

# 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 两部委密集部署清查小产权房 .....	2
1.2 夫妻间房屋土地权属变更免征契税.....	2
1.3 2013 年住房用地供应创历年最高 .....	2
2. 城市规划 .....	2
2.1 海五西路 2014 年 10 月动工 季华北路将延至西站.....	2
2.2 “顺德环线”最快 2015 年建成.....	2
3. 开发商动态 .....	3
3.1 商业地产巨头战略现分化 万达和绿地突围领跑.....	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 .....	4
三、 区域房地产市场整体监测 .....	5
1. 本周禅桂市场新增货量情况 .....	5
2. 本周禅桂市场整体成交情况 .....	5
四、 禅桂中心城区区域成交情况.....	5
1. 区域房地产项目新推售监测 .....	5
2. 禅桂区域成交情况 .....	6
2.1 禅桂区成交分析.....	6
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....	7
3. 总体分析 .....	14
附：长信银湾、华福御水岸开盘快报.....	15

## 一、 宏观市场背景

### 1. 行业动态

#### 1.1 两部委密集部署清查小产权房

近日有消息称，各地省级国土资源、住房和城乡建设部门已密集部署对于小产权房的清查工作，要求坚决做到“三个一批”，即坚决拆除一批“小产权房”，坚决查处一批典型案件，严肃追究一批有关责任人员的责任。

#### 1.2 夫妻间房屋土地权属变更免征契税

财政部、国家税务总局日前发布《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》，《通知》明确，房屋原归一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有，或者房屋原归夫妻共有，变更为其中一方所有，免征契税。

#### 1.3 2013年住房用地供应创历年最高

1月16日，国土资源部通过官方微博发布数据，2013年，全国住房用地供应13.82万公顷，同比增加24.7%，供应量达历年最高，相当于前5年平均实际供应量的143%。

## 2. 城市规划

### 2.1 海五西路2014年10月动工 季华北路将延至西站

海五西路于今年10月动工，道路将于2017年通车，而季华北路也要延至佛山西站，预计将于2016年通车。目前的海五路在桂城南一路处断头，而为分担禅桂北片区文昌路、海三路、海八路等的交通压力，禅南两区多年前就提出要将海五路西延。同时，季华北路北延线也将于今年底动工，南起正在施工的季华北路北段，向北延伸通过王借岗大桥与罗村规划道路工贸大道相接，道路宽度60米，双向八车道，计划201

### 2.2 “顺德环线”最快2015年建成

这条环线由“东环-碧桂路、南环-红旗路加高富路、西环-乐龙路、北环-佛山一环加三乐路”组成，全长80公里。最难的红旗路和乐龙路快速化工程，将最快在

2015年完成，而整个顺德环线也由此开通。

### 3. 开发商动态

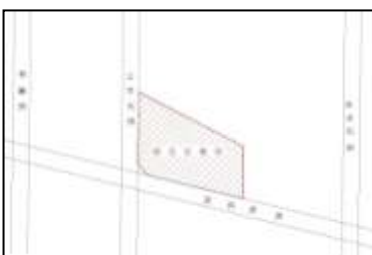
#### 3.1 商业地产巨头战略现分化 万达和绿地突围领跑

1月10日和11日，国内商业地产两大巨头绿地和万达相继抛出自己今年整体业绩预期：绿地整体经营目标为4000亿元，其中地产业务为2400亿元，占比从去年的49%提高至60%，而万达则希望达到2400亿元，地产业务为1830亿元，占比从去年的78%下降为76%；万达的业绩预期表现出其希望在相对稳健的环境下谋求转型，而绿地大幅提高地产业务占比及销售业绩，则显示出希望在快跑中谋求市场更多关注的心态。

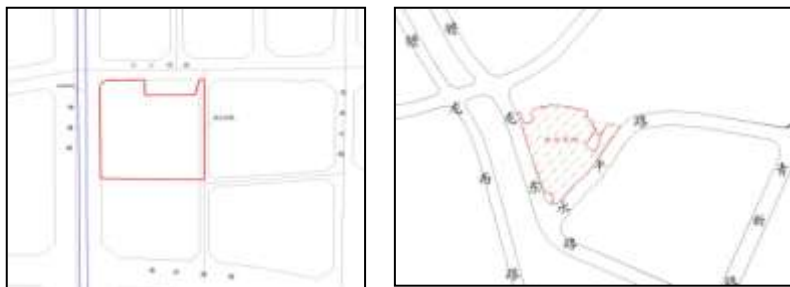
## 二、一级土地市场情况

### 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(㎡)	总建筑面积(㎡)	容积率	起拍价(万元)	起拍楼面地价(元)
南海	2014-2-14	佛南网(挂) 2014-001	南海区桂城街道金融C区A24街区	批发零售、住宿餐饮、商务金融用地及其他商服用地	30470.9	121883.6	4	38000	3117
南海	2014-2-19	佛南网(挂) 2014-002	南海区大沥镇盐步南海火柴厂地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	18394.4	64380.4	3.5	15176	2357.
南海	2014-2-20	佛南网(挂) 2014-003	南海区桂城金融高新区C区“商14”地块	商务金融、批发零售、住宿餐饮用地	22971.7	68915.1	3	25844	3750
顺德	2014-2-14	佛顺(挂) 2014-002	佛山市顺德区伦教城南南苑西路以北B1-1号地块	商服用地兼容城镇住宅用地	27370.8	109483.3	4	19707	1800



——点评：桂城金融C区推出两宗商业地块，两宗地相邻，位于桂澜路东侧，海五路北侧，属千灯湖地铁站上盖地块。分别占地30470.9平方和22971.7平方，起拍单价为3117元和3750元。两地块皆有引进企业总部的要求。顺德推出商住地块，位于伦教城南南苑西路以北，占地27371方，总建约11万方，起拍单价1800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
南海	2014-1-16	佛南网(挂) 2013-072	佛山市南海区西樵镇崇南村委会明德股份合作经济社地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地、商务金融用地及住宿餐饮用地	66632.6	3.2	55000	2579.4	佛山市南海丰鼎房地产开发有限公司
南海	2014-1-16	佛南网(挂) 2013-073	佛山市南海区大沥镇沥西广云禅碳十字路地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	20536.4	3	20202	3279	广东领地房地产开发有限公司
北滘	2014-1-14	佛顺(网挂)[2013] 013号	佛山市顺德区北滘镇 BJ-1 地块	城镇住宅用地兼容商服用地	89440.91	2.5	49291	2204.4	广东美的置业有限公司



——点评：佛山市南海丰鼎房地产开发有限公司以接近底价的 5.5 亿元竞得西樵镇崇南村商住用地，楼面地价 2579 元。地块毗邻西樵人民医院和西樵高级中学，占地 66632.6 平方，总建 213224.3 平方，受 90/40 限制。广东领地房地产开发有限公司竞得大沥镇沥西广云禅碳十字路地段商住地块，成交价 2.02 亿元，楼面地价 3279 元，溢价 31%。地块占地 20536.4 平方，总建 61609.2 平方，限高 51.8 米，受 90/30 限制。



### 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	-	-	-
桂城	华福御水岸	11309.06	116

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	223	17113.6	9572
桂城	110	12298.28	13340

(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(元/㎡)	成交率
长信银湾	30-32座南向单位	2014-1-18	100套	83-102㎡三房、 137-145㎡四房	7300	35%
华福御水岸	1座	2014-1-16	116套	90-118㎡三房	11500元/㎡ (带1500元/㎡装)	60%

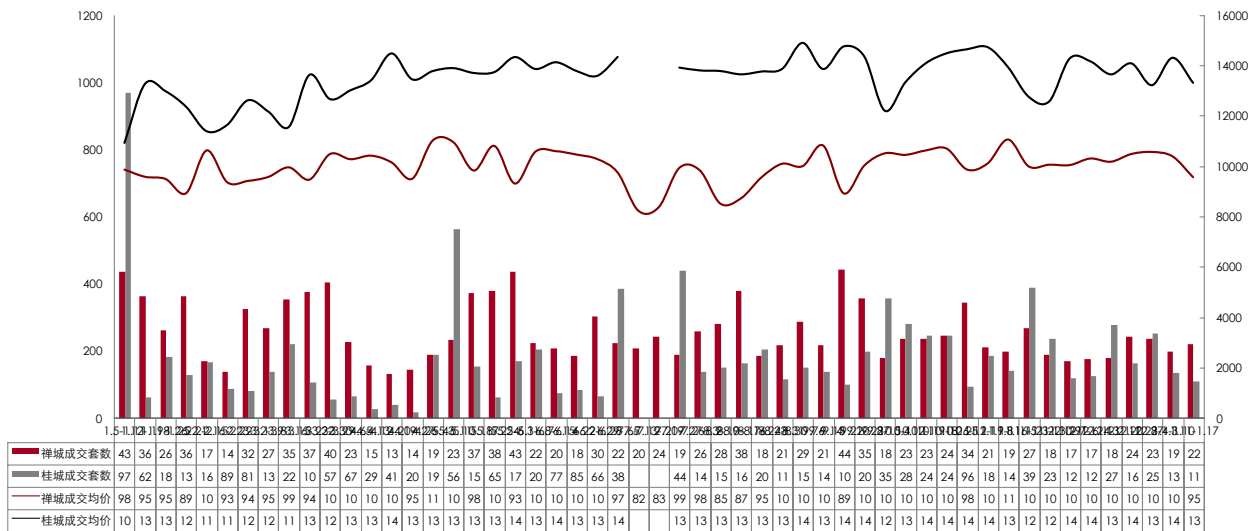
(数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

## 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 333 套单位量，成交均价为 11480 元/㎡。本周禅桂中心区市场成交量稳价跌，成交量环比持平，本周亦有不少如华福御水岸等全新项目抢在年末钱进入市场，成交成绩亦较为理想，新推项目的热销是市场成交稳定的重要因素；其中禅城区本周共成交 223 套单位，均价为 9572 元/㎡，禅城成交环比上升 12%，均价环比下跌 8%，主要由东海国际的公寓产品成交所致；桂城本周成交 110 套，均价为 13340 元/㎡，成交量环比下降 18%，价格环比亦下跌近 7%，主要成交来自平洲的保利西雅图。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区 70-110 ㎡首置产品成交大幅回落，占比仅 32%，保利西雅图、时代云图等刚需产品成交为主力，小户型投资本周发力，主要来自东海国际的公寓大批量签约成交所致；板块方面，城北以 24%的成交量占据第一位置，而千灯湖及平洲仍然为桂城两大热卖板块。

禅桂地区各面积段成交情况			
面积段	成交套数	成交占比	成交价格
70 以下	129	38.74%	8357
70-90	93	27.93%	10629
90-110	38	11.41%	10221
110-130	14	4.20%	11982
130-150	23	6.91%	13641
150-180	20	6.01%	12319

禅桂地区各板块成交情况			
板块	成交套数	成交占比	成交价格
城南	33	9.91%	12441
城西	29	8.71%	9207
城北	80	24.02%	6052
东平	16	4.80%	11114
亚艺	21	6.31%	12049
祖庙	14	4.20%	10932

180-200	3	0.90%	8918
200-250	5	1.50%	13412
250 以上	8	2.40%	13906

南庄	30	9.01%	7283
桂城东	7	2.10%	12971
千灯湖	60	18.02%	14265
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	43	12.91%	11629

## 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	4、5、7、8座	2-3房	82-88	0	0	0	9折	业主法式宴会	384	113
			三房	100 m <sup>2</sup>	1	100.04	13875.42			102	29
			四房	134 m <sup>2</sup>	1	134.36	15697.41			102	49
城南	兆阳御花园	12、13、15、16、17座	二房	70 以下	0	0	0	98*99折	无	77	11
			二房	70-90	0	0	0			351	94
			三房	90-110	3	274.92	13203.842			283	30
			三房	110-130	0	0	0			86	16
			四房	130-150	0	0	0			242	4
			四房	150-180	0	0	0			88	28
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	1	202.7	12782.44			61	29
城南	盛南新都	10-13座、1座	两房	70 以下	0	0	0	97*98*99	无	122	65
			两房	70-90	1	88.46	9434.63			627	79
			三房	90-110	0	0	0			187	30
			三房	110-130	0	0	0			307	5
			三房	130-150	0	0	0			31	10
			五房	150-180	0	0	0			58	45
亚艺	绿地中心	1、2座	三房	86-87 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	256	205
			四房	127 m <sup>2</sup>	1	127.9	11824			128	108
			四房	141 m <sup>2</sup>	2	282.88	12452			128	105
亚艺	天丰国际	2、6座	三房	70-89 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	发售第一批单位	220	220
城南	世博嘉园	三期1、	两房	70-90	0	0	0	95折	无	56	0

		2、3、6、7、8、9、10座	三房	90-110	4	432.28	9984.1907			260	212
			三房	110-130	0	0	0			526	124
			四房	130-150	0	0	0			157	60
			四房	150-180	0	0	0			92	66
			五房	180-200	1	229.05	10009.2			3	2
			复式	250以上	0	0	0			4	3
南庄	港宏世家	1-5、20、23座	三房	70-86	7	617.1	6445.7252	无	无	454	147
			三房	90-130	0	0	0			432	123
			四房	130-150	0	0	0			217	34
			四房	150-180	0	0	0			54	51
			四房	180-250	2	373.21	6505.7428			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	0	0	0	减 30000*97 *98*99折	无	462	257
			两房	90-110	0	0	0			391	153
			三房	110-130	0	0	0			230	24
			三房	130-150	0	0	0			65	25
			四房	150-180	0	0	0			85	55
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70-90	0	0	0	98折	无	1216	183
			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	6
			四房	150-180	1	168.56	8842.07			432	60
			别墅	291	0	0	0			34	13
南庄	水悦龙湾	1期别墅、1期洋房	三房	77 m <sup>2</sup>	0	0	0	98*99	无	150	108
			三房	90-110	4	383.11	6511.6778			194	62
			三房	131-145	1	133.66	7626.12			143	76
			四房	159-167 m <sup>2</sup>	1	167.01	8305.31			64	49
			别墅	297-542	0	0	0			74	14
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2座	三房	86-87 m <sup>2</sup>	4	352.11	6289.0604	无	无	142	96
			四房	122-124 m <sup>2</sup>	0	0	0			77	43



			四房	138-140 m <sup>2</sup>	0	0	0			78	46
			四房	150-162 m <sup>2</sup>	0	0	0			174	154
			五房	226-240 m <sup>2</sup>	0	0	0			20	15
			复式	303-465 m <sup>2</sup>	0	0	0			25	5
			别墅	1244-1618 m <sup>2</sup>	0	0	0			12	11
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	3	259.77	8949	无	无	213	106
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	1	90.27	10262			63	37
东平	沿海馨庭	1、12、15、9、10座	三房	89 m <sup>2</sup>	0	0	0	减		60	39
			三房	90-110	3	272.12	9371	10000*99	无	510	381
			三房	122 m <sup>2</sup>	1	122.84	10176	*99折		180	69
东平	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	158-161 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	84	84
			四房	185 m <sup>2</sup>	0	0	0			42	42
			四房	231-268 m <sup>2</sup>	0	0	0			104	104
			五房	385-547 m <sup>2</sup>	5	2283.89	18062			28	23
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10座	公寓	26-50	0	0	0	99*99*99	无	667	635
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	2	167.61	10739			917	247
			三房	90-110	0	0	0			326	0
			三房	110-130	0	0	0			192	84
			四房	161-176 m <sup>2</sup>	1	176.03	11895			70	44
			别墅	315-376 m <sup>2</sup>	0	0	0			28	22
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	64
			三房	90-110	0	0	0			828	4
			三房	110-130	0	0	0			261	59
			四房	130-150	0	0	0			232	19
			四房	150-180	0	0	0			206	0
			四房	180-200	0	0	0			90	23
			四房	250以上	0	0	0			1	1

亚艺	保利天玺	二座2 栋、四座、 五座	公寓	70以下	8	323.94	11765	98*99*96	无	840	8
			四房	150-180	0	0	0			200	90
			五房	200-250	0	0	0			38	17
			五房	250以上	0	0	0			78	77
亚艺	雅居乐曼 克顿山	1-5座	三房	90 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	548	546
			五房	205 m <sup>2</sup>	0	0	0			104	101
城西	罗马新都	9-14座	3房	90-110	0	0	0	99*99*98	无	388	0
			三房	159-162 m <sup>2</sup>	2	327.57	8500			153	119
			四房	186 m <sup>2</sup>	0	0	0			68	57
城西	联城智博 E区	3、4座	2房	70-90	1	81.67	7738	97*99折 送5年物 管费	无	221	39
			3房	90-110	4	380.44	9540			238	113
城西	海湾城	2、3、5、 6、7座	两房	71 m <sup>2</sup>	13	1084.24	10170	98*99	无	74	15
			三房	90-107 m <sup>2</sup>	1	89.38	10109			374	48
			四房	154 m <sup>2</sup>	0	0	0			92	54
祖庙	时代云图	1、2座	三房	85-87	9	775.76	10648	无	无	208	82
祖庙	瑞安东华 轩	1-12、 14-29、 32-41	TH	300以上	0	0	0	无	无	88	20
祖庙	瑞安东华 嘉苑	1-11座、 御苑1、 2、3座	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	0	0	0			23	1
			三房	110-130	0	0	0			33	0
			三房	130-150	0	0	0			138	32
			复式	150-180	1	171.25	16934			90	63
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250以上	0	0	0			178	106
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	2	141.6	14257.1 61	98*99	无	1894	582
			写字楼	57-204 m <sup>2</sup>	1	91.72	17711			433	387
			三房	84-89 m <sup>2</sup>	1	87.63	14157			1146	704
			三房	90-91 m <sup>2</sup>	0	0	0			148	123
			四房	130-143 m <sup>2</sup>	1	143.71	16215			344	179

千灯湖	地铁金融城	1、2、3、4座	一房	70 m <sup>2</sup> 以下	0	0	0	无	无	68	30
			两房	70-90 m <sup>2</sup>	0	0	0			2	1
			三房	90-110 m <sup>2</sup>	0	0	0			620	375
			三房	110-130 m <sup>2</sup>	0	0	0			138	101
			四房	130-150 m <sup>2</sup>	0	0	0			69	57
			四房	150-180 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	1
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13座	三房	89 m <sup>2</sup>	6	537.1	13433	减6万 98*99	无	186	167
			三房	126 m <sup>2</sup>	1	126.07	13689			54	43
			四房	142 m <sup>2</sup>	2	285.94	14633			116	93
			四房	168 m <sup>2</sup>	0	0	0			54	41
			五房	308-354	0	0	0			4	4
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20座	3房	90-92 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	240	133
			四房	135-142 m <sup>2</sup>	1	135.5	15409			240	182
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	3	263.64	17277	无	无	652	364
			三房	110-130	0	0	0			127	76
千灯湖	创鸿城	1、3、4座	公寓	41-87 m <sup>2</sup>	5	352.96	11767.6 54	无	无	701	480
			三房	130-150	0	0	0			32	11
			四房	180-200	0	0	0			32	23
			五房	200-250	0	0	0			32	20
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	36
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	7
			四房	150-180	2	310.77	13466			581	87
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	0	0	0			43	23
			五房	250以上	1	263.96	13143			116	42
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	2	273.95	15082	96折	无	301	31
			4房	150-180	2	338.24	15518			172	50
			4房	180-200	1	187.49	13719			602	24
			5房	200-250	1	211.19	16791			258	199

			5房	250-300	4	1137.9	16452			738	318
			复式	396-682	0	0	0			162	45
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m <sup>2</sup>	0	0	0	95折	无	58	47
			两房	74-76 m <sup>2</sup>	8	607.16	11693			116	38
			三房	91 m <sup>2</sup>	1	91.01	12575			116	61
千灯湖	中海锦城	1街、2街、3街	两房	70-90	0	0	0	98*99折	无	997	48
			三房	90-110	4	416.43	12534			576	180
			三房	110-130	5	614.31	13678			900	104
			四房	130-150	7	992.46	14116			260	57
			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 m <sup>2</sup> 以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89 m <sup>2</sup>	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	1	125.56	14320			2060	64
			三房	150-180	3	479	12702			548	90
			四房	184-250	1	211.13	12835			289	64
			五房	250以上	0	0	0			6	4
平洲	保利西雅图	7、8座	3房	67 m <sup>2</sup>	0	0	0	无	无	30	0
			3房	73-79	18	1345.17	10058			190	79
			3房	93-96 m <sup>2</sup>	10	939.14	10397			338	60
			4房	118 m <sup>2</sup>	0	0	0			64	5
			4房	143 m <sup>2</sup>	0	0	0			62	4
			五房	406 m <sup>2</sup>	0	0	0			1	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	1	82.68	11622	98*99折	无	156	8
			3房	90-110	0	0	0			187	4
			4房	130-150	0	0	0			156	30
			五房	150-180	0	0	0			62	33
			五房	180-200	0	0	0			63	13
			别墅	460-607	0	0	0			10	10
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	公寓	56-71	4	359.02	6560	93折	无	755	211
			二房、三房	99-129	22	1986.77	7207			324	234
			三房、四房	140-160	0	0	0			16	13
			四房	188	0	0	0			2	2

			四房	206-404	0	0	0			60	57
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	341
			二房	70-90	0	0	0			1156	136
			三房	90-110	0	0	0			58	29
			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	6
			二房	70-90	1	76.45	8623			351	78
			三房	112-138	1	125.35	8618			112	0
			四房	140-190	1	149.74	8611			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	0	0	0	97折	无	27	0
			三房	90	0	0	0			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	82
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	35
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	106
狮山	中南海晖城	1-21、 24-28座	二房	70以下	0	0	0	无	无	338	175
			二房	70-90	0	0	0			1001	234
			三房	90-110	0	0	0			621	28
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	14
狮山	依云曦城	1、4-7座	三房	70-90	0	0	0	无	无	466	171
			三房	110-130	0	0	0			325	45
			四房	130-150	0	0	0			123	4
			四房	150-180	0	0	0			29	1
			四房	180-200	0	0	0			1	1
			五房	200-250	0	0	0			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	11
乐从	保利东湾	东嘉1座; 东悦	三房	69-109 m <sup>2</sup>	1	104.36	15094	—	—	1121	192

	3-15、19座；东景1-3、6-10；东滨1、4-9、15、16；东旭4、5、8	四房	110-128 m <sup>2</sup>	9	1061.38	15624			1125	4
		四房	131-162 m <sup>2</sup>	1	130.22	17398			826	219
		五房	182-237 m <sup>2</sup>	1	214.23	20052			194	56

### 3. 总体分析

接近春节二级市场渐趋平静，但仍有项目进行新货推出，由于年末看房量减少，成交偏淡。但土地市场依然未见转淡。本周仍然陆续有土地挂牌，其中不乏中心区靓地。土地市场热度将在年后继续保持。

附：长信银湾、华福御水岸开盘快报

长信银湾——开卖信息

全程策划 专业服务

长信银湾：1月18日推出四期30-32座南向单位，共100套单位

推售户型	83-102m <sup>2</sup> 三房、137-145m <sup>2</sup> 四房
发售地点	长信银湾销售中心
发售方式	自然发售
均价	7300元/m <sup>2</sup>
优惠折扣	98*98折
成交率	当天成交约35套
到场客户量	约40台
现场节点	自从光明新城迅速发展后，板块的住宅可售货量不断增多，整体市场处于供大于求；项目此次推售的四期新品，户型面积和之前的一样，但由于蓄客量不足和周边竞争大等原因导致成交不大理想。

30、31、32座



HOPRESENT

只限自住用途

华福御水岸：1月16号推出1座  
户型90-118m<sup>2</sup>

推售户型	90-118 m <sup>2</sup> 三房共116套
发售地点	华福御水岸销售中心外广场
发售方式	按诚意金登记号选购
均价	11500元/m <sup>2</sup> (带1500元/m <sup>2</sup> 装)
优惠折扣	总价99%*99%*99%*98%
成交率	约6成
到场客户量	1月16号到场客户约120人，以诚意金客户为主
现场节点	项目于1月16日晚开卖1座90-118 m <sup>2</sup> 三房产品，本次开产品位于路边产品，因借助平洲区域其他项目价格对比优势，本项目价格定位得到区域客户认可，因此当天成交约6成。



项目所在地

佛山合富辉煌市场研究部

2014年1月19日