

佛山房地产市场周报

(2014.12.08-12.14)

佛山经纬市场部



Part 1 宏观背景

市民名下有限价房经适用房不能再买房

来源：羊城晚报 2014-12-10

从2014年12月8日起，名下有限价房或经适用房的，将不能再买房。对此，广州市房管局相关人员已证实了该消息。

如买家欲购置商品房，**名下已有经适用房或限价房，而该物业未满五年，需先到市国土房管局申请由该局回购或安排符合条件的人购买此经适用房或限价房。**

若名下这套经适用房/限价房已满五年，则可补交土地收益价款后转为商品房



经纬点评：

此举一方面能让低收入群体的房源得到有效的循环利用，一方面是为防止产生腐败，故职能部门必须严格监管经适用房操作。

部分工业用地可建设公租房

来源：羊城晚报 2014-12-12

为有效盘活现有存量低效工业用地，广州市法制办《广州市提高工业土地利用效率试行办法（征求意见稿）》提出不少创新之举：**对于一类、二类工业用地，可以在产业区块内规划一定比例的居住用地，用于建设公租房，解决产业工人的居住需求。**

广州市行政区域范围内产业区块内及产业区块外的工业用地的规划和使用管理，适用本办法，已纳入“三旧”改造的工业用地除外。

规定容积率下限。办法首次对工业用地容积率下限做了规定，即除安全、消防等有特殊规定或行业生产有特殊要求的项目外，一类工业用地容积率不得低于2.0，二类、三类工业用地容积率不得低于1.2，生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不得低于0.8。

买不起工业用地可租赁。办法鼓励采取租赁方式使用土地，逐步实行工业用地“租让结合，先租后让”的供应方式，由中标人或竞得人先行承租土地进行建设，通过达到设计生产能力的产量验收并符合土地出让合同约定条件的，再依法办理出让手续。

经纬点评：

在广州《办法》出台前，有多地曾出台过相关的鼓励企业投建公租房意见，内容与广州的基本相符。在符合相关规定的工业用地，对公租房作定向出租。而广州《办法》侧多了对工业用地“先租后让”的供应方式。此举，一方面减轻企业投建时的资金压力，一方面也缓解政府建设保障性住房的压力。

广东明年4000亿元农村集体资产将有“大管家”

来源：南方都市报 2014-12-11

广东近期将出台《关于加快推进农村集体资金资产资源管理服务平台建设的意见》，全省近4000亿元农村集体资产的监管水平有望再上新台阶，**到明年底将全面建成县、镇、村三级农村集体“三资”管理服务平台并实现互联互通，到2016年底力争建成全省统一的农村集体“三资”管理服务平台体系。**

这一平台将整合现有的农村集体资产管理交易平台、土地承包经营权流转服务中心、林业产权管理交易平台、农村财务监管平台，以及各地探索建立的农村集体产权交易服务平台的所有职能。

各地将进一步建立完善农村“三资”登记管理、定期清查、审计通报和责任追究等制度，建立农村“三资”一体化管理体系，健全“县级监控、镇级监管、村级公开”的网络监管信息系统，实现农村“三资”管理的实时化、全面化和全程化。

推进农村“三资”管理服务平台建设，加强“三资”监督管理，有利于有效预防腐败，维护农村社会稳定，实现农村资产保值增值。各地各有关部门务必按照省委、省政府的统一部署，全面推进农村集体“三资”管理服务平台建设工作，贯彻落实好《关于加快推进农村集体资金资产资源管理服务平台建设的意见》及配套政策。

经纬点评：

目前土地改革正如火如荼地进行中，不动产登记和农村土地确权登记已是趋势。建立统一、互通的管理平台是必要基础支持，同时也是土地有效流转的重要一环，有利保障农民的合法权益。

禅西绿岛湖拟推三大地块逾400亩 将拆分为七地块

来源：佛山日报 2014-12-11

在禅西绿岛湖优质地块招商推介暨发展成果展示会上，绿岛湖片区拟推出三大地块，净用地总面积达418.1亩，首推的地块面积为37824.26平方米，预计年内挂牌，明年摘牌。活动吸引本土和外地包括华强、和记黄埔、东建、力迅、海逸等超40家开发商参加。

地块编号	地块名称	序号	净用地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度
地块一	禅港路南侧、湖二路东侧地块	1+	33109.69+	商业商务设施用地	≤4.0	≤45%	≤165米
		2+	40909.77+	商业商务设施用地	≤2.5	≤40%	≤165米
地块二	科润路南侧、弘德路东侧地块	1+	51157.12+	二类居住用地，兼容商业商务功能	≤2.5	≤30%	≤100米
		2+	40137.89+	二类居住用地，兼容商业商务功能	≤2.5	≤30%	≤100米
地块三	科海路南侧、禅港路西侧、禅秀路东侧地块	1+	37827.27+	二类居住用地，兼容商业商务功能	≤3.0	≤30%	≤100米
		2+	37824.26+	二类居住用地，兼容商业商务功能	≤3.0	≤30%	≤100米
		3+	37827.27+	二类居住用地，兼容商业商务功能	≤3.0	≤30%	≤100米



经纬点评：

虽然政府积极推地，但绿岛湖片区目前尚在开发初期，且现阶段土地流拍率高企，使开发商出手有所顾虑。

Part 2 土地市场

本周重点商住用地成交信息

高明西江新城



●地块编号：TD2014(GM)WG016

交易时间：2014-12-10

土地性质：商服用地

占地面积：3.11万方

容积率：FAR≤4.0

建筑面积：12.45万方

起始价格：17800万元

成交价格：17800万元

楼面地价：1429元/m²

竞得人：高明西江新城建设开发有限公司

规划条件：

① 容积率≤4.0、建筑密度≤45%、绿地率≥35%；建筑控高：≤150米。

本周重点商住用地成交信息

三水河口片区



●地块编号：TD2014 (SS) XG028

交易时间：2014-12-12

土地性质：商服用地

占地面积：1.2万方

容积率：1.0 < FAR ≤ 1.5

建筑面积：1.8万方

起始价格：3600万元

成交价格：3600万元

楼面地价：2000元/m²

竞得人：广东西南投资控股有限公司

规划条件：

- ① 竞得人需建设一座文体活动中心（总计容建筑面积≤18000m²，其中商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的25%，即≤4500m²）

本周重点商住用地出让信息

南海丹灶



●地块编号：TD2014(NH)WG017

交易时间：2015-1-14

土地性质：商住用地

占地面积：8.36万方

容积率：>1.0, ≤3.5

建筑面积：29.27万方

起始价格：41400万元

楼面地价：1414元/m²

该地块曾于本年1月27日出让，但中途取消出让。原地块出让占地7.83万方，建面25万方，体量上有所扩增，但价格却下降880万元，而出让条件并无变化。

规划条件：

- ① 商业用房计容面积：≥15000m²，且≤60000m²。
- ② 住宅面积比例限制：90/30。
- ③ 须设幼儿园一所，用地面积≥4500m²，建筑面积≥3000m²；

Part 3 市场分析

3.1

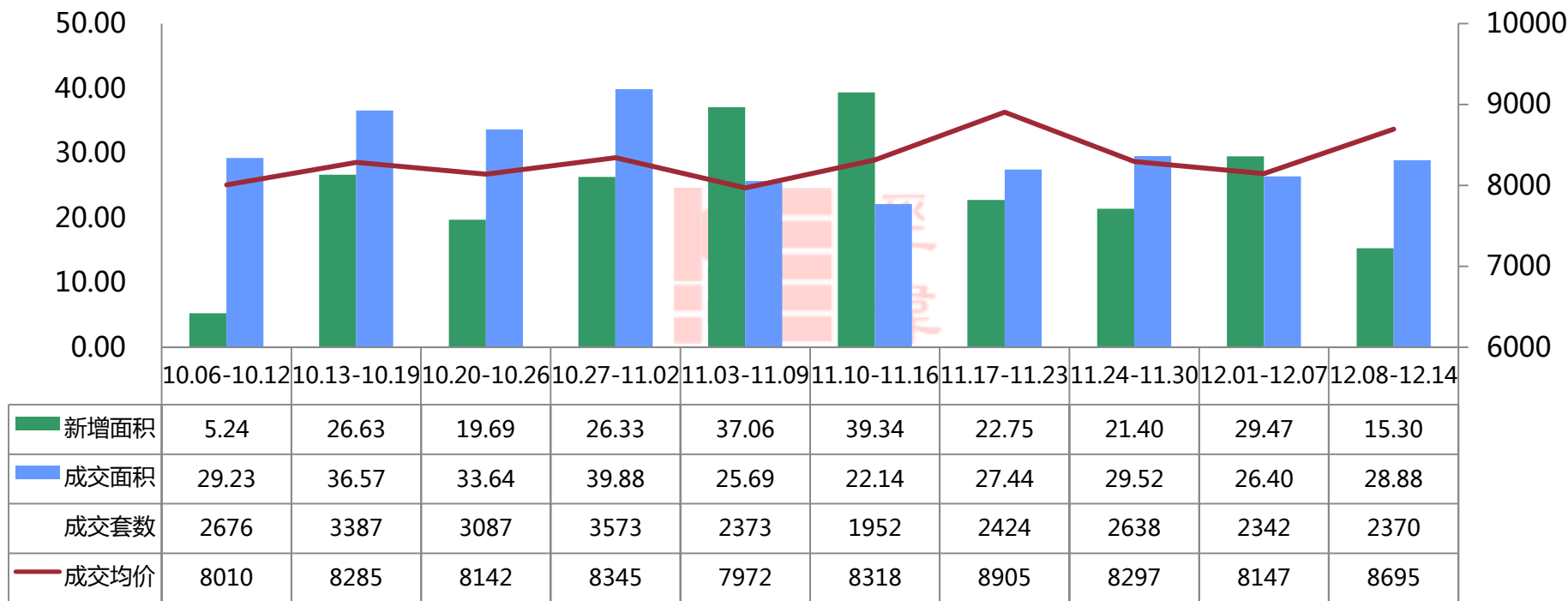
大佛山市场

新货补充市场，促使量价齐升

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

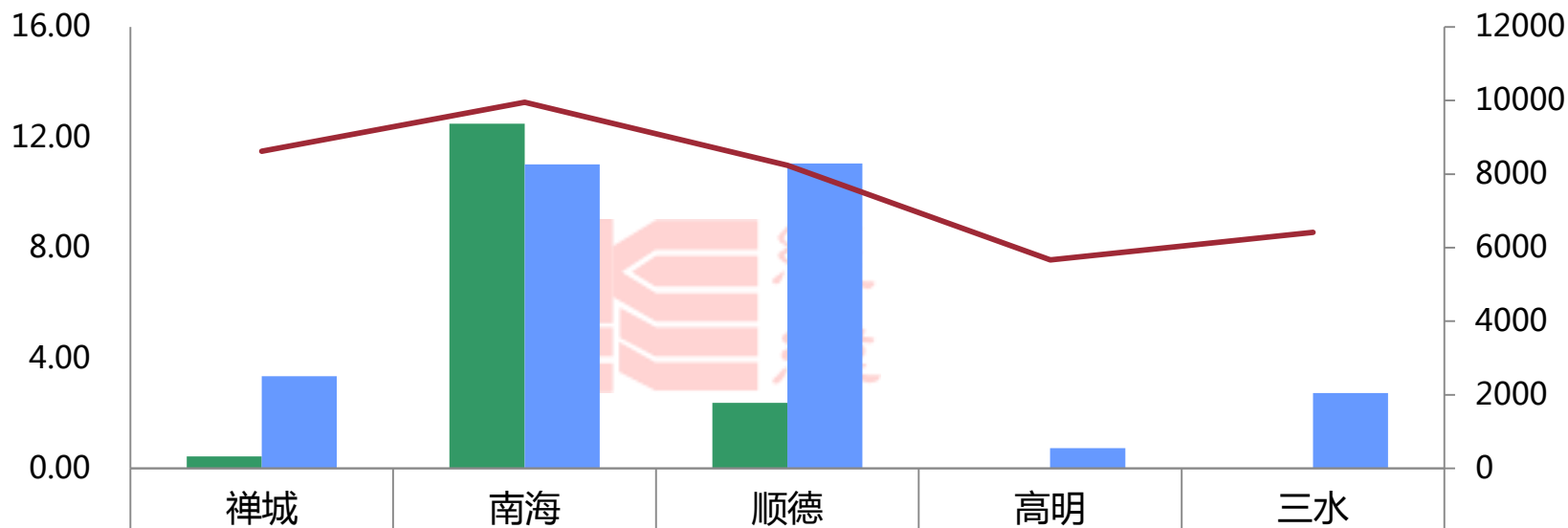
- 本周整体呈量价齐升，新增面积环比↓48%，成交面积、成交均价分别环比↑9%、↑17%
- 本周碧桂园钻石湾、美的翰城、滨江御庭和佳兆业金域天下集中网签，助推本周量价明显上升。
- 2014年临近尾声，本周仅有三个项目推新，众楼盘放缓推货节奏或延至元旦前后，预计元旦会出现入市小高峰

禅顺三新货促增长，南高缺支撑现跌

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



	禅城	南海	顺德	高明	三水
新增面积	0.43	12.50	2.38	0.00	0.00
成交面积	3.34	11.02	11.06	0.73	2.73
成交套数	340	972	741	65	252
成交均价	8615	9948	8235	5660	6413

本周新增预售

本周 (12.08-12.14) 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 ²)
禅城	百业洋尚	2014-12-8	1座, 31层/2梯6户	48	三房/82-92	0.43
南海	保利紫山国际	2014/12/11	2、3、4栋, 18层/2梯4户 118、119座/别墅	51	两房/78	6.34
				374	三房/92-96	
				170	四房/119-139	
				10	别墅/258-267	
	云山峰境	2014/12/10	5、6、7座, 18层/2梯4户	15 187	两房/70 三房/88-91	1.81
	名澳汇锦桃园	2014/12/8	3座, 17层/2梯4户 4座, 18层/2梯4户	32 83 17	两房/69 三房/90-92 四房/121	1.19
依云曦城	2014/12/11	21、22、23座/别墅	14	别墅/329-372	0.49	
依云公馆	2014/12/12	13、14座, 32层/2梯4户	155 93	三房/89-115 四房/122-142	2.67	
顺德	碧桂园·钻石湾	2014/12/10	一、四、五街, 别墅	12	别墅/847-1168	1.18
	美的御海东郡	2014/12/11	天行7座, 30层/1梯2户	58	五房/206	1.19

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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园·钻石湾	24797	15021	18	16508 (含别墅)
2	南海	保利中央公馆	10378	9356	61	11092
3	顺德	美的翰城	9446	14583	125	6477 (部分带装修)
4	禅城	滨海御庭	6542	7734	80	8458
5	顺德	保利东湾	6431	5235	30	12284
6	南海	中海寰宇天下	4723	3406	30	13869 (带装修)
7	南海	依云曦城	4657	5016	29	9282
8	南海	保利西雅图	4407	4372	46	10079 (带装修)
9	南海	佳兆业·滨江一号	3976	3377	29	11772
10	顺德	容桂碧桂园	3870	5441	24	7112 (含别墅)

(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)

➤ 碧桂园钻石湾、美的翰城、滨海御庭开卖成交集中网签，保利中央公馆大户型单位促销。

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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
11	南海	金地悦荔	3773	2648	27	14249
12	南海	中海干灯湖一号	3757	2721	12	13805
13	南海	保利紫山花园	3403	1735	5	19617 (别墅)
14	南海	金沙半岛	3123	3432	34	9100
15	顺德	佳兆业金域天下	3044	8583	74	3547
16	三水	雅居乐雅湖半岛	2718	5206	56	5220
17	三水	御江南	2651	3678	24	7206 (含别墅)
18	顺德	保利中环广场	2615	3466	25	7544
19	南海	宏鼎景裕豪园	2600	2008	16	12948 (带装修)
20	南海	南海万达华府	2393	1549	16	15449 (带装修)
合计			109303	108567	761	—

(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44%，成交金额环比上升四成。

3.2

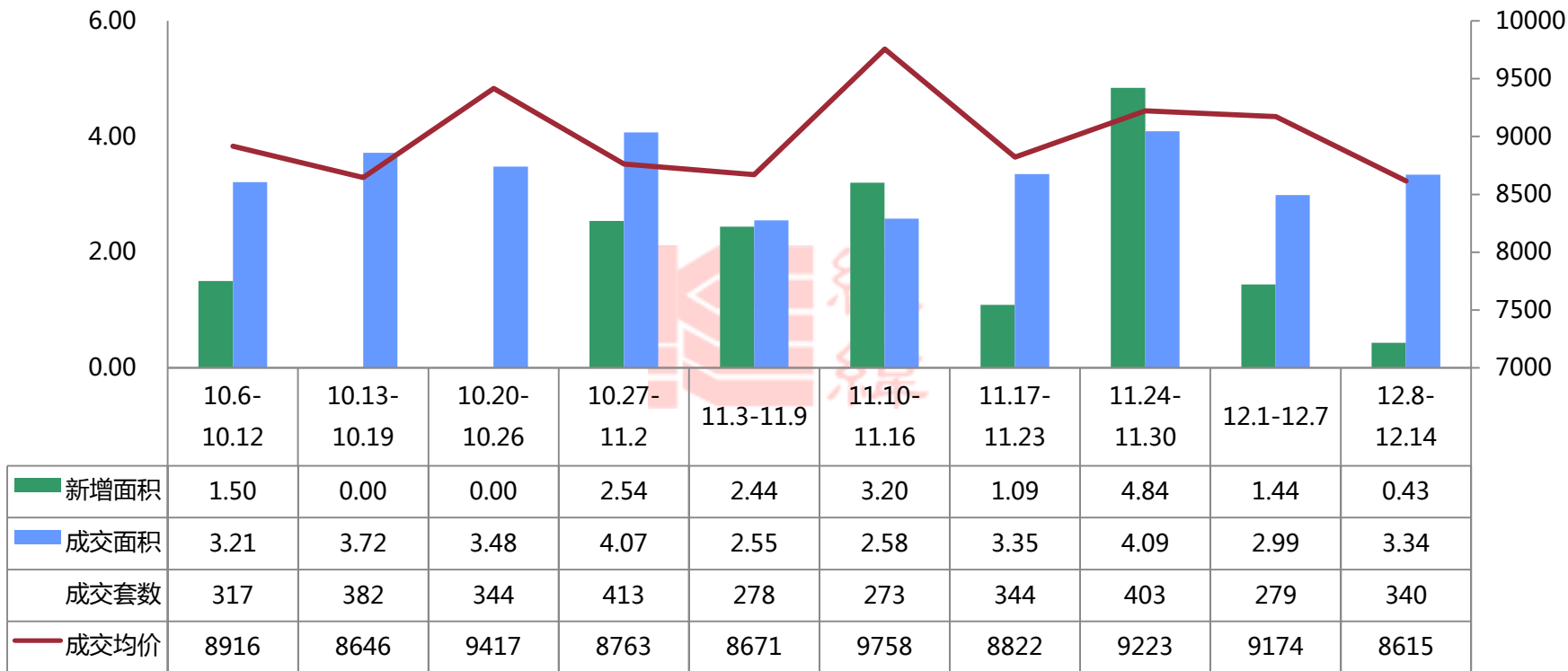
区域市场

禅城：低价产品集中网签，均价攀升受阻

单位：万m²

禅城周度成交走势

单位：元/m²



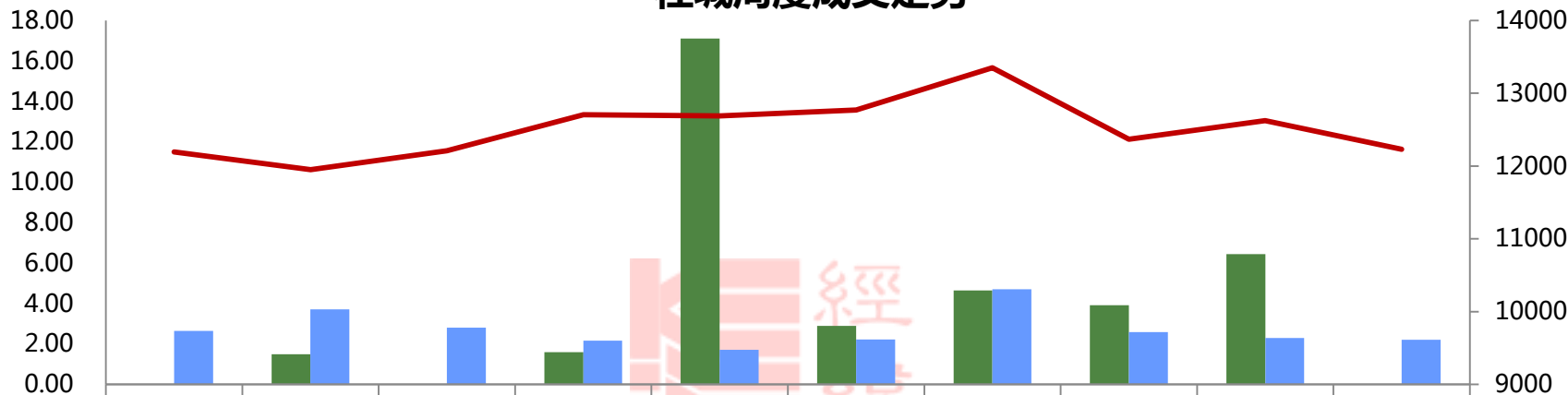
- 本周禅城成交整体呈“量升价跌”，成交面积环比上涨12%，成交套数下降22%，成交均价环比下跌6%；
- 新货网签及时，上周开盘的滨海御庭网签80套，为总量的1/4，加上美誉紫薇花园成交29套排名第二，两者价格相对较低，拉低整体的均价。

桂城：缺乏新货补充，量价皆小幅下降

单位：万m²

桂城周度成交走势

单位：元/m²



	10.6-10.12	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	12.1-12.7	12.8-12.14
■ 新增面积	0.00	1.49	0.00	1.59	17.11	2.89	4.64	3.91	6.45	0.00
■ 成交面积	2.65	3.71	2.81	2.16	1.71	2.22	4.71	2.58	2.29	2.21
成交套数	244	347	275	187	150	158	385	224	204	200
— 成交均价	12193	11949	12209	12705	12689	12768	13350	12367	12624	12230

- 本周桂城总体情况呈“量价齐跌”，成交面积和成交套数环比分别下滑3%，2%，成交均价环比下降3%。
- 区域缺乏新货补充，除了保利西雅图成交46套网签量较高外，其它项目均销售稳定，未能支撑成交量上涨。

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 ²)	开卖 情况	单元面积 (m ²)	备注
2014-12-12	领地海纳龙庭	9座	48	7300/毛坯	17%	四房/108	诚意金5千享95折， 开盘95*98*99折
2014-12-13	招商依云雍景湾	1座与2座03 单元	124	9000-10000/毛 坯	80%	四房/144 五房/158	总价-5000-5000- 10000元*95*99折
2014-12-13	百业津尚	1座	48	7200-7500/毛坯	10%	三房/81-92	诚意金5千享3万， 开盘98*99折

【招商依云雍景湾2014-12-13开盘情况】



■推售货量：1座、2座03单元，共124套，(32层2梯3户)

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积	144m ²	158m ²	18724m ²
套数	62套	62套	124套

■推售价格：9000-10000元/m²

■折扣优惠：总价-5000-5000-10000元*95*99折

■开卖方式：**预选房**

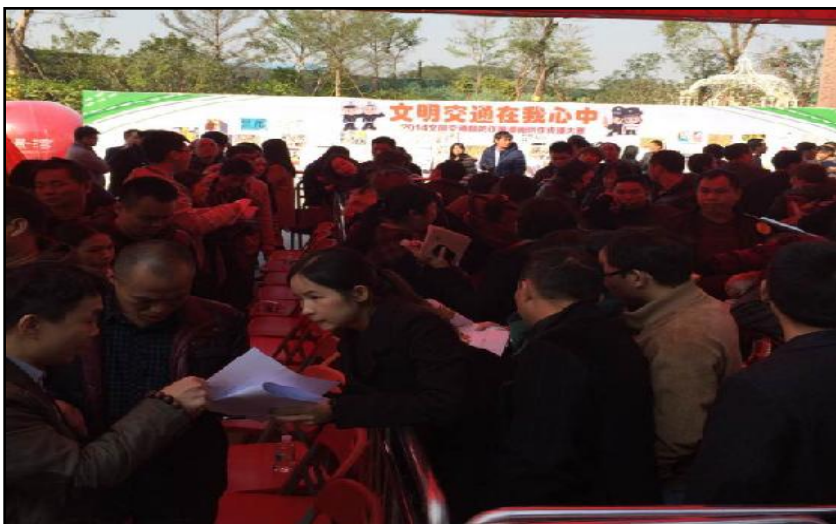
■开卖情况：当日消化80%，约100套

■客户构成：主要客户来于南庄，其次是张槎、城南

开卖分析：

- 目前绿岛湖仅有三个楼盘项目，最先亮相的绿岛湖壹号却迟迟未能入市，而拥有绿岛湖与东平河的优越景观的依云雍景湾，且凭借招商品牌号召力，首入市即取得不俗成绩；
- 前期认筹时间充足，且比输出的价格低1000元/m²，价格具有一定优势。

■现场图：

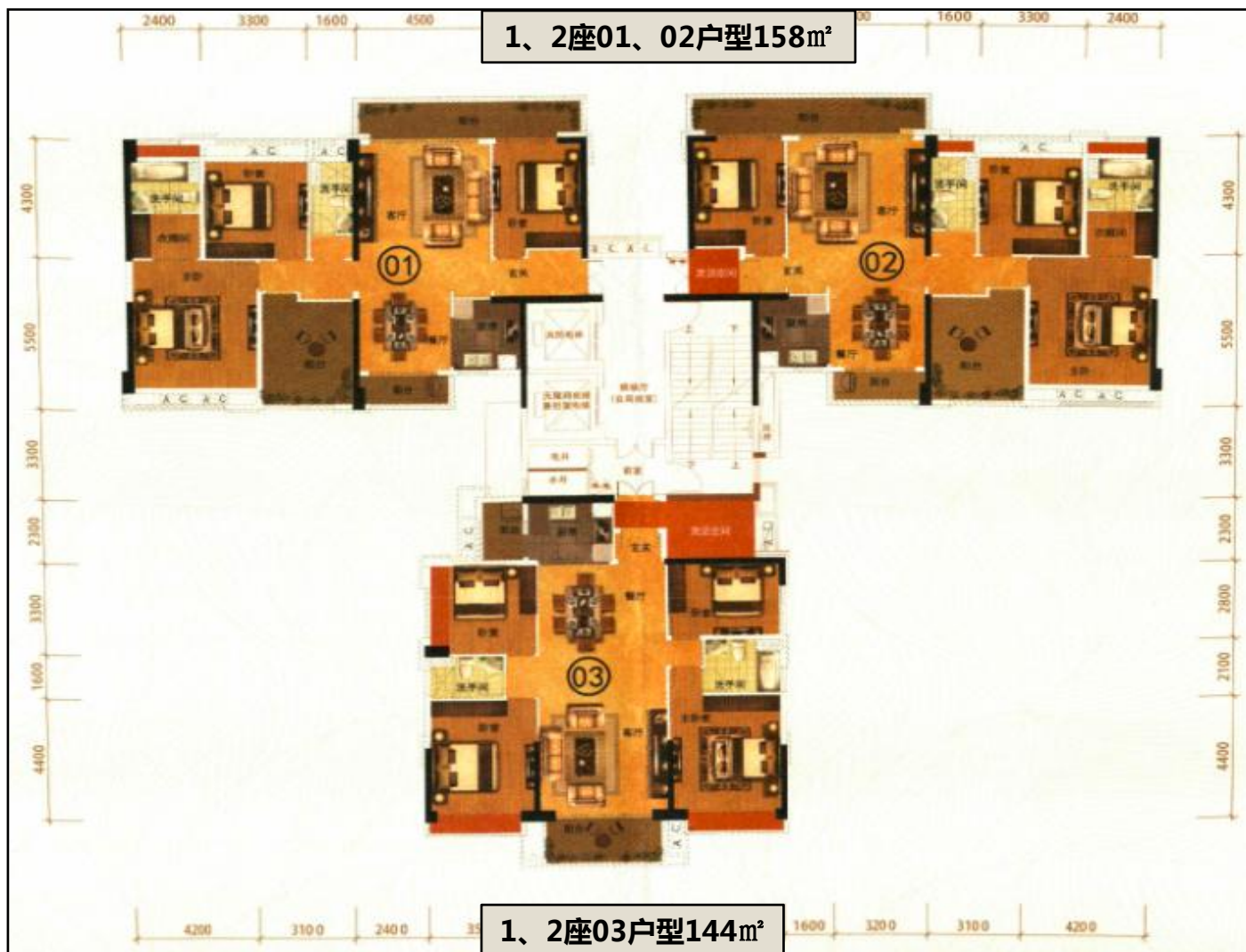


雅景湾 EVIAN KINGRAY						
1座						
房号	面积	单价	总价	备注	房号	面积
101	100.00	10000	1000000	100	102	100.00
102	100.00	10000	1000000	100	103	100.00
103	100.00	10000	1000000	100	104	100.00
104	100.00	10000	1000000	100	105	100.00
105	100.00	10000	1000000	100	106	100.00
106	100.00	10000	1000000	100	107	100.00
107	100.00	10000	1000000	100	108	100.00
108	100.00	10000	1000000	100	109	100.00
109	100.00	10000	1000000	100	110	100.00
110	100.00	10000	1000000	100	111	100.00
111	100.00	10000	1000000	100	112	100.00
112	100.00	10000	1000000	100	113	100.00
113	100.00	10000	1000000	100	114	100.00
114	100.00	10000	1000000	100	115	100.00
115	100.00	10000	1000000	100	116	100.00
116	100.00	10000	1000000	100	117	100.00
117	100.00	10000	1000000	100	118	100.00
118	100.00	10000	1000000	100	119	100.00
119	100.00	10000	1000000	100	120	100.00
120	100.00	10000	1000000	100	121	100.00
121	100.00	10000	1000000	100	122	100.00
122	100.00	10000	1000000	100	123	100.00
123	100.00	10000	1000000	100	124	100.00
124	100.00	10000	1000000	100	125	100.00
125	100.00	10000	1000000	100	126	100.00
126	100.00	10000	1000000	100	127	100.00
127	100.00	10000	1000000	100	128	100.00
128	100.00	10000	1000000	100	129	100.00
129	100.00	10000	1000000	100	130	100.00
130	100.00	10000	1000000	100	131	100.00
131	100.00	10000	1000000	100	132	100.00
132	100.00	10000	1000000	100	133	100.00
133	100.00	10000	1000000	100	134	100.00
134	100.00	10000	1000000	100	135	100.00
135	100.00	10000	1000000	100	136	100.00
136	100.00	10000	1000000	100	137	100.00
137	100.00	10000	1000000	100	138	100.00
138	100.00	10000	1000000	100	139	100.00
139	100.00	10000	1000000	100	140	100.00
140	100.00	10000	1000000	100	141	100.00
141	100.00	10000	1000000	100	142	100.00
142	100.00	10000	1000000	100	143	100.00
143	100.00	10000	1000000	100	144	100.00
144	100.00	10000	1000000	100	145	100.00
145	100.00	10000	1000000	100	146	100.00
146	100.00	10000	1000000	100	147	100.00
147	100.00	10000	1000000	100	148	100.00
148	100.00	10000	1000000	100	149	100.00
149	100.00	10000	1000000	100	150	100.00



➤ 开卖当日，设置较多暖场游戏且举办“文明交通在我心中暨防诈骗漫画创作”活动，现场近500多人。

■户型图：



- 01、02单元设计7.7米超宽阳台，高层可望及绿岛湖和东平河
- 03单元价格相比其他单元大约低200-300元/m²，当日几乎全部售罄。

【领地海纳龙庭2014-12-12开盘情况】



■推售货量：9座，共48套，（14层2梯4户）

■户型配比：

户型	四房	合计
面积	108m ²	5184m ²
套数	48套	48套

■推售价格：7300元/m²

■折扣优惠：诚意金5千享95折，开盘95*98*99折

■开卖方式：内部认筹

■开卖情况：当日成交8套，约17%

■客户构成：张槎本地客户为主

开卖分析：

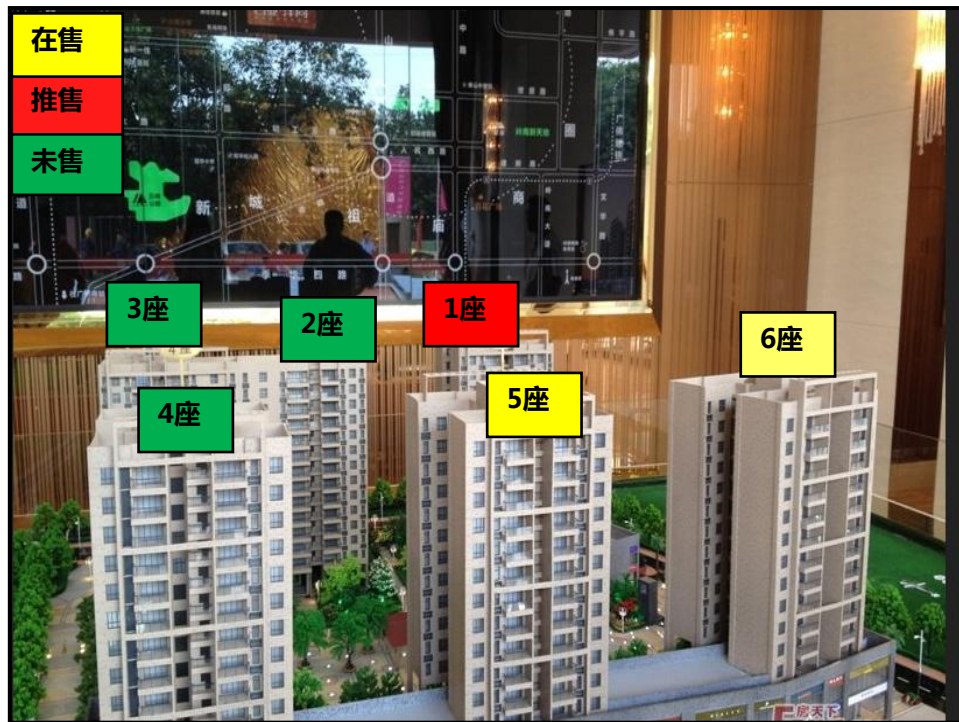
➢ 项目当晚主要针对关系户进行解筹，同时周边项目都在搞促销活动，分流了部分客户，故当晚成交一般。

■户型图：



- 108m²设计四房，空间利用率高，满足部分家庭成员较多的客户；
- 公卫对着餐厅设计欠妥，令部分客户排斥。

【百业洋尚2014-12-13开盘情况】



■推售货量：1座，共48套，(14层2梯4户)

■户型配比：

户型	三房	合计
面积	81-92m ²	4276.92m ²
套数	48套	48套

■推售价格：7000-7500元/m²

■折扣优惠：诚意金5千享3万，开盘98*99折

■开卖方式：自然开卖

■开卖情况：10% (5套)

■客户构成：主要以周边本地和外来务工客户为主

开卖分析：

- 项目距离上次开卖不足一个月便加推1座，筹客时间匆促且是自然推售，当日现场较冷清；

■户型图：



➤ 90m²户型为三房且带套房，利用率高，且可望园林，资源较佳。

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	12.12进行商业大厦新品发布会活动。
	沿海馨庭	现场活动	12.13-14举办“暖冬情人节”与“儿童职业体验嘉年华”活动。
	万科城	现场活动	12.13-14进行“全城一蚊鸡”生活用品领用活动。
	招商依云雍景湾	现场活动	12.13进行1座洋房预选房活动，同时与禅城公安分局、教育局联合主办的“文明交通在我心中暨防诈骗漫画创作”活动。
	新鸿基珑景	现场活动	12.12进行新地坊品牌签约活动。
	汇银W新港湾	优惠信息	12.13-14推出 25套6字头带装修的一口价单位 ，另外，成交客户加一元便可抽奖。
	华阳嘉苑	开放销售中心	12.13首次开放销售中心。
	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	万科金域中央	现场活动	12.13-14进行万大侠送温暖，一元竞拍活动。
	富丰新城	现场活动	12.13外来媳妇剧组人员粉丝见面会，同时现场进行家电抽奖活动。
	南海万科广场	现场活动	12.13举办圣诞主题西饼DIY亲子活动。
	金地珑悦	现场活动	12.13-14周末成交砸金蛋，可送冰箱、电视机等家用电器。

华阳嘉苑：开放销售中心



项目位置： 佛山市禅城区魁奇二路63号（华英中学旁）

占地面积： 7万m²

建筑面积： 22万m²

开盘时间： 预计2014年12月

项目动态： 1、**12月13日开放销售中心；**

2、预计元旦开放样板房，首推一期4栋洋房，户型涵盖89-133m²三房，146m²四房，吹风价8字头起，毛坯发售。

■现场图片：

销售中心外部



沙盘



销售中心内部



- 上午11:30分左右，现场大约50多人。

■户型图：



- F户型阳台向北，望园林，景观资源较佳。
- 89-90m²户型均设置大阳台，其中C户型为灵动设计，小三房可以改成小四房。

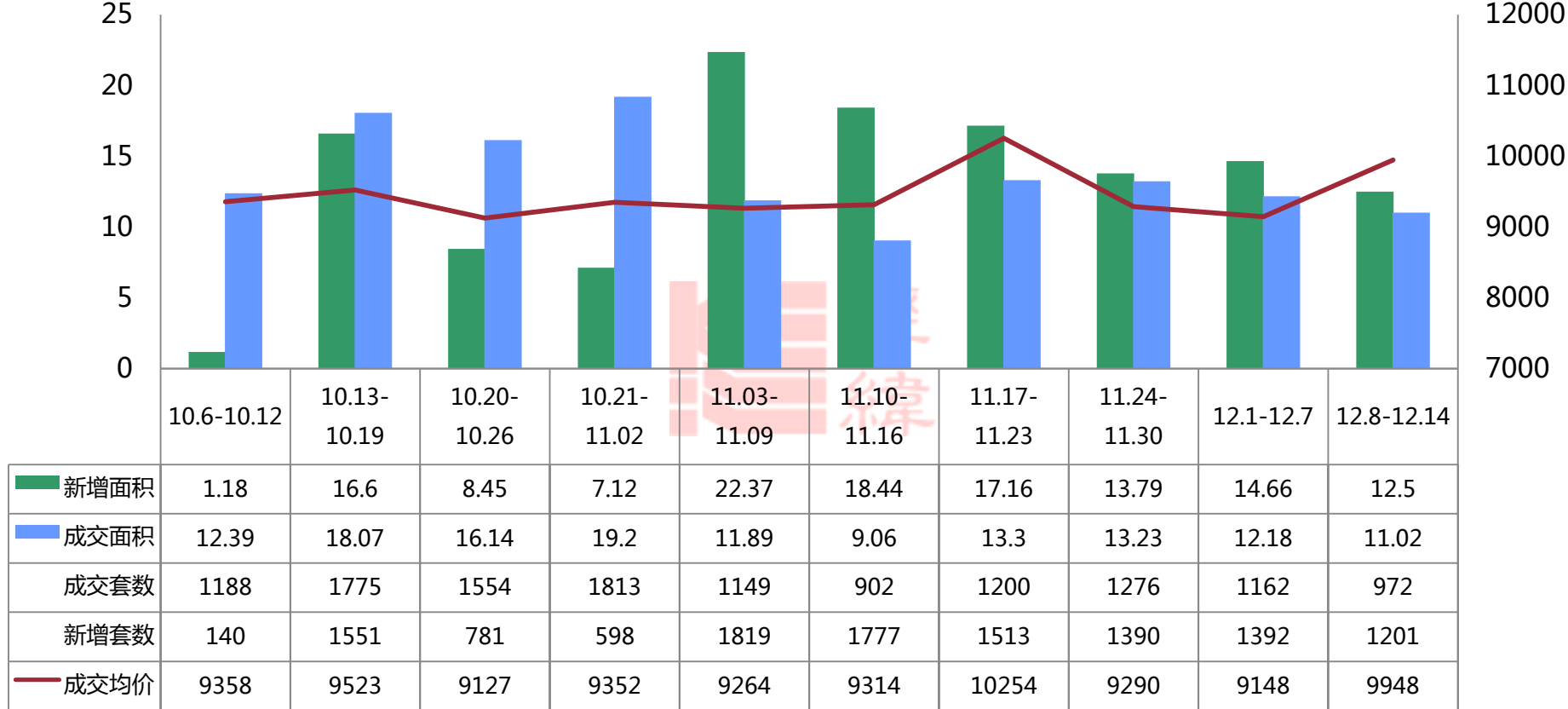
即将开卖项目：

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/m ²)	单元面积(m ²)	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	盛南新都	5座	112	8000-9000/毛坯	81-90	诚意金2万享8万
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	--	--	--	89-113	开放销售中心和样板房
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)	--
住宅合计			合计：645套，618洋房套，别墅27套。			

南海：两项目集中网签，价格呈结构性下滑

南海周度成交走势

 单位：万m²

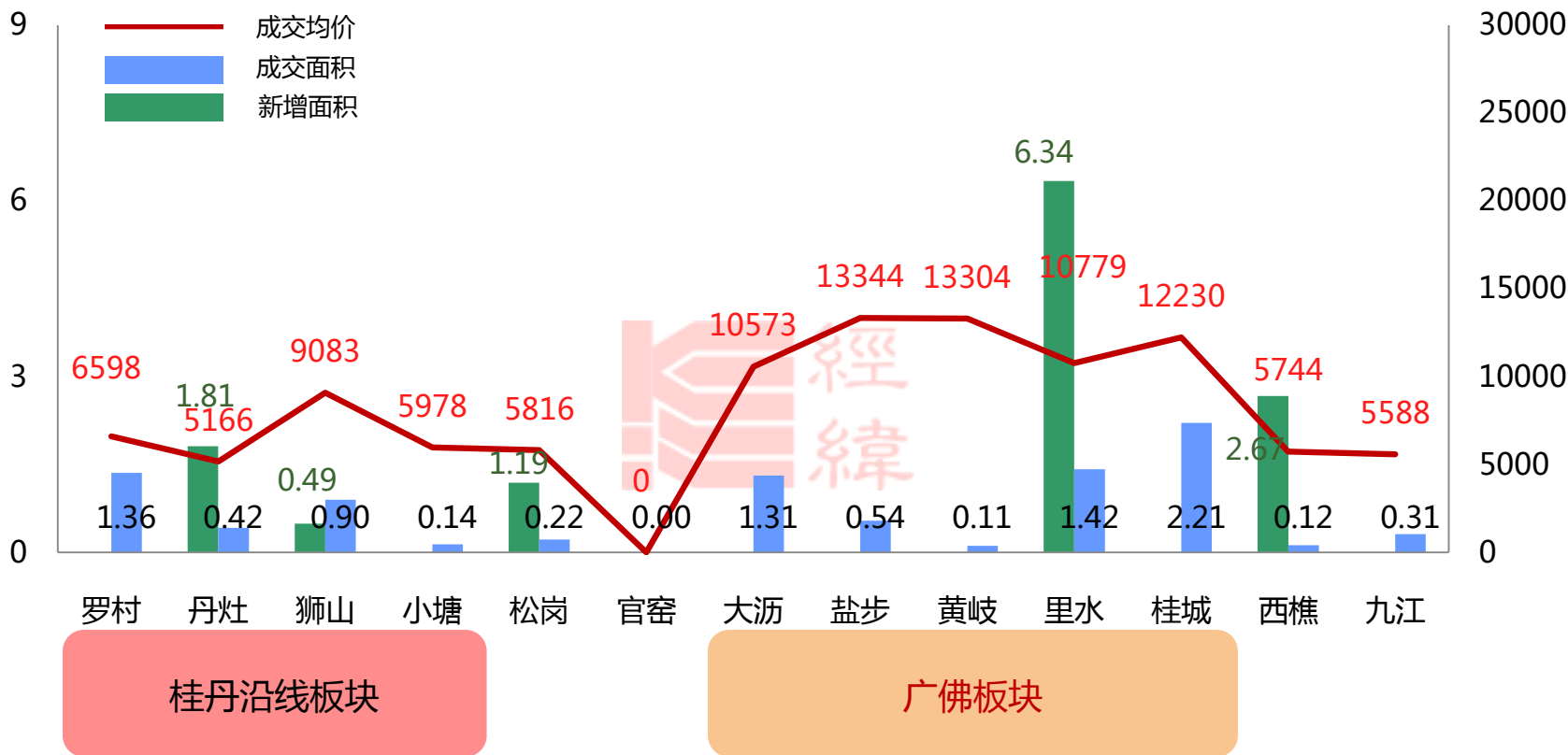
 单位：元/m²


- 成交面积环比**下跌10%**，成交套数环比**下跌16%**，成交均价**上升9%**；
- 本周无项目集中网签体现，各项目成交相对平稳，南海整体成交稍有下跌。
- 均价方面，价格较低的项目所占比重下降，由于灯湖楼盘占据主导，均价攀升接近“1字头”。

南海区各镇街周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



➤ 本周里水片区并无项目集中网签，成交明显下跌近4成；罗村龙光君悦龙庭持续三周促销走货，每周成交均近30套，助推罗村片区总体成交。

南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
松岗	保利东湖林语	优惠活动	12.13-12.14最后五十套楼王单位不分楼层 一口价5800元/m²
	海逸锦绣誉峰	优惠活动	12.13-12.4 "5字头" 任选 ，80-90m ² 不分楼层不分朝向
丹灶	桂丹颐景园	现场活动	12.13-12.14大抽奖，价值超万元家电礼品豪爽赠送，Ipadmini等
	云山峰境	现场活动	12.13-12.14举办半折港货活动&12.14举办业主生日会
大沥	国华新都	现场活动	12.13-12.14都举办精彩有趣的圈圈乐活动
	领地海纳君庭	现场活动	12.14举办相亲活动，获胜可得泰国游
	风度盛荟广场	现场活动	12.11-12-20举办飞机模拟舱活动
罗村	时代倾城	优惠活动	12.13超级经纪人，加入并成功推荐亲友购买洋房即获成交总价0.4%佣金
	奥园公园一号	优惠活动	12.13-12.14三重礼全部送，3万车位代金券，1万全屋家电，一年管理费
	龙光君悦龙庭	现场活动	12.13龙光君悦龙庭少儿钢琴汇演引看客如潮
九江	盈信荟璟	现场活动	12.13 "冬日美食节" 烤全羊，诚意登记96折还能参与抽家电抽&Iphone6

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	绿地香树花城	现场活动	12.13-12.14香树花城百万福利大派送活动
	合生君景湾	现场活动	12.13-12.14双12购房风暴，合生五重大礼
狮山	和富博湖轩	优惠活动	12.13-12.14现凭身份证登记即享额外99折优惠
西樵	世爵府邸	开放销售中心	12.13开放销售中心&麦玲玲讲坛、超跑鉴赏活动
	三盛颐景园	优惠活动	12.12推出若干一口价冰点底价房、南向暖冬房、90方南向暖冬套房
小塘	中恒海晖城	优惠活动	12.13来访抢千元购物卡&成功认购加1元，有机会赢取10天欧洲豪华双人游
盐步	金地悦荔	现场活动	12.12首批业主答谢晚宴

世爵府邸：开放销售中心&样板房



项目位置：南海官山片区樵华路西侧

占地面积：5.56万m²

建筑面积：20.23万m²

容积率：2.7

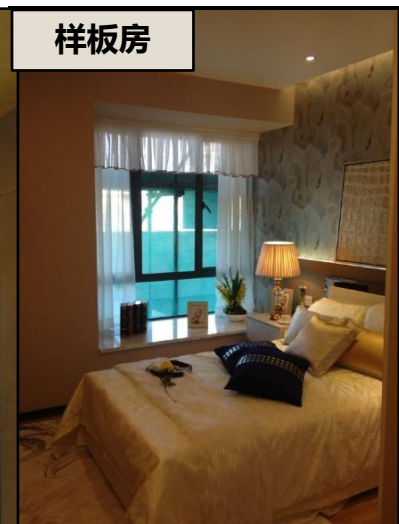
开盘时间：2014年12月27号

总户数：1202户

项目动态：1、**项目于12月13日开放销售中心&样板房**

2、首批洋房产品诚意登记5千抵2万

■现场图片



➤ 现场配合有麦玲玲风水讲座等一系列活动，现场人气火爆，当日来访客户超1000台。

■ 户型图

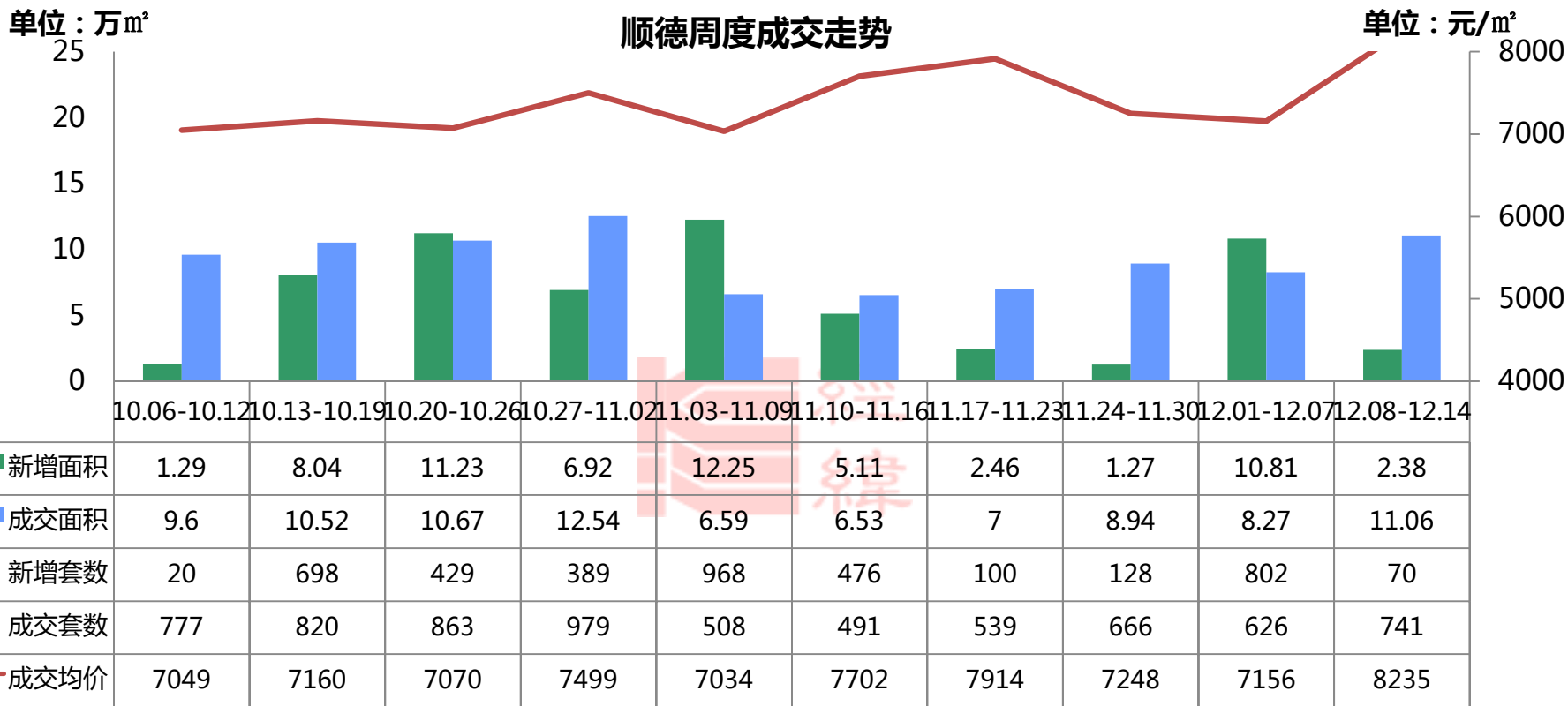


- 90m²两房设计相对舒适度较高；
- 130m²01户型客厅及三房全部朝南，采光条件好；02户型可灵活变四房，南向正望西樵山。

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 ²)	单元面积 (m ²)	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
2014年12月	桂丹颐景园	环秀	128	5500-6500	79-124	诚意金5千抵98折再减5千
2014年12月	盈信荟璟	2座	108	4500-5000	109-125	诚意金3千享96折
住宅合计 (套)				约1832套		

顺德：新货网签促量升，别墅成交拉升均价



佛山经纬房地产咨询有限公司 版权所有

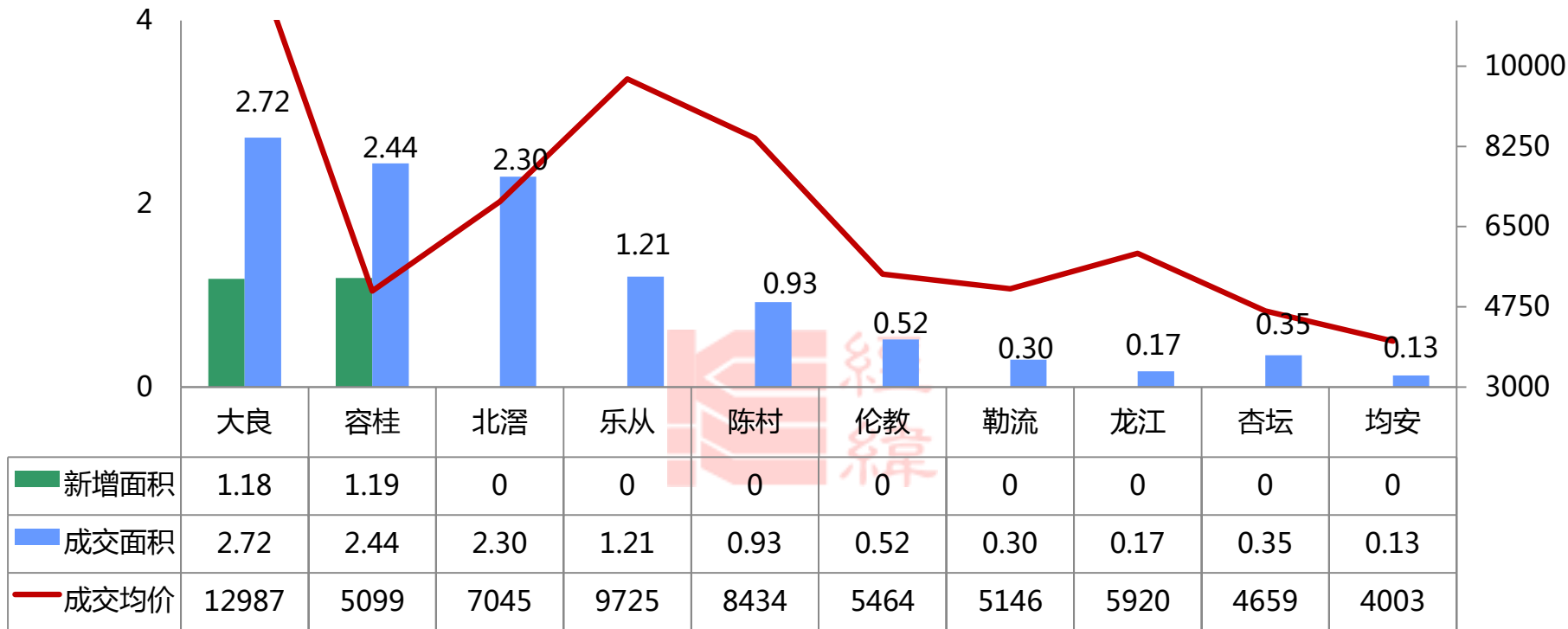
剔除限价房后价格： 7736 7574

- 成交面积，套数，均价环比上升34%、18%，15%
- 上周受美的翰城和佳兆业金域天下新货集中网签的影响，成交量上升明显。
- 价格方面，受碧桂园·钻石湾的别墅与保利东湾的高价产品网签所影响，拉升整体均价

单位：万m²

各镇街本周成交态势

单位：元/m²



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 北滘成交面积、套数分别上升272%、293%，而成交均价下降5%，上周美的翰城新货集中网签125套使得成交量翻两翻，但因此批产品改为毛坯发售，故拉低成交均价
- 大良成交面积、均价分别上升50%、35%，因碧桂园·钻石湾大量别墅成交，促使大良成交量价齐升

顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
大良	康格斯	现场活动	举办双十二购房节推出一批特价单位，12.13-12.14举办【指尖上的魔法盛宴】主题活动
	顺德绿地中心	现场活动	举办双十二购房节，100张电影票派送活动
	碧桂园·钻石湾	现场活动	12.10举办怀旧旗袍夜活动
	公园1872	现场活动	举办“送暖去”公益慈善活动
	美的广场	现场活动	12.14联袂泰喜越餐厅在销售中心各位vip业主设宴
容桂	容桂碧桂园	优惠折扣	12月20日前成功过 认购钻石墅别墅、洋房可享85折，最高可再送10年物管费 ，12.14举办热气球升空活动
	佳兆业金域天下	现场活动	12.13-12.14举办第二季【醉美金域光影年华】摄影大赛
	新幸福领汇	现场活动	12.14举办如何应对孩子闹情绪主题讲座
	时代倾城	开放样板房	12.13开放1、2座套内70-113m ² 样板房，12.14邀请明星曹格、姐姐和JOE举办让爱倾城演唱会
	保利外滩一号	现场活动	12.14举办首届慈善趣味运动会
北滘	顺德碧桂园	开放样板房	12.13-12.14举办亲子DIY活动
	雅居乐新城湾畔	现场活动	12.13-12.14举办暖场活动，现场有坐热气球环游佛山新城，吃曲奇放风筝看童话剧等活动
杏坛	美的时代城	现场活动	12.14举办厨神争霸赛
伦教	保利中央公园	现场活动	12.13-12.14开放星期8小镇

时代倾城：12.13开放样板房



项目位置:顺德区容桂街道容里社区居委会新有中路81号

占地面积：13万m²

建筑面积：40万m²

容积率：2.5

推售时间：预计2014.12月

项目动态：1、11.15开放销售中心，现权证登记99折

2、12.13开放1、2座套内69-113m²样板房，诚意金1万98折

3、12.14邀请明星曹格助阵举办让爱倾城音乐会

户型图



- 北向靠路边，南向望园林
- 全部户型双阳台，卧室带飘窗设计，赠送面积多

现场图片



➤ 12.14邀请明星曹格助阵举办让爱倾城音乐会

即将开卖项目：

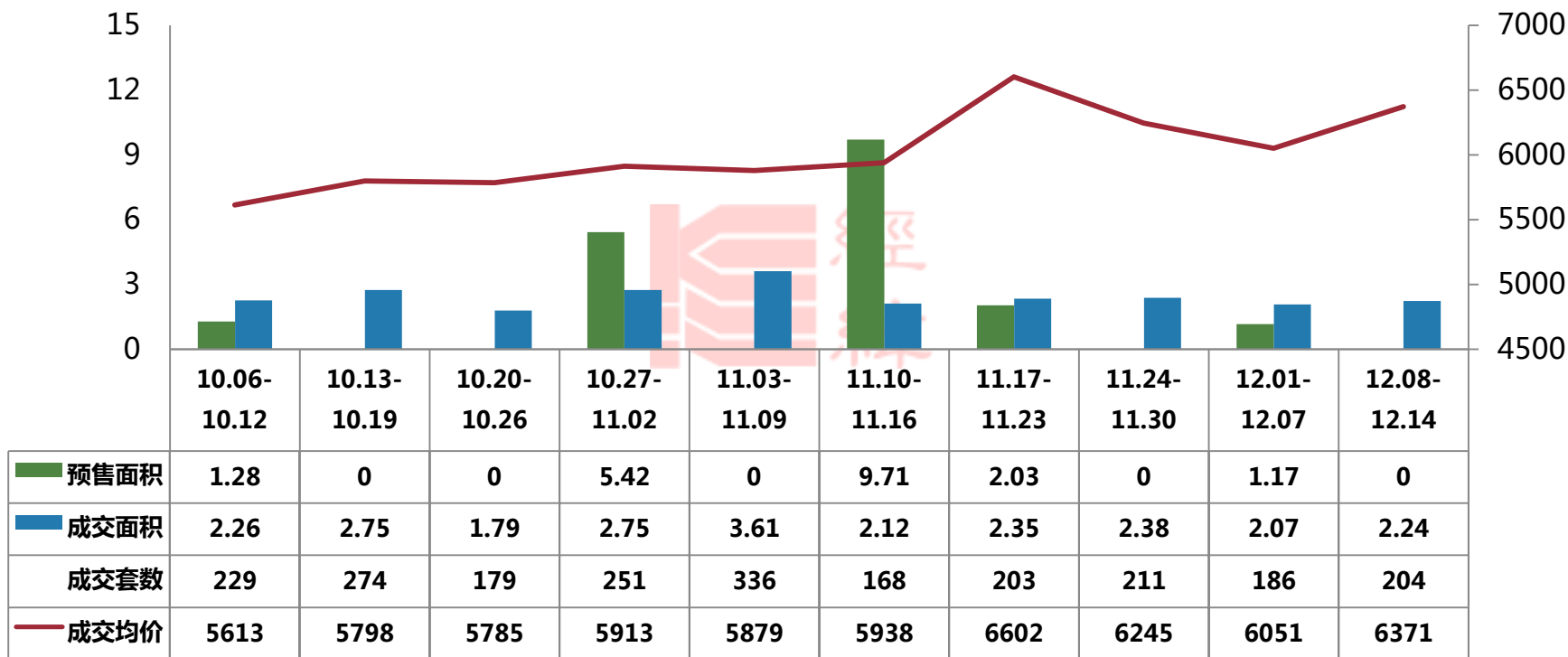
	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	备注
乐从	2014-12	保利拉菲	12座	约92	待定	套内114-117	诚意金1元抵3万
陈村	2014-12	绿地国际花都	9号楼	96	建面8400-9500	建面67-130	诚意金1万抵10万
大良	2014-12	天悦	5、6座	约102	待定	套内210-236	诚意金1万抵10万
容桂	2014-12	凯蓝滨江公馆	1、2座	约172	--	套内71-125m ²	诚意金8千95折
北滘	2014-12	美的君兰江山	15座	88	套内11000	套内113-144	诚意金3万97折
	2014-12	雅居乐英伦首府	4、9座	约174	--	套内102-160	--
住宅合计 (套)				约724			

三水：別墅網簽集中體現，本周“穩中有升”

三水区周度成交走勢

單位：萬m²

單位：元/m²



佛山經緯房地產諮詢有限公司 版權所有

- 本周成交套數環比↑10%，成交面積環比↑9%，成交均價環比↑5%；
- 本周別墅網簽集中，御江南別墅網簽13套，其餘別墅盤成交穩定，合力拉高本周成交均價。

三水本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	北江明珠	开样板房	12.14开放24座85-110m ² 样板房
	时代城	现场活动	12.13-14开启“举行演唱会”抢票活动
西南中心区	山水一品	现场活动	12.13-14现场举行“抽大奖、试驾豪车”活动
三水新城	保利中央公园	现场活动	12.14举行“圣诞节美食”活动
西南涌片区	欧雅右岸春天	现场活动	12.13-14举行“烤全羊”活动

北江明珠：开样板房



项目位置： 三水区西南街道西河路1号

占地面积： 12万m²

建筑面积： 41万m²

开卖时间： 预计2014年12月

项目动态： 1、12月14日开放**24座85-110m²**样板房；

2、预计12月底带精装发售，现已开启登记权证99折

即将开卖项目

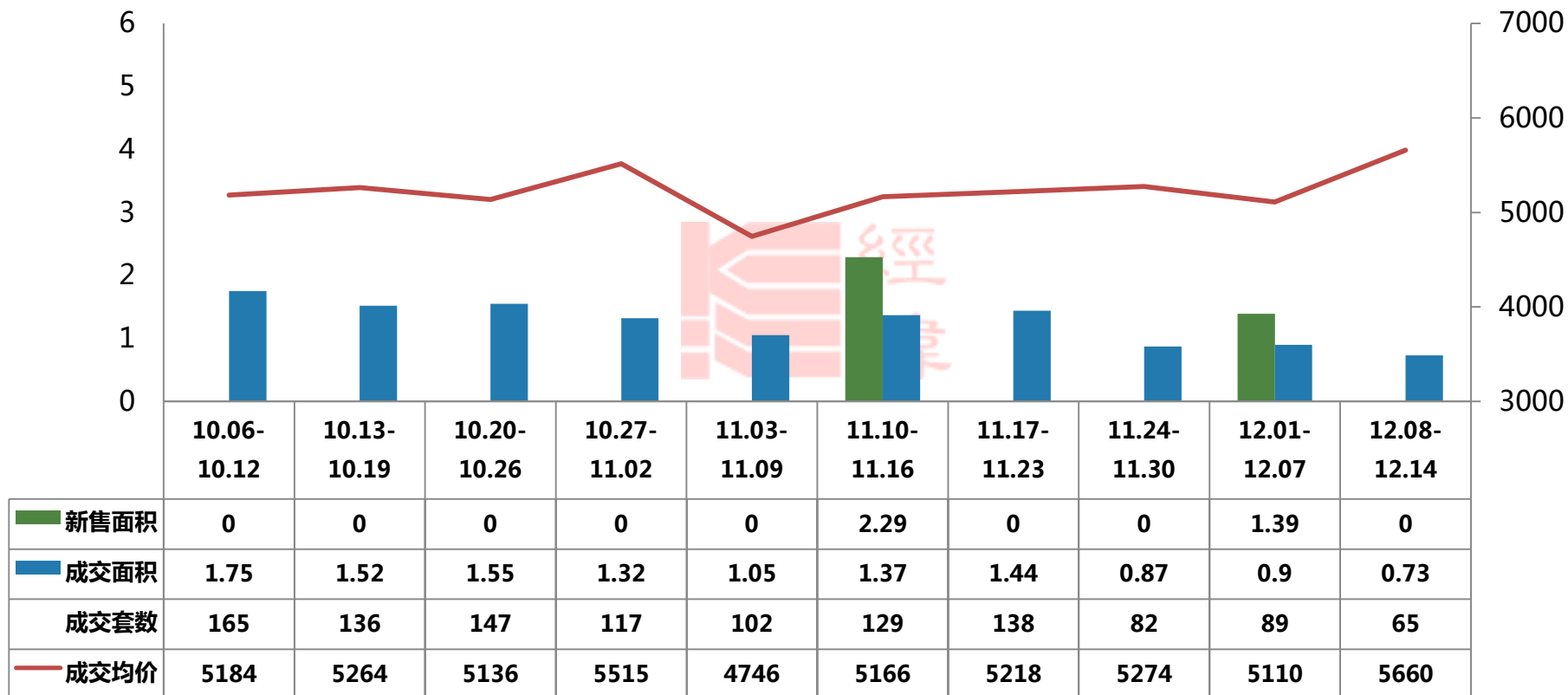
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	进度
三水新城	2014-12月	保利中央公园	22座	128	毛坯 6200	89-125	冻结2万98折
	2014-12月	恒福新里程	1、2、7-9座	约450	--	88-138	开销售中心
白坭镇	2014-12月	山水龙盘	定山湖7、8座	140	毛坯 4500	89-135	冻结1万98折
乐平镇	2014-12月	融创南景湾	11座	34	毛坯 4400	126	诚意金1万99*98*99折
河口片区	2014-12月	北江明珠	23、24座	216	带装修 6200	80-108	--
合计套数				968套			

高明：成交量逐步下滑，仅靠别墅成交拉高均价

单位：万m²

高明周度成交走势

单位：元/m²



- 本周成交套数环比↓27%，成交面积环比↓19%，成交均价环比↑11%；
- 旧盘自然销售、新货延期推入市，难以促使成交上升；
- 本周美的西海岸2套别墅拉高整体均价，而剔除别墅成交后的均价为5048元/m²。

本周动态：“双十二”优惠唱响楼市

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	勤天汇	现场活动	12.13举行“知名品牌商家汇聚，勤天汇与您共享财富之道”讲座
	美的西海岸	优惠折扣	12.09推出 20套一口价单位
	丽日名都	优惠折扣	12.09推出“美宅岁末钜惠”特价单位， 4980元/m²起
	君御海城	优惠折扣	12.13-14开启“全城钜惠”活动， 4680元/m²不分楼层 、坐向
荷城	绿色世嘉	优惠折扣	12.12推出单价4字头的 10套一口价单位

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 ²)	单元面积 (m ²)	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

八大品牌餐饮 "双十二"签约进驻泷景新地坊



- **总建筑面积**：280万方，拥有50万方国际化高标准商业综合体，包括20万方地铁上盖大型时尚购物中心，以及星级酒店，优质写字楼，新地坊商业步行街等
- **开业时间**：预计2016年3月
- **项目动态**：1、**12月12日，新鸿基泷景的商业组团新地坊举行进驻品牌签约仪式**，包括星巴克、哈根达斯、麦当劳、蕉叶、细蓉小馆、9窝、食+Fun、72街、九毛九、八里屯、蒙自源等40多个品牌

现场图片



进驻品牌



现场图片



现场活动



佛山岭南天地购物中心“岭南站”亮相，英皇UA影院等进驻



- **总建筑面积：**8万方，集时尚、消费、餐饮和休闲娱乐为一体的大型综合购物中心。
- **开业时间：**预计2015年12月开始试营业，并计划2016年第二季度全面开业。
- **项目动态：**
 - 1、瑞安房地产和中国新天地共同举办的“Amazing，岭南天地！”新品发布会，宣布佛山岭南天地首个购物中心项目——“岭南站”（英文名为NOVA）正式封顶落成，并启动全面招商。
 - 2、岭南站已确定签约的包括英皇UA电影院、华润BLT精品超市等，按照业态规划比例，零售品牌将占购物中心业态的56%，餐饮约占32%，娱乐品牌将达到12%。
 - 3、同时岭南天地商业大厦也已封顶，定位于祖庙商圈5A写字楼，面积为60-80方，



商业体模型



项目业态公布



现场图片



现场图片

Part 4 广告欣赏

—EVIAN KINGBAY—

12月13日

惊喜价预选, 错过不再

144-158m²绿岛湖景楼王

减意金享95折
成交更享出国旅游大抽奖

🌿

绿岛湖
中央生活区

🌿

绿岛湖
中轴配套

🌿

绿岛湖
景观及江景

🌿

法式
皇家园林

🌿

守台
邻里独排

🌿

无限景观
看尽无边

VIP热线 **8201 8888** 中国·佛山·季华路·绿岛湖行政中心旁

万科水晶城 “杜与沈”双钢琴全球巡演

天下无双 暨“与师同奏”琴童选拔赛

2015年1月2日 20:00-22:00 佛山市莲花大剧院

票价: VIP880/580/380/280/180元 订票热线: 0757-83990977/139275552

全国统一售票电话: 400-610-3721

主办方: 万科水晶城 承办: 佛山莲花大剧院

协办单位: 佛山市顺德区文化馆、顺德区音乐家协会、顺德区音乐家协会

票种	时间	地点
正席	12月13日全天、12月14日上午, 共三场	万科水晶城销售中心
决赛	2015年1月2日	保利水城

★注意: 决赛选出的市名琴童将在决赛当晚与两位钢琴家同台演奏!

活动亮点:

1. 全球巡演: 穿梭在7个国际城市之间, 再得一世界级演奏水平, 演奏能力高。
2. 国际赛事: 国际钢琴家现场指导, 交流与安全感。

报名方式:

1. 电话直接报名: 0757-20366267 谭小姐
2. 微信报名: 添加“杜与沈”万科琴童选拔赛微信订阅号: dxscxhsh, 微信文字“姓名+名字+手机号+钢琴级别”发送至谭小姐接收。
3. 短信报名: 发送“姓名+名字+手机号+钢琴级别”发送至1004635311即可。

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>