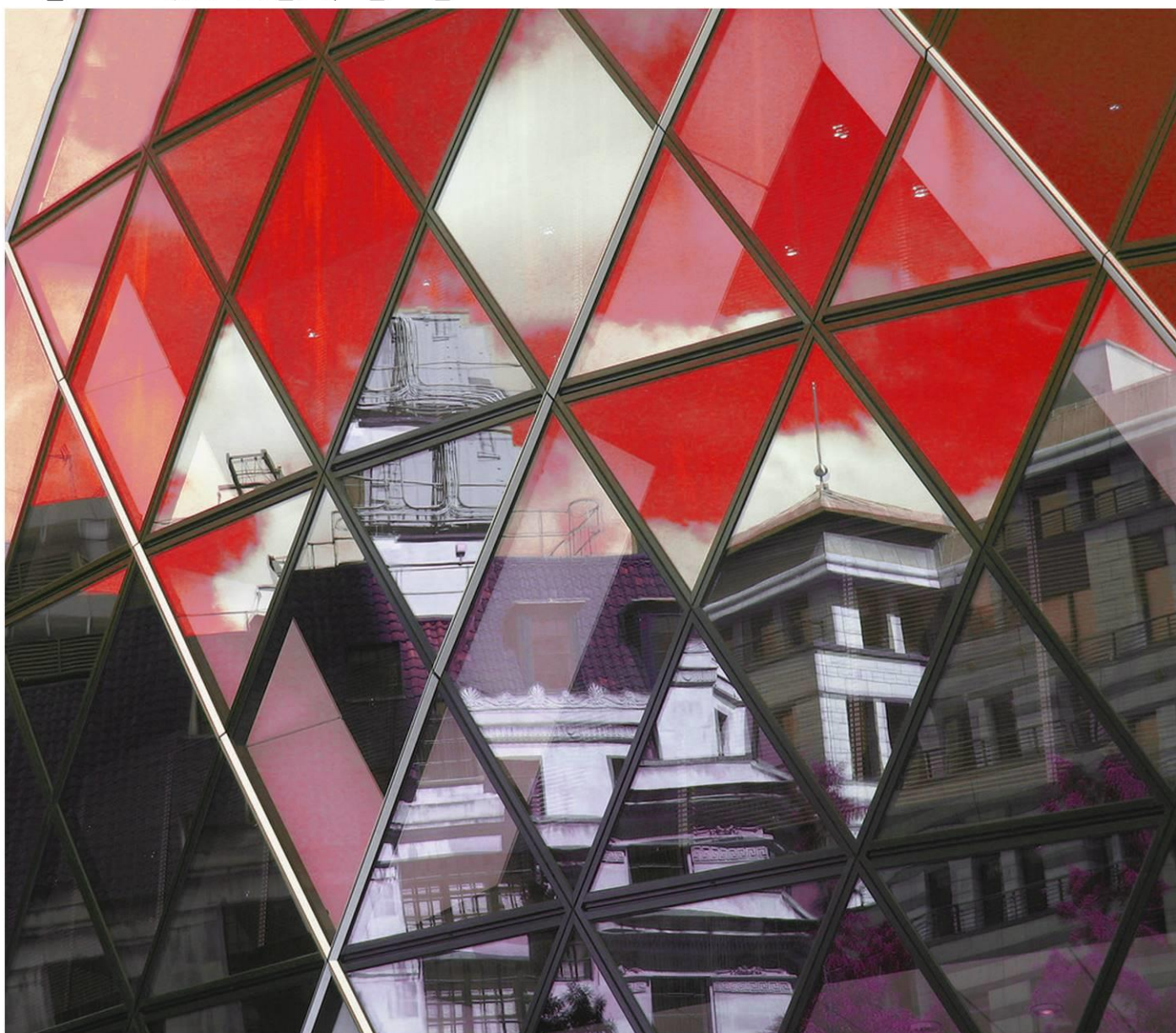


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 9 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 区嘉健 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).....	11
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	11
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 区域经济与政策资讯

■ 南海区 2017 年 8 月经济数据出炉，社销品总额同比增一成，固定资产投资增速回落

来源：南海统计信息网 2017-9-21/9-30

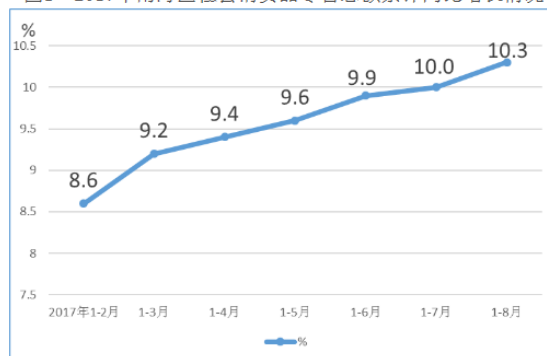
2017 年 8 月，**固定资产投资增速较上月有所回落**。截至 8 月份，全区累计完成固定资产投资 787.58 亿元，同比增长 25.1%，增幅比 1-7 月收窄 1.7 个百分点。其中：房地产开发投资额累计 388.94 亿元，同比增长 30.7%；工业投资 199.46 亿元，同比增长 16.8%。商品房销售面积累计达 637.80 万平方米，同比增长 32.9%；商品房销售额 779.29 亿元，同比增长 55.2%。

2017 年 8 月，**工业产值增速略有加快**。1-8 月份，南海区累计完成工业总产值 4479.23 亿元，其中，规模以上工业总产值 4168.35 亿元，同比增长 8.7%，比 1-7 月提高 0.2 个百分点。规模以上工业销售产值 4108.61 亿元，同比增长 9.4%，其中：出口产品交货值为 364.34 亿元，同比下降 14.0%。规模以上工业产品销售率累计达 98.57%，同比提高 0.6 个百分点。规模以上工业增加值 837.73 亿元，同比增长 8.6%。

2017 年 8 月，**地方财政收支增速较上月双双回落**。1-8 月份，四级公共财政预算收入 375.38 亿元，同比增长 21.9%。其中：地方公共财政预算收入 144.19 亿元，同比增长 18.4%，较 1-7 月回落 3.4 个百分点；地方公共财政预算支出 150.88 亿元，同比增长 16.9%，较 1-7 月回落 9.1 个百分点。税收总额 380.20 亿元，同比增长 16.9%，增幅比 1-7 月回落 1.4 个百分点。其中，国税收入 231.76 亿元，同比增长 35.6%；地税收入 148.44 亿元，同比下降 3.9%。

2017 年 1-8 月，**社会消费品零售总额同比增长 10.3%**。2017 年 1-8 月，南海区累计实现社会消费品零售总额 709.07 亿元，同比增长 10.3%，增幅比上年同期回落 0.6 个百分点，比 1-7 月上升 0.3 个百分点。8 月，实现社会消费品零售总额 90.76 亿元，同比增长 12.2%，增速为全年单月最高。1-8 月，全区累计实现**商品零售额** 626.65 亿元，同比增长 11.2%，增幅比 1-7 月提高 0.3 个百分点，拉动我区社会消费品零售总额增长 9.9 个百分点；累计实现餐费收入 82.42 亿元，同比增长 3.3%，增速比商品零售额低 7.9 个百分点。1-8 月，全区**限额以上企业**实现零售总额 189.42 亿元，同比增长 16.0%，增速比 1-7 月上升 0.7 个百分点。**汽车类零售额**保持较快的增长速度，1-8 月，**限额以上汽车类**零售额同比增长 19.8%，增幅比 1-7 月上升 0.4 个百分点；随着汽车保有量的不断上升以及受成品油价格同比上涨等因素影响，1-8 月，**限额以上石油及制品类**零售额同比增长 3.6%，增幅比 1-7 月上升 0.5 个百分点。

图1 2017年南海区社会消费品零售总额累计同比增长情况



2017年8月，**CPI 同比上涨 2.2%，环比上涨 0.1%**。8月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨 2.2%，环比上涨 0.1%，1-8月，CPI 累计上涨 1.8%。从环比来看，8月份，八大类价格呈“六升二降”态势。其中，居住类、医疗保健类、衣着类、其他用品和服务类、生活用品及服务类、交通和通信类的价格分别上涨 0.6%、0.6%、0.5%、0.5%、0.3%和 0.1%；教育文化和娱乐类、食品烟酒类的价格分别下降 0.8%和 0.3%。

2017年8月，**本外币存、贷款余额增速放缓**。截至8月份，金融机构本外币存款余额 4793.81 亿元，同比增长 6.6%，较上月下降 2.3 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3029.59 亿元，同比增长 10.7%，较上月下降 1.1 个百分点。

■ 南海区 2017 年 7 月进出口总额增幅收窄

来源：南海统计信息网 2017-9-30

1-7 月份，全区实现进出口总额 810 亿元人民币，同比增长 29.2%，增幅比 1-6 月收窄 4.3 个百分点；其中，进口总额 328 亿元，同比增长 28.4%；出口总额 482 亿元，同比增长 29.9%。“三资”企业新签订合同数 51 个，比上月增加 9 个；合同利用外资 14411 万美元，同比下降 61.0%；实际利用外资 37703 万美元，同比下降 37.8%。

■ 南海区一次性发布 5 份产业政策文件，为产业转型升级提供支撑

来源：珠江时报 2017-9-4

9月1日，南海区召开产业政策发布会，一次性发布 5 份重要文件，涉及电子信息产业、新能源汽车产业、医卫用非织造布及关联产业的扶持，并为企业融资、产业用地提供更强有力的支撑。

- **电子信息产业扶持奖励**：分为区外投资者落户南海奖励、本地企业成长和转型激励。
- **新能源汽车产业发展扶持**：包括财政贡献奖励、投资奖励。
- **医卫用非织造布及关联产业发展扶持和奖励**：包括投资奖励、销售奖励。

经纬点评：

站在粤港澳大湾区建设、广佛联手打造超级城市等重大机遇的窗口期，南海进入了机遇与挑战并存的发展新阶段。这一次的竞争舞台上，南海“五指并拢”，打出产业转型升级的“组合拳”，立足当下，推动产业的转型升级，提早布局，发展新经济。

■ 工业互联网开启南海转型升级新路

来源：珠江时报 2017-9-6

9月5日上午，在千灯湖畔，广东省经信委、佛山市政府、南海区政府与阿里云计算有限公司签署战略合作协议，提出共同促进工业互联网创新应用发展，推动制造业转型升级。四方携手探索大数据创新发展的南海路径，此举在全省属首创。

此次四方协议是在昨日召开的南海区大数据及工业互联网创新应用工作推进会上签署的。会上，阿里巴巴、腾讯等 21 个大数据产业项目、新型智慧城市项目现场签约。

省经信委副主任王月琴指出，此次签署的四方协议，就是要发挥南海区制造业和信息化的优势，借助阿里云的大数据优势，促进制造业转型升级，希望南海为全省大数据和工业互联网发展树立标杆，作出示范。

阿里巴巴集团资深副总裁、阿里云计算有限公司总裁胡晓明表示，阿里云产业互联网项目的第一个点选址广东南海，今后阿里云将与南海一起，推动工业制造转型升级。

经纬点评：

南海传统企业基础雄厚，内源型经济特点突出，其创新发展首先要解决转型升级的问题，突破口之一就是大数据产业，大数据产业将会成为撬动经济社会发展、抢占先机的重要支点，也是优化产业结构、助推产业转型升级的新引擎，一旦与传统产业结合，将给传统企业插上一双信息技术的新翅膀。

■ 南海新能源汽车产业迈向整车时代

来源：佛山日报 2017-9-8

9月7日，科技部/联合国开发计划署“促进中国燃料电池汽车商业化发展项目”佛山项目启动仪式暨佛山市南海区新能源汽车（氢能）产业招商推介会在南海区丹灶镇举行。首期投资120亿元的长江氢动力（佛山）研发中心及整车生产项目在会上签约落户。

该项目是佛山市今年引进的，是继一汽-大众等整车生产项目落地后，南海在汽车制造领域的又一项突破。项目落点在广首个投资额超百亿的制造业项目东新能源汽车核心部件产业基地核心区（丹灶），南海将在成熟的整车制造产业和汽配产业的基础上，加快新能源汽车及氢能产业布局，抢占产业发展制高点。

除了这一重大项目的签约落户外，科技部/联合国开发计划署“促进中国燃料电池汽车商业化发展项目”佛山项目正式启动。此外还进行了一系列的项目签约、平台进驻等仪式。在系列重大动作的推动下，南海的新能源汽车及氢能产业将进入加速模式，并为全国氢能源汽车商业化运营做出示范。

经纬点评：

在系列重大动作的推动下，南海的新能源汽车及氢能产业将进入加速模式，并为全国氢能源汽车商业化运营做出示范。高端研发平台、重大项目的集聚以及产业联盟的成立，将加快南海区新能源汽车及氢能产业的发展，并助推传统产业的转型升级。

■ 南海要推动创新聚集区建设全面对接广深科技创新走廊

来源：珠江时报 2017-9-11

9月8日，南海召开区委常委会扩大会议。会议要求：一是推动创新聚集区建设，要围绕市委市政府建设“一环创新圈”的战略构想，全面对接广深科技创新走廊，在现有功能区建设的基础上，进一步梳理空间布局，完善功能配套，加快资源对接。二是实施品牌企业行动计划，要从财政扶持、人才保障、智能装备应用、科技创新、土地供给、金融支持等方面推动政策创新，用3年的时间实现“十百千万”的目标。三是强化金融支撑，要加强广东金融高新区建设，继续推动金科产深度融合，大力发展制造业金融，完善信用担保、融资租赁、风险投资、股权交易等多层次资本市场，推动金融服务于实体经济。加快推进“信用为本，跨界共享”计划，完善社会信用体系建设。

经纬点评：

南海位于粤港澳大湾区的重要窗口，同时亦是广佛超级城市的先行者，产城人融合十分关键，产业在现有基

础上需要转型升级，城市建设需要跟上大湾区建设的步伐，对于人才的挽留及支持更是重中之重，在此环境下，全面对接广深科技创新走廊，融合利用大湾区中的两个大头广州、深圳、香港、澳门则成必行之事了。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 桂城、里水、大沥、丹灶镇多片区控制性详细规划出炉

来源：南海规划局 2017-9-6/9-13/9-19/9-26/9-27/9-30

桂城东二片区项目东至桂澜路，西至天佑六路，北至南桂东路，南至南新一路；总规划面积约 73.22 公顷。基于发展现状，利用佛山“强中心”策略、三旧改造政策、交通区位优势、改造用地权属相对集中和易于统筹开发等有利条件，规划区目标发展成为城市中心城区中的多元化、具有特色、“人居+产业+休闲”一体化的产业社区。规划功能：城市中心城区成熟的居住功能片区；通过三旧改造，建设商业商务功能片区，探索发展教育与培训产业和创意文化产业。

佛山市一环沿线（南海区桂城中南片区）项目位于东平路南侧，怡海路北侧，东临佛山一环，西临华翠南路，规划用地面积 68.93 公顷。由于目前已编制的控规在开发控制和引导内容与三旧改造要求存在一定的矛盾，难以满足实际开发的需求，因此，对原有控规不合时宜的内容进行局部调整，主要包括将部分工业用地调整为商业用地，调整部分用的的容积率等。

三山北片区项目规划范围位于东平水道以东，佛山水道以南，港口路以西，鲁尾撬水道以北地区，用地范围约 771.7 公顷。规划范围涉及东区村、中区村何凤鸣社区。项目将规划为高端服务业创新示范发展区，充分发挥“广佛中心”的区位优势，利用广州南站以及南海新交通带来的“流量”优势，借用三山在整个南海地区来说比较丰富的生态资源，立足于“粤港合作高端服务示范区”牌子，顺应时代的新形势，不单纯发展生产性服务业，更加着力点在生活性服务业上。

三山新城林岳东片区规划范围位于陈村水道以西，魁奇东路以南，广珠西线高速、岗中路以东，岗南路以北、南侧与顺德相邻。规划区面积约 454.1 公顷。项目定位为广州南站西大门、粤港澳合作高端服务示范区、南海东部商业服务枢纽、广佛同城重要节点、富有山水特色的生态宜居城、广佛休闲地。

里水镇第二批（II 阶段）（中信山语湖片区）项目东至佛一环北延线，西临桂和路，北面有珠二环高速，中信大道与美景大道穿越基地内部，规划范围包含小布村、汤村，建新村三个村委，总面积约 10.2 平方公里。项目将重点发展休闲商务，充分发挥中信山语湖别墅高端人群的智力人才资源，依托良好生态及区域性交通优势，发展休闲疗养科研、SOHO 办公等特色产业。

大沥镇第二阶段控规编制项目（标段一）项目规划范围西临佛山一环，东至广州西环高速，北邻广佛路，南至花地水道。法定控规编制范围面积为 539.47 公顷，整体研究范围共 592.69 公顷。项目总体规划目标：南海东部联动广佛，集生活居住、现代商贸于一体的产城共融示范区。

大沥镇第二阶段控规（标段二）项目规划范围包括平地地块、雅瑶地块两个地块，北邻里水镇、南至广佛路、东至佛山一环、西至广佛高速，规划编制范围 667 公顷，研究范围总面积 752 公顷。项目发展目标定位：城市形象突出、生态环境优越、公共服务完善，集创智产业、门户展示、生态宜居为一体的创智湾区、复合社区。

大沥镇第二阶段控规编制项目（标段四）项目规划范围为禅炭路以东、广佛高速以西，涉及凤池、沥东、钟

边、水头、沥苑、沥兴、沥南、沥雄九个社区，规划用地面积 624.58 公顷，涉及 NH-B-06-01、NH-B-06-02、NH-B-06-03、NH-B-07-03、NH-B-07-07 五个规划管理单元。规划区位于广佛交通走廊枢纽地带，承担镇区生活性服务功能和提升周边产业的生产性服务的功能，未来发展目标为“大沥西片强中心，产城融合示范区”。项目将充分发挥大沥旧镇区的公共服务职能，整合周边村长混合区，强化生活、生产配套服务功能，重点发展批发发展销、工业服务、生态居住、配套服务功能，打造大沥西片区配套完善的生产、生活服务强中心。

大沥镇第二阶段控规编制项目（标段五）项目南至大沥镇镇界范围，北临博爱东路，西靠佛山沙堤机场，东接文华北路。项目总面积 852.80 公顷，分别为太平地块、大镇地块何谢边地块。其中，太平地块面积为 280.38 公顷，大镇地块面积为 292.85 公顷，谢边地块面积为 279.57 公顷。规划片区将建成运作高效、管理规范、产品安全、也太先进、交通便捷、环境优美、信息通畅、面向华南地区的：集现代生产服务、运输配送、仓储加工、商务会展、商品交易、信息处理为一体的区域性汽车产业服务基地。

丹灶镇金沙中学片区（NH-H-63-01 单元）规划范围西至南沙涌，东至樵金中路，北至桂丹路，南至海口站涌，总用地规模 60.09 公顷。规划将金沙中学片区定位为丹灶镇金沙城区综合服务中心。

丹灶镇日资中小企业园（NH-G-49-03 单元）规划范围西至蟠溪路，东至丹横路，北至石涌，南至环山沟，总用地规模 65.38 公顷。规划将日资中小企业园定位为南海汽车零部件产业园区。

丹灶镇南沙工业区（NH-G-47-01 单元）规划范围西至南沙涌，东临东平水道，南临广珠铁路和珠二环高速，北至河堤路，总用地规模 113.73 公顷。规划将南沙工业区定位为丹灶镇北部生态环保型工业组团（以小五金、LED 照明、环保材料制造为主导功能）。

■ 南海轨道交通建设全面提速 将迈进“轨道交通时代”

来源：珠江时报 2017-9-1

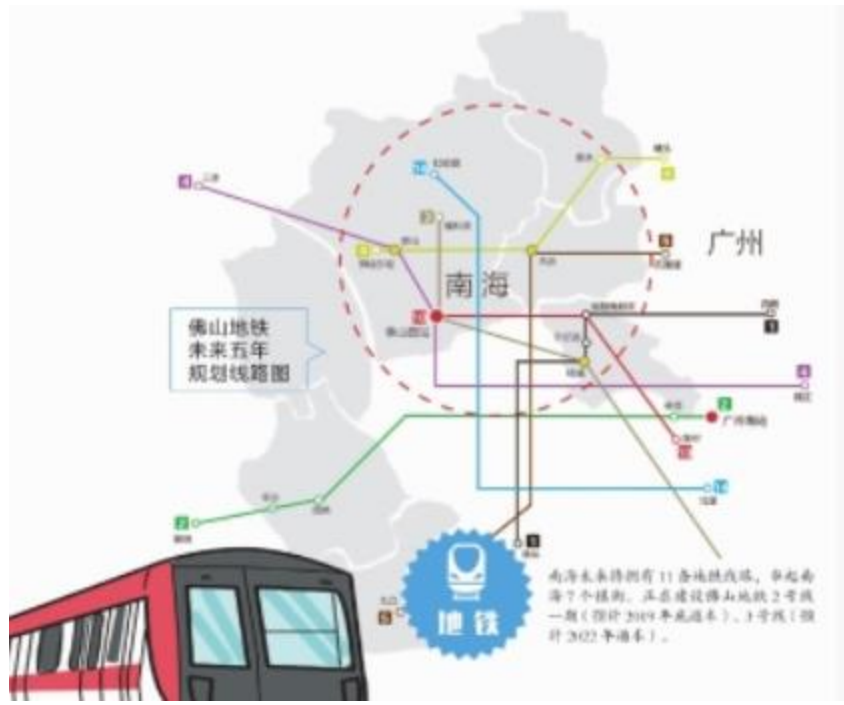
南海常住人口增加，私人汽车强势增长，交通拥堵现象突出。此外随着制造业的产业转型升级推进，分散在各镇街的工业园往来频繁，但城市的交通短板日渐凸显，对轨道交通的渴望日益迫切。

2016 年底《广佛两市轨道交通衔接规划》首次对外公布，未来佛山将有共计 10 条地铁线与广州地铁线网中的 13 条地铁线实现无缝对接，广佛交织的轨道交通网总里程预计达到 1200 公里。

其中，南海将有 6 条地铁线直接进入广州，分别为广佛地铁、佛山 2 号线（桂城-广州）、佛山 4 号线、佛山 6 号线（大沥-广州）、佛山 8 号线（对接里水-广州）和佛山 11 号线。届时，南海也将成为佛山区域内轨道交通资源最为丰富的区域。

目前，佛山地铁一号线、广佛肇城际线已经建成通车，广佛环线、南海新交通也在全力推进中，佛山地铁 2、3 号线已全面启动，预计 2019 年和 2021 年投入使用。

而在佛山城市轨道交通远景规划的 14 条线路中，途经南海区的城市轨道线路将达到 11 条，总里程 211.2 公里。一张连通镇街与广佛中心城区的轨道交通网将在南海铺开。



经纬点评：

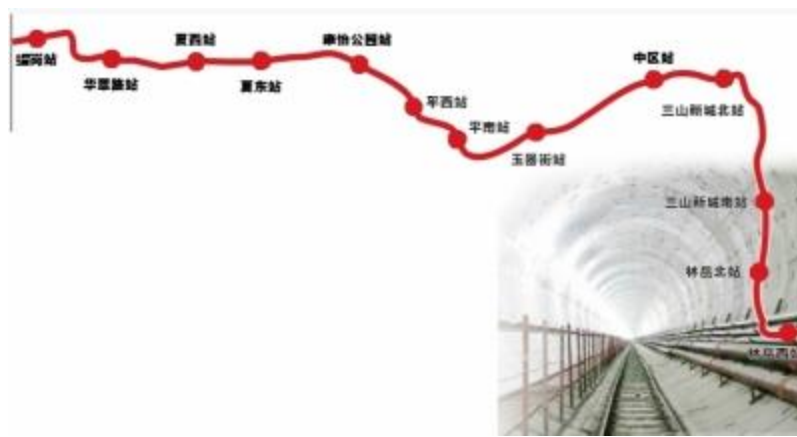
南海的产业基本以镇为特色分布，相对较分散，现时仅依靠公路运输已成为制约区域抱团发展的障碍，轨道交通建设的全面提速，未来5年是南海轨道交通建设的高度密集期，交通的完善，将对区域抱团发展的有巨大助力。

■ 南海东西向的交通大动脉全线贯通

来源：珠江时报 2017-9-13

佛山市南海区新型公共交通系统试验段地下盾构隧道工程已全部完成。接下来将进入站台施工、车站内部装修、机电安装、铺轨等地下车站二次结构施工阶段。上述施工完成，该工程将接受试运行前的竣工验收。

南海新交通工程线路起于岗公园站，止于林岳西站，线路全长13.108公里，其中地下线3.681公里。项目建成后，市民可在岗公园站与广佛线换乘、在佛山一环站与广佛江珠城际换乘、在康怡公园站与佛山6号线换乘、在三山新城南站与佛山4号线换乘、在林岳西站与佛山2号线换乘，最终通过地铁与广州南站对接。



经纬点评:

佛山市南海新交通试验系统是佛山首条有轨电车线路,是横穿南海东西向的交通大动脉,串联多条轨道交通,是佛山轨道交通的补充和延伸,有助佛山公交系统线网进一步完善和优化,亦促进佛山各区域加快融入广佛同城。

■ 大沥广佛慧谷挂牌打造百亿产业项目

来源:珠江时报 2017-9-12

作为全球创客小镇的一个重点项目用地,盐步广佛新干线与联河路交汇地段9月11日挂牌出让,最终以38567万元的竞拍价花落中国宝力控股集团广东广佛慧谷产业园发展有限公司,正式挂牌“广佛慧谷”,将于3年内建成广佛慧谷企业总部基地并投入运行,建设总投资约35亿元。

广佛慧谷3年内预计形成200家企业总部的规模;6年内计划引入利税5000万元的小巨人企业30家,引入产值1亿元的小巨人企业50-80家,园区产业总投资约50亿元,致力于打造百亿产业项目。

宝力控股集团计划逐步建设全球装配式建筑集中采购平台、海外归国人员创业园基地、著名高校科技成果转化中心、国家级双创基地等平台。届时,广佛慧谷将打造成为集总部基地、金融平台、营销平台和科研平台四大特色平台于一体的加速器,成为宝力配套产业园优质企业的培育基地。

经纬点评:

粤港澳大湾区建设机遇下,南海正打造全球创客新都市,大沥年初启动全球创客小镇建设。宝力广佛慧谷项目作为大沥镇产业战略重点项目,年初已经有消息透露。未来该项目将成为大沥产业升级和新兴城镇化改造的示范区,而大沥凭借推动多个创客小镇项目,城市的经济、产业、布局将有质的提升。

■ 南海 3000 多套公租房待申请

来源:珠江时报 2017-9-22

记者从桂城街道住房保障办获悉,位于长江路和港口路交界的禾仰广场公租房项目,继第一批分配入住后,1000套房源中还有近五成尚未分配,目前正在接受申请,租金为每月10元/㎡。为满足人才的安居需求,自2011年至今,南海区筹集公共租赁住房共16704套,12900多套已分配入住,尚有3000多套待申请。而桂城街道新建建成后正接受申请分配的有桂城鸿晖都市产业新城733套、禾仰广场1000套、丽雅嘉园320套。

经纬点评:

中央多次强调“房子是用来住的,不是用来炒的”,同时,鼓励租赁市场发展的政策组合拳相继打出,佛山也成为了租赁市场发展的试点城市。对于产业发达的南海而言,“留人才”更能促进城市提升,公共租赁住房则是“留人才”的一种方式。目前,政府主导下的南海公共租赁住房正有条不紊地建设中,此举也将成为“留人才”的一大利器。

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)	楼面地价(元/㎡)	溢价率	竞得者
2017/9/11	TD2017(NH) XG0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	25.68	38567	1502	0.1%	广东广佛慧谷产业园发展有限公司

- 1) 占地面积: A区: 16682.6㎡, B区: 16898.5㎡, C区: 17788.3㎡;
- 2) 公寓式办公用房容积率面积≤51370㎡, 商业用房容积率面积≤51370㎡, 其余一般为办公及相关配套设施面积;
- 3) 中大皮革城回购C区东南角位置物业, 计容物业为办公用房, 建筑面积≥1.2万㎡。



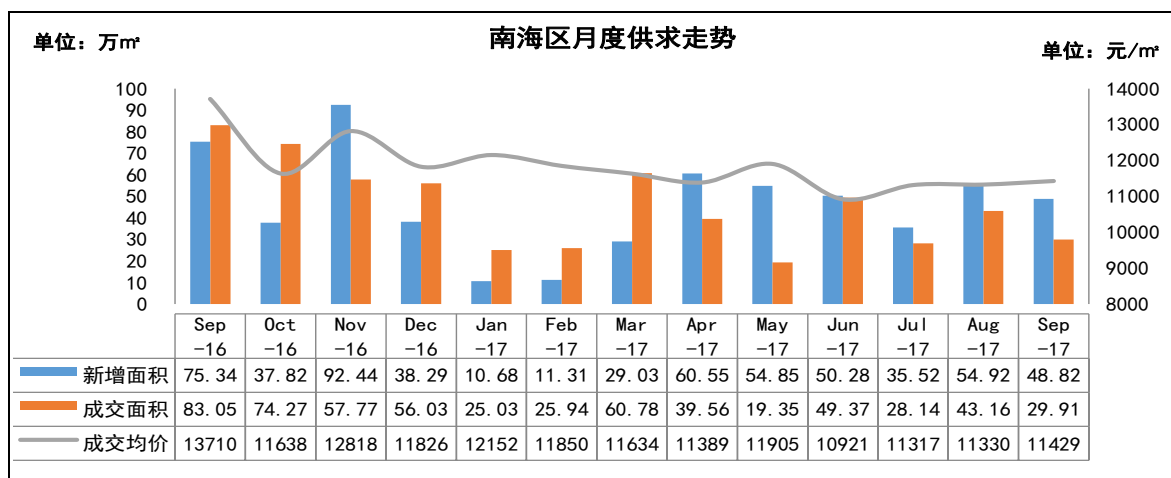
分析: 地块由宝力广佛慧谷顺利竞得, 项目将成为大沥产业升级和新兴城镇化改造的示范区, 并助力大沥城市的经济、产业、布局将有质的提升。

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



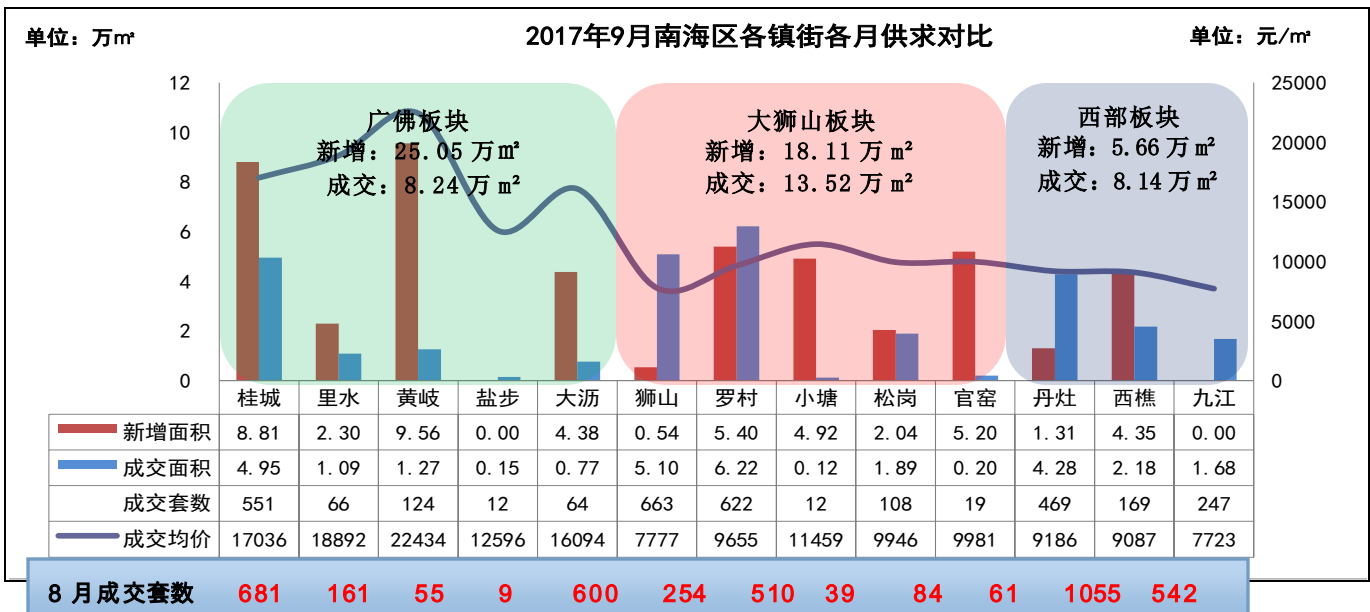
数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增 357.87 万㎡，成交 321.23 万㎡，均价 11481 元/㎡）

9 月份南海新增预售面积 48.82 万㎡，环比减少 14%，同比减少 36%；成交面积 29.91 万㎡，环比减少 31%，同比减少 64%；成交均价 11429 元/㎡，环比上涨 0.9%，同比下跌 17%。

新货到位的东、中部成“金九”主角。金秋九月的上半月依然延续八月的慵懒风，仅 2 盘推新，分别来自金沙洲的时代水岸及罗村孝德湖板块的依云华府，位于广佛交界第一线的时代水岸仍然以广州客户为主，但购买资格的限制让成交情况不如非限购区，拥有“不限购”+“佛山西站”+“孝德湖”三加持的依云华府严格执行政府“限价线”，相比上轮推售更是“降价”推售，也顺理成章地被抢购一空。下半月，随着国庆中秋双节的临近，推货节奏加快，盐步新盘连城湾、广佛商贸区融创御府、小塘绿地丽雅香榭花城等 8 盘相继推新，其中连城湾为 9 月唯一一个新项目，主要受到本地客户的青睐，开卖当天消化近九成，坐拥小塘成熟配套、桂丹路主干道、南海植物园等的绿地丽雅香榭花城相隔 3 个月后再度开卖，作为小塘仅有的其中一个在售项目也再度售罄。

“十一”将打响四季度冲刺头炮，市场仍以旧盘加推为主。今年南海预计在“十一”加推或首推的项目寥寥无几，但有富力西江十号开放销售中心，也有合生君景湾、光明花半里等在售项目启动新品登记，为第四季度的冲刺准备。

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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	罗村	依云华府	25286	238	26469	9553
2	黄岐	珠水豪庭	23012	102	9824	23424
3	千灯湖	宏宇景裕豪园	15060	45	6473	23265
4	狮山	禾粤尚德居	14447	515	30383	4755
5	丹灶	美的翰湖苑	13651	169	16450	8298
6	丹灶	丹灶碧桂园	13569	144	15888	8541
7	狮山	广佛新世界	12944	64	9206	14061
8	松岗	海逸桃花源记	9468	92	10121	9355
9	松岗	香格里拉花园	8061	5	7750	10401
10	和顺	中海山语湖	8038	14	5087	15799
11	西樵	恒大御湖湾	7903	81	9227	8565
12	千灯湖	中铁建国际公馆	7455	19	3169	23524
13	九江	盈信荟璟	6424	181	8793	7305
14	桂城	越秀星汇云锦	6348	32	2963	21424
15	丹灶	桂丹颐景园	5850	125	6217	9409
16	西岸	中旅银湾	4601	43	5416	8496
17	千灯湖	奥园1号	4348	15	1637	26562
18	金沙洲	恒大金名都	4233	16	1587	26666
19	千灯湖	宇佳·滨江一号	3799	8	1822	20855
20	狮山	恒大城	3215	35	3036	10589
合计			197713	1943	181518	10892

(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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
桂城	保利诺丁山	2017/9/19	3座, 33层/2梯6户	三房/74-99	192	1.63
			4座, 33层/2梯6户	三房/74-99	192	1.63
	中铁建国际公馆	2017/9/28	水岸花园1座, 32层/2梯3户	四房/127-143	91	1.26
黄岐	时代水岸	2017/9/28	尚苑6座, 50层/4梯8户	三房/95-96 四房/112-141	376	4.63
	珠水豪庭	2017/9/30	1栋, 35层/2梯3户, 2栋, 35层/2梯2户, 8栋, 36层/2梯4户, 9栋, 35层/2梯4户	两房/62-65 三房/86-110 四房/120-185	441	4.92
大沥	融创御府	2017/9/12	6座, 33层/2梯4户	三房/89 四房/113	124	1.26
	融创御府	2017/9/28	9座, 48层/3梯4户	三房/90 四房/118-120	180	1.90
	华福熹云水岸	2017/9/30	2座, 33层/2梯4户	三房/93-97	128	1.22
狮山	名汇浩湖湾	2017/9/29	14座楼, 12层/2梯4户	三房/96-97 四房/127-140	47	0.54
小塘	中恒海晖城	2017/9/18	52栋, 28层/2梯6户	两房/64-69 三房/84-88	167	1.34
	绿地丽雅香榭花城	2017/9/21	7座、8座, 31层/2梯6户	三房/87-89 四房/109-116	356	3.58
松岗	香格里拉花园	2017/9/4	碧居小公寓1-4号楼/别墅	别墅/1670-1989	4	0.74
	海逸桃花源记	2017/9/6	26栋, 32层/2梯4户	三房/88-110 四房/119	124	1.30
官窑	奥园观湖尚居	2017/9/8	4栋, 34层/2梯5户	三房/97-105 四房/108-129	168	1.88
		2017/9/29	6栋1座, 34层/2梯4户, 6栋2座, 34层/2梯5户	三房/91-117 四房/122-130	299	3.32
丹灶	丹灶碧桂园	2017/9/27	12号楼, 32层/2梯3户	四房/126-148	93	1.31
西樵	悦珑湖	2017/9/15	17座, 32层/2梯4户	三房/108 四房/124-131 五房/240	123	1.53
			25座, 17层/2梯4户	三房/87-96 四房/139 五房/250	63	0.74
			24座, 17层/2梯4户	三房/96-113 四房/139 五房/249	63	0.78
	恒大御湖湾	2017/9/22	39座、40座, 22层/2梯2户	三房/114-115 四房/147-148	88	1.29
合计			3319套			36.82

3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

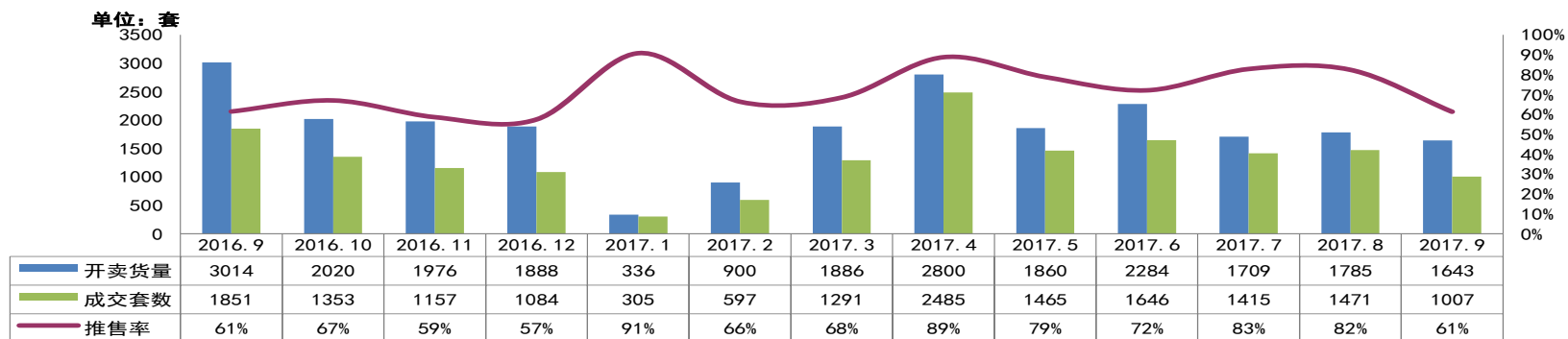
区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
东部	里水	合生君景湾	活动信息	9.16-17 极速赛车挑战赛
		保利紫山	活动信息	9.16-17 植物瓶换新趣味 DIY
			活动信息	9.18-10.4 月饼节
	大沥	恒大悦府	活动信息	9.2-3 马里奥方块王国
			活动信息	9.9-10 非凡英雄归来
			活动信息	9.16-17 魂斗罗活动
			活动信息	9.23-24 梦幻糖果王国
		保利珑门	活动信息	9.9-10 开学季之插花艺术
			活动信息	9.16-17 开学季之珑门里的小画家
		国华新都	活动信息	9.16-17 “鲨鱼乐园” 夏日轰趴节
	活动信息		9.23-24 中秋风情博饼会	
	中部	狮山	恒大城	活动信息
活动信息				9.23-24 魅力进球趣玩周
罗村		万科城市之光	活动信息	9.4-30 感恩万科业主大回馈
		奥园公园一号	活动信息	9.9-10 感谢恩师，情系奥园
		光明花半里	开放板房	9.23 开放新概念样板房
小塘		中恒海晖城	开放板房	9.2 开放 53 栋样板房；9.2-3 业主体验日——欢乐 DIY 艺术节
		绿地丽雅香榭花城	活动信息	9.23 “火车博物馆” 开馆
松岗		海逸桃花源记	活动信息	9.16-17 桃源音乐嘉年华
		松晖名苑	活动信息	9.16-17 夏日甜蜜点心节
官窑		奥园观湖尚居	开放板房	9.2 公寓创意样板间、住宅情景样板间开放；9.2-3 缤纷夏令营狂欢两日
			活动信息	9.9 广发银行 VIP 客户星巴克咖啡沙龙
西部		丹灶	桂丹颐景园	活动信息
	活动信息			9.9-10 沙拉贺卡 DIY 暖心十足献老师
	丹灶碧桂园		活动信息	9.10 桃李如玥，礼谢师恩
		活动信息	9.24 工地开放日	

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
西樵	云山峰境	活动信息	9.16 “瀚蓝环境杯”南海故事会复赛
	恒大御湖湾	活动信息	9.2-3 冰雪奇缘
		活动信息	9.16 岭南演艺文化节
		活动信息	9.23 岭南文艺表演
		活动信息	9.2-3 冰雪奇缘
		活动信息	9.2 设计师见面会
	碧桂园翡翠湾	活动信息	9.9-10 博士留学沙龙, 企业员工交友派对, 亲子活动幸福瞬间, 金秋幸福计划
		开放板房	9.23 开放【幸福里】实景示范区; 9.23-24 “糖果王国”系列活动
		悦珑湖	开放板房
	九江	依云公馆	活动信息
活动信息			9.10 盆栽冰淇淋DIY&爆米花品鉴
活动信息			9.16 音乐盒DIY
活动信息			9.23 巧克力喷泉

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



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 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
黄岐	时代水岸	2017/9/2	二期 1、2 座	384	三房 四房	94 116-117	22000-24000	持平	带装修	—	163	42%
罗村	依云华府	2017/9/8	4-6 座	180	两房 三房 四房	71-76 90-98 133	13000-14000	-1000	带装修	—	180	100%
松岗	海逸桃花源记	2017/9/15	26 栋	124	三房 四房	89-110 119	12000-13000	持平	带装修	准签 98 折	32	26%
盐步	连城湾	2017/9/16	1 座	160	三房 四房	89-91 129	16000-18500	—	带装修	—	140	88%
大沥	融创御府	2017/9/16	6 座	124	三房 四房	88 113	18000-20000	-1000	带装修	—	109	88%
丹灶	丹灶碧桂园	2017/9/17	3 号楼单数层	80	三房 四房	88 119-127	11000-12000	持平	带装修	一口价	45	56%
黄岐	时代水岸	2017/9/28	6 座	202	三房 四房	82-93 113	23500-24500	1000	带装修	—	55	27%
小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/9/28	8 座	178	三房 四房	87-90 110-117	13000-14000	持平	带装修	认筹 98 折	178	100%
西樵	恒大御湖湾	2017/9/29	39 栋	44	三房	148	12000-13000	持平	带装修	开盘 98 折	22	50%
小塘	中恒海晖城	2017/9/30	52 栋	167	两房 三房	64-69 84-88	12300-13500	2000	带装修	—	83	50%
合计推货量：1643 套							合计成交（开盘当日）：1007 套， 推售率 61%					

（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 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
黄岐	2017-10月	珠水豪庭	8、13、14座	385	80-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记, 需验资20万
大沥	2017-10月	华福熹云水岸	1、2栋	256	91-96	17000-19000/带装修	—
	2017-10月	保利珑门	洋房新品	132	90-127	18000-20000/带装修	诚意登记中
狮山	2017-10月	广佛新世界	【上城】新品	110	73-161	14000-15000/带装修	—
	2017-10月	鸿业畔湖居	7座	100	85-131	7000-8000/毛坯	—
	2017-10月	恒福天悦	新品	116	87-143	14000-15000/毛坯	—
罗村	2017-10月	奥园公园一号	14、15座	88	123-142	16000-17000/毛坯	—
	2017-10月	雅丽豪庭	四期新品	120	140-170	13000-14000/带装修	—
	2017-10月	万科城市之光	16、17座	266	87-110	14000-16000/带装修	—
松岗	2017-10月	松晖名苑	12栋	116	81-126	13000-14000/带装修	—
官窑	2017-10月	奥园观湖尚居	6栋	299	91-130	14000-15000/带装修	现正登记中
丹灶	2017-10月	上林一品	三期新品	186	95-110	11000-12000/毛坯	身份证登记可享开盘98折
	2017-10月	丹灶碧桂园	4号楼	160	88-125	12000-13000/带装修	—
	2017-10月	和丰颖苑	洋房新品	31	90-140	9000-11000/带装修	—
西樵	2017-10月	悦珑湖	25座	63	87-250	13000-14000/毛坯	—
	2017-10月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	—
合计				2828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