

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 (㎡)	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(m ²)	本周成交均价(元/m ²)
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%

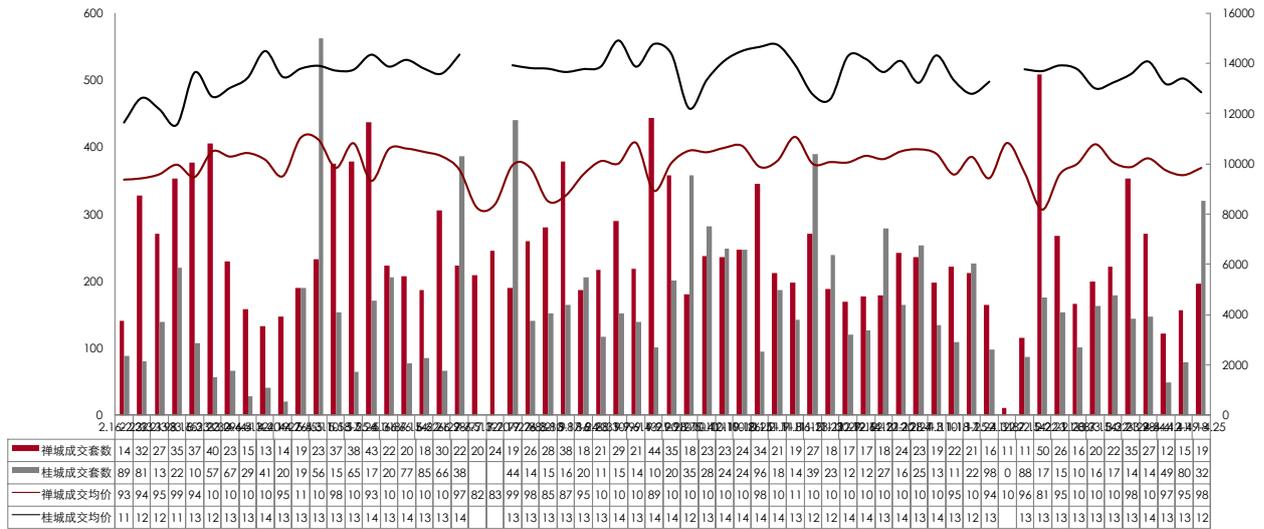
(数据来源: 合富市场部监测, 以开盘当天销售现场监测所得, 禅桂以建筑面积计算, 良桂以套内面积计算为准)

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 m² 产品成交为主力，首改产品以 110-130 m² 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 m ²	0	0	0			102	4
			四房	134 m ²	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 m ²	3	259.17	13061	无	无	256	179
			四房	127 m ²	2	255.8	12012			128	86
			四房	141 m ²	0	0	0			128	86
亚艺	天丰国际	2、4、5、6座	二、三房	70-89 m ²	0	0	0	无	无	330	282
			三房	126-127 m ²	0	0	0			62	62
			三房	131-132 m ²	0	0	0			4	4
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89 m ²	1	89.77	9935	无	无	344	238
			四房	138 m ²	1	138.83	11717			56	14
			四房	167 m ²	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 m ²	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
						两房	70-90			0	0
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25 座	两房	90-110	1	90.65	8303	减 30000*97 *98*99 折	无	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
						两房	70-90			7	593.59
南庄	万科城六期	1-5 座	三房	90-110	0	0	0	98 折	无	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
						三房	77 m ²			3	249.51
南庄	水悦龙湾	1 期别墅、1 期洋房	三房	90-110	2	183.03	6349	278	94		
			三房	131-145	1	134.99	6332	192	116		
			四房	159-167 m ²	0	0	0	96	81		
			别墅	297-542	0	0	0	74	13		
						三房	86-87 m ²	9	801.04	7156	无
南庄	绿岛明珠	12-21 座、1 区 1、2 座	四房	122-124 m ²	1	122.7	6611	77	27		
			四房	138-140 m ²	1	143.96	7447	114	62		
			四房	150-162 m ²	1	161.36	8031	210	171		
			五房	226-240 m ²	0	0	0	20	14		
			复式	303-465 m ²	0	0	0	25	4		
			别墅	1244-1618 m ²	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 m ²	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 m ²	0	0	0	减 10000*99 *99折	无	60	38
			三房	90-110	4	362.28	8645			630	465
			三房	122 m ²	2	245.68	9980			180	53
东平	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	158-161 m ²	0	0	0	无	无	84	84
			四房	185 m ²	0	0	0			42	42
			四房	231-268 m ²	0	0	0			104	104
			五房	383-547 m ²	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 m ²	0	0	0			70	34
			别墅	315-376 m ²	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 m ²	13	1171.46	9593	无	无	548	440
			五房	205 m ²	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 m ²	0	0	0			153	112
			四房	186 m ²	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 m ²	0	0	0	98*99	无	74	4
			三房	90-107 m ²	1	89.96	10028			590	242
			四房	154 m ²	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 m ²	1	115.44	11490			62	26
			四房	141-143 m ²	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 m ²	0	0	0			433	380
			三房	84-89 m ²	67	5876.6	14550			1146	598
			三房	90-91 m ²	3	272.59	15485			148	117
			四房	130-143 m ²	8	1045.17	16124			344	155
千灯 湖	地铁金融 城	1、2、3、 4座	一房	70 m ² 以 下	3	132.6	17178	无	无	68	0
			两房	70-90 m ²	0	0	0			2	0

			三房	90-110 m ²	2	195.31	12276			620	33
			三房	110-130 m ²	5	611.91	14578			138	32
			四房	130-150 m ²	0	0	0			69	24
			四房	150-180 m ²	0	0	0			1	0
千灯湖	佳兆业滨江一号	12、13座	三房	89 m ²	2	178.86	12549	减6万 98*99	无	186	132
			三房	126 m ²	0	0	0			54	41
			四房	142 m ²	0	0	0			116	88
			四房	168 m ²	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 m ²	5	456.94	14740	无	无	384	224
			四房	135-142 m ²	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 m ²	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 m ²	0	0	0	95折	无	58	44
			两房	74-76 m ²	1	74.16	12707			116	22

			三房	91 m²	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 m²以下	0	0	0			232	12
			二房、三房	76-89 m²	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 m²	0	0	0	无	无	30	0
			3房	73-79	0	0	0			190	8
			3房	93-96 m²	0	0	0			338	32
			4房	118 m²	0	0	0			64	4
			4房	143 m²	0	0	0			62	3
			五房	406 m²	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 m²	1	83.03	12120	—	—	1169	217
			四房	110-128 m²	11	1285.53	15721			1229	59
			四房	131-162 m²	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。

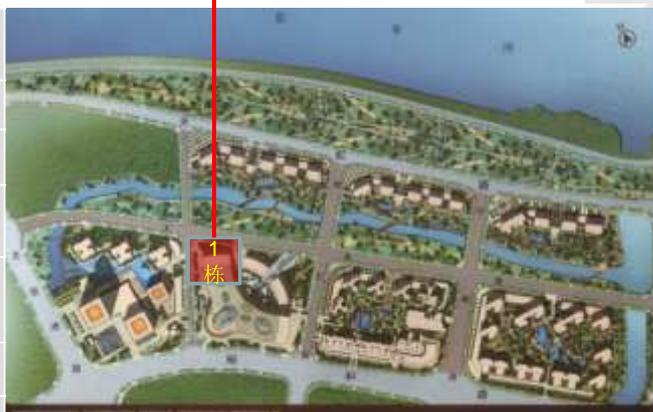
附：保利V座、联诚智博丽海花园、美誉紫薇花园、依云国际、世博嘉园开盘快报

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。



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	<u>10500-13000元/m² (带装)</u> , <u>13000-16000元 (带装修及5年返租, 每月返租2300元)</u>
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。

