

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 5 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 袁夕雅 麦少莊 罗 靖 何婉仪

陈昕健 梁德权 何昕伦 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
二、土地市场成交情况分析	5
2.1 本月重点商住地块成交情况	5
2.2 下月重点商住地块出让情况	7
三、禅桂住宅市场分析	11
3.1 禅城区月度运行态势	11
3.3 本月销售套数排名	13
3.5 本月楼盘动态	15
3.6 本月开卖情况	16
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	16
3.6.2 桂城开卖货量及推售率	17
四、未来市场供应情况预测	18
4.1 下月即将开卖项目	18

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 禅城成为全国基层政务服务改革试点

来源：珠江时报 2017-5-24

5月22日，国务院办公厅印发《开展基层政务公开标准化规范化试点工作方案》（以下简称《方案》），确定在北京市、广东省、安徽省、陕西省等15个省份的100个县（市、区），重点围绕城乡规划、重大建设项目等25个方面开展基层政务公开标准化规范化试点工作。其中，广东省首批共有7个区域入选，佛山市禅城区为其中之一，具体试点内容为就业创业、社会救助、社会保险、户籍管理、医疗卫生、涉农补贴、城市综合执法、养老服务等方面。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 广州南站至桂城开通商务专线 首批投放两辆巴士

来源：珠江时报 2017-5-2

广州南站至佛山南海如约巴士商务专线正式开通。首批投放两辆巴士，往返广州南站与佛山保利水城，市民可通过微信公众号平台购票并预约乘车。

■ 禅城部署城市治理工作 3年千亿投向逾160个城市治理项目

来源：南方日报 2017-5-22

禅城从城市升级走向城市治理现代化。19日，禅城区召开城市治理三年行动计划工作会议，贯彻落实市城市治理三年行动计划动员大会精神，总结近年来城市升级成果，全面启动城市治理工作。按照《佛山市城市治理三年行动计划》，2017至2019年，佛山全市将实施治理项目共968个，总投资约9049亿元。其中，禅城区负责的城市治理项目超160个，项目总投资约1068亿元，包含规划建设科学化、人居环境绿色化、基础设施一体化、镇村发展现代化、城市形象特色化、城市管理精细化、公共服务优质化等七个方面。

■ 禅城拟打造岭南特色“四位一体”功能区 历史文化街区不增住宅用地

来源：南方日报 2017-5-24

昨日，记者从禅城区城乡规划部门了解到，《莲花路升平路老城区改造控制性详细规划》（下称《规划》）正式对外公示，涵盖佛山多个历史街区的老城区将华丽变身。《规划》中提到，将把莲花路、升平路片区打造历史、旅游、文化商贸四位一体的中心区，营造佛山浓厚历史名城氛围，鲜明佛山历史文化名城形象。以商业、商务、商贸和文化、旅游、休闲等现代服务业为主体，融合浓厚岭南历史文化底蕴和浓郁地方特色的传统商业中心和城市中心区的特色功能区。

■ 禅城朝安南路即将打通至彩虹路 工期约一个半月

来源：佛山日报 2017-5-24

禅城区近期拟实施朝安南路工程，南起彩虹路，向北接季华六路。该项目在提升道路通行能力同时，将为下

阶段地铁 3 号线季华六路站围蔽施工提供交通疏解。朝安南路工程目前处于立项审批前公示阶段。该工程全长约 0.42 公里，规划红线宽约 32 米，按城市次干路标准设计，双向四车道，设计车速为 40 公里/小时。工程主要包括道路、交通、桥涵、排水、照明、绿化、管线综合等建设内容，总投资约为 2605.56 万元，预计工期约为一个半月。

■ 石湾地铁站交通枢纽 10 月开建 将地铁 2 号线同步投用

来源：佛山日报 2017-5-27

石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目近日公布环评报告方案，计划以 TOD 模式开发，建有地下商业、下沉广场，配建公交接驳和地下停车的交通枢纽，计划于今年 10 月开工，投资金额约 4.4 亿元。石湾地铁站位于石湾西片区的西北部，通过地铁 2 号、5 号线，该站点通过轨道交通将周边地块纳入广佛重要城市节点的网络体系之中。

■ 禅城三年内新建生态景观岸线 80 公里

来源：珠江时报 2017-5-26

三年内，禅城计划新建生态景观岸线 80 公里以上。昨日，佛山市禅城区人大常委会主任马志强带队到辖区视察水环境整治项目推进情况。据悉，2017~2019 年，禅城计划新建污水管网 250 公里以上，基本实现村居污水管网全覆盖、全收集。

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

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	配建 (万㎡)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/5/11	TD2017(CC) XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	商住	3.36	8.39	104863 (最高限价)	1.12	79%	14426	上海荃享投资管理有限公司 (世茂)

- 1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后现场摇珠。竞价幅度 400 万、200 ㎡；
- 2) 商业、商务、娱乐康体建筑的计容建筑面积不超过 33556 ㎡。



分析：本地块为禅城 2017 年年度首块挂牌出让地块，位置处于“三新”之一的绿岛湖片区，该地块目前配套并不完善，但依靠独特的湖景、江景资源，以及“十三五规划”中重点提及的“一老一新”规划，六大品牌发展商集中开发，是禅城又一富人区。

2017/5/17	TD2017(CC) XG0002	佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	商住	2.69	10.76	134542 (最高限价)	2.18 (配建, 最高) 1.68 (自持)	79%	15665	广州华枫投资有限公司 (华发)
-----------	-------------------	--------------------	----	------	-------	---------------	----------------------------	-----	-------	-----------------

- 1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后现场摇珠。竞价幅度 400 万、250 ㎡；
- 2) 兼容的商业商务娱乐类建筑的计容建筑面积不超过 21526 ㎡。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	配建 (万m ²)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
------	------	------	------	-----------------------	-----------------------	-----------	-----------------------	-----	--------------------------	-----



分析：该地块位于祖庙中心商业圈半径 1.5 公里辐射圈范围内，城央地块，拥有教育、医疗、公园资源，但周边旧楼林立，外立面景观差，靠近佛山大道主干道，声音相对吵杂。

2017/5/18	TD2017(CC)WG0001	佛山市禅城区华富南路东侧、季华路北侧	商住	5.01	20.63	42360	—	5%	1809	佛山市东基童悦房地产开发有限公司
-----------	------------------	--------------------	----	------	-------	-------	---	----	------	------------------

- 1) 本次转让实际为部分转让，竞得人必须与转让方共同联合开发本次转让的土地使用权以及转让方保留的土地使用权；
- 2) 转让方保留规划净用地范围内 70144 平方米地上建筑面积及 24042 平方米建筑面积的地下车库对应分摊的土地使用权面积；
- 3) 商业办公自持比例设置不低于商业办公计容建筑面积 12% (可考虑动态自持)，自持时间为首个商业办公建筑办理预售许可后四年；
- 4) 兼容居住类建筑面积不得超过地块总计容建筑面积的 20%；
- 5) 建筑高度 24 米以上的建筑密度 ≤ 20%；
- 6) 地块范围内的拆迁补偿、租金补偿费用经审核为人民币 43,082,260 元，该笔费用由竞得人承担。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	配建 (万㎡)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
------	------	------	------	---------	---------	-----------	---------	-----	------------	-----



分析：本地块不设最高地价限制，但实际可持有地上建筑面积为 13.62 万㎡，住宅建筑面积不得超过总建筑面积的 20%，且首次出现商业建筑面积的 12%需自持四年。地块南临季华路，随着周边在售项目客户明年交楼入住，人流量增加或可带动地块商业氛围。但对于项目需自持部分商业面积，仍存在一定风险性。

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/㎡)
2017/6/7	TD2017(CC) XG0003	佛山市禅城区华祥路南 侧、规划十六路西侧	商住	5.50	FAR≤3.5	19.25	155719	8088
1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后现场摇珠； 2) 最高限价 240662 万元，折合楼面地价 12500 元/㎡； 3) 人才住房配建最高限制面积为 39000 平方米； 4) 计容自持最高限制面积为 148200 平方米。								
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/㎡)
2017/6/14	TD2017(CC) XG0004	佛山市禅城区华祥路南 侧、规划十六路东侧	商住	2.29	FAR≤3.5	8.00	64393	8050
1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后现场摇珠； 2) 最高限价 99987 万元，折合楼面地价 12500 元/㎡； 3) 人才住房配建最高限制面积为 16000 平方米；								

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/㎡)
------	------	------	------	--------	-----	--------	----------	------------

4) 计容自持最高限制面积为 63500 平方米。



分析：本年供地计划中，仅有两块奇槎土地推出，两地相连，且两地连拍，势必引起发展商为了扩大项目规模而意向连竞两地。地块东面为东平河，半月岛湿地公园作为配套，随着政府着力对奇槎板块的环境、配套、商务区的打造，未来板块发展潜力较高。

2017/6/28	TD2017(CC) XG0005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	1.48	FAR≤3.5	5.19	40332	7777
-----------	----------------------	---------------------	----	------	---------	------	-------	------

- 1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后现场摇珠；
- 2) 最高限价 64845 万元，折合楼面地价 12502 元/㎡；
- 3) 人才住房配建最高限制面积为 10400 平方米；
- 4) 计容自持最高限制面积为 28000 平方米。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------



分析：旧城区又一地块挂牌，虽地块周边工厂林立，但也不乏教育，饮食资源配套，最重要的要数地块离朝安地铁站出口直线距离仅200米，交通上的便捷成为地块最大的亮点。

2017/6/6	TD2017(NH) XG0002	佛山市南海区桂城 C22 街区地段	商住	5.51	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	16.54	156882	9483
----------	----------------------	-------------------	----	------	-----------------	-------	--------	------

- 1) 当达到最高限价后，竞住宅总建筑面积自持比例，再竞自持年限的方式进行；
- 2) 最高限价 253115 万元，折合楼面地价 15300 元/m²；
- 3) 需建设不小于 4500 m²的幼儿园；
- 4) 在地块西南角需配建不小于 11600 m²社区活动中心；
- 5) 需配建不小于 15000 m²人才住房

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------

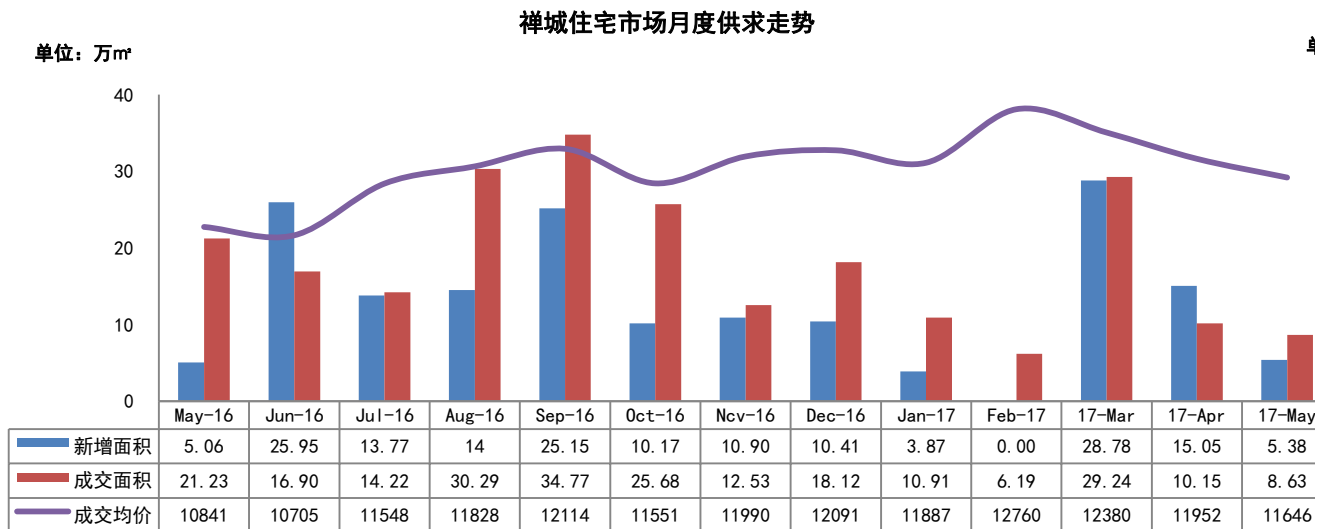
南海桂城



分析：继三山地块“熔断”后，桂城年度第二次挂拍地块。作为广佛交界第一线的板块，土地的挂牌势必引起各大发展商关注，地块周边配套有平洲公园和万事达广场，结合土地自身需要建设的公共配套，可增大自身项目竞争力。另桂城目前首次采用竞自持年限方式进行土地竞拍。北京规定房企自持商品住房年限70年，租赁合同订立不得超过10年，而目前佛山并无相关规定。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



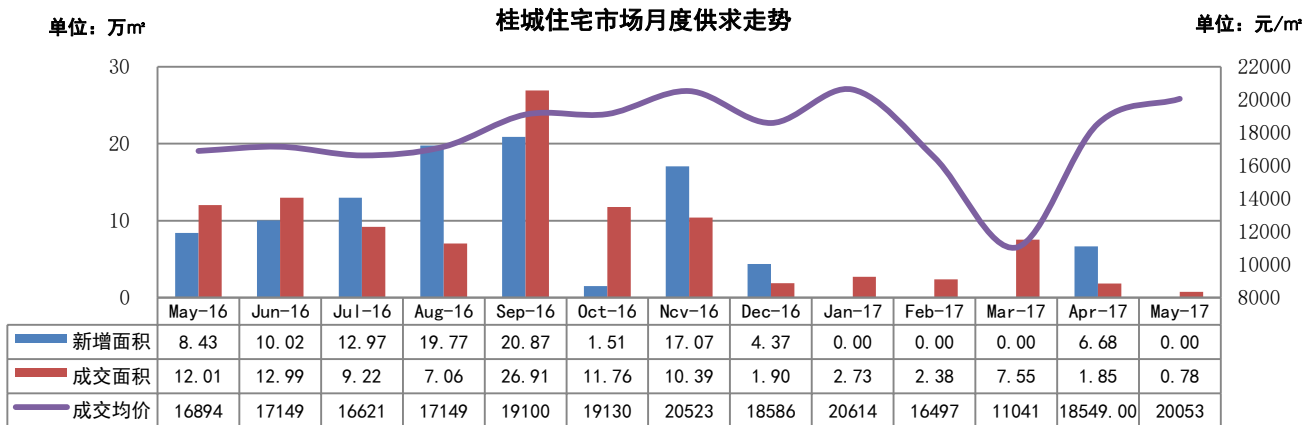
数据来源：佛山权威房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增51.87万㎡，成交65.12万㎡，均价12170元/㎡）

5月份禅城新增预售面积5.38万㎡；网签套数724套，环比减少7%，同比减少64%；网签面积8.63万㎡，环比减少15%，同比减少61%；成交均价11646元/㎡，环比下跌3%，同比上涨8%。

受“3·27”新政及佛山政府整顿房地产销售行为影响，网签量有所回落。本月网签数据中涉及越秀岭南隼庭回迁房201套，均价在5500-6000元/㎡之间，一定程度下拉全区均价。沉寂多时的禅城东部，本月终于有楼盘取得预售并开盘销售，星星凯旋国际于30日开盘售卖1座产品，售价19500-20500元/㎡，但当日推售率仅约33%。至于禅城西部方面，经过3、4月份的一轮“冲锋”后，本月处于“过冷河”阶段，仅有龙光玖龙湾单盘取得预售并开售，但成交仍然火热，当日推售率达到100%。

六月为房企半年目标冲刺阶段，预计多盘齐开卖。据市场资料搜集，预计未来一月，融创望江府、龙光玖龙湾、融创湖滨世家、保利翡翠公馆、金茂绿岛湖、雄盛王府广场、合景新鸿基泷景、绿地璀璨天城、招商臻园将会继续推新，城北板块的万科金色里程和旭辉公元两盘将开启销售中心。

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 6.68 万㎡, 成交 15.28 万㎡, 均价 14965 元/㎡)

5 月份桂城无新增预售面积; 网签套数 68 套, 环比减少 58%, 同比减少 94%; 网签面积为 0.78 万㎡, 环比减少 58%, 同比减少 94%; 成交均价 20053 元/㎡, 环比上涨 8%, 同比上涨 19%。

桂城成交自三月开始逐步下滑, 现时处于半休眠状态。据统计, 目前桂城并无货源可售, 多盘仅通过自身楼盘活动保持公众关注热度。另外南海万科广场虽在四月取得预售证, 但经过两个月仍未开卖。整体市场处于半休眠状态。

六月为房企半年目标冲刺阶段, 预计会有部分楼盘开卖。经过六个月的成交低迷状态, 房企资金回笼压力进一步加大, 预计未来一月, 有部分楼盘为冲半年业绩, 开盘售卖。

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)	备注
1	季华西	融创望江府	18355	143	15414	11908	——
2	季华西	龙光玖龙湾	12486	78	9803	12737	部分带装修
3	奇槎	保利碧桂园天汇	11301	63	7278	15529	带装修
4	旧城区	越秀岭南隽庭	11262	201	19245	5852	回迁房
5	绿岛湖	融创湖滨世家	9258	33	6937	13346	——
6	南庄	圣德嘉园	5722	51	5224	10953	带装修
7	旧城区	普君新城	4477	20	2477	18074	部分回迁房, 可选带装修
8	奇槎	时代香海彼岸	4197	22	2445	17162	带装修
9	绿岛湖	涟岸花园	3725	8	2841	13113	别墅
10	绿岛湖	招商依云雍景湾	2557	10	1661	15398	——
合计			83339	629	73324	11366	——

(备注: 由于佛山权威房地产网站升级, 本月暂无禅城金额数据)

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)	备注
1	桂城	金地珑悦	6171	30	3327	18544	部分带装修
2	千灯湖	中铁建国际公馆	2690	6	1100	24451	部分带装修
3	千灯湖	悦万城	1912	17	1014	18847	含住宅公寓
4	平洲	依岸康堤	861	4	455	18908	——
4	千灯湖	宏宇景裕豪园	815	4	397	20547	带装修
6	三山新城	保利诺丁山	755	3	351	21523	带装修
合计			13204	64	6645	19871	——

(备注: 由于佛山权威房地产网站升级, 本月暂无桂城金额数据)

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

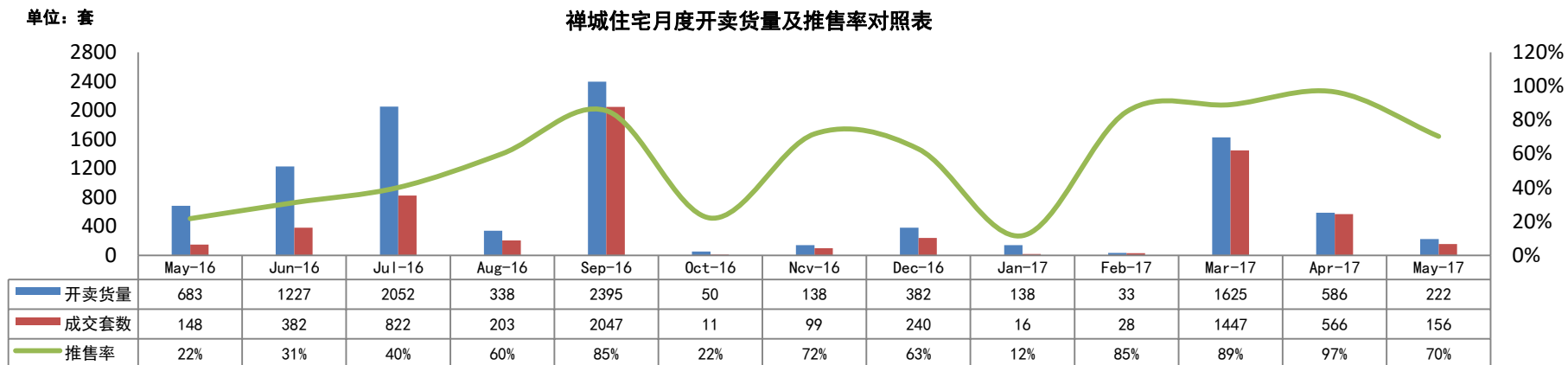
所在区域	所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(m ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
禅城	祖庙	星星凯旋国际	2017/5/27	1座, 29层/2梯4户	三房/90-118	98	1.02
	张槎	龙光玖龙湾	2017/5/19	6座, 32层/2梯4户	四房/113-131	124	1.54
			2017/5/27	7座, 32层/2梯4户	四房/116-160	124	1.62
	石湾	沿海馨庭	2017/5/26	13座	两房 46-90 三房 90-133	125	1.21
合计				471套, 5.38万m ²			

3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	5.20 恐龙模型展示；5D 恐龙世界影院免费体验
	中海凤凰熙岸	活动信息	5.13-5.14 免费海鲜自助餐
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	5.13-5.31 现场对所爱的人“说出你的爱”，获得礼品一份
			5.13-5.31 现场对所爱的人“说出你的爱”，获得礼品一份
			5.30 少儿模特大赛；现场登记送福粽礼盒
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	5.13-5.14 母亲节主题活动：全家福、亲子艺术照、蛋糕 DIY
	和黄涟岸	活动信息	5.28-5.30 龙舟模型 DIY；香囊 DIY；投壶游戏
	金茂绿岛湖	优惠信息	5.13-5.14 销售中心为女士发放康乃馨、鲜花礼盒 DIY 活动
		活动信息	5.13 登记享洋房开卖 99 折优惠
	绿岛湖壹号	开放样板房	5.20 情侣合照，现场免费打印；巧克力 DIY
亚艺	招商臻园	活动信息	5.28 开放二期洋房样板房；销售中心有甜品，美甲，多肉植物，婚纱礼物展览
桂城	金地珑悦	活动信息	5.13 教学制作永生花裱画
	南海万科广场	开放样板房	5.20-5.28 在车上贴指定车贴满一个月送 100 元购物卡
		活动信息	5.1 开放 6 座洋房样板房
平洲	鸿晖依岸康提	开放样板房	5.20 手工福袋 DIY
千灯湖	中国铁建国际公馆	活动信息	5.30 开放滨水墅样板房
			5.28 举办小金钟主持人选拔大赛半决赛
			5.29 业主送粽子礼盒；形象小天使比赛；家具多重优惠；香囊 DIY
			5.1-5.31 举办主题摄影大赛

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

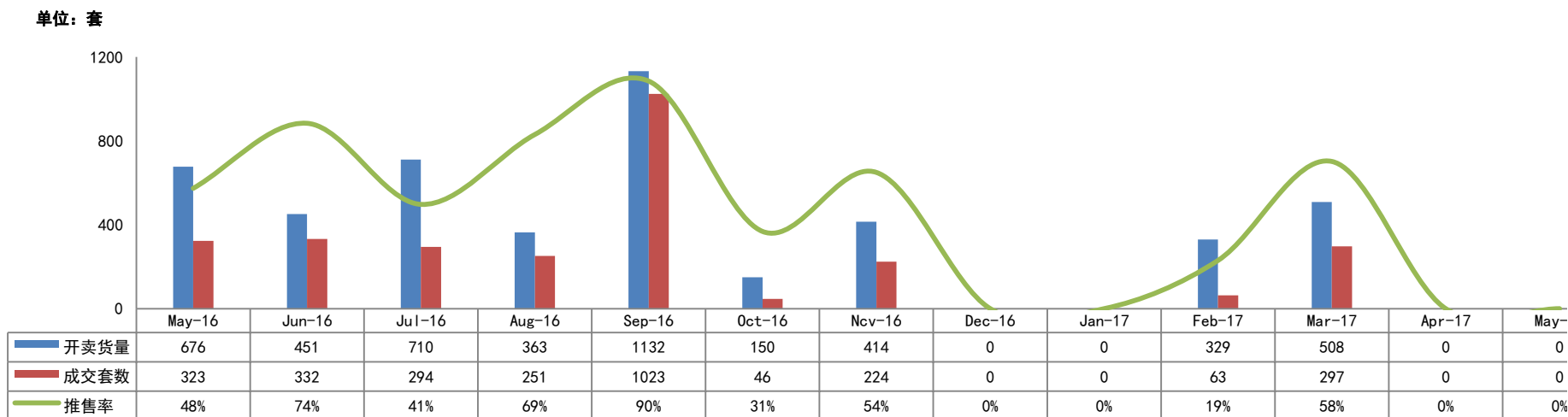
禅城开卖项目汇总

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)	价格涨跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
季华西	龙光玖龙湾	2017/5/19	6座	124	四房	113-131	12500-13500	持平	毛坯	99*99*97	124	100%
季华东	星星凯旋国际	2017/5/30	北区1座	98	三房	90-118	19800-21300	-1000	毛坯	98	32	33%
合计推货量：222套				合计成交量（开卖当日）：156套， 推售率约70%								

(备注：“价格涨跌幅”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

(本月桂城无开卖项目)

(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
城南	2017-6月	合景新鸿基珑景	13座	155	92-108	18000-20000/毛坯	——
季华东	2017-6月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	19000-21000/带装修	——
季华西	2017-6月	融创望江府	2、3座	256	95-158	13000-14000/毛坯	按首付比例优先选房
	2017-6月	龙光玖龙湾	6、7、10、11座	434	113-190	13000-15000/带装修	99折(权证)*99折(冻结)*97(开盘)
季华中	2017-6月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记 99折
旧城区	2017-6月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
绿岛湖	2017-6月	保利翡翠公馆	10座	116	95-125	15000-16000/带装修	——
	2017-6月	融创湖滨世家	5、6座	36	143	13000-14500/毛坯	——
	2017-6月	金茂绿岛湖	6、7座	243	97-172	13500-15000/毛坯	诚意登记 99折
奇槎	2017-6月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
亚艺	2017-6月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
千灯湖	2017-6月	滨江一号	5期 21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
	2017-6月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
	2017-6月	南海万科广场	6座	234	87-136	29000-31000/带装修	诚意登记 99折; 验资 5万 99折
三山新城	2017-6月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	24000-26000/带装修	——
合计				3099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