

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 4 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	11
3.1 禅城区月度运行态势	11
3.3 本月销售金额排名	13
3.5 本月楼盘动态	15
3.6 本月开卖情况	17
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	17
3.6.2 桂城开卖货量及推售率	18
四、未来市场供应情况预测	19
4.1 下月即将开卖项目	19

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 禅城调整房屋租赁市场指导租金标准

来源：珠江时报 2019-4-9

记者昨日从禅城区城建部门获悉，《禅城区房屋租赁市场指导租金标准》（下称“新标准”）近日发布，并于4月起实施。

这是禅城区第四次调整房屋租赁市场指导租金标准，上一次在2016年。从调整后的指导租金标准来看，四个镇街的商业用房、办公用房、住宅和工业用房租金基本保持稳定，老牌的百花广场铺租有所下调，岭南站铺租则有所上调，岭南新天地区域的铺租和住宅租金保持全区最高。

住宅：岭南新天地租金最高。

昨日，禅城区城建部门相关科室负责人介绍，新标准是委托第三方评估公司经过实地考察评估，以及依据相关政策制定出来的。新标准参照了上一次发布的标准，依旧将各镇街划分为若干个片区并作为发布单元，并对各片区的商业用房（商铺、专业市场和商业城）、办公用房、住宅和工业用房等的租赁明确了政府指导价。“调整的幅度不大，主要是增加了一些新的片区，并对一些片区进行了微调。”该负责人说。

在住宅的租金标准方面，按照村屋（含平房和楼梯房）、楼梯房、电梯楼等层次划分。在四个镇街当中，南庄镇的新标准为7元/平方米/月至20元/平方米/月，而2016年发布的标准为7元/平方米/月至16元/平方米/月。

记者留意到，与上一次相比，村屋和楼梯房变化不大，而带电梯的小区租金有了一定幅度的上升，如万科城、帝景南湾、新港湾等从16元/平方米/月升至20元/平方米/月。另外，万科又一城、绿岛湖片区等近几年新增小区的租金，也达到20元/平方米/月。

在另外三个街道当中，石湾镇街道方面，租金为9元/平方米/月至22元/平方米/月；张槎街道方面，租金为6元/平方米/月至15元/平方米/月；祖庙街道方面，租金为8元/平方米/月至30元/平方米/月。三个街道的新标准，与上一次持平。此外，岭南新天地区域依旧最高，达30元/平方米/月，仍居全区住宅租金榜首。

商业用房：百花广场铺租下调。

上述负责人介绍，由于禅城近两年新建了一些商业综合体、写字楼、住宅区域，因此此次调整主要是增加了一些新的片区，并对部分商业、写字楼的标准进行了调整。

新标准中，商业用房分为专业市场和商业城、商铺两类。在商铺方面，四个镇街的一线铺或者临街铺位较上一次变化不大。其中，祖庙岭南新天地临街铺首层租金依旧保持最高，为250元/平方米/月。

在专业市场和商业城方面，四个镇街也保持稳定，如比较成熟的东方广场区域的德胜楼、金山街等区域的租金、佛山创意产业园、中国陶瓷城等区域的租金与上一次持平。同时，新标准也对新增的一些商业城的租金价格也进行了明确，如祖庙东方广场区域的富力广场、华强广场，临街铺、中心铺首层的租金均为50元/平方米/月，东方新天地临街铺则为140元/平方米/月。

不过，祖庙路一带的部分商业城租金价格有涨跌。下调的幅度比较大的是百花商业城内的中心铺、内铺，下

调幅度在 20~50 元/平方米/月，其中，百花广场中心铺首层、百花总汇临街铺首层均由 250 元/平方米/月，下调至 200 元/平方米/月，百花总汇中心铺首层从 200 元/平方米/月下调至 180 元/平方米/月。岭南站则有所上调，临街铺首层由 150 元/平方米/月，提升至 250 元/平方米/月，中心铺首层由 150 元/平方米/月，提升至 200 元/平方米/月。

办公用房：九鼎国际一带租金上涨。

记者留意到，在办公用房租金标准方面，四个镇街的新标准较上一次变化不大，租金整体水平保持稳定。租金最高的集中在祖庙的季华五路、季华六路一带，其中季华五路万科广场、金海广场高层均为 65 元/平方米/月，与上一次持平。而季华六路九鼎国际、绿地金融中心高层均为 60 元/平方米/月，较上一次上升了 10 元/平方米/月。此外，祖庙路一带的高层办公楼租金，保持在 25~40 元/平方米/月之间，其中岭南新天地区域为 40 元/平方米/月。

同时，在工业用房租金标准方面，四个镇街中，除张槎较上一次提升了 1 元/平方米/月，达到 8 元/平方米/月至 9 元/平方米/月外，其他三个镇街与上一次基本持平。其中，南庄为 3 元/平方米/月至 18 元/平方米/月，石湾为 7 元/平方米/月至 16 元/平方米/月，祖庙为 8 元/平方米/月至 10 元/平方米/月。

■ 佛山公积金贷款最高 50 万元/人

来源：佛山日报 2019-4-11

昨日，市住房公积金管理中心网站发布通知，对《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》进行调整，并对这项从 5 月 1 日起执行的政策进行了解读。个人公积金贷款最高贷款额度将从原来 40 万元调整为 50 万元，并将不受 144 平方米的建面限制。

原贷款办法中，住房公积金最高可贷额度设定两个档次，现增设一个档次：累计缴存住房公积金满三年的最高可贷 50 万元/人。累计依时足额缴存住房公积金满 1 年（含）以上 2 年（不含）以下，个人贷款额度最高不超过 30 万元；累计依时足额缴存住房公积金满 2 年（含）以上 3 年（不含）以下，个人贷款额度最高不超过 40 万元；累计依时足额缴存住房公积金满 3 年（含）以上，个人贷款额度最高不超过 50 万元。

根据住房公积金制度现时仅限于帮助职工购买普通住宅的政策，以及国家和广东省对普通住宅面积确定为 144 平方米以下的规定，原我市住房公积金贷款办法对超过该面积的住宅不予发放贷款。现调整为：建筑面积超过 144 平方米的普通住宅，只核定 144 平方米以内部分的房款计算可贷款额，超过的部分由购买人自行解决。同时，我市将调整住房公积金贷款次数的认定。符合贷款条件的缴存职工个人可申请两次贷款，不得向已有两次使用贷款记录的职工发放贷款。

■ 落户政策进一步放宽 珠三角城市将有何变化？

来源：南方都市报 2019-4-16

4 月 8 日，大中城市放宽落户政策的靴子落地——国家发展改革委发布的《2019 年新型城镇化建设重点任务》提出，城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口 300 万-500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目。

根据全国城市规模划分标准，广州与深圳人口在千万级以上，均为超大城市；东莞和佛山去年的常住人口分别为 839.22 万和 790.57 万，属于特大城市；而珠海、惠州、中山、江门、肇庆等珠三角城市的人口规模则达到了 II 型大城市的标准。

根据这份文件的要求，这意味着，珠三角城市群中的珠海、惠州、江门、中山、肇庆或将全面取消落户限制，广州、深圳、佛山、东莞将调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

佛山：宽松的“购房入户”政策，催生大批迁入人口。

2016年6月1日起，佛山购房入户的限制全面放宽，只要购买佛山住宅性质的一二手房，均可入户佛山，没有其他任何附加条件，因此购房入户人数激增。纵观2016年、2017年，外来人口迁入佛山的数量就超过24万人。

2017年10月，《佛山市推动非户籍人口在城市落户实施方案》正式印发，全面放开放宽重点群体落户限制，以农村学生升学和参军进入城镇的人口、在城镇就业居住3年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工为重点，并提出计划在“十三五”期间，努力实现50万左右非户籍人口在佛山落户。

在购房入户“宽松”政策执行两年后，佛山在2018年底开始“拉闸”。

2018年11月，佛山市政府召开常务会议，原则上通过新修订《佛山市新市民积分制服务管理办法》，并于2019年1月1日正式执行。新《办法》明确不再执行原购房入户政策，将购房类人群划入积分制管理，只有在佛山市已连续按月缴纳一年社会保险费，且申请期间保持参保状态的新市民，才可申请积分入户。房产情况只作为申请入户的一个计分指标，并规定了最高144分的限制（房产每平方米算一分，最高144分）。

此外，在佛山居住满3年（连续办理居住证3年或以上）、合法稳定就业满3年（连续缴纳社会保险满3年，或连续经商满3年，可互补叠加），并有合法稳定住所（含租赁）的人员，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女和父母可以在居住地申请入户。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三龙湾担重任 广佛将建跨江综合体

来源：南方都市报 2019-4-3

“佛山要在改革开放40周年的历史节点上再出发，在粤港澳大湾区建设中抢占先机，这盘棋局的‘关键子’，就是三龙湾。”佛山市委市政府日前召开三龙湾高端创新集聚区工作推进会，市委书记鲁毅掷地有声地为三龙湾发展“定调”，三龙湾将定位为大湾区轨道枢纽、广佛极点的核心，以及佛山立足湾区吸纳创新的门户。

推进会上明确，三龙湾高端创新集聚区将定位为大湾区轨道枢纽、广佛极点的核心、也是佛山立足湾区吸纳创新的门户，将形成“一芯、一环、两核、八轴、多节点”的空间结构。在交通路网上形成八轴（“三纵五横”）：“三纵”分别是港口路-碧桂路、永安路-环镇路、南海大道发展轴；“五横”分别是魁奇路、文登路-林岳路、裕和路（横五路）、佛平路、林上路-105发展轴。最终，三龙湾将实现“路成网、水成环、绿成芯”，追求高质量发展。

广佛两地将建跨江综合体。

当前，三龙湾正通过推进一批重点项目，其中交通项目共44个，总投资615.6亿元，涵盖轨道和道路交通两类，将推动集聚区内部各镇以及与广州南站的互联互通。最受关注的就是广佛同城综合体（广佛荟）项目。该项目将地跨广佛两界，为广佛共建跨江大型综合体，构建粤港澳大湾区国际交流中心。该中心承载多项功能：包括粤港澳大湾区青少年文化交流中心；粤港澳大湾区青年创新、创业孵化中心。另外，中心还将承载粤港澳大湾区

科技成果转化中心功能——促进科研成果的转化，围绕主要制造业类型，形成“外部研发+佛山中试制造”模式。而这里也是南海新交通、佛山2号线11号线的换乘枢纽。

禅城：把奇槎片区打造成国际社区。

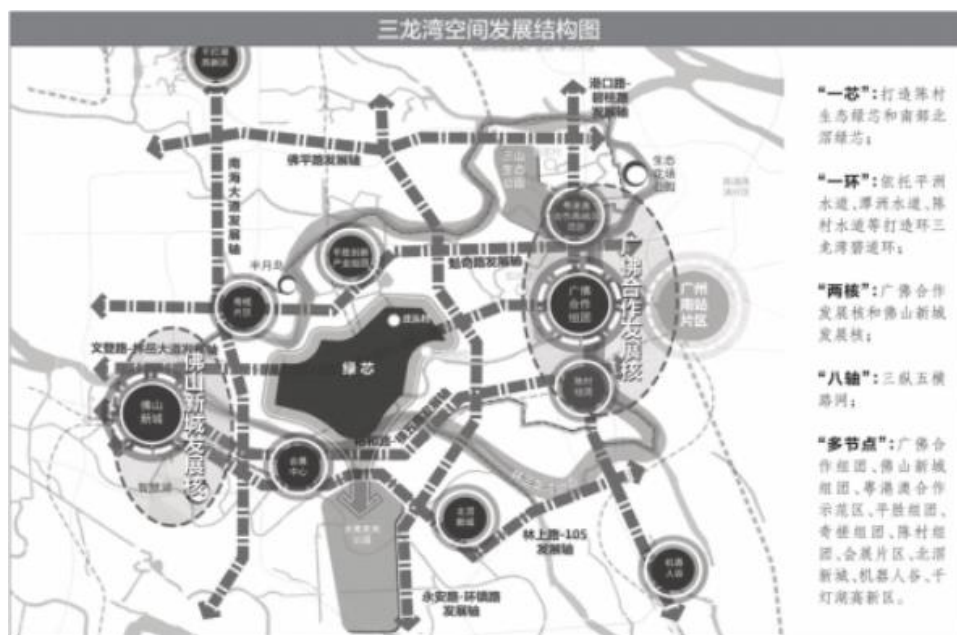
推进会上，禅城区区长孔海文介绍，禅城将以奇槎片区主阵地，高起点规划、高标准建设，向全球征集一流水平的城市设计方案，整个片区融入了海绵城市、森林城市、综合管廊、智慧城市等国际化先进规划理念，要打造成“城产人文”融合发展的国际化现代化社区。

当前，奇槎片区共实施生态环保、道路、市政、教育等各类项目39个。其中已经完工项目20个，总投资6.4亿元；正在实施项目8个，总投资6.3亿元；启动前期工作项目11个，总投资约7.2亿元。结合三龙湾高端创新集聚区的定位，禅城全力推动高端创新要素向奇槎片区集聚融合，将重点引进大健康、军民融合等高端高新产业。其中计划投资45亿元的生命科技产业园项目已签署框架协议，项目落地后将在片区内形成大健康生态圈。建设军民融合创新平台方面，将以信息安全和大数据为主要研究领域，计划打造2大产业平台、4个实验室和6个服务中心。

南海：三山片区打造成为南海示范引领创新集聚区。

推进会上，市委常委、南海区委书记黄志豪表示，南海已经按照佛山市关于三龙湾高端创新集聚区的整体规划，明确南海片区发展方向、发展路径。目前，南海片区重点项目共有48个，当前拟进驻南海片区的有14个产业项目，预计总投资额超过1000亿元，这些项目将成为拉动南海片区发展的主引擎。

此外，南海早前与香港就粤港澳高端服务示范区建设，开通佛山西站到香港九龙西的高铁达成了共识。接下来，南海将重点围绕“一环两站”推进空间格局再造。其中，毗邻广州南站的三龙湾南海片区（即三山片区），将打造成为对接广深港科技创新走廊、参与粤港澳大湾区建设的重要门户的关键节点，同时，也要打造成为南海示范引领新时代的创新集聚区。黄志豪强调，建设过程中将着力解决碎片化建设、道路不成网、高端产业社区与低端村级工业园混杂等问题，率先做到城市形态、产业升级、生态文明、共享发展、安全发展、党建引领、广佛同城、轨道交通站点开发等八大方面形成示范。



■ 选址澜石改造片区 探索医养结合模式

来源：佛山日报 2019-4-9

近日，市自然资源局禅城分局网站对禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院建设项目选址意见书进行批前公示。公示内容显示，两个项目拟选址地块紧密相连，地块总面积超过 1.4 万平方米。

根据此前公布，上述两个项目均位于澜石改造片区 17 号地块。其中，禅城区人民医院中医院将定位为二级甲等中医医院，拟定初步设置床位 299 张；而禅城区颐养院项目在建设条件允许的前提下，设置床位将不少于 280 张。

按照公示方案，禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院拟选址地块位于汾江南路东侧、澜石二马路南侧，建设单位均为禅城区人民医院，两个项目拟用地面积分别为 7269.67 平方米和 6997.52 平方米。据了解，上述两个项目选址地块靠近广佛线澜石地铁站，附近已有不少居民住宅区，医院落成后，将进一步完善澜石片区的医疗福利配套。

此前，有区人大代表建议，以医养结合为切入点，统筹开展区人民医院中医院和颐养院建设项目，以此整合养老和医疗两方面资源，利用家庭病床专科优势，通过拓宽服务内容，探索居家养老服务新模式，同时满足老年人居家养老医疗和生活两方面需求。

■ 禅城今年拟供地 3348 亩

来源：佛山日报 2019-4-11

昨日，市自然资源局禅城分局公布《禅城区 2019 年度国有建设用地供应计划汇总表》（以下简称“汇总表”）。今年，禅城计划供应土地 3348.15 亩，同比增长超过 1000 亩，其中，住宅用地和交通运输用地双双突破千亩。

汇总表显示，今年，禅城将供应住宅用地 16 宗，总面积约 1079.96 亩，同比分别大幅增长了 60% 和 35%。相比之下，商服用地供应则降至 6 宗，面积也降为 266.16 亩，同比下降 13.2%。

住宅用地方面，祖庙和南庄分别有 5 宗土地供应，供应土地数量最多。位于祖庙工业路南侧、河滨路西侧的地块面积达 165 亩，位于南庄紫洞路东侧、湖涌 TOD 北侧地块面积也达 165.97 亩，为拟供应住宅用地面积最大的两个地块，分别于今年上半年推出。

而商服用地方面，禅城今年将出让 6 宗地块，分别位于祖庙、石湾、张槎三个镇街，其中，位于张槎西路南侧、季华北路西侧的地块面积达 104 亩，面积居诸地块之首，将于今年第三季度出让，其余地块均将集中在今年一、二季度出让。

同时，禅城将进一步加大交通运输用地的供应。今年，禅城拟供应交通运输用地 26 宗，总面积达 1093.65 亩，其中，位于南庄境内的南庄大道东延（南庄大道接雾岗路南延）工程和同济路西延工程（禅港东路至季华北路），占地面积分别为 200.42 亩和 101.32 亩。

此外，今年拟供应水域及水利设施用地大涨至 433.18 亩，其中，仅奇槎泵站工程用地面积便超过 100 亩。今年，禅城还将出让位于禅港西路以西、紫洞西三路以南，面积达 475.13 亩的一宗工矿仓储用地。

从今年禅城区国有建设用地供地计划来看，交通运输用地和住宅用地双双突破 1000 亩大关，占禅城今年全部供应土地约三分之二，成为本年度国有土地供应的重头戏。

■ 佛山火车站拟改造成高铁站

来源：南方都市报 2019-4-26

“改造既有佛山站作为高铁客站”——佛山西站建成后，佛山火车站如何定位？日前关于佛山站的升级建议，出现在一份广湛客专（下称广湛高铁）的前期规划社会风险评估公示公告之中。佛山市轨道办及禅城区交通局表示，该公告为项目的前期工作之一，佛山火车站的改造升级是初步方案，也是项目推荐的方案，但最终落实还需要多项工作评估。

广湛高铁：350km/h 沿海铁路客运大通道。

广湛高铁由广东省铁路建设投资集团有限公司建设，日前委托广州市国际工程咨询公司，对《新建广州至湛江铁路工程项目（佛山段）社会稳定风险分析报告》进行社会稳定风险评估。

据介绍，广湛高铁位于广东省境内，线路自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，终至规划湛江北站。项目东接广州枢纽，通过京九、京广以及沿海客专可抵京津冀、长三角、海西和长株潭等地区，西连湛江枢纽，通过合湛、湛海铁路可达北部湾、海南岛等地区。

同时，该项目是国家“八纵八横”高速铁路网，350km/h 沿海铁路客运大通道的重要组成部分，建成后将成为带动和引导沿线城镇体系和社会经济发展的重要载体。全线施工总工期为 5 年，广湛铁路投资估算总额为 794 亿元，静态投资总额为 720 亿元。？

广湛高铁规划穿过佛山四区。

广湛铁路线路离开广州市，将进入佛山市南海区大沥镇，计划利用既有线增建二线，与本版总规设置的广茂铁路通道基本吻合。离开大沥后，进入禅城区城北片，并将于现有佛山站西侧设佛山站，其中计划改造既有佛山站作为高铁客站。

出站后新建双线向西行进入南海区丹灶，上跨穿过罗村、佛一环高速和东平水道，继续西行分别经过三水区白坭和高明区，出高明区进入肇庆市高要区，于肇庆高要设新干线机场站（地下）。再西行进入高明区，以隧道下穿合水鹿田森林公园，出高明区后进入云浮市新兴县。换言之，该线路规划将在佛山北部穿城而过，分别穿过南海、禅城、三水、高明四区。

初步确定佛山站改造为高铁站。

根据上述项目内容，佛山火车站的升级改造成为重要关注点。佛山市轨道交通部门证实，该公告是广湛铁路项目佛山段的前期工作之一，只是委托第三方公司进行的一个项目可行性风险研究，后续还有一系列的工作，如果有最新进展，将会及时公布。禅城区交通局也表示，该改造提升的方案，的确是广湛铁路工程可行性研究中的推荐方案，也是目前初步确定的建设方案。不过，由于工程可行性研究的工作仍未完成，方案还需要多方面的研究才能落实公布。

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）



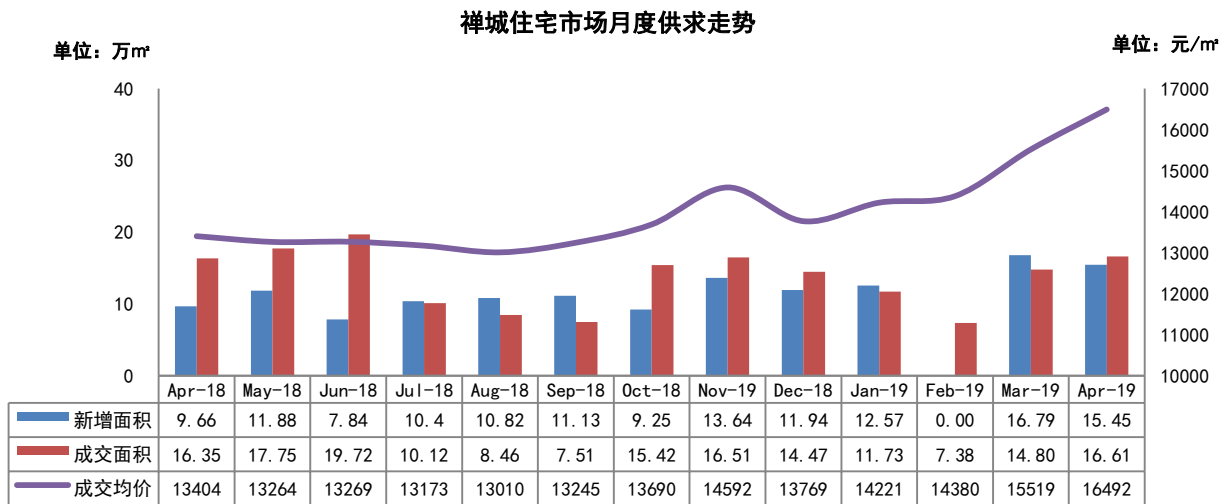
2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月禅桂无商住地出让）



三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



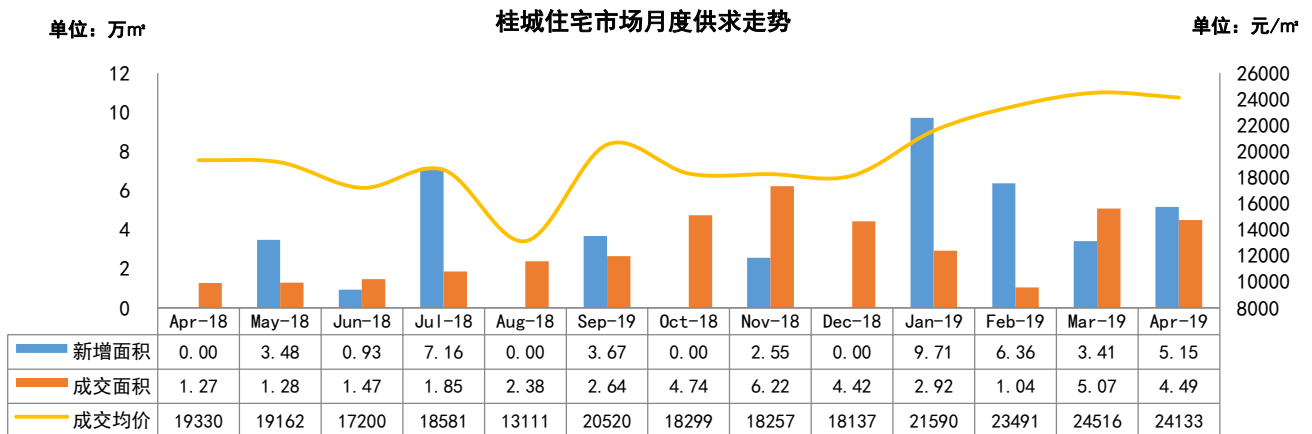
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增45.12万㎡，成交50.53万㎡，均价15371元/㎡)

4月份禅城新增预售面积15.45万㎡，环比减少8%，同比增加60%；网签面积16.61万㎡，环比增加12%，同比增加2%；网签均价16492元/㎡，环比上涨6%，同比上涨23%。

交投热点区域持续活跃，高性价比项目去化表现亮眼。4月以来，禅城绿岛湖和奇槎板块交投较为活跃，多个楼盘举办小型活动或业主活动吸纳人气，部分楼盘开盘前做收筹登记工作，部分项目反响热烈，高性价比的项目持续受本地及周边客户追捧。其中金茂绿岛湖推新表现亮眼，加推当日去化超9成，另外长期热销的奇槎保利碧桂园天汇项目在月底加推新品，表现同样良好。目前奇槎板块新盘数目及货量较多，但同地段价格竞争压力较大，高价项目去化速度普遍较慢。

整体供需关系较紧张，南庄纯新项目陆续亮相。禅城整体在售项目不多，推货总量同样较少，供需关系比较紧张，其中绿岛湖和奇槎板块可售货量较多，而旧城区和南庄板块新货由为稀缺，新盘营销节点大多押后至5月后。继上月南庄纯新盘华润置地玖悦玖悦开放销售中心后，另一个新盘合景阳光城领峰在本月亦开放售楼部迎客，两个新盘最快将在5月或6月开卖，项目均主打南庄本地客户，以刚需产品为主，但体量较小，可供应量不多，禅城整体供需仍然紧张。

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 24.63 万㎡，成交 13.52 万㎡，均价 23678 元/㎡)

4 月份桂城新增预售面积 5.15 万㎡，环比增加 51%，同比增加 100%；网签面积为 4.49 万㎡，环比减少 11%，同比增加 254%；成交均价 24133 元/㎡，环比下降 2%，同比上涨 25%。

4 月推货热情较低，多盘余货消化为主。桂城区域长期处于缺货状态，在售项目较少，3 月份经过一轮推货潮之后，4 月推货热情明显下降，多盘以消化余货为主，新房供应主力在平洲板块，整体交投活跃度低。三山新城保利诺丁山于月底抢闸在五一节点前加推新品，当日去化逾 6 成，表现良好，成交客户以广州客户和桂城本地客户为主。

5 月多盘迎重要营销节点，三山新城新货将刺激片区交投。进入 5 月，桂城多个楼盘会有重要营销动作，保利菓公馆于五一期间开启诚意登记，即将加推 3 座新品，预计将会引领千灯湖在售项目开盘均价；平洲富丰君御大平层新货加推在即；三山新城产城综合新项目碧桂园广佛上城全新洋房样板间在五一正式开放，未来将加推 85-115 ㎡三四房产品，有望刺激该片区住宅楼市交投。

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	张槎	绿地未来城	19472	179	16031	12146
2	新城	合景新鸿基珑景	31302	175	18665	16770
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	29212	142	19488	14990
4	绿岛湖	信业阳光城檀悦	19971	88	11616	17193
5	绿岛湖	绿岛湖壹号	18164	82	10508	17286
6	奇槎	世茂望德	15210	70	6880	22108
7	绿岛湖	世茂望樾	13157	61	7119	18482
8	奇槎	卓越浅水湾	14068	58	6077	23150
9	奇槎	时代香海彼岸	8042	52	5809	13844
10	城北	滨江首府	8321	49	5243	15871
合计			176919	956	107436	16467

(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	23160	66	7625	30372
2	三山新城	保利诺丁山	16966	90	8907	19049
3	千灯湖	宏宇景裕豪园	14494	60	5730	25297
4	千灯湖	当代万国府	12196	34	4807	25369
5	平洲	富丰君御	12115	43	5641	21478
6	千灯湖	宇佳·滨江一号	5234	15	1938	27002
7	千灯湖	中国铁建国际公馆	3743	15	1950	19192
8	平洲	越秀星汇瀚府	3693	13	1357	27211
9	千灯湖	时代名著	2036	10	1230	16546
10	平洲	城果	1267	6	546	23215
合计			94904	352	39731	23887

(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	南庄	华润置地玖悦	2019/4/1	一座, 31 层/2 梯 4 户	三房/95-98 四房/129	119	1.24
			2019/4/1	二座, 18 层/2 梯 3 户	三房/110 四房/125	52	0.62
	绿岛湖	金茂绿岛湖	2019/4/18	湖田路 7 号四座, 18 层/2 梯 4 户	三房/99 四房/133	68	0.79
			2019/4/26	2 区一至六座, 2 区十五至二十六座, 2 区三十四至四十九座/别墅	别墅/244-347	32	0.81
		连岸花园	2019/4/28	一百五十一座, 一百五十二座, 二百零一座, 二百零三座/别墅	别墅/391	4	0.16
	奇槎	保利碧桂园天汇	2019/4/10	天盈 5 座, 16 层/1 梯 2 户	四房/178	30	0.53
			2019/4/28	四座, 33 层/2 梯 3 户	三房 120 四房/143-170	96	1.39
		绿城桂语兰庭	2019/4/24	7 座, 7 层/2 梯 8 户	叠墅/143-168	24	0.36
		五矿崇文金城	2019/4/25	景平路 22 号三座, 44 层/3 梯 8 户	三房/75 四房/97-111	168	1.70
			2019/4/30	十三座, 6 层/2 梯 6 户	叠墅/135-282	18	0.31
	城南	新福港鼎峰	2019/4/30	39 号三座, 51 层/3 梯 5 户	三房/93-132 四房/134-158	227	2.95
	张槎	绿地未来城	2019/4/12	四十四座, 16 层/2 梯 4 户	三房/89-91	54	0.49
			2019/4/12	四十六座, 16 层/2 梯 4 户	三房/89-91	56	0.51
		花曼丽舍	2019/4/26	十座, 九座, 18 层/2 梯 4 户	三房/109-110 四房/123-124	136	1.59
	季华西	智慧新城	2019/4/19	智慧路 3 号一座, 29 层/2 梯 2 户	四房/355-358	56	2.00
合计			1140 套, 15.45 万m ²				

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

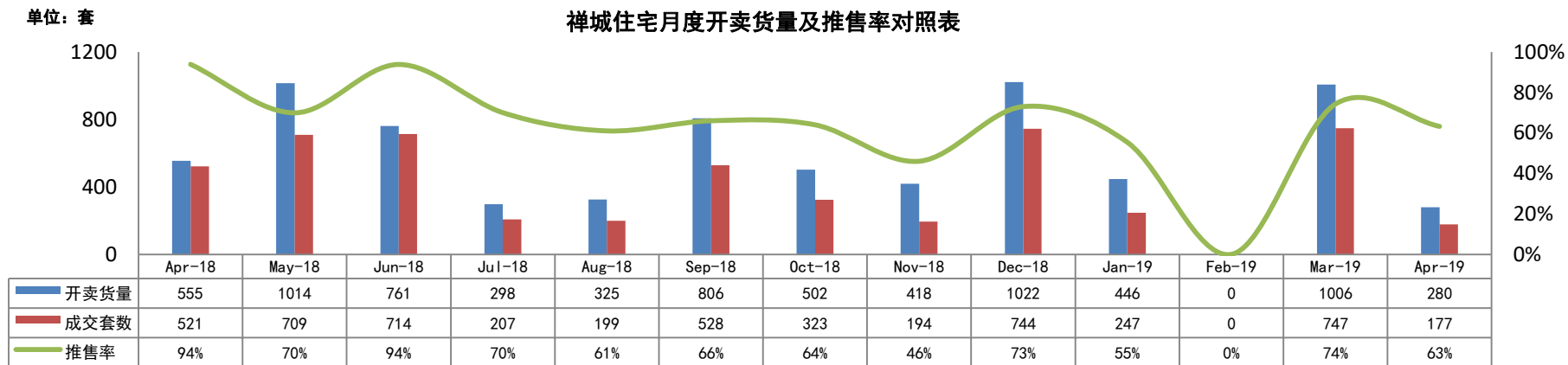
3.5 本月楼盘动态

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	4.8-4.14 生活美学沙龙
		活动信息	4.15-4.21 罗浮宫分享会
		活动信息	4.22-4.28 精油DIY
张槎	绿地未来城	活动信息	4.22-4.28 捕鱼达人
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	4.1-4.7 叶脉书签DIY活动
		活动信息	4.8-4.14 手工绘本活动
		活动信息	4.15-4.21 亲子文化沙龙
		活动信息	4.22-4.28 折纸
	卓越浅水湾	活动信息	4.1-4.7 现场特价单位
		活动信息	4.22-4.28 风筝DIY
	中粮珑湾祥云	活动信息	4.8-4.14 西西弗阅读节
		活动信息	4.15-4.21 西西弗读书节
	五矿崇文金城	活动信息	4.8-4.14 团扇DIY
		活动信息	4.15-4.21 油画diy
	世茂望德	活动信息	4.1-4.7 草帽DIY
		活动信息	4.8-4.14 多肉DIY
活动信息		4.15-4.21 樱花香皂diy	
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	4.1-4.7 亲子攀岩
		活动信息	4.13-4.14 周末风筝DIY
南庄	合景阳光城领峰	开放销售中心	4.27 开放销售中心及样板房
绿岛湖	世茂望樾	活动信息	4.1-4.7 暖场活动
	绿岛湖壹号	活动信息	4.15-4.21 最强小孩+新派茶艺
		活动信息	4.22-4.28 最强小孩

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	4.13-4.14 少儿才艺汇演
		活动信息	4.22-4.28 绿跑运动
千灯湖	景裕豪园	活动信息	4.22-4.28 少儿模特暨最美妈妈评选活动

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

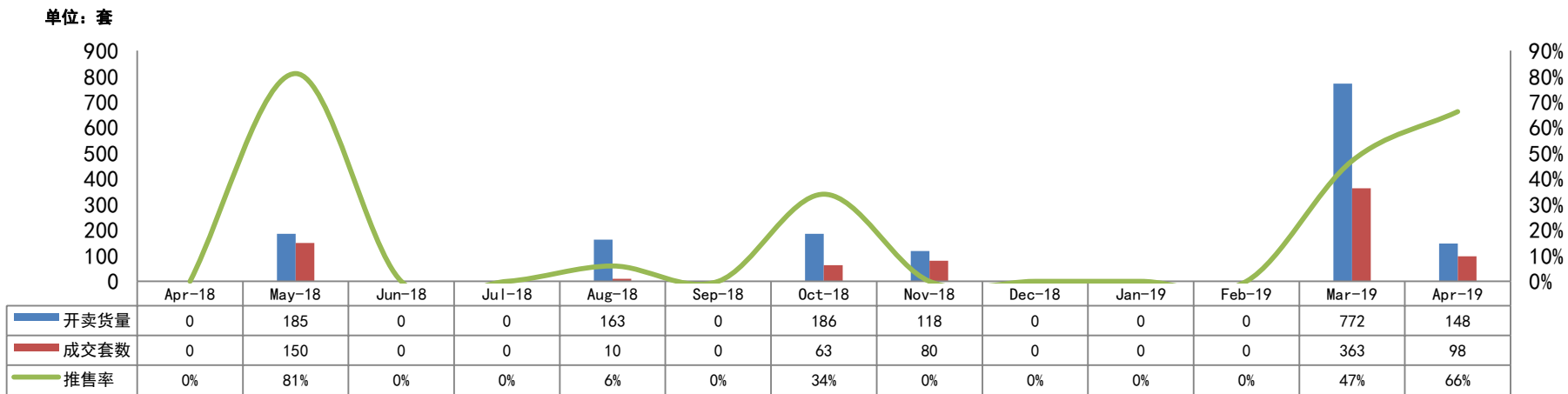
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
旧城区	龙湖越秀傲云	2019/4/11	3座	88	三房 四房	三房/98 四房/129	25800-26200	持平	带装修	冻结 (房价-20000) * 认筹 99 折*准时签约 99 折*团购 99 折*VIP 客户 99 折*付款方式折扣 (按揭和分期 98 折/ 一次性 97 折)	18	20%
绿岛湖	金茂绿岛湖	2019/4/20	地块一 4座	66	三房 四房	三房/98 四房/130	15000-16000	持平	毛坯	开盘 97 折*认筹 98 折	63	95%
奇槎	保利碧桂园天汇	2019/4/16	天盈 5座	30	四房	四房/178	21000-25000	持平	带装修	无折扣	26	87%
奇槎	保利碧桂园天汇	2019/4/29	天盈 4座	96	三房 四房	三房/120 四房/143-170	20000-24000	-1000	毛坯	无折扣	70	73%
合计推货量：280套						合计成交量 (开卖当日)：177套，推售率约 63%						

(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
三山新城	保利诺丁山	2019/4/25	7座	148	三房 四房	三房/103 四房/134	25500-26500	2000	带装修	无折扣	98	66%
合计推货量：148套				合计成交量（开卖当日）：98套，推售率约66%								

(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
奇槎	2019-5月	卓越浅水湾	6座	178	95-118	20000-23000/带装修	——
奇槎	2019-5月	保利碧桂园天汇	天盈8座	30	178	20000-24000/毛坯	——
绿岛湖	2019-5月	信业阳光城檀悦	G5	156	90-130	17000-19000/带装修	——
绿岛湖	2019-5月	金茂绿岛湖	16座	68	143-180	17000-18000/带装修	——
南庄	2019-5月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	17000-18000/带装修	——
南庄	2019-5月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
平洲	2019-5月	保利叶公馆	3座	128	95-124	——	——
平洲	2019-5月	富丰君御	20座	77	284-303	22000-23000/毛坯	——
三山新城	2019-5月	碧桂园广佛上城	8座	138	85-115	——	——
合计				1029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