

# 禅桂房地产市场周报

( 2014.4.21-2014.4.27 )

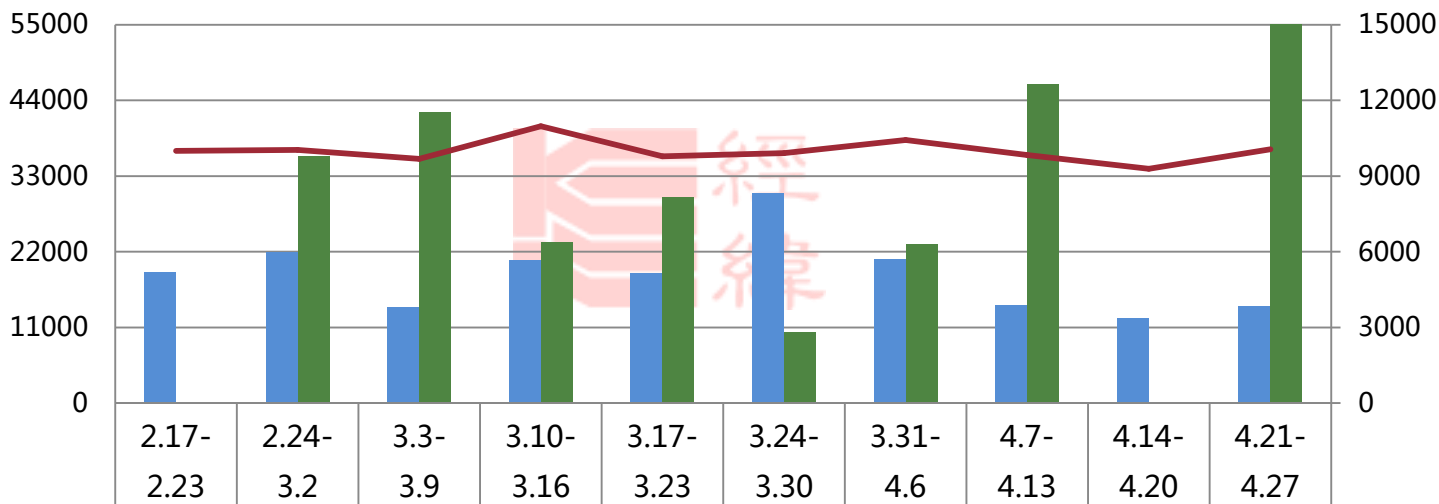
# 一、禅桂周度成交走势

## 1.1 禅城周度成交情况

单位：m<sup>2</sup>

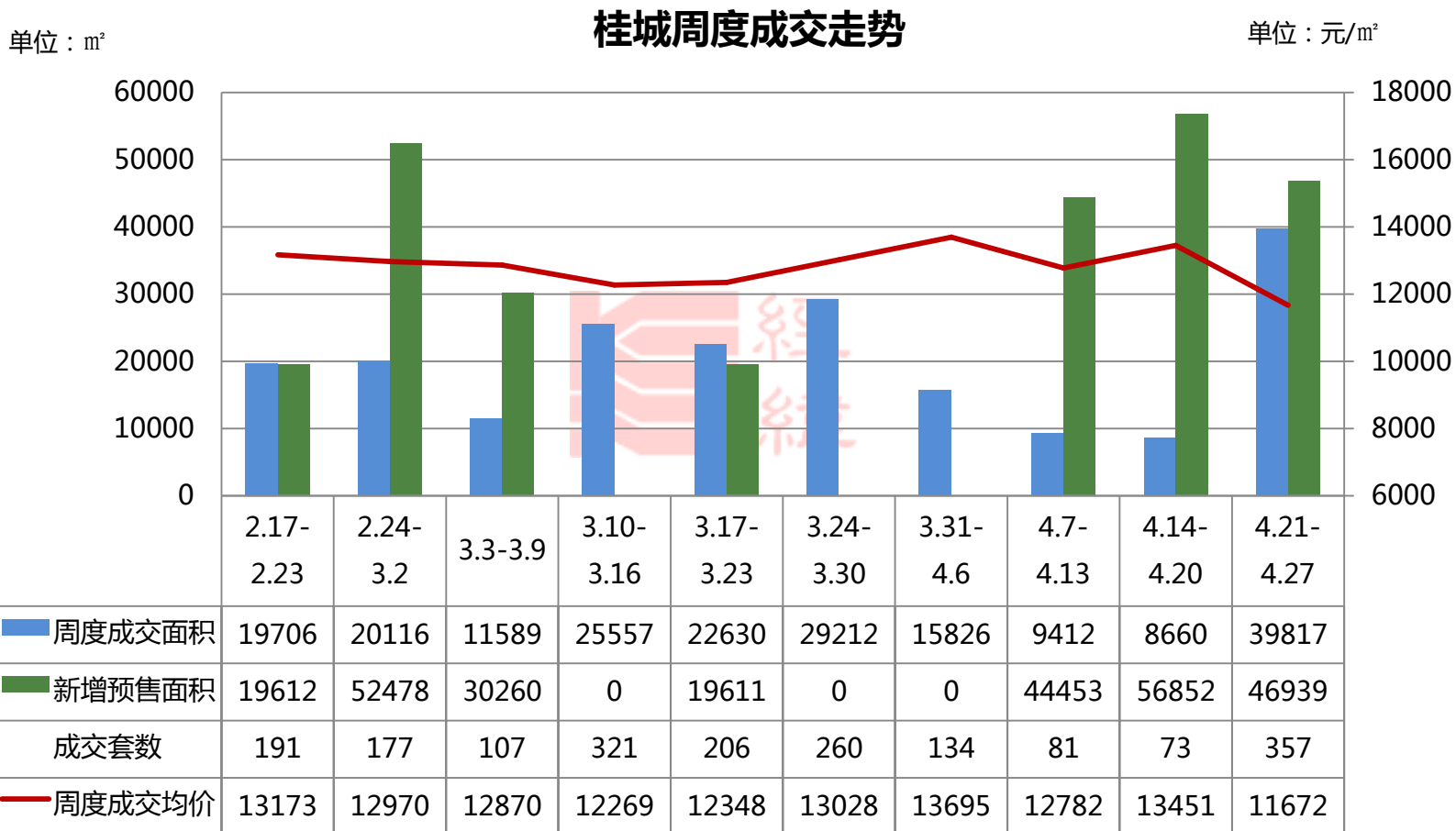
### 禅城周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



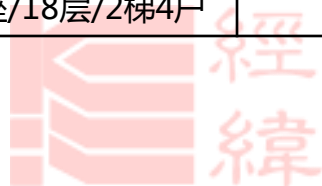
成交面积	18932	21842	13920	20753	18814	30479	20824	14153	12329	13997
新增预售面积	0	35941	42182	23344	29822	10329	22986	46289	0	58941
成交套数	178	210	134	194	195	304	201	151	123	146
成交均价	10000	10037	9686	10974	9781	9914	10432	9835	9287	10068

## 1.2 桂城周度成交情况



## 二、本周新增供应

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	海湾城	2014/4/23	10座、11座 28层/2梯4户	216	3房/90-107	2.04
禅城	星星凯旋国际	2014/4/23	10座、11座 28层/2梯4户	216	3房/89	1.94
禅城	智博丽海花园	2014/4/23	6座/32层/2梯3户 10座/18层/2梯4户	161	3房/92 4房/134、146	1.91



## 三、本周项目动态

楼盘名称	活动类型	活动内容
罗马新都	优惠信息	主推三期88-90m <sup>2</sup> 三房，毛坯均价9000元/m <sup>2</sup> ，现购房享1.5万抵6万优惠，老带新再减6000元现金。项目现进行首付1成促销优惠，业主购房后可分三期缴纳首付，每期间隔一个月。
金地珑悦	开放板房	4.26正式开放样板房，75-143m <sup>2</sup> 两至四房，全部为精装交楼。目前冻结2万元开盘额外98折。
罗马新都	优惠信息	珠江地产21周年，五一将推出多种优惠促销活动，小户型享1.5万抵6万，大户型享2.5万抵10万，老带新获万元现金大抽奖，购房即抽巴西世界杯观战旅游套餐。
佳兆业·滨江1号	活动现场	4.25项目与佛山新浪乐居合办“为爱骑行”公益骑行活动，爱心自行车队伍从中山公园出发经由南海大道最终到达千灯湖。
东海国际	优惠信息	项目在清部分39m <sup>2</sup> 毛坯公寓产品，现一口价发售，整体均价9000元/m <sup>2</sup> ，总价均价35万/m <sup>2</sup> 。
佛山万科广场	活动现场	4.26-4.27举行“爱万科·爱周末——万科广场coming soon大型亲子乐”活动。现场有动感电玩、免费儿童艺术照、亲子乐园、电影院体验等活动。
玫瑰铂金公馆	优惠信息	项目现清余货产品，毛坯均价为8500元/m <sup>2</sup> ，带装修则为10000元/m <sup>2</sup> 。
龙光·水悦龙湾	优惠信息	项目进行134-167m <sup>2</sup> 楼王单位，首付8万元优惠促销活动。
港宏世家	活动现场	目前主推15、16座，一次性付款可享三年的自由转名权，现购房预存5000元可享10000元。项目预计5月正式发售三期车位，合计334个，目前诚意登记，预存1万就可优先选择。

## 四、本周推货情况

推售时间	楼盘名称	街镇	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> )	户型	备注
2014-4-23	星星凯旋国际	季华路	11座	108	10000-12000	约50%	89	三房	诚意金2万, 开盘98*99*99*98折
2014-4-25	佛山万科广场	季华路	3座2-16层	90	11000-13000 (带装修)	约30%	82-88	三房	诚意金2万97折, 开盘9折, 团购总价减8888元
2014-4-26	智博E区	季华路	6座、9座、10座	195	7500-10000	约30%	90-104 134、146	三房 四房	2万诚意金开盘95折, 按揭97折, 一次性95折, 准时签约99折
2014-4-26	美誉紫薇花园	石湾	2、5座	174	7700-8200	约15%	70-89 107	三房 四房	预存3000元抵3万, 开盘98*99折
2014-4-26	盛南新都	石湾	二期10座	114	7800-9000	约20%	88 122	三房 合并四房	权证登记99折, 开盘95*99折, 一次性97折, 按揭99折
2014-4-26	中海锦城	桂城	2街11、18座	520	10000-12800 (带装修)	45%	89、104 122-141	二房 三房	诚意金2万抵5万, 开盘97*99*99折
2014-4-27	新鸿基泷景花园	澜石	【星堤】10座、11座	126	6250-10000	100%	159、164 186	三房 四房	5万诚意金95*99折

## 【星星凯旋国际2014-4-23开盘情况】



■推售货量：11座，共108套单位（28层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	合计
面积	89m <sup>2</sup>	19352 m <sup>2</sup>
套数	108套	108套

■推售价格：10000-12000元/m<sup>2</sup>

■折扣优惠：诚意金2万，开盘98\*99\*99\*98折。

■开卖情况：约50%

■客户构成：主要以周边本地客户为主。

本次加推为内部认购11座89m<sup>2</sup>单位，主要面向开发商关系户，户型南北对流，北面01、04单位望中心园林和泳池，楼距较阔，视野景观较优，因而均价相对较高。南面02、03单位望向季华路，前面预留空地建成商业体，价格较低。虽然户型与1座相仿，但由于前期销售程度火爆，价格有小幅攀升，当晚成交约5成。



## 【佛山万科广场2014-4-25开盘情况】



■推售货量：3座2-16层，共90套单位（33层/2梯6户）

■户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积	82m <sup>2</sup>	88m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
套数	套	套	90套

■推售价格：11000-13000元/m<sup>2</sup>带装修

■折扣优惠：诚意金2万97折，开盘9折，团购总价减8888元。

■开卖情况：约30%

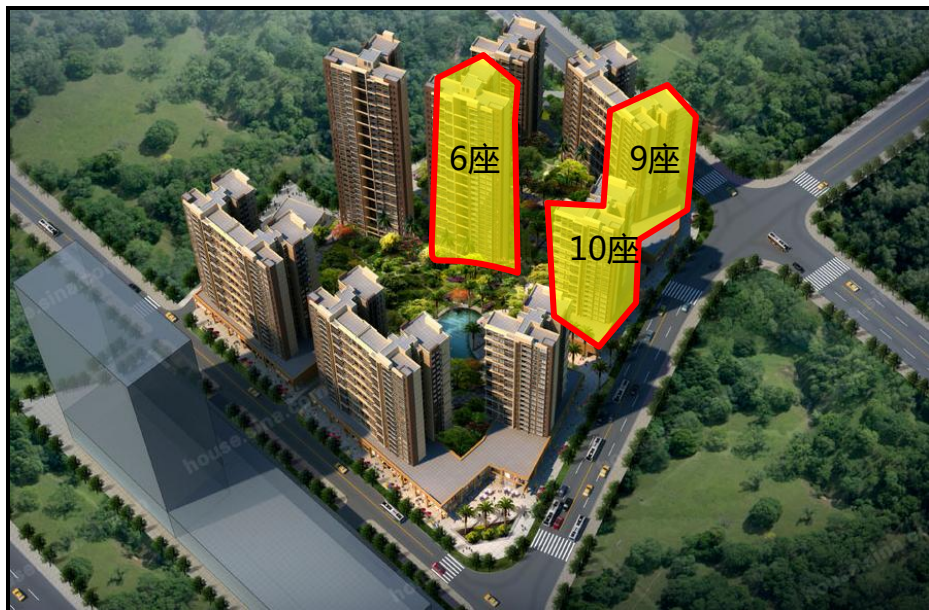
■客户构成：主要以周边本地客户为主。

本次推售为3座82-88m<sup>2</sup>，由于3座坐东西向，而且部份单位布局不太合理，如01、06单位，整体布局设计呈长条形，有两间在一端，中间为客厅，一房间和厨房在另一端，设计略令人失望，因此这部份单位均价较低，均价最低接近10000元/m<sup>2</sup>并带装修。虽然部份价格较低，但现场客户购房尚算理性，并未因价格而引起抢购。





## 【智博E区2014-4-26开盘情况】



- 推售货量：6座，共93套单位（32层/2梯3户）  
9座、共34套单位（18层/1梯2户）  
10座，共68套单位（18层/2梯4户）

### ■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	90-104m <sup>2</sup>	134、146m <sup>2</sup>	22452m <sup>2</sup>
套数	68套	127套	195套

- 推售价格：三房：7500-8800元/m<sup>2</sup>  
四房：8700-10000元/m<sup>2</sup>
- 折扣优惠：诚意金2万，开盘 98\*98\*98折
- 开卖情况：约30%
- 客户构成：主要以周边本地客户为主。

本次推售分别是6座、9座、10座，其中6座为楼王单位，134m<sup>2</sup>和146m<sup>2</sup>两种户型，由于户型面积较大，但现场客户多数为刚需型客户，当天仅成交十余套。9座为1梯2户，91m<sup>2</sup>和104m<sup>2</sup>，因为9座临近道路交界位，当天成交也仅有十余套。而10座侧是当天成交最好的，2梯4户92m<sup>2</sup>三房户型，各方因素都基本满足现场客户，开卖当天消化近一半。



## 【美誉紫薇花园2014-4-26开盘情况】



- 推售货量：2座、共80套单位（32层/2梯6户）  
5座，共94套单位（32层/2梯4户）

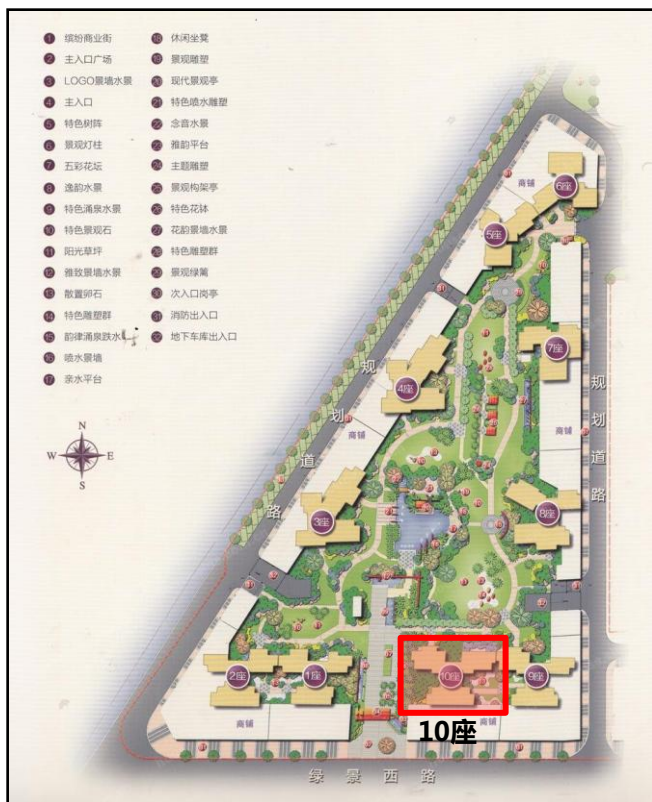
### ■户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积	70-89m <sup>2</sup>	107m <sup>2</sup>	15866m <sup>2</sup>
套数	115套	59套	174套

- 推售价格：7700-8200元/m<sup>2</sup>
- 折扣优惠：预存3000元抵3万，开盘98\*99折
- 开卖情况：约15%
- 客户构成：主要以周边本地客户为主。

本次推售为2座、5座，此前项目以6666元/m<sup>2</sup>为噱头吸睛，但其实仅有一套如此低价，其余多数在7500元/m<sup>2</sup>左右。其实2座、5座中还有不少回迁房，而且基本集中在低楼层，因此不少客户选不到合适单位，当天消化仅有15%。

## 【盛南新都2014-4-26开盘情况】



■推售货量：10座、共114套单位（30层/2梯3户）

■户型配比：

户型	三房	合并三房	合计
面积	88m <sup>2</sup>	122m <sup>2</sup>	11995m <sup>2</sup>
套数	58套	56套	114套

■推售价格：7800-9000元/m<sup>2</sup>

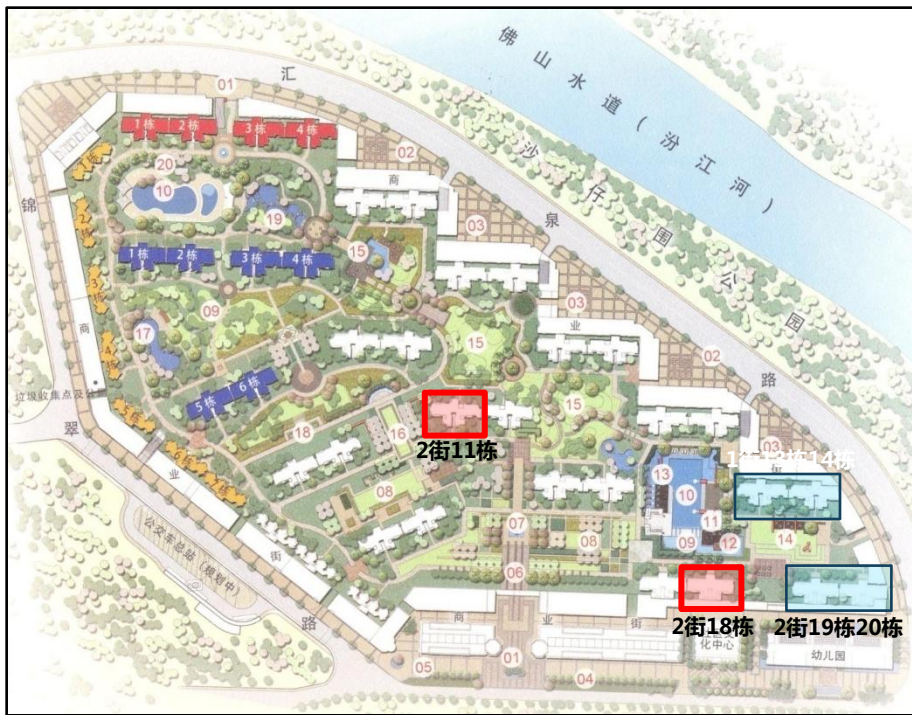
■折扣优惠：权证登记99折，开盘95\*99折，一次性97折，按揭99折，成交客户可参加砸金蛋活动。

■开卖情况：自然开卖，成交约20%

■客户构成：主要以周边本地客户为主。

本次推售为10座，离上次开卖9座相隔仅有一个月，而且单位户型面积也与9座相仿，本次加推属自然开卖，提供前期开卖未能选到适合单位的客户多一个选择，由于储客时间较短，宣传力度不大，当天消化仅有两成。

## 【中海锦城2014-4-26开盘情况】



- 推售货量：二街11栋，共128套单位（33层/2梯4户）  
二街18栋，共124套单位（32层/2梯4户）
- 户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积	89、104m <sup>2</sup>	122、141m <sup>2</sup>	23470m <sup>2</sup>
套数	126套	126套	252套

- 推售价格：10000-12800（带装修）。
- 折扣优惠：诚意金2万抵5万，开盘97\*99\*99折。
- 开卖情况：45%
- 客户构成：主要以南海、广州客户为主。

本次加推2街11座、18座两栋洋房单位，本次加推距离上次开卖仅有两个星期，推货如此频密，一方面为上次开卖而未能选中单位的客户多一个选择而加推；另一方面侧是因万科金域中央开发进度影响，加快项目推货节奏，从而避开与万科项目竞争。



## 【新鸿基·泷景花园2014-4-27开盘情况】



■推售货量：10座、11座，共126套单位（22层/2梯3户）

■户型配比：

户型	三房	合并四房	合计
面积	159、164m <sup>2</sup>	186m <sup>2</sup>	21350m <sup>2</sup>
套数	84套	42套	126套

■推售价格：6250-10000元/m<sup>2</sup>

■折扣优惠：5万诚意金95\*99折

■开卖情况：100%

■客户构成：主要以周边本地客户为主。

本次推售【星堤】组团10座、11座，是整个组团中单位面积最小的几个户型。由于前期投入大量人力物力作宣传，但因为临江一、二排1-9栋230-547m<sup>2</sup>单元面积偏大，导致收效甚微而没人问津。项目6字头起抛售，一方面是现阶段众多楼盘放价走量，随波逐流也是无法避免地出路；另一方面是因为项目体量庞大，须加快资金回笼，用于后期持续开发。





## 五、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	单元面积(m <sup>2</sup> )	备注
2014-4月底	海湾城	10座	68	--	90-107	2万诚意金98折
2014-5月	丽日广场	--	--	--	43-57	权证登记总价减3000元
2014-5月	百业津尚	1座	80	--	80-109	开放样板房
2014-5月	南海万达华府	北5、6座	444	15000-17000 (带装修)	85-143	--
2014-5月	岭南天地·御苑	4期【尚苑】	--	18000	89-153	权证登记开盘减28888元 优惠
2014-5月	智富广场	1座	156	7200-8200	75、88、 129	--
2014-5月	东海银湾	16座	120	11000-14000	88-125	登记1万抵开盘98折
2014-5月	华福·御水岸	2座	110	11000-12000 (带2000元/m <sup>2</sup> 装 修)	90-140	登记1万抵开盘98折
2014/5/1	源海·悦海湾	--	--	10000	87-90、 120-360	--
2014-5月	佳兆业滨江1号	10、11	--	--	--	--
2014-6月	世博嘉园	【尚誉】组团	220	8000-10000	105-144	预存1万抵98折优惠
<b>住宅合计</b>	<b>1198套</b>			--	--	--

## 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。

## 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>