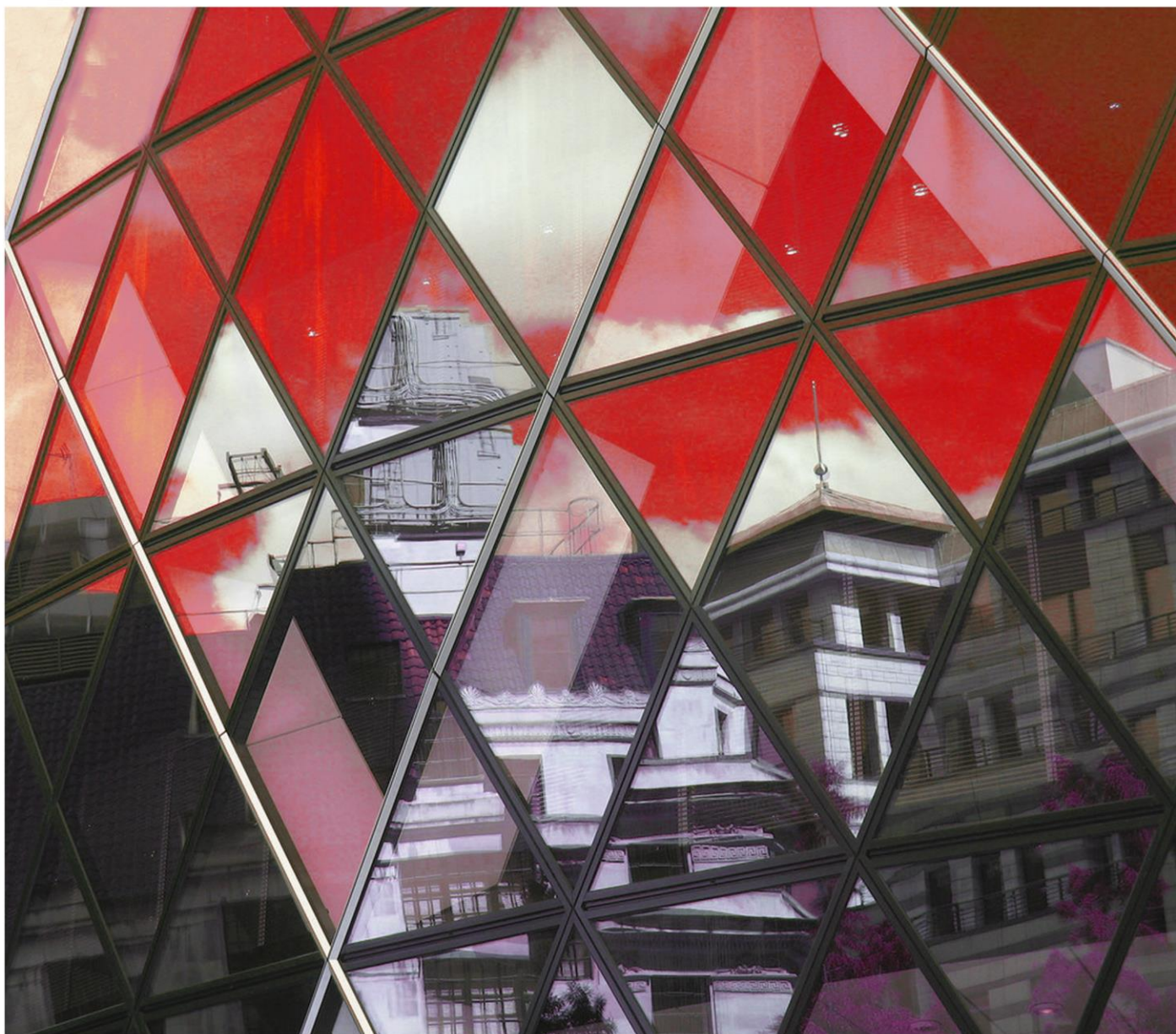


# KINGSWICK

## 南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 年 4 月

● 经纬（中国）市场研究中心

**总顾问:** 区俊文

**顾问:** 吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

**编委:** 黄燕飞 李志聪 林露芝 郑善忠 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 郭恺明 梁敏成



## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

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：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

## 目录

一、区域发展资讯 .....	4
1.1 区域经济及政策资讯 .....	4
1.2 城市规划与建设资讯 .....	7
二、土地市场成交情况分析(不含桂城) .....	9
2.1 本月重点商住地块成交情况 .....	9
2.2 下月重点商住地块出让情况 .....	9
三、南海住宅市场分析 .....	10
3.1 南海区月度运行态势 .....	10
3.2 南海区各镇街供求对比 .....	11
3.3 本月销售金额排名 .....	12
3.4 本月新增供应 .....	13
3.5 本月楼盘动态(不含桂城) .....	15
3.6 本月开卖情况 .....	18
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城) .....	18
3.6.2 南海开卖项目汇总(不含桂城) .....	19
四、未来市场供应情况预测(不含桂城) .....	20
4.1 下月即将开卖项目 .....	20

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

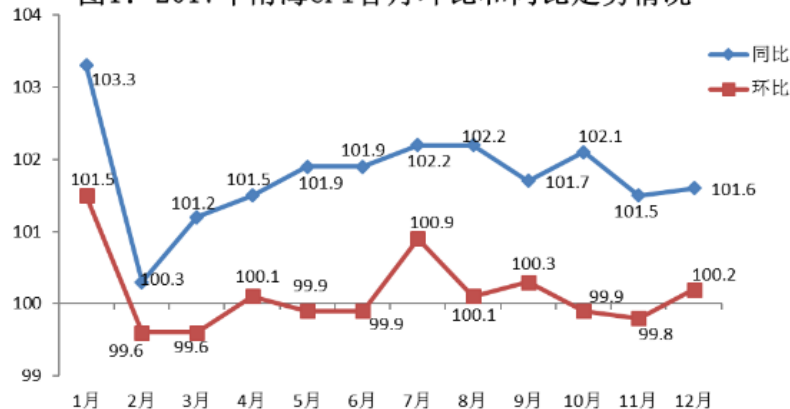
#### ■ 2017年南海区居民消费总体运行平稳，呈温和上涨态势

来源：南海区统计调查中心 2018-4-20

据调查资料显示，2017年以来，南海区经济运行平稳，居民消费价格指数温和上涨，全年累计上涨1.8%，涨幅较上年同期（上涨2.1%）下降0.3个百分点，与全市CPI（上涨1.9%）相差0.1个百分点，仍然在合理区间运行。

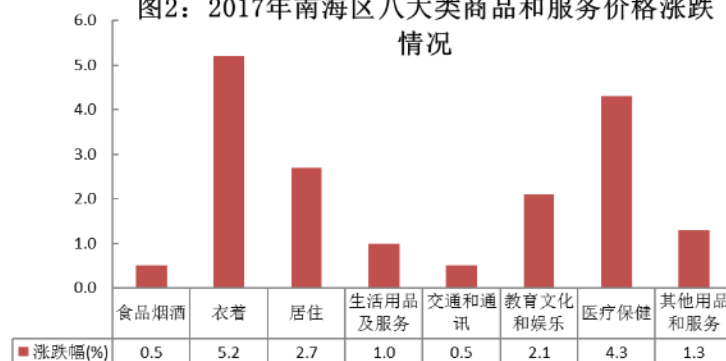
**月度环比小幅波动，月度同比高位回落趋于平稳。**从各月环比看，2017年在-0.4%~1.5%区间运行。其中，1月份受春节因素影响环比上涨1.5%，随后2-3月持续回落，4-6月，环比在持平线上下0.1个百分点浮动；7月份受医改影响，医疗服务价格上涨拉动环比上涨0.9%，其余月份均在持平线上下小幅波动。从各月同比看，1-3月南海CPI波动较大，受对比基期春节错月影响，1月份同比上涨3.3%高位开局，2月份快速回落，同比上涨0.3%，3月上涨1.2%，最高和最低涨幅相差3.0个百分点；从4月份开始，同比走势趋于平稳，各月同比涨幅均在1.5%-2.2%的区间内运行。

图1：2017年南海CPI各月环比和同比走势情况



**八大类商品和服务价格呈现全部上涨态势。**2017年，构成居民消费的八大类商品及服务价格呈现全部上涨的态势。其中，价格涨幅较大的是衣着类和医疗保健类，分别上涨5.2%和4.3%；居住类、教育文化和娱乐类、其他用品和服务类、生活用品及服务类、食品烟酒类和交通和通信类分别上涨2.7%、2.1%、1.3%、1.0%、0.5%和0.5%。

图2：2017年南海区八大类商品和服务价格涨跌情况



**食品烟酒类价格涨幅收窄。**2017年，受供应稳定和对比基期价格较高影响，食品烟酒类价格累计上涨0.5%，涨幅较上年（上涨4.7%）收窄4.2个百分点。食品类价格下降0.1%，纳入调查的14类食品价格“七涨六降一持平”。

**服务类价格上涨明显。**2017年服务价格上涨2.7%，拉动CPI总指数上升0.96个百分点，是总指数上涨的重要因素。一是医疗、教育价格上涨，推高CPI总指数。二是家政服务受社会需求增加等影响价格上涨。

**能源价格上涨。**能源价格上涨5.0%，影响CPI总水平上涨0.4个百分点。其中汽油、柴油价格分别上涨9.1%和10.0%，液化石油气价格上涨21.1%。

**2018年CPI走势判断：**从短期来看：一是受春节临近及寒冷天气等季节性因素影响，食品价格作为影响CPI的重要因素，存在一定上涨压力；二是临近春节，不少外来务工返乡过年，各类家政、美发、洗车等居民服务的价格上涨已是惯例；同时，随着进入旅游旺季，旅行社收费近期也可能有所上涨。从中长期来看：一是服务项目价格仍有一定的上涨压力。2017年服务价格上升反映了居民收入进一步增长、劳动力成本不断上升，带动了相关商品服务价格的提升；同时，面对世界经济的深刻转变，中国勇立潮头，供给侧结构性改革扎实推进，全面深化改革释放经济活力和韧性，经济继续保持中高速增长。随着各项改革的深化推进，改革成效不断显现，2018年中国经济仍有望保持稳中有进的发展态势。二是2018年国际原油等初级能源价格仍存在上涨可能，汽、柴油等能源类价格或仍会在一定程度上影响CPI走势；三是作为影响CPI的重要因素的蔬菜、猪肉等食品类价格波动将增加CPI走势的不确定性，两者走势仍需要密切关注。综上所述，预计2018年南海区CPI仍将在3.0%以内的温和上涨区间平稳运行。

## ■ 2018年3月南海区公布经济数据

来源：南海统计局 2018-4-20/27

**2018年3月南海区固投增幅较上月大幅回落。**截至3月份，全区累计完成固定资产投资同比增长14.8%，增幅比1-2月回落17.3个百分点。其中：房地产开发投资额同比增长13.0%；工业投资同比增长2.7%。商品房销售面积累计增长10.4%；商品房销售额同比增长10.2%。

**2018年3月南海区规上工业增加值稳中有升。**1-3月份，规模以上工业增加值273.23亿元，同比增长8.2%，增幅比1-2月提升0.3个百分点。其中：优势传统产业工业增加值84.54亿元，同比增长11.7%；先进制造业工业增加值105.76亿元，同比增长7.9%；高技术制造业工业增加值20.31亿元，同比增长4.6%。

**2018年3月南海区消费市场增幅提升。**1-3月份，全区消费品零售总额281.73亿元，同比增长10.1%，增幅比1-2月微升0.2个百分点。其中：商品零售额247.47亿元，同比增长10.4%；餐饮收入34.26亿元，同比增长7.5%。

**2018年3月南海区地方财政收、支增幅较上月双双回落。**1-3月份，四级公共财政预算收入137.67亿元，同比增长6.2%。其中：地方公共财政预算收入54.87亿元，同比增长11.6%，较1-2月回落2.1个百分点；地方公共财政预算支出58.39亿元，同比增长19.7%，较1-2月回落6.9个百分点。税收总额140.21亿元，同比增长6.7%，增幅比1-2月提高3.6个百分点。其中，国税收入92.65亿元，同比增长18.0%；地税收入47.56亿元，同比下降9.9%。

**2018年3月南海区存款余额降幅收窄、贷款余额增幅回落。**1-3月份,南海区金融机构本外币存款余额4750.03亿元,同比下降1.3%,降幅比1-2月收窄0.5个百分点;金融机构本外币贷款余额3085.19亿元,同比增长2.2%,增幅比1-2月回落1.2个百分点。

**2018年3月南海区CPI同比上涨2.0%,环比下降1.5%。**3月份,南海区居民消费价格总水平同比上涨2.0%,环比下降1.5%,1-3月,CPI累计上涨2.0%。从环比来看,3月份,八大类价格呈“三升四降一持平”态势。其中,衣着类、其他用品和服务类、生活用品及服务类的价格分别上涨3.1%、0.5%和0.1%;食品烟酒类、教育文化和娱乐类、交通和通信类、居住类的价格分别下降3.4%、3.2%、1.9%和0.2%;医疗保健类与上月持平。

## ■ 2018年2月南海区进出口总额增幅回落

来源:南海统计局 2018-4-27

截至2月份,全区实现进出口总额208.3亿元人民币,同比增长24.7%,增幅比1月回落11.7个百分点;其中,进口总额60.4亿元,同比下降24.1%;出口总额147.9亿元,同比增长69.1%。“三资”企业新签订合同数23个,比上月增加11个;合同利用外资6352万美元,同比增长284.74%;实际利用外资14252万美元,同比增长0.04%。

## ■ 南海出台试行办法 集体租赁住房建设遵循“政府主导、规划先行、整体确权、只租不售”原则

来源:珠江时报 2018-4-28

记者从南海区国土部门了解到,《佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房管理试行办法》(以下简称《办法》)已出台。这是继去年佛山成为全国首批集体建设用地建设租赁住房试点城市后,南海区出台的全市首份可操作性政策文件,《办法》规定符合规划、权属清晰、用地面积超15亩、容积率大于1.5的农村集体建设用地,可建设租赁住房,建成后只租不售。

### 经纬点评:

集体建设用地建设租赁住房又是佛山目前对于租赁市场的又一记“重磅炸弹”,南海作为集体建设用地的试点,对于试行此类办法有先驱性意义。目前南海已拥有多个集体建设用地建设商办物业的项目,同时也拥有多个租赁项目。此办法的试行将为佛山提供重要的参考意义。

## ■ 南海义务教育公办学位新增7401个 预积分学位继续减少

来源:南方都市报 2018-4-11

目前,南海区公办小学、初中已进入报名阶段。根据南海区七个镇街公布的招生方案,今年南海区义务教育阶段公办学位达到52681个。相比去年招生计划的45280个,多了7401个,其中丹灶计划招生人数3315人,新增学位1200个,里水中心小学招生数最多,计划招收126个班共计5880人。

南海区教育局提醒,南海中小学校的招录顺序首先是安排户籍生入读户籍所属公办学校,其次安排政策性借读生入读学区所属公办学校,最后剩余学位安排积分生入读公办学校,由于入户政策及计生政策放宽,2017年南海区购房入户人数相比2016年大量增加,预计今年积分学位会继续减少,建议家长要两手准备。

### 经纬点评:

随着佛山进一步放宽入户政策提增城市人口，适龄入学的儿童也随之增加，佛山亦相应增加教育投入，解决新市民入学问题。而随着在佛山购房新入户的数量增加，购房类政策性借读生也相应增加，因而挤压了在佛山无住房通过其他渠道积分入学的名额。目前广州已经逐步对新市民子女入读执行租购同权，未来佛山亦有机会跟进。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 南海今年将新增绿化面积近万亩

来源：珠江时报 2018-4-26



25日，南海区第十六届人大常委会召开主任会议，听取区政府关于创建国家森林城市及建设大湾区高品质森林城市工作情况的报告。会议透露，2018年度全区开展高品质森林城市建设项目161个，计划完成新增绿化面积9877.9亩。

伍志强介绍，南海2013年以来坚持以“创森”为载体，通过新一轮绿化南海大行动、“绿城飞花”主题绿化景观建设、绿化品质提升三年行动、“创森”两年攻坚行动等绿化专项工作，全面提升城市生态文化品位，初步构建起城产人文融合的珠三角新经济增长极。

伍志强表示，南海将站在新的起点上，继续开展城乡绿化，建设大湾区高品质森林城市，着力将南海打造成为粤港澳大湾区生态文明建设的城市典范。力争到2022年，全区累计新增森林面积4.07万亩。为此，南海将印发《佛山市南海区建设大湾区高品质森林城市工作方案（2018-2022年）》，围绕九大重点生态工程开展生态文明建设，重点推进八个城市生态绿心群建设。各专责组和各镇街开展了工作方案制定及项目库编制工作。经统计，2018年度全区将开展高品质森林城市建设项目161个，拟完成新增绿化面积9877.9亩。目前大部分项目按计划稳步推进。

#### 经纬点评：

“创森”对于城市的质感具有重要意义，在当前飞速发展的城市中，可持续性已成为一大重要的考量因素。

### ■ 里水投3亿打造里湖新城文化中心

来源：珠江时报 2018-4-25

近日，里水镇举行里湖新城文化中心建筑方案设计国际竞赛发布会，向参赛单位介绍项目背景及设计要求。4家来自国内、法国、英国、澳大利亚的入围设计单位同台亮相，将在6月底交出里湖新城文化中心的建筑方案设计，角逐本次竞赛。

作为里湖新城首期重点项目，里湖新城文化中心的建设将对标国际，实现功能性与文化内涵相结合，力争打造成里水乃至南海的标志性建筑。

在发布会上，里水镇镇长谭艳玲向参赛单位简单介绍了里湖新城的基本情况。据介绍，里湖新城占地5.6平

方公里，是里水实施“一轴一城三片区四纵五横”战略的重要组成部分，是未来里水商业、文化及高端服务业聚集的城市核心区，建成后将成为绿色健康小镇的核心先导区。里水河畔的红旗湾、大朗湾、福南湾将分别打造为文化中心、体育休闲中心、生态文化岛。里湖新城文化中心地处里湖新城中心岛上，占地 1.51 公顷，总建筑面积约为 2.6 万平方米，投入约 3 亿元。里湖新城文化中心位于里湖新城的城市中轴线上，作为里湖新城首期重点建设项目，将实行高起点规划，高标准、高品质建设，将文化中心打造成为里水乃至南海的标志性建筑，成为里湖新城上的一颗闪亮明珠，进而全方位地提升里水品质，更好地擦亮“梦里水乡”品牌。

#### 经纬点评：

里湖新城将成为里水绿色健康小镇的核心先导区，其文化中心将成为里水的地标性建筑，其打造或将提升里水的品质。

### ■ 南海新交通土建工程已完成 90%

来源：珠江时报 2018-4-2

3月30日，南海区第十六届人大常委会第十五次会议召开，会后，区人大常委会组成人员及市、区人大代表一行40多人还前往东平特大桥，视察新交通建设工程推进情况。

蔡汉全介绍，桂城至三山枢纽段起于广佛地铁岗站，终点在林岳西，线路全长13.1公里，全线共设车站13座，总投资为42.2亿元。新交通将享有专属路权，封闭运行，将穿行经过全国首座、最大的同层公轨钢结构桥梁，最高运行时速达到70公里。目前，13座车站已有11座主体结构完成建设，土建工程完成90%，现在进入了机电安装环节。但征地拆迁、管线迁改、个别换乘节点方案等难题影响工程顺利推进。蔡汉全表示，接下来相关部门将努力寻找存在问题的突破口，攻克难点。他呼吁市民继续支持新交通建设，相关拆迁户配合做好拆迁建设工作。

#### 经纬点评：

南海新交通是打通佛山1号线与佛山2号线的物理间隔，将桂城城央与三山新城相连的又一通道，并且填补了金融高新C区的轨道交通空白。新交通的完工将为沿线市民带来巨大方便，其运输作用可与地铁相比。

### ■ 全球酒店业巨头落子大沥 国际知名酒店威斯汀签约进驻广佛慧谷 助力大沥全球战略

来源：珠江时报 2018-4-23

4月20日，广东宝力股权投资集团与万豪国际集团在深圳市举行签约仪式，万豪国际集团旗下的知名酒店品牌——威斯汀将入驻大沥广佛慧谷。

#### 经纬点评：

威斯汀酒店是万豪国际集团旗下航母级别的酒店品牌，是全球极具知名度和欢迎度的国际高端酒店龙头品牌，其目标客户将是高端消费群体，选址大沥广佛慧谷既是对大沥城市地位的肯定，也是对广佛慧谷项目调性的认同。威斯汀的入驻将对广佛慧谷乃至大沥的全球战略有重要的推进作用。



## 二、土地市场成交情况分析(不含桂城)

### 2.1 本月重点商住地块成交情况

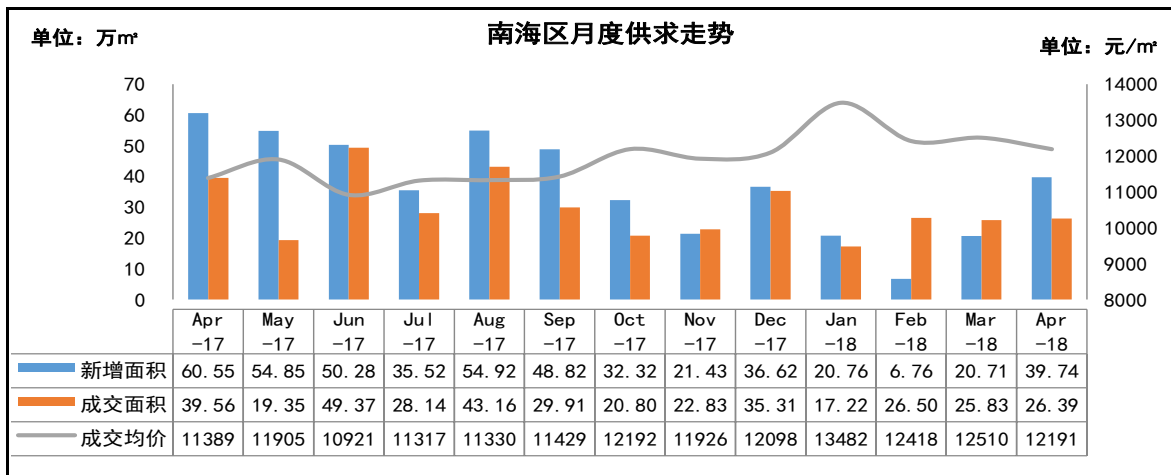
(本月暂无重点商住地块出让)

### 2.2 下月重点商住地块出让情况

(下月暂无重点商住地块出让)

## 三、南海住宅市场分析

### 3.1 南海区月度运行态势



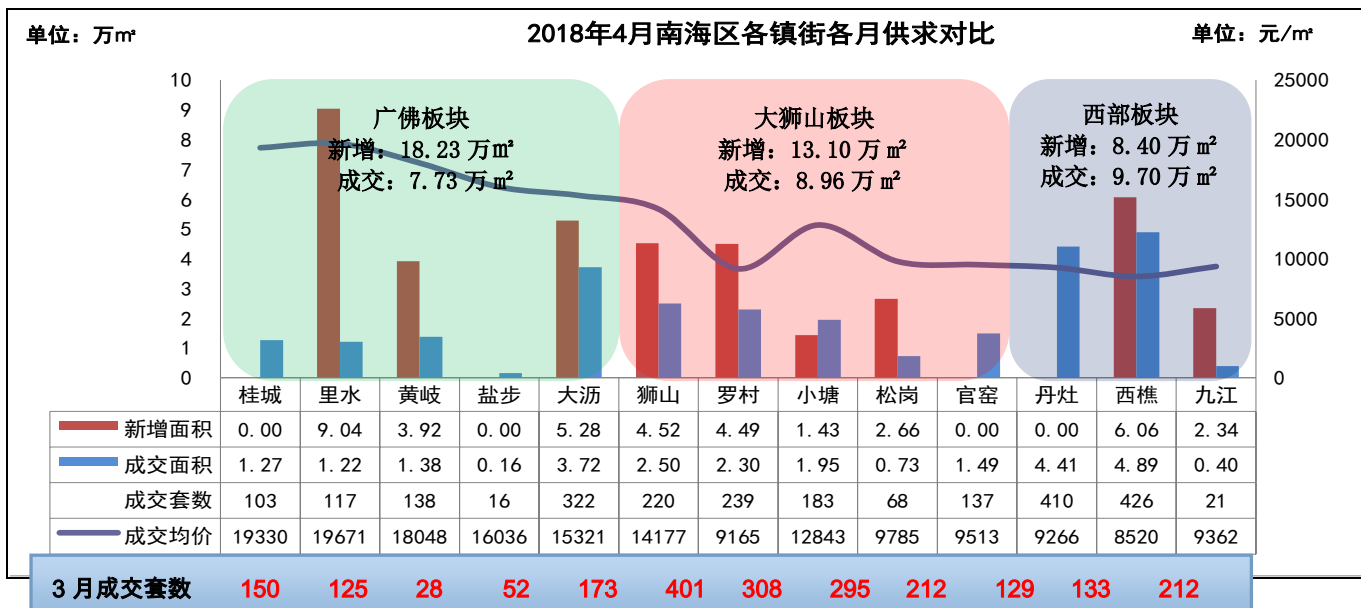
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
(2018年累计：新增 87.98 万㎡，成交 95.94 万㎡，均价 12571 元/㎡)

4月份南海新增预售面积 39.74 万㎡，环比增加 92%，同比减少 34%；成交面积 26.39 万㎡，环比增加 2%，同比减少 33%；成交均价 12191 元/㎡，环比下跌 3%，同比上涨 7%。

11 盘 4 月踏青推新，“五一”节点占五盘。受 3 月多盘推新计划延迟影响，4 月上旬尽管清明节，但项目推新热度仍然不低，恒大御湖湾、碧桂园翡翠湾均在清明假期推出新货，其中碧桂园翡翠湾更当日售罄且全数网签。另一波推货高峰则出现在“五一”期间。“五一”期间全区 5 盘推新，东部保利紫山、怡翠尊堤均有加推，但因自然推售的原因当天消化量不高，西部则由纯新盘入市，恒大滨江御府首推 1/3 栋，均为一线望江楼栋，但当天推售约五成，不过开盘后一天仍为假期，现场销售依旧火爆。

3 新盘或于 5 月入市，逾 2 千套新货静待推出。5 月又是一大传统节点，南海预计有逾 2 千套新货推出，但推货节奏并未比 4 月加快，且有减缓趋势。5 月预测推货项目中，更包含 3 新盘，里水别墅项目力迅榕墅里、官窑中海首作万锦世家、招商沙头力作招商悦府均有机会 5 月入市。

3.2 南海区各镇街供求对比



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 3.3 本月销售金额排名

序号	区域	项目名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	大沥	保利珑门	35626	206	23745
2	南海	丹灶	美的翰湖苑	28110	323	31459
3	南海	黄岐	时代水岸	22989	132	12754
4	南海	狮山	新城璟城	20603	130	14147
5	南海	西岸	碧桂园翡翠湾	19438	201	22862
6	南海	小塘	时代领峰	16210	102	10916
7	南海	官窑	奥园观湖尚居	14164	137	14890
8	南海	金沙洲	恒大金名都	12288	47	4719
9	南海	罗村	万科城市之光	10954	155	13828
10	南海	狮山	广佛新世界	10392	38	5823
11	南海	大沥	恒大悦府	8068	47	5234
12	南海	罗村	雅丽豪庭	7635	62	6900
13	南海	西樵	恒大御湖湾	7397	66	8431
14	南海	丹灶	丹灶碧桂园	7127	56	8197
15	南海	西樵	东建锦绣龙湾	6453	58	7338
16	南海	千灯湖	中国铁建国际公馆	5604	24	2919
17	南海	松岗	海逸桃花源记	5354	52	5493
18	南海	西樵	聚兴花园	5017	49	5436
19	南海	小塘	中恒海晖城	4364	39	4144
20	南海	大沥	国华新都	3821	20	2545
合计			251615	1944	211779	11881

(备注: 部分楼盘带装修发售, 部分楼盘含别墅, 具体售价按楼盘现场公布为准)

数据来源: 佛山市房产信息网, 由【经纬】中国研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数

## 3.4 本月新增供应

新增供应项目

板块	项目名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
里水	保利紫山	2018/4/18	紫山国际 23 栋, 32 层/2 梯 5 户	两房/70 三房/91-96	155	1.39
			紫山国际 29 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/125-140	128	1.43
	力迅榕墅里	2018/4/20	3 栋	别墅/168	9	0.15
			4 栋	别墅/168	9	0.15
			8 栋	别墅/109-124	11	0.13
			7 栋	别墅/110-140	8	0.10
	时代家	2018/4/23	2 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/82-94 四房/127	180	1.82
			1 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/82-94 四房/117-127	180	1.80
宏宇天御江畔	2018/4/27	6 栋, 39 层/3 梯 5 户	三房/89-90 四房/112-143	180	2.07	
黄岐	时代水岸	2018/4/23	尚苑 11 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/94 四房/116	192	1.96
			尚苑 12 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/94 四房/117	192	1.96
大沥	国华新都	2018/4/3	38 座, 16 层/2 梯 3 户	四房/130-142 复式五房/254-268	48	0.70
		2018/4/25	52 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/127	62	0.68
	方圆·南海小城之春	2018/4/25	1、2 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/93-97	108	1.03
	怡翠尊堤	2018/4/25	嘉园 9 座, 32 层/2 梯 2 户	三房/112-113 复式五房/220-278	60	0.70
			嘉园 8 座, 31 层/2 梯 2 户	四房/136-137 复式五房/251-261	59	0.85
华福熹云水岸	2018/4/27	6 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/93-95 四房/124	128	1.31	
狮山	广佛新世界	2018/4/27	凯璟湾 20 区 67-68 栋, 74-75 栋	别墅/271-466	15	0.54
			上城 49 栋, 9 层/2 梯 5 户, 上城 50 栋, 9 层/2 梯 4 户	两房/73-74 四房/82-90	77	0.65
		2018/4/28	上城 60 栋、61 栋, 8 层/2 梯 5 户	两房/73-74 三房/83-90	76	0.62
	新城璟城	2018/4/27	13 号楼, 33 层/2 梯 4 户	三房/101-105	128	1.39
5 号楼, 33 层/2 梯 4 户			三房/101-105	128	1.32	
罗村	雅丽豪庭	2018/4/12	43 座, 14 层/2 梯 4 户	三房/101-104	156	1.60
			41 座, 14 层/2 梯 3 户、2 梯 4 户	三房/100-104 四房/137-141	97	1.15
	尚观嘉园	2018/4/27	33 座、34 座, 17 层/2 梯 6 户	两房/75-76 三房/87-90	196	1.74
小塘	中恒海晖城	2018/4/20	55 栋, 29 层/2 梯 4 户	三房/108 四房/118-145	112	1.43
松岗	海逸桃花源记	2018/4/25	22 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/105-107 四房/123-124	124	1.43
	松晖名苑	2018/4/28	4 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/91-105 四房/121	116	1.23
西樵	聚兴花园	2018/4/3	64 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/102-111 四房/122	96	1.06

板块	项目名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
	江山一品	2018/4/12	13 栋, 26 层/2 梯 3 户	三房/107 四房/132-171	75	1.03
		2018/4/13	12 栋, 26 层/2 梯 3 户	三房/108 四房/133-150	75	0.98
	碧桂园翡翠湾	2018/4/27	翡翠湾 15 座、16 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/100-114 四房/121-130	264	2.99
九江	恒大滨江御府	2018/4/13	3 栋, 32 层/2 梯 3 户	三房/110 四房/132-134	93	1.17
		2018/4/20	1 栋, 32 层/2 梯 3 户	三房/110 四房/132-134	93	1.17
<b>合计</b>			<b>3630 套</b>			<b>39.74</b>

数据来源:【经纬】中国研究中心

## 3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
全国	富力	优惠信息	4.20-6.30“现房十亿钜惠”	
佛山	招商三盘	发布会	4.29 招商熙园、招商樾园、招商悦府三盘举行联合发布会	
东部	里水	力迅榕墅里	活动信息 4.7【春意新生，榕墅时光】之踏青亲子活动	
		启动登记	4.14-15 梦里水乡艺术湖畔体验，烧烤美食，地壶球体验，大漆之光——乔十光作品展；4.15 公开登记VIP 选房名额，预计5月发售	
		活动信息	4.20“苏格兰单一麦芽威士忌的脉络”讲座	
	金沙半岛	活动信息	4.15-22“一带一路”国际青少年文化艺术表演赛	
		活动信息	4.29-5.1“风华国乐，惊艳金沙洲”中华艺术活动，“三只小猪”亲子歌舞剧、猪猪小风车、畅玩DIY工场、冒烟冰淇淋	
	恒大金名都	活动信息	4.29-30 风情南美，巴西烤肉宴	
	合生君景湾	活动信息	4.29-30 捕鱼达人真人秀	
	万冠广场	开放板房	4.29 开放住宅样板间，87-120 m <sup>2</sup>	
	大沥	恒大悦府	活动信息	4.6-7 彩绘春天玩转风车节
			活动信息	4.14-15【浪漫樱花节】
			活动信息	4.21-22 奔跑吧兄弟 智勇大闯关：穿越火线，飞镖射手，幻影三屏赛车，活力投篮
			活动信息	4.29-5.1【奇幻世界魔术节】
		怡翠尊堤	活动信息	4.14-15DIY 手绘风筝
			活动信息	4.29-5.1 怡翠五一购房节，甜蜜缤纷五一节，不织布手工花活动
		国华新都	活动信息	4.14-15 真人版大富翁、彩绘、DIY 马克杯
			活动信息	4.29-5.1DIY 中国结，欢乐套圈圈，麦芽糖画，
	华福熹云水岸	开放板房	4.29 开放6座样板间，建面约93-124 m <sup>2</sup> 三四房	
	方圆·南海小城之春	活动信息	4.29-5.1 选房三成首付，10套单位限量钜惠，最高优惠10万元	
	狮山	新城璟城	活动信息	4.14-15DIY 草艺编织，春之茶歇，豪华家电大奖
			活动信息	4.29-30 业主晚宴
	恒大城	活动信息	4.29-5.1“跳一跳-全市争霸赛”	
	罗村	光明花半里	活动信息	4.5-7 插花、花式糕点
		万科城市之光	活动信息	4.5-7 沙画创意玩，美味芝士享
活动信息	4.29-5.1 五国美食之旅嘉年华			

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
西部	光明花半里	活动信息	4.14-15 小点心, 水晶皂 DIY	
		活动信息	4.21-22 橡皮泥地球仪 DIY/花式小糕点	
	小塘	时代领峰	活动信息	4.14-15 烤全羊盛宴
			开放会所	4.29 开放艺术会所“峰荟”
	中恒海晖城	活动信息	4.29-5.1 奇趣乐高嘉年华	
		松岗	松晖名苑	活动信息
	官窑	奥园观湖尚居	活动信息	4.29-5.1 DIY 欢乐颂
			活动信息	4.5-8 美食季
			活动信息	4.29-5.1 乐高, DIY 微观景, 美食
		中海万锦世家	活动信息	4.29-5.1 乐高, DIY 微观景, 美食
			活动信息	4.5-7 中海万锦世家春茗
			活动信息	4.14-15 阿拉斯加帝王蟹盛宴; 4.11-5.1 南国桃园踏青祈福之旅
	丹灶	美的翰湖苑	活动信息	4.21-22 尝全球海鲜盛宴
			活动信息	4.6-7 到访即有神秘大礼, 秘境奇遇活动, 梦语雪花画 DIY
云山峰境		活动信息	4.29-5.1 重返侏罗纪 历险翰湖苑	
		活动信息	4.14-15 神奇古法造纸术亲子活动	
龙光玖龙湖		开放营销中心	4.29-5.1 10套推出 145-172 m <sup>2</sup> 一口价特惠房源	
			4.29 开放临时营销中心	
西樵		恒大御湖湾	活动信息	4.5-7 “烟雨江南 水韵御湖” 岭南风情体验活动
			活动信息	4.14-15 小猪佩奇主题活动
	活动信息		4.21-22 “萌军出没 小黄人来袭” 主题活动	
	活动信息		4.29-5.1 “五一假期” 整点大抽奖	
	三盛颐景园	活动信息	4.14-15 业主答谢晚宴, 台湾美食	
		活动信息	4.14-15 齐舞十里春风-风筝 DIY	
	碧桂园翡翠湾	活动信息	4.21-22 首饰上的画卷, 滴胶首饰制作 DIY	
		活动信息	4.29-5.1 美食节	
江山一品	开放样板房	4.21 开放样板房		



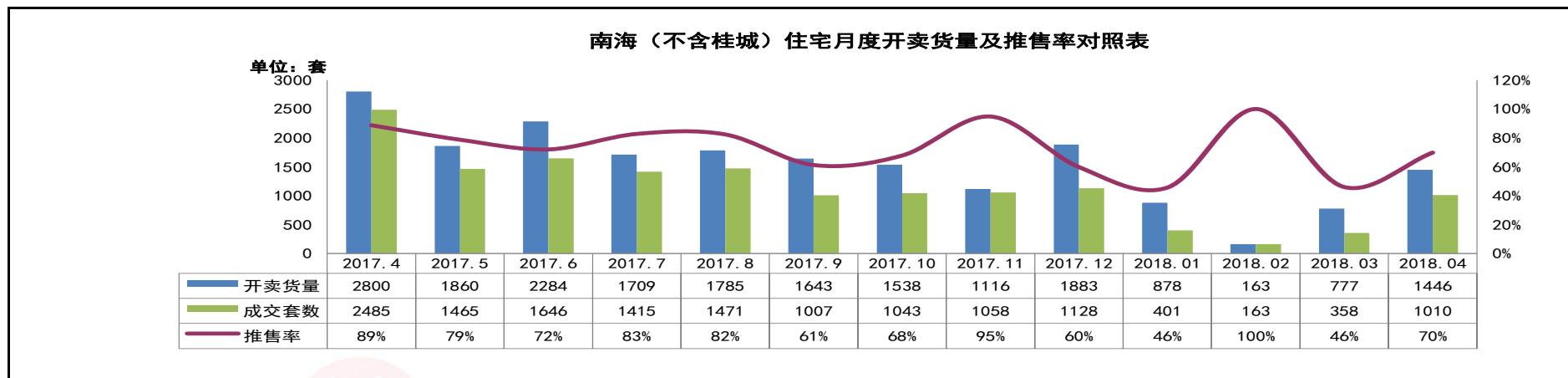
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
九江	恒大滨江御府	活动信息	4. 6-7 养生季——养生粥，汉服
		活动信息	4. 14-15 品鉴分子料理
		启动认筹	4. 20-22 企鹅展；4. 21 启动认筹
	招商悦府	开放营销中心	4. 29 开放营销中心，90-110 m <sup>2</sup> 新中式轻奢社区
	誉江华府	开放板房	4. 29 开放全新 260 m <sup>2</sup> 江岸墅样板间，诚意登记尊享优惠
	富力西江十号	开放板房	4. 29 开放江景样板房

数据来源：【经纬】中国研究中心整理



3.6 本月开卖情况

3.6.1 南海开卖货量及推售率（不含桂城）



数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

## 3.6.2 南海重点开卖项目汇总（不含桂城）

镇街	楼盘名称	推售时间	推货范围	新推货量 (套)	产品 户型	单元面积 (m <sup>2</sup> )	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西樵	恒大御湖湾	2018/4/7	49 座	20	三房 复式 三房	114-135 228-250	14500-15500	持平	带装修	—	12	60%
西樵	碧桂园翡翠湾	2018/4/7	翡翠湾 23、24 座	200	三房 四房	101-114 121-131	8200-9000	持平	带装修	—	200	100%
狮山	新城璟城	2018/4/14	14 号楼 02 单元、 15 号楼 04 单元	64	三房 四房	95 112-130	14500-16000	持平	带装修	—	29	45%
里水	保利紫山	2018/4/20	23 栋	155	两房 三房	70 91-96	18000-19800	持平	带装修	—	140	90%
丹灶	美的翰湖苑	2018/4/22	7、8 座	328	三房 四房	88-89 111-127	9800-13200	持平	带装修	—	328	100%
里水	保利紫山	2018/4/28	29 栋	128	三房 四房 五房	89 125 140	19000-19999	持平	带装修	—	68	53%
丹灶	丹灶碧桂园	2018/4/28	10 号楼双数层	48	四房	127-149	11000-13000	500	带装修	—	41	85%
大沥	怡翠尊堤	2018/4/29	嘉园 8、9 座	119	三房 四房 复式 五房	112-113 136-137 220-278	25000-27000	3000	带装修	—	15	13%
西樵	江山一品	2018/4/29	12、13 栋	150	三房 四房	107-108 132-171	12000-13000	5500	带装修	—	25	17%
九江	恒大滨江御府	2018/4/30	1、3 栋	186	三房 四房	110 132-134	13500-15000	—	带装修	97*98 折	150	81%
合计推货量：1398 套							合计成交（开盘当日）：1008 套， 推售率 72%					

（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）

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

## 四、未来市场供应情况预测（不含桂城）

## 4.1 下月即将开卖项目

镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
里水	2018-5月	合生君景湾	锦泓轩4栋、御泓轩1、2栋	279	112-123	22000-23000/带装修	——
	2018-5月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
	2018-5月	力迅榕墅里	联排别墅	81	109-168	22000-23000/带装修	——
黄岐	2018-5月	珠水豪庭	二期	136	86-139 m <sup>2</sup>	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
大沥	2018-5月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
狮山	2018-5月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
罗村	2018-5月	雅丽豪庭	41、43座	253	100-141	14500-15500/带装修	——
	2018-5月	尚观嘉园	33、34栋	168	86-89	14500-15500/带装修	——
松岗	2018-5月	海逸桃花源记	22栋	124	105-124	13000-14000/带装修	——
官窑	2018-5月	中海万锦世家	7座	96	102-118	14500-15500/带装修	——
	2018-5月	世爵府邸	3座	92	80-110	8500-9500/毛坯	——
九江	2018-5月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
	2018-5月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
合计				2141套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

(完)

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室