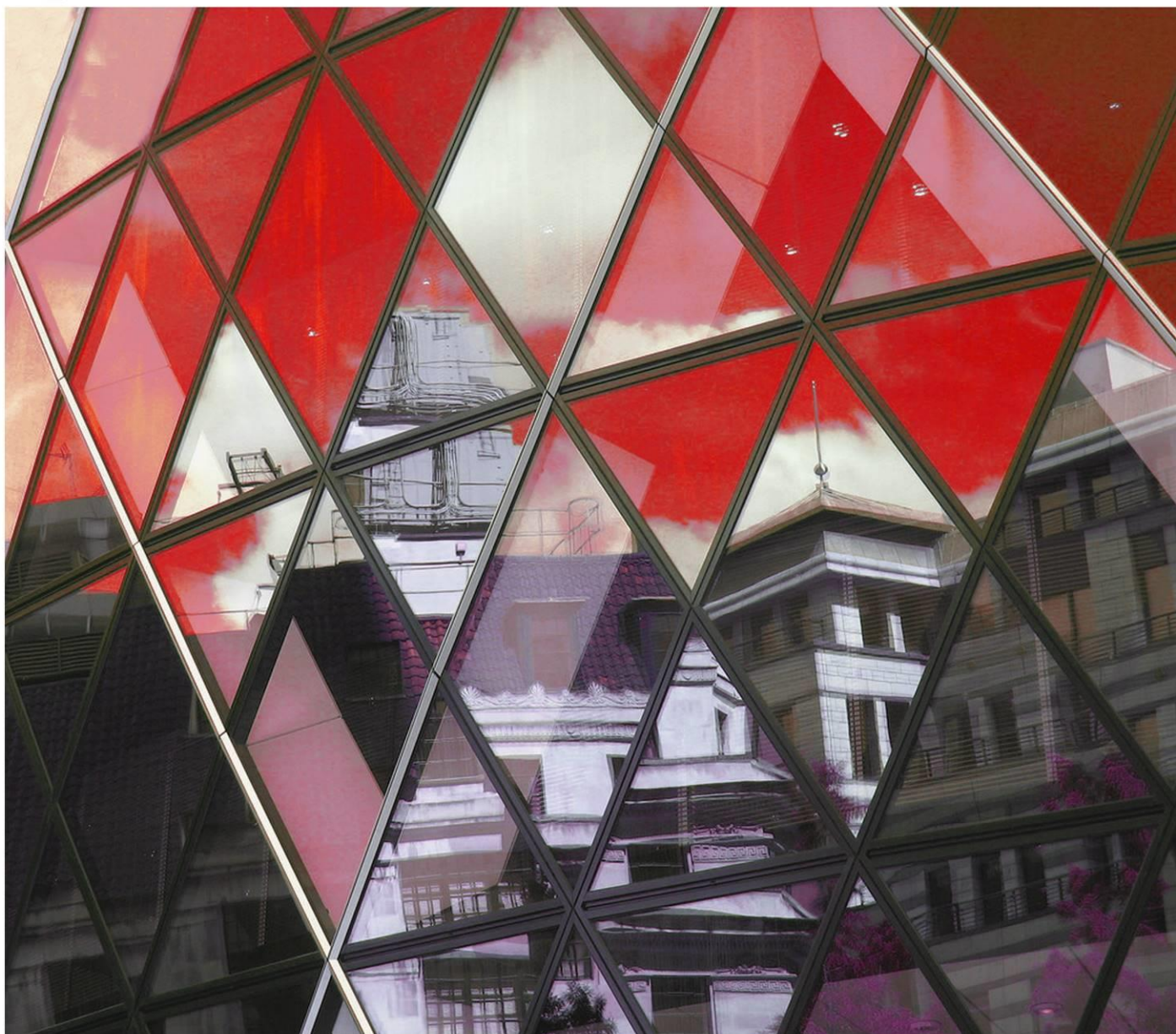


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 1 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 郑红星 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)	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	10
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	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

■ 2017年南海一般公共预算收入达224.87亿，区级税收收入实现171.45亿元，可比增长11.22%

来源：珠江时报 2018-1-2

珠江时报讯（记者/李年智通讯员/方翠翠）记者从南海区财政局获悉，年终结算显示，全年区级一般公共预算收入完成224.87亿元，可比增长13.52%；区级一般公共预算支出完成228.85亿元，同比增长7.63%。

为积极应对减税降费政策带来的减收效应，南海区通过加强财政、国地税等部门的协调配合，完善建筑行业、出租屋及车船税税收征收机制，着力堵塞税收漏洞，实现依法征收和应收尽收。2017年区级一般公共预算收入实现224.87亿元，可比增长13.52%，一般公共预算收入保持良性增长。

随着营改增深入推进、小微企业优惠政策等各项税收减免优惠政策持续密集出台，继前四个月持续20%以上快速增长后，南海区税收收入增速逐步回落，但仍保持双位数增长。

2017年支出结构也在不断优化。南海不断加大对教育、医疗、卫生、社会保障等民生领域投入，保障基本民生，兜底底线民生，办好热点民生，致力在学有优教、劳有多得、病有良医、老有善养上取得新进展。2017年南海全区涉及民生方面支出达152.20亿元，同比增长13.28%，占一般公共预算支出比重近7成。南海还通过多种扶持政策的设立，助力企业转型升级，支持招商引资，助推高企发展，加快人才引进，2017年南海区拨付各类企业扶持资金共15.5亿元，惠及企业（含个人）超2000家（人）。

此外，南海区还不断完善预算绩效管理制度、统筹设立“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展基金、加强财政基建投资评审、实施互联网+政府采购管理等，资金使用效益进一步提升，财政管理体系进一步完善。

■ 南海区2017年12月经济数据出炉，全区房地产开发投资额累计突破600亿元

来源：南海统计局 2018-1-19/1-30

2017年12月，**南海区固定资产投资增幅回落**。截至12月份，全区累计完成固定资产投资1315.62亿元，同比增长22.0%，增幅比1-11月回落4.9个百分点。其中：房地产开发投资额累计602.71亿元，同比增长24.8%；工业投资378.86亿元，同比增长12.8%。商品房销售面积累计达1202.18万平方米，同比增长31.2%；商品房销售额1485.25亿元，同比增长49.2%。

2017年12月，**南海区工业总产值增速与上月持平**。1-12月份，南海区累计完成工业总产值6931.21亿元，其中，规模以上工业总产值6409.68亿元，同比增长9.6%，与1-11月持平。规模以上工业销售产值6323.59亿元，同比增长16.7%，其中：出口产品交货值为538.43亿元，同比提高0.4个百分点。规模以上工业产品销售率累计达98.66%，同比提高0.4个百分点。规模以上工业增加值1296.53亿元，同比增长9.2%。

2017年12月，**南海区地方财政收入增幅提高、支出回落**。1-12月份，四级公共财政预算收入556.98亿元，同比增长18.1%。其中：地方公共财政预算收入224.87亿元，同比增长13.5%，较1-11月提高1.4个百分点；地方公共财政预算支出228.85亿元，同比增长7.6%，较1-11月回落6.2个百分点。税收总额552.33亿元，同比增长15.2%，增幅比1-11月提高1.2个百分点。其中，国税收入354.90亿元，同比增长27.0%；地税收入197.44

亿元，同比下降 1.2%。

2017 年 12 月，**南海区消费市场小幅回落**。1-12 月份，全区实现社会消费品零售总额 1061.30 亿元，同比增长 9.7%，增幅比 1-11 月回落 0.1 个百分点。其中：商品零售额 936.78 亿元，同比增长 10.5%；餐饮收入 124.52 亿元，同比增长 3.9%。

2017 年 12 月，**南海区 CPI 同比上涨 1.6%，环比上涨 0.2%**。12 月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨 1.6%，环比上涨 0.2%，1-12 月，CPI 累计上涨 1.8%。环比来看，12 月份，八大类价格呈“二升二降四持平”态势。其中，食品烟酒类、交通和通信类的价格分别上涨 0.7%和 0.6%；教育文化和娱乐类、其他用品和服务类的价格分别下降 0.5%和 0.6%；衣着类、居住类、生活用品及服务类、医疗保健类与上月持平。

2017 年 12 月，**南海区本外币存、贷款余额增幅回落**。1-12 月份，金融机构本外币存款余额 4723.86 亿元，同比下降 0.02%，较上月回落 2.7 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3043.20 亿元，同比增长 7.1%，较上月回落 2.1 个百分点。

■ 南海区 2017 年 11 月进出口总额增幅回落

来源：南海统计局 2018-1-30

截至 11 月份，全区实现进出口总额 1228.3 亿元人民币，同比增长 14.3%，增幅比 1-11 月回落 5.8 个百分点；其中，进口总额 514.3 亿元，同比增长 22.8%；出口总额 714.0 亿元，同比增长 8.9%。“三资”企业新签订合同数 84 个，比上月增加 15 个；合同利用外资 31490 万美元，同比下降 38.8%；实际利用外资 50445 万美元，同比下降 22.6%。

■ 南海区召开全面加强生态文明建设推进会议，顾耀辉要求：全力建设大湾区高品质森林城市

来源：珠江时报 2018-1-4

3 日，南海区召开全面加强生态文明建设推进会议，为打造粤港澳大湾区生态文明建设的城市典范指明方向并作出部署。会议号召各镇街、各有关部门对照建设大湾区高品质森林城市和推进城市生态绿心群建设方案（审议稿）细化任务和责任分工，推动全区生态文明建设再上新台阶。顾耀辉强调，全面加强生态文明建设，是南海践行新发展理念的根本要求，也是全面建设全球创客新都市的现实需要。要从战略和全局高度深刻把握全面加强生态文明建设的重大意义，把“绿水青山就是金山银山”理念牢记于心、付诸行动，抓紧出台《佛山市南海区建设大湾区高品质森林城市工作方案（2018-2022）》和《关于推进南海区城市生态绿心群建设的实施方案（2018-2020）》（简称“两个方案”），确保组织责任到位、财政投入到位、督查考核到位、宣传发动到位，确保不折不扣完成各项重点生态绿化工程任务。

为巩固“创森”成果，再促城市森林和绿地提质增量，南海 2017 年 11 月召开了全面加强生态文明建设部署动员大会。会议提出将南海建设成粤港澳大湾区高品质森林城市和创建国家生态文明建设示范区的目标，并发布“两个方案”的征求意见稿，拟出台



一系列举措打造一个宜居宜业宜创新的生态文明城市。经公开征求意见及两度修订，“两个方案”审议稿日前出炉。

经纬点评：

要求城、产、人、文协调发展，生态保护势在必行，南海提出建设成粤港澳大湾区高品质森林城市和创建国家生态文明建设示范区的目标即是这个态度的实际践行。尤其是南海拥有西樵山、千灯湖等知名自然或人文景点，这个目标的提出继显决心，又显责任心。

■ 全区一盘棋“七虎”凝心聚力抢抓机遇

来源：珠江时报 2018-1-12

南海党代会报告提出，各镇街要牢固树立全区一盘棋的思想，全面提高执行力，更加紧密地团结在区委周围，既服从大局全局，又发挥各自积极性，确保区委决策部署得到不折不扣的落实。各镇街党（工）委书记一一表态，希望共同把握突围之机，凝聚突围之力，打赢南海发展之战。

- 桂城：强中心强产业，强服务；
- 九江：突出主题招商提升产业竞争力；
- 西樵：整治提升村级工业园助力产业发展；
- 丹灶：加强基层党建工作打造生态产业新城；
- 狮山：补齐短板抢占先机以创新驱动谋发展；
- 大沥：促进创新产业链集聚完善千灯湖城市轴；
- 里水：全力建设一园一镇促进新兴旅游产业发展。

经纬点评：

七镇街各有其优，但都围绕着南海“创建全球创客新都市”的目标发力。拥有厚实产业基础的桂城、大沥、狮山均聚焦于自身的扬长避短，而里水、西樵、九江则结合生态资源助力自身优势产业发展，丹灶则主推新型的产业发力。

■ 南海产业发展保护区严格控制开发商品住宅类经营性房地产项目

来源：珠江时报 2018-1-11

南海区第十六届人大常委会第十三次会议召开，南海将在全区范围内划定 372 个产业发展保护区块，区域内严格控制新增开发商品住宅类经营性房地产项目，总规模超 24 万亩，工业用地 21.6 万亩。

保护区按规模分为产业园区、产业街区、产业地块三类，用地规模分别不宜低于 500 亩、150 亩，最低不宜低于 30 亩。管控强度分两级，其中一级管理区块 133 个，区内工业用地约 17.3 万亩，是保障城市长远发展而确定的工业用地管控区；二级管理区块 239 个，区内工业用地约 4.3 万亩，是稳定一定时期工业用地总规模、未来逐步引导转型的工业用地管控区。

经纬点评：

产业保护是本届政府下的一大决心，产业发展保护区控制线的划定既能有效抑制房地产过度开发，又能确保

产业立市的佛山有足够的发展壮大制造业并转型升级的空间。

■ 南海区改造村级工业园：用政策吸资金 定开发指标制度

来源：南方都市报 2018-1-24

23日，佛山市南海区第十六届人大三次会议公布《2017年佛山市南海区村级工业园综合整治情况报告》，报告透露，全区685个村级工业园，截至2017年底，环保专项整治已完成214个，占比31.2%；安全生产专项整治，已完成572个，占比83.5%。2017年33个村级工业园改造提升试点项目，已基本完成4个，正在建设24个，正处洽谈阶段5个。2017年合共发放扶持资金6063万元，目前试点项目已进驻企业42家，预计年增产值9.08亿元。

南海区在村级工业园改造升级中，进行了公有资产出资、镇村联合、村集体+运营企业合作、村集体自主、企业自主等多种改造模式探索和实践。工业园多样变身为教育集团、科技城、中药产业园等。

《报告》提出，未来需强化规划引领，以政府政策推动村级工业园的提升，落实区人大已审议通过的全区21.6万亩产业保护区规划。探索建立村级工业园改造与房地产联动发展及产业用地保障机制，利用房地产开发指标制度，把房地产发展动力转移到村级工业园改造，以房促产，保障产业发展用地供给，为全市连片大规模规划发展提供重要的资源保障。此外，区政协会议中提交提案，建议南海村级工业园升级改造可尝试“公共+金融”的融资模式。

经纬点评：

南海乃至佛山市，村级工业园数量多且分散，存在投入产出低，产业低端化的问题，成为制约佛山经济发展的重要因素之一，但村级工业园含有大量可进行再开发利用的土地资源以及丰富的产业资源，也是佛山今后经济发展的最大空间。南海在村级工业园整治及改造方面取得成效，未来亦将持续增加投入改造，有助区域环境提升，产业升级，经济发展。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 大沥海北片区、NH-AB-07-03、07、10管理单元控规公示，桂城中南片区部分地块局部调整

来源：南海规划局 2018-1-23

大沥海北片区规划范围为雅瑶水道以北，即海北三乡（泌冲、白沙、沙溪），规划用地总面积1193公顷。功能定位为：广佛同城化优质生活区的滨水宜居社区、广佛魅力休闲湾的乐活景观区、大沥还建片区的特色滨江岸线区。规划区宗居住人口为12.9万人，其中，现状人口10.1万人，规划新增人口2.8万人。

大沥NH-AB-07-03、07、10管理单元在广佛高速-文化北路北延线-贵广南广铁路-奇兴大道一线以东，桂和路以西，奇槎涌以北，包括联滘片区、水头片区、奇槎片区三个地块，总面积623.98公顷。总体功能定位为：沥桂新城中心轴地区组成部分，承接中轴线的商贸物流、办公功能，提供中轴地区产业人口生活配套服务，以商贸物流、居住和居住配套为主的，宜居宜业的商贸居住综合片区。

佛山市一环沿线（南海区桂城中南片区）NH-A-09-12单元D街区部分地块调整范围位于东平路南侧，东海路北侧，东临佛山一环，西至简平路，规划用地面积19.54公顷。本次调整主要内容为佛山一环道路线位及相应

的用地等。

■ 南海打造三大创新集聚区 构建创新中轴

来源：珠江时报 2018-1-12



在粤港澳大湾区和广佛联手建设超级城市的背景下，南海如何建设富有活力的开放型城市？近期党代会报告提出，要将三山-千灯湖片区、佛山西站枢纽新城、南（海）三（水）产业合作园区建设成为新时代的创新集聚区，并强化片区联动，将几个片区共同打造成全球创客新都市的创新中轴。

其中，三山-千灯湖片区要从去年确定的全球创客新都市启动区提升为示范区，南（海）三（水）产业合作园区要成为全球创客新都市的科技成果转化高地，佛山西站枢纽新城要成为全球创客新都市联通粤港澳大湾区与大西南的桥头堡。

创新中轴就是南海的创新体系链条，在这条链条中，创新的孵化基地在三山新城，千灯湖是金融高新区所在地，为创新提供金融服务支撑，大沥拥有全球产品跨界创新中心，狮山拥有佛山西站，这个区域将形成南海创新的对外商贸体系，而南（海）三（水）产业合作园区就是创新成

果的转化、产业化基地。

经纬点评：

佛山正在加快打造面向全球的国家制造业创新中心，建设宜居宜业宜创新的高品质现代化国际化大城市，而南海在“一带一路”和粤港澳大湾区的机遇下，结合城市实际，联动创新集聚平台构建创新中轴，推进三旧改造、升级工业园、完善交通规划，都有助提升城市形态和功能品质，增强城市综合竞争力。

■ 里水将建设有轨电车对接金沙洲

来源：广州日报 2018-1-31

30日上午，南海区里水镇召开第三届人民代表大会第四次会议，镇长谭艳玲向与会代表作了里水镇2018年的《政府工作报告》。

作为紧邻广州的里水镇，其《政府工作报告》在同城方面也体现得淋漓尽致。在产业方面，里水今年全力建设佛山南海电子信息产业园，作为“佛山一环创新圈”“1+5+n”重点创新产业平台之一，会以云计算、大数据等新一代信息技术产业为重点，与广州黄金围共同打造“广佛智慧创新产业集聚区”，成为广深科创走廊的重要节点。

最值得期待的同城利好在交通建设方面，里水今年将全力建设有轨电车对接广州金沙洲。“主动对接广佛，持续做好沉香沙大桥、碧江大桥、轨道八号线等前期工作，将建设环镇北路、南海区有轨电车里水示范段作为1号城市工程来抓，做到‘建路与建轨’同步规划、同步设计、同步施工、同步投入使用。”谭艳玲在报告中说。

经纬点评：

目前规划的线路是里湖新城（里水建设中的新城区）-南海电子信息产业园-里水东部工业园-里广路-金沙洲广百广场（广佛交界），沿线大约5~6个站，加速串联里水城区以及产业带与金沙洲的连结，弥补轨道交通的缺失，加快实现临广片区与广州城区的真正对接。

■ 狮山镇新添都市产业新标杆广佛·盘龙城昨开工，助推佛高区制造业转型升级

来源：珠江时报 2018-1-2

1日上午，由大福集团投资建设的广佛·盘龙城现代产业中心项目开工，佛高区核心区狮山镇新添一都市产业新标杆，助推佛高区制造业转型升级。

据广佛·盘龙城项目负责人介绍，广佛·盘龙城现代产业中心紧邻广佛交通枢纽佛山西站，交通便捷。项目总建筑面积约23万㎡，总投资超10亿元，规划涵盖创新产业研发中心、企业总部、创客空间、都市商业中心等多个功能组团。具体来说，产业创新中心将成为技术升级、产品设计、智能控制、电子商务、市场营销、文化创意等新型产业和现代服务业的孵化基地；企业总部将为佛山高新区内各知名品牌提供全面展示相互交流的主舞台；都市商业中心将打造集休闲、娱乐、美食和购物为一体的现代都市型生活消费载体。项目目标是打造成粤桂黔高铁经济带合作试验区及佛山西站标杆式现代都市型产业综合体。

经纬点评：

广佛·盘龙城位于佛高区核心区狮山镇，这个由本地实业集团打造的产业中心除了相应佛高区制造业转型升级之外，还为狮山乃至南海立下一大标杆。

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

(本月无重点商住地块成交)

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/㎡)
2018/2/7	TD2018 (NH)W G0001	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	6.02	FAR≤1.2	7.22	16000	2215

- 1) 所有兼容的建筑的用地面积不超过总用地面积的 30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%；
- 2) 地块内需建设总建筑面积（含地下空间）不少于 6000 ㎡的演艺剧场；
- 3) 地块南侧范围应设置地下停车场，面积不少于 15000 平方米；
- 4) 建筑控高≤30 米；
- 5) 竞买申请人为佛山市南海区西樵镇内已注册的独立企业法人。



分析：继观心小镇后，听音湖再挂牌商服地块，宗地在去年 12 月曾挂牌，后中止，本月更改容积率、增加建设演艺剧场等条件后二次挂牌，日后项目建成后预计将成为大型演出的场所。

2018/2/8	TD2018 (NH)W G0002	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	3.53	1.0<FAR≤2.5	5.82	58213	6590
----------	--------------------	------------------	----	------	-------------	------	-------	------

- 1) 先竞地价后竞配建人才住房建筑面积，竞报阶梯为 450 ㎡；

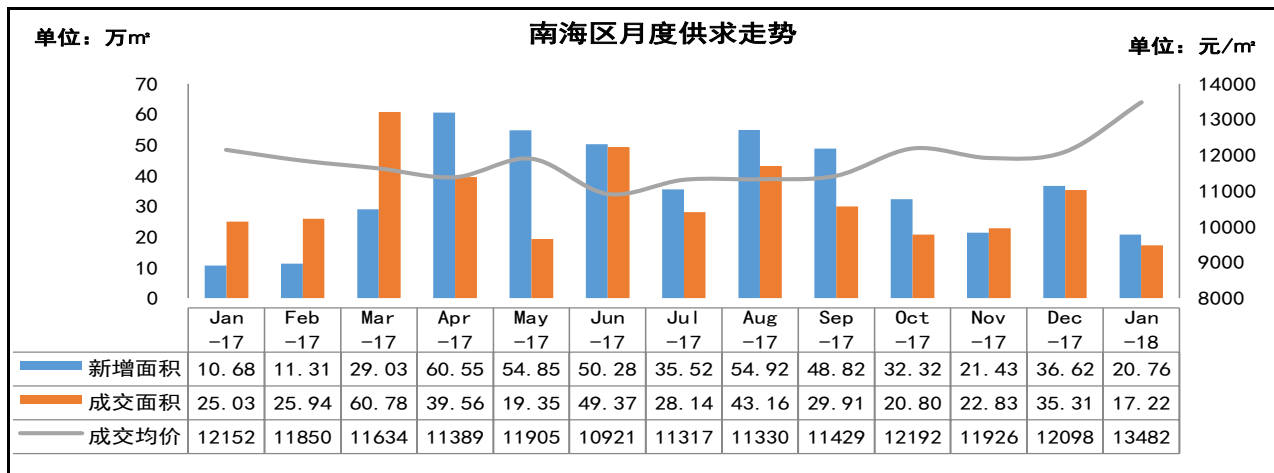
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m ²)	容积率	建面(万m ²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m ²)
2) 人才住房装修标准不得低于 1200 元/m ² ; 3) 兼容商业服务业设施计容建面≤8800 m ² 。								



分析：宗地位于小塘与狮山城区的交界处，拥有兴业西路、红星南路两条主干道，距广佛肇轻轨狮山站仅 2 公里，交通优势明显，地块南向洗马井水库，可望海景森林公园，山水资源兼备，加上狮山本身深厚的教育资源，宗地综合优势突出，预计竞拍又是一场发展商的争夺战。但地块紧邻轻轨线，是宗地最大的不利因素。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



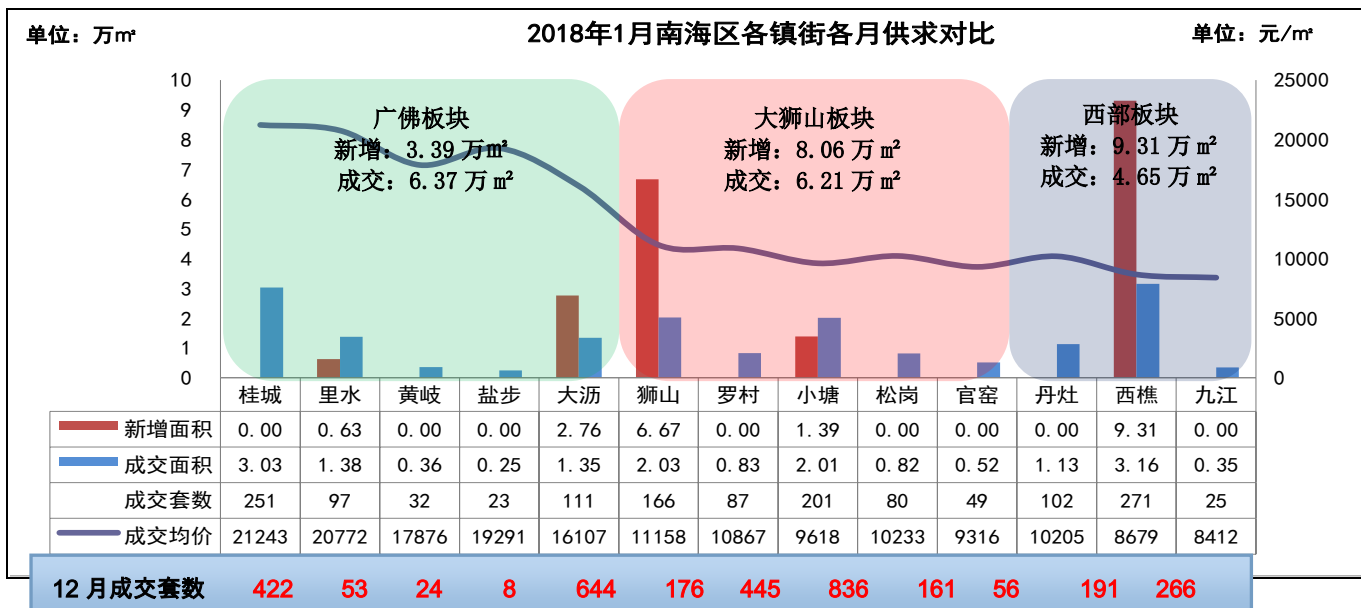
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2018年累计：新增20.76万㎡，成交17.22万㎡，均价13482元/㎡）

1月份南海新增预售面积20.76万㎡，环比减少43%，同比增加94%；成交面积17.22万㎡，环比减少51%，同比减少31%；成交均价13482元/㎡，环比上涨11%，同比上涨11%。

区两会落幕，大沥九江地铁提上日程，1月6盘加推中西部占5盘。1月拉开2018年的帷幕，相比于12月的冲刺，1月因多盘完成销售目标暂无推新计划或新货仍在筹备中而推新节奏减缓，网签量更环比腰斩。本月共6盘推新，全为旧盘加推，其中中部占3盘，西部占2盘，东部仅占1盘，来自广佛商贸区的保利珑门，但为全月唯一一个当日售罄的项目。月底，市、区及七镇街两会陆续召开，市政府发布“一环创新圈”，南海以佛山西站为枢纽，狮山与三水乐平的南三产业合作区、里水的青年湖电子信息产业园充当五大平台之一，加上建设日趋成熟的广东金融高新区，南海占了五大平台中的三个，其重要性凸显；区两会则提到大沥、九江的地铁规划情况，5号线将经过两镇，对两地楼市是一大提振。

2月迎农历新年，仅3盘蓄势待发。2月将迎来农历新年，佛山返乡大军将陆续启程，各大项目推新节奏明显减缓，据不完全统计，下月预计仅3盘有推新计划，其中碧桂园翡翠湾预计年前加推，年后获迎恒大双盘推货，包括首推的九江滨江御府及久未推新的金融高新区悦府。

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	小塘	绿地丽雅香榭花城	15261	162	16067	9499
2	狮山	广佛新世界	9395	40	6151	15274
3	金沙洲	恒大金名都	8093	29	2825	28644
4	西樵	恒大御湖湾	8040	80	9343	8606
5	千灯湖	南海万科广场	7905	36	3399	23258
6	三山新城	保利诺丁山	7689	34	3550	21662
7	千灯湖	宏宇景裕豪园	7226	25	2893	24979
8	和顺	中海山语湖	7134	6	2836	25158
9	千灯湖	奥园1号	7110	25	2754	25820
10	千灯湖	当代万国府	6518	22	2785	23403
11	千灯湖	万科金色城市	5650	26	2558	22089
12	大沥	恒大悦府	5577	28	3492	15971
13	黄岐	时代水岸	5295	27	2884	18359
14	大沥	保利珑门	5280	26	3502	15079
15	松岗	海逸桃花源记	4890	47	4642	10535
16	桂城	金地珑悦	4869	26	2889	16856
17	官窑	奥园观湖尚居	4844	49	5200	9316
18	里水	合生君景湾	4657	26	3125	14903
19	平洲	依岸康堤	4354	6	2763	15760
20	西樵	聚兴花园	4301	51	5174	8312
合计			134089	771	88829	15095

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，部分楼盘含住宅公寓，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	力迅榕墅里	2018/1/24	1 栋/别墅	别墅/168	11	0.19
			2 栋/别墅	别墅/168	10	0.17
			6 栋/别墅	别墅/110-140	10	0.12
			5 栋/别墅	别墅/109-140	13	0.15
大沥	保利珑门	2018/1/11	11 座, 29 层/2 梯 4 户	四房/118-143	108	1.41
	华福熹云水岸	2018/1/24	3 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90-94 四房/112-123	128	1.35
狮山	禾粤尚德居	2018/1/18	4 栋, 27 层/2 梯 6 户, 7 栋、9 栋, 18 层/2 梯 6 户, 8 栋, 35 层/2 梯 6 户, 10 栋, 31 层/2 梯 6 户	两房/75-83 三房/86-91	744	6.18
	广佛新世界	2018/1/31	上城 51 栋、52 栋, 8 层/1 梯 2 户	四房/150	32	0.48
小塘	中恒海晖城	2018/1/26	53 栋, 28 层/2 梯 6 户	两房/66 三房/84-87	167	1.39
西樵	东建锦绣龙湾	2018/1/17	43 栋, 32 层/2 梯 4 户	四房/124-156	126	1.72
			42 栋, 32 层/2 梯 5 户	三房/113 四房/137-167	155	2.08
	碧桂园翡翠湾	2018/1/19	翡翠湾 35 座、36 座, 33 层/2 梯 5 户	三房/90-91 四房/102-126	326	3.38
	恒大御湖湾	2018/1/26	29 座, 21 层/2 梯 4 户	三房/95-129 四房/141	83	1.08
30 座, 21 层/2 梯 4 户			三房/121-128 四房/141	81	1.05	
合计			1994 套			20.76

数据来源:【经纬】中国研究中心

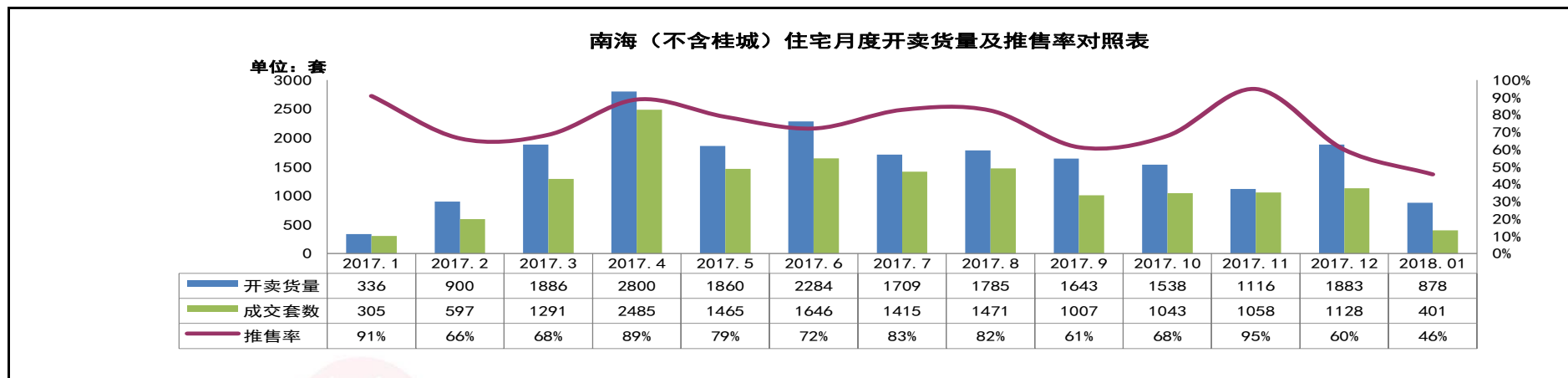
3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
佛山	万科	优惠信息	1.18-31 新春特价房
东部	里水	金沙半岛	活动信息 1.6-7 精美对联、DIY 游戏，数字油画，热狗
		保利紫山	活动信息 1.13-14 塔罗占卜，甜甜圈 DIY，秘密花园涂鸦
		保利珑门	活动信息 1.13-28 年货狂欢节
	大沥	开放板房	1.6 开放 11 栋样板房，2 梯 4 户/120-143 m²，同时启动认筹
		方圆·南海小城之春	活动信息 1.13-14 异域特色全羊
		怡翠尊堤	活动信息 1.27-28 新春豪礼，新年挥春活动
	罗村	光明花半里	活动信息 1.6-7 85-118 m² 登记直减 5 万，趣味手工 DIY，成交/诚意登记砸金蛋
			活动信息 1.27-28 写挥春，鸡蛋仔、水果
		尚观嘉园	活动信息 1.18-31 到访送礼，成交客户送年货礼包
	小塘	绿地丽雅香榭花城	活动信息 1.12 “世界绿地，盛宴感恩” 千人业主新年答谢宴
			活动信息 1.20-2 月中旬年年有“鱼”，玩转指尖艺术，了不起的挥春，由你独家自造
		中恒海晖城	活动信息 1.20-21、27-28、2.3-4 为业主“挥毫写春意，手写送祝福”专场活动
			优惠信息 1.27-2.18 新春车位优惠，精选房优惠
	松岗	松晖名苑	活动信息 1.20-21 砸金蛋，彩铅手绘，盆栽 DIY
西部	丹灶	桂丹颐景园	活动信息 1.13-14 海绵宝宝主题活动
		祈福南湾半岛	活动信息 1.20 【墅纳乾坤，福聚南湾——2018 破译玄机 论道财富】风水讲座
		云山峰境	活动信息 1.27-28、2.3-4 新春民俗文化嘉年华暨我心中的“云山美景”少儿绘画赛
	西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息 1.6-7 一起牵手看世界--俄罗斯斯拉夫娃娃手办定制
			活动信息 1.20-21 开门见喜-翡翠湾年货街
		恒大御湖湾	活动信息 1.13 健身活乐挑战赛
			活动信息 1.20-21 浪漫玫瑰，美食奇缘
	九江	恒大滨江御府	开放板房 1.27-2.11 周六业主旅游家电大抽奖，来访得红包；1.27-28 薰衣草香包 DIY，漂流瓶 DIY，薰衣草主题茶歇区
		依云公馆	活动信息 1.20 开放 2 座样板房，面积涵盖 206-208 平米，均为四房户型；1.20-21 缤纷糖果节
			活动信息 1.27 传统捏面人；新春购房三重礼

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）



数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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
九江	誉江华府	2018/1/6	誉龙湾 14 座、15 座	209	四房 五房	111-139 170	11000-13000	持平	带装修	—	36	17%
松岗	海逸桃花源记	2018/1/13	20 栋	155	两房 三房	60-63 91-105	12000-13000	持平	带装修	准签 99 折	35	23%
大沥	保利珑门	2018/1/14	11 座	108	三房 四房	118-128 132-143	19400-20600	持平	带装修	—	108	100%
罗村	光明花半里	2018/1/19	11 座	76	三房 四房	85-99 118	13000-14000	持平	带装修	一口价，前期诚意登记 2 万抵 5 万	34	45%
小塘	中恒海晖城	2018/1/27	53 栋	167	两房 三房	64 84-87	12300-15600	持平	带装修	—	35	21%
西樵	碧桂园翡翠湾	2018/1/27	翡翠湾 35 座	163	三房 四房	90-103 124-125	8200-9000	持平	带装修	旧业主推介新业主成功，新旧业主各获 1 年物业管理费	153	94%
合计推货量：878 套							合计成交（开盘当日）：401 套， 推售率 46%					

（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
大沥	2018年2月	恒大悦府	二期	192	110-140	24000-25000/带装修	—
西樵	2018年2月	碧桂园翡翠湾	36座	163	90-125	8500-9500/带装修	冻结1万一口价
九江	2018年2月	恒大滨江御府	1、2座	120	110-208	10000-12000/带装修	—
合计				475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