KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

禅桂房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 10 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 5

二、土地市场成交情况分析 8

2.1 本月重点商住地块成交情况 8

2.2 下月重点商住地块出让情况 9

三、禅城住宅市场分析 10

3.1 禅城区月度运行态势 10

3.2 本月销售金额排名 11

3.3 本月新增供应 12

3.4 本月楼盘动态 13

3.5 本月开卖情况 17

3.5.1 禅城开卖货量及推售率 17

3.5.2 禅城重点开卖项目汇总 18

四、未来市场供应情况预测 19

4.1 下月即将开卖项目 19

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 2019 年前三季度统计分析

来源：禅城统计局 2019-10-28

前三季度，我区经济运行总体保持稳定，主要经济指标运行在合理区间。与上半年相比，工业、消费总体平稳，固定资产投资、金融贷款、财政收入增长加快，金融存款、财政支出、税收增长趋缓。

一、经济运行基本态势

前三季度，全区实现地方生产总值 1466.60 亿元，同比增长 6.5%，增速较上半年微降 0.1 个百分点。其中第一产业增加值 0.20 亿元；第二产业增加值 611.12 亿元，增长 4.5%，较上半年加快 0.4 个点；第三产业增加值 855.28 亿元，增长 8.0%，较上半年回落 0.5 个点。一、二、三产增加值比例为 0.0:41.7:58.3，二产比重较上半年提升 0.8 个点。

（一）从生产端看，第二产业贡献率上升，第三产业保持主导位置。

1、第二产业中，工业保持平稳，建筑业增长有所加快。

前三季度，第二产业增加值 611.12 亿元，同比增长 4.5%，增速比上半年加快 0.4 个百分点，对 GDP 贡献率为 29.7%，较上半年提升 3.5 个点。工业增加值增长 4.1%，建筑业增加值增长 11.8%，分别较上半年加快 0.2 和 1.9 个点。

前三季度，工业总产值实现 1547.65 亿元，同比增长 3.7%，增速较上半年回落 0.2 个百分点。规模以上工业总产值 1378.84 亿元，增长 4.0%，较上半年回落 0.4 个点。工业发展主要呈现以下特点：一是重工业保持主导地位。规模以上重工业完成产值 906.11 亿元，增长 4.3%，增速较上半年加快 0.2 个点，占规模以上工业总产值的比例达 65.7%，较上半年上升 0.2 个点。规模以上轻工业完成产值 472.73 亿元，增长 3.4%。二是国有工业和“三资”工业增长加快。国有工业完成产值 480.69 亿元，增长 7.1%，增速较上半年加快 2.5 个点，比全区工业总产值快 3.4 个点，分别快于“三资”工业和民营工业 15.4 和 2.6 个点。“三资”工业完成产值 169.83 亿元，下降 8.3%，降幅较上半年收窄 1.2 个点。三是规模以上先进制造业和高技术制造业发展加快。规模以上先进制造业总产值 464.23 亿元，增长 3.1%，增速较上半年加快 0.7 个点。其中生物医药及高性能医疗器械发展态势强劲，增长 27.6%，较上半年加快 0.1 个点。规模以上高技术制造业总产值 113.85 亿元，增长 6.0%，增速较上半年加快 2.3 个点。其中医疗制造业增速高达 40.2%。四是支柱行业发挥引领聚集效应，支撑工业平稳增长。在规上 29 个工业行业中，共有 21 个行业实现正增长。其中造纸和纸制品业增幅最大，增长 69.5%；医疗制造业增长 40.2%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业和燃气生产和供应业分别增长 34.5%和 32.5%，农副食品加工业、石油、煤炭及其他燃料加工业、纺织业分别增长 20.0%以上。

2、第三产业稳定发展，其他服务业拉动作用明显。

前三季度，第三产业增加值实现 855.28 亿元，同比增长 8.0%，增速比 GDP 快 1.5 个百分点，对 GDP 贡献率为 70.3%，拉动 GDP 增长 4.6 个点，是拉动 GDP 增长的主要动力。其他服务业、金融业和房地产业对第三产业贡献位列前三。其他服务业增加值实现 395.43 亿元，对 GDP 贡献率达 37.9%，拉动 GDP 增长 2.5 个点，领跑各行业，

是我区经济重要支撑点；其中营利性服务业增加值增长 15.4%，对 GDP 贡献率达 25.8%，拉动 GDP 增长 1.7 个点。金融业增加值保持双位数增长，增长 14.1%，较上半年提升 0.6 个点，对 GDP 贡献率为 13.0%。房地产业增加值增长 6.3%，较上半年加快 1.4 个点，对 GDP 贡献率为 7.3%。

（二）从三大需求看，固定资产投资稳中有进，消费市场总体平稳，外贸外资处于负增长区间。

1、固定资产投资稳中有进，结构优化。前三季度，固定资产投资同比增长 3.5%，较上半年加快 2 个百分点。其中，项目投资保持高速增长，增长 77.2%，占全社会固定资产投资总额的 39.1%，占比较上半年扩大 1.7 个点，反映投资结构优化；房地产开发投资下降 18.3%，跌幅分别较上半年和 1-8 月收窄 1.4 和 2.3 个点。分产业看，第二产业投资下降 5.1%，降幅较上半年扩大 1.2 个点；第三产业投资增长 4.2%，较上半年加快 2.2 个点。前三季度，商品房销售面积 247.29 万平方米，增长 0.1%，增速较上半年回落 1.8 个点。房屋施工面积 1748.86 万平方米，增长 0.9%，其中房地产施工面积增长 2.5%。

2、消费市场总体平稳。前三季度，全社会消费品零售总额 646.47 亿元，同比增长 6.7%，增速较上半年回落 0.1 个百分点。其中，商品零售实现 607.30 亿元，增长 6.8%，增速较上半年回落 0.1 个点；餐饮收入 39.18 亿元，增长 5.8%。

3、外贸外资处于负增长区间。前三季度，全区外贸进出口总值 686.20 亿元，同比下降 4.6%，降幅较上半年扩大 3 个百分点。其中，进口完成 133.70 亿元，增长 0.1%，增速较上半年回落 7.4 个点；出口完成 552.50 亿元，下降 5.7%，降幅较上半年回落 1.8 个点。全区合同外商投资金额完成 12.31 亿元，下降 52.4%；实际外商直接投资完成 3.97 亿元，下降 49.4%，与上半年相比增速由正转负。

（三）金融贷款、财政收入增长加快，居民消费价格指数温和上涨。

1、金融贷款、财政收入增长加快。9 月末，金融机构本外币存款余额 4204.92 亿元，同比增长 10.3%，增速较 6 月末回落 2.5 个百分点，但比上月末加快 1 个点。金融机构本外币贷款余额 3490.13 亿元，增长 25.1%，增速较 6 月末加快 1.5 个点。前三季度，地方财政一般公共预算收入（考核口径）完成 80.27 亿元，增长 4.1%，增速较上半年加快 2.6 个点；地方一般公共预算支出完成 87.16 亿元，增长 5.7%，增速较上半年回落 8.1 个点。税收总额实现 199.74 亿元，增长 0.6%，增速较上半年回落 2.9 个点。

2、居民消费价格指数温和上涨。前三季度，居民消费价格总指数累计同比上涨 2.5%，物价总体稳定。与上年同期比较，服务价格指数增长 1.9%，消费品价格指数增长 2.9%，工业品价格指数增长 0.9%；八大类商品价格均呈上升态势：其中衣着类涨幅最大，上涨 5.6%，其次是食品烟酒类上涨 4.8%，其他用品和服务上涨 2.3%，居住类上涨 1.7%，教育文化和娱乐、医疗保健、生活用品及服务、交通和通信类分别上涨 0.7%、0.6%、0.3%和 0.2%。

二、经济运行中值得关注的问题

（一）房地产市场面临压力

前三季度，商品房销售面积完成 247.29 万平方米，同比增长 0.1%，增速环比回落 0.9 个百分点，较上半年回落 1.8 个点。回落原因在于，一方面，大部分低价房源于本年前期已售出，目前剩余未售房源多为高价房源，购房者对房价预期与市场仍有一定的差异，对商品房销售带来了不利影响。另一方面，楼市整体大环境不佳。前三季度，全国商品房销售面积下降 0.1%，广东省下降 3.2%，虽然降幅均比上半年收窄但仍处于负增长区间。

（二）外贸市场表现疲软

前三季度，进出口总值下降 4.6%，降幅较上半年扩大 3 个百分点。其中，出口总值降幅比上半年扩大 1.8 个点，进口总值增速比上半年回落 7.4 个点。受贸易摩擦、贸易保护主义、外汇波动等外在因素以及“两港”码头和铁路口岸关闭等内在因素影响，我区外贸进出口下行压力明显。同时区内生产性企业因成本增大不断外迁，导致全区外贸缺乏后劲支撑。

（三）消费市场稳中有缓

前三季度，全社会消费品零售总额同比增长 6.7%，较上半年轻微回落 0.1 个百分点，虽然总体平稳，但稳中有缓。以批发业为例，受今年钢材市场价格下跌及中美贸易战影响，我区有较多从事金属类（不锈钢）和建材化工类的企业出现负增长。而住宿业方面，由于今年市场环境不佳加上行业内竞争加剧，企业营业额增长不理想。

三、下阶段工作思路

（一）灵活转变及时跟进，力促房地产市场稳健发展。一是继续以“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”基本定位，构建房地产市场健康发展长效机制，因城施策、分类指导，完善住房市场体系和住房保障体系，稳定房地产市场，避免房地产市场大起大落，使经济保持平稳运行。二是采用多种方式供地增加土地供应灵活性，持续推出更多商住地块。及时向企业传导市场利好政策信息，打击市场乱象，稳控市场秩序，恢复市场信心。三是全面推进土地供给侧结构性改革。继续加强落实“三旧”改造政策，优化“三旧”改造市场化运作机制，创新规划管理制度，加快推动“三旧”改造取得突破性进展。

（二）多措并举，促进外贸稳增长。积极应对“两港”码头关闭影响，协助企业顺利过渡。培育外贸新增长点，以佛山跨境电商清关中心为支撑，继续扩大跨境电商进出口。加快搭建进口陶瓷贸易服务平台等外贸服务平台，促进全区外贸发展。通过区镇（街道）联动招商引资，引进外贸潜质企业进驻，引进外贸代表项目。引导企业“走出去”积极对接新兴市场。出台外贸稳增长扶持政策，促进外贸良性发展。

（三）以历史文脉精髓为特色，促禅城商业的升级发展。深度挖潜文化商业旅游资源，将城市主要商圈和特色商业街，与文化、旅游、休闲等紧密结合、相互支撑，逐步形成融合自然、商业、文化、娱乐休闲于一体的“文化体验式消费”新模式，汇聚成最具岭南特色的大型购物、休闲、旅游商业综合体。着力培育龙头企业，发挥龙头企业支柱带动作用，提升批零住餐业对经济增长的贡献度。往时代需求靠拢，往高端市场靠拢，往细分市场靠拢，打造属于禅城的特色批零住餐业。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 禅城拟新增 9 个旧改项目

来源：珠江时报 2019-10-11

10 月 8 日，市自然资源局禅城分局发布《禅城区 2019 年“三旧”改造年度实施计划项目表（增补）》（以下简称《项目表》）上报前公示，禅城拟增补 9 个旧改项目，改造面积约 1121.71 亩。

据《项目表》显示，拟增补的 9 个项目在禅城区内四个镇街均有分布，其中涉及果房村、永新村、石头村等 3 个村居和 6 个旧厂房。

在拟增补的 9 个项目中，有 6 个项目改造意向为居住用地和商住用地，分别为魁奇西路以南、东平河以西上元村旧改二期项目地块，魁奇西路以南、东平河以西东村贝岗工业区地块，澜石二路南侧、华远东路两侧地块，

张槎路以北、季华北路以东地块，张槎三路60号地块，朝安路东侧、兆祥路南侧地块。

此次增补的旧改项目中，祖庙街道的项目总面积最大，达463.01亩，其中，位于朝安路东侧、兆祥路南侧的地块面积最大，为376.28亩，土地用途为二类居住用地、公园绿地、商业混合用地、服务设施用地。

项目位置/名称	计划改造总面积(亩)	改造意向
魁奇西路以南，东平河以西(上元村旧改二期)	118.13	居住项目
魁奇西路以南，东平河以西(东村贸商工业区)	29.06	居住项目
吉利大道以南，佛开高速以东(杏头上淇工业区)	234.65	工业提升
涌石二路南侧，华达东路两侧	73.06	居住项目
忠信路北侧，国坪新一村南路西侧，禅西大道东侧	10.7	商业项目
张槎路以北，季华北路以东	148.6	居住项目
张槎三路60号地块	44.5	商住项目
朝安路东侧，兆祥路南侧	376.28	居住，商业，绿地服务设施
东临文华北路，西至岭南大道北，北接南涌涌(大塘涌)，南临南沙街及岭南明珠体育馆	86.73	商业项目

魁奇西路以南、东平河以西上元村旧改二期项目地块，吉利大道以南、佛开高速以东（杏头上淇工业区）项目地块，以及张槎路以北、季华北路以东地块也均超过100亩。

从四个镇街项目数量对比来看，南庄镇推出3宗旧改项目，其他3个街道推出的旧改项目均为2宗。

今年8月，禅城区举办2019年城市更新推介会，展示了计划推进的55个旧改项目，总占地面积达9435亩。

■ 2019佛山（禅城）产学研投发展峰会举行

来源：佛山日报 2019-10-15

昨日，2019佛山（禅城）产学研投发展峰会在佛山皇冠假日酒店举行。峰会以“加强产学研投深度融合，促进民营经济创新发展”为主题，现场促成7个产学研投项目成功签约，涉及智能家居、信息技术、虚拟现实技术、生物技术、新材料及智能互联网技术等行业。

多个项目签约落地

今年签约落地项目之一的“精密数字水准测量仪器及设备”，在智能制造和信息技术领域意义重大。它能打破国外在高精度数码型水准标尺制造技术和设备的垄断，填补我国在高精度数码型因瓦水准标尺制造技术的空白，对提升我国测绘行业的水平具有重要意义。

此外，本次签约项目落地佛山家博城的两个企业研究院中，左凡智能家居曾是禅城创新创业大赛第一届的冠军，目前已成长为高新技术企业。据介绍，这种现象是产学研投深度融合贯彻的成果，也是今次峰会提升产品、行业的水平，促进民营经济创新发展的一个典型样本。

禅城区工商联党组书记谢启波表示，今年的峰会立足于湾区视野，汇聚了粤港等地九大顶尖科研院所的优质项目。随着多个国字号的科研机构首次加盟，禅城的“产学研投”大联盟再度扩容，也能让更多禅城区的民营企业以产学研合作为突破口，汇聚多方力量，增强自身的创新力和竞争力。

创新峰会助力企业发展

当日，活动还邀请了北京大学深圳研究院金融创新中心、中南科技创新产业孵化（深圳）、深港产学研基地、佛山市产学研合作促进会及佛山禅城区博士俱乐部等粤港澳大湾区内各大科研院所的专家学者们，针对产学研投各方关注的领域和议题，进行主题演讲、圆桌对话等探讨环节。其中，北京大学教授、博士生导师、数字中国研究院副院长何进带来“以创芯技术迎接5G 基础的AIoT时代”的主题演讲提到5G时代来临，产学研投界要注意理解未来20年将会“智能物联网”时代，是将物联网设备带入以感知、理解和自学为特征的智能设备时代，

如 AI 芯片类型的研发。

在圆桌对话环节中，佛山市产学研合作促进会会长王向东提出，将利用佛山科学技术学院的力量，通过搭建自主创新研发平台，建立校企联合实验室，组建技术攻关研发团队等方式助力禅城产学研投项目的发展，同时还将积极为本土企业在转型升级过程中，寻找招商引资、引智、引技三方面的工作。

中南科技创新产业孵化（深圳）董事长任恩邦表示，将为佛山产业转型升级提供有力支撑，包括人才引导和提升企业知识产权的创造、运用、保护和管理能力。

不少与会者表示，此次发展峰会活动不仅是一次助力企业发展、促进产学研界交流学习的机会，对产学研投界而言，更是一次创新峰会，为禅城产学研投服务开启了一个协同创新智库。

KINGSWICK经纬

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

（本月无商住地块成交）

KINGSWICK经纬

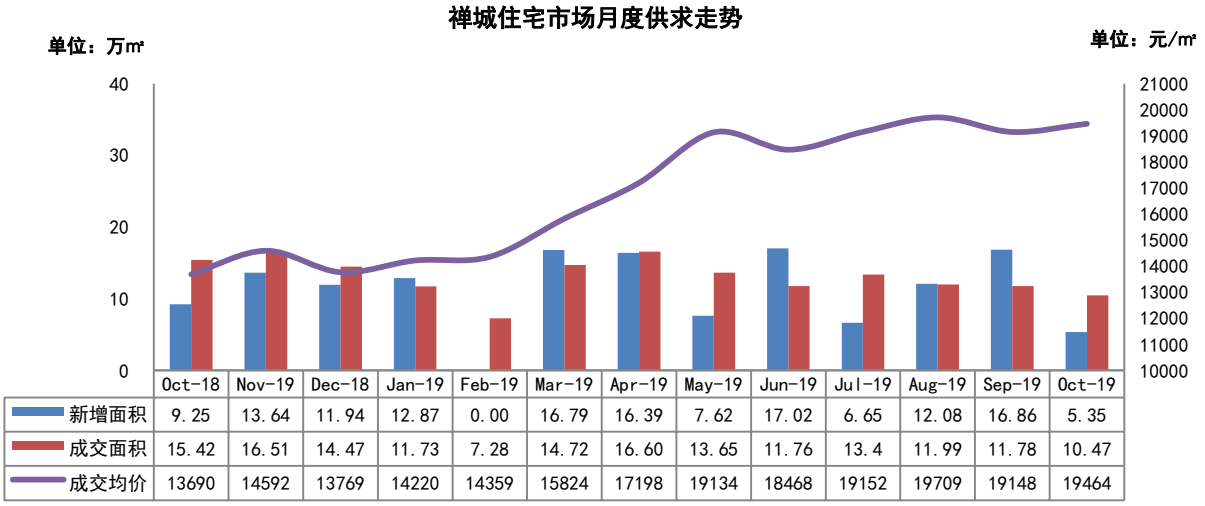
2.2 下月重点商住地块出让情况

（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



	Oct-18	Nov-19	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19
新增面积	9.25	13.64	11.94	12.87	0.00	16.79	16.39	7.62	17.02	6.65	12.08	16.86	5.35
成交面积	15.42	16.51	14.47	11.73	7.28	14.72	16.60	13.65	11.76	13.4	11.99	11.78	10.47
成交均价	13690	14592	13769	14220	14359	15824	17198	19134	18468	19152	19709	19148	19464

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 111.63 万㎡，成交 123.37 万㎡，均价 17754 元/㎡）

10 月份禅城新增预售面积 5.35 万㎡，环比减少 68%，同比减少 42%；网签面积 10.47 万㎡，环比减少 11%，同比减少 32%；网签均价 19464 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 42%。

禅城新推货量虽有所回升，但项目多采取自然推售形式入市，使得整体去化率出现下滑，银十成色不足。10 月禅城合计获批的预售仅有 444 套，由于项目早在 9 月扎堆领取预售，保证推货计划得以实施。而项目推售方面，自然加推已成主流。备受关注的普君新城华府 II 在本月中旬迎来首开，尽管均价追高市场价，最高备案价逼近 3 万元/㎡，但由于有中心地段作为支撑，仍能受到本地客户青睐，自然推售去化表现尚可。而近期持续热销的信业阳光城檀悦延续近期快速推售节奏，在本月二度自然加推楼王精装单位，均价位居于片区高位，去化率出现明显回落。

禅城预售审批节奏放缓，迫使部分项目推货计划一再延后，年末扎堆推新可能性增大。展望 11 月，仍将有 9 盘有推新动作，其中 4 大全新盘将迎来首推。朝安金茂悦、美的时光原定于 10 月底首开，然而因为预售迟迟未获审批，首开节点延后至 11 月。而保利中交大都汇、佛山半岛同日开放销售中心，均预计在 11 月中开放样板房，其中佛山半岛将推一线临湖大平层单位，吹风价 3 万元/㎡，或将对绿岛湖板块的价格起到拉升作用。此外，碧桂园岭南盛世、世茂望德、金地海逸悦江等项目仍有加推动作，年末或将迎来推售高峰。

年末房企拿地热情明显退却，禅城土地供求两端持续吹冷风。在融资渠道持续收窄的当下，房企更倾向于回笼资金持有更多现金冲刺年终业绩，在拿地方面会把资金优先分配给区位优势突出的高质量地块。南庄于永才地地块为镇街中心等级地块，在 9 月 5 日因未达保密底价不成交，成为佛山年内首宗流拍地块。此后，该地块在 9 月 30 日二度挂牌，定于 11 月 6 日竞拍，起拍总价上调至此前不成交时拍出的最高价，起拍楼面价逼近 8000 元/㎡，最终仍难逃临时撤拍的结局。预计禅城年底将难有商住地块推出，大概率留待明年再上市。

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	绿岛湖	信业阳光城檀悦	44030	202	23960	18376
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	16108	58	9109	17684
3	新城北	合景新鸿基泷景	16097	65	8033	20039
4	亚艺	文华郦苑	14847	69	6732	22054
5	城北	滨江首府	13676	75	7305	18721
6	城南	龙光天阙	10701	42	4481	23881
7	绿岛湖	保利翡翠公馆	10373	56	6199	16733
8	南庄	金地海逸悦江	10315	65	6804	15160
9	奇槎	绿城桂语兰庭	7994	20	2783	28724
10	奇槎	五矿崇文金城	6122	18	2157	28382
合计			150263	670	77563	19373

（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	旧城区	普君新城华府	2019-10-15	3 座（社区八），30 层/2 梯 6 户	三房/96-103 四房/126	173	1.89
	奇槎	世茂望德	2019-10-11	三座，33 层/单数层 2 梯 4 户、双数层 2 梯 2 户	复式四房/101-256	100	1.21
	新城北	合景新鸿基泷景	2019-10-9	2 区 7、8、24、25、39、42、43、59、76、93、94 座/别墅	别墅/187-232	13	0.25
	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019-10-25	205-209、218-224、226、227、234-238 座/别墅	别墅/229-347	20	0.49
	南庄	金地海逸悦江	2019-10-18	十三座，18 层/2 梯 4 户	三房/93-105 四房/142	69	0.75
		金地海逸悦江	2019-10-18	十四座，18 层/2 梯 4 户	三房/93-105 四房/142	69	0.75
合计			444 套，5.35 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	10.12-10.13 香薰蜡烛手工课堂
		活动信息	10.14-10.20 留声机体验
		活动信息	10.28-11.03 航空模型拼图
		活动信息	10.1-10.7 科学艺术馆、美食手作坊
	碧桂园岭南盛世	活动信息	10.1-10.7 一期业主收楼，国庆国潮主题暖场
		活动信息	10.26-10.27 “粤玩·越好玩”民俗华光诞活动
	朝安金茂悦	活动信息	10.1-10.7 宝格丽珠宝展、三重礼、电影专场
		开放样板房、活动信息	10.13 开放定制精装样板房，珠宝展、豪车展、到访六重礼
		活动信息	10.14-10.20 永生花 DIY，拼积木
		活动信息	10.21-10.27 童彩记忆，蛀牙小南瓜
	岭南天地怡廷	活动信息	10.8-10.13moticle 摩领青少年身心工程讲座、板房对内开放
		活动信息	10.14-10.20 预约看板房
		活动信息	10.21-10.27 预约参观板房
		活动信息	10.28-11.03 预约看板房
		开项目发布会	9.30 晚在马哥孛罗酒店举行瑞安地产邻里节暨怡廷新品项目发布会
	龙光天阙	活动信息	10.21-10.27 名师书法活动
	龙湖越秀傲云	活动信息	10.1-10.7 铂顿城外展，免费接送客户到访项目，到访抽奖小家电
		活动信息	10.14-10.20 环球美食街
		活动信息	10.21-10.27 美食活动
		活动信息	10.28-11.03 麦当劳 DIY
	普君新城华府 II	开放样板房	10.1 开放实体样板房
		活动信息	10.8-10.13 婴儿早教教育讲座
		活动信息	10.14-10.20 亲子沙龙讲座

板块	楼盘名称	活动类型	内容
		活动信息	10.28-11.03 手绘数字油画
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	10.1-10.7 来访有礼抽奖；当红岁月，国粹表演；一碗长寿面
		活动信息	10.20 烤羊宴
		活动信息	10.21-10.27 广府甜品品鉴
		活动信息	10.28-11.03 欢乐兰庭 盛装潮派
	世茂望德	活动信息	10.1-10.7 世茂国庆活动主题为国风，梦回大唐
		活动信息	10.14-10.20 砸金蛋、到访送粮油
		活动信息	10.26-10.27 万圣节暖场活动，10.23-11.25 华南世茂，越购越值
		活动信息	10.28-11.03 万圣节主题活动
	五矿崇文金城	活动信息	10.1-10.7 集赞送礼，砸金蛋，黏土 DIY
		活动信息	10.14-10.20 纽扣 diy 活动
		活动信息	10.21-10.27 点对点转发送礼
	中粮珑湾祥云	开放样板房、活动信息	10.1 开放 2 座 172 ㎡ 云玺大平层全新样板房，10.1-10.7 茶歇供应
		活动信息	10.14-10.20 彩绘马克杯
	卓越浅水湾	活动信息	10.1-10.7 国庆前 10 名送旅游基金（房源价格折扣包装，直接减免）
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	10.1-10.7 国庆七重礼
		活动信息	10.28-11.03 保利又又生活节
	佛山半岛	开产品发布会	10.10 产品发布会
		开销售中心	10.26 开放湖幕艺术馆
	金茂绿岛湖	活动信息	10.1-10.7 主题美食活动
		活动信息	10.14-10.20 “健步潮人”服装 diy
		活动信息	10.21-10.27 健步潮人徒步活动
		活动信息	10.28-11.03 汇亚陶瓷徒步活动
	绿岛湖壹号	活动信息	10.1-10.7 国庆回潮

板块	楼盘名称	活动类型	内容
	世茂望樾	活动信息	10.1-10.7 年代展
		活动信息	10.26-10.27 万圣节暖场活动，10.23-11.25 华南世茂，越购越值
	信业阳光城檀悦	活动信息	10.1-10.7 国潮手作
		活动信息	10.21-10.27 秋游礼包领取
南庄	合景阳光城领峰	开放样板房、活动信息	10.1 开放 B2 栋实体样板房，10.1-10.2 琴童选拔大赛，购房 3 重礼
		活动信息	10.12-10.13 推出 10 套一口价单位
		活动信息	10.21-10.27 现场成交砸金蛋活动
		活动信息	10.28-11.03 现场麦当劳资源活动
	华润置地玖悦	活动信息	10.1-10.7 购房 4 重礼/点对点送礼
		活动信息	11.2-11.3 非遗展、脸谱 diy
	金地海逸悦江	活动信息	10.1-10.3 溶洲首届国际美食节
		活动信息	11.3 业主宴
	美的时光	开放销售中心、样板房	10.1 开放销售中心&样板房
		活动信息	10.21-10.27 解密·城西破局之道　见证·城西蝶变
城南	龙光天阙	活动信息	10.1-10.7 创意手工坊、环球美食
		活动信息	10.8-10.13 业主私宴
		活动信息	10.14-10.20 寻找莫奈
		活动信息	10.28-11.03 双 11 一元乐购
	新福港鼎峰	活动信息	10.1-10.7 茶艺暖场
		活动信息	10.14-10.20 餐饮暖场活动
新城北	合景新鸿基泷景	活动信息	10.1-10.2 李云迪琴童选拔赛
		开放样板房、活动信息	10.12 开放生活美学馆、【汇琅峰】样板房，李云迪奏鸣曲媒体发布会
		活动信息	10.14-10.20 百人亲子绘画活动
		活动信息	10.21-10.27 万圣节暖场

板块	楼盘名称	活动类型	内容
		活动信息	10.28-11.03 到访领南瓜
张槎	东建世纪锦园	开放外展点	10.16 开放铂顿城、东方广场外展点
	招商岸芷汀兰	活动信息	10.21-10.27 儿童礼仪培训课程
城北	保利水木芳华	活动信息	10.1-10.7 教育机构、风筝 DIY
	滨江首府	活动信息	10.1-10.7 秋高闻蟹来，亲子乐时分，蟹主题活动
季华西	招商岸芷汀兰	活动信息	10.1-10.7 国潮 DIY
		活动信息	10.12 好房聚划算 周六放大招
湖涌	保利中交大都汇	开销售中心	10.26 正式开放销售中心，爱国拥军航空展

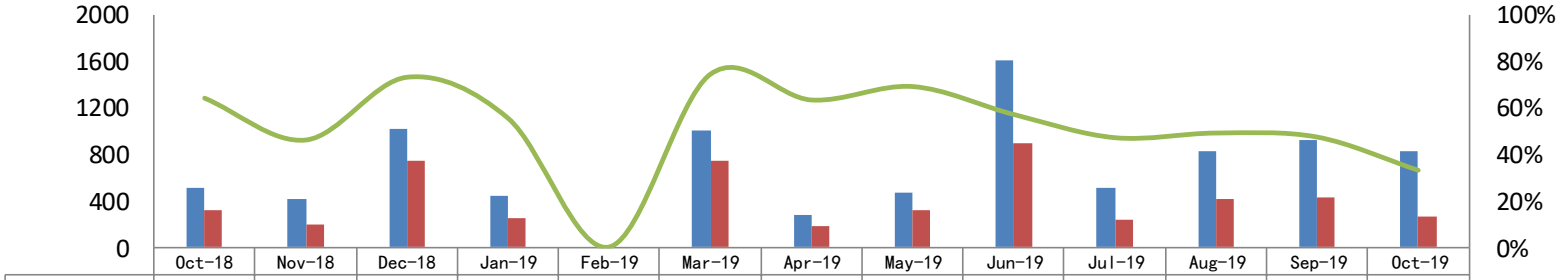
KINGSWICK 经纬

3.5 本月开卖情况

3.5.1 禅城开卖货量及推售率

单位：套

禅城住宅月度开卖货量及推售率对照表



	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19
开卖货量	502	418	1022	446	0	1006	280	470	1604	502	827	916	820
成交套数	323	194	744	247	0	747	177	322	893	238	408	433	268
推售率	64%	46%	73%	55%	0%	74%	63%	69%	57%	47%	49%	47%	33%

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
南庄	合景阳光城领峰	2019-10-1	B1 座	88	三房	三房/88-109	13000-15000	-2000	毛坯	认筹 98 折，99 折，国庆限时 98 折	5	6%
绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019-10-1	G7 座	191	三房 四房	三房/92-103 四房/133	18000-19000	1400	带装修	3 周年 99 折,认筹 99 折，准签 99 折，到访及推荐 99 折，团购 92 折	50	26%
旧城区	龙湖越秀傲云	2019-10-1	2 座 02/05 单位	32	复式四房	复式四房/110	28000-29000	持平	带装修	认筹 97 折，开盘 98 折	6	19%
奇槎	世茂望德	2019-10-14	3 座	99	复式四房	复式四房/114、122	24000-26000	1000	毛坯	冻结 5 万锁单位	30	30%
旧城区	普君新城华府 II	2019-10-18	3 座	174	三房 四房	96 103、126	24000-28000	——	带装修	权证 99 折、冻结 98 折、开盘 99 折（开盘折扣优惠仅限 10 月 18 日）、准签 99 折、一次性/按揭 98 折	80	46%
南庄	金地海逸悦江	2019-10-23	13 座	69	三房 四房	三房/95 四房/142	14500	200	毛坯	认筹 98 折，开盘 98 折，准签 98 折	43	62%
旧城区	龙光天阙	2019-10-26	5-14、16 座	11	别墅	别墅/277-281	31000-32000	——	毛坯	无折扣	4	36%
绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019-10-26	G8 座	156	三房 四房	三房/91、101 四房/132	18500	持平	带装修	3 周年 99 折,认筹 99 折，准签 99 折，到访及推荐 99 折	50	32%
合计推货量：820 套						**合计成交量（开卖当日）：268 套，推售率约 33%**						

（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
旧城区	2019-11 月	碧桂园岭南盛世	3 座（崇宁）	104	90-147	22000-24000/带装修	吹风价
旧城区	2019-11 月	朝安金茂悦	一期 6/7 座	365	99-136	24000-28000/带装修	吹风价
奇槎	2019-11 月	中粮珑湾祥云	2 座	60	172	28000-31000/带装修	吹风价
奇槎	2019-11 月	绿城桂语兰庭	3 座（高层） 4、5、14 座（叠墅）	214	洋房：109、145 叠墅：142-169	洋房 25000-28000/部分带装修 叠墅——/毛坯	吹风价
奇槎	2019-11 月	世茂望德	6 座	100	93-104	23000-24000/毛坯	吹风价
绿岛湖	2019-11 月	佛山半岛	13 座	41	225、293	28000-30000/带装修	吹风价
湖涌	2019-11 月	保利中交大都汇	一期 B6 座	135	85-130	——	带装修
南庄	2019-11 月	美的时光	1 座	150	90-115	13500-14000/带装修	吹风价
南庄	2019-11 月	金地海逸悦江	7、8 座	138	82-142	13000-15000/毛坯	吹风价
合计				1307 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

KINGSWICK 经纬