KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

# 禅桂房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 12 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

**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：** 麦少莊　罗　靖　梁德权　何昕伦　李凯俊　李嘉琪
梁景文　李敏乔　张颖欣

# 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 ..... 6

**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 ..... 11

**三、禅城住宅市场分析 ..... 12**

3.1 禅城区月度运行态势 ..... 12

3.2 本月销售金额排名 ..... 13

3.3 本月新增供应 ..... 14

3.4 本月楼盘动态 ..... 16

3.5 本月开卖情况 ..... 19

*3.5.1 禅城开卖货量及推售率 ..... 19*

*3.5.2 禅城重点开卖项目汇总 ..... 20*

**四、未来市场供应情况预测 ..... 22**

4.1 下月即将开卖项目 ..... 22

KINGSWICK经纬

# 一、区域发展资讯

## 1.1 区域经济及政策资讯

### ■ 2019 年 11 月统计分析

来源：禅城统计局 2019-12-26

1-11 月，禅城区经济运行保持平稳。工业生产、消费市场稳定，金融财税收入有所增长，固定资产投资、财政支出回落，外贸外资各有差异，消费价格指数微升。

**一、工业生产稳定**

1-11 月，我区工业总产值实现 1950.39 亿元，同比增长 3.7%，增速比 1-10 月加快 0.1 个百分点。其中，规模以上工业总产值 1744.07 亿元，增长 4.0%，比 1-10 月加快 0.1 个点。分轻重工业看，规模以上重工业总量和增速均保持领先规模以上轻工业。全区规模以上轻工业产值 617.04 亿元，增长 3.5%；重工业产值 1127.04 亿元，增长 4.3%，领先轻工业 0.8 个点。从产业类型看，规模以上先进制造业保持稳定，高技术制造业增长略有回落。先进制造业实现总产值 600.48 亿元，增长 3.0%，与 1-10 月持平。高技术制造业实现总产值 148.52 亿元，增长 5.7%，比 1-10 月回落 0.6 个点。从经济效益看，规模以上工业企业经济效益有所好转。1-10 月全区 533 家规模以上工业企业，亏损企业 81 家。实现利税总额 101.67 亿元，下降 6.4%，降幅比 1-9 月收窄 0.7 个点。

**二、固定资产投资回落**

全区固定资产投资同比增长 2.4%，增速比 1-10 月回落 0.8 个百分点。其中，项目投资增长 55.9%，房地产开发投资下降 16.1%。分产业看，第二产业投资增长 9.4%，比 1-10 月加快 6.7 个点；第三产业投资增长 1.8%，比 1-10 月回落 1.5 个点。房地产市场方面，商品房销售面积为 313.81 万平方米，增长 5.3%，比 1-10 月加快 6.6 个点，增速重回正增长。商品房待售面积为 56.15 万平方米，下降 40.5%。商品房销售额为 415.55 亿元，增长 9.0%，保持正增长。房屋施工面积为 1793.47 万平方米，增长 1.9%。

**三、消费市场稳定**

1-11 月，全区社会消费品零售总额 793.57 亿元，同比增长 6.9%，增速比 1-10 月加快 0.2 个百分点。其中，商品零售完成 745.03 亿元，增长 6.9%，比 1-10 月加快 0.1 个点。餐饮收入完成 48.54 亿元，增长 6.0%，比 1-10 月回落 0.2 个点。

**四、外贸外资各有差异**

1-11 月，全区进出口总值 882.6 亿元，同比增长 2.4%，增速比 1-10 月加快 0.9 个百分点。其中，出口总值 723.6 亿元，增长 3.3%，比 1-10 月加快 1.4 个点；进口总值 159.0 亿元，下降 1.6%，跌幅比 1-10 月扩大 1.6 个点。1-11 月，贸易顺差 564.6 亿元，比 1-10 月增加 76.6 亿元。全区合同外商投资 14.25 亿元，下降 46.6%，降幅环比收窄 2.5 个点；实际利用外资 4.73 亿元，下降 49.5%，降幅环比扩大 2.7 个点。

**五、金融财税收入有所增长，财政支出回落**

地方财政一般公共预算收入（按考核口径）98.63 亿元，同比增长 7.7%，增速比 1-10 月加快 0.6 个百分点。地方财政一般公共预算支出 100.36 亿元，下降 2.2%，比 1-10 月回落 3.3 个点。全区实现税收总额（含海关代征）242.33 亿元，增长 3.5%，比 1-10 月加快 0.6 个点。11 月末，金融机构存款余额 4240.92 亿元，增长 11.2%，比

上月末加快 0.6 个点，其中境内住户存款 1785.58 亿元，增长 9.9%，比上月末回落 0.8 个点。金融机构本外币贷款余额 3559.26 亿元，增长 24.8%，比上月末加快 0.3 个点。

**六、消费价格指数微升**

11 月份，我区居民消费价格总指数累计同比增长 2.9%，当月同比增长 4.8%，环比增长 0.4%。消费品价格指数、服务价格指数、工业品价格指数累计同比分别增长 3.6%、1.6%、0.6%。与上年同月相比，八大类商品价格呈“五升三降”趋势，其中，食品烟酒类涨幅最大，上涨 15.4%；其次是其他用品和服务类上涨 3.2%；衣着类、医疗保健类分别上涨 2.6%和 1.0%；教育文化和娱乐上涨 0.6%；生活用品及服务类、居住类、交通和通信类分别下降 0.1%、0.2%和 2.7%。

## ■ 禅城出台促进企业利用资本市场发展扶持办法

来源：佛山日报 2019-12-9

《禅城区促进企业利用资本市场发展扶持办法》（以下简称“《办法》”）近日出台，企业上市、发行债券、通过增资扩股融资、并购等均可获相应扶持。其中，企业上市最高可获扶持资金 1200 万元。

《办法》旨在鼓励、扶持和引导企业充分利用资本市场，提高企业融资比重，进一步规范企业管理、实现跨越式发展。

对在上海证券交易所、深圳证券交易所及香港联合交易所、纽约交易所、美国纳斯达克、新加坡交易所等区政府认可的境内外证券交易市场上市的企业，符合相关条件，禅城将分三个阶段给予资金扶持。

完成股改并报省证监局辅导备案后，给予扶持资金 300 万元；中国证监会或其指定的股票发行审核部门正式受理上市申报材料后，给予扶持资金 100 万元；成功上市后，给予企业上市团队（含上市辅导中介机构）扶持资金 100 万元，并根据该上市公司首发募集资金数额，分四个档次给予企业 100 万元到 700 万元资金扶持。这意味着，企业上市最高可获扶持资金 1200 万元。

区外已上市企业将工商注册地迁至禅城区的，办理相关手续后，给予开办补贴 600 万元，并按照办公面积给予物业补贴。

禅城还对企业发行债券融资，给予融资金额 5%的贴息扶持，最高不超过 50 万元。每家企业申请发债扶持资金不超过两次。多个企业联合发行债券的，按照该企业所占融资金额的比例，给予补贴。

此外，禅城将对在证券市场或省内区域性股权交易市场成功办理增资扩股业务并获得融资的企业，按融资规模，给予相应档次的扶持资金。

禅城还鼓励企业并购和股东减持。区内上市企业在兼并重组过程中产生的财务费用成本，按实际支出的 50%给予事后补助，单个项目最高补助 1000 万元。上市公司直接持股股东在禅城区减持限售股的，按减持限售股所产生地方财政实际贡献的 80%，给予上市公司股东补助。

符合申报条件的企业，可通过佛山市政府扶持企业资金综合服务平台递交申报资料。禅城区金融局联合相关部门，按照区有关规定审批并拨付资金。

## ■ 石湾今年聚焦六大新兴产业精准招商引进 11 个项目总投资超 53 亿元

来源：珠江时报 2019-12-30

12 月 26 日晚，石湾总商会及澜石不锈钢行业协会 2019 年总结联谊会举行，禅城区石湾镇街道党工委书记黄吉亮表示，这一年石湾在政治、经济、社会、生态等方面取得显著成效，希望商会及协会企业家继续紧跟石湾发展步伐，抢抓机遇，为未来发展创造更广阔空间。

佛山市工商联副主席吴映明，禅城区委统战部副部长、区工商联党组书记谢启波等出席活动。

总结会上，黄吉亮从政治、经济、社会、文化及生态 5 个方面对石湾一年来的工作进行总结。其中，在经济发展成果方面，固定资产投资预计超过 220 亿元，财政和税收收入实现双增长。生态环境方面，得益于石湾全面推行河长制、河涌专项整治、五清四乱专项整治等工程，9 条黑臭水体已全面治理完成。

今年，石湾继续大力推动陶瓷、不锈钢等传统产业加快转型升级。中国不锈钢产业发展大会、2019 佛山（禅城）陶艺·建陶设计周等“国字号”活动相继在石湾举行，为陶瓷、不锈钢产业不断注入新动能。在培育新兴产业上也取得明显成效，截至 11 月，聚焦泛家居、陶文商旅、大数据、大健康、泛金融、大汽贸等六大产业精准招商，引进 11 个签约项目，总投资 53.12 亿元。全年持续开展“暖企”行动，优化创新创业营商环境，共为企业发放市区街各级扶持资金 7300 多万元。

“石湾是一个干事创业的热土，有很大的发展空间。”黄吉亮表示，石湾这一年的发展呈现良好态势，这些进步的取得与石湾各企业的付出息息相关。2020 年，石湾将紧抓粤港澳大湾区建设机遇，围绕“三区六大产业”谋篇布局，全力推动石湾经济高质量发展，希望商会及协会企业家积极支持党建工作，紧跟石湾发展步伐，抢抓机遇，为未来发展创造更广阔空间。

## ■ 禅城汽车零部件制造获“国字号”称号

来源：广州日报 2019-12-30

昨日上午，“中国汽车零部件制造基地”授牌仪式在禅城区政府内举行，中国汽车工业协会正式授予禅城区“中国汽车零部件制造基地”称号。禅城由此成为全省第 3 个、全国第 19 个荣获“中国汽车零部件制造基地”称号的地区。禅城区委常委何战表示，这意味着禅城的汽车零部件产业得到了国家的认可，也让禅城更有信心将这一产业做大做强。

**禅城已形成千亿级集群**

据介绍，禅城于 2018 年 10 月正式向中国汽车工业协会提出申请授予禅城区“中国汽车零部件制造基地”称号。2019 年 11 月 25 日至 29 日，中国汽车零部件制造基地考核专家小组到禅城区实地考核，现场考察了区内随机抽出的 11 家汽车零部件企业生产车间。最终，经中国汽车工业协会班子会讨论研究，决定授予禅城区“中国汽车零部件制造基地”称号。

数据显示，2019 年禅城区汽车及零部件制造业企业有 74 家，其中规模以上汽车及零部件制造业企业 46 家，产值亿元以上的企业 21 家，整车配套企业 35 家，实现工业生产总值 137.11 亿元，销售总额 141.15 亿元。

禅城区的汽车产业逐步形成了以零部件制造、汽车流通和汽车后服务为主的产业发展格局，形成了集聚汽车零部件供应商及汽车服务等行业的千亿级产业集群。

值得一提的是，禅城区每个镇街在汽车零部件制造都形成了各自的特色。其中，南庄镇基本形成汽车零部件制造及销售等发展领域，以河谷润滑、天安新材、新明纤维、优仁精密等汽车零部件企业为基础，依托科力远 CHS

项目，形成了极具发展潜力的汽车零部件制造体系；张槎辖区汽车产业主要集中在汽车零部件制造领域，集聚了优达佳、市光法雷奥等企业；石湾辖区汽车产业主要集中在销售与服务领域，业务主要分布在佛山国际车城、佛山世纪车城，汽车销售以中高端车型为主。祖庙辖区依托佛山市汽车站及佛山火车站的物流优势，在城北片区集聚发展汽车服务业，经技改升级，打造成包括汽车配件销售、汽车美容用品、汽车改装、汽车维修厂、汽车物流等功能为一体的综合大型汽配城——车世界汽车产业园。

**广佛同城是禅城优势之一**

中国汽车工业协会师建华副秘书长表示，佛山有相当雄厚的制造业基础，而禅城汽车零部件产业的发展非常“稳健、踏实”，基础扎实地发展自己的产业群。禅城的汽车零部件产业经过几十年的发展，已经从高速增长发展到高质量发展的转型升级阶段。他希望禅城汽车零部件产业的发展一定要保证产品的品质性能和技术含量，既抓“高精尖”，也要更接地气。

对于禅城目前主推的混合动力产品，师建华认为，混合动力汽车有非常好的发展前景，性价比高、品质有保障，在使用性能方面也跟传统的汽车没有太大的差别，这种接地气的产品，更能被消费者和市场所接受。

作为申报工作小组的组长，何战表示，禅城区被授予“中国汽车零部件制造基地”称号，这是佛山多年来在汽车产业方面厚积薄发的结果，这意味着佛山汽车产业、禅城的汽车零部件制造产业得到了国家的认可，分量非常重。“这对禅城的汽车零部件产业是一个极大的提振，也让我们更有信心将这个产业做大做强。”

何战说，广佛同城是佛山的优势之一，禅城亦将聚焦广佛，为广州的整车企业服务。同时，佛山有大众等多家整车生产厂家，汽车零部件产业的发展并非无源之水。随着科力远 CHS 等龙头企业和项目的入驻，禅城将更注重以混合动力为核心的整个产业链的发展。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 地铁湖涌站 TOD 项目封顶

来源：珠江时报 2019-12-5

近日，地铁 2 号线湖涌停车场 TOD 项目 D6 区最后一块梁板顺利浇筑完成，宣告该 TOD 主体结构正式封顶。2 号线最后一段隧道——湖涌-绿岛湖区间右线隧道预计春节前有望贯通。

湖涌停车场 TOD 项目占地面积约 17.3 万平方米，连通融合交通站场与商住配套，是集地铁轨道、地铁车站、停车场、幼儿园、商业、居住等于一体的大型 TOD 综合开发项目。

项目位于季华路沿线、地铁站点地块，是城市景观的重要节点、城市交通的重要枢纽。项目中地铁轨道与住宅建筑垂直空间布置，建筑功能多样。项目地块包含轨道交通、公交系统、长途客运、机动车行、慢性系统等多种交通流线，垂直交通与平面交通有机融合。

2 号线最后一段隧道挖掘工作也有新进展，12 月 2 日凌晨，湖涌-绿岛湖区间右线第 200 环拼装完成，累计掘进 300 米，完成掘进任务 15.5%，有望在春节前全部贯通。。

### ■ 佛港澳青年融创基地、禅港澳青年交流基地、国际青年发展联盟佛山基地揭牌

来源：南方都市报 2019-12-24

12 月 21 日，佛港澳青年融创基地、禅港澳青年交流基地、国际青年发展联盟佛山基地（以下统称“基地”）同时在佛山市禅城区岭南天地简氏别墅挂牌。据悉，基地是佛山市服务港澳青年的总平台，将面向佛港澳青年开展经贸交流、产业合作、文体旅游、教育交友、参观考察、见习实习、公益服务等融合交流活动，双向对接高素质青年人才和优质企业资源，搭建青年创新创业和就业服务体系。

**将港澳青年发展跑道延伸至佛山**

“粤港澳大湾区是港澳青年事业发展的跑道延伸。”全国政协副主席梁振英在活动上表示，粤港澳青年交流，民心相通是基础。相信基地能为港澳青年高效服务，成为青年更好的事业发展平台。

“先了解，后融入，是我坚持的理念。”广东省政协常委兼港澳台委副主任、香港广东青年总会主席、国际青年发展联盟创始人霍启山在揭牌仪式上表示，今年成立国际青年发展联盟的目的也是促进不同城市和地区青年之间的交流合作。“此次我们把握粤港澳大湾区规划纲要契机，将佛港澳青年融创基地、国际青年发展联盟设立在简氏别墅。我们将利用好岭南天地的地理优势，凝聚青年力量，服务青年所需。”

据透露，基地将通过举办系列体育文化活动，如足球赛、篮球赛等吸引港澳青年来佛山，创造机会让港澳青年来佛山看看，了解佛山，看到佛山、广东的发展空间。

“香港足球是很有希望的，但最大的问题是土地，没有足够场地去踢球，要提升自己的水平很难。”在霍启山看来，港澳青年个人事业发展同样需要空间，而粤港澳大湾区就是港澳青年人才的出路。

港澳青年人才需要延伸跑道，让事业发展的飞机能够在够长的跑道上起飞，同时佛山企业也需要一些外向型人才，帮助企业“走出去”。

在揭牌仪式之后的佛港澳青年交流会上，国际青年发展联盟与 7 大青年社团、商协会签署合作倡议书。禅城区青年企业家联合会理事长陈迪对基地的人才功能十分看好，港澳具有良好的人才优势和外向型产业优势，佛山很多制造企业对这些资源需求较高。陈迪的企业属于机械装备行业，“从我的企业来说，缺乏会计、法律等方面的外向型人才，一定程度上阻碍了企业向海外发展。基地的启用对我们有很大帮助，以前我们与港澳的接触主要限于工商界，未来将扩展至非工商界的各个领域。”

**港澳期待对接佛山制造优势资源**

“港澳青年可以通过基地，了解到佛山、禅城的环境，了解到当地企业、团体、政府等各方面给他们在创业、就业上提供的支持。”香港佛山社团总会副主席区子安表示，挂牌的三大基地在服务对象聚焦和方式上各有侧重。

佛港澳青年融创基地由香港广东青年总会、香港佛山社团总会青年部、澳门青年创业协会、广东省青年企业家联合会、佛山市青年企业家联合会、佛山市青商会等 8 家社团联合组织的青年组织联盟发起。其将依托、集结和联动借助各类双创基地和孵化平台，双向对接港澳地区高素质青年人才和佛山优质企业资源，支持鼓励佛港澳青年联合创新创业。

禅港澳青年交流基地是在禅城区委区政府指导下服务港澳青年各类设施的总平台。其形式为“1+N”（一个主基地多个分基地），在涵盖文商旅服务、创新创业孵化、专业服务、经贸合作、政企服务的多个分基地支撑下，位于简氏别墅的主基地发挥统一对外展示窗口的中心功能。

国际青年发展联盟是联合社会各方力量为青年发展搭建的服务平台。联盟能提供科技创新、文化艺术、体育娱乐、商事服务、医疗健康、教育培训等多元化的服务，促进海内外青年交流合作，让更多港澳青年更全面地了

解内地，也促进中国青年和其他国家青年交流。国际青年发展联盟佛山基地将成为联盟在佛山提供青年交流、产业孵化的服务平台。

在佛港澳青年交流会上，澳门青年创业协会会长黄昇雄表示，想通过基地深化与佛山制造业和科研创新等方面的交流合作。

“港澳青年可能对禅城没有什么概念。”区子安指出，港澳青年要创业，还要了解区级层面的政策，他认为，区级层面的政策在青年创业上能提供更实在、更贴切的服务。

区子安表示，未来会收集港澳青年的需求、佛山企业的需求等资料，通过大数据分析呈现等方式，将这些信息反馈给各方。

**佛山为港澳青年人才发展拓展空间**

今年佛山举办青年创新创业大赛，吸引 400 多名粤港澳创业青年报名，超过 100 个青创项目参赛，30 余名创业领域专家或投资人参与赛事对项目进行评比，其中 3 个港澳项目入围大赛十强。

佛山市青商会还在佛港澳三地选址建立青年人才服务站，吸引港澳青年到佛山创新创业与实习实践，结合港澳人才需求为佛山人才发展整体环境提供咨询服务和意见建议。目前，三地青年人才服务站已建成 4 个，分别位于佛山禅城，香港尖沙咀、沙田和澳门半岛。另外，佛澳两地站点预计很快能投入使用。

越来越多的港澳青年将佛山作为创业的热土，佛山也在为港澳青年人才发展拓展更广阔的空间上发力。

佛山坚持把发展经济的着力点放在以制造业为主体的实体经济上，深化供给侧结构性改革，加快打造“2+2+4”先进制造业产业集群，推动佛山制造业优势与港澳现代服务业优势深度融合，为港澳青年人才发展拓展更广阔的空间。

“基地的正式启动，标志着佛港澳合作发展又迈出了关键一步。”佛山市委副书记、市长朱伟表示，希望以此为契机，进一步深化佛山与香港、澳门在经济社会各领域的合作对接。

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-12-25 | TD2019(CC)XG0015 | 佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧 | 商住 | 3.76 | 9.39 | 80259 | 8953（剔除 3200 ㎡幼儿园） | 中建三局+佛山建投联合体 |

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) 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 ㎡；
3) 须采用装配式建筑的建造方式，装配式建筑面积比例不低于 50%；
4) 地块限高 100 米。

分析：

1、 地块本体：地块为今年 8 月撤牌的 TD2019(CC)XG0007 地块中的 A 地块，本次出让剔除 B 区商服地二度挂牌，起拍价提高至 7800 元/㎡，高起拍价一定程度上对房企竞价热情有所抑制。地块东侧紧邻进入尾盘清货阶段的保利翡翠公馆，北侧临近绿岛湖湿地公园，南距在建佛山地铁 2 号线不到 1 公里，随着绿岛湖的综合建设稳步推进，未来居住氛围将得到进一步提升。

2、 板块市场：绿岛湖板块在售房源较为充足，产品线亦较丰富，涵盖刚需、首改、改善型产品，市场交投活跃度高。板块主力价格在 1.5-1.9 万元/㎡毛坯或带装修，凭借价格洼地和湖景资源吸引禅桂客户持续流入，为去化做出较大贡献。值得关注的是，进入 2019 年，南庄板块迎来新盘入市集中期，美的时光、金地海逸悦江等项目已开始通过推出低价单位抢占市场，对客户起到截留作用，加剧项目间竞争。

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-12-27 | TD2019(CC)XG0017 | 佛山市禅城区桂澜路西侧、东平路北侧 | 商住 | 2.74 | 8.21 | 125612 | 15300 | 龙光地产 |

1） 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后现场摇号”的方式确定竞得人；
2） 沿东平路绿地后退 35 米范围内建筑高度控制要求：≤50 米，其余建筑最高点高度控制要求≤305 米；
商业建筑沿东平河一线布置。

分析：
1、 地块本体：地块位于奇槎板块，一线临东平河，北侧为持销中的卓越浅水湾，东侧为近乎收官的保利碧桂园天汇，未来居住氛围可期。地块临近南海大道南和魁奇路，可快速通达禅桂中心、陈村乃至广州南站。此外，地块距离在建佛山地铁 2、3 号线交汇站点湾华站直线距离约 2 公里，开通后将对交通便捷度有较大程度提升。
2、 板块市场：地块所处的奇槎板块新盘林立，目前已汇聚保利、五矿、绿城、世茂、中粮、卓越 6 大品牌房企。由于片区项目普遍为高价地，因而房企在产品上寻求溢价点，定位偏向改善型，形态多样，涵盖复式高层洋房、高层大平层洋房、叠墅。目前片区主流价格在 2.3-2.8 万元/㎡带装修或毛坯，与旧城区相当。

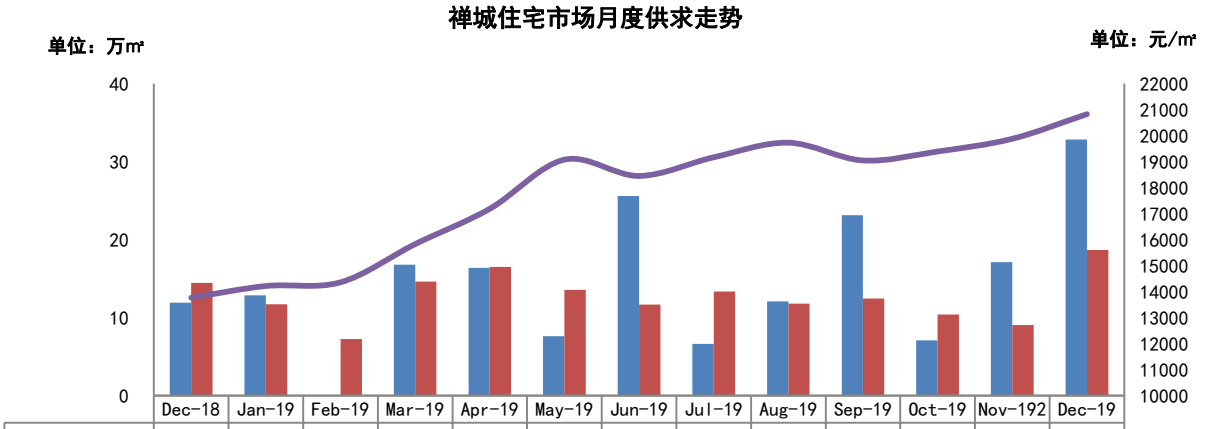
## 2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月无商住地块出让）

KINGSWICK经纬

# 三、禅城住宅市场分析

## 3.1 禅城区月度运行态势




| | Dec-18 | Jan-19 | Feb-19 | Mar-19 | Apr-19 | May-19 | Jun-19 | Jul-19 | Aug-19 | Sep-19 | Oct-19 | Nov-192 | Dec-19 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 11.94 | 12.87 | 0.00 | 16.80 | 16.39 | 7.62 | 25.6 | 6.65 | 12.08 | 23.14 | 7.12 | 17.11 | 32.85 |
| 成交面积 | 14.47 | 11.73 | 7.26 | 14.64 | 16.51 | 13.57 | 11.68 | 13.36 | 11.82 | 12.46 | 10.4 | 9.08 | 18.7 |
| 成交均价 | 13769 | 14220 | 14363 | 15832 | 17190 | 19080 | 18453 | 19170 | 19731 | 19049 | 19393 | 19882 | 20829 |

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 178.22 万㎡，成交 151.21 万㎡，均价 18250 元/㎡）

**12 月份禅城新增预售面积 32.85 万㎡，环比增加 92%，同比增加 175%；网签面积 18.70 万㎡，环比增加 106%，同比增加 29%；网签均价 20829 元/㎡，环比上涨 5%，同比上涨 51%。**

KINGSWICK 经纬

### 3.2 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（㎡） | 签约均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 旧城区 | 碧桂园岭南盛世 | 64938 | 245 | 26403 | 24595 |
| 2 | 绿岛湖 | 信业阳光城檀悦 | 52362 | 239 | 28184 | 18579 |
| 3 | 城南 | 龙光天阙 | 23259 | 93 | 9904 | 23484 |
| 4 | 旧城区 | 瑞安岭南天地 | 22652 | 75 | 8463 | 26767 |
| 5 | 南庄 | 金地海逸悦江 | 19848 | 153 | 14866 | 13351 |
| 6 | 旧城区 | 保利同济府 | 19418 | 67 | 6920 | 28061 |
| 7 | 绿岛湖 | 阳光城佛山半岛 | 17143 | 21 | 5757 | 29779 |
| 8 | 新城北 | 合景新鸿基泷景 | 15055 | 52 | 6980 | 21568 |
| 9 | 绿岛湖 | 金茂绿岛湖 | 14988 | 50 | 8367 | 17912 |
| 10 | 奇槎 | 五矿崇文金城 | 13059 | 41 | 4818 | 27106 |
| **合计** | | | **262722** | **1036** | **120662** | **21773** |

（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个公布为准）

KINGSWICK经纬

### 3.3 本月新增供应

**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（㎡） | 套数（套） | 新增面积（万㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 禅城 | 城北 | 滨江首府 | 2019-12-24 | 三期三座，21 层/2 梯 6 户 | 三房/91-101 | 116 | 1.10 |
| | 旧城区 | 保利同济府 | 2019-12-10 | 二座，38 层/3 梯 6 户 | 三房/88-95<br>四房/113 | 135 | 1.34 |
| | | 碧桂园岭南盛世 | 2019-12-6 | 三座，31 层/2 梯 4 户 | 三房/97<br>四房/122 | 116 | 1.27 |
| | | | 2019-12-16 | 四座，31 层/2 梯 6 户 | 三房/91-105 | 180 | 1.79 |
| | | | 2019-12-18 | 五座，31 层/2 梯 6 户 | 三房/91-105 | 180 | 1.79 |
| | | | 2019-12-27 | 一座，31 层/2 梯 3 户 | 四房/131-146 | 90 | 1.23 |
| | | 岭南天地怡廷 | 2019-12-6 | 5 座，32 层/2 梯 4 户 | 三房/99<br>四房/133 | 124 | 1.45 |
| | | | 2019-12-10 | 一座，5 层/2 梯 2 户 | 四房/152-154 | 10 | 0.15 |
| | 张槎 | 东建世纪锦园 | 2019-12-10 | 三、四座，19 层/2 梯 6 户 | 三房/87-93<br>四房/109-111 | 208 | 2.00 |
| | 城南 | 龙光天阙 | 2019-12-5 | 二座，48 层/3 梯 5 户 | 三房/96-97<br>四房/120 | 225 | 2.37 |
| | 亚艺 | 文华郦苑 | 2019-12-5 | 五座，32 层/2 梯 4 户 | 三房/89-91 | 124 | 1.12 |
| | 奇槎 | 绿城桂语兰庭 | 2019-12-27 | 六座，5 层/叠墅 | 叠墅/142-169 | 18 | 0.27 |
| | | 卓越浅水湾 | 2019-12-13 | 五座，31 层/2 梯 6 户 | 三房/95-96<br>四房/117 | 178 | 1.83 |
| | 新城北 | 合景新鸿基泷景 | 2019-12-10 | 2 区 1-6、18-23、37、38、40、41、54-58、71-75、85-92、104-111 座/别墅 | 别墅/187-230 | 42 | 0.82 |
| | | | 2019-12-26 | 五座，31 座/2 梯 4 户 | 三房/86-90<br>四房/122 | 120 | 1.16 |
| | 湖涌 | 保利中交大都汇 | 2019-12-20 | B5 座，33 层/2 梯 4 户 | 三房/98-99<br>四房/128-131 | 128 | 1.45 |
| | 绿岛湖 | 金茂绿岛湖 | 2019-12-5 | 一、二座，17 层/2 梯 2 户 | 四房/131-133 | 64 | 0.85 |
| | | | 2019-12-13 | 十四座，28 层/2 梯 3 户 | 四房/143、177 | 81 | 1.34 |
| | | 信业阳光城檀悦 | 2019-12-6 | 九座，33 层/2 梯 5 户 | 三房/88-102<br>四房/133 | 156 | 1.77 |
| | | | 2019-12-24 | 十座，33 层/2 梯 5 户 | 三房/91、101<br>四房/132 | 156 | 1.77 |
| | | | 2019-12-24 | 十一座，31 层/2 梯 5 户 | 三房/91、101<br>四房/132 | 146 | 1.66 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 阳光城佛山半岛 | 2019-12-12 | 十三座，21 层/2 梯 2 户 | 五房/227、294、654 | 39 | 1.05 |
| | | | 2019-12-13 | 14-19、46、47 座/别墅 | 别墅/477-620 | 8 | 0.41 |
| | 南庄 | 美的时光 | 2019-12-23 | 二座，25 层/2 梯 6 户 | 三房/91<br>四房/115 | 144 | 1.42 |
| | | 金地海逸悦江 | 2019-12-23 | 十一座，18 层/2 梯 4 户 | 三房/97-104 | 70 | 0.70 |
| | | | | 十二座，18 层/2 梯 4 户 | 三房/96-104 | 71 | 0.71 |
| 合计 | | | 2929 套，32.85 万㎡ | | | | |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

KINGSWICK经纬

### 3.4 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 | 活动信息 | 12.14-12.15 教育讲座 |
| | | | 12.21-12.22 名师讲堂 |
| | 朝安金茂悦 | 活动信息 | 12.07-12.08 舞蹈文艺表演 |
| | | | 12.14-12.15 文艺汇演、麦当劳活动 |
| | | | 12.21-12.22 圣诞树 DIY、花环 DIY |
| | | | 12.28-12.29 画画活动、少儿舞蹈表演 |
| | 岭南天地怡廷 | 活动信息 | 12.02-12.08 玩东华里 H5 现场抽奖 |
| | | | 12.28-12.29 人像摄影提升班 |
| | 龙光天阙 | 活动信息 | 12.21-12.22 冬至汤圆 |
| | 龙湖越秀傲云 | 活动信息 | 12.28-12.29 麦当劳 DIY |
| | | 活动信息 | 12.14-12.15 麦当劳 DIY |
| | 普君新城华府 II | 活动信息 | 12.07-12.08 麦当劳探秘冰雪世界 |
| | | | 12.14-12.15 美食活动 |
| | | | 12.21-12.22 美甲活动 |
| | | | 12.28-12.29 象棋比赛 |
| 奇槎 | 绿城桂语兰庭 | 活动信息 | 12.07-12.08 第四季度业主生日会 |
| | | | 12.14-12.15 圣诞小屋 亲子创作活动 |
| | | | 12.21-12.22 美好正当时 绿城交付 |
| | | | 12.28-12.29 创意冰棒蛋糕制作 |
| | 五矿崇文金城 | 活动信息 | 12.02-12.08 点对点转发 |
| | | | 12.09-12.15 抽奖送礼活动 |
| | | | 12.21-12.22 来访送饺子汤圆、成交送盆菜 |
| | | | 12.28-12.29 员工专场、圣诞专场 |

| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 内容 |
|---|---|---|---|
| | 中粮珑湾祥云 | 活动信息 | 12.07-12.08 艾灸活动 |
| | | 活动信息 | 12.14-12.15 香囊 DIY 活动 |
| | 卓越浅水湾 | 活动信息 | 12.02-12.08 来访抽红包 |
| | | 活动信息 | 12.21-12.22 圣诞 diy |
| | | 活动信息 | 12.28-12.29 挥春 |
| 张槎 | 东建世纪锦园 | 活动信息 | 12.28-12.29 陶艺课堂 |
| 季华西 | 招商岸芷汀兰 | 活动信息 | 12.02-12.08 双 12 来访送柑和抓钱机 |
| 城南 | 龙光天阙 | 活动信息 | 12.21-12.22 冬至汤圆 |
| 新城北 | 合景新鸿基泷景 | 活动信息 | 12.02-12.08 万“柿”大吉，到访领柿子 |
| | | | 12.09-12.15 到访领桔子 |
| | | | 12.21-12.22 姜饼人 diy |
| | | | 12.28-12.29 麦当劳生日会 |
| 绿岛湖 | 保利翡翠公馆 | 活动信息 | 12.21-12.22 美甲、煮汤圆 |
| | 金茂绿岛湖 | 活动信息 | 12.14-12.15 一折家具出售 |
| | | 活动信息 | 12.23-12.29 地块三业主收楼 |
| | 信业阳光城檀悦 | 活动信息 | 12.07-12.08 主题 DIY |
| 湖涌 | 保利中交大都汇 | 活动信息 | 12.16-12.22 成交砸金蛋，年货礼包 |
| | | 活动信息 | 12.23-12.29 成交砸金蛋，年货礼包 |
| 南庄 | 合景阳光城领峰 | 活动信息 | 12.09-12.15 成交砸金蛋 |
| | | | 12.16-12.22 来访抽奖赢现金、麦当劳圣诞 party、免费领取年货、成交砸金蛋 |
| | | | 12.23-12.29 成交砸金蛋 |
| | 华润置地玖悦 | 活动信息 | 12.02-12.08 非遗展 |
| | 金地海逸悦江 | 活动信息 | 12.07-12.08 棉花糖 diy、特价单位 |
| | | 活动信息 | 12.14-12.15 特价单位、草莓 diy、抽奖 |

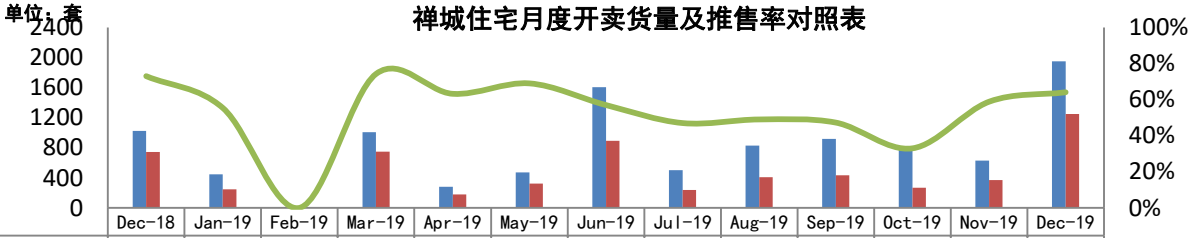
| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 活动信息 | 12.21-12.22 汤圆、特价单位 |
| | 美的时光 | 活动信息 | 12.21-12.22 水晶汤圆、手工水饺 DIY |

KINGSWICK经纬

## 3.5 本月开卖情况

### 3.5.1 禅城开卖货量及推售率

单位：套




| | Dec-18 | Jan-19 | Feb-19 | Mar-19 | Apr-19 | May-19 | Jun-19 | Jul-19 | Aug-19 | Sep-19 | Oct-19 | Nov-19 | Dec-19 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 开卖货量 | 1022 | 446 | 0 | 1006 | 280 | 470 | 1604 | 502 | 827 | 916 | 820 | 629 | 1951 |
| 成交套数 | 744 | 247 | 0 | 747 | 177 | 322 | 893 | 238 | 408 | 433 | 268 | 370 | 1250 |
| 推售率 | 73% | 55% | 0% | 74% | 63% | 69% | 57% | 47% | 49% | 47% | 33% | 59% | 64% |

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

### 3.5.2 禅城重点开卖项目汇总

**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（㎡） | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 旧城区 | 碧桂园岭南盛世 | 2019-12-7 | 崇宁 3 座(T4) | 116 | 三房<br>四房 | 三房/97<br>四房 120 | 21700-25800 | 800 | 带装修 | 冻结 99 折*开盘 99 折*准签 99 折*付款（按揭 95 折/一次性 9 折） | 94 | 81% |
| | | 2019-12-17 | 4 座 | 180 | 三房 | 三房/91-105 | 21000-24000 | —— | 带装修 | 冻结 98*开盘 99*准签 99*按揭 99+2 周年微信购房券 38888+三天内交齐首付按揭 95/一次性 9 折 | 161 | 89% |
| | | 2019-12-21 | 5 座 | 180 | 三房 | 三房/91-105 | 21500-25000 | —— | 带装修 | 冻结 98*开盘 99*准签 99*按揭 99+2 周年微信购房券 38888+三天内交齐首付按揭 95/一次性 9 折 | 169 | 94% |
| | | 2019-12-28 | 崇禧 1 座 | 90 | 四房 | 四房/131、147 | 23000-25000 | 1000 | 带装修 | vip 登记 99 折、升级登记 99 折、准签 99 折、12.30 前一次性付清 9 折/按揭 3 天付清首付 95 折 | 72 | 80% |
| | 岭南天地怡廷 | 2019-12-15 | 1、5 座 | 134 | 三房<br>四房 | 三房/99<br>四房/133-154 | 1 座<br>28000-30000<br>5 座<br>22400-26300 | —— | 带装修 | 冻结 98 折、开盘 98 折、准签 98 折、一次性 99 折 | 120 | 90% |
| | 保利同济府 | 2019-12-27 | 2 座 15 层（除 1501）及以上的单数层单位 | 71 | 三房<br>四房 | 三房/88、92<br>四房/112 | 26000-29000 | 1000 | 带装修 | 冻结 95 折、分期 3/6 个月 98/99 折、准签 99 折 | 28 | 39% |
| 城北 | 滨江首府 | 2019-12-25 | 3 期 3 座 | 116 | 三房 | 三房/92-101 | 18000-19000 | —— | 带装修 | 开盘 99 折*准签 99 折 | 98 | 84% |
| 张槎 | 东建世纪锦园 | 2019-12-15 | 4 座 | 102 | 三房<br>四房 | 三房/87-93<br>四房/109-111 | 18000-19000 | —— | 带装修 | 权登 99 折、冻结 98 折、开盘 95 折、准签 99 折、一次性 99 折 | 81 | 79% |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 城南 | 龙光天阙 | 2019-12-7 | 2 座 | 225 | 三房<br>四房 | 三房/96-97<br>四房 120 | 20000-24000 | -2000 | 带装修 | 团购 99 折*开盘 98 折*VIP99 折*专场 97 折 | 103 | 46% |
| 亚艺 | 文华郦苑 | 2019-12-13 | 5 座 | 124 | 三房 | 三房/89-91 | 21000-23000 | —— | 带装修 | 全款 98 折 | 60 | 48% |
| 绿岛湖 | 信业阳光城檀悦 | 2019-12-7 | G9 座 | 156 | 三房<br>四房 | 三房/92、101<br>四房/132 | 18000-18500 | -250 | 带装修 | 3 周年 99 折,认筹 99 折,准签 99 折，到访及推荐 99 折 | 53 | 34% |
| | | 2019-12-26 | 11 座 | 146 | 三房<br>四房 | 三房/91、102<br>四房/133 | 15000-16000 | -3000 | 毛坯 | 3 周年 99 折,认筹 99 折,准签 99 折，到访及推荐 99 折 | 90 | 62% |
| | 阳光城佛山半岛 | 2019-12-21 | 13 座 | 39 | 五房 | 五房/225、293、660 | 28000-30000 | —— | 带装修 | 开盘 99 折，准签 99 折，一次性 99 折 | 35 | 90% |
| 湖涌 | 保利中交大都汇 | 2019-12-21 | B5 座 | 128 | 三房<br>四房 | 三房/99<br>四房/128、132 | 15500-17300 | —— | 带装修 | 诚登 99 折、认筹 99 折、开盘 98 折、一次性 99 折 | 36 | 28% |
| 南庄 | 美的时光 | 2019-12-25 | 2 座 | 144 | 三房<br>四房 | 三房/91<br>四房/115 | 14000-15000 | 800 | 带装修 | 认筹 98 折、开盘 98 折、付款方式 98 折、准签 99 折 | 50 | 35% |
| **合计推货量：1951 套** | | | | | | **合计成交量（开卖当日）：1250 套，推售率约 64%** | | | | | | |

（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（㎡） | 预计均价 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 城北 | 2020 年 1 月 | 滨江首府 | 加推 3 期 2 座 | 80 | 95-127 | 18000-19000/带装修 | —— |
| 旧城区 | 2020 年 1 月 | 碧桂园岭南盛世 | 加推崇禧 2 座 | 90 | 131-147 | 23000-25000/带装修 | —— |
| 新城北 | 2020 年 1 月 | 合景新鸿基泷景 | 加推 7 期 2 座 | 120 | 91-105 | 19000-21000/带装修 | —— |
| 季华西 | 2020 年 1 月 | 东基童梦天下 | 加推 5 座 | 111 | 99-136 | 19000-21000/带装修 | —— |
| 绿岛湖 | 2020 年 1 月 | 阳光城佛山半岛 | 加推 2 座 | 128 | 115-138 | 20000-22000/带装修 | —— |
| 合计 | | | | 约 529 套 | | | |

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

（完）

KINGSWICK 经纬

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


KINGSWICK 经纬