佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANGUI

禅桂房地产市场监测报告

二〇一五年一月

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 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 8
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：

1 月份禅桂片区无重点地块成交，而 2 月份，暂录得 4 宗地块出让，截至 2 月 10 日，有 2 宗地块不成交，另外，位于祖庙市东路旁的商住用地由越秀地产以底价竞得，位于桂澜路以东地块由保利华南溢价成交。祖庙市东路旁的商住用地，在降价 1.5 亿元后再次出让，用于仁寿寺回迁安置，住宅回迁面积占据比重较大，依托周边片区成熟的商圈作支撑。而桂城中海寰宇天下北侧地块，地块临近地铁站和桂城商圈，有较大开发前景。

1.1 本月重点成交地块信息

(暂无重点地块成交)

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/㎡）
2015/2/4	TD2015(CC)WG001	禅城区物华路北侧、华宝路东侧	商住	1.03	≤4.5	4.62	10416	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，易于地块规划。地块被厂企包围，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。

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/㎡）
2015/2/5	TD2015(CC)WG002	市东路东侧、佛平路北侧一、二号地块	商住	3.4	1：≤4.5 2：≤6.0	17.11	63305	3700

越秀以底价成交

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。

2015/2/6	TD2015(CC)WG003	科海路南侧、禅港路西侧	商住	3.68	≤3.0	11.04	37960	3438

终止挂牌

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。

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/㎡）
2015/2/9	TD2015(NH)WG001	桂城街道桂澜路以东地段	商住	1.85	1.5-3.0	5.56	30600	5506
保利华南以 3.3 亿成交，楼面地价 5991 元/㎡，溢价率 8.82%								

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。

二、禅桂住宅物业市场分析

2.1 市场总述

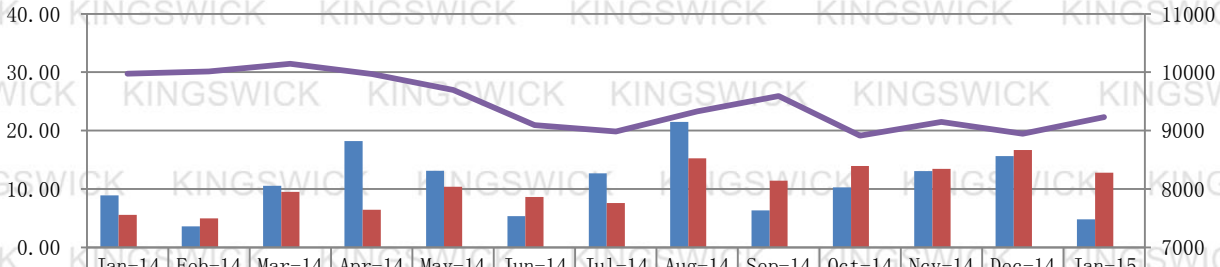
本月禅城成交总体情况“量跌价升”。主要是外围低价项目成交量的减少对量价的拉动力减弱；另一方面是本月内开卖项目多集中在中心区域，新货补给充足，配合促销活动促使成交明显上升。本月推货共 6 次，其中星星凯旋国际开卖成绩尤为突出，亚艺板块华阳嘉苑以 8 字头低价入市，亦取得较好的市场反响。

桂城方面，中海寰宇天下、万科金域中央、保利西雅图、富丰新城的四个项目合计网签量 5.4 万方，占总量约半数。其中，中海寰宇天下新货网签量从上月 5.6 万方大幅下降至本月 1.8 万方，对片区支撑减弱。

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

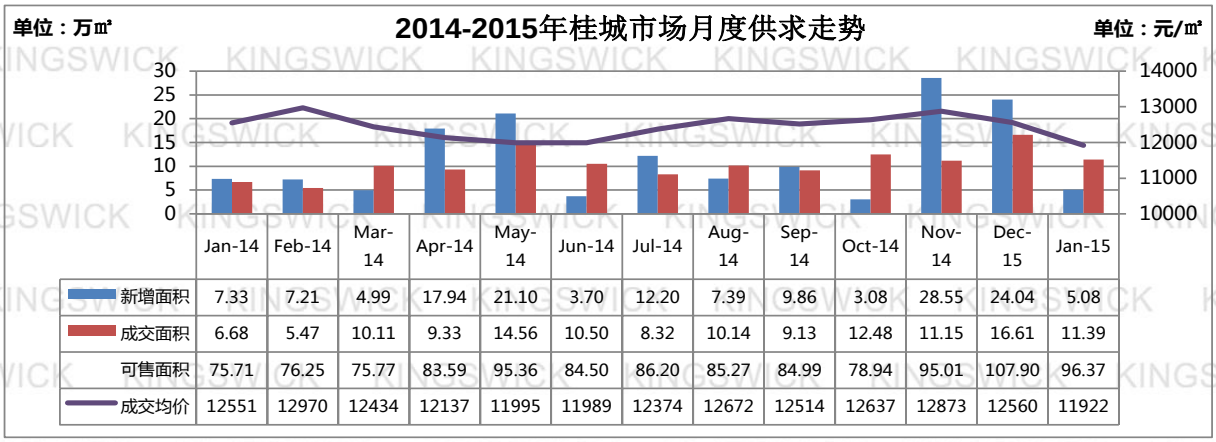
单位：万㎡　　单位：元/㎡



	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15
新增面积	8.90	3.59	10.57	18.20	13.11	5.36	12.66	21.49	6.33	10.29	13.07	15.63	4.81
成交面积	5.58	4.94	9.49	6.46	10.38	8.64	7.58	15.28	11.43	13.92	13.42	16.67	12.81
可售面积	126.71	124.73	130.36	139.08	145.73	140.71	144.73	158.65	149.70	148.85	148.00	150.21	138.35
成交均价	9977	10015	10147	9970	9696	9094	8987	9330	9592	8914	9151	8947	9229
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 138.35 万㎡，约 13890 套，共 63 个项目在售。1 月新增供应 4.81 万㎡，环比减少 69%，同比减少 46%；网签套数 1216 套，环比减少 23%，同比增加 139%；网签面积 12.81 万㎡，环比减少 23%,同比增加 130%；实现成交均价 9229 元/㎡，环比上升 3%，同比下降 7%。



	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-15	Jan-15
新增面积	7.33	7.21	4.99	17.94	21.10	3.70	12.20	7.39	9.86	3.08	28.55	24.04	5.08
成交面积	6.68	5.47	10.11	9.33	14.56	10.50	8.32	10.14	9.13	12.48	11.15	16.61	11.39
可售面积	75.71	76.25	75.77	83.59	95.36	84.50	86.20	85.27	84.99	78.94	95.01	107.90	96.37
成交均价	12551	12970	12434	12137	11995	11989	12374	12672	12514	12637	12873	12560	11922

（注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

本月桂城住宅可售货量为 96.37 万㎡。本月新增预售 5.08 万㎡，环比减少 79%，同比减少 31%；网签套数 1149 套，环比减少 28%；网签面积为 11.39 万㎡，环比减少 31%，同比增加 71%；成交均价 11922 元/㎡，环比、同比均下降 5%。

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㎡）
南庄	万科城	2015/1/9	5 区 13 座，28 层/2 梯 6 户	三房/84-88	162	1.40
季华路	星星凯旋国际	2015/1/9	16 座、29 层/2 梯 3 户 18 座、31 层/2 梯 4 户	三房/88-128 四房/124-142	75 118	1.02 1.27
城南	美誉紫薇花园	2015/1/16	4 座、32 层/2 梯 4 户	三房/86-104	123	1.12
合计					478	4.81
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	2015/1/9	23 座，33 层/2 梯 5 户 11 座，33 层/2 梯 4 户	两房/71 三房/94-100 四房/119-144	32 192 64	2.94
千灯湖	万科金域中央	2015/1/28	一区 2 座，41 层/2 梯 6 户	三房/89	239	2.14
合计					527	5.08

临近春节假期，开发商推货节奏有所放缓，禅城仅有三盘取得新货预售，其中有部分新增项目已在本月内入市，使供应得到及时补充。桂城方面，新增供应量亦骤减，仅有两项目取得预售证，新增产品主力为三房户型，占新增总量的八成。

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）	12 月	1 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	
星星凯旋国际	72	156	20294	11515	是	● 1.10 举办手工小屋 DIY 和编制中国结的活动，期间可观赏空手道表演。 ● 1.17 举办“亲子音乐会”少儿才艺表演秀活动。 ● 1.19-1.31 期间举办“超级家电大抽奖”活动，成交即可抽彩电、冰箱等家电器。
华阳嘉苑	—	99	8895	8826	否	● 1.24 开放 3 座 133-146 ㎡样板房。
美誉紫薇花园	62	75	6658	6096	是	● 月内进行年底限时 5 千抵 2 万特惠活动，其中推出 42 万两房、53 万三房活动。
世博嘉园	16	65	7965	9794	否	——
普君新城华府	89	64	5782	9768	是	● 1.10 举办“陶气洋洋，与您相悦——羊年生肖陶塑展暨智尚学校童装设计 SHOW”活动。 ● 1.24-25 邀请泥土师傅现场制作“小羊肖恩泥土羊咩咩”DIY 活动，另外旧带新来访即送电影票。
万科城	81	57	4918	7053(带装修)	是	● 1.10-11 进行喜气洋洋、吉祥宝贝、福春挂件、风车、笔筒等的儿童 DIY 活动。
龙光水悦龙湾	66	55	7342	5942	是	● 1.10 与建设银行合作举办金融理财讲座活动。 ● 1.12-18 期间推出新年成交 6 重大礼，另外现场进行抽奖活动，可获海南旅游礼券。
源海悦海湾	117	50	4516	7100	是	——
滨海御庭	151	49	4377	9287	是	——
沿海馨庭	35	39	3881	8740	否	● 1.10-11 举办“佛山印象.亲子体验.扎狮文化”主题活动。 ● 1.24-25 举办“佛山印象.亲子体验.陶艺创作”主题活动。
天丰国际	77	37	3415	9320	是	——
新鸿基泷景	57	37	4738	8599	是	——
东海银湾	56	34	3247	11508（部分带装修）	否	——

项目名称（洋房+别墅）	12月	1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	
罗马新都	30	29	3484	8261	是	——
汇银W新港湾	33	27	2416	7081（部分带装修）	否	● 1.19-1.31 期间推出成交即送 iphone6 且可参与“一元秒杀”家电抽奖活动、老带新成交即可获 2 千元物管费与获得油米礼包购房四重奏。
佛山绿地中心	72	24	2826	10474（部分带装修）	否	——
龙光君悦华府	44	23	2205	8994	否	——
佛山万科广场	61	22	2629	11964（带装修）	否	——
海湾城	24	22	2136	9478	否	● 1.24-25 举办“缤纷糖果狂欢派对”，书法大师即场为业主和客户书写挥春活动。
盛南新都	24	20	1867	8276	是	——
卓远云峰	5	19	1638	6829	否	● 1.10-1.11 举办“抢钱”活动。
明福智富广场	23	17	1507	8027	否	——
绿岛明珠花园	19	15	2114	7671（部分带装修）	否	——
时代云图	23	15	1682	9864（带装修）	否	——
招商依云雍景湾	70	12	1808	8869	是	——
季华金品	5	10	695	11030	否	——
瑞安岭南天地	8	9	2007	19759（含别墅、部分带装修）	否	——
百业沣尚	17	8	822	7321	否	——
兆阳御花园	5	8	1308	11464	否	——
智博E区	21	8	798	8296	否	——
保利天玺	9	7	1183	9800（带装修）	否	——
华夏陶瓷中央广场	—	7	647	6216	否	——
领地海纳龙庭	7	7	586	7137	是	——

项目名称（洋房+别墅）	12月	1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	
雅居乐曼克顿山	35	7	743	9491	否	——
星晖盛汇园	9	6	683	7082	否	——
华福国际公馆	2	6	649	9850	否	——
凯德·城脉	12	5	751	9994	否	——
港宏世家	39	5	360	5311	否	——
佛山雅居乐花园	8	4	562	8609	否	——
九鼎国际	2	3	204	5000	否	——
星海岸	2	3	536	10724（带装修）	否	——
凯德·瀚城	2	2	531	8825	否	——
御璟上院	29	2	171	7337	否	——
天御尚城	4	1	93	7113	否	——
恒强春天里	3	1	55	7700	否	——
锦隆花园	2	1	104	9952	否	——
依云上城	—	1	117	10490	否	——
卓远广场	—	1	91	10018（ 带装修）	否	——

项目名称（住宅公寓）	12 月	1 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	15	11	645	7307	否	——
凯德·城脉	8	10	515	8037	否	——
东海银湾	9	9	341	10929	否	——
铂顿国际公寓	11	7	346	19645	否	——
喜居	2	2	95	6441	否	——
玫瑰铂金公馆	8	2	91	9226	否	——
天御尚城	4	1	51	10886	否	——

桂城重点项目月度成交排名表

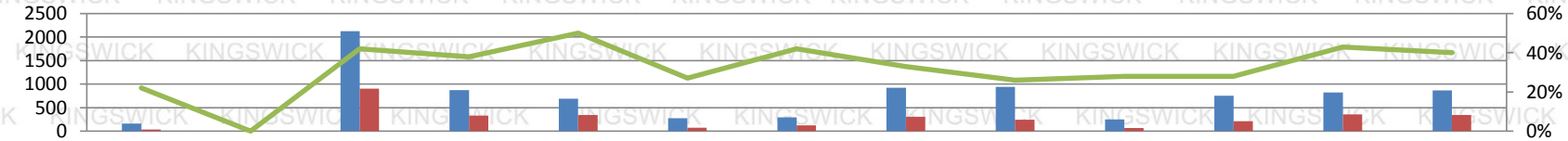
项目名称（洋房+别墅）	12 月	1 月				本月活动
	成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	近 2 个月是否有推货	
万科金域中央	174	356	31914	11209（带装修）	是	● 1.10-11 进行万大侠送温暖，一元竞拍活动。
中海寰宇天下	541	165	18773	13253（带装修）	是	● 十周年入场有礼，旧客有礼，团购有礼三重大礼包。
保利西雅图	142	135	13027	11154（带装修）	是	● 1.17-1.18 举办“抢滩淘金，赢金块”活动，可享 5 折购房优惠。
富丰新城	111	109	9498	11268（带装修）	是	● 1.24 举办“富丰新城雀圣争霸赛”活动。
依岸康堤	5	83	6969	8068	是	——
宏鼎景裕豪园	108	60	7645	12889（带装修）	否	——
佳兆业.滨江一号	125	53	6003	12344	否	● 1.5-1.11 期间推出“九重好礼助您置业无忧”活动，包括一年物管费、200 元中石化加油卡、雨伞、大米 5 斤、品牌花生油 5L、大礼包、品牌充电宝、iPone6 plus 抽奖机会。
越秀星汇云锦	78	45	2389	15864（带装修）	是	——
华福御水岸	28	45	4211	11367（带装修）	是	● 1.17-1.18 举办台湾美食节活动。

项目名称（洋房+别墅）	12月	1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	
南海万达华府	60	44	4313	14956（带装修）	否	——
中海千灯湖一号	69	29	6515	13614	否	——
金地珑悦	27	10	959	12586（带装修）	是	● 1.5-1.11 期间举办新旧业主感恩回馈活动，凡带新客户上门即可参与来访大抽奖赢取韩国首尔、济州五天滑雪双人游。 ● 1.19-1.31 期间凭金地珑悦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。
丽雅嘉园	9	5	595	10300	否	——
地铁金融城	9	3	354	14040（带装修）	否	——
利海尖东半岛	3	3	244	9134	否	——
中海锦城	20	2	246	10965（带装修）	否	——
南海万科广场	10	1	89	14442（带装修）	否	● 1.10-1.12 期间在微信推广出“我帮老公做选择题”游戏，可赢取长隆门票活动。 ● 1.25 营销中心乔迁，现场设有好运风车 DIY、赠春联等摊位，还有财神爷派利是活动。
怡翠世嘉	--	1	152	11590	否	——

2.4 本月住宅开盘情况

2.4.1 禅城

单位：套



	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15
开卖货量	162	0	2125	875	688	274	294	921	941	248	752	821	868
成交套数	35	0	902	332	341	73	124	305	242	69	209	355	343
推售率	22%	0%	42%	38%	50%	27%	42%	33%	26%	28%	28%	43%	40%

禅城住宅本月开盘项目汇总

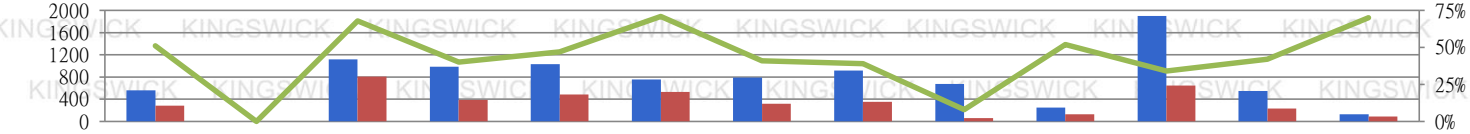
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
亚艺	华阳嘉苑	2015/1/9	4 座	150	三房	90	8500-9200	毛坯	持平	诚意金 1 万享 98 折，开盘 98*98*99*99 折	80	53%
		2015/1/17	2 座	100	三房	90	9000-9500	毛坯	500	诚意金 1 万享 98 折，开盘 98*98*99*99 折	20	20%
		2015/1/31	3 座	90	三房 四房	133 146	9700-11000	毛坯	1000	诚意金 2 万享 98 折，开盘 98*98*99 折	63	70%
季华路	星星凯旋国际	2015/1/3	四期 16、18 座	193	三房 四房	88-128 124-142	11000-12000	毛坯	500	诚意登记 2 万抵 95 折，开盘 95*98*99 折	105	54%
南庄	华夏中央广场	2015/1/10	2、3 座	212	二房 三房	80 102	5500-6500	毛坯	持平	诚意金 1 万抵 3 万，开盘 98*99*99 折	30	14%
城南	美誉紫薇花园	2015/1/24	四座	123	三房	86-104	6000-6500	毛坯	持平	预存 3000 元抵 3 万，开盘 98*99 折	45	37%
合计推货量：868 套							合计成交（开盘当日）：343 套， 推售率 40%					

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

1 月，区域内共有 6 场开卖。其中，较为引人注目的是位于亚艺板块的华阳嘉苑，单月先后三次推新，推出货量达 340 套，销售情况仍比较理想。一方面，亚艺板块长期缺新货，华阳嘉苑入市无疑为板块注入新的活力，另一方面，华阳嘉苑以 8 字头的优惠价入市，在亚艺成熟生活圈中亦引起较大的关注。

2.4.2 桂城

2013-2014年桂城住宅月度开卖货量及推售率对照表



	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15
开卖货量	560	0	1118	983	1030	754	788	919	674	251	1903	546	128
成交套数	285	0	807	389	484	533	320	354	56	130	644	230	90
推售率	51%	0%	68%	40%	47%	71%	41%	39%	8%	52%	34%	42%	70%

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
三山	保利西雅图	2015/1/17	11 座	128	三房	94-115	10000-12500	2000	持平	诚意登记 2 万抵 95 折，开盘 95*98*99 折	90	70%
合计推货量：128 套							合计成交量（开卖当日）：90 套， 推售率约 70%					

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，桂城仅有保利西雅图进行加推，主要是临近春节，开发商补充货源，以便客户在新春活动中有更多选择。

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
张槎	2015-2 月	领地海纳龙庭	8 座	58	7500/毛坯	79-108	诚意金 5 千享 95 折
城南	2015-2 月	越秀岭南隽庭	4、8 座	354	12000-13000/带装修	81-120	诚意金 2 万享 8 折，开放样板房
合计		共 412 套					

春节将近，受假期出游、外地人返乡等因素影响，较多项目延迟推货计划。

（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