

佛山房地产市场 一周市场分析

声明：本报告的数据源于建设局、国土局、房管局等网站，数据存在滞后性，可能出现与政府部门最终公布的数据有偏差的情况，因此仅作为行业内部参考之用，最终的数据应以政府部门权威数据为准。

目 录

一、 宏观市场背景.....	2
1. 行业动态	2
1.1 湖北发布"鄂六条"救市 首套房贷利率可打7折.....	2
1.2 顺德试水产业金融改革.....	2
2. 城市规划	2
2.1 南海决定打造金融科技文旅三大创新特区	2
2.2 金沙半岛开发商出资建桥 缩短地铁六号线距离	2
2.3 广佛首个摩天轮主题购物中心于2016年开业	2
2.4 交通工作总结 地铁3号线拟年内动工	3
二、 一级土地市场情况.....	3
1. 近期土地出让计划	3
2. 本周土地成交统计	3
三、 区域房地产市场整体监测	4
1. 本周禅桂市场新增货量情况	4
2. 本周禅桂市场整体成交情况	4
四、 禅桂、顺德中心城区区域成交情况.....	4
1. 区域房地产项目新推售监测	4
2. 禅桂区域成交情况	5
2.1 禅桂区成交分析.....	5
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....	6
3. 总体分析	14
附：保利东湾、海湾城、联诚智博丽海花园、君悦华府开盘快报	15

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 湖北发布"鄂六条"救市 首套房贷利率可打7折

国内新一轮救市潮隐现。湖北省城乡建设厅发布文件称，居民家庭贷款首次购买自住普通商品住房，首付款比例按30%执行，贷款利率的下限可扩大为基准利率的0.7倍，个人购买属于家庭唯一普通商品住房的，减半征收契税等内容引发关注。

1.2 顺德试水产业金融改革

9月12日，顺德“产业金融·诚信顺德”系列活动在华桂园举行，顺德区产业金融改革试验区建设正式拉开序幕。顺德区产业金融改革试验区的总体目标是，到2015年年底基本形成有一定规模的“一个中心、六个平台”的地方金融组织架构：以大良为核心、顺德新城为重点的金融聚集中心，辐射十镇街，加快各类金融机构总部聚集，提升区域金融产业发展水平。

2. 城市规划

2.1 南海决定打造金融科技文旅三大创新特区

为保持发展的活力，建设创新城市，借“十二五”规划中期调整契机，南海向社会公布《关于实施“中枢两翼，创新驱动”发展战略的决定（征求意见稿）》（下称《决定》），拟在“中枢两翼、核心带动”战略基础上，全面实施“中枢两翼、创新驱动”发展战略，打造金融、科技、文旅三大创新特区。

2.2 金沙半岛开发商出资建桥 缩短地铁六号线距离

毗邻广州金沙洲区域的南海里水金沙半岛开发商将耗资2.5亿元修建横跨珠江的大桥，并修一条接驳浔峰岗地铁站的马路。该大桥计划在2016年竣工，目前即将动工。这两个项目正是为金沙半岛小区项目配套修建的。这个水口水道大桥将横跨珠江，一端连接里水上沙路，一端连接即将修建的大沥大沙工业大道。

2.3 广佛首个摩天轮主题购物中心于2016年开业

据悉，星港城位于广州白云区金沙洲建设大道中段，该项目定位为广佛首个摩天轮主题购物中心，总建筑面积约80万平方米，涵盖摩天轮主题乐园、千米邮轮主题步行街、儿童欢乐世界、国际五星级酒店、甲级写字楼、欧洲风情小镇等主力

业态。计划于2016年开业，目前大润发、喜来登酒店、迪卡侬等品牌已确定入驻。星港城的开发商是广东荔盈置业有限公司，运营商是广东城际置业有限公司，城际置业是佛山南海本地的大型开发商。

2.4 交通工作总结 地铁3号线拟年内动工

从佛山市交通部门公布的“2014年上半年工作总结及下半年工作思路”中获悉，广佛两市正在积极推进包括魁奇路对接南大路等多条“牵手路”的新项目，而继今年6月佛山开建地铁2号线后，地铁3号线也力争在年内实现动工建设。此外，佛山还在开展中轴线悬挂式快速公交系统的前期研究工作。

二、一级土地市场情况

1. 近期土地出让计划

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地(㎡)	总建面(㎡)	容积率	起拍价(万元)	起拍楼面地价(元)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

2. 本周土地成交统计

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价(万元)	楼面地价	竞得者
顺德	2014/9/19	佛顺(网挂) 2014-007	佛山市顺德区容桂街道容英路以西、新有路以北地块	城镇住宅用地兼容商服用地	31218	3	18794	2006.7	北方国际地产有限公司
顺德	2014/9/19	顺规条件(2014) 068	佛山市顺德区陈村镇南涌(新区南片区 B-CB-06-06-D-13-1) 地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地	20320	3	9300	1525.5	广州市荔园置业发展集团有限公司

——点评：上周顺德成交两宗商住地块，皆以底价成交。两宗地分别位于容桂和陈村中心区，皆为小型地块，竞得者分别为北方国际地产有限公司和广州市荔园置业发展集团有限公司。

三、 区域房地产市场整体监测

1. 本周禅桂市场新增货量情况

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	联城智博 E 区	6287.79	68
禅城	绿岛湖壹号	3156.66	6
禅城	君悦华府	9495.98	106

数据来源：禅城区建设局、南海区房管局、顺德区商品房交易网，数据以网签为准，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

2. 本周禅桂市场整体成交情况

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (㎡)	本周成交均价 (元/ ㎡)
禅城	206	20946.09	9746
桂城	169	20550.35	13435

(数据来源：禅城区建设局、南海房管网、顺德区商品房交易网，数据以网签为准，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

四、 禅桂、顺德中心城区区域成交情况

1. 区域房地产项目新推售监测

楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格	成交率
保利东湾	东御 1 座	2014-9-19	89 套	138、172、193 方四房	138 ㎡ 11000-12000 元 172-193 ㎡ 12500-14000 元	50%
海湾城	11 座	2014-9-19	108 套	90-107 ㎡三房	9300 元	10%
君悦华府	4 座 1 栋	2014-9-20	48 套	89-90 ㎡三房	9500 元	10%
联诚智博丽 海花园	11 栋新货 02-04 单元，	2014-9-20	83 套	11 座 02-04 为 92 方，8、10 座	11 座均价 7900 元，8、10 座余货均价 8300 元	36%

8、10座余 货			余货为91、99 方三房	
-------------	--	--	-----------------	--

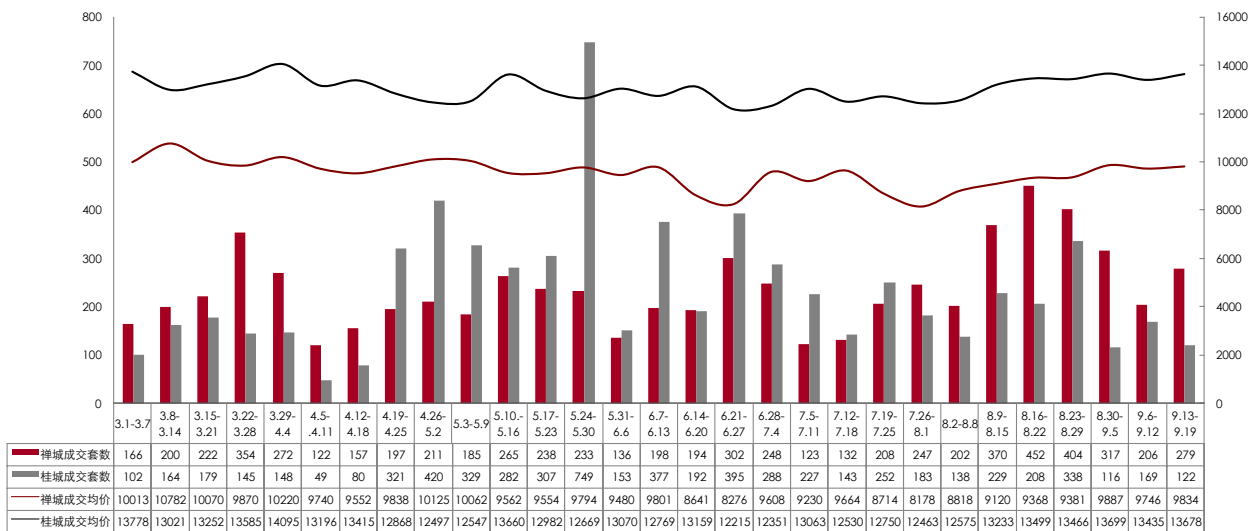
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

2. 禅桂区域成交情况

2.1 禅桂区成交分析

本周禅桂中心区共成交 401 套单位, 成交均价为 11113 元/㎡。本周禅桂中心区成交量有所上升, 禅城区成交再度回升, 临近银十节点, 各项目开始进入备战状态, 本周新推项目较多, 不少全新项目亮相及发售, 近两周将会进入推货高峰期; 本周禅城区成交 279 套, 均价为 9834 元/㎡, 绿地中心、岭南天地尚苑等地段较为有优势的项目成交上升较为明显, 而低总价的万科城、绿岛明珠等项目每周出货较为理想; 桂城成交 122 套, 均价为 13678 元/㎡, 近几周桂城成交波动较大, 桂城供应仍未跟上节奏, 主要依靠万达广场、佳兆业滨江一号等项目消化余货为主。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区成交首置产品偏高, 70-110 ㎡产品占据 61%的成交份额, 而其中 70-90 ㎡产品由万科城、星星凯旋国际、绿地中心等热销项目拉动, 首改产品占比仍企稳在 21%左右, 而改善大户型有较为明显的上升, 主要靠依云天汇、中海千灯湖一号出货为主; 板块方面, 本周亚艺板块成交出色, 千灯湖跟随其后, 而南庄、祖庙板块均有 13%的成交份额。

面积段	成交套数	成交占比	成交价格
70以下	32	7.98%	11448
70-90	168	41.90%	10779
90-110	77	19.20%	11064
110-130	51	12.72%	9294
130-150	35	8.73%	12626
150-180	17	4.24%	9709
180-200	5	1.25%	9105
200-250	3	0.75%	9196
250以上	13	3.24%	15080

板块	成交套数	成交套数	成交价格
城南	33	8.23%	9495
城西	13	3.24%	8607
城北	0	0.00%	0
东平	26	6.48%	8369
亚艺	103	25.69%	11337
祖庙	51	12.72%	12364
南庄	53	13.22%	6002
桂城东	13	3.24%	12006
千灯湖	80	19.95%	14380
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	29	7.23%	11986

2.2 禅桂区域标杆项目每周监控

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
城南	佛山万科广场	3、7、8座	2-3房	82-88	4	335.83	11675	9折	无	576	75
			三房	100 m ²	0	0	0			102	0
			四房	134 m ²	0	0	0			102	1
城南	兆阳御花园	12、13、15、16、17座	二房	70以下	1	47.02	8605	98*99折	无	77	0
			二房	70-90	5	381.22	11274			393	83
			三房	90-110	1	92.11	12159			327	12
			三房	110-130	0	0	0			87	11
			四房	130-150	1	135.72	9727			242	0
			四房	150-180	0	0	0			88	19
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	0	0	0			61	21
城南	盛南新都	1期1-13座,2期9、10座	两房	70以下	0	0	0	97*98*99	无	122	64
			两房	70-90	6	521.03	8340			994	295
			三房	90-110	0	0	0			187	27
			三房	110-130	3	366.6	8151			394	45
			三房	130-150	0	0	0			31	10
			五房	150-180	0	0	0			58	39
亚艺	绿地中心	1、2、3、	三房	86-87 m ²	14	1208.69	10360	无	无	320	135

		4、5、6座	四房	115-127 m ²	6	719.37	11074			256	124
			四房	141 m ²	3	423.27	11473			192	90
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m ²	3	268.01	9434	无	无	330	204
			三房	126-127 m ²	1	126.6	10269			62	58
			三房	131-132 m ²	0	0	0			4	4
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89 m ²	17	1522.97	10335	无	无	440	131
			四房	138 m ²	0	0	0			56	0
			四房	167 m ²	1	167.25	11971			54	21
城南	世博嘉园	三期 1、2、3、6、7、8、9、10座	两房	70-90	0	0	0	95折	无	56	0
			三房	90-110	0	0	0			260	147
			三房	110-130	7	810.79	7954			526	3
			四房	130-150	0	0	0			157	24
			四房	150-180	1	177.06	9888			92	55
			五房	180-200	0	0	0			3	2
			复式	250以上	0	0	0			4	3
南庄	港宏世家	1-5、20、23座	一房	55 m ²	0	0	0	无	无	27	24
			三房	70-86	2	168.53	6418			532	94
			三房	90-130	3	361.56	5245			456	115
			四房	130-150	0	0	0			244	53
			四房	150-180	0	0	0			78	73
			四房	180-250	2	373.36	5550			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	3	246.21	6843	减	无	588	321
			两房	90-110	1	90.63	7380	30000*97		391	122
			三房	110-130	1	118.59	6598	*98*99折		230	0
			三房	130-150	0	0	0			65	20
			四房	150-180	0	0	0			85	52
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	98折	无	24	19
			两房	70-90	15	1289.34	6926			1714	124
			三房	90-110	0	0	0			131	0
			三房	110-130	0	0	0			135	0
			四房	130-150	0	0	0			270	0
			四房	150-180	0	0	0			432	5
			别墅	291	0	0	0			34	0

南庄	水悦龙湾	1期别墅、 1期洋房、 96号公 寓	公寓	33-66 m ²	0	0	0	98*99	水悦龙湾	572	572
			三房	77 m ²	3	246.87	5828			167	67
			三房	90-110	1	107.46	6001			278	45
			三房	131-145	2	267.31	6774			192	91
			四房	159-167 m ²	1	167.01	6692			96	77
			别墅	297-542	0	0	0			74	11
南庄	绿岛明珠	12-21座、 1区1、2、 6、7座	两房	51-60 m ²	0	0	0	无	无	12	12
			三房	86-87 m ²	12	1050.37	6767			313	111
			四房	122-124 m ²	1	121.3	6520			122	32
			四房	138-140 m ²	3	426.07	7234			144	64
			四房	150-162 m ²	0	0	0			268	210
			四房	183 m ²	0	0	0			29	29
			五房	226-240 m ²	1	233.72	8318			49	39
			复式	303-465 m ²	0	0	0			59	37
			别墅	1244-16 18 m ²	0	0	0			12	9
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	1	89.1	9093	无	君悦华府	293	79
			三房	90-91 m ²	1	90.92	10272			89	43
			三房	121 m ²	3	365.21	9446			54	43
			四房	139 m ²	1	139.77	9310			52	37
东平	沿海馨庭	1、2、3、 4、5、6、 7、8、12、 15、9、 10座	三房	89 m ²	2	179.72	9504	减 10000*99 *99折	无	60	21
			三房	90-110	4	361.87	8917			630	410
			三房	122 m ²	1	122.84	10233			180	40
东平	新鸿基流 景	1、2、4、 5、6、7、 8、9、10、 11座	三房	78-88 m ²	1	78.25	8845	无	无	264	251
			三房	96-109 m ²	1	109.25	9670			30	17
			三房	112-128 m ²	2	256.57	8771			162	151
			三房	137-144 m ²	0	0	0			112	80
			三房	157-161	1	157.14	9670			120	47

				m ²								
			四房	185 m ²	0	0	0				42	7
			四房	231-268 m ²	0	0	0				104	101
			五房	383-547 m ²	0	0	0				28	20
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10座	公寓	26-50	8	339.35	10235.147	99*99*99	无		667	577
			二房	70以下	0	0	0				1	1
			二房	70-90	7	613.1	11303				1040	143
			三房	90-110	8	724.92	11661				413	43
			三房	110-130	4	500.69	12008				222	71
			四房	161-176 m ²	1	171.52	11392				70	16
			别墅	315-376 m ²	1	376.64	31861				28	19
亚艺	依云上城	一二三期	二房	70以下	0	0	0	93折	无		23	0
			二房	70-90	0	0	0				1011	54
			三房	90-110	1	94.71	9268				828	0
			三房	110-130	1	116.93	10565				261	24
			四房	130-150	0	0	0				232	6
			四房	150-180	0	0	0				206	0
			四房	180-200	0	0	0				90	21
			四房	250以上	1	311.58	8253				1	0
亚艺	保利天玺	二座2栋、四座、五座	公寓	70以下	2	85.18	10974	98*99*96	无		1391	391
			四房	150-180	4	642.26	10484				200	51
			五房	200-250	0	0	0				38	15
			五房	250以上	0	0	0				78	75
亚艺	雅居乐曼克顿山	1-5座	三房	90 m ²	12	1079.64	8966	无	无		548	232
			五房	205 m ²	1	205.01	9148				104	60
城西	罗马新都	9-14座	3房	70-90	0	0	0	99*99*98	无		136	110
			3房	90-110	0	0	0				764	333
			三房	159-162 m ²	0	0	0				153	101
			四房	186 m ²	1	186.32	8887				68	45
城西	绿城智博E区	3、4、6、9、10座	2房	70-90	0	0	0	97*99折送5年物	发售新一批单位		221	31
			3房	90-110	2	184.56	8325				374	110

			四房	134-146	1	134.4	8933	管费		93	84
城西	海湾城	2、3、5、 6、7、10、 11座	两房	71 m ²	0	0	0	98*99	发售新一 批单位	108	28
			三房	90-107 m ²	3	287.78	10475			590	169
			四房	154 m ²	0	0	0			92	42
祖庙	普君新城	7、15、 19座	两三房	73-89 m ²	5	400.12	10876	97*98*99	无	296	245
			三房	91 m ²	1	91.25	10650			60	50
			三房	125 m ²	0	0	0			62	59
			四房	135-142 m ²	2	285.7	13850			62	58
祖庙	时代云图	1、2座	三房	85-89	16	1426.71	11105	无	无	584	182
			三房	115-117 m ²	3	348.46	11393			155	63
			四房	134-143 m ²	0	0	0			158	81
祖庙	瑞安东华 轩	1-12、 14-29、 32-41	TH	300 以上	1	274.66	28362	无	无	88	17
祖庙	瑞安东华 嘉苑/岭 南天地 御、尚苑	一期、二 期 1-11 座、御苑 1、2、3 座、尚苑 4、5座	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	17	1584.52	11540			101	0
			三房	110-130	2	254.51	9999			189	75
			三房	130-150	1	141.15	14800			138	17
			复式	150-180	0	0	0			129	73
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250 以上	0	0	0			178	91
千灯 湖	万达广场	公寓 2、 3、4座、 1座写字 楼、华府 北区 1、 2、3栋	商业公 寓	40-68	0	0	0	98*99	无	1894	469
			写字 楼	57-204 m ²	0	0	0			433	372
			三房	84-89 m ²	15	1312.43	16691			1146	271
			三房	90-91 m ²	3	270.99	16950			148	74
			四房	130-143 m ²	7	957.09	17215			344	0
千灯 湖	地铁金融 城	1、2、3、 4座	一房	70 m ² 以 下	0	0	0	无	无	68	0
			两房	70-90 m ²	0	0	0			2	0

			三房	90-110 m ²	3	274.28	13797			620	0
			三房	110-130 m ²	0	0	0			138	8
			四房	130-150 m ²	0	0	0			69	15
			四房	150-180 m ²	0	0	0			1	0
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13座	三房	89 m ²	8	716.52	13653	减6万 98*99	无	426	276
			三房	126 m ²	0	0	0			54	33
			四房	142 m ²	6	858.5	12455			286	212
			四房	168 m ²	1	168.35	13560			54	19
			五房	209 m ²	0	0	0			64	64
			五房	282-354	0	0	0			10	9
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	90-92 m ²	7	642.29	13037	无	无	462	193
			四房	135-142 m ²	3	406.79	13444			314	194
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	9	798.93	14966	无	无	1041	641
			三房	110-130	3	340.41	15367			205	129
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62 m ²	2	86.42	11460	无	无	1240	327
千灯湖	依云天汇	1、3、4、5、6、7、8、9、10座	三房	90-110	0	0	0	97*98*98	无	219	0
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	4
			四房	150-180	0	0	0			581	76
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	0	0	0			45	3
			五房	250以上	6	1577.94	12005			190	29
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	1	136.25	14115	96折	无	430	47
			4房	150-180	1	168.47	13630			172	0
			4房	180-200	2	381.04	12695			860	204
			5房	200-250	0	0	0			258	104
			5房	250-300	3	879.8	15825			738	249
			复式	396-682	0	0	0			162	35
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	0	0	0	95折	无	58	43
			两房	74-76 m ²	0	0	0			116	19
			三房	91 m ²	0	0	0			356	278

千灯湖	中海锦城	1街、2街、3街	两房	70-90	0	0	0	98*99折	无	1245	50
			三房	90-110	0	0	0			1344	91
			三房	110-130	0	0	0			1532	76
			四房	130-150	0	0	0			644	31
			五房	402-444	0	0	0			4	4
桂城东	金域蓝湾	蓝雨苑1-8座、绿茵苑1-4座, 愉景湾1-4座、灏景湾1-4座	公寓	50以下	0	0	0	98*96折	无	99	8
			二房	70㎡以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89㎡	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	1	116.88	15774			2084	51
			三房	150-180	2	336.92	11608			596	31
			四房	184-250	1	211.13	10215			289	13
			五房	250以上	0	0	0			12	6
桂城东	金地珑悦	1、11座	二房、三房	76-89㎡	5	444.52	11622	无	无	174	103
			三房	91㎡	0	0	0			62	62
			三房	118㎡	0	0	0			31	28
			四房	145㎡	1	143.35	14459			31	27
平洲	保利西雅图	3\6\7\8\9座	3房	67㎡	0	0	0	无	无	92	2
			3房	73-79	0	0	0			314	6
			3房	93-96㎡	3	285.26	10414			780	67
			4房	118㎡	3	360.84	12832			188	40
			4房	143㎡	0	0	0			62	3
			五房	406㎡	0	0	0			1	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	98*99折	无	156	3
			3房	90-110	0	0	0			187	1
			4房	130-150	0	0	0			156	17
			五房	150-180	0	0	0			62	18
			五房	180-200	0	0	0			63	8
			别墅	460-607	0	0	0			93	86
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	公寓	56-71	5	446.3	6497	93折	无	755	45
			二房、三房	99-129	5	495.88	6143			324	70
			三房、四房	140-160	0	0	0			16	12
			四房	188	0	0	0			2	2

			四房	206-404	0	0	0			60	55
西樵	凰樵圣堡	1-13、 22-58、 66、70、 71座	二房	70以下	0	0	0	98*98*99	无	1781	336
			二房	70-90	0	0	0			1156	132
			三房	90-110	0	0	0			58	27
			三房	110-130	0	0	0				0
			三房	130-150	0	0	0				0
			复式	150-200	0	0	0			140	0
			TH	200-250	0	0	0			13	1
西樵	凰樵假日	1、4-9座	二房	70以下	0	0	0	无	无	169	5
			二房	70-90	0	0	0			351	78
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	0	0	0			194	0
			四房	212	0	0	0			84	0
西樵	江滨花园	滨城1、3座	二房	70-90	3	246.29	6309	97折	无	27	0
			三房	90	1	92.59	6255			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	73
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	23
西樵	樵山明珠	1、2、3、 4、5、6座	三房	90-110	0	0	0	98折减 30000	无	80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	1
			四房	130-150	0	0	0			51	0
			四房	150-180	0	0	0			132	94
狮山	中南海晖城	1-21、 24-28座	二房	70以下	0	0	0	无	无	369	198
			二房	70-90	0	0	0			1172	307
			三房	90-110	0	0	0			621	24
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	8
狮山	依云曦城	1、4-7座	三房	70-90	0	0	0	无	无	466	161
			三房	110-130	3	302.7	6383			325	30
			四房	130-150	2	297.01	7140			123	0
			四房	150-180	0	0	0			29	0
			四房	180-200	0	0	0			1	0
			五房	200-250	0	0	0			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	7
乐从	保利东湾	东嘉1座; 东悦	三房	69-109 m ²	0	0	0	—	—	1169	184

	3-15、19座；东景1-3、6-10；东滨1-2、4-12、14-16；东旭3-5、8	四房	110-128 m ²	0	0	0			1229	0
		四房	131-162 m ²	5	760.69	13899			1054	163
		五房	182-275 m ²	0	0	0			260	54

3. 总体分析

进入传统的金九银十，市场推货量逐渐增多，不少项目抢在黄金周前出货。但本周项目的入客量及成交量未如理想。预计受到8月松限后的成交爆发导致的需求透支影响，本次国庆节点成交将低于预期。价格将维持平稳，但不排除部分项目再次以价格作为卖点出货。

附：保利东湾、海湾城、联诚智博丽海花园、君悦华府开盘快报

全程策划 专业服务

保利东湾：9月19号推出（东御花园）1座

推售户型	138、172、193方四房共89套
发售地点	保利东湾售楼中心
发售方式	诚意金号抽号选购
均价	138平方米11000-12000元/平方米 172-193平方米12500-14000元/平方米
优惠折扣	折扣9折
成交率	约6成
到场客户量	开卖当天在19号晚上进行，现场人数约100多人
现场节点	保利东湾本次开卖新一批单位均为临江户型单位，产品景观较佳，但整体价格相比前批单元较基本持平。因此当晚开卖成交率理想，成交约5成。



全程策划 专业服务

海湾城：9月19日推出11座共108套单位

推售户型	90-107㎡三房（共：108套）
发售地点	海湾城销售中心
发售方式	自然发售
均价	9300元/㎡
优惠折扣	98*98*98*99
成交率	晚上成交约10套
到场客户量	19日晚到场约15台客户
现场节点	项目推出一期最后一批单位，和5月份的单位产品一致，而价格上相比10座稍有下降，但人气较为冷清，筹筹情况不算理想，而此次亦未集中开卖，当晚仅为诚意金解筹，直接自然发售。



合富辉煌®房地产

全程策划 专业服务

君悦华府：9月20日推出4座1栋共48套单位

推售户型	89-90㎡三房（共：48套）
发售地点	君悦华府销售中心
发售方式	自然发售
均价	9500元/㎡
优惠折扣	减20000*98*99
成交率	当天成交约5套
到场客户量	20日现场约10台客户
现场节点	本次推出4座1栋单位，均为刚需户型，筹筹情况不算理想，因此仅放出双数层单位，而开卖当天项目入客量较低，整体显得较为冷清，因此成交不理想。



合富辉煌®房地产

联诚智博丽海花园：9月20号推出11栋新货02-04单元共51套，8、10座余货32套

推售户型	11座02-04为92方共51套，8、10座余货为91、99方三房共32套
发售地点	项目销售中心
发售方式	按诚意金顺序选购
均价	<u>11座均价7900元/平方米，8、10座余货均价8300元/平方米</u>
优惠折扣	95*99*99折
成交率	约30套
到场客户量	当天早上到场约30台客户
现场节点	本次推售采取新货加旧货方式，但收筹量较少，蓄客量不足。11座价差较大，价格最高单位接近9000元，最低价格低至6字头，但仍未能引起客户关注，成交较为惨淡。

