

瑞安岭南天地



佳兆业滨江一号



保利拉菲



金地天玺



龙光君悦龙庭



# 佛山区域房地产市场周报

2014.4.21-2014.4.27

导读：银四末周，多盘齐发、量价齐升，土地供应加速

佛山中原地产代理有限公司  
FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

研究中心  
RESEARCH CENTER

## 目录

一、一周市场资讯 .....	3
二、本周土地市场动态 .....	4
三、佛山五区市场一周供求情况 .....	5
3.1 佛山各区周度新增供应情况 .....	5
3.2 佛山市周度成交情况 .....	6
3.3 佛山重点区域周度成交分析 .....	7
3.4 重点区域个盘动态 .....	14
四、重点楼盘广告投放统计 .....	21
五、一周周度市场总结 .....	24



## 一、一周市场资讯

政策	<p><b>县域农商行、农合行分别下调 2%、0.5%</b> 央行昨天宣布，将从本月 25 日起，下调县域农村商业银行人民币存款准备金率 2 个百分点，下调县域农村合作银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这是央行近 23 个月以来首次调整存款准备金率政策。（来源：南方都市报 时间：2014 年 4 月 23 日）</p> <p><b>公积金可用来付首付</b> 省住建厅日前印发《广东省住房城乡建设事业深化改革的实施意见》，明确未来将在我省实施房产税、建立共有产权住房制度、并住房公积金支付首付款，调控方面仍然继续实施差别化金融、税收政策。我省住房城乡建设系统将在 2020 年全面完成《意见》提出的改革任务。（来源：南方都市报 时间：2014 年 4 月 23 日）</p>
经济	<p><b>同比增 7.2% 一季度广东经济放慢行</b> 广东省统计局昨日公布了今年一季度经济运行主要数据。其中最受关注的 GDP 同比增速为 7.2%，比去年同期回落 1.3 个百分点，低于全国平均水平 0.2 个百分点，同时也低于今年政府工作报告提出的 8.5% 的增长目标。（来源：佛山日报 时间：2014 年 4 月 21 日）</p> <p><b>人民币对美元汇率中间价创年内新低</b> 来自中国外汇交易中心的最新数据显示，4 月 22 日人民币对美元汇率中间价报 6.1610，较前一交易日继续下跌 19 个基点，创下年内新低。（来源：佛山日报 时间：2014 年 4 月 23 日）</p> <p><b>4 月汇丰 PMI 初值 48.3</b> 汇丰昨日公布 4 月份 PMI 预览数。数据显示，48.3 的预览值较 3 月份小幅反弹 0.3 个百分点，扭转了 5 个月持续下降的势头。（来源：南方都市报 时间：2014 年 4 月 24 日）</p>
市场	<p><b>看区域 六大板块最受关注</b> 近几年，佛山大力推进城市升级，不少新兴板块定位提升，生活配套快速上马，潜力价值逐步为市民所认可。这其中就包括佛山新城、桂城金融高新区、顺德新城、狮山高新开发区以及三水新城等。佛山新城、顺德新城、桂城金融高新区目前售价已经与禅桂中心城区相同甚至超越，而南庄板块、桂城三山新城板块则是这两年新崛起的价值洼地板块。（来源：佛山日报 时间：2014 年 4 月 25 日）</p> <p><b>深圳小产权房试点“转正”：仅限“原村民”</b> 根据深圳的试点方案，原村民符合“一户一栋”原则私房，建筑面积在 480 平方米以内，按申请补缴对应公告基准地价的 10% 即可转为商品性质的房产证。多栋中的两栋，符合规划的，补缴 20% 和 25% 地价和不同罚款后，也可发放商品性质的房产证（俗称红本）。（来源：佛山日报 时间：2014 年 4 月 22 日）</p>
建设与城市规划	<p><b>佛山将新增 12 个森林公园</b> 我市创建国家森林城市工作在本月正式进入建设实施阶段。在新一轮绿化佛山大行动中，我市将以“创森”为抓手，大力推进森林生态修复和改造，扩大森林覆盖面，提高森林质量，增加森林碳汇，提升生态功能，努力建设绿色生态佛山，造福市民。今后 4 年，我市将新增 12 个森林公园、10 个湿地公园、500 个森林家园。（来源：佛山日报 时间：2014 年 4 月 25 日）</p>
发展商动态	<p><b>保利华南</b>：4 月 26 日，保利华南首届房展会将在保利水城中庭盛大开幕。本次房展会规模和优惠力度空前，集结了旗下 23 个楼盘参与，囊括全线产品，提供刚需、豪宅、旅游到商业、大型城市综合体等近万套房源，让利 8 亿，惠及佛山、江门、阳江、清远、湛江、韶关 6 城。</p>

## 二、本周土地市场动态

### ● 本周大型土地成交信息

交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
<b>三水区</b>									
4-21	TD2014 (SS) XG008	广东佛山三水工业园区 E 区 8 号	住宅、商服用地	50666.9	>1.0 且 ≤2.5	12000	12000	947.36	佛山市三水海江建设投资有限公司

### ● 本周大型土地出让信息

交易日期	地块编号	地块地址	用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	拍卖底价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>顺德区</b>							
5-27	佛顺 (挂) 2014-035	顺德区大良街道南区水一方 A 地块	商服用地 兼容城镇住宅用地、公园与绿地	26103.9 A1 区 16221.51 A2 区 9882.39	≤1.3	26104	7692.34
5-27	佛顺 (挂) 2014-023	顺德区大良街道南区水一方 B 地块	商服用地 兼容公园与绿地	22542.7 B1 区 13601.25 B2 区 8941.45	≤1.3	22543	7692.41
5-27	佛顺 (挂) 2014-031	顺德区顺德新城创智城片区 02-B-025 号地块之一	商务金融用地 兼容批发零售、住宿餐饮用地	12037.33	≤3.0	6694	1853.68
5-27	佛顺 (挂) 2014-032	顺德区顺德新城创智城片区 02-B-025 号地块之二	商务金融用地 兼容批发零售、住宿餐饮用地	11024.62	≤3.0	6131	1853.73
<b>三水区</b>							
5-26	TD2014(SS) XG013	三水云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三	住宅	195499.1	>1.0 且 ≤2.0	123200	3150.91
5-26	TD2014(SS) XG014	三水云东海街道白云路北侧 1 号地块一之四	住宅	193914	>1.0 且 ≤2.0	122200	3150.88

(数据来源: 各区国土城建网)

【分析】本周佛山全市仅得 1 宗商住地成交, 位居三水工业园区 E 区, 体量逾 10 万 m<sup>2</sup>, 被佛山市三水海江建设投资有限公司 (三水工业园投资发展有限公司子公司) 以 1.2 亿元底价竞得。据了解, 该项目将为海尔产业园提供配套服务。

在《佛山市 2014 年度国有建设用地供应计划》出台两周后, 佛山土地出让步伐稍有提速, 本周多宗镇街地块接踵入市。其中, 顺德大良和顺德新城创智城片区分别出让 2 宗相邻商服地, 而三水云东海街道则出让纯住宅用地, 以上地块将于 5 月底成交。而据《计划》指出, 禅城、南海、高明三区供地均有所减少, 减幅分别为 30%、13%和 39%, 所以预测近期土地出让市场仍将以顺德、三水两区为主要供应来源。



### 三、佛山五区市场一周供求情况

#### 3.1 佛山各区周度新增供应情况

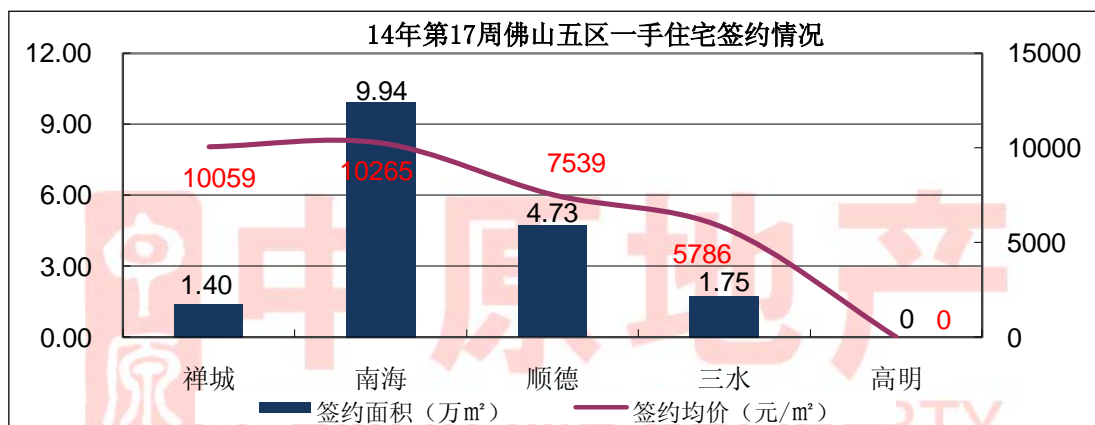
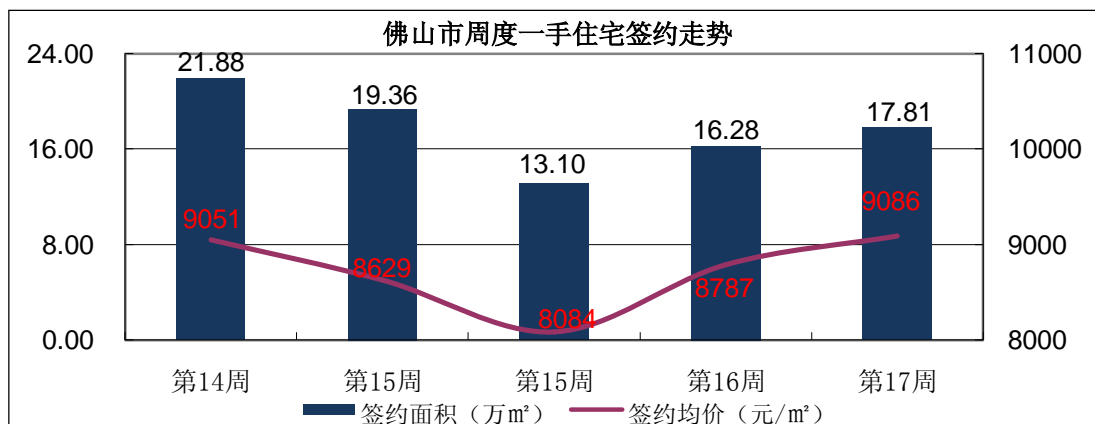
区域	新增套数(套)	新增建筑面积(万m <sup>2</sup> )	面积比例(%)	套数环比(%)	面积环比(%)
禅城	593	5.89	15%	—	—
南海	816	9.02	23%	-16%	-19%
顺德	750	11.59	29%	36%	66%
三水	654	7.85	20%	252%	287%
高明	621	5.66	13%	133%	138%
合计	3434	40.01	100%	74%	77%

(数据来源: 各区监控网站)

本周(2014.4.21-2014.4.27)开发商押宝银四最后一周,佛山楼市新增量创高峰,全市共有13家楼盘准备推出新货,合计3434套房源40.01万m<sup>2</sup>的新货入市,新增套数与面积环比均超7成;五区均有新货供应,主要集中在南海、顺德两区,共占全市的5成;其中,保利地产2013年5月首入三水市场的项目保利中央公园(保利中景花园)迎来了首次推售,货量较大,约有654套,合计7.85万m<sup>2</sup>。五一小长假前夕,佛山多家楼盘计划开盘推新,发力入市,翘首期盼“红五月”。

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m <sup>2</sup> )	主力户型(m <sup>2</sup> )
禅城	星星广场	2014-4-23	10、11座	洋房	216	19351.54	3-4房: 90-107
	海湾城市嘉园	2014-4-23	10、11座	洋房	216	20447.37	3房: 89
	智博丽海花园	2014-4-23	6、10座	洋房	161	19142.17	3-4房: 91-146
南海	北湖丽都	2014-4-21	4-6号楼	洋房	96	11194.86	3-4房: 89-154
		2014-4-21	10-12号楼	洋房	132	11580.47	2-3房: 72-89
	翠湖绿洲花园	2014-4-23	22座	洋房	42	5240.02	4房: 124-127
		2014-4-23	20座	洋房	42	5240.02	4房: 124-127
	中海锦城	2014-4-24	2街11、12、17、18栋	洋房	504	56938.51	3-4房: 89-142
顺德	美的时代花园	2014-4-22	6、10、11座	洋房	218	24998.06	3-4房: 107-142
	佛山奥园	2014-4-24	18-20号楼	洋房	532	90859.32	2-5房: 85-245
三水	保利中景花园	2014-4-22	9-15, 18座	洋房	654	78545.8	3-5房: 88-172
高明	金田花园	2014-4-24	9-12座	洋房	162	12751.92	2-3房: 57-90
	涛汇·尚品	2014-4-24	4座	洋房	171	14974.48	2-3房: 71-96
		2014-4-24	1座	洋房	124	12514.39	3-4房: 87-112
	溢晖楼	2014-4-24	1、2座	洋房	83	6823.56	2-3房: 72-90
	丽日名都	2014-4-25	25座	洋房	81	9574.03	3-4房: 104-133

### 3.2 佛山市周度成交情况



(数据来源: 各区监控网站)

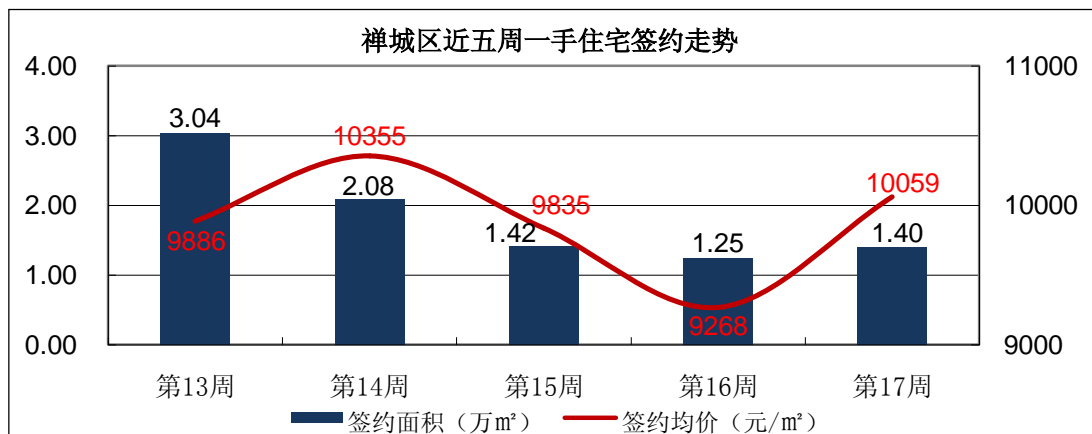
**佛山各区签约情况:** “银四”接近尾声, 部分项目改变营销策略, 赶在五一小长假前夕错峰开售, 做最后冲刺, 顺势转战“红五月”。本周全市共签约 17.81 万 m<sup>2</sup>, 环比上升 9%; 量涨带动价升, 楼价环比再度上行 3%, 为 9086 元/m<sup>2</sup>; 近五周整体量升均呈“V”型走势。

从签约情况来看, 除顺德区网签量环比下降 5% 外, 其余各区均有不同程度的销售回暖; 其中, 南海区网签量远远抛离其他区域, 蝉联五区网签量榜首, 共有 9.94 万 m<sup>2</sup>, 环比增加 2 成; 顺德区则顺位第二, 网签量为 4.73 万 m<sup>2</sup>; 三水区尾随, 网签 1.75 万 m<sup>2</sup>, 环比增加 2%; 禅城区网签量为 1.4 万 m<sup>2</sup>, 环比增加 12%。高明区因网站问题, 没能录取到数据。

价格方面, 禅顺两区受中高价项目销售向好的支撑, 价格有所上涨, 南海区保持平稳, 三水区则有下行调整; 其中, 禅城区楼价上升至 10059 元/m<sup>2</sup>, 环比上涨 9%; 南海区为 10265 元/m<sup>2</sup>, 环比近微跌 1%; 顺德区价格再度回升 8%, 为 7539 元/m<sup>2</sup>; 三水区价格为 5786 元/m<sup>2</sup>, 环比下沉 5%。高明区因网站问题, 没能录取到数据。

### 3.3 佛山重点区域周度成交分析

#### 3.3.1 禅城区



(数据来源: 禅城区房地产交易所)

**禅城区近五周签约情况:** 禅城区本周签约 1.40 万㎡, 环比上升 12%, 主要是星星广场签约有所加速, 支撑全区签约量转跌为升, 但整体表现仍较为低迷, 世博嘉园、佛山万科广场等项目开盘数据有所滞后, 热门项目也未能陆续开盘发售, 导致整体签约量仍在低位徘徊; 价格方面, 受星星广场、禅城绿地金融中心、佛山万科广场等中高价位项目签约有所改善的影响, 全区均价回升至“万”元价位, 为 10059 元/㎡, 环比上升 9%; 整体市场呈现量价齐升的态势。

从个盘的签约情况来看, 本周以季华板块与亚艺板块项目成交为主。其中星星广场集中签约, 成交 33 套, 均价为 10662 元/㎡; 佛山雅居乐佰利郡花园签约 13 套, 均价为 9455 元/㎡; 绿岛明珠花园签约 10 套, 均价为 7205 元/㎡; 禅城绿地金融中心和东海银湾豪园均签约 9 套, 均价分别为 13005 元/㎡和 10546 元/㎡; 佛山万科广场签约 8 套, 均价为 12304 元/㎡。其余项目表现仍较为乏力。公寓方面, 万通国际公寓集中签约, 成交 67 套, 均价为 10565 元/㎡。

#### 禅城重点项目成交

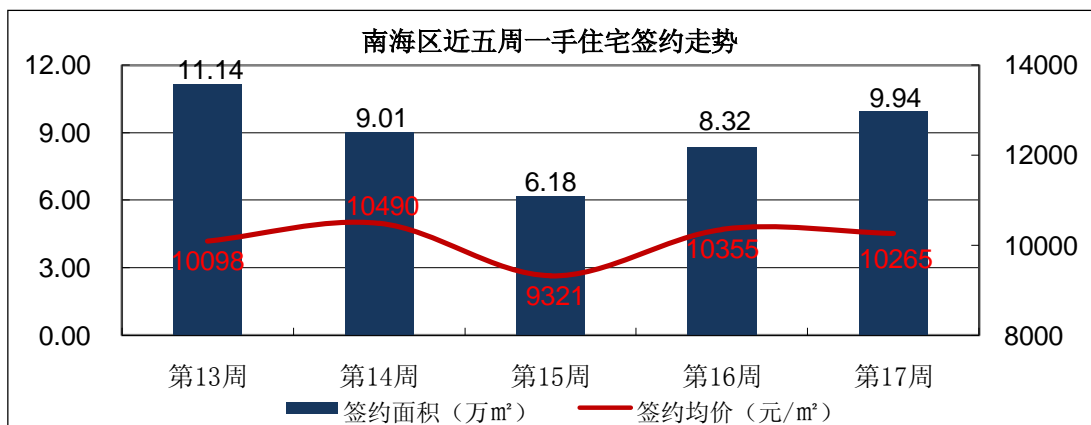
项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
星星广场	33	2984.27	10662	岭南天地御苑	2	335.5	15974
佛山雅居乐佰利郡花园	13	1169.75	9455	汇银新港湾花园	2	248.11	7823
绿岛明珠花园	10	999.01	7205	君悦华府	2	165.41	8658

禅城绿地金融中心	9	914.36	13005	瑞安东华嘉逸苑	1	266.45	13273
东海银湾豪园	9	650.06	10546	凯德·城脉	1	147.91	10185
佛山万科广场	8	883.01	12304	碧桂园城市花园	1	133.91	12827
盛南新都花园	8	652.72	8256	华福国际公馆	1	93.49	10236
万科城	7	679.27	7085	兆阳御花园	1	90.73	9678
佛山雅居乐花园	6	872.53	11371	海湾城市嘉园	1	89.96	10028
水悦龙湾园	5	489.78	6415	美誉紫薇花园	1	86.67	6900
时代云图苑	4	436.68	11241	星星华园国际花园	1	61.95	11000
沿海馨庭	4	427.04	9475	鸿业新天地	1	61.6	8700
港宏世家	4	352.49	6550	季华金品尚院	1	37.13	13835
卓景花园	3	266.78	8735	万通国际公寓	67	2345	10565
御璟上院	3	198.58	8965	保利天玺公寓	2	76	12000
玫瑰铂金公馆	3	166.88	9318				

(数据来源: 禅城区房地产交易所)



### 3.3.2 南海区



(数据来源: 南海建设局)

**南海区近五周签约情况:** 南海区本周签约 9.94 万㎡, 环比上升 35%, 主要是中海锦城开盘签约数据滞后至本周, 且万达华府表现坚挺, 致使全区签约量持续走高; 价格方面, 与上周基本持平为 10265 元/㎡; 整体市场呈现量升价稳的态势。

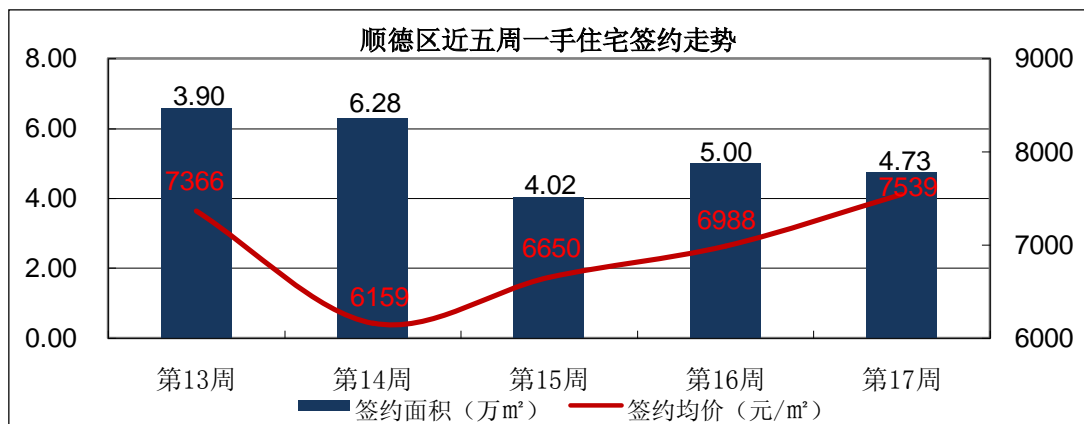
从桂城重点项目签约情况来看, 中海锦城集中签约, 成交 260 套, 均价为 10862 元/㎡; 万达华府签约 41 套, 均价为 14036 元/㎡; 中海千灯湖花园签约 10 套, 均价为 14718 元/㎡, 均价表现企稳全区高位。其余项目成交相对乏力。

#### 桂城重点项目成交情况

项目	4.21-4.27		
	签约面积(㎡)	签约套数(套)	签约均价(元/㎡)
保利西雅图	0	0	—
创鸿灯湖左岸	149.85	2	12048
万达华府	3821.99	41	14036
富丰新城	436.03	5	13197
万科金域蓝湾	1195.76	8	12873
中海千灯湖花园	2144.39	10	14718
依岸康堤花园	539.76	3	10514
依云天汇花苑	836.13	5	11898
南海万科广场	88.68	1	14519
宏宇景裕豪园	552.44	6	13765
中海锦城	28134.38	260	10862
怡翠世嘉花园	166.17	1	11252

(数据来源: 南海建设局)

### 3.3.3 顺德区

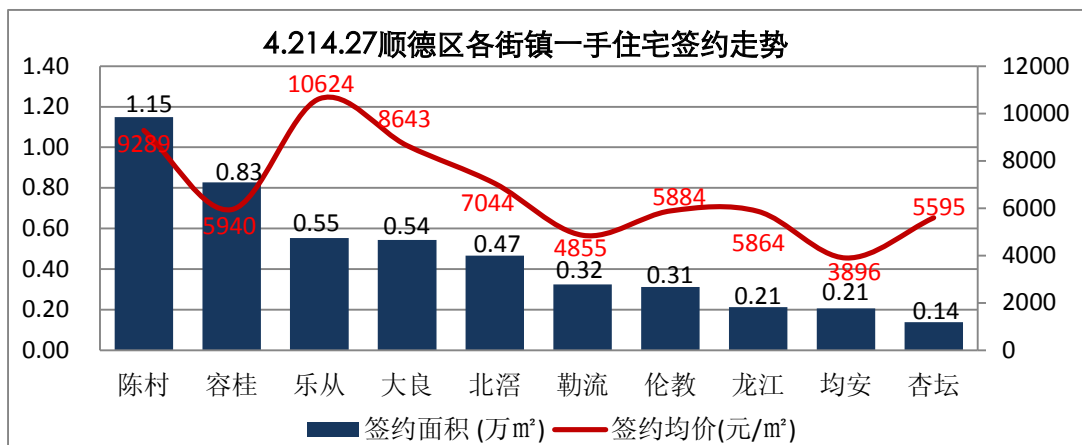


(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

**顺德区近五周签约情况:** 本周顺德区一手住宅市场签约 4.73 万m<sup>2</sup>, 环比微跌 5%, 尽管陈村镇街凭借绿地尚品花园有表现突出, 但容桂镇街签约明显放缓, 拉扯全区签约量略微下滑, 是佛山市唯一有所下滑的区域; 价格方面, 陈村、乐从的中高价项目成交持续改善, 全区均价再度走高, 为 7539 元/m<sup>2</sup>, 环比上升 8%, 为近五周最高水平; 整体市场呈现量跌价升的态势。

从镇街签约数据来看, 陈村凭借绿地尚品花园、万科缤纷四季及万科水晶花园项目的签约表现, 一举上升至签约榜首, 为 1.15 万m<sup>2</sup>, 均价为 9289 元/m<sup>2</sup>; 容桂居第二, 签约 0.83 万m<sup>2</sup>, 均价为 5940 元/m<sup>2</sup>, 美的御海东郡花园、容桂碧桂园签约较为突出; 乐从居第三位, 签约 0.55 万m<sup>2</sup>, 均价为 10624 元/m<sup>2</sup>, 保利东湾支撑区域量价; 大良镇街签约 0.54 万m<sup>2</sup>, 均价为 8643 元/m<sup>2</sup>, 项目表现比较平均; 北滘镇街签约 0.47 万m<sup>2</sup>, 均价为 7044 元/m<sup>2</sup>。其余镇街在 0.40 万m<sup>2</sup>以下。

从顺德重点项目成交情况看, 绿地尚品花园集中签约, 网签 67 套, 均价 8630 元/m<sup>2</sup>; 万科缤纷四季花园签约 21 套, 均价为 9700 元/m<sup>2</sup>; 万科水晶花园签约 17 套, 均价为 11619 元/m<sup>2</sup>; 保利东湾签约 15 套, 均价为 14265 元/m<sup>2</sup>。

**顺德十街镇签约情况**


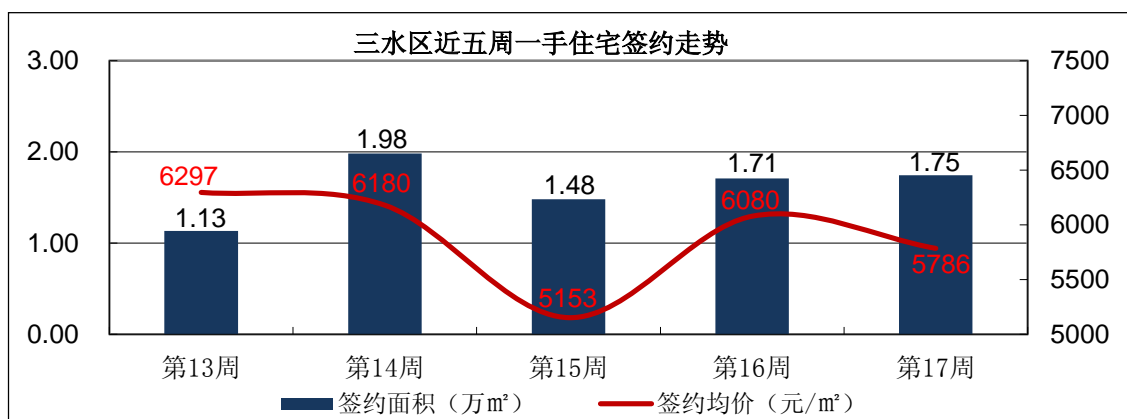
(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

**顺德重点项目**

项目	4.21—4.27		
	签约套数(套)	签约面积 (m²)	签约均价(元/m²)
保利家园	8	1129.77	6055
保利中环广场	5	648.41	9056
保利东湾	15	2354.33	14265
保利拉菲花园	1	106.37	9293
北滘碧桂园	6	629.44	7793
碧桂园豪庭	1	138.07	8324
乐从雅居乐花园	5	908.82	9043
万科水晶花园	17	2341.28	11619
万科天傲湾花园	2	543.44	17643
万科缤纷四季花园	21	2099.09	9700
金地天玺	0	0	——
金海 M-city	0	0	——
绿地尚品花园	67	5908.11	8630

(数据来源: 顺德商品房交易信息网)

### 3.3.4 三水区



(数据来源: 三水区建设与房产信息网)

**三水区近五周签约情况:** 三水本周一手住宅市场签约 1.75 万 $m^2$ , 与上周基本持平, 主要是纯新盘保利中央公园开盘数据有所滞后, 未能及时反映; 价格方面, 虽然时代廊桥花园、山水龙盘等中高价位产品签约理想, 但全区低价位项目占比较大, 整体均价略微调整为 5786 元/ $m^2$ , 环比微跌 5%; 整体市场呈现量稳价跌的态势。

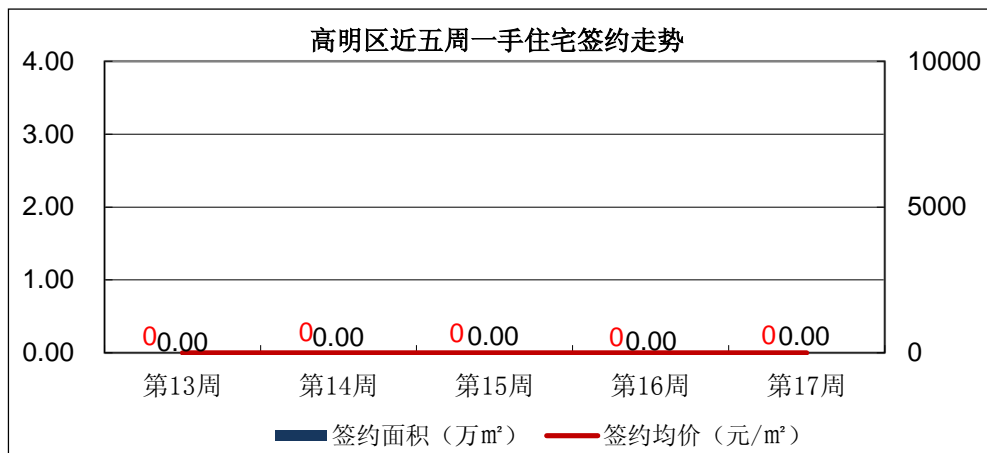
从三水重点项目成交情况看, 时代廊桥花园持续签约, 成交 30 套, 均价为 5905 元/ $m^2$ ; 山水龙盘签约 13 套, 均价为 9668 元/ $m^2$ , 均价水平有所改善; 北江明珠花园签约 5 套, 均价为 5230 元/ $m^2$ 。

#### 三水重点项目成交情况

项目	4.21—4.27		
	签约面积 ( $m^2$ )	签约套数 (套)	签约均价 (元/ $m^2$ )
北江明珠花园	638.55	5	5230
雅居乐雍景园	0	0	——
时代廊桥花园	2831.52	30	5905
丽日天鹅湖	0	0	——
云东海高尔夫花园	0	0	——
山水龙盘	1687.23	13	9668

(数据来源: 三水区建设与房产信息网)

### 3.3.5 高明区



(数据来源: 高明建设局)

高明区近五周签约情况: 本周高明区由于网站故障未录得数据。





### 3.4 重点区域个盘动态

#### 【一】依云国际



4月26日推售部分楼层公寓

推售范围	推售时间	户型	面积	价格区间	总套数	剩余套数	消化率	营销活动	代理商
部分楼层	4月26日	公寓	35 m <sup>2</sup>	10500-16000元/m <sup>2</sup>	256套	160套	35% (据销控表)	—	开发商、中原、汇诚行

(数据来源: 各区监控网站)

- **最新动态**
- 招商·依云国际项目包括有公寓、写字楼和临街商铺等业态，在4月26日推售首批公寓部分楼层单位，约256套，均为35 m<sup>2</sup>小户型精装公寓，有40年产权。
- 当天预选房可享受权证95\*98折优惠，选择双重收益楼层可享额外85折优惠，价格约13000-16000元/m<sup>2</sup>，仅得5、6、14、18、24层为返租楼层（与私享家合作5年，每月返还2300元），价格约10500-13000元/m<sup>2</sup>。
- 依云国际是首席中德商务综合体，财富投资优选，凭借招商品牌口碑，处于佛山新城的区位，不限购不限贷等特点，吸引当天到场客户约100人，成交约90套，辐射乐从、禅城等投资客。

**【二】智博丽海花园**


推售范围	推售时间	户型	面积	整体均价	总套数	剩余套数	消化率	营销活动	代理商
6、9、10座洋房单位	4月26日	三-五房	91、92、93、104、133、145 m <sup>2</sup>	7700-110000元/m <sup>2</sup>	195套	97套 (销售口径)	50% (销售口径)	—	中原

(数据来源: 各区监控网站)

- **最新动态:**
- 推售全新6(01、02、03户型)、9(01、02户型)、10(01、02、03、04户型)座洋房单位, 涵盖91、92、93、104、133、145 m<sup>2</sup>两房, 共195套。6座洋房楼高32层, 首层为架空, 2-31层为住宅, 两梯三户设计, 毛坯发售。9座洋房楼高18层, 首层为架空, 2-18层为住宅, 两梯四户设计, 该批毛坯发售。10座洋房楼高18层, 首层为架空, 2-18层为住宅, 两梯四户设计, 毛坯发售。
- 销售当日按抽签先后次序选房, 成交客户可获三重优惠, 包括付款99折, 权证登记99折, 诚意登记98折, 开盘98折, 7日内付首期再打98折。折后均价区间为7700-11000元/m<sup>2</sup>。截至上午11时, 据销售介绍, 成交约5成, 主要成交集中在中高楼层的单位。



- 该批洋房开售吸引了很多张槎客户和周边禅城本地的客户前来购买，大部分选择此楼盘主要看重该盘位于季华路段，临近地铁2号线，写字楼集聚，周边生活配套完善，以及未来的升值空间。

### 【三】世博嘉园



推售范围	推售时间	户型	面积	价格区间	总套数	剩余套数	消化率	营销活动	代理商
6、10、14、15、16座	4月26日	3、4房	105-144 m <sup>2</sup>	7700-11000 元/m <sup>2</sup>	约180套	40套	78%	—	中原

(数据来源: 各区监控网站)

- **最新动态**
- 世博嘉园于4月26日晚上7点30分推售【尚誉】组团收官之作，6、10、14、15、16座部分单位，总货量约为180套，涵盖105-144 m<sup>2</sup>的三四房单位，毛坯出售。
- 开盘当天享，诚意登记98折，开盘98折，7天内签约再享98折，整体均价区间在7700-11000元/m<sup>2</sup>。
- 当晚7点，场外到场客户已有约150多人，以禅城区域客户为主，覆盖部分顺德客户。项目拥有双地铁优势，吸引不少首次置业的刚需客户，也有部分改善型客户。开盘1小时去化已近8成。

【四】佛山万科广场



推售范围	推售时间	户型	面积	价格区间	总套数	剩余套数	消化率	营销活动	代理商
3座	4月25日	2、3房	82、87 m <sup>2</sup>	11000-12000元/m <sup>2</sup>	约90套	—	—	—	合富、世联

(数据来源: 各区监控网站)

- **最新动态**
- 佛山万科广场于4月25日晚上七点推售3座16层以下单位, 总货量约为90套, 户型为82、87 m<sup>2</sup>的两三房单位, 全部带精装修, 朝向为东西向, 两梯六户设计, 预计今年年底可以交楼使用。
- 开盘当天优惠为: 开盘优惠9折\*诚意登记97折-团购专场8888元。折后最低单价10022元/m<sup>2</sup>, 最高单价13400元/m<sup>2</sup>, 整体均价约11000-12000元/m<sup>2</sup>
- 当晚购房者主要是禅桂客户, 但由于项目3座未取得预售证, 所以到5月中旬才能签合同, 购房者签定的也不是“认购书”, 而是“产品设计咨询合同”, 不过客户购买的价格不会改变, 此外, 诚意金2万也换成了设计费2万, 销售口径称开盘系统出了问题。



### 3.5 本周营销活动汇总

区域	楼盘名称	活动时间	营销活动内容
禅城	时代云图	4月19日始	时代云图与江苏卫视王牌婚恋节目《非诚勿扰》合作，成为其爱情地图佛山站唯一报名点。4月19日开始，时代云图项目现场报名点正式开放。
	佛山万科广场	4月25日	当晚推售3座16层以下，2层以上户型为82、87㎡两三房单位，带精装修，东西向，两梯六户。
	明福智富广场	4月26日	样板房4月26日盛大开放。项目将首推1座洋房单位，3梯6户设计，涵盖75-129㎡二至四房，毛坯发售。
	美誉紫薇花园	4月26日	全新2、5座全新江景洋房，楼宇32层高，户型涵盖70-108㎡两三房，3千抵3万优惠登记倒计时。
	盛南新都	4月26日	开盘推售二期A区10座三、四房新品洋房，户型涵盖88、123㎡三房，成交客户可参加“砸金蛋，赢家电豪礼”活动。
	联诚智博丽海花园	4月26日	推出二期6、9、10栋楼王，涵盖90-146㎡三四房。现接受诚意登记，享开盘98折；诚意登记将送出广州长隆游门票两张。
	世博嘉园	4月26日	推出项目的收官之作“尚誉”组团，楼高23层，2梯4户或2梯6户设计，户型涵盖105-144㎡的三四房。
	金盈绿岛国际中心	4月26日 4月27日	与南庄镇宣传文体局联合举办大型亲子嘉年华活动。
	水悦龙湾	4月26日 4月27日	主推33座77-91㎡刚需两三房，项目推出“春季置业六重礼”，4月成功购房有机会在月底参与1月拍卖全屋家电活动！
	海湾城	5月1日	5月1日“海湾盛宴——蓝鳍金枪鱼品鉴会”，参与抽奖赢取价值3888元名贵六头干鲍礼盒等大礼；二、关注官方微信，参与集赞可获价值280元西班牙宝珀酒庄红酒礼品，更有机会参加“海湾盛宴”；三、周六、日到访销售中心，均可参与幸运抽奖。预计5.1假期开放样板间，现98折诚意登记中。
南海	凰樵圣堡	4月25日	推售洋房现楼新品，涵盖122、124㎡，两梯三户，17层高，均为双证产品。
	长信银湾	4月26日	新加坡IEC长信银湾幼儿园首批VIP报名。
	金地珑悦	4月26日	轻奢板房4月26日将风华绝代绽放。75-143㎡两到四房精工名邸，板房接受预约中；10-220㎡国际街区商铺现正接受登记。
	依云天汇	4月26日	开盘推售2座02单位，楼高40层，面积为259㎡，为4+1房。此批产品目前正进行权证登记，享开盘9折优惠，
	中信金山湾	4月26日	中信金山湾卡丁车体验日与样板房开放活动同时进行。
	依云曦城	4月26日	加推精装公寓，面积为38㎡，现接受身份证权证登记，26日开盘认购将收取1万元定金，购房享95折优惠。



	中信金山湾	4月26日	开放8号楼新品板房,主打90、127㎡三四房,目前可预存6000元享开盘3万房款优惠。
	海逸锦绣誉峰	4月26日	推出3、4号楼,涵盖85、137、170㎡,楼高27层,目前有团购登记优惠,冻结6千元开盘额外98折以及优先选房权。
	万荟时代	4月26日	销售中心盛大开放。当天,CBA篮球明星与客户进行互动,参与项目的游戏互动与礼品领取,全程参与的朋友可获取“三重大礼”、及“5.1-3星期八小镇全家亲子套票”。
	雅丽豪庭	4月26日 4月27日	举办“童年时光亲子日”。目前在售13-17座洋房单位,楼高14层,户型面积涵盖60、90和120㎡两三房。
	南海万科广场	4月26日 4月27日	举行“爱万科·爱周末——万科广场 coming soon 业主亲子乐”大型活动。
	保利紫山花园	4月26日- 5月3日	五一推出大约20套别墅,将举办“发现最美紫山”摄影大赛的颁奖活动。
	罗村花半里	4月26日 4月27日	4月26-27日泰式水果嘉年华,27号下午3点免费抽千元家电,现场登记5000抵20000。全新二期89-118㎡园景3-4房5月1号盛大开盘,东南亚风格园林将同时倾城盛放。
	联诚智博花园	4月27日	开售7-11座80-86㎡2+1房单位。部分户型楼栋带2000元/㎡精装修,接受诚意登记,交纳2万诚意金享98折购房优惠。
顺德	森林湖美墅	4月25日	开放洋房新品样板房并于下午开始VIP内部认购,涵盖44-95㎡两三房,180㎡复式单位,现冻结5000元可享开盘98折。
	深业城	4月26日	本周六将开放样板房,目前接受身份证登记开盘额外99折。预计五一前将推售52座单位,套内面积为75-110㎡三四房。
	保利东湾	4月26日	推售V座公寓,楼高34层,5梯19户设计,面积涵盖55-70㎡,目前冻结1万开盘打8折优惠。
	依云国际	4月26日	推售首批35㎡精装公寓,目前95折优惠登记进入倒计时。
	领德国际	4月26日	携手首家上市的汇金公司控股券商——银河证券,举办一个关于理财投资的讲座。
	万科缤纷四季	4月26日 4月27日	万科缤纷四季、中原地产、淘宝三强联手开通网络促销服务专区,推出房产置业节“1元抢购4万购房优惠”。
	美的时代城	4月26日 4月27日	4000亩中心湖畔,一湖一世界全新“杏韵湖1号”80-112㎡城央湖景洋房VIP火热登记,购房赢免费欧洲双人游!
	凯蓝名都	4月26日 4月27日	“五月团购5重礼”本周抢先开启:团购88折、到访有礼、万元旅游基金、万元物管费、家电大抽奖,五重大礼。届时将有37-59㎡投资精品小户、72-117㎡舒适园景洋房、123-132㎡阔绰园景大宅全新加推。
	万科缤纷四季	4月26日	在售户型丰富,主推83-89㎡三房单位,少量77㎡三房、152㎡

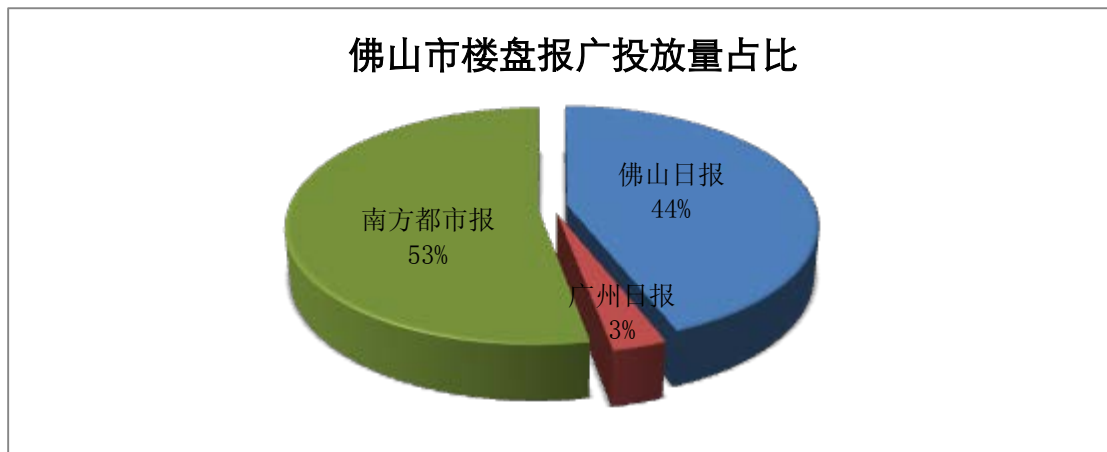
		4月27日	四房单位,现推出房产置业节“1元抢购4万购房优惠”活动!
	佳兆业 金城天下	4月26日 4月27日	加推全新6座园景三房单位。此外,项目在售5座70-128 m <sup>2</sup> 三四房单位,楼高31层,2梯4户设计。
三水	雅居乐 雅湖半岛	4月30日- 5月4日	“2014 三水区旅游文化节”。
	保利中央公园	4月25日	4月25日晚上开盘,主打89 m <sup>2</sup> 三房,132 m <sup>2</sup> 四房,136、142、174 m <sup>2</sup> 五房,凭身份证权证登记享开盘98折,诚意金登记冻结2万享开盘额外98折。
高明	丽日名都	4月26日	5月初推出全新【丽湖轩】25、26座,主打87-130 m <sup>2</sup> 双景洋房,预计26日开放样板房。目前进行诚意登记,下订100元开盘额外97折优惠。
大佛山	保利地产	4月26日- 5月3日	保利华南公司在4月26日-5月3日在保利水城举办多盘联动购房节,将派发总共价值8亿元的购房代金券。参加购房节并领代金券的消费者,购房可以直接抵扣8万元房款。

(信息来源:房讯网、新房网、新浪网等)



#### 四、重点楼盘广告投放统计

本周全市有 22 个地产项目投放报广，总投放量共有 34 则，其中，投放广告量最多的是南方都市报，有 18 则，佛山日报有 15 则，而广州日报仅有 1 则。



区域	项目名称	投放时间	投放报纸	版面	投放主题
禅城	佛山雅居乐花园	2014-4-25	佛山日报	A02 半版	再次销冠，分秒递减，很抱歉。 真的一席难求，买少见少。 双星组团 90 m <sup>2</sup> 金牌三房， 130-170 m <sup>2</sup> 临湖臻品，205 m <sup>2</sup> 奢阔大宅。 闯难关，赢 IPHONE5! 5月1-3日[佛山雅居乐]全城最趣味的大型 户外竞技活动等等你来挑战!
	世博嘉园	2014-4-25	佛山日报	C01 半版	7 字头，全新组团[尚誉]火热登记中， 城央唯一双地铁上盖城市综合体。 收官钜作[世博尚誉]全新园景单位 即将耀世登场。
		2014-4-25	南方都市报	FC05 全版	
	绿岛明珠	2014-4-25	佛山日报	F01 半版	盛世发售，开盘额外 97 折。 90-150 m <sup>2</sup> 华宅，带 1800 元/m <sup>2</sup> 品牌豪装， 仅 6800 元/m <sup>2</sup> 起。
		2014-4-25	佛山日报	F04 半版	
		2014-4-25	佛山日报	F01 半版	50 万 m <sup>2</sup> 国际顶级江景豪宅。  超高性价比精装之冠。
		2014-4-25	佛山日报	F04 半版	
		2014-4-25	佛山日报	F02 全版	
	2014-4-25	佛山日报	F03 全版		
	龙光水悦龙湾	2014-4-25	南方都市报	FB05 全版	8 万首付住禅西奢级阔宅， 135-167 m <sup>2</sup> “龙玺”双景四房，耀世加推。
	星星凯旋国际	2014-4-25	南方都市报	FC03 全版	浪漫大城，园胜全城。 89 m <sup>2</sup> 全能三房，领冠全城。
	岭南天地尚苑	2014-4-25	南方都市报	FC11 全版	中心自有我天地，“菲”一般快乐生活， 幸福空间，即日起诚意登记享 28888 元购房 大礼包。岭南天地尚苑 87-152 m <sup>2</sup> 新品上市。
魁奇郡	2014-4-25	南方都市报	FC17 半版	想孩子成为众人的焦点，那就给他书香满门 的都市家园。	

					沿海魁奇郡，学府深处享受生活。 90-123 m <sup>2</sup> 三四房，都市生活圈，首付 8 万。
南海	南海 万达广场	2014-4-24	广州日报	FSA15 3/4 版	启幕繁华，辉耀佛山。佛山南海万达开业， 新闻发布会精彩回顾。
		2014-4-24	佛山日报	A03 全版	8 月 29 日誓保开业，万达速度震惊广佛。 佛山罕有满铺开业项目，45 个品牌首进佛 山。万达广场开业，提升千灯商圈竞争力。
	万达华府	2014-4-25	南方都市报	FB01 全版	8 月 29 日盛装开业，万达改变生活。 千灯湖，地铁口，89-143 m <sup>2</sup> 新品精装华宅， 火爆预约。
	金地珑悦	2014-4-25	佛山日报	A10 全版	就一次，就高峰。 金地珑悦轻奢板房，4 月 26 日倾城绽放。 75-143 m <sup>2</sup> 精工名邸，火爆预约。
	上林苑	2014-4-25	佛山日报	A07 半版	5288 起大三房， 90-116 m <sup>2</sup> 全新三期[湖光山色]即将开盘。
	越秀 星汇云锦	2014-4-25	佛山日报	C02 半版	区府旁/双地铁上盖/领创综合体， 南海大道罕有 5A 写字楼， 广佛中轴商务桥头堡，40-60 m <sup>2</sup> 财富公寓， 低总价享投资自住双重价值，
		2014-4-25	南方都市报	FC12 全版	4 月 30 日-5 月 3 日，越秀地产于“佛山国 际车展”展厅现场设点，欢迎莅临咨询。
	广佛 新世界庄园	2014-4-25	南方都市报	A05 1/4 版	从香港会展中心， 到广州凯旋新世界， 到广佛新世界庄园， 新世界 40 年，看到，做到。 大广州中心，国际生活特区， 230-380 m <sup>2</sup> 半山联排， 70-240 m <sup>2</sup> 湖滨花园洋房， 全球火热认筹中！
		2014-4-25	南方都市报	A07 1/4 版	
		2014-4-25	南方都市报	A09 1/4 版	
	中信 山语湖	2014-4-25	南方都市报	FC15 全版	十亿[家族基金]回馈业主。 一处山湖居所，三种优质生活。 山顶独栋：600 万起，享价值百万私家高尔 夫会籍。 酒店公寓：5000 元豪装，3 年回报 24%，90 万起，错过不再。 学位洋房：省实名校+0-18 岁国际学校，教 育双引擎，40 万起。 即日[御湖]二期 150-170 m <sup>2</sup> 精装学位洋房 公开内部认购，诚邀品鉴！
	桃花源记	2014-4-25	南方都市报	FC33 全版	灯湖之上是桃园， 上一个 10 年属于千灯湖， 下一个 10 年必属桃园。
		2014-4-25	南方都市报	FC35 全版	海逸桃花源记，灯湖之上是桃园。
上林一品	2014-4-25	佛山日报	FSA2 半版	低价开盘，4388 起，错过，难再。 全新二期 70-108 m <sup>2</sup> 升级倒计时。	
	2014-4-25	南方都市报	FC09 全版	低价开盘，4388 起，错过，难再。全新二 期 70-108 m <sup>2</sup> 升级精品，开盘倒计时。	
顺德	顺德	2014-4-25	南方都市报	FB07 全版	顺德碧桂园泮涌湾 2 期，

	碧桂园				江湾花园里的幸福时光， 100-185 m <sup>2</sup> 精装 3-4 房，65-135 万/套为主。
	美的 君兰江山	2014-4-25	南方都市报	FB15 全版	高尔夫全景精装小豪宅，5.1 盛大认筹， 皇家马术遇上高尔夫，开启贵族生活盛典。 5.1 多重优惠，仅此一天。 1、3 万抵 10 万。 2、砸金蛋，赢大奖。 3、可获赠特色礼包 1 份。
三水	花园酒店 凰都公馆	2014-4-25	佛山日报	C03 半版	你就是中心， 城市中心 46-126 m <sup>2</sup> 都会私人言邸。 5 月 10 日营销中心，盛大开放。
	雅居乐 雅湖半岛	2014-4-25	佛山日报	C08 1/4 版	2014 三水区旅游文化节， 暨“雅居乐雅湖半岛”美食嘉年华。
	三水龙盘	2014-4-25	南方都市报	FC01 全版	五一长假，错过不再有的置业机会，一万入 住，六重大礼，一步到位的真实惠。 德宝地产 18 周年，钜惠月， 5 月 1 日至 5 月 3 日期间，凡诚意认购客户， 均可享受“六重置业大礼包”。
大 佛山	合众地产	2014-4-25	南方都市报	FC07 全版	“万荟”系列，礼献佛山。 万荟时代：5.1 样板房盛大开放， 82-116 m <sup>2</sup> 臻品诚意登记。 万荟玖珑：5.1 新都会广场咨询中心盛启。

(数据来源：广州日报、佛山日报、南方都市报)





## 五、一周周度市场总结

踏入四月尾，一手房新增供应量超过 40 万 m<sup>2</sup>，五一小长假的即将到来为市场带来更多的新产品，成交量价同时上升。本周禅桂新中心区域多个项目抢闸开盘，保利地产打开三水市场的首个项目保利中央公园迎来首发，万科、招商等知名房企也有项目新推售，率先吸纳五一销售黄金周的首批客户，成交不俗。

四月末开发商抢占市场的意图相当明显，未来市场竞争加剧将不可避免。尽管当前一些项目已提前布局，主动改变营销策略，实行错峰开售，也取得不错的成绩，但是供求双方的焦点依旧集中在五一小长假，预计下周市场将一触即发，各路营销大战也将铺天盖地，五月市场热闹开局可期。

