

# 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 麦少庄 13630126603



## 目录

一、区域发展资讯.....	4
1.1 区域经济与政策资讯.....	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).....	12
2.1 本月重点土地成交情况.....	12
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.....	14
3.1 南海区月度运行态势.....	14
3.2 各镇街供求对比.....	16
3.3 本月销售排名.....	17
3.4 本月新增供应.....	18
3.5 本月楼盘动态(不含桂城).....	20
3.6 本月开卖情况.....	20
3.6.1 南海每月开卖货量及推售率(不含桂城).....	23
3.6.2 南海本月开盘项目汇总(不含桂城).....	24
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).....	25
4.1 即将开卖项目.....	25

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无区域经济及政策资讯)

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 丹灶：创新小镇将迎来轨道交通时代

来源：珠江时报 2016-10-11

昨日上午，丹灶镇真正张应统上线微访谈，与网友畅谈创新发展。

**关键词一：产业创新——全力打造“珠三角制造业创新小镇”。**丹灶镇提出围绕创新驱动战略，以产业为中心，以城市、环境为支撑，全方位打造“珠三角制造业创新小镇”的战略构想。创新驱动将是丹灶未来发展的关键词，今后丹灶将出台科技创新扶持政策，**发挥大金智地、力合星空、联东U谷、新能源汽车核心部件产业基地等载体对创新资源的集聚作用。**



#### **关键词二：交通规划——新增轨道交通接驳大都市。**在交

通方面，丹灶目前努力的方向主要有三块：**第一块是两座接禅城和狮山的大桥，一座是博爱大桥，一座是建沙大桥**，以后从东部到西部会更方便。南海区规划局近期还发布，**会规划两条轨道交通到丹灶**，**一条是广佛肇的城轨狮山站**，通车后45分钟可以从丹灶新城直接到广州火车站，而博爱大桥设计的时候已经在中间预留线位，为以后建设做准备；**另一条就是佛山西站**，**这条轨道交通将经过新的南海人民医院，直达丹灶新城**，由于新医院在2019年初就要开业，所以这一条相对更为急迫。

**关键词三：城市发展——完善商业配套。**城市和环境要成为我们产业的重要支撑，商业配套也很重要，做好有品质、有品位的商业配套，丹灶一直在努力。目前丹灶有三四个大商场，都有电影院、



麦当劳等消费场所。

**关键词四：“一岛两湖”支撑创新小镇发展。**目前正在举行一个设计竞赛，全球范围内征集设计作品，希望能够对仙湖的整体环境进行改造提升。仙湖还有部分是政府储备建设用地，为仙湖未来发展预留很大的空间。丹灶也正在跟一些大集团谈项目，如果整体规划、整体提升的话，仙湖会成为丹灶环境建设的重要支撑，成为“珠三角制造业创新小镇”里面的重要一环。

**关键词五：教育配套。**张应统：教育和产业是关系到丹灶当前和今后发展的两项重要工作。在大金智地高端产业服务区内规划新建占地 70 亩的有为小学，总投资 1.5 亿元，设计办学规模为 54 个班，学生最大容纳规模为 2400 人，于明年 9 月 1 日投入使用。此外，还将引进外籍教师，提升英语教学，打造成南海西部的外语教学标杆。

**经纬点评：**

**两条轨道交通的规划对于丹灶可谓是一剂强心针，一条连接广佛肇城轨狮山站，另一条连接佛山西站，均是城际轨道的重要节点，通过地铁的连接，即大大缩短与广州及其他大都市的距离，将有效促进丹灶经济及房市发展。**

## ■ 佛高区（狮山）2016 年土地招商推介会今日召开，五个优质项目地块亮相

来源：珠江时报 2016-10-12

今天，狮山五个优质项目地块亮相 2016 年土地招商推介会，合计近 500 亩。与往年相比，本次推介会“贵精不贵多”。“精”，在于五个项目各有所长：地理位置优越，连片发展空间大，周边配套完善。在建设用有限供给的当下，狮山推出“精品”，背后是打造“产城人融合的广佛副中心”的远谋。

本次推介的项目包括小塘三环东地块、新南方地块、圣堂路一带联合开发项目、官窑城区瑶平路南侧地块、南海炮竹厂地块。其中，本次推介项目当中面积最大的地块为新南方地块，位于 321 国道大涌塘路与兴业路交汇处，项目占地 219.126 亩，为三旧改造项目，规划建设为大型商住项目。

**地块一：小塘三环东地块，位置：佛山高新区核心园区、粤桂黔高铁经济带合作实验区广东园范围内。**毗邻桂丹路、佛山植物园，离小塘车站约 1.5 公里，距佛山西站 4 公里。占地面积：约 176.84



亩。属性：周边建设大型物流港、游艇码头，近期即将启动建设佛山一环西拓工程、深茂铁路、佛山地铁三号线和四号线，地块周边生活配套设施完善，东侧为已动工建设的南海医院新院，一公里半径内有公立小学、幼儿园。

**地块二：新南方地块，位置：321 国道大涡塘路与兴业路交汇处。**占地面积：219.126 亩。属性：

三旧改造项目，原为陶瓷厂，目前项目范围内的建筑物已全部拆除。拟兴建大型商住物业，带动周边物业的改造。

**地块三：圣堂路一带联合开发项目，位置：松岗禅炭路旁圣堂路。**占地面积：约 51.64 亩。属性：

三旧改造项目，拟改造为商住项目，拟定容积率为 2.8，项目周边生活商圈成熟。

**地块四：官窑城区瑶平路南侧地块，位置：官窑瑶平路。**占地面积：约 36 亩。属性：周边生活配套设施完善，居住氛围成熟，规划为商住项目推向市场，拟定容积率为 2.8。

**地块五：南海炮竹厂地块，位置：松岗禅炭路旁（狮山镇与大沥镇交界处）。**占地面积：约 11.7

亩。属性：项目临近广三高速，1.5 公里范围内，商业、文化、教育、医疗基本齐全，生活配套完善。15 分钟内可到达松岗城区、大沥城区、南国桃园，轻松享受休闲、便捷的生活。

**经纬点评：**

本次狮山土地推介会仅推出五宗土地，均为优质地块，精化狮山的土地市场之余，还为狮山二级市场提振，在目前二级市场交投活跃的现状下，五块优质地的推出将更大地刺激当前商品房成交。

## ■ 九江：七张地图+两大抓手全力打造善治生态宜居产业新城

来源：珠江时报 2016-10-12

昨天上午，南海区九江镇镇长冯纯祥上线微访谈，与网友面对面，畅谈九江未来五年发展“大计”。

**关键词一：目标方向——坚持“北业南城西园”。**沿着新确立的“北业南城西园”产城发展定位，九江加快“产城人”融合，在招商引资上精准发力，吸引项目投资近 170 亿元；依托中国医卫用非织造产品示范基地和临港国际产业社区两大平台，引入了一批新兴产业；在城市建设上，主干道路、村居环境明显优化，交通配套设施不断完善。



## **关键词二：产业为基、主题招商、拓展产业、发展空间——打造全国性的医卫用非织造布生产基地，是九江聚焦的两大发展平台之一。**

从去年开始，九江已经启动了以“医卫用为核心、生活用为重点、工业用为辅助”的非织造布产业链招商。通过走出去，九江在日本、韩国、北京、深圳等地进行了重点招商。下阶段，九江将走精准发力走主题招商的路径，重点抓好以医卫用无纺布和关联产品、生物科技、食品饮料为代表的大健康产业，同时瞄准下游的成品产业链，如纸尿裤、卫生巾、面膜等成品制品厂项目的招商。未来目标是将基地打造成为年产值超 200 亿元、在这个产业行业里面有影响力的医卫用非织造产业集聚基地。”

## **关键词三：创新驱动——人才立镇，成就“智汇”九江。**

以南海建设“国家制造业创新中心核心区”为契机，九江正借力“互联网+”和科技企业孵化器，实施高新技术企业倍增计划，培育高质量竞争优势。加快传统产业与互联网跨界融合，着力打造广东省“互联网+”应用创新示范先行镇。

## **关键词四：城市升值——打造生态宜居品牌九江。**

生态是九江最突出的区域优势，今年九江在政府工作报告中提出，要坚持城市治理现代化理念，着力塑造九江生态宜居幸福品牌。为改善交通发展现状，政府将加快落实路网规划发展地图，紧抓一环西拓契机，完成**南九线建设和沙龙路升级改造**，畅通“四横四纵”城市交通脉络，通过主动对接轨道交通规划，全面提升镇内公交系统建设，为市民提供更便捷出行服务。提速城市升值，以“产城人”融合为发展为本的九江，还提出了优化“一城两带”城市布局；加大环保整治力度，重拳整治用地效率低、高排放的村级工业园区，强化水气等污染防治；加快河涌整治步伐，推动水系“活血化瘀”等措施，通过深挖特色生态环境元素，实现生态、文旅融合发展。

## **经纬点评：**

九江的发展相对不如南海其他五镇，打造扎实的产业基础，孵化人才才能助力镇的城市价值提升。

另外，交通发展现状在九江尚未理想，仍须政府大力改善，加紧对接城市主干道及镇内道路的升级改造，主动对接轨道交通规划，全面提升镇内交通系统建设等更是势在必行。



## ■ 深茂铁路借道广珠铁路接入佛山西站

来源：佛山新闻 2016-10-18

由中铁四院发布的最新环评公示补充信息显示，广州枢纽（佛山西站）新建丹灶至佛山西联络线及广珠铁路改造项目主要包括三方面工程内容，一是建设丹佛联络线，该线路起自广珠铁路丹灶站至官窖站区间路基，终点至佛山西站西端预留接轨点；二是广珠铁路江门南站至丹灶站改造工程，长约73.13公里，包括既有鹤山站增建客运设施及增建西樵客运站等改造工程；三是对既有丹灶货场扩建。该项目建设工期为3年半，投资估算总额约46.21亿元。

广珠铁路改造和广州枢纽丹佛联络线完成后，佛山西站将作为广州枢纽的地位和作用将得到进一步巩固，与广州站、广州东站、广州南站、广州北站共同形成广州铁路枢纽客运“四主一辅”的新格局。届时从西樵站以及佛山西站开出的列车将可通过广珠铁路对接深茂铁路，佛山市民将可乘坐列车直达江门、茂名、深圳和香港。

### 经纬点评：

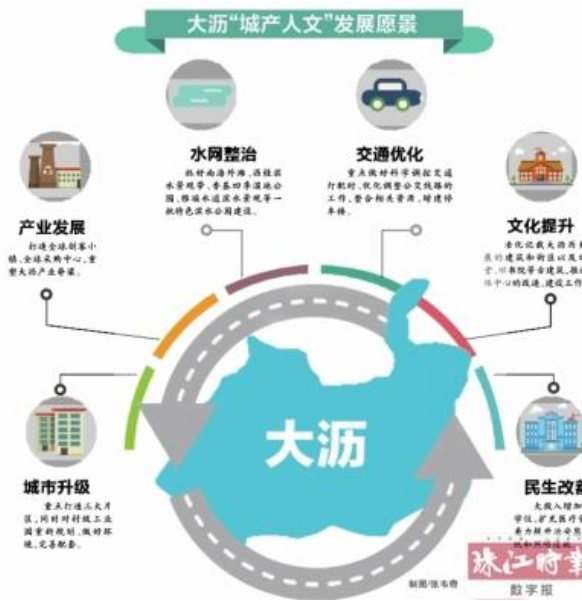
深茂铁路接驳西站后，可通过列车直达江门、茂名、深圳、香港等地，目前佛山前往这些城市主要依靠汽车运输或转至广州南站大成高铁的方式。随着多条铁路接驳进入西站，佛山西站引擎动力将会更为强劲。

## ■ 大沥未来五年重点打造三大片区

来源：珠江时报 2016-10-17

大沥镇镇长黄伟明上线微访谈，与网友畅谈未来发展愿景。





**关键词一：城市升级——重点打造三个片区。**目前，大沥已经有三个项目纳入区级试点，分别是

大镇工业园、沥北工业园以及沥中工业园。我们希望通过试点树立标杆，引导带动其他村级工业园整体提升。按照未来5年的工作布局，大沥将重点打造三个片区。首先是**城市中轴**，其从千灯湖北延到里水，当中有相当一部分区域位于大沥。这个片区是三旧改造的亮点，目前已有南海之门、广佛慧谷、创客小镇等项目。然后是**城南片区**，这个片区的人流非常密集，零售商贸业也非常发达，未来可能会推出十几万平方米的商业载体。未来我们将委托设计公司在这里重新规划。此外还有**海北新城**。按照计划，这个片区的房地产将会适度控制，并引入一些产业。海北新城靠近广州，我们准备对这里的城市设计进行国际招标，进行重新定位，从而提高城市活力。

**关键词二：产业发展——以“全球”项目重塑产业脊梁。**近期南海提出了两个“全球”重点项目，都

包含大沥的元素。在全球创客新都市中，大沥要打造全球创客小镇；在全球产品跨界创新中心方面，大沥则要建设全球采购中心。

**关键词三：水网整治——重点项目提升滨水景观。**我们将会推动岸线的整治，例如黄岐一河两岸

的南岸会做滨水景观的提升，北岸则是做项目的建设，将来这里会打造成大沥欢乐水岸，就是南海外滩项目。我们还会抓好沥桂滨水景观带、香基四季湿地公园、雅瑶水道滨水景观等一批特色滨水公园建设。其中，沥桂滨水景观带的范围是东到一环、西到文华北路。我们希望通过这个项目的建设，让



大沥跟桂城的环境真正成为一体。

**关键词四：交通优化——优化交通路网促进城市升级。**首先是建设方面，今年将启动交通综合规划，对交通问题进行诊断、分析，制定对策。然后将进行道路、综合停车楼、人行天桥等基础设施的建设，改善人车混流的现状，让道路更畅通。其次是治理方面。我们将深入分析车量、交通信号灯控制时间等因素，科学调整交通灯配时，实施智能化改造。同时将新增 128 套违停抓拍系统和高清摄像头，加大执法力度。最后是引导方面。希望大家能够自觉遵守交通规则，保持良好行车秩序。我们会成立专责小组，切实解决交通堵塞问题。

**关键词五：文化提升——活化古建筑提升人文魅力。**未来我们将会建设一些综合型的文体中心。首先是推动原有三个文体中心的新建或改造，面积大概是 5 万平方米，目前正在做规划设计。盐步、黄岐也会建设文体中心，并进行改造提升，满足群众的需要。这三个中心的改造提升工程，最快完成的可能是黄岐文体中心，这几个项目总投资接近 10 个亿。除了这三个文体中心外，初定还会建设广佛文体中心。它将是一个面积大概 10 万平方米的商业文体中心，进驻的是商业性质的文化产业，功能与传统文体中心有所不同。

**关键词六：民生改善——扩充学位增进民生福祉。**医疗方面，大沥、盐步、黄岐三家医院的总床位数大概是 1500 个，但医卫资源还是不足。大沥镇将投入一些资源扶持，进一步完善社区卫生服务中心建设，街坊看小病将能就近解决。教育方面，大沥现有 42 所各类学校，80 所幼儿园，公办老师两千多人，整个规模已经很大，但与市民的需求尚有差别。未来 5 年，估计要投 15 亿元左右，计划增加一些学校，包括新建 9 所学校，改建、扩建 17 所。这其中不包括幼儿园，幼儿园需要社会投入跟政府部门投入相结合。预计到 2020 年，大沥能够增加 2.4 万个公办学位。

#### 经纬点评：

大沥在广佛同城进程中担当着先驱者的角色，同时还连通了桂城及狮山南海两大核心，其重要性可见一斑。未来，城市中轴、城南片区、海北新城三大片区应会成为大沥最为受关注的区域：城市中轴是三旧改造的重点及亮点，城南片区未来或会推出十几万平方米的商业载体，海北新城靠近广州，



政府将适度控制片区房地产市场，并将对城市重新定位。目前，片区某些区域已雏形初现，政府的规划及投入已初见成效，未来随着投入的逐步增多，区域发展将会愈发成熟。

## ■ 南海三年内将建 20 座人行天桥

来源：珠江时报 2016-10-27

日前，南海区发布《“广佛同城，便捷出行”南海交通品牌建设三年行动计划》，提出构建中心城区慢行通勤主通道网络，优化道路资源分配，保障慢行出行空间，至 2018 年全区新建慢行系统（自行车道、绿道）4.47 公里，新建人行天桥 20 座，过街隧道 2 条。

### 经纬点评：

慢行系统及人行天桥的兴建将大大缓解热门堵塞路段的交通状况，并且能大幅减少市民的通勤时间，利于市政及民生建设。

## 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/㎡)	竞得者
丹灶								
2016/10/28	TD2016 (NH) WG0018	南海区丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧地段	商住	11.98	33.54	124700	3718	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司(美的)

- 1) 10000㎡ ≤ 商业用房计容建筑面积 ≤ 30000㎡;
- 2) 住宅层数 ≥ 4层;
- 3) 配建幼儿园。



分析：经过 74 轮角逐，美的成功竞得该地块，且为其首次进驻丹灶。地块周边基本配套尚未完善，但位于大金智地高端产业服务区，拥有政府倾斜资源，为其最大竞争优势。当前二级市场住宅售价约 6000-8000 元/㎡，加上一定的涨价预期，3718 元/㎡的楼面地价仍相对合理。

### 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/㎡)
罗村								
2016/11/2	TD2016(NH)WG0020	南海区狮山镇罗村社会管理罗村大道旁地段	商住	7.27	1.0 < FAR ≤ 3.14	22.83	76000	3329
1) 其中占地面积，A 区 25665.0 ㎡，B 区 17334.6 ㎡，C 区 29711.4 ㎡；计容建面：25665.0 < A 区 ≤ 81000 ㎡，17334.6 < B 区 ≤ 52950 ㎡，29711.4 < C 区 ≤ 94362 ㎡；								

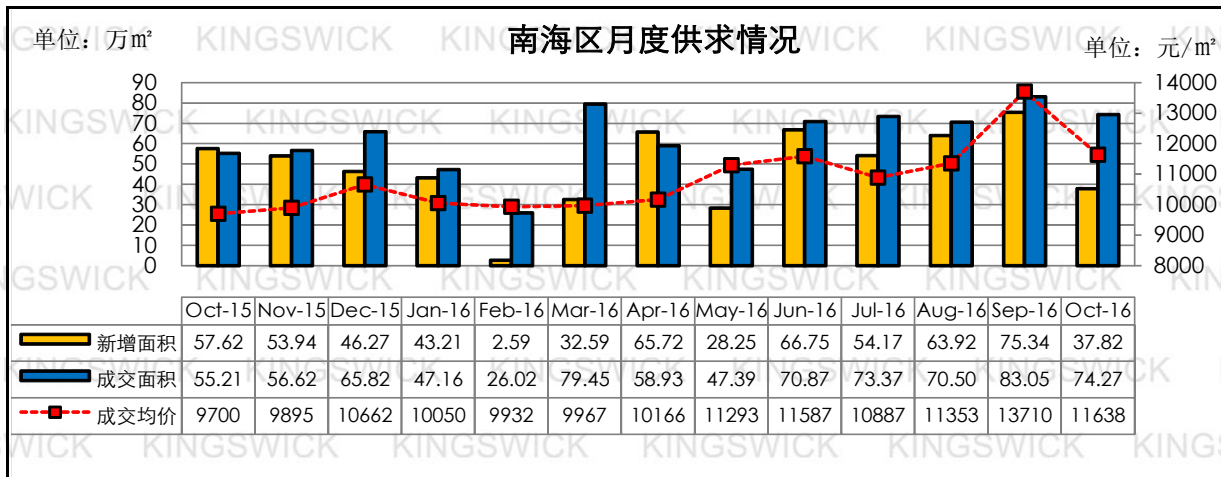
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
2)		兼容商业服务业设施计容建筑面积≤23000 ㎡；						
3)		建筑高度：≤60 米；						
4)		配建幼儿园，小学由当地政府配套异地建设。						



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，此番推地势必吸引大众眼球。宗地位于下柏村，地块旁即为下柏小学，东面较为密集地分布了众在售楼盘，南面通达禅桂，地块整体优势明显，应能觅得如意发展商。

## 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 470.35 万 m<sup>2</sup>，成交 631.02 万 m<sup>2</sup>，均价 11223 元/m<sup>2</sup>)

10 月份南海新增预售面积 37.82 万 m<sup>2</sup>，环比减少 50%，同比减少 34%；成交面积 74.27 万 m<sup>2</sup>，环比减少 11%，同比增加 35%；成交均价 11638 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 15%，同比上涨 20%。

**“限购令”下的“银十”增速放缓。**送走黄金九月，“十一”黄金周以十盘推新的集体狂欢之姿拉开十月序幕，其中 10.6、10.7 两天日成交量更是高达 613 套和 837 套，直接将今年“十一”黄金周的成交量推至历史高峰，七天网签量更是占全月成交量的 38%。10.7 限购新政出台，市场出现转折点。新政后两个自然周网签量大幅下滑，周成交套数分别为 745 套、767 套，不足 10.7 一天的成交量，且成交主力由以往的广佛交界板块西移至狮山、罗村、西樵等非限购镇街。总体上，本月全月成交量价仍然高于 6-8 月，且同比增幅仍高达两成以上，但成交面积、均价同比增幅较 9 月分别下调 48%、17%，增速放缓。

纯新盘丹灶碧桂园在月底最后一个周末入市，开卖当日即取得逾九成的推售率，并于 10 月最后三天内批量网签，套数达 464 套，一跃成为全区金额销榜前三，成为本月最亮眼项目。

东部两大纯新项目预计下月入市，市场走向趋明朗。进入 11 月，年底冲刺序幕正式拉开，而在差异化限购的政策背景下，下月预计约 15 个项目推新，其中含珠水豪庭、绿地香颂公馆东部两大纯

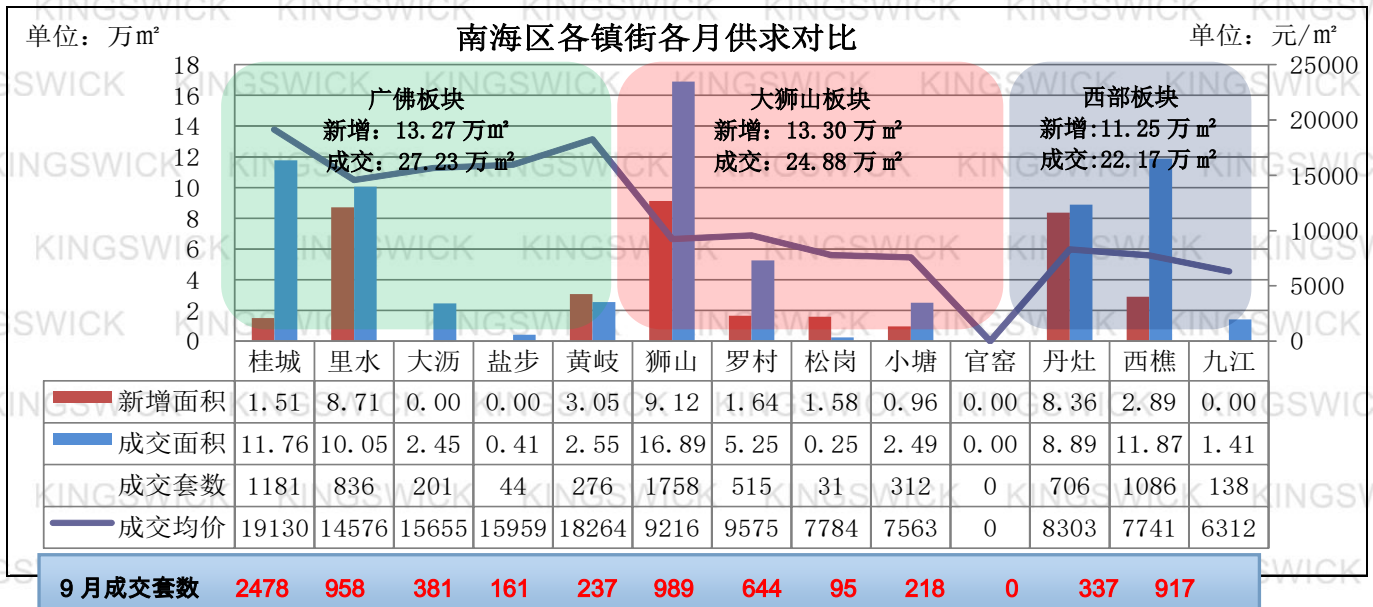


# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

新项目。本月黄金周后，市场观望情绪较浓，但经过 1 个月左右的缓冲期，预计 11 月市场走向会逐渐趋于明朗。

## 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	金沙洲	恒大金名都	50076	214	21875	22892	带装修
2	丹灶	丹灶碧桂园	48014	464	58272	8239	带装修, 纯新盘
3	狮山	恒大御景	40903	507	47247	8657	带装修
4	和顺	中信山语湖	37401	250	36983	10112	带装修
5	千灯湖	宇佳.滨江一号	34904	136	15089	23131	带装修
6	黄岐	时代水岸	31697	196	17493	18120	带装修
7	狮山	奥园冠军城	31430	345	33196	9468	—
8	狮山	恒大城	26875	353	30495	8812	带装修
9	西樵	东建锦绣龙湾	25397	345	35284	7198	—
10	狮山	长华国际中心	24262	242	24126	10056	带装修
11	西樵	中海山湖世家	20059	150	18734	10707	部分带装修
12	和顺	中海金沙水岸	19299	130	16020	12046	—
13	平洲	富丰君御	19032	91	11507	16539	部分带装修
14	平洲	依岸康堤	16458	48	11150	14760	含别墅
15	西樵	江山一品	15472	238	21608	7160	—
16	里水	金沙半岛	13063	79	9431	13851	带装修
17	大沥	怡翠尊堤	12923	69	7166	18033	带装修
18	罗村	光明花半里	12654	140	13403	9440	—
19	小塘	中恒海晖城	11741	166	15158	7745	—
20	罗村	奥园公园一号	11216	74	9341	12007	—
总计			502876	4237	453577	11087	—



### 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(㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
里水	恒大金名都	2016/10/24	15 栋、16 栋, 43 层/2 梯 6 户	两房/83-84 三房/97-110 四房/128-162	76 310 82	4.65
	中信山语湖	2016/10/25	天悦路 7 座、8 座, 32 层/2 梯 3 户	四房/127-169	186	2.64
	保利紫山国际	2016/10/26	24 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/125 五房/140	64 32 32	1.42
黄岐	时代水岸	2016/10/11	7 座、8 座, 30 层/2 梯 6 户	两房/83-84 三房/98-99	232 112	3.05
桂城	当代万国府	2016/10/28	3 座, 31 层/2 梯 2 户	四房/128-131	58	0.75
			4 座, 31 层/2 梯 2 户	四房/128-131	58	0.75
松岗	名澳汇锦桃园	2016/10/26	2 座, 17 层/2 梯 5 户	三房/83-98	80	0.75
			6 座, 18 层/2 梯 4 户	四房/114-135	68	0.83
狮山	长华国际中心	2016/10/13	10 幢, 35 层/2 梯 6 户	三房/87-91 四房/122-126	128 64	1.94
		2016/10/28	11 幢、12 幢, 35 层/2 梯 4 户	三房/105-106 四房/139-140	112 112	2.76
	恒大御景	2016/10/20	11 栋、12 栋、13 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/81-99 四房/105	312 60	3.37
	恒大城	2016/10/28	4 号楼, 26 层/2 梯 4 户	两房/70 三房/88-97	50 75	1.04
小塘	紫悦明都	2016/10/28	1 号楼, 25 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/134	71 24	0.96
罗村	尚观嘉园	2016/10/24	25 座、26 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/114 四房/133-137	68 64	1.64
丹灶	桂丹颐景园	2016/10/24	玉轩 1 座、2 座, 33 层/2 梯 4 户	两房/73-77 三房/89-92	124 129	2.08
	丹灶碧桂园	2016/10/25	6 号楼, 33 层/2 梯 5 户	三房/88 四房/119-125	64 96	1.73
			8 号楼, 29 层/2 梯 2 户, 9 号楼, 32 层/2 梯 3 户	四房/125-148 五房/267-275	93 56	2.81
			5 号楼, 33 层/2 梯 5 户	三房/88 四房/120-125	64 96	1.74
西樵	江山一品	2016/10/11	11 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/84-89 四房/142	96 32	1.30



# 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(㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
	三盛颐景园	2016/10/13	烟雨 1 座、2 座, 23 层/2 梯 4 户	三房/90-118	168	1.59
合计			3548 套			37.82



## 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	活动信息 优惠信息	10.1-7 十盘联动, 万科环球美食趴, 旗袍酒无限畅饮 3000 套特价房	
	招商	活动信息	10.22-23 招商会青年动力营羽毛球赛&三人篮球赛	
里水	保利紫山国际	活动信息	10.1-7 英伦狂欢, 竞技三关, 7 重好礼; 10.7iphone7 准时开抢	
	恒大金名都	活动信息	10.1-7 皇家大马戏; 10.1 网红女主播现场直播	
	宏鼎天御江畔	活动信息	10.1-3 国庆广府文化节	
	金沙半岛	活动信息	10.1-7 啤酒节	
	领地海纳君庭	活动信息	10.1 【“拼造”幸福生活】主题活动	
	万科金域缙香	开放板房	10.1 开放滨江梦幻儿童乐园及江景样板房	
	长信公馆	活动信息 优惠信息	10.1-7 小霸王争霸赛 10.1-7 乐享超值 6 重礼	
		活动信息	10.15-16 长信四驱车大赛; 10.16 业主开放日	
	东部	中信山语湖	活动信息	10.1-7 威尼斯之路
			活动信息	10.21“爱是我”世界文化节庆典活动; 10.22-23“兜兜环游·夺宝奇兵奇遇记”
活动信息			10.28 佛山乐高活动中心乐高体验项目; 10.29-30 奇幻山语湖欢乐万圣节	
黄岐	珠水豪庭	活动信息	10.1-7 国庆嘉年华	
	时代水岸	活动信息	10.1-7 时代水岸真人 CS 大作战	
盐步	金地悦荔	活动信息	10.1-7 到访抽 iphone7; 花地湾首届百万 ballball 池嘉年华; 泰迪熊	
		活动信息	10.15-30 首届双跑道卡丁车嘉年华启动报名	
大沥	大沥碧桂园华府	活动信息	10.29 【卡丁车嘉年华】开幕	
		活动信息	10.1-7 星期 8 小镇亲子嘉年华	
		活动信息	10.1-2 国华新都杯-亚洲之星影视小童星第三、四场海选	
	国华新都	活动信息	10.15“国华新都杯”——亚洲之星复赛	

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	
	恒大悦府	活动信息	10.29“国华新都杯”亚洲之星总决赛	
		活动信息	10.1-7 关注公众并登记号码者有机会参与抽 Iphone7 终极大奖	
		活动信息	10.16 云朵 show 棉花糖开启甜蜜之旅	
		活动信息	10.22-23 曼妙美人鱼展	
		活动信息	10.29-30 魔幻静电球	
	绿地香颂公馆	开放营销中心	10.1 开放营销中心, 1/2/3/4 栋 90-165 m <sup>2</sup> 3-4 房启动诚意登记 5 千减 1 千享 99 折	
	雅居乐御景豪庭	活动信息	10.22“我是小小设计师”亲子涂鸦节	
		优惠信息	10.29-30 一周年优惠限签日	
	雅瑶绿洲	活动信息	10.1 私家江岸全城开放; 10.1-3 首个江岸美食嘉年华	
	中部	奥园冠军城	活动信息	10.1-7 奥园国庆趴——尽享无国界美食
			活动信息	10.30 万圣节魔幻之城
		保利茉莉公馆	开放展厅	10.22【狮山和信广场】&【罗村金盛广场】开放外展厅
		恒大城	活动信息	10.2-7 神秘“鲸鱼岛”空降波波海洋池
活动信息			10.15-16 漂洋过海, 让旅程在舌尖结束	
活动信息			10.22-23 东南亚风情美食节	
活动信息			10.29-30 万圣节一起捣蛋	
恒大御景		活动信息	10.1-10.7 首届电光狂欢节	
		优惠信息	10.8-16 老带新获 5 年物管优惠, 被介绍人享额外 98 折	
		活动信息	10.15-16“蟹逅金秋”主题活动	
		活动信息	10.22-23 享乐有“狸”主题活动	
		活动信息	10.29-30 万人万象化妆 Party	
恒福天悦		活动信息	10.1-7“国庆樱桃小丸子 26 周年欢乐时光展”	
松岗	海逸桃花源记	活动信息	10.1-7VR 看房, DIY 手机模型, 缤纷欢乐茶歇; 10.1-3 红包雨	
	松晖名苑	活动信息	10.1-2 松晖亲子 DIY 一起弘扬中国文化	
	名澳汇锦桃源	开放板房	10.1 开放二期全新样板间, 认筹 5 千抵 2 万	

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	
小塘	上林苑	活动信息	10.1-3【新科技·新未来】狮山智能科技展	
	紫悦明都	活动信息	10.15iphone7、ipad、各种家电半价起拍卖	
	长信银湾	活动信息	9.15 长信银湾中秋游园会	
	罗村	尚观嘉园	活动信息	9.15-17 猜灯谜
	罗村	光明花半里	活动信息	9.24-25 日本料理大餐
西部	丹灶	开放销售中心	10.1 开放销售中心、园林示范区、智能生活馆；10.1-7 奇乐无穷儿童日	
		丹灶碧桂园	活动信息	10.15-31 2016 国际梦幻灯光节——丹灶站
		丹灶碧桂园	活动信息	10.23 丹灶碧桂园全民骑行日
		祈福南湾半岛	活动信息	10.15 2016 团舞大赛
	碧桂园翡翠湾	云山峰境	活动信息	10.1-3 参加活动获赠礼品
		碧桂园翡翠湾	活动信息	10.1-16 2016 国际“梦幻灯光节”
		碧桂园翡翠湾	活动信息	10.8-9 西樵街上拍“鸿”照片可到展厅领取礼物
		碧桂园翡翠湾	活动信息	10.23 梦幻灯光节；10.22-23“碧橙风暴”
	观山上岛	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.29-30“奇趣万圣节，欢乐糖果颂”；10.30 善美之星形象大使选拔赛
		碧桂园翡翠湾	优惠信息	10.26-30 金秋 10 月一口价限时秒杀
		观山上岛	活动信息	10.8 前关注集赞送电影票及酒店双人客房和自助双人晚餐
		观山上岛	活动信息	10.15-16 微信集赞满 48 个后到访售楼部，参观样板房进行销售计价后可领取 2 张电影票
	西樵	恒大御湖湾	活动信息	10.1-7 国庆欢乐逗趣嘉年华；10.5 推介会
		江山一品	开放板房	10.1 开放 10 座 83 m <sup>2</sup> 样板间
		三盛颐景园	活动信息	10.22-23“吃喝玩乐俱全”活动，“蟹”逅醉美颐景园
		悦珑湖	活动信息	10.1-7 玩游戏赢大礼
	中旅银湾	悦珑湖	活动信息	10.29-30 虾路相逢钓出趣
		中旅银湾	活动信息	10.1-3POKEMON 电玩节
		中旅银湾	活动信息	10.29-30 哈罗喂万圣派对
	九江	依云公馆	开放板房	10.15 开放 127 m <sup>2</sup> 精装板房

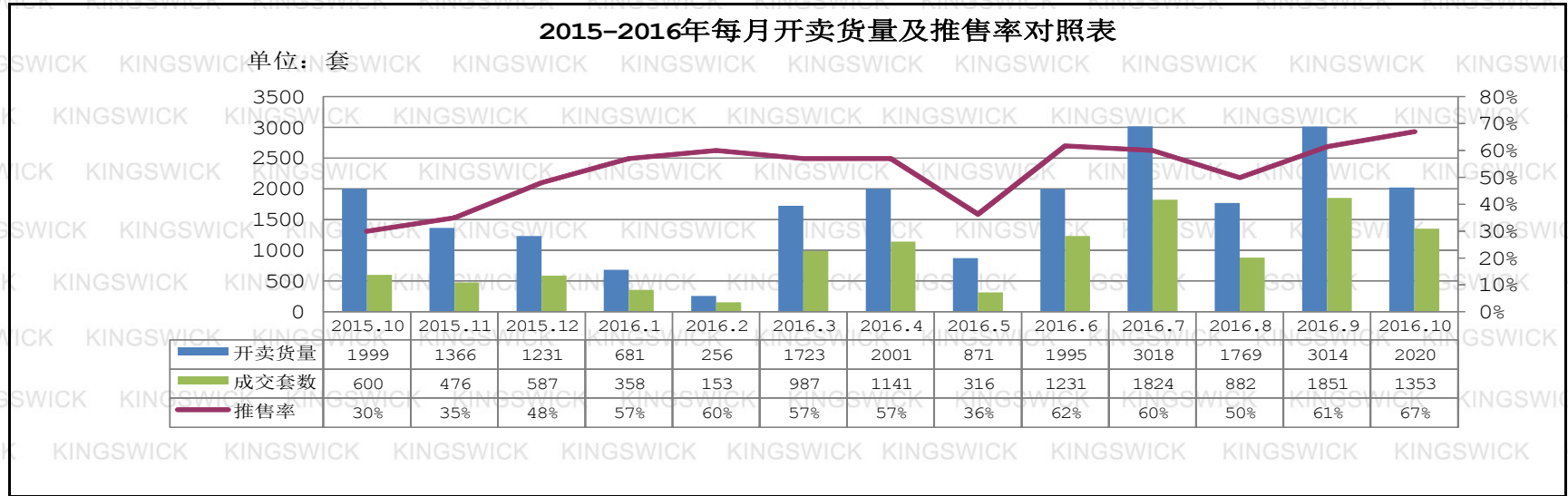
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

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 (㎡)	折后均价 (元/㎡)	价格升降 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
里水	中山山语湖	2016/10/1	天悦3座	92	三房 四房	131-138 161-167	9000-10000	持平	带装修	96*98*准签99*(+1 万抵)98折	78	85%
里水	恒大金名都	2016/10/1	【名御】25 栋	96	两房 三房	80 86-93	23000-24000	持平	1500	82折	75	78%
大沥	雅居乐御景豪庭	2016/10/1	2期15座	111	三房	88-91	13400-14000	-600	毛坯	1万抵98折	37	33%
狮山	恒大城	2016/10/1	1、2栋	270	两房 三房	70 86-97	8500-9000	500	1600	88折	240	89%
小塘	中恒海晖城	2016/10/1	50栋	87	三房	88-90	8600-8800	700	毛坯	—	50	57%
罗村	奥园公园一号	2016/10/1	12栋	64	三房 四房	121-129 135	12400-12800	800	毛坯	—	29	45%
罗村	雅丽豪庭	2016/10/1	30座	111	两房	57-60	9000-9200	1000	毛坯	—	32	29%
丹灶	珍丰广场	2016/10/1	9、10座	131	两房 三房 四房	65 90-105 118-156	7300-7700	500	毛坯	—	19	15%
西樵	悦珑湖	2016/10/1	13座	152	三房 四房	89-124 144-169	7200-7600	持平	毛坯	—	32	21%
西樵	碧桂园翡翠湾	2016/10/1	7、8座	144	三房 四房	98 119-128	5800-6400	300	带装修	1万抵95折	124	86%
西樵	三盛颐景园	2016/10/15	烟雨2座、1 座01	105	三房	90-118	7900-8000	200	毛坯	(登记)97*(开盘) 99*(准签)99折	35	33%





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 (㎡)	折后均价 (元/㎡)	价格涨跌 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
小塘	紫悦明都	2016/10/29	1号楼	95	三房 四房	89 134	8200-8700	1800	毛坯	—	65	68%
丹灶	丹灶碧桂园	2016/10/29	5-9座	562	三房 四房 六房	88 119-148 267-275	8100-8500	—	带装修	开盘 98 折*当天签 约 98 折/7 天准签 99 折-2 万/3 万	537	96%
合计推货量：2020套							合计成交（开盘当日）：1353套，推售率 67%					

(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)

## 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
黄岐	2016-11月	珠水豪庭	11、12栋	256	80-126	23000-24000/部分带装修	—
大沥	2016-11月	怡翠尊堤	14-17座	50	128-300	23000-24000/带装修	—
大沥	2016-11月	绿地香颂公馆	1-4座、7-9座	340	90-165	16000-17000/带装修	—
大沥	2016-11月	国华新都	47、48栋	128	89-128	15000-16000/毛坯	—
狮山	2016-11月	广佛新世界	临湖别墅	30	350-670	15000-17000/毛坯	—
狮山	2016-11月	美立方花园	洋房	56	90-140	9000-10000/毛坯	—
狮山	2016-11月	锦绣北苑	三期洋房	144	90-200	7000-9000/毛坯	—
松岗	2016-11月	名澳汇锦桃园	二期6栋	72	115-135	7000-8000/毛坯	—
松岗	2016-11月	海逸桃花源记	【逸墅】	74	220-280	15000-16000/毛坯	—
罗村	2016-11月	奥园公园一号	13、14座	128	126-135	11000-12000/毛坯	—

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.

罗村	2016-11月	依云华府	三期洋房	128	60-153	9500-12000/毛坯	—
罗村	2016-11月	光明花半里	23座	59	130-160	9000-10000/毛坯	—
小塘	2016-11月	中恒海晖城	51栋	87	88-90	7800-8200/毛坯	—
西樵	2016-11月	樵汇花园	2期洋房	128	90-140	7000-7500/毛坯	—
西樵	2016-11月	碧桂园翡翠湾	5、6座	144	98-128	5800-6400/带装修	—
合计				约 1824 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



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



<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