佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANGUI

禅桂房地产市场监测报告

二〇一五年四月

特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

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：市场研究及项目发展部 麦少荘 13630126603

目 录

一、土地市场 3
1.1 本月重点成交地块信息 3
1.2 下月重点出让地块信息 3
二、禅桂住宅物业市场分析 3
2.1 市场总述 3
2.2 禅桂住宅市场供求情况 4
2.2 本月新增供应情况 5
2.3 本月销售金额排名 6
2.4 本月楼盘动态 8
2.5 本月住宅开盘情况 10
2.6 未来市场供应情况预测 13

一、土地市场

1.1 本月重点成交地块信息

(本月暂无土地成交信息)

1.2 下月重点出让地块信息

(下月暂无土地出让信息)

二、禅桂住宅物业市场分析

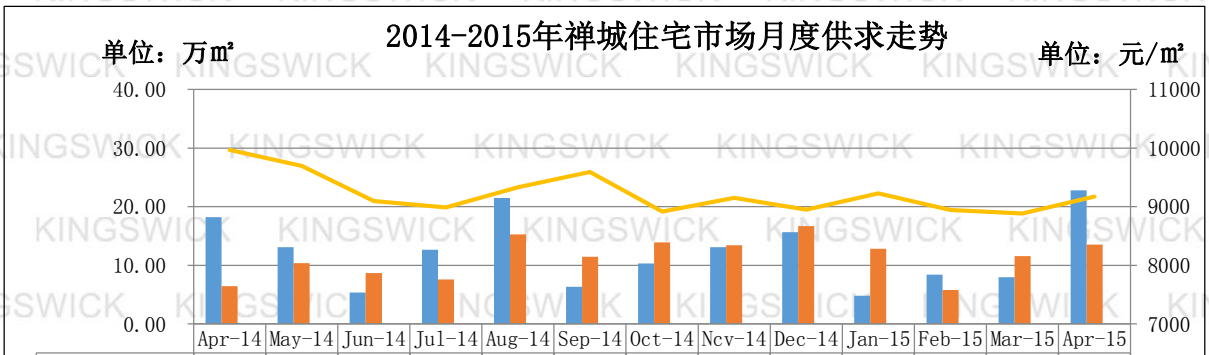
2.1 市场总述

本月位于禅城成交榜首的项目主要是 3-4 月有新推货的中心区楼盘，支撑禅城本月成交量及成交均价均有升幅。月初受清明节影响，整体市场略显冷清；中下旬随佛山全面解限的消息放出，以及“五一”黄金周的临近，多个楼盘相继推新货提前抢占客源。值得一提的是，中心城区楼盘多数已在 3 月扎堆推货，因此本月货源补给滞后。本月推货项目主要集中在禅城西部，西部楼盘的整体售价比中心盘低 2000-4000 元/㎡，吸纳中心溢出的刚需客户，同时或将拉低禅城 5 月成交均价。

桂城方面，保利西雅图低价走量狂推三期，趁着政策利好已推售超千套货源，加上中海万锦熙岸与中海寰宇天下也有推出新货，三盘成交量占据桂城成交总量的 7 成，同时带动桂城 4 月成交量环比增长近 6 成。

“五一”前夕，佛山正式宣布全面退出限购令，此举大大提振市场信心，各楼盘“涨价”之声不断，进一步刺激购房者加快入市，亦使得禅桂市场“五一”期间的销售成绩颇丰。禅城方面经过 3-4 月的推货高峰后，市场将进入休整期，5 月的货源补充明显不足，预计新货量减少或将影响 5 月中下旬成交有所回落。而桂城则因保利与中海依然有大批新货源即将入市，或支撑区域交投热度继续回暖。

2.2 禅桂住宅市场供求情况

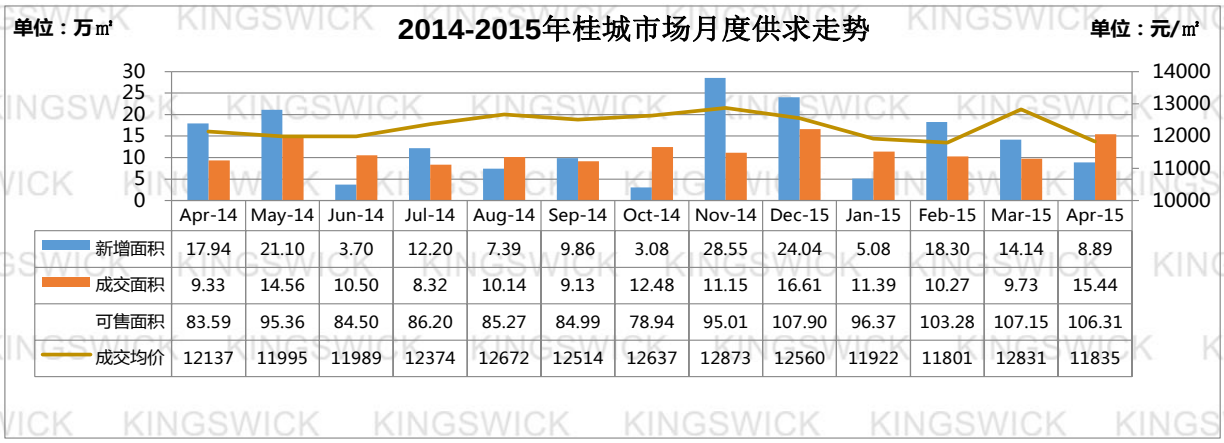


	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15
新增面积	18.20	13.11	5.36	12.66	21.49	6.33	10.29	13.07	15.63	4.81	8.4	7.98	22.76
成交面积	6.46	10.38	8.64	7.58	15.28	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81	5.78	11.58	13.51
可售面积	139.08	145.73	140.71	144.73	158.65	149.70	148.56	147.71	149.92	138.06	133.65	135.85	147.04
成交均价	9970	9696	9094	8987	9330	9592	8914	9151	8947	9229	8944	8882	9170

剔除回迁后的均价： 9631 9393

（备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

本月禅城住宅可售货量为 140 万㎡，约 12926 套，共 73 个项目在售。4 月新增供应 22.76 万㎡，环比增加 185%，同比增加 25%；网签套数 1308 套，环比增加 18%，同比增加 106%；网签面积 13.51 万㎡，环比增加 17%，同比增加 109%；成交均价 9170 元/㎡，环比上升 3.2%，同比下降 8%。



	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-15	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15
新增面积	17.94	21.10	3.70	12.20	7.39	9.86	3.08	28.55	24.04	5.08	18.30	14.14	8.89
成交面积	9.33	14.56	10.50	8.32	10.14	9.13	12.48	11.15	16.61	11.39	10.27	9.73	15.44
可售面积	83.59	95.36	84.50	86.20	85.27	84.99	78.94	95.01	107.90	96.37	103.28	107.15	106.31
成交均价	12137	11995	11989	12374	12672	12514	12637	12873	12560	11922	11801	12831	11835

（注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

本月桂城住宅可售货量为 106.3 万㎡。本月新增预售 8.89 万㎡，环比减少 37%，同比增加减少 50%；网签套数 1465 套，环比增加 62%，同比增加 80%；网签面积为 15.44 万㎡，环比增加 59%，同比减少增加 65%；成交均价 12831 元/㎡，环比下降 7.8%，同比下降 1.7%。

2.2 本月新增供应情况

月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
祖庙	越秀岭南隽庭	2015/4/10	八座，32 层/2 梯 2 户 四座，29 层/2 梯 6 户 二座、三座，32 层/2 梯 5 户	两房/81 三房/91-120 四房/162	54 404 62	5.78
	岭南天地尚苑	2015/4/30	二座、三座，42 层/2 梯 4 户	两房/108-110 三房/124-153	120 208	4.14
	佛山华强广场	2015/4/29	六座，16 层/2 梯 7 户	一房/52 两房/73-82 三房/89	8 70 15	0.71
季华路	卓远广场	2015/4/8	3 座、30 层/2 梯 4 户	三房/90-92	116	1.06
张槎	海湾城	2014/4/23	二十三座，16 层/2 梯 4 户 二十二座，15 层/2 梯 6 户	一房/51 两房/72-74 三房/90-107	74 28 42	1.15
	领地海纳龙庭	2015/4/13	七座，16 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/108	17 46	0.65
	源海悦海湾花园	2015/4/17	5 座 1、2 梯、30 层/2 梯 6 户	三房/89-91	348	3.13
绿岛湖	依云雍景湾	2015/4/24	三座，32 层/2 梯 3 户 12、13、23、24 座，别墅	四房/111-133 别墅/587-697	93 8	1.93
城南	新鸿基泷景	2015/4/29	三座，7 层/1 梯 1 户	四房/409-412 五房/688	6 1	0.32
南庄	龙光水悦龙湾	2015/4/17	7 座、8 座，32 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/111-133	128 128	2.81
	港宏世家	2015/4/15	二十四座，32 层/2 梯 4 户	两房/82 三房/91	62 62	1.08
合计					2100	22.76

桂城						
板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
三山	保利西雅图	2015/4/3	二区 3、12 座，24 层/2 梯 6 户 二区 9 座，31 层/2 梯 4 户 二区 11、15 座，32 层/2 梯 4 户	两房/73-79 三房/88-95 四房/119-143	215 261 200	6.67
桂城	依岸康堤	2015/4/16	44 座，32 层/2 梯 4 户	三房/88-89	248	2．21
合计					924	8.89

2.3 本月销售金额排名

禅城销售金额前二十名

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/㎡）	备注
1	季华路	星星凯旋国际	16067	14517	131	11068	——
2	旧城区	普君新城	15190	14461	156	10504	部分带装修
3	新城	新鸿基泷景	6683	7701	70	8677	——
4	旧城区	瑞安岭南天地	5212	4429	35	11766	部分带装修
5	南庄	龙光水悦龙湾	4673	5741	44	8140	——
6	旧城区	越秀岭南隽庭	4449	3746	39	11876	带装修
7	城南	盛南新都	4263	5044	46	8452	——
8	旧城区	东海银湾	4173	3576	39	11671	部分带装修
9	城南	凯德·城脉	3993	4859	42	8218	——
10	南庄	绿岛明珠花园	3645	5510	44	6614	——
11	南庄	万科城	3140	4479	51	7012	带装修
12	城南	世博嘉园	3045	3585	32	8494	——
13	城南	美誉紫薇花园	2780	4524	51	6144	——
14	城西	源海悦海湾花园	2742	3513	39	7805	——
15	旧城区	佛山华强广场	2716	3237	43	8392	——
16	绿岛湖	招商依云雍景湾	2613	2932	19	8910	——
17	城西	罗马新都	2603	3007	21	8654	——
18	城西	智博E区	2595	3456	35	7508	——
19	旧城区	时代云图	2439	2237	21	10904	部分带装修
20	新城	沿海馨庭	2430	2837	31	8564	——

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（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
1	桂城	中海寰宇天下	48377	303	34513	14017	带装修
2	三山新城	保利西雅图	41086	441	42233	9728	带装修
3	三山新城	中海万锦熙岸	36237	293	31337	11564	带装修
4	千灯湖	中海千灯湖一号	15026	39	9921	15145	——
5	平洲	依岸康堤	8145	100	8979	9070	部分带装修
6	平洲	华福御水岸	6364	57	5372	11847	带装修
7	千灯湖	南海万达华府	5553	45	4095	13559	带装修
8	平洲	富丰新城	5329	69	5548	9604	部分带装修
9	千灯湖	佳兆业.滨江一号	4612	28	3404	13546	——
10	千灯湖	宏鼎景裕豪园	4061	23	3154	12875	带装修

2.4 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城	佛山富力广场	现场活动	周末举办“养生水果节”活动。
		现场活动	周末在销售中心现场进行相框 DIY 等活动
	岭南天地	优惠信息	御苑目前项目限量推出一口价带装修单位，售价 14100 元/㎡
		优惠信息	目前仅剩 270 ㎡联排别墅两套，500 ㎡独栋别墅一套，均价为 35000 元/㎡。现预存 2.5 万享 30 万优惠。
		现场活动	周末举办泳池派对
	华强广场	优惠信息	4.2-4.6 项目推出 20 套特价单位。
	普君新城	优惠信息	现【悦园】处于清货阶段，折后均价 9000 元/㎡，并推出一批一口价单位以 9 折促销
		现场活动	周末举办“水果、糕点免费吃”活动
	时代云图	现场活动	周末举办“云图 1 元拍卖会”活动
	越秀·岭南隽庭	优惠信息	周末举办广场舞大赛
季华路	佛山绿地中心	优惠信息	推出 8 套特价四房单位，面积 116-142 ㎡，售价 10000 元/㎡起，带精装发售。
	星星凯旋国际	现场活动	4.2-4.6 项目举办“砍房价”活动。
城南	凯德城脉	优惠信息	4.10 推出 70 套一口价 8300 元/方特价单位
	华福城南一号	优惠信息	在清 5-7 座尾货，户型包括 67-87、122、147 ㎡的三四房，整体均价 10000-12000 元/㎡，目前购房可享 97x98 折优惠。
	盛南新都	优惠信息	在售 4 座户型为 89-143 ㎡的三四房，6 座主打 84-90 ㎡的两三房单位，整体均价 8500 元/㎡，现购房可享 95x99 折，若能成功推荐 3 个客户，还能享受额外 5 千抵 1.5 万优惠。
亚艺	龙光天湖华府	现场活动	周末举办“趣味抢钱”活动
		现场活动	举办“速度无止境，激情不停歇”活动。现场有 3D 小车 DIY、激情向前冲、速度体感机、窝心揽枕&豪车拼图等活动
新城	沿海馨庭	现场活动	4.4~4.5 举办幸福嘉年华活动，有抱枕 DIY、马克杯 DIY 以及运动 T 恤定制
		现场活动	周末举办"文艺书香"主题嘉年华
	星海岸城市花园	优惠信息	180、187 及 247 ㎡四五房，均价 11000 元/㎡，现购房即享双重 98 折优惠。
	龙光君悦华府	优惠信息	项目在清最后 30 套尾货，售价 9000-9800 元/㎡，预存 5000 元抵 5 万，再享 99x98 折优惠；

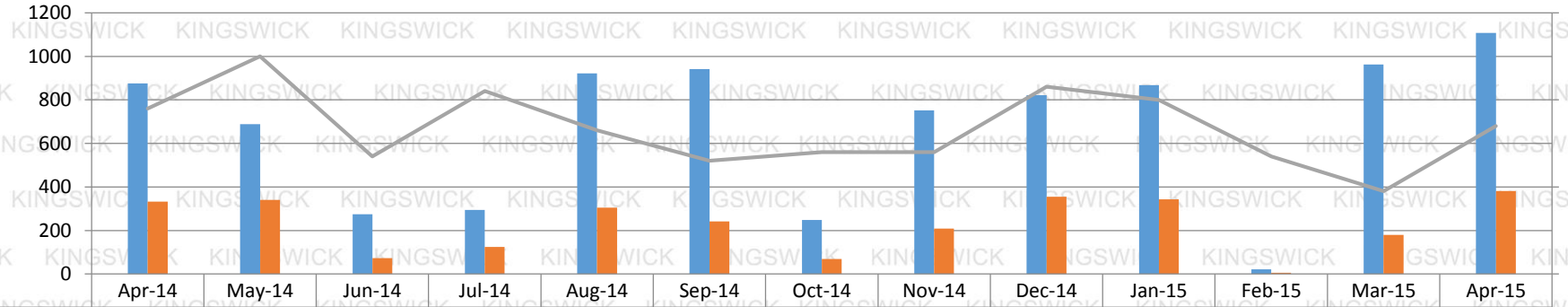
板块	楼盘名称	活动类型	内容
	新鸿基泷景	现场活动	周末举办“超级马里奥的奇幻之旅”活动
		优惠信息	项目在售 1/2/10/11 栋，其中 78-88 ㎡的两房均价 8700-9000 元/㎡，128-142 ㎡均价 9000-9500 元/㎡。目前购房可享 2 万抵 5 万优惠，准时签约还可享额外 99 折优惠
		现场活动	4.18 在项目销售中心举办“澜石小学办学开放日
		现场活动	周末在项目现场举办乐高系列主题活动
城西	卓远广场	优惠信息	现主打 90 ㎡带套间洋房，毛坯 7680 元/方起，认购 2 万抵 8 万，
	卓远云峰	优惠信息	主打约 78 ㎡两房、约 90-110 ㎡三房，认购获 6 千享 98 折优惠，价格 5980 元/㎡起。
	罗马新都	现场活动	4.11-举办“大白”主题展，现场有各种大白百变模型供市民合影留念，还有大白泥人 diy，大白蛋糕 diy 等活动。
南庄	汇银 W 新港湾	优惠信息	在售 70、90 ㎡均价 7500 元/㎡，160 四房为 7600-7800 元/㎡，部分特价单位优惠 5-8 万元
	港宏世家	开放板房	4.18 开放四期 24/25 座样板间，主打 82 ㎡及 92 ㎡的三房户型，现诚意登记，1 万抵 2 万。
	华夏中央广场	优惠信息	项目推出部分特价单位，均为 80 ㎡两房户型，售价 5 字头。
千灯湖	中海千灯湖 1 号	优惠信息	清明节期间推出 10 套一口价单位，面积 190-210 ㎡的四房，毛坯售价 12000-14000 元/㎡。
	宏鼎景裕豪园	现场活动	项目周末举办“骑行达人极限运动知识分享会”
	南海万科广场	现场活动	4.11-4.30 万科广场联手阿里巴巴淘点点共同打造“吃货节”，
	南海万达广场	现场活动	4.4-4.6 举办“万达风筝节”活动，现场还有风筝大赛、风车 DIY、微观景 DIY 等现场活动
		优惠信息	洋房现剩下三十几套 85-87 ㎡的三房单位，均价 14000 元/㎡带精装；公寓主打南 2 栋 58、68 ㎡尾货，均价 13500 元/㎡带精装。预存 3 万享 8 万优惠，商铺预存 9 万享 9 折优惠。
		现场活动	周末举办周年庆，现场有“茶道品茗盛宴”、“川剧”等活动。
桂城	万科金色领域	现场活动	周末举办米兰游系列活动。
	中海寰宇天下	优惠信息	清明节期间推出十套一口价单位，为 89 及 119 ㎡三房，折后价 12500-14000 元/㎡。
	金地珑悦	现场活动	4.4-4.6 举办“最美珑悦”摄影比赛，参与可抽奖机会。
		开放板房	4.19 开放 3 座新品样板房，主打 76 ㎡的两房和 89 ㎡的三房
		现场活动	4.26 末周举办“金地珑悦为你撑”平板撑挑战赛
三山新城	中海万锦熙岸	现场活动	4.26 销售中心现场举办“中外两地学生艺术创作交流计划”

2.5 本月住宅开盘情况

2.5.1 禅城

单位：套

2014-2015年禅城住宅月度开卖货量及推售率对照表



	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15
开卖货量	875	688	274	294	921	941	248	752	821	868	22	963	1108
成交套数	332	341	73	124	305	242	69	209	355	343	6	180	381
推售率	38%	50%	27%	42%	33%	26%	28%	28%	43%	40%	27%	19%	34%

禅城住宅本月开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
季华路	星星凯旋国际	2015-4-4	17 座 02 19 座 04	59	三房	89	10000	毛坯	持平	2 万抵 6 万，开盘 98*99*99*99	3	5%
		2015-4-18	8 座 02、03 17 座 01	90	三房	89	10000-11500	毛坯	持平	--	23	26%
		2015-4-24	14 座	52	四房	184	12500-13500	毛坯	持平	诚意金 10 万，开盘 98*99*99*99	18	35%

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
新城	滨海御庭	2015-4-29	11 座	120	三房	90、92	8200-8700	毛坯	持平	5 万元开盘 96 折	99	83%
城西	智博丽海花园	2015-4-11	5 座	120	三房 四房	92 118-119	7500-8200	毛坯	200	2 万开盘 95 折	15	13%
	海湾城	2015-4-30	15、22、23 座	250	一房 二房 三房	51 72-74 90-109	10000	毛坯	300	2 万抵 5 万，总价再减 5000 开盘 97*93 折	34	14%
	源海悦海湾	2015-4-18	24 座 1 栋	174	三房	89-91	8200	毛坯	持平	3 万减 12 万，98*98*99 折	64	37%
	罗马新都	2015-4-28	7 座	68	三房	89	7500-8500	毛坯	持平	1 万抵 5 万，开盘最低 9 折	17	25%
绿岛湖	依云雍景湾	2015-4-30	3 座 18 层以下	51	四房	144-159	9600-9800	毛坯	持平	南都电商 1 万抵 97 折，98*99 折	28	55%
南庄	港宏世家	2015-4-18	24 座	124	二房 三房	82 91	6300	毛坯	持平	诚意金 1 万抵 2 万	80	65%
合计推货量：1108 套							合计成交（开盘当日）：381 套， 推售率 34%					

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升跌情况

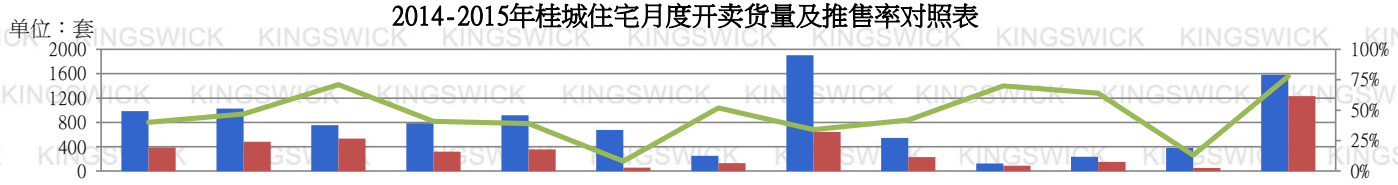
禅城五一期间开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
季华路	雄盛王府广场	2015-5-1	C2 座 7、9、23、25 层	68	复式	80-113	11500-14000	毛坯	持平	2 万抵 5 万，开盘最低 9 折	17	25%
	星星凯旋国际	2015-5-1	19 座 02 梯	30	三房	89	11000	毛坯	持平	--	9	30%
旧城区	岭南天地尚苑	2015-5-1	2 座 15 层以下	56	两房 三房	108 124-153	12000	毛坯	持平	电商 1 万享 98 折，按揭 98 折/一次性 97 折，准签 98 折，开盘 99 折	42	75%
合计推货量：154 套							合计成交（开盘当日）：68 套， 推售率 44%					

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升跌情况

2.5.2 桂城

2014-2015年桂城住宅月度开卖货量及推售率对照表



	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15
开卖货量	983	1030	754	788	919	674	251	1903	546	128	234	384	1585
成交套数	389	484	533	320	354	56	130	644	230	90	150	50	1232
推售率	40%	47%	71%	41%	39%	8%	52%	34%	42%	70%	64%	13%	78%

桂城住宅本月开盘项目汇总

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/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
三山新城	保利西雅图	2015-4-1	三期 9 座、12 座	258	两房 三房 四房	73-77 95 119-127	9000-10500	2000	-500	98*98*98*98*98 折	200	80%
		2015-4-14	三期 14 座	155	两房 三房 四房	76 88-90 120	10000	2000	持平	98*98**98*99*99 折	140	90%
		2015-4-24	三期 7 座 1 梯、13 座	258	两房 三房 四房	73-79 95 120-127	9000-10500	2000	持平	98*98**98*99*99 折	230	89%
		2015-4-29	三期 15 座	155	两房 三房 四房	76 88-96 119	11000	2000	+500	98*98**98*99*99 折	130	84%
	中海万锦熙岸	2015-4-18	1、2、11、12 座	600	三房 四房	89、109 129	1、2 座 10600-13300 11、12 座（9500-12000	2500	+1000	预存 2 千抵 5 万，开盘 98*99 折	500	83%
桂城	中海寰宇天下	2015-4-25	12 座	159	三房 四房	140 216	14000-15000	3000	+500-1000	2 万抵 5 万*97 折	32	20%
合计推货量：1585 套							合计成交量（开卖当日）：1232 套， 推售率约 78%					

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

五一期间开盘项目汇总

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/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
三山新城	保利西雅图	2015-5-2	三期 7 座 2 梯	120	三房 四房	95 119-120	10500	2000	持平	98*98**98*99*99 折	110	92%
平州	依岸康堤	2015-5-1	44 座 1、2 栋	248	三房	88-90	1 栋精装 11000 2 栋毛坯 8800	2500	+300	3 万元抵 6 万元	86	35%
合计推货量：368 套							合计成交量（开卖当日）：196 套， 推售率约 53%					

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升跌情况

2.6 未来市场供应情况预测

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
绿岛湖	2015-5 月	绿岛湖壹号	别墅 洋房	27 --	360-600 140-200	--/毛坯	开放样板房
亚艺	2015-5 月	富凯国际公馆	1 座	51	87、108	11000-12000/毛坯	--
旧城	2015-5 月	佛山富力广场	1 座、2 座	220	87-146	10000-11000/带装修	预存 2 万享 10 万
桂城	2015-5 月	金地珑悦	3 座	180	75-90	11000-12500/带装修	--
平洲	2015-5 月	中海锦苑	6 座	150	90-140	12000-13000/带装修	诚意金 5 千抵 5 万
三山新城	2015-5 月	中海万锦熙岸	3、4 座	300	90-129	11000-14000/带装修	诚意金 5 千抵 5 万
千灯湖	2015-5 月	中建灯湖领秀	1、3 座	450	67-135	12000-14000/毛坯	冻结 2 万抵 6 万
合计		共 1378 套					

（完）

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市荔湾区中山七路 50 号西门口 1702-03、18 楼

电话：（020）8356 0280　　传真：（020）8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市禅城区季华五路 2 号卓远国际商务大厦 1 座 1004-1005 室

电话：（0757）8321 8338　　传真：（0757）8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路 88 号太阳广场东楼 2 楼 B1-B3 室

电话：（021）6278 2929　　传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道 86 号金和大厦 1005 室

电话：（0771）588 5330　　传真：（0771）588 5332

http://www.kingswick.com