

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI





禅桂房地产市场监测报告

二〇一六年十月



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据,因网上签约数据有一定程度的滞后性,报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况,谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

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:市场研究及项目发展部 麦少庄 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.....	5
2.1 本月重点成交地块信息.....	5
2.2 下月重点出让地块信息.....	5
三、禅桂住宅物业市场分析.....	7
3.1 市场总述.....	7
3.2 禅桂住宅市场供求情况.....	7
3.3 本月新增供应情况.....	9
3.4 本月销售金额排名.....	10
3.5 本月楼盘动态.....	11
3.6 本月住宅开盘情况.....	13
3.7 未来市场供应情况预测.....	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 佛山民企是主导 GDP 贡献率 63%

来源：2016 年 10-13 南方都市报

作为民营经济发展的沃土，一直以来，民营经济在佛山经济发展中起了相当重要的作用。

昨日，佛山市召开发展民营经济和促进民间投资座谈会。同时，佛山市对美的集团等 100 家优秀民营企业和 20 家转型升级标杆民营企业进行了通报。

会上，佛山市长朱伟肯定了民营经济的重要作用，他表示民营经济是推动佛山市经济社会发展的主力军，民间投资则是民营经济发展的重要支撑，两者相辅相成，都是经济工作的重要方面。此外，佛山市发改局还发布了《关于进一步鼓励和引导民间投资加快发展的若干措施(征求意见稿)》。



■ 经济指数向好 GDP 增速 8.2%

来源：2016 年 10-31 广州日报

上周五，佛山市召开今年前三季度全市经济形势分析会。会上，副市长黄喜忠介绍了佛山今年 1 月~9 月的经济运行情况。据悉，今年前九个月，佛山不少经济指数较一季度和二季度有了明显的向好态势，地区生产总值实现稳中有升，达 6137.86 亿元，同比增长 8.2%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 桂城将打造 45 公里长滨河景观带

来源：2016-10-11 南方都市报

南都讯 记者关婉灵 辖区内将有 10 条轨道交通，着重研究对外交通出入口规划，设计打造 45 公里长滨河景观带，投入 4 亿在桂城东建设二层连廊打造优质生活圈的试点……昨日上午，桂城街道党工委副书记、办事处主任刘浩文上线微访谈，围绕城市、产业、人居等方面，亮出了桂城未来的规划思路和发展蓝图。

■ 到 2020 年将新增 14 万中小学学位

来源：2016-10-18 南方都市报

南都讯 记者曾春花 实习生梁夏 《佛山市教育事业发展“十三五”规划(2016-2020 年)》(以下简称“规划”)已经市人大常委会审议通过，市教育局昨日组织媒体解读该规划。根据规划，到 2020 年，佛山中小学生人数将增加 10 万人左右；义务教育阶段拟试行学区制和九年一贯对口招生；以名校为龙头和依托，促进优质教育资源共建共享。

■ 岭南大道节点工程落地 魁奇路快速化还要等

来源：2016-10-26 南方都市报



南都讯 禅城今年最重要的一条道路工程有了新进展。昨日，禅城区交通运输局和中交路桥建设有限公司与中交第二公路勘察设计研究院有限公司正式签署魁奇路快速化岭南大道节点工程 PPP 项目合同，标志着该项目正式进入筹建实施阶段。

尽管该节点工程将开工建设，但整条约 6 公里长的魁奇路快速化路段，受地铁 2 号线施工影响，仍未有开工时间表。

二、土地市场

2.1 本月重点成交地块信息

(暂无重点土地出让资讯)

2.2 下月重点出让地块信息

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
2016/11/24	TD2016(CC)WG0006	佛山市禅城区华祥路南侧、规划八路东侧	商住	4.26	≤3.5	14.9	108725	7300



分析：地块处于禅桂陈交界，临近桂澜路，交通便捷，附近有在建地铁2号线经过，区位优势明显，地块附近有保利、时代等大开发商楼盘，与项目形成直接竞争。

- 1) 地块商业类建筑计容建筑面积：≤59575 ㎡
- 2) 地块本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为 49210 平方米

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
2016/11/28	TD2016(CC)WG0007	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	4.96	≤3.5	17.4	126783	7300.06

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
								
<p>分析：地块处于禅桂陈交界，临近桂澜路，交通便捷，附近有在建地铁2号线经过，区位优势明显，现时配套尚不成熟，而土地前景广阔，土地价值较高。</p>								
<p>1) 兼容商业商务娱乐康体建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的40%；</p>								

三、禅桂住宅物业市场分析

3.1 市场综述

禅城方面：

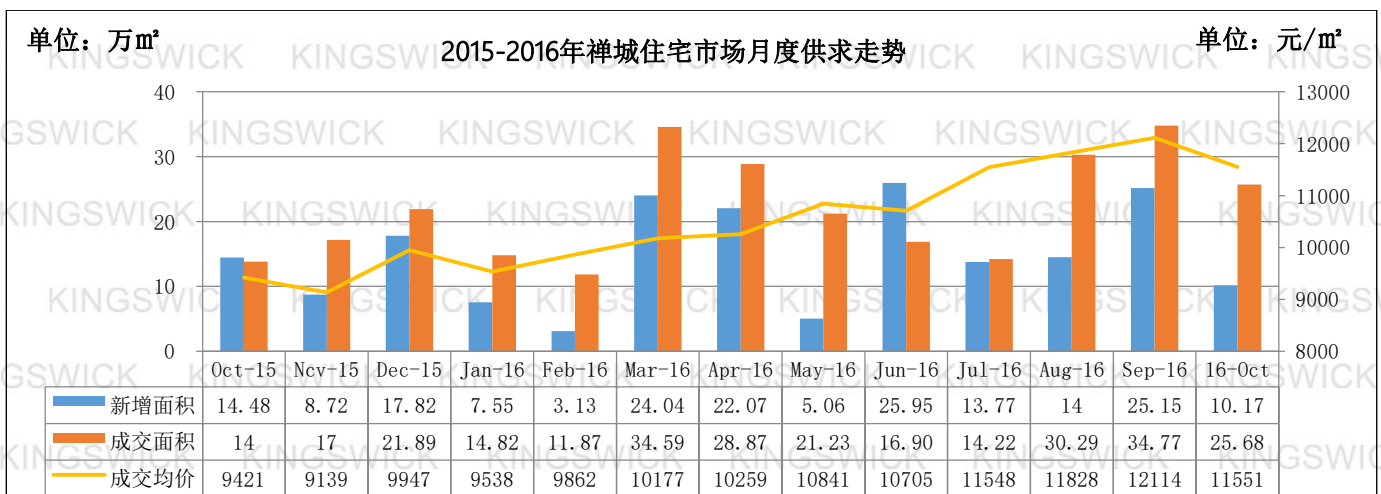
在 10.8 限购限贷政策影响下,禅城 10 月新增预售环比下降近 6 成,供应明显走低;同时,黄金周前后推货出现分化,节前禅城楼盘推售节奏迅速而火热,节后各楼盘推售动作明显停滞,整个 10 月,仅有少量新货入市;另外,国庆七天一手住宅房成交量占整个 10 月成交量近 5 成,主要原因是大量成交扎堆于限购前网签。

十一月,禅城将会有位于奇槎的两块商住用地出让,而在禅城余货不足,而新货入市节奏放缓,后期楼市或将进入量少价稳的态势。

桂城方面：

同受新政影响,桂城 10 月新增预售环比下降超 9 成,供应骤减;10 月间桂城各楼盘推货节奏放缓,仅有少量楼盘在新政后推货开卖;而 10 月桂城成交价格上涨幅度微弱,保持平稳发展态势。在十一月,桂城奥园一号和当代万国府 MOMA 等高价项目陆续推新,预计后市短将会一定程度的回暖。

3.2 禅桂住宅市场供求情况

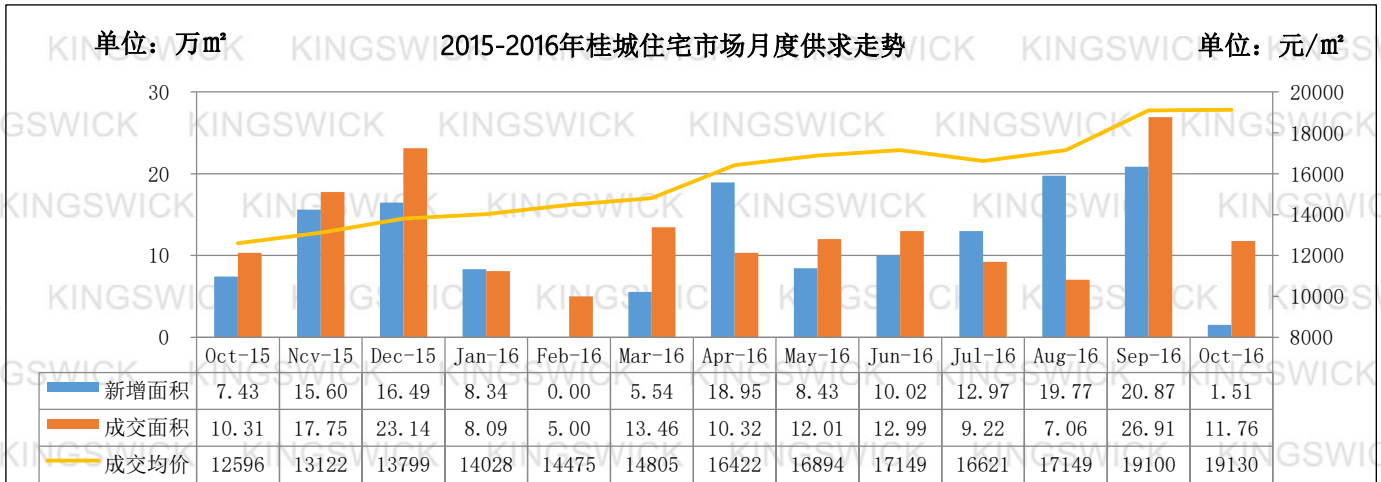


(备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

十月份禅城新增预售 987 套，环比减少 57.60%，同比减少 31.60%；网签面积 25.68 万㎡，

环比下跌 30.87%，同比增加 67.85%；成交均价 11551 元/㎡，环比下跌 4.65%，同比上涨

22.61%。



(备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

十月份桂城新增预售 116 套，环比减少 94.35%，同比减少 87.39%；新增面积 1.51 万㎡，环

比减少 92.78%，同比减少 79.72%；网签套数 1181 套，环比下跌 52.34%，同比上升 14.77%；

网签面积为 11.76 万㎡，环比减少 56.29%，同比增加 14.12%；成交均价 19130 元/㎡，环比

上升 0.16%，同比上升 51.88%。

3.3 本月新增供应情况
月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
禅西	中海凤华熙岸花园	2016/10/8	8-10 座/13 层, 16-18 座/12 层	三房/89-127	340	4.47
			23-25 座/12 层, 29-35 座/12 层	四房/142	44	
南庄	万科城八、九期	2016/10/24	7 座、8 座/28 层	三房/89	328	2.93
城南	盈天广场	2016/10/25	2 座/30 层、3 座/30 层、4 座/30 层	三房/92	225	2.77
				四房/140	50	
合计					987	10.17
桂城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
千灯湖	当代摩码花园	2016/10/28	3 座, 31 层/2 梯 2 户	四房/128-131	58	0.75
		2016/10/28	4 座, 31 层/2 梯 2 户	四房/128-131	58	0.75
合计					116	1.5



3.4 本月销售金额排名

禅城销售金额前十名

(因禅城房产网站升级, 本月暂无禅城销售金额排名)

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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	千灯湖	万科金色城市	100589	515	48645.74	20677	带装修
2	千灯湖	宇佳·滨江一号	34904	136	15089.43	23131	带装修
3	平洲	富丰君御	19032	91	11506.63	16539	部分带装修
4	平洲	依岸康堤	16458	48	11149.98	14760	含别墅
5	桂城	悦万城	8539	70	4925.31	17337	含住宅公寓 (带装修)
6	三山新城	保利诺丁山	8370	39	4115.21	20338	带装修
7	千灯湖	宏鼎景裕豪园	7446	32	3546.08	20997	带装修
8	平洲	中海繁华里	6644	32	3532.9	18807	带装修
9	桂城	越秀星汇云锦	6165	32	3498.28	17623	带装修
10	桂城	丽雅嘉园	5896	135	5713.17	10320	—



3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	普君新城	优惠信息	10.1-10.7 普君新城华府成交客户获三大礼：成交立送 28888 元，有机会赢得 iphone7，赠送豪华大闸蟹礼券
	富力广场	活动信息	10.1-10.4 冰淇淋 DIY 与沙画活动
绿岛湖	连岸	活动信息	10.1-10.7 参观样板间获取游戏抽奖券参加游戏，集齐盖章获取礼品。游戏包括自由足球，VR 视界，闯关大冒险
	保利翡翠公馆	活动信息	10.1-10.7 奇幻海洋节，海洋动物飞行器，有海洋主题乐园宫殿餐饮提供
	绿岛湖壹号	活动信息	10.1-10.3 举办美食嘉年华会
	金茂绿岛湖	活动信息	10.15-10.16 推出“印象法国，绿岛盛荟”系列活动，活动包括花艺 DIY 定制、皮革 DIY 定制、皮革 DIY 定制，现场有茶点提供
			10.22-10.23 举办主题为“法式美食，饕餮盛宴”活动，活动包括法式套餐和雪茄 DIY,有艺术红酒巡展及外国乐队现场驻唱
			10.29-10.30 举行“好摄之徒，印象绿岛湖”活动，展示大师作品
南庄	龙光水悦龙湾	活动信息	10.1-10.7 醒狮表演和冰糖葫芦送,畅玩体感巴西足球游戏;巧克力 DIY;玩抓钱机;赌王游戏。韩式亲子合照;首饰 DIY;香水 DIY;日式文化照;扇面 DIY
			10.15 南庄首届蚂蚁舞林大赛决赛，前三名获奖金奖励
			10.29-10.30 举办感恩嘉年华活动
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	10.1-10.7 推出哈根达斯盛宴，提供雪糕制作，提供主题合影区，还有郊外活动如钓鱼踢球
亚艺	龙光天湖华府	活动信息	10.1-10.7 国际智能机器人环球巡演将盛大上演
			10.15-10.16 举办“恐龙大探险”主题活动，活动现场有恐龙模型观摩，来访客户即送“恐龙蛋”
			11.5 举办天湖华府业主专享秋游活动，活动地点为顺德长鹿农庄，每户限报 3 名
			10.29 举办龙光传统手工艺狮头制作活动
			10.30 举办万圣节活动，参与游戏集印章兑换礼品

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

板块	楼盘名称	活动类型	内容
平洲	招商臻园	活动信息	10.1-10.7 现场画糖画
	依岸康提	优惠信息	48座正式推出优惠预约，现在预约即享九五折优惠
千灯湖	奥园1号	活动信息	10.1-10.7 七彩虹地毯拍照，现实版飞行棋，和七彩水晶泥盆栽制作；有七色雪糕提供
			10.28 举办摊位游戏，集印章参与砸金蛋有礼活动。活动内容包括南瓜灯笼与3D动物拼图DIY
	当代万国府MOMA	活动信息	10.1-10.7 趣味篮球知识问答，投篮机游戏，手柄游戏，有好礼送
			10.15 前微信分享朋友圈集赞获得礼品
宏鼎景裕豪园	活动信息	10.29 万圣节主题派对，主题餐饮，豪车展览，各式冒险活动等	
三山新城	中海万锦熙岸	活动信息	10.1-10.7 啤酒畅饮，风情美食，精品一元购趣味活动
	保利诺丁山	活动信息	10.1-10.5 开设魔术课堂，每日不同魔术教学国庆期间前五名购房者，可获得抽张卷参与抽奖，奖品有英伦游，液晶电视，冰箱
			10.22-10.23 举办真人大富翁游戏，内容包括玩转叠罗汉、巧解连环、引匙入杯，眼疾手快

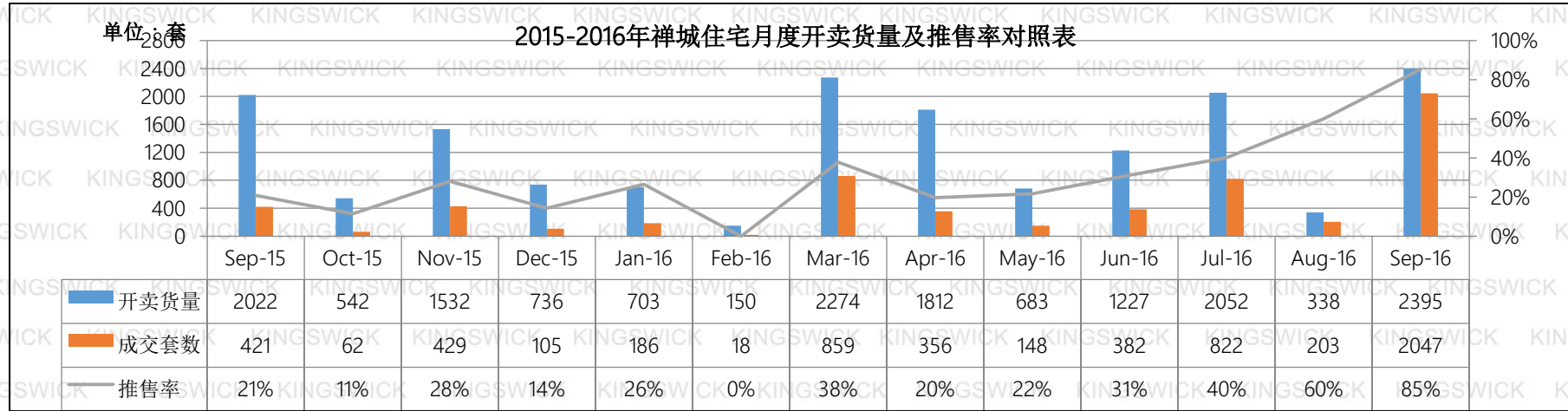
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.6 本月住宅开盘情况

3.6.1 禅城



禅城住宅本月开盘项目汇总

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	消化率
季华路	星星凯旋国际	2016/10/1	北区 1 座	50	四房	200	20000-22000	1500	毛坯	10 万开盘 98 折	22%
合计推货量：50 套						合计成交量 (开卖当日)：11 套， 推售率约 22%					

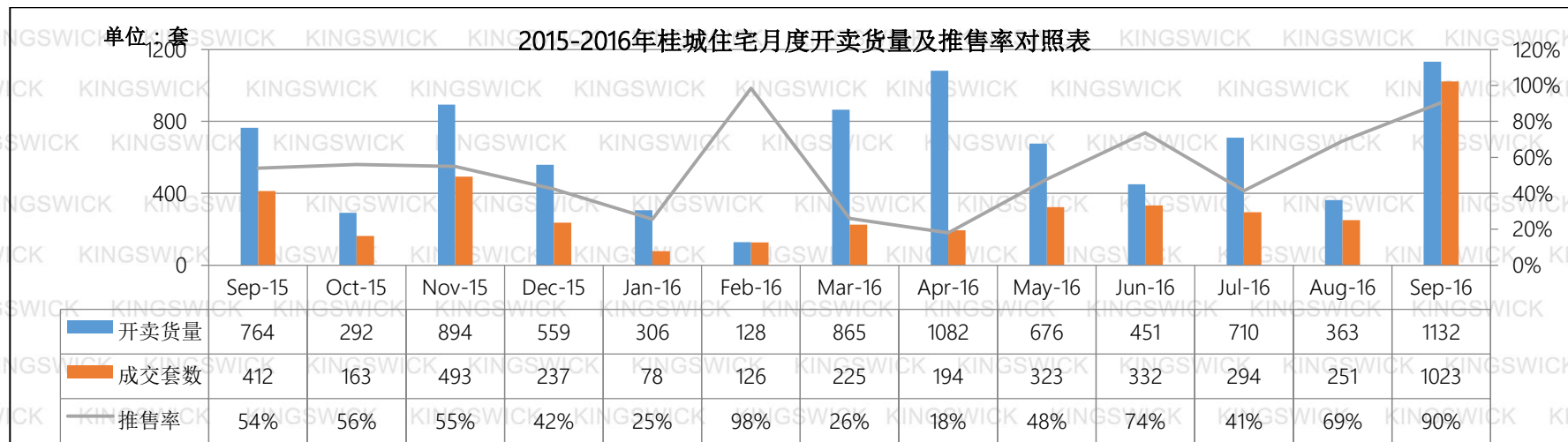
(备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.6.2 桂城



桂城住宅本月开盘项目汇总

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 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	价格升跌幅 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	消化率
三山新城	富丰君御	2016/10/15	8座	150	三房 四房	92、127	17000-18500	1500	毛坯	5千97折	68%
合计推货量: 150套						合计成交量(开卖当日): 125套, 推售率约68%					

(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)

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.7 未来市场供应情况预测

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
千灯湖	2016-10月	奥园一号	/8座	120	97-125	23000-25000/带装修	--
季华路	2016-11月	星星凯旋国际	1座	100	200	17000-19000/毛坯	--
绿岛湖	2016-11月	融创湖滨世家	10、11座	48	176-300	待定	--
平洲	2016-11月	依岸康堤	48座	124	85、123	待定	--
桂城	2016-11月	南海万科广场	5座	234	86-136	23000-26000/带装修	--
合计		共 900 套					

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

总公司 (广州)

经纬物业 (中国) 有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址 : 广州市越秀区东风东路 761 号丽丰中心 23 楼 04-07 室

电话 : (020) 8356 0280 传真 : (020) 8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址 : 佛山市南海区桂澜中路 23 号南海万科广场写字楼 10 楼 04-06 室

电话 : (0757) 8321 8338 传真 : (0757) 8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址 : 上海市长宁区仙霞路 88 号太阳广场东楼 2 楼 B1-B3 室

电话 : (021) 6278 2929 传真 : (021) 6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址 : 广西南宁市民族大道 86 号金和大厦 1005 室

电话 : (0771) 588 5330 传真 : (0771) 588 5332



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



<http://www.kingswick.com>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138