

# KINGSWICK

## 禅桂房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2019 年 2 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 .....    | 4  |
| 二、土地市场成交情况分析 .....     | 7  |
| 2.1 本月重点商住地块成交情况 ..... | 7  |
| 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 .....       | 15 |
| 3.6.1 禅城开卖货量及推售率 ..... | 15 |
| 3.6.2 桂城开卖货量及推售率 ..... | 16 |
| 四、未来市场供应情况预测 .....     | 17 |
| 4.1 下月即将开卖项目 .....     | 17 |

## 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，住建部官网就 38 项住房和城乡建设领域“全文强制性工程建设规范”公开征求意见，其中的《住宅项目规范(征求意见稿)》中明确，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”，这是住建部首次在官方文件中对此进行明确。

公众苦“公摊面积”久矣！尽管只是“征求意见稿”，外界仍直接以“新规”对待，尽管在 38 项住建领域规范中不乏给排水、燃气、供热、生活垃圾处置等都关乎民众日常生活品质，但“告别公摊面积”一项给公众的触动显然更大。

上世纪 90 年代国人进入商品房时代，由购房者分摊购买共有建筑面积就成为所谓的行业潜规则被执行，但却长期处于有违国际惯例、缺乏现行法律支持的状态。广大购房者对“买 100 平方米得 70 平方米”的糟糕居住体验一直苦不堪言，但除了购房者的其他相关各方其实都对公摊面积持暧昧态度，缺乏改革的动力，可公开查询到的部分部门规章对共有建筑面积的内容、计算方法和分摊方法等细节的规范则是在既成事实前提下对公摊面积做了有限的约束。但即便如此，复杂的计算公式依然让买房者无法提防“公摊面积”的行业猫腻，更由于房地产领域长期处于卖方市场，使民众的选择权和市场优胜劣汰规则无法充分发挥作用。

此番住建部以强制性规范的方式明确清理和告别“公摊面积”，按照《标准化法》“强制性标准必须执行”的要求，剑指开发商对“公摊面积”的利益依赖，且受条款影响的还有二手房交易市场，政策极具针对性。必须执行的强制性规范，只有不执行或执行打折扣的代价足够大，才能确保强制规范的有效落地。在重庆已施行 17 年的地方做法中，不按这一计价依据销售的开发商，将被处以商品房交易金额 5%~10%的罚款。

具体到二手房市场，要对市场参与主体对新政策的适应能力有信心，规范执行前带“公摊面积”的房产持有者对规范执行后二手房市场，会有符合意思自治原则的民间交易规则。需要注意的是，取消公摊面积计算后，除了对购房者的心理房价有较大影响，可能对整体房价和楼市的影响有限，整体住房供需不变的情况下，公摊面积不计入之后地产商可以通过提升单价的方式来达到总房价不变(甚至有所抬升)的目标。当然，新规的影响也显而易见，对整体房地产市场而言，“所见即所得”的住房交易，会让房价变得更透明。强制规范从征求意见到政策落地依然需要时间，公众需有理性的认知，强制约束所孕育着的公平市场竞争环境，同时让消费者选择增多，对强势的开发商则是一种约束，从长远看有利于健全市场。

“公摊面积”的受害方主要是购房者，但受益群体却可能庞大，故需要在“交易”之外对按公摊标准计费的一应水电、取暖甚至物管项目做系统清理，并且需要充分考虑业主的现实维权困境，在规范实施初期应由行政监管部门在全国范围内启动地毯式的主动排查清理。而实践中多有开发商采取先让业主为公摊面积埋单再将其二次出售或出租的做法，固然需要业主充分自治和《物权法》真正落实来解决，但也提示基层执法部门，对附着在“公摊面积”上侵害民众合法权益的行为迫切需要加大打击力度。

告别“公摊面积”，强制规范的有效强制执行是政策落地的前提，对以此为基础的一系列民生痛点都需要彻



底的拉网式排查与清理，需要对规范执行前期的诸多纠纷有充分的处置预案和司法应对准备。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 推进“广佛创新同城” 共建国际科创中心

来源：南方都市报 2019-2-15

2月14日，佛山市第十五届人大第四次会议开幕。佛山市市长朱伟代表市政府作工作报告。报告显示，2018年，佛山实现地区生产总值9935.88亿元，增长6.3%。2019年佛山地区生产总值预期目标是增长6%—6.5%。2018年，佛山实现地区生产总值9935.88亿元，增长6.3%；地方一般公共预算收入703.14亿元，增长6.3%。报告显示，2018年佛山固定资产投资增长5.6%，其中工业技改投资增长8.5%。对“一带一路”沿线国家出口1173.1亿元，增长9.7%。

朱伟表示，今年佛山地区生产总值预期目标是增长6%—6.5%。增强民营经济活力是2019年工作重点之一。朱伟表示，佛山将扶持民营企业梯队成长，推动中小微企业“个转企、小升规、规改股、股上市”，深化大型骨干企业培育行动，培育一批“专精特新”隐形冠军，力争净增“四上”企业2000家以上。

报告提出，佛山将全力推进粤港澳大湾区建设，加快形成全面开放新格局。编制大湾区建设实施方案和专项规划，携手大湾区各城市共建国际一流湾区和世界级城市群。

广佛同城将全面深化，“广佛创新同城”被首次提出。报告指出，加快推进广佛同城化合作示范区建设，推动三山新城与广州南站接壤片区对接，谋划建设大型城市综合体，打造大湾区标志性项目。推进广佛创新同城，提高产学研协同创新和成果转化水平，共建国际科技创新中心。深化产业协同发展，聚焦先进装备制造、汽车、新一代信息技术、生物医药与健康等产业，共建若干个万亿级产业集群。

在优化广佛交通网络方面，将加快广佛核心区“两高两快五主干”快速通道以及广佛新干线快速化改造、珠江大桥放射线接广佛新干线、番海大桥等项目建设，推进南海新交通与广州南站衔接，争取广州地铁28号线接入佛山西站，共建共享国际空港海港枢纽。

佛山提出建设面向全球的国家制造业创新中心。对此，报告提出，2019年，佛山将强化高端创新平台建设。推进三龙湾高端创新集聚区规划建设，加快布局高端高新产业，努力将三龙湾建设成为引领创新发展的重大引擎。实施“一环创新圈”战略规划，打造“东北—科创环”“西南—智造环”，构建“一核五平台多节点”创新体系，对接广深港澳科技创新走廊。推动佛山国家高新区聚焦高新技术企业培育和新兴产业集聚，着力建设成为创新发展示范区，力争到2020年跻身全国高新区20强，季华实验室将于明年完成基础设施建设。

### ■ 市二医新院区落户南庄绿岛湖

来源：广州日报 2019-2-15

禅西将添一家三甲医院！今年的市政府工作报告提出，将加快佛山市第二人民医院新院区等项目建设。2月14日，市人大代表、市二医院院长李逸群透露，新院区项目由市财政资金投入建设，落户禅城区南庄镇绿岛湖，并已敲定了用地。

#### 新院区落户绿岛湖

今年的市政府工作报告提出，狠抓固定资产投资，具体包括加强教育、医疗、养老等民生领域投资，加大学前教育及义务教育学位建设投入，加快市二医院新院区等项目建设。而市二医院新院区的选址，也备受各方关注。

为此，2月14日，记者采访了市人大代表、市二医院院长李逸群。

李逸群表示，从市到禅城区都十分重视市二医院新院区项目的推进，相关市领导专门就选址问题召开了现场会，并于今年1月敲定了项目用地，新院区将落户禅西的南庄绿岛湖。目前，项目正处于可行性研究报告以及相关论证阶段。市二医院也已经成立了新院区筹建工作领导小组，全力推进项目建设，争取早日立项、早日开工、早日建成投入使用。

市二医院落户禅西的绿岛湖，无疑对提升禅西乃至佛山西部的医疗服务水平是一大利好。事实上，历经多年的建设，作为佛山“强中心”重要组成部分的禅西片区地位已经大幅提升，而在“一环创新圈”发展战略中，佛山西南部承担着重点发展先进转变制造和临空临港产业，引领珠江西岸先进装备制造产业带发展，打造高水平的智能制造环的重任，但该片区优质医疗资源薄弱，尤其是禅西片区尚没有一所三甲医院，禅西片区居民要到禅城区域内的三级医院看病都要坐近一小时的公交。

另一方面，禅城优质医疗资源过于集中在中心城区的东北部，这也导致了不少社会问题，如交通拥堵、医患紧张等。为此，近年来，禅城重点将老城的医疗等优质公共服务资源引向禅西，而在禅西建立一所大型现代化三级甲等综合性公立医院，将进一步提升禅西片区乃至佛山西部的医疗服务水平，有利于佛山的社会经济的发展。“新院区建成启用后，不仅可以服务禅西片区，还可以辐射南海西樵、高明、三水等佛山西部区域，乃至珠江西岸城市，对这些区域的百姓来说是一件大利好。”李逸群说。

#### 卫国路院区进行优化

“市二医院新院区的建设是一项重大民生工程，事关百姓健康福祉，事关城市发展，体现市政府对人民群众的关怀。”李逸群介绍，市二医院新院区规划用地120亩，由市财政资金投入建设，计划按大型现代化三级甲等综合性医院标准建设，规划1200张床位。

据悉，历经90多年的发展，市二医院已经成为我市学科门类齐全、医疗人才力量雄厚、医疗技术精湛、诊疗设备先进、科研实力较强、群众口碑优良的综合医疗中心。依托市二医院眼科中心的现有实力，市二医院还将在新院区推动建立佛山市眼科中心。

李逸群还表示，在建设新院区的同时，市二医院将对卫国路院区进行功能优化，满足禅城老城区居民的就医需求。

#### ■ 《粤港澳大湾区发展规划纲要》印发

来源：南方都市报 2019-2-19

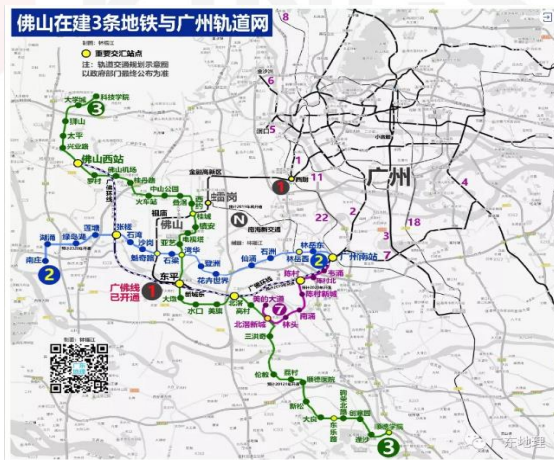
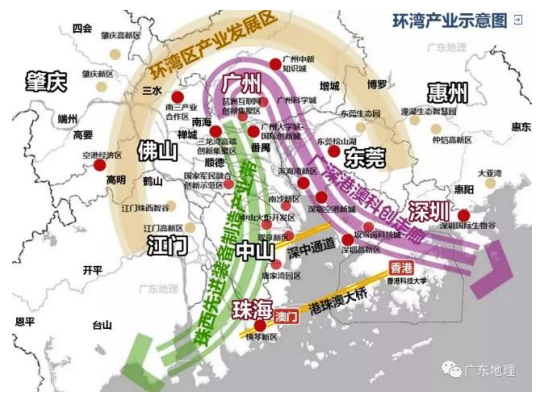
中共中央、国务院昨日印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》。规划指出，建设粤港澳大湾区，既是新时代推动形成全面开放新格局的新尝试，也是推动“一国两制”事业发展的新实践。本规划是指导粤港澳大湾区当前和今后一个时期合作发展的纲领性文件，共分为“规划背景、总体要求、空间布局、建设国际科技创新中心、加快基础设施互联互通、构建具有国际竞争力的现代产业体系、推进生态文明建设、建设宜居宜业宜游的优质生活圈、紧密合作共同参与‘一带一路’建设、共建粤港澳合作发展平台、规划实施”等十一章。规划近期至2022年，远期展望到2035年。



粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。

“充满活力的世界级城市群，具有全球影响力的国际科技创新中心，‘一带一路’建设的重要支撑，内地与港澳深度合作示范区，宜居宜业宜游的优质生活圈”，准确把握大湾区建设的总体要求，必须深化对大湾区战略定位的认识。要依托香港、澳门作为自由开放经济体和广东作为改革开放排头兵的优势，在构建经济高质量发展体制机制方面走在全国前列、发挥示范引领作用；加强创新平台建设，加快形成以创新为主要动力和支撑的经济体系，进一步激发各类创新主体活力；更好发挥港澳在国家对外开放中的功能和作用，提高珠三角九市开放型经济发展水平，在更高层次参与国际经济合作和竞争；依托粤港澳良好合作基础，探索协调协同发展新模式，为粤港澳发展提供新动能，为内地与港澳更紧密合作提供示范；坚持以人民为中心的发展思想，建设生态安全、环境优美、社会安定、文化繁荣的美丽湾区。

关于佛山：佛山，万亿 GDP，陶瓷、卫浴、铝型材、家具、家电、内衣、童装、针织、汽车产业规模较大，人口吸引力强，十几万亩村级工业园改造可以腾出土地空间，去年已经落实南海氢谷、广东智能制造产业园、佛山理工大学、季华实验室、广东机器人谷等重点项目，今年将启动高明机场、地铁 2-2、4、9、11、13 号线建设。《粤港澳大湾区发展规划纲要》中，佛山有浓墨重彩。





## 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            |
|-----------|------------------|----------------------|------|--------|--------|----------|------------|----------------|
| 2019-2-22 | TD2019(CC)XG0001 | 佛山市禅城区南庄大道南侧、规划纵二路东侧 | 商住   | 2.90   | 7.24   | 67713    | 9350       | 佛山市美的房地产发展有限公司 |

- 1) 采用“限地价+竞自持租赁房+摇号”的方式进行出让；
- 2) 地块须按规划要求配套配电房、燃气调压站(柜)等市政设施、通讯基础设施、物业管理用房、居民健身设施、公共厕所、垃圾收集站、环卫工作站、社区公共服务用房等公共配套设施；
- 3) 地块涉及轨道7号线保护控制范围，若日后地铁建设时换乘设施、出入口、风亭、变电站、冷却塔等地铁附属设施的设置需占用项目净用地的，应无偿移交给政府，不得破坏和封闭。



分析：美的置业在佛山已布局多个项目，该地块周边有华润、阳光城等品牌房企进驻，且途径佛山地铁规划7号线，周边医疗教育配套成熟，本项目可快速连通佛山一环通往各地，随着城市更新升级，周边工业产业或将转移，该区城市面貌将逐步更新，未来发展可观。



| 交易时间      | 地块编号             | 地块位置                | 土地性质 | 占地(万m <sup>2</sup> ) | 建面(万m <sup>2</sup> ) | 成交总价(万元) | 成交楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 竞得人 |
|-----------|------------------|---------------------|------|----------------------|----------------------|----------|--------------------------|-----|
| 2019/2/28 | TD2019(CC)XG0002 | 佛山市禅城区佛山一环西侧、季华西路北侧 | 商住   | 4.05                 | 16.18                |          |                          |     |

- 1) 采用“限地价+竞自持租赁住房+摇号”的方式进行出让
- 2) 地块住宅建面不超过总计容建面 4 成，即不超过 64734 m<sup>2</sup>；而商服办公物业部分计容建面的 12% 须由竞得人自持，自持时限不少于 5 年。
- 3) 须按规划要求配套配电房（移交政府）、燃气调压站（柜）等市政设施、通讯基础设施（移交政府）、物业管理用房、居民健身设施及社区公共服务用房（建面≥600 m<sup>2</sup>，移交政府）等公共配套设施。



分析：该地块紧邻保利中交 TOD 项目，属地铁 2 号线沿线上，附近有佛山市外国语学校、医院、市场、绿岛湖湿地公园、永利达广场等配套满足生活所需，地块东侧绿岛湖板块有保利、金茂、阳光城、世茂等多个品牌房企进驻，区域自然资源优越，此外还靠近佛山一环，可快速通达佛山和广州多地。

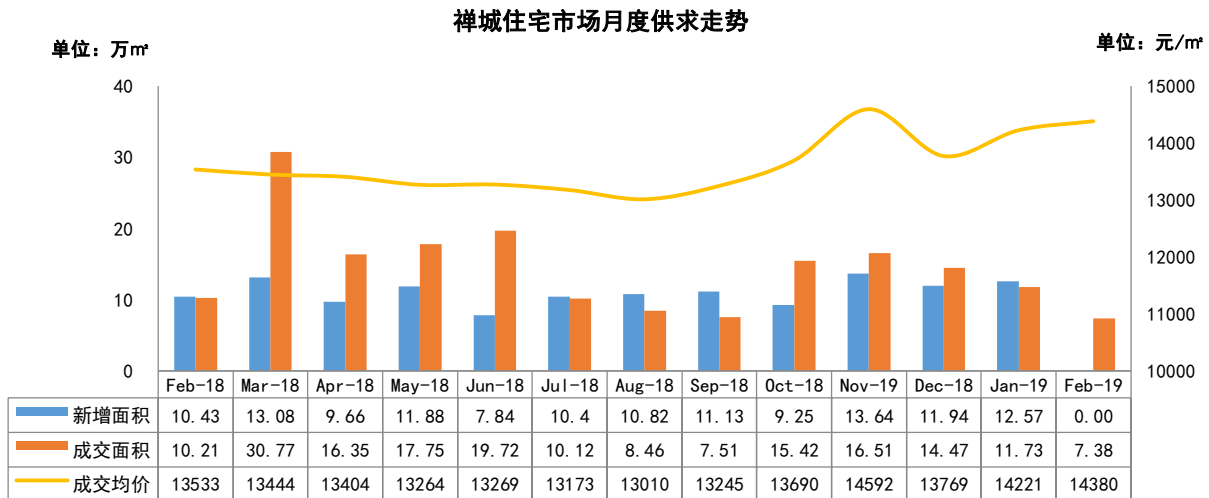
## 2.2 下月重点商住地块出让情况

（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12.57万㎡，成交19.12万㎡，均价14282元/㎡)

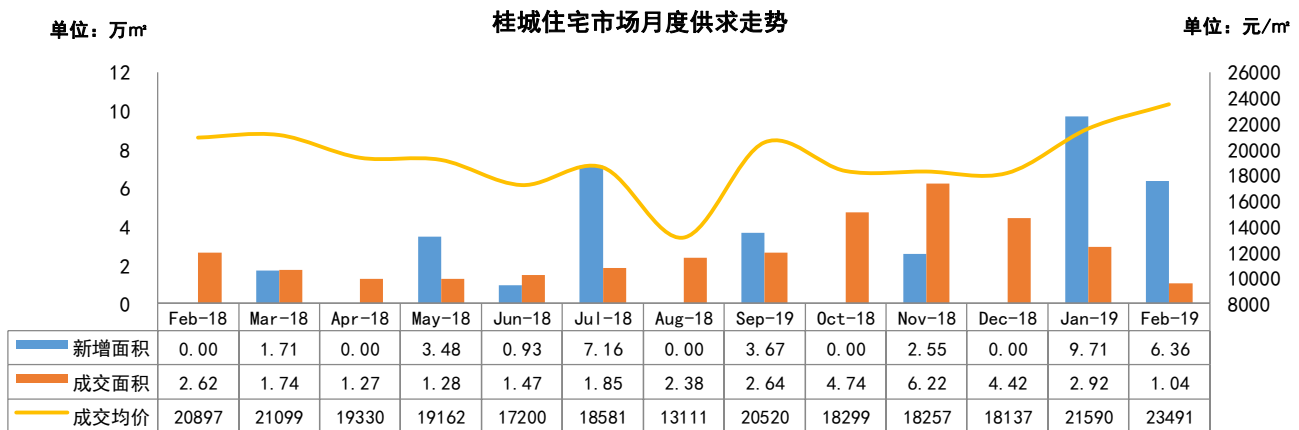
2月份禅城新增预售面积0.00万㎡；网签面积7.38万㎡，环比减少37%，同比减少28%；网签均价14380元/㎡，环比上涨1%，同比上涨6%。

**春节期间整体市场仅得零星交易，美的进军禅城夺南庄中心地。**受春节影响，上旬禅城整体楼盘活动减少，推货意愿下降，整体以持销余货为主，春节期间仅有少数楼盘如金茂绿岛湖有零星交易。本月禅城南庄迎来2块商住地拍卖成交，其中在2月22日土拍中，美的置业首进禅城，击退13家房企夺得南庄中心商住靓地，该地块周边有华润、阳光城等品牌房企进驻，周边暂无新盘在售，大量新盘都集中在北侧的绿岛湖板块，未来可以为南庄板块片区新房供应补货，且同地段新盘不多，竞争压力不会太大。

**3月多盘迎来重要营销节点，多个板块均有新货补给。**月末禅城楼盘活动有所增加，客户来访量回暖，整体现场成交略有回升，但新货供应较缓慢。进入3月，多盘迎来重要营销节点，城北保利水木芳华、南庄华润置地玖悦、旧城区龙湖越秀·傲云以及季华西招商岸芷汀兰将会开放销售中心以及样板间，加上绿岛湖板块内有2盘有加推新货计划，预计3-4月禅城各大项目陆续探市，城北、南庄、绿岛湖、旧城区等多个板块将有新货补给，新房断供许久的南庄板块将即将补货，各大区域新房市场百花齐放。



## 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 16.07 万㎡，成交 3.96 万㎡，均价 22090 元/㎡)

2 月份桂城新增预售面积 6.36 万㎡，环比减少 35%，同比增加 100%；网签面积为 1.04 万㎡，环比减少 64%，同比减少 60%；成交均价 23491 元/㎡，环比上涨 9%，同比上涨 12%。

**新增供应持续回暖，节后进入重要推货节点。**桂城近两个月获批新增有所回升，其中有纯新盘越秀星汇瀚府新增供应近 300 套，主要为 100-128 ㎡复式和多层四房户型产品，而沉寂许久的保利叶公馆也在春节前获批现售，新增货量约 240 套。受春节影响，推新节奏将放缓，越秀星汇瀚府、富丰君御、保利叶公馆等新品将压至节后发售。

**桂城旧村改造陆续启动，平洲新货将刺激片区交投。**继碧桂园被永胜村选定旧改合作方后，桂城夏北第二个旧村——洲表村也通过公开招商方式选定村改合作方，有望成为桂城第二个旧村改造村企合作经典案例，夏北村居面貌更新在即。目前桂城整体一手住宅市场继续以持销旧货为主，春节后平洲 3 盘主动出击，越秀星汇瀚府、富丰君御新货均在 3 月初发售，而城果同样开启诚意登记以及样板间展示来蓄客，可以预见，平洲板块新货入市将刺激未来桂城一手住宅主力的交投热度，片区热度略有回升。

## 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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----|---------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1  | 新城  | 合景新鸿基珑景 | 15959        | 95          | 10277                     | 15529                       |
| 2  | 亚艺  | 文华郦苑    | 11355        | 66          | 7788                      | 14580                       |
| 3  | 张槎  | 花曼丽舍    | 10815        | 68          | 7593                      | 14243                       |
| 4  | 城南  | 新福港鼎峰   | 10114        | 73          | 7347                      | 13766                       |
| 5  | 绿岛湖 | 信业阳光城檀悦 | 7724         | 35          | 4905                      | 15747                       |
| 6  | 奇槎  | 保利碧桂园天汇 | 7269         | 34          | 5095                      | 14267                       |
| 7  | 奇槎  | 世茂望德    | 5809         | 26          | 2638                      | 22020                       |
| 8  | 城北  | 万科金色里程  | 5746         | 49          | 4435                      | 12956                       |
| 9  | 绿岛湖 | 保利翡翠公馆  | 5258         | 30          | 4066                      | 12932                       |
| 10 | 绿岛湖 | 世茂望樾    | 4155         | 28          | 2998                      | 13859                       |
| 合计 |     |         | 84204        | 504         | 57142                     | 14736                       |

(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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|------|----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1  | 千灯湖  | 宏宇景裕豪园   | 7376         | 35          | 3117                      | 23667                       |
| 2  | 千灯湖  | 当代万国府    | 5291         | 16          | 2126                      | 24889                       |
| 3  | 平洲   | 富丰君御     | 3944         | 14          | 1860                      | 21202                       |
| 4  | 千灯湖  | 南海万科广场   | 3750         | 16          | 1467                      | 25569                       |
| 5  | 千灯湖  | 万科金色城市   | 2371         | 10          | 948                       | 25000                       |
| 6  | 桂城   | 万科尚都荟    | 643          | 3           | 289                       | 22258                       |
| 7  | 千灯湖  | 中国铁建国际公馆 | 516          | 2           | 274                       | 18847                       |
| 8  | 千灯湖  | 时代名著     | 422          | 2           | 256                       | 16492                       |
| 9  | 三山新城 | 保利西雅图    | 188          | 1           | 94                        | 20019                       |
| 合计 |      |          | 24501        | 99          | 10431                     | 23489                       |

(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 <sup>2</sup> ) | 套数 (套) | 新增面积 (万m <sup>2</sup> ) |
|------|----|------|---------------------------|-----------|-------------------------|--------|-------------------------|
| 合计   |    |      | 0 套, 0.00 万m <sup>2</sup> |           |                         |        |                         |

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心



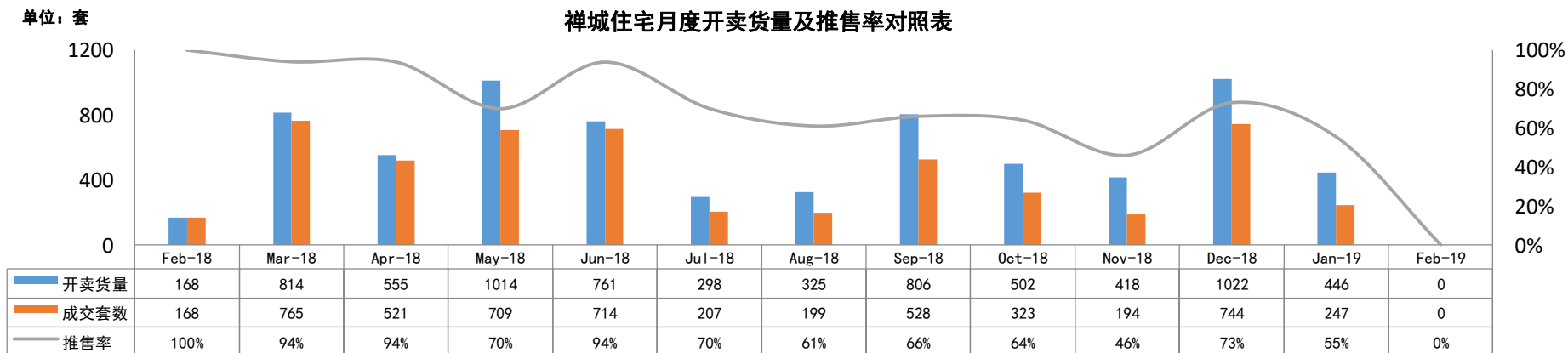


## 3.5 本月楼盘动态

| 板块  | 楼盘名称     | 活动类型 | 内容                                |
|-----|----------|------|-----------------------------------|
| 旧城区 | 华发四季     | 活动信息 | 1. 28-2. 10 验资即送周大福金珠&派数万金币红包     |
|     |          | 活动信息 | 2. 18-2. 24 圈层全羊宴                 |
|     | 岭南天地     | 活动信息 | 2. 18-2. 24 Monticle 讲座           |
| 城北  | 敏捷金谷国际   | 活动信息 | 2. 11-2. 17 煮汤圆活动                 |
| 季华中 | 佛山雄盛王府广场 | 活动信息 | 2. 11-2. 17 松风车、吃汤圆               |
|     |          | 活动信息 | 2. 18-2. 24 万象灯火耀华府               |
| 季华西 | 碧桂园世纪滨江  | 活动信息 | 1. 28-2. 10 新春到访六重礼、舞狮、糖画、财神派福袋活动 |
| 绿岛湖 | 保利翡翠公馆   | 活动信息 | 2. 11-2. 17 成交砸金蛋                 |
|     | 金茂绿岛湖    | 活动信息 | 2. 11-2. 17 元宵庙会                  |
|     |          | 活动信息 | 2. 18-2. 24 花灯猜灯谜                 |
| 奇槎  | 中粮珑湾祥云   | 活动信息 | 2. 11-2. 17 新春开门红                 |
|     |          | 活动信息 | 2. 18-2. 24 成交抽家电                 |
|     | 五矿崇文金城   | 活动信息 | 2. 11-2. 17 元宵送汤圆活动               |
|     | 绿城桂语兰庭   | 活动信息 | 2. 11-2. 17 猜灯谜、吃汤圆、灯笼 DIY        |
|     |          | 活动信息 | 2. 18-2. 24 手工扎染活动                |
| 新城  | 合景新鸿基珑景  | 活动信息 | 2. 18-2. 24 全家福活动                 |
| 平洲  | 越秀星汇瀚府   | 活动信息 | 2. 18-2. 24 流量地球暖场                |

### 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

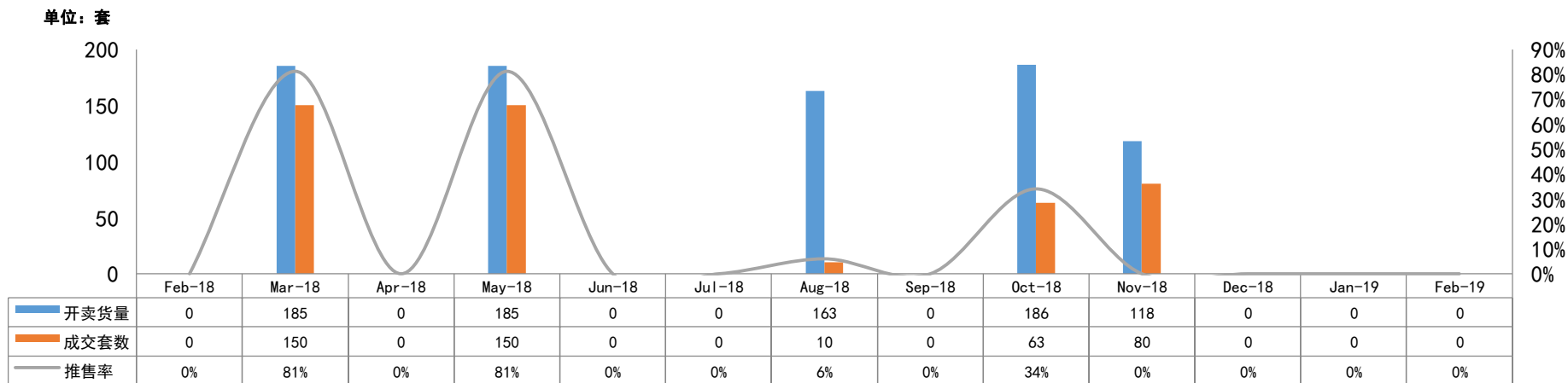
| 板块       | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 推货量 (套) | 产品户型 | 产品面积 (m <sup>2</sup> ) | 折后单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> ) | 装修标准 (元/m <sup>2</sup> ) | 开盘当天成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----------|------|------|------|---------|------|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------|----------|-----|
| 合计推货量：0套 |      |      |      |         |      | 合计成交量（开卖当日）：0套         |                          |                           |                          |          |          |     |

(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 (m <sup>2</sup> ) | 折后单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> ) | 装修标准 (元/m <sup>2</sup> ) | 开盘当天成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----------|------|------|------|---------|------|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------|----------|-----|
| 合计推货量：0套 |      |      |      |         |      | 合计成交量（开卖当日）：0套         |                          |                           |                          |          |          |     |

(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 <sup>2</sup> ) | 预计均价            | 备注 |
|-----|---------|---------|--------|-------|-----------------------|-----------------|----|
| 旧城区 | 2019-3月 | 华发四季    | 7座     | 136   | 95-140                | 28000-30000/带装修 | —— |
| 城北  | 2019-3月 | 保利水木芳华  | 14/15座 | 260   | 86-110                | 16000-18000/毛坯  | —— |
| 绿岛湖 | 2019-3月 | 绿岛湖壹号   | 81座    | 120   | 95-130                | 17000-18000/带装修 | —— |
| 张槎  | 2019-3月 | 花曼丽舍    | 11/12座 | 160   | 81-133                | 15000-16000毛坯   | —— |
| 绿岛湖 | 2019-3月 | 金茂绿岛湖   | 4座     | 72    | 98-128                | 16000-17000/带装修 | —— |
| 奇槎  | 2019-3月 | 卓越浅水湾   | 5/6栋   | 240   | 93-119                | 18000-20000/毛坯  | —— |
| 奇槎  | 2019-3月 | 保利碧桂园天汇 | 4座     | 96    | 120-170               | 17000-19500/毛坯  | —— |
| 平洲  | 2019-3月 | 富丰君御    | 19座    | 152   | 90-164                | 22000-23000/毛坯  | —— |
| 平洲  | 2019-3月 | 利嘉阁(城果) | 4/5座   | 174   | 88-92                 | 22000-23000/毛坯  | —— |
| 合计  |         |         |        | 1410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