

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 1 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 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 郑红星 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	5
2.1 本月重点商住地块成交情况	5
2.2 下月重点商住地块出让情况	5
三、禅桂住宅市场分析	6
3.1 禅城区月度运行态势	6
3.3 本月销售金额排名	8
3.5 本月楼盘动态	10
3.6 本月开卖情况	11
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	11
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 区域经济与政策资讯

■ 禅城去年民生支出同比增长 26%

来源：珠江时报 2018-1-4

2017年，在一系列积极财政政策的推动下，禅城区辖区税收总额实现235亿元，综合财力超300亿元，民生投入和基本公共服务支出均实现大幅增长，财政支出重心进一步向“稳增长、调结构、塑优势、惠民生”倾斜。

在促进民生事业发展方面，禅城同样不遗余力。2017年一般公共预算民生支出金额达到69亿元，比2016年增加14亿元，增长26%；基本公共服务均等化支出金额达66亿元，比2016年增加18亿元，增长37%。重点民生领域支出均保持较快增长，其中文化支出增长62%，公共安全支出增长23%，科技支出增长25%，节能环保支出增长36%，教育支出增长12%。

对于产业扶持，近年来禅城不断发放福利“大红包”。2017年全区共安排产业经济发展扶持资金9.8亿元，比2016年增长11.4%。其中，支持企业融资专项资金帮助企业实现转贷29亿元，降低企业融资成本1500万元，共惠及中小企业达167家。在一系列扶持政策的推动下，2017年禅城区新增上市企业（含创新层）3家，新三板基础层企业4家，2017年新增上市企业创历史新高。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 陶谷小镇打造城中新地标

来源：羊城晚报 2018-1-5

陶谷占地2.6平方公里，是佛山市首批创建的15个特色小镇之一，由泛家居电商创意园、南风古灶、石湾古镇文创园、新石湾美术陶瓷厂、艺术村落等十个园区组成。其中，“泛家居”园区占地100亩，保留了原初的工业文化味道，一座座上世纪八九十年代的独栋陶瓷厂房写满了历史感，青春飞扬的涂鸦覆盖了砖墙上的煤灰，高炉成为当年辉煌时代的象征。置身其中，浓浓的怀旧气息扑面而来，仿佛时光倒流。旧厂房、旧仓库改造而成的泛家居电商创意园，被誉为创业“红专厂”。前身是金意陶陶瓷厂的厂房，曾经无人问津；现在是石湾镇重金打造的现代产业示范点，闹中帶静，静中不失繁华。

陶谷小镇名气最大的，就是南风古灶，五百年来窑火不绝，身上拥有“4A景区”、“佛山新八景”等头衔。作为石湾第一名灶，这里布局对称，古灶、高灶分布两侧，灶后有烟囱，中间为云涌亭，地势由低而高，可沿石阶拾级而上。



■ 千灯湖创投小镇启动建设

来源：珠江时报 2018-1-8

位于广东金融高新区核心区的千灯湖创投小镇，东至华翠北路，西至桂澜路，南至佛平路，北至海五路，占地面积约 1.8 平方公里。重点以原有的 39 度空间为核心打造启动区。首期开发占地面积 1.03 平方公里，总建筑面积约 235 万平方米。

根据建设方案，千灯湖创投小镇总体规划包括两心（基金核心和孵化核心）。其中基金核心以各类大中型基金机构和关联服务为主，孵化核心以各类基金机构、创投金融衍生机构及关联服务机构为主。

与此同时，为加速吸引创新人才资源，南海 2017 年在广东金融高新区提供 1 万套人才住房，5 年内还将筹建 5 万套人才住房，助力千灯湖创投小镇建设。

■ 石湾要做禅南顺高端创新集聚区桥头堡

来源：珠江时报 2018-1-10

市委十二届五次全会报告提出，将高标准规划建设禅南顺高端创新集聚区。石湾镇街道党工委书记毛伟锋日前表示，石湾奇槎片区将作为“桥头堡”，快速融入禅南顺高端创新集聚区。随着粤港澳大湾区战略的实施，石湾奇槎片区被市委、市政府赋予参与建设高端创新集聚区的重要使命。在去年 9 月召开的佛山市加快建设面向全球的国家制造业创新中心工作推进会提出，佛山将探索在毗邻广州南站的禅、南、顺接壤的约 93 平方公里区域打造高端创新集聚区，通过一环创新圈对接广深创新走廊。

■ 季华产业带一体化串联起六大集聚区

来源：珠江时报 2018-1-18

禅城将实施《佛山市禅城区季华产业带一体化集聚发展 3 年行动计划（2018-2020）》，把商业商务集聚区、金融产业集聚区等六大集聚区串联统筹发展。这是昨日记者从区发改部门获悉的。

昨日下午，佛山季华商务同盟和区发展规划和统计局（发改）共同组织召开“解读季华产业带一体化集聚发展三年行动计划，畅谈聚焦季华路发展”会议，向季华商务同盟成员单位解读《佛山市禅城区季华产业带一体化集聚发展 3 年行动计划（2018-2020）》，传达区政府推动季华产业带一体化集聚发展的战略意图，与季华产业带沿线商家共同畅谈聚焦季华路发展。

《行动计划》对商业商务集聚区、金融产业集聚区、泛家居产业集聚区、主题园区集聚区、智造服务产业集聚区、建陶创新产业集聚区等六大集聚区分别提出了行动目标、发展战略和重点项目，以支撑季华产业带一体化集聚发展。

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

(本月无商住地块出让信息)

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/㎡)
2018/2/12	TD2018 (NH) WG0003	南海区桂城街道天佑六路7号地块	商服	0.35	FAR≤4.5	1.56	1076	688

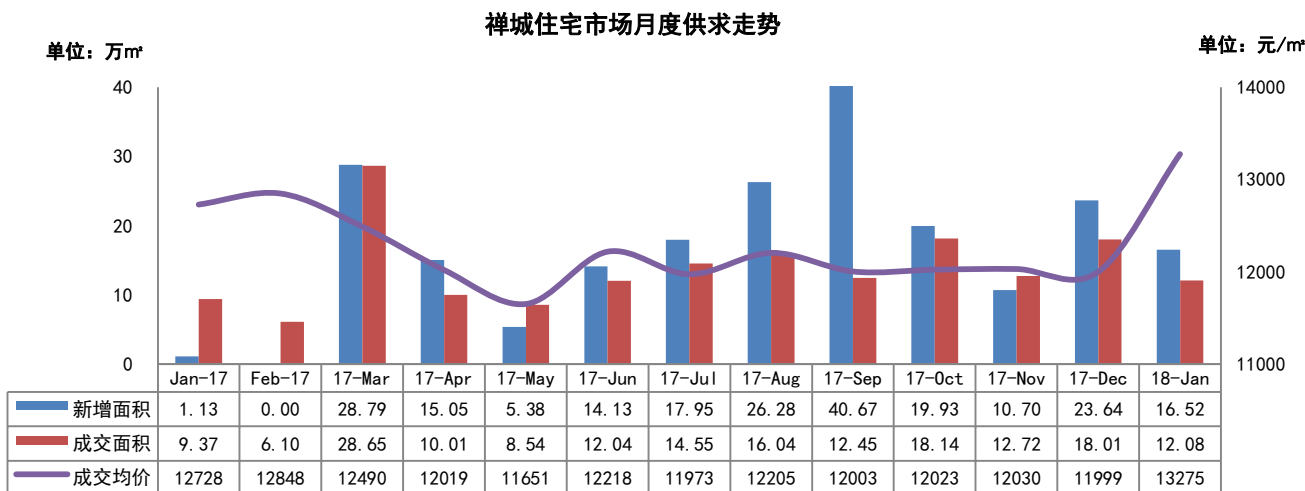
- 1) 地块建筑限高 30 米
- 2) 宗地的开发投资总额不低于 4000 万元，但不包括出让地价款。
- 3) 工作日的工作时段免费提供一百个非机械式停车位给政府职能部门使用。
- 4) 政府在南海影剧院召开南海区人大、政协等重大会议（每年不少于 8 次约 25 天），每次会议期间需免费提供不少于 300 个停车位。



分析：地块仅作为交通停车楼建设，体量小，且对竞得人有投资最小额度规定，预计地块将会底价成交。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



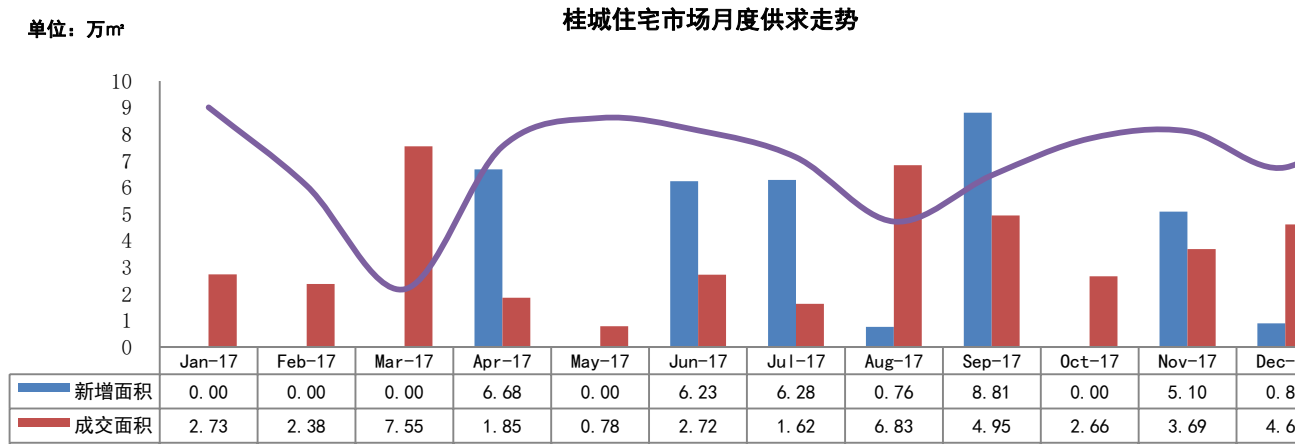
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2018年累计：新增16.52万㎡，成交12.08万㎡，均价13275元/㎡)

1月份禅城新增预售面积16.52万㎡，环比减少30%，同比增加1367%；网签套数896套，环比减少37%，同比增加14%；网签面积12.08万㎡，环比减少33%，同比增加29%；网签均价13275元/㎡，环比上涨11%，同比上涨4%。

1月份禅城网签量跌价升，旧城区两大优质项目入市。与往年一样，房企年底冲刺完毕后，1月份总体供求有所回落。同时备受瞩目的城央旧城区两大项目——瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世先后入市开卖，并且以19000元/㎡的绝对价格优势吸引大量客户，首次开卖均达到100%消化量，成交场面火爆，一定程度重新激活旧城区板块热度。

2月份踏入农历新年，供求有所放缓。伴随着农历新年即将来临，客户购房欲望有所消减，预计新年前后，整体市场供求有所放缓，暂不会有大量项目集中加推开卖等情况。

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0万 m^2 ，成交3.03万 m^2 ，均价21243元/ m^2)

1月份桂城新增预售面积0万 m^2 ，环比减少100%；网签套数251套，环比减少41%，同比增加12%；网签面积为3.03万 m^2 ，环比减少34.19%，同比增加11%；成交均价21243元/ m^2 ，环比上升22%，同比下跌上升3%。

历经11个月，网签均价恢复2万元/ m^2 水平。本年1月份多个项目网签价格突破2万/ m^2 ，整体网签均价有所回暖。而目前桂城主要仍以库存网签为主，并未有项目取得新预售并加推开卖，总体市场成交较为冷清。而1月挂牌的商服地块亦为建设停车场为主要用途的地块。

过年前后预计并无项目加推，4月部分项目有望重新开卖。根据目前桂城市场各大项目销售以及施工进度，预计过年前后暂无项目加推开卖，而4月份预测将有当代万国府MOMA、保利诺丁山、富丰君御等项目再度加推，重新炒热各大项目所在板块销售热度。

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	季华东	绿地璀璨天城	50735	225	36535	13887
2	季华西	融创望江府	17268	102	13164	13118
3	绿岛湖	融创湖滨世家	15745	89	11578	13599
4	城北	万科金色里程	11951	101	9284	12873
5	季华东	星星凯旋国际	11151	66	7965	14000
6	季华西	龙光玖龙湾	8717	55	6669	13071
7	奇槎	保利碧桂园天汇	6269	34	4581	13685
8	绿岛湖	金茂绿岛湖	5551	20	4279	12973
9	新城	合景新鸿基珑景	4802	28	3373	14237
10	绿岛湖	绿岛湖壹号	4793	22	3750	12781
合计			136982	742	101178	13539

(备注：部分楼盘带装修发售，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	南海万科广场	7905	36	3399	23258
2	三山新城	保利诺丁山	7689	34	3550	21662
3	千灯湖	宏宇景裕豪园	7226	25	2893	24979
4	千灯湖	奥园1号	7110	25	2754	25820
5	千灯湖	当代万国府	6518	22	2785	23403
6	千灯湖	万科金色城市	5650	26	2558	22089
7	桂城	金地珑悦	4869	26	2889	16856
8	平洲	依岸康堤	4354	6	2763	15760
9	千灯湖	宇佳·滨江一号	3156	8	1472	21433
10	千灯湖	时代名著	2971	15	1715	17325
合计			57448	223	26778	21453

(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

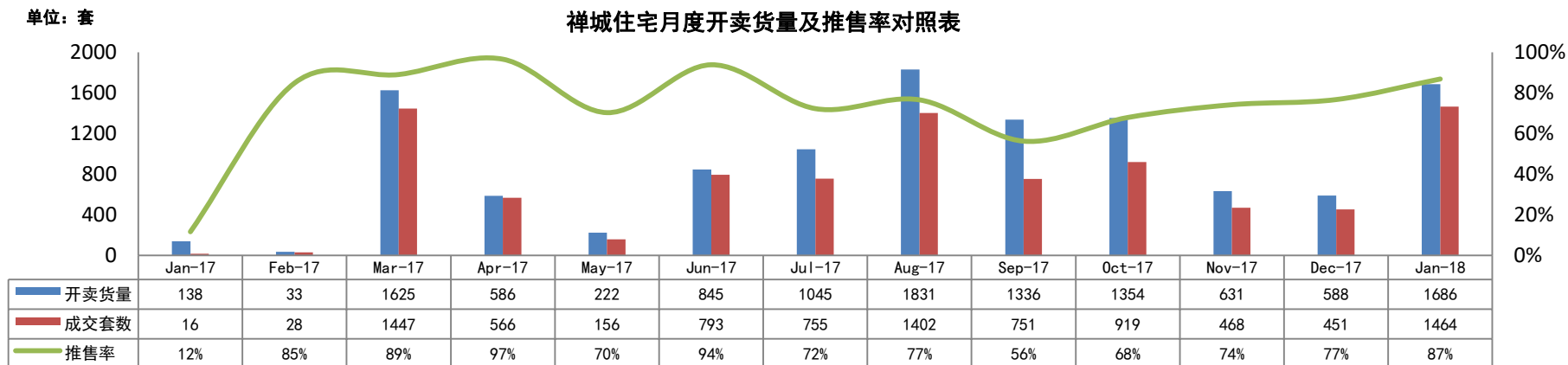
所在区域	所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/1/19	兆祥路 1、2 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/89-102 四房 102-103	376	3.68
			2018/1/19	禄盈路 1、2 座, 30 层/2 梯 2 户	四房/184-187	116	2.15
	季华东	星星凯旋国际	2018/1/15	8 座, 30 层/2 梯 3 户	三房/88 四房 128-168	13	0.22
	奇槎	保利碧桂园天汇 (天滨)	2018/1/3	5、6 座, 30 层/2 梯 3 户	四房/130-142	168	2.25
	城南	新福港鼎峰华庭	2018/1/10	汾江南路 (A6), 49 层/3 梯 5 户	两房/83 三房/98-129	220	2.44
	新城	合景新鸿基泮景	2018/1/15	1 区一座, 23 层/2 梯 3 户	三房/97 四房/125-143	66	0.81
	季华西	融创望江府	2018/1/30	17 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95-97	124	1.19
	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/1/26	二期 15 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/98 四房 127	116	1.31
		绿岛湖壹号	2018/1/18	78/79 座, 32 层/2 梯 3 户	三房/117 四房/144	182	2.47
合计				1381 套, 16.52 万m²			

3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	活动信息	幸福大巴活动
		活动信息	水果泡芙美食活动
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	亲子陶艺活动
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	砸金蛋
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	迪士尼活动
		活动信息	半价年货活动
		活动信息	带资源活动
	中海凤凰熙岸	活动信息	成交砸金蛋
		活动信息	挥春、非遗剪纸
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	皮影剧场、缤纷全家福、幸运抽奖活动
		活动信息	客户答谢晚宴
	金茂绿岛湖	活动信息	烤全羊宴
		活动信息	烤波士顿龙虾活动
		活动信息	免费品尝牛扒活动
		活动信息	俄罗斯鳕蟹品鉴
	绿岛湖壹号	活动信息	业主送福利
		活动信息	风水分享会
千灯湖	奥园1号	活动信息	转发朋友圈获年货抽奖机会
	宏宇景裕豪园	销售信息	16-17栋车位诚意登记享98折
三山新城	保利诺丁山	活动信息	1元购集市活动

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
城南	新福港鼎峰	2018/1/1	A1 和 A9 (04-08 单元)	390	三房 四房	89-119 145	17000-21000	—	带装修	—	352	90%
奇槎	保利碧桂园天汇	2018/1/3	天滨组团 5/6 座	168	四房	130-142	17200-20000	持平	带装修	—	156	93%
城南	新福港鼎峰	2018/1/14	A6	220	两房 三房	83 98-129	18000-19500	-500	带装修	—	180	82%
绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/1/19	78/79 座	182	三房 四房	116 144	16500-17500	500	带装修	98*99 折	163	90%
旧城区	瑞安岭南天地	2018/1/25	璟廷组团 4-6 座	180	三房 四房	99 127-178	18000-21000	6000	带装修	—	180	100%
旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/1/25	兆祥路 5 号 1-2 座	376	三房 四房	89-102 102-103	18000-21000	—	带装修	认筹 98 折	376	100%
绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/1/27	二期 15 座	116	三房	98	15000-16000	-300	带装修	—	46	40%

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)	价格升跌幅 (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
					四房	127-128						
合计推货量：1686 套						合计成交量（开卖当日）：1464 套， 推售率约 87%						

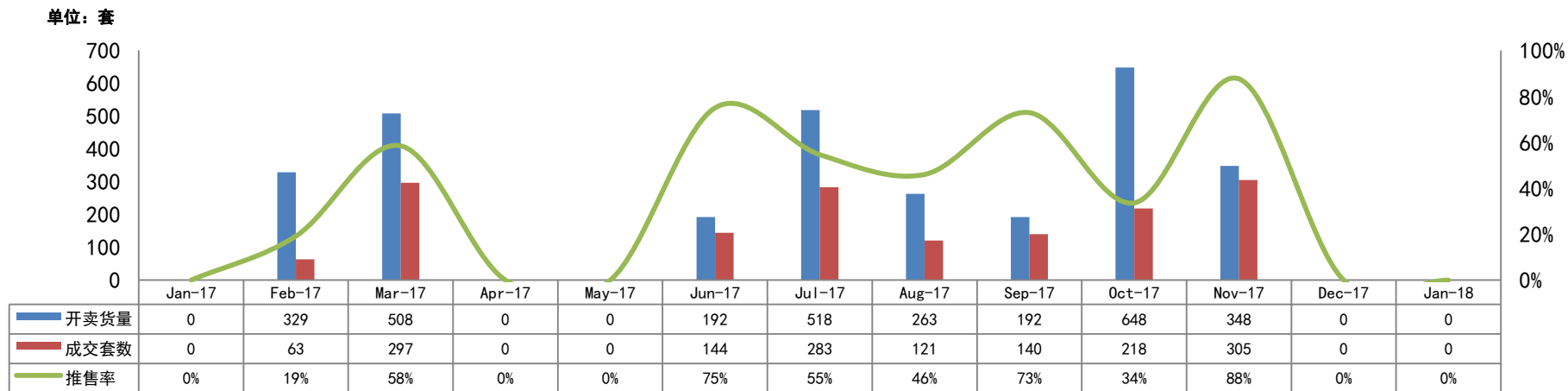
（备注：“价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格）

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

(桂城本周无开盘)

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	2018-2月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
奇槎	2018-2月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	—
季华西	2018-2月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
	2018-2月	融创望江府	16座	124	95-97	11500-12000/毛坯	—
合计				512套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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