

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

南海区 NAN HAI





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

南海房地产市场监测报告

二〇一四年九月

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 麦少莊 13630126603



目录

一、土地市场成交情况分析(不含桂城).....4

1.1 本月土地成交情况..... 4

1.2 未来土地供应情况..... 4

二、南海住宅市场分析.....4

2.1 南海区月度运行态势..... 4

2.2 各镇街供求对比..... 5

2.3 本月销售排名..... 5

2.4 本月新增供应..... 6

2.5 本月个盘成交..... 8

2.6 本月开卖情况..... 14

2.6.1 南海每月开卖货量及推售率（不含桂城）..... 14

2.6.2 南海本月开盘项目汇总（不含桂城）..... 15

三、未来市场供应情况预测（不含桂城）.....16

四、新面市项目.....18



一、土地市场成交情况分析(不含桂城)

1.1 本月土地成交情况

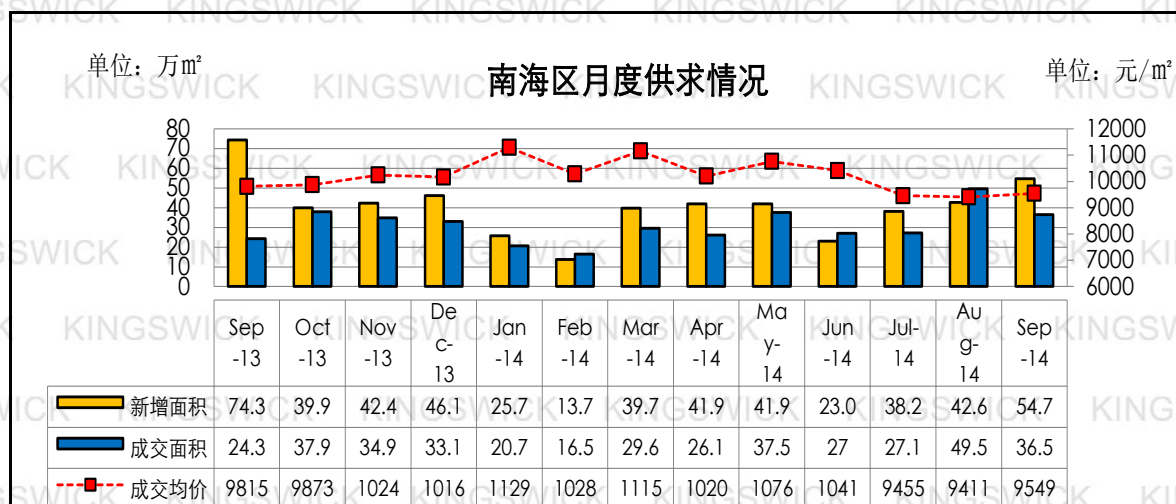
(本月无重点土地成交)

1.2 未来土地供应情况

(下月暂无重点土地出让)

二、南海住宅市场分析

2.1 南海区月度运行态势



备注: 以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0, 成交数据已排除退房、重复成交等情况, 新增供应数据已排除重复登记情况
(2014年累计数据: 新增 321.7 万m², 成交 270.6 万m², 均价 10033 元/m²)

9 月份南海新增预售面积 54.7 万m², 环比增加 28%, 同比下跌 26%; 成交面积 36.49 万m², 环比下跌 26%, 同比增加 50%; 成交均价 9549 元/m², 环比持平, 同比持平。

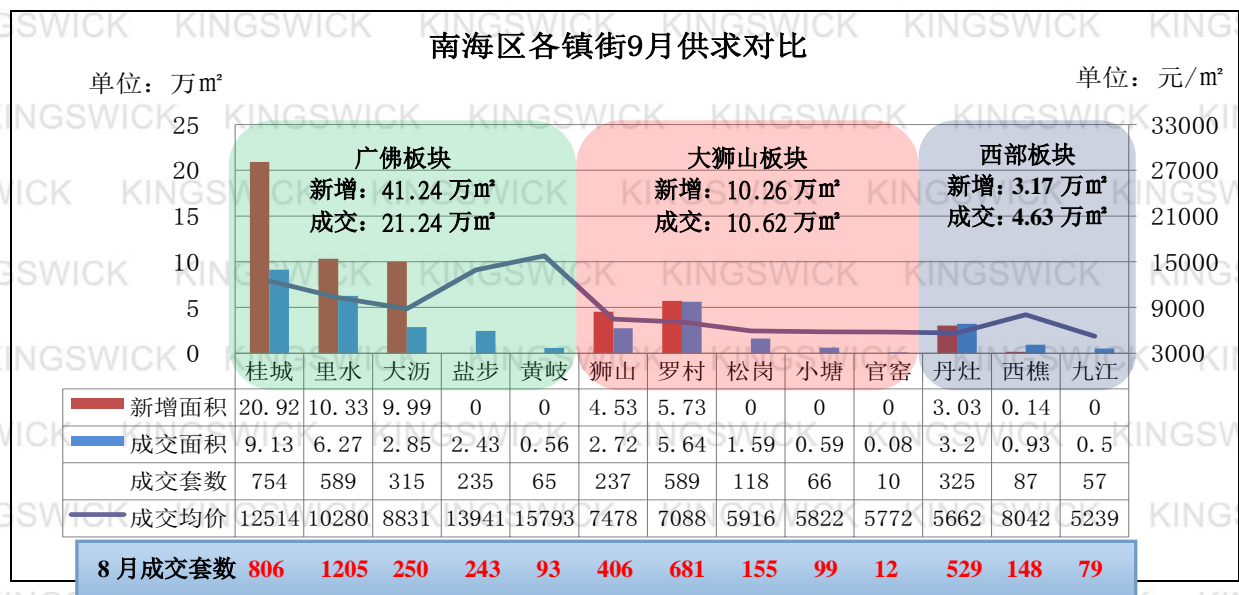
本月是限购松绑后的第二月, 南海受“解限”影响逐步减弱, 主要是银行未有具体举措跟上, 较多客户仍处于观望中。一方面, 经历 8 月的集中补办网签, 广佛板块成交量现阶段性回落, 但在广州尚未松绑的情况下, 广佛板块仍显大热, 绿地香树花城、保利紫山国际均推出约 500 套新货, 消化均达 400 套以上, 而十一期间推出 300 多套新货的合生君景湾, 也收获近 250 套的销售成绩, 尽管网签数据尚未大幅度体现, 预计仍将支撑南海未来一段时间的成交走势。镇街方面, “解限”的促成交作用并不明显, 较多楼盘凭借特惠噱头吸引客户成交一些低价单位, 但“小打小闹”的促销手段未能促使楼盘实现高量去化, 优惠幅度不大的产品成交仍较为静淡。值得一提的是, 几个地段较好、价格到位的镇街盘在本月有比较突出的网签表现, 如罗村时代倾城四期、龙光君悦龙庭、丹灶桂丹颐景园等。



价格方面，本月南海网签均价维稳，在1个多月的“解限战”中，整体市场以去库存为主要任务，价格在低位呈现平稳态势，新货整体亦未有明显涨价。

9月底，央行放出首套认定及放贷松绑消息，其落地尚有时日，但对开发商以及购房者的心理影响仍将是明显的，开发商降价意愿持续下降，降价幅度有所收窄，市场难现大范围降价，而购房者对后市涨价的预期提升，在当前市场价格基本筑底的情况下，购房者的入市积极性将有所提高。10月全区将有近3000套新货推出市场，新旧货竞争或将集中激化。

2.2 各镇街供求对比



备注：以上数据均摘自佛山房产信息网4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况

2.3 本月销售排名

序号	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	桂城	中海千灯湖一号	21347	15668	74	13624
2	盐步	景裕嘉园	20707	13919	137	14876 (带装修)
3	桂城	南海万达华府	16680	10633	105	15687 (带装修)
4	桂城	佳兆业·滨江一号	15108	12084	103	12501
5	罗村	时代倾城四期	14178	17288	180	8200 (带装修)
6	盐步	荟珑湾	12904	9841	94	13112 (带装修、含别墅)
7	里水	中信山语湖	12322	11294	73	10910 (带装修、含别墅)
8	大沥	保利中央公馆	11765	12378	119	9504
9	里水	金名都	11188	6864	68	16300 (带装修)
10	里水	广物山海名门	9920	6081	64	16314 (带装修)



序号	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
11	桂城	依云天汇	8814	8025	32	10983
12	桂城	金地珑悦	7863	6072	58	12948 (带装修)
13	桂城	丽雅嘉园	7727	7924	79	9751
14	狮山	依云曦城	7330	8058	52	9096
15	桂城	富丰新城	7158	6670	77	10730 (带装修)
16	丹灶	桂丹颐景园	6928	13008	135	5326
17	桂城	南海万科广场	6384	4580	49	13938 (带装修)
18	里水	长信御景峰	6259	6748	73	9275 (带装修)
19	桂城	中海锦城	6180	5238	44	11799 (带装修)
20	罗村	龙光君悦龙庭	5943	9323	94	6374

2.4 本月新增供应

新增供应项目 (不包含桂城)

板块	项目名称	批准时间	层高/梯户比	套数 (套)	积段/户型	预售面积 (万㎡)
里水	领地海纳豪庭	2014/9/1	5 栋, 32 层/2 梯 6 户	188	三房/88-108 四房/155-157	1.8
	绿地香树花园	2014/9/12	一区 8 座, 33 层/2 梯 4 户	128	三房/81-91 四房/116-141	1.38
	绿地香树花园	2014/9/25	一区 7 座, 33 层/2 梯 4 户	128	两房/ 81 三房/91 四房/116-133	1.35
	柏悦华府	2014/9/15	8 座, 29 层/2 梯 4 户	112	三房/87-88 四房/118-126	1.18
	中恒海晖花园	2014/9/17	12 栋, 13 栋, 11 层/2 梯 4 户	80	三房/85-90	0.71
	中信山语湖	2014/9/25	23 座, 26 层/2 梯 4 户	77	两房/83-84 三房/122-123 四房/159-177 五房/275-307	1.39
	长信御景峰	2014/9/29	7 栋, 28 层/2 梯 4 户	108	两房/75-86 三房/90-91	0.96
	合生君景湾	2014/9/30	君泓轩 9 栋, 32 层/2 梯 5 户	155	三房/87-93 四房/132-143	1.56
大沥	领地海纳君庭	2014/9/17	6 座, 17 层/2 梯 6 户	102	三房/72-88 四房/108	0.93
	风度盛荟广场	2014/9/25	4 栋, 18 层/2 梯 4 户	124	两房/76-79 三房/87-91 四房/114-115	2.25
	保利中央公馆	2014/9/29	15 栋, 32 层/2 梯 3 户	93	四房/139-140	1.6



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

板块	项目名称	批准时间	层高/梯户比	套数(套)	积段/户型	预售面积(万㎡)
					五房/168-199	
			14栋、13栋, 33层/2梯4户	496	三房/85-92 四房/123-142	5.21
狮山	金棕榈园	2014/9/17	5栋, 12层/2梯6户	210	三房/81-88	1.79
	依云曦城	2014/9/19	37座, 27层/15户	345	住宅公寓/41	1.41
	欧浦城市花园	2014/9/26	5座, 31层/2梯4户	120	三房/97 四房/123-128	1.34
罗村	依云华府	2014/9/19	36座, 37座, 15层/2梯4户	112	三房/89 四房/115	1.15
	风度广场	2014/9/22	18栋, 13层/2梯6户	52	三房/105-129 四房/130-131	0.67
	风度花园	2014/9/26	24座, 14层/2梯4户	110	三房/90-113	1.15
	时代倾城(四期)	2014/9/24	14号楼, 公寓19层/13户, 13-14号楼, 13号楼, 18层/2梯4户	68	两房/69-83 三房/97-102 四房/112-115	0.68
	龙光君悦龙庭	2014/9/26	22座, 20层/2梯6户	114	两房/82 三房/89 四房/114-115	1.09
	力迅城筑	2014/9/28	1、2、3号楼, 17层/2梯2户	88	三房/89-115 四房/124-138 五房/147-153	0.99
丹灶	荣丰置业大厦	2014/9/22	荣丰置业大厦, 17层/2梯5户	92	一房/27-57 两房/68-78 三房/93-110 四房/160	0.69
	上林一品苑	2014/9/22	14栋1座, 14栋2座, 32层/2梯3户	186	三房/109-118 四房/125-143	2.34
西樵	山林水语	2014/9/30	39、41、38、40座	4	别墅/351-366	0.14

备注：以上数据均摘自官方交易信息网，预售数据已排除重复登记情况

开发商积极备战“银十”。本月新增供应依旧集中在南海东部、中部，多个项目抢在十月来临之际拿取预售证，为“银十”备货。值得一提的是保利中央公馆本月获批接近7万㎡货量，在周边多盘即将陆续推货的情况下抢先开卖，凭借品牌、地段、楼盘口碑等取得好的销售成绩。



2.5 本月个盘成交

重点项目成交情况

区域	项目名称	8月	9月		活动动态/折扣	
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)		成交均价 (元/㎡)
桂丹路 板块	时代倾城四期	207	180	17288	8200 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.5 举办华南超大极地冰雪童话乐园活动 ● 9.27 举办“感谢一路有您”的业主生日会
	龙光君悦龙庭	79	94	9323	6374	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 举办精彩灯谜会+缤纷活动 ● 9.20 为业主与来宾举办盛大的“答蟹宴”
	长信银湾	151	86	7823	6615	
	翠湖绿洲	57	57	5215	6124	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6-9.8 举办【幸福雅丽，让爱团圆】应节派对 ● 9.20-9.21 国庆“达人才艺大赛”报名最后招募
	罗村花半里	54	52	4981	6137	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 中秋嘉年华精彩盛宴
	尚观嘉园	38	37	3806	6635	
	力迅城筑	11	20	2330	7746	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 羊驼展示、兔子领养、冰皮月饼DIY、灯笼DIY中秋活动 ● 9.14 陶泥公仔和绿色“精灵”梦幻之旅 ● 9.20-9.21 肥皂DIY亲子活动
	风度花园	38	29	2570	6383	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.14-9.15 新品认筹5千抵1.5万
	奥园公园一号	10	16	1631	8641	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 中秋灯谜会&9月VIP团购特惠专场，只要8608元/㎡ ● 9.20-9.21 首届奥园杯摄影大赛评奖马上开启
	星辰花苑	20	12	900	6951	
	北湖雨都	4	3	269	7578	
	尚观御园	2	2	156	9555	
	风度广场	9	1	129	6819	
丹灶	桂丹颐景园	329	135	13008	5326	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6-9.8 举办全民大营销百万佣金一“荐”千薪&亲子月饼DIY ● 9月份成交有机会获得小汽车一辆 ● 9.20-9.21 现场登记79m²三房户型客户可获颐景园定制精美礼品2份
	南海祈福南湾半岛	10	62	7132	6843	

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	项目名称	8月	9月			活动动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	
KINGSWICK	云山峰境	118	74	7014	4996	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6-9.8 周末灯会节目&汉服巡演 ● 9.14-9.15 云山峰境新品 87-123 m²公园阔居现认筹 3千抵 96折
	上林一品	20	22	1820	5249	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 美·绽放”的中秋答谢晚会活动
	金莎华府	9	12	1039	5356	--
	天晟·海琴湾	2	2	453	11924 (别墅)	--
	汇尚华庭	7	8	666	4911	--
	凯欣名苑	8	4	405	4908	--
	银汇华庭	1	3	279	4976	--
	和丰颖苑	18	2	128	5137	--
	荣丰置业大厦	0	1	103	4854	--
	依云曦城	67	52	8058	9096 (含别墅)	--
	金棕榈园	62	59	5249	6127	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.20-9.21 在售 4 栋小户型洋房预存 2千抵 5万 ● 9.27-9.28 主推 5 座享 5千抵 2万
	凯旋名门	25	30	2763	7463	--
	欧浦城市花园	33	23	3356	5952	--
	万荟时代	141	24	2289	6420	--
	广佛新世界	15	9	1432	9953	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.36 举办“欢乐嘉年华体验季”系列活动&佛山首届微电影大赛” ● 9.14 启幕“欧巡国际嘉年华体验季” ● 9.19-10.7 周大福 hello kitty 金猫童梦乐园，“金”现广佛新世界 ● 9.27 举行有趣的亲子放飞风筝活动
	美立方花园	22	15	1617	7736	--
桂南银都	38	19	1851	6326	--	

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	项目名称	8月	9月			活动动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	
小塘	锦绣北苑	3	3	276	7525	--
	金棕榈湾	0	2	180	6841	--
	凯业公馆	0	1	89	6354	--
	长信帝景峰	未售				● 9.6 开放销售中心&砸金蛋送大礼活动
	上林苑	21	22	2271	6195	● 9.7 举办“世界风情·炫彩中秋”晚会活动 ● 9.13-9.14 推出10套5字头特价单位
	中恒海晖城	55	20	1445	5628	--
	凯业名都	9	9	852	5941	--
	尚东豪庭	11	10	903	5451	--
	城宇名轩	9	2	174	5268	--
	恒悦楼	0	2	163	4618	--
松岗	凯业尚筑	1	1	113	5466	--
	保利东湖林语	60	39	8356	5746	--
	海逸桃花源记	48	29	2819	5770	● 9.6 中秋节大型游园灯会
	海逸锦绣誉峰	30	20	2067	6669	● 9.13 晚举行“才艺大赛”
	名澳汇锦桃园	14	25	2147	6141	● 9.6-9.8 中秋灯谜会&DIY糖果气球和灯笼
官窑	御雅轩	3	5	463	5461	--
西樵	豪景新城	12	10	788	5772	--
	江滨花园	43	15	1255	5804	--
	丽湖名轩	10	13	1179	5908	--

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	项目名称	8月	9月			活动动态/折扣	
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)		
KINGSWICK	凰樵假日	14	12	824	7476	--	
	润立雨苑	9	11	975	4637	--	
	樵山明珠	12	9	1596	8636	--	
	山林水语	6	6	768	4848	--	
	凰樵圣堡	17	6	373	6381	--	
	聚豪花苑	12	4	302	5082	--	
	聚居乐花苑	4	4	263	4665	--	
	碧玉名轩	4	2	138	7624	--	
	永利花苑	10	2	143	6643	--	
	新濠花苑	0	1	514	9299 (别墅)	--	
	雅居乐都荟天地	4	1	122	6620	--	
	三盛颐景园	9月30日发售				<ul style="list-style-type: none"> ● 9.7 举办笑口组刘汗见面会暨千人中秋嘉年华晚会 ● 9.20-9.21 预存5千抵98折,再减5千再送200元加油卡最后召集 	
广佛板块	大沥	保利中央公馆	113	119	12378	9504	● 9.13 开放全新三期样板房
		汇豪嘉园	64	81	5069	9265	● 9.27-9.28 推出部分一口价单位
		华星华府	15	32	3710	8572	● 9.13-9.14 楼王9座诚意登记开盘享98*99折
		万荟玫瑰	--	41	3874	7846	--
		智博花园	41	37	3049	7166	--
		雅瑶绿洲	7	5	455	7332	--
		领地海纳君庭	未售				● 9.6号开放6座板房&现场中秋砸金蛋活动,1万抵95折优惠

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	项目名称	8月	9月			活动动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	
	伟业华誉豪庭			未售		● 9.27 开放全新销售中心及主题板房
黄岐	瑞安花园	64	57	4136	13676	--
	黄岐沙面新城	24	5	936	24961(含别墅)	--
	白天鹅花园	2	3	497	16144	--
盐步	景裕嘉园	183	137	13919	14876(带装修)	--
	荟珑湾	44	94	9841	13112(带装修、含别墅)	● 9.27-9.28 预计十一开盘, 80-86m ² 三房, 诚意金2万抵8万
	银丰花园南区	0	3	506	5581	--
	河西花园	3	1	84	6374	--
	金地悦荔			未售		● 9.6-9.8 举办中秋猜灯谜&灯笼DIY活动 ● 9.27 “金先生”与金苹果护送使者在广州赠送包装精美苹果
里水	中信山语湖	202	73	11294	10910(含别墅)	● 9.8 中信山语湖举行八月十五游园会
	长信御景峰	257	73	6748	9275	--
	金名都	204	68	6864	16300(带装修)	--
	广物山海名门	78	64	6081	16314(带装修)	--
	领地海纳豪庭	74	63	6083	7533	● 9.27 “小小点心师 亲子DIY训练营”
	中恒海晖花园	67	58	5912	6602	● 9.13-9.14 新品5、6、7栋诚意金1万抵5万 ● 9.27 上门即可免费抽 iPhone 6
	翠林小语	0	41	3577	6807	--
	中信金山湾	104	38	4441	7132	● 9.6-9.7 举办“中秋情·湾区梦”暨中信金山湾幸福游园会 ● 9.20-9.21 “中信金山湾杯”2014 青少年象棋公开赛报名最后招募
	合生君景湾	48	28	1921	8210	● 9.21 开放全新三期销售中心 ● 9.26 开放全新三期板房

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	项目名称	8月	9月			活动动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	
KINGSWICK	柏悦华府	45	26	2409	7479	--
	领地海纳豪苑	31	22	2150	6536	--
	里水第一城	31	10	406	7182	--
	保利紫山花园	24	6	1805	16350 (别墅)	--
	碧桂园山水桃园	10	5	1253	9820 (含别墅)	● 9.13-9.14 限量发售 20 套景观洋房 2 万抵 8 万优惠
	海逸锦绣公馆	10	4	365	6732	--
	金色溪谷花园	2	3	426	7201	--
	峰景湾	6	3	288	7694	--
	恒大御景半岛	1	2	358	12712	--
	金溪尚筑	11	1	129	7200	--
	保利紫山国际	2	1	180	4971	--
	绿地香树花城	9月发售				● 9.13-9.14 举行捕鱼、现场烤鱼活动
九江	誉江华府	36	22	1858	5284	--
	盈达百花名轩	13	19	1640	5208	--
	高逸华府	4	5	449	5673	--
	盈信御海名筑	7	3	384	4625	--
	泓信华府	7	3	272	6030	--
	沙龙名轩	4	2	179	5920	--
	嘉裕华轩	3	3	249	3907	--

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

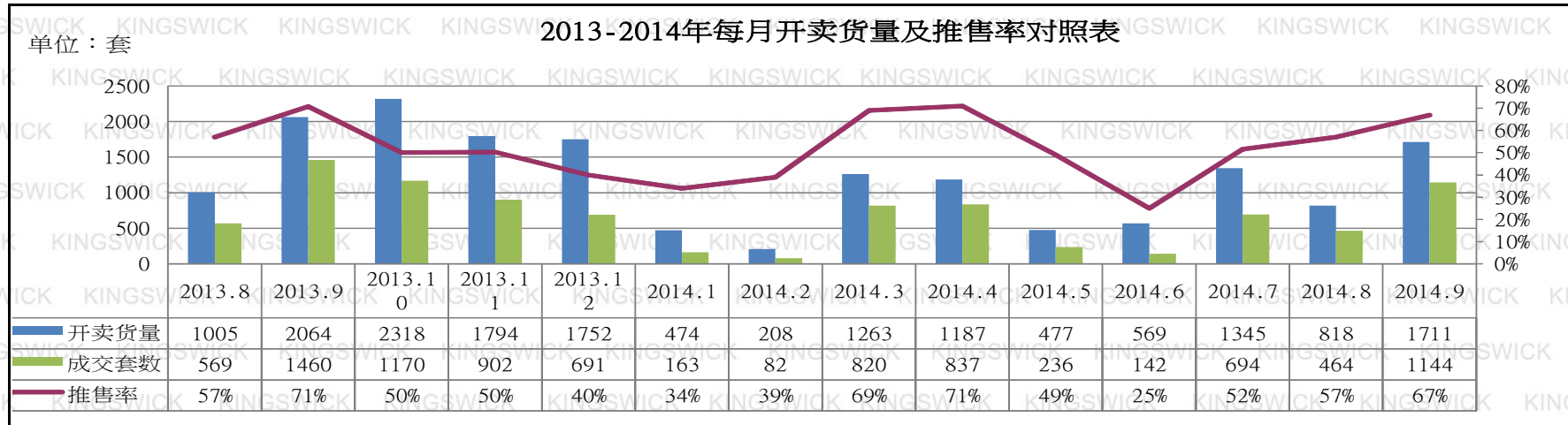


区域	项目名称	8月	9月			活动动态/折扣
		成交套数(套)	成交套数(套)	销售面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	
KINGSWICK	依云公馆		未售			<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 开放板房&权证登记 95 折优惠 ● 9.27-9.28 开启诚意登记开盘享 96 折

备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况

2.6 本月开卖情况

2.6.1 南海每月开卖货量及推售率（不含桂城）



(备注：以上开卖数据不含桂城区域)

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



2.6.2 南海本月开盘项目汇总（不含桂城）

镇街	楼盘名称	推售时间	推货范围	新推货量 (套)	产品 户型	单元面积 (㎡)	折后均价 (元/㎡)	价格升跌 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
里水	绿地香树花城	2014-9-5	1、2、7、8座	496	三房 四房	81-91 114-141	8600	持平	2000	1万抵5万、权证登记减5千、 新浪选房99折，开盘98折	446	90%
里水	保利紫山国际	2014-9-5	1-4栋	560	两房 三房 四房	75 95 95-135	8000-8300	1300-3000	带装修	新浪团购1万抵95折	420	75%
罗村	招商依云华府	2014-9-7	36、37栋	112	三房	90-115	7200-7800	持平	毛坯	诚意金1万享97折、准时签 约97折、权证登记98折	30	27%
大沥	联诚智博花园	2014-9-20	10栋	70	三房	80、86	7000-7600	-300	毛坯	2万享98折	35	50%
大沥	保利中央公馆	2014-9-25	14栋1梯、15 栋	214	三房 四房 五房	90 140-174 199	9600-11210	1000	毛坯	预存3万开盘享98*98*98*99 折	133	62%
西樵	三盛颐景园	2014/9/30	8-10座	259	三房 四房	90-92 120-122	6500-7000	持平	毛坯	预存5千享98折，开盘2万 订金95折，当日折扣为（原 价*98折-5000元）*95折， 按时签约99折，团购额外99 折	80	31%
合计：1711套				推售情况：成交1144套，消化67%								

备注：“价格升跌幅”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升跌情况

“罗村市场压力大、几次开卖皆走低”。本月南海有4轮开卖的推货量达200套以上，其中广佛板块绿地香树花城、保利紫山国际推货量庞大，凭借区位及洼地优势吸引大批广州溢出客户置业，消化均超400套；大沥保利中央公馆凭借品牌优势及项目口碑，再度受到热捧，西樵三盛颐景园首批单位入市，以苏州园林及地铁物业为卖点，相对合理的价位受到当地关注。值得一提的是，罗村在新货充足、余货积压的情况下，连续几场推盘皆走低，其市场的内部竞争激烈、外部需求不足是主因。



三、未来市场供应情况预测（不含桂城）

3.1 十月已开卖项目

镇街	楼盘名称	推售时间	推货范围	新推货量(套)	产品户型	单元面积(m ²)	折后均价(元/m ²)	价格升降(元/m ²)	装修标准(元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交(套)	消化率
里水	合生君景湾	2014/10/1	君泓轩 8、9 座	310	三房 四房	87-92 132-138	8500	持平	1800	诚意金 1 万抵 6 万	248	80%
罗村	翠湖绿洲 雅丽豪庭	2014/10/1 (9 月下旬 内部认购)	18 座	134	三房 四房	87-90 128	90 方： 6100-6300 128 方： 6800-7000	-300	毛坯	2 千抵 2 万，不分楼层一口价	18	13%
西樵	凰樵假日	2014/10/1	2 座	74	合并三房 合并四房	141 168-184	6600-7300	-400	毛坯	诚意金 2 万享 97 折	网签 2 套	3%
合计：518 套				推售情况：成交 268 套，消化 52%								

3.2 即将开卖项目

镇街	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
里水	2014-10 月	珠江科技数码城	10 号楼(公寓)	约 300	8000-10000/毛坯	55-80	--
	2014-10 月	敏捷花城里	1 座	178	10000-11000/毛坯	73-103	5 千抵 5 万
盐步	2014-10 月	金地悦荔	2、13-16 栋	约 360	12000-15000/带装修	79-130	诚意金 1 万抵 5 万
	2014-10 月	荟珑湾	3 座	89	--	145-190	诚意金 1 万抵 3 万
大沥	2014-10 月	钜隆风度盛荟	4、5 座	144	--	79-113	诚意金 5 千抵 97 折
	2014-10 月	伟业华誉豪庭	1、4-7 栋	约 540	--	70-140	--
	2014-10 月	华星华府	4-6 栋	约 188	8500-9500/毛坯	90-140	权证登记 99 折

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.

镇街	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
狮山	2014-10月	依云曦城	38座	112	9000-10000/毛坯	101-149	诚意登记 95折
	2014-10月	万荟时代	4座	约116	6500/毛坯	89-135	--
罗村	2014-10月	龙光君悦龙庭	8座	74	7300-7800/毛坯	137-143	--
西樵	2014-10月	山林水语	34、35座	54	5000/毛坯	63-83	诚意金 2万享 98折
	2014-10月	丽湖名轩	17座	22	--	120-130	诚意金 3万抵 8万
九江	2014-10月	依云公馆	10、11、12座	约384	5700-6300/毛坯	89-140	诚意金 5千抵 95折
合计						2561套	

大沥竞争呈白热化。各大开发商乘着限购松绑的利好，积极筹备推货，据不完全统计，撇除桂城，10月约13个项目入市。南海东部及中部将迎来推货扎堆的局面，尤以大沥多个楼盘即将推出相似积段产品，分抢客源的现象更趋激烈。

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

四、新面市项目

镇街	项目名称	面市时间	项目规模	概况
里水	钜隆三星金融大厦	10月1日	5.5万 m^2	10.1销售中心和样板间正式开放，项目首推1栋6-10层的LOFT公寓产品，预计月底开盘
罗村	光明花半里	10月1日	32万 m^2	预计10月开放销售中心，项目分两期开发，一期将推1、2、9、10座

【钜隆三星金融大厦】



项目占地1万 m^2 ，建面约5.5万 m^2 ，由2栋高层住宅组成，1栋18层高，2栋20层高，项目1-4层为商业裙楼，5层则会设计为写字楼6层以上则是面积为40-46 m^2 的LOFT公寓，项目将首推1栋6-10层的LOFT公寓产品，诚意登记5千抵2万，最快月底开盘推售。

【光明花半里】

项目位于狮山镇罗村大道南1号(光明小学旁)，占地7.6万 m^2 ，建面约32.3万 m^2 ，项目分二期开发，一期将推1、2、9、10座，全两梯四户85-128 m^2 产品，毛坯发售，10月1日开放销售中心，预存5千抵3万。



(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

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