

2017年国庆楼市专题



一、市场资讯



◆北京福建海南出台房地产市场调控新政

9月29日，北京城市新总规正式发布，明确指出：一、增加共有产权住房与中小套型普通商品住房供应；二、研究扩大租赁住房赋权，公共租赁住房向非京籍人口放开；三、未来五年新供应各类住房150万套以上。其中，产权类住房约占70%，租赁类约30%。四、到2020年全市城乡职住用地比例由2015年的1：1.3调整为1：1.5以上，到2035年调整为1：2以上。

近日，福建省出台《关于进一步加强房地产市场调控的八条措施》，通过加强商品房预售监管、完善土地出让方式控制楼面地价上涨、年内启动一批共有产权住房建设并实现常态化供应、增加租赁住房供应、扩大公共租赁住房保障范围、三年基本完成棚户区改造、督促开发企业按照土地合同约定开竣工、严厉打击房地产市场违法违规行为等八条措施，以新的政策“组合拳”坚决遏制部分地方房价不合理上涨、过快上涨，让房子回归居住属性。

海南停止批准套型建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设，主要是为了改变度假地产的产品结构，有效遏制候鸟式居住的空置现象，提升旅居效率和效益；未来100平以下的产品更多将转变为租赁房，提高利用率。

◆广佛同城十三五规划发布 2020年两地GDP达3.9万亿

经广州、佛山市政府同意，《广佛同城化“十三五”发展规划（2016-2020）》（以下简称《规划》）已于近日正式印发。今后，广州和佛山将深化同城化体制机制创新，破除行政和市场壁垒，构建统一开放、竞争有序、充满活力的市场环境，探索具有全国示范意义的同城化路径。“十二五”期末，广佛地区生产总值为2.61万亿元。《规划》提出，到2020年，广佛地区生产总值将达到3.9万亿元以上。

同城化发展是广州、佛山城市持续发展的重要动力。《规划》认为，“十二五”期间，广佛同城化建设取得了显著成效，广佛两市在全省经济中发展中的引擎作用进一步凸显，市、区两级联动推动同城化的格局已经基本形成。另一方面，随着广佛同城化进入全面深化合作阶段，两市总体性、制度性的协调机制有待加强，产业错位发展的一体化格局有待构建，广州空港、海港、高铁站等枢纽基础设施对佛山的辐射能力还需进一步增强。同时，两市社会民生领域合作深度不够。



◆ 土地使用税税额下调：全省由1~30元/平米调至1~15元/平米

广东省“支持实体经济十条”的又一减税措施落地。广东省财政厅、广东省地税局发布《关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》，明确在规定幅度内适当降低各地城镇土地使用税税额标准，全省由1~30元/平方米下调至1~15元/平方米。

其中，广州、深圳市由3~30元/平方米下调至3~15元/平方米，佛山、东莞、中山、珠海、江门、惠州、肇庆市由2.5~15元/平方米下调至2~10元/平方米，粤东西北12市由1~18元/平方米下调至1~8元/平方米。工业用地税额标准为上述税额标准的50%左右，但最低不超过法定税额。

◆ 市住建委发布租赁新规：出租屋人均使用面积不得低于5m²

9月30日，广州市住建委发布《关于广州市租赁住房标准的通知（征求意见稿）》，向社会征求意见。《征求意见稿》要求：出租用于居住的房屋，承租人人均使用面积不得低于5平方米，但承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

《征求意见稿》规定，租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、环保等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件；《征求意见稿》要求租赁住房应当以原规划设计或经批准改建为居住空间的房间为最小出租单位，不得违反住宅设计规范对原房屋分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租；《征求意见稿》要求出租人应当在出租管理范围内设置专责服务人员、建立相应的管理服务制度，及时办理房屋租赁登记备案，落实安全管理职责，设置门禁和监控、确保消防设施设施和安全通道正常使用，并建立信息登记簿或者登记系统。



◆ 魁奇路快速化加快施工 岭南大道南北向有望年底通车

魁奇路快速化改造工程实为路口立交化改造，路线全长890米，分三个施工阶段，预计2018年10月底完工。其中第一阶段施工主要内容为绿化迁移及管线迁移，已于今年3月完成，而今年4月开始进入第二阶段的通道主体施工，目前现场开展的工序为土方开挖及外运，以及钢支撑的加设。

工人在隧道上方做钢支撑、挖土机在数米深的地下持续作业、渣土车不间断来回运土。国庆期间，魁奇路快速化改造工程的100多名工人坚守岗位，只为“尽快还路于民”。目前，该工程已进行到第二阶段，正在对下穿隧道主体进行开挖，今年年底有望开通魁奇路快速化岭南大道南北向的交通。目前隧道开挖的地点主要集中在魁奇路的中国电信大楼背后，该处的隧道上方有工人正在安装钢管支撑，而隧道内四五台挖土机正在挖基坑。这个位置是整条隧道最深的地方，必须挖到18.9米深，是施工难度最大的地方。

◆ 佛山地铁三号线开工 狮山站进度最快

2辆混凝土泵车、6辆混凝土罐车、50位工人两班倒连续作业17个小时，佛山地铁三号线狮山站的第一块底板于10月5日下午浇筑完成，是该线路同期开工的几个站点中进度最快且首个进入结构施工的站点。当天浇筑的是盾构井底板，是整个狮山站点位置最深、难度最大部分。因浇筑工序要求必须连续施工，该工地从10月3日晚11时便开始浇筑，共出动2辆泵车、6辆罐车不间断作业，而50位工人分早晚两班，也是连续作业，一直持续至4日下午4时才完成第一块底板浇筑，共浇筑了混凝土618立方米。

据了解，全长335米的狮山站于去年11月开工，同期开工的还有水口、美旗等4个站点，目前狮山站却是几个站点中施工进度最快的。焦晓峰告诉记者，主体结构施工大概需要8个月，预计明年五六月份就能完成，随后再进行内部结构、附属结构建设。



二、“十一”黄金周网签情况

国庆7天全市网签情况：2017年国庆网签套数1189套，跌至2015年水平，对比2016年下滑了78%

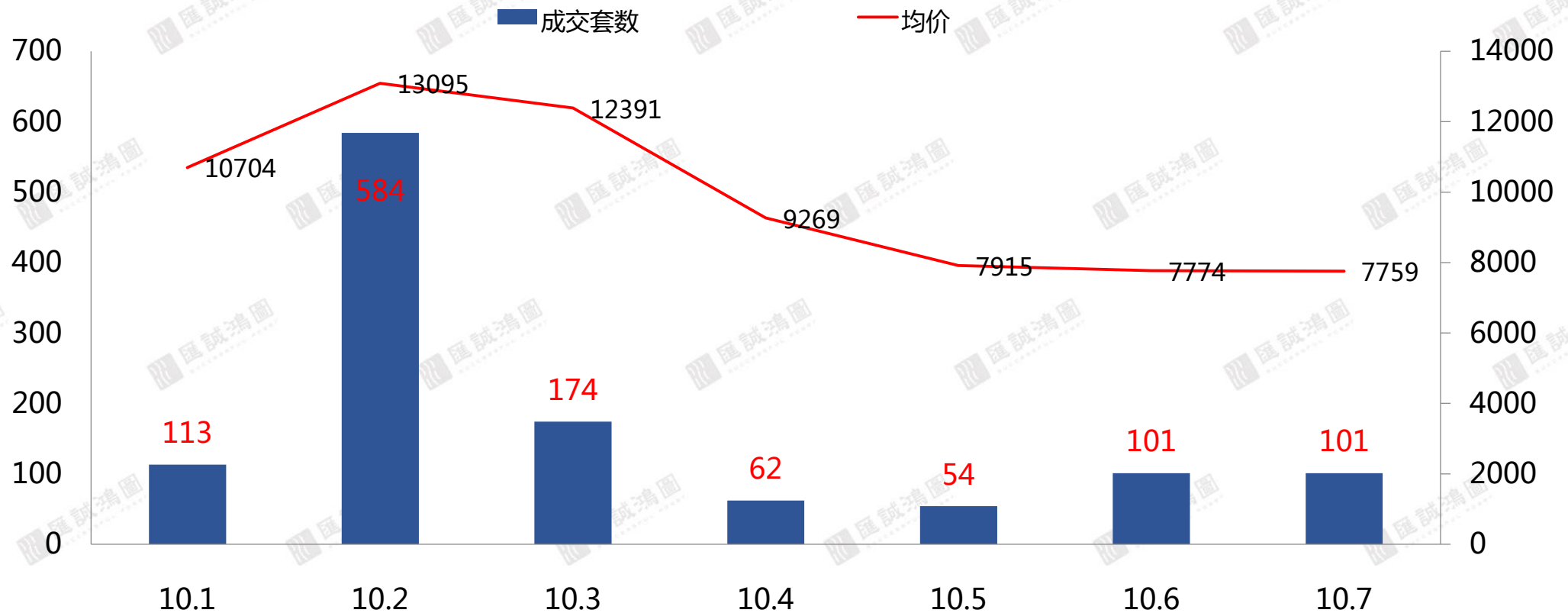
SUCCESSFUL POWER

2015年国庆：
1137套

2016年国庆：
5924套

2017年国庆：
1189套

2017年国庆日度成交走势



国庆7天区域网签情况：禅城网签量最大，其次为三水区，顺德仅网签3套，成交惨淡

SUCCESSFUL POWER

	成交套数	2016年成交套数	成交面积	均价
禅城	529	598	64537.2	13420
南海	167	2645	18471.76	14216
顺德	3	1659	485.01	8611
三水	380	623	40203.65	7702
高明	110	399	12417.44	7317
全市	1189	5924	136115.1	11553



三、“十一”黄金周佛山楼盘动态



国庆项目整体表现：初步统计黄金周优质项目上门量平均在230人左右；开盘/加推项目少，营销活动以暖场及推特价单位为主

区域	板块	监测项目个数	总上门量	平均上门量	总成交套数	价格区间	开盘/加推楼盘个数	暖场活动类型
——	写字楼	5	62	12.4	2	——	0	暖场&推特价
禅城	禅城禅西板块	7	2081	297.3	140	14000-16000	0	暖场&推特价
	禅城老城区板块	3	1637	545.7	157	17000-18000	0	暖场
	季华路沿线	4	563	140.75	177	19000-22000 商：35000	1	暖场、老带新
南海	南海罗村板块	5	786	157.2	78	13500-15000	1	暖场&验资
	南海西樵板块	4	276	69	24	9900-13000	0	暖场
	南海桂城板块	5	2638	527.6	370	22000-25000	1	暖场
	南海里水板块	5	458	91.6	98	19000-21000	0	暖场
	南海大沥板块	3	781	260.3	84	21000-24000	0	暖场
顺德	顺德陈村板块	3	213	71	11	——	0	暖场&推特价
	佛山新城板块	3	816	272	37	——	1	暖场&推特价
	大良板块	3	382	127.3	44	17500-21000	0	暖场
	容桂板块	2	935	467.5	762	15000-18500	1	暖场
高明	高明板块	4	1168	292	144	11000-12000	2	暖场&开板房
	合计	56	13046	232.9	2157	——	7	——

写字楼项目活动汇总——写字楼成交暗淡

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况(套数、均价)	国庆网签情况(套数、均价)
乐从	信保广场	150-1680m ²	“优惠季”暖场活动	15	0	0
桂城	天安中心	80-1800m ²	—	—	—	0
	富力国际金融中心	100-2400m ²	国庆95折+10套特价单位	40	2	0
	招商置地中心	60-180m ²	—	—	—	0
平洲	嘉邦国金中心	100-350m ²	—	7	0	套数：7 均价：11716

禅西板块项目活动汇总——板块来访量较大，活动以推一口价单位及暖场为主

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
禅西板块	保利翡翠公馆	1/10/12座，10座底商	1/10座一口价，猜灯谜、捕鱼达人活动，美食摊位	38台	13套 16000元/m ²	套数：5 均价：13108
	绿岛湖壹号	别墅	海底浪漫派对，目前在蓄客	260台	0	套数：23 均价：13006
	龙光玖龙湾	1/3/10/11/13/14/19座的98-190方	20套一口价	500台	60套 15000元/m²	套数：34 均价：12899
	融创望江府	12座的160方	环球嘉年华	220台	20套 13000元/m ²	套数：78 均价：13250
	融创湖滨世家	——	验资6、7座	300台	0	0
	金茂绿岛湖	1/2/5座的97/172/252方	花灯加皮影戏，认筹98折	150台	0	0

禅城老城区及季华路沿线板块项目活动汇总——监测项目均有成交，活动以推一口价单位及暖场为主

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
老城区板块	旭辉公元	目前持销1-8座住宅，87-116m ² 三至四房单位，2梯4户	持销1-8座住宅，暂无新动作	438	成交38套 均价17500	0
	中海凤凰熙岸	1区6座、2区2,5,7座和4座的15层以下	抽奖活动	274	成交住宅20套， 均价18000	套数：22 均价： 12292
季华路沿线	星星凯旋	同兴路2号1-2座89-118m²的三房； 北区1座203m²的四房； 星辰路9号商业	10.1推售同兴路2座89-118m²100套； 10.1推售星辰路9号商业20-100m²77套 10.7推售北区1座203m²50套；	一手：178批； 二手：160批	住宅：104套， 均价1.9万元/m² 商铺：23套，均 价3.5万元/m²	——
	绿地璀璨天成	在售6.7座235方余货单位	无新货加推，持销。现场暖场DIY	314批	21套，均价1.95万元/m ²	套数：147 均价：13921
	普君新城华府	项目尾盘期，主要为8座的大面积单位，面积涵盖137-143m ²	无新货加推，持销。国庆有月饼灯笼diy活动。		21套，均价2.1万元/m ²	——
	金地珑悦	目前在清7座余货，项目住宅总余货约50套，均价2.2w/m ² 。25-200方商铺目前筹中，总货量300左右，	无加推，现场老带新送十年物业管理费，1-8日美食DIY		89批	8，均价2.2万元/m ²

南海罗村板块项目活动汇总——以翠湖绿洲为成交代表，其他项目表现一般

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
罗村板块	光明花半里	22座（130-160m ² ）、一期车位	南方少儿之星海选活动 12座权证登记开启	89台	无成交	0
	奥园一号	商铺、一期车位	国庆暖场活动	33台	成交商铺6套，均价15000元/m ²	套数：3 均价：27393
	尚观嘉园	28座120方少量单位、二期商铺	国庆猜灯谜暖场活动	44台	无成交	0
	翠湖绿洲	42座101-105m²余货	42座开盘、南海达人秀活动	120	72套、均价13500元	套数：32 均价：9486

南海西樵板块项目活动汇总——仅2项目有活动推出，以恒大御湖湾为主成交代表

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
西樵板块	恒大御湖湾	92-148m ² 洋房	现场活动：七国风情美食，亲子活动，近景魔术表演，夜晚啤酒节&雪糕节。10月1-8日逢11:00和16:00抽奖。每日推出5套特惠单位。	200批	约20套，均价1.2-1.3万元/m ²	套数：15 均价：8455
	悦珑湖	87-139m ² 三四房	无加推、无活动	28批	无成交	0
	观山上岛	231-300m ² 别墅	现场活动：转发软文集赞38个，来访送西樵山门票；成交砸金蛋，国庆特惠单位低至9字头。中秋送月饼给业主。	30批	1套，260m ² ，均价9900元/m ²	0
	锦绣龙湾	200-230m ² 大平层	无加推、无活动	18批	2套，均价12500元/m ²	套数：1 均价：13279

南海桂城板块项目活动汇总——日均来访量为40台以上，成交以时代名著为主力

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
桂城板块	时代名著	主推144面积，少量95m ² 、113m ² 面积余货	现场活动：手绘全家福，花艺折纸DIY	326批	成交33套，均价约22000元/m ²	0
	当代万国府	93m ² 、135m ² 面积	21点桌游	282批	0	套数：3 均价：24539

南海里水板块项目活动汇总——各项目日均来访均在10人左右，无新货推，持销状态

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
里水板块	金沙半岛	主售商铺及9座余货117-144m ² 四房	无推新货，国庆无主题性活动	82批	成交2套，均价约20000元/m ²	0
	天御江畔	1座余货89m ² 、125m ² 面积产品	国庆无推货	38批	成交1套，均价约20000元/m ²	0
	保利紫山	32座持续收筹，71两房、96m ² 三房	持续收筹，国庆小暖场活动	47批	成交6套，约19000元/m ² ，认筹19个	0
	恒大金名都	主售车位	无新推货，小暖场活动	66批	成交1个车位	套数：3 均价：28955

南海大沥板块项目活动汇总——板块均价超20000元/m²，以暖场活动为主

S U C C E S S F U L P O W E R

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况(套数、均价)	国庆网签情况(套数、均价)
大沥板块	融创御府	88m ² 、112m ² 面积	国庆&国美食嘉年华	381批	成交32套，均价约21000元/m ²	套数：2 均价：14325
	时代水岸	6座95m ² 、112m ² 三房，140m ² 四房	无新推货，6座持销余货，小暖场活动	345批	成交52套，均价约24000元/m ²	套数：2 均价：19058
	珠水豪庭	85-127m ² 三至四房	无推新，无活动	55批	冻结22个	0

顺德陈村及佛山新城板块项目活动汇总——暖场活动足，但成交暗淡

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
陈村板块	美的花湾城	89-140m ²	持销7座和9座，国庆现场有金枪鱼，捕鱼达人，披萨diy，马卡龙diy小摊位活动。	68	3	0
	藏珑华府	95-119m ²	1.持销4、5座，95-119m ² ，推出特价单位，价格18000-20000元/m ² 。 2.针对17座洋房进行认筹，两梯四户，32层，面积为106/126m ² ，1万抵98折，累计收筹10个。	65	4	0
	星英半岛	7座129/145m ²	1.推出住宅20套特价单位 2.推出特价车位。 3.销售政策：7栋20楼以上指定单位，一次性付款可享受17000元/m ² 。对于按揭客户（有资格和无资格）均可以分期付款。 4.国庆期间举行业主抽奖活动以及脸谱和灯笼DIY。	80	4	0
佛山新城板块	保利·公园里	三期4、5、6座 95m ² -127m ² 户型	国庆期间成交送iphone和家电，推出12套一口价单位，现场抽奖活动和“中式传承”主题活动；兼职外拓派单	来电数：9 上门数：116	共37套 汇城单边12套	0
	保利海德公园	——	1.持续对3、4、5、6座进行收筹升级，验资20万，面积涵盖98-170m ² ，2梯4户，40层高，总货量624套，累计收筹690个。 2.国庆假期为茗茶，月饼等摊位活动	400	0	0
	珑景花园	89-132m ²	1.9座开盘，两梯5户，89-132m ² 。 2.来访抽奖活动	300	——	套数：34 均价：13926

顺德大良及容桂板块项目活动汇总——各项目均有成交，碧桂园凤凰湾加推表现不俗

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
大良	保利碧桂园悦公馆	住宅：6座01，02单位；7座01，02单位；8座03，04单位； 商铺：10，11座	无，自然推售	91	13套（11套住宅单位均价17500；2套商铺均价27000）	0
	力和阳光城云谷	13座90-124m ² 单位	中秋暖场活动	200	25套，均价18000	0
	敏捷畔海御峰	6，11座102-322m ² 单位	动物嘉年华活动	91	4套，均价21000	0
容桂区域	凯蓝滨江时光	3座，4座85-91m ² 单位	啤酒音乐节活动	135	12套，均价18500	0
	碧桂园凤凰湾	晴澜苑13座，15-17座，听涛苑5座，10座，11座，14，15座	6、7号加推；国庆美食节活动	800	750套，均价15000	0

高明区域项目活动汇总——除君御海城清大户型无成交外，另外两盘均有成交，且来访量较为均衡，各项目日均来访量在50人以上

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
高明	勤天汇	96-113m ²	22#于9.30晚内部解筹，10.1开卖，合计推出176套，当天去化约60套，带装均价12000；国庆海洋主题活动	约350台	75	0
	美的明湖	126-141m ²	国庆巨人国活动	约400台	30 均价10128元/m ²	套数：7 均价：9771
	君御海城	在清150m²大面积余货	开放22#样板房	——	——	套数：3 均价：11505

写字楼个盘案例——富力国际金融中心

S U C C E S S F U L P O W E R



测试

测试

测试

测试

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
南海区	富力国际金融中心	24-249m ² 写字楼	国庆95折+10套特价单位	40	2	0

富力国际金融中心项目图片及活动图片区：



禅城个盘案例——星星凯旋国际

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
季华路沿线	星星凯旋	同兴路2号1-2座89-118m ² 的三房； 北区1座203m ² 的四房； 星辰路9号商业	10.1推售同兴路2座89-118m ² 100套； 10.1推售星辰路9号商业20-100m ² 77套 10.7推售北区1座203m ² 50套；	一手：338批； 二手：349批	住宅：104套，均 价1.9万元/m ² 商铺：23套，均 价3.5万元/m ²	0

星星凯旋活动图片区：



禅城个盘案例——旭辉公元

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
禅城	旭辉公元	目前持销1-8座住宅，87-116 m ² 三至四房单位，2梯4户	持销1-8座住宅，暂无新动作	438	成交38套 均价17500	0

旭辉公元活动图片区：



禅城个盘案例——中海凤凰熙岸

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
禅西	中海凤凰熙岸	1区6座、 2区2,5,7座和4座的15层以下	抽奖活动	274	成交住宅20套， 均价18000	套数：22 均价：12292

中海凤凰熙岸活动图片区：



Watermark: 匯誠鴻圖

南海个盘案例——光明花半里

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况(套数、均价)	国庆网签情况(套数、均价)
罗村	光明花半里	22座(130-160m ²)、一期车位	南方少儿之星海选活动 12座权证登记开启	89台	无成交	0

光明花半里活动图片区：



备注：数据日期均为10.1-10.6

南海个盘案例——奥园一号

SUCCESSFUL POWER

奥园一号活动图片区：

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/ 营销动作	国庆上门 量	国庆成交 情况（套 数、均价）	国庆网签 情况（套 数、均价）
罗村	奥园一号	商铺、一期车位	国庆暖场活动	33台	成交商铺6 套，均价 15000元/ m ²	套数：3 均价： 27393



备注：数据日期均为10.1-10.6

南海个盘案例——尚观嘉园

SUCCESSFUL POWER



尚观嘉园活动图片区：



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推 货/营销动作	国庆上 门量	国庆成交 情况(套 数、均价)	国庆网 签情况 (套数、 均价)
罗村	尚观嘉园	28座120方少量单 位、二期商铺	国庆猜灯谜暖 场活动	44台	无成交	0

备注：数据日期均为10.1-10.6

南海个盘案例——翠湖绿洲

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
罗村	翠湖绿洲	42座101-105m ² 余货	42座开盘、南海达人秀活动	120	72套、均价 13500元	套数：32 均价：9486

翠湖绿洲活动图片区：



备注：数据日期为10.1-10.7

南海个盘案例——恒大御湖湾

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
南海西樵	恒大御湖湾	92-148m ² 洋房	现场活动：七国风情美食，亲子活动，近景魔术表演，夜晚啤酒节&雪糕节。 10月1-8日逢11:00和16:00抽奖。 每日推出5套特惠单位。	200批	约20套， 均价1.2-1.3万元/m ²	套数：15 均价：8455

恒大御湖湾活动图片区：



南海个盘案例——悦珑湖

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
南海西樵	悦珑湖	87-139m ² 三四房	无加推、无活动	28批	无成交	0

悦珑湖活动图片区：



南海个盘案例——观山上岛

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
南海西樵	观山上岛	231-300m ² 别墅	现场活动：转发软文集赞38个，来访送西樵山门票；成交砸金蛋，国庆特惠单位低至9字头。中秋送月饼给业主。	30批	260m ² ， 均价9900元/m ²	0

观山上岛项目图片及活动图片区：



南海个盘案例——锦绣龙湾

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
南海西樵	锦绣龙湾	200-230m ² 大平层	无加推、无活动	18批	2套, 均价12500元/m ²	套数: 1 均价: 13279

锦绣龙湾项目图片及活动图片区：



南海个盘案例——时代名著

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
桂城	时代名著	主推144面积，少量95m ² 、113m ² 面积余货	现场活动：手绘全家福，花艺折纸DIY	326批	成交33套，均价约22000元/m ²	0

时代名著活动图片区：



南海个盘案例——当代万国府

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
桂城	当代万国府	93m ² 、135m ² 面积	21点桌游	282批	成交0套，均价约25000元/m ²	套数：3 均价：24539

当代万国府活动图片区：



93m²户型
3房2厅2卫设计

- 动区 ■
- 静区 ■
- 通风 →
- 采光 →



- 动区 ■
- 静区 ■
- 采光 →
- 通风 →

安居客
anjike.com

安居客
anjike.com

南海个盘案例——融创御府

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
大沥	融创御府	88m ² 、112m ² 面积	国庆&国美食嘉年华	381批	成交32套，均价约21000元/m ²	套数：2 均价：14325

融创御府活动图片区：



南海个盘案例——金沙半岛

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
里水	金沙半岛	主售商铺及9座余货117-144m ² 四房	无推新货，国庆无主题性活动	82批	成交2套，均价约20000元/m ²	0

金沙半岛项目图片：



南海个盘案例——天御江畔

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
里水	天御江畔	1座余货89m ² 、125m ² 面积产品	国庆无推货	38批	成交1套，均价约20000元/m ²	0

天御江畔项目图片：



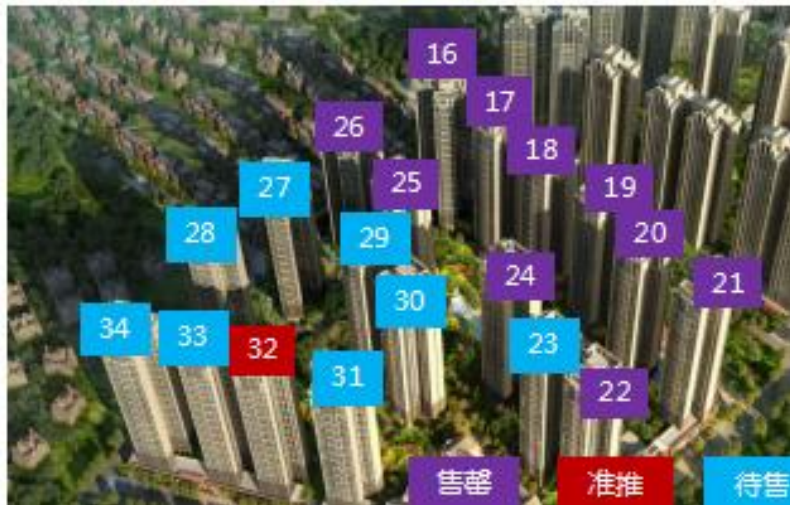
南海个盘案例——保利紫山

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
里水	保利紫山	32座持续收筹， 71两房、96m²三房	持续收筹，国庆小暖场活动	121批	成交3套，约19000元/m²，认筹11个	0

保利紫山项目图片及活动图片区：



Watermark: 匯誠鴻圖

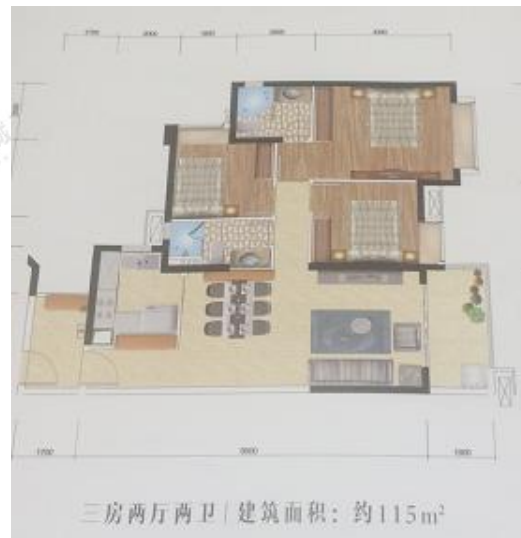
南海个盘案例——时代水岸

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
黄岐	时代水岸	6座95m ² 、112m ² 三房，140m ² 四房	无新推货，6座持销余货，小暖场活动	345批	成交52套，均价约24000元/m ²	套数：2 均价：19058

时代水岸项目图片：



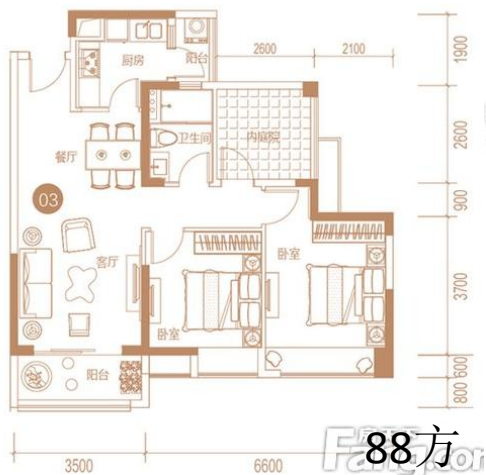
南海个盘案例——珠水豪庭

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
黄岐	珠水豪庭	85-127m ² 三至四房	无推新，无活动	55批	冻结22个	0

珠水豪庭项目图片：



南海个盘案例——恒大金名都

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
里水	恒大金名都	主售车位	无新推货, 小暖场活动	66批	成交1个车位	套数: 3 均价: 28955

恒大金名都项目图片:



顺德个盘案例——美的花湾城

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
陈村	美的花湾城	89-140m ²	持销7座和9座, 国庆现场有金枪鱼, 捕鱼达人, 披萨diy, 马卡龙diy小摊位活动。	68	3	0

美的花湾城活动图片区：



顺德个盘案例——藏珑华府

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
陈村	藏珑华府	95-119m ²	1.持销4、5座，95-119m ² ，推出特价单位，价格18000-20000元/m ² 。 2.针对17座洋房进行认筹，两梯四户，32层，面积为106/126m ² ，1万抵98折，累计收筹10个。	65	4	0

藏珑华府活动图片区：



顺德个案案例——保利·公园里

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
顺德 乐从	保利·公园里	三期4、5、6座 95m ² -127m ² 户型	国庆期间成交送iphone和家电，推出12套一口价单位，现场抽奖活动和“中式传承”主题活动；兼职外拓派单	来电数：9 上门数：116	共37套 汇城单边12套	0

保利·公园里活动图片区：



顺德个案案例——保利碧桂园悦公馆

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
顺德	保利碧桂园悦公馆	住宅：6座01，02单位；7座01，02单位；8座03，04单位； 商铺：10，11座	无，自然推售	91	13套（11套住宅单位均价17500；2套商铺均价27000）	0

项目图片及活动图片区：



佛山新城个盘案例——保利海德公园

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
佛山新城	保利海德公园	——	1.持续对3、4、5、6座进行收筹升级，验资20万，面积涵盖98-170m ² ，2梯4户，40层高，总货量624套，累计收筹690个。 2.国庆假期为茗茶，月饼等摊位活动	400	0	0

保利海德公园活动图片区：



佛山新城个盘案例——泮景花园

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况 (套数、均价)	国庆网签情况 (套数、均价)
佛山新城	泮景花园	89-132m ²	1.9座开盘, 两梯5户, 89-132m ² 。 2.来访抽奖活动	300	—	套数: 34 均价: 13926

泮景花园项目图片及活动图片区：



佛山新城个盘案例——星英半岛

S U C C E S S F U L P O W E R

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆成交情况（套数、均价）	国庆网签情况（套数、均价）
佛山新城	星英半岛	7座129/145m ²	1.推出住宅20套特价单位 2.推出特价车位。 3.销售政策：7栋20楼以上指定单位，一次性付款可享受17000元/m ² 。对于按揭客户（有资格和无资格）均可以分期付款。 4.国庆期间举行业主抽奖活动以及脸谱和灯笼DIY。	80	4	0

星英半岛活动图片区：





四、开盘快讯

开盘快讯——泷景花园

SUCCESSFUL POWER



项目名称	泷景花园
发展商	佛山市新锋房地产开发有限公司
代理商	合富
项目位置	佛山市禅城区东平路泷景花园
类型/规模	总建面：280万m ² ，占地75万m ²
推售套数、户型	推9座，楼高32层，2梯5户，总推货量155套。
开盘时间	2017年9月30日
开卖方式	自然推售
开盘地点	泷景花园营销中心
均价 (折后)	<p>9座，总货量155套，整体均价17800元/m²（带装），其中装修款4000元/m²</p> <p>01户型108.83m²（向东）共31套 02户型102.85m²（向南）共31套 03户型132.37m²（向西）共31套 04户型89.7m²（向北）共31套 05户型89.81m²（向北）共31套</p>
销售率	去化150套，去化率96%。
付款方式	双合同，其中装修款为4000元/m ² ，首付（毛坯+装修）3成。装修款可以延迟分3次交，分21个月：①2017年9月30日交30%；②2018年9月30日交30%；③2019年6月20日交40%。无名额无社保客户（广州）可以延期13个月签约。
客户构成	禅桂客户约占52%，广州客户占42%，其他区域占6%



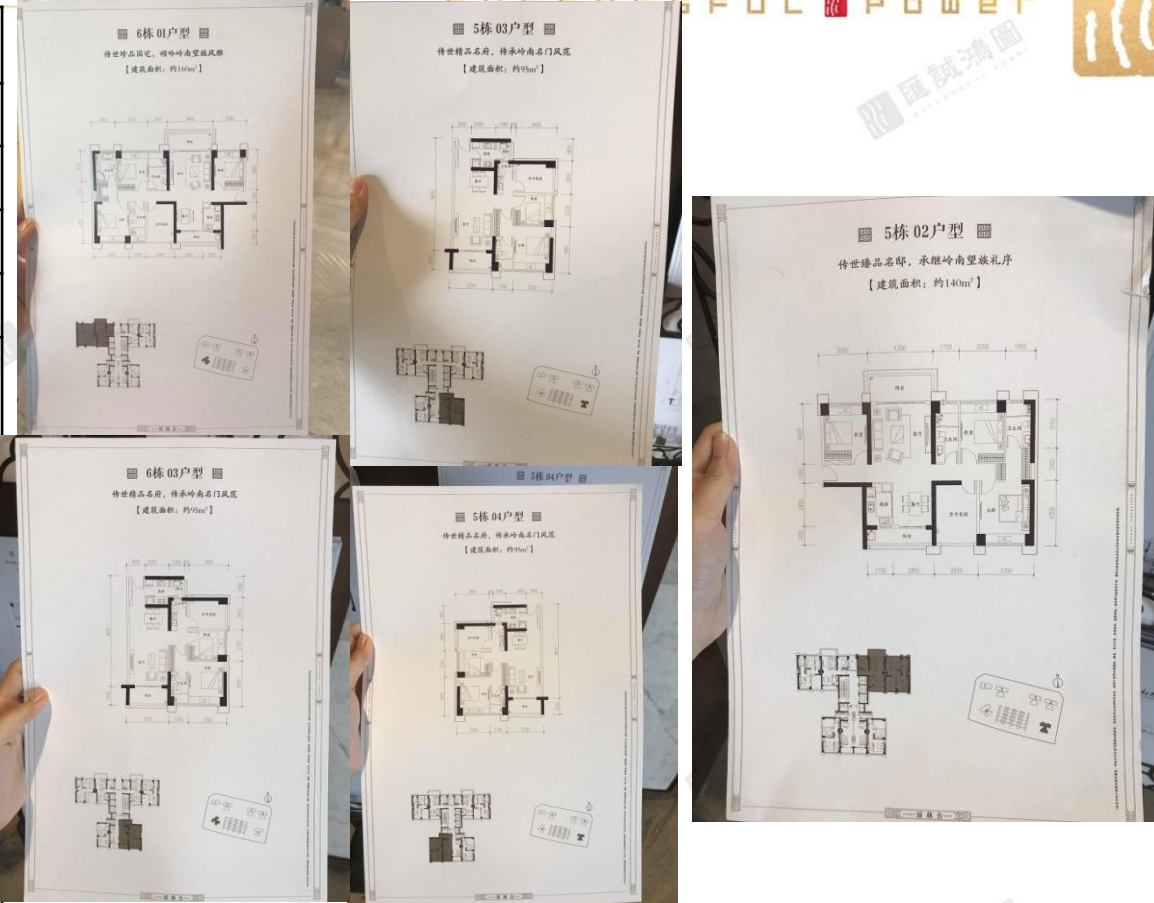
开盘快讯——翠湖绿洲

S U C C E S S F U L P O W E R

项目名称	翠湖绿洲
发展商	佛山南海贵隆房地产发展有限公司
项目位置	佛山市南海区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000平米，建面800000平米
开盘时间	2017年10月4日9:30
开卖方式	集中开盘
开盘地点	销售中心
推售套数、户型及均价	本次推售42座，共161套，14层高，两梯四户；整体均价13500元/m ² （带装），其中装修款4000元/m ² 。 09、12单位100.76 m ² 三房，共27套 01、04、05、08单位101.71 m ² 三房，共52套 06、07、10、11单位104.38 m ² 三房，共56套 02、03单位105.05 m ² 四房，共26套
优惠折扣	无
销售率	前期收筹约60个，开盘到场约90台客户，认购68套，消化率为42.2%。
客户构成	主要以佛山本地客户为主

开盘快讯——泰禾佛山院子

项目名称	泰禾佛山院子
发展商	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
代理商	世联
项目位置	天虹路与华阳南路交汇处
类型/规模	总建面：48万m ² ，占地12万m ²
推售套数、户型	7/8/9/10座634-725m ² 联排别墅，共计35套
开盘时间	2017年9月24日（内部消化） 2017年9月28日（正式对外销售）
开卖方式	先内部预留消化，后对外销售
开盘地点	泰禾佛山院子售楼部
均价（折后）	<p>本次推售为取得预售7/8/9/10座634-725m²联排别墅，共计35套：</p> <p>7座01-05号，面积642m²（01号），642m²（02-04号），725m²（05号），毛坯均价16432元/m²，占比14%；</p> <p>8座01-10号，面积634m²（01-08号），722m²（09-10号），毛坯均价16873元/m²，占比29%；</p> <p>9座01-10号，面积634m²（01-08号），722m²（09-10号），毛坯均价16951元/m²，占比29%；</p> <p>10座01-10号，面积634m²（01-08号），722m²（09-10号），毛坯均价16873元/m²，占比29%；</p>
销售率	去化35套，去化率100%。（截止到9月29日）
付款方式	采用双合同，装修合同为约400万的园林装修（需一次性付款）；一次性付款可即时成交，按揭则收取300万定金
客户构成	前期别墅验资100万，以顺德乐从与禅城为主，约50%，30%桂城客户，20%来自佛山其余区域



结语

据初步统计，国庆黄金周，佛山全市共有14个楼盘开盘、推新或启动一口价单位，近30个楼盘有国庆暖场促销活动；国庆期间消费者多外出旅游或探亲访友，单日成交在2号冲上顶峰后，网签逐渐减弱，像南海、三水这样的日成交“百套大户”在黄金周期间单日成交量都没有超过100套，顺德更是以7天3套的网签量垫底，成交惨淡。

但受节前供应放量，加上网签滞后等原因的影响，后市网签量预计会逐步回升。



特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：陈小姐 18578320681



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品