

佛山房地产市场周报

(2014.9.15-9.21)

佛山经纬市场部



Part 1 宏观背景

央行向五大行派5000亿元SLF

来源：羊城晚报 2014-9-18

2013年初央行创设了新的公开市场短期流动性调节工具，则赋予了SLF（Standing Lending Facility）新的意义，这一工具的中文名称叫做“常设借贷便利”

16日，市场有消息称，**中国央行向五家国有大行提供金额高达5000亿元的SLF。**央行在近两天分别向五大行操作1000亿元的SLF，期限为3个月，此消息已基本得到确认。

本次SLF投放5000亿元资金，从规模上计算，与全面降准0.5个百分点释放的资金量相近。但从效果看，SLF仍属于定向措施，相比全面降准力度要温和得多。

由于5000亿元的定向SLF，因此多家机构的研报均分析认为**短期内降息和降准的可能性已经大大降低。**

经纬点评：

对大行投放SLF，能缓解其存款流失问题，增强银行放贷能力，短期流动性问题将得到一定程度纾解，但此次SLF属定向投放，或一定程度上有降息效果，但直接降息才能有效缓解财政压力

网传四大行调整房贷政策暂未获证实

来源：广州日报 2014-9-23

上周日傍晚，南京市刚刚发文全面取消住房限购，昨日又传出江西省给予住房交易以大幅度契税补贴。目前46个限购城市中，仅有6个城市依然“坚守”。

目前的救市政策中，松绑限购见效最快，信贷放松才“治本”。昨日，有消息称，“四大行将放松首套房认定标准，**只要房贷贷款余额还清都算首套房。**”记者向四大行相关负责人求证，均暂未获证实。而传言中的昨晚将出政策，**截至昨晚23时，并未得到任何官方证实。**



经纬点评：

“限贷放松”是当前众多地产人的期盼，但无奈又是一次“谣传”。央行放弃降准降息，改为以SLF调节短期资金流动性，可以看出银行方面对货币政策的谨慎。尽管各地方积极推进房贷利率优惠，但从银行的态度来看，在短期内房贷松动的可能性仍然较小。

Part 2 土地市场

本周重点商住用地成交信息

顺德容桂



- **地块编号：佛顺（网挂）2014-007**
- 拍地时间：2014-9-18**
- 土地性质：**商住用地**
- 总用地：3.12万方
- 容积率：1.0 ≤ Far ≤ 3.0
- 建面：9.36万方
- 起拍价：18794万元
- 成交价：18794万元
- 溢价率：0%
- 楼面地价：2007元/m²
- 竞得人：北方国际地产有限公司

规划条件：

- ① 限高100米；建筑密度 ≤ 28%；绿化率 ≥ 30。

顺德陈村



●地块编号：TD2014(SD)XG020
拍地时间：2014-9-19
 土地性质：**商住用地**
 总用地：2.03万方
 容积率：1.0≤ Far≤3.0
 建面：6.1万方
 起拍价：9300万元
 成交价：9300万元
 溢价率：0%
 楼面地价：1526元/m²
 竞得人：广州市荔园置业发展集团有限公司

规划条件：

- ① 商业建面≤24384m²
- ② 须于临近陈村镇新城区二横路或景明路侧留取建筑面积1828.82m²，并无偿确权至南涌股份社名下。

Part 3 市场分析

3.1

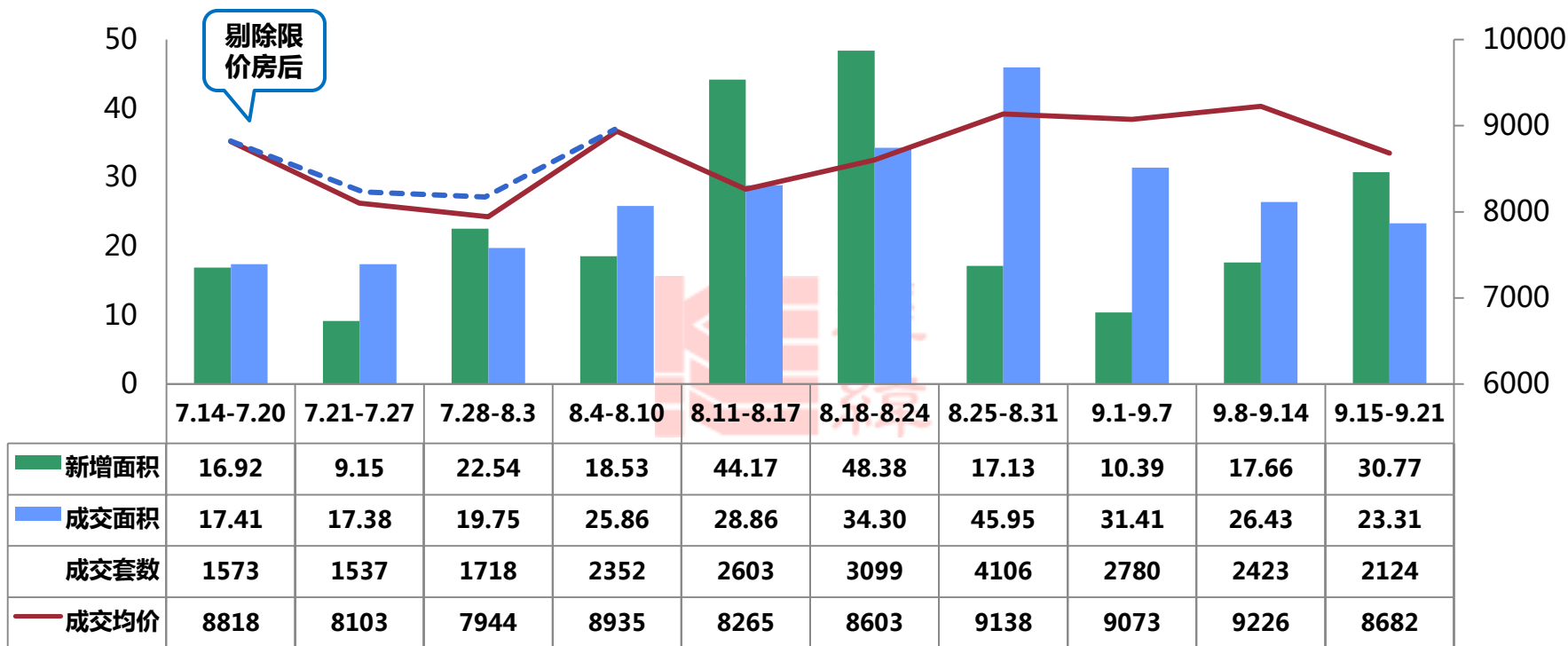
大佛山市场

成交量缺乏支撑，价格降6个点

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



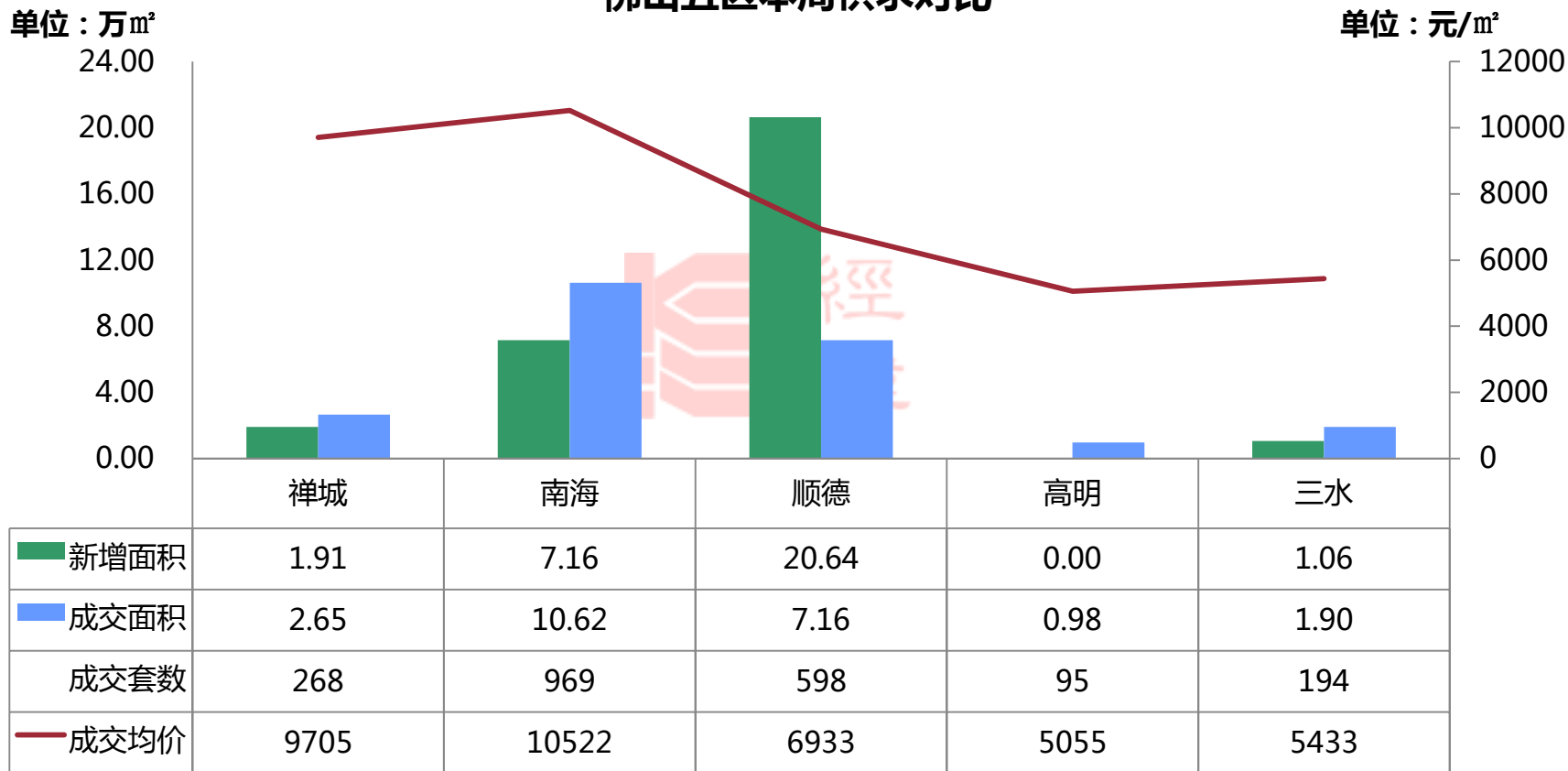
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

剔除限价房后： **8201** **8075**

- 本周整体呈量价齐跌，环比上周成交面积、成交套数、成交均价分别↓12%、↓12%、↓6%
- 本周多个楼盘扎堆入市，但其成交网签暂未体现，预计将在下周陆续体现。

新增面积持续上扬，打响“金九战”

佛山五区本周供求对比



本周新增预售

本周 (9.15-9.21) 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	龙光君悦华府	2014-9-12	4座1栋, 28层/2梯4户	108	3房/89、90	0.97
	绿岛湖壹号	2014-9-12	4、5座, 别墅	6	别墅/473、631	0.32
	智博E区	2014-9-12	11座, 18层/2梯4户	68	3房/92、93	0.63
南海	柏悦华府	2014-9-15	8座, 29层/2梯4户	56 56	3房/87-88 4房/118-126	1.18
	中恒海晖花园	2014-9-17	12、13栋, 11层/2梯4户	80	3房/85-90	0.71
	金棕榈园	2014-9-17	5栋, 12层/2梯6户	210	3房/81-88	1.79
	领地海纳君庭	2014-9-17	6座, 17层/2梯6户	85 17	3房/72-88 4房/108	0.93
	依云华府	2014-9-19	36座、37座, 15层/2梯4户	56 56	3房/89 4房/115	1.15
	依云曦城	2014-9-19	37座, 27层/15户	345	住宅公寓/41	1.41

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)
顺德	保利东湾	2014-9-18	东御花园1座, 31层/2梯3户	60 28 1	4房/138、172 5房/194 复式/284	1.5
	M-city	2014-9-18	塔楼3栋,52层/3梯7户	841	住宅公寓/42-152	5.33
	瑞璟花园	2014-9-18	1-44栋/1栋2户	88	别墅/468-654	4.54
	保利中环广场	2014-9-16	保利广场3座,27层/2梯4户	78 26	3房/105-106 4房/144	1.2
	博澳城	2014-9-19	5区1-5座, 28层/2梯5户	540	3房/89-123	5.86
三水	北江明珠	2014-9-19	21、22座, 17层/2梯4户	32 96	2房/73、74 3房/85-87	1.06

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	景裕嘉园	7020	4768	47	14724 (带装修)
2	南海	南海万达华府	5461	3421	34	15963 (带装修)
3	顺德	绿地国际花都	4772	5710	62	8357
4	南海	中信山语湖	4274	3372	16	12676 (含别墅)
5	南海	广物山海名门	4075	2504	26	16276 (带装修)
6	南海	中海千灯湖一号	3850	2857	14	13477
7	禅城	东海银湾	3355	2250	22	14911 (部分带装修、含别墅)
8	南海	佳兆业·滨江一号	3010	2406	20	12506
9	顺德	万科水晶城	2812	2730	25	10301 (部分带装修)
10	南海	依云天汇	2578	2311	9	11154

(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)

➤ 广佛交界版块依然是热点成交区域。

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	禅城	佛山绿地中心	2491	2267	22	10990 (部分带装修)
12	顺德	万科缤纷西园	2487	2726	31	9122 (带装修)
13	南海	时代倾城四期	2363	2798	27	8447 (带装修)
14	南海	荟珑湾	2356	2538	27	9279
15	南海	保利中央公馆	2316	2401	22	9645
16	顺德	保利上城	2302	3864	28	5957
17	顺德	敏捷畔海御峰	2299	2638	11	8714
18	顺德	顺德碧桂园	2280	2777	14	8209 (部分带装修)
19	三水	雅居乐雅湖半岛	2078	3816	43	5445
20	南海	南海万科广场	2000	1431	15	13970 (带装修)
合计			64180	59586	515	—

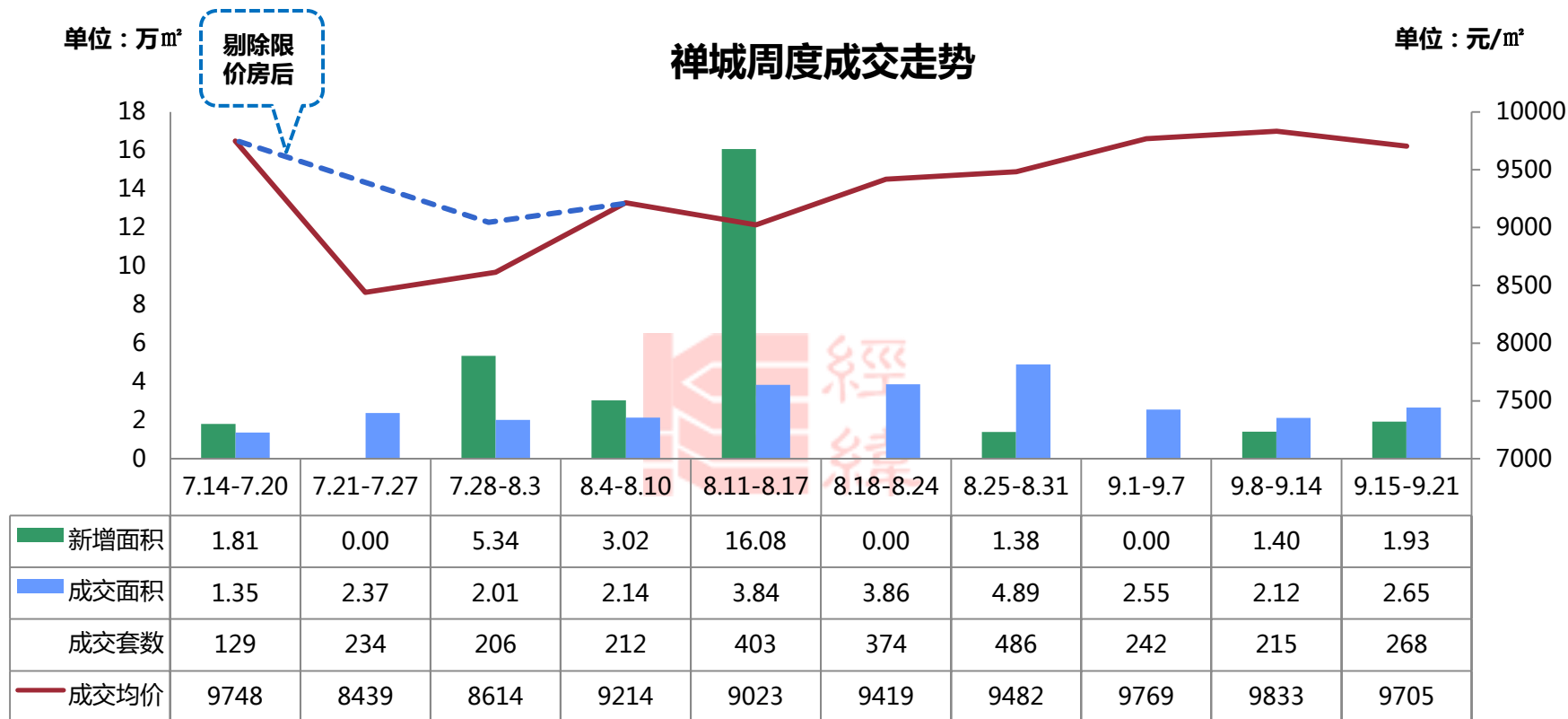
(注：三水、南海数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

- 成交金额前20项目占总体市场成交份额近32%，环比上升5个百分点，但成交量减少近1万m²。
- 五区欠缺开卖成交支撑，致前20名所占比重下降

3.2

区域市场

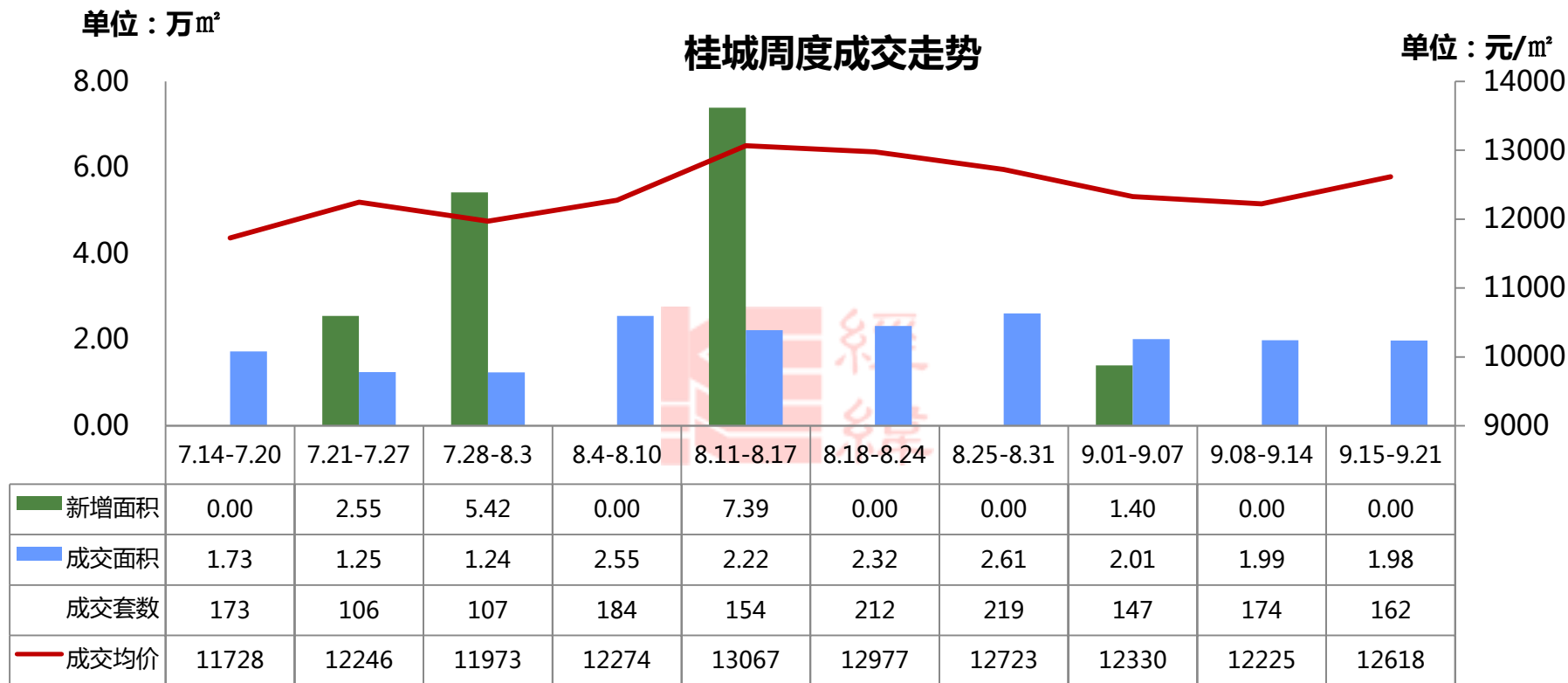
禅城：价格稳定，成交量有所回暖



剔除回迁房后：9405 9086

- 本周成交整体情况是量升价稳，成交面积、成交套数环比分别都是上涨25%，成交均价环比下跌1.3%
- 另外，本周多盘集中开盘，预计未来数周网签数量会持续上升。

桂城：万达华府集中网签，拉升均价



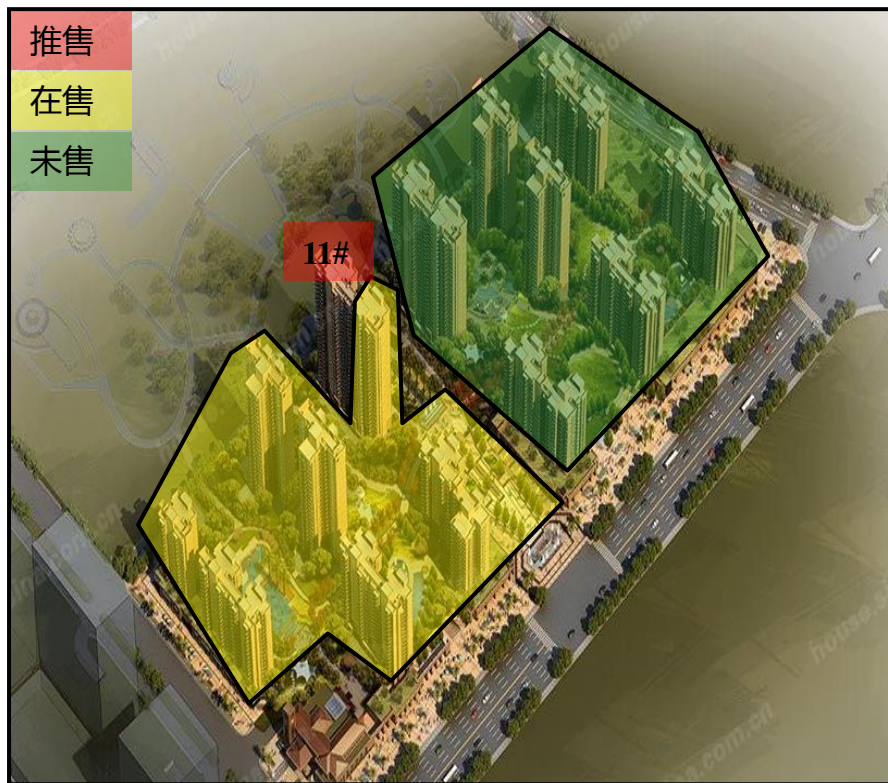
➤ 本周桂城整体情况是量稳价升，成交均价环比上升3%，主要是万达华府高价网签，稳定了整体价格。

本周开盘：多盘扎堆开卖，消化未如理想

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)	备注
2014-9-19	海湾城	11座	108	8300-10500	11%	90、107	诚意登记2万享98折， 开盘98*98*98*99
2014-9-20	智博E区	11座	68	7000-7500	39%	92-93	诚意登记5千享95折， 开盘95*98*98*99
2014-9-20	领地海纳龙庭	5、7座	128	7200-7600	29%	78-89	诚意登记5千抵95折， 开盘95*98*98*99
2014-9-20	龙光君悦华府	4座1栋	108	9000-10000	当日成交不足 10套	89、90	诚意登记5千享抵2万， 开盘99*98*97折
2014-9-20	汇银W新港湾	20座	68	一口价6700元/m ² (带1000精装)	当日成交20套， 截止9.21共成交37套。	72、88	--

▶各盘开卖优惠折扣幅度加大，且推售价格微降，但由于区域扎堆开卖，客户被分流，五盘开卖情况并未如理想。

【海湾城2014-9.19开盘情况】



■推售货量：11座，共108套（28层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	三房	合计
面积	90m ²	107m ²	14222m ²
套数	81套	27套	108套

■推售价格：9500-10500

■折扣优惠：诚意登记2万享98折，开盘98*98*98*99

■开卖方式：自然开卖

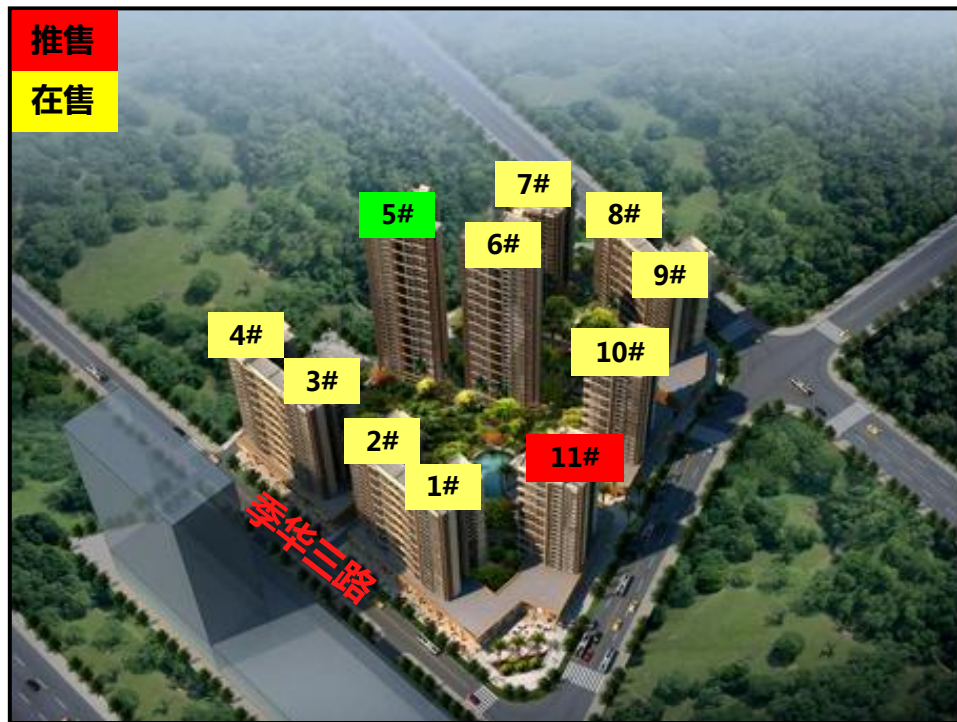
■开卖情况：11%（12套）

■客户构成：主要以禅城西部片区客户为主

开卖分析：

➢对比户型相仿的10座，本次开卖价格虽下降500-1000元/m²，但其价格仍然高企，对比智博E区隔日以7000-7500元/m²价格开卖同类产品，部分筹客被分流，开卖当日消化未如理想。

【智博E区2014-9-20开盘情况】



推售

在售

■推售货量：11座，共68套（18层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	三房	合计
面积	92m ²	93m ²	9105m ²
套数	34套	34套	68套

■推售价格：7000-7500元/m²

■折扣优惠：诚意登记5千享95折，开盘95*98*98*99

■开卖情况：39%(26套)

■客户构成：主要以禅城客户为主

开卖分析：

- 项目以最后一波6字头单位作推广，以低于对外口径价格开卖，但成交情况仍不大理想
- 本次推售楼栋位于两条路交界，路噪影响较大

■户型图：



➢02、03单位可望园林、泳池，景观资源较佳。

【领地海纳龙庭2014-9-20开盘情况】



推售

- 推售货量：5、7座，共128套（16层/2梯4户）
- 户型配比：

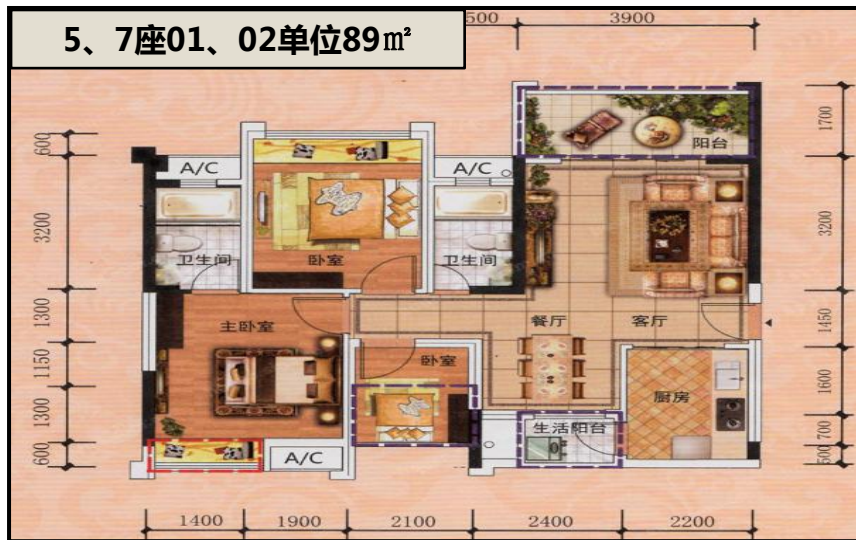
户型	三房	三房	合计
面积	78m ²	88-89m ²	11040m ²
套数	32套	96套	128套

- 推售价格：7200-7600元/m²
- 折扣优惠：诚意登记5千抵95折，开盘95*98*98*99
- 开卖情况：29%(37套)
- 客户构成：张槎周边客户为主

开卖分析：

- 项目周边主要是汽车维修店和旧厂之类，居住环境与生活配套尚未完善，难以吸引外区客户
- 对比周边竞争项目绿地未来城，尽管开盘价格略低300-400元/m²，但已被绿地未来城消化部分客户，当天成交不足3成

■户型图：



➤03、04单元靠路边，易受路噪影响，而01、02单元北向园林，景观资源较佳，比03、04单元高200-300元/m²。

【龙光君悦华府2014-9-20开盘情况】



■推售货量：4座1栋，共108套（28层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	89m ²	90m ²	9693m ²
套数	27套	81套	108套

■推售价格：9000-10000元/m²

■折扣优惠：诚意登记5千享抵2万，开盘99*98*97折

■开卖方式：自然开卖

■开卖情况：当日成交不足10套

■客户构成：以禅城本地客户为主

开卖分析：

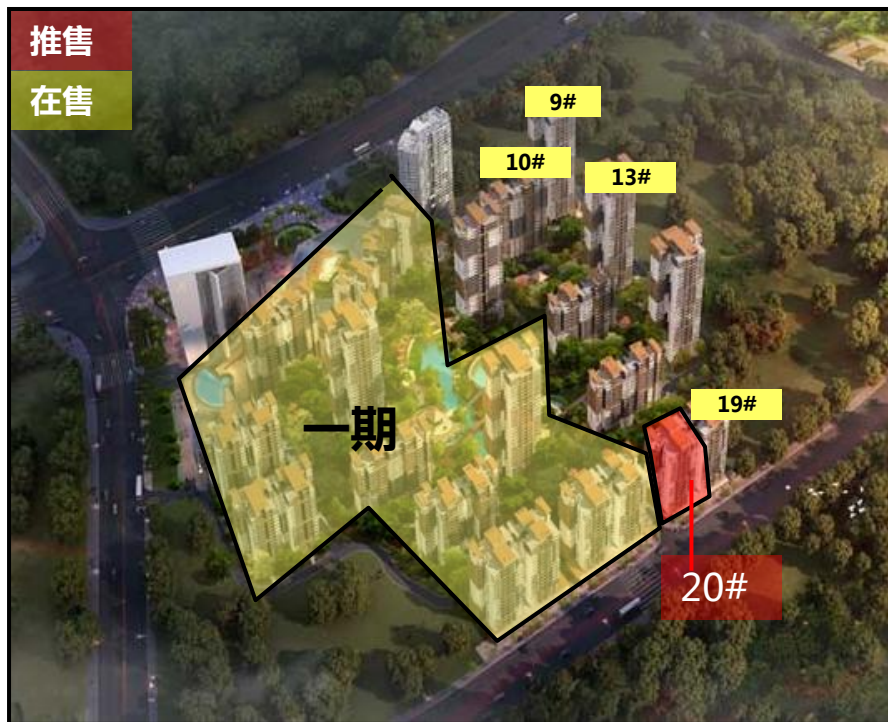
➢ 距离上次3座开卖不足一个月，项目加推4座，尽管对比周边项目，推售价格存在一定优势，但筹客时间显得相对仓促，因而当日消化并不乐观。

■户型图：



➤01、02单元南北对流，且园林资源景观较佳。

【汇银W新港湾2014-9-20开盘情况】



■推售货量：20座，共68套（18层/2梯4户）

■户型配比：

户型	二房	四房	合计
面积	72m ²	88m ²	5440m ²
套数	34套	34套	68套

■推售价格：一口价6700元/m²（带1000精装）

■开卖方式：自然开卖

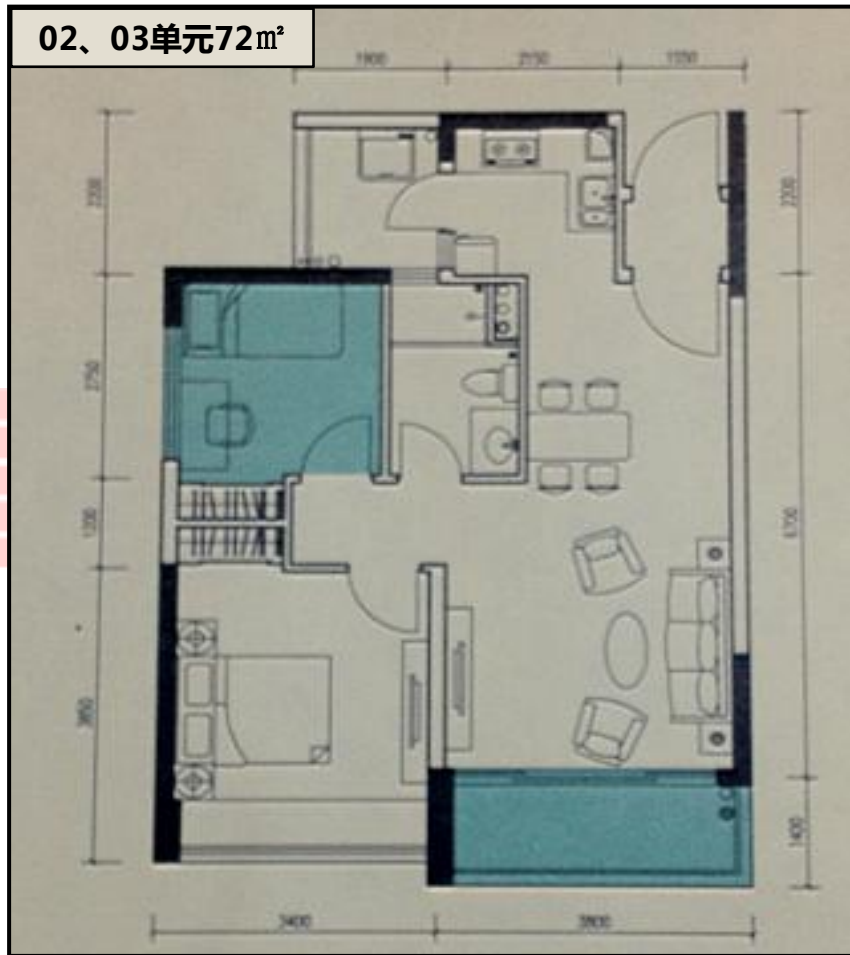
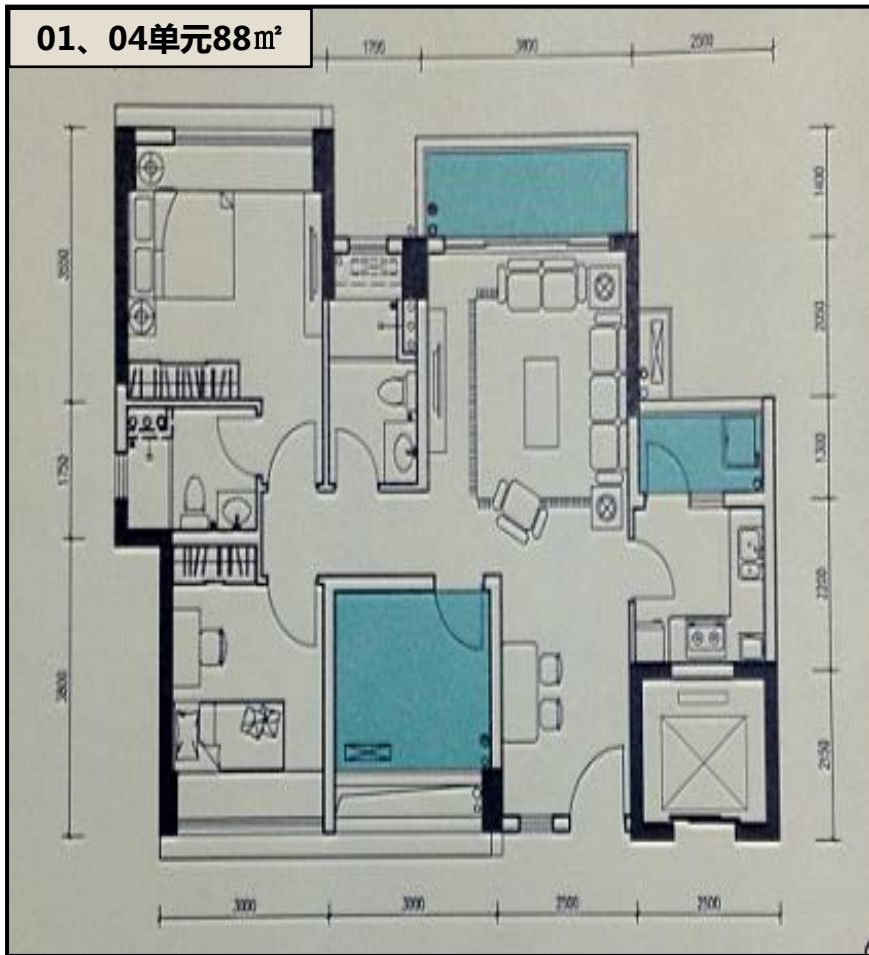
■开卖情况：当日成交20套，截止9.21共成交37套。

■客户构成：以禅城石湾本地客户为主。

开卖分析：

- 项目前期筹客时间比较充足，加上本次开盘价格存在优势，且是带精装，受到客户的青睐。
- 但由于项目三面临村，周边环境一般，一定程度上增加部分客户考虑周期。

■户型图：



➤01、04单元高层可望江景，可望园林，资源较佳，成交最好

■现场图片：



➢早上10：30分左右，现场大约有30台客户，样板房10台客户。

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	万科城	开放样板房	9.19开放84-88m ² 样板房，现场成交有沙海淘金、捞金鱼等活动。
	汇银W新港湾	开放样板房	9.20开放72-88m ² 样板房，且举办“港式点心美食节”活动。
	招商依云雍景湾	开放销售中心	9.20开放销售中心，同时邀请香港风水大师宋韶光到场开设讲座，另有爱马仕品牌展、哈雷机车展会、430音乐节等活动。
	岭南天地尚苑	现场活动	9.20举办甜甜圈DIY活动。
	沿海馨庭	现场活动	9.20-21举办“成果城市农庄体验”活动，现场有萌猪体验乐、鸡蛋DIY、稻草人圈套等环节。
	龙光水悦龙湾	现场活动	9.20现场为业主提供自助餐食物，并举办“客户上门抽奖”活动。
	星星凯旋国际	现场活动	9.20举办“星星教育讲座——培养孩子的挫折商”家庭教育讲座活动。
	新鸿基珑景	现场活动	9.20举办“秋季养生特饮”活动。
	龙光君悦华府	现场活动	9.20举办“业主生日会”活动，现场为业主提供自助餐等食物。
桂城	丰富新城	现场活动	9.20-21举办“新加坡风情寻宝游园日”活动。
	保利西雅图	现场活动	9.20举办“保利地产首届BB步行比赛”活动。
	中海锦苑	开放销售中心	9.20开放销售中心。

招商依云雍景湾：开放销售中心



项目位置：佛山市禅城区季华西路139号

占地面积：7万m²

建筑面积：23万m²

容积率：2.5

开盘时间：预计2014年10月

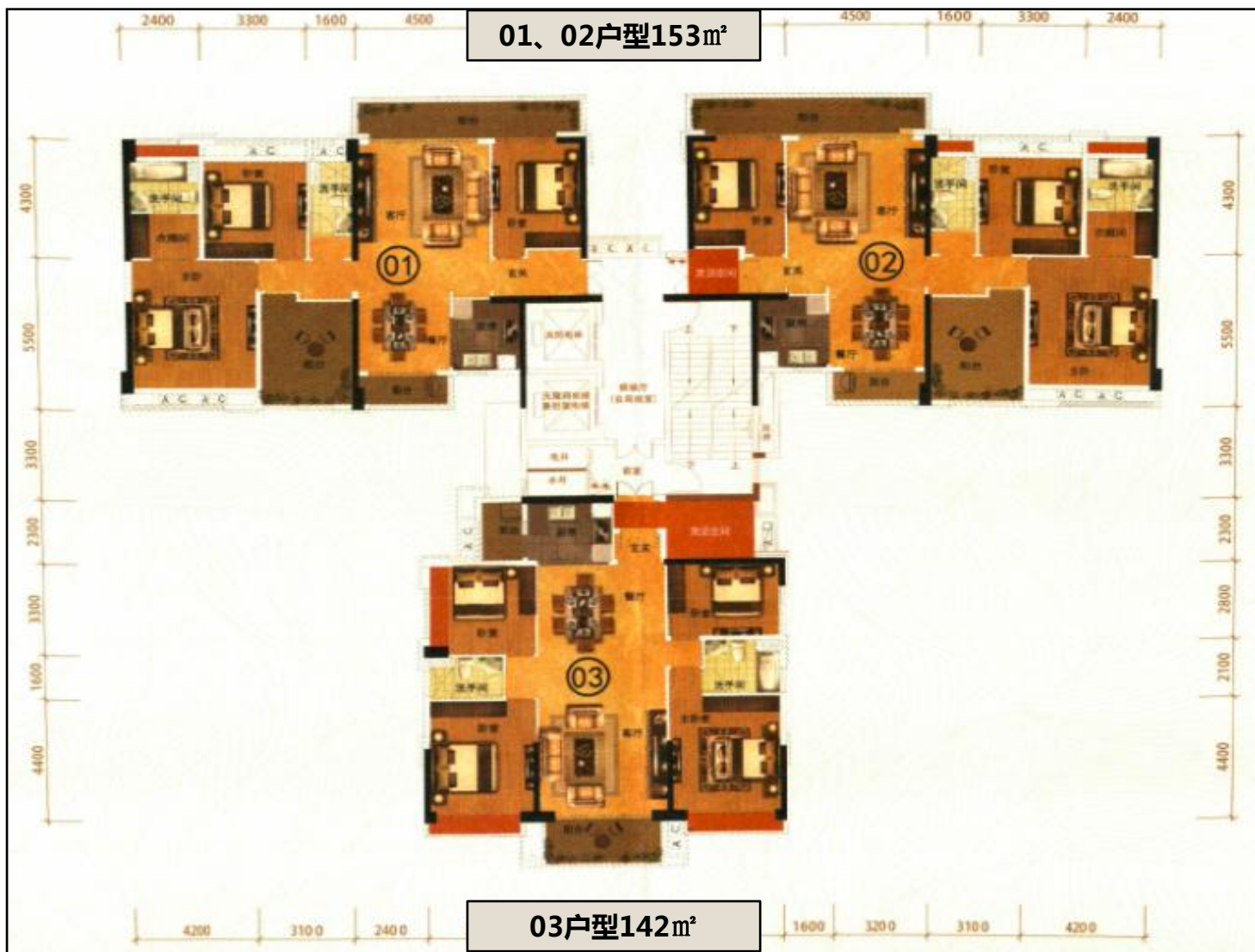
项目动态：1、项目于**9月20日开放销售中心**

2、首推12套350-450m²法式类独栋别墅和 93套142m²、153m²洋房，目前**洋房权证登记开盘**
额外享99折，别墅总价直减20万。

■別墅戶型圖：



■洋房户型图：



➤01、02单位7.7米宽阔阳台设计，高楼层可望及东平河与湖景，

➤03单位南向三面采光，零过道设计，实用率高。

■现场图片：

销售中心



沙盘展示图



活动现场



活动现场



活动现场



活动现场



➢项目邀请香港风水大师宋韶光到场开设讲座，另有爱马仕品牌展、哈雷机车展会、430音乐节等活动。

中海锦苑：开放销售中心



项目位置： 南海区桂城平洲石陇南路与平西大道交界（怡丰城旁）

占地面积： 3.8 m² **建筑面积：** 13.3万m² **容积率：** 3.5

开卖时间： 预计2014年10月底

项目动态： 1、项目于**9月20日开放销售中心。**

2、目前进行**诚意登记可享开盘99折。**

豪宅专家的态度：无惧对比，为平洲造最好的房子

35年豪宅开发经验，最懂客户的豪宅专家

耕耘佛山十载，产品不断升级，全方位雕琢品质细节



- 150米超宽楼距，生活空间舒适私密
- 户户单边朝南，三面采光，阳光常在
- 园林占项目占地的75%，近2.7万㎡中央花园=4个足球场，在寸土寸金的中心，这样浪费土地或许是第一次。
- 这样的好房子，我们仅有一千套



万科城：开放样板房



项目位置： 禅城南庄镇沿江路55号

占地面积： 38万m²

建筑面积： 80万m²

容积率： 2.1

开卖时间： 预计2014年9月底

项目动态： 1、项目于**9月19日开放11座83-88m²全新样板房。**

2、目前进行**诚意登记2万开盘可享98折。**

现场图片：



下午15:00分现场大约15台客户，板房5台。

即将开卖项目：

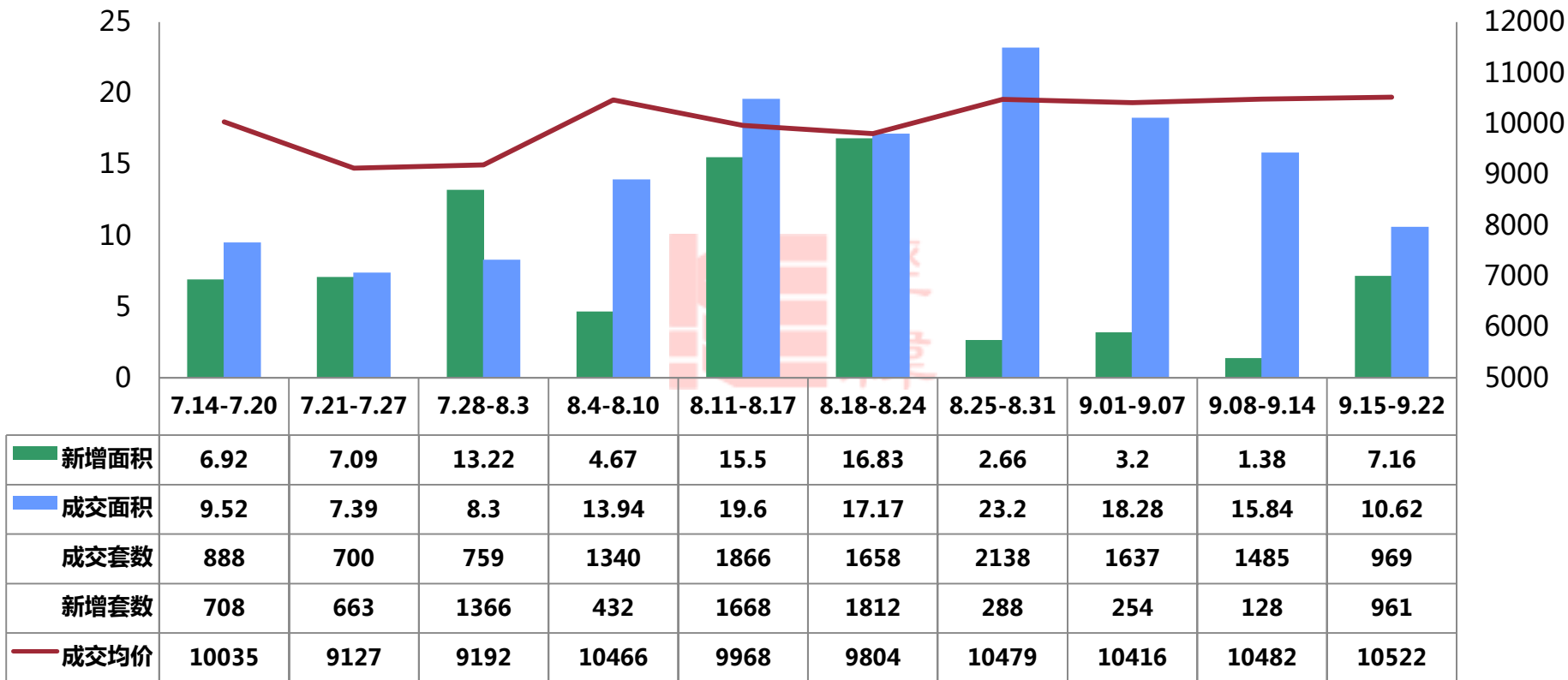
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/m ²)	单元面积(m ²)	备注
2014-9月	万科城	5区11座	162	7000-7300(带装修)	83-88	诚意登记2万享98折
2014-9月	星晖盛汇园	4座	50	7500-8000(带装修)	87-131	预存2万享98折
2014-9月	零壹科技园	公寓	195	7000(毛坯) 8000(精装)	40-79	诚意登记5千享88折
2014-9月	招商依云雍景湾	别墅 洋房	12 93	--	378-458 142-153	洋房权证登记享99折, 别墅总价直减20万
2014-9月	绿岛湖壹号	悦湖湾	27	--	350-600	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	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
2014-9月	宏鼎景裕豪园	6-8座	500	13000-14000 (带装修)	130-180	开放样板房
2014-10月	中海锦苑	--	-	--	90-142	
住宅合计			合计：1519套。洋房1285套，别墅39套，商业公寓195套。			

南海：成交逐渐恢复到解限前水平

单位：万 m²

南海周度成交走势

单位：元/m²

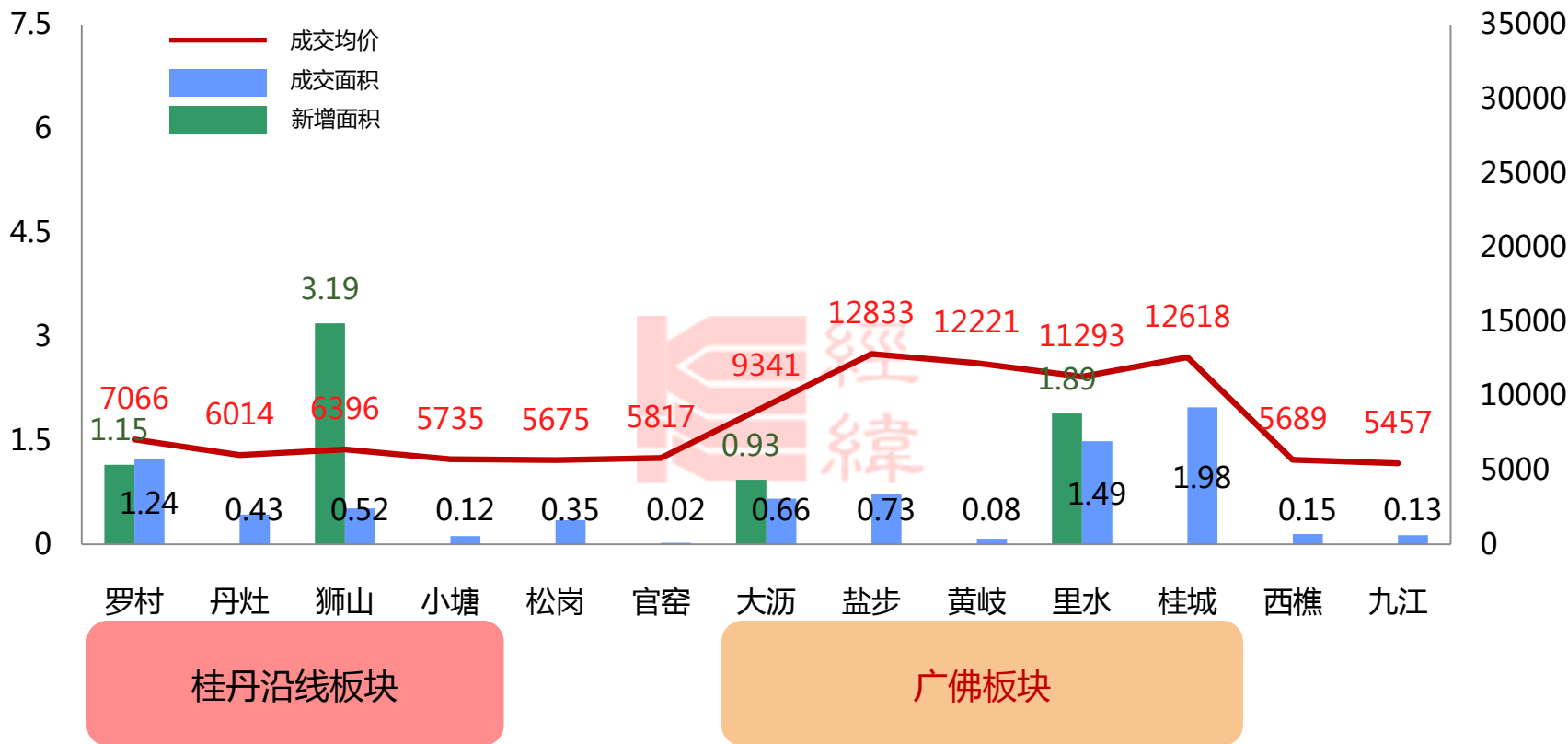


- 成交均价维稳，**成交套数环比下跌35%，成交面积环比下降13%**；
- 由于扎堆开卖以及补签使得前几周成交量激增，历经一个半月后，“解限效应”逐步减弱，网签数回复到解限前水平

南海区各镇街周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²

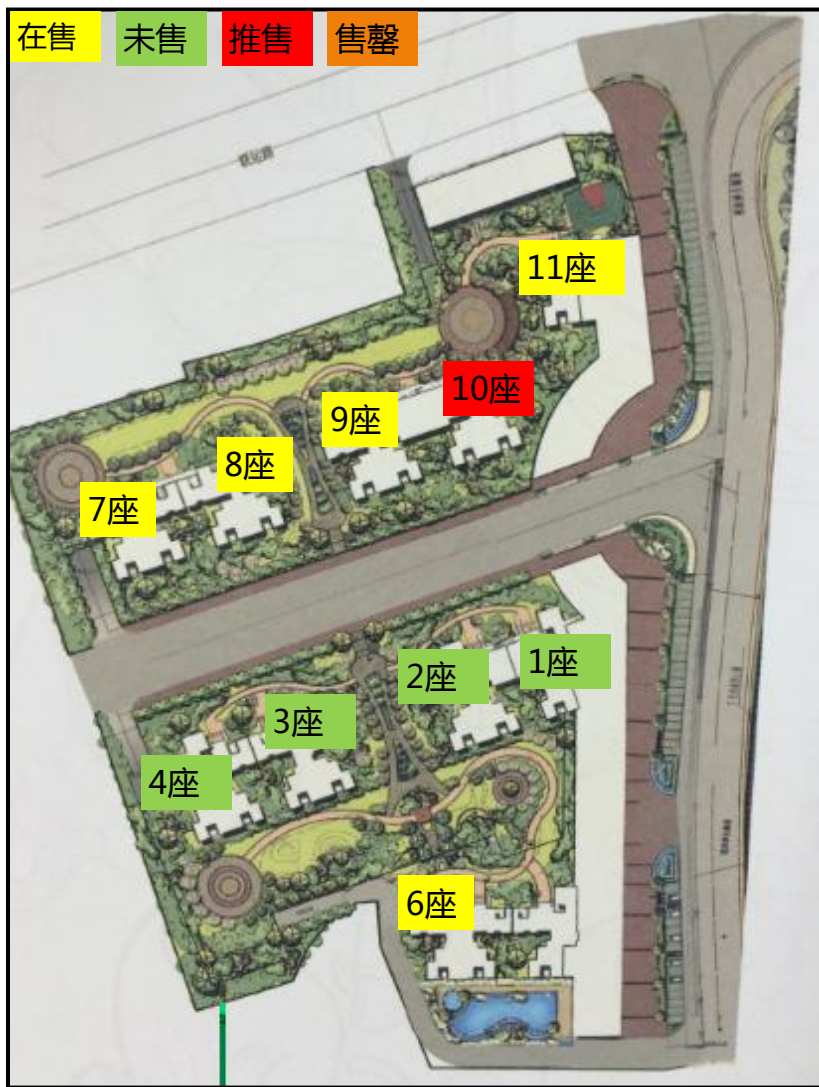


桂丹沿线板块

广佛板块

- 里水、桂城两镇街依然受“解限”利好影响，广物山海名门及万达华府本周分别成交了26、34套；
- 罗村板块解限以来在整个桂丹沿线成交情况最为突出，一方面受区位的影响，它对于禅桂片区的吸引力较强；另一方面，佛山西站对于罗村的城市规划升级给予了较大的拉动力。

【联诚智博花园2014-9-20开盘情况】



■推售货量：10栋（18层/2梯4户，共70套）

■户型配比：

户型	三房		合计
面积 (m ²)	80	86	5863
套 (套)	34	36	70
比例	45%	25%	100%

■折扣优惠：2万抵98折

■开卖情况：50%（约35套）

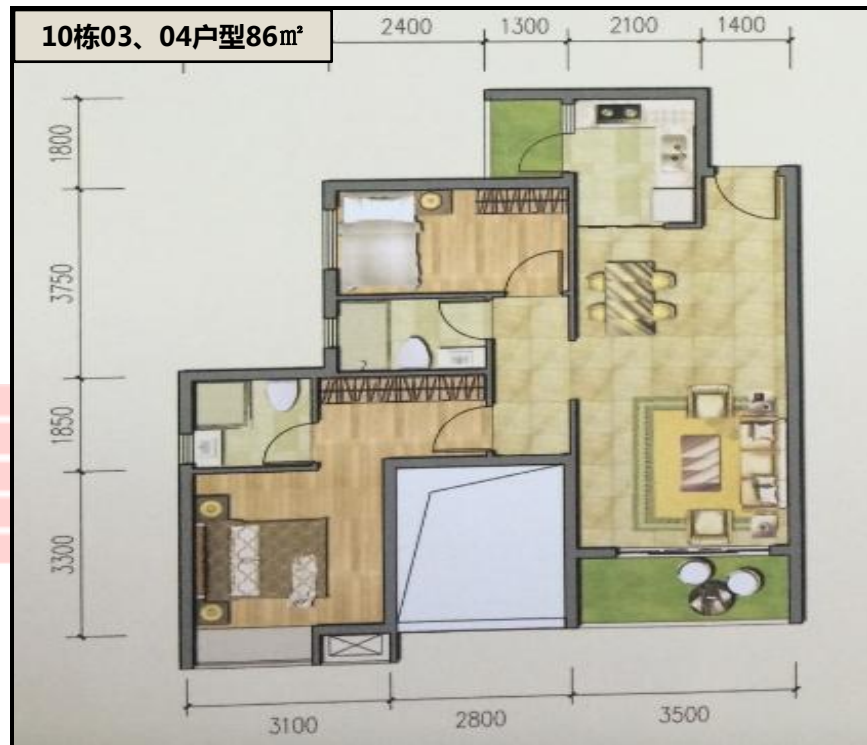
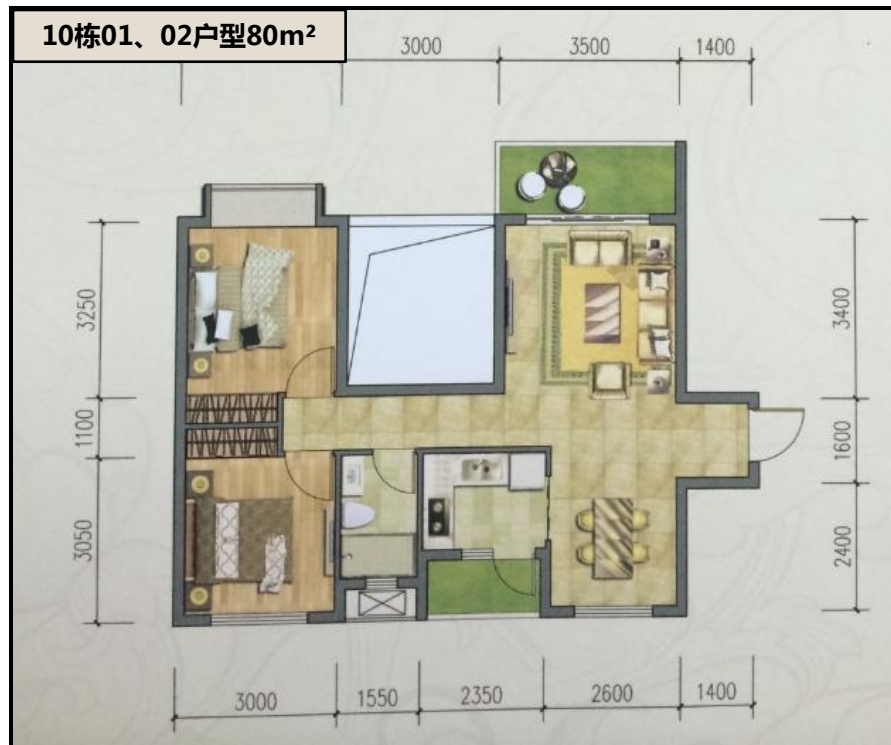
■开卖方式：集中开卖

■折后均价：折后均价7500元/m²（部分带装修）

■客户构成：大沥本地客为主

■备注：项目10栋靠近铁路，会造成一定的噪音影响；01、02户型80m²，面向铁路，带装修发售，而03、04户型86m²，面向小区内部，毛坯发售，两个户型的价格价差约600元/m²，相当于朝向较差的户型送一半装修带动去货。

■ 户型图

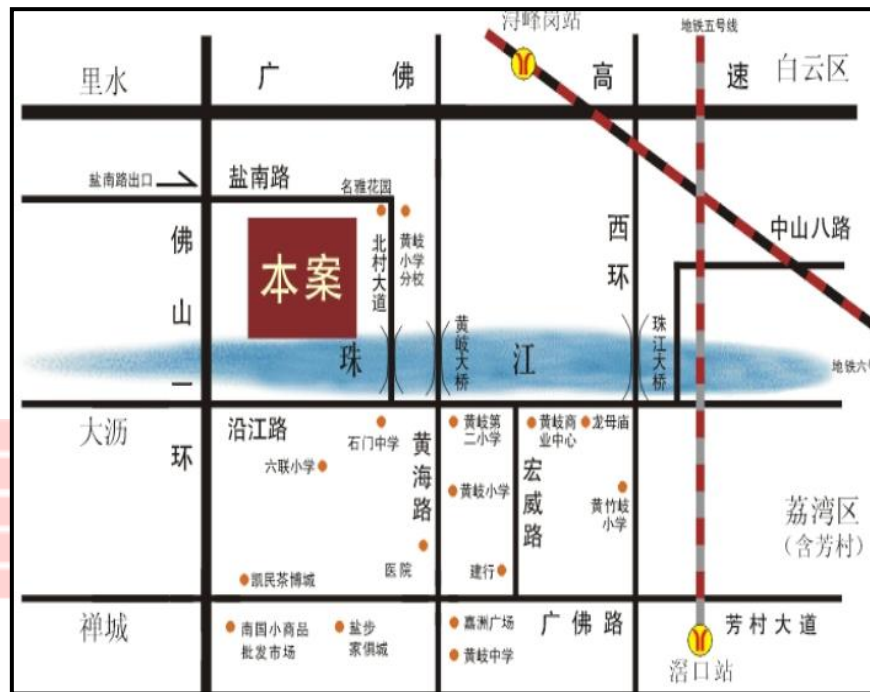


- 01、02户型80m²比较方正，但是走廊长度有6.4m，稍显浪费空间；双阳台设计，相对实用。
- 03、04户型86m²带套房的设计，但开间只有3.5m，舒适度欠佳。

南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
西樵	三盛颐景园	优惠活动	9.20-9.21预存5千抵98折，再减5千再送200元加油卡最后召集
丹灶	桂丹颐景园	现场活动	9.20-9.21现场登记79m ² 三房户型客户可获颐景园定制精美礼品2份
狮山	广佛新世界	现场活动	9.19-10.7周大福hello kitty金猫童梦乐园，“金”现广佛新世界。
	劲嘉金棕榈园	优惠活动	9.20-9.21在售4栋小户型洋房预存2千抵5万
里水	中信金山湾	现场活动	9.20-9.21“中信金山湾杯”2014青少年象棋公开赛报名最后招募
	合生君景湾	现场活动	9.21开放全新三期销售中心
罗村	雅丽豪庭	现场活动	9.20-9.21国庆“达人才艺大赛”报名最后招募
	龙光君悦龙庭	现场活动	9.20为业主与来宾举办盛大的“答蟹宴”
	力迅城筑	现场活动	9.20-9.21肥皂DIY亲子活动
	奥园公园一号	现场活动	9.20-9.21首届奥园杯摄影大赛评奖马上开启

合生君景湾：开放全新销售中心



项目位置：南海佛山市南海区里水大道南113号

占地面积：22万m²

建筑面积：55万m²

容积率：2.6

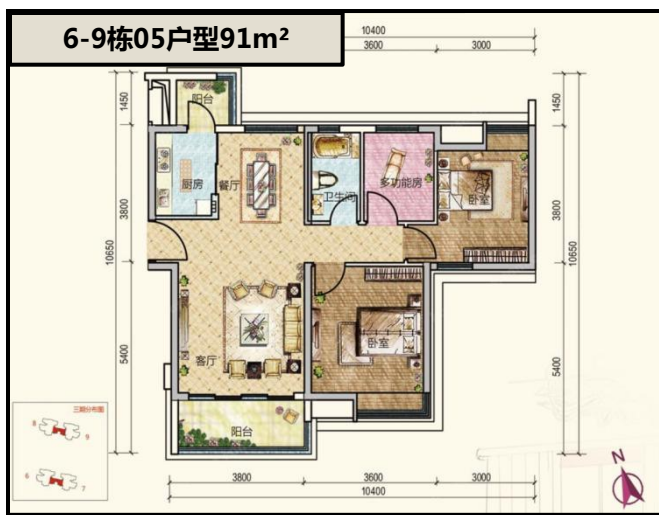
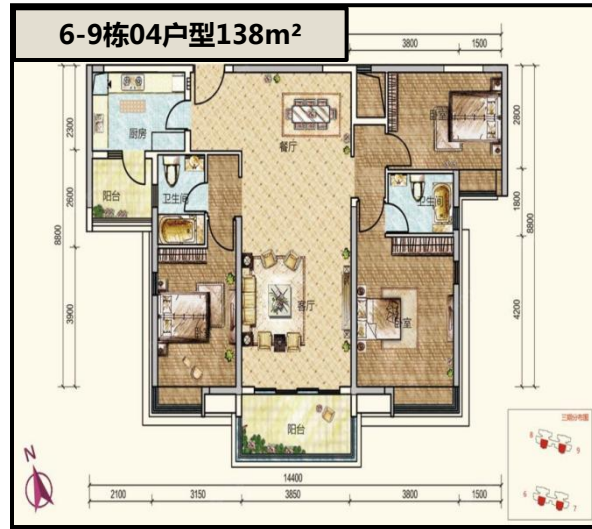
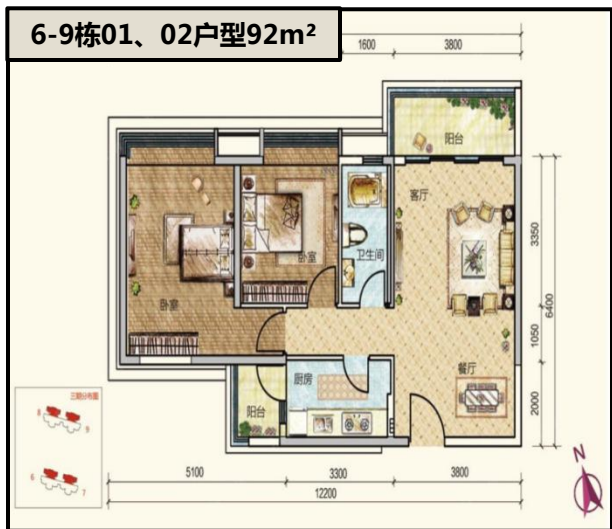
预计推货时间：预计2014年10月

项目动态：1、9.21开放全新三期销售中心

2、预计9.26开放全新三期样板房

3、**预计10.1推售三期【君泓轩】8、9栋涵盖91-138m²新品，预计售价8000-9000元/m²，带2000元/m²装修发售，目前诚意金登记1万抵6万**

■ 户型图



- 01、02户型为两房设计，整体南北朝向，透风采光足，居住舒适性高，但是不带套房，竞争性稍弱；
- 03、05户型为紧凑型三房，同样不带套房，增加一间多功能房，但减少了卧室的面积；
- 04户型为3房带双套房户型，舒适性高，双生活阳台，实用性高；

即将开卖项目

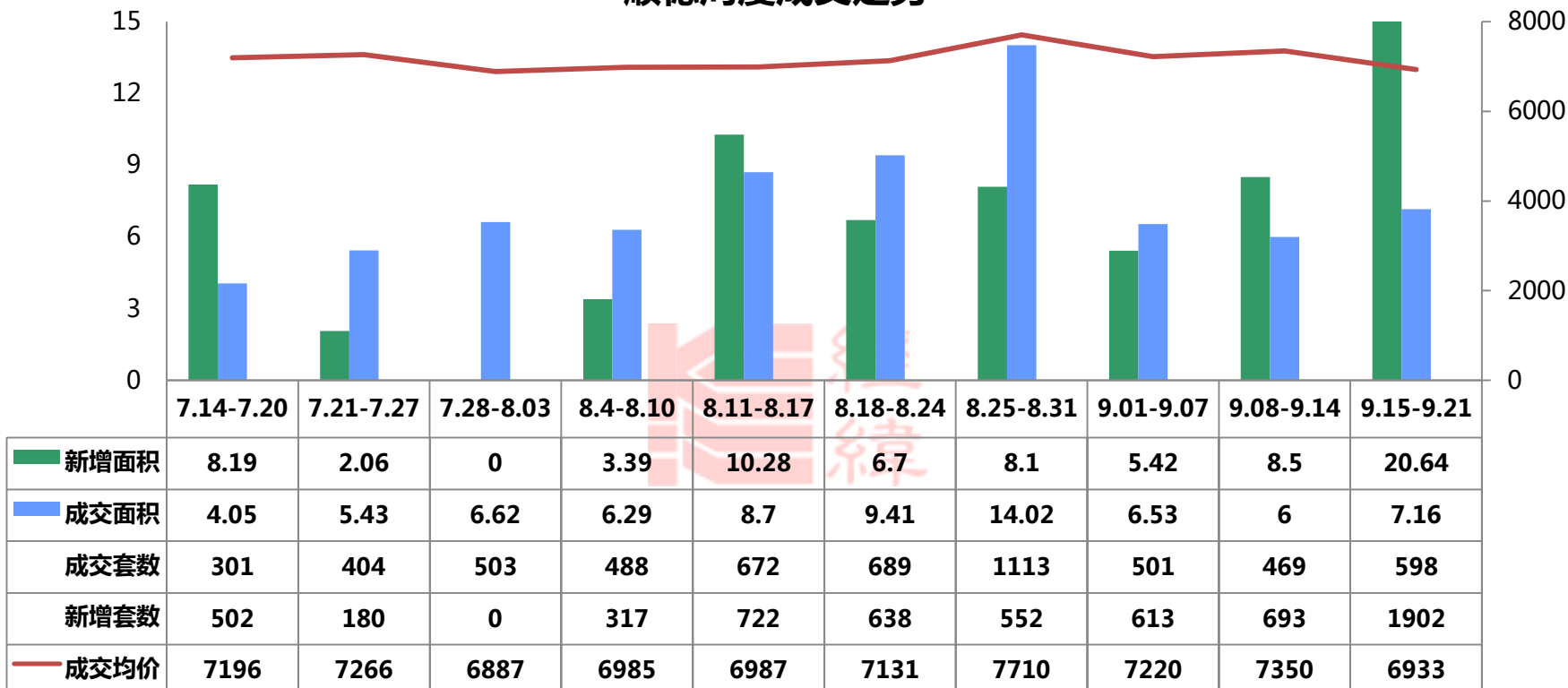
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	备注
2014年9月	山林水语	34、35座	54	5000	63-83	诚意金2万享98折
2014年9月	龙光君悦龙庭	8座	74	7300-7800	137-143	--
2014年9月	丽湖名轩	17座	22	--	120-130	诚意金3万抵8万
2014年9月	依云曦城	38座	112	9000-10000	101-149	诚意登记95折
2014年9月	荟珑湾	3座	89	--	145-190	诚意金1万抵3万
2014年9月	三盛颐景园	郡亭、听弦、芳洲	约321	6000-7000	90-123	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1456套		

顺德：新增突增，备战金九银十

单位：万m²

顺德周度成交走势

单位：元/m²



剔除限价房后价格：

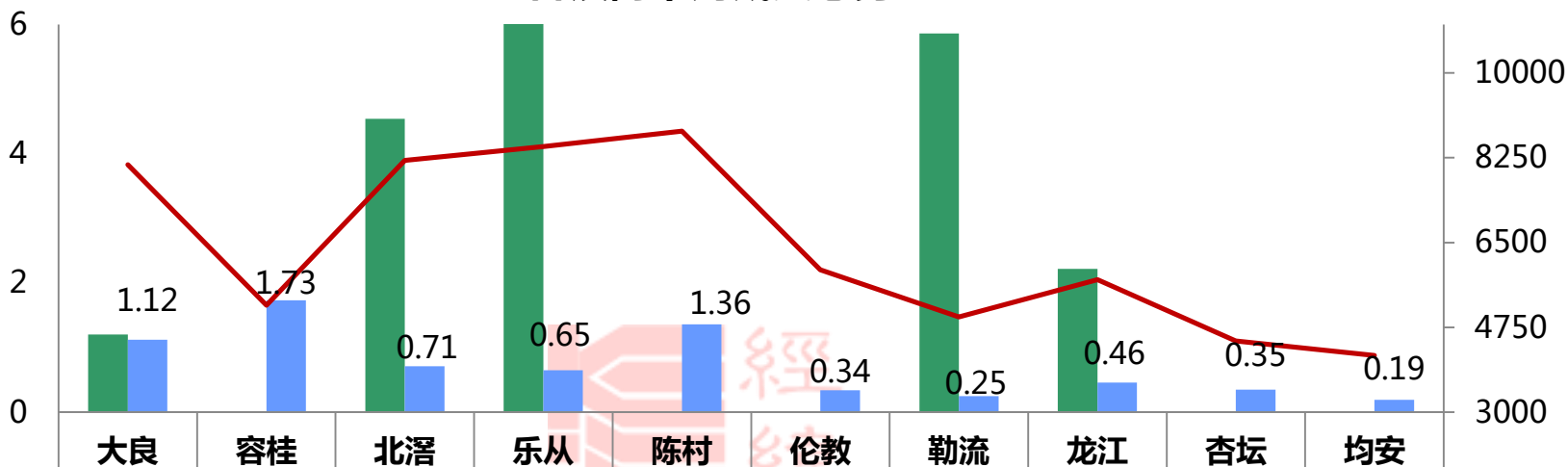
7101

- 本周成交套数、面积环比上升28%、19%，成交均价环比下降6%，新增面积环比增加174%。
- 本周新增上升明显，主要是各项目为十一节点推货做准备。
- 本周成交均价跌破6字头，主要本周缺少高价产品的支撑，本周全区仅成交别墅一套

单位：万m²

各镇街本周成交态势

单位：元/m²



■ 新增面积	1.2	0	4.54	6.82	0	0	5.86	2.22	0	0
■ 成交面积	1.12	1.73	0.71	0.65	1.36	0.34	0.25	0.46	0.35	0.19
— 成交均价	8111	5208	8195	8481	8802	5938	4969	5738	4473	4173

- 由于北滘缺乏别墅成交支撑，成交面积环比下降45%。而陈村成交面积上升6成，主要是陈村万科与绿地两大项目前期开卖的成交集中网签
- 乐从成交均价环比下降14%，主要是本周成交中均价在7000以下占比上升1成
- 新增面积主要集中在北滘、乐从、勒流三大镇街，而勒流主要是博澳城一次性拿了整个5区的预售证

本周开盘：

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	备注
2014-9-19	保利东湾	东御花园1座	89	建面11000- 14000	60%	建面138-172 建面194 建面284	四房 五房 复式	--
2014-9-21	美的翰城	美的翰城嘉园1、 2座	168	套内9500	42%	套内76-106	三房	--

本周开盘：

【保利东湾2014-9-19开盘情况】

■推售货量：东御花园1座共89套
(31层/2梯3户)

■户型配比：

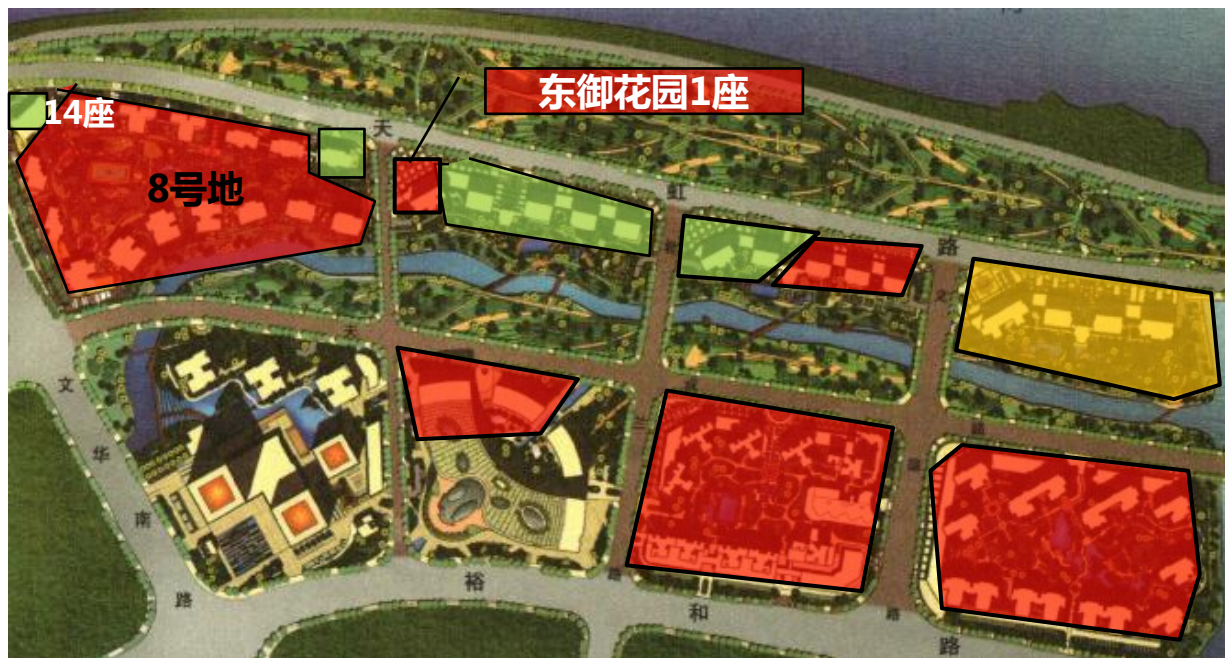
户型	四房	五房	复式	合计
建筑面积	138-172	194	284	14984
套内面积	115-144	162	238	12535
套数	60	28	1	89

■推售价格：135m²单位11000-12000元/m²
172-193m²单位12500-14000元/m²

■折扣优惠：累计9折

■开卖情况：消化约6成

■客户构成：禅城、乐从客为主



开卖分析

➢本次开卖的是保利东御花园1座，是2号地的第一次推售，项目在未来的推售产品类型主要是以大户型为主，项目在之前的销售手段也是主要以一口价为主，取得较好的效果。

➢本次成交价格对比8号地14座的价格有所上升，主要是因为本次推售的2号地是双景观，南北两面均可望江。

本周开盘：

【美的翰城2014-9-21开盘情况】



- 推售货量：二期1、2座共168套（22层/2梯4户）
- 户型配比：

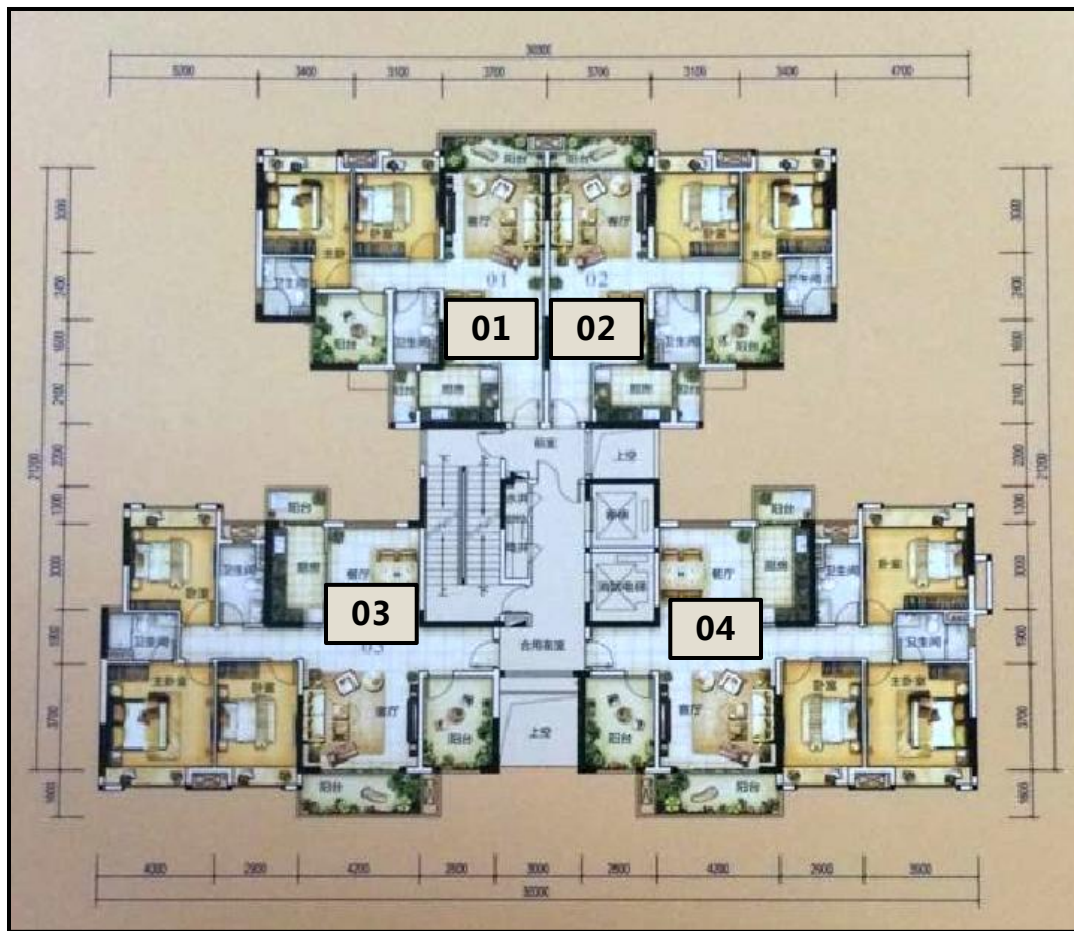
户型	三房	合计
建筑面积	93-130	18634
套内面积	76-106	15259
套数	168	168

- 推售价格：成交套内均价9500元/m²（带装修）
- 折扣优惠：诚意金2万98折
- 开卖情况：消化率为42%
- 客户构成：北滘本地为主

开卖分析

- 本次推售是项目二期的首批产品，该批单位位于项目北端的位置，两边道路的夹角位，居住环境较为嘈杂
- 二期相对比一期具有其独有之处，园林设置800米环形跑道以及12大欧式主题园林以及生态喷雾系统，而价格与一期基本持平，开卖成绩尚可。

■户型图：



楼栋	单元号	套内面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1座 标准层	01	76.15	93.48
	02	76.15	93.48
	03	105.06	128.96
	04	105.95	130.06

户型分析：

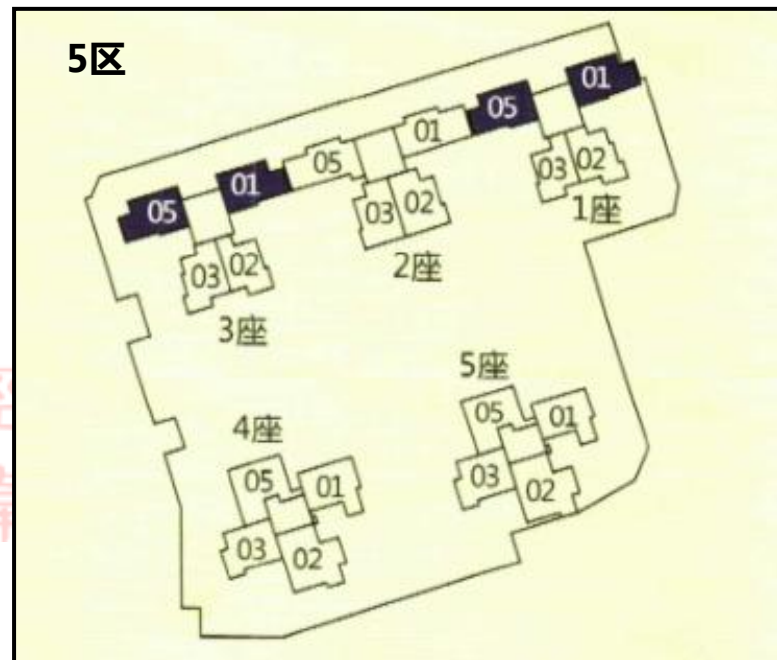
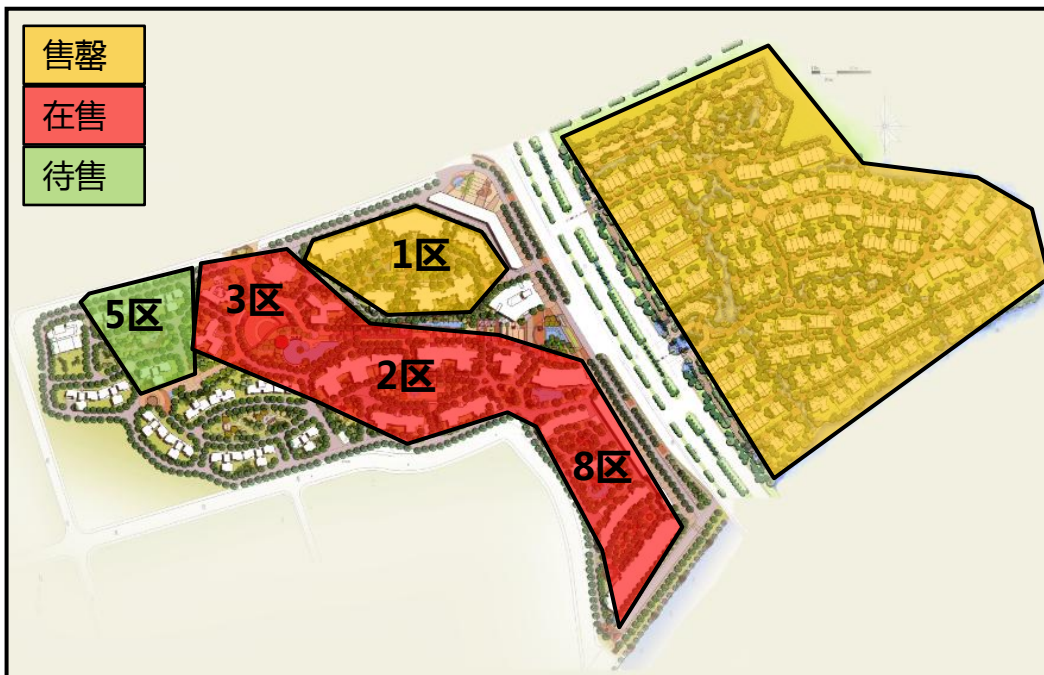
- 户型方正实用，动静分区明显，均设有入户花园
- 01、02、04靠近路边，唯独03单位靠内，样板间层高略有压迫感

顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
大良	保利中环广场	开样板房	9.20开放全新A11地块120-180m ² 样板房
	雅居乐都荟广场	开放板房	9.20开放写字楼板房
	公园1872	现场活动	9.20举办童心嘉年华
	敏捷畔海御峰	现场活动	举办5星级白金会所车展
容桂	美的御海东郡	开样板房	9.20开放88-118m ² 样板房
	凯蓝名都	优惠活动	9.20-21举办复式团购专场
	颐澳花园	现场活动	9.20举行魔术之旅活动
	领德国际	现场活动	9.20举行“大爱无疆，粉红有约”活动
龙江	保利上城	现场活动	9.20举行缤纷水果节
勒流	博澳城	开样板房	9.20开放全新五区73-110m ² 样板房
	凯茵花园	现场活动	9.21举行“意大利风情美食、巧克力DIY、DIY捏面”活动

佛山经纬纬房产咨询有限公司版权所有

博澳城：开放样板房



项目位置：顺德大良伦桂路与凤翔路交汇处

占地面积：30.3万m²

建筑面积：80万m²

容积率：2.65

首次推货时间：2009年4月

项目动态：1、**9.20开放5区1座套内78-87m²单位样板房**

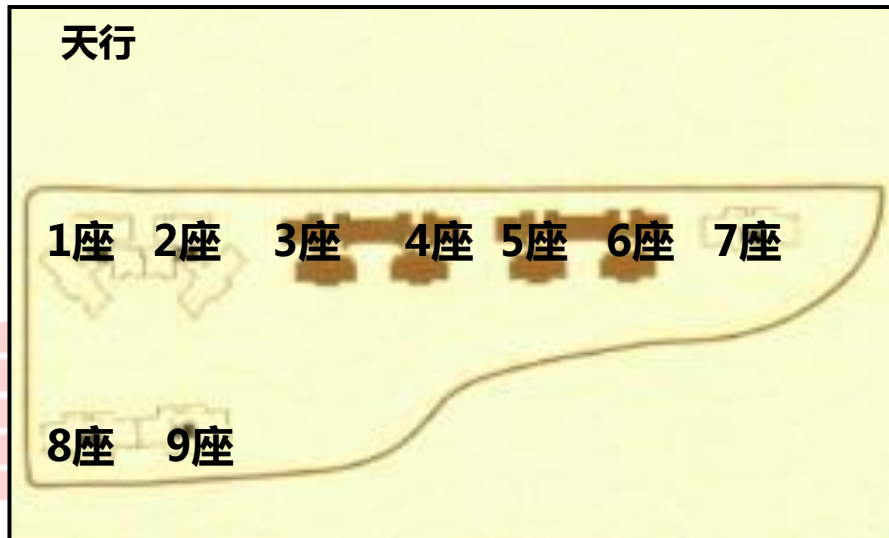
2、**预计9.27下午3点开卖**，诚意金5千抵2万，送600元/m²装修费直抵房价，总价低至40万起

■户型图：



- 01、05户型南北对流，通风好，入户花园赠送面积多，但北向面向公路，车流多，环境较为嘈杂且多尘，
- 02、03户型南北通透，采光性好

美的御海东郡：开放样板房



项目位置：顺德区容桂小黄圃高黎社区外环路及建业路交汇处

占地面积：38.8万m²

建筑面积：80万m²

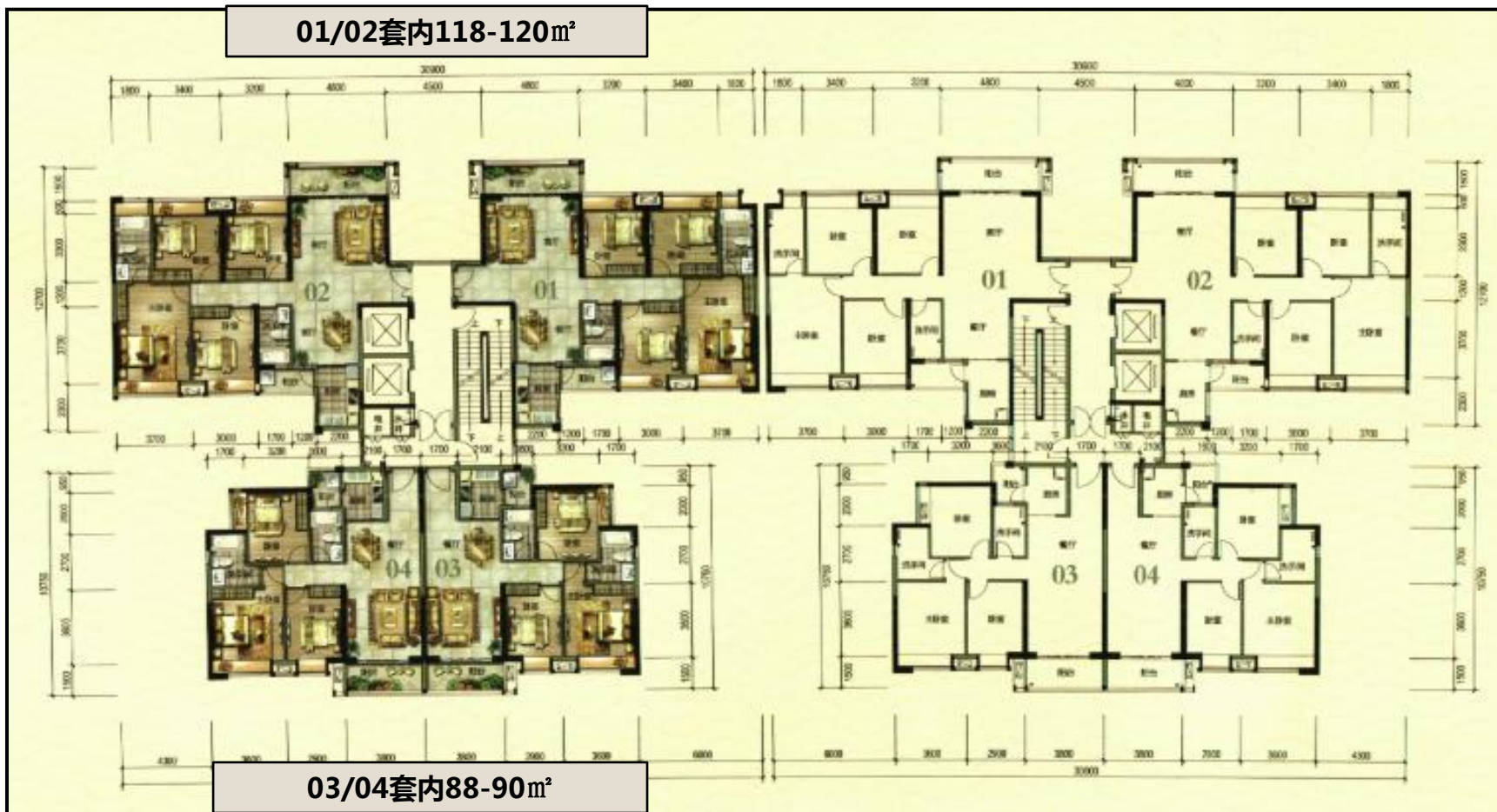
容积率：2.06

首次推货时间：2011年1月

项目动态：1、**9.20开放天行5座套内88-118m²单位样板房**

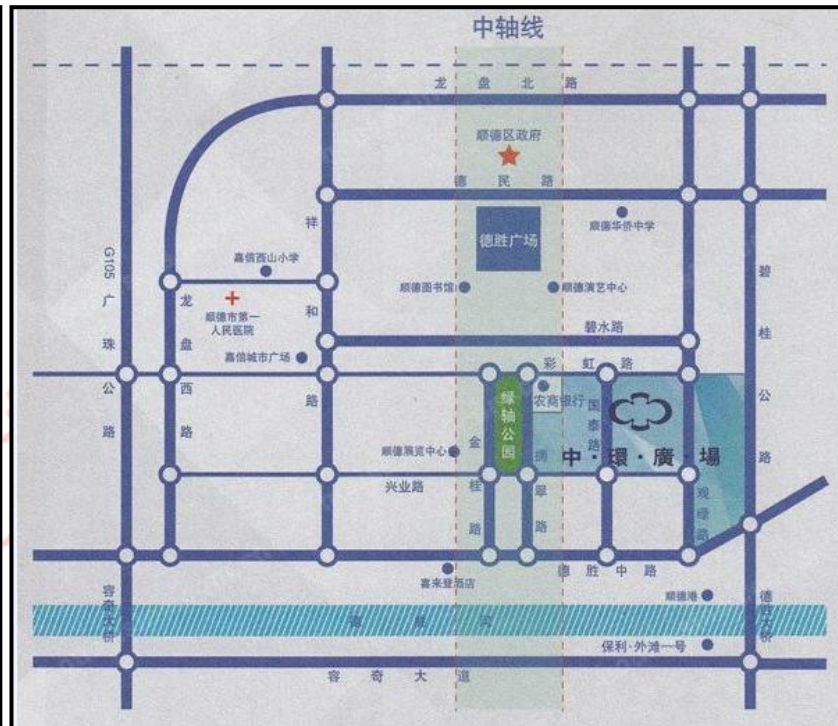
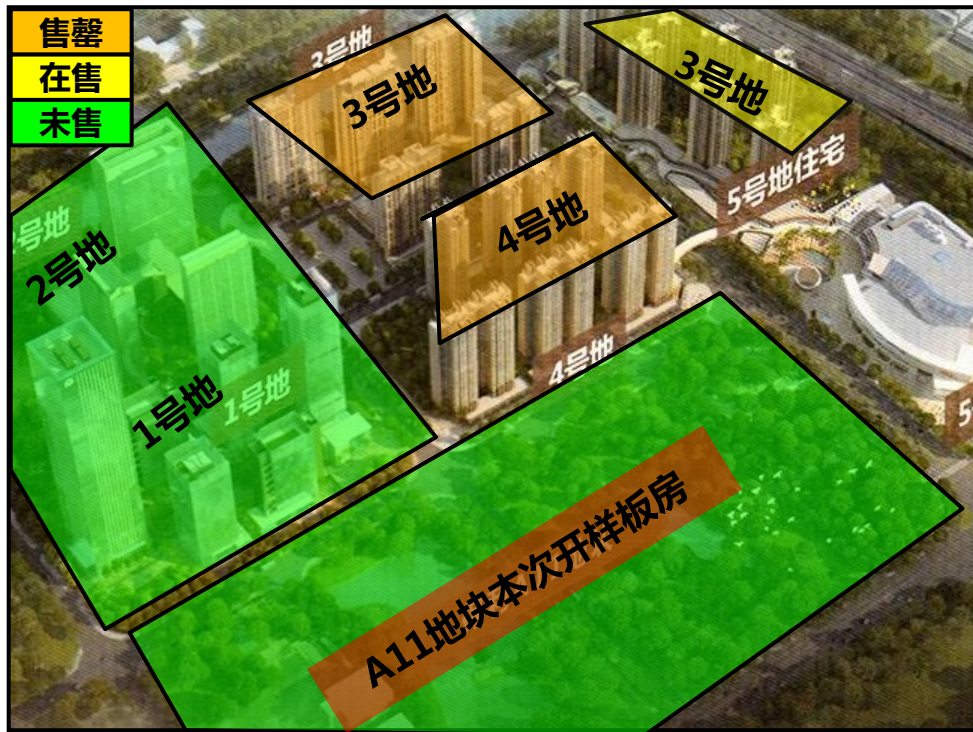
2、诚意金3万94折，预计均价6500元/m²（带1000元装修）

■户型图：



➤户型方正实用，动静分区明显，北向望高黎村，南向望别墅，基本无遮挡

保利中环广场：开放样板房



项目位置：顺德区大良新城德胜国泰南路2号

占地面积：22.82万m²

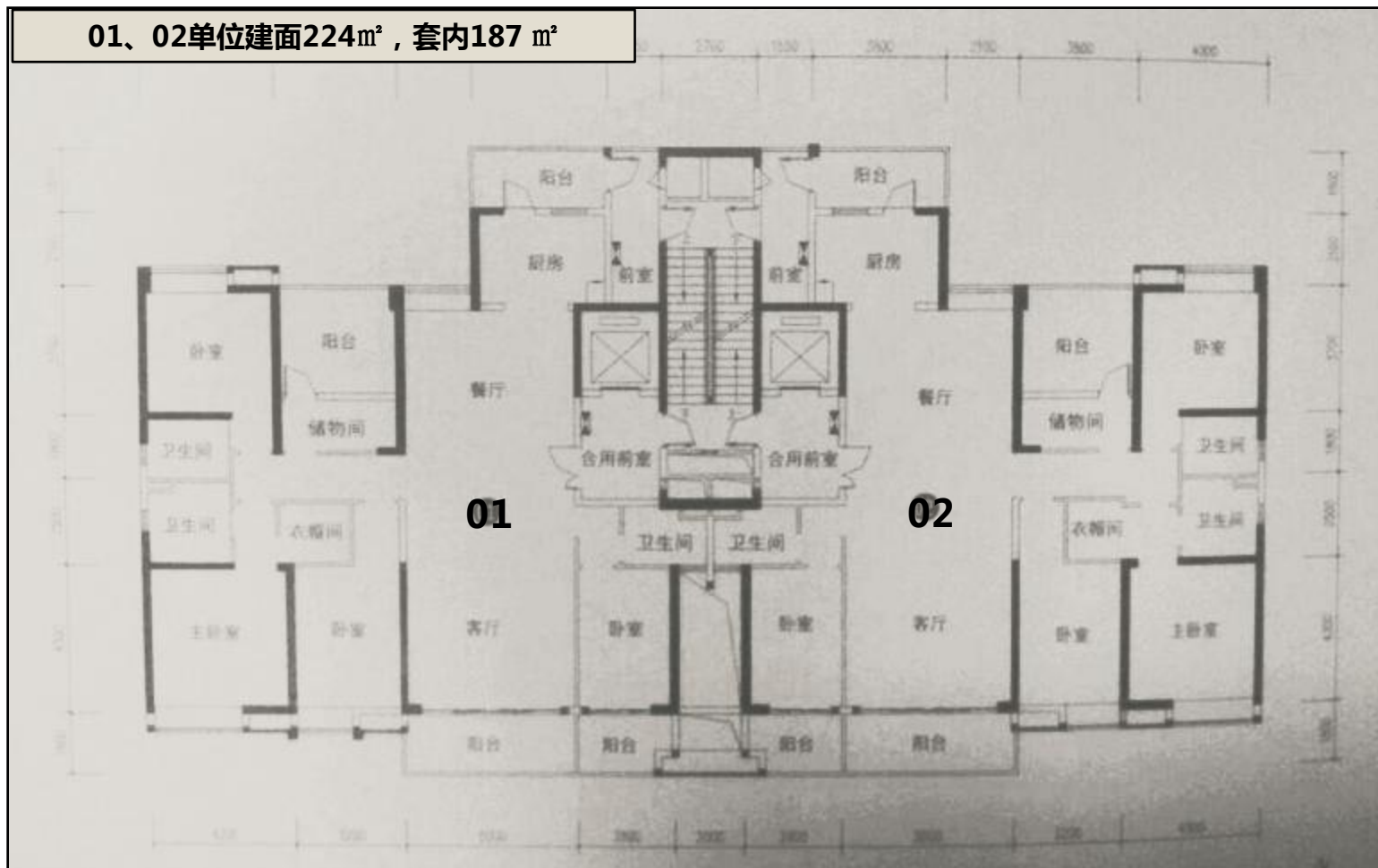
建筑面积：81.62万m²

容积率：2.5

首次推货时间：预计2012.7

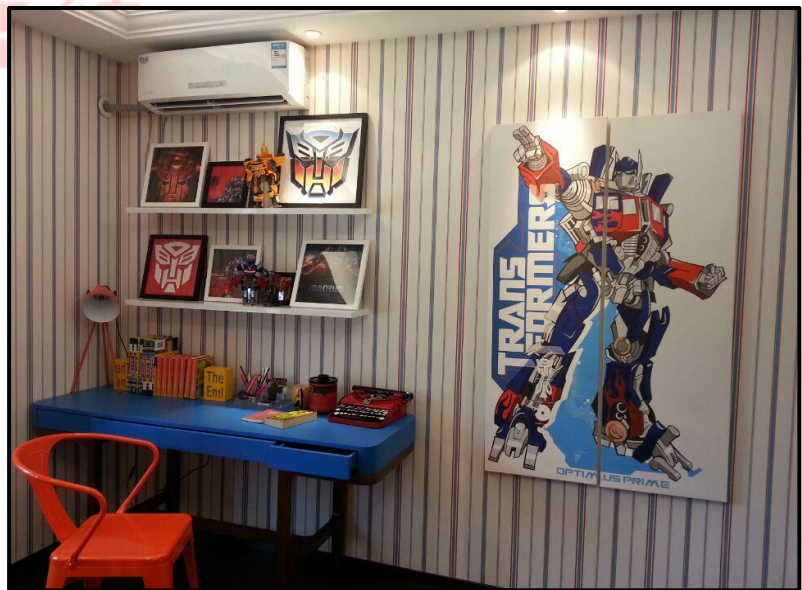
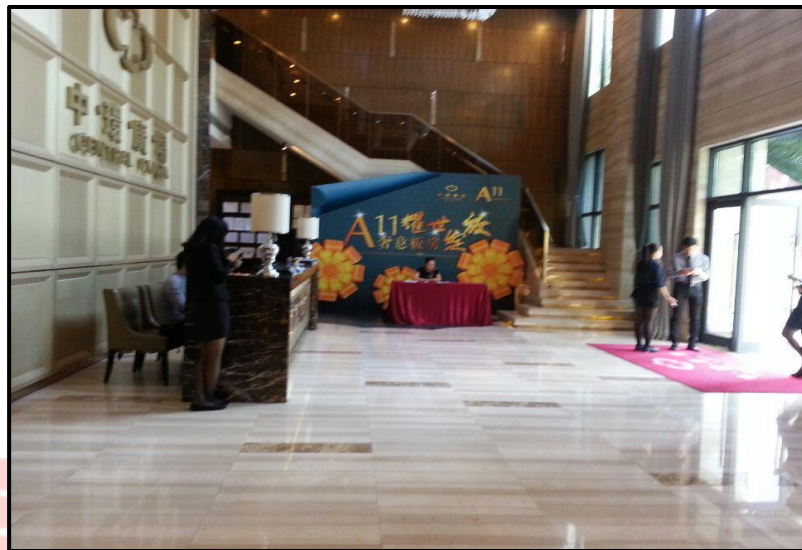
项目动态：1、**9.20开放A11地块套内120-180m²样板房**

■户型图：



- 本次开样板房为A11地块1座
- 户型方正，动静分区；2梯2户，入户式电梯，私密性好。

■现场图片：

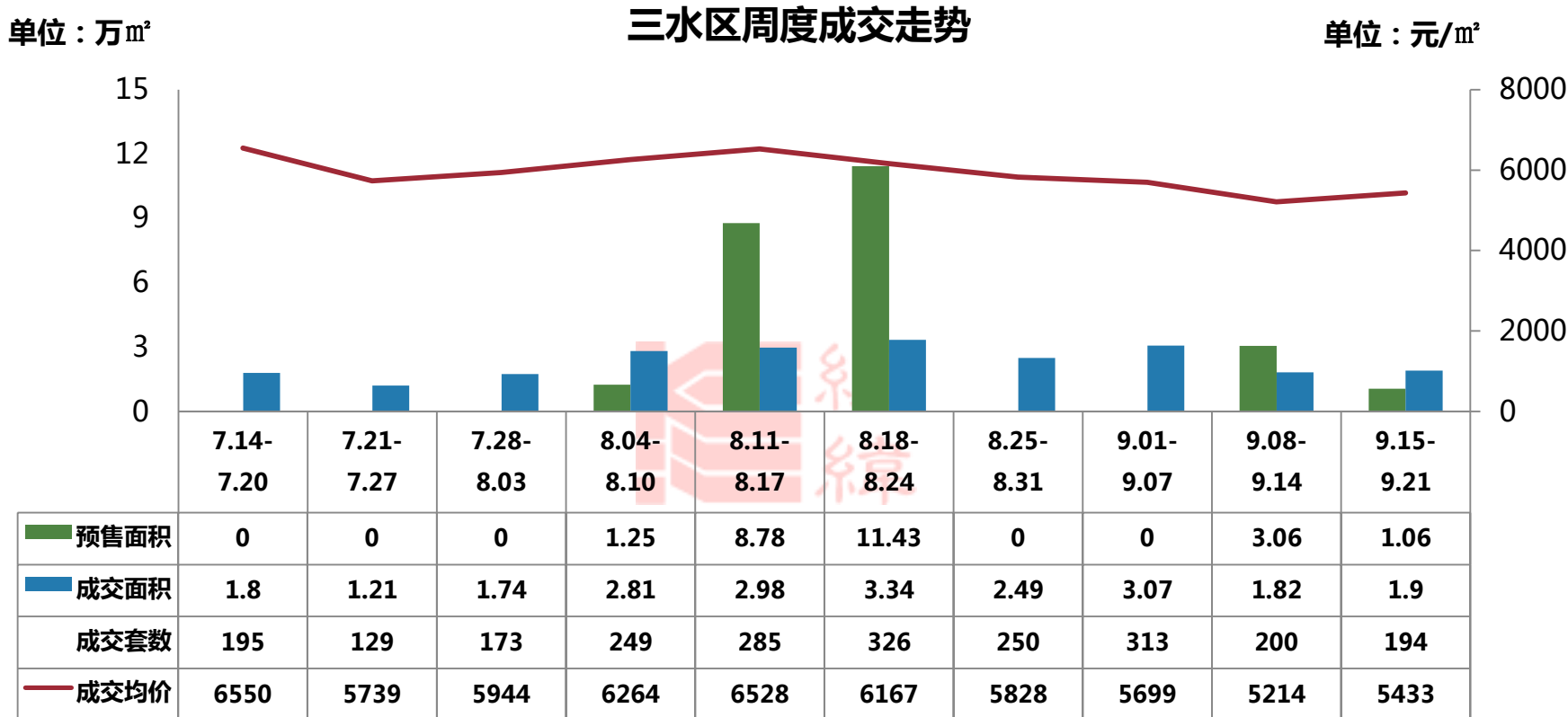


➢ 开放“变形金刚”主题样板房，现场大概30台客

即将开卖项目：月底将迎推货高峰

	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	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100-164m ²	诚意金登记1万抵10万
	2014-9	公园1872	2座	--	待定	套内120-160m ²	--
容桂	2014-9	佳兆业金城天下	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	--
伦教	2014-9	尚湖湾	21座	84	套内7000元/m ²	套内78-80m ²	--
住宅合计 (套)				约885			

三水：金九已过半，成色不理想



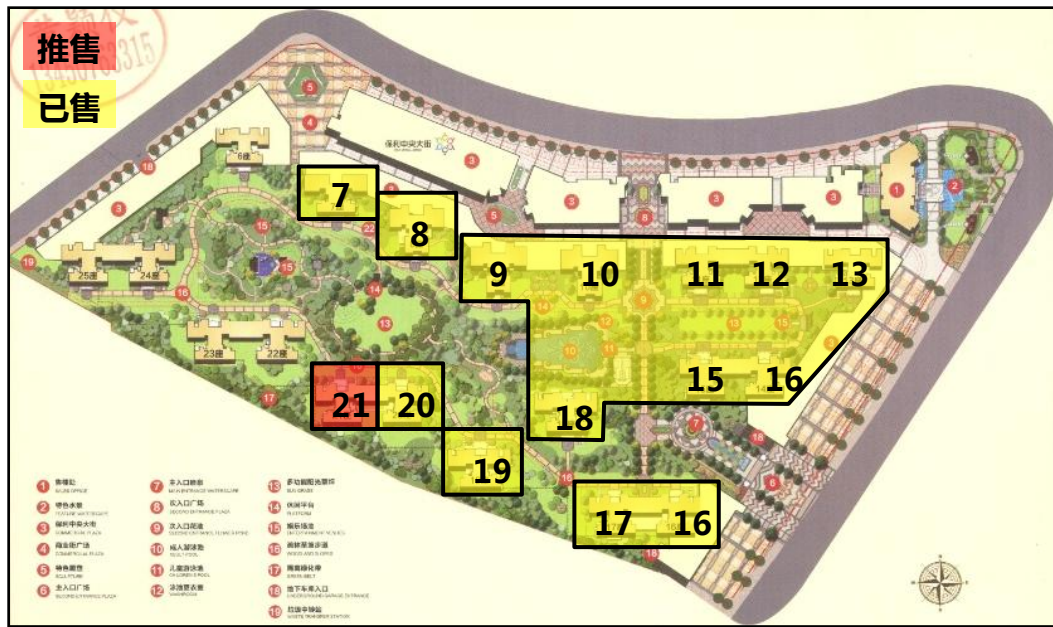
- 本周成交套数环比↓3%，成交面积环比↑4%，成交均价环比↑4%，新增面积环比下↓65%
- 各项目在价格上并无大调整，维持此前的优惠折扣去货，成交较为稳定
- 别墅成交有所回暖，但库存压力仍较大

本周开卖：新城双雄抢闸推新

推售时间	楼盘名称	街镇	推售范围	套数 (套)	成交 情况	开盘均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	户型	备注
2014-9-15	保利中央公园	三水新城	20座03单位、21座	160	60%	毛坯 6100-6200	90 112、126	2+1房 3+1房	冻结2万 98*98*98*99折
2014-9-20	雅居乐雅湖半岛	三水新城	6座	121	50%	83-84m ² : 毛坯4800- 5100 110m ² :毛坯 6200-6500	83-84 110	2房 3房	诚意金2万98折

- 保利中央公园推货节奏有所放缓，以较长的蓄客期换取较理想的成交
- 雅居乐雅湖半岛推货方式有所改变，按不同户型的历来消化情况调整价格，以求达到快速去货目的

【保利中央公园2014-9-15开盘情况】



■推售套数：160套（20座03单位、21座，33层/2梯4户）

■户型配比：

户型	2+1房 2厅	3+1房 2厅	合计
面积/m ²	90	112、126	13364
套数/套	96	64	160

■开卖均价：6100-6200元/m²（毛坯）

■折扣优惠：冻结2万98*98*98*99折

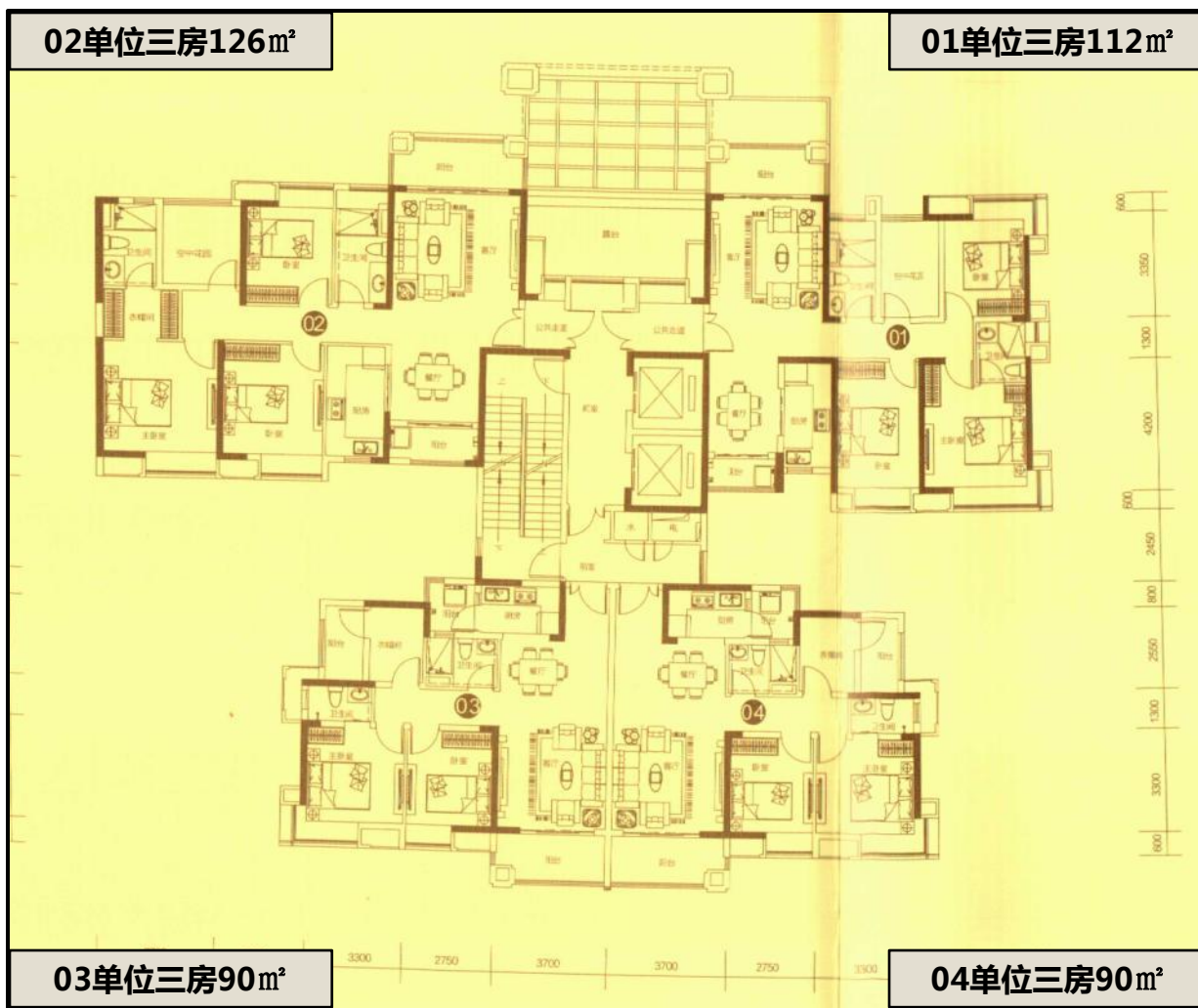
■销售情况：60%

■客户构成：三水本地客户，少量禅桂、广州客

开盘分析：

- 相对此前的单月密集式加推，该项目适度放缓推货节奏，蓄客期延长至一个月之久
- 本次开卖价格与此前推出的20座基本持平。

■ 户型图：



➤ 户型整体方正实用，均能做到南北对流，赠送面积较多，其中01、02单位采光通风效果更佳，舒适性较强

【雅居乐雅湖半岛2014-9-20开盘情况】



推售

已售

■推售套数：121套（6座，31层/2梯4户）

■户型配比：

户型	2房2厅	3房2厅	合计
面积/m ²	83-84	110	5131
套数/套	61	60	121

■开卖均价：83-84m²：4800-5100元/m²（毛坯）
110m²：6200-6500元/m²（毛坯）

■折扣优惠：诚意金2万98折

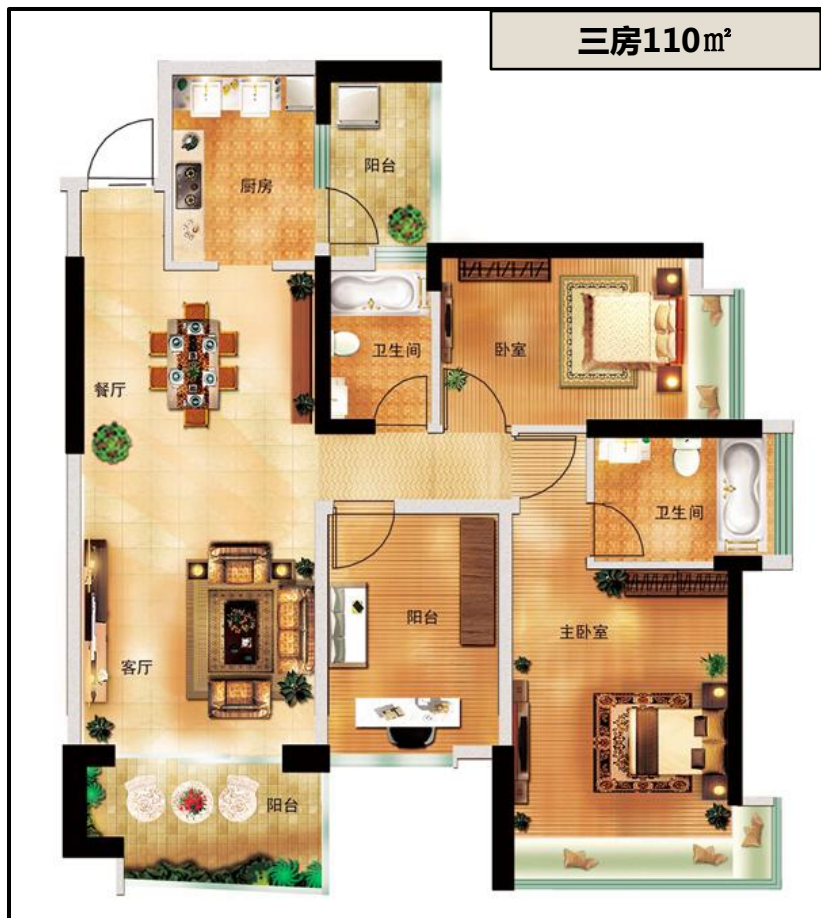
■销售情况：50%

■客户构成：西南本地客户

开卖分析：

➢该项目在宣传推广时，更着重推荐设计上较能获得客户认同的3房单位，而将历来去货较差的2房单位作为特价单位推出，从而实现较好的去货效果

■ 户型图：



➤ 产品水平较一期有所提升，其中110m²产品为近期项目主推户型

三水本周动态：特价促销仍是主流

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	9.20携手共青团、三水青年商业会举办“乐活三水，亲青周末——三水青商·雅湖半岛家庭日”活动
河口片区	时代城	优惠促销	9.15-9.21推出20套一口价洋房，39万/套，9月推出10套一口价商铺
	颐澳湾	现场活动	9.14-9.28举办顺德美食节活动
云东海片区	绿湖爱伦堡	优惠促销	9月每天推出1套特价单位，3300元/m ²
乐平镇	盛凯尚城	现场活动	9.20-9.21在文化活动中心体育馆举办2014年盛凯杯首届乒乓球比赛
白坭镇	景翠轩	优惠促销	主推小户型单位，均价3600元/m ² ，目前购房0首付

即将开卖项目

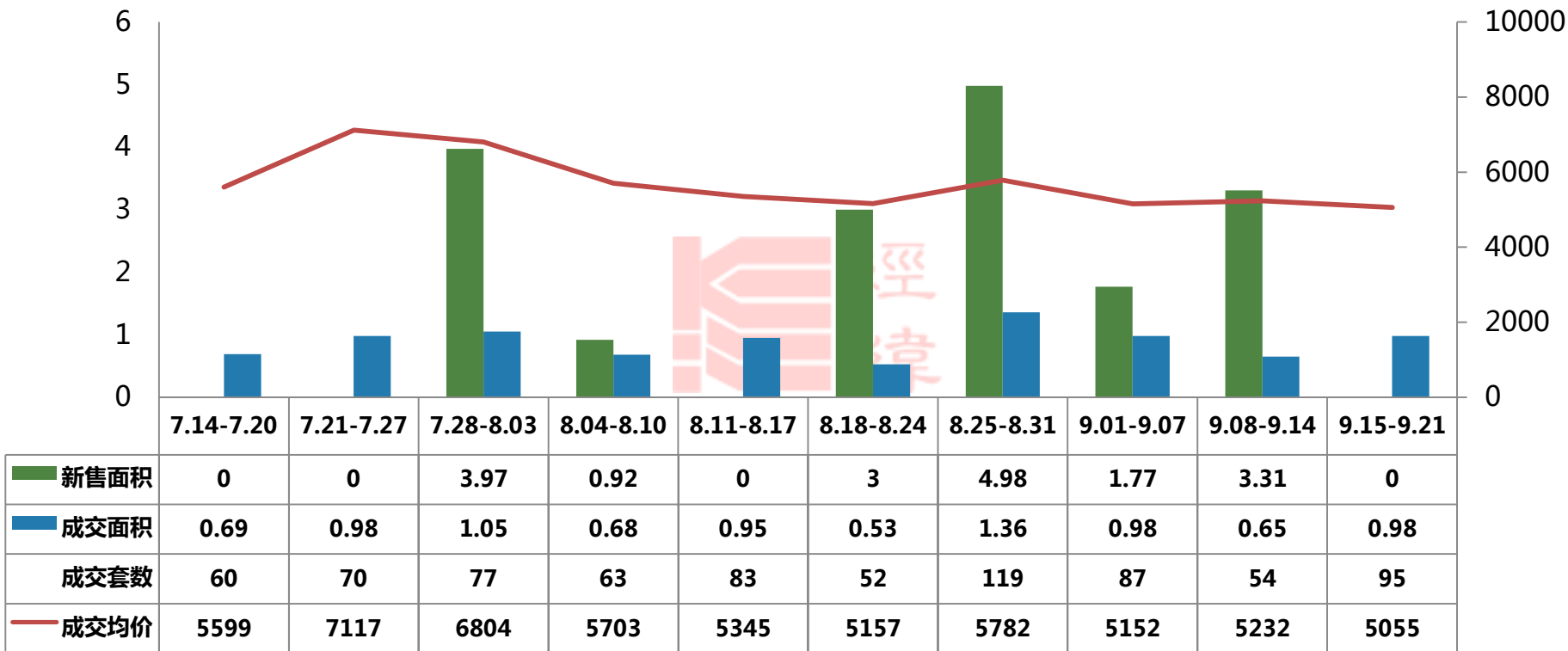
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	进度
三水新城	2014-10月	雅居乐雅湖半岛	10座	58	毛坯 6200-6500	158、195	--
西南中心区	2014-9月 中下旬	三水帝景湾	17、18座	120	毛坯 5000-6000	90-120	洋房诚意金1万抵3万 多层洋房诚意金3万抵 10万
	2014-9月	凰都公馆	1-3座	450	毛坯 6500	46-126	诚意金1万抵3万
	2014-10月	博雅滨江	10-13座	500	毛坯 6500-7200	106-199	权证98折
河口片区	2014-10月	北江明珠	21、22座	128	带装修 6000-6200	73-87	已开放样板房
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	已开放样板房
乐平镇	2014-10月	融创熙园	5、6座	--	毛坯 --	90-105	诚意金3千抵1万
合计套数				2036套			

高明：成交量价两极分化

单位：万m²

高明周度成交走势

单位：元/m²



- 本周成交套数环比**↑76%**，成交面积环比**↑51%**，成交均价环比**↓3%**
- 上两周开卖的网签终在本周有所体现，支撑成交量急速上升
- 镇街项目成交活跃，持续令成交均价走低

高明本周动态：新城双盘齐办活动

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 诚意登记	9.20开启“美的·西海岸”杯恐龙展儿童绘画比赛，9.20-10.19举办大型恐龙文化展 9.20开启12座106-125m ² 诚意登记
	丽日名都	现场活动	9.20上午10点-12点、下午2点半-4点半联合高明电视台《记者落力帮》举办大型慈善义卖活动

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/m ²)	单元面积 (m ²)	进度
西江 新城	2014-9月	美的西海岸	12座	95	毛坯 6000	107-135	接受诚意登记
	2014-10月	东湖洲花园	17、18座	168	毛坯 4500起	89-132	预计9月下旬或10月上旬 开放销售中心
荷城	2014-9月	涛汇尚品	3座	89	毛坯 4800-5000	70-143	已开样板房
	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	优悦城	2座	48	毛坯 4300	83-118	已开放样板房
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			677套			

3.3

商业市场

和氏璧玉石古玩博览中心9月19日举行奠基仪式



- **位置**：南海区平洲玉器街
- **项目介绍**：37万m²，项目由和氏璧玉石古玩博览中心、和氏璧南粤春秋小镇、和氏璧·翠都汇、和氏璧星级休闲酒店所组成。
- **定位**：华南首席旅游文化商业旗舰
- **开发商**：佛山市团亿置业投资有限公司、佛山和氏璧玉石古玩博览中心有限公司
- **动态**：1、**9月19日举行奠基仪式。**

雅居乐都荟广场9月18日亮相大良



- **项目概况**：建筑面积8万m²，集写字楼、商铺、KTV、酒店等多种业态为一体
- **定位**：顺德南区首个一站式购物公园
- **项目动态**：1、9月18日的发布会上，雅居乐都荟广场正式亮相并同步举办了雅居乐地产与写字楼、商铺意向商家的签约仪式
- 2、9月20日开放精装写字楼样板房，面积涵盖68-200m²
- 3、都荟广场拥有16000m²的商业体量，商铺面积涵盖50-400m²多个面积区间首层5米的商业旺场、2层综合商场、以及3层的KTV休闲娱乐会所

顺德华侨城文化展馆9月19日对外开放



- **项目概况**：建筑面积49.5万m²，规划建成低密度、智能化的高档小区，共分四期开发
- **定位**：集文化、旅游、娱乐、休闲、购物、商务、居住等于一体的全新综合性标杆项目
- **项目动态**：1、2014.5月冠名顺德龙舟文化节
 2、**9月19日顺德华侨城文化展馆正式开放**
 3、一期产品即将面世，首推220~960m²的叠拼、联排、双拼、公馆等多类型产品，共约240套

Part 4 广告欣赏

雍景湾
EVIAN KINGBAY

千亿绿岛湖 一座雍景湾
9月20日盛大开放, 湖景大宅样板房同步揭幕

季华路邻里独栋别墅
约142-153m²一线湖景大宅

恒电梯
 恒高层
 一线湖景
 法式
 罕有
 无敌视野
 恒大气

VIP热线
8201 8888

中国·佛山·绿岛湖行政商务大开发

OCT 华侨城 | SWAN LAKE 天鹅湖

瞰 生而不凡

顺德华侨城文化展馆9月19日对外开放
【地址: 顺峰山公园附近(西·德馨堂)】

展馆名称:
 顺德华侨城文化展馆
 与华侨城的相遇, 以整个华侨城为文脉。
 顺德华侨城 文脉
 顺德华侨城 文脉
 顺德华侨城 文脉
 顺德华侨城 文脉
 顺德华侨城 文脉
 顺德华侨城 文脉

0757-2388 6666

How long has it been
How long has it been

世间风景纵有百媚千娇
总有一种因地位显赫而独尊

恒置星级酒店, 尊贵精神地标
 1.5万m²恒温游泳池, 万平国际会议中心
 4700m²恒温康体馆, 2000m²国际会议中心
 2000m²国际会所, 2000m²国际会所
 2000m²国际会所, 2000m²国际会所

二期【中央壹号】109-143m²尖景楼王
1元=1m²火爆认筹

8360 9888

绿岛国际中心

世界陶都
从此大有不同

绿岛湖陶商中心全面租售
绿岛行政中心旁/一线湖景写字楼/110-1700m²

0757-8256 6222

How long has it been
How long has it been

你有多久没有
听到鸟语闻到花香了

恒置星级酒店, 尊贵精神地标
 1.5万m²恒温游泳池, 万平国际会议中心
 4700m²恒温康体馆, 2000m²国际会议中心
 2000m²国际会所, 2000m²国际会所
 2000m²国际会所, 2000m²国际会所

二期【中央壹号】109-143m²尖景楼王
1元=1m²火爆认筹

8360 9888

深业城3
SHENYUE CITY 3

举国同庆 全城争抢

深业城 97-130万新品加推
5995元/m²

1. 品牌房企 2. 央企背景 3. 央企背景 4. 央企背景
 5. 央企背景 6. 央企背景 7. 央企背景 8. 央企背景
 9. 央企背景 10. 央企背景 11. 央企背景 12. 央企背景
 13. 央企背景 14. 央企背景 15. 央企背景 16. 央企背景
 17. 央企背景 18. 央企背景 19. 央企背景 20. 央企背景

223 99999

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>