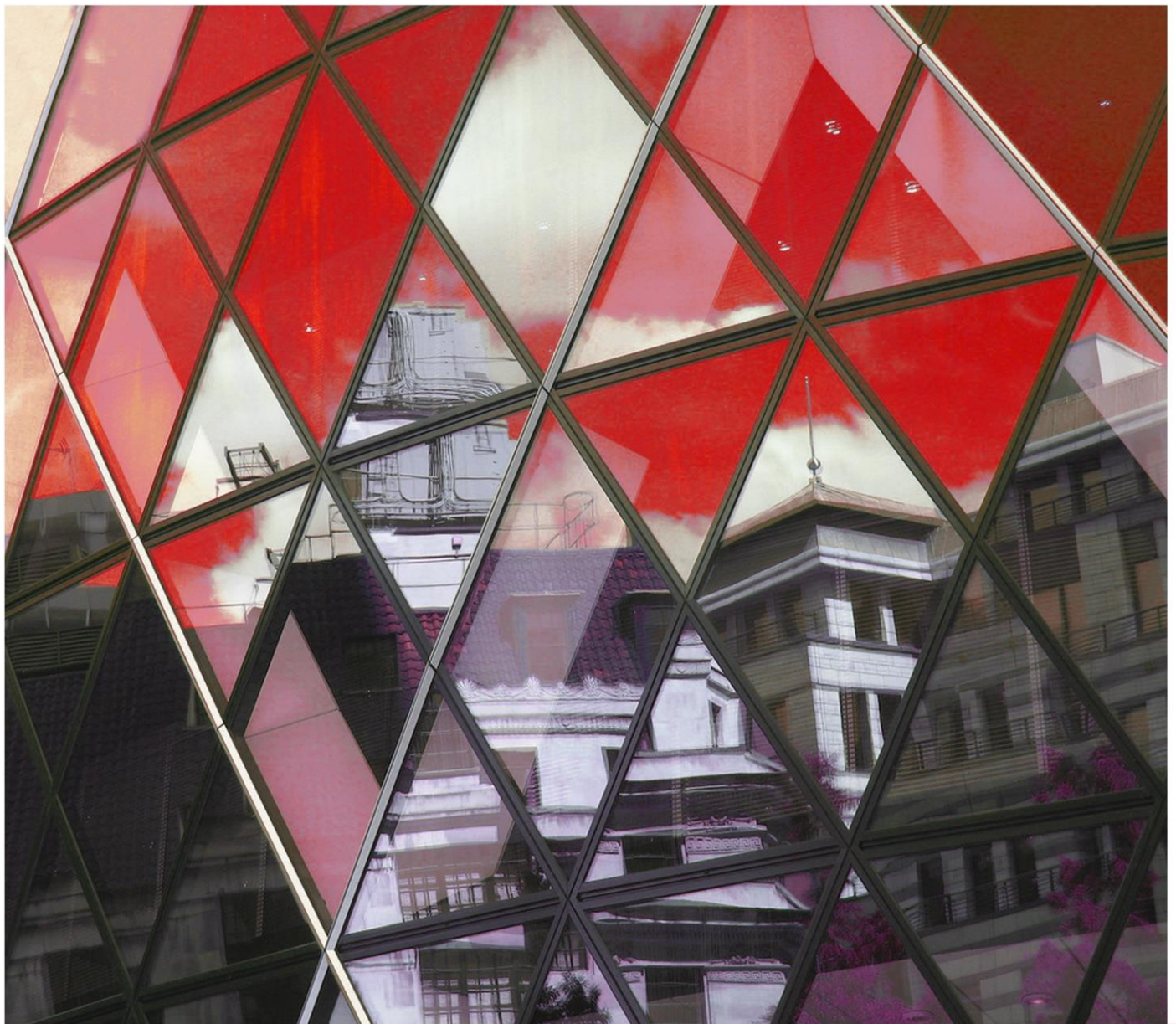


# KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

## 禅桂住宅 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 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 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 郭殷舒 麦少莊 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
2.1 本月重点成交地块信息 .....	5
2.2 下月重点出让地块信息 .....	5
三、禅桂住宅物业市场分析 .....	6
3.1 市场总述 .....	6
3.2 禅桂住宅市场供求情况 .....	6
3.3 本月新增供应情况 .....	8
3.4 本月销售金额排名 .....	9
3.5 本月楼盘动态 .....	10
3.6 本月住宅开盘情况 .....	11
3.7 未来市场供应情况预测 .....	13



## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 禅城公布上半年享受优惠政策普通住房标准

来源：禅城发布 2017-2-5

根据新规定，可以享受优惠政策的普通住房，必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- 二、单套住房套内建筑面积 120 平方米以下或单套住房建筑面积 144 平方米以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积计算低于 16633 元/平方米。

业内人士对此表示，从 2016 年 2 月 22 日起，我国调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策，不再提及普通和非普通住房的区别，而是直接按照 90 平方米面积上下来确定不同税率，俗称的“豪宅税”退出历史。

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 三山新城添利器 公交直通广州站

新增三条公交线路优化一条线路，填补广佛交通空白

来源：南方都市报 2017-2-16

2 月 15 日早上，桂城街道“广佛同城，品牌南海，便捷出行”暨三山新城新增公交线路开通仪式在三山科创中心广场举行，宣布新增三条公交线路以及一条优化公交线路，填补与广州交通枢纽在公交互联方面的空白。南海区交通运输局副局长孔小虎表示，未来将继续优化三山新城公共交通“微循环”，方便广佛两地市民出行。

#### ■ 禅城今年新建 17 个重点交通项目 全力推进地铁 2、3 号线及广佛环线

来源：珠江时报 2017-2-27

禅城区交通运输局局长、区轨道办主任杨靛毅昨天接受记者采访时表示，今年禅城区新建的重点交通项目有 17 个，预计今明两年禅城区投入到道路建设的资金高达 53 亿元。同时，今年禅城将迎来地铁建设高峰期，随着地铁 2、3、4 号线陆续开工建设，市民要面对地铁建设过程带来的施工“阵痛期”。禅城区通过大手笔新建一批重点交通项目，进一步完善中心城区路网结构，为将来经济社会发展打下良好基础。

#### ■ 将投 120 亿元推动三大领域建设

来源：佛山日报 2017-2-7

围绕全区经济社会发展大计，昨日，禅城区召开区委区政府工作座谈会。会上，区几套班子成员及镇街主官紧扣创新发展、打造“首善之区”等主题，谈思路，列计划，领任务。培育建设 4~6 个特色小镇、科力远项目周边等重点片区发展策划、统筹地铁 3 号线、4 号线等重点项目。



## 二、土地市场

### 2.1 本月重点成交地块信息

(本月禅桂无重点成交地块信息)

### 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/㎡)
2017-03-08	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	$2.5 \leq FAR \leq 3.0$	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 m<sup>2</sup>
- 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  $\geq 7.1$  万 m<sup>2</sup>，1 万 m<sup>2</sup>  $\leq$  C、D、E 商业用房计容建面  $\leq 2.5$  万 m<sup>2</sup>
- 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。

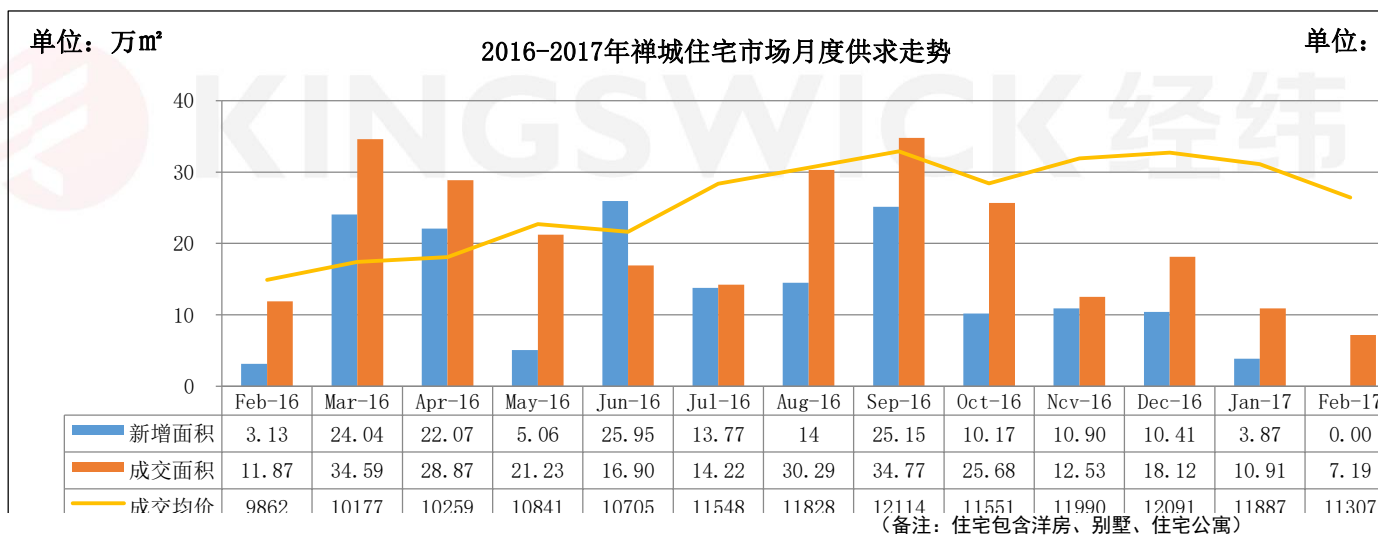
## 三、禅桂住宅物业市场分析

### 3.1 市场总述

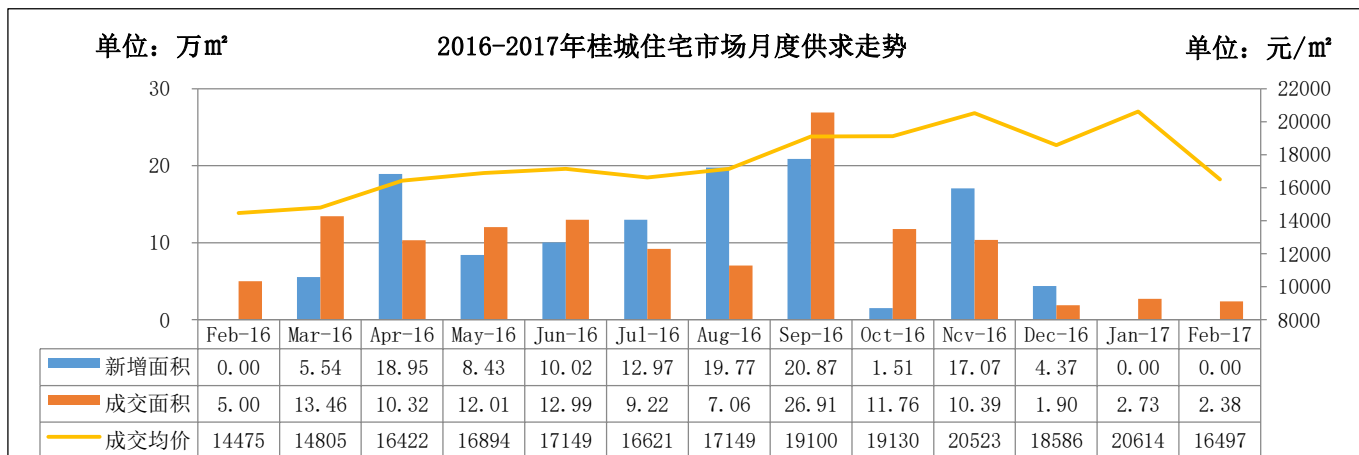
**禅城方面：**近两月禅城无土地出让，土地供应缩紧。目前禅城成交主要以去化余货为主，在售产品的持续去化，促使库存持续减少，未来一段时间仍呈现供不应求的局面。本月成交项目主要分布在禅城区西部、南部板块，成交均价稳定在 10600-12800 元/m<sup>2</sup>间波动。普通住房优惠政策标准中，实际成交价格标准上调至低于 16633 元/平方米，恰逢 3 月即将有大量新货于绿岛湖板块和禅西板块推出，有助推动禅城西部楼市成交走势。

**桂城方面：**新增预售连续 2 月停滞，桂城供应量持续减少，面对桂城房价高企，政策的灵活调控，使得成交有所回落。本月成交主要集中在桂城、平洲板块，需求从千灯湖板块向四周扩展趋势愈加明显。

### 3.2 禅桂住宅市场供求情况



二月份禅城无新增预售；网签套数 692 套，环比减少 32.36%，同比减少 42.19%；网签面积 7.19 万m<sup>2</sup>，环比减少 34.10%，同比减少 10.57%；成交均价 11307 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 4.88%，同比上涨 14.02%。



(备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

二月份桂城无新增预售；网签套数 185 套，环比减少 17.41%，同比减少 57.08%；网签面积为 2.38 万m<sup>2</sup>，环比减少 12.89%，同比减少 52.49%；成交均价 16497 元/m<sup>2</sup>，环比减少 19.97%，同比上涨 13.97%。



### 3.3 本月新增供应情况

#### 月度新增预售项目

(本月禅城、桂城均没新增预售)

## 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 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	平洲	富丰君御	12296	43	7239	16985	部分带装修
2	桂城	金地珑悦	9954	69	6085	16358	部分带装修
3	桂城	越秀星汇云锦	7584	29	4388	17285	带装修
4	平洲	依岸康堤	5133	21	3470	14790	——
5	桂城	悦万城	2568	13	1574	16317	——
6	三山新城	保利诺丁山	606	3	360	16838	带装修
7	千灯湖	万科金色城市	519	3	266	19532	带装修
8	千灯湖	宏鼎景裕豪园	148	1	88	16745	带装修
9	千灯湖	时代廊桥	140	1	94	14825	带装修
10	千灯湖	中建灯湖领秀	131	1	91	14396	——

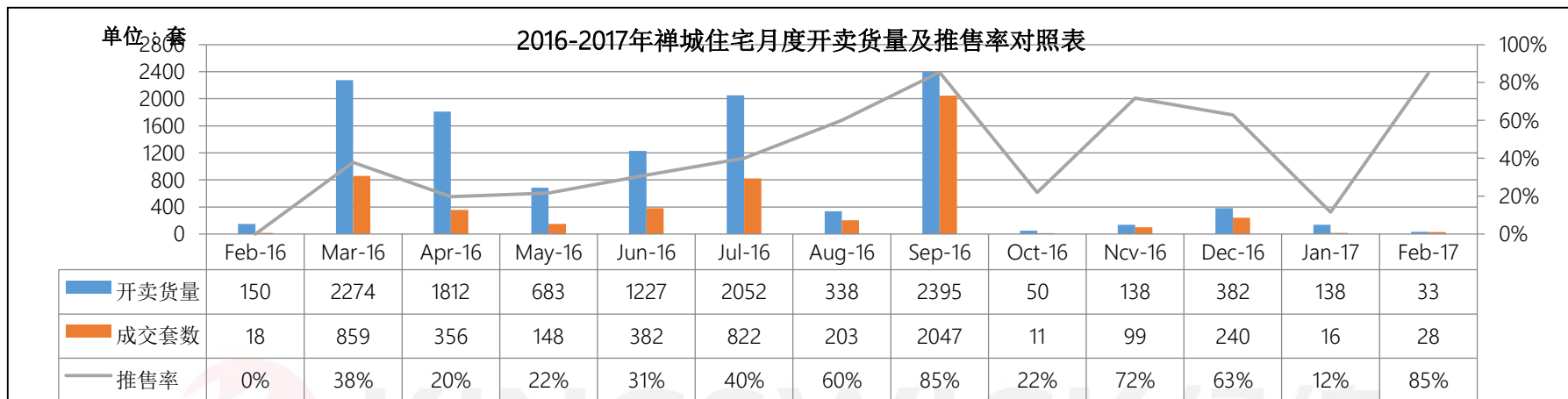
## 3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
三山新城	保利诺丁山	活动信息	2.18-2.19 举办草莓甜品、盆栽 diy, 草莓知识科普
			2.25-2.26 举办糖果 DIY 活动和糖果主题游戏
千灯湖	当代万国府 MOMA	活动信息	2.11-2.12 亲临当代万国府 MOMA 体验中心, 即可领取精美汤圆一包, 和金箔玫瑰一朵 2.11-2.12 晒幸福集赞可获得精美花茶礼盒或飞扬影城电影票两张
桂城	金地珑悦	活动信息	2.11-2.12 到访金地珑悦即可免费领取精美玫瑰花, 或者订制爱心气球
南庄	龙光水悦龙湾	活动信息	2.18 凭拍现场照片发朋友圈即可领取烤鸡一只
旧城区	富力广场	活动信息	2.18-2.23 举办民俗嘉年华, 活动包括画糖人、美食汇等
禅西	龙光玖龙湾	活动信息	2.25-2.26 举办铁树打花活动



### 3.6 本月住宅开盘情况

#### 3.6.1 禅城

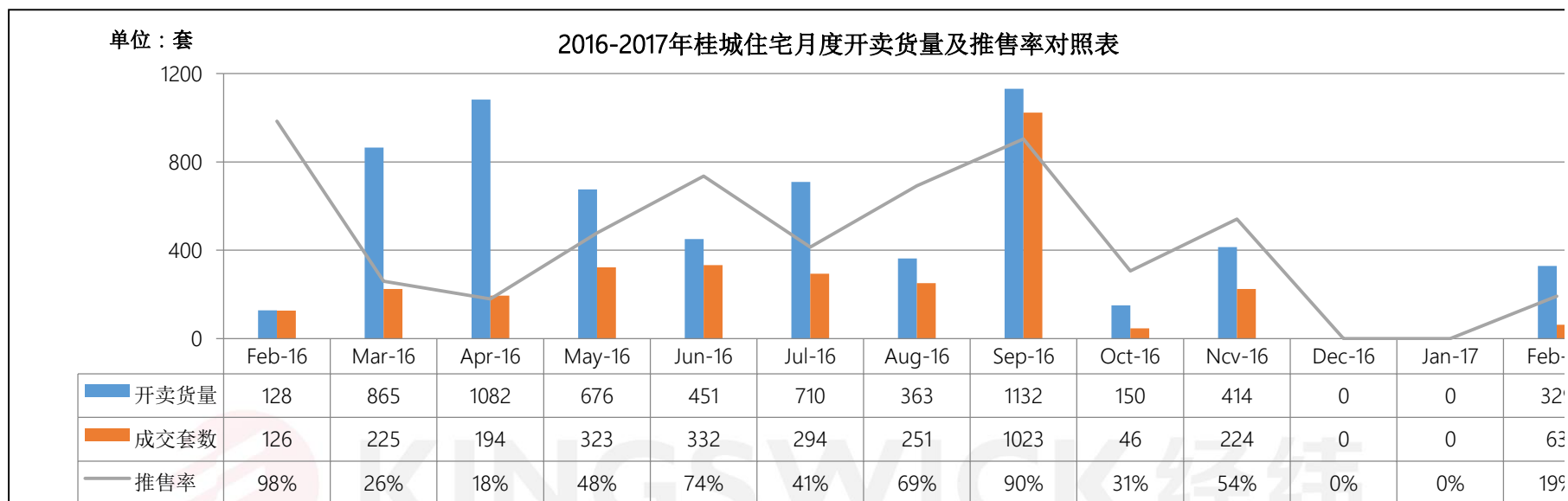


#### 禅城住宅本月开盘项目汇总

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格涨跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南庄	万科城	2017/2/11	6座	33	三房	162	11000-12000/带装修	1000	1800	—	28	85%
合计推货量：33套						合计成交量（开卖当日）：28套，推售率约85%						

（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）

3.6.2 桂城



桂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 (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
桂城	金地珑悦	2017/2/23	6座	120	三房 四房	89 143	18500-20000/带 装修	2500	2000	98*99*99*99*99*99	20	17%
桂城	悦万城	2017/2/18	1、4座大户型 产品	5	四房	191 216	一口价 16000/ 毛坯	—	毛坯	—	3	60%
桂城	万科金色城市	2017/2/24	4座	204	三房	87/117	22000-23000/带 装修	3000	2000	—	40	20%
合计推货量：329套						合计成交量（开卖当日）：63套， 推售率约19%						

(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)

## 3.7 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 <sup>2</sup> )	预计均价	备注
绿岛湖	2017年3月	融创湖滨世家	3座	24	150/170/200/300	13000-19000/毛坯	——
禅西	2017年3月	中海凤凰熙岸	望江洋房	44	107-132	14000-17500/部分带装	——
季华东	2017年3月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
绿岛湖	2017年3月	金茂绿岛湖	联排别墅	30	244/255/348	20000-30000/毛坯	——
亚艺	2017年3月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
千灯湖	2017年3月	保利莱公馆	1/4座	212	95、125、140	28000-29000/带装修	登记可享双重98折
千灯湖	2017年3月	滨江一号	5期21座	184	98/127/143	27000-28000/带装修	——
三山新城	2017年3月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	22000-24000/带装修	——
千灯湖	2017年3月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000 毛坯	——
禅西	2017年3月	龙光玖龙湾	13/15/18座	335	98-169	毛坯	登记可享额外99折
合计		共 1279 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