

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

南海区 NAN HAI





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

# 南海房地产市场监测报告

二〇一六年二月



## 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





## 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.....	6
三、南海住宅市场分析.....	7
3.1 南海区月度运行态势.....	7
3.2 各镇街供求对比.....	8
3.3 本月销售排名.....	9
3.4 本月新增供应.....	10
3.5 本月楼盘动态(不含桂城).....	11
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
4.1 即将开卖项目.....	14

## 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
2016/2/6	TD2016(NH)WG0001	大沥镇太平社区体育西路以西、体育南路以南地段	商住	5.60	15.67	31576	2494	24%	绿地房地产

- 1) 建筑高度≤52m；
- 2) 商业计容面积≥5000㎡，≤15000㎡；



分析：地块呈现“L”字形，被划分成两部分，规划难度增加；但地块周边的基础配套设施完善，特别是文体类；项目西南望北海公园，有一定的景观资源。

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
2016/2/16	TD2016(NH)WG0002	大沥镇奇槎村(土名)碓厂岗地段	商住	10.89	40.29	136600	9359	176%	广州市瑞宇房地产开发有限公司

- 1) 地块竞得者需为奇槎经济联合社配建建筑面积 40907.53 平方米商业、商务物业，车位 328 个，并整体返租经营。地块竞得者还需设置一所建筑面积大于等于 4800 平方米的幼儿园和不少于 3500 平方米的公交站台。





分析：地块总体量比较大，对于房企的资金实力有一定的要求；地块南向望水道，自然环境有一定优势；而且通过桂和路连接桂城，可以享受桂城的配套。

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
2016/1/22	TD2015 (NH) WG027	大沥镇黄岐泌冲沿江路“桃花地”地段	商住	11.17	41.87	270660	15298	137%	时代地产

- 1) 幼儿园占地 5800 m<sup>2</sup>；
- 2) 商业用房计容建面 ≥ 1 万 m<sup>2</sup>，且 ≤ 6 万 m<sup>2</sup>；



分析：地块总体量比较大，对于房企的资金实力有一定的要求；项目东南面为时代水岸，总建面约 60 万 m<sup>2</sup>，居住氛围将会更加成熟；而且西南向望江，景观资源比较优越。

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
2016/2/18	TD2016 (NH) WG0005	丹灶镇工业大道南侧地段沙浦村地块	商住	8.37	29.31	35172	1200	0%	碧桂园地产

- 1) 需建设一所幼儿园，用地面积 ≥ 4500 m<sup>2</sup>；



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



分析：地块处于丹灶中心城区，具备一定的规模优势，有利大盘大型项目，形成良好的居住氛围。

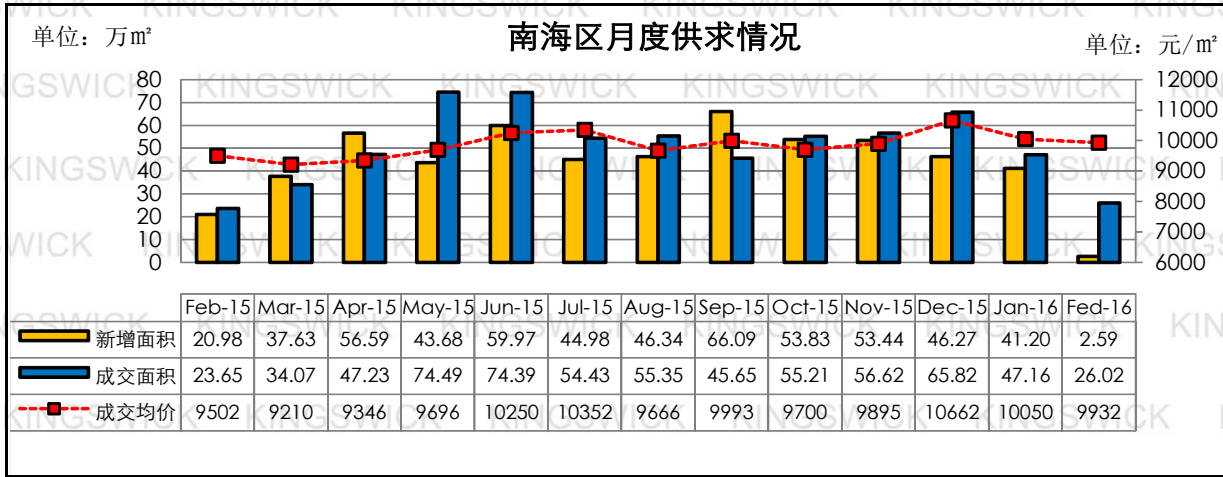
## 2.2 下月重点土地供应情况

(本月暂无重点土地供应)



## 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 43.79 万 m<sup>2</sup>，成交 73.17 万 m<sup>2</sup>，均价 10008 元/m<sup>2</sup>)

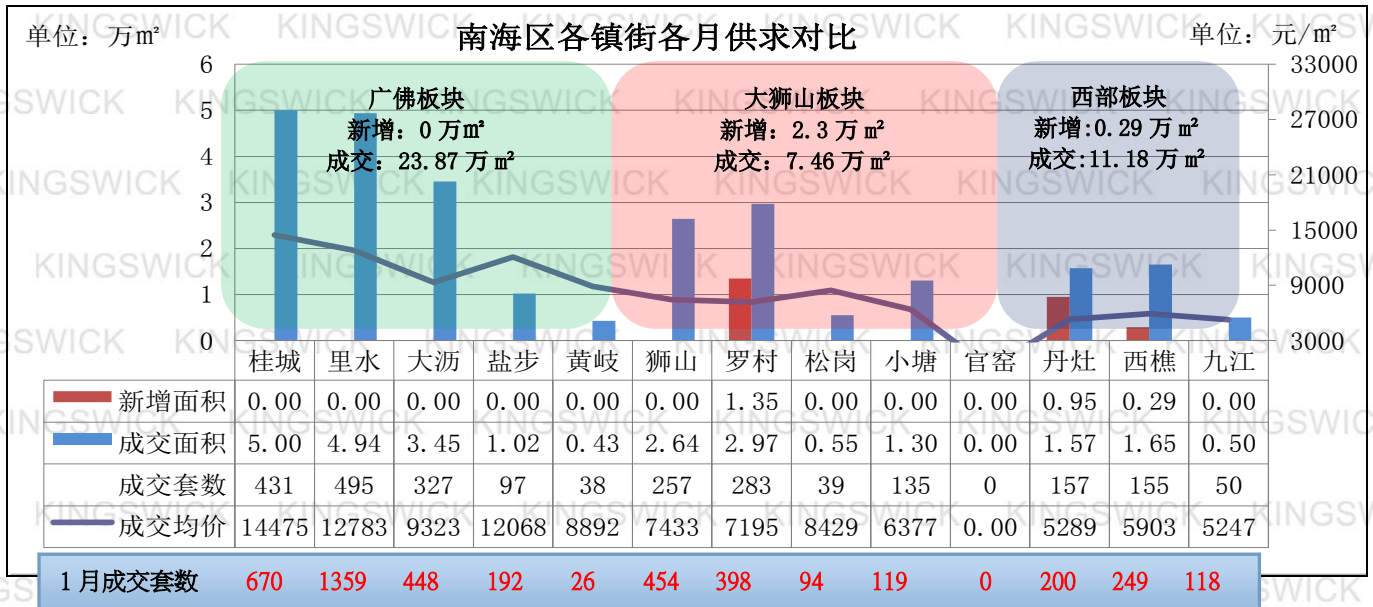
2 月份南海新增预售面积 2.59 万 m<sup>2</sup>，环比减少 94%，同比增加 88%；成交面积 26.02 万 m<sup>2</sup>，环比减少 45%，同比增加 10%；成交均价 9952 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 1%，同比上涨 5%。

年关成交迎来节点性萎缩，中下旬适逢政策窗口期助力三月小阳春。二月南海总体量价齐跌，主要受传统春节影响，供求双方入市意愿减弱。受新增供应骤减拖累，中东西部各板块均有不同程度的下跌。二月中下旬起，非限购房贷首付比例下调，契税下调，省府发布去库存文件，央行宣布降准 50 个基点等一系列新政为年后楼市注入强心针，对比 2014 年限购，如今宽松的政策环境让供求双方入市积极性持续加强，虽然账面数据仍未有较大涨幅，但部分项目尤其是广佛沿线板块，现场人气火爆，成交畅旺，轮番利好叠加、“买涨不买跌”的购房心理以及房企溢价意愿强烈三方相互助力，楼市三月小阳春提前到来。

三月新增供应或迎井喷，东中西部板块分化明显。楼市持续火热，小阳春新增供应量将会加大，需求仍会持续旺盛。而东部、中部镇街由于得到广州客以及中心城区客户的支撑，具有持续的溢价能力；而西部镇街则受客户流入性较弱以及库存量大的拖累，将以走库存为主调。总体而言，市场热度在三月小阳春将会得到延续，对比二月量价将迎来较大幅度的上调。



## 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	里水	恒大金名都	15578	86	8430	18479	带装修
2	里水	绿地香树花城	14316	186	15088	9488	带装修
3	桂城	中铁建国际公馆	14204	54	8387	16934	---
4	里水	中海金沙里	12169	67	6889	17664	带装修
5	桂城	万科金域中央	8104	48	5216	15536	带装修
6	桂城	富丰君御	8088	51	6354	12729	部分带装修
7	大沥	怡翠尊堤	6994	56	5620	12446	---
8	大沥	保利中央公馆	6577	53	6083	10812	---
9	桂城	宏鼎景裕豪园	6332	39	4156	15238	带装修
10	桂城	中海繁华里	6116	41	4379	13965	带装修
11	里水	保利紫山花园	5200	12	3285	15829	别墅
12	桂城	中建灯湖领秀	5036	41	3799	13256	---
13	盐步	金地悦荔	4901	39	3495	14025	带装修
14	桂城	金地珑悦	4844	40	3808	12720	带装修
15	小塘	紫悦明都	4626	66	6798	6805	---
16	桂城	宇佳·滨江一号	4278	23	2875	14876	---
17	罗村	奥园公园一号	4237	50	5070	8357	---
18	大沥	国华新都	4010	42	5003	8016	---
19	大沥	雅居乐御景豪庭	4010	41	4350	9218	---
20	桂城	保利西雅图	3650	28	2740	13323	带装修



## 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㎡)
丹灶	珍丰广场	2016/2/2	8栋, 27层/2梯3户	三房/90-118 四房/156	52 26	0.95
罗村	风度花园	2016/2/23	10座, 13层/2梯3户, 7座, 13层/2梯4户	四房/139-165 五房/189	75 12	1.35
西樵	观山上岛	2016/2/23	15座, 16-17座	别墅/229-252	12	0.29





### 3.5 本月楼盘动态（不含桂城）

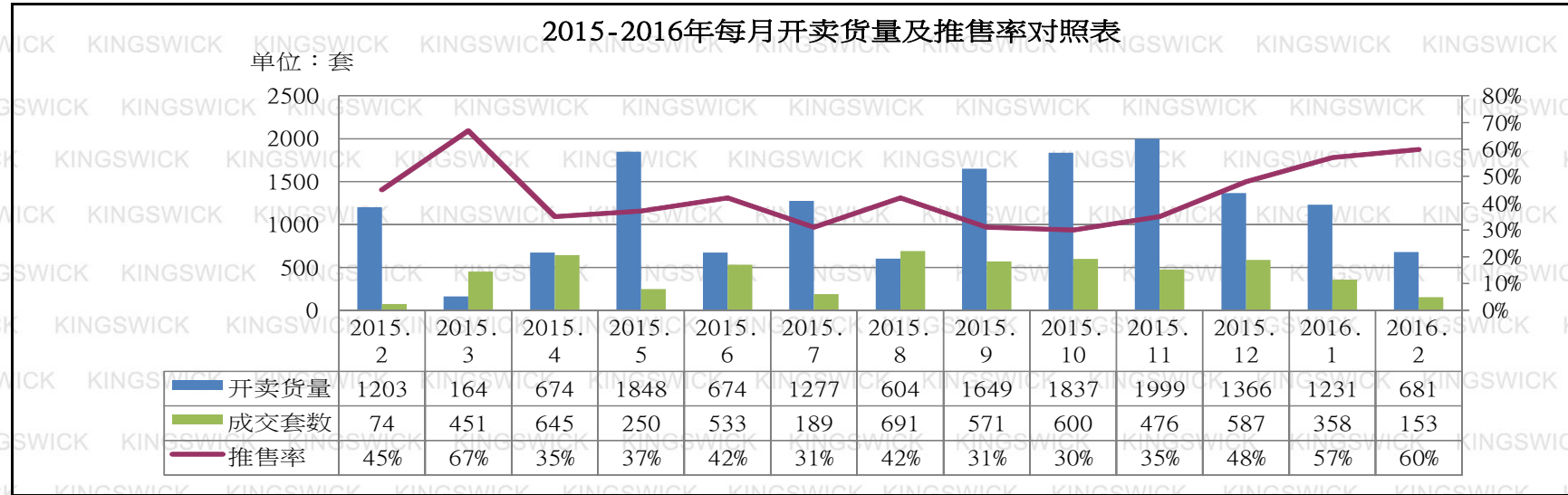
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
桂丹路 沿线	云山峰境	现场活动	2.3-2.7 逛完了花街，来云山峰境喝姜茶	
		现场活动	2.15 云山峰境今日正式启市，财神爷派利是	
	恒大御景	现场活动	2.6-2.7 新春钜惠八重礼，财神爷送红包，百万派全城	
	恒大御景	优惠活动	2.20-2.22 猴年献礼贺新春，购房享春节八重礼	
	恒大翡翠华庭	开放销售中心	2.27【翡翠华庭】营销中心盛大开放，同时“异国风情狂欢嘉年华”也拉开帷幕	
小塘	中恒海晖城	现场活动	2.28 与业主联动举办传说中具有“生财生子”意义的生菜会	
西部镇 街	三盛颐景园	现场活动	2.20-2.21 “红火中国年”特别企划，3大福包贺新春	
	碧桂园·翡翠湾	现场活动	2.20 碧桂园·翡翠湾举办了主题为“情系你我·相聚翡翠”的业主答谢宴暨森林城市发布会活动	
广佛板 块	里水	中信金山湾	优惠活动	2.19-2.22 中信金山湾一成首付即入住
	大沥	领地海纳君庭	优惠活动	2.27-2.28 周末成交砸金蛋送家电活动
		国华新都	现场活动	2.27-2.28 周末生擒美人鱼活动
	盐步	金地悦荔	现场活动	2.20-2.22 花灯贺新岁 元宵庆团圆

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）



(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 (m <sup>2</sup> )	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
大沥	大沥碧桂园华府	2016/2/27	11、13、16、18座	256	两房 三房 四房	85-125 89-125 168	8400-11500	1000	带装修	2万抵5万, 开盘98折, 准签98折, 购房券5千	153	60%
合计推货量: 256套							合计成交 (开盘当日): 153套, 推售率 60%					

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
大沥	2016-3月	伟业华誉豪庭	10、12座	160	89-125	8000-9000	---
大沥	2016-3月	雅居乐御景豪庭	4座	105	90-91	8500-9500	---
大沥	2016-3月	保利中央公馆	24栋1梯	155	74-117	9500-10500	---
丹灶	2016-3月	桂丹颐景园	【芳菲】1、2座	256	90	5000-6000	---
丹灶	2016-3月	云山峰境	16、17座	188	73-129	5000-5500	---
黄岐	2016-3月	时代水岸	9、12座	372	82-113	17000-19000	诚意登记预存3万享5万
里水	2016-3月	翠林豪庭	4座	100	90	7500-8500	预存5千享2万优惠
里水	2016-3月	中信金山湾	23、25座	150	133-165	7500-8500	预存1万享95折，开盘享额外98折
里水	2016-3月	保利紫山国际	16、20座	256	70-190	13000-14000	冻结3万享98*98折
里水	2016-3月	中海金沙里	3座	376	89-130	19000-21000	---
里水	2016-3月	恒大金名都	29栋	186	80-121	17000-18000	---
狮山	2016-3月	恒大翡翠华庭	6、11座	232	98-127	---	---
狮山	2016-3月	恒大御景	7座	124	88-122	8500-8800	低首付优惠，购房有机会获得6万元的家私券
狮山	2016-3月	奥园冠军城	3座	186	85-130	7500-8500	享1万抵2万优惠
松岗	2016-3月	海逸桃花源记	11座	93	140-160	6500-7000	---
松岗	2016-3月	松晖名苑	2、6座	232	89-127	6300-7300	预存1万享95折
合计				约3171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>

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