KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

禅桂房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 11 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 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 8

三、禅城住宅市场分析 11

3.1 禅城区月度运行态势 11

3.2 本月销售金额排名 12

3.3 本月新增供应 13

3.4 本月楼盘动态 14

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 10 月统计分析

来源：禅城统计局 2019-11-26

1-10 月，禅城区经济运行总体平稳。工业生产、消费市场稳定，财税收入、金融存款增长加快，固定资产投资、财政支出、金融贷款稍有回落，外贸外资有所改善，消费价格小幅上涨。

一、工业生产总体平稳

1-10 月，我区工业总产值实现 1752.51 亿元，同比增长 3.6%，增速较前三季度稍回落 0.1 个百分点。其中，规模以上工业总产值 1564.90 亿元，增长 3.9%，较前三季度回落 0.1 个点。分轻重工业看，重工业总量和增速均保持领先轻工业。全区规模以上轻工业产值 545.46 亿元，增长 3.4%，与前三季度持平；规模以上重工业产值 1019.44 亿元，增长 4.2%，较前三季度回落 0.1 个点，但领先轻工业 0.8 个点。从产业类型看，规模以上先进制造业基本保持稳定，高技术制造业增长加快。先进制造业实现总产值 532.82 亿元，增长 3.0%，较前三季度回落 0.1 个点。高技术制造业实现总产值 131.14 亿元，增长 6.3%，较前三季度加快 0.3 个点。从经济效益看，规模以上工业企业经济效益有所好转。1-9 月全区 534 家规模以上工业企业，亏损企业 82 家。实现利税总额 91.32 亿元，下降 7.1%，降幅比 1-8 月收窄 3.7 个点。其中利润总额 48.68 亿元，下降 12.2%，降幅比 1-8 月收窄 1.4 个点。

二、固定资产投资季后稍有回落

全区固定资产投资同比增长 3.2%，较前三季度回落 0.3 个百分点。其中，项目投资增速达 74.5%，较前三季度回落 2.7 个点；房地产开发投资继续低位运行，下降 18.6%，较前三季度回落 0.3 个点。分产业看，第二产业投资增长 2.7%，较前三季度加快 7.8 个点，增速实现扭负为正；第三产业投资下降 4.4%，较前三季度回落 8.6 个点。房地产市场方面，商品房销售面积为 263.67 万平方米，下降 1.3%，增速由正转负，较前三季度回落 1.4 个点。商品房待售面积为 59.68 万平方米，下降 37.7%。但另一方面，商品房销售额为 351.71 亿元，增长 0.6%，保持正增长。房屋施工面积为 1771.06 万平方米，增长 1.6%。

三、消费市场稳定

1-10 月，全区社会消费品零售总额 721.32 亿元，同比增长 6.7%，增速与前三季度持平。其中，商品零售完成 677.31 亿元，增长 6.8%，与前三季度持平。餐饮收入完成 44.01 亿元，增长 6.2%，比前三季度加快 0.4 个点。

四、外贸外资均有所改善

1-10 月，全区进出口总值 779.8 亿元，同比增长 1.5%，增速较前三季度加快 6.1 个百分点，实现由负扭正。其中，出口总值 634.0 亿元，增长 1.9%，较前三季度加快 7.6 个点，是进出口总值增速实现扭负为正的主要原因；进口总值 145.8 亿元，增长持平。1-10 月，贸易顺差 488.2 亿元，比前三季度增加 69.4 亿元。全区合同外商投资 13.84 亿元，下降 49.1%，降幅较前三季度收窄 3.3 个点；实际利用外资 4.70 亿元，下降 46.8%，降幅较前三季度收窄 2.6 个点。

五、财政收入增长优于支出，税收稳定，金融出现轻微回落

地方财政一般公共预算收入（按考核口径）91.13 亿元，同比增长 7.1%，增速较前三季度加快 3 个百分点。地方财政一般公共预算支出 91.23 亿元，增长 1.1%，较前三季度回落 4.6 个点。全区实现税收总额（含海关代征）228.35 亿元，增长 2.9%，较前三季度加快 2.3 个点。10 月末，金融机构存款余额 4190.70 亿元，增长 10.6%，较前三季度加快 0.3 个点，其中境内住户存款 1786.25 亿元，增长 10.7%，较前三季度回落 1.5 个点。金融机构本外币贷款余额 3496.25 亿元，增长 24.5%，较前三季度回落 0.6 个点。

六、消费价格指数小幅上涨

10 月份，我区居民消费价格总指数累计同比增长 2.7%，当月同比增长 4.1%，环比增长 0.8%。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 3.2%、1.8%、0.7%。八大类商品价格呈“七升一降”趋势，其中，食品烟酒类涨幅最大，上涨 5.7%；其次是衣着类上涨 5.3%；其他用品和服务类、居住类分别上涨 2.4%和 1.4%；教育文化和娱乐、医疗保健分别上涨 0.7%和 0.6%；生活用品及服务类上涨 0.1%，交通和通信下降 0.2 个点。

1.2 城市规划与建设资讯

■ “佛山新高铁站”或选址禅城

来源：广州日报 2019-11-13

昨日，记者从广东省政府采购网获悉，佛山市禅城区轨道一、二、三、四号线站点交通衔接一体化规划公开招标公告（以下简称“招标公告”）已发布。招标公告透露，不久的将来，禅城区预计将有 4 条地铁线运营成网。而已经开工建设的广湛高铁以及佛山市正在积极谋划的另一个高铁项目，也有计划经过“佛山新高铁站”（公告文件里的暂命名）。佛山新高铁站也将成为广佛地区的铁路客运主枢纽之一。

地铁： 4 条地铁途经禅城 带动多片区发展

根据相关规划，禅城区近期将有 4 条地铁。其中，已建的轨道交通线路为目前已通车运营的佛山一号线（广佛线），它连接广州市的海珠区、荔湾区和佛山市的禅城区、南海区、顺德区，贯穿广东金融高新技术服务区、广佛都市圈，止于新城东站，大致呈“厂字”走向。

在建的轨道交通线路则有两条，为佛山地铁二号线一期和佛山地铁三号线，两个项目均经过禅城。其中，佛山地铁二号线一期途经禅城南庄、湖涌、绿岛湖、张槎、石湾、湾华等片区，预计 2021 年建成通车；佛山地铁三号线途经佛山火车站、中山公园、叠滘、镇安、湾华等片区。

此外，目前，《佛山市轨道交通第二轮建设规划》已上报国家发改委。其中，佛山地铁二号线二期途经禅城南庄镇，禅城段约为 3.2 公里，设站点 1 座；佛山地铁四号线一期途经禅城绿岛湖、张槎、江湾路、电视塔等片区，禅城段 15.4 公里，预计设站点 9 座。

可见，近期轨道交通的建设带动了禅城季华路、魁奇路沿线、绿岛湖、张槎等片区的发展，但同时也带来巨大挑战，禅城区急需整合站点周边土地资源，对交通设施做好预留，打造轨道站点周边一体化交通接驳体系。

高铁：招标公告首提“佛山新高铁站” 禅城有望诞生首个高铁枢纽

这次发布的招标公告中首次提及的“佛山新高铁站”引人关注。据介绍，已于 9 月底正式动工的广州至湛江

客运专线（简称“广湛高铁”），在禅城区境内利用既有广茂铁路改造，并设佛山新高铁站。这意味着禅城区未来有望诞生首个高铁枢纽，步入高铁时代。

另据招标公告披露，近年来，由于京广通道（北京-石家庄-郑州-武汉-长沙-广州）日趋饱和，为减轻京广通道的客流压力，京广第二高铁通道（广州-永州-襄阳-郑州-太原-北京）已在规划中。根据招标公告，佛山市正在积极谋划新的高铁项目作为京广第二通道的南延线，并在禅城区经过佛山新高铁站。

因此，招标公告透露，佛山新高铁站未来将有 2 条高铁经过，并成为广佛地区的铁路客运主枢纽之一。

截至目前，禅城区内并没有一个集高铁、地铁、公交于一体的综合交通枢纽。禅城区急需整合未来佛山新高铁站周边的交通资源，最大限度地改善轨道交通的衔接条件，促进轨道交通与土地利用及其他交通方式的有机结

规划目标:建立与规划适应的轨道交通站点衔接体系

此次招标公告指出，在早期轨道站点交通规划中存在较多问题，急需着力解决、补救。例如，站点交通衔接规划缺失。佛山地铁一号线（广佛线）已于 2010 年开通运营。在其规划、设计过程中，未对站点交通衔接进行规划，导致金融高新区站、普君北路站、魁奇路站等轨道站点与其他交通方式接驳不便，影响出行效率与出行体验。

为此，禅城区计划对区内交通资源进行调研，结合禅城区轨道一、二、三、四号线站点交通情况，对站点交通衔接进行一体化规划，编制规划成果报告，使轨道交通走廊内的交通资源能够得到合理配置，使城市总体规划与交通发展规划相适应。本次规划的总体目标是合理配置轨道交通走廊内的交通资源，建立与城市总体规划和交通发展规划相适应的轨道交通站点衔接体系。

根据招标公告，本次规划的研究范围为禅城区行政区域范围，规划面积 154 平方公里；根据需要适当扩展至广佛都市圈范围。在本次研究中，禅城区近期建设轨道站点共 27 个，其中枢纽站 2 个，分别为佛山火车站与张槎站；换乘站 10 个；一般站 15 个。重点研究范围为一号线（广佛线）站点，主要基于现状完善周边交通接驳设施；二号线站点，主要包括评估早期的交通接驳设施规划，并结合最新上位规划及新形势、新标准对早期规划研究进行深化、完善；三号线站点，主要为完善、新增接驳设施；四号线站点主要以研究规划接驳设施，控制预留交通设施用地为主。

■ 佛山市工业学校大沙校区旧址拟建小学

来源：南方都市报 2019-11-27

昨日，佛山市自然资源局发公示“佛山市工业学校大沙校区旧址”地块开发细则，计划利用佛山市工业学校大沙校区旧址的教育科研用地改造为中小学用地。

禅城区教育局近期透露明年禅城将有 7 所中小学投入使用，同时增加幼儿园学位供给，其中张槎中心小学大沙校区公示了具体的建设规划，地块将通过对现状部分建筑的改造和拆除重建，建设为 33 班的小学。首期建设计划在 2020 年 9 月完成，2021 年 9 月项目全面建成。

优先解决教育用地 增加学位

本次公示的地块位于《整合一期》CC-C-02-03 街坊范围，用地性质为中等专业学校用地，为配合全市的教育事业发展，张槎街道计划在片区内利用现有的教育科研用地改造为中小学用地。

去年，佛山发布了《佛山市推进义务教育优质均衡发展行动方案》(以下简称《方案》)。《方案》指出主要任务首先就是增加学位供给，满足入学需求。其中特别提出重点解决城市发展新区、中心城区、住宅小区等人口密集区域学位不足问题。鼓励和支持通过改扩建、拆旧重建等方式改造老城区、城乡接合部和乡镇相对薄弱学校，整合资源，扩大学位供给，改善办学条件。鼓励采取老城区高中学校外迁、初中学校利用高中学校校舍、小学学校利用初中学校校舍梯次补位的办法，扩大城区学校办学空间。

在现在用地上优化空间增加学位供给的同时，《方案》还提出优先解决教育用地。各区要根据学校建设规划，合理预留教育设施发展空间资源。“三旧”改造用地、新增用地、盘活的存量土地和城乡建设用地增减挂钩等节余的指标优先用于解决学校建设用地。学校周边长期闲置或待开发土地，优先规划为学校增容预留用地。

地块现为佛山市工业学校

本次公示规划细则的地块位于《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期)》CC-C-02-03 街坊范围，位于槎湾路东侧，用地面积为 14171 平方米，北侧是佛山市邮电学校，东侧和南侧为大沙村村庄建设用地，以村居为主。

根据佛山市自然资源局联合张槎街道组织本次公示的《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期)》CC-C-02-03-03 街坊(佛山市工业学校大沙校区旧址)地块开发细则显示，该地块现状为教育科研用地，现状用途为佛山市工业学校，已建教学楼 6 栋，层数以 4 层为主。据介绍，项目地块为国有土地，土地权属人为佛山市工业学校，该地块已由禅城区土地储备中心接管。

将建设 33 班小学 首期明年 9 月完成

根据《细则》地块细分后的用地性质为中小学用地，开发目标为教育设施，开发模式为政府主导建设。通过对现状部分建筑的改造和拆除重建，建设为 33 班的小学。首期建设计划在 2020 年 9 月完成，2021 年 9 月项目全面建成。

根据此前禅城区教育局透露，明年将有澜石中学重建项目、东华里小学、佛山 LEH 国际学校、张槎中心小学（大沙校区）第一期、启智学校（第二校区)、紫南小学扩建项目、罗南小学扩建项目等 7 个学校建设项目投入使用，预计新增学位约 3645 个，其中，张槎中心小学大沙校区已敲定建设方案，按照计划，将提供学位 1620 个。

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

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
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	FAR≤2.5	9.39	73259	7800

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/㎡，高起拍价或将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㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
2019-12-26	TD2019(CC)XG0016	佛山市禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	3.95	A 地块：≤2.6 B 地块：≤4.0	10.59	76212	7200

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) A 地块为二类居住用地兼容商业商务用地，共 37278.41 ㎡；B 地块为商业商务用地兼容二类居住用地，共 2231.90 ㎡；
3) A 地块商业商务类建筑的计容建面不超过 19384 ㎡，B 地块居住类建筑的计容建面不超过 1785；
4) 另本次出让计收出让金的地下车库建筑面积 A 地块为 24570 ㎡、B 地块为 2625 ㎡；
5) 需无偿配建 1 个幼儿园，占地≥2700 ㎡，建面≥1890 ㎡；
6) 地块东侧临近轨道交通 7 号线线路及站点，由于轨道交通 7 号线为远期建设线路，目前阶段仅有地铁路的保护区范围，暂未有站点的具体设计，若日后地铁建设时换乘设施
7) 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，地块权属方无偿提供所占净用地的使用权，不得破坏和封闭。

分析：

1、 地块本体：地块命运多舛，首次出让未达保密底价而不成交，二度提价挂牌仍被撤拍，本次已是三次挂牌，起拍价虽降至 7200 元/㎡，但仍处于较高水平。地块属原海盛东方城东区规划范围内，已纳入禅城区 2019 年旧改计划中。地块北侧是佛山罗格实验学校、南侧有绿岛明珠、龙光水悦龙湾等成熟的住宅项目，已形成一定的居住氛围。地块靠近佛山一环、南庄大道等主干道，可快速通往广佛各地，交通通达性较强。

2、 板块市场：近年来，南庄板块积极改善城市面貌，释放出较多的土地供应。合景阳光城领峰、华润置地玖悦、美的时光已陆续入市，然而价格天花板定格 15000 元/㎡毛坯或带装修，价格上升驱动力仍稍显不足。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
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	FAR≤3.0	8.21	106730	13000

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；
3） 商业建筑沿东平河一线布置。

分析：

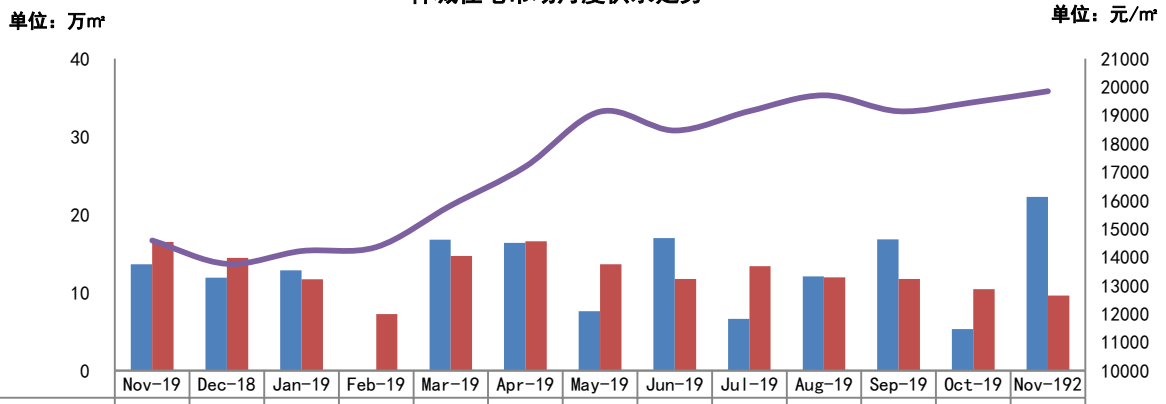
1、 地块本体：地块位于奇槎板块，一线临东平河，北侧为持销中的卓越浅水湾，东侧为近乎收官的保利碧桂园天汇，未来居住氛围可期。地块临近南海大道南和魁奇路，可快速通达禅桂中心、陈村乃至广州南站。此外，地块距离在建佛山地铁 2、3 号线交汇站点湾华站直线距离约 2 公里，开通后将对交通便捷度有较大程度提升。

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。

三、禅城住宅市场分析

3.1 禅城区月度运行态势

禅城住宅市场月度供求走势



	Nov-19	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-192
新增面积	13.64	11.94	12.87	0.00	16.79	16.39	7.62	17.02	6.65	12.08	16.86	5.35	22.27
成交面积	16.51	14.47	11.73	7.28	14.72	16.60	13.65	11.76	13.4	11.99	11.78	10.47	9.63
成交均价	14592	13769	14220	14359	15824	17198	19134	18468	19152	19709	19148	19464	19853

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 132.56 万㎡，成交 133.01 万㎡，均价 17906 元/㎡）

11 月份禅城新增预售面积 22.27 万㎡，环比增加 316%，同比增加 63%；网签面积 10.47 万㎡，环比减少 8%，同比减少 42%；网签均价 19853 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 36%。

禅城新推货量虽显著增加，但暂未能在网签上有所体现，网签均价在高价产品集中网签的带动下持续走高。11 月禅城共获批 2193 套房源预售，创近一年来新高。尽管供应激增，但更多项目选择低调入市，因而实际成交大多维持中低水平，对网签并未起到强烈提振作用。另外，本月绿城桂语兰庭集中网签 7 套单价超 3.5 万元/㎡的叠墅，带动整体均价小幅上扬。值得关注的是南庄迎来两大纯新盘首开入市，表现出众。美的时光在首开前对外输出将低价入市，在市场上形成较大反响，迅速吸引客户关注，最终实现去化逼近 9 成。湖涌板块首盘、主打 TOD 概念的保利中交大都汇在月底迎来首开，恰逢人才购房新政，现场人气较足，去化超 8 成。

禅城多个项目发起总攻，积极通过线上、线下双线对外输加推计划，再加上人才购房新政降低佛山首套房购置门槛，年终大战可期。进入年终倒计时，禅城仍将有 9 盘有推新动作，其中全新盘东建世纪锦园、阳光城佛山半岛以及岭南天地新组团怡廷即将迎来首推。而碧桂园岭南盛世、金地海逸悦江亦开放升级样板房，积极制造热点吸引客户。人才购房新政发布后，项目积极通过自身官方和媒体发布推文、公交车站广告、楼体广告以及地铁站派单等途径全方位对外输出首开/加推信息，客户对项目的关注度有所上升，案场现场人气较足。

禅城再挂 3 宗地块压轴登场，地块所处板块差异较大，年末土拍结果或将出现明显分化。南庄 2 宗撤拍地卷土重来，起拍价均为 7 字头。目前南庄板块城市面貌仍需时日提升，生活配套尚处于中等水平，作为购买主力的南庄本地客购房需求较弱，房企拓客难度较大。而奇槎久违再推一线临江商住地，起拍价高达 1.3 万元/㎡。目前市区两级政府均大力发展三龙湾片区，奇槎作为三龙湾禅城片区被赋予众望，房企、客户对其未来较为看好。由此预测，两大素质各异的板块同台对垒，土拍结果或将出现两极分化。

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	36741	158	19184	19152
2	城南	新福港鼎峰	17986	51	7789	23092
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	17013	57	9089	18718
4	南庄	美的时光	14048	96	9389	14962
5	新城北	合景新鸿基泷景	12583	45	5832	21576
6	奇槎	绿城桂语兰庭	9259	22	3083	30032
7	亚艺	文华郦苑	7370	31	3374	21844
8	绿岛湖	保利翡翠公馆	7054	36	4172	16908
9	城北	滨江首府	6346	30	3312	19161
10	城南	龙光天阙	6341	21	2526	25103
合计			134741	547	67750	19888

（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	2019-11-14	一座，21 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/127	80	0.95
		保利水木芳华	2019-11-20	十二座，16 层/2 梯 10 户	三房/86-108	148	1.43
	旧城区	朝安金茂悦	2019-11-12	6、7 座，32 层/2 梯 6 户	三房/100 四房/127-138	365	4.03
		富力广场	2019-11-27	1 座，30 层/2 梯 6 户 2-4 座，31 层/2 梯 6 户	一房/57-60 二房/61-84 三房/86-118 四房/123-129	698（回迁房）	6.23
	季华西	招商岸芷汀兰	2019-11-21	二座，32 层/2 梯 6 户	三房/93 复式四房/110-111	184	1.81
		东基童梦天下	2019-11-22	五座, 27 层/2 梯 5 户	三房/99-108 四房/119-136	111	1.26
	城南	龙光天阙	2019-11-14	15、17-25 座/别墅	别墅/278	10	0.28
	奇槎	中粮珑湾祥云	2019-11-19	2 座，31 层/2 梯 2 户	四房/172	60	1.03
		世茂望德	2019-11-22	六座 33 层/单数层 2 梯 4 户、双数层 2 梯 2 户	复式三房/93-96 复式四房/104	99	0.98
	湖涌	保利中交大都汇	2019-11-29	六座,，28 层/2 梯 5 户	三房/85-103	135	1.28
	南庄	美的时光	2019-11-7	1 座，26 层/2 梯 6 户	三房/91 四房/115	150	1.48
		金地海逸悦江	2019-11-12	七座，18 层/2 梯 5 户	三房/81-103	85	0.78
				八座，18 层/2 梯 4 户	三房/81-103	68	0.71
合计			2193 套，22.27 万㎡				

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	11.9-11.10 空灵鼓艺术课堂、鲷鱼烧
			11.16 风水讲座
			11.23-11.24 绕线画、盆栽冰淇淋
			11.30-12.1 姜饼制作、整点抽奖
	碧桂园岭南盛世	开放升级样板房、活动信息	11.23-11.24 开放升级样板房，国潮活动
	朝安金茂悦	活动信息	11.16-11.17 钢琴比赛
			11.23-11.24 舞蹈比赛
			11.30-12.1 舞林大赛
	岭南天地怡廷	活动信息	11.25-12.1 玩东华里 H5 现场抽奖
	普君新城华府 II	活动信息	11.9-11.10 美味鸡翅披萨活动，11 套一口价单位
			11.23-11.24 美食活动
			11.30-12.1 美食活动+剪纸藤编
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	11.04-11.10 双十一绿粉狂欢季
			11.16-11.17 智慧小达人 探秘大科学 科学小课堂
			11.23-11.24 奇妙视界 快乐魔法
			11.30-12.1 第四季度业主生日会
	世茂望德	活动信息	11.9-11.10 公益拍活动
			11.16-11.17 送橙活动
			11.23-11.24 尤克里里 diy
			11.30-12.1 火鸡宴
	五矿崇文金城	活动信息	11.04-11.10 精灵球 DIY
			11.16-11.17 精灵球 DIY
			11.18-11.24 点对点转发

板块	楼盘名称	活动类型	内容
			11.25-12.1 点对点转发
	中粮珑湾祥云	活动信息	11.16-11.17 业主答谢活动
		活动信息	11.18-11.24 成交砸金蛋
		活动信息	11.30-12.1 中医养生活动
	卓越浅水湾	活动信息	11.04-11.10 双十一系列活动
		活动信息	11.23-11.24 儿童模特大赛
张槎	东建世纪锦园	开放销售中心	11.26 开放销售中心和样板房
季华西	招商岸芷汀兰	活动信息	11.9 羊肉宴，11.10 才艺大赛
城南	龙光天阙	活动信息	11.9 潮州商会木雕活动，11.9-11.10 双十一乐购系列一元竞拍
			11.16 赶走“鸭梨”快闪；11.17 尤克里里 DIY
			11.23-11.24 麦当劳业主生日宴，波波池
			11.30-12.1 江苏商会掼蛋比赛，真人娃娃机，业主电影专场
新城北	合景新鸿基泷景	活动信息	11.9-11.10 粘土课堂
			11.16-11.17“橙”意满满
			11.18-11.24 到访送橙
			11.25-12.1 泷景有“柑”执
绿岛湖	信业阳光城檀悦	活动信息	11.16-11.17 业主宴
		活动信息	11.30-12.1 感恩节主题活动
湖涌	保利中交大都汇	开放样板房	11.16 开放 85-102 ㎡样板房，来访送金
南庄	合景阳光城领峰	活动信息	11.04-11.10 双 11 活动
			11.11-11.17 成交砸金蛋
			11.18-11.24 成交砸金蛋
	华润置地玖悦	活动信息	11.9-11.10 非遗展、团扇绘制
			11.16-11.17 陶艺 diy，非遗展

板块	楼盘名称	活动类型	内容
			11.30-12.1 非遗展+钢琴资源活动
	金地海逸悦江	开放升级样板房	11.23 开放升级样板房
		活动信息	11.30-12.1 特价单位；可丽饼 diy；中介来访抽奖

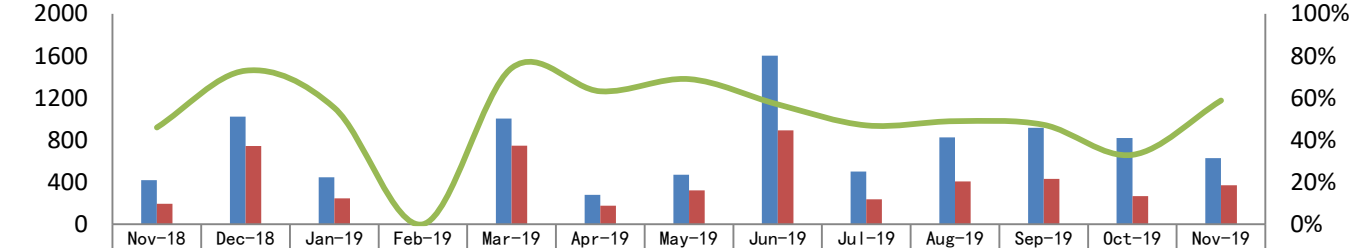
KINGSWICK 经纬

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



	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
开卖货量	418	1022	446	0	1006	280	470	1604	502	827	916	820	629
成交套数	194	744	247	0	747	177	322	893	238	408	433	268	370
推售率	46%	73%	55%	0%	74%	63%	69%	57%	47%	49%	47%	33%	59%

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	美的时光	2019-11-9	1 座	150	三房 四房	三房/91 四房/115	13200-14300	——	带装修	认筹 98 折、开盘 98 折、付款方式 98 折、准签 99 折	132	88%
奇槎	中粮珑湾祥云	2019-11-19	2 座	60	四房	四房/172	25500	——	毛坯	98×99×99 折	21	35%
季华西	招商岸芷汀兰	2019-11-23	2 座	184	三房 复式四房	三房/93 复式四房/110-111	14500-15500	-2000	毛坯	5 万锁房，加推 95 折、准签 98 折	75	41%
奇槎	世茂望德	2019-11-23	6 座	100	复式三房 复式四房	复式三房/93-95 复式四房/104	23000-24000	-500	毛坯	刷卡冻结 10 万 98 折，准时签约 99 折	33	33%
湖涌	保利中交大都汇	2019-11-30	B6 座	135	三房	三房/85-103	15100-17300	——	带装修	98（开盘）*99（诚登）*99（认筹）*99（团购）*99（五日准签），5 天内交齐首付*98 折	109	81%
合计推货量：629 套						**合计成交量（开卖当日）：370 套，推售率约 59%**						

（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 年 12 月	岭南天地怡廷	首推 5 座	134	99-153	25000-26000/带装修	——
	2019 年 12 月	碧桂园岭南盛世	加推崇宁 3 座	120	95-120	25000-26000/带装修	——
	2019 年 12 月	保利同济府	加推 2 座	208	88-112	25000-28000/带装修	——
	2019 年 12 月	龙光天阙	加推 2 座	225	96-120	23000-25000/带装修	——
张槎	2019 年 12 月	东建世纪锦园	首推 3、4 座	228	92-110	19000-21000/带装修	——
季华西	2019 年 12 月	东基童梦天下	加推 5 座	111	99-136	19000-21000/带装修	——
绿岛湖	2019 年 12 月	信业阳光城檀悦	加推 9 座	156	91-133	18000-19000/带装修	——
	2019 年 12 月	阳光城佛山半岛	首推 13 座	38	225-293	28000-30000/带装修	——
南庄	2019 年 12 月	美的时光	加推 2 座	144	91-115	13000-15000/带装修	——
合计				约 1364 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