中原地产
CENTALINE PROPERTY

禅城片区住宅市场分析报告

JANUARY REPORT

2015年1月1日-2015年1月31日

导读：禅城楼市开局稳定，成交仍处高位，价格平稳

佛山中原地产代理有限公司
FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED
研究中心
RESEARCH CENTER

本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

《禅城片区住宅市场分析报告》
编辑团队：佛山中原研究中心
联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606
联系电话：0757-82625583

目录

一、禅城区概况 4

1.1 区域定位 4

1.2 区域规划 4

1.3 产业经济 4

1.4 发展态势 5

二、一级土地市场月度成交情况 6

2.1 土地成交情况 6

2.2 可建筑规模分布 6

2.3 出让、成交详情 7

三、二级住宅市场月度供求情况 8

3.1 新增预售情况 8

3.2 供求走势分析 9

3.3 重点个案动态跟踪 13

四、营销活动及报广 14

4.1 营销活动汇总 14

4.2 报广投放汇总 15

中原地产 CENTALINE PROPERTY

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

一、禅城区概况

1.1 区域定位

禅城区位于广东省第三大城市佛山市的中心城区，是佛山市人民政府驻地，为佛山政治、金融、文化、交通、信息中心，面积 154.68 平方公里，常住人口 110 万人。下辖一个镇和三个街道办事处。

1.2 区域规划

禅城区积极实施“支点战略”，以“三旧改造”为重要抓手，依托重大交通干道建设，高效配置资源、有序整合空间，构建“两轴五片区”发展空间格局，集中体现“千载禅城，岭南古郡”的内涵和风貌，打造彰显“源地、核心、传统、本土、开放、时尚”特色的具有国际影响力、认同性的现代化智慧城市。

1.3 产业经济

禅城大力推进“优二进三”战略，全区工业已形成陶瓷、仪器仪表、机械制造、家用电器、电气器材、电工器材制造、电子、激光音像制品、塑料制品、纸制品和印刷、纺织、服装制造、金属制造等十大支柱行业。

禅城区围绕“产城结合”，推行“强中心”战略，强化南庄、张槎产业功能，出台产业链招商、工业提升、商业振兴、调整旧改用地等系列政策，推动产业有序可控可持续发展。

（一）产业质效持续优化 商业振兴成效显著，祖庙商圈、季华商圈等重要网点商业氛围明显增强。现代服务业高端化集聚化发展态势明显，占服务业比重 59%。战略性新兴产业加快集聚，传统产业加速与新兴产业融合。

（二）自主创新能力不断加强 新增国家火炬计划重点高新技术企业 4 家、国家高新技术企业 10 家、省级创新型企业和试点企业 5 家；新建省级工程中心 1 家、市级工程中心 1 家。

（三）产业空间不断拓宽 加快华南电源创新科技园、欧洲工业园、智慧新城、绿岛湖都市产业区等一批产业载体的建设。引导“三旧”改造促进产业提升，全年纳入“三旧”改造的项目 53 个，其中产业项目 40 个，占项目总数的 75%。推进临街商铺改造，升平路老字号商

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

业街建成开业，南堤路滨水风情商业街完成基本建设。王府井百货、万科综合体、绿地中心等一批城市综合体项目建设进展顺利

1.4 发展态势

据初步预计，2014 年全年实现地区生产总值 1463.98 亿元，增长 8.1%；社会消费品零售总额 613.79 亿元，增长 13.6%；全社会固定资产投资 467.3 亿元，增长 15%；税收总额 203.9 亿元，增长 9.7%；辖区地方公共财政预算收入 93.8 亿元，增长 14%；农村居民人均纯收入 18227 元，增长 6.48%。

中原地产 CENTALINE PROPERTY

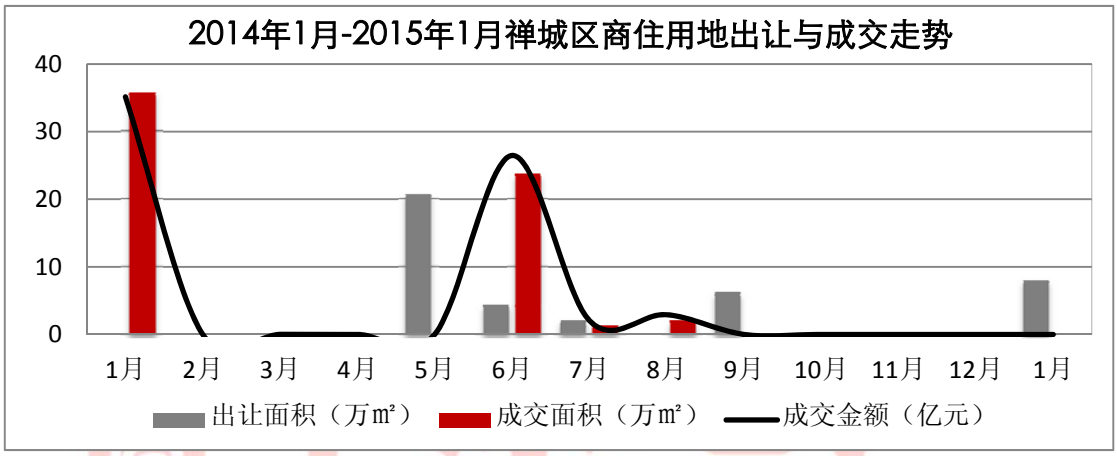
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

二、一级土地市场月度成交情况

2.1 土地成交情况

1 月份，禅城区恢复土地供应，但零成交。

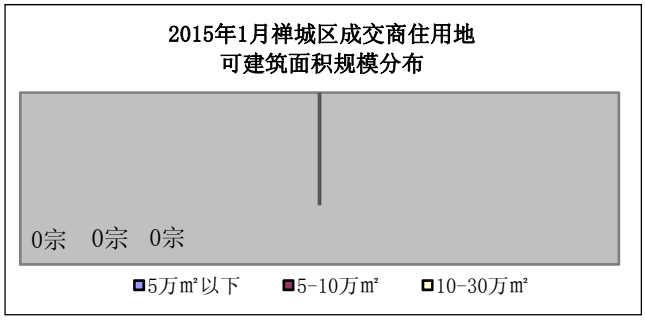
略显青黄不济的禅城区大举推出 3 宗占地超万平方米的商住地，其中一宗起拍价超 6.33 亿元，大部分为三旧改造项目用地。作为佛山中心城区的禅城区，可供使用土地存量不足，城市功能不清，三旧改造显得更为迫切。



（数据来源：禅城区国土局）

2.2 可建筑规模分布

禅城区本月没有任何地块成交。



（数据来源：禅城区国土局）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

2.3 出让、成交详情

本月禅城区大型商住地块成交详细列表

成交日期	项目地址	土地用途	土地面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞得人
禅城区								
——	——	——	——	——	——	——	——	——

（数据来源：禅城区国土局）

本月禅城区大型商住地块出让详细列表

交易时间	交易编号	项目地址	土地用途	土地面积（㎡）	容积率	起拍总价（万元/㎡）	起拍楼面地价（元/㎡
2-4	TD2015(CC)WG001	物华路北侧、华宝路东侧	商服用地、文体娱乐用地，可兼容住宅用地	10266.83	≤4.5	10416	2254.51
2-5	TD2015(CC)WG002	市东路东侧、佛平路北侧地块一	住宅用地，可兼容商业、文体娱乐用地	21828.05	≤4.5	63305	3699.99
		市东路东侧、佛平路北侧地块二	商业用地，可兼容办公（商务）、文体娱乐、住宅用地	12144.82	≤6.0		
2-6	TD2015(CC)WG003	科海路南侧、禅港路西侧	住宅用地，兼容商服用地、文体娱乐用地	36803.81	≤3.0	37960	3438.05

（数据来源：禅城区国土局）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

三、二级住宅市场月度供求情况

3.1 新增预售情况

禅城区本月仅新增住宅 478 套，合计 4.82 万㎡，占全市的 7%，排五区末位。

全区面积环比大幅减少 71%；全区仅星星广场、万科城、美誉紫薇花园三个项目入市新货，以三房刚性产品为主，星星广场有大户型产品入市。禅城区位于中心区域，可供使用土地资源贫乏，新盘项目较少，目前以旧盘新推为主，整体供应速度迟缓，新增量相对于南海、顺德两区一直处于劣势。

本月禅城区项目新增预售表

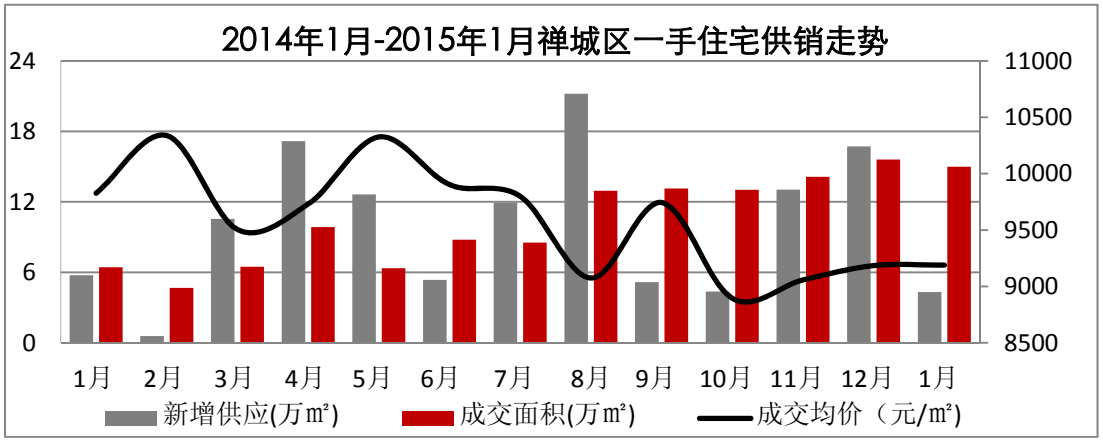
所在板块	项目名称	批售时间	范围	物业类别	预售套数	预售面积（㎡）	主力户型(㎡)
季华	星星广场	2015-1-9	四期 18 座	洋房	118	12718.54	3-4 房：87-129
		2015-1-9	四期 16 座	洋房	75	10224.18	3-4 房：124-143
南庄	万科城	2015-1-9	5 区 13 座	洋房	162	14028.66	3 房：83-88
	美誉紫薇花园	2015-1-16	4 座	洋房	123	11237.26	3 房：86-104

（数据来源：禅城区房产监测网）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

3.2 供求走势分析

多重利好助推，1 月禅城楼市开局稳定，成交仍处高位，价格平稳，但新货供应骤降。



（数据来源：禅城区房产监测网）

元月份，进入一年的惯性销售推盘淡季，禅城区仅 3 个项目推出新货，合计 4.32 万㎡，环比大幅减少超 7 成；2015 年元月禅城楼市延续了去年岁末的利好影响，尽管销量环比略微下跌 4%，但同比大幅增加 133%，整体楼市活跃，全区成交量为 14.99 万㎡，为年内第二高量；降息对楼市产生积极的影响，目前区域楼价平稳回升，以及主城区项目促销较平静，楼价企稳 9189 元/㎡，几乎与上月持平，同比下跌 6%。

从重点楼盘签约情况来看，有新推售的项目占据成交量的主要部分。其中，星星凯旋国际新推 128 ㎡ 4+1 户型，网签 156 套，均价为 11529 元/㎡；华阳嘉苑开售 3 座 133、146 ㎡四房，网签 98 套，均价为 8785 元/㎡；美誉紫薇花园网签 79 套，均价低至为 5849 元/㎡。其余项目网签量均在 70 套以下，有一半项目网签套数在个位数。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

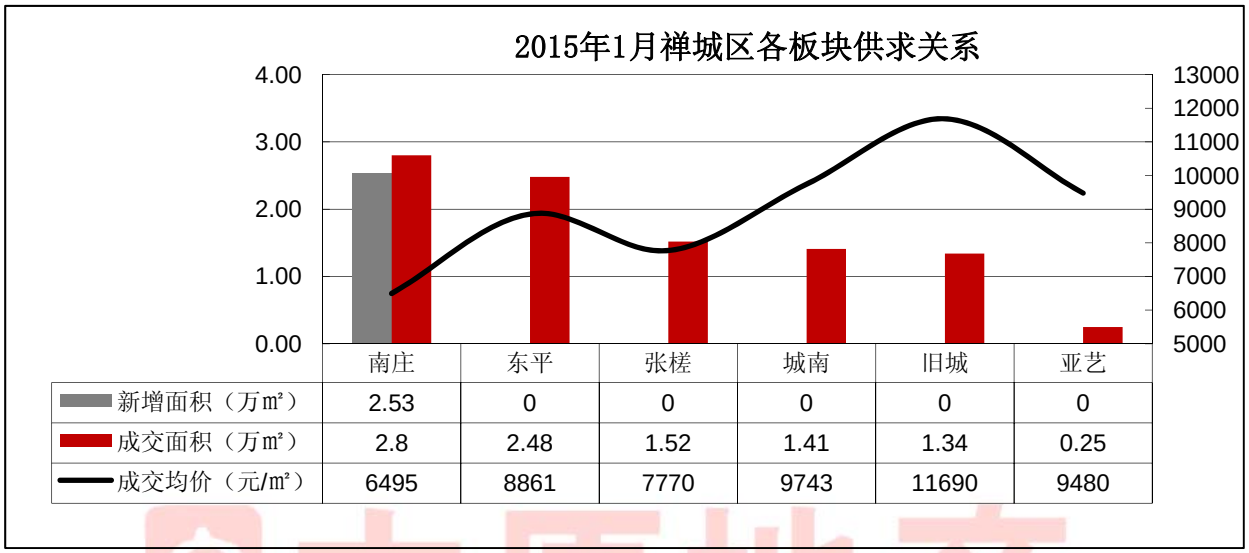
禅城区楼盘月度签约情况

项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）
星星广场	156	20204.52	11529	绿岛明珠花园	14	1924.34	7559
华阳嘉苑	98	8804.4	8785	依云轩	12	1807.81	8901
美誉紫薇花园	79	7040.23	5849	季华金品尚院	10	695.34	11030
世博嘉园	66	8057.68	9767	岭南天地	10	2501.54	20695
普君新城	62	5602.21	9797	百业苑	8	821.95	7322
明福智富广场	61	2656.77	7869	铂顿商业中心	8	408.56	18485
万科城	57	4922.64	6997	智博丽海花园	8	797.6	8356
水悦龙湾园	54	7094.93	5902	保利天玺花园	7	1168.53	9801
滨海御庭	49	4377.03	9300	佛山雅居乐佰利郡花园	7	741.19	9491
源海悦海湾	46	4153.38	7113	华夏陶瓷中央广场	7	646.87	6218
东海银湾豪园	44	3635.24	11483	领地海纳珑庭	7	585.54	7151
沿海馨庭	37	3635.91	8722	华福国际公馆	6	648.4	9851
天丰花园	36	3344.47	9408	御璟上院	5	327.97	7291
泷景花园	35	4381.1	8521	佛山雅居乐	4	561.65	8797
卓景花园	29	3484.17	8262	星海岸城市花园	3	536.1	10027
港宏世家	28	2179.83	5881	恒强春天里	2	128.36	7691
汇银新港湾	27	2415.28	7083	九鼎国际城	2	130.84	5000
君悦华府	26	2367.5	8953	凯德瀚城	2	531.15	8710
盛南新都花园	24	1866.04	8233	玫瑰铂金公馆	2	90.66	9224
禅城绿地中心	23	2684.98	10615	阳光嘉苑	2	143.21	8469
星晖盛汇园	23	1327.79	7235	意境星语花园	2	140.11	6869
万科广场	22	2501.35	12004	碧桂园城市花园	1	117.67	8651
海湾城市嘉园	20	1955.41	9550	锦隆花园	1	104.3	9952
卓远云峰台	19	1638.2	6830	星星华园国际	1	62.44	10049
凯德城脉	16	1298.17	9161	依云上城	1	116.93	10490
时代云图苑	16	1767.13	10017	卓远广场	1	90.83	10019
兆阳御花园	15	1863.9	11564	——			

（数据来源：禅城区房产监测网）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

南庄、东平、张槎板块处于三鼎甲位置；万科城、水悦龙湾等品牌项目销售火爆，致使南庄板块处于禅城区网签量榜首位置，有 2.8 万㎡，价格仅 6495 元/㎡；东平板块部分次新项目集中入市，共签约 2.48 万㎡，均价高达 8861 元/㎡；张槎位列第三，共签约 1.52 万㎡，均价为 7770 元/㎡。



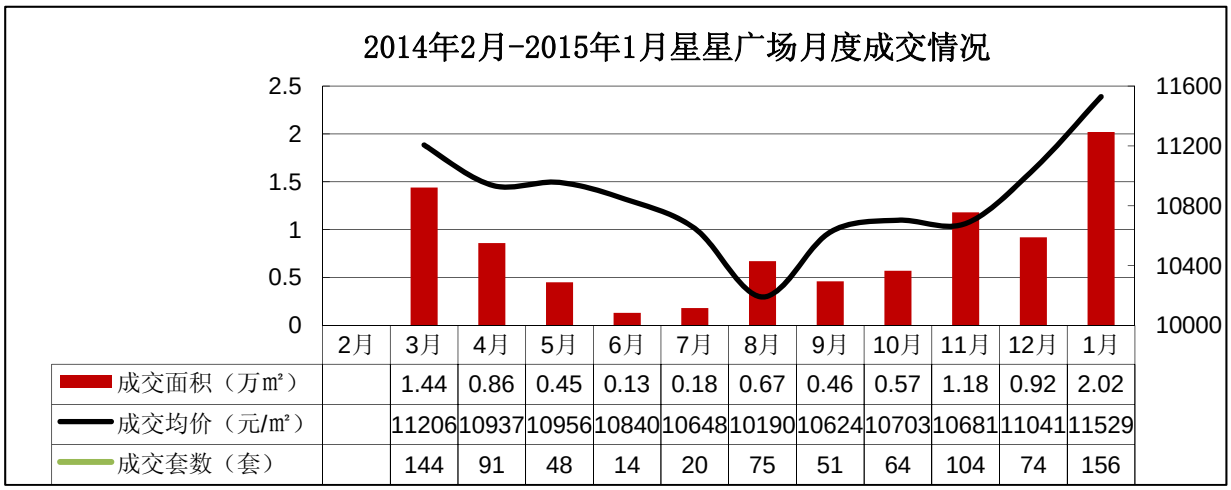
	南庄	东平	张槎	城南	旧城	亚艺
新增面积（万㎡）	2.53	0	0	0	0	0
成交面积（万㎡）	2.8	2.48	1.52	1.41	1.34	0.25
成交均价（元/㎡）	6495	8861	7770	9743	11690	9480

（数据来源：禅城区房产监测网）

注：东平、季华板块只限禅城区

标杆项目月度成交情况：

星星广场（星星凯旋国际）：新推 128 ㎡洋房单位，为 4+1 户型，楼高 28 层，目前已有样板房可供参观。

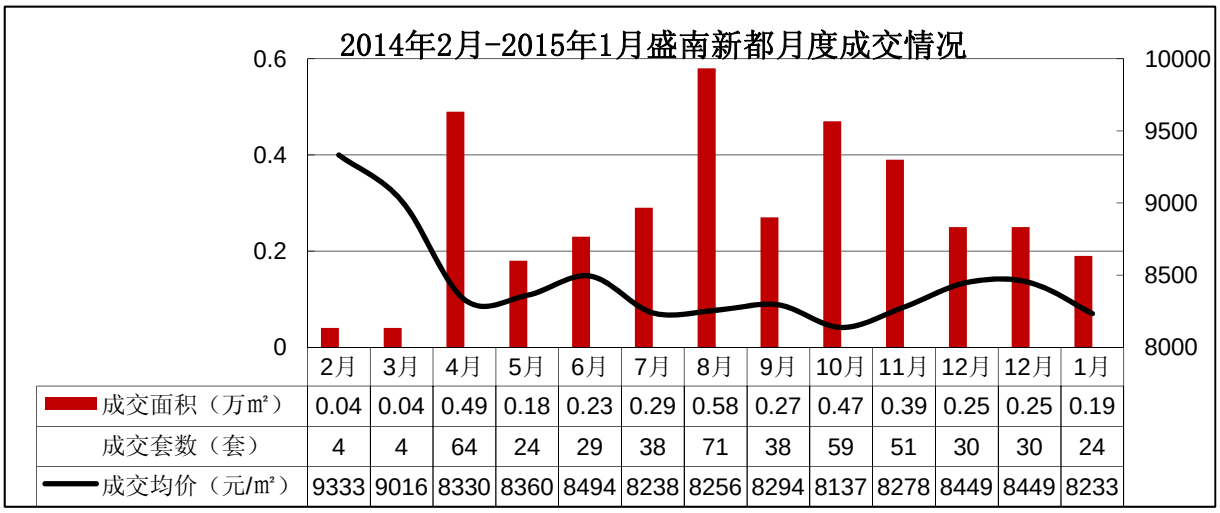


	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
成交面积（万㎡）		1.44	0.86	0.45	0.13	0.18	0.67	0.46	0.57	1.18	0.92	2.02
成交均价（元/㎡）		11206	10937	10956	10840	10648	10190	10624	10703	10681	11041	11529
成交套数（套）		144	91	48	14	20	75	51	64	104	74	156

（数据来源：禅城区房产监测网）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室　　邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583　　传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn　　中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

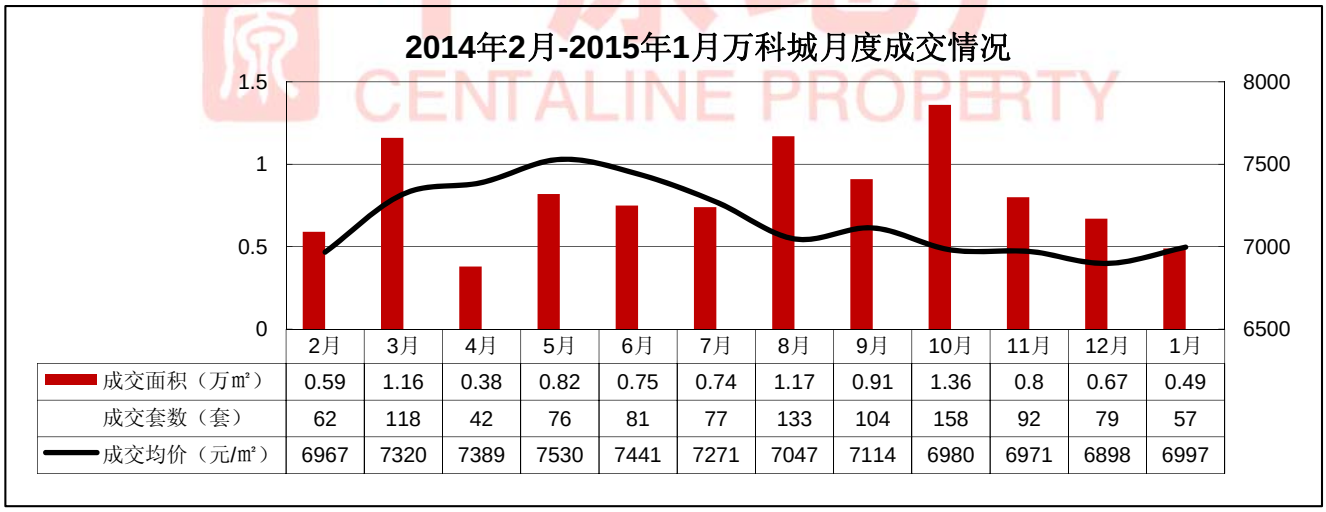
盛南新都：已开售【盛南公馆】公寓组团，主打 30-40 ㎡，带装修出售。洋房方面，涵盖 80 ㎡两房、89 ㎡三房、128 ㎡四房。



	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	12月	1月
成交面积（万㎡）	0.04	0.04	0.49	0.18	0.23	0.29	0.58	0.27	0.47	0.39	0.25	0.25	0.19
成交套数（套）	4	4	64	24	29	38	71	38	59	51	30	30	24
成交均价（元/㎡）	9333	9016	8330	8360	8494	8238	8256	8294	8137	8278	8449	8449	8233

（数据来源：禅城区房产监测网）

万科城：主打三房户型，涵盖 84、88 ㎡，楼高 28 层，2 梯 6 户，带精装发售。

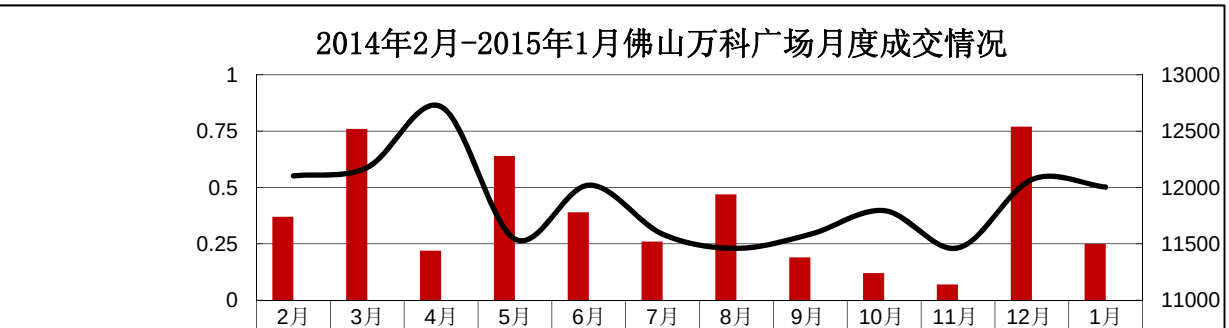


	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
成交面积（万㎡）	0.59	1.16	0.38	0.82	0.75	0.74	1.17	0.91	1.36	0.8	0.67	0.49
成交套数（套）	62	118	42	76	81	77	133	104	158	92	79	57
成交均价（元/㎡）	6967	7320	7389	7530	7441	7271	7047	7114	6980	6971	6898	6997

（数据来源：禅城区房产监测网）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

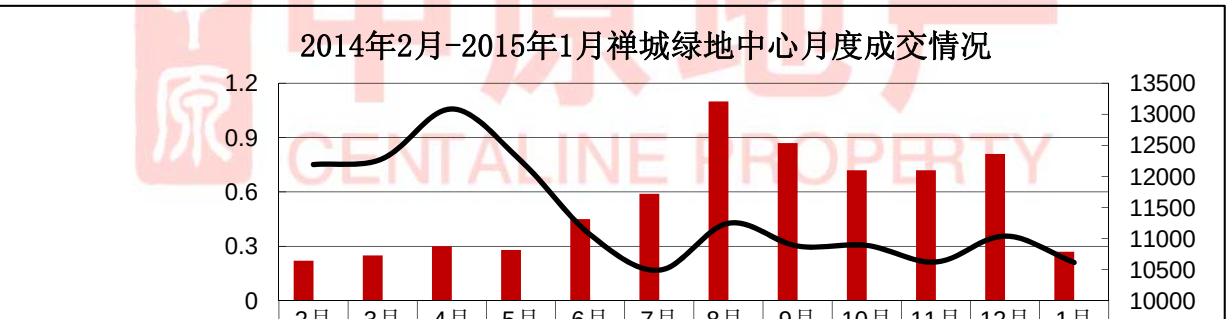
佛山万科广场：在售 5 座 90 ㎡三房及 140 ㎡四房，2 梯 4 户，楼高 26 层。另项目超甲级写字楼在售中区高层，主力推售 98-373 ㎡写字楼及 1100-2300 ㎡企业总部。



	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
成交面积（万㎡）	0.37	0.76	0.22	0.64	0.39	0.26	0.47	0.19	0.12	0.07	0.77	0.25
成交套数（套）	39	79	20	70	41	29	54	23	14	8	76	22
成交均价（元/㎡）	12103	12178	12718	11542	12021	11586	11460	11585	11795	11463	12070	12004

（数据来源：禅城区房产监测网）

禅城绿地金融中心：处于尾货阶段，主推 87、128 和 142 ㎡三四房，两梯四户，新浪电商预存 1 万享 5 万。商铺主打 90-110 ㎡，现推出优惠活动，预存 3 万享 10 万。



	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
成交面积（万㎡）	0.22	0.25	0.3	0.28	0.45	0.59	1.1	0.87	0.72	0.72	0.81	0.27
成交套数（套）	19	21	26	24	38	53	99	78	64	66	72	23
成交均价（元/㎡）	12192	12286	13088	12252	11065	10490	11248	10879	10891	10622	11041	10615

（数据来源：禅城区房产监测网）

3.3 重点个案动态跟踪

序号	项目名称	开盘时间	推售座数	户型面积	产品套数（套）	价格区间（元/㎡）	折扣优惠	开盘当日成交率
1	万通国际	1 月 24 日	公寓 8-15、20 层	27、36、50、90 一至三房	220	8600 带装	开售 95 折	80%

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

四、营销活动及报广

4.1 营销活动汇总

区域	楼盘名称	活动时间	营销活动内容
禅城	星星凯旋国际	1 月 1 日	开放全新 128 ㎡板房，同时加推约 60 套新品，户型为 4+1 房设计，诚意登记预存 2 万抵 6 万。
		1 月 17 日	开展“亲子音乐会”少儿才艺表演秀。项目 143 ㎡三至五房，2 万抵 6 万，名额有限。
		2 月 1 日	全新一口价单位，89-128 ㎡三四房，最高优惠 15 万，全城仅 10 席。“超级家电大抽奖”活动将在 2 月 1 日正式启动。
	龙光水悦龙湾	元旦	从“加 1 元多 1 套”到“首付 2 万起，免 3 年月供”，人心所向，惠动全城。元旦购房可享六重豪礼，购房还送海南暖冬游!5180 元/㎡起即享 87-165 ㎡江景楼王，加 1 元多 1 套机不可失!总价 20 万起享禅西双中心精装公寓 V-SOHO!1.08 万/㎡起购下禅西首席旺铺——水悦龙湾鎏金旺铺!
		1 月 10 日	举办专业理财讲座。项目 87-165 ㎡江景楼王 5180 元/㎡起即享，加 1 元多 1 套；33-66 ㎡精装公寓总价 20 万起，3 年月供全免；黄金旺铺仅 1.08 万元/㎡。
		1 月 17 日	周六下午在项目销售中心举办家居装修讲座，将携手名匠装饰，为您全方位揭秘装修之道。龙光水悦龙湾 87-183 ㎡江景楼王 5 字头起；33-66 ㎡ V-SOHO 精装公寓，首付 2 万起，免 3 年月供。
	华阳嘉苑	1 月 10 日	开售 4 座，主打 89、90 ㎡，2 梯 5 户，楼高 31 层。目前接受诚意登记，1 万抵 98 折，毛坯发售，预计 2016 年年中交楼。
		1 月 24 日	推出大户单位，主打 133 ㎡三房带入户花园以及 146 ㎡五房产品，预存 2 万享开盘 98 折并优先选楼层。
		1 月 31 日	开盘推售 3 座新品，主打 133、146 ㎡四房单位，2 梯 3 户，诚意登记享 2 万抵 98 折。
	金盈 绿岛国际中心	1 月 9 日	与幸福村企业家们携手打造盛大的联谊晚会。项目 110-1700 ㎡湖景甲级写字楼、临街商铺全现楼租售，租金 25 元/㎡起。
	沿海馨庭	1 月 10 日 1 月 11 日	举办“佛山印象.亲子体验.扎狮文化”主题活动！90 ㎡园景 3 房新品加推，新年钜惠 1 万抵 5 万。
	华夏中央广场	1 月 11 日	开售住宅产品。一期高层住宅面积涵盖约 80 ㎡两房和约 100 ㎡三房，2 梯 4 户，共 28 层。据了解，开盘价仅 5 字头，诚意登记 1 万抵 3 万且享优先选房权，并能享受开盘 98 折的购房优惠。

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

	科明达国际商务中心	1 月 15 日	开放全新样板房，目前公寓已经对外销售，主打 51、68 ㎡，带装修均价 4800-5000 元/㎡，位于 6-19 层，可选择返租 10 年。
	越秀岭南隽庭	1 月 18 日	18 日开放销售中心，30 日开放住宅样板房。预计 2 月推出首批住宅，为 1-4 栋，涵盖 81 ㎡两房、91-120 ㎡三房，楼高 25-32 层，2 梯 5 户或 2 梯 6 户。项目临街商铺已经推售，主打 24-205 ㎡，首层层高 6 米，二层层高 3.6 米。
	新鸿基泷景	1 月 24 日	“怀旧青春 珍藏梦想”怀旧主题活动，项目现在推出少量新春精选单位，包括 150-268 ㎡滨江华宅、78-140 ㎡地铁上盖。
	沿海馨庭	1 月 24 日 1 月 25 日	举办“佛山印象.亲子体验.陶艺创作”主题活动。 90 ㎡园景 3 房新品加推，新年钜惠 1 万抵 5 万。
	天湖华府	1 月 31 日	天湖郦都全新东区天湖华府体验中心即将开放。该项目开发的产品是定制的 616 户豪装三四房。当天有衣香鬓影的巴黎时装秀。世界著名水晶饰品品牌施华洛世奇 2015 最新款神秘现身。
	世博嘉园	2 月 1 日	推售【世博中心】公寓产品，涵盖 55-77 ㎡单位，4 梯 12 户，层高 4.5 米，可灵活组合，毛坯发售，首付 5 成，预存 1 万元享 88 折优惠，前 200 名认筹买家可免费赠送夹层。
	瑞安岭南天地	2 月 1 日	3 月将推 3 期“逸轩”组团别墅，涵盖 167-322 ㎡，2.1 举办“无双羊厨王争霸赛”，嘉年华活动且设置亲子互动游戏。

（数据来源：新房网、房讯网、新浪网等）

中原地产 CENTALINE PROPERTY

4.2 报广投放汇总

区域	项目名称	投放时间	投放报纸	版面	投放主题
禅城	天湖华府	2015-1-30	广州日报	FSA1 半版	

（统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报）

（完）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室 邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn