拉斯维加斯狂欢，变形金刚 DIY，国庆期间成交客户可参与抽奖赢取 iPhone6、洗衣机等。</li> <li>10.11-12 举办咖啡品鉴沙龙活动。</li> <li>10.19 举办“棋逢对手 谁与争锋”“小棋王”象棋比赛。</li> <li>10.25-26 举办“小鬼当家，玩转万圣节”主题活动。</li> </ul>
佛山绿地中心	77	65	7328	10885 (部分带装修)	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 推出三重礼：一：凭单张上门并登记可获得精美礼品一份；二：活动期间成交客户可参与家电大抽奖；三：国庆期间成交的客户可获得额外折扣钜惠。</li> </ul>
港宏世家	27 (合并后)	63 (合并后)	7963	4871	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.18-19 举办“乐高玩具总动员活动”，现场有乐高积木制造、冒险岛、遥控车大赛等游戏。</li> </ul>

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

项目名称 (洋房+别墅)	9月	10月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	近2个月 是否有推货	
时代云图	70	57	5458	11241 (带装修)	否	● 10.1-7 洋房、商铺全线一口价, 认购可获购房三重礼。
盛南新都	26	50	4744	8147	是	● 10.1-7 进行马克杯DIY, 模型DIY活动。
瑞安岭南天地	67	46	6053	11661 (部分带装修)	否	● 10.1-7 举办“艺术尚苑, 精致生活”, 期间有马克杯DIY、画纸扇、花石头等活动, 同时成交即可参与万元旅游抽奖活动。
绿岛明珠	64	43	5341	7076 (部分带装修)	否	● 国庆开放园林并举办以欧陆风情为主题的暖场活动。现场举办老带新活动, 双方送两年物业管理费。
世博嘉园	24	35	4025	9385	否	---
海湾城	24	34	3358	9643	是	● 10.1-7 成交业主即可获得家电与高最 6888 元利是礼包, 旧业主带新业主现场成交, 旧业主即可获得惊喜礼品一份。
罗马新都	11	31	3808	8422	否	---
普君新城华府	36	31	2655	11092	否	● 10.1-7 陶艺DIY, 儿童玩乐游戏, 认购可砸金蛋, 最高可获 4888 元, 并推出 10 套特价单位
沿海馨庭	22	31	2929	9059	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10.1-7 举办“沿海国庆钜惠: 百变机器人科技嘉年华”活动。</li> <li>● 10.11-12 举办健康主题活动, 其中有高尔夫体验、羽毛球发球、小配餐等环节。</li> <li>● 10.18-19 举办“茗茶品鉴, 健康人生”主题活动。</li> <li>● 10.25-26 举办“美味斋食, 舌尖健康乐”主题活动。</li> </ul>
新鸿基珑景	32	26	3079	8936	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10.1-3 举办“感受奇妙disney”活动, 国庆期间推出 20 套 88-156 m<sup>2</sup>特价单位。</li> <li>● 10.11-12 举办魔幻美味·亲子厨房乐, 现场有蛋糕、曲奇DIY和乐队现场演唱活动。</li> <li>● 10.18-19 举办“珑景欧洲美食节”活动。</li> </ul>
美誉紫薇花园	13	25	2332	6648	否	---
智博E区	24	25	2397	8212	是	---
天丰国际	18	24	2114	9164	否	● 国庆期间推出 10 套特价单位, 最高优惠 8.8 万元。
明福智富广场	13	17	1562	8137	否	---
佛山万科广场	23	14	1192	11507 (带装修)	是	● 国庆期间现场有糖果人进行互动。
百业洋尚	11	13	1217	7396	否	● 国庆期间举办美食嘉年华活动。
保利天玺	10	12	2044	10523 (带装修)	否	---

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

项目名称 (洋房+别墅)	9月	10月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	近2个月 是否有推货	
华福城南一号	5	10	1085	10043	否	---
季华金品	8	10	693	11760	否	---
御璟上院	8	9	507	8079	否	---
兆阳御花园	19	9	828	11643	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间进行“砸金蛋抽奖”、“动漫嘉年华”活动，同时推出8套国庆一口价单位。</li> <li>● 10.25-26 推出8套限量的特价单位，现场有3888-8888的购房款抽奖和hello kitty的主题活动。</li> </ul>
佛山雅居乐花园	4	8	1265	10721	否	---
碧桂园城市花园	3	5	2228	8766	否	---
卓远云峰	13	3	261	7438	是	---
俊景园	7	2	260	2210	否	---
名汇嘉园	1	2	190	8225	否	---
星海岸	0	2	382	11251 (带装修)	否	---
源海悦海湾花园	6	2	180	8158	否	---
恒强春天里	3	1	73	7750	否	---
凯德·城脉	1	1	93	8673	否	---
天御尚城	3	1	38	12813	否	---
喜居	1	1	106	7193	否	---
星星华园国际	1	1	206	14581	否	---

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



项目名称 (住宅公寓)	9月	10月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	近2个月 是否有推货	
铂顿国际公寓	20	10	523	19102 (带装修)	否	---
玫瑰铂金公馆	1	2	123	7919 (带装修)	否	---
天御尚城	3	1	49	11200 (带装修)	否	---
喜居	1	1	48	6235	否	---

桂城重点项目月度成交排名表

项目名称 (洋房+别墅)	9月	10月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	近2个月 是否有推货	
保利西雅图	21	419	38020	10721 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 举办“七大洲美食节”活动，同时推出 20 套一口价特价单位。</li> <li>10.25 举办“老友记趣味运动会”活动。</li> </ul>
佳兆业滨江一号	103	119	15585	12485	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 举办夏日泳池派对，冰淇淋火锅与创意 DIY 活动。</li> </ul>
南海万达华府	105	119	11453	15476 (带装修)	是	---
富丰新城	123	90	7651	11052(带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.11-12 推出 15 套一口价特价单元，低至 6537 元/㎡起，部分单元更可享受额外 5000 元优惠。</li> <li>10.18-19 举办花艺讲座活动，现场设有环保皱纹纸花制作以及可爱小肉肉盆栽种植。</li> </ul>
宏鼎景裕豪园	41	87	9770	12722(带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.2 在项目销售中心举办 2014 佛山少儿才艺达人 SHOW 活动。</li> <li>10.11 举办“佛山金融好声音”歌唱初赛活动。</li> <li>10.18-19 举办亲子嘉年华活动，现场有小黄人系列展示。</li> </ul>
南海万科广场	49	83	7662	14109 (带装修)	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 万达中心总裁样板房开放，举办佛山首届啤酒文化节，梁汉文签唱会，恐龙展，豪车游艇展，时装表演等活动。</li> </ul>
中海千灯湖一号	74	83	16629	13370	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 推出 3 重礼优惠，一：到访客户赠送千灯湖 1 号限量版钥匙扣；二：成功认购获家电礼包；三：旧带新购买可获顶级膏蟹礼盒一份。</li> </ul>
中海锦城	58	33	3552	12416 (带装修)	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-7 推出最后 30 套单位，旧带新购买优惠 5000 元/套，购房七重礼活动。</li> </ul>

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

项目名称 (洋房+别墅)	9月	10月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	近2个月 是否有推货	
金地珑悦	58	30	2895	11937 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10.11 举办英式下午茶品尝活动。</li> <li>● 10.26 举办“宋韶光先生面对面，畅谈人生财富”讲座活动</li> </ul>
丽雅嘉园	79	26	2697	9923	是	
华福御水岸	38	20	2067	12187 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10.31 举办万圣节狂欢嘉年华“妖”你来“鬼混”活动。</li> </ul>
地铁金融城	11	12	1026	13002 (部分带装修)	否	---
万科金域蓝湾	9	8	1685	10218(带装修)	否	---
依云天汇	32	8	1874	10364(带装修)	否	---
依岸康堤	4	5	1553	16592	否	---
创鸿广场	1	2	174	12399	否	---
灯湖左岸	0	2	144	9858	否	---
怡翠世家	0	2	275	11384	否	---
利海尖东半岛	7	1	99	9983	否	---

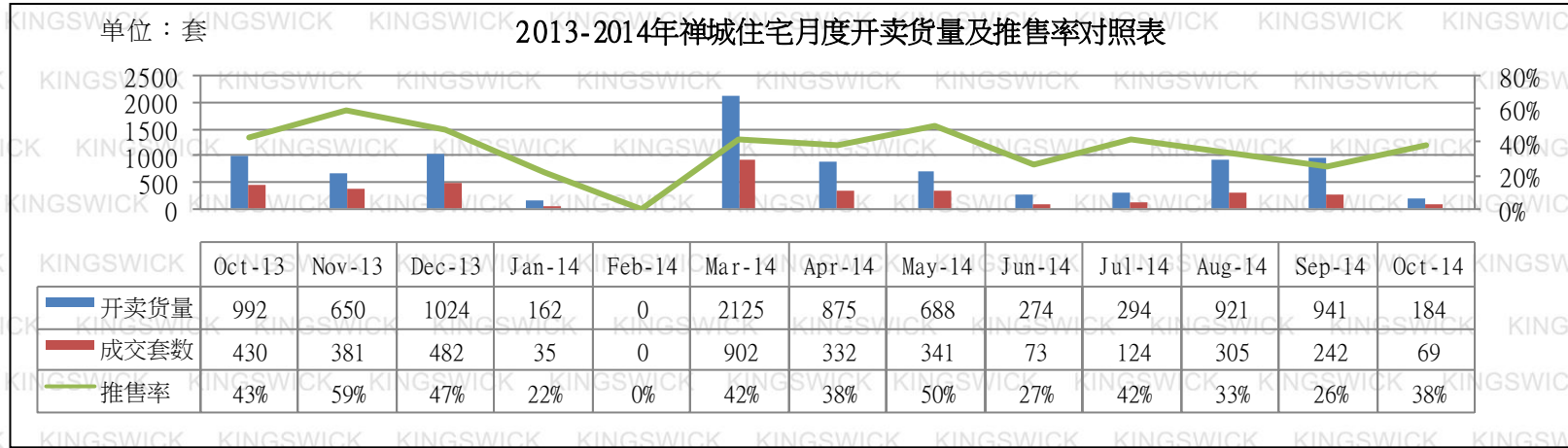
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



## 2.5 本月住宅开盘情况

### 2.5.1 禅城



### 禅城住宅本月开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南庄	龙光水悦龙湾	2014/10/1	28座	32	三房	107	5800-6200	毛坯	持平	开盘 98*99 折减 6 万	21	66%
季华路	佛山万科广场	2014/10/17	5座 15层以下单位	52	三房 四房	90 134	12500-13500	1800	持平	诚意登记 2 万享 97 折 开盘 97*99 折	23	44%
新城	新鸿基泮景	2014/10/25	11座 13层以上与 2座部分单位	100	二房 三房	78 128、129	8500-9500	毛坯	持平	电商 2 万抵 5 万，开盘 98*98*99*99 折	25	25%
合计推货量：184 套							合计成交（开盘当日）：69 套， 推售率 38%					

备注：“价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格升跌情况

地址 ADD. 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

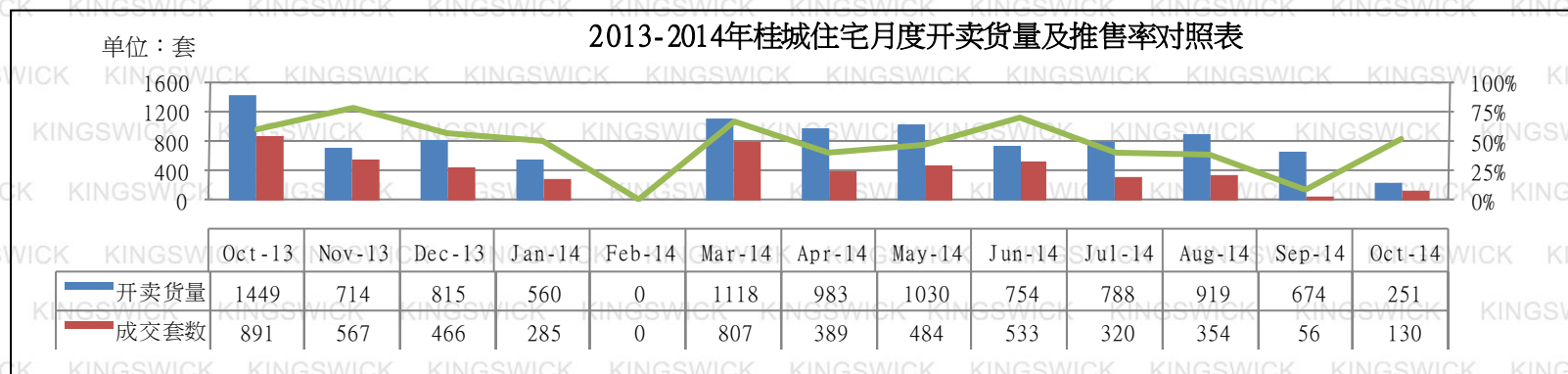
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





禅城区本月推货减少，佛山万科广场用较长时间筹客，但受周边楼盘分流，开卖效果仍较为一般；新鸿基珑景虽开卖当日人气较旺，但由于产品本身户型面积有所局限，影响部分客户成交。

## 2.5.2 桂城



### 桂城住宅本月开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
桂城	越秀星汇云锦	2014/10/1	D栋住宅公寓 10、11、13、 14、21、22、 31、32层	96	一房 二房	41-51 91	15000-16000	3000	持平	2万抵5万,总价再减5000 开盘97*93折	63	66%
平洲	富丰新城	2014/10/31	11座	155	三房 四房	87 148	11000-12000	2000	500	2.5万享95折,开盘95*98*99 折	67	43%
合计推货量：251套							合计成交量(开卖当日)：130套，推售率约52%					

备注：“价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格升跌情况

本月桂城仅有2次开卖，越秀星汇云锦公寓产品首次推货，客户主要是内部员工，取得六成以上较好的销售成绩；而富丰新城以平稳价格推出楼王单

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



位，产品景观资源及朝向较佳，加上周边生活配套较完善，成交接近 70 套。

## 2.4 未来市场供应情况预测

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价	单元面积(m <sup>2</sup> )	备注
张槎	2014-11 月	零壹科技园	商业公寓	195	7000/毛坯 8000/带装修	40-79	诚意登记 5 千享 88 折
	2014-11 月	百业洋尚	5 座	56	7200-7500/毛坯	89、116	开放样板房
城南	2014-11 月	凯德·城脉	住宅公寓	--	--	32-72	--
禅西	2014-11 月	汇银 W 新港湾	17 座	72	6800-7400/带装修	70-90	--
季华路	2014-11 月	星星凯旋国际	4 座	50	10500-12000/毛坯	239	冻结 1 万享 97 折
	2014-11 月	卓远广场	1 座	120	--	90-140	诚意金 1 万抵 5 万
绿岛湖	2014-11 月	绿岛湖壹号	悦湖湾别墅	27	--	350-600	开放样板房
	2014-11 月	招商依云雍景湾	独栋别墅	12	34000-36000/毛坯	350-450	总价直减 20 万
			1 座	93	11000-12000/毛坯	142-153	洋房诚意登记 1 万抵 95 折
千灯湖	2014-11 月	创鸿灯湖左岸	1 座	150	10000-14000/毛坯	72-102	开放样板房
	2014-11-8	中海寰宇天下	1、2、3、5、6 座	1142	13000-15000/带装修	89-216	冻结 5 千享开盘 99 折
平洲	2014-11-9	中海锦苑	2-6 座	632	12000-13000/带装修	90-140	冻结 5 千享开盘 99 折
	2014-11 月	华福御水岸	9 座	120	11000-12000/带装修	90	诚意登记 3 千抵 1 万

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价	单元面积(m <sup>2</sup> )	备注
桂城	2014-11月	金地珑悦	3座	124	12500/带装修	75-143	诚意登记1千享97折
	2014-11月	越秀星汇云锦	住宅公寓	195	15000-18000/带装修	43-91	诚意登记2万抵5万
合计		共2979套，其中洋房2745套，别墅39套，商业公寓195套					

禅城方面，11月预计有7个项目推货，推货项目较分散。其中，季华路沿线的两个项目值得关注，一个是星星凯旋国际将会有大面段的产品入市，而另一个是季华东纯新盘卓远广场将推出90m<sup>2</sup>刚需产品。另外，绿岛湖片区两个别墅项目酝酿已久，将推货时间延至11月，目前已启动收筹。

桂城方面，中海地产的两个纯新盘精装项目将在11月8日推出，其产品较丰富，为片区增添新货。另外，越秀星汇云锦的小面积段的公寓产品将正式推出市场，同时，金地珑悦和华福御水岸亦有推货动作。

(完)

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

## 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>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138