佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANGUI

禅桂房地产市场监测报告

二〇一五年九月

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 麦少莊 13630126603

目 录

一、区域发展资讯 3
1.1 区域经济及政策资讯 3
1.2 城市规划与建设资讯 3
二、土地市场 4
2.1 本月重点成交地块信息 4
2.2 下月重点出让地块信息 5
三、禅桂住宅物业市场分析 6
3.1 市场总述 6
3.2 禅桂住宅市场供求情况 7
3.3 本月新增供应情况 8
3.4 本月销售金额排名 9
3.5 本月楼盘动态 11
3.6 本月住宅开盘情况 14
3.6 未来市场供应情况预测 17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 佛山历史城区划定 2.2 平方公里将重点保护

来源： 2015-09-17 佛山日报

省政府正式批复通过《佛山历史文化名城保护规划(2011~2020 年)》，划定佛山历史城区即佛山老城重点保护区总面积 2.2 平方公里。除确定历史城区即佛山老城范围外，该规划还在全市五区范围内划定了 20 处历史文化街区及 11 处历史地段。要求切实加强对佛山城市传统格局、历史风貌、空间尺度及与其相互依存的自然景观和环境的保护，充分发挥《规划》在佛山市历史文化名城保护中的综合调控作用，有效保护、合理利用历史文化遗产和资源，突出岭南特色，延续历史文脉，不断强化佛山市的国家级历史文化名城地位。

该《规划》特别指出，佛山市是岭南文化、古代特殊职能城镇(陶瓷和冶炼)、工商业城镇、岭南水乡和基塘农业的典型代表，具有十分突出的历史文化价值。将以历史城区即佛山老城为重点，加强佛山历史文化名城保护，推动各类历史文化遗产的保护和利用，彰显佛山历史文化价值和特色。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 禅城首建太阳能公交枢纽站

来源： 2015-09-16 广州日报

岭南大道公交枢纽站即将提升改造，现址的岭南大道公交枢纽站将新建一座地上 4 层的公共建筑，首层用途仍然为公交枢纽站，二、三、四层和屋面为停车库。项目用地 10035.69 平方米，总建筑面积 31500 平方米，规划停车位 880 个。

施工期间，该枢纽站将北迁 50 米，启用临时搭建的枢纽站。公交枢纽站建成后，约 7000 平方米的天顶将安装绿色环保的太阳能光伏发电系统，力争大楼用电实现自给自足，这也是禅城将建成的首个倡导和推广的大型太阳能光伏发电应用项目。另外，一楼的公交站场还会安装汽车充电桩，满足电动公交车辆充电需要。

■ 两年后佛山新增湿地公园 43 个

来源： 2015-09-30 南方都市报

佛山市环保委公布《佛山市开展水环境综合整治与绿色生态水网建设工作方案(征求意见稿)》。《方案》要求，今年年底，全市要基本完成首批 42 条“一河一策”重点河涌整治，启动第二批 90 条重点河涌整治的前期准备工作，完成第三批 95 条重点河涌整治方案的编制。

而根据《方案》，佛山市将逐步完善湿地公园体系，实现一年开局起步、两年初见成效、五年基本建成，佛山市至少要建有 1 个国家湿地公园、五个区至少每区建成 1 个省级湿地公园，每个区要高标准建设示范性湿地公园，有条件的镇村也应该积极建设小型湿地公园，打造一批岭南水乡特色湿地公园精品。至 2017 年，新增湿地公园 43 个。

二、土地市场

2.1 本月重点成交地块信息

成交时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
2015/9/30	TD2015（NH）WG013	桂城街道金融 B 区 03-02-10、03-02-11 地段	商住	3.32	11.62	108690	56%	9358	奥园集团
1） 商业用房计容建筑面积： ≤10000 ㎡。									

分析：宗地形状、条件与中铁项目南边地块相仿，起价较高，周边普遍在售价为 1.3 万-1.5 万元/方，该项目房价存在一定压力

2.2 下月重点出让地块信息

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/㎡）
2015/10/29	TD2015(CC)WG008	科润路南北、佛山一环以东、东平水道以西	商住	20.57	--	48.99	166742	3404

1） 地块一、二、三、四土地用途为住宅用地，兼容商服用地、文体娱乐用地（兼容的计容建筑面积不得超过对应地块计容总建筑面积的40%）。地块五、六土地用途为商服用地。

2） **住宅用房计容建筑面积：≤256438 ㎡ ，商业用房计容建筑面积：≤233460 ㎡ 。**

3） 科润路、弘德北路预留规划轨道 4 号线通道及临近远期轨道 7 号线，地块一、二、四、五、六的设计方案及地下空间还应做好与轨道交通控制保护区的衔接，鼓励地块开发时预留与地铁站点出入口的衔接。

分析：预计宗地将建成地铁上盖综合项目。宗地绕绿岛湖分散布局，其中地块四至六稍欠规整，所幸能布置多种物业类型以作规避。

2015/10/30	TD2015(CC)WG009	禅城区魁奇路南侧、桂澜路东侧	商住	13.64	--	52.23	195877	3750

1） 地块一：商业商务娱乐康体用地，兼容二类居住用地；地块二、三：二类居住用地，兼容商业、商务用地

2） **住宅用房计容建筑面积：≤263558 ㎡，商业用房计容建筑面积：≤258761 ㎡。**

3） 地块一靠近魁奇路高架一侧建设一处标志性建筑，

4） 幼儿园一所，建筑用地≤6500 ㎡，建筑面积≤5800 ㎡，肉菜市场一处≥2000 ㎡。

5） 地铁 6 号线两侧各 60 米范围内为控制保护区，

分析： 与绿岛湖地块的规划大同小异，同样以配合地铁规划线路所建设。地块临江、傍地铁，且位于禅桂陈交界，价值高于时代地块，有望进一步推高奇槎地价。

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/㎡）
2015/10/26	TD2015(NH)WG013	南海区桂城街道海八路北侧 63 号地段	商住	7.02	1.5-3.0	21.07	115910	5500

1） **商业用房计容建筑面积：≤10000 ㎡。**

2） 须设置一所幼儿园 1 处，用地面积≥4500 。

分析： 地块位于金融 B 区，东面为华南汽车城，目前车城将启动升级改造，地块拟属于华南汽车城的配套服务区。另外，该地块是本年桂城的出让最大面积，而且或是 B 区的最后一块占地较大的地块，预计会拍出不错的价钱。

三、禅桂住宅物业市场分析

3.1 市场总述

9 月禅城区整体市场成交量再度下滑，虽然推新货量有所增加，但除绿岛湖壹号首度入市取得优异成绩外，大部分项目均成交平平。一方面是由于部分项目自身仍存有较大货量的同类型产品，使得推售成绩并不理想；另一方面是推货时间主要集中于 9 月中下旬，其新货成交网签并未得到及时体现。均价方面，凭绿岛湖壹号以及中心城区项目成交所支撑，9 月份成交均价为年内首度破万。

桂城方面，9 月成交量环比减少 1/3，新货不足仍是造成本月成交下降的主要原因。其中在上月销量占比较大的保利、万科和中海的项目，在本月合计总量却不足 8 月的一半。

禅城市场多数项目已于中秋、国庆双节长假加推新货，10 月仅有童梦天下等廖廖数个项目推新。而桂城预计 10 月份将迎来中国铁建国际公馆和时代廊桥两个全新项目入市，加上单价地王奥园地块的出现，或将助推千灯湖版块楼盘涨价。虽然禅桂市场在“金九”有多个亮点，但“供应不足”仍限制成交突破，预计“银十”市场以余货促销作主调，成色将不如去年。

3.2 禅桂住宅市场供求情况

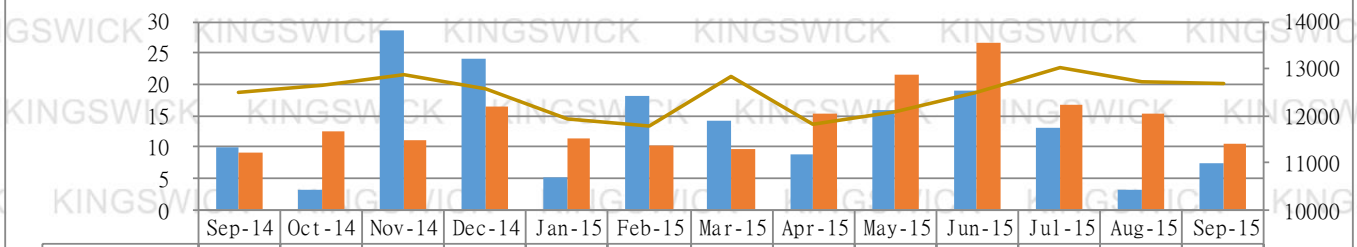
单位：万㎡　　2014-2015年禅城住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡

	Sep-14	Oct-14	Ncv-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	15-Jul	Aug-15	Sep-15
新增面积	6.33	10.29	13.07	15.63	4.82	8.40	7.98	22.76	18.66	9.71	25.93	11.84	15.55
成交面积	11.43	13.92	13.42	16.67	12.70	5.72	11.52	13.47	19.80	19.17	18.14	13.51	12.83
可售面积	149.70	148.56	147.71	149.92	138.07	133.77	136.03	147.27	149.13	133.93	157.26	143.12	149.41
成交均价	9592	8914	9151	8947	9226	8948	8892	9172	9596	9428	9320	9712	10080

（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 149 万㎡，约 12252 套，共 82 个项目在售。9 月新增预售 1211 套，环比增加 0.5%，同比增加 80%；新增预售面积 15.55 万㎡，环比增加 31%，同比增加 146%；网签套数 1199 套，环比减少 13%，同比增加 8%；网签面积 12.83 万㎡，环比减少 5%，同比增加 12%；成交均价 10080 元/㎡，环比上升 3.8%，同比上升 5.1%。

单位：万㎡　　2014-2015年桂城市场月度供求走势　　单位：元/㎡



	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15
新增面积	9.86	3.08	28.55	24.04	5.08	18.30	14.14	8.89	15.88	19.11	12.97	3.22	7.57
成交面积	9.13	12.48	11.15	16.61	11.39	10.27	9.73	15.44	21.48	26.67	16.90	15.26	10.63
可售面积	84.99	78.94	95.01	107.90	96.37	103.28	107.15	106.31	98.17	93.83	83.78	67.33	63.37
成交均价	12514	12637	12873	12560	11922	11801	12831	11835	12076	12499	13021	12727	12693

（备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

本月桂城住宅可售货量为 63.37 万㎡。本月新增套数 637 套，环比增加 61%，同比减少 59%；新增预售 7.57 万㎡，环比增加 135%，同比减少 62%；网签套数 964 套，环比减少 34%，同比减少 13%；网签面积为 10.63 万㎡，环比减少 30%，同比增加 16%；成交均价 12693 元/㎡，环比下降 0.3%，同比上升 1.4%。

3.3 本月新增供应情况

月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
南庄	港宏世家	2015/9/2	四期 27 座，31 层/2 梯 4 户	复式/88、89	128	1.13
绿岛湖	绿岛湖壹号	2015/9/1	1-3 座、6-8 座，别墅 10 座，35 层/2 梯 2 户 11 座，12 座，29 层/2 梯 2 户 15 座，32 层/2 梯 2 户	别墅/482-919 四房/184-281 复式/330-494	17 234 8	6.32
南庄	绿岛明珠花园	2015/9/2	2 区六座，29 层/2 梯 5 户	三房/88-90	137	1.22
绿岛湖	绿岛湖壹号	2015/9/8	13 座，14 座，29 层/2 梯 2 户	四房/143	116	1.66
旧城	时代云图	2015/9/16	二期 3 座，27 层/2 梯 6 户	两房/69、79 三房/87、98	75 75	1.23
城西	领地海纳龙庭	2015/9/23	五、六座，16 层/2 梯 6 户	两房/80 三房/85-90	56 120	1.52
南庄	汇银 W 新港湾	2015/9/23	23 座，32 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/141	62 62	1.43
南庄	港宏世家	2015/9/23	四期 29 座，32 层/2 梯 4 户	两房/79 三房/88、89	121	1.04
合计					911	12.61
桂城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
平洲	依岸康堤	2015/9/17	41 座，32 层/2 梯 4 户	三房/84-85 四房/123-143	62 62	1.35
三山	保利西雅图	2015/9/16	一区 12、13、18 座	三房/94、95 四房/119、144	190 190	4.30
千灯湖	中建灯湖领秀	2015/9/22	4 座 1 栋，28 层/2 梯 3 户 4 座 2 栋，27 层/2 梯 2 户	三房/109-135 四房/173	81 52	1.92
合计					637	7.57

3.4 本月销售金额排名

禅城销售金额前二十名

排序	板块	楼盘名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
1	绿岛湖	绿岛湖壹号	26795	111	21932	12217	——
2	旧城区	时代云图	9741	89	7533	12930	带装修
3	旧城区	瑞安岭南天地	8222	49	6635	12392	含别墅 部分带装修
4	新城	新鸿基泷景	7339	75	8101	9058	——
5	季华路	星星凯旋国际	7192	70	6588	10916	——
6	旧城区	普君新城	6914	70	6143	11256	部分带装修
7	旧城区	东海银湾	4383	72	4080	10742	部分带装修
8	南庄	绿岛明珠花园	4115	46	6031	6822	——
9	旧城区	越秀岭南隽庭	3984	33	3236	12311	部分带装修
10	南庄	汇银 W 新港湾	3622	53	4786	7568	部分带装修
11	南庄	龙光水悦龙湾	3088	34	4657	6631	——
12	城南	盛南新都	2773	36	3256	8516	——
13	城西	海湾城	2714	32	2956	9180	——
14	新城	时代年华	2593	28	2484	10440	带装修
15	季华路	佛山雄盛王府广场	2190	23	1991	11002	部分带装修
16	绿岛湖	招商依云雍景湾	2095	9	1916	10935	含别墅
17	城西	罗马新都	1897	22	2237	8480	——
18	季华路	非凡领域	1883	17	1896	9930	——
19	亚艺	龙光天湖华府	1842	16	1491	12352	带装修
20	南庄	港宏世家	1810	32	2811	6437	——

桂城销售金额前十名

排序	板块	楼盘名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
1	三山新城	保利西雅图	18189	147	16224	11211	带装修
2	三山新城	中海万锦熙岸	16706	134	13141	12713	带装修
3	平洲	依岸康堤	15608	131	15010	10399	——
4	千灯湖	滨江一号	14906	105	11243	13258	——
5	千灯湖	宏鼎景裕豪园	13801	90	10443	13215	带装修
6	桂城	中海寰宇天下	12309	53	8314	14805	带装修
7	平洲	中海繁华里	9650	73	7324	13175	带装修
8	千灯湖	中建灯湖领秀	9099	76	7173	12686	——
9	千灯湖	中海千灯湖一号	8611	19	5662	15208	——
10	平洲	华福御水岸	7356	60	5422	13567	带装修

3.5 本月楼盘动态

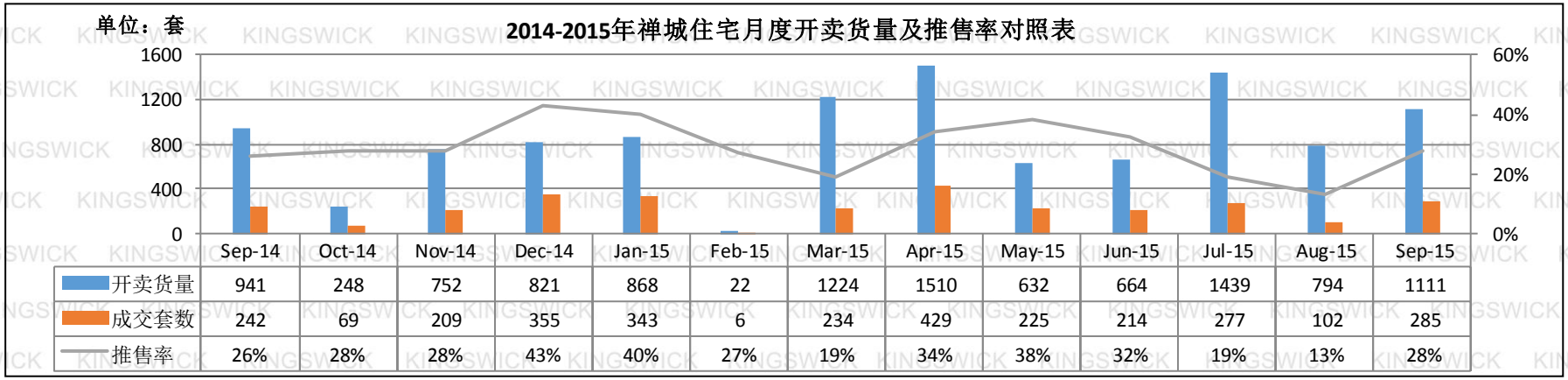
板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	佛山富力广场	活动现场	9.13 举办绿色盘栽 DIY 与灯笼 DIY 活动。
		活动现场	9.22-28 举办招募售楼体验师活动，9.26-27 举办富力中秋盛宴活动。
	岭南天地	活动现场	9.12-13【尚苑】销售中心举行「微森林假日」活动，【御苑】销售中心举办月饼 DIY 活动。
		活动现场	9.19-9.20 举办月饼 DIY，以及财经讲座。
	普君新城	优惠信息	9.3-5 推出 15 套特价单位，成交送 3 年物管费，并推出“金秋 9 月购房五重礼”活动。
		活动现场	9.19-9.20 举办小黄人曲奇 DIY。
		活动现场	9.26 开放 6 座样板房。
	时代云图	优惠信息	目前购房预存 2 万可享 5 万优惠。此外，即日起至 9.30，旧带新成交均可获赠 2 年物管费。
		活动现场	9.26-27 将在广州蓓蕾剧院举办”魔幻奇迹之旅“魔术表演。
	越秀岭南隽庭	活动现场	9.3-5 曲奇灯笼 diy 暖场
		活动现场	9.25-27 举办“中秋游园会”活动，9.25 有烧烤品尝，9.26-27 有灯笼 DIY、放水灯活动。
季华路	佛山万科广场	优惠信息	主推 5/6 座 83-88 ㎡两三房洋房，均价 12000-13000 元/㎡带精装修。另外在清 1 套 140 ㎡四房，精装售价为 180 万元/套。
	季华金品	优惠信息	目前在清最后几套洋房余货，其中 57 ㎡的一房户型为样板间，不带家私家电，一口价约 74 万元/套；102 ㎡两房户型，毛坯一口价约 120 万元/套。
	绿地璀璨天地	开放样板房	9.3 开放 86-140 ㎡样板房
		活动现场	9.26-27 举办千人庙会活动。
		活动现场	9.19-9.20 举办捕鱼达人活动，现场热辣劲舞表演及美食
	星星凯旋国际	活动现场	9.5 钢琴比赛活动
		活动现场	9.9 星城地产与东鹏家居举行“绿色低碳精装成品房签约仪式”；9.12 在销售中心举行巴罗克音乐集训班。
		活动现场	9.19-9.20 举办早教机构故事会，以及油画比赛活动。
		活动现场	9.26-27 举办中秋业主游园会，现场有 BBQ、趣味小游戏以及大抽奖，同期开放法式样板房。
城南	保利天玺	优惠信息	在售 208-280 大户型洋房，毛坯均价 10000-12000 元/㎡。同时在清 35-53 ㎡公寓，毛坯均价 8500 元/㎡，精装均价 9500 元/㎡。

板块	楼盘名称	活动类型	内容
	龙光天湖华府	活动现场	9.12-13 举办星巴克主题活动。
		活动现场	9.26-27 举办免费叹早茶活动，现在可免费办理建行粤通卡·龙卡，高速可享 98 折。
新城	时代年华	活动现场	9.3-5 举办美甲及小盆栽制作活动
		优惠信息	项目推出多套特价单位，均价 9388 元/㎡起，首付一成。
	新鸿基泷景	活动现场	9.12-13 举办彩陶 DIY 与法式茶点品尝，成交大抽奖活动。
		活动现场	9.19-9.20 举办中秋幸福接力赢大奖活动。
		活动现场	9.26-27 推出 20 套特价单位，举办业主抽奖，现场有泥塑 DIY 与猜灯谜活动。
	沿海馨庭	活动现场	9.12 举办红酒品鉴活动，以及“中秋回馈旧业主送红酒”活动
		活动现场	9.19-9.20 举办花式气球创作、小小科学望远镜 DIY
		活动现场	9.26-27 举办中秋游园会活动。
城西	海湾城	活动现场	9.19-9.20 举办趣味中秋游园活动。旧带新成交，旧业主可获红洒两瓶，新业主可参与大抽奖。
	领地海纳龙庭	活动现场	9.1 禅城区交通局及领地海纳龙庭项目公交首末站开通仪式
	罗马新都	活动现场	9.19 项目携手美吉姆早教中心举办欢乐亲子派对。
		活动现场	9.26-27 推出多套一口价单位，最高优惠 36 万，现场有月饼 DIY、猜灯谜活动。
	绿地未来城	活动现场	9.4-5 举办真人版捕鱼达人，并推出 2 万抵 10 万购房优惠。
		活动现场	9.12 进行浓情九月回馈季，凭老师节可获 99 折与礼品一份，现场还举办真人版捕鱼达人
		活动现场	9.19 举办“绿地杯趣味运动会“，并推出 10 套特价单位。
		活动现场	9.26-27 举办猜灯谜赢大奖活动。
南庄	港宏世家	活动现场	9.25 举办“团圆今夜月佳节伴家人”中秋晚会。
	龙光水悦龙湾	活动现场	9.26-27 举办中秋游园活动，更有冰皮月饼 DIY、踩气球、超级保龄球。
	万科城	活动现场	9.12-13 开展万科社区营地课堂。
		活动现场	9.19-9.20 举办“九年城庆”活动
绿岛湖	招商依云雍景湾	活动现场	9.19-9.20 举办”中秋购房五重礼“活动，推出多套特价单位，最高优惠 20 万。
桂城	金地珑悦	活动现场	9.3-5 开放游泳池举行泳池派对及烘焙 DIY
		活动现场	周末举办温馨鲜花花盒创意教学

板块	楼盘名称	活动类型	内容
		活动现场	9.19-9.20 举办中秋游园活动。另外，旧带新成交可获 2 万物管费。
		活动现场	9.26 举办大型冰雕艺术展。
	南海万科广场	活动现场	9.26-27 举办中秋游园赏月、猜灯谜、皮影戏以及创意市集活动。
	越秀星汇云锦	开放样板房	9.3 开放智能人居豪宅样板房，活动现场还有香车美女、星巴克美食。
	中海寰宇天下	活动现场	9.13 举办 2015 年亚洲小姐广佛佳丽海选活动。
		活动现场	9.19 举办“最具人气的全家福”评选活动。
		活动现场	9.25 推出 6 套特价单位，现场举办小黄人主题活动（DIY 冰皮月饼+全家福拍照）。
千灯湖	宏鼎景裕豪园	活动现场	9.19 开放小区园林景观，9.20 晚举办“中秋园游会“。
		活动现场	9.26-27 举办灯笼 DIY、糖画 DIY，以及小丑表演活动。
	万科金域中央	优惠信息	9.19 推出多套特价单位，价格低至 12000 元/方，来记可参与家电大抽奖。
		活动现场	9.26-27 举办猜灯谜中万元抵换券，冰皮月饼 DIY 以及家电抽奖。
	中国铁建国际公馆	活动现场	9.20 举办“中国少儿小金钟音乐大赛”半决赛。
		活动现场	9.26-27 来访送灯笼，现场并举办月饼 DIY 以及美食品尝。
	中海千灯湖 1 号	活动现场	9.19 举办儿童思维启发偶戏”衣想世界“表演活动。
		优惠信息	9.25 推出 20 套 291 方一口价单位。
	中建灯湖领秀	活动现场	9.3 举办抗战胜利主题路演活动
		优惠信息	9 月进行“感恩回馈，购房赢车+C464:G4646 重礼”。
		活动现场	9.26 开放 4 座 2 栋 173 方样板房，现场还有月饼 DIY、灯笼 DIY 与大闸蟹品尝。
平洲	中海繁华里	活动现场	9.12-13 到访客户均可参与抢钱游戏。
		活动现场	9.19 举办业主家宴与抽奖活动，同时推出多套特价单位。
		活动现场	9.26-27 来访转发微信可获食用油，并举办月饼 DIY，并推出 8 套特价单位，享额外 99 折；
三山新城	保利西雅图	活动现场	9.11-13 在荔湾新光百货&保利西雅图销售中心进行有机蔬菜免费大派送活动。
		活动现场	9.19-9.20 举办”金秋购房送礼“活动。
	中海万锦熙岸	活动现场	9.26-27 来访客户猜灯谜中万元抵换券。

3.6 本月住宅开盘情况

3.6.1 禅城



禅城住宅本月开盘项目汇总

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
旧城区	岭南天地	2015/9/12	【尚苑】3 座	164	两房 三房	109、110 126、135	12500	500	2500	1 万开盘 97*98*97 折	50	30%
旧城区	普君新城	2015/9/19	6 座	144	两房 三房	79 89-91	12000	持平	2000	--	15	10%
城南	盛南新都	2015/9/19	二期 3 座	117	两房 三房 四房 合并四房	80 90 144 133	8500-9300	持平	毛坯	--	10	9%
绿岛湖	绿岛湖壹号	2015/9/19	10-15 座	268	四房 五房	145-201 280	9000-12000 11000-15000	持平	毛坯	143-201 方存 5 万 96 折 280 方存 10 万享 96 折	146	54%
新城	新鸿基泷景	2015/9/19	星寓 4 座 01、03 单位，7 座 01、02 单位	155	两房 三房	80、88 128、141	9000-10000	持平	毛坯	--	20	13%
南庄	汇银 W 新港湾	2015/9/26	23 座	124	三房 四房	90 140	7600	持平	90 方带装修	--	32	26%

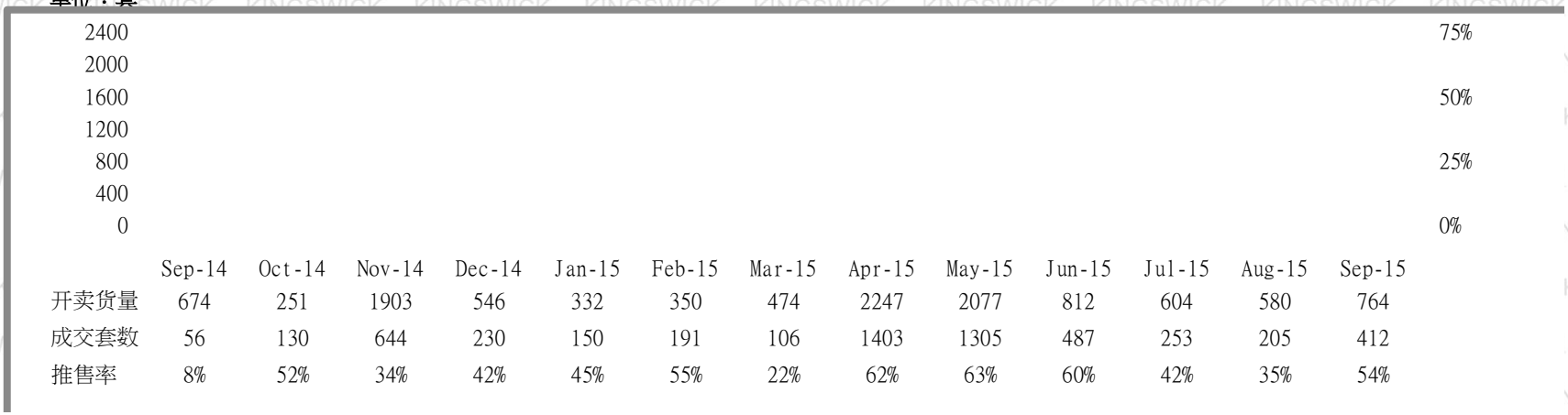
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
季华路	星星凯旋国际	2015/9/26	北区 15 座	57	三房	129	11000-12500	持平	毛坯	5 万*98*99*99 折	12	21%
新城	南裕欣府	2015/9/26	南裕欣府（单体楼）	82	三房	91-117	8500-9500	持平	毛坯	--	0	0%
合计推货量：1111 套							合计成交（开盘当日）：285 套， 推售率 28%					

（备注："价格升跌幅"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升跌情况）

3.6.2 桂城

2014-2015年桂城住宅月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15
开卖货量	674	251	1903	546	332	350	474	2247	2077	812	604	580	764
成交套数	56	130	644	230	150	191	106	1403	1305	487	253	205	412
推售率	8%	52%	34%	42%	45%	55%	22%	62%	63%	60%	42%	35%	54%

桂城住宅本月开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量（套）	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
三山新城	保利西雅图	2015/9/2	二期 19 座 1 梯	128	三房 四房	96 122	10000-11500	持平	2000	98*98*98*99*99	102	80%
千灯湖	中建灯湖领秀	2015/9/3	4 座 1 栋	72	四房	109-135	13500-13800	500	毛坯	5 万开盘 98 折	11	15%
三山新城	中海万锦熙岸	2015/9/12	8 座	152	三房 四房	88 108、130	15000-16000	持平	2500	--	8	5%
平洲	依岸康堤	2015/9/18	41 座	124	三房 四房	84-85 123-143	10000-11000	持平	毛坯	3 万元抵 10 万元	116	94%
三山新城	保利西雅图	2015/9/23	二期 19 座 2 梯、15 座	288	两房 三房 四房	71 96 100-121	10000-12000	持平	2000	98*98*98*99*99	165	57%
合计推货量：764 套							合计成交量（开卖当日）：412 套， 推售率约 54%					

（备注："价格升跌幅"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）

3.6 未来市场供应情况预测

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价	备注
旧城区	2015-10 月	越秀岭南隽庭	公寓	90	31-81	12500/带装修	5 千抵 2 万
平洲	2015-10 月	华福御水岸	6 座	120	140、170	13000/带装修	3 千抵 3 万
千灯湖	2015-10 月	中建灯湖领秀	4 座 2 梯	54	173	15000/带装修	——
千灯湖	2015-10 月	中国铁建国际公馆	3 座	124	90	13000-14000/带装修	1/2/5/6 座：3 万抵 10 万 3/4 座：2 万抵 8 万
三山新城	2015-10 月	保利西雅图	二期 12 座	120	95-120	11000/带装修	3 万 98 折
千灯湖	2015-10 月	时代廊桥	1-4 座	250	85-115	14000/带装修	2 万抵 5 万
城西	2015-10 月	领地海纳龙庭	4 座	128	90	6000/毛坯	1 万抵 2 万
千灯湖	2015-10 月	宏鼎景裕豪园	8 座	105	130、150	13000-14000/带装修	2 万享 98 折
新城	2015-10 月	滨海御庭	7 座商业公寓	--	29-45	20 万元/套起/带装修	1 万享 99 折
桂城	2015-10 月	金地珑悦	5 座	85	89-143	--	5 千获开盘 98 折
城西	2015-10 月	童梦天下	2、8、9 座	238	78-113	8000-9500/毛坯	1 万享 9 折
合计		共 1314 套					

（完）

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