佛山房地产市场 一周市场分析

声明：本报告的数据源于建设局、国土局、房管局等网站，数据存在滞后性，可能出现与政府部门最终公布的数据有偏差的情况，因此仅作为行业内部参考之用，最终的数据应以政府部门权威数据为准。

目 录

一、 宏观市场背景.....3
1. 行业动态.....3
1.1 下调农商行存准率 货币政策取向不改变.....3
1.2 部分外资行首套房贷有优惠.....3
1.3 国土部报告：84 重点城市土地抵押贷款 7.76 万亿.....3
1.4 3 月 70 个大中城市住宅销售价格数据公布.....3
2. 城市规划.....4
2.1 全球最大史努比公园烂尾十余年 顺德区长要求 9 月建成.....4
2.1 新西樵大桥 5 月 1 日前通车 将大大缓解旧桥拥堵.....4
3. 开发商动态.....4
3.1 首季六成房企业绩仍现下滑.....4
二、 一级土地市场情况.....4
1. 近期土地出让计划.....4
2. 本周土地成交统计.....5
三、 区域房地产市场整体监测.....5
1. 本周禅桂市场新增货量情况.....5
2. 本周禅桂市场整体成交情况.....5
四、 禅桂中心城区区域成交情况.....6
1. 区域房地产项目新推售监测.....6
2. 禅桂区域成交情况.....6
2.1 禅桂区成交分析.....6
2.2 禅桂区域标杆项目每周监控.....8
3. 总体分析.....15
附：保利 V 座、联诚智博丽海花园、美誉紫薇花园、依云国际、世博嘉园开

盘快报 15

一、 宏观市场背景

1. 行业动态

1.1 下调农商行存准率 货币政策取向不改变

4 月 22 日，中央人民银行宣布将降低部分农村商业银行存款准备金率，其中下调县域农村商业银行人民币存款准备金率 2%，下调县域农村合作银行人民币存款准备金率 0.5%，于 4 月 25 日起执行。此次对相关县域农村金融机构下调准备金率是加强金融对“三农”发展的支持，引导加大涉农资金投放的结构性调整举措，不意味稳健货币政策取向的改变，在稳健货币政策取向下，不会影响银行体系总体流动性。

1.2 部分外资行首套房贷有优惠

广州地区尚有汇丰、花旗、恒生、渣打等少数外资银行对于首套房的利率有优惠，分别为 9 折、9.5 折、9.8 折和基准利率，不过，每家均对申请的客户设定了不同门槛。业界建议，市民如果是买小户型，采用组合贷要比选择有折扣的商业贷划算很多。所有外资行的首套房贷款均要求全额商业贷款，不能使用“公积金贷款+商业贷款”的模式，因此具体算下来，成本并不比利率上浮却可以使用公积金贷款的中资银行低。

1.3 国土部报告：84 重点城市土地抵押贷款 7.76 万亿

《2013 中国国土资源公报》显示，截至去年底，全国重点城市土地抵押贷款总额 7.76 万亿元，2013 年各地“卖地”收入 4.20 万亿元，全国 84 个重点城市处于抵押状态的土地 40.39 万公顷。2013 年全国出让国有建设用地 36.70 万公顷，出让合同价款 4.20 万亿元，同比分别增长 13.7%和 56.3%。其中，招标、拍卖、挂牌出让 33.88 万公顷，占出让面积的 92.3%；出让合同价款 4.04 万亿元，占出让总价款的 96.2%。

1.4 3 月 70 个大中城市住宅销售价格数据公布

国家统计局最新公布的 70 个大中城市住宅销售价格数据透露出来的信息。3 月份 70 个大中城市中，新建商品住宅价格与上月相比，价格下降的城市有 4 个，持平的城市有 10 个，上涨的城市有 56 个，在继上月环比价格上涨城市跌至 57 个之后，3 月份新建商品住宅价格上涨城市个数再次降低，房价未涨城市个数达到 2013 年以来最高。

2. 城市规划

2.1 全球最大史努比公园烂尾十余年 顺德区长要求 9 月建成

23 日下午，顺德区委副书记、区长黄喜忠一行实地走访和督办顺德南方智谷、西部生态园区、史努比公园等重点项目。号称世界上最大的史努比主题公园已烂尾 10 年，该公园成了督办组驻足时间最长的一站。黄喜忠当场表示：“史努比公园必须在今年 9 月底前完成主体建设，12 月底前完成设备安装调试。”目前项目建设方相关负责人尚未公布公园预计开放日期。

2.1 新西樵大桥 5 月 1 日前通车 将大大缓解旧桥拥堵

规划为双向 8 车道的新西樵大桥，从一立项就被视为缓解旧桥拥堵，拉近南海西部、高明与佛山中心区距离的希望所在。项目自 2010 年 4 月动工至今备受各界关注，在受各种因素影响造成工期一再推迟的情况下，去年 10 月 30 日，南海区区长郑灿儒在微访谈中向社会承诺，新西樵大桥将在今年五一节前通车。

3. 开发商动态

3.1 首季六成房企业绩仍现下滑

从同花顺数据统计发现，根据申银万国行业分类，已公布一季度预告的房企合计 50 家，预增的企业仅 12 家，仅占总数不到四分之一。而其他有 7 家企业发布首亏预告，预减的企业也达到了 13 家，六成房企现业绩下滑。而中原地产统计公开数据显示，目前已经有 33 家房企公布了一季度销售业绩，33 家企业合计 3 月销售额为 1035.33 亿，一季度合计签约金额为 2856.42 亿，在 33 家房企中，销售业绩出现明显分化，其中有 19 家房企未出现上涨，16 家房企出现了同比明显下调。从前 3 月的涨幅看，多家房企同比涨幅均出现了明显放缓。

二、 一级土地市场情况

1. 近期土地出让计划

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价（元）

——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

2. 本周土地成交统计

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

三、 区域房地产市场整体监测

1. 本周禅桂市场新增货量情况

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	星星凯旋国际	19351.54	216
禅城	海湾城	20447.37	216
禅城	联城智博 E 区	19142.17	161
桂城	中海锦城	56938.51	504

数据来源：禅城区建设局、南海区房管局、顺德区商品房交易网，数据以网签为准，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

2. 本周禅桂市场整体成交情况

区域	本周成交套数（套）	本周成交面积（㎡）	本周成交均价（元/㎡）
禅城	197	14973.99	9838
桂城	321	34949.41	12868

（数据来源：禅城区建设局、南海房管网、顺德区商品房交易网，数据以网签为准，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

四、 禅桂中心城区区域成交情况

1. 区域房地产项目新推售监测

楼盘名称	新推组团	推售时间	推货量	户型面积	价格（元/㎡）	成交率
保利 V 座	1 座	2014-4-26	120 套	58-80 ㎡ LOFT 公寓	10500 毛坯	60%
世博嘉园	14-16 座余货	2014-4-26	140 套	114-124 方三房、145 方四房	8800	50%
美誉紫薇花园	2、5 座	2014-4-26	174 套	70-77 方两房、88-106 方三房	7400	20%
依云国际	5、6、10-18、23、24、28-31 层	2014-4-26	356 套	35 方	10500-13000 元/㎡（带装），13000-16000 元（带装修及 5 年返租，每月返租 2300 元）	20%
联诚智博丽海花园	6、9 座 01、02，10 座	2014-4-26	195 套	91-104 ㎡三房、134-146 ㎡四房	7500-10000 元/㎡，均价约 8800 元	30%

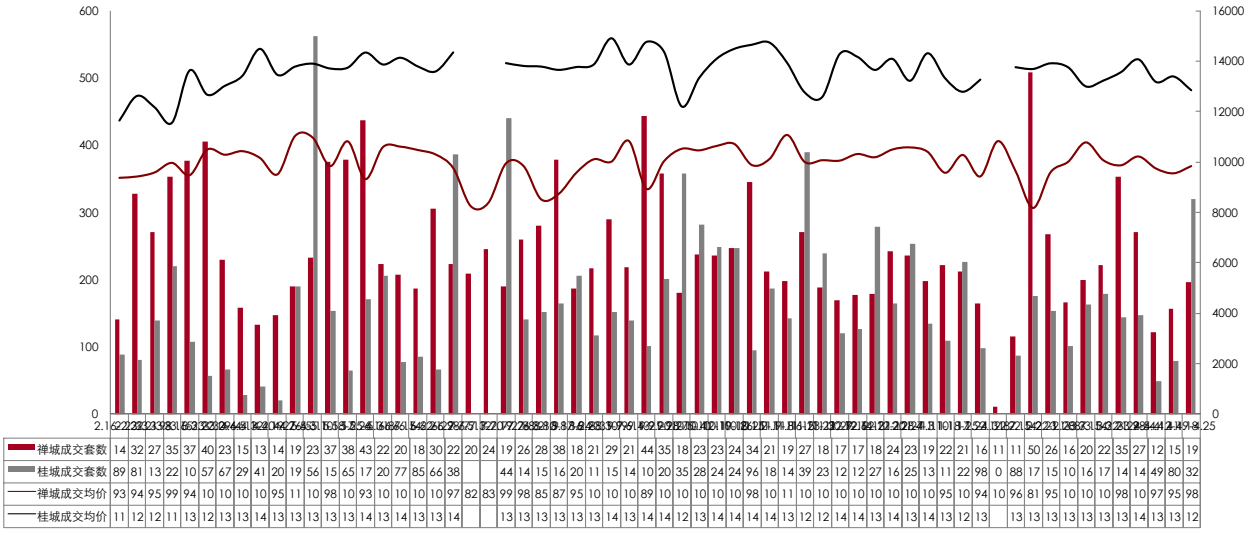
（数据来源：合富市场部监测，以开盘当天销售现场监测所得，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

2. 禅桂区域成交情况

2.1 禅桂区成交分析

本周禅桂中心区共成交 518 套单位，成交均价为 11958 元/㎡。本周禅桂中心区量价齐升，成交量环比上升逾一倍，均价环比上涨 8%，本周以桂城成交较为抢眼，主要来自中海锦城、万达广场的洋房成交拉动，而禅城则以万通国际公寓大量成交拉动；本周禅城区成交 197 套，均价为 9838 元/㎡，成交环比上升 25%，均价上涨 3%，桂城成交 321 套，均价为 12868 元/㎡，成交量环比上升 300%，均价中海锦城的大量成交拉低整体均价，均价环比下跌近 4%。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区首置产品成交占比为 57%，以 70-90 ㎡产品成交为主力，首改产品以 110-130 ㎡成交占比达 20%，环比有所上升，主要来自万达广场、中海锦城等成交，万通国际公寓成交拉动投资产品成交上升；板块方面，千灯湖成交份额达 58%成拉动区域成交的主力板块，禅城区域以城南、南庄成交较为活跃。

禅桂地区各面积段成交情况

面积段	成交套数	成交占比	成交价格
70 以下	91	17.57%	10633
70-90	185	35.71%	11886
90-110	109	21.04%	11165
110-130	64	12.36%	11831
130-150	42	8.11%	13008
150-180	15	2.90%	11748
180-200	5	0.97%	12243
200-250	1	0.19%	16940
250 以上	6	1.16%	16735

禅桂地区各板块成交情况

板块	成交套数	成交套数	成交价格
城南	89	17.18%	10332
城西	11	2.12%	8498
城北	0	0.00%	0
东平	9	1.74%	9707
亚艺	45	8.69%	10907
祖庙	10	1.93%	12181
南庄	33	6.37%	7221
桂城东	8	1.54%	12894
千灯湖	301	58.11%	12912
桂城旧区	0	0.00%	0
平洲	12	2.32%	11759

2.2 禅桂区域标杆项目每周监控

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
城南	佛山万科广场	4、5、7、8 座	2-3 房	82-88	5	434.18	12629	9 折	开卖新一期单位	384	28
			三房	100 ㎡	0	0	0			102	4
			四房	134 ㎡	3	403.08	12400			102	25
城南	兆阳御花园	12、13、15、16、17 座	二房	70 以下	0	0	0	98*99 折	无	77	8
			二房	70-90	1	89.7	12048			393	118
			三房	90-110	2	181.46	10119			327	51
			三房	110-130	0	0	0			87	16
			四房	130-150	0	0	0			242	4
			四房	150-180	0	0	0			88	20
			复式	180-200	0	0	0			24	2
			复式	200-250	0	0	0			61	25
城南	盛南新都	1 期 1-13 座,2 期 9、10 座	两房	70 以下	0	0	0	97*98*99	无	122	65
			两房	70-90	7	618.3	8057			767	186
			三房	90-110	0	0	0			187	28
			三房	110-130	1	122.45	8046			394	80
			三房	130-150	0	0	0			31	10
			五房	150-180	0	0	0			58	40
亚艺	绿地中心	1、2 座	三房	86-87 ㎡	3	259.17	13061	无	无	256	179
			四房	127 ㎡	2	255.8	12012			128	86
			四房	141 ㎡	0	0	0			128	86
亚艺	天丰国际	2、4、5、6 座	二、三房	70-89 ㎡	0	0	0	无	无	330	282
			三房	126-127 ㎡	0	0	0			62	62
			三房	131-132 ㎡	0	0	0			4	4
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11 座	三房	89 ㎡	1	89.77	9935	无	无	344	238
			四房	138 ㎡	1	138.83	11717			56	14
			四房	167 ㎡	3	502.2	10455			54	33
城南	世博嘉园	三期 1、2、3、6、7、8、9、10 座	两房	70-90	0	0	0	95 折	开卖新一期单位	56	0
			三房	90-110	0	0	0			260	193
			三房	110-130	1	116.73	8700			526	112
			四房	130-150	0	0	0			157	51
			四房	150-180	0	0	0			92	64

			五房	180-200	0	0	0			3	2
			复式	250 以上	0	0	0			4	3
南庄	港宏世家	1-5、20、23 座	一房	55 ㎡	0	0	0	无	无	27	26
			三房	70-86	2	173.82	6398			532	161
			三房	90-130	0	0	0			456	143
			四房	130-150	0	0	0			244	57
			四房	150-180	0	0	0			78	74
			四房	180-250	0	0	0			111	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25 座	两房	70-90	0	0	0	减 30000*97 *98*99 折	无	462	254
			两房	90-110	1	90.65	8303			391	146
			三房	110-130	3	368.48	7665			230	13
			三房	130-150	0	0	0			65	24
			四房	150-180	0	0	0			85	55
南庄	万科城六期	1-5 座	两房	70-90	7	593.59	7292	98 折	无	1378	153
			三房	90-110	0	0	0			131	0
			三房	110-130	0	0	0			135	0
			四房	130-150	0	0	0			270	1
			四房	150-180	0	0	0			432	33
			别墅	291	0	0	0			34	11
南庄	水悦龙湾	1 期别墅、1 期洋房	三房	77 ㎡	3	249.51	6561	98*99	无	167	102
			三房	90-110	2	183.03	6349			278	94
			三房	131-145	1	134.99	6332			192	116
			四房	159-167 ㎡	0	0	0			96	81
			别墅	297-542	0	0	0			74	13
南庄	绿岛明珠	12-21 座、1 区 1、2 座	三房	86-87 ㎡	9	801.04	7156	无	无	206	125
			四房	122-124 ㎡	1	122.7	6611			77	27
			四房	138-140 ㎡	1	143.96	7447			114	62
			四房	150-162 ㎡	1	161.36	8031			210	171
			五房	226-240 ㎡	0	0	0			20	14
			复式	303-465 ㎡	0	0	0			25	4
			别墅	1244-1618 ㎡	0	0	0			12	10

东平	君悦华府	2、5 座	三房	82-89	2	173.54	9130	无	无	213	43
			三房	90-91 ㎡	0	0	0			63	30
东平	沿海馨庭	1、2、3、4、5、6、7、8、12、15、9、10 座	三房	89 ㎡	0	0	0	减 10000*99*99 折	无	60	38
			三房	90-110	4	362.28	8645			630	465
			三房	122 ㎡	2	245.68	9980			180	53
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 座	三房	158-161 ㎡	0	0	0	无	无	84	84
			四房	185 ㎡	0	0	0			42	42
			四房	231-268 ㎡	0	0	0			104	104
			五房	383-547 ㎡	0	0	0			28	22
亚艺	东海银湾	2、3、4、5、7、8、9、10 座	公寓	26-50	3	125.07	10006	99*99*99	无	667	622
			二房	70 以下	0	0	0			1	1
			二房	70-90	7	608.98	11154			917	198
			三房	90-110	1	90.09	9552			326	-1
			三房	110-130	1	125.08	11770			192	77
			四房	161-176 ㎡	0	0	0			70	34
			别墅	315-376 ㎡	0	0	0			28	21
亚艺	依云上城	一二三期	二房	70 以下	0	0	0	93 折	无	23	0
			二房	70-90	0	0	0			1011	58
			三房	90-110	0	0	0			828	0
			三房	110-130	0	0	0			261	47
			四房	130-150	0	0	0			232	9
			四房	150-180	0	0	0			206	0
			四房	180-200	0	0	0			90	21
			四房	250 以上	0	0	0			1	1
亚艺	保利天玺	二座 2 栋、四座、五座	公寓	70 以下	2	78.94	12026	98*99*96	无	840	0
			四房	150-180	1	157.73	12065			200	77
			五房	200-250	0	0	0			38	17
			五房	250 以上	0	0	0			78	77
亚艺	雅居乐曼克顿山	1-5 座	三房	90 ㎡	13	1171.46	9593	无	无	548	440
			五房	205 ㎡	0	0	0			104	99

城西	罗马新都	9-14 座	3 房	90-110	4	356	8613	99*99*98	无	560	152
			三房	159-162 ㎡	0	0	0			153	112
			四房	186 ㎡	0	0	0			68	52
城西	联城智博 E 区	3、4、6、9、10 座	2 房	70-90	0	0	0	97*99 折送 5 年物管费	开卖新一期单位	221	35
			3 房	90-110	0	0	0			306	158
			四房	134-146	0	0	0			93	93
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11 座	两房	71 ㎡	0	0	0	98*99	无	74	4
			三房	90-107 ㎡	1	89.96	10028			590	242
			四房	154 ㎡	0	0	0			92	51
祖庙	时代云图	1、2 座	三房	85-87	3	266.22	11113	无	无	332	69
			三房	115 ㎡	1	115.44	11490			62	26
			四房	141-143 ㎡	1	143.71	11554			126	88
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41	TH	300 以上	0	0	0	无	无	88	19
祖庙	瑞安东华嘉苑	1-11 座、御苑 1、2、3 座	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	0	0	0			23	1
			三房	110-130	0	0	0			33	0
			三房	130-150	0	0	0			138	25
			复式	150-180	0	0	0			90	57
			五房	200-250	0	0	0			17	0
			五房	250 以上	1	266.45	13273			178	104
千灯湖	万达广场	公寓 2、3、4 座、1 座写字楼、华府北区 1、2、3 栋	商业公寓	40-68	1	40.86	16802	98*99	无	1894	551
			写字楼	57-204 ㎡	0	0	0			433	380
			三房	84-89 ㎡	67	5876.6	14550			1146	598
			三房	90-91 ㎡	3	272.59	15485			148	117
			四房	130-143 ㎡	8	1045.17	16124			344	155
千灯湖	地铁金融城	1、2、3、4 座	一房	70 ㎡以下	3	132.6	17178	无	无	68	0
			两房	70-90 ㎡	0	0	0			2	0

			三房	90-110 ㎡	2	195.31	12276			620	33
			三房	110-130 ㎡	5	611.91	14578			138	32
			四房	130-150 ㎡	0	0	0			69	24
			四房	150-180 ㎡	0	0	0			1	0
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13 座	三房	89 ㎡	2	178.86	12549	减 6 万 98*99	无	186	132
			三房	126 ㎡	0	0	0			54	41
			四房	142 ㎡	0	0	0			116	88
			四房	168 ㎡	0	0	0			54	32
			五房	308-354	0	0	0			4	4
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5 座	3 房	90-92 ㎡	5	456.94	14740	无	无	384	224
			四房	135-142 ㎡	1	135.5	13188			288	218
千灯湖	南海万科广场	1、2 座	三房	70-90	1	88.68	15732	无	亲子活动	652	350
			三房	110-130	0	0	0			127	71
千灯湖	创鸿城	1、3、4 座	公寓	41-87 ㎡	0	0	0	无	无	701	451
			三房	130-150	0	0	0			32	11
			四房	180-200	0	0	0			32	22
			五房	200-250	0	0	0			32	19
千灯湖	依云天汇	1、3、4、5、6、7、8、9、10 座	三房	90-110	2	209.68	13198	97*98*98	无	219	22
			三房	110-130	0	0	0			1	0
			四房	130-150	0	0	0			175	5
			四房	150-180	0	0	0			581	77
			四房	180-200	0	0	0			37	1
			五房	203	0	0	0			45	18
			五房	250 以上	1	263.22	13064			190	88
千灯湖	千灯湖一号	2、4、6、10、12、21、17 座	4 房	130-150	2	272.47	14433	96 折	无	430	142
			4 房	150-180	0	0	0			172	34
			4 房	180-200	1	190.5	13584			860	275
			5 房	200-250	1	211.01	16940			258	189
			5 房	250-300	3	863.67	16185			738	294
			复式	396-682	1	404.16	22587			162	43
千灯湖	灯湖左岸	5 座	两房	68 ㎡	0	0	0	95 折	无	58	44
			两房	74-76 ㎡	1	74.16	12707			116	22

			三房	91 ㎡	0	0	0			116	45
千灯湖	中海锦城	1 街、2 街、3 街	两房	70-90	59	5255.13	11158	98*99 折	无	1245	237
			三房	90-110	68	7049.44	11430			1088	434
			三房	110-130	45	5727.4	12102			1404	471
			四房	130-150	19	2679.57	12812			516	213
			五房	402-444	0	0	0			4	4
桂城东	金域蓝湾	蓝雨苑 1-8 座、绿茵苑 1-4 座，愉景湾 1-4 座、灏景湾 1-4 座	公寓	50 以下	0	0	0	98*96 折	无	99	8
			二房	70 ㎡以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89 ㎡	0	0	0			1024	1
			三房	90-140	1	117.09	14038			2084	62
			三房	150-180	0	0	0			596	83
			四房	184-250	3	598.26	12286			289	51
			五房	250 以上	0	0	0			12	10
平洲	保利西雅图	7、8 座	3 房	67 ㎡	0	0	0	无	无	30	0
			3 房	73-79	0	0	0			190	8
			3 房	93-96 ㎡	0	0	0			338	32
			4 房	118 ㎡	0	0	0			64	4
			4 房	143 ㎡	0	0	0			62	3
			五房房	406 ㎡	0	0	0			1	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3 房	70-90	0	0	0	98*99 折	无	156	3
			3 房	90-110	0	0	0			187	2
			4 房	130-150	1	142.28	13212			156	18
			五房	150-180	3	539.28	10915			62	21
			五房	180-200	1	180.24	10681			63	11
			别墅	460-607	0	0	0			10	10
罗村	翠湖绿洲	1-6、10 座	公寓	56-71	4	273.4	6738	93 折	无	755	149
			二房、三房	99-129	1	90.21	7279			324	148
			三房、四房	140-160	0	0	0			16	13
			四房	188	0	0	0			2	2
			四房	206-404	0	0	0			60	55
西樵	凰樵圣堡	1-13、22-58、66、70、	二房	70 以下	0	0	0	98*98*99	无	1781	341
			二房	70-90	0	0	0			1156	135
			三房	90-110	0	0	0			58	28

		71 座	三房	110-130	0	0	0				0
			三房	130-150	0	0	0				0
			复式	150-200	0	0	0			140	0
			TH	200-250	0	0	0			13	1
西樵	凰樵假日	1、4-9 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	169	5
			二房	70-90	0	0	0			351	78
			三房	112-138	0	0	0			112	0
			四房	140-190	1	140.61	8781			194	0
			四房	212	0	0	0			84	0
西樵	江滨花园	滨城 1、3 座	二房	70-90	1	76.97	6249	97 折	无	27	0
			三房	90	4	373.96	5491			159	0
			三房	122-128	0	0	0			289	78
			四房	143	0	0	0			27	0
			四房	169、177	0	0	0			54	33
西樵	樵山明珠	1、2、3、4、5、6 座	三房	90-110	0	0	0	98 折减 30000	无	80	0
			三房	110-130	0	0	0			42	1
			四房	130-150	0	0	0			51	0
			四房	150-180	0	0	0			132	103
狮山	中南海晖城	1-21、24-28 座	二房	70 以下	0	0	0	无	无	369	206
			二房	70-90	1	85.84	7224			1172	381
			三房	90-110	0	0	0			621	28
			三房	110-130	0	0	0			323	0
			三房	130-150	0	0	0			363	13
狮山	依云曦城	1、4-7 座	三房	70-90	0	0	0	无	无	466	162
			三房	110-130	0	0	0			325	34
			四房	130-150	0	0	0			123	4
			四房	150-180	0	0	0			29	0
			四房	180-200	0	0	0			1	1
			五房	200-250	0	0	0			116	0
			四房	TH	0	0	0			35	9
乐从	保利东湾	东嘉 1 座；东悦 3-15、19 座；东景 1-3、6-10；东	三房	69-109 ㎡	1	83.03	12120	——	——	1169	217
			四房	110-128 ㎡	11	1285.53	15721			1229	59
			四房	131-162 ㎡	6	920.19	18966			882	209

		滨 1、4-12、15、16；东旭 4、5、8	五房	182-237 ㎡	0	0	0			194	52

3. 总体分析

本周开始市场进入推货高潮，从投资产品到改善型产品均在这两周集中推出市场。除个别项目大幅让价能撬动成交外，其余项目成交率并不理想。市场客户观望情绪渐浓，加上房贷普遍收紧，客户入市门槛升高，进一步抑制客户入市步伐。

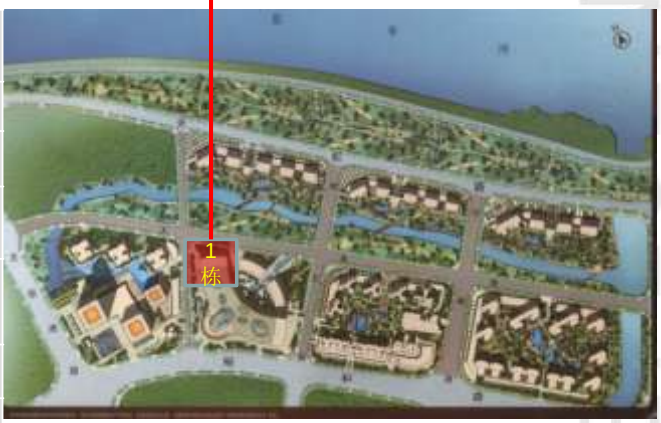
附：保利 V 座、联诚智博丽海花园、美誉紫薇花园、依云国际、世博嘉园开盘快报

保利东湾——开卖信息

全程策划 专业服务

保利东湾：4月26日推出保利V座1栋公寓共120套

推售户型	58-80㎡LOFT公寓共120套
发售地点	保利东湾销售中心
发售方式	抽签发售
均　价	10500元/㎡（毛坯）
优惠折扣	总价直接返还两年每年10%年化收益再99折
成交率	成交约6成
到场客户量	到场客户约80台
现场节点	本次为保利东湾首次推出4.5米层高LOFT公寓产品，在本日上午开始开放公寓板房，晚上6点后正式对诚意金客户开卖，本次开卖客户可选择8万首付则可按揭，其余首付款在3个月内付清，本次只推出17-22层部分单位，前100名客户赠送楼板。



合富辉煌房地产

紫薇花园：4月26日推出2、5座共174套单位

推售户型	70-77方两房、88-106方三房
发售地点	紫薇花园销售中心
发售方式	自然发售
均　价	7400元/㎡
优惠折扣	原价减2.7万*97
成交率	当天成交约2成
到场客户量	当天仅有零散客户入场，大部分来自石湾、城南
现场节点	受蓄客量不足影响，项目采取自然发售方式开卖，成交较为惨淡。打出5万首付噱头吸引市场目光，但效果并不理想。项目周边环境的硬伤导致客户认可度不高。

联诚智博E区——开卖信息

全程策划 专业服务

联诚智博E区：4月26日推出6、9座01、02，10栋住宅共195套

推售户型	91-104㎡三房、134-146㎡四房（合计：195套）
发售地点	联诚智博E区销售中心
发售方式	以诚意金号抽号认购
均　价	7500-10000元/㎡，均价约8800元
优惠折扣	99*98*98折
成交率	成交约3成
到场客户量	26日到场客户约70多人，已交诚意金客户为主，多来自石湾及张槎
现场节点	受近期市场的降价影响，客户观望情绪加重，导致项目蓄客量不足。价格在当前市场并无优势。当天成交量较淡。

招商依云国际：4月26推出部分楼层公寓共356套

推售户型	5、6、10-18、23、24、28-31层35方带装修商务公寓共356套
发售地点	招商依云水案销售中心
发售方式	以诚意金号认购
均　价	10500-13000元/㎡（带装），13000-16000元（带装修及5年返租，每月返租2300元）
优惠折扣	95*98折
成交率	成交约70多套
到场客户量	26日早上到场客户近100人，
现场节点	项目有写字楼、商务公寓、中德科技研发总部三栋楼组成，本次推售公寓的部分楼层，客户可选择带返租金的楼层（私享家酒店经营5年返租），也可选择不带返租金公寓（85折优惠，并在后期可租给私享家，经营收益对半平分）。但佛山新城前景价值有待客户认知，加上年初银根收窄及市场预期影响，投资需求被抑制，本次发售辐射的客户群较窄，成交未现火爆。

世博嘉园——开卖信息

全程策划 专业服务

世博嘉园：4月26日特价推出14-16座余货，约140套单位

推售户型	114-124方三房、145方四房
发售地点	世博嘉园销售中心
发售方式	权证客户先到先得
均　价	8800元/m²
优惠折扣	98*98*99折
成交率	当天成交约5成
到场客户量	约200台
现场节点	项目组团发售最后一期14-16座部分单位，由于此批单位有较大幅度让利，北向单位低至7800元/方，地理位置优越且价格吸引，导致大部分客户到场选房，但由于朝向好的单位价格依然维持近万元的高位，当晚成交约5成，主要集中在低价单位为主。

HOLDEN

合富辉煌房地产

佛山合富辉煌市场研究部

2014 年 4 月 27 日