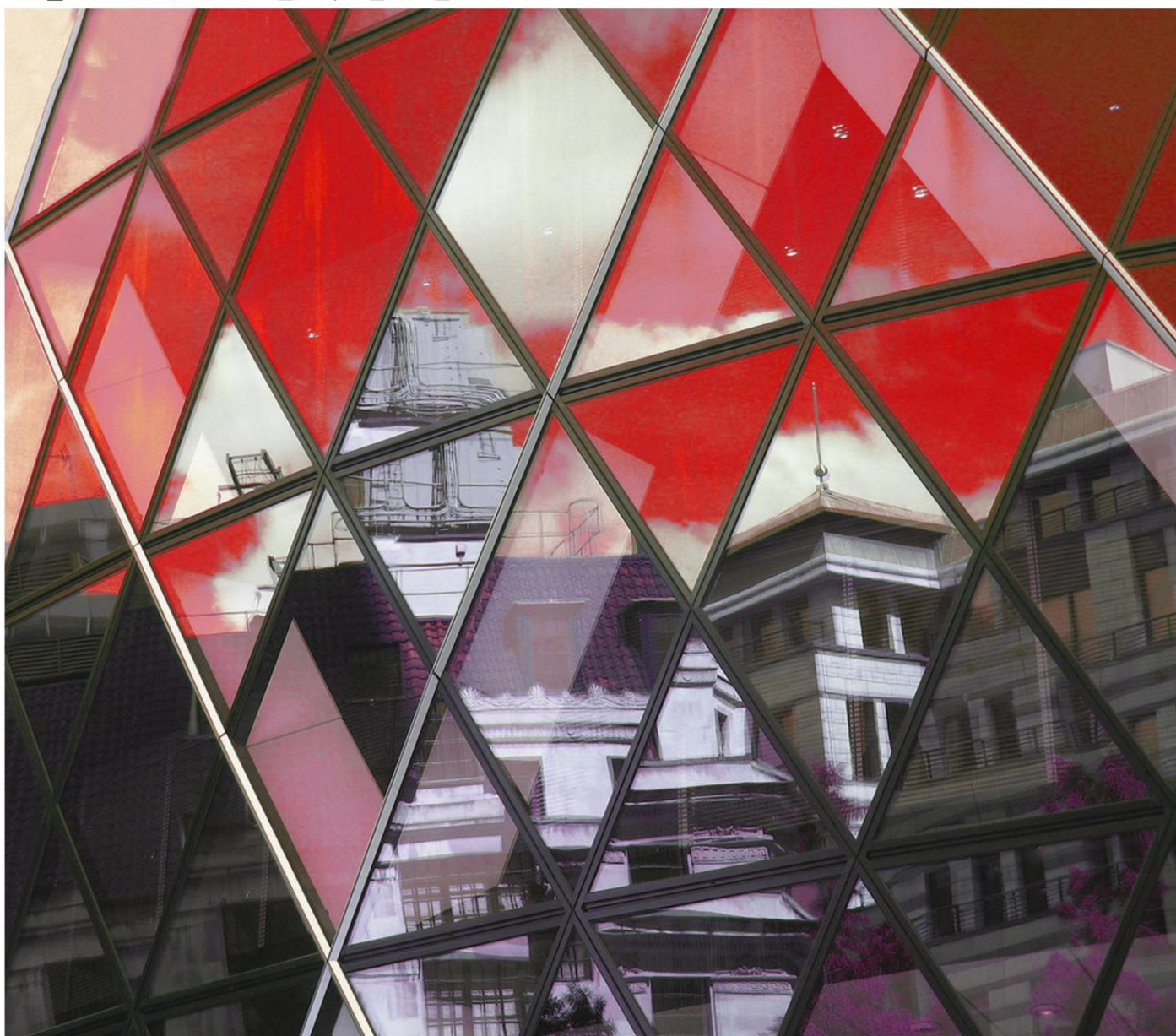


# KINGSWICK

## 南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 7 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 林露芝 付承武 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 区域经济与政策资讯	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)	9
2.1 本月重点商住地块成交情况	9
2.2 下月重点商住地块出让情况	9
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 本月销售套数排名	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	17
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城)	17
3.6.2 南海开卖项目汇总(不含桂城)	18
四、未来市场供应情况预测(不含桂城)	19
4.1 下月即将开卖项目	19

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 南海区 2017 年 6 月经济数据出炉，社会消费品零售总额保持平稳增长，固定资产投资增幅扩大

来源：南海统计信息网 2017-7-14/7-21/7-31

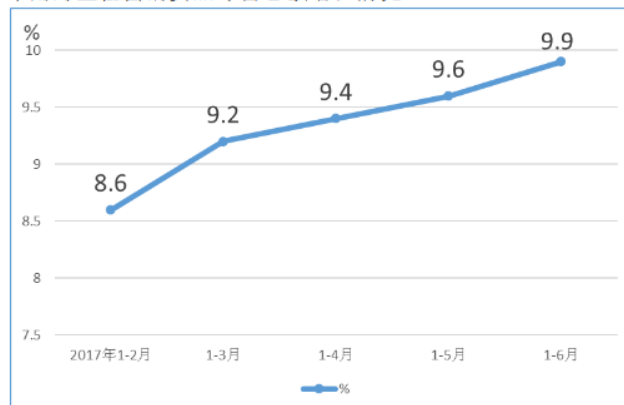
2017 年 6 月，**固定资产投资增幅有所扩大**。1-6 月份，全区累计完成固定资产投资 571.97 亿元，同比增长 18.1%，增幅同比提高 4.3 个百分点。其中：房地产开发投资额累计 300.64 亿元，同比增长 20.9%；工业投资 102.66 亿元，同比增长 0.5%，商品房销售面积累计达 465.13 万平方米，同比增长 25.8%；商品房销售额 562.75 亿元，同比增长 45.9%。

2017 年 6 月，**工业生产增幅平稳提升**。截至 6 月份，南海区累计完成工业总产值 3283.91 亿元，其中，规模以上工业总产值 2968.52 亿元，同比增长 8.6%，增幅同比提高 1.1 个百分点；规模以上工业销售产值 2929.22 亿元，同比增长 9.3%，其中：出口产品交货值为 267.91 亿元，同比下降 13.9%。规模以上工业产品销售率累计达 98.68%，同比提高 0.6 个百分点。规模以上工业增加值 603.53 亿元，同比增长 8.6%。

2017 年 6 月，**地方财政收支增幅同比双双提高**。截至 6 月份，四级公共财政预算收入 287.52 亿元，同比增长 28.0%，增幅同比扩大 15.8 个百分点。其中：地方公共财政预算收入 112.23 亿元，同比增长 19.3%，增幅同比提高 6.7 个百分点；地方公共财政预算支出 115.21 亿元，同比增长 28.1%，增幅同比扩大 18.6 个百分点。税收总额 290.82 亿元，同比增长 19.8%，增幅同比提高 8.6 个百分点。其中，国税收入 171.68 亿元，同比增长 45.0%；地税收入 119.14 亿元，同比下降 4.2%。

**2017 年上半年南海区社会消费品零售总额保持平稳增长**。2017 年上半年，南海区累计实现社会消费品零售总额 528.85 亿元，同比增长 9.9%，增幅比上年同期回落 0.8 个百分点，比一季度上升 0.7 个百分点。6 月，实现社会消费品零售总额 89.66 亿元，同比增长 11.3%，增幅比上月上升 1.2 个百分点。社消零增速呈现稳步上升趋势（见图 1）。2017 年上半年，全区批发和零售业累计实现零售总额 465.78 亿元，同比增长 10.6%，增速比一季度上升 0.7 个百分点；住宿和餐饮业累计实现零售总额 63.07 亿元，同比增长 4.9%，增速比批发零售业低 5.7 个百分点。1-6 月，全区限额以上单位消费品零售额同比增长 14.6%，增速比一季度上升 4.2 个百分点；其中限上汽车销售企业 1-6 月零售额同比增长 18.3%，增速比一季度上升 4.6 个百分点，拉动我区限上零售额增速 12.4 个百分点，拉动作用明显。

图1 2017年上半年南海区社会消费品零售总额增长情况



2017年6月，**CPI 同比上涨 1.9%，环比下降 0.1%**。6月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨 1.9%，环比下降 0.1%，1-6月，CPI 累计上涨 1.7%。从环比来看，6月份，八大类价格呈“三升三降二持平”态势。其中，食品烟酒类、衣着类、其他用品和服务类的价格分别上涨 0.7%、0.6%和 0.2%；居住类、交通和通信类、教育文化和娱乐类的价格分别下降 0.2%、1.1%和 1.7%。生活用品及服务类、医疗保健类与上月持平。

2017年6月，**金融机构本外币存贷款余额稳步提升**。1-6月份，金融机构本外币存款余额 4861.10 亿元，比年初增加 186.85 亿元，同比增长 7.8%；金融机构本外币贷款余额 3035.19 亿元，比年初增加 129.70 亿元，同比增长 14.0%；全区金融机构人民币各项存款余额达到 4578.53 亿元，比年初增长 2.7%；其中，住户存款 2455.30 亿元，比年初增长 3.1%。金融机构人民币各项贷款余额 2890.02 亿元，比年初增长 6.4%。

## ■ 南海区 2017 年 5 月进出口总额增幅比 1-4 月继续提升

来源：南海统计信息网 2017-7-31

1-5 月份，全区实现进出口总额 543.1 亿元人民币，同比增长 34.3%，增幅比 1-4 月提高 5.5 个百分点；其中，进口总额 224.8 亿元，同比增长 38.0%；出口总额 318.3 亿元，同比增长 31.8%。“三资”企业新签订合同数 35 个，比上月增加 9 个；合同利用外资 13680 万美元，同比增长 4.9%；实际利用外资 32663 万美元，同比下降 25.2%。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 里水镇金峰洲片区、大步南地块控制性详细规划出炉

来源：南海规划局 2017-7-14/7-27

**里水镇金峰洲片区**项目规划范围包含草场、洲村、流潮（水口水道以东）三个村委，项目处于金沙洲岛，本次规划范围为里水镇辖区部分的金峰洲片区（即金草洲）。规划区面积为 771.5 公顷。项目定位为：（1）广佛同城·梦里水乡——以金峰新城为南海北部支点，将其作为广佛同城桥头堡，打通金沙洲与两岸的重要联系通道，以文化娱乐、商业设施为主，兼顾文化娱乐设施的配置，打造宜居生活示范区、滨水休闲区、产业升级示范区。

**里水镇大步南地块**规划范围北至广佛高速、西接大沥镇、南临雅瑶水道、东靠佛山一环。规划区面积为 117.24 公顷。规划片区依托生态资源，注入集约式公共服务元素，打造滨水宜居生活社区。规划确定“四片、一带”的功能结构体系，“四片”即乡村宜居居住区、一环东侧商住组团、生态农田种植区、现代物流仓储区，“一带”指结合里水镇“梦里水乡”战略，沿雅瑶水道打造滨水生态休闲景观带。

### ■ 《佛山市南海区国家生态文明建设示范区规划（2016-2025 年）》公布，拟投超 92 亿创建国家生态文明示范区

来源：珠江时报 2017-7-19

《佛山市南海区国家生态文明建设示范区规划》（2016-2025 年）（简称《规划》）近日通过了市人大常委会审议。按照《规划》，南海要建设生态格局、生态经济、生态环境、生态生活、生态制度、生态文化六大体系，初步统计总投资超过 92 亿元。

《规划》以建设成为国家级生态文明示范区为总目标，结合南海区经济社会发展与生态环境建设实际，确定36项建设指标，其中约束性指标20项，参考性指标11项，特色性指标5项。5项特色指标结合南海实际提出，包括：应当实施强制性清洁生产企业通过审核的比例100%，建成区绿化覆盖率44.4%，建成区人均公园地面积18.06 m<sup>2</sup>/人，按绿色建筑标准设计的总建筑面积≥800万平方米，建成区达到海绵城市建设要求比例≥50%。

《规划》指出，要**发展东部万顷花艺、中部南国桃园、西部桑基鱼塘的特色生态文化**。规划“一带、两核、三区、七组团”旅游文化格局，打造西樵山等特色休闲旅游产品。目前，九江、丹灶、西樵、里水四镇已成功创建成为国家生态镇，狮山镇创建成为广东省生态镇。

- 南海区生态安全格局“两脉”：指西江和北江两条带状河流廊道，分别串联西樵镇西岸森林公园以及西樵山等生态斑块。规划在西江、北江干流和南沙涌、东平河的水源保护地段两侧建设各宽约500~1000米的永久性水源涵养林带；在城市已建区范围内两岸各设30~70米以上的绿带，在城市已建区以外的其他地段设置300~500米的绿带。
- “三楔”：指三条聚集性生态廊道，分别构建美景水库度假区与万顷洋园艺基地—南国桃园休闲公园—狮山水库群生态楔；南沙涌沿岸绿色农业生态楔和官山涌其他生态楔三条生态廊道。
- “两脉”和“三楔”共同构成了城市生态网络骨架，成为遏制组团蔓延的重要隔离带。
- “多片”：指城市组团与组团之间集中的生态隔离绿地。
- “多点”：指城市重要的生态节点，包括南海区西樵山、金沙外滩湿地、丹灶大湿地、桂城千灯湖湿地公园、狮山水库群和万顷洋园艺基地等。

#### 经纬点评：

南海地域辽阔，拥有众多生态资源，在快速发展的第二、三产业中，对生态资源的保护先得更为重要，《规划》的公布将更有效地规范生态用地的使用及保护，对人居环境的改善起到重要的作用。

#### ■ 南海三水共建万亩产业合作园

来源：佛山日报 2017-7-11

7月10日，南海区、三水区签订了《区域合作框架协议》（以下简称《协议》）。根据《协议》，两地将以佛山高新区南海园和三水园为主体，共建万亩产业合作园。

记者了解到，两区将在产业协作、规划衔接融合、基础设施直通、公共服务共建共享、生态环境共治、社会管理联动等六大方面开展33项合作，其中共建国家制造业创新中心新增长极成为区域合作重头戏。

两地计划以佛山高新区南海园和三水园为主体，在两区接壤地区规划面积为1.2万亩的产业合作区，其中乐平6200余亩、狮山5800余亩，**双方将在土地利用、产业布局、交通路网、科技融合、金融服务、人才共享等方面统一规划建设**，相互衔接融合。万亩产业合作区将以大空间承载大项目，重点推进**智能制造、装备制造和生物医药**等产业发展，实现平台共建、项目共引、收益共享，共同打造先进制造业集聚高地。

#### 经纬点评：

佛山国家高新区是佛山最重要的制造业创新发展平台，南海中部片区与三水乐平园区紧密相连，是佛山高新区核心区所在。两地合作就是要进一步强化产业协作和创新驱动，优化布局，促进产业对接，完善产业配套，促

进科技、人才、金融等各领域的资源流动和资源共享，携手打造佛山制造业的新增长极，从而进一步增强佛山高新区各分园之间协调联动，加快佛山高新区进入全国 20 强的步伐。

## ■ 南海高明共设 200 亿元产业基金，带动高端制造业、重大基础设施项目的投资，推动南高合作

来源：珠江时报 2017-7-20

市委常委、南海区委书记黄志豪透露，南海将与高明合作，共同设立 200 亿元产业基金，以此来抢抓新干线机场建设的机遇，通过产业基金带动高端制造业、重大基础设施项目的投资，推动佛山由“节点城市”向“区域枢纽型城市”迈进。

黄志豪介绍，产业基金名称为广佛太平产业发展股权投资基金（简称“广佛基金”），是由省、市、南海、高明公资系统与国内著名基金公司联合发起，形成 200 亿元规模的广佛基金母基金。今后根据项目发展需要，还可以母基金为基础，设立若干子基金，通过直接注资和市场化募集，吸引国内外金融机构、企业和其他社会资本参与，进一步放大基金功能，最终形成 1000 亿元投资规模的子基金群（项目）。据悉，基金将重点投向城市更新改造和产业引导转型升级项目，包括汽车产业、装备制造业、现代化产业园区建设，机场及广佛铁路等基础设施建设，三旧改造项目等。“基金运作的思路主要是按照‘政府引导、市场运作、注重效益、防范风险’为原则，重点突出‘整体设计、分期募集、政府支持、投向明确’的运作模式，与社会资本实现全面合作。”黄志豪说。

“南海将以产业基金为带动，不断深化南高合作，促进南海、高明在交通、产业、生态方面的一体化发展。”黄志豪说，比如在西岸大桥、樵高路、龙高路等交通路网对接方面，双方将尽快形成合作方案加以解决，南海也将加快环保共治、推动西岸污水管网和污水处理装置的建设。

### 经纬点评：

一直以来，在区与区的合作中，南海扮演着“老大哥”的角色，与高明一直保持着产业融合的互助，如今，珠三角新干线机场确定选址高明，借此机遇，两区合作更深入，建设产业基金将更有效快速地推动两区联结及建设。

## ■ 拟建大数据产业园打响“南海智造”品牌

来源：珠江时报 2017-7-28

今年市委全会报告中，粤港澳大湾区成为热门关键词。如何把握机遇，参与粤港澳大湾区建设？南海区区长顾耀辉接受媒体采访时表示，南海将抢抓粤港澳服务贸易自由化、广深港高铁及港珠澳大桥即将建成通车和深中通道建设等重大机遇，并依托粤港澳合作高端服务示范区这一平台，推动南海制造业与港澳服务业优质项目资源对接，深度参与粤港澳大湾区建设。

### 经纬点评：

目前，南海将“智能制造”作为培育新兴产业的主攻方向，提出要依托珠江西岸装备制造产业创新基地，大力发展高端装备制造业，培育一批创新能力和智造能力领先的产业集群，加快建设全国机器人集成创新中心，打响“南海智造”品牌。为支持智能制造发展，今年南海专门加大了对大数据产业的招商力度，已引进了投资额超 50 亿元的佛山广域信云数据中心项目。

## ■ 南海新交通试验段首列有轨电车下线

来源：珠江时报 2017-7-31

7月28日，佛山南海新交通试验段首列有轨电车在中车四方股份公司下线。该车首次采用了自动驾驶技术，是全球首列实现自动驾驶的现代有轨电车。

### 经纬点评：

佛山南海新交通试验段是横穿南海中心城区的轨道交通大动脉，是全国首条享有专有路权的有轨电车线路，预计将在2018年通车运营。随着列车下线，距离通车运营的时间又进一步，届时新交通的开通将大大缓解南海市区的交通压力并加速南海的城市速度。

## ■ 九江今年将建成10个社区公园

来源：珠江时报 2017-7-13

为配合南海区绿化品质提升三年行动计划，九江镇计划今年内全部完成英明村尾祠堂前公园、下东太和社区公园等10个社区公园建设，绿化美化村居环境，为村民提供休闲娱乐的好去处。目前，已有5个项目完工，余下的项目也已启动。

- 英明：三个社区公园的建设均已完工，现在每个经济社都有了各自的社区公园。
- 下东：计划建设占地约600平方米的幼儿活动公园，计划今年内完工。
- 璜矶：公园景观质量提升。
- 璜矶向北公园：打造龙舟体验码头。
- 敦根华西公园：建造村史文化墙。
- 上西先锋公园：死水塘变身荷花池。
- 下西上围公园：建设高品质绿色景观。

### 经纬点评：

九江作为南海西翼生态文旅发展的一大重镇，其社区公园的建设成为必经之路。项目的有序进行正将九江逐步推向生态小镇的建成。



## 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出让)

### 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/㎡)
2017/8/10	TD2017(NH)XG0003	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	1.0≤FAR≤3.0	2.34	9365	4000

- 1) 采用先竞地价后竞住宅总建筑面积自持比例,再竞自持年限的方式进行;
- 2) 最高限价 35820 万元,折合楼面地价 15300 元/㎡。



分析: 地块位于大沥西部, 且与松岗交界, 周边无一手住宅产品, 两个住宅项目均有多年楼龄, 但均属松岗; 大沥目前属于限购区, 而松岗则属于非限购区, 但其周边在售产品少, 优劣势均明显。

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/㎡)
2017/8/22	TD2017(NH)WG0007	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	商住	7.71	1.0<FAR≤2.3	17.73	88660	5000

- 1) 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行, 配建竞价增幅为 1000 ㎡;
- 2) 最高限价 166675 万元, 折合楼面地价 9400 元/㎡;

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/㎡)
------	------	------	------	---------	-----	---------	-----------	-------------

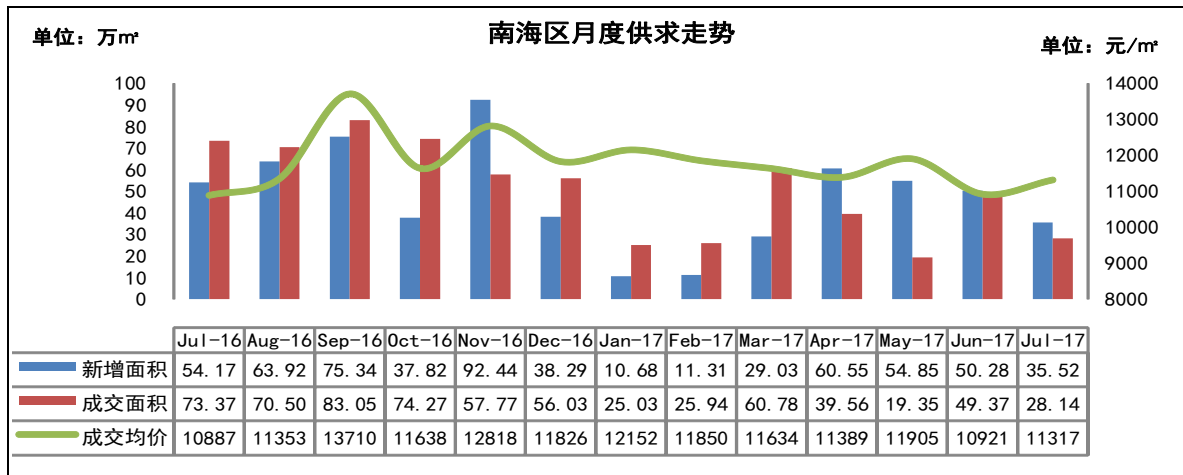
3) 须配建幼儿园、公交站场。



分析：地块位于仙湖度假区，是佛山四大度假区之一，周边有 2 大在售项目恒大山水龙盘及祈福南湾半岛，其体量均超 100 万㎡，“高端居住区”氛围浓厚；另外，地块远离丹灶城区，其配套相对不足，相比东西两大大盘本身内部拥有相对完善的配套劣势明显。

## 三、南海住宅市场分析

### 3.1 南海区月度运行态势



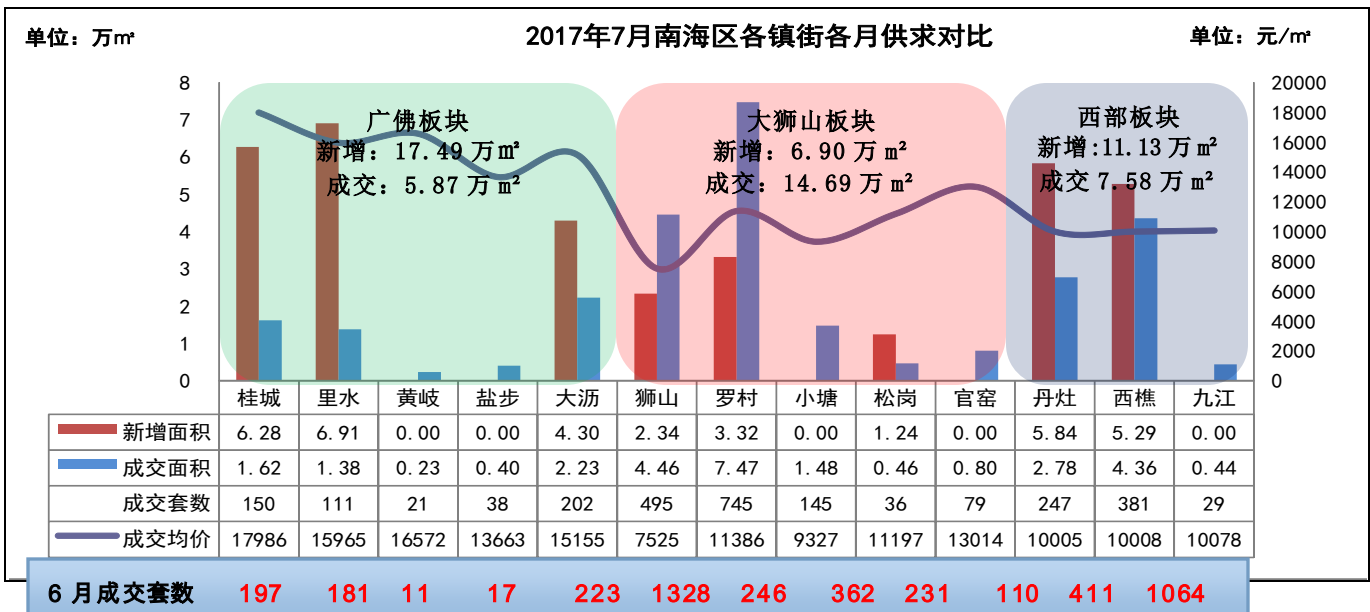
数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增 252.11 万 $m^2$ ，成交 248.17 万 $m^2$ ，均价 11513 元/ $m^2$ ）

7 月份南海新增预售面积 35.52 万 $m^2$ ，环比减少 29%，同比减少 34%；成交面积 28.14 万 $m^2$ ，环比减少 43%，同比减少 62%；成交均价 11317 元/ $m^2$ ，环比上涨 4%，同比上涨 4%。

下半年平淡开场，东中部成交额占比回升。相对于 6 月中收官成交量的翘尾，下半年开场的 7 月成交量回落，全月仅 10 盘推新，合推 1709 套新货，整体消化率约八成，其中保利珑门及绿地香颂公馆成为东部代表，但两盘推售率均为七成，比限购前时片区九成左右的推售率低。7 月，东部成交额占比回升 2 个百分点，中部成交额占比回升 8 个百分点，拉升全区均价回升。

8 月将延续暑期慵懒状态，预计仅有 11 盘推新。7、8 月进入暑期，高温持续，项目推新节奏减缓，7 月推新项目已收缩至 10 个，8 月预计将延续 7 月的慵懒状态，约 11 个项目有新货入市，但是其中包含盐步的连城湾、广佛商贸区的华府熹云水岸、罗村的万科城市之光、丹灶的美的翰湖苑 4 大纯新项目，将有望为市场带来新动力。

3.2 南海区各镇街供求对比



数据来源: 佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0, 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	罗村	雅丽豪庭	41390	460	44609	9278
2	罗村	依云华府	25014	170	16967	14742
3	罗村	光明花半里	16332	101	11449	14265
4	西樵	聚豪雅居	15581	143	13995	11134
5	狮山	禾粤尚德居	12342	336	27672	4460
6	小塘	绿地丽雅香榭花城	12231	128	12645	9673
7	丹灶	丹灶碧桂园	11924	133	14213	8390
8	丹灶	云山峰境	11643	86	10087	11542
9	狮山	恒大城	11408	106	9710	11748
10	官窑	奥园观湖尚居	10471	79	8046	13013
11	大沥	融创御府	10399	63	6797	15299
12	西樵	恒大御湖湾	9123	99	10136	9001
13	三山新城	保利诺丁山	8453	57	4889	17291
14	桂城	越秀星汇云锦	8030	35	4357	18430
15	狮山	广佛新世界	7411	33	5181	14305
16	大沥	保利珑门	7386	46	4909	15044
17	大沥	绿地香颂公馆	6974	40	4602	15155
18	大沥	恒大悦府	5816	37	3967	14661
19	和顺	中海山语湖	5387	11	3629	14845
20	西樵	碧桂园悦府	5068	42	5926	8553
合计			242382	2205	223784	10831

(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> )
桂城	时代名著	2017/7/11	5座, 33层/2梯4户	三房/112 四房/143	128	1.64
			3座, 33层/2梯4户	三房/112 四房/143	128	1.64
			4座, 33层/2梯4户	三房/112 四房/143	128	1.64
	保利诺丁山	2017/7/27	10座, 31层/2梯5户	三房/72-100	150	1.36
大沥	保利珑门	2017/7/5	4座, 41层/2梯4户	三房/89-90 四房/145	160	1.66
		2017/7/17	8座, 32层/2梯4户	三房/88 四房/129-144	124	1.40
	绿地香颂公馆	2017/7/5	5座, 17层/2梯4户, 6座, 17层/2梯2户	三房/92 四房/126-149	101	1.24
狮山	名汇浩湖湾	2017/7/28	13座楼, 12层/2梯4户	三房/96-98 四房/130-136	43	0.46
	广佛新世界	2017/7/28	21栋、22栋, 9层/2梯5户	两房/73-74 三房/87-92	78	0.68
			23栋、24栋, 9层/2梯5户	两房/73-74 三房/87-92	78	0.68
			25栋、26栋, 9层/1梯2户	四房/161	32	0.52
罗村	雅丽豪庭	2017/7/3	44座, 14层/2梯4户	三房/101-104	162	1.67
			42座, 14层/2梯4户	三房/100-105	161	1.66
松岗	海逸桃花源记	2017/7/21	27栋, 32层/2梯4户	三房/89-111	124	1.24
丹灶	丹灶碧桂园	2017/7/11	2号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
			1号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
	桂丹颐景园	2017/7/14	枕潮1座、2座, 33层/2梯4户	三房/89-93	262	2.36
西樵	碧桂园悦府	2017/7/4	5号楼, 25层/2梯3户	四房/126-148	72	1.02
	中旅银湾	2017/7/25	4座, 28层/2梯4户	三房/105-125	106	1.21
			5座, 28层/2梯4户	三房/105-125	106	1.21
	恒大御湖湾	2017/7/26	43座、44座, 22层/2梯4户	单间/56 两房/82 三房/91-124	172	1.85
合计			2635套			28.60

## 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	保利紫山	活动信息 7.8-9 水上狂欢趴
		保利紫山	活动信息 7.15-16 真人CS 战神团体争霸赛
		保利紫山	活动信息 7.22-23 免费VR 游戏
		中海山语湖	活动信息 7.13-17 “小业主成长体验营” 报名
		金沙半岛	活动信息 7.22 冰火两重天, 夏日大狂欢
		万科金域缙香	活动信息 7.22-23 和海洋动物狂欢一夏
			活动信息 7.29-30 夏日美食嘉年华
	合生君景湾	开启登记 7.22 开启四期【莱茵河畔】112-173 m <sup>2</sup> 诚意登记	
	盐步	金地悦荔	活动信息 7.22-23 风车转·创意市集
	大沥	怡翠尊堤	活动信息 7.1-2 到访合照变形金刚集赞兑电影票2张
		保利珑门	活动信息 7.8-9 儿童音乐夏令营第一课音乐魔法师
			活动信息 7.22-23 魔法珑门阵
			活动信息 7.29-30 魔法教室——魔法师炼成记
		大沥碧桂园华府	活动信息 7.15-16 “冰凉一夏”
			活动信息 7.23 “为爱而唱·超级童星公益演唱会” 少儿才艺大赛
			活动信息 7.29-30 携手四大知名汽车品牌“大沥碧桂园·华府” 联合车展
		华福熹云水岸	活动信息 7.15-8.31 冰爽一夏, 熹乐翻天
		恒大悦府	活动信息 7.20-22 爵士之夜; 7.22-30 乐高儿童欢乐世界
	国华新都	活动信息 7.29-30 美食大作战	
	中部	狮山	新城璟城
恒大城			活动信息 7.15-16 樱花主题活动
		恒大城	活动信息 7.21 业主答谢晚宴
小塘		中恒海晖城	活动信息 7.15-8.25 暑期培训班
			活动信息 7.23 汽车养生-爱车保养讲座
官窑		奥园观湖尚居	活动信息 7.1-2 缤纷水果节
			活动信息 7.22-23 咖啡品鉴会

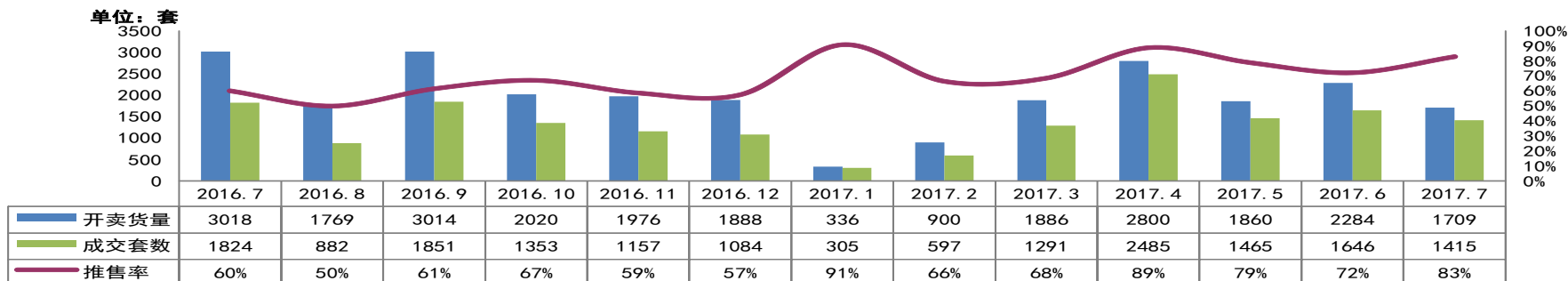
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
		活动信息	7.28-30 狂欢一夏购房节	
西部	丹灶	云山峰境	活动信息	
		美的翰湖苑	活动信息	
		桂丹颐景园	开放板房	7.22 智能豪装样板房开放; 7.22-23 徒手捉鱼, 花艺 DIY, 摄影大赛
			活动信息	7.8-9 工地开放日
			活动信息	7.15-16 西部牛仔夏日风情美食节
		丹灶碧桂园	活动信息	7.22-23 西部牛仔夏日风情美食节
			活动信息	7.8 业主答谢晚宴
		祈福南湾半岛	活动信息	7.23【五星学堂】爬行比赛
	活动信息		7.15 皇家国际大马戏	
	西樵	碧桂园悦府	活动信息	7.1-2"岭南水果嘉年华"
			活动信息	7.8-9 "五星宝贝 Show 出来"
			活动信息	7.15-16 冰爽一夏, 吃货降临
			活动信息	7.29 "奔跑吧, 五星少年"! 首届碧桂园悦府五星夏令营开营
		悦珑湖	优惠信息	7.8-9 推出 10 套特惠单位
		碧桂园翡翠湾	活动信息	7.16 "荔嗨向前冲" 水上撕名牌&水上拔河
			活动信息	7.30 "五星课堂——熊孩子, 真快乐" 涂鸦活动
		恒大御湖湾	活动信息	7.22-23 鲸游童话梦境
	活动信息		7.29-30 西樵奇遇, 奇幻艺术乐园	
	九江	依云公馆	活动信息	7.1 全城洗车日, 来访送洗车
			活动信息	7.15 木板小屋 DIY&七彩棉花糖 DIY
活动信息			7.23 美容、美甲、美妆、皮肤检测	
活动信息			7.30 小黄人手工体验&冰淇淋 DIY	



### 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 <sup>2</sup> )	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升降 (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	2017/7/1	45、46 座	312	三房	90-100	10000-11000	-1000	毛坯	—	302	97%
大沥	保利珑门	2017/7/14	4 座	158	三房 四房	89-90 145	19400-20600	2500	带装修	—	110	70%
丹灶	云山峰境	2017/7/15	荟景峰 1、4 座	165	三房 四房 五房	90-102 128-145 172	11500-12920	2000	毛坯	2 万诚意金享 99 折优惠	152	92%
丹灶	丹灶碧桂园	2017/7/15	1、2 号楼单数层及 1 号楼 16 层以下双 数层	200	三房 四房	88 120-125	11200-11800	1000	带装修	无	191	96%
大沥	绿地香颂公馆	2017/7/16	5、6 座	101	三房 四房	92 126-149	14800-15200	持平	毛坯	(诚意金) 98*(开盘) 98*(团 购) 98*(准签) 99 折	72	71%
罗村	雅丽豪庭	2017/7/22	44 座	162	三房	101-104	12200-13100	持平	3000	—	130	80%
松岗	海逸桃花源记	2017/7/22	27 栋	124	三房	89-111	14300-14700	1000	带装修	准签 98 折	61	49%
西樵	中旅银湾	2017/7/29	4、5 座	212	三房	105-125	8300-8600	1000	毛坯	—	212	100%
狮山	美立方花园	2017/7/30	12 号楼 2 座	81	三房	90	17760	4000	带装修	无折扣	33	41%
丹灶	桂丹颐景园	2017/7/30	枕潮 1、2 座(部分)	194	三房	89-93	11200-11700	1000	带装修	2 万诚意金登记享选房名额, 无折扣	152	78%
合计推货量：1709 套							合计成交（开盘当日）：1415 套， 推售率 83%					

(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涨跌情况)

## 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
黄岐	2017-8月	珠水豪庭	二期	136	88-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记, 需验资 20 万
盐步	2017-8月	连城湾	1、2 号楼	168	89-129	18000-20000/带装修	——
大沥	2017-8月	融创御府	11 座	128	88-146	20000-21000/带装修	——
大沥	2017-8月	华福熹云水岸	首期	124	91-96	16000-18000/带装修	——
狮山	2017-8月	恒福天悦	新品	116	126-134	14000-15000/毛坯	——
罗村	2017-8月	万科城市之光	首期	190	89-115	18000-20000/带装修	已启动登记, 预存 1 万可享开盘 99 折
小塘	2017-8月	中恒海晖城	54、55 座	168	65-145	14000-15000/带装修	已接受登记
松岗	2017-8月	名澳汇锦桃园	新品	68	95-122	14000-15000/毛坯	——
丹灶	2017-8月	美的翰湖苑	1-6 座	908	88-127	12000-13000/带装修	已启动登记
丹灶	2017-8月	丹灶碧桂园	三期	160	88-147	12000-13000/带装修	——
西樵	2017-8月	碧桂园翡翠湾	32-38 座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
合计				2566 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