

# KINGSWICK

## 禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

# 2018 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 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 张家宜 张蓉 麦少庄 罗靖 梁德权

何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



## 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 .....	7
2.1 本月重点商住地块成交情况 .....	7
2.2 下月重点商住地块出让情况 .....	8
三、禅桂住宅市场分析 .....	11
3.1 禅城区月度运行态势 .....	11
3.3 本月销售金额排名 .....	13
3.5 本月楼盘动态 .....	15
3.6 本月开卖情况 .....	17
3.6.1 禅城开卖货量及推售率 .....	17
3.6.2 桂城开卖货量及推售率 .....	18
四、未来市场供应情况预测 .....	19
4.1 下月即将开卖项目 .....	19

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 改购房入户为积分入户，有助于城市持续发展

来源：南方都市报 2018-11-05

11月2日，佛山市政府常务会议原则上通过新修订的《佛山市新市民积分制服务管理办法》（简称“新《办法》”）。新《办法》将购房类人群纳入积分制统筹安排，明确不再执行原购房入户政策，同时取消购房类政策性借读生待遇并设置过渡期，将房产情况作为申请入户、入学的计分指标。

新政策必然会对佛山的楼市产生一定程度的影响。不过，考虑到孩子就学问题，同时，该政策设置了一个过渡期，即新《办法》实施之前，购房面积超过80平方米的购房业主，可继续享受政策性借读生待遇至2019年12月31日止。也就是说，该项积分排名入学从2020年1月1日起实施。

然而，大规模的人口迁入，意味着城市的教育、医疗等公共服务资源要承受更大压力。尤其是教育层面，本地居民对优质教育资源的分配方式极为敏感，如果大举放开，势必引发较大社会争议。更重要的是，有相当多的购房者并没有真正生活在佛山，不在佛山工作，不在佛山缴纳社保，也不在佛山消费。如果将城市看作一个利益主体，购房直接入户就是一次性买断城市公民资格，而积分入户则是通过持续累积获得城市公民资格。相比之下，后者对城市的贡献更大。

从佛山市的角度出发，通过积分入户政策，可以令自身的人口政策更加贴合需求。尽管购房者在客观上有助于推高城市的土地出让价格，从而增加地方政府的土地出让金收入，但是这种方式并不能确保一个城市精确吸纳自身所需要的人才。从吸引人才的角度来看，积分入户是更为普遍也更有效的方式，而购房入户通常是作为解决房地产去库存的权宜之计来使用。

而对于佛山的新市民来说，在享受入学服务方面，积分入户显然比购房入户更加公平。因为相比之下，积分入户者是这个城市长期的生活者、纳税人和贡献者，对于这个城市不但有经济贡献，还会有文化贡献以及情感认同。城市不只是经济体，同时也是文化体和情感共同体。在吸纳新市民的时候，人口政策不能只考虑经济因素，还需要考虑社会文化因素。所以，佛山2016年版的积分入户政策取消了办理居住证年限积分最高不超过50分的上限标准。举个例子，在佛山居住1年可以积5分，之前的办法是超过10年最多也只能积50分，但不设上限之后，如果一个人在佛山生活了15年，积分就可以达到75分。从激励力度上来看，佛山对于城市实际的生活者有了较大倾斜。至于制造业所需要的技术工人，在具体的积分政策中也有明显照顾。所以，取消购房入户实际上表明，佛山在城市发展的历程中，开始更加注重精确人才的引进、城市文化的认同和经济社会的持续发展。

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 禅城特色小镇建设 获发改委规划司肯定

来源：佛山日报 2018-11-12

11月9日，国家发改委规划司调研组一行，赴禅城调研特色小镇建设情况。调研组先后调研岭南文荟小镇、石湾中国陶谷小镇、南庄中国建陶小镇等，并肯定了禅城依托优势产业，结合本土文化打造特色小镇的路径。

调研组一行首先来到祖庙岭南文荟小镇。该小镇拥有丰富的岭南特色历史文化资源，依托祖庙商圈汇聚资源



稟赋，活化数量庞大的历史文化街区，不久前顺利入围省级第二批特色小镇创建拟入库名单。在石湾中国陶谷小镇、南庄中国建陶小镇，调研组肯定了禅城在优势产业基础上，又结合镇街的产业特色，统筹协调两个镇街分工合作、错位发展，因地制宜发展特色小镇，让特色小镇真正体现基层特色，更具有含金量。

禅城区发展规划和统计局相关负责人介绍，加上拟入库的岭南文荟小镇，禅城将拥有中国陶谷小镇、中国建陶小镇、广东互联网小镇、岭南文荟小镇等4个省级以上特色小镇。其中，中国陶谷小镇和中国建陶小镇正打造国家级特色小镇示范项目，区内四个镇街将形成齐头并进、四轮并驱的格局，打造特色小镇比学赶超帮的良好氛围。调研组希望禅城继续勇于创新，不断集聚高端要素，打造全国知名的文化创意设计集聚区、示范区。

据悉，未来禅城将重点加强对各特色小镇进行整体形态优化，加快推动特色小镇的项目进度、产业招商、功能配套和环境提升，加快高端创新要素集聚，力促建成“颜值高、功能全、机制活、效益显”的具有禅城特色的魅力小镇。

## ■ 城市更新 全城9大重点地区连片

来源：南方都市报 2018-11-14

昨日，佛山市国土资源和城乡规划局发布《关于佛山市城市更新专项规划(2016-2035年)》(征求意见稿)公示通告(以下简称《规划》)，发布全市城市更新的重点方向、目标、时序、总体规模和更新策略等，并公开征询公众意见。以进一步加强市级统筹，在全市统一的政策、规划、管理体系，启动并加快推进新一轮的城市更新(“三旧”改造)工作。

《规划》在确定整体工作目标的同时，划定九大重点地区成片改造，同时特别关注促进产业转型升级和基础设施系统更新，继续优化城市布局结构同时也将大力促进产业转型升级。

目标：2020年前完成3-5个重点产业片区改造。《规划》提出，2016至2020年间，全市应完成城市更新规模约为30平方公里，其中，拆除重建规模为15平方公里。在拆除重建规模中应提供3平方公里的居住用地、5.25平方公里的工业用地、3平方公里的商业服务业用地、以及3.75平方公里的市政公用设施、道路广场、绿地等其他用地。同时，城市更新固定资产投资(包括拆迁费用和直接投资)预计约2500亿元，拉动国民生产总值累计约4500亿元。期间全面启动中心城区旧村居改造，力争完成3-5个重点产业片区改造，并完成2-3条成片岭南建筑的风貌街区。

《规划》进一步提出加快对重点地区的成片改造，以重要产业园区、重大设施周边区域、高铁和轨道站点周边、重要滨水地区为重点，对佛山西站、张槎、佛山老城、季华路城市大客厅、千灯湖金融高新区、三山新城、澜石、佛山新城等统筹规划，强化政府主导作用，鼓励集中连片实施更新，带动基础设施建设和城市功能优化，促进地区经济整体提升。

### 五区划定重点统筹片区

禅城区共划定25片城市更新重点统筹片区，总规模为3664.8亩，其中2020年更新规模为2436.4亩。重点统筹片区主要分布在祖庙片区、张槎东部片区、奇槎片区、北园片区南部、绿岛湖片区以及佛山一环西线片区。在祖庙东华里、澜石以及今年年中发布详细控规的佛山乐园片区，多个城市更新项目已经取得实际进展和经验的禅城区，在本轮《规划》中的目标规模仅次于南海区，是重点城市更新区域之一。

## ■ 启动建设年余 特色小镇特在哪里

来源：南方都市报 2018-11-21

“特色小镇提出来产城人文旅五方面的功能，这五个方面能够聚集在几平方公里的空间物理载体上面，现在很多特色小镇产业特色是没有问题了，但功能上面，人文的一些精神，旅游的一些功能，生产、生活、生态三生融合的功能，宜居的功能如何进一步融合，这些还是需要思考的。”特色小镇的建设在佛山正式启动一年多，昨天，市发改局和各区相关部门共议佛山特色小镇这一年的进展，并对取得的成绩和存在的问题进行探讨。



千灯湖创投小镇



石湾造陶谷小镇。

去年 8 月，佛山发布《佛山市特色小镇规划建设实施方案》，提出以具备规划、产业、资金、人文基础为条件，争取到 2020 年建成 30 个以上市级特色小镇、8 个以上省级特色小镇和 5 个以上国家级特色小镇。

当月，佛山特色小镇建设正式开始全面启动，到现在已有一年多时间。特色小镇一年来建出了哪些特色？在佛山市政府的民生访谈栏目，佛山市发展和改革局副局长朱小建介绍，佛山特色小镇建设整体还是处在一个起步阶段。整个的架构基本上在搭建完善，首批公布第一批 15 个小镇，现在已经开建，第二批特色小镇启动。其中，包括桂城千灯湖创投小镇、北滘智控小镇、石湾陶谷小镇等，都是建设进度相对比较快的小镇。

据介绍，佛山首批 15 个特色小镇安排了 251 个重点项目，总投资 800 多亿，现在已经有一半以上的项目启动，投资额接近 300 亿。其中，佛山列入省级特色小镇有 7 个，第二批有 5 个，都是全省最多。同时，还有 4 个国家级特色小镇。

就在上周，千灯湖创投小镇亮相在香港举办的 2018 粤港澳大湾区金融合作与创新研讨会。作为广东金融高新区正着力打造的千灯湖创投小镇，正在通过集聚一批私募股权基金、私募证券投资基金等金融业态，与珠三角制造业实现全方位合作，共同打造一个创投机构集聚、创投氛围突出、创投业务活跃的平台。

“石湾正在进行整个城市更新的布局。石湾公园已经开始整治，比以前更漂亮了。石湾还有一个古迹宝峰塔，目前也重新建设起来，明年 1 月 1 日，一期可以完成。还有莲峰书院、丰宁寺都可以打开。”让小镇更有温度的还有禅城石湾正在打造陶谷小镇，禅城区石湾镇街道党工委委员、办事处副主任、石湾镇街道经济和科技促进局局长杨涛进一步介绍，石湾有大量的旧工厂进行活化，“大概 6 个月之后，我们的园区和整体的公共配套会给大家一个新的、又似曾相识的石湾面貌。”

接下来，佛山将会针对第一批特色小镇建设过程中出现的困难和问题，进一步“优化”小镇建设的模式，比如理念进一步深化，按照创新创业平台，按照特色小镇五个方面的方向打造功能更加聚合的平台、空间。同时，还有如何结合村级工业园的改造，把小镇的建设跟市委市政府的重点工程有机结合在一起。

同时，在传统产业优势上形成的小镇，与结合信息技术的发展打造一些新兴产业的特色小镇基础上，佛山计

划在第二批和第三批特色小镇中，打造更多产业融合性的小镇。例如石湾陶谷进一步更新于信息技术、文化创意产业，这些形态上面更加有机的产业生态链的建设。

## ■ 产业与城市共生，赋能湾区高地

来源：南方都市报 2018-11-30

昨日下午，由佛山市委宣传部、南海区文体局、三山新城管委会指导，碧桂园广佛上城·碧+文化产业园主办的“科技艺术 创意未来”佛山首届数字文化创意产业峰会暨碧+文化产业园启动会在佛山保利洲际酒店隆重举行。

佛山向来是粤港澳大湾区的文化高地。而作为南海三山新城首个文化产业园，碧桂园·碧+文化产业园将链接碧桂园文化板块及各龙头企业，撬动更多的优质文创资源集聚创新，打造成为产学研用服务平台、国家级众创空间、影视孵化中心及数字艺术中心，进一步丰富佛山城市文化基因，助力文创产业成为佛山发展新动能。



碧+文化产业园园区效果图。

碧+文化产业园的建设，适逢其时。据了解，碧+文化产业园正是碧桂园集团积极响应《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》和政府发展方向，瞄准创意产业趋势，倾力打造的首个文化产业园项目，位于广州南站5公里处，通达粤港澳。园区定位为文化创意产业集聚地，集数字艺术、影视数字中心、文创总部经济、创客空间等于一体，将建设成为数字科技时代新文创人的栖息地、粤港澳大湾区的文创新坐标。

据了解，碧+文化产业园建设专业文化众创空间——凤鸣文化共生空间，以碧桂园文化产业基金为依托，融入碧合数字化服务平台，开放碧桂园应用场景及社区资源，通过数字化的文创产品交易平台和艺术、影视人才教育培训，为包括文创企业各类文化项目提供股权投融资、孵化培育、产品营销、战略管理、知识产权交易、市场推广等综合服务，为企业解决融资、人才、市场的问题，实现产业、资本、人才等要素加速聚集。

今年佛山成功举办第27届金鸡百花电影节，为“中国南方影视中心”建设提供有力支撑，极大推动佛山影视文化事业发展。除了在向全世界展示佛山城市发展新面貌之外，更把诸多影视大咖成功“留”在了佛山。

佛山市委、市政府把加快发展文化产业作为佛山实施创新驱动发展战略、深化供给侧结构性改革的必然要求和重要支撑，致力于将文化产业打造成为经济发展新动能、消费增长新引擎、城市形象新名片。



## 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)	成交楼面价(元/㎡)	竞得人
2018/11/6	TD2018(CC)WG0005	佛山市禅城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧(石湾广场地下空间)	商服	1.35	1.61	3083	1917	佛山市禅城区轨道交通发展有限公司

- 1) 地块规划用途为公园绿地配套设施(地下商业、公共停车场);
- 2) 顶板需按不低于 70 吨消防车荷载预留;
- 3) 地下空间须与下沉广场、轨道 2 号线石湾站、公交枢纽站无缝衔接;
- 4) 地块须提供建筑面积 10000 平方米的地下产权车库(非人防)供佛山市禅城区国有资产管理部门购买。



分析：地块北侧邻禅城区中心医院，周边教育和公园等公共配套较完善，但商业氛围较低，附近无新项目在售，旧区城市感强烈。此外地块规划与在建佛山 2 号线石湾站进行衔接，拟打造地下商业区，提升片区商住氛围及城市质感。



## 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/㎡)
2018/12/12	TD2018(CC)XG0009	佛山市禅城区张槎路15号	商住	3.58	FAR≤2.6	9.30	64775	6962

- 1) 地块采用“限地价+竞自持+摇号”的形式进行现场竞拍；
- 2) 须按规划要求配套配电房、燃气调压站(柜)等市政设施、通讯基础设施、物业管理用房、公共停车场、9班幼儿园(不小于2430㎡)、居民健身设施、社区公共服务用房、虚线绿地等公共配套设施；
- 3) 地块竞得者须向政府提供不少于7000㎡的住宅回购物业。



分析：地块南侧毗邻升平百货，周边有佛山正骨骨科医院、东鄱小学、白燕小学、白燕公园等，生活商业配套齐备，地块周边人居环境成熟，另外华发四季项目也位于地块附近，预计明年入市，按照规划佛山地铁7号线东鄱小学站点正好位于地块西北侧，公交配套成熟，出行非常方便。

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/㎡)
2018/12/13	TD2018(CC)XG0010	佛山市禅城区南庄镇溶洲广河厂	商住	2.91	FAR≤3.5	10.19	68472	6719

- 1) 地块以“限地价+竞自持+摇号”的形式进行现场竞拍；
- 2) 地块限高 60 米。须设置通讯基础设施、社区公共服务用房、配电房、居民健身设施和物业管理用房等公共配套。



分析：地块北侧毗邻东平河，可一览东平河观景，河对岸有智慧新城、中海雍景熙岸、碧桂园世纪滨江等楼盘，而东西两侧以一些村居平房为主，周边有溶洲综合市场、溶洲小学、南庄社区服务中心等生活配套，可基本满足日常生活所需，此外地块还靠近沈海高速和禅西大道，可快速接驳主干道通达广州等地。



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/㎡)
2018/12/17	TD2018(SZ)WG0001	佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	9.31	90000	9672

- 1) 地块采用限地价，再竞自持 70 年租赁住房计容建筑面积；
- 2) 须配建配电房、社区公共服务用房 (≥600 平方米)、幼儿园 (9 班, ≥2430 平方米)、物业管理用房 (每处建筑面积 ≥80 平方米且 ≤300 平方米)、公园绿地 (≥2000 平方米)、居民健身设施、计收出让金的地下车库建筑面积为 23485.00 平方米。

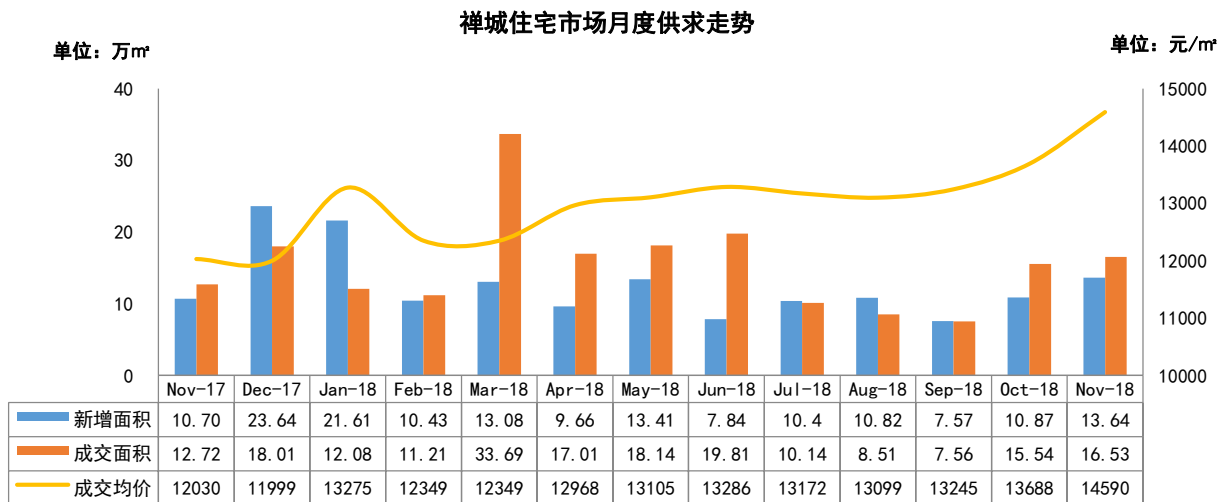


分析：地块位于魁奇西路沿线南侧，与佛山在建地铁 2 号线番村站距离仅约 800 米，周边有石湾美术陶瓷厂、美居国际建材博览中心等众多陶瓷建材产业集聚，还有石湾第二小学、忠信市场、禅城实验高级中学、禅城区中心医院等公共配套，居住氛围成熟，生活配套齐全，附近并无新盘在售，而石湾站旁有一商住地块于今年 8 月成交，预计最快明年年底可入市。



## 三、禅桂住宅市场分析

### 3.1 禅城区月度运行态势



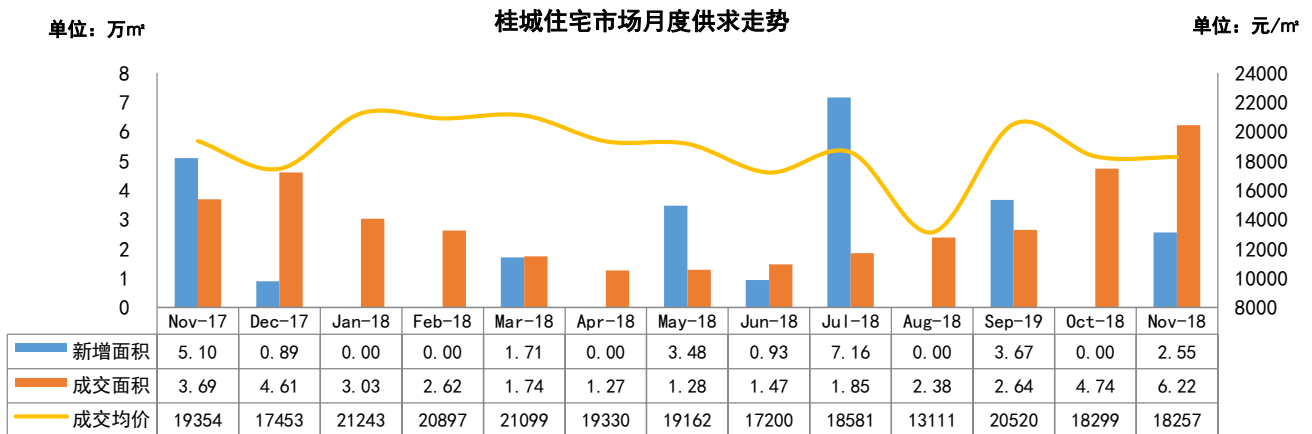
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2018年累计：新增129.33万㎡，成交170.22万㎡，均价13132元/㎡）

11月份禅城新增预售面积13.64万㎡，环比上涨25%，同比上涨27%；网签面积16.53万㎡，环比上涨6%，同比上涨30%；网签均价14590元/㎡，环比上涨7%，同比上涨21%。

5盘推新表现不一，奇槎再有一新高价项目入市。“银十”推售旺季已过，但禅城多盘继续积极推新走货，本月共有5盘推货上市，货量不多共约420套，其中花曼丽舍以及保利碧桂园天汇推新效果较好，前者当日去化约7成，后者去化更是约9成，而滨江首府和合景新鸿基珑景表现较差，去化均在3成以下。月末位于奇槎的纯新项目——世茂望德新品入市，由于此次开卖是开发房内部关系客户专场，加上购房客户多持观望心理，对高价项目谨慎对比，因此推新去化表现不佳。

获批新增有所回升，12月绿岛湖或将有大量推新。本月共有7盘取得新增预售，总货量破千套，新增主要集中在禅城西部以及南部，预计12月绿岛湖板块将有3盘新品加推，而花曼丽舍和新福港鼎峰也即将推新，奇槎新项目卓越浅水湾已开放销售中心，年底有机会首开亮相入市，预计未来12月禅城将会进入推货潮，有望缓解供应紧张关系。

## 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 19.49 万㎡，成交 29.24 万㎡，均价 18818 元/㎡)

11 月份桂城新增预售面积 2.55 万㎡，环比增加 100%，同比减少 50%；网签面积为 6.22 万㎡，环比增加 31%，同比上涨 69%；成交均价 18257 元/㎡，环比下跌 0.2%，同比下跌 6%。

**两盘新增缓解供需关系，片区市场交投热度较低。**月内富丰君御以及当代万国府两盘获批新增预售，总货量共约 200 套，其中当代万国府取得新增预售的是叠墅新品，是千灯湖板块内少有的产品类型，而富丰君御新增的主要为刚需户型为主。本月一手网签面积略有上涨，但桂城整体货量稀缺，市场推售价较高，客户流入其它价格洼地，因此整体区域市场交投热度依然较低。

**富丰君御加推表现良好，平洲新项目预备入市。**富丰君御 22 座在取得预售后立即加推，开售当日去化效果良好，去化率约 7 成。年底将至，景裕豪园和富丰君御以低首付方式积极走货，而位于平洲的新项目越秀星汇瀚府同样以低首付进行宣传，预计 12 月将会亮相入市，计划首推 12 栋复式高层住宅共约 150 套，补充桂城货源。

## 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	奇槎	保利碧桂园天汇	46900	246	34722	13507
2	新城	合景新鸿基珑景	29603	116	14207	20837
3	绿岛湖	绿岛湖壹号	29223	125	18335	15938
4	绿岛湖	信业阳光城檀悦	17785	123	13919	12777
5	绿岛湖	金茂绿岛湖	10464	21	5162	20271
6	张槎	花曼丽舍	9708	73	7500	12944
7	旧城区	瑞安岭南天地	6071	18	3069	19782
8	城北	敏捷金谷国际	5617	45	4301	13060
9	绿岛湖	世茂望樾	5567	36	3956	14072
10	季华东	绿地璀璨天城	4963	22	3548	13988
合计			165901	825	108719	15260

(备注: 不含万科项目, 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	当代万国府	25487	110	13731	18562
2	三山新城	保利诺丁山	15190	105	9407	16148
3	千灯湖	宏宇景裕豪园	11488	65	6423	17886
4	平洲	富丰君御	7391	30	4364	16935
5	千灯湖	时代名著	6159	30	3617	17026
6	千灯湖	中国铁建国际公馆	5912	23	2910	20313
7	桂城	越秀星汇云锦	5199	14	2633	19747
8	千灯湖	宇佳·滨江一号	2661	9	986	27000
9	平洲	依岸康堤	1273	2	716	17775
10	千灯湖	坤山·益田假日世界	735	2	428	17188
合计			81495	390	45215	18023.89

(备注: 不含万科项目, 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)

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心



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	奇槎	世茂望德	2018/11/2	7座, 32层/单数层2梯2户, 双数层2梯4户	三房/95-96 四房/104	96	0.93
		保利碧桂园天汇	2018/11/7	天盈10座, 33层/2梯3户	三房/120 四房/143-170	96	1.39
		绿城桂语兰庭	2018/11/8	九座, 3层/2梯4户 十二座, 5层/2梯4户	四房/142-174	20	0.31
			2018/11/21	二十座, 32层/2梯3户	三房/100 四房/128-144	93	1.15
			2018/11/21	十六座, 5层/2梯4户, 十七座, 5层/2梯6户	四房/143-170	30	0.46
		五矿崇文金城	2018/11/15	九座, 6层/2梯4户	四房/163-221	12	0.24
	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2018/11/15	五十五至五十九座, 六十八至七十二座	别墅/229-260	10	0.24
			2018/11/22	二座, 34层/2梯5户	三房/91-100 四房/131-206	156	1.75
			2018/11/22	三十七至四十一座, 五十至五十四座/别墅	别墅/229-260	10	0.24
	新城	合景新鸿基珑景	2018/11/23	1区二座, 23层/2梯3户	三房/97 四房/126-143	66	0.80
			2018/11/23	4号1区四座, 4号1区五座, 23层/2梯3户	三房/97 四房/126-144	132	1.62
	城南	新福港鼎峰	2018/11/23	二座, 49层/3梯5户, 五座, 39层/3梯5户	三房/83-128 四房/128-145	387	4.49
	合计		1108套, 13.64万m <sup>2</sup>				

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

## 3.5 本月楼盘动态

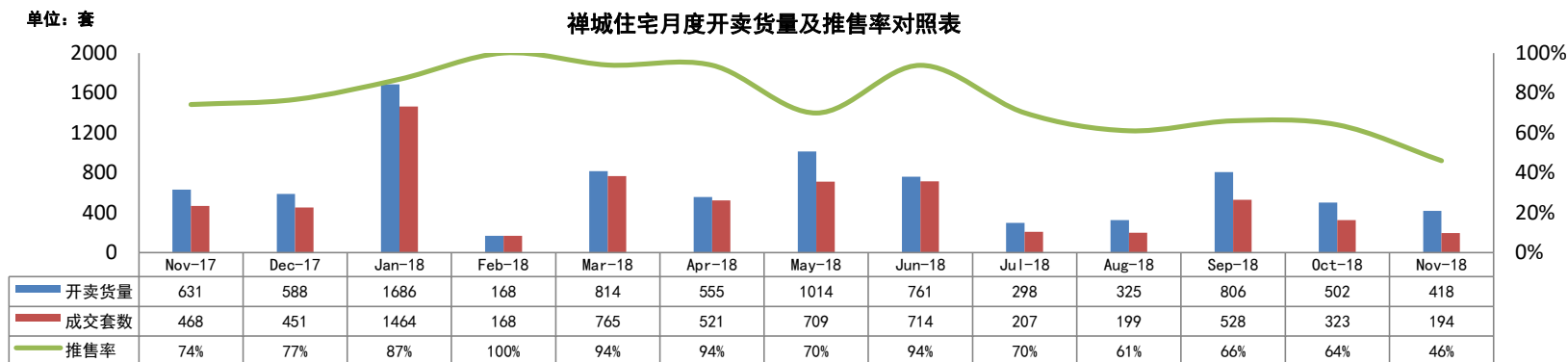
板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	11.03-11.04 周末暖场活动
城北	敏捷金谷国际	活动信息	10.29-11.04 成交砸金蛋
		活动信息	11.12-11.18 疯狂超市活动
		活动信息	11.19-11.25 成交砸金蛋
	滨江首府	活动信息	11.05-11.11 十一月成交清空 2888 元京东购物车&0 元家电拍卖
	保利水木芳华	开放外展点	11.16 保利水城艺术展厅盛大开放
城南	新福港鼎峰	活动信息	11.19-11.25 美食暖场
张槎	碧桂园世纪滨江	新品发布会	11.11 在马哥孛罗酒店举行碧桂园世纪滨江大电影《创世记》首映式暨产品发布会
亚艺	文华郦苑	开放样板房	11.20 开放样板房
奇槎	世茂望德	开放样板房	11.16 开放样板房
	卓远浅水湾	开放销售中心	11.17 开放销售中心
	保利碧桂园天汇	活动信息	11.05-11.11 保利帮住计划
	绿城桂语兰庭	活动信息	11.03-11.04 祖马龙香薰活动
		活动信息	11.10-11.11 香云纱旗袍品鉴&非遗团扇体验
		活动信息	11.17-11.18 森林音乐会
	五矿崇文金城	活动信息	11.17-11.18 农行理财亲子活动
		活动信息	11.24-11.25 周末香薰 DIY 暖场
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	11.03-11.04 业主宴
		活动信息	11.10-11.11 家居大变身
		活动信息	11.17-11.18 员工答谢专场
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	10.29-11.04 成交砸金蛋
	绿岛湖壹号	活动信息	11.05-11.11 成交砸金蛋
	绿岛湖壹号	活动信息	11.17-11.18 美妆拍卖

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	11.19-11.25 家电 0 元拍卖
	保利翡翠公馆	活动信息	11.10-11.11 双十一系列优惠活动
	金茂绿岛湖	活动信息	11.05-11.11 成交砸金蛋
		活动信息	11.17-11.18 美食嘉年华
		活动信息	11.24-11.25 广东省少儿才艺大赛
千灯湖	景裕豪园	活动信息	10.29-11.04 成交砸金蛋
		活动信息	11.10-11.11 双 11 一元超市活动, 成交砸金蛋
		活动信息	11.12-11.18 成交砸金蛋
		活动信息	11.19-11.25 成交砸金蛋
	当代万国府	活动信息	11.03-11.04 多肉萌动, 绿享家园主题活动
		活动信息	11.24-11.25 小猪佩奇嘉年华



### 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

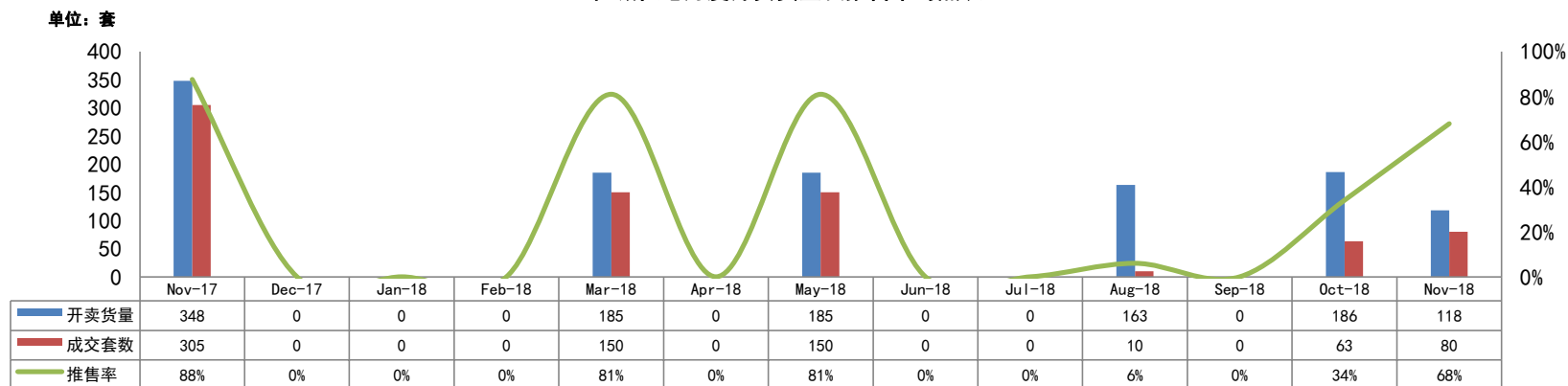
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
新城	合景新鸿基泮景	2018/11/3	一区 4 座	66	三房 四房	98 127-143	18000-19000	持平	带装修	无折扣	19	29%
张槎	花曼丽舍	2018/11/4	3 座	80	三房 四房	91-108 123	15500-16100	持平	带装修	无折扣	52	65%
城北	滨江首府	2018/11/10	13 座	80	三房 四房	93 121-126	18000-18500	持平	带装修	11 月成交清空 2888 元购物车	11	14%
奇槎	保利碧桂园天汇	2018/11/13	天盈 10 座	96	三房 四房	120 143-170	18000-19000	持平	带装修	无折扣	82	85%
奇槎	世茂望德	2018/11/27	7 座	96	复式三房 复式四房	90-96 104	22500-24000	-3000	毛坯	冻结 10 万享 98 折	30	31%
合计推货量：418 套						合计成交量（开卖当日）：194 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)

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
平洲	富丰君御	2018/11/17	22座	118	三房 四房	90 142-167	21500-22800	持平	带装修	无折扣	80	68%
合计推货量：118套						合计成交量（开卖当日）：80套，推售率约68%						

(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

## 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
张槎	2018-12月	花曼丽舍	13/14座	160	81-123	13000-13500/毛坯	——
绿岛湖	2018-12月	绿岛湖壹号	82座	93	145-160	17000-18000/带装修	——
绿岛湖	2018-12月	信业阳光城檀悦	2座	156	91-206	17000-18000/带装修	——
绿岛湖	2018-12月	信业阳光城檀悦	别墅	10	230-260	22000-27000/毛坯	——
绿岛湖	2018-12月	保利翡翠公馆	21座	90	125-188	16000-17000/带装修	——
绿岛湖	2018-12月	金茂绿岛湖	2/3座	144	98-128	13500-14500/毛坯	吹风价
绿岛湖	2018-12月	世茂望樾	4座	125	106-203	17000-18000/毛坯	——
城南	2018-12月	新福港鼎峰	A5栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
奇槎	2018-12月	保利碧桂园天汇	天盈11座	96	120-170	18000-19000/带装修	——
奇槎	2018-12月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	22000-23000/带装修	——
平洲	2018-12月	越秀星汇翰府	12栋	150	100-128	25000-29000/带装修	吹风价
合计				1434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