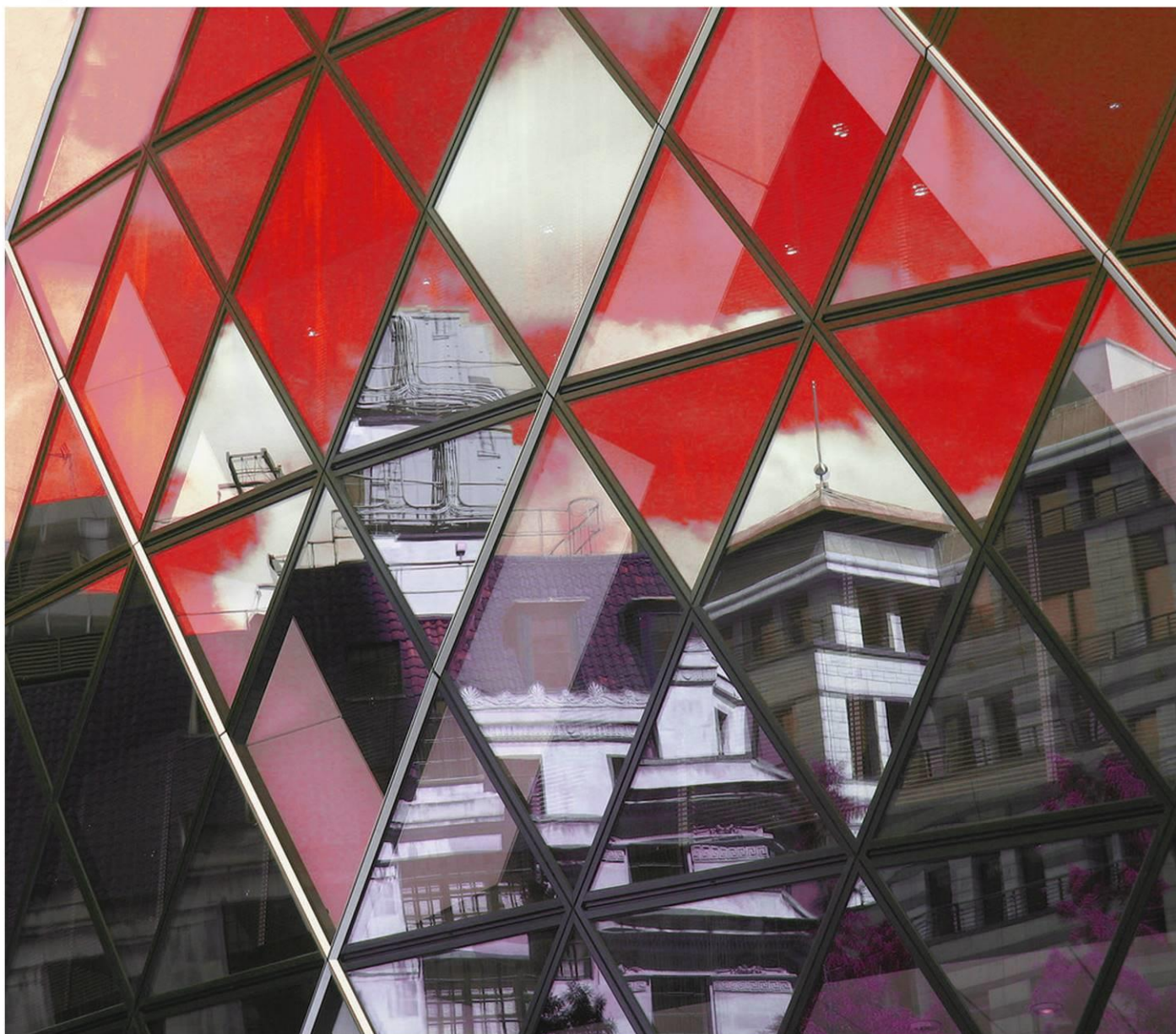


KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 4 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 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 本月重点商住地块成交情况.....	4
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	4
三、禅桂住宅市场分析.....	7
3.1 禅城区月度运行态势.....	7
3.3 本月销售套数排名.....	9
3.5 本月楼盘动态.....	11
3.6 本月开卖情况.....	12
3.6.1 禅城开卖货量及推售率.....	12
3.6.2 桂城开卖货量及推售率.....	13
四、未来市场供应情况预测.....	14
4.1 下月即将开卖项目.....	14

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 优秀人才到禅城安家 最高可获 150 万元补助

来源：南方日报 2017-4-14

4 月 15 日，第十五届中国国际人才交流大会（下称“国交会”）将在深圳会展中心隆重开幕，作为佛山中心城区，禅城首次拿下“国交会”城市“特装展位”，面向海内外人才全方位、立体化地展示禅城近年来城市发展、创新创业环境、产业人才政策以及区域招才引智的成果，并发动辖区内 41 家重点企业到场与海内外人才进行交流，寻求合作机会。为吸引高端人才，禅城推出一系列“政策大礼包”：企业引进优秀科研团队，最高给予 100 万元奖励；每个摘得“通济科技奖”的优秀团队，也可获得 100 万元奖励。其中最引人关注的是，杰出高层次人才在禅城还可获得最高 150 万元的安家补助。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 国务院批准佛山新城纳入佛山中心城区 今后三年即将华丽变身！

来源：佛山乐居 2017-4-7

近日，《佛山市城市总体规划（2011-2020）》出炉（以下简称《总规》）。根据《总规》显示，佛山将做大做强中心城区，培育新的增长中心，形成“1+2+5”的“强中心、多组团”网络型城镇空间结构。而佛山新城也被纳入中心城区范围内，多个重点项目将在这里发展起来！

■ 魁奇路岭南大道节点围蔽 禅城今年启动 36 项道路工程

来源：广州日报 2017-4-7

禅城交通出行有变化。明日零时起，魁奇路快速化岭南大道节点工程正式进入第二阶段施工，魁奇路与岭南大道交叉口将围蔽长达 8 个月，岭南大道节点南北向、魁奇路东往西方向均被封闭禁行。今年，禅城区将投入约 23.5 亿元建设 84 个道路工程项目，其中包括 36 个在建项目和 48 个拟建项目。

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

(本月禅桂无土地出让信息)

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/㎡)
2017/5/11	TD2017(CC)XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	商住	3.36	FAR≤2.5	8.39	58724	7000

- 1) 最高限价 104863 万元，折合楼面地价 12500 元/㎡；
- 2) 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。竞价幅度 400 万、200 ㎡；
- 3) 人才住房最高限制面积 16800 ㎡，折合楼面地价 15630 元/㎡；
- 4) 自持最高限制面积 66000 ㎡，折合楼面地价 960790 元/㎡；
- 5) 商业、商务、娱乐康体建筑的计容建筑面积不超过 33556 ㎡。



分析：本地块为禅城 2017 年年度首块挂牌出让地块，位置处于“三新”之一的绿岛湖片区，该地块目前配套并不完善，但依靠独特的湖景、江景资源，以及“十三五规划”中重点提及的“一老一新”规划，六大品牌发展商集中开发，是禅城又一富人区。

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)
2017/5/17	TD2017(CC)XG0002	佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	商住	2.69	FAR≤4.0	10.76	75344	7000

- 1) 最高限价 134542 万元，折合楼面地价 12500 元/m²；
- 2) 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。竞价幅度 400 万、250 m²；
- 3) 人才住房最高限制面积 21750 m²，折合楼面地价 15665 元/m²；
- 4) 自持最高限制面积 85000 m²，折合楼面地价 1521418 元/m²；
- 5) 兼容的商业商务娱乐类建筑的计容建筑面积不超过 21526 m²。



分析：该地块位于祖庙中心商业圈半径 1.5 公里辐射圈范围内，城央地块，拥有教育、医疗、公园资源，是今年少有的好地之一

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/㎡)
2017/5/18	TD2017(CC)WG0001	佛山市禅城区华富南路东侧、季华路北侧	商住	5.01	FAR≤4.12	20.63	40160(含拆迁补偿费)	2950

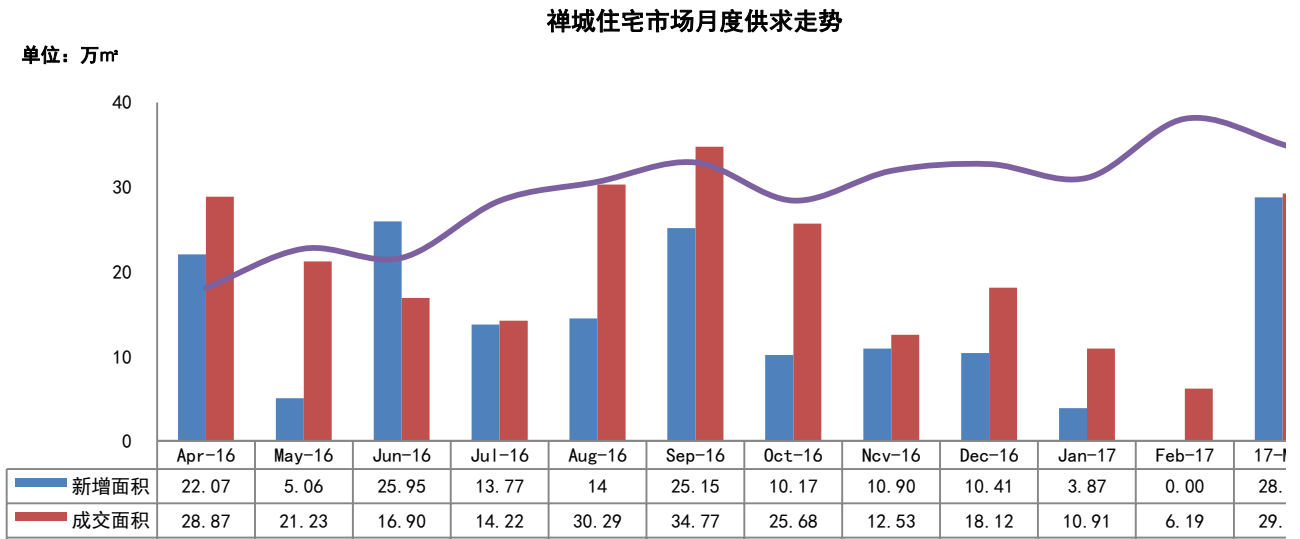
- 1) 本次转让实际为部分转让，竞得人必须与转让方共同联合开发本次转让的土地使用权以及转让方保留的土地使用权；
- 2) 转让方保留规划净用地范围内 70144 平方米地上建筑面积及 24042 平方米建筑面积的地下车库对应分摊的土地使用权面积；
- 3) 商业办公自持比例设置不低于商业办公计容建筑面积 12%（可考虑动态自持），自持时间为首个商业办公建筑办理预售许可后四年；
- 4) 兼容居住类建筑面积不得超过地块总计容建筑面积的 20%；
- 5) 建筑高度 24 米以上的建筑密度≤20%；
- 6) 地块范围内的拆迁补偿、租金补偿费用经审核为人民币 43,082,260 元，该笔费用由竞得人承担。



分析：本地块不设最高地价限制，但实际可持有地上建筑面积为 13.62 万㎡，住宅建筑面积不得超过总建筑面积的 20%，且首次出现商业建筑面积的 12%需自持四年。地块南临季华路，随着周边在售项目客户明年交楼入住，人流量增加或可带动地块商业氛围。但对于项目需自持部分商业面积，仍存在一定风险性。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



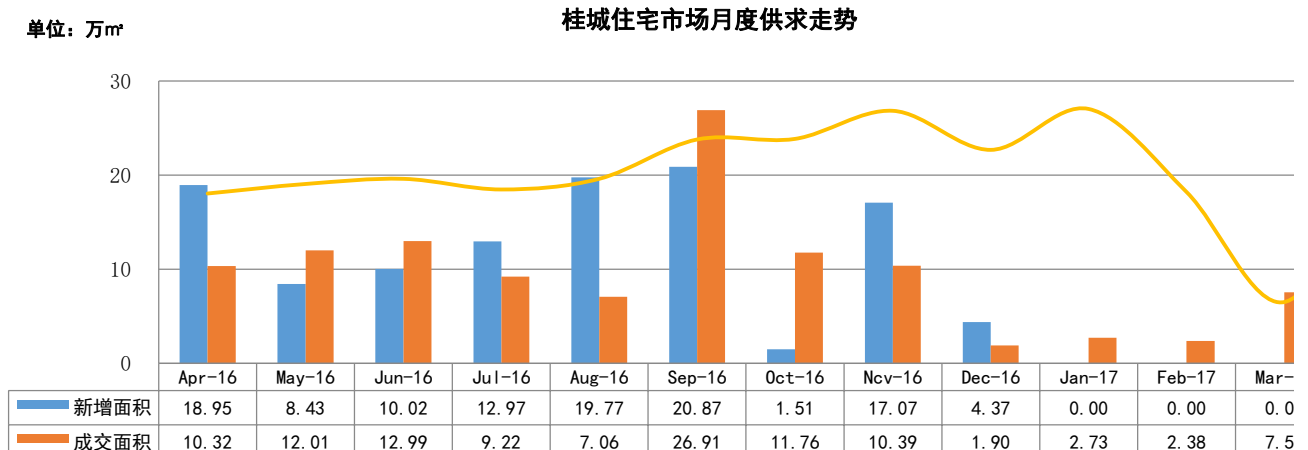
数据来源：佛山权威房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增47.70万㎡，成交56.63万㎡，均价11888元/㎡）

4月份禅城新增预售面积15.05万㎡；网签套数804套，环比减少68.48%，同比减少72.65%；网签面积10.29万㎡，环比减少64.81%，同比减少64.36%；成交均价11842元/㎡，环比下跌4.35%，同比上涨15.43%。

受新限购政策以及佛山政府整顿房地产销售行为影响，网签量有所回落。本月网签数据中涉及越秀岭南隼庭回迁房175套，均价在5500-6000元/㎡之间，一定程度下拉全区均价。禅城东部方面，目前仅有保利碧桂园、时代香海彼岸等少量楼盘有货可售。禅城西部方面，成交持续火热。融创湖滨世家、融创望江府、龙光玖龙湾三盘可谓撑起禅西“半边天”，4月开盘记录均为这三个项目，且开盘当日成交率高达97%。目前禅西只剩下少量大面积货源在售，刚需型房源供不应求。

五月西部供应充足，将继续支撑全区成交。据销售口径，预计未来一月，融创望江府、龙光玖龙湾、融创湖滨世家、保利翡翠公馆将会继续推新。

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 6.68 万 m^2 , 成交 14.51 万 m^2 , 均价 14691 元/ m^2)

4 月份桂城新增预售面积 15.05 万 m^2 ; 网签套数 160 套, 环比减少 78.55%, 同比减少 82.76%; 网签面积为 1.85 万 m^2 , 环比减少 75.55%, 同比减少 82.11%; 成交均价 18549 元/ m^2 , 环比上涨 68%, 同比上涨 12.95%。

桂城年度首个楼盘南海万科广场取得新增预售。持续三月的无新增预售终于终结, 南海万科广场取得 6 座 1、2 幢以及 7 座 2 幢预售。金地珑悦、保利诺丁山等多数楼盘在售货量稀缺, 南海万科广场的即将入市将一定程度缓解桂城目前供不应求的状况。

预测供应将有一定程度缓解, 但并不足以消除供不应求的现状。预计未来一月, 南海万科广场或有机会入市为楼市解渴。

3.3 本月销售套数排名

禅城销售套数前十名

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	旧城区	越秀岭南隽庭	—	175	15992	—	回迁房
2	季华西	龙光玖龙湾	—	155	20545	—	部分带装修
3	奇槎	保利碧桂园天汇	—	111	11752	—	带装修
4	奇槎	时代香海彼岸	—	45	4700	—	带装修
5	绿岛湖	融创湖滨世家	—	39	6871	—	—
6	季华西	中海凤凰熙岸	—	37	4239	—	带装修
7	绿岛湖	涟岸花园	—	34	12333	—	别墅
8	南庄	圣德嘉园	—	21	2143	—	—
9	南庄	汇银W新港湾	—	18	3104	—	含住宅公寓
9	旧城区	普君新城	—	18	2112	—	可选带装修
合计			—	653	83792	—	—

(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)

桂城销售套数前十名

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	—	50	5073	—	部分带装修
2	平洲	依岸康堤	—	37	5536	—	—
3	千灯湖	悦万城	—	30	3072	—	—
4	千灯湖	中铁建国际公馆	—	3	503	—	带装修
4	千灯湖	当代万国府	—	3	391	—	部分带装修
4	千灯湖	宇佳·滨江一号	—	3	384	—	带装修
4	千灯湖	宏宇景裕豪园	—	3	320	—	带装修
8	平洲	富丰君御	—	2	352	—	带装修
8	千灯湖	南海万科广场	—	2	181	—	—
10	三山新城	保利西雅图	—	1	120	—	带装修
10	桂城	怡翠世嘉	—	1	108	—	带装修
10	桂城	翠湖新村	—	1	59	—	—
合计			—	136	16099	—	—

(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

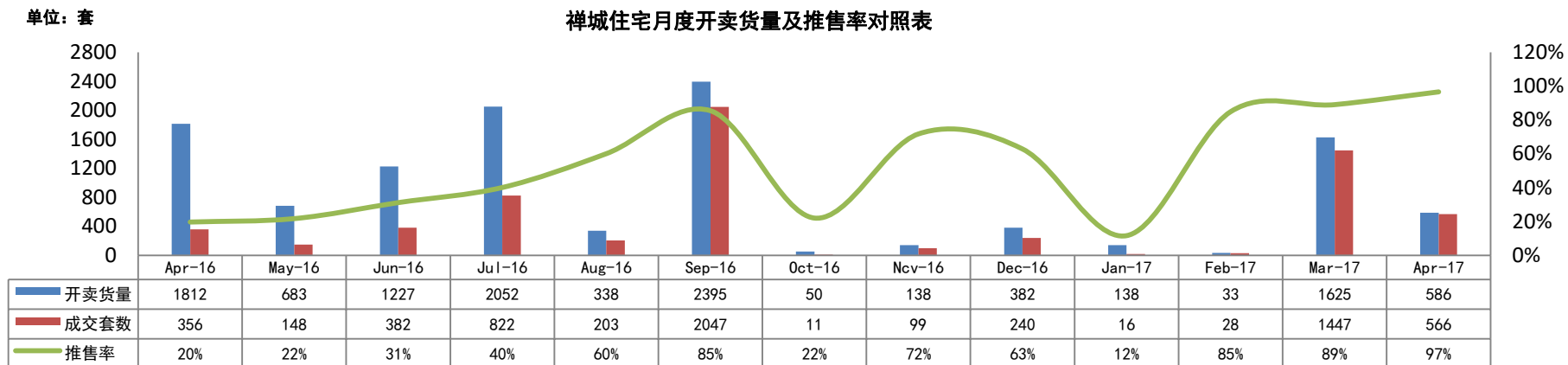
所在区域	所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(m ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
禅城	张槎	龙光玖龙湾	2017/4/6	17座, 32层/2梯4户	三房/97-118 四房/133	124	1.43
			2017/4/18	16座, 32层/2梯4户	三房/98 四房/113-133	124	1.44
		融创望江府	2017/4/28	1座, 33层/2梯4户 8座, 33层/2梯4户	三房/95-106 四房/124-158	256	2.91
	石湾	保利碧桂园天汇(天滨)	2017/4/1	7座, 30层/2梯3户	四房/129-141	168	2.24
			2017/4/1	1座, 32层/2梯2户 2座, 32层/2梯3户	三房/109 四房/126-169	155	2.32
		时代香海彼岸	2017/4/23	3座, 35层/2梯4户 4座, 35层/2梯4户	三房/97 四房/126	270	3.01
	南庄	融创湖滨世家	2017/4/25	1座, 45层/2梯2户	四房/202	84	1.70
	桂城	千灯湖	南海万科广场	2017/4/27	6座1幢、2幢, 40层/2梯6户	三房/87-90 四房/136	468
7座2幢, 40层/3梯10户/住宅公寓					单间/351 三房/97	390	2.11
合计				2039套, 21.73万m ²			

3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华东	绿地璀璨天城	活动信息	4.14 举办广佛城市发展论坛
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	4.29-5.1 坐热气球看样板房
			4.8 销售中心举办马戏团表演
			4.2 举办花海灯光节
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	4.1 组织义工前往罗村社区老人中心照顾老人 4.29-5.1 儿童模特大赛；岭南文化体验
		开放展厅	4.8 碧桂园岭南盛世在铂顿城开放展厅，买理财产品抵开盘 98 折
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	4.16 小孩在百米画卷上作画的《小鹿之家》创想设计大赛 4.29-5.1 举办障碍接力赛、打地鼠等亲子活动换奖品
	金茂绿岛湖	活动信息	4.22 绿跑第四季，环绕绿岛湖跑步一圈
		开放样板房	4.23 开放 95-173 洋房样板房
	绿岛广场	活动信息	4.29-5.1 举办国际美食街；少儿才艺大赛
南庄	龙光水悦龙湾	活动信息	4.2-4.3 插花、曲奇烘焙 DIY 活动
桂城	南海万科广场	活动信息	4.14-4.15 佛山地铁沿线免费派送早餐
千灯湖	万科金色城市	开放样板房	4.15 开放样板房；举办中国新歌声试音赛初选
	中国铁建国际公馆	活动信息	4.23 举办第一届中国小金钟主持人选拔大赛
三山新城	保利诺丁山	活动信息	4.2-4.4 玩“跳房子”送礼品；泡芙 DIY 制作 4.30 送音乐会门票

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

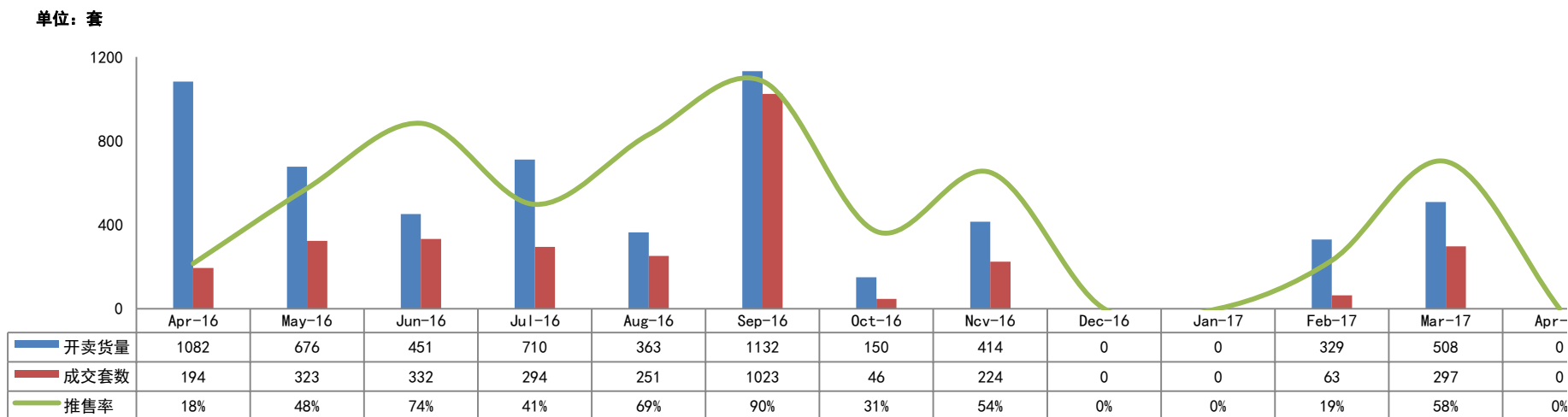
禅城开卖项目汇总

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
季华西	龙光玖龙湾	2017/4/8	17 座	124	三房 四房	97-118 133	12500-13500	-3000	毛坯	99*99*97	124	100%
季华西	龙光玖龙湾	2017/4/20	16 座	124	三房 四房	98 113-133	12500-13500	持平	毛坯	99*99*97	124	100%
绿岛湖	融创湖滨世家	2017/4/27	1 座	84	四房	202	12500-14500	持平	毛坯	——	84	100%
季华西	融创望江府	2017/4/28	1、8 座	254	三房 四房	95-106 124-158	11000-14000	-1000	毛坯	——	234	92%
合计推货量：586 套						合计成交量（开卖当日）：566 套， 推售率约 97%						

(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

(本月桂城无开卖项目)

(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
季华西	2017-5月	融创望江府	2、3座	256	95-158	13000-14000/毛坯	按首付比例优先选房
	2017-5月	龙光玖龙湾	10、11座	186	118-190	13000-14000/毛坯	99折(权证)*99折(冻结)
绿岛湖	2017-5月	保利翡翠公馆	10座	116	95-125	15000-16000/带装修	——
	2017-5月	融创湖滨世家	二期	40	135	13000-14500/毛坯	——
	2017-5月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244、255、348	20000-30000/毛坯	——
奇槎	2017-5月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
旧城区	2017-5月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
季华东	2017-5月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、 140、170	19000-21000/带装修	——
亚艺	2017-5月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
千灯湖	2017-5月	滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
	2017-5月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
桂城	2017-5月	南海万科广场	6座	234	87-136	29000-31000/带装修	诚意登记 99折 验资 5万 99折
三山新城	2017-5月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	24000-26000/带装修	——
合计				2379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