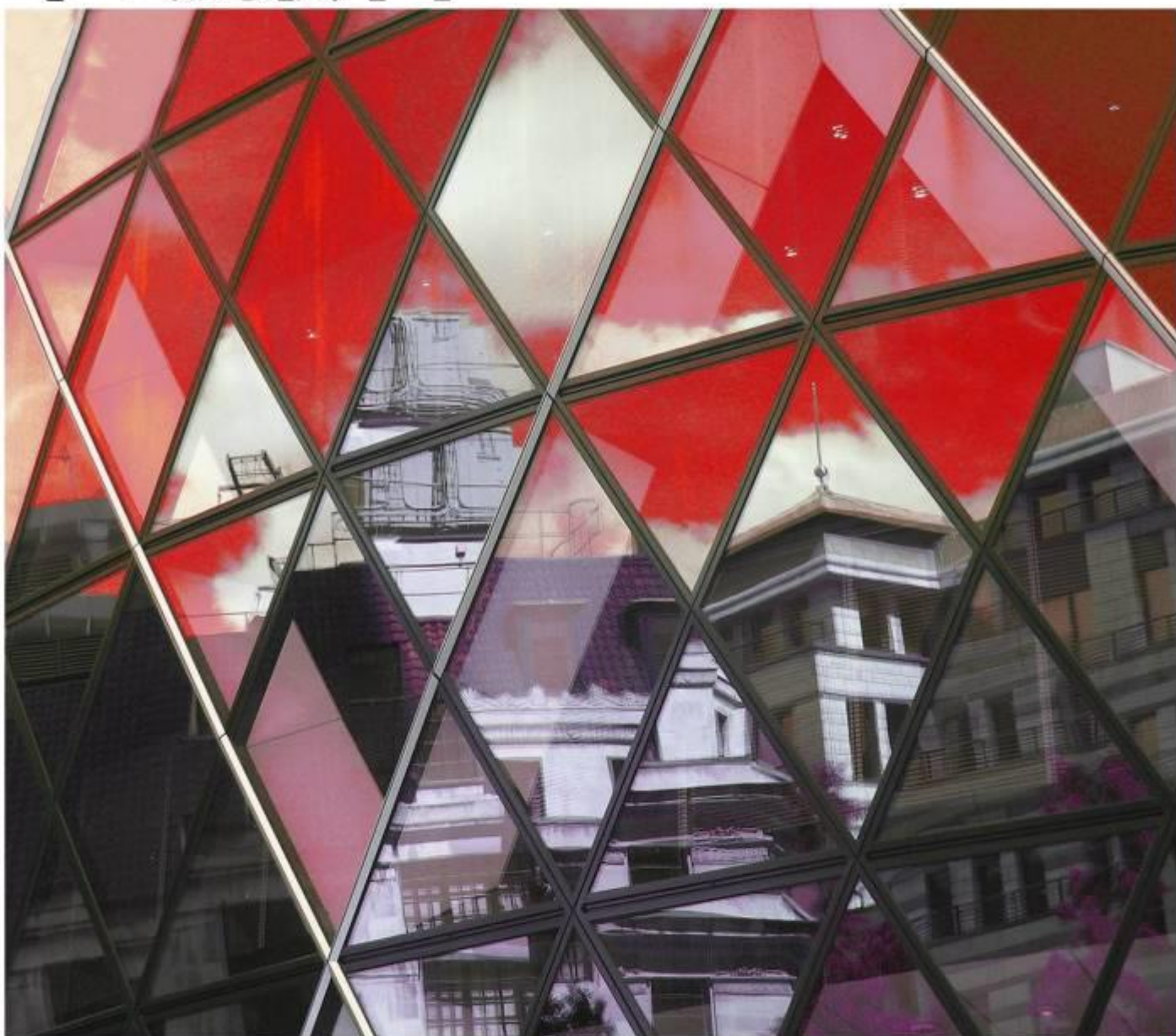


# KINGSWICK

## 禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 年 3 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 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 .....	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 .....	13
三、禅桂住宅市场分析 .....	14
3.1 禅城区月度运行态势 .....	14
3.3 本月销售金额排名 .....	16
3.5 本月楼盘动态 .....	18
3.6 本月开卖情况 .....	19
3.6.1 禅城开卖货量及推售率 .....	19
3.6.2 桂城开卖货量及推售率 .....	21
四、未来市场供应情况预测 .....	22
4.1 下月即将开卖项目 .....	22

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无区域经济及政策资讯）

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 打造环文翰湖科创小镇争做创新发展龙头

来源：珠江时报 2018-3-5

今年佛山市两会上，佛山“一环创新圈”战略规划出炉，三山被推到了佛山创新极核的龙头位置，而佛山先进制造科学与技术广东省实验室选址三山新城文翰湖片区，更为三山的创新发展再添新引擎。在春节后的第一个工作日里，南海区党政班子召开一环创新圈和一环生态圈建设工作推进会，首站就考察了禅南顺高端创新集聚区。

近日，桂城街道、三山新城相关负责人接受媒体专访，畅谈新一年创新发展思路，提出将做好强中心、强产业、强服务“三强”工作，突出大格局、大平台、大作为，以省实验室落户为契机，打造环文翰湖科创小镇，并发挥好生活、生产、生态“三生”融合优势，集聚一批龙头型企业、引领性项目，俯下身子抓落实，埋头苦干出成效，推动三山在新一年的创新发展中走在前列。



#### ■ 力争把广东金融高新区建成全球创客新都市示范区

来源：广州日报 2018-3-8

广东金融高新区金融工作会议昨日举行，总结分析 2017 年广东金融高新区的建设和南海区的金融工作，并部署 2018 年的发展计划。市委常委、南海区委书记黄志豪在会上要求，全区要共同推动金融改革创新，促进金融产业高质量发展，并不断完善金融业的营商环境，力争把广东金融高新区建设成为全球创客新都市示范区。

今年金融业增加值达 135.51 亿元。

副区长乔吉飞会上通报了广东金融高新区及南海区的金融工作发展情况：围绕“金融后台基地”与“产业金融中心”双定位，广东金融高新区十年来的建设取得了骄人的成绩。截至 2017 年底，广东金融高新区核心区共引进项目 369 个，总投资额近 700 亿元，吸引金融白领人才数量达 5 万人。



## ■ 石湾今年计划新增公园绿地 9 万平方米

来源：珠江时报 2018-3-13

禅城区石湾镇街道开展了主题为“推动绿色发展，建设美丽佛山”的植树活动。记者了解到，今年石湾计划新增公园绿地 4 处，共 9 万平方米，此外改造提升公园绿地 3 处，约 8.8 万平方米。

当日，石湾镇街道领导班子成员、各部门相关负责人、石湾三小学生、社区党员志愿者等 100 多人来到东平河畔植树复绿。活动共栽种大腹木棉、黄花风铃木、宫粉紫荆、蓝花楹等树木 400 多棵，复绿面积达 15000 平方米。

## ■ 禅城今年起实行“土地环境预评估”，力争从源头上防范人居环境风险

来源：珠江时报 2018-3-13

聚焦眼下购房问题，小区的环境一直是购房者关注的焦点：如果小区的外环境对小区造成影响，届时购房者又已入住，难免会因为“环境问题”而焦头烂额。

记者昨日从禅城区环境保护局了解到，从 2018 年开始，禅城在环保“源头防控”方面将有所创新，实施“土地环境预评估”。该项制度推行开后，未来可以在最大程度上减少购房者买的新房所在小区出现环境扰民现象。

## ■ 今年禅城拟建 4 个慢行系统示范区

来源：珠江时报 2018-3-19

日前，记者从区交通部门获悉，禅城区今年将大力推进慢行网络建设，计划建设 4 个慢行示范区项目，其中市政府周边慢行系统改造项目和“互联网+”小镇片区慢行系统提升工程目前已动工实施。

据介绍，禅城区正在积极推进道路慢行系统的建设，规范新建及改建道路慢行系统的建设，统一主要慢行基础设施的参数、工艺，区交通局于 2017 年编制并印发了《佛山市禅城区慢行系统设计指引》（简称《指引》）。根据《指引》，在禅城区新建及改造的道路项目中，在道路红线宽度允许的情况下，均需按规范要求宽度设置自行车专用道。

今年，禅城区安排建设 4 个慢行示范区项目，分别是市政府周边慢行系统改造项目、亚艺片区慢行项目、“互联网+”小镇片区慢行系统提升工程和建陶小镇-罗园水乡-罗格孔家文华片区慢行项目。这 4 个慢行系统示范项目中，市政府周边慢行系统改造项目和“互联网+”小镇片区慢行系统提升工程在去年已动工实施，目前进展顺利，而亚艺片区慢行项目和建陶小镇-罗园水乡-罗格孔家文华片区慢行项目将在今年启动实施。

## 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)	溢价率	楼面地价(元/㎡)	竞得者
2018/3/7	TD2018(CC)XG0001	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	3.98	16.31	203922	68%	12500	卓越置业集团有限公司

- 1) 地块一的商务办公部分可建“公寓式办公”计容建筑面积比例不得超过商务办公部分计容建筑面积的40%;
- 2) 地块先竞地价,当达到最高限价后竞租赁住房自持比例,当达到自持比例100%后摇珠确定竞得人,租赁住房自持年限为70年;
- 3) 需建设长者服务中心,建面≥1500㎡,幼儿园一所,占地面积≥7560㎡,建面≥4860㎡。



分析: 地块临近东平河, 拥有一定的江景资源, 所在片区均被品牌发展商进驻, 片区自身的发展规划一定程度上提升了未来项目居住品质, 将会是禅城下一个爆点。



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2018/3/9	TD2018(CC)WG0001	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	2.44	15753	46%	6462	佛山市嘉信管理咨询有限公司

1) 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为 9132 平方米



分析：地块体量小，所处地段商圈并未成熟，周边主要以厂房建筑为主。

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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2018/3/14	TD2018 (CC) XG0002	佛山市禅城区陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	1.06	4.25	31300	38%	7358	佛山信财置业开发有限公司

- 1) 地块 A 土地面积:5318.44 ㎡, 居住建筑的计容建筑面积不超过 10636 ㎡; 地块 B 土地面积:5314.91, 商业商务娱乐康体类计容建筑面积不超过 2391 ㎡; 道路地下空间面积:961.47 ㎡
- 2) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后竞自持租赁住房比例, 当比例达到 100%后, 摇号确定竞得人
- 3) 租赁住房自持年限为 70 年, 竞得人出租自持租赁住房前, 应对房屋进行全装修, 确保满足居住基本条件。
- 4) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币 94672 元。



分析: 片区内有较为成熟的产业与配套, 商业气氛较好, 对于地块属性与规划有一定的利好。



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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2018/3/19	TD2018(CC) XG0003	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	5.73	20.06	238610	26%	11892	保利华南实业有限公司

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后竞租赁住房比例，当比例达到 100%后，摇号确定竞得人
- 2) 地块兼容的商业商务设施的计容建筑面积不超过 40129 m²
- 3) 地块应按规划条件附图所示设置虚线绿地，绿地面积不少于 5821.70 m²，必须临城市道路，对外开放使用
- 4) 自持租赁住房的自持年限为 70 年，竞得人出租自持租赁住房前，应对房屋进行全装修，确保满足居住基本条件。



分析：地块临近在建的地铁三号线，但离地铁站有一定距离。目前城北除了保利外，还有万科与旭辉两大品牌发展商进驻，一定程度上打开了当地市场，相信凭借地块的竞拍有助提高片区热度。

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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2018/3/22	TD2018 (CG) XG0004	佛山市禅城区江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	13.83	94803	43%	6853	佛山招商房地产有限公司

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后竞租租赁住房比例，当比例达到 100%后，摇号确定竞得人
- 2) 地块一土地面积 27166.42 ㎡，为商业商务娱乐康体用地，兼容文化设施用地，居住类建筑的计容建筑面积不超过 21733 ㎡；地块二土地面积 29673 ㎡，为二类居住用地
- 3) 竞得人须自持地块内部分商业办公物业，自持比例为地块商服用途计容总建筑面积（不含地下车位）的 12%。自持时限不少于 5 年
- 4) 自持租赁住房的自持年限为 70 年，出租自持租赁住房前，应对房屋进行全装修，确保满足居住基本条件
- 5) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币 126133 元



分析：地块周边拥有教育资源、山景资源，而且靠近创意产业园以及 4 号线两大站点，出行相当方便。



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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2018/3/19	TD2018 (NH) WG0004	佛山市南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住、科教	13.02	32.55	498060.9	53%	16184	保利华南实业有限公司

- 1) 地块设置最高限价，当竞拍到最高限价后，转为竞租赁住房建筑面积，租赁住房由竞得人自持 70 年，租赁住房最高限制面积为 265000 ㎡，当竞拍致最高限制租赁建面，由最先报出租赁住房建筑面积为 265000 ㎡者确定为竞得人
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于 11 亿元（不包括土地款）
- 3) A 区土地面积 40687.5 ㎡，B 区土地面积 89524.6 ㎡
- 4) 住宅用房计容建筑面积：≥200000 ㎡，且≤280000 ㎡，其余为商业及相关配套设施计容建筑面积
- 5) B 区地块须设置幼儿园（托儿所）1 处：规模 12 班，用地面积≥5040 ㎡，建筑面积≥3240 ㎡，验收后移交桂城街道统一管理、使用；A 区小学及配套道路：建筑面积：≥39000 ㎡，总班数 48 班，验收后无偿移交桂城街道统一管理、使用
- 6) 本宗地须配建面积不少于 3000 ㎡的公交站场、无偿配建 15000 ㎡安置住房、1000 ㎡卫生服务站等服务用房



分析：地块临近半月岛湿地公园，环境、规划较好，同时周边有大量品牌发展商进驻，片区热度火爆。



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)	溢价率	楼面地价 (元/ $m^2$ )	竞得者
2018/3/21	TD2018 (NH) WG0007	佛山市南海区三山新城疏港路北侧、泰山东侧、岗中路西侧地段	商住	5.22	18.28	147193	64%	8053	佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司

- 1) 办公用房计容面积 $\geq 87000 m^2$ ；住宅计容面积 $\leq 54836 m^2$ ，须集中设置于A区；酒店用房计容面积 $\geq 4500 m^2$ ，且 $\leq 20000 m^2$
- 2) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积，最高租赁住房建面 54836  $m^2$ ，当竞买人报出租赁住房建筑面积为 54836  $m^2$ 时，最先报出租赁住房建筑面积为 54836  $m^2$ 者确定为竞得人，租赁住房有竞得人自持 70 年
- 3) 本宗地物业整体通过竣工验收合格后两年内，竞得人须在本项目内引入一个国家级的众创空间或孵化器
- 4) 租赁住房全部用于对外租赁，不得销售。对租赁房屋进行全装修，确保满足居住条件



分析：受“香港城”“澳门城”两大规划利好，片区未来产业前景可观，而地块要求建设一定的商业配套，将有助完善三山新城目前的配套，加速片区建设。

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)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2018/3/26	TD2018 (NH) WG0008	佛山市南海区桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石肯二村工业区地块	商住	7.70	23.09	310800	11%	18582	佛山市万桂房地产开发有限公司 (万科)

- 1) 需建幼儿园规模≥9班, 且≤12班, 用地面积≥5040㎡, 建面≥3240㎡; 配建一处2000㎡的公交站场
- 2) 须配建至少45000m<sup>2</sup>住宅须作为人才住房
- 3) 竞得人同意佛山市南海区桂城街石肯村二村股份合作经济社有优先权回购本宗地上回购商业物业总面积为10000㎡, 回购住宅面积为157.6㎡
- 4) 竞得人需向佛山市南海区桂城街石肯村二村股份合作经济社租赁其回购的全部物业, 租期为10年, 自物业交付之日起计算。租金标准为每一租赁年1100万元。租赁期每满三年, 租金递增10%。
- 5) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞租赁住房面积, 最高租赁住房建面90000㎡, 当竞得人报出租赁住房建筑面积为90000㎡时, 最先报出租赁住房建筑面积为90000㎡者确定为竞得人, 租赁住房有竞得人自持70年



分析: 地块离4号线规划站点石肯站仅200米之隔, 周边配有公园、小学、商场、医院等成熟的生活配套, 且东南向拥有一定的江景资源。

## 2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月无重点商住地块出让）



KINGSWICK 经纬

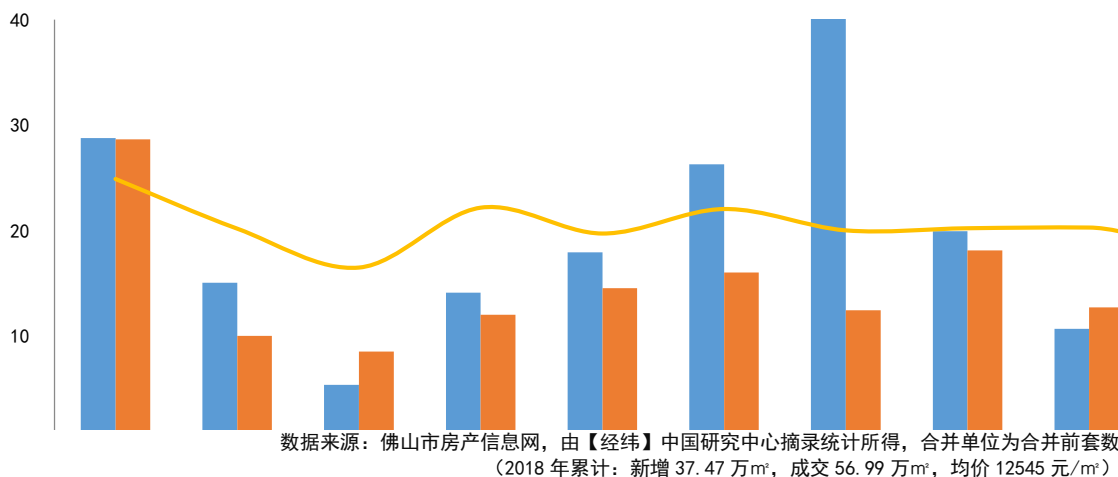


## 三、禅桂住宅市场分析

### 3.1 禅城区月度运行态势

禅城住宅市场月度供求走势

单位：万 $m^2$



3月份禅城新增预售面积 10.52 万 $m^2$ ，环比增加 1%，同比减少 23%；网签套数 2880 套，环比增加 216%，同比增加 15%；网签面积 33.69 万 $m^2$ ，环比增加 201%，同比增加 18%；网签均价 12349 元/ $m^2$ ，环比无变化，同比下跌 1%。

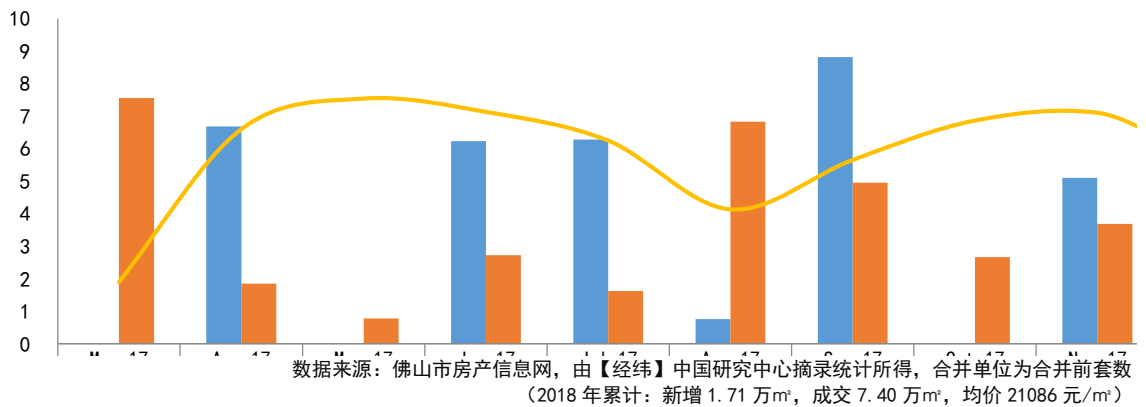
**3月土拍火热，多个项目加推成交火热。**本月是土地竞拍实施“限地价，竞自持租赁住房面积”的第一个月，共有 4 宗商住地，1 宗商服地成交。房企对于竞拍中小型商住地普遍持谨慎态度，而拍地楼面价方面也有所降温。另一方面多个项目加推开卖，开盘现场当日平均消化率逾九成，整体供求状况乐观。

**高价地项目动作频频，若新货入市或将刺激市场。**目前绿城桂语兰庭已开放营销中心，五矿崇文金城开放展点，还有华发亲仁路项目公布项目规划信息等等动作，意味着高价地项目离入市不远。但由于禅城仍然受限价影响，目前在售项目均价仍未突破 2 万关口。当高价地项目入市时，势必对市场带来一定的冲击和影响，有助拉升板块热度与市场均价。

## 3.2 桂城月度运行态势

单位: 万 $m^2$ 

桂城住宅市场月度供求走势



3月份桂城新增预售面积 1.71 万 $m^2$ ; 网签套数 150 套, 环比减少 37%, 同比减少 80%; 网签面积为 1.74 万 $m^2$ , 环比减少 33%, 同比减少 77%; 成交均价 21099 元/ $m^2$ , 环比上升 1%, 同比上升 91%。

**两宗靓地高价成交, 网签成交量跌价升。**本月万科、保利分别夺得石石肯与桂城水厂两宗商住地块, 若剔除配建, 楼面价均逾 18000 元/ $m^2$ , 而这两宗地块均靠近禅城奇槎板块。目前奇槎板块高价地频现, 但在售项目较少, 预计未来该区域供应量庞大, 且均为高价项目。

**4月份千灯湖、三山、平洲板块将有新货推出。**除了以往的当代万国府、中铁建国际公馆、保利诺丁山外, 预计已沉寂一年多的富丰君御项目将有望加推二期洋房产品, 面积段涵盖 90-160  $m^2$  三至五房设计, 为板块提供新的供应, 重新激活市场活力。

## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	旧城区	碧桂园岭南盛世	54792	345	39811	13763
2	绿岛湖	绿岛湖壹号	44767	183	33167	13497
3	奇槎	保利碧桂园天汇	41290	235	30848	13385
4	季华西	融创望江府	36712	243	27978	13122
5	季华西	龙光玖龙湾	27404	151	21098	12989
6	绿岛湖	融创湖滨世家	26587	136	19914	13351
7	旧城区	瑞安岭南天地	26303	149	19103	13769
8	城南	新福港鼎峰	24583	166	17534	14020
9	新城	合景新鸿基珑景	23088	142	16715	13813
10	季华东	星星凯旋国际	17996	81	13183	13651
合计			323522	1831	239351	13517

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	千灯湖	奥园1号	14435	50	5504	26224
2	千灯湖	万科金色城市	4521	25	2451	18446
3	千灯湖	时代名著	4463	20	2682	16640
4	千灯湖	宏宇景裕豪园	3137	11	1250	25086
5	千灯湖	南海万科广场	2718	17	1446	18799
6	平洲	依岸康堤	2106	3	1381	15246
7	千灯湖	当代万国府	1363	6	696	19579
8	千灯湖	万科湖岸	1043	1	370	28211
9	千灯湖	中国铁建国际公馆	963	4	503	19136
10	平洲	康怡名居	684	3	401	17044
合计			35433	140	16686	21235

(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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	季华西	融创望江府	2018/3/13	15-16座, 32层/2梯4户	三房/95-109 四房/128	248	2.66
	旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/3/14	禄盈路2号3-4座, 32层/2梯2户	四房/223	124	2.76
	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/3/16	二期16座, 30层/2梯4户	三房/98 四房/127	116	1.31
	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/3/16	天滨组团3座, 32层/2梯2户 天滨组团4座, 32层/2梯3户	三房/109 四房/126 五房/168-173	155	2.32
	城北	万科金色里程	2018/3/23	郊边一路2号一座, 18层/2梯10户	三房/81-94	164	1.47
南海	三山新城	保利诺丁山	2018/3/22	9座, 40层/2梯5户	三房/74-102	185	1.71
合计				992套, 12.23万m <sup>2</sup>			

## 3.5 本月楼盘动态

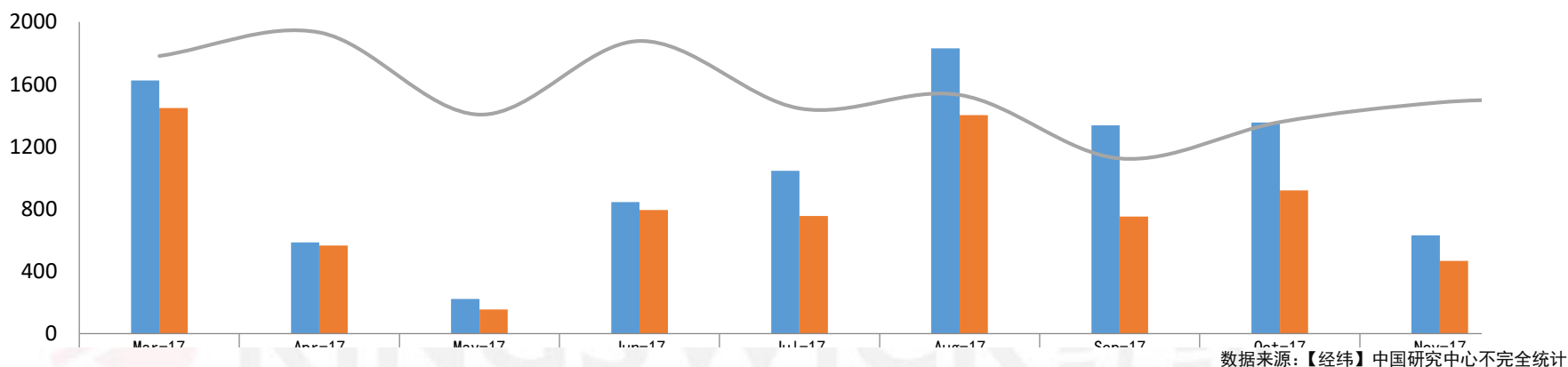
板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	活动信息	3.9-3.31 征集城北印象图片故事现金奖活动
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	3.24-25 手陶免费体验活动
季华东	绿地璀璨天城	活动信息	3.17BMW6系GT品鉴会
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	3.2-4 活动元宵猜灯谜和汤圆DIY
		活动信息	3.17-18 红酒会
	中海凤凰熙岸	活动信息	2.26-3.4 到访抽奖
		活动信息	3.12-18 到访抽奖
		活动信息	3.21-31 优惠购房活动
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	3.24-25 宠物活动
		活动信息	3.2-4 柴犬主题庙会
	金茂绿岛湖	活动信息	3.10-11 到访营销中心送DIOR唇膏
		活动信息	3.17-18 奇异博士主题活动
		活动信息	3.2-4DIY花灯、桃花,猜灯谜,品汤圆
	绿岛湖壹号	活动信息	3.8 玫瑰赞礼活动
		活动信息	3.17-4.8 每周末免费享星巴克手工制作咖啡
南庄	万科又一城	活动信息	3.17-18 麦当劳活动
——	融创	活动信息	3.10 点赞微信稿前38位粉丝获得花束礼盒一份
千灯湖	奥园一号	活动信息	1.27 花艺师授课
	中国铁建国际公馆	活动信息	3.16-18 爱心捐书活动
		活动信息	3.30DIY 风筝活动
三山新城	保利诺丁山	活动信息	3.3-4 猜灯谜、元宵花灯DIY活动
		诚意登记	3.7 启动9座洋房诚意登记
		活动信息	3.17-18 疯狂迷你运动会

### 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	2018/3/16	15 座	124	三房 四房	109 128	11500-12000	—	毛坯	—	124	100%
旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/3/17	禄盈路 2 号 3-4 座 (双数层)	60	四房	223	18500-19500	—	带装修	买理财产品享 98 折	45	75%
新城	合景新鸿基珑景	2018/3/17	18 座	135	三房	82-109	18000-18500	持平	带装修	—	135	100%
奇槎	保利碧桂园天汇	2018/3/19	天滨组团 3/4 座	155	三房 四房 五房	109 126 169-173	17000-19500	持平	带装修	—	152	98%
绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/3/19	16 座	116	三房 四房	98 128	15500-16000	持平	带装修	99 折	85	73%
绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/3/25	5 座	224	三房 四房	94 130	12500-13000	持平	毛坯	98 折	224	100%
合计推货量：814 套						合计成交量 (开卖当日)：765 套， 推售率约 94%						



（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）

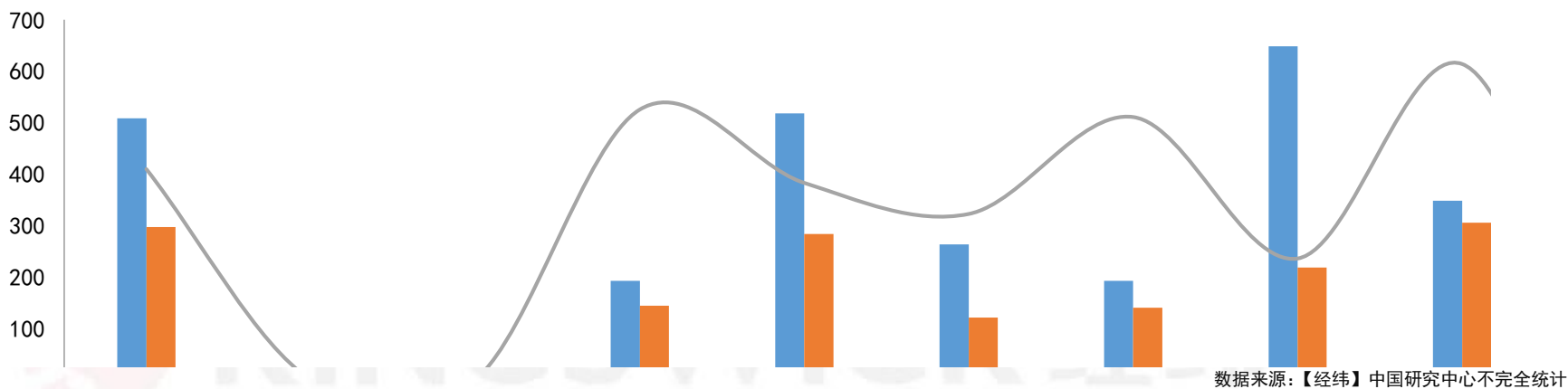
数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计



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

单位：套



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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	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	2018/3/28	9座	185	三房	74-102	22000-24000	3000	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%						

## 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 <sup>2</sup> )	预计均价	备注
旧城区	2018年4月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
亚艺	2018年4月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
奇槎	2018年4月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
季华西	2018年4月	融创望江府	16座	124	95-96	11500-12000/毛坯	——
绿岛湖	2018年4月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
绿岛湖	2018年4月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-17500/带装修	——
千灯湖	2018年4月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
平洲	2018年4月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
合计				1242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