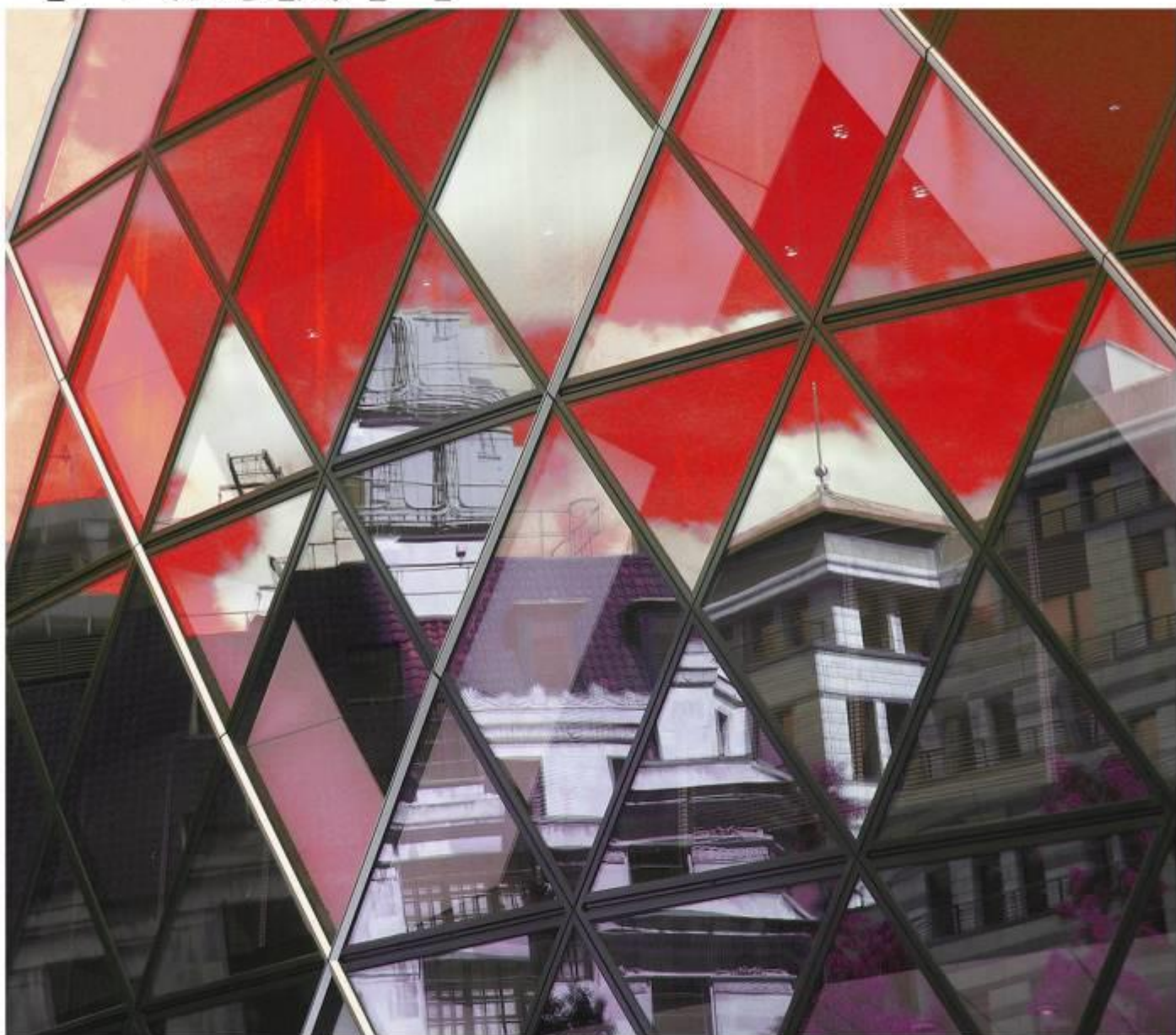


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 5 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	7
三、南海住宅市场分析	8
3.1 南海区月度运行态势	8
3.2 南海区各镇街供求对比	8
3.3 本月销售金额排名	10
3.4 本月新增供应	11
3.5 本月楼盘动态(不含桂城)	12
3.6 本月开卖情况	14
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城)	14
3.6.2 南海重点开卖项目汇总(不含桂城)	15
四、未来市场供应情况预测(不含桂城)	16
4.1 下月即将开卖项目	16

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 2019年4月南海区CPI环比与上月持平，同比上涨2.2%

来源：南海统计局 2019-5-31

区统计调查中心调查数据显示，4月份，南海区居民消费价格总水平环比与上月持平，同比上涨2.2%，CPI累计上涨1.9%。

从环比来看，4月份，八大类价格呈“三升四降一持平”态势。其中，生活用品及服务类、交通和通信类、其他用品和服务类分别上涨0.2%、0.5%和0.2%；食品烟酒类、衣着类、居住类、教育文化和娱乐类分别下降0.2%、0.4%、0.1%和0.3%；医疗保健类与上月持平。

■ 2019年4月南海区本外币存款余额增速微降、贷款余额增速提高

截至4月份，金融机构本外币存款余额5271.94亿元，比年初增长3.7%，增速比1-3月微降0.1个百分点；金融机构本外币贷款余额3474.74亿元，比年初增长6.8%，增速比1-3月提高0.7个百分点。全区金融机构人民币各项存款余额达到5164.83亿元，比上月减少7.01亿元，比年初增长4.6%。其中，住户存款2789.81亿元，比年初增长5.5%。金融机构人民币各项贷款余额3464.94亿元，比年初增长6.9%。

■ 2019年4月南海区地方财政收、支增速双双提高

截至4月份，四级公共财政预算收入203.44亿元，同比增长5.4%。其中：地方公共财政预算收入75.94亿元，同比增长0.5%，增速比1-3月提高7.8个百分点。地方公共财政预算支出77.72亿元，同比增长1.7%，增速比1-3月提高10.7个百分点。税收总额204.62亿元，同比增长3.9%，增速比1-3月下降0.3个百分点。

■ 2019年4月南海区固定资产投资降幅进一步扩大

截至4月，全区固定资产投资同比下降8.6%，降幅比1-3月扩大4.8个百分点。其中：房地产开发投资额累计同比下降2.5%；工业投资同比下降29.1%。商品房销售面积同比下降7.4%；商品房销售额同比增长2.6%。

■ 2019年4月南海区规上工业增加值增速继续下滑

1-4月份，规模以上工业增加值373.13亿元，同比增长6.1%，增速比1-3月下滑1.6个百分点；其中：优势传统产业工业增加值125.34亿元，同比增长7.9%；先进制造业工业增加值146.78亿元，同比增长7.0%；高技术制造业工业增加值27.91亿元，同比增长9.8%。

■ 2019年4月南海区社会消费品零售总额增速较上月下降

1-4月份，全区消费品零售总额397.49亿元，同比增长6.3%，增速比1-3月下降0.6个百分点。其中：商品零售额349.95亿元，同比增长6.3%；餐饮收入47.54亿元，同比增长6.3%

1.2 城市规划与建设资讯

■ 佛山地铁2号线林岳西站周边“地图”全新亮相

来源：南方都市报 2019-5-10

日前，佛山市自然资源局再度发布多份区域控规，包括南海区佛山地铁2号线林岳西站片区、狮山镇小塘新城片区，以及位于三水区西南街道洲边工业园区等。

其中，南海区两个片区均提到了以打造 TOD 综合开发片区为目标。分别打造为三龙湾北部、集创智创新、商务商贸、创意设计、公共服务、生态居住功能于一体的 TOD 综合开发示范区，以及狮山博爱湖核心区西拓发展地区、城市轨道交通站点 TOD 综合开发片区、莲塘综合发展单元的社区服务中心。三水区发布的该片区则是以产业功能为主的镇级重点工业园区，发展成为三水南部门户的产业高地，实现“以产兴城、以城促产”。



■ 打造文化旅游名片！未来人口 1.6 万！丹灶又一片区规划披露！

来源：佛山乐居 2019-5-15

日前，佛山市南海区国土城建和水务局发布《佛山市南海区 NH-G-49-02 编制单元（新农片区）、NH-G-49-04 编制单元（石联社区）控制性详细规划》的批前公示。

根据公示，本次规划区部分属于丹灶镇国家级生态工业园，位于丹灶镇域西北部，东至珠二环高速、蟠溪路，西至牡丹路、父子岗路、丹灶镇镇界，南至石联村村界，北至丹灶镇镇界，规划总用地面积 173.03 公顷。

规划定位方面，新农片区发展以新岭南田园风光和传统村落为主，多元创新服务为辅的城村融合片区；石联片区发展以燃料电池智造基地和氢能动力研发中心为主的都市型产业区，以及以发展“生态+”、“文化+”新经济为辅的岭南风格的文化旅游名片。按照规划，片区人口规模为 1.6 万人，常住人口 1.2 万人，就业人口 4444 人。

片区规划结构为“一廊二带三区、一芯多节点”。“一廊”为沿金石大道两侧的智造生态工业走廊；“两带”为沿官山涌和水系打造的创智生态带；“一芯”分别为南海生态工业示范园区生态科技先进产业芯；“三区”为以村庄为主的田园生活片区、以农林用地为主的生态农业片区、以生态工业为主的现代产业片区；此外，片区内形成以山溪、石联村、石东村等多个重要功能组团节点。

公共服务设施规划方面，片区将建设 1 处中等专业学校、1 处小学和 2 处幼儿园（9 班、12 班）。

道路交通方面，规划形成“两纵两横”的主骨架结构和网格式的支路路网系统，区内城市道路分快速路、主干路、次干路、支路四个道路等级。两纵即丹横路、生态路；两横即金石大道、官抱路。

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㎡)	起始总价(万元)	起始楼面价(元/㎡)	最高限价(万元)	最高楼面价(元/㎡)
2019/6/10	TD2019 (NH) WG0007	佛山市南海区丹灶镇仙湖度假区环湖路“庵岗”地段	商住	5.30	>1.0, 且 ≤ 1.5	7.95	44856	5641	53655	6748

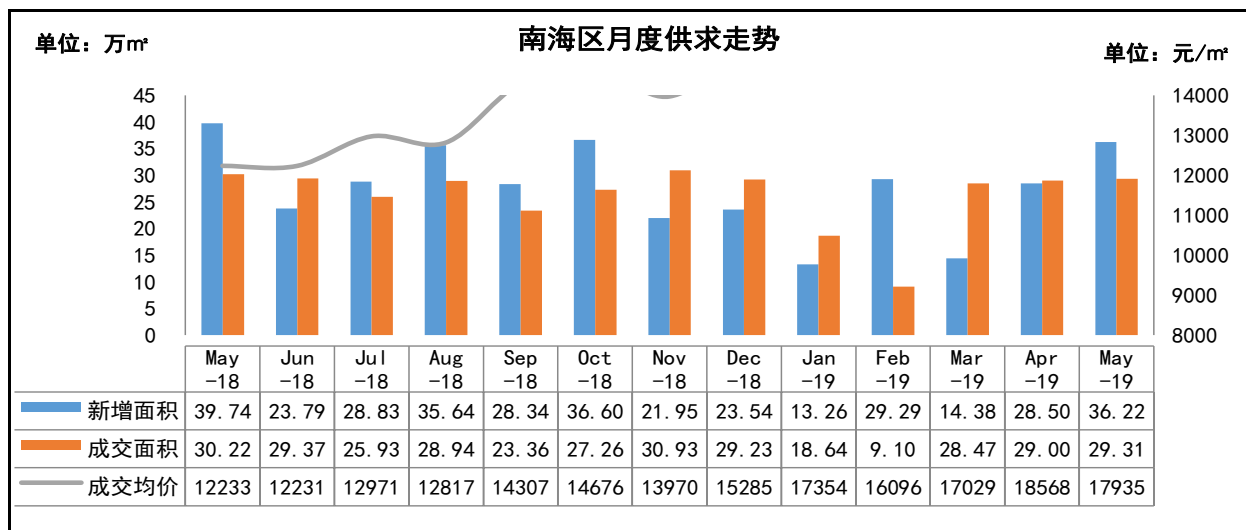
- 1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2) 建筑高度：地上 ≤ 25 米，临湖第一排 ≤ 12 米；
- 3) 最高租赁住房建筑面积不超过 79000 ㎡；
- 4) 竞得人须按照《规划条件》的规定建设公共社区用房，包括文化活动室、社区警务室、物业管理用房和公厕等设施，在 1 年内动工，4 年内完工。



分析：地块位于丹灶仙湖度假区，周边祈福南湾半岛、和丰颖苑、龙光玖龙湖等楼盘林立，居住氛围良好；周边缺少便利店和购物中心等商业配套，日常生活较为不便；交通配套和教育配套也相对缺乏。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



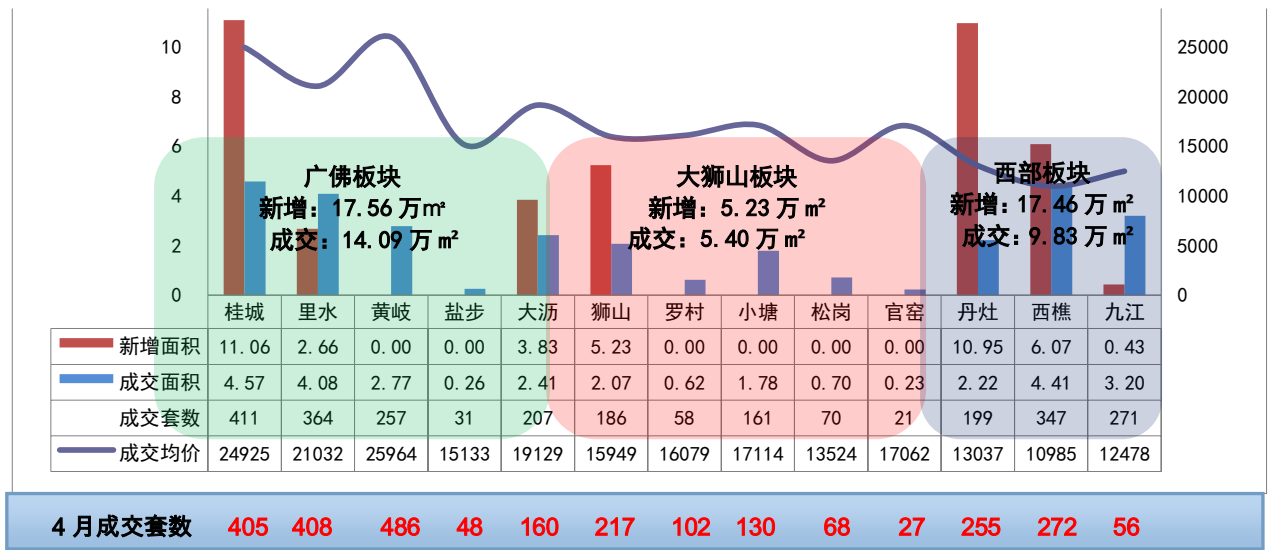
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增 148.64 万㎡，成交 114.53 万㎡，均价 17629 元/㎡)

5 月份南海新增预售面积 40.25 万㎡，环比增加 11%，同比增加 69%；成交面积 29.31 万㎡，环比增加 1%，同比减少 3%；成交均价 17935 元/㎡，环比下跌 3%，同比上涨 47%。

西樵纯新项目首开去化优秀，狮山小塘新城板块规划出炉。西樵纯新项目，弘阳佛山首子弘阳·时光天樾在 5 月底压轴开卖，项目首推 8、9 座，面积涵盖 98-128 ㎡三四房单位共 272 套，均价约 14700-15000 元/㎡带装修发售，当日去化超 8 成；继狮山大浩湖、西站新城等多个片区规划披露后，狮山又一片区——小塘新城板块规划也正式对外披露。根据公示，小塘新城片区总用地面积约 327.18 公顷，按照规划，片区未来将新增宅地至少 5 宗，商业用地至少 9 宗，以及小学初中各一所。值得一提的是，规划图还显示，规划中的佛山地铁 8 号线还将从规划片区穿过，预计将设置站点 2 处。

6 月预计 9 盘推新，三个纯新项目即将入市。据不完全统计，6 月南海区将有 9 盘推新，东中西部呈三分之势，预计三个纯新项目即将入市，包括大沥碧桂园金辉坚果社区、小塘首创禧悦台以及西樵国瑞华庭。目前首创禧悦台和碧桂园金辉坚果社区已开放销售中心和样板房，预计将在 6 月中下旬入市。

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	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	黄岐	时代水岸	61351	218	23911	25658
2	里水	保利紫山	37195	165	18780	19805
3	千灯湖	保利莱公馆	33341	90	10800	30871
4	小塘	时代领峰	30436	160	17706	17189
5	三山新城	保利诺丁山	24575	121	12248	20065
6	狮山	广佛新世界	17091	98	10230	16707
7	九江	碧桂园·君临壹品	16051	106	12147	13215
8	千灯湖	宏宇景裕豪园	15638	63	6290	24861
9	西岸	碧桂园翡翠湾	15368	143	16365	9391
10	金沙洲	恒大金名都	13984	47	4823	28996
11	千灯湖	当代万国府	12452	33	4740	26269
12	大沥	华福熹云水岸	12243	62	6137	19951
13	丹灶	美的翰湖苑	11720	75	8900	13169
14	大沥	雅瑶绿洲	10261	22	4111	24962
15	黄岐	珠水豪庭	9885	36	3326	29723
16	九江	招商悦府	9816	73	7325	13401
17	大沥	怡翠尊堤	9440	39	4571	20654
18	狮山	新城璟城	9181	43	5500	16694
19	西樵	东建锦绣龙湾	9147	48	7710	11863
20	里水	金沙半岛	9067	37	4342	20880
合计			368242	1679	189960	19385.24104

(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	宏宇景裕豪园	2019/5/15	宏宇景裕豪园 15 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/88-91 四房/115-128	248	2.53
	碧桂园广佛上城	2019/5/16	凤鸣广场 8 栋, 24 层/2 梯 6 户	三房/86-98 四房/116-117	138	1.38
	保利诺丁山	2019/5/28	保利滨湖花园 12 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/107 四房/124-144	128	1.53
	越秀星汇瀚府	2019/5/30	越秀星汇瀚府 4 栋, 32 层/2 梯 5 户	四房/126-135 复式四房/100	155	1.83
里水	保利紫山	2019/5/23	绿琴花城班芙温泉小城低层住宅 5-12 座, 14-15 座, 17-21 座, 42-47 座/别墅	别墅/330-515	66	2.64
	力迅榕墅里	2019/5/30	领湖畔山花园 27 栋/别墅	别墅/141-142	2	0.03
大沥	伟业华誉豪庭	2019/5/23	伟业华誉豪庭 13 栋 (商住) /别墅	别墅/154-177	16	0.27
	伟业华誉豪庭	2019/5/23	伟业华誉豪庭 13 栋 (商住), 13 层/1 梯 2 户	五房/165-230	16	0.33
	恒大悦府	2019/5/28	恒大曦苑 27 座, 恒大曦苑 26 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/96-108 四房/124-125	244	2.63
	碧桂园金辉坚果社区	2019/5/27	坚果公馆 3 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/92 四房/116-117	60	0.60
狮山	美立方花园	2019/5/15	美立方花园 9 号楼, 31 层/1 梯 2 户	五房/175-270	61	1.17
	美立方花园	2019/5/15	美立方花园 10 号楼, 31 层/1 梯 2 户	四房/142-147 五房/212-213	61	0.88
	锦绣华庭	2019/5/16	锦绣华庭 32 号楼, 38 号楼, 39 号楼, 42 号楼, 43 号楼, 6 层/1 梯 4 户	两房/68-69 三房/106-108 四房/134-135 五房/154-258	58	1.45
	锦绣华庭	2019/5/16	锦绣华庭 49-53 号楼, 别墅	别墅/578-859	13	0.94
	新城璟城	2019/5/16	壹鸣花园 6 号住宅, 32 层/2 梯 8 户	复式三房/101-107	128	1.33
丹灶	祈福南湾半岛	2019/5/14	祈福南湾半岛天湖路 1-4 号, 30 层/2 梯 6 户	三房/87-89 四房/121-136 五房/158-161	712	8.89
	龙光玖龙湖	2019/5/28	龙光天湖名苑 5 号楼, 24 层/2 梯 5 户、6 号楼, 24 层/2 梯 4 户	三房/91-103 四房/125	207	2.06
西樵	碧桂园翡翠湾	2019/5/8	山林水语新城翡翠湾 20 座, 山林水语新城翡翠湾 19 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/101-115 四房/122-132	264	3.02
	弘阳·时光天樾	2019/5/29	弘阳山馨花园 8 栋, 18 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/125-126	136	1.53
	弘阳·时光天樾	2019/5/29	弘阳山馨花园 9 栋, 18 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/125-126	136	1.53
九江	誉江华府	2019/5/13	誉泉半岛 6-10 座/别墅	别墅/236-307	16	0.43
合计			3189 套			40.78

数据来源: 经纬【中国】研究中心

3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

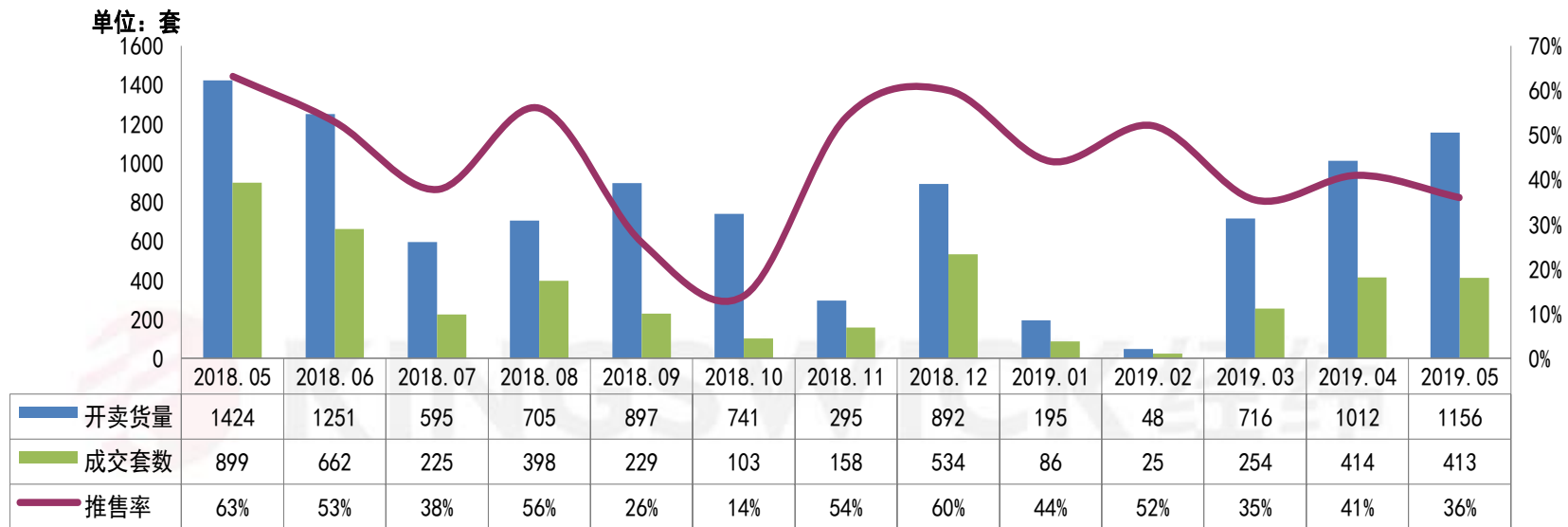
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
东部	大沥	恒大悦府	活动信息 5.1-5.4 时光博物馆
		恒大悦府	活动信息 5.11-5.12 温情陪伴，与妈妈来一次爱的约会
		恒大悦府	活动信息 5.18-5.19 小龙虾狂欢美食节
	大沥	华福熹云水岸	活动信息 5.1-5.2 乐高DIY&披萨DIY&棉花糖DIY
		华福熹云水岸	活动信息 5.1-5.2 乐高DIY&披萨DIY&棉花糖DIY
		美的玫瑰广场	活动信息 4.27 永旺梦乐城开放展点
	里水	怡翠尊堤	活动信息 5.1-5.4 花艺课堂主题活动
		时代家	活动信息 5.1-5.4 粉色火烈鸟嘉年华
		保利紫山	活动信息 5.1-5.4 来访抽奖小暖场
合生君景湾		活动信息 5.19 520 大胆 show 爱，万只西瓜抱回家	
中部	狮山	保利茉莉公馆	活动信息 5.1-5.4 保利屋艺节
		恒福天悦	活动信息 5.1-5.4 尤克里里DIY，甜甜圈DIY
		鸿业畔湖居	活动信息 5.1-5.4 油画DIY&微景观DIY
			活动信息 5.19 朱古力DIY
		龙光玖御湖	活动信息 5.1-5.4 美好生活·礼遇半岛
			活动信息 5.18-5.19 美好生活，礼遇半岛
			活动信息 5.25-5.26 半岛下午茶
		新城璟城	活动信息 5.1-5.4 网红猪城堡活动
	活动信息 5.19 中国结DIY		
	活动信息 5.25-5.26 中国结DIY		
	小塘	时代领峰	活动信息 5.1-5.4 复仇者联盟软陶DIY，乐高积木DIY
		首创禧悦台	开放销售中心&样板房 5.25 开放销售中心&样板房
松岗	海逸桃花源记	活动信息 5.1-5.4 美食嘉年华	
西部	丹灶	奥园上林一品	活动信息 5.1-5.4 美食音乐嘉年华
		奥园上林一品	活动信息 5.11-5.12 网红母亲节活动
		奥园上林一品	活动信息 5.19 捉钱机，抱西瓜，魔术秀
		奥园上林一品	活动信息 5.25-5.26 真人版大富翁

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
	龙光玖龙湖	活动信息	5.1-5.4 恐龙展, 恐龙蛋 DIY	
		活动信息	5.25-5.26 冰淇淋 DIY	
	美的翰湖苑	活动信息	5.1-5.4 萌宠主题活动、风筝 DIY	
		活动信息	5.25-5.26 趣味乐高、亲子烘焙、流彩画 DIY	
	祈福南湾半岛	活动信息	5.12 母亲节留影节	
	西樵	东建锦绣龙湾	活动信息	5.1-5.4 烘焙暖场活动
		国瑞华庭	活动信息	5.1-5.4 大型波波池&集赞活动
		恒大御湖湾	活动信息	5.1-5.4 御湖音乐美食节
			活动信息	5.1-5.4 音乐美食节
		弘阳·时光天樾	活动信息	5.1-5.4 樾会时光·玩转五一
			活动信息	5.11 薛凯琪演唱
	樵悦名居	活动信息	5.1-5.4 星期八小镇	
	九江	恒大滨江御府	活动信息	5.3-5.4 无乐不作音乐节
		招商悦府	活动信息	5.1 第十四届华人盛典系列青少年才艺展评活动预告
		碧桂园·君临壹品	活动信息	5.1-5.4 广佛首届绣球花海灯光嘉年华
活动信息			5.12 绣球花养护讲堂, 母亲节业主专享福利	
		活动信息	5.19 碧桂园君临壹品口红沙龙	

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
里水	时代家	2019/5/1	4 座	180	三房 四房	83-95 118-128	22000-24000	2000	带装修	一口价	5	3%
狮山	鸿业畔湖居	2019/5/1	5 座	64	两房 三房 四房	77-86 97-106 143-147	13000-14000	持平	毛坯	一口价	8	13%
西樵	悦珑湖	2019/5/11	22 座	123	三房 四房 五房	107 123-142 254	13000-13500	持平	毛坯	现场折扣 4 万、99 折、99 折	21	17%
狮山	新城璟城	2019/5/18	6 号住宅 03、07 梯腿	32	复式 三房	101-107	17000-17800	500	带装修	首开减 6 万，认购减 2 万，99 折	19	59%
丹灶	祈福南湾半岛	2019/5/24	海蓝天 1 栋 02、 05、06 梯腿，3、4 栋	446	两房 三房 四房	87-89 121-136 158-161	11000-13000	持平	带装修	认筹 92 折，一次性 99 折	120	27%
罗村	光明花半里	2019/5/25	2 区 20 座 03、04 单元	39	四房	116-130	16000-17000	持平	带装修	99*99*99*99*99	20	51%
西樵	弘阳·时光天樾	2019/5/30	8、9 座	272	三房 四房	98 126	14700-15000	持平	带装修	vip99 折*准签 98 折*集团优 惠 98 折*开盘 97 折	220	81%
合计推货量：1156 套							合计成交（开盘当日）：413 套， 推售率 36%					

（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	单元面积	预计均价	备注
				(套)	(m ²)	(元/m ²)	
大沥	2019年6月	恒大悦府	26座	122	96-125	22000-25000/带装修	——
	2019年6月	碧桂园金辉坚果社区	3座	232	92-117	21000-22000/带装修	——
里水	2019年6月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
狮山	2019年6月	龙光玖御湖	36-40座	55	110-159	17000-19000/带装修	——
小塘	2019年6月	首创禧悦台	1、2座	136	95-115	17000-18000/带装修	——
丹灶	2019年6月	龙光玖龙湖	6座	115	91-101	12000-13000/毛坯	——
	2019年6月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
西樵	2019年6月	国瑞华庭	4、5座	184	88-120	14000-15000/毛坯	——
	2019年6月	碧桂园翡翠湾	19、20座	264	101-132	9000-10000/带装修	——
合计				约 1349 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