

KINGSWICK

禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 3 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: 麦少莊 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	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、禅桂住宅市场分析	10
3.1 禅城区月度运行态势	10
3.3 本月销售金额排名	12
3.5 本月楼盘动态	14
3.6 本月开卖情况	16
3.6.1 禅城开卖货量及推售率	16
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	20
4.1 下月即将开卖项目	20

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 买房不计公摊，强制规范需要强制执行

来源：南方都市报 2019-2-24

日前，“禅城区 2017 年国有与集体建设用地基准地价更新成果”及“禅城区 2017 年公共服务项目用地基准地价成果”公布，禅城 5 月 1 日起实施新基准地价。

本次新基准地价涵盖了禅城区范围内所有国有建设用地、集体建设用地、公共服务项目用地，土地用途划分为国有商服、国有住宅、国有工业、集体商服、集体住宅、集体工业、公共服务项目用地（类别一、类别二）七类。基准地价成果以区片基准地价为基本表现形式，在公布的区片基准地价图中，市民可根据区片的编号匹配对应的地价数据。

据悉，最新公布的基准地价以 2017 年 12 月 31 日为基准日，分商服、住宅、工业 3 种用途，其中国有商服用地地价、国有工业用地地价涨幅较小，而住宅用地地价涨幅较大。根据新的标准，国有商服用地、住宅用地和工业用地的基准地价的整体平均价格分别为 2149 元/平方米、3962 元/平方米和 982 元/平方米，比上一次分别上涨了 5.97%、65.98%和 6.51%，表明区域价值在提升。

此次禅城各片区各用途地价均稳步上涨，国有商服用地中，涨幅最大的是张槎街道；国有住宅涨幅最大的是祖庙街道，而国有工业涨幅最大的是石湾镇街道。其中，佛山岭南天地区片作为祖庙商圈的中心地段，人流量大，商业繁华，无论作为国有还是集体用地，其商业价格水平都处于最高。而亚艺-湖景片区由于交通便利、环境好，土地取得成本和住宅价格水平都最高，因此住宅基准地价最高。此外，国有工业中佛山（国际）车城区片和果房工业园区片由于土地取得成本上涨、产业升级、基础设施、交通条件和城市规划等利好条件的影响，因此工业基准地价最高。

佛山市自然资源局禅城分局相关负责人表示，本次调整由以前的网格点价变为现在的区片价，增加了公共服务用地项目基准地价的评估。对于市民而言，更新后的基准地价将更合理、更真实地反映城市不同区域土地的价值；同时，也有助于让市民及公众清晰认识土地市场，对市民的置业具有一定的指导和参考作用。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 禅城区岭南大道北延线拟今年 6 月建成

来源：珠江时报 2019-3-14

3 月 12 日，佛山市禅城区委常委、常务副区长曹洪彬带队调研治堵工作和岭南大道北延线工程节后复工情况，要求完善中心城区路网，精准施策，推动治堵工作再上新台阶，同时要严把节后复工复产安全关。据悉，岭南大道北延线工程计划今年 6 月建成。。

当日下午，调研组一行先来到岭南大道公交枢纽站（市一医院周边）、季华路-岭南大道路口和岭南大道-同济路口调研区交通运输局治堵工作的进展情况。

据了解，区交通运输局通过实施兴建岭南大道公交枢纽站、恒福街人行天桥、金华路和环园路等一批项目，优化交通组织方式和信息化管理以及置换医院职工停车位等一系列措施，解决市民就诊停车难的问题，一定程度上缓解了市一医院周边的交通拥堵情况。

为缓解季华路-岭南大道路口交通拥堵，自今年 1 月 1 日零时起，禅城优化调整岭南大道季华路口的交通组织，效果良好。对比公交专用道实施前后，南往北方向早高峰拥堵指数降低了 27.6%，晚高峰降低了 5.6%，且路口南进口早、晚高峰时段排队拥堵状况基本消除。曹洪彬表示，岭南大道公交枢纽站（市一医院周边）、季华路-岭南大道路口和岭南大道-同济路口是中心城区拥堵路段的“典型代表”，通过前期的治堵整治，一方面缓解该路段的交通拥堵情况，为市民提供畅通的交通出行条件；另一方面为禅城区中心城区治堵提供一个成效显著的典范。希望区交通运输局再接再厉，继续完善中心城区路网，突出重点，精准施策，切实推动治堵工作再上新台阶。

禅城区交通运输局局长沈育民表示，区交通运输局将继续加大力度对中心城区拥堵路段进行治堵整治工作，发挥最大优势，以满足市民需求为目标，尽量为市民提供良好的交通出行环境，坚持贯彻公交优先战略、发力道路基建、优化改善常见交通堵点、推进社会协同共治等举措开展治堵工作。

随后，调研组一行来到岭南大道北延线施工现场，听取施工现场负责人介绍节后复工落实“三个一”的情况，并对整个工程的施工难点和节点进行了重点讲解。曹洪彬强调，节后复工复产要严把安全关，以施工安全管理为抓手，梳理好施工过程中的安全风险因素和隐患环节，确保节后复工复产平安顺畅。据悉，岭南大道北延工程计划 2019 年 6 月建成，建成后，将一定程度上缓解该路段交通拥堵情况。



■ 广湛高铁在中心城区有望设站

来源：南方都市报 2019-3-19

日前从 2019 年佛山市交通运输工作会议上获悉，今年佛山将推动广湛高铁、深南高铁、肇顺南城际等进入机场，高效衔接粤港澳大湾区城市群。还将协调争取将广湛高铁的枢纽站引进中心城区，力争广深港高铁延伸至佛山西站。

会上指出，2019 年佛山全市交通运输基础设施建设计划完成投资 302.47 亿元。其中，轨道交通 120.76 亿元，高速公路 50.4 亿元，普通公路 76.8 亿元，城市道路 32.6 亿元，新能源公交 21.5 亿元。

今年推动多条铁路轨道进入新机场。在推进珠三角枢纽（广州新）机场的交通配套建设上，今年将推动广湛高铁、深南高铁、肇顺南城际等进入机场，高效衔接粤港澳大湾区城市群，实现与白云机场、深圳机场“1 小时”联系。同时加强机场间协同，协力构建湾区世界级机场群。

在推进佛山高铁、城际轨道和城市轨道规划建设方面，协调争取将广湛高铁的枢纽站引进中心城区，力争广

深港高铁延伸至佛山西站。同时，与湾区城市联动规划建设高铁战略通道，使佛山全面融入国家“八横八纵”高铁网络，实现4小时到达贵阳、武汉、厦门，8小时到达全国主要城市群。另外，加快推进在建广佛环线（佛山西-广州南）项目建设，积极争取广佛环线（佛山西-广州北段）、广佛江珠等城际轨道落地实施。

今年，佛山还将加快融入粤港澳大湾区港口群，完成《佛山港总体规划修编》初步成果编制，优化港口规划布局，充分发挥内河补给型港口作用；推进珠江黄金水道建设，完成北江航道扩能升级工作。

在广佛交通衔接上，构建广佛超级城市交通网络。会议指出，重点加快佛山地铁2号线一期、广州7号线西延顺德段等项目建设，加快推进南海新交通与广州南站衔接，积极争取广州地铁28号线接入佛山西站。同时，加快推进沉香沙大桥、碧江大桥、龙溪大道快速化改造、魁奇路东沿线接南大干线（番海大桥）工程的建设。海华大桥合建段2019年内建成，力争珠江大桥放射线二期与广州同步开通。

公路连通南沙大桥、深中通道、莲花山通道

今年，佛山将加快高速公路网建设，打通与南沙大桥、深中通道、莲花山通道等东向通道的道路衔接，实现广佛极点与深港、珠澳极点的1小时可达；加强佛山与周边城市的道路衔接，推进西向肇明、佛肇等高速公路的规划建设；高恩高速年内实现通车；2019年底全面完成佛山“一环”高速化改造配套工程建设。

还将统筹加快市域骨干路网建设，推进佛山一环西拓工程、海五路西延、汾江路南延、番海大桥等在建项目建设，一环西拓北环段今年完工。重点开展碧桂路北延、季华路西延、塘西大道南延等项目前期。

今年还开工建设龙翔大桥及引道工程、富龙西江特大桥工程、一环西拓旧路整治和景观提升工程、禅西大道南延线工程、金石大道西延线和云勇公路工程共6个项目。2019年再打通20条“断头路”。

年内将出台《佛山市停车场管理办法》

会议提出，今年将大力整顿运输市场秩序，深化源头治超，年内建立钢铁、电力等大型工矿企业和物流园区名录。推进市网约车监管平台建设，补充和完善网约车车辆和车主信息，强化安全监管；落实巡游出租车运价改革措施。在中心城区交通拥堵综合治理方面，佛山今年将加强区域施工整体统筹，增强项目间施工进度协调性，缓解施工期交通压力。同时，坚持以“公交优先”为核心的发展战略，缓解交通拥堵。

年内，佛山还将出台《佛山市停车场管理办法》，并配套出台《佛山市利用自有建设用地建设临时机械式停车设备管理办法》，研究鼓励社会资本建设公共停车场的相关指导意见。

2018年佛山市交通基础设施完成总投资256.99亿元，完成计划投资的106.04%

全市公路通车总里程约5415.57公里；全市公交线路646条，年客流量达5.9亿人次。

■ 产城宜居在张槎 新型产业布局吸优才

来源：南方都市报 2019-3-20

2019年2月28日，张槎街道华南科技装备产业园高朋满座，禅城区2019年上半年重大项目集中开工投产活动正在这里举行。这场关乎禅城产业发展支撑的重要活动，为何在张槎启动？这包含着对张槎新兴产业发展的寄望。

张槎作为佛山传统产业重镇，是区域经济一体化以及佛山产业升级以产引才，推动区域建设的“范本”之一。在区域原有的产业基础上，借助佛山“强中心”建设与佛山西站枢纽新城交会处的核心地位，有望成为从“人口红利”转向“优质人口红利”的产城宜居中心。

在这一场重大项目集中开工投产活动上，禅城区 11 个重大项目集中开工，总投资额 131.87 亿元，开工产业项目 4 个，总投资 110.46 亿元，分别为华南科技装备产业园（一期）、华南高能激光产业园（佛山光城）、鄱阳城·众创小镇和嘉信深蓝大厦。其中，华南高能激光产业园佛山光城项目，总投资 100 亿元，其制造业平台一期选址张槎华南科技装备产业园。

时光回溯到多年前，张槎靠着简单的纱线、面料撬开发展大门，迈出针织小镇步伐，至今已成为国内至大的丝光棉和丝光棉 T 恤产业基地之一，国内至大的面纱集散地之一，“张槎针织”区域品牌获 80.01 亿元估值。如今，“织梦小镇”成为张槎传统产业升级的新梦想。

与此同时，在转型升级和高质量发展背景下，张槎产业图谱形成新的布局。去年，张槎成为全省首个军民融合科技产业创新试点镇，引进华南科技装备（军民融合）产业园、帝欧大厦等超千万元重点项目，总投资逾 100 亿元。新增高新技术企业 71 家，同比增长 50%，总量达 148 家。

值得关注的是，今年初召开的禅城区委全会，更是对张槎寄予重任，“扛起禅城工业振兴和军民融合发展的大旗，努力打造华南地区重要的国防科技成果和军事技术转化基地”。而张槎谋划的 2019 年的发展大计是，瞄准数字经济、军民融合、生命健康、新能源、新材料等新兴产业，重点培育一批龙头企业和产业集群新支柱，不断厚植制造业优势。

“继续承担并发挥产业重镇的作用，坚持走传统产业加快转型升级、新兴产业不断聚集壮大，紧抓村居工业园区提升改造，吸引更多企业和人才选择张槎、留在张槎的高质量发展道路。”张槎街道相关领导曾表示。

新型产业加速发展的背后，离不开人才的支撑。相关数据统计，张槎的人口流入量为禅城各镇街之首，从 2005 年到 2017 年，常住人口数量从 12.94 万增加到 24 万，增长 61%。如何让他们在张槎安心就业、发光发热，特别是在各地区都在以丰厚条件大力引才的“人才大战”下，张槎必然需要以更优质的区域环境和配套来吸睛，离不开城市发展。

如果说张槎曾经的针织等产业属劳动密集型，产业发展依靠的是“人口红利”；而今，张槎大力发展的战略性新兴产业，则属于技术密集型，需要依靠“优质人口红利”，这离不开城产人的同步发展，不仅仅靠“以产引才”，还需要“以城引才”。

作为直接与祖庙中心商圈“牵手”的城市中心组团，张槎的产业升级不仅为区域带来“黄金万两”的经济引擎，优质人才流入，更因为其大量的城市更新空间，成为了佛山中心区具发展前景的宜居板块。

随着区域价值的不断展现，国内一线房企也已经提前“嗅”到区域强大的发展空间和人居需求，进驻张槎开发建设。

绿地集团在张槎中心打造的这一座百万平方城市综合体项目绿地未来城，就是为区域打造产城融合与人居价值的“样板间”。项目地处佛山西站、张槎综合枢纽（规划中）、佛山火车站 3 大轨道枢纽的交会处，以及四大交通枢纽交互，坐享广佛同城的黄金点。

项目可畅享 10 分钟祖庙商圈生活，周边环境有百花广场、nova 岭南站、岭南新天地等商业区，同时毗邻张槎幼儿园、小学、中学等全龄段教育配套。

除了引领区域人居，绿地未来城更是结合城市发展需求的项目规划，承接了区域市场发展的迫切需求，将在产业升级和人口带动中扮演重要的角色。

■ 禅城开启“新动能”，以设计赋能“禅城制造”，全力打造“设计谷”

来源：南方都市报 2019-3-29

从禅城区四届人大四次会议获悉，2018年，禅城区实现地区生产总值1855.06亿元，增长6.3%，区级一般公共预算收入89.3亿元，可比增长7.2%。今年预计地区生产总值增长6%-6.5%。

去年新登记市场主体超2.9万户。作为禅城发展支撑的民营经济，去年发展情况如何？会议指出，2018年市场信心持续提振，各类惠企政策降成本超54亿元。新登记市场主体29105户，增长13.2%，市场主体总数达到142698户。骨干企业做大做强，“四上”企业净增251家、总数达2726家；主营业务收入超100亿元企业累计4家。

禅城此前提出打造“创新中心”。在推动创新发展方面，2018年，禅城规上工业企业研发机构建有率达到51.36%，国家和省、市级实验室、工程技术研发中心、企业技术中心、新型研发机构达到239家。高新技术企业新增181家、总数达到401家。

而备受关注的城市轨道交通建设进展方面，2018年，2号线（一期）禅城段8个站点完成主体结构封顶，3号线禅城段5个站点围闭开工，湖涌、石湾地铁站交通枢纽一体化工程稳步推进。“三纵五横”公交线网成型，季华北路北延主体完工，魁奇路快速化岭南大道节点南北向通车，禅港西路等4条“断头路”加快连通，季华二桥、岭南大道北延线加快推进。

会议指出，禅城2019年经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长6%-6.5%；全社会固定资产投资增长2.5%左右；社会消费品零售总额增长8%；实际外商直接投资完成1亿美元；区级一般公共预算收入可比增长6%。今年禅城发展的新动能来自哪里？

在制造业提质升级上，记者梳理发现，设计、智能、产业集群是发展的关键词。会议提出，以设计赋能“禅城制造”，再集中吸引一批设计企业，全力打造“设计谷”。同时，壮大五个“拳头产业”，即汽车及新能源、军民融合及电子信息、泛家居、生物医药及大健康、新材料产业，力争打造一批超千亿、百亿元产业集群。以科力远CHS项目为龙头，打造汽车及新能源产业集群。以华南高能激光产业园为基地打造“佛山光城”，形成军民融合及电子信息产业集群。

还提出在服务型消费升级中挖掘潜能，做强“祖庙-东华里”商圈，做旺季华商务带，做活“石湾公园”“绿岛湖-智慧新城”商圈，做成“智慧商圈”。推动文旅融合发展，提升一批国家A级标准景区，力争在2019年新增2个以上3A级旅游景区。

禅城是“省级大众创业万众创新示范基地”，今年还将在“创”字上着力，拓展双创空间。会议指出，重点打造好建陶、陶谷、绿能装备、岭南文荟等特色小镇，重点建设好华南创谷、“绿岛湖·智荟”、“丰收街·菁创聚”、石湾陶谷等双创园区。全力拓展创新空间，力争2019年全区创新创业公共平台达到22个、载体面积达到210万平方米。

在科技创新引领发展方面，培育一批创新型标杆企业，力争到2019年底全区高新技术企业总量达到450家；将规上工业企业研发机构建有率提高到52%以上。此外，将在军民融合产业发展上，借助广东神舟航天智能制造技术研究院等重要平台，搭建军民融合相关的大数据研究院、创新科技孵化中心等一批服务平台；推动华南科技装备（军民融合）产业园等一批主题园区上台阶。

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

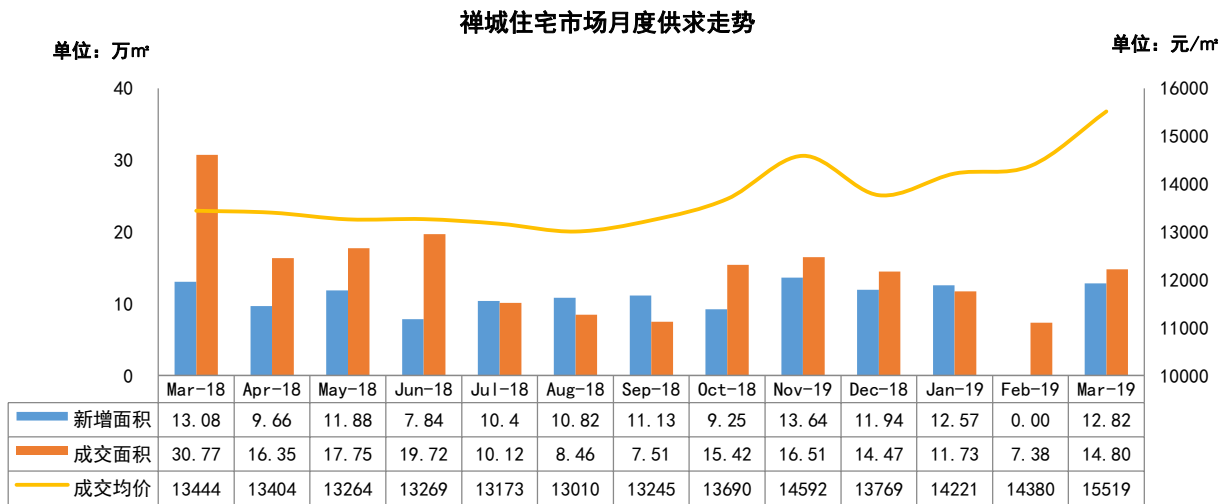
（下月禅桂无商住地出让）



KINGSWICK 经纬

三、禅桂住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势



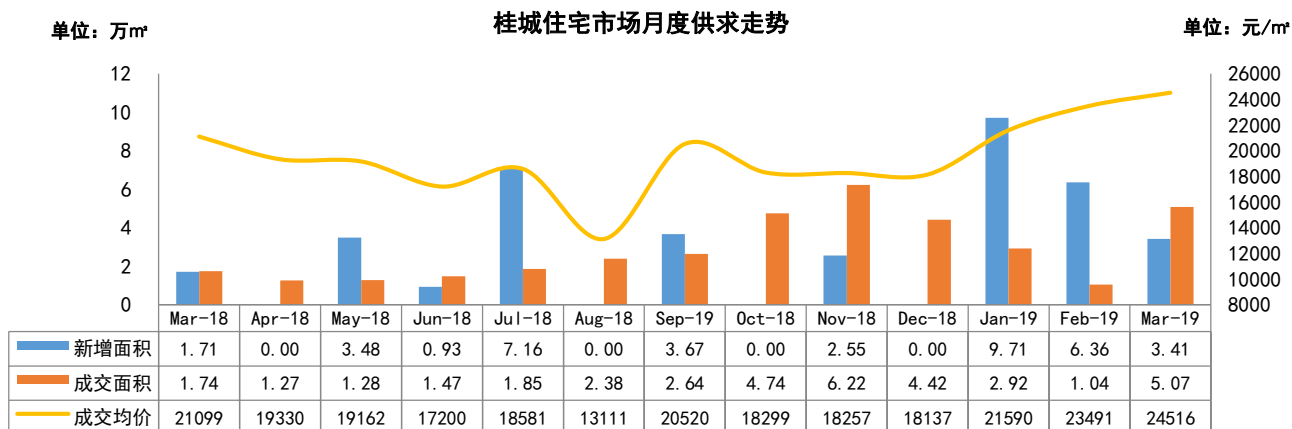
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增 25.69 万㎡，成交 33.91 万㎡，均价 14822 元/㎡)

3 月份禅城新增预售面积 12.82 万㎡，环比减少 0.4%，同比减少 2%；网签面积 14.80 万㎡，环比增加 101%，同比减少 52%；网签均价 15519 元/㎡，环比上涨 8%，同比上涨 15%。

整体市场交投活跃，奇槎纯新盘亮相入市。进入 3 月，禅城整体楼盘活动增加，推货热情高涨，多个旧盘加推新货，其中张槎花曼丽舍以及奇槎保利碧桂园天汇继续延续热销态势，当日去化均超 8 成，表现良好，另外绿岛湖、奇槎、张槎板块均有旧盘推新，整体效果较好，传统交投区域持续活跃。月末奇槎纯新盘卓越浅水湾压轴入市，凭价格优势取得较好的去化效果，奇槎板块内新盘较多，货量较大，同地段竞争压力较大。

新增供应持续回暖，开盘潮仍将持续。经过春节淡季后，3 月全区新增供应明显回升，现场来访与成交热度也不断上升，绿岛湖、奇槎、张槎新房供应获批即入市，另外货量稀缺的传统交投中心旧城区有 2 盘在月内获批新增，加上城北保利水木芳华、南庄华润置地玖悦等将在 4 月陆续入市，预计 3 月的开盘潮仍将持续，禅城各大区域新房市场继续活跃，整体供应将逐步回升。

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19.48万m²，成交9.03万m²，均价23452元/m²)

3月份桂城新增预售面积3.41万m²，环比减少46%，同比增加99%；网签面积为5.07万m²，环比增加388%，同比减少191%；成交均价24516元/m²，环比上涨4%，同比上涨16%。

3月迎来重要推货节点，平洲多盘入市探春。3月初，平洲两盘越秀星汇瀚府及富丰君御抢先入市探春，两盘在月内均再次加推，但与首次推新相比去化效果有所下降，而千灯湖板块内景裕豪园在中旬加推14座新盘，但去化表现一般，桂城区域目前仅有千灯湖及平洲板块少数楼盘有新房在售，整体交投热度仍然较低，楼盘推货意愿下降，市场以持销余货为主。

夏北旧村改造陆续启动，三山新城产城综合项目正式启幕。桂城夏北继永胜村后第二个旧村——洲表村在日前正式由万科入局旧改工作。目前夏北片区亟待通过旧村改造来推动产业转型，旧改工作在保障村民经济收入的同时为金融高新区建设发展升级具有重大作用，未来千灯湖板块新房供应亦将由该片区释放。本月中旬，三山新城全新文创综合体项目——碧桂园广佛上城正式启幕，开放销售中心迎客，首期将推建面涵盖28-49m²公寓产品，后期将会推出洋房建面约85-115m²产品，三山新城即将迎来新货补给。

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	奇槎	保利碧桂园天汇	24671	70	12122	20352
2	张槎	花曼丽舍	21042	134	14261	14755
3	绿岛湖	信业阳光城檀悦	20473	89	11685	17521
4	新城	合景新鸿基泷景	20205	129	13976	14457
5	绿岛湖	保利翡翠公馆	19962	98	13279	15033
6	亚艺	文华郦苑	16565	106	11430	14493
7	城北	万科金色里程	14013	119	10831	12938
8	城北	滨江首府	13043	86	8829	14773
9	奇槎	世茂望德	12871	61	6018	21388
10	绿岛湖	金茂绿岛湖	9621	31	6017	15990
合计			172466	923	108448	15903

(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	平洲	富丰君御	21447	82	9481	22621
2	千灯湖	保利叶公馆	17606	52	6059	29057
3	千灯湖	当代万国府	17306	50	6920	25008
4	千灯湖	宏宇景裕豪园	14311	62	5872	24370
5	平洲	越秀星汇瀚府	14205	47	5152	27574
6	三山新城	保利诺丁山	13961	72	6781	20589
7	千灯湖	万科金色城市	9445	37	3580	26382
8	千灯湖	南海万科广场	5795	22	2013	28782
9	千灯湖	中国铁建国际公馆	3870	14	1981	19539
10	千灯湖	宇佳·滨江一号	3490	11	1292	27002
合计			121436	449	49131	24717

(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	旧城区	国瑞·铂金公馆	2019/3/26	南堤路6号二座, 17层/4梯 28户	一房/44-45 两房/68 三房/85-94 四房/138-140	364	1.97
		龙湖越秀傲云	2019/3/29	朝安北路50号三座, 23层 /2梯4户	三房/98 四房/129	80	0.91
	张槎	花曼丽舍	2019/3/15	11座, 17层/2梯5户, 12座, 17层/2梯4户	三房/81-111 四房/124	144	1.51
	城北	保利水木芳华	2019/3/29	十五座, 16层/3梯8户	三房/88-103 四房/	112	1.10
	绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/3/18	十四座, 30层/2梯3户	三房/118 四房/145	87	1.19
		信业阳光城檀悦	2019/3/20	138-145座, 156-163座, 174-181座/别墅	别墅/229-383	24	0.58
		世茂望越	2019/3/22	三座, 31层/单数层2梯5户/ 双数层2梯3户	三房/105-111 四房/117-203	125	1.54
	奇槎	保利碧桂园天汇	2019/3/5	天盈7座, 16层/1梯2户	四房/178	30	0.53
		保利碧桂园天汇	2019/3/12	天盈6座, 16层/1梯2户	四房/178	30	0.53
		卓越浅水湾	2019/3/21	7座, 31层/2梯4户	三房/95 四房/119	120	1.29
		世茂望德	2019/3/22	一座, 33层/单数层2梯4户/ 双数层2梯2户	三房/89-96 四房/104-147	99	0.98
	新城	合景新鸿基珑景	2019/3/25	二座, 32层/2梯5户	三房/93-104 四房/131-157	155	1.79
	合计			1370套, 13.92万m ²			

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

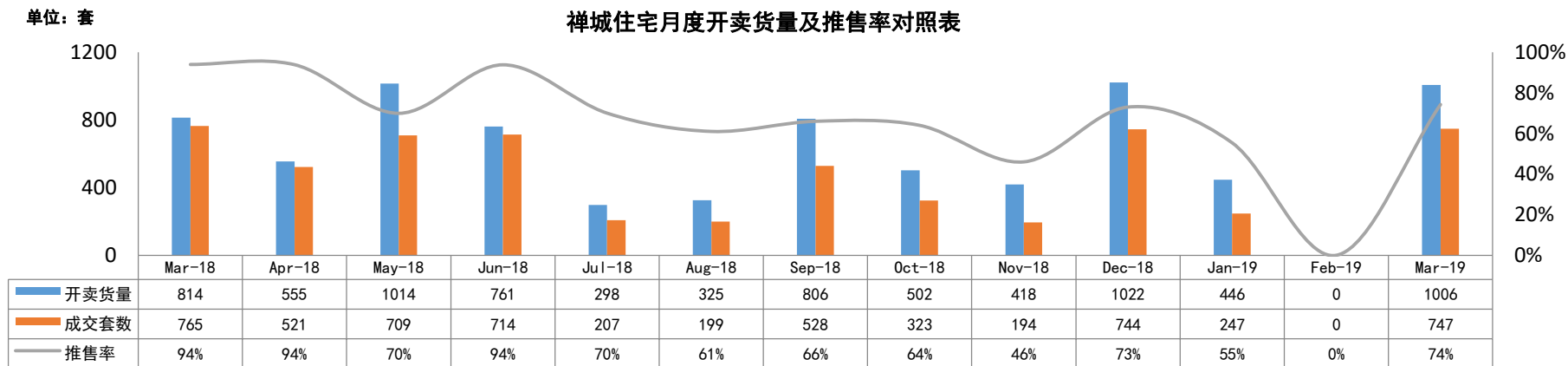
3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	华发四季	活动信息	3.1-3.10 女王购房节
		活动信息	3.1-3.10 女王购房节、到访送金
	龙湖越秀·傲云	开放销售中心	3.1 开放“蓝星花”艺术体验馆及样板间
	瑞安岭南天地	活动信息	3.18-3.24 天地悦读会
城北	保利水木芳华	开放销售中心	3.2 开放销售中心
		开放样板房	3.9 开放全新样板房
季华中	雄盛王府广场	活动信息	3.4-3.10 红包墙
张槎	花曼丽舍	活动信息	3.11-3.17 认筹砸金蛋
	绿地未来城	活动信息	3.25-3.31 梦幻鲸鱼岛
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	2.25-3.3 风筝 DIY
		活动信息	3.4-3.10 亲子盆栽 diy 及投资分享会
		活动信息	3.11-3.17 风水讲座
		活动信息	3.18-3.24 亲子运动会
		活动信息	3.25-3.31 兰亭书舍启幕活动
	世茂望德	开放样板房	3.16 开放样板房
		活动信息	3.18-3.24 樊登读书会&糖果 diy
	五矿崇文金城	活动信息	2.25-3.3 剪纸活动
		开放样板房	3.9 开放全新高层复式板房
		活动信息	3.11-3.17 日常暖场活动
		活动信息	3.18-3.24 星空木头画
	中粮珑湾祥云	活动信息	3.11-3.17 转发集赞赢礼品
		活动信息	2.25-3.3 中粮员工购房专场
		活动信息	3.4-3.10 美甲、花盒 diy 活动

板块	楼盘名称	活动类型	内容
奇槎	中粮珑湾祥云	活动信息	3.18-3.24 多肉 diy
		活动信息	3.25-3.31 转发送好礼
	卓越浅水湾	开放样板房	3.23 开放样板房&奇幻深林主题活动
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	3.4-3.10 “爱如潮涌”女神节艺术插花体验活动
		活动信息	3.11-3.17 转发领绿植
		活动信息	3.25-3.31 周末暖场活动
南庄	华润置地玖悦	开放销售中心	3.3 开放销售中心
		开放样板房	3.31 开放样板房
绿岛湖	信业阳光城檀悦	开放销售中心	3.23 开放销售中心&高层样板房
	绿岛湖壹号	活动信息	3.25-3.31 三月业主生日宴
千灯湖	景裕豪园	活动信息	3.4-3.10 插花 diy
平洲	城果	开放样板房	2.28 开放样板房
三山新城	碧桂园广佛上城	开放销售中心	3.16 开放销售中心暨影视航母军备展示展区

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	2019/3/23	11/12 座	144	三房 四房	三/81-111 四房/124	15000-16000	700	毛坯	无折扣	124	86%
张槎	绿地未来城	2019/3/31	43-45 座	228	三房	三房/95	11000-13000	持平	毛坯	无折扣	228	100%
新城	合景新鸿基珑景	2019/3/15	六期 2 座	155	三房 四房	三房/93 四房/131	17500-18500	持平	带装修	一次性付款 9 折, 按揭七天内首付 93 折	45	29%
奇槎	保利碧桂园天汇	2019/3/14	天盈 6/7 座	60	四房	四房/178	20000-23000	3000	带装修	无折扣	50	83%
奇槎	五矿崇文金城	2019/3/30	3 座	88	三房 四房	三房/75 四房/98-111	25000-27000	持平	带装修	98*96 折, 认筹 3 万减 10 万	52	59%
奇槎	卓越浅水湾	2019/3/31	7 座	120	三房 四房	三房/95 四房/119	20500-22500	持平	带装修	权证登记 99 折, 意向认筹 98 折, 开盘 99 折, 准签 99 折	78	65%

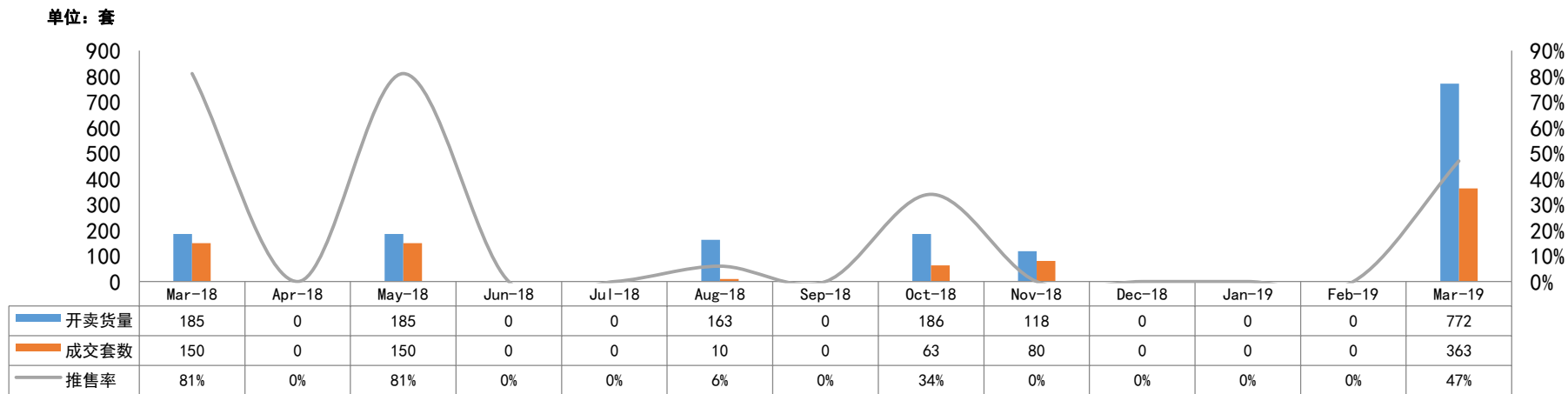
绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/3/20	14 座	87	三房 四房	三房/118 四房/145	16000-16500	持平	毛坯	开盘 99, 认筹 99 折	54	62%
绿岛湖	绿岛湖壹号	2019/3/23	81 座	124	三房 四房	三房/95-99 四房/135	17500-18500	持平	带装修	认筹 99 折, 付款 99 折, 准签 99 折	116	94%
合计推货量: 1006 套						合计成交量 (开卖当日): 747 套, 推售率约 74%						

(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	宏宇景裕豪园	2019/3/15	14 座	248	三房 四房	三房/88-91 四房/124	24500-27000	4000	带装修	无折扣	46	19%
平洲	越秀星汇翰府	2019/3/2	15/16 栋	173	四房	复式四房 /100 平层四房 /111-128	25000-29000	持平	带装修	(权证 20000-VIP20 000) x 诚意登 记 97x 付款 98x 开盘 99x 优惠 995x 悦 秀会 995	147	85%
平洲	富丰君御	2019/3/2	13 座	124	三房 四房	三房/89 四房/129	22000-23000	持平	毛坯	前期认筹开 盘享 98 折	76	61%

平洲	越秀星汇瀚府	2019/3/16	16 栋 (部分楼层)	75	四房	复式四房 /100 平层四房 /111-128	25000-29000	持平	带装修	(权证 20000-VIP20000) x 诚意登记 97x 付款 98x 开盘 99x 优惠 995x 悦秀会 995	33	44%
平洲	富丰君御	2019/3/23	19 座	152	三房 四房	三房 /91 四房 /145-164	23000-24000	持平	带装修	无折扣	61	40%
合计推货量: 772 套						合计成交量 (开卖当日): 363 套, 推售率约 47%						

(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)

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
旧城区	2019-4月	龙湖越秀·傲云	3座	88	98-129	26000-28000/带装修	——
城北	2019-4月	保利水木芳华	5座	112	89-102	16000-17000/带装修	——
张槎	2019-4月	花曼丽舍	9/10座	168	81-121	14000-15000毛坯	——
绿岛湖	2019-4月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	16000-17000/毛坯	——
绿岛湖	2019-4月	信业阳光城檀悦	4座	120	93-160	17000-18000/带装修	——
南庄	2019-4月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	16000-17000/带装修	——
奇槎	2019-4月	保利碧桂园天汇	天盈4座	96	120-170	21000-23000/毛坯	——
合计				826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