

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 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 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	9
2.1 本月重点商住地块成交情况	9
2.2 下月重点商住地块出让情况	10
三、禅桂住宅市场分析	12
3.1 禅城区月度运行态势	12
3.3 本月销售金额排名	14
3.5 本月楼盘动态	16
3.6 本月开卖情况	20
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	20
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

■ 禅城旧改新规：“工改商”类项目不得建公寓 住宅占比不超2成

来源：新浪乐居 2019-5-14

日前，禅城区政府网站一连发布了《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》和《关于规范国有旧厂房旧物业用地改造协议出让的实施意见》两份文件，针对旧改的相关政策向社会公众征求意见，试行期为2年。

文件内容显示，当国有旧厂房旧物业用地和村集体旧厂房旧物业改造采用协议出让时，须严格按法定控制性详细规划执行。在更新单元范围内，按法定控制性详细规划需配建的公益性项目，须由项目实施主体按规定建设并无偿移交政府，且公益性项目用地不低于更新单元范围用地面积的15%。至于地价计收涉及的土地市场价格，则以该片区土地市场评估价为标准。

两份文件还同时强调，“工改商”类项目可建计容住宅建筑面积不超过计容总建筑面积的20%，且商服部分不得建设服务型公寓等类住宅。至于“工改居”，农村集体经济组织须保留不少于现状宅基地面积的旧厂房旧物业用地用于旧村庄（居）改造，盈余部分的旧厂房旧物业用地方可用于“工改居”。

此外，在《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》中还指出，改造方案经村两委成员联席会议表决同意，并经集体经济组织成员大会90%以上（含90%）表决通过，申报公示后便可通过镇（街道）农村集体资产交易平台公开选取意向市场主体。采用竞集体补偿款（或补偿物业）方式，按照补偿标准由高至低选取最多3家企业作为意向市场主体。最终集体经济组织成员大会对实施方案进行表决，超过90%以上（含90%）同意的确定为项目实施主体。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 禅城拟建科技成果转化中心 打造技术转化生态

来源：南方都市报 2019-5-8

昨日下午，禅城区经济和科技促进局党组书记、局长李凯上线“问政禅城2019”微访谈，就禅城高新技术产业发展、政府如何服务企业、中心城区如何保持活力、企业上云安全等问题与网友积极互动。

搭建科技成果转移转化中心

今年的禅城区政府工作报告提出，至2019年底，禅城高新技术企业总量要达450家。据悉，2018年，禅城累计高企存量达401家。“我们希望禅城区的企业，无论大小都积极投身科技创新。”李凯表示，禅城正在建一个科技成果转移转化中心，重点围绕科技成果转化和粤港澳大湾区的创新两大主题，搭建一个集成果转化、创业孵化服务的平台。

“该平台提供包括技术支持、创新创业孵化、科技配套等增值服务，构建覆盖技术需求、成果汇聚、技术交易、支撑服务、孵化育成等关键技术环节转化的生态。”他特别谈到，希望企业和行业协会，能将需求提交到科技成果转移转化中心，通过政府对接外部优质科技资源，进行技术攻关和成果转化。

此外，禅城还将大力发展科技金融“发挥科技型企业信贷风险补偿基金的作用，引导科技创新和金融资本紧密结合，鼓励金融机构开发服务于科技型企业的金融产品，探索建立基于区块链的中小企业融资服务平台。”李

凯说。

中心城区如何保持活力？

有街坊提到经常参加祖庙商圈的各种活动，比较关心中心城区如何继续保持活力。李凯回复说，近 2 年禅城在促消费方面举办不少活动，包括近期举办的 2019 年第二届佛山禅城云吞面节，还将开展一个连锁双创大赛。“希望餐饮连锁企业做一个品牌进行参赛，包括商业模式和产品，挖掘一些有潜力的连锁企业出来，说不定未来可以出一个肯德基、麦当劳。”

他提到，还包括连锁品牌 100 计划的相关活动、金牌导购大赛等“通过这些活动，满足市民多样化的消费需求，促进企业品牌化、特色化的创新发展。”下半年禅城还将策划一些活动“希望挖掘更多本地文化元素，用大家喜闻乐见的形式表现出来，进一步推动禅城商业发展的活跃。”

还有网友表示，禅城作为中心城区商业发达，禅城是否有专门的组织或者协会，为禅城或者佛山市的商业服务？李凯说，为促进禅城区的商业发展，2015 年禅城区企业组成禅城连锁企业家协会，目前已经上升至佛山市连锁品牌的协会“协会的一个主要作用是提供政策和资源的对接，举办展览、培训、考察等活动，协助制定行业标准。佛山连锁企业家协会的目标是促进商业，给禅城的商业企业提供交流的大平台。同时，通过集聚资源，推动商业活动的繁荣，特别是搭建政府跟企业之间的桥梁，将商业推动起来。”

如何服务企业？

去年 12 月，禅城区成立企业服务中心，有网友提到这个中心会给予企业怎样的服务？李凯表示，该中心主要提供 3 方面的企业服务，开展“一对一”的服务专员走访活动，实地了解企业在经营发展中遇到的问题诉求，帮助企业解决实际问题；通过开展“周四企业服务沙龙”和企业家思想会的政策宣讲会 and 座谈会等多种形式的活动，促进政府职能部门与企业面对面交流；通过企业的服务热线 82271580(企业我帮您)直接受理企业电话来访，预约拜访等服务，为企业服务。

目前，禅城区已拜访 600 多家企业，建立一对一的联系。企业上云保密，建立“白名单”服务机制，一家制造业公司的相关负责人表示，他了解到禅城企业上云有补贴，但同时担心公司的一些商业机密上云上平台后被共享。

■ 魁奇路能否成下一条季华路？

来源：佛山日报 2019-5-20

5 月 17 日，禅城区交通运输局举行新闻发布会，各类交通疏导信息之外，有一个消息令人期待——魁奇路快速化岭南大道节点工程主线有望年内通车；一天后，魁奇路上又一个商业综合体——天虹购物中心开门迎客，人气火爆。

从地上、地下交通网络的快速推进，到沿线商家纷纷抢滩登陆，再到被寄予商业商务区的期待，魁奇路的“进化”不断提速。这条承担对内连通城市东西板块、对外拓宽城市格局重担的城市主干道，未来仍充满想象空间。

禅城的城市格局中，魁奇路和季华路共同组成“一根扁担”中的南北两边。

多年前，随着快速化改造工程完成，季华路终于崭露中央商务带锋芒；作为禅城“一条扁担”的重要一边，无论交通区位，还是城市人气乃至产业基础，皆不弱于季华路的魁奇路，能否扭转不见“商”影的旧面貌，与季华路融合发展，成为禅城商业商务新轴线？

觉醒的城市商业新热点

筹谋多日，开业那天面对火爆的人气，佛山天虹总经理杨兵表示始料未及。营业首日，天虹购物中心客流量达 20.5 万人次，商场几乎被“挤爆”。熟悉禅城区魁奇路湾华片区情况的人就会明白，他们为何如此心水这个购物中心。湾华是佛山居住密度最高的区域之一，半径 1 公里内，分布大大小小 20 个小区，但该片区内成熟商圈几乎为零。

天虹恰恰填补了空白。该项目地处魁奇路与文华路交汇处，毗邻在建的地铁湾华站。项目共 6 层，定位为“畅享欢乐时光的家庭体验型生活中心”，围绕时尚零售、吃喝玩乐、儿童成长、便利生活等板块布局。

杨兵坦言，天虹在珠三角布局一直较薄弱，选址于此，正是看到魁奇路厚积薄发的潜力。不仅如此，魁奇路穿过三龙湾高端创新集聚区，连接广州南站，是对接粤港澳大湾区各种资源的通道，“集团期待以佛山天虹为支点，打开粤港澳大湾区的市场”。

天虹并非首家抢滩魁奇路的商业综合体。早在两年前，16 万平方米体量的世博商贸城就率先开门迎客。作为魁奇路上首个大型商业综合体，该项目将专业市场概念导入购物中心，打造成批零结合、融合全方位业态于一身的购物休闲娱乐中心。

从世博到天虹，再到一个又一个正在建设的商业中心，生活类商圈几乎为零的落寞似乎还未散去，如今的魁奇路却已经成为商家必争之地。初步统计显示，魁奇路已经投用与在建的商务载体超 130 万平方米。

以魁奇路地铁站为中心放眼观察，新福港等高端商业载体已投入使用，万通国际正紧锣密鼓建设。魁奇路上，以岭君广场、盈天广场、依云上城、凯德城脉为代表的商业点已初具规模，奇槎片区项目正在火热建设。

“从商”不易的城市主干道

罗马不是一天建成的，魁奇路今日的火热商业开发新场景，来之不易。

打开禅城地图，魁奇路的重要性不言而喻。它西起禅城区南庄镇罗格立交，东至南海区三山港口路，全长约 24 公里，是我市一条东西走向的城市主干道。在禅城，魁奇路无论在交通量和地理位置上，与季华路相比都毫不逊色。但这条道路，却一直与“商”无缘。

相比季华路，与之平行的魁奇路却一度被遗忘。这条道路的沿线虽早已建成约 30 个大型住宅小区，但居民还是得到季华路一带的商圈购物。

在业内人士看来，魁奇路此前“从商”之难，可能有两方面的原因。

一方面，这里曾是陶瓷、不锈钢产业的中心，从城市形态上，聚集不少城中村，从产业业态上，是以专业市场等传统商贸为主，“三旧”物业过多，难以成片开发，制约了沿线土地开发空间、产业发展空间。

另一方面，从规划之初，魁奇路就以过境道路的身份出现，在交通配套、城市公共配套等方面存在较大不足，零售商业基础薄弱，虽然随着过去几年的城市升级，魁奇路周边开始进行三旧改造，提升城市功能和形态，但零售商业的氛围一时还是难以形成。

但硬币总有两面，商圈乃至商业体的空白，从另一个角度看，就是广阔的市场潜力。这两年，随着交通利好频传，魁奇路沉睡的商业价值也正在被迅速唤醒。

地上，向东，魁奇路东延线连通了佛山一环东线、广珠西线高速，与广州南站相连；向西，2015 年 10 月，魁奇路西延线通车，实现与广明高速、一环西线的连接；随着魁奇路快速化改造工程推进，提速的魁奇路，真正

成为贯通佛山中心城区与西部的东西通道。

地下，魁奇路还是禅城设立地铁站点最多的道路。广佛地铁魁奇路站已经投入使用，此外，还分布着在建湾华站、石梁站、沙岗站三个站点，以及魁奇路辐射的石湾站。

作为禅城区政协委员，徐玉发多年来均在研究禅城商圈。他认为，魁奇路作为佛山的东西大动脉，虽在过境路功能会放大，但意味着交通量也加大，“这是发展商业的一个好条件”。

被寄予厚望的商业商务新轴线

作为禅城打造魁奇路商业商务带的主阵地，石湾的产业几乎全部都分布在魁奇路沿线。

从东到西，这里遍布大小专业市场和写字楼，从澜石不锈钢市场、财富大厦，到佛山国际车城、华艺（国际）装饰博览城、多个陶瓷品牌总部等，既涵盖有色金属、汽车销售、以陶瓷为主的泛家居等石湾传统优势产业，也包含了金融、科技、现代生活服务业等新型产业。

从规划思路，石湾希望，以魁奇路和地铁为纽带，以商业配套设施改造和村级工业园改造为抓手，为禅城乃至佛山提供一个由粤港澳大湾区引入新兴产业的集聚区，也为佛山各类传统产业打造人才、金融和生活配套的服务集聚区。

为此，石湾将以魁奇路上的五个地铁节点（包括石湾站）、一个特色小镇区域及其周边辐射空间，从东、中、西三个片区推进生活及产业配套项目。

东部奇槎，依托佛山三龙湾高端创新集聚区，联动高技术制造业、高品质服务业、新能源、新材料、新一代信息电子体系，引入新兴信息服务业、科技服务业、创业服务业等高新产业链上下游相关产业，打造三龙湾高端创新集聚区产业链拓展平台。

中部，依托魁奇路、石梁、湾华三站 TOD 热点及岭南大道佛山中轴线，结合站点上盖开发引入泛金融等生产性服务业、总部经济、高端商务办公配套以及生活性服务业，为东西两翼前段产业提供有力支撑，打造佛山中轴线高端商服聚集区。

西部以石湾站、沙岗站、陶谷小镇为依托，打造生产性服务业聚集发展带。目前，这一片区已经引入了复星蜂巢项目，拟投资 21 亿元，建超过 12 万平方米的医药健康项目。未来还规划建设一个大型休闲公园。

“产业布局上，我们要守正出奇，守好传统优势产业，也要出奇，吸引高端新兴产业。”唐旭明说，石湾希望依托魁奇路商业商务带的发展，既推动交通、河涌、公园等公共设施和商业商贸新空间的治理及建设，也加速推进村级工业园的改造，腾出发展空间。

徐玉发认为，魁奇路应注重差异化发展，结合区域特色，发展电商产业园、物流配送等城市新业态。“从长远来看，季华路和魁奇路还需要考虑如何相互融合，发挥协同效应。”徐玉发说，比如把季华路的金融、互联网等业态和魁奇路的不锈钢、陶瓷等传统商贸结合，促进传统产业的发展。

■ 广佛环线张槎站预计年底开通

来源：佛山日报 2019-5-22

昨日，禅城区交通运输局局长沈育民上线“问政禅城 2019”微访谈，围绕禅城交通建设、公共交通、治堵治超以及出行安全等方面回应听众和网友的问题。据其透露，广佛环线张槎站预计今年底开通。

禅城交通建设主要包括道路建设和轨道交通、站场建设三个方面。沈育民介绍，在道路建设方面，今年力争

完工的有 41 个项目，其中岭南大道北沿线、卫国路东沿线、南庄河滘大道项目计划在第三季度实现通车；今年准备开工项目有 31 个，包括南庄大道东延线跨桥、季华二桥、澜石二马路等，其中季华二桥前期工作已经完成，启动建设后预计 3 年可以建成。此外，岭南大道和魁奇路节点工程魁奇路东西向北侧道路将于 7 月底打通，今年底道路东西向将全部贯通。

轨道建设包括线路建设和 TOD 站点的开发。根据工作计划，地铁二号线一期建设禅城段 10 个站点中有 9 个站点主体已封顶，计划明年试运行；地铁三号线禅城段 5 个站点目前已全部完成主体移交和施工围闭。在 TOD 综合开发方面，南庄湖涌 TOD、张槎的 TOD、石湾地下综合空间开发项目等都在加快建设当中。

对于备受市民关注的广佛环线张槎站建设，沈育民表示，该站点是广佛环线设在禅城区的唯一站点，目前该站点地面正在建设市民广场，地下正在铺设轨道，预计今年底可以开通。

在公交站场建设上，禅城力争今年底将路面行驶的 1491 辆公交车全部更新换代，采用充电或者氢能源车车辆；同时还将加紧寻找合适的站进行充电桩、充电站、充气站的配置建设。

围绕群众关注的治堵治超问题，沈育民表示，治堵治超是禅城区交通运输局四大重点工作之一。针对治超问题，今年将在进入禅城的 11 条主要桥梁、通道设置科技治超点。治堵方面，禅城已专门设立治堵科室来统筹治堵工作，通过信息化治堵、轨道线建设、跨区通道建设等手段缓解城市交通拥堵问题。

■ 奇龙大桥、禅西大道桥下或建公交枢纽

来源：南方都市报 2019-5-24

今年 5 月 1 日，《佛山市公路桥梁桥下空间安全管理利用办法》（下称《办法》）正式实施。根据实际利用需求，未来佛山公路桥梁桥下空间利用模式分为城市绿化类、城市管理类和公共交通设施类。

日前，记者走访佛山多座公路桥梁桥下空间，发现东平大桥北岸桥下空间在 2014 年修建有公交枢纽站，同时也发现部分存在管理不当的问题，比如旧石南大桥桥下“僵尸车”等。好消息是，佛山 850 多座中型桥梁，其桥下空间将参照《办法》逐步推行适用的利用方案，或有两个点将参考东平大桥下空间改建为公交枢纽站。

民众对于桥下空间“还空间于民”的呼声，折射出桥下空间监管难的问题。上述旧石南大桥以及江湾立交桥，均在禅城区内。对此，禅城区城市管理和综合执法局相关负责人表示，桥下空间监管难，与其权属关系复杂，利益多元化，长期缺乏专门监管有很大关系。

针对旧石南大桥以及江湾立交桥桥下空间存在的问题，该负责人表示，分别归交管以及民政部门负责。“禅城区现有桥梁或立交桥虽然属于市政设施，但是其权属因路桥的级别而管理部门不同，国道、省道、高速公路、铁路分属不同部门，而这些管理的部门因管理的线路长，又无法做到常态化管理，造成管理缺失。其次，权属部门重建轻管的思想仍存在，对桥下空间乱象不影响路桥的通行，就忽视了桥下空间的管理。”该负责人表示。

新“规”亮点：

明确管理权、执法权

本月开始实施的《佛山市公路桥梁桥下空间安全管理利用办法》，该负责人认为“实用”。“既明确了桥下空间的管理权、执法权归属，又规定了开发、利用原则，并对桥下空间使用的公益性原则做了详细的表述，对于城市管理部门而言，是一个非常实用的文件抓手，通过规范用途与周边景观相融合、公益为主与社会利用相结合等举措，将对便民利民，促进城市美化，提升城市魅力起到极大的规范和促进作用。”该负责人对文件的后续效果

表示期待。

《佛山市公路桥梁桥下空间安全管理利用办法》指出，结合现状和实际利用需求情况，未来佛山市的公路桥梁桥下空间利用模式分为城市绿化类、城市管理类和公共交通设施类三大类。其中，公路桥梁桥下空间由属地区级人民政府在征求相关业主意见后进行统一规划利用，并负责对公路桥梁桥下空间进行管理和整治，市交通运输主管部门负责指导。

三大模式

新能源车充电桩或成新热点

(一)城市绿化类。公路桥梁桥下空间首先用于城市绿化，通过设置绿化带，辅之以必要的景观设计，并融入佛山城市地域文化、地域精神。

(二)城市管理类。根据实际需求，将公路桥梁桥下空间用于市政管理设施、城市附属设施等用途，作为环卫工具房，城市管理材料工具配套用房，道路抢修、抢险、养护的配套用房，治安岗(亭)，公共厕所，绿化管理配套用房，垃圾转运点等。结合现有新能源车辆快速发展需求，在通过安全评估的前提下，可建设汽车充电桩等设施，以便更好满足社会需求。

(三)公共交通设施类。公路桥梁桥下空间利用应重点满足城市公共交通的需要，弥补解决城市交通站场用地严重不足的问题，用于设置公交站场(含新能源公交车配套服务设施)，出租车待客点，公共自行车和共享单车、共享小汽车站点等。在满足公交需求后，可作为社会车辆(限小汽车)临时停放场地、行人交通通道等。

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

（本月禅桂无商住地出让）



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/㎡)
2019/6/10	TD2019(SZ)WG0003	佛山市禅城区石湾镇街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	FAR≤3.0	11.65	72600	6230

- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2) 须设置 9 班幼儿园一所，独立占地，用地面积≥3780 m²，建筑面积≥2430 m²，阳光充足，接近绿地，独立院落。
- 3) 按规划条件、规划部门意见设置公园绿地≥2000 m²；
- 4) 须配建社区公共服务用房、物业管理用房和居民健身设施等相关配套；



分析：本宗地曾于 2018 年底开拍前因故终止，现重新挂牌后出让，起拍总价降低 1.74 亿元。地块靠近佛山地铁 2 号线石湾站，北面有禅城区中心医院、石湾第二小学、石湾公园、南风古灶等生活及景区资源配套，居住氛围成熟。目前该项目附近新房供应稀缺，未来入市竞争压力不大，但周边有众多陶瓷产业厂房聚集，缺乏一定的商业配套，商业氛围较差，城市面貌有待升级发展。

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/㎡)
2019/6/26	TD2019(GC)XG0003	佛山市禅城区兆祥路南侧、朝安路东侧	商住	0.95	FAR≤6.0	5.73	40000	6981

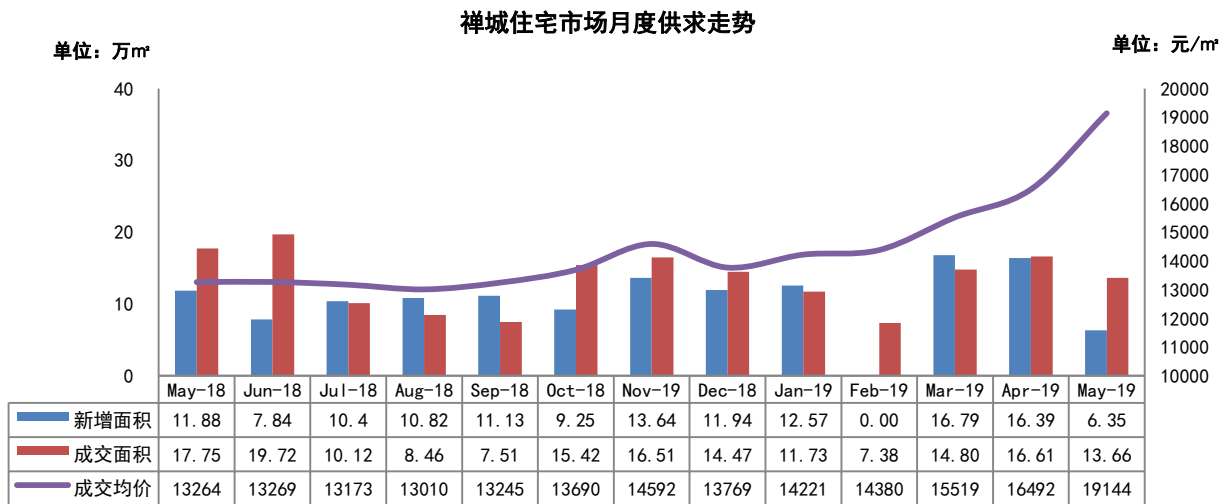
- 1) 以“限地价，再竞自持比例，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 地块规划净用地面积为 9549.48 m²，另出让南侧地块地下空间面积为 3022.20 m²；
- 3) 地块内可建兼容的二类居住类建筑的计容建筑面积不超过 22918 m²，即总建面的 40%；
- 4) 本地块竞得人须自持地块内部分商业办公物业，自持比例为总商业建面的 12%，自持时限不少于 5 年，地块须在 1 年内动工，3 年内完工；
- 5) 商业用地若建设服务型公寓，则可建公寓建面不得超过商业总计容建面的 20%，同时与住宅总建面之和不得超过总建面 50%；
- 6) 须无偿移交 150 个地下产权车位给祖庙街道办事处；
- 7) 须按规划要求配套配电房、公共服务用房等常规设施外，还须港湾式公交停靠站社区以及占地不少小 724.24 m² 公园绿地等公共配套设施。
- 8) 地块建筑控高 176 米。



分析：本次出让的地块位于土地供应稀缺的禅城旧城区中心，虽周边有较多制衣厂房，但区位条件优势依然明显，宗地位于禅桂交界和地铁广佛线朝安站出口旁，附近有祖庙行政服务中心、佛山市第十一中学、普君新城等各种配套，周边已有多个成熟的商住小区，人居氛围成熟。此次地块的建设要求颇为苛刻，地块质素较好。

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



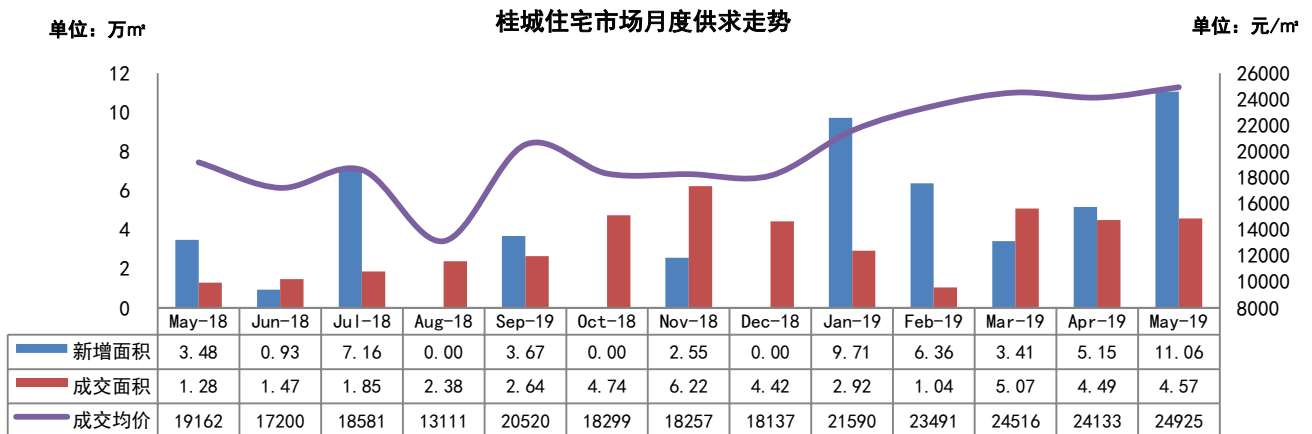
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增52.40万㎡，成交64.19万㎡，均价16174元/㎡)

5月份禅城新增预售面积6.35万㎡，环比减少61%，同比减少47%；网签面积13.66万㎡，环比减少18%，同比减少23%；网签均价19144元/㎡，环比上涨16%，同比上涨44%。

绿岛湖板块去化表现理想，东西格局分化明显。5月以来，禅城多个楼盘借助节日气氛积极举办主题活动吸纳人气，部分新盘正在做开盘前认筹登记工作，反响较热烈。而传统交投区域持续活跃，其中绿岛湖板块热度相对较高，下旬两盘齐推，绿岛湖壹号主打改善型产品，产品素质较高；保利翡翠公馆以刚需产品为主，两盘均采用平价走量，整体去化表现可观。目前禅城西部多个楼盘以平价走量为主，整体售价及去化较为平稳，而禅城东部主力在售项目以多个高价项目为主，供销速度较为缓慢，其中奇槎板块在售项目数量较多，同地段价格竞争压力较大，板块内部竞争激烈。

供求关系仍较紧张，多个新盘迎来重要营销节点。禅城5月获批新增供应有所回落，全区共计4盘加推，但推货总量不多，整体去化表现良好，供需关系较紧张。缺货已超一年的南庄板块即将迎来新盘入市，华润置地玖悦以及合景阳光城领峰预计6月首开，主打南庄刚需客户，而新货同样稀缺的旧城区和城南板块亦有新盘开启营销动作，旧城区保利同济府以及城南龙光天阙即将开放销售中心迎客，同时亦将有多个旧盘有加推计划，禅城整体供应将持续放量。

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 35.69 万㎡，成交 18.09 万㎡，均价 23993 元/㎡)

5 月份桂城新增预售面积 11.06 万㎡，环比增加 115%，同比增加 218%；网签面积为 4.57 万㎡，环比增加 2%，同比增加 257%；成交均价 24925 元/㎡，环比上涨 3%，同比上涨 30%。

新增供应有所回升，两盘推新成绩理想。桂城本月新房源供应有所回升，主要集中在千灯湖及平洲板块。月初，时隔两年再度加推的保利莱公馆加推最后 2/3 座新品，当日去化逾 6 成，去化理想，并且引领千灯湖在售新房项目开盘均价；而三山新城的产城项目碧桂园广佛上城同样在本月首开住宅产品，当日消化近 6 成，成绩可观，新货入市刺激板块住宅楼市交投，关注热度持续上升。

桂城平洲纯新项目陆续面市，夏北旧改工作持续推进中。月末，位于禅桂交界的保利和悦滨江开放保利水城外展厅，目前正接受诚意登记中；另外平洲公园旁的龙光天曜预计将在 6 月上旬开放广钢城市外展厅，桂城两大“新贵”隆重登场，未来入市表现值得期待。日前，继永胜、洲表村后，桂城夏北聚龙南村亦公开招商选定合作开发意向企业，持续推进的旧改工作能助力佛山城市更新发展，同时提高土地资源利用效率。

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	新城	合景新鸿基珑景	35744	187	20484	17450
2	奇槎	保利碧桂园天汇	28201	88	12595	22391
3	奇槎	五矿崇文金城	23478	62	8233	28517
4	张槎	花曼丽舍	17919	98	11232	15954
5	绿岛湖	保利翡翠公馆	16138	87	9583	16840
6	奇槎	绿城桂语兰庭	14276	42	5652	25258
7	奇槎	卓越浅水湾	13158	53	5748	22891
8	奇槎	时代香海彼岸	11383	47	5248	21690
9	绿岛湖	世茂望樾	10277	43	5120	20072
10	城北	滨江首府	10192	54	5796	17585
合计			180766	761	89691	20154

(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	千灯湖	保利莱公馆	33341	90	10800	30871
2	三山新城	保利诺丁山	24575	121	12248	20065
3	千灯湖	宏宇景裕豪园	15638	63	6290	24861
4	千灯湖	当代万国府	12452	33	4740	26269
5	平洲	富丰君御	7356	28	3359	21903
6	平洲	越秀星汇瀚府	5768	19	2092	27573
7	千灯湖	宇佳·滨江一号	3165	10	1172	27004
8	千灯湖	中国铁建国际公馆	3051	12	1547	19720
9	平洲	城果	1031	5	455	22635
10	千灯湖	时代名著	506	3	305	16601
合计			106883	384	43008	24852

(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	奇槎	卓越浅水湾	2019/5/8	六座, 31层/2梯6户	三房/95-96 四房/117	124	1.32
	新城	合景新鸿基珑景	2019/5/15	六期7座, 32层/2梯5户	三房/95-105 四房/132	155	1.65
	旧城区	龙湖越秀傲云	2019/5/16	四座, 27层/2梯6户	三房/103-104	9	0.09
	城北	保利水木芳华	2019/5/17	十四座, 16层/3梯10户	三房/85-99 四房/106	148	1.42
	绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/5/23	二十五座, 30层/2梯6户	三房/95-97 四房/130	174	1.86
合计			6.10套, 6.34万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	瑞安岭南天地	活动信息	5.13-5.19 手机人像摄影沙龙
		活动信息	5.20-5.26 手冲咖啡分享
		活动信息	5.27-6.2 儿童涂鸦, 盆栽种植活动
	龙湖越秀傲云	活动信息	5.1-5.4 购房节+米其林美食活动
		活动信息	5.20-5.26 哈根达斯雪糕活动
张槎	花曼丽舍	活动信息	5.27-6.2 六一我爱我家家庭活动
季华西	招商岸芷汀兰	活动信息	5.13-5.19 520 专属购房节+插花 DIY
		活动信息	5.25-5.26 动物嘉年华
		活动信息	6.1-6.2 小猪佩奇欢乐派对
城北	滨江首府	活动信息	5.1-5.4 乐高暖场
	保利水木芳华	活动信息	5.1-5.4 保利屋艺节
城南	新福港鼎峰	开放样板房	5.1 开放 A4 栋样板房
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	5.1-5.4 漫威主题派对
		活动信息	5.6-5.12 才艺比赛
		活动信息	5.13-5.19 才艺比赛
		活动信息	5.20-5.26 业主专属日
		活动信息	5.27-6.2 业主到访领节日观影票
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	5.1-5.4 压力锤活动暖场
		活动信息	5.6-5.12 母亲节送花
		活动信息	5.13-5.19 烧烤暖场活动
		活动信息	5.20-5.26 雪糕暖场
		活动信息	5.27-6.2 军事主题活动
	中粮珑湾祥云	活动信息	5.1-5.4 蛋糕 DIY

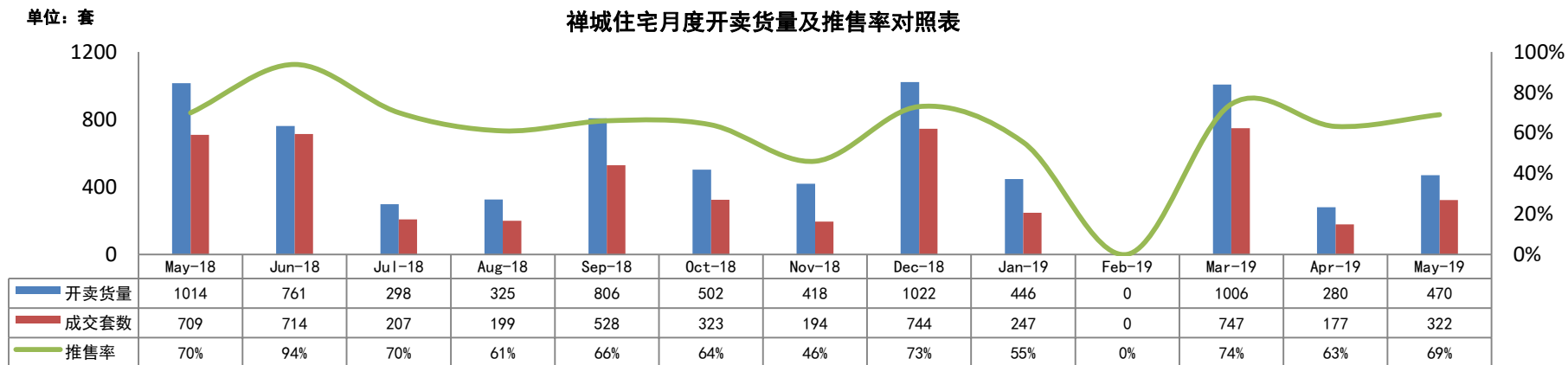
板块	楼盘名称	活动类型	内容
奇槎	中粮珑湾祥云	活动信息	5.27-6.2 业主海鲜自助餐答谢宴
	五矿崇文金城	活动信息	5.1-5.4 光雕艺术节活动
		活动信息	5.6-5.12 和果子DIY
		活动信息	5.13-5.19 情书DIY
		活动信息	5.20-5.26 星空钥匙扣&分子料理雪糕DIY
		活动信息	5.27-6.2 精灵球DIY&黏土DIY活动
	世茂望德	活动信息	5.1-5.4 爱丽丝梦游仙境暖场活动
		活动信息	5.6-5.12 世茂光合教育
		活动信息	5.13-5.19 世茂光合教育
		活动信息	5.20-5.26 光合教育&哈根达斯
		活动信息	5.27-6.2 皮卡丘暖场活动
	绿城桂语兰庭	活动信息	5.6-5.12 业主生日会
		活动信息	5.13-5.19 联谊活动
		活动信息	5.20-5.26 蛋糕DIY
		活动信息	5.27-6.2 儿童节暖场活动
		活动信息	5.1-5.4 亲子舞台剧
	保利碧桂园天汇	活动信息	5.6-5.12 母亲节来访送支fa
		活动信息	5.13-5.19 520转发集赞活动
		活动信息	5.27-6.2 儿童节转发集赞活动
	绿岛湖	信业阳光城檀悦	活动信息
活动信息			5.13-5.19 来访送粽子活动
活动信息			5.27-6.2 插花艺术, 胡桃夹子&风筝DIY
世茂望樾		活动信息	5.27-6.2 亲子DIY活动
绿岛湖壹号		活动信息	5.1-5.4 丛林突击

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	5.13-5.19 最强小孩+业主生日宴
		活动信息	5.27-6.2 钟sir 音乐会
	金茂绿岛湖	开放样板房	5.1 开放样板房
		活动信息	5.6-5.12 少儿才艺表演
		活动信息	5.13-5.19 少儿才艺比赛
		活动信息	5.20-5.26 少儿才艺表演
		活动信息	5.27-6.2 非遗压花DIY、少儿绘画活动
	保利翡翠公馆	活动信息	5.6-5.12 电影专场
		活动信息	5.27-6.2 积木王国
南庄	金地海逸悦江	开放外展厅	6.1 开放南海万科广场外展厅
	华润置地玖悦	活动信息	5.1-5.4 异国美食
		活动信息	5.6-5.12 麦当劳亲子活动
		活动信息	5.13-5.19 树轮油画
		活动信息	5.20-5.26 LEGO 主题活动
		活动信息	5.27-6.2 趣享六一，玖影有你
	合景阳光城领峰	活动信息	5.1-5.4 五一五重礼
		活动信息	5.6-5.12 来访抽奖
		活动信息	5.13-5.19 小龙虾晚宴
		活动信息	5.20-5.26 盆菜宴活动
活动信息		5.27-6.2 六一花young 音乐会	
千灯湖	景裕豪园	活动信息	5.6-5.12 伊丽汇肩颈按摩体验
		活动信息	5.13-5.19 少儿模特暨最美妈妈评选活动
		活动信息	5.25-5.26 周末来访好礼专场
		活动信息	5.27-6.2 亲子游园活动

板块	楼盘名称	活动类型	内容
千灯湖	景裕豪园	活动信息	5.1 豪华大礼 1 元起拍; 5.4 少儿模特暨最美妈妈评选活动
	当代万国府	活动信息	5.1-5.4 暖心好时光, 温馨万国府
平洲	越秀星汇瀚府	开放样板房	5.1 开放样板房, 自然加推 16 栋余货及 11 栋
		活动信息	5.13-5.19 海鲜自助餐+乐高课堂
		活动信息	5.20-5.26 海鲜自助餐&四驱车课堂
		活动信息	5.27-6.2 尤克里里制作
三山新城	碧桂园广佛上城	活动信息	5.6-5.12 三文鱼自助生日晚宴&一元拍卖
	保利诺丁山	活动信息	5.1-5.4 活动雪糕 diy
		活动信息	5.6-5.12 集赞领生活用品

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

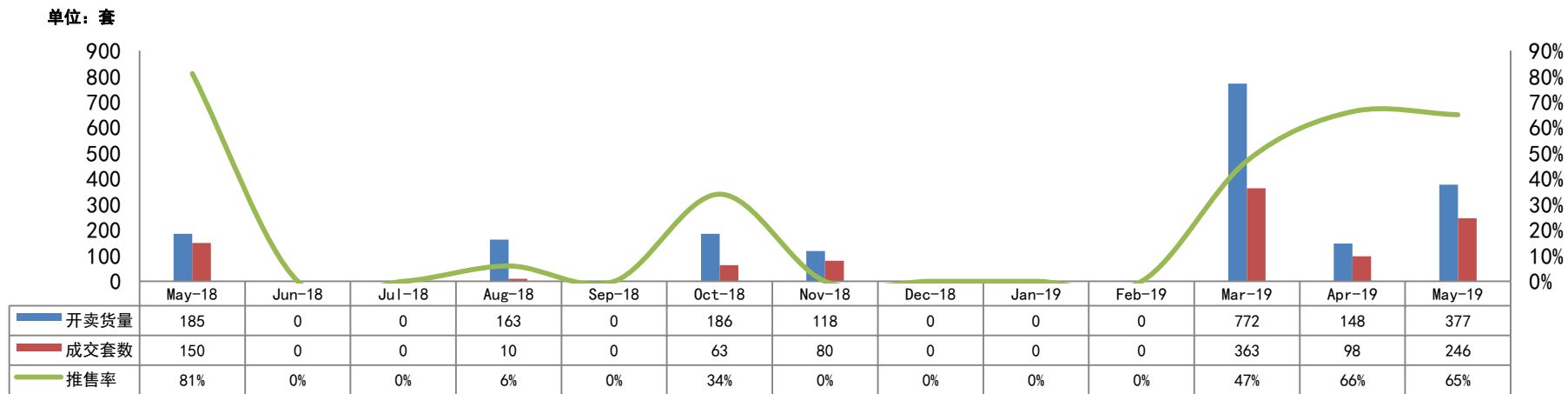
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
张槎	花曼丽舍	2019/5/1	9/10 座	136	三房 四房	三房/109-110 四房/122-124	15000-16000	持平	毛坯	无折扣	117	86%
奇槎	卓越浅水湾	2019/5/10	6 座	124	三房 四房	三房/95 四房/117	21000-24000	1000	带装修	无折扣	56	45%
绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/5/25	25 座	116	三房 四房	三房/95-97 四房/130	16500-17500	1000	带装修	认筹开盘 99*99 折	60	52%
	绿岛湖壹号	2019/5/25	74 座	94	三房 四房	三房/118 四房/143	17500-18500	持平	带装修	开盘 99 折*认筹 99 折* 准签 99 折	89	95%
合计推货量：470 套						合计成交量（开卖当日）：322 套，推售率约 69%						

(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
千灯湖	保利莱公馆	2019/5/8	2/3 座	239	三房 四房	三房/95 四房/124-142	32000-34000	2000	带装修	一次性可享 98 折, 分期按 揭享受 99 折	166	69%
三山新城	碧桂园广佛上城	2019/5/19	8 座	138	三房 四房	三房/85-96 四房/115	22500-29000	持平	带装修	前期认筹开 盘享 99 折	80	58%
合计推货量：377 套						合计成交量（开卖当日）：246 套，推售率约 65%						

(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
季华西	2019-6月	招商岸芷汀兰	9座	112	95-110	18000-20000/毛坯	吹风价
奇槎	2019-6月	保利碧桂园天汇	天盈8座	30	178	20000-24000/毛坯	——
奇槎	2019-6月	卓越浅水湾	1座	120	95-119	21000-23000/带装修	——
奇槎	2019-6月	世茂望德	2座	99	89-147	22000-26000/带装修	——
新城	2019-6月	合景新鸿基珑景	六期三座	44	171	18000-20000/带装修	——
绿岛湖	2019-6月	信业阳光城檀悦	G5	156	90-130	17500-19000/带装修	——
绿岛湖	2019-6月	金茂绿岛湖	16座	68	143-180	17000-18000/带装修	——
南庄	2019-6月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	——	——
南庄	2019-6月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
平洲	2019-6月	越秀星汇瀚府	12栋	152	73-128	25000-29000/带装修	——
合计				1035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