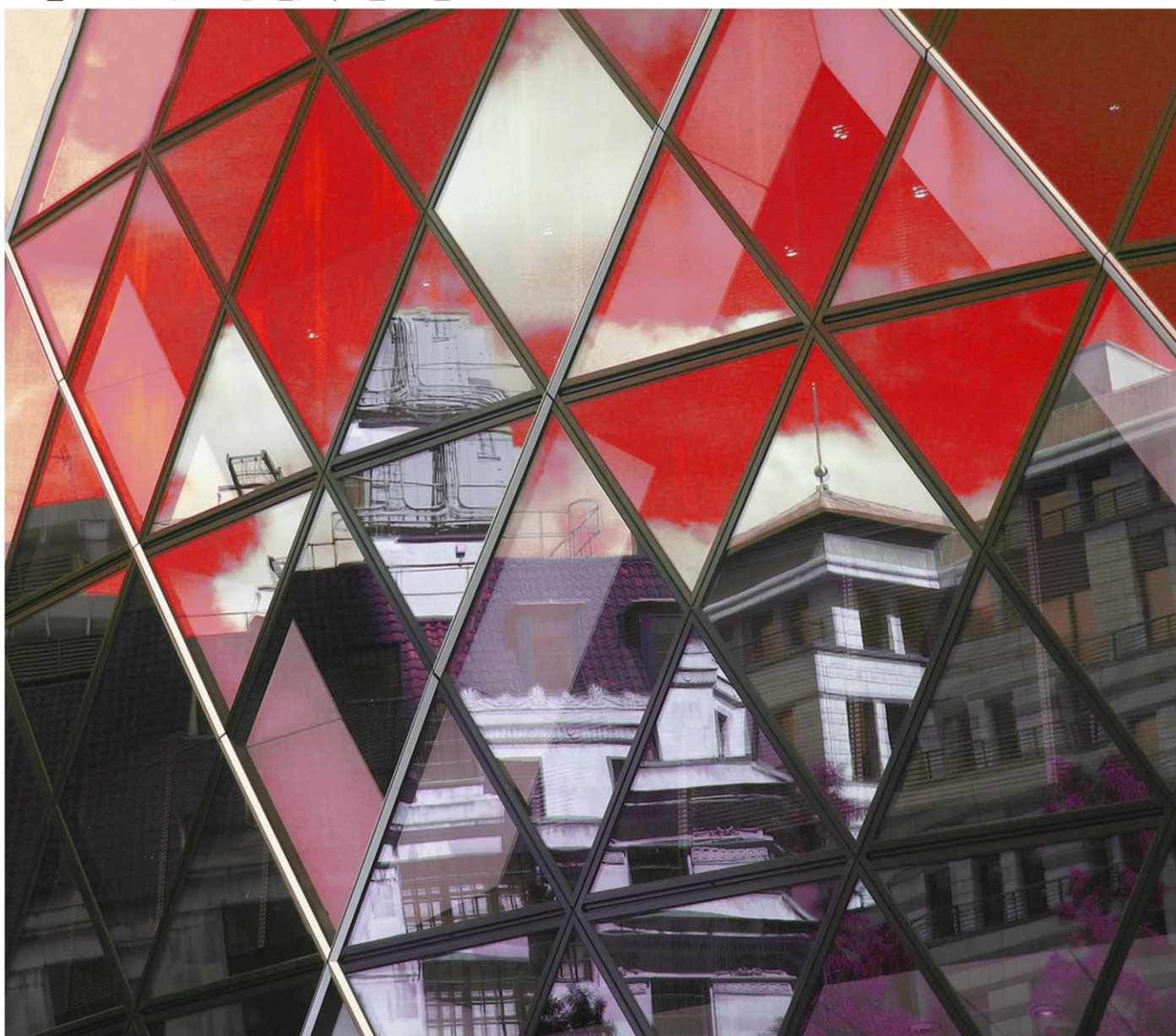


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 3 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 付承武 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	6
二、土地市场成交情况分析(不含桂城)	10
2.1 本月重点商住地块成交情况	10
2.2 下月重点商住地块出让情况	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 南海区各镇街供求对比	13
3.3 本月销售金额排名	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

■ 2018年1月南海区外贸进出口增速大幅增长

来源：南海统计局 2018-3-29

1月份，全区实现进出口总额130.4亿元人民币，同比增长36.4%，其中，进口总额43.9亿元，同比增长9.6%；出口总额86.5亿元，同比增长55.8%。“三资”企业新签订合同数12个，与去年同期增加10个；合同利用外资3878万美元，同比增长5602.9%；实际利用外资9219万美元，同比增长0.3%。

■ 2018年2月南海区公布经济数据

来源：南海统计局 2018-3-29

2018年2月南海区消费品零售总额稳定增长。截至2月，全区消费品零售总额188.20亿元，同比增长9.9%。其中：商品零售额165.07亿元，同比增长10.2%；餐饮收入23.12亿元，同比增长7.3%。

2018年2月南海区金融存款增速放缓。截至2月份，金融机构本外币存款余额4565.26亿元，比年初下降3.4%，金融机构本外币贷款余额3084.48亿元，比年初增长1.4%。全区金融机构人民币各项存款余额达到4404.81亿元，比上月减少169.71亿元，比年初下降3.0%。其中，住户存款2477.71亿元，比年初增长0.9%。金融机构人民币各项贷款余额3018.43亿元，比年初增长2.3%。

2018年2月南海区固定资产投资增速提升。截至2月份，全区累计完成固定资产投资同比增长32.1%。其中：工业投资同比增长147.1%。

2018年2月南海区工业生产稳中有升。1-2月份，规模以上工业总产值757.97亿元，同比增长7.8%，规模以上工业增加值161.90亿元，同比增长7.9%。

2018年2月南海区地方财政收入增速较上月提高。2月份，四级公共财政预算收入107.71亿元，同比增长6.0%。其中：地方公共财政预算收入39.81亿元，同比增长13.7%，增速较上月提高1.7个百分点。地方公共财政预算支出34.39亿元，同比增长26.6%。税收总额106.88亿元，同比增长3.1%，增幅比1月提高7个百分点。其中，国税收入70.76亿元，同比增长14.2%；地税收入36.12亿元，同比下降13.5%。

2018年2月南海区CPI同比上涨3.1%，环比上涨1.9%。2月，南海区居民消费价格总水平同比上涨3.1%，环比上涨1.9%，1-2月，CPI累计上涨1.9%。从环比来看，2月份，八大类价格呈“六升一降一持平”态势。其中，食品烟酒类、其他用品和服务类、教育文化和娱乐类、交通和通信类、生活用品及服务类、居住类的价格分别上涨4.5%、1.9%、1.6%、1.5%、0.3%和0.1%；衣着类下降0.3%；医疗保健类与上月持平。

■ 南海拟出台集体建设用地建设租赁住房新政

来源：珠江时报 2018-3-7

3月6日，南海区住建部门到桂城街道开展新春调研，针对建筑工程安全质量、住房租赁市场培育、住宅小区管理和垃圾分类等重点难点问题，与镇街相关负责人交流碰撞，寻找镇街“智慧”。

“桂城未来三年将建设1.25万套租赁住房。”桂城街道房管所相关负责人表示，针对建设租赁住房的土地供

给问题，桂城将从两条路径进行探索，一方面利用农村集体建设用地建设租赁住房，另一方面结合村级工业园改造建设租赁住房，希望政府在税收优惠、管理补贴上给予支持，进一步激发村集体的积极性，保障租赁住房土地供给。

2017年，佛山成全国首批住房租赁试点城市，桂城街道相关负责人提出，建议政府为租赁住房审批、规划设立绿色通道，保障租赁住房的推进速度。

经纬点评：

南海区作为全国集体用地上市以及租赁住房的试点城市，两方面政策优势背景下，通过利用集体用地及村级工业园进行改建租赁住房试点确实能为佛山带来更多的居住空间，亦利于佛山进行人才引进。若能为建设租赁住房企业明确政策优惠或扶持等相关条例，则将会吸引更多企业进场。

■ 大沥：打造全球商贸品牌承接灯湖中轴北延

来源：珠江时报 2018-3-5

3月2日，大沥镇2018年开局工作动员会在镇政府举行。大沥镇委书记刘浩文总结了2017年大沥发展的“干货”和亮点，阐述了2018年的工作思路和计划。大沥镇镇长黄伟明解读了大沥镇2018年《政府工作报告》，提出将继续发力新经济，促进城市面貌持续提升。

去年，大沥实现规模以上工业总产值576.21亿元，位居南海第3名；限额以上批发零售住宿餐饮营业总额892.84亿元，占总体比例位居南海之首，其余各项经济成绩单也名列南海区前茅。

“2018年是大沥镇的落实年，大沥将围绕南海区全球产品跨界创新中心核心区和全球采购中心两大建设目标，落实好一批亮点工程、重点工程和基础工程，推动全镇城产人文融合发展。”刘浩文表示，2018年，大沥将加大对创新型人才的扶持力度，聚集创新资源，推动实施产业跨界创新。不仅如此，大沥还将着力搭建国际商贸共享平台，创新贸易方式，扩大交易规模。

“未来3至5年，我们要推动千灯湖城市中轴北延，重点围绕7公里长的大沥段，打造南海之门等千灯湖城市中轴地标项目。”刘浩文说，接下来会强化规划引领，启动广佛地铁TOD开发模式研究，推进中等村级工业园改造升级，科学布局城市空间、轨道交通、产业发展、生态环境和生活配套，打造“城产人文”融合典范。

经纬点评：

大沥一直是南海的经济重镇，也是广佛同城的桥头堡。目前，大沥产业的转型升级正按部就班进行中，国际商贸平台的搭建将大力推进制造业重镇的城产共同升级，而推动千灯湖城市中轴北延更是将南海核心桂城产、人有序引导至大沥，同时将广佛、沥桂融合得更为有机。

■ 九江：构筑产业大平台抢占华南新材料高地

来源：珠江时报 2018-3-8

3月1日，东丽无纺布项目一期在中国医卫用非织造产品示范基地B区举行盛大开工仪式。作为亚洲最大的无纺布生产商，日本东丽项目的进驻促使九江成功搭建起医卫用无纺布材料“全球第一、亚洲第一、全国十强”的三级梯队。

3月6日，九江镇委副书记、镇长张厚祥接受媒体采访时表示，九江将以新材料产业作为高质量发展突破口，以中国医卫用非织造产品示范基地、九江临港国际社区两大产业载体为支撑，全力发展以高端医卫用非织造制品、高分子、高性能复合、聚酯纤维等为代表的新材料产业，抢抓华南新材料市场发展新高地。

经纬点评：

新材料产业正作为九江的新产业发展中心，目前九江正在致力打造中国医卫用非织造产品示范基地、九江临港国际社区两大产业载体，对新材料产业的发展起到重要的支撑作用。目前也正是新材料市场的发育期，率先抢占产业发展高地对九江来说不仅具有产业升级的重要意义，更对城市发展起到重要的推进作用。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 狮山罗村新光源西片控规批后公布

来源：南海规划局 2018-3-26

狮山罗村新光源西片 NH-E-32-04 管理单元具体范围为工贸大道、环湖西路、东平水道-汾江河围合的区域，规划总用地面积约 279.31 公顷。发展目标：交通便捷、配套设施完善、自然生态环境优美的现代产业基地；功能定位：以新光源基地为基础，打造特色制造业聚集区、现代生产性服务区及休闲湿地生态园。

■ 聚力“一环创新圈” 南海推 175 个城市更新项目

来源：佛山日报 2018-3-16

3月12日，南海举行城市更新工作大会暨 2018 年度项目投资推介会，进一步磁聚全球创新资源，加快佛山一环创新圈建设。本次推介会推出城市更新项目 175 项，约 2.9 万亩，其中工业类项目面积最多，共 45 项、约 14212 亩，商住类次之，共 90 项、约 11176 亩，商服类共 40 项、约 3646 亩。项目涵盖村级工业园改造提升项目、集体经营性建设用地入市项目、重点改造片区项目、旧村改造项目和储备土地项目等。

值得关注的是，佛山作为全国 12 个住房租赁试点城市之一，南海将采取多种措施加快培育和发展住房租赁市场，13 个特色小镇项目和 6 个租赁住房项目（面积约 323.7 亩）首次纳入推介范围。

作为“一环创新圈”重要区域对外推介的三个片区——**粤港澳合作高端服务示范区、粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）、南海国家旅游产业集聚（实验）区**，与 175 项城市更新项目一同亮相。三个片区分别代表着南海区东、中、西部的未来规划与发展方向。

“一环创新圈”重要区域推介三大片区

片区	位置	推出地块
粤港澳合作高端服务示范区	南海东部，以广东金融高新区和三山新城为核心	7 大项目 4 宗商住地块、2 宗位于三山新城的南海新交通编组站地块和 1 宗科创产业“三旧”改造地块。
粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）	南海中部，佛山国家高新区为载体	9 宗地块 包含村级工业园改造项目、经营性用地项目及“三旧”改造项目等，均为商住或商服地块，分布于狮山中心、小塘、罗村等地。
南海国家旅游产业集聚（实验）区	南海西部涵盖西樵、九江、丹灶南部及仙湖周边区域	10 宗项目 包含“三旧”改造项目、美丽文明村居项目。

经纬点评：

今年南海区在“聚力一环创新圈·建设全球创客新都市”的发展背景下，新一轮的城市更新重点项目除了继续在村级工业园改造提升项目、集体经营性建设用地入市项目、重点改造片区项目、旧村改造项目和储备土地项目上发力的基础之上，更加注重产城融合项目发展。此外住房租赁地块项目的同步推出，有助解决住有所居问题。

■ 南海区全省首试“地券”制度 解决建设用地供需矛盾

来源：珠江时报 2018-3-30

近日，南海区政府印发《佛山市南海区地券管理暂行办法》，宣布将实行地券制度，成为继重庆、四川、江苏等地后，小试牛刀的地区。

地券是土地权利人自愿将其建设用地按规定复垦为农用地后，依据城乡建设用地增减挂钩相关政策形成的建设用地指标，指标就是地券，可以在市场上流转交易，改变以往新增建设用地无偿配置局面。

南海地券与重庆等地相比有两大突破点，一是竞购主体多元化，国内其他实行“地票”制度的地方竞购主体主要是政府，而南海地券竞购主体则包括了区镇土地征收部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等。二是南海地券来源不一样，重庆的供给主体主要是宅基地和空心村，而南海则是大量的村级工业园、低效的工业用地。

经国土部门调研发现，地券的最大供给主体为区内超 14 万亩的村级工业园。据统计，在南海区的 685 个村级工业园中，30 亩以下的有 99 个，30 亩~100 亩的有 198 个，大量破碎化的村级工业园亟需整合发展。利用低效、容易复垦的建设用地约有上万亩，国土部门会优先选择面积较大且与周边农田连片的进行复垦。

地券产生后，将在区公共资源交易中心进行“招拍挂”公开交易，区征地拆迁部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等均可参与竞购，但值得注意的是，地券的出让主体不能同时作为竞购主体出现在同一批次的交易活动。其次，考虑到地券供给规模和需求规模之间可能出现的不匹配问题，地券证书权利人可以一次性使用或者分割使用地券，但不得私下转让地券。

经纬点评：

城市发展迅速，对新增土地空间需求旺盛。南海探索推行地券制度，有望在国家、省市不断缩减新增建设用地指标供应的政策背景下，破解当前建设用地的供需矛盾，为该区产业转型升级和新型城镇化建设提供用地保障，同时也为粤港澳各城市土地资源紧缺，找出一条可持续发展、市场化的新道路。

■ 南海将以七大系列博物馆体系为抓手 全力推进“博物馆之城”建设

来源：珠江时报 2018-3-23

去年以来，南海按照市委市政府建设“博物馆之城”的工作部署，进一步加强整体谋划和政府推动，取得了良好成效。根据计划，南海将以七大系列博物馆体系为抓手，争取到 2022 年，基本构建起以国有博物馆为主体、民营博物馆为骨干、行业博物馆为特色，多种所有制并举、门类齐全、布局科学、内涵丰富的博物馆事业发展新格局，实现每 10 万人拥有一家博物馆。

经纬点评：

博物馆代表着一个城市的底蕴，大力推进南海“博物馆之城”的建设不仅能增添城市的历史感，还能进一步让本地新老居民进一步了解所在地方的历史及文化特色，增强居民的归属感。此外，博物馆还是游览景点，博物馆之城的建设还有望带动城市的旅游消费。

■ 西樵山推六大项目 打造文旅投资“爆款”

来源：南方都市报 2018-3-23

3月22日下午，“文翰樵山最岭南——2018西樵山文旅投资推介会”在深圳举行。本次推介会邀请了文旅产业链的资本、运营、服务、渠道资源、配套资源等国内各方精英，向业界全面展现西樵山山上山下优质的旅游资源，听音湖片区和广东佛山国家生态公园等六大类核心文旅项目。

一山两江三岛 六大项目：

➢ 最耀眼项目，听音湖千亩文旅地块。听音湖片区地处国家5A级景区西樵山西北麓，定位打造“岭南文旅RBD”，也是国家旅游产业集聚(实验)区的重要载体。

➢ 特色项目：民宿+古村+江心岛。此外，西樵山碧云宾馆片区改造提升项目，拟引入知名品牌酒店投资管理企业，将碧云宾馆与云涛山庄整体改造，打造成为极具岭南特色的精品度假酒店。

➢ 人文项目：影视+文体产业。除了丰富的自然资源，推介会上也展示了西樵山文旅小镇正在筹划的一系列人文项目。其中，山南片区的影视文化产业链延伸项目将重点发展影视文化产业，进一步引入影视文化产业企业，共同打造中国南方影视中心。

经纬点评：

西樵作为佛山岭南文化的重要名片，去年亦针对文旅主题集中发力，除了自然旅游景观之外，旅游产业聚集，包括民宿、古村活化、影视文化等多元化发展方向，未来将会在西樵得到更充分的发展，同时针对文旅产业链的构建，西樵自身平台的搭建、资源配套、政策支持等等同样需要提前储备。

■ “广佛慧谷”项目在大沥奠基 打造镇内最大规模产业加速器

来源：珠江时报 2018-3-19

3月16日，广东宝力“广佛慧谷”项目在大沥原中大皮革城地块（广佛新干线与联河路交汇处）举行奠基仪式。作为大沥实施“全球战略”的重点项目之一，该项目将围绕高端装备业和先进制造业，通过“互联网+平台+产业园”方式，打造总部基地、金融平台、营销平台和科研平台等特色平台，三年后将成为大沥镇内最大产业加速器。

经纬点评：

项目是在去年由宝力慧谷通过招拍挂模式取得，项目地处广佛交界黄金地段，坐拥大沥高产值片区。日后，项目将引进大量优质企业及高质人才，将明显提升大沥的城市质感与人才气息。

■ 宋城·西樵山岭南千古情项目动工 即计2020年3月营运

来源：南方都市报 2018-3-30

3月28日，总投资额达16.8亿元的宋城·西樵山岭南千古情景区项目正式动工。该项目位于西樵听音湖

片区“吉水涌”东北面地段地块，地处听音湖片区门户位置，占地 90 .29 亩，总建筑面积逾 6 万m²。预计 2019 年年底竣工，2020 年 3 月开门迎客。

“希望听音湖片区能够成为带动南海西部的城市中心，一个城市枢纽。”佛山市副市长俞进表示，该项目对片区未来的发展具有重要的定向作用。

据了解，该项目内将规划建设一个建筑面积约 12000 m²的特大型剧院，座位数约 3000 个。此外，总面积近 1 万平方米的主题古街区，布置了儿童游玩和科技互动体验馆等设施的旅游综合体。

经纬点评：

去年西樵镇启动岭南文旅小镇建设，引进一大批优质文旅项目，目前正不断完善西樵山规划、提升城市和旅游资源的配套。宋城·西樵山岭南千古情景区项目是佛山重点文旅项目，定位为岭南文旅龙头项目，将打造成辐射全国的岭南文旅目的地。该项目的建设，对听音湖片区成为带动南海西部发展的城市中心，具有很强的引领作用。



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

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	配建(万㎡)	溢价率	成交楼面价(元/㎡)	竞得者
2018/3/16	TD2018(NH)WG0006	佛山市南海区西樵镇大岸村地段	商住	16.25	41.57	110940 (未达最高限价)	—	1%	2669	佛山市恒顺通房地产开发有限公司(奥园)

- 1) A、B区为商服用地，C区为住宅用地；
- 2) 先竞地价后竞租赁住房建筑面积。
- 3) A、B区地上总建筑面积（不包含服务型公寓、车位）不少于25%的商业用房不能转让、分割、销售，只能整体登记，可建设总建筑面积≤3万㎡的服务型公寓，2万方以下可独立分拆办证出售，1万方以上不可分拆；
- 4) 打造一个线上线下联动发展的纺织服装全产业链智能化综合一体化平台。



分析：地块规模虽大，但包含众多配建要求，且仅C区位住宅用地，约占1/4，另外，地块须打造纺织智能平台，实为新国际纺织城的综合功能开发。最终奥园以低溢价拿下，实为两者双赢，发展商本身能拿下该大规模项目，并有望借此打响在西樵名声，西樵镇方面也能借助发展商的力量建设新国际纺织城，为镇发展拓展一片新天地。

2018/3/20	TD2018(NH)WG0005	南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	7.27	13.96	112400	—	81%	8053	深圳市龙光房地产有限公司
-----------	------------------	---------------------------	----	------	-------	--------	---	-----	------	--------------

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	配建 (万m ²)	溢价率	成交楼面价 (元/m ²)	竞得者
1) 限价人才住房建面 2 万m ² ，装修标准最少 1200 元/m ² ； 2) 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，最高限价 137500 万元，折合楼面价 9851 元/m ² ，租赁住房竞报阶梯为 1000 m ² ，最高租赁住房面积 9.50 万m ² 。 3) 限价人才住房销售对象为销售为高新区（狮山镇）范围内企业引进的专业人才、大学城教职工、创新创业孵化器平台和科技园区的科技人才，且须在狮山镇购买社保满一年； 4) 兼容商业计容建面：1.6-2 万m ² ，其中酒店 1.3-1.5 万m ² ，须自持不少于 10 年；配建幼儿园≥2430 m ² 建面。										



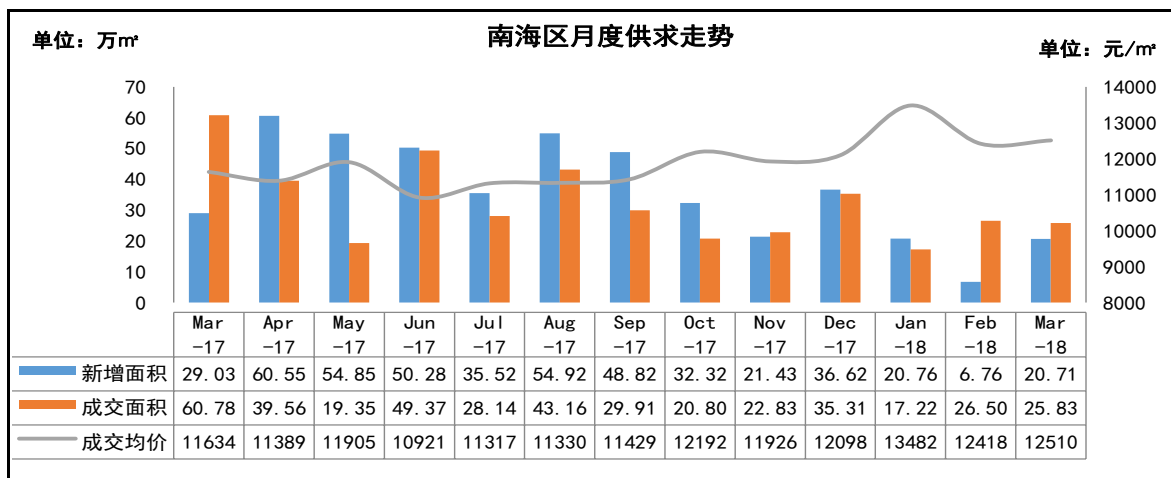
分析：宗地周边环境山清水秀，空气清新，但目前有垃圾发电厂，有影响居住空气的可能性。项目周边在售项目稀少，仅西北面的禾粤尚德居在售，该盘为 90/90 项目，目前低价网签予一汽大众的员工。项目处于南海大学城内，各高校环绕，学研氛围浓厚，随着大学城规模及佛高区企业的逐步引进，片区居住氛围会增强。

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



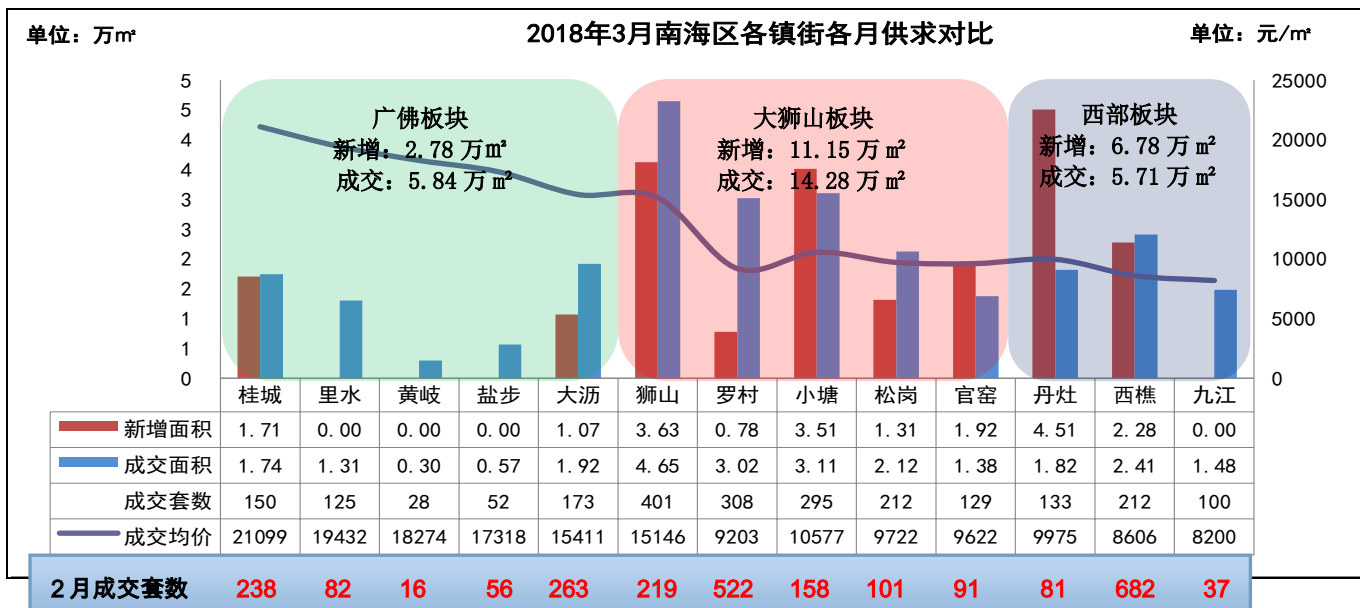
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2018年累计：新增48.24万㎡，成交69.55万㎡，均价12716元/㎡)

3月份南海新增预售面积20.71万㎡，环比增加206%，同比减少29%；成交面积25.83万㎡，环比减少3%，同比减少58%；成交均价12510元/㎡，环比上涨0.7%，同比上涨8%。

下旬推新热度回升，中部成市场主角。3月初，仍处正月新春佳节，万物正亟待复苏，多盘也正积极备货，元宵会、女神节、樱花季等主题暖场活动如火如荼，吸引客户、业主到访，为推新预热。下旬，多盘陆续推新货入市，新城璟城、松晖名苑、保利珑门纷纷加推1栋新货，价格则依然如上轮推售时一致，保利珑门依旧火爆，推售率达99%，松晖名苑也达2/3的销售率，而新城璟城推售当日效果不佳，但后续发力，登顶南海网签金额榜首。3月也迎来了今年首个新盘入市，小塘时代领峰首推216套94-140㎡三四房，入市均价逾万七，当日仅消化40%，但解筹率则高达九成。3月共7盘推新，5盘均来自中部，另外，中部的新城璟城、广佛新世界、绿地丽雅香榭花城分列本月区网签金额榜前三，中部项目可谓风头尽出。

4月热度或不减，14盘计划推新。3月中上旬，受“两会”观望情绪影响，多盘推新计划押后，4月或迎多盘回归，如宏宇天御江畔、珠水豪庭、恒大悦府、恒福天悦、美的翰湖苑、江山一品、世爵府邸等久未推新的项目均有加推计划，时代家、恒大滨江御府的首推继续顺延至4月，已取首批预售证的中海万锦世家则有望在下月实现入市。据不完全统计，下月尽管为祭祖时分，但仍有14盘近2500套新货计划入市。

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	狮山	新城璟城	32783	210	22071	14853
2	狮山	广佛新世界	29544	36	10988	26886
3	小塘	绿地丽雅香榭花城	18612	182	19474	9557
4	千灯湖	奥园1号	14435	50	5504	26224
5	大沥	恒大悦府	13807	87	9309	14833
6	金沙洲	恒大金名都	13534	52	5054	26777
7	罗村	万科城市之光	13306	172	15449	8613
8	官窑	奥园观湖尚居	13233	129	13753	9622
9	松岗	松晖名苑	11849	120	12449	9518
10	松岗	海逸桃花源记	8500	90	8552	9939
11	丹灶	丹灶碧桂园	8067	65	9184	8783
12	西樵	东建锦绣龙湾	7244	59	7810	9275
13	小塘	时代领峰	7041	42	4742	14850
14	西樵	恒大御湖湾	6864	74	8077	8497
15	罗村	雅丽豪庭	6761	54	6973	9695
16	小塘	中恒海晖城	5654	60	5691	9936
17	丹灶	桂丹颐景园	5537	39	4963	11157
18	盐步	金地悦荔	5451	21	2520	21631
19	九江	富力西江十号	5444	51	7263	7496
20	黄岐	时代水岸	4861	26	2701	17998
合计			232527	1619	182527	12739

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，部分楼盘含住宅公寓，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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
桂城	保利诺丁山	2018/3/22	9 座, 40 层/3 梯 5 户	三房/73-102	185	1.71
大沥	保利珑门	2018/3/16	10 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/90-91 四房/124	108	1.07
狮山	广佛新世界	2018/3/16	上城 5 栋, 9 层/2 梯 5 户, 上城 6 栋, 9 层/2 梯 6 户	两房/68-76 三房/82-89 四房/123-124	95	0.84
	新城璟城	2018/3/20	14 号楼, 33 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/112-130	128	1.39
			15 号楼, 33 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/113-130	128	1.39
罗村	光明花半里	2018/3/22	2 区 17 座, 21 层/2 梯 4 户	三房/85-98 四房/119	80	0.78
小塘	时代领峰	2018/3/1	1 栋 1 座, 32 层/2 梯 6 户, 9 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/94-113 四房/127-140	308	3.51
松岗	海逸桃花源记	2018/3/28	21 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/92-105 四房/120	124	1.31
官窑	奥园观湖尚居	2018/3/23	7 栋 1 座, 11 层/1 梯 2 户, 7 栋 2 座, 9 层/1 梯 2 户	四房/97-103	40	0.39
		2018/3/29	8 栋 1 座, 9 层/1 梯 2 户, 8 栋 2 座, 11 层/1 梯 2 户	四房/98-131	40	0.46
	中海万锦世家	2018/3/23	7 座, 26 层/2 梯 4 户	三房/102-118	96	1.06
丹灶	丹灶碧桂园	2018/3/22	10 号楼, 32 层/2 梯 3 户	四房/127-149	93	1.32
	美的翰湖苑	2018/3/30	7 座, 33 层/2 梯 4 户, 8 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/88-89 四房/111-127	328	3.19
西樵	碧桂园翡翠湾	2018/3/28	翡翠湾 23 座、24 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/101-114 四房/121-131	200	2.28
合计			1953 套			20.71

数据来源:【经纬】中国研究中心

3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

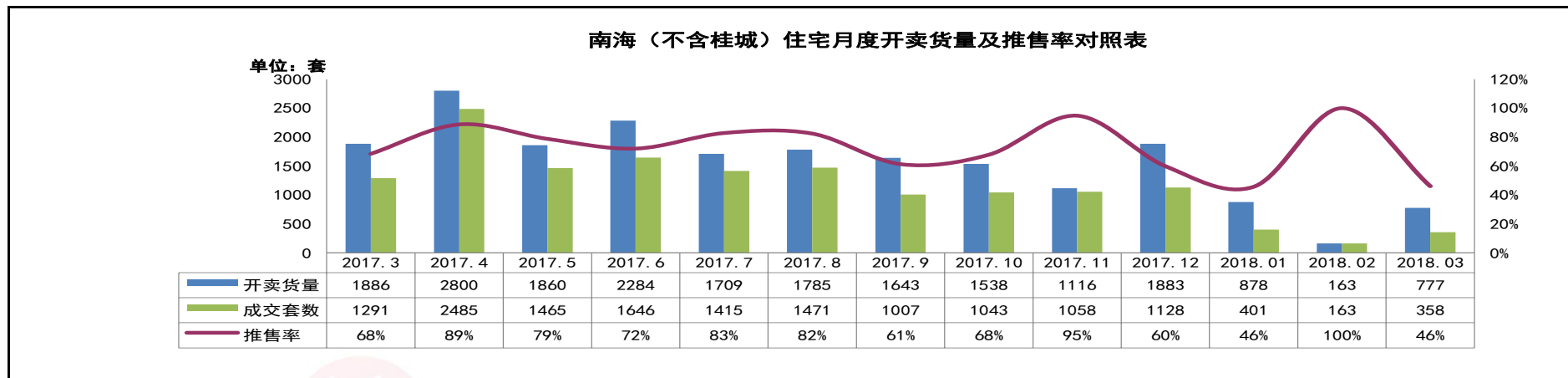
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
华南	中海	优惠信息	3.21 购房节限时折扣	
东部	里水	活动信息	3.3-4 博彩娱乐体验, 元宵套圈圈, 儿童绘画DIY	
		活动信息	3.10-11 拉斯维加斯博彩之旅	
		活动信息	3.17-18 “奇趣运动会 活力缤纷季”	
		活动信息	3.17 业主地壶活动	
		开放板房	3.24 开放【什间】生活馆	
		发布会	3.31 媒体发布会	
	保利紫山	活动信息	3.24 华南保利首届环展旗山彩跑	
	黄岐	珠水豪庭	活动信息	3.17-18 国际魔术节暖场活动之《魔神驾到》
			活动信息	3.24-25 《魔法零距离——近景魔术秀》
			活动信息	3.31 珠水豪庭特约之 CityMore 国际魔术节
	大沥	怡翠尊堤	活动信息	3.3-4 手部护理 OR 美甲服务, 制作一份精美的感恩卡送给妈妈
			活动信息	3.17-18 【微观大世界】创意盆栽DIY 活动
			活动信息	3.24-25 嘉年华主题活动
		恒大悦府	活动信息	3.3-4 悦府至味「风雅颂」
			活动信息	3.10-11 “三八魅力女神节” 主题活动
			活动信息	3.17-18 星期八小镇
			活动信息	3.24-25 春季运动会
			活动信息	3.2 成交赠送金币
		华福熹云水岸	活动信息	3.8-11 来访销售中心的顾客即赠浪漫精美玫瑰花; 3.10 开放3座样板房
			活动信息	3.8-11 1/4 栋特惠限量女神房, 23岁女性额外99折, 26岁额外98折, 10套三八节特惠房
方圆·南海小城之春		优惠信息	3.8-11 1/4 栋特惠限量女神房, 23岁女性额外99折, 26岁额外98折, 10套三八节特惠房	
		活动信息	3.17 “大沥首届大型樱花展”	
保利珑门		启动认筹	3.22 开放10栋样板房并启动认筹	
狮山		新城璟城	开放示范区	3.17 开放景观园林示范区
	活动信息		3.24-25 精美下午茶, 玩趣小丑互动	
小塘	中恒海晖城	活动信息	3.2-4 元宵喜乐汇	

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
	绿地丽雅香榭花城	优惠信息	20套一口价房源	
	松岗 松晖名苑	活动信息	3.2-4 汤圆DIY、花灯DIY、猜灯谜	
	官窑	中海万锦世家	活动信息	3.2-4 元宵喜乐会
		奥园观湖尚居	活动信息	3.10-11 业主春游踏青活动
西部	丹灶	丹灶碧桂园	启动登记	3.24 南向楼王启动意向登记; 3.24 关注“星星的孩子”1元公益日
		美的翰湖苑	活动信息	3.31-4.1 “奇妙翰湖苑·秘境奇遇记”
	西樵	恒大御湖湾	活动信息	3.3-4 闹元宵活动
			活动信息	3.7-13 期间认筹/成交赠送祈福斋宴门票3张
			活动信息	3.24-25 缤纷糖果节主题活动; 至3.31 148m ² 一口价, 购房即送千元旅游基金
			开放示范区	3.31 开放全新情景示范区, 3.31-4.1 愚情未了“御”你同乐
	碧桂园翡翠湾	活动信息	3.2-4 鸿运照 闹元宵——甜蜜汤圆齐分享	
		活动信息	3.8 到访可获礼品一份; 3.10-11 “全城可乐计划”	
	九江	依云公馆	活动信息	3.3 汤圆DIY&中国结DIY
			活动信息	3.8 转发朋友圈领取礼品及鲜花
		恒大滨江御府	活动信息	3.8-11 关注微信公众号转发朋友圈, 集赞满58送礼
		富力西江十号	启动登记	3.31 启动登记, 可享额外98折优惠, 砸金蛋抽家电

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 ²)	折后均价 (元/m ²)	价格升降 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
狮山	新城璟城	2018/3/17	2 栋	128	三房 四房	95 110-112	14500-16000	持平	带装修	—	22	17%
松岗	松晖名苑	2018/3/17	5 栋	116	三房	93-108	12800-13900	持平	带装修	前期冻结 2 万	80	69%
大沥	保利珑门	2018/3/23	10 座	108	三房 四房	90-91 124	19400-20600	持平	带装修	冻结 5 万	107	99%
小塘	时代领峰	2018/3/24	1 栋 1 座、9 栋	216	三房 四房	94-113 127-140	16800-18600	—	带装修	一口价	87	40%
丹灶	丹灶碧桂园	2018/3/29	10 号楼单数层	45	四房	127-149	11500-11700	持平	带装修	一口价	39	87%
官窑	奥园观湖尚居	2018/3/31	7 栋	40	三房	97	13000-14000	-1000	带装修	减 3 万	19	48%
合计推货量：653 套							合计成交（开盘当日）：354 套， 推售率 54%					

（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升降情况）

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
里水	2018-4月	时代家	1座	180	82-128	20000-22000/带装修	登记3万享开盘优惠价
	2018-4月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
黄岐	2018-4月	珠水豪庭	二期	136	86-139 m ²	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
大沥	2018-4月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
狮山	2018-4月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
	2018-4月	恒福天悦	4座	64	88-134	12000-14000/带装修	——
官窑	2018-4月	中海万锦世家	7座	96	102-118	13000-14000/带装修	——
丹灶	2018-4月	丹灶碧桂园	10座	96	125-147 m ²	11500-13500/带装修	目前接受登记中
	2018-4月	美的翰湖苑	二期7/8座	128	89-127	12000-13000/带装修	——
西樵	2018-4月	碧桂园翡翠湾	23、24座	200	101-131	8500-9500/带装修	目前已启动登记
	2018-4月	江山一品	二期	232	108-170	11000-13000/带装修	——
	2018-4月	世爵府邸	1、2、3座	240	80-114	8500-9500/毛坯	——
九江	2018-4月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
	2018-4月	恒大滨江御府	1、2、3座	360	110-208	14000-16000/带装修	——
里水	2018-5月	万冠广场	1栋	120	87-120	18000-20000/带装修	登记可享开盘99折
合计				2584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