

# 佛山房地产市场周报

( 2014.8.4-8.10 )

佛山经纬市场部



# Part 1 宏观背景

# 佛山限购放松：本地户籍居民今起每人可购两套房

来源：南方日报 2014-8-7

6日下午，佛山市住房和城乡建设管理局(下称佛山市住建局)宣布，从7日凌晨起，该市将对房地产市场限购政策进行调整。

- 1、原规定佛山户籍居民“家庭”拥有2套住房后实行限购，现调整为佛山户籍居民**“个人”拥有2套住房后实行限购。**
- 2、**非佛山户籍人员**在当地未拥有住房的，凭身份证可在佛山购买一套住房，**无需提供当地社保或纳税证明。**
- 3、另外**若出现个别楼盘价格异常波动，区住建部门将采取“一楼一策”的办法进行监管。**



## 经纬点评：

此次是佛山市第三次的“限购放松”行动，亦是广东省首个放松限购的城市。从放松内容来看，最主要的受益群体为非户籍人员，及以“非户籍人员”为主力客户群的“广佛交界”项目。

政策放松影响开发商及消费者对后市的预期，**开放商方面**，预计以“走量”为主，或有小幅的价格波动，但短期内大幅升价的项目不会成为主流，大量的余货积压、众多竞争项目以及自身的销售目标将成为主要考量因素。**消费者方面**，政策放松或会令其加快入市速度，反应最迅速的或将会集中在中心城区，尤其是当前价位较低的中心优质项目，将有机会在短期内大量成交。

# ■ 限购放松后各项目表现

区域	楼盘	6号晚-周五	周六、日	6号晚-10号
禅城	岭南天地	10	15	25
禅城	保利天玺	1公寓	1公寓 11洋房	13
禅城	禅城绿地中心	17	12	29
禅城	W新港湾	9	8	17
禅城	绿岛明珠	23	20	43
禅城	龙光水悦龙湾	4	9	13
佛山新城	保利东湾	20	55	75
南海大沥	汇豪嘉园	5	9	14
南海大沥	保利中央公馆	23		
南海丹灶	云山峰境	19	2	21
南海桂城	万科金域中央	19		
南海桂城	中海千灯湖1号	75	47	122
南海里水	海纳豪庭/公馆	16		
南海里水	中信山语湖	4	16	20
南海狮山	万荟时代	0	41	41
南海松岗	海逸桃花源记	5	26	31
顺德北滘	顺德碧桂园	35		

■ 片区优质项目，尤其是在早期降价幅度较大、目前处于相对低位的楼盘，消费者的普遍认可程度较高，因此政策一放松，成交量骤增。

注：以上项目成交来源于现场踩盘及相互了解主，具体成交数据以各项目公布为准

区域	项目	价格预期
南海里水	金名都	升5万/套
禅城南庄	万科城	升3%
顺德大良	保利中环广场	升300元/方
顺德陈村	万科缤纷四季	收回99折
南海三山	保利西雅图	收回99折
南海罗村	尚观嘉园	将收回折扣
禅城张槎	罗马新都	升500元/方
禅城	禅城绿地中心	一口价单位10000元/方
南海平洲	富丰新城	10套限时一口价单位
佛山新城	保利东湾	一口价单位11200及11500元/方
禅城	保利天玺	限时一口价单位9500及1000元/方
南海里水	中恒海晖花园	20套限时78折单位
南海狮山	欧浦城市花园	25套特价合并单位
顺德北滘	美的翰城	30套特价单位
顺德北滘	雅居乐雅湖半岛	30套特价单位
三水	丽日天鹅湖	一口价单位
三水	深业云东海	一口价单位

■ 限购放松后的首个周末，部分项目即有价格回升迹象，但大部分以“**收回折扣**”的方式操作，多在**1%-3%**，**暂未现大幅度提价项目**。

■ **更多项目价格暂时不变**，变动主要集中在**即将新推的单位**，**预计将有不同程度的提升**。

■ 然而，更有部分项目趁政策放松初期推出“**限时特价单位**”，配合“**即将提价**”的宣传，**取得较好的成交**。

区域	项目	本周签约套数	上周签约套数
南海丹灶	桂丹颐景园	140	24
南海里水	金名都	86	0
南海里水	中信山语湖	52	2
南海黄岐	沙面新城	13	3
南海黄岐	瑞安花园	22	1
南海里水	里水第一城	15	0
南海桂城	佳兆业滨江一号	34	11
顺德北滘	深业城	118	7

■ 限购放松首周，即有部分项目大量签约，集中在“广佛交界”，多为早期成交但未能网签的客户。

■ 限购放松首周，部分地区的**合并户型和别墅签约量解限情况明显**，预计在未来一段时间仍将持续。

合并户型成交			别墅成交		140方以上住宅成交	
区域	本周	上周	本周	上周	本周	上周
禅城	12	3	1	2	18	15
南海	22	48 (7月)	5	9	106	375 (7月)
顺德	2	2	3	2	167	148
三水	0	0	20	1	12	4
高明	2	0	3	8	2	7

■ 另外，趁政策放松之期，部分项目**开始针对合并户型及别墅作新推货及优惠促销**。三水的别墅和南海的合并户型（余货超2000套）有望迎来转机。

## Part 2 土地市场

# 本周重点商住用地成交信息

## 三水南山



**●地块编号：TD2014 (SS) XG020**  
**成交时间：2014-8-6**  
 土地性质：**商服用地**  
 总用地：1.60万方  
 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0  
 建面：4.80万方  
 起拍价：870万元  
 成交价：870万元 (**底价成交**)  
 楼面地价：181元/m<sup>2</sup>  
 中标单位：广东南方杰隆科技有限公司

### 规划条件：

- ① 限高120米。

# 本周重点商住用地出让信息

## 三水旧城区



**●地块编号：TD2014 ( SS ) XG022**  
**成交时间：2014-9-9**  
**土地性质：商住用地**  
**总用地：13.53万方**  
**容积率：地块一≤4.6，地块二≤4.5**  
**建面：62.1万方**  
**起拍价：92000万元**  
**楼面地价：1481元/m<sup>2</sup>**

### 规划条件：

- ① 地块一：总计容建筑面积≤551114.5m<sup>2</sup>，其中兼容商业计容建面≤220000m<sup>2</sup>。
- ② 地块二：总计容建筑面积≤69904.26m<sup>2</sup>，其中兼容商业计容建面≤27962 m<sup>2</sup>。

# 本周重点商住用地出让信息

## 高明荷城



●地块编号：TD2014(GM)XP002

成交时间：2014-8-26

土地性质：商住用地

总用地：2.4万方

容积率：Far≤2.38

建面：5.72万方

起拍价：9190万元

楼面地价：1606元/m<sup>2</sup>

●地块编号：TD2014(GM)XP003

成交时间：2014-8-26

土地性质：商住用地

总用地：0.76万方

容积率：Far≤3.0

建面：2.3万方

起拍价：3324万元

楼面地价：1452元/m<sup>2</sup>

# Part 3 市场分析

# 3.1

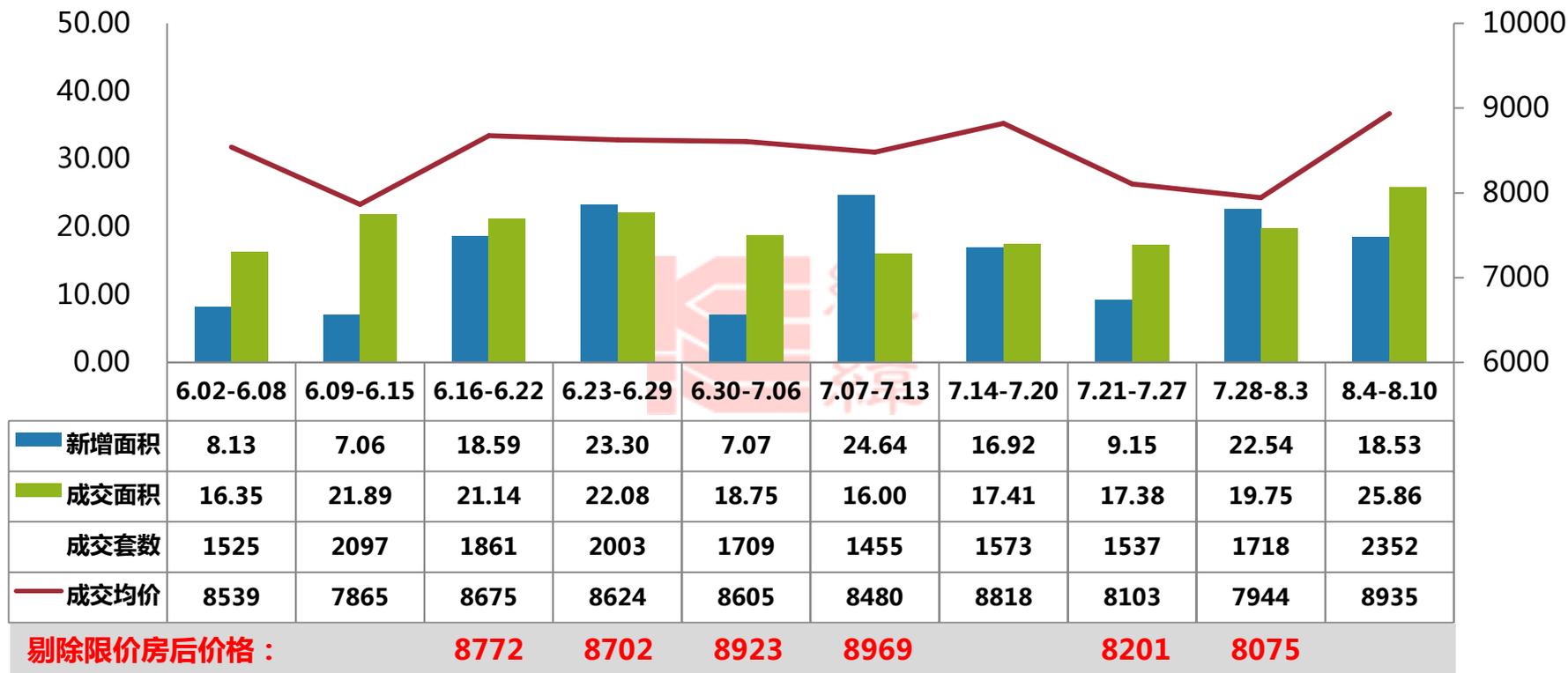
# 大佛山市场

# 限购松绑首周价格呈结构上扬

## 佛山住宅周度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



➤限购放宽后首周，成交面积环比上涨31%，成交套数增加37%，成交均价上升12%。

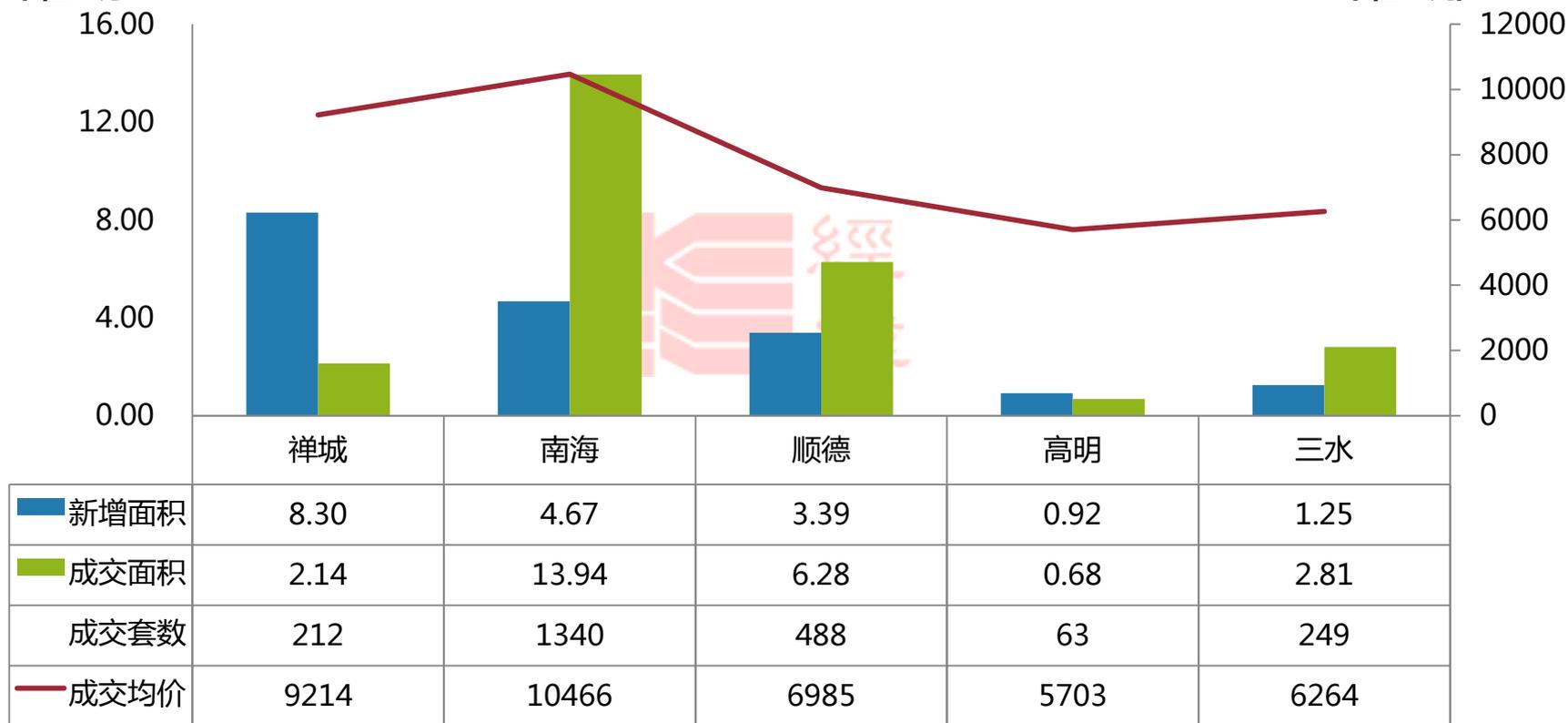
➤本周中海干灯湖1号、金名都、桂丹颐景园在前段时间开卖，于本周集中网签，以及广佛沿线楼盘表现活跃，引领市场表体表现“量价齐升”。

# 整体表现量价齐升，南海环比涨七成

## 佛山五区本周供求对比

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



# 预售项目增加，迎受限购松绑

## 本周（8.4-8.10）各项目新增供应情况一览表

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	东海银湾	2014-8-6	19座、20座，32层/2梯4户 13座、14座，18层/2梯2户	314	3房/80-90 4房/126-176	3.45
	绿岛明珠	2014-8-6	10座、11座，32层/2梯3户	150	4房/173-255 复式/304-458	3.14
	岭南天地尚苑	2014-8-6	1座，29层/2梯6户	168	2房/91、92 3房/122	1.7
南海	依云曦城	2014-8-5	38座、39座，30层/2梯4户	224	3房/100-101 4房/148	2.8
	长信御景峰	2014-8-7	9栋、10栋，27层/2梯4户	208	2房/75-81 3房/84-91	1.83
顺德	西山上筑	2014-8-7	11座，28层/3梯6户	167	3房/92-123 4房/138 5房/188	2.06
	万科水晶城	2014-8-8	22座，31层/2梯5户	150	2房/83 3房/89-91	1.33
三水	融创南景湾	2014-8-5	9、10座，18层/2梯4户	136	3房/82-107	1.25
高明	金田豪庭	2014-8-6	1座，16层/2梯3户 2座，16层/2梯4户	104	2房/65-86 3房/88-110	0.92

# 佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	中海干灯湖一号	13827	11340	57	12193
2	南海	金名都	13661	8460	86	16147 (带装修)
3	顺德	深业城	11039	15069	118	7325
4	南海	桂丹颐景园	7438	13561	140	5485
5	南海	中信山语湖	6724	6113	52	11000 (含别墅)
6	顺德	顺德碧桂园	4603	6045	40	7614 (部分带装修)
7	南海	佳兆业·滨江一号	4463	3549	34	12575
8	三水	山水庄园	4085	4248	13	9617 (别墅)
9	南海	时代倾城2	4003	4921	48	8135 (带装修)
10	顺德	万科水晶城	3565	3296	22	10814 (部分带装修)

(注：三水、南海数据来源于佛山市房产网4.0，个盘住宅累计销售)

➤广佛交界项目早期成交在限购松绑后集中网签

# 佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	中海锦城	3105	2763	24	11238 (带装修)
12	南海	中信金山湾	2366	2942	23	8044
13	南海	南海万达华府	2333	1514	13	15418 (带装修)
14	南海	广物山海名门	2311	1406	15	16433 (带装修)
15	顺德	保利东湾	2279	2161	14	10544
16	三水	雅居乐雅湖半岛	2180	3840	39	5678
17	南海	瑞安花园	2145	1425	22	15059
18	南海	华福御水岸	2093	1745	18	12001 (带装修)
19	禅城	瑞安岭南天地	2080	2219	18	9373
20	南海	宏鼎景裕豪园	1898	1493	14	12721 (带装修)
合计			<b>96197</b>	<b>98109</b>	<b>810</b>	—

(注：三水、南海数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

►成交金额前20项目占总体市场成交份额近42%，与上周持平，但别墅产品与部分广佛沿线项目成交向好，总金额攀升近3.5亿元。

# 新盘预告：【领地海纳龙庭】



**项目位置：** 禅城区轻工二路与江海路交汇处

**占地面积：** 3.6万m<sup>2</sup>      **建筑面积：** 11.1万m<sup>2</sup>

**简介：** 项目住宅部分建筑面积为7.6万m<sup>2</sup>，由13栋16层小高层洋房组成，约共835户

**项目动态：** 1、**8月16日开放全新销售中心**

2、预计9月初开板房，首推3栋洋房，主打78-89 m<sup>2</sup>两至三房

3、项目**现阶段在东方广场设有外展点**

# 新盘预告：【丽雅嘉园】



**项目位置：** 南海区桂城佛平路南侧(桂城29街区)

**占地面积：** 1.55万m<sup>2</sup>                      **建筑面积：** 6.3万m<sup>2</sup>

**简介：**项目主体共六幢，1幢为商业楼，2幢为二层的商业部分，3幢为21层高的公寓，4、5、6为23层高的洋房，预计共有200套公寓，300套洋房的货量。

**项目动态：**1、项目**将于8月中开放销售中心及样板房**

2、预计9月份开盘，首批将推出4、5、6座产品，主打**91-140m<sup>2</sup>的二至四房**，预计**均价8600-11000元/m<sup>2</sup>**，目前接受2万定金享96\*96折的开盘优惠。

# 新盘预告：【招商依云雍景湾】



**项目位置：**佛山市禅城区季华西路139号

**占地面积：**7万m<sup>2</sup> **建筑面积：**23万m<sup>2</sup>

**产品类型：**350-450m<sup>2</sup>类独栋法式别墅1、40m<sup>2</sup>情景洋房

**定 位：**千亿绿岛湖 一座雍景湾

**项目动态：**1、项目预计在**8月末开放销售中心**

2、**首推12套350-450m<sup>2</sup>类独栋别墅**

3、目前**已在南庄吉利广场开设外展点**

## 3.2

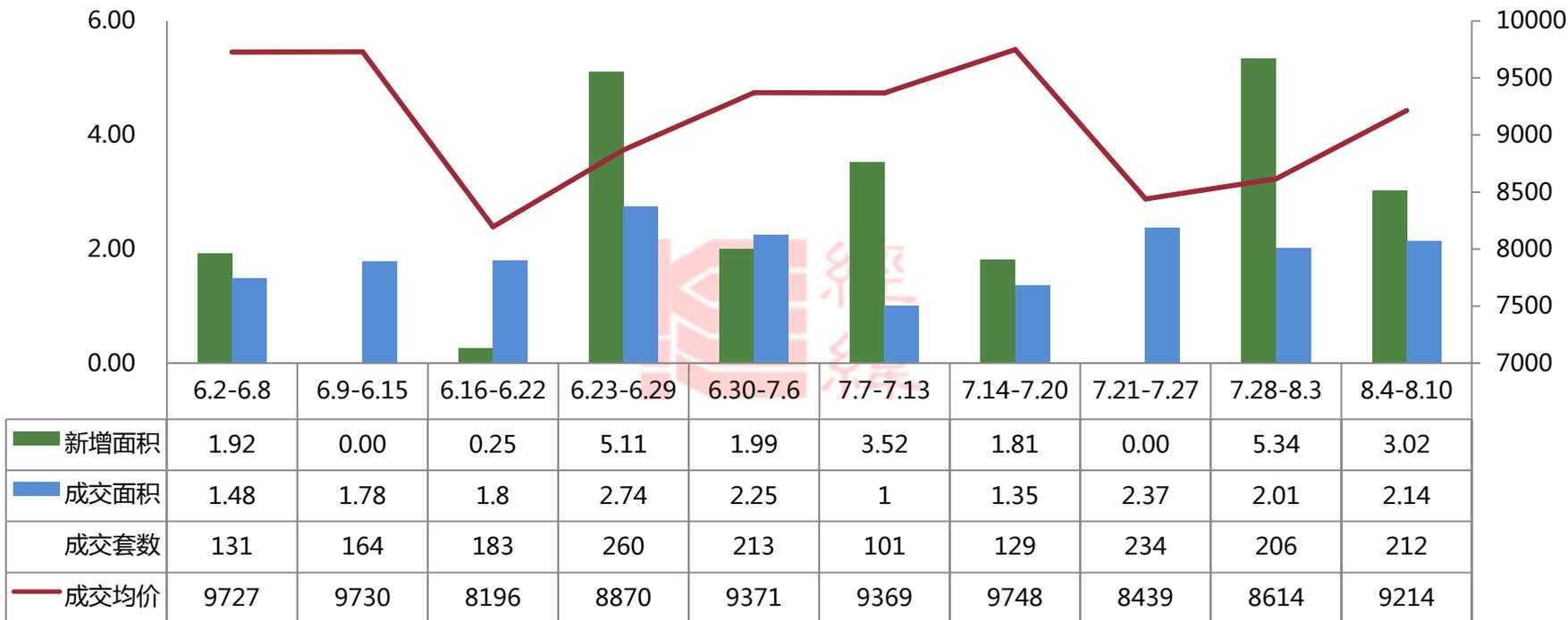
## 区域市场

# 禅城：量价呈现小幅回升

单位：万m<sup>2</sup>

## 禅城周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



剔除回迁房后价格：

**9581**

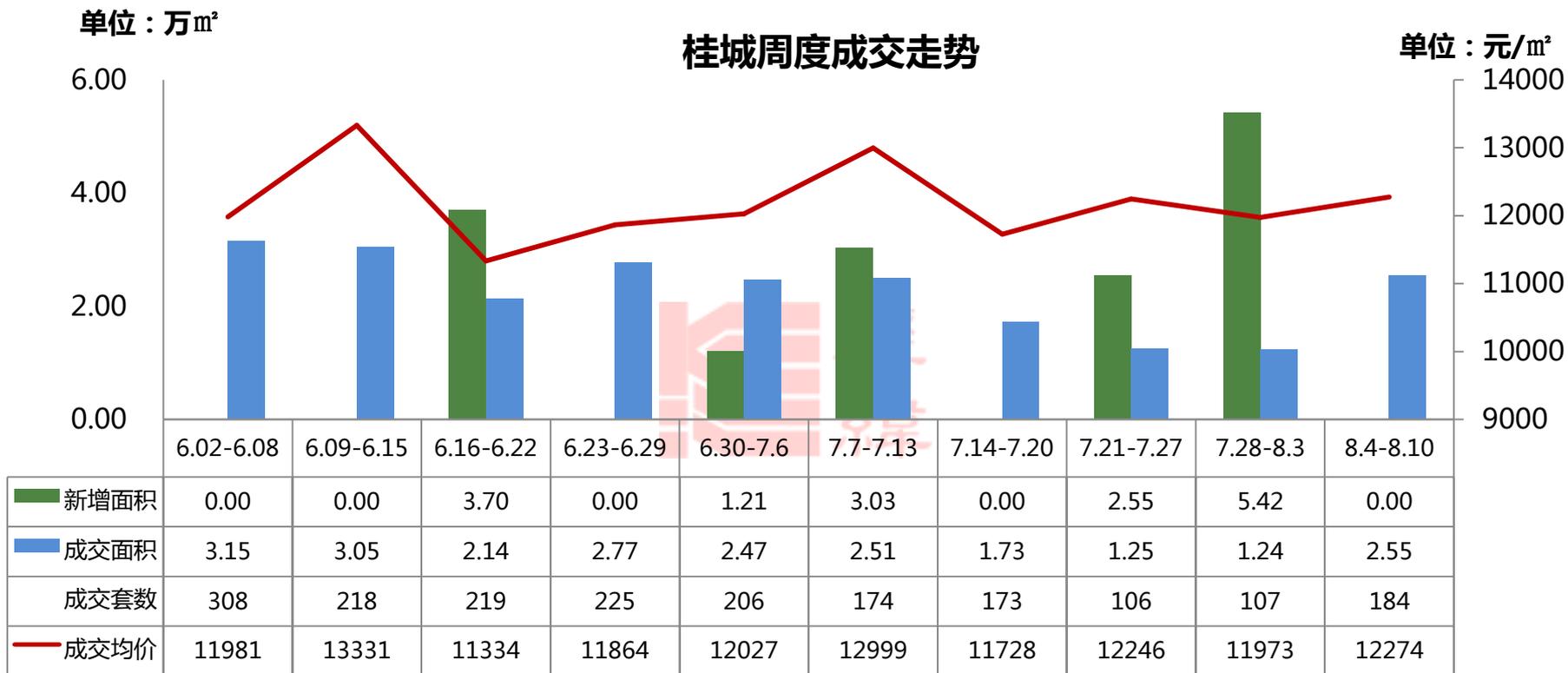
**9662**

**9405**

**9086**

➤本周禅城区成交量集中在中心城区，外围低价楼盘网签量减少，以瑞安岭南天地、兆阳御花园、佛山万科广场占据销量前列，令均价小幅上升。

# 桂城：中海干灯湖1号集中网签，拉高成交量



- 本周桂城成交总体回升，整体均价环比上涨2%，成交面积环比翻番。
- 8.7日佛山松绑限购，桂城板块楼盘现场成交活跃，预计其网签会体现在未来数周内，桂城成交量有望持续提升。

# 禅桂本周动态：各类暖场活动形式丰富

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	盛南新都	现场活动	8.9-10举办“缤纷夏日Fiesta”活动，现场有儿童彩砂画任画，夹公仔、气球花式表演等游戏环节
	沿海馨庭	现场活动	8.9-10举办“咖啡课堂”活动
	罗马新都	现场活动	8.9举办“魅力女人为美丽加分”专题美容讲座
	佛山万科广场	现场活动	8.9-10举办魔术嘉年华活动
	时代云图	现场活动	8.9-10周末免费创意美甲活动
	东海银湾	现场活动	8.9-10举办“抱得美人归”活动，到营销中心的客户可获得西瓜，派送西瓜1000斤
	绿地未来城	现场活动	8.9-10举办“玩转一夏，其乐无穷”活动，现场有音乐表演节目和点心品尝
	普君新城华府	现场活动	8.9-10举办“夏季茶艺养生节”品尝活动
桂城	保利西雅图	现场活动	8.9举办业主生日会活动
	富丰新城	优惠信息	8.9-10推出 <b>10套一口价单位，最低8600元/m<sup>2</sup>起</b>
	金地珑悦	现场活动	到访客户赠送“金品质”兑换券，兑换日期为8.16，奖品为8888购房家电基金和100元购物卡

# 即将开卖项目

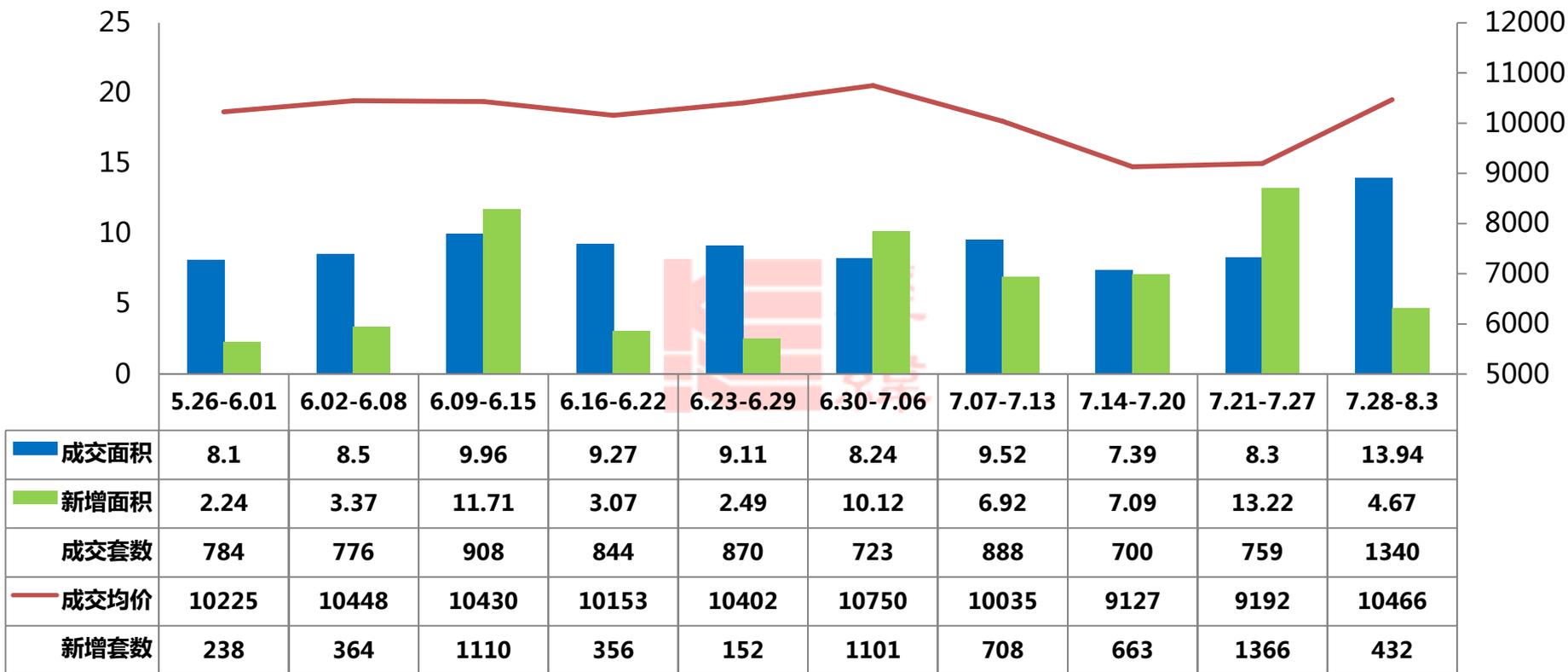
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	单元面积(m <sup>2</sup> )	备注
2014-8月	普君新城华府	7、15、18、19座	300	11000-16000	73、89、120、140	权证登记97折, 诚意金2万额外享98折
2014-8月	罗马新都	5座	34	9000-10000	186	诚意金2.5万抵10万
2014-8月	绿地未来城	8、50座	102	7500-8500	90-126	诚意登记5千享5万
2014-8月	龙光水悦龙湾	27座	95	5500-6500	108、134、164	诚意登记5千抵5万
2014-8月	龙光君悦华府	二期3座	92	9500-10000	119-137	本月上旬即将开放样板房
2014-8月	领地海纳龙庭	1、2、3座	180	8500-9000	70-110	开放销售中心
2014-8月	明福智富广场	5座	324	9000-10000 (带装修)	24-42	--
2014-8月	富丰新城	12座	190	9000-12000	58-88	诚意登记获99折
<b>住宅合计</b>	<b>1283 (套)</b>			--	--	--

# 南海：限购松绑，广佛交界签约量猛增

## 南海周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>

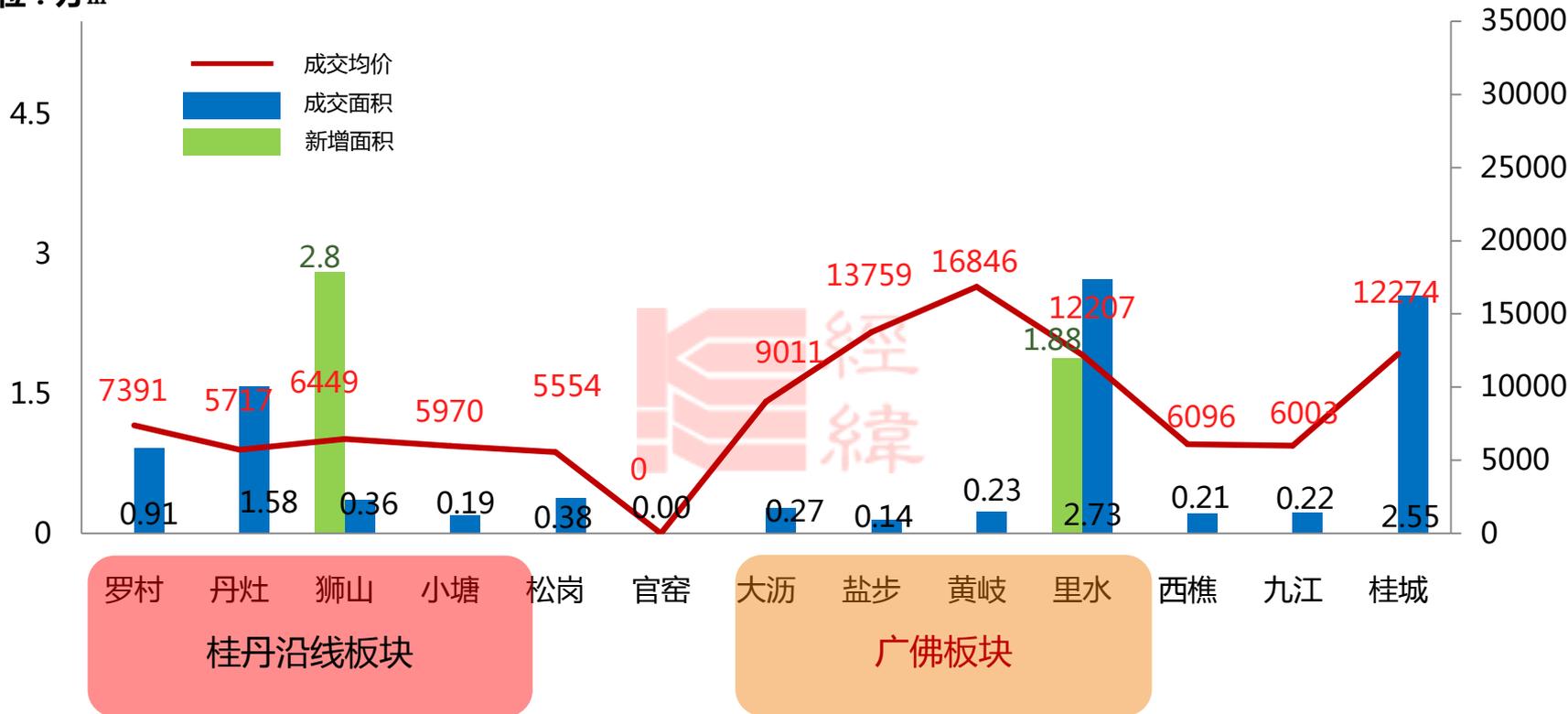


- 成交均价重回1字头，环比上升14%，**成交套数环比上升76%，成交面积环比上升80%**。
- 限购松绑，广佛交界沿线多项目的早期限购客户集中网签，造成本周成交猛增。

## 南海区各镇街周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>

单位：万m<sup>2</sup>



- 桂丹颐景园集中网签成交面积位列前三，仅四天成交140套；
- 限购松绑利好广佛交界，里水作为广佛交界沿线镇街“如虎添翼”，成交面积猛增9成。

## 【万荟时代2014-8-9开盘情况】



■推售货量：6座，116套（30层，2梯4户）

■户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积（m <sup>2</sup> ）	83	88-91	117	10976
套数（套）	29	59	28	116
比例	25%	51%	24%	100%

■折扣优惠：92折

■开卖情况：41套，35%

■开卖方式：集中开卖

■折后均价：折后均价6867元/m<sup>2</sup>（毛坯）

■客户构成：狮山本地客为主，部分小塘客户

- 此前六座已经自然销售了一部分，现再以开卖的形式吸引客户到场；
- 此次开卖采用**一二手联动方式**，利用**较高的销售佣金点数**提高二手中介积极性
- 此次入场客户多为新客户，对项目早期价钱并不了解，因此5座的低价入市并未影响此次销售情况

■ 户型图：



➤ 6座为本项楼距最阔的楼栋，且南向望小区园景，01单位更是南北对流、前后无遮挡

# 南海本周动态

所在地	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	保利紫山国际	优惠活动	8.9开始诚意登记98折
狮山	欧浦城市花园	优惠活动	8.9八月购房节， <b>5字头送车送铺送装修（抽奖）</b> <b>本周推出25套特价单位（合并单元）</b>
狮山	广佛新世界	现场活动	8.4-8.10广州大剧院艺术夏令营乐器培训课程
罗村	奥园公园一号	现场活动	8.9奥园杯摄影大赛火热召集中
松岗	海逸桃花源记	现场活动	8.9-8.10举办“果”然心动嘉年华
小塘	中恒海晖城	优惠活动	8.9-8.10限时抢购 <b>20套78折湖景楼王</b>
丹灶	桂丹颐景园	现场活动	8.9-8.10海绵宝宝“大闹”颐景园，淘气萌翻欢乐一夏
西樵	三盛颐景园	现场活动	8.9《小苹果》街头快闪&开放销售中心

# 三盛颐景园：开放销售中心



**项目位置：**南海西樵镇崇民路3号（龙湾大桥西）

**占地面积：**5.6万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**25万m<sup>2</sup>

**容积率：**3.5

**开盘时间：**预计2014年9月

**总户数：**1546户

**项目动态：**1、项目于**8月9日开放正式销售中心**

2、预计**9月份将推出涵盖89m<sup>2</sup>三房、123m<sup>2</sup>四房、170m<sup>2</sup>五房单位**，2梯4户

3、目前接受诚意金登记，诚意金5千享98折再减5千

## ■现场图片



项目沙盘



销售中心外部



项目区位沙盘



销售中心广告

➢销售中心开放当天，客户多为西樵本地人。

➢未来三盛颐景园将面临樵岭国际、金果广场等项目同时入市，加剧西樵本土楼市的竞争。

# 即将开卖项目

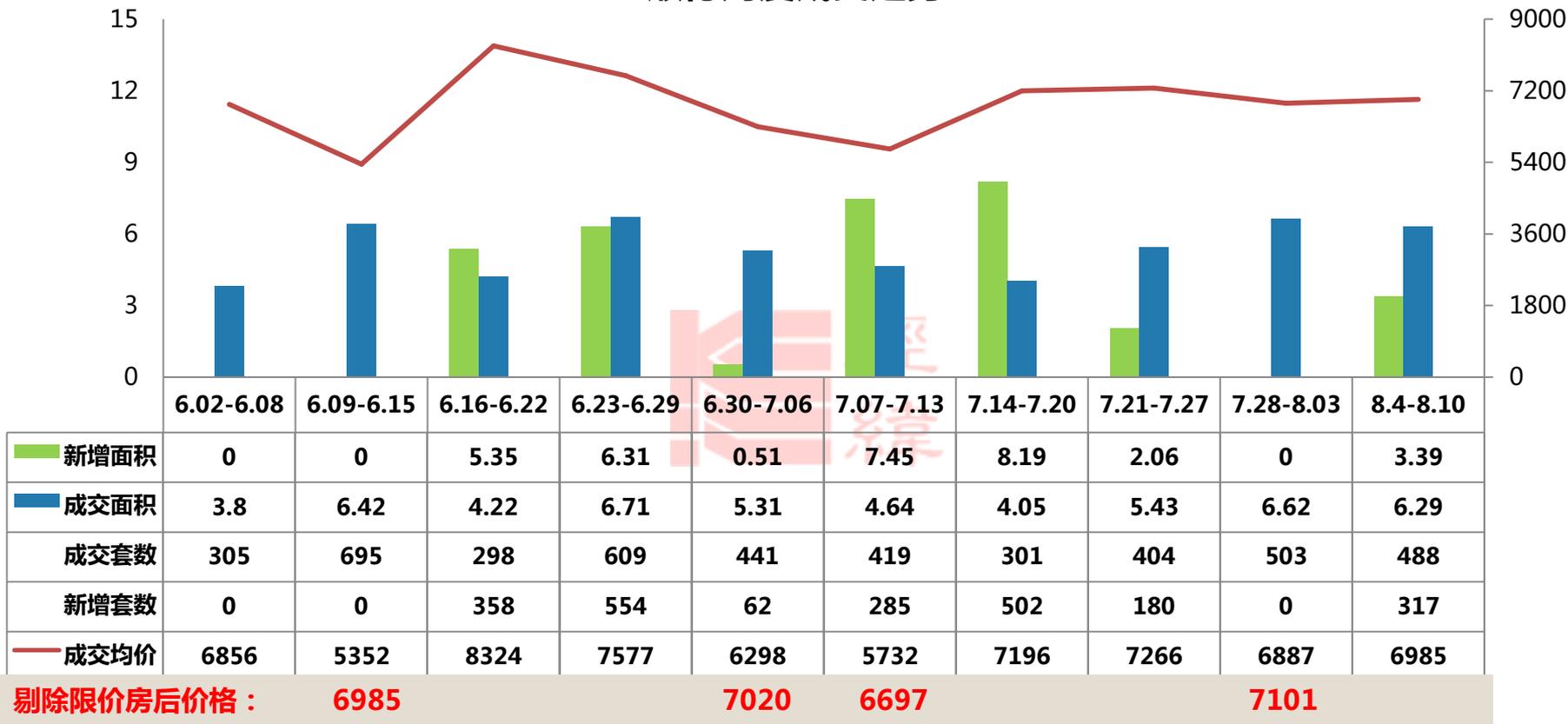
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 ( m <sup>2</sup> )	备注
2014年8月	翠林小语	2、3座	108	7300-7400	72-90	权证登记享99折
2014年8月	山林水语	34、35座	54	5000	63-83	诚意金2万享98折
2014年8月	龙光君悦龙庭	8座	74	--	137-143	--
2014年8月	云山峰境	3、4座	135	5400-6200	68-90	诚意金3千抵96折
2014年8月	丽湖名轩	17座	22	--	120-130	诚意金3万抵8万
2014年8月	保利紫山国际	1、2、3、4栋	约512	--	75-135	诚意登记98折
2014年8月	力迅城筑	1、2、3、4、5 号楼	--	7500-8500	90-149	1万抵5万
2014年8月	依云曦城	38座	112	9000-10000	101-149	诚意登记95折
2014年8月	荟珑湾	2座	186	--	85-90	诚意金1万抵3万
住宅合计 (套)				约1203套		

# 顺德：解限后，部分网签浮水面

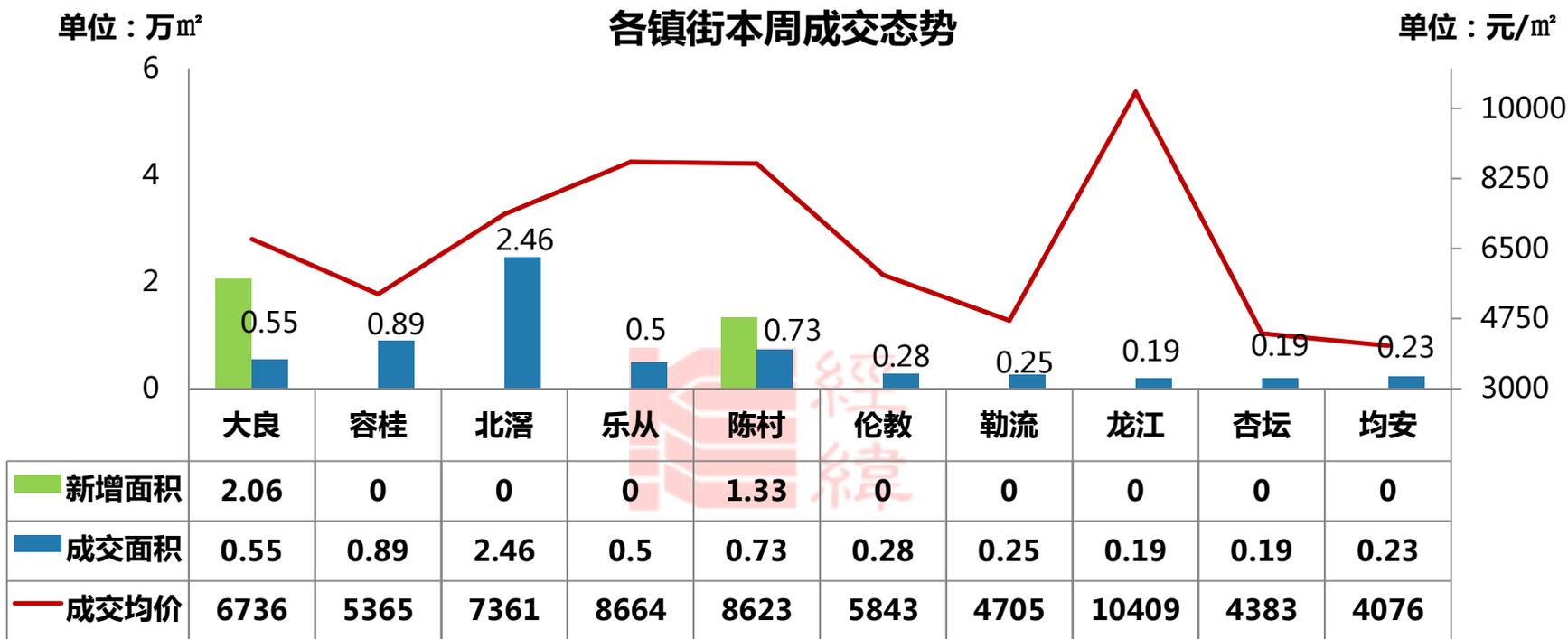
单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



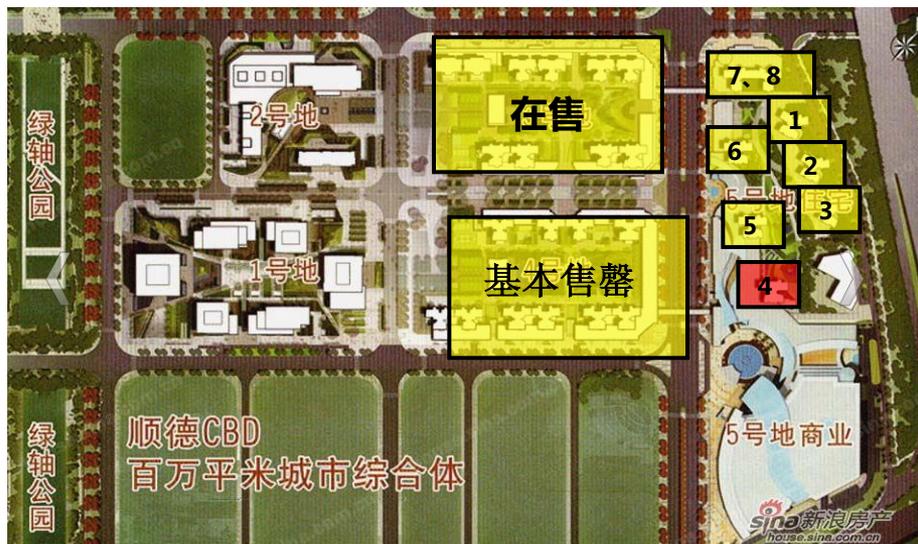
- 成交面积环比减少了5%，成交套数环比减少了3%，成交均价环比上周下降了2%。
- 8.4-8.6总成交为125套，而仅8.7一天的成交就达到187套，其中深业城的当天网签113套，主要原因是限购之前无法签约，解限之后集中网签
- 本周均价对比上周略有下降，除顺德碧桂园、保利东湾、万科水晶城外，本周较多低价项目勇进前十



- 大良成交面积环比上周减少了72%；北滘成交面积环比上周增加了193%，均价环比上周减少了14%。
- 北滘的成交面积翻倍，得益于深业城集中网签，成交量达118套
- 龙江均价罕见“上万”，主要是本周成交3套别墅，个别成交价格高达21224元/m<sup>2</sup>，冲高区域均价

# 本周开盘：放松后首次开卖，价微涨仍取得不俗成绩

## 【保利中环广场2014-8-9开盘情况】



已售
  本次推售

### 开卖分析：

- 现场约有50台客
- 本次推售对比之前的2、5座价格（7500-9000元/m<sup>2</sup>）有所上浮，早前推出银行团购进行降价促销，本次是在解除限购之后第一次推售，**价格上升约300元/方。**
- 限购放松令部分消费者对后市走势看涨，因而**小幅的价格上浮对暂未对其造成较大影响，反而促进消费者加**

**紧入市**

■推售货量：保利广场4座共116套（30层/2梯4户）

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	105-115m <sup>2</sup>	138-143m <sup>2</sup>	14538m <sup>2</sup>
套数	58套	58套	116套

■推售价格：**7800-9300元/m<sup>2</sup>**

109m<sup>2</sup>单位8270元/m<sup>2</sup>，

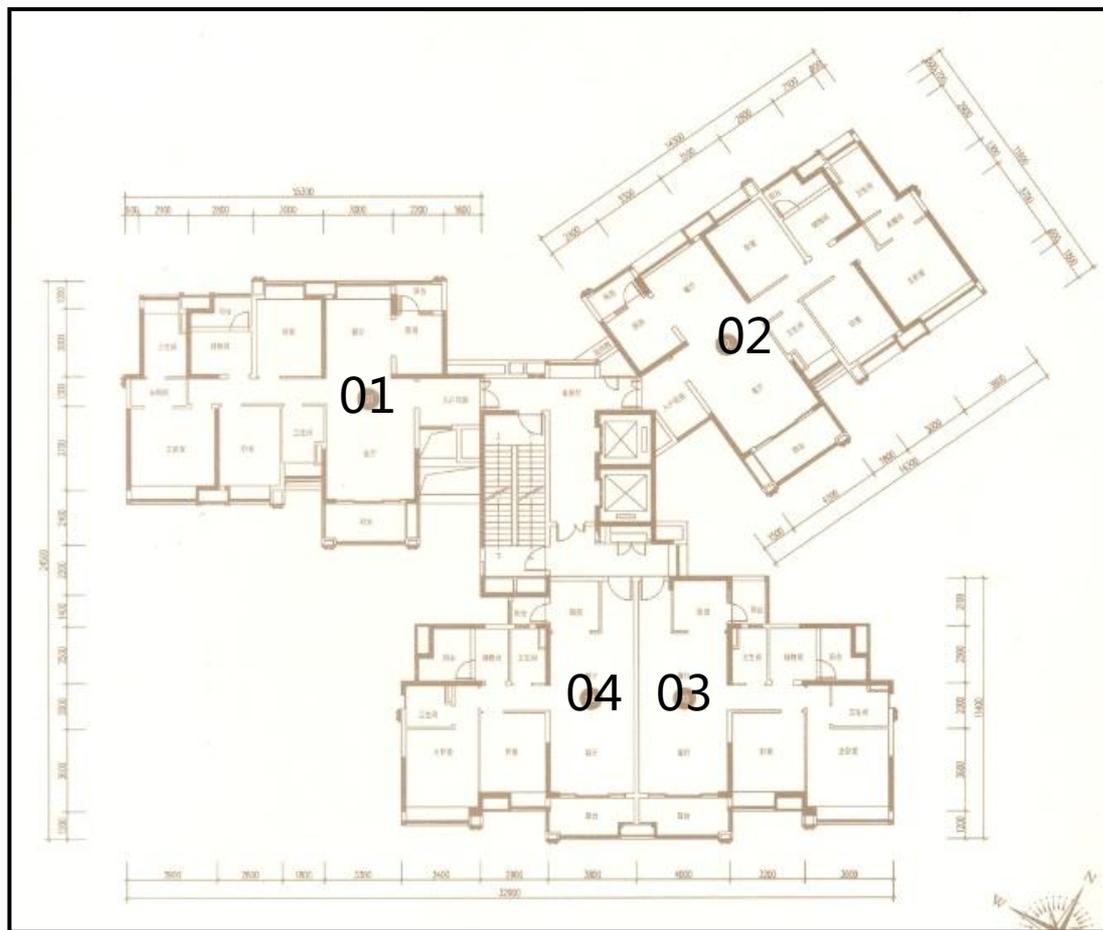
113m<sup>2</sup>单位8900元/m<sup>2</sup>

112m<sup>2</sup>单位约9300元/m<sup>2</sup>

■开卖情况：当天**成交约80套，消化率约68%**

■客户构成：大良本地为主

# 户型图



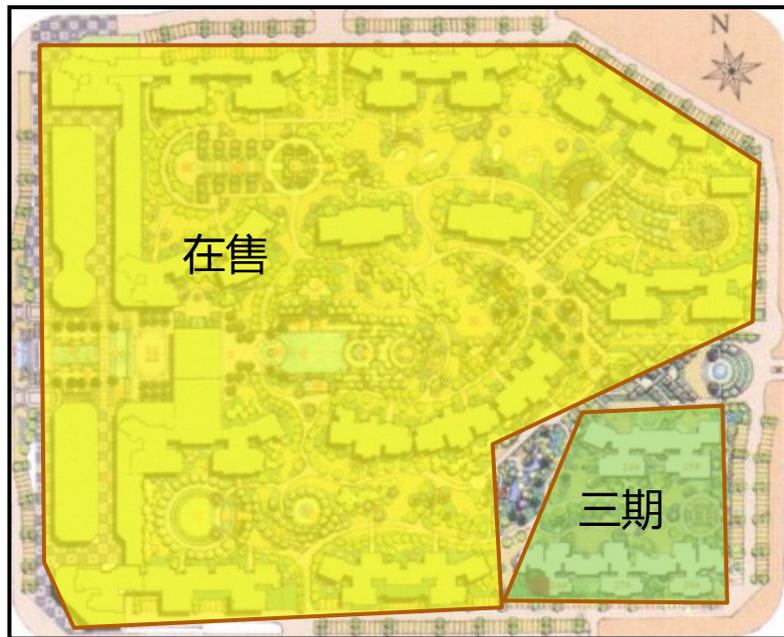
单位	建筑面积	套内面积
01	约138m <sup>2</sup>	约109m <sup>2</sup>
02	约143m <sup>2</sup>	约113m <sup>2</sup>
03	约115m <sup>2</sup>	约91m <sup>2</sup>
04	约105m <sup>2</sup>	约83m <sup>2</sup>

➤4座临近5号地商业部分，在临近商业配套的同时，也带来了较为嘈杂的环境

# 顺德本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	动态
北滘	顺德碧桂园	优惠折扣	钻石郡3期认筹10万抵38万
	海琴水岸	优惠折扣	推出一口价单位，每套84万元起
	美的翰城	优惠折扣	推出30套特价精装三房7288元/㎡起；送整体橱柜、厨房家电、8800元美的空调券
大良	招商公园 1872	现场活动	8.9日举办“爱行走”公益行走活动
	顺德华侨城	现场活动	8.8-8.10，顺德华侨城举办书香茶香汽车文化节
容桂	容桂碧桂园	现场活动	8.10举办水上家庭赛诚邀参赛
	领德国际	现场活动	8.10举办乒乓球争霸初赛
杏坛	美的时代城	现场活动	8.9-8.7-10举办“暑期乐FUN享”活动
	佳兆业可园	优惠折扣	赠送全屋家电
龙江	奥斯汀公寓	优惠折扣	推出两套优惠方案：1.一口价每套35.5万元起； 2.统一招商3年，前2年返租成交价的4.8%，第3年返租成交价的5.6%。
	保利上城	开放板房	8.10开放三期套内74-103㎡单位样板房
勒流	博澳城	现场活动	9-8.10举办“夏日缤纷雪糕节”，现场有抽奖活动

# 保利上城：开放样板房



项目位置：顺德区龙江东华路23号

占地面积：10万m<sup>2</sup>

建筑面积：45万m<sup>2</sup>

容积率:4.5

绿化率：31.5%

首次推货时间：2011年5月

项目动态：1、**8.10开放三期74-103m<sup>2</sup>样板房**

2、预计8.23举办泳儿歌友会

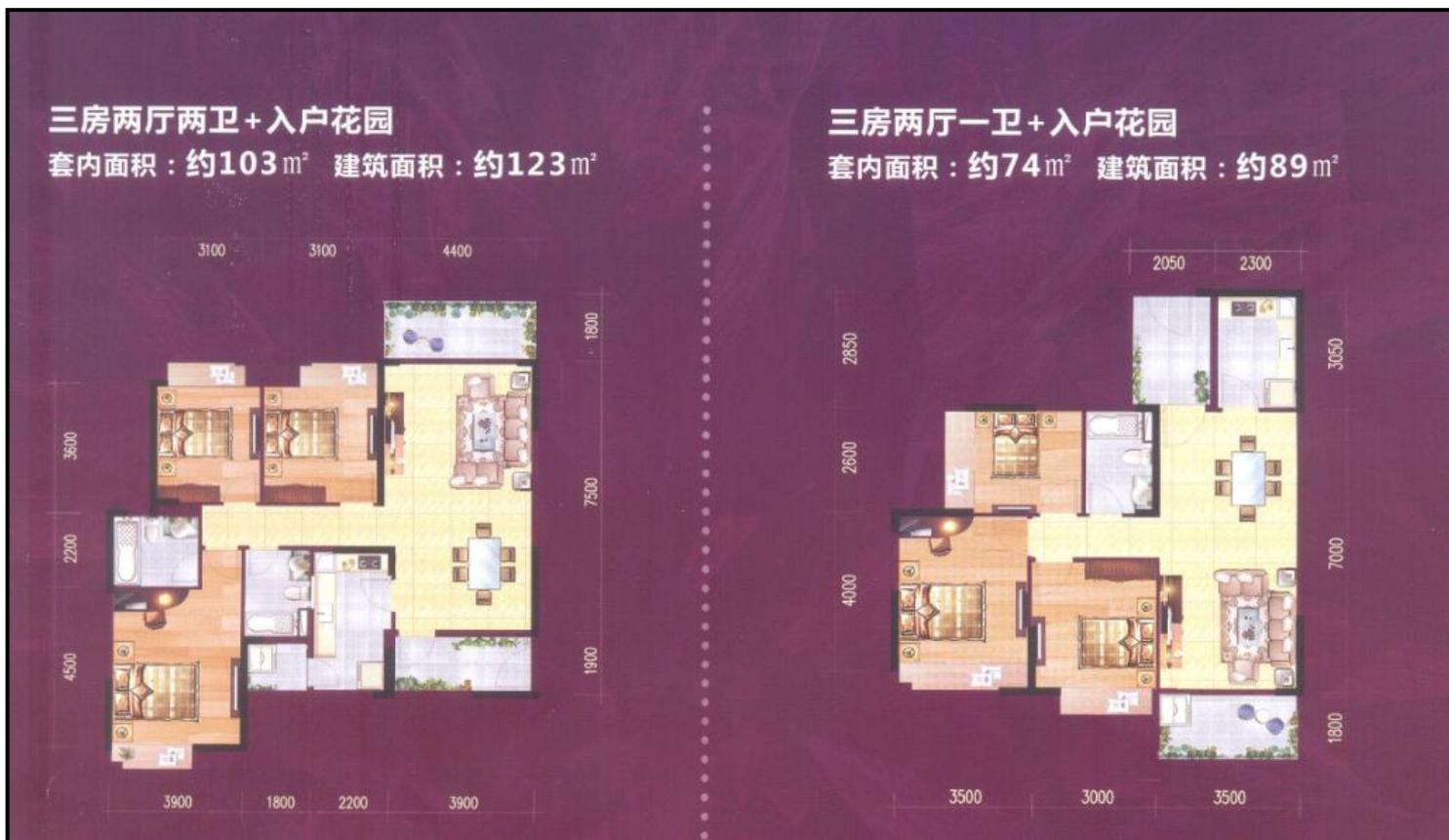
3、**预计月底推售三期**，现接受诚意金登记5千95折

## 2014.8.10保利上城开放样板房



- 8.10下午2点现场约有7台客，样板房约有3台客
- 项目三期规划5栋（24-28座），面积涵盖74-103m<sup>2</sup>，预计月底推售，具体未定，预计推售价格8000-9000元/m<sup>2</sup>

## ■户型图



➤本次开放样板房103m<sup>2</sup>单位，南北对流，通风性好，北向望花园，但主人房面向公路可见两项目停车场，环境较为嘈杂

# 即将开卖项目：8月底或成推货高峰

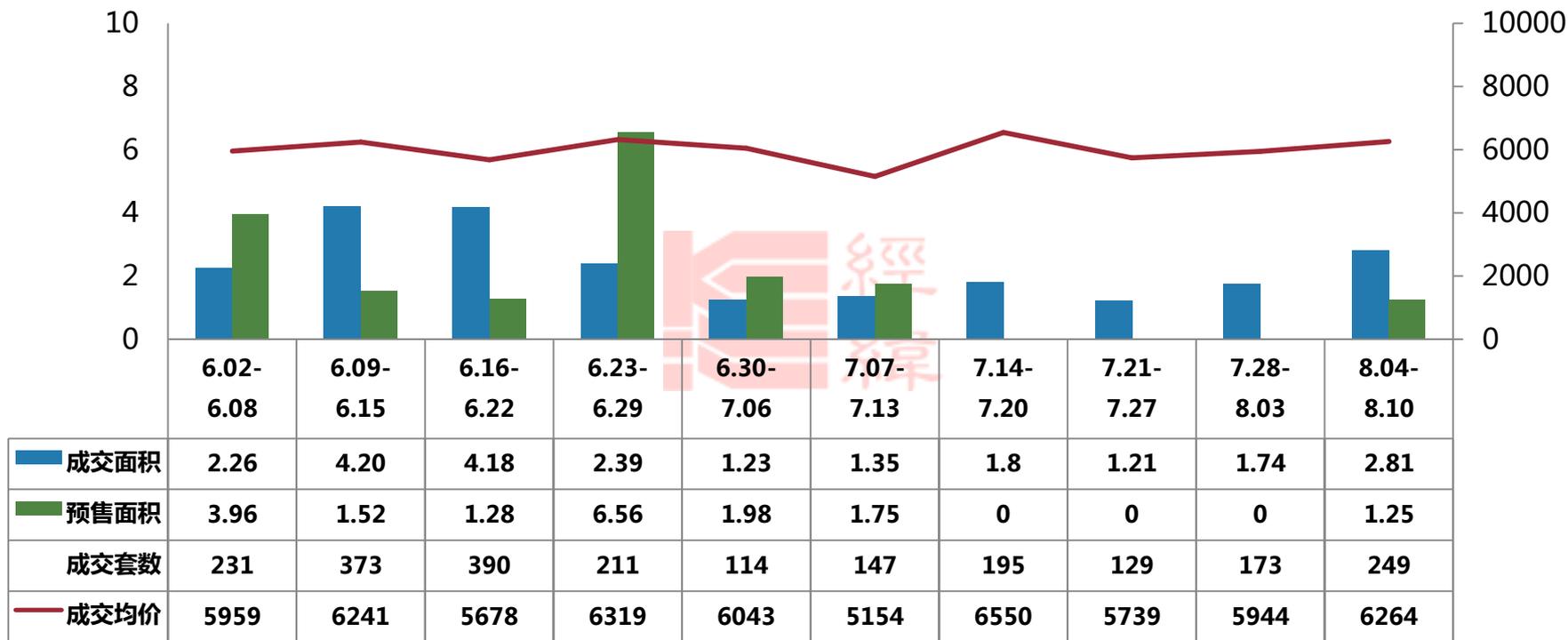
	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价(元/㎡)	单元面积(㎡)	备注
乐从	2014-8	星际半岛	--	97	建面约12600	建面387-592	7月份开放样板房
	2014-8	保利拉菲	12座	约92	待定	套内114-117	诚意金登记可享1元抵3万优惠
陈村	2014-8	绿地国际花都	9号楼	96	建面8400-9500	建面67-130	诚意金1万抵10万
大良	2014-8	骏景君临名邸	1-4座	101	套内18000	复式套内200-400	--
	2014-8	西山上筑	11座	167	待定	套内85-158㎡	权证登记享开盘1万优惠
	2014-8	顺德绿地中心	1座	--	待定	套内100-164㎡	诚意金登记1万抵10万
	2014-8	康格斯	凤凰苑	--	待定	套内65-116	
容桂	2014-8	佳兆业金城天下	20座	约124	待定	套内90-128	5000抵2万
	2014-8	新境界花园	--	--	待定	套内20-50	--
北滘	2014-8	美的君兰江山	13座	约81	建面14000(带装修)	套内117-147	4.28开启诚意金3万抵10万
龙江	2014-8	保利上城	3期	--	待定	套内74-103	诚意金5千享95折
勒流	2014-8	博澳城	2座	27	套内5500-6100	套内113	诚意金2万抵4万外加97折
伦教	2014-8	尚湖湾	23座	199	待定	套内56-86	--
<b>住宅合计(套)</b>				<b>约984</b>			

# 三水：限购放松，释放部分别墅集中网签

单位：万m<sup>2</sup>

## 三水区周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



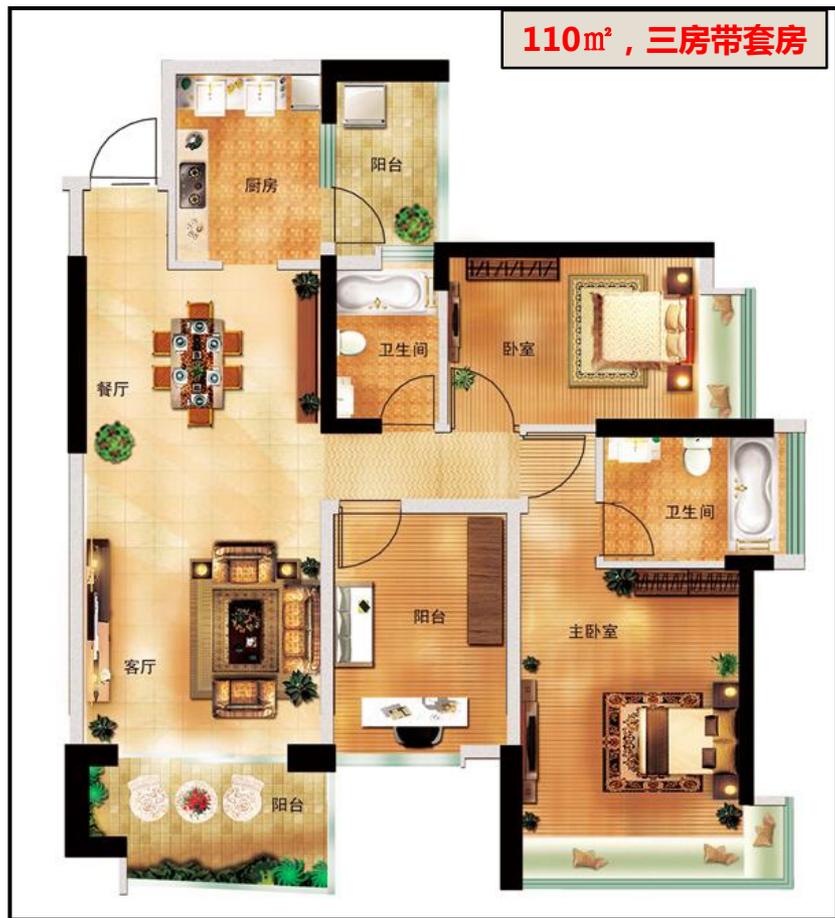
- 本周成交套数环比上升44%，成交面积环比上升61%，成交均价环比上升5%
- 本周别墅成交活跃，其中山水庄园成交13套别墅，绿湖爱伦堡成交6套别墅，多为此前因政策限制延迟网签
- 洋房市场方面，山水龙盘、雅居乐雅湖半岛和融创南景湾等低价项目成交突出，占总成交面积的37%

# 三水本周动态：特价单位持续，别墅促销活动增多

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	保利中央公园	诚意登记 现场活动 优惠促销	8.8开启20座90-125m <sup>2</sup> 诚意登记，冻结2万98*98折。 8月上门客户即送大礼包一份（扇子、水杯、汽车遮阳挡）。 8月为礼献月，旧带新成功购房，旧业主可获1千元汽车油卡。
	雅居乐雅湖半岛	优惠促销	8.7在微信上宣布 <b>准备涨价</b> ，宣传二期产品，并推出一期清货特价单位： 1、10套90m <sup>2</sup> 4533-6101元/m <sup>2</sup> 2、5套90m <sup>2</sup> 5178-5323元/m <sup>2</sup> 3、10套90m <sup>2</sup> 5219-5627元/m <sup>2</sup> 4、5套195m <sup>2</sup> 6552-6789元/m <sup>2</sup>
河口旧改片区	时代城	优惠促销	8.4派发传单宣传 <b>8.4-8.10推出特价单位</b> ，77m <sup>2</sup> 三房4690元/m <sup>2</sup> ，88m <sup>2</sup> 四房5035元/m <sup>2</sup> ，112m <sup>2</sup> 4房5082元/m <sup>2</sup> ，均带1500元/m <sup>2</sup> 装修，并承诺下不为例。 8.7放松限购后仍正常执行。
西南中心区	博雅滨江	诚意登记	8.9在三水广场开启10-13座106-196m <sup>2</sup> 权证登记，权证开盘98折并可优先选房，并可获100元大润发购物卡。
	帝景湾	现场活动	7.26-9.6举办“卖萌正当时”有奖微摄影活动。 8.9上午9:00-12:30举办熊猫曲奇DIY烘焙体验活动。
云东海片区	丽日天鹅湖	优惠促销	<b>8.8推出一口价单位，324万/套。</b>
	深业云东海	现场活动 优惠促销	8.9举办意大利风味下午茶活动，上门有礼。 <b>8.9推出部分一口价单位</b> ，8月前3位购房者可获额外折扣。

# 雅居乐雅湖半岛：宣传二期【上品】组团产品

## ■ 户型图



➤ 户型较一期有所提升，方正实用，赠送面积较多

# 时代城：推4字头带1500元/m<sup>2</sup>装修特价单位

**仅限本周** **时代城年度冰点价** **后会无期**

**人气秒杀**  
约77m<sup>2</sup>圆景三房  
全品牌家私 大景观设计 带生活阳台

限时冰点价  
**¥365,014**

冰点单价 **4690元/m<sup>2</sup>**  
再送1500豪装

**心动秒杀**  
约88m<sup>2</sup>舒适四房  
全品牌家私 大景观设计 带生活阳台

限时冰点价  
**¥441,061**

冰点单价 **5035元/m<sup>2</sup>**  
再送1500豪装

**终极秒杀**  
约112m<sup>2</sup>阔绰四房  
主卧室套房设计 超宽实用厨房 带生活阳台

限时冰点价  
**¥567,844**

冰点单价 **5082元/m<sup>2</sup>**  
再送1500豪装

**时代城三期 中轴楼皇 耀世登场**

园林景观户型至靚，**77-135 m<sup>2</sup>送1500元/m<sup>2</sup>豪装**

- ◆ 雄踞北江新区核心
- ◆ 世界500强商业重镇落户
- ◆ 双道幼儿园、北江小学
- ◆ 千万级唯美艺术园林
- ◆ 国际旗舰商业广场
- ◆ 两大会所、三大泳池
- ◆ 20余块专业运动场地
- ◆ 77-135 m<sup>2</sup>豪装N+1洋房

**华南超大地冰雪乐园 8月冰装全城**

即日起凭此单张到访时代城营销中心即可免费直取价值**588元**冰雪乐园活动贵宾门票，数量有限，先到先得。

项目地址：三水·西南·西青大道21号 冰雪乐园活动日期：8月14日-9月14日 地点：时代城营销中心前广场  
咨询 **8755 0000** (开放时间：每周二至周日 上午：9:30-12:00 下午：14:00-17:30)

对“刚需”说句抱歉，下不为例！  
对“观望”说句抱歉，下不为例！  
对“左右摇摆”说句抱歉，下不为例！

请原谅已经不能更低！  
这一次，已是我们的底线！

## 我们承诺 下不为例

**时代城4字头送豪装**

仅限本周 后会无期：**87660999**

➤ 时代城此次推出4字头带装修特价单位意在打动仍处在观望状态的刚需购房者，较高的性价比得到部分购房者的认可，预计在下周会有集中网签体现。

# 即将开卖项目

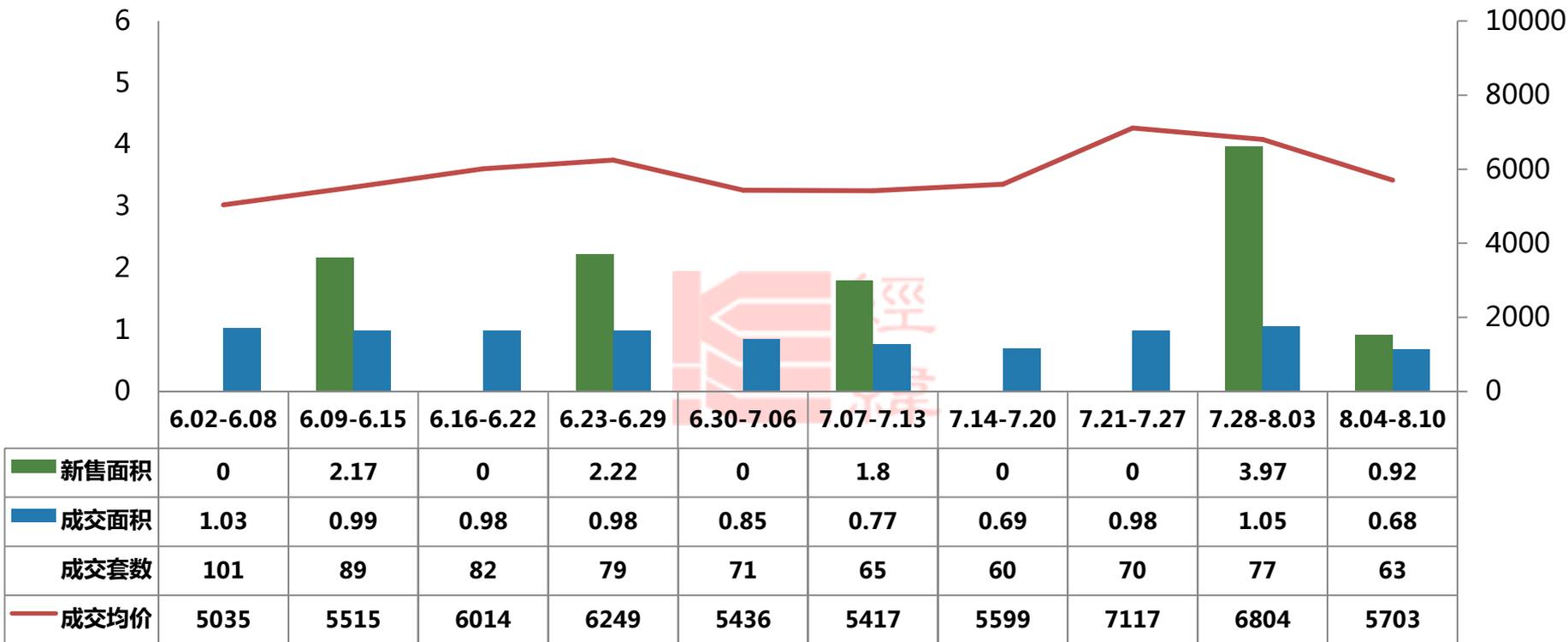
版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	进度
三水新城	2014-8月	雅居乐雅湖半岛	【小雅公馆】 11座	181	--	84-89	已拿取预售证
	2014-8月	保利中央公园	20座	128	6300 (毛坯)	90-125	8.2开启诚意登记, 冻结2万 98*98折
河口片区	2014-8月	颐澳湾	8、9座	186	5500 (毛坯)	94-133	已拿取预售证
西南中心区	2014-8月底 或9月初	帝景湾	10、11座	120	--	90-120	6.21三水广场外展; 7.26开放销售中心和 熊猫乐园
	2014-8月	山水一品	11座	120	6500 (毛坯)	89、123	已开放二期销售中心
西南涌片区	2014-8月底 或9月初	欧雅右岸春天	2、3、8座	360	6000 (毛坯)	90-128	6.1三水广场外展; 8.2开放销售中心、样 板房、权证98折
合计套数				1095套			

# 高明：并未受到放松限购影响

单位：万m<sup>2</sup>

## 高明周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周成交套数环比下降18%，成交面积环比下降35%，成交均价环比下跌16%，新增环比下降77%。
- 由于地缘和交通因素，高明的外来购房者较少，虽然部分项目连夜call客，但**客户反映冷静**。
- 随着高明碧桂园清盘，别墅成交回落。

# 高明本周动态：君御海城推毛坯特价单位

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	诚意登记 现场活动	8.9开启13座90-125m <sup>2</sup> 诚意登记并开放样板房，诚意金1万98折。 8.9起认筹可参加砸金蛋活动，奖品为家电，参观样板房并盖章可领取西瓜一个，现场舍友水果冷餐区，并联手高明南菱丰田举办周末特约车展。 8.9举办荷城街道“美的·西海岸杯”第四届快乐家庭运动会
	丽日名都	现场活动	8.10联合荷城街道凝爱家庭服务中心举办“丽日名都 凝爱社区”暑期安全教育直通车活动
	君御海城	优惠促销	8.8推出部分 <b>100-140m<sup>2</sup>特价单位，单价5字头封顶（毛坯）</b>
荷城	涛汇尚品	开样板房	8.8开放1座87-112m <sup>2</sup> 样板房
	能信水岸华庭	现场活动	8.10举办2014“水岸华庭杯”三人篮球赛

# 君御海城：推出单价5字头封顶特价单位

君御海城 二期湖江山色  
JUNYU HAICHENG 2 PERIOD LAKE AND MOUNTAIN VIEW  
西江新城首席标杆项目

**君御海城 婚房一步到位**  
100-140m<sup>2</sup>全能户型 单价**5字头**封顶  
**不限购 来抢购**  
**属于你的“小时代”**

这也许是一个不景气的时代，楼价下跌，投资失利；  
这也许是一个“压力山大”的时代，物价上涨，贷款困难；  
这也许是最坏的时代，也可以说是最好的时代。  
楼市拐点，谷底反弹，一切皆有可能。

在偌大的一个城市生活，每个人心中都有一个小时代。  
生态景观资源，生活配套齐全，交通出行方便……  
这些理由都会影响着大家置业的时间、空间。  
选择适合自己的婚房，为自己的小时代添砖加瓦。

要让全世界知道，  
“我就在君御海城，这单位我看上了”。

关注我们 了解更多

➢君御海城二期湖江山色组团此前对外宣布均为6800元/m<sup>2</sup>带装修发售，然而由于总价过高，购房者认可度较低，因此去货速度缓慢。

➢6月1日，君御海城二期10座毛坯发售，以低于西江新城区域价的5500元/m<sup>2</sup>均价入市，但去货速度未见起色。

➢8月7日，佛山放松限购，君御海城借机推出特价单位以求去货，此次更是宣布单价5字头封顶。

# 涛汇尚品：开放样板房

## ■ 样板房



➤本次开放1座样板房并未对外进行大范围宣传，未能引起购房者关注。

# 即将开卖项目

版块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	单元面积 (m <sup>2</sup> )	进度
西江新城	2014-8月	美的西海岸	13座	127	6200 (毛坯)	89-139	8.9开启诚意登记, 诚意金1万98折
荷城	2014-8月	富星半岛	6座	76	4600 (毛坯)	115-127	已拿取预售证
	2014-8月	涛汇尚品	3座	89	4800-5000 (毛坯)	70-143	5.10开放样板房
	2014-8月	燕语湾	东苑1-5梯	91	--	64-111	7.3开启诚意登记, 开盘97折
	2014-8月	中恒广场	7座	--	4800 (毛坯)	70-90	6.13开启诚意登记, 诚意金1千抵1万
		<b>合计套数</b>		<b>383套</b>			

## 3.3

## 商业市场

## 华强广场8月13日即将面世



- **总建筑面积**：113493m<sup>2</sup>，1-4层为商铺，4层以上为写字楼、公寓和住宅组成的新型电子商务综合体
- **定位**：佛山电子产业第一街
- **项目动态**：1、8月13日开放销售中心并接受认筹  
 2、**预计9月开盘首推1-4层小型商铺，面积涵盖15-30m<sup>2</sup>，吹风均价为2万-3万元/m<sup>2</sup>，目前预存2万可享5万优惠。**

## Part 4 广告欣赏

雅居乐地产 香港联交所上市编号: 3383



*Hyfe garden foshan*

## 为什么房地产同行都来买?

90-205m<sup>2</sup>超笋盘  
千亿亚太资源大盘, 投资自住信心首选

难得房地产同行一致认可不楼盘! 全港精英买楼盘, 投资, 自住两不误!  
交通便捷! 千亿市面配套, 有型叫座! 国家顶级教育体系, 精心服务每一位业主!  
在这里我们读懂到了, 那还有谁敢不买!

佛山雅居乐花园 | 发展商: 雅居乐地产 | 10年新落成大厦 | 23年新落成住宅 | 国际品牌时区 | 全国品牌 | 优质服务 | 贴心关怀  
招商热线: 0757 8313 3888 | 佛山千灯湖文泽中街45号 (文学中街与岭南道交汇处)

NOL 南都 公园1872



## 公园1872特约: 中国新型城镇化低碳发展高峰论坛

李铁

现任国家发展改革委城市和小城镇改革发展中心主任,  
兼任清华大学高级研究员、中国农业大学博士生导师。

活动时间: 8月16日14:00-17:00 活动地点: 佛山市顺德区喜来登酒店L层宴会厅 TEL: 0757-2660 8888  
主办单位: 南都地产 喜来登酒店 招商局 支持单位: 顺德区环境运输和城市管理局 冠名单位: 公园1872

扫一扫, 有惊喜

THE PEOPLE MOUNTAIN INTERNATIONAL



## 影响时代的超级大盘

保利紫山国际 城央3000亩生态居住大城  
8月9日 盛大开幕

广佛之心生态千年大城, 国际级品牌开发商  
千禧后新一代精英, 核心区域资源大盘  
百万方生态居住大盘, 打造“绿”“智”双核  
保利品牌护航, 广佛人居品质新标杆

8月9日 盛大开幕  
全城瞩目 国际品牌

8938 3533

招商置地中心  
Above the city center  
Among the BUSTLING CORE.



## 千灯湖 万达旁 双地铁

8月10日 特邀香港著名堪舆大师  
麦玲玲与您共探玄学之妙

绝版旺铺20w起 9月即将发售

8188 8838

桂南·誉江华府  
THE LIBERTY ROYEN

## 凌江瞰园 一线江岸豪宅社区

全新 66-141 m<sup>2</sup>二至四房震撼登场

江岸三景造级亲山景观 | 千禧后生态公园, 生活节奏舒缓安闲

1公里江岸, 10席江湾江景, 一线江岸以精英今生  
高格调, 高品味, 高品位, 高享受

1700席国家级江湾休闲乐园, 莫比佛山生活格调

7座01/02 2座04

8186 1111

顺德碧桂园 钻石群

## 佛山首创 私家会所美墅

给您一个五星级家  
诚意总价 10万起38万  
约380m<sup>2</sup>全城独尊 得约250m<sup>2</sup>露天私家会所

0757 2633 6888

同公展限有方为日

## 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>