

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 6 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 林露芝 邹梓豪 麦少庄 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	3
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	6
三、禅桂住宅市场分析	8
3.1 禅城区月度运行态势	8
3.3 本月销售套数排名	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

无

1.2 城市规划与建设资讯

■ 禅城东大门奇槎旧村将蝶变为国际化社区

来源：珠江时报 2017-6-8

半月岛湿地公园的开发，恰好折射了奇槎片区以环境优先、保护生态发展的理念。在此基础上，奇槎片区进一步建设、雕琢，当下已成为一个热火朝天的“战场”：建筑工人每天奋战在工地上“编织”着纵横交错的城市道路，定位于中、高端教育服务市场的国际学校已经动工，还有一幢幢拔地而起的高楼大厦取代了以往低矮破旧的厂房……

而在上月，随着奇槎“两委”班子顺利换届完毕，奇槎成为了禅城首个村改居的社区，这为奇槎打造国际化社区奠定了基础。根据去年公布的奇槎旧村庄活化提升规划方案，奇槎社区将会通过修补的方式来改造提升，同时保留奇槎旧村的文化印记。改造提升包括整治河涌、提升环境、完善路网、打造安全生态区、增加商业、增值物业、延续传统等 7 个方面。

■ 禅西大道南延线力争年内开工

来源：珠江时报 2017-6-1

禅西大道拟建南延线，从现有的终点樵乐路往南延伸至佛山一环南线，工程估算总投资约为 8.7 亿元。另外，为降低高速行驶的车辆产生的噪音对禅城段两侧居民、学校等的影响，建设单位拟对禅西大道沿线居民学校路段公路增设声屏障约 660 米。

根据市路桥公司最近公布的禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）第一次环评公示方案，佛山市禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）起点于禅西大道二期工程终点，即樵乐路附近，路线由北向南依次与樵乐路、沙滘大涌、富兴路相交，终点位于顺德区乐从镇罗沙管理区内，并与佛山一环南线相交，主线全长 3.82 公里，路基宽度 69 米。

■ 绿地联手星堡打造养老社区

来源：珠江时报 2017-6-2

昨日，绿地集团广东事业部健康养老产业招商签约仪式在佛山举办。据介绍，佛山星堡养老社区坐落于张槎绿地未来城，建筑面积约 23470 平方米，项目预计今年 10 月 28 号正式对外开放。今年 3 月，国务院印发《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》，在广东省及佛山市各级政府大力加快发展养老服务业的政策背景下，绿地联手星堡养老引进国际先进的养老理念和标准，打造高品质养老社区。星堡目前在中国上海已运营星堡中环项目、星堡浦江项目等养老社区，其所有服务项目包括医、衣、食、住、行、养均自行管理。

■ 雾岗路跨线桥预计 11 月开建

来源：珠江时报 2017-6-2

雾岗路（季华路）跨线桥工程是禅城区“十三五”时期全力推进的 17 项新建重点交通工程项目之一，跨线桥工程昨日进行第二次环评公示，并对外发布了立项审批前公示，项目力争今年 11 月开建，建成后将有效缓解禅城区的道路拥堵情况。

根据雾岗路（季华路）跨线桥工程第二次环评方案，雾岗路上跨季华路跨线桥工程位处雾岗路上，起点位于雾岗路与永星大街交叉口北侧，终点位于雾岗路与江湾路交叉口南侧。工程路线全长 872 米，为城市主干道功能，改造后主线跨线桥采用双向四车道，桥下辅路采用双向四车道，设计速度均为 50 公里/小时。全线采用沥青混凝土路面结构，规划红线宽度为 40 米，桥梁段长 360 米。



■ 南庄三桥及引道力争年内开建

来源：珠江时报 2017-6-7

禅城区南庄三桥及引道工程（南庄大道至樵乐路）昨日在禅城区交通局官网上进行第二次环评公示，项目力争在今年内开建。该项目建成后将大大提升南庄城市形象，对完善禅西片区的交通布局起关键作用，同时项目的开建，也为了配合即将开建的地铁 2 号线二期吉利站做前期准备。

道路全长约 3.6 公里作为禅城区今年重点推进的“三桥一隧”项目组成部分，南庄三桥及引道工程（南庄大道至樵乐路）位于佛山市禅城区南庄镇，线路南起龙津西路与樵乐路（S363）平交口，沿现状龙津路向北延伸，竖穿南庄二马路及帝景北路，在吉利水闸西侧跨吉利河（VI 级航道），北至紫洞路与南庄大道平交口，路线全长约 3.6 公里，整体呈南北走向。



■ 南庄罗格片区将建成岭南水乡宜居区

来源: 珠江时报 2017-6-14

从佛山市国土资源和城乡规划局获悉,位于禅城区南庄镇的罗格片区控制性详细规划已于日前获佛山市人民政府批准,按照规划,该片区将建设成环境宜居、配套完善、具有岭南水乡风貌的禅西新城南片区。为了加强罗格片区的土地开发控制和城市规划管理,推进新型城镇化,提升城市景观和生态环境建设水平,禅城区发展规划和统计局组织对罗格片区开展控制性详细规划的编制工作。该片区规划总用地面积达 619 公顷,其中,城市建设用地面积为 435 公顷,规划总人口容量约 2.3 万人。



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㎡)	自持 (万㎡)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
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	19.25	240662 (最高限价)	3.9	8.28	16437	上海皇达企业管理有限公司 (世茂)
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	8.00	99987 (最高限价)	1.6	3.2	16375	上海皇达企业管理有限公司 (世茂)

- 1) 先竞地价，后竞配建人才住房面积，再竞自持面积，最后现场摇号。
- 2) 回迁房与配建住房建安成本按 3000 元/㎡ 计算楼面地价。



分析：本地块位于奇槎临近东平河地块，凭借目前奇槎的“创新型商务板块”概念，与半月岛湿地公园、东平河等景观资源，使得地块开发潜力巨大。世茂连拿两地，亦是因两地块相连，能更好的打造社区规模。

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

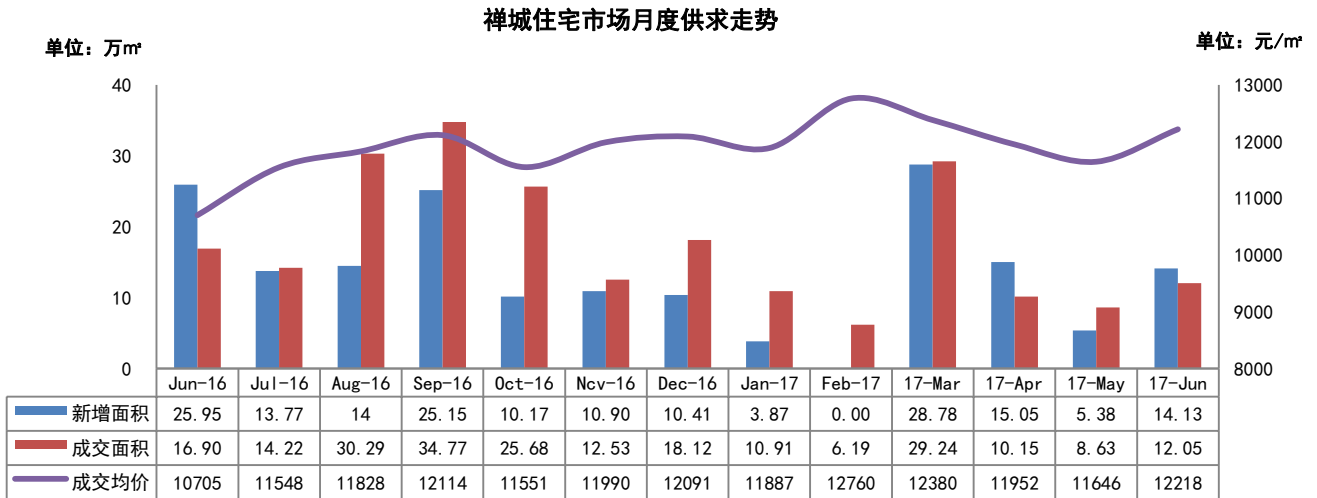
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m ²)	容积率	建面(万m ²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m ²)
2017/7/12	TD2017(CC)XG0005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	1.48	FAR≤3.5	5.19	40332	7777
1) 先竞地价, 后竞配建人才住房面积, 再竞自持面积, 最后现场摇珠; 2) 最高限价 64845 万元, 折合楼面地价 12502 元/m ² ; 3) 人才住房配建最高限制面积为 10400 平方米; 4) 计容自持最高限制面积为 28000 平方米。								
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	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)
2017/7/5	TD2017(CC)XG0006	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	商住	6.23	FAR≤4.0	24.90	215428	8650
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 311310 万元, 折合楼面地价 12500 元/m ² ; 3) 人才住房配建最高限制面积为 49700 平方米; 4) 计容自持最高限制面积为 145600 平方米。								



分析: 本年供地计划中, 仅有七块祖庙地块供应, 目前七块已出其三。而朝安两地块均离朝安地铁站直线距离仅 200 米。两地块均位于禅城祖庙商圈以及桂城千灯湖商圈交汇处, 地理上的优势令两块地的竞拍成为今年拍地重头戏。

三、禅桂住宅市场分析

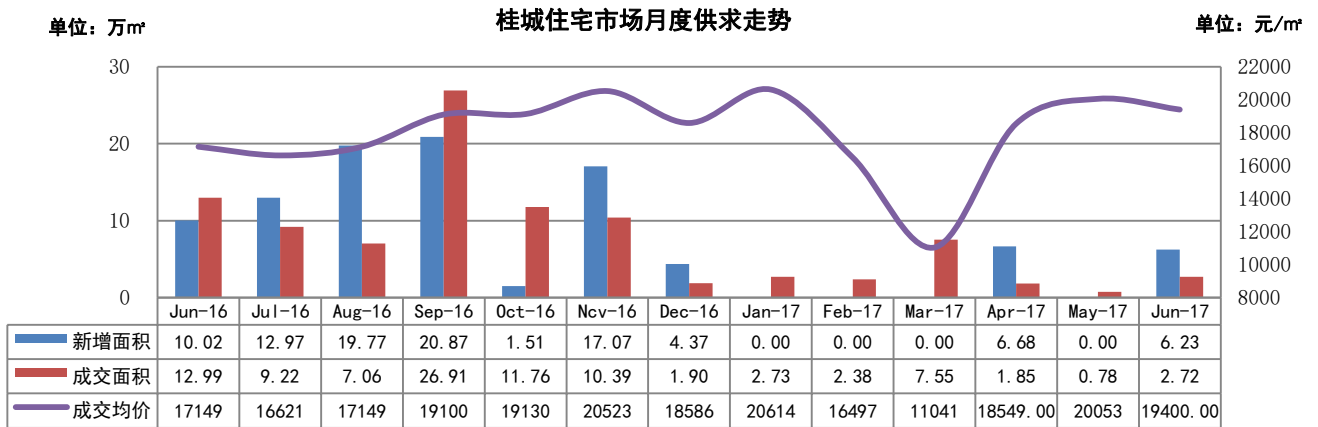
3.1 禅城区月度运行态势



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 64.47 万 m^2 ，成交 74.77 万 m^2 ，均价 12344 元/ m^2)

6 月份禅城新增预售面积 14.13 万 m^2 ；网签套数 933 套，环比增加 30%，同比减少 39%；网签面积 12.05 万 m^2 ，环比增加 41%，同比减少 29%；成交均价 12218 元/ m^2 ，环比上涨 5%，同比上涨 14%。

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 12.91 万㎡, 成交 18.00 万㎡, 均价 15634 元/㎡)

6 月份桂城新增预售面积 6.23 万㎡; 网签套数 197 套, 环比增加 190%, 同比减少 84%; 网签面积为 2.72 万㎡, 环比增加 248%, 同比减少 79%; 成交均价 19400 元/㎡, 环比下跌 3%, 同比上涨 13%。

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	龙光玖龙湾	43775	273	33126	13214	部分带装修
2	绿岛湖	融创湖滨世家	16321	56	11279	14470	——
3	季华西	融创望江府	13420	82	9730	13793	——
4	绿岛湖	招商依云雍景湾	10160	39	6366	15959	——
5	新城	合景新鸿基珑景	9591	49	5775	16609	——
6	奇槎	保利碧桂园天汇	8980	49	6000	14966	带装修
7	旧城区	普君新城	7572	34	4398	17217	可选带装修
8	绿岛湖	涟岸花园	5704	11	4167	13688	别墅
9	张槎	领地海纳珑庭	3792	55	4664	8132	——
10	南庄	圣德嘉园	3415	31	3145	10858	带装修
合计			122729	679	88650	13844	——

(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	12217	53	6418	19036	部分带装修
2	桂城	越秀星汇云锦	7142	25	3967	18004	部分带装修
3	平洲	依岸康堤	5529	7	3533	15648	含别墅
4	三山新城	保利诺丁山	3488	18	1794	19445	带装修
5	千灯湖	中铁建国际公馆	2971	7	1156	25690	部分带装修
6	千灯湖	宏宇景裕豪园	1429	5	616	23192	带装修
7	千灯湖	宇佳·滨江一号	1347	4	609	22121	带装修
8	千灯湖	奥园1号	1260	4	496	25385	带装修
9	桂城	翠湖新村	921	6	589	15631	——
10	平洲	富丰君御	268	1	170	15763	——
合计			36572	130	19348	18902	——

(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

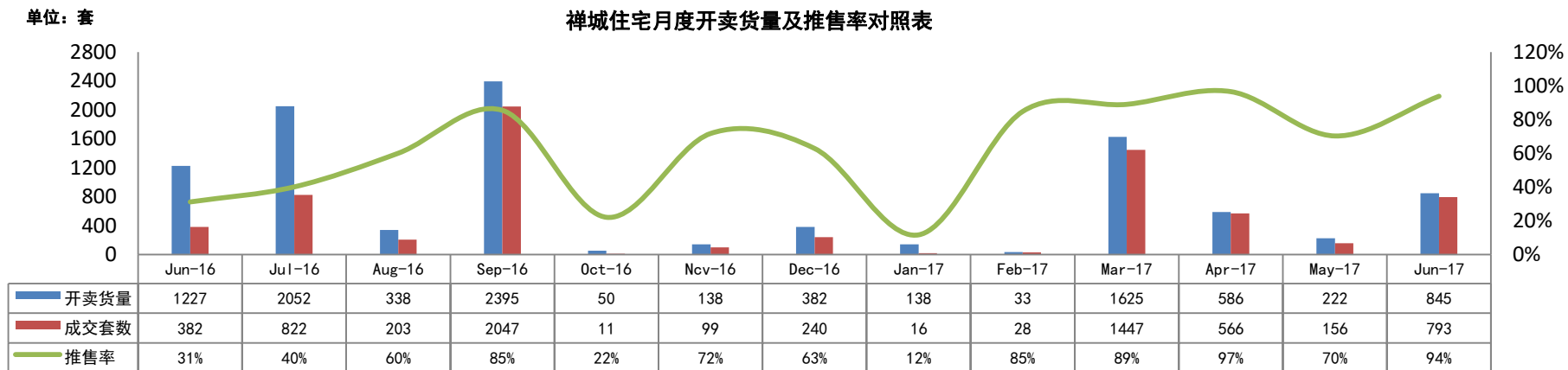
所在区域	所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	南庄	金茂绿岛湖	2017/6/2	6座, 29层/2梯4户 7座, 29层/2梯5户 别墅, 2区19-24座; 67-72座	三房/95-124 四房146-173 别墅236-247	255	3.46
		融创湖滨世家	2017/6/5	二期5座, 10层/2梯2户 二期6座, 10层/2梯2户	四房/143	36	0.51
	张槎	融创望江府	2017/6/7	2座, 33层/2梯4户 3座, 33层/2梯4户	三房/95-107 四房/127	256	2.72
		龙光玖龙湾	2017/6/8	10座, 32层/2梯3户 11座, 32层/2梯3户	三房/118 四房/134-190	186	2.78
	石湾	绿地璀璨天城	2017/6/9	彩虹北二街11号1座, 48层/2梯4户 彩虹北二街11号2座, 48层/2梯4户	三房/115 四房/128-144	358	4.66
桂城	三山新城	保利诺丁山	2017/6/9	2座, 33层/2梯6户	三房/74-99	192	1.64
	桂城	金地珑悦	2017/6/19	7座, 32层/2梯6户	复式四房 /88-89 四房/142	120	1.23
	千灯湖	时代名著	2017/6/28	2座, 33层/2梯4户	三房/112 四房/143	128	1.64
1座, 31层/2梯6户				三房/95-96	180	1.73	
合计				1711套, 20.37万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	瑞安岭南天地	活动信息	6.22 举办岭南天地商业升级发布会
	碧桂园岭南盛世	活动信息	6.17-6.18 父亲节主题活动, 全家福摄影
		活动信息	6.22-6.25 分享亚艺湖公园拍过的照片兑换礼物
季华东	绿地璀璨天城	活动信息	6.3 滴滴车站在项目落地
		活动信息	6.17 派发滴滴打车 7 折优惠券
亚艺	招商臻园	活动信息	6.15-6.20 招商蛇口杯全国少年棋智大赛
		活动信息	6.10-6.11/6.17-6.18 形象大使才艺大赛, 奖品为冲绳双人游轮套票
		活动信息	6.24 全国少年棋智大赛佛山赛区开战
奇槎	保利碧桂园天汇	开放样板房	6.24 开放天滨组团 124-173 m ² 样板房
季华西	中海凤凰熙岸	活动信息	6.2 业主烧烤美食节
		活动信息	6.10 全牛宴自助餐; 送水果礼盒
		开放样板房	6.17 开放江景样板房
	龙光玖龙湾	活动信息	6.24-6.25 举办刺绣、剪纸学堂
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	6.3-6.4 日式美食之旅; 晴天娃娃、油伞 DIY; 日式茶道文化体验
		活动信息	6.17-6.18 全家福, 亲子 T 恤定制
		活动信息	6.23-6.25 薰衣草微景观 DIY; 液氮分子雪糕
	保利翡翠公馆	活动信息	6.17-6.18 亲子活动
		活动信息	6.24-6.25 销售中心免费领取饮料、糖水、小吃
桂城	金地珑悦	优惠信息	6.20-6.28 贴车贴满一个月兑换 100 元购物卡

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

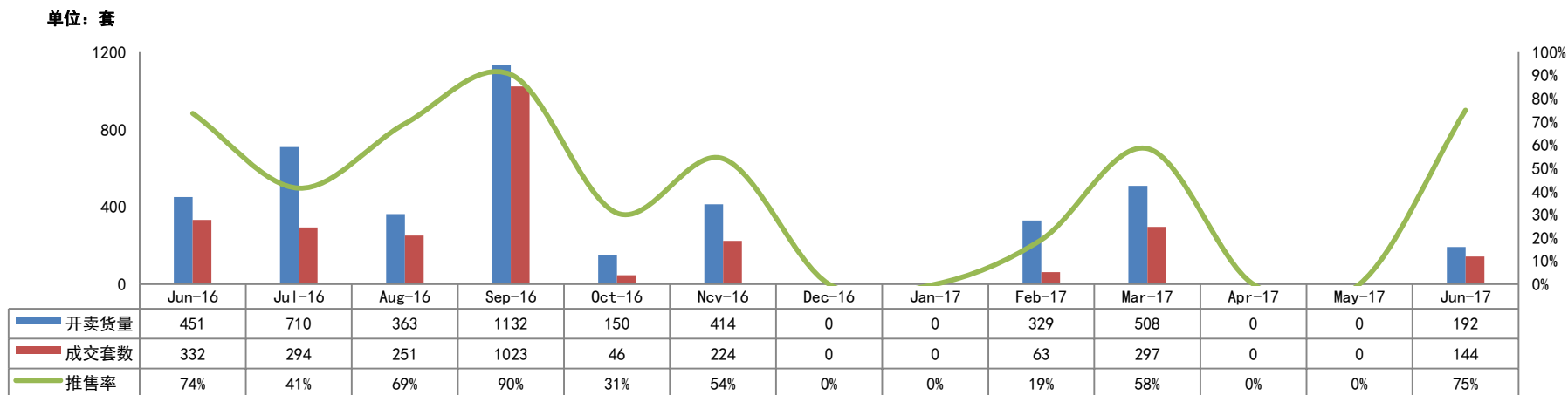
禅城开卖项目汇总

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	龙光玖龙湾	2017/6/4	7座	124	四房 五房	116-130 160	14000-16000	1500	带装修 (2000元/m²)	99*99*97	124	100%
绿岛湖	金茂绿岛湖	2017/6/7	6/7座	243	三房 四房	95-124 146-173	13000-14000	—	毛坯	99*99*98*97	228	94%
绿岛湖	融创湖滨世家	2017/6/8	二期 5/6座	36	四房	143	12500-13500	-500	毛坯	99	36	100%
季华西	融创望江府	2017/6/9	2、3座	256	三房 四房	95-107 127	12000-13500	—	毛坯	—	256	100%
季华西	龙光玖龙湾	2017/6/9	10、11座	186	三房 四房	118 134-190	16000-17500	1000	带装修 (3600元/m²)	99*99*97	149	80%
合计推货量：845套				合计成交量 (开卖当日)：793套， 推售率约 94%								

(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
三山新城	保利诺丁山	2017/6/14	2座	192	三房	75-100	20000-23600	2000	5000	--	144	75%
合计推货量：192套						合计成交量（开卖当日）：144套，推售率约75%						

(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	2017-7月	合景新鸿基珑景	13座	155	92-108	18000-20000/毛坯	——
季华东	2017-7月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	19000-21000/毛坯	——
季华西	2017-7月	中海凤凰熙岸	1区6座 2区6座	150	108-143	17000-18500/带装修	——
	2017-7月	融创望江府	9座	128	103-187	12500-14000/带装修	——
	2017-7月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记 99 折
绿岛湖	2017-7月	保利翡翠公馆	1、10、12座	348	95-125	15000-16000/带装修	——
奇槎	2017-7月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	——
亚艺	2017-7月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
桂城	2017-7月	金地珑悦	7座	118	88-143	22000-24000/带装修	权证登记 97 折
	2017-7月	时代名著	1-5座	692	96-143	20000-22000/带装修	——
千灯湖	2017-7月	宇佳·滨江一号	5期 21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
合计				3030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