

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI



三水区

佛

南海区

禅城区

桂城

高明区

顺德区

市



禅桂房地产市场监测报告

二〇一六年二月



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 麦少荳 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.....	13
3.7 未来市场供应情况预测.....	15



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

(暂无信息)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 桂城将打造绕城滨河景观带

来源：2016-03-01 珠江时报

南海区区委常委、桂城街道党工委书记罗坚华表示，桂城今年的工作是要打通包括海八路华南汽车城到五丫口、平东、石石肯半月岛等几个条件成熟的重要节点。

此外，桂城还将将传统文化保育和适度的商业元素注入叠滘水乡先行示范区建设，现已启动以江头村、观龙楼和古街为节点的首期工程，力促叠滘茶基创建“中国传统村落”、江头创建“广东传统村落”。用3至5年时间，将这富有历史韵味和文化底蕴的叠滘水乡打造成为与千灯湖相映衬的“城市书房”。

同时，桂城街道审批通过“美村美居”项目总金额约7000万元。截至2015年12月7日，10万元以下完成建设并已划拨奖励的项目有121个，10万元以上建设已完成的项目有21个，10万元以上推进中的项目有57个。预计2016年项目总投资将超过4000万元。

■ 南海广场百佳超市月中结业 悦万城下月开业

来源：2016-03-04 珠江时报

从百佳公关部获悉，由于南海广场人流量较小，百佳需要优化选址，3月中旬后南海广场百佳超市将正式结业。

与此同时，一路之隔的悦万城(原创鸿城)将于4月份正式对外公布商家进驻信息，启动开业计划。据该广场招商部负责人透露，4月份将会对外公布广场的具体招商情况和启动详细的开业计划。

■ 岭南大道公交站升级改造 6日起 38条公交线调整行驶

来源：2016-03-04 佛山日报

昨日，禅城区交通运输局召开新闻通气会宣布，岭南大道公交枢纽站提升工程将于7日起正式动工建设，预计今年12月底完工。施工期间，原途经岭南大道公交枢纽站共38条公交线将调整行驶，其临时停靠站将往北迁移200米。

工程将在现岭南大道公交枢纽站基础上，新建一座地上4层的公共建筑，首层用途仍然为公交枢纽站，二、三、四层和屋面为停车库，总投资1.7亿元，该停车楼总建筑面积达31500



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

平方米，建成后可提供车位 914 个，将有效缓解市一医院、禅城区政府目前的“停车难”问题。

建筑效果图



地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138

二、土地市场

2.1 本月重点成交地块信息

本月暂无重点地块出让。

2.2 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/㎡)
2016/3/25	TD2016 (CC) WG0001	禅城区季华北路西侧、同济路南侧、东平路东侧	商住	170650.17	≤3.0	511950.51	213996	4180

- 1) 地块一：净用地面积：89182.25 m²，计容建筑面积：≤267546.75 m²
- 2) 地块二：净用地面积：81467.92 m²，计容建筑面积：≤244403.76 m²
- 3) 兼容商业商务、娱乐康体类用地计容建筑面积：≤102390.1 m²
- 4) 文化活动站：≥1500 m²；肉菜市场：2处，每处建筑面积≥1000 m²
- 5) 幼儿园：用地面积≥6500 m²，建筑面积≤5800 m²



分析：地块位于季华路与东平路交界，交通较为便捷。东侧村内有大量低矮厂房，西临东平河水道，与绿岛湖片区隔江相望。周边品牌扎堆，使得房企对地块有较大信心，但宗地规划条件较多，商业面积比重较大，成拿地重要考虑因素。

三、禅桂住宅物业市场分析

3.1 市场综述

春节期间，禅桂市场短暂休市，两区成交量均有不同程度的下滑。由于近期政策连番出台，加上土地市场地王频出，禅桂市场再度吹起涨价风暴。其中，桂城范围内的楼盘在年后涨幅



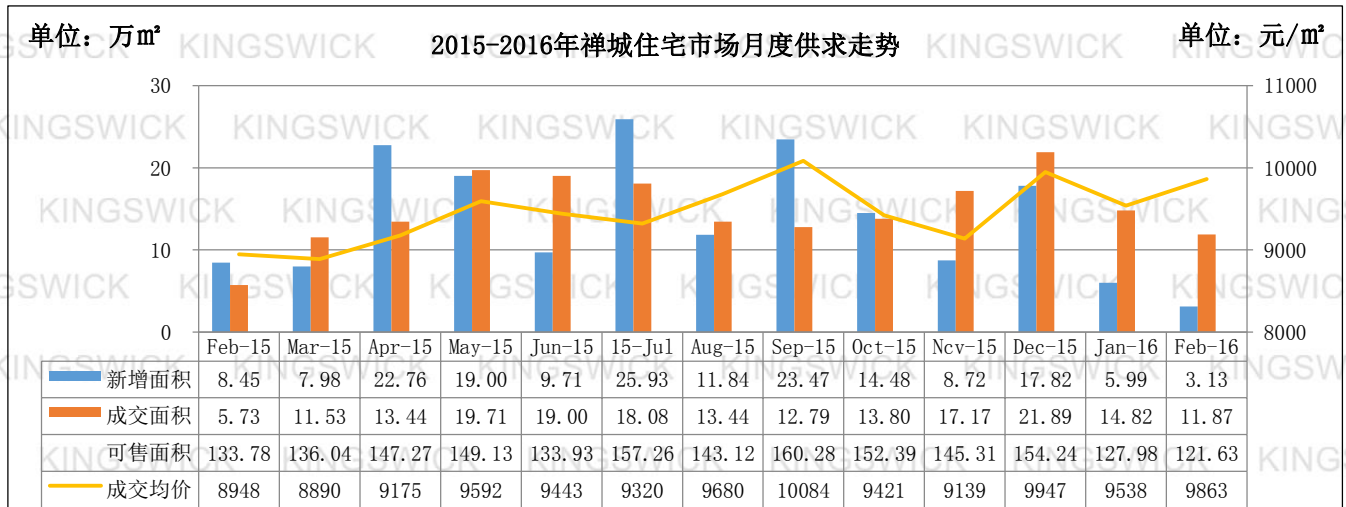
佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

8-15 个点不等，但桂城货源供应吃紧，购买需求一时难以完全释放。而禅城区却因桂城房价疯涨而受益，不少桂广客户开始迁往禅城旧城区、季华路，成交所占比重明显加大。此番涨价亦迫使不少客户提前出手，当中不乏大卖家扫货，推高禅城 2 月成交量同比增长超 120%。

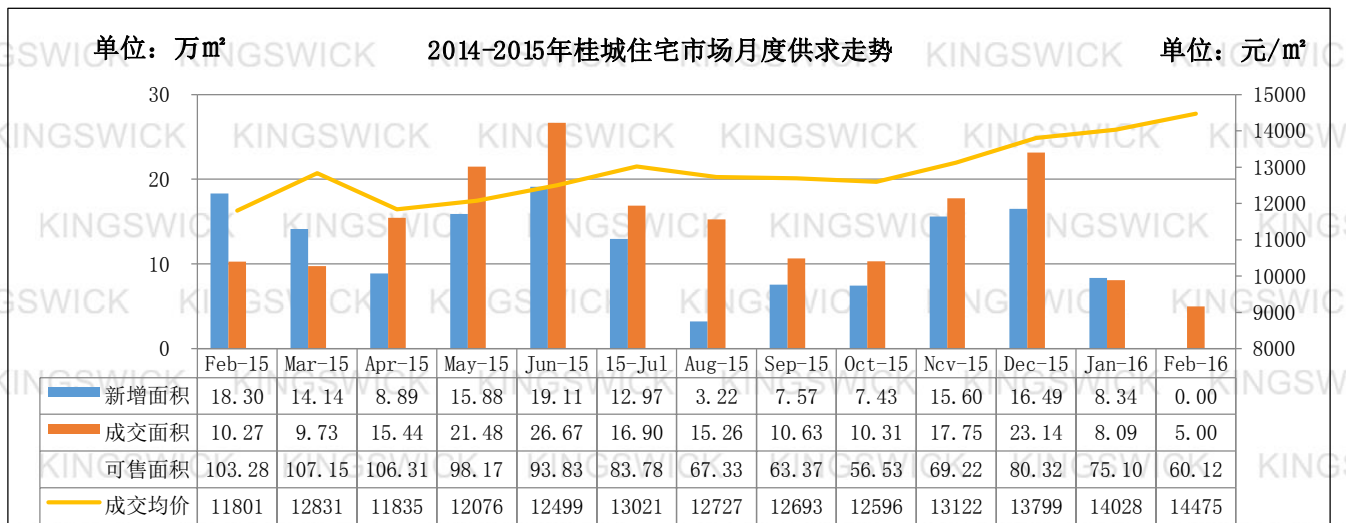
进入 3 月小阳春，政策的刺激使得禅桂市场交投分外活跃。桂城市场虽然持续高温，但千灯湖版块由于供应不足，主要货源来自于平洲，加上千灯湖房价继续上涨，价格差异将使客户外溢至临近版块。禅城区亦将借势推出大批新货，主要集中于禅城西部，包括滘岸、招商依云雍景湾和童梦天下等均推出洋房新品，小阳春成色可期。

3.2 禅桂住宅市场供求情况



(备注: 住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

2月新增预售 279 套, 环比减少 53%, 同比减少 68%; 新增预售面积 3.13 万m², 环比减少 48%, 同比减少 63%; 网签套数 1202 套, 环比下降 18%, 同比增长 126%; 网签面积 11.87 万m², 环比下降 20%, 同比增长 107%; 成交均价 9863 元/m², 环比下降 3.4%, 同比上升 10.2%。



(备注: 住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

2月桂城暂无新增供应; 网签套数 431 套, 环比下降 36%, 同比下降 61%; 网签面积为 5 万m², 环比下降 38%, 同比减少 51%; 成交均价 14475 元/m², 环比上升 3.2%, 同比上升 22.6%。



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(m ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
旧城	越秀可逸新势力	2016/2/6	1座, 32层/2梯5户 2座, 32层/2梯6户	两房/72 三房/99-120 四房/126-129	30 124 125	3.13
合计					279	3.13



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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	旧城区	普君新城	19175	210	16579	11566	部分带装修
2	季华路	星星凯旋国际	12688	65	9848	12883	---
3	南庄	万科城	5896	96	8304	7099	带装修
4	城南	盛南新都	5492	60	6543	8392	---
5	季华路	非凡领域	5084	54	5220	9738	---
6	新城	新鸿基珑景	4802	47	5113	9391	---
7	南庄	龙光水悦龙湾	2675	41	4360	6134	---
8	城西	海湾城	4109	41	4206	9767	---
9	旧城区	越秀岭南隽庭	5067	37	4002	12661	部分带装修
10	新城	滨海御庭	3028	43	3848	7868	---
11	新城	时代年华	3752	41	3560	10539	带装修
12	南庄	港宏世家	1932	37	3183	6068	---
13	季华路	佛山万科广场	3449	33	3129	11020	带装修
14	旧城区	越秀可逸新势力	3155	30	2947	10704	带装修
15	南庄	绿岛明珠花园	1599	23	2498	6401	---
16	新城	沿海馨庭	2282	25	2473	9225	---
17	旧城区	瑞安岭南天地	2362	14	1969	11996	部分带装修
18	城西	领地海纳龙庭	1340	20	1817	7371	---
19	城北	科恒岭南水岸	1981	20	1753	11300	带装修
20	旧城区	时代云图	2124	17	1638	12970	带装修



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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	千灯湖	中铁建国际公馆	14204	54	8387	16934	---
2	平洲	富丰君御	8088	51	6354	12729	部分带装修
3	千灯湖	万科金域中央	8104	48	5216	15536	带装修
4	千灯湖	中建灯湖领秀	5036	41	3799	13256	---
5	平洲	中海繁华里	6116	41	4379	13965	带装修
6	桂城	金地珑悦	4844	40	3808	12720	带装修
7	千灯湖	宏鼎景裕豪园	6332	39	4156	15238	带装修
8	三山新城	保利西雅图	3650	28	2740	13323	带装修
9	千灯湖	滨江一号	4278	23	2875	14876	---
10	三山新城	中海万锦熙岸	3425	21	2477	13823	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	优惠信息	佛山绿地6盘联动, 举办新春购房5重礼活动。
旧城区	岭南天地	优惠信息	御苑在售170/280洋房产品, 其中170㎡的三房, 均价14000-15000元/㎡带装修; 280㎡的四房, 毛坯价约14000元/㎡。
		优惠信息	尚苑处于清尾货阶段, 有110-152㎡四房三种户型, 均价约14000-14500元/㎡, 带装修现楼发售。
	华强广场	优惠信息	项目在清52-81㎡单间至三房洋房, 仅剩14层以上可供选择, 均价约8500元/㎡,
	时代云图	活动信息	2.21 举办汤圆DIY、亲子互动游戏、猜灯谜的活动
	佛山万科广场	优惠信息	2.27 推出10套一口价单位。
	越秀岭南隽庭	活动信息	2.22 元宵节行通济, 在售楼部设点免费派发汤圆、风车。
	佛山富力广场	活动信息	2.22 在行通济出入口派发通济礼包。2.27-3.19 举办《中国好声音》全国城市海选广州赛区海选。
季华路	星星凯旋国际	活动信息	2.7 举办微信抢红包活动。1.22-2.22 在项目合作酒楼消费, 凭小票可到项目参与免单抽奖活动。
亚艺	保利天玺	优惠信息	在售6座208-289四房大户型洋房产品, 整体均价约11000元/㎡, 毛坯现楼, 现推出部分一口价单位。
	龙光天湖华府	活动信息	2.22 举办吃汤圆、猜灯谜的元宵主题活动。
	招商臻园	活动信息	2.20-21 举办元宵主题活动, 现场有汤圆品尝、猜灯谜送“猴”礼。
新城	沿海馨庭	优惠信息	在清面积涵盖93、123㎡产品, 其中93㎡的三房均价约8800元/㎡; 123㎡的四房均价约11000元/㎡, 毛坯现楼在售。
	丽港阳光	优惠信息	项目在清最后两套洋房产品, 位于11/18层的90㎡三房, 毛坯现楼, 均价约9600元/㎡, 购房享一口价约88万/套。
	星海岸城市花园	优惠信息	项目处于清尾货阶段, 面积为180-250㎡, 均价约11000-12000元/㎡, 毛坯现楼发售,
城西	海湾城	优惠信息	2.1-29 举办新春购房6重礼, 2月期间成交有机会获得足金金猴。
	海湾城	活动信息	2.20-21 成交赢足金, 来访可参与百元购物卡抽奖。
	海湾城	活动信息	2.27-28 成交赢足金, 业主可参与3千元购物卡抽奖。
	罗马新都	优惠信息	项目在清90-160㎡的洋房产品, 其中90㎡户型, 均价约8500元/㎡; 160㎡户型, 均价约9000元/㎡。同时春节期间推出部分一口价单位,
	罗马新都	活动信息	2.20-21 来访可免费品尝汤圆、猜灯谜、送风车, 购房送8888元置业礼包。
	御璟上院	优惠信息	在清139/142㎡四房户型, 均价约6888元/㎡, 毛坯现楼发售。若车位搭配住宅一起购买, 总价为16.8万/个。

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

板块	楼盘名称	活动类型	内容
	卓远云峰	优惠信息	项目在清三房单位，110 m ² 三房带套房户型，不分楼层一口价 6500 元/m ² ，还可享 2 万抵 93 折。
	绿地未来城	活动信息	项目推出中低层一口价单位，产品面积主打 115 m ² ，三房户型，一口价约 8000 元/m ² 。
绿岛湖	涟岸	开放样板房	2.27 开放 3/6 座 90-127 m ² 样板房
	招商依云雍景湾	活动信息	2.27-28 举办亲子风筝 DIY、美食 DIY，以及湿地全家福，参与可获赠电影票。
千灯湖		中国铁建国际公馆	活动信息
	活动信息		春节期间举办微信游戏赢 1688 元五星酒店团圆饭代金券活动。
	中建灯湖领秀	活动信息	2.20-21 举办花灯 DIY、汤圆 DIY 的元宵活动。
		活动信息	2.20-21 来访有免费汤圆品尝。
宏鼎景裕豪园	活动信息	2.27-28 到访均可获得免费刮刮乐机会。	
三山新城	保利西雅图	活动信息	2.27-28 举办电玩总动员活动。
平洲	富丰君御	活动信息	2.20-21 举办闹元宵活动，现场有汤圆品尝，以及互动游戏，购房六重礼。
		活动信息	2.5-21 成交送 3888 元大礼包，2.11-21 在海珠地铁站派红包券。
		活动信息	2.20-21 举办汤圆 DIY 活动，以及年货价格竞猜赢大奖活动。

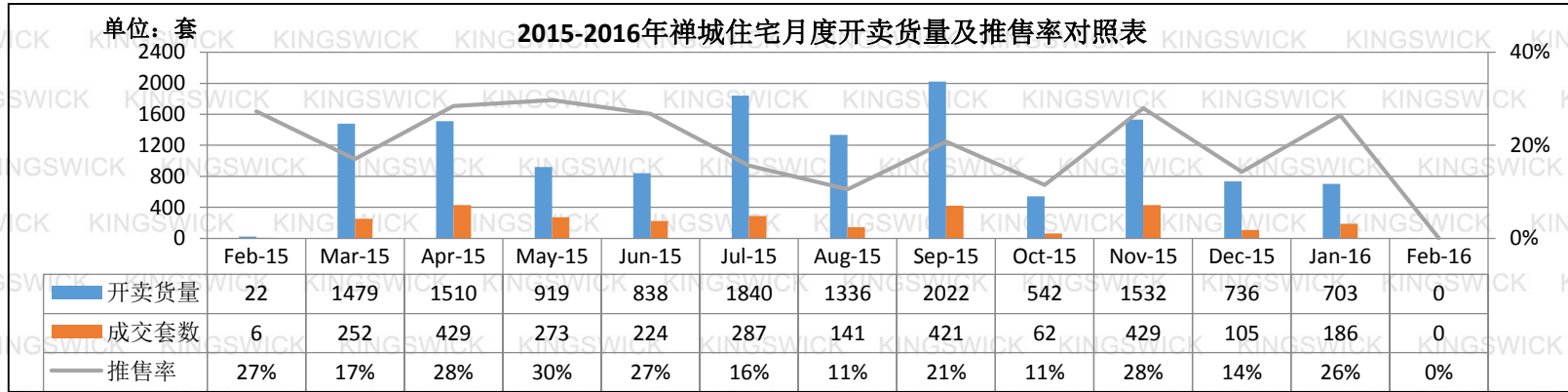
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.6 本月住宅开盘情况

3.6.1 禅城

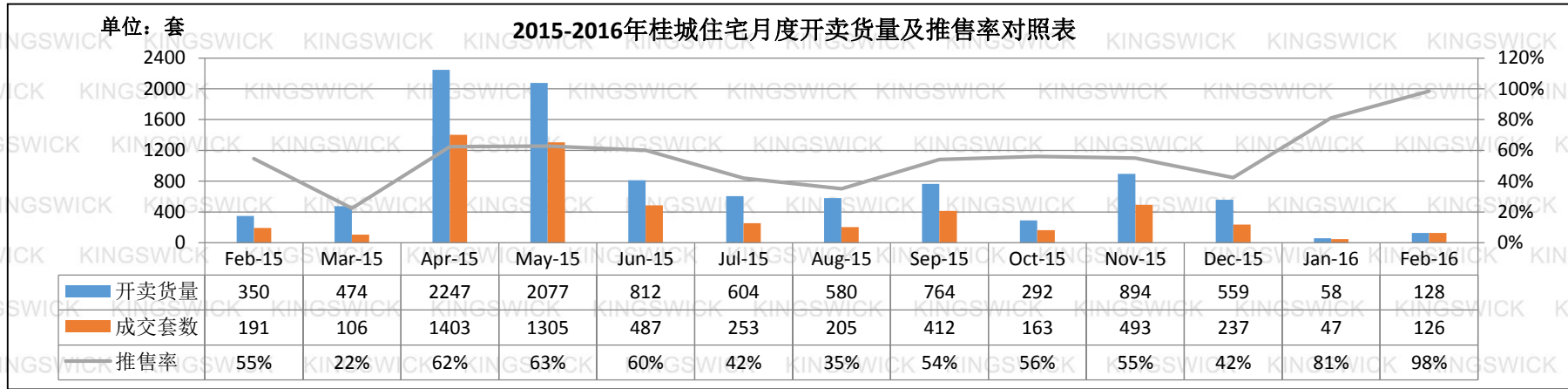


禅城住宅本月开盘项目汇总

(本周暂无项目开盘)



3.6.2 桂城



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/㎡)	价格涨跌幅 (元/㎡)	装修标准 (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	2016/2/27	二期 18 座	128	三房 四房	95、119 144	14000-14500	1000	2000	诚意金 3 万开盘 98*98*98*98*99	126	98%
合计推货量：128 套						合计成交量（开卖当日）：126 套， 推售率约 98%						

(备注：“价格涨跌幅”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)

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



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(m ²)	预计均价	备注
平洲	2016-3月	中海繁华里	6、7座	310	90-142	14000/带装修	--
平洲	2016-3月	富丰君御	3、8座	150	89-160	14000/可选带装修	--
平洲	2016-3月	华福御水岸	5座	88	90-175	15000/可选带装修	3千抵3万
绿岛湖	2016-3月	涟岸	3/6座	240	90-120	--/毛坯	--
绿岛湖	2016-3月	招商依云雍景湾	4座	90	140-200	--/毛坯	--
城西	2016-3月	童梦天下	3座	90	90-125	8000-9000/毛坯	1万抵95折
三山新城	2016-3月	保利西雅图	12、18座	256	90-144	14500/带装修	3万98折
合计		共 1224 套					

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138