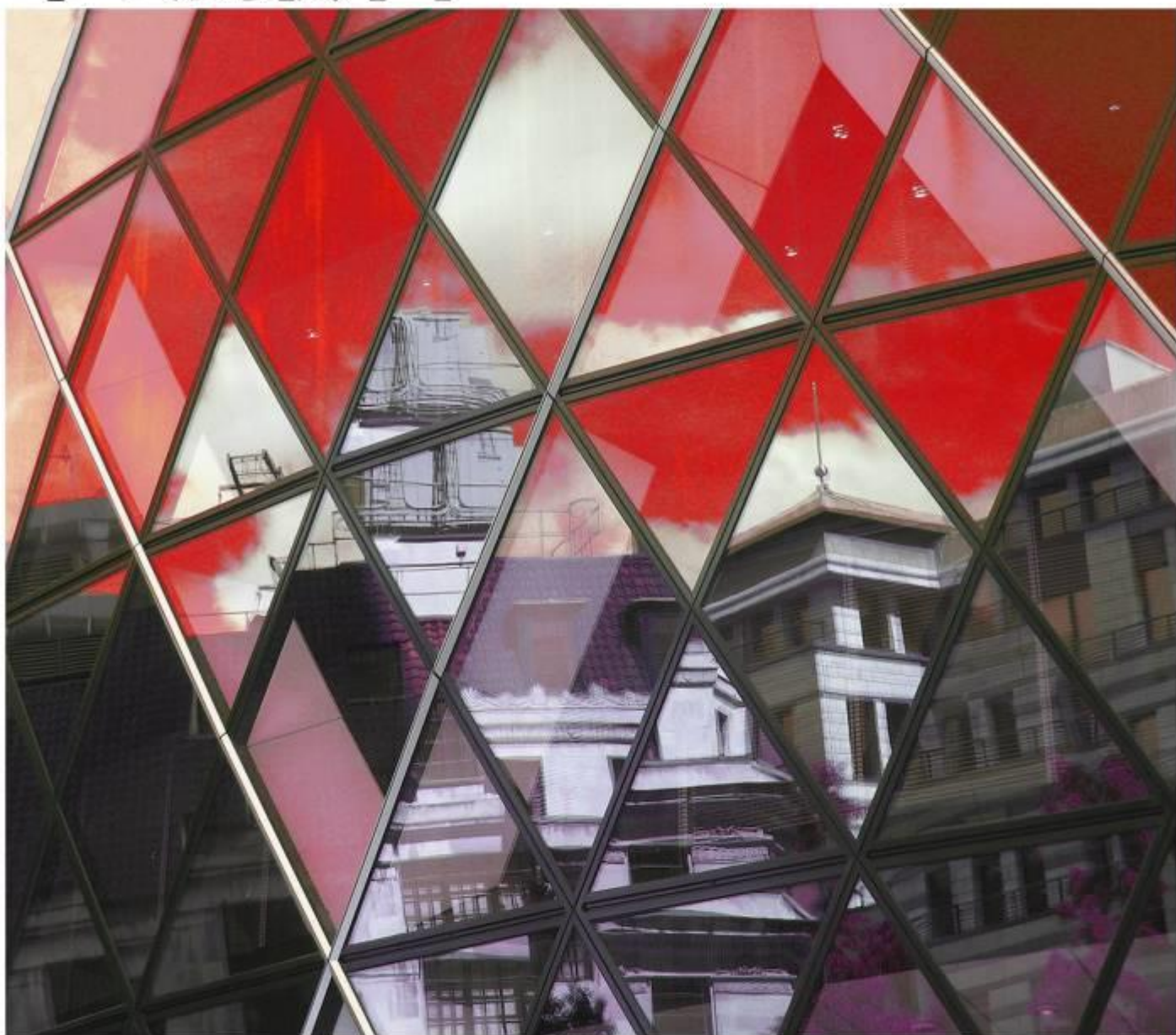


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 8 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 张蓉 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



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)	7
2.1 本月重点商住地块成交情况	7
2.2 下月重点商住地块出让情况	10
三、南海住宅市场分析	11
3.1 南海区月度运行态势	11
3.2 南海区各镇街供求对比	12
3.3 本月销售金额排名	13
3.4 本月新增供应	14
3.5 本月楼盘动态(不含桂城)	15
3.6 本月开卖情况	16
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城)	16
3.6.2 南海重点开卖项目汇总(不含桂城)	17
四、未来市场供应情况预测(不含桂城)	18
4.1 下月即将开卖项目	18

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 2018年7月南海区经济数据公布

来源：南海统计局 2018-8-14/30

2018年7月南海区CPI同比上涨1.7%，环比上涨0.7%。据调查数据显示，7月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨1.7%，环比上涨0.7%，1-7月，CPI累计上涨1.8%。从环比来看，7月份，八大类价格呈“三升二降三持平”态势。其中，教育文化和娱乐类、交通和通信类、居住类的价格分别上涨4.7%、1.0%和0.6%；生活用品及服务类、其他用品和服务类的价格分别下降0.1%和0.1%；食品烟酒类、衣着类、医疗保健类与上月持平。

2018年7月南海区存款、贷款余额增速双双提升。截至7月份，南海区金融机构本外币存款余额4786.46亿元，同比增长0.02%，增速比1-6月提升0.4个百分点；金融机构本外币贷款余额3178.67亿元，同比增长5.6%，增速比1-6月提升1.8个百分点。

2018年7月南海区地方财政收、支增速双双继续回落。1-7月份，四级公共财政预算收入377.74亿元，同比增长10.4%。其中：地方公共财政预算收入142.77亿元，同比增长10.5%，较1-6月回落0.1个百分点；地方公共财政预算支出149.33亿元，同比增长14.1%，较1-6月回落0.6个百分点。税收总额380.83亿元，同比增长9.6%，增速比1-6月回落0.8个百分点。

2018年7月南海区固定资产投资增速下滑。1-7月份，全区累计完成固定资产投资同比增长3.2%，增速比1-6月下滑3.5个百分点。其中：房地产开发投资额同比增长9.9%；工业投资同比增长21.5%。商品房销售面积累计下降10.8%；商品房销售额同比下降9.0%。

2018年7月南海区规上工业增速微降。1-7月份，规模以上工业增加值683.95亿元，同比增长8.1%，增速比1-6月微降0.2个百分点。其中：优势传统产业工业增加值215.75亿元，同比增长13.0%；先进制造业工业增加值264.78亿元，同比增长9.8%；高技术制造业工业增加值47.66亿元，同比增长3.9%。

2018年7月南海区消费品零售总额增速小幅提升。1-7月份，全区消费品零售总额658.28亿元，同比增长9.7%，增速比1-6月微升0.2个百分点。其中：商品零售额579.49亿元，同比增长9.9%；餐饮收入78.79亿元，同比增长8.0%。

■ 2018年6月南海区进出口总额降幅较上月继续下降

来源：南海统计局 2018-8-30

截至6月份，全区实现进出口总额623.5亿元人民币，同比下降8.9%，降幅比1-5月下降1.1个百分点；其中，进口总额193.3亿元，同比下降30.1%；出口总额430.2亿元，同比增长5.5%。“三资”企业新签订合同数130个，比上月增加27个；合同利用外资85184万元人民币，实际利用外资113077万元人民币。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 金融高新区第二个十年规划将公布

来源：珠江时报 2018-8-21

“广东金融高新区第二个十年规划已基本完成，年内将公布规划方案。”南海区金融办常务副主任李恂瑜表示，新的规划在空间方面，将加快推动金融高新区“北延过河（桂江河）”“东拓进湾（三龙湾）”，把整个三山—千灯湖片区和大沥广佛智城片区都作为金融高新区核心区。在业务方面重点发展国际化金融后台基地和现代产业金融中心，在原来定位的基础上继续深化和提高。

■ 南海新增 6 条路对接广州

来源：广州日报 2018-8-31

南海规划部门负责人表示，为适应湾区发展形势，南海规划部门先后开展《佛山市南海区综合发展规划》（2017-2049）以及《粤港澳大湾区背景下的南海 2030 发展白皮书》等谋划南海总体发展方向的系列研究。其中后者已编制完成，并于 6 月召开专家研讨会。明确了湾区背景下，南海的发展方向以及发展愿景，同时提出了要实施的八大行动计划。

另外，佛山“一环创新圈”的总体定位是融入粤港澳大湾区建设的重要支点，明确打造“1+5+N”的创新平台体系，其中南海涉及佛山三龙湾高端创新集聚区创新极核，广东金融高新区、南三产业合作区以及南海电子信息产业园三大创新平台。目前，创新平台的规划均有最新进展。

其中，千灯湖广东省金融高新区的最新规划亮点是“过河进湾”，就是千灯湖片区结合中心区北延跨过佛山水道进入大沥区域，同时思考如何向东联系三山融入三龙湾。

轨道交通方面，南海区交通运输局局长冼树雄表示，南海将实行国铁+城际+城市轨道交通+有轨电车“四网合一”，具体为配合国有铁路、城际铁路规划线位，预留通道，并且争取广湛高铁在南海区设站；另外强化与广州城市轨道交通网络对接，构建广佛轨道“一张网”；第三是规划打造轨道交通为骨干、有轨电车补充加密的一体化轨道交通网络；第四是进一步开展跨座式、悬挂式单轨等其他新型公共交通方式的研究，丰富城市公共交通系统。

值得一提的是，南海还将新规划 11 条与外部联系的道路，其中向北、向东与广州对接的有 6 条，集中在三龙湾的新增道路上；向西与肇庆、三水、高明和鹤山的对接会新增 5 条线路。

■ 争取广州地铁 19 号线、28 号线延伸到南海

来源：广州日报 2018-8-31

按照“对接广州、辐射粤港澳、连通大西南”的目标，南海将加快构建内外通畅的交通网络，包括加快推进一环高速化改造、广佛出口放射线二期（南海段）、番海大桥、碧江大桥、沉香大桥等工程，确保番海大桥建设工程于今年底开工；同时积极争取广州地铁 19 号线、28 号线延伸到南海。

在规划方面，记者了解到《三龙湾高端创新集聚区规划》目前已经完成专家评审。作为三龙湾重要组成片区，三山新城也被南海提升到前所未有的规划建设高度。南海规划部门负责人表示，南海将三山打造成为深入湾

区竞争与合作的核心引擎，打造民营经济高端服务平台、全球创新成果转化平台以及广佛超级城市核心都市区

探索空中出行和广佛水上客运线。南海区交通运输局局长冼树雄表示，南海区交通的最新发展目标是建设“湾区西部交通枢纽门户”，“融入湾区，面向全国，走向世界，配合上层建设铁路通道、有效利用高速通道、提升地方道路使用效率、充分发展水运资源优势，探索空中交通新方式，构建可实施并可持续的现代化一体化综合交通体系。”

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
2018/8/2	TD2018(NH)WG0020	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段	商住	6.31	15.78	112800	—	30%	7147	中山市弘鼎房地产开发有限公司

1) 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，租赁住房最高限制面积为 15 万平方米，竞报阶梯为 1000 平方米；A、B 区之间可配建不多于两条连通 A、B 区的地下隧道，设置一幼儿园



分析：该地块邻近听音湖、西樵山风景区，周边有恒大御湖湾、中海山湖世家等项目，居住氛围良好；附近有听音湖广场、观心小镇等景区配套，旅游资源丰富；据了解，地块西侧规划佛山地铁二号线二期，该地块就位于两个站点之间。

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
2018/8/3	TD2018 (N H) WG0021	佛山市南海区大沥镇盐步横江村富华北路4号地块	商服	0.37	2.07	5563	—	1%	2682	佛山市南海区诚美房地产开发有限公司

- 1) 地块采用价高者得竞价规则
- 2) 用地红线内有约 2274 平方米建筑物，由竞得人自行拆除并平整，由此产生的费用由竞得人承担。



分析：该地块位于广佛路沿线，毗邻佛山一环、广佛新干线等主要交通干道，银丰花园旁，20 分钟内即可到达金沙洲，接驳地铁 6 号线，出行方便。

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
2018/8/24	TD2018 (N H) WG0022	佛山市南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	2.32	7.92	94826	—	0%	11970	佛山市美的房地产发展有限公司

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后，转为竞自持 70 年租赁住房计容建筑面积
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于 31689 万元，但不包括出让地价款
- 3) 项目 B 区南侧的弹性绿地，面积为 2219.5 m²，由竞得人统一开发建设，以绿化种植为主，工程造价不低于 600 元/m²



分析：地块位于江夏立交附近，南面靠近九龙五金不锈钢交易中心，周围还有广东南国小商品城，博美铝材五金城等，周边产业氛围浓厚，与此同时，地块 1 公里范围内也有九龙公园，永旺梦乐城等相关生活配套。

2.2 下月重点商住地块出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
2018/9/5	TD2018(NH)W G0023	南海区大沥镇黄岐黄岐海路西侧	住宅	0.35	$1.5 \leq FAR \leq 1.8$	0.63	7542	12000

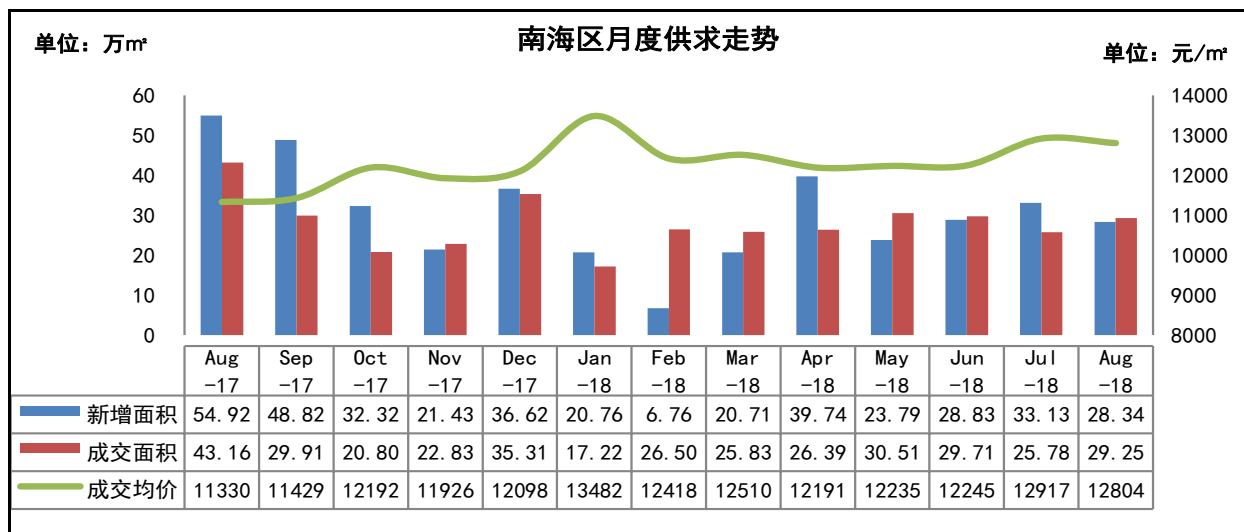
- 1) 地块以价高者得的形式竞拍。
- 2) 建筑控高： ≤ 43.95 米。



分析：地块位于黄岐路和西湖路交界附近，靠近黄岐凯民茶博城、广佛国际机电五金城、盐步家具城等多个产业项目。同时，地块附近还有风度国际名苑、怡富广场、嘉洲广场等多个商住项目，居住氛围良好。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



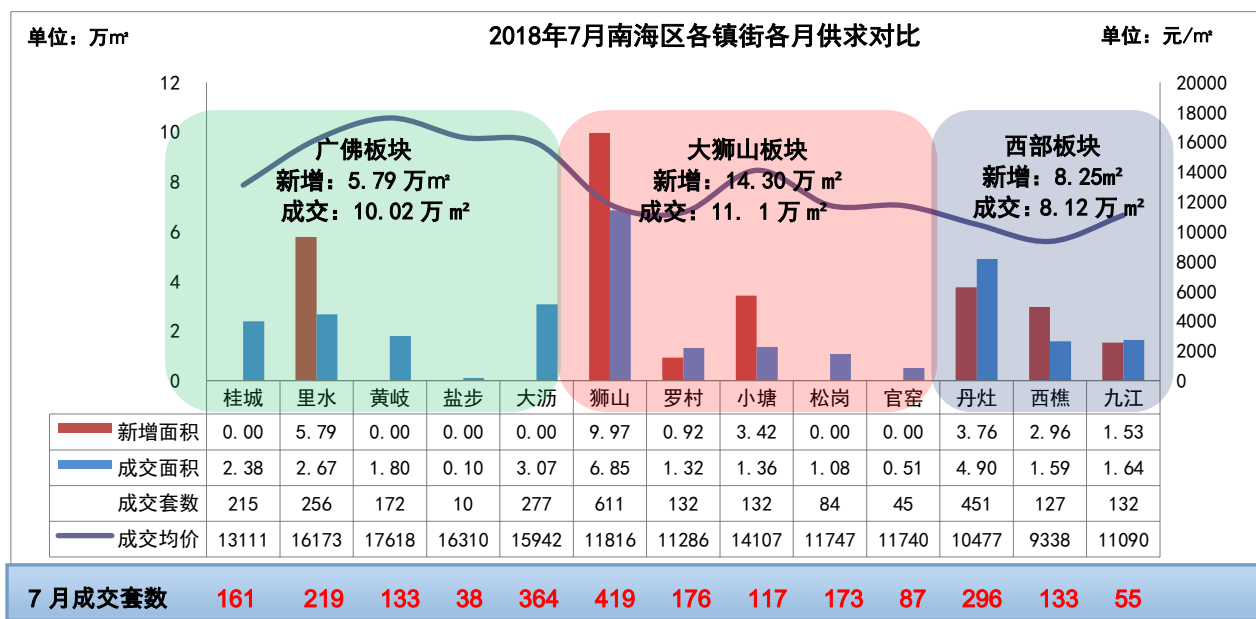
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2018年累计：新增 201.48 万㎡，成交 211.20 万㎡，均价 12551 元/㎡）

8 月份南海新增预售面积 28.34 万㎡，环比减少 14%，同比减少 50%；成交面积 29.25 万㎡，环比增加 13%，同比减少 32%；成交均价 12804 元/㎡，环比下降 1%，同比上涨 13%。

8 月开盘次数持续低位，保利茉莉公馆傲视群雄。进入暑假第二个月，各大开发商推货热情不高，全月仅 4 次开盘，东部仅合生君景湾自然加推，去化不佳；剩余 3 盘在中部，包括时代领峰，光明花半里和保利茉莉公馆，3 盘当日整体推售率为 74%。作为首次开卖的保利茉莉公馆，是本月最大的亮点，当日推售率达到 97%，逾 300 套房源基本售罄，仅剩天地层，价格优势成重要原因。

旧盘加推成“金九”主旋律，越秀星汇瀚府有望亮相。传统“金九银十”即将到来，各开发商也是积极备货，据不完全统计，9 月将有约 13 盘逾 2400 套新货入市，多数为旧盘加推，8 月火爆的保利茉莉公馆在“金九”仍然有动作，越秀星汇瀚府极有可能伺机入市。

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	保利茉莉公馆	42812	299	37234	11498
2	丹灶	龙光玖龙湖	30026	283	28611	10495
3	黄岐	时代水岸	29408	158	15893	18504
4	狮山	新城璟城	19537	125	13384	14598
5	大沥	恒大悦府	17528	100	10946	16014
6	小塘	时代领峰	16503	110	11137	14819
7	里水	宏宇天御江畔	14583	96	9675	15072
8	狮山	广佛新世界	12349	86	8630	14309
9	里水	万科金域缙香	11951	69	6827	17506
10	大沥	国华新都	11291	70	7374	15312
11	大沥	融创御府	10095	60	6746	14964
12	松岗	海逸桃花源记	10034	73	8873	11309
13	罗村	光明花半里	8243	71	7083	11638
14	九江	招商悦府	8074	60	5920	13639
15	丹灶	美的翰湖苑	7550	70	8035	9396
16	千灯湖	时代名著	6879	34	3954	17399
17	千灯湖	南海万科广场	6391	105	9998	6393
18	西樵	恒大御湖湾	6349	53	6703	9472
19	千灯湖	中国铁建国际公馆	5898	24	3068	19221
20	西樵	东建锦绣龙湾	4908	47	5382	9118
合计			280409	1993	215472	13014

(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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
里水	合生君景湾	2018/8/13	合生君景湾锦泓轩 5 栋, 合生君景湾锦泓轩 6 栋, 32 层/2 梯 3 户	三房/122 四房/135-137	186	2.44
	宏宇天御江畔	2018/8/31	十里尚堤南苑 9 栋, 38 层/3 梯 9 户	两房/83-90 三房/111-129	333	3.34
狮山	保利茉莉公馆	2018/8/3	1 座, 33 层/2 梯 4 户; 2 座, 33 层/2 梯 3 户; 3 座, 33 层/2 梯 3 户	三房/98-116 四房/116-144	320	3.98
		2018/8/31	保利麓园 14 座, 保利麓园 15 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/97-117 四房/126-128	248	2.76
	雅丽豪庭	2018/8/14	翠湖绿洲花园 37 座, 14 层/2 梯 4 户	四房/170	54	0.92
	广佛新世界	2018/8/20	广佛新世界庄园上城 40、41 栋, 9 层/2 梯 8 户	两房/74-75 三房/83-90	68	0.56
			广佛新世界庄园上城 42 栋, 8 层/2 梯 4 户; 43 栋, 8 层/2 梯 6 户	两房/71-77 三房/84-87	76	0.60
		2018/8/30	广佛新世界庄园上城 3、4 栋, 9 层/2 梯 6 户	两房/74-75 三房/84-90	68	0.58
	鸿业畔湖居	2018/8/22	鸿业畔湖居 6 座, 13 层/2 梯 6 户	三房/112-119 四房/128-144	72	0.90
	时代领峰	2018/8/30	时代睿达花园 12 栋, 31 层/2 梯 6 户	三房/83-95 四房/128	180	1.84
时代睿达花园 5 栋 1 座, 32 层/2 梯 4 户			三房/114 四房/141	124	1.58	
丹灶	龙光玖龙湖	2018/8/13	龙光天湖名苑 14 号楼, 龙光天湖名苑 15 号楼, 24 层/2 梯 4 户	三房/93-103 四房/125	184	1.94
	和丰颖苑	2018/8/15	和丰颖苑 6 栋, 7 栋, 5 层/3 梯 8 户	一房/36-39 两房 75-84	68	0.35
	美的翰湖苑	2018/8/22	美的翰湖苑 13 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/128-144	127	1.46
西樵	东建锦绣龙湾	2018/8/10	西樵江滨花园锦绣龙湾 3 栋, 4 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/88-122	232	2.37
	恒大御湖湾	2018/8/17	恒大御湖湾花苑 59 座, 恒大御湖湾花苑 60 座, 10 层/1 梯 2 户	三房/113-118 四房/126-248	40	0.59
			恒大御湖湾花苑 55 座, 恒大御湖湾花苑 56 座, 10 层/1 梯 2 户	三房/113-118 四房/126/246	40	0.59
九江	誉江华府	2018/8/15	誉江华府 16 座	别墅/260-375	58	1.53
合计			2478 套			28.34

数据来源: 经纬【中国】研究中心

3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

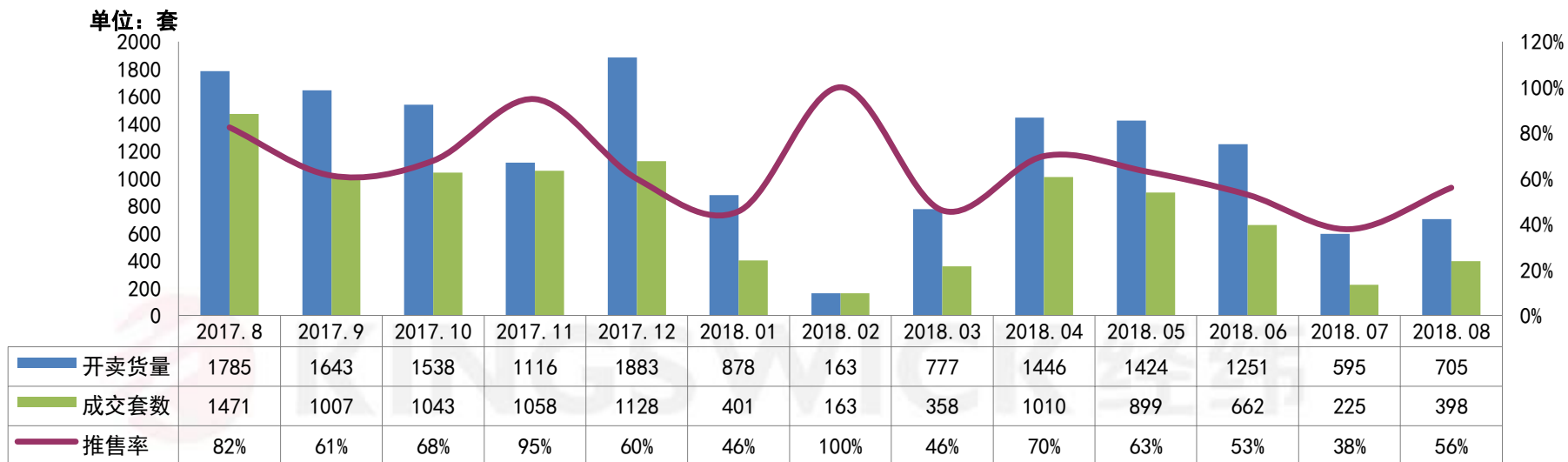
区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
东部	里水	恒大金名都	活动信息	8.4-8.5 “璀璨金名都，泳池狂欢趴”
				8.6 金名都泳池派对盛况空前
				8.11 恒大金沙洲商家联盟启动会
				8.12 少儿绘画大赛
				8.17-8.19 恒大金名都七夕抖音大赛
		万冠广场	活动信息	8.12 万冠广场疯狂购物节
		合生君景湾	开放样板房	8.11 开放样板房&永生花 DIY·为爱永恒&创“皂”梦想·满园芬芳
中部	狮山	保利茉莉公馆	开放样板房	8.12 开放样板房
西部	丹灶	美的翰湖苑	开放样板房	8.4 开放样板房
			开放展厅	8.25 南海万达广场城市展厅开放
		奥园上林一品	活动信息	8.8 佛山功夫角之南海丹灶劳永亮尚武体育馆专场汇演活动
				8.24 奥园上林一品夏日缤纷儿童文艺晚会
	西樵	恒大御湖湾	活动信息	8.2 《庆祝中国共产党建军 91 周年暨八一向军人致敬》庆典晚会
				8.4 土耳其民族风情节
				8.11 粤韵艺术培训中心文艺晚会
				8.25-8.26 童乐御湖音“悦”会·天籁启仲夏
				碧桂园“818”淘房节
		碧桂园翡翠湾	活动信息	8.17-8.19 夏日清凉饮品，“情人”免费领取

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）

南海（不含桂城）住宅月度开卖货量及推售率对照表



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)	价格升跌 (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
小塘	时代领峰	2018/8/4	11 栋	120	三房 四房	95 128	17000-19000	200-400	带装修	—	11	9%
罗村	光明花半里	2018/8/4	17 座	79	三房 四房	86-98 119	15000-15500	1500-2000	带装修	—	62	78%
狮山	保利茉莉公馆	2018/8/17	1-3 座	320	三房	98-116 116-144	14300-16500	—	带装修	—	310	97%
里水	合生君景湾	2018/8/19	锦泓轩 5、6 座	186	三房 四房	122 135-137	22000-24000	13000	带装修	—	15	8%
合计推货量：705 套							合计成交（开盘当日）：398 套， 推售率 56%					

（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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
里水	2018-9月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
大沥	2018-9月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
	2018-9月	怡翠尊堤	嘉园8、9、13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
	2018-9月	恒大悦府	16、17座	180	111-133	19000-21000/带装修	——
丹灶	2018-9月	美的翰湖苑	9、10、13座	378	121-248	12000-14000/带装修	——
	2018-9月	龙光玖龙湖	14、15座	184	93-125	10000-12500/带装修	——
九江	2018-9月	恒大滨江御府	2栋	60	206-207	13000-15000/带装修	——
小塘	2018-9月	时代领峰	10、11座	244	83-140	17000-19000/带装修	——
官窑	2018-9月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
西樵	2018-9月	东建锦绣龙湾	3、4栋	232	88-122	11000-13000/带装修	——
狮山	2018-9月	保利茉莉公馆	14、15座	248	97-128	14300-16500/带装修	——
合计				2142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