

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 8 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 区嘉健 郭恺明 梁敏成



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

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：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 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
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	6
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	6
3.1 禅城区月度运行态势.....	8
3.3 本月销售金额排名.....	10
3.5 本月楼盘动态.....	12
3.6 本月开卖情况.....	13
3.6.1 禅城开卖货量及推售率.....	13
3.6.2 桂城开卖货量及推售率.....	15
四、未来市场供应情况预测.....	16
4.1 下月即将开卖项目.....	16

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 禅城公布 2017 年下半年普通住房标准，成交价升至低于 17234 元/平方米

来源：搜狐新闻 2017-8-3

禅城区国土城建和水务局 8 月 2 日发布《佛山市禅城区国土城建和水务局关于公布禅城区 2017 年下半年普通住房标准的通告》，禅城区 2017 年普通住房的标准为

1. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上
2. 单套住宅套内建筑面积 120 平方米以下或单套建筑面积 144 平方米以下
3. 实际成交价格按建筑面积计算低于 17234 元/平方米

且必须全部满足以上三个条件。

■ 张槎上半年地区生产总值增长 8.5%，增速为全区镇街第一

来源：珠江时报 2017-8-11

昨日，禅城区张槎街道召开上半年经济工作分析会暨村集体未来三年发展汇报会。上半年，张槎多项经济指标位列全区第一，实现地区生产总值 226.46 亿元，同比增长 8.5%。记者会上获悉，未来三年，张槎计划投入 20 亿元打造综合型绿色智能装备小镇。

数据显示，今年 1~6 月，张槎街道实现地区生产总值 226.46 亿元，同比增长 8.5%，增速全区镇街排名第一。其中，第二产业增加值 147.24 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 79.22 亿元，增长 9.8%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 到 2020 年，海绵城市建设面积不少于 15 平方公里

来源：珠江时报 2017-8-1

随着城市的水泥建筑不断增多，大量能够涵养水源的林地、草地、湖泊、湿地被占用，导致我国很多城市出现“雨季一来，城市看海”的局面。新城新区的规划建设如何避免重走老路？专家指出，建设海绵城市是解决这些问题的重要抓手。

7 月 26 日上午，佛山市举办推进海绵城市建设工作会议。会议强调，到 2020 年力争全市城市建成区 20% 以上的面积达到海绵城市建设目标要求，到 2030 年力争全市城市建成区 80% 以上的面积达到目标要求。根据要求，在 2019 年，绿岛湖片区要成为我市海绵城市的样板。到 2020 年，禅城区海绵城市建设面积不少于 15 平方公里。

■ 地铁 3 号线禅城段即将进入全面施工阶段

来源：珠江时报 2017-8-4

昨天，禅城区交通、交警部门召开新闻通气会，介绍地铁 3 号线禅城段最新进展。据介绍，镇安站和中山公园站将于本月 9 日起围蔽施工。受施工影响，位处城北水果批发市场、服役 20 多年的货站路立交将被拆除，过往车辆将通过疏解方案进入周边道路。禅城段其余 3 个站点围蔽施工将在本月内陆续展开，进入主体全面施工阶

段。



■ 禅城—广州产业对接联络处成立

来源：珠江时报 2017-8-7

8月4日，佛山（禅城）—广州产业对接联络处成立。这是禅城继去年底在深圳成立产业对接联络处后，对外布局的第二个产业联络处，旨在主动对接广深创新走廊，积极参与粤港澳大湾区建设。去年底，禅城率先在深圳设立了产业对接联络处，经过大半年的运作，目前已经有20多个项目落地，其中包括由三航工业研究院打造的科技型企业孵化器，预计今年10月或11月投入使用。对于广州产业对接联络处的成立，禅城区委常委、副区长曹洪彬认为，这是禅城主动对接广深创新走廊，积极参与粤港澳大湾区建设的又一重要举措。

■ 禅城要构建“双30”核心交通圈

来源：南方都市报 2017-8-9

8月7日下午，禅城区召开区委全体（扩大）会议，会上，孔海文对下半年经济工作任务进行了部署。禅城将紧盯城市基础设施、民生发展、产业发展三个领域749个项目建设，加大固定资产投资力度；同时巩固提升祖庙、东方广场商圈集聚力，积极培育“环文华公园”、“石湾公园”商圈和“绿岛湖——智慧新城商圈”，扩大消费需求；同时，加速泛家居、不锈钢、针织等三大进出口平台运营，打开对外经济新局面。同时，禅城要编制实施《禅城区产业用地布局规划》，保障禅城工业用地底线。要借力“双铁”，加速与广州全面融合，打造广佛轨道密度最高的“地铁之城”，构建“双30”核心交通圈，即以禅城为起点，30分钟内到达广州核心，30分钟内到达佛山外围组团。同时，要积极参与“香港+佛山”面向全球配置资源市场和竞争合作，在粤港澳大湾区发展格局中谋划功能定位。

■ 禅城20条美丽文明村规划方案已完成，年底前将基本建成至少8个示范点

来源：南方都市报 2017-8-25

禅城区将从今年起利用 2 年时间，建设 20 条独具岭南特色的美丽文明示范村，并形成南庄和张槎两省级新农村示范片。其中，今年底之前要基本建成至少 8 个美丽文明村居示范点，南庄镇基本建成至少 4 个美丽文明村居示范点（紫南村、罗南村、龙津村、南庄村）；石湾街道基本建成至少一个美丽文明村居示范点（鄞阳村）；张槎街道基本建成至少两个美丽文明村居示范点（莲塘村、下朗村）；祖庙街道基本建成至少一个美丽文明村居示范点（扶西村）。而到明年 12 月，20 个美丽文明村居示范点基本完成“三美一优”打造任务，两个示范片区初具规模，示范带动效应显现。

■ 张槎拟投 20 亿打造广东绿能装备小镇

来源：珠江时报 2017-8-29

记者昨日从禅城区张槎街道获悉，《广东省绿能装备小镇总体规划》已基本形成。按照规划，未来三年，小镇计划实现累计完成建设资金投入 20 亿元以上，启动实施项目 8 个以上，实现总产值 800 亿元以上等目标。

8 月初，张槎街道的广东绿能装备小镇被纳入佛山市首批 15 个市级特色小镇创建名单。据悉，广东绿能装备小镇是以张槎的装备制造业为基础，以绿色节能、低碳环保、智能创新技术为特色，以创新技术融合带动产业升级为发展导向的高端装备制造小镇。其中，新能源装备制造、智能电源装备制造、智能环保装备制造、军民融合装备制造是其发展的四大方向。



二、土地市场成交情况分析

2.1 本月重点商住地块成交情况

(本月无重点商住地块出让)

2.2 下月重点商住地块出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
2017/9/6	TD2017(SZ)XG0001	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	商住	2.79	FAR≤3.8	10.61	99400	9371

- 1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后竞自持年限；
- 2) 最高限价 129100 万元，折合楼面地价 12168 元/㎡；
- 3) 人才住房配建最高限制面积为 10000 平方米；
- 4) 出让地块含回迁房建设，回迁套内面积为 10012 平方米。



分析：地块原为佛大同济校区，步行至佛山一号线同济路站仅约 5 分钟距离，周边学校、商业、生活配套成熟，是今年禅城推地以来又一难得的好地块。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2017/9/7	TD2017 (N H) WG0008	南海区广东金融高新技术服务区 B 区中央大街以南、宝翠北路以西 03-01-13、03-01-15 地块	商服	1.51	4.0 < FAR ≤ 5.3	8.02	16854	2102

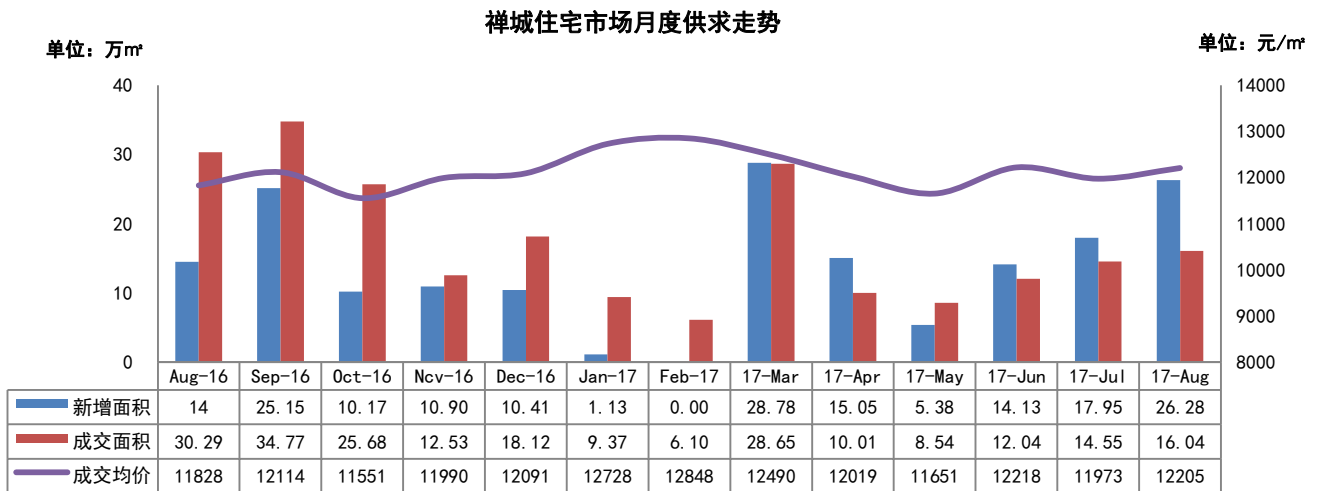
- 1) 宗地开发总投资不低于 20046 万元 (不包括土地款)
- 2) 引入中国主板市值不低于 800 亿的制造业公司或其控股公司, 5 年内不得迁出
- 3) 该制造业公司需在南海区连续 10 年每年纳税金额不低于 3000 万元



分析: 地块位于千灯湖板块金融 B 区, 步行 5 分钟可到达佛山地铁 1 号线金融高新区站, 周边写字楼林立, 商业配套成熟。但地块竞拍存在对竞拍人要求限制, 很大程度上限制了房地产企业竞拍, 招商意图明显。目的在于引入高端制造业资源, 完成网络化的制造业创新体系目标。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



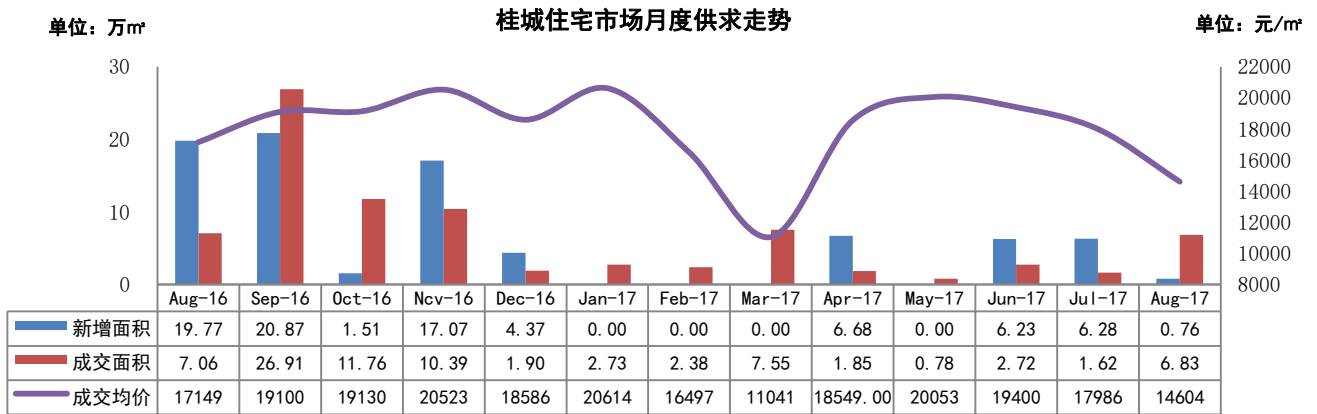
数据来源：佛山权威房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增 108.69 万㎡，成交 105.31 万㎡，均价 12273 元/㎡）

8 月份禅城新增预售面积 26.28 万㎡，环比增加 46%，同比增加 96%；网签套数 1408 套，环比增加 7%，同比减少 51%；网签面积 16.04 万㎡，环比增加 10%，同比减少 21%；网签均价 12205 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 3%。

8 月多个项目加推，月度供求四连涨。本月网签数据中涉及越秀可逸新势力回迁房 410 套，均价在 65000-7500 元/㎡之间，一定程度下拉全区均价。东部楼盘有明显复苏迹象，以绿地璀璨天城为首，多个项目均有不同程度的降价开卖。而西部方面，成交依然供不应求。如绿岛湖壹号，自阳光城收购项目以来首次开卖，一口气推出 4-9 栋共 181 套单位，当日成交达 95%。

“金九”即将来袭，多个楼盘蓄货待售。据不完全统计，预测 9 月期间共有 10 个楼盘相应加推，总货量约 2000 套。而禅城更是挂牌了位于佛大同济校区的地块，该地块地段良好，近地铁站，生活、商业配套完善，是 2017 年土地挂牌以来堪称“最好的地块”之一，预计土地竞拍将吸引多名房企进行竞拍。

3.2 桂城月度运行态势



数据来源: 佛山权威房地产网、佛山房地产网 4.0, 由【经纬】中国研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数
(2017年累计: 新增 19.95 万㎡, 成交 26.45 万㎡, 均价 15512 元/㎡)

8 月份桂城新增预售面积 0.76 万㎡, 环比减少 88%, 同比减少 96%; 网签套数 681 套, 环比增加 354%, 同比增加 8%; 网签面积为 6.83 万㎡, 环比增加 321%, 同比减少 3%; 成交均价 14604 元/㎡, 环比下跌 19%, 同比下跌 15%。

8 月成交回升, 仅两盘有开盘记录。目前桂城仅有时代名著、保利诺丁山以及金地珑悦三个项目在售, 且时代名著与金地珑悦全部货量已全部推出。本月仅有时代名著与保利诺丁山两盘开卖, 当日成交仅为 46%, 推售成效一般。

9 月份或无项目加推。据不完全统计, 目前桂城在售楼盘难以取得预售以致于供求不足, 在售随着目前已取得预售的楼盘如时代名著、金地珑悦的销售接近尾声, 预计 9 月份并无项目加推。

3.3 本月销售金额排名

禅城销售金额前十名

排序	板块	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	新城	合景新鸿基泷景	24630	142	16272	15136
2	旧城区	越秀可逸新势力	23658	410	33769	7006
3	季华西	融创望江府	20413	110	14707	13880
4	季华西	龙光玖龙湾	16120	93	12305	13100
5	绿岛湖	涟岸花园	13910	27	10226	13603
6	奇槎	保利碧桂园天汇	12152	58	7425	16366
7	季华西	中海凤凰熙岸	11400	72	8914	12789
8	旧城区	普君新城	7556	36	4118	18349
9	绿岛湖	融创湖滨世家	6357	32	4735	13426
10	绿岛湖	招商依云雍景湾	5919	17	3871	15291
合计			142115	997	116342	12215.27909

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)
(数据来源：佛山权威房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数)

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	三山新城	保利诺丁山	20442	134	11843	17260
2	千灯湖	时代名著	18068	91	10709	16872
3	桂城	越秀星汇云锦	1714	6	907	18887
4	平洲	依岸康堤	1021	2	893	11436
5	桂城	金地珑悦	563	3	322	17464
6	桂城	怡翠世嘉	322	2	197	16360
合计			42130	238	24871	16939

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)
(数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产网 4.0，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数)

月度新增预售项目

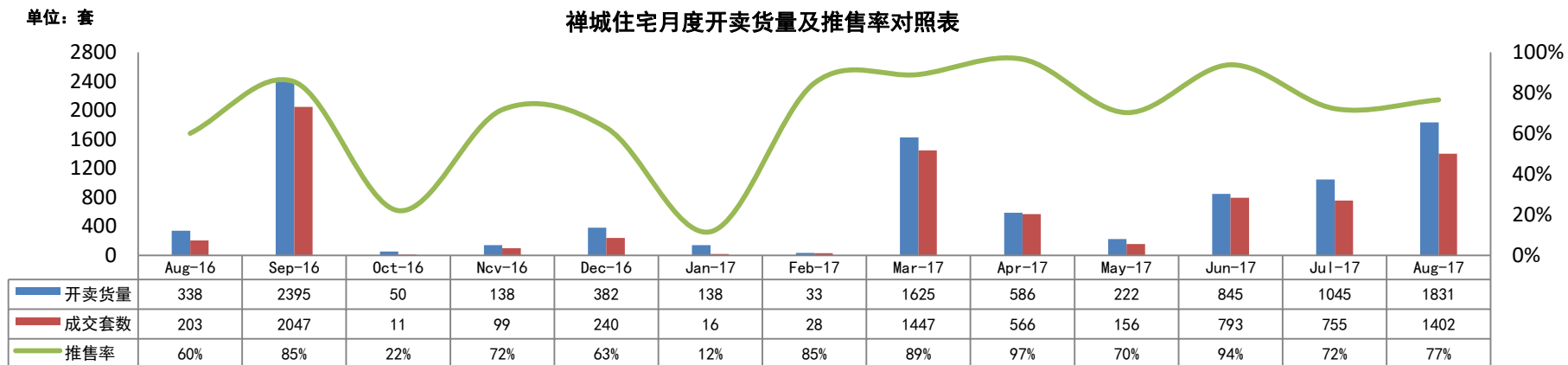
所在区域	所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)	
禅城	祖庙	富力广场	2017/8/7	5座, 31层/3梯6-8户 6座, 31层/3梯6-7户	单间/37-42 一房/49-61 两房/66-80 三房/91-114 四房/134-160 五房/170-219	437	3.50	
	石湾	绿地璀璨天城	2017/8/14	4、5座, 48层/3梯4户	三房/111 四房/129-174	357	4.95	
			2017/8/14	3座, 48层/3梯4户	三房/111 四房/130-170	179	2.47	
			合景新鸿基泷景	2017/8/22	1座(自编5期12座), 32层/2梯5户	三房/90-109 四房/132	155	1.62
	张槎		龙光玖龙湾	2017/8/16	1、19座, 32层/2梯4户	三房/97-99 四房/135	248	2.67
			中海凤凰熙岸	2017/8/25	2区二座, 30层/2梯4户	三房/107 四房/132-144	117	1.40
				2017/8/25	2区五座, 30层/2梯4户	三房/107 四房/132-144	117	1.40
	南庄		融创湖滨世家	2017/8/14	5座, 13层/2梯2户	四房/155	24	0.37
			绿岛湖壹号	2017/8/17	4-9座, 16层/2梯2户	四房/138-143 五房/199-203	181	2.75
桂城	平洲	康怡名居	2017/8/29	康怡名居, 20层/2梯3户	三房/125 四房/124-150	57	0.76	
合计				2420套, 27.04万m ²				

3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	旭辉公元	活动信息	8.18 起进群抢红包
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	8.5 碧桂园凤凰通抽奖
	富力广场	活动信息	8.5 共享汽车主题直播
		活动信息	8.18 起营销中心派发免费电影票以及抽奖
		活动信息	8.26 业主亲子电影节
季华东	绿地璀璨天城	优惠信息	8.7 起接受二期三座诚意登记, 冻结 5 万享 98 折
		活动信息	8.19 举办灯光节+求婚活动
亚艺	招商臻园	活动信息	8.26 业主 DIY 芋圆
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	8.19-8.20 尤克里里&白杨木绘画夏令营
		活动信息	8.26-8.27 七夕情人节 DIY 蛋糕
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	8.5 国学书法教堂
		活动信息	8.12 水墨国画教育暨学堂毕业礼
		活动信息	8.25 起扫码枪美食
		活动信息	8.12-8.13 举办王者荣耀“望江府杯”
	融创望江府	活动信息	8.19-8.20 在样板房和笔迷花园举办寻宝游戏
		活动信息	8.26-8.27 在营销中心举办寻宝游戏; 业主抽奖游戏
	中海凤凰熙岸	活动信息	8.12-8.13 免费 DIY 雪糕杯
		活动信息	8.19 到营销中心可免费领取哈根达斯雪糕一份
活动信息		8.26-8.27 到样板房拍照兑换免费电影券 2 张	
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	8.19-9.2 举办绘画、纸雕艺术课堂
	金茂绿岛湖	活动信息	8.5-8.6 龙袍、旗袍展
		活动信息	8.12-8.13 老爷车车站
	绿岛湖壹号	活动信息	8.5 环绿岛湖夜跑活动
桂城	金地珑悦	活动信息	8.5-8.6 万抱西瓜游戏送西瓜
		活动信息	8.19-8.20 集赞送电影票、免费西瓜、捕鱼游戏
		活动信息	8.26-8.27 部分业主厨卫水龙头免费保养; 业主可乘坐免费直通车, 香港自由行

3.6 本月开卖情况

3.6.1 禅城开卖货量及推售率



数据来源：【经纬】中国研究中心

禅城开卖项目汇总

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
城北	旭辉公元	2017/8/5	2-8 座	448	三房 四房	87-106 115	16000-18000	—	3200	开盘优惠 5 万元	250	56%
季华东	绿地璀璨天城	2017/8/26	二期 3-5 座	536	三房 四房	111 130-170	18000-19500	—	5000	98 折	536	100%
新城	合景新鸿基珑景	2017/8/26	1 座 (自编 5 期 12 座)	155	三房 四房	90-109 132	17500-18500	4000	4600	—	109	70%
季华西	龙光玖龙湾	2017/8/19	1/19 座	248	三房 四房	97-99 135	14500-15500	-1000	2000	99*99*97	201	81%
季华西	中海凤凰熙岸	2017/8/25	二期 2/5 座 (仅 推 1/3/4 梯)	174	三房 四房	107 132	17500-18500	—	5000	99 折	45	26%
绿岛湖	融创湖滨世家	2017/8/18	一期 5 座	23	四房	155	13000-14000	-1000	—	无 (按首付比例 优先选房)	23	100%
绿岛湖	绿岛湖壹号	2017/8/19	4-9 座	181	四房	138-144	16500-17500	—	4000	98	172	95%

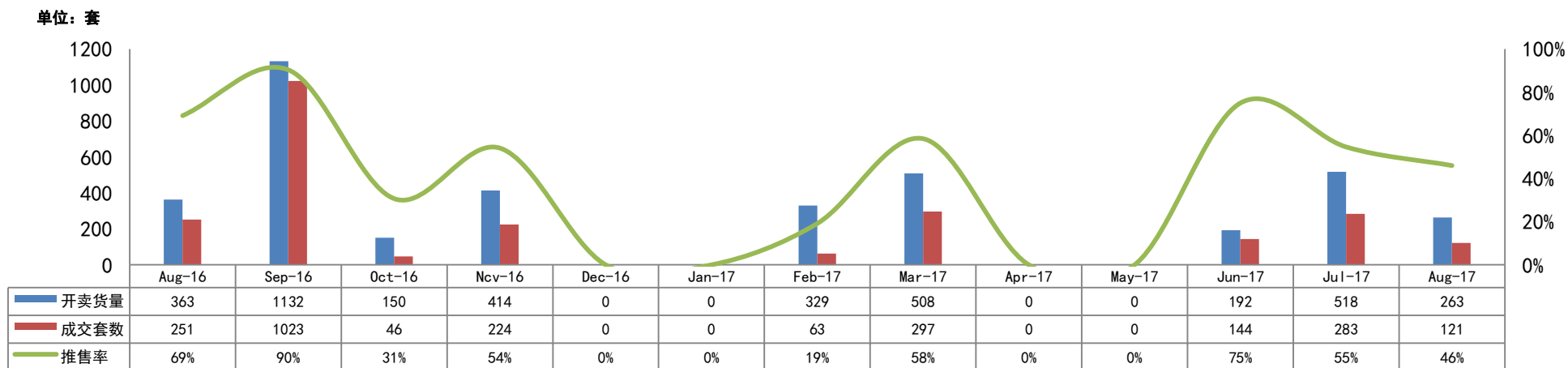
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
					五房	198-202						
合计推货量：1831 套						合计成交量（开卖当日）：1402 套， 推售率约 77%						

（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）



3.6.2 桂城开卖货量及推售率

桂城住宅月度开卖货量及推售率对照表



数据来源：【经纬】中国研究中心

桂城开卖项目汇总

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三山新城	保利诺丁山	2017/8/10	10座	135	三房	72-100	20000-23000	—	5000	—	81	60%
桂城	时代名著	2017/8/19	4座	128	三房 四房	113 143	21000-25000	—	5000	98*98*99折	40	31%
合计推货量：263套				合计成交量（开卖当日）：121套， 推售率约46%								

(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)

四、未来市场供应情况预测

4.1 下月即将开卖项目

板块	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	备注
城北	2017-9月	敏捷金谷国际	9、10座	174	89-96	14000-16000/带装修	——
季华东	2017-9月	绿地璀璨天城	6-7座	180	234	18500-20500/带装修	——
亚艺	2017-9月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
奇槎	2017-9月	时代香海彼岸	3/4座	270	97-126	20000-22000/带装修	——
季华西	2017-9月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记 99 折
季华西	2017-9月	融创望江府	5、7、12座	384	107-160	13500-15000/毛坯	——
绿岛湖	2017-9月	保利翡翠公馆	4、12座	203	95-170	15000-16000/带装修	——
绿岛湖	2017-9月	融创湖滨世家	6、7座	176	110-180	14000-15500/带装修	——
绿岛湖	2017-9月	金茂绿岛湖	1-4座	216	252	16000-18000/带装修	——
绿岛湖	2017-9月	绿岛湖壹号	1-3座	90	160	16000-18000/带装修	98 折
合计				1981 套			

(完)

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室