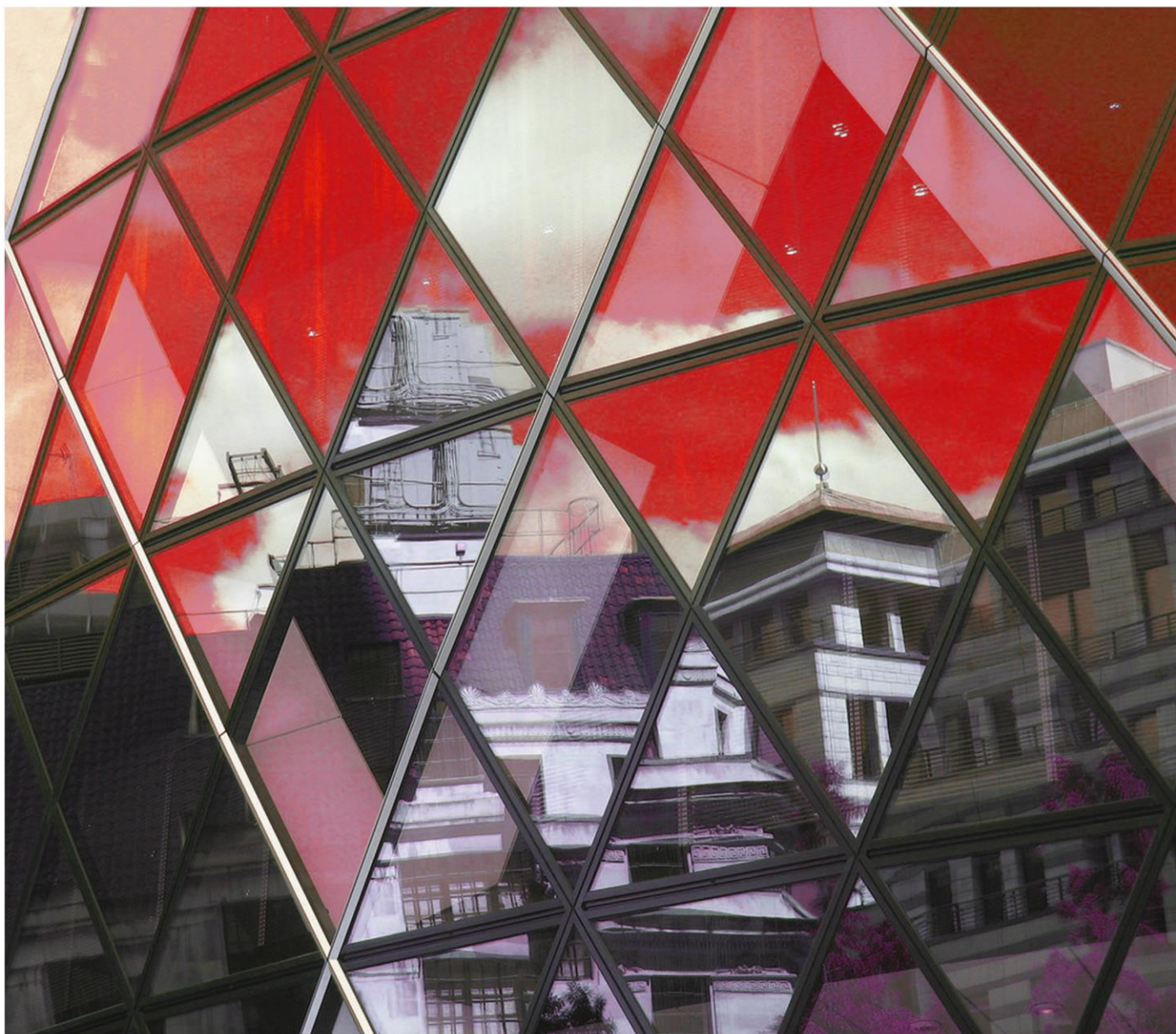


# KINGSWICK

## 南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 10 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 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 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) .....	6
2.1 本月重点商住地块成交情况 .....	6
2.2 下月重点商住地块出让情况 .....	6
三、南海住宅市场分析 .....	7
3.1 南海区月度运行态势 .....	7
3.2 南海区各镇街供求对比 .....	8
3.3 本月销售金额排名 .....	9
3.4 本月新增供应 .....	10
3.5 本月楼盘动态(不含桂城) .....	11
3.6 本月开卖情况 .....	14
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城) .....	14
3.6.2 南海开卖项目汇总(不含桂城) .....	15
四、未来市场供应情况预测(不含桂城) .....	16
4.1 下月即将开卖项目 .....	16

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 南海区 2017 年 9 月经济数据出炉，固定资产投资增速提高，工业总产值稳中有升

来源：南海统计信息网 2017-10-23/10-27

2017 年 9 月，**固定资产投资增幅略有提高**。截至 9 月份，全区累计完成固定资产投资 951.67 亿元，同比增长 25.9%，增幅比 1-8 月提高 0.8 个百分点。其中：房地产开发投资额累计 463.82 亿元，同比增长 24.8%；工业投资 254.67 亿元，同比增长 38.0%。商品房销售面积累计达 834.04 万平方米，同比增长 38.8%；商品房销售额 1041.93 亿元，同比增长 60.2%。

2017 年 9 月，**工业总产值稳中有升**。1-9 月份，南海区累计完成工业总产值 5158.06 亿元，其中，规模以上工业总产值 4787.47 亿元，同比增长 8.9%，比 1-8 月提高 0.2 个百分点。规模以上工业销售产值 4722.21 亿元，同比增长 16.4%，其中：出口产品交货值为 412.90 亿元，同比下降 8.7%。规模以上工业产品销售率累计达 98.64%，同比提高 0.6 个百分点。规模以上工业增加值 963.06 亿元，同比增长 8.9%。

2017 年 9 月，**地方财政收支增幅较上月双双回升**。1-9 月份，四级公共财政预算收入 414.70 亿元，同比增长 24.1%。其中：地方公共财政预算收入 163.26 亿元，同比增长 22.3%，较 1-8 月扩大 4.0 个百分点；地方公共财政预算支出 176.43 亿元，同比增长 25.6%，较 1-8 月扩大 8.6 个百分点。税收总额 413.39 亿元，同比增长 16.2%，增幅比 1-8 月回落 0.7 个百分点。其中，国税收入 256.44 亿元，同比增长 33.8%；地税收入 156.95 亿元，同比下降 4.3%。

2017 年 9 月，**消费品零售总额增幅略有回落**。1-9 月份，全区实现社会消费品零售总额 796.05 亿元，同比增长 9.9%，增幅比 1-8 月回落 0.4 个百分点。其中：商品零售额 703.32 亿元，同比增长 10.9%；餐饮收入 92.73 亿元，同比增长 3.2%。

2017 年 9 月，**CPI 同比上涨 1.7%，环比上涨 0.3%**。9 月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨 1.7%，环比上涨 0.3%，1-9 月，CPI 累计上涨 1.8%。从环比来看，9 月份，八大类价格呈“六升二持平”态势。其中，衣着类、教育文化和娱乐类、食品烟酒类、交通和通信类、其他用品和服务类、医疗保健类的价格分别上涨 1.6%、0.5%、0.4%、0.4%、0.2%和 0.1%；居住类、生活用品及服务类与上月持平。

2017 年 9 月，**本外币存、贷款余额增速继续放缓**。1-9 月份，金融机构本外币存款余额 4684.05 亿元，同比增长 2.8%，较上月下降 3.9 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3023.57 亿元，同比增长 7.9%，较上月下降 2.8 个百分点。

#### ■ 南海区 2017 年 8 月进出口总额增速回落

来源：南海统计信息网 2017-10-27

截至 8 月份，全区实现进出口总额 919.3 亿元人民币，同比增长 27.1%，增幅比 1-7 月回落 2.1 个百分点；其中，进口总额 376.2 亿元，同比增长 27.0%；出口总额 543.1 亿元，同比增长 27.1%。“三资”企业新签订合同数 55 个，比上月增加 4 个；合同利用外资 14707 万美元，同比下降 61.9%；实际利用外资 41134 万美元，同比下降 34.4%。

## ■ 南海“联姻”华为发力大数据产业

来源：佛山日报 2017-10-12

在 12 日举行的第三届中国（广东）国际“互联网+”博览会开幕式上，南海区与华为技术有限公司将签署《智慧城市及大数据产业合作框架协议》，双方将在新一代信息技术、云计算、大数据、人工智能等智慧城市建设和大数据产业发展相关领域展开深入合作，预计带动产业集聚规模约 400 亿元。

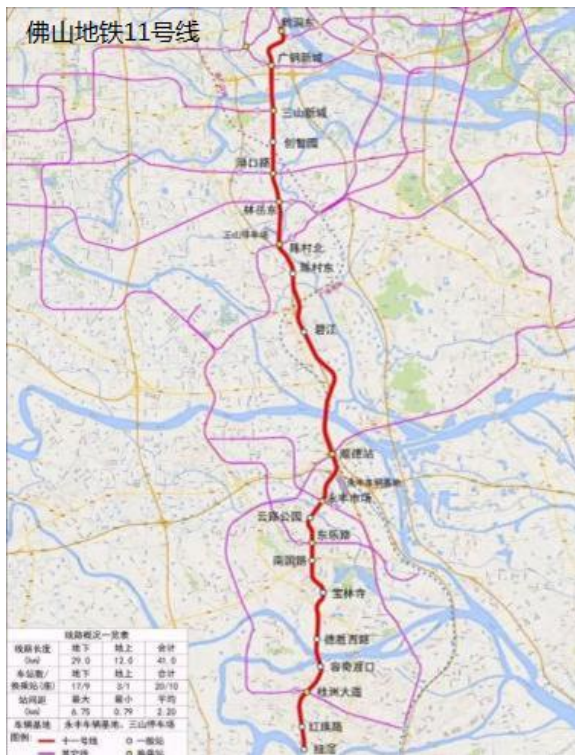
### 经纬点评：

今年 9 月，南海发布《佛山市南海区新型智慧城市建设三年行动计划》，随后和多个国家级研究院和知名企业签订合作项目，计划在 2020 年将大数据培育成南海的支柱产业，使大数据相关产业产值占地区生产总值 5% 以上。在此背景下，与信息行业巨头华为的联盟，南海将得到更多的技术职称，并将形成大数据产业集聚效应，助推南海的产业转型升级。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 广佛地铁再增一条牵手线 荔湾南海顺德将地铁直通

来源：广州日报 2017-10-19



近日，佛山市发布了佛山市城市轨道交通四号线一期、十一号线工程防洪评价专题项目（第二次招标）。公告首次披露了佛山地铁四号线一期以及十一号线的线路、走向和初步的站点设置。

其中，十一号线也是一条广佛地铁牵手线，在广州境内有两个站，分别为广钢新城站和鹤洞东站。这意味着，未来通车后，佛山市顺德区、南海区将可一线直通广州荔湾区。而佛山地铁四号线一期计划起于佛山市三水区工业大道站，止于佛山南海区港口路站，线路长约 56 公里，还不能直通广州。

### 经纬点评：

佛山 4 号线破解三水区没有地铁覆盖的空白，11 号线再牵手广州。广佛同城化“十三五”发展规划中，要求强化跨区域交通网络建设，推动城市轨道交通、城际轨道交通网的全面衔接。

广佛地铁再增一条牵手线路就是两地交通路网对接的体现，预计未来两地还将有更多轨道交通紧密衔接。

## 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

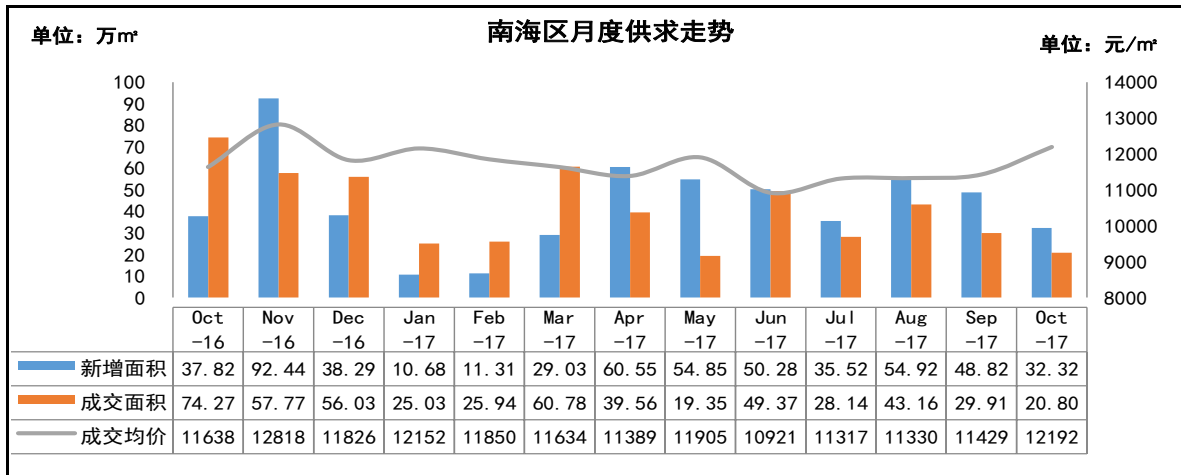
(本月暂无重点商住地块成交)

### 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



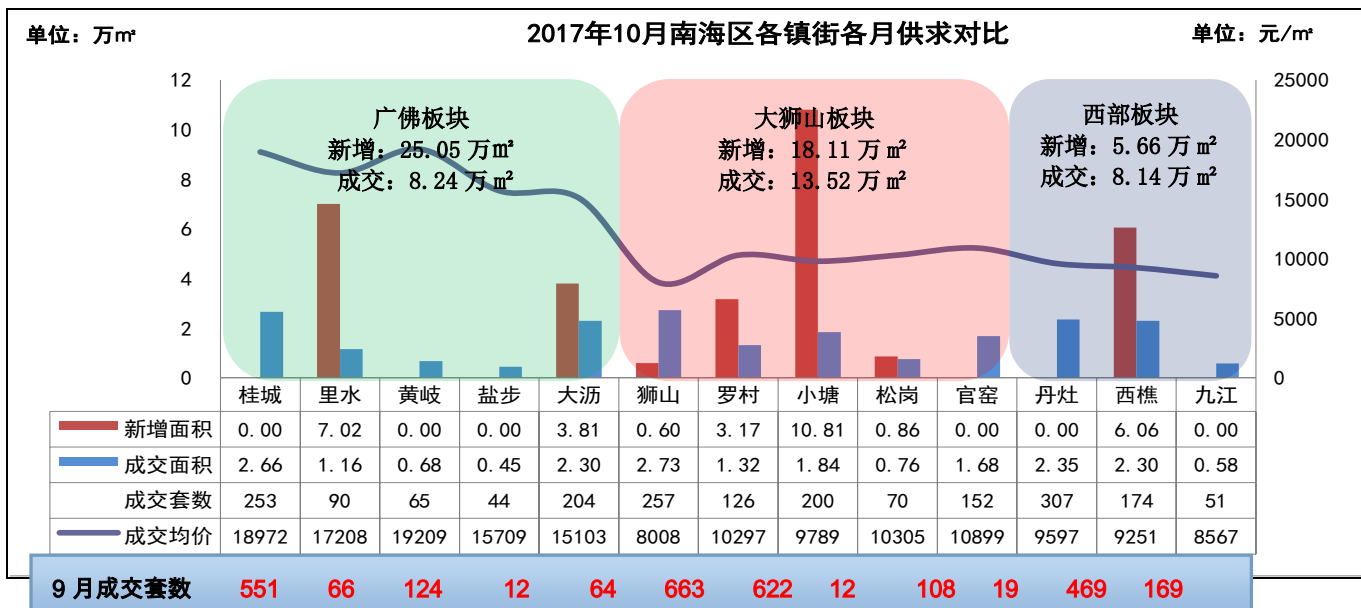
数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
(2017年累计：新增 390.19 万 $m^2$ ，成交 342.03 万 $m^2$ ，均价 11524 元/ $m^2$ )

10月份南海新增预售面积 32.32 万 $m^2$ ，环比减少 34%，同比减少 15%；成交面积 20.80 万 $m^2$ ，环比减少 30%，同比减少 72%；成交均价 12192 元/ $m^2$ ，环比上涨 7%，同比上涨 5%。

**金额销榜 TOP20 东部占比过半，网签均价重回“万二”。**踏入第三季度，接近收割季节尾声的“银十”表现一般，网签量回落至 20 万 $m^2$ ，与“黄金 5 月”情况类似，但东部多个项目网签情况转好，时代水岸、保利珑门网签过亿元，当代万国府、奥园 1 号、恒大金名都等热点板块项目亦悉数登上金额销榜 TOP20，使得东部占比过半，为今年来的首次。另外，东部在新货市场表现也不俗，10 月共 4 次开盘，推货 959 套，整体推售率 69%，其中保利珑门更当日售罄。

**富力、新城等纯新盘或于 11 月入市。**十月开盘次数仅 9 次，新货刺激小，“银十”成色不佳，11 月则再迎品牌房企项目入市，如西江北岸的富力西江十号、去年拿下狮山巨无霸地块的新城控股（新城璟城）以及里水中心的综合体万冠广场。三大新盘目前均在推广收筹阶段，已得到片区乃至外区的众多客户关注，开盘之时亦将备受期待。

3.2 南海区各镇街供求对比



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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	官窑	奥园观湖尚居	18286	152	16777	10899
2	西樵	恒大御湖湾	10775	109	12436	8665
3	小塘	绿地丽雅香榭花城	10525	116	11171	9422
4	黄岐	时代水岸	10423	59	5791	17998
5	罗村	雅丽豪庭	10293	101	10388	9908
6	大沥	保利珑门	10007	61	7072	14150
7	大沥	恒大悦府	9841	58	6042	16289
8	丹灶	丹灶碧桂园	8164	84	9553	8546
9	千灯湖	时代名著	7766	41	4974	15611
10	狮山	恒大城	7760	90	7934	9781
11	丹灶	桂丹颐景园	7706	174	7826	9847
12	和顺	中海山语湖	6328	12	4203	15057
13	千灯湖	当代万国府	6327	21	2711	23337
14	大沥	绿地香颂公馆	6303	38	4417	14269
15	三山新城	保利诺丁山	6238	50	3972	15704
16	千灯湖	奥园1号	6144	22	2359	26045
17	小塘	中恒海晖城	5646	71	5905	9562
18	松岗	海逸桃花源记	5058	49	5219	9692
19	金沙洲	恒大金名都	4827	17	1759	27439
20	桂城	金地珑悦	4570	29	2679	17057
合计			162989	1354	133190	12237

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

**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	2017/10/26	31 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/125-126	124	1.34
			27 栋, 32 层/2 梯 3 户	四房/139-144 五房/169	93	1.40
		2017/10/27	33 栋, 33 层/2 梯 5 户	两房/77 三房/91-96	160	1.43
			32 栋, 33 层/2 梯 5 户	两房/70 三房/91-96	160	1.43
			34 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/125-140	128	1.42
大沥	融创御府	2017/10/24	10 座, 48 层/3 梯 4 户	三房/90 四房/118-121	180	1.90
	保利珑门	2017/10/24	6 座, 45 层/2 梯 3 户	三房/123 四房/139-169	132	1.91
狮山	广佛新世界	2017/10/20	上城 19、20 栋, 9 层/2 梯 4 户	两房/77 三房/86-93	68	0.60
罗村	光明花半里	2017/10/13	2 区 12 座, 21 层/2 梯 5 户	三房/84-105 四房/109	100	0.92
小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/10/23	5 座、6 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/87-89 四房/109-116	368	3.69
			3 座、4 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/86-89 四房/109-116	368	3.69
			1 座、2 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/82-89 四房/109	380	3.43
松岗	松晖名苑	2017/10/18	12 栋, 21 层/2 梯 4 户	三房/96-105 四房/129	80	0.86
西樵	恒大御湖湾	2017/10/27	33 座, 22 层/2 梯 4 户	三房/90-129 四房/141	88	1.14
	碧桂园翡翠湾	2017/10/30	翡翠湾 31 座、32 座, 22 层/2 梯 3 户	四房/125-147	132	1.85
			翡翠湾 37 座、38 座, 30 层/2 梯 5 户	三房/91 四房/102-126	296	3.07
合计			2857 套			30.07

## 3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

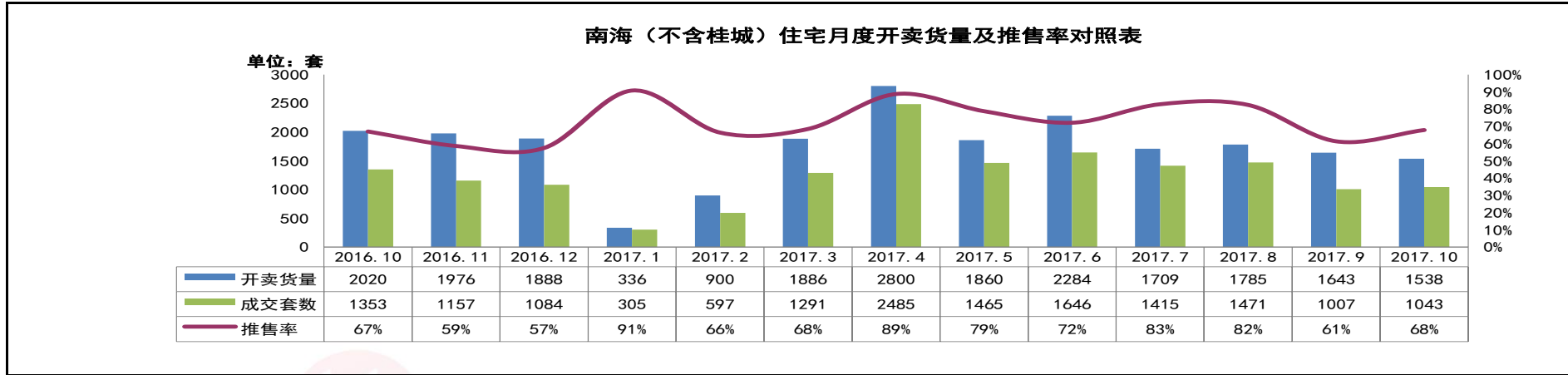
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
佛山	招商会	活动信息	10.21 烘焙活动	
南海	桂南	活动信息	10.3-4 情满中秋，惠动国庆	
东部	里水	万冠广场	活动信息	
		合生君景湾	活动信息	
		合生君景湾	开放样板房	9.30 十周年业主联欢晚会；10.1 开放四期样板房，同时启动VIP 登记。新品面积涵盖 112-173 平米，三至五房设计，2 梯 3 户，南向望江，预计 11 月开售
		合生君景湾	活动信息	10.28-29 合生君景湾秋季亲自运动会
		金沙半岛	活动信息	10.1-3 海鲜美食文化节
		万科金城缙香	活动信息	10.1-3 广佛滨江魔幻马戏嘉年华
			活动信息	10.14-15 金秋十月玩趣艺术花瓣画
			活动信息	10.21-22 每天 10 套限量特价喜房，成交赢豪礼，团购钜惠专场，广式点心美食嘉年华，来访抽红包
		保利紫山	活动信息	10.1-2 大孩子的日本之旅，10.3-4 合家欢中国中秋之旅，10.5-6 小吃货德国撒欢之旅，10.7-8 地中海意大利风情之旅
			活动信息	10.14-15 永生花的画艺术课堂培训
	时代家	开放销售中心	10.21-22 小小咖啡师速成班培训	
	大沥	时代家	开放销售中心	10.15 开放销售中心
			活动信息	10.1-8 “浓情中秋 尊堤同庆 情满怡翠” 感恩有礼活动
			活动信息	10.14-15 数字油画趣体验
		怡翠尊堤	活动信息	10.28-29 无“肉”不欢，周末多肉 DIY 活动来袭
			活动信息	10.1-8 八国风情美食节
			活动信息	10.1-4 弄清暖万家灯笼 DIY，10.5-8 那年花开月正圆永生花贴画
		保利珑门	活动信息	10.20 开放 6 栋楼王样板房，2 梯 3 户 123-168 m <sup>2</sup> ，同时启动认筹
			开放板房	
	华福熹云水岸	活动信息	10.1-8 缤纷彩灯 DIY，射箭活动，足球互动，灯谜墙，仙家集图，现场月饼大派送	
国华新都	活动信息	10.1-4DIY 马克杯，冰皮月饼 DIY，10.4-6DIY 水晶蜡烛，幸运大冒险		
绿地香颂公馆	活动信息	10.1-8 购房送品牌电视和大闸蟹礼券		
中部	狮山	恒大城	活动信息	10.1-8 八国美食节
			活动信息	10.21-22 糖果节；家电整点抽奖
			优惠信息	10.27-28 整点抽家电

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
罗村	新城璟城	开放销售中心	10.21 开放销售中心及样板房, 首推 1-4 座洋房产品, 楼高 33 层, 面积为 90-140 平米, 三四房设计, 2 梯 2 户或 2 梯 4 户可选, 带装修发售	
	奥园公园一号	优惠信息	10.1-8 上市十周年倾情回馈, 商铺、洋房价格双节钜惠	
		启动登记	10.1 开启 12 座权证登记, 面积段涵盖 85-110 m <sup>2</sup>	
		活动信息	9.30-10.2 发朋友圈领月饼	
		活动信息	10.1-4 猜灯谜活动	
		优惠信息	10.1-8 五重豪礼	
	万科城市之光	活动信息	10.28-29 园林探秘抢好礼, “南瓜节” 幸运 DIY, 万圣节专场精美点心	
		活动信息		
	小塘	中恒海晖城	活动信息	9.30 中恒海晖城客户答谢会暨业主中秋联欢晚会
			活动信息	10.14-15 鬼马十月创想 创意狂欢周
		上林苑	活动信息	10.1-4 《情满中秋·喜迎国庆》大型活动
		绿地丽雅香榭花城	活动信息	10.1-8 买房砸金蛋, 有机会领取大闸蟹礼券一份
	松岗	海逸桃花源记	活动信息	10.1-8 “舌尖上的桃源” 国庆嘉年华
		松晖名苑	活动信息	10.1-3 午后轻食主义, 10.1-4 冰皮月饼 DIY, 10.4 灯笼风车贺中秋
	官窑	奥园观湖尚居	活动信息	10.1-7 彩虹冰皮月饼 DIY, 盆栽蛋糕 DIY
优惠信息			10.21-22 推出 10 套限量优惠单位	
西部	丹灶碧桂园	活动信息	10.1-3 七国美食嘉年华, 10.4 创意手工 DIY	
		活动信息	10.28-29 携手奥迪“突破科技启迪未来”, 业主购车专属钜惠, 业主尊享实时专享, 在车展期间, 现场还设有赛车、VR 等黑科技体感游戏、火辣车模秀、魔术秀、现场抽奖等环节	
	云山峰境	活动信息	9.30 业主贺中秋、迎国庆联欢晚会, 10.1-3 国庆嘉年华	
		活动信息	10.28-29 “云山峰境带你一起飞”	
	桂丹颐景园	活动信息	10.1、2、4 卡通灯笼 DIY, 10.1-2 团圆茶歇自助餐, 10.1 冰皮月饼 DIY, 10.8 智勇大闯关	
	祈福南湾半岛	活动信息	9.29 仙湖龙舟赛; 10.1-8 仙湖顶级音乐喷泉	
	和丰颖苑	开放样板房	10.1 开放样板房, 随后加推洋房新品, 户型涵盖 90/120/140 平米的三四房, 带装修发售, 吹风价约 11000 元/平米	
	西樵	恒大御湖湾	活动信息	10.1-8 七国美食
			活动信息	10.14-15 缤纷糖果节
			活动信息	10.21-22 冬虫夏草/燕窝养生讲座·冬季养生茶歇, 自助美食·大提琴演奏
悦珑湖		活动信息	10.1-8 冰皮月饼 DIY、水拓画 DIY	

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
九江	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.1-31 巨型鲸鱼岛
		活动信息	10.14-15 艺术梦想季, 亲子彩绘 T 恤 DIY
		活动信息	10.21-22 花样年华定制派对
	碧桂园悦府	活动信息	10.20-29 “蟹礼价到” 主题活动
	富力西江十号	开放销售中心	10.1 开放销售中心
		开放板房	10.14 开放全新一线江景样板房
		发布会	10.19 项目发布会
		活动信息	10.27 九江总商会·儒商沙龙汇暨深海金枪鱼品鉴活动
	依云公馆	活动信息	10.1-4 国庆猜灯谜, 智取大礼包
		活动信息	10.14 风铃 DIY&棉花糖品鉴
活动信息		10.29 《约会地图》真人棋游戏	

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



## 3.6.2 南海开卖项目汇总（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
罗村	雅丽豪庭	2017/10/4	42 座	161	三房	100-105	13000-14000	持平	带装修	—	68	42%
丹灶	丹灶碧桂园	2017/10/14	4 号楼单数层	80	三房 四房	88 120-125	11000-12000	持平	带装修	一口价	43	54%
丹灶	丹灶碧桂园	2017/10/21	4 号楼双数层	80	三房 四房	88 120-125	11000-12000	持平	带装修	一口价	35	44%
大沥	保利珑门	2017/10/26	6 座	132	三房 四房	123 139-169	19400-20600	持平	带装修	—	132	100%
大沥	融创御府	2017/10/27	10 座	180	三房 四房	90 118-121	18500-20500	500	带装修	无	53	29%
黄岐	珠水豪庭	2017/10/28	8、13、14 栋	394	三房	84-129	25500-30000	3000	90 方以下 带装修	(开盘)99*(5 成首付及以上) 97/(一次性)94*(团购 3 万) 97 折	320	81%
小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/10/29	7 座	178	三房 四房	87-89 109-116	13000-14000	持平	带装修	冻结 2 万可享开盘 98 折	178	100%
松岗	松晖名苑	2017/10/29	12 栋	80	三房 四房	96-105 127	13000-14000	-1000	带装修	—	57	71%
里水	保利紫山	2017/10/30	27、32 栋	253	两房 三房 四房	70 91-96 139-169	19000-22000	持平	带装修	—	157	62%
合计推货量：1538 套							合计成交（开盘当日）：1043 套， 推售率 68%					

（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 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	2017-11月	万冠广场	1座	124	87-120	17000-19000/带装修	—
里水	2017-11月	合生君景湾	四期新品	96	112-173	17000-19000/带装修	接受登记中, 冻结2万享优先选房
里水	2017-11月	万科金域缙香	6座	246	88-118	18000-22000/带装修	—
狮山	2017-11月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14000-16000/带装修	—
狮山	2017-11月	鸿业畔湖居	7座	96	107-120	12000-13000/带装修	—
罗村	2017-11月	光明花半里	12座	100	86-120	14500-15500/带装修	—
罗村	2017-11月	万科城市之光	新品	456	89-115	15000-16000/带装修	正接受验资登记
罗村	2017-11月	尚观嘉园	23、24座	132	90	14000-15000/带装修	权证登记99折
丹灶	2017-11月	和丰颖苑	新品	31	90-140	10000-11500/带装修	—
西樵	2017-11月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	—
西樵	2017-11月	恒大御湖湾	33座	88	90-142	12000-13000/带装修	—
合计				2361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