

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 7 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 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：麦少庄 罗靖 梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪

梁景文 李敏乔 罗智文



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	14
2.1 本月重点商住地块成交情况	14
2.2 下月重点商住地块出让情况	15
三、禅桂住宅市场分析	20
3.1 禅城区月度运行态势	20
3.3 本月销售金额排名	22
3.5 本月楼盘动态	24
3.6 本月开卖情况	26
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	26
3.6.2 桂城开卖货量及推售率	27
四、未来市场供应情况预测	28
4.1 下月即将开卖项目	28

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 禅城上半年 GDP 同比增长 6.6%

来源：珠江时报 2019-7-29

日前，佛山市禅城区发布 2019 年上半年经济运行分析。据统计，上半年，全区地方生产总值实现 863.61 亿元，同比增长 6.6%，增速较今年第一季度上升 0.2 个百分点。经济总体保持稳中有进的良好态势。

第二产业增长提速

据统计，上半年，全区地方生产总值实现 863.61 亿元，其中第一产业增加值 0.13 亿元；第二产业增加值 353.12 亿元，增长 4.1%，较一季度上升 0.3 个点；第三产业增加值 510.36 亿元，增长 8.5%，较一季度上升 0.1 个点。一、二、三产增加值比例为 0.0:40.9:59.1，三产比重较一季度提升 1.3 个点。

具体而言，第二产业中，工业、建筑业增长均有加快。据统计，上半年，第二产业增加值 353.12 亿元，同比增长 4.1%，比一季度上升 0.3 个百分点，对 GDP 贡献率为 26.2%，较一季度上升 1.3 个点。

上半年工业总产值实现 965.33 亿元，同比增长 3.9%，增速较一季度加快 0.5 个百分点。规模以上工业总产值 858.50 亿元，增长 4.4%，较一季度上升 0.6 个点。值得一提的是，在规上 29 个工业行业中，共有 20 个行业实现正增长。

重工业保持主导地位。规模以上重工业完成产值 562.56 亿元，占规上工业总产值的比例高达 65.5%，增长 4.1%。轻工业完成产值 295.94 亿元，增长 5.2%。

民营工业发展速度加快。民营工业完成产值 569.12 亿元，增长 8.2%，较一季度上升 1.3 个百分点，比全区工业总产值增速快 4.3 个点。

规模以上先进制造业和高技术制造业保持稳健发展。规模以上先进制造业总产值 285.38 亿元，增长 2.4%，其中生物医药及高性能医疗器械发展态势强劲，增长 27.5%。高技术制造业总产值 68.30 亿元，增长 3.7%，其中医疗制造业增速高达 26.2%。

第三产业保持主导位置

第三产业平稳发展，其他服务业拉动作用增强。据统计，上半年，第三产业增加值对 GDP 贡献率为 73.8%，拉动 GDP 增长 4.9 个点，是拉动 GDP 增长的主要动力。

其他服务业、金融业和交通运输、仓储和邮政业对第三产业贡献位列前三。其他服务业增加值实现 231.39 亿元，对 GDP 贡献率达 46.6%，拉动 GDP 增长 3.1 个百分点，领跑各行业，是禅城区经济重要支撑点，其中营利性服务业增长 18.3%，对 GDP 贡献率达 28.7%，拉动 GDP 增长 1.9 个点。

金融业和交通运输、仓储和邮政业保持较高增速，分别增长 13.5% 和 13.3%，对 GDP 贡献率均达 10% 以上。正所谓，金融活，经济活；金融稳，经济稳。经济兴，金融兴；经济强，金融强。今年上半年，禅城金融财税增势良好。

6 月末，金融机构本外币存款余额 4256.32 亿元，同比增长 12.8%，增速较一季度提升 0.6 个百分点。金融机构本外币贷款余额 3311.07 亿元，增长 23.6%，增速较一季度提升 1.1 个点。

上半年，地方财政一般公共预算收入（考核口径）完成 53.77 亿元，增长 1.5%，增速较一季度上升 9.6 个点；地方一般公共预算支出完成 61.03 亿元，增长 13.8%，增速较一季度上升 10.5 个点。税收收入增速有所加快，税收总额实现 139.92 亿元，增长 3.5%，增速较一季度上升 4.7 个点，由负转正。

而居民消费价格也有小幅上涨。据统计，6 月禅城区居民消费价格总指数，累计同比上涨 2.3%。与上年同期比较，服务价格指数增长 2.5%，消费品价格指数增长 2.1%，工业品价格指数增长 1.5%。

精准发力高端服务

根据上半年禅城经济运行情况，该分析也提出了下阶段工作思路。

首先，瞄准制造短板，精准发力高端服务。一方面，通过生产性服务业的发展，帮助企业解决缺材料、缺技术、缺工艺、缺零部件等方面的问题，为制造实现创新发展提供强力支撑。另一方面，以生活服务、教育资源为突破口，给予重点发展的生活性服务业人才以更大扶持鼓励，努力构建良好的城市生活环境，借此吸引高端人才、高端企业、高端要素集聚地。

其次，以创新为引领，以项目为抓手，聚焦“四大定位”，瞄准“四大功能”，打造“五大集群”，全力做好项目谋划，促进改革成果有效转化，并加快引进重大产业项目，掀起新一轮“大招商，招大商”工作热潮。

此外，加大对新增运力水运企业的资金奖励力度，以鼓励和吸引企业加大投放大型新运力。吸引更多的“适水”货物选择水运，引导大宗适水货物“公转水”运输，充分发挥水运在中长途运输的优势。利用现有的江海联运企业或引进新的企业，增加江海联运船舶，积极开展江海联运，拓展珠江水系运输。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 佛山新港停止营运 将打造 26 万㎡的大型滨河公园

来源：佛山新闻网 2019-7-1

昨日各种各样的新鲜水果从这里上岸，走上市民餐桌；机械、家电等原料从这里运往佛山大小厂房，服务于佛山实体经济；大型货柜车在这里穿梭不止，让佛山制造走向全国乃至世界各地……

如今，这些每天出现在佛山新港的画面已成为过去。据佛山海事局消息，运载 26 年的佛山新港今日正式关停。

根据计划，佛山新港码头地块将建滨水景观公园，并与东平河石湾湿地公园及东平河渔村文化公园连成一片，打造成约 26 万㎡的大型滨河公园，面积相当于 36 个标准足球场。

1990 年，佛山新港选址于当时的佛山城市边缘——佛山市高新技术开发区内，并于 1993 年投入生产经营。



自上世纪 90 年代初，佛山新港为腹地城市经济的发展，尤其是佛山外向型产业发展提供了重要的物流服务。

随着佛山的经济发展，昔日的城市边缘变成今天城市的中心区域。然而，佛山新港码头内河中小型港口的发展也引发了疏港公路拥堵、港口噪音等一系列问题。

2003年，关于佛山新港码头搬出中心城区的计划已开始谋划，但由于牵涉到土地征收、口岸管理政策、征收资金等系列问题，搬迁计划一直搁置。

2009年底，澜石片区巨无霸地块被香港上市企业新鸿基拍下，开启了该片区近十年的开发历程，工业时代的痕迹逐渐被隐去。佛山新港码头逐渐被高档酒店、商场、住宅等包围。

2017年，有网友在禅城区网络发言人平台咨询佛山新港搬迁进度，禅城区国土城建和水务局回复表示正积极和佛山新港码头业主对接、协商关闭补偿评估等工作。

2018年12月26日，佛山新港码头有限公司于与禅城签订了《佛山新港码头征收与补偿工作框架协议》，协议约定在2019年上半年完成新港码头征收工作。

2019年1月23日，禅城区召开“三园贯通”通气会，公布了佛山新港及周边改造提升工程的相关计划，佛山新港码头地块将建滨水景观公园，并与东平河石湾湿地公园及东平河渔村文化公园连成一片，打造成约26万m²的大型滨河公园。

2019年6月30日，佛山人正式向佛山新港告别，期待它以新的面貌再次和市民见面。



■ 三山电竞广场动工 南海下半年将出台电竞产业扶持政策

来源：南方都市报 2019-7-5

7月4日，南海电竞文创产业中心三山电竞广场正式动工建设。作为三龙湾南海片区的重点项目之一，该项目未来将规划引入数十家电竞、文创产业上下游及配套企业进驻，其中包含电竞行业头部企业、国际性电竞赛事、职业俱乐部等，力争打造为粤港澳大湾区乃至全亚洲深具影响力的电竞文创产业聚集区。

电竞产业园部分预计2021年竣工。

南海电竞文创产业中心规划占地面积约8.42万m²，总建筑面积约27.78万m²，投资总规模约20亿元，涵盖国家A级电竞馆、产业办公、商业、酒店等多业态类型，聚拢上下游产业链，形成电竞、动漫、文化产业集群。

据介绍，未来项目将引入数十家电竞、文创产业上下游企业及配套企业进驻，其中包含电竞行业头部企业、国际性电竞赛事、职业俱乐部等，打造沉浸式的电子竞技天堂，吸引当下热爱电竞的年轻一代参与其中，推动新兴电竞产业的发展与腾飞。预计电竞产业园部分将于2021年竣工。

事实上，自6月11日三龙湾南海片区建设局召开重点项目推进工作会议以来，连续不断有重点项目开工建设。6月18日三山科创中心二期启动；7月4日华南最具影响力的电竞文创产业中心奠基，在三龙湾南海片区打造粤港澳大湾区具有影响力的电竞特色产业聚集区，大批高端产业和重点项目加速推进。

“电竞产业不仅能带动信息技术、大数据、游戏制作、教育培训等产业创新协同发展，也能撬动文化旅游、

动漫等娱乐文化消费的崛起。三山电竞广场今天动工，将推动上下游产业链中各类人才、技术、信息、资金的集聚。”南海区桂城街道党工委委员江颖怡表示，作为桂城重点关注、重点支持的一大产业项目，桂城将全力支持该重点项目建设，力争将其打造为南海区电竞产业标杆。

下半年出台电竞产业扶持政策。

据《2018 广东游戏产业报告》显示，2018 年广东省游戏营收规模达 1811 .0 亿元，占全国比例 76.2%。现阶段中国电竞用户规模超过 4 亿人，单项赛事最高观赛人数超过 3 .3 亿人，用户数量成为电竞产业发展的重要基础。今年 4 月，南海成功引入英雄联盟春季总决赛，赛事引发的火爆人气和网络影响力，再次验证了佛山发展电竞产业的前途光明。

佛山市南海区文化广电旅游体育局副局长邵凯健在接受采访时表示，电竞产业是南海未来新兴文化产业的发力点，接下来南海将打出一系列组合拳，包括做好园区建设、打造青训基地等，下半年南海还将正式出台南海电竞产业扶持政策，打造出电竞产业氛围，利用三龙湾南海片区的区位优势，承接粤港澳大湾区主要城市电竞产业溢出效应，快速推动南海城市产业转型和文化消费升级。

对此，该项目的运作方代表表示，三山片区比邻广州南站，有天然的区位和交通优势，且企业运营成本比广州低，加上三龙湾主打科技、创新等产业要素，很适合电竞产业的发展。

按照规划，南海将以三山新城打造的电竞文创产业集聚区为载体，以电竞赛事、俱乐部基地文创互娱为核心，围绕年轻用户文娱消费生态圈，通过孵化、引入电竞俱乐部、游戏研发与运营、影视动漫与音乐等泛娱乐产业，拟用 3- 5 年的时间力争将区域打造成粤港澳大湾区乃至中国至大的电竞、泛娱乐特色产业集群与高端人才集聚地。

■ 广东省出台推进粤港澳大湾区建设实施意见和三年行动计划

来源：南方都市报 2019-7-5

为深入学习贯彻习近平总书记关于粤港澳大湾区建设重要论述和对广东重要讲话重要指示批示精神，深入贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，切实担当好粤港澳大湾区建设重要责任主体的职责，携手港澳有力有序推进大湾区建设，省委、省政府印发《中共广东省委广东省人民政府关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施意见》（简称《实施意见》），同时，省推进粤港澳大湾区建设领导小组印发《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020 年）》（简称《三年行动计划》），形成了我省推进大湾区建设的施工图和任务书。

《实施意见》包括重大意义和总体要求、重点工作任务、保障措施等三个部分，主要着眼长远发展，对标大湾区到 2035 年的建设目标，对未来十多年我省要重点推进落实的大事要事进行谋划，突出战略性和协调性。

第一部分是重大意义和总体要求。主要阐述了大湾区建设对于我省深化改革、扩大开放的重大意义，以及我省推进大湾区建设的指导思想、实施原则和发展目标。强调我省推进大湾区建设要坚持严格遵循中央顶层设计、坚持“一国两制”、坚持新发展理念、坚持改革创新、坚持互利共赢五项原则。明确我省推进大湾区建设按照“三步走”进行安排：第一步到 2020 年，大湾区建设打下坚实基础，构建起协调联动、运作高效的大湾区建设工作机制，在规则相互衔接和资源要素便捷有序流动等方面取得重大突破；第二步到 2022 年，大湾区基本形成活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架；第三步到 2035 年，大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。

第二部分是重点工作任务，包括九个方面。一是优化提升空间发展格局，发挥极点带动作用，强化轴带支撑功能，优化城市功能布局，加快形成分工有序、功能互补、高效协同的城市体系。二是强化大湾区辐射带动作用，推动构建“一核一带一区”区域发展新格局，带动珠江—西江经济带创新绿色发展。三是建设国际科技创新中心，携手港澳加强创新基础能力建设，强化关键核心技术攻关，打造高水平科技创新载体和平台。四是构建现代化基础设施体系，以交通、信息、能源、水利等为重点，打造内联外通、高效衔接的基础设施网络。五是协同构建具有国际竞争力的现代产业体系，实现粤港澳产业优势互补、紧密协作、联动发展。六是推进生态文明建设，携手港澳加强污染联防联控，推动形成绿色发展方式和生活方式。七是建设宜居宜业宜游的优质生活圈，完善便利港澳同胞在大湾区内地发展的配套政策，构建与国际接轨的公共服务体系。八是加快形成全面开放新格局，提升大湾区市场一体化水平，打造“一带一路”建设的重要支撑区。九是共建粤港澳合作发展平台，充分发挥合作平台的试验示范作用，引领带动粤港澳全面合作。

第三部分是保障措施。重点明确加强组织协调、加强政策支持、构建推进规划实施体系、防范化解重大风险、构建科学考核评估导向机制、鼓励社会参与等方面内容。

《三年行动计划》

《三年行动计划》包括九个方面 100 条重点举措，主要是着眼中期安排，把近中期看得比较准的、可以加快实施的重点工作进行分工部署，进一步量化阶段性目标。

●一是优化提升空间发展格局方面 3 条，主要包括以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎引领大湾区建设，发挥香港—深圳、广州—佛山、澳门—珠海强强联合的带动作用等内容。

●二是建设国际科技创新中心方面 14 条，主要包括加快创建综合性国家科学中心；争取国家在大湾区布局国家实验室；推进广深港澳科技创新走廊建设；向港澳有序开放科研设施和仪器的相关措施等内容。

●三是构建现代化基础设施体系方面 14 条，主要包括配合国家编制实施粤港澳大湾区基础设施互联互通专项规划、城际（铁路）建设规划，研究谋划广中珠澳高铁项目等内容。

●四是协同构建具有国际竞争力的现代产业体系方面 10 条，主要包括配合国家编制实施粤港澳大湾区构建现代产业体系专项规划；携手港澳建设国际金融枢纽等内容。

●五是推进生态文明建设方面 8 条，主要包括配合国家编制实施粤港澳大湾区生态环境保护专项规划；到 2020 年基本消除大湾区内地地级以上城市建成区黑臭水体等内容。

●六是建设宜居宜业宜游的优质生活圈方面 22 条，主要包括推进香港科技大学等港澳高校到大湾区内地地合作办学；配合国家制定境外（含港澳台）人才个人所得税税负差额补贴政策措施；编制并实施加强港澳青年创新创业基地建设实施方案等内容。

●七是加快形成全面开放新格局方面 12 条，主要包括推进营商环境法治化建设；推动扩大专业资格资质互认范围等内容。

●八是共建粤港澳合作发展平台方面 12 条，主要包括支持深圳前海、广州南沙、珠海横琴等重大合作平台建设；支持深港科技创新合作区建设等内容。

●九是保障措施方面 5 条，主要包括建立用地、用林、用海规模和指标统筹机制，对纳入大湾区战略部署的重大平台、重点项目用地需求予以优先保障等内容。

《实施意见》摘要

“三步走”

按照“三步走”的安排，携手港澳有力有序推进粤港澳大湾区建设。

●第一步，到 2020 年，粤港澳大湾区建设打下坚实基础。

●第二步，到 2022 年，粤港澳大湾区基本形成发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架。

●第三步，到 2035 年，粤港澳大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。

建设国际科技创新中心

●依托粤港澳大湾区重大科技基础设施建设基础，选择“广州—深圳—香港—澳门”科技创新走廊的特定区域，携手香港和澳门共建综合性国家科学中心。

●推进散裂中子源、江门中微子实验站、强流重离子加速器装置、加速器驱动嬗变研究装置等国家重大科技基础设施建设。

●推动国家超级计算中心广州中心和深圳中心扩容升级。

●推进与中科院共建太赫兹国家科学中心、寒武纪智能超算平台等重大创新平台。

●支持依托深圳国家基因库发起设立“一带一路”生命科技促进联盟。。

共建粤港澳合作发展平台

●优化提升深圳前海深港现代服务业合作区功能。

●打造广州南沙粤港澳全面合作示范区。

●推进珠海横琴粤港澳深度合作示范。

●支持深港科技创新合作区建设。

●支持中新广州知识城建设。

●支持珠海西部生态新区建设。

●支持佛山粤港澳合作高端服务示范区建设。建设“香港+佛山”深度合作支撑区，加快季华实验室等项目建设。

●支持惠州潼湖生态智慧区建设。

●支持东莞滨海湾新区建设。

●支持中山翠亨新区建设。

●支持江门大广海湾经济区建设。

●支持肇庆新区建设。

■ 禅西大道南延线预计下月开工

来源：珠江商报 2019-7-12

7月11日，广东省招标投标监管网发布禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）施工招标公告。该项工程计划下月开始动工，2021年8月完工。通车后，顺德区与佛山市中心城区的车程将从原来的30~40分钟缩短至20~30分钟。

禅西大道是南海、禅城、顺德三地市民往来的重要通道之一，一期工程主线在 2011 年 4 月已实现通车。禅西大道南延线工程，位于禅城区南庄镇及顺德区乐从镇，全长约 4.093 公里，起点接禅西大道二期与 005 乡道(旧樵乐路)交叉口，途经樵乐路、富兴路，终点接入佛山一环辅路。根据招标公告，禅西大道南延线主线为一级公路，双向八车道，设计时速为 80 公里，两侧辅道为城市次干路，双向四车道，设计时速为 50 公里。工程预计下个月动工，施工总工期为 24 个月，预计 2021 年 8 月完工。

禅西大道南延线建成后，从禅西大道往南即可通过佛山一环辅道进入广明高速公路，往北则直通佛山机场，且可通过桂丹路对接佛山西站，将成为禅城、南海、顺德三区的南北交通大动脉。佛山市中心城区居民前往佛山机场只需 10~20 分钟，到顺德的车程也将从原来的 30~40 分钟缩短至 20~30 分钟。

■ 打造千灯湖中轴上的广佛“新都市客厅”

来源：南方都市报 2019-7-24

2019 年，是厚植高质量发展新优势的关键之年。在这个历史节点上，南海区站在了新的发展平台，迎来全省打造广深港澳创新走廊、全市构建“一环创新圈”等发展机遇。

在“产、城、人、文”融合发展的背景下，千灯湖这条城市纵轴的发展已经渐次开花，中轴北段正在建起一座座新的地标，拟打造一个产业加速、城市升级、人才积聚融合发展的“新都市客厅”和宜居样本。

以经济发展+人才汇聚，构建新的区域经济增长极。

在旧金山湾区的南面，硅谷从早期研究和生产以硅为基础的半导体芯片，发展成为全世界知名的高科技产业中心。作为一个典型的产业社区，硅谷产学研高度一体化，市场经济体制发达，人才汇聚。

在今年举办的南海城市更新大会上，来自广东省三旧改造协会的专家，展示了全球主题产业社区的发展，以及为区域经济、城市发展以及人居带来的变化。作为区域经济增长的中心，如此聚集资金、信息、人才和企业的辐射区，就是一个城市群中的“增长极”。

这份报告显示，随着产城融合的提升、人才结构的多样化，南海也正在向多元综合型产业社区的方向发展。

在广佛同城的桥头堡，千灯湖城市中轴线上，规划有创新引领类主题产业社区全球创客小镇，有包括千灯湖创投小镇、“互联网+”众创金融示范区核心区等在内的广东金融高新技术服务区，在这个“产、城、人、文”融合发展的城市群发展蓝图中，承担着区域发展的“增长极”的角色。

千灯湖中轴北段地标聚集，“新都市客厅”蓝图已现。

随着广佛同城化的加速推进，以及广佛“1+4”融合发展区建设的发展，南海区更迎来全省打造广深港澳创新走廊、全市构建“一环创新圈”等发展机遇。千灯湖中轴线的区域也正在借助新的地标群建设与公共配套的完善，向高层次的区域功能升级。

在千灯湖中轴北段，规划的“南海之眼”以“1 院 2 馆 4 中心”的地标群，欲媲美珠江新城，据介绍，这个地标集聚区，核心区域面积达到约 250 亩，规划有大剧院、博物馆、会展中心、运动中心、电子档案馆、智慧城市运营中心，以及 180 米天际商务中心等城市地标群。

今年南海区对该区域提出，重点发展金融+总部经济+科创文创研发产业，建设金科产融合的创新基地，打造高品质服务业集聚区。同时，全球采购中心和全球创客小镇正在积极建设，九龙公园成为城市中轴的景观示范点，南海之门地标加速建设，这条城市中轴正在被逐步打造为“城产人文”融合发展示范区，以及珠三角的“新都市

客厅”。

广佛融城的职住中心，集合“产城人文”的宜居样本。

在广佛地铁的列车上城市边界早已模糊，千灯湖是这条国内首条跨城地铁的“前哨站”，包括（规划中）地铁6号线在内的双城轨道交通，将织起两座城市的更多区域。在地铁上面，一条条贯通两地的主干道上，粤A、粤E、粤Y以及粤X的车辆，每天汇入同一条车流。

如今的千灯湖，已经是广佛融城的职住中心。万达广场，保利水城、Ipark 广场，金融城广场等商业中心人气十足。权威数据显示，截至2018年底，广东金融高新区核心区已经成功吸引523家金融机构以及知名企业落户，吸引金融白领人才数量近6万名。从现在到未来，包括全球创客小镇、千灯湖创投小镇在内的一个个产业社区崛起，一座座城市地标的建设，这个“新都市客厅”还将吸引更多高素质人才在此投资创业、安家落户。

在强大的优质人口红利下，在这20平方公里的城市中轴聚集了国内更具实力的品牌房企，寸土寸金的千灯湖作为广佛人的优选居所，已经发展为佛山居住价值更高的板块，二手房供不应求，新建住宅社区更是成为稀缺资源。

正如国内外的先发产城融合发展的城市中心区，都离不开产业升级与人才聚集相互促进，制造业与金融服务统筹发展，城市格局与人居环境相互协同。千灯湖这条城市中轴线承载的，也正是一个集合了“产、城、人、文”融合发展的“新都市客厅”与宜居样本。

■ 同济路西延工程（禅港东路至季华北路）9月开建

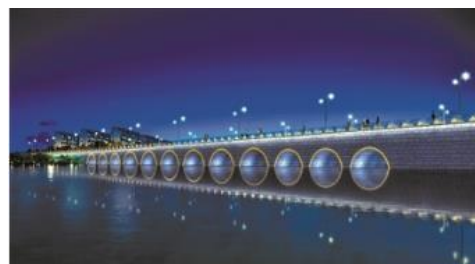
来源：珠江时报 2019-7-25

7月24日，佛山市禅城区交通部门公布了一个方便广佛东西向车流的交通利好：同济路西延工程（禅港东路至季华北路）计划于9月开工。该工程又被称为“季华二桥”，主体工程将不仅建设一座独塔斜拉桥，还将建设一座连拱桥。

根据建设单位此次公布的效果图，同济路西延工程（禅港东路至季华北路）将跨越美丽的绿岛湖和东平水道，成为佛山中心区一条新的风景线。



①均为同济路西延工程（禅港东路至季华北路）效果图



③均为同济路西延工程（禅港东路至季华北路）效果图



②均为同济路西延工程（禅港东路至季华北路）效果图

新路概况：既是靓丽风景线 又能缓解季华路的交通压力。

计划于9月开建的同济路西延工程（禅港东路至季华北路），工期约为3.5年，通车后不仅能够缓解季华路的交通压力，还能缩短绿岛湖片区与禅桂中心区的距离。在设计上，由于同济路西延工程（禅港东路至季华北路）将跨越绿岛湖和东平水道，其主体工程也具备景观桥的特点。

施工方案透露，同济路西延工程（禅港东路至季华北路）位于禅城区南庄镇与张槎街道，起点为禅港东路与科润路的平交口处，向东与佛山未来的地铁4号线共线约250米，依次跨绿岛湖、罗格围大堤、地铁4号线、东平水道、佛山大堤、东平路后与季华北路相交。该工程全线采用一级公路兼城市道路功能标准建设，主路为双向六车道，设计速度60公里/小时；辅路按城市次干路标准设计，双向四车道，设计速度40公里/小时。

建设单位表示，同济路西延工程（禅港东路至季华北路）连接禅港东路和季华北路两大交通节点，加强了佛山市中心城区多个镇街的交通联系，还能与多条南北向道路快速通道实现交通转换，成为连接佛山中心城区内外区域的主要通道之一。另一方面，该工程也为广佛车流在佛山中心区及西部片区出行方面新增一条东西向过河通道，部分车流可选择走季华路上的季华大桥，或者走同济路西延工程（禅港东路至季华北路）往返佛山中西部，这都将为过往车辆通行带来便利，并有效缓解区域内交通压力。

热点揭秘：又增一座40层楼高斜拉桥 或名为“同济大桥”。

佛山是国内拉索桥数量较多的城市之一，仅在禅城区就有多座。这次即将开建的同济路西延工程（禅港东路至季华北路），又将新增一座独塔斜拉桥。它是一座跨东平水道特大桥，桥长约892米，最大跨度达200米，主塔高度超过140米，相当于40层楼。此外，该工程还将设置一座跨绿岛湖的钢波纹管连续拱涵，也将成为绿岛湖上一座具有景观特性的连拱桥。

昨日，建设单位介绍，该工程施工中面临三大难点：一是需要新建一座独塔斜拉桥；二是工程中有大约250米需要与未来的佛山地铁4号线共线，且施工线位在湖心位置，从而使得施工难度增大；三是工程还要上跨罗格围大堤和佛山大堤。由于同济路西延工程（禅港东路至季华北路）与季华路西段几乎平行，该工程又被称作“季华二桥”。不过，建设单位透露，未来这座独塔斜拉桥有望被命名为“同济大桥”。

根据目前同济路的现状，同济路西延工程（禅港东路至季华北路）完工后，也只是完成同济路西延工程的一部分。目前的同济路在佛山大道交接处已经“断头”，这使得部分同济路车流不得不转入车流量较大的季华路行驶。建设单位透露，今后，同济路西延工程还会继续往东延伸，比如上跨佛开高速、禅西大道、广佛环线等重要节点，需要“成熟一段开建一段”。至于如何穿越佛山大道，打通这个“断头”处，目前仍在前期的反复论证阶段。

部门答疑

A. 新项目解决禅城区哪些“断头”路问题？

据禅城区交通部门介绍，同济路西延工程（禅港东路至季华北路）将连接禅港东路和季华北路两大交通节点，近期解决科润路在禅港东路相交处向东的“断头”，远期将解决同济路向西的“断头”，为禅城区拉通一条东西向交通主干路，能有效缓解区域内交通压力。

B. 家住南庄到祖庙上班，这条路方便吗？

禅城区交通部门表示，该工程连接禅港东路和季华北路两大交通节点，将加强佛山市中心城区内部南庄、张

槎、祖庙之间的沟通，是一条组团内的主干道，未来将成为联通南庄与中心组团核心的主要通道。

C. 施工期间，如何缓解交通堵塞问题？

禅城区交通部门透露，本工程起于禅港东路，终于季华北路，项目施工场地基本上位于空旷无道路区域，不占用既有道路施工，施工对既有道路通行基本上无影响。另外，本工程仅跨越东平路，并且跨东平路处采用主跨90米的钢箱梁，采用钢管桩支架预制吊装施工，预制吊装施工对东平路影响小，可有效保证东平路通行需求。

■ “新石南大桥”预计下月开建 跨江滨路后与雾岗路南延线衔接

来源：珠江时报 2019-7-25

7月24日，禅城区南庄大道东延项目主工程下月开建，其关键节点“新石南大桥”横跨东平河，将建成“佛山独塔斜拉第一桥”。该大桥在跨江滨路后与雾岗路南延线衔接，主跨径和塔高将超过奇龙大桥。



■ “新石南大桥”效果图。



位置示意图

“新石南大桥”作为禅城区重点推进的“三桥一隧道”项目之一，是南庄大道东延（南庄大道接雾岗路南延）项目关键节点，该工程东西横跨东平河（II级航道），连接南庄镇和石湾镇街道。南庄大道东延项目西起于禅西大道西侧中石化加油站处，顺接现状南庄大道，路线往东分别与连接线、规划路平交后继续往东延伸，依次穿过东村工业园，下穿广佛环线，新建一座特大桥上跨东平河，又称“新石南大桥”“石南二桥”，横跨东平河后，上跨江滨路与雾岗路南延线衔接。

据建设单位佛盈汇建相关负责人介绍，该项目全长约2.511公里，通过新建309米连接线对接现在的南庄大道，项目关键节点为新建一座跨东平河特大桥（新石南大桥），该大桥位处旧石南大桥下游约1公里处。全线采用一级公路标准兼顾城市道路功能，双向六车道规模，设计时速为60公里，桥下设辅道，辅路采用城市次干路标准，双向四车道规模，设计时速为40公里。

南庄大道东延工程分两个标段，先行标段去年12月份开工；主标段的主桥跨越东平河，目前已完成施工招标，施工单位正在筹备进场施工，下月正式开建。项目总投资约12亿元，计划2023年2月底完工。

值得关注的是，“新石南大桥”为塔梁墩固结的钢构体系独塔斜拉桥，桥长约1005米，主跨跨径268米，塔高151.6米。其塔高比奇龙大桥高9.6米，主跨径比奇龙大桥长8米。“新石南大桥”建成后，将成为“佛山独塔斜拉第一桥”，高高耸立在东平河上，蔚为壮观。

1991年建成的旧石南大桥作为连接石湾和南庄的主要通道，尽管在2005年进行了扩建，但交通负荷与日俱增。魁奇路西延线建成后和南庄大道一并接入旧石南大桥，日均车流量巨大，每逢上下班高峰期，旧石南大桥就成了拥堵黑点。

按照规划建设方案，今后魁奇路西延线与南庄大道主线不会在旧石南大桥西侧交集，而是会东西平行走向。

魁奇路西延线仍会沿用现有的旧石南大桥通道对接魁奇路。现有的南庄大道东段今后不会接入旧石南大桥，而是在“新石南大桥”对接石湾的雾岗路南延线。

禅城区交通部门相关负责人表示，南庄大道东延项目建成后，将进一步密切南庄与中心城区的联系，缓解旧石南大桥交通压力，完善禅城区交通格局，有利于推进禅城区域协同发展。

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

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
2019/7/10	TD2019(CC)XG0004	佛山市禅城区佛开高速东侧、杏吉公路北侧	商住	2.24	5.61	39600	7061	德信地产集团有限公司(杭州德信)

- 1) 以“限地价，再竟自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 地块兼容的商业建筑的计容建筑面积不超过 16824 ㎡，既不超过总建面的 3 成；
- 3) 地块须按要求配建物业管理用房、社区公共用房以及长者服务站等常规社区配套设施；
- 4) 地块建筑限高 100 米，须在 1 年内动工，3 年内完工。



分析：出让地块位于南庄和顺德交界位置，靠近樵乐路和佛开高速等交通主干道，通达性强。附近有吉利中学，杏头商业中心以及良教公园等常规配套，目前地块附近仅有合景阳光城领峰和华润置地玖悦两个在售新房项目，均价约 1.5-1.7 万元/㎡发售。地块所处的南庄板块近年来新房供应量不多，楼市处于阶段性的供应短缺状态，自 2018 年起陆续供地，已有华润、美的、金地等品牌房企纷纷布局南庄，下半年将有新盘陆续入市补给供应。

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/㎡)
2019/8/8	TD2019 (NH) WG0014	佛山市南海区桂城街三山科丰路以东	商住	11.14	1.0 < FAR ≤ 3.2	35.65	427781	12000

- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) B 区西南角须配建一所 18 班幼儿园，用地面积 ≥ 7560 m²，计容建筑面积 ≥ 4860 m²，建成后无偿移交政府；
- 3) 须无偿配建一个计容建筑面积不少于 10000 m² 的社区活动中心，须为独立占地形式，层数为 2 层，层高不低于 10 米。社区活动中心的建筑成本不得低于 3500 元/m²，装修标准不低于 2500 元/m²，首层须配 1 个恒温泳池，1 个恒温儿童游泳池和 2 个标准篮球场；二层配 12 个标准羽毛球场及 2 个五人足球场；天面层配置 3 个露天标准网球场；
- 4) 该项目 A、B、C 区用地红线内的虚线绿地，不计入项目的绿地率指标，绿化率 ≥ 70%，由土地中标单位按公园绿地标准建设，并无偿移交政府；
- 5) 须在 B 区配建 1 个规模不少于 50 个小车位的公共停车场，须临路设置，并按不低于停车位总数的 30% 配建充电桩或预留充电设施接口；
- 6) 竞得人须配建地块西侧的隔离绿化带，A 区绿化隔离带的长约 84 米，宽约 12 米；B 区绿化隔离带的长约 273 米，宽约 15 米；C 区绿化隔离带的长约 133 米，宽约 8 米，占地合共约 4224 m²；
- 7) 地块 A、B 区之间为长江路（科达路至环岛东路段）规划红线宽度为 60 米、地块东侧为纵一路（首期，往北延长至地块 A 区的尽头）规划红线宽度为 24 米、地块 B、C 区之间为横一路（首期）规划红线宽度为 24 米，均由竞得人负责配建；
- 8) 地块开发投资总额不低于人民币 141916 万元，限高 120 米。



分析：三山新城时隔一年多再次推出商住用地，本次推出的巨无霸地块与广州番禺隔江相望，区域定位为优质滨水生活区。目前板块内仅有保利诺丁山与碧桂园广佛上城一手楼盘在售，前者在清尾货，后者住宅体量较少，两盘在售均价在 2.5 万元/㎡以上。地块周边交通体系不断完善，交通通达性较强，且地块所属区域正积极共建广佛交界地带粤港澳国际交流中心，城市价值将持续提升。

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/㎡)
2019/8/14	TD2019 (CG) XG0005	佛山市禅城区规划东平路北侧、华远东路西侧地块	商住	0.53	FAR ≤ 2.8	1.49	13300	8920

- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 其中商服用途建筑不得超过 5964 ㎡，即总计容的 4 成；
- 3) 须配建物业管理用房、居民健身设施、社区公共服务用房等公共配套设施，地块须于 1 年内动工，3 年内竣工，限高 110 米；
- 4) 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币 85220 元。



分析：禅城澜石港挂牌一宗蚊型商住地块，地块南侧靠近东平河，未来建成后高层可望江以及河对岸的佛山新城核心区。地块周边有大型商住社区、学校及医院等，有部分部分厂房、陶瓷及物流公司，与广佛线澜石站的直线距离约 1 公里，商住氛围较好，澜石新港码头地块将建滨水景观公园，城市面貌正逐渐提升当中。

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/㎡)
2019/8/15	TD2019(CC) XG0006	季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧 A、B 地块	商住	6.93	A 区 ≤ 2.5 B 区 ≤ 2.6	17.69	151000	8538

- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 宗地分 A、B 地块规划，分别占地 34222.91、35114.9 ㎡，此外，地块规划道路地下空间 3103.31 ㎡；
- 3) A 地块兼容的商业商务娱乐康体类建筑的建面不超过 8555 ㎡，B 地块不超过 9129 ㎡；
- 4) 须按规划要求配套配电房、公共自行车站点、农贸市场、幼儿园、居民健身设施、社区公共服务用房、指导性道路、公园绿地等公共配套设施，其中 A 地块须设置农贸市场，建面 ≥ 2000 ㎡；设置沿指导性道路设置宽带 ≥ 10 米；设置面积 ≥ 1853 ㎡ 的公园绿地；B 地块须设置幼儿园，9 班规模，用地面积 ≥ 3780 ㎡，建面 ≥ 2430 ㎡。



分析：本次出让的可望江商住地块靠近佛山四中新校区和王借岗森林公园，地块北侧未来还规划有佛山地铁 7 号线设季华北路站。目前张槎季华西周边暂无一手住宅项目在售，融创望江府和龙光玖珑府都是刚转二手的次新盘，成交均价约 1.6-1.7 万/㎡。地块靠近工厂区，城市面貌一般，但交通通达性强，自然景观较好。

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/㎡)
2019/8/15	TD2019 (GC) XG0007	佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧、禅秀路西侧	商住	5.18	A区≤2.5 B区≤4.0	15.08	111800	7416

- 1) 以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 地块将分为A/B两区进行开发，其中A区占地37568.46㎡，土地性质为二类居住用地兼容商业商务娱乐康体用地，B区占地14210.87㎡，土地性质为商业商务用地，其中可建服务型公寓的计容建面不大于总计容的35%；
- 3) 本地块竞得人须自持地块内住宅可建计容总建筑面积的10%作为自持租赁住房，须在A地块内集中建设，如转入竞自持租赁住房比例阶段，则按实际成交比例设置；
- 4) 须按规划要求配套配电房（含公共电房、开关房等）、燃气调压站（柜）、通讯基础设施、物业管理用房、港湾式公交停靠站、公共自行车站点、公共厕所、居民健身设施、社区公共服务用房等公共配套设施，在A地块内设置12班幼儿园一处，建面不低于3200㎡；
- 5) 地块限高100米。



分析：南庄绿岛湖再挂商住地块，本宗地东侧紧邻保利翡翠公馆，北侧靠近绿岛湖湿地公园，距离在建佛山地铁2号线绿岛湖站也在800米范围内。目前绿岛湖居住氛围已逐渐成熟，景观自然优越，洋房主流售价在1.65-1.85万/㎡毛坯或精装发售。目前南庄片区已吸引了万科、华润置地、龙光、保利华南、中交、金地、海逸、美的置业、合景泰富、阳光城、德信等一众知名房企拿地开发，发展潜力巨大。

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/㎡)
2019/8/29	TD2019 (CG) XG0008	佛山市禅城区工业路北侧、河滨路西侧、货站东南侧	商住	3.12	FAR≤3.5	10.92	89600	8206

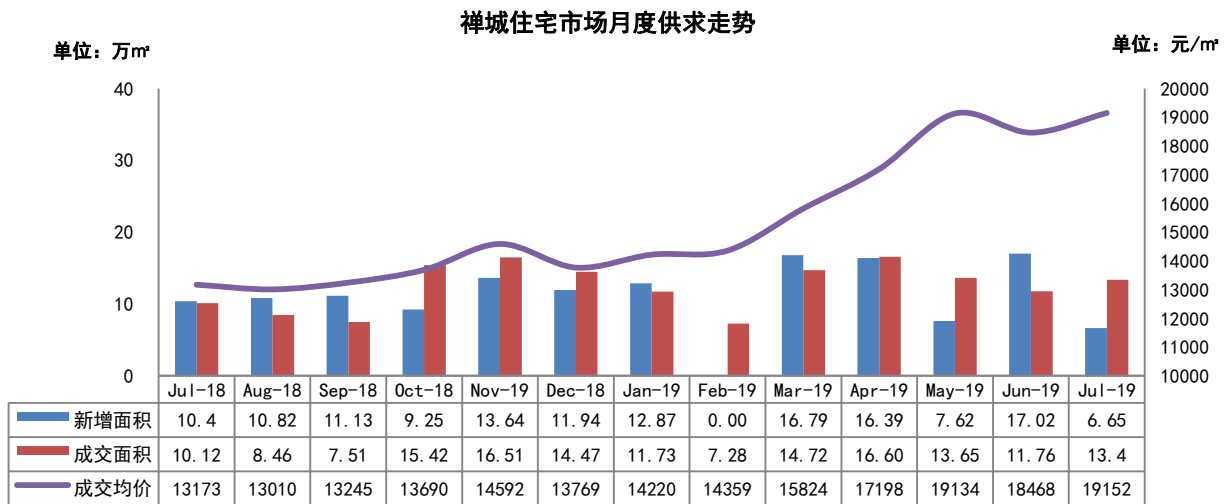
- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 地块规划可建计容建筑总面积为 109193 平方米，兼容的商业商务类建筑的计容建筑面积不超过 21838 ㎡，即总建面的 20%；
- 3) 须无偿配建 1 处 18 班规模的幼儿园，用地面积≥7560 ㎡，建筑面积≥4860 ㎡，需合理设置接送缓冲区，确保交通组织的合理性。



分析：本次城北挂出禅城土地推介会重点项目之一，属旧改地块。宗地邻近汾江河，可享江景资源，片区正进行城市升级改造中，在建海五路西延线禅城段已基本竣工，扶西水果批发市场整体已搬迁，旧改持续进行中，城北面貌蝶变在即，且靠近祖庙和桂城商圈，可共享成熟的资源配套。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



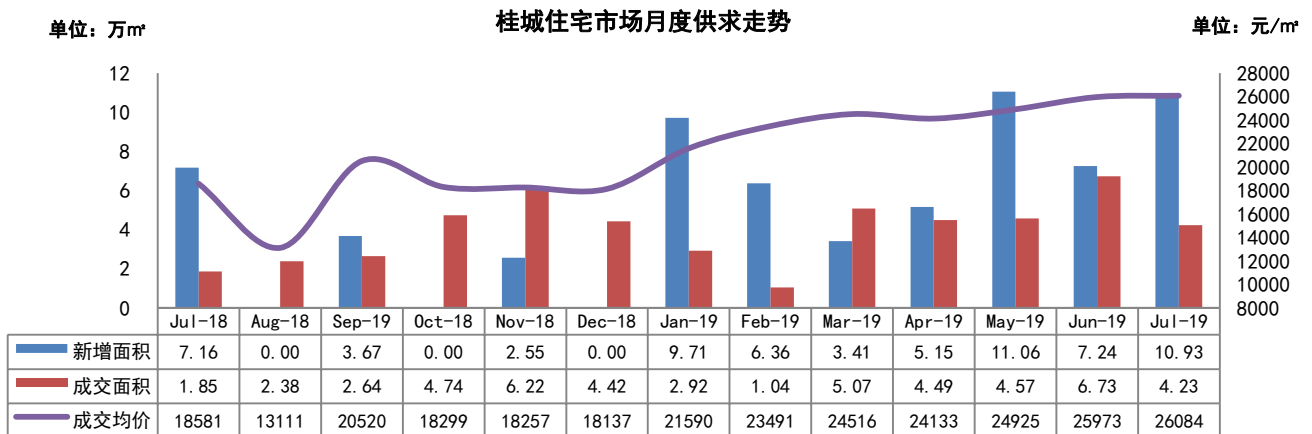
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增 77.34 万 m^2 ，成交 89.14 万 m^2 ，均价 17106 元/ m^2)

7 月份禅城新增预售面积 6.65 万 m^2 ，环比减少 61%，同比减少 36%；网签面积 13.4 万 m^2 ，环比增加 14%，同比增加 32%；网签均价 19152 元/ m^2 ，环比上涨 4%，同比上涨 45%。

获批新增有所回落，城南纯新盘面市表现理想。相较于年中业绩冲刺阶段，各大楼盘在 6 月积极推货并推出一定的销售优惠措施以达到快速去货，7 月禅城整体推新节奏明显有所放缓，获批新增量亦有所下降。本月新房供应主要集中在绿岛湖和城南板块，其中城南纯新盘龙光天阙首开入市，项目以优异的区位条件及符合客户心理预期的售价，受到禅城本地客户的青睐，开盘当日整体去化表现理想。而缺货已久的南庄板块继合景阳光城领峰之后再迎纯新盘——华润置地玖悦入市，两盘均主打刚需产品，未来该板块内仍将有新盘陆续入市，板块内部及与周边竞争将较为激烈。

旧城中心即将迎来新货补给，禅城连推 4 宗商住用地。禅城旧城区中心向来供需关系较紧张，预计 8 月位于旧城区的碧桂园岭南盛世和普君新城华府 II 均开启新的营销动作，预计中下旬开放样板房，同时亦将有加推计划，新房供应将持续放量。7 月禅城共计挂牌新城北、季华西、绿岛湖、城北四宗商住地块，均将在 8 月推出供应，四宗宅地质素相对较高，上半年以来禅城已吸引美的、星河、佳兆业等品牌房企拿地开发，条件优异的城央靓地仍是房企们布局的重点之地。

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
(2019年累计: 新增 53.86 万㎡, 成交 29.04 万㎡, 均价 24756 元/㎡)

7月份桂城新增预售面积 10.93 万㎡, 环比增加 51%, 同比增加 53%; 网签面积为 4.23 万㎡, 环比减少 37%, 同比增加 129%; 成交均价 26084 元/㎡, 环比上涨 0.4%, 同比上涨 40%。

新增供应持续回升, 整体市场交投维持低位运行。桂城近几个月来新房源供应持续回升, 主要集中在桂城及平洲板块。月初, 平洲成熟大盘富丰君御加推 14 座新品, 推售均价较之前有所上升, 目前桂城各板块主流在售项目售价以 2.4-2.9 万元/㎡为主, 各版块间价格差异不大, 售价趋稳。由于新货较少, 整体市场交投处于低位中运行。

三山新城罕见挂出商住地, 桂城保利和悦滨江盛启。本月三山新城挂出近 35 万㎡大体量商住地, 逾 42 亿元起拍。近年来三山新城商住用地供应极少, 目前在数住宅项目仅剩保利诺丁山以及碧桂园世纪滨江, 前者正处于清尾货阶段, 虽新房供应紧张, 但片区仍维持较高的销售热度。月末位于桂城的保利和悦滨江举办发布会以及开放销售中心正式迎客, 而平洲的纯新盘龙光天曜即将有入市计划, 桂城两大“新贵”陆续登场, 备受业界及客户期待以及关注。

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	城南	新福港鼎峰	29942	125	15093	19838
2	绿岛湖	信业阳光城檀悦	24675	112	12701	19428
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	22873	81	13135	17414
4	绿岛湖	绿岛湖壹号	22329	101	12253	18223
5	新城北	合景新鸿基珑景	20265	106	11772	17215
6	奇槎	卓越浅水湾	18842	79	8172	23057
7	城南	龙光天阙	14390	55	6037	23836
8	奇槎	世茂望德	13712	57	5564	24644
9	绿岛湖	保利翡翠公馆	10270	52	6092	16858
10	奇槎	绿城桂语兰庭	8787	27	3754	23407
合计			186085	795	94573	19676

(备注: 不含万科项目, 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	三山新城	保利诺丁山	17447	62	6810	25620
2	平洲	越秀星汇瀚府	16422	54	5868	27986
3	平洲	富丰君御	9751	28	4024	24234
4	千灯湖	保利莱公馆	8815	23	2722	32383
5	千灯湖	当代万国府	8589	22	3188	26945
6	千灯湖	宏宇景裕豪园	4427	17	1675	26425
7	三山新城	碧桂园广佛上城	1541	7	637	24200
8	千灯湖	中国铁建国际公馆	1539	5	675	22801
9	平洲	城果	1262	6	545	23177
10	平洲	依岸康堤	1184	1	575	20606
合计			70977	225	26719	26564

(备注: 不含万科项目, 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)

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

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	绿岛湖	世茂望樾	2019/7/2	二座, 31层/单数层2梯5户, 双数层2梯3户	复式四房/106-120 复式五房/125	125	1.55
		保利翡翠公馆	2019/7/30	二十二座, 29层/3梯6户	三房/94-97 四房/128	168	1.79
	城南	龙光天阙	2019/7/12	三座, 四座, 32层/2梯4户	三房/96-100 四房/116-120	239	2.56
	新城北	合景新鸿基泷景	2019/7/30	禅城区澜石大马路4号1区 三座, 23层/2梯2户	四房/171	44	0.76
合计			576套, 6.66万m ²				

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

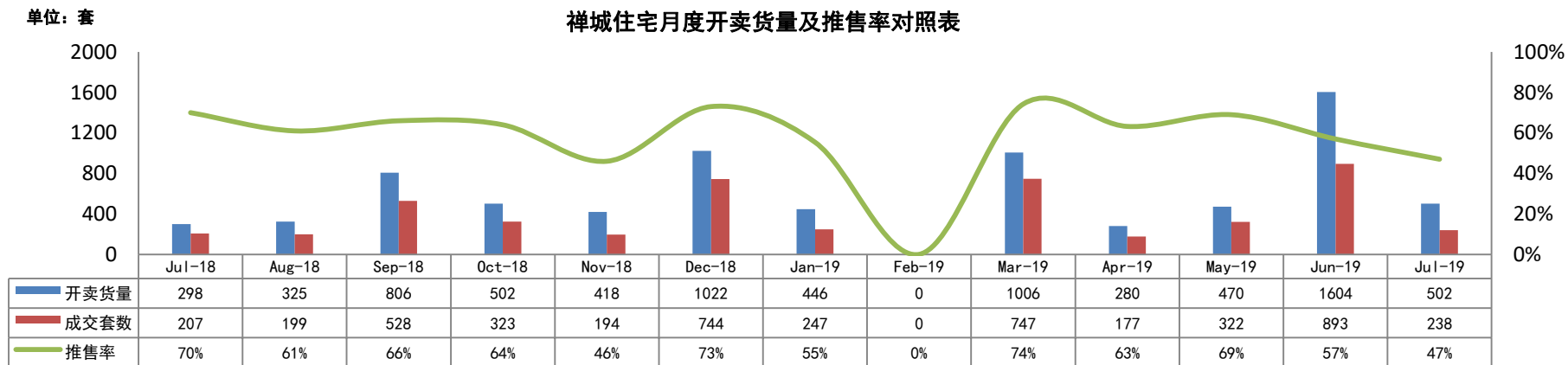
3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	保利同济府	开放销售中心	7.20 开放销售中心
		活动信息	7.22-7.28 团扇手绘 DIY
	龙湖越秀傲云	活动信息	7.8-7.14 水上乐园
	普君新城华府 II	活动信息	7.15-7.21 玩具 DIY 活动
		活动信息	7.22-7.28 派西瓜暖场
城南	龙光天阙	活动信息	07.01-07.07 送奶茶, 电影票, 私宴, 自助餐, 砸金蛋
		活动信息	7.8-7.14 青少年古筝比赛
		活动信息	7.22-7.28 青少年书法大赛&业主私宴
	新福港鼎峰	活动信息	7.22-7.28 威士忌文化交流品鉴活动
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	07.01-07.07 热带鱼鱼缸 diy
		活动信息	7.8-7.14 海豚计划开班仪式
		活动信息	7.15-7.21 3D 海洋画 DIY 活动
		活动信息	7.22-7.28 海豚计划结业仪式
	世茂望德	活动信息	7.8-7.14 系挂暖场
	五矿崇文金城	活动信息	7.15-7.21 哈根达斯火锅
		活动信息	7.22-7.28 可乐罐 DIY 活动
	卓越浅水湾	活动信息	7.8-7.14 麦当劳汉堡 DIY
		活动信息	7.15-7.21 尤克里里 DIY
		活动信息	7.22-7.28 麦当劳会员绘画活动
新城北	合景新鸿基泷景	活动信息	07.01-07.07 国风小少年
		活动信息	7.8-7.14 天灸体验
		活动信息	7.15-7.21 新城印象绘画比赛+海洋主题生日会
		活动信息	7.22-7.28 城市记忆讲坛

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	07.01-07.07 水果派送、艺术伞diy
		活动信息	7.8-7.14 金茂嗨购、蛋糕DIY
		活动信息	7.15-7.21 少儿歌唱比赛
		活动信息	7.22-7.28 琴童分享会+少儿围棋比赛+烘焙
	世茂望樾	活动信息	07.01-07.07 送大家电
		活动信息	7.8-7.14 成交送家电
		活动信息	7.15-7.21 成交送家电
	信业阳光城檀悦	活动信息	07.01-07.07 小“糖”生活-浪漫香遇之旅
		活动信息	7.8-7.14 湖岸大玩家
		活动信息	7.15-7.21 湖岸大玩家
活动信息		7.22-7.28 湖岸大玩家	
南庄	合景阳光城领峰	活动信息	7.15-7.21 业主趴活动
		活动信息	7.22-7.28 金枪鱼活动
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	07.01-07.07 砸金蛋、茶歇活动
		活动信息	7.8-7.14 折纸&砸金蛋活动
		活动信息	7.22-7.28 四驱车活动
三山新城	保利诺丁山	活动信息	7.8-7.14 芋圆美食活动
		活动信息	7.22-7.28 集赞送家电
	碧桂园广佛上城	活动信息	7.8-7.14 麦当劳亲子拼装3D建筑模型&“到访有礼，清凉一夏”
		活动信息	7.15-7.21 到访有礼，清凉一夏
		活动信息	7.22-7.28 童心彩绘小画家&暑期少儿文艺汇演

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

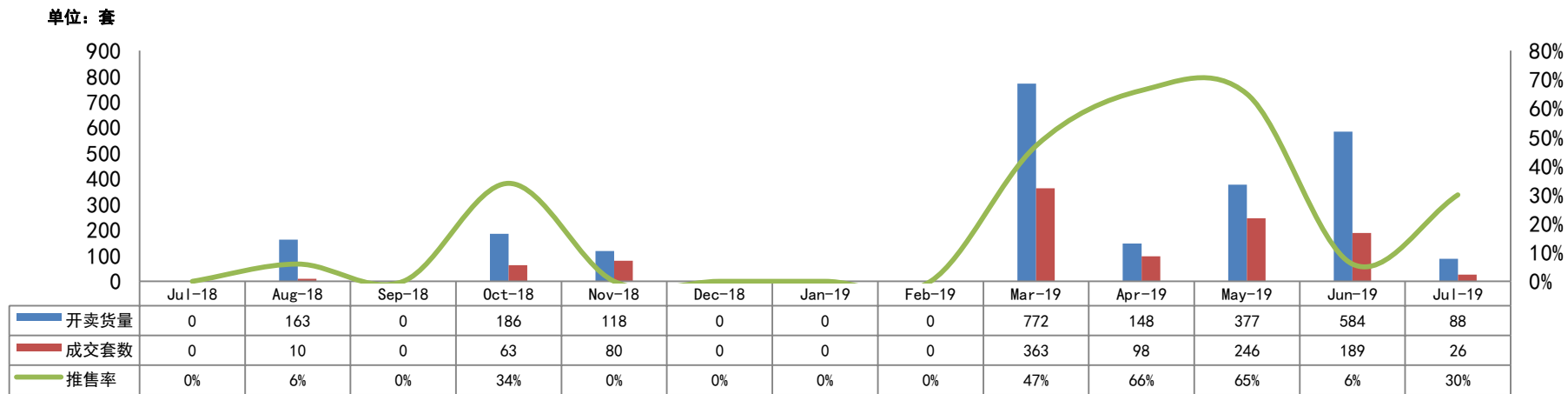
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
城北	滨江首府	2019/7/6	2座	80	三房 四房	三房/95 四房/121-127	18500-19500	持平	带装修	开盘 99 折*准签 99 折	22	28%
绿岛湖	世茂望樾	2019/7/6	2座	125	复式三房 复式四房	复式三房/95 复式四房/110-120	19000-20000	持平	毛坯	开盘 98 折	40	32%
南庄	华润置地玖悦	2019/7/12	1座 (01, 02 单元)	58	三房 四房	三房/95	15500-17000	持平	持平	按揭 98 折*准签 99 折* 验资 99 折*认筹 99 折	9	16%
城南	龙光天阙	2019/7/20	3/4座	239	三房 四房	三房/96-100 四房/116-120	23000-25000	持平	带装修	认筹 98 折*准签 98 折* 开盘 99 折	167	70%
合计推货量：502 套						合计成交量 (开卖当日)：238 套，推售率约 47%						

(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 (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
平洲	富丰君御	2019/7/6	14座 (01, 02 户型)	88	三房 四房	三房/90 四房/165	24000-27000	3000	毛坯	认筹97折*开盘98折	26	30%
合计推货量：88套						合计成交量（开卖当日）：26套，推售率约30%						

(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

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	2019-8月	普君新城·华府II	3座	180	95-125	23000-25000/带装修	吹风价
旧城区	2019-8月	碧桂园岭南盛世	崇贤 1/2 座	156	128-147	25000-28000/带装修	——
奇槎	2019-8月	卓越浅水湾	1座	120	95-119	21000-23000/带装修	——
奇槎	2019-8月	世茂望德	3座	100	100-146	22000-24000/毛坯	——
奇槎	2019-8月	中粮珑湾祥云	4座	31	144	22000-25000/带装修	——
绿岛湖	2019-8月	保利翡翠公馆	22座	168	95-128	16000-17000/带装修	——
亚艺	2019-8月	文华郦苑	6座	112	89-133	19000-23000/带装修	吹风价
平洲	2019-8月	龙光天曜	10座	145	90-106	——	——
合计				1012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