

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI





禅桂房地产市场监测报告

二〇一四年五月

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 麦少荳 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 | 3 |
| 二、禅桂住宅物业市场分析 | 5 |
| 2.1 市场总述 | 5 |
| 2.2 禅桂住宅市场供求情况 | 5 |
| 2.3 本月开盘情况 | 12 |
| 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：



5月份禅城区土地市场开始复工，共出让4宗地块，其中莲升片区旧改项目的有3宗，宗地要求复建两个标志性古建筑等规划条件，复建成本也包括在出让价格里，因此拿地门槛较高。但是宗地位于禅城老城区核心地带，莲升片区经过改造后，现片区内的商业价值和居住价值颇高。另一宗地位于张槎五峰公园西北侧，宗地开发有一定产业指向性，未来将丰富片区产业格局。

1.1 重点商住用地成交信息

(本月无重点地块成交)

1.2 下月重点挂拍地块信息

| 交易时间 | 地块编号 | 地块位置 | 土地性质 | 总用地 (万㎡) | 容积率 | 建面 (万㎡) | 起拍总价 (万元) | 楼面起拍价 (元/㎡) |
|--|-----------------|------------------------------|------|----------|------|---------|-----------|-------------|
| 2014/6/13 | 佛禅网(挂) 2014-001 | 禅城区福禄路西 侧、锦华路南侧、 公正路东侧 | 商服 | 1.19 | ≤1.5 | 1.79 | 23379 | 13050 |
| 1) 禅城区土地储备中心将以 19388 元/㎡向竞得人购买套内建筑面积 950 ㎡的商业物业，用于升平片区改造项目回迁安置。 2) 地块东侧规划道路地下空间投影面积为 7691.19 ㎡，竞得人在自行承担该规划道路地下空间投影范围内管线迁移工作并预留增容空间的前提下，可获得投影范围内的相应的地下空间使用权（其中地下商业建面 7691.19 ㎡、地下车库建面 7691.19 ㎡） | | | | | | | | |
| 2014/6/16 | 佛禅网(挂) 2014-003 | 禅城区南堤路南 侧、松风路东侧、 永安路西侧 | 商住 | 9.02 | ≤1.9 | 17.13 | 145315 | 8482 |
| 1) 地块 1、4 为商住性质，居住类建筑合计总容积建筑面积 ≤20000 ㎡，地块 2、3、5 为商服、文娱性质； 2) 禅城区土地储备中心以 15867 元/㎡向竞得人购买套内建筑面积 1318.88 ㎡的商业物业，用于升平片区改造项目回迁安置。 3) 竞得人须按规划要求复建忠义乡牌坊及琼花会馆两个历史建筑，忠义乡牌坊的购买价格为 250 万元；琼花会馆（计容建面 4000 ㎡，另配套 700 ㎡地下车位，约 20 个）的购买价格由地价及建设费用组成（地价为 3408 万元；建设费用最终金额以审核结算为准）。 4) 地块规划道路地下空间投影面积为 8568.46 ㎡，竞得人在自行承担该规划道路地下空间投影范围内管线迁移工作并预留增容空间的前提下，可获得上述投影范围内的相应的地下空间使用权（其中地下商业建面 8568.46 ㎡、地下车库建面 8568.46 ㎡） | | | | | | | | |

| 交易时间 | 地块编号 | 地块位置 | 土地性质 | 总用地 (万㎡) | 容积率 | 建面 (万㎡) | 起拍总价 (万元) | 楼面起拍价 (元/㎡) |
|--|---------------------|--------------------|------|----------|------|-------------------|-----------|------------------|
|  | | | | | | | | |
| <p>分析：宗地位于旧城区中心，毗邻东方广场、汾江河以及中山公园，有河景资源优势，商业配套成熟，也是政府重点打造复兴旧城区商业的区域。楼面地价虽高，但只要满足部分开发要求即可获得相应的地下空间使用权，若除去其他条件因素，实际楼面地价并非如此高昂。</p> | | | | | | | | |
| 2014/6/5 | TD2014(CC)X G001 | 禅城区五峰路以 南、槎湾路东侧 | 商住 | 10.55 | ≤3.9 | 41.04 (实 25.2) | 65472 | 1595 (实 2598) |
| <p>1) 地块 2 为商住性质，地块 1、3 为商服、文娛性质；</p> <p>2) 住宅计容建筑面积：≤80542 m²，住宅套型建筑面积要求：90/70；商服计容建筑面积：≤329870 m²；</p> <p>3) 地块实际为部分转让，实为转让净用地面积范围内 251964 m²的地上建筑面积。转让方保留包括建面 158448 m²的商业办公物业；</p> <p>4) 由竞得方承担前期投入的五峰路南側河涌整治工程费用 2624 万元和高压线架空线改电缆工程费用 3687 万元。</p> <p>5) 需建成建筑面积不少 10 万 m²的商业类建筑（其中集中商业不少于 8 万 m²，包括一个不少于 2 万 m²的 IT 数码商城）。引入不少于 1 家国内知名大型连锁零售企业进驻；竣工一年内，与 1 家四星级或以上的酒店商家签约，与不少于 100 家 IT 数码行业企业或商户签约。</p> | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| <p>分析：据了解，此次拿地是开发商和大沙股份经济联合社合作，招商工作已在两年前开始。目前地块周边店铺主要是汽车零售维修业，生活配套不太完善，但随着禅西新城规划的出台，以及绿地房地产的进驻，将提升片区房地产市场发展空间。</p> | | | | | | | | |

二、禅桂住宅物业市场分析

2.1 市场综述

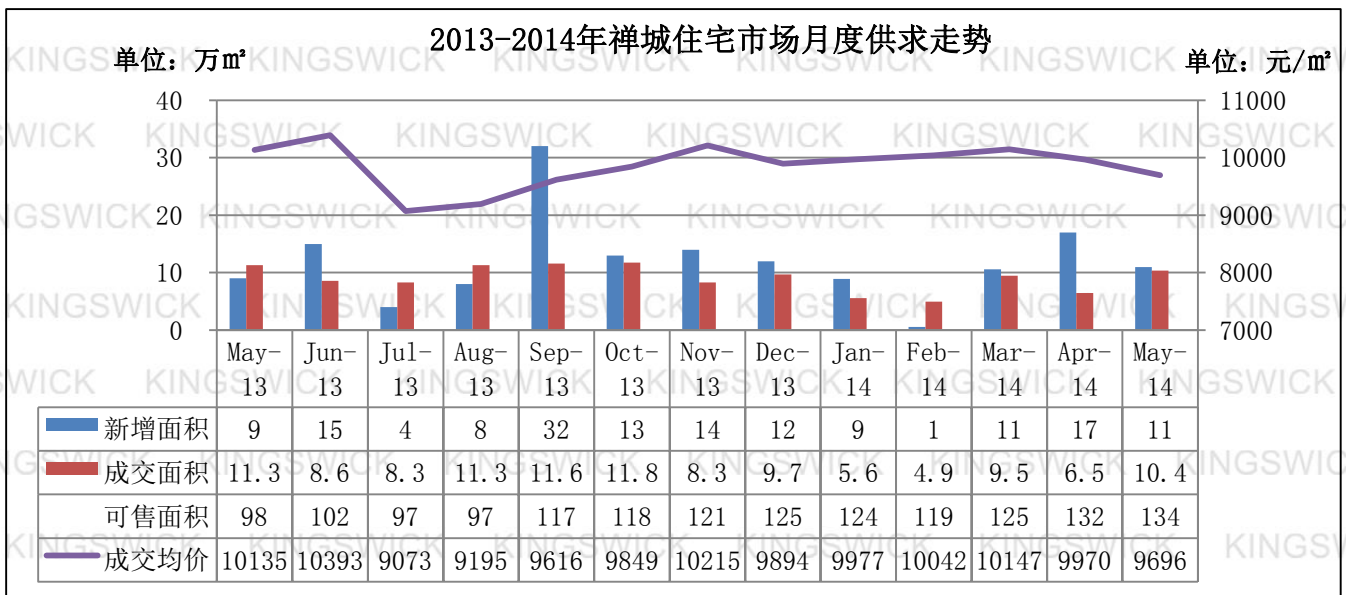
“红五月”禅城区整体成交表现上涨态势，开盘次数有所减少，推售货量也紧随下降。

5月上旬，各楼盘均以五一假期展开各类型暖场活动吸引人流，部分项目同时启动认筹登记；进入中下旬，多个项目视筹量而适时开卖，整体开卖情况冷热不均，而价格是否有实质折让

则是主要原因。另外，在现阶段市场不佳的情况下，众多项目以节点活动加大购房优惠力度，如绿地地产给出在售项目全线 88 折优惠等，优惠刺激同时助推中大户型洋房去化加快。

桂城方面，中海锦城两个月内 5 次推盘，新货量超 1500 套，本月新货集中网签，高成交量占据榜首。区域项目多数亦在节日期间推出部分特价单位，另加部分暖场活动促进成交。

2.2 禅桂住宅市场供求情况



(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 134 万^m，合计 12931 套，共 52 个项目在售。5 月新增预售 10.68 万^m，环比减少 37%，同比增加 22%；网签套数 929 套，环比增加 47%，同比减少 18.3%；网签面积为 10.38 万^m，环比增加 61%，同比减少 8.0%；实现成交均价 9696 元/^m，环比下降 3%，同比下降 4.3%。



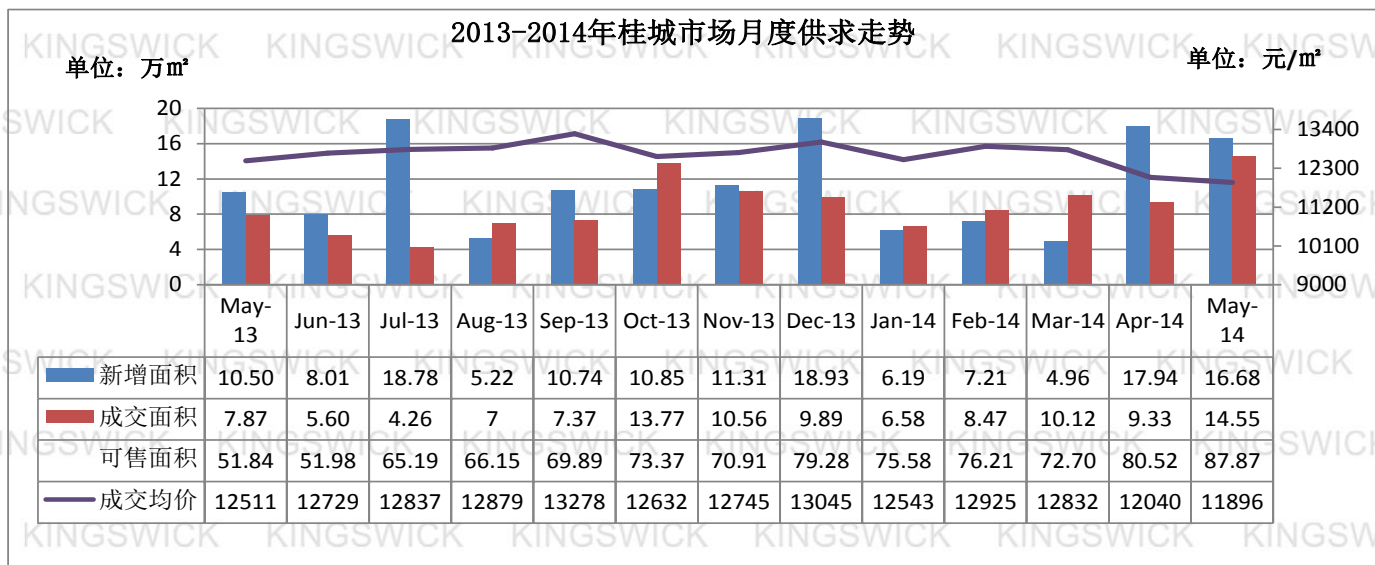
佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

2013-2014年桂城市场月度供求走势

单位: 万m²

单位: 元/m²



(注: 住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

本月桂城住宅可售货量为 87.87 万m²。本月新增预售 16.68 万m²，环比减少 7%，同比增加 58.9%；网签套数 1284 套，环比增加 58%，同比增加 1.2 倍；网签面积为 14.55 万m²，环比增加 56%，同比增加 85%；成交均价 11896 元/m²，环比与上月基本持平，同比下降 5%。

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 (m ²) | 套数 (套) | 新增面积 (万m ²) |
| 季华路 | 万科广场 | 2014/5/8 | 三座, 33层/2梯6户 | 二房/83 | 64 | 0.53 |
| | | | | 三房/87-88 | 128 | 1.12 |
| 祖庙街道 | 时代云图 | 2014/5/8 | 北区一座、二座, 33层/2梯6户 | 三房/89-117 | 345 | 3.34 |
| | | | | 四房/135 | 32 | 0.43 |
| | 岭南天地·尚苑 | 2014/5/9 | 四座、五座, 40层/2梯4户 | 二房/108-110 | 117 | 1.28 |
| 三房/124-152 | | | | 195 | 2.59 | |
| 南庄镇 | 万科城 | 2014/5/16 | 5区九座, 28层/2梯6户 | 三房/84-87 | 162 | 1.39 |
| 合计 | | | | | 1043套 | 10.68万m ² |
| 桂城 | | | | | | |
| 板块 | 项目名称 | 预售证时间 | 层高/梯户比 | 户型/面积 (m ²) | 套数 (套) | 新增面积 (万m ²) |
| 千灯湖 | 中海锦城 | 2014/5/8 | 1街5栋、6栋, 33层/2梯4户 1街11栋、12栋, 33层/2梯4户 | 两房/103-104 | 256 | 2.66 |
| | | | | 三房/122-141 | 256 | 3.39 |
| | 佳兆业·滨江1号 | 2014/5/21 | 2区10座、11座, 29层/2梯3户 | 三房/90 | 54 | 0.48 |
| | | | | 四房/144 | 108 | 1.55 |
| | | | | 五房/283-294 | 4 | 0.12 |
| 桂城 | 依岸康堤 | 2014/5/6 | 御湖1-31座/独栋别墅 凯岸1-13座/独栋别墅 湖滨20-26座/独栋别墅 | 独栋别墅/460-699 | 55 | 2.94 |
| 三山新城 | 保利西雅图 | 2014/5/14 | 1区2座、5座, 32层/2梯5户 | 两房/68 | 62 | 0.42 |
| | | | | 三房/95-96 | 248 | 2.38 |
| | | 2014/5/30 | 1区3座, 32层/2梯8户 | 三房/93-110 | 132 | 1.25 |
| | | | | 四房/115-120 | 124 | 1.48 |
| 合计 | | | | | 1299套 | 16.68万m ² |

五月份, 禅城区新增预售面积呈阶段性下降, 新增户型除了岭南天地·尚苑为宽敞舒适型外, 其余三个项目均以2梯6户90m²刚需户型为主。而桂城, 本月新增预售的项目主要是位于广佛交界处楼盘, 其中依旧有中海锦城的身影, 同时还有佳兆业滨江1号与保利西雅图的二期产品, 三项目均在本月开盘。

禅城月度重点项目月度成交排名表

| 项目名称 (洋房/别墅) | 成交套数 (套) | 销售面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) | 近2个月是 否有推货 | 本月活动 |
|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|---|
| 新鸿基·珑景 | 85 | 14663 | 8856 | 是 | —— |
| 东海银湾 | 75 | 7004 | 12009 (部分带装修) | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 以小黄人为主题举办一系列活动, 认购 99*98 折, 旧带新双方送半年物管费 5.17 特推一口价单位, 成交可砸金蛋送家电维修现场亲手教你蛋糕 DIY。 5.31 在销售中心展出百只珍藏版芭比娃娃, 活动当天启动团购九五折专场, 以及成交赢家电活动。 |
| 世博嘉园 | 73 | 8570 | 8583 | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 购房可享 98*99 折优惠, 五一期间还推出多套特价单位, 均价 7 字头起 端午期间推出部分 110、115 一口价单位, 总价 80 万/套起。 |
| 万科城 | 69 | 8353 | 7528 (带装修) | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 现场举办“五一购房季, 免费住万科”购房优惠, 购房送 10 年管理费, 同时举办“舌尖上的南庄”美食活动。 |
| 佛山万科广场 | 68 | 6294 | 11535 (带装修) | 是 | <ul style="list-style-type: none"> “幸运五月, 甜蜜妈妈”主题月活动, 五一期间推 25 套 3 座特价单位, 额外 99 折 5.10 举办“美丽妈妈 相遇甜蜜鲜芋仙”, 到访客户可亲手制作甜蜜糖水。 |
| 时代云图 | 61 | 6323 | 11575 (带装修) | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 举办“时代云图杯 — 祖庙好声音” 5.9 团购活动有“1 万享 5 万”优惠。 |
| 星星凯旋国际 | 46 | 4636 | 10944 | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 推出 30 套特价单位 5.31 推出 89 m²一口价 75 万特价单位活动。 |
| 雅居乐曼克顿山 | 44 | 4174 | 9491 | 否 | 5.1-5.3 “活力大冲突”大型亲子互动活动, “智勇大冲突挑战赛”, 还有小黄人和唐老鸭 |
| 绿岛明珠 | 38 | 5949 | 8835 (含别墅) | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1 推出 30 套特价单位, 现场各种 DIY 活动, 一口价单位 6400 元/m²起 (带装修) 5.24-25 推出“特惠一口价”单位, 均价 6 字头起。 |
| 智博 E 区 | 38 | 3711 | 8292 | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.11 举办“30 万豪礼回馈”抽奖, 奖品包括价值 17 万元别克君威一辆, 以及苹果 5S、电冰箱、电视机等名牌家电。 5.24-25 推出多套特惠一口价。 |
| 沿海馨庭 | 26 | 2449 | 9367 | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 推出 20 套 90 m²特价单位, 赠送 20 年物管费, 价值高达 5 万元; 现场还举办“走过舌尖大地”美食活动, 及各种小游戏等。 5.10 举办“温馨 5 月 感恩母亲节”活动。活动当天, 凡到场参与活动的妈妈均可获赠惊喜礼物。 5.24 在项目现场举办“FUN 享盛夏哈根达斯冰淇淋 DIY”活动, 来访客户可获美味的哈根达斯一份, 还能亲自制作不同种类、口味的沙冰和雪糕,。 |
| 龙光·水悦龙湾 | 25 | 2562 | 6586 | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 推出 10 套特价单位, 举办美食嘉年华, 法式美食品鉴、马克杯创意 DIY 5.10 “畅想青春 show 南庄”策划大赛。 |
| 禅城绿地中心 | 24 | 2819 | 12251 (部分带装修) | 是 | <ul style="list-style-type: none"> 5.1-5.3 举办 HelloKitty 大型亲子主题活动, 以及家电大抽奖, |

| 项目名称 (洋房/别墅) | 成交套数 (套) | 销售面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) | 近2个月是 否有推货 | 本月活动 |
|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|---|
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ● 5.10到销售中心即可获母亲节神秘礼品机抽奖凭证，礼品包括：深度游旅游券，阖府全家宴，健康美容礼券，品牌家电等。 ● 5.24 目前购房可享5重豪礼，奖品包括有创意小家电；进口红酒或其他惊喜大礼包；在规定时间内认购享全线88折；以及特奖：特斯拉Model S一辆。 ● 5.25 绿地地产与新浪乐居联合举办“2014绿地乐居杯足球锦标赛” ● 5.26-5.30 每天18:30，在销售中心邀请业主、客户一齐观星、看房、BBQ。 |
| 兆阳御花园 | 21 | 1852 | 11302 | 是 | ● 5.1-5.3 推出一口价单位，及车位限时优惠活动。现场举办“舌尖上的御花园”活动，成交客户可参与“砸金蛋”。 |
| 海湾城 | 20 | 1875 | 9887 | 是 | ● 5.1 举办“海湾盛宴——蓝鳍金枪鱼品鉴会”及抽奖 |
| 盛南新都 | 19 | 1935 | 8352 | 否 | ● 5.1-5.3 团购额外98折，成交可砸金蛋，最高奖金2万元 |
| 龙光·君悦华府 | 17 | 1485 | 9376 | 否 | <ul style="list-style-type: none"> ● 5.1-5.3 目前推出多套100m²左右户型的特价单位，最高可享10万优惠。 ● 目前购房享5千抵3万优惠 再额外98折，准时签约再打99折。 |
| 佛山雅居乐花园 | 16 | 2399 | 11169 | 是 | ● 5.1-5.3 现购房可享2万抵8万 |
| 汇银W新港湾 | 16 | 1505 | 7475 | 是 | --- |
| 美誉紫薇花园 | 15 | 1343 | 7384 | 是 | ● 5.1-5.3 “黄色风暴”活动，小黄人DIY饼干、雪糕、小黄人闯关游戏，以及11套特价单位， |
| 港宏世家 | 13 | 1146 | 6363 | 否 | ● 5.31 双节期间推出十套一口价的特价单位，总价大概在77-85万之间。 |
| 恒强春天里 | 13 | 1000 | 7663 | 否 | ● 目前购房享受3万元家电礼包优惠，可直接折现减免在房款当中。 |
| 天御尚城 | 5 | 287 | 10878 | 否 | --- |
| 罗马新都 | 12 | 1340 | 8649 | 否 | <ul style="list-style-type: none"> ● 5.10 举办全城免费派送康乃馨活动，现购买三期90m²洋房享1.5万抵6万优惠，成功介绍购买可获赠6000元现金奖励。 ● 5.24 举办“品味生活，乐居罗马”活动，现场有知名歌手演唱、香车美人、奇幻魔术表演以及拉斯维加斯赌等活动。 ● 5.31-6.2 推出迪士尼主题活动。到场可以免费享用迪士尼主题糖果自助餐、DIY雪糕，以及沙画制作等活动。 |
| 瑞安岭南天地 | 12 | 2221 | 14495 (部分带装修) | 是 | ● 5.1 开放尚苑组团全新销售中心，及107-135m ² 样板间，现场举办加菲猫梦幻之旅 |
| 御璟上院 | 12 | 739 | 7759 | 否 | --- |
| 依云上城 | 11 | 1228 | 10664 | 否 | --- |
| 天丰国际 | 7 | 599 | 10110 | 是 | --- |

| 项目名称 (洋房/别墅) | 成交套数 (套) | 销售面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) | 近2个月是 否有推货 | 本月活动 |
|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|---|
| 保利天玺 | 6 | 1002 | 11312 (带装修) | 否 | ● 5.17 推出几十套 35-42 m ² 特价公寓单位, 折后总价约 40 万/套, 毛坯 10000 元/m ² , 精装 10800 元/m ² 。 |
| 华福城南 1 号 | 6 | 584 | 10671 | 否 | --- |
| 卓远云峰 | 5 | 436 | 8104 | 是 | ● 现购房可享 2 万获 98*99 折 |
| 碧桂园城市花园 | 3 | 798 | 11465 (带装修) | 否 | --- |
| 凯德·城脉 | 3 | 367 | 9775 | 否 | --- |
| 季华金品 | 2 | 167 | 12466 | 否 | --- |
| 喜居 | 2 | 174 | 7202 | 否 | --- |
| 星星华园国际 | 2 | 415 | 16596 | 否 | --- |
| 东建文华尚领 | 1 | 79 | 8438 | 否 | --- |
| 凯德·天伦世嘉 | 1 | 127 | 10211 | 否 | --- |
| 丽港阳光 | 1 | 119 | 11500 | 否 | --- |
| 星海岸 | 1 | 187 | 11913 (带装修) | 否 | ● 目前在清 15 座 180-247 m ² 余货单位, 整体均价 12000 元/m ² , 现购房可享 98*98 折。 |
| 雅庭国际广场 | 1 | 96 | 7236 | 否 | --- |
| 逸彩美寓 | 1 | 92 | 6257 | 否 | --- |

| 项目名称 (公寓) | 成交套数 (套) | 销售面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) | 近2个月是 否有推货 | 本月活动 |
|-----------|-------------|------------------------|-----------------------------|---------------|--|
| 天御尚城 | 8 | 423.16 | 12559 (带装修) | 否 | --- |
| 玫瑰铂金公馆 | 3 | 185.56 | 8877 (带装修) | 否 | ● 推出部分特价单位, 单价低至 7800 元/m ² |
| 东海银湾 | 2 | 86.51 | 10287 (带装修) | 是 | --- |

桂城重点项目月度成交排名表

| 项目名称 (洋房/别墅) | 成交套数 (套) | 销售面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) | 近2个月是 否有推货 | 本月活动 |
|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|--|
| 中海锦城 | 790 | 90243 | 11452 (带装修) | 是 | ● 诚意金 2 万抵 5 万, 开盘 97*99*99 折 |
| 保利西雅图 | 188 | 16841 | 10097 (带装修) | 是 | ● 五一期间举办“激爽夏日德国啤酒节、拉斯维加斯”活动 |
| 南海万达华府 | 114 | 10997 | 14943 (带装修) | 是 | ● 五一狂欢嘉年华, 小黄人主题活动, 2 万开盘 98 折 |
| 中海千灯湖一号 | 35 | 7165 | 14346 | 否 | ● 5.11 “筑梦十载·幸福中海春季摄影颁奖及绘画拼画暨中海千灯湖 1 号醉美摄影大赛” |
| 依云天汇 | 19 | 4083 | 11945 | 否 | ● 5.1-5.3 举办亲子座谈会 ● 5.31-6.2 推出小黄人活动系列, 将推 10 号楼 58-88 m ² , 诚意登记 1000 开盘享 99 折。 |



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) | 成交套数 (套) | 销售面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) | 近2个月是 否有推货 | 本月活动 |
|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|---|
| 万科金域蓝湾 | 17 | 3422 | 11617 (带装修) | 否 | --- |
| 富丰新城 | 33 | 2738 | 13391 (带装修) | 是 | ● 目前购买 90 m ² 单位可享受 1 万减 5 万，购买 130 m ² 单位可享受 2 万减 10 万的优惠。 |
| 地铁金融城 | 27 | 2828 | 12908 (带装修) | 否 | ● 现认购 259m ² 单位，可享 9 折优惠 |
| 宏宇景裕豪园 | 26 | 2675 | 13360 (带装修) | 否 | ● 目前在清剩余单位，一口价 2 楼折扣总价约 150 万，18 楼折后总价为 175 万。 |
| 佳兆业·滨江一号 | 15 | 1945 | 13502 | 否 | ● 与佛山新浪乐居合办“为爱骑行”公益骑行活动 |
| 依岸康堤 | 2 | 921 | 18286 (别墅) | 是 | --- |
| 华福御水岸 | 11 | 1056 | 11664 (带装修) | 否 | --- |
| 灯湖左岸 | 2 | 183 | 12850 | 否 | --- |
| 创鸿广场 | 3 | 182 | 12481 | 否 | --- |
| 南海万科广场 | 1 | 89 | 14990 (带装修) | 否 | ● 5.10 举办“浓情五月母亲节特别献礼”活动 |
| 怡翠世嘉 | 1 | 108 | 10563 | 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

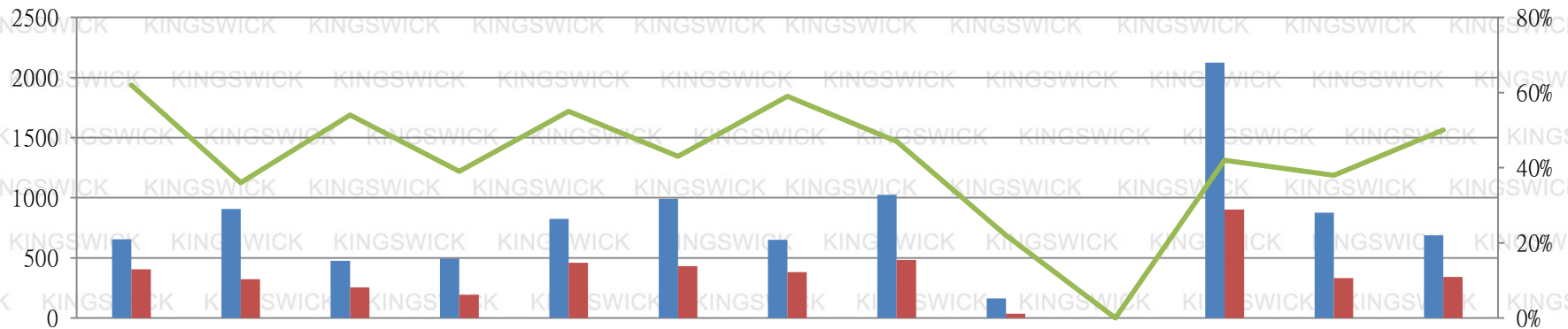


2.3 本月开盘情况

2.3.1 禅城

2013-2014年禅城月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



| | May-13 | Jun-13 | Jul-13 | Aug-13 | Sep-13 | Oct-13 | Nov-13 | Dec-13 | Jan-14 | Feb-14 | Mar-14 | Apr-14 | May-14 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 开卖货量 | 654 | 906 | 476 | 494 | 825 | 992 | 650 | 1024 | 162 | 0 | 2125 | 875 | 688 |
| 成交套数 | 406 | 323 | 255 | 194 | 458 | 430 | 381 | 482 | 35 | 0 | 902 | 332 | 341 |
| 推售率 | 62% | 36% | 54% | 39% | 55% | 43% | 59% | 47% | 22% | 0% | 42% | 38% | 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



禅城本月开盘项目汇总

| 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 ²) | 折后单价 (元/m ²) | 装修标准 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 开盘当天 成交折扣 | 当日成 交(套) | 消化率 |
|-------------|------------|-----------|------|----------|----------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---|-------------|-----|
| 季华路 | 海湾城 | 2014/5/10 | 10座 | 108 | 三房 | 89、107 | 11000-12000 | — | — | 2万诚意金开盘 98*98*98*99折 | 22 | 20% |
| | 金地珑悦 | 2014/5/10 | 1座 | 174 | 二房 三房 | 76 89、90 | 10500-11500 | — | -1500 | 诚意金 2万 98折, 开盘 98*99*99*99折减 8888元 | 70 | 40% |
| | 禅城 绿地中心 | 2014/5/24 | 6座 | 128 | 二房 三房 四房 | 87 128 141 | 11500 | 2500 | -500 | 诚意金 1万抵 5万, 开盘 88折 | 64 | 50% |
| 南庄 | 万科城 | 2014/5/16 | 5区9座 | 162 | 三房 | 84、87 | 7500-8500 | 1800 | — | 权证登记 99折, 开盘 98*99*99折 | 81 | 50% |
| 祖庙 | 岭南天地 尚苑 | 2014/5/24 | 5座 | 116 | 二房 三房 | 108 124、152 | 11300 | — | 与项目上期洋房比 -5000 | 诚意金 1万抵 5万, 开盘减 28888元, 一次性 97折, 按揭 99折 | 104 | 90% |
| 合计推货量: 688套 | | | | | | | 合计成交(开盘当日): 341套, 推售率 50% | | | | | |

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

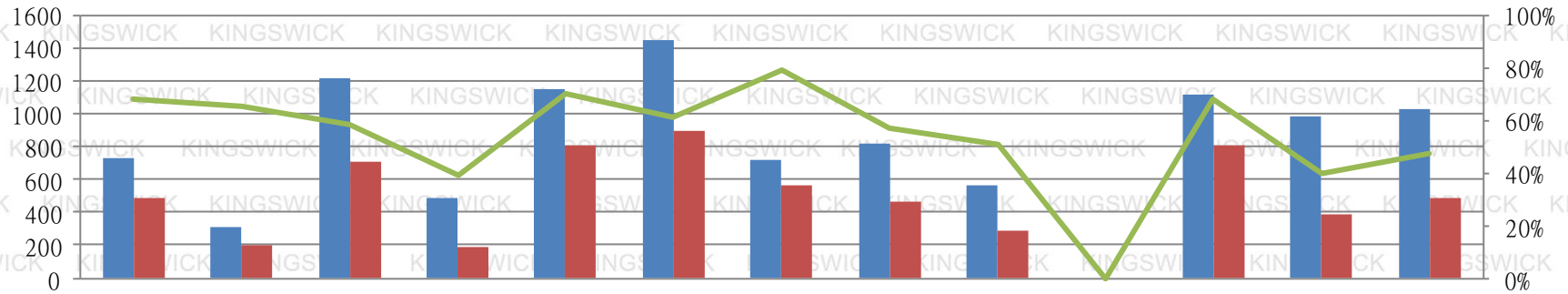
本月共有 5 次推货, 总货量将近 7 百套, 主战场仍然以季华路板块为主。禅城区整体推售表现为价格取胜: 1、岭南天地推售四期尚苑组团首批 5 座单位, 四期地处祖庙中心, 交通网络方便快捷, 周边配套十分完善, 项目在五月举办的咖啡猫主题活动, 提升项目人气之余, 以均价 11300 元/m²入市, 开盘不到 2 小时即售出近 90%; 2、万科城 5 区 9 座为高使用率的刚性产品, 以 7500-8500 元/m²开盘并带有 1800 元/m²装修, 性价比明显; 3、惜日地王金地珑悦推出首波洋房产品, 推售均价仅 11000 元/m²并带装修, 对比周边 11000 元/m²毛坯价的星星凯旋国际、12000 元/m²精装价的禅城绿地中心和佛山万科广场, 仍有一定的价格优势, 但因季华路供应量庞大, 周边竞争激烈, 项目开盘当日仅售出 50%; 4、海湾城虽然对外宣传单价 9 字头起, 但其实只有小部分低楼层单位 9 字头, 其他多为 11000 元/m²左右, 客户对此并不买账, 消化情况并不乐观。



2.3.2 桂城

2013-2014年桂城月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



| | May-13 | Jun-13 | Jul-13 | Aug-13 | Sep-13 | Oct-13 | Nov-13 | Dec-13 | Jan-14 | Feb-14 | Mar-14 | Apr-14 | May-14 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 开卖货量 | 725 | 311 | 1210 | 486 | 1147 | 1449 | 714 | 815 | 560 | 0 | 1118 | 983 | 1030 |
| 成交套数 | 492 | 202 | 706 | 189 | 805 | 891 | 567 | 466 | 285 | 0 | 807 | 389 | 484 |
| 推售率 | 68% | 65% | 58% | 39% | 70% | 61% | 79% | 57% | 51% | 0% | 68% | 40% | 47% |

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 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 装修标准 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 开盘当天 成交折扣 | 当日成 交(套) | 消化率 |
|-------------|-------------|-----------|-----------|-------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|----------------------|-------------|-----|
| 千灯湖 | 中海锦城 | 2014/5/1 | 2街12、17栋 | 252 | 二房 三房 | 89、104 122-141 | 10000-12800 (带装修) | 2000 | — | 诚意金2万抵5万,开盘97*99*99折 | 151 | 60% |
| | | 2014/5/10 | 1街5、12座 | 256 | 二房 三房 | 89、104 122-141 | 11000-13000 (带装修) | 2000 | — | 诚意金2万抵5万,开盘97*99*99折 | 77 | 30% |
| | | 2014/5/17 | 1街6、11座 | 256 | 二房 三房 | 104 123-141 | 11000-13000 (带装修) | 2000 | — | 诚意金2万抵5万,开盘97*99*99折 | 26 | 10% |
| | 佳兆业 滨江1号 | 2014/5/31 | 10座 | 83 | 二房 三房 | 90 144 | 12000-14000 | 毛坯 | — | 预存2万抵4万,2开盘98折 | 33 | 40% |
| 三山 | 保利西雅图 | 2014/5/25 | 10、17、21座 | 435 | 二房 三房 四房 | 70-79 92-118 143 | 9100-13000 (带装修) | 2000 | +200 | 1万诚意金开盘95*99*99*99 | 348 | 80% |
| 合计推货量：1030套 | | | | | | | 合计成交量(开卖当日)：484套， 推售率约47% | | | | | |

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

中海锦城5月内连推三波，加上4月的两次推货，其在两个月内共推出1536套单位，尽管项目以一手二手联动扩大客户源，但推货频繁、蓄客时间不足，使其后续开盘成交量明显下降。位于中海锦城旁的佳兆业·滨江1号由于定价较高，且中海锦城多次开卖分流目标客户，其本月开盘仅成交30余套货。保利西雅图再次推出二期产品，因户型选择丰富、价格优胜于广州芳村及番禺楼盘，开盘当天即售出接近350套新货。

2.4 未来市场供应情况预测

| | 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数(套) | 预计均价 | 单元面积(m ²) | 备注 |
|------|---------|---------|-----------|-------|------------------|-----------------------|----------------|
| 季华路 | 2014-6月 | 丽日广场 | 5、6座 | 350 | 7500-9000 | 43-57 | 权证登记总价减3000元 |
| 石湾 | 2014-6月 | 新鸿基·泷景 | 9、10座 | 152 | 9300-11500 | 88-160 | 诚意金2万抵5万 |
| 张槎 | 2014-6月 | 智富广场 | 1座 | 156 | 8000 | 75、88、129 | 2万开盘98折 |
| | 2014-6月 | 智慧新城悦海湾 | 19、20、23座 | 240 | 10000 | 87-90 120-360 | -- |
| | 2014-6月 | 罗马新都 | 4、5座 | 90 | 9000-10000 | 160-186 | 诚意金2.5万抵10万 |
| | 2014-6月 | 百业洋尚 | 1座 | 80 | 7200-7800 | 80-109 | 开放样板房 |
| 南庄 | 2014-6月 | 绿岛明绿 | 7座 | 120 | 7000 | 90-138 | -- |
| 桂城 | 2014-6月 | 佳兆业滨江1号 | 11座 | 83 | 13000 | 90-144 | 预存2万抵4万优惠 |
| | 2014-6月 | 南海万科广场 | 二期3座 | 234 | 16000(带装修) | 87-113 | 冻结1万抵2万 |
| | 2014-6月 | 富丰新城 | 10座 | 180 | 11000-13000(带装修) | 58-88 | 诚意金1000元享开盘99折 |
| 住宅合计 | | 1685套 | | | | | |

6月，禅桂区域预计将有10个项目推新货，其中主战场在张槎，其次为桂城等版块，其中包括有百业洋尚、智富广场、智慧新城·悦海湾多个纯新盘。即将入市的新鸿基泷景花园第二批洋房为项目首批小户型单位，与上次开卖的10、11座是两个不同的地块内，该地块靠近主题商业与交通干道，口径价对比首批上调1000-1500元/m²，届时入市将引来多方关注。