佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANGUI

禅桂房地产市场监测报告

二〇一六年一月

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 麦少莊 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 3
二、土地市场 5
2.1 本月重点成交地块信息 5
2.2 下月重点出让地块信息 5
三、禅桂住宅物业市场分析 5
3.1 市场总述 5
3.2 禅桂住宅市场供求情况 7
3.3 本月新增供应情况 8
3.4 本月销售金额排名 9
3.5 本月楼盘动态 11
3.6 本月住宅开盘情况 14
3.7 未来市场供应情况预测 17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 禅城拟打造“强中心”核心区

来源： 2016-1-12 南方都市报

禅城区委三届九次全会召开，回顾总结 2015 年工作，明确“十三五”总体发展思路。“禅城将通过信息化和改革的“组合拳”，创新驱动以及“固二优三”等手段，建成“强中心”核心区。同时通过全面提升城市细节和品质，打造历史文化和现代城市完美结合的佛山“城市之心”。 定位是将禅城建成“强中心”核心区，具体包括打造和谐共享示范区、创新创业生态区、转型升级引领区、改革开放先行区。

“一网打尽”城市管理新模式。将进一步整合城市管理、社会治理、应急处置等职能，扩大区、镇(街道)、村(居)、网格四级覆盖面。同时强化统筹联动，将全区执法力量、数据资源“一网打尽”，形成“第一时间发现问题，第一时间交办问题，第一时间解决问题”的城市管理新模式。

各大产业园区要抓民企进驻。在产业转型方面，禅城提出实施创新驱动发展战略，实施高新技术企业“倍增”计划、规模以上工业企业研发机构覆盖等行动。同时做好旧产业巩固升级和新产业培植壮大两篇“文章”。具体包括推进“固二优三”，推动“2 改 2”“2 改 2.5”“2 改 3”等“三旧”改造模式，培育壮大文化创意、创新工场、跨境电商、综合物流等新业态。瞄准智能、节能、健康、高端装备四大方向，发展专业园区经济。

轨道交通 。 通过三五年的‘大手术’，把禅城对外交通基本格局确定下来。这包括轨道建设，比如 2、3、4 号线建设，2 号线正在施工，3 号线正在论证，准备动工，4 号线建设，也必须马上提上议事日程。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 岭南大道节点拟建下穿隧道 时速将提升至 80 公里以上

来源： 2016-02-05 珠江时报

禅城区交通运输局公布了魁奇路快速化改造工程（岭南大道下穿隧道）第一次环评公示，按照该方案，魁奇路拟下穿岭南大道，下穿起止范围为金澜北路交叉口西侧至港口路交叉口东侧，主线时速将由原来的 60 公里提升至 80 公里或以上。

工程改造路线全长约 890 米，为一级公路兼顾城市道路功能，主路采用隧道下穿新市涌及岭南大道交叉口，双向 6 车道，设计时速为 80 公里，地面辅路双向 6 车道，设计时速为 50 公里。

■ 禅城今颁发首本不动产权证

来源： 2015-12-31 南方都市报

根据禅城区国土城建和水务局日前发布的公告，禅城将于今天颁发首本不动产权证书，不动产登记窗口设在区行政服务中心魁奇路大厅和各镇街行政服务中心。

根据公告，自 2015 年 12 月 31 日起，禅城行政区域范围内的各类不动产登记业务，统一由区国土城建和水务局办理，颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。值得注意的是，按照“不变不换”的原则，在 2015 年 12 月 31 日前依法受理的登记申请而颁发的各类不动产权属证书继续有效，只要不动产没有变更或转移，不需要更换新的《不动产权证书》和《不动产登记证明》。

二、土地市场

2.1 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
2016/1/13	TD2015（CC）WG012	南庄镇禅港路西侧、横三路两侧	商住	7.4	20.16	96121	32%	4768	深圳市创润房地产有限公司（融创）

1） 地块一：计容建筑面积：≤99329 ㎡，商业计容建筑面积：≤19865 ㎡。
2） 地块二：计容建筑面积：102258 ㎡，兼容计容建筑面积：20451 ㎡；**（若受让人无偿提供权属范围内的绿化用地（用地面积为 6444 ㎡），则地块二可额外奖励计容建筑面积：≤16110 ㎡，容商业计容建筑面积不超过：23673 ㎡）**

分析：宗地东侧贴近绿岛湖壹号项目，而根据绿岛湖壹号的规划来看，贴近出让地块的或以低层建筑为主，故应该对出让地块上建筑景观无太大影响，但以绿岛湖现时的出让情况来看，低价成交机率较大。

2.2 下月重点出让地块信息

本月暂无重点地块出让。

三、禅桂住宅物业市场分析

3.1 市场总述

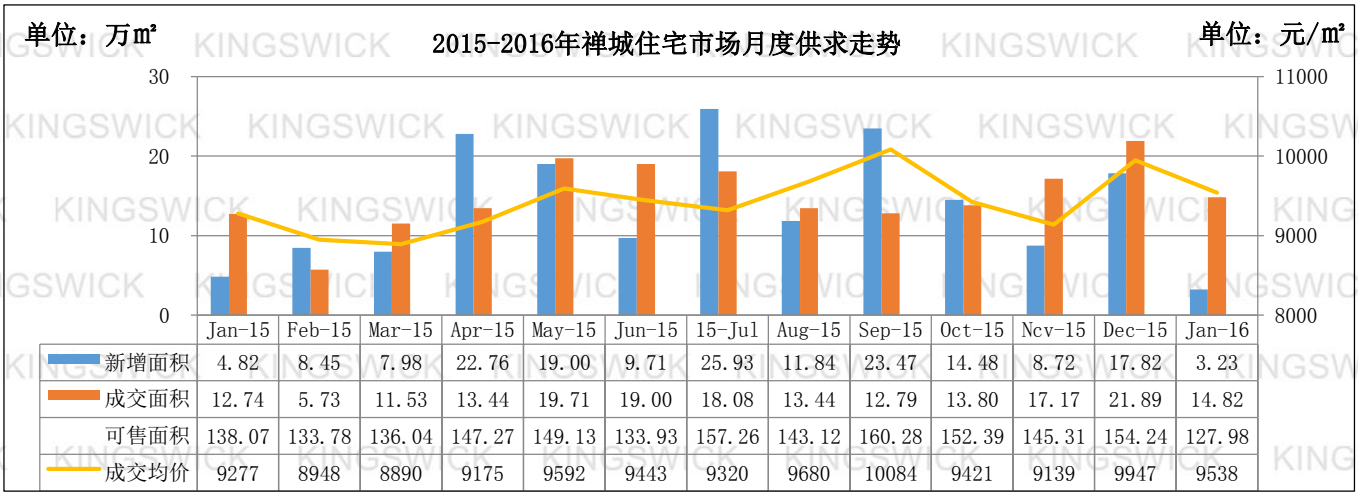
禅城区上月扎堆推货，堆高月均成交量创历史新高。而踏入 1 月份，春意渐浓，市场整体以春节主题开展活动，但由于收起部分折扣优惠，再加市民陆续反乡，推新亦有所下降，使本月成交走势呈现跌势。

桂城由于绝大部分客户来自于广州，年近岁末，广州客户入桂购房意欲减少，1 月份仅有

1 次推新，导致桂城成交大幅度回落。

春节过后，禅城区活跃度将会再度升温，有意入市的项目不在少数，包括纯新盘季园和府、招商依云雍景湾等，预计禅城区将在 3 月小阳春前后迎来一波推货小高潮。而桂城方面，在售项目的余货已不多，年春或将有新货加推，但货量不多，新盘入市仍虽一段时间，客户南下入禅趋势逐渐显现。

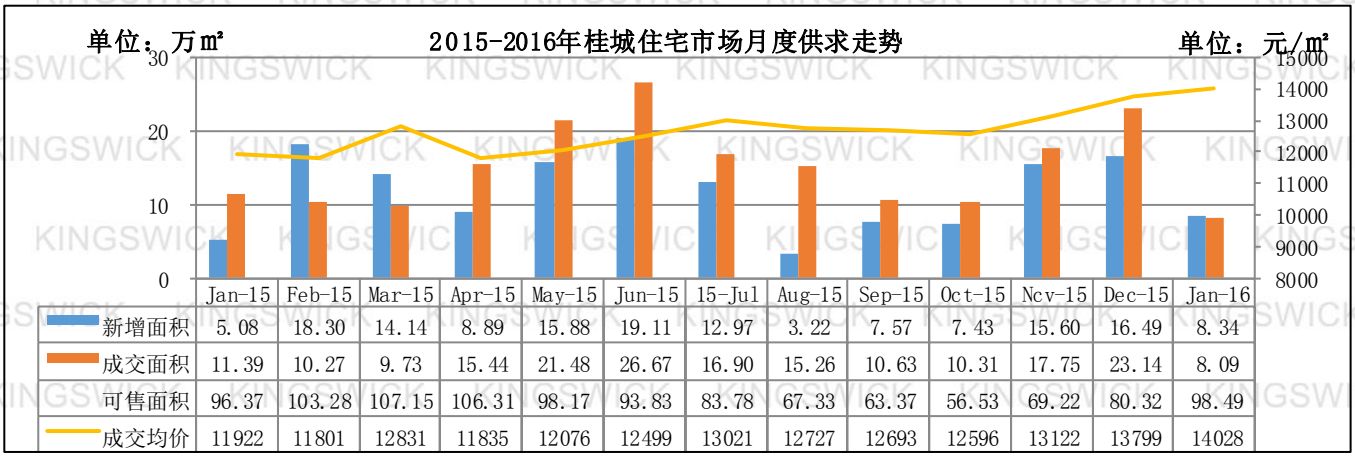
3.2 禅桂住宅市场供求情况



	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	15-Jul	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Ncv-15	Dec-15	Jan-16
新增面积	4.82	8.45	7.98	22.76	19.00	9.71	25.93	11.84	23.47	14.48	8.72	17.82	3.23
成交面积	12.74	5.73	11.53	13.44	19.71	19.00	18.08	13.44	12.79	13.80	17.17	21.89	14.82
可售面积	138.07	133.78	136.04	147.27	149.13	133.93	157.26	143.12	160.28	152.39	145.31	154.24	127.98
成交均价	9277	8948	8890	9175	9592	9443	9320	9680	10084	9421	9139	9947	9538

（备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

1 月新增预售 369 套，环比减少 77%，同比减少 23%；新增预售面积 3.23 万㎡，环比减少 82%，同比减少 33%；网签套数 1474 套，环比下降 34%，同比增长 23%；网签面积 14.82 万㎡，环比下降 32%，同比增长 16%；成交均价 9538 元/㎡，环比下降 4.1%，同比上升 2.8%。



	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	15-Jul	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Ncv-15	Dec-15	Jan-16
新增面积	5.08	18.30	14.14	8.89	15.88	19.11	12.97	3.22	7.57	7.43	15.60	16.49	8.34
成交面积	11.39	10.27	9.73	15.44	21.48	26.67	16.90	15.26	10.63	10.31	17.75	23.14	8.09
可售面积	96.37	103.28	107.15	106.31	98.17	93.83	83.78	67.33	63.37	56.53	69.22	80.32	98.49
成交均价	11922	11801	12831	11835	12076	12499	13021	12727	12693	12596	13122	13799	14028

（备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓）

1 月新增套数 571 套，环比减少 66%，同比增加 8%；新增预售 8.34 万㎡，环比减少 49%，同比增加 64%；网签套数 670 套，环比下降 71%，同比下降 42%；网签面积为 8.1 万㎡，环比下降 65%，同比减少 29%；成交均价 14028 元/㎡，环比上升 1.7%，同比上升 17%。

3.3 本月新增供应情况

月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
旧城	宇翠庭	2016/1/15	4 栋，9 层/2 梯 5 户	一房/37 两房/53、58 三房/86-88	8 16 16	0.26
季华路	星星凯旋国际	2016/1/15	南区 15 座，30 层/2 梯 4 户	复式/342	24	0.82
旧城	科恒文昌华府	2016/1/15	1 座，17 层/2 梯 5 户	两房/60-72 四房/86-90	58 15	0.51
季华路	非凡领域	2016/1/15	9 座，30 层/2 梯 4 户	一房/55 三房/89	4 116	1.05
南庄	水悦龙湾	2016/1/22	104 号楼，18 层/2 梯 8 户	一房/47-49 两房/57-58	57 55	0.59
合计					369	3.23
桂城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
平洲	依岸康堤	2016/1/11	45 座，30 层/2 梯 4 户	五房/177-182 七房/491	58 2	1.14
千灯湖	中国铁建国际公馆	2016/1/22	1-2 座，4 层/2 梯 3 户	四房/139-188	258	4.42
桂城	金地珑悦	2016/1/28	9 座,10 座，32 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/118-143	129 124	2.78
合计					571	8.34

3.4 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	旧城区	普君新城	16350	180	14571	11221	部分带装修
2	新城	滨海御庭	9144	123	10998	8313	——
3	南庄	龙光水悦龙湾	6200	84	10220	6066	——
4	南庄	港宏世家	3872	74	6402	6049	——
5	季华路	星星凯旋国际	12319	64	9585	12851	——
6	南庄	万科城	3746	61	5283	7091	带装修
7	城西	海湾城	5266	55	5557	9477	——
8	城南	盛南新都	4462	52	5562	8022	——
9	旧城区	越秀岭南隽庭	5978	48	4742	12606	部分带装修
10	城南	财富精英嘉园	3960	45	3830	10339	——
11	南庄	绿岛明珠花园	4883	44	6398	7632	含别墅
12	亚艺	龙光天湖华府	4873	41	3983	12234	带装修
13	季华路	非凡领域	3315	36	3373	9828	——
14	城西	童梦天下	2306	35	3042	7578	——
15	新城	时代年华	3131	34	3021	10363	带装修
16	旧城区	东海银湾	2038	32	1889	10789	部分带装修
17	城北	科恒岭南水岸	2895	29	2590	11177	带装修
18	南庄	华夏中央广场	1489	28	2268	6564	——
19	亚艺	华阳嘉苑	2257	26	2515	8971	——
20	城西	绿地未来城	2192	26	2777	7891	——

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	千灯湖	中铁建国际公馆	14011	54	8331	16817	——
2	千灯湖	滨江一号	13612	76	9429	14436	——
3	千灯湖	中建灯湖领秀	12957	101	9808	13210	——
4	平洲	富丰君御	12032	89	9533	12621	部分带装修
5	千灯湖	万科金域中央	9900	62	6304	15703	带装修
6	平洲	依岸康堤	8276	27	6050	13678	——
7	千灯湖	宏鼎景裕豪园	7973	51	5810	13721	带装修
8	千灯湖	中海千灯湖一号	7237	17	4973	14551	——
9	三山新城	保利西雅图	7217	49	5418	13321	带装修
10	平洲	华福御水岸	5964	46	4535	13150	带装修

3.5 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
佛山	佛山绿地	活动信息	1 月举办新春购房五重礼活动。
	佛山中海	活动信息	1.2-3 成交获电家大抽奖。
	佛山万科	活动信息	1.24 佛山万科社区营地举办少儿文艺汇演活动。
旧城区	时代云图	活动信息	1.1 元旦曼思顿酒店签约进驻，现场有 3D 绘画 DIY，动物彩绘 DIY。
		活动信息	1.10 举办红酒、西点品尝沙龙。
		活动信息	1.24 举办跳蚤市场活动，来访有挥春、粮油等礼品。
	普君新城	活动信息	1.1-3 成交送 20 年物业管理费，成交砸金蛋赢金条。
		活动信息	1.23 成功认购有机会获得 2 万-5.9 万年终奖，以及 2.6 万旅游基金。
		活动信息	1.161-17 举办来访送新春礼包，有机会获得 2000 元装修基金。
	越秀可逸新势力	活动信息	1.1-3 举办免费茶点任吃活动。
	越秀岭南隽庭	活动信息	1.9-10 举办剪纸、中国结、挥春，糖画 DIY 等活动。
		活动信息	1.18-24 举办年货大作战活动。
	兆阳 0 立方	活动信息	1.17 开放样板房
		活动信息	1.21 来访参观样板房有机会获得马戏团门票。
	佛山富力广场	活动信息	1.23-24 举办送挥春、抛圈赢好礼等活动。
		优惠信息	1.27 推出 10 套一口价单位，全线产品 9 折，购房还有 7 重购房大礼包。
季华路	星星凯旋国际	优惠信息	1.1-3 推出 10 套特价单位。
	佛山雄盛王府广场	活动信息	1.3 项目诚邀知名电台主持做嘉宾，并推出 20 套特价单位。
城南	财富精英嘉园	活动信息	1.1 开放销售中心。
亚艺	龙光天湖华府	活动信息	1.1-3 举办国际小丑狂欢大派对。
		活动信息	1.9 举办“挥毫迎盛世，童星贺新春”活动，并推出 10 套特价单位。
		活动信息	1.161-17 举办送挥春活动。

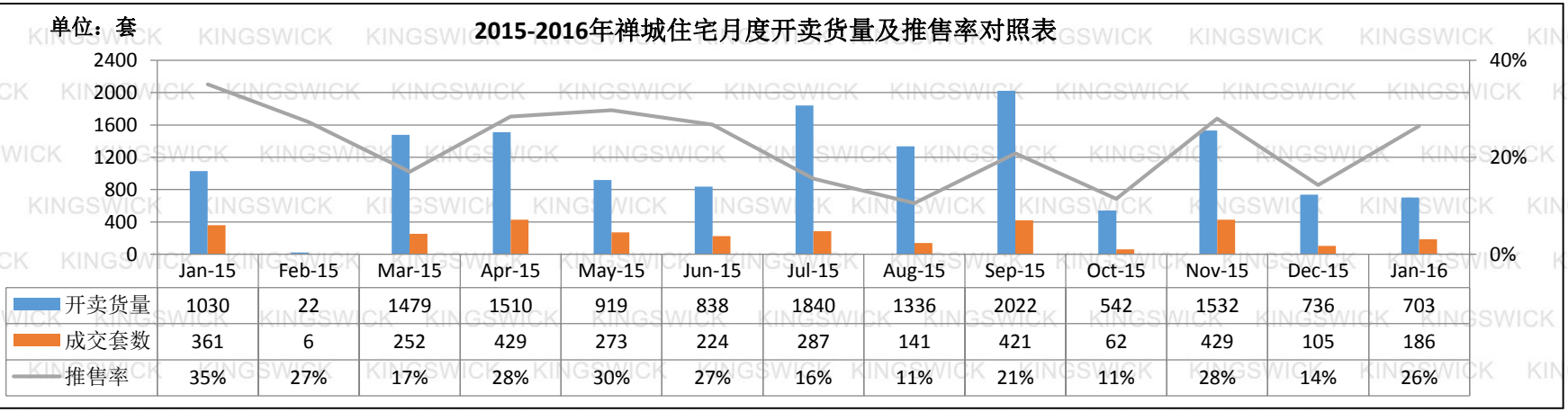
板块	楼盘名称	活动类型	内容
佛山	佛山绿地	活动信息	1 月举办新春购房五重礼活动。
	佛山中海	活动信息	1.2-3 成交获电家大抽奖。
	佛山万科	活动信息	1.24 佛山万科社区营地举办少儿文艺汇演活动。
		活动信息	1.30-31 举办剪纸 DIY，送挥春活动。
新城	时代年华	优惠信息	1.28 项目现推出 84 平米北向户型一口价单位，均价约 9800 元/平米
绿岛湖	招商依云雍景湾	活动信息	1.1-3 举办“活力新里程”新年运动会。
		活动信息	1.16-17 举办腊八节主题活动。
		活动信息	1.23-24 举办送挥春、年货 1 折抢活动。1.24 项目联合平安集团举办员工联谊活动。
城西	海湾城	活动信息	1.8 举办帝王蟹火锅宴活动，成交砸金蛋赢礼包
		活动信息	1.17 举办进行新春购房 5 重礼。
		活动信息	1.22-24 举办新春购房 5 重礼，来访可参与百元购物卡抽奖及金饰活动。
		活动信息	1.30 认购 16 座可获 8888 元优惠券，老带新双方均可获千元奖励。
	童梦天下	活动信息	1.1-3 项目联合广东广播电视台《小不点大舞台》栏目在销售中心举办亲子 DIY 风筝节。
	罗马新都	活动信息	1.1-3 举办岭南民俗文化节。认购最后 6 套 90 方洋方成交送豪礼。
		活动信息	1.30-31 来访送挥春活动。
千灯湖	万科金域中央	活动信息	1.18-24 举办家居收纳设计活动。
	中国铁建国际公馆	开放样板房	1.1 开放 139、186 方江景板房。
		活动信息	1.16-17 举办传统美食活动，现场有挥毫赠春联。
		活动信息	1.23-24 参与微信游戏，有机会获得春运车票报销。
	中建灯湖领秀	优惠信息	1.1-3 元旦期间扫码送大礼，购房限时 98 折，
		活动信息	1.8-20 举办微肋力、送油卡活动。
		活动信息	1.23 来访有机会获得中国国奥队 vs 南海联队比赛门票。
		活动信息	1.29 举办微信集赞抢国奥队篮球门票，来访送利是封。
	宏鼎景裕豪园	活动信息	1.16-17 举办西游记主题活动。

板块	楼盘名称	活动类型	内容
佛山	佛山绿地	活动信息	1 月举办新春购房五重礼活动。
	佛山中海	活动信息	1.2-3 成交获电家大抽奖。
	佛山万科	活动信息	1.24 佛山万科社区营地举办少儿文艺汇演活动。
	时代廊桥	活动信息	1.23 举办首届儿童新年集市以及亲子 DIY 活动。
		活动信息	1.25-31 来访送新春大礼包，转发微信新电影门票活动。
		活动信息	1.23 举办来访获家电大抽奖活动，成交有机会获得足金金条。
		活动信息	1.30-31 举办来访可参与家电抽奖，以及送新春礼包。
桂城	金地珑悦	活动信息	1.16-17 携手永辉超市举办年货大街。
	越秀星汇云锦	活动信息	1.23-24 来访送新春对联及保温瓶活动。
平洲	富丰君御	活动信息	1.1 元旦期间来访送新年礼包，每日前 3 名可获酒席一桌，现场还有 3D 画展。

3.6 本月住宅开盘情况

3.6.1 禅城

单位：套



禅城住宅本月开盘项目汇总

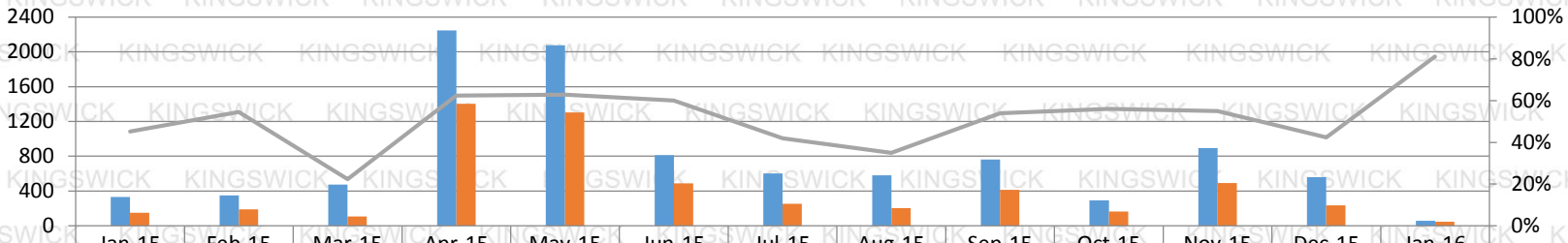
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
旧城区	科恒文昌华府	2016/1/1	1 座	73	两房 四房	60-72 90	10000-12000	持平	1800	1 万抵 3 万	11	15%
城西	百业沣尚	2016/1/9	3 座	52	两房 三房	80 90-108	7500	持平	毛坯	--	2	4%
新城	滨海御庭	2016/1/9	8 座	173	三房	90	8220	持平	毛坯	5 万元开盘 98 折	76	44%
城西	海湾城	2016/1/9	16 座	75	三房 四房	90 154	9600-12000	200	毛坯	--	10	13%
城南	财富精英嘉园	2016/1/16	2 座	127	两房 三房	70 87-91	10300	持平	毛坯	2 万抵 5 万，开盘 98*99*99 折	51	40%
南庄	龙光水悦龙湾	2016/1/17	3 座	69	两房 三房	85 91、92	5500	持平	毛坯	--	5	7%

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/㎡）	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
季华路	非凡领域	2016/1/20	9 座	120	三房	88-90	9500-10500	200	毛坯	--	25	21%
亚艺	招商臻园	2016/1/29	2 座	14	四房复式	160-173 228-239	15000-16000	500	毛坯	--	6	43%
合计推货量：578 套							合计成交（开盘当日）：173 套， 推售率 12%					

（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）

3.6.2 桂城

单位：套



	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15	Dec-15	Jan-16
开卖货量	332	350	474	2247	2077	812	604	580	764	292	894	559	58
成交套数	150	191	106	1403	1305	487	253	205	412	163	493	237	47
推售率	45%	55%	22%	62%	63%	60%	42%	35%	54%	56%	55%	42%	81%

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/㎡）	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
千灯湖	滨江一号	2016/1/1	7 座 02、04 单位	58	三房	89、143	14800-15500	300	毛坯	总价-2 万*98*99*99	47	81%
合计推货量：58 套						合计成交量（开卖当日）：47 套， 推售率约 81%						

（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）

3.7 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
桂城	2016-2 月	金地珑悦	5 座	85	89-143	--/带装修	3 万抵 8 万
旧城区	2016-2 月	越秀可逸新势力	4/8 座	120	72-125	11000/带装修	2 万抵 95 折
绿岛湖	2016-2 月	涟岸	3/6 座	240	90-120	--/毛坯	--
绿岛湖	2016-2 月	招商依云雍景湾	4 座	90	140-200	--/毛坯	--
合计		共 535 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