

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 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 李志聪 林露芝 郑善忠 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 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	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	7
三、禅桂住宅市场分析	9
3.1 禅城区月度运行态势	9
3.3 本月销售金额排名	11
3.5 本月楼盘动态	13
3.6 本月开卖情况	14
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	14
3.6.2 桂城开卖货量及推售率	15
四、未来市场供应情况预测	16
4.1 下月即将开卖项目	16

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 禅城外贸开局好两月增长超三成

来源：珠江时报 2018-4-3

据海关统计，2018年1~2月禅城区外贸进出口总值104.1亿元人民币，同比增长31.2%。其中，出口80.8亿元，增长38.7%；进口23.3亿元，增长10.7%。禅城外贸整体开局良好。

从贸易方式看，1~2月，禅城区企业以一般贸易方式进出口77.2亿元，增长11.5%，占禅城外贸总值的74.2%。以加工贸易方式进出口19.7亿元，增长1.1倍，占18.9%。此外，新贸易业态保持快速增长态势，其中跨境电子商务进出口7017.9万元，增长1.5倍；市场采购出口为5.5亿元。

从企业类型看，1~2月，禅城区民营企业进出口80.6亿元，增长42.6%，占禅城区外贸进出口值的77.4%；外商投资企业进出口19.6亿元，下降4.5%，占18.9%；国有企业进出口3.1亿元，增长61.2%，占3%。

从产品类型看，出口方面，1~2月，禅城区出口机电产品29.4亿元，增长38%，占禅城区外贸出口总值的36.4%，高新技术产品（与机电产品有交叉）出口6.5亿元，增长46.1%。同期，传统劳动密集型产品出口12.1亿元，增长75.8%，占15%至。此外，陶瓷产品出口1811.2月2亿元，1增2长月2228.4225%017出口钢材59亿元，占2.0%，下降20.5%。进口方面，1-2月，禅城区进口机电产品7.6亿元，下降1.6%，占禅城区外贸进口总值的32.8%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 全国首个镇级中法生态示范城落户南庄

来源：珠江时报 2018-4-3

昨日，全国首个镇级中法生态示范城落户佛山市禅城区南庄镇，并举行授牌。未来5年，南庄将通过现代岭南水城的建设，打造成为佛山“城产人文”融合发展典范。南庄镇中法生态示范城项目（简称“南庄示范城项目”）选址于南庄镇湖涌片区，总面积约9.69平方公里，东、北至东平水道，南至季华西路，西至紫洞北路。在区位规划中，南庄示范城项目被定位佛山市向西发展的综合性功能核心，拥有生活、商务、都市休闲3大功能分区。

■ 禅城：打造大湾区高品质森林城市中心区

来源：珠江时报 2018-4-9

日前，禅城区城市综合管理局常务副局长、公共事业分党组书记洪俊辉接受记者采访时侃侃而谈。今年禅城公用事业部门将从推进绿色发展、推进民生工程、推进精细管养着手，扎实开展大湾区高品质森林城市建设计划，打造出门见绿、四季花开、整洁靓丽的生态城区，实现打造大湾区高品质森林城市中心区的目标。推进绿色发展，重点开展5项绿化工程。

在2018年禅城政府工作报告任务分解表中，公用事业部门主要负责推进王借岗森林公园二期、石湾公园二期、登贤公园一期、大雾岗公园改造项目及“两园”改造提升项目。洪俊辉表示，5个项目中，王借岗森林公园二期改造和“两园”改造提升项目是重中之重。



■ 禅城今年拟供应土地 2290 亩

来源：珠江时报 2018-4-11

日前，禅城区国土城建和水务局公布了《佛山市 2018 年度国有建设用地供应计划》，并公布了禅城区 2018 年的具体供应项目情况。2018 年禅城区计划对外供应土地 2290 亩，其中住宅用地 10 宗（799 亩），商服用地 10 宗（307 亩），祖庙、石湾、张槎、南庄四个镇街均有分布。

根据计划显示，在住宅用地方面，禅城区今年第二季度将出让位于石湾季华三路“凤凰岗”的中石化凤凰岗项目（公资办）地块，出让面积为 2.54 万平方米；位于石湾镇中路东北侧的石湾文化广场征收项目地块，出让面积为 3.93 万平方米；以及南庄的 3 宗土地：2 号线湖涌站 TOD 地块，出让面积为 18.47 万平方米；“山湖厂”地块（禅经区），出让面积为 8.13 万平方米；罗南村一环以东、南庄大道以南地块，出让面积为 2.9 万平方米。第三季度还将出让位于张槎路 15 号的南方印染地块项目，出让面积为 3.76 万平方米。

而商服用地方面，禅城区将于今年出让 4 宗石湾奇槎地块，其中 1 宗位于规划十六路以东、魁奇路以南，出让面积为 1.09 万平方米；1 宗位于规划十六路以东、规划十五路以南，出让面积为 2.88 万平方米，均定于第二季度出让。剩余 2 宗则根据项目实际需要进行出让，包括位于魁奇路北侧、规划八路东侧的 0.94 万平方米地块，以及位于规划十四路以西、规划十九路以北的 0.48 万平方米地块。

■ 禅城区推动省双创示范基地建设工作方案出台，到 2020 年拟建成 24 个双创公共平台

来源：珠江时报 2018-4-12

《佛山市禅城区推动省双创示范基地建设工作方案》（以下简称《方案》）近日印发，标志着禅城创新创业迈入快车道。到 2020 年，累计实现创新创业载体面积达 230 万平方米，累计建成 24 个创新创业公共平台，天使、风险补偿、创业投资基金规模累计达 5.5 亿元等。

创新创业已成为当下的热潮，也成为禅城区经济发展的重要引擎。2017 年，禅城区实现地区生产总值 1700

亿元，同比增长 8%；获评 2017 年全国综合实力百强区第 18 名，分列全国投资潜力、新型城镇化质量百强区第 9 名，全国创新创业百强区第 17 名，并成功入选广东省第二批省级双创示范基地名单。

■ 禅城区文化产业发展专项资金管理办法（修订）昨起执行建文化产业主题园区最高补贴 300 万

来源：珠江时报 2018-4-20

昨日，禅城区文化体育局（区旅游局）举行“禅城区文化产业系列扶持政策宣讲会”，解读从昨日执行的文化产业政策。据悉，禅城计划每年投入至少 3000 万元扶持 9 大项目发展，其中建设文化产业主题园区最高补贴 300 万元，在禅城办民宿最高补贴 100 万元。

新政包括一份纲领性文件（《禅城区文化产业发展专项资金管理办法（修订）》）和四份配套文件：扶持旅游产业（修订）、文艺精品扶持办法（修订）、文艺社团（修订）、非物质文化遗产保护专项资金管理办法。

据介绍，禅城计划每年投入至少 3000 万元扶持 9 大类项目，其中文化产业主题园区最高补贴 300 万元，文化产业示范园区提升最高奖励 100 万元，文化产业项目投入最高补贴 200 万元，非物质文化遗产每年扶持总额 300 万元，新兴文化产业可给予三年租金补贴，文艺社团（队）最高补贴 5 万元，本土文艺创作精品每年扶持总额 100 万元，旅游产业扶持发展每年投入 500 万元，体育产业发展最高资助 50 万元。

■ 莲升片区打造四位一体的中心区

来源：珠江时报 2018-4-23

《莲花路升平路老城区改造控制性详细规划》（以下简称《规划》）已于日前通过政府批复实施，现正在区政府网进行批后公布。《规划》提出，禅城将把莲升片区打造成集历史名地、旅游胜地、文化高地、商贸重地四位一体的中心区。

规划区位于汾江路以东、文昌路以南、卫国路以北、市东路和文庆路以西，总规划面积约 326.28 公顷（不包含 83.92 公顷已完成控规编制的祖庙东华里片区用地），其中城市建设用地面积为 302.95 公顷，规划总人口容量约 6.7 万人。

该片区改造后体现“四地一体”的发展目标和定位。以商业、商务、商贸和文化、旅游、休闲等现代服务业为主体，融合浓厚岭南历史文化底蕴和浓郁地方特色的传统商业中心和城市中心区的核心功能区。

■ 智慧新城 700 套人才公寓上线四天已超 800 人申报

来源：珠江时报 2018-4-26

昨日从禅城区张槎街道国土城建和水务局获悉，智慧新城人才公寓从 4 月 22 日正式上线后，截止昨日下午 4 时，已有超过 800 人提交申报资料。张槎将对申请资料进行审核，预计 5 月中下旬可以确定入住名单。

本批次人才公寓位于智慧新城 T18 栋，是智慧新城悦海湾内的封闭式管理住宅小区，共有 700 套单间、二房一厅户型公寓，每间配备了热水器、抽油烟机实用设施，每户有独立阳台。租金价格为 9 元/平方米/月，物业管理费为 2.4 元/平方米/月。



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

(本月无重点商住地块成交)

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m ²)	容积率	建面(万m ²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m ²)
2018/5/23	TD2018(CC)WG0002	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	商服	5.20	FAR≤4.0	13.32	20875.08	1567

- 1) 本次网上挂牌出让规划净用地范围内 133228 m²的地上建筑面积
- 2) 竞得人须为出让方代建同一规划设计条件内出让方保留的商业物业地上计容建筑面积 74940 m²及地下车库建筑面积 18410 m²
- 3) 竞得人需返租保留物业，以每月每m² 15 元初始计算租金，租期 20 年以上(含 20 年)，租金每 2 年递增 7%。



分析：地块靠近南庄镇中心，南面拥有一线江景，地理位置较为优越。但由于靠近佛山一环，路噪较高，而且地块为商服用地并需要返租，对比祖庙等地区，南庄片区商业氛围、城市质感等均未发展成熟，故起始楼面价较低。

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/㎡)
2018/5/29	TD2018(GC)XG0005	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	8.21	FAR≤6.0	49.25	236187	4796

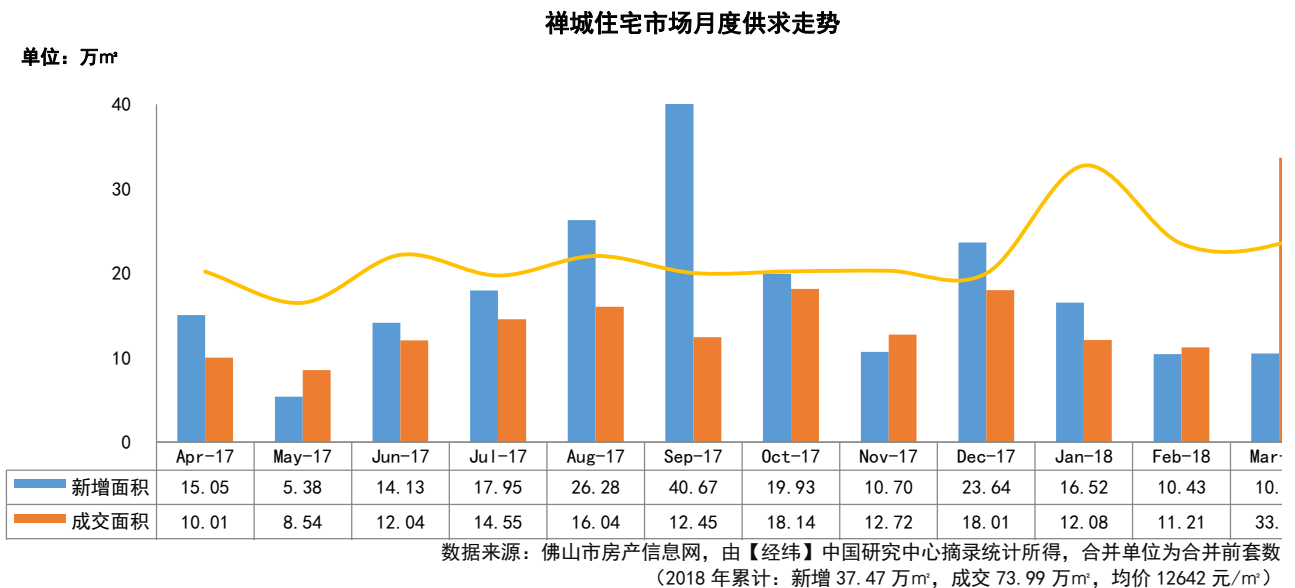
- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房建面比例
- 2) 居住类建筑面积不得超过 196986 m²
- 3) 竞得人需自持 12%的商业物业 5 年
- 4) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币 308187 元



分析：板块内已进驻众多品牌房企，同时片区热度可谓禅城楼市之中数一数二。并且地块距离二号线堤田站较近，地块有规定要求建设一定的商业体量物业，未来项目出行将十分方便。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势

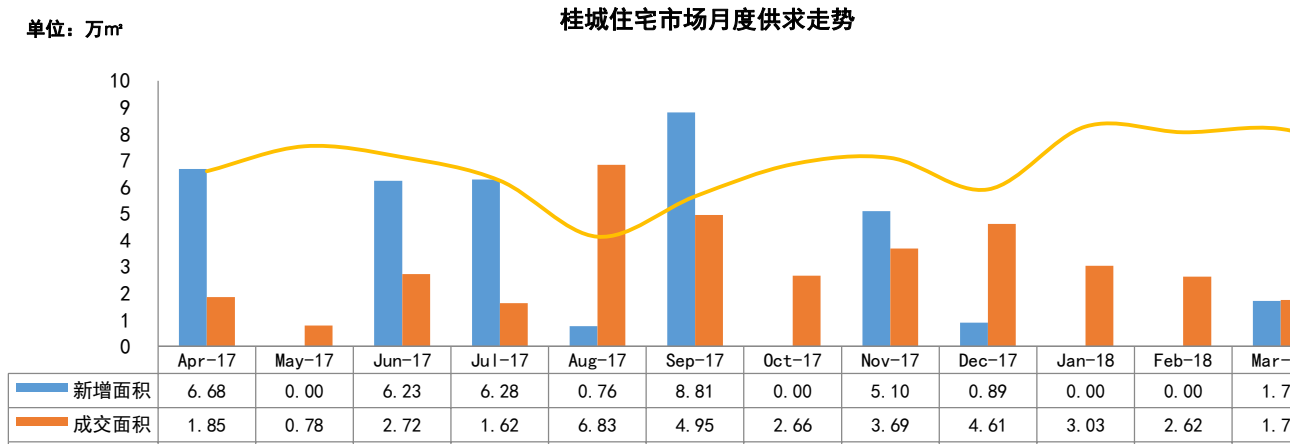


4月份禅城新增预售面积0万㎡，环比减少100%，同比减少100%；网签套数1350套，环比减少53%，同比增加76%；网签面积17.01万㎡，环比减少50%，同比增加70%；网签均价12968元/㎡，环比上涨5%，同比上涨8%。

13个月以来再现新增停滞，5盘加推成交火爆。由于限价等原因，全部高价地项目目前均持观望态度。各大项目低价销售令禅城目前一房难求。4月5盘开售当日平均去化率高达94%。目前在售项目均为旧盘，待旧盘逐步加推完毕后，禅城供不应求状况将再度加剧。

5月吹风将有两个纯新盘入市。据不完全统计，5月将有两个纯新项目入市，包括绿城桂语兰庭以及花曼丽舍。其中据绿城桂语兰庭销售口径，项目预计将于5月开卖，但由于项目首批洋房销售价格高达26800元/㎡，远远超过禅城限备案价格线，预计项目入市将继续延期。而花曼丽舍项目主打刚需产品，体量相对较大，有望成为又一热销项目，刺激张槎板块供求热度。

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1.71万㎡，成交8.66万㎡，均价20830元/㎡）

4月份桂城新增预售面积0万㎡，环比减少100%，同比减少100%；网签套数103套，环比减少31%，同比减少36%；网签面积为1.27万㎡，环比减少27%，同比减少31%；成交均价19330元/㎡，环比下跌8%，同比上涨4%。

桂城供求持续低位运行。桂城供应缺货已久，临近五一期间更是面临无货可售状态。由于目前桂城在售房源较少，价格高企，存在部分客源流入禅城等其他价格洼地，供应相对较足的区域。

5月预计平洲或再有新增供应。5月份中，共有两盘加推机会较高，一盘为位于平洲的富丰君御。该盘自2016年10月加推过后，一直沉寂至今。目前项目已开放二期洋房样板房，有望将于5月开卖二期洋房产品，刺激板块供求；另外一盘则为一直持续供应的保利诺丁山，位于三山新城。项目目前已开启6座诚意登记，预计将于5月发售。

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)
1	奇槎	保利碧桂园天汇	33245	169	24615	13506
2	季华西	融创望江府	26012	167	20618	12616
3	旧城区	碧桂园岭南盛世	25733	103	18468	13934
4	绿岛湖	保利翡翠公馆	18546	119	14241	13023
5	绿岛湖	金茂绿岛湖	14363	90	11190	12836
6	城南	新福港鼎峰	13111	90	9448	13877
7	新城	合景新鸿基泷景	11855	81	8681	13656
8	季华东	绿地璀璨天城	11091	50	7945	13960
9	城北	万科金色里程	10344	88	7972	12975
10	季华西	龙光玖龙湾	7131	39	5480	13013
合计			171431	996	128658	13325

(备注：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 ²)	签约均价 (元/m ²)
1	千灯湖	中国铁建国际公馆	5604	24	2919	19199
2	千灯湖	宏宇景裕豪园	3271	12	1323	24734
3	千灯湖	宇佳·滨江一号	3154	7	1487	21203
4	千灯湖	时代名著	2375	11	1391	17073
5	千灯湖	万科金色城市	2019	10	1066	18928
6	平洲	依岸康堤	1621	2	921	17603
7	三山新城	保利诺丁山	1490	9	839	17751
8	千灯湖	南海万科广场	1361	10	878	15495
9	千灯湖	当代万国府	965	4	464	20817
10	桂城	越秀星汇云锦	813	4	405	20070
合计			22673	93	11694	19389

(备注：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)

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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
本月禅桂无新增住宅供应							
合计				0套, 0万m ²			

3.5 本月楼盘动态

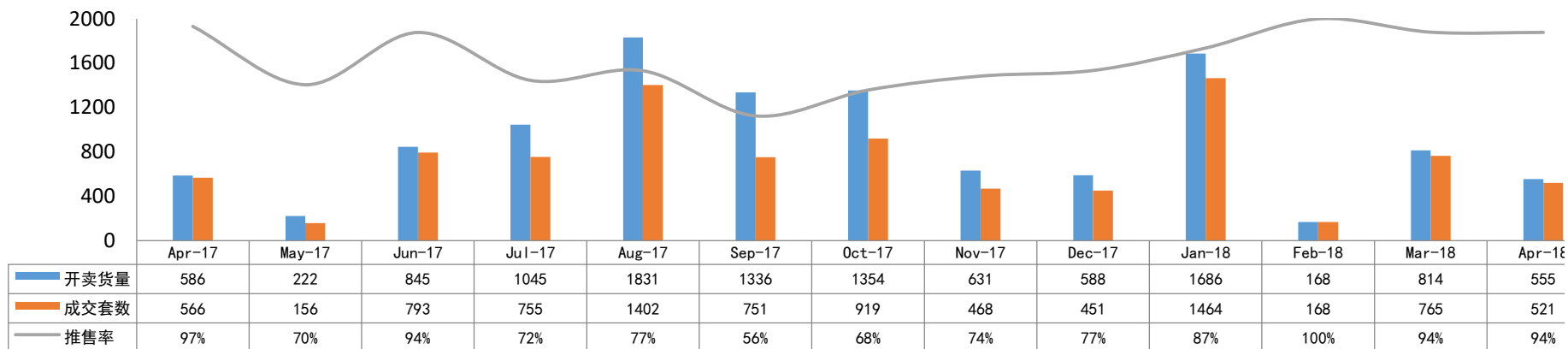
板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	万科金色里程	活动信息	4.29-5.1 无国界美食节
	旭辉公元	销售优惠	4.29-5.112 套特价公寓
	敏捷金谷国际	活动信息	4.29-5.1 真人跳一跳
活动信息		4.15 城北印象征集大赛颁奖	
旧城区	瑞安岭南天地	活动信息	怀旧音乐展
季华东	星星凯旋国际	销售优惠	4.29-5.1 车位促销, 促销车位均价 22 万
	绿地璀璨天城	活动信息	4.6 国际青少年音乐大赛佛山站
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	4.29-5.1 岭南风情活动
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	4.5 季华路马拉松报名
		活动信息	4.21-22 红酒会活动
		活动信息	4.29-5.1 派人参
	中海凤凰熙岸	活动信息	4.29-5.1 到访抽家电
		活动信息	4.4-6 到访有礼
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	4.29-5.1 趁现在, 放肆爱活动
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	4.14-21 风筝节活动
		活动信息	4.21-22 翡翠风筝节
		活动信息	4.29-5.1 业主抽奖
	融创湖滨世家	活动信息	4.29-5.1 传统宫扇DIY 活动
	招商依云雍景湾	销售优惠	4.29-5.1 购房大礼包优惠
	金茂绿岛湖	活动信息	4.14 起佛山绿跑活动报名
		活动信息	4.22 绿跑中国第五季
		活动信息	4.29-5.1 土耳其缤纷之旅
	绿岛湖壹号	活动信息	4.14 开放檀悦体验馆
活动信息		4.29-5.1 丛林探险活动	
南庄	万科又一城	活动信息	4.2-8 萌兔游乐园
		活动信息	4.21-22 小猪佩奇主题活动
千灯湖	时代名著	销售优惠	4.29-5.1 购房五重礼
	万科金色城市	活动信息	4.29-5.1 现场自助餐活动
	当代万国府 MOMA	活动信息	4.29-5.1 业主砸金蛋活动
	中铁国际公馆	活动信息	4.29-5.1 车位认购参与抽奖&车位成交大礼包
三山新城	保利诺丁山	活动信息	4.29-5.1 音乐小课堂

3.6 本月开卖情况

3.6.1 禅城开卖货量及推售率

单位：套

禅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

禅城开卖项目汇总

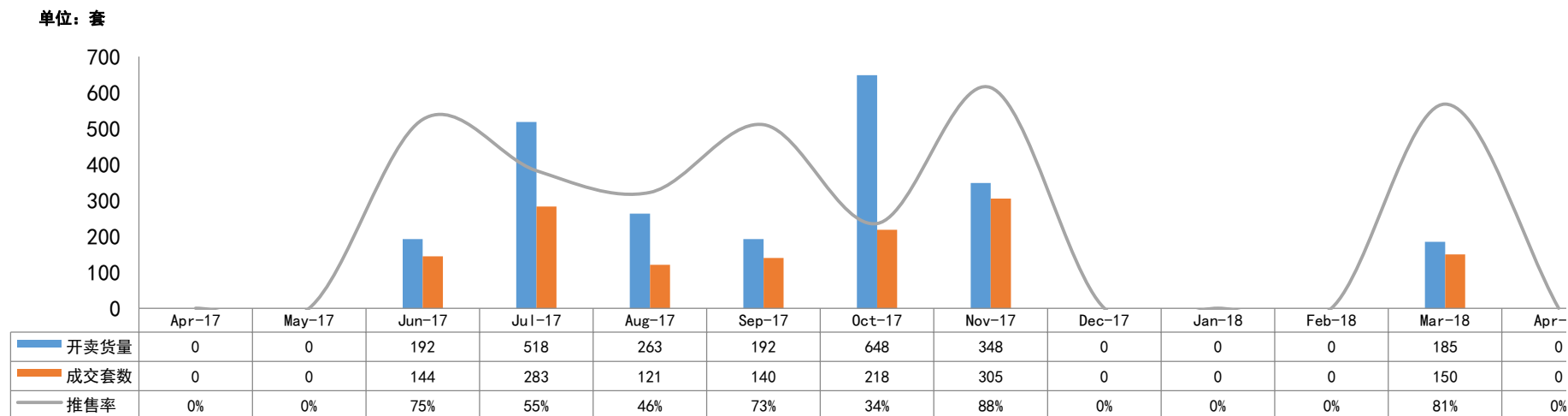
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
季华西	融创望江府	2018/4/11	16座	124	三房	95-97	11500-12000	持平	毛坯	—	124	100%
绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/4/14	1/2座 (130m²户型)	81	三房	130	12500-13500	持平	毛坯	97折	81	100%
绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/4/20	二期17座	116	三房 四房	98 127	15500-16000	持平	带装修	—	84	72%
绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/4/26	80座	60	四房	160	17000-18000	500	带装修	98折	58	97%
奇槎	保利碧桂园天汇	2018/4/27	天旭5座	174	三房	85-98	17500-18500	持平	带装修	—	174	100%
合计推货量：555套						合计成交量（开卖当日）：521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)

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

(本月桂城无住宅项目开卖加推)

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
城北	2018-5月	敏捷金谷国际	9座	87	90-97	13000-14500/带装修	——
旧城区	2018-5月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
亚艺	2018-5月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
奇槎	2018-5月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
新城	2018-5月	合景新鸿基珑景	5/6座(非自编楼座)	280	82-110	17000-18500/带装修	——
张槎	2018-5月	花曼丽舍	4/5座	150	82-123	12000-14000/毛坯	——
绿岛湖	2018-5月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
千灯湖	2018-5月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
平洲	2018-5月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
三山新城	2018-5月	保利诺丁山	6座	160	74-103	22000-24000/带装修	——
合计				1735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