

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.....	3
1. 行业动态	3
1.1 6月21日起，顺德再无“套内计税”	3
1.2 沈阳官方否认全面取消限购 称局部有微调	3
1.3 6月顺德至今无一楼盘领预售证	3
1.4 国土部禁止以土地换项目 严查变相减免土地出让金	3
1.5 央行针对性降准 0.5 个百分点释放千亿资金	4
2. 城市规划	4
2.1 顺峰山公园将委托华侨城管理 欢乐谷将在两年后建成	4
2.2 乐从首条“教育文化产业街”正式揭牌	4
3. 开发商动态	4
3.1 房企销售 20 强 7 成无法完成年度任务	4
3.2 5月房企拿地仅为去年同期的 1/6	4
二、 一级土地市场情况	5
1. 近期土地出让计划	5
2. 本周土地成交统计	5
三、 区域房地产市场整体监测	6
1. 本周禅桂市场新增货量情况	6
2. 本周禅桂市场整体成交情况	6
四、 禅桂中心城区区域成交情况	6
1. 区域房地产项目新推售监测	6
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	8
3. 总体分析	15
附：明福智富广场开盘快报	16

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 6月21日起，顺德再无“套内计税”

3月1日起，顺德正式恢复按建筑面积征收房产契税。同时，顺德区也设置了一个缓冲期，即3月1日前买房并网签确权，6月20日前交完税费，仍按套内面积计算收取房产契税。

——点评：新政将让一些发展商压缩户型面积，套内80、90平方米的刚需户型面积将进一步缩小。契税按照建面计算，是顺德楼市正远离“套内”时代的最新迹象。

1.2 沈阳官方否认全面取消限购 称局部有微调

网传即日起，沈阳限购取消，本地人和外地人可购多套住宅。对此，沈阳市政府相关部门对《经济参考报》回应称，沈阳市并未实施所谓的全面取消限购政策。但现在限购政策从以家庭为单位改为以个人为单位

——点评：库存压力巨大是逼迫沈阳微调的主要原因。此外，在市场看跌情绪严重的背景下，开发商加快推盘节奏，也造成了月度新增供应量大于成交量，使部分未消化的新增供应再度转化为库存。

1.3 6月顺德至今无一楼盘领预售证

来自顺德区商品房交易信息网的预售信息公示显示，6月以来顺德区没有一个楼盘有新的住宅和商业产品取得预售证，而自5月下旬以来，也只有万科水晶城、怡翠晋盛等5个项目，取得600多套住宅预售套数。

——点评：近期顺德新房市场低迷受制于内外多种因素。一方面年中本来就是楼市淡季，而近期楼市不景气，顺德市场不论发展商还是购房者普遍持观望态度，另一方面顺德很多新的在建项目，如碧桂园、招商、龙湖、保利置业等知名房企的新盘，都在下半年登场，让近期市场缺乏亮点。

1.4 国土部禁止以土地换项目 严查变相减免土地出让金

经营性用地应当以招标拍卖挂牌的方式确定土地使用者和土地价格，各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。国土资源部最新发布的《节约集约利用土地规定》规定，各地禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

1.5 央行针对性降准 0.5 个百分点释放千亿资金

为贯彻落实国务院常务会议精神，进一步有针对性地加强对“三农”和小微企业的支持，增强金融服务实体经济能力，中国人民银行6月9日晚间宣布：从2014年6月16日起，对符合审慎经营要求且“三农”和小微企业贷款达到一定比例的商业银行下调人民币存款准备金率0.5个百分点；范围包括大部分城商行、非县域农商行和非县域农合行。

2. 城市规划

2.1 顺峰山公园将委托华侨城管理 欢乐谷将在两年后建成

顺德区委宣传部常务副部长、区文体旅游局常务副局长饶林海带队到深圳华侨城调研，华侨城方面透露顺峰山公园将交由顺德华侨城管理。根据规划，欢乐谷将在两年后建成，欢乐海岸将在3年后建成，而顺峰山公园的改造将逐步进行。预计6月底顺德华侨城将在顺峰山公园公示发展设计方案，市民可到场了解和提意见。

2.2 乐从首条“教育文化产业街”正式揭牌

日前，乐从首条“教育文化产业街”正式揭牌，除了首批培训机构进驻之外，社区书吧和象棋社等一些公益项目也在此落地。这条文化教育产业街落户在威斯广场，目前已有20家文化教育机构进驻，其中包括亲子俱乐部、咏春精武馆、钢琴培训、早教中心等各种培训教育机构。产业的集中为乐从儿童和青少年提供了优质的教育培训平台。

3. 开发商动态

3.1 房企销售 20 强 7 成无法完成年度任务

据统计，今年1至4月，销售20强房企中仅有万科、碧桂园、中海、恒大四家房企完成2014年销售目标的30%以上，其余房企大多介于16%至28%之间。万科营业收入同比增31.3%，而碧桂园、融创则分别爆增153%、54%。不过，开发商们似乎早有忧患意识，万科、碧桂园、龙湖等房企的2014年销售目标增幅都在20%或者略低；而中海、绿城的目标增幅甚至低于10%。

——点评：根据目前20强房企的完成情况，起码有7成的企业完成年度任务无望。预期企业在三季度会修正年度目标，以价换量的可能性也将明显上升。

3.2 5月房企拿地仅为去年同期的1/6

销售20强标杆房企，最近数月拿地数量逐月递减。去年5月拿地高达约455亿，而今年5月仅71.28亿，为去年同期的15.7%。而今年1-5月，20强房企共拿地1402.14

亿元。今年5月，只有万达、保利、金地、恒大、碧桂园小规模拿地，其他15家房企均无动作。

——点评：楼市整体放缓已经趋势明确。标杆房企已全面“入冬”，拿地谨慎，加快销售。

二、一级土地市场情况

1. 近期土地出让计划

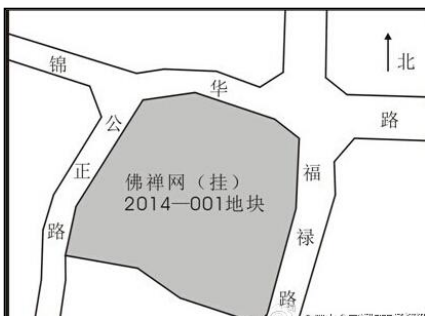
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地(㎡)	总建筑面积(㎡)	容积率	起拍价(万元)	起拍楼面地价(元)
高明	2014-7-9	TD2014(GM)WG002	佛山市高明区西江新城沿江路以东	商服用地(不兼容居住功能、兼容游艇加油功能),用于开发建设游艇俱乐部和游艇会展中心。	44084.76	110211.9	2.5	6040	548

——点评：高明推出一宗商业地块，用于开发建设游艇俱乐部和游艇会展中心，位于西江新城江畔，总建约11万方。

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
禅城	2014-6-13	佛禅网(挂)2014-001	佛山市禅城区福祿路西侧、锦华路南侧、公正路东侧	商业商务、娱乐康体用地,不兼容其他用地	11942.99	1.5	23379	13050	佛山市世纪东方房地产开发有限公司

——点评：佛禅网(挂)2014-001地块今日被东建集团以23379万元底价竞得，成交楼面价为13050元/平米。该地块为纯商业用地，占地面积11942.99平米，总建筑面积17914.49平米。其中套内建筑面积950.04平方米的商业物业供佛山市禅城区土地储备中心购买，用于升平片区改造项目回迁安置。



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
-	-	-	-

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	198	20760.99	9801
桂城	377	40258.15	12769

(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	成交率
明福智富广场	1座	2014-6-15	156套	72方两房、86方三房、 129方四房	8300元毛坯	35%

(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)

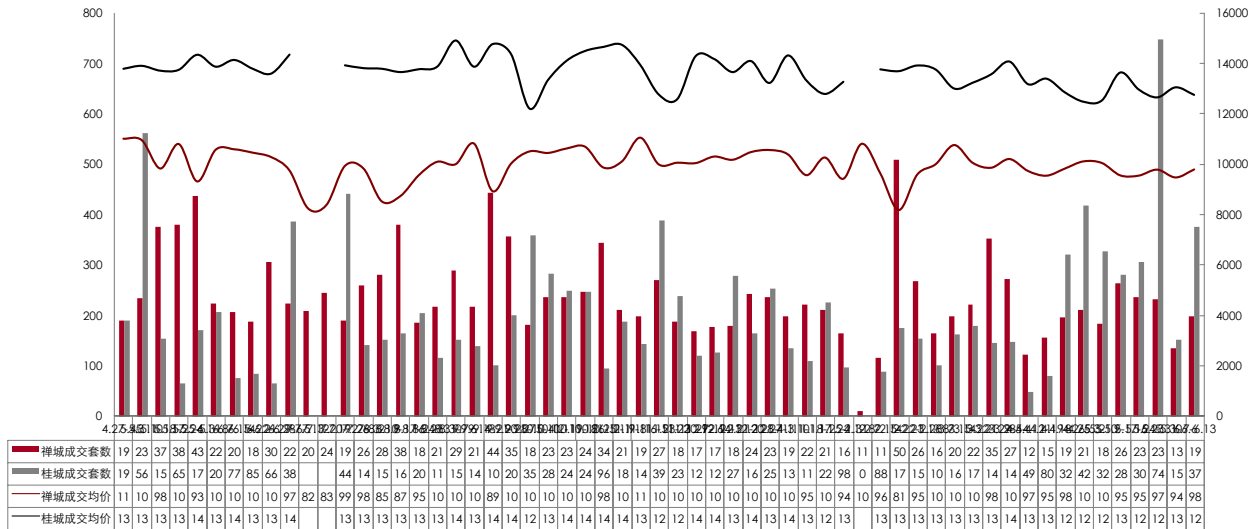
2. 禅桂区域成交情况

2.1 禅桂区成交分析

本周禅桂中心区共成交 575 套单位，成交均价为 11759 元/㎡。本周禅桂中心区两区域成交均有所上升，成交量环比上升近一倍，均价环比上涨 4%，除了保利西雅图、中海锦城持续热销的项目外，其他一些促销项目在本周亦有不错的成交

量,本周中心区以活动为主,开盘项目较少且数量不多;本周禅城区成交198套,均价为9801元/㎡,成交环比上升45%,均价环比上涨3%,曼克顿山、雅居乐花园两项目成交较多;桂城成交377套,均价为12769元/㎡,保利西雅图、中海锦城仍然占据桂城绝大部分成交。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区成交回归到首置产品成交占比为52%，主要由90-110㎡的产品成交拉动，另外首改产品成交接近30%，主要成交集中在110-130㎡产品线上；板块方面，千灯湖板块成交占比为34%，以保利西雅图为首的平洲板块成交占比达26%，禅城区域成交主要集中在亚艺几个热销项目上。

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	67	11.65%	11572
70-90	95	16.52%	11113
90-110	207	36.00%	11434
110-130	113	19.65%	12376
130-150	51	8.87%	12575
150-180	21	3.65%	11100
180-200	7	1.22%	11016
200-250	3	0.52%	9205
250以上	11	1.91%	12755

禅桂地区各板块成交情况			
板块	成交套数	成交套数	成交价格
城南	23	4.00%	10956
城西	15	2.61%	8445
城北	5	0.87%	10963
东平	10	1.74%	8276
亚艺	91	15.83%	10353
祖庙	21	3.65%	11649
南庄	33	5.74%	6879
桂城东	27	4.70%	10735
千灯湖	198	34.43%	13338
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	152	26.43%	12335

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	9	772.26	11800	9折	无	576	150
			三房	100 m ²	0	0	0			102	1
			四房	134 m ²	2	268.72	13084			102	9
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	7
			二房	70-90	0	0	0			393	108
			三房	90-110	3	273.94	12049			327	33
			三房	110-130	0	0	0			87	14
			四房	130-150	0	0	0			242	3
			四房	150-180	0	0	0			88	20
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	0	0	0			61	25
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	65
			两房	70-90	2	177	7857			767	169
			三房	90-110	0	0	0			187	28
			三房	110-130	0	0	0			394	73
			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、4、5、6座	三房	86-87 m ²	3	261.58	11127	无	无	320	231
			四房	115-127 m ²	3	383.73	11256			256	199
			四房	141 m ²	1	141.45	11130			192	139
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m ²	7	623.04	9322	无	无	330	263
			三房	126-127 m ²	1	126.6	10403			62	61
			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	2	179.7	10741	无	无	344	163
			四房	138 m ²	0	0	0			56	0
			四房	167 m ²	0	0	0			54	28
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	1	108.03	8089			260	158
			三房	110-130	2	245.76	8627			526	77
			四房	130-150	1	140.79	9620			157	40

			四房	150-180	0	0	0			92	61
			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	1	47.28	5000	无	无	27	24
			三房	70-86	3	258.36	6260			532	143
			三房	90-130	0	0	0			456	141
			四房	130-150	1	130.3	5779			244	56
			四房	150-180	0	0	0			78	74
			四房	180-250	0	0	0			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	241
			两房	90-110	0	0	0			391	144
			三房	110-130	1	120.04	7380			230	6
			三房	130-150	0	0	0			65	24
			四房	150-180	0	0	0			85	55
南庄	万科城六期	1-5 座	两房	70-90	8	681.15	6895	98 折	无	1540	248
			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	1
			四房	150-180	0	0	0			432	15
			别墅	291	1	290.51	8778			34	5
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	无	572	572
			三房	77 m ²	1	80.03	6072			167	95
			三房	90-110	3	275.21	6310			278	79
			三房	131-145	0	0	0			192	108
			四房	159-167 m ²	2	334.02	7963			96	79
			别墅	297-542	0	0	0			74	13
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	3	261.58	11127			313	208
			四房	122-124 m ²	3	383.73	11256			122	62
			四房	138-140 m ²	1	141.45	11130			144	85
			四房	150-162 m ²	0	0	0			210	164
			五房	226-240 m ²	0	0	0			20	13

			复式	303-465 m ²	0	0	0			25	4
			别墅	1244-1618 m ²	0	0	0			12	9
东平	君悦华府	2、5座	三房	82-89	0	0	0	无	无	213	20
			三房	90-91 m ²	2	182.21	9702			63	25
东平	沿海馨庭	1、2、3、4、5、6、7、8、12、15、9、10座	三房	89 m ²	0	0	0	减 10000*99 *99折	世界杯主题 活动	60	31
			三房	90-110	4	361.63	9391			630	448
			三房	122 m ²	1	122.84	10176			180	48
东平	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	158-161 m ²	0	0	0	无	无	84	29
			四房	185 m ²	3	557.61	6667			42	8
			四房	231-268 m ²	0	0	0			104	101
			五房	383-547 m ²	0	0	0			28	22
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10座	公寓	26-50	1	38.56	10234	99*99*99	无	667	616
			二房	70以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	7	611.68	11524			1040	266
			三房	90-110	4	363.44	12168			413	71
			三房	110-130	0	0	0			222	99
			四房	161-176 m ²	1	161.57	14288			70	30
			别墅	315-376 m ²	0	0	0			28	21
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	3	235.14	11745			1011	54
			三房	90-110	0	0	0			828	0
			三房	110-130	2	235.78	11025			261	40
			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	0	0	0			1	1
亚艺	保利天玺	二座2栋、四座、五座	公寓	70以下	13	491.41	10853	98*99*96	无	1391	429
			四房	150-180	0	0	0			200	69
			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 ²	18	1883.68	9073	无	世界杯活动	548	363
			五房	205 m ²	3	612.51	9205			104	93
城西	罗马新都	9-14 座	3 房	90-110	1	89.43	9806	99*99*98	无	764	345
			三房	159-162 m ²	1	162.62	8380			153	110
			四房	186 m ²	1	186.32	8420			68	49
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 年物业管理费	无	221	34
			3 房	90-110	0	0	0			306	120
			四房	134-146	0	0	0			93	88
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	两房	71 m ²	1	73.84	9000	98*99	无	108	36
			三房	90-107 m ²	3	271.39	9541			590	218
			四房	154 m ²	0	0	0			92	50
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-89	2	177.9	11916	无	无	584	283
			三房	115-117 m ²	0	0	0			155	102
			四房	134-143 m ²	2	285.05	11752			158	110
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41	TH	300 以上	0	0	0	无	无	88	19
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	5	541.07	10007			101	65
			三房	110-130	4	494.48	10256			189	146
			三房	130-150	0	0	0			138	25
			复式	150-180	0	0	0			129	88
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250 以上	4	1086.76	13983.539			178	95
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	5	274.81	15977.766	98*99	巅峰对话、论道佛山	1894	528
			写字楼	57-204 m ²	0	0	0			433	376
			三房	84-89 m ²	19	1668.96	15683			1146	405
			三房	90-91 m ²	1	90.49	15241			148	101

			四房	130-143 m ²	3	397.27	17208			344	80
千灯湖	地铁金融城	1、2、3、4座	一房	70 m ² 以下	1	44.53	17048	无	无	68	0
			两房	70-90 m ²	0	0	0			2	0
			三房	90-110 m ²	1	95.54	13464			620	15
			三房	110-130 m ²	0	0	0			138	24
			四房	130-150 m ²	0	0	0			69	23
			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	2	179.12	13617	减6万 98*99	无	240	173
			三房	126 m ²	0	0	0			54	37
			四房	142 m ²	2	285.68	12914			224	190
			四房	168 m ²	2	336.38	14689			54	29
			五房	282-354	0	0	0			8	7
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	90-92 m ²	6	550.76	14976	无	无	462	275
			四房	135-142 m ²	1	130.29	13205			314	235
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	1	86.39	15389	无	无	652	348
			三房	110-130	0	0	0			127	71
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62 m ²	21	737.36	12592			1240	734
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	10
			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	16
			五房	250以上	4	1039.62	12944			190	66
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17座	4房	130-150	4	547.41	13327	96折	无	430	122
			4房	150-180	2	338.24	15323			172	24
			4房	180-200	3	761.49	14835			860	266
			5房	200-250	0	0	0			258	187
			5房	250-300	1	284.76	15822			738	277

			复式	396-682	0	0	0			162	43
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68 m ²	0	0	0	95折	无	58	44
			两房	74-76 m ²	0	0	0			116	21
			三房	91 m ²	0	0	0			116	44
			三房	70-90	0	0	0			1245	52
千灯湖	中海锦城	1街、2街、3街	三房	90-110	53	5508.77	12305	98*99折	无	1344	286
			三房	110-130	41	5080.84	12707			1532	213
			四房	130-150	25	3538.87	13158			644	163
			五房	402-444	0	0	0			4	4
			公寓	50以下	0	0	0			99	8
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	二房	70 m ² 以下	0	0	0	98*96折	无	232	12
			二房、三房	76-89 m ²	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	0	0	0			2084	57
			三房	150-180	0	0	0			596	69
			四房	184-250	0	0	0			289	39
			五房	250以上	1	453.19	10000			12	8
			二房、三房	76-89 m ²	10	824.91	11715			无	无
平洲	保利西雅图	3\6\7\8\9座	3房	67 m ²	6	406.14	10388	无	无	92	13
			3房	73-79	1	79.54	9442			190	7
			3房	93-96 m ²	87	8233.62	11832			718	170
			4房	118 m ²	53	6353.46	13156			188	75
			4房	143 m ²	0	0	0			62	3
			五房	406 m ²	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	2
			4房	130-150	0	0	0			156	18
			五房	150-180	0	0	0			62	20
			五房	180-200	0	0	0			63	11
			别墅	460-607	0	0	0			65	62
罗村	翠湖绿洲	1-6、10座	公寓	56-71	1	89.98	5668	93折	无	755	110
			二房、三房	99-129	2	214.24	7544.02 54			324	114
			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	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	341
			二房	70-90	0	0	0			1156	135
			三房	90-110	0	0	0			58	28
			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
						二房	70以下			0	0
西樵	凰樵假日	1、4-9座	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		
			二房	70-90	1	80.6	5020	97折	无	27	0
西樵	江滨花园	滨城1、3座	三房	90	5	460.95	5443			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	78
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	1	169.19	6474			54	32
			三房	90-110	0	0	0	98折减 30000	无	80	0
西樵	樵山明珠	1、2、3、 4、5、6座	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	100
			二房	70以下	0	0	0	无	无	369	206
狮山	中南海晖城	1-21、 24-28座	二房	70-90	6	456.88	5289			1172	349
			三房	90-110	0	0	0			621	27
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	10
			三房	70-90	0	0	0			无	无
			狮山	依云曦城	1、4-7座	三房	110-130	0	0		
四房	130-150	0				0	0	123	4		
四房	150-180	0				0	0	29	0		
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	9		
乐从	保利东湾	东嘉1				三房	69-109	3	312.78	13079	——

座; 东悦 3-15、19 座; 东景 1-3、 6-10; 东 滨 1、 4-12、15、 16; 东旭 4、5、8		m ²							
	四房	110-128 m ²	2	229.18	16263			1229	16
	四房	131-162 m ²	1	141.39	15933			882	196
	五房	182-275 m ²	2	365.21	16856			194	46

3. 总体分析

由于5月积压的余货量较大，6月至今市场新推货量不多。而不少项目的推货计划随市场去货速度缓慢而有所推迟。7月或将成为下一波的推货高峰。市场成交主要集中在前期进行大幅促销的项目。另外广佛交界项目依然受市场热捧。

附：明福智富广场开盘快报

全程策划 专业服务

明福智富广场：6月15日推出1座156套单位

推售户型	72㎡三房、86㎡三房、129㎡四房
发售地点	明福智富广场销售中心
发售方式	按权证顺序选房
均价	8300元毛坯
优惠折扣	98*95折
成交率	当天成交约35%
到场客户量	约60组
现场节点	项目以7字头、祖庙核心为主要卖点，住宅以首置产品主。客户主要来自石湾及旧城区。本次成交户型集中在129方及86方单位，72方单位滞销。项目规模较小，包装展示面一般，首次推售成交情况并不理想。



合富辉煌®房地产

佛山合富辉煌市场研究部

2014年6月15日