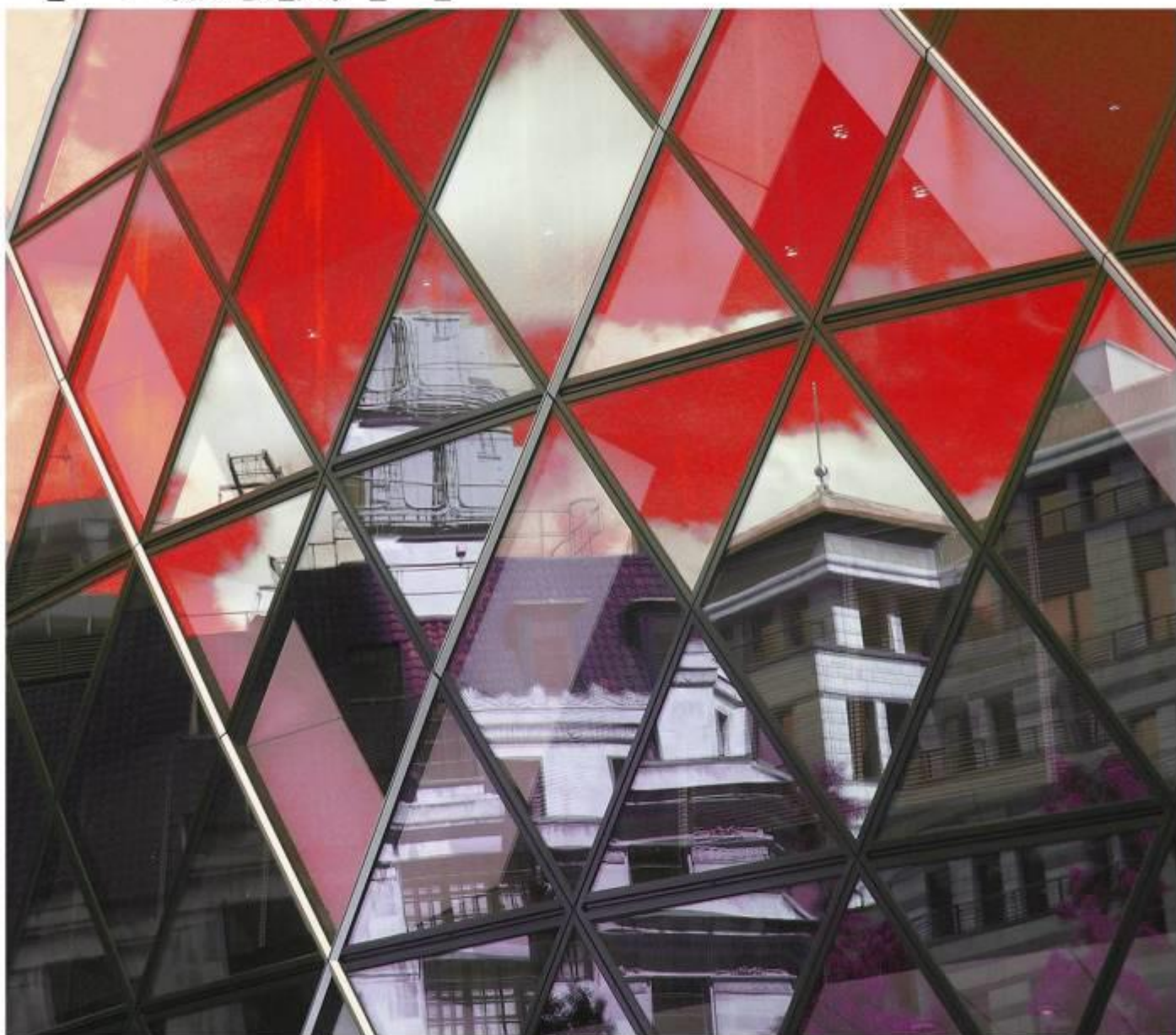


KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 5 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 罗智 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 李凯俊 郭恺明 李嘉琪



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.....	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.....	14
3.6 本月开卖情况.....	15
3.6.1 禅城开卖货量及推售率.....	15
3.6.2 桂城开卖货量及推售率.....	16
四、未来市场供应情况预测.....	17
4.1 下月即将开卖项目.....	17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无经济及政策资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

■ 奇槎加快智慧创新中心建设

来源：珠江时报 2018-5-7

今年5月2日，市委书记鲁毅主持召开市委书记专题会议，听取“三龙湾”高端创新集聚区综合规划情况，明确将禅南顺高端创新集聚区正式命名为“佛山三龙湾高端创新集聚区”，并作为市委、市政府举全市之力倾力打造的“一环创新圈”重要创新极核。作为佛山三龙湾高端创新集聚区的一部分，奇槎国际社区是最靠近中心城区的区域，拥有优质教育、高端医疗、人才等方面的优势，未来将对标市委市政府提出的要求，努力打造成“佛山东部城市中心、智慧创新中心及文化滨水新城”。其中，在打造智慧创新中心方面，毛伟锋表示，今年内，奇槎将引进军民融合研究院和达安创谷两个重磅的产业创新项目。“前期将有一批科研团队进驻，专门研究大数据、信息化、生命健康等方面的科研技术。”毛伟锋说。同时，为集聚创新人才要素，奇槎将构建国际化的教育培训体系，除了有公办学校、国际学校、教育MALL外，还有职业培训机构。此外，今年底，奇槎片区内将基本建成12万平方米的人才公寓。人才公寓将面向全佛山，服务整个佛山三龙湾高端创新集聚区的发展。

■ 禅西大道南延对接佛山一环

来源：珠江时报 2018-5-10

市路桥公司昨日公布禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）勘察设计招标方案，禅西大道将从现状的樵乐路往南延伸至佛山一环南线，沿线途经禅城区南庄镇和顺德区乐从镇，预计投资额为10.5亿元。

该项目通车后，禅西大道将成为市中心南北向的交通大动脉，同时极大纾解佛山大道的交通压力，加速区域经济协调发展。



■ 广东金融高新区发力“区块链+”金融科技

来源：南方都市报 2018-5-16

“区块链+”金融科技产业将成为广东金融高新区着力培育的新增长点。南海区金融业发展办公室透露，日前南海区已正式出台《佛山市南海区人民政府关于推进“区块链+”金融科技产业发展的实施意见》（下称“意见”），将围绕金融、科技、产业融合发展战略部署，推动广东金融高新区“区块链+”金融科技产业集聚创新发展，将广东金融高新区打造成为“区块链+”金融科技创新与应用高地。

“当前，以大数据、云计算、人工智能和区块链为代表的金融科技逐渐成为驱动金融发展的新动力，对大大提高金融服务覆盖率、金融产品的使用率、金融监管的渗透率发挥了决定性的作用。”早在今年3月举办的广东金融高新区金融会议上，南海区副区长乔吉飞便曾透露，“区块链+”金融科技产业将成为广东金融高新区着力培育的新增长点。

■ 禅城启动中心城区城市形态提升“一二四五”工程，推动高质量发展

来源：珠江时报 2018-5-28

中心城区城市形态提升“一二四五”工程；
高标准打造一条城市中轴高规格建设两大滨水核心；
高定位打造四大功能节点高水平提升五大景观大道；

为加快推进佛山市中心城区城市形态提升，禅城计划在三年内通过实施中心城区核心区域、滨水地段、道路门户、历史文化四类区域的27个项目建设，推进城市中轴建设，打造两大滨水核心景观带、着力建设四大功能节点、重塑城市门户展示走廊，以重点地区带动中心城区形态结构完善，进一步推进城市绿化、亮化、美化、文化的“四化”建设，实现中心城区功能进一步完善和品质进一步提升、主要滨水地段环境明显改善、主要道路轴线和门户节点更新改造成效显著、岭南文化特色更加鲜明的阶段目标，中心城区总体形象和人居环境得到较大改善，城市形态显著提升。

■ 张槎：加强载体配套建设吸引产业人才落地

来源：珠江时报 2018-5-31

昨日上午，禅城区张槎街道组织部分人大代表和政协委员开展特色小镇建设专题调研活动。据悉，张槎绿能装备小镇经过一年多的努力，产业集聚渐成规模，招商引资初见成效，目前特色小镇重点主题园区新增企业454家，累计入园企业达1192家。昨日，调研组首先视察了福能大数据产业园。该产业园总经理助理陈永坚介绍，福能大数据A座项目已经投入使用，该项目主要经营数据存储、云计算服务、大数据应用、大数据运营、大数据产业孵化等业务。第一期拟建设10868个机架，总投资约14亿元，其中首批868个机架已经建成，项目第一期建成投产后预计年产值约6.2亿元，年净利润1.5亿元，纳税7000万元。

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)	成交楼面价 (元/㎡)	竞得人
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	13.32	20875.08	1567	佛山市港威置业有限公司

- 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。

2018/5/29	TD2018 (CC) XG0005	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	8.21	49.25	236187	4796	深圳市龙光房地产有限公司
<ol style="list-style-type: none"> 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。 								

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
------	------	------	------	-----------------------	-----------------------	-----------	---------------------------	-----



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。

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/㎡)
2018/6/6	TD2018 (SZ) XG0001	佛山市禅城区绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	2.52	FAR≤3.2	8.06	76200	9449

- 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比例。
- 2) 竞得人需无偿配建9个班规模幼儿园，用地面积≥3780㎡，建筑面积≥2460㎡。



分析： 地块处于三条地铁线环绕的中心，距离最近的季华园地铁站仅10分钟路程，周边交通便捷，出行相当方便。

2018/6/7	TD2018 (CC) XG0006	佛山市禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	1.84	FAR≤2.5	4.59	30785	6700
----------	--------------------	----------------------	----	------	---------	------	-------	------

- 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比例。
- 2) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币102785元。

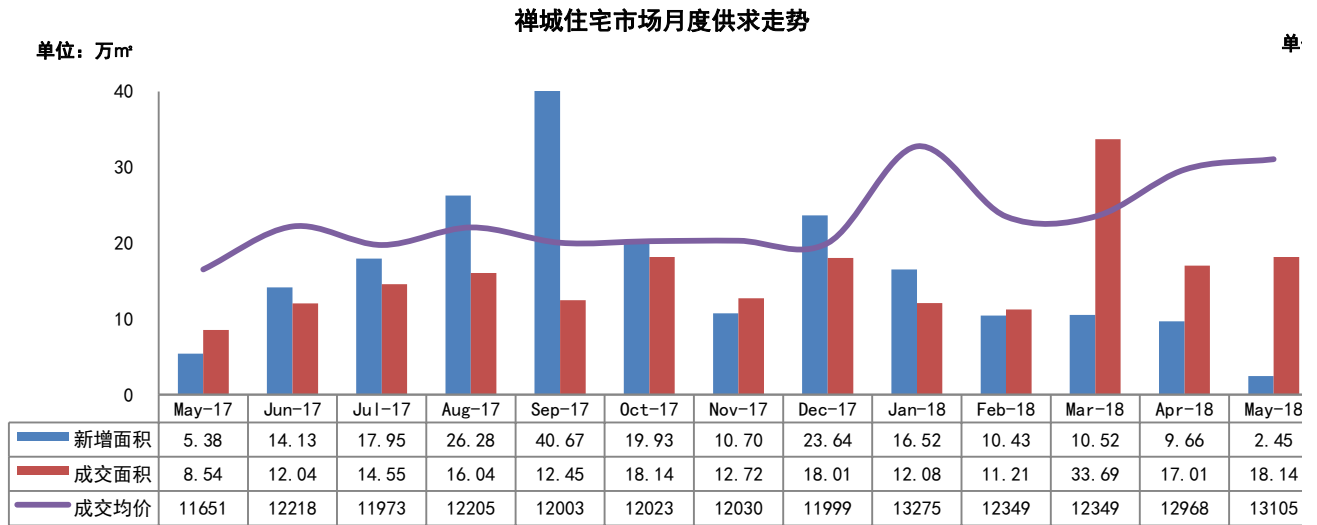
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------



分析：地块位于南庄传统中心区域，配套相对成熟，而且靠近镇政府以及佛山地铁二号线南庄站，生活出行较为方便。虽一方面地块体量较小，但胜在出让条件少，开发起来相对轻松。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



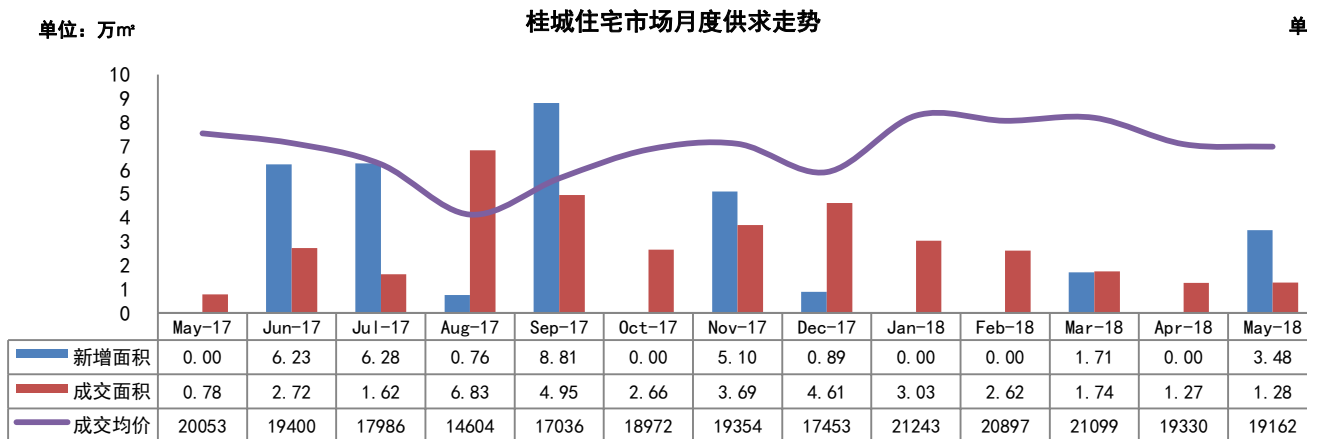
数据来源: 佛山市房产信息网, 由经纬【中国】研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数
(2018年累计: 新增 49.57 万㎡, 成交 92.13 万㎡, 均价 12734 元/㎡)

5 月份禅城新增预售面积 2.45 万㎡, 同比减少 52%; 网签套数 1489 套, 环比增加 10%, 同比增加 107%; 网签面积 18.14 万㎡, 环比增加 7%, 同比增加 112%; 网签均价 13105 元/㎡, 环比上涨 1%, 同比上涨 12%。

连续三月集中网签, 年度累计成交超累计新增逾八成。距离去年限购加码已逾一年, 或因客户在期间获得限购区购房资格, 目前年度累计成交面积已超过累计供应面积约 42 万㎡。成交量激增, 除了一部分是由于在售项目加推网签外, 其余均为旧盘集中网签。

即将踏入下半年, 限购限价未有放松迹象。近期住建局重申调控力度不放松, 预计中短期内限购限价难有放松, 早前市场预期的 2018 年下半年调控或放松的预测或成泡影。目前在禅城拍地方面, 房企竞价也越趋谨慎。

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5.19万㎡，成交9.94万㎡，均价20615元/㎡)

5月份桂城新增预售面积3.48万㎡；网签套数106套，环比增加3%，同比增加56%；网签面积为1.28万㎡，环比增加1%，同比增加64%；成交均价19162元/㎡，环比下跌1%，同比上涨4%。

桂城供求持续低位运行。踏入2018年以来，成交仅在3万㎡间徘徊，完全处于低位运行。而供应方面，市场明显缺货已久，自1月份起，仅有保利诺丁山单盘苦苦支撑，类似当代万国府MOMA、富丰君御、中国铁建国际公馆等城中心项目，虽一直有吹风加推，却迟迟未能取得预售加推。

6月或再无项目加推。目前富丰君御、当代万国府MOMA虽有吹风加推，但仍待证实。而苦苦坚持的保利诺丁山项目，虽已取得新一栋楼体的预售证，但由于该项目5月份已推售过一次，按其消化周期推算，6月份再度加推可能性不大。

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	旧城区	碧桂园岭南盛世	31607	165	23024	13728
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	24782	152	19419	12762
3	绿岛湖	保利翡翠公馆	20454	131	15811	12937
4	新城	合景新鸿基珑景	20220	114	14582	13866
5	绿岛湖	融创湖滨世家	19029	126	14356	13255
6	绿岛湖	绿岛湖壹号	16988	71	12822	13249
7	奇槎	保利碧桂园天汇	16486	138	12811	12869
8	季华西	融创望江府	14129	121	11945	11828
9	季华西	中海凤凰熙岸	11347	67	8079	14045
10	城北	万科金色里程	9123	77	7005	13024
合计			184165	1162	139854	13168

(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	宏宇景裕豪园	6197	20	2439	25409
2	桂城	越秀星汇云锦	5213	22	2633	19803
3	千灯湖	时代名著	3540	16	2061	17173
4	千灯湖	当代万国府	2638	10	1211	21793
5	千灯湖	南海万科广场	2427	18	1563	15529
6	三山新城	保利诺丁山	969	6	585	16563
7	千灯湖	万科金色城市	920	5	475	19373
8	平洲	依岸康堤	917	2	859	10674
9	千灯湖	悦万城	704	4	396	17809
10	千灯湖	宇佳·滨江一号	667	1	372	17918
合计			24192	104	12593	19211

(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)
禅城	城北	敏捷金谷国际	2018/5/8	9座, 16层/2梯6户	三房/89-97	87	0.82
	旧城区	瑞安岭南天地	2018/5/15	9-11座, 5层/1梯2户	四房/132-134	24	0.32
	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/5/17	二期18座, 30层/2梯4户	三房/98 四房/127	116	1.30
桂城	三山新城	保利诺丁山	2018/5/10	8座, 40层/3梯4户	三房/104 四房/134	148	1.77
				6座, 40层/3梯5户	三房/73-102	185	1.71
合计			560套, 5.92万m ²				

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心



3.5 本月楼盘动态

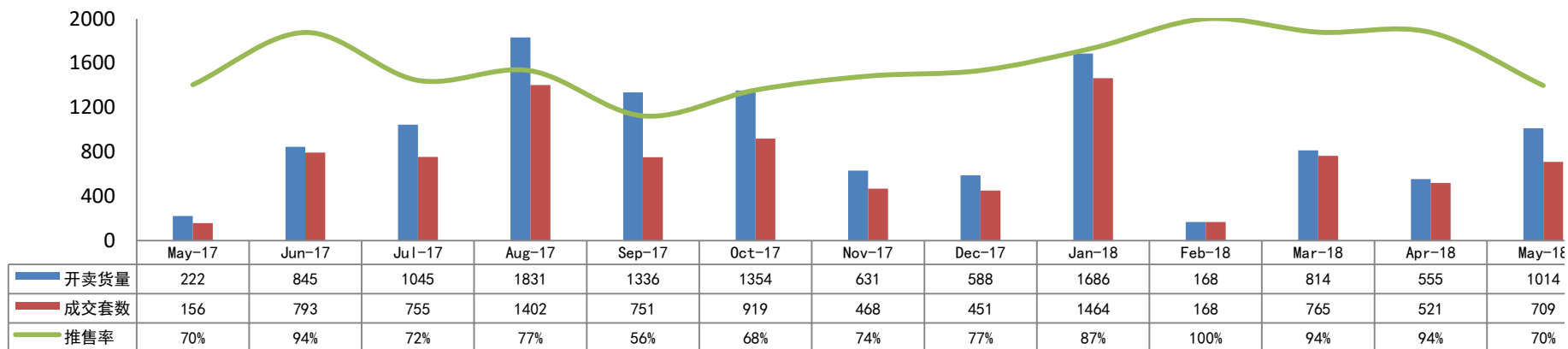
板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	营销信息	5.5-17 微信 2999 元线上锁定房源活动
		优惠信息	5.12 起旧带新成交奖励 5000 元/套物业管理费
	优惠信息	5.25-5.31 旧带新成交送 5000 元/套物管费	
	万科金色里程	优惠信息	5.21-27 成交砸金蛋
旧城区	碧桂园岭南盛世	优惠信息	4.20-5.20 商铺 9 折活动
		活动信息	5.11-12 地铁站口派礼包
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	5.12-13 母亲节插花活动、环佛山骑行活动
		活动信息	5.20 手绘情侣服、全家福拍摄活动
	五矿崇文金城	活动信息	5.19 开放院墅示范区
张槎	花曼丽舍	开放样板房	5.26 开放洋房样板间
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	5.12-13 插花活动
		活动信息	5.12-13 到访抽家电
	中海凤凰熙岸	优惠信息	5.19 起车位诚意登记参与家电抽奖
		优惠信息	5.26-27 到访抽家电
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	5.12-13 瑜伽体验课
		活动信息	5.19-20 业主开放日、装修风水讲座
	金茂绿岛湖	活动信息	5.5-6 维也纳艺术鉴赏活动
		活动信息	5.13 起 5 月业主生日大惊奇
		活动信息	5.26 少儿合唱大赛表演
融创湖滨世家	活动信息	5.13 母亲节送花活动	
桂城	万科尚都荟	活动信息	5.5-6 蓝色网红节

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

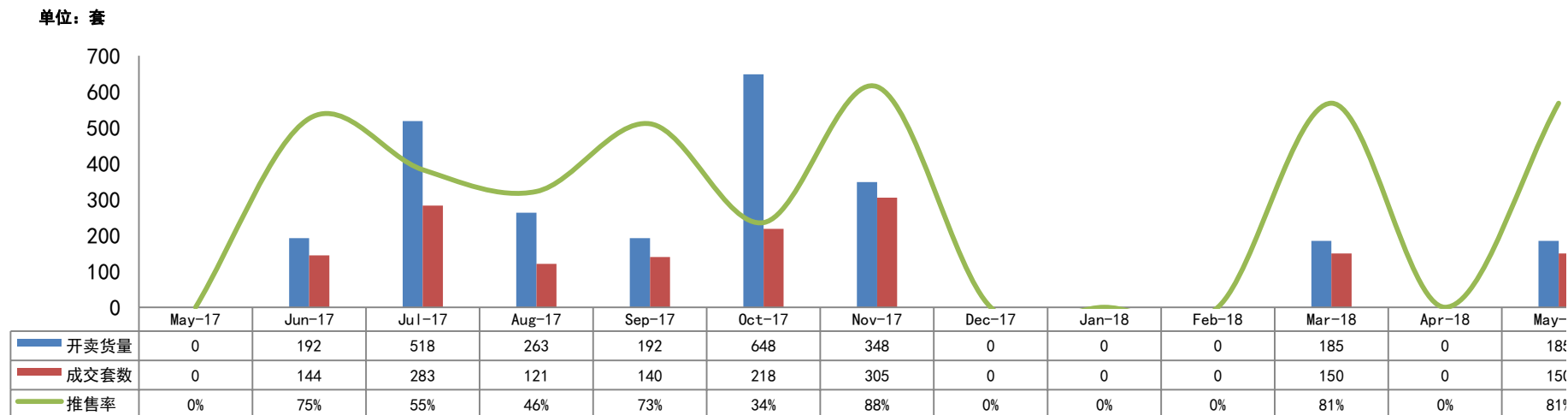
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/5/1	T4	116	三房 四房	95 120	18000-18800	持平	带装修	买理财产品 享 98 折	116	100%
绿岛湖	融创湖滨世家	2018/5/4	二期 4 座	156	三房 四房	105 123	13000-13500	500	毛坯	—	156	100%
城北	敏捷金谷国际	2018/5/13	9 座	87	三房	90-97	15000-16000	2500	带装修	98 折	30	34%
新城	合景新鸿基珑景	2018/5/13	2 号 6 座 (17 座)	140	三房	82-109	18500-19000	500	带装修	—	140	100%
绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/5/19	18 座	116	三房 四房	98 127	15500-16000	持平	带装修	—	111	96%
绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/5/19	3/4 座	236	三房	95-130	12500-13500	持平	毛坯	97 折	40	17%
旧城区	瑞安岭南天地	2018/5/21	9-11 座	24	四房	132-134	18500-19000	持平	带装修	—	24	100%
城南	新福港鼎峰	2018/5/26	A9(03/04 单元)	90	三房	89	18000-19000	持平	带装修	准签 99 折	51	57%
合计推货量：1014 套				合计成交量 (开卖当日)：709 套， 推售率约 70%								

(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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅 (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
三山新城	保利诺丁山	2018/5/24	6座	185	三房	74-102	22000-24000	持平	带装修	—	150	81%
合计推货量：185套				合计成交量（开卖当日）：150套， 推售率约81%								

（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）

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

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
旧城区	2018-6月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-176	18000-20000/带装修	——
亚艺	2018-6月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
奇槎	2018-6月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	18000-20000/带装修	——
新城	2018-6月	合景新鸿基珑景	5座(非自编楼座)	140	82-110	17000-18500/带装修	——
张槎	2018-6月	花曼丽舍	4/5座	150	82-123	12000-14000/毛坯	——
绿岛湖	2018-6月	融创湖滨世家	二期3座	184	140-160	13000-13500/毛坯	——
千灯湖	2018-6月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
	2018-6月	当代万国府 MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
平洲	2018-6月	富丰君御	14/19座	336	90-160	22000-25000/带装修	——
合计				1520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