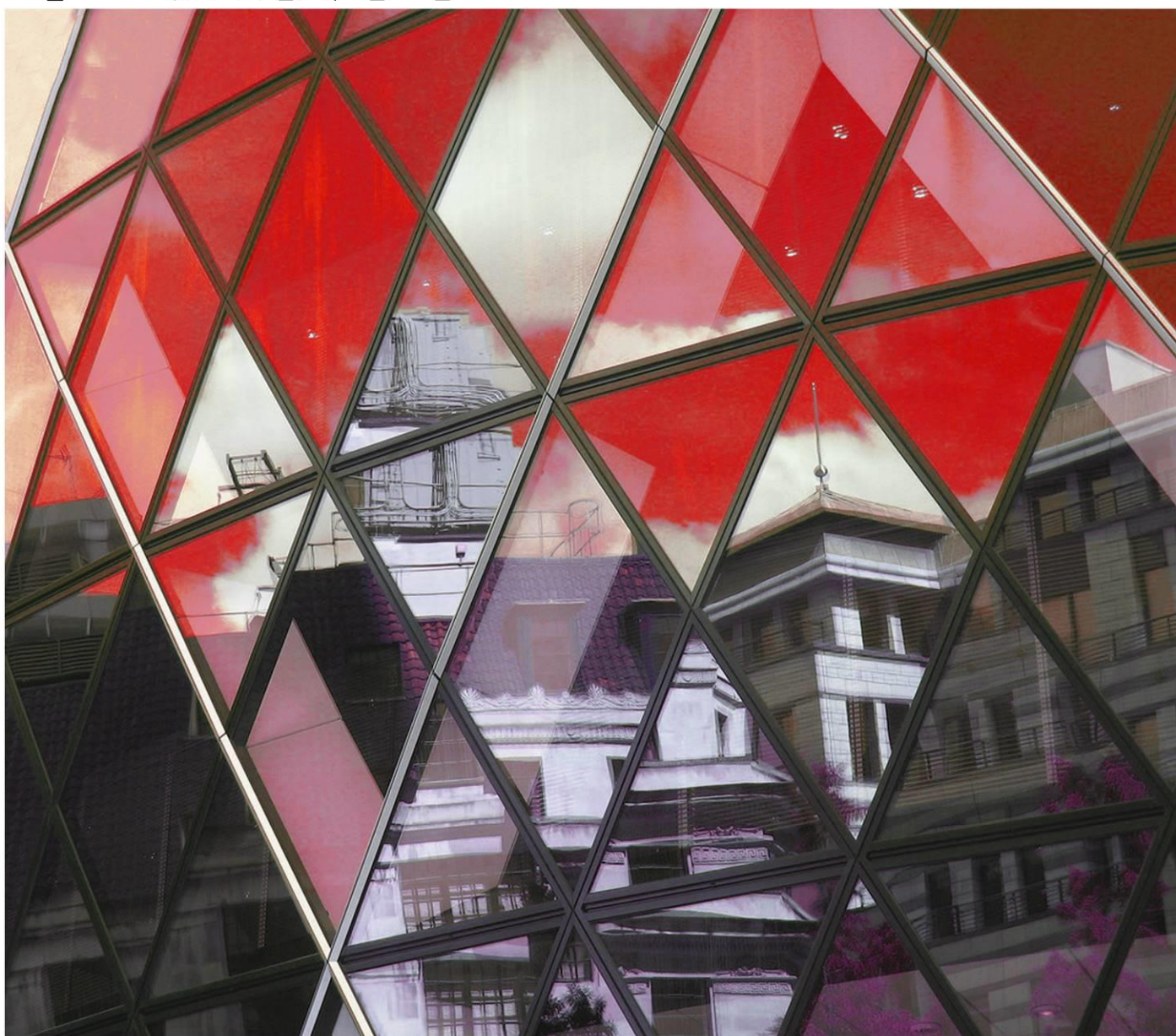


KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 11 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 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.....	8
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.....	14
四、未来市场供应情况预测.....	15
4.1 下月即将开卖项目.....	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 2017年10月统计分析

来源：禅城区发展规划和统计局 2017-11-24

➤ 工业增速回落但结构优化、效益改善

1-10月，我区工业总产值2423.79亿元，同比增长4.8%，较前三季度下降1.2个百分点。其中，规模以上工业总产值2293.35亿元，增长4.9%。工业呈现优化提升、效益改善。分轻重工业看，重工业继续领先轻工业，全区规模以上轻工业产值837.92亿元，增长3.6%；规模以上重工业产值1455.43亿元，增长5.7%，领先轻工业2.1个百分点。从产业类型看，先进制造业和高技术制造业继续保持双位数增长态势，分别实现总产值775.44亿元、237.17亿元，同比增长10.3%、14.5%，分别高于规上工业总产值增速5.4和9.6个百分点。1-9月全区589家规模以上工业企业亏损29家，亏损面为4.9%，比1-8月收窄0.9个百分点；实现利税总额165.74亿元，增长4.0%，其中利润总额89.45亿元，增长9.0%。

➤ 固定资产投资进度加快

1-10月，全区完成固定资产投资570.67亿元，同比增长15.9%，完成时间进度80.9%，时间进度比前三季度加快8.9个百分点。分类型看，基建投资245.07亿元，增长39.8%，占全部固定资产投资的42.9%，拉动固定资产投资增速14.1个百分点，成为固定资产投资的重要支撑；房地产开发262.01亿元，下降3.9%；更新改造63.58亿元，增长43.7%。分产业看，二产投资90.44亿元，增长35.6%。其中，工业技改投资53.17亿元，增长64.4%，增速较1-9月提升10.2个百分点；装备制造业投资43.48亿元，增长39.2%，增速较1-9月提升11.5个百分点。三产完成投资480.23亿元，增长12.8%。从资金到位情况看，资金到位664.53亿元，增长6.9%，其中国家预算内资金34.10亿元，增长1.8倍；国内贷款143.16亿元，增长21.3%；利用外资回落幅度较大，下降54.5%。

➤ 消费市场持续旺盛

1-10月，全区社会消费品零售总额690.92亿元，同比增长12.1%。其中，商品零售648.59亿元，同比增长12.4%，餐饮收入42.33亿元，增长7.0%。

➤ 对外贸易持续增长

1-9月，全区外贸进出口总值666.30亿元，同比增长9.8%。其中，进口完成133.5亿元，增长36.9%，增速继续保持双位数增长，且较1-8月上升4.5个百分点。出口完成532.80亿元，增长4.6%。1-9月实现贸易顺差399.3亿元，较上月扩大24亿元。1-10月全区合同外商投资金额完成1.64亿美元，下降49.9%；实际外商直接投资完成1.01亿美元，下降52.1%。

➤ 财税金融运行稳健

1-10月，禅城区地方财政一般公共预算收入（按考核口径）81.91亿元，可比增长12.2%，地方财政一般公共预算支出87.84亿元，同比增长36.3%。税收总额实现201.19亿元，同比增长11.9%。其中，国税128.18亿元，增长26.5%，增速继续保持双位数运行；地税73.01亿元，下降7.0%，降幅自上半年以来稳步收窄。10月末，金融机构本外币存款余额3541.66亿元，同比增长4.2%。其中，境内住户存款1513.07亿元，同比增长3.6%。

金融机构本外币贷款余额 2499.72 亿元，增长 12.7%。

➤ 消费价格小幅上扬

10 月份，我区居民消费价格指数当月同比上涨 2.3%，累计同比增长 2.0%，环比微降 0.1%。从构成居民消费价格指数的八大类看，价格呈现“六升一降一平”。与上年同月相比，除交通和通讯类持平外，医疗保健类涨幅最大，上涨 14.5%；其次是衣着类，上涨 7%；教育文化和娱乐类，增长 4.0%；居住类、生活用品及服务类、其他用品和服务类分别上涨 2%、1.9%、1.1%；食品烟酒类下降 0.2%。服务价格指数、工业品价格指数和消费品价格指数当月同比分别上升 4.5%、2.4%和 1.1%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 勇当创客伯乐 助推青年起航

来源：羊城晚报 2017-11-7

祖庙街道办主任李仕亨表示，丰收涌·菁创聚的责任，就是充分发挥祖庙人才特别是青年人才集聚的优势，打造优质“双创”平台，让青年在平台中实现梦想，孵化祖庙未来的经济动能。今后，以季华商务带为连接，祖庙街道将形成以传统文化聚人的“文化中心”，以及以创业氛围留人的“创新中心”。

2017 年 5 月 3 日，祖庙丰收涌·菁创聚正式开园。根据规划，丰收涌·菁创聚将划分为创意孵化街区、公共开放街区、创新办公街区、产业升级示范街区、滨水休闲商业街区、社交生活居住社区、金融创新街区七大功能街区。如今，半年过去，丰收涌·菁创聚已是硕果累累。园区集聚了北大数研航遥园区、中国科技开发院佛山孵化中心、YOU+青年公寓、广东伊丽汇美容会所管理有限公司总部项目、广东连锁品牌 100（佛山）双创中心五大孵化平台，以及乐怡海创·文化荟、南方报业传媒集团 289 米艇头 PAK 两大产业载体。青年“双创”视野有了根据地，创新正在“润物细无声”的洒下种子。

■ 佛山地铁 2 号线后年有望试运行

来源：广州日报 2017-11-17

16 日上午 11 时许，在中国交建佛山地铁 2 号线一期工程登洲站施工现场，中交二公盾 4 号盾构机在历经 119 天的掘进施工后，终于正式完成掘进任务，至此，佛山地铁 2 号线一期工程登花盾构区间实现双线贯通。根据当前的施工进度，佛山地铁 2 号线一期工程最快将于下月正式启动铺轨，并于明年 3 月实现全线洞通，有望于 2019 年达到试运行条件。今年，全线 17 座车站中将有 11 座完成封顶。

■ 禅城区划定工业区块 113 个

来源：羊城晚报 2017-11-16

禅城区第四届人大常委会第七次会议近日审查并批准了《禅城区产业用地布局规划》（下称“规划”），“规划”划定禅城区工业区块共 113 个，工业区块线控制规模 22.69 平方公里，其中工业红线 13.33 平方公里，工业蓝线 9.36 平方公里；划定生产性服务业区块共 13 个，产业灰线 3.57 平方公里。据了解，在本次“规划”中，禅城区根据各街道不同定位，在产业用地上给予不同倾斜。例如，祖庙街道仅划定 6 个工业蓝线区块，控制规模为 0.50 平方公里，集中分布在童服城片区和海天地块区域。生产性服务业区块 7 个，控制规模为 0.67 平方公里，

集中分布在城北片区，另外祖庙街道无工业红线。面积最大、开发强度最小的南庄镇共有工业红线区块 24 个，工业蓝线区块 24 个，总控制规模为 12.07 平方公里。

■ 南庄：聚合博士人才打造双创高地

来源：珠江时报 2017-11-20

得益于禅城区人民政府和佛山科学技术学院的大力支持，南庄镇人民政府联合佛科产业技术转化研究院、佛山市广科产业技术研究院有限公司于绿岛湖都市产业区共同建设的博士梦工场，将打造成为高层次人才与产业相结合的创新型平台项目。“园区将集聚适合禅城产业发展的高、新、尖、缺的海内外高端人才，全力推动创新技术的深入研发及科研成果的转化和生产利用。”在谈到博士梦工场要做什么时，南庄镇镇长陈辅明说，“为禅城区和佛山市企业解决技术瓶颈，促进产业结构转型升级，孕育出为佛山‘产学研用’发展贡献力量的果实。”

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)	楼面价 (元/㎡)	竞得者
2017/11/23	TD2017 (CC) WG0002	佛山市禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	1.47	4509	3095	佛山市凯天投资发展有限公司

- 1) 地块上商业自持比例设置不低于商业计容建筑面积 12%，自持时间为 5 年；
- 2) 转让方可优先返租 5000 ㎡物业 20 年，租金 20 元/㎡起往后递增。



分析：地块目前为临建菜市场，周边旧楼林立，虽自身靠近地铁一号线朝安站，交通出行便利，但由于地块体量小，且要求竞得者自持部分面积以及需以相对廉价的租金返租给地块转让方，致使未能吸引房企前来竞拍，地块最终以底价成交。

2017/11/30	TD2017 (NH) WG0010	佛山市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 03-01-12 地块	商服	1.50	7.94	17115	2157	佛山维尚家具制造有限公司
------------	--------------------	--	----	------	------	-------	------	--------------

- 1) 建筑高度要求：沿金融广场一线布置点式高层建筑，高度 ≥ 120 米；
- 2) 一年内引入一家从事计算机软硬件开发、互联网信息服务类企业；
- 3) 企业的股东须为高新技术企业并持有省级或省级以上的“高新技术企业证书”，同时为 2016 年或 2017 年国家工业和信息化部核定的智能制造试点示范项目企业；
- 4) 一年内确保该企业的股东的注册地在南海区范围内，8 年内不得迁出；
- 5) 竞得人需将公司注册地迁移至南海区范围内，5 年内不得迁出；

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)	楼面价 (元/m ²)	竞得者
------	------	------	------	-----------------------	-----------------------	-----------	-------------------------	-----

6) 企业在南海区第一年纳税总额不少于 2.5 亿元，往后三年内每年税收总额以 10% 递增。



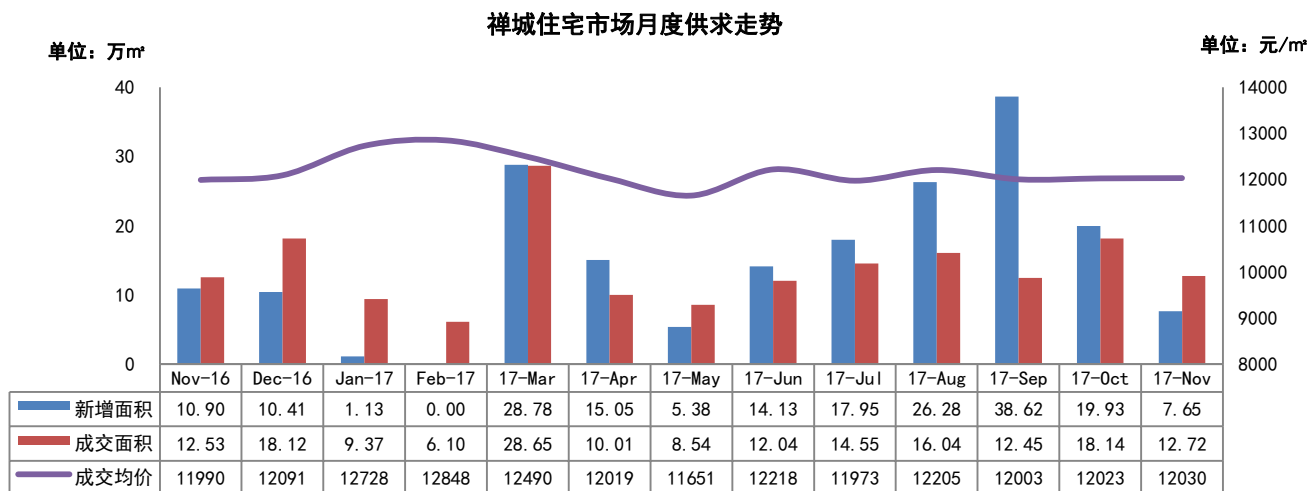
分析：地块位于千灯湖板块金融 B 区，步行 5 分钟可到佛山地铁 1 号线金融高新区站，商业配套成熟。地块要求竞得者引入计算机软硬件开发等高端产业，并设立一定的纳税要求，招商引资意味浓，地块以底价成交。

2.2 下月重点商住地块出让情况

(下月无商住地块出让信息)

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



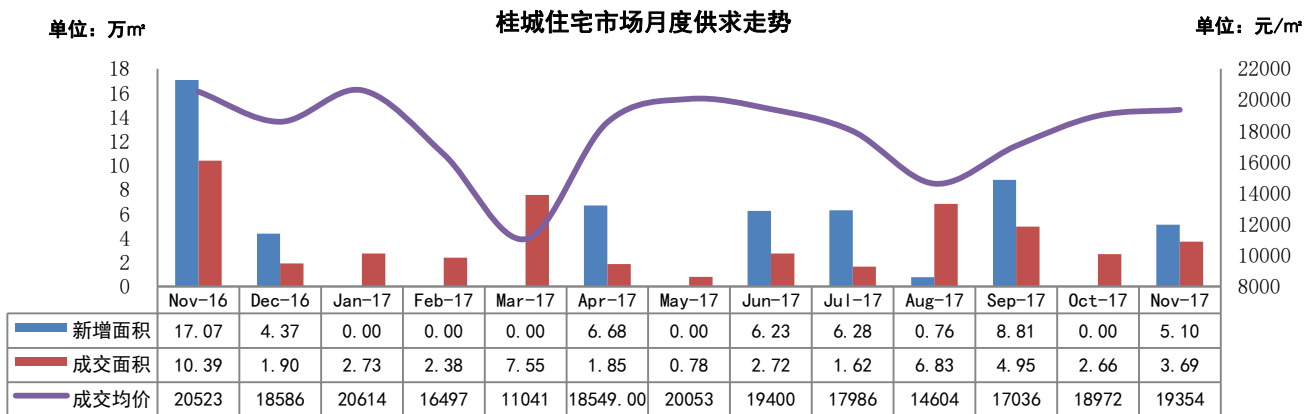
数据来源: 佛山市房产信息网, 由【经纬】中国研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数
(2017年累计: 新增 174.90 万m², 成交 148.62 万m², 均价 12199 元/m²)

11 月份禅城新增预售面积 7.65 万m², 环比减少 62%, 同比减少 46%; 网签套数 1129 套, 环比减少 28%, 同比减少 0.1%; 网签面积 12.72 万m², 环比减少 30%, 同比增加 33%; 网签均价 12030 元/m², 环比上涨 0.1%, 同比下跌 5%。

年末住宅土地供应停滞, 部分楼盘年底冲业绩。 本年禅城商住地已出让完毕, 总供应量达 29.3 万m², 较去年减少了 45%, 总建面 89.8 万m², 较去年减少了 48%。供应量锐减预计明年供不应求现象将再度进一步加剧。禅城上半年销售金额排名第一的龙光玖龙湾, 于本月推售最后一栋洋房。小部分项目由于年底冲业绩, 开始降价开售。

高价地楼盘开始入市, 受限价影响预计推迟开售。 去年的高价地项目如绿城桂语兰庭等项目开始入市, 但由于网签限价原因, 预计该类项目年内推售新货可能性不高。目前在售项目基本以旧项目为主, 但下月碧桂园岭南盛世、新福港鼎峰 2 个新盘有望压轴出场。

3.2 桂城月度运行态势



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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 33.85 万㎡，成交 37.75 万㎡，均价 16333 元/㎡)

11 月份桂城新增预售面积 5.10 万㎡；网签套数 346 套，环比增加 37%，同比减少 65%；网签面积为 3.69 万㎡，环比增加 39%，同比减少 64%；成交均价 19354 元/㎡，环比上涨 2%，同比下跌 6%。

住宅成交稳中有升，年底项目加推少。本年桂城商住地已出让完毕，总供应量达 17.2 万㎡，较去年上涨了 879%，总建面 57.5 万㎡，较去年上涨了 620%。土地供应量的激增有望缓解明年楼市的供不应求。而三山新城继“香港城”规划后，近期又打出“澳门城”产业规划，为三山新城的未来发展再添一笔色彩。

年底项目加推几率不大，预计成交量下跌。本月当代万国府 MOMA 的加推为桂城的成交狠狠地推高了一把。但预测年内有机会加推的只剩下中铁建国际公馆一盘，其余项目均处于半冬眠状态。

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	季华东	绿地璀璨天城	30824	162	22424	13746
2	绿岛湖	融创湖滨世家	23419	102	17274	13557
3	季华西	融创望江府	17479	104	13248	13194
4	城北	富力广场	15586	264	20712	7525
5	城北	旭辉公元	13080	105	9859	13267
6	季华西	龙光玖龙湾	9414	70	7232	13017
7	新城	合景新鸿基泷景	6280	44	4681	13416
8	绿岛湖	招商依云雍景湾	3535	9	2302	15356
9	奇槎	保利碧桂园天汇	2650	13	1604	16521
10	季华西	中海凤凰熙岸	2324	17	1848	12576
合计			124591	890	101184	12313

(备注：部分楼盘带装修发售，富力广场为回迁房，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 ²)	签约均价 (元/m ²)
1	千灯湖	时代名著	15585	76	8999	17319
2	三山新城	保利诺丁山	13136	79	7396	17760
3	千灯湖	当代万国府	7218	27	3268	22089
4	千灯湖	奥园1号	6926	24	2720	25460
5	千灯湖	宏宇景裕豪园	6166	23	2528	24394
6	桂城	金地珑悦	2156	10	1161	18574
7	桂城	越秀星汇云锦	2088	11	943	22153
8	千灯湖	宇佳·滨江一号	437	1	214	20470
9	平洲	依岸康堤	388	1	467	8308
10	千灯湖	中国铁建国际公馆	275	1	144	19177
合计			54376	253	27838	19533

(备注：部分楼盘带装修发售，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	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	敏捷金谷国际	2017/11/3	5 座, 16 层/2 梯 6 户	三房/89-96	60	0.58
	张槎	融创望江府	2017/11/9	10/11 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/105-107 四房/126-189	256	3.39
	南庄	绿岛湖壹号	2017/11/2	31-44, 57-58, 71-72 座/别墅	别墅/377-707	18	0.99
	南庄	绿岛湖壹号	2017/11/10	1 座, 31 层/2 梯 2 户	四房/158	60	0.96
南海	桂城	中国铁建国际公馆	2017/11/6	水岸花园 2 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/125	120	1.30
	桂城	当代万国府	2017/11/8	7 座, 44 层/3 梯 4 户	三房/97 四房/135-136 五房/239-261	159	1.89
	桂城	当代万国府	2017/11/8	8 座, 44 层/3 梯 4 户	三房/97 四房/135-136 五房/239-261	160	1.91
合计				1017 套, 12.75 万m ²			

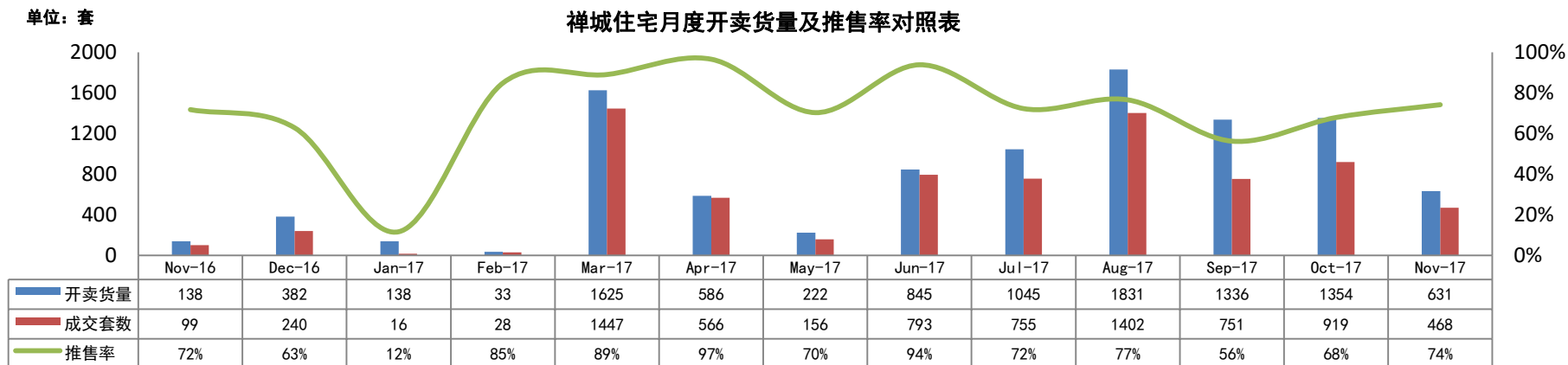


3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	双 11 商品促销活动
		活动信息	凤凰优选购物优惠
	富力广场	活动信息	注册登录富力好房 APP 享购房优惠
		活动信息	美食节活动
		活动信息	美食节活动
	瑞安岭南天地	开放样板房	开放 140 m ² 样板房&中央电视台拍摄
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	宝宝小金主主题活动
亚艺	招商臻园	活动信息	客户体验日
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	风水运程讲座
		活动信息	风水讲座
	童梦天下	活动信息	车位开卖, 开盘认购减 2 万, 成交送油卡
	智慧新城	活动信息	源海·国金商业广场开业
	中海凤凰熙岸	活动信息	一期收楼活动
		活动消息	业主推介成交送 5000 元管理费
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	海淘购
	金茂绿岛湖	活动信息	来访抽奖活动
	绿岛湖壹号	活动信息	亲子嘉年华
		活动信息	糖果 DIY、精美花艺 DIY
		活动信息	才艺大赛
		活动信息	少儿才艺大赛、乐高比赛
	招商依云雍景湾	活动信息	高层客户体验日

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

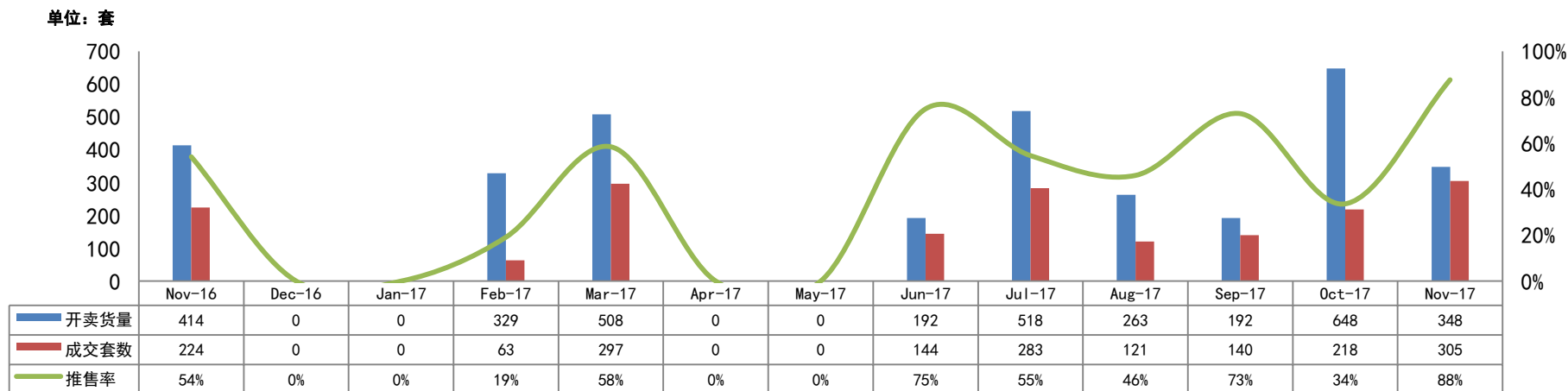
禅城开卖项目汇总

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
季华西	融创望江府	2017/11/10	10 座	128	三房 四房	105 157-189	13500-14500	500	持平	—	109	85%
季华西	中海凤凰熙岸	2017/11/10	2 区 3 座(部分)	40	三房 四房	108 132	17000-18000	持平	带装修	—	15	38%
奇槎	保利碧桂园天汇	2017/11/11	1/8 座 (天滨)	161	四房	130-170	18000-19000	-500	带装修	—	148	92%
季华西	龙光玖龙湾	2017/11/11	4 座	93	四房	130-133	15000-16000	持平	带装修	99*99*97	42	45%
绿岛湖	绿岛湖壹号	2017/11/11	1 座、3 座 (部分)	77	四房	158	16000-17000	持平	带装修	98	64	83%
绿岛湖	融创湖滨世家	2017/11/29	二期 1 座	132	四房	126-140	13000-14000	持平	带装修	—	90	68%
合计推货量：631 套						合计成交量 (开卖当日)：468 套， 推售率约 74%						

(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
千灯湖	当代万国府 MOMA	2017/11/11	7/8 座	318	三房 四房	97 135	23500-24500	1500	5000	预存6万抵10万	298	94%
合计推货量：348套						合计成交量（开卖当日）：305套， 推售率约88%						

(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
季华东	2017-12月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
旧城区	2017-12月	瑞安岭南天地	璟廷 1-3座	180	99-178	20000-22000/带装修	——
	2017-12月	碧桂园岭南盛世	一期洋房	150	90-105	20000-22000/带装修	买基金享 98 折
城北	2017-12月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存 1 万 98 折
奇槎	2017-12月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
城南	2017-12月	新福港鼎峰	洋房	468	83-171	20000-22000/带装修	——
季华西	2017-12月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记 99 折
	2017-12月	融创望江府	11座	124	107-160	13000-14000/毛坯	——
绿岛湖	2017-12月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
	2017-12月	绿岛湖壹号	3座	50	160	15500-16500/带装修	98 折
千灯湖	2017-12月	中铁建国际公馆	2座	120	90-125	22000-25000/带装修	——
合计				1776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