佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANGUI

禅桂房地产市场监测报告

二〇一五年二月

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 5
二、禅桂住宅物业市场分析 6
2.1 市场总述 6
2.2 禅桂住宅市场供求情况 6
2.2 本月新增供应情况 7
2.3 本月重点项目成交 9
2.4 本月住宅开盘情况 13
2.5 未来市场供应情况预测 15

一、土地市场

区域土地市场综述：

2 月份禅桂片区土地成交 2 宗，不成交 2 宗，市场表现喜忧参半。喜是品牌开发商的回归；去年品牌开发商在土地市场鲜有动作，去年下半年以来，利好房地产的政策相继出台，开发商拿地信心回升，而政府亦适时增加优质地块的供应，预计后市将有更多品牌开发商加入竞地。忧是重拍流拍情况持续，开发商对价格及商业指标比较敏感，加上本月流拍及停拍的两宗地块处于禅城西部，自有需求及对外部吸引力有待挖掘与提升，致使宗地不成交。另外，原泰格高尔夫球场将于 3 月底进行第三次出让，相比前两次出让的价格和商业指标均有调低。目前已有不少开发商对其虎视眈眈，预计本次出让成功机率很大。

1.1 本月重点成交地块信息

成交时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
2015/2/5	TD2015（CC）WG002	市东路东侧、佛平路北侧一、二号地块	商住	3.4	17.11	63305	0%	3700	越秀地产
1） 住宅计容面积≤9.06 万㎡；商业、文娱计容面积≤8.05 万㎡ 2） 宗地须建设回迁安置住宅 479 套（428 套按套内面积计共 27085 ㎡，51 套按建筑面积计共 5340 ㎡）；商业、商务物业 12 套（8 套按套内面积计共 1850 ㎡，4 套按建筑面积计共 6793 ㎡）；地下车位 132 个（建筑面积约 4620 ㎡）									
分析：1、地处祖庙商圈，禅桂交汇处，周边配套成熟，颇具商业价值。 2、回迁面积较大，一定程度上影响整体规划。									
2015/2/4	TD2015（CC）WG001	禅城区物华路北侧、华宝路东侧	商住	1.03	4.62	10416	0%	2255	流拍
1） 兼容居住建筑的用地面积不得超过 3080 ㎡，居住计容建筑面积不能超过 18480 ㎡。									
分析：地块小而狭长，被厂企包围，居住环境欠佳，而且周边品牌房企林立，竞争颇为激烈，但优势在于地块北侧为张槎中心小学。									

成交时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
2015/2/6	TD2015（CC）WG003	科海路南侧、禅港路西侧	商住	3.68	11.04	37960	0%	3438	停止出让
1） 商业设施用地面积：≤22082 ㎡									
分析：1、周边高档项目林立，令房企进驻有所顾忌。 2、处于地铁 2 号线绿岛湖站上，周边绿化以及景观资源优势明显。									
2015/2/9	TD2015（NH）WG001	桂城街道桂澜路以东地段	商住	18526.5	55579.5	33300	9%	5991	保利地产
1） 商业用房计容面积：≥3000 ㎡，且≤15000 ㎡。									
分析：1、位于金融新高区商业轴线上，地块上盖物业，而且地块方正，易于地块规划设计。 2、周边有万科广场、中海寰宇城等购物中心，地块西侧为休闲公园。									

成交时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者

1.2 下月重点出让地块信息

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	楼面起拍价（元/㎡）
2015/3/31	TD2015（SZ）WG001	禅城区文华中路东侧、彩虹路北侧	商住	2.84	≤3.5	9.94	48000	4829
1） 商业计容建筑面积≤39763 ㎡；公交站场 1 处≥2000 ㎡；地下车库建筑面积≤31439 ㎡								
分析：该地块为第三次出让，之前因地价高、商业指标高而二度流拍。本次容积率由 4.5 下调至 3.5，计容建筑面积减少 2.8 万方，出让金额再下降 1.5 亿元，商业比例由第二次的 60%降至 40%，住宅比例加大。								

二、禅桂住宅物业市场分析

2.1 市场总述

本月禅城区受传统春节节点的影响，供求双方入市积极性下降，区域各项供求指数也随之呈现降幅，不少楼盘在本月成交套数仅为个位数。虽有各楼盘通过抢年货、抢红包、送挥春等迎春暖场活动增加人气，但春节的实质优惠较少，难以促使成交。

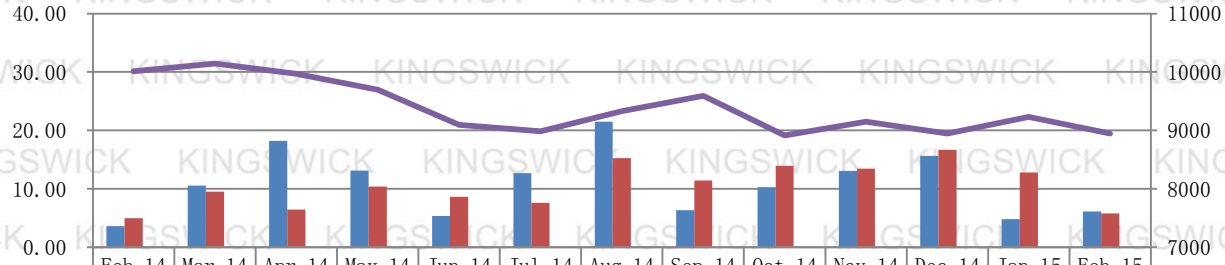
桂城方面，由于万科金域中央网签 638 套给区域成交量提供助力，加上南海万科广场新货及时网签，两盘成交套数占总成交套数的 68%。

据我司预测，3 月份禅桂片区有 15 个项目将近 2000 套新货推出市场，其中不乏龙光天湖华府、越秀南岭隽庭的高地价新盘。央行降息对供需双方入市信心起到一定的提振作用，然而微刺激仍难收获火爆场面，各盘仍需合理定价以引导客户消费。

2.2 禅桂住宅市场供求情况

2014-2015年禅城住宅市场月度供求走势

单位：万㎡　　单位：元/㎡

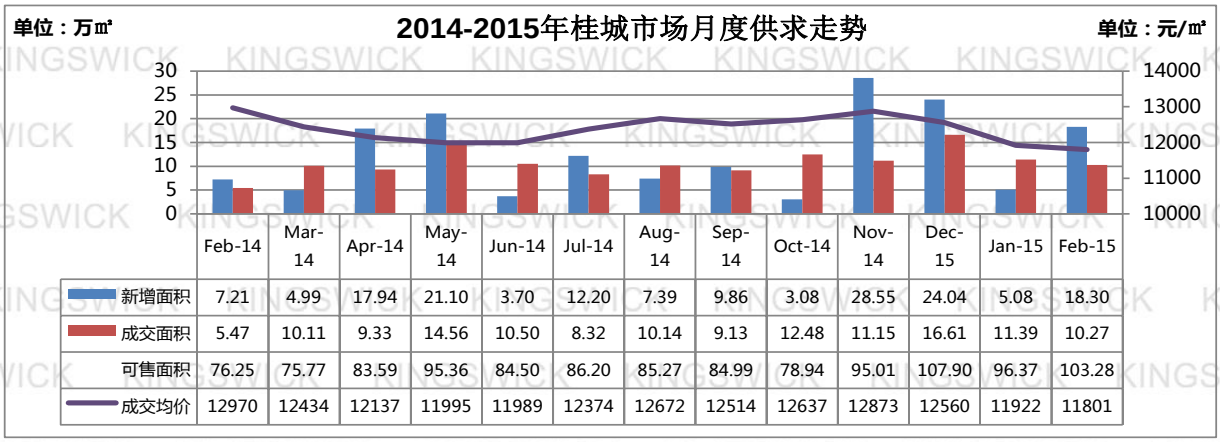


	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Ncv-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
新增面积	3.59	10.57	18.20	13.11	5.36	12.66	21.49	6.33	10.29	13.07	15.63	4.81	6.12
成交面积	4.94	9.49	6.46	10.38	8.64	7.58	15.28	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81	5.78
可售面积	124.73	130.36	139.08	145.73	140.71	144.73	158.65	149.70	148.85	148.00	150.21	138.35	131.66
成交均价	10015	10147	9970	9696	9094	8987	9330	9592	8914	9151	8947	9229	8944

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 131.66 万㎡，约 12884 套，共 63 个项目在售。2 月新增供应 6.12 万㎡，环比增加 27%，同比增加 70%；网签套数 553 套，环比减少 55%，同比增加 18%；网签面积 5.78 万㎡，环比减少 55%,同比增加 17%；实现成交均价 8944 元/㎡，环比下降 3%，同比下降 11%。



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-15	Jan-15	Feb-15
新增面积	7.21	4.99	17.94	21.10	3.70	12.20	7.39	9.86	3.08	28.55	24.04	5.08	18.30
成交面积	5.47	10.11	9.33	14.56	10.50	8.32	10.14	9.13	12.48	11.15	16.61	11.39	10.27
可售面积	76.25	75.77	83.59	95.36	84.50	86.20	85.27	84.99	78.94	95.01	107.90	96.37	103.28
成交均价	12970	12434	12137	11995	11989	12374	12672	12514	12637	12873	12560	11922	11801

（注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

本月桂城住宅可售货量为 103.28 万㎡。本月新增预售 18.30 万㎡，环比增加 260%，同比增加 154%；网签套数 1093 套，环比减少 5%；网签面积为 10.27 万㎡，环比减少 10%，同比增加 88%；成交均价 11801 元/㎡，环比下降 1%，同比减少 9%。

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㎡）
城南	美誉紫薇花园	2015/2/3	三座、32 层/2 梯 4 户	二房/83-86 三房/105	84 28	0.99
张槎	领地海纳龙庭	2015/2/4	八座、16 层/2 梯 4 户	三房/89-109	64	0.66
绿岛湖	招商依云雍景湾	2015/2/9	六座、二十座、二十二座/低层别墅	别墅/588-703	4	0.26
季华路	雄盛王府井广场	2015/2/15	1 座、31 层/5 梯 17 户 2 座、28 层/5 梯 17 户	复式/80、113	459	4.21
合计					639	6.12

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㎡）
千灯湖	佳兆业滨江一号	2015/2/9	3 区 5-7 座，30 层/2 梯 4 户	三房/88-91 四房/118、143	261 87	5.74
	万科金域中央	2015/2/11	一区 1 座、6 座，41 层/2 梯 6 户	三房/88-89 四房/143	440 40	2.26
	中海寰宇天下	2015/2/13	3 座，60 层/2 梯 6 户	三房/89-98 四房/119-121	260 203	4.82
桂城	南海万科广场	2015/2/13	4 座 1 栋、2 栋，40 层/2 梯 6 户	三房/86-89 四房/113	390 203	4.35

平洲	华福御水岸	2015/2/15	10 座，31 层/2 梯 4 户	三房/86-89 四房/118	87 29	1.13
合计					2000	18.3

2 月禅城有四盘取得新货预售，其中美誉紫薇花园项目已在本月内入市，还有雄盛王府广场首批复式产品即将推出市场，届时将丰富市场产品结构。桂城方面，共有 5 盘获得预售，新增面积约 18 万㎡，其中 86-91 ㎡三房产品占 7 成以上，为即将到来的 3 月提供充足的货源。

2.3 本月重点项目成交

禅城月度重点项目月度成交套数排名表

项目名称（洋房+别墅）	1月	2月				本月活动
	成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	近2个月是否有推货	
普君新城	64	72	8172	9591	是	● 推出部分精选特惠单位，成交最高获万元红包，并可砸金蛋赢5000元购房基金。
华阳嘉苑	99	65	6998	9388	是	—
美誉紫薇花园	75	65	5948	5646	是	——
星星凯旋国际	156	30	3186	11022	是	● 2.2-2.8期间举办“超级家电抽奖”活动，设有彩电、冰箱、电炖锅等奖品。 ● 2.14~2.17举办“花街遇财神”活动，同时认购可获199888购房红包
万科城	57	26	2233	7041（带装修）	否	● 2.7-2.8进行新年挥春写意活动 。 ● 项目销售中心在春节期间有“财神派红包”活动，购房有机会参与万元家
盛南新都	20	21	1683	8181	否	——
港宏世家	5	19	1683	6405	否	——
东海银湾	34	18	1873	11622（部分带装修）	否	——
新鸿基泷景	37	17	2676	8917	否	● 1.31-2.1举办“各色年货，趣味迎春互动”活动。
龙光水悦龙湾	55	13	1694	6105	否	● 2.1举办“龙湾大狂欢 .幸福过新年”主题活动。 ● 2.14推出“甜蜜派送”主活动，对来访客户赠送玫瑰花和巧克力。
沿海馨庭	39	12	1115	8602	否	——
世博嘉园	65	11	1179	9270	是	——
天丰国际	37	11	1019	9485	否	——
佛山绿地中心	24	10	1103	10612（部分带装修）	否	● 2.14举办“用‘王’的方式真情告白”情人节活动 。 ● 2.14~15项目进行“衣锦还乡，绿地护航”活动 。
海湾城	22	10	954	9549	否	● 2.1-2.8期间邀请书法名家为业主和客户书写贺年挥春，同时派送利是封。 ● 2.7-2.8举办“缤纷糖果狂欢派对”活动。

项目名称（洋房+别墅）	1月	2月				本月活动
	成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	近2个月是否有推货	
滨海御庭	49	9	762	7839	是	——
智博E区	8	9	828	8890	否	——
汇银W新港湾	27	8	714	7149（部分带装修）	是	——
瑞安岭南天地	9	8	1333	18817（含别墅）	否	● 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。
时代云图	15	8	897	10636（带装修）	否	——
华夏中央广场	7	7	654	6286	是	● 春节期间推出“新春大粉红，好礼不断刮出来”的微信抽奖活动。
罗马新都	29	7	769	8310	否	——
兆阳御花园	8	7	1052	11637	否	——
卓远云峰	19	7	576	6780	否	——
华福城南一号	6	6	679	9898	否	——
龙光君悦华府	23	6	579	9175	否	——
领地海纳龙庭	7	6	615	7210	否	● 2.1-2.28期间推出“暖春行动，新年购房八重豪礼”，其中包括购房送2年物管费、送家电、旅游大奖、年货大礼包等。
绿岛明珠	15	6	861	6901（部分带装修）	否	——
明福智富广场	17	6	477	7721	否	——
雅居乐曼克顿山	7	5	910	9159	否	——
佛山万科广场	22	4	459	11784（带装修）	否	● 项目在清五期五座十余套尾货，整体均价13000元/㎡，购房送5000元新春礼包。
佛山雅居乐花园	4	4	611	9062	否	——
百业泮尚	8	3	282	7141	是	——
怡翠宏璟	0	3	237	9349	否	——
源海悦海湾	50	3	268	7466	否	——

项目名称（洋房+别墅）	1月	2月				本月活动
	成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	近2个月是否有推货	
保利天玺	7	2	382	10592（带装修）	否	——
恒强春天里	1	2	186	7121	否	——
星海岸	3	2	360	9456（带装修）	否	——
招商依云雍景湾	12	2	289	9435	是	——
季华金品	10	1	37	12237	否	——
凯德·瀚城	2	1	268	8757	否	——
逸彩美寓	0	1	82	7500	否	——

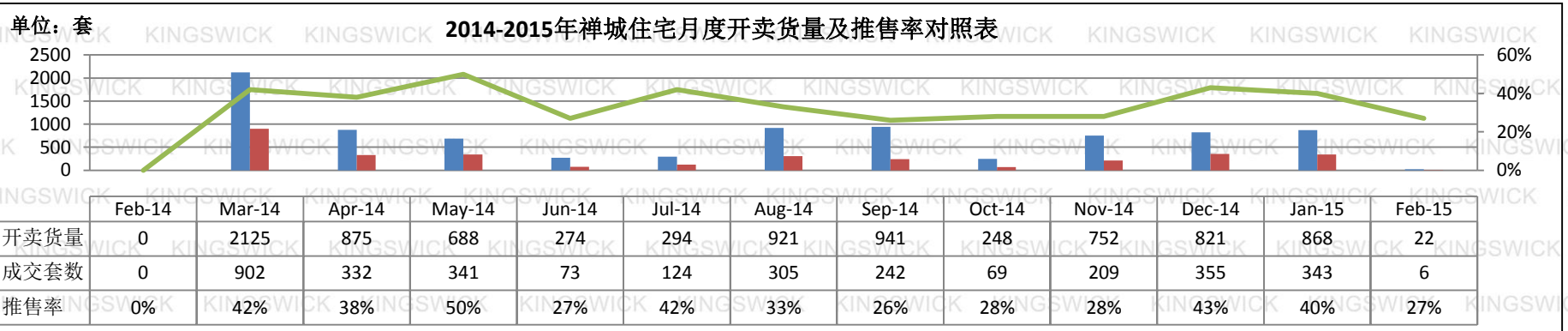
项目名称（住宅公寓）	1月	2月				本月活动
	成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	近2个月是否有推货	
星晖盛汇园	11	6	352	7646	否	——
凯德·城脉	10	4	216	7883	否	● 现购房可享98折优惠，购房可获赠车位10年使用权。
玫瑰铂金公馆	2	4	232	9185	否	——
铂顿国际公寓	7	3	156	16641	否	——
东海银湾	9	2	77	10620	否	——
天御尚城	1	1	50	9733	否	——

桂城重点项目月度成交排名表

项目名称（洋房+别墅）	1月	2月				本月活动
	成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	近2个月是否有推货	
万科金域中央	356	638	57877	11204（带装修）	是	● 项目会在春节推出10套新春特惠单位，可享额外98折。
南海万科广场	1	103	9420	14496（带装修）	是	● 2.14进行“玫瑰之约，环球寻爱”之旅的主题活动。
富丰新城	109	81	6813	10344（带装修）	是	● 2.28-3.5期间成交客户赠送8888元新春大礼包，且可参与“砸金蛋，赢家电”的抽奖活动。
中海寰宇天下	165	68	7306	13348（带装修）	是	● 春节期间推出一次性购房享96折，按揭享97折，另外2月28日前购房可享额外98.5折。
保利西雅图	135	61	5753	10921（带装修）	是	● 春节期间购房额外88折。
依岸康堤	83	29	2729	9033（带装修）	否	● 2.7-2.8举办2015迎春接福贺羊年暨业主回馈抽奖活动，现场同时设置写对联、财神送礼、小丑互动等环节。
宏鼎景裕豪园	60	28	3860	12879（带装修）	否	● 2.1-2.16期间进行贺年挥春与来访派送利是封活动。
南海万达华府	44	24	2365	15113（带装修）	是	● 2.1举办乐队争霸赛活动。
越秀星汇云锦	45	18	994	15572（带装修）	是	● 近期购房还有抽奖扣减房价的活动。
佳兆业.滨江一号	53	14	1951	13187	否	——
华福御水岸	45	14	1258	11058（带装修）	否	——
中海千灯湖一号	29	7	1608	13375	是	——
金地珑悦	10	6	538	12452（带装修）	否	● 2.1-2.15期间凭项目利是封即可上门拿2015年台历一份与“2015新年狂欢大抽奖”抽奖券一张。 ● 凭春节期间“酒楼、购物中心、火车票小票或发票”可到销售中心抽取礼品。
利海尖东半岛	3	1	106	13501（带装修）	否	——
丽雅嘉园	5	1	91	10139	否	——

2.4 本月住宅开盘情况

2.4.1 禅城



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
开卖货量	0	2125	875	688	274	294	921	941	248	752	821	868	22
成交套数	0	902	332	341	73	124	305	242	69	209	355	343	6
推售率	0%	42%	38%	50%	27%	42%	33%	26%	28%	28%	43%	40%	27%

禅城住宅本月开盘项目汇总

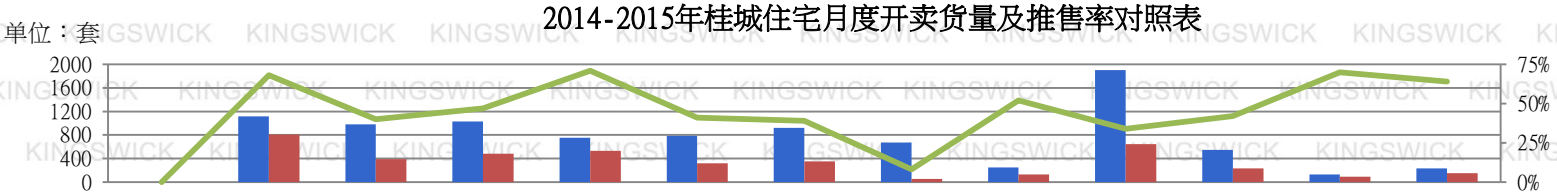
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
张槎	绿地未来城	2015/2/1	15 座 01、02 单元	22	三房	90	7000-7500	毛坯	持平	认筹 1 万抵 10 万，直减 24080 再减 6666 再减 3333 元，99X97 折	6	27%
合计推货量：22 套							合计成交（开盘当日）：6 套， 推售率 27%					

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

张槎片区受自身消化力限制，开发商的推货节奏缓慢，较多项目选择自然销售，本月仅绿地未来城一盘推出部分单位，以折扣噱头吸引客户入场，同时带动余货销售。

2.4.2 桂城

2014-2015年桂城住宅月度开卖货量及推售率对照表



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
开卖货量	0	1118	983	1030	754	788	919	674	251	1903	546	128	234
成交套数	0	807	389	484	533	320	354	56	130	644	230	90	150
推售率	0%	68%	40%	47%	71%	41%	39%	8%	52%	34%	42%	70%	64%

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	新推货量（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
桂城	南海万科广场	2015/2/7	4 座 2 栋	234	三房 四房	86-89 113	13000-15000	2500	持平	诚意金 1 万抵 2 万，开盘额外 98*98 折	150	64%
合计推货量：234 套							合计成交量（开卖当日）：150 套， 推售率约 64%					

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

本月内，仅有桂城南海万科广场进行加推，项目在之前已开始接受预选，项目周边配套较成熟，一直颇受周边客户青睐，本批新货消化率超六成。

2.5 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）	预计均价	单元面积（㎡）	备注
祖庙	2015-3 月	越秀岭南隽庭	2、4、8 座	354	12000-14000/部分带装修	81-120	诚意金 2 万享 8 折
	2015-3-28	华强广场	2、4、5 座	--	8500-9500/毛坯	45-90	预存 5 千元抵 2 万
	2015-3 月	普君新城华府	9 座	120	10000-11500/毛坯	120-135	--
季华路	2015-3 月	雄盛王府广场	1 座	238	毛坯发售	复式 78-113	诚意金 2 万抵 5 万
	2015-3 月	卓远广场	3 座	120	毛坯发售	90	诚意金 2 万抵 8 万
	2015-3-28	智博丽海花园	5 座	120	7000-8000/毛坯	92、118	预存 2 万开盘 95 折
亚艺	2015-3 月	龙光天湖华府	7 座	160	12000-14000/带装修	89-113	诚意金 2 万享 98 折
城南	2015-3 月	新鸿基泷景	星寓	150	9000-10000/毛坯	78-128	诚意金 2 万抵 5 万，额外 98 折
	2015-3 月	兆阳御花园	10 座	50	毛坯发售	203	--
张槎	2015-3 月	领地海纳龙庭	8 座	64	7500/毛坯	89-109	诚意金 5 千享 95 折
	2015-3 月	零壹科技园	公寓	--	6000-7000/毛坯	40-80	开放样板房
	2015-3 月	智慧新城	T24 座	348	8000-9000/毛坯	88-91	--
南庄	2015-3 月	港宏世家	4 期	--	5500-6500/毛坯	90-120	--
绿岛湖	2015-3 月	绿岛湖壹号	别墅 洋房	27 --	毛坯发售	360-600 140-290	--
千灯湖	2015-3 月	宏鼎景裕豪园	12、13 座	260	13500/带装修	90-127	登记可享 99 折，并送新年礼包
平洲	2015-3 月	中海锦苑	6 座	150	12000-13000/带装修	90-140	--
合计		共 2161 套，其中洋房 2134 套，别墅 27 套。					

禅城，3 月份预计有 12 个目推货，产品以三房户型为主，同时还有公寓、复式产品进行补充，其中，备受关注的“地王”龙光天湖华府、越秀岭南隽庭全新项目亦将于 3 月底入市。

（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