

# 佛山房地产市场周报

( 2014.8.25-8.31 )

佛山经纬市场部



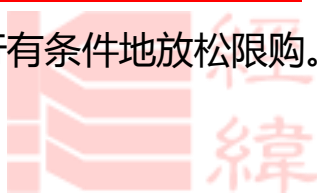
# Part 1 宏观背景

# 宁夏、杭州、西安、贵阳四市解除限购

8月22日，宁夏政府22日印发《关于促进房地产业持续健康发展的若干意见》，明确提出，对居民(含外地居民)在本地区购买商品住房的，在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时，**不再要求提供住房套数查询证明。**

而8月28日，**杭州、西安、贵阳**三市同时发布消息：分别在8月29日与9月1日起实行，**在主城区购买商品住房，不再需提供房屋套数证明和纳税证明等文件。**

其实，早在7月份，杭州、西安已实行有条件地放松限购。至此，三市施行多时的住房限购政策，正式画上了句号。



## 经纬点评：

限购松绑版图继续扩大，但目前各银行房贷动作欠缺诚意，限贷依然是影响楼市的主要因素。至今为止，各松绑城市的成交量虽然有所上升，但价格仍然以稳为主，令限购松绑对市场的刺激作用未能如期。

# 房企试水互联网，与电商合作卖房

8月25日，万科与淘宝网宣布，淘宝用户在2013年8月1日——2014年7月31日之间的**淘宝消费总额，可在万科全国12个城市23个楼盘直接冲抵购房款，最高可抵扣200万元。**

全年在淘宝消费不满5万元的用户，淘宝还将直接发放5万房款补贴。淘宝用户的这些购房款均可在万科购房的公开优惠基础上叠加使用，这一举动将让淘宝用户的**购房成本最多节省10%。**

8月29日，万达集团、百度、腾讯在深圳举行战略合作签约仪式，宣布共同出资在香港注册成立万达电子商务公司。一期总投资约50亿元(约合8.1亿美元)，万达集团持有70%股权，百度、腾讯各持股权15%。

新电商公司将整合万达、百度、腾讯的现有资源布局线下与线上，**万达发挥线下商圈优势；百度主要贡献大数据**，旗下的团购网站糯米网及百度地图等也将与新电子商务公司打通；**腾讯主推财富通支付工具。**

## 经纬点评：

房企抱团互联网企业，是一种新的营销渠道尝试，双方共享客户资源，在当前不失为一个吸引市场眼球的方法，但实际的营销效果仍待验证。

# 海五西路即将动工，城北连通干灯湖

禅城区委书记刘东豪上周在现场工作会上透露，**海五路西延工程将于10月开工**。8月27日，该工程开始立项公示，向社会各界征求意见。按规划，禅城城北片区到南海干灯湖片区，车程仅需5分钟，预计2017年通车。根据禅城区政府网的公示文件，该工程**西起佛山大道，向东跨过汾江北路、广茂铁路、货站路，止于佛山大道西侧，道路总长约1.74公里，主要设计为跨线高架桥，双向6车道，总投资约7.49亿元。**



## 经纬点评：

过去的城北，是批发市场集散地，现将借力城北路网升级，通过升级转型，形成新的发展格局，有望与干灯湖片区看齐。目前城北已布局有华南金谷、汽配、食品、不锈钢四大交易中心项目。

## Part 2 土地市场

# 本周重点商住用地成交信息

## 高明荷城



●地块编号：TD2014(GM)XP002

拍地时间：2014-8-26 **(流拍)**

土地性质：商住用地

总用地：2.4万方

容积率：Far≤2.38

建面：5.72万方

起拍价：9190万元

楼面地价：1606元/m<sup>2</sup>

●地块编号：TD2014(GM)XP003

拍地时间：2014-8-26 **(流拍)**

土地性质：商住用地

总用地：0.76万方

容积率：Far≤3.0

建面：2.3万方

起拍价：3324万元

楼面地价：1452元/m<sup>2</sup>

# Part 3 市场分析



# 3.1

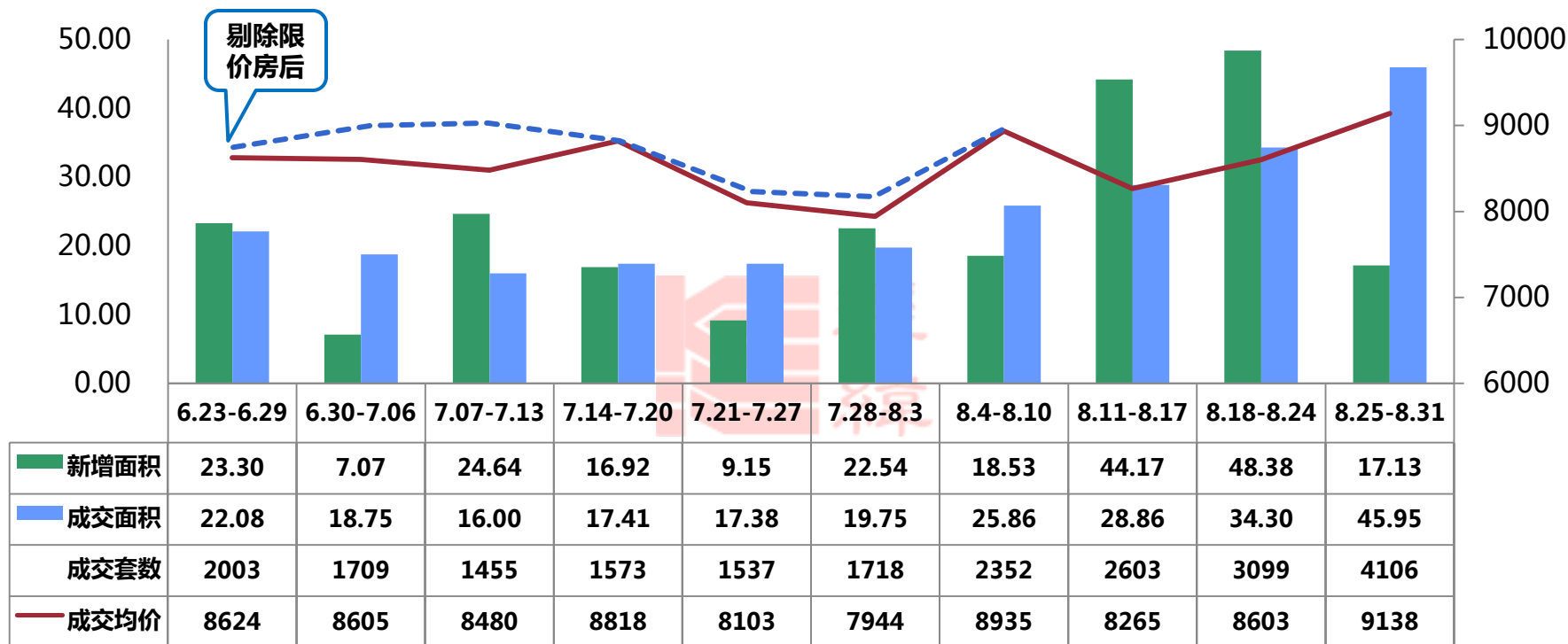
# 大佛山市场

# 新预售阶段性回落，量价持续升温

## 佛山住宅周度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>

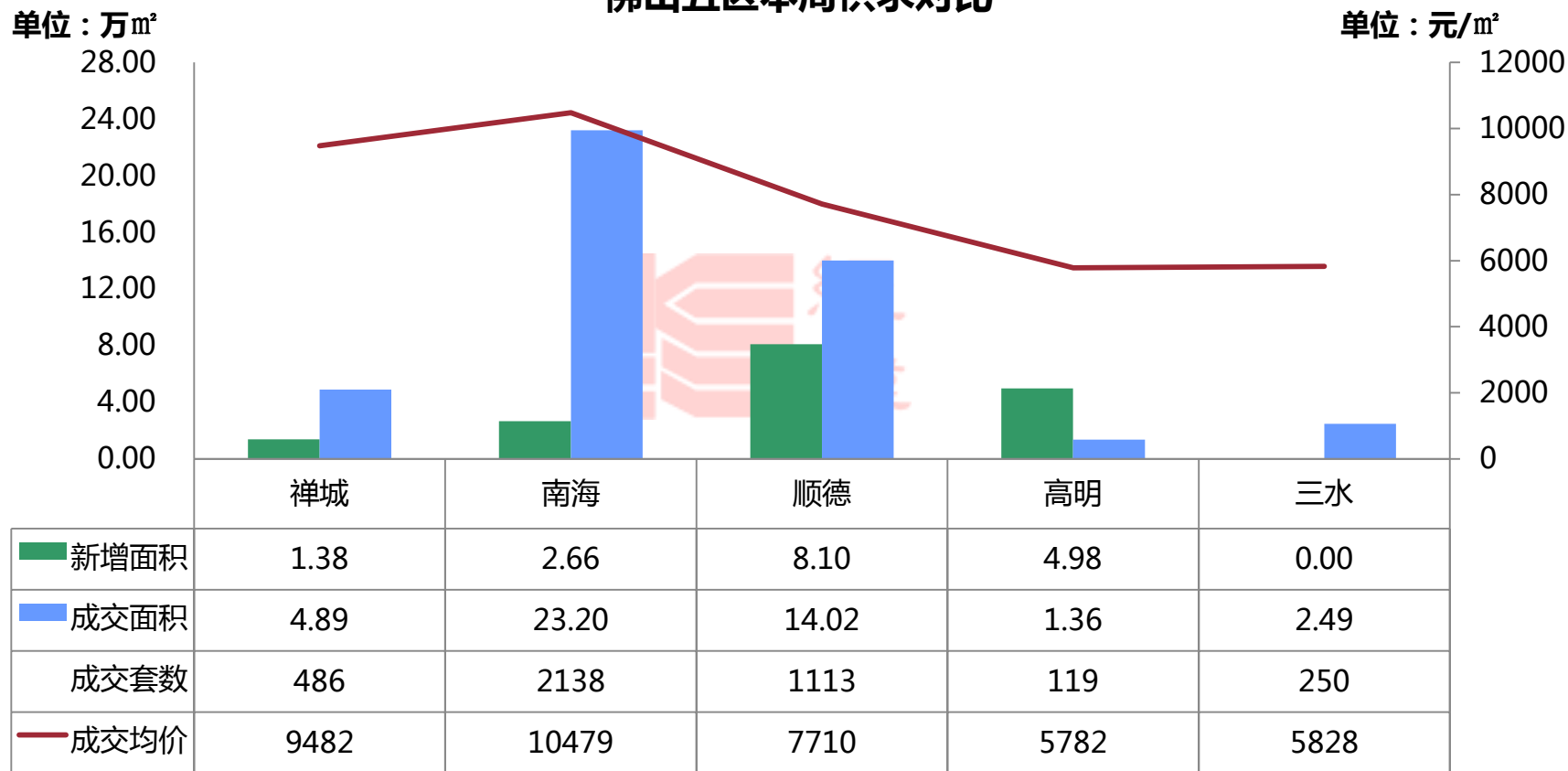


剔除限价房后： **8702**    **8923**    **8969**                      **8201**    **8075**

- 本周整体呈量价齐升，环比上周新增面积**↓65%**，成交面积**↑34%**，成交套数**↑33%**，成交均价**↑6%**。
- 五区开卖成交量持续网签，刺激周度成交面积升至年内最高。另外，别墅产品以及部分标杆项目成交良好，拉升成交均价重上9字头。

# 南海成交涨四成，顺德翻番

## 佛山五区本周供求对比



# 本周新增预售

## 本周 ( 8.25-8.31 ) 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 <sup>2</sup> )
禅城	龙光君悦华府	2014/8/22	3座, 28层/2梯4户	106	四房/122 五房/140	1.38
顺德	公园1872	2014-8-29	1、2、5座, 36层/2梯3户	210	四房/142-172 五房/180-200	3.54
	保利东湾	2014-8-28	东滨花园2座, 34层/2梯2户	66	五房/222-223	1.47
	保利外滩一号	2014-8-27	18座, 32层/2梯3户	93	四房/143-159	1.43
	万科缤纷西园	2014-8-27	3座, 32层/3梯6户	183	两房/83 三房/89-101	1.67
南海	翠林豪庭	2014/8/28	2、3座, 11层/2梯5户	94	二房/73 三房/92-93	0.8
	中恒海晖花园	2014/8/28	3、4栋, 11层/2梯4户	70	二房/63 三房/89-92	0.61
	保利中央公馆	2014/8/29	18栋, 32层/2梯4户	124	三房/87-92 四房/123-127	0.86

# 本周新增预售

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 <sup>2</sup> )
高明	合富花园	2014-8-28	3、4座, 9层/2梯4户	64	3房/85-130	0.69
	晋庭楼	2014-8-28	1座, 10层/2梯3户	53	2房/66、72 3房/86-102	0.47
	尚湖名苑	2014-8-28	1座, 18层/2梯6户 2座, 18层/2梯5户	186	3房/87-144	1.75
	绿色世嘉	2014-8-29	3座, 25层/2梯4户	96	3房/90-120	0.93
	中恒广场	2014-8-29	7座1、2梯, 17层/2梯4户	117	3房/77-114	1.14

# 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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	保利东湾	14332	11771	60	12175
2	顺德	万科缤纷西园	10415	11310	128	9208 (带装修)
3	顺德	顺德碧桂园	10327	11009	61	9380 (含别墅、部分带装修)
4	南海	景裕嘉园	9822	6442	63	15248
5	南海	中信山语湖	9600	10999	86	8728 (含别墅)
6	南海	中海千灯湖一号	9091	6967	34	13049
7	顺德	万科水晶城	8276	8159	61	10143 (部分带装修)
8	顺德	敏捷畔海御峰	7796	10135	45	7692
9	南海	保利紫山花园	7659	4659	16	16440 (别墅)
10	南海	金名都	6130	3776	38	16233 (带装修)

(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)

➤ 五区各项目开卖成交量持续网签

# 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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	禅城	佛山绿地中心	5811	5231	44	11109 (部分带装修)
12	南海	万荟玖珑	5390	6870	70	7845
13	南海	南海万达华府	4913	3081	27	15947 (带装修)
14	南海	时代倾城四期	4904	6155	68	7969 (带装修)
15	顺德	美的君兰江山	4597	5357	34	8580
16	禅城	东海银湾	4382	3888	42	11269 (部分带装修)
17	顺德	嘉信城市花园	4263	7619	117	5594
18	南海	南海万科广场	4188	3001	32	13956 (带装修)
19	南海	富丰新城	3906	3586	45	10894 (带装修)
20	禅城	岭南天地尚苑	3337	3131	29	10659
合计			<b>139139</b>	<b>133146</b>	<b>1100</b>	—

(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)

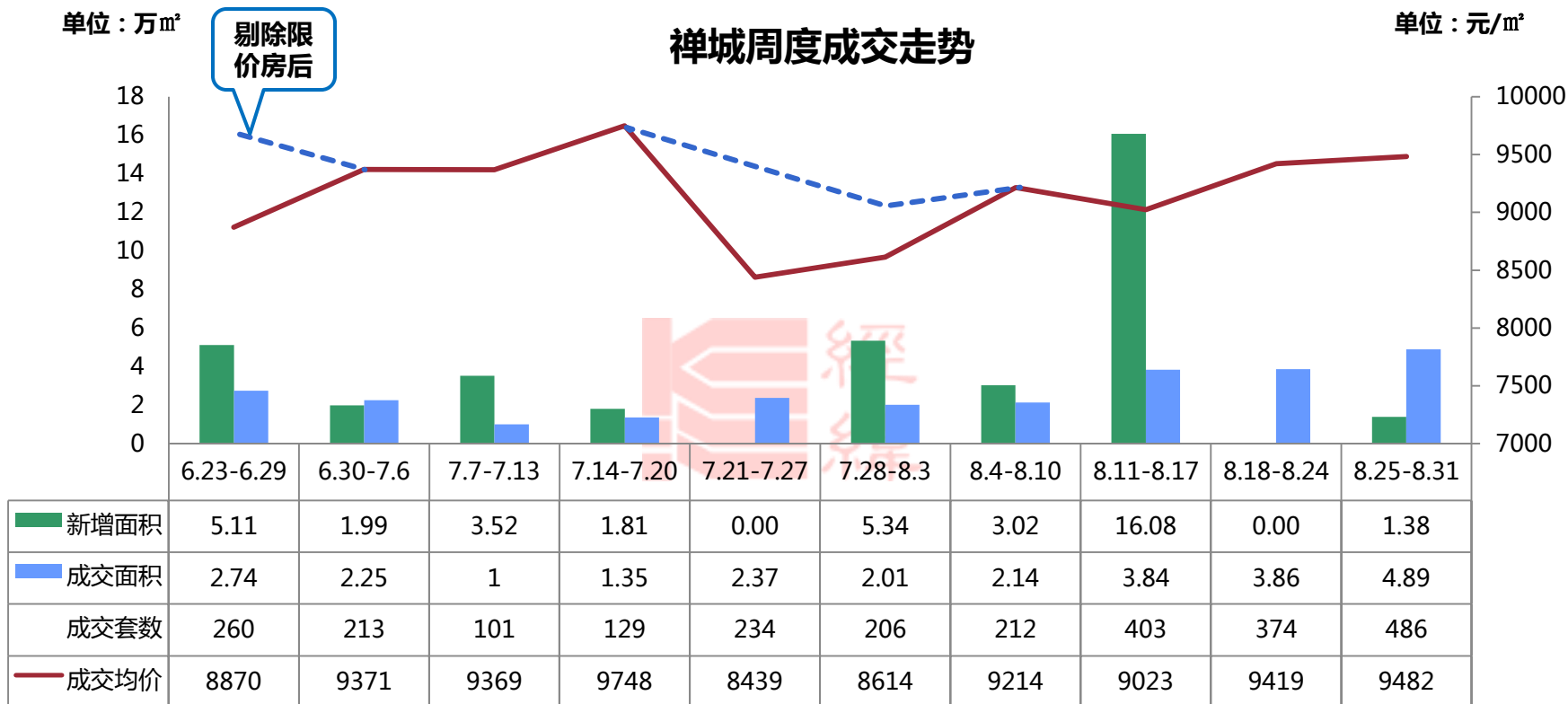
- 成交金额前20项目占总体市场成交份额近33%，减少近15个百分点。
- 解限后，五区众多项目成交量有所回升，网签量突增，致使成交金额前20名所占比重下降。

## 3.2

## 区域市场



# 禅城：价格稳定，成交量连续上涨

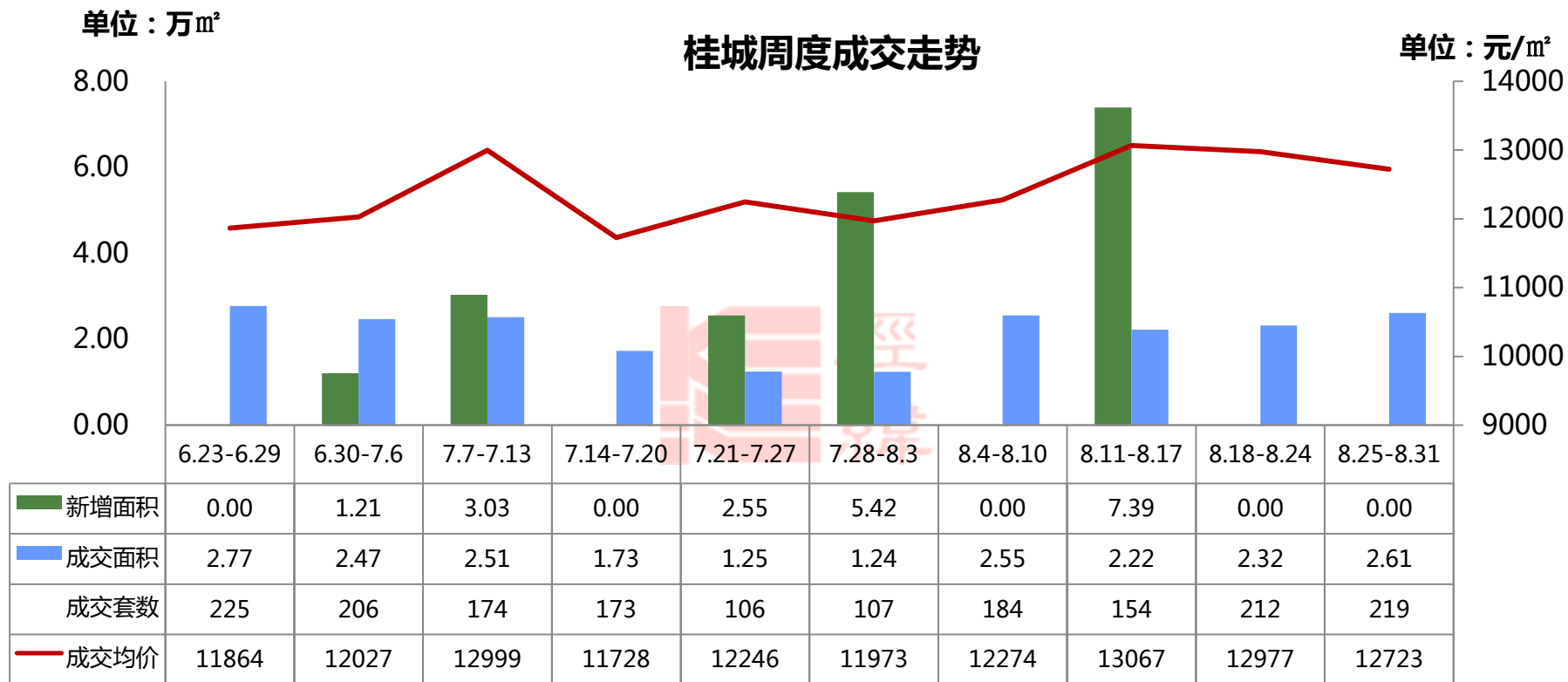


剔除回迁房后：**9662**

**9405 9086**

➤ 本周成交整体情况是价稳量升，成交面积环比上涨26.4%，其中就佛山绿地中心、万科城、东海银湾、绿岛明珠、时代云图五盘占总成交量的四成。

# 桂城：缺少新货刺激，成交量平稳



➤ 本周桂城整体成交均价环比下跌2%，成交面积环比上涨12.5%，主要是富丰新城开卖持续网签拉高成交量；

# 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 <sup>2</sup> )	开卖情况	单元面积 (m <sup>2</sup> )	备注
2014-8-29	金地珑悦	11座	124	12000-13000 (带2000装修)	约25%	三房/91-117 四房/143	诚意金1万享97折， 开盘额外99折，成 交总价再减8888元
2014-8-30	龙光君悦华府	3座	108	9300-10000元/m <sup>2</sup>	约30%	四房/122 五房/140	诚意登记3万享99折， 开盘99*98*97折
2014-8-30	丽雅嘉园	4、5、6座	252	8400-10000元/m <sup>2</sup>	约53%	二房/92 三房/91-120 四房/140	诚意金2万获开盘 96*96折

- 本次三盘前期都用较长时间进行筹客，且推出均推出户型朝向、景观资源较佳的单位；
- 客户对价格敏感度仍然较高，一定程度上影响开卖的整体消化情况。

## 【金地珑悦2014-8-29开盘情况】



■推售货量：11座，共124套（33层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	91-117m <sup>2</sup>	143m <sup>2</sup>	13802m <sup>2</sup>
套数	93套	31套	124套

■推售价格：12000-13000/m<sup>2</sup>（带2000装修）

■折扣优惠：诚意金1万享97折，开盘额外99折，成交总价再减8888元

■开卖情况：约25%（约31套）

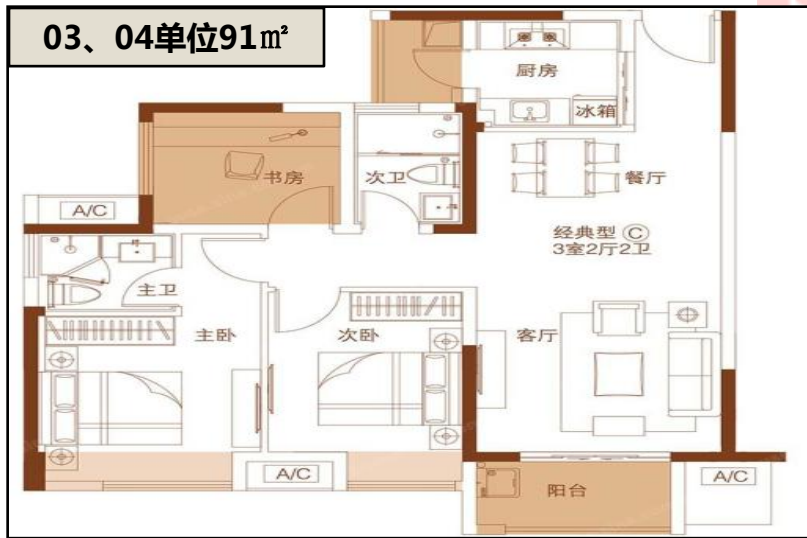
■客户构成：主要以禅桂片区客户为主，少量广州客户。

### 开卖分析：

➢对比项目首推的1座以均价11000/m<sup>2</sup>入市，本次推售南区的11座价格平均升幅接近1500元/m<sup>2</sup>。成交主要集中在总价较低的91m<sup>2</sup>户型。

➢虽然本次推售单位南向望园景，但客户普遍对比1座单位，认为11座价格过高，因此未能成交。

# ■户型图：



➤11座各户型均可望南面园林，而01、02户型北面为锦恒广场，高楼层可及季华路。

## ■现场图片：



▶当晚开卖现场意向客户约有40组。

## 【龙光君悦华府2014-8-30开盘情况】



■推售货量：3座，共108套（28层/2梯4户）

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积	122m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	14148m <sup>2</sup>
套数	54套	54套	108套

■推售价格：9300-10000元/m<sup>2</sup>

■折扣优惠：诚意登记3万享99折，开盘99\*98\*97折

■开卖方式：自然开卖

■开卖情况：30%（约32套）

■客户构成：以禅城本地客户为主。

### 开卖分析：

➢ 本次推售的3座是楼王单位，对比周边项目，本次推售价格占有一定优势，虽然当日成交仅为3成，但同时带动余货消化量。

## ■户型图：



➤03、04单位南北对流，可望园林，景观资源较佳。



## 【丽雅嘉园2014-8-30开盘情况】



■推售货量：4、5、6座，共252套（22层/2梯4户）

■户型配比：

户型	二房	三房	四房	合计
面积	92m <sup>2</sup>	91-120m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	26425m <sup>2</sup>
套数	84套	126套	42套	144套

■推售价格：4#9000-10000元/m<sup>2</sup>

5、6#8400-9500元/m<sup>2</sup>

■折扣优惠：诚意金2万获开盘96\*96折

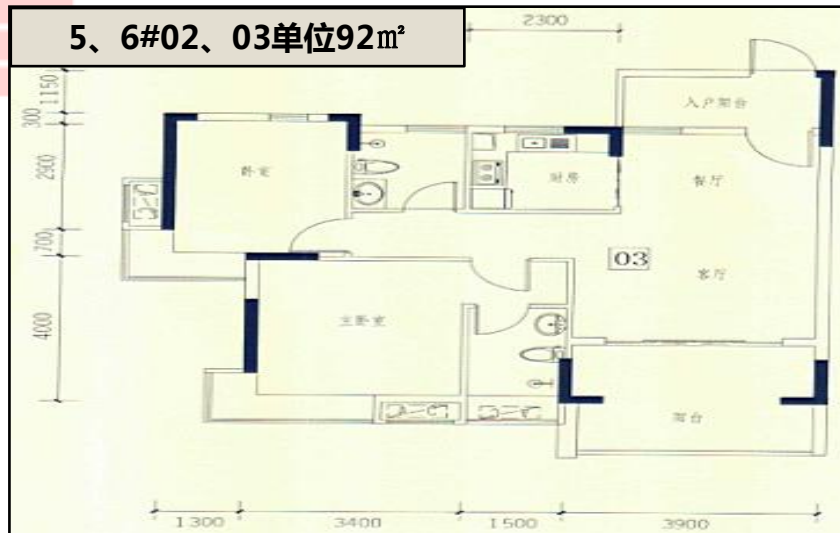
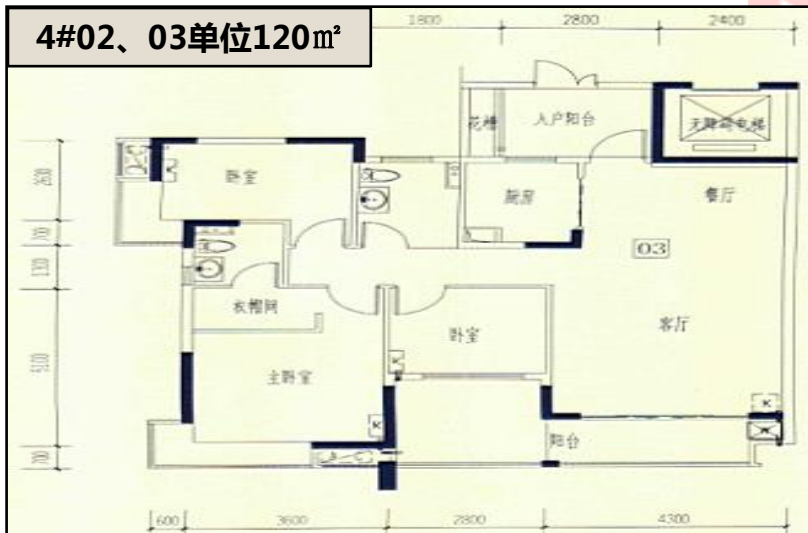
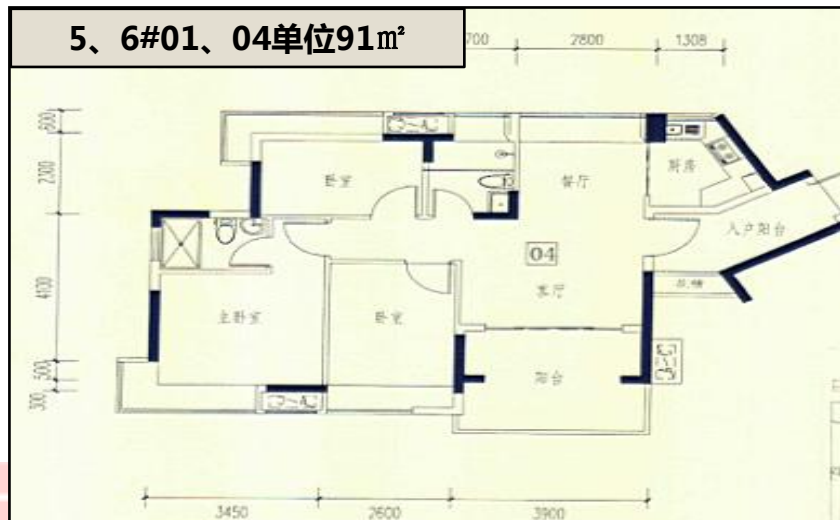
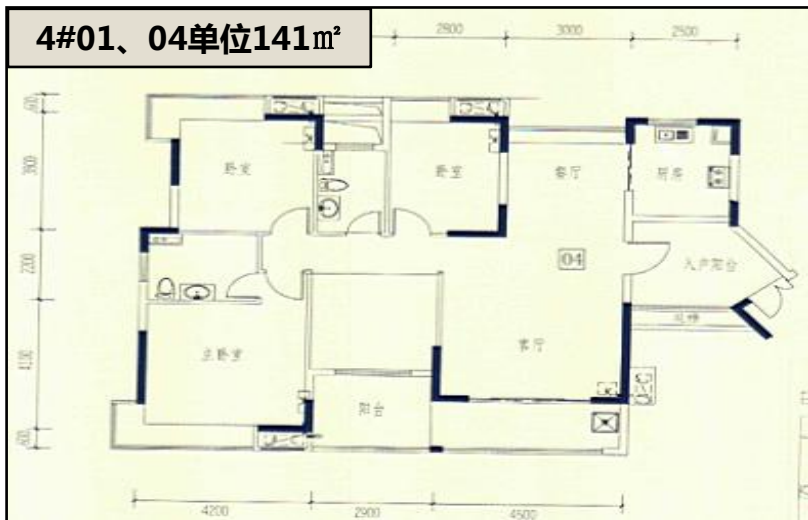
■开卖情况：约53%（约134）

■客户构成：主要以桂城本地客户为主

### 开卖分析：

- 项目是从1994年中南电脑厂改造成的，至今产权缩水20年，但其售价8千出头，是其热销的主要原因。
- 项目周边交通、教育、生活配套成熟，加上未正式开卖之前，已提前进行预定，锁定部分意向客户。

## ■户型图：



- 4#户型单位亮点是拥有超大的阳台；
- 5、6#04户型欠佳，且临近天佑一路，仅成交16套。



# 禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	佛山绿地中心	现场活动	8.30举办红酒烤全羊文化节活动。
	龙光水悦龙湾	现场活动	8.30举办业主生日会派对。
	绿地未来城	开放样板房	8.31开放90m <sup>2</sup> 、126m <sup>2</sup> 样板房。
	星星 凯旋国际	现场活动	8.31举办“万元抽奖活动”，奖品设置为自行车、家电等。
	龙光君悦华府	现场活动	8.30-31举办“哆啦A梦嘉年华”活动。
	卓远云峰	优惠信息	8.30-31推出 <b>9套特价单位</b> ，单价低至6300元/m <sup>2</sup> 。
桂城	金地珑悦	现场活动	8.30-31举办“家庭同乐日”专场活动，现场有IMAX电影、合家欢乐PIZZA、趣味钓鱼、夹娃娃全家大作战、梦想航模DIY环节。
	富丰新城	现场活动	8.30-31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。
	保利西雅图	现场活动	8.30进行“保利地产首届BB爬行”比赛活动报名仪式启动。

# 绿地未来城：开放样板房



**项目位置：**禅城区张槎街道昌荣路与泰华路交汇处

**占地面积：**26.7万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**72万m<sup>2</sup>

**容积率：**2.7

**开盘时间：**预计2014年9月

**总户数：**1500户

**项目动态：**1、项目于8月31日开放全新样板房。

2、**预计9月初将推出5-8、10、11栋，户型为90m<sup>2</sup>的三房、126m<sup>2</sup>的四房，预计均价为7200-8000元/m<sup>2</sup>。**

3、目前接受诚意金登记，预存5千元抵5万优惠。

■ 户型图：



## ■现场图片：



➤下午16:00分左右，销售中心现场大约有10台客户。

# 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
2014-9月	罗马新都	5座	34	9000-10000	186	诚意金2.5万抵10万
2014-9月	绿地未来城	8、50	102	7200-8000	80-140	诚意登记5千享5万
2014-9月	龙光水悦龙湾	27座	95	5500-6500	108、134、164	诚意登记5千抵5万
2014-9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
2014-9月	明福智富广场	2座	156	8400-9000	72-129	订金2万享98折
2014-9月	星晖盛汇园	9、10座	50	7500-8000	36-78	诚意登记2万抵98折
2014-9月	招商依云雍景湾	--	--	--	350-450㎡ 独栋别墅	开放销售中心
2014-9月	零壹科技园	公寓	195	7000(毛坯) 8000(精装)	40-79	--
<b>住宅合计</b>	<b>812(套)</b>			--	--	--

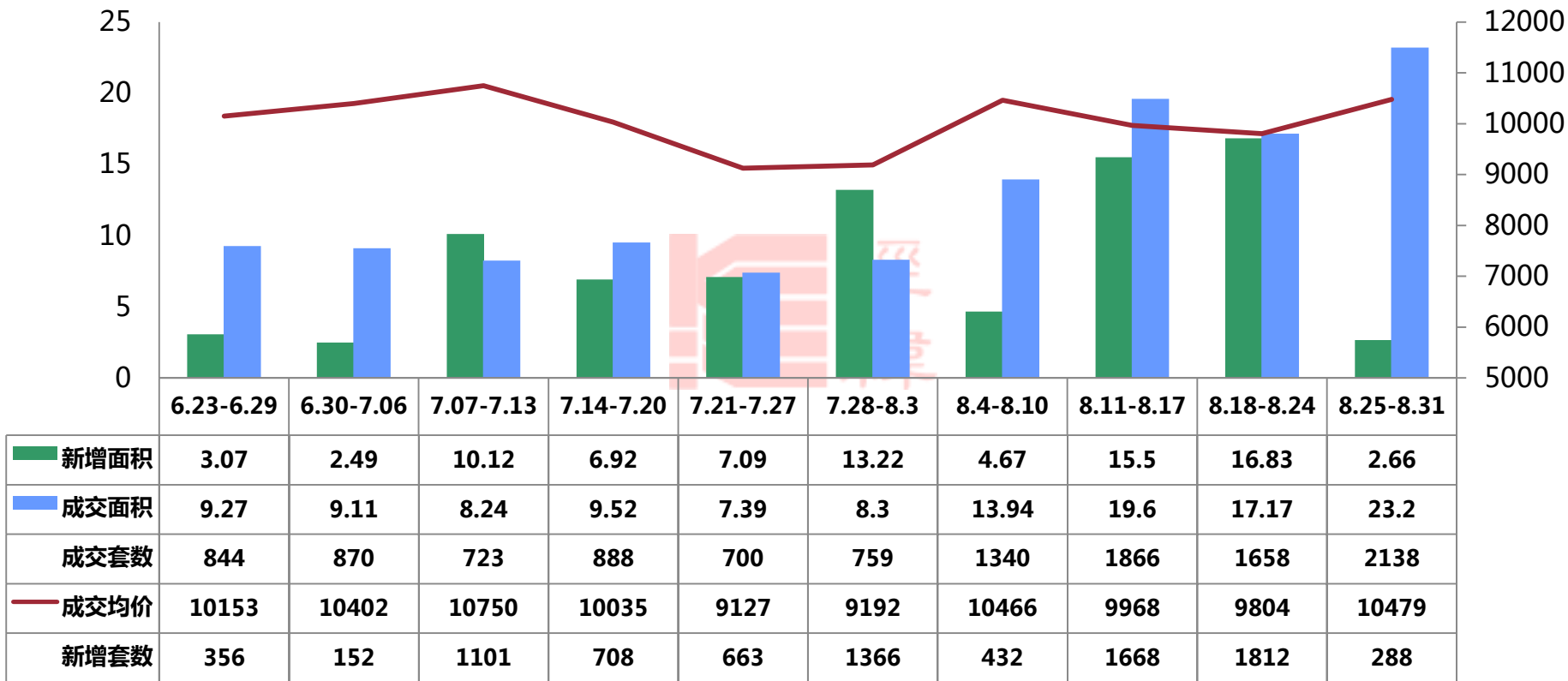


# 南海：成交量持续上扬，价格稳定

## 南海周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>

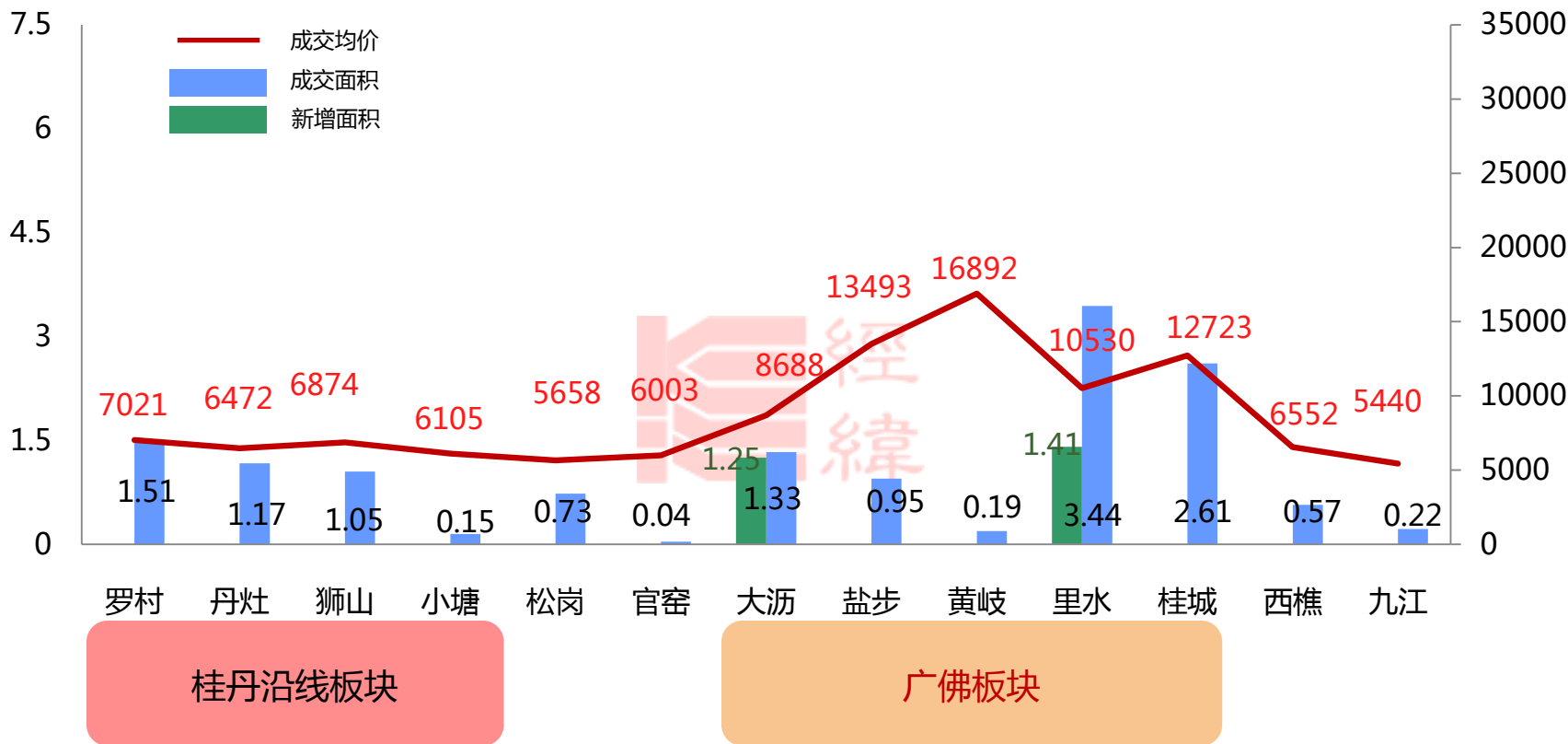


- 成交均价微涨，**成交套数环比上升28%，成交面积环比上升35%。**
- 由于多项目集中在月中拿取预售证预备入市，本周新增骤减，其中桂城连续两周无新增

## 南海区各镇街周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



桂丹沿线板块

广佛板块

- 广佛交界成交依然火热，里水、桂城两个镇街一周成交突破**6万m<sup>2</sup>**；
- 本周桂丹沿线罗村、丹灶、狮山三个镇街成交均有漂亮的“成绩单”，其中**时代倾城四期、桂丹颐景园、云山峰境**三项目均有50套左右的成交。

## 【翠林豪庭2014-8-31开盘情况】



■推售货量：2、3栋（11层，2梯5户）共94套

■户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	73	92-93	21406
套数 (套)	36	58	94
比例	38%	25%	100%

■ 折扣优惠：新浪团购5千抵2万

■ 开卖情况：70%（约65套）

■ 开卖方式：集中开卖

■ 折后均价：折后均价6800元/m<sup>2</sup>（毛坯）

■ 客户构成：里水本地客及广州客为主

- 本项目自2014年1月开卖一座后，一直处于余货消化和新货蓄客状态，蓄客期长达8个月；
- 作为广佛交界代表，翠林豪庭具有一定价格优势，目前盐南路沿线楼盘带装修价基本在7600元/m<sup>2</sup>左右。

## ■ 户型图



- 11层一梯五户的设计，舒适度欠缺；
- 由于分摊面积小，其户型的实用率较高。

## ■现场图片



➤现场并无暖场活动，主要是前期蓄客的意向客户排队等候选房。

# 南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	中恒海晖花园	开放板房	8.30样板房盛大开放，哈雷机车展撼动全城
里水	中信金山湾	优惠活动	8.30-8.31 <b>电商团购专场</b> ，尊享6千抵3万优惠
里水	绿地香树花城	优惠活动	8.30-8.31诚意登记1万抵5万优惠馈赠全城
里水	金名都	现场活动	8.30-8.31金名都“月满情圆 中秋共赏”活动盛启
里水	保利紫山国际	优惠活动	8.30-8.31首付仅需18万起 1万抵95折火爆认筹
大沥	领地海纳君庭	优惠活动	8.30-8.31诚意登记1万抵3万
大沥	华星华府	优惠活动	8.30大户型加推在即，开启诚意登记，预存2万享5万
大沥	钜隆风度盛荟广场	开放销售中心	8.30开放销售中心，现场有帽子DIY活动
狮山	欧浦城市花园	优惠活动	8.30-8.31 <b>买房送车最后一周</b> ，GOLF7等你开回家
罗村	风度花园	现场活动	8.30-8.31举办异域风情美食节
九江	依云公馆	开放销售中心	8.30招商地产依云公馆产品发布会暨VIP客户晚宴盛大举行

# 依云公馆：开放销售中心



**项目位置：**南海区九江镇大正北路8号

**占地面积：**6.81万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**31.37万m<sup>2</sup>

**容积率：**3.5

**开盘时间：**预计2014年9月

**总户数：**1944户

**项目动态：**1、项目于9月1日开放正式销售中心

2、预计**9月份将推出涵盖89m<sup>2</sup>三房、115-140m<sup>2</sup>四房**，2梯4户设计

3、目前接受权证登记96折，送月饼

## ■现场图片



➤ 现场举办施华洛世奇水晶展以及豪车展，吸引大批客户到访。



## ■ 户型图

10座04、01户型140m<sup>2</sup>

10座03、02户型89m<sup>2</sup>

11座04、01户型125m<sup>2</sup>

11座03、02户型89m<sup>2</sup>

12座04、01户型115m<sup>2</sup>

12座03、02户型89m<sup>2</sup>

- 项目的户型是以板式楼设计，因此无论是朝前的小户型，还是在后的大户型都可以做到南北对流，采光均衡；

# 钜隆风度盛荟广场：开放销售中心



**项目位置：**南海大沥镇广佛路与振兴路交汇处（巴黎春天商业步行街上）

**占地面积：**1.12万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**5.07万m<sup>2</sup>

**容积率：**2.99

**开盘时间：**预计2014年9月

**项目动态：**1、项目于**8月30日开放正式销售中心**

2、项目主打76-113m<sup>2</sup>的两三房，目前参与搜房团购，存5000元享97折独家优惠

## ■现场图片

活动现场



销售中心



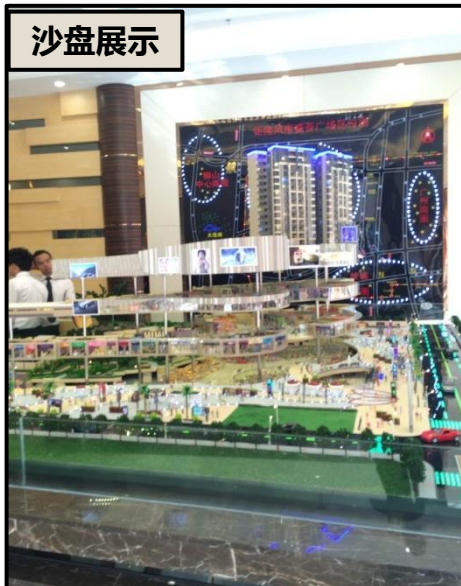
活动现场



醒狮活动



沙盘展示

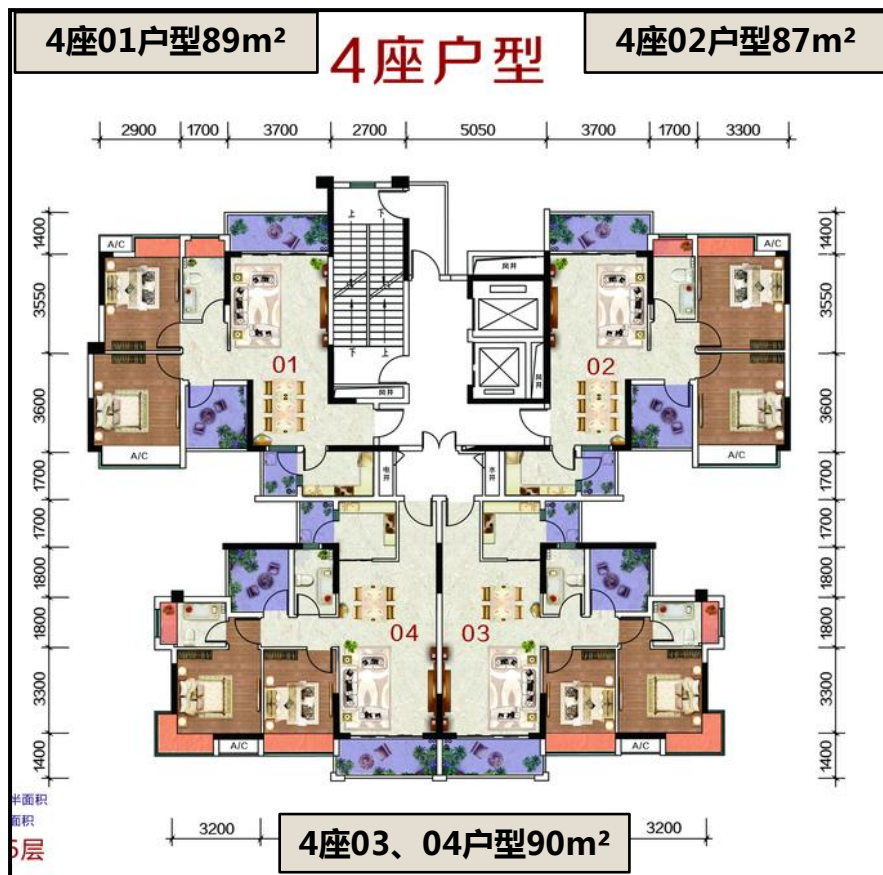


优惠活动



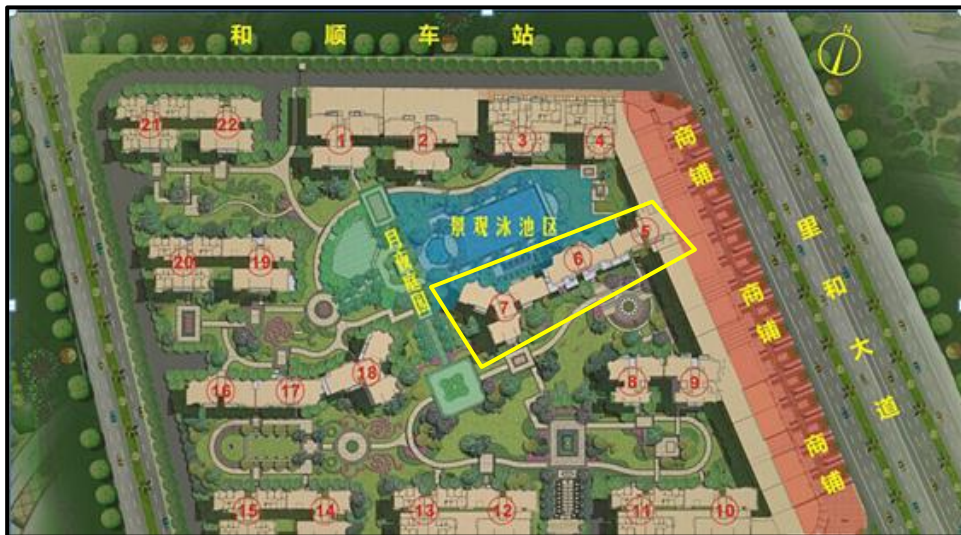
- 项目当天举行了帽子DIY等一系列的暖场活动，同时亦联手搜房提前订房，存5千享97折的优惠登记。

## ■ 户型图



- 项目以刚需为主，76-79m<sup>2</sup>户型客厅开间达3.6m<sup>2</sup>；而且每一个户型都户型配备双阳台，生活和景观阳台分离，舒适度提高。

# 中恒海晖花园：开放板房



**项目位置：**南海里水镇盐南路

**占地面积：**4.41万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**11.6万m<sup>2</sup>

**容积率：**2.0

**开盘时间：**预计2014年9月

**总户数：**870户

**项目动态：**1、项目于7月6日开放正式销售中心

2、预计9月将推**5-7座115-129m<sup>2</sup>**,毛坯均价约6800元/m<sup>2</sup>

3、新品诚意登记可享受**1万享5万**的购房优惠

## ■现场图片

销售中心



现场人气

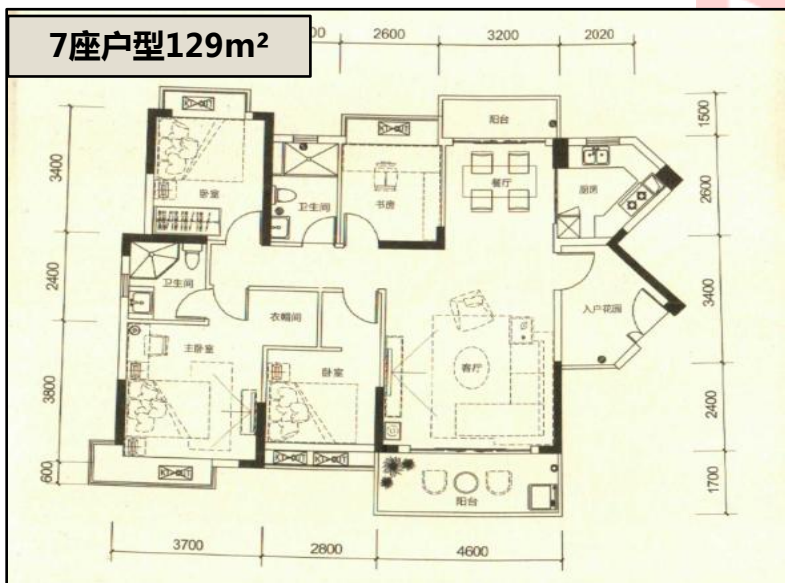
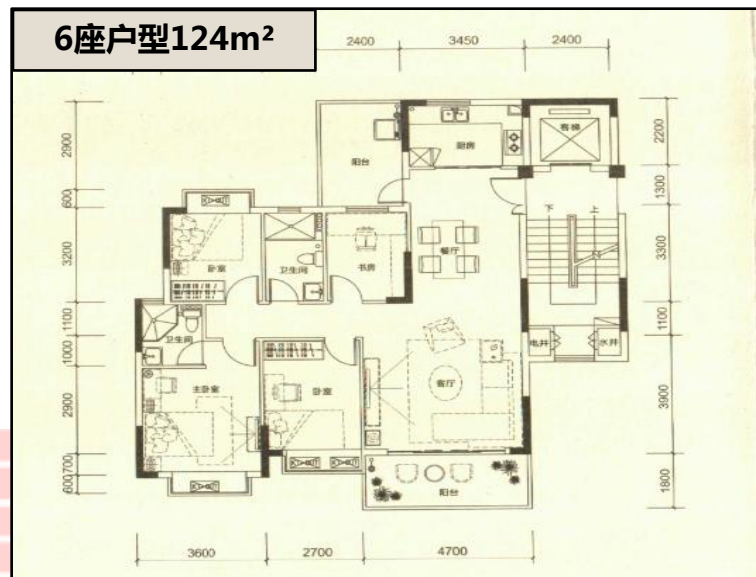
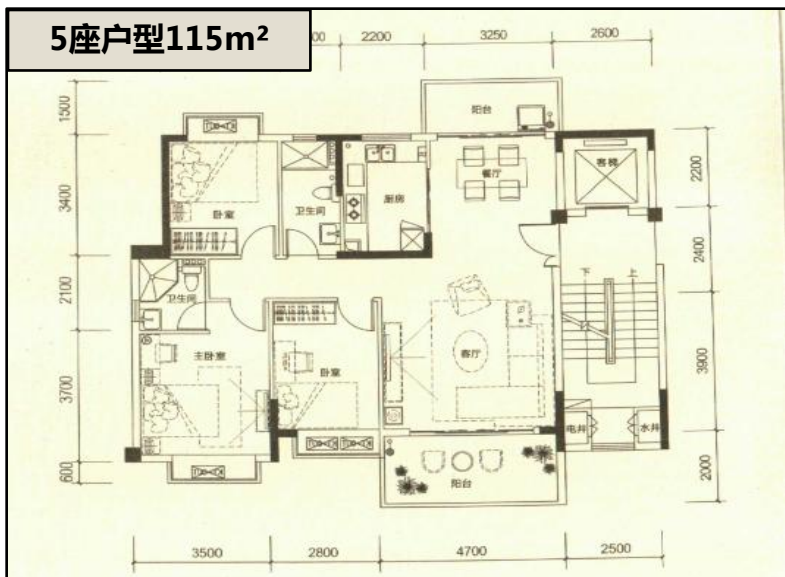


板房图片



- 项目开放样板间，同时举行哈雷机车展，到场客户中里水本地客占50%以上，也有周边广州、等地的购房者前来参观。

## ■ 户型图



- 5座115m<sup>2</sup>户型，以1梯2户的设计，户户南北对流，客厅开间达4.7m<sup>2</sup>；
- 6座124m<sup>2</sup>户型同样1梯2户，双阳台设计，舒适度更高；
- 7座为楼王单位，面对中心泳池和园景，2梯3户的设计，均带入户花园。

# 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 <sup>2</sup> )	单元面积 ( m <sup>2</sup> )	备注
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	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	约384	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
<b>住宅合计 (套)</b>				<b>约1446套</b>		



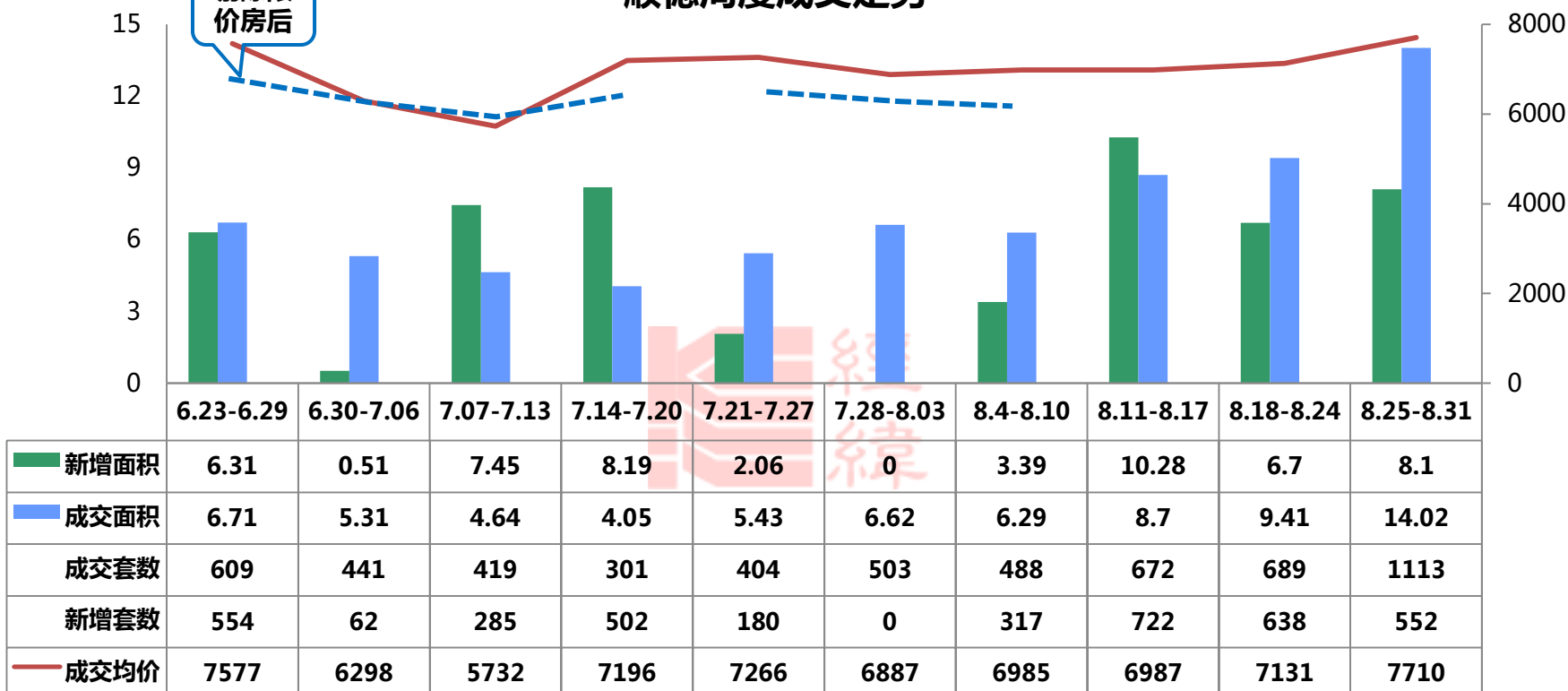
# 顺德：价量齐升，改善型产品成交回暖

单位：万m<sup>2</sup>

剔除限价房后

顺德周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



剔除限价房后价格：

7020

6697

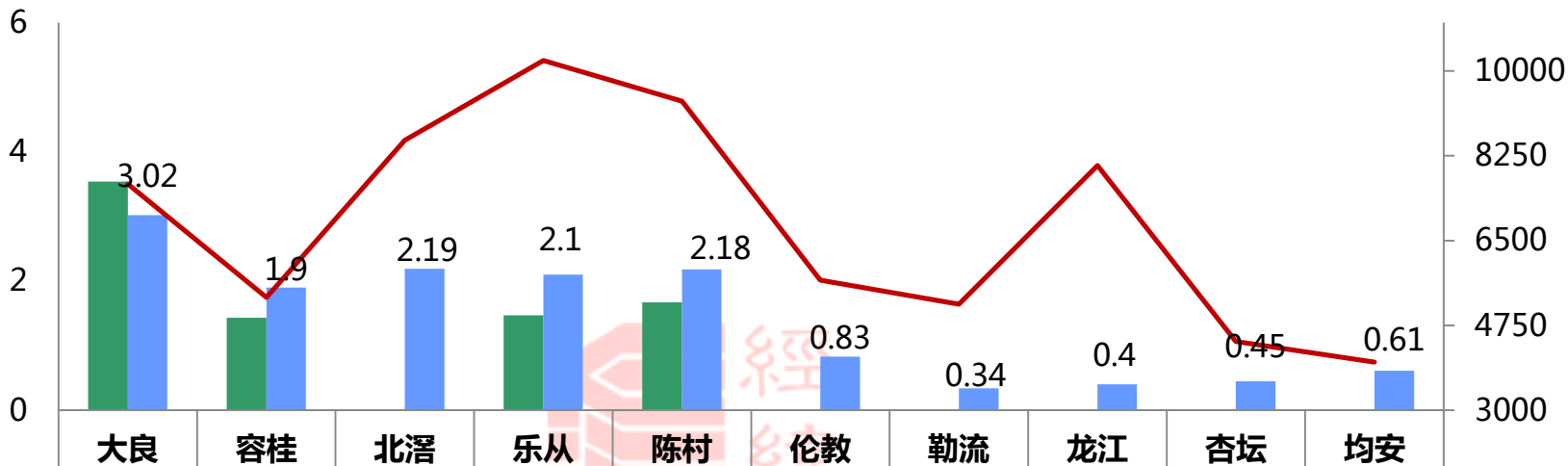
7101

- 本周成交均价、成交套数和成交面积分别环比上涨8%、62%和49%。
- 新增套数略降，但新增面积环比上涨21%，除万科缤纷四季之外，其余主要以中大面积产品为主。
- 解限后，顺德成交结构有一定转变，如保利东湾、顺德碧桂园等大面积成交有所上升，对价格有一定拉升。

单位：万m<sup>2</sup>

### 各镇街本周成交态势

单位：元/m<sup>2</sup>



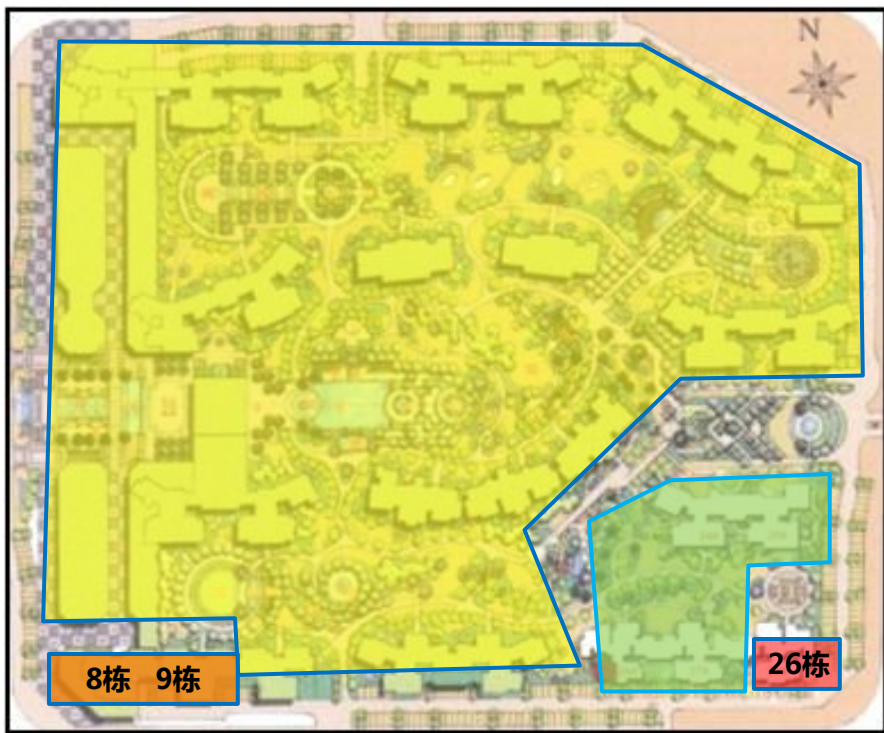
新增面积	3.54	1.43	0	1.47	1.67	0	0	0	0	0
成交面积	3.02	1.9	2.19	2.1	2.18	0.83	0.34	0.4	0.45	0.61
成交均价	7669	5330	8566	10214	9377	5683	5187	8047	4419	3996

➤ 成交均价除容桂环比基本持平之外，其余镇街均有上升。其中龙江上升了26%，主要受到别墅产品成交的影响，拉升区域成交均价。

➤ 陈村、北滘这两大地区本周成交面积翻倍，广佛交界板块成解限后顺德楼市的最大受益者。

# 本周开盘：

## 【保利上城2014-8-30开盘情况】



在售
未售
推售
售罄

■推售货量：26栋共80套（17层/2梯5户）

■户型配比：

户型	三房	合计
建筑面积	89-123m <sup>2</sup>	--
套内面积	74-103m <sup>2</sup>	--
套数	80套	80套

■推售价格：套内均价7000元/m<sup>2</sup>

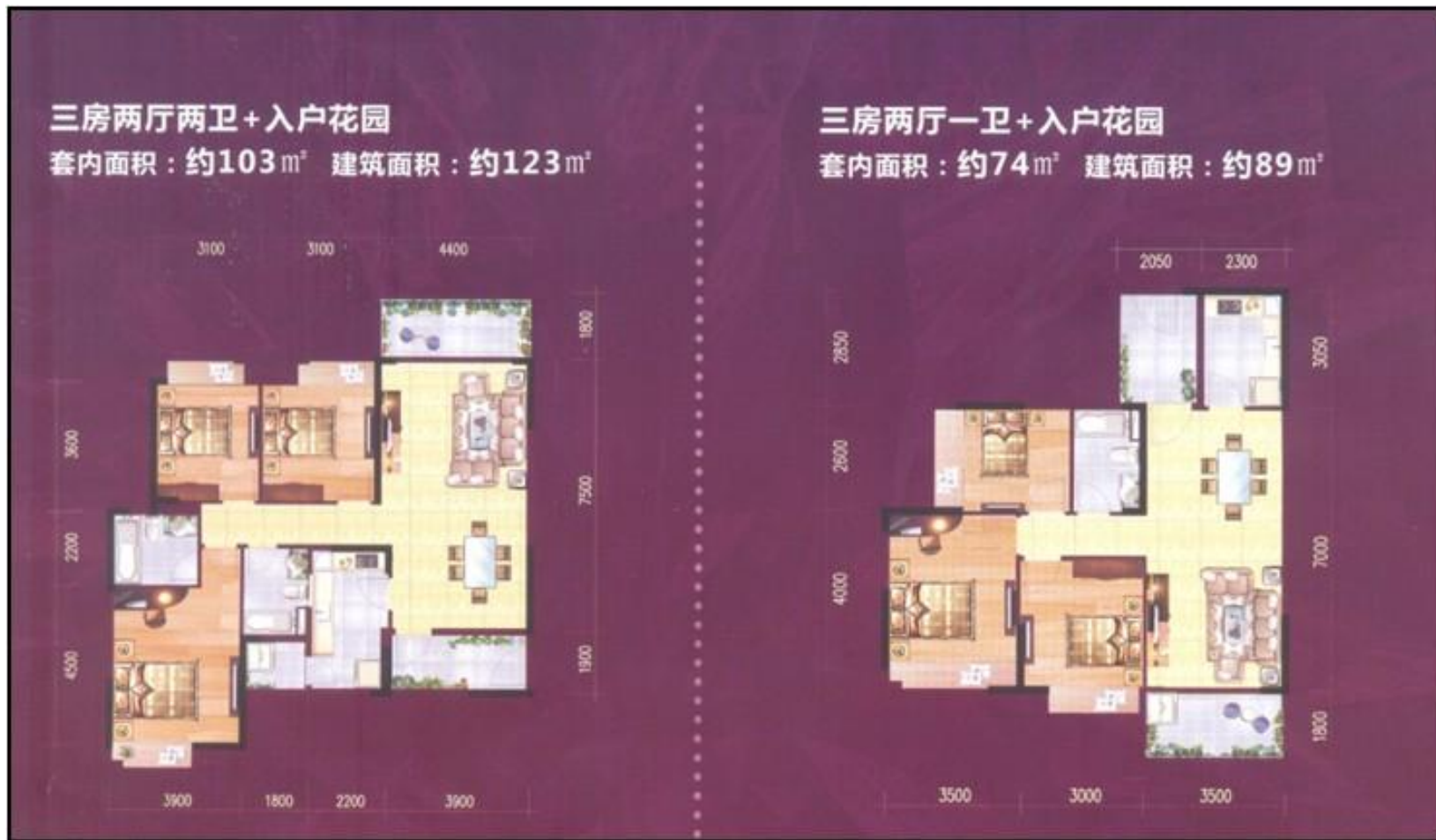
■折扣优惠：诚意金5千享95折，购房99\*99\*99折

■开卖情况：消化约56%

### 开卖分析：

- 本次推售的三期26座产品，开发商加大对本次推货的推广成本，在8月23日举办泳儿歌友会，带动人气之余，还为项目带来可观的销售成绩
- 主要是本次推货靠近路边，资源较差，对比上次推货均价下降100元/m<sup>2</sup>。

## ■户型图：



- 南北对流，动静分区，通风性好，北向望花园
- 但26栋位置靠外，东边是公路，且可见两项目停车场，环境较为嘈杂

# 顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
大良	西山上筑	现场活动	8.30举办中秋夜活动，现场有十多款摊位游戏
	招商公园1872	现场活动	8.26举办“特约纪念莫扎特交响音乐会” 8.30公园1872开放英伦艺术大堂，
北滘	美的新都会	开销售中心 开样板房	8.31开放销售中心与42-70m <sup>2</sup> 商业公寓样板房
北滘	顺德碧桂园	优惠折扣	【洋浦湾2期】洋房折后均价8250元/m <sup>2</sup> ，【洋浦湾】别墅买即3万享9折
乐从	佛奥湾	现场活动	8.27举办【中秋月饼DIY暨 爱心义卖】活动
陈村	万科水晶城	优惠折扣	8.30-8.31铂金运动馆泳池开放
容桂	保利德胜湾	现场活动	8.30举办比基尼水上狂欢MIX荧光派对，鉴赏捷豹新一代F TYPE COUPE传奇跑车
	容桂碧桂园	现场活动	8.30“BoomBoom夏日”爆炸水球大战
	佳兆业金域天下	现场活动	8.30-8.31金域天下【哈根达斯甜蜜之旅】
龙江	盈信城市广场	开放销售中心	8.29开放销售中心，进行50m <sup>2</sup> 公寓，100-800m <sup>2</sup> 总部写字楼权证优惠登记
均安	公园一号	优惠折扣	8.30-31举办个性拼图、冰皮月饼DIY等活动，10万首付，送10万装修基金，
杏坛	金海岸花园	优惠折扣	诚意登记3万抵5万

# 美的新都汇：开销售中心及样板房



**项目位置：**顺德北滘新城怡福路（华美达酒店旁）

**占地面积：**2.7万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**14万m<sup>2</sup>

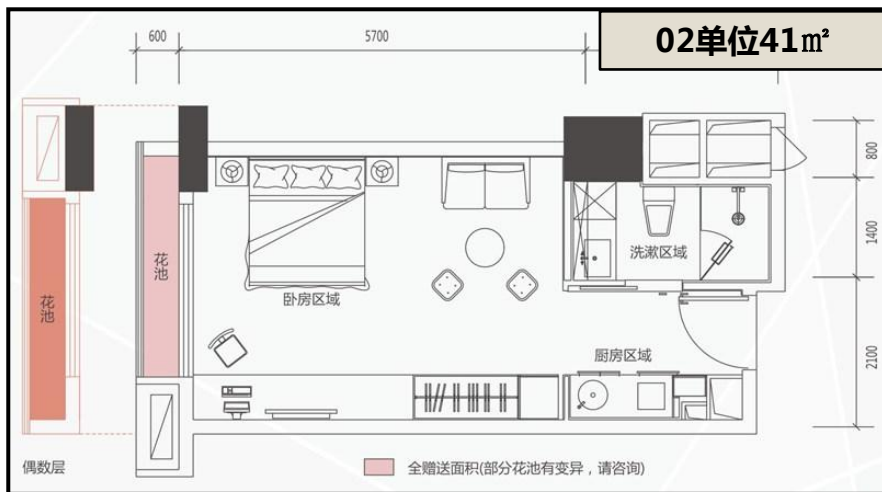
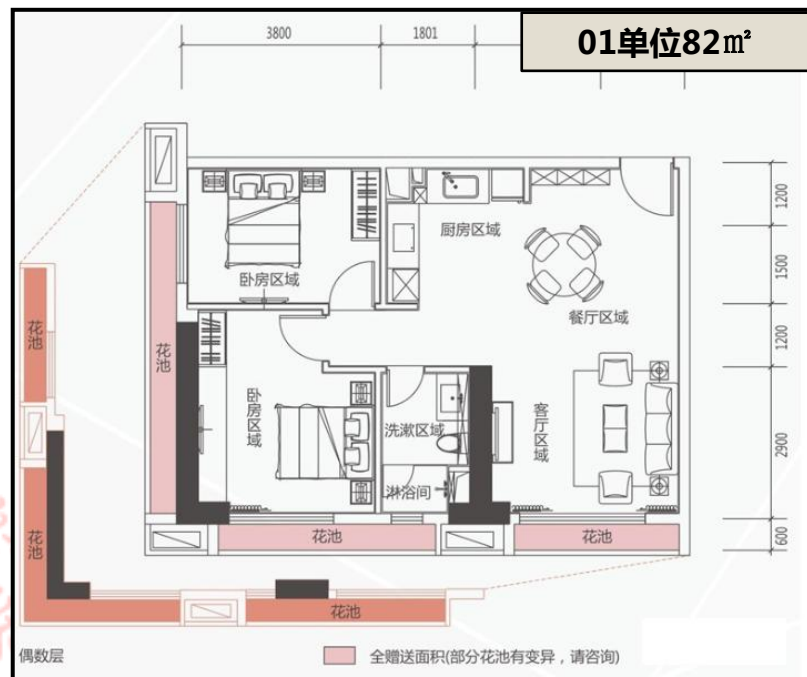
**容积率：**3.8

**首次推货时间：**2014.10

**项目动态：**1、8.31开放销售中心及公寓样板房

2、预计10月开盘

■ 户型图：



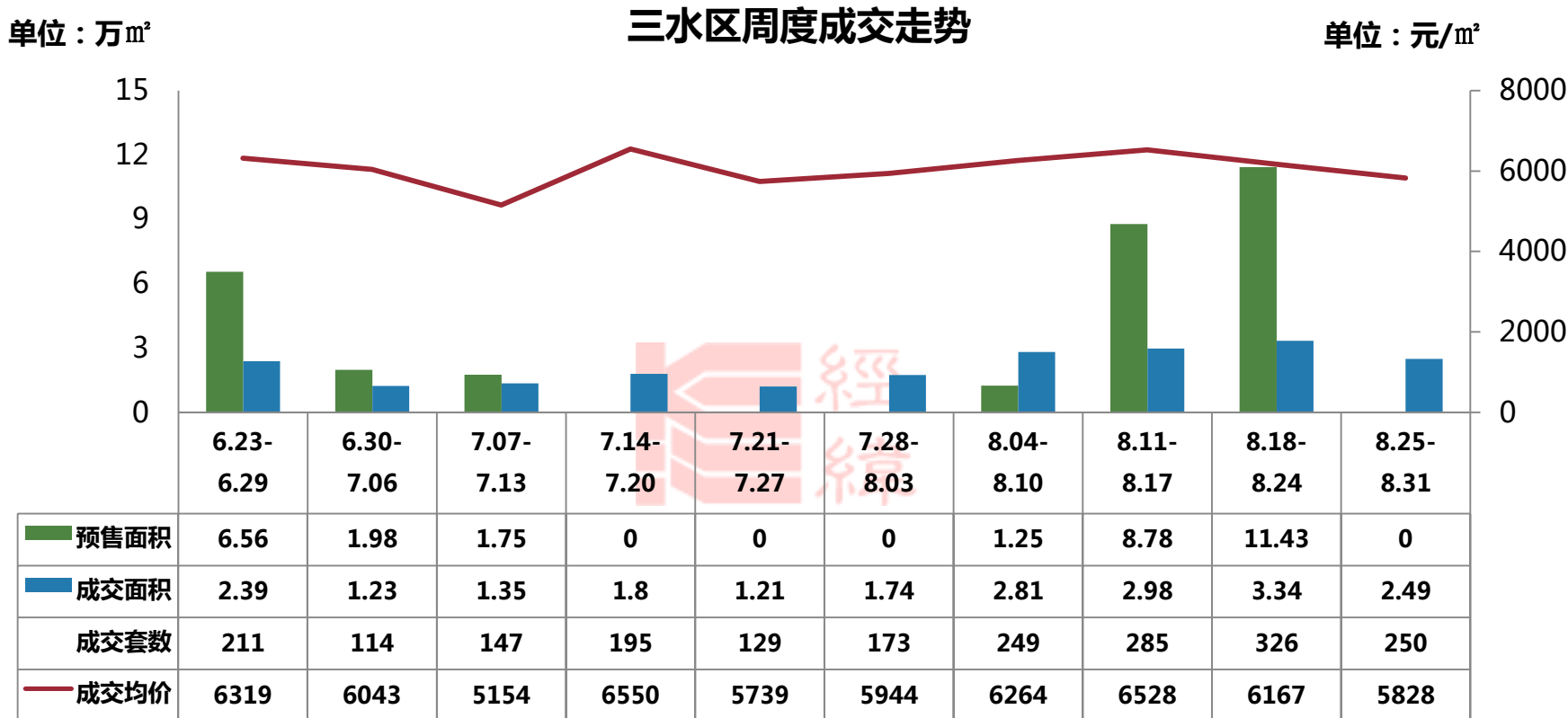
户型分析：主要以40m<sup>2</sup>户型为主，82m<sup>2</sup>户型主要位于公寓L型的夹角位，60m<sup>2</sup>户型位于L型两端，面向105国道为东南向舒适度较好，面向财富中心的则为西北向

# 即将开卖项目：9月将迎推货高峰

	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 ( m <sup>2</sup> )	备注
乐从	2014-9	星际半岛	--	97	建面约12600	建面387-592	7月份开放样板房
	2014-9	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
	2014-9	怡翠晋盛	3、4座	约123	待定	建面89-128	诚意金2万98折
陈村	2014-9	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	2014-9	骏景君临名邸	1-4座	101	套内18000	复式套内200-400	--
	2014-9	顺德绿地中心	1座	--	待定	套内100-164m <sup>2</sup>	诚意金登记1万抵10万
	2014-9	公园1872	2座	--	待定	套内120-160m <sup>2</sup>	--
容桂	2014-9	佳兆业金城天下	20座	约124	待定	套内90-128	5000抵2万
	2014-9	新境界花园	--	--	待定	套内20-50	--
勒流	2014-9	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	2014-9	尚湖湾	21座	84	套内7000元/m <sup>2</sup>	套内78-80m <sup>2</sup>	--
<b>住宅合计 (套)</b>				<b>约744</b>			



# 三水：促销去货仍为成交主力



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 本周成交套数环比↓23%，成交面积环比↓25%，成交均价环比↓5%。
- 欧雅右岸春天开卖网签有所体现，但对市场影响力有限。
- 别墅成交有所回落，且其余项目如时代城持续进行优惠促销消化余货，带动成交均价持续下降。

# 本周开盘：雅湖半岛二期首波成交平淡

【雅居乐雅湖半岛2014-8-30开盘情况】



■推售套数：62套（5座，32层/2梯6户）

■户型配比：

户型	2+1房 2厅	3+1房 2厅	合计
面积/m <sup>2</sup>	108-111	145	11384
套数/套	63	31	94

■开卖均价：6200-6600元/m<sup>2</sup>（毛坯）

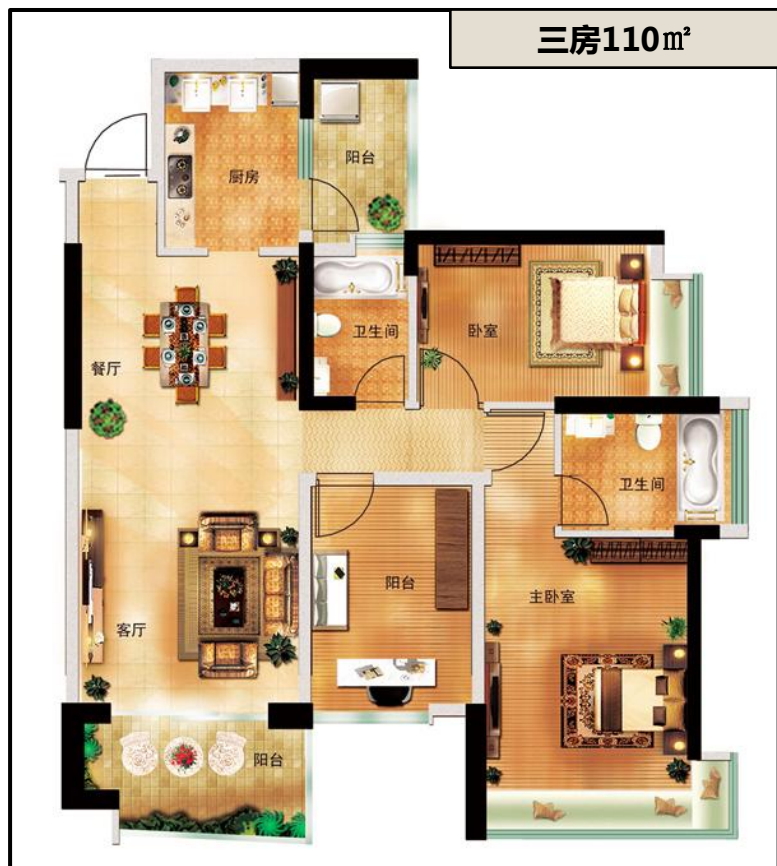
■折扣优惠：权证98折

■销售情况：30%

■客户构成：西南本地客户

- ▶项目本次推出产品水平较优，客户认可度较高，但碍于首付压力，部分客户并未马上出手
- ▶顺应市场大势，本次开卖价格比此前相近面积段单位下降1000元/m<sup>2</sup>，但由于项目在近期多次大幅度降价，令市场对其价格预期偏低，因此影响此次成交情况。

## ■户型图：



➤ 产品水平较一期有所提升，其中145m<sup>2</sup>受到较多客户的认可

## 三水本周动态：御江南积极宣传成焦点

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	8.30-9.14开放佛山首个蜡像馆
西南中心区	博雅滨江	现场活动	8.30举行【北大资源讲堂之中国财富新机遇/房地产与金融导向】讲座
江南新区	御江南	优惠促销 现场活动 诚意登记	8.28-10.31 <b>旧带新</b> 成功购房即奖物业管理费，成交公寓奖1千，成交洋房奖2千，成交别墅奖8千， <b>此优惠不能与新浪电商优惠重复享受</b> 8.30携手佛山日报举办“致青春”系列活动，包括致青春回忆嘉年华和怀旧音乐会 8.30开启橄榄墅A、B、D户型180-220m <sup>2</sup> 权证98折，诚意金2万抵10万
云东海片区	绿湖爱伦堡	现场活动 开样板房	8.24-9.7举办大型恐龙展 8.24开放5期【美境】组团83-154m <sup>2</sup> 样板房

# 绿湖爱伦堡5期：开放样板房



**项目位置：**三水区云东海街道绿湖爱伦堡花园

**开盘时间：**预计2014年9月

**项目动态：**1、8.24开放5期【美境】组团83-154m<sup>2</sup>样板房

2、8.24-9.7举办大型恐龙展

## ■现场图片：



➤ 开放样板房同日举办大型恐龙展，吸引大批来自西南的家庭到场参观游玩

# 即将开卖项目

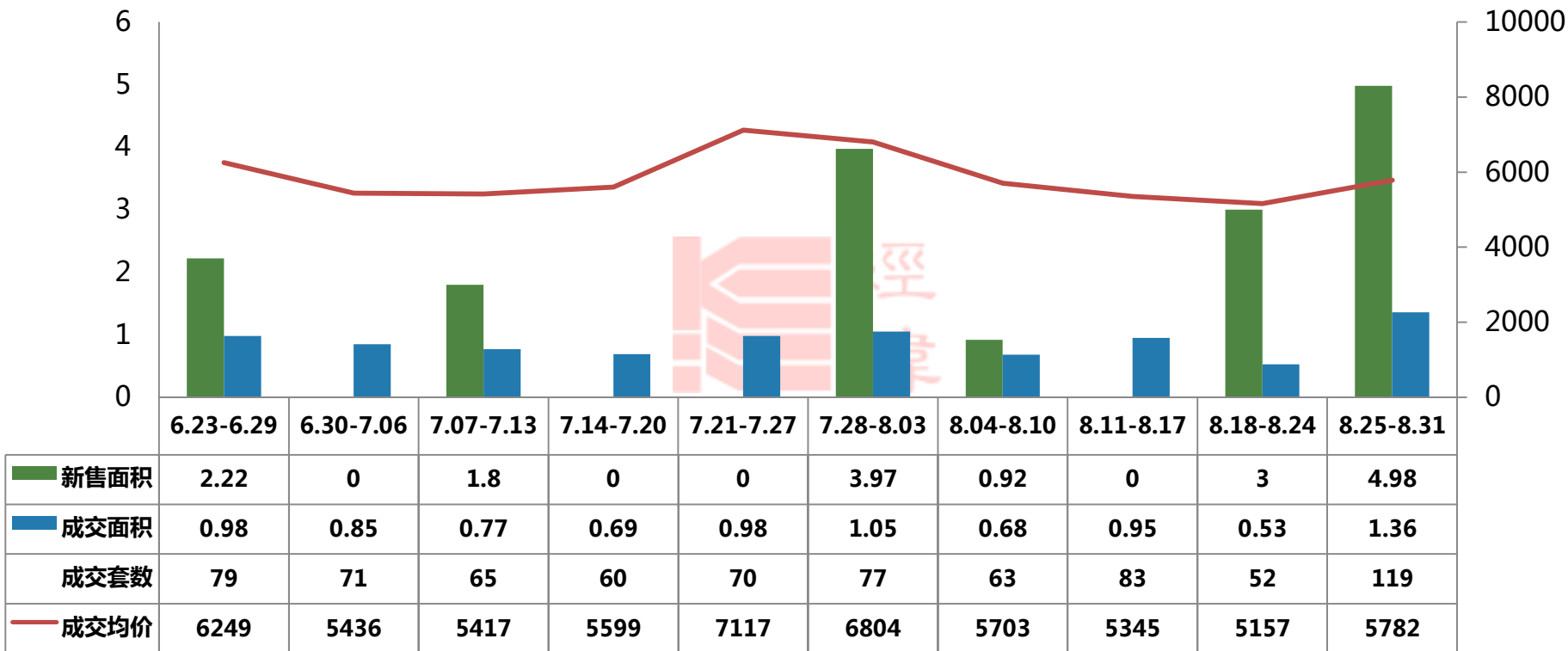
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	进度
三水新城	2014-9月	雅居乐雅湖半岛	【上品】 10座	60	6300 (毛坯)	82-195	8.16开放座样板房, 权证98折
西南中心区	2014-9月 中下旬	帝景湾	10、11座	120	-- (毛坯)	90-120	6.21三水广场外展 7.26开放销售中心和熊猫乐园 8.23开放10座样板房
	2014-10月	博雅滨江	10-13座	500	6500-7200 (毛坯)	106-199	8.9权证98折
江南新区	2014-9月	御江南	橄榄墅 A、B、D户型	--	8000-10000 (毛坯)	180-220	6.1开放示范区 权证98折 诚意金2万抵10万 电商诚意金10万抵30万
云东海片区	2014-9月	绿湖爱伦堡	5期【美境】 1-6座	780	-- (毛坯)	83-154	8.24开放样板房
合计套数				1460套			

# 高明：美的集中网签拉升量价

单位：万m<sup>2</sup>

## 高明周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周成交套数环比↑129%，成交面积环比↑157%，成交均价环比↑12%
- 临近金九，各项目开始积极拿取新增预售备战
- 美的西海岸开卖集中网签，有力拉升成交量价



# 高明本周动态：三盘齐开样板房

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	8.30-8.31举办“HAPPY家庭亲子活动日”活动
	天汇湾	优惠促销 现场活动	<b>推出部分120m<sup>2</sup>特价单位，均价4000元/m<sup>2</sup></b> ，购买【天熙】组团即送2.5万装修现金券，享受额外93折， <b>部分团购单位85折</b> 9.6-9.8到访客户可获赠月饼一盒，9.7晚上举办中秋游园活动
荷城	中恒广场	开样板房 诚意登记	8.30开放7座82-108m <sup>2</sup> 样板房 同日开启诚意登记98折，购房立减1万再送8800元
	金田豪庭	开销售中心 诚意登记	8.31开放销售中心和64-109m <sup>2</sup> 清水样板房 同日开启1、2座64-109m <sup>2</sup> 诚意金1千抵2万登记
	富星半岛	优惠促销	<b>推出20套特价单位</b>
	金田现代城	优惠促销	中秋购房有组团优惠
杨和镇	云山名筑	开销售中心 开样板房 诚意登记 现场活动	8.30开放销售中心和2座83-92m <sup>2</sup> 样板房 同日开启2、3、4座83-92m <sup>2</sup> 诚意金2万折扣待定登记 现场提供免费早餐，并举办抽奖活动，前200名到访客户送保温杯和伞

# 中恒广场：开放样板房



**项目位置：**高明区荷城街道跃华路551号

**占地面积：**1.07万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**3.06万m<sup>2</sup>

**容积率：**2.8

**开盘时间：**预计2014年9月

**总户数：**735户

**项目动态：**1、**8.30开放7座82-108m<sup>2</sup>样板房**

2、同日开启**诚意登记98折，购房立减1万再送8800元**

■户型图：



图片摘自高明房产网

- 户型进深较大，采光效果受影响
- 82m<sup>2</sup>户型餐厅与房间之间留有大片过道位，空间利用不充分

# 金田豪庭：开放销售中心



项目位置：高明区荷城街道广安路128号

占地面积：0.42万m<sup>2</sup>

建筑面积：1.26万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

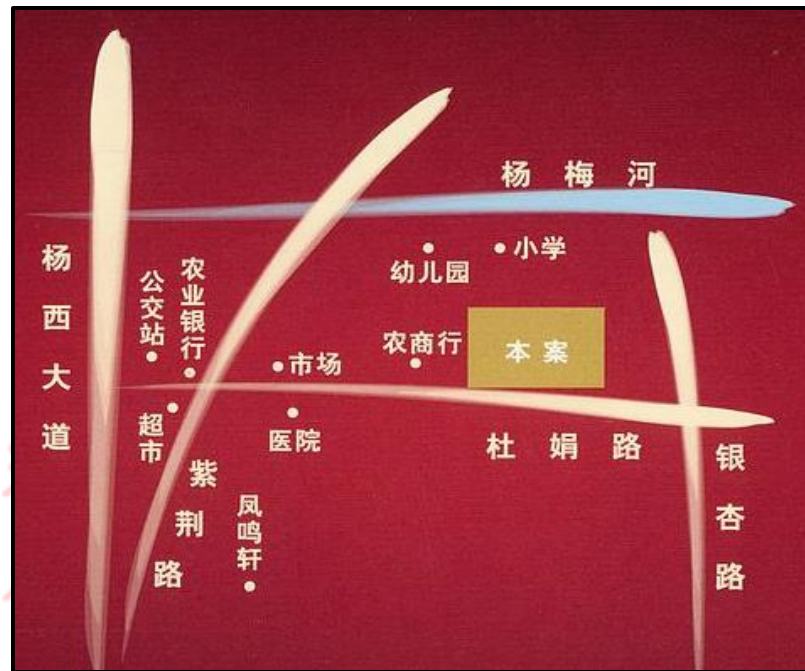
开盘时间：预计2014年9月

总户数：104户

项目动态：1、**8.31开放销售中心和64-109m<sup>2</sup>清水样板房**

2、同日开启1、2座64-109m<sup>2</sup>**诚意金1千抵2万登记**

# 云山名筑：开放销售中心、样板房



**项目位置：**高明区杨和镇（杨梅）杜娟路42号

**开盘时间：**预计2014年9月

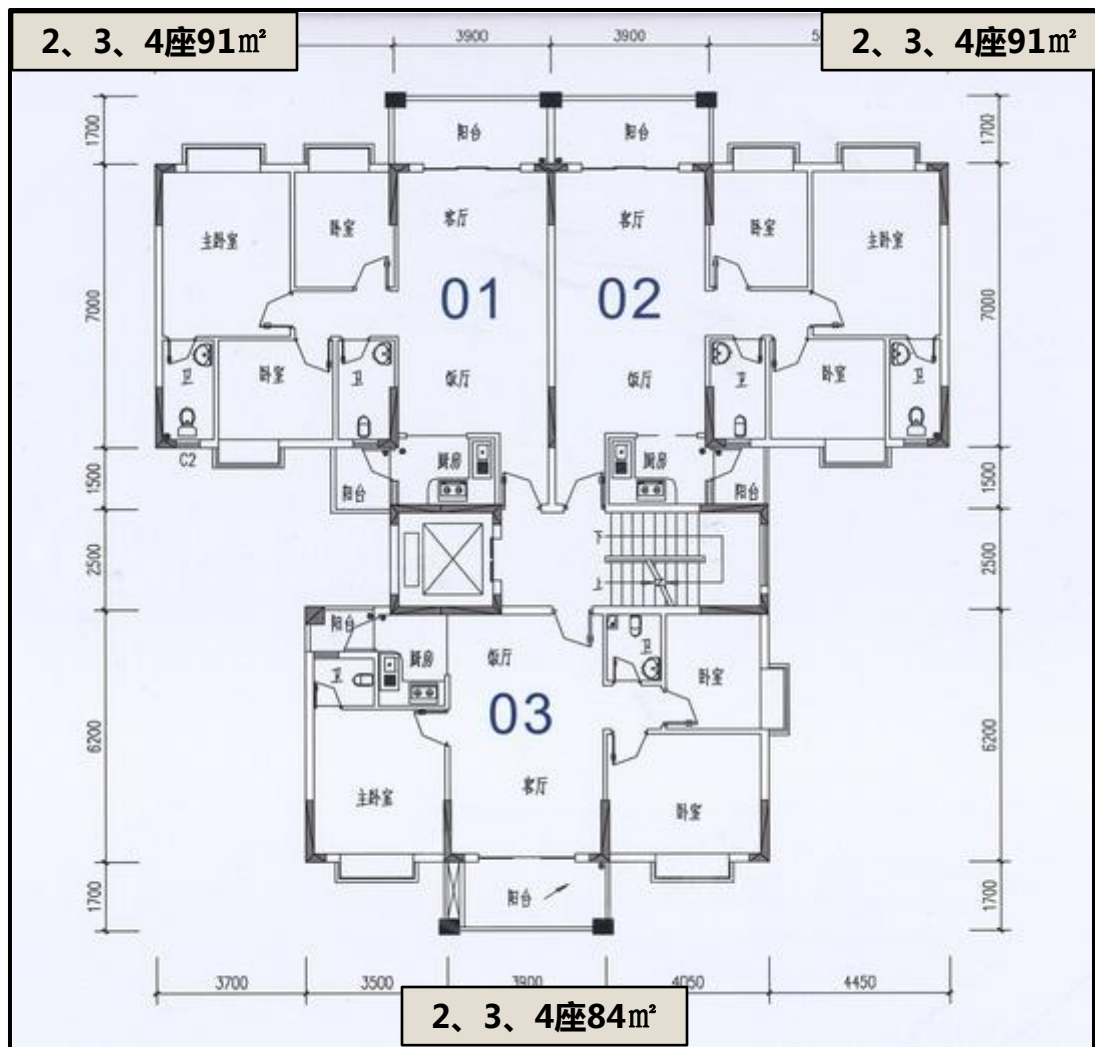
**总户数：**207户

**项目动态：**1、**8.30开放销售中心和2座83-92m<sup>2</sup>样板房**

2、同日开启2、3、4座83-92m<sup>2</sup>**诚意金2万折扣待定**登记

3、现场提供免费早餐，并举办抽奖活动，前200名到访客户送保温杯和伞

■ 户型图：



➤ 户型方正，01、02户型南北通透较好，但卫生间正对卧室稍显不妥

## ■现场图片：



图片摘自高明房产网

➤ 销售中心和样板房布置较为简洁，营造出宽阔的空间感

# 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
荷城	2014-9月	涛汇尚品	3座	89	4800-5000 (毛坯)	70-143	5.10开样板房
	2014-9月	燕语湾	东苑1-5梯	91	--	64-111	7.3诚意登记开盘97折
	2014-9月	中恒广场	7座	117	4600 (毛坯)	77-114	6.13诚意金1千抵1万 8.30开放样板房、诚意登 记98折, 购房立减1万再 送8800元
	2014-9月	金田豪庭	1、2座	104	-- (毛坯)	64-109	8.31开销售中心
杨和镇	2014-9月	云山名筑	2、3、4座	--	3380起 (毛坯)	83-92	8.30开放销售中心、样板 房、诚意金2万折扣待定
合计套数				401套			



# 3.3

# 商业市场

## 龙江盈信广场8月29日开放二期销售中心



- **项目概况**：建筑面积15万m<sup>2</sup>，由单一购物广场升级为集时尚购物中心、国际星级酒店、高级公寓及写字楼为一体的大型城央综合体！
- **定位**：顺德西部唯一纯商业大型综合体和地标性建筑
- **项目动态**：1、**8月29日开放龙江盈信广场二期销售中心**  
2、预计2014年10月龙江盈信广场二期将正式开业

## 8月29日佛山南海万达广场正式开业



- **项目概况**：建筑面积70万m<sup>2</sup>，
- **项目动态**：1、**8月29日佛山南海万达广场正式开业**  
 2、8.29-8.31举办“**开业购房钜惠全城，限时疯抢72小时**”活动，凡在开业三天期间**购买万达华府可直减8.8万元**，并送家私家电大礼包；**购买soho公寓可直减12.8万元**，并送家私家电大礼包；**购买万达中心国际5a写字楼可直减20万元**，并送装修基金大礼包。
- **开业现场**：开业首日，10大主力店、800个一线品牌商户**销售额达到2000万元，创下全国95家万达广场开业首日之最。**

主力店：万达百货、大玩家超乐场、百佳、杨梅红艺术教育、优衣库、万达影城、大歌星、国美电器、大白鲸世界、UR

B2、B3 地下停车场

B1 百佳、国美、地下停车场

1F 雅致·明星汇 哈根达斯、星巴克、EIGHTEEN、渔、Girdear、AMASS、ONLY、keywear、lily、JNBY、Casio、FIVE PLUS、CHEZCOCO、OU、Touch、Donoratico、Move  
中国商 楸迪尔、Gdelta、Ejors、Lens Crafters、Clarks、MASCAL、GUESS、VIC、Felix Buhler、Cabbeen、Jack&Jones、李维斯、阿迪达斯、优衣库、万达百货、UR、杨梅红艺术教育

2F 潮尚·乐活汇 Elizabeth、魔法世家、19 八 3、自然醒、麦当劳、维意定制、凯旋体育、优禾生活、温思蒂、流行美、PEACEBIRD (F)、Jessyline、S.DEER、Dill、CC&DD、OMI、PEACEBIRD (M)、GXG、gxx1978、HOZ、Dosail、咖啡陪你、Watsons、戈乐迪、启路文具、酷乐潮玩、茗记甜品、Pizza Hut、KFC、2号仓库、大白鲸世界、大玩家

3F 盛宴·食尚荟 敦煌、秋海棠、丰和农家菜、乔家面馆、杯子红、百伏棧、C+、平安堂、大渔铁板烧、汉拿山、万岁、骨头棒、全汤匙、如轩、甜言蜜语、摩天轮、国味壹号、渔乐现场、客语、二号厨房、春润大地、阿香滋补屋、  
4F 欢迎关注赢商网 官方微信号 winshang.com  
净月、大丰收中润鹿土菜馆、有手记、楼王楼、茗记甜品、潘上仙舟、渔乡米坊、四季港、大歌星、万达百货

4F

万达影城



百佳购物广场



大玩家超乐场



大歌星KTV



大白鲸世界





## Part 4 广告欣赏

雅居乐 新城湾畔  
The New City Bay

中心的方向，是你不变的方向

从开平唐朝唐景崧：从沿江江畔到平江  
从山前城中心一路向西：十年佛山新城，湾区新方向  
千灯湖东岸规划滨海，各户型观景阳台，2014年，雅居乐进驻佛山新城  
最大面积私人私家车的中心，礼献城市尊贵江湾新标杆

雅居乐地产升级之作 邀您品味生活之美  
100-140m<sup>2</sup> 三 / 四房宽景江宅 倾城热销

湾畔专线：0757-2663 0888  
项目地址：佛山江湾新城千灯湖东岸江湾新城新标杆

佛山首个超大型动漫冰雪乐园，免费领票进行中  
活动时间：8月16日-9月15日，(票领时间上午：09:00-12:00 下午：14:00-18:00) 活动热线：0757-2632 5888

佳兆业集团 香港联交所主板上市企业股票代码 1638

滨江1号  
Kaisa Victoria

千灯湖核心  
地铁江景传世豪宅  
90-140m<sup>2</sup> 臻品热销中

招商局 | 富力地产 | 招商局 | 30

项目地址：佛山·千灯湖·中央大街(融和路)北侧

Park Scenery  
公園1872

142 years of experience ensure the best residential standard in humanistic care

120-160m<sup>2</sup> 英伦豪宅  
一万抵十万火爆认筹

PARK SCENERY \*\*\* GRAND OPENING

英伦艺术大堂盛大开放

招商局 | 富力地产 | 招商局 | 30

项目地址：中国·顺德·大良新城·叠嶂西路 | 预约专线：0757-2660 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>