

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN





佛山房地产市场监测报告

二〇一四年五月

特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。

最终数据以市建设局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究及项目发展部 麦少荳 13630126603



目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 一、 政策解读及行业相关信息 | 3 |
| 1.1 行业政策 | 3 |
| 1.2 金融环境 | 6 |
| 1.3 行业动态 | 8 |
| 二、 经济大事记 | 9 |
| 三、 城市规划与建设资讯 | 9 |
| 四、 土地市场成交情况分析 | 10 |
| 4.1 四月土地市场成交情况 | 11 |
| 4.2 五月份土地市场出让情况 | 12 |
| 五、 佛山住宅市场运行态势分析 | 13 |
| 5.1 佛山住宅市场供求分析 | 13 |
| 5.2 五区住宅市场供求分析 | 15 |
| 5.3 大佛山销售排名 | 27 |
| 六、 别墅市场运行情况 | 28 |
| 6.1 大佛山别墅市场供求走势 | 28 |
| 6.2 大佛山别墅项目成交一览 | 29 |
| 6.3 新增预售 | 29 |
| 6.4 本月推货情况 | 30 |
| 6.5 楼盘动态 | 30 |
| 6.6 推货预测 | 31 |
| 七、 品牌发展商动态 | 31 |
| 八、 经纬项目预告 | 34 |



一、政策解读及行业相关信息

1.1 行业政策

1.1.1 多地微调意欲救市

【铜陵】 首套房补贴房价 1%契税，放宽户籍迁入

据安徽省铜陵市政府官网消息，铜陵市政府出台了《关于促进房地产市场持续健康发展的意见》，新政策从 5 月 1 日起已正式实施。内容主要包括，至年底前购买家庭唯一普通商品住房可按房价 1%给予契税补贴；放宽外地购房居民户籍迁入铜陵市条件；放开住房公积金二次贷款的政策限制；预售资金转为保证金，适度增加预售监管资金拨付节点，提高拨付比例；承租保障性住房职工家庭在有能力获得个人住房公积金贷款购买承租的保障性住房时，由政府给予其住房贷款实际支付贷款利息 50%的利息补贴。

【成都】 落户政策收紧，重点抓棚户区改造

5 月 6 日，成都传出收紧落户政策，自 6 月 1 日起，成都市调整灾后重建的落户政策，规定最大变动为购房满 70 平以上，改为满 90 平以上住房且缴纳社保满一年以上才能落户。此后 5 月 7 日，成都市城乡房产管理局发出《关于征集房地产开发企业参与棚户区改造的函》，明确要求有意向参与棚户区改造的房企进行资料报送，由市房管局提供房源、优惠条件并对交易价进行对比，同时详细罗列了 45 个成都中心城区棚户区项目的具体坐标。

【宁波】 购房两地核查变一地核查，住建委表示未有听闻，矢口否认“要放宽限购”

宁波市有关部门口头传达放宽购房资格限制，未来只查询个人在拟购房的县市区域是否有住房，不再查询其在户口所在地是否有住房。知情人士表示，宁波放松限购已是既定事实，政府不一定会公开发文，但实际上已开始执行。

【郑州】 郑州出台为房贷担保政策，组合贷将出台

郑州发布《郑州市个人住房置业贷款政策性担保管理办法(征求意见稿)》，提出个人住房置业贷款(包括商业贷款和组合贷)，依法设立的住房置业政策性担保机构可以作为保证人。另外，原定于 5 月 12 日举办的郑州市公积金管理中心定好的“组合贷”新闻发布会，于原定开始时间前半小时临时取消，将择日改由市政府组织公积金管理中心、财政部门和房管部门统一发布，发布内容都涉及房地产。



【温州】 已提交限购松绑申请

温州已向浙江省有关部门提交限购松绑申请，有关“松绑”文件，涉及调整现行限购限贷政策，整体酝酿一揽子促进当地房地产健康发展措施。而在去年，温州就已经申请过一轮政策调整求松绑。然而温州是否真的将放开限购，尚待官方的明确表态。

【常州】 为去库存计划停建安置房

有统计数据显示，常州库存去化周期高达 20 个月。5 月 7 日常州市天宁区召开发展商会议透露，针对目前常州高库存现状，计划停建安置房，转而在拆迁户补贴购房款，鼓励居民购买商品房，希望各房企项目楼盘可以提供部分定向房源用于拆迁户申请购买，并给予一定优惠。

【天津】 网传计划放松限购，本地家庭可购买三套房

5 月 7 日晚网上有消息称，天津市房管局召开内部会议，计划放松现行限购政策，拟允许本地人在市内六区购买 144 平米以上第三套住房，或市内六区外 90 平米以下第三套住房，可一次性付款，贷款也同二套房一样首付六成；天津注册企业的法人，非本地人不限购。此前 4 月底，天津滨海新区公开表示将实施差别化限购政策，只要滨海范围内无房，即可在新区购房。除此之外，据称滨海新区还将推出共有产权模式购房政策，购房人交一成首付就能先住房，待经济条件成熟后购回其他产权以拥有全部产权。而在更早一些的 4 月 17 日，天津市政府常务会议传出消息，该市将于 5 月 31 日起停止办理蓝印户口，停止外省市人员通过购买商品住房、投资兴办企业和引进人才办理蓝印户口。就滨海新区将实施差别化限购政策，滨海新区多部门表示，新区的确正在积极申报、争取差别化限购政策，但目前还未获得天津市有的关部门批准，而天津放开第三套限购一说，至目前未有跟进消息。

【石家庄】 借楼市整顿变相“救市”

从 4 月 21 日至 7 月 30 日，石家庄市住房保障和房产管理局在石家庄市区范围内开展遏制违规销售百日会战行动，成为继 2013 年“史上最严”楼市整顿之后，石家庄房地产市场掀起的新一轮楼市整顿风暴。亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存认为整顿就是石家庄楼市的促销令，是政府借机变相“救市”。在陈宝存看来，楼市整顿是助推房价上涨的一种方式，“整顿完成后，小产权变大产权，房价立刻上涨，石家庄的房价低就低在无手续项目太多。”在楼市整顿中，大量违规项目被关停，石家庄老百姓的证件意识进一步增强，而五证齐全的项目必然受到市场热捧，而且供求关系也随着供应减少被改变，成交量自然会上涨。

【广州】 南沙疑对港澳放开楼市限购



自粤港澳自贸区规划提出以来，南沙一直受到各界人士关注。此前有消息说该规划将于 5 月 10 日能批下，南沙以落实粤港澳优质生活圈为由，已原则性通过对香港、澳门居民购买南沙住宅的限制，即未来港澳人士可在南沙置业。但广州市国土房管局对“广州南沙放开限购”一说重申，广州仍继续严格执行国家相关调控政策，目前没有政策调整。

【佛山】高明区试水“松绑限购”夭折

5 月 9 日网络放出佛山即将放松限购消息，自然人仅凭身份证即可在佛山五区内现购一套住宅，无社保、纳税证明等限制，执行之日之前所购买房产不计入限购范围，农村自建房不计入商品房指标，实际成交建筑面积单价在 8300 元/平方米以上的沿用原有限购政策，5 月 10 日起在高明区试行，5 月下旬三水区试行，6 月 1 日顺德区试行。

5 月 12 日，佛山住建局回应称，已经“知晓”高明区在执行限购政策过程中进行的探索。另外，住建局表示，将对新政两个方面的情况密切关注：一是这种探索，是否可以有效解决高明区在经济发展过程中，进入高明就业的人群住房刚性需求；二是这种探索，是否会引起区域房价较大幅度波动。

5 月 28 日，佛山市住建局再度明确回应，佛山暂无放松限购和分类调控的计划，将等国家和省里的政策进一步明朗后再做决定。

1.1.2 住建部否认限购松绑：中央不愿看到救市舆论导向

5 月，住建部兵分几路密集调研地方楼市，实地了解房地产市场下滑程度，并集中在 5 月 24 日向国务院高层汇报工作。“目前中央层面对楼市的关注度很高，因此要求住建部将目前市场波动较为明显、政策有所调整的城市情况摸底汇总上来。”

住建部调研结果显示，部分中心城市表现仍不错，目前对经济冲击并不大，但市场开始出现新的分化。原本认为三四线城市会更糟一些，但调研结果出来后，部分三四线城市的情况要好于杭州、贵阳、沈阳等二线城市。

“住建部官员直言，地方确有自主调控的权利，但并不等同于放松限购，有些该坚持的政策必须继续执行，放松限购可能会给市场传达错误的信号，即认为国家又要开始新一轮救市，中央不愿看到这样的舆论导向。”参与深圳座谈会的一位业内人士说。

该人士还表示，住建部传达的调控方向是，2008 年和 2011 年的两次楼市调整，皆因保增长而中断，这一次中央更希望市场能自我调整。而地方政府在防止供应过剩的同时，不能用传统的救市思路，将泡沫再一次吹大，引发硬着陆风险。在房产税、遗产税等经济手段没有出台之前，一些中心城市的部分行政调控手段不能退出。

住建部官员在座谈会上表示，地方确实有自主调控的权利；但是不能把是否放松限购当做



刺激楼市、谋求短期经济增长的手段；需从面向行业长期健康发展的角度，从公共服务配套的完善、新型城镇化的推进等几个方面来解决楼市泡沫软着陆的问题。

“有些中心城市，住房仍是稀缺资源，暂时不能放松限购。谈及佛山救市行为时，住建部官员在座谈会上说，佛山自作主张放松限购，这是它的权利，但政府将来能担得起责任吗？”上述人士告诉记者。

经纬分析：

- 1、从目前真正落地实行的各地微调政策来看，这些政策主要是涉及房价补贴、落户政策、公积金贷款、棚户区改造等方面，均属迂回调整，亦颇具地方特色，但相对的，亦有部分城市计划放开“第三套”、放开“限外”等直接放松限购的举措，均在各种舆论压力中夭折。可以认为，对于地方救市，中央在确保总体市场稳健的前提下，存在一定的容忍度，而事实上，所谓的“分类调控”，也并不表示限购会马上放开，但要等这种行政干预手段的退出，预计还需要较长时间，预计未来暗中放松的城市将会增多。
- 2、佛山在经历 2011 年“朝令夕改”事件后，再度传出放松限购的消息，试水放开户籍和购房名额，救市之心昭然若揭。今年以来，佛山楼市交投表现回落，整体市场“以价换量”加快去化，而市场库存仍在叠加、新货供应量还在激增，下半年高价项目亦将陆续面市，市场所面临的消化压力将继续加重。从现阶段来看，政策面未有松动，银根持续紧张，开发商资金流情况短期难有改善，预料“降价潮”将逐渐波及整体市场。值得一提的是，尽管高明试水夭折，但迫于各种压力之下，预料佛山仍将开展一系列的针对性研究，以探索出在一定管控范围内适用于佛山的调控举措。

1.2 金融环境

1.2.1 央行：禁商业银行停止个人房贷

央行和银监会召集银行负责人召开座谈会，要求各商业银行保证正常房地产融资需求，商业银行要对个人住房按揭贷款合理定价，提高贷款发放和审批效率，不许停止个人购房贷款。

会议充分肯定近年来商业银行认真贯彻落实国务院关于房地产市场调控的决策部署、严格执行差别化住房信贷政策取得的积极成效，并对进一步改善住房金融服务工作提出以下要求：

一是合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房贷款需求。

二是科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平。

三是提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。



四是有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。

五是建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。

1.2.2 央行明示政策工具，定向降准和再贷款力度将加大

中国人民银行联合中国银监会日前召开会议表示，“定向降准”和再贷款力度将加大，将采取有效措施加快推进信贷资产证券化扩大试点。

“金融服务实体经济，必须要坚持总量稳定、结构优化的取向。”央行金融市场司司长纪志宏说，经济结构调整与转型升级需要稳定的货币金融环境做支撑。央行将从总量和结构两方面着手，首先稳定融资总量，同时加强信贷政策引导，优化融资结构，对“三农”、小微企业、战略性新兴产业、棚户区改造、保障性住房建设等重点领域和行业着重支持。

中国银行国际金融研究所副所长宗良对表示，本次“定向降准”范围加入小微企业，针对性强，加上4月县域机构“定向降准”释放的资金，预计释放资金规模会达3000亿元。

1.2.3 银监会：房地产开发贷没有任何讨价还价余地

5月30日，银监会发布的2013年年报显示，房地产贷款风险控制效果显现，近两年“不良”均出现“双降”。严守房地产贷款风险方面，银监会要求银行要关注重点区域、重点企业，深入分析不同区域房地产风险的具体情况，及早制定风险防控预案，缓释风险。同时继续强化“名单制”管理，防范个别企业资金链断裂可能产生的风险传染。银监会相关负责人表示，严格执行国务院相关政策，房地产开发贷款、土地储备贷款和个人贷款等，没有任何松动，没有任何折扣，没有任何讨价还价的余地。

1.2.4 银监会：大力支持首套房贷

6月6日上午，银监会副主席王兆星在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示，大力支持首套住房需求，抑制投资和投机性的住房需求。王兆星表示，个人购房贷款占到整个房地产贷款的67%左右，个人购房贷款的不良率不到百分之一，资产质量稳定，商业银行要继续执行差别化的住房贷款政策。

据了解，当前银行对房贷业务已出现明显分歧：以工、农、中、建为代表的国有大行在央行5月12日“喊话”后，正在推进相关措施；但其他不少商业银行由于资金紧张、存款资源有限，而暂停或推延房贷业务。最明显的变化在于，银行在审核方面表现积极，通过减少人工干预来提高审批速度。融360数据显示，目前首套房贷款审批时间较快，一般在2至7天内，但



放款时间仍较长，与4月份相比没有明显变化。相比较而言，外资银行放款时间相对较短，大概在30天之内；国内的银行则需45天左右。

经纬分析：

- 1、央行发布的一季度货币政策执行中，一再强调“金融支持三农”的目的，并增加了“为中小金融机构提供短期流动性支持”的表述。本次定向降准具有明显的指向性，这符合央行“总量稳定，结构优化”的总基调。央行对于货币政策总量放松持谨慎态度，从目前阶段经济看，去产能、去杠杆并且取得明显成效，如果出台大的刺激政策，这些矛盾反而会激化，而此前好不容易形成的市场预期又将变得紊乱。
- 2、近期曝光的“融资铜”骗贷事件，加上此前爆发的“钢贸危机”，大部分从银行所获资金都投向了房地产市场或其周边领域，其风险已经引起管理层的关注，银监会的表态意味着管理层有意识地管控、释放风险，降低开发企业的杠杆率。与此同时，银监会通过窗口指导，对首套房贷提供支持，符合管理层一贯的支持合理购房需求的政策思路。

1.3 行业动态

1.3.1 百城房价连涨23个月后首次环比下跌

中国指数研究院日前发布的最新数据显示，5月，全国百城住宅均价在连续环比上涨23个月后首次环比下跌，下跌城市超六成。与此同时，多地楼市成交低迷，开发商降价促销或降低首付门槛的现象增多，北京更是“量缩价跌”，库存创新高。

5月，北京等一线城市楼市成交持续萎缩，开发商降价促销或降低首付门槛的现象增多；上海商品住宅成交量为59.55万平方米，环比下跌21.78%，同比下跌了34.92%；广州网签一手住宅5090套，环比下跌2.6%，同比下跌31.8%，成交均价10649元/平方米，环比跌27.2%，同比涨18.1%；深圳一手住宅共成交2547套，环比降幅13.2%，同比下跌48.8%。

1.3.2 4月70大中城市新建商品住宅价格涨幅收窄

国家统计局18日公布，在全国70个大中城市中，4月共有26个城市的新建商品住宅（不含保障房）价格环比持平或下跌，创2013年以来新高。在8个房价环比下跌的城市中，有4个在浙江省，分别是杭州、温州、金华、宁波。分析人士表示，在供需关系趋于平衡、市场观望情绪浓厚的情况下，房价正在面临加速调整。未来一段时间内，房地产市场将持续低迷，降价的城市还会继续增多，甚至可能蔓延至一线城市。

1.3.3 45 限购城市土地财政依赖度出炉，佛山列第 2 达 147.5%

同策咨询研究部日前发布的《45 个楼市限购城市土地财政依赖度分析报告》显示，45 个楼市限购城市的土地财政依赖度(城市土地出让金/城市一般性财政收入×100%)较高的(超过 80%)共 13 个城市，依次是杭州、佛山、南京、长沙、三亚、合肥、福州、昆明、济南、徐州、宁波、温州、成都，其中，杭州、佛山、南京、长沙 4 个城市超过 100%。据《报告》显示，去年佛山土地出让金为 646.02 亿元，一般预算财政收入 437.88 亿元，土地财政依赖度为 147.5%。

审计署数据显示，截至 2013 年 6 月，全国地方政府债务总额已增至 17.9 万亿元，其中 2014 年部分地方面临偿债高峰的来临。

二、经济大事记

| 事件/主题 | 内容 |
|-------|--|
| GDP | ● 《中国城市竞争力报告》蓝皮书 2013 年佛山城市综合经济竞争力再度进入前十，位居全国第 9，地均 GDP 超京广。 |
| PMI | ● 2014 年 5 月，中国非制造业商务活动指数为 55.5%，比上月上升 0.7 个百分点，高于荣枯线 5.5 个百分点，创 6 个月新高。 |

三、城市规划与建设资讯

1、4 号线、2 号线二期等项目将纳入建设规划调整范围

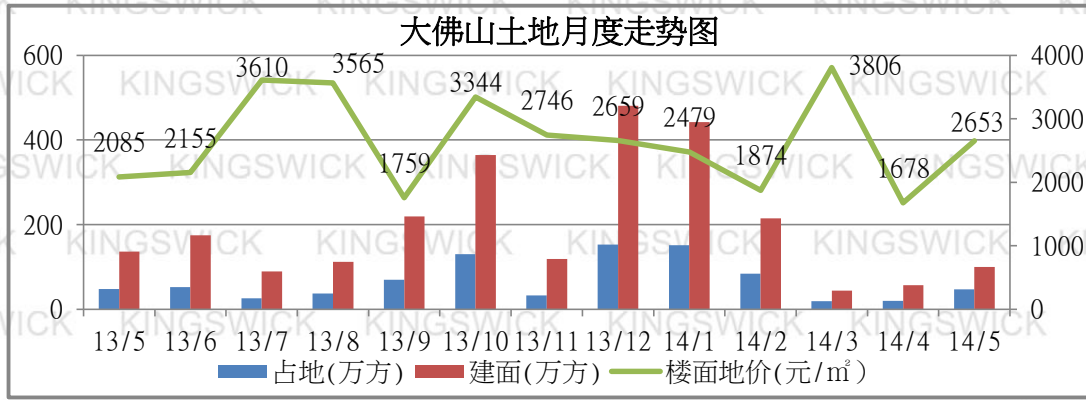
在抓紧推进上一轮《佛山城市轨道交通建设规划》相关项目基础上，佛山将启动建设规划的调整工作，并将城市轨道交通 4 号线、2 号线二期等项目纳入此次建设规划调整范围，佛山城市轨道交通 4 号线为佛山中心组团贯穿东西的联络线，其中心城区段东西向联系南海桂城南部、禅城季华商务轴线及禅西片区。另外，佛山 3 号线工程建设准备工作进展顺利，2 号线一期实验工程计划今年上半年开工。

2、佛山一环收费获批准

5 月 6 日，在佛山市人大代表视察佛山创文建设座谈会上，佛山市副市长许国透露，佛山一环高速化改造已获省政府批准，目前省政府的行政审批已走完，佛山市政府也已批准了对外地车收费。目前，佛山市路桥公司正在论证相关改造方案。根据此前公告，佛山一环实施高速化改造后，全路段将实施收费，但对佛山本市籍约 130 多万辆车实行定向免费。

四、土地市场成交情况分析

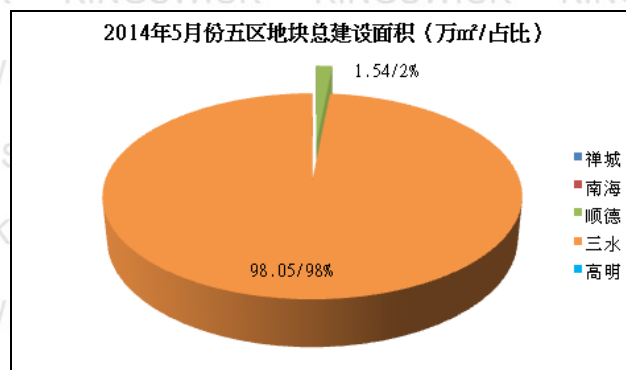
(注：以下所有数据均不包括除公建、工业用地)



土地市场月度成交情况对比

| | 13年5月 | 13年6月 | 13年7月 | 13年8月 | 13年9月 | 13年10月 | 13年11月 | 13年12月 | 14年1月 | 14年2月 | 14年3月 | 14年4月 | 14年5月 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 宗数 | 10 | 14 | 13 | 14 | 19 | 36 | 14 | 32 | 28 | 14 | 12 | 5 | 4 |
| 占地(万方) | 48 | 52 | 26 | 37 | 70 | 130 | 37 | 153 | 151 | 84 | 19 | 20 | 47 |
| 建面(万方) | 136 | 175 | 84 | 112 | 219 | 364 | 130 | 481 | 442 | 215 | 44 | 57 | 100 |
| 楼面地价(元/方) | 2085 | 2156 | 3828 | 3565 | 1759 | 3344 | 2122 | 2659 | 2479 | 1874 | 3806 | 1678 | 2653 |

本月五区土地成交面积对比





4.1 四月土地市场成交情况

重点成交地块列表

| 区域 | 交易日期 | 地块地址 | 用途 | 占地面积 (万㎡) | 容积率 | 建筑面积 (万㎡) | 拍卖底价 (万元) | 成交价 (万元) | 溢价率 | 楼面地价 (元/㎡) | 竞得者 |
|----|-----------|----------------------|----|-----------|---------|-----------|-----------|----------|-----|------------|--------------------|
| 顺德 | 2014/5/30 | 龙洲公路以南伦教大涌以西3号地块 | 商服 | 0.85 | 0.5-1.8 | 1.54 | 1824 | 1824 | 0% | 1186 | 广东新天成香云纱生态文化开发有限公司 |
| 三水 | 2014/5/26 | 三水区云东海街道白云路北侧1号地块一之三 | 住宅 | 19.55 | 1.0-2.0 | 39.1 | 123200 | 123200 | 0% | 3151 | 三水云东海新城开发投资有限公司 |
| | 2014/5/26 | 三水区云东海街道白云路北侧1号地块一之四 | 住宅 | 19.39 | 1.0-2.0 | 38.78 | 122200 | 122200 | 0% | 3151 | 三水云东海新城开发投资有限公司 |
| | 2014/5/15 | 广东佛山三水工业园区D区60号 | 商住 | 6.72 | 1.0-3.0 | 20.17 | 17000 | 17000 | 0% | 843 | 海江建设投资 |

据统计,14年1-5月佛山共累计成交63块商住用地(不含工业、公建等),总占地面积约320万㎡,总建筑面积约857万㎡,总成交金额逾202亿元。其中5月份土地成交4宗,占地面积47万㎡,建筑面积100万㎡,成交金额26.4亿元。另外,撤消或流拍地块有8宗。

5月份,佛山市五区土地供应量明显回升,合计出让12宗商住用地,出让面积达87万㎡,但现阶段佛山楼市表现不佳,波及土地市场成交冷淡,月度成交仅有4宗,2/3地块遭遇流拍或撤消。本月成交宗地仍然由顺德区与三水区构成,其中三水区成交占比最大,两宗位于云东海的大型住宅用地均由‘云东海新城开发投资有限公司’底价投得,该公司早在2月份已在两宗地块旁竞得一宗住宅地。‘云东海新城开发投资有限公司’隶属于云东海街道办,该公司层曾发布土地租赁招标信息,未来或将引入发展商共同开发三宗地。



4.2 五月份土地市场出让情况

重点出让地块列表

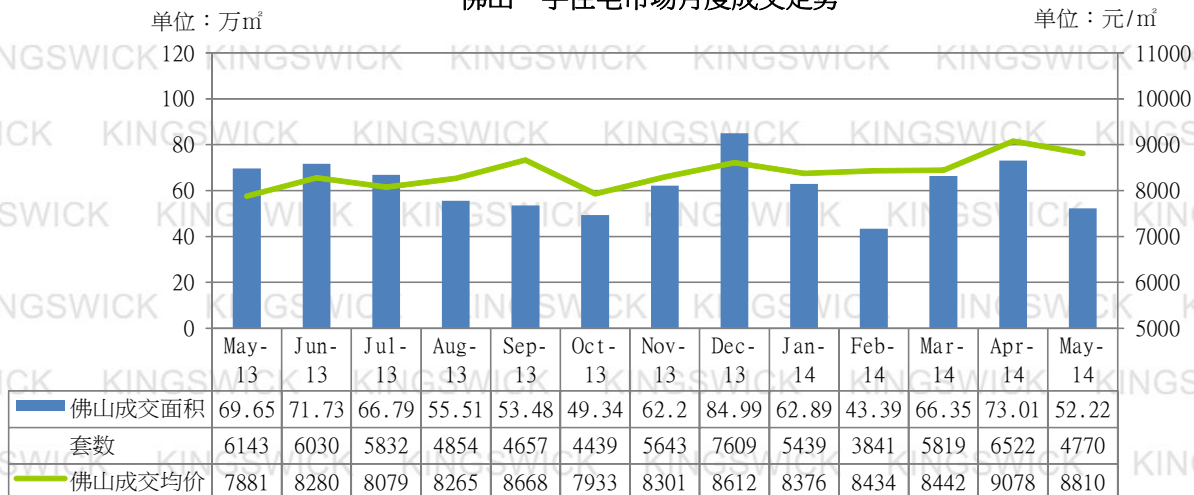
| 区域 | 镇街 | 交易日期 | 地块编号 | 地块地址 | 用途 | 占地面积 (万㎡) | 容积率 | 总建筑面积 (万㎡) | 起拍底价 (万元) | 起拍单价 (元/㎡) |
|----|------|-----------|-----------------|---------------------------------|----|--------------|----------|---------------|--------------|---------------|
| 禅城 | 祖庙 | 2014/6/16 | 佛禅网(挂)2014-003 | 禅城区南堤路南侧、松风路东侧、永安路西侧 | 商住 | 9.02 | ≤1.9 | 17.13 | 145315 | 8482 |
| | | 2014/6/13 | 佛禅网(挂)2014-001 | 禅城区福禄路西侧、锦华路南侧、公正路东侧 | 商服 | 1.19 | ≤1.5 | 1.79 | 23379 | 13050 |
| | 张槎 | 2014/6/5 | TD2014(CC)XG001 | 禅城区五峰路以南、槎湾路东侧 | 商住 | 10.55 | ≤3.9 | 41.04 | 65472 | 1595 |
| 顺德 | 容桂 | 2014/6/10 | 佛顺(网挂)[2014]002 | 顺德区容桂街道容桂水道以北、穗龙路以南地块 | 商住 | 15.36 | 1.0-2.28 | 35.09 | 56589 | 1613 |
| | 均安 | 2014/6/24 | 佛顺(网挂)[2014]003 | 均安镇仓门居委会横九路以东 N-JA-04-01-A-02 号 | 商服 | 7.46 | ≤2.5 | 18.64 | 15531 | 833 |
| 高明 | 西江新城 | 2014/6/23 | TD2014(GM)XP001 | 高明区西江新城荷富路以东、新江路以北 | 商住 | 7.15 | 1-3.5 | 25.02 | 37514 | 1499 |

据统计,6月份大佛山合计有8宗商住用地挂拍,分别为禅城3宗、顺德4宗、高明1宗。6月禅城区出让土地以‘三旧’改造地为主,其中位于禅城老城区核心地带的宗地,其商业价值和居住价值都很高,将复建琼花会馆、忠义乡牌坊,以及引进部分老字号的酒楼食肆,重现佛山老城惜日的景象,也因如此,宗地竞投门槛较高;去年富力地产也加入了该片区的改造,莲升片区的其余地块也将陆续出让,因而该地块仍具有较强市场吸引力。预料片区内经过改造后,老城区的商业氛围和人气将会得到提升,届时将激发老城区的商业底蕴和潜力。

五、佛山住宅市场运行态势分析

5.1 佛山住宅市场供求分析

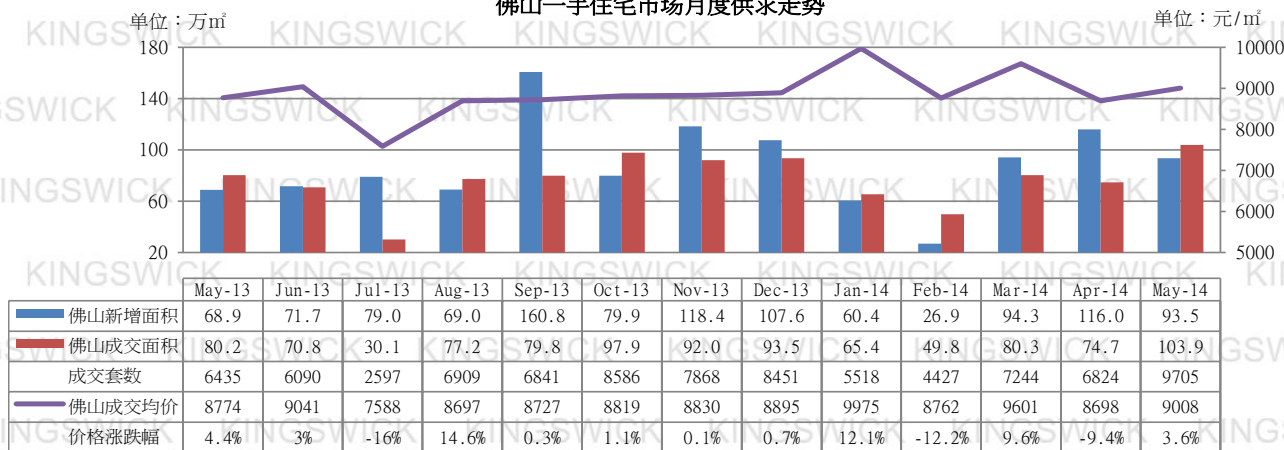
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：政府备案数据，数据滞后1-1.5个月

(备注：2014年累计政府数据：成交297.86万m²，均价8647元/m²)

佛山一手住宅市场月度供求走势



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计

(备注：2014年累计经纬数据：新增391.0万m²，成交374.1万m²，均价9210元/m²)

2014年5月佛山市新增预售套数9018套，环比增加1.5%，同比增加42.6%；新增预售面积93.5



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

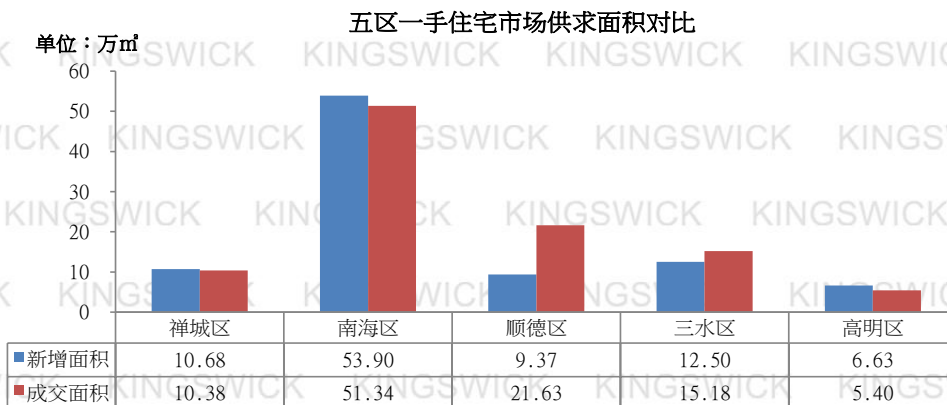
万㎡，环比下降 19.4%，同比增加 35.6%；成交套数 9705 套，环比增加 42%，同比增加 50.8%；成交面积 103.9 万㎡，环比增加 39.1%，同比增加 29.5%；成交均价 9008 元/㎡，环比上升 3.6%，同比上升 2.7%。

在各地楼市低迷、救市呼声渐高的背景之下，佛山楼市 5 月逆市唱红，成交量更达到 2011 年限购以来的峰值，不禁令各界哇然。究其“火热”原因，主要是更多的楼盘加入“以价换量”队列使然。一方面，高明区限购“松绑”夭折，佛山亦在稍后表示暂不出台调控政策，使开发商观望并等待政策放宽的心态再度收紧，让利去存、降价促销逐渐成为众多项目的主流态度，低首付、分期付款、带精装发售、渠道拓展、跨区域拓客等营销手段也逐渐盛行；另一方面，随“五一”、“母亲节”、“520 情人节”等多个节点来袭，佛山各楼盘适时举办各类暖场活动蓄客，同时力推新货入市，新货让利及存货促销不断，刺激市场需求加快释放，使“五一”销售热度顺延。值得一提的是，作为四大城市之一的广州难有实质的宽松政策，加上其外地户籍置业门槛较高，使其需求溢出效应更加明显，而佛山作为广州首要核心腹地，以绝对的价格优势吸纳大量广州溢出客户，5 月广佛交界楼盘成交量接近 1800 套，成交面积约 20.8 万㎡，占佛山成交总量 2 成以上。

进入 6 月，五区各有约 9-10 个项目准备推新，佛山市场将面临持续大批量新货集中供应的局面，另一方面，各大银行、房企年中考核将至，多数房企目标完成度低、银根未现松动、市场库存量持续走高、房企信托兑付高峰将至、客户看跌心态再度笼罩等，种种不利或促使“降价”的传导进一步扩大，进而令客户入市更加审慎，加上去年多宗高价地亦将在下半年陆续达到预售条件，市场将面临更大的销售压力，然而“以价换量”并不是持之有效的方法，如何有效营销、破冰突围成为关键。

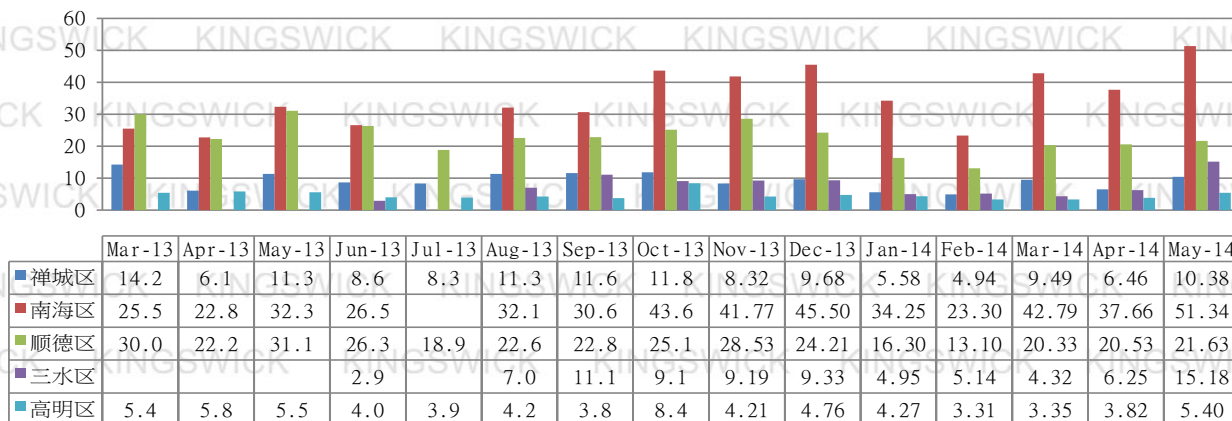
5.2 五区住宅市场供求分析

5.2.1 五区供求面积对比



佛山五区一手住宅市场成交月度走势

单位：万㎡



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计

数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，暂缺三水2013年1-7月、南海2013年7月部分网签数

2014年累计经纬数据：禅城 36.84 万㎡，南海 189.34 万㎡，顺德 121.9 万㎡，三水 35.84 万㎡，高明 20.15 万㎡

本月大佛山新增预售量总体环比出现下降，除了南海、三水增幅依次为 31%、26%，而禅城、顺德和高明则呈现下跌，跌幅分别为 37%、77%、18%；成交方面，网签成交量总体环比上升，禅城、南海、顺德、三水、高明的增幅分别为 61%、36%、5%、143%、41%。

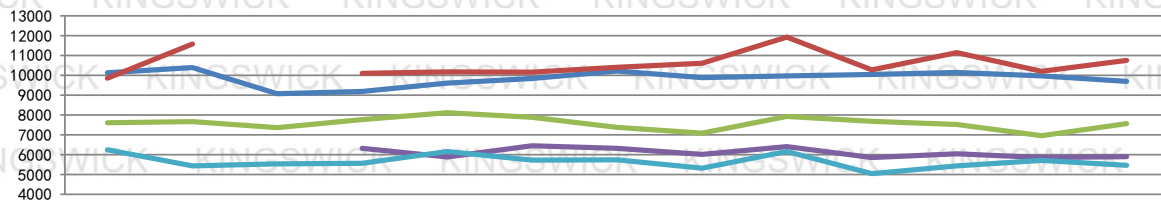


- **禅城区：**5月份开盘项目有所减少，新增预售也降幅明显，新增产品依旧以90㎡小三房单位为主；成交方面，由于多个项目集中在4月中下旬开盘，网签的滞后至5月体现，加上本月禅城区内有众多项目推出特价单位促进成交，使本月成交量达到年内最高值。
- **南海区：**南海本月新增预售环比增加3成以上，其中罗村、里水、大沥板块尤为活跃，为6月的市场提供了新的“活力”。成交方面，广佛板块、桂丹沿线表现“给力”，带动整个南海成交处于高位，值得一提的是，大沥全新项目华星华府首次开卖232套货，当日去货逾140套，打破了保利中央公馆在大沥市场“一盘独大”的垄断局面。
- **顺德区：**为迎接五月传统销售旺季的到来，区内项目新增供应扎堆于四月份涌现，致本月新增预售量显著回落。本月有新推货的项目扎堆在五一期间入市，五一过后区域以存货消化为主，导致五月旺季并不旺销，但依靠4月底至5月初入市的新货于本月陆续网签，支撑成交量环比四月大致持平。
- **三水区：**本月新增预售和成交量均处于高位，其中成交量更是创下近一年来的新高，环比增幅接近1.5倍。上月底保利中央公园开卖654套产品并成交9成，网签数据在本月集中体现，其再接再厉在本月进行了2次加推，共推出375套产品，其中第一次加推已在本月网签有所体现，至此该项目以绝对领先地位占据本月销冠，并强势拉升三水本月成交量。预计下月三水将有8个项目开卖，其中值得关注的是计划在下月中开卖二期【城果】19、20座的北江明珠，本次推售的产品均带精装修入市，成为购房者近期热议的话题。
- **高明区：**本月新增预售虽较上月减少18%，但仍处于区域相对高位，其供应主体中过半数为全新盘，并高度集中在荷城板块。而在成交方面，本月共有8个项目开卖，得益于荷城老城区成熟的配套，大多数项目均有较好的成交，再加上上月未开卖的丽日名都在本月大量网签体现，支撑并拉升高明本月成交量较上月上涨37%。预计下月将有8个项目入市，荷城仍是焦点区域，产品同质化明显，项目间竞争压力未有改善。

5.2.2 五区均价走势对比

单位：元/m²

佛山五区均价走势图



| | May-13 | Jun-13 | Jul-13 | Aug-13 | Sep-13 | Oct-13 | Nov-13 | Dec-13 | Jan-14 | Feb-14 | Mar-14 | Apr-14 | May-14 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 禅城区 | 10135 | 10393 | 9073 | 9195 | 9616 | 9849 | 10215 | 9894 | 9977 | 10042 | 10147 | 9970 | 9696 |
| 南海区 | 9851 | 11581 | | 10099 | 10183 | 10168 | 10409 | 10607 | 11937 | 10285 | 11154 | 10204 | 10762 |
| 顺德区 | 7607 | 7675 | 7362 | 7771 | 8116 | 7889 | 7379 | 7088 | 7932 | 7681 | 7521 | 6955 | 7571 |
| 三水区 | | 6590 | | 6326 | 5891 | 6445 | 6320 | 6021 | 6415 | 5862 | 6039 | 5856 | 5895 |
| 高明区 | 6252 | 5442 | 5535 | 5566 | 6156 | 5727 | 5738 | 5322 | 6161 | 5051 | 5438 | 5715 | 5470 |

数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，暂缺三水1-7月、南海7月部分网签数

(2014年累计经纬数据：禅城 9949 元/m²，南海 10893 元/m²，顺德 7519 元/m²，三水 5973 元/m²，高明 5589 元/m²)

本月大佛山五区成交均价环比波动幅度轻微，分别为禅城-3%、南海 4%、顺德 9%、三水 1%、高明-4%。

- **禅城区**：本月禅城区成交均价出现轻微降幅，在本月成交的项目中，其均价低于万元的项目占据主导。以新鸿基珑景花园为例，本月网签共 85 套占据销售榜首位置，但整体均价还不到 9 千，以及绿岛明珠、万科城等均价较低的项目成交所占比例较大，由此拉低区域均价。
- **南海区**：五月广佛板块成交活跃，其中中海锦城、金名都等高价项目集中网签，支撑本月南海成交均价。
- **顺德区**：上月成交均价在限价房集中网签的影响下滑幅度较大，本月该因素消除，成交均价回升至年内平均水平，整体未见太大波动。
- **三水区**：由于有保利中央公园的强势主导，本月成交均价与上月基本持平。保利中央公园低价入市受到大批购房者追捧，受此冲击，其周边项目价格亦随之有所松动，其中雅湖半岛推出 6300 元/m²特价单位以减少库存压力，捷和广场对客户宣传产品下降 500 元/m²欲撬动市场，其余项目均推出层出不穷的优惠折扣吸引客户。相比火热的洋房市场，别墅市场略显冷清，



对成交均价的拉升作用微弱。

- **高明区**：丽日名都在上月末开卖并较多在本月集中网签，价格较此前下降近 200 元/m²，而本月开卖的多个项目均价亦维持在 4500-5700 元/m²水平，另外本月洋房成交量较大，冲淡价格较高的别墅对整体成交均价的拉升作用，以上因素使本月高明成交均价较上月有所下降。

5.2.3 五区住宅市场开盘情况

5.2.3.1 五区 4 月开盘汇总

| 区域 | 开盘次数 | 新推货量 (套) | 新货推售率 |
|-----|------|----------|-------|
| 禅城区 | 5 | 688 | 50% |
| 南海区 | 9 | 1759 | 48% |
| 顺德区 | 9 | 1059 | 34% |
| 三水区 | 5 | 1505 | 31% |
| 高明区 | 9 | 791 | 46% |
| 合计 | 37 | 5802 | 41% |



五区开卖明细表

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (㎡) | 折后单价 (元/㎡) | 装修标准 (元/㎡) | 价格 涨跌幅 | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|-----|-------------|-----------|-----------|----------|----------------|------------------------|---------------|---------------|----------------------|---|-------------|-----|
| 禅城 | 季华路 | 海湾城 | 2014-5-10 | 10座 | 108 | 3房 | 90、107 | 11000-12000 | 毛坯 | — | 诚意金2万开盘 98*98*98*99折 | 22 | 20% |
| | | 金地珑悦 | 2014-5-10 | 1座 | 174 | 2房 3房 | 76 89、90 | 10500-11500 | 2000 | -1500 | 诚意金2万98折,开盘 98*99*99*99折-8888元 | 70 | 40% |
| | | 禅城绿地中心 | 2014-5-24 | 6座 | 128 | 2房 3房 4房 | 87 128 141 | 11500 | 毛坯 | -500 | 诚意金1万抵5万,开盘 88折 | 64 | 50% |
| | 祖庙 | 岭南天地 尚苑 | 2014-5-24 | 5座 | 116 | 2房 3房 | 108 124-152 | 11300 | 毛坯 | 与中心位 置相比 -5000 | 诚意金1万抵5万,开盘 减28888元,一次性97折, 按揭99折 | 104 | 90% |
| | 南庄 | 万科城 | 2014-5-16 | 5区九座 | 162 | 3房 | 84、87 | 7500-8500 | 1800 | — | 权证登记99折,开盘 98*99*99折 | 81 | 50% |
| 南海 | 桂城 | | 2014-5-1 | 2街12、17栋 | 252 | 2房 3房 | 89、104 122-141 | 10000-12800 | 2000 | — | 诚意金2万抵5万,开盘 97*99*99折 | 151 | 60% |
| | | 中海锦城 | 2014-5-10 | 1街5栋、12栋 | 256 | 2房 3房 | 104 123-141 | 11000-13000 | 2000 | — | 诚意金2万抵5万,开盘 97*99*99折。 | 77 | 30% |
| | | | 2014-5-17 | 1街6栋、11栋 | 256 | 2房 3房 | 104 123-141 | 11000-13000 | 2000 | — | 诚意金2万抵5万,开盘 97*99*99折。 | 26 | 10% |
| | | 佳兆业 滨江1号 | 2014-5-31 | 10座 | 83 | 2房 3房 | 90 144 | 12000-14000 | 毛坯 | — | 预存2万抵4万,2开盘 98折 | 13 | 15% |
| | | 保利西雅图 | 2014-5-25 | 10、17、21座 | 435 | 2房 3房 4房 | 70-79 92-118 143 | 9100-13000 | 2000 | +200 | 1万诚意金开盘 95*99*99*99 | 348 | 80% |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 装修标准 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|------|---------------|-----------|----------|----------|----------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------|---------------------|-------------|-----|
| 西樵 | 润立丽苑 | 2014-5-1 | 1座 | 36 | 2房 | 77-80 | 4800-5000 | 毛坯 | -800 | --- | --- | 32 | 90% |
| | | | | | 3房 | 87-88 | | | | | | | |
| | 大沥 | 保利中央公馆 | 2014-5-16 | 19栋2梯 | 93 | 4房 5房 | 139 168-176 | 9700-11000 | 毛坯 | --- | 99*96*98*99 | 17 | 20% |
| | | 华星华府 | 2014-5-25 | 2、3、7、8座 | 232 | 3房 4房 | 86-122 131-163 | 8500 | 毛坯 | -800 | 98*99*99*99*99 | 139 | 60% |
| 狮山 | 万荟时代 | 2014-5-31 | 6座 | 116 | 3房 4房 | 83-117 | 6800 | 毛坯 | --- | 诚意金2万97折 | 48 | 41% | |
| 顺德 | 陈村 | 悦峰天誉 | 2014-5-1 | 6座 | 96 | 3房 | 91-115 (套内74-93) | 建面8200-8300 | 可选, 1000 | 250-300 | 诚意金1万96*97 | 2 | 2% |
| | | 锦明华府 | 2014-5-1 | 4座 | 77 | 3房 | 100-107 (套内82-87) | 套内9500-10500 | 2000 | 1000 | 权证98折 | 17 | 22% |
| | 乐从 | 怡翠晋盛 | 2014-5-30 | 花园1、2座 | 122 | 3房 复式 | 88-130 (套内71-104) 241-244 (套内194) | 建面0000-12000 | 毛坯 | 0 | 诚意金2万98*99 | 9 | 7% |
| | 北滘 | 深业城 | 2014-5-1 | 43、52座 | 208 | 3房 4房 | 98-114 (套内78-88) 131 (套内105) | 套内8700-8800 | 毛坯 | -950 | 权证登记99折,诚意金5千99折 | 21 | 10% |
| | | 美的翰城 | 2014-5-1 | 16座 | 100 | 3房 | 105-110 (套内85-89) | 套内10000-11000 | 1200 | 1000 | 诚意金2万98开盘当天98*99*99 | 12 | 12% |
| | 容桂 | 格兰仕凯旋 帝景花园 | 2014-5-31 | 1座 | 94 | 3房 五房 | 99-128 (套内80-104) 179(套内145-146) | 套内6300 | 毛坯 | 0 | 权证99折 | 36 | 40% |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 装修标准 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|------------|--------|-----------|-----------|----------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|-----|
| | 杏坛 | 美的时代城 | 2014-5-1 | 11座 | 123 | 3房 | 107-109 (套内88-90) | 套内5800 | 毛坯 | 0 | 诚意金1万95折, 开盘98折 | 46 | 37% |
| | 伦敦 | 涛汇领御花园 | 2014-5-1 | 10座 | 164 | 2房 3房 | 79 (套内66) 88-99 (套内73-83) | 套内6700-7400 | 毛坯 | 250 | 诚意金2万97折 | 164 | 40% |
| | 龙江 | 保利上城 | 2014-5-24 | 22座 | 75 | 3房 4房 | 88(套内75) 138(套内118) | 套内6600-7600 | 毛坯 | 0 | 诚意金5千95折 | 53 | 70% |
| 三水 | 河口旧 改片区 | 时代城 | 2014-5-1 | 4期2、12座 | 272 | 3房 4房 | 82-92 118 | 6000 | 1500 | -300 | 诚意金5千抵2万, 冻结1万97折, 开卖99折 | 122 | 45% |
| | | 御龙湾 | 2014-5-1 | 9、12座A-C梯 | 408 | 2房 3房 | 77-83 88-118 | 6000 | 1500 | -500 | 诚意金2千抵2万 | 42 | 10% |
| | 云东海 片区 | 绿湖爱伦堡 | 2014-5-11 | 2区7、8、9座 | 468 | 3房 | 82-106 | 3800 | 毛坯 | --- | --- | 47 | 10% |
| | 三水 新城 | 保利中央公园 | 2014-5-9 | 16、17座 | 136 | 3房 3+1房 | 88 124 | 5500 | 毛坯 | -100 | 冻结2万98*98折 | 116 | 85% |
| | | | 2014-5-25 | 8、19座 | 221 | 2+1房 3+1房 4房 4+1房 | 89 142 136 139-174 | 6300 | 毛坯 | --- | 冻结2万98折, 开盘98*98*98折, 一次性98折, 按揭99折 | 144 | 65% |
| 高明 | 荷城 | 汇盛苑 | 2014-5-1 | 1、2梯 | --- | 2房 3房 | 75 90 | 4500起 | 毛坯 | --- | --- | --- | --- |
| | | 涛汇尚品 | 2014-5-1 | 4座 | 171 | 2房 3房 | 68、71 95、96 | 4800-5000 | 毛坯 | --- | 权证98折, 诚意金5千抵2万, 成功登记起至开卖当日每日减1千元 | 68 | 40% |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推货量 | 产品户型 | 产品面积(m ²) | 折后单价(元/m ²) | 装修标准(元/m ²) | 价格涨跌幅 | 开盘当天成交折扣 | 当日成交(套) | 消化率 |
|-------------|----|--------|-----------|--------|------|--------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------|--------------------------------------|---------|-----|
| | | 溢晖楼 | 2014-5-1 | 1、2座 | 83 | 1房 2房 2+1房 | 35 59-74 81-92 | 5400 | 毛坯 | — | 诚意金1万抵2万再99折 | 77 | 93% |
| | | 中恒广场 | 2014-5-1 | 8座1、2梯 | 96 | 3房 | 123-143 | 5000 | 带装修 | -500 | — | 15 | 16% |
| | | 能信拉菲公馆 | 2014-5-3 | 2座 | 72 | 2+1房 3房 3+1房 | 87 92 92 | 5500 | 毛坯 | — | 诚意金1万抵3万、开盘额外98*98折 | 32 | 44% |
| | | 富星半岛 | 2014-5-18 | 5座 | 76 | 3房 | 115-126 | 4600 | 毛坯 | — | 诚意金2千98折,诚意金1万98折再减1万 | 46 | 60% |
| | | 绿色世嘉 | 2014-5-24 | 6-9座 | 176 | 2房 | 76-79 | 4500 | 毛坯 | — | 诚意金2千抵1.2万,诚意金1万抵2万再减9888元,团购5套以上99折 | 123 | 70% |
| | | 中港广场 | 2014-5-31 | 5座 | 85 | 3房 4房 | 132-207 177-327 | 5700 | 毛坯 | — | 诚意金2万抵5万 | — | — |
| | | 水岸华庭 | 2014-5-31 | 5座 | 32 | 2房 3房 | 77、89 114 | 4000 | 毛坯 | — | 诚意金3千抵1万 | — | — |
| 合计推货量：5802套 | | | | | | | | 合计成交量(开卖当日)：2384套 | | | | 推售率：41% | |

备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格涨跌情况。

全市共有37场开卖，推出货量为5802套，其中南海、顺德、三水均推出1000套以上的新货；值得一提的是，三水自今年3月以来已累计推出2700套以上的新货，接近去年全年推货量的8成。5月份开发商瞄准多个节点积极营销，其中不少以平稳的价格或是一定幅度的让利推出新货，其中中海锦城3度开盘，价格平走，开卖成交超250套新货，保利西雅图435套新货集中推出市场，开卖成交约350套，三水保利中央公园2度推新，继续以较低的价格抢占市场，开卖成交260套新货，大沥华星华府以低于保利中央公馆约800元的均价首度入市，232套新货当日成交超150套。

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



5.2.3.2 五区下月开卖预测

| 区域 | 预计开盘项目个数(个) | 预计新推货量(套) |
|-----------|-------------|-------------|
| 禅城区 | 7 | 1188 |
| 南海区 | 11 | 1249 |
| 顺德区 | 9 | 1588 |
| 三水区 | 9 | 1080 |
| 高明区 | 10 | 905 |
| 合计 | 46 | 6085 |

五区下月开卖预测明细

| 区域 | 板块 | 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 |
|----|-----|---------|------|-----------|-------|------------|---------------|--------------|
| 禅城 | 季华路 | 2014-6月 | 丽日广场 | 5、6座 | 350 | 7500-9000 | 43-57 | 权证登记总价减3000元 |
| | 石湾 | 2014-6月 | 洸景花园 | 9、10座 | 152 | 9300-11500 | 88-160 | 诚意金2万抵5万 |
| | | 2014-6月 | 世博嘉园 | 【尚誉】组团 | 220 | 8000-10000 | 105-144 | 预存1万抵98折优惠 |
| | 张槎 | 2014-6月 | 智富广场 | 1座 | 156 | 8000 | 75、88、129 | 2万开盘98折 |
| | | 2014-6月 | 智慧新城 | 19、20、23座 | 240 | 10000 | 87-90、120-360 | |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

| 区域 | 板块 | 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) | 备注 |
|----|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | 南庄 | 2014-6月 | 罗马新都 | 4、5座 | 90 | 9000-10000 | 160-186 | 诚意金 2.5万抵 10万 |
| | | 2014-6月 | 百业洋尚 | 1座 | 80 | 7200-7800 | 80-109 | 开放样板房 |
| | | 2014-6月 | 绿岛明绿 | 7座 | 120 | 7000 | 90-138 | -- |
| 南海 | 桂城 | 2014-6月 | 佳兆业滨江1号 | 11座 | 83 | 13000 | 90-144 | 预存 2万抵 4万优惠 |
| | | 2014-6月 | 南海万科广场 | 2期3座 | 234 | 16000(带装修) | 87-113 | 冻结 1万抵 2万 |
| | | 2014-6月 | 富丰新城 | 10座 | 180 | 11000-13000(带装修) | 58-88 | 诚意金 1000元享开盘 99折 |
| | 罗村 | 2014年6月 | 尚观嘉园 | 7座 | 122 | 7500-8000 | 115-140 | 现场购买 98折 |
| | | 2014年6月 | 罗村风度花园 | 20、21、22座 | 约 144 | -- | 101-134 | 诚意金 1万 99折， 3千抵 1万 |
| | 里水 | 2014年6月 | 翠林小语 | 2座 | 54 | 7300-7400 | 72-90 | 权证登记 99折 |
| | | 2014年6月 | 中信金山湾 | 8号楼 | 96 | -- | 90-127 | 诚意金 6千抵 3万 |
| | | 2014年6月 | 中信山语湖 | -- | 230 | -- | 150-170 | -- |
| | 狮山 | 2014年6月 | 欧浦城市花园 | 1座 | 52 | 7500 | 233-235 | -- |
| | | 2014年6月 | 广佛新世界 | -- | -- | 12000-14000 | 60-200 | 诚意金 1万抵 10万 |
| 西樵 | 2014年6月 | 山林水语 | 34、35座 | 54 | 5000 | 63-83 | 诚意金 2万 98折 | |
| 顺德 | 佛山新城 | 2014-6月 | 金海M-city | 1座 26-48层 | 131 | 建面 11000-12000 | 建面 87-142 | 权证 99折 |
| | | | 保利V座 | 2座 | 721 | -- | 建面 45-87 | -- |
| | 陈村 | 2014-6月 | 太平洋国际 | 1、2座 | -- | -- | 建面 54-131 | -- |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

| 区域 | 板块 | 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) | 备注 |
|-----|----------|------------------------|---------|-------------|-----------|----------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 三水 | | 2014-6月 | 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 | 2014-6月 | 骏景君临名邸 | 1-4座 | 101 | 套内 18000 | 复式套内 200-400 | -- |
| | 容桂 | 2014-6月 | 保利外滩一号 | 14座 | -- | 套内 9000-11000 | -- | 登记享 VIP 价；团购享团购价 |
| | | 2014-6月 | 东逸湾 | 翰林院 1-4座 | 400 | -- | 套内 29-80 | -- |
| | 杏坛 | 2014-6月 | 君怡金海岸 | 15座 | 112 | -- | 套内 92-108 | 诚意金 3 万抵 5 万 |
| | 勒流 | 2014-6月 | 博澳城 | 2座 | 27 | 套内 5500-6100 | 套内 113 | 诚意金 2 万抵 4 万外加 97 折 |
| 三水 | 三水新城 | 2014-6月 | 保利中央公园 | 7座 | 130 | -- | 90-140 | 接收诚意登记 |
| | | 2014-6月 | 雅湖半岛 | 小雅公馆 11座 | 180 | 6300(毛坯) | 84-89 | 已拿取预售证 |
| | | 2014-6月 | 捷和广场 | 5座 | 50 | 7500-8000(毛坯) | 115-155 | 在售 1-4、6座 |
| | 河口片区 | 2014-6中 | 北江明珠 | 2期城果 19、20座 | 130 | 6000(带 1800 元/m ² 装修) | 78-110 | 已拿取预售证 |
| | | 2014-6月 | 颐澳湾 | 三期 8、9座 | 190 | -- | 94-133 | 已拿取预售证 |
| | 西南 | 2014-6月 | 博雅滨江 | -- | -- | -- | 100-200 | 投放网络广告 |
| | | 2014-6月 | 山水一品 | 2期 | -- | -- | 89、123 | 投放网络广告 |
| | 白坭镇 | 2014-6月 | 朗月华庭 | 2期 | 90 | 4500-4800(毛坯) | 130 | 投放网络广告 |
| | | 2014-6或7 | 山水龙盘 | 6座公寓 | 170 | 4800(毛坯) | 30-50 | 已拿取预售证 |
| | | 2014-9月底或 2014-10月初 | 山水凯旋花园 | 19、20、21座 | -- | -- | -- | 投放网络广告 |
| 乐平镇 | 2014-6月底 | 融创南景湾 | 2期 7、8座 | 140 | 3788起(毛坯) | 85、89 | 接受诚意登记 | |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

| 区域 | 板块 | 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 | |
|----|------|---------------|----------|----------|------------|----------------|-------------|---------|-----------|
| | | 2014-11 月底 | 岭南澳苑 | 2 期 | 100 | 4000 (毛坯) | 90-110 | 投放网络广告 | |
| | 芦苞镇 | 2014-12 月 | 恒福水岸 | — | — | — | 80-100 | 投放网络广告 | |
| 高明 | 西江新城 | 2014-6-1 (已推) | 君御海城 | 二期 10 座 | 150 | 5500 (毛坯) | 113-308 | 已拿预售证 | |
| | | 2014-6 月 | 瑞泽华府 | — | — | 4800-5000 (毛坯) | 90-180 | 已开放销售中心 | |
| | | 2014-8 月 | 江滨香格里 | 44-47 号楼 | — | — | — | 90-130 | 已开放临时销售中心 |
| | 荷城 | 2014-6 | 富星半岛 | 6 座 | 75 | 4600 (毛坯) | 115-127 | 已拿取预售证 | |
| | | 2014-6 月 | 金田现代城 | 9-12 座 | 160 | 4700 (毛坯) | 60-90 | 已拿取预售证 | |
| | | 2014-6 月 | 涛汇尚品 | 3 座 | 90 | 4800-5000 (毛坯) | 70-143 | 已开放样板房 | |
| | | 2014-6 月 | 盈翠华府 | 1-5 座 | 110 | — | 100-119 | 已拿取预售证 | |
| | | 2014-6 月 | 天汇湾 | 天熙 5、6 座 | 130 | — | 89-165 | 接受诚意登记 | |
| | | 2014-6 月 | 燕语湾东苑 | 1-5 梯 | 85 | — | 64-111 | 已拿取预售证 | |
| | | 2014-6 月 | 中恒广场 | 7 座 | — | — | 70-90 | 投放网络广告 | |
| | | 杨和镇 | 2014-6 月 | 雅居蓝湾 | 18、19、23 座 | 50 | — | 82-94 | 已拿取预售证 |
| | 更合镇 | 2014-6 月 | 合富花园 | 2 座 1 梯 | 30 | 3500 (带精装) | 85-106 | 已拿取预售证 | |
| | 合计套数 | | | | | 约 6085 套 | | | |

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138

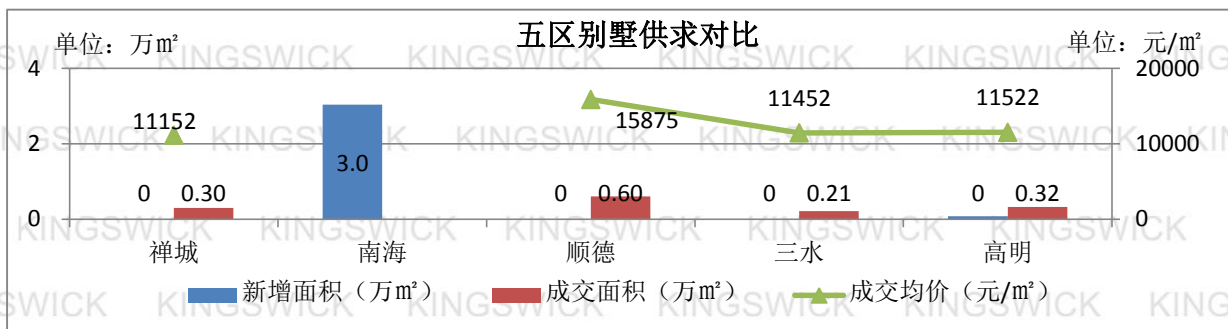
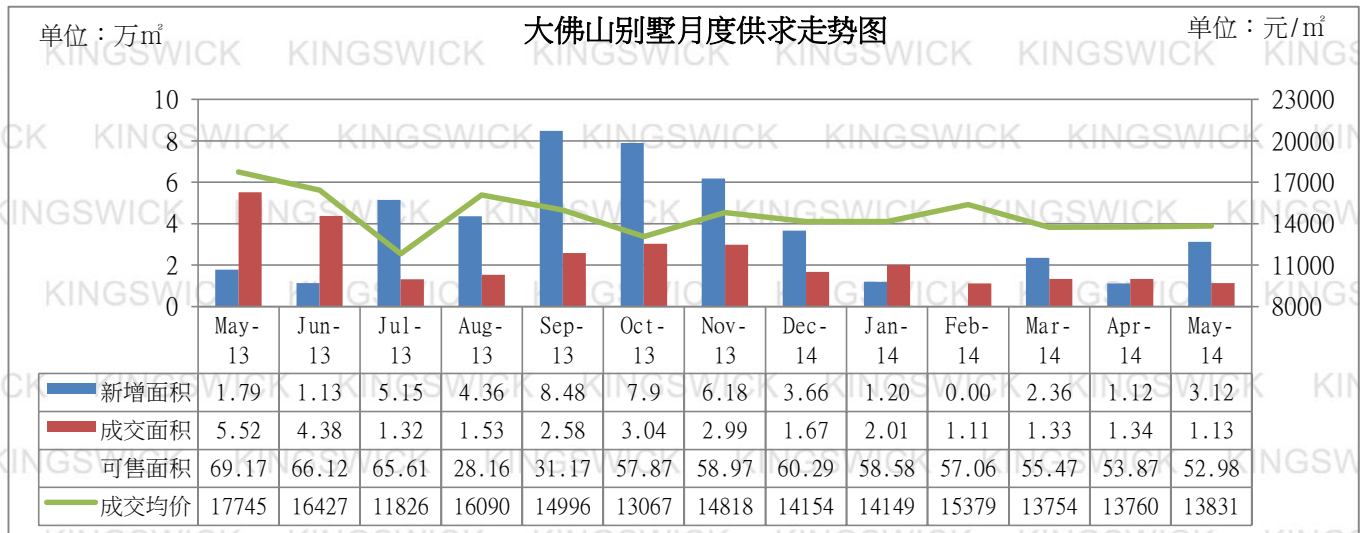


5.3 大佛山销售排名

| 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 | 中海锦城 | 103346 | 90243 | 790 | 11452 (带装修) |
| 2 | 南海 | 金名都 | 92354 | 55573 | 359 | 16618 (带装修) |
| 3 | 三水 | 保利中央公园 | 48401 | 79879 | 693 | 6059 |
| 4 | 南海 | 中信山语湖 | 33909 | 17900 | 48 | 18943 (含别墅) |
| 5 | 顺德 | 顺德碧桂园 | 23255 | 27984 | 211 | 8310 (含别墅、部分带装修) |
| 6 | 南海 | 风度广场 | 21439 | 31467 | 340 | 6813 |
| 7 | 南海 | 保利紫山花园 | 19311 | 10251 | 27 | 18838 (别墅) |
| 8 | 南海 | 保利西雅图 | 17004 | 16841 | 188 | 10097 (带装修) |
| 9 | 南海 | 南海万达华府 | 16434 | 10997 | 114 | 14943 (带装修) |
| 10 | 南海 | 广物山海名门 | 15825 | 9704 | 103 | 16307 (带装修) |
| 11 | 南海 | 领地海纳豪庭 | 14545 | 16429 | 175 | 8852 |
| 12 | 禅城 | 新鸿基·泮景 | 12986 | 14663 | 85 | 8856 |
| 13 | 三水 | 捷和广场 | 10764 | 14790 | 112 | 7278 |
| 14 | 顺德 | 万科水晶城 | 10728 | 9809 | 80 | 10936 (部分带装修) |
| 15 | 顺德 | 保利东湾 | 10491 | 7692 | 47 | 13638 |
| 16 | 南海 | 中海千灯湖一号 | 10279 | 7165 | 35 | 14346 |
| 17 | 南海 | 绿琴花城(班芙) | 8636 | 16830 | 115 | 5131 |
| 18 | 南海 | 保利中央公馆 | 8611 | 8992 | 93 | 9576 |
| 19 | 禅城 | 东海银湾 | 8417 | 7091 | 77 | 11870 (部分带装修) |
| 20 | 顺德 | 绿地国际花都 | 8009 | 9274 | 102 | 8636 |

六、别墅市场运行情况

6.1 大佛山别墅市场供求走势



数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，2013.7月至今缺南海网签成交数

本月大佛山别墅新增预售量为 3.12 万 m^2 ，总成交量为 1.13 万 m^2 ，成交均价为 13831

元/ m^2 。5月佛山别墅市场无新推货，多个楼盘以节点活动暖场，个别楼盘推出特价促销。



6.2 大佛山别墅项目成交一览

| 区域 | 项目名称 | 在售积段 (㎡) | 本月成交套数 (套) | 本月成交面积 (㎡) | 本月成交均价 (元/㎡) | 余货套数 |
|----|---------|-----------|------------|------------|--------------|------|
| 禅城 | 万科城 | 290 | 5 | 1455 | 9164 | 6 |
| | 绿岛明珠花园 | 1244-1618 | 1 | 1531 | 13041 | 9 |
| | 合计 | | 6 | 2986 | 11153 | 15 |
| 顺德 | 顺德碧桂园 | 437-697 | 3 | 1596 | 17157 | 20 |
| | 容桂碧桂园 | 353-461 | 2 | 820 | 21775 | 56 |
| | 碧桂园豪庭 | 389-844 | 3 | 1233 | 11925 | 10 |
| | 锦翠华庭 | 447-894 | 3 | 1340 | 9999 | 8 |
| | 依云水岸 | 550 | 1 | 550 | 26341 | 1 |
| | 美的御海东郡 | 500-631 | 1 | 500 | 16074 | 4 |
| | 合计 | | 13 | 6039 | 15875 | 99 |
| 高明 | 高明碧桂园 | 208-483 | 8 | 2610 | 12520 | 23 |
| | 优悦城 | 195-239 | 3 | 592 | 7122 | 60 |
| | 合计 | | 11 | 3202 | 11522 | 83 |
| 三水 | 丽日天鹅湖 | 184-639 | 1 | 201 | 13234 | 136 |
| | 深业云东海花园 | 206-876 | 6 | 1561 | 11746 | 200 |
| | 山水庄园 | 306-507 | 1 | 318 | 8879 | 30 |
| | 合计 | | 8 | 2079 | 11452 | 366 |

数据来源：经纬数据中心，按实时签约数据统计，本月暂缺南海网签成交数

6.3 新增预售

| 区域 | 项目名称 | 预售范围 | 套数(套) | 面积区(㎡) | 总面积(万㎡) |
|----|--------|------------------|-------|---------|---------|
| 高明 | 欧浦花城 | 一期海棠晓月 4 座 | 2 | 399 | 798.42 |
| 南海 | 依岸康堤花园 | 依岸康堤花园御湖 1-5 座 | 5 | 461-575 | 2417.22 |
| | | 依岸康堤花园御湖 6-7 座 | 2 | 651-699 | 1350.29 |
| | | 依岸康堤花园凯岸 10-13 座 | 4 | 460-611 | 2106.1 |
| | | 依岸康堤花园御湖 20-23 座 | 4 | 488-651 | 2228.72 |
| | | 依岸康堤花园御湖 15-19 座 | 5 | 488-603 | 2554.08 |
| | | 依岸康堤花园凯岸 6-9 座 | 4 | 460-611 | 2105.93 |



| 区域 | 项目名称 | 预售范围 | 套数(套) | 面积区(m ²) | 总面积(万m ²) |
|----|--------|--------------------|-------|----------------------|-----------------------|
| | | 依岸康堤花园湖滨 20-21 座 | 2 | 633-664 | 1297.16 |
| | | 依岸康堤花园御湖 8-9 座 | 2 | 651-681 | 1331.69 |
| | | 依岸康堤花园凯岸 1-5 座 | 5 | 461-574 | 2416.63 |
| | | 依岸康堤花园御湖 28-31 座 | 4 | 488-650 | 2227.31 |
| | | 依岸康堤花园御湖 24-27 座 | 4 | 487-651 | 2274.82 |
| | | 依岸康堤花园湖滨 22-26 座 | 5 | 460-574 | 2529.53 |
| | | 依岸康堤花园凯岸 14-17 座 | 4 | 461-574 | 2069.65 |
| | | 依岸康堤花园御湖 10-14 座 | 5 | 461-573 | 2529.44 |
| | 金碧海岸花园 | 香樟湖 10 号, 香樟湖 11 号 | 2 | 498 | 995.56 |
| 合计 | | 59 套 | | 31232 m ² | |

6.4 本月推货情况

(本月暂无别墅推货)

6.5 楼盘动态

| 区域 | 项目名称 | 时间 | 活动内容 |
|----|--------|--------------|---|
| 禅城 | 龙光水悦龙湾 | 2014/5/1 | 5.1-5.3 “畅想青春 show 南庄” 策划大赛,活动策划大赛结合“感知南庄 展现活力”的主题进行策划。 |
| | 绿岛湖壹号 | 2014/5/9 | 开放全新销售中心 |
| 南海 | 利海半岛城玺 | 2014/5/1 | 主打三期江畔别墅组团,户型为 400-500 m ² 联排别墅,价格 19000 元/m ² 起。现购房可获 20 万享 100 万优惠。 |
| 顺德 | 碧桂园钻石湾 | 2014/5/9 | 碧桂园·钻石湾举办媒体见面会 |
| | 容桂碧桂园 | 2014/5/3 | 5.3 举办“激情初夏”美人鱼泳池派对 |
| | 容桂碧桂园 | 2014/5/24-31 | 5.24-5.31 期间举办荧光人狂欢长跑报名活动 |
| | 容桂碧桂园 | 2014/5/10-11 | 5.10-5.11 举办“亲亲妈咪”甜蜜母亲节系列活动 |
| | 美的御海东郡 | 2014/5/1 | 5.1 举办《非诚勿扰乐翻天》“五一情缘派对 |
| | 美的御海东郡 | 2014/5/11 | 5.11 凡携带母亲前往御海东郡便可参与雪佛兰名车试驾,可获康乃馨一支,前期成交客户可于会所享受自助餐。 |
| | 君怡金海岸 | 2014/5/11 | 5.11 当天上门的成年女性客户凭本人身份证即可享神秘礼物一份 |
| | 君怡金海岸 | 2014/5 月 | 5-8 月举办“君怡金海岸杯”杏坛镇第六届村居篮球赛 |
| | 君怡金海岸 | 2014/5/31 | 5.31-6.1 举办篮球赛活动 |
| 三水 | 云东海高尔夫 | 2014/5/10 | 购买别墅按揭 98 折,一次性付款 98*98 折。 |



| 区域 | 项目名称 | 时间 | 活动内容 |
|----|-------|-----------------------|--|
| | 丽日天鹅湖 | 2014/5/24 | 现购房一次性付款 98*98 折，按揭付款 98*99 折。 |
| 高明 | 优悦城 | 2014/5/1 至 2014/5/3 | 5.1-5.3 推出 12 套特价单位，83 m ² 2 房 32 万起、116 m ² 3 房 40 万起、190-230 m ² 4 套房微别墅 129.8 万/套。5.1 早上 10:30 举办 1 元拍卖会，包括别墅、洋房、高档家电、Iphone、Ipad 等。 |
| | 欧浦花城 | 2014/5/1 | 5.1 举办迪士尼童话狂欢节活动 |
| | 高明碧桂园 | 2014/5/11 | 5.11 举办“儿女和妈妈的合影，笑的多甜”之晒妈妈活动。 |
| | 高明碧桂园 | 2014/5/16 至 2014/5/18 | 5.16-5.18 举办“大声说出你们的恩爱密码”活动。 |
| | 高明碧桂园 | 2014/5/26 | 5.26 关注官方微信，在对话框输入“大转盘”可参加抽奖活动。6.1-6.2 在二期销售中心举办“车享六月，热情粽夏”双节欢乐日活动。 |

6.6 推货预测

(本月无别墅推货预测)

七、品牌发展商动态

■ 百强房企轰然倒下,光耀地产:愿接受一切企业收购

在“破产”传言汹涌如潮的巨大压力下，光耀地产承认旗下多个在售项目停售或停工的事实，目前公司资金链也确实存在问题，多家银行不再为其提供贷款。

实际上，光耀的资金链比想象的还要悲观，5月9日，光耀集团董事长郭耀名在接受采访时表示长达3年的15亿元民间借贷把光耀拖入资金泥淖无法自拔。如今，光耀已回天乏力，愿意接受一切企业的收购。

“只要3亿至5亿元，光耀就能缓过来。”郭耀名表示光耀地产这几年的盲目扩张，通过收购新都酒店和染指矿业试图借壳上市，两次重组告败及高息民间借贷是光耀资金链断裂的主要原因。

■ 万科A事业合伙人再度出手，已连续3个交易日增持

5月30日，代表公司1320名事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)向公司出具“告知函”，盈安合伙通过证券公司的集合资产管理计划，于5月30日通过深圳证券交易所证券交易系统购入公司A股股份2647.6551万股，占公司总股本的0.24%。自5月28日起，盈安合伙已连续3个交易日增持万科A股股票，累计增持比例约占公司总股本的0.78%，累计耗资约7.24亿元。

分析师认为，管理层大幅增持显示对公司未来发展信心。万科4月份启动事业部合伙人计划，安信证券认为，目前地产企业的核心竞争力已经逐渐从资本向人才转移，核心人才和团队



对企业的作用已经越来越大。一方面当前地产企业核心人才贡献和收入并不匹配，管理层收入被低估。另一方面事业合伙人制能够创造财富共享、风险共担的激励机制，实现企业与职业经理人双赢局面。此外，万科股权非常分散，大股东华润持股仅 14.94%，管理层持股增加在一定程度上能防止产业资本的收购。

■ 万科欲借百度“大数据”探路社区商业

6月5日，万科集团与百度签约，启动商用地产科技化运营，将“定位引擎、大数据、营销工具”三类核心技术引入万科商业物业运营中，未来，基于移动互联网的大数据挖掘和人工智能算法等技术将在万科“城市配套服务商”平台上的经济主体消费行为中得到应用。

万科与互联网公司确立合作并非一蹴而就。2013年下半年“互联网思维”大热之时，12月9日，万科集团总裁郁亮率领一支由200人组成的团队来到腾讯总部，万科周刊官方微博将此行称为“取经”，而媒体则称之为“两个千亿企业的跨界耳语”。而此前，万科还拜访过阿里巴巴。

一直以来，郁亮认为，互联网将改变世界，不能适应变化的组织将被淘汰。尽管仍没有找到改变的具体路径，但他曾在演讲中如此表达忧虑：“在移动互联网时代，房地产行业真的需要改变了”，“与其被别人革命，不如自己革自己的命，这样的话至少可以选择死的方式会好看一点，不要难看地死”。

■ 万达为5月唯一拿地龙头房企 20强均减购地支出

“少拿地，少开工，多销售存货”成为开发商主流战略走向。

去年5月份，20强房企耗资455.8亿元拿地，今年5月前19天，20强房企对新增项目的执着急转直下，只有万达一家出手，仅花费12亿元拿地。

除此之外，根据中原地产的监测数据获悉，今年以来，20强房企拿地支出逐月缩减，对一线城市的抢地热情也大幅减弱。

从今年一季度的市场情况来看，万科都出现了净利润13年以来的首次下降，而且标杆房企销售量也开始大面积下跌，这影响了房企短期内的拿地热情。不过，虽然一线城市土地市场转弱，但从中长期来看，一、二线城市房地产市场在开发商眼中仍有利润空间，而三、四线城市或将全面进入下行通道。

■ 房企融资渠道遭全面封杀 分析:大规模降价将开始

人民币汇率持续下调，美元转为强势，导致房企海外融资的难度越来越大。最新数据显示，1-5月房企海外融资同比去年大降，房企的资金之门又有一扇处于逐渐关闭状态，对市场的影响



非常不乐观。

早在年初开始，为严控风险，国内各大银行普遍大幅度缩减了房企的融资总量，包括开发贷和个贷；此外，影子银行如房地产信托、私募基金、资管计划等也受到监管层新规制约。银监会发布的《关于信托公司风险监管的指导意见》提出加强风险评估，对房地产等重点风险领域定期进行压力测试；二季度以来基金子公司对房地产项目也严加防范，一家公司看 20 个项目最后可能只有一个项目成行。

当前，房企与客群之间的博弈也已出现了微妙的变化，供需双方的市场预判已经出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心理渐占上风，供需格局已经悄然生变。综合各家机构数据预判，今年上半年房地产成交基本上都会是负增长的局面，全年都存在负增长的可能。

“量缩期持续时间的长短还取决于开发商价格调整的幅度和时机。”此前开发商并未就价格达成共识，主要原因是 2013 年大型房企在购置土地方面普遍比较理性，财务相对稳健。但市场在经历了 4 个多月的量缩期后，房企对价格调整的共识逐步形成，市场大规模降价即将开始。

| 1-4月房企目标完成率 | | | |
|-------------|---------|--------|-------|
| 房企 | 1-4月销售额 | 今年销售目标 | 目标完成率 |
| 万科 | 670 | 2000 | 33.5% |
| 保利 | 364 | 1505 | 24.2% |
| 中海 | 365 | 1120 | 32.5% |
| 碧桂园 | 411 | 1280 | 32.1% |
| 恒大 | 444 | 1100 | 40.4% |
| 世茂 | 180 | 800 | 22.5% |
| 华润 | 137 | 700 | 19.5% |
| 绿城 | 195 | 700 | 27.9% |
| 融创中国 | 143 | 650 | 21.9% |
| 龙湖 | 126 | 570 | 22.1% |

八、经纬项目预告

1、海逸锦绣誉峰（狮山松岗）：将推 11 座，现诚意登记 6 千获 98 折

【推售预告】 预计 7 月推售 11 座 90 m²洋房，2 梯 5 户共约 85 套单位，6 千诚意金 98 折。

目前主推 3、4 座中心园景楼王，面积 85-137 m²三房及四房，均价 6500-7000 元/m²，另外
在售 5、6 座 120-146 m²四房单位，均价 7000 元/m²。

【抢购热线】 (0757) 85226333



2、钜隆风度盛荟广场（南海大沥）：将推4、5座洋房，现权证登记享99折优惠

【推售预告】 项目已开放临时销售中心，首批将推出4、5座2梯4户洋房，面积88-113m²双阳台三房，货量约88套，目前权证登记享99折优惠。同时，商铺火热招商中。

【抢购热线】 (0757) 85761188

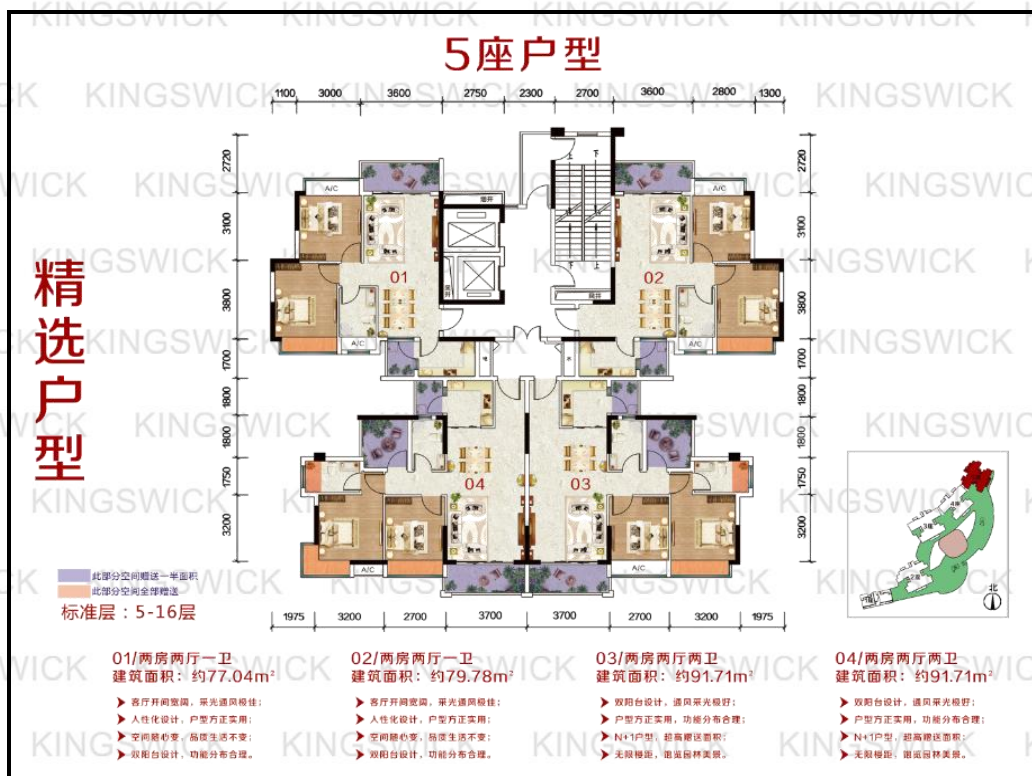
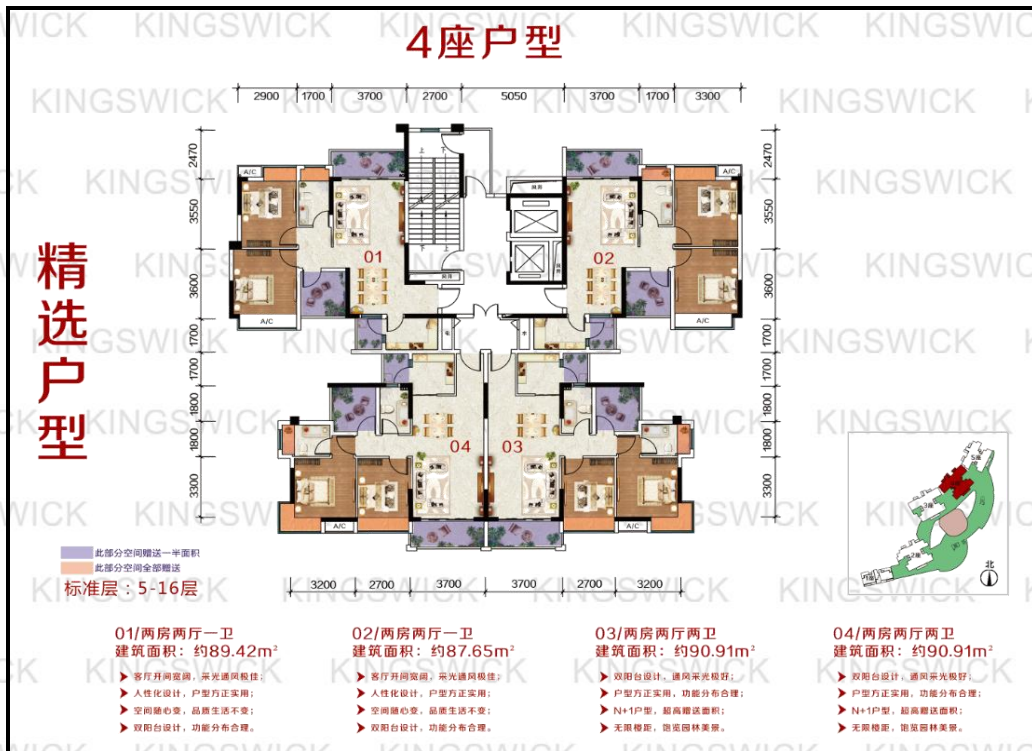
【效果图】



【交通图】



【户型图】



3、美的时代城（顺德杏坛）：将开放 10 座样板房

【推售预告】 6.1 开放 10 座 88-113 m² 全新样板房，2 梯 3 户共 96 套单位，同时开启诚意登记，1 万享 95 折优惠。

【抢购热线】 (0757) 29261188

【规划图】



【户型图】



(完)