佛山 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

南海区 NAN HAI

南海房地产市场监测报告

二〇一五年七月

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

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

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) 4
2.1 本月重点土地成交情况 4
2.2 下月重点土地供应情况 5
三、南海住宅市场分析 6
3.1 南海区月度运行态势 6
3.2 各镇街供求对比 7
3.3 本月销售排名 7
3.4 本月新增供应 8
3.5 本月楼盘动态（不含桂城） 10
3.6 本月开卖情况 12
3.6.1 南海每月开卖货量及推售率（不含桂城） 12
3.6.2 南海本月开盘项目汇总（不含桂城） 13
四、未来市场供应情况预测（不含桂城） 14

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无相关重大资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

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

成交时间	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
2015/7/29	TD2015(NH)WG008	南海区西樵镇崇南村明德股份合作经济社地段	商住	1.02	3.25	6897	1%	2122	佛山市丰鼎盛房地产开发有限公司

1） 控高 100m

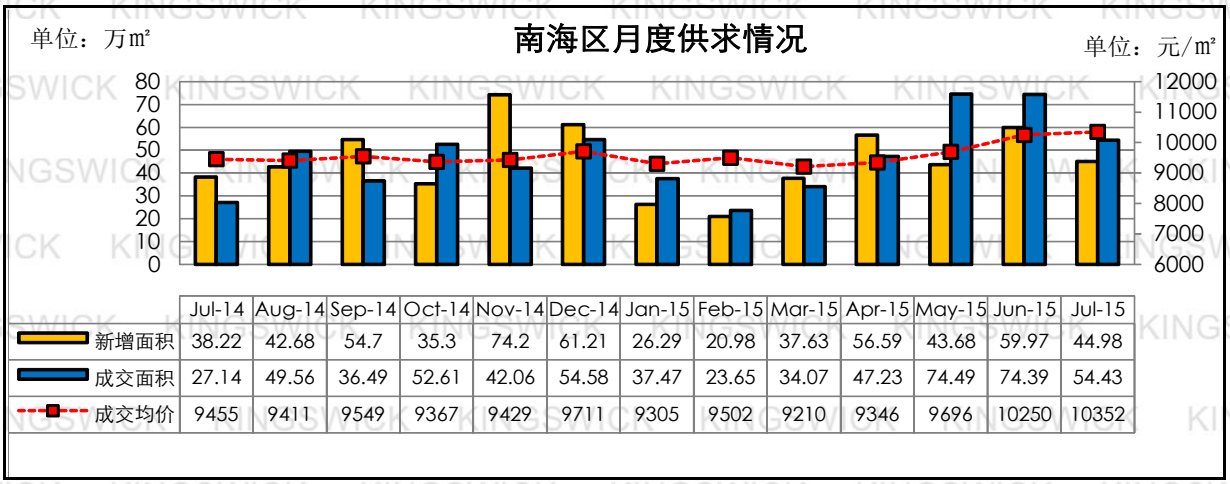
分析： 地块规模比较小，项目总体量不大；位于西樵新城区，周边有医院、学校等，生活配套比较完善。

2.2 下月重点土地供应情况

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）	起拍楼面价（元/㎡）
九江								
2015/8/19	TD2015(NH)WG009	南海区九江镇下西村教育路地段	商住	0.77	＞1.0，且≤3.5	2.69	3455	1284
1） 地块西北角设置一块绿化广场，面积不少于 500 ㎡； 2） 控高 100m;								
分析：地块方正，但是本身体量较少；而周边基本以零散的街铺为主，商业配套亦算完善。								

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15
新增面积	38.22	42.68	54.7	35.3	74.2	61.21	26.29	20.98	37.63	56.59	43.68	59.97	44.98
成交面积	27.14	49.56	36.49	52.61	42.06	54.58	37.47	23.65	34.07	47.23	74.49	74.39	54.43
成交均价	9455	9411	9549	9367	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9696	10250	10352

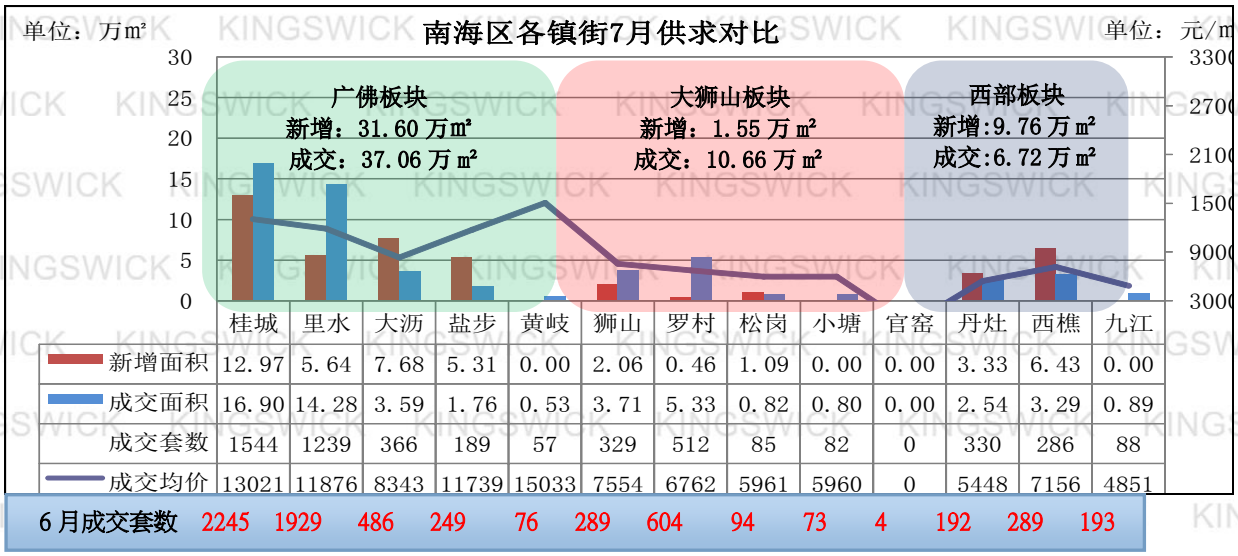
备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况
（2015 年累计数据：新增 245.15 万㎡，成交 291.30 万㎡，均价 9658 元/㎡）

7 月份南海新增预售面积 44.98 万㎡，环比减少 25%，同比增加 18%；成交面积 54.43 万㎡，环比减少 27%，同比增加 101%；成交均价 10352 元/㎡，环比上升 1%，同比上升 9%。

本月南海步入调整期，成交整体放缓。广佛引擎减速明显，由于桂城、里水两大主力成交板块推新乏力，环比上月骤减 34%；而西部镇街则得益于樵岭国际、江滨花园新货入市后集中网签促使改板块实现逆势上扬。从产品结构看，改善类产品成交量亦顺势下滑，其中别墅产品本月成交 43 套，环比 6 月骤减 5 成，对成交的承托作用明显削弱。本月成交价与上月基本持平，一方面消化余货成主力，另一方面改善型产品成交减少，难以促使均价持续走高。

本月南海新增供应主要集中在广佛板块以及西樵。下半年西樵将会陆续有新项目入市，如江山一品，樵汇花园、江滨花园锦绣龙湾，由于供应量的持续加大，将会对该区域造成一定的去化压力。经历 7 月短暂调整期后，部分项目已开始积极为下半年准备，承接上半年火热态势，8 月楼市成交仍看涨。

3.2 各镇街供求对比



	桂城	里水	大沥	盐步	黄岐	狮山	罗村	松岗	小塘	官窑	丹灶	西樵	九江
新增面积	12.97	5.64	7.68	5.31	0.00	2.06	0.46	1.09	0.00	0.00	3.33	6.43	0.00
成交面积	16.90	14.28	3.59	1.76	0.53	3.71	5.33	0.82	0.80	0.00	2.54	3.29	0.89
成交套数	1544	1239	366	189	57	329	512	85	82	0	330	286	88
成交均价	13021	11876	8343	11739	15033	7554	6762	5961	5960	0	5448	7156	4851
6月成交套数	2245	1929	486	249	76	289	604	94	73	4	192	289	193

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	桂城	万科金域中央	39960	360	32883	12152	带装修
2	桂城	中海寰宇天下	35846	191	24475	14646	带装修
3	里水	保利紫山国际	29277	245	30619	9561	——
4	里水	金名都	25295	151	15694	16118	带装修
5	里水	中信山语湖	23061	78	18153	12703	含别墅
6	里水	金沙半岛	21277	213	20248	10508	带装修
7	桂城	中海万锦熙岸	21176	151	16010	13227	带装修
8	桂城	保利西雅图	20809	166	17330	12007	带装修
9	桂城	滨江一号	20236	147	16302	12412	——
10	桂城	宏鼎景裕豪园	18173	105	13423	13538	带装修
11	里水	恒大御景湾	17580	109	9719	18088	带装修
12	里水	中海金沙里	14536	77	8282	17551	带装修
13	桂城	中海繁华里	13870	91	10186	13616	带装修
14	桂城	依岸康堤	11671	95	11131	10484	——

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
15	桂城	中海千灯湖一号	11545	24	6986	16524	——
16	狮山	恒大御景	11354	152	14984	7577	——
17	桂城	中建灯湖领秀	11185	90	8876	12600	——
18	罗村	龙光君悦龙庭	7928	121	12250	6471	——
19	里水	保利紫山花园	7578	14	4259	17792	别墅
20	大沥	万芸玖珑	7091	98	8857	8006	——

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㎡）
桂城	越秀星汇云锦	2015/7/31	二区 2 座，，40 层/2 梯 4 户	四房/170 三房/138	60 62	1.92
	依岸康堤	2015/7/15	47 座，30 层/2 梯 2 户	五房/179-224 六房/392-467	58 2	1.26
		2015/7/15	46 座，30 层/2 梯 2 户	五房/189 六房/397	58 2	1.14
	万科金域中央	2015/7/23	7 座,6 座，30 层/2 梯 6 户	三房/88-89 四房/117	324 30	3.24
	宏宇景裕豪园	2015/7/31	13 栋，39 层/3 梯 8 户	三房/88-89 四房/129	266 38	2.9
	保利西雅图	2015/7/31	二区 6 座，30 层/2 梯 4 户 二区 17 座，32 层/2 梯 4 户	三房/94-95 四房/119-120	120 120	2.6
里水	保利紫山花园	2015/7/3	135 座	别墅/254-327	4	0.12
	中恒海晖花园	2015/7/10	14、17 层/2 梯 3 户，15、17、18，11 层/2 梯 4 户	三房/84-117 四房/117-133	119 36	1.57
	领地海纳豪庭	2015/7/14	3 座，34 层/2 梯 6 户	三房/89-94 四房/110	169 34	1.88
	中信金山湾	2015/7/24	28、29 号楼，31 层/2 梯 2 户	四房/153-161 五房/194-196	58 58	2.07
黄岐	金地悦荔	2015/7/14	4-5 座,31 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/114	226 116	2.35
盐步	桐林美苑	2015/7/10	3、4、5 栋，18 层/2 梯 4 户	一房/66 两房/81 三房/86-108 四房/123	17 17 149 17	1.84
	珑耀华府	2015/7/24	3 座，28 层/2 梯 3 户	三房/108 四房/133-161	26 52	1.12

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㎡）
				五房/189-279	3	
大沥	天海城市花园	2015/7/17	1 号楼,2 号楼,16 层/2 梯 4 户	三房/106	106	0.97
	华星华府	2015/7/17	13 座-17 座,16 层/2 梯 4 户	三房/84-87 四房/109-126	158 129	2.90
	保利中央公馆	2015/7/31	26 栋，25 层/3 梯 8 户 25 栋，25 层/3 梯 8 户	三房/87-91	384	3.8
罗村	奥园公园一号	2015/7/10	29 座，15 层/2 梯 4 户	三房/90-93	50	0.46
狮山	凯旋名门	2015/7/10	3 座，31 成/2 梯 5 户	三房/90-91	148	1.35
	美立方花园	2015/7/17	4 号楼 3 座，23 层/2 梯 3 户	四房/156-159 五房/243-245	42 2	0.71
松岗	海逸桃花源记	2015/7/6	3 栋，32 层/2 梯 4 户	两房/81-83 三房/89-90	31 93	1.09
丹灶	云山峰境	2015/7/6	尚景峰 11 座，31 层/2 梯 3 户	三房/91 四房/124-125 五房/144	30 30 30	1.08
		2015/7/7	尚景峰 12 座、13 座，31 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/112	210 30	2.25
西樵	樵岭国际	2015/7/2	3-8 栋，15 层/2 梯 4 户	两房/78 三房/86-94 四房/135-165	28 220 69	3.23
	江滨花园	2015/7/2	56 栋，3 层	别墅/746-763	3	0.23
		2015/7/10	49、50、52、53、54、55 栋，3 层	别墅/442	12	0.53
	江滨花园 锦绣龙湾	2015/7/20	西樵江滨花园锦绣龙湾 51 栋	别墅/442	2	0.09
		2015/7/27	1 栋，32 层/2 梯 4 户	三房/89-90	124	1.11
		2015/7/27	2 栋，32 层/2 梯 4 户	三房/89-90 四房/131	91 31	1.24

备注：以上数据均摘自官方交易信息网，预售数据已排除重复登记情况

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

3.5 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
桂丹路板块	罗村	风度花园	优惠活动	7.4-7.5 推出一批特价单位，均价 6300 元/平米，在售户型涵盖 96-160 ㎡三四房，主打 12/13 座三房。
		奥园公园一号	现场活动	7.11-7.12 缤纷雪糕节，与你甜蜜相约
			现场活动	7.18-7.19 万斤西瓜免费派，盛夏全城送清凉!来一场酣畅淋漓的切西瓜体感游戏
	丹灶	云山峰境	优惠活动	11-13 座央景楼王盛大开盘，90-143m²三四房，均价 4900 元/m²，总价 40 万起，0 元竞投倒计时.
			优惠活动	7.18-7.19 现场更享企业团购专场折扣
			现场活动	7.25-7.26 精彩云山 2015 丹灶暑期少儿舞林大会文艺汇演
	狮山	中恒海晖城	优惠活动	7.4-7.5 预存 5 千元抵 98 折，已开放 45 栋板房，预计 7 月正式开盘，85、88、90 ㎡刚需三房，开盘可优先选房。
			优惠活动	7.11-7.12 45 栋新品诚意登记 5 千元抵 98 折，凡推荐亲朋好友成功购买即奖现金 5 千元/套！成功认筹、认购，送名牌家电！
		恒大御景	优惠活动	7.18-7.19 恒大御景首付 1.8 万起，送满屋名牌精装，84-120 ㎡火爆登记中
			优惠活动	7.25-7.26 新推 74-120 ㎡三四房，诚意登记，身份证登记开盘可享 88 折优惠
			优惠活动	7.4-7.5 即将盛大开盘，首付 1.8 万起，送满屋名牌精装，84-120 ㎡三至四房，火爆登记中
			优惠活动	7.11-7.12 首付 1.8 万起，送满屋名牌精装
松岗		海逸锦绣誉峰	优惠活动	7.18-7.19 海逸锦绣誉峰在售 90-160 ㎡三房户型，98 折火爆登记中
西樵		三盛颐景园	现场活动	7.18-7.19 品美食，抽大奖，周末嗨起来
			优惠活动	7.25-7.26 三盛颐景园 4 座 145-168 方双套房双花园楼王，诚意登记火热进行中
			优惠活动	7.10 首期清盘，少量单位劲爆价 5 字头起，激情团购夜活动，限量团购单位正式开抢
		樵岭国际	优惠活动	7.18-7.19 项目现进行诚意登记，预存 1 万开盘当天可享 97 折优惠
			优惠活动	7.4-7.5 预计 7 月中下旬开盘推售洋房产品，首推 3/8 栋单位，77-142 ㎡，诚意认购登记，到场即送精美礼品。
		凰樵圣堡	优惠活动	7.25-7.26 诚意登记 68 座新品，预存 5 万享 96 折
广佛板块	大沥	保利中央公馆	优惠活动	7.11 加推 90-125 ㎡双园景、三四房，启动优惠登记!
		国华新都	现场活动	7.4-7.5 解暑大作战，彩陶+刨冰,85-143 ㎡新品，7 字头园景楼王现正火爆抢购中
			现场活动	7 月 31 日之前，凭派发的电影票兑换券销售中心免费领取电影票
			现场活动	7.25-7.26 热带水果狂欢节，邀你来 high！

区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
		领地海纳君庭	优惠活动	7.11-7.12 首付低，月供低：总价 3 字头起，月供仅需 1000 元起，日供仅需 50 元起。
		天海城市花园	优惠活动	7.18-7.19 项目目前进行诚意登记，可享预存 3 千元抵 1 万优惠
		伟业华誉豪庭	现场活动	7.25-7.26“45 分贝全民健身季”平板撑挑战赛，摊位小游戏暖场
	盐步	珑耀华府	优惠活动	7.4-7.5 加推 90 ㎡南向三房，8 字头起开抢一口价单位，89-150 ㎡中央楼王登记全面启动！
		金地悦荔	现场活动	7.4 金地小天才少儿才艺大赛之海选第四场。
			现场活动	7.11 第四届金地小天才少儿才艺大赛之海选第五场(最后一场)
	黄岐	敏捷花城里	优惠活动	7.4-7.5 购房预存 5 千享 95 折优惠，在售 2 座洋房，72、83 ㎡两房和 102 ㎡三房。
	里水	保利紫山国际	现场活动	7.4-7.5 举办欢乐雪糕节，现场 DIY 雪糕
			现场活动	7.11-7.12 真人版捕鱼达人
		合生君景湾	现场活动	7.25 广佛首届斗地主争霸赛正式开斗
		绿地香树花城	优惠活动	7.4-7.5 购房存 2 万可享 95 折优惠，在售 16/26 座，16 座 76-77 ㎡，26 座 83-134 ㎡。
			优惠活动	7.18-7.19 全新组团【瀚林】77-140 ㎡广州畅销户型现已华丽绽放，2 万抵 95 折
		中信金山湾	优惠活动	7.4-7.5 购房预存 1 万可享 3 万优惠，预计 7 月底推出 1 号楼，268、271 ㎡大户型。
			现场活动	7.11 2015 年佛山“童星童梦”少儿才艺汇演活动里水站海选活动
			现场活动	7.18 来访的客人凭券可以参与小家电的抽奖，成交还可以获得砸金蛋的机会
			现场活动	7.25-7.26 凡新成交客户可获赠砸金蛋机会一次

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

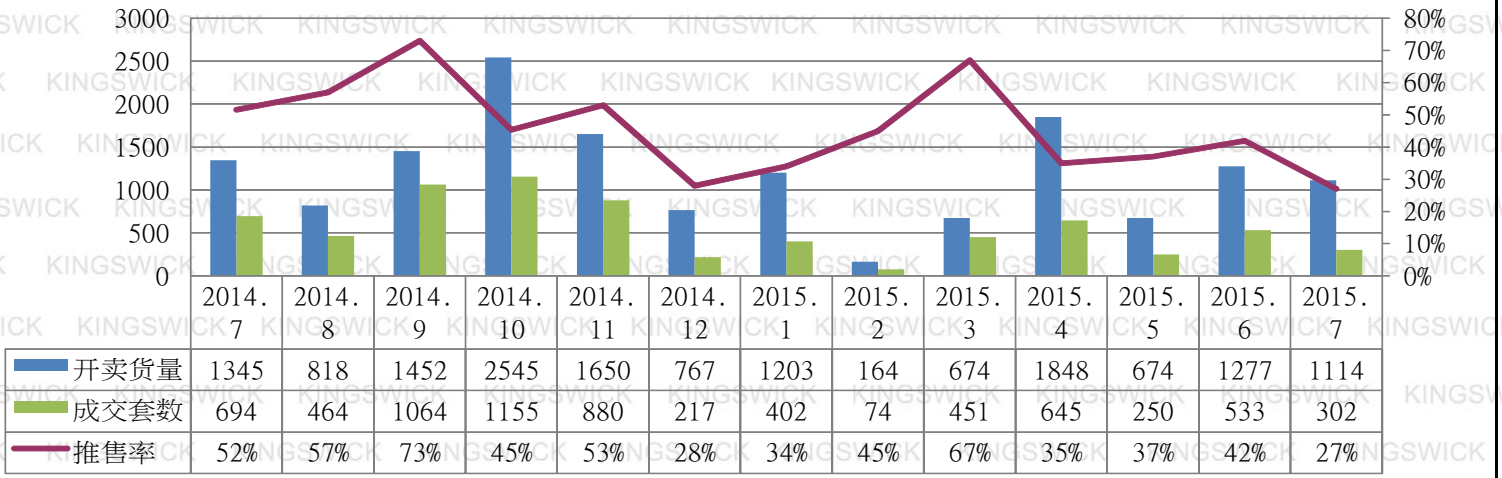
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室
电话 TEL. （0757）8321 8338 / 传真 FAX. （0757）8321 8138

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）

2013-2015年每月开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7
开卖货量	1345	818	1452	2545	1650	767	1203	164	674	1848	674	1277	1114
成交套数	694	464	1064	1155	880	217	402	74	451	645	250	533	302
推售率	52%	57%	73%	45%	53%	28%	34%	45%	67%	35%	37%	42%	27%

（备注：以上开卖数据不含桂城区域）

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/㎡）	价格升跌（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
丹灶	云山峰境	2015/7/10	11-12 座	210	三房 四房	90-121 140	4900-5800	500	毛坯	存 5 千抵 3 万	60	29%
狮山	恒大御景	2015/7/6	1-3 栋余货	124	两房 三房 四房	82-87 90-97 107-122	6500-8000	500	带装修	认筹 1 万享开盘 88 折	60	48%
	恒大御景	2015/7/25	4、5 栋	248	两房 三房 四房	78-83 87-97 105-121	6800-7600	持平	带装修	认筹 1 万享开盘 88 折	70	28%
	美立方花园	2015/7/31	4 号楼 3 座	44	四房	150-160	7000-8000	500	毛坯	2 万抵 5 万优惠	3	7%
	万荟时代	2015/8/1	1、2 座	232	两房 三房	81-85 90-91	5300-6200	持平	毛坯	预存 5000 可享 96 折优惠	27	12%
松岗	海逸锦绣誉峰	2015/7/25	13 座	102	三房	90	6200-7000	持平	毛坯	96 折 x99 折，权证登记可参与现场抽家电的活动	8	7%
西樵	樵岭国际	2015/7/25	3、8 栋和 4 栋 03 单位	124	两房 三房 四房	77 86-93 135-165	6500-8900	持平	毛坯	1 万抵 97 折	58	47%
大沥	伟业华誉豪庭	2015/7/23	8 栋 04、05	30	四房	102-126	7966-8467	持平	毛坯	98*98*99*99	16	53%
合计推货量：1114 套							合计成交（开盘当日）：302 套， 推售率 27%					

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）

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
小塘	2015-8 月	中恒海晖城	45 座	180	85-90	5500-6000	诚意金 5 千抵 98 折
西樵	2015-8 月	江山一品	1、2 座	248	90-130	5500-6500	诚意金 5 千抵 2 万
西樵	2015-8 月	凰樵圣堡	68 座	64	91	6000-7000	预存 10 万享 98 折
狮山	2015-8 月	奥园冠军城	5/6 座	372	86-128	6000-7000	——
松岗	2015-8 月	中信金山湾	11 座	124	90-127	7200-7800	诚意金 1 万抵 95 折
大沥	2015-8 月	珑耀华府	3 座	112	90-150	8500-8800	诚意金 1 万抵 5 万
盐步	2015-8 月	金地悦荔	二期 4 座	120	88-114	14000-15000	诚意金 2 万抵 10 万
里水	2015-8 月	合生君景湾	5 座	93	136-145	13500-14500	预存 2 万享 96 折
合计				1313 套			

（完）

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：广州市荔湾区中山七路 50 号西门口 1702-03、18 楼

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