

佛山房地产市场周报

(2016.3.21-3.27)



佛山经纬市场部

Part 1 宏观背景

营改增细则出台，二手房增值税按5%征收率征收！

来源：北京青年报 2016-3-25

3月24日，财政部、国家税务总局在官网上对外发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，明确自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营改增试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

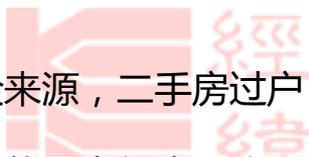
房屋情况		北上广深税率	北上广深以外城市税率
< 2年	普通住房	5%	5%
	非普通住房	5%	5%
≥ 2年	普通住房	免征	免征
	非普通住房	5%	免征

经纬点评：此轮调整，意在增加二手房流通，释放多层次需求空间，进而推动一手房去库存；第二方面，购房抵扣增值税，鼓励企业持有不动产，利于商业物业去库存；第三方面，对短期炒楼行为起到一定的抑制作用，对不足2年的房源赚取高差价，将面临更大的税费成本；第四方面，税收缴纳归属国税，中央集权信号明显。

沪、深、汉、宁连出楼市调控政策

来源：公开资料整理，2016-3-28

- **上海“新九条”**：史上最严调控，非本市户籍居民家庭缴纳个税或社保年限“2改5”，二套普通住宅首付不低于50%，二套非普通住房首付不低于70%， “认房又认贷”。
- **深圳**：非本市户籍居民家庭连续缴纳个税或社保年限“1改3”，首套首付比例3成提至4成，“认房又认贷”；
- **南京**：严审购房人首付比例、首付资金来源，二手房过户“限号”
- **武汉**：收紧住房公积金政策，首套房贷款最高额度下降10万元



经纬点评：针对当前一线城市及部分强二线城市房价飙升的现象，部分城市相继出台不同程度的调控新政，以抑制房价过快增长，同时预示着市场仍存在一定程度的调控风险，部分城市或将迎来前一轮宽松政策抢收期。一线城市尚未放开限购，利好强卫星城市获得较大的市场增量。以佛山为例，若广州政策风险加大，则利好佛山吸引广州客户扩大西进置业，同时亦对佛山房价提供较大的支撑，购买广佛交界位置及佛山中心区物业，能获得较好的投资回报。

2016年南海土地推介会，136块靓地“招亲”

来源：佛山乐居 2016-3-28

3月28日，2016年南海区“三旧”改造项目投资推介会共推介项目136个，面积18619亩，拟投资金额1126亿元，其中商住类项目64个，9116亩；商业类项目3537个，3431亩；工业提升类项目37个，6072亩。

重点推荐金融C区、三山新城和听音湖片区。

除重点推介项目外，区属推介项目11个，面积1099亩；**桂城街道12个项目，面积1807亩**；西樵镇10个项目，面积882亩；丹灶镇7个项目，面积290亩；九江镇7个项目，面积290亩；**狮山镇15个项目，面积2200亩**；大沥镇9个项目，面积913亩；**里水镇17个项目，面积1945亩**。

当日世茂、融创、时代、招商、合生、美的、星河、万科、碧桂园、中铁、金地、领地、龙湖、金茂、绿地、海逸、钜隆、宏越、名澳、三盛宏业、南舜、华创等逾70家房企到达现场。

经纬点评：本轮推地重点在于加大外拓广州市场，向内深耕狮山、听音湖等优质潜力区域，以东部为拉动力，以中、西部潜力区域为内生引擎，推动南海城市更新。其中广佛板块市场容量大，依旧是最受瞩目的区域；狮山片区则是依托佛山西站、博爱湖新城、智库科技城等板块的政策及规划倾斜，获得更大的吸引力。

交通热闻：广佛肇城轨今日开通，佛山3号线8月动工，1号线二期年底通车

来源：佛山日报、乐居综合

- 广佛肇城轨今日开通，佛山设5个站点（佛山西、狮山、狮山北、三水北、云东海），暂对接广州火车站，后期将借道贵广（南广）高铁，延伸至广州南站，将实现佛山、肇庆与广州市区1小时通达；
- “佛山西站”申请改名“广州西站”；
- 佛山地铁三号线，去年9月获省发改委正式批复，力争今年8月开工建设；
- 地铁2号线一期，力争17个车站主体工程（其中地下站14座，高架站3座）年内全部开工；
- 广佛地铁南延线共设4座车站（澜石站、世纪莲站、东平站、新城东站），力争在今年底开通；

广佛肇城轨部分线路图



今年交通重点项目

1 力争打通 20 条断头路

- 广中江高速一期工程(荷塘至龙溪段)
- 广佛高速沙涌互通立交改造工程
- 魁奇路东延线二期
- 绿景路东延线(桂澜路至东平路)
- 绿景东路(南海大道至桂澜路)
- 海一路(南一路至南海大道)
- 汾江南延线工程(澜石路至裕和路段)
- 岭南大道南延线工程(富华路至三乐路段)等等

2 地铁 3 号线 力争下半年动工

- 广佛线二期工程力争年底开通，并先期开通 10 个地铁出入口
- 地铁 2 号线一期工程 17 个车站主体工程力争年内全部开工
- 高明区现代有轨电车示范线项目首期工程力争上半年全面启动

3 公交提升计划

- 上半年中心城区力争先行开通“三纵三横”骨干线路，初步实现“一线一路”
- 骨干线路发班频率将少于 5 分钟；力争将中心城区公交分担率提高至 40%



Part 2 土地市场

本周重点商住用地成交信息



● **地块编号：TD2016 (CC) WG0001**

● **交易时间：2016-3-25**

土地性质：**商住用地**

占地面积：17.07万方

容积率：≤3.0

建筑面积：51.2万方

起始价格：213996万元

交易价格：234996万元 (溢价10%)

楼面地价：4590元/m²

竞得人：深圳市龙光投资顾问有限公司

- 限高120米，东侧留有景观及水源保护控制线；
- 地块一：净用地面积：89182.25m²，计容建筑面积：≤267546.75m²，**兼容面积≤ 53509m²**；
- 地块二：净用地面积：81467.92m²，计容建筑面积：≤244403.76m²，**兼容面积≤ 48880m²**；
- 文化活动站：≥1500m²；肉菜市场：2处，每处建筑面积≥1000 m²
- 幼儿园：用地面积≥6500 m²，建筑面积≤5800m²，

本周重点商住用地出让信息

南海西樵



●地块编号：TD2016 (NH) WG0008

●交易时间：2016-4-27

土地性质：商住用地

占地面积：13.58万方

容积率：地块A：1.0≤FAR≤2.0；

地块B、C：1.0 < FAR≤2.6

建筑面积：34万方

起始价格：99115万元

起始楼面地价：2880元/m²

- 不准在商业、酒店、一般办公及配套建筑内建设公寓、公寓式办公、SOHO办公、产权式酒店、酒店式公寓等有居住功能形式的用房；
- A区：商服用地，净用地面积15013.2m²，计容建筑面积≤30026.4m²，限高24米；
- B、C区：商住用地，B区限高36米，部分限高40米，C区限高70米，B、C区计容建筑面积≤314125.5m²，兼容面积≤45000m²；容积率可总体平衡，但转移的比例不可超过二地块总计容面积的10%。

本周重点商住用地出让信息



●地块编号：TD2016(SS)WG0003

●交易时间：2016-4-27

土地性质：商住用地

占地面积：6.61万方

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.5

建筑面积：23万方

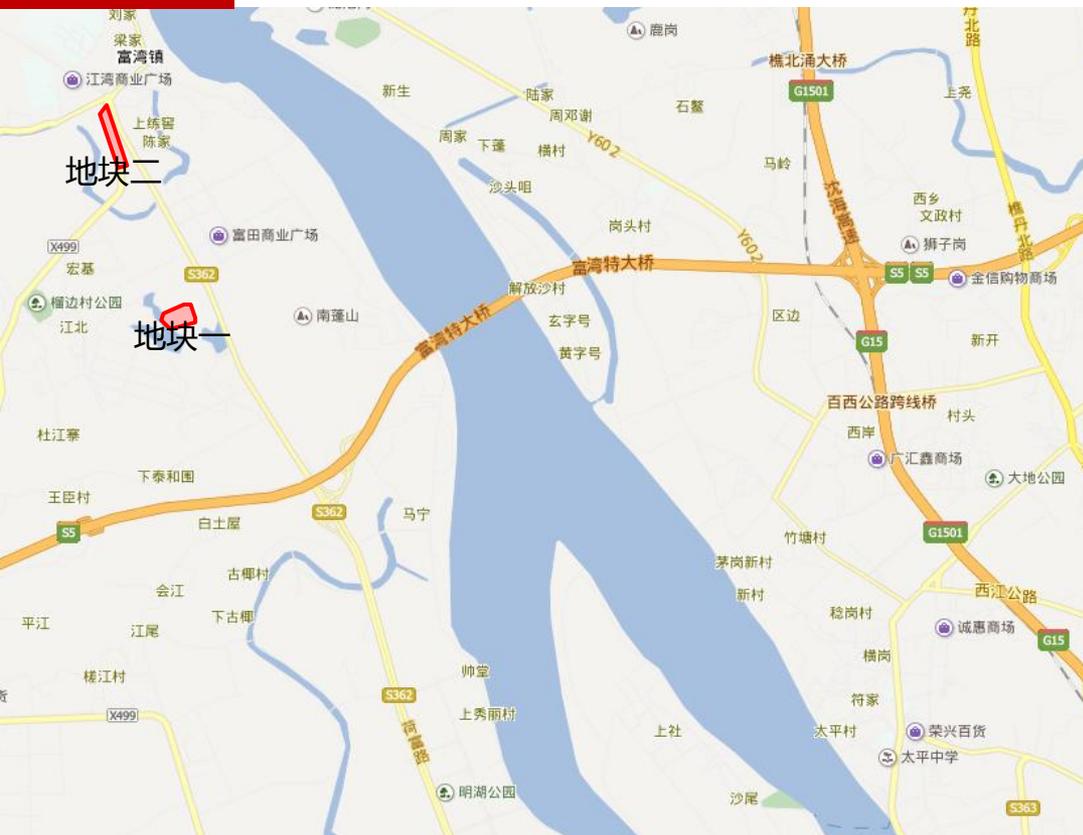
起始价格：31731万元

起始楼面地价：1371元/m²

- 限高150米；
- 设置肉菜市场（≥1500m²）、物业管理用房、垃圾收集站（≥110m²）、公厕（≥60m²）、配电房、消防控制室及通信设备用房；
- 设置港湾式公交停靠站（直线段长度≥40米，宽度≥3.5米）、出租车候客点和公共自行车租赁点（公共自行车租赁点≥300m²）

本周重点商住用地出让信息

高明荷城



●地块编号：

●地块一：TD2016(GM)WG0009

●交易时间：2016-4-22

土地性质：住宅用地（兼容商服）

占地面积：2.38万方

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.8

建筑面积：6.67万方

起始价格：7300万元

起始楼面地价：1095元/m²

●地块编号：

●地块二：TD2016(GM)WG0010

●交易时间：2016-4-22

土地性质：商服用地

占地面积：0.85万方

容积率：FAR ≤ 3.5

建筑面积：3万方

起始价格：2600万元

起始楼面地价：872元/m²

Part 3 市场分析

3.1

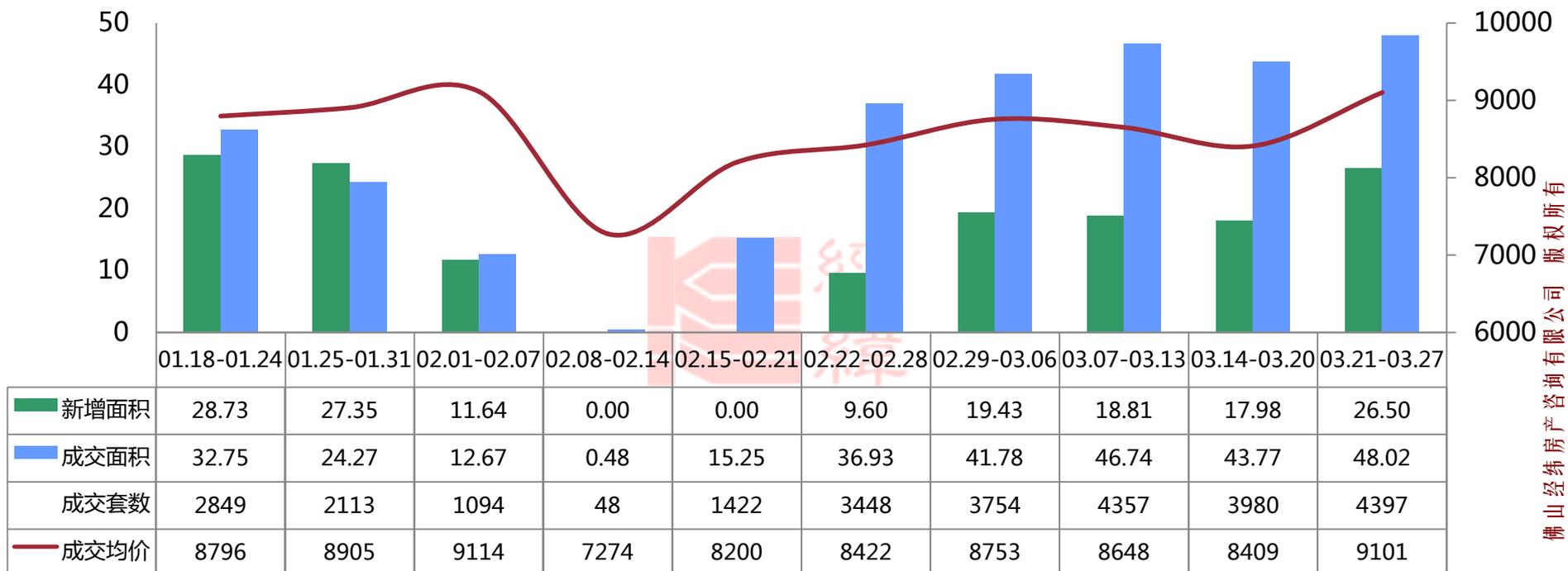
大佛山市场

周度成交量创新高，品牌房企项目优惠价推货热销

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

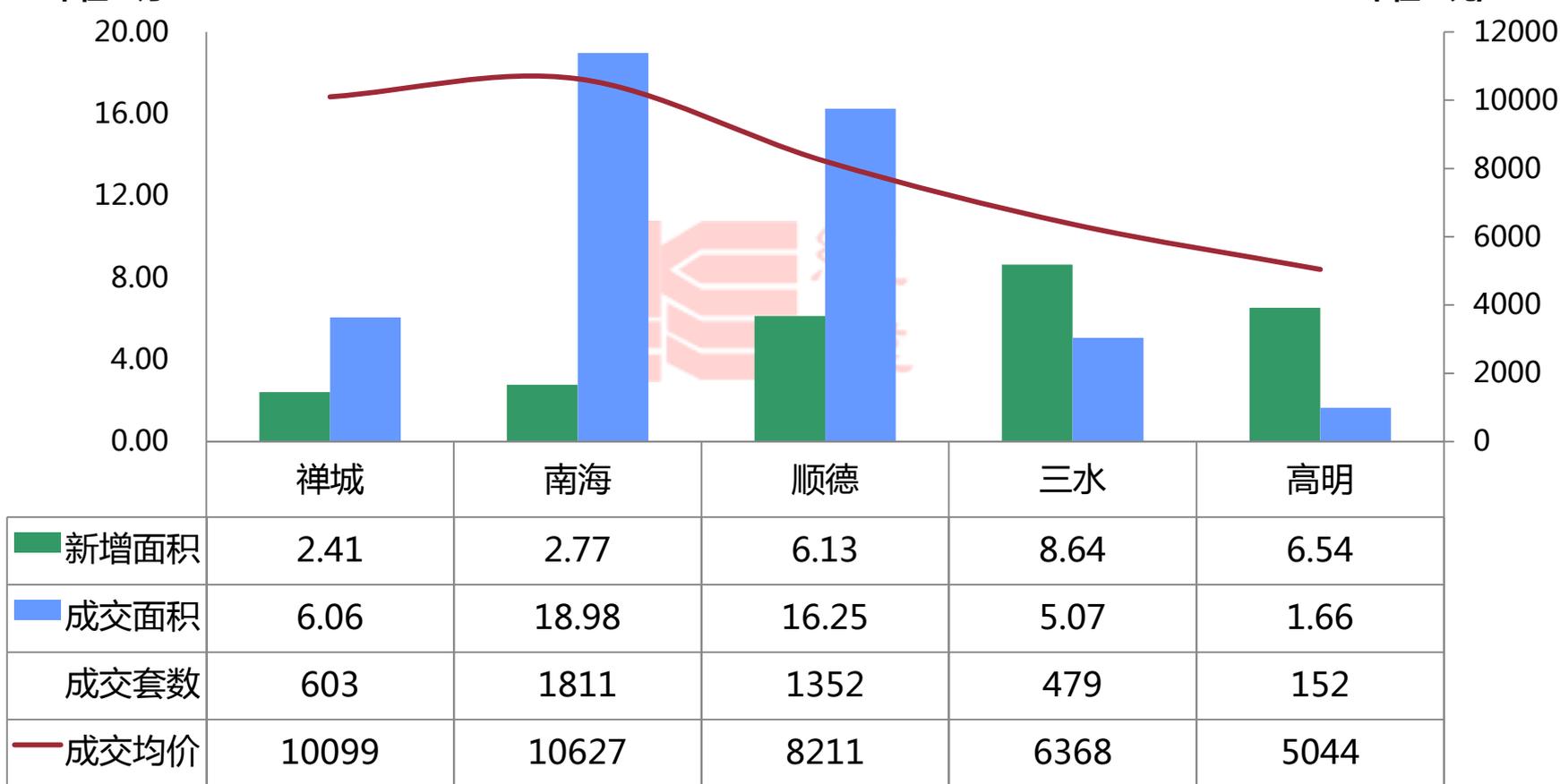
- 本周成交面积环比增加**10%**，成交套数环比增加**10%**，成交均价环比上升**8.2%**。
- 佛山周度成交量再创新高，广佛板块交投热度仍然较高，销售金额TOP10项目中，广佛盘占8席。
- 本周除新货网签推高成交量外，绿地璀璨天城、和记黄埔涟岸、恒大翡翠华庭、恒大帝景等品牌房企项目均有新货推售，地段、品牌、价格优势刺激需求释放，开盘消化超8成。

新货支撑下，成交量继续高企

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



本周新增预售

本周各项目新增供应情况一览表

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	非凡领域	2016/3/21	3座, 31层/2梯4户	两房 / 64 三房 / 85、89	4 116	1.05
禅城	普君新城	2016/3/25	14座, 32层/2梯4户	三房 / 92、124 四房 / 135	93 31	1.37
南海	奥园公园一号	2016/3/22	16、17座, 16层/2梯4户	四房 / 126-136 五房 / 158	96 14	1.46
南海	时代廊桥	2016/3/22	2座, 26层/2梯6户	三房 / 84-98	148	1.31
顺德	恒大帝景	2016/3/23	9座, 33层/2梯2户	五房 / 324-325 复式 / 1708	62 1	2.18
顺德	西山上筑	2016/3/24	15栋, 18层/2梯4户	三房 / 103-104 五房 / 149	53 17	0.80
顺德	风度花园	2016/3/22	8座, 18层/2梯3户	三房 / 105-142	52	0.61
顺德	碧桂园华府	2016/3/22	3、4座, 31层/2梯4户	三房 / 104-111	236	2.54
高明	江滨香格里拉花园	2016/3/24	8座1-3梯, 31层/2梯3户、2梯4户	两房 / 58-61 三房 / 111-121 四房 / 131-139	2 240 92	4.07
高明	江滨香格里拉花园	2016/3/24	6座1-2梯, 31层/2梯4户	三房 / 89-110	242	2.34

本周新增预售

本周各项目新增供应情况一览表

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	汇信华府	2016/3/21	6座, 18层/2梯6户	两房 / 82 三房 / 89-91	6 136	1.27
三水	汇信华府	2016/3/21	3座, 30层/2梯4户	两房 / 81 三房 / 86-90	56 172	1.97
三水	欧雅右岸春天	2016/3/22	9座, 32层/2梯4户	两房 / 72 三房 / 89-90	31 93	1.06
三水	欧雅右岸春天	2016/3/22	10座, 32层/2梯4户	两房 / 72 三房 / 89-90 四房 / 141 五房 / 250	31 62 29 1	1.22
三水	欧雅右岸春天	2016/3/22	12座, 32层/2梯4户	三房 / 89-90	126	1.14
三水	欧雅右岸春天	2016/3/22	11座, 32层/2梯3户	三房 / 109 四房 / 127-169 五房 / 296	31 61 1	1.27
三水	碧桂园三水华府	2016/3/25	6座, 18层/2梯4户	三房 / 98-102	72	0.72

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德	美的翰城	20045	199	23699	8457	部分带装修
2	南海	时代廊桥	18244	127	11309	16132	带装修
3	顺德	广佛颐景园	15142	144	13212	11461	部分带装修
4	南海	大沥碧桂园华府	14931	171	15829	9432	带装修
5	南海	金地悦荔	13653	95	8971	15219	带装修
6	南海	保利西雅图	9599	52	5588	17179	带装修
7	南海	富丰君御	8515	56	5844	14570	部分带装修
8	南海	中海金沙里	7671	40	4015	19108	带装修
9	南海	恒大金名都	7580	40	3806	19917	带装修
10	顺德	恒大帝景	5843	48	5757	10149	带装修

(注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
11	南海	雅居乐御景豪庭	5814	57	5902	9850	——
12	顺德	保利中央公园	5785	63	8078	7161	——
13	禅城	普君新城	5760	54	4737	12159	部分带装修
14	顺德	勒流碧桂园	5235	41	6536	8009	带装修
15	南海	恒大御景湾	5065	28	2544	19908	带装修
16	三水	保利中央公园	4997	70	7867	6352	——
17	顺德	怡翠晋盛	4749	40	4211	11276	——
18	顺德	碧桂园华府	4683	64	7007	6683	带装修
19	南海	中铁建国际公馆	4512	15	2667	16918	——
20	南海	中海繁华里	4421	27	3009	14693	带装修
合计			172245	1431	150587	11438	——

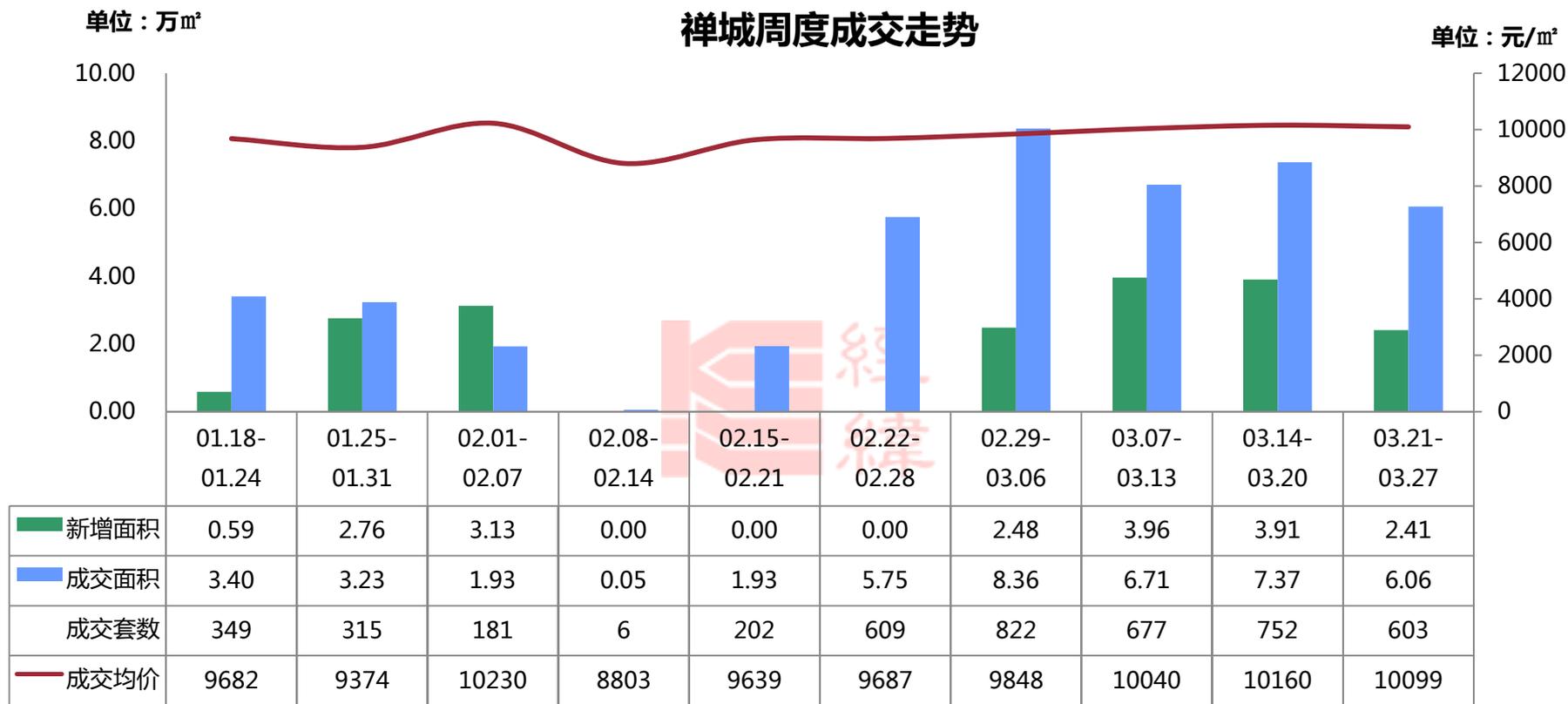
(注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

- 前20项目的签约金额占总体市场份额41%，成交面积环比增加 **26%**，成交均价上升**13%**。

3.2

区域市场

禅城：大量新货入市，楼市提前入夏



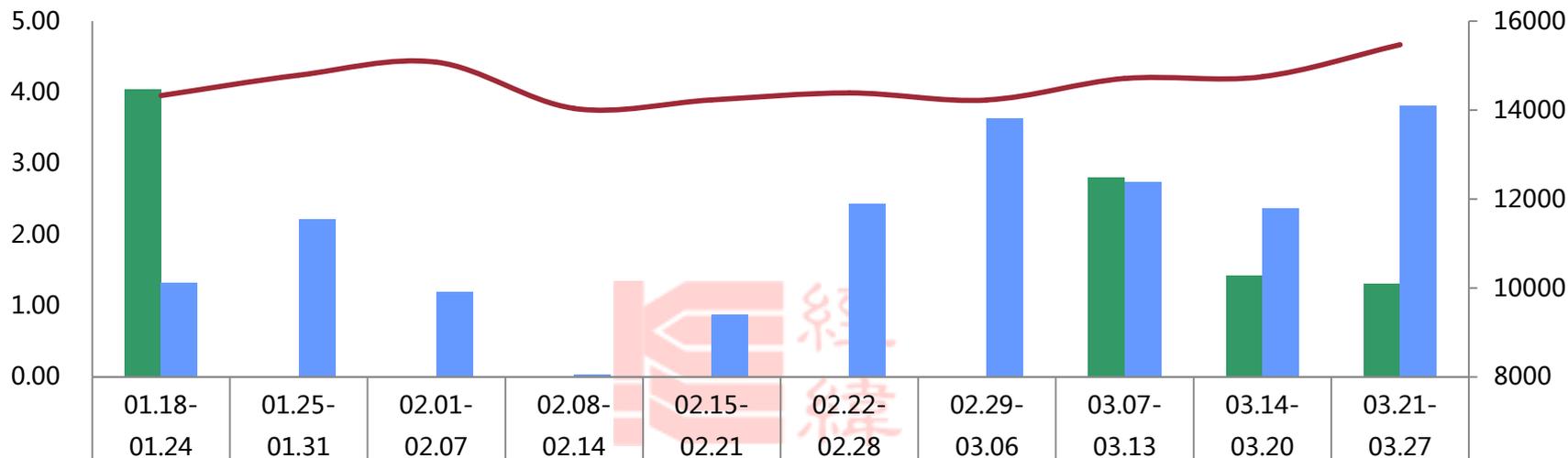
- 本周禅城成交套数、成交面积、成交均价分别环比下降20%、18%、1%。
- 据不完全统计，本周包括有绿地璀璨天城、涟岸和童梦天下等项目有新货入市，货量逾700套，其中绿地璀璨天城热销9成、涟岸热销8成，成交量有望在后续得到体现。楼市提前入夏，预计3月成交量将远超去年同期。

桂城：新货补给滞后，难以支撑后续走势高位运行

单位：万m²

桂城周度成交走势

单位：元/m²



新增面积	4.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.81	1.42	1.31
成交面积	1.32	2.22	1.19	0.03	0.87	2.44	3.63	2.73	2.37	3.82
成交套数	110	161	94	3	83	215	302	248	202	365
成交均价	14327	14786	15078	14039	14232	14387	14228	14712	14750	15471

- 本周桂城成交套数、成交面积、成交均价分别环比**上升81%、61%、5%**。
- 本周多个项目的新货开始网签，受到时代廊桥、保利西雅图等高价产品所影响，周度均价刷新历史高位。3月已进入尾声，入市新货寥寥，难以支撑走势维持高位运行；

【绿地璀璨天城2016-3-23开盘情况】



■推售货量：7座、8座，33层/2梯6户，共372套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	89m ²	103、144m ²	4万m ²
套数	124套	248套	372套

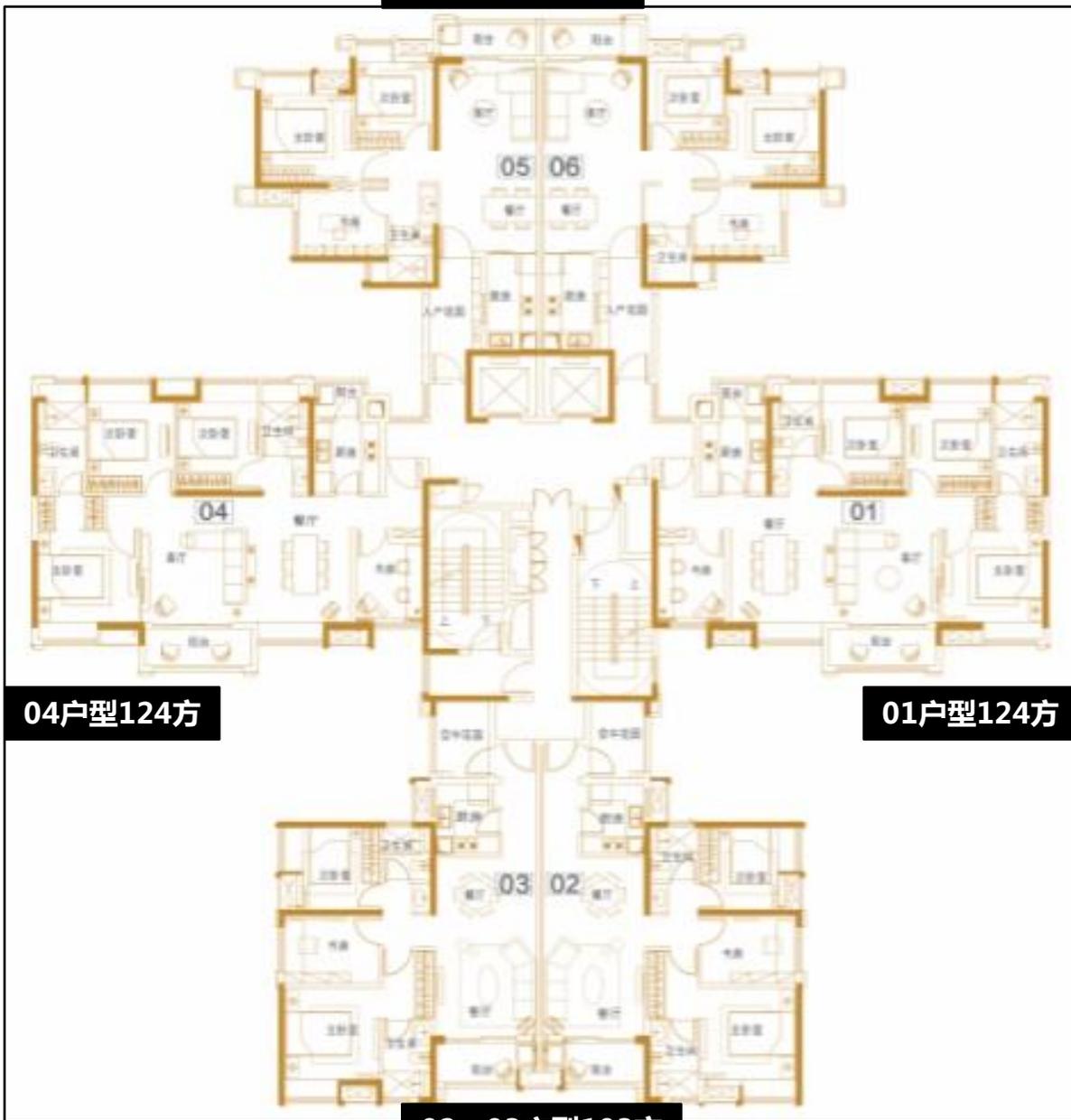
■推售价格：13000-14000元/m²带装修

■折扣优惠：开盘98*99*99*97折

■开卖情况：当日成交90%



05、06户型89方



04户型124方

01户型124方

02、03户型103方

已推
推售



【涟岸2016-3-27开盘情况】

■推售货量：2座、5座，33层/2梯4户，共250套

■户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积	89m ²	127m ²	0.95万m ²
套数	124套	126套	250套

■推售价格：7800-9000元/m²毛坯

■折扣优惠：开盘99*99折，89方减4500元，127方减6000元，7天内准时签约再享97折

■开卖情况：当日成交80%（约200套）



已推
推售
未售



【童梦天下2016-3-26开盘情况】

■推售货量：3座，29层/2梯3户，约共84套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积	89、91m ²	124m ²	0.9万m ²
套数	56套	28套	84套

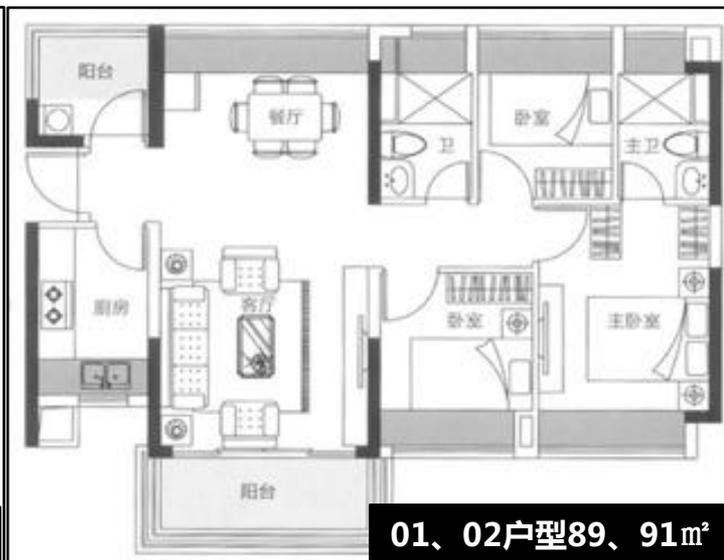
■推售价格：8000-9000元/m²毛坯

■折扣优惠：2万抵96*99折

■开卖情况：当日成交24%（约20套）



03户型124m²



01、02户型89、91m²

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	盛南新都	活动信息	3.27树脂粘土多肉植物DIY活动。
	星星凯旋国际	活动信息	3.26举办业主生日会，鲜花蛋糕、棉花糖、植物DIY活动。
	龙光天湖华府	活动信息	3.26-27举办陶艺DIY和微景观盆栽DIY活动。
	佛山富力广场	活动信息	3.26-27举办趣味游戏赢奖品，现场还有BBQ、关东煮等美食品尝。
	海湾城	活动信息	3.26-27举办微信砸金蛋赢迪士尼门票活动。
	招商臻园	活动信息	3.26-27佛山公益《幸福密码》研习会。
	童梦天下	活动信息	3.26-27举办激情欧洲杯法式嘉年华活动。
	招商依云雍景湾	活动信息	3.26-4.12举办表少年原创写作大赛。
桂城	富丰君御	活动信息	3.26-27举办千只鳄鱼公仔免费送，成交砸金蛋赢家电，旧带新送米及大礼包。
	金地珑悦	活动信息	3.26-27金地珑悦联合MINI COPPER、星巴克举办流动咖啡馆活动。
	南海万科广场	活动信息	3.26-27举办《中国好声音》佛山赛区海选活动。
	中国铁建国际公馆	活动信息	3.26-27举办风筝DIY & 免费下午茶活动，同时微信玩游戏，赢万达电影票。
	佛山当代万国府MOMA	活动信息	3.26举办推出微众筹1期活动。

即将开卖项目：

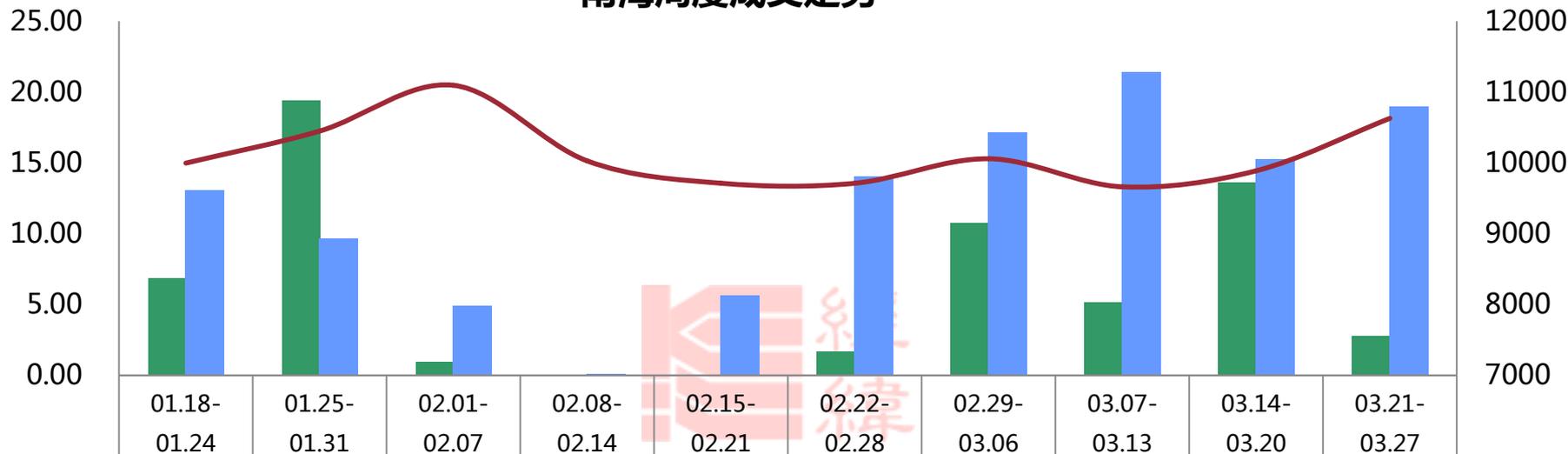
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2016-4月	华福御水岸	5座	88	90-175	15000 / 可选带装修	3千抵3万
2016-4月	绿岛明珠	二期7座	140	90	6800 / 毛坯	--
2016-4月	招商依云雍景湾	34座	90	144-167	12000-14000 / 毛坯	2万抵97折
2016-4月	科恒岭南水岸	5座	100	64-89	12500 / 带装修	--
2016-4月	龙光水悦龙湾	6座、12-18座	180	90-145	6000-8000 / 毛坯	--
2016-4月	星星E客	公寓	100	51、101	11000 / 带装修	5千抵2.5万
2016-4月	敏捷华南金谷	3座公寓	180	45	6500 / 可选带装修	--
住宅合计			合计：约598套			

南海：恒大翡翠华庭推货热销近4百套

单位：万m²

南海周度成交走势

单位：元/m²



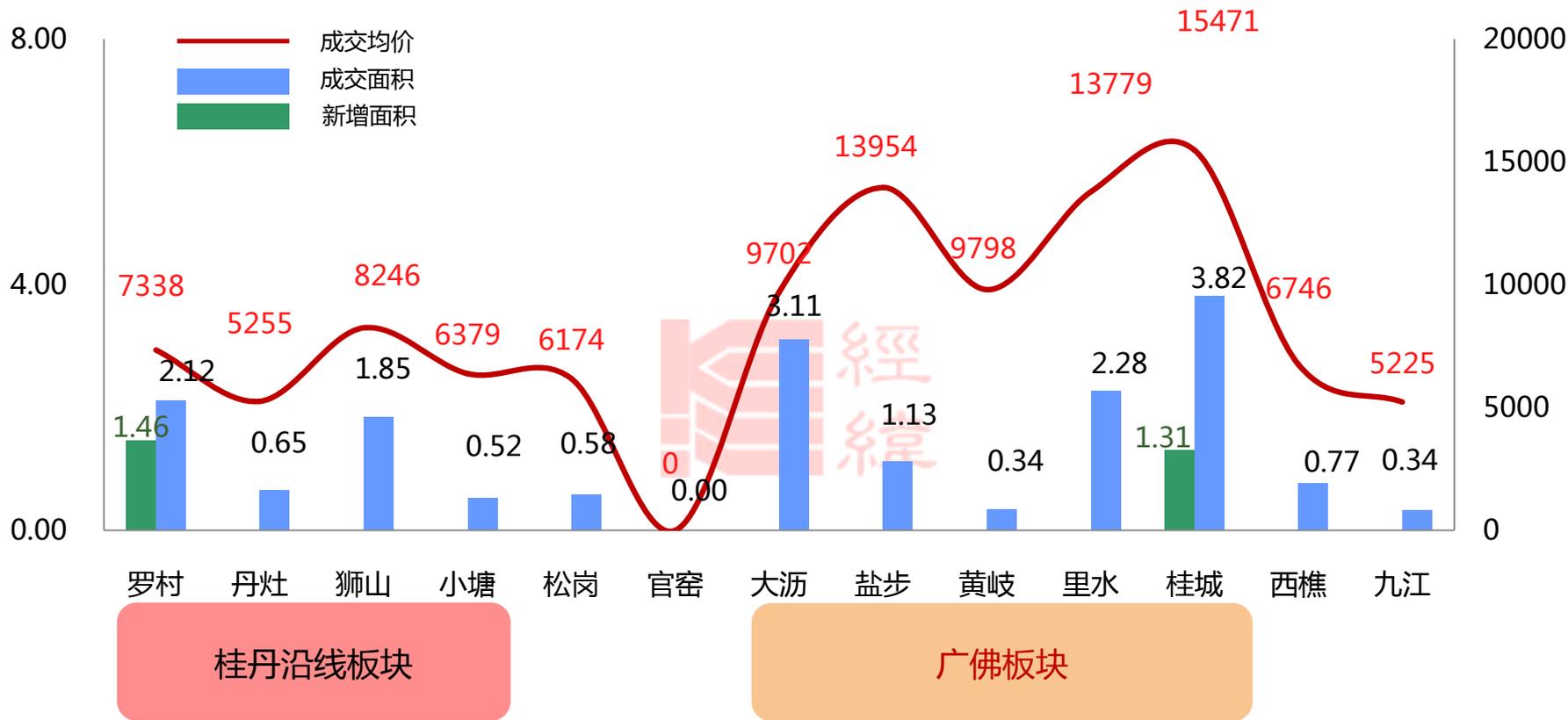
新增面积	6.88	19.41	0.95	0.00	0.00	1.64	10.75	5.16	13.61	2.77
成交面积	13.07	9.63	4.93	0.08	5.60	14.01	17.17	21.39	15.24	18.98
成交套数	1193	857	438	7	543	1322	1588	2059	1425	1811
新增套数	515	1728	78	0	0	99	1044	556	1240	258
成交均价	9998	10450	11096	10027	9714	9713	10059	9661	9888	10627

- 本周南海成交面积环比**增加24%**，成交套数环比**增加27%**，成交均价环比**上涨7%**；
- 临近3月尾，南海成交热度依旧高涨，广佛板块的表现尤为突出，本周销售套数TOP10项目中广佛楼盘占9席，其中大沥碧桂园华府网签171套、桂城时代廊桥127套、大沥金地悦荔95套，助全区成交量价均有明显涨幅；
- 本周狮山恒大翡翠华庭推新，热销近4百套，助力后市维持高位走势。

南海区各镇街周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



桂丹沿线板块

广佛板块

- 桂城楼价普遍超15000元/m²，保利西雅图收官楼王网签，项目单周签约均价17179元/m²；
- 大沥碧桂园华府集中网签助力大沥板块成交量环比增长81%；
- 恒大翡翠华庭周六开盘飘红，精装房均价8300-8400元/m²。

【恒大翡翠华庭2016-3-27开盘情况】



■推售货量：6座，30层/2梯4户，7、8座，31层/2梯4户，11座，30层/2梯3户，共443套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97-105	122-129	142
套数 (套)	178	207	58
			443

■推售价格：8300-8400元/m²（带装修）

■折扣优惠：1万抵88折*98折*98折*99折*99折

■开卖情况：当日成交90%（约399套）

■客户构成：狮山客为主

■本次恒大集中推售多幢洋房，均为小区中心位置，环绕中心泳池而建，坐向好，观赏性强；

■推售产品以刚需和首改为主，符合狮山本地人的需求导向，狮山客仍为项目成交主力。

■ 户型图：



6栋
标准层示意图



AREA SCHEDULE 面积表

序号	户型	建筑面积
1	三房两厅两卫	约105m ²
2	三房两厅两卫	约98m ²
3	三房两厅两卫	约122m ²
4	3+1房两厅两卫	约127m ²



6、7、8栋



11栋
标准层示意图



AREA SCHEDULE 面积表

序号	户型	建筑面积
1	四房两厅两卫	约125m ²
2	四房两厅三卫	约142m ²
3	四房两厅两卫	约142m ²



11栋

■ 现场图：



(数据来源：佛山恒大翡翠华庭微信公众号)

【云山峰境2016-3-26开盘情况】



■推售货量：16、17座，25层/2梯4户，共188套

■户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
建筑面积 (m ²)	73	88-92	130	17627
套数 (套)	22	142	24	188

■推售价格：5600元/m² (毛坯)

■折扣优惠：减3万*98折

■开卖情况：筹不足3周，开卖当日成交40% (约75套)

■客户构成：丹灶客为主

■备注：本次推售全部为刚需及首改户型，其中小三房居多。开盘当天解筹率为74%，客户构成以本地客及刚需客为主。

■ 户型图：



16座



17座

即将开卖项目

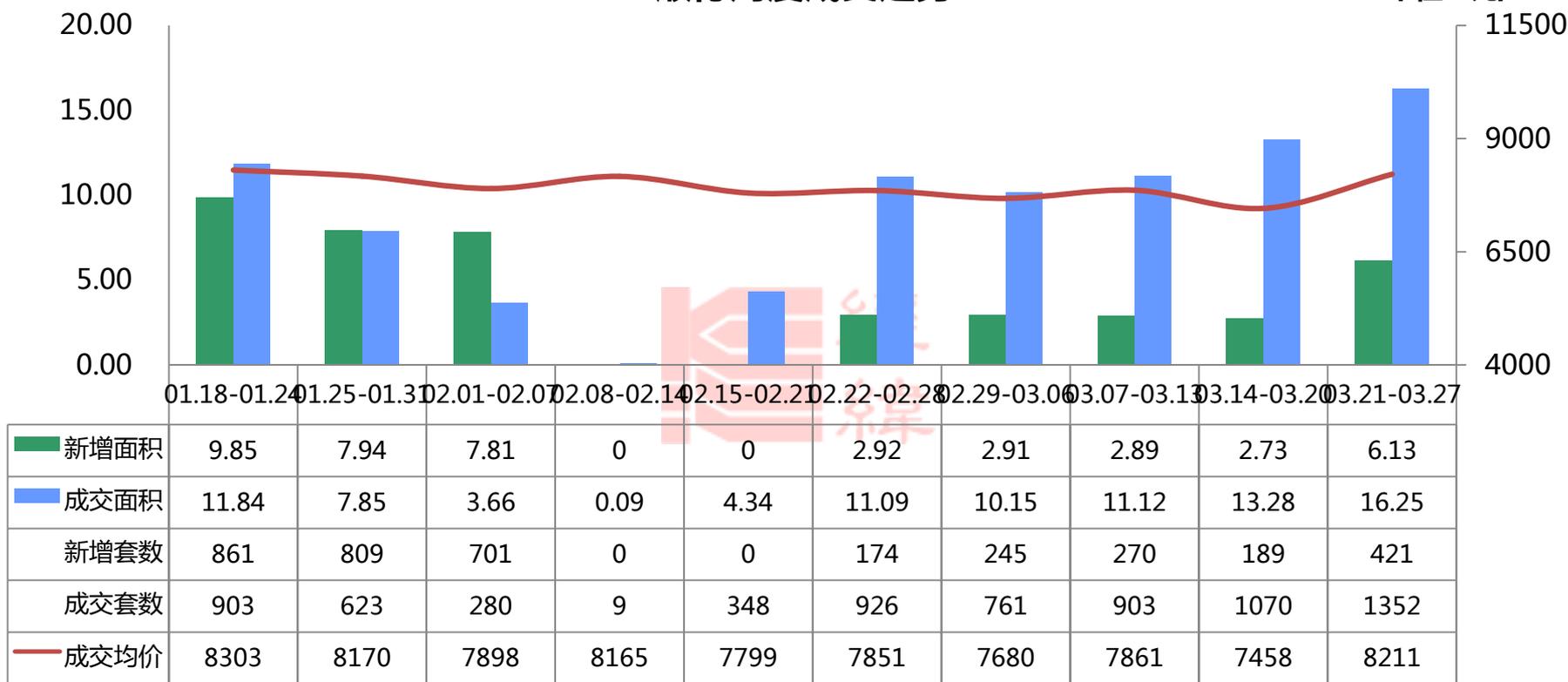
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2016-4月	保利中央公馆	24栋1梯	155	74-117	9500-10500 / 毛坯	——
2016-4月	桂丹颐景园	【芳菲】1、2座	256	90	5000-6000 / 毛坯	——
2016-4月	时代水岸	9、12座	372	82-113	17000-19000 / 带装修	预存3万享5万
2016-4月	翠林豪庭	4座	100	90	7500-8500 / 毛坯	预存5千享2万优惠
2016-4月	中信金山湾	23、25座	150	133-165	7500-8500 / 毛坯	预存1万享95折， 开盘享额外98折
2016-4月	保利紫山国际	16、20座	256	70-190	13000-14000 / 带装修	冻结3万享98*98折
2016-4月	中海金沙里	3座	376	89-130	19000-21000 / 带装修	——
2016-4月	恒大金名都	29栋	186	80-121	17000-18000 / 带装修	——
住宅合计(套)：				约1851套		

顺德：量价齐升，恒大顺德首盘受热捧

单位：万m²

顺德周度成交走势

单位：元/m²

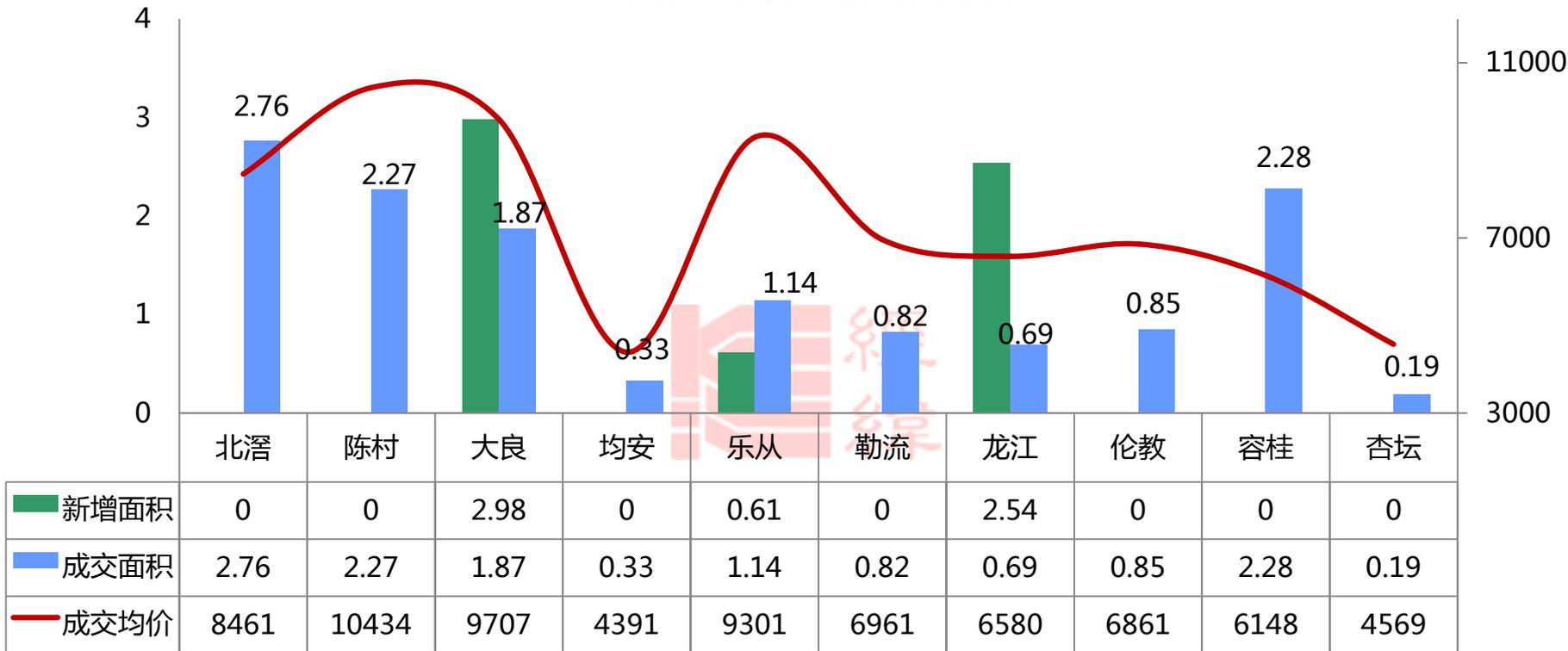


- 本周顺德成交面积环比**增加22.4%**，成交套数环比**增加26.4%**，成交均价**上升10.1%**；
- 3月进入尾声，成交量再创新高，月中新货的网签于本周得到体现，加上区内各大楼盘相继铺排新一轮推货，令市场整体呈现火热；
- 周末大良恒大帝景首推3百余套新货，带4000元/m²精装修，中小面积产品基本售罄。

顺德各镇街周度成交态势

单位：万 m^2

单位：元/ m^2



- 顺德北部市场持续火热状态，其中美的翰城新货集中网签，助北滘成交量居镇街首位；
- 大良恒大帝景、西山上筑和碧桂园华府均于本周取得新货预售证，其中恒大帝景已于周末推出，新货网签将推高片区短期成交量。

【恒大帝景2016-3-27开盘情况】



■推售货量：1、2、3座/31层，2梯3户；
9座/33层，2梯2户

户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
建筑面积 (m ²)	98-118	133-148	325	50788
套内面积 (m ²)	77-89	102-116	273	39838
套数 (套)	210	60	63	333

- 推售价格：套内12000-13000/m² (带装修)
- 折扣优惠：预存3千抵98折优惠。
- 开卖情况：超8成 (其中1、2、3座基本售罄)
- 客户构成：顺德本地客户为主

户型图



恒大帝景
Evergrande Royal Garden
桂畔海·公园里·尊贵华府



1 | 座 | 户 | 型 | 鉴 | 赏

01/03 户型 建筑面积 约113m²
2+1房2厅2卫 套内面积 约84m²

- 户型方正，干湿分区，布局合理
- 4米客厅，主题共享欢乐空间
- 南北对流，前后双阳台，视野开阔
- 主卧景观开间，尊享皇家园林



02 户型 建筑面积 约103m²
2+1房2厅2卫 套内面积 约77m²

- 中厅设计，保证各空间私密性
- 全南向户型，畅享阳光与清风
- 零过道设计，释放无限欢乐空间
- N+1百变空间，赠送超大空中花园



本户型图仅做图片及文字仅供参考，不作为任何承诺或买卖合同内容，最终以政府规划图为准及法律法规为准，最终解释权归开发商所有。



恒大帝景
Evergrande Royal Garden
桂畔海·公园里·尊贵华府



2 | 座 | 户 | 型 | 鉴 | 赏

01/03 户型 建筑面积 约148m²
3+1房2厅2卫 套内面积 约116m²

- 两梯三户，户型方正，布局科学
- 超大客厅，玩转百变生活空间
- 4.5米客厅，尊享欢乐空间
- 主卧特阔视野，望三重水景园林



02 户型 建筑面积 约98m²
2+1房2厅2卫 套内面积 约77m²

- 全南向户型，270°通透采光
- 中厅设计，保证各空间私密性
- 三开间厨房，阳光晾晒美好心情
- 零过道设计，释放无限欢乐空间



本户型图仅做图片及文字仅供参考，不作为任何承诺或买卖合同内容，最终以政府规划图为准及法律法规为准，最终解释权归开发商所有。

1座户型面积103-113m²

2座户型面积98-148m²

户型图



9座户型面积325m²



小区规划图

现场图



顺德本周动态

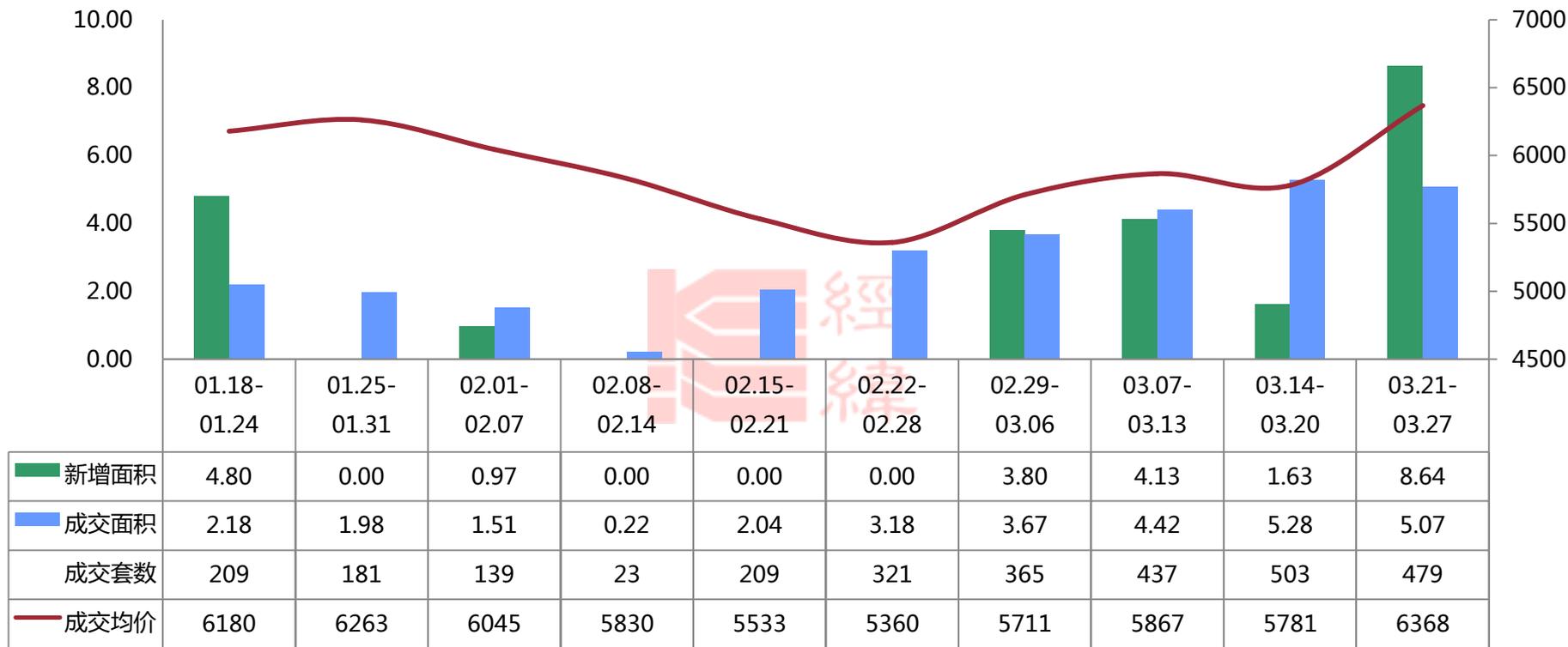
镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
容桂	容桂碧桂园	现场活动	3.21 亲子接力赛、长跑；蛋糕派对、迪士尼人偶舞蹈表演。 3.27 举办外展，舞狮跳舞，物业风采展示。
	新幸福领汇	现场活动	3.25 新幸福房地产杯——校园歌手大赛。
	碧桂园·凤凰湾	现场活动	3.27 举办外展，舞狮跳舞，物业风采展示。
龙江	保利上城	现场活动	3.27-3.28 俄罗斯杂技节+魔术表演。
杏坛	涛汇豪庭	现场活动	3.27美甲活动。
北滘	顺德碧桂园·桂澜山	现场活动	3.27秘密花园狂欢Par-相亲活动。
	嘉好悦园	现场活动	3.27 认筹；韩国烧烤主题+DIY手机壳。

三水：成交维持高位运行

三水周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- 本周三水成交面积环比**减少4%**，成交套数环比**减少5%**，成交均价环比**上升10%**。
- 三水新增预售面积大幅增加，主要集中于欧雅右岸春天和汇信华府；成交方面继上周小高峰后有所回落，但仍旧保持5万m²以上。
- 御江南成交10套别墅，连同丽日天鹅湖、全信·御景南湖等项目均有别墅成交，拉升区域均价。

三水本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	鸿安御花园	开放板房	3.26开放板房
	碧桂园三水华府	现场活动	3.26碧桂园三水华府徒步活动

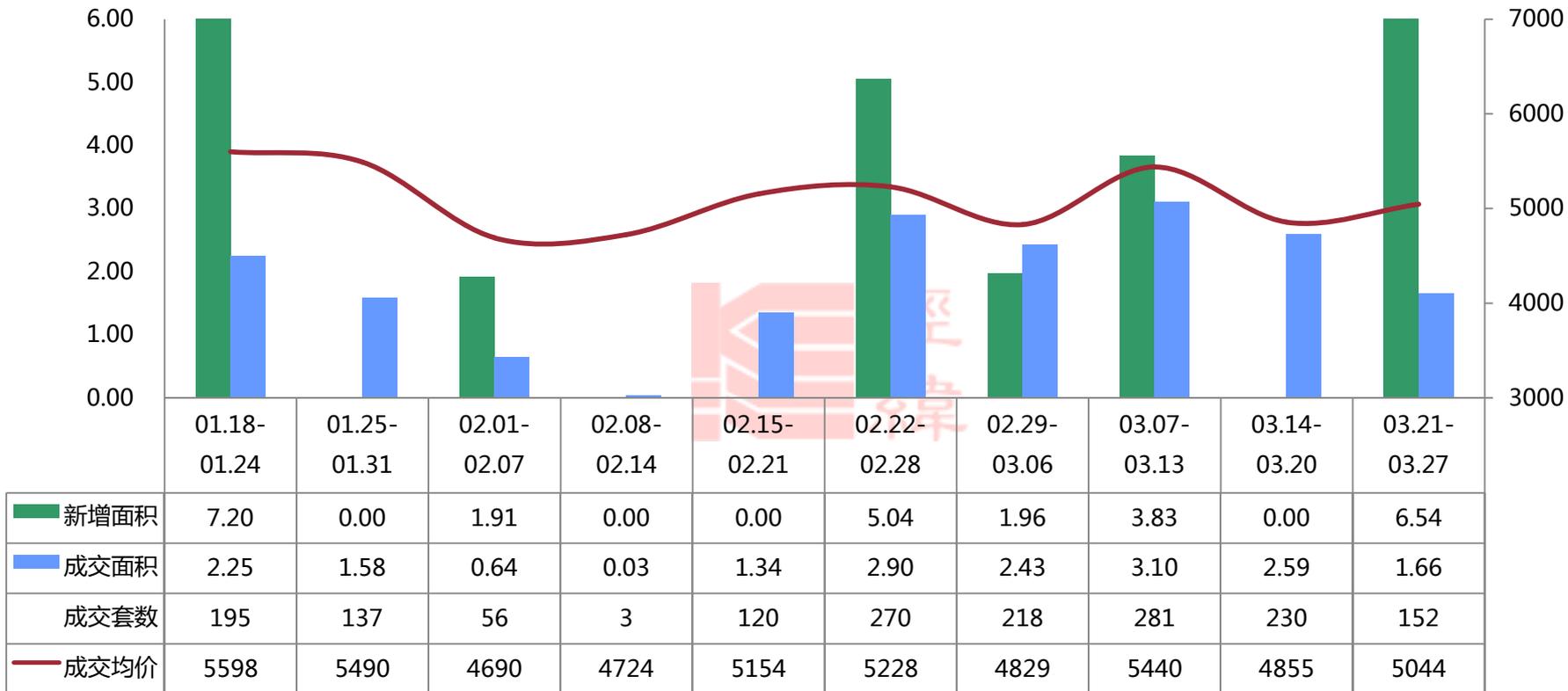


高明：成交持续回落，江滨·香格里拉周末推货

单位：万m²

高明周度成交走势

单位：元/m²



- 本周高明成交面积环比**减少36%**，成交套数环比**减少34%**，成交均价环比**上升4%**。
- 成交量持续回落，市场走冷，美的·鹭湖、江滨·香格里拉分别成交5套、7套别墅，对区域均价的拉升作用大。
- 江滨·香格里拉独家预售，新增量大，该项目已于周末加推8座新品，预料对后市支撑潜力较大。

【江滨·香格里拉2016.3.26开盘情况】



- 推售货量：8座2梯，31层/2梯3户；共90套
- 推售价格：5300-5400元/m²（毛坯）
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（m ² ）	116	139	11122
套数（套）	60	30	90

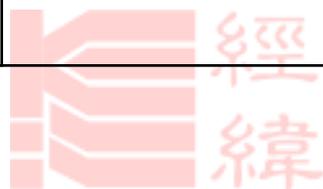
高明本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	江滨·香格里拉	现场活动	3.26-27 “大圣归来，唯我独尊”
	勤天汇	优惠活动	3.26-27VIP团购专场，均价4字头
荷城	创亿明园	现场活动	3.27 “感恩大回馈?1元限时抢”



即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2016年4月	美的西海岸	13、14栋	341	89-133	5500	——
2016年4月	碧桂园·联丰天汇湾	9、10座	——	120	5400	带装修
住宅合计			约341套			



Part 4 报广投放

恒大无理由退房 一周年巨献 **大优惠**

87折 全国所有楼盘

再送高达 **6万** 家私




84-122m²全新中央房 火热预约中

恒大地产集团 8660 0088

恒大无理由退房 一周年巨献 **大优惠**

87折 全国所有楼盘

再送高达 **9万** 家私

到访有礼




享90m²江湖双景美宅 送全屋9A精装

恒大地产集团 81155888

恒大无理由退房 一周年巨献 **大优惠**

87折 全国所有楼盘

再送高达 **15万** 家私

到访有礼




恒大·金名都 EVERGRANDE CRUISE CITY

80-172m²阔景美宅, 送2000元/m²家装

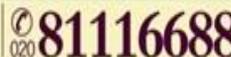
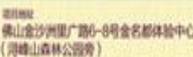
恒大地产集团 81116688

恒大无理由退房 一周年巨献 **大优惠**

87折 全国所有楼盘

再送高达 **15万** 家私

到访有礼

恒大·金名都 EVERGRANDE CRUISE CITY

81116688

佛山金沙洲里广佛0-8号金名都体验中心 (海珠山森林公园旁)

傲瞰千亩湖景 悦享都市繁华

约89m²·约126m²及约210m²奢阔高层

瞰江停车场



售楼专线: (0677) 8252 8282

有爱, 就购了

全新90m²智慧三房王 臻藏发售

新品升级, 仅此一栋, 全城争抢进行中

8256 8888



广佛同城加速腾飞 品牌房企集中发力

——保利广州首展 1/3 房展会周末火热开启

1/3 价格, 一样生活



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>