经纬物业（中国）
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

突破空间，创意无限

新视角 · 新思维 · 开创新空间

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 麦少荘 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) **5**

2.1 本月重点土地成交情况 **5**

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 8

3.4 本月新增供应 9

3.5 本月楼盘动态（不含桂城） 11

3.6 本月开卖情况 13

3.6.1 南海每月开卖货量及推售率（不含桂城） *13*

3.6.2 南海本月开盘项目汇总（不含桂城） *14*

四、未来市场供应情况预测（不含桂城） **15**

4.1 即将开卖项目 **15**

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

（本月暂无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
2015/11/4	TD2015（NH）WG015	里水镇沙涌村湖洲村民小组地段	商住	8.72	33.12	202736	6121	55%	佛山市万科置业有限公司

1） 设置面积不少于 2000 平方米的公交站场；
2） 须设置一所幼儿园 1 处，规模≥12 个班 ，用地面积≥5400 平方米。

分析：地块形状呈长条形，与金沙洲隔江相望，西侧望江；主要依靠佛山一环以及沈海高速与广州接驳；其中项目本身体量较大，起拍总价亦较高，对于发展商资金实力有一定的要求；周边的商业配套欠缺，不及里水金沙洲板块。

2.2 下月重点土地供应情况

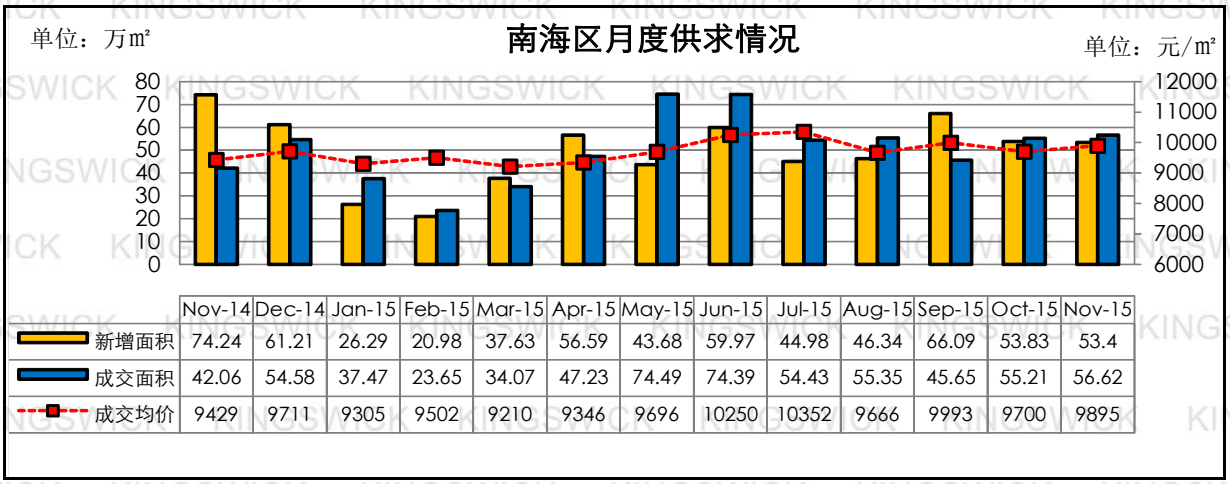
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	楼面起拍价（元/㎡）
2015/12/30	TD2015(NH)WG019	狮山镇塘头经济联合社地段	商住	8.62	1.0＜FAR≤2.5	21.56	40742	1890

1） 商业计容面积≤30000 ㎡；
2） 文化体育设施以及居民健身各一处，均不少于 1500 ㎡；

分析： 地块方正，利于项目规划；而区位稍偏离狮山中心，周边商业配套相对欠缺，靠近穆天子山庄别墅区； 该片区拥有石门实验小学、中学等比较优质的教育资源配套。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
新增面积	74.24	61.21	26.29	20.98	37.63	56.59	43.68	59.97	44.98	46.34	66.09	53.83	53.4
成交面积	42.06	54.58	37.47	23.65	34.07	47.23	74.49	74.39	54.43	55.35	45.65	55.21	56.62
成交均价	9429	9711	9305	9502	9210	9346	9696	10250	10352	9666	9993	9700	9895

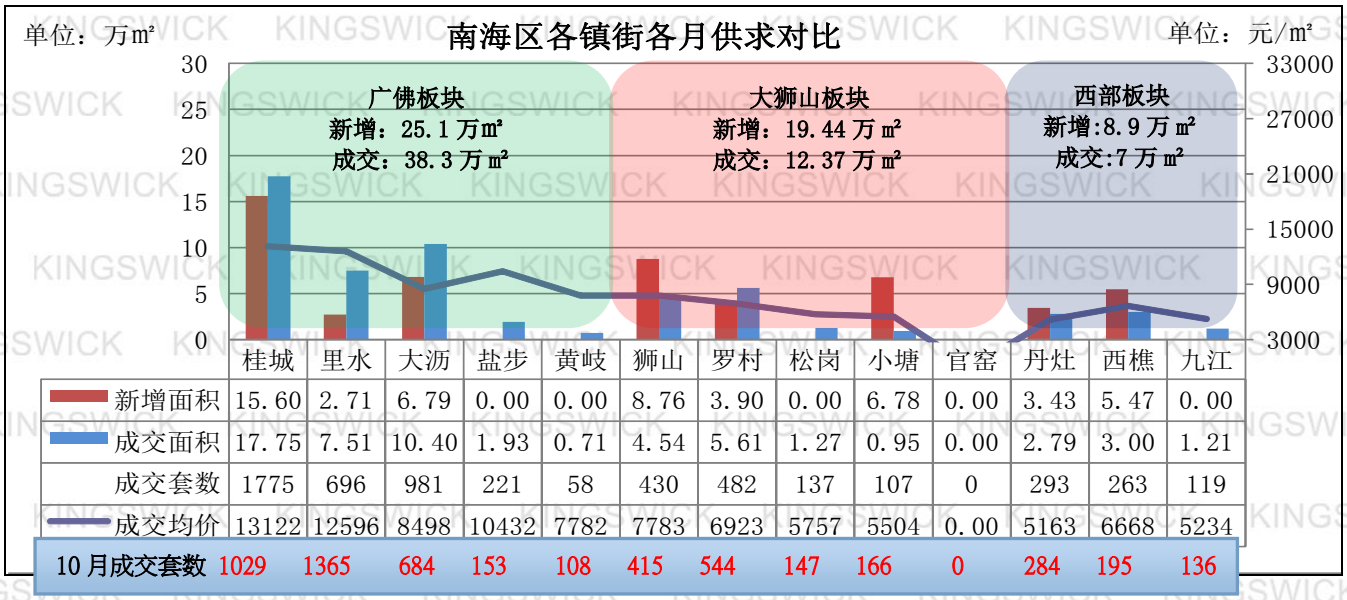
备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况
（2015 年累计数据：新增 509.83 万㎡，成交 558.57 万㎡，均价 9803 元/㎡）

11 月份南海新增预售面积 53.83 万㎡，环比减少 1%， 同比减少 28%； 成交面积 56.62 万㎡，环比增加 3%，同比增加 35%；成交均价 9895 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 5%。

万科金域中央延迟网签 571 套助力成交，多项目月底扎堆推新。11 月南海整体成交量与“银十”持平，从划分板块上看，桂城板块增长迅猛，得到万科金域中央集中网签支撑；而里水板块则因为缺乏供应，成交量环比下降超 5 成；而大沥则呈现相对蓬勃景象，一方面雅瑶绿洲获得预售许可后签约 258 套，另一方面雅居乐御景豪庭入市为其带来一定的刺激，成交 130 套；其他镇街均保持相对平稳的运行态势。11 月最后一周，南海众多项目扎堆推新，其中广佛交界黄岐时代水岸首次入市，推售率达 8 成，改变了黄岐持续缺乏供应的态势。

冲刺年度业绩，众多房企瞄准 12 月。11 月新增供应面积超 10 月，其中桂城占比超 15 万㎡，而其中均主要集中在大狮山板块，风度花园、奥园公园一号、海逸桃花源记等均于 12 月进行推新，抢夺最后机会冲击年度目标。

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	15.60	2.71	6.79	0.00	0.00	8.76	3.90	0.00	6.78	0.00	3.43	5.47	0.00
成交面积	17.75	7.51	10.40	1.93	0.71	4.54	5.61	1.27	0.95	0.00	2.79	3.00	1.21
成交套数	1775	696	981	221	58	430	482	137	107	0	293	263	119
成交均价	13122	12596	8498	10432	7782	7783	6923	5757	5504	0.00	5163	6668	5234
10 月成交套数	1029	1365	684	153	108	415	544	147	166	0	284	195	136

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	74413	571	52864	14076	带装修
2	桂城	保利西雅图	35821	308	31164	11494	带装修
3	里水	中海金沙里	28181	160	16464	17116	带装修
4	桂城	中海万锦熙岸	27244	258	23664	11512	带装修
5	大沥	保利中央公馆	19775	151	18221	10852	——
6	大沥	雅瑶绿洲	18547	217	26047	7120	——
7	桂城	宏鼎景裕豪园	15864	105	11781	13465	带装修
8	里水	金名都	13457	79	8075	16665	带装修
9	大沥	雅居乐御景豪庭	12787	130	14085	9078	——
10	桂城	中铁建国际公馆	12058	92	8422	14316	——
11	桂城	越秀星汇云锦	11276	126	7586	14864	带装修
12	桂城	中建灯湖领秀	10640	90	8463	12571	——
13	桂城	华福御水岸	9431	51	6992	13488	带装修
14	桂城	中海千灯湖一号	9334	19	6052	15423	——
15	里水	恒大御景湾	9012	54	4844	18604	带装修
16	大沥	国华新都	8968	99	11320	7922	——
17	桂城	中海寰宇天下	8723	29	6279	13891	带装修
18	罗村	依云华府	8384	94	10875	7708	——
19	桂城	中海繁华里	7709	52	5638	13673	带装修
20	丹灶	桂丹颐景园	7248	153	13719	5283	——

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	富丰君御	2015/11/9	8 座，33 层/2 梯 3 户，9 座，33 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/125-142	62 155	2.62
		2015/11/9	5 座,4 座，33 层/2 梯 4 户	三房/89-90 四房/136-163	122 124	2.89
	依岸康堤	2015/11/12	领誉 1-34 座	别墅/460-465	34	1.80
	万科金域中央	2015/11/19	二区 12 座,二区 18 座，41 层/2 梯 6 户	三房/87-89 四房/117-119	400 80	4.50
		2015/11/23	二区 10 座，41 层/2 梯 6 户	三房/87-88 四房/117	200 40	2.24
	中铁建国际公馆	2015/11/27	4 座，32 层/2 梯 4 户	三房/91	120	1.10
	依岸康堤	2015/11/27	湖滨 1-5、14-17 座	别墅/460-607	8	0.45
里水	中信金山湾	2015/11/25	16、17 号楼，32 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/127	124 124	2.71
大沥	雅居乐御景豪庭	2015/11/20	10 座,11 座，18 层/2 梯 4 户	三房/98-115 四房/129	106 36	1.52
	伟业华誉豪庭	2015/11/9	庭 8、9 栋，17 层/2 梯 5 户	三房/90-91 四房/119-125	90 60	1.57
	国华新都	2015/11/10	41 座，42 座，16 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/128-176 五房/233	55 63 2	1.37
		2015/11/26	4 座，5 座，14 层/2 梯 4 户	三房/88-92 四房/163-166	88 8	0.93
		2015/11/26	都 26 座，27 座，16 层/2 梯 3 户	四房/131-143 五房/256-270	90 6	1.42
罗村	依云华府	2015/11/20	25 座，16 层/2 梯 4 户	三房/100-105 四房/132-138	32 32	0.73
		2015/11/20	38 座，16 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/116	30 30	0.62
		2015/11/20	26 座,依云华府 27 座，16 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/148-157	60 64	1.55
	力迅城筑	2015/11/20	13 号楼,11、12 号楼，17 层/2 梯 4 户	三房/90-115 四房/120-147 五房/190-126	57 36 5	1.01
狮山	依云曦城	2015/11/20	46 座,47 座，6 层/2 梯 2 户	五房/172-187	12	0.43
	欧浦城市花园	2015/11/19	9 座，31 层/2 梯 5 户	三房/93-113	150	1.53
		2015/11/19	10 座，31 层/2 梯 5 户	三房/93-113	150	1.53
	美立方花园	2015/11/20	5 号楼 2 座，28 层/2 梯 4 户	五房/173-276	54	0.97
	金棕榈园	2015/11/23	8 栋 1-5 座,11 层/2 梯 2 户	三房/87-88	105	0.93
	恒湖轩	2015/11/2	7 座，13 层/2 梯 4 户	三房/89-98 四房/118-127	24 24	0.52
		2015/11/2	6 座，13 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/117	36 12	0.46
	恒大御景	2015/11/27	6、7 栋商业,6 栋,7 栋 32 层/2 梯 4 户	两房/78-83 三房/88-106 四房/120-121	34 183 31	2.39
小塘	上林苑	2015/11/27	10 栋 1 座，31 层/2 梯 5 户	三房/81-90	153	1.34
		2015/11/27	8 栋 1 座，32 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/118-144	58 60	1.40

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/179-263	4	
		2015/11/27	10 栋 3 座，31 层/2 梯 5 户	三房/81-90	153	1.35
		2015/11/27	8 栋 2 座，32 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/118-144 五房/179-263	58 60 4	1.40
		2015/11/27	10 栋 2 座，31 层/2 梯 5 户	两房/66 三房/81-91	30 123	1.29
西樵	凰樵圣堡	2015/11/10	69 座,17 层/2 梯 3 户，68 座，18 层/2 梯 4 户	两房/71-85 三房/89-114 四房/145-163	4 71 34	1.29
	碧桂园翡翠湾	2015/11/11	42、43、44 座，18 层/2 梯 4 户	一房/40-76 三房/84-98	20 186	1.77
	江滨花园锦绣龙湾	2015/11/19	7 栋，33 层/2 梯 4 户	三房/89-90	128	1.15
		2015/11/19	8 栋，33 层/2 梯 4 户	三房/87-89	130	1.17
		2015/11/23	锦绣龙湾 65 栋	别墅/478	2	0.10
丹灶	珍丰广场	2015/11/13	3 栋,28 层/2 梯 4 户， 4 栋	两房/60-64 三房/88-91	23 104	1.08
	桂丹颐景园	2015/11/19	寻桂 2 座,寻桂 1 座，33 层/2 梯 4 户	三房/88-93	262	2.36

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

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	奥园公园一号	现场活动	11.14 奥园地产 2015 年荧光夜跑佛山站
		风度花园	现场活动	11.21-11.22 乐 8 亲子嘉年华
	丹灶	云山峰境	优惠活动	11.14-11.15 推特价单位 均价约为 5100 元/㎡起
			现场活动	11.21-11.22 来访砸金蛋，好礼送不停
		和丰颖苑	优惠活动	11.7-11.8 全民经纪人火热召集，成交额外获得 3000 元/套的奖励，并获得次月起 1000 元/月的固定底薪
		桂丹颐景园	优惠活动	11.14-11.20 桂丹颐景园 9.9 元变 3.8 万首付 登记即送 50 元购物卡
	狮山	恒福天悦	优惠活动	11.7-11.8 首付 1 万 5 的首付优惠，免息分期付款
		恒大御景	现场活动	11.28-11.29 感恩节嘉年华活动盛启
	松岗	松晖名苑	开放板房	11.27 销售中心及样板房正式开放
		海逸桃花源记	现场活动	11.14-11.15 航空飞行节，开放样板房
		海逸锦绣誉峰	现场活动	11.28-11.29 舌尖上的誉峰——顺德均安蒸猪，油画面谱 DIY
			现场活动	11.7-11.8 周末美食汇
			现场活动	11.21-11.22 周末小暖场
西部板块	西樵	三盛颐景园	开放样板房	11.14 开放 1/2 座 88-118 ㎡板房，预存 1 千抵 5 万
			现场活动	11.21 超大屏直播亚冠决赛，啤酒+花生+家电大抽奖，为亚冠呐喊
广佛板块	大沥	伟业华誉豪庭	现场活动	11.7-11.8 小小业主生日会
			现场活动	11.14-11.15 淘抢狂购节之进口零食，最高五折，最低一折，欢迎来抢
			现场活动	11.21-11.22 淘抢狂欢节
			现场活动	11.28-11.29 淘抢狂欢节

区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
	里水	中信山语湖	现场活动	11.14-11.15 第三十九季：衣食住行的风水解读讲座
		中信金山湾	现场活动	11.28-11.29 热气球、直升机、游艇免费坐！来中信金山湾一次爽到底
			现场活动	11.21-11.22 前 100 名 15、16 栋诚意登记客户可获得金条（周生生千足金）一份
		绿地香树花城	现场活动	11.7 绿地集团跨界新高度 强强联合创全链条购房服务
		金沙半岛	现场活动	11.28-11.29【十二道私家宴】之“内蒙古烤全羊盛宴”周末约定您
			现场活动	11.21-11.22【舌尖上的金沙半岛】之十二道私家宴第 2 季开锣
	盐步	金地悦荔	现场活动	11.21-11.22 现场烹饪均安蒸猪
		珑耀华府	现场活动	11.21-11.22 童梦星光游乐园
	黄岐	时代水岸	现场活动	11.21 达人秀活动

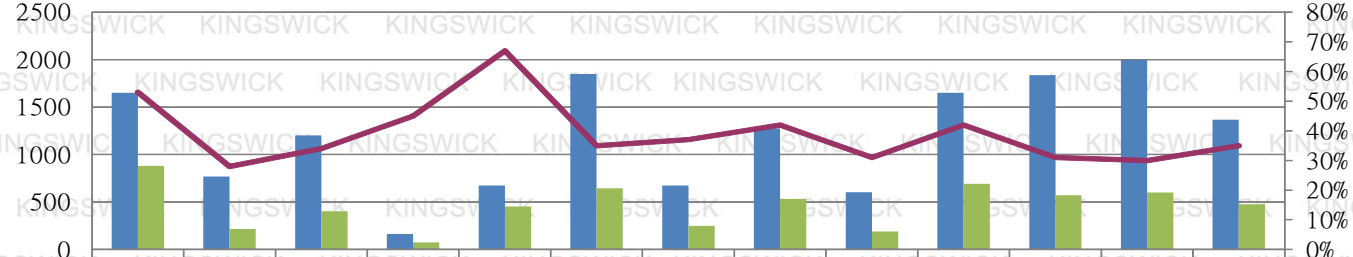
备注：以上数据均摘自佛山房产信息网 4.0，成交数据已排除退房、重复成交等情况

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）

2014-2015年每月开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11
开卖货量	1650	767	1203	164	674	1848	674	1277	604	1649	1837	1999	1366
成交套数	880	217	402	74	451	645	250	533	189	691	571	600	476
推售率	53%	28%	34%	45%	67%	35%	37%	42%	31%	42%	31%	30%	35%

（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
狮山	凯旋名门	2015/11/15	2 座	93	四房	127-136	7856-8900	持平	毛坯	95*99*99	22	24%
丹灶	桂丹颐景园	2015/11/21	寻桂 2 座	132	三房	89-93	4900-5300	持平	毛坯	3 万抵 10 万*97-旧带新 5 千	20	15%
黄岐	时代水岸	2015/11/28	10、13 座	388	三房 四房	85-95 130	13600-16000	持平	带装修	2 万抵 5 万*97*98-2000 物业管理费	303	78%
大沥	雅居乐御景豪庭	2015/11/28	9、11 栋	250	三房 四房	90-116 129-130	9300	持平	毛坯	总价 *0.95*0.98*0.98*0.99	11	5%
里水	中信金山湾	2015/11/28	15、16 座	248	三房 四房	90 127	7000-7600	持平	毛坯	1 万抵 95 折	78	31%
狮山	欧浦城市花园	2015/11/28	10 座	150	三房 四房	90-113	5500-6300	持平	毛坯	1 万抵 95 折	26	17%
狮山	金棕榈园	2015/11/23	8 座	105	三房 四房	87-88	5700-6800	持平	毛坯	预存 5 千抵开盘折扣	16	15%
合计推货量：1366 套							合计成交（开盘当日）：476 套， 推售率 35%					

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
西樵	2015-12 月	三盛颐景园	1、2 座	240	90-118	6000-6500	诚意金 1 千抵 2 万
罗村	2015-12 月	风度花园	1、2 座	104	121-146	5500-6700	诚意金 5 千抵 97 折
罗村	2015-12 月	奥园公园一号	7 座 03/04 单位	32	120	8000-8500	诚意金 1 万抵 97 折
松岗	2015-12 月	海逸桃花源记	11 座	93	143-160	6800-7300	诚意金 1 万抵 3 万
松岗	2015-12 月	松晖名苑	1 座	116	87-134	5000-6000	诚意登记 99 折
里水	2015-12 月	金沙半岛	1 座	234	89-119	10500-11500	诚意金 1 万可享额外折扣
合计				约 819 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