

# 佛山房地产市场周报

( 2014.12.15-12.21 )

佛山经纬市场部



# Part 1 宏观背景

# 地铁2号线二期，5年内修建

来源：珠江时报 2014-12-18

根据《佛山市城市轨道交通建设规划（2015-2020年）》修编方案：

**2号线二期可与高明有轨电车换乘。**全长约21公里，初步确定将在南庄罗南附近设置站点，终点站设在高明西安。高明区前期规划的一条有轨电车线，并与2号线二期相交于荷城，可以实现换乘。

**4号线一期连接佛山西站通往大学城。**4号线一期增加从莲塘站北延至狮山大学城站，全线约30公里。途经佛山西站，同时填补季华路沿线地铁空白。

**6号线一期从滘口站到乐从站。**对比此前的6号线（九江至竹园）有较大调整，同时新方案取消了平洲方向，选择对接广州地铁5号线滘口站。

**1号线三期增加魁奇路至路洲部分。**

**3号线正在第四次环评公示，将于明年开工，2020年建成试运营，**全长约71.3公里，共设36个站点。



佛山经纬网有限公司 版权所有

## 经纬点评：

目前仅有地铁2号线已动工，其余线路尚处于规划修编工作，能否落实仍待考究。

# 两大桥春节前通车，助力顺德城市提速

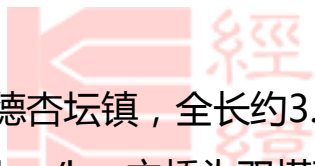
来源：信息时报 2014-12-19

## 容桂特大桥

容桂特大桥南起穗香村中心河路以北30米，向北与兴德路相交后，跨容桂水道，进入容桂马岗村，终于马岗大道以南200米处，路线呈南北走向，全长1908.5m，其中桥梁全长1220m，桥宽36m，双向六车道。主桥为佛山区内最大的独塔单索面钢混结合斜拉桥。容桂特大桥通车后，从大良西部片区到容桂西部片区至少能缩短半个小时的车程。**该桥将在本月底完成主体部分工程，明年春节前建成通车。**

## 江顺大桥

江顺大桥起于江门市蓬江区，终于顺德杏坛镇，全长约3.58公里，其中桥长约2290米，桥宽36.9米，大桥设计为双向六车道，设计时速80km/h，主桥为双塔双索面H形斜拉桥，主塔高186m，总投资约21.2亿元。江顺大桥通车后，从江门城区到顺德大良城区可缩短约40分钟。**江顺大桥主桥已于2014年6月合拢，主桥部分将在明年春节前建成通车。**



### 经纬点评：

缓解主干道的交通压力的同时，缩短两地之间往来的时间，促进两地之间相互交流。

# 广州友谊兵败佛山

来源：羊城晚报 2014-12-17

广州友谊集团佛山店12月26日暂停营业，内部调整；

据资料显示，友谊商店佛山店总面积超过3万平方米，定位城市中心高级百货。该店租赁期为15年，年均租金约1800万元，租赁期内租金合计约2.7亿元。广州友谊的业绩报告显示，佛山店一直亏损，且有逐年增加趋势：广州友谊集团佛山商店开业当年净利润亏损74.64万元，2012年亏损1311.60万元，2013年亏损1978.03万元，而2014年仅半年报显示，净利润亏损1071.99万元。



## 经纬点评：

一方面，电商对传统百货业所带来的冲击严重，另一方面，佛山近年新兴的商业广场陆续掘起，消费群体遭到分流。而目前，增加吃喝玩乐的业态比例是商业MALL的趋势，业态单一的商业消费模式已成过去

## Part 2 市场分析

## 2.1

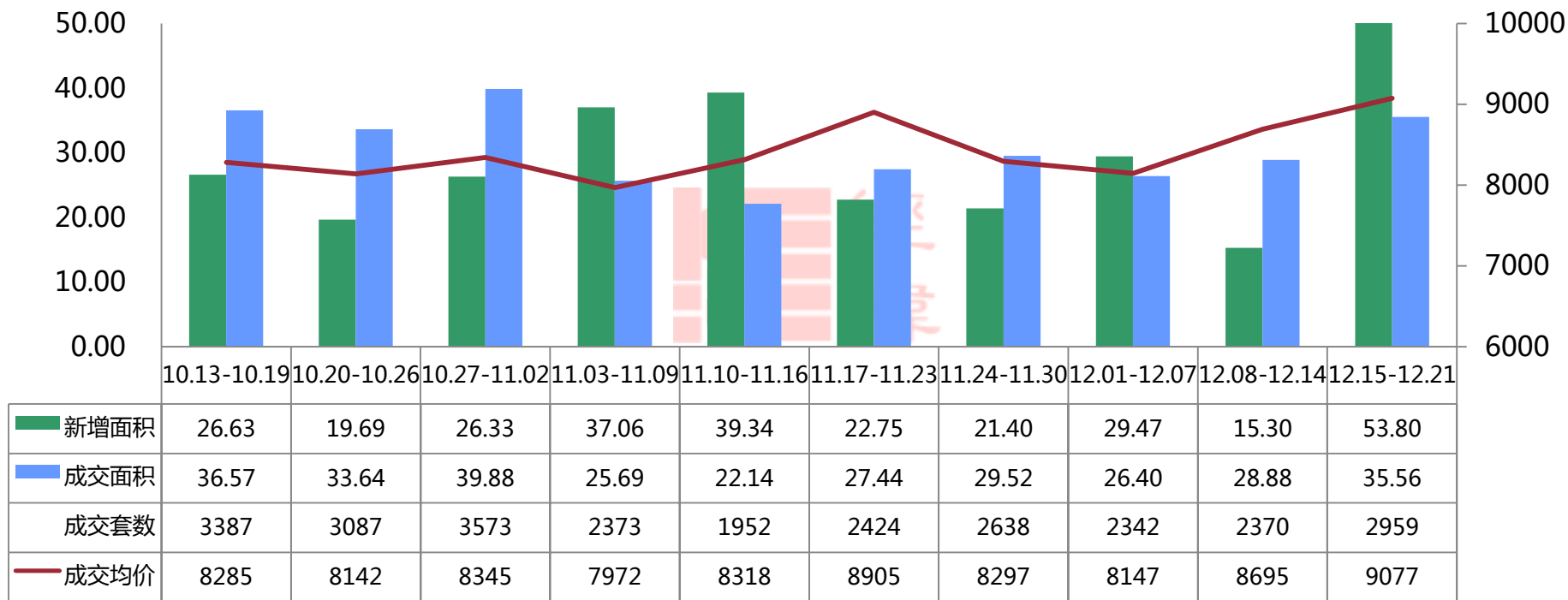
# 大佛山市场

# 新增突破50万方，补签量支撑整体上升明显

## 佛山住宅周度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周整体呈量价齐升，新增面积环比**↑252%**，成交面积、成交套数、成交均价分别环比**↑23%**、**↑25%**、**↑14%**
- 新增面积达50万方，成历年来单周的最高值，中海寰宇天下、顺德保利中央公等项目占较大体量
- 本周保利紫山国际、中海寰宇天下、万科金域中央等集中补，推高整体网签量。
- 另外，新增预售中有部分项目已提前预选房，预计未来数补签现象持续。

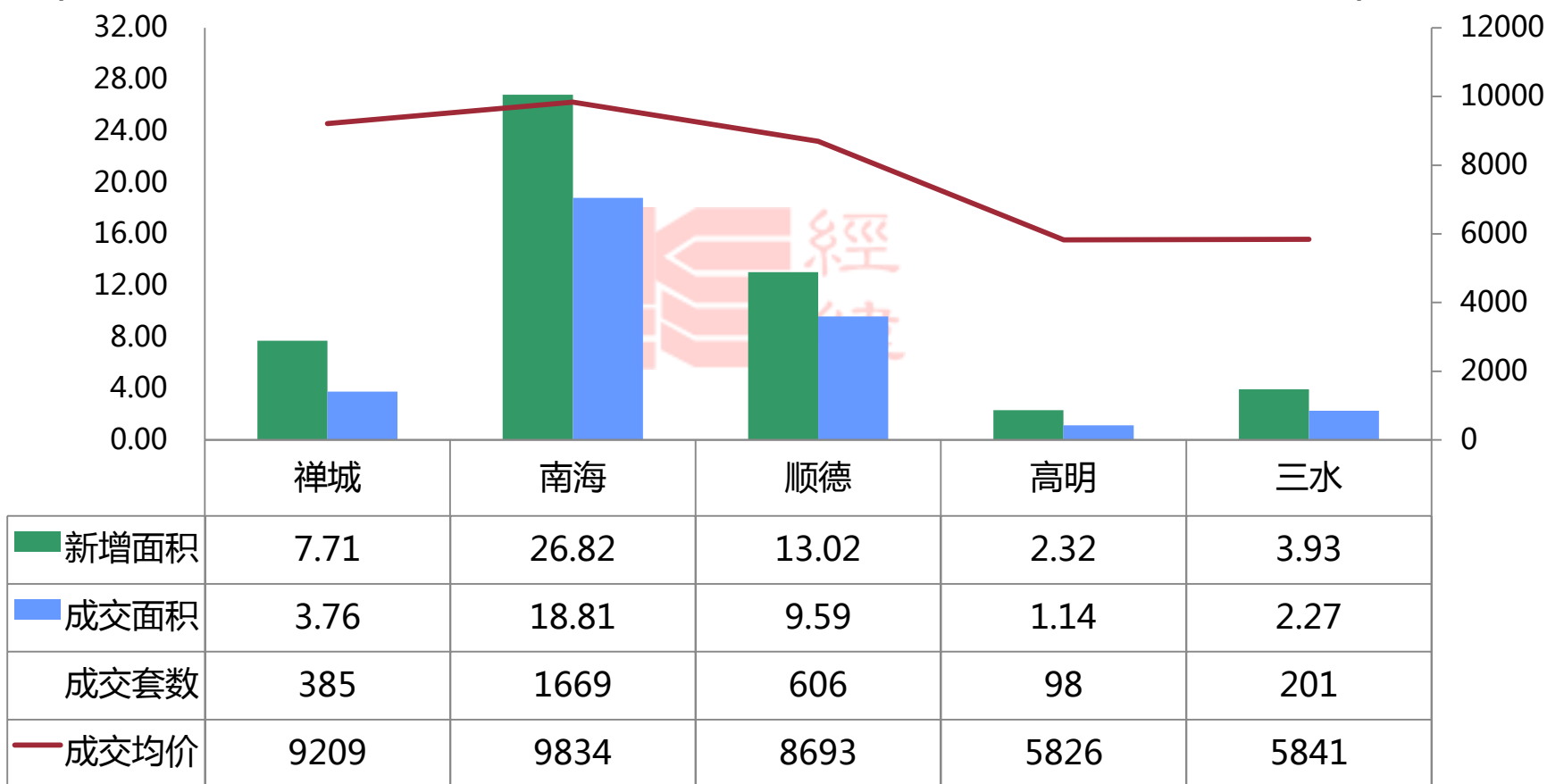


# 补签量助禅南攀升，顺三现小幅下滑

## 佛山五区本周供求对比

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



# 本周新增预售

本周 ( 12.15-12.21 ) 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 <sup>2</sup> )
禅城	龙光水悦龙湾	2014-12-15	29、30座, 32层/2梯3户	31 93 62	两房/87 四房/130-136 六房/168-185	2.6
	华阳嘉苑	2014-12-15	2座, 32层/2梯5户	100	三房/90、91	0.9
	佛山万科广场	2014-12-16	5期5座, 26层/2梯4户	48 48	三房/90 四房/140	1.3
	依云雍景湾	2014-12-18	1、2座, 32层/2梯3户 8座、21座, 别墅	186 4	四房/145-158 别墅/588-700	3.1
顺德	保利东湾	2014/12/15	东御花园4座、31层/2梯3户	90	四房/138-173	1.45
	保利中央公园	2014/12/18	3、4、9座, 28层/2梯5户 10座, 28层/2梯3户	324 135 27	三房/97-132 四房/135-164 五房/185	6.26
	东圣维拉	2014/12/15	23座, 16层/3梯19户	152	住宅公寓/89-100	1.42
	颐澳花园	2014/12/19	7座, 29层/2梯4户 8座, 28层/2梯4户	219	三房/94-108	2.21
	万科缤纷西园	2014/12/18	5号楼, 32层/2梯6户	186	两房/83 三房/89-101	1.69

# 本周新增预售

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 <sup>2</sup> )
南海	越秀星汇云锦	2014/12/17	1座, 46层/4梯16户	456	住宅公寓/40-90	2.57
	依岸康堤	2014/12/18	40座1、2栋, 32层/2梯4户	248	三房/88-89	2.21
	中海寰宇天下	2014/12/18	1、2座, 60层/2梯4户	454 472	三房/89-91 四房/119-120	9.73
	佳兆业滨江一号	2014/12/18	16、17座, 35层/2梯3户	198 4	四房/130-169 五房/314-375	3.08
	长信银湾	2014/12/15	40-45栋, 18层/2梯4户	367 34	三房/89-110 四房/112-143	3.81
	盈信荟璟	2014/12/19	1、4座, 28层/2梯4户 2座, 21层/4梯16户 3座, 29层/2梯4户	320 110 218	住宅公寓/35-75 三房/94-107 四房/108-140	5.41
高明	逸翠园	2014-12-18	6、7座, 16层/2梯4户	96	三房/88-109	0.92
	宏基豪庭	2014-12-18	4座, 11层/1梯3户 5座, 8层/1梯2户	131	三房/98-125	1.38
三水	山水龙盘	2014-12-18	定山湖8、10座, 23层/2梯4户 定山湖7、9座, 25层/2梯4户	276 88	三房/91-118 四房/141	3.89

# 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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	保利紫山国际	35290	42715	420	8262
2	顺德	碧桂园·钻石湾	27130	15314	16	17715 (含别墅)
3	南海	中海寰宇天下	17650	13711	131	12872 (带装修)
4	南海	万科金域中央	7938	7080	79	11211 (带装修)
5	南海	保利中央公馆	7318	6651	45	11003
6	顺德	容桂碧桂园	7083	10482	41	6757
7	禅城	佛山万科广场	5329	4389	42	12141(带装修)
8	南海	宏鼎景裕豪园	4516	3500	27	12902 (带装修)
9	南海	保利西雅图	4264	4102	40	10395 (带装修)
10	顺德	万科水晶城	3642	3535	29	10301 (部分带装修)

(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)

➤ 保利紫山国际、中海寰宇天下、万科金域中央和佛山万科广场集中补签。

# 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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	中海干灯湖一号	3613	2762	13	13084
12	禅城	星星凯旋国际	3554	3199	24	11109
13	三水	雅居乐雅湖半岛	3347	5980	55	5597
14	顺德	佳兆业金域天下	3212	8183	66	3924 (含别墅)
15	顺德	美的翰城	3154	4685	37	6731 (部分带装修)
16	南海	佳兆业·滨江一号	3146	2499	22	12589
17	南海	金地悦荔	3071	2213	24	13879 (带装修)
18	南海	中信山语湖	3027	3598	24	8412
19	南海	富丰新城	2966	2667	31	11121 (带装修)
20	南海	广物山海名门	2866	1735	18	16524 (带装修)
合计			<b>152116</b>	<b>148999</b>	<b>1184</b>	—

(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47%，成交金额环比上升四成。
- 补签货量占前20项目的总金额和成交面积均逾四成。

## 2.2

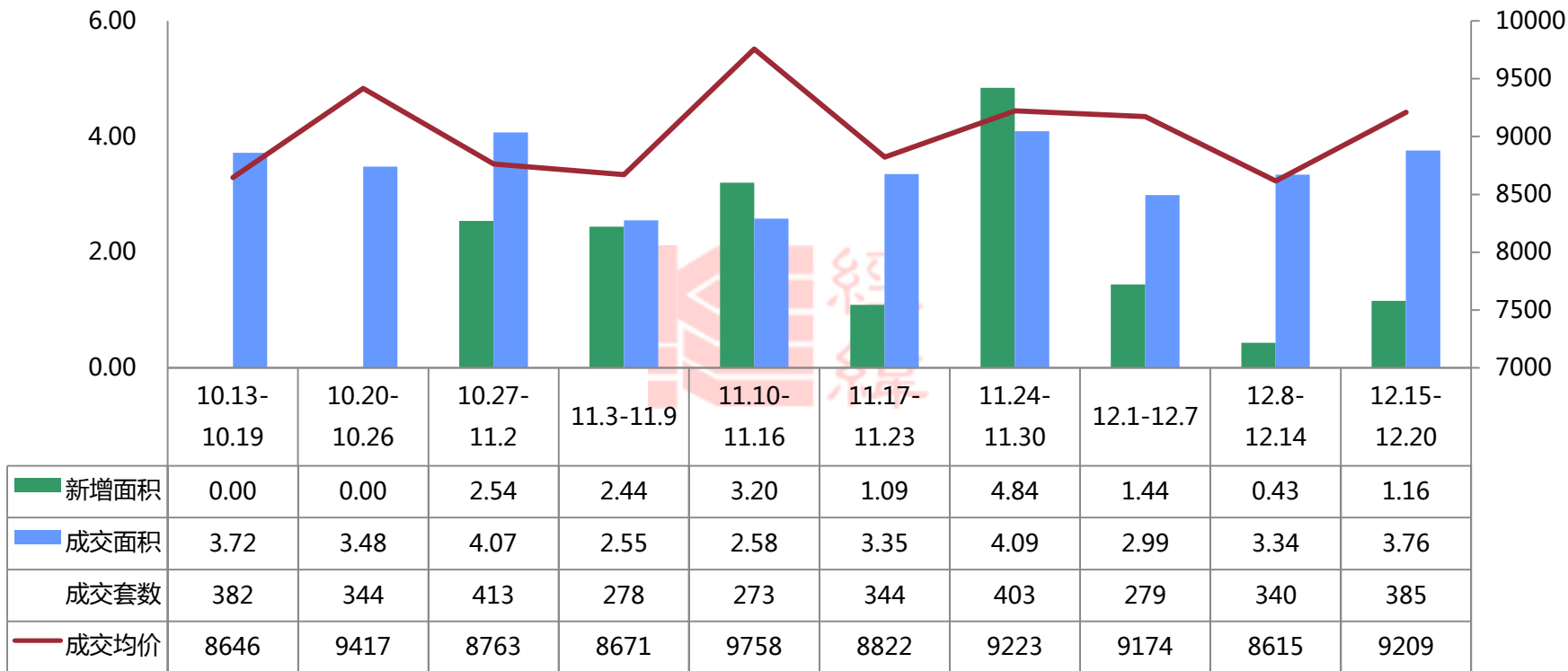
## 区域市场

# 禅城：万科广场补签登顶，其余项目销量平稳

单位：万m<sup>2</sup>

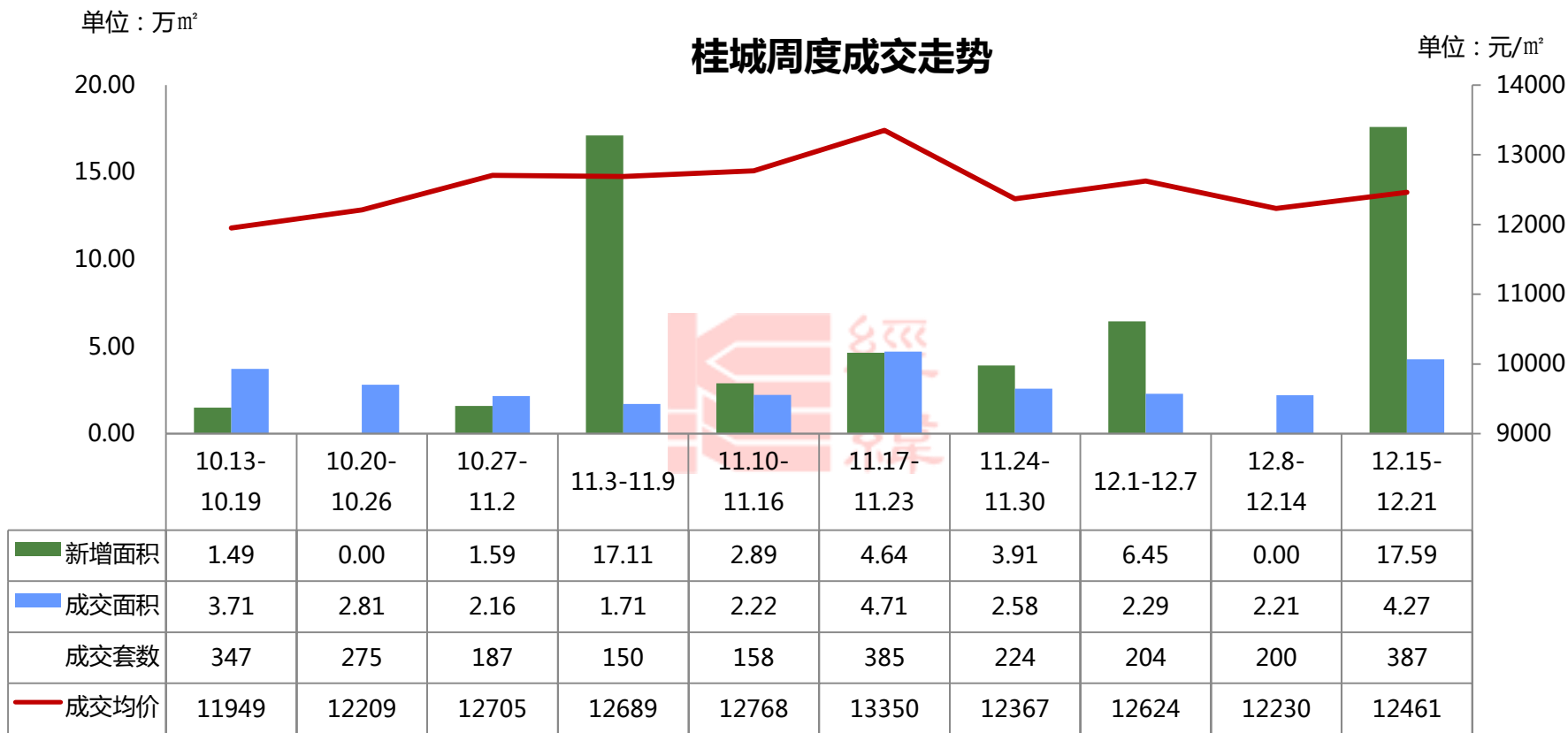
## 禅城周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周禅城成交整体呈“量价齐升”，成交面积环比上涨13%，成交套数、成交均价环比分别上涨13%、7%
- 佛山万科广场5期5座陆续补签，对本周成交均价拉升作用明显。同时，招商依云雍景湾已取得预售，未来数周补签仍然持续。

# 桂城：寰宇天下遥遥领先，金域中央紧随其后



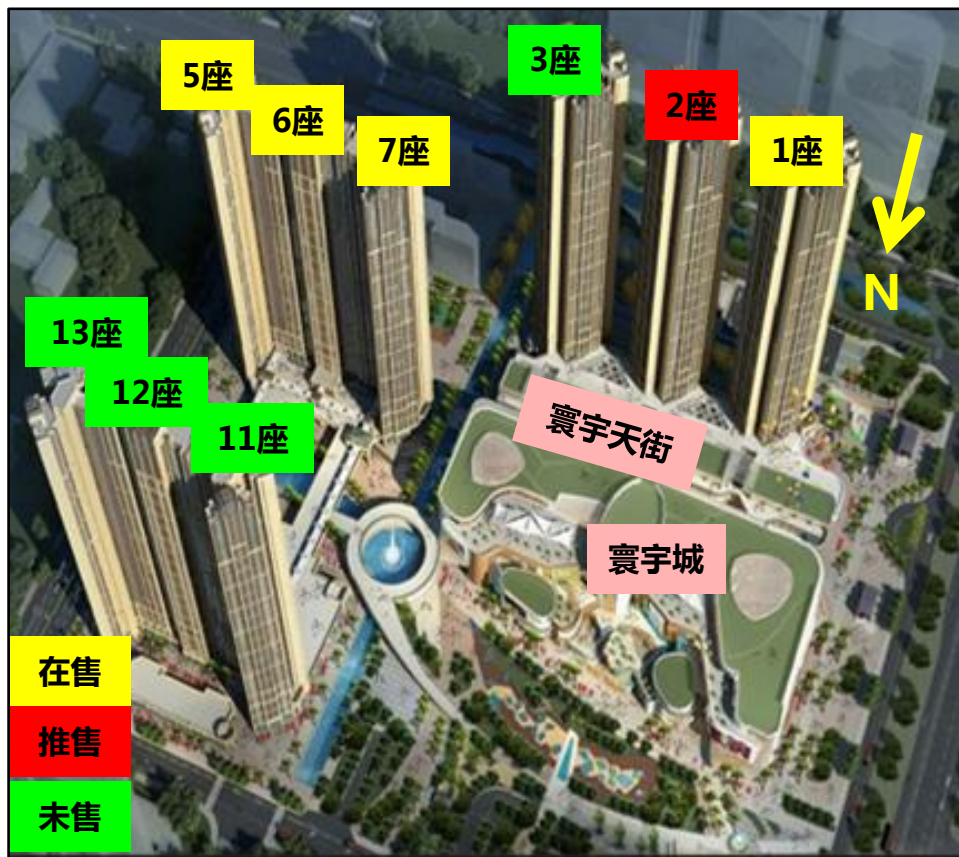
- 本周桂城整体情况呈“量价齐升”，成交面积、成交套数、成交均价环比分别上涨93%，94%，2%；
- 中海寰宇天下和万科金域中央集中补签，令整体的成交量攀升；
- 另外，新增面积较突出，主要是寰宇天下和佳兆业滨江一号等四个项目取得预售证。



# 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 <sup>2</sup> )	开卖情况	单元面积 (m <sup>2</sup> )	备注
2014-12-20	中海寰宇天下	2座3-21层	150	10000-13000/带装修	67%	三房/89-119	冻结5千开盘享99折， 开盘98*98*99折
2014-12-20	保利西雅图	25座	144	10000-11500/带装修	40%	二房/72-79 三房/97	诚意金3万，开盘 85*99折

## 【中海寰宇天下2014-12-20开盘情况】



■推售货量：2座3-21层，共150套（60层/4梯8户）

■户型配比：

户型	三房	合计
面积	89-119m <sup>2</sup>	15508m <sup>2</sup>
套数	150套	150套

■推售价格：10000-13000元/m<sup>2</sup>（带3000装修）

■折扣优惠：冻结5千开盘享99折，开盘98\*98\*99折

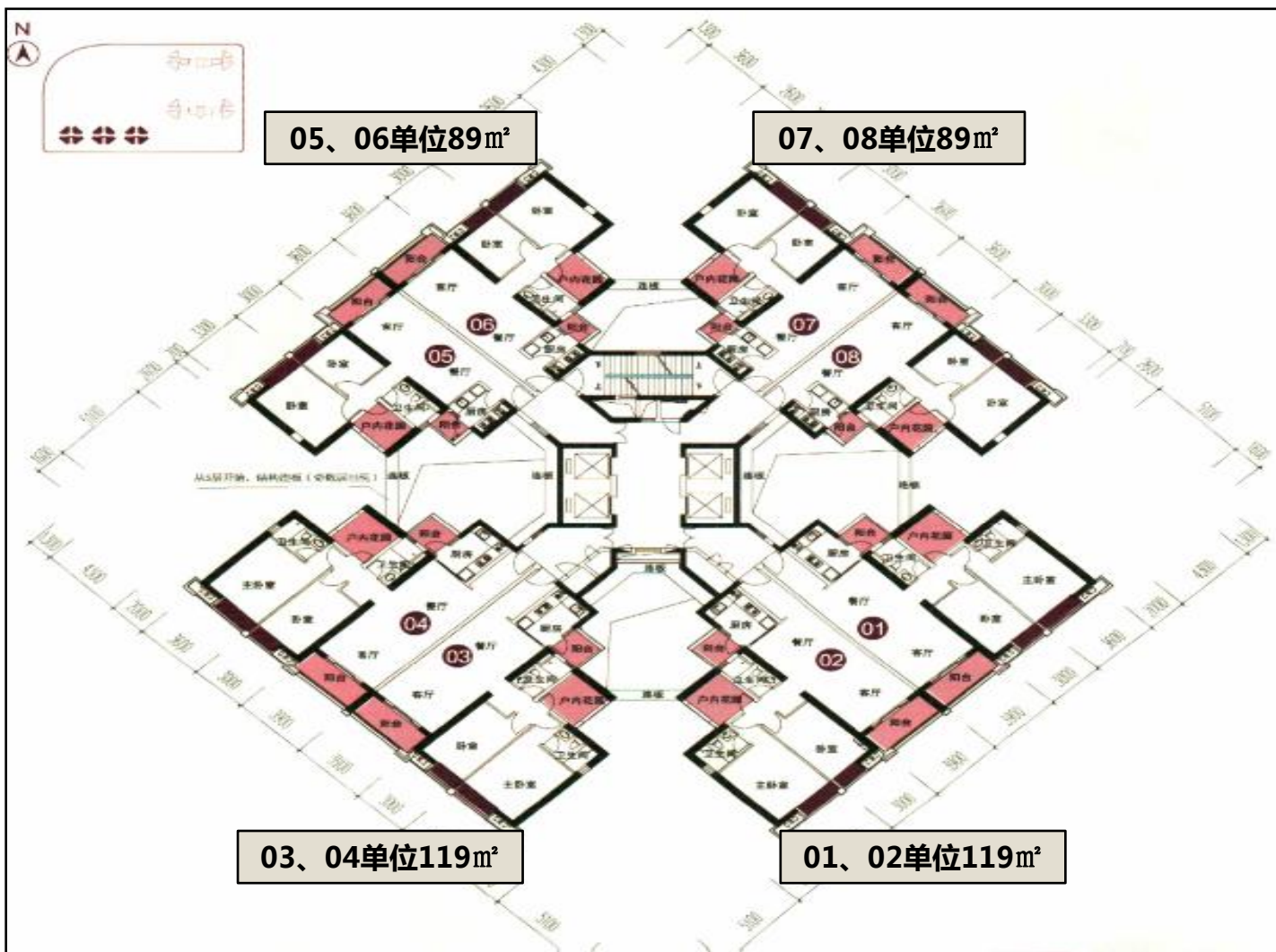
■开卖情况：67%（当日成交100套）

■客户构成：主要以禅桂为主，部分广州客户

### 开卖分析：

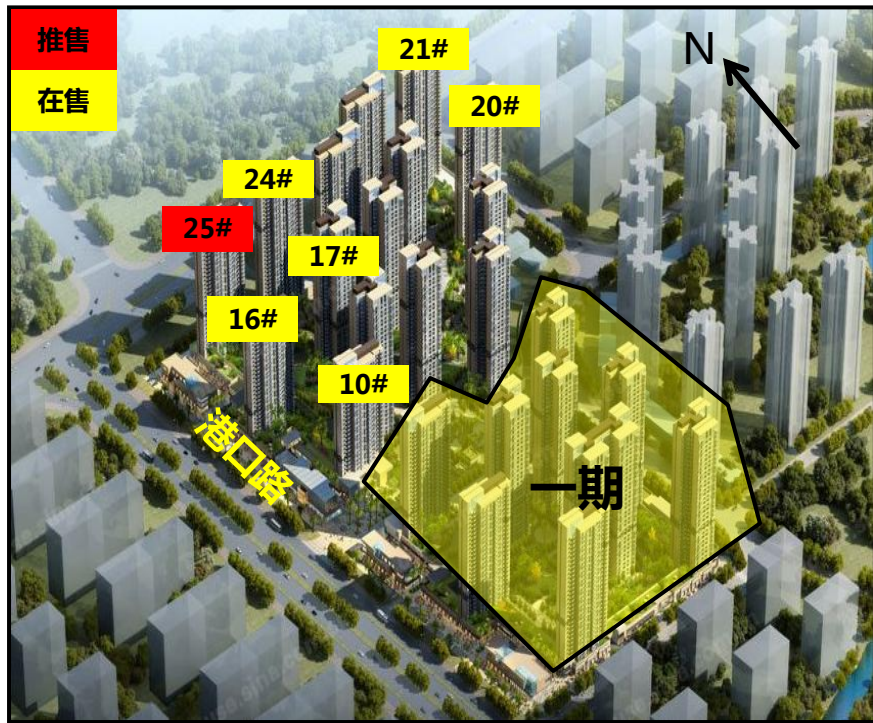
- 本次加推2座与1座的单元面积与价钱相仿，主要是让客户有更多的选择，而且只针对vip客户，而其他客户侧引导消化在售楼栋的余货，销售成绩尚可。

■户型图：



➤ 北面05-08单位为89m<sup>2</sup>，相对欠佳，但价格较119m<sup>2</sup>户型低300-400元/m<sup>2</sup>，故成交较多。

## 【保利西雅图2014-12-20开盘情况】



■推售货量：25座，共144套（26层/2梯6户）

■户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积	72-79m <sup>2</sup>	97m <sup>2</sup>	11904m <sup>2</sup>
套数	96套	48套	144套

■推售价格：10000-11500元/m<sup>2</sup>（带2000装修）

■折扣优惠：诚意金3万，开盘85\*99折

■开卖情况：40%（当日成交58套）

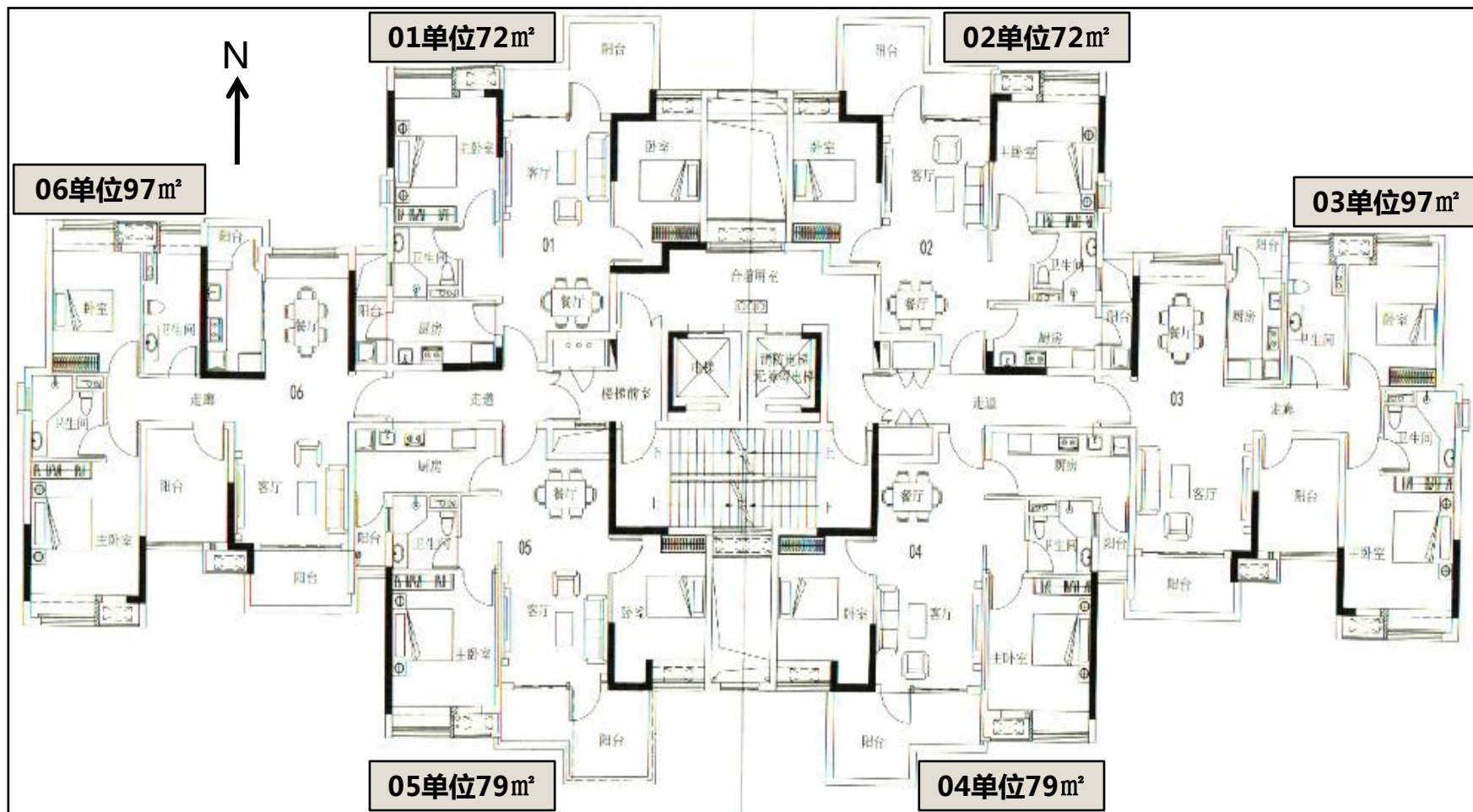
■客户构成：主要以广州以及部分南海客户为主

### 开卖分析：

- 项目近期以85折优惠促销噱头吸客，借促销势头堆高25座销售量，但推售价格却无明显降幅，令部分客户增加考虑周期，故当日销售成交未如理想。



## ■户型图：



- 西面临近港口路，北面为货柜码头，噪音粉尘影响较大；
- 72m<sup>2</sup>、79m<sup>2</sup>户型相仿，阳台设置第三个房间。97m<sup>2</sup>户型南北通透，户型方正。

# 禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	岭南天地尚苑	现场活动	12.21进行比武招亲现在擂台主题活动。
	沿海馨庭	优惠信息	12.20-21推出 <b>16套不分楼层一口价单位</b> ，单价低至 <b>7888元/m<sup>2</sup></b> 起，同时举办快乐圣诞DIY活动。
	招商依云雍景湾	现场活动	12.20举办生活联盟商家品牌发布会活动，另外进行招商业主回馈活动 有抽奖和节目表演。
	领地海纳龙庭	现场活动	12.20举办“领地盛宴，空姐之夜”活动。
	星星凯旋国际	现场活动	12.20-21举办“凯旋圣诞PARTY”成交砸金蛋活动。
	汇银W新港湾	优惠信息	12.20-21推出 <b>25套6字头带装修的一口价单位</b> ，另外，成交客户加一元便可抽奖。
	龙光水悦龙湾	现场活动	12.13举办业主圣诞生日party。现场设有圣诞化妆舞会、圣诞卡制作、圣诞老人巡游等环节。
桂城	佳兆业滨江一号	现场活动	12.20-12.21举办圣诞主题糖果节活动。
	中海千灯湖一号	优惠信息	12.6-12.21期间，每天推出 <b>2套特惠单位</b> ，单价低至 <b>9000元/m<sup>2</sup></b> 起。
	中海锦苑	优惠信息	中海十周年活动期间，参与团购可获得万元优惠，中海业主再购或转介成交可获赠2000元管理费。
	金地珑悦	现场活动	12.20-21举办新旧业主感恩回馈活动。

# 即将开卖项目：

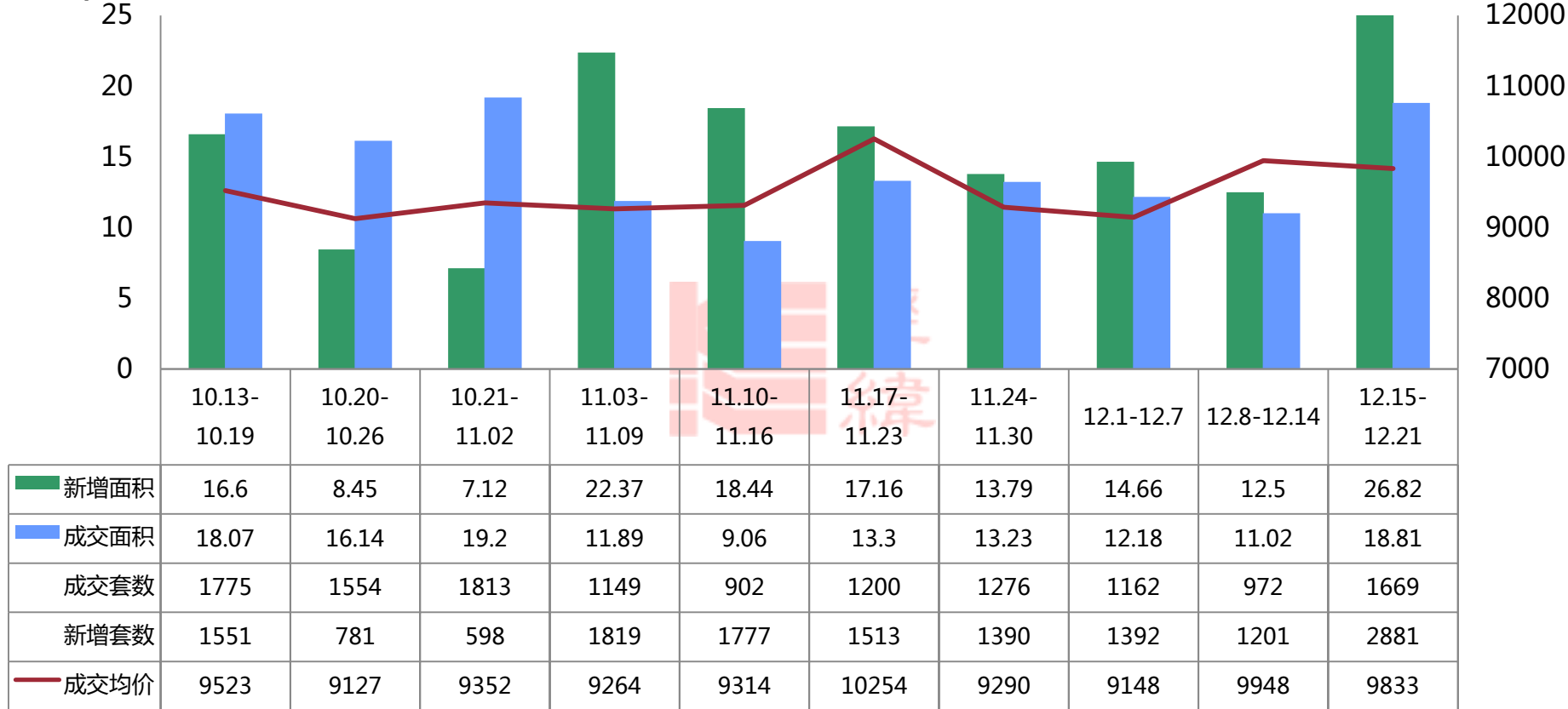
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	单元面积(m <sup>2</sup> )	备注
2014-12月	明福智富广场	住宅公寓	--	--	20-43	开放样板房
2014-12月	绿岛湖壹号	悦湖湾别墅	27	--	350-600	--
2014-12月	领地海纳龙庭	8、9座	116	7500/毛坯	79-108	诚意金5千享95折
2014-12月	华阳嘉苑	2座	100	--	90	开放样板房
2014-12月	创鸿灯湖左岸	1座	150	10000-14000/毛坯	110-135	开放全新销售中心和样板房
2014-12月	万科金域中央	2期2座	180	13000-14000/带装修	90-120	--
2014-12月	金地珑悦	5座	60	12000-13000/带装修	89(复式)	--
<b>住宅合计</b>			<b>合计：633套，606洋房套，别墅27套。</b>			

# 南海：供需两旺，里水领跑南海

## 南海周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

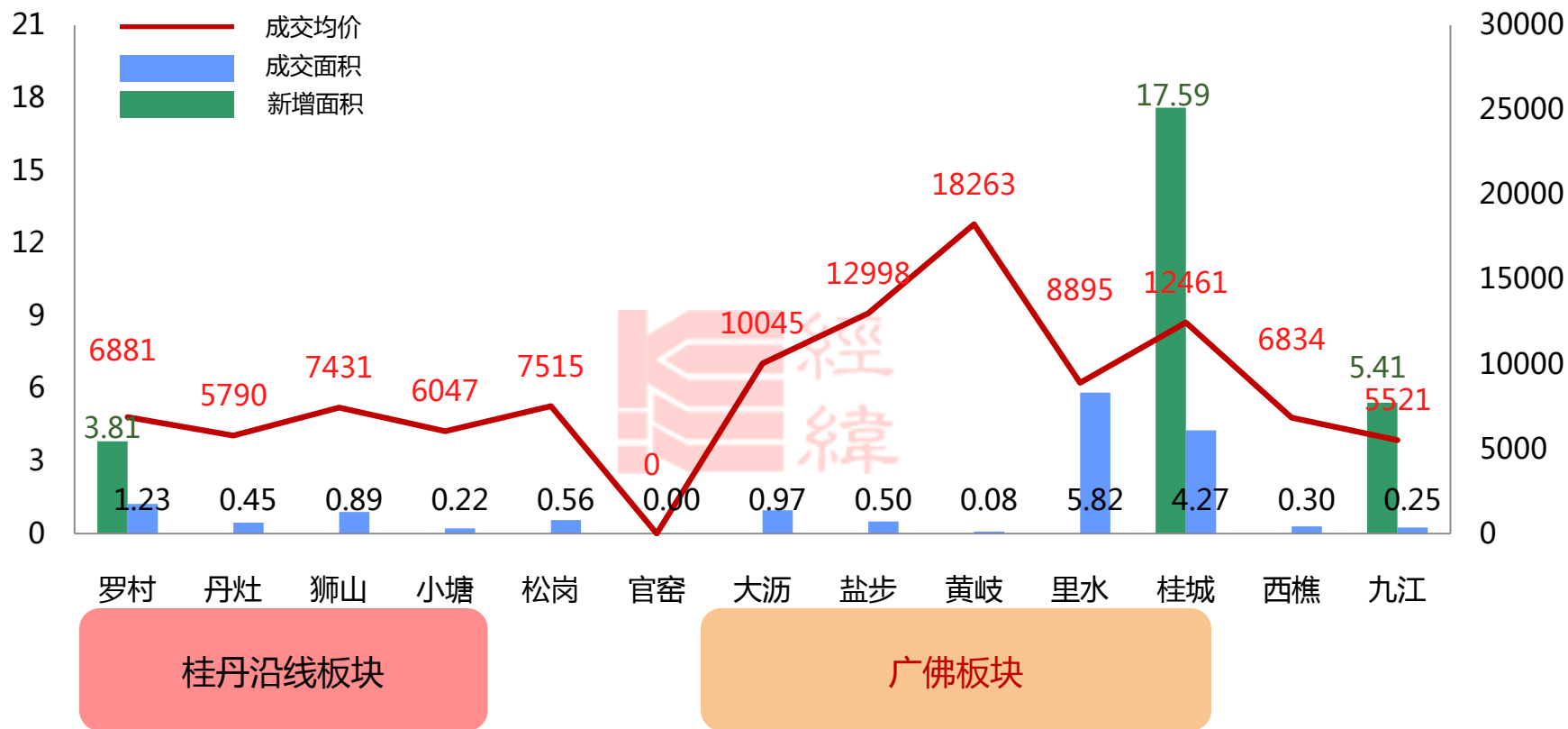
- 成交面积环比**上升71%**，成交套数环比**上涨72%**，成交均价**下跌1%**；
- 本周主要受里水保利紫山国际、桂城中海寰宇天下和万科金域中央三项目集中网签影响，成交剧增；
- 罗村版块多个项目降价明显，如龙光君悦龙庭、时代倾城降幅达300-500元/m<sup>2</sup>，刺激成交的同时也影响均价



## 南海区各镇街周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- ▶ 本周广佛板块依旧支撑南海成交，桂城中海寰宇天下及万科金域中央集中网签131、79套，里水保利紫山集中网签420套，拉升整个南海区的成交量。

## 【盈信荟璟2014-12-20开盘情况】



■推售货量：2座02、04户型，3座02户型，4座03户型共109套（29层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	102-124m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	12676m <sup>2</sup>
套数	82套	27套	109套

■折扣优惠：诚意金3千抵96折\*开盘98折

■开卖情况：当日成交55套（约50%）

■开卖方式：集中开卖

■折后均价：4000-4600元/m<sup>2</sup>

■客户构成：以九江本地客户为主

- 项目首次推货，封顶价4600元/m<sup>2</sup>，对比周边的信基广场、依云公馆便宜接近800元/m<sup>2</sup>，具有明显的价格优势。

现场图片



**销控表**

WINSUN GALAXY

楼层	2楼02单元 建筑面积 108.87㎡	2楼04单元 建筑面积 116.12㎡	3楼02单元 建筑面积 84.59㎡	4楼03单元 建筑面积 120.00㎡
29 楼			2802	2803
28 楼	2802	2704	2702	2803
27 楼	2702	2704	2702	2803
26 楼	2604	2504	2502	2403
25 楼	2502	2504	2502	2403
24 楼	2402	2304	2302	2303
23 楼	2302	2204	2202	2203
22 楼	2202	2102	2102	2103
21 楼	2002	1904	1902	1803
20 楼	1902	1804	1802	1703
19 楼	1802	1704	1702	1603
18 楼	1702	1604	1602	1503
17 楼	1602	1504	1502	1403
16 楼	1402	1304	1302	1203
15 楼	1302	1204	1202	1103
14 楼	1102	1004	1002	903
13 楼	902	804	802	703
12 楼	702	604	602	503
11 楼	502	404	402	303
10 楼	302	204	202	103
9 楼	102	104	102	103
8 楼	102	104	102	103
7 楼	102	104	102	103
6 楼	102	104	102	103
5 楼	102	104	102	103
4 楼	102	104	102	103
3 楼	102	104	102	103
2 楼	102	104	102	103



➤ 现场只有交付3000元诚意金的客户才能进场，现场大约有100人在轮候摇号。



## ■ 户型图



- 01、02均为南向单位，未设活动阳台。
- 03、04户型入户花园及厨房设计欠方正，实用性减弱。

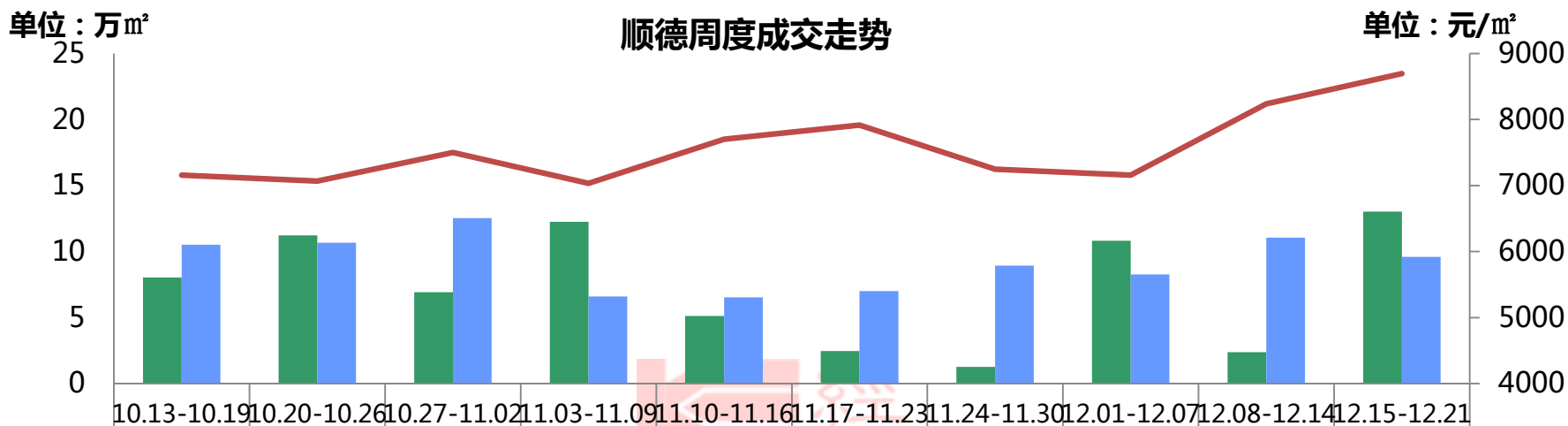
# 南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
松岗	海逸桃花源记	现场活动	12.20举办圣诞游园活动
	海逸锦绣誉峰	优惠活动	12.20举办圣诞游园活动，12.21夜晚有免费电影
丹灶	云山峰境	现场活动	12.20-12.21举办以“熊”为主题的圣诞活动
	桂丹颐景园	优惠活动	12.20-12.21诚意登记最后召集，参与优惠：预交5000开盘抵3万元
大沥	领地海纳君庭	现场活动	12.20举办空姐之夜表演活动
	风度盛荟广场	现场活动	12.20-12.21举办圣诞主题活动
里水	绿地香树花城	现场活动	12.20-12.21举办圣诞暖场活动
	中信山语湖	现场活动	12.20-12.21举办圣诞砸金蛋赢家电活动
盐步	金地悦荔	现场活动	12.19-12.21圣诞老人全城出动，20万封利是狂卷全城
狮山	欧浦城市花园	现场活动	12.20-12.21精彩DIY活动，圣诞老人送大礼，邀您共度欢乐时光
松岗	海逸桃花源记	现场活动	12.20举办圣诞游园活动
	海逸锦绣誉峰	现场活动	12.20举办圣诞游园活动

# 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 <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	备注
2014年12月	中恒海晖花园	1、2栋	128	6200-6500	86-125	购房可享1.5万购房大礼包, 并可享99折额外优惠
2014年12月	领地海纳豪苑	4座	204	6300-6800	87-112	诚意金2万抵5万
2014年12月	万荟玖珑	1座	120	7800-8200	85-107	1万97折
2014年12月	伟业华誉豪庭	1、4-7栋	540	--	70-140	--
2014年12月	世爵府邸	7、8座	172	7000-8000	90-130	诚意金5千抵2万
2014年12月	金地悦荔	14座	192	13500-14500	77-114	诚意金1万抵5万
2014年12月	三盛颐景园	7座	124	6200-6500	89-137	诚意金5千抵98折再减5千
2014年12月	万荟时代	3座	116	5500-6000	86-136	诚意金5千抵96折
住宅合计 (套)				约1596套		

# 顺德：别墅成交拉升均价继续上扬



	10.13-10.19	10.20-10.26	10.27-11.02	11.03-11.09	11.10-11.16	11.17-11.23	11.24-11.30	12.01-12.07	12.08-12.14	12.15-12.21
新增面积	8.04	11.23	6.92	12.25	5.11	2.46	1.27	10.81	2.38	13.02
成交面积	10.52	10.67	12.54	6.59	6.53	7	8.94	8.27	11.06	9.59
新增套数	698	429	389	968	476	100	128	802	70	1133
成交套数	820	863	979	508	491	539	666	626	741	606
成交均价	7160	7070	7499	7034	7702	7914	7248	7156	8235	8693

佛山经纬房地产咨询有限公司 版权所有

## 剔除限价房后价格：

- 成交面积，套数环比下降13%，18%，均价环比上6%，新增面积、套数环比上升447%、1519%
- 上周美的翰城以及佳兆业金域天下新货网签态势减弱，使得成交有所下滑
- 价格方面，碧桂园·钻石湾上周成交16套别墅，价格继续上扬

### 各镇街本周成交态势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 北滘成交面积、套数分别下降45%、54%，而成交均价上升9%，本周美的翰城新货网签减少使得成交下降
- 大良成交面积、均价分别下降6%、8%，均价上升8%，碧桂园·钻石湾别墅成交16套，持续支撑价格上扬



# 顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
佛山新城	雅居乐新城湾畔	现场活动	12.20举办热气球飞行梦幻嘉年华
陈村	太平洋国际	优惠折扣	12月到1月到访有机会赢取台湾旅游大奖及丰富特色礼包
大良	西山上筑	现场活动	12.20-12.21举办圣诞嘉年华，现场有飘雪漫飞，火鸡大派对，圣诞老人在现场派送礼品等活动
	康格斯	现场活动	12.20-12.21举办“甜蜜时刻”冰雪圣诞蓝色缤纷SHOW
	碧桂园·钻石湾	现场活动	12.20-12.21举办圣诞答谢盛会现场有圣诞树DIY游戏，火鸡和点心品尝等活动
容桂	凯蓝滨江公馆	现场活动	12.21开放销售中心
	凯蓝名都	现场活动	12.20举办暖冬嘉年华，现场有圣诞老人配送的小礼物、即影即印马克杯、糖果蛋糕纸黏土DIY、姜饼人曲奇DIY等活动
	新幸福领汇	现场活动	12.20举办王宛之签唱会
	容桂碧桂园	现场活动	12.20举办千人富贵盆菜宴及“圣诞·缤纷雪花Party”
北滘	雅居乐英伦首府	现场活动	12.19举办《笑爷制造》广东省巡回演出晚会
杏坛	涛汇豪庭	现场活动	12.20-12.21举行圣诞狂欢
勒流	博澳城	现场活动	12.21举办大型气球展，看楼可获12.25圣诞飘雪vip门票
伦教	涛汇领御花园	优惠折扣	现推出小量 <b>一口价单位，5300元/m<sup>2</sup>起，优惠幅度20万/套，</b>
龙江	保利上城	现场活动	12.20-12.21举办“缤纷圣诞嘉年华”

# 凯蓝滨江公馆：12.21开放销售中心



**项目位置:**顺德容桂东堤路

**占地面积:**3.47万m<sup>2</sup>

**建筑面积:**18.73万m<sup>2</sup>

**容积率:**5.4

**首次推货时间:**预计2014.12月

**项目动态:** 1、11.29开放1-3座套内70-126m<sup>2</sup>样板房, 诚意金8千95折

**2、12.21开放销售中心**

# 户型图



- 1-3座北向单位可望德胜河，景观较佳
- 1座套内126m<sup>2</sup>单位双套房带工人房设计，但客厅及餐厅欠缺方正，厨房门口正对卧室

# 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 <sup>2</sup> )	单元面积 ( m <sup>2</sup> )	备注
乐从	2014-12	保利拉菲	12座	约92	待定	套内114-117	诚意金1元抵3万
陈村	2014-12	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	2014-12	天悦	5、6座	约102	待定	套内210-236	诚意金1万抵10万
容桂	2014-12	凯蓝滨江公馆	1、2座	约172	--	套内71-125m <sup>2</sup>	诚意金8千95折
	2014-12	时代倾城	1-6座	约556	待定	套内60-96m <sup>2</sup>	诚意金1万98折
北滘	2014-12	美的君兰江山	15座	88	套内11000	套内113-144	诚意金3万97折
	2014-12	雅居乐英伦首府	4、9座	约174	--	套内102-160	诚意金1万抵3万
<b>住宅合计 (套)</b>				<b>约1280</b>			

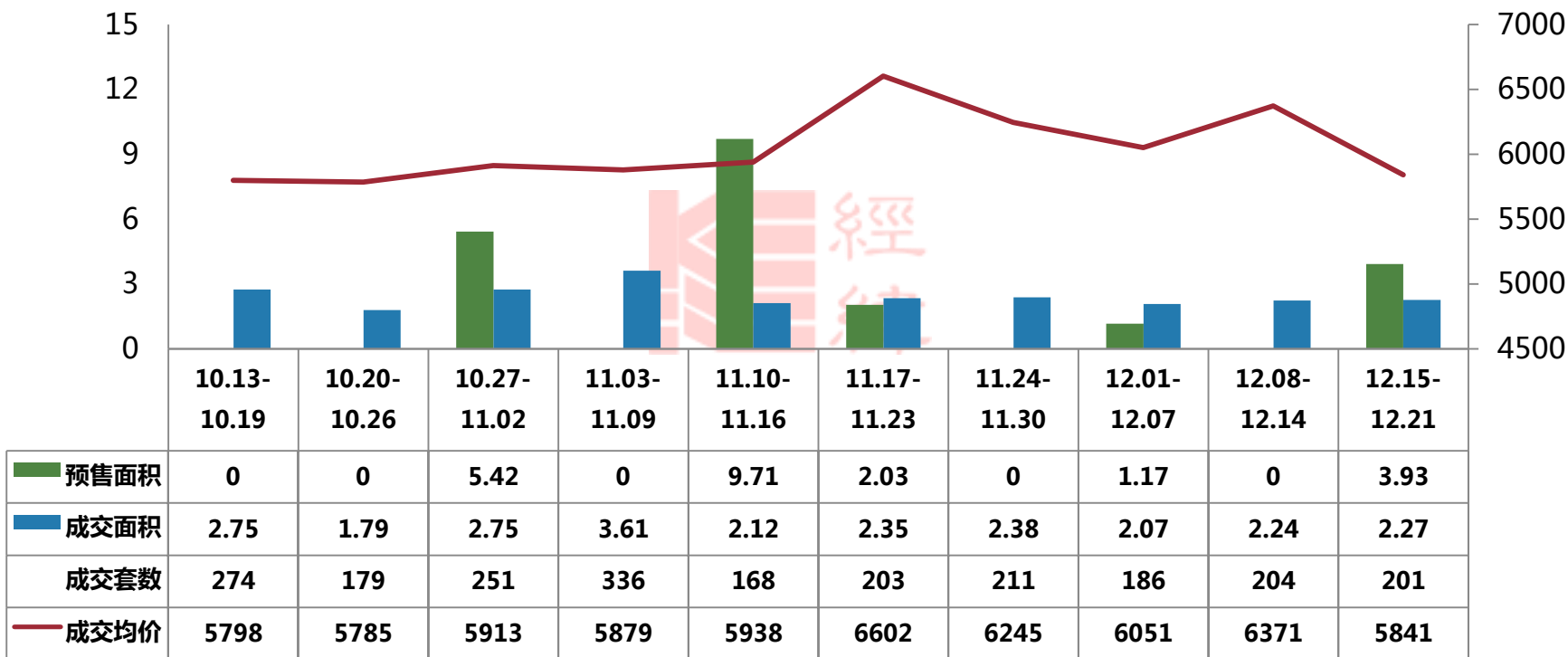


# 三水：別墅市場熱度稍降，本周呈量穩價跌

## 三水区周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周成交套数、成交面积基本持平，成交均价环比↓8%；
- 洋房方面雅湖半岛、时代城促销量稳定，平稳支撑三水区域成交量。而别墅项目热度下降，未能支撑成交均价

## 三水本周动态：冬日温暖季，烧烤成主角

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	时代城	现场活动	12.20 “千人广场舞” 进行复赛
	颐澳湾	现场活动	12.21举行 “烤全羊席” 活动
江南新区	御江南	微信活动	12.21关注微信 “御江南” 即可参与抽奖活动
西南涌片区	欧雅右岸春天	现场活动	12.20-21举行 “烤芝士番薯” 活动
西南中心区	博雅滨江	现场活动	12.20举行 “圣诞狂欢夜” 活动

## 【融创南景湾2014-12-21开盘情况】



■ 推售货量：11栋，（28层/2梯4户），共108套

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90	126	11658
套 (套)	54	54	108
比例	50%	50%	100%

- 折扣优惠：诚意金1万98折
- 开卖情况：2%（网签）
- 开卖方式：集中开卖
- 折后均价：4200-4500元/m<sup>2</sup>（毛坯）
- 客户构成：乐平镇内与周边居民为主

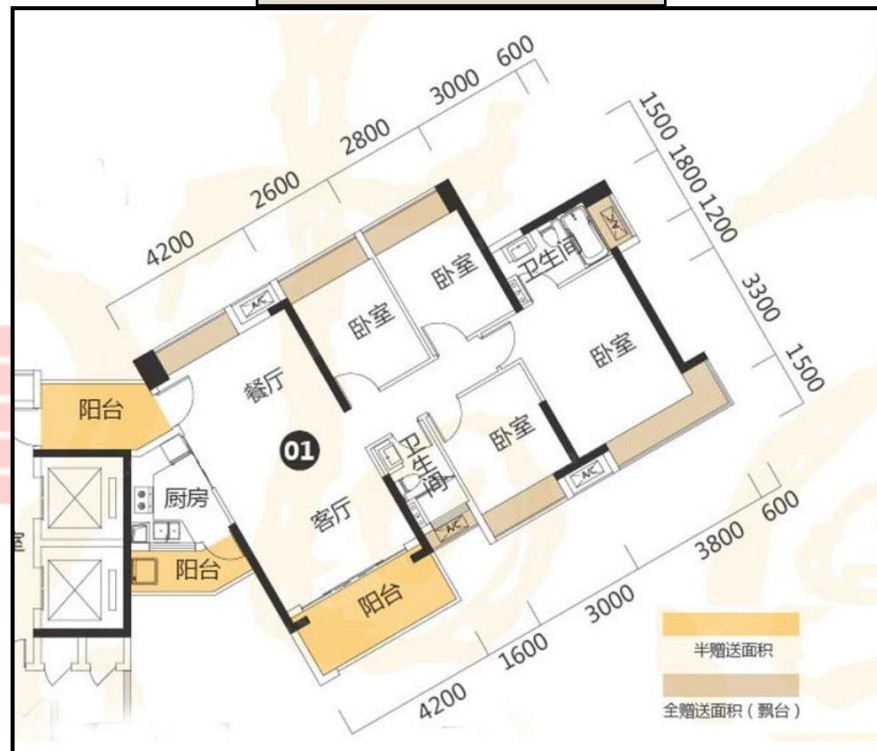
➤ 本次推出全新11栋楼王单位，相较于其他楼栋均价要上涨200-400元/m<sup>2</sup>，而且前期宣传力度不大，致本次开卖仅成交2套单位（网签）；

## ■ 户型图

11栋02、03户型90m<sup>2</sup>



11栋01、04户型126m<sup>2</sup>



- 02、03单位属正北朝向、通风采光足，紧凑型三房带套房设计，实用率高；
- 01、04单位送一半入户花园，户型设计为四房带套房设计，主卧空间大舒适性高。



# 即将开卖项目

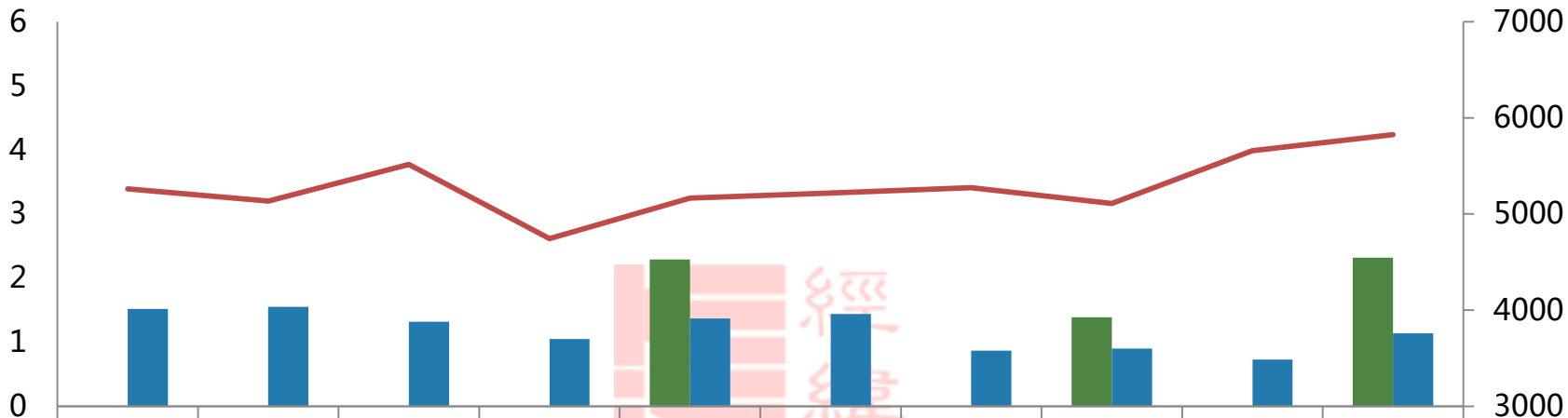
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	进度
三水新城	2014-12月	保利中央公园	22座	128	毛坯 6200	89-125	冻结2万98折
	2014-12月	恒福新里程	1、2、7-9座	约450	--	88-138	开销售中心
白坭镇	2014-12月	山水龙盘	定山湖7、8座	140	毛坯 4500	89-135	冻结1万98折
河口片区	2014-12月	北江明珠	23、24座	216	带装修 6200	80-108	--
合计套数				934套			

# 高明：促销优惠显成效，市场稍有回温

单位：万m<sup>2</sup>

## 高明周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



	10.13-10.19	10.20-10.26	10.27-11.02	11.03-11.09	11.10-11.16	11.17-11.23	11.24-11.30	12.01-12.07	12.08-12.14	12.15-12.21
■ 新售面积	0	0	0	0	2.29	0	0	1.39	0	2.32
■ 成交面积	1.52	1.55	1.32	1.05	1.37	1.44	0.87	0.9	0.73	1.14
成交套数	136	147	117	102	129	138	82	89	65	98
— 成交均价	5264	5136	5515	4746	5166	5218	5274	5110	5660	5826

- 本周成交套数环比**↑51%**，成交面积环比**↑56%**，成交均价环比**↑3%**；
- 近期多项目打促销战终显成效，君御海城本周成交27套拉高成交量；
- 本周仅凭欧浦花城1套大面积高价别墅产品拉升成交均价。

# 本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和镇	云山名筑	现场活动	12.18开启“濑粉节”、“我是大胃王”比赛报名
西江新城	美的西海岸	优惠折扣	12.19-20举行“美食节”活动
	丽日名都	优惠折扣	12.19推出“美宅岁末钜惠”特价单位， <b>5750元/m<sup>2</sup>带装修</b>
富湾	尚湖名苑	优惠折扣	12.17推出10套一口价单位， <b>3385元/m<sup>2</sup>不分楼层单位</b>

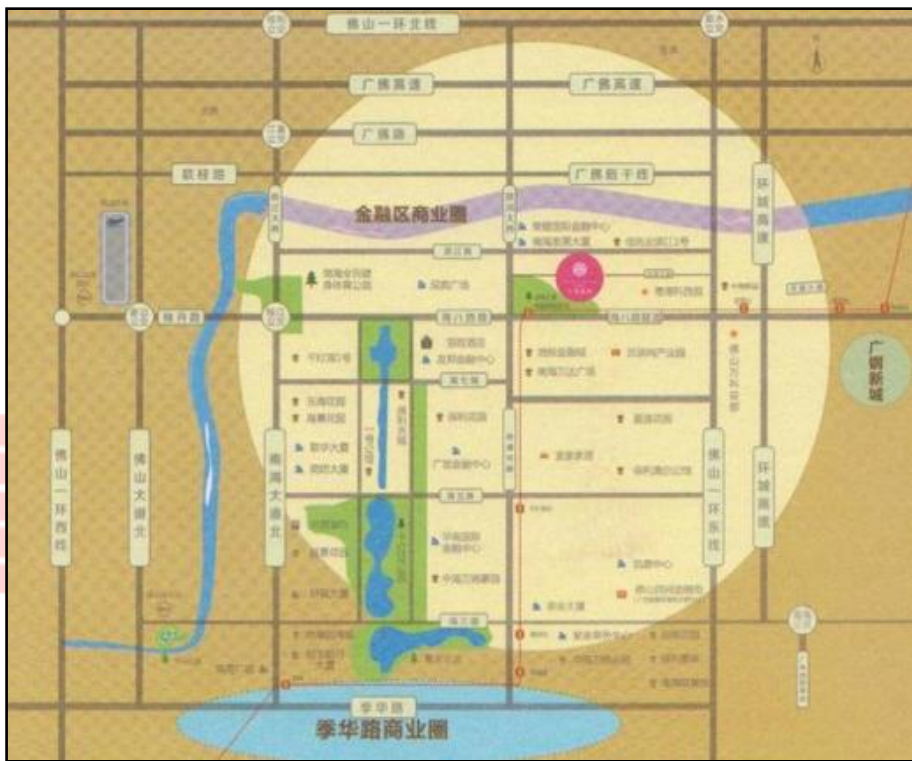
# 即将开卖项目

版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	进度
荷城	2014-11月	涛汇尚品	3座	89	毛坯 4800-5000	70-143	已开样板房
	2014-11月	优悦城	2座	48	毛坯 4300	83-118	已开放样板房
	2014-11月	春江叠翠花园	7、8座	--	毛坯 --	89-105	10.11开临时销售中心和样板房
	2014-11月	中恒广场	7座1梯	53	毛坯 4300	77-114	上门看房即送2千元代金券
富湾	2014-11月	誉憬湾	1座 (住宅公寓)	180	毛坯 --	32-48	诚意金5千98折登记 购房即送液晶大电视
西江新城	2014-11月	丽日名都	23、24座	210	毛坯 5600	71-134	已开样板房
合计套数				580套			

# 3.3

# 商业市场

## 佛山京华广场重新定位：打造mini世界之窗，走轻旅游路线



- **总建筑面积**：52万方，包括超甲级写字楼、五星级国际酒店、购物中心、商业步行街等
- **定位**：轻旅游地产业态、观光嘉年华综合体
- **项目动态**：
  - 1、6月26日，希尔顿酒店签约进驻佛山京华广场
  - 2、12月18日，京华广场正在进行全新的定位，改走轻旅游地产业态路线，将**打造广佛首席“空中巴厘岛”、600米的世界风情商业街，以及“万国风情”的迷你版世界之窗。**

# Part 3 广告欣赏





## 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>