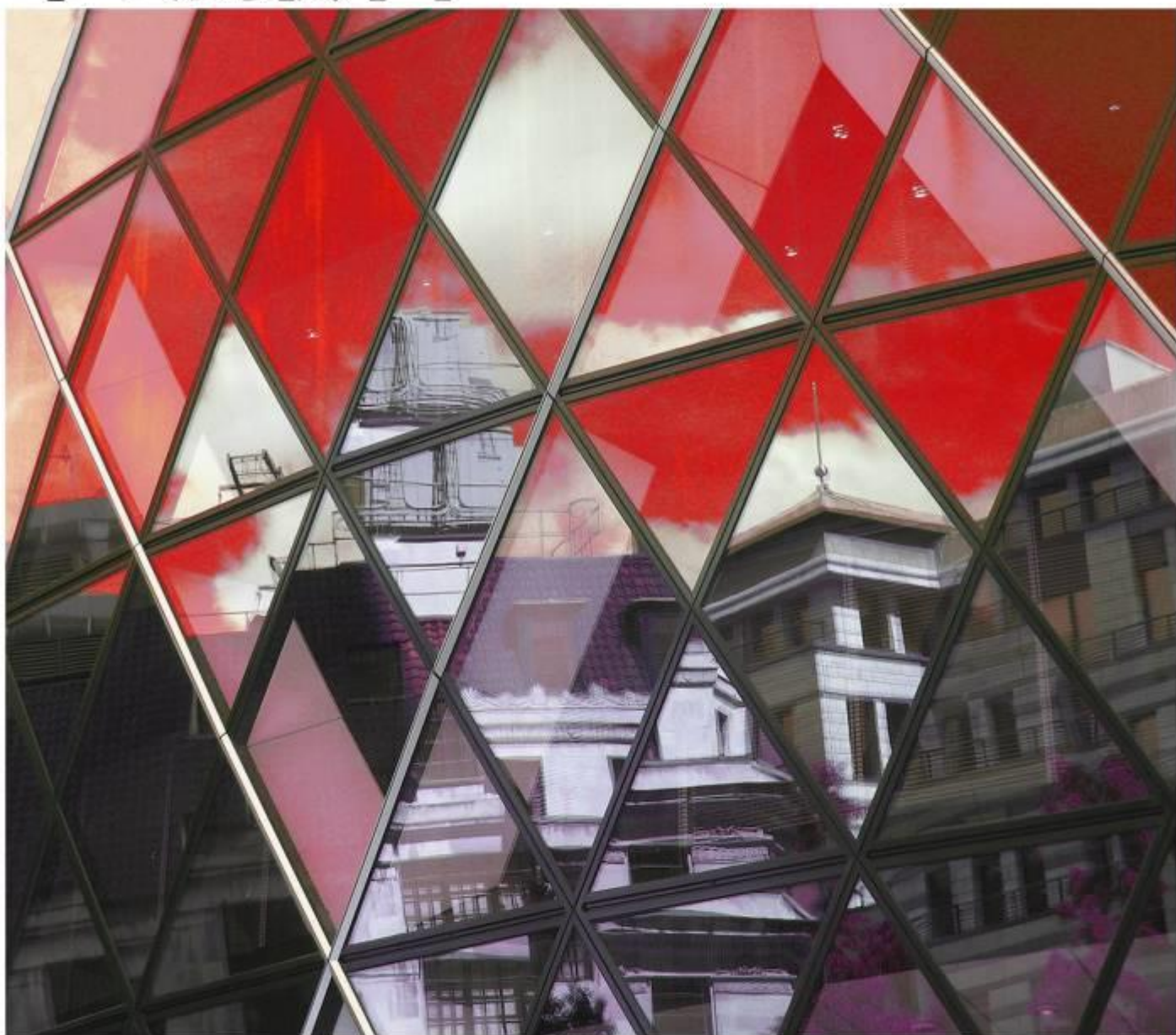


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 2 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：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).....	7
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	7
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

■ 2019年1月南海区地方财政收入保持稳定增长

来源：南海统计局 2018-1-24

1月份，四级公共财政预算收入84.48亿元，同比增长8.8%。其中：地方公共财政预算收入28.41亿元，同比增长0.6%，地方公共财政预算支出25.90亿元，同比增长62.7%。1月实现税收总额78.95亿元，同比增长8.5%。

■ 2019年1月南海区金融机构各项存款比年初有所增长

1月，全区金融机构人民币各项存款余额达到5080.33亿元，比年初增长2.8%。其中：住户存款2787.64亿元，比年初增长5.5%；非金融企业存款1488.85亿元，比年初下降1.2%。金融机构人民币各项贷款余额3380.80亿元，比年初增长4.3%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 大沥将通过空间格局再造与产业集群再造，进一步推动高质量发展

来源：珠江时报 2019-2-13

前日，市委常委、南海区委书记黄志豪率南海党政班子领导，对一环创新圈和一环生态圈重点工作推进情况展开调研。在大沥站，黄志豪充分肯定了大沥主动融入一环创新圈、一环生态圈建设，加快城市、产业转型升级的做法。

上月举行的南海区第十三届党代会第四次会议提出要以“五个再造”为重点，重振南海虎威，再造高质量发展新南海。对于大沥来说，作为南海打造全球产品跨界创新中心的核心区，进行空间格局再造与产业集群再造是必然之举。

今年1月中旬，在全国五矿化工行业贸易创新发展大会上，大沥铝材荣获国家商务部授予“国家外贸转型升级基地（金属型材）”称号。这个荣誉的取得，和大沥的产业基础以及近年的发展方向密不可分。当前，大沥铝材正朝着全铝家居方向加速转型。如今大沥全铝家居（南非）展贸中心正在筹建之中，计划今年4月正式启动运营。这有助于本土企业利用全球化交易渠道，促进大沥全铝家居产业跨境电子商务快速发展，培育起本地新外贸、新制造标杆型企业。与此同时，大沥还在打造产动力全球铝业展贸中心，以全新的第六代展贸方式，帮助铝型材企业降低交易成本和获取更大市场，增强其在行业中的话语权。

“经过反复研究，南海选择了把全国安全生产大会（南海国际会展中心）的永久会址放在大沥。”顾耀辉表示，此举旨在为整个大沥的传统产业转型升级提供支撑。全国安全产业大会会展中心项目规划建设为全国安全产业大会永久会址和安全产业展贸中心，并建设18万平方米的酒店、企业总部、创客基地、人才公寓和会展商业等配套用房。

■ 狮山将打造100平方公里城市核心区

来源：珠江时报 2019-2-25

千亿大镇蝉联全国千强镇亚军

当日上午，黄伟明受狮山镇人民政府委托，向大会作《政府工作报告》。2018年，佛山高新区全国综合排名上升至第25位，狮山镇继续蝉联全国综合实力千强镇第2名，实现地区生产总值1048.7亿元，按可比价计算增长6.6%；社会工业总产值3552.7亿元，增长6.3%。

工业投资超100亿元，占全区48.9%。

狮山镇委书记林健表示，按照区“再造高质量发展新南海”的目标，新时代狮山要在发挥区位优势、融入粤港澳大湾区上有新突破，重点打造“佛山西站枢纽新城”这张名片，加快融入广佛同城、粤港澳大湾区以及粤桂黔高铁经济带，在开放中融通融合，在协同中借势借力，推动狮山快步先行。

■ 丹灶：走出高质量发展的“氢”步伐

来源：珠江时报 2019-2-26

在丹灶，调研组重点了解丹灶镇氢能产业发展的规划及最新推进情况。黄志豪认为，丹灶这两年在产业发展方面成绩突出，有三点经验值得学习：一是突出主题，丹灶突出以氢能为主的新能源汽车，聚焦优势，重点打造潜力大的产业；二是发展产业集群，建立完整的产业生态体系；三是整合资源，将城市规划、人才集聚、产业发展相结合。

2月11日下午，在丹灶镇，考察团深入调研了仙湖氢谷的建设情况，看到了对标世界产业发展最新潮流的氢能产业，还参观了爱德曼氢能装备有限公司。

随着多个项目的落户，丹灶氢能产业链得到了进一步的完备。在加氢站环节，佛山市瑞晖能源有限公司在丹灶建成了全国首座商业化运营的加氢站。在核心部件的研发、生产环节，广东广顺新能源动力科技股份有限公司的氢燃料电池压气机生产在全国具有领先优势。在整车生产环节，长江汽车项目2019年动工建设，预计建成后年产新能源汽车可达6万辆。

未来，博爱路西延、季华路西延及轨道交通建成通车后，从仙湖区域到广佛中心城区将更加快速便捷。正在规划研究中的地铁将直通仙湖，博爱路将直达仙湖腹地，使得以仙湖为核心的新能源汽车产业基地更能吸引人才。

■ 新增1小学+4宅地！南海九江南片区控规发布！

来源：佛山乐居 2019-2-28

日前，南海区政府网站发布了南海区九江镇九江南的最新控规。

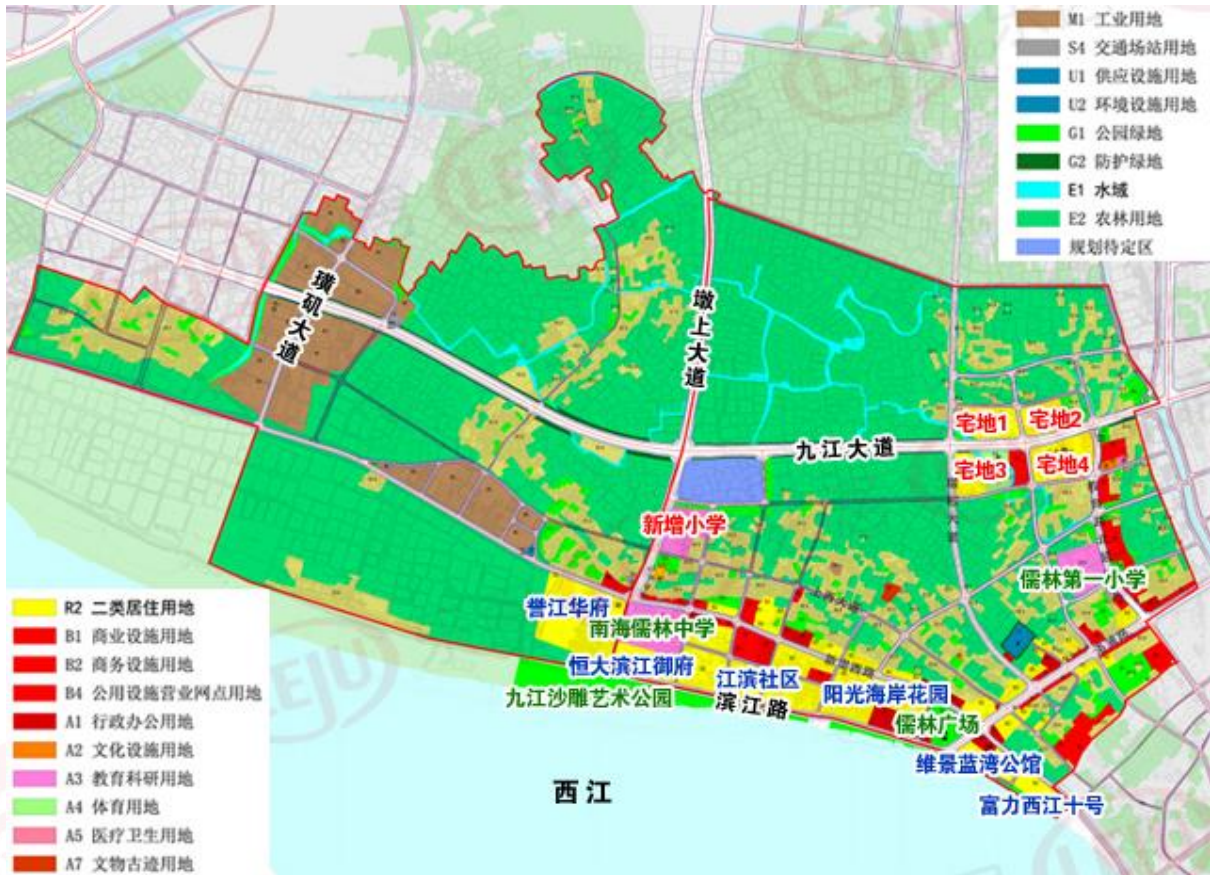
规控指出，本次规控区位是九江镇历史悠久的城乡混合发展片区，片区位于九江镇南部，东至樵江路，西临璜矾大道，南至滨江路，总用地约961.75公顷。

按照规划，该片区将发展为区域休闲产业节点，宜居宜业生态住区，社区生活服务中心。预计未来常住人口为35854人，规划结构方面，片区将结合现状划分为三核、两环、四轴、六区。

其中三核即为依托地铁站点，形成综合发展核；结合中部的生态鱼塘及水系，打造片区生态绿核；两环则为地块中部及外部形成的景观生态环，并串联若干次要节点，全面激发地块活力；四轴则分别为洛浦路发展轴、樵江路发展轴、九江大道发展轴和滨江景观轴；六区则涵盖城市综合服务区、生态休闲服务区、滨江生态休闲区、

两个乡村提升区和临港产业社区。

道路方面则将规划形成“一横两纵”的主干路网，一横即为九江大道，两纵即为墩上大道和洛浦路。



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

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
2019/2/25	TD2019(NH)WG0001	佛山市南海区狮山镇兴业路东博爱路南地块	商住	4.42	7.10	69981(最高限价)	0.34	0.6	28%	9850	广州市弘阳房地产开发有限公司

- 1) 地块采用“限地价、竞租赁住房面积”方式竞拍
- 2) 须建一所不少于12班的幼儿园，建筑面积≥3240平方米。
- 3) 建筑高度：沿东侧第一排建筑高度≤24米，其余范围≤40米；
- 4) 配套商业设施计容建面：≤3000平米
- 5) 须配建社区用房、居民健身设施场地、社区服务设施、市政公用设施、公共安全设施及绿化广场等。
- 6) 投资总额不低于24867万元



分析：地块位于狮山镇兴业路东博爱路南地块，毗邻首创地块，配套相差无几。附近有美立方花园，保利茉莉公馆等众多楼盘在售，居住氛围良好，还有三条轨道交通环绕（在通广佛肇轻轨，比首创地块更接近轻轨站，规划地铁4、8号线），交通便利，周边数所学校，教育资源丰富，临近和信广场，各项配套齐全。

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/㎡)	最高限价(万元)
2019/3/19	TD2019(SZ)WG0001	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北	商住、科教	20.86	地块一: ≤1.5 (建筑面积须大于10125平方米) 地块二、三: ≤2.9 (各分地块须大于1.8)	70.36	210000	2985	331000

- 1) 地块将以“限地价+竞自持租赁房建面”的形式出让;
- 2) 地块一: 限高≤50米, 须无偿配建一所九年一贯制学校, 规模27班且≥10125㎡;
- 3) 地块二: 须配建≥3000㎡公交首末站;
- 4) 地块三: 设置幼儿园1处: 规模≥12班, 用地面积≥5040平方米, 建筑面积≥3240平方米; 肉菜市场1处, 建筑面积≥2000平方米, 地块的建设时限为五年。



分析: 地块位于广佛里智慧慢城特色小镇启动区, 靠近中海山语湖, 居住氛围良好, 环境舒适; 周边还有广东实验中学南海学校、和顺中心小学等配套, 教育资源丰富, 但距离商场、大型超市、便利店等日常生活配套较远, 交通配套也相对缺乏。

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/㎡)	最高限价(万元)
2019/3/19	TD2019(SZ)WG0002	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以南	商住、公共	11.09	容积率≤2.9	39.13	135000	3450	211000

- 1) 地块将以“限地价+竞自持租赁房建面”的形式出让;
- 2) 须设置康复医疗中心一所, 建筑面积≥8000平方米, 用地面积≥5000平方米;
- 3) 住宅部分总建面≤33269.4㎡。

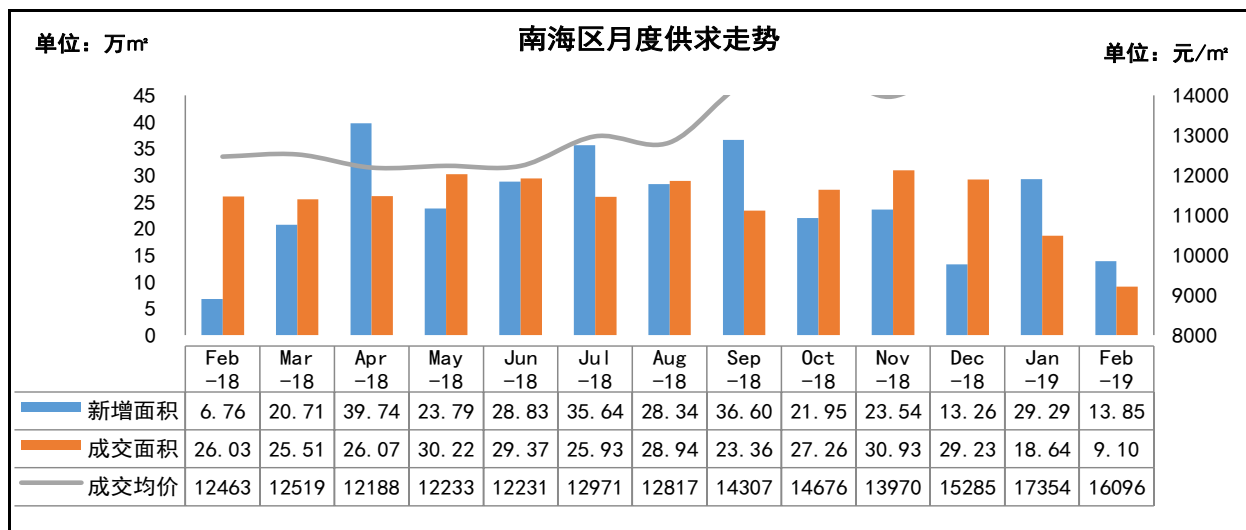
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)	最高限价 (万元)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------	-----------



分析：地块位于广佛里智慧慢城特色小镇启动区，靠近中海山语湖，居住氛围良好，环境舒适；周边还有广东实验中学南海学校、和顺中心小学等配套，教育资源丰富，但距离商场、大型超市、便利店等日常生活配套较远，交通配套也相对缺乏。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



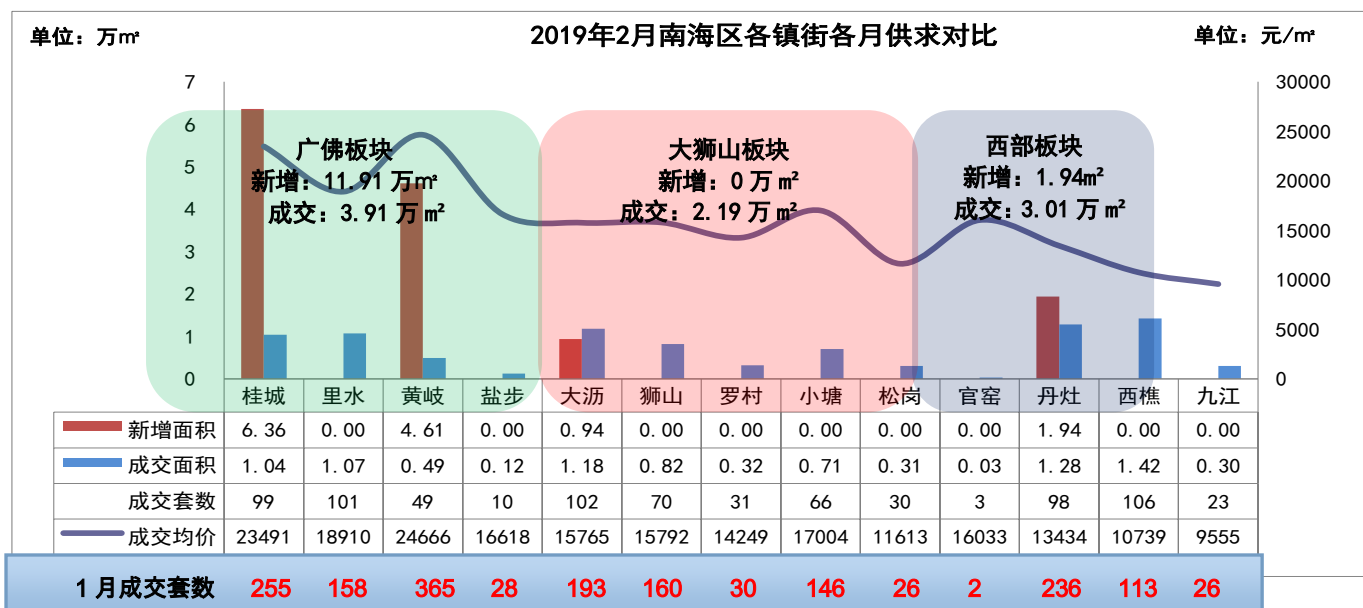
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年累计：新增43.15万㎡，成交27.75万㎡，均价16941元/㎡)

2月份南海新增预售面积13.85万㎡，环比减少53%，同比增加105%；成交面积9.1万㎡，环比减少51%，同比减少65%；成交均价16096元/㎡，环比下跌7%，同比上涨29%。

2月全区仅1盘加推，南京弘阳首进狮山，近7亿竞得博爱湖商住地。2月适逢春节，多数楼盘没有推新计划，南海全区仅丹灶龙光玖龙湖在2月23日推新，当日去化52%，去化良好，但整体市场依然表现淡静。2月25日上午，狮山博爱湖地块引来约10家品牌房企，最终弘阳经过多轮激战后，以总价69981万元+6000平自持租赁住房斩获地块，首进狮山。自2018年12月狮山博爱湖控规出炉后，博爱湖片区出让的两宗商住地均受各大发展商热捧，未来南海区土拍热点或将在博爱湖片区。

3月预计11盘推新，多个纯新楼盘将有营销节点。春节过后，小阳春即将到来，据不完全统计，3月或将迎来恒大悦府、时代领峰、保利茉莉公馆等品牌房企项目推新，而备受关注的狮山小塘两大纯新楼盘雅居乐新地和首创禧悦台或将开放销售中心。

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	时代领峰	11869	65	6927	17135
2	丹灶	美的翰湖苑	10544	75	8516	12382
3	里水	保利紫山	8854	43	4456	19869
4	千灯湖	宏宇景裕豪园	7376	35	3117	23667
5	黄岐	时代水岸	6644	28	2826	23510
6	西岸	碧桂园翡翠湾	5451	52	5878	9273
7	千灯湖	当代万国府	5291	16	2126	24889
8	大沥	保利珑门	5103	20	2514	20301
9	黄岐	珠水豪庭	4815	19	1722	27959
10	西樵	恒大御湖湾	4439	26	3734	11889
11	狮山	保利茉莉公馆	4369	26	2811	15541
12	平洲	富丰君御	3944	14	1860	21202
13	丹灶	天晟·海琴湾	3939	4	1803	21853
14	大沥	融创御府	3558	20	2401	14816
15	狮山	广佛新世界	3528	9	1497	23561
16	松岗	海逸桃花源记	3414	29	2978	11465
17	狮山	新城璟城	3372	21	2299	14664
18	大沥	国华新都	3199	18	2098	15244
19	西樵	东建锦绣龙湾	3029	14	2484	12193
20	大沥	华福熹云水岸	2918	15	1515	19263
合计			105656	549	63562	16622

(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	保利莱公馆	2019/2/2	保利雅苑 2 座, 40 层/2 梯 3 户	四房/138-142	111	1.55
		2019/2/2	保利雅苑 3 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/124	128	1.40
	越秀星汇瀚府	2019/2/1	越秀星汇瀚府 15 栋, 越秀星汇瀚府 16 栋, 32 层/2 梯 3 户	复式三房/72-107 复式四房/110-129	299	3.38
里水	暂无					
大沥	雅瑶绿洲	2019/2/27	二十一街 10 号、11 号, 十九街 8 号、9 号, 二十一街 12 号、13 号, 十九街 12 号、13 号, 二十街 6 号、7 号, 二十一街 6 号、7 号, 二十一街 15 号、16 号, 十九街 6 号、7 号, 二十一街 3 号、5 号, 十七街 8 号、9 号, 十九街 15 号、16 号, 十七街 1 号、2 号, 十七街 6 号、7 号, 十八街 8 号、9 号, 二十一街 1 号、2 号, 十七街 10 号、11 号, 十八街 6 号、7 号, 十七街 12 号、13 号, 二十一街 8 号、9 号, 二十街 3 号、5 号, 十八街 3 号、5 号, 十八街 10 号、11 号, 十九街 10 号、11 号	别墅/138-255	46	0.94
	时代水岸	2019/2/1	时代水岸尚苑 08 座, 50 层/3 梯 8 户	三房/94-95 四房/111-143	376	4.61
狮山	暂无					
丹灶	龙光玖龙湖	2019/2/26	龙光天湖名苑 2 号楼, 龙光天湖名苑 1 号楼, 24 层/2 梯 4 户	三房/93-103 四房/125	184	1.94
西樵	暂无					
九江	暂无					
合计			1144 套			13.82

数据来源: 经纬【中国】研究中心

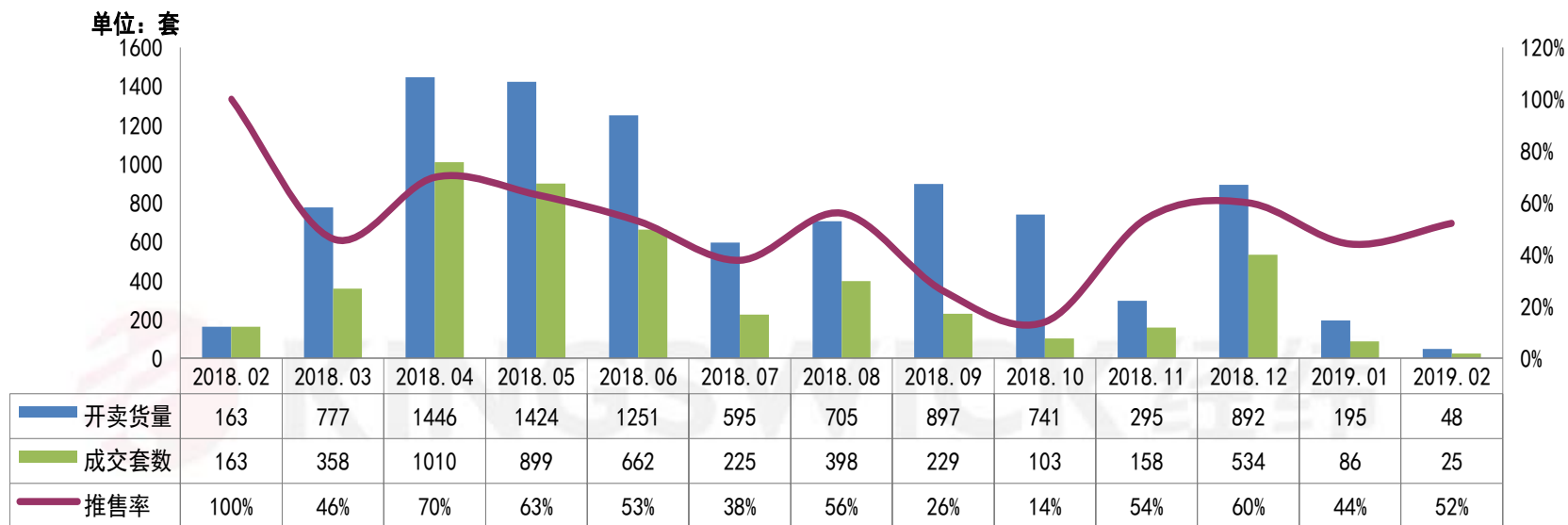
3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

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 2.16-2.17 悦闹元宵庆团圆	
	里水	合生君景湾	活动信息 2.5-2.12 找财神贺岁赢豪礼	
		恒大金名都	活动信息	2.16-2.19 古风闹元宵 情园金名都
			活动信息	2.23-2.24 最炫民族风, 古街游园会
中部	狮山	龙光玖御湖	活动信息 2.16-2.17 玖御有礼, 御猪闹元宵	
		活动信息	2.23-2.24 岛居一方, 论道堪舆	
	罗村	雅丽豪庭	活动信息 2.16-2.17 欢乐闹元宵	
西部	丹灶	奥园上林一品	活动信息 2.23-2.24 寻趣智能积木乐园	
		祈福南湾半岛	活动信息 2.23-3.31 摄影大赛	
		云山峰境	开放样板房 2.23 开放悦景峰样板房	
	西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息 2.16-2.19 连嗨4天, 和你一起闹元宵	
		国瑞华庭	活动信息 2.5-2.7 邀你挠红包	
		恒大御湖湾	活动信息	2.2-2.11 金猪贺岁闹新春
			活动信息	2.16-2.17 元宵节活动
	九江	招商悦府	活动信息 2.16 爱总浪漫, 礼为情来, 甜蜜情人节	

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
丹灶	龙光玖龙湖	2019/2/23	2座	48	三房 四房	90-103 125	11000-12000	持平	毛坯	现场 95*认筹 98*额外申请折扣 98	25	52%
合计推货量：48套							合计成交（开盘当日）：25套，推售率 52%					

（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)	
里水	2019年3月	宏宇天御江畔	5栋	342	86-126	20000-22000/带装修	——
	2019年3月	保利紫山	紫泉组团	60	280-380	600-1200万/套	——
大沥	2019年3月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
	2019年3月	华福熹云水岸	8座	128	93-124	21000-22000/带装修	——
狮山	2019年3月	保利茉莉公馆	13座	60	97-127	15500-16500/带装修	——
	2019年3月	新城璟城	9、10座	264	121-141	15000-16000/带装修	——
小塘	2019年3月	时代领峰	4栋1座	186	95-128	17000-19000/带装修	——
松岗	2019年3月	海逸桃花源记	40栋	124	91-117	12000-12500/毛坯	——
丹灶	2019年3月	奥园上林一品	10座	240	96-110	12000-13000/带装修	——
	2019年3月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
西樵	2019年3月	悦珑湖	23座	123	96-242	14000-15000/带装修	——
合计				约 1712 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