KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

南海房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 9 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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： 麦少莊　罗　靖　梁德权　何昕伦　李凯俊　李嘉琪
梁景文　李敏乔　张颖欣

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(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 6

三、南海住宅市场分析 9

3.1 南海区月度运行态势 9
3.2 桂城月度运行态势 9
3.3 南海区各镇街供求对比 10
3.4 本月销售金额排名 11
3.5 本月新增供应 12
3.6 本月楼盘动态（含桂城） 14
3.7 本月开卖情况 16
3.7.1 南海开卖货量及推售率（含桂城） 16
3.7.2 南海重点开卖项目汇总（含桂城） 17

四、未来市场供应情况预测（含桂城） 18

4.1 下月即将开卖项目 18

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月无区域经济及政策资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

■ 地铁 3 号线桂城段开始盾构施工

来源：珠江时报 2019-9-23

佛山地铁 3 号线南海广场站-叠滘站区间左线盾构 21 日正式始发，标志着 3 号线桂城段进入盾构隧道开挖阶段。据介绍，由于海三路约有 780 米道路狭窄，沿线建筑物密集，将采用上下叠线施工，尽量把风险降到最低，叠线的设计施工，开创佛山地铁建设先河。

21 日，南海广场站-叠滘站区间盾构始发仪式在南海广场站启动，左线将沿着南海大道往北挖进，在海三路口左拐进入海三路鞋材城方向后，线路由左右线平行走向变成左线在下右线在上的叠线双层走向，叠线长度约 780 米，沿着海三路向西铺设，到达叠滘站。

“海三路段的双线盾构隧道一上一下采用叠线挖掘，开创佛山地铁建设先河，施工风险大大降低。”中建四局土木公司佛山地铁 3 号线项目经理部经理李冬表示，地铁隧道挖掘通常是双线并排铺设，3 号线在海三路段首次采用叠线施工的方法，目前，广州、深圳在一些狭窄道路实施盾构开挖时，也采用叠线的施工方法。

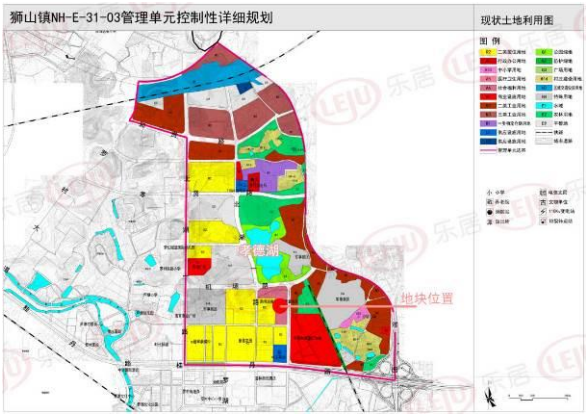
海三路只有双向 4 车道，宽度大概 17 米，而两个盾构线路并排而行，起码需要 20 米~22 米，隧道建设通道的宽度显然不够。为此，设计单位给出两个选择方案：要么大规模拆房子，留出建设通道，要么把盾构隧道上下叠起来，隧道之间相隔 6 米~8 米，隧道最深处挖到地下 30 多米。

目前，南海广场站主体站场已经封顶，作为 3 号线第 26 座车站，车站为地下三层 13 米深岛式车站，站台长 120 米，在南海大道两旁设置 4 个出入口。当天，施工方还公布了该标段的南海广场站、叠滘站、中山公园站和佛山火车站地铁站设计方案，其中南海广场站设计明亮大方，具有浓烈的时代气息；尚未封顶的叠滘站同样也是三层结构，由于线路从海三路过来是上下叠线走向，因此列车到发时，并不在同一平台上，而是分开两层上下车。

■ 孝德湖旁！狮山罗村将新增一处社会福利中心 占地超 2.8 万方

来源：新浪乐居 2019-9-16

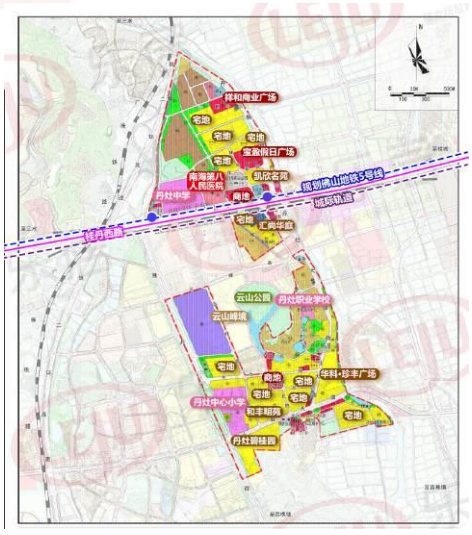
9 月 16 日，乐居从南海区政府网站处获悉，南海区民政局拟将位于狮山镇状元路 1 号富力中心地块，开发建设为南海区民政局。从规划条件得知，地块占地 28431.5 平方米，建筑密度≤50%，容积率≥1.2 且≤3.2，绿地率≥20%。从《佛山市南海区狮山镇 NH-E-31-03 编制单元控制性详细规划》获悉，地块规划为南海区福利中心康复医院，拟规划为养老院。地块邻近孝德湖公园，附近有碧翠豪城、豪景花园以及华南电光源灯饰城等楼盘配套。值得注意的是，片区除了邻近沙堤机场外，在建地铁 3 号线罗村中心站外，远期还规划有地铁 10 号线、地铁 14 号线、有轨电车 T3 线等轨道线路，未来可迅速通达丹灶、禅城等区域。



■ 未来佛山 5 号线途经！丹灶南部片区规划出炉 新增二类宅地 10 余宗

来源：新浪乐居 2019-9-30

根据南海区政府网站发布的《佛山市南海区 NH-G-48-02、NH-H-62-01、NH-H-62-04、NH-H-62-05 单元（大涡鲤鱼工业区、黎岗头片区、丹灶城区北片区、丹灶城区南片区）》规划，此次披露的规划范围面积约 254.65 公顷，由四个片区组成，分别为大涡鲤鱼工业区、黎岗头片区、丹灶城区北片区、丹灶城区南片区。从地图上看，该片区位属丹灶老城区范围，毗邻祈福南湾半岛，片区内已有丹灶中学、丹灶医院、丹灶汽车客运站、宝盈假日广场等、丹灶中心小学等。根据公示，该片区将定位为以居住、商业公共服务为主导功能，完善生活服务设施体系，提升城市品质，预计未来人口规模 26799 人。按照规划，该片区道路将形成“以桂丹路、工业大道为东西向骨架，樵丹公路、丹横路——丹灶大道为南北向骨架”的道路结构。一横即为桂丹路和工业大道，两纵即为樵丹公路、丹横路——丹灶大道。



二、土地市场成交情况分析(含桂城)

2.1 本月重点商住地块成交情况

（本月暂无重点商住地块出让）

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㎡）	起始总价（万元）	起始楼面价（元/㎡）	最高限价（万元）	最高楼面价（元/㎡）
2019/10/12	TD2019(NH)WG0020	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段	商住	1.61	A 区:>1.0，且≤3.0 B 区:>1.0，且≤3.0	4.45	31226	7011	68146	15300

1) 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
2) 2、A、B 区用地内东侧沿禅炭路须提供 1 处小区绿地无偿全天候对公众开放，用地面积不少于 1785 平方米，不纳入小区绿地率计算，由土地竞得人按公园绿地标准建设；
3) 3、竞得人须无偿配建道路共约 1648.96 ㎡。其中在出让红线范围内的 C 区规划道路面积约 1248.96 平方米，在出让红线范围外的面积约 400 ㎡；
4) 4、竞得人须按照《规划条件》的规定建设楼盘社区用房，并在建成后无偿移交给狮山镇。

分析：地块位于狮山官窑，奥园观湖尚居旁，目前地块周边工业区林立，缺少日常生活配套，居住氛围亦不足；根据南海区狮山官窑城区 NH-F-38-03 管理单元规划显示，片区未来还有超 5 宗宅地及 9 所学校。此外还将新增社区卫生服务中心、文化活动中心及体育活动中心若干，以及 1 处农贸市场。

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㎡）	起始总价（万元）	起始楼面价（元/㎡）	最高限价（万元）	最高楼面价（元/㎡）
2019/10/25	TD2019(NH)WG0025	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	6.76	＞1.0，且≤2.5	16.90	143613	8500	258501	15300

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㎡）	起始总价（万元）	起始楼面价（元/㎡）	最高限价（万元）	最高楼面价（元/㎡）

1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
2) 本宗地的开发投资总额不低于人民 59200 万元；
3) 竞得人须配建 1 所不少于 18 班的幼儿园，建筑面积≥4860 平方米；
4) 竞得人须无偿配建计容建筑面积 14000 平方米安置房及 140 个产权车位；
5) 竞得人须配建文化活动中心，建筑面积≥2400 平方米
6) 兼容商业服务业设施计容建筑面积：≤20000 平方米，且不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式用房；
7) 竞得人须配建东南侧小区路、北侧规划道路、西侧规划道路东半幅及公园绿地，其中配建东南侧小区路的面积约 6849.48 平方米，配建北侧规划道路的面积约 7959.56 平方米，配建西侧规划道路东半幅的面积约 3925.2 平方米，配建公园绿地面积共约 6067.19 平方米
8) 建筑高度≤80 米。建筑高度：A 区、B 区≤50 米，C 区、D 区：≤80 米。

分析：地块位于博爱湖南，周边有美立方花园、锦绣华庭、依云曦城等多个二手楼盘，片区在售新盘有保利茉莉公馆、新城璟城等项目，洋房均价约 1.4-1.8 万/㎡，更有首创禧瑞园著、弘阳博爱湖一號两大纯新盘待售；根据此前狮山出台的规控可知，地块未来周边有佛山地铁 4 号线途径，同时规划有 2 所小学、1 所初中，更有超 10 宗商住地有待后续推出市场。

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㎡）	起始总价（万元）	起始楼面价（元/㎡）	最高限价（万元）	最高楼面价（元/㎡）
2019/10/30	TD2019(NH)XG0001	佛山市南海区桂城街道岗中路东侧、港口路西侧、林荫大道南侧、黄狮涌以北地段	商住	13.38	A、B 区:≥2.5，且≤3.0；C 区：≥1.8，且≤2.0	36.68	259080	7063	561215	15300

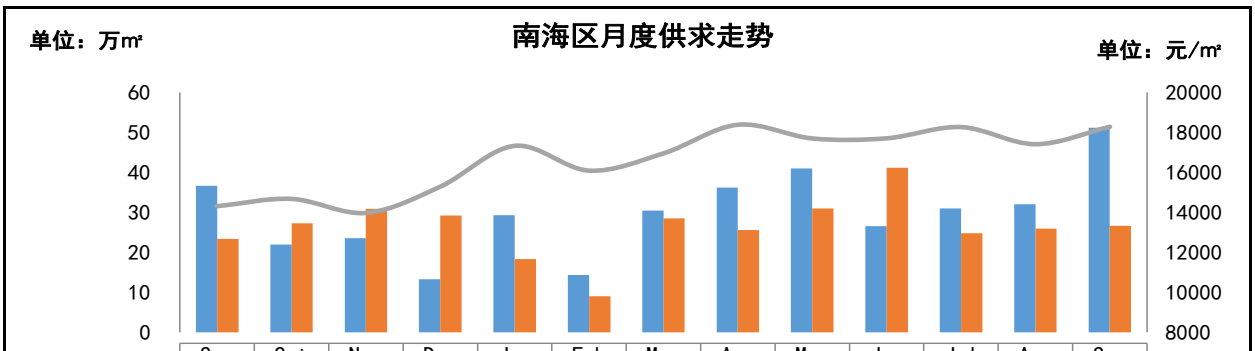
1) 以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
2) 本宗地投资额不低于 146723 万
3) A 区兼容商业不超 13200 ㎡，限高 120 米。须配建文化活动中心 1 处，建面不低于 2400 ㎡；
4) B 区兼容商业不超 16500 ㎡，限高 120 米。须无偿配建 1 所 21 班的幼儿园一处，幼儿园占地不低于 8820 ㎡，计容建面不低于 5670 ㎡。同时还须配建 1 个规模不少于 60 车位的社会公共停车场和建面 2000 ㎡的农贸市场一处；
5) C 区为中小学建设用地，限高 70 米，须建设 48 班规模的学校一处，其中小学不低于 36 个班；
6) 该项目须配建 45000 ㎡计容建筑面积的人才住房；
7) 开放绿地须全天候对公众开放，用地面积 A 区不少于 5314 ㎡，B 区不少于 6600 ㎡

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㎡）	起始总价（万元）	起始楼面价（元/㎡）	最高限价（万元）	最高楼面价（元/㎡）

分析：地块位于三山新城，该地块正是于 17 年流拍的佛山首宗熔断地块的组成部分；地块周边有保利诺丁山和碧桂园广佛上城在售，洋房均价约 2.5-3.0 万元/㎡；根据规划显示，三山新城橹尾撬片区核心区将释放至少 20 宗地，其中 3 宗宅地、17 宗商地。而近期规划的佛山地铁 11 号线和佛山地铁 4 号线交汇的港口路正好位于地块的东南角。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势

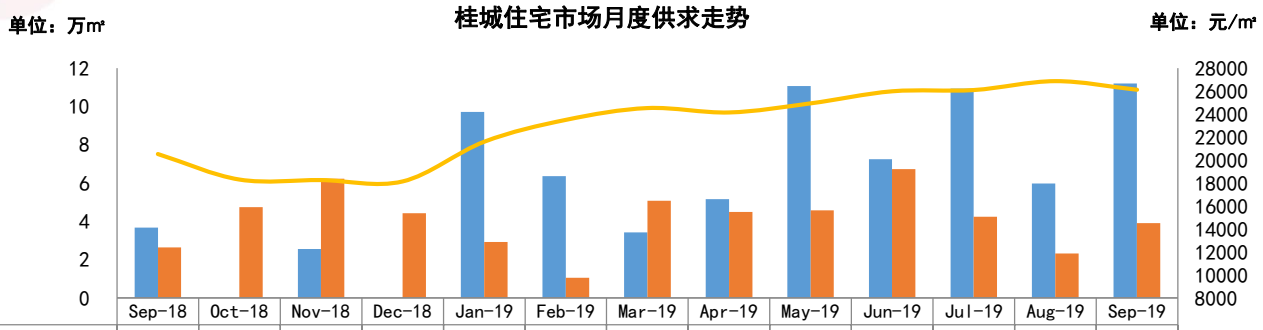


	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19
新增面积	36.60	21.95	23.54	13.26	29.33	14.38	30.42	36.22	40.97	26.52	30.96	32.03	51.10
网签面积	23.36	27.26	30.93	29.23	18.34	9.03	28.47	25.56	30.97	41.14	24.83	25.90	26.64
备案均价	14307	14676	13970	15285	17331	16089	16953	18386	17699	17706	18270	17411	18284

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 289.22 万㎡，成交 230.90 万㎡，均价 17689 元/㎡）

9 月份南海新增预售面积 51.10 万㎡，环比增加 60%， 同比增加 40%； 成交面积 26.64 万㎡，环比增加 3%，同比增加 14%；成交均价 18284 元/㎡，环比上涨 5%，同比上涨 28%。

3.2 桂城月度运行态势

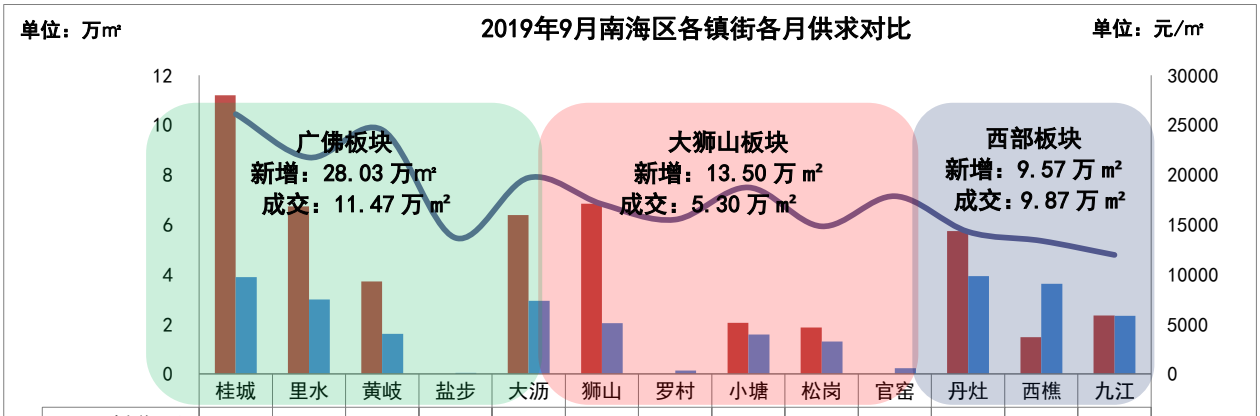


	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19
新增面积	3.67	0.00	2.55	0.00	9.71	6.36	3.41	5.15	11.06	7.24	10.93	5.97	11.20
成交面积	2.64	4.74	6.22	4.42	2.92	1.04	5.07	4.49	4.57	6.73	4.23	2.32	3.90
成交均价	20520	18299	18257	18137	21590	23491	24516	24133	24925	25973	26084	26856	26108

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 71.03 万㎡，成交 35.25 万㎡，均价 25043 元/㎡）

9 月份桂城新增预售面积 11.20 万㎡，环比增加 88%，同比增加 257%；网签面积为 3.90 万㎡，环比增加 68%，同比增加 47%；成交均价 26108 元/㎡，环比下降 3%，同比上涨 27%。

3.3 南海区各镇街供求对比



	桂城	里水	黄岐	盐步	大沥	狮山	罗村	小塘	松岗	官窑	丹灶	西樵	九江
新增面积	11.20	6.73	3.72	0.00	6.38	6.85	0.00	2.05	1.86	0.00	5.74	1.47	2.35
网签面积	3.90	2.99	1.60	0.04	2.94	2.04	0.14	1.58	1.31	0.23	3.93	3.61	2.33
网签套数	322	277	147	5	262	183	11	138	122	21	342	315	191
备案均价	26108	21749	24519	13673	19719	17068	15509	18742	14836	17865	14295	13378	11964
8 月成交套数	207	176	116	10	307	442	28	112	87	17	242	369	161

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

KINGSWICK 经纬

3.4 本月销售金额排名

序号	区域	项目名称	备案金额（万元）	网签套数（套）	网签面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	黄岐	时代水岸	39175	141	15353	25516
2	小塘	时代领峰	20799	89	10826	19212
3	丹灶	美的翰湖苑	16730	106	11933	14020
4	金沙洲	恒大金名都	16469	65	6359	25899
5	丹灶	龙光玖龙湖	15491	118	11896	13022
6	九江	碧桂园·君临壹品	15040	109	12560	11974
7	丹灶	祈福南湾半岛	14967	66	9091	16464
8	平洲	富丰君御	14789	35	6456	22906
9	大沥	恒大悦府	14608	64	7463	19575
10	里水	宏宇天御江畔	14220	59	6558	21683
11	松岗	海逸桃花源记	14096	102	10309	13674
12	大沥	华福熹云水岸	13652	60	6316	21615
13	桂城	保利和悦滨江	13507	38	5167	26139
14	西樵	弘阳·时光天樾	12894	75	8296	15543
15	里水	合生君景湾	12322	58	6582	18721
16	平洲	越秀星汇瀚府	11995	39	4285	27995
17	西樵	悦珑湖	11832	56	6866	17233
18	狮山	广佛新世界	10082	44	5103	19756
19	大沥	怡翠尊堤	9257	34	3926	23580
20	西岸	碧桂园翡翠湾	9128	92	9605	9504
合计			301053	1450	164949	18251

（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个公布为准）

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

3.5 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	龙光天曜	2019/9/10	龙光紫尚苑 10 栋，30 层/2 梯 5 户	三房/91-99 四房/109-110	145	1.44
	保利和悦滨江	2019/9/27	保利和光花园 7 栋，25 层/2 梯 4 户	四房/108-145	192	2.55
	保利和悦滨江	2019/9/27	保利和光花园 8 栋，25 层/2 梯 6 户	四房/131-145 五房/219-282	144	2.53
里水	保利紫晨	2019/9/20	保利紫晨花园 9 栋，21 层/2 梯 5 户	三房/77-102	100	0.97
	力迅榕墅里	2019/9/30	领湖畔山花园 9 栋/别墅	别墅/123-141	10	0.13
	力迅榕墅里	2019/9/30	领湖畔山花园 18 栋/别墅	别墅/106-140	7	0.08
	力迅榕墅里	2019/9/30	领湖畔山花园 17 栋/别墅	别墅/108	6	0.06
	力迅榕墅里	2019/9/30	领湖畔山花园 16 栋/别墅	别墅/106-109	7	0.08
	力迅榕墅里	2019/9/30	领湖畔山花园 10 栋/别墅	别墅/123-141	8	0.10
	阅海	2019/9/2	维港水岸花园 7 座，33 层/2 梯 4 户	三房/88-91	128	1.15
	阅海	2019/9/2	维港水岸花园 6 座，33 层/2 梯 4 户	三房/88-91	128	1.15
	阅海	2019/9/23	维港水岸花园 4 座 5 座，36 层/2 梯 4 户	四房/136-156	210	3.01
大沥	恒大悦府	2019/9/18	恒大曦苑 29 座，32 层/2 梯 4 户	三房/106-107 四房/122-123	120	1.38
	华福熹云水岸	2019/9/6	熹云水岸花园 8 座，33 层/2 梯 4 户	三房/92-93 四房/110-140	128	1.49
	美的玖峰广场	2019/9/26	美的玖峰广场 1 座，29 层/2 梯 6 户	三房/93 四房/118	168	1.71
	雅瑶绿洲	2019/9/12	二十四街 12 号、13 号，二十五街 3 号、5 号，二十五街 10 号、11 号，二十五街 12 号、13 号，二十二街 19 号、20 号，二十三街 1 号、2 号，二十六街 8 号、9 号，二十七街 12 号、13 号，二十四街 3 号、5 号，二十七街 1 号、2 号，二十五街 1 号、2 号，二十二街 21 号、22 号，二十四街 1 号、2 号，二十二街 23 号、25 号/别墅	别墅/254-255	28	0.71
	雅瑶绿洲	2019/9/12	二十八街 17 号、18 号，二十七街 10 号、11 号，二十七街 8 号、9 号，二十六街 1 号、2 号，二十六街 3 号、5 号，二十二街 12 号、13 号，二十二街 3 号、5 号，二十八街 15 号、16 号，二十四街 6 号、7 号，二十二街 8 号、9 号，二十八街 1 号、2 号，二十四街 10 号、11 号，二十二街 6 号、7 号，二十五街 6 号、7 号，二十七街 6 号、7 号，二十八街 8 号、9 号，二十六街 6 号、7 号，二十三街 6 号、7 号，二十三街 3 号、5 号，二十八街 3 号、5 号，二十二街 1 号、2 号，二十三街 8 号、9 号，二十二街 15 号、16 号，二十八街 6 号、7 号，二十四街 8 号、9 号，二十五街 8 号、9 号，二十二街 17 号、18 号，二十二街 10 号、11 号，二十八街 10 号、11 号，二十七街 3 号、5 号/别墅	别墅/137-228	60	1.10
	珠水豪庭	2019/9/6	珠水豪庭 3、4 栋，34 层/2 梯 2 户；5 栋，35 层/2 梯 3 户	四房/110-150 五房/162-257	229	3.72
狮山	海逸桃花源记	2019/9/12	海逸桃源花园 35 栋，32 层/2 梯 5 户	三房/82-101 四房/115-116	155	1.46
	恒福天悦	2019/9/4	恒福天悦花园 9 座，30 层/2 梯 4 户	三房/87	116	1.26

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㎡）
				四房/125-134		
	龙光玖御湖	2019/9/20	龙光玖誉湾园 33 栋，11 层/2 梯 2 户	四房/144-151	22	0.33
	龙光玖御湖	2019/9/20	龙光玖誉湾园 34 栋，11 层/2 梯 2 户	四房/144-151	22	0.33
	龙光玖御湖	2019/9/20	龙光玖誉湾园 40 栋，11 层/2 梯 3 户	四房/110-159	33	0.47
	龙光玖御湖	2019/9/20	龙光玖誉湾园 35 栋，11 层/2 梯 3 户	四房/102-141	33	0.42
	美立方花园	2019/9/5	美立方花园 7 号楼 2 座，16 层/2 梯 4 户	三房/89-90 四房/126-130	63	0.58
	美立方花园	2019/9/5	美立方花园 8 号楼 1 座，26 层/2 梯 2 户	四房/142-147 五房/192	51	0.74
	瑞昌轩	2019/9/11	瑞昌轩，7 层	三房/76-83 四房/108-133	40	0.40
	新城璟城	2019/9/20	壹鸣花园 8 号楼, 壹鸣花园 7 号楼，33 层/2 梯 4 户	三房/97 四房/115	256	2.72
	雅居乐新地	2019/9/20	雅居乐新地豪庭 5 栋，20 层/2 梯 6 户	三房/99-100 四房/120-121	114	1.22
	雅居乐新地	2019/9/20	雅居乐新地豪庭 8 栋，18 层/2 梯 4 户	三房/99 四房/145	68	0.83
	保利茉莉公馆	2019/9/30	保利麓园 7 座，31 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/128-129 五房/142-143	120	1.41
	保利茉莉公馆	2019/9/30	保利麓园 17 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/101 四房/114-116	124	1.34
丹灶	龙光玖龙湖	2019/9/5	龙光天湖名苑 10 号楼, 24 层/2 梯 4 户	三房/99-100 四房/122-123	92	1.02
	美的翰湖苑	2019/9/5	美的翰湖苑 15 座，33 层/2 梯 4 户	四房/124-137	132	1.73
	美的翰湖苑	2019/9/12	美的翰湖苑 22，31 层/2 梯 3 户；23 座，31 层/2 梯 6 户	三房/90-94 四房/109-111	300	2.99
西樵	樵晖新城	2019/9/2	樵晖新城 69 座，26 层/2 梯 4 户	三房/93-102 四房/122-123	98	1.02
	富丰君御	2019/9/3	14 座，46 层/2 梯 4 户	三房/90-91 四房/163-165	176	2.24
	弘阳・时光天樾	2019/9/29	弘阳山馨花园 11 栋，叠墅	叠墅/148-257	24	0.45
九江	碧桂园・君临壹品	2019/9/27	君品碧桂园 12、13 座，17 层/2 梯 4 户	三房/100-104 四房/128-129	128	1.48
	誉江华府	2019/9/30	誉湖半岛 8-12 座，誉江半岛 9-13 座/别墅	别墅/226-289	34	0.87
合计			4019 套			48.67

【备注：新增不含万科项目】

数据来源：经纬【中国】研究中心

3.6 本月楼盘动态（含桂城）

区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
东部	桂城	保利和悦滨江	活动信息	9.2-9.8 下筹砸金蛋
			活动信息	9.9-9.15 中秋猜灯谜&灯笼 diy
			活动信息	9.16-9.22 成交砸金蛋
			活动信息	9.23-9.29 成交砸金蛋
	平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	9.2-9.8 浓情蟹意
			活动信息	9.9-9.15 国潮文创展
			活动信息	9.23-9.29 星汇乐世界
			活动信息	9.16-9.22 乐高派对
		龙光天曜	活动信息	9.9-9.15 万元家电抽奖、中秋游园会
			活动信息	9.16-9.22 来访大转盘
			活动信息	9.23-9.29 成交砸金蛋
	千灯湖	景裕豪园	活动信息	9.2-9.8 彩灯追月迎中秋
			活动信息	9.9-9.15 我和祖国共成长生日会
		当代万国府	活动信息	9.16-9.22 蒂凡尼主题活动
		保利天悦	活动信息	9.25 晚全球第五座保利天悦佛山发布会，10.12 开放销售中心
	大沥	合生悦公馆	开放销售中心	9.13 开放销售中心
		恒大悦府	活动信息	8.31-9.1 夏日环保大作战
			活动信息	9.7-9.8 教师节感恩活动
			活动信息	9.13-9.15 国韵中秋，穿越之旅
			活动信息	9.21-9.22 金秋九月，感”蟹“遇见
		美的玖峰广场	开放销售中心&样板房	9.7 开放销售中心&样板房
	里水	暂无		
中部	狮山	广佛新世界	活动信息	8.31-9.1 水上嘉年华
		恒福天悦	活动信息	9.13-9.15 冰皮月饼 diy、猜灯谜、灯笼 diy
		龙光玖御湖	活动信息	9.7-9.8 自助日式料理活动
			活动信息	9.13-9.15 砸金蛋、猜灯谜、灯笼 diy
			活动信息	9.21-9.22 砸金蛋+永生花 DIY+美食品鉴

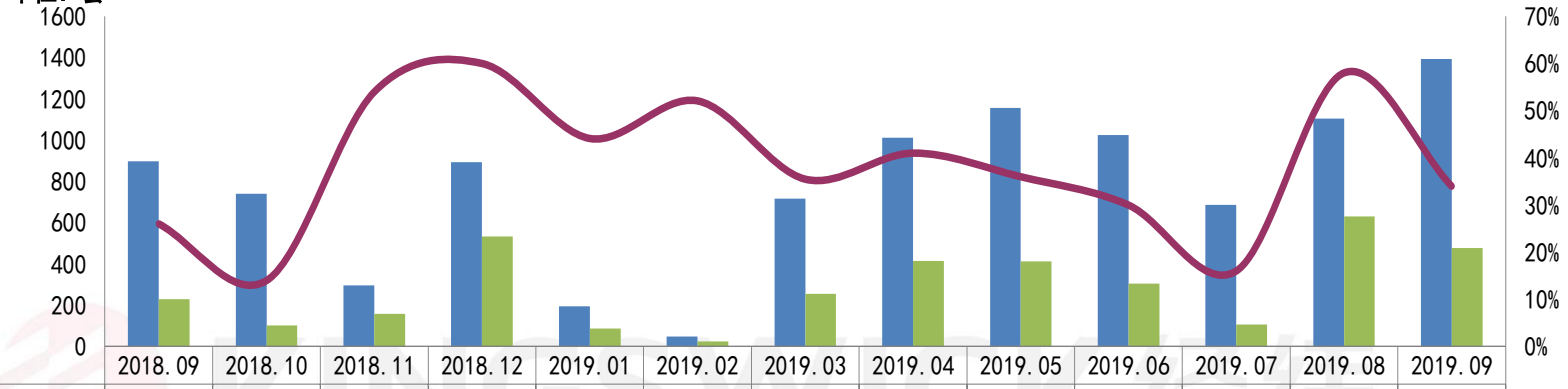
区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
		新城璟城	活动信息	9.13-9.15 DIY 沙画瓶+草帽
			活动信息	9.21-9.22 变形金刚积木拼接
			活动信息	9.23-9.29 DIY 帽子
		广佛新世界	活动信息	8.31-9.1 水上嘉年华
	小塘	时代领峰	活动信息	9.7-9.8 汉服摄影活动
		首创禧悦台	活动信息	8.31-9.1 网红下午茶
			活动信息	9.7-9.8 麦当劳亲子活动
		雅居乐新地	活动信息	9.13-9.15 月饼 DIY、猜灯谜、冰雪世界寻宝
			活动信息	9.21-9.22 冰雪嘉年华
	松岗	海逸桃花源记	活动信息	9.13-9.15 砸金蛋、猜灯谜、灯笼 diy
			活动信息	9.23-9.29 五重礼活动
西部	丹灶	龙光玖龙湖	活动信息	9.7-9.8 月饼 diy&冰糖葫芦美食
		奥园上林一品	活动信息	9.13-9.15 猜灯谜，月兔套圈圈
			活动信息	9.21-9.22 “果”王争霸赛
	西樵	弘阳·时光天樾	活动信息	8.31-9.1 雀神大赛
			活动信息	9.7-9.8 猜灯谜&月兔冰皮 DIY&古典团扇涂色
			活动信息	9.13-9.15 玉兔冰皮 DIY、猜灯谜、抽家电
			活动信息	9.21-9.22 点对点转发&马卡龙 DIY
		国瑞华庭	活动信息	8.28-9.4 音乐节评选+动漫联盟展
	九江	恒大滨江御府	活动信息	8.31-9.1 曲奇饼干 DIY 活动
			活动信息	9.13-9.15 月满中秋，梦圆御府
			活动信息	9.21-9.22 掌心森林，微景观 DIY
		招商悦府	活动信息	9.8 风筝 DIY 活动

3.7 本月开卖情况

3.7.1 南海开卖货量及推售率（含桂城）

南海（含桂城）住宅月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2018.09	2018.10	2018.11	2018.12	2019.01	2019.02	2019.03	2019.04	2019.05	2019.06	2019.07	2019.08	2019.09
开卖货量	897	741	295	892	195	48	716	1012	1156	1024	685	1104	1392
成交套数	229	103	158	534	86	25	254	414	413	304	107	630	478
推售率	26%	14%	54%	60%	44%	52%	35%	41%	36%	30%	16%	58%	34%

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

3.7.2 南海重点开卖项目汇总（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
桂城	保利和悦滨江	2019/9/11	9/10 座部分单元	270	三房 四房	91-112 139-145	24000-28000	持平	带装修	诚意登记 99 折*认筹 98 折*准签 99 折	76	28%
平洲	富丰君御	2019/9/21	18 座	93	三房 四房	92 140-142	23000-25000	持平	毛坯	诚登 99 折、准签 99 折	18	19%
大沥	美的玖峰广场	2019/9/28	1 座	168	三房 四房	93 118	21000-23000	持平	带装修	认筹 98 折*开盘 98 折*准签 99 折	87	52%
里水	时代家	2019/9/21	3 栋	180	三房 四房	82-85 118-128	18500-21000	-3000	带装修	认筹冻结 10 万 9 折	54	30%
狮山	新城璟城	2019/9/20	8 栋	132	三房 四房	97 115	15800-17400	持平	带装修	96 折*99 折*98 折	64	48%
丹灶	龙光玖龙湖	2019/9/7	10 座双数层	46	三房 四房	99 122-123	12000-12500	持平	带装修	95 折*98 折*98 折+送车位	25	54%
丹灶	龙光玖龙湖	2019/9/13	10 座单数层	46	三房 四房	99 122-123	12000-12500	持平	带装修	95 折*98 折*98 折+送车位	22	48%
丹灶	美的翰湖苑	2019/9/7	15 座偶数层	66	四房	124-137	13000-13500	持平	带装修	95 折	7	11%
丹灶	美的翰湖苑	2019/9/13	15 座奇数层	66	四房	124-137	13000-13500	持平	带装修	95 折	6	9%
西樵	樵晖新城	2019/9/21	69 座	98	三房 四房	93-101 122-123	10000-12000	持平	毛坯	97 折*98 折*98 折	40	41%
西樵	碧桂园翡翠湾	2019/9/21	22 座	163	三房 四房	92 105-128	8500-8900	持平	带装修	98 折*98 折*99 折*99 折	40	25%
九江	碧桂园·君临壹品	2019/9/27	12 座	64	三房 四房	100-104 128-129	11000-13000	持平	带装修	额外 98 折，按时签约 98 折，赠送 3 年管理费	39	61%
合计推货量：1392 套							**合计成交（开盘当日）：478 套， 推售率 34%**					

（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）

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（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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
桂城	2019 年 10 月	保利和悦滨江	7、8 座	336	108-282	24000-28000/带装修	——
大沥	2019 年 10 月	时代天韵	1 栋、5 栋 2 座	266	97-143	28000-30000/带装修	——
大沥	2019 年 10 月	合生悦公馆	1、2 座	128	92-117	21000-23000/带装修	——
里水	2019 年 10 月	保利紫晨	9 栋	100	77-102	22000-23000/带装修	——
和顺	2019 年 10 月	阅海	6、7 座	256	88-91	19000-21000/带装修	——
狮山	2019 年 10 月	保利茉莉公馆	7、17 座	240	99-143	16000-18000/带装修	——
狮山	2019 年 10 月	弘阳博爱湖壹号	9、10 座	32	150-180	——	——
小塘	2019 年 10 月	首创禧悦台	4 栋	96	96-135	17000-19000/带装修	——
丹灶	2019 年 10 月	美的翰湖苑	22、23 座	300	90-111	12000-14000/带装修	——
西樵	2019 年 10 月	国瑞华庭	4、5 座	184	88-120	17000-18000/带装修	——
九江	2019 年 10 月	碧桂园·君临壹品	13 座	64	100-129	11000-13000/带装修	——
合计				约 2002 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

KINGSWICK 经纬