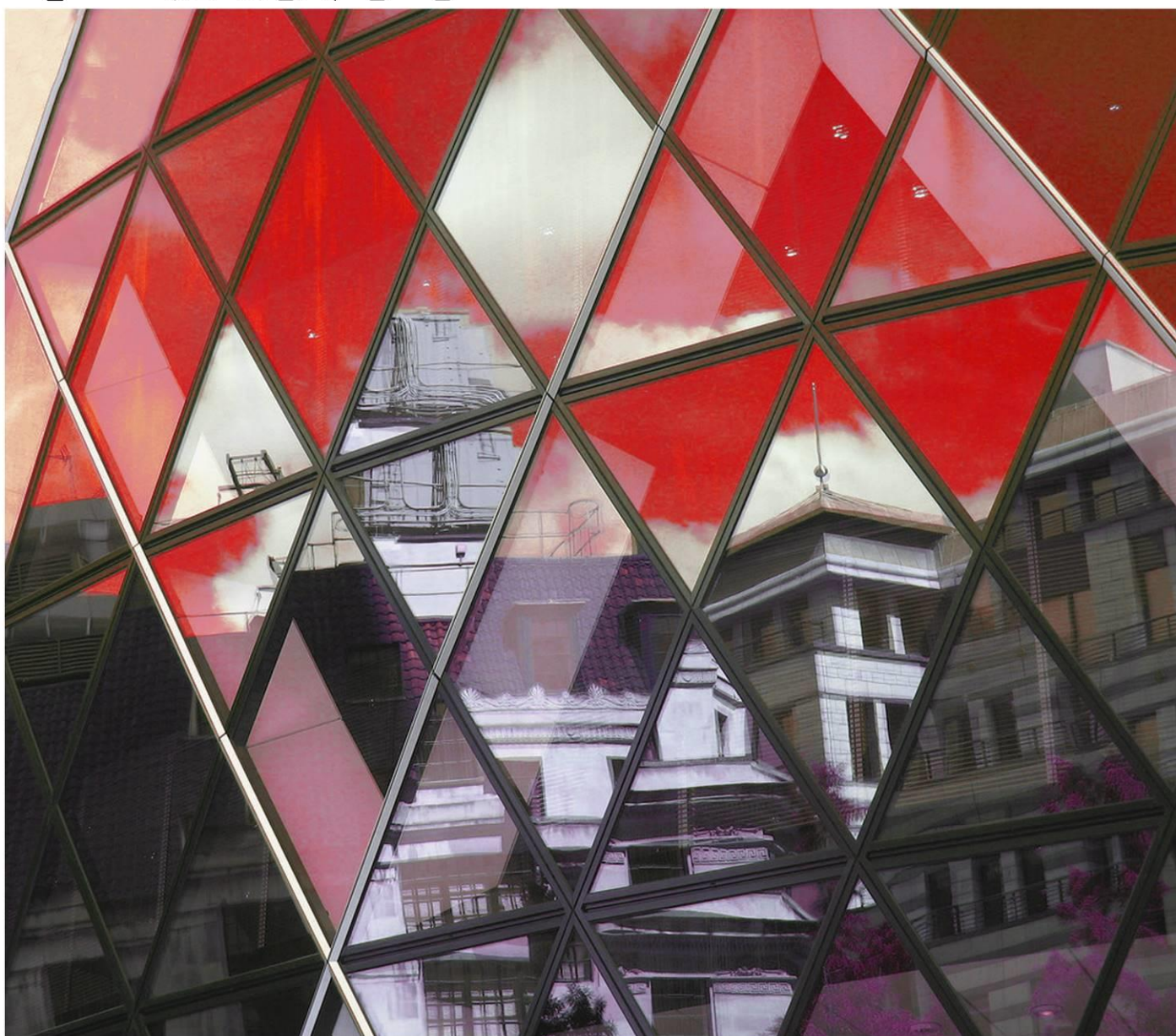


# KINGSWICK

## 禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 年 2 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 陆智英 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 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	4
二、土地市场成交情况分析	6
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	7
三、禅桂住宅市场分析	15
3.1 禅城区月度运行态势	15
3.3 本月销售金额排名	17
3.5 本月楼盘动态	19
3.6 本月开卖情况	20
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	20
3.6.2 桂城开卖货量及推售率	21
四、未来市场供应情况预测	22
4.1 下月即将开卖项目	22



## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 南庄镇召开第十七届人代会第五次会议，提出“南北并进”的发展思路

来源：珠江时报 2018-2-2

禅城区南庄镇召开第十七届人民代表大会第五次会议，会议提出南庄今年要按照“南北并进”的发展思路，推动“三带”融合，提振“四片区”，奋力提升城市品位，促进城产人文全面振兴。

南庄镇镇长陈辅明向大会作政府工作报告，报告在回顾总结 2017 年工作的同时，也具体谋划部署了今年的工作。

2017 年，在区委区政府和镇党委的正确领导下，在镇人大的监督支持下，南庄新旧动能转换成效突显，民生福祉持续改善，城产人文融合渐入佳境。预计全年完成地区生产总值 246.62 亿元，同比增长 8%；工业总产值 561.15 亿元，同比增长 5.6%，实现固定资产投资 149.19 亿元，同比增长 18.8%。实现税收收入 26.01 亿元，同比增长 17.46%。

新的一年，南庄将以党的十九大精神为统领，按照“南北并进、三带融合、四片区齐发力”的思路，狠抓创新驱动，突出人才引领，奋力提升城市品位，促进城产人文全面振兴。

#### ■ 南庄 2017 成绩单飘红

来源：珠江时报 2018-2-8

地区生产总值（GDP）246.62 亿元，同比增长 8%；

工业总产值 561.15 亿元，同比增长 5.6%；

规模以上工业增加值 138.92 亿元，同比增长 7.4%；

实现固定资产投资 149.19 亿元，同比增长 18.8%；

税收收入 26.01 亿元，同比增长 17.46%，纳税 3000 万元（含）以上企业共 15 家，纳税 1000（含）至 3000 万元企业共 18 家；

全年新增重点产业项目 12 个，投资总额约 157.36 亿元，其中，1 亿元以上内资项目 8 个，10 亿元以上项目 4 个，装备制造业 1 亿元以上项目 4 个；

全年农村集体经济总收入 15.03 亿元，同比增长 7.45%，股份分配总额收入 9.95 亿元，同比增长 9.38%。

#### ■ 禅城 1 月外贸进出口增长超两成

来源：珠江时报 2018-2-26

近日，佛山海关驻禅城办事处公布了禅城区今年 1 月外贸进出口数据。据统计，外贸进出口总值达 59.6 亿元人民币，同比增长 26.5%。其中，出口值 44.8 亿元，增长 19.4%；进口值 14.8 亿元，增长 54.1%。跨境电商等新型商业模式成为禅城当前外贸发展的一大亮点。

东盟是禅城最大贸易伙伴

从数据可以看出，禅城区外贸发展呈回暖趋势。其中，从贸易方式看，1 月禅城区企业以一般贸易方式进出



口达 44.7 亿元，增长 3.4%，占禅城外贸总值的 75.8%，其中出口 36.4 亿元，增长 3.7%；进口 8.3 亿元，增长 2.3%。以加工贸易方式进出口 12.7 亿元，增长 2.7 倍，占 21.4%，其中出口 7.2 亿元，增长 2.1 倍；进口 5.5 亿元，增长 4 倍。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 禅城南庄绿岛湖将启动 4A 级景区创建工作

来源：羊城晚报 2018-2-1

禅城将有望新增一个 4A 级景区！1 月 31 日，据禅城区南庄镇微信公众号透露，2018 年，南庄绿岛湖将启动 4A 级景区创建工作。

据了解，禅城南庄绿岛湖地处岭南水乡和东平河畔，拥有中心湖和南湖两块区域，碧水抱城，城绕绿水，更有鹭鸟徘徊，景色十分优美；周边村落密集、古色古香，更形成了建设 A 级景区的良好条件。为此，2018 年起，南庄绿岛湖将启动国家 4A 级景区的创建工作。

### ■ 禅城将建“千亩绿心群”

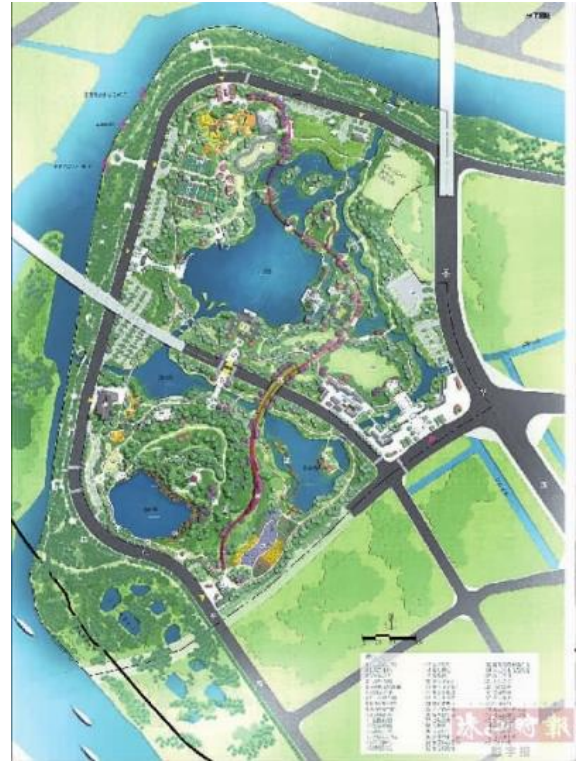
来源：珠江时报 2018-2-24

“千亩绿心群”共 12 个主要项目

根据《佛山市建设大湾区高品质森林城市工作方案（2018~2022 年）》，禅城区正在编制建设大湾区高品质森林城市项目库。据初步统计，全区高品质森林城市建设计划实施“千亩绿心群”、公园建设、滨水河道绿化等 9 类增绿工程，共 99 个项目，预计五年内新增绿地总面积 408.77 公顷。

其中，“千亩绿心群”是禅城打造“大湾区高品质森林城市中心区”的核心工程，通过高标准规划和建设，构建城市中心区域的大面积生态绿地，进一步强化大型生态“绿肺”的生态功能。“千亩绿心群”共有 12 个主要项目，分别为：塍沙村-沙口水闸-王借岗-绿岛湖片区，亚洲艺术公园-文华公园-岭南明珠体育馆，五峰公园片区，石湾公园-大雾岗遗址-小雾岗公园，中山公园片区，佛山公园-世纪莲体育馆，登州沙嘴-滨江湿地公园，半月岛湿地公园，周尾围-沙腰围湿地公园，罗村沙湿地公园，九曲涌都市田园，红峰都市田园。

王借岗公园是“千亩绿心群”的重点项目，2018 年禅城区将启动王借岗森林公园二期建设。根据火山遗址生态公园的旅游资源分布和开发价值，注重整体景观联系，充分利用自然水域，借助火山遗址为视角焦点，在空间布局上采用“一心一带三片区”的景观布局：“一心”指火山遗址景观区作为景观中心，营造独特的视觉焦点；“一带”指以空中栈道作为各景观空间的纽带；“三片区”分别是火山地质景观区、综合公园景观区、滨河湿地景观区。



## ■ 禅城出台汽车产业发展战略规划，构建汽车产业发展“1+3”格局

来源：珠江时报 2018-2-24

当前，随着新能源汽车、智能互联技术的兴起，以及消费结构变化带动的后市场全新商业模式创新，汽车行业内部正进行一场颠覆与创新的变革，迎来了发展的黄金机遇期。

日前，禅城区政府印发了《佛山市禅城区汽车产业发展战略规划》（下称《规划》），计划在未来的几年内紧紧抓住汽车产业绿色化、智能化、信息化的发展机遇，瞄准全球竞争及国家汽车产业战略需求的前沿，加快集聚产业要素与创新资源，提升产业层次，丰富产业结构，剑指打造具有国内引领优势的千亿级汽车产业发展集群。

## 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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2018/2/12	TD2018 (NH) WG0003	南海区桂城街道天佑六路 7 号地块	商服	0.35	1.56	2688	150%	1720	佛山市南海燃气有限公司

- 1) 地块建筑限高 30 米
- 2) 宗地的开发投资总额不低于 4000 万元，但不包括出让地价款。
- 3) 工作日的工作时段免费提供一百个非机械式停车位给政府职能部门使用。
- 4) 政府在南海影剧院召开南海区人大、政协等重大会议（每年不少于 8 次约 25 天），每次会议期间需免费提供不少于 300 个停车位。



分析：地块主要作为交通停车楼建设，体量小。



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/㎡)
2018/3/7	TD2018 (CC) XG0001	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	3.98	地块一：≤ 6.0，地块二：≤ 3.5	16.31	121152	7426

- 1) 地块一为商服用地，土地面积：9540.48，容积率≤6.0；地块二为商住用地，土地面积：30256.18㎡，容积率≤3.5；
- 2) 地块一的商务办公部分可建“公寓式办公”计容建筑面积比例不得超过商务办公部分计容建筑面积的40%；
- 3) 地块二的商业商务娱乐类建筑的计容建筑面积不超过42358㎡；
- 4) 地块先竞价，当达到最高限价后竞租赁住房自持比例，当达到自持比例100%后摇号确定竞得人，租赁住房自持年限为70年；
- 5) 需建设长者服务中心，建面≥1500㎡，幼儿园一所，占地面积≥7560㎡，建面≥4860㎡。



分析：地块临近东平河，拥有一定的江景资源，所在片区均被品牌发展商进驻，片区自身的发展规划一定程度上提升了未来项目居住品质，将会是禅城下一个爆点。



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
2018/3/9	TD2018 (CC) WG0001	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	FAR≤4.5	2.44	10753	4411

1) 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为 9132 平方米。



分析：地块体量小，所处地段商圈并未成熟，周边主要以厂区居多，城市面貌较差，预计地块竞拍溢价率并不会太高。

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/㎡)
2018/3/14	TD2018 (CC) XG0002	佛山市禅城区陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	1.06	地块 A: FAR ≤5.0; 地块 B: FAR ≤3.0	4.25	22672	5330
1) 地块 A 土地面积:5318.44 ㎡, 居住建筑的计容建筑面积不超过 10636 ㎡; 地块 B 土地面积:5314.91, 商业商务娱乐康体类计容建筑面积不超过 2391 ㎡; 道路地下空间面积:961.47 ㎡; 2) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后竞自持租赁住房比例, 当比例达到 100%后, 摇珠确定竞得人; 3) 租赁住房自持年限为 70 年, 竞得人出租自持租赁住房前, 应对房屋进行全装修, 确保满足居住基本条件; 4) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币 94672 元。								



分析: 片区内有较为成熟的产业与配套, 商业气氛较好, 对于地块属性与规划有一定的利好。



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/㎡)
2018/3/19	TD2018 (CC) XG0003	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	5.73	FAR≤3.5	20.06	189610	9450

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后竞租赁住房比例，当比例达到 100%后，摇珠确定竞得人；
- 2) 地块兼容的商业商务设施的计容建筑面积不超过 40129 ㎡；
- 3) 地块应按规划条件附图所示设置虚线绿地，绿地面积不少于 5821.70 ㎡，必须临城市道路，对外开放使用；
- 4) 自持租赁住房的自持年限为 70 年，竞得人出租自持租赁住房前，应对房屋进行全装修，确保满足居住基本条件。



分析：地块临近在建的地铁三号线，但离地铁站有一定距离。目前城北有万科与旭辉两大品牌发展商进驻，一定程度上打开了当地市场，相信凭借地块的竞拍有助提高片区热度。



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/㎡)
2018/3/19	TD2018 (NH) WG0004	佛山市南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住、科教	13.02	$1.5 \leq FAR \leq 2.5$	32.55	325530	10000

- 1) 地块设置最高限价，当竞拍到最高限价后，转为竞租赁住房建筑面积，租赁住房由竞得人自持 70 年，租赁住房最高限制面积为 265000 ㎡，当竞拍致最高限制租赁建面，由最先报出租赁住房建筑面积为 265000 ㎡者确定为竞得人；
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于 11 亿元（不包括土地款）；
- 3) A 区土地面积 40687.5 ㎡，B 区土地面积 89524.6 ㎡；
- 4) 住宅用房计容建筑面积：≥200000 ㎡，且≤280000 ㎡，其余为商业及相关配套设施计容建筑面积；
- 5) B 区地块须设置幼儿园（托儿所）1 处：规模 12 班，用地面积≥5040 ㎡，建筑面积≥3240 ㎡，验收后移交桂城街道统一管理、使用；A 区小学及配套道路：建筑面积：≥39000 ㎡，总班数 48 班，验收后无偿移交桂城街道统一管理、使用；
- 6) 本宗地须配建面积不少于 3000 ㎡的公交站点、无偿配建 15000 ㎡安置住房、1000 ㎡卫生服务站等服务用房。



分析：地块临近半月岛湿地公园，环境、规划较好，同时周边有大量品牌发展商进驻，片区热度火爆，相信该地块将吸引众多品牌房企前往竞争。

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/㎡)
2018/3/21	TD2018 (NH) WG0007	佛山市南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	商住	5.22	2.5 < FAR ≤ 3.5	18.28	89593	4901

- 1) 办公用房计容面积 ≥ 87000 m²；住宅计容面积 ≤ 54836 m²，须集中设置于 A 区；酒店用房计容面积 ≥ 4500 m²，且 ≤ 20000 m²；
- 2) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积，最高租赁住房建面 54836 m²，当竞买人报出租住房建筑面积为 54836 m² 时，最先报出租住房建筑面积为 54836 m² 者确定为竞得人，租赁住房有竞得人自持 70 年；
- 3) 本宗地物业整体通过竣工验收合格后两年内，竞得人须在本项目内引入一个国家级的众创空间或孵化器；
- 4) 租赁住房全部用于对外租赁，不得销售。对租赁房屋进行全装修，确保满足居住条件。



分析：受“香港城”“澳门城”两大规划利好，片区未来产业前景可观，而地块要求建设一定的商业配套，将有助完善三山新城目前的配套，加速片区建设。



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
2018/3/22	TD2018 (CC) XG0004	佛山市禅城区江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	地块一: FAR ≤4.0; 地块二: FAR ≤2.5	13.83	66403	4800

- 1) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后竞租赁住房比例, 当比例达到 100%后, 摇珠确定竞得人;
- 2) 地块一土地面积 27166.42 m<sup>2</sup>, 为商业商务娱乐康体用地, 兼容文化设施用地, 居住类建筑的计容建筑面积不超过 21733 m<sup>2</sup>; 地块二土地面积 29673 m<sup>2</sup>, 为二类居住用地;
- 3) 竞得人须自持地块内部分商业办公物业, 自持比例为地块商服用途计容总建筑面积 (不含地下车位) 的 12%。自持时限不少于 5 年;
- 4) 自持租赁住房的自持年限为 70 年, 出租自持租赁住房前, 应对房屋进行全装修, 确保满足居住基本条件;
- 5) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币 126133 元。



分析: 地块周边拥有教育资源、山景资源, 而且靠近创意产业园以及 4 号线两大站点, 出行相当方便。



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/㎡)
2018/3/26	TD2018 (NH) WG0008	佛山市南海区桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石石肯二村工业区地块	商住	7.70	1.2 < FAR ≤ 3.0	23.09	280000	12128

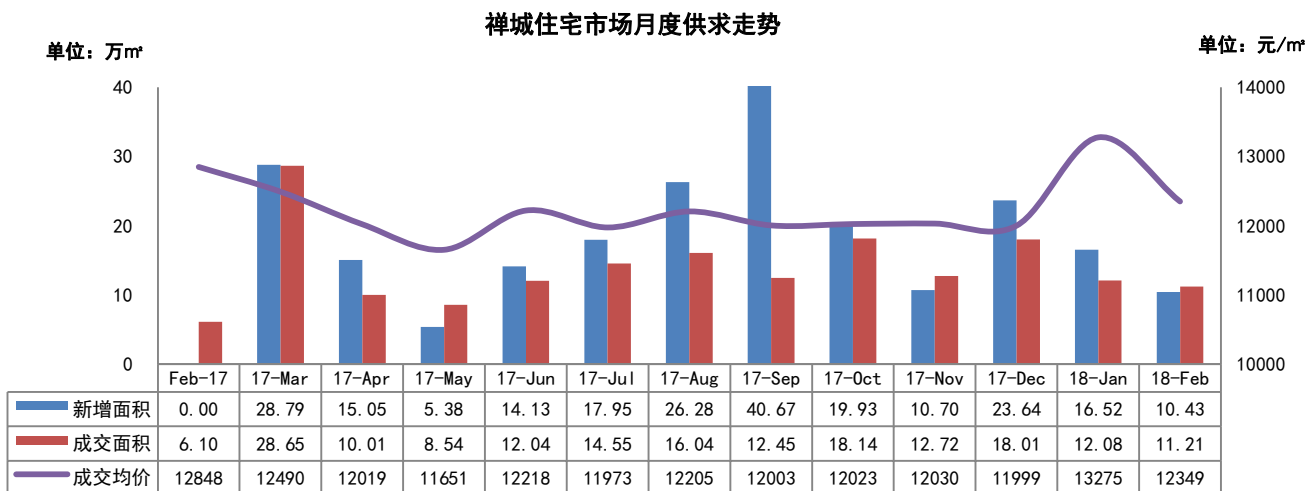
- 1) 需建幼儿园规模 ≥ 9 班，且 ≤ 12 班，用地面积 ≥ 5040 m<sup>2</sup>，建面 ≥ 3240 m<sup>2</sup>；配建一处 2000 m<sup>2</sup> 的公交站场；
- 2) 须配建至少 45000m<sup>2</sup> 住宅须作为人才住房；
- 3) 竞得人同意佛山市南海区桂城街石石肯村二村股份合作经济社有优先权回购本宗地上回购商业物业总面积为 10000 m<sup>2</sup>，回购住宅面积为 157.6 m<sup>2</sup>；
- 4) 竞得人需向佛山市南海区桂城街石石肯村二村股份合作经济社租赁其回购的全部物业，租期为 10 年，自物业交付之日起计算。租金标准为每一租赁年 1100 万元。租赁期每满三年，租金递增 10%；
- 5) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积，最高租赁住房建面 90000 m<sup>2</sup>，当竞买人报出租赁住房建筑面积为 90000 m<sup>2</sup> 时，最先报出租赁住房建筑面积为 90000 m<sup>2</sup> 者确定为竞得人，租赁住房有竞得人自持 70 年。



分析：地块离 4 号线规划站点石肯站仅 200 米之隔，周边配套有公园、小学、商场、医院等成熟的生活配套，且东南向拥有一定的江景资源。

## 三、禅桂住宅市场分析

### 3.1 禅城区月度运行态势



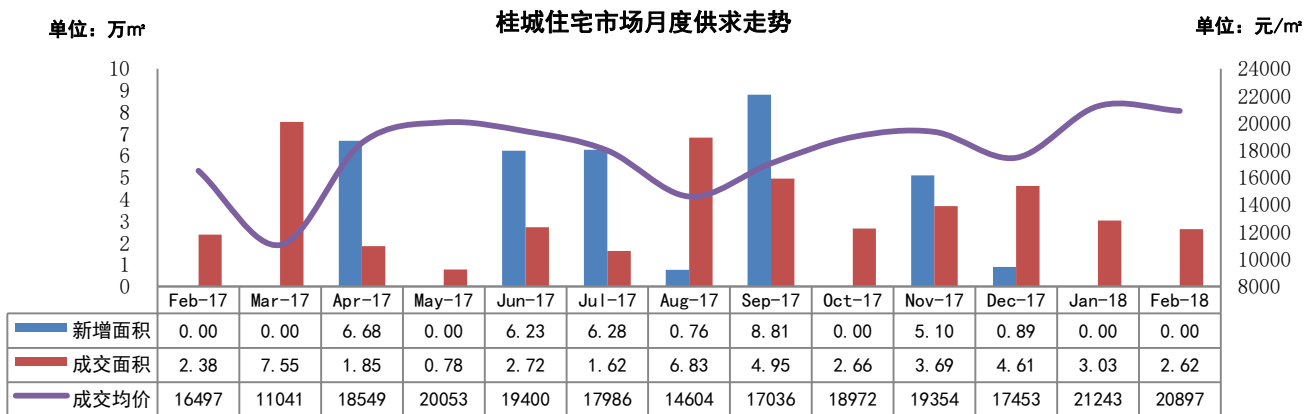
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
(2018年累计：新增26.95万㎡，成交23.29万㎡，均价12829元/㎡)

2月份禅城新增预售面积10.43万㎡，环比减少37%；网签套数911套，环比增加2%，同比增加69%；网签面积11.21万㎡，环比减少7%，同比增加84%；网签均价12349元/㎡，环比下跌7%，同比下跌4%。

农历新年期间，整体市场供求有所下滑。过年期间客户购房欲望减退，市场整体供求回落，仅有两盘在过年前进行加推，并以当日百分百消化率成交。

3月份多个项目集中推售迎来小高潮，土地竞拍有“新玩法”。据不完全统计，3月份禅城共有7个项目加推，当中包括1个全新项目入市——绿城桂语兰庭，总体供应货量逾千套房源，有望迎来上半年楼市供求高潮。而土拍方面带来了全新玩法——“限地价，竞租赁面积”。为实现租赁住房这一长远政策实施，通过新拍地要求，推进房企对土地开发进行改革发展。未来一月竞拍的5块土地当中不乏好规划、好地段的地块，有望促使禅城迎来土拍热潮。

## 3.2 桂城月度运行态势



数据来源: 佛山市房产信息网, 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  
(2018年累计: 新增0万㎡, 成交3.03万㎡, 均价21243元/㎡)

2月份桂城新增预售面积0万㎡; 网签套数238套, 环比减少5%, 同比增加29%; 网签面积为2.62万㎡, 环比减少14%, 同比增加10%; 成交均价20897元/㎡, 环比下跌2%, 同比下跌上升27%。

过年期间成交量跌价稳, 桂城停车楼地块溢价150%成交。连续2个月住宅新增停滞, 成交均价水平保持在2万元/㎡水平。本月桂城仅有一块商服土地出让, 整体规划成建设停车楼。尽管土地规划属性有所限制, 但最终成交仍以溢价150%成交。

3月份靓地出让不断, 平均每块土地建面近25万㎡。3月份共有3块靓地出让, 其中两块靠近禅城奇槎, 土地面积较大, 而且周边有较多品牌房企进驻, 地块规划前景良好, 相信通过地块竞拍将为该片区带来新的一波土拍热潮, 而第三块土地位于三山新城, 地块在2017年竞拍熔断地块的南面, 靠近香港城, 片区规划良好。



## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	季华西	融创望江府	27533	166	20116	13687
2	季华西	龙光玖龙湾	23886	136	18000	13270
3	绿岛湖	融创湖滨世家	19271	112	13951	13813
4	奇槎	保利碧桂园天汇	16383	76	11990	13664
5	季华东	绿地璀璨天城	15152	51	10991	13786
6	绿岛湖	绿岛湖壹号	5379	23	4070	13216
7	新城	合景新鸿基泮景	4374	23	3209	13630
8	城北	旭辉公元	4358	31	3182	13696
9	绿岛湖	金茂绿岛湖	3673	15	2912	12613
10	城北	敏捷金谷国际	3306	27	2480	13331
合计			123315	660	90901	13566

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	千灯湖	奥园1号	19388	67	7422	26124
2	千灯湖	宏宇景裕豪园	9965	37	4020	24791
3	千灯湖	时代名著	9877	44	5687	17369
4	三山新城	保利诺丁山	3824	26	2254	16963
5	千灯湖	万科金色城市	2919	15	1569	18604
6	平洲	依岸康堤	1784	3	1011	17646
7	千灯湖	当代万国府	1695	7	782	21673
8	千灯湖	南海万科广场	1563	19	1327	11775
9	桂城	金地珑悦	1394	7	838	16633
10	千灯湖	中国铁建国际公馆	773	3	413	18727
合计			53182	228	25323	21002

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，部分楼盘含住宅公寓，具体售价按楼盘现场公布为准)

月度新增预售项目

所在区域	板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	新城	合景新鸿基泮景	2018/2/7	2号七座, 28层/2梯5户	三房/82-109	135	1.33
	南庄	万科又一城	2018/2/7	7座, 32层/2梯6户	三房/88-93 四房/123	184	1.74
	新城	沿海馨庭	2018/2/7	6号, 32层/3梯14房 8号一、二座, 33层/3梯14房	一房/54-58	1260	7.14
	旧城区	瑞安岭南天地	2018/2/9	7-8座, 5层/2梯2户	四房/134-136	16	0.22
合计				1595套, 10.43万m <sup>2</sup>			



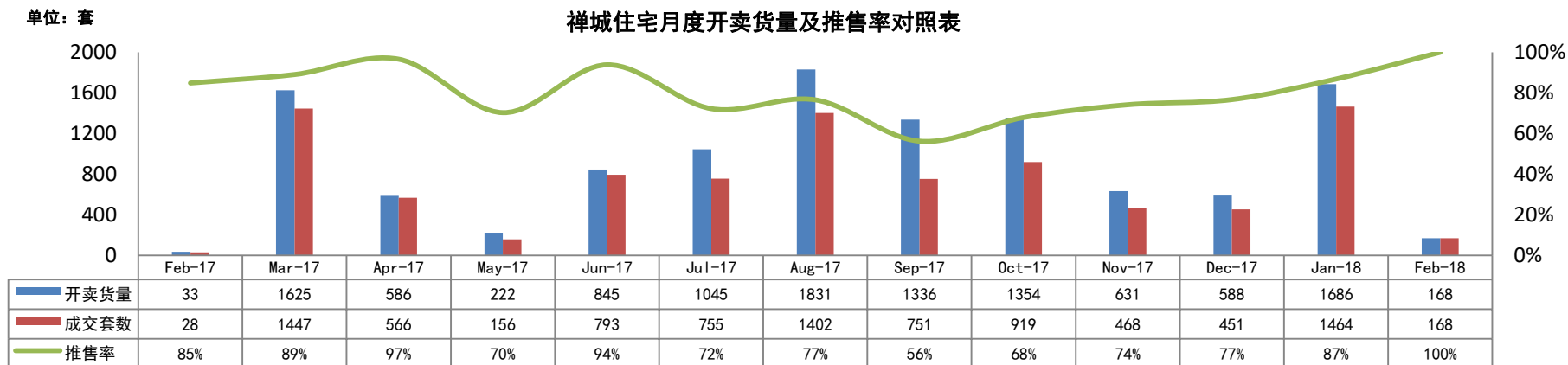
**3.5 本月楼盘动态**

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	活动信息	春运助回家活动
		活动信息	征集城北印象图片故事现金奖活动
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	凤凰优选年货促销活动
		活动信息	醒狮开年、财神派金
		活动信息	DIY 草编手工艺、营运大抽奖、茶点品尝
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	花艺名家手教年华送春喜
张槎	绿地小平墅	活动信息	集赞送年货大礼包
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	名家手写挥春赠礼
	中海凤凰熙岸	活动信息	挥春活动
绿岛湖	保利翡翠公馆	优惠信息	新春一口价单位
	金茂绿岛湖	活动信息	收集五礼活动
	绿岛湖壹号	活动信息	扫二维码，得口令红包活动
三山新城	保利诺丁山	优惠信息	老带新成交商铺送 1 万元车位抵用券



### 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】中国研究中心不完全统计

#### 禅城开卖项目汇总

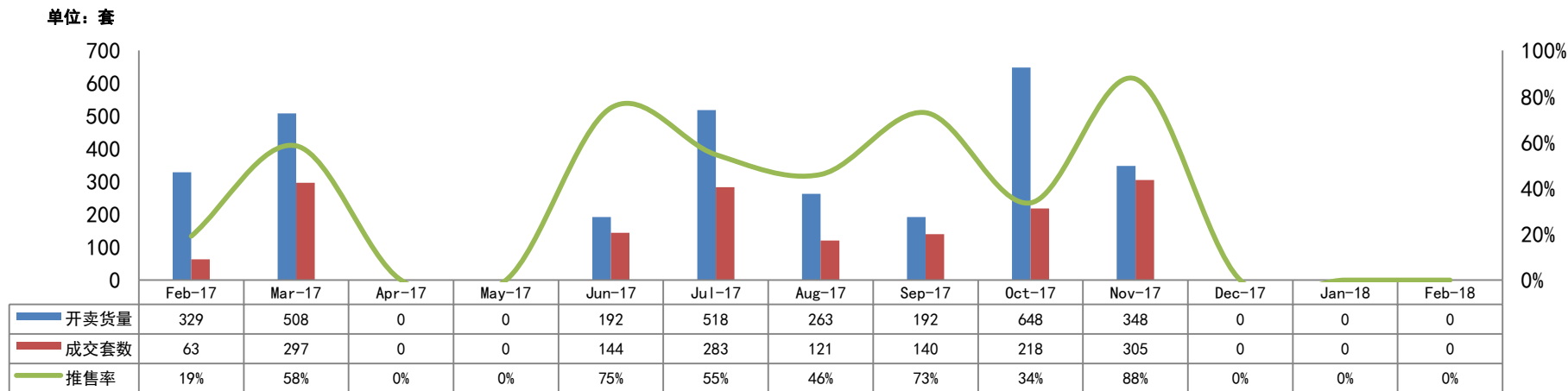
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
季华西	融创望江府	2018/2/2	17 座	124	三房	95-97	11500-12000	-500	毛坯	——	124	100%
城南	新福港鼎峰	2018/2/3	A9 (01 单元)	44	三房	89	18000-19000	——	带装修	——	44	100%
合计推货量：168 套						合计成交量 (开卖当日)：168 套， 推售率约 100%						

(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)

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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】中国研究中心不完全统计

(桂城本周无开盘)

## 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 <sup>2</sup> )	预计均价	备注
旧城区	2018-3月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
奇槎	2018-3月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
奇槎	2018-3月	保利碧桂园天汇	天滨组团3、4座	155	109-173	18000-20000/带装修	——
新城	2018-3月	合景新鸿基泷景	自编18座	155	80-109	17000-20000/带装修	——
季华西	2018-3月	融创望江府	15座	124	109-128	11500-12000/毛坯	——
绿岛湖	2018-3月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
绿岛湖	2018-3月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-17500/带装修	——
千灯湖	2018-3月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	——
三山新城	2018-3月	保利诺丁山	9座	160	74-103	21000-22000/带装修	——
合计				1326套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

(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