

佛山房地产市场周报

(2014.7.28-8.3)

佛山经纬市场部



Part 1 宏观背景

不动产登记暂行条例将公开征求意见

来源：中国政府网 2014-8-1

今年以来，**不动产统一登记显著提速**。3月，不动产登记工作第一次部际联席会议召开，不动产统一登记的时间表确定；4月，不动产登记工作领导小组成立；5月，不动产登记局正式挂牌；6月，针对不动产登记信息平台的研究设计正式启动。

国务院总理李克强7月30日主持召开国务院常务会议，会议认为，建立不动产**统一登记制度**是推进简政放权，整合部门职能职责、减少多头管理、逐步实现一个窗口对外，方便企业和群众的有效举措。会议讨论了《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》，强调已经发放的权属证书继续有效、已经依法享有的不动产权利不因登记机构和程序的改变而受影响。会议决定，按照立法程序要求，将征求意见稿向社会公开征求意见，之后**再推进相关法律修改工作**



经纬点评：不动产登记进程在今年以来不断加快，政府对该项工作明确表示会如期进行。制度设定是其中最关键的进程，涉及个人私有财产及既得利益群体的权益。一旦制度确立，或会部分投资者对后市的预期。

各类“房贷”试水方案渐现

四川鼓励银行发放首套房贷 政府按3%给予补助

来源：中国新闻网 2014-8-2

据成都市财政局网站消息，四川省财政厅决定，从2014年7月1日至2014年12月31日期间，对金融机构按照国家政策规定向居民家庭在四川省行政辖区内首次购买自住普通商品房提供贷款，且**贷款利率不超过(含)人民银行公布的同期贷款基准利率**，按金融机构实际发放符合条件贷款金额的3%给予财政补助。**至8月3日，该文已被相关政府部门撤回（上海证券报2014-8-4）**

杭州公积金二套房贷首付下调

来源：南方都市报 2014-7-31

30日上午，杭州住房公积金管理中心官方微博发布《中心调整二套房公积金贷款审批口径》，其中表述：为进一步支持住房公积金缴存职工改善型购房，2014年7月29日起，对购买第二套住房的职工，现有住房建筑面积在**140平方米以下**，或按同一户籍家庭成员计算，人均住房建筑面积**低于本市统计部门公布的上年度平均住房面积水平**的(2013年度为34.68平方米)，可以申请第二套房**公积金贷款，贷款首付款比例不低于60%**。

经纬点评：“房贷”成为当前制约成交的最大因素，虽然政府已多次发话鼓励银行支持首套房贷款，但银行方面响应者寥寥。各级政府唯有积极探索各类方案以求“救市”。

广州楼市现“无理由退房”

来源：广州日报 2014-8-1

继垫首付、原价回购等促销手法后，广州终于也出现“无理由退房”了。近日，**珠江地产罗马家园**“龙禧”高调推出“无理由退房”置业计划，**成为广州乃至华南首个无理由退房的豪宅。**

据了解，罗马家园推出的“无理由退房”政策，是指在购房后至明年5月31日前（收楼前），如果对本物业产生相关不满意，购房者可以申请无理由退房。除此之外，还推出了“十年免费入住”感恩回馈换房节活动，对于此次活动成功换房的业主可以**获赠10年物业管理费。**



经纬点评：罗马家园推出的“无理由退房”是针对目前市场推出的一个营销手段。在规定期限内，网签前都可以无理由退房（相当于下大额订金），且仅限10套，由此可见，开发商此次活动噱头意味较重，达到项目推广的目的。

Part 2 土地市场

本周重点商住用地成交信息

禅城朝安



●地块编号：TD2014 (CC) XG003
成交时间：2014-7-29
 土地性质：**商服用地**
 总用地：1.37万方
 容积率：4.5 ≤ FAR ≤ 5.0
 建面：6.85万方
 起拍价：20676万元
 成交价：20676万元 (**底价成交**)
 楼面地价：1693元/m²
 中标单位：星星房地产

规划条件：

- ① 本地块为产业发展项目，**用于发展企业总部大厦及大数据产业，须建成包含不少于2万m²的特色商业，以及不少于5000 m²的大数据产业载体。**
- ② 项目竣工验收合格后三个月内，竞得人**须引进不少于3家企业总部**，并将其企业总部的工商登记注册地及税务登记注册地设定或变更为本地块所在地，并**连续3年，每年年纳税额合计须不少于5000万元。**

顺德陈村



●地块编号：佛顺网（挂）2014-006
成交时间：2014-7-29
 土地性质：A区文娱用地，B区**商住用地**
 总用地：5.92万方
 （A区1.14万方，B区4.78万方）
 容积率：>1且≤3.31
 建面：19.57万方
 （A区2.85万方，B区16.72万方）
 起拍价：41094万元
 成交价：41094万元（**底价成交**）
 楼面地价：2100元/m²
 中标单位：三盛宏业投资

规划条件：

- ① 建筑高度：A区≤50米，B区≤100米。
- ② **B区商服设施计容建筑面积≤66882m²。**
- ③ 该项目属于“三旧”改造项目，**A区建成后土地及建筑物产权按土地出让合同约定内容无偿交给陈村镇人民政府有关单位。**
- ④ B地块兼容商业允许沿东面、南面、西面开设商铺出入口。

Part 3 市场分析

3.1

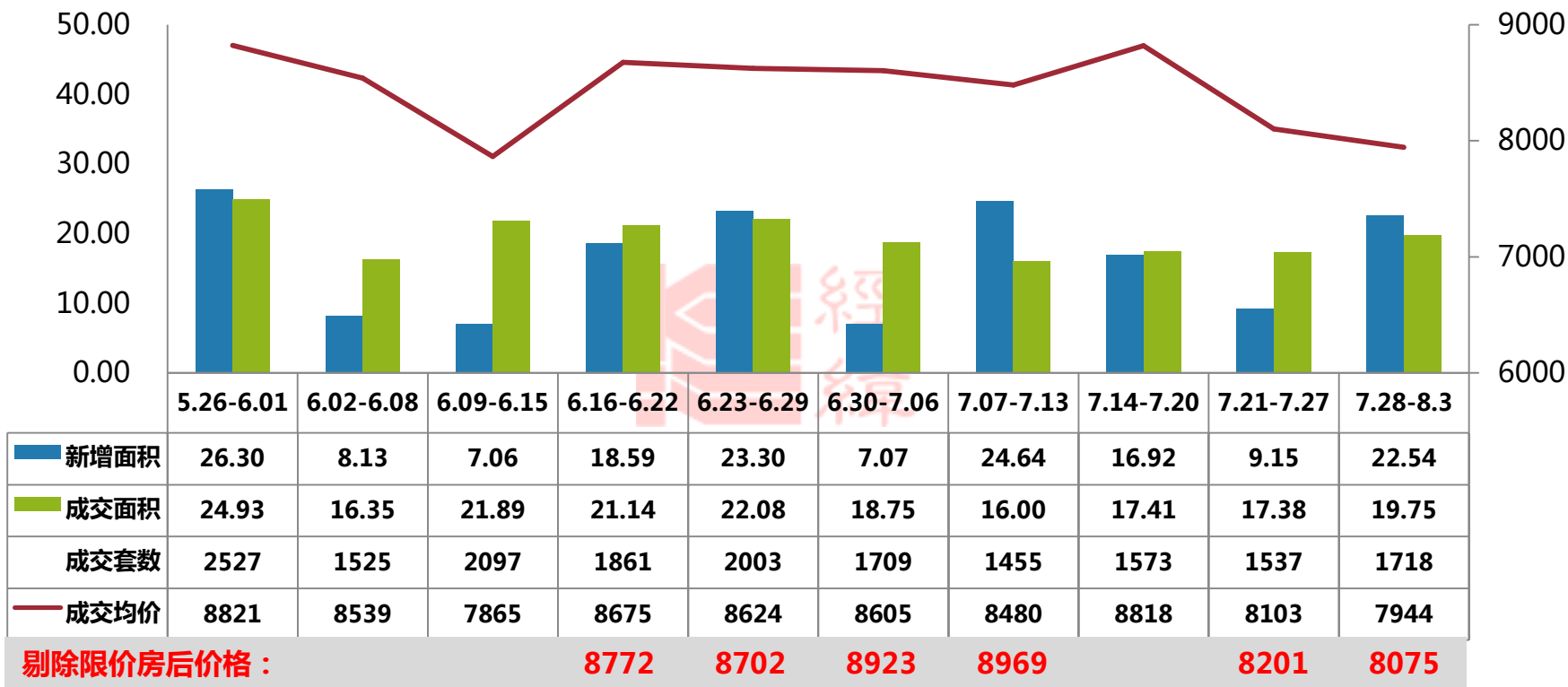
大佛山市场

成交量微升，低价产品占主导

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

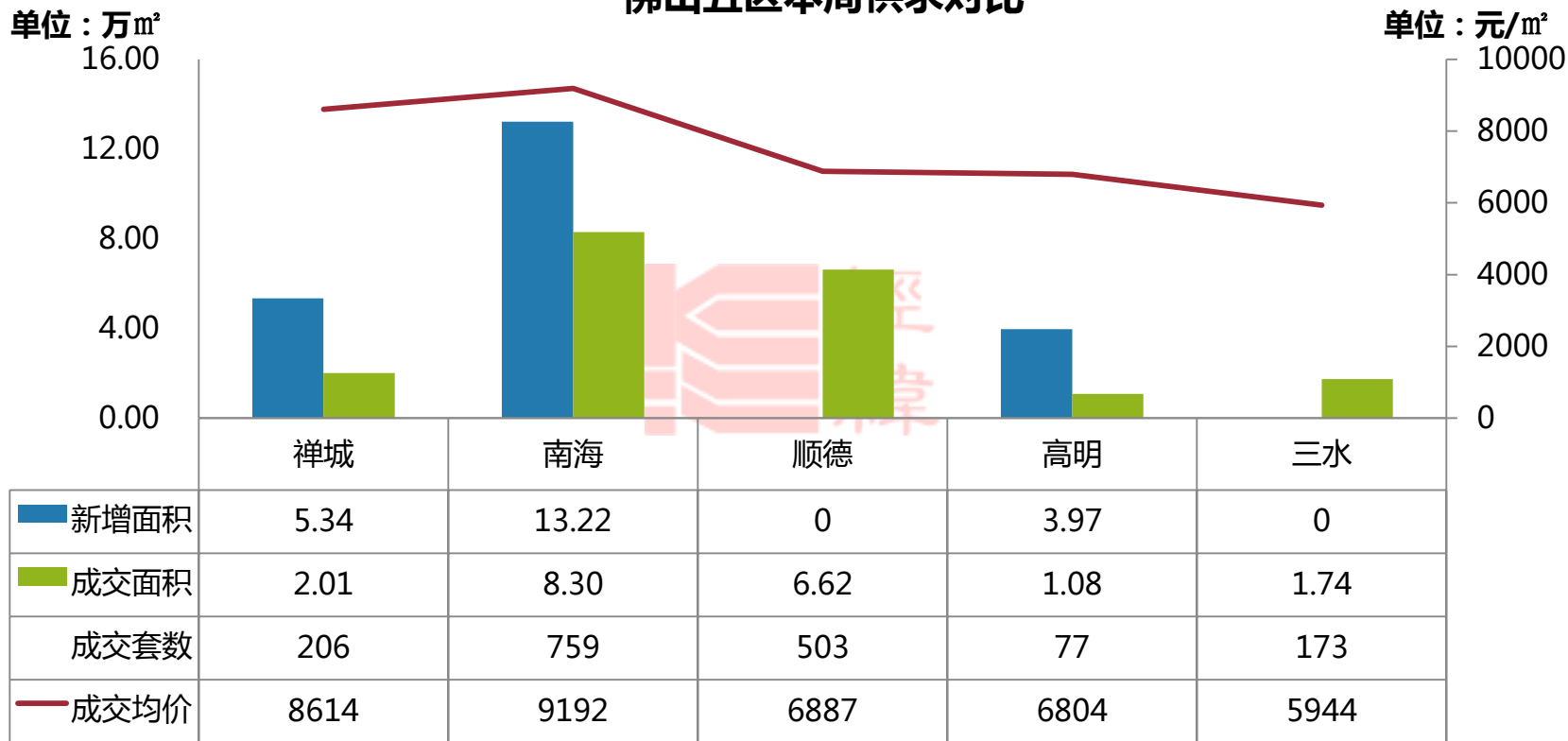
单位：元/m²



➢ 保利中环广场、万荟时代、时代倾城等项目于前段时间开盘，相对低价入市表现良好，其成交网签渐显，一定程度上支撑成交量轻微上涨，且拉低成交均价

南海成交均价继续走低

佛山五区本周供求对比



南海多个项目推新在即

本周（7.28-8.3）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m ² ）
禅城	百业津尚	2014/7/24	6座，14层/2梯4户	12	2房/72	0.09
				36	3房/88-109	0.34
	星星凯旋国际	2014/7/24	12座，25层/2梯4户	96	3房/89	0.86
	明福智富广场	2014/7/24	1-3座，29层/2梯6户	82	2房/72-74	0.6
284				3房/87-90	2.48	
				78	4房/121-129	0.97
			4座，31层/4梯29户	783	商业公寓/23-42	2.72
			5座，22层/3梯18户	324		1.07
高明	美的西海岸	2014/7/30	11、13座，32层/2梯4户 12座，24层/2梯4户	350	3房/89-139	3.97

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)
南海	丽雅嘉园(桂城)	2014/7/29	4、5、6座, 22层/2梯4户, 3座, 21层/2梯16户	572	一房/33-52 二房/91-93 三房/120-159 四房/186-224	4.04
	金地珑悦	2014/7/29	11座, 33层/2梯4户	124	三房/91-118 四房/145	1.38
	美立方花园	2014/7/30	2号楼1座, 18层/2梯3户	50	三房/92-93	0.46
	领地海纳豪苑(里水)	2014/7/29	1座, 18层/2梯6户	107	三房/82-87 四房/109	1.02
	中信山语湖花园	2014/7/31	天籁二路6号、7号	2	别墅/921	0.18
	长信御景峰	2014/8/1	5栋, 28层/2梯4户	108	二房/75-86 三房/89-90 四房/121-131	1.07
	紫山花园	2014/8/1	紫山花园, 100-116座	54	别墅/253-371	1.66
	凯业名都	2014/7/30	6座, 11层/2梯4户	43	四房/102-127	0.5
	上林苑	2014/7/31	11栋1座、2座, 31层/2梯5户	306	二房/66-75 三房/82-92	2.9

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 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	南海	荟珑湾花苑	5117	1547	4	33071 (别墅)
2	南海	万荟时代	4854	8385	86	5789
3	顺德	敏捷畔海御峰	4828	6454	29	7479
4	顺德	保利中环广场	4372	6743	54	6484
5	南海	中海锦城	3899	3337	27	11684 (带装修)
6	顺德	顺德碧桂园	3791	3713	19	10208 (含别墅、部分带装修)
7	顺德	万科水晶城	3699	3450	26	10721 (部分带装修)
8	顺德	保利东湾	3286	3247	22	10120
9	南海	中信金山湾	3067	3872	27	7921
10	南海	时代倾城2	2930	3624	36	8088 (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)

- 南海黄岐荟珑湾花苑集中网签4套高价别墅，首次跃升成交榜首
- 保利中环广场、万荟时代近期低价推货，成交产品对比前期下降近1000元/m²

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 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
11	南海	中信山语湖	2672	1157	2	23105 (含别墅)
12	高明	高明碧桂园	2463	2076	6	11862 (别墅)
13	顺德	万科缤纷西园	2318	2512	29	9228 (带装修)
14	顺德	乐从雅居乐	2246	3139	22	7153
15	南海	广物山海名门	2156	1272	13	16955 (带装修)
16	南海	保利东湖林语	1856	4428	24	4192
17	南海	中海千灯湖一号	1845	1379	9	13386
18	南海	黄岐沙面新城	1822	582	3	31289
19	南海	万科金域蓝湾	1804	1610	10	11209 (带装修)
20	顺德	美的翰城	1795	2435	21	7373 (带装修)
合计			60820	64962	469	—

(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39%，虽然上榜成交套数有所减少，但凭借别墅产品成交良好，较上周上升2个百分点

3.2

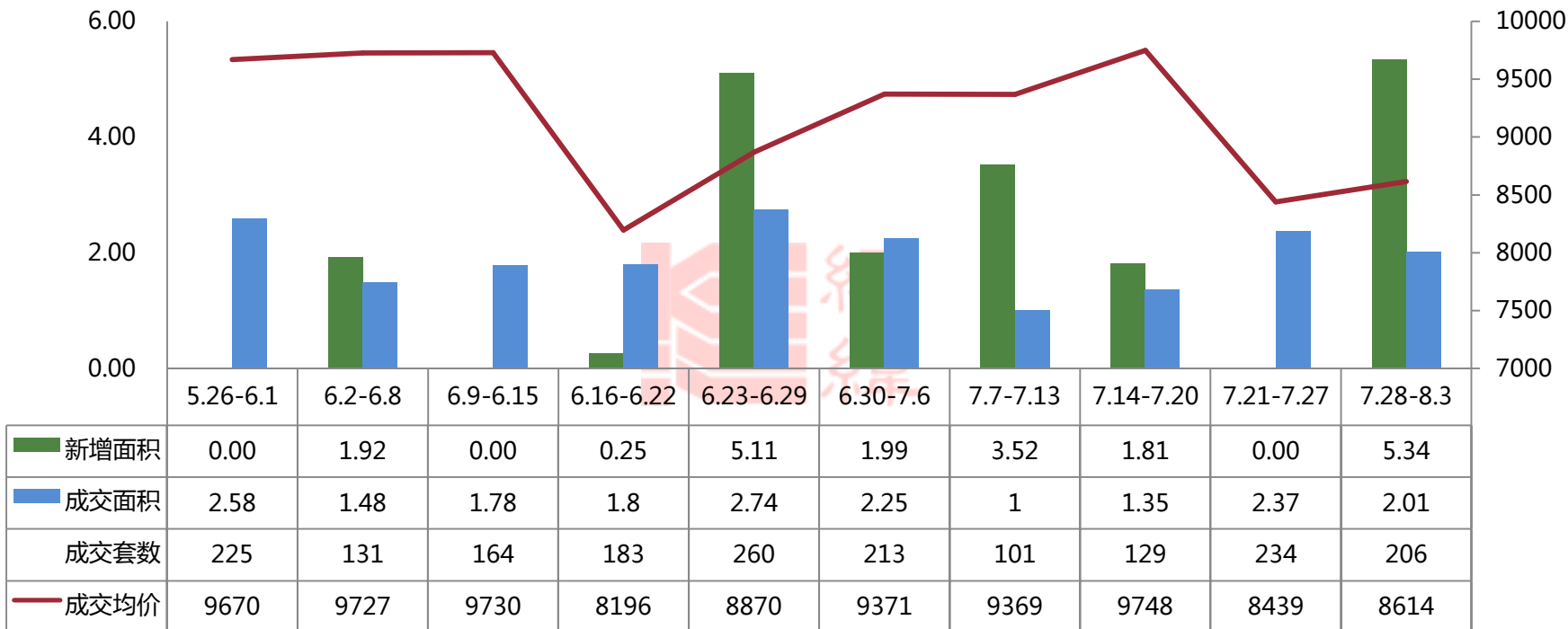
区域市场

禅城：成交平稳，价格呈结构性小幅下滑

单位：万m²

禅城周度成交走势

单位：元/m²



剔除回迁房后价格：

9581

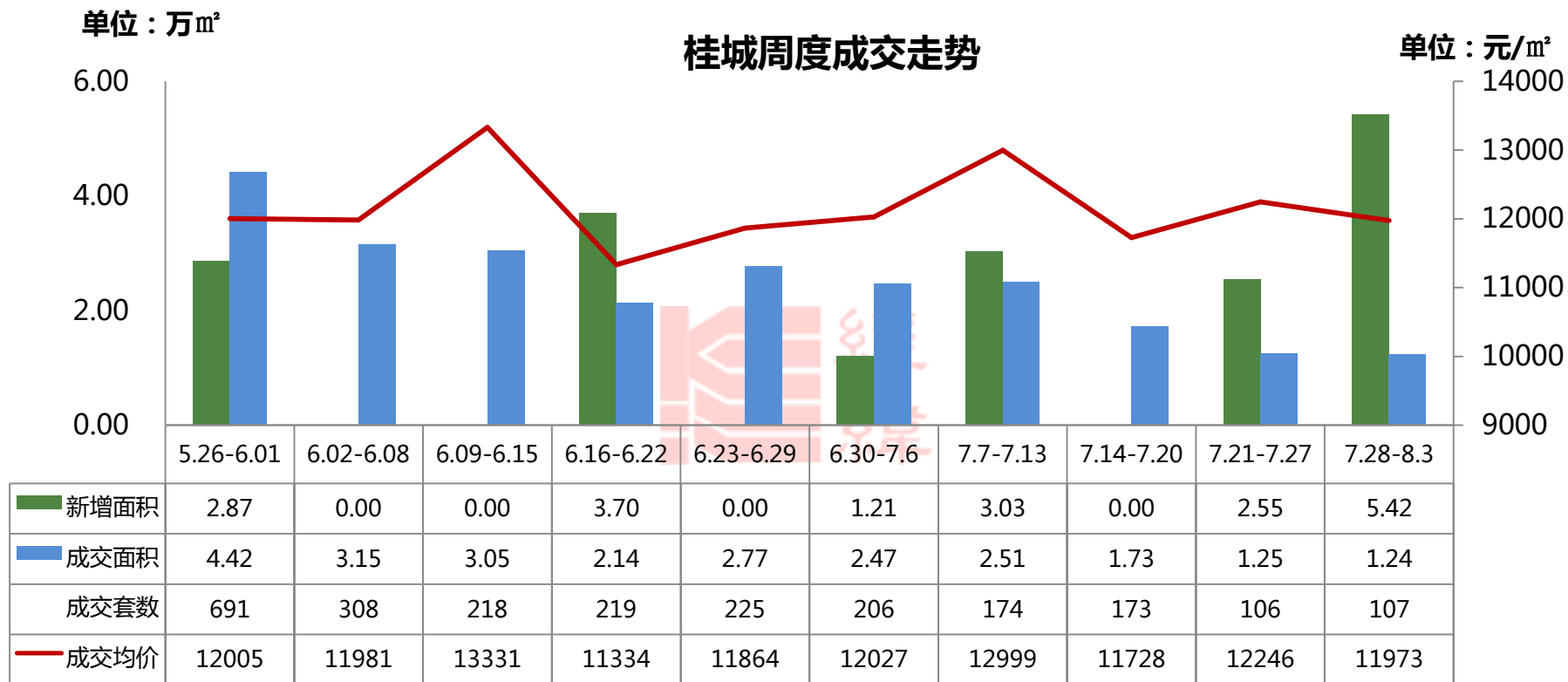
9662

9405

9086

➤均价万元以上项目成交占环比下跌近8个百分点，令本周成交均价环比下滑3%

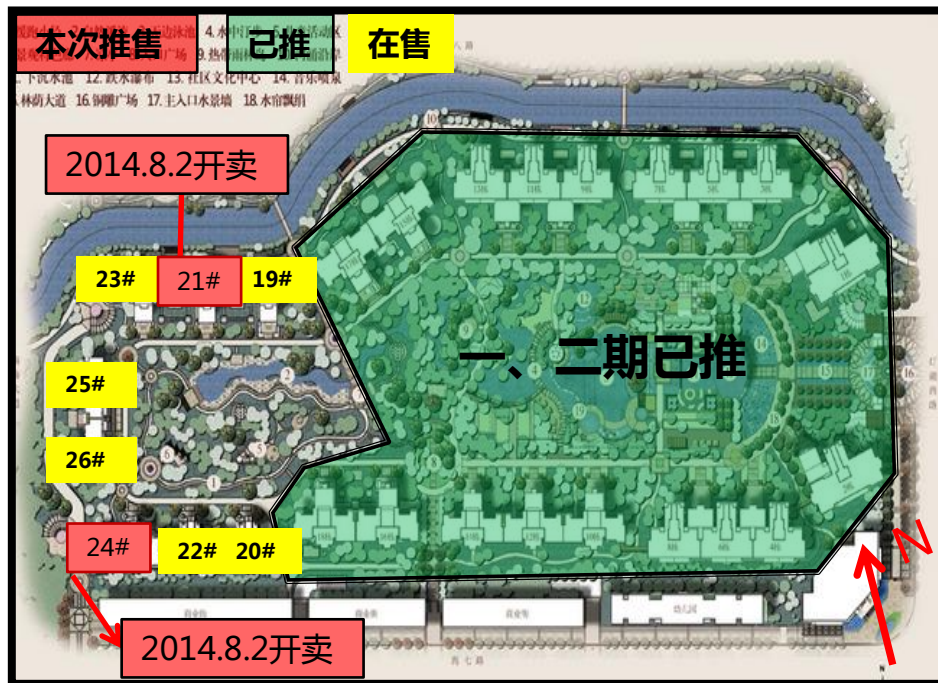
桂城：消化余货为主，成交量持续走低



- 本周桂城成交总体稳定，整体均价环比小幅下降2%，成交面积环比基本持平
- 中海千灯湖一号于本推售新货，其网签预计将在未来数周陆续体现，桂城成交量有望得到提升

本周开盘：干灯湖一号低价推售，成交一般

【中海干灯湖1号2014-8-2开盘情况】



■推售货量：21、24栋，共215套（21栋44层/3梯3户、24栋44层/2梯2户）

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	136m ²	191-211m ²	40420m ²
套数	43套	172套	215套

■推售价格：21栋：13000-15000元/m²（最低11738）
24栋：10000-12000元/m²（最低9394）

■折扣优惠：诚意金5万享99折

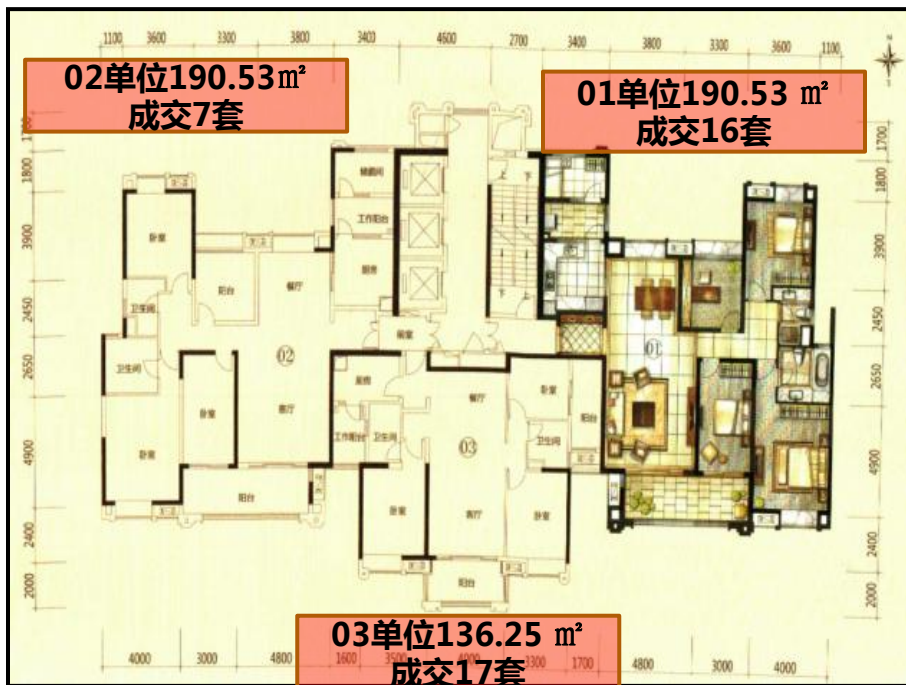
■开卖情况：40%（约86套）

■客户构成：主要以禅桂本地客为主

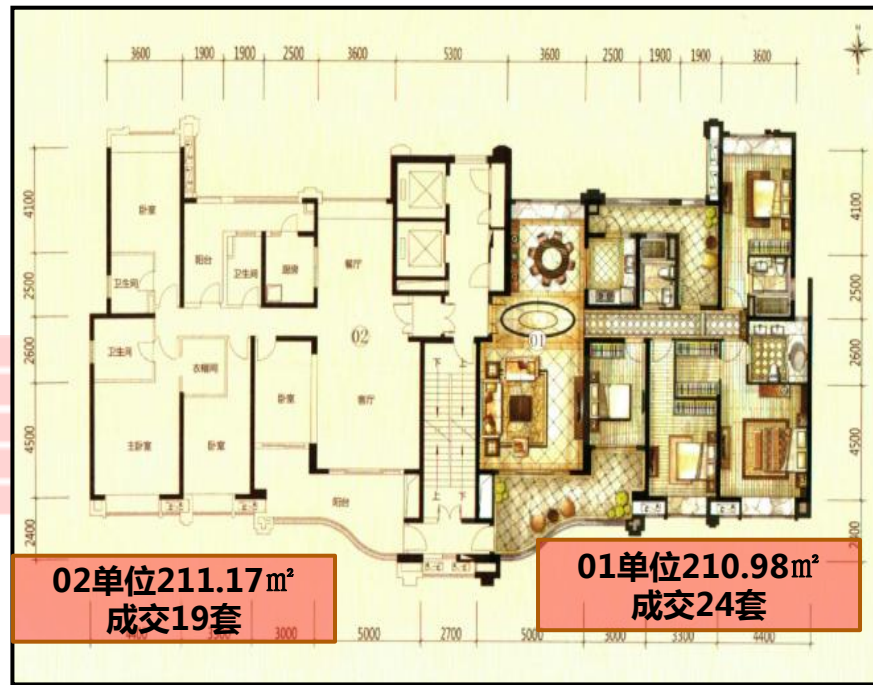
开卖分析：

- 1、虽然此次价格下调幅度近1000-1500，但主力户型为190m²以上，总价高客群较少，消化率未如理想
- 2、24栋虽临近路边，但其单价格较21栋低近2000元/方，当天成交约43套，占该栋一半的货量

■21座户型图：



■24座户型图：



➤21座受桂江立交影响较大，且02单位部分房间西向，因此整体成交相对较差

禅桂本周动态：季华路沿线活动活跃

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	星星凯旋国际	现场活动	8.2举办“我们在星星牵手一生”婚礼活动。
	禅城绿地中心	现场活动	8.2举办超级宝贝秀活动。
	天丰国际	开放样板房	8.2开放89m ² 全新样板房。
	东海银湾	现场活动	8.2启动“你的情人，我三包”的三重礼包活动。
	沿海馨庭	现场活动	8.2-3举办“cookies之恋”七夕活动，并配有抽奖互动环节。同时推出10套一口价单位，7字头，最低总价70万元起，仅限周末。
	港宏世家	现场活动	8.2举办园林开放活动，现场设有游戏摊位，来访客户参与游戏可赢取印花换取礼品。
	岭南天地尚苑	现场活动	7.29进行“罗朱玲玲眼中的岭南建筑”有声摄影展活动。
	保利天玺	优惠信息	8.2-8.3推出公寓涵盖35-53m ² 一口价单位，每套48万元起。
桂城	保利西雅图	现场活动	8.2-8.3举办“爱情池里捞锦鱼”、“夹娃娃”以及寿司DIY活动。
	金地珑悦	现场活动	8.2-8.3举办“缤纷雪糕节，冰爽一夏”活动。
	富丰新城	现场活动	8.2-8.3举办“少儿科普大世界亲子活动”，现场配有抽奖和成交砸金蛋活动。

天丰国际：开放样板房



项目位置：禅城区季华路与南海大道交汇处（银濠酒店旁）

建筑面积：20.6万m² **占地面积：**6万m² **容积率：**2.5 **绿化率：**30%

首次推货时间：2013年12月

项目动态：项目总共有5栋住宅，**8月2日开放4座89m²样板房。**目前主要是针对4、5座低楼层单位进行75万一口价优惠活动，单价有8字头。

■户型图：

03、04单位89m²



- 4、5座03、04单位至今仅成交10套（共88套，今年4月开卖），且多为特价单位，价格区间为8600-9500元/m²
- 对比周边项目而言，该项目在规模和品牌上均处于相对劣势，且现场及硬件欠佳，令其成交情况不大理想

■现场图



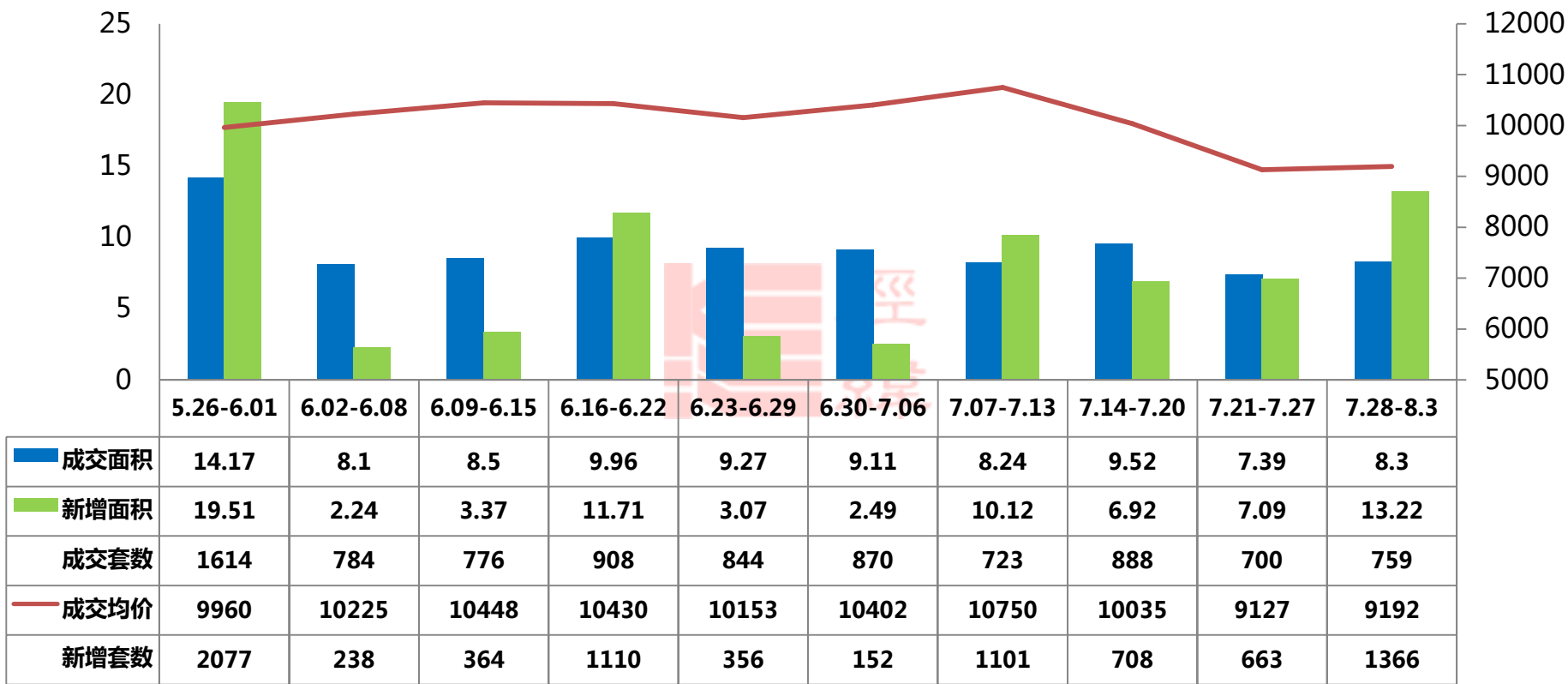
➢ 当天下午3点左右，现场客户约13台

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/m ²)	单元面积(m ²)	备注
2014-8月	罗马新都	4、5座	136	9000-10000	160-186	诚意金2.5万抵10万
2014-8月	普君新城华府	7、15、18、19座	300	9000-11000	73、89、120、140	权证登记97折, 诚意金2万额外享98折
2014-8月	绿地未来城	7、8、49、50座	165	8000-9500	80-140	诚意登记5千享5万
2014-8月	龙光水悦龙湾	27座	95	5500-6500	108、134、164	诚意登记5千抵5万
2014-8月	龙光君悦华府	二期3座	92	9500-10000	119-137	本月上旬即将开放样板房
2014-8月	领地海纳龙庭	--	--	8500-9000	70-110	开放销售中心
2014-8月	明福智富广场	五座	324	9000-10000 (带装修)	24-42	--
2014-8月	富丰新城	12座	190	9000-12000	58-88	诚意登记获99折
住宅合计	1302(套)			--	--	--

南海：桂城成交占比下滑，拉低整体成交均价

单位：万m² **南海周度成交走势** 单位：元/m²

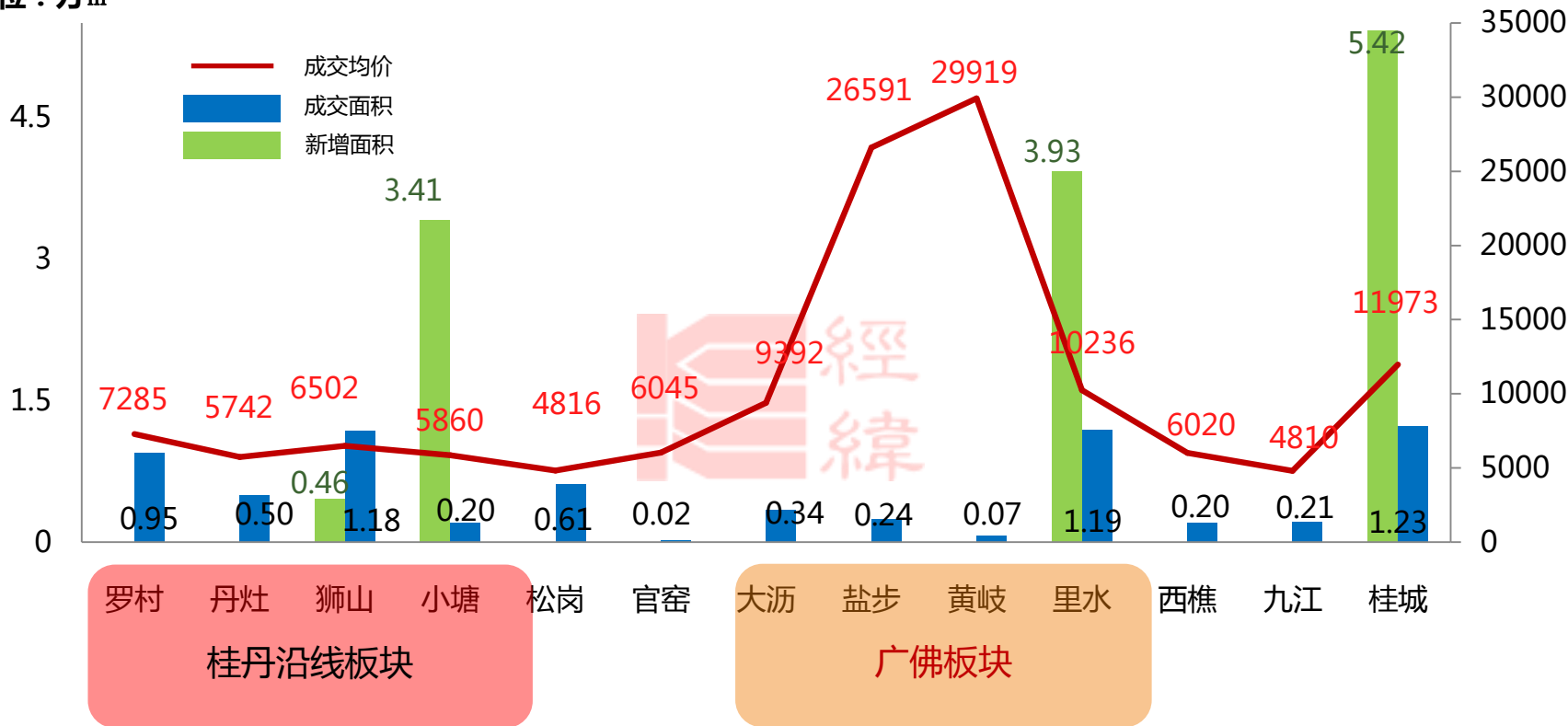


- 成交均价与上周持平，新增套数环比上升106%，新增面积环比上升86%。
- 桂城本周成交金额仅占全区24%，较上两周下跌16个百分点，另外时代倾城2和万荟时代两项目的开卖集中网签，合力拉低南海成交均价

南海区各镇街周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



桂丹沿线板块

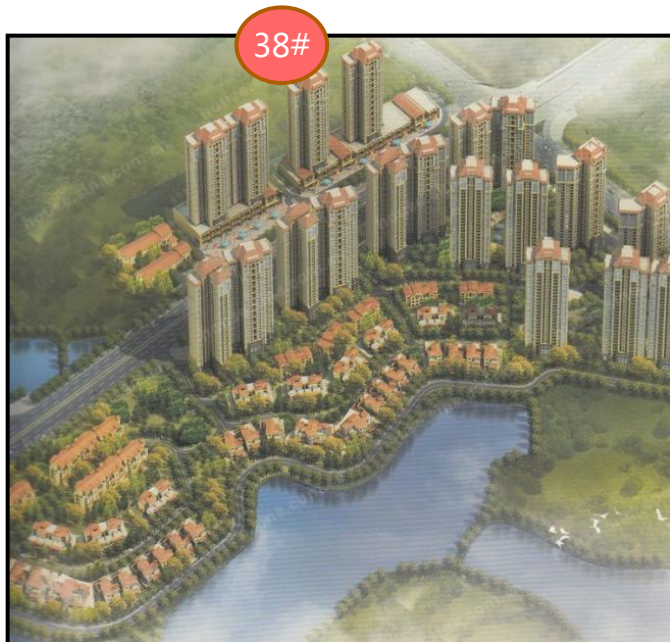
广佛板块

- 本周万荟时代集中网签，令狮山中心成交挤进前三，打破开年后的冷淡局面
- 上林苑（小塘），长信御景峰、领地海纳豪苑（里水），金地珑悦、丽雅嘉园（桂城）集中拿取预售证预备入市，本周新增呈井喷态势

南海本周动态：两项目开放全新板房

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
狮山	依云曦城	开放板房	8.2开38座全新板房，户型主打100m ² 三房，150m ² 四房
狮山	欧浦城市花园	现场活动	8.3佛山市少儿才艺大赛狮山海选专场第三轮
罗村	长信银湾	优惠信息	8.2-8.3七夕浪漫“约惠”， “全线”5900元/m² ，不分楼层80-150m ² 任拣
罗村	龙光君悦龙庭	现场活动	7.31“亲子水上趣味运动会”
罗村	风度花园	现场活动	8.2“七夕鹊桥会，浪漫满城”苔藓草帽DIY
丹灶	桂丹颐景园	现场活动	8.3举办桂丹颐景园“捕鱼达人秀”
丹灶	云山峰境	开放板房	8.2开放三期“波西米亚”风格样板房

依云曦城：开放样板房



项目位置：南海狮山镇政府旁博爱路与科技路交界

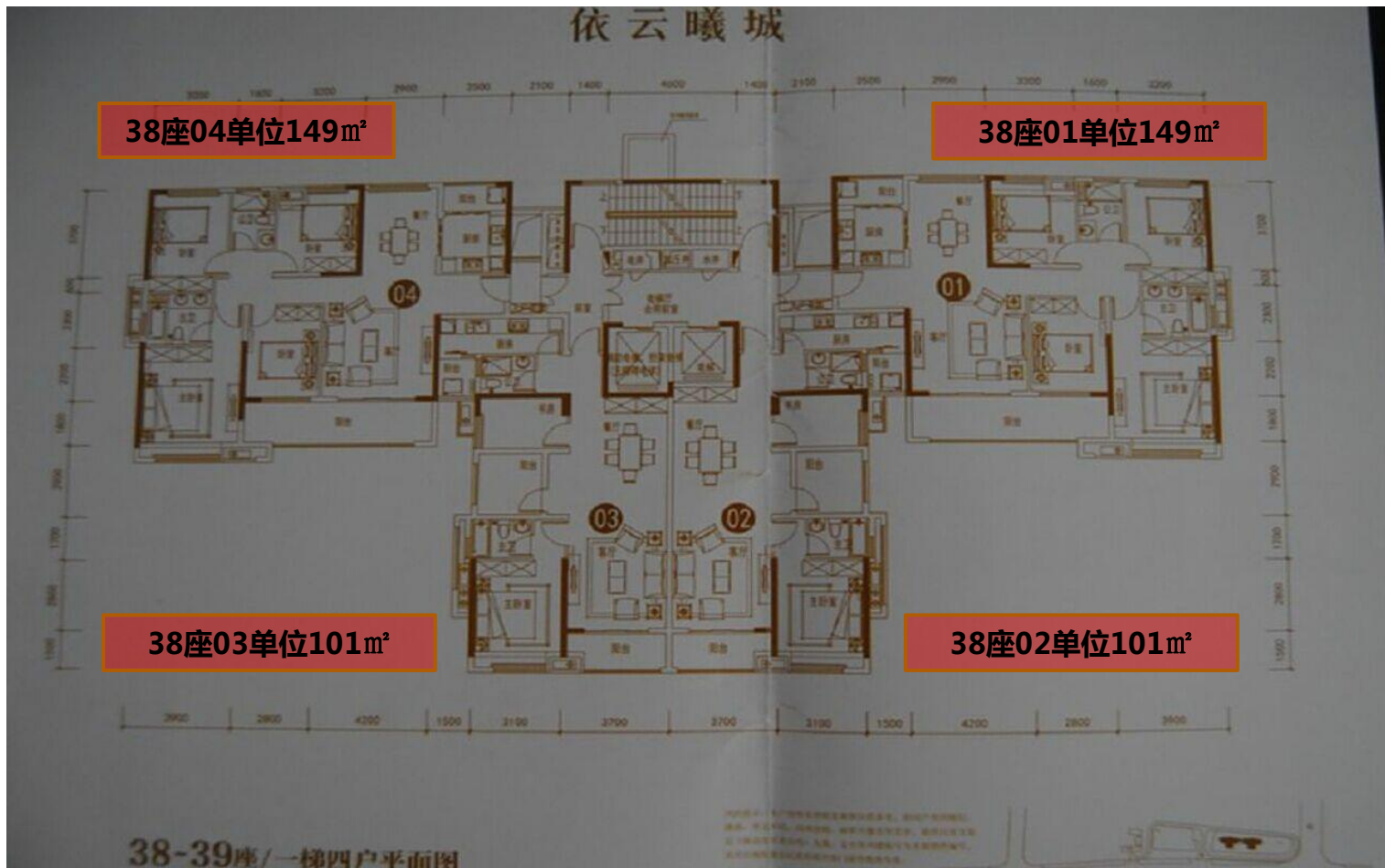
建筑面积：46万m²

开盘时间：预计2014年8月

项目动态：8月2日开放全新38座样板房。

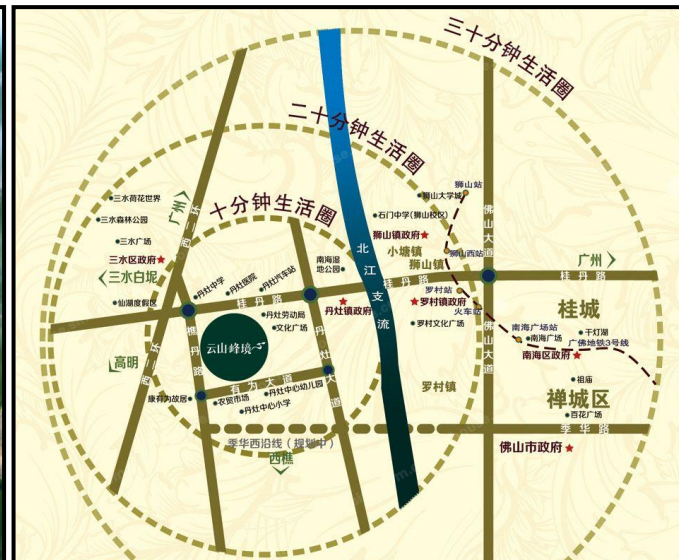
预计8月份将推出38座。 38座主打101m²三房和149m²s四房，现正做诚意登记，开盘抵95折

■户型图：



➤ 38座与项目一期被博爱路分割，临近路边，而且缺乏博爱户的景观资源，预计均价不高于一期

云山峰境：开放样板房



项目位置：南海区丹灶镇中心城区科教路12号

建筑面积：75万m²

开盘时间：预计2014年9月

项目动态：8月2日开放三期板房。

预计8月份中旬将推出三期3、4座。三期3、4座86-89m²三房，现正做诚意登记3千抵96折

■户型图：



- ▶三期更靠近白云山主入口处，且与项目的商业配套相邻，出入更加便捷
- ▶项目三期首推产品继续主打刚需户型

现场图



即将开卖项目：中大面积产品渐多

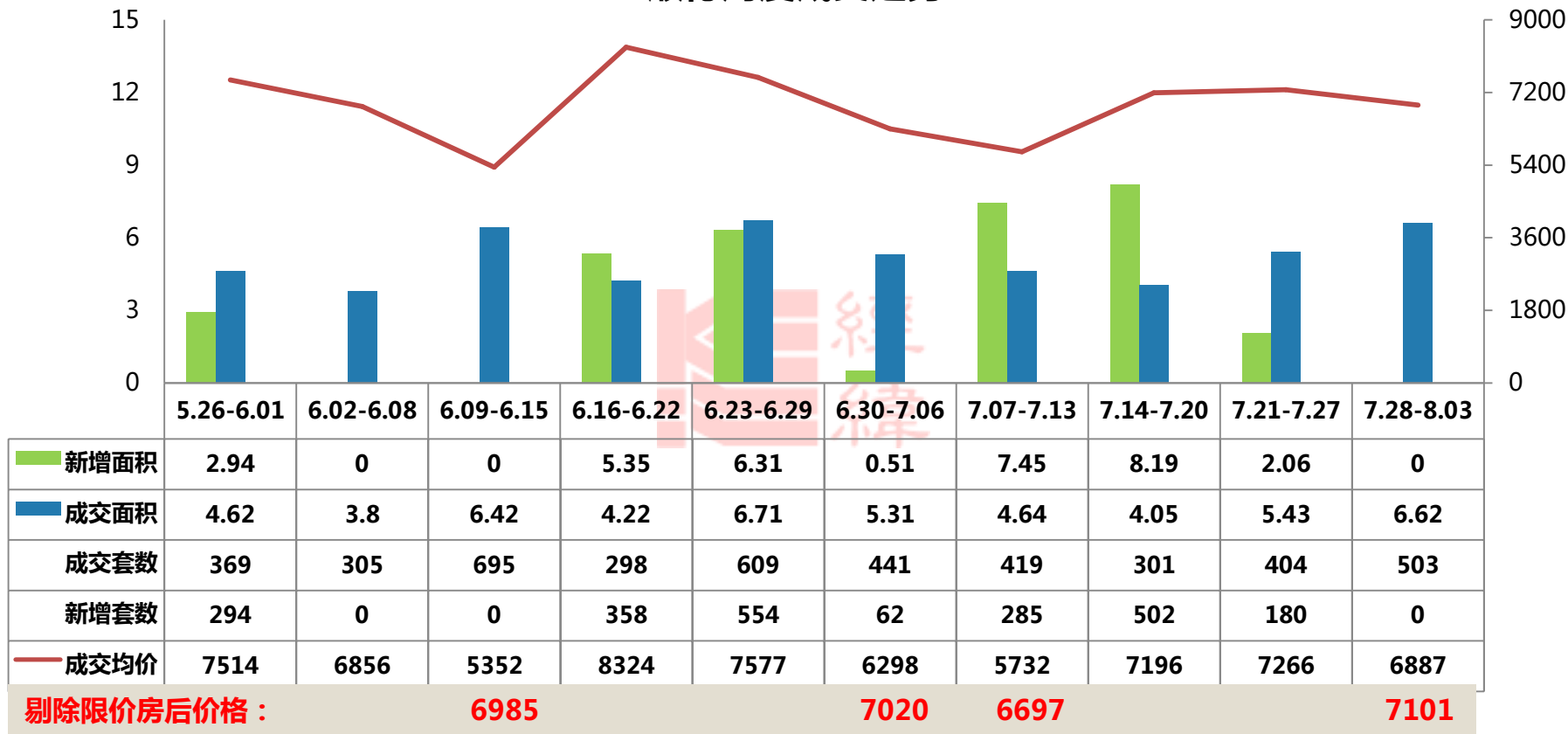
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	备注
2014年8月	尚观嘉园	7座	122	7500-8000	115-140	诚意登记98折
2014年8月	翠林小语	2座	54	7300-7400	72-90	权证登记享99折
2014年8月	山林水语	34、35座	54	5000	63-83	诚意金2万享98折
2014年8月	龙光君悦龙庭	8座	74	--	137-143	--
2014年8月	云山峰境	3、4座	135	5400-6200	68-90	诚意金3千抵96折
2014年8月	丽湖名轩	17座	22	--	120-130	诚意金3万抵8万
2014年8月	金名都	36栋、37栋	528	--	80-120	诚意金5.8万抵95折
2014年8月	保利紫山国际	--	--	--	70-160	--
2014年8月	力迅城筑	1、2、3、4、5 号楼	--	7500-8500	90-149	1万抵5万
2014年8月	依云曦城	38座	112	9000-10000	101-149	诚意登记95折
住宅合计(套)				约1101套		

顺德：以价换量成效渐显，成交量回升

单位：万m²

顺德周度成交走势

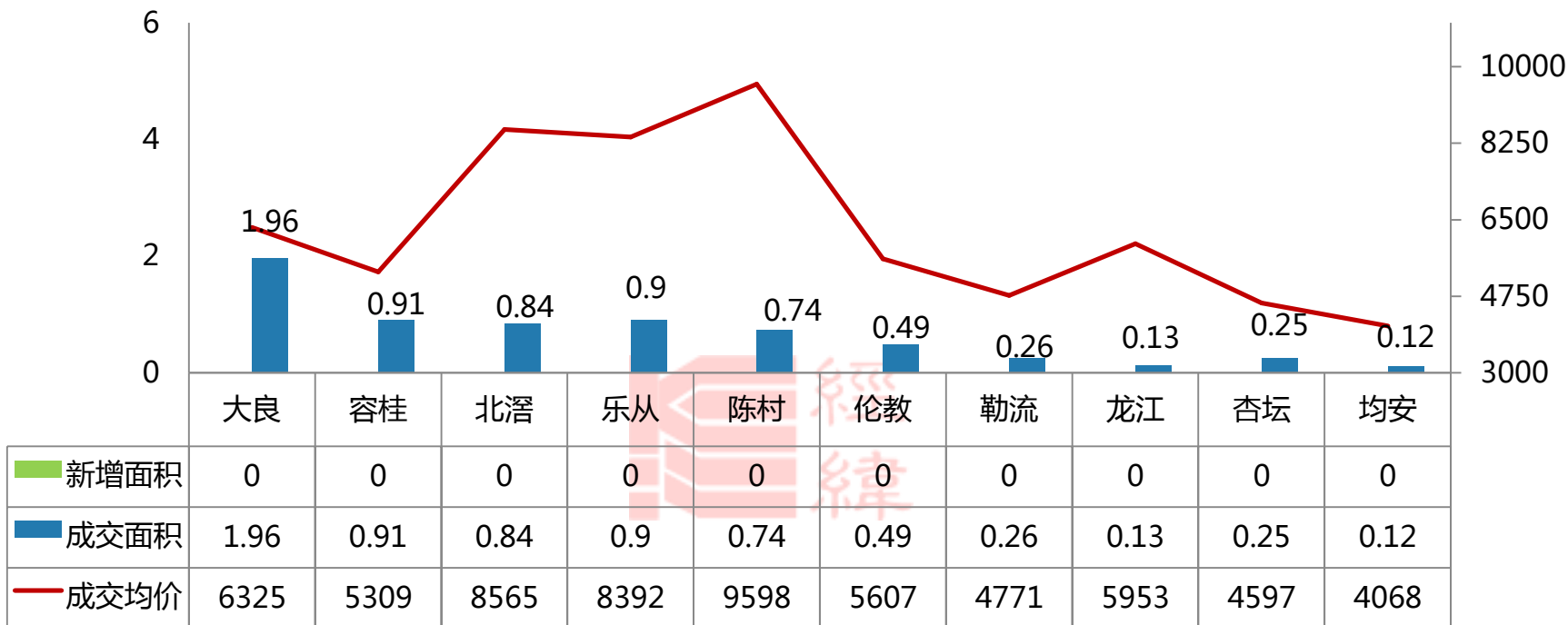
单位：元/m²



- 本周无新增，成交面积环比增加了22%，成交套数环比增加25%，成交均价环比减少了5%
- 成交量持续增加，以价换量起到一定成效

单位：万m²

各镇街本周成交态势

 单位：元/m²


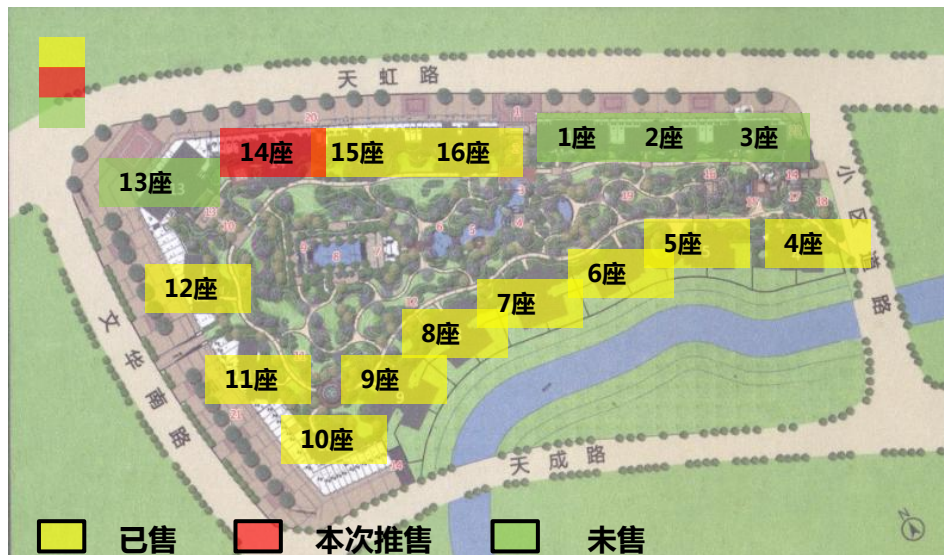
- ▶大良剔除**花畔里**限价房后均价为7036元/m²，环比减少4%，主要是多个楼盘降价促销，如敏捷畔海御峰、保利中环广场，成交量渐回升
- ▶乐从成交均价环比减少17%，从上周开始的降价优惠活动（保利东湾下降约1800元/m²，M-city均价下降约1500元/m²）反映在其成交均价上
- ▶均安成交均价环比减少19%，因其上周均安尚苑有别墅成交拉高其均价，本周回到正常状态

本周开盘：低价风蔓延，成交时间拉长

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数	开盘折后价 (元/m ²)	开卖情况	单元面积 (m ²)	户型
2014-7-29	保利东湾	14座	114	建面11500-11000	40%	建面151-191	四房 五房
2014-8-2	万科水晶城	22座	124	建面9500	20%	建面83-89	三房

▶本周2个开卖的项目均以低价入市，保利东湾更是以一口价推货，但整体成交情况均一般

【保利东湾2014-7-29开盘情况】



■推售货量：8号湾 14座共114套（39层/2梯3户）

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积	152-154m ²	190-191m ²	14478m ²
套数	38套	76套	114套

■推售价格：11000-11500元/m²

■折扣优惠：实行一口价，150m²11000元/m²
190m²11500元/m²

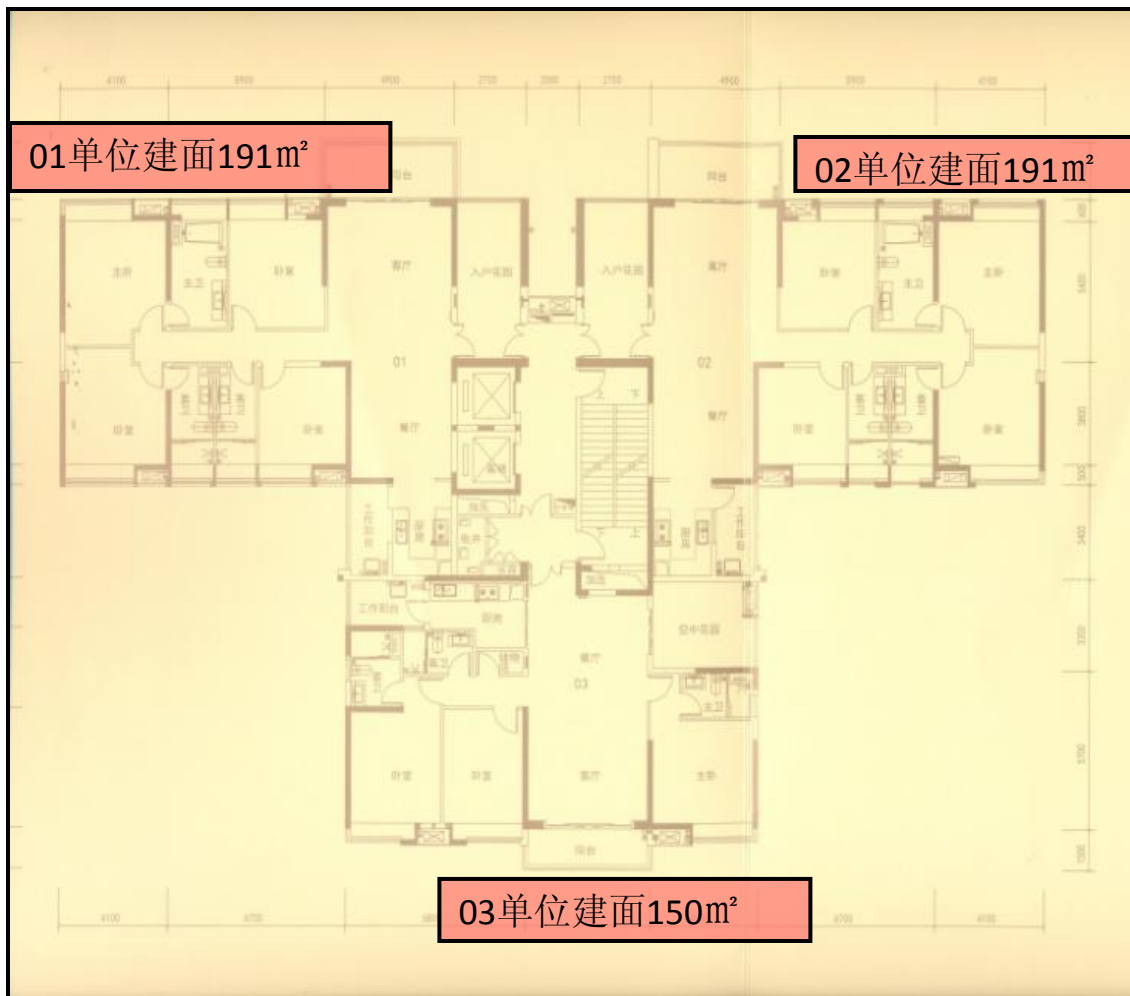
■开卖情况：消化约4成（截止至8.3早上10点）

■客户构成：禅桂客为主，其次为乐从客

开卖分析：

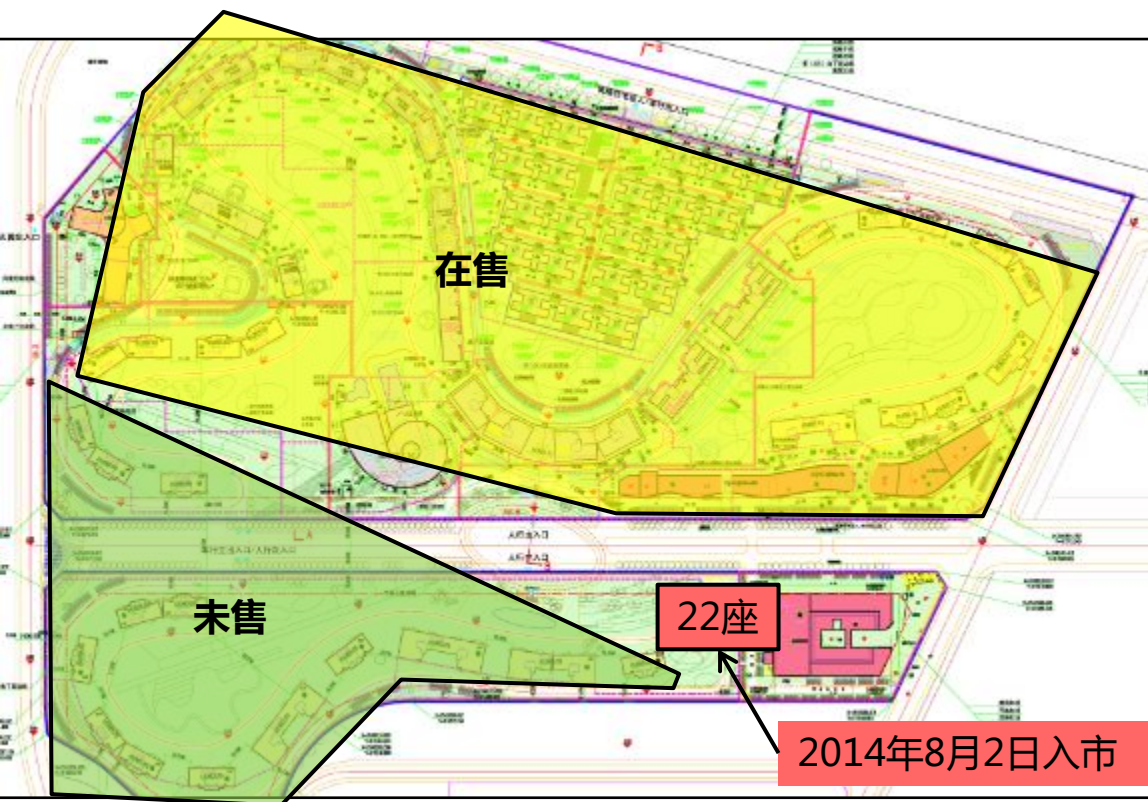
- ▶本次推货的户型与2013年9月推出的15座相仿，但是整体均价有所下降，150m²单位下降2500-3500元/m²；190m²单位下降3500-5000元/m²
- ▶该项目未售产品多为大积产品，故低价入市以求更好的去货量

■户型图



►本次推货户型01、02单位望江，03单位望花园，户型方正实用，01、02单位因景观资源较佳，成交较好，截止8月3日190m²11-30层已基本售完

【万科水晶城2014-8-2开盘情况】



在售
 本次推售
 未售

开卖分析：

- 本次是预选房，解筹率约为20%
- 本次推货均价对比之前推货的22座均价下降1000元/m²，相对于本次推货资源对比上批逊色些许，同时佛山新城最近刮起了“降价风”周边保利东湾、M-city均价均有下降，故万科水晶本次推货亦“随行入市”

■推售货量：22座共124套（32层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	合计
面积	83-89m ²	10664m ²
套数	124套	124套

■推售价格：均价9500元/m²（带1500装修）

■折扣优惠：减88000*98*99

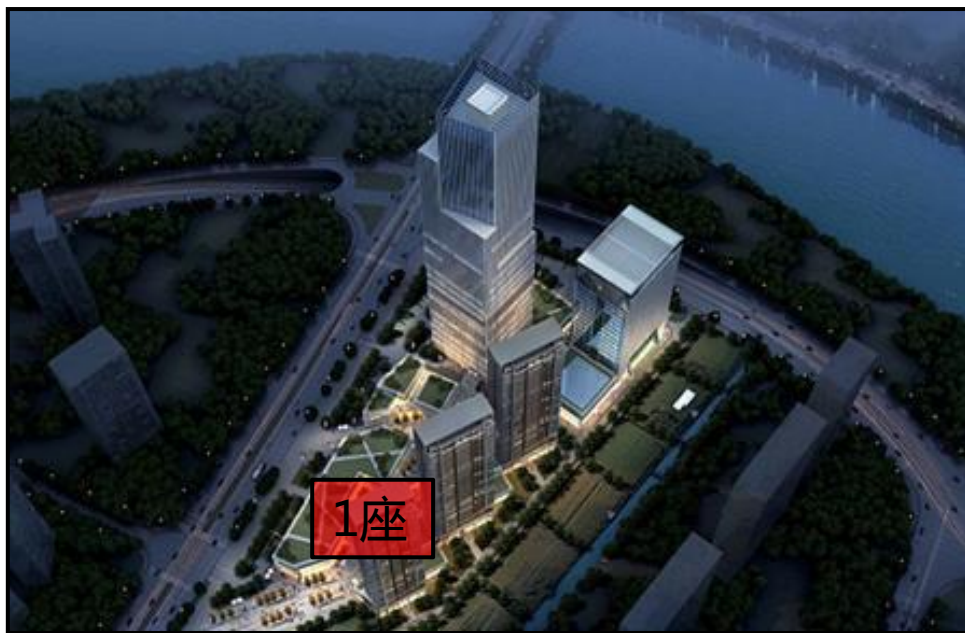
■开卖情况：消化率约20%

■客户构成：禅桂客为主，其次为乐从客

顺德本周动态：多个新项目即将入市

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
佛山新城	保利东湾	优惠折扣	15、16座余货作一口价 120m ² 9500、150m ² 11000、190m ² 11500、222m ² 12500
	星英半岛	外展点开放	预计8月开销售中心，推面积涵盖89、129，143、167m ² 。 在鹏瑞利广场设外展点
北滘	美的君兰江山	现场活动	8月举办“来自时光的邀请”主题抽奖活动活动。8.2-3举办《再约·爱人》七夕活动
大良	西山上筑	开放样板间	推出三期85—158m ² 多种户型样板房；8.2举办浓情七夕·汉服文化节”活动
	顺德绿地中心	开销售中心	7.30开销售中心试运营，推100-160m ² 诚意金登记1万抵10万，8.3正式开放销售中心，现场有特斯拉空降，举办1元起拍卖奢侈品
	康格斯	优惠折扣	8.2-8.3举办全城派橙活动，8.2凤凰苑 64-130m ² 认筹，5千抵2万（二房）/5万（三房）
	公园1872	现场活动	周末举办七夕民间活动，民间剪纸、糖画艺人、冰糖葫芦、捏泥人等
容桂	佳兆业金域天下	现场活动	项目销售中心举办“清凉西瓜，想抱就抱”活动
	凯蓝名都	优惠折扣	一二手房联动团购 总价36万起精装四房59-90m ² ，购房可抽奖送家电
	容桂碧桂园	现场活动	8.2举办七夕情侣赛，送99朵玫瑰
伦教	万科沁园	优惠折扣 现场活动	8.2下举行“把爱带回家”的七夕拍卖活动，目前推出部分特价单位，购房享 85折优惠
	涛汇领御花园	优惠折扣	庆三周年，推 数十套66-110m²3至4房一口价单位 ，总价41万起
杏坛	美的时代城	优惠折扣	举办感恩回馈活动” 8.2特别推出10套一口价特惠单位，价格4字头起

顺德绿地中心：开放销售中心



项目位置：顺德区大良东乐路与桂畔海交汇处

占地面积：5.02万m²

建筑面积：20.1万m²

容积率：4

开盘时间：预计2014年8月底

项目动态：1、项目于8月3日开放正式销售中心

2、**预计8月底9月初推售1座面积涵盖套内100-164m² 3-5房**

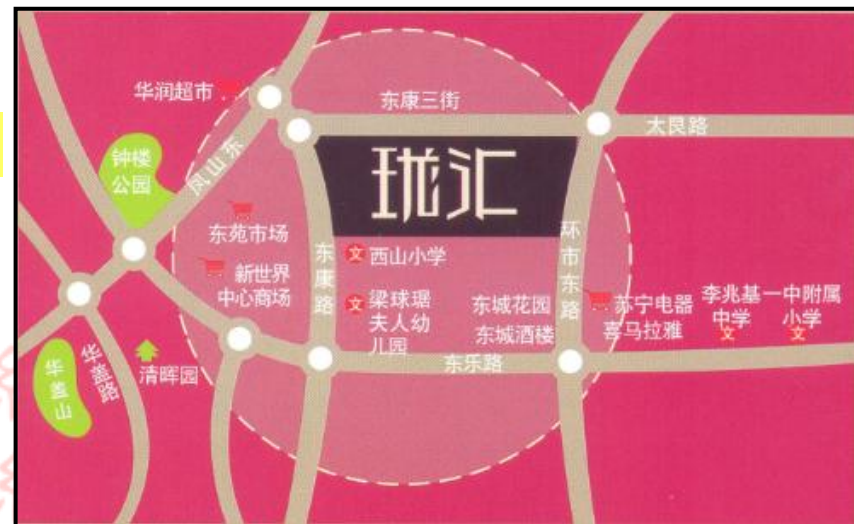
3、目前接受诚意金登记，**1万抵10万**

■现场图



- 现场约有300人，销售中心现场有名车展览以及奢侈品拍卖等活动

西山上筑：开放样板房



项目位置：顺德区大良环市东□乐购旁

占地面积：5万m²

建筑面积：31万m²

容积率：5

绿化率：40%

首次推货时间：2012年3月

项目动态：1、项目新组团“珑汇”于7.20开放销售中心

2、**8.2开放11座样板房，面积涵盖套内85-159m²3-5房单位**

3、现权证登记减1万，诚意金登记2万抵3万

■现场图



►本次亮相的样板房属于项目全新组团“珑汇”，套内85-159m²三房-五房，三梯六户设计

■户型图



单元号	01	02	03	04	05	06
套内面积	约115.96m ²	约89.37m ²	约86.44m ²	约88.05m ²	约85.30m ²	约158.91m ²
建筑面积	约138.12m ²	约106.45m ²	约102.96m ²	约104.88m ²	约101.60m ²	约189.28m ²

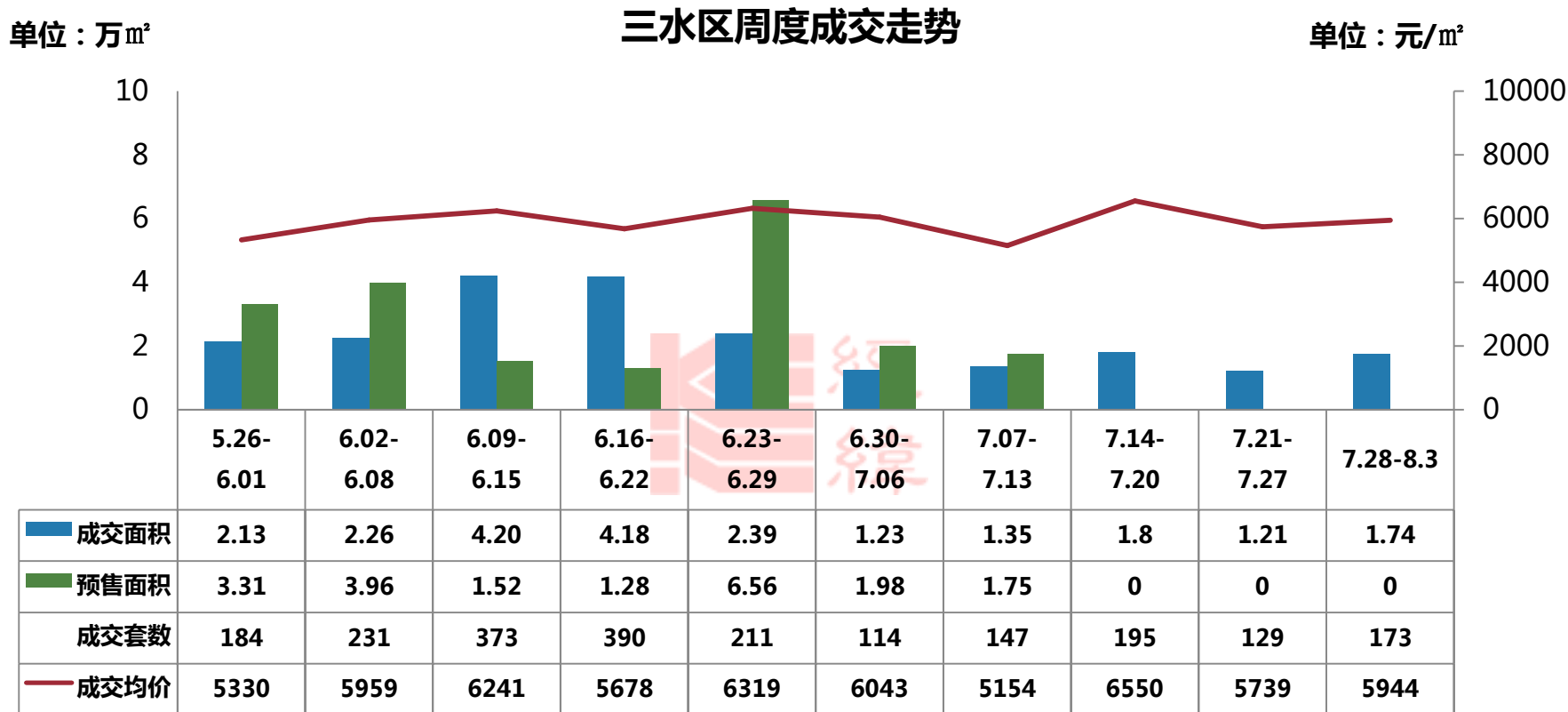
➤06单位望花园，03、04单位望 西山小学

➤户型朝向较差，只06单位南向，而03、04户型向西，05户型向东，舒适度较差。

即将开卖项目：部分项目因储客等推迟开卖

	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	备注
乐从	2014-8	星际半岛	--	97	建面约12600	建面387-592	预计7月份开放样板房
	2014-8	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
陈村	2014-7	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
大良	2014-7	骏景君临名邸	1-4座	101	套内18000	复式套内200-400	--
	2014-8	西山上筑	--	--	待定	套内85-158m ²	权证登记享享开盘1万优惠
容桂	2014-8	佳兆业金城天下	20座	约124	待定	套内90-128	5000抵2万
	2014-8	新境界花园	--	--	待定	套内20-50	--
北滘	2014-8	顺德碧桂园	钻石郡3期	--	待定	套内600-654	诚意金登记20万抵50万
	2014-9	美的君兰江山	13座	约81	建面14000 (带装修)	套内117-147	4.28开启诚意金3万抵10万
勒流	2014-8	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	2014-8	尚湖湾	23座	199	待定	套内56-86	--
住宅合计 (套)				约817			

三水：双盘促销走货支撑成交



- 本周成交套数环比上升34%，成交面积环比上升44%，成交均价环比下跌4%，持续零新增。
- 时代城和雅居乐持续推出优惠促销活动，令成交波动微涨，别墅市场略有回暖。

本周开盘

【融创南景湾2014-8-3开卖情况】



■推售套数：136套（9、10座，层/2梯4户）

■户型配比：

户型	3房2厅	合计
面积/m ²	89-106	12526
套数/套	136	136

■开卖均价：4000元/m²（毛坯）

■折扣优惠：诚意金1万99*98*99折

■销售情况：25%

■客户构成：乐平本地客户

开卖分析：

- 本次推售的9、10座位于小区中心，南向单位可望中心水景，资源较佳
- 户型上与此前推出的7、8座相同，而推售价格较此前推出的7、8座基本持平

■户型图：



- 02、03单位南向望中心水景，楼距相对大，视野开阔，购房者认可度较高
- 01、04单位北向，楼距相对较小，历史成交不理想

三水本周动态：西南涌板块遇“春天”

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	现场活动 微信活动	8.2到访销售中心、三水广场、恒福广场即可获得玫瑰花。 8.3前关注官方微信即可获得礼品一份。 8.2-8.3举办教育系统团购专场，90m ² 三房单位45万/套起。
	保利中央公园	诚意登记 现场活动	8.2开启20座110m ² 3+1房单位诚意登记。 8.3举办西瓜大胃王决赛。
河口旧改片区	时代城	现场活动 微信活动	8.2-8.3举办“浪漫七夕，全城热恋”主题活动。 8.2起关注官方微信并转发冰雪乐园抢票信息可到销售中心取票。
西南涌片区	欧雅右岸春天	开销售中心 开样板房 权证登记 现场活动	8.2开放销售中心。 8.2开放2、3、8座90-120m ² 样板房.. 8.2开启权证登记，权证98折。 8.2举办蝴蝶主题活动。

欧雅右岸春天：开放销售中心和样板房



项目位置：三水西南金太阳酒店东侧碧雅路

占地面积：10.24万m²

建筑面积：35万m²

容积率：2.5

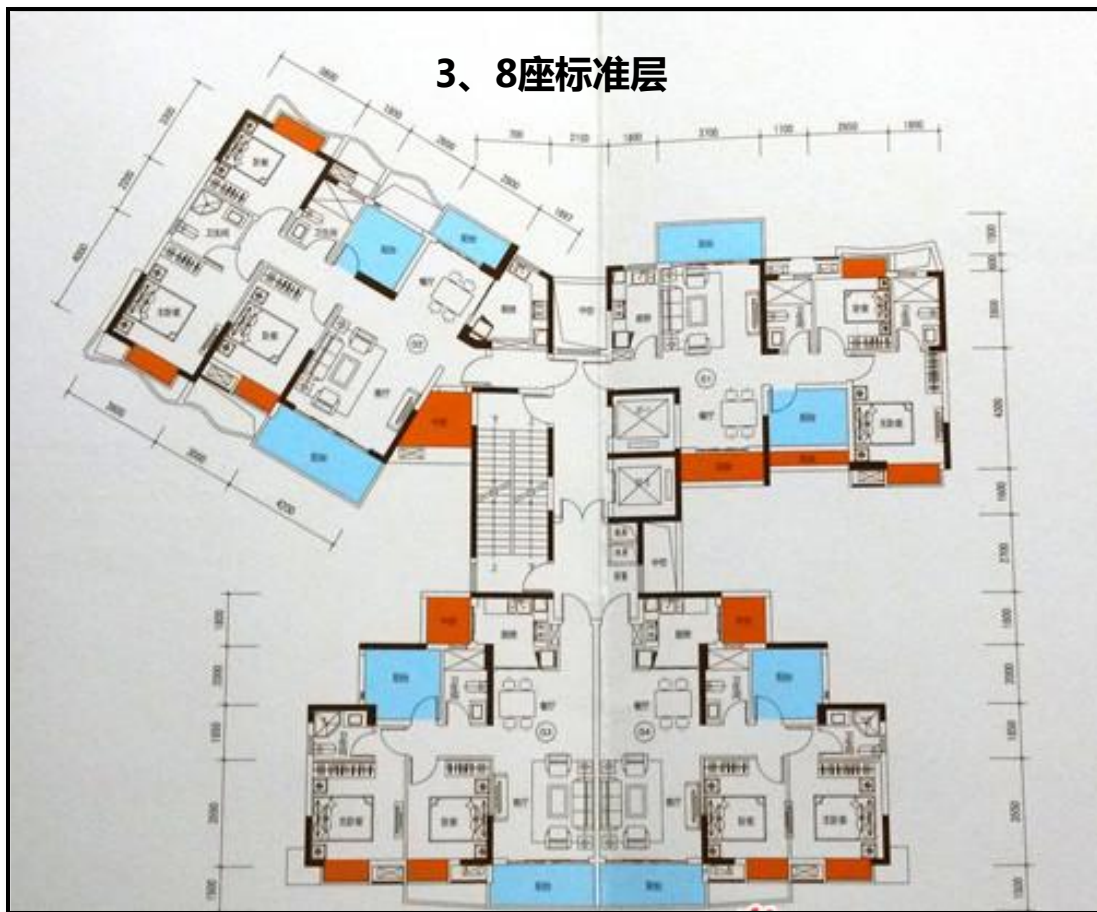
开盘时间：预计2014年8月底

项目动态：1、**8.2开放销售中心和样板房**，并开启权证登记，权证登记98折。

2、同日举办蝴蝶主题活动。

3、**预计8月底或9月初将推出2、3、8座**90m²3房和128m²3+2房单位，吹风均价6000元/m²起，部分单位5字头。

■户型图：



- 2座主打90m²三房，03、04单位朝东南向，望马路；01、02单位朝西北向，望园林
- 3座和8座主打90m²三房和128方3+2房，90m²户型为正南、正北向，128m²户型为西南向
- 部分客户对128m²户型认可度较高，其赠送面积较多

■ 现场图片



营销中心场外布置



蝴蝶主题表演



营销中心内部



90m²样板房

- 营销中心开放当天，客户多为西南本地人
- 欧雅右岸春天的入市令西南涌片区重新供货

即将开卖项目：两大纯新盘月底入市

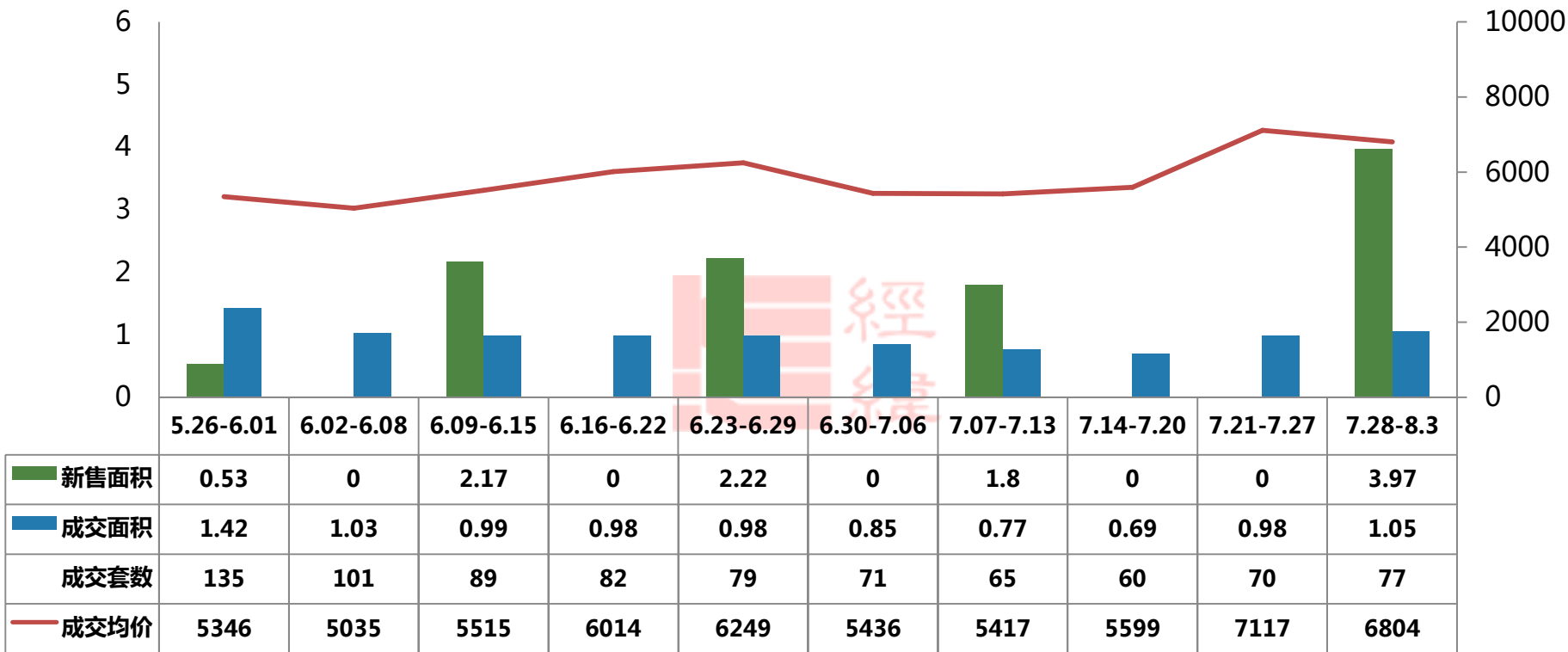
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	进度
三水新城	2014-8	雅湖半岛	【小雅公馆】 11座	180	--	84-89	已拿取预售证
	2014-8	保利中央公园	20座01单位	30	6300 (毛坯)	110	8.2开启诚意登记
河口片区	2014-8	颐澳湾	8、9座	190	5500 (毛坯)	94-133	已拿取预售证
	2014-8底或 9初	帝景湾	10、11座	120	--	90-120	6.21三水广场外展；7.26开放销售中心和熊猫乐园
西南	2014-8	山水一品	11座	120	6500 (毛坯)	89、123	已开放二期销售中心
	2014-8底或 9初	欧雅右岸春天	2、3、8座	360	6000 (毛坯)	90-128	6.1三水广场外展；8.2开放销售中心、样板房、权证98折
合计套数				1000套			

高明：多盘别墅成交活跃

单位：万m²

高明周度成交走势

单位：元/m²



- 本周成交套数环比上升10%，成交面积环比上升7%，成交均价环比下跌4%，美的西海岸独占所有新增。
- 高明碧桂园推出清盘优惠所带动的成交在本周仍有所体现，美的西海岸、优悦城、欧浦花城亦有别墅成交，别墅市场出现短暂成交小高峰。
- 洋房市场均以消化余货为主，并未出现较大的价格波动。

高明本周动态：天汇湾成七夕焦点

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	现场活动	8.1-8.5接受僵局8.9举办的荷城街道“美的·西海岸杯”第四届快乐家庭运动会报名。 8.2针对业主举行免费清洗风扇、空调过滤网活动。
	天汇湾	诚意登记 开样板房 现场活动 优惠促销	8.1开启5、8座90-168m ² 诚意登记，诚意金5千，具体折扣待定。 8.2开放5座157m ² 样板房。 8.2针对VIP客户举办魔幻仲夏晚宴。 8.2推出 10套6座特价单位 。
荷城	沧江一品	优惠促销	7.31推出 最后20套单位，4字头起 。
	嶺秀国际	优惠促销	8.2-8.3 推出部分3字头单位 ，旧带新成功购房即送3千元现金奖，最高5千元。
	涛汇尚品	优惠促销	8.1-8.31期间旧带新成功购房可获赠一年物业管理费，可累积。

天汇湾：开放样板房、魔幻仲夏晚宴

■ 现场图片



图片摘自高明房产网

▶活动当天吸引大批VIP客户，客户多为荷城本地人。

即将开卖项目：暂无项目确定开卖日

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	2014-8	美的西海岸	11、12、13座	350	6200 (毛坯)	89-139	已拿取预售证
荷城	2014-8	富星半岛	6座	75	4600 (毛坯)	115-127	已拿取预售证
	2014-8	涛汇尚品	3座	90	4800-5000 (毛坯)	70-143	5.10开放样板房
	2014-8	燕语湾	东苑1-5梯	85	--	64-111	7.3开启诚意登记，开盘97折
	2014-8	中恒广场	7座	--	4800 (毛坯)	70-90	6.13开启诚意登记，诚意金1千抵1万
	合计套数			600套			

3.3

商业市场

8月2日招商置地中心首开销售中心



- **总建筑面积**：22万m²，由自持商业中心花园坊、两栋地标商务写字楼、立体式主题购物街、城市客厅中庭广场组合而成。
- **定位**：千灯湖的城市地标，未来的城市名片
- **项目动态**：8月2日，招商置地中心位于依云天汇的销售中心正式对外开放，**当日启动预约登记**，**将于9月初推售首批立体购物街铺**，面积段从20-250m²，**首批推售的商铺总面积约1万m²**。

龙江盈信广场升级扩容——打造区域特色商业综合体



- **总建筑面积**：15万m²，一期已开业近10年。
- **定位**：集商业、商务、酒店、居住等多种功能为一体的大型城市综合体。
- **动态**：经过升级扩容后的龙江盈信广场，**包括由9万m²大型购物中心、3.5万m²四星级联塑万怡酒店、2.5万m²高级写字楼及酒店式公寓所构成。**同时，二期将新增162个知名品牌进驻经营。

Part 4 广告欣赏

一个公园 整座城市
5A城市公园综合体

CLP 5A城市公园综合体

0408 360 888

千人哄抢 就是佐证
全新一期载誉加推

长信地产 | 长信御景峰

8566 8888

佛山心，世界范
88-130m²新品即将开启

世界级直落CBD，千亩生活中心城

0757-26338898

8月3日 营销中心 盛大开放

国际超模T台走秀，奢侈品包包T元起拍卖

0757-6113 2668

钜隆·钜献 风度系 3盘聚惠

5字头 尽享城央至完善配套
48-148m²南向二三房 全城热销中!

0757-8576 1188

比,无可比 完美三四房 傲视全城

8月24日佛山首个“绿色样板房”盛大开放 “千人绿色骑行”活动即日起接受报名

8326 8888

跟着岭南天地去赚钱!
岭南天地 50—500m² 全临街旺铺，暖正火爆热销中……

0757 8230 9999

热销加推

首发产品热销全城，实用三房，载誉加推
89m²臻贵三房带套房，配双阳台&270°转角飘窗，实用率高达95%

6688 6888

华强广场 HUAQIANG PLAZA

中国电子领袖 再造佛山华强北

一城两制，十年大计 —— 一城两制，一城两制。华强广场，打造华南首个“一城两制”项目，集“商业+住宅”于一体，集“办公+住宅”于一体，集“商业+住宅”于一体。华强广场，再造佛山华强北。

华强广场营销中心
即将开放

0757-8225 9999

招商置地中心 KAOSHANG ZHIDI CENTER

中心之上 繁华之央

千灯湖万达广场旁地标商业综合体
立体购物街商铺20m起，9月即将发售
8月2日 销售中心 盛大开放

0757-8188 8888

依云国际 EVIAN INTERNATIONAL

掘金佛山新城 投资财富公寓 重磅收益 即享长约

8月16日 精装实景样板房盛大开放

- 全国家品牌，0交收银行零首付
- 约30m全国家品牌，即租即收，即收即收
- 收益投资计划，月入约2300元，收益超5年约30%（不含物业费、维修费、水电费、燃气费、网络费等）
- 双收益投资计划，5年起45%收益，首付约2-3万即可，一次性支付15%即可，入住后45%的收益，即享即收即收

0757-2923 388

佛山南海万达广场 FOSHAN NANHAI WANDA PLAZA

开业定中心 甲写选万达

300-2200m² 国际5A写字楼 火爆预约中

万达中心 开业即中心/高效商务的第一出路

8.29 万达中心 盛大开业

万达中心 开业即中心/高效商务的第一出路

万达中心 开业即中心/高效商务的第一出路

0757 8168 8888

CTIC 公园式生态写字楼 CTIC 三山科创中心

7月31日 全新一期科技大厦 盛大开盘

全新一期科技大厦
75—480m²湖景精品户型
7字头起，无限升值，认购多折扣！
销售热线 4001-099-228

购房惊喜大礼：
1 品牌房企，品质第一，一次付款，一次入住。
2 全新升级的办公空间，整体一新。
3 赠送一年物业管理费。

0757-288 99 888

万达广场 万邻汇 WANDA CITY

好铺在手，财富我有

外环路东首条欧式风情商业街
100-220m²复式临街旺铺，火热抢购中

临街铺·产权证·复式铺
做十万客流生意，低投入高回报

抢占外环路黄金第一铺
多线一体交通优势，客流稳定
2000㎡黄金长度，投资收益丰厚
5万个家庭近30万客流，稳定消费需求
大型集中式商业街，经济上行入市

8大优势抢铺，抢手更紧

不限购

0757-288 99 888

中国慧眼家电城 China Smart City

双地铁上盖 扼守家电之都咽喉要道

改变与机会 就在中国·慧聪家电城

一期火爆销售 9月二期热销开盘 产业旺铺 内建预定中

家电企业自营首选 产业地产投资首选

7座1F/2F广场正街 仅12席	7座1F家电金街 仅32席	7座2F家电金街 仅26席	7座4F小家电馆 首付6万起
（认购单价：面积5万至10万）	（认购3万至5万）	（面积1万至2万）	（面积1万至2万）

0757-22118888

佛山经纬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>