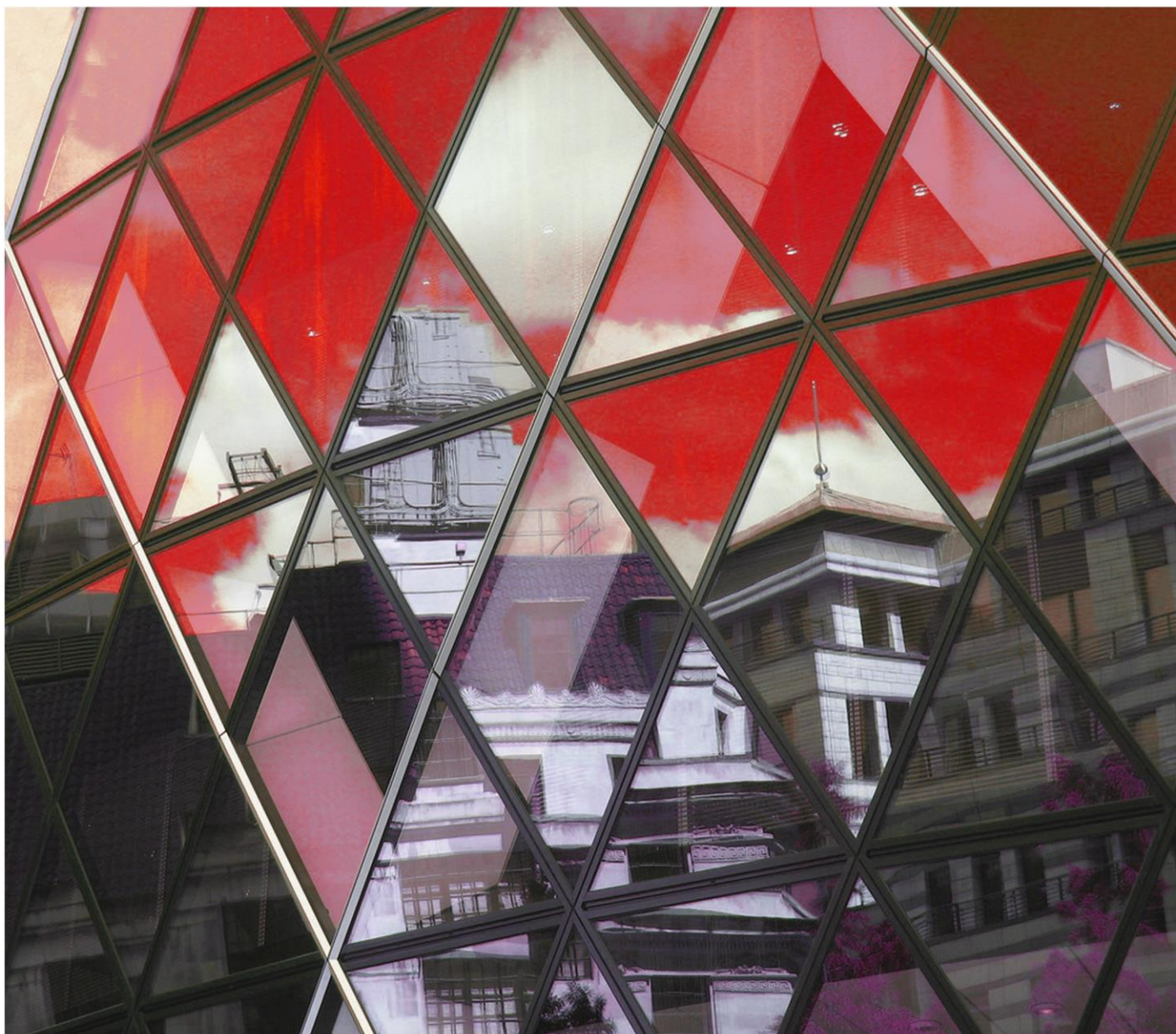


# KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

## 南海住宅 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 2 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 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 郭殷舒 麦少庄 罗靖 何婉仪

陈昕健 梁德权 何昕伦 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.....	5
二、土地市场成交情况分析(不含桂城).....	11
2.1 本月重点土地成交情况.....	11
2.2 下月重点土地出让情况.....	11
三、南海住宅市场分析.....	12
3.1 南海区月度运行态势.....	12
3.2 各镇街供求对比.....	13
3.3 本月销售排名.....	14
3.4 本月新增供应.....	15
3.5 本月楼盘动态(不含桂城).....	16
3.6 本月开卖情况.....	18
3.6.1 南海每月开卖货量及推售率(不含桂城).....	18
3.6.2 南海本月开盘项目汇总(不含桂城).....	19
四、未来市场供应情况预测(不含桂城).....	20
4.1 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

#### ■ 南海出台规范办公建筑规范设计和管理的实施意见

来源：南海区国土城建和水务局（规划） 2017-2-5

《意见》明确了公寓式办公建筑的定义，规定公寓式办公建筑是在土地用途含商务金融用地建设的，规定在千灯湖中轴线控制范围内不得建设公寓式办公建筑，可建公寓式办公建筑的项目中公寓式办公计容建面原则上不得大于总办公计容建面的 20%。

另外，《意见》中提到，若经区政府认定为创客空间的，创客配套用房可建设公寓式办公建筑，都市型产业载体项目的产业用房亦可参照开放式办公区域的建筑控制要求执行。

《意见》强调，集体建设用地不得建设公寓式办公建筑。

#### ■ 南海区 2017 年 1 月经济数据出炉，金融机构各项存款比年初有所下降

来源：南海统计信息网 2017-2-14/2017-3-1

1 月份，南海四级公共财政预算收入 75.16 亿元，同比增长 19.5%，其中：地方公共财政收入 25.21 亿元，同比增长 14.5%，地方公共财政预算支出 15.92 亿元，同比增长 87.7%。

**税收方面**：1 月实现税收总额 75.72 亿元，同比增长 17.5%。其中：国税收入 43.02 亿元，同比增长 49.8%；地税收入 32.70 亿元，同比下降 8.5%。

1 月，**全区金融机构人民币各项存款**余额达到 4409.29 亿元，比年初下降 1.1%。住户存款增、非金融企业存款降，其中：住户存款 2398.87 亿元，比年初增长 0.7%；非金融企业存款 1184.86 亿元，比年初下降 6.1%。金融机构人民币各项贷款余额 2760.77 亿元，比年初增长 1.6%。

根据海关统计，2016 年**全区进出口**总值达到 1278.3 亿元人民币，同比增长 1.7%，其中，进口总额 493.5 亿元人民币，同比增长 1.1%；出口总额 784.8 亿元人民币，同比增长 2.1%。“三资”企业全年累计新签合同 65 个，同比增长 16.1%；合同利用外资 6.85 亿美元，同比下降 19.0%；实际利用外资 6.82 亿美元，同比下降 21.0%。

据调查资料显示，1 月份，南海区**居民消费价格**总水平同比上涨 3.3%，环比上涨 1.5%，累计上涨 3.3%。从环比来看，1 月份，八大类价格呈“七升一持平”态势。其中，教育文化和娱乐类、其他用品和服务类、生活用品及服务类、交通和通信类、食品烟酒类、居住类、医疗和保健类的价格分别上涨 4.7%、3.2%、1.9%、1.8%、1.2%、0.5%、0.1%；衣着类与上月持平。本月环比价格走势主要特点：受元旦、春节双节影响，食品价格和服务价格都有不同程度的上涨：一、食品烟酒价格上涨 1.2%。其中畜肉类价格上涨 2.6%，水产品价格上涨 4.9%，蛋类价格上涨 1.8%，干鲜瓜果类价格上涨 3.8%，在外餐饮上涨 1.0%。但鲜菜价格由于 1 月天气晴好，下降 4.5%。二、服务价格上涨明显。受春节客流

量激增影响，交通费价格显著上扬，其中飞机票上涨 13.6%，长途汽车上涨 28.1%；春节是旅游旺季，旅行社收费价格上涨 24.5%；春节前后服务业人工成本上升，家庭服务价格上涨 9.9%，美发价格上涨 23.4%。这都拉高了 CPI 的整体上涨。

## ■ 南海：5 年来筹集 5 万套人才住房

来源：南海住建局 2017-2-15



**建设全球创客新都市**是南海的重点项目，住建部门将如何落实这一部署？记者从南海区住建部门获悉，今年南海拟在广东金融高新区提供不少于一万套人才住房，5 年内筹集 5 万套人才住房，助力千灯湖创投小镇和全球创客新都市建设。

**年内在金融区提供逾万套人才住房。**南海区第十三届党代会二次会议上提出了升级工业园、建设新都市、发展新经济的战略部署。南海区国土城建和水务局（住建）常务副局长麦满良透露，住建部门将探索建立适应南海区的“购租并举”房地产市场制度，在 5 年内通过各种渠道筹集约 5 万套人才住房，将南海区保障房项目融入创客元素，同时推动商业用房改为租赁住房、商品房配建人才公寓，扩大南海区创客空间载体，为创客空间建设提供绿色通道，为建设“全球创客新都市”贡献力量。

### 经纬点评：

目前，佛山正逐步通过放宽入户政策等各方面模式增加佛山人口规模；此次针对创新、创业人员筹集人才住房可提高佛山人才聚集吸力，以及留住人才安居乐业的重要举措。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 西樵多片区、三山创新新城、金融 C 区、桂城叠窖新控规出台

来源：南海区国土城建和水务局（规划） 2017-2-4/2017-2-24/2017-2-27

西樵本月发布新控规的地块为 14-17，建设用地共 839.63 公顷，其中地块 14 规划定位为生活服务中心，地块 15-17 规划定位则为传统产业升级示范区。

三山都市型产业创新城项目规划范围东至环岛路（规划），南至长江路，西至港口路，北至三山大道。规划总用地面积为 95.89 公顷。片区拟依托广佛一体化带来的区位优势 and 立体交通网络，立足南海地区制造业基础和三山优势发展条件，以“创新型经济”和“服务型经济”为两大主攻方向，大

力发展都市型产业，建设现代智能化产业新城。

广东金融高新技术服务区 C 区项目规划范围北靠海八路、南临佛平路、西至桂澜路，东以夏西夏北村界为界。规划总用地面积约为 650.29 公顷。片区拟打造为金融、科技、居住融合的绿色低碳智慧型产业社区。

佛山市南海区桂城叠滘片区规划区位于南海区桂城街道西北部，西至汾江河，东至南一路，北至海八路，南至佛山涌。规划总用地面积为 343.85 公顷。片区拟依托现状传统村落特色，将叠滘片区建设成为以传统文化旅游为主体，汽车产业发展及特色居住为辅的文化旅游综合发展区。

## ■ 地铁 11 号线拟在南海设 4 个站点

来源：珠江时报 2017-2-10

**佛山地铁 11 号线**对外进行“工可”（工程可行性研究）招标。按照计划，该线路计划于 **3 月中旬完成“工可”研究报告初稿，争取在今年年底前与其他 4 条新线路一起开建**。公告显示，11 号线起于容桂细滘，止于广州鹤洞东（暂定），沿广佛交界处南北走向，连接荔湾、南海和顺德，往南衔接中山。线路全长 41.0 公里，设站 20 座，全线设停车场与车辆段各一座，分别为永丰车辆段和三山停车场（暂定）。在广州荔湾设鹤洞东和广钢新城站，在佛山**南海拟设三山新城、创智、港口路、林岳东等 4 个站点**，其余 14 个站点则在顺德区。该项目将与有广州“环线”之称的**广州地铁 11 号线无缝对接**。去年 9 月，广州地铁 11 号线鹤洞东站动工，佛山地铁 11 号线可与之在鹤洞东站换乘。

据公告披露，11 号线“工可”招标人（项目业主）为佛山市铁路投资建设集团有限公司，建设资金已落实。

佛山地铁 11 号线

- 连接荔湾、南海和顺德，往南衔接中山
- 线路全长 41.0 公里，设站 20 座
- 在南海拟设三山新城、创智、港口路、林岳东等 4 个站点
- 与 4 号线相交于三山，通过换乘可抵达市中心的季华五路等核心区
- 与在建的 2 号线相交于林岳站，通过换乘可前往禅城魁奇路或广州南站

经纬点评：

地铁工程进度的逐步铺展，广佛同城节奏逐步加快，也逐渐从书面上的规划落实到实际的点上。11 号线为南北纵向，连接中山和广州，在南海仅设站于三山新城，但能拉动广州荔湾、中山及顺德间的联系。

## ■ 西樵、九江文旅、生态提升区位价值

来源：珠江时报 2017-2-14/2017-2-15



今年九江镇政府工作报告明确指出：传承九江文化底蕴，将生态优势转化为后发优势，全力打造自然古韵的生态文化品牌。按照“一轴、两带、六区”规划，今年九江将**启动海寿岛湿地公园建设，整合海寿岛、烟桥古村、璜矶鹭鸟天堂等资源，依托节庆活动开发精品旅游路线，打响九江生态文旅品牌**。另外，对标佛山市美丽文明村（居）建设，九江提出聚焦水南等首批5个示范村（居）创建，统筹建设璜矶等12个乡村“森林家园”；计划5年投入1个亿，改善农村绿化、市政、河涌、文体公园等环境建设，开启美丽乡村建设新篇章。

今年，**西樵将启动“岭南文旅休闲小镇”项目建设**，加快推进西樵创新大厦、新国际轻纺城等重点工程项目的建设，着力推进佛山地铁2号线二期等城建交通项目的建设，多个项目齐头并进，全力打造产业品牌、文旅品牌、城市品牌、民生品牌、服务品牌五位一体的西樵品牌，推动西樵的经济发展和民生事业发展。尤其在文旅方面，西樵将整合文化旅游资源，启动岭南文旅休闲小镇建设，全面实施《西樵山优化提升三年行动计划》，推进听音湖片区重点项目建设，全力打造**醒狮、龙舟、马拉松三大品牌活动**，扩大“文翰樵山·最岭南”的区域旅游品牌，焕发城市魅力。

### 经纬点评：

**西樵及九江为南海文旅的两大重镇，也将成为南海在珠港澳大湾区的文旅名片，着力打造两镇的强项将助力两镇本身扬长避短打出“强镇”名片之余，也能提升南海的综合实力。**

## ■ 丹灶：打造高端制造业创新基地

来源：珠江时报 2017-2-16



丹灶要在市、区打造“国家制造业创新中心”的大势中，坚持以制造业发展为立镇之本，坚持创新驱动，围绕“产、城、人、文”四个方面建设制造业创客综合体，全力打造生态、生产、生活“三生融合”的特色小镇。这一段话，也高度凝结了“**珠三角制造业创新小镇**”的内涵。

丹灶今年将结合村级工业园整治，实行“**三改**”释放土地空间，增添发展活力。

- **“改功能”**：即“工改工”，比如丹灶食品工业园，前身是旧铁料加工生产基地，目前改成高端的食品生产园区。
- **“改业态”**：如728创域前身是旧鞋厂，后来原址改成高端的

孵化器，其他地方也可以改成孵化器、加速器、旅游地产、体育馆、学校等。

- **“改管理”**：也是今年丹灶村级工业园整治的重中之重。由于丹灶目前存在大量不能连片开发且难以改业态的村级工业园，所以在管理方面，丹灶将从消防、环保、安全生产等六大方面，对现有园区进行改造提升。

人才建设方面，一方面，丹灶重点加快“一岛两湖”的建设，以高标准建设“国家文旅产业集聚区”标杆项目，着力引入优质农业和旅游开发龙头企业，同时省级重点项目康园一期也将在今年开园。另一方面，有为小学确定在今年9月开学。

经纬点评：

建设特色小镇已然在全国各地掀起一波波高潮，丹灶则确定为建设“珠三角制造业创新小镇”，以特色产业出发，提升城镇价值，从而实现镇的实力提升。其中，在土地空间方面，“三改”政策因地制宜，最大程度盘活了土地空间。

- **大沥：从全球创客小镇和全球采购中心建设出发，以全球视野打造宜业宜居之城，以热点片区带动城市发展**

来源：珠江时报 2017-2-20/2017-2-23

大沥制定了两个“项目库”，其中《“十三五”经济社会发展项目库》包含32个大项、65个子项；而《2017年经济社会发展项目库》则包含256个项目，涵盖党建、城建、产业、民生、环境、民生6大类，初步估算涉及财政及社会投资超千亿。

未来大沥将重点打造四个热点片区，由此带动全镇的城市发展迈上一个新台阶。

- **中轴片区——城市建设的“一号工程”**。如今，广佛国际商贸城中心区便是这条中轴上的一颗亮眼“明珠”。目前，这里已规划了**南海之门、广佛慧谷、创客小镇**等项目。
- **海北片区——打造广佛双城“乐活中心”**。大沥的海北片区，位于广佛同城最前沿的浔峰洲岛上。**建设大道**是海北的一条主干道，在这条道路上，万达广场·星港城、红星美凯龙二期和国昌·新城市广场等几大商业综合体扎堆在此，形成广佛双城的最强商圈。
- **滘口五眼桥片区——“同城试验”将精彩上演**。涉及本次规划的“广佛新城”，规划范围为6平方公里左右，西至广州环城高速，北至珠江，东至塞坝涌，南至穗盐路，包括广州境内的花地生态城（五眼桥片区）和佛山境内的大沥镇第一阶段范围。
- **城南片区——让老城区焕发新光彩**。大沥城南片区将会被充分“活化”，**未来可能会推出十几万平方米的商业载体**。

经纬点评：

作为广佛同城的先行区域及佛山的产业重镇，大沥率先提出全球层面的战略计划，以四大热点区



域为发散点，将发展红利辐射全镇。

### ■ 里水：以里湖新城为核心建绿色健康小镇，争夺全国健康产业强镇话语权

来源：珠江时报 2017-2-20/2017-2-23

今年，里水的发展思路就是创特色、争优势、补短板九个字。

里水镇 2017 年蓝图：

- **总目标**地区生产总值增长 7.8% 固定资产投资增长 10%，各项税收收入比去年增长 9.6%，实现城乡居民人均收入与经济发展同步增长。
- **民生**未来 3 年，在教育上投入 6.2 亿元，新增 1.2 万个学位。
- **企业**争取培育 100 家高新技术企业，上市企业达到 10 家。
- 城市**以里湖新城为核心**，建设 5.6 平方公里的**绿色健康小镇**先导区。重点建设**里湖中央公园、展旗峰生态公园、西华寺公园、金溪湿地公园**等四大主题公园。
- **产业实施“12345”工程**，以“龙头企业+特色园区+产业载体”的模式，打造“一大联盟”、“两大电商港”、“三大平台”、“四大园区”、“五大产业集群”，组建广东大健康产业联盟，建设骆驼电商总部和宇能国际跨境电商“两大电商港”，大力发展电子商务。

经纬点评：

里水拥有丰厚的自然资源，尤其是里湖新城，政府以绿色健康小镇为定位重点发展，将促进里湖新城整体居住感。

### ■ 全球创客新都市启动建设，南海先行

来源：佛山日报 2017-2-28

南海区三大创新引领项目之一、全球创客新都市项目宣布启动建设。按照“一区、一核、一带”的空间布局，南海区计划到 2020 年，建成具有全球影响力的国际创客集聚中心。为配合全球创客新都市建设，南海还推出了“三旧”改造、村级工业园改造提升、人才团队引进、产业载体建设、孵化器培养、政务环境等六大领域的配套政策。这批利好政策，与重大项目、创新联盟一起，将首先让南海区域内企业享受利好。南海推出 5 万亩“三旧”改造项目向全社会“招亲”，包括新一轮的城市更新十大示范片区项目、178 个土地项目拟向全社会招商 1700 亿元。

经纬点评：

全球创客新都市建设的一个重担，就是将千灯湖资本、狮山制造业和大沥商贸组成创新的黄金三角，从而实现全面的跨界创新。南海自古以来就是广佛连接地带，又是广佛打造超级城市的核心区，借此南海政府推出多个三旧改造项目以盘活城市空间资源，为创客提供更多创新、创造空间。

 **KINGSWICK** 经纬

## 二、土地市场成交情况分析(不含桂城)

### 2.1 本月重点土地成交情况

(本月无重点地块成交)

### 2.2 下月重点土地出让情况

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/㎡)
2017/3/21	TD2016(NH)WG0002	南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	商住	6.40	1.0<FAR≤2.8	17.91	48350	2700

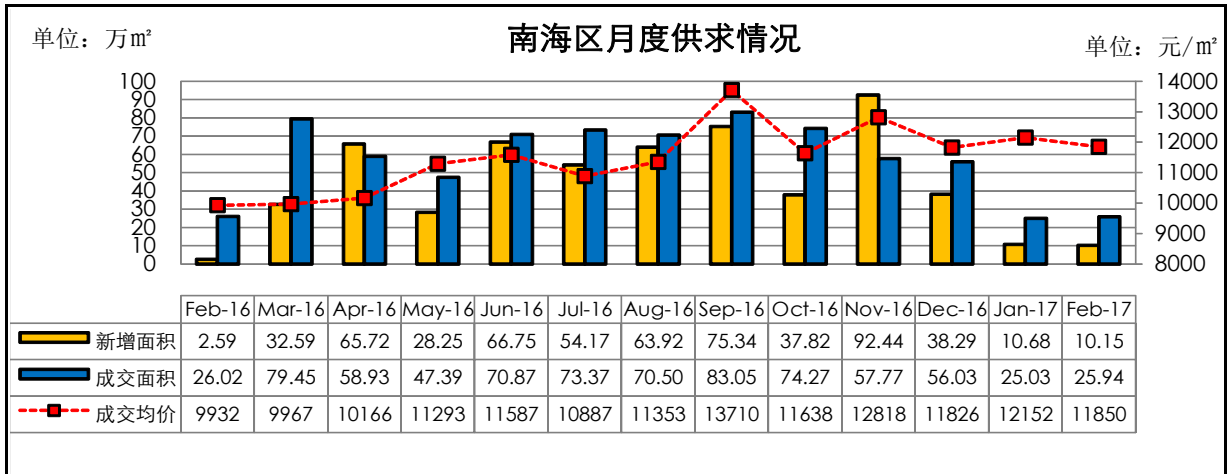
- 1) 建筑高度: ≤80m;
- 2) 0.8万㎡≤兼容商业服务业设施计容建筑面积≤1.8万㎡;
- 3) 配建社区服务站、公厕、垃圾收集点(房)、公交站场、体育健身场地、老年人活动中心等;



分析: 继碧桂园悦府之后, 西樵中心城区又一优质地块出让, 去年, 西樵仅碧桂园悦府及恒大御湖湾两宗商住地出让, 在售项目去化速度加快, 可售货量逐步缩减, 目前宗地周边项目均价已逼近万元, 因此届时宗地的竞拍预计将进入白热化争抢。

## 三、南海住宅市场分析

### 3.1 南海区月度运行态势



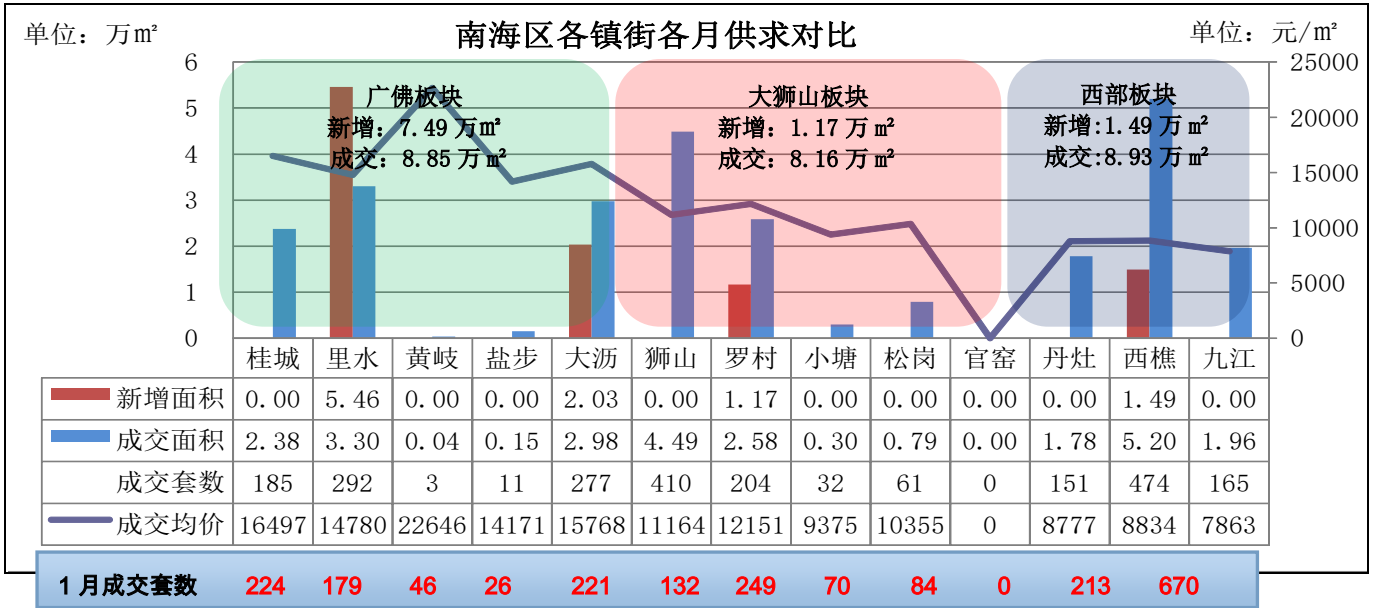
备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况（2017年累计数据：新增 20.83 万 $m^2$ ，成交 50.97 万 $m^2$ ，均价 11998 元/ $m^2$ ）

2月份南海新增预售面积 10.15 万 $m^2$ ，环比减少 4.9%，同比增加 292%；成交面积 25.94 万 $m^2$ ，环比增加 3.6%，同比减少 0.3%；成交均价 11850 元/ $m^2$ ，环比下跌 2.5%，同比上涨 19%。

市场缓慢步入小阳春，九江成 2 月最亮镇街。与往年最大不同的是，“成交淡季”2 月的成交量环比呈涨幅，市场逐渐对政府调控力度适应。项目也抢闸小阳春推新，据不完全统计，全月共 9 个项目推出新货，其中大沥 2 个，大狮山 4 个，西部 4 个，总供货量 900 套，推售率 66%，适当缓解了市场对新货的饥渴。而中、西部仍然唱主角，金额销榜 TOP20 中占据 13 席，尤其亮眼的是九江的誉江华府、依云公馆，双双挤进 TOP20，其全月网签均价亦达 8000 元/ $m^2$ 。

小阳春即将开启，市场形势逐趋明朗。小阳春即将拉开序幕，纷纷进入了项目的认筹、登记、开板房、开卖等节点，项目推新节奏会加快。尽管今年土地推介会已于月底举行，但是下月南海挂牌出让土地仅三山新城和西樵两宗，供应量偏少，二级市场存量持续减少的现状仍会持续，价格也将水涨船高，继续上行。

3.2 各镇街供求对比



备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况

## 3.3 本月销售排名

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> )	备注
1	大沥	融创御府	27210	154	15358	17717	——
2	狮山	恒大城	17585	122	13590	12939	带装修
3	罗村	奥园公园一号	16375	85	11376	14394	——
4	西樵	恒大御湖湾	13773	125	12204	11286	含住宅公寓, 带装修
5	狮山	鸿业畔湖居	12760	179	16604	7684	——
6	平洲	富丰君御	12296	43	7239	16985	部分带装修
7	里水	保利紫山	11243	70	6660	16882	带装修
8	桂城	金地珑悦	9954	69	6085	16358	部分带装修
9	和顺	中海金沙水岸	9398	53	8117	11578	部分带装修
10	九江	誉江华府	8140	72	10100	8059	——
11	狮山	长华国际中心	7947	49	5977	13296	带装修
12	桂城	越秀星汇云锦	7584	29	4388	17285	带装修
13	松岗	海逸桃花源记	7460	54	7208	10349	部分带装修
14	西樵	悦珑湖	7381	83	9712	7600	——
15	大沥	国华新都	7288	53	5573	13078	——
16	西樵	樵汇花园	7042	77	8131	8661	——
17	九江	依云公馆	6516	77	8150	7995	部分带装修
18	罗村	雅丽豪庭	6295	50	7133	8825	——
19	西樵	东建锦绣龙湾	5617	47	6263	8969	——
20	罗村	尚观嘉园	5156	41	4313	11956	部分带装修
总计			207023	1532	174178	11886	——

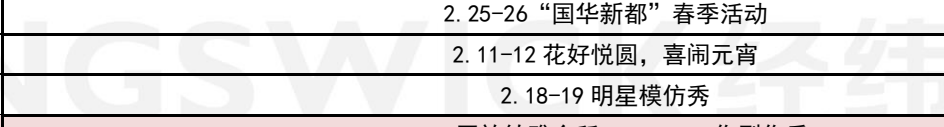
## 3.4 本月新增供应

## 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	绿地香树花园	2017/2/17	二区 22 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/90-104 四房/128	184	1.82
			二区 24 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/90-104 四房/128	184	1.82
			二区 23 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/90-104 四房/128	184	1.82
大沥	国华新都	2017/2/13	40 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/126-127	62	0.67
			39 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/126-127	68	0.73
			48 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/128	58	0.63
罗村	奥园公园一号	2017/2/20	湖岸豪庭 10 座、11 座, 16 层/2 梯 3 户	三房/116-143	87	1.17
西樵	三盛颐景园	2017/2/28	聆湖, 31 层/2 梯 4 户	三房/110 四房/138	120	1.49
合计			947 套			10.15

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
佛山	万科	活动信息	2.14【为爱助力】
东部	里水	万科金域缙香	活动信息
		恒大金名都	活动信息
			活动信息
		保利紫山	启动登记
	黄岐	时代水岸	开放样板间
	盐步	金地悦荔	活动信息
			活动信息
	大沥	雅居乐御景豪庭	活动信息
		国华新都	活动信息
			活动信息
		恒大悦府	活动信息
	开放会所		
	中部	狮山	奥园冠军城
			恒大城
罗村		尚观嘉园	
		奥园公园一号	
小塘		上林苑	
		中恒海晖城	
松岗		松晖名苑	活动信息
			活动信息
西部	丹灶	祈福南湾半岛	
		云山峰境	

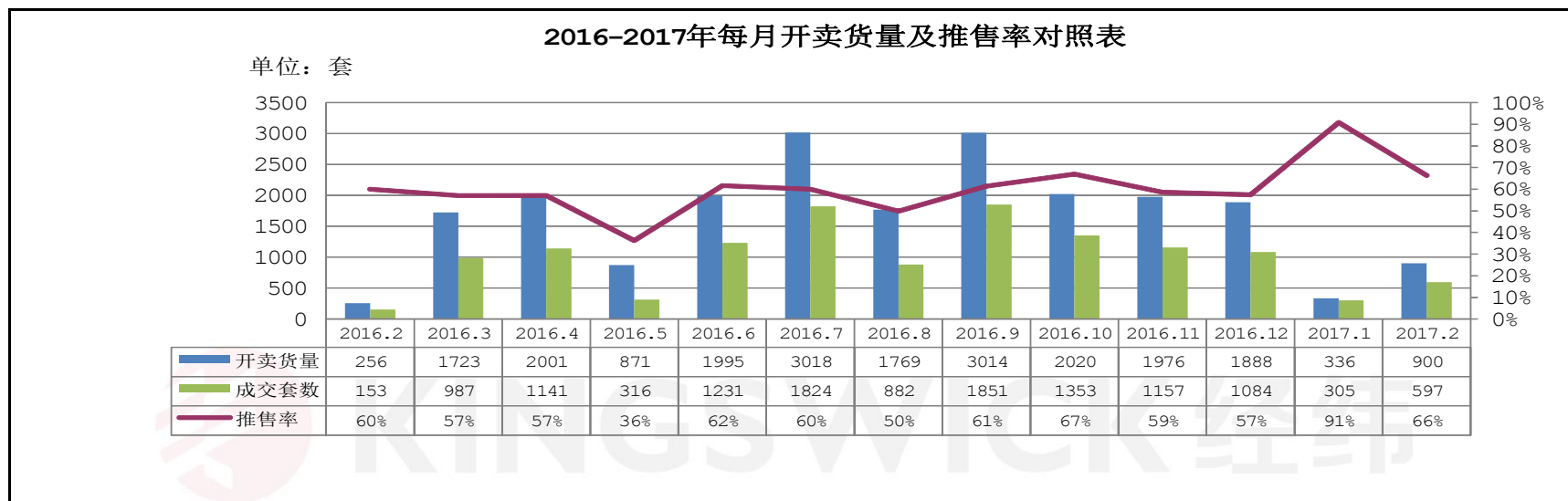




区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
西樵	江山一品	活动信息	2.11-12 元宵灯谜会	
	碧桂园悦府	活动信息	2.11 今宵一刻, 值千金	
		活动信息	2.14 情人节主题活动	
	三盛颐景园	活动信息	2.11-12 “快乐闹元宵, 鸡年齐欢笑”	
		活动信息	2.18-19 工地开放日	
	恒大御湖湾	活动信息	2.11-12 欢喜闹元宵	
		活动信息	2.14 情人有约甜蜜 party; 2.18-19 彩绘储钱罐快乐 DIY	
		活动信息	2.25-26 百变剪纸; 2.23-28 于活动期间成交 120 m <sup>2</sup> 产品的客户好礼二重奏	
	碧桂园翡翠湾	活动信息	2.11-12 甜蜜元宵, 妙趣灯谜	
		活动信息	2.13-14 截图发公众号送情人节电影票; 2.19 趣味 mini 运动会	
		活动信息	2.25-26 草莓季开启	
	九江	誉江华府	活动信息	2.11 亲子元宵汤圆 DIY
		依云公馆	活动信息	2.11 元宵欢乐嘉年华
开放板房			2.18 前集赞赢双开冰箱, 2.18 开放 90 m <sup>2</sup> 样板房, 做糖人, 画画扇	
活动信息			2.25-26 冰糖葫芦 DIY+趣味数字游戏	

### 3.6 本月开卖情况

#### 3.6.1 南海每月开卖货量及推售率（不含桂城）



(备注：以上开卖数据不含桂城区域)

## 3.6.2 南海本月开盘项目汇总（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	悦珑湖	2017/2/11	14 栋	70	三房	96-133	8200-8700	700	毛坯	—	35	50%
大沥	融创御府	2017/2/18	2 座	124	三房 四房	87 111-113	18000-19000	2000	毛坯	98 (验资)*99 (冻结)*99 折 (签约)	87	70%
九江	依云公馆	2017/2/18	15 座	128	三房 四房	87 141	8500-9000	1500	带装修	—	76	59%
九江	誉江华府	2017/2/18	10 座	90	三房 四房	126 132-143	9200-9800	1600	毛坯	—	60	67%
大沥	国华新都	2017/2/22	48、40、39 栋	188	三房 四房	88-89 126-128	14000-15000	1000	毛坯	(准签) 99 折*(付款方式) 99 折	76	40%
狮山	长华国际中心	2017/2/22	12 幢	112	三房 四房	106 140	13200-14000	3700	带装修	—	112	100%
狮山	恒大城	2017/2/25	13 号楼 01/04	58	三房	88-95	13000-13500	3400	带装修	9 折*98 折*98 折*99 折/98 折	35	60%
狮山	广佛新世界	2017/2/25	上城 35 栋	43	两房 三房	75-76 85-93	14700-15400	1700	带装修	98 折*99 折*99 折	37	86%
罗村	奥园公园一号	2017/2/25	四期 10 座、 11 座	87	四房	116-143	14400-14500	1200	毛坯	签约享 99 折	79	91%
合计推货量：900 套							合计成交（开盘当日）：597 套， 推售率 66%					

（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）

## 四、未来市场供应情况预测（不含桂城）

### 4.1 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
黄岐	2017-3月	时代水岸	二期洋房	384	95-135	24000-28000/带装修	——
	2017-3月	珠水豪庭	13/14座	248	88-89	24000-25000/带装修	——
盐步	2017-3月	阳光城·文澜阁	整体楼宇	130	90-108	18000-20000/带装修	权证登记, 冻结1万开盘优先选房
大沥	2017-3月	恒大悦府	1-4座、9-13座	1024	110-135	22000-23000/带装修	——
	2017-3月	怡翠尊堤	三期新品	128	110-135	22000-23000/带装修	享18800元优惠
	2017-3月	美的联诚智汇家	洋房新品	155	64-93	15000-17000/毛坯	——
	2017-3月	保利珑门	二期新品	192	89-205	18000-20000/部分带装修	小户型带装修, 大户型毛坯
	2017-3月	绿地香颂公馆	二期7-9栋	192	90-160	15000-16000/带装修	装修标准约2500元/平米
狮山	2017-3月	美立方花园	洋房新品	72	89-150	11000-12000/毛坯	——
	2017-3月	名汇浩湖湾	洋房新品	88	90-140	10000-11000/带装修	——
丹灶	2017-3月	丹灶碧桂园	二期15座	160	88-127	11000-12000/带装修	——
	2017-3月	和丰颖苑	洋房新品	90	90-149	7000-8000/毛坯	——
	2017-3月	桂丹颐景园	公寓新品	480	30-50	9000-10000/带装修	——
西樵	2017-3月	碧桂园翡翠湾	【御江】公馆、 【花园里】洋房	270	92-160	6000-7000/带装修	——
罗村	2017-4月	依云华府	三期	144	69-133	16000-18000/毛坯	——
合计				约3757套			

(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