

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI



EXHIBIT SERVICE



三水区

佛

南海区

禅城区

桂城

高明区

顺德区



禅桂房地产市场监测报告

二〇一七年一月



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据,因网上签约数据有一定程度的滞后性,报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况,谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

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:市场研究及项目发展部 麦少庄 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.....	4
2.1 本月重点成交地块信息.....	4
2.2 下月重点出让地块信息.....	4
三、禅桂住宅物业市场分析.....	5
3.1 市场总述.....	5
3.2 禅桂住宅市场供求情况.....	5
3.3 本月新增供应情况.....	7
3.4 本月销售金额排名.....	8
3.5 本月楼盘动态.....	9
3.6 本月住宅开盘情况.....	10
3.7 未来市场供应情况预测.....	12

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 去年禅城 GDP 或超 1600 亿

来源：2017-01-17 广州日报

广州日报讯（记者杨博、马俊贤）昨日，记者从禅城区委四届二次全体（扩大）会议上获悉，去年该区 GDP 初步统计超过 1600 亿元，较 2015 年的 1470 亿元增长了大约 8.8%。而对照五年前，禅城规模以上企业缩减了一半，税收却增加了一倍。禅城区委书记刘东豪表示，禅城处在广佛都市圈核心区，要把这种区位优势转化成为区位担当，勇当创新示范。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 南庄：打造世界陶瓷之都践行区

三年内创建至少一个国家级特色小镇

来源：2017-01-18 南方都市报

南都讯 记者曾春花 通讯员任国升 作为国内有名的建陶重镇，2016 年，禅城区南庄镇预计完成 GDP 197.45 亿元，同比增长 8.1%。今年南庄将全面推进中国建陶小镇建设，促进陶瓷电商、信息、文化等产业的融合提升，努力打造世界陶瓷之都践行区。

■ 禅城召开区委全会提出发展“小目标”：首善之区+创新中心+幸福家园

来源：2017-01-17 南方都市报

南都讯 昨日，禅城区召开区委四届二次全体（扩大）会议，提出了今年发展的“小目标”：以供给侧结构性改革为发展主线，推动新旧动能转换，加快率先全面转型，努力将禅城打造成为“首善之区”、“创新中心”、“幸福家园”。禅城还将最前沿的“区块链”技术写入报告，提出要引导企业嫁接应用区块链技术，加快实现 C2M（顾客对工厂）生产场景，打造基于工业 4.0 的柔性生产模式。

二、土地市场

2.1 本月重点成交地块信息

本月禅桂没有重点成交地块信息

2.2 下月重点出让地块信息

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
2017-02-27	TD2017(NH)XG0001	南海区桂城街道三山新城林荫大道以南、黄猄涌以北、港口路以西、泰山路以东地段	商住	16.27	2.5≤FAR≤3.0	48.81	400500	8206

- 1) 设配建人才住房保密最高限制面积，竞拍超过时终止土地出让，竞配建阶梯：2500㎡
- 2) A、B区为商务金融用地，C、D、E为城镇住宅用地，均兼容批发零售及住宿餐饮用地；
- 3) A、B区办公用房计容建面≥7.1万㎡，1万㎡≤C、D、E商业用房计容建面≤2.5万㎡
- 4) 须设置幼儿园，无须设置小学，配建公交站场。



分析：地块位于三山新城，临近广州南站，毗邻南海有轨电车，交通发达。现地块周边环境尚以工厂、荒地为主，生活配套还不尽完善，但地块处于广佛中心位置，区域价值巨大，而城市的后续投入规划建设带来土地价值的提升。

三、禅桂住宅物业市场分析

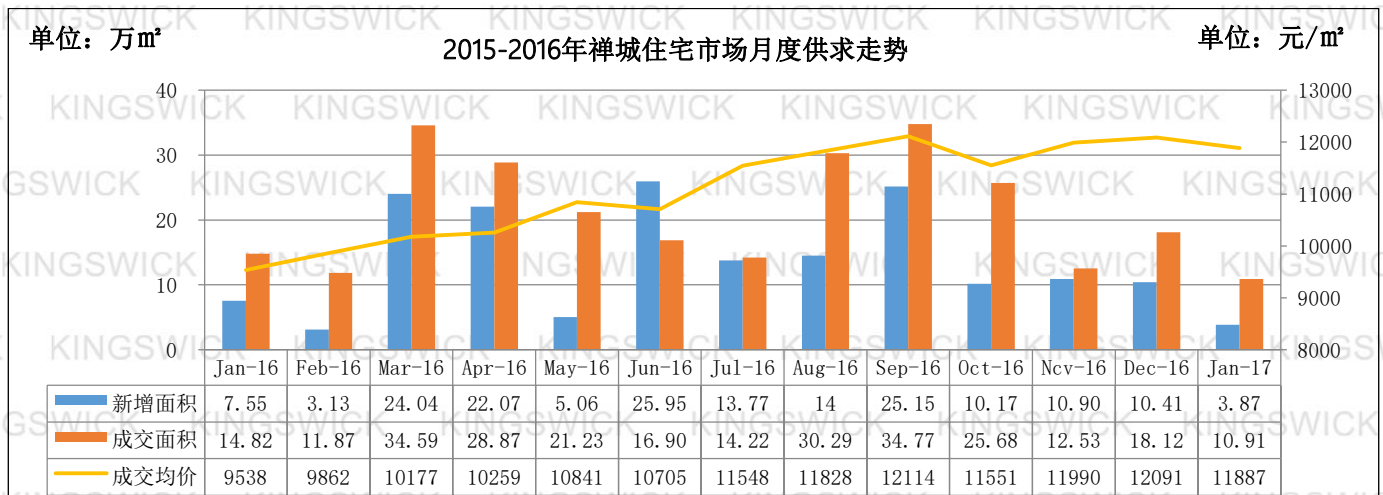
3.1 市场综述

禅城方面 :政策调控加码 ,未来土地出让与今年基本持平。禅城成交主要以市面在售项目维持 ,库存持续减少 ,去化周期缩短 ,未来一段时间仍持续供不应求局面。在供应量持续萎缩而需求仍然旺盛的情况下 ,各楼盘开发商降价意愿较低 ,成交均价稳定在 11000-12500 元/m²间波动。

禅西板块的融创望江府和龙光玖龙湾两项目将于第一季度入市 ,项目体量大以及全新产品或一定程度拉升禅城楼市量与价 ,也撬起禅西板块楼市价值。

桂城方面 :新增预售停滞 ,桂城供应量持续减少 ,成交萎缩 ,呈现量少价稳的局面。千灯湖保利莱公馆、万科金融高新区项目将计划今年入市 ,后市成交或有所回升 ,总体走势仍待市场验证。

3.2 禅桂住宅市场供求情况

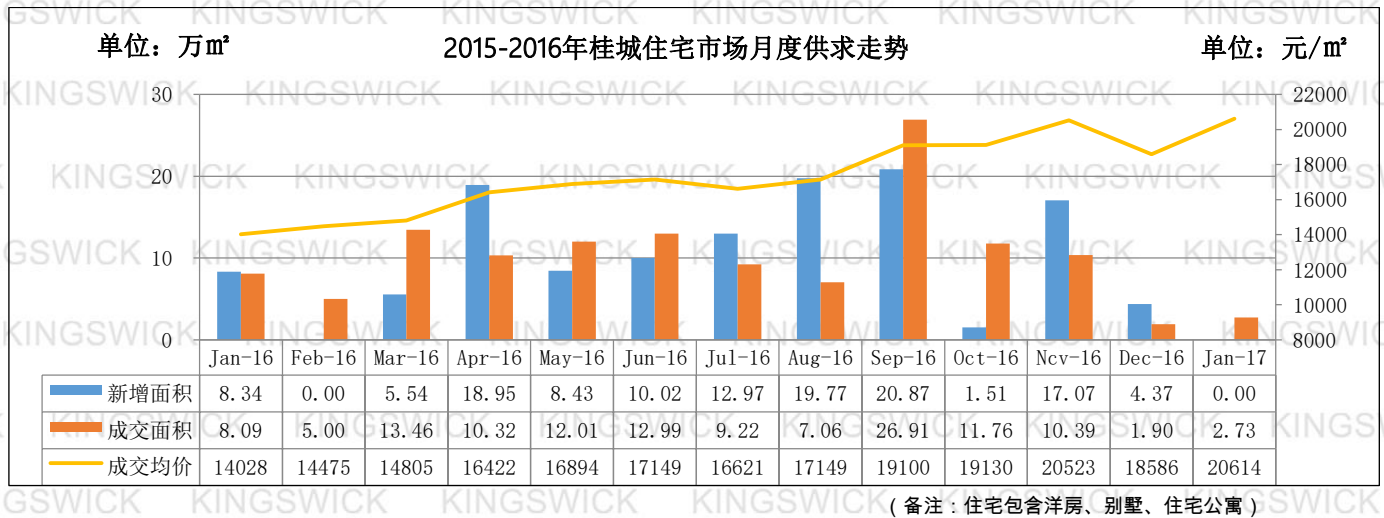


(备注: 住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

一月份禅城新增预售 360 套 ,环比减少 51.48% ,同比减少 53.19% ;新增面积 3.87 万m² ,

环比减少 62.84% ,同比减少 48.77% ;网签套数 1023 套 ,环比减少 52.97% ,同比减少 30.22% ;

网签面积 10.91 万㎡，环比减少 39.79%，同比减少 34.15%；成交均价 11887 元/㎡，环比下跌 1.68%，同比上涨 20.61%。



一月份桂城新增预售 0 套，新增面积 0 万㎡；网签套数 224 套，环比增加 44.52%，同比

减少 66.57%；网签面积为 2.72 万㎡，环比增加 43.44%，同比减少 66.27%；成交均价 20614

元/㎡，环比上涨 10.91%，同比上涨 46.94%。



3.3 本月新增供应情况

月度新增预售项目

禅城						
板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(㎡)	套数(套)	新增面积(万㎡)
城南	利豪花园	2017/1/25	5、6座, 25层/2梯4户	三房/86-90	223	3.87
			7座, 23层/2梯4户	四房/133-142	137	
			8座, 22层/2梯4户			
合计					360	3.87

(本月桂城没新增预售)



3.4 本月销售金额排名

禅城销售金额前十名

(因禅城房产网站升级, 本月暂无禅城销售金额排名)

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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	平洲	富丰君御	8910	33	5287	16852	部分带装修
2	千灯湖	奥园1号	6153	22	2392	25726	带装修
3	三山新城	保利诺丁山	6100	22	2597	23488	带装修
4	千灯湖	宏鼎景裕豪园	5835	22	2624	22239	带装修
5	千灯湖	中铁建国际公馆	5041	14	2117	23816	部分带装修
6	桂城	金地珑悦	4120	25	2589	15917	部分带装修
7	平洲	依岸康堤	3877	16	2421	16016	—
8	千灯湖	当代万国府	2686	9	1079	24891	带装修
9	千灯湖	宇佳·滨江一号	2343	7	1021	22956	带装修
10	桂城	悦万城	2001	16	1206	16593	含住宅公寓



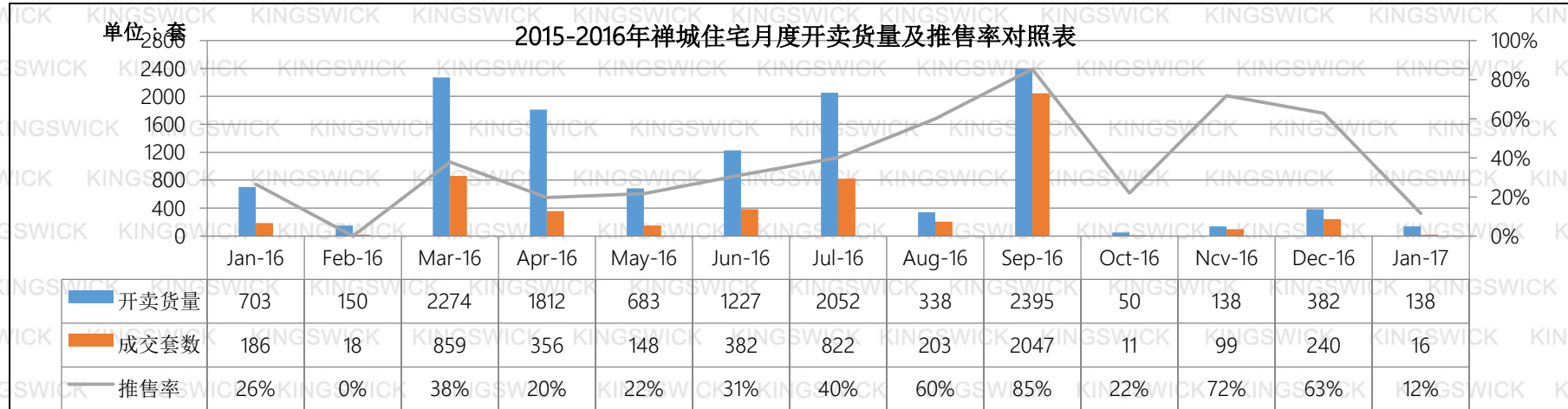
3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	富力广场	活动信息	1.20 举办微信线上游戏活动，计成绩赢大奖
	东建普君新城	活动信息	1.8 全民销售豪华大抽奖，抽奖包括 iphone7
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	1.14-1.15 举办现场写挥春活动，现场有美食提供
季华路	佛山万科广场	活动信息	1.14-1.15 举办全场 5 折起年货抢购会
南庄	龙光水悦龙湾	活动信息	1.21-1.22 举办万科年末年货万狂节日
亚艺	龙光天湖华府	活动信息	12.31-1.2 举办"龙光贺新春，欢乐年货节"活动，现场有多种生活用品生活购买
			1.1 举办线上全城红包大派送活动，同时举办线下多种民俗游戏活动
三山新城	保利诺丁山	活动信息	1.14-1.15 举办送挥春活动
桂城	悦万城	活动信息	1.7-1.8 特邀佛山书法家现场写春联
千灯湖	宏鼎景裕豪园	活动信息	1.14 举办"悦万城 2017 迎春杯"广场舞大赛总决赛
	奥园 1 号	活动信息	1.1-1.2 举办"贺岁新年，狂欢豪园"主题活动，现场有各种游戏活动
			12.30-1.2 举办年货跨年免费抢游戏活动，按规则赢得者可获免费年货



3.6 本月住宅开盘情况

3.6.1 禅城



禅城住宅本月开盘项目汇总

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅 (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
城南	招商雍景湾	2017/1/23	32座	138	四房	150	14000-15000	—	毛坯	—	16	12%
合计推货量：138套				合计成交量(开卖当日)：16套，推售率约12%								

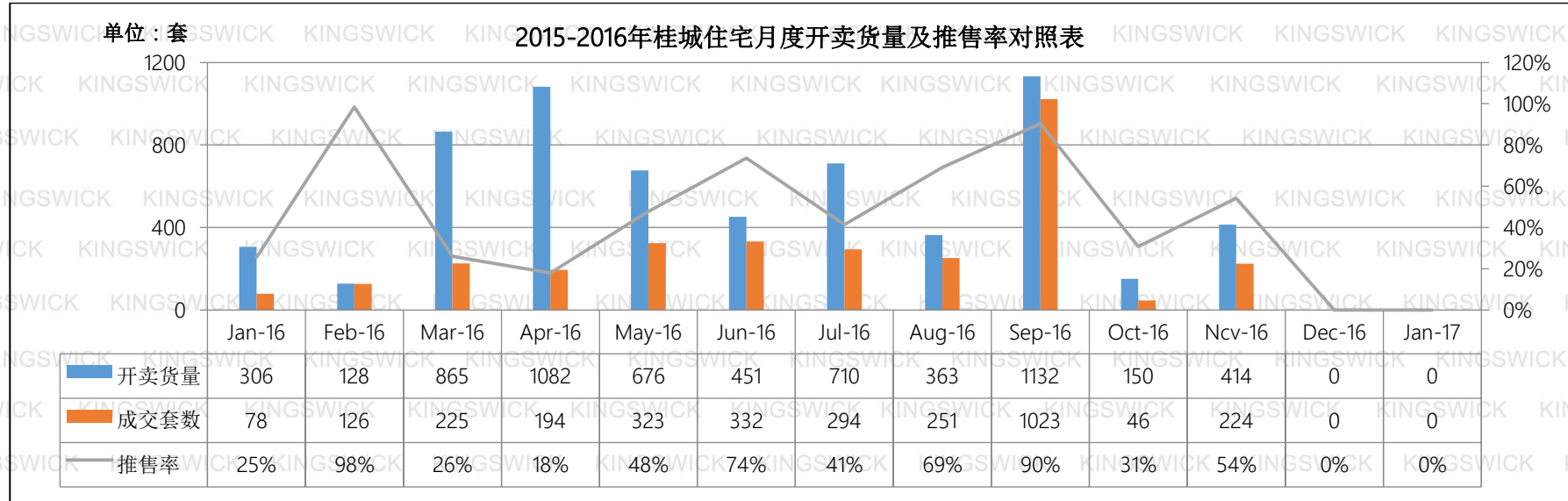
(备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.6.2 桂城



桂城住宅本月开盘项目汇总

(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)



3.7 未来市场供应情况预测

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
绿岛湖	2017年2月	融创湖滨世家	3座	24	150/170/200/300	13000-19000/毛坯	——
绿岛湖	2017年2月	保利翡翠公馆	2/8座	203	95-125	13000-14000/毛坯	——
禅西	2017年2月	中海凤凰熙岸	望江洋房	44	143	14000-17500/部分带装	——
旧城区	2017年2月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
绿岛湖	2017年2月	金茂绿岛湖	联排别墅/双拼别	30	244/255	20000-30000/毛坯	——
亚艺	2017年2月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
桂城	2017年2月	保利棠公馆	1/4座	212	95、125/140	28000-29000元/带装修	登记可享双重98折
合计				共 741 套			

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

总公司 (广州)

经纬物业 (中国) 有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址 : 广州市越秀区东风东路 761 号丽丰中心 23 楼 04-07 室

电话 : (020) 8356 0280 传真 : (020) 8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址 : 佛山市南海区桂澜中路 23 号南海万科广场写字楼 10 楼 04-06 室

电话 : (0757) 8321 8338 传真 : (0757) 8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址 : 上海市长宁区仙霞路 88 号太阳广场东楼 2 楼 B1-B3 室

电话 : (021) 6278 2929 传真 : (021) 6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址 : 广西南宁市民族大道 86 号金和大厦 1005 室

电话 : (0771) 588 5330 传真 : (0771) 588 5332



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



<http://www.kingswick.com>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138