

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

南海区 NAN HAI





南海房地产市场监测报告

二〇一六年十一月



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。

最终数据以市建设局公布数据为准。

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：市场研究及项目发展部 麦少莊 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).....	9
2.1 本月重点土地成交情况.....	9
2.2 下月重点土地供应情况.....	错误! 未定义书签。
三、南海住宅市场分析.....	12
3.1 南海区月度运行态势.....	12
3.2 各镇街供求对比.....	13
3.3 本月销售排名.....	14
3.4 本月新增供应.....	15
3.5 本月楼盘动态(不含桂城).....	18
3.6 本月开卖情况.....	18
3.6.1 南海每月开卖货量及推售率(不含桂城).....	21
3.6.2 南海本月开盘项目汇总(不含桂城).....	22
3.6.3 南海五一已开盘项目汇总(不含桂城).....	错误! 未定义书签。
四、未来市场供应情况预测(不含桂城).....	23
4.1 即将开卖项目.....	23

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 南海连续三年居全国百强区第二

来源：珠江时报 2016-11-08

《2016 年度中国中小城市科学发展指数研究成果》发布，2016 年度中国中小城市综合实力百强县（区、镇）名单出炉，佛山五区都跻身市辖区综合实力前 100 名。其中，顺德区和南海区连续三年分列第一、二名。南海 6 镇全部上榜全国百强镇，狮山位列第四名，西部三镇排名均较去年前移，其中丹灶镇进步最明显，从去年的 99 名跃至今年的 74 名，进步了 25 名。

经纬点评：

南海 6 镇全员跻身全国百强镇，再次证明南海综合实力稳固。近年来，南海不再将目光紧紧盯在增速推动的指标上，而是更多地致力于产业升级及城市品质的打造。南海致力于打造智能装备制造业，在构建新型对外开放关系方面，南海致力于建设粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园），实际上都客观地增加了南海发展的核心竞争力。

■ 南海荔湾跨城通办事项再增 71 个，广佛拟打破行政界线建新城

来源：珠江时报 2016-11-15 / 金羊网（广州） 2016-11-23

11 月 15 日起，南海区与广州荔湾区再增 71 个跨城通办事项，涵盖企业登记、经营许可、投资项目核准、施工许可等范畴。截至目前，南海区与荔湾区共推出 85 个跨城通办事项，实现两区市民、企业办事同城化，以此推动荔南共建广佛同城化合作示范区。



随着 11 月 23 日凌晨广州市荔湾区国土资源和规划局发出的有关“广佛新城”规划的招投标公告，意味着广佛两市去年达成的协定，开始落地实施。广州市荔湾区国土资源和规划局将预算 988 万元聘请有资质单位进行广佛新城（五眼桥—滘口）规划整合及城市设计深化工作。

经纬点评：

随着广、佛两市的逐步推动，广佛新城的建设愈见雏形，本次“一市规划两地”的工作，从广佛同城化整体角度出发，打破两市行政界限，在功能定位、土地利用、城市设计、道路交通、公共市政设施、环境等内容方面对广佛合作示范区进行统一协调整合，有效指导



该地区的城市发展，推动建立互动、互补、互惠的区域发展格局，实现两区“1+1>2”的联动效应，实现广佛同城化由设施同城，经济同城，逐步走向生活同城。随着广佛同城效应的逐步深入，未来其他广佛交界片区将逐步受益。

■ “七虎”精准发力打造镇街品牌

来源：珠江时报 2016-11-18

在昨日的南海区第十六届人民代表大会第一次会议分组审议中，七个镇街的代表团就政府工作报告中所提及的多个领域的内容，进行了热烈的讨论。未来五年，南海“七虎”将精准发力，根据实际情况及优势打造出自身的特色品牌。

- ✓ **桂城：从四方面铸造“桂城品牌”。**本月，桂城发布了《打造“全球创客新都市”，争当全面建设“品牌南海”的排头兵——桂城街道“品牌桂城”建设实施方案》。今后，桂城将在党建、城市、产业、人文四方面发力。
- ✓ **九江：打造善治生态宜居产业新城。**该镇将以问题为导向、实现精准发力，全面强化产业支撑、提升城市魅力，将九江打造成善治、生态、宜居的产业新城。
- ✓ **西樵：加强执法保护自然环境。**未来三年，西樵以“特色化、品质化”为标准，将开展旅游资源挖掘保护、旅游形象策划推广、旅游品牌培育打造等工作，打造“文翰樵山·最岭南”的品牌旗帜。
- ✓ **丹灶：打造珠三角制造业创新小镇。**作为南海传统的制造业大镇，丹灶根据自身实际提出了打造珠三角制造业创新小镇的发展定位。未来该镇将加快制造业创新载体和服务体系建设，大力建设科技企业产业化载体，主动融入南海“全球创客新都市”建设，推进力合星空 728 创域、广顺新能源等孵化器建设，积极培育科技型中小企业，力争到 2020 年力合星空达到国家级孵化器水平，全镇孵化器面积达到 5 万平方米，在孵企业超过 50 家。
- ✓ **狮山：借力西站完善城市功能。**当前狮山要打造“产城人融合的广佛副中心”的目标，是契合政府工作报告中所提及的“创新驱动”、“城市升级”以及“深化改革”这三个发展关键词。
- ✓ **大沥：把握契机力促转型升级。**未来大沥要打造“全球创客小镇”“全球产品采购中心”等重点项目。在此过程中，大沥将把握契机，通过建设载体、完善交通等途径，力促实现“城产人融合”的蓝图。
- ✓ **里水：坚持健康发展带动产业集聚。**下一步，里水要从区委“传承品质、成就品牌”的战略出发，进一步深化梦里水乡幸福家园的内涵，推动绿色小镇的建设。

经纬点评：

桂城仍旧是南海的“排头兵”，其领导地位无可动摇，丹灶、西樵、九江西部三镇亦有其环境、文化、产业方面的定位，并正疾步追赶其他三镇，狮山“产城人融合的广佛副中心”的打造信心愈发



强烈，大沥、里水正着力进行产业升级。在相应定位的指导下，各镇将会如期进入更快的发展轨道，同时加快人流的涌入，促进楼市发展。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 南海首试集体土地抵押融资

来源：珠江时报 2016-11-18 / 珠江时报 2016-11-21

《佛山市南海区农村集体经营性建设用地抵押融资管理试行办法》（下称《办法》）11月17日发布。这意味着，南海作为全国人大常委会授权进行集体土地改革的33个试点县区之一，有超20万亩的农村集体经营性建设用地可实现抵押融资，有望盘活数百亿的“沉睡”资产。

《办法》规定，农村集体经营性建设用地使用权可作为债权担保向银行机构申请贷款，同时建设用地及地上物业租金收益权也可作为债权担保向银行申请贷款。如此一来，就破解了农村集体经营性建设用地与国有建设用地“同地、同权、同价”最大的障碍。

《办法》解读：

1. 哪些用地可进行抵押融资？

允许具备处分权的两类农村集体经营性建设用地使用权抵押融资。一是以出让、租赁、作价出资（入股）、转让方式取得的集体经营性建设用地使用权。二是尚未入市但具备入市条件的农村集体经营性建设用地。

2. 土地承租者如何质押贷款？

南海区存在大量以租赁方式入市的农村集体经营性建设用地，由于没有土地使用权证，土地使用者无法对土地使用权进行抵押。因此在允许集体经营性建设用地使用权抵押贷款的基础上，《办法》规定可通过租金收益权质押进行贷款：允许满足条件的土地使用者或村集体将农村集体经营性建设用地上地上物业租金收益权进行质押。

3. 抵押、质押贷款要办理哪些手续？

农村集体经营性建设用地使用权进行抵押的，抵押双方当事人应到区不动产登记机构申请抵押登记。

农村集体经营性建设用地上地上物业租金收益权出质的，应向中国人民银行征信中心办理应收账款质押登记。

经纬点评：

借此契机，南海可充分盘活农村集体经营性建设用地所具有的资产价值，为集体土地引入高端企业和产业，从而实现集体土地资源的优化配置，促进产业的转型升级，同时为佛山其他四区提供参

■ 西樵山·岭南文旅投资洽谈会西樵召开，同时发布《西樵山优化升级三年行动计划》

来源：珠江时报 2016-11-21

11月18日，以岭南文化为主题的2016西樵山·岭南文旅投资洽谈会在西樵召开，《西樵山优化升级三年行动计划》在会上发布，包括南海西樵听音湖片区1000亩文旅项目在內的佛山五区超20个文旅项目也集体亮相“招亲”。



经纬点评：

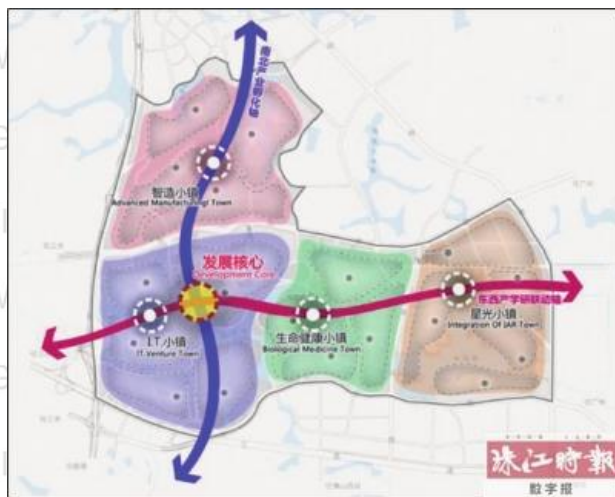
作为国家级著名景区，西樵山拥有着丰富的旅游资源，此次集体招亲将为意向企业提供政府层面的资源保障。

■ 佛高区：建设科技创新小镇群佛高区开启智富新时代

来源：珠江时报 2016-11-22

11月22日，位于佛山（国家）高新区核心园区的科技创新小镇群将正式启幕，锁定以先进制造业为产业方向，以高等教育、科技创新、产业孵化为建设抓手，实现产学研共融发展。

今日上午，科技创新小镇群的总体规划将正式发布，小镇群将瞄准打造水环绕绕的国家制造业创新中心核心区、产城人融合示范区、珠三角国家自主创新示范区创新样本的目标，助力佛山高新区开启智富新时代。会上，以“新型城镇化



视野下的中国特色小镇路径”为主题的2016狮山论坛也将拉开。

根据规划部署，佛山高新区此次划定的科技创新小镇群位于佛高区内，由智造小镇、I.T.小镇、生命健康小镇、星光小镇、制造业创新小镇五部分构成。



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

- ✓ 智造小镇：以科研、孵化、人才培养、职业鉴定等功能为主；
- ✓ I.T.小镇：以东软学院为核心，发展泛 IT 技术；
- ✓ 生命健康小镇：重点发展医疗科教、康复医疗、健康养老等健康服务；
- ✓ 星光小镇：重心是探索产学研合作新模式，建设佛山产学研融合发展示范基地；
- ✓ 制造业创新小镇：重点培育高端装备、智能制造、新材料、新光源等特色先进制造业集群。

经纬点评：

随着地铁三号线动工，广佛肇城轨、贵广南广高铁开通，及明年 6 月佛山西站投入运营，在便利的轨道交通附近规划建设科技创新小镇群，既能缓解人口过度集中带来的“城市病”，又能吸引周边人才集聚。随着佛山高新区大力推动传统产业转型升级，这个蜚声海内外的百强名镇，将越来越多地承载起佛山高新区的新经济模式。

二、土地市场成交情况分析(不含桂城)

2.1 本月重点土地成交情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	溢价率	竞得者
2016/11/2	TD2016(NH)WG0020	南海区狮山镇罗村社会管理处罗村大道旁地段	商住	7.27	22.83	148960	6524	93%	佛山市万科置业有限公司
1) 其中占地面积，A区 25665.0 m ² ，B区 17334.6 m ² ，C区 29711.4 m ² ；计容建面：25665.0 < A区 ≤ 81000 m ² ，17334.6 < B区 ≤ 52950 m ² ，29711.4 < C区 ≤ 94362 m ² ； 2) 兼容商业服务业设施计容建筑面积 ≤ 23000 m ² ； 3) 建筑高度：≤ 60 米； 4) 配建幼儿园，小学由当地政府配套异地建设。									



分析：时隔三年，罗村终再推商住地块，配合当前罗村火热的二级市场，此番推地如期吸引了发展商的眼球。万科以溢价 93% 的罗村历史最高单价夺得，此举为万科在今年佛山的第三宗竞得地块，也是万科首次进军罗村，一方面反映了罗村市场的火热，另一方面也为万科储备了充足的土地。

2.2 下月重点土地出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地(万㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	楼面起拍价(元/㎡)
黄岐								
2016/12/9	TD2016(NH)WG0024	南海区大沥镇黄岐段广佛路 121 号	商服	1.24	FAR ≤ 2.4	2.97	65 元/平方米·月	27 元/平方米·月
1) 租赁时间：33 年； 2) 不准在商业、酒店、办公用房及配套建筑内建设公寓、公寓式办公、SOHO 办公、产权式酒店、酒店式公寓等有居住功能形式的用房。								

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
------	------	------	------	----------	-----	---------	-----------	-------------

南海黄岐



分析：黄岐首次挂牌纯商服地块，不过此次为租赁形式，时长仅 33 年，但宗地临近广佛交界位置，且位于黄岐中心城区，配套成熟，对面即为黄岐较大规模的商业综合体嘉洲广场，地块位置优越，不过受限于租赁形式，发展商争夺时须多加考量。

2016/12/12	TD2016(NH)WG0025	南海区狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段	商住	14.46	1.0 < FAR ≤ 3.0	43.37	114350	2637
------------	------------------	--------------------	----	-------	-----------------	-------	--------	------

- 商业服务业设施计容建面 ≤ 45000 ㎡，须配置肉菜市场 1 处，建筑面积 ≥ 1000 ㎡；
- 配建小学、幼儿园等公共配套。

南海狮山



分析：转让地块位于广云路与兴业北路交界之处，拥有便捷的交通，距离中心城区不到 1 公里的路程即可到达，地块区位优势明显。但与南海中央公园及和信广场周边扎堆的商住项目相比，地块缺乏南海中央公园、石门中学等公园、学校等公共配套，距离商业中心相对较远。总体上，地块竞争力仍旧较大。

2016/12/19	TD2016(NH)WG0027	南海区里水镇里广公路邓岗地段	商住	4.08	1.5 ≤ FAR ≤ 3.3	13.46	73437	5455
------------	------------------	----------------	----	------	-----------------	-------	-------	------

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
------	------	------	------	----------	-----	---------	-----------	-------------

- 1) 最高限制地价(万元)：168273；
- 2) 竞配建：竞价阶梯为 500 平方米建筑面积的人才住房，最高限制地价确定为成交地价款；
- 3) 25000 ㎡ ≤ 商业用房计容建筑面积 ≤ 35000 ㎡；
- 4) 不准在商业及其配套建筑内建设公寓、SOHO 办公、产权酒店、酒店式公寓等有居住功能形式的用房。



分析：宗地原来在 9 月底挂牌，并拟在 10 月 26 日出让，但 10·7 新政出台，政府临时终止地块出让，此番政府在原规划条件之外，加上限制地价总价+竞配建（如竞拍报价超最高限价）的方式再次出让。地块属限购区域，位于里水中心城区，但仍然有着距离广州近的天然地理优势，地块的争夺预计将会激烈。

2016/12/28	TD2016(NH)WG0028	佛山市南海区狮山镇小塘三环东地段	商住	11.79	A 区：1.0 3.0 B 区：0.53 1.5	31.86	79580	2498
------------	------------------	------------------	----	-------	-----------------------------------	-------	-------	------

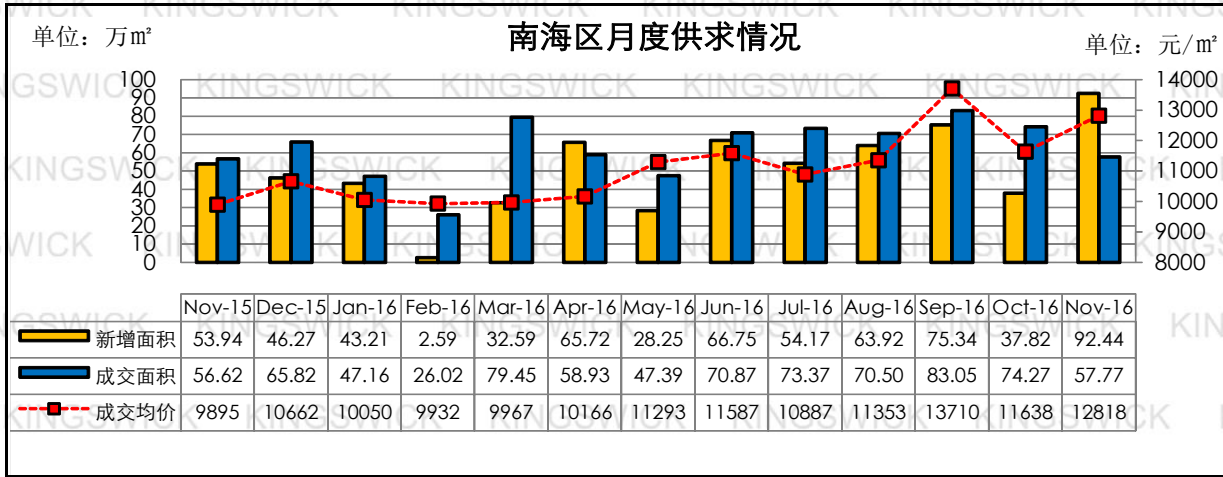
- 1) 占地面积：A 区 97848.7 ㎡，B 区 16670 ㎡，C 区 1799.4 ㎡，D 区 1575.3 ㎡；
- 2) B 区：中小学用地（小学），小学：不少于 18 班的小学 1 所，用地面积为 16670 ㎡，须临创业路；
- 3) 兼容商业服务业设施计容建筑面积 ≤ 30000 ㎡。



分析：时隔三年，小塘再推商住用地，地块位于上林苑东侧，临近桂丹路、佛山一环，周边有佛山植物园等配套，距离佛山西站直线距离约 2 公里，未来发展潜力可见一斑。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况
(2016 年累计数据：新增 562.79 万m²，成交 688.78 万m²，均价 11367 元/m²)

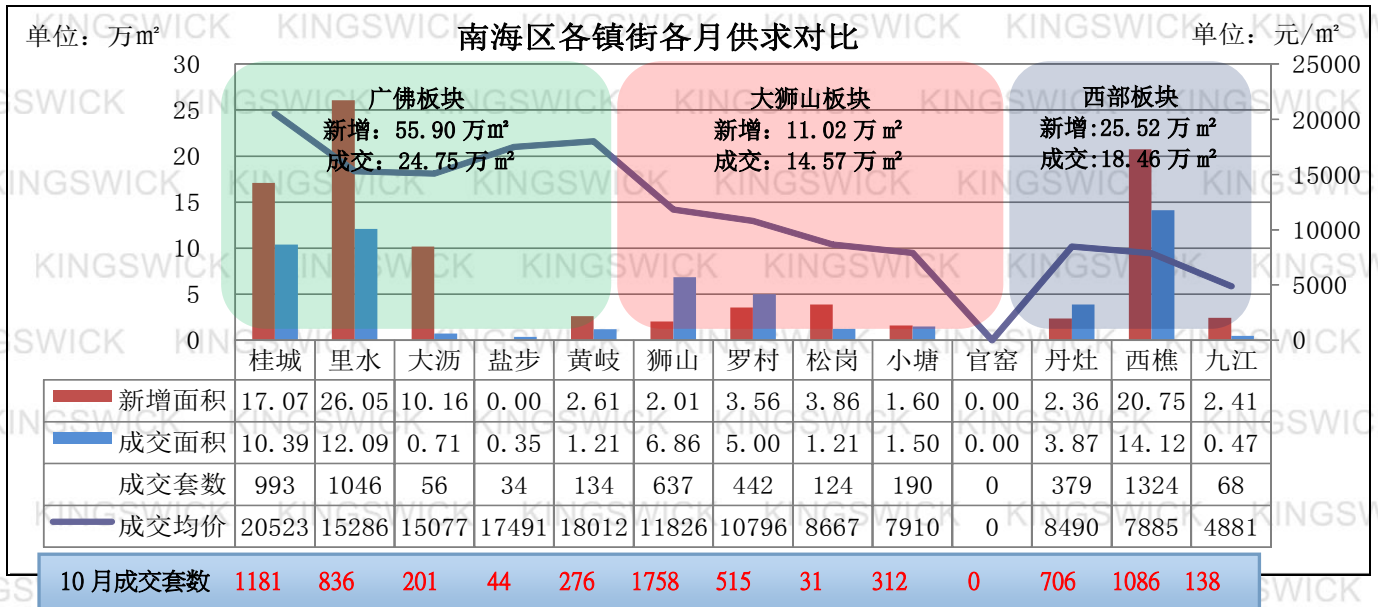
11 月份南海新增预售面积 92.44 万m²，环比增加 144%，同比增加 71%；成交面积 57.77 万m²，环比减少 22%，同比增加 2.4%；成交均价 12818 元/m²，环比上涨 10%，同比上涨 27%。

西樵领跑，广佛板块均价依旧高企。全区成交量连续 2 月环比下滑，同比增幅进一步减小。在此环境下，限购前成交量处于镇街平均水平以下的西樵在本月凭借恒大御湖湾、东建锦绣龙湾及碧桂园翡翠湾等持续热销项目的支撑下强势夺取南海 13 镇街销量榜首，其中东建锦绣龙湾更是连续 7 周登上区套数销榜 TOP10。东部镇街则仅黄岐珠水豪庭及千灯湖当代万国府、奥园 1 号共三盘推售，市场缺少刺激，整体成交量同比减少 9%，但网签均价依旧保持高位平稳，在 1.5-2.0 万元/m²之间。另一方面，本月有 92 万m²新增面积，多于成交面积，为自 15 年 10 月以来的首次，其中东部三镇街里水、大沥、桂城新增面积共达 53.29 万m²，及时补充低库存的东部地区存货，为后市提供有力的上涨支撑。

五纯新盘预计下月入市，抢滩年末收官之战。进入 12 月，年末收官之战正式打响，约五个纯新项目抢滩入市，分夺楼市最后一羹，其中大沥两大纯新项目融创御府、绿地香颂公馆将于月初入市，盐步两大纯新项目连城湾、文澜阁亦预计下月入市，均将填补区域新货缺乏的空白，加上狮山的保利茉莉公馆，下月一共约 5 个纯新项目入市，且几乎为品牌发展商，将为年末市场增加新的刺激。



3.2 各镇街供求对比



备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况



3.3 本月销售排名

序号	区域	项目名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	备注
1	千灯湖	当代万国府	79669	305	34959	22789	带装修, 纯新盘
2	狮山	广佛新世界	46575	238	31987	14561	含别墅, 洋房带装修
3	平洲	富丰君御	35722	174	20855	17128	部分带装修
4	和顺	中信山语湖	31311	182	28183	11110	带装修
5	和顺	中海金沙水岸	30555	204	25285	12084	部分带装修
6	千灯湖	奥园1号	28865	125	12890	22393	带装修
7	西樵	恒大御湖湾	27965	262	26927	10385	带装修, 纯新盘
8	西樵	东建锦绣龙湾	26298	316	31618	8318	---
9	西樵	碧桂园翡翠湾	22263	326	37584	5923	带装修
10	黄岐	时代水岸	19269	118	10431	18473	带装修
11	罗村	奥园公园一号	19030	112	14448	13171	---
12	狮山	恒大城	16379	195	17007	9630	带装修
13	里水	保利紫山国际	16084	78	9025	17822	带装修
14	金沙洲	恒大金名都	14673	58	6062	24204	带装修
15	罗村	尚观嘉园	12896	106	13147	9809	---
16	丹灶	桂丹颐景园	11553	169	14075	8208	部分带装修
17	丹灶	祈福南湾半岛	9959	99	10261	9706	含别墅
18	平洲	中海繁华里	9152	44	4758	19233	带装修
19	松岗	名澳汇锦桃园	9093	100	10448	8703	---
20	西樵	三盛颐景园	8664	103	10600	8173	---
总计			475975	3314	370549	12845	---



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	中信山语湖	2016/11/4	誉山一路 11 栋	别墅/561	2	0.11	
			誉山一路 6-10 栋, 三街 16-17 栋, 四街 18-19 栋	别墅/365-561	34	1.46	
			誉山二路 1-4 栋	别墅/561	8	0.45	
	万科金域缙香	2016/11/16	14 座, 42 层/2 梯 6 户	三房/88 四房/117	156 78	2.30	
			13 座, 42 层/2 梯 6 户	三房/88 四房/117	156 78	2.30	
		2016/11/21	11 座、12 座, 42 层/2 梯 6 户	三房/88 四房/117	312 156	4.60	
		2016/11/25	10 座, 42 层/2 梯 6 户	三房/88 四房/117	156 78	2.30	
			8 座, 42 层/2 梯 6 户	三房/88 四房/117	156 78	2.30	
			9 座, 42 层/2 梯 6 户	三房/88 四房/117	156 78	2.30	
			7 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/87-88 四房/117	128 64	1.88	
	恒大金名都	2016/11/23	17 栋、18 栋, 43 层/3 梯 6 户	两房/83 三房/91-130 四房/141-161	76 388 4	4.64	
保利紫山国际	2016/11/30	22 栋, 33 层/2 梯 5 户	两房/70 三房/91-96	31 128	1.42		
黄岐	珠水豪庭	2016/11/18	11 栋, 33 层/2 梯 4 户, 12 栋, 37 层/2 梯 4 户	两房/61-64 三房/84-127 四房/164	5 264 1	2.61	
大沥			绿地香颂公馆	2016/11/15	4 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/92 四房/113-129	32 34
恒大悦府	2016/11/16	3 座, 16 层/2 梯 4 户			三房/93 四房/114-115	30 30	0.62
		1 座、2 座, 17 层/2 梯 4 户			三房/94-95 四房/116	90 30	1.21
融创御府	2016/11/16	13 座, 11 层/2 梯 4 户	三房/92-124 四房/143	30 10	0.48		
		5 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/88-89 四房/112	62 62	1.25		
	2016/11/22	4 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/112	63 63	1.27		
		2 座、3 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/87 四房/111-114	124 124	2.49		
		1 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/86 四房/137	64 64	1.43		
国华新都	2016/11/25	47 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/127-128	32 32	0.70		
桂城	万科金色城市	2016/11/1	9 座、10 座, 35 层/2 梯 6 户	三房/87-88 四房/116-118	306 102	3.90	
	保利葉公馆	2016/11/3	4 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/93-95 四房/125-166	26 30	0.63	
		2016/11/30	1 座, 39 层/2 梯 4 户	三房/98	70	1.63	



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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)
	依岸康堤	2016/11/7	48座, 32层/2梯4户	四房/127-141 三房/84 四房/123	70 62 62	1.29
	奥园1号	2016/11/14	8座, 32层/2梯4户	三房/99-111	124	1.28
		2016/11/29	5座、6座, 32层/2梯4户	三房/96-125	248	2.73
	南海万科广场	2016/11/21	5座1幢、2幢, 37层/2梯6户	三房/87-90 四房/136	360 72	4.22
	金地珑悦	2016/11/21	6座, 31层/2梯4户	三房/89 四房/143	60 60	1.40
松岗	海逸桃花源记	2016/11/16	13栋, 32层/2梯4户	三房/91-108 四房/118	93 31	1.31
		2016/11/23	14栋, 32层/2梯4户	三房/91-109 四房/118	93 31	1.31
			15栋, 32层/2梯4户	三房/90-109	124	1.24
狮山	名汇浩湖湾	2016/11/4	20座, 12层/2梯6户	三房/96-100	71	0.69
	恒大城	2016/11/23	3号楼, 30层/2梯5户	三房/86-96	145	1.32
小塘	中恒海晖城	2016/11/11	51栋, 31层/2梯6户	三房/85-89	182	1.60
罗村	奥园公园一号	2016/11/7	君湖天下13、14座, 16层/2梯4户	三房/121-129 四房/135	96 32	1.65
	依云华府	2016/11/30	10座、11座, 16层/2梯4户, 12座, 16层/2梯5户	两房/68-69 三房/87-99	43 173	1.91
丹灶	桂丹颐景园	2016/11/30	听弦1座、2座, 33层/2梯4户	三房/88-92	262	2.36
西樵	恒大御湖湾	2016/11/4	21座、22座, 12层/2梯4户	一房/55-56 三房/90-91	2 90	0.83
		2016/11/18	17座, 11层/2梯4户, 18座, 11层/1梯2户, 19座、20座, 11层/2梯3户, 23座、24座, 12层/2梯4户	一房/56 两房/77-78 三房/90-119 四房/138	2 2 172 40	2.37
		2016/11/24	34座1单元, 21层/2梯13户, 2单元, 21层/2梯10户/住宅公寓	单间/44-45 两房/81-82	420 40	2.35
	东建锦绣龙湾	2016/11/4	38栋, 32层/2梯4户	三房/119-130	124	1.55
			39栋, 32层/2梯4户	三房/117-128 四房/157	93 31	1.62
			37栋, 30层/2梯6户	三房/88-92	174	1.59
			36栋, 30层/2梯6户	三房/88-92	174	1.59
		2016/11/24	35栋, 32层/2梯4户	三房/90 四房/141-180	62 62	1.56
	碧桂园翡翠湾	2016/11/7	翡翠郡7座、8座, 18层/2梯4户	三房/99-112 四房/119-128	76 68	1.60
			翡翠郡5座、6座, 26层/2梯4户	三房/101 四房/121-131	102 104	2.35
三盛颐景园	2016/11/9	春雨, 27层/2梯4户	三房/90 四房/123	48 50	1.05	
樵汇花园	2016/11/11	7号楼, 16层/2梯4户	三房/88-102 四房/156	56 2	0.56	
悦珑湖	2016/11/25	11座, 32层/2梯5户	三房/90-125 四房/171 五房/229	151 1 1	1.73	

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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)
九江	誉江华府	2016/11/29	9座、10座, 31层/2梯3户	三房/126 四房/132-143	60 120	2.41
合计			9102套			92.44



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	保利地产	活动信息	11.26-27 三盘联动, 现场大抽奖, 领取代金券	
	万科	优惠信息	11.26-27 佛山万科 666 套特价房	
东部	里水	优惠信息	11.11 优惠活动	
		恒大金名都	活动信息	11.19-20 卡丁车比赛
			活动信息	11.26-27 卡丁车比赛
		万科金域缙香	活动信息	11.12-13 狂欢双11 缙香送好礼
		中信山语湖	活动信息	11.18-19 山语湖 IB 中文融合国际课程研讨会; 11.19-20 亲子DIY
		活动信息	11.26-27 感恩节活动	
	黄岐	时代水岸	活动信息	11.1 帮寄出一封密码情书
	盐步	金地悦荔	活动信息	11.5-6 卡丁车嘉年华
			活动信息	11.19-20 庆生大趴欢聚悦荔
			活动信息	11.26-27 精灵GO 发现悦荔的“宝”
		连城湾	开放销售中心	11.19 开放销售中心
		珑耀华府	优惠信息	11.11 额外优惠 98 折
	大沥	大沥碧桂园华府	活动信息	11.5-11 2016 大沥 (国际) 美食节
			诚意登记	11.5 开启“诚意登记”, 美式风情节目
		恒大悦府	活动信息	11.12-13 与麦兜一起邂逅甜蜜
活动信息			11.19-20 老虎来了	
绿地香颂公馆		开放板房	11.27 开放板房, 首推一期 1-4 座、7-9 座, 涵盖 90-165 m ² 三四房, 带装修	
融创御府		开放销售中心	11.11 开放销售中心, 项目首推 86/113/137 m ² 三四房, 接受意向登记	
	开放板房	11.19 开放洋房样板间, 首推 1-5 座, 涵盖 85-137 平米的毛坯洋房, 登记享 98 折优惠		
	怡翠尊堤	开放板房	11.19 开放全新样板间, 110-135 m ² 三四房	
中部	松岗	海逸桃花源记	活动信息	11.19 桃源逸墅·VIP 私享晚餐
	狮山	奥园冠军城	活动信息	11.5 李明骏大师现场理财教学居住环境分析; 11.6 人气偶像表演
			活动信息	11.12-13 美食烧烤趴
		活动信息	11.20 创意烘焙亲子DIY活动	

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
西部	广佛新世界	活动信息	11.28-12.4 摩登时代老爷车展	
		活动信息	11.19-20 广佛新世界小城x“凯路仕·烈风”杯全国自行车联赛广佛站	
	恒大城	活动信息	11.5-6 “法国风情美食节”	
		活动信息	11.11-20 “幻彩恒大，鎏光之城”狮山首届梦幻灯光节	
		活动信息	11.19-20 皮卡丘熊熊狂欢趴	
	恒大御景	活动信息	11.5-6 火锅节热辣登场	
		活动信息	11.12-13 全民乐淘节	
		活动信息	11.19-20 明星学院——争当“礼仪小明星”才艺汇演；感恩节派对	
		活动信息	11.26-27 跳蚤市场 0 元购，乐淘周末不散场	
	罗村	奥园公园一号	活动信息	11.5-13 奥园乐吧小镇儿童职业体验馆
	丹灶	桂丹颐景园	优惠信息	11.10-13 首付 12 万
			活动信息	11.26 央视《非常 6+1》栏目地方选拔
		碧桂园翡翠湾	活动信息	11.5-6 “民俗文化大讲堂”
			开放板房	11.12 开放 5/6 座样板房
优惠信息			11.11 特惠一口价暨总经理现场签售	
活动信息			11.19-20 亚马逊句型变异昆虫+稻草人文化艺术节	
观山上岛		活动信息	11.26 全家福拍摄	
		优惠信息	10 套限时特惠别墅	
恒湖御湖湾		开放销售中心	11.5 开放营销中心、示范样板间	
		活动信息	11.12-13 梦回岭南	
		活动信息	11.19 恒大星光音乐节	
		优惠信息	本周登记享 9 折优惠	
江山一品		优惠信息	11.11 推出 11 套一口价单位，直减 1.1 万	
悦珑湖	活动信息	11.5-6 钓虾节		
	活动信息	11.12-13 1 元竞拍活动		
中旅银湾	优惠信息	11.11 双十一五套一口价单位		
	活动信息	11.26-27 中旅银湾首届品虾节		
	优惠信息	11.26-27 5 套限量一口价单位		

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
九江	依云公馆	活动信息	11.5-6 邀孩子玩水果拼盘DIY	
		活动信息	11.11 公馆涂鸦节	
	活动信息	11.20 公馆 3D 模型拼图带你飞		
	誉江华府	活动信息	11.27 生日派对	

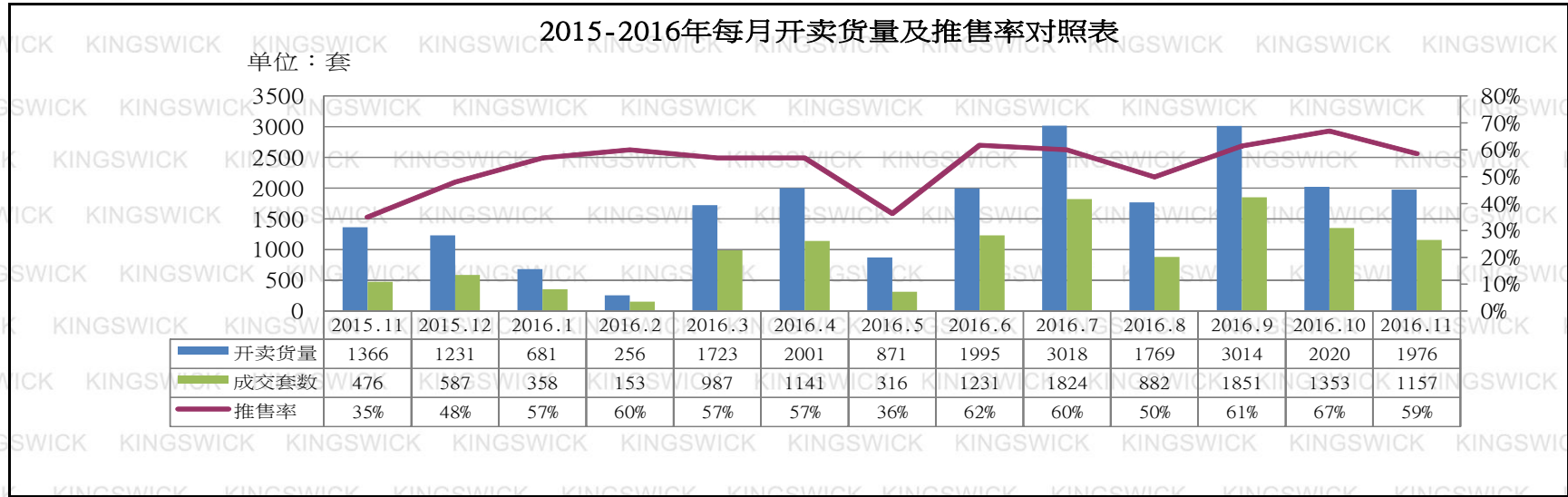
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.6 本月开卖情况

3.6.1 南海每月开卖货量及推售率（不含桂城）



(备注：以上开卖数据不含桂城区域)

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.6.2 南海本月开盘项目汇总 (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
西樵	东建锦绣龙湾	2016/11/5	36、38座	298	三房	88-130	7300-8500	600	毛坯	3万抵9万	78	26%
松岗	名澳汇锦桃园	2016/11/6	2座、6座	148	三房 四房	83-98 114-135	8400-9100	持平	毛坯	5000抵20000, 2栋 (原价-20000) *0.99*0.98/6栋(原 价-20000)*0.99	91	61%
罗村	奥园公园一号	2016/11/12	三期13、14座	128	三房 四房	121-129 135	13200-14200	800	毛坯	99*98*97*三天内签 约99折	82	64%
西樵	三盛颐景园	2016/11/12	春雨	98	三房 四房	90 123	8100-8500	200	毛坯	—	15	15%
松岗	海逸桃花源记	2016/11/19	逸墅	72	别墅	230-280	10000-12000	—	毛坯	93*99-100000	13	18%
西樵	碧桂园翡翠湾	2016/11/19	5、6座	206	三房 四房	101 121-131	6088-6600	200	带装修	(报名新马游学考 察团)98折	156	76%
黄岐	珠水豪庭	2016/11/26	11、12栋	270	两房 三房 四房	61-64 84-127 164	22500-24500	—	90方以 下带装修	98*99*99折*(-10 万)	240	89%
狮山	恒大城	2016/11/26	3号楼	145	三房	86-96	9600-9800	800	1600	86*97*98*99*99折	145	100%
丹灶	桂丹颐景园	2016/11/26	玉轩2座	127	两房 三房	73-77 89-92	8200-8500	持平	毛坯	98折	30	24%
西樵	东建锦绣龙湾	2016/11/26	35栋	124	三房 四房	90 141-180	7600-8000	300	毛坯	98*99折	39	31%
西樵	樵汇花园	2016/11/26	7号楼	58	三房	88-102	7000-7500	200	毛坯	—	10	17%
西樵	恒大御湖湾	2016/11/27	17-24座	302	三房 四房	90-119 138	8300-10500	—	带装修	开盘9折*贵宾客户 98折*一次性付款98 折	258	85%
合计推货量：1976套							合计成交(开盘当日)：1157套，推售率59%					

(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 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 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
盐步	2016-12月	连城湾	1号楼	88	86-126	18000-20000/带装修	---
	2016-12月	文澜阁	整体楼宇	68	90-108	18000-20000/带装修	---
大沥	2016-12月	融创御府	1、4、5座	372	85-137	16000-17000/毛坯	登记享98折
	2016-12月	怡翠尊堤	14-17座	50	110-135	22000-23000/带装修	享18800元优惠
	2016-12月	绿地香颂公馆	1-4座	246	92-129	13500-15000/带装修	---
	2016-12月	国华新都	47、48栋	128	89-128	13000-14000/毛坯	---
罗村	2016-12月	尚观嘉园	21座	96	87-90	11000-12000/带装修	---
	2016-12月	依云华府	10-12座	216	68-99	13000-14000/毛坯	---
狮山	2016-12月	广佛新世界	4、5座	63	72-133	13000-15000/带装修	---
	2016-12月	保利茉莉公馆	洋房新品	128	95-190	11000-12000/毛坯	---
	2016-12月	长华国际中心	洋房新品	148	105-139	10000-11000/带装修	---
	2016-12月	恒福天悦	二期7座	104	89-113	8500-9000/毛坯	---
	2016-12月	锦绣北苑	【华庭】33-37座	120	110-280	7000-8000/毛坯	---
丹灶	2016-12月	和丰颖苑	洋房新品	64	90-170	6000-7000/毛坯	---
合计				约1891套			

(完)

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

总公司(广州)

经纬物业(中国)有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址:广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话:(020)8356 0280 传真:(020)8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址:佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话:(0757)8321 8338 传真:(0757)8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址:上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1-B3室

电话:(021)6278 2929 传真:(021)6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址:广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话:(0771)588 5330 传真:(0771)588 5332



<http://www.kingswick.com>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138