

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

禅桂区 CHANG GUI



EXHIBIT SERVICE



三水区

佛

南海区

禅城区

桂城

高明区

顺德区



禅桂房地产市场监测报告

二〇一六年六月



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.....	6
3.1 市场总述.....	6
3.2 禅桂住宅市场供求情况.....	6
3.3 本月新增供应情况.....	7
3.4 本月销售金额排名.....	8
3.5 本月楼盘动态.....	10
3.6 本月住宅开盘情况.....	13
3.7 未来市场供应情况预测.....	16



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无相关资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 环市片区控规调整 成为祖庙和桂城城区“转承片”

来源：2016-06-17 广州日报

禅城与桂城之间重要的连接片区——禅城环市片区，其控规修编近日公布。确定片区的发展定位为佛山传统中心区（祖庙）与南海中心区（桂城）的转承片区，佛山中心城区的重要节点中心（镇级），以及产业转型升级先行区。

规划范围总面积为 **384.67** 公顷。具体范围是：东、北至佛山涌以及禅城区行政区划边界、南至同济东路、季华七路、西至文华北路。

根据修编公示，片区的发展定位要结合规划区区域特点及城市发展需求，重新确定为**三大定位**：一是佛山传统中心区（祖庙）与南海中心区（桂城）的转承片区；二是佛山中心城区的重要节点中心（镇级）；三是产业转型升级先行区。预计规划末期该片区的常住人口为 8.43 万人。

■ 佛山地铁 2 号线又有新进展 湾华控制中心启动征拆

来源：2016-06-28 佛山日报

佛山地铁 2 号线一期工程湾华控制中心征拆工作近日已正式启动。湾华控制中心项目位于文华路与魁奇路交叉口东南侧，永久红线面积 1.1 万平方米，临时用地面积 7276.3 平方米。

根据此前规划，作为地铁 2、3 号线的重要换乘站点，湾华站片区发展目标是打造佛山多功能城市商业核心圈，东平水道北岸景观优美、交通便捷的宜居社区，发展以商务、商业、会议、休闲娱乐、优质居住及配套等功能为主的多功能、一站式服务为核心。

■ 两年内禅城新增绿地相当 77 个足球场

来源：2016-06-20 珠江时报

佛山市禅城区召开创建国家森林城市工作推进会议，发布《禅城区落实佛山市创建国家森林城市两年攻坚行动计划实施方案》，提出将通过进一步完善城市森林生态体系、文化体系和支撑体系等三个体系的建设。

按照佛山市对禅城区的要求，从 2016 年到 2017 年 5 月底，禅城区要新增绿地 55 公顷。

55 公顷是个什么概念?1 公顷等于 10000 平方米，55 公顷为 550000 平方米;而 1 个标准足球



场的面积为 7140 平方米。这样换算下来，到 2017 年，禅城区将新增 77 个标准足球场面积的绿地。

■ 佛山首个纯国际高中明年开学 无缝对接英美加国高等学府

来源：2016-05-24 | 广州日报

7 月 7 日，位于三山新城的美伦国际学校举行奠基仪式，该所佛山首个纯国际高中将引入英国、加拿大和美国的课程，无缝对接主流留学国家的大学。

美伦国际学校位于南海区桂城街道三山新城魁奇路东延线，占地面积约 57 亩，总投资约 2 亿元。计划于 2017 年 7 月建成，2017 年 9 月 1 日正式开学，建成后的美伦国际学校办学规模为 60 个班，每班 20 人，可容纳 1200 名学生就读。



二、土地市场

2.1 本月重点成交地块信息

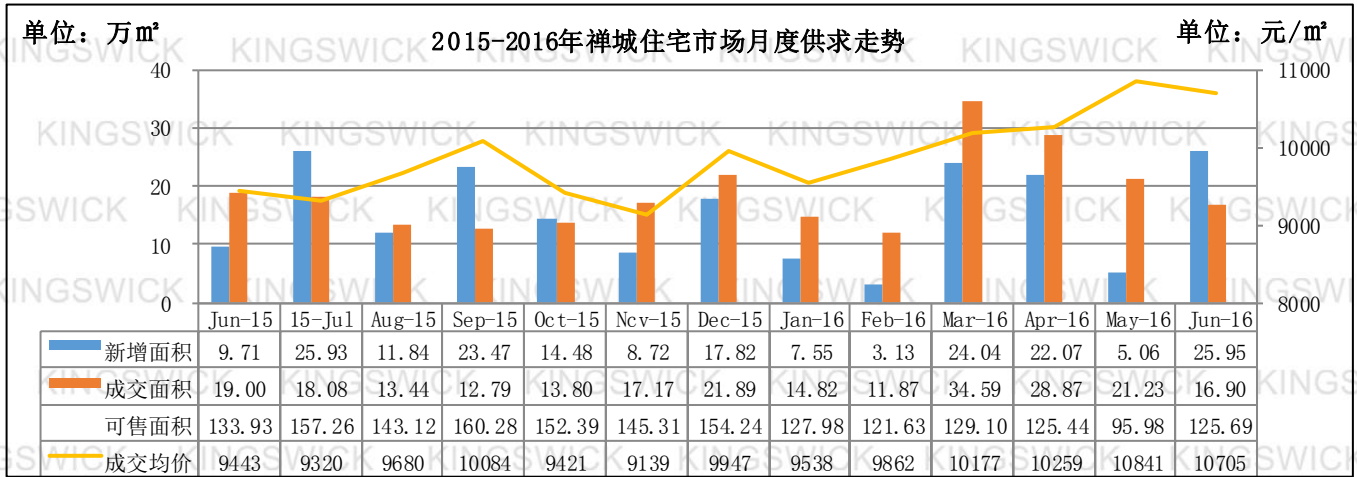
(暂无重点地块出让)

2.2 下月重点出让地块信息

(暂无重点地块出让)

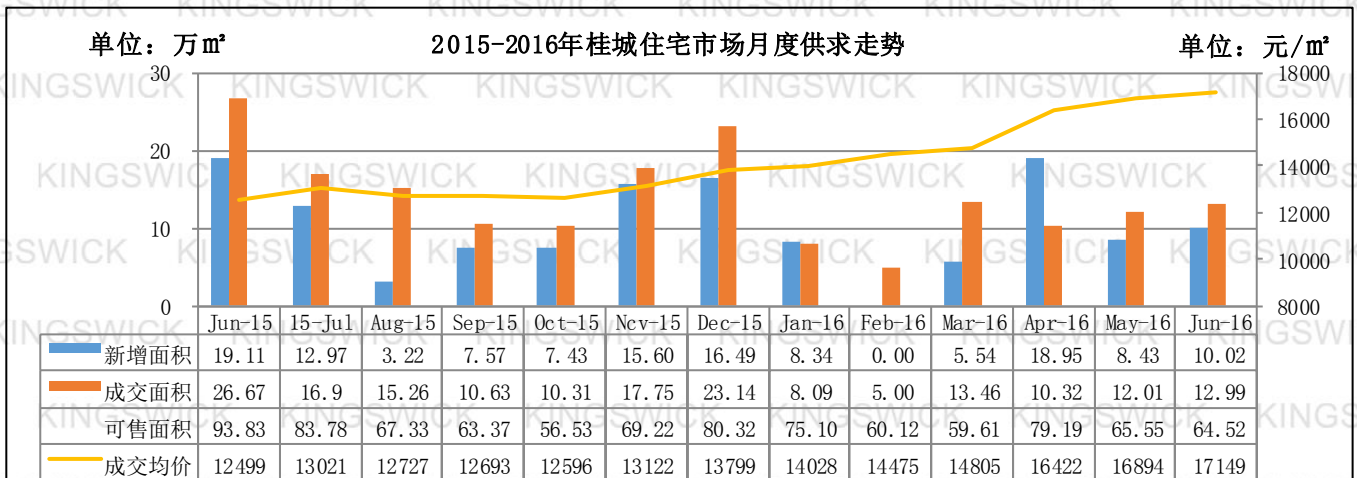
三、禅桂住宅物业市场分析

3.1 禅桂住宅市场供求情况



(备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

6月新增预售2273套，环比增长四倍，同比增长165%；新增面积25.95万m²，环比增长四倍，同比增长167%；网签套数1521套，环比减少25%，同比减少22%；网签面积16.9万m²，环比减少20%，同比减少11%；成交均价10705元/m²，环比下降1.3%，同比上涨13%。



(备注：住宅包含洋房、别墅、住宅公寓)

6月新增预售879套，环比增长33%，同比减少53%；新增面积10.02万m²，环比增长19%，同比减少48%；网签套数1222套，环比增长13%，同比减少50%；网签面积为12.99万m²，环比增长8%，同比减少51%；成交均价17149元/m²，环比上涨1.5%，同比上升37%。

3.2 本月新增供应情况
月度新增预售项目

禅城						
板块	项目名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(㎡)	套数(套)	新增面积(万㎡)
南庄	绿岛明珠花园	2016/6/29	2区八座, 32层/2梯5户	三房/89	153	1.36
旧城	佛山富力广场	2016/6/29	4座、6座, 22层/2梯6户	三房/87-124	244	2.31
绿岛湖	涟岸花园	2016/6/6	8-12座, 32层/2梯2户	四房/143、146	295	4.47
城西	领地海纳龙庭	2016/6/7	12座, 16层/2梯4户	三房/90	60	0.54
新城	合景新鸿基珑景	2016/6/20	5座, 36层/2梯5户	三房/96-113	155	1.60
南庄	龙光水悦龙湾	2016/6/3	1区1座、2座, 18层/2梯3户	三房/89-91 四房/124	102	1.06
城西	童梦天下	2016/6/14	4座、6座, 29层/2梯3户 7座, 25层/2梯4户	两房/78-80 三房/89-91 四房/125	71 134 56	2.48
季华路	星星凯旋国际	2016/6/21	9座, 30层/2梯3户 10座, 30层/2梯4户	三房/89-128 四房/167	170 29	2.29
绿岛湖	招商依云雍景湾	2016/6/15	34座、35座, 47层/2梯3户	四房/132-188	295	4.59
季华路	非凡领域	2016/6/6	4座, 32层/2梯2户	三房/85、89	120	1.05
季华路	非凡领域	2016/6/22	1座, 31层/2梯3户 2座, 31层/2梯4户	三房/86-92 四房/122、146	152 58	2.18
季华路	非凡领域	2016/6/29	5座, 30层/2梯2户 8座, 31层/2梯5户	两房/67-74 三房/86-89 四房/161	60 89 56	2.12
合计					2273	25.95
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㎡)
桂城	时代廊桥	2016/6/3	3座, 25层/2梯6户, 8座	三房/92-94 四房/112	96 48	1.44
桂城	时代廊桥	2016/6/3	4座, 25层/2梯6户, 9座	三房/92-94 四房/112	96 48	1.44
桂城	中铁建国际公馆	2016/6/8	水岸花园9座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/125	60 60	1.30
平洲	富丰君御	2016/6/16	6座、7座, 33层/2梯3户	三房/89-131	217	2.56
平洲	富丰君御	2016/6/16	10座, 46层/2梯3户	三房/91 四房/167-170	44 88	1.89
桂城	中铁建国际公馆	2016/6/17	水岸花园10座, 32层/2梯4户	三房/89 四房/140	62 60	1.40
桂城	时代廊桥	2016/6/3	3座, 25层/2梯6户, 8座	三房/92-94 四房/112	96 48	1.44
合计					879	10.02



3.3 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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	绿岛湖	涟岸花园	18765	163	21597	8688	
2	新城	合景新鸿基泮景	18026	135	15039	11986	部分带装修
3	旧城区	普君新城	16857	123	11698	14410	部分带装修
4	南庄	龙光水悦龙湾	10612	152	15753	6736	
5	季华路	星星凯旋国际	8338	48	5510	15132	
6	季华路	非凡领域	7847	74	6823	11500	
7	季华路	绿地璀璨天城	7510	59	5990	12538	带装修
8	城西	绿地未来城	7278	83	8809	8261	
9	旧城区	越秀可逸新势力	7141	51	5798	12315	带装修
10	绿岛湖	招商依云雍景湾	6832	37	5895	11590	
11	绿岛湖	绿岛湖壹号	6491	29	4917	13202	含别墅
12	城西	海湾城	6352	64	6048	10501	
13	南庄	绿岛明珠花园	4731	53	6837	6920	
14	亚艺	龙光天湖华府	4491	33	3037	14787	带装修
15	城北	科恒岭南水岸	4167	38	3251	12818	带装修
16	城西	童梦天下	3723	39	3849	9672	
17	亚艺	保利天玺	3640	13	3471	10488	
18	城南	盛南新都	3512	36	3791	9263	
19	旧城区	瑞安岭南天地	3348	12	2585	12951	部分带装修
20	季华路	佛山雄盛王府广场	3001	27	2674	11223	部分带装修



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	47564	185	24723	19239	部分带装修
2	千灯湖	时代廊桥	42415	260	25824	16424	带装修
3	千灯湖	万科金域中央	39983	243	22072	18115	带装修
4	桂城	金地珑悦	13283	102	9641	13776	带装修
5	三山新城	保利诺丁山	13022	69	7389	17622	带装修
6	千灯湖	宏鼎景裕豪园	12793	65	6981	18325	带装修
7	平洲	富丰君御	10403	50	6956	14955	部分带装修
8	平洲	中海繁华里	9424	50	5701	16532	带装修
9	三山新城	保利西雅图	8883	42	5117	17358	带装修
10	桂城	越秀星汇云锦	8085	73	4721	17126	住宅公寓，带装修



3.4 本月楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
佛山	佛山保利	活动信息	保利5盘联动举办“真人决战猪猪岛”亲子大赛，5盘各设有特色闯关游戏。
	佛山万科	活动信息	举办“万科城市童梦计划”，有机会获得万科梅沙教育夏令营代金券、上海迪士尼门票等礼品。
旧城区	岭南天地	活动信息	6.4-5 举办儿童心理讲座，以及彩陶DIY等互动摊位。
		活动信息	6.9-11 举办端午水晶粽DIY、还有水上足球、劲射九宫格等互动游戏。
		活动信息	6.24 举办宾利添越新品发布会，6.25 开启奇幻冰雪王国。
	普君新城	活动信息	6.3-10 举办车贴活动，可兑换50元油卡。
		优惠信息	6.18-19 举办父亲节购房3重礼：包括全线95折、成交送迪士尼礼包、砸金蛋送万元礼包。
	兆阳0立方	活动信息	6.4 举办《中国花样少年语言艺术大赛》。
		活动信息	6.26 举办ACT中国青少年英语实用能力交流展示活动。
	佛山富力广场	活动信息	6.18-19 举办后街跳蚤市集活动，以及欧洲杯主题活动。
	国瑞升平悦世界	活动信息	6.1 举办【自然树保利儿童之家】六一儿童节暨毕业典礼。
		活动信息	6.9-11 举办功夫足球闯关、龙舟DIY、传统捏面人与PIZZA DIY活动。
		活动信息	6.18-19 举办欧洲杯与功夫主题系列文化活动。
	季华路	绿地璀璨天城	活动信息
活动信息			6.10-7.10 举办欧洲杯主题活动，现场有赛事直播、美食与有奖竞猜活动。
活动信息			6.30 举办绿地新品发布会，同时启动佛山绿地8盘联动购房节。
星星凯旋国际		活动信息	6.25-7.3 举办巨型波波池活动。
亚艺	招商臻园	活动信息	6.4 举办亲子涂鸦及软陶DIY活动。
		活动信息	6.25 举办未来领袖训练营宣讲会。
	龙光天湖华府	活动信息	6.9-10 举办粽子之王品尝、钓粽子活动。
		活动信息	6.18-19 举办球衣抱枕DIY，并推出10套特价单位。

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
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	6.25-26 举办球衣抱枕与冰淇淋创意 DIY 活动。
		活动信息	6.2 举办青少年创意彩泥大赛。
		活动信息	6.5 举办合景新鸿基珑景三期新品发布会。
		活动信息	6.10 举办青少年创意彩泥大赛。
		活动信息	6.16-17 在销售中心举办欧洲杯赛事现场直播, 并有啤酒、炸鸡热辣品尝。
奇槎	时代香海彼岸	活动信息	6.25 开放 6、8 座 86-126 方样板房。
城西	海湾城	活动信息	6.4 举办‘智慧家长、成功孩子’亲子玩乐日。
	童梦天下	活动信息	6.2-11 客户、业主来访送裹蒸粽。
		优惠信息	6.9-11 推出童梦天下购房五重礼, 包括购房 98 折、万元装修礼包、2 年物管费
绿岛湖	招商依云雍景湾	活动信息	6.4 开放二期样板房, 同时举办风筝 DIY、吃西瓜大赛。
		活动信息	6.9-11 举办皮划艇训练营、亲子捕鱼、粽子 DIY 以及风筝 DIY 活动。
		活动信息	6.25-26 转发活动微信可获得 188 元小龙虾券。
	保利翡翠公馆	活动信息	6.13 开放南庄吉利广场项目外展点。
	绿岛湖壹号	活动信息	6.26 举办朗朗 2016 钢琴音乐会。
南庄	绿岛明珠	活动信息	6.4 举办童梦画卷创作, 现场还有乐高机器人、彩陶 DIY 或 T 恤 DIY。
		活动信息	6.9-10 举办粽子 DIY、龙舟 DIY、彩蛋绘画, 并赠送精美礼粽。
	龙光水悦龙湾	活动信息	6.9-11 举办香粽 DIY、风筝 DIY 及家电投资活动。
		活动信息	6.18-19 举办西瓜大胃王争霸赛, 来访即送西瓜。
平洲	依岸康堤	活动信息	6.4-5 激情“粽”夏, 端午“粽”动员 DIY
		开放样板房	6.11 开放三期洋房样板房。
	富丰君御	活动信息	6.9-12 来访送端午节礼包, 粽子 DIY、龙舟模型活动。
		活动信息	6.25-26 举办乐高主题嘉年华。
	中海繁华里	活动信息	6.9-11 举办东南亚美食嘉年华。
	活动信息	6.24-25 举办欧洲杯狂欢盛宴, 现场有 X-box 足球游戏、射门游戏。并推出 10 套特价单位。	

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
三山新城	保利西雅图	活动信息	6.18-19 举办“决战猪猪岛”闯关游戏活动。
		活动信息	6.4-5 举办甜品美食品尝及足球主题活动。
千灯湖	中国铁建国际公馆	活动信息	6.9-10 举办足球DIY、主题美食与互动游戏。
		活动信息	6.25-26 举办波比足球比赛，还有各种足球元素美食，马克杯DIY。
		优惠信息	6.9-11 推出端午购房四重礼，包括购房8888元礼包、成交砸金蛋、10套特价单位、旧带新大抽奖。
	致越优城	活动信息	6.4-5 举办千灯湖夜游船活动。
	宏鼎景裕豪园	活动信息	6.9-11 举办粽子DIY、香囊DIY以及精美茶点品尝。
		活动信息	6.18 举办“小升初考前面谈指导与心理调整”讲座，现场领带DIY亲子游戏。6.14-7.11 每天竞猜欧洲杯送电影票活动。
		活动信息	6.25-26 举办马卡龙DIY，迷你足球赛、法式茶点及精美大礼
	当代万国府 MOMA	活动信息	6.25 开放临时体验中心，现场有VR体验活动，并可抽奖香海迪士尼之旅。
中建灯湖领秀	活动信息	6.25-26 举办火辣小龙虾节活动。	
桂城	金地珑悦	活动信息	6.4-5 举办马克杯DIY活动。
		活动信息	6.25-26 举办海洋缤纷嘉年华之泳池大冲关活动。
		活动信息	7.2 举办金地业主亲子同乐日活动。
	南海星汇云锦	活动信息	6.9-11 举办悬浮足球大战、足球主题美食、粽子大派送及微信即影即有活动。
		活动信息	6.25-26 举办烫印T恤DIY，以及欧洲杯竞猜活动。

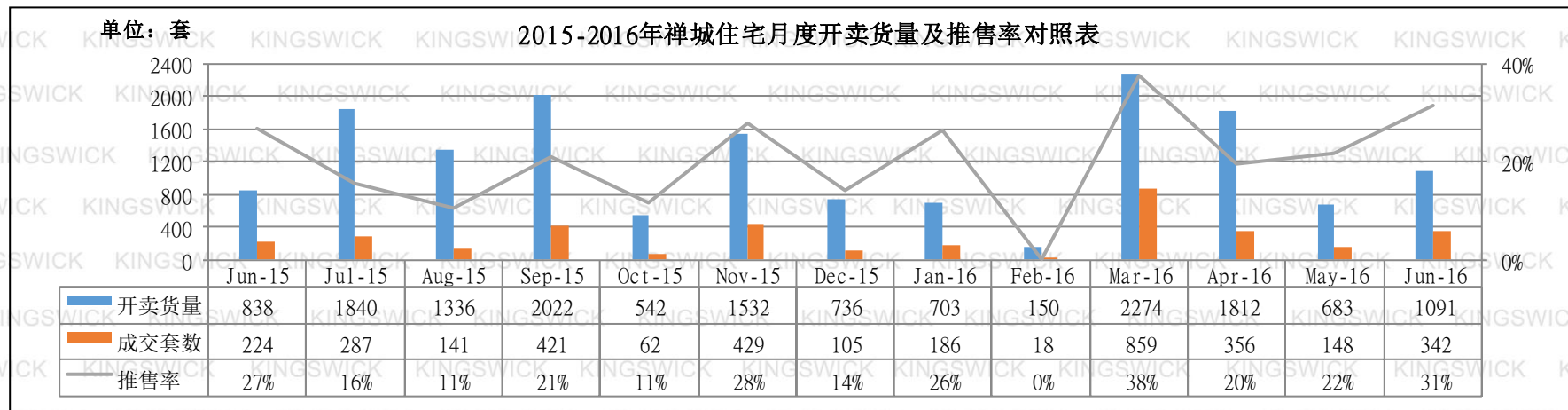
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

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



3.5 本月住宅开盘情况

3.5.1 禅城



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	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	消化率
南庄	龙光水悦龙湾	2016/6/4	11座、15座	105	四房	135-198	7000-8000	200	毛坯	5千抵5万 98*99	9%
季华路	星星凯旋国际	2016/6/4	北区9座03	28	四房	167	15800	1000	毛坯	---	43%
城西	海湾城	2016/6/8	14座	60	三房	91	10000-12000	持平	毛坯	98*98*99	10%
城西	领地海纳龙庭	2016/6/8	11座	60	四房	110	9200	400	毛坯	95*99	5%
季华路	星星凯旋国际	2016/6/9	北区10座	114	两房 三房	90 120	14500	持平	毛坯	---	10%
季华路	非凡领域	2016/6/10	4座	120	三房	87-89	12200	500	毛坯	98*99	8%
绿岛湖	涟岸	2016/6/19	9座、12座	118	三房	143、146	8000-9000	持平	毛坯	99*97-7000元	74%
旧城区	佛山富力广场	2016/6/24	5座	124	三房	85-125	14000	持平	1800	4万抵15万，开盘95折	28%
季华路	星星凯旋国际	2016/6/25	北区14座	114	三房	90、120	14000	持平	90方带装修 120方毛坯	2万抵5万，98*99*99*99折	12%
新城	合景新鸿基泮景	2016/6/26	三期5座、4座	248	三房	90-113	12500-13500	2000	2000	3万抵12万，97*98*99*99*99折	63%

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.

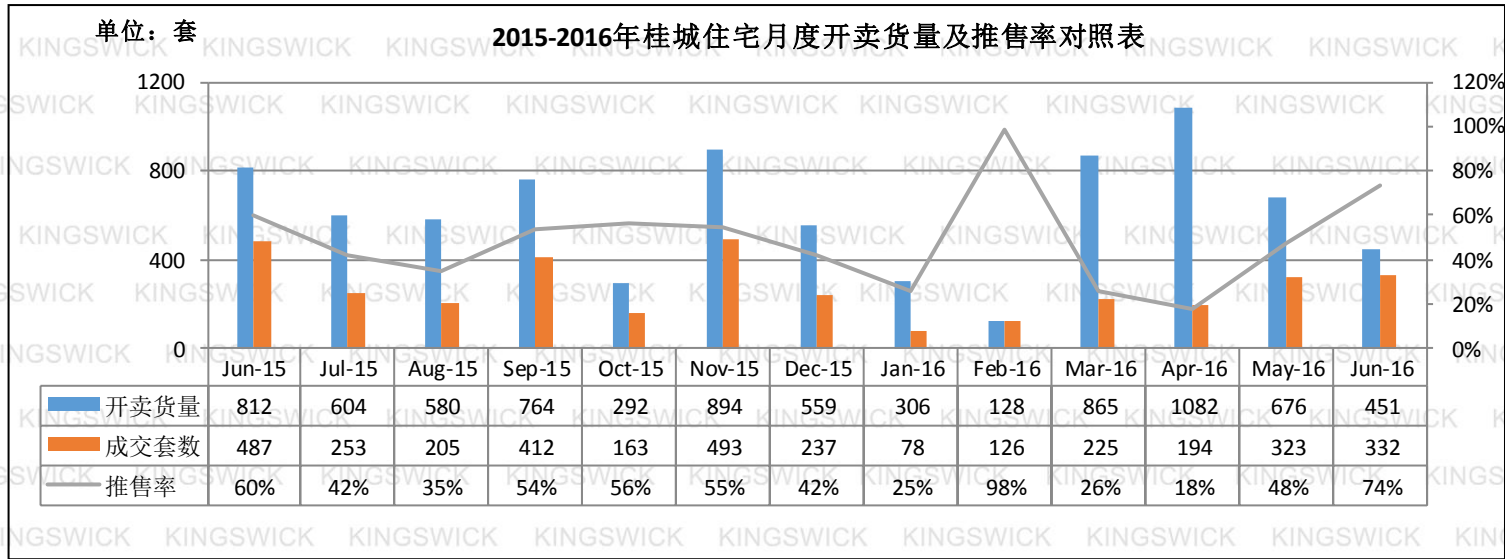
板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	消化率
					四房	133					
合计推货量：1091套						合计成交量（开卖当日）：342套， 推售率约 31%					

(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)

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



3.5.2 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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	消化率
千灯湖	中国铁建国际公馆	2016/6/19	南区 6 座、8-10 座	260	三房 四房	90 126-148	毛坯 18000-19000 精装 18500-20000	持平	毛坯	99*99*99*98*96 折	88%
三山新城	保利诺丁山	2016/6/24	1 座	191	两房 三房	74 89-102	16000-17500	持平	2000	开盘 98*98*98*99*99*99 折	53%
合计推货量：451 套				合计成交量（开卖当日）：332 套， 推售率约 74%							

(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)

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 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
亚艺	2016-7月	招商臻园	1座	130	110-170	12000-14000/毛坯	--
三山新城	2016-7月	保利诺丁山	14座	120	72-144	18000-20000/带装修	3万享98*98折
城西	2016-7月	华宝世家雅苑	1、2座	100	80-116	8000/毛坯	--
绿岛湖	2016-7月	涟岸	11座	60	145-210	9000/毛坯	--
千灯湖	2016-7月	滨江1号	三期20-23座	160	89-143	18000-20000/带装修	--
奇槎	2016-7月	时代香海彼岸	6-8座	260	86-126	14000/带装修	2万98折
合计		共 830 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