

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI



三水区

佛

南海区

禅城区

桂城

高明区

顺德区

市



禅桂房地产市场监测报告

二〇一六年十一月



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 麦少荳 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.....	6
2.1 本月重点成交地块信息.....	6
2.2 下月重点出让地块信息.....	7
三、禅桂住宅物业市场分析.....	9
3.1 市场总述.....	9
3.2 禅桂住宅市场供求情况.....	9
3.3 本月新增供应情况.....	11
3.4 本月销售金额排名.....	12
3.5 本月楼盘动态.....	13
3.6 本月住宅开盘情况.....	15
3.7 未来市场供应情况预测.....	17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 工业逐渐企稳三产发展趋好

来源：2016-11-09 珠江日报

禅城区经济呈现稳步增长态势，产业结构不断优化升级

佛山市禅城区积极适应经济发展新常态，坚定不移推进供给侧结构性改革，今年以来，禅城区经济呈现稳步增长态势。



禅城区发展规划和统计局相关负责人分析，从 GDP 的主要支撑因素看，禅城区经济主要有两方面的特点：一是工业呈逐渐企稳趋势。今年以来禅城区坚持把供给侧结构性改革作为经济转型升级、提质增效的攻坚方向，重点促进产能过剩有效化解、降低企业成本，积极发展先进制造业、现代服务业和战略性新兴产业。今年前三季度，高技术产业和装备制造业增加值同

比分别增长 6.5%和 11.7%，高技术产业增加值占规模以上工业增加值比重为 9.4%，装备制造业增加值占规模以上工业增加值比重为 23.6%，与去年持平。工业企业库存持续减少，至 8 月末，规模以上工业企业产成品存货同比下降 13.7%，呈现下降趋势。

二是三产指标总体趋好。营利性服务业增加值实现 22.8%的较高增长，对 GDP 贡献率达 21.9%。增长亮点为批发零售业，增长 11.6%，拉动 GDP 增长 1.4 个百分点；而住宿餐饮业则增长 3.9%。商品房销售形势向好，带动房地产业增长 17.4%，拉动 GDP 增长 1.3 个百分点。

1.2 城市规划与建设资讯

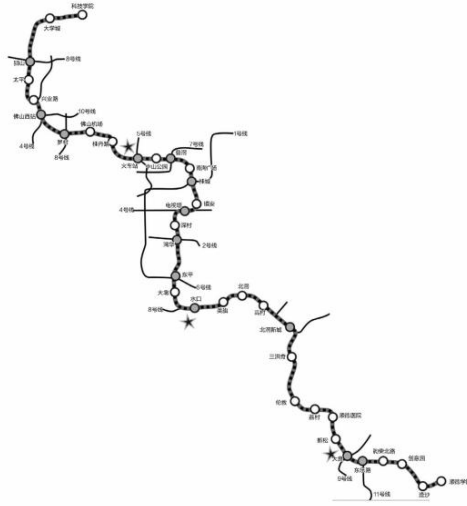
■ 佛山最长地铁 3 号线全线动工

来源：2016-11-18 南方都市报

南都讯 记者曾群善 冯雷亮通讯员张菲菲 今日上午，佛山地铁 3 号线全线动工仪式将在

狮山站举行，这也标志着酝酿已久的 3 号线工程正式迈入了实质性施工阶段。值得注意的是，

3 号线南起容桂，北至狮山，全长约 71.3km，共设 36 座车站，总投资超过 400 亿元。狮山~东乐路站(含)长约 55.8 公里，预计 2021 年 12 月 31 日开通试运行。其余调整段待建设规划审批后实施。全线争取在 2022 年开通试运行。



■ 一环西拓今日开建

将加强西部片区与中心城区城市组团间的快速联系

来源：2016-11-18 南方都市报

南都讯 记者曾群善 今日是佛山“一环”建成通车 10 周年之日，酝酿已久的佛山一环西拓工程也在今日正式动工开建。届时，西拓将建成环线公路网，总里程约 108.5km。

值得关注的是，佛山一环西拓工程包括北环段和南环段，依托佛山一环西线，打造一环西拓北环(三水环)、南环(高明环)，与一环南拓实现无缝衔接。分析认为，这将加强佛山西部片区与中心城区及其他重要城市组团间的快速联系，对加速与城市周边片区的产业融合、城市融合、交通融合具有重要的意义。

据悉，佛山一环西拓工程包括北环段和南环段，依托佛山一环西线，通过节点快速化改造充分发挥既有道路功能，并新建部分道路，打造一环西拓北环(三水环)、南环(高明环)，与一环南拓实现无缝衔接，共同构建以佛山一环为骨架的干线路网格局。

二、土地市场

2.1 本月重点成交地块信息

成交时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	楼面价(元/㎡)	配建面积(万㎡)	剔除配建后楼面地价(元/㎡)	溢价率	竞得者
2016/11/24	TD2016(C)WG0006	佛山市禅城区华祥路南侧、规划八路东侧	商住	4.26	14.9	148900	9996	5.52	15885	37%	北京盛世广业投资管理有限公司(五矿地产)

- 1) 地块商业类建筑计容建筑面积： $\leq 59575 \text{ m}^2$
- 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



2016/11/28	TD2016(C)WG0007	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路东侧	商住	4.96	17.4	173600	9998	69300	16632	37%	浙江绿九置业有限公司(绿城+九龙仓)
------------	-----------------	----------------------	----	------	------	--------	------	-------	-------	-----	--------------------

- 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%；

成交时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	配建面积 (万㎡)	剔除配建后楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得者
------	------	------	------	----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------------	-----	-----



分析：两地块处于奇槎板块，临近在售楼盘时代香海彼岸和保利碧桂园天汇，形成直接竞争，且该区域配套尚不完善，但被定为禅城东部城市中心的奇槎，同时承接广州外溢的需求，其土地价值潜力大；两地块分别由五矿地产以楼面价 15885 元/㎡和绿九置业以楼面价 16632/㎡高价竞得，令板块预期看涨，奇槎将迈入 3 万元时代。

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/㎡)
2016/12/05	TD2016(NH)WG0023	佛山市南海区桂城街道季华东路北侧桂澜路东侧“细基围”地段	商住	1.31	1.5 ≤ FAR ≤ 5.2	6.13	28799	4695

1) 城镇住宅用地为柒拾年，批发零售、商务金融、住宿餐饮用地为肆拾年，车位对应土地使用年限为柒拾年。
 2) 住宅计容建面 ≤ 9200 ㎡，不准在商业、酒店、办公及配套建筑内建设公寓、公寓式办公、soho 办公、产权式酒店的酒店式公寓等有居住功能形式的用房。

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/㎡)
------	------	------	------	----------	-----	---------	-----------	-------------



分析：该地块为今年桂城推出的第二宗商住用地，位于桂澜路与季华路交界，临近规划中的地铁4号线石肯站，交通便利，土地优势明显。

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/㎡)
2016/12/06	TD2016(CC)WG0009	佛山市禅城区南庄大道北侧、紫洞大道西侧	商住	3.04	≤2.5	7.6	31127	4100

- 1) 商业用地面积不得出过总用地面积的 30%，建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 40%
- 2) 建筑最高点高度控制要求：≤00 米



分析：该地块位于南庄达到北侧，毗邻在售项目港宏世家，配套一般，距离在建地铁二号线南庄站仅 500 米，土地升值空间大。

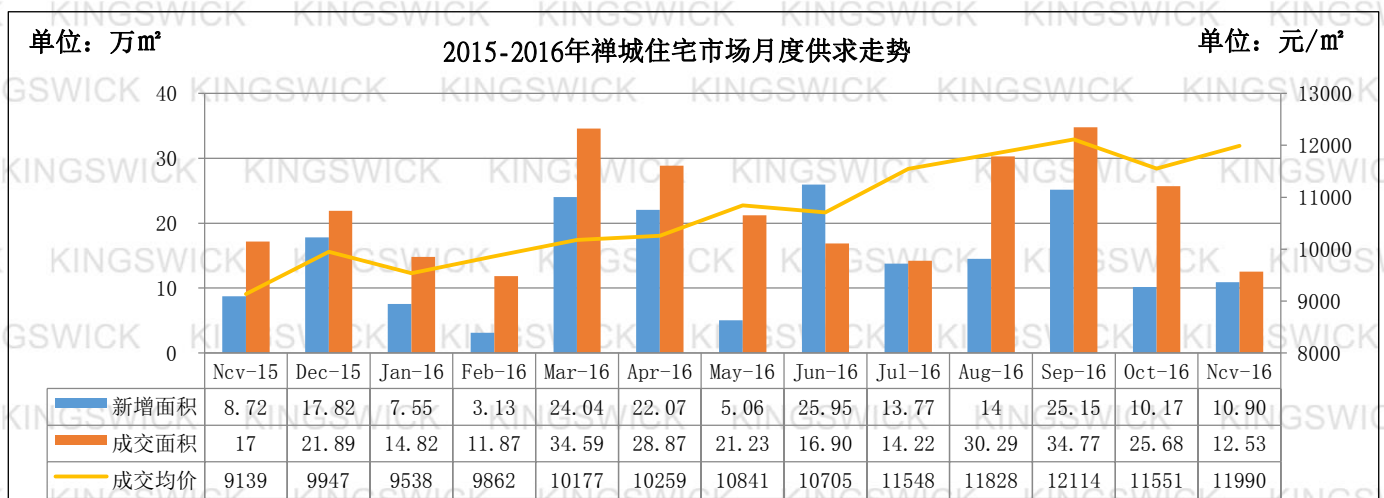
三、禅桂住宅物业市场分析

3.1 市场总述

禅城方面：本月新增预售与上周基本持平，同时禅城货存量不多，去化周期缩短；另一方面，近几月禅城成交量持续下降，部分原因或受到政策调控，楼盘推售动作持续放缓，本月成交量环比下跌超 5 成；但此外，广佛同城下，受广州高价拍地利好消息影响，楼盘降价意愿不高，成交价格所受政策冲击不大，成交走势持平稳上涨态势。同时，奇槎两地块被高价竞得，一定程度拉升禅城土地价值和维持禅城楼市看涨发展态势。

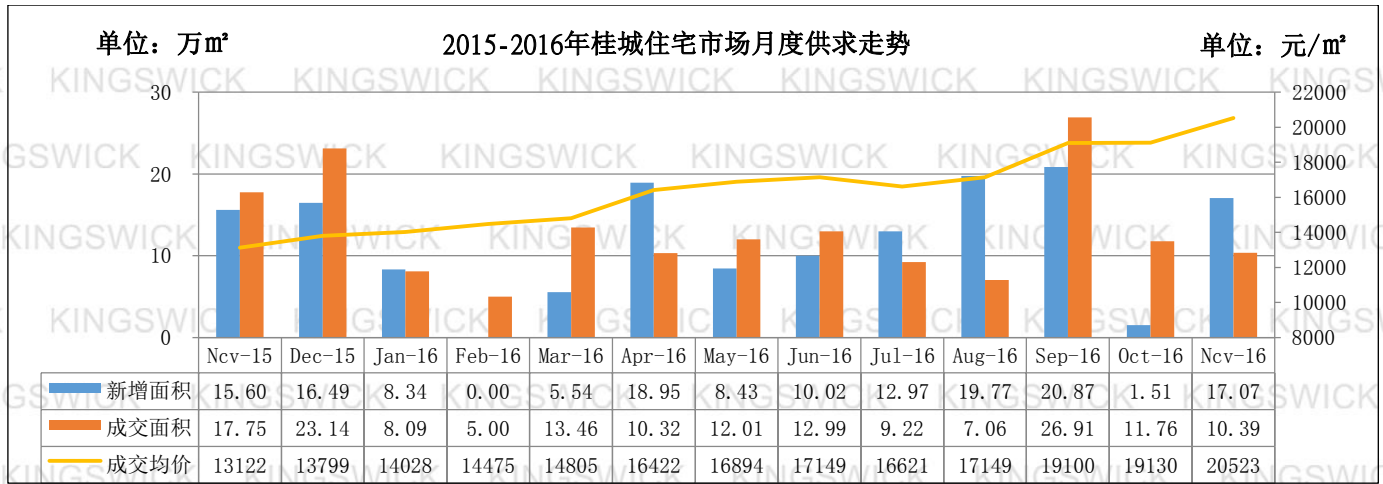
桂城方面：本月桂城新增预售骤增，为桂城后市补充货量；同受政策影响，桂城本月成交量环比下降 1 成，而在广州补涨阶段，广州客户加速流入佛山东部的情况下，受此影响较大的桂城区域成交价格近几月稳健上涨。在后市受“广佛融城”的规划利好影响下，桂城作为广佛交界点，楼市将持稳涨状态。

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 1143 套 环比增加 15.81% 同比增加 16.99% 网签面积 12.53 万m²，环比下跌 51.21% 同比下跌 27.03% 成交均价 11990 元/m² 环比上涨 3.80% 同比上涨 31.20%。



(备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

十月份桂城新增预售 1652 套，环比增加 1324.14%，同比上涨 22.83%；新增面积 17.07 万㎡，环比增加 1358.97%，同比上涨 9.45%；网签套数 993 套，环比下跌 15.92%，同比下跌 44.06%；网签面积为 10.39 万㎡，环比减少 11.71%，同比减少 41.49%；成交均价 20523 元/㎡，环比上升 7.28%，同比上升 56.40%。

3.3 本月新增供应情况
月度新增预售项目

禅城						
板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(㎡)	套数(套)	新增面积(万㎡)
绿岛湖	融创湖滨世家	2016/11/9	9座、12座, 3层/2梯2户	四房/177、205 五房/306	24 24	1.19
佛山新城	合富新鸿基珑景	2016/11/11	12-17、29-34、47-52、64-69、80-84、 98-103、117-121座/4层	别墅	40	1.49
禅西	汇银w新港湾	2016/11/17	3座、32层/2梯4户	三房/86、90	120	1.07
		2016/11/25	6座、31层/2梯13户	一房/30-45 两房/60	308 54	1.49
南庄	万科城	2016/11/24	4-6座、28层/2梯6户	三房/90	486	4.35
绿岛湖	保利翡翠公馆	2016/11/24	2座、30层/2梯3户	四房/138、142 五房/169	29 58	1.31
合计					1143	10.9
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	奥园1号	2016/11/29	5座、6座, 32层/2梯4户	三房/96-125	248	2.73
		2016/11/14	8座, 32层/2梯4户	三房/99-100 四房/111	93 31	1.28
千灯湖	万科金色城市	2016/11/1	9座、10座, 35层/2梯6户	三房/87-88 四房/116-118	306 102	3.30
		2016/11/3	4座, 16层/2梯4户	三房/93-95 四房/125-166	26 30	0.63
千灯湖	保利莱公馆	2016/11/30	1座, 39层/2梯4户	三房/98 四房/127-141	70 70	1.63
		2016/11/21	6座, 31层/2梯4户	三房/89 四房/143	60 60	1.40
桂城	南海万科广场	2016/11/21	5座1幢、2幢, 37层/2梯6户	三房/87-90 四房/136	360 72	4.22
合计					1528	15.19



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	当代万国府	79669	305	34959	22789	带装修
2	平洲	富丰君御	35722	174	20855	17128	部分带装修
3	千灯湖	奥园一号	28865	125	12890	22393	带装修
4	平洲	中海繁华里	9152	44	4758	19233	带装修
5	桂城	金地珑悦	8046	53	4785	16815	部分带装修
6	三山新城	保利诺丁山	5481	24	2596	21109	带装修
7	千灯湖	宇佳·滨江一号	4704	19	2064	22788	带装修
8	桂城	丽雅嘉园	3515	79	3327	10566	——
9	平洲	依岸康堤	3130	14	1971	15884	——
10	千灯湖	宏鼎景裕豪园	2762	12	1264	21847	带装修



3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	富力广场	活动信息	11.12-11.13 举办京东特卖会，现场有搞怪小丑表演、免费点心提供
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	11.5-11.6 举办美食主题活动
		活动信息	11.25 举办国际小丑节
	融创湖滨世家	活动信息	11.5-11.6 举办绿岛湖摄影大赛作品展
	金茂绿岛湖	活动信息	11.5-11.6 举办"中外汇聚，名流艺术"活动 11.12-11.13 邀请专业烘焙老师进行烘焙教学，有免费茶点提供 11.19-11.20 举办“魅力金茂·激情碰撞”金茂绿岛湖欢乐电玩游戏体验周
南庄	龙光水悦龙湾	活动信息	11.5-11.6 举办龙湾购车狂欢节，龙湾业主可享双十一内部惊喜价 11.20 举办“水悦龙湾怀旧K歌王大赛”，冠军奖励5000元，亚军奖励2000元，季军1000元
			11.12 举办双11超级大卖场活动
			11.13 举办“寻宝大作战”“彩绘总动员”感恩活动
			11.17-11.23 举办龙光千人“叙·未来”大型征文比赛
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	11.24 凡登记二期新品蚂蚁街铺可享四重
			11.12-11.13 举行FUN亲子乐活动，现场有体感游戏与钱罐DIY、披萨DIY
			11.19 举办乐享天汇主题活动，有美食DIY制作
亚艺	龙光天湖华府	活动信息	11.26-11.27 开办花艺课程，邀请大师教学
			11.20 举办龙光20年音乐盛典初赛，来访抽价值千元的温泉豪华度假酒店双人套票 11.27 举办“无音乐，不青春”龙光20年音乐盛典决赛
千灯湖	宏鼎景裕豪园	活动信息	11.12-11.13 举办周末派对，活动内容包括沙画、桌上足球，免费茶点提供
			11.19 烘焙DIY 11.27 举办甜蜜感恩，欢聚一“糖”，豪园糖果DIY派对周末开启



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

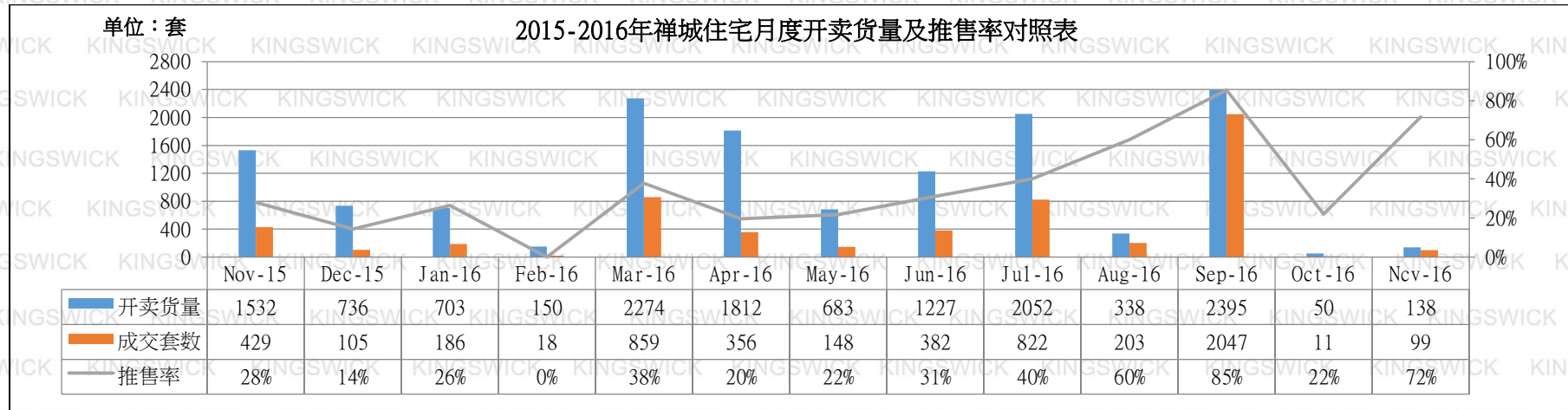
板块	楼盘名称	活动类型	内容
三山新城	保利诺丁山	活动信息	11.12-11.13 举办购物狂欢节游戏活动
桂城	金地珑悦	活动信息	11.11 转发朋友圈可免费领取气球玫瑰花

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 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	价格涨跌幅 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
城南	盈天广场	2016/11/5	2座	90	三房	92	11000-12000	—	毛坯	开卖当天 99折	45	50%
南庄	融创湖滨世家	2016/11/12	9、12座	48	四房 五房	176、200、 300	15000-16500	1500	毛坯	—	44	92%
合计推货量：138套				合计成交量（开卖当日）：99套， 推售率约 72%								

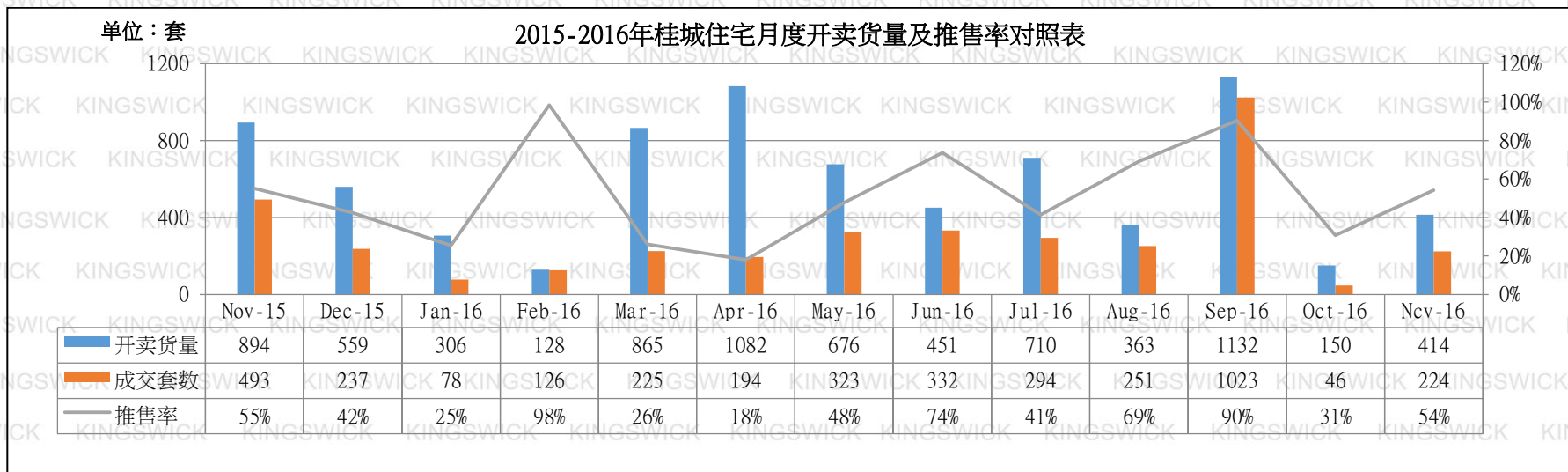
(备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

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	当日成交 (套)	消化率
千灯湖	当代万国府 MOMA	2016/11/12	1-3 座	290	三房 四房	94、125	22000-23000	—	精装修	开盘减 10 万*95 折	124	36%
千灯湖	奥园 1 号	2016/11/18	8 座	124	三房	100、110	20000-23000	持平	—	非一次性：0.97*0.98*0.98 一次性：0.97*0.98*0.98*0.99 11 月 9 日前签约交首期 98 折	120	97%
合计推货量：414 套						合计成交量（开卖当日）：224 套， 推售率约 54%						

(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
平洲	2016年12月	依岸康堤	48座	124	85、123	17000-17500/毛坯	---
绿岛湖	2016年12月	保利翡翠公馆	2/8座	203	95-125	13000-14000/毛坯	---
旧城区	2016年12月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	---
绿岛湖	2016年12月	金茂绿岛湖	联排别墅/双拼别墅	30	244/255 348	20000-30000/毛坯	---
亚艺	2016年12月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	---
桂城	2016年12月	保利葉公馆	1/2/4座	152	96-140	待定	---
合计		共 737 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



<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