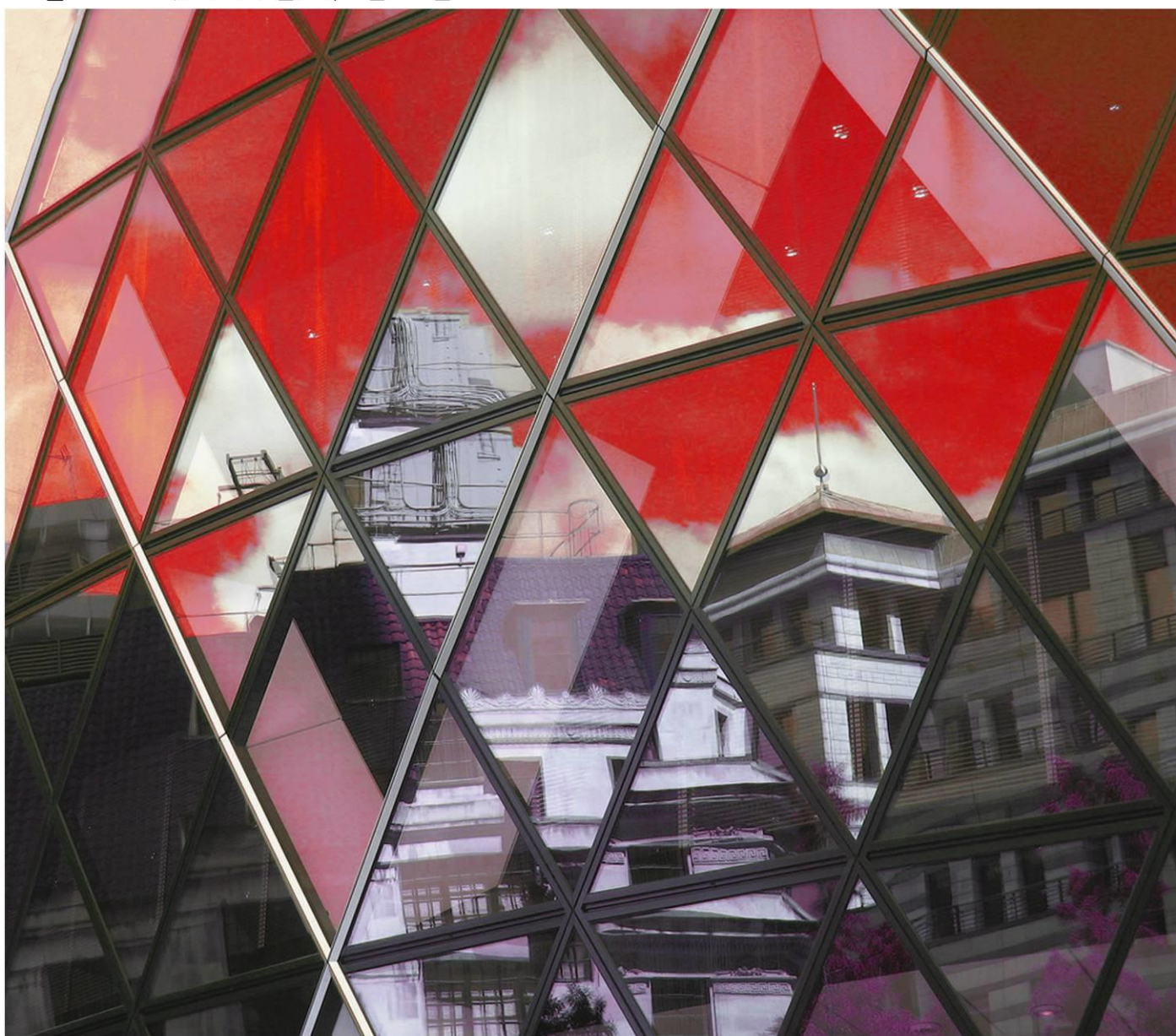


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 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 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	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	13
3.1 南海区月度运行态势	13
3.2 南海区各镇街供求对比	14
3.3 本月销售套数排名	15
3.4 本月新增供应	16
3.5 本月楼盘动态(不含桂城)	17
3.6 本月开卖情况	19
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城)	19
3.6.2 南海开卖项目汇总(不含桂城)	20
四、未来市场供应情况预测(不含桂城)	21
4.1 下月即将开卖项目	21

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 南海区 2017 年 7 月经济数据出炉，固定资产投资增速加快，社会消费品零售增幅突破两位数增长

来源：南海统计信息网 2017-8-18/8-24/8-30

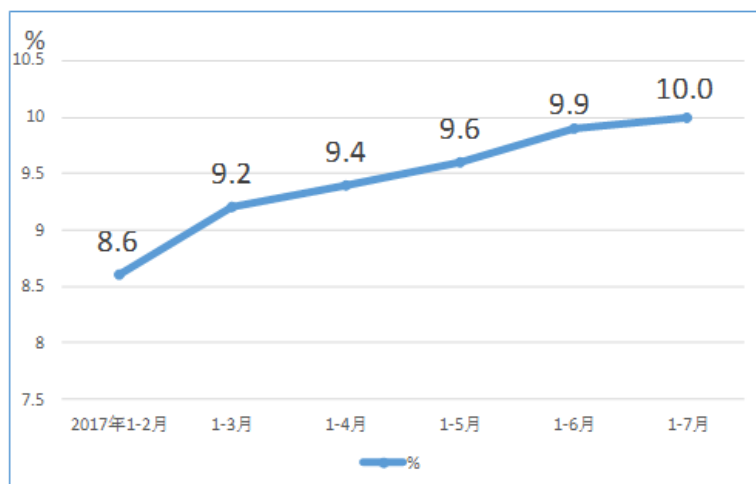
2017 年 7 月，**固定资产投资增幅增速加快**。1-7 月份，全区累计完成固定资产投资 668.39 亿元，同比增长 26.8%，增幅比 1-6 月扩大 8.7 个百分点。其中：房地产开发投资额累计 337.00 亿元，同比增长 25.8%；工业投资 135.15 亿元，同比增长 19.7%。商品房销售面积累计达 545.18 万平方米，同比增长 26.1%；商品房销售额 658.07 亿元，同比增长 44.1%。

2017 年 7 月，**工业产值增幅回落**。截至 7 月份，南海区累计完成工业总产值 3822.86 亿元，其中，规模以上工业总产值 3550.66 亿元，同比增长 8.5%，增幅比 1-6 月回落 0.1 个百分点。规模以上工业销售产值 3502.96 亿元，同比增长 9.3%，其中：出口产品交货值为 315.99 亿元，同比下降 13.8%。规模以上工业产品销售率累计达 98.66%，同比提高 0.7 个百分点。规模以上工业增加值 713.27 亿元，同比增长 8.6%。

2017 年 7 月，**地方财政收支增速双双回落**。截至 7 月份，四级公共财政预算收入 342.28 亿元，同比增长 23.9%，增幅比 1-6 月回落 4.2 个百分点。其中：地方公共财政预算收入 129.21 亿元，同比增长 14.4%增幅比 1-6 月回落 4.9 个百分点；地方公共财政预算支出 130.93 亿元，同比增长 26.0%，增幅比 1-6 月回落 2.1 个百分点。税收总额 347.39 亿元，同比增长 18.3%，增幅比 1-6 月回落 1.5 个百分点。其中，国税收入 210.06 亿元，同比增长 39.2%；地税收入 137.34 亿元，同比下降 3.8%。

2017 年 1-7 月，**社会消费品零售总额增速突破两位数增长**。2017 年 1-7 月，南海区累计实现社会消费品零售总额 618.30 亿元，同比增长 10.0%，今年增幅首次突破两位数增长，比 1-6 月上升 0.1 个百分点。7 月，实现社会消费品零售总额 89.46 亿元，同比增长 10.7%，增幅比上月回落 0.6 个百分点。**限上汽车类零售额增幅稳步提升**。1-7 月，限上汽车销售企业零售额同比增长 19.4%，增速比 1-6 月上升 1.1 个百分点。**部分商品零售额增长速度有所回落**。1-7 月，限上企业粮油和食品类、石油及制品类、烟酒类、家用电器及音响制品类零售额增幅分别为 6.3%、3.1%、1.7%和-10.1%，增幅比 1-6 月分别回落 0.3、0.2、1.5 和 2.3 个百分点。

图1 2017年1-7月南海区社会消费品零售总额增长情况



2017年7月，**CPI 同比上涨 2.2%，环比上涨 0.9%**。7月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨 2.2%，环比上涨 0.9%，1-7月，CPI 累计上涨 1.7%。从环比来看，7月份，八大类价格呈“五升二降一持平”态势。其中，医疗保健类、教育文化和娱乐类、食品烟酒类、其他用品和服务类、生活用品及服务类的价格分别上涨 6.7%、1.8%、1.3%、0.2%和 0.1%；居住类、交通和通信类的价格分别下降 0.7%和 0.1%。衣着类与上月持平。

2017年7月，**金融机构本外币存款增幅有所提高，贷款余额增幅较上月下降**。1-7月份，金融机构本外币存款余额 4785.32 亿元，同比增长 8.9%，增幅比 1-6 月提高 1.1 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3011.64 亿元，同比增长 11.8%，增幅比 1-6 月下降 2.2 个百分点。

■ 南海区 2017 年 6 月进出口增长逾三成，利用外资下降

来源：南海统计信息网 2017-8-24

1-6 月份，全区实现进出口总额 684 亿元人民币，同比增长 33.5%；其中，进口总额 275.7 亿元，同比增长 32.3%；出口总额 408.3 亿元，同比增长 34.4%。“三资”企业新签订合同数 42 个，比上月增加 7 个；合同利用外资 19223 万美元，同比下降 40.4%；实际利用外资 36187 万美元，同比下降 33.5%。

■ 对标国际融入大湾区 南海下阶段工作要这样干

来源：南海头条 2017-8-11

在南海区工作务虚会上，包括经贸、规划、交通、住建等在内的 11 个部门负责人以及各镇街主要负责人敞开心扉、各抒己见，摆问题、提建议，集思广益，谋划南海未来发展之路。

一、整体现状分析和未来发展方向：

土地空间成掣肘经济转型重要问题；三山新城要加强与深港产业对接；优化重点项目投资环境；以大数据应用助力智慧城市建设；

二、各镇街未来发展方向：

- **桂城：营造“两地一城”优质生活圈**
- **九江：推动招商引资“增量优质”**
- **西樵：抢抓交通机遇优化空间布局**
- **丹灶：夯实基层党建实现和谐共享**
- **狮山：加快融入“一环创新圈”**
- **大沥：“企业回家”计划推动产业转型升级**
- **里水：设 3 亿专项资金实现“一村一品”**

经纬点评：

“十三五”期间，经济发展进入新常态，面对速度变化、结构转化、动力转换的新形势，南海面临着土地开发强度过高、城市对产业支撑力不足等问题。南海需进一步加强统筹推进重点项目推进、招商引资力度和国有资产增值方面，并且加强与深港业的对接，同时利用大数据助力推进城市的建设。

■ 南海党政代表团赴顺德“取经”，并确定 39 个合作项目

来源：珠江时报 2017-8-28

南海区四套班子领导，率发改、经贸、科技、交通、规划等部门以相关镇街负责人，赴顺德“取经”，并确定 39 个合作项目。

座谈会上，南顺两区区长签订了《区域合作框架协议》，涉及 39 个合作重点项目。其中，南顺两区将在三山和陈村规划建设 24.8 平方公里的合作区域，共同承接广州南站资源，参与粤港澳大湾区竞争。南海区常委、桂城街道党工委书记张敬文介绍，这个合作区域将在发展目标、功能定位、道路交通等方面进行统一的规划，9 月份将完成招标，预计 11 月发布初步规划。

经纬点评：

南海、顺德是佛山两大经济大区，常年分食全国百强区头两名，综合实力毋庸置疑，两区一衣带水，发展亦有共同轨迹，产业发展都是两区的重点。两区各有优势，此番两区的强强联手将形成“1+1>2”的效应。

■ 九江 2017 年上半年 GDP 增速 8.7%，已落实投资项目 29 个，计划投资总额超 63 亿元，九江重树制造业大旗 产业驱动效应凸显

来源：珠江时报 2017-8-18

九江镇今年上半年 GDP 增速 8.7%，实现工业总产值 142.09 亿元，较去年同期增长 8.1%。截至 6 月底，全镇已落实投资项目共 29 个，计划投资总额 63.24 亿元，同比增长 67.59%。这是近年来九江重树制造业大旗的阶段性发展成果。

随着“北业南城西园”产城发展战略的确立，九江镇以“中国医卫用非织造产品示范基地”为载体，加速医卫用无纺布及关联行业产业链的培育和完善，依托“临港国际产业社区”，装备制造业后发势头也呈现稳步增长的态势。

经纬点评：

抢抓发展机遇，探索后发赶超之路，九江提出把先进制造业的招商引资作为产业发展突破口。医卫用无纺布和装备制造业将是九江近年的发展重点。同时，九江也正加快土地整备，强化载体建设，引入品牌房地产开发企业，探索实施商住用地的“三旧”改造。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 桂城、里水、大沥、狮山、西樵、九江镇多片区控制性详细规划出炉

来源：南海规划局 2017-8-8/8-10/8-11/8-14/8-17/8-18/8-23/8-25

桂城雷岗片区项目范围北起海三路、南至南桂路、西起南海大道、东至桂澜路。规划区面积为 255.75 公顷。片区的发展目标确定为：承接、补充、完善千灯湖片区功能，充分发挥雷岗公园景观优势，将该片区建设成环境优美、配套完善、具有现代化城市风貌的城市综合发展区和特色居住区。

里水镇桂和工业园片区、金山寺片区项目规划范围东至中信山语湖住宅区、南至瑶头村村界，西北与南海区狮山镇、广州市花都区相邻。规划区面积约 1803.77 公顷。里水核心产业示范区规划定位为依托和桂工业园，打造里水产业示范区，金山寺特色旅游服务区规划定位为以金山寺重建为契机，打造金山寺特色旅游服务区，促进

片区一二三产协同发展，区域生态廊道及生态控制区规划定位为依托片区山岗河涌的生态基底，打造里水北部区域生态片区。

里水镇金溪片区、和顺城区项目规划范围北至金利社区边界，西至金利社区、山脚社区、共同社区边界，南至南围公涌，东至佛山一环。规划区面积为 896.37 公顷。本次规划在承接上层次规划的城市职能定位，利用交通区位，优化片区产业配套、完善生活配套的基础上，规划该片区依托生态资源，注入集约式公共服务元素，打造里水镇和顺片区中心区（副镇级）、岭南特色滨水宜居宜业小城镇、生活友好型、高效益产业基地。

里水镇第二批（I 阶段）（共同片区、白岗片区）项目主要位于佛山一环北线北侧，北至共富三路、与和顺城区相邻，东南侧、西侧以村界为界。规划区面积为 476.14 公顷。金溪片区南部产城融合宜居组团：整合产业资源，打造三片工业集聚区、一片商务物流集聚区和一条商贸办公发展带，发展五金、通用器械制造和现代物流业；保护现有村居，水系、农田等水乡格局，打造宜居宜业典范。

里水镇第二批（I 阶段）（里水旧城片区、胜利地块）项目位于佛山一环东线西侧、里广路-沿江路北侧、里水大道东侧、北面以村界为界；胜利地块位于佛山一环东线东侧、里广路南侧、水口水道以西、南面以村界为界；里水旧城片区、胜利地块规划区总面积为 539.47 公顷。里水旧城是传统水乡风貌乐活片区，立足传统村居和生态资源，还原岭南水乡特色，发展传统文化体验旅游；胜利地块作为东部工业园配套服务，营造宜居宜业生活环境。

里水镇第一批（沙涌片区含东藤地块）项目规划范围北至沙涌村界、西至佛山一环、南至里水镇街、东至水口水道。规划区面积为 490.45 公顷。规划区将打造“生态、人居、产业、休闲”等功能有机融合的城市特色滨水商住片区，并构建服务沙步（沙涌村、大步村）组团的公共服务中心。

大沥镇第二阶段控规编制项目（标段三）NH-B-06-01、NH-B-07-01、NH-B-07-03 编制单元项目规划范围西北至大沥镇界，南至广云路，东至广佛高速。规划区面积约 880.13 公顷。片区规划定位为：南海都市工业基地、大沥“产村融合”示范区。

粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）城市总体规划范围东临虹岭路，南至桂丹路，西接汾江河，北至桃园西路-广三高速，面积约 92 平方公里，其中核心区为西站枢纽新城范围，面积 8.58 平方公里。片区发展定位为高铁经济带发展先行区、粤桂黔创新创业合作集聚区、促进区域协调发展引领区、珠三角西部综合交通枢纽区、新兴城镇化创新建设示范区；主要城市职能为面向大西南的珠西综合交通枢纽、国际性专业展贸及生产服务中心、粤桂黔科技转移、创新及孵化平台、粤桂黔产业人才交流及培训基地、珠西具有国际竞争力的现金制造业基地；发展规模计划在 2030 年常住人口规模达 65 万人，建设用地规模 72-75 平方公里，扣除区域性的大兴绿地、基础设施以外的建设用地控制在 67 平方公里以内。

佛山西站枢纽新城规划范围东至北湖一路，南至桂丹路，西至佛山一环西线，北至科技大道，面积 8.58km²；其中，核心区用地范围东至罗村大道，西至工贸大道，南至桂丹路，北至兴业路，面积 4.26km²。片区以西站综合枢纽为核心，以 1.5km 为半径集中投放会展、专业服务、商务办公、酒店等区域型与依赖型功能，形成第一发展圈层，强调功能复合性；第二发展圈层主要布局居住、产业、社区服务等地区型与非依赖型功能，形成“圈层发展”。

狮山镇中心城区核心区规划区位于佛山市南海区狮山镇中部，博爱湖东岸地区，具体为 321 国道、兴业路、

规划红星路、规划科技大道围合区域，总用地面积 409.76 公顷。片区通过服务强心、轨道联动、生态融合、生活宜居、人文提升等策略，与佛山西站枢纽区联动发展，共同构筑广佛西部新城中心、南海新中心、综合新城区。

西樵镇听音湖片区项目以听音湖片区为核心，具体范围：北至樵丹路，南至官太路，东至樵园东路，西至樵高路，总面积 359 公顷。项目发展定位为国家级旅游文化产业集聚示范区；全国岭南文旅特色小镇；区域综合服务中心；岭南文旅 RBD；功能定位为南海籍华侨探亲基地；观音文化的聚集中心；岭南文化产业集聚区；岭南文化体验目的地。

九江镇樵江科技园片区项目规划范围为西至樵江路，东临启航大道，北至沙龙路，南至现状河涌，用地总规模为 486.17 公顷。规划区将定位为“以本地产业为基础，结合电子商务发展的都市型产业基地”。

■ 南海首批积分入驻公租房开始申请，桂城丽雅嘉园共 320 套公租房，8 月 31 日前递交申请资料为第一批分配对象

来源：珠江时报 2017-8-5

8 月 4 日，记者从南海区住建部门了解到，即日起，桂城丽雅嘉园的 320 套公租房开始接受申请。这是南海首个积分入住公租房试点项目，保障对象和积分对象均可申请，第一批分配入住者递交材料时间为即日起至 8 月 31 日。这也是佛山首个购买商品房地作为公租房项目，截至目前，南海已购买了 736 套商品房作为公租房房源。

经纬点评：

南海早在 2014 年就开始探索购买商品房地筹集公租房模式，2014 年至 2016 年先后购买了丽雅嘉园一、二期共 320 套房源，今年又购买了南海大学城附近的禾粤尚德居，共 416 套房源，安置对象以专业技术人才为主，目前该项目正在办理交楼等手续。结合近期国家鼓励租赁市场发展的相关政策的陆续出台，随着建鑫的租房平台的逐步完善，南海的租赁市场将进一步发展成熟。

■ 南海区出台《佛山市南海区产业用地提升指导意见》，创新土地供应方式释放产业用地潜能

来源：珠江时报 2017-8-5

为了进一步落实中央、省提出的土地供给侧结构性改革要求，促进产业项目提质增效，降低企业初始用地成本和持有成本，近日南海区出台了《佛山市南海区产业用地提升指导意见》（试行）（以下简称《指导意见》）。《指导意见》结合南海产业发展现状，进一步优化土地供应方式，全面实行弹性年期出让制度，大力推进“先租后让”的供给制度，建立产业项目准入联审会议制度……此举有望进一步释放南海产业用地潜能，为实现产业强区目标提供有力的政策保障，助力南海打造产业品牌。

- **弹性年期出让：**根据产业类型、生命周期等实行差别化的土地使用权出让年期的供应方式。新增一般产业用地在法定土地使用权出让最高年限内，弹性年期出让的年限最低为 10 年，最高为 50 年。
- **先租后让制度：**按照公开出让程序确定土地竞得人后，由竞得人进行开发建设、经营利用，待租赁期届满，达到约定要求并缴清土地出让价款后，将土地使用权出让给竞得人的供应方式。土地租赁期原则上为 5 年，且租赁期与出让年期总和不超过 50 年。
- **提高容积率不加收出让金：**适应新形势产业发展要求，《指导意见》扩大了产业用地适用范围，除包括传

统意义上的工业、仓储用地等一般产业用地外，还将用于发展国家鼓励类产业、高新技术产业、生产性服务业、新兴产业的其他产业用地纳入其中，进一步丰富了产业用地的内涵，体现对新兴产业的鼓励和扶持。除了提高产业用地容积率，工业用地项目还可以申请增资扩产，扩大用地面积。经审批同意，符合条件的可通过协议方式出让建设用地使用权。出让底价应参照周边工业用地的基准地价、市场评估价确定，但不低于国家规定工业用地出让最低价标准。

- **土地分割转让：**为了提高土地利用效率，节约集约利用土地，《指导意见》提出，符合条件的一般产业用地项目，可对其土地使用权进行分割转让。不仅产业用地土地使用权可分割转让，其房屋产业也可以分割登记、分拆销售。不过需要达到以下要求：在规划范围内，土地面积原则上不小于 50 亩，且容积率不小于 1.5；属于孵化器、加速器、研发类、标准厂房类、工业地产类等项目。经过产业准入联审会议审核同意，明确产业用房和配套房组成比例和产业用房可分拆销售比例，即可份额登记、分拆销售。
- **产业项目全生命周期管理：**为更好统筹南海区产业布局，规范产业项目出让管理，实现产业项目招商与土地出让有效衔接，南海区将建立产业项目准入联审会议制度（以下简称“产业准入联审会议”），负责对产业类型、生产技术、产出效率、投资强度、税收标准、节能环保要求等准入条件进行审定。

经纬点评：

土地出让方式的多样化及创新将让南海的产业发展得到更充分的孕育土壤，且社会效益将达到更大化。

■ 大沥全球战略广州路演，七大项目亮相，携手阿里冲刺万亿商贸镇

来源：珠江时报 2017-8-30

“创新大沥向世界进发”大沥镇全球战略发布会暨重点项目路演活动，在广州琶洲互联网创新集聚区举行。商贸实力雄厚的大沥，将携手阿里巴巴等多家民企，全力打造全球采购中心，开拓商贸新未来。

经纬点评：

目前，南海正在全力推进“大湾区·新都市”建设，千灯湖的资本、大沥的商贸、狮山的制造正成为南海创新发展的有力支撑。大沥发布全球战略，是对未来发展的全新布局和定义，将加快配置国际资源，推动商贸业融入全球价值链，形成新的核心竞争力。

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
2017/8/10	TD2017 (NH) XG0003	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	2.34	10400 (未达最高限价)	4442	11%	深圳市金辉投资有限公司

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。



分析: 宗地开发规模小, 地处大沥西北部, 与松岗相接, 尽管周边有松岗万花公园、显纲小学等公共配套, 但是距离大沥教育配套则有一定距离, 据悉, 竞拍过程仅约两三个发展商参与, 三轮举牌即由今年已在佛山布局三子的金辉竞得。

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	17.73	119660 (未达最高限价)	6748	35%	深圳市龙光房地产有限公司
-----------	--------------------	---------------------	----	------	-------	--------------------	------	-----	--------------

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) 须配建幼儿园、公交站场。

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

分析：宗地位于丹灶仙湖度假区板块，周边已集聚祈福、恒大、美的、中昂等品牌房企，板块价值得到认可，也是龙光果断落子此地的其中一个原因，另外，龙光补充佛山的土地储备也是落子的其中一个原因。

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/㎡)
2017/9/11	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	3.5 ≤ FAR ≤ 5.0	25.68	38528	1500

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㎡。

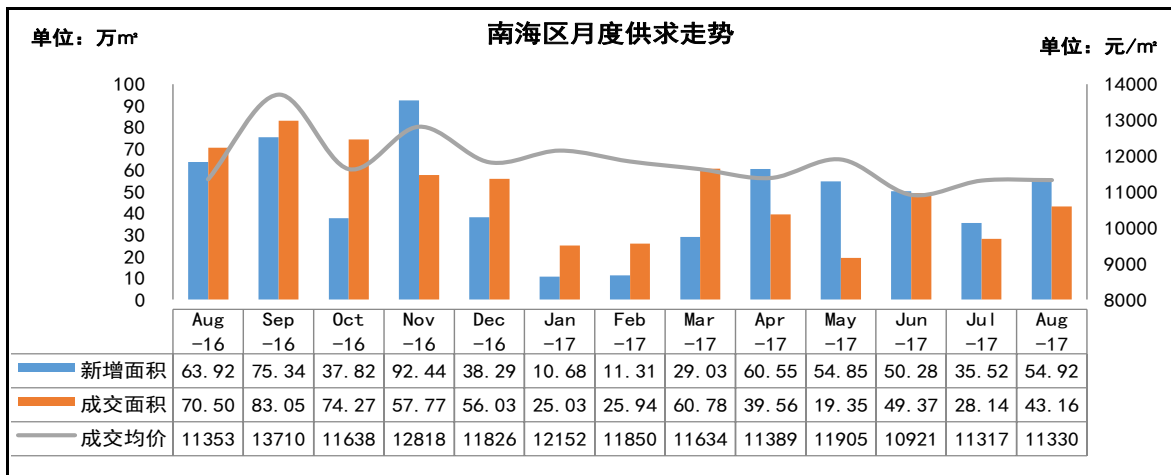
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万 m^2)	容积率	建面 (万 m^2)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
------	------	------	------	---------------	-----	---------------	-----------	-------------------



分析: 宗地位于正全力打造全球创客小镇的大沥镇, 地块原址为中大皮革城, 是盐步重要的产业地域, 此次挂牌文件要求亦有延续产业性质的指向, 对竞标人设置了多项限制条件, 估计届时竞拍现场竞争不会很激烈。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



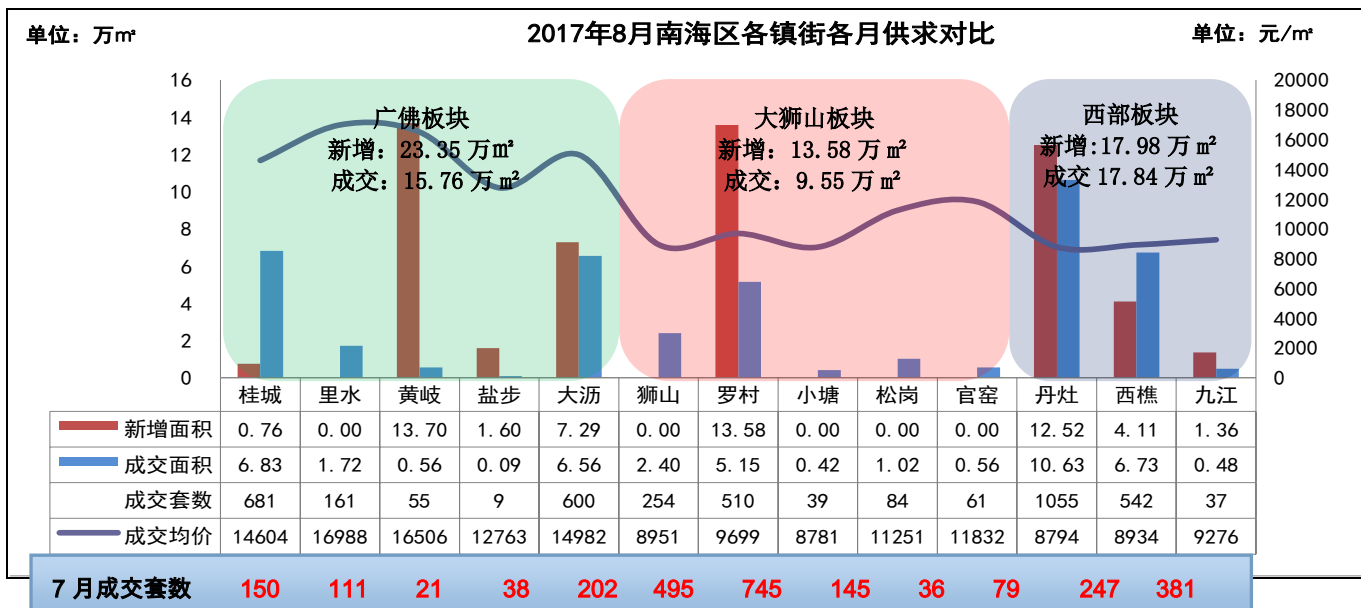
数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增 307.03 万㎡，成交 291.32 万㎡，均价 11486 元/㎡）

8 月份南海新增预售面积 54.92 万㎡，环比增加 55%，同比减少 14%；成交面积 43.16 万㎡，环比增加 53%，同比减少 39%；成交均价 11330 元/㎡，环比上涨 0.1%，同比下跌 0.2%。

8 月开盘次数维持低位，美的翰湖苑抢尽风头。进入暑假的第二个月，各大开发商推新热情仍然不高，全月仅 7 次开盘，其中东部依然矜持，仅 2 盘露面，均为大沥的项目，保利珑门、恒大悦府，两盘推售率分别为 100% 及 63%，两盘相差较大的推售效果主要归因于户型及首付成本的差异。7 次开盘中，有一次是首开，即为位于丹灶的美的翰湖苑，是美的在南海的首个项目，也是本月的一大亮点——项目位于丹灶新城翰林湖旁，9 月开学并按照省一级标准修建的有为小学亦在附近，“学区”、“湖景”两大备受关注的亮点齐全，也成为了项目首波推售逾九百套即被抢购一空的重要原因。

“金九”或迎三纯新盘入市，旧盘加推次数有望增加。传统的“金九银十”周期即将来临，但相对于松绑解限的 2014 年-2016 年，年初即多轮收紧调控的今年热度将较前两年同期减弱，但“金九”仍有望将市场带向一个小高峰，根据各大项目动态及推货节奏粗略统计，9 月约 19 盘逾 3500 套新货入市，其中包括盐步连城湾、大沥华福熹云水岸、九江富力西江十号三大纯新盘，旧盘加推的次数亦有。

3.2 南海区各镇街供求对比



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	丹灶	美的翰湖苑	59657	700	69858	8539
2	大沥	绿地香颂公馆	35269	208	23550	14976
3	西岸	中旅银湾	32621	315	38192	8541
4	大沥	保利珑门	21868	139	14697	14879
5	大沥	恒大悦府	21367	134	14388	14850
6	三山新城	保利诺丁山	20442	134	11843	17260
7	千灯湖	时代名著	18068	91	10709	16872
8	罗村	雅丽豪庭	15552	159	16363	9504
9	大沥	融创御府	13766	84	8934	15409
10	丹灶	桂丹颐景园	12634	167	14625	8639
11	丹灶	丹灶碧桂园	11235	123	13485	8331
12	松岗	海逸桃花源记	8905	80	8790	10130
13	狮山	广佛新世界	7536	77	7805	9655
14	罗村	奥园公园一号	7319	57	7631	9592
15	西樵	恒大御湖湾	7291	78	8370	8711
16	西樵	碧桂园悦府	7206	60	8476	8502
17	丹灶	云山峰境	7012	52	6104	11487
18	黄岐	时代水岸	6682	49	4576	14603
19	官窑	奥园观湖尚居	6649	61	5620	11832
20	里水	保利紫山	5445	36	3066	17757
合计			326524	2804	297080	10991

(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	康怡名居	2017/8/29	康怡名居, 20层/2梯3户	三房/125 四房/124-150	57	0.76
黄岐	时代水岸	2017/8/23	尚苑1座, 33层/2梯6户, 16座, 1层/商铺	三房/94 四房/117	192	1.96
			尚苑2座, 33层/2梯6户, 17座, 1层/商铺	三房/94 四房/116	192	1.96
		2017/8/25	尚苑5座, 33层/2梯6户	三房/94 四房/127	192	2.03
			花园5座、6座, 34层/2梯6户	三房/81-92 四房/113	404	3.87
			花园1座、2座, 34层/2梯6户	三房/82-93 四房/113	404	3.88
盐步	连城湾	2017/8/17	1座1栋、2栋, 22层/2梯4户	三房/89-91 四房/129	160	1.60
大沥	融创御府	2017/8/3	11座, 47层/3梯4户	三房/88 四房/132-146	176	2.00
	恒大悦府	2017/8/11	14座、15座, 33层/2梯3户	三房/107-126 四房/131-140	192	2.43
	国华新都	2017/8/11	51座, 17层/2梯4户	三房/89 四房/127	62	0.68
			45座, 16层/2梯3户	四房/130-142 复式五房/253-268	48	0.70
保利珑门	2017/8/24	7座, 45层/2梯3户	三房/90 四房/118-127	132	1.48	
罗村	雅丽豪庭	2017/8/8	39座, 14层/2梯4户	三房/100-104	160	1.65
	奥园公园一号	2017/8/18	湖岸豪庭8座、9座, 17层/2梯3户	四房/115-142	102	1.35
			湖岸豪庭14座、15座, 16层/2梯3户	四房/123-142	88	1.18
依云华府	2017/8/22	7座, 16层/2梯4户	三房/90 四房/132	60	0.67	
丹灶	美的翰湖苑	2017/8/10	5座, 33层/2梯4户, 6座, 33层/2梯6户	三房/88-89 四房/111-127	324	3.16
			3座, 33层/2梯6户, 4座, 33层/2梯4户	三房/88-89 四房/111-128	320	3.12
			1座、2座, 33层/2梯4户	三房/88-89 四房/111-127	264	2.76
	丹灶碧桂园	2017/8/23	4号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
			3号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
西樵	中旅银湾	2017/8/3	15座, 25层/2梯4户	三房/115-128 四房/171	96	1.29
			16座, 25层/2梯4户	三房/117-129 四房/140	96	1.23
	恒大御湖湾	2017/8/25	41座、42座, 22层/2梯4户	一房/57 三房/92-93	172	1.59
九江	誉江华府	2017/8/11	誉尚轩, 6层/1梯2户	三房/108-115	20	0.22
	嘉裕名轩	2017/8/18	1座, 30层/2梯4户	三房/89-108 四房/127-152	106	1.14
合计			4519套			48.20

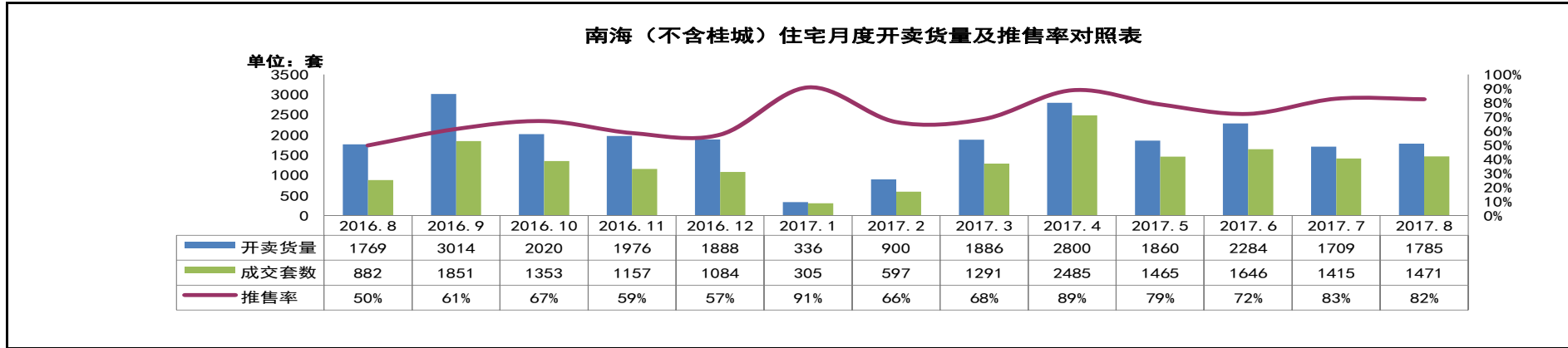
3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
佛肇云	碧桂园	优惠信息	8.1-31 住宅产品享【欢乐金宵 99 折】优惠及礼品、活动券	
佛山	新城控股	活动信息	8.12 “新城控股·与你幸福同行” 2017（第三届）环佛山绿色骑行活动	
东部	里水	金沙半岛	活动信息	8.5-6 首个水上狂欢夏令营
			活动信息	8.12-13 首个水上狂欢夏令营
		合生君景湾	活动信息	8.5-6 暑假大闯关，赢开学礼
			活动信息	8.12-13 暑假闯关 2 疯狂抢钱
		万科金域缙香	活动信息	8.12 滨江风情音乐节
			活动信息	8.19-20 夏日缤纷糖果风暴
		保利紫山	活动信息	8.15-31 保利梦想艺术课堂
			活动信息	8.26-27 “彩绘未来油画课堂”
	大沥	怡翠尊堤	活动信息	8.5-6 数字油画 DIY
		恒大悦府	活动信息	8.5-6 动感夏日，宝贝加“游”
			活动信息	8.12-13 疯狂海洋总动员
			开放板房	8.19 开放全新样板间，108-141 m ² 三四房限时诚意登记中；8.19-20 海洋总动员
		保利珑门	启动登记	8.5 启动 7 座诚意登记
		融创御府	开放样板房	8.5 开放全新样板房
		大沥碧桂园华府	活动信息	8.5 “情系南碧·荧光徒步”
		国华新都	活动信息	8.5-6 捕梦网 DIY，塔罗牌占卜，魔术气球 DIY
开放板房	8.19 开放样板房，韩风来袭，冰临城夏			
中部	狮山	恒大城	活动信息	8.19-20 雪糕嘉年华
		恒大城	活动信息	8.26-27 “冰雪奇缘”
	小塘	中恒海晖城	开放板房	8.26 开放 53 栋样板房
	松岗	海逸桃花源记	活动信息	8.26-27 哈根达斯冰雪嘉年华
西部	丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	8.5-6【五星课堂】拼拼乐
		丹灶碧桂园	活动信息	8.12 泳池大战
		丹灶碧桂园	活动信息	8.26 社团活动启动仪式暨“扶苗儿童乐器大赛”

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
西樵	美的翰湖苑	启动登记	8.12 启动新品登记; 8.12-13 海狮大剧场, 萌动夏日	
		活动信息	8.19-20 海狮大剧场, 萌动夏日	
	桂丹颐景园	活动信息	8.12-13 海购零食嘉年华	
	云山峰境	活动信息	8.12 夏日嘉年华	
	恒大御湖湾	活动信息	8.5-6 缤纷水果, 冰爽一夏	
		活动信息	8.11-12 烧烤啤酒节听音湖之夜	
		活动信息	8.19-20 夺宝奇兵之深海奇遇	
		活动信息	8.26-27 甜蜜时光 纵情分享	
	碧桂园翡翠湾	活动信息	8.5-6 乐高积木体验活动	
		活动信息	8.20 舞林盛会	
		活动信息	8.27 设计师见面会	
	中旅银湾	活动信息	8.5 “中旅银湾杯” 樵山歌王大赛第一场海选	
	碧桂园悦府	活动信息	8.19-20 “五星宝贝计划”	
	九江	依云公馆	活动信息	8.5-6 花草纸亲子 DIY
			活动信息	8.12 水果捞 DIY&风筝 DIY
			活动信息	8.19 奶油手机壳 DIY&雪糕品鉴
活动信息			8.27 哈根达斯品尝&趣味积木 DIY	
骊骏华轩		活动信息	8.12-13 “七彩盛夏, 缤纷暑乐” 夏令营汇报晚会	
		活动信息	8.27 “相约壹哥·情牵七夕”	
富力西江十号		开放展点	8.12 开放盈信广场外展点	

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 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
罗村	雅丽豪庭	2017/8/12	39 座	160	三房	100-104	13600-14400	1000	带装修	—	100	63%
西樵	中旅银湾	2017/8/12	15、16 座	192	三房 四房	115-129 140-171	8000-9000	持平	毛坯	—	150	78%
丹灶	丹灶碧桂园	2017/8/25	3 号楼双数层	80	三房 四房	88 119-124	9440-11700	持平	毛坯	前期认筹（1 万诚意金）VIP 团购	22	28%
大沥	保利珑门	2017/8/26	7 座	132	三房 四房	90 118-127	19400-20600	持平	带装修	—	132	100%
丹灶	美的翰湖苑	2017/8/26	1-6 座	908	三房 四房	88-89 111-128	9800-13200	—	带装修	—	908	100%
松岗	海逸桃花源记	2017/8/26	24 栋	124	三房 四房	101-110 132-140	11500-13000	-1000	带装修	准签 98 折	40	32%
大沥	恒大悦府	2017/8/29	14、15 座	189	三房 四房	107-126 132-141	19000-21000	持平	带装修	—	119	63%
合计推货量：1785 套							合计成交（开盘当日）：1471 套， 推售率 82%					

（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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
黄岐	2017-9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
	2017-9月	连城湾	1座	160	89-129	19000-21000/带装修	——
大沥	2017-9月	华福熹云水岸	1、2栋	256	91-96	17000-19000/带装修	——
狮山	2017-9月	广佛新世界	【上城】新品	110	73-161	14000-15000/带装修	——
	2017-9月	鸿业畔湖居	7座	100	85-131	7000-8000/毛坯	——
	2017-9月	恒福天悦	新品	116	87-143	14000-15000/毛坯	——
罗村	2017-9月	奥园公园一号	14、15座	88	123-142	16000-17000/毛坯	——
	2017-9月	依云华府	4-7座	240	90-133	15000-17000/毛坯	——
	2017-9月	万科城市之光	16、17座	266	87-110	14000-16000/带装修	——
	2017-9月	雅丽豪庭	四期新品	120	140-170	12500-13500/带装修	——
	2017-9月	光明花半里	11-13座	250	130-159	13000-15000/毛坯	——
小塘	2017-9月	中恒海晖城	53栋	182	68-88	14000-15000/带装修	——
	2017-9月	绿地丽雅香榭花城	7、8座	360	90-110	13000-14000/带装修	——
官窑	2017-9月	奥园观湖尚居	二期新品	155	98-129	14000-15000/带装修	现正登记中
丹灶	2017-9月	丹灶碧桂园	4号楼	160	88-125	12000-13000/带装修	——
	2017-9月	和丰颖苑	洋房新品	31	90-150	8000-10000/毛坯	——
	2017-9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
西樵	2017-9月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
九江	2017-9月	富力西江十号	首批洋房	120	125-175	9000-12000/带装修	——
合计				3685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