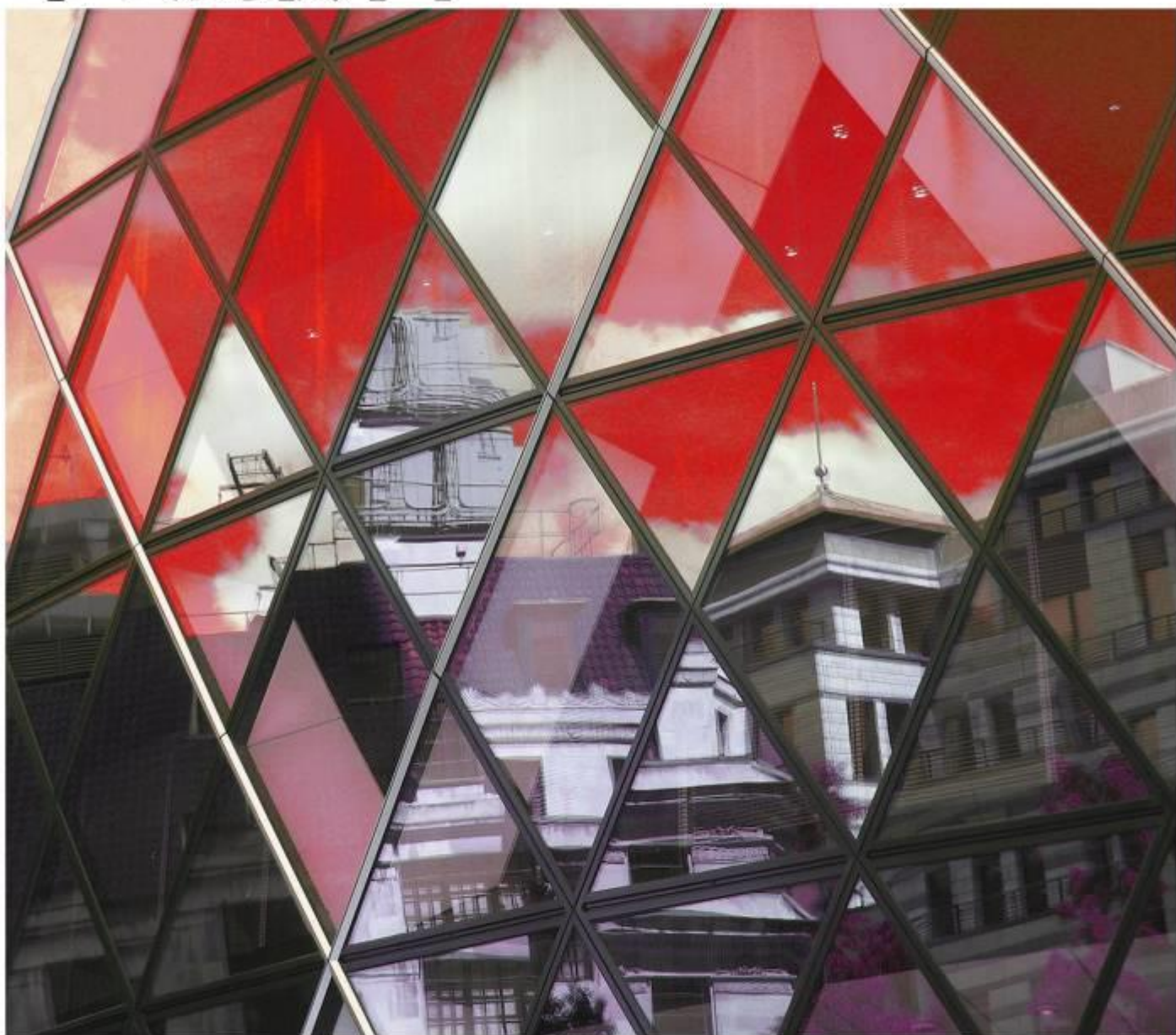


KINGSWICK

南海房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 1 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)	6
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	13
3.6.1 南海开卖货量及推售率(不含桂城)	13
3.6.2 南海重点开卖项目汇总(不含桂城)	14
四、未来市场供应情况预测(不含桂城)	15
4.1 下月即将开卖项目	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 2018年12月南海区经济数据公布

来源：南海统计局 2018-1-24

12月份南海区CPI同比上涨1.9%，环比与上月持平。据调查资料显示，2018年12月份，南海区居民消费价格总水平同比上涨1.9%，环比与上月持平，1-12月，CPI累计上涨1.9%。

从环比来看，12月份，八大类价格呈“二升三降三持平”态势。其中，衣着类、食品烟酒类的价格分别上涨0.9%和0.7%；交通和通信类、教育文化和娱乐类、其他用品和服务类的价格分别下降2.0%、0.6%、和0.1%；居住类、生活用品及服务类、医疗保健类与上月持平。

■ 2018年南海区一般公共预算收入达239.03亿元

来源：珠江时报 2019-1-2

2018年，区级一般公共预算收入实现239.03亿元，同比增长6.30%。其中，税收收入188.10亿元，同比增长9.71%。一般公共预算收入总量继续保持全市首位，较好地保障了南海各项经济社会事业发展。

此外，南海持续增强民生保障。始终坚持“富民优先，民生为重”，财政资金更多投向补齐民生事业发展短板，2018年南海区涉及民生方面支出达157.22亿元，占一般公共预算支出比重为66.85%。其中，教育、社会保障和就业、城乡社区、节能环保方面支出47.55亿元、25.41亿元、22.20亿元、12.04亿元，同比增长7.71%、8.89%、14.61%、25.36%，基本公共服务均等化水平持续提升，人民群众的获得感、幸福感、安全感持续增强。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 广佛同城穿“新衣” 跨城交通系“纽扣”

来源：南方都市报 2019-1-4

“南海与广州各区的界河桥梁就如人的衣服纽扣一样，上面的纽扣是碧江大桥、沉香沙大桥，下来还有五丫口大桥、番海大桥、海怡大桥等。大桥越多，纽扣越密，衣服就越严实。”佛山市委常委、南海区委书记黄志豪说。

日前，广东省委常委、广州市委书记张硕辅率广州市党政代表团到访佛山，两市正式签署《深化广佛同城化战略合作框架协议》，未来将聚焦科技创新、产业协同发展、交通网络、生态环境及民生项目等八方面，推动广佛向更广领域、更高水平、更深层次、更具内涵的同城化发展。

如何用时突破空间、用便捷的交通拉近两地距离，打造广佛超级城市，一直是两地政府思考的重要课题。2002年，广州地铁、佛山轨道作为广州市和佛山市政府的出资代表共同出资145.19亿元，广佛地铁公司正式成立，承担广佛线的投资、建设、运营及经营管理。

根据广佛两市日前签署的《深化广佛同城化战略合作框架协议》，两市未来将继续以交通为重点，加快轨道交通网络融合，全面实现“一张网、一张票”，共同研究推进城市轨道交通线网规划对接，加快推进广佛环线、广

州地铁七号线西延顺德、佛山地铁二号线一期等在建项目，推动南海新交通接入广州南站西广场，谋划新一批连通两市轨道交通项目。

踏入 2019 年，广佛同城也进入了新一个十年。以更多的跨城交通项目为例，未来广佛两地的区域政府在推进广佛同城化项目中，将更加频繁地面对、处理两地行政壁垒的问题。经验进一步总结，或能为日后真正打造广佛超级城市提供行政上的参考。

■ 20 亿元打造粤港澳大湾区电竞文创产业中心

来源：广州日报 2019-1-21

上周五，粤港澳大湾区电竞文创产业中心发布会在佛山举行。现场，粤港澳大湾区电竞文创产业中心项目揭牌。中心预计落户三山新城，预计投资 20 亿元，将打造成粤港澳大湾区经济文化合作交流的示范区。

记着从发布会上获悉，粤港澳大湾区电竞文创产业中心这一项目，计划投资 20 亿元，引入 50 家电竞、文创产业上下游企业及配套企业进驻，包括电竞行业头部企业、国际性电竞赛事、职业俱乐部等。另外，粤港澳大湾区首个电竞产业研究院和人才实训基地项目也进行了揭牌。现场，18 家电竞企业进行了战略签约。南海区委常委、区委宣传部部长黎妍表示，三山新城位于佛山三龙湾高端创新集聚区的核心位置，项目落户三山新城，正得“天时、地利、人和”机缘。“未来南海区将把该项目作为南海首个电竞产业标杆项目。

广东省社会科学院产业经济研究所所长向晓梅分析了粤港澳大湾区的产业结构认为，香港、澳门、广州、深圳 4 市第三产业占比均超过 60%，已进入服务经济阶段，并向创新经济阶段过渡。电竞产业作为一个游戏+内容+体育+智能科技的跨界融合的新兴产业业态，将会成为大湾区非常重要的一个新兴产业，与港澳之间会形成互动融合的发展态势。

作为新兴产业，电竞产业发展也受到南海关注。2018 年 8 月，南海成功举办英雄联盟全球高校冠军杯邀请赛。佛山市南海区委常委、区委宣传部部长黎妍表示，南海区为推动电竞产业发展，除了在现行的《关于加快体育产业发展的实施细则》中将承办电竞赛事、建设电竞体育产业基地纳入政策扶持范围，南海区文化体育局正着手制订电竞产业发展专项政策，研究加大对电竞场馆建设和运营补贴，扶持职业俱乐部落户等内容，为电竞产业落户佛山南海提供了保障。

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㎡)	溢价率	成交楼面价(元/㎡)	竞得者
2019/1/21	TD2018(NH)WG0041	佛山市南海区狮山镇兴业路东洞边地块	商住	7.46	14.92	146961 (最高限价))	21590	29	11076(剔除人才住房面积)	首金吉创(天津)置业发展有限公司(首创)

- 1、以“竞地价，后竞配建住宅建筑面积，再竞租赁住房建筑面积”的方式确定竞得人
- 2、本宗地需建一所不少于12班的幼儿园(大于3240㎡)
- 3、配套商业商务设施≤15000平方米，其中须配置肉菜市场1处，建筑面积≥1000平方米
- 4、竞得人须配建街区道路，居民健身设施(1000平)。



分析：地块位于狮山镇兴业路东洞边，附近有美立方花园，保利茉莉公馆等众多楼盘在售，在售均价14000-15500元/㎡，居住氛围良好，还有三条轨道交通环绕（在通广佛肇轻轨，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/㎡)
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	$1.0 \leq FAR \leq 1.8$	7.1	54710	7701

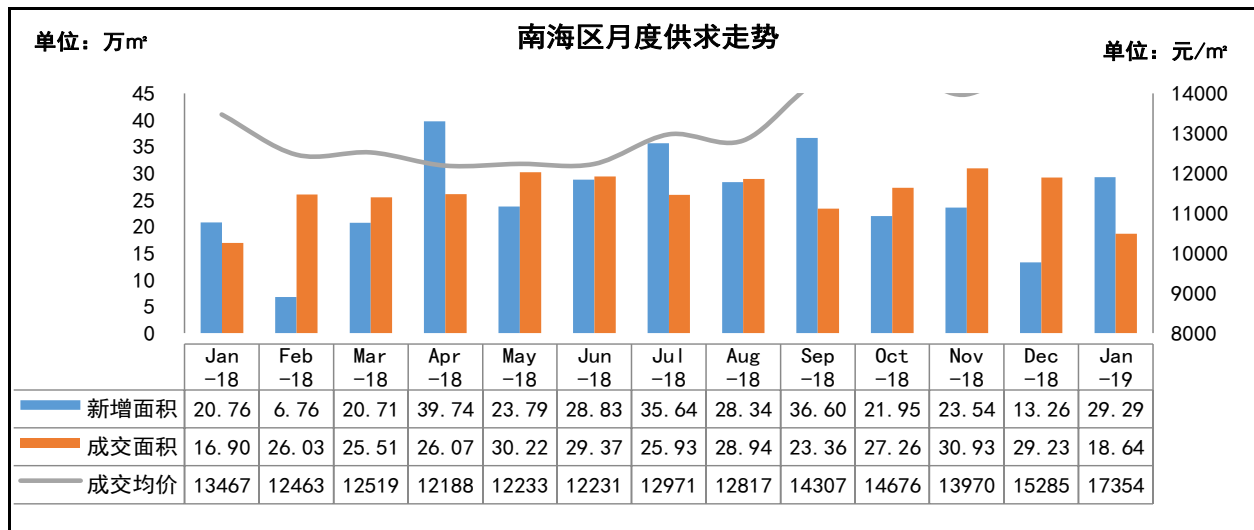
- 1) 地块采用“限地价、竞租赁住房面积”方式竞拍
- 2) 须建一所不少于12班的幼儿园，建筑面积 ≥ 3240 平方米。
- 3) 建筑高度：沿东侧第一排建筑高度 ≤ 24 米，其余范围 ≤ 40 米；
- 4) 配套商业设施计容建面： ≤ 3000 平米
- 5) 须配建社区用房、居民健身设施场地、社区服务设施、市政公用设施、公共安全设施及绿化广场等。
- 6) 投资总额不低于24867万元。



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。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



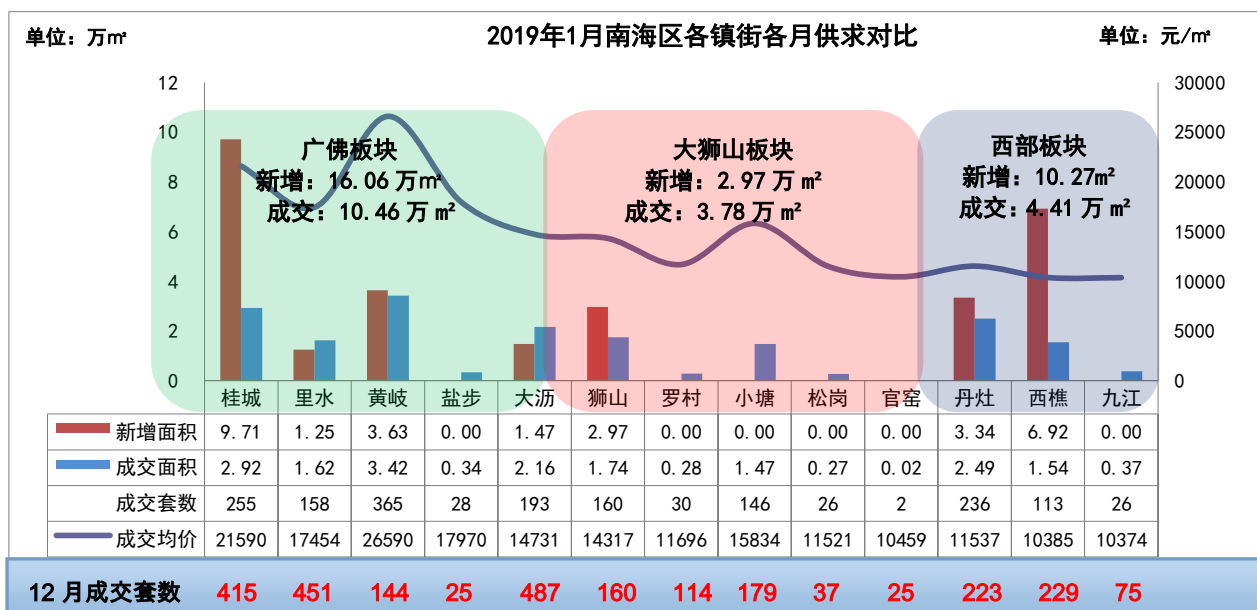
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2019年累计：新增29.29万㎡，成交18.64万㎡，均价17354元/㎡）

1月份南海新增预售面积29.29万㎡，环比增加121%，同比增加41%；成交面积18.64万㎡，环比减少36%，同比增加10%；成交均价17354元/㎡，环比上涨14%，同比上涨29%。

东中西部区域控制规划频出，1月仅2盘加推均来自非限购区。1月拉开2019年的帷幕，佛山市国土资源和城乡规划局就发布了大沥中心区和西樵新纺城片区的控制规划。从规划看，大沥西樵将会释出11块宅地，未来土地供应或会成为东中西部三分的局面。另外，南海区国土城建和水务局（规划）发布了狮山新誉洞地块局部调整批前公示，规划中修改了土地用途，并增加道路和学校等设施。1月南海全区仅狮山保利茉莉公馆和西樵碧桂园翡翠湾有推新，当日整体去化率约44%，推新效果一般，整体市场表现比较淡静。

2月预计11盘推新，多个纯新楼盘将试探入市。1月的推新货量不足200套，各大发展商仍然持观望态度。但据不完全统计，下月将有12盘推新，年后或将有一波推货热潮，其中西樵国瑞华庭、狮山龙光玖御湖和小塘的雅居乐新地等纯新楼盘将会逐步入市。

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	黄岐	珠水豪庭	81325	321	29543	27528
2	小塘	时代领峰	22927	143	14365	15960
3	丹灶	龙光玖龙湖	21582	181	18485	11676
4	千灯湖	宏宇景裕豪园	18713	100	9108	20545
5	千灯湖	当代万国府	15006	45	6288	23863
6	平洲	富丰君御	14775	48	6702	22046
7	狮山	保利茉莉公馆	14344	85	9237	15528
8	大沥	融创御府	9965	60	6714	14841
9	黄岐	时代水岸	9246	43	4455	20756
10	大沥	国华新都	7174	39	4632	15489
11	狮山	新城璟城	6061	38	4163	14560
12	里水	保利紫山	5955	40	4038	14749
13	西岸	碧桂园翡翠湾	5277	50	5518	9562
14	西樵	悦珑湖	4476	24	3423	13077
15	里水	合生君景湾	3997	22	2574	15529
16	丹灶	美的翰湖苑	3917	33	3518	11136
17	盐步	金地悦荔	3575	11	1721	20769
18	大沥	华福熹云水岸	3509	21	2229	15744
19	狮山	广佛新世界	3161	23	2522	12534
20	大沥	怡翠尊堤	3004	13	1541	19491
合计			257989	1340	140775	18326

(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	2019/1/9	富丰广场 14 座, 46 层/2 梯 4 户	三房/90-91 四房/163-165	176	2.24
		2019/1/9	富丰广场 19 座, 40 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/145-164	152	1.86
		2019/1/9	富丰广场 12 座, 33 层/2 梯 3 户	三房/126 四房/142	93	1.27
		2019/1/30	富丰广场 13 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/89-129	124	1.35
	当代万国府	2019/1/14	当代摩码花园 12 座/叠墅	叠墅/145-164	18	0.28
		2019/1/14	当代摩码花园 9 座/叠墅	叠墅/146-164	24	0.38
		2019/1/14	当代摩码花园 10 座/叠墅	叠墅/145-163	18	0.28
		2019/1/14	当代摩码花园 11 座/叠墅	叠墅/147-166	12	0.19
		2019/1/14	当代摩码花园 13 座/叠墅	叠墅/146-164	18	0.28
利嘉阁	2019/1/16	利嘉阁 6 座, 利嘉阁 5 座, 利嘉阁 4 座, 23 层/2 梯 4 户	三房/88-92	174	1.58	
里水	万冠广场	2019/1/16	万冠广场 2 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/78-97 四房/107-120	124	1.25
大沥	雅瑶绿洲	2019/1/22	雅瑶绿洲八街 2 栋、3 栋, 16 层/2 梯 4 户	三房/105-118 四房/124-144	120	1.47
	珠水豪庭	2019/1/31	珠水豪庭 6 栋, 35 层/2 梯 4 户、7 栋, 36 层/2 梯 4 户、10 栋, 33 层/2 梯 4 户; 商业二区、商业三区	两房/63-66 三房/85-89 四房/122-166	402	3.63
狮山	保利茉莉公馆	2019/1/10	保利麓园 11 座、12 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/97-116 四房/127	120	1.31
	恒福天悦	2019/1/18	恒福天悦花园 10 座, 27 层/2 梯 4 户	三房/89-113	104	1.06
	广佛新世界	2019/1/31	广佛新世界庄园上城 45 栋, 7 层/2 梯 6 户; 广佛新世界庄园上城 46 栋, 8 层/2 梯 6 户	一房/39-41 三房/83-88	86	0.60
丹灶	天晟海琴湾	2019/1/14	天晟海琴湾十九街 10 号/别墅	别墅/481-482	1	0.05
		2019/1/31	天平路 31-39 号, 二十二街 1-3, 3A, 6 号 二十一街 1-12 号, 二十街 1-12 号, 十九街 1-33 号, 十八街 1-7, 10、11 号/别墅	别墅/312-813	78	3.29
西樵	悦珑湖	2019/1/14	悦珑水岸花园 23 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/96-110 四房/133 五房/242	123	1.45
	悦珑湖	2019/1/14	悦珑水岸花园 22 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/107-123 四房/141 五房/254	123	1.56
	悦珑湖	2019/1/14	悦珑水岸花园 20 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/107 四房/130-141 五房/254	123	1.61
	碧桂园翡翠湾	2019/1/16	山林水语新城翡翠湾 27 座、28 座, 25 层 /2 梯 4 户	三房/101-123 四房/133	200	2.31
合计			2413 套			29.29

数据来源: 经纬【中国】研究中心

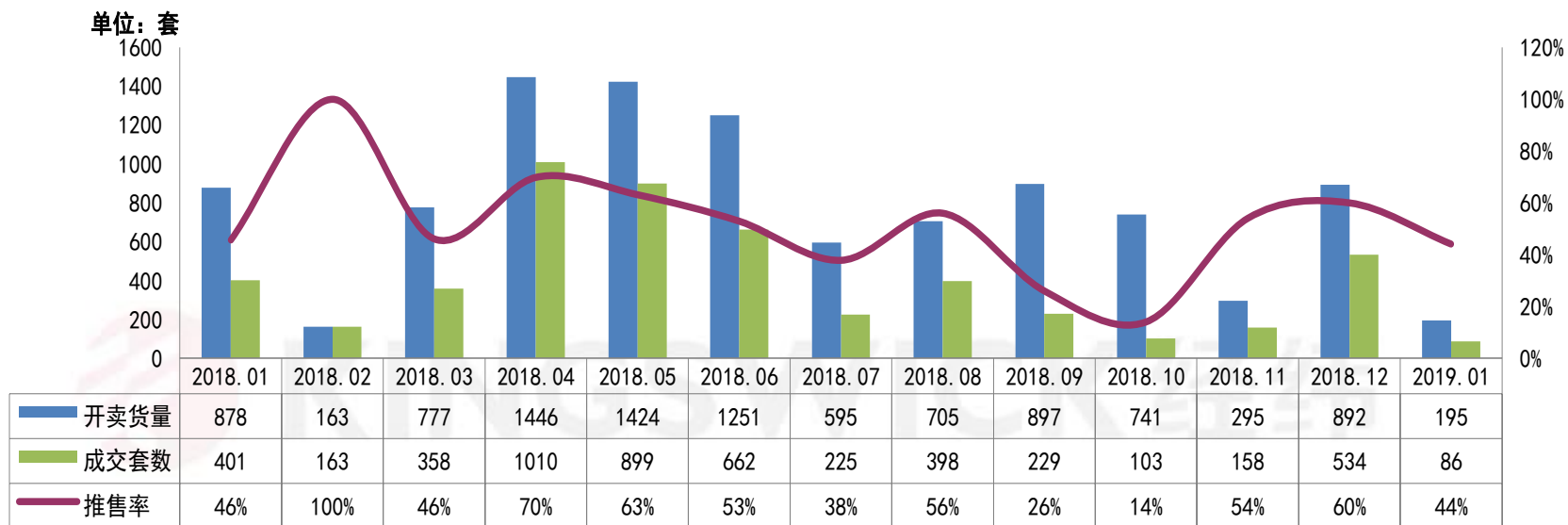
3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
东部	大沥	华福熹云水岸	活动信息	1.19-1.20 新年遇见你
		恒大悦府	活动信息	1.12-1.13 浓情腊八，让爱回家
			活动信息	1.19-1.20 民俗集结号，庙会迎新年
			活动信息	1.26-1.27 贺岁迎新闹新春
	黄岐	时代水岸	活动信息	1.5-1.6 新春民俗体验活动
中部	狮山	龙光玖御湖	开放销售中心&样板房	1.19 开放销售中心&样板房
	小塘	首创禧悦台	活动信息	1.1 于和信广场开放展点
西部	丹灶	美的翰湖苑	活动信息	1.1 喜迎元旦，开园狂欢
	西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息	1.12-1.13 民间艺术传承——美食创意嘉年华
			活动信息	1.26-1.27 春晖送祝福&粤剧年谱
		国瑞华庭	活动信息	1.6 国瑞华庭“果”彩缤纷活动
			活动信息	1.13 国瑞华庭“果”彩缤纷活动
	恒大御湖湾	活动信息	1.20 遇见·西樵宫	
		活动信息	1.12-1.13 海选，雀神争霸赛	
		活动信息	1.20 风云“雀”起决赛	
	九江	招商悦府	活动信息	1.26-1.27 辞旧迎新年货大作战
		恒大滨江御府	活动信息	1.26-1.27 领“福”拿豪礼 1.27 温情御府·暖心答谢宴

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）

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
狮山	保利茉莉公馆	2019/1/13	12 座	60	三房 四房	98-116 127	15000-15500	持平	带装修	验资 98*开盘 99*准签 99	22	37%
狮山	保利茉莉公馆	2019/1/22	11 座	60	三房 四房	98-116 127	15000-15500	持平	带装修	验资 98*开盘 99*准签 99	14	23%
西樵	碧桂园翡翠湾	2019/1/19	27 座 01、02 户型	75	三房 四房	102-123 133	8500-8900	持平	带装修	开盘*98 折	50	67%
合计推货量：195 套							合计成交（开盘当日）：86 套， 推售率 44%					

（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 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
里水	2019年2月	宏宇天御江畔	5栋	342	86-126	20000-22000/带装修	——
	2019年2月	万冠广场	2座	124	78-120	19000-22000/带装修	——
大沥	2019年2月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——
	2019年2月	雅瑶绿洲	2、3座	120	105-144	20000-22000/带装修	——
	2019年2月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
狮山	2019年2月	恒福天悦	10座	104	89-113	14000-15000/毛坯	——
小塘	2019年2月	时代领峰	3栋、4栋1座、13栋 剩余梯腿	522	83-128	17000-19000/带装修	——
丹灶	2019年2月	奥园上林一品	10座	240	96-110	12000-13000/带装修	——
西樵	2019年2月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
	2019年2月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	15000-17000/毛坯	——
	2019年2月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26/28座	320	101-131	8500-9000/带装修	——
合计				约 2376 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