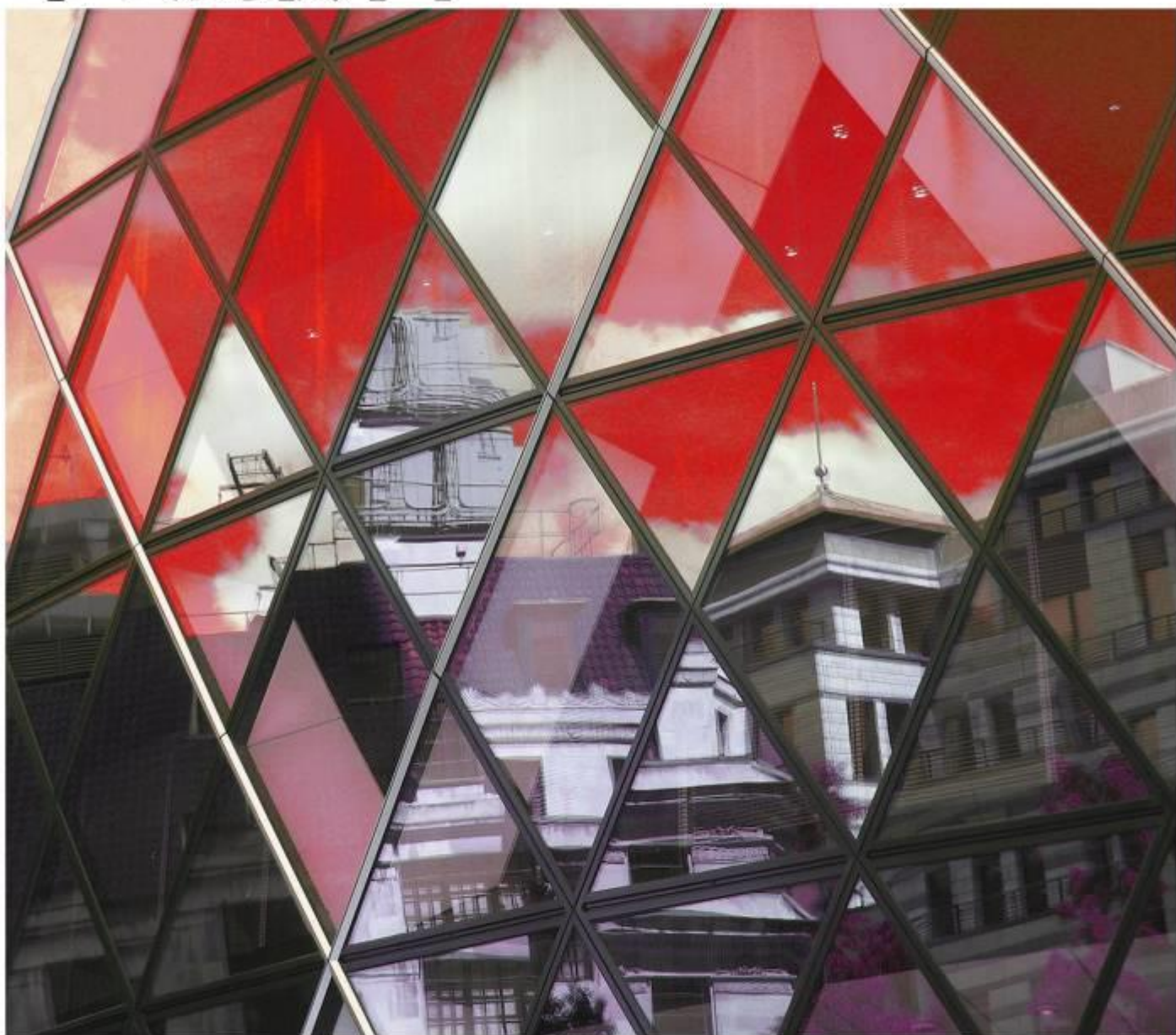


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 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 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 张家宜 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	4
二、土地市场成交情况分析(不含桂城)	错误!未定义书签。
2.1 本月重点商住地块成交情况	6
2.2 下月重点商住地块出让情况	8
三、南海住宅市场分析	10
3.1 南海区月度运行态势	10
3.2 南海区各镇街供求对比	10
3.3 本月销售金额排名	12
3.4 本月新增供应	13
3.5 本月楼盘动态(不含桂城)	14
3.6 本月开卖情况	15
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城)	15
3.6.2 南海重点开卖项目汇总(不含桂城)	16
四、未来市场供应情况预测(不含桂城)	17
4.1 下月即将开卖项目	17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 6 月份南海区 CPI 环比上涨 0.2%，同比上涨 2.4%

来源：南海统计局 2019-7-15

据调查资料显示，2019 年 6 月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨 0.2%，同比上涨 2.4%，CPI 累计上涨 2.0%。

从环比来看，6 月份，八大类价格呈“四升四降”态势。其中，食品烟酒类、生活用品及服务类、教育文化和娱乐类、其他用品和服务类分别上涨 0.8%、0.4%、1.2%、0.8%；衣着类、居住类、交通和通信类、医疗保健类分别下降 0.8%、0.2%、1.2%、0.1%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 未来 7 年南海“三旧”改造或超 4.5 万亩

来源：南方都市报 2019-7-4

近日，佛山市自然资源局南海分局发布《城市更新（“三旧”改造）专项规划》征求意见稿（以下简称“征求意见稿”）正在南海区人民政府网公示，向社会征求意见，公示时间截至 7 月 27 日。

按照征求意见稿，南海区 2019-2025 年城市更新计划总改造规模 45205 亩，7 个镇街均有区域纳入改造范围，三龙湾综合创新集聚区、广东金融高新区，以及大沥、平洲、狮山、里水等多个组团划入城市更新重点片区。其中，三龙湾综合创新集聚区共有 1466 公顷土地纳入城市更新重点片区，为此次更新重点片区规划中涉及土地面积最大的项目。

桂城、大沥、里水改造任务最多

征求意见稿提出，要以城市更新为重要路径，以重点区域内的改造为主要抓手，引领广佛同城，建设宜居宜商城市：以环境再造为手段，创建绿色美丽家园。在城市发展方面，以加快推进三大片区城市结构的塑造和完善为重点，实现三大片区的协同发展；产业发展方面，则依托三龙湾及佛山高新区南海园两大市级产业平台，以村级工业园整治提升为抓手，加快推进南海区产业转型升级。

征求意见稿也透露，南海城市更新结构将主要包括三大片区。其中，南海东部将按照“两脊一带三区一片五组团”的结构进行改造。其中，“两脊”是指依托“南海大道-桂江路-桂和公路”形成的纵向城市发展脊，以及连接金融高新区与三龙湾综合创新集聚区的横向城市发展脊；“一带”是指佛山一环创新产业集聚带；“三区”是指广东金融高新区、大沥创新区、三龙湾综合创新集聚区；“一片”是指里广路片区。

■ 南海电竞文创产业中心动工建设

来源：珠江时报 2019-7-5

昨日，三龙湾南海片区内，南海电竞文创产业中心正式启动建设。该项目计划用 3 到 5 年时间，打造成粤港澳大湾区乃至亚洲最具影响力的电竞文创产业集聚区，推动南海城市产业转型和文化消费升级。

据了解，南海电竞文创产业中心位于三龙湾高端创新集聚区核心区域，毗邻广州南站，项目规划占地面积约 8.42 万平方米，总建筑面积约 27.78 万平方米，涵盖国家级 A 级电竞馆、产业办公、商业、酒店等多业态类型。

“电竞产业不仅能带动信息技术、大数据、游戏制作、教育培训等产业创新协同发展，还能撬动文化旅游旅

游等文化消费提升，项目的动工将推动上下游产业链各类人才、技术、信息、资金集聚。”桂城街道党工委委员江颖怡说，根据南海区“重振虎威，再造高质量发展新南海”的工作部署，桂城将全力支持该重点项目建设，力争将其打造为南海区电竞产业标杆。

而三龙湾高端创新集聚区南海片区也将以该项目动工为切入点，继续加速推进区内重大平台的建设，打造粤港澳大湾区具有影响力的电竞特色产业集聚区。

接下来，南海还将打出一系列“组合拳”，出台南海电竞产业扶持政策，营造良好的电竞产业氛围，利用好三龙湾南海片区的区位和交通优势，承接粤港澳大湾区主要城市电竞产业溢出资源，快速推动南海城市产业转型和文化消费升级。

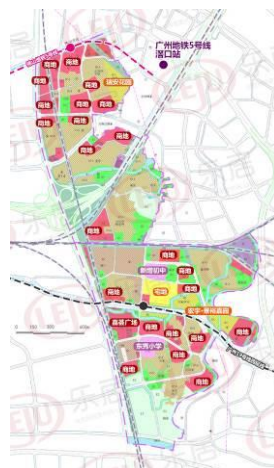
■ 紧邻广州！大沥又出控规！规划广州 19 号线西延线+佛山 5 号线！

来源：佛山乐居 2019-7-23

7月23日，佛山市政府网站又一口气发布了狮山、平洲等多个片区的规划文件。其中，大沥东南部片区规划也首次对外公开。根据公示，此次披露规划位于南海区东部，东至大沥镇镇界范围，西至广州环城高速，北至广佛路，南至花地河，整个片区规划总面积 317.51 公顷。

从地图上看，该片区位于大沥的东南角，紧挨广州荔湾，包含东秀村委会、黄岐社区居委会等多个组织单位。片区内已建有迎海国际茶都、嘉荟广场、东秀小学等配套。住宅方面片区也已有宏宇景裕嘉园、瑞安花园等多个成熟小区。

而按照最新规划，该片区将打造成为广佛互动商住综合片区，拟推动金融、产业与城市功能的全面结合，预计未来新增人口 3782 人，总人口 3.24 万人。从规划图来看，片区大部分用地将保持现状，而迎海国际茶都所在地块则将改造为商住用地，宅地北侧还将规划新增一所初中。此外，片区除了毗邻广州地铁 5 号线的滘口站外，片区所在范围未来还将规划佛山地铁 5 号线和广州地铁 19 号线西延线。其中，佛山地铁 5 号线拟沿广佛路敷设，而广州地铁 19 号线西延线则将沿穗盐路敷设。



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㎡)	自持(万㎡)	溢价率	成交楼面价(元/㎡)	竞得者
2019/7/1	TD2019(NH)WG0008	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.07	9.03	112543	—	—	0%	12461	保利华南实业有限公司

- 1) 以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2) 建筑限高：A区≤21米，B区≤12米，其中：A区商业用房计容建筑面积：≥2000㎡，且≤5000㎡；
- 3) 宗在项目用地红线范围内配建面积不少于1500㎡的公交站场；并同步配建公共汽车充电桩。



分析：地块临近保利紫山，居住氛围良好，但周边商业配套相对缺乏，缺少大型购物中心或便利店，对日常购物有所影响；地块对容积率和高度均有限制，或将建低密度住宅。

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㎡)	自持(万㎡)	溢价率	成交楼面价(元/㎡)	竞得者
2019/7/29	TD2019(NH)WG0012	佛山市南海区大沥镇水头工业区地段	商住	1.27	2.79	30875	—	—	17%	11071	佛山招商房地产有限公司

- 1) 以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2) 建筑限高：A区≤21米，B区≤12米，其中：A区商业用房计容建筑面积：≥2000㎡，且≤5000㎡；
- 3) 宗在项目用地红线范围内配建面积不少于1500㎡的公交站场；并同步配建公共汽车充电桩。

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㎡)	自持 (万㎡)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)	竞得者
------	------	------	------	---------	---------	-----------	---------	---------	-----	-------------	-----



分析：该地块属于大沥奇槎水头旧改片区，目前片区改造正在推进中，该地块只是该片区旧改的一小部分。据悉，该地块属何细泉个人整理，周边水头工业区大部分旧改已由时代中国进行前期整理，预计最快9月推出一期地块；同时，地块位于千灯湖中轴线上，离千灯湖板块不到3公里距离，周边有碧桂园华亚广场、恒大悦府、怡翠尊堤、美的玫瑰广场、时代天韵等项目，居住氛围浓厚。

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㎡)	起始总价(万元)	起始楼面价(元/㎡)	最高限价(万元)	最高楼面价(元/㎡)
2019/8/5	TD2019 (NH) WG0013	佛山市南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段地块	商住	2.48	> 1.0, 且 ≤ 2.0 "	4.96	29769	6000	75913	15300

- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于人民币 17366 万元。开发投资总额包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资，但不包括出让地价款；
- 3) 须建设公共社区用房、体育健身场地、垃圾收集站和公共厕所等配套设施；
- 4) 整个地块建筑限高 54 米。



分析：地块临近美的翰湖苑，居住氛围良好；毗邻翰林湖公园，自然资源丰富，环境较好；但周边商业配套相对缺乏，缺少大型购物中心或便利店，对日常购物有所影响；地块需配建公共设施，投资总额有最小限制，地块限高，条件较多。

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㎡)	起始总价(万元)	起始楼面价(元/㎡)	最高限价(万元)	最高楼面价(元/㎡)
2019/8/26	TD2019 (NH) WG0015	佛山市南海区大沥镇黄岐白沙村地段	商住	3.15	1.0 < FAR ≤ 2.5	7.87	75600	9606	120409	15300

- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2) 地块的开发投资总额不得低于 31480 万，且须无偿配建计容建面 13340 m² 住宅用房及 161 个产权车位；
- 3) 配建一所 9 班幼儿园，用地面积 ≥ 3780 m²，建筑面积 ≥ 2430 m²；
- 4) 须无偿配建地块西侧 12 米规划道路、宗地的“12 米环地块道路”，以及道路外围的边角地。

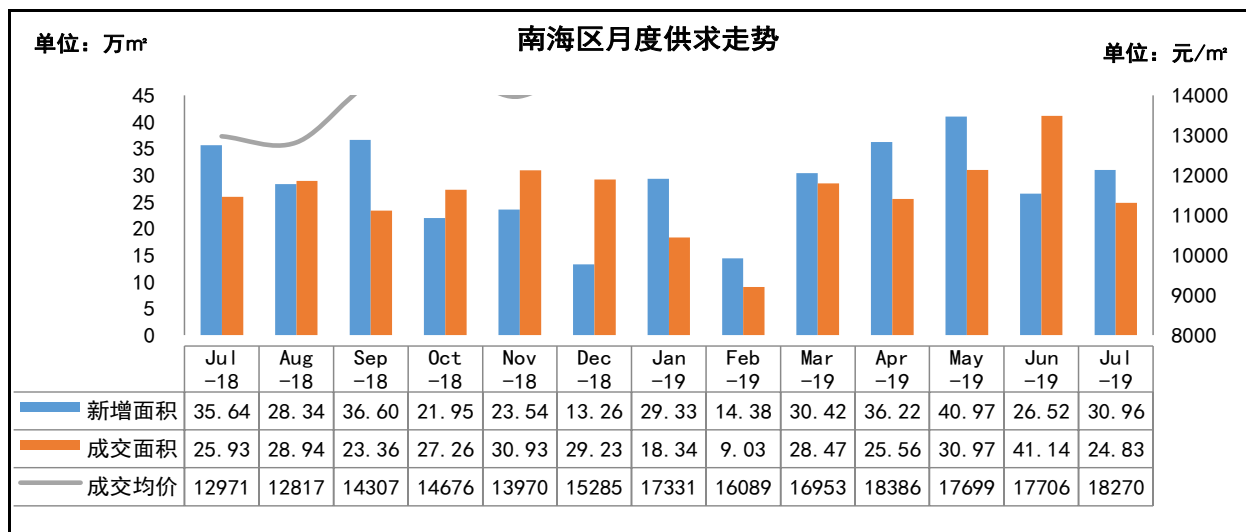
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起始总价 (万元)	起始楼面价 (元/m ²)	最高限价 (万元)	最高楼面价 (元/m ²)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------	-----------	---------------------------



分析：地块与中海金沙湾相望，周边坐拥万达广场、国昌广场等大型商业中心，居住氛围和商业配套完善；地块临近广州，地理位置优越，但须无偿配建计容建面 13340 m²住宅用房及 161 个产权车位，且需无偿配建面积较多。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



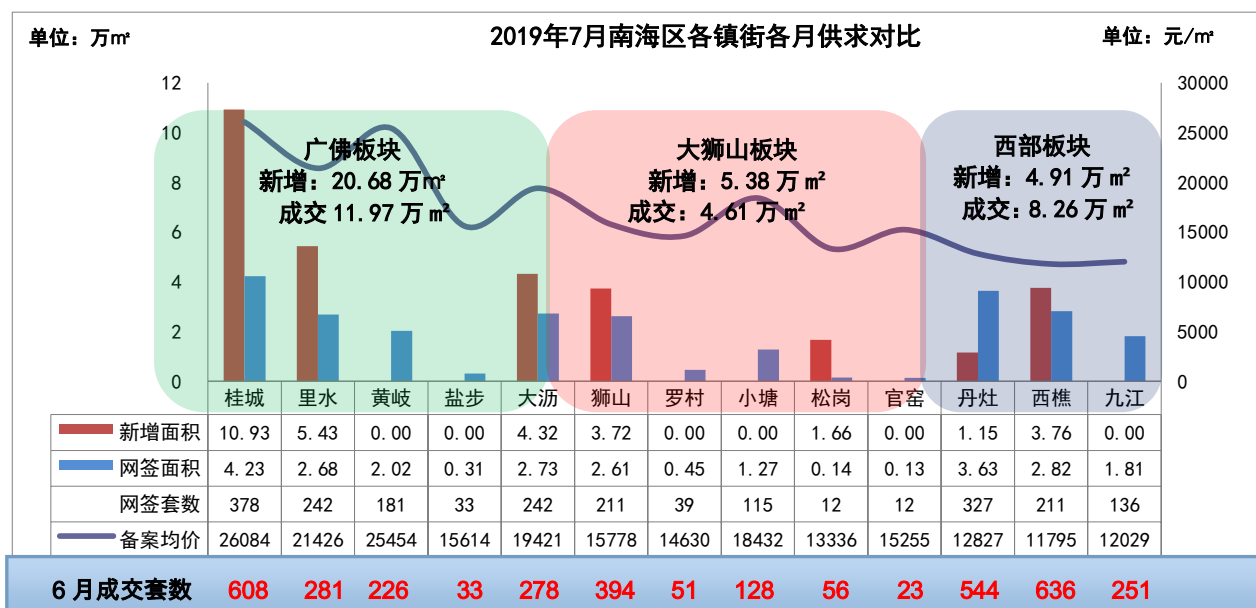
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增 208.83 万㎡，成交 178.36 万㎡，均价 17640 元/㎡)

7月份南海新增预售面积 30.96 万㎡，环比增加 17%，同比减少 13%；成交面积 24.83 万㎡，环比减少 40%，同比减少 4%；成交均价 18270 元/㎡，环比上涨 3%，同比上涨 41%。

下半年开场平淡，项目推新去化率不高，大沥东南部片区控规出炉。相对于 6 月年中收官成交量的翘尾，下半年开场的 7 月网签成交量回落至 24.83 万㎡，降幅较大；据不完全统计，7 月全区仅 6 次推新，整体当日去化不尽人意；日前，佛山市自然资源局公布了大沥东南部片区规划，片区东至大沥镇镇界范围，西至广州环城高速，北至广佛路，南至花地河，该片区将打造成为广佛互动商住综合片区，片区除了毗邻广州地铁 5 号线的滘口站外，片区所在范围未来还将规划佛山地铁 5 号线和广州地铁 19 号线西延线；在纯新项目云集的大沥片区，利好规划的出炉或将能助力当地成交。

8 月份预计 9 盘推新，5 个纯新项目将迎来重要营销节点。据不完全统计，8 月南海区将有 9 盘推新，东中西部呈三分之势；而里水保利紫山·紫宸、大沥合生悦公馆、美的玫瑰广场、时代天韵、狮山小塘雅居乐新地等纯新项目将迎来重要营销节点，预计第三季度均能入市，纯新项目的入市或将能刺激当地市场成交。

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	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	黄岐	时代水岸	48059	168	18687	25718
2	小塘	时代领峰	20308	96	10839	18736
3	三山新城	保利诺丁山	17447	62	6810	25620
4	平洲	越秀星汇瀚府	16422	54	5868	27986
5	丹灶	龙光玖龙湖	14966	118	11669	12825
6	狮山	新城璟城	14795	76	9066	16318
7	里水	宏宇天御江畔	13516	61	6584	20529
8	里水	保利紫山	13477	52	6472	20824
9	大沥	恒大悦府	12259	50	5546	22103
10	大沥	华福熹云水岸	11648	48	5262	22136
11	狮山	广佛新世界	9898	53	5223	18952
12	平洲	富丰君御	9751	28	4024	24234
13	丹灶	祈福南湾半岛	9609	58	7245	13264
14	丹灶	美的翰湖苑	9432	61	6897	13676
15	里水	合生君景湾	9164	34	4450	20593
16	千灯湖	保利莱公馆	8815	23	2722	32383
17	千灯湖	当代万国府	8589	22	3188	26945
18	金沙洲	恒大金名都	7932	29	2830	28029
19	西岸	碧桂园翡翠湾	7884	73	8225	9585
20	九江	碧桂园·君临壹品	7333	48	5812	12618
合计			271304	1214	137418	19743

(备注: 排名不含万科项目, 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)
桂城	富丰君御	2019/7/26	富丰广场 15 座, 38 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/161-164	144	1.82
	富丰君御	2019/7/26	富丰广场 16 座, 38 层/2 梯 4 户	三房/89-90 四房/161-178	144	1.87
	富丰君御	2019/7/26	富丰广场 17 座, 33 层/2 梯 3 户	三房/91-92 四房/138-166	93	1.23
	富丰君御	2019/7/26	富丰广场 20 座, 42 层/2 梯 2 户	五房/284-302 七房/636-637	77	2.36
里水	宏宇天御江畔	2019/7/9	十里尚堤南苑 4 栋, 40 层/2 梯 5 户	三房/87-89 四房/121-122	234	2.20
	力迅榕墅里	2019/7/12	领湖畔山花园 29 栋/别墅	别墅/106-141	4	0.05
	力迅榕墅里	2019/7/12	领湖畔山花园 32 栋/别墅	别墅/108-125	9	0.11
	力迅榕墅里	2019/7/12	领湖畔山花园 31 栋/别墅	别墅 108-125	9	0.10
	合生君景湾	2019/7/12	合生君景湾御泓轩 3 栋, 合生君景湾御泓轩 4 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/131-132 五房/173-174	186	2.97
大沥	怡翠尊堤	2019/7/16	怡翠尊堤陶园 3、4 座, 29 层/2 梯 5 户	三房/87-107 四房/136-175	280	2.69
	碧桂园金辉坚果社区	2019/7/26	坚果公馆 1、2 座, 23 层/2 梯 4 户	三房/88-99	172	1.63
狮山	海逸桃花源记	2019/7/9	海逸桃源花园 51 栋, 73 栋, 75-78 栋/别墅	别墅/161-179	24	0.41
	海逸桃花源记	2019/7/9	海逸桃源花园 28 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/91-102 四房/116	124	1.25
	广佛新世界	2019/7/30	广佛新世界庄园广环路嘉朗湖畔 19-24 栋, 11 层/2 梯 4 户; 11 层/2 梯 5 户	三房/85-106 四房/121-156	285	3.72
丹灶	龙光玖龙湖	2019/7/8	龙光天湖名苑 8 号楼, 24 层/2 梯 5 户	三房/90-99 四房/121-122	115	1.15
西樵	碧桂园翡翠湾	2019/7/17	山林水语新城翡翠湾 29 座, 山林水语新城翡翠湾 30 座, 28 层/2 梯 5 户	三房/93-130	274	2.91
	世爵府邸	2019/7/23	世爵府邸 3 座, 15 层/2 梯 6 户	三房/88-113	84	0.84
合计			2258 套			27.31

【备注: 新增不含万科项目】

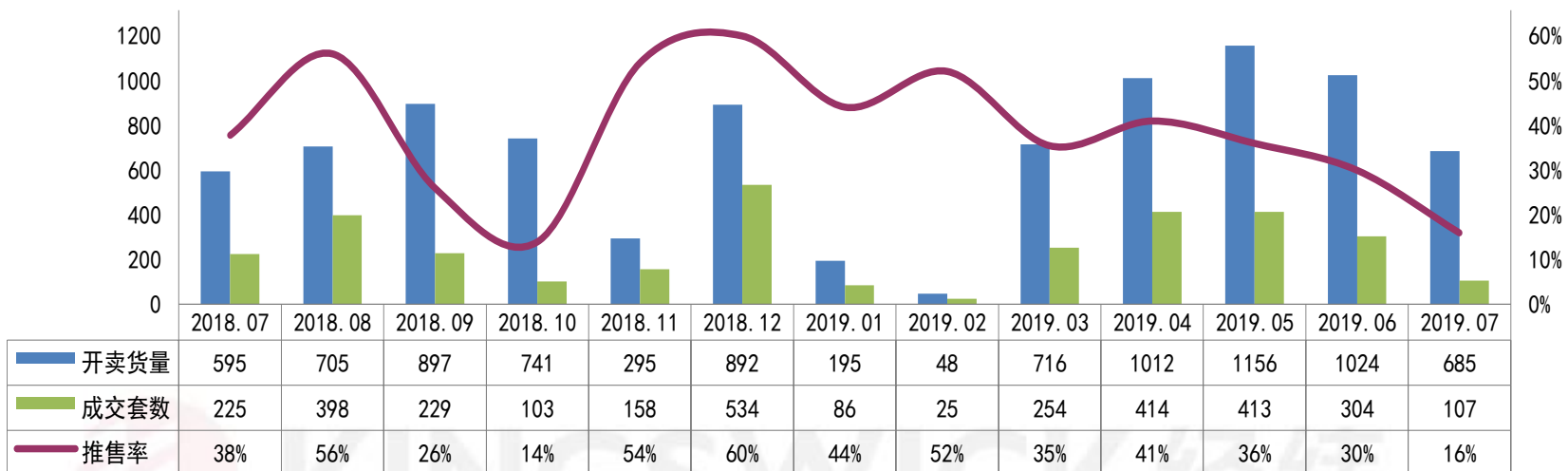
数据来源: 经纬【中国】研究中心

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	大沥	恒大悦府	活动信息	7.13-7.14 奇趣海洋乐园，盛夏嗨翻天
			活动信息	7.27-7.28 盛世新国潮—复刻记忆
	美的玫瑰峰广场	新品发布会	7.27 于千灯湖保利洲际酒店开启新品发布会	
	里水	合生君景湾	活动信息	7.27-7.28 合生君景湾&麦当劳生日会
中部	狮山	龙光玖御湖	活动信息	7.20-7.21 烘焙DIY
		保利茉莉公馆	开放样板房	7.27 开放全新样板房
	小塘	首创禧悦台	活动信息	7.6-7.7 清凉一夏，果力全开
			活动信息	7.13-7.14 首创禧悦台亲子积木嘉年华
			活动信息	7.20-7.21 欢乐马戏团，奇幻海洋秀
			活动信息	7.27-7.28 欢乐海洋节
	时代领峰	活动信息	7.6-7.7 粉色泳池趴	
	时代领峰	活动信息	7.20-7.21 水上芭蕾灯光节	
西部	丹灶	奥园上林一品	活动信息	7.6-7.7 趣味企鹅套圈圈、刺激冰爽大挑战
			活动信息	7.13-7.14 趣味投掷沙包、打胖子赶球
			活动信息	7.20-7.21 进击的沙包活动
			活动信息	7.27-7.28 射击竞技赛，知趣搬运工
	龙光玖龙湖	活动信息	7.6-7.7 水上乐园，小小科学家	
	西樵	恒大御湖湾	活动信息	7.20-7.21 院见盛夏，乐享生活
		招商悦府	活动信息	7.6-7.6 抓鱼活动
		招商悦府	活动信息	7.13-7.14 盛夏“鱼”乐，尽在悦府
		恒大滨江御府	活动信息	7.13 业主答谢宴

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)	价格涨跌 (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
里水	保利紫山公馆	2019/7/13	紫山公馆 2、3 座	48	三房	105	17000-21000	持平	毛坯&带 装修	无折扣	21	44%
里水	宏宇天御江畔	2019/7/20	4 座	234	三房 四房	87-89 121-122	19000-24000	持平	带装修	按揭 97 折、一次性 95 折	7	3%
狮山	龙光玖御湖	2019/7/20	18 座	22	四房	126-131	14500-16000	-2000	毛坯	无折扣	6	27%
丹灶	龙光玖龙湖	2019/7/13	8 座单数层	60	三房 四房	91-99 125	12000-13000	持平	带装修	95 折*98 折*99 折	11	18%
丹灶	龙光玖龙湖	2019/7/20	8 座双数层	60	三房 四房	91-99 125	12000-13000	持平	带装修	95 折*98 折*99 折	18	30%
西樵	碧桂园翡翠湾	2019/7/26	翡翠湾 29 座	137	三房	93-130	8900-9500	持平	带装修	98 折*99 折	36	26%
合计推货量：685 套							合计成交（开盘当日）：107 套， 推售率 16%					

（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）

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	单元面积	预计均价	备注
				(套)	(m ²)	(元/m ²)	
大沥	2019年8月	碧桂园金辉坚果社区	1、2座	172	85-116	16000-18000/带装修	——
里水	2019年8月	合生君景湾	御泓轩3栋、4栋	186	131-174	22000-26000/带装修	——
狮山	2019年8月	保利茉莉公馆	10座、16座	246	99-143	16000-17000/带装修	——
	2019年8月	龙光玖御湖	16座	22	114-132	17000-19000/带装修	——
小塘	2019年8月	首创禧悦台	3座	96	96-135	17000-18000/带装修	——
	2019年8月	雅居乐新地	3、4座	216	100-121	16000-18000/带装修	——
西樵	2019年8月	国瑞华庭	4、5座	184	88-120	14000-15000/毛坯	——
	2019年8月	碧桂园翡翠湾	翡翠湾30座	137	93-130	8900-9500/带装修	——
	2019年8月	世爵府邸	3座	84	88-113	10000-12000/毛坯	——
合计				约1343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