

突破空间·创意无限

 经纬  
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

# 佛山房地产市场周报

## 2014 年十一专刊

### 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。



## 目录

一、佛山市场概述：央行新政刺激人气倍增，市场信心回暖.....	3
二、十一假期区域市场表现.....	5
2.1 禅桂区域：特价单位大行其道，优质项目“旺丁旺财”.....	5
2.1.1 开卖情况分析.....	5
2.1.2 十一期间表现.....	6
2.1.3 市场预判.....	10
2.2 南海区域：加大折扣吸引人流，成交区域分化明显.....	12
2.2.1 开卖情况分析.....	12
2.2.2 十一期间表现.....	13
2.2.3 市场预判.....	17
2.3 顺德区域：新项目亮相人气高，节点优惠力度不大.....	18
2.3.1 开卖情况分析.....	18
2.3.2 十一期间表现.....	19
2.3.3 市场预判.....	22
2.4 三水区域：现场活动赚足人气，成交依旧难上涨.....	23
2.4.1 开卖情况分析.....	23
2.4.2 十一期间表现.....	23
2.4.3 市场预判.....	25
2.5 高明区域：标杆项目人气十足，旧城不温不火.....	26
2.5.1 开卖情况分析.....	26
2.5.2 十一期间表现.....	26
2.5.3 市场预判.....	29
三、佛山商业动态.....	30
四、土地市场：供需双方沉寂大半年，第四季度有望借政策利好崛起.....	35
五、四大城市十一假期表现.....	37

## 一、佛山市场概述：央行新政刺激人气倍增，市场信心回暖

虽然8月初时佛山出台“限购松绑”条例，但由于银行方面配合不力，及信贷额度不足等多方原因，楼市“回潮”仅持续不足1月，9月份市场回复冷静，市场信心仍然不足，市场表现为楼盘上门量较少，蓄客量不足，“金九”开卖项目大幅减少，致使十一期间签约数据难以冲高，整体成交表现下滑。（详见表1）。

表1：2010年-2014年十一期间佛山房地产市场成交情况（签约量）

	年度	套数	同比	面积	同比	均价	同比
禅城区	2014	65	30%	6885	28%	9193	-18%
	2013	50	-79%	5374	-78%	11197	5%
	2012	236	216%	24934	299%	10713	27%
	2011	75	-59%	6243	-70%	8394	-15%
	2010	184	/	20752	/	9866	/
南海区	2014	395	-52%	43057	-47%	10109	4%
	2013	809	234%	81426	185%	9744	21%
	2012	242	137%	28540	100%	8049	-27%
	2011	102	-75%	14235	-68%	11133	51%
	2010	416	/	45000	/	7351	/
顺德区	2014	234	53%	29434	50%	7384	-9%
	2013	153	-24%	19571	-22%	8105	0.1%
	2012	200	40%	24934	44%	8095	17%
	2011	143	-81%	17255	-82%	6915	36%
	2010	750	/	95952	/	5100	/
三水区	2014	116	12%	11040	6%	5581	-11%
	2013	104	550%	10378	537%	6279	-11%
	2012	16	0.7%	1628	15%	7042	19%
	2011	15	-93%	1414	-92%	5910	-13%
	2010	209	/	18832	/	6801	/
高明区	2014	18	-45%	1918	-56%	5460	-15%
	2013	33	-63%	4313	-54%	6443	8%
	2012	89	709%	9321	542%	5969	-13%
	2011	11	-91%	1451	-90%	6875	38%
	2010	123	/	14287	/	4993	/
大佛山	2014	828	-28%	92334	-24%	8534	-7%
	2013	1149	47%	121062	48%	9129	9%
	2012	783	126%	81961	102%	8376	-2%
	2011	346	-82%	40598	-79%	8585	37%
	2010	1682	/	194823	/	6284	/



表 2: 2014 年十一前后佛山五区住宅市场开盘情况汇总

区域	开盘场数	其中新盘个数	其中旧盘个数	推售套数	成交套数	推售率
禅桂	5	1	4	978	163	17%
南海	3	1	2	667	330	49%
顺德	4	2	2	956	160	17%
三水	2	1	1	518	59	11%
高明	3	2	1	557	203	36%
大佛山	17	7	10	3676	915	25%

- **楼盘现场人气回升。**黄金周前一天央行出台的新政，给楼市注入“强心针”。尽管具体的实施细则仍未出台，但黄金周的楼盘人气有了较大的回升，尤其区域标杆项目，假期入场量较平日翻几倍，客户外出看楼热情较高。
- **成交量有所上扬，但未达预期效果。**国庆期间虽然入场量较大，楼盘成交较平日有所上扬，但仍有较多客户处于观望之中，等待政策落实。
- **新推项目减少，多楼盘押后推货。**借 8 月初限购放松之风，众多项目推出一口价/特价单位等抢占市场，提前消化传统“金九银十”客户，令 9 月期间推新项目明显减少，且推售率下滑严重，而部分楼盘则由于蓄客量不足而被逼压后。

#### 【后市预判】

- **去库存为主，价格平走。**“限购松绑”之后迎来“限贷放松”，僵持的市场氛围有明显松动。从国庆楼市可以看出，消费者入市意愿提升。而各大楼盘经历大半年的低迷期，库存积压严重，预计银行细则落地后，楼盘或会以特价单位等方式消化库存为主，价格平走的可能性较大。
- **新盘集中入市。**9 月至今已有超过 20 个全新项目进入宣传推广阶段，预计 10 月末起将陆续入市，市场竞争程度加大，尤以南海大沥、顺德大良最为严峻。
- **土地市场或迎年来末高峰。**今年政府的土地供应计划完成率低，预计在最后一个季度，趁市场信心好转，优质地块供应将增加，吸引开发商入市。



## 二、十一假期区域市场表现

### 2.1 禅桂区域：特价单位大行其道，优质项目“旺丁旺财”

#### 2.1.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	套数	户型	面积	折后均价	折扣	当日成交
2014-9-24	富丰新城	13座	154	三房 合并四房	88 149	10000-12000 (带2000装修)	诚意金1千享99折 开盘97*98*99折	截至27日网签41套 (20%)
2014-9-27	盛南新都	二期2座	113	三房	88-90	7800-8700	诚意金2万抵6万 开盘97*98*99折	23套(20%)
2014-9-27	景裕豪园	6、7、8座	520	三房 四房 五房	131-136 146-153 185-188	12000-13500 (带3000装修)	权证登记99折 诚意金2万享98折 开盘98*98*99折	成交不足15套 (3%)
2014-10-1	水悦龙湾	28座	95	三房	108	6500	开盘98*99减6万	21套 (22%)
2014-10-1	星汇云锦	D栋住宅公寓 10、11、13、 14、21、22、 31、32层	96	一房 二房	45-51 91	15000-16000 (带3000装修)	2万抵5万，总价再 减5000开盘97*93 折	63套 (66%)

- 对比去年，开发商选择黄金周节点推货的热情有所下降，期间禅桂中心区项目共有5个项目推新（2013年同期11个），新推货量882套（2013年同期2137套）。
- 八月初佛山限购松绑和九月金秋节点，禅桂区域项目大多已推新或持续推出一口价/特价单位，客户消化情况较好，因而在国庆期间集中推货的项目并不多。
- 国庆前央行出台“限贷松绑”条例，但各地方银行并未正式执行，预计具体落实时间仍需1-2个星期，令部分项目推迟推货，亦令部分消费者的购置计划压后。
- 另外国庆期间，消费者多外出旅游或探亲访友，因而假期后半段人气逐渐减弱。

## 2.1.2 十一期间表现

项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
瑞安岭南天地	45 台/日	22 套	—	10.1-7 举办“艺术尚苑，精致生活”，期间有马克杯 DIY、画纸扇、花石头等活动，同时成交即可参与万元旅游抽奖活动。
兆阳御花园	20 台/日	3 套	现场折扣 99 折 一次性付款 96 折 准时签约减 10000	国庆期间进行“碰金属抽奖”、“动漫嘉年华”活动，同时推出 8 套国庆一口价单位。
沿海馨庭	28 台/日	13 套	一口价，最低 8 字头 成交送 5000 元家电	10.1-7 举办“沿海国庆钜惠：百变机器人科技嘉年华”，具体内容：巨型大黄蜂变形金刚展、智能平衡车体验、美女迎宾机器人、真人现场演唱会等
汇银 W 新港湾	20 台/日	21 套	9 座 02 单元带装修一口价：价格为 6888-7488	10.1-2 进行奇趣布、甜窝糯米糍 DIY 活动，来访客户可参与幸运大抽奖。
万科城	30 台/日	64 套	现场折扣 99+99+99+99 准时签约减 5 千	10.1-7 推出购房四重礼活动：一：同享会送现金；二：老带新享美味大闸蟹；三：成交抽大奖；四：国庆大放价。
绿岛明珠	—	12 套	优惠折扣 94 折	国庆开放园林并举办以欧陆风情为主题的现场活动。现场举办老带新活动，双方送两年物业管理费
新鸿基浅景	33 台/日	15 套	10.5-7 每天两套 7999 元/㎡ 首付宝活动：总成交价的 10% 的 88 年回报；	10.1-3 举办“感受奇妙 disney”活动，国庆期间推出 20 套 88-156 ㎡特价单位。
招商依云雍景湾	60 台/日	未售	—	10.1-7 举办“星期八小镇”活动。
佛山绿地中心	10.1 上午 11:30, 现场约 20 台客户	22 套	3 万抵 10 万, 99+99 折	10.1-7 推出三重礼：一：凭单张上门并登记可获得精美礼品一份；二：活动期间成交客户可参与家电大抽奖；三：国庆期间成交的客户可获得额外折扣钜惠。
星星凯旋国际	10.1 上午 12:00 现场约 20 台客户	30 套	认购 2 万元获 98 折	10.1-3 举办金秋与你“蟹”逅星星凯旋国际。千元蟹王一元起拍，拉斯维加斯狂欢，变形金刚 DIY，国庆期间成交客户可参与抽奖赢取 iPhone6、洗衣机等。
天丰国际	10.1 上午 12:30 现场 1 台客户	网签 1 套	部分单位优惠低至 93 折	10 套特价单位，最高优惠 8.8 万元
誉君新城华府	10.2 下午 2:00 现场 5 台客户	24 套	10 万首付优惠活动	陶艺 DIY，儿童玩乐游戏，认购可碰金属，最高可获 4888 元，并推出 10 套特价单位
盛南新都	10.1 上午 11:00 现场 12 台客户	网签 1 套	—	马克杯 DIY，模型 DIY。





项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
时代云图	10.2 下午 3:00 现场 5 台客户	8 套	—	10.1-7 洋房、商铺全线一口价，认购可获得购房三重礼。
佛山万科广场	10.1 上午 11:00 现场约 20 台客户	16 套	诚意登记 2 万开盘享 97 折	现场有糖果人进行互动。
绿地未来城	10.1 上午 11:15 现场约 30 台客户	—	冻结 5 千享 5 万	10.1-7 举办恐龙奇遇记寻宝活动，同时提供点心美食；10.1 开放 114 m <sup>2</sup> 样板房。
百业洋尚	10.1 下午 16:00 现场约 8 台客户	网签 1 套	—	国庆期间举办美食嘉年华活动。
领地海纳龙庭	10.1 上午 11:50 现场约 40 台客户	—	诚意登记 5 千抵 95 折	9.27-10.3 举办了全城致“蟹”活动，为来访的客户免费派蟹和泳池美食嘉年华活动。
海湾城	—	网签 2 套	—	10.1-7 成交业主即可获得家电与最高 6888 元利息礼包，旧业主带新业主现场成交，旧业主即可获得惊喜礼品一份。
龙光君悦华府	10.3 中午 12:00 现场 6 台客户	32 套	优惠折扣：98+99 折	9.27-10.7 “精选单位，限时供应”、“上门获精美礼品”、“幸福大礼包，砸金蛋抽冰箱空调”、“黄金抽奖嘉年华”。另外，龙光老业主带新客户看房，现场成交，最高送 6000 元加油卡或购物券。
世博嘉园	10.3 下午 14:30 现场 4 台客户	18 套	认购 2 万元获 98 折	—
东海银湾	10.2 下午 16:00 现场约 10 台客户	网签 5 套	—	国庆期间举办兵兵爱搬家、幸福收纳桶等活动，成交砸金蛋送家电。同时开放别墅样板房。
龙光水悦龙湾	—	48 套	总价减 6 万，98+99 折	国庆期间与鹰牌、国美、西樵丰田合作，举办一元起拍活动；同时推出购房成交砸金蛋，送万元抽奖活动。
金地珑悦	10.1 下午 16:00 现场约 10 台客户	20 套	优惠折扣：97+98 折减 8888	10.1-7 国庆开放园林，推出吉尼斯挑战赛，现场进行气球城堡展与波波池大战主题活动，另外推出 12 套特价单位。
保利西樵湖	10.2 下午 13:00 现场约 25 台客户	网签 57 套	1 万元获 95 折	10.1-7 举办“七大洲美食节”活动，同时推出 20 套一口价特价单位。
宏鼎景裕家园	—	网签 2 套	—	10.2 在项目销售中心举办 2014 佛山少儿才艺达人 SHOW 活动。
中海锦城	—	网签 1 套	认购可获 98 折	10.1-7 推出最后 30 套单位，旧带新购买优惠 5000 元/套，购房七重礼活动。
中海千灯湖一号	—	网签 11 套	—	10.1-7 推出 3 重礼优惠，一：到访客户赠送千灯湖 1 号限量版钥匙扣；二：成功

项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
				认购获家电礼包；三：旧带新购买可获顶级青蟹礼盒一份。
南海万达广场	—	网签 7 套	—	10.1-7 万达中心总裁样板房开放，举办佛山首届啤酒文化节，梁汉文演唱会，恐龙展，豪车游艇展，时装表演等活动，
佳兆业滨江一号	—	网签 34 套	预存 2 万抵 4 万，按揭 97 折，一次性付款 92 折。	10.1-7 举办夏日泳池派对，冰淇淋火锅与创意 DIY 活动。

- 国庆期间区域较多项目举办美食、DIY、游戏等小型暖场活动活跃现场，增加上访问量，楼盘现场多为持销，另外也有不少楼盘积极为新货蓄客，如星星凯旋国际、佛山万科广场。
- 部分楼盘选择推出一口价单位、特价单位等让利方式增加客户咨询度，对价格敏感度较高的外围项目，优惠活动成效较明显，如万和城、水悦龙湾、汇银 W 新港湾项目。

### 【佛山绿地中心】活动现场



### 【星星凯旋国际】金秋与你“蟹”逅活动



### 【佛山万科广场】现场



### 【绿地未来城】活动





### 【领地海纳龙庭】现场活动



### 【兆阳御花园】现场活动



### 【金地珑悦】活动



### 【保利西雅图】现场活动



### 【华福御水岸】现场活动



### 【沿海馨庭】活动现场



【盛南新都】现场活动



【东海银湾】现场活动



## 2.1.3 市场预判

### 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/㎡)	单元面积(㎡)	备注
2014-10月	明福智富广场	商业公寓	324	带装修 10000	20-50	开放样板房
2014-10月	零壹科技园	商业公寓	195	带装修 8000 毛坯 7000	41-79	诚意登记 5 千享 88 折
2014-10月	星晖盛汇园	4 座	50	毛坯 7500-8000	87-131	诚意登记 2 万享 98 折
2014-10月	百业洋商	5 座	56	毛坯 7200-7500	89、116	开放样板房
2014-10月	星星凯旋国际	4、5 座	140	毛坯 10500	150-200	冻结 1 万享 97 折
2014-10月	佛山万科广场	5 座	96	带装修 11000-12000	90、134	诚意金 2 万享 97 折
2014-10月	招商依云雍景湾	独栋别墅	12	--	378-458	总价直减 20 万
		1 座	93	--	142-153	权证登记享 99 折
2014-10月	绿岛潮壹号	悦湖湾别墅	27	--	350-600	开放样板房
2014-10月	创鸿灯湖左岸	1 座	150	毛坯 10000-14000	110-130	诚意登记享 99 折





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
2014-10月	中海寰宇天下	--	--	--	89-216	开放销售中心和样板房
2014-10月	中海锦苑	--	160	带装修 10000-11000	90-140	诚意登记开盘 99 折

- 10月预计有8个项目推货(含商业公寓),推货量主要集中在张槎和绿岛湖两个板块。其中绿岛湖片区主要是别墅产品,值得关注;而张槎片区推售产品线多样化,除了百业洋尚、星晖盛汇园推出洋房新品外,将有公寓产品补充。桂城方面,中海地产两个新项目即将亮相,补充货源。

## 2.2 南海区域：加大折扣吸引人流，成交区域分化明显

### 2.2.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	货量	户型	面积	折后均价	折扣	当日成交
2014-9-30	三盛颐景园	8-10座	283	三房 四房	90-92 120-123	6800	预存5千享98折，开盘2万订金95折，当日折扣为（原价+98折-5000元）*95折，按时签约99折，团购额外99折	80套 (28%)
2014-10-1	合生君景湾	君泓轩8、9座	310	三房 四房	87-92 132-138	8500 (带1800精装)	诚意金1万抵6万	248套 (80%)
2014-10-1	凰樾假日	2座	74	合并三房 合并四房	141 168-184	6600-7300	诚意金2万享97折	网签2套 (3%)

- 9.30-10.7期间南海（桂城除外）共3个楼盘推新货（其中1盘为全新盘），共推新货667套，整体推售率为49%，相比上年同期推售率下跌30%，而推售的总货量也减少了约三分之二。
- 虽然今年国庆节点迎来解限和贷款政策上的松绑，但是和上年相比还是成色暗淡，南海一些项目例如雅丽豪庭都以自然开卖取代了集中开卖，体现了9月内项目蓄客不足。
- 从两个开卖成绩来看，南海依然是以东部的广佛交界成交为主，镇街项目多以自然去化，销售库存为主。





## 2.2.2 十一期间表现

项目名称	入场量概况(台)	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
光明花半里	10.2 上午 11:30 约 70 人	未售	诚意金 5 千抵 3 万	现场有来访抽奖及舞蹈表演等暖场活动项目计划首推 1、9、10 座(靠近光明小学), 毛坯发售, 预计 11 月初入市。
尚观嘉园	10.2 上午 11: 00 约 12 台客	32 套	砸金蛋可获 3888-10888 购房券	现场展出乌克兰天使 AK1-3 直升机真机, 还有遥控飞机竞技、全民飞机大战、飞机 DIY 等暖场活动。
龙光君悦龙庭	10.2 上午 12: 00 约 14 台客	64 套	诚意金 3 千抵 3 万, 国庆期间再 99 折	现场没有暖场活动, 购房最高可获 23888 元砸金蛋购房优惠
雅丽家园	10.2 下午 1 点现场有 7 台客	网签 3 套	定金 5 万不分楼层一口价	二期 18 座 90 m <sup>2</sup> 、120 m <sup>2</sup> 单位已于 9 月下旬进行内部认购, 2 千抵 2 万; 10.1 公开发售, 定金 5 万(购房需刷齐 5 万), 不分楼层一口价 57-59 万。
时代倾城四期	--	48 套	国庆额外 9 折	9.30 推出 30 套特价单位, 均价约 7388 元/m <sup>2</sup> 送精装
力迅城筑	--	网签 1 套	一口价单位	10.1-10.7 力迅城筑诚邀您一起参与, 选梦般的国庆绿野仙踪之旅&推出 10 套 6 字头特价单位
奥园公园一号	--	--	推出一口价单位	10.1-10.7 奥园公园一号“国庆嘉年华”, 游戏美食抽奖 HIGH 不停
保利紫山国际	--	网签 2 套	国庆置业保利全线产品 88 折	10.1-10.7 七天吃遍七大洲美食嘉年华
绿地香树花城	国庆期间日均到访量约 70 台	收筹 178 个	诚意金 1 万抵 5 万	10.1-10.7 香树花城儿童乐园星期八小镇活动
领地海纳君庭	日均来访 20 台客	17 套	减 3 万再 98*99*99*99*98	10.1-10.7 领地海纳君庭玩味世界风情&推出一口价单位, 均价 7200 元/m <sup>2</sup>
保利中央公馆	10.1 号上午 10: 30 现场约 70 人	网签 9 套	国庆置业保利全线产品 88 折	10.1-10.7 保利中央公馆 7 日吃遍 7 大洲并推出部分一口价单位及 iPhone6 大抽奖
华星华府	--	--	国庆期间认购即送 8 年物业管理费	10.1-10.7 华星国庆乐, 九重豪礼任你拿——国庆期间, 到场登记即可免费享用新鲜美味大闸蟹等
万荟玫瑰	国庆期间日均到访量 25 台	13 套	一口价单位	10.1-10.7 马克杯 DIY&20 套一口价单位
云山峰境	国庆期间访客量 100 余台	25 套	诚意金 3 千抵 96 折	10.1-10.7 首付 3 万买 3 房, 限时 7 天全城抢房&袋鼠考拉带你探秘澳洲
海逸锦绣誉峰	国庆期间访客量 92 台	6 套	一口价单位	10.1-10.7 机器人联展&推出一口价单位, 均价 6600 元/m <sup>2</sup>

项目名称	入场量概况(台)	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
海逸桃花源记	国庆期间访客量149台	20套	一口价单位	10.1-10.7 游园会及业主答谢晚宴&一口价单位均价 5500 元/m <sup>2</sup>
铂隆风度盛荟	国庆期间到访量约 86 台	15 套	5 千抵 97 折再 99 折	10.1-10.7 麦兜嘉年华活动
伟业华誉豪庭	10.1 下午 13:30 约 1 台客	未售	诚意金 5 千开 盘 98 折	10.1 现场无暖场活动, 预计年底开卖, 毛坯发售
国华新都	10.1 上午 11: 30 现场约 200 台客	未售	诚意金 5 千开 盘 97 折	10.1 现场有皇家马术表演, 项目计划 11 月推售 1 期 1-5 栋
万成公寓	10.1 下午 14:30 现场无客	未售	--	10.1 现场无暖场活动, 产品只放租不售, 项目首推 50-70 m <sup>2</sup> 公寓, 毛坯出租

- 黄金周期间, 很多项目用一口价单位的优惠活动吸引客户到场, 但仅小部分楼盘成交较为理想。大多客户表现较为冷静, 并不急切入市。
- 多款风味小吃品尝成为众多楼盘暖场活动的首选, 活动简单容易操作而且对小朋友的吸引力可顺带家长楼盘现场。

#### 【光明花半里】活动图片



#### 【君悦龙庭】活动图片



#### 【尚观嘉园】活动图片





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



【雅丽豪庭】活动图片



【长信银湾】活动图片



【伟业华誉豪庭】活动图片



【国华新都】开放销售中心&样板房

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



【万荟玫瑰】活动图片



【风度盛荟】活动图片



【云山峰境】活动图片





## 2.2.3 市场预判

### 即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	货量 (万 $m^2$ )	预计均价 (元/ $m^2$ )	单元面积( $m^2$ )
2014年10月	山林水语	34、35座	54	0.43	5000/毛坯	63-83
2014年10月	朗湖名轩	17座	22	0.27	—	120-130
2014年10月	钜隆风度盛荟	4、5座	144	1.05	—	79-113
2014年10月	伟业华誉豪庭	1、4-7栋	约540	—	—	70-140
2014年10月	华星华府	4-6栋	—	—	8500-9500/毛坯	90-140
2014年10月	金地悦荔	2、13-16栋	约360	—	12000-15000/带装修	79-130
2014年10月	荟珑湾	3座	89	1.51	—	145-190
2014年10月	依云曦城	38座	112	1.4	9000-10000/毛坯	101-149
2014年10月	万荟时代	4座	—	—	6500/毛坯	89-135
2014年10月	欧浦城市花园	5座	120	1.34	5200-6000/毛坯	97-128
2014年10月	龙光君悦龙庭	8座	74	0.83	7300-7800/毛坯	137-143
2014年10月	依云公馆	10、11、12座	约384	4.01	5700-6300/毛坯	89-140
2014年10月	珠江科技数码城	10号楼(公寓)	—	—	8000-10000/毛坯	55-80
合计			1899套		—	

- 国庆后，南海片区的主力供应区集中在大沥和狮山中心两个板块。大沥片区两个全新项目即将入市，而十一正式开放销售中心的国华新都也将于年内进入市场，该片区的竞争将会比较激烈；而狮山片区上半年的表现欠佳，未能借力西站等利好获得突围，三个项目同时推货将会加大该区域最后一季度的销售压力。

## 2.3 顺德区域：新项目亮相人气高，节点优惠力度不大

### 2.3.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	套数	户型	面积	折后均价	折扣	当日成交
2014-9-27	博澳城	5区1座	108	三房	100-114 (套内 78-89)	套内 5050-5600	诚意金 5 千抵 2 万, 送 600 元/m <sup>2</sup> 装修费直抵房价	40 套 (37%)
2014-9-30	保利东湾	东御花园 2 座	90	四房	138-173 (套内 115-144)	建面 11000-13000	累计折扣 9 折	不足 10 套 (11%)
2014-10-1	雅居乐新城湾畔	1、2、9 座	344	三房 四房	103-130 (套内 85-105) 142 (套内 115-118)	建面 8000-8500	诚意金 1 万抵三万	45 套 (13%)
2014-10-1	龙光尚街	1 座	414	商业 公寓	47-66 (套内 37-48)	套内 9300-10000 (带装修)	5 千抵 2 万, 98 折	65 套 (16%)

- 十一期间开卖项目锐减，仅有 4 个项目推新，住宅货量仅 542 套（2013 年同期 7 个项目，货量 962 套），价格以“平走”为主，未有较大惊喜，以至销售成绩平平。
- 进入传统“金九”以来，顺德区的推新项目较去年减少超过 50%。虽然八月初限购正式松绑，但市场氛围仍然不好，客户入市积极性不高，多个楼盘的储客情况不大理想，因而集中开卖的项目大量减少。
- 政策连续利好之下，抓紧去库存仍是主基调，新项目静待入市良机，部分新项目在亮相之后一直延后推售时间，综合考虑周边市场及整体市场情况，金九及十一作为亮相展示期，预计在十月中下旬将会陆续入市。



## 2.3.2 十一期间表现

项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
怡翠晋盛	10.1 上午 12 点 现场约 7 台客	网签 5 套	推出 20 套特价单位, 总价 78-80 万	<ul style="list-style-type: none"> <li>十一期间推出 20 套特价单位, 总价 78-80 万</li> <li>10.1-10.3 举办梦幻气球节活动</li> </ul>
万科水晶城	十一期间累计 现场约 500 台客	55 套	购房可获车位基金 (888-3888) 和减免物管费 (旧带新, 旧业主免 10000 物管费, 新业主直减房价)	<ul style="list-style-type: none"> <li>十一期间举办“国庆打砸抢”活动买房送车位、砸金蛋送购房金、抽奖送家电老带新可赠送 10000 元物业管理费</li> </ul>
万科金域滨江	10.1 上午 11 点 半现场约 100 台客	未售	诚意金 1 万 97 折, 团购 98 折	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放销售中心暨世界级游艇展</li> </ul>
凯蓝滨江公馆	—	未售	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开临时销售中心</li> </ul>
美的时代城	十一期间累计 现场约 200 台客	6 套	购房 97+98 折	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放新销售中心</li> <li>10.1 举办 3D 画展, 舞狮巡游活动</li> </ul>
保利中央公园	10.1 现场过万人	未售	诚意金 1 万 95 折	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放销售中心</li> <li>10.1 开放 1、2、5、13 座套内 66-112 m<sup>2</sup>样板房</li> <li>10.1-10.19 举办兵器展</li> </ul>
康格斯	10.1 现场约有 1200 人	20 套	诚意金 5 千总价减 10 万	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放凤凰苑套内 64-116 m<sup>2</sup>样板房</li> <li>10.1 举办钟嘉欣明星见面会</li> </ul>
君怡金海岸	10.2 上午十点 半现场约有 8 台客	网签 1 套	总价减 2 万外加 99 折	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放 300 m<sup>2</sup>样板房</li> <li>十一期间举办魔镜秀</li> </ul>
保利东湾	—	网签 12 套	累计折扣 9 折	<ul style="list-style-type: none"> <li>举办“吃遍七大洲”活动</li> </ul>
星英半岛	10.1 下午 4 点 半现场约有 80 人	未售	诚意金 5 千抵 1 万	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 举办 2014 佛山国学经典诵读大赛初赛</li> </ul>
保利中环广场	10.1 现场约 40 台客	网签 12 套	购房 88 折	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 举行万国美食节活动</li> </ul>
君怡天悦	10.1 现场约 20 台客	网签 1 套	总价减 35 万	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 举办热气球主题缤纷嘉年华</li> </ul>

项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
公园 1872	10.1 现场约 10 台客	未售	诚意金一万抵 10 万	● 十一期间举办梦幻乐园城堡主题活动
西山上筑	—	网签 3 套	购房送家电	● 10.1 举行雪糕 DIY 活动
保利外滩一号	—	网签 4 套	购房 88 折	● 国庆假期举办“七大洲美食节”
佳兆业金域天下	—	网签 7 套	诚意金 2 万 98+99 折	● 国庆期间举办“环球美食之旅”活动
新幸福领汇	—	网签 1 套	新推组团【天誉】，权证登记 98 折	● 免费领取麦当劳雪糕券
领誉国际	—	—	推出写字楼特价单位，最高减 60 万，介绍客户购买可获 5000 购物卡	● 治愈系萌宠企鹅军团首降
博澳城	十一期间累计现场约 200 台客	25-30 套	—	● 小黄人军团空降，有存钱罐 DIY、拼图 DIY 等活动
美的翰城	—	网签 10 套	购房享 97+98 折，1 区推出部分套内 76-106 m <sup>2</sup> 特价单位，总价 66-106 万	● 举办家居文化节及美食节
美的君兰江山	—	网签 1 套	购房可享 97+99+99 折	● 主办顺德首届航天科技展
万科沁园	—	网签 2 套	最后 50 套清货，5999 元/m <sup>2</sup> 起，成交可参与抽奖最高 1000 元	● 国庆期间成交可参与抽奖活动

- 十一期间项目举办亲子、DIY、美食等暖场活动为主；但亦有邀请明星助阵的大手笔活动，比如康格斯邀请钟嘉欣，龙光尚街邀请杨怡助阵现场，收获较高的人气，以期增加入场量及收筹量。
- 此前较多楼盘已实施了大幅降价，因此十一期间除保利的购房 88 折较为有噱头之外，大部分楼盘在优惠折扣上并无大力度的额外折扣，以延续前期的优惠为主。
- 大良片区多个全新项目面市，且均为品牌开发商项目，吸引了众多消费者关注。





## 【保利东湾】吃遍七大洲



## 【保利中央公园】开放售楼中心、样板房、举办兵器展



## 【万科金城滨江】开销售中心及海洋主题展



## 【海骏达·康格斯】开样板房邀请钟嘉欣助阵



## 【龙光尚街】开卖邀请杨怡助阵



### 【柏悦湾】少儿才艺比赛



### 【君怡金海岸】开样板房



### 【雅乐居新湖湾畔】马戏团表演



### 2.3.3 市场预判

### 即将开卖项目

所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	货量(万㎡)	预计均价(元/㎡)	单元面积	备注
佛山新城	2014-10-18	星英半岛	1-3座	289	2.96	待定	建面 89-167	诚意金 5千抵 1万
	2014-10	怡翠晋盛	3、4座	123	2.64	待定	建面 89-128	诚意金 2万 98折
乐从	2014-10-18	星际半岛	1-7排	83	3.82	建面约 12600	建面 387-592	7月份开放样板房
	2014-10	保利拉非	12座	92	1.24	待定	套内 114-117	诚意金登记可享 1元抵 3万优惠
陈村	2014-10	绿地国际花都	9号楼	96	1.31	建面 8400-9500	建面 67-130	诚意金 1万抵 10万
大良	2014-10	骏景君临名邸	1-4座	101	3.52	套内 18000	复式套内 200-400	—



	2014-10	公园 1872	2 座	105	1.77	待定	套内 120-160 m <sup>2</sup>	—
容桂	2014-10	佳兆业金域天下	20 座	154	1.84	待定	套内 90-128	5000 抵 2 万
	2014-10	新境界花园	—	—	—	待定	套内 20-50	—
伦敦	2014-10	尚潮湾	21 座	88	0.92	毛坯套内 7000 元/m <sup>2</sup>	套内 78-80	—
住宅合计(套)				约 1131				

- “金九”成色不足，多个新项目虽早已亮相，但由于蓄客量不足，以及对房贷政策落实的期待，大多推迟入市，包括大良的公园 1872、万科金域滨江、以及陈村的星美半岛及乐从的星际半岛等，预计十月中下旬市场将迎推货高峰。

## 2.4 三水区域：现场活动赚足人气，成交依旧难上涨

### 2.4.1 开卖情况分析

项目名称	开盘时间	范围	套数	户型	面积	折后均价	折扣	当日成交
雅居乐雅湖半岛	2014/10/1	6 座 03、04 单元	68	二房	83-84	4800-5100	特价单位形式推出	14 套 (20%)
凰都公馆	2014/9/27	1-3 座	450	一房 二房 三房 四房	48-53 81-85 93-114 131	7000	诚意金 1 万抵 3 万	45 套 (10%)

### 2.4.2 十一期间表现

项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
雅居乐雅湖半岛	10.2 下午 4 点 约 20 台客	10.1 开卖 成交 14 套	国庆期间推出 20 套特价单位	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开卖 6 座 03、04 单位</li> <li>10.1-10.7 开放三水唯一 5D 动感影院</li> <li>10.1-10.2 奥特曼与怪兽巡游对决</li> <li>10.3 挑战疯狂四驱车</li> <li>10.5-10.6 喜羊羊欢乐舞台剧</li> <li>10.7 针对国庆期间成功购房客户举办置业大抽奖</li> </ul>
保利中央公园	10.2 下午 3 点 约 5 台客	网签 13 套	国庆期间推出部分一口价单位，现场成交即送礼，并可参加 10.7 下午在南海里水保利紫山举行的抽奖活动	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-10.7 举办吃遍“七大洲”活动</li> </ul>

捷和广场	10.2 下午3点 约3台客	网签1套	国庆期间购房可获 iPhone6 抽奖机会	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-10.2 举办国庆亲子嘉年华</li> </ul>
时代城	10.2 上午11点 约10台客	网签4套	搜房团购优惠诚意金5千抵2万, 国庆期间推出部分一口价单位	<ul style="list-style-type: none"> <li>9.5-10.7 举办三水首个大型冰雕展活动“冰雪乐园”</li> <li>9.22-9.28 推出部分82-118㎡一口价单位, 30-80㎡一口价临街商铺</li> <li>10.1 举办“国庆同乐惠, 数钱抵房款”活动</li> </ul>
博雅滨江	10.1 上午10点 约10台客	未售	诚意金2万98+99折	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放销售中心和10-13座104-133㎡样板房</li> <li>10.5-10.7 针对筹客举办“全城欢喜, iPhone6 有礼”砸金蛋活动</li> </ul>
三水帝景湾	10.1 上午11点 约2台客	未售	诚意金1万抵3万	—
欧雅右岸春天	10.2 下午4点 约3台客	网签9套	国庆期间推出10套一口价单位, 旧带新成功购房, 业主可获2千元物业管理费	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-10.3 举办拉斯维加斯国庆派对</li> </ul>
御江南	10.7 上午11点 约2台客	网签2套	公寓、洋房诚意金2万抵6万, 国庆期间推出一口价单位40万/套起, 成交可额外获得3,888元家电大礼包	—
融创南景湾	10.7 上午10点 约3台客	网签14套	国庆期间针对首次购房者推出购房首付3万, 成功购房送3万优惠	—
融创熙园	10.7 上午11点 约3台客	未售	诚意金3千抵1万, 成功登记享7千元现金大礼并可参加开盘抽奖	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-10.7 举办“变形×金刚炫酷”之旅活动</li> </ul>

【雅居乐雅湖半岛】活动现场图片



【时代城】活动现场图片



【博雅滨江】销售中心、样板房现场图片





## 2.4.3 市场预判

### 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/㎡)	单元面积(㎡)	进度
2014-10月	保利中央公园	—	—	6100/毛坯	89-140	—
2014-10月	三水帝景湾	17、18座	248	5000-6000/毛坯	91	洋房诚意金1万抵3万, 多层洋房诚意金3万抵10万
2014-10月	博雅滨江	10-13座	496	6500-7200/毛坯	104-133	权证98折
2014-10月	山水一品	13座	96	毛坯	90-91	已拿新增预售
2014-10月	时代城	四期5、10座	272	5800-6900/带装修	81-117	诚意金5千抵2万
2014-10月	北江明珠	21、22座	128	6000-6200/带装修	73-87	已开放样板房
2014-10月	绿湖爱伦堡	5期【美境】1-6座	780	4000/毛坯	83-154	已开放样板房
2014-10月	融创熙园	5、6座	136	毛坯	90-125	诚意金3千抵1万
2014-10月	御江南	独栋型	—	7000-9000/毛坯	180	权证98折、诚意金2万抵10万
合计		套数(套)	2156	—		

- 今年十一黄金周网签成交量逊色于近期周度网签成交, 但同比上年仍有小幅上升, 其中三水新城的雅居乐雅湖半岛、保利中央公园和乐平镇的融创南景湾为成交主力。
- 由于洋房成交占比仍占绝对优势, 且部分项目为加快去货速度均对价格有所下调, 使得整体成交均价持续下降。
- 部分标杆项目举办大型活动着力聚集人气, 其中以雅居乐雅湖半岛举办横跨十一黄金周的系列活动和时代城开放冰雪乐园活动最为抢眼, 更多的项目仅推出特价单位助销。
- 此前保利中央公园、雅居乐、时代城等大批量推货, 抢占大量客户, 令此阶段三水区的其他楼盘蓄客难度加大, 令多个原定十一期间推新的项目押后。

## 2.5 高明区域：标杆项目人气十足，旧城不温不火

### 2.5.1 开卖情况分析

时间	项目名称	范围	套数	户型	面积	折后单价	折扣	当日成交
2014-9-29	丽日名都	22、23、24座	220	三房	70-134	5700	诚意金1百97折	88套 (40%)
2014-10-1	东洲花园	16、17、18座	246	三房	89-132	5500 (带600装修)	诚意金1百抵1万， 99+96+99折	97套 (39%)
2014-10-1	燕语湾	1-5梯	91	二房 三房	64-79 76-111	4000	诚意登记开盘97折	18套 (20%)

### 2.5.2 十一期间表现

项目名称	入场量概况	十一期间成交套数	销售优惠	项目动态
美的西海岸	10.1上午10点 约30台客	网签6套	国庆期间推出20套一口价单位， 5200元/㎡任选	<ul style="list-style-type: none"> <li>9.20-10.11举办“美的·西海岸”杯恐龙展儿童绘画比赛</li> <li>9.20-10.19举办大型恐龙文化展</li> </ul>
丽日名都	10.1下午3点 约15台客	开卖成交88套	诚意金1百97折	<ul style="list-style-type: none"> <li>9.28开放22、23、24座70-134㎡样板房</li> <li>9.29晚开卖22、23、24座</li> <li>10.1-10.3举办一元秒杀全城抢购活动</li> </ul>
君御海城	10.1上午11点 约5台客	网签1套	国庆期间推出10套一口价单位， 5220元/㎡不分楼层	—
天汇湾	10.1下午4点 约8台客	网签0套	诚意金5千开盘减200元/㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1起到场客户可参加派油派米活动</li> </ul>
东洲花园	10.1上午9点 约50台客	10.1开卖成交97套	诚意金1百抵1万	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1开卖16、17、18座</li> <li>10.1-10.3楼巴试行</li> </ul>
江滨香格里拉	10.1下午4点 约10台客	未售	接受诚意登记	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1开放销售中心</li> </ul>
涛汇尚品	10.1上午10点 约5台客	网签1套	国庆期间推出部分特价单位， 3988元/㎡起	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1举办高明区首届自行车越野大赛</li> </ul>
中港广场	10.1下午4点 约3台客	网签1套	国庆期间购房减2万，最高优惠10万，推出部分特价单位，4888元/㎡起	—
绿色世嘉		网签1套	国庆期间推出推出10套6、7座一口价单位，总价2字头	—
悦悦城		网签0套	国庆期间旧带新或非旧带新的新业主成功购房即奖现金1万元	—





燕语湾		开卖成交 18 套	——	● 10.1 开卖东苑 1-5 梯
沧江一品		网签 0 套	84-155 m <sup>2</sup> 4388 元/m <sup>2</sup> 起, 车位 6.8 万/个, 诚意金 1 千抵 1 万	● 9.28 下午 3 点举办限量抢购活动
创亿明园		网签 0 套	国庆期间每天推出 2 套特价单位, 旧带新成功购房均可获得 1500 元购物卡	● 10.1-10.7 上门有礼
富星半岛		网签 0 套	推出 20 套特价单位, 4350 元/m <sup>2</sup> 封顶	
汇盛苑		网签 0 套	9.27-10.15 团购总价减 6 万, 国庆期间推出部分 75-85 m <sup>2</sup> 特价单位, 3 字头起	——
金城港溢湾		网签 0 套	国庆期间购房最高 92 折, 72-124 m <sup>2</sup> 3288 元/m <sup>2</sup> 起, 28-82 m <sup>2</sup> 临街商铺 6800 元/m <sup>2</sup> 起, 旧带新可获得千元现金利息	——
骏景嘉园		网签 0 套	国庆期间团购优惠 98 折再减 2 万	——
能信拉菲公馆		网签 0 套	10.1 推出部分 86-92 m <sup>2</sup> 一口价单位, 诚意登记 1 千抵 1 万	——
能信水岸华庭		网签 0 套	国庆期间购房送品牌液晶电视, 77-113 m <sup>2</sup> 3 房 3700 元/m <sup>2</sup> 起, 商铺 9800 元/m <sup>2</sup>	——
众恒新城		网签 0 套	国庆期间推出 1 套 89 m <sup>2</sup> 3 房特价单位, 3888 元/m <sup>2</sup> , 旧带新成功购买可获 3 千元现金	● 10.1-10.7 到场提供免费洗车服务和糕点派送
雅居蓝湾		网签 0 套	——	● 10.1 举办“森林狂欢派对”活动
云山名筑		网签 0 套	国庆期间推出 10 套一口价单位, 首付 5 万, 团购优惠 2.38 万	——
明汇苑		网签 0 套	——	● 10.1 举办现场活动
诺卡水月山畔		网签 0 套	国庆期间推出 20 套特价单位	——

【美的西海岸】活动现场图片



【丽日名都】开卖、活动现场图片



【东湖洲花园】开卖、样板房现场图片



【江滨香格里拉】销售中心现场图片



【涛汇尚品】活动现场图片





## 2.5.3 市场预判

### 即将开卖项目

推荐时间	楼盘名称	推荐范围	套数(套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积(㎡)	进度
2014-10月	美的西海岸	12座	95	6000/毛坯	107-135	接受诚意登记
2014-10月	天汇湾	5座	66	毛坯	143-167	诚意金5千开盘减200元/㎡
2014-10月	江滨香格里拉	1、2座	384	4800起/毛坯	87-102	接受诚意登记
2014-10月	涛汇尚品	3座	89	4600/毛坯	70-143	已开样板房
2014-10月	悦悦城	2座	48	4300/毛坯	83-118	已开放样板房
2014-10月	新浩花园	—	—	毛坯	90-110	接受诚意登记
2014-10月	尚湖名苑	1、2座	186	毛坯	87-144	诚意金1万抵2万
合计		套数(套)	868	—		

- 本次黄金周重回2011年时的成交低迷期，同比13年呈现大幅下滑，网签均为旧货促销成交，缺乏集中开卖网签支撑。
- 随着高明碧桂园清盘，别墅去货速度进一步放缓，本次黄金周更是零成交，近期多个洋房项目对价格进行小幅下调以促成成交，成交均价随之呈现下跌态势。
- 西江新城除君御海城仅推出特价单位外，十一期间均举办主题各异的现场活动聚集人气，并取得较好的效果，荷城旧城区则除涛汇尚品举办自行车越野大赛外，其余项目仅推出特价单位助销。
- 随着西江新城的建设稳步推进，另外部分大型项目陆续入市，从而吸引客户流向新城，使得成交明显优于荷城旧城区。

### 三、佛山商业动态

#### ● 【千灯湖】南海万科广场 10月1号盛大开业



十一开业，10月1日-7日连续七天打造开业狂欢季的南海万科广场，是万科集团在佛山打造的首个商业项目，也是万科集团进军商业领域，在全国开的第五家万科广场，开业首日，客流量达20.9万。地下停车场采用自助缴费和中央缴费相结合的方式，停车场内按颜色分区，还有反向寻车系统。在场内，还为顾客提供了手机免费充电柜，并提供雨伞、充电宝租借服务。南海万科广场以“人文万科，品质生活”为目标，整体定位为“一站式家庭品质生活目的地”。在业态设计上，多元化搭配原则，满足家庭式全年龄层多客群的消费需求。现已招商品牌共200余家，涵盖了各类业态，其中餐饮品牌近70家，精品服装品牌60余家。除此之外，还有超市、影院、各类儿童业态，可以满足市民的购物休闲一站式需求。



负一层：精品超市、生活配套、潮流精品、餐饮美食、服装服饰

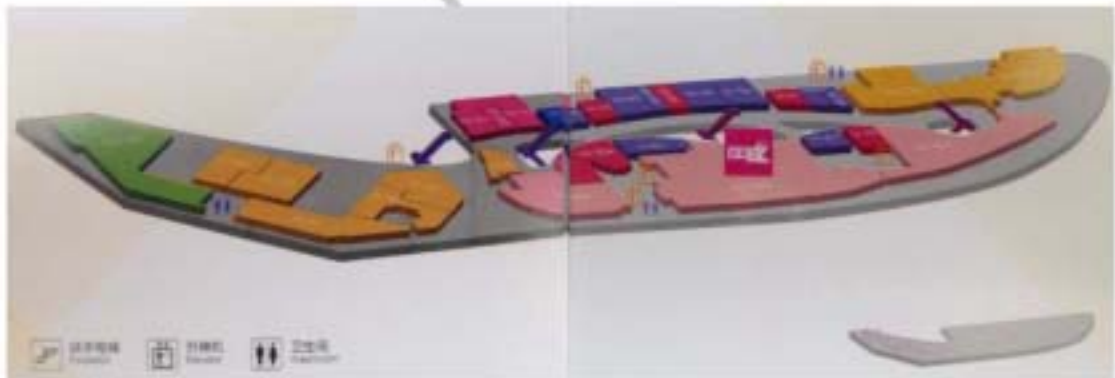




首层：快时尚、生活配套、潮流精品、V百货、餐饮美食、服装服饰



二层：生活配套、潮流精品、V百货、餐饮美食、服装服饰



三层：儿童配套、健身会所、生活配套、潮流精品、餐饮美食、服装服饰



四层：电影院、餐饮美食



五层：特色餐饮、年画博物馆

- 【千灯湖】中盛大厦为成功型企业提供深度商务服务的 5A 级写字楼

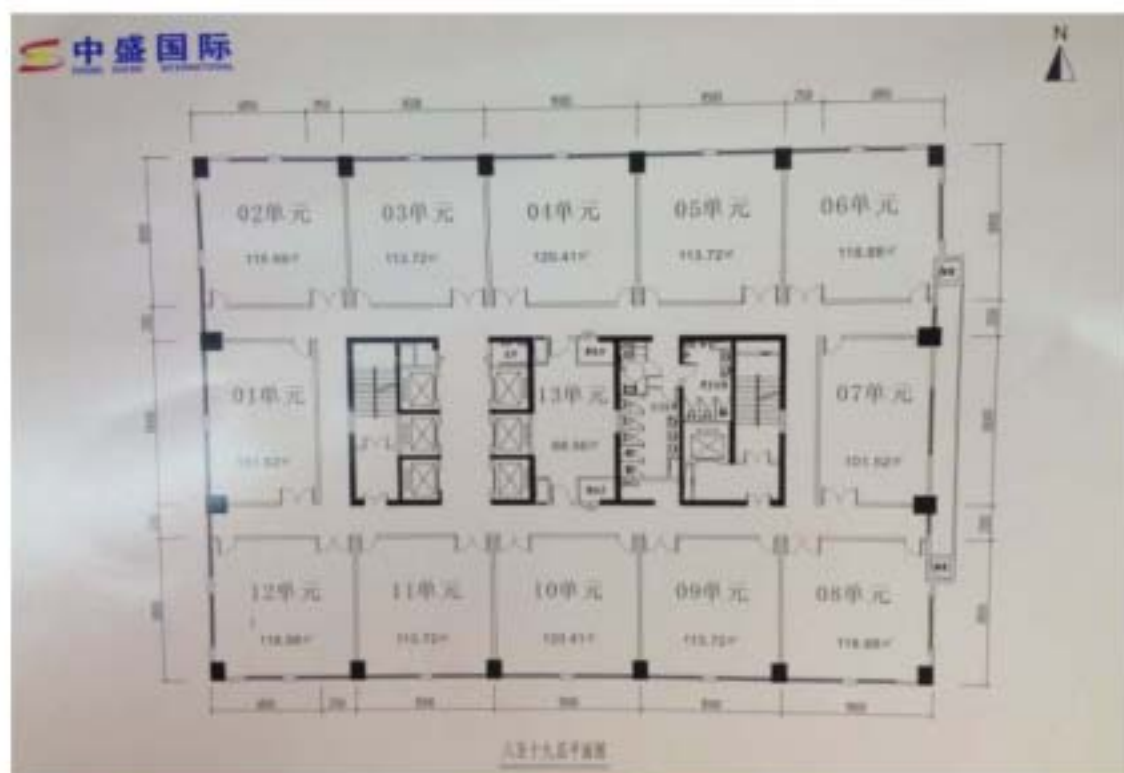


中盛大厦项目是由佛山市丰骏投资发展有限公司开发，总投资约 5 亿元人民币，项目坐落于佛山市桂城区桂澜北路旁，紧临千灯湖，属广东金融服务高新区，链接千灯湖商业板块。

项目定位高级写字楼、高规格主题购物中心等商业组成。占地面积约 9200 m<sup>2</sup>，建筑面积约 63000 m<sup>2</sup>，建筑总高度为 107 米，楼层为：地下负二层，地面一至二十八层，其中 500 平方米 12 米超高南北双大堂、14 部国际名牌进口电梯、分户计量式中央空调、设施设备按 5A 标准配套、6000 多平方米东、西双广场，地面及地下停车位共 400 个。

据项目销售介绍，项目主要以半层及整层的模式出售，少数楼层单间出售，目前 20 层以上写字楼售罄。现阶段，均价 11000-13000 元/m<sup>2</sup>，全款 97 折按揭 98 折优惠。





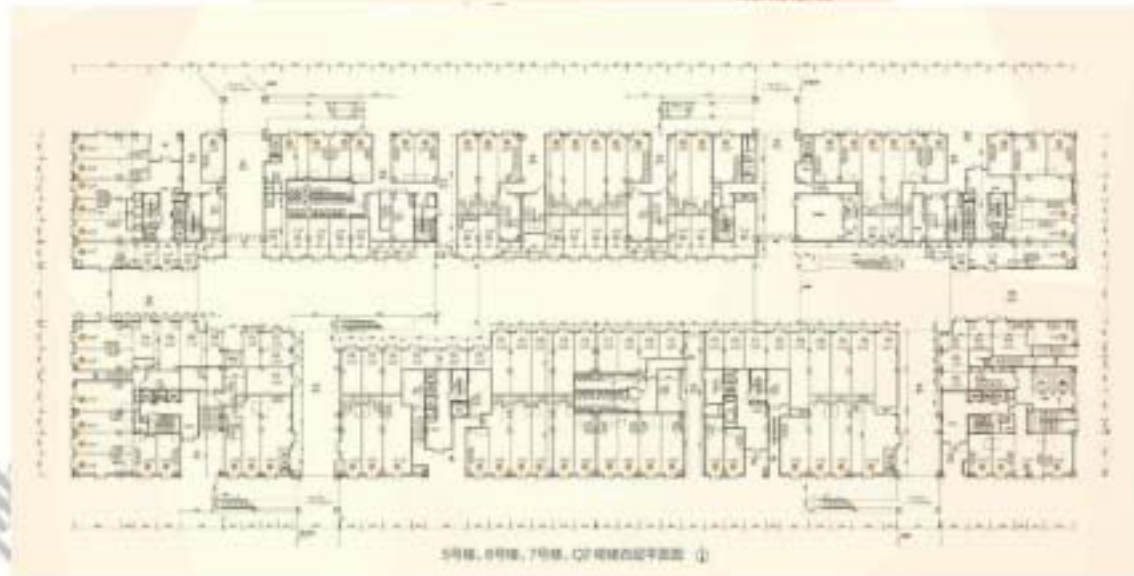
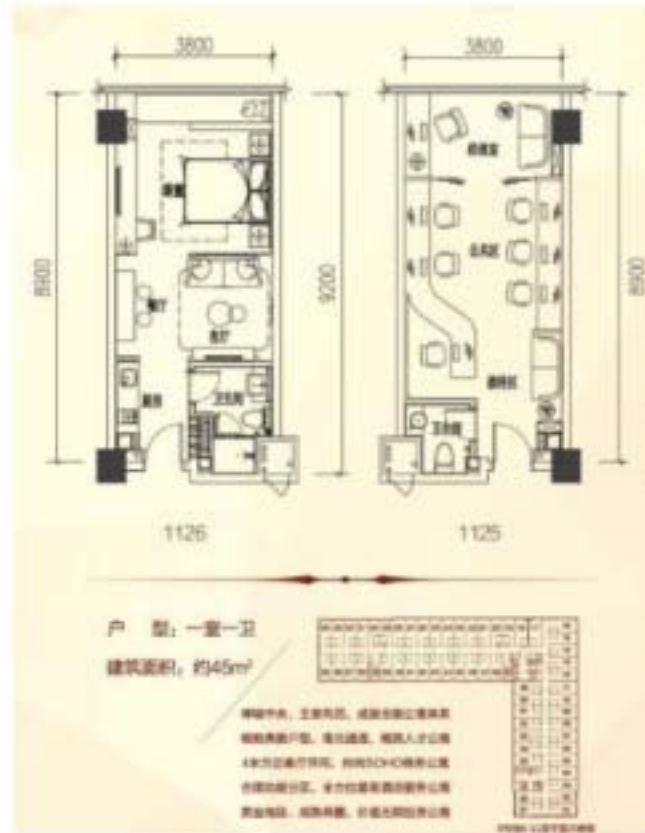
● 【禅城】华南金谷 9月30日发售首批商铺及公寓



华南金谷·国际五金交易中心总占地面积约 13 万 $m^2$ ，总建筑面积约 70 万 $m^2$ ，其中有超 20 万 $m^2$ 的专业五金交易中心。首期产品总建筑面积约 11 万 $m^2$ 。华南金谷地处城北商业新核心区域，将规划为华南首席一站式五金产业航母，是集产品交易、品牌展示、产品设计、物流配送、信息发布、会议、商务居住配套等多维度功能于一体的创新型“商贸核”平台，将成为全新的国际级五金交易平台。

项目于 9 月 30 日发售首批商铺及 6 座公寓产品，产权为 40 年，其中商铺面积涵盖 30-229 平米，可打通使用，首层商铺均价为 35000 元/ $m^2$ ；公寓面积主打 45 平米，层高 3 米，毛坯

交楼，开盘预存 5000 元享 88 折优惠，折后均价约 5000 元/㎡。





#### 四、土地市场：供需双方沉寂大半年，第四季度有望借政策利好崛起

2014年初土地市场延续去年的热潮，供需两旺，而春节过后，二级市场受银行信贷收紧影响进入低迷期，累及一级市场。

佛山五区商住、纯住宅用地溢价率一览

月份	成交宗数	>5万方(宗)	成交面积(占地, 万方)	溢价情况					
				底价	0-30%	31%-60%	61-90%	91-150%	151%以上
1月	28	8	151.1	14	5	4	3	2	0
2月	14	4	83.6	8	3	1	2	0	0
3月	12	2	19.2	4	4	2	2	0	0
4月	5	2	20.1	5	0	0	0	0	0
5月	4	3	46.5	4	0	0	0	0	0
6月	5	2	24.3	4	0	0	0	0	0
7月	6	1	16.9	6	1	0	0	0	0
8月	3	0	3.7	2	0	1	0	0	0
9月	5	1	22	3	1	0	1	0	0
10月至今	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	82	23	387.4	50	14	8	8	2	0

- 据统计，自今年1月以来，大佛山成交商住用地合共82宗，**环比去年下降近五成**，成交面积环比下降22%。
- **自4月起，全市仅4宗成交地块有溢价**，占总成交宗数不足2成，且溢价水平并不高。
- 政府**减少优质地块、大规模地块出让**，对品牌开发商吸引力下降。
- 自去年三水新城的崛起，由保利的进驻而变得热闹起来，加上城际轨道站的落实建设，激活了片区内沉睡多年的地产项目。另外，据统计至今，三水区土地成交量较去年同期上涨10个百分点。

**第三季度重点地块土地成交一览**

竞得者	地块位置	性质	占地面积 (万方)	容积率	建筑面积 (万方)	拍地总价 (亿)	楼面地价 (元/方)	溢价率
时代地产	佛山新城	商住	1.71	≤2.5	4.29	2.47	5773	33%
星星房地产	禅城祖庙	商服	1.37	4.5-5.0	6.85	2.07	3020	0%
广州嘉园置业	顺德陈村	商住	2.03	1.0-3.0	6.10	0.93	1526	0%
三盛宏业	顺德陈村	商住	5.92	1.0-3.31	19.57	4.11	2100	0%
雄泰投资管理有限公司	顺德陈村	商住	4.92	1.0-3.28	16.15	1.80	1115	0%
北方国际地产	顺德容桂	商住	3.12	1.0-3.0	9.37	1.88	2007	0%
能润置地房地产、 三水富港房地产、 佛山海韵置业投资	三水西南	商住	13.53	≤4.59	62.10	9.35	1506	2%
南方杰隆科技	三水南山	商服	1.60	1.0-3.0	4.60	0.09	181	0%
百达通投资控股有限公司	三水工业园	商住	3.33	1.0-2.5	8.33	1.25	1500	0%
富逸湾实业、国信 控股投资	高明西江新城	商服	4.41	≤2.5	11.02	0.60	548	0%

- 虽然8月初佛山放松限购，但二级市场的热度未能持续，市场信心仍然低迷。因而未能带动第三季度土地市场成交向好。优质地块仍然偏少，品牌发展商身影寥寥，而且地块基本上均以底价成交，土地市场低沉的氛围未能改变。
- 然而随着央行放松信贷，市场信心逐渐回暖，二级市场有望在第四季度迎来高峰，降低在售库存量，房企资金压力将得到减缓，回复对土地的需求。
- 另外，由于前期土地市场需求不振，政府年内的土地供应计远未达成，趁着政策利好，预计第四季度将有更多优质地块面市。



## 五、四大城市十一假期表现

### ● 北京：购房者短期观望

“十一”长假期间北京仅有位于朝阳区的首开常青藤和利锦府2个中端项目开盘入市，2个项目累计新增供应160套，与去年“十一”假期相比，开盘项目个数减少了4个，供应套数下降了75%。十一”期间北京商品住宅共成交538套，成交总面积为4.54万平方米，与去年“十一”长假相比，分别下降40%、35%。从国庆7天长假的成交表现来看，北京楼市企稳迹象越发明显，尤其受央行松绑限贷影响，假期看房人明显增多，刚需开始集中入场买房。

### ● 上海：回暖迹象明显

今年10月1日到7日，上海全市成交商品房873套，均价27156元/平方米；去年同期成交商品房828套，均价22520元/平方米。从成交套数来看，今年国庆黄金周成交量略优于去年同期。另外上海秋季房展会上，前来看房的市民络绎不绝，不少是为了改善居住条件而来。他们表示，如果条件合适会考虑出手购房。

### ● 广州：预计增加50%客流量

10月1-6日期间广州全市网签401套，相比去年同期716套，下降43.99%；均价12076元/平方米，同比去年9423元/平方米，上涨28.15%；和今年9月15596元/平方米相比，跌22.56%。在现实的销售中，成交比预期及此前的中秋假期火爆，黄金周成交量比预期高了10%，在这些成交量中，80%是刚需买家。

### ● 深圳：人气明显增加，部分开发商酝酿涨价

国庆长假期间的新房备案数据看，成交139套，未现明显反弹。但售楼处人气则明显增加，部分楼盘访客量达到50%-100%的增长，甚至卖房至晚上。随着9月30日新政出来，购房者观望情绪被打破，担心房价会上涨，会选择此时出手，市场逐渐回暖，由于新政利好信号明显，开发商酝酿节后涨价。