

佛山房地产市场周报

(2014.8.18-8.24)

佛山经纬市场部



Part 1 宏观背景

全国性房产税最早明年推出，年内完成立法

来源：中国日报网 2014-8-25

据报道，中国可能**最早在明年启动全国范围的房产税**。目前人大正在拟订房地产税立法草案，该**草案预计在今年年底完成，2015年实施**。

在起草房地产税立法草案中，**或考虑将现有的房产税和城镇土地使用税合并**，并将房地产税列为地方税种。

城镇土地使用税是对土地征税，按照土地的面积来计税征税；房产税是对房产征税，按照房产原值进行征税。房子是建在土地上的，将来这两个税种合并之后，即‘房地合一’，计税依据和税基就发生了变化，合并后的房地产税会按照房子的市场评估值来征税。

经纬点评：

房产税脚步越来越近，“立法”问题首次现时间表，另外亦提到把房产税和当前税种合并，并归为地方税，可见立法是在“动真格”，另外亦显示出中央有意对“土地财政”进行调整。

佛山有银行对外地购房者评分，未达标首付提至四成

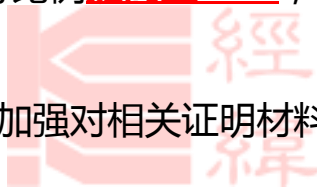
来源：广州日报 2014-8-25

继广州传出一国有银行拟对非本市户籍客户首套房贷款首付比例提高外，同样是该国有银行的佛山分行，也从近日起执行新要求，就**加强外地户籍客户购房贷款管理**，对非佛山本市户籍的购房者采用内部评分系统打分：

一、个人住房贷款申请评分**585分以下**的非佛山本地户籍客户办理首套房贷款首付比例会适当提高，**本省外地户籍**购房贷款客户首付比例**提高至40%**，而**外省户籍**购房贷款客户首付比例**提高至50%**。

二、认真核实购房交易的真实性，加强对相关证明材料的核实，严格控制投资性购房贷款需求，同时加强贷后管理。

三、要做好开发商的沟通维护工作，**加大对优质楼盘和本地户籍优质客户的支持力度**。



经纬点评：

目前大部分外地购房者基本都能够达到要求，首付比例三成仍为主力，预计该政策不会在各银行间传导，对市场的影响并不会太大。但该行的政策调整亦放出银行不会轻易放松房贷的信号，预计短期内银行方面对房贷放水的可能性较小。

Part 2 土地市场

本周重点商住用地出让信息

顺德容桂



●地块编号：佛顺（网挂）2014-007

拍地时间：2014-9-18

土地性质：商住用地

总用地：3.12万方

容积率：1.0 - 3.0

建面：9.36万方

起拍价：18794万元

起拍楼面地价：2008元/m²

规划条件：

- ① 限高100米；建筑密度≤28%；绿化率≥30。

本周重点商住用地出让信息

顺德陈村



●地块编号：TD2014(SD)XG020

拍地时间：2014-9-19

土地性质：商住用地

总用地：2.03万方

容积率：1.0 - 3.0

建面：6.09万方

起拍价：9300万元

起拍楼面地价：1526元/m²

规划条件：

- ① 商业建面≤24384m²
- ② 须于临近陈村镇新城区二横路或景明路侧留取建筑面积1828.82m²，并无偿确权至南涌股份社名下。

Part 3 市场分析

3.1

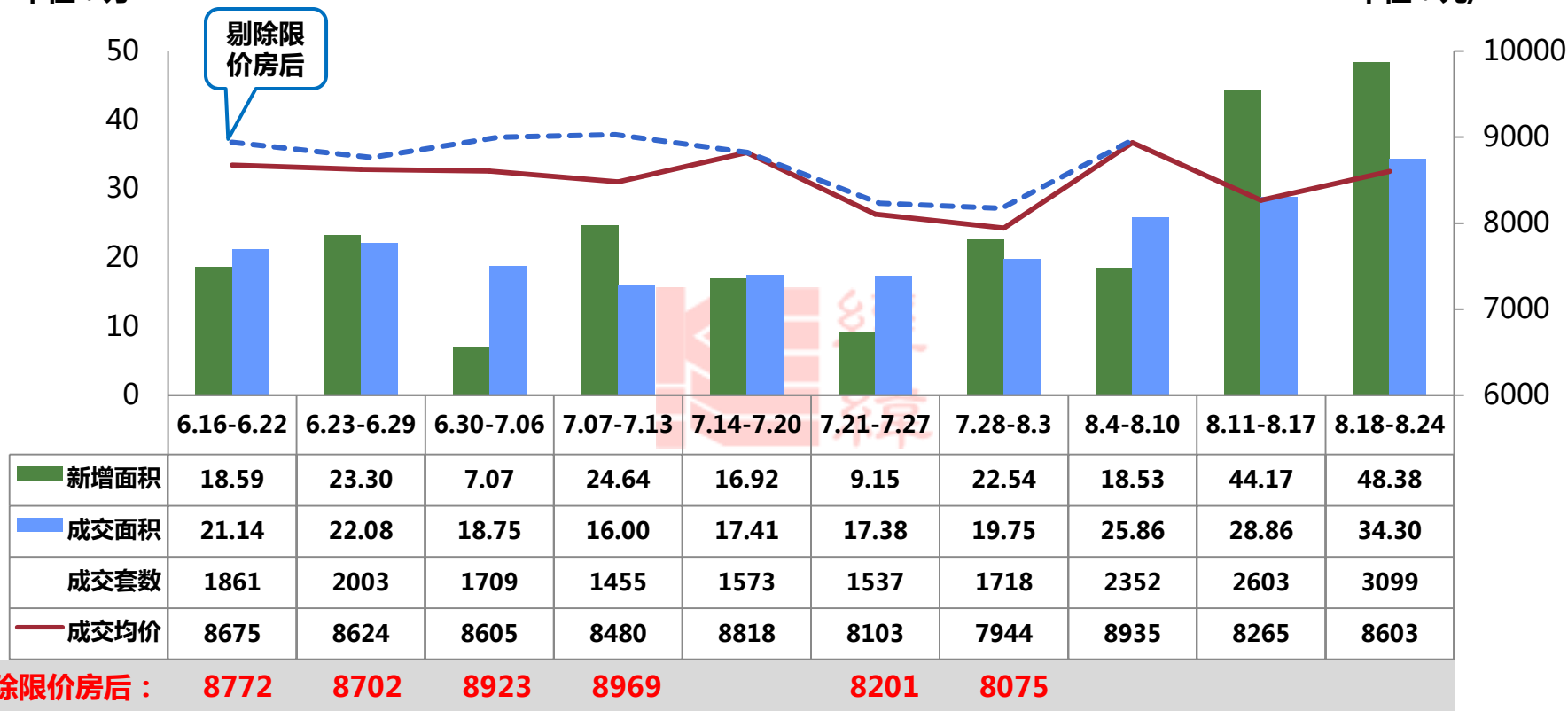
大佛山市场

开卖网签刺激成交持续上扬

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



➢ 限购放宽后第**3**周，环比上周新增面积**↑10%**，成交面积**↑19%**，成交套数**↑19%**，成交均价**↑4%**。

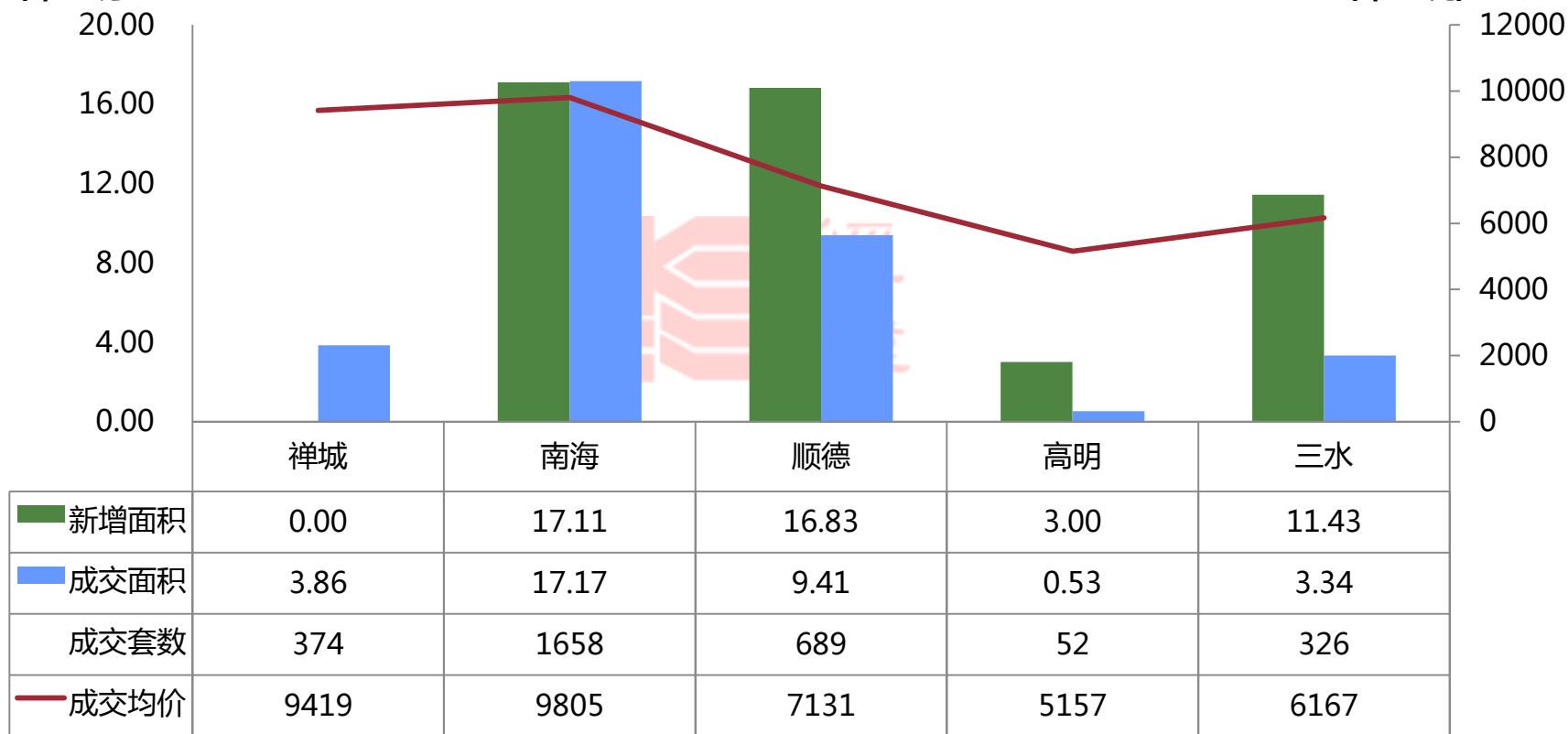
➢ 据不完全统计，自佛山限购松绑以来，五区约有近20个项目进行推新，这些项目的成交网签刺激整体成交量持续攀升。

“南顺” 双雄支撑整体成交量

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



南海罗村五项目领衔新预售榜

本周 (8.18-8.24) 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)
顺德	嘉信嘉兆台	2014/8/18	1座, 13层/3梯17户	227	住宅公寓/43-117	1.61
	顺宝花园	2014/8/19	13-17座, 7层/2梯4户	130	三房/97-106	1.33
	尚湖湾	2014/8/22	21、22座, 23层/2梯4户	154	三房/98-129 四房/143-149 五房/180-198	1.74
	保利东湾	2014/8/22	东旭花园3座, 30层/2梯2户	56	五房/183 复式/328	1.09
	保利拉菲	2014/8/22	11座, 24层/2梯3户	69	三房/112-171	0.93
三水	绿湖爱伦堡	2014-8-21	二期1-6座, 28层/2梯5户	780	二房/83-97 三房/105-154	8.34
	雅居乐雅湖半岛	2014-8-22	5座, 32层/2梯6户 10座, 30层/2梯2户	249	二房/82 三房/87-111 四房/145-195	3.09
高明	锦秀花苑	2014-8-20	1座1、2梯, 13层/2梯6户 2座1、2梯, 17层/2梯6户	329	四房/88-101	3.00

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)
南海	翠湖绿洲	2014/8/18	18座, 18层/2梯5户	134	三房/86-90 四房/121-128	1.31
	凯旋名门	2014/8/18	4座, 18层/2梯4户	70	三房/86-92	0.64
	罗村花半里	2014/8/18	7座、8座、13座, 16层/2梯4户	172	三房/90-92 四房/121-123	1.66
	星辰花苑	2014/8/19	3座, 16层/2梯4户	60	二房/59-77 三房/81-89	0.43
	中恒海晖花园	2014/8/19	5、6座, 11层/1梯2户 7座, 17层/2梯3户	88	三房/117-118 四房/127-134	1.08
	时代倾城(四期)	2014/8/20	3-5座、7-10座, 18层/2梯4户	548	二房/81-83 三房/90-102 四房/118	5.19
	力迅城筑	2014/8/20	4、5座, 15层/2梯2户	52	三房/89 四房/124-133 五房/147-156	0.6
	万荟玖珑	2014/8/20	6、7座, 30层/2梯4户	227	二房/62-68 三房/84-87 四房/108-124	2.14
	长信御景峰	2014/8/20	8座, 28层/2梯4户	108	三房/80-91	0.98
	名澳汇锦桃园	2014/8/22	9座, 18层/2梯4户	85	三房/88-91	0.77
	凰樵假日	2014/8/22	2座1、2栋, 15层/2梯4户 3座1栋, 18层/2梯6户	298	二房/79-95 三房/116-140	2.3

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	南海	中信山语湖	38659	21389	60	18075 (别墅)
2	顺德	保利东湾	8737	7832	46	11155
3	南海	景裕嘉园	8037	5275	54	15237 (带装修)
4	顺德	保利中环广场	7368	11444	91	6437
5	顺德	敏捷畔海御峰	7246	9397	42	7710
6	南海	长信御景峰	7049	7534	82	9356 (带装修)
7	南海	南海万科广场	6247	4406	48	14179
8	南海	富丰新城	5650	5048	60	11193 (带装修)
9	三水	保利中央公园	5123	8294	69	6177
10	禅城	新鸿基珑景花园	5010	5633	45	8893

(注：三水、南海数据来源于佛山市房产网4.0，个盘住宅累计销售)

➤五区各项目开卖网签集中体现

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	顺德	顺德碧桂园	4966	6070	36	8181 (部分带装修)
12	南海	保利中央公馆	4222	4467	42	9451
13	南海	南海万达华府	4208	2644	24	15914 (带装修)
14	南海	中海干灯湖一号	3969	3127	17	12693
15	三水	时代城	3839	6496	68	5910 (带装修)
16	南海	广物山海名门	3801	2341	25	16237 (带装修)
17	南海	金名都	3605	2152	20	16756 (带装修)
18	顺德	万科水晶城	3307	3202	28	10328 (部分带装修)
19	禅城	普君新城华府	3247	2868	32	11321
20	南海	依云曦城	3154	4669	37	6756
合计			137445	124288	926	—

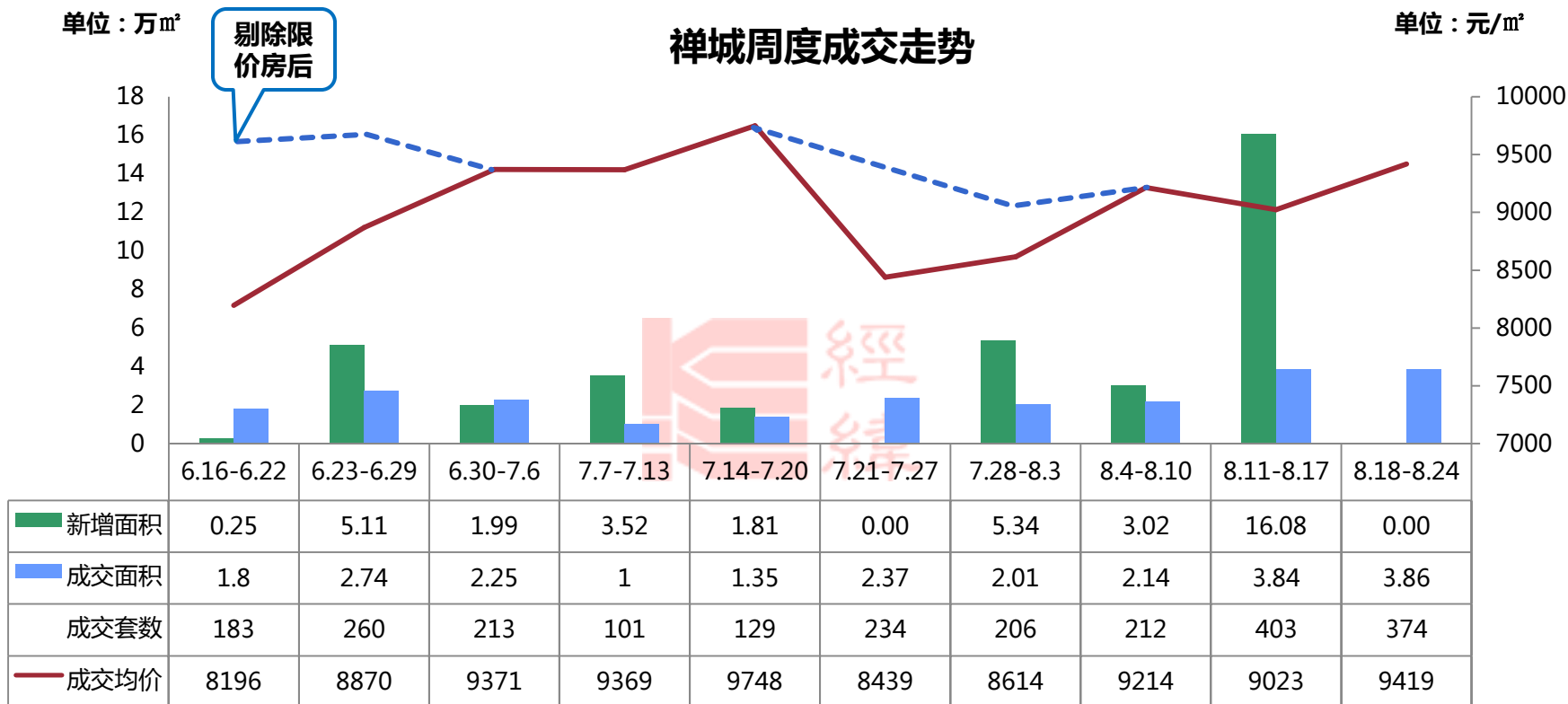
(注：三水、南海数据来源于佛山市房产网4.0，个盘住宅累计销售)

►成交金额前20项目占总体市场成交份额近47%，虽与上周持平，但广佛交界以及中心区标杆楼盘成交增多，成交金额环比上涨**2.5亿**

3.2

区域市场

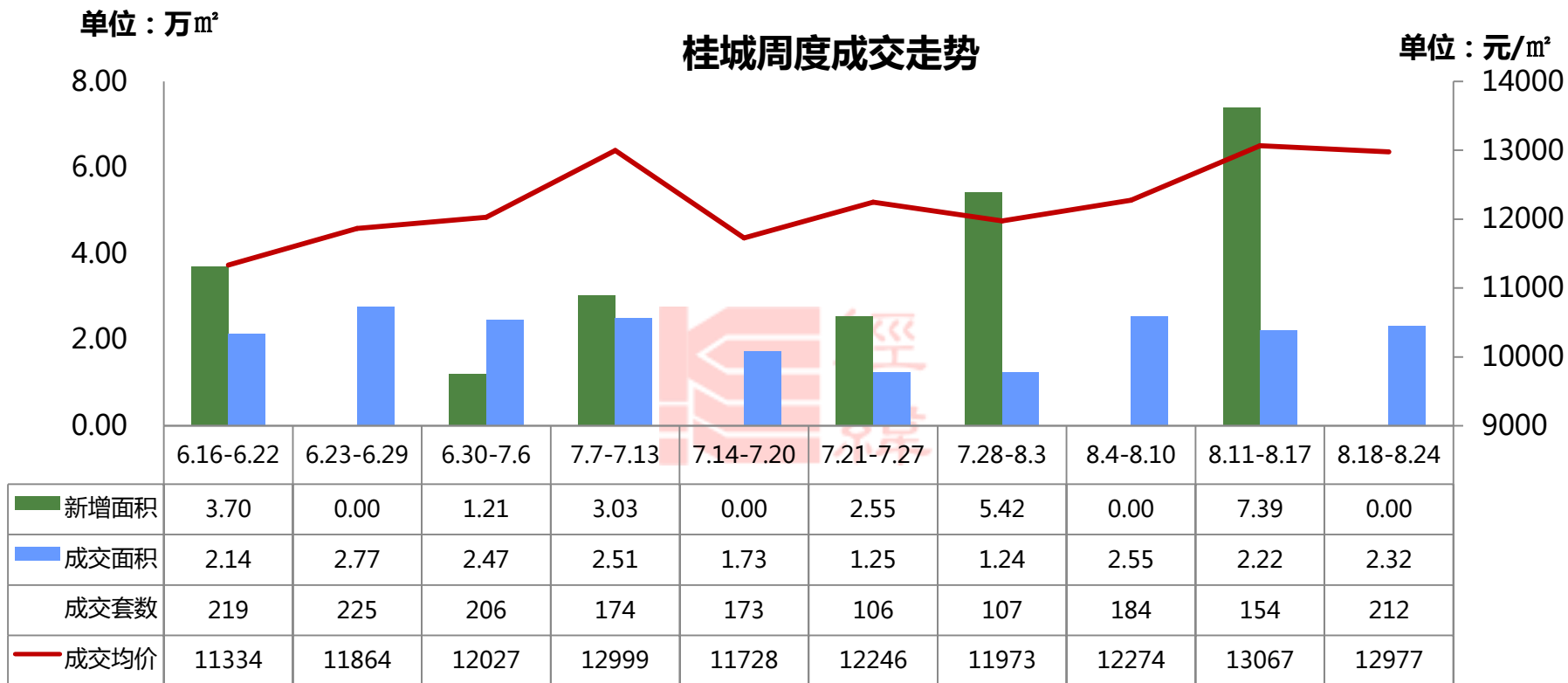
禅城：新鸿基泷景集中网签，荣登首榜



剔除回迁房后：9581 9662 9405 9086

- 本周成交面积与上周基本持平，但成交均价环比上涨4%，主要是普君新城华府开卖网签所支撑，以11321元/m²均价成交32套，拉升了整体均价；
- 另外，泷景花园组团星寓1座于7月中旬开卖，但其成交滞后至本周网签，故位本周成交榜第一。

桂城：价格稳定，成交量小幅度上升



➢ 本周桂城整体情况价稳量升，成交面积环比上涨5%，主要是富丰新城和南海万科广场开卖集中网签，拉升整体成交量。

本周开盘：两盘精装推货，成交未如理想

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
2014-8-23	岭南天地尚苑	1座01、02、03单元(15楼以下)； 04、05、06单元(10楼以下)	75	12000 (带2500装修)	约25套	二房/91-91 三房/121	1万抵5万，开盘 99*98*99折
2014-8-23	保利西雅图	16座	144	9300-11500 (带2000装修)	约45% (至当日 12:00)	二房/72-79 三房/97	诚意金1万，开盘 95*99*99*99折

【岭南天地尚苑2014-8-23开盘情况】



■推售货量：1座，15楼以下01、02、03单元

1座，10楼以下04、05、06单元（29层/3梯6户）

■户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积	91、92m ²	122m ²	7567m ²
套数	52套	23套	75套

■推售价格：12000元/m²（带2500装修）

■折扣优惠：1万抵5万，开盘99*98*99折

■开卖方式：自然开卖

■开卖情况：约25套

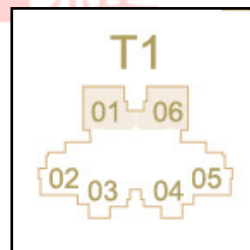
■客户构成：祖庙周边客户以及部分广州客户。

开卖分析：

➢趁限购松绑之机，项目在开卖前分别到香港及广州做外展，收到较好效果，25套成交的单位中，有近20套来自非佛山户籍；

➢另外，较之普君新城华府，该项目离地铁更近，且有明显的价格优势。

■户型图：



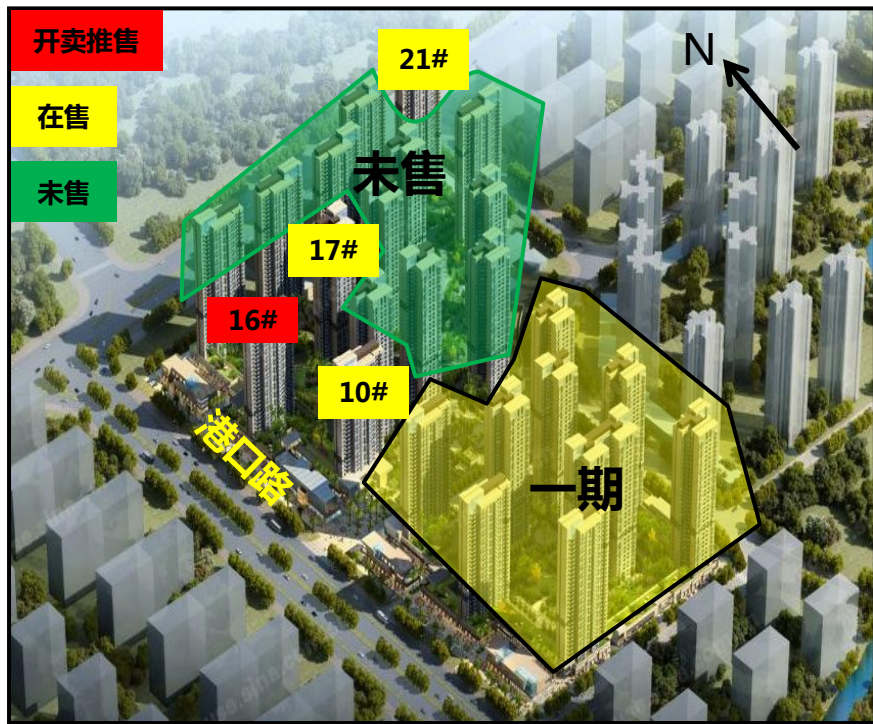
➤05、06单位可望园林，景观资源较佳

■现场图片：



►项目当天邀请著名心理学博士梁天明，举办“开开心心上学去”儿童心理学系列讲座。

【保利西雅图2014-8-23开盘情况】



■推售货量：16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 ²	97m ²	11904m ²
套数	96套	48套	144套

■推售价格：01单位9300-9700元/m²（带2000装修）

03单位11000-11500元/m²（带2000装修）

其余单位10000-11200元/m²（带2000装修）

■折扣优惠：诚意金1万抵团购95折，开盘95*99*99*99折

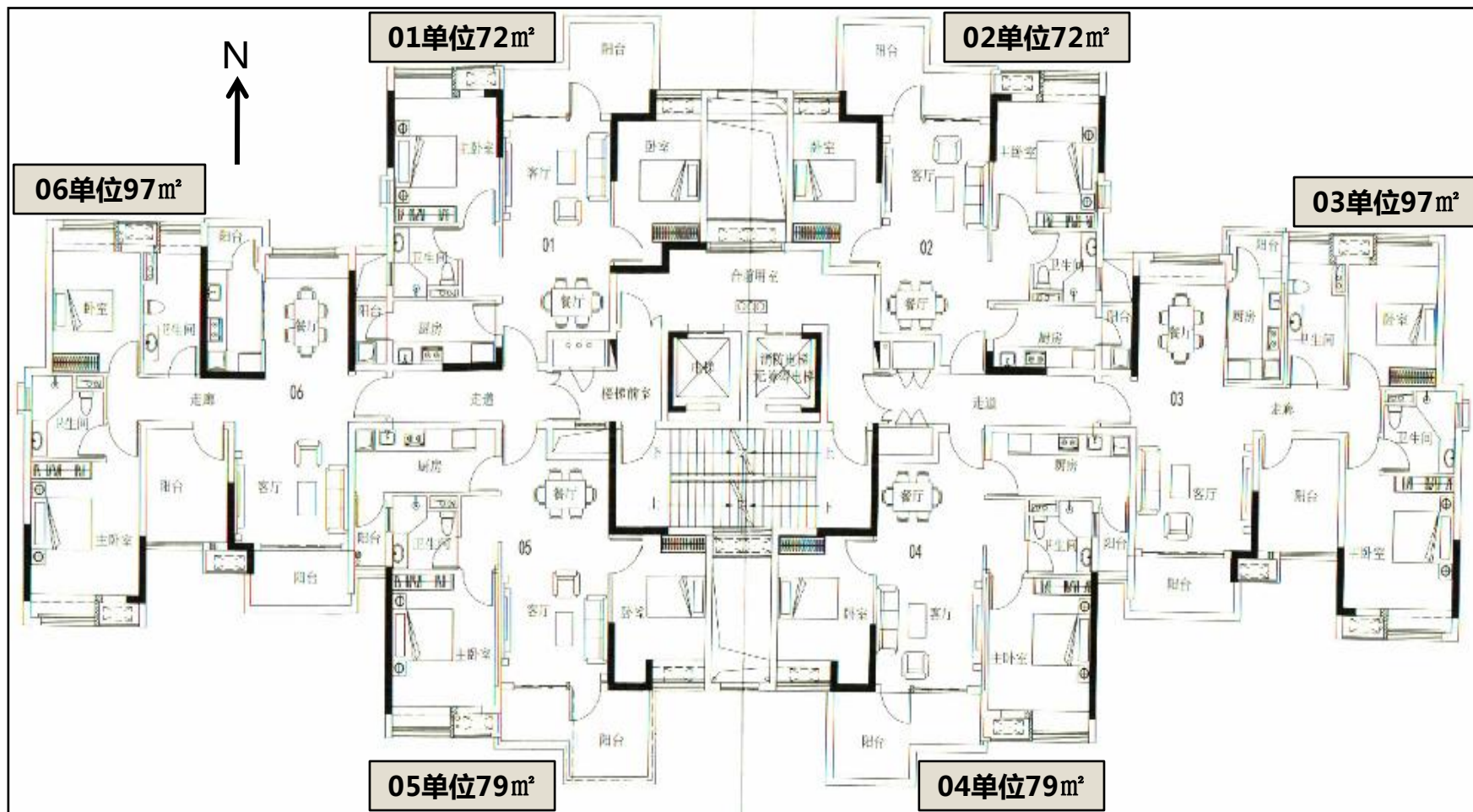
■开卖情况：约45%（至当日12:00）

■客户构成：主要以广州以及部分南海客户为主

开卖分析：

- 推售的16座与在售10座相仿，但价格小幅上升约200-300元/m²。
- 价格虽有所上涨，但凭借政策的利好条件，助推项目持续消化良好。

■户型图：



- 西面临近港口路，06、01、05单位受影响较大；
- 01单位位于西北角，整体通风采光欠佳，因而成交较差；
- 03单位远离港口路路噪，且为东面单边位置，通风采光及景观资源都较好

■现场图片：



销售中心现场图



销售中心现场图



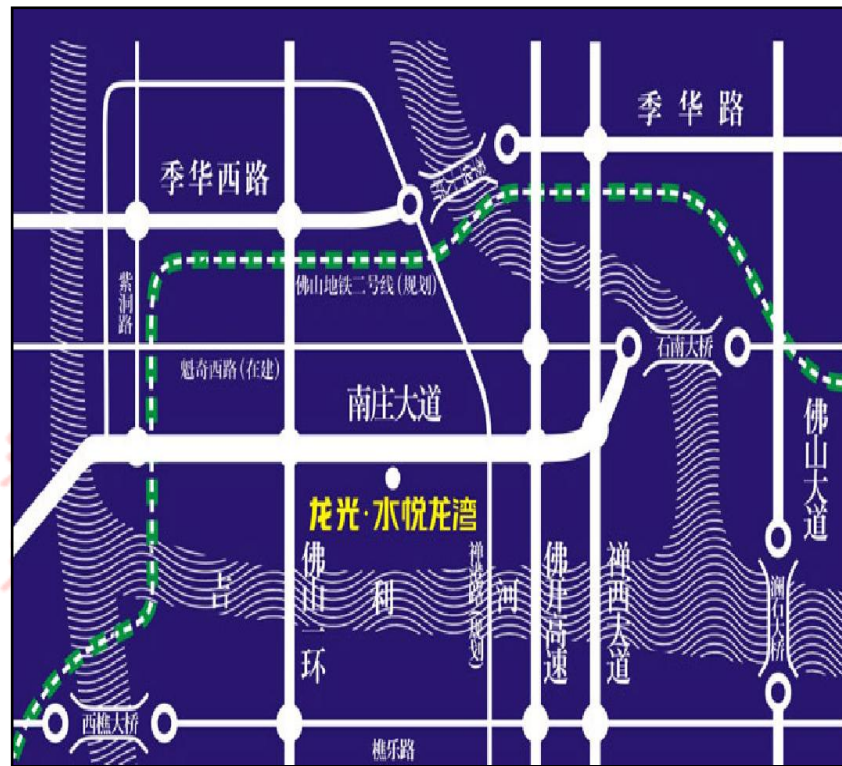
销售中心现场图

➢开卖当天销售中心约有80台客，另外现场同步进行成交抽奖以及杯子、曲奇饼干DIY活动，比较热闹。

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	佛山万科广场	现场活动	8.18-24举行“欢乐暑假班，开学大礼包”活动，现场设置乐高积木diy与趣味拼图比赛。
	岭南天地尚苑	现场活动	8.23举办“开开心心上学去”儿童心理学系列讲座。
	龙光水悦龙湾	开放样板房	8.23开放27座134m ² 、167m ² 样板房，现场同时举办建筑模型手工互动和蛋糕DIY活动。
	星星 凯旋国际	现场活动	8.24举办“佛山绿色建筑家装交流博览会”和“千人绿色骑行活动”启幕式。
	明福智富广场	现场活动	8.23-24举办儿童乐园活动，现场有堆积木与绘画活动。
	禅城绿地中心	优惠信息	8.23举办“超级宝贝秀”颁奖会活动。
	罗马新都	优惠信息	8.23推出 10套特价单位 限时抢购，单价低至8300元/m ² 。
桂城	保利西雅图	现场活动	8.23举办杯子DIY与曲奇饼干DIY活动。
	富丰新城	现场活动	8.23-24举行“砸金蛋”活动，凡成交客户均可获得一次“砸金蛋”机会，赢取丰富大礼以及家电礼品，旧业主介绍新业主成交更可获赠价值2000元大礼包。

龙光水悦龙湾：开放样板房



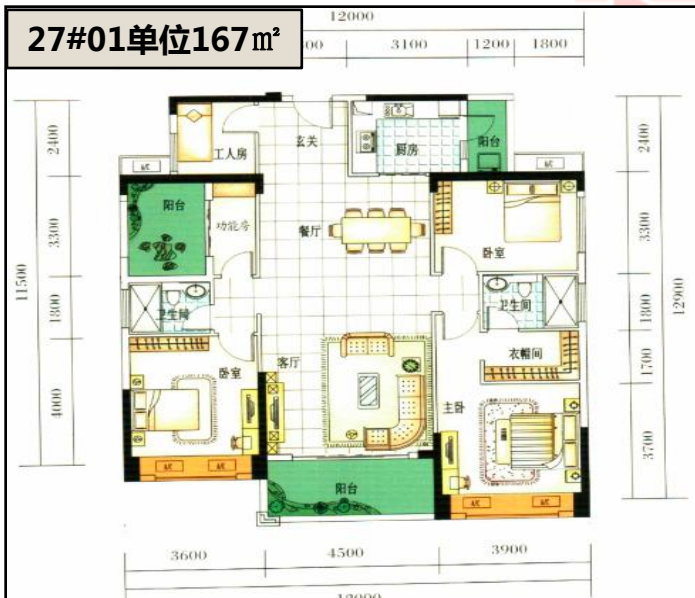
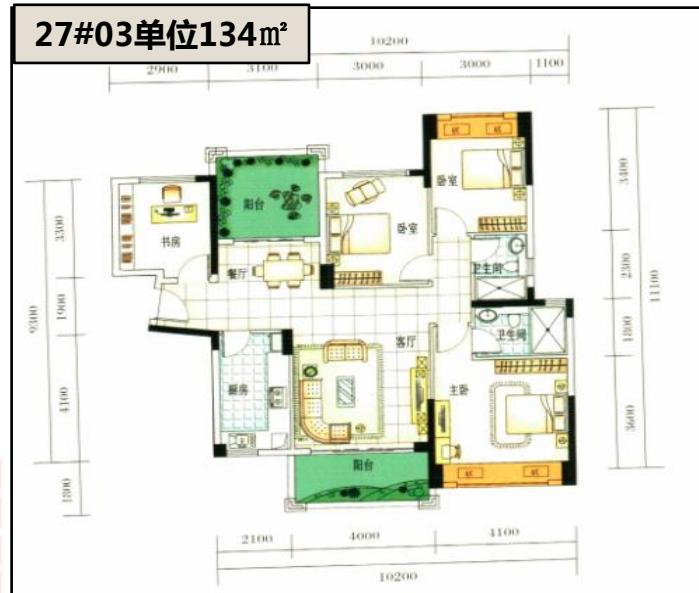
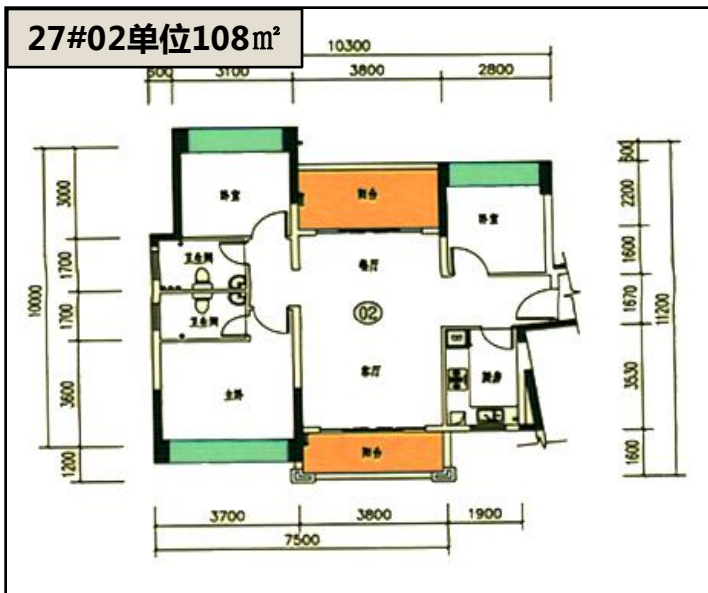
项目位置： 禅城区南庄大道与禅港路交汇处（西南角）

占地面积： 16.6万m²

建筑面积： 43.3万m²

项目动态： 1、8.23日开放27座134、167方全新样板房；
2、项目正进行诚意金登记5千抵5万。

■户型图：



- 01单位正对别墅区，高层单位可望吉利河。
- 02、03单位南面小角度可望河景，北面望园林。

■现场图片：



➢上午10:30分左右，销售中心现场大约有5、6台客户，样板房约有3、4台，现场板房开放同时进行建筑模型手工和蛋糕DIY活动。

即将开卖项目

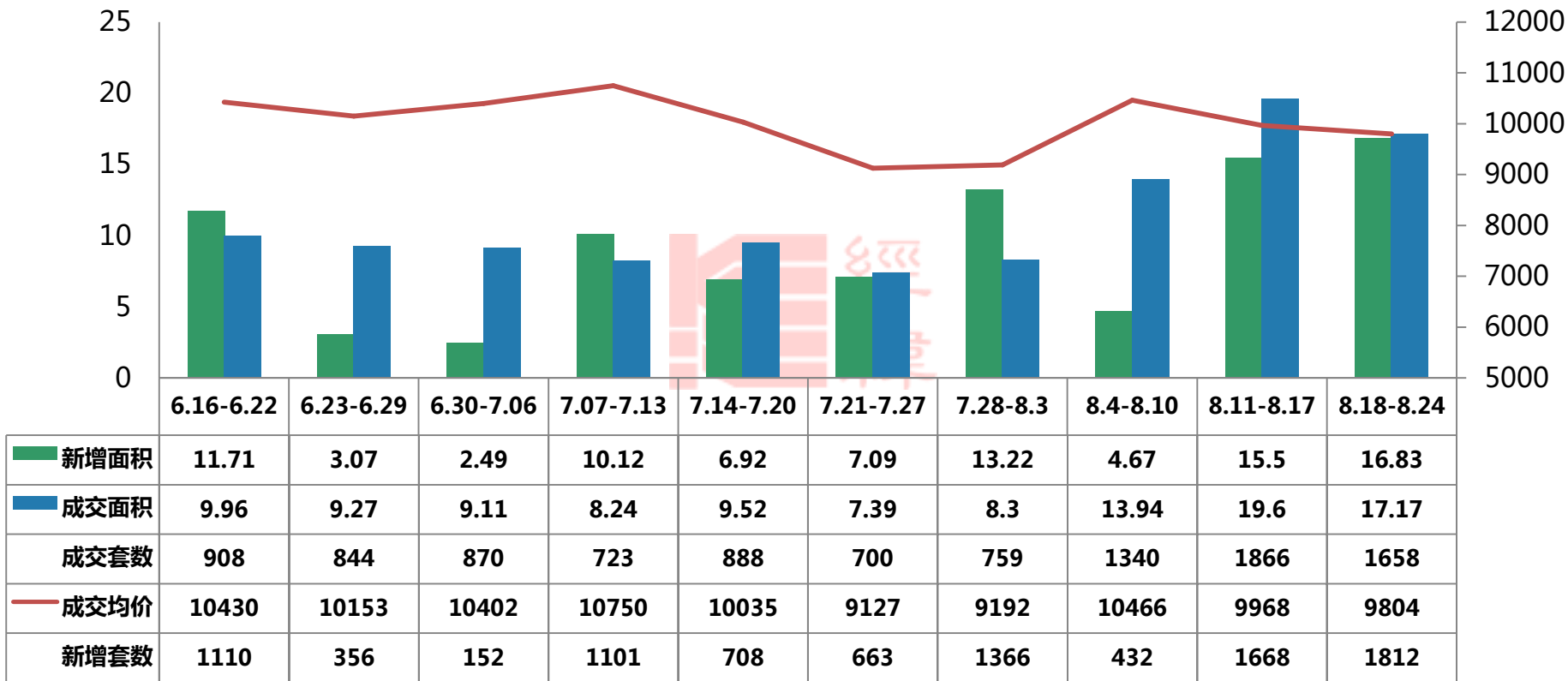
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/㎡)	单元面积(㎡)	备注
2014-8月	罗马新都	5座	34	9000-10000	186	诚意金2.5万抵10万
2014-8月	绿地未来城	8、50	102	7500-8500	80-140	诚意登记5千享5万
2014-8月	龙光水悦龙湾	27座	95	5500-6500	108、134、164	诚意登记5千抵5万
2014-8月	龙光君悦华府	二期3座	92	9500-10000	119-137	冻结5千享3万
2014-8月	领地海纳龙庭	5-7座	180	8500-9000	70-110	诚意登记5千抵9.5折
2014-8月	明福智富广场	2座	156	8400-9000	72-129	订金2万享98折
2014-8月	星晖盛汇园	9、10座	50	7500-8000	36-78	诚意登记2万抵98折
住宅合计	709(套)			--	--	--

南海：限购松绑，广佛交界持续火热

南海周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²

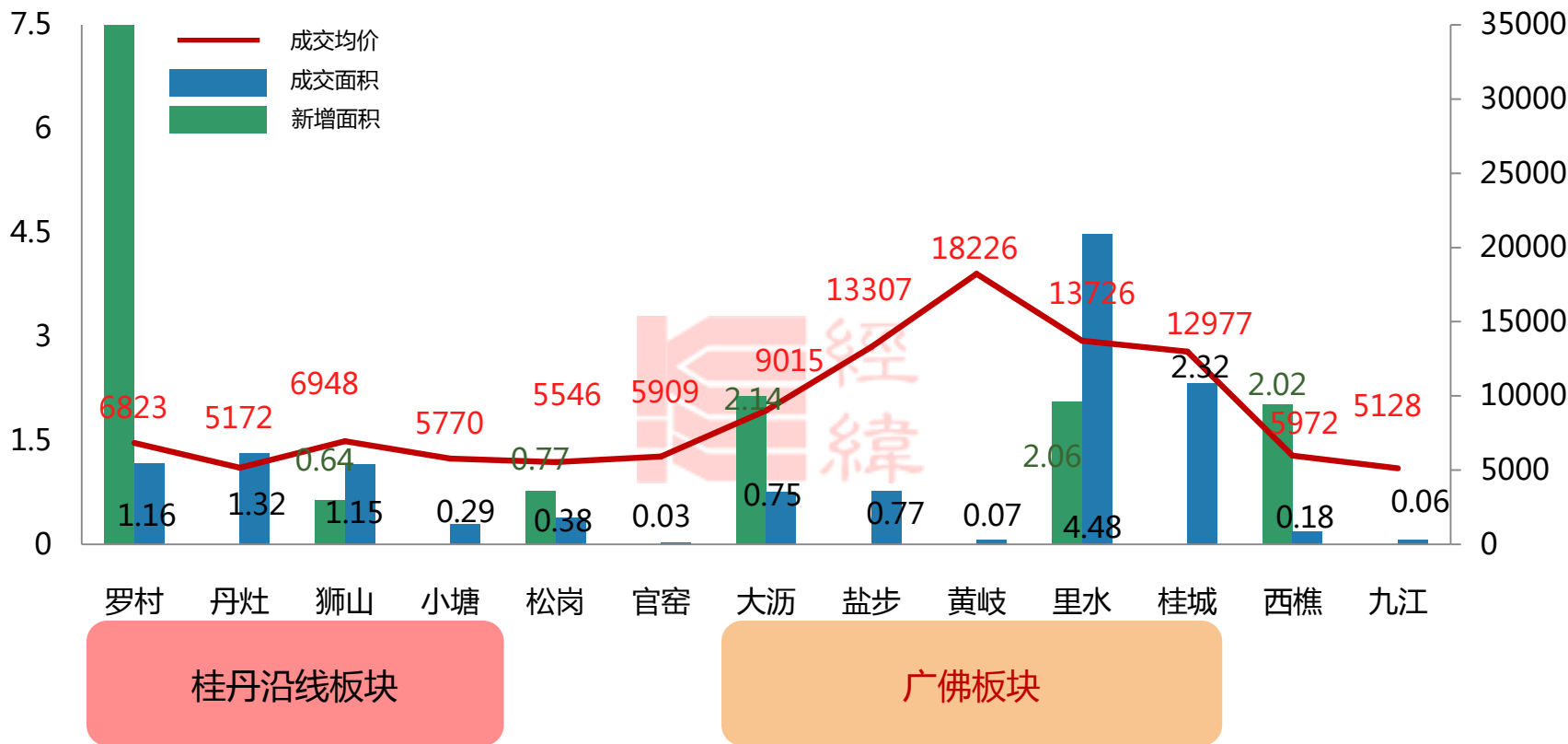


- 成交均价持平，**成交套数环比下降11%，成交面积环比下降12%**。
- 广佛交界多项目**“高烧不退”**，且镇街项目成交上升，本周成交量仍持续处于高位。

南海区各镇街周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



桂丹沿线板块

广佛板块

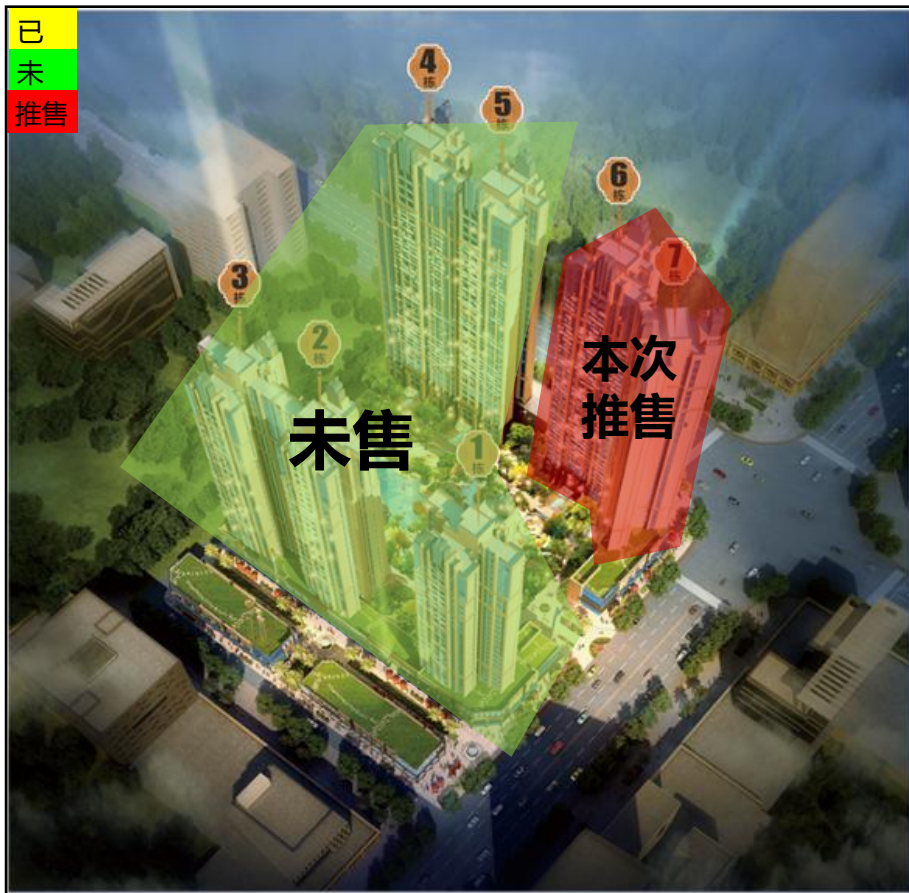
- 罗村镇街本周**新增预售面积持续猛增**，对目前松绑利好态势表现积极态度；
- 里水、桂城等广佛项目成交**“高烧不退”**。桂丹颐景园、云山峰境（**丹灶**），长信银湾、时代倾城四期（**罗村**）等镇街项目迅速“崛起”，跻身成为**“成交主力军”**。

本周推货：全新项目万荟玖珑取得“开门红”

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)	户型	备注
2014-8-23	万荟玖珑	6、7栋	227	7000-8000	80%	62-68 84-87 108-124	两房 三房 四房	开盘98折
2014-8-23	桂丹颐景园	明月座 03、04单元	66	5800	14%	130-137	四房	96折减3千*97折 *98折

- 镇街客户的“价格敏感度”较高，“低价入市”能有效撬动成交
- 丹灶市场开卖难“爆”，但后续消化能力稳定，大户型总价偏高，客户普遍决策期较长

【万荟玖珑2014-8-23开盘情况】



■推售货量：6、7栋（30层，2梯4户）共227套

■户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	62-68	84-87	108-124	21406
套数 (套)	56	56	115	227
比例	25%	25%	50%	100%

■ 折扣优惠：开盘98折

■ 开卖情况：80%（约181套）

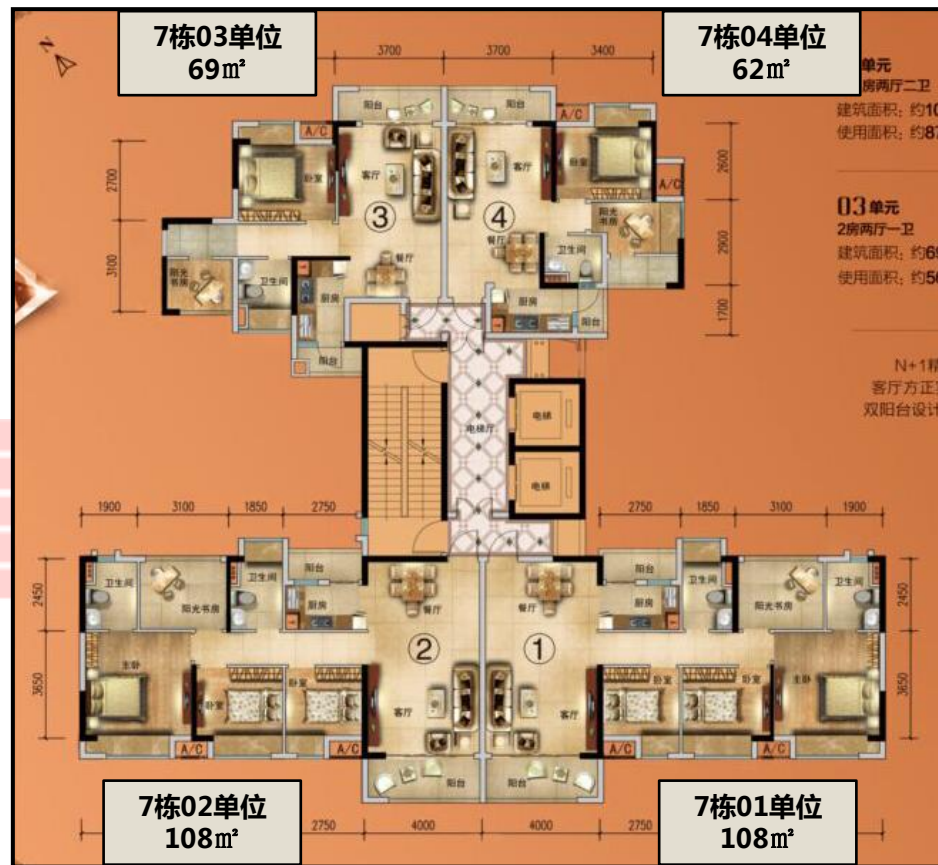
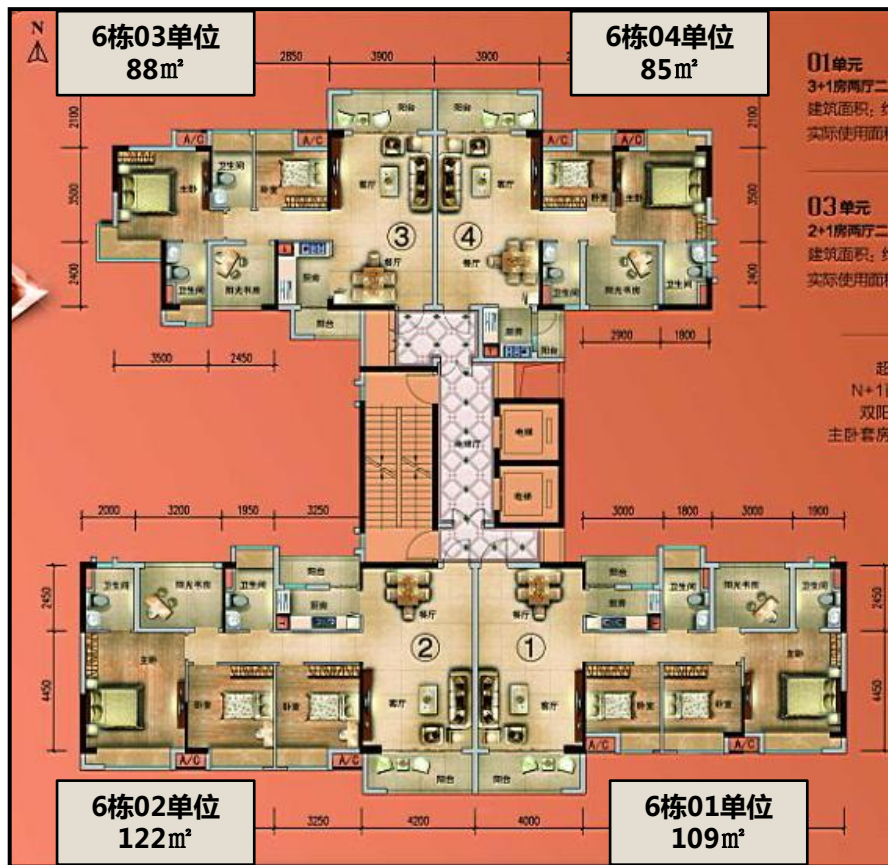
■ 开卖方式：集中开卖

■ 折后均价：折后均价7000-8000元/m²（毛坯）

■ 客户构成：大沥本地及周边客为主

- 首推价格对比周边竞品拥有明显优势，推售均价比保利中央公馆低至少1000元/m²以上
- 此次推售产品中109m²（4房带套房）单位成为热销产品，该积段产品片区内较为稀缺。
- 该批产品部分望园林，周边少有高层建筑，有较好的景观资源，综合质量高。

■ 户型图



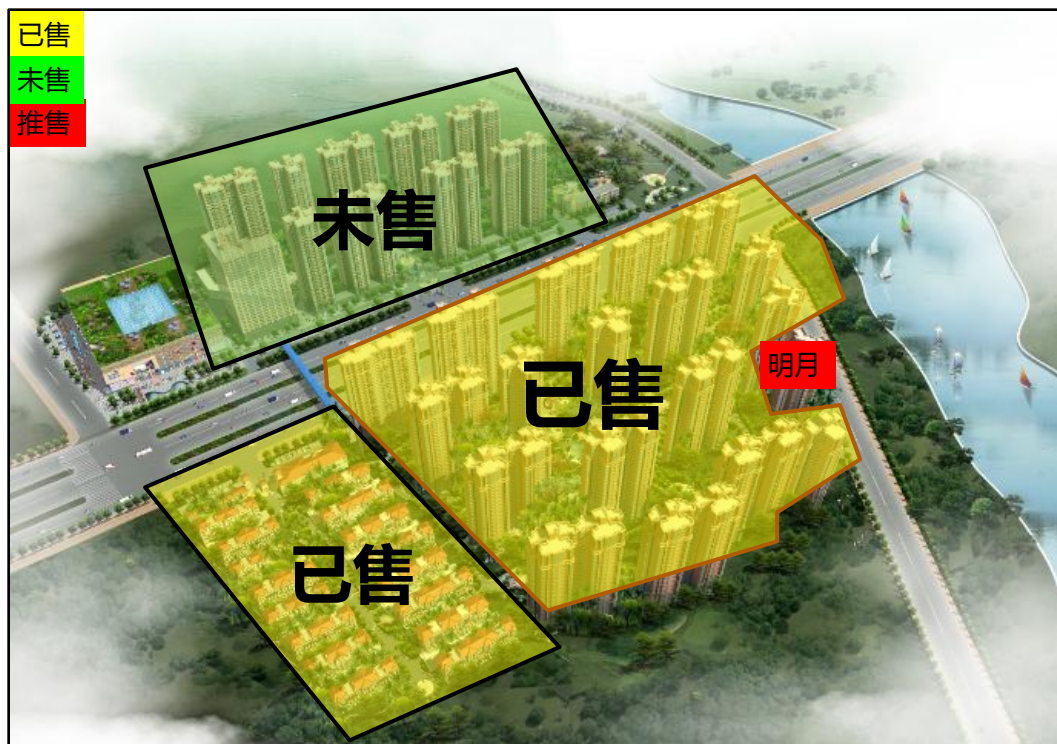
- 109m²户型设计尤其亮眼，最大优势是其4个开间均朝南；
- 110m²左右这个积段的产品在该片区属于“稀缺产品”，同质产品竞争不大。

■现场图片



➢现场客户约有接近200台，其中20%来自广州

【桂丹颐景园2014-8-23开盘情况】



■推售货量：明月座03、04单元（共66套）

■户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	130-137	8816.42
套数 (套)	66	66
比例	100%	100%

■折扣优惠：96折减3千*97折*98折

■开卖情况：14%（9套）

■开卖方式：集中开卖

■折后均价：03单元均价5900-6400元/m²
04单元均价5100-5900元/m²

■客户构成：丹灶本地客为主

- 该项计划在年底推售全新三期产品，因而加快推货节奏，本次推出二期最后一座。
- 本次推售的新品远离公路、大道，噪音灰尘影响较小，而连续两周加推新品，导致蓄客周期缩短，蓄客量不足，截止至12：00前，成交9套单位。

■现场图片



➤现场多数客户仅为项目活动而来，实际意向客户不多。

■户型图



- 136m²户型整个格局方正大气，主卧拥有大景观飘窗，通风采光优越；
- 130m²户型拥有超大阳台，对客户有一定吸引力。

南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	领地海纳君庭	开放销售中心	8.23开放销售中心并开启诚意登记1万抵3万&皇家马戏团精彩表演
罗村	依云华府	开放板房	8.23开放36、37座样板房，权证登记开盘85折（仅此一天）
罗村	龙光君悦龙庭	现场活动	8.22请业主0元看电影&8.23-8.24国际海洋魔幻气球艺术节邀请您参与
罗村	力迅城筑	现场活动	8.23 “力迅城筑-芦塘儿童书法比赛” &8.24 “力迅城筑杯” 梦想家园儿童绘画比赛
里水	绿地香树花城	圈层活动	8.22在中国大酒店举办新品发布会
里水	碧桂园山水桃园	圈层活动	8.18佛山女企业家协会探索珠宝与女人间的美丽秘密
西樵	三盛颐景园	开放板房	8.23张敬轩助阵开放9座“郡亭”样板房，诚意金5000享98折再减5000

三盛颐景园：开放板房



项目位置：南海西樵镇崇民路3号（龙湾大桥西）

占地面积：5.6万m²

建筑面积：25万m²

容积率：3.5

开盘时间：预计2014年9月

总户数：1546户

项目动态：1、项目于8月9日开放正式销售中心，**8月23号开放9座“郡亭”样板房**

2、预计**9月份将推出涵盖89m²三房、123m²四房、170m²五房单位**，2梯4户

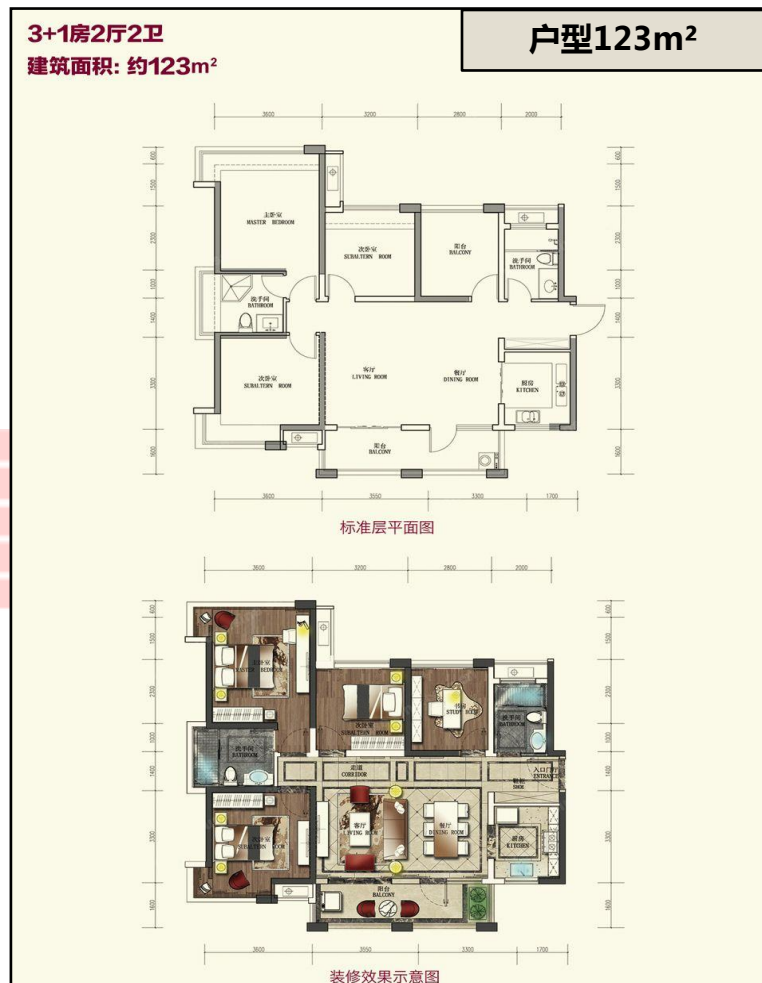
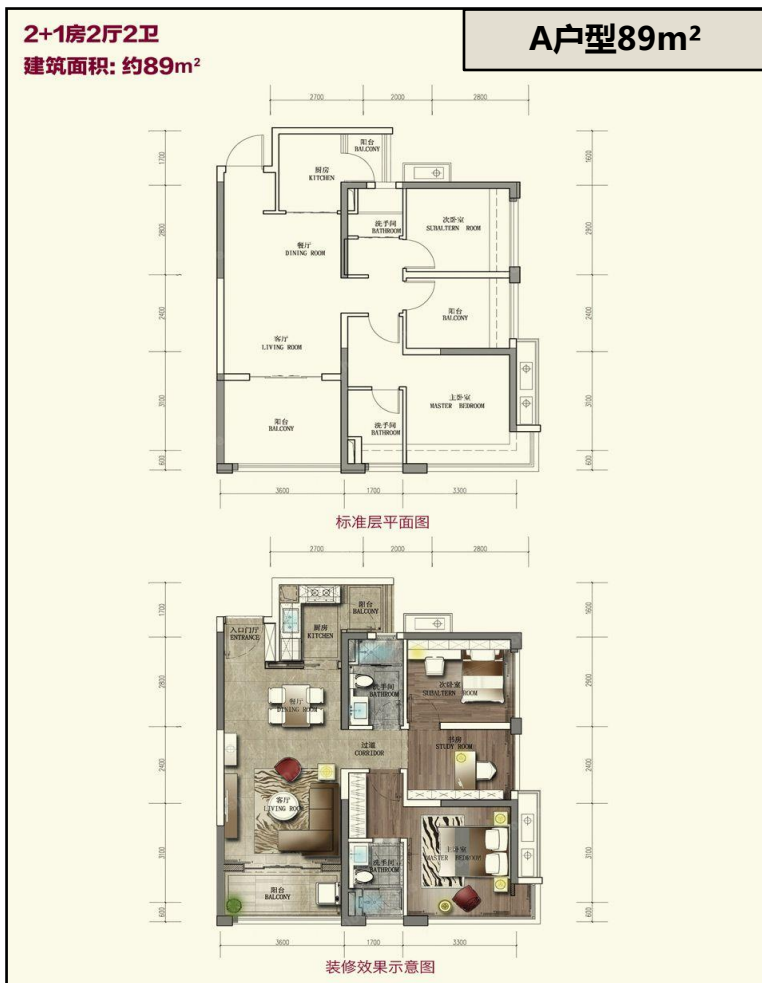
3、目前接受诚意金登记，诚意金5千享98折再减5千

■现场图片&板房图片



- 现场邀请知名歌星“张敬轩”到场表演，来访客户数量超过150台，以西樵本地人为主，同时也有部分周边南庄、九江及禅城等地客户；

■ 户型图



➤ 90m²三房单位朝南，可远眺西樵山观音像，视野开阔；123m²单位为四房，楼向朝北，正对中心园林。

依云华府：开放板房



项目位置：罗村北湖一路与孝贤路交汇处

占地面积：10万m²

建筑面积：30万m²

容积率：3.0

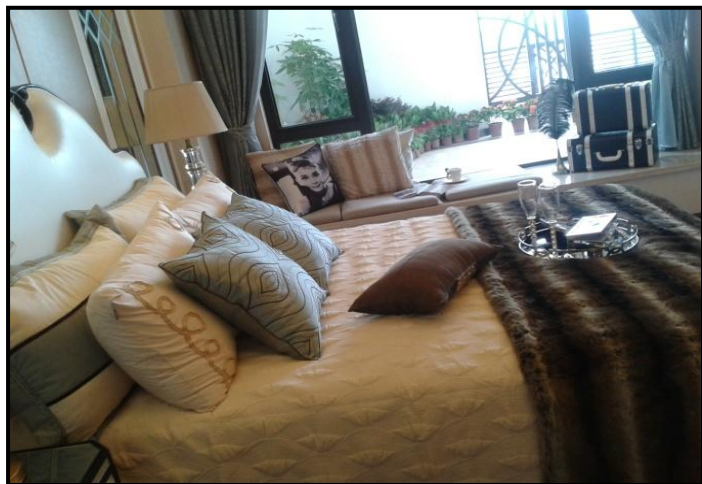
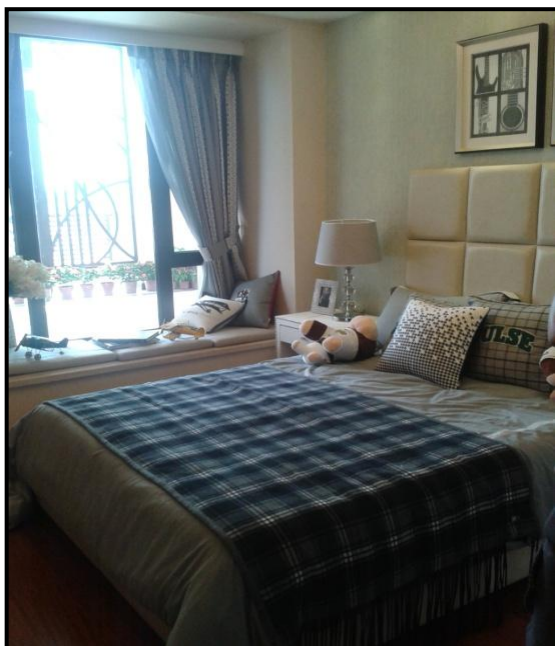
开盘时间：预计2014年8月底

项目动态：1、项目于8月16日开放正式销售中心

2、项目于8月23、24日开放样板房

3、**预计8月底9月初推售36、37座户型涵盖90和115m²产品，预计均价7000-8000元/m²**

■板房图片



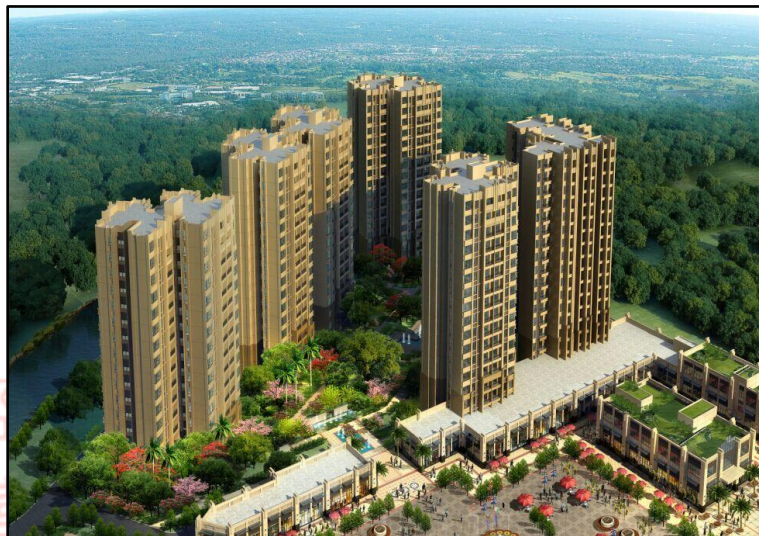
- 罗村下半年多个新项目入市（力迅城筑、时代倾城四期）、在售项目加快推新，大量余货堆积，罗村市场下半年将面临严峻的考验。

■ 户型图



- 项目规划建设42栋洋房, 首批推出36、37座;
- 双阳台设计、南北通透, 通风采光足。

领地海纳君庭：开放销售中心



项目位置：南海区大沥镇禅炭路与广云路交汇处

占地面积：2.05万m²

建筑面积：7.56万m²

容积率：3.0

开盘时间：预计2014年10月

总户数：662户

项目动态：1、**项目于8月23日开放正式销售中心**

2、目前接受诚意金登记1万抵3万

3、预计9月首推6座88-108平米的三房，楼高17层，3梯6户设计，吹风价7字头

■现场图片



➤ 当天项目邀请了皇家马戏团前来表演，现场有各种美食以及抽奖等活动。

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 ²)	单元面积 (m ²)	备注
2014年9月	翠林小语	2、3座	108	7300-7400	72-90	权证登记享99折
2014年9月	山林水语	34、35座	54	5000	63-83	诚意金2万享98折
2014年9月	龙光君悦龙庭	8座	74	--	137-143	--
2014年9月	丽湖名轩	17座	22	--	120-130	诚意金3万抵8万
2014年9月	保利紫山国际	1、2、3、4栋	约512	--	75-135	诚意登记98折
2014年9月	力迅城筑	1、2、3、4、5 号楼	--	7500-8500	90-149	诚意金1万抵5万
2014年9月	依云曦城	38座	112	9000-10000	101-149	诚意登记95折
2014年9月	荟珑湾	2座	186	--	85-90	诚意金1万抵3万
2014年9月	招商依云华府	36、37	--	7000-8000	90-115	开板房当日诚意登记 开盘85折
2014年9月	领地海纳君庭	6座	102	7000-8000	88-108	诚意金登记1万抵3万
2014年9月	三盛颐景园	9、10座	--	6000-7000	90-123	诚意金5千享98折再 减5千
住宅合计 (套)				约1170套		

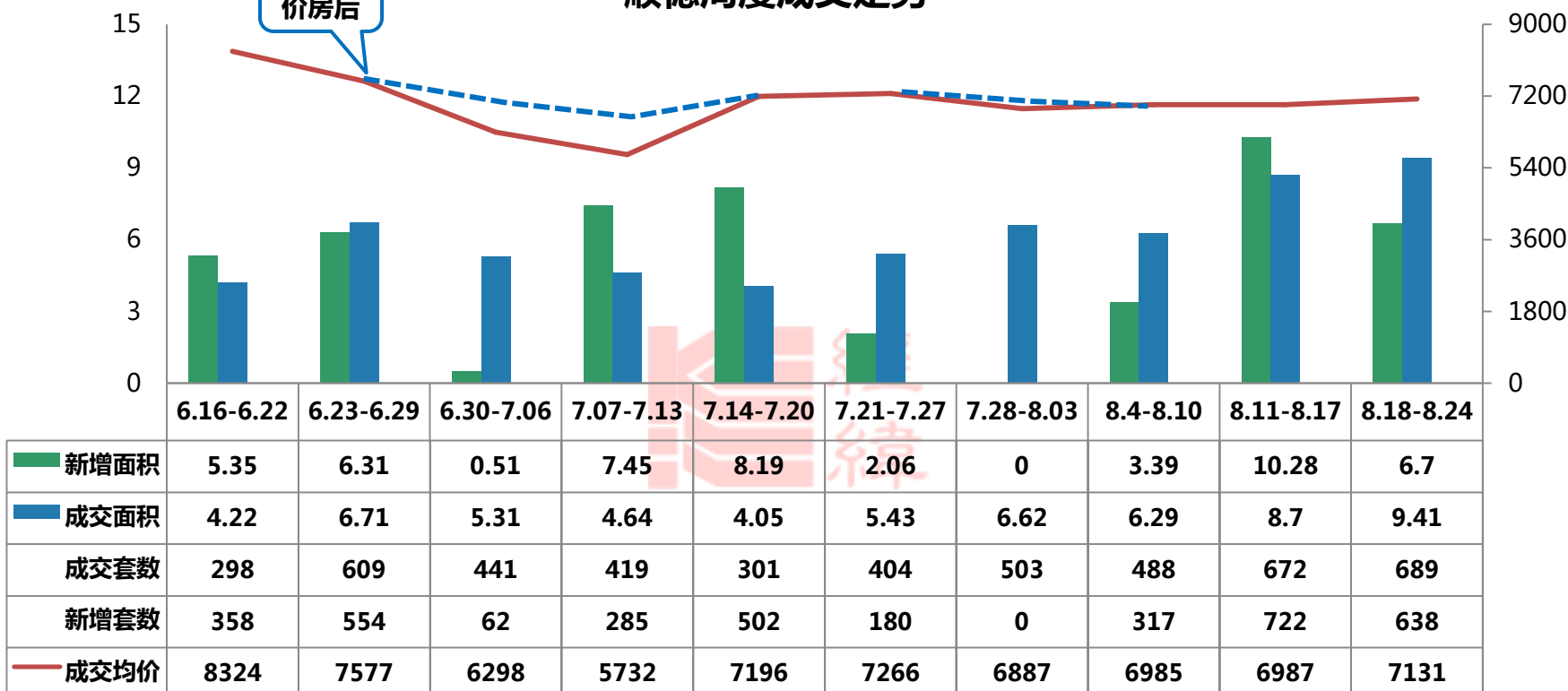
顺德：解限后，量稳价升

单位：万m²

剔除限价房后

顺德周度成交走势

单位：元/m²



剔除限价房后价格：

7020

6697

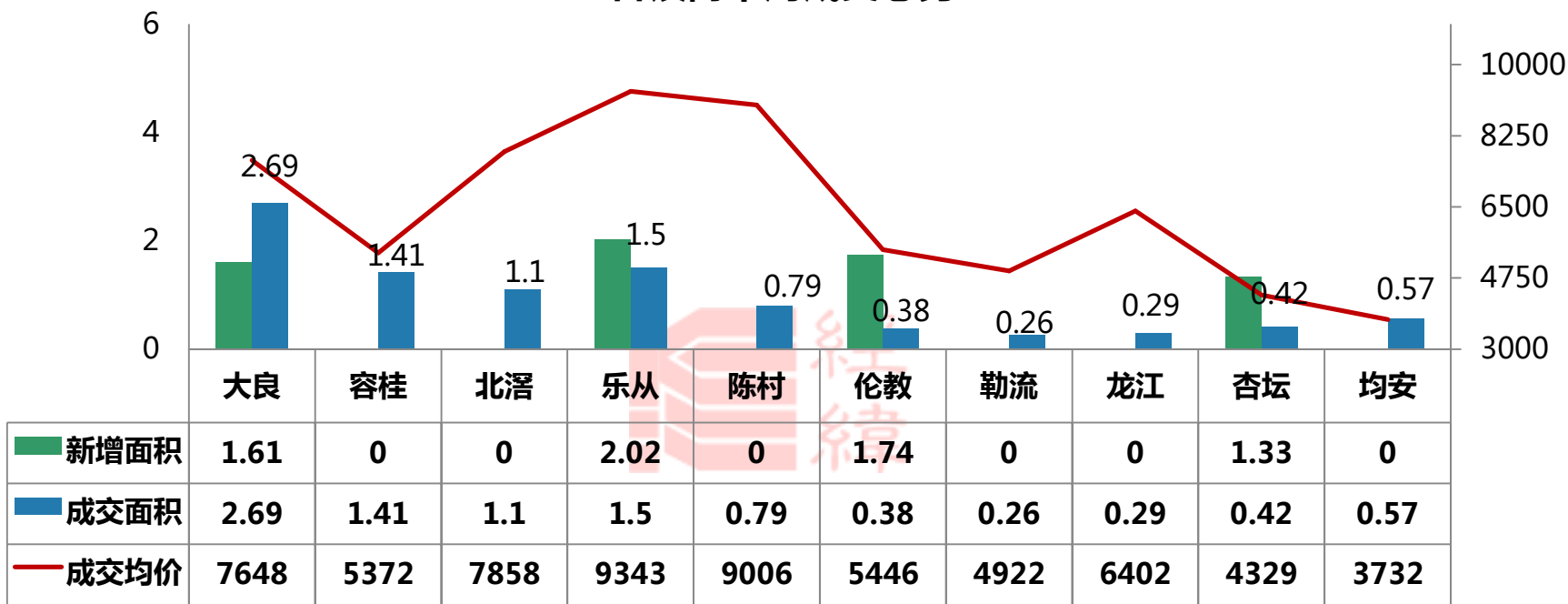
7101

- 本周价格环比上升2%，解除限购后，部分楼盘新开盘价格有所上升，比如保利中环广场新推4座价格上升300元/m²，促使价格微升
- 本周面积新增下降明显，主要是上周北滘新项目亮相，集中取得3座预售证，新增面积突增。

单位：万m²

各镇街本周成交态势

单位：元/m²



- 本周大良成交面积环比翻了近一倍，主要是在解限之后，一部分客户得到购买资格，使楼盘新推货成交明显，如保利中环和敏捷畔海御峰
- 乐从成交均价环比上升11%，保利东湾一口价活动，成效明显，本周乐从成交面积虽与上周基本持平，但保利东湾占比上升，且保利东湾本周均价上升，对乐从均价有一定拉升作用。

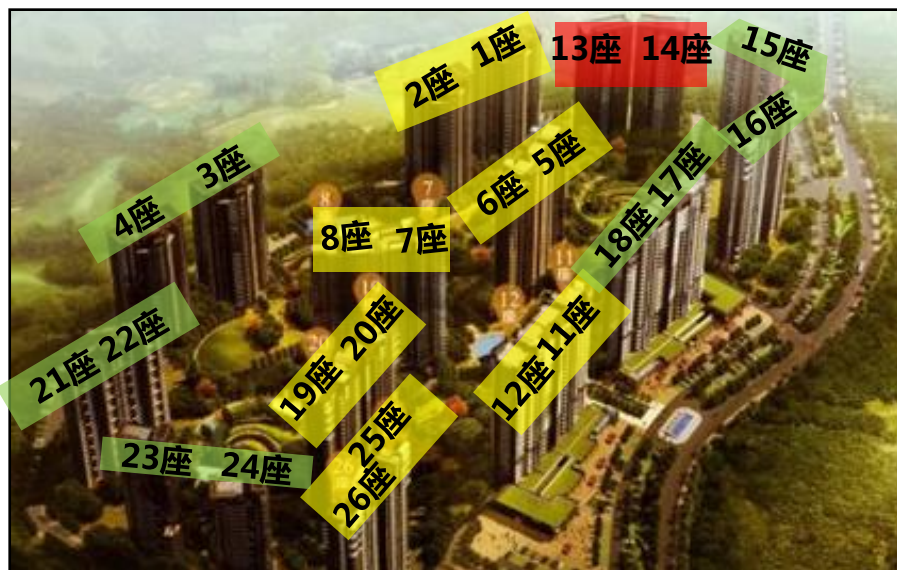
本周开盘

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)	户型	备注
2014-8-23	美的君兰江山	江山花园 13、14座	180	套内8000-8500 元/m ²	50%- 60%	建面139 (套内113) 建面174-180 (套内140-145)	三房 四房	诚意金登记3 万享8万
2014-8-23	保利东湾	东旭花园3座	56	建面13000- 14000元/m ²	24%	建面183 (套内144)	五房	自然开卖
2014-8-23	嘉信嘉兆台	1幢	227	套内6500-8000 元/m ²	80%	建面41-117(套 内30-87)	住宅 公寓	送两年管理费 自然开卖
2014-8-23	尚湖湾	23座	64	套内7000元/m ²	80%- 90%	建面71 (套内56) 建面100-111 (套内96-110) 建面135-155 (套内106-122)	两房 三房 复式	诚意金2万抵 99折

- 解限后，住宅公寓首度试水受到热捧（主要受低价影响），大积产品反应平平
- 价格促销依旧成为去货主要方式

本周开盘：

【美的君兰江山2014-8-23开盘情况】



在售
未售
推售

■推售货量：13、14座共180套（31层/2梯3户）

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（套内）	113m ²	140-145m ²	17101m ²
套数	60套	120套	180套

■推售价格：套内113m²单位11000-12000元/m²（带装修）
套内141-145m²单位10000元/m²（毛坯）

■折扣优惠：诚意金3万抵8万

■开卖情况：当天成交5-6成（约90-108套）

开卖分析：

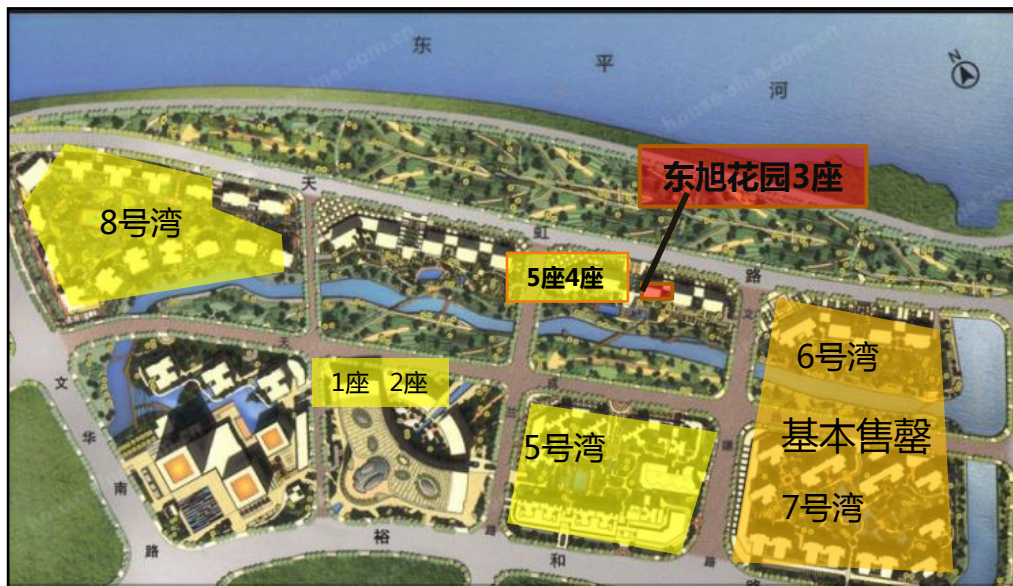
- 项目主力产品为大平层洋房，虽坐拥高尔夫球场，但受限购制约，消化情况不太理想；
- 首推小户型产品试水市场，以便资金回笼；
- 项目五一开始收筹，蓄客时间长，同时北滘地区吸引了一部分广州客，在解限的环境下，广州客购房欲加大，当天成交近6成，

■户型图：



- 01户型方正实用，动静分区，而02户型卧室两边由客厅展开，难以做到动静分区
- 13、14座靠内，不受公路噪音侵扰，部分可望及高尔夫球场，景观较好

【保利东湾2014-8-23开盘情况】



在售
推售
售罄

开卖分析：

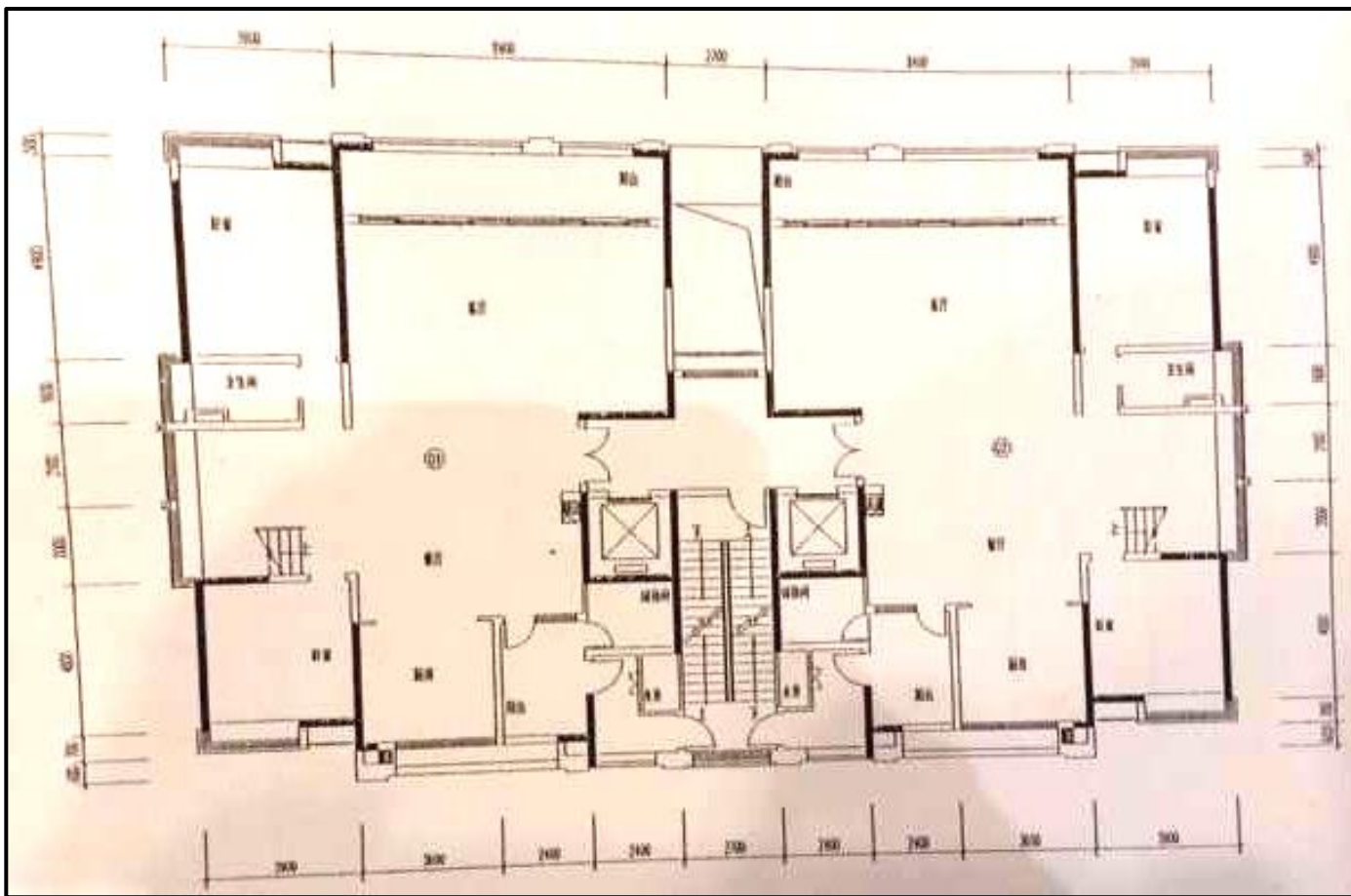
- ▶ 本次推售价格相对比今年3月份推出的4座193m²价格下降了1500元/m²，主要是因为项目剩余的产品类型主要是以大积为主，一口价降价优惠希望能迅速去货
- ▶ 本次推3座183m²单位2梯2户电梯入户式设计，前后江景，景观较好，南北对流

- 推售货量：东旭花园3座183m²户型共56套)
- 户型配比：

户型	五房	合计
面积	183m ²	10226m ²
套数	56套	56套

- 推售价格：不分楼层13000-14000元/m²
- 开卖情况：24% (约14套)
- 客户构成：禅桂客为主，部分乐从本地客

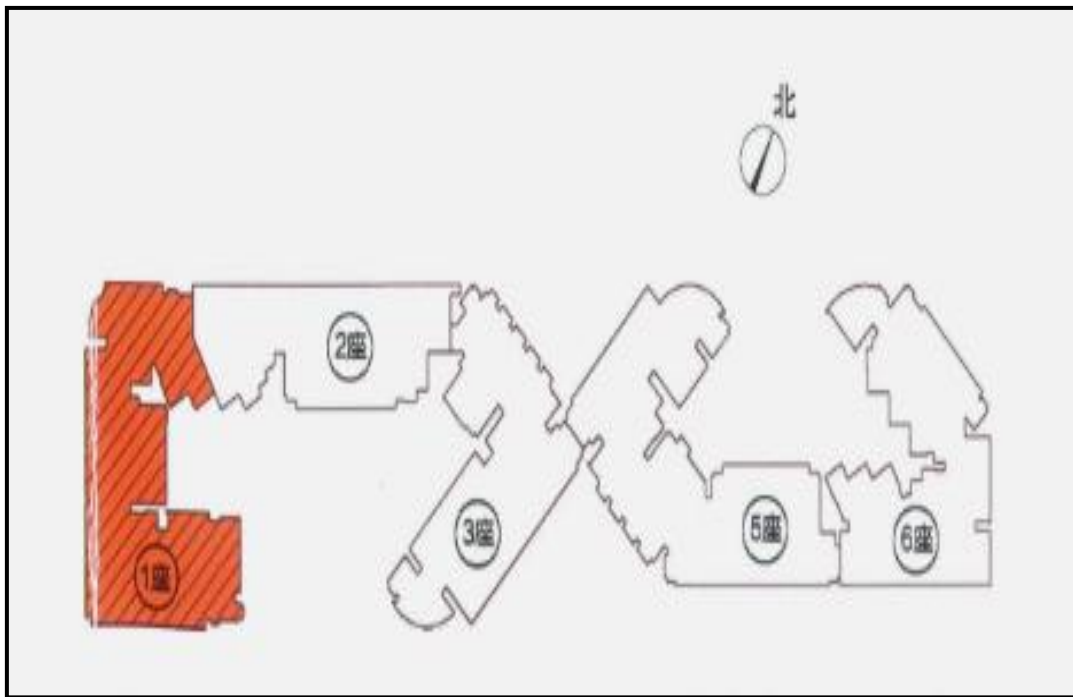
■户型图：



➤参考4座5座193m²户型图

➤户型方正，动静分区，环境清幽，景观较好

【嘉信嘉兆台2014-8-23开盘情况】



■推售货量：1座共227套（13层/3梯18户）

■户型配比：

户型	住宅公寓	合计
面积	41-117m ²	16119m ²
套数	227套	227套

■推售价格：毛坯套内6500-8000元/m²

■折扣优惠：送两年物管费

■开卖情况：80%（约180套）

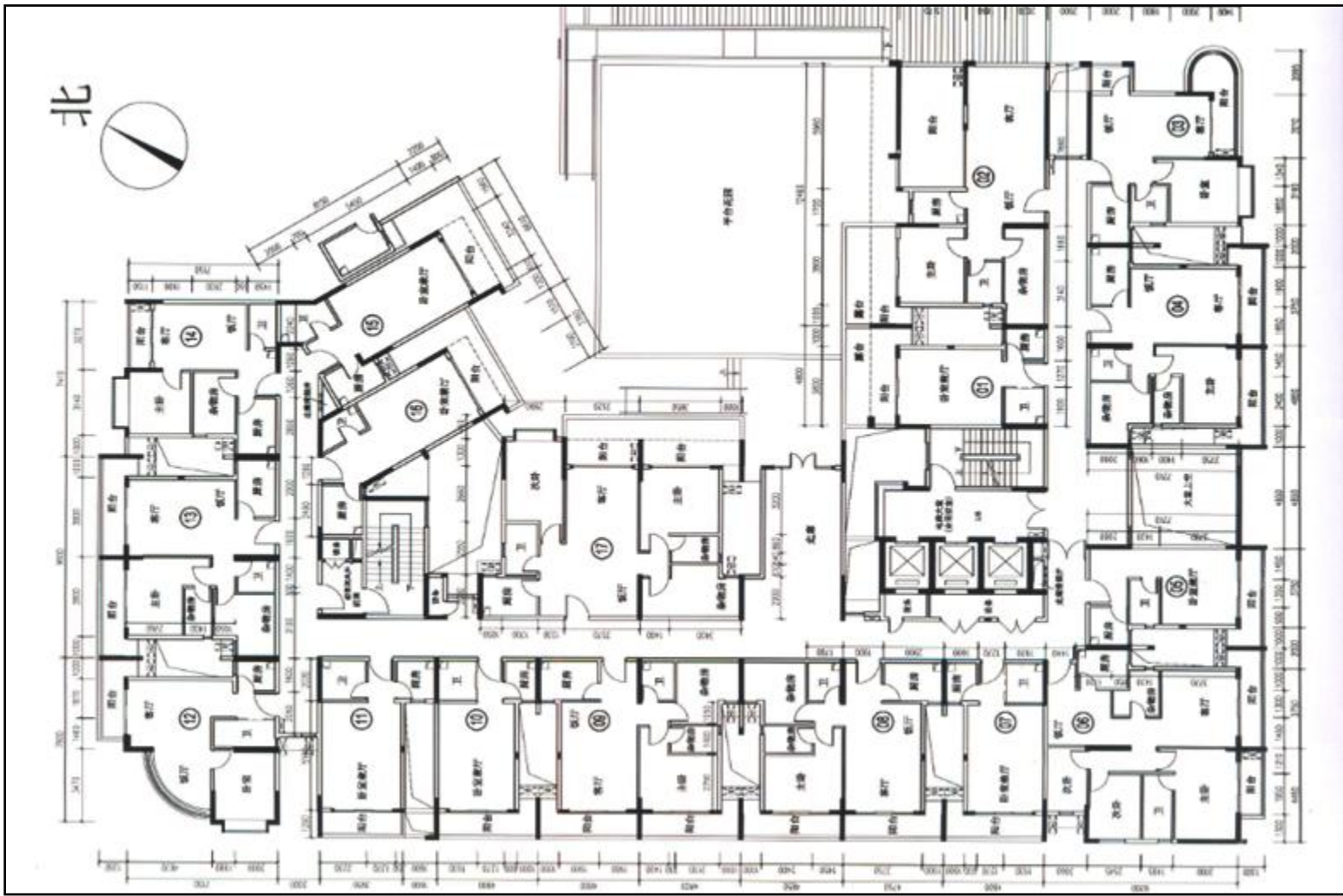
■客户构成：大良本地为主

开卖分析

➢本次推售价格对比嘉信城市花园洋房单位（8500-11000元/m²）价格低，且周边配套成熟，紧邻嘉信城市广场，同时可望史努比公园，受到客户热捧，6字头单位已售罄，87m²单位只剩3、4、13层。

➢但物管费4.5元/m²，客户反映物管费过高

户型图



➤ 1座3楼东向配备了游泳池，三梯18户设计，会造成住户的不便

【尚湖湾2014-8-23开盘情况】



■推售货量：23座共64套（17层/2梯4户）

■户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积	72m ²	96-111m ²	136-156	6194m ²
套数	16套	45	3	64套

■推售价格：毛坯套内7000元/m²

■折扣优惠：诚意金2万99折

■开卖情况：截至上午11点半，成交约6成

■客户构成：伦敦本地为主

开卖分析：

➢本次推货价格为7000元/m²，对比2012年推出的19、20座，价格下降了450元/m²，截至上午11点半，成交约6成，成交量较好

➢随着涛汇领御花园与万科沁园这两大项目货量已全部推售，尚湖湾有望成为伦敦地区新的货量补充来源

现场情况



尚湖湾 23座 销控表

201	●	202	●	203	●	204	●
301	●	302	样板间	303	●	304	●
401	●	402	●	403	●	404	●
501	●	502	●	503	●	504	●
601	●	602	●	603	●	604	●
701	●	702	●	703	●	704	●
801	●	802	●	803	●	804	●
901	●	902	●	903	●	904	●
1001	●	1002	●	1003	●	1004	●
1101	●	1102	●	1103	●	1104	●
1201	●	1202	●	1203	●	1204	●
1301	●	1302	●	1303	●	1304	●
1401	●	1402	●	1403	●	1404	●
1501	●	1502	●	1503	●	1504	●
1601	●	1602	●	1603	●	1604	●
1701(复式)		1702(复式)		1703	●		

销控表



顺德本周动态：项目齐开样板房，月底将迎推货高峰

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
大良	西山上筑	现场活动	8.24，举办马克杯·月饼DIY活动
	顺德绿地中心	开样板房	8.23开放100-150m ² 样板房，诚意金登记1万抵10万，现场送精灵玩偶
	招商公园1873	开样板房	8.23开放样板房，120-160m ² 诚意金1万抵10万优惠登记，送冰雕展门票
北滘	丽的花园	优惠折扣	8.18-8.24举办老业主带新业主活动，购房可减免一年物管费，并额外享受93折优惠。
陈村	万科水晶城	优惠折扣	现购房还有机会免30年管理费
	悦峰天誉	优惠折扣	8.22“现场有第三届陈村梦想SHOW”，优惠活动不分楼层，精装，7999m ² 起
	绿地国际花都	优惠折扣	现购房有1万享9折优惠以及2千享2万优惠。
	港隆国际	优惠折扣	清四房尾货现购房享88折优惠
容桂	保利德胜湾	优惠折扣	推出一口价单位，折后均价 5300元/m²
	佳兆业金域天下	现场活动	8.23-24举办捕鱼大赛第三季。
	柏悦湾	优惠折扣	8.18-8.24推出 10套超值单位，90-137m²，5980元/m²
	颐澳花园	现场活动	8.24举办曲奇DIY活动，江景高层诚意登记金2千抵2万
龙江	保利上城	优惠折扣	8.23举办泳儿演唱会，3期74-103m ² 诚意登记5千享开盘95折
伦教	保利中央公园	现场活动	8.23举办获得免费定制的马克杯活动
勒流	博澳城	现场活动	8.24举办美女与野兽缤纷嘉年华 活动

佛山经纬房地产咨询有限公司版权所有

顺德绿地中心：开放样板房



项目位置：顺德区大良东乐路与桂畔海交汇处

占地面积：5.02万m²

建筑面积：20.1万m²

容积率：4.0

首次推货时间：2014年8月

项目动态：1、8.23开放套内99m²、120m²、160m²样板房

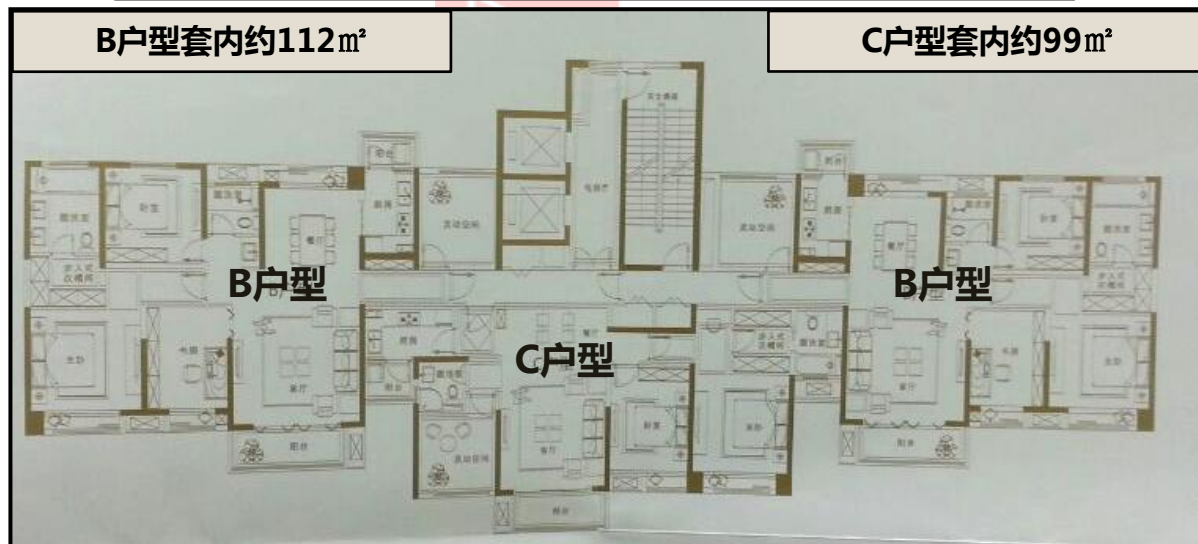
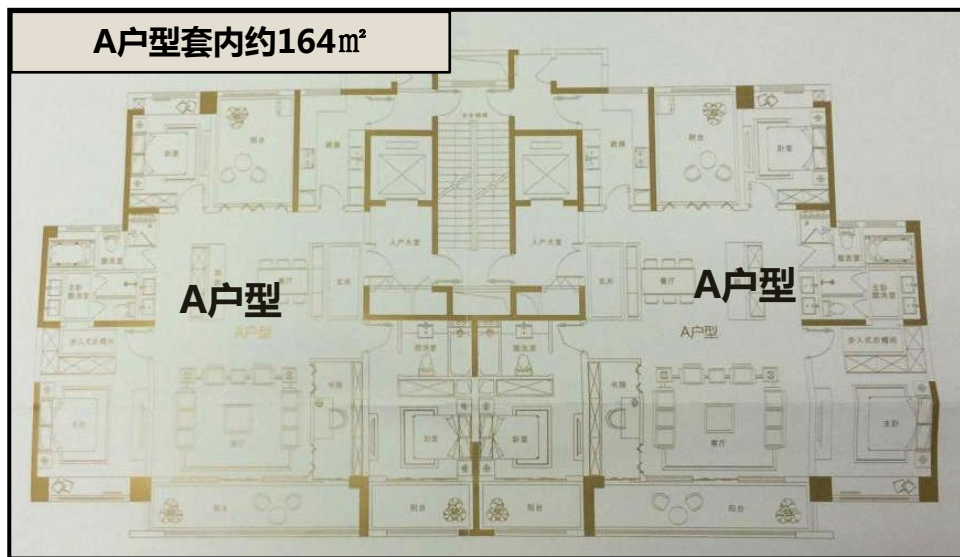
2、诚意金登记**1万抵10万**，现场送精灵玩偶

■现场图片：



●8.23开放100-150m²样板房，该积段产品在片区内较为稀缺，吸引约60台客户来访。

■户型图：



- 1座2梯2户，A户型电梯入户独立性更好
- 2座2梯3户，B户型纯板式设计南北通透；C户型纯南向观景，通风采光较好

公园1872：开放样板房



项目位置：顺德新城德胜商务区兴顺路和龙盘西路交汇处

占地面积：7万 m²

建筑面积：30万 m²

容积率：3.2

绿化率：35%

首次推货时间：预计2014年8月29日

项目动态：1、8.23开放120m²清水板房，140 m²精装板房

2、诚意金登记**1万抵10万**，现场送精灵玩偶

3、8.24开放160m²样板房

■现场图片：



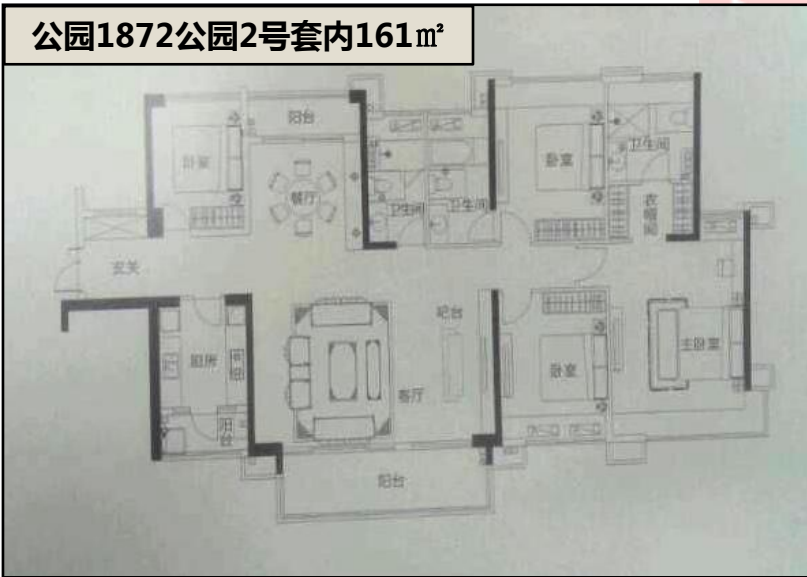
➢现场举办“英伦冰雕艺术展”、爱马仕主题活动展，吸引来访客户约60台

■ 户型图：

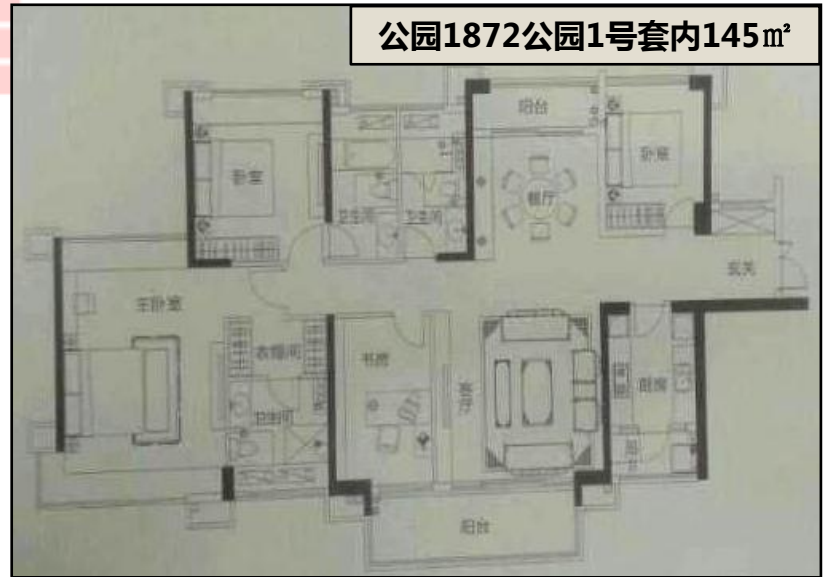
公园1872公园3号套内122m²



公园1872公园2号套内161m²



公园1872公园1号套内145m²



即将开卖项目：8月底或成推货高峰

	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	2014-8	星际半岛	--	97	建面约12600	建面387-592	7月份开放样板房
	2014-8	保利拉菲	12座	约92	待定	套内114-117	诚意金登记可享1元抵3万优惠
	2014-8	怡翠晋盛	3、4座	约123	待定	建面89-128	诚意金2万98折
陈村	2014-8	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	2014-8	骏景君临名邸	1-4座	101	套内18000	复式套内200-400	--
	2014-8	顺德绿地中心	1座	--	待定	套内100-164m ²	诚意金登记1万抵10万
	2014-8	公园1872	2座	--	待定	套内120-160m ²	--
容桂	2014-8	佳兆业金城天下	20座	约124	待定	套内90-128	5000抵2万
	2014-8	新境界花园	--	--	待定	套内20-50	--
龙江	2014-8	保利上城	3期	--	待定	套内74-103	诚意金5千享95折
勒流	2014-8	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
伦教	2014-8	尚湖湾	21座	84	套内7000元/m ²	套内78-80m ²	--
住宅合计(套)				约744			

三水：以价换量成大势，多盘金九下重本



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

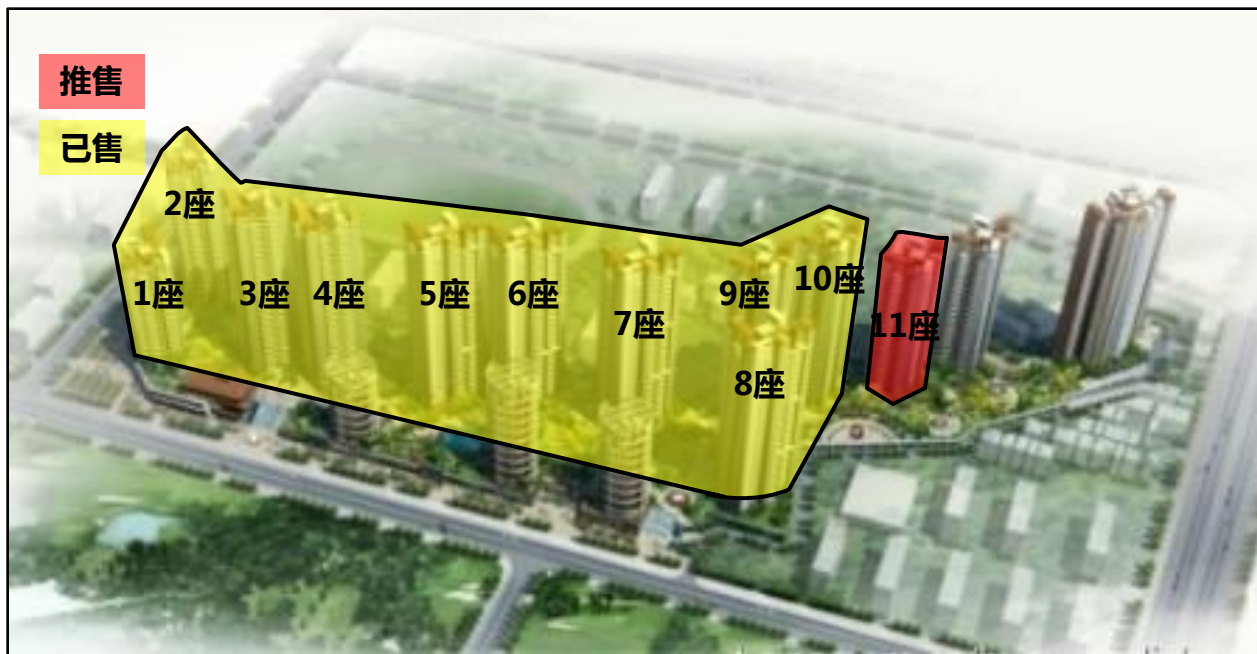
- 本周成交套数环比上升14%，成交面积环比上升12%，成交均价环比下降6%，新增面积环比增加30%
- 自8月7日放松限购以来，已有4盘相继开卖，暂未出现涨价动作，继续以价换量去库存，成交量稳步上升
- 别墅成交回落至正常水平，其中云东海高尔夫清联排别墅，价格从13000元/m²起将至均价7000元/m²

本周开盘

推售时间	楼盘名称	街镇	推售范围	套数 (套)	成交 情况	开盘均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	户型	备注
2014-8-16	山水一品	西南 中心区	11座	120	40%	6800 (毛坯)	89 123	2+1房 3+1房	99折
2014-8-22 (内部认购)	欧雅 右岸春天	西南 涌片区	3座	83	50%	5500 (毛坯)	89-129	3房	权证98折 诚意金5千97折 准签99折 开盘98折

- 山水一品虽未对外进行大规模宣传，但其凭借周边竞争项目较少和在客户中建立的口碑，在市场整体观望情绪依然浓厚的情况下，本次开卖仍能达4成
- 欧雅右岸春天在开卖前进行大规模宣传，且周边竞争项目较少，定价5字头符合客户心理预期，从而顺利垄断该片区客户，首波开卖成绩较理想

【山水一品2014-8-16开盘情况】



■推售套数：120套（11座，31层/2梯4户）

■户型配比：

户型	2+1房2厅	3+1房2厅	合计
面积/m ²	89	123	11714
套数/套	90	30	120

■开卖均价：6800元/m²（毛坯）

■折扣优惠：99折

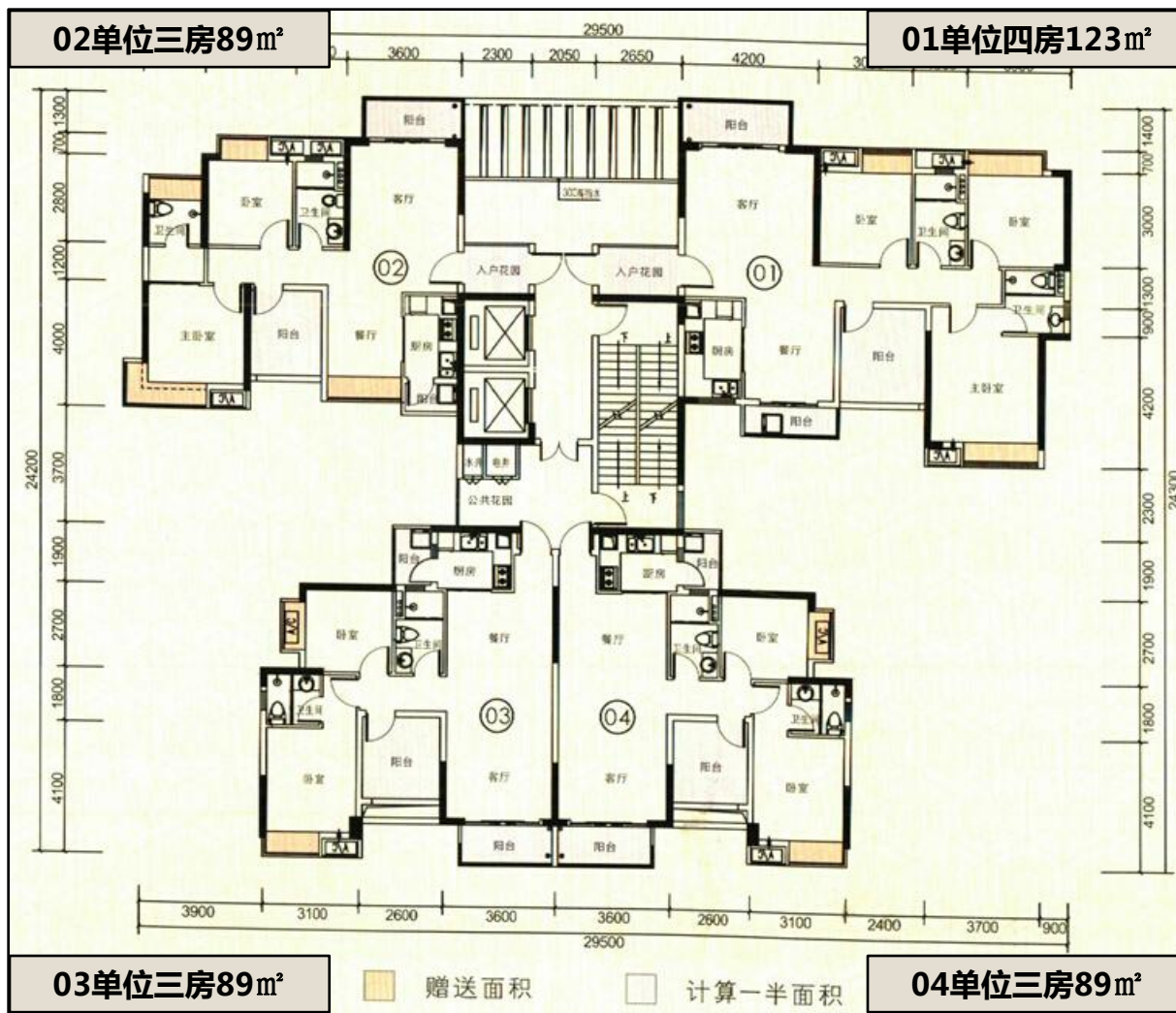
■销售情况：40%

■客户构成：西南本地客户

➢项目所在区域竞品较少，竞争压力不大

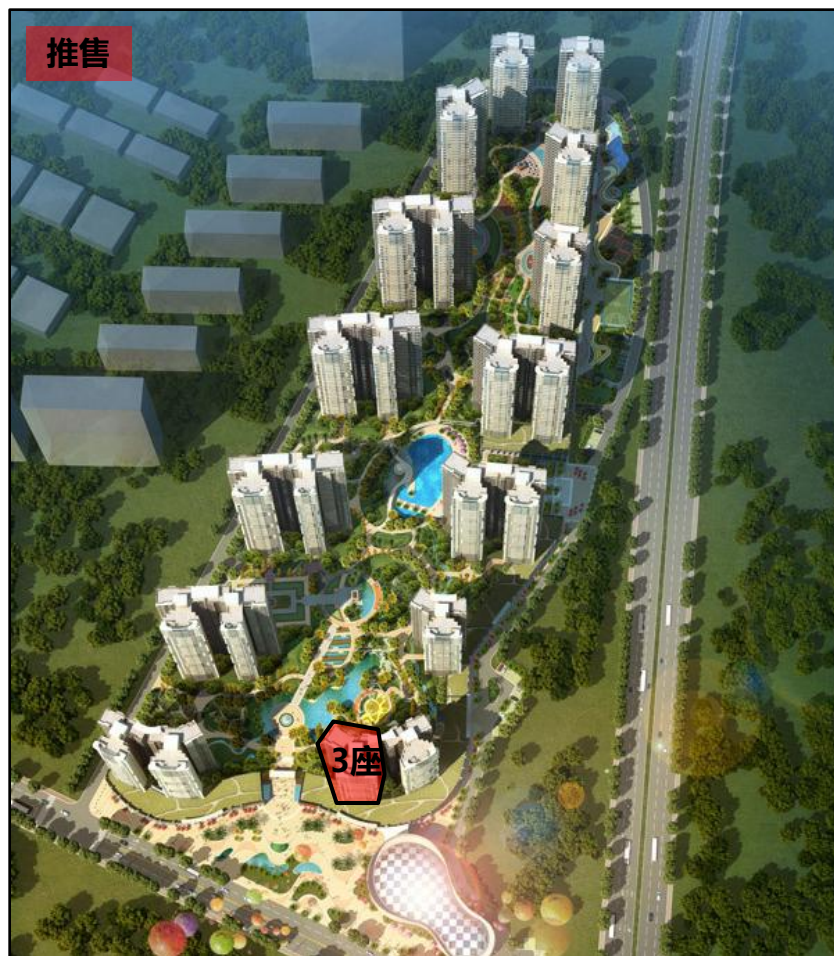
➢顺应市场大势，本次开卖价格比此前下降700元/m²

■户型图：



- 户型整体方正实用，均能做到南北对流，赠送面积较多，其中01、02单位采光通风效果更佳，舒适性较强

【欧雅右岸春天2014-8-22开盘情况】



■推售套数：83套（3座，22层/2梯4户）

■户型配比：

户型	2+1房2厅	3+1房2厅	合计
面积/m ²	89-92	129	8279
套数/套	62	21	83

■开卖均价：整体均价5500元/m²

90m²：5400-5700元/m²（毛坯）

128m²：5900-6300元/m²（毛坯）

■折扣优惠：权证98折、诚意金5千97折、准签99折、开盘98折

■开卖方式：内部认购

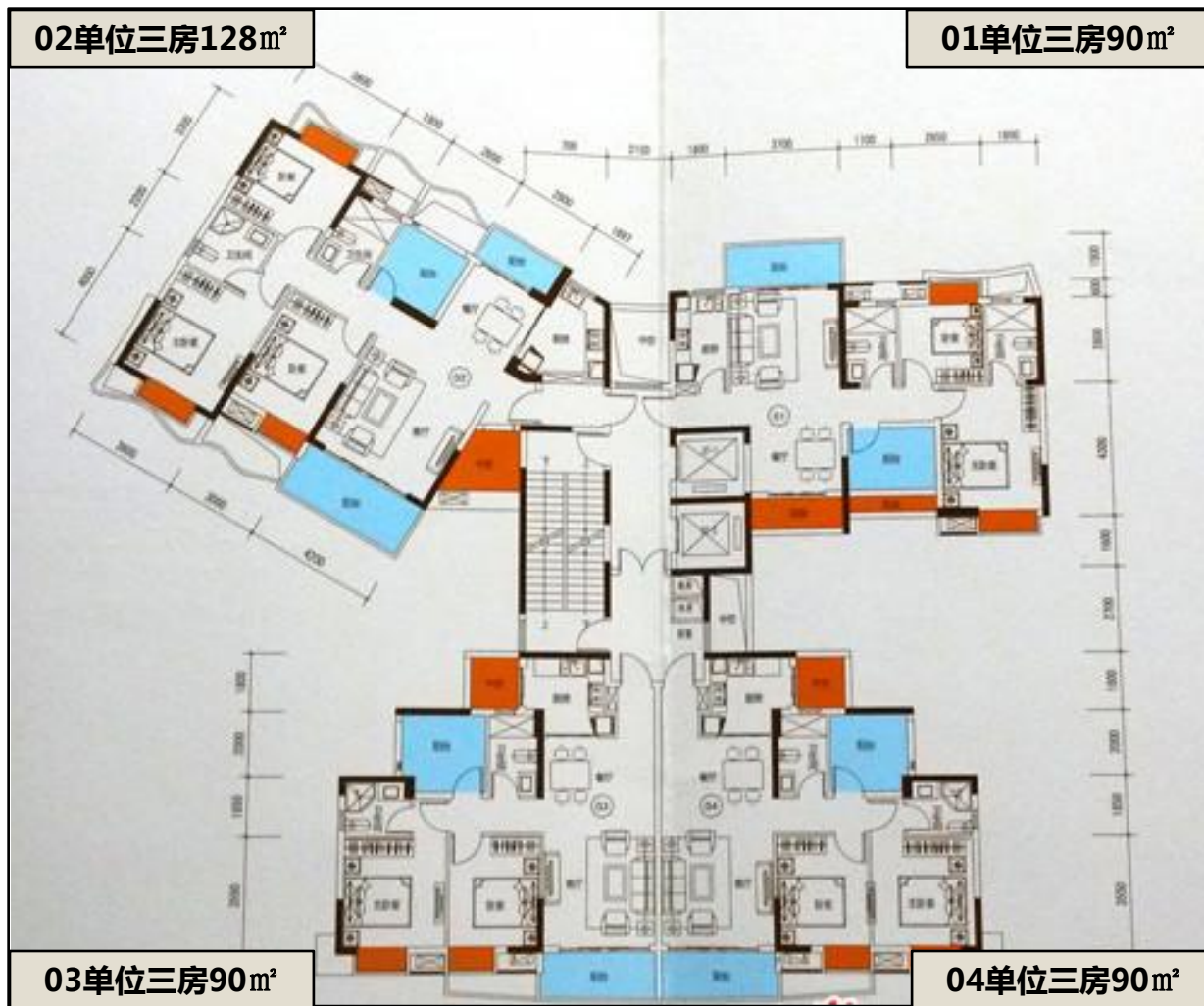
■销售情况：50%

■客户构成：西南本地客户

开盘分析：

- 项目周边竞争项目较少，一盘独大态势明显
- 首波开卖折扣优惠幅度大，定价5字头符合客户心理预期

■户型图：



- 3座主打90m²三房和128方3+2房，90m²户型为正南、正北向，128m²户型为西南向
- 部分客户对128m²户型认可度较高，其赠送面积较多，细节设计上人性化

三水本周动态：折扣活动双线齐开

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	雅居乐雅湖半岛	现场活动 诚意登记	8.24联手广东广电网络佛山三水分公司举办夏日激情U互动水上趣味运动会。 8.23开启【上品】5、10座诚意登记，诚意登记98折。
	恒福新里程	现场活动	8.20起在金海万利广场、三水广场、恒福广场进行外展。
西南中心区	帝景湾	开样板房 诚意登记	8.23开放10座01、02户型90-120m ² 样板房，诚意金1万抵3万，预计均价5000-6000元/m ² （毛坯），多层复式诚意金3万抵10万，预计9月中下旬入市。
	博雅滨江	现场活动	8.23-8.24在三水广场外展点举办抽奖活动。
西南涌片区	欧雅右岸春天	现场活动	8.23上门有礼。
江南新区	御江南	现场活动 优惠促销	8.24联手佛山日报举办摄影采风活动。 8.24推出欣园7座06、07户型。8、9座04户型共124套特价单位，一口价4444元/m²
云东海片区	丽日坚美森林湖	优惠促销	购房按揭98折，一次性付款97*98折
	云东海高尔夫	优惠促销	454-600m²联排别墅均价7000元/m²（毛坯）， 517-1034m ² 独栋别墅均价14000-16000元/m ² （毛坯）
	山水庄园	清货	清售464m ² 别墅，均价16000元/m ² （毛坯），本次清货后将不会再推新货。
白坭镇	山水龙盘	诚意登记 优惠促销	8.23开启7、8座89-135m ² 诚意登记，诚意金2万抵4万。 6座30-50m²住宅公寓推出部分一口价单位，23万/套起，带1000元/m²精装。

帝景湾：开放样板房



项目位置： 三水区西南街道文峰西路33号

占地面积： 7.69万m²

建筑面积： 20.17万m²

容积率： 1.8

开盘时间： 预计2014年9月中下旬

总户数： 1369户

项目动态： 1、8.23开放10座01、02户型90-120m²样板房

2、**8.23开启10、11座诚意登记，诚意金1万抵3万，预计均价5000-6000元/m²**

■户型图：



➤ 户型整体方正实用，其中02、03户型设计有“L”阳台，为该户型的一大亮点

■现场图片：



➤ 活动当天延续此前熊猫主题，并开放多种户型样板房供客户参观，现场吸引众多西南本地家庭到场

即将开卖项目

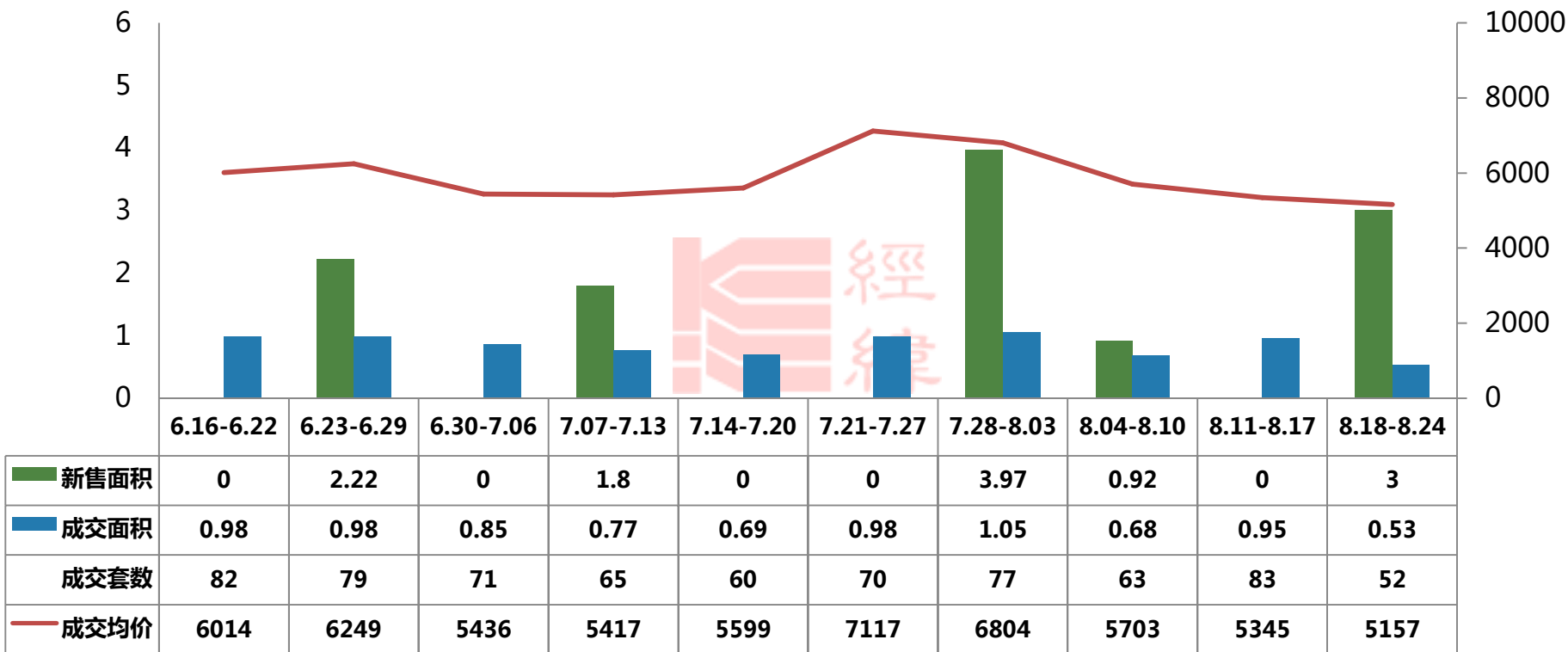
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	进度
三水新城	2014-9月	雅居乐雅湖半岛	【上品】 5、10座	249	6300 (毛坯)	82-195	8.16开放5、10座样板房
河口片区	2014-9月	颐澳湾	8、9座	186	5500 (毛坯)	94-133	已拿取预售证
西南中心区	2014-9月中下旬	帝景湾	10、11座	120	--	90-120	6.21三水广场外展 7.26开放销售中心和熊猫乐园 8.23开放10座样板房
江南新区	2014-9月	御江南	橄榄墅	--	6000-8000 (毛坯)	180-210	6.1开放示范区 诚意金10万抵30万
合计套数				555套			

高明：高价产品成交疲软，开卖网签尚未体现

单位：万m²

高明周度成交走势

单位：元/m²



- 本周成交套数环比下降37%，成交面积环比下降44%，成交均价环比下跌4%
- 近期开卖网签尚未体现，仅靠消化余货难以支撑成交量
- 自高明碧桂园清盘后，别墅市场走势疲软，本周更是出现零成交

本周开盘

【美的西海岸2014-8-23开盘情况】



■推售套数：127套（13座，32层/2梯4户）

■户型配比：

户型	1+2房2厅	2+2房2厅	合计
面积/m ²	89	114-139	13769
套数/套	64	63	127

■开卖均价：6000元/m²（毛坯）

■折扣优惠：诚意金1万98折

■销售情况：40%

■客户构成：荷城本地客

- 项目抢先在金九前夕开卖抢客，凭借品牌效应和高赠送面积受到客户追捧
- 顺应市场大势，本次开卖价格相比此前下降300元/m²

■户型图：



图片摘自高明房产网

- 本次推售1+N、2+N户型为该项目的经典户型，高赠送面积受到客户的高度认可
- 90m²赠送面积17m²户型为西区最后一座

■现场图片：



开卖宣传图



活动宣传图



开卖现场



开卖现场

➢ 开卖当天同期举办绿色环保亲子嘉年华，现场气氛活跃

高明本周动态：优惠促销烽烟四起

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	现场活动	8.23-8.24举办绿色环保亲子嘉年华、单车车友聚会和限量100份土鸡蛋派送活动。
	丽日名都	优惠促销 现场活动	推出10套特价单位，5100元/m²起 ，旧带新成功双方可获1300元物管礼包。 8.23-9.8业主凭身份证到销售中心可领取月饼一盒。
	天汇湾	现场活动	8.21-9.8到场参观客户均可获赠月饼一盒。现购房，参与 团购可享85折。
荷城	中恒广场	优惠促销	8.19推出50万置业基金活动，首次置业的在高明厂企工作的高层管理人才或专业技术含量人才，在9.1-10.30到销售中心登记即可获得额外优惠。
	汇盛苑	优惠促销	推出12套特价单位，3980元/m²起，部分单位直减5万。
	富星半岛	优惠促销	购房送2万礼包。
	水岸华庭	微信活动	8.10-9.26在官方微信举办“水岸华庭杯”三人篮球赛有奖竞猜活动。
富湾	誉憬湾	现场活动	8.24举办缤纷夏日水果节，并 推出15套特价单位，总价2字头 ，精装公寓接受诚意登记。
杨和镇	雅居蓝湾	优惠促销	推出11套特价单位，3238元/m²起。
明城镇	明汇苑	现场活动	8月到一起物业中心、酒店餐饮收银前台和项目销售中心前扫码关注官方微信即有礼。

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	2014-9月	涛汇尚品	3座	89	4800-5000 (毛坯)	70-143	5.10开放样板房
	2014-9月	燕语湾	东苑1-5梯	91	--	64-111	7.3开启诚意登记, 开盘 97折
	2014-9月	中恒广场	7座	--	4800 (毛坯)	70-90	6.13开启诚意登记, 诚意 金1千抵1万
	合计套数					180套	

Part 4 广告欣赏

伟业 华誉豪庭
GUANYUAN GRAND PLAZA

心所在 筑未来
— 30万m²商住综合旗舰 —
为大沥而来

☎ 0757-8557 3333
开发商：伟业地产 地址：佛山市大沥镇江湾路

EVIAN CAPITAL 俊云华府

百年荣耀 一城奢华
招商地产，央企龙头，开启罗村标杆湖居生活

8月23日 冠军户型90-115m²样板房 盛大开放

5000㎡ 大湖有景林盘
2000㎡ 大湖景观
300㎡ 湖光山色
8000m² 湖光山色 湖岸住宅
30000m² 湖光山色 湖岸住宅
30分钟 湖光山色 湖岸住宅

尊享热线：8101 1888
地址：禅城·罗村·罗村第一小学旁富源立交

十里方圆

珍藏家族荣耀 盛放中国情怀

楼市全面回暖 谁将拔得头筹？
广佛名盘十里方圆伴山美墅198万/套起 80-125m²度假洋房4200元/m²起

5000㎡ 大湖有景林盘
2000㎡ 大湖景观
300㎡ 湖光山色
8000m² 湖光山色 湖岸住宅
30000m² 湖光山色 湖岸住宅
30分钟 湖光山色 湖岸住宅

品鉴热线：0750-886 8888 地址：佛开高速 沙坪大雁山出口

贺绿地集团世界500强排名第268位，较上年跃升91位！

顺德绿地中心

王者绿地 巅峰之上立巅峰
8月23日，100-160m²奢装样板房耀世开启

百万蝴蝶 舞动顺德

2227 6666

碧桂园·钻石湾 (大良华桂湾旁)

城央湖山纯别墅区
顺德罕有七星级会所 8月23日 盛大发布

顺德 / 号名门
给您一个五星级的家

碧桂园兰会所发布会暨联盟商家签约仪式 诚邀莅临

碧桂园 顺德区域营销中心 0757-2226 1666

尚苑
METRIFOLIS 岭南天地 LIMOUSINE TOWN

全新带精装修 地铁上盖臻品 强势加推

[87-121方轻奢样板楼8月23日闪耀开放，恭迎品鉴]

城市进阶新标，湾区广佛地铁上盖臻品，品质生活

8230 8888

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>