

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI





# 禅桂房地产市场监测报告

二〇一四年十一月

## 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 麦少荏 13630126603



## 目录

一、土地市场 .....	3
1.1 重点商住用地成交信息 .....	3
1.2 下月重点挂拍地块信息 .....	5
二、禅桂住宅物业市场分析 .....	6
2.1 市场综述 .....	6
2.2 禅桂住宅市场供求情况 .....	6
2.3 本月新增供应情况 .....	7
2.4 本月重点项目成交 .....	9
2.5 本月住宅开盘情况 .....	14
2.4 未来市场供应情况预测 .....	16

## 一、土地市场

区域土地市场综述：

11 月份，禅城暂时仅有东方广场东侧一宗商住用地挂牌。该地块是禅城仁寿寺改造工程  
的安置房建设项目，虽吸引包括中海、绿地、保利、时代等多家房企关注，但宗地规划条件繁  
复，最终以流拍告终。

桂城 11 月份共推出 3 宗地块， 一宗是金融 A 区最后一块商住用地，由时代地产以单价  
7623 元/方竞得，成本年南海最高单价地块。而两宗位于三山新城，其中一宗位于三山科创中  
心西南方，由保利底价 6.5 亿元夺得，成保利在三山新城第二个项目。地块距离广州南站仅  
10 公里，西侧将规划有南海有轨电车，未来交通出行十分便利。


12 月份，禅桂版块推地稍歇脚，暂无地块出让，预计下个发力点将出现在明年 1 年。

### 1.1 重点商住用地成交信息

交易时间	地块编号	地块位置	性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2014/11/19	佛南网(挂) 2014-017	三山新城环岛南路 南侧、港口路西侧	商住	8.68	28.55	64702	0%	2266	保利地产

- 1) 住宅套型建筑面积要求为：90/30。
- 2) A 区内须建设计容建筑面积不少于 40000 ㎡的酒店，并引入美国《HOTELS》杂志 2013 年公布的排名前五的全球国际性酒店管理集团之一  
的酒店管理集团及相应酒店品牌对该酒店进行管理并挂牌营业。



交易时间	地块编号	地块位置	性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
分析：1、东、北侧道路，南面是大石水道，西侧是规划文翰湖。 2、10分钟到达广州南站、南海有轨电车站。									
2014/11/20	佛南网(挂) 2014-019	南海区桂城街道灯湖西路地段	商住	2.05	6.14	46800	17%	7623	时代地产
1) 住宅套型建筑面积要求为：90/30。商业用房计容建筑面积：≥5000，且≤15000。									
									
分析：原该地块为商服性质，规划建成4.5万方公寓与商业。本次出让将公寓改为住宅，底价从原来的2.39亿元增至4亿元。虽然本次成交单价7623元/方略偏高，但对比周边房价在14000-16000元/方，项目仍有利可图。									
2014/11/28	佛南网(挂) 2014-020	桂城街道三山E9 街区01地块	商服	3.91	10.96	16951.4	0%	1546	珠海市丽普盾 北斗卫星科技 有限公司
1) 办公用房建面≥57000㎡，商业、酒店建面≥2000㎡且≤10000㎡，教育培训和科研设计用房建面≤33000㎡； 2) 宗地拟引入定位导航、通讯设备、数码电子的相关产业的企业总部，该企业总部须具有从事十年以上设计、开发、销售及生产通信导航设备。且自迁入本宗地之日起5年内不得迁出，该企业使用本宗地建筑物的面积不低于项目总计容建筑面积的10%。									

交易时间	地块编号	地块位置	性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
									
<p>分析：该地块原是“丽普盾卫星科技有限公司”旗下的“三山智汇广场”项目，现项目整体挂拍转让，包括在建建筑 3.5 万㎡，地块主导产业并无变化，仅在属性用房上有小幅调整。</p>									

## 1.2 下月重点挂拍地块信息

(暂无重点地块出让)

## 二、禅桂住宅物业市场分析

### 2.1 市场综述

本月禅城成交总体情况是“量跌价升”，主要是因外围区域项目在本月内成交有所减弱，而中心区域项目在政策的刺激下，加快推货节奏，配合促销活动促使成交明显上升。其中，季华东沿线的项目天丰国际、星星凯旋国际成交过百套。

桂城方面，虽然保利西雅图从上月 419 套降至本月 116 套，但中海寰宇天下和中海锦苑开卖网签集中，加上富丰新城特价促销单位成交良好，三个项目合计网签量 424 套，占总体成交量逾 4 成，对整体的网签量支撑作用明显，使本月成交量保持平稳。

### 2.2 禅桂住宅市场供求情况

2013-2014年禅城住宅市场月度供求走势

单位	2013-2014年禅城住宅市场月度供求走势												单位	
万m <sup>2</sup>	Nov-13	Dec-13	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	元/m <sup>2</sup>
新增面积	14.06	12.06	8.90	3.59	10.57	17.22	12.77	5.36	12.06	21.45	6.33	10.26	13.07	11000
成交面积	8.32	9.68	5.58	4.94	9.49	6.46	10.38	8.64	7.58	15.28	11.43	13.92	13.42	10000
可售面积	125.11	128.85	128.07	126.07	131.70	139.43	145.73	140.71	144.13	158.00	149.05	147.88	147.53	9000
成交均价	10175	9894	9977	10015	10147	9970	9696	9094	8987	9330	9592	8914	9151	8000

剔除回迁后的均价:

9631 9393

(备注:住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

本月禅城住宅可售货量为 147.53 万m<sup>2</sup>，约 13890 套，共 63 个项目在售。11 月新增供应 13.07 万m<sup>2</sup>，环比增加 27%，同比减少 7%；网签套数 1299 套，环比减少 1%，同比增加 65%；网签面积 13.42 万m<sup>2</sup>，环比减少 4%，同比增加 61%；实现成交均价 9151 元/m<sup>2</sup>，环比增加 3%，同比减少 10%。

单位：万㎡

### 2013-2014年桂城市场月度供求走势

单位：元/㎡

	Nov-13	Dec-13	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14
新增面积	11.31	18.93	7.33	7.21	4.99	17.94	21.10	3.70	12.20	7.39	9.86	3.08	28.55
成交面积	10.61	9.89	6.68	5.47	10.11	9.33	14.56	10.50	8.32	10.14	9.13	12.48	11.15
可售面积	68.26	76.58	74.01	74.55	74.07	81.89	93.66	82.80	86.68	83.93	84.66	75.26	92.66
成交均价	12735	13052	12551	12970	12434	12137	11995	11989	12374	12672	12514	12637	12873

(注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓，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，预售已排除重复登记情况)

本月桂城住宅可售货量为 92.66 万㎡。本月新增预售 28.55 万㎡，环比递增 8 成，同比增加 150%；网签套数 941 套，环比减少 18%；网签面积为 11.15 万㎡，环比减少 11%，同比增加 5%；成交均价 12873 元/㎡，环比增加 2%，同比增加 1%。

### 2.3 本月新增供应情况

#### 月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (㎡)	套数(套)	新增面积 (万㎡)
季华路	星星凯旋国际	2014/11/4	6 座, 30 层/3 梯 2 户	三房/88	116	1.04
		2014/11/13	7 座, 30 层/2 梯 4 户 8 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/89、90	236	2.11
南庄	万科城	2014/11/7	5 区 12 座, 28 层/2 梯 6 户	三房/84、88	162	1.4
	绿岛明珠花园	2014/11/27	2 区十二至二十一座	四房/190-277 别墅/1242-2045	92 10	2.51 1.50
禅西	汇银 W 新港湾	2014/11/13	17、18 座, 18 层/2 梯 4 户	两房/72 三房/88	68 68	0.54 0.54
新城	滨海御庭	2014/11/19	二期 1 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/90	116	1.09
		2014/11/27	二期 2 座, 32 层/3 梯 6 户	三房/90	184	1.5
城南	盛南新都	2014/11/27	二期五座, 30 层/2 梯 4 户	三房 81、90	112	0.84
合计					1164	13.07





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

桂城						
板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数(套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
平洲	中海锦苑	2014/11/5	2座、3座、4座, 41层/2梯4户	三房/84-123 四房/143	400 81	4.10 1.15
		2014/11/21	5、6座, 40层/2梯4户	三房/83-105 四房/121-142	154 150	1.62 1.98
桂城	中海寰宇天下	2014/11/5	5、7座, 56层/2梯5户 6座, 56层/2梯3户	三房/89 四房/127-140 五房/166-216	220 258 212	1.96 3.57 4.07
桂城	佳兆业滨江一号	2014/11/5	8、9座, 30层/2梯4户	三房/89-91 四房/143	203 29	1.84 0.42
		2014/11/27	三区19座, 34层/2梯4户 三区14、15座, 31层/2梯4户	三房/89-90 四房/143 五房/212-327	180 60 66	1.62 0.86 1.42
桂城	金地珑悦	2014/11/11	3座, 33层/2梯4户	两房/76 三房/89	62 124	0.48 1.11
		2014/11/12	5座, 33层/双层2梯6户 单层2梯2户	三房/89 四房/143	96 32	0.85 0.46
平洲	华福御水岸	2014/11/18	9座, 31层/2梯4户	三房/89-91	116	1.04
合计					2443	28.55

11月, 禅城共有六盘获批新增供应, 除了绿岛明珠有190-277 m<sup>2</sup>大面积段和别墅产品增添外, 其余项目新增均为90方户型。

桂城11月新增预售面积剧增, 新增产品面积主要集中在90-140 m<sup>2</sup>, 其中中海地产两项目新增套数为1475套, 新增面积为18.45万m<sup>2</sup>, 占总量的六成以上。而大多数新增项目已在本月内进行加推, 其余部分为后续推货作储备。



2.4 本月重点项目成交

禅城月度重点项目月度成交套数排名表

项目名称 (洋房+别墅)	10月	11月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	近2个月 是否有推货	
星星凯旋国际	66	102	11817	10709	是	● 11.24-30 期间到访送礼活动。
天丰国际	24	102	8943	9136	是	● 11 月举办促销优惠活动，两房单位 7603 元/m <sup>2</sup> 起，三房单位 7850 元/m <sup>2</sup> 起，四房单位 9510 元/m <sup>2</sup> 起。
万科城	158	92	7910	6926 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-11.2 举办“万圣节儿童主题围餐”活动。</li> <li>● 11.8-9 举办烤全羊 bbq 活动</li> <li>● 11.15-16 举办充气城堡儿童活动。</li> <li>● 11.22-23 举办感恩节活动</li> </ul>
港宏世家	63	90	10246	5110	是	—
佛山绿地中心	65	66	7157	10667 (部分带装修)	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.8-11.16 期间启动“双十一购房有礼”活动，成功购房客户可享受双十一额外购房优惠，在物业总金额上直减 111100 元。</li> <li>● 11.27 举办“幸福感恩 火鸡盛宴”活动。</li> </ul>
东海银湾	75	61	6220	11563 (部分带装修)	是	● 11.6 举办业主感恩活动。
时代云图	57	60	6404	10850 (带装修)	否	● 11.15-16 目前推出 9 字头清货，且“荐亲友购房获总价 2%的佣金”吸客优惠。
新鸿基珑景	26	58	6973	8666	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.10 举办星级下午茶活动；</li> <li>● 11.22-23 举办宠物展活动。</li> <li>● 11.28 进行“吃蟹”答谢活动。</li> </ul>
罗马新都	31	51	5091	8400	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.8 举办儿童心灵教育体验课程—如何与孩子有效地沟通讲座活动。</li> <li>● 11.16 举办与你美丽“蟹”逅的美食品尝活动。</li> </ul>
龙光水悦龙湾	80	51	5747	6030	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.8-9 举办单身青年脱光联谊活动。</li> <li>● 11.15-11.23 期间，每天推出一套面积涵盖 77-167 m<sup>2</sup>一口价特惠单位，最低 5800 元/m<sup>2</sup>起。</li> <li>● 11.29-30 举办“少儿趣味大比拼”</li> </ul>
领地海纳龙庭	—	49	4296	7562	是	● 11.29 开放 8 座样板房，同时举办禅城首届少儿才艺表演节，现场设有“抢钱机”、“愤怒的小鸟真人版”等游戏环节。

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.

项目名称 (洋房+别墅)	10月	11月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	近2个月 是否有推货	
普君新城华府	31	44	3844	9791	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.6-11 推出特惠单位, 凡成交更豪送 10 万装修红包。</li> <li>● 11.15 开放 76-129 ㎡样板房, 诚意金 2 万享 97 折。</li> <li>● 11.22-23 发起的“小盆栽、大绿肺”城市创绿赠送小盆栽活动。</li> <li>● 11.30 在销售中心内举行了“数钱游戏”抽奖活动, 游戏排名前 50 名的玩家均获得礼品。</li> </ul>
汇银 W 新港湾	66	42	3672	7145 (部分带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-11.2 举办寿司 DIY 活动。</li> <li>● 11.29 开放园林。</li> </ul>
龙光君悦华府	66	39	4180	9407	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-11.2 举办万圣节活动, 现场有南瓜 DIY、小精灵舞会环节。</li> <li>● 11.13 晚举办 18 周年庆 感恩回馈夜, 8 字头起购买 3 房, 另外周日进行相亲派对活动。</li> <li>● 11.22-23 进行周末上门即可领取暖宝宝和欣赏乐队的。</li> </ul>
盛南新都	50	38	3726	8249	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.8 举办 2014 珠江形象大使冠亚季见面会活动。</li> </ul>
滨海御庭	5	29	2675	9518	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.30 在销售中心举办烤全羊活动。</li> </ul>
雅居乐曼克顿山	80	27	3001	9151	否	---
瑞安岭南天地	46	27	5173	16283 (含别墅、分带装修)	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-11.2 进行万圣节相关活动</li> </ul>
沿海馨庭	31	25	2324	8873	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-11.2 举办“百变水果, 均衡大健康”主题活动。</li> <li>● 11.16 举办沿海集团 24 周年生日会活动。</li> <li>● 11.22-23 举办沿海亲子欢乐节, 现场有亲子小游戏, 叠叠乐、沙画 DIY 等环节。</li> </ul>
绿岛明珠花园	43	21	2683	7217 (部分带装修)	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-2 在营销中心举办亚洲美食节活动。</li> <li>● 11.8 开放样板房。</li> </ul>
海湾城	34	20	1992	9598	是	---
世博嘉园	35	16	1864	9238	否	---
兆阳御花园	9	16	1589	11817	否	---
明福智富广场	17	15	1350	7899	否	---
美誉紫薇花园	25	14	1292	6772	否	---
智博 E 区	25	13	1280	7919	是	---
卓远云峰	3	11	908	7077	否	---

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.

项目名称 (洋房+别墅)	10月	11月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	近2个月 是否有推货	
星晖盛汇园	--	9	1054	8149	否	---
佛山雅居乐花园	8	9	1401	11374	否	---
佛山万科广场	14	8	681	11462 (带装修)	是	● 11.15-16 针对 5 座 90-137 m <sup>2</sup> 推出购房 95 折团购以及 5000 元现金优惠活动。
天御尚城	1	8	517	9652	否	---
百业洋尚	13	7	621	7386	是	● 11.22 举办亲子 DIY 游戏。
碧桂园城市花园	5	5	1569	10707	否	---
季华金品	10	5	335	10650	否	---
保利天玺	12	4	658	10283 (带装修)	否	● 11.1-11.2 根据不同楼层推出 10 套特价单位, 单价低至 9500 元/m <sup>2</sup> 起。
御璟上院	9	4	509	7865	否	---
源海悦海湾花园	2	3	268	7622	否	---
凯德·城脉	1	2	296	9399	否	---
华福国际公馆	10	2	189	9790	否	---
丽港阳光	--	2	209	10938	否	---
星海岸	2	2	269	11300 (带装修)	否	● 11.1-11.2 推出 5、9、11 座部分优惠特价单位, 折后精装单价为 9900 元/m <sup>2</sup> 。
星星华园国际	1	2	378	12657	否	---
喜居	1	1	48	6256	否	---
怡翠宏璟	--	1	373	10012	否	---

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.

项目名称 (住宅公寓)	10月	11月			近2个月 是否有推货	本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)		
东海银湾	--	16	676	11025 (带装修)	否	---
星晖盛汇园	--	12	914	8068	否	---
铂顿国际公寓	10	10	583	19166 (带装修)	否	---
玫瑰铂金公馆	2	4	178	8600 (带装修)	否	---
凯德城脉	--	3	110	8043	否	---
卓远景峰	--	1	37	9469	否	---

桂城重点项目月度成交排名表

项目名称 (洋房+别墅)	10月	11月			近2个月 是否有推货	本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)		
中海寰宇天下	--	226	30069	14252 (带装修)	是	
富丰新城	90	129	12326	11084 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.8-9 推出 30 套特价单位, 毛坯 8100 元/㎡起, 入场登记送英皇 UA 影城的电影票。</li> <li>● 11.29-30 进行周末特惠专场, 87 ㎡南向三房 9200 元/平方起, 仅限 20 套, 且成交可参与万元家电抽奖。</li> </ul>
保利西雅图	419	116	10961	10693 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1 举办保利地产首届城市汽车定向赛活动。</li> <li>● 11.8-9 举办“老友齐运动”主题活动。</li> </ul>
宏鼎景裕豪园	87	88	10216	12720 (带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.15 举行小朋友涂色大赛作品展览, 同时举办家长讲座及师生互动环节。</li> <li>● 11.22 在销售中心举办孟冬诗会活动。</li> <li>● 11.29 晚举办“唱响经典金曲夜”。</li> </ul>
南海万达华府	119	71	7004	15375 (带装修)	否	---
中海锦苑	--	69	8224	12833 (带装修)	是	---
佳兆业·滨江一号	119	64	7591	12194	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.22-23 举办 GKIA 成员 DIY 活动。</li> <li>● 11.27 邀请业主参与佳兆业集团工地开放日活动。</li> </ul>

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.

项目名称 (洋房+别墅)	10月	11月				本月活动
	成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	近2个月 是否有推货	
华福御水岸	20	63	6221	11246(带装修)	是	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 11.1-11.2 举办万圣节狂欢嘉年华“妖”你来“鬼混”活动。</li> <li>● 11.8-9 举办台湾美食节活动。</li> </ul>
中海千灯湖一号	83	35	8499	14601	否	
丽雅嘉园	26	16	1595	9991	否	
南海万科广场	83	14	1284	14252 (带装修)	否	
依云天汇	8	8	2087	10484	否	---
依岸康堤	5	6	1716	15483	否	---
中海锦城	33	6	626	12844 (带装修)	否	---
怡翠世家	2	3	275	8736	否	---
海逸城市花园	1	2	285	14891	否	---
万科金域蓝湾	8	2	337	10022 (带装修)	否	---
利海尖东半岛	1	2	206	8121	否	---

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

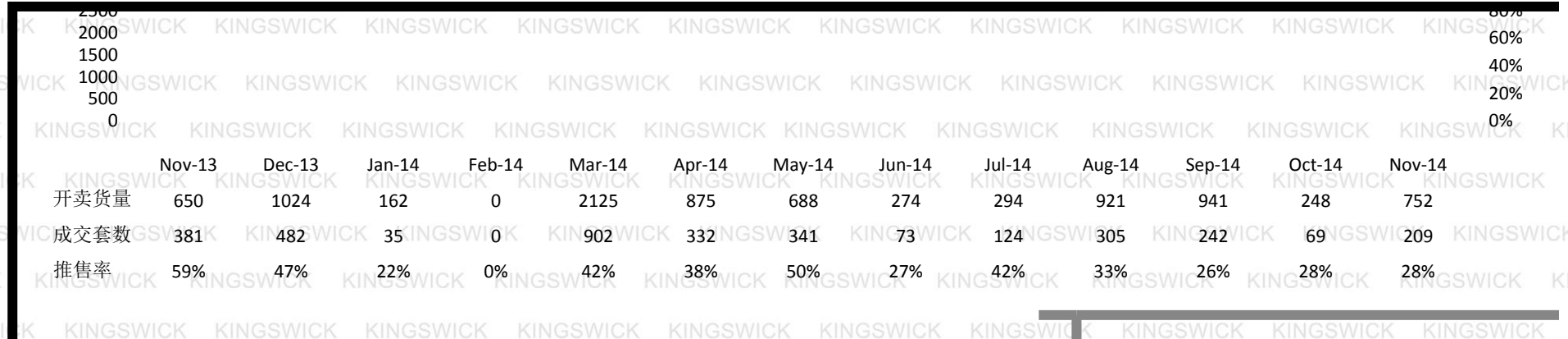


## 2.5 本月住宅开盘情况

### 2.5.1 禅城

单位：套

2013-2014年禅城住宅月度开卖货量及推售率对照表



禅城住宅本月开盘项目汇总

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
季华路	星星凯旋国际	2014/11/7	4座	50	四房	239	12000-14000	毛坯	持平	诚意金 2 万, 开盘 98*99*99*99 折	10	20%
		2014/11/29	7、8座	236	三房	89、90	10500-11500	毛坯	持平	诚意金 2 万, 开盘 98*99*99*99 折	40	17%
禅西	汇银 W 新港湾	2014/11/8	17座	72	二房 三房	72 88	6800-7200	1000	持平	--	10	14%
旧城	普君新城华府	2014/11/15	悦园 1 座	162	二房 三房	76 103-115	9500-10000	毛坯	持平	诚意金 2 万享 97 折, 开盘 97*98 折	20	12%
张槎	珠江罗马新都	2014/11/15	6座	68	三房	89	8200-8700	毛坯	持平	诚意金 1 万享 98 折, 开盘 98*99 折	34	50%

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.

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
	百业津尚	2014/11/22	5座	48	三房 四房	85-88 115-116	7500-8000	毛坯	持平	诚意金5千享3万, 开盘98*99折	5	10%
新城	滨海御庭	2014/11/22	1座	116	三房	90	9000-9500	毛坯	持平	诚意金2万享96折, 开盘96*98*99折	90	78%
合计推货量: 752套							合计成交(开盘当日): 209套, 推售率28%					

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

本月内禅城推货频密, 共有8次推新, 但整体消化情况约为28%。1、为了及时补充货源, 星星凯旋国际采用暗推或自然销售方式进行三次加推, 当日消化成绩皆一般; 2、滨海御庭全新二期首次集中开卖, 取得较好成绩, 主要是产品符合刚需购房群体心理价位, 加上新城未来各种规划配套亮点, 易促动客户成交; 3、张槎两项目开卖难取得突破性消化, 主要是楼盘尚欠缺人气。

## 2.5.2 桂城

2013-2014年桂城住宅月度开卖货量及推售率对照表

单位: 套

	Nov-13	Dec-13	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14
开卖货量	714	815	560	0	1118	983	1030	754	788	919	674	251	1903
成交套数	567	466	285	0	807	389	484	533	320	354	56	130	644
推售率	79%	57%	51%	0%	68%	40%	47%	71%	41%	39%	8%	52%	34%

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





## 桂城住宅本月开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	产品户型	产品面积(㎡)	折后单价(元/㎡)	装修标准(元/㎡)	价格涨跌幅(元/㎡)	开盘当天成交折扣	当日成交(套)	消化率
桂城	中海寰宇天下	2014/11/8	1、5-7座	1151	三房 四房	89-140 168-216	10000-14000	3000	持平	冻结5千开盘享99折, 开盘折扣为96*99折	500	43%
平洲	中海锦苑	2014/11/9	2-5座	632	三房 四房	90-124 142-143	10500-14500	2500	500	冻结5千开盘享99折, 开盘折扣为96*99折	100	16%
平洲	华府御水岸	2014/11/15	9座	120	三房	90	11000-12000	2000	持平	诚意登记3千抵1万, 开盘97*99	44	37%
合计推货量: 1903套							合计成交量(开卖当日): 644套, 推售率约34%					

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

本月桂城推货量高达1900多套,中海地产两项目占9成以上。中海寰宇天下凭借着中海地产扎根桂城多年,积聚大量客户资源,加上本次开卖价格具有优势,故当日消化约500套;另外,相比之下,中海锦苑作为平洲标杆项目,由于富丰新城连月多次推货以及促销活动,不少客户遭到分流,故开卖情况未如理想。

### 2.4 未来市场供应情况预测

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价	单元面积(㎡)	备注
张槎	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	明福智富广场	住宅公寓	--	--	20-43	开放样板房
城南	2014-12月	盛南新都	2期5座	112	8000-9000/毛坯	91-90	诚意金2万享8万
	2014-12月	华阳嘉苑	首期1-4座	--	--	89-113	开放销售中心和样板房
新城	2014-12月	滨海御庭	2座	184	--	90-150	诚意金3万享96折



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价	单元面积(m <sup>2</sup> )	备注
季华路	2014-12月	卓远广场	1座	120	--	90-140	诚意金1万抵5万
绿岛湖	2014-12月	绿岛湖壹号	悦湖湾别墅	27	--	350-600	--
	2014-12月	招商依云雍景湾	独栋别墅	12	34000-36000/毛坯	350-450	总价直减20万
			1座	93	11000-12000/毛坯	142-153	洋房诚意登记1万抵95折
千灯湖	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座	180	13000-14000/带装修	90-120	--
桂城	2014-12月	金地珑悦	5座	60	12000-13000/带装修	89(复式)	诚意登记1千享97折
	2014-12月	依岸康堤	--	--	8000-9000/毛坯	89	诚意金2万享98折
合计		共1054套，其中洋房1015套，别墅39套					

禅城方面，12月预计有8个项目推货，其中，城南板块的将有一个小项目华阳嘉苑亮相，12月将会开放销售中心。而已将近两个月未有推新动作的领地海纳珑庭，将在12月推新，产品仍以二至三房的小户型为主。

桂城方面，万科地产和金地地产两个带精装项目将会加推，为片区增添新货，其中金地珑悦为89m<sup>2</sup>复式产品。同时，创鸿灯湖左岸和依岸康堤亦有开样板房的新动作。

(完)

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.

## 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