

南海房地产 市场报告



GDRI
广东粤湾数据研究院

THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 3 月

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：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13600322495，电子邮箱：22680757@qq.com

。

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)	7
2.1 本月重点商住地块成交情况	7
2.2 下月重点商住地块出让情况	8
三、南海住宅市场分析	13
3.1 南海区月度运行态势	13
3.2 桂城月度运行态势	14
3.3 南海区各镇街供求对比	15
3.4 本月销售金额排名	16
3.5 本月新增供应	17
3.6 本月楼盘动态(含桂城)	18
3.7 本月开卖情况	19
3.7.1 南海开卖货量及推售率(含桂城)	19
3.7.2 南海重点开卖项目汇总(含桂城)	20
四、未来市场供应情况预测(含桂城)	21
4.1 下月即将开卖项目	21



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 2 月份南海区 CPI 环比上涨 0.5%，同比上涨 5.9%

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-3-27

据调查资料显示，2020 年 2 月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨 0.5%，同比上涨 5.9%，CPI 累计上涨 6.1%；从环比来看，2 月份，八大类价格呈“三升三降二持平”态势。其中，食品烟酒类、生活用品及服务类、医疗保健类分别上涨 2.3%、0.1%和 0.1%；交通和通信类、教育文化和娱乐类、其他用品和服务类分别下降 2.7%、0.1%和 0.1%；衣着类、居住类与上月持平。

■ 地方财政收支同比负增长

1-2 月份，四级公共财政预算收入 88.39 亿元，同比下降 22.7%。其中：地方公共财政预算收入 32.00 亿元，同比下降 15.5%，增速比 1 月下降 8.9 个百分点。地方公共财政预算支出 31.18 亿元，同比下降 11.9%，增速比 1 月收窄 15.7 个百分点。税收总额 85.50 亿元，同比下降 25.5%，增速比 1 月下降 9.5 个百分点。

■ 本外币存款增速微降、贷款增速提高

2 月末，金融机构本外币存款余额 5517.44 亿元，比年初下降 0.7%，增速比 1 月末微降 0.03 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3889.63 亿元，比年初增长 6.0%，增速比 1 月末提高 2.7 个百分点。全区金融机构人民币各项存款余额达到 5404.62 亿元，比上月下降 6.46 亿元，比年初下降 0.8%。其中，住户存款 2941.49 亿元，比年初增长 1.0%。金融机构人民币各项贷款余额 3879.40 亿元，比年初增长 6.0%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 罕见！罗村释放 29 宗宅地！沙堤机场旁！最新佛山多片区规划出炉

来源：新浪乐居 2020-3-5

日前，南海区政府发布了关于狮山罗村联星联和片区的规划初步方案，公告提到，为了提高规划的科学性和可操作性，完善规划成果现进行公示，向社会公征询意见。

根据公示，规划片区位于狮山罗村东部，佛山沙堤机场东侧，毗邻禅城区城北板块，范围为东至佛山大道，西至街边纵二路，北至机场涌，南至南海区界，规划总面积为 644.91 公顷。片区内以村居、二类工业用地、三类居按照规划，规划区将发展为特色文化产业示范区、人居环境改善示范区和村级工业园改造提升示范区；规划功能定位为特色文化产业、健康综合制造产业、商贸展销以及配套服务；规划结构为“一横两纵发展轴，两心六区五节点”。一横两纵发展轴：桂丹璐综合服务轴、联和大道产业发展轴、联星大道传统生活轴；两心：站点综合核心、文化综合核心；六区：商务商贸核心区、专业市场区、优质居住区、现状居住区、综合制造区、生态景观区；五节点：机场路-联和大道节点、联和大道-海五路节点、机场路-联星大道节点、联星大道-海五路节点、谢边立交节点。

从规划图来看，片区规划至少有 29 宗宅地+14 宗商地，同时预计新增一处医院和一所中学。此外，在建的佛山地铁 3 号线途径片区，并设有桂丹路站点。



■ 爱车小镇动工 首期投资超百亿元

来源：珠江时报 2020-3-12

近日，桂城爱车小镇项目正式动工，首期投资超 100 亿元，这是南海区产业升级改造的重点项目。

爱车小镇项目位于海八路南北两侧，南海大道以西，汾江河以南的围合区域，西接佛山中轴线北门户区，东临千灯湖商贸综合区，区位优势明显。项目总占地面积 1352 亩，首期启动改造范围 625 亩，建设面积约 75 万平方米，投资超 100 亿元。

继全国首宗土地混合开发的澳门城项目之后，爱车小镇项目再次采用“混合开发”模式，即“国有+集体、住宅+产业、出让+出租，以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式，通过引入社会资本跨界共建，连片改造为融合住宅、商服、生产等功能的综合性项目，推动城产人的高度融合。

同时，爱车小镇是桂城首个商业开发后不改变原有产业主题的“三旧”改造项目，将建设以汽车销售及售后服务、汽车文化旅游、行政办公、餐饮娱乐、酒店服务等为一体的大型综合性汽车文化产业小镇，建成后将引入多元化业态，丰富产业结构，推动桂城叠北集体经济可持续发展，促进产业集聚提升。

■ 26 个项目签约 总投资超 440 亿元

来源：珠江时报 2020-3-10

近日，南海区举行第一季度重点项目签约暨开工动员活动，26 个签约重点项目投资总额超 440 亿元，为南海吹响新一轮发展的“战鼓”。本次活动也是南海区落实“战疫不松懈、招商不断线”的成果集中展示。

为配合当前疫情防控要求，昨日活动采用“主会场+分会场视频连线”的形式举行。此次签约的 26 个项目，投资总额超 440 亿元，均围绕南海区“两高四新”产业定位，涵盖生物医药、新材料、新能源、大数据、现代服务等领域。其中产业项目 15 个、载体平台类项目 8 个、商业类项目 3 个。

签约的项目中，“南海区政府与广州呼吸健康研究院健康科技成果转化项目”格外受关注。该项目依托广州呼吸健康研究院的行业优势及钟南山院士为首的创业团队资源，将重点围绕大健康产业创投基金、大健康创新项目专项资金、医药技术转化服务中心、大健康产业园、国际医学综合体等五方面展开合作，打造一个包括大湾区防疫科学中心、防疫工程国家重点实验室、疫苗生产基地、特医食品生产基地、院内制剂生产基地等内容的综合

性产业园区，力争成为国内医疗健康产业创新创业、广佛同城发展、粤港澳大湾区大健康产业发展标杆。

■ 佛山特色小镇广佛里智慧慢城发布项目整体发展规划

来源：珠江时报 2020-3-23

近日，位于里水的广佛里智慧慢城举行全国招商线上发布会，正式向外界发布项目整体发展规划。作为佛山市首批特色小镇之一，广佛里智慧慢城将打造产业、文化、旅游、社区四位一体的特色小镇发展格局，助推南海产业创新发展。

广佛里智慧慢城项目位于里水镇北部，地处广佛交界地区，东面邻近广州白云区，北面邻近花都区，合计 5.3 平方公里，其中建设空间 3.9 平方公里，生态空间 1.4 平方公里。

该项目是佛山市重点打造的首批市级特色小镇之一，也是里水镇四大千亩连片改造项目之一，由佛山市国资委和里水镇政府联合打造，由佛山市建设开发投资有限公司实施相关具体工作。项目规划以产业与生态的融合发展为核心，推动产业的转型升级及创新发展，将形成生产、生态、生活“三生”融合，产业、文化、旅游和社区四位一体的特色小镇发展格局。

■ 214 个城市更新项目首次“云招亲划”

来源：珠江时报 2020-3-30

3 月 30 日，南海区 2020 年度城市更新项目网上推介正式举行。为配合疫情防控需要，南海区取消了往年现场推介会形式，首次通过“云推介”方式开展推介活动。214 个项目、6.8 万亩城市更新项目以互联网+的方式进行展示，吸引社会各界人士发现南海、走进南海、投资南海。

今年共推介城市更新项目 214 个，不仅有城市更新（“三旧”改造）项目、村级工业园改造提升项目，还包括集体经营性建设用地入市项目、区（镇）储备土地、文旅以及乡村振兴等项目。另外，还重点推介三龙湾高端创新集聚区南海片区、沥桂新城片区、佛山西站枢纽新城片区、听音湖片区等重点片区。

除此之外，南海区首次集中推介 12 个文旅产业载体项目，涵盖古村活化、电竞产业园、村级工业园改造提升、酒店改造等多种文旅业态，借此不断增加文化和旅游有效供给，提升文旅项目服务品质，打造文化和旅游特色品牌，推动南海文化产业跃上新台阶。

与此同时，南海积极响应省委“1+1+9”工作部署，发布了 3 个规划篇章，分别是城乡融合十大示范片区规划、西樵山周边区域综合发展规划以及南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025）。

此外，南海还公布了城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定（征求意见稿），以提高改造积极性和降低改造难度为着力点，加入落实政府裁决和司法保障，优化审批流程等新内容，为城市更新（“三旧”改造）、村级工业园改造注入新活力。

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

(本月无重点商住地成交)



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/㎡)
2020/4/3	TD2020(NH)WG0004	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	16.9	135164.44	8000	—	—

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于人民币 59200 万元整;
- 3) 兼容商业服务业设施计容建筑面积: ≤20000 平方米
- 4) 竞得人须配建 1 所不少于 18 班的幼儿园, 用地面积 ≥7560 平方米, 建筑面积 ≥4860 平方米;
- 5) 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, 规划条件有特殊条款要求的除外
- 6) 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
- 7) 建筑高度 ≤80 米。



分析: 该地块曾于 2019 年 10 月因无人竞价导致流拍, 当时起拍总价为 143613 万元, 而本次挂牌起拍价为 135164 万元, 相较此前下降了 8448.56 万元, 同时亦取消了无偿配建面积, 竞拍方式亦变为价高者得; 从位置来看, 该地块位于博爱湖板块, 周边有保利茉莉公馆、美立方花园、雅居乐新地、首创禧瑞园著、弘阳博爱湖一號等一手项目在售, 均价 15000-20000 元/㎡带装修发售, 未来周边有规划佛山地铁 4 号线途径, 同时规划有 2 所小学、1 所初中。

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/㎡)
2020/4/9	TD2020(NH)WG0005	佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段(林岳车辆段 TOD 综合开发项目)	商住	25.93	C区: > 1.0 且 ≤ 2.25	48.36	390000	8065	—	—

- 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 本宗地的开发投资总额不低于人民币 213261 万元整;
- 住宅计容建筑面积: ≤457500 m²; 商业计容建筑面积: ≤26100 m²;
- 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,《规划条件》有特殊条款要求的除外;
- 竞得人须按要求在 C 区内配建一个九年一贯制学校,于出让宗地内西侧,用地面积 ≥53500 m²,计容建筑面积 ≥31400 m²,规模为 60 班(其中小学 36 班,初中 24 班);
- 竞得人须按《规划条件》设置社区用房等配建共 42070 m²;
- 建筑高度: ≤100 米。



分析: 地块位于南海桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段, 起拍总价为 39 亿, 同时, 地块为佛山市城市轨道交通 2 号线一期工程林岳车辆段 TOD 综合开发项目, 要求配建较多; 目前地块周边住宅仅碧桂园广佛上城在售, 均价 20000-26000 元/㎡带装修。

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/㎡)
2020/4/17	TD2020(NH)WG0006	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住	11.33	"A、B区： ≤45%； C、D区： ≤30%"	26.71	169000	6328	—	—

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 出让宗地面积：A区：24303.74平方米，B区：7568.64平方米，C区：57316.87平方米，D区：19144.56平方米，E区：4921.76平方米；
- 土地用途：A区、B区为教育用地；C区、D区为城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地，其车位对应土地用途为城镇住宅用地；E区为城镇村道路用地；
- 开发投资总额不低于人民币106816万元整；
- 建筑高度：A区、B区≤50米，C区、D区：≤80米；
- 幼儿园：1所18班，用地面积≥7568平方米，计容建筑面积≥7360平方米；
- 小学：1所30班，用地面积≥24300平方米，计容建筑面积≥16875平方米；
- 体育设施：社区活动中心一处，建筑面积≥2000平方米，设置于D区北侧第一、二层建筑物内；
- 地块周边道路控制线：C区北侧15米小区路须留作公共通道，不得围闭使。



分析：该地块为二次挂牌，位于里水镇官和路地段，与阅海隔西南涌相望，比之前挂牌降价超3.2亿元，项目周边多为二手项目，目前一手住宅仅阅海在售，均价16000-18000元/㎡带装修，附近有万福城商业广场等商业配套，满足日常生活需求。

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/㎡)
2020/4/22	TD2020 (N H) WG0003	佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会(土名)“边带路”地段	商住	5.63	A区 1.0 < FAR ≤ 3.0	14.15	159967	11306	—	—

- 按照价高者得的原则确定竞得人;
- A区为城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地, B区为公园与绿地, 车位对应土地用途为城镇住宅用地, A区: 47162.10平方米; B区: 9111.05平方米
- 本宗地的开发投资总额不低于人民币 56595 万元;
- 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, 规划条件有特殊条款要求的除外;
- 配建幼儿园: 1所 18班, 用地面积 ≥ 7560 平方米, 建筑面积 ≥ 7020 平方米, 建成及验收合格后, 其不动产权须无偿移交里水镇(或其指定单位)统一管理使用;
- 竞得人须在该地块的开放绿地范围内配建小型污水处理设施进行污水处理工作, 污水处理设施的用地面积不小于 750 平方米, 验收合格后无偿移交给监管单位或相关部门进行管理;
- 竞得人须无偿配建道路: 两段在出让红线范围内, 一段长度约 184 米、宽 15 米, 另一段长度约 147 米、宽 15 米, 建成后, 道路的不动产权无偿移交里水镇(或其指定单位)统一管理;
- 配建社区用房: ①社区卫生服务站 1 处, 建筑面积 ≥ 350 平方米, 必须设置于首层; ②派出所 1 处, 于 A 区东北角位置设置, 占地面积 ≥ 2000 平方米, 建筑面积 ≥ 3000 平方米; 竞得人负责派出所的设计和建设, 项目报建前竞得人须征询佛山市公安局南海分局里水派出所的意见, 二次装修由佛山市公安局南海分局里水派出所负责。③托老所 1 处, 建筑面积 ≥ 750 平方米; ④社区居委会 1 处, 建筑面积 ≥ 400 平方米; ⑤文化活动室 1 处, 建筑面积 ≥ 200 平方米。
- 竞得人须在项目用地红线范围内配建面积不小于 2000 平方米的公交站场, 同步配建公共汽车充电桩;
- 商业配套的公共停车位需在项目验收后无偿移交给监管单位统筹管理使用;
- A 区建筑限高 100 米。



分析: 地块位于里水镇洲村社区居民委员会(土名)“边带路”地段, 与正荣地块隔路相望, 毗邻永润广场和时代糖果, 居住商业氛围浓厚, 未来里水有轨电车(规划)经过, 交通配套进一步完善; 目前周边无一手项目在售, 仅有时代天境项目处于待售状态, 预计将在 4 月开卖。

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/㎡)
2020/4/27	TD2020(NH)WG0008	佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧地段	商住	17.81	1.5 < FAR ≤ 2.7	48.08	469073.5	9756	—	—

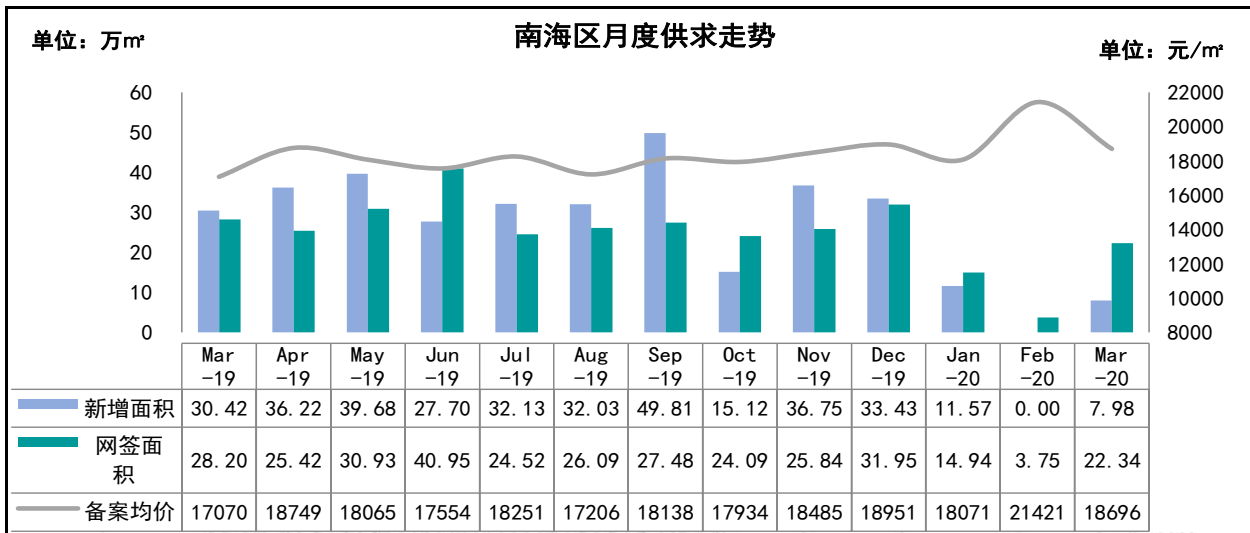
- 以价高者得的方式确定竞得人；
- 整个地块共分为 ABC 三个区开发，其中，A 区（车辆段上盖范围）123103.99 平方米；B 区 20643.67 平方米；C 区 34332.10 平方米。
- 住宅计容建筑面积：≤336000 ㎡；教育科研用房计容建筑面积：≥10000 ㎡；医疗用房计容建筑面积：≥10000 ㎡；商业用房计容建筑面积：≥30000 ㎡；办公用房计容建筑面积：≥40000 ㎡。另规定可建服务型公寓计容建面：≤40000 ㎡。
- 轨道交通车辆段上盖占地 123103.99 ㎡，竞得单位须建设人行天桥，将地块与有轨电车三山新城北站连通；
- 根据《转让合同》要求，竞得人另需支付 79613.5 万，用于受让宗地红线范围内在建的 4 类建筑物；
- 竞得人将地块上 ≥30000 ㎡的住宅建筑面积向港澳地区的居民销售；上述向港澳居民销售的商品住房须在《出让合同》约定竣工之日起 3 年内全部预售（销售）完毕，否则佛山市南海区国有资产监督管理局以建筑面积 15300 元/㎡的最低限价回购未售的剩余部分。
- 竞得人须引入一家香港教育培训机构，并配建计容面积不少于 10000 ㎡。
- 竞得人须在相应规划地块建设一家营利性、计容面积不少于 10000 ㎡的港式医疗中心。
- 本项目必须集中规划不少于 20000 ㎡商业物业。该商业须于《出让合同》约定的整体竣工验收之日起 24 个月内开业运营，届时开业进驻香港品牌或国外品牌总个数不少于 10 个，且持续运营时间不低于 5 年。
- 开发建设竣工并联合验收后，上述教育培训机构计容建筑面积不少于 10000 ㎡、医疗中心计容建筑面积不少于 10,000 ㎡及不少于 20000 ㎡商业物业由竞得人自持，从不动产首次登记之日起 5 年内不得对外转让。
- 本项目须引入香港的产业元素，包括但不限于金融企业、服务企业，含律师事务所、保险机构、会计师事务所等。在签署《出让合同》之日起 24 个月内，须向监管单位提交不少于 30 家外资企业进驻的意向书，并须于《出让合同》约定的整体竣工验收之日起 24 个月内正式进驻，以本宗地为工商注册地（以企业的营业执照为依据）。
- 竞得人须在本宗地上盖地块配建 25000 ㎡的配建住房，且须按照《规划条件》要求配备不少于 200 个产权车位，该配建住房及相应车位在竣工验收后（毛坯房）均需无偿移交交给佛山市南海区国有资产监督管理局或其指定的单位管理，不动产权证办至佛山市南海区国有资产监督管理局或其指定的接收单位名下，办证税费、物业维修基金等费用全部由竞得人承担。



分析：地块位于南海桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧，南海新交通三山新城北站上盖，地块为二次挂牌，比初次挂牌起拍总价有所下调，地块配建要求较多，须划分至少 3 万㎡住宅销售给港澳居民等等，按照此前规划显示，香港城将打造成集滨水商务区、高尚住宅区、主题商业区、国际教育区、医疗区的港式风格的城市核心区域。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



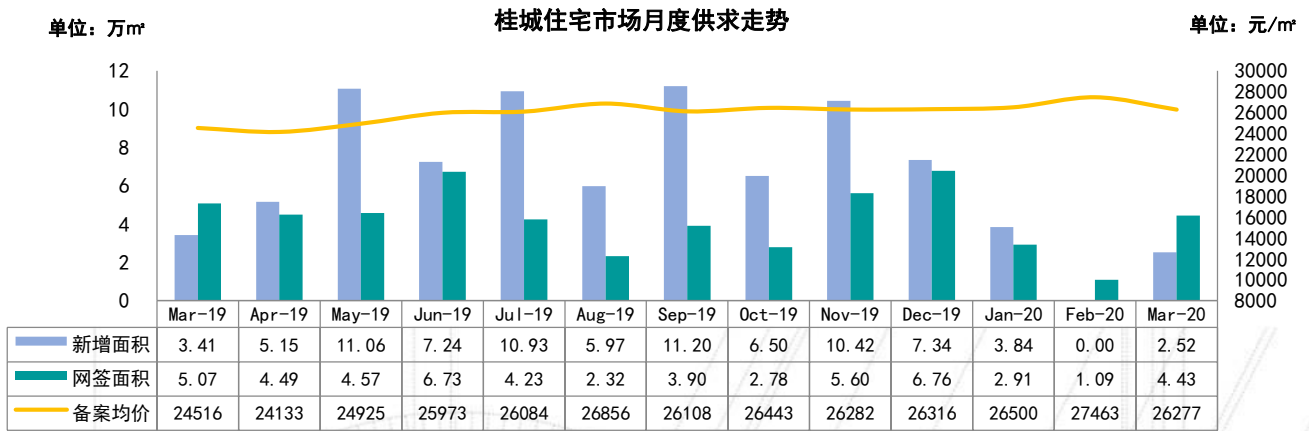
数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2020年累计：新增11.57万㎡，成交18.69万㎡，均价18743元/㎡）

3月份南海新增预售面积7.98万㎡，环比增加100%，同比减少74%；成交面积22.34万㎡，环比增加496%，同比减少21%；成交均价18696元/㎡，环比下跌13%，同比上涨10%。

3月整体市场供求大幅回升，南海2020年度城市更新项目推介月末压轴举行。3月，整体楼市已恢复正常运行，一手供应、网签亦有大幅度回升，整体市场逐步回暖，但各项目的推货热情并不高，仍以持销余货为主；3月30日，南海区2020年度城市更新项目网上推介正式举行。为配合疫情防控需要，南海区取消了往年现场推介会形式，首次通过“云推介”方式开展推介活动，今年共推介城市更新项目214个，不仅有城市更新（“三旧”改造）项目、村级工业园改造提升项目，还包括集体经营性建设用地入市项目、区（镇）储备土地、文旅以及乡村振兴等项目。另外，还重点推介三龙湾高端创新集聚区南海片区、沥桂新城片区、佛山西站枢纽新城片区、听音湖片区等重点片区，南海区作为重点发展区域，积极响应省委“1+1+9”工作部署，村级工业园改造升级稳定进行。

4月将有5宗重点地块出让，推货热情或将有所加强。预计4月，南海区将出让5宗商住地，涵盖三山新城林岳TOD地块、香港城地块；狮山博爱湖板块商住地；里水洲村地块以及和顺地块，土地市场或将回温；据不完全统计，南海区4月将有4个项目迎来推新，涵盖东中西部，各版块推货节奏或会逐步加强。

3.2 桂城月度运行态势



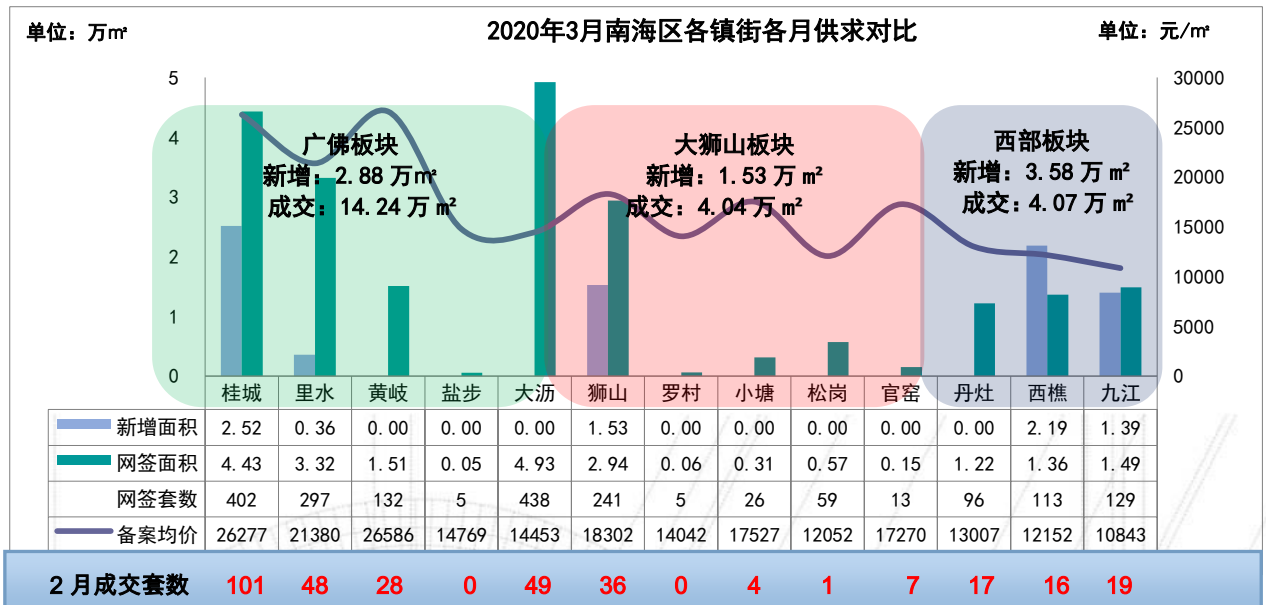
数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2020年累计：新增6.36万㎡，成交8.43万㎡，均价26507元/㎡）

3月份桂城新增预售面积2.52万㎡，环比增加100%，同比减少26%；网签面积为4.43万㎡，环比增加308%，同比减少13%；成交均价26277元/㎡，环比下跌4%，同比上涨7%。

整体市场供求恢复平稳运行，两大重点项目迎来重要节点。3月，桂城一手供求已恢复正常水平，但各项目推新热情不足，仍以持销余货为主；近日，桂城两大重点项目——时代爱车小镇、三山新城澳门城均迎重要节点，3月11日桂城爱车小镇项目正式动工，首期投资超100亿元，此前已有部分区域规划公示披露，爱车小镇项目再次采用“混合开发”模式，即“国有+集体、住宅+产业、出让+出租，以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式，通过引入社会资本跨界共建，连片改造为融合住宅、商服、生产等功能的综合性项目，推动城产人的高度融合；而澳门城（D区）则公示了项目规划，将建设两栋服务型公寓，楼高30层和一栋为办公楼，楼高21层，所有楼宇首层层高均为6米。

4月将迎两宗重点地块出让，整体市场供求维持平稳。4月，桂城三山新城将迎来两宗重点地块出让，包括林岳TOD项目地块以及香港城项目地块，起拍总价近86亿，届时或将吸引多间房企前来竞拍；未来一个月，在疫情稳定，市场逐步回暖的情况下，桂城整体市场将继续维持平稳。

3.3 南海区各镇街供求对比



数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

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 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	黄岐	时代水岸	40107	132	15086	26586
2	平洲	富丰君御	26399	95	11106	23770
3	狮山	保利茉莉公馆	19090	107	11775	16212
4	大沥	恒大悦府	17914	71	8162	21948
5	桂城	万科金域蓝湾二期	17443	73	7092	24595
6	里水	合生君景湾	16820	65	7513	22388
7	千灯湖	保利天悦	15583	23	3793	41082
8	狮山	弘阳博爱湖一號	13807	52	6471	21337
9	大沥	怡翠尊堤	13171	55	5549	23736
10	金沙洲	恒大金名都	12144	45	4617	26302
11	里水	时代家	11088	52	5368	20656
12	狮山	广佛新世界	11030	33	5228	21098
13	平洲	龙光天曜	10978	43	4202	26125
14	大沥	华福熹云水岸	10202	165	18779	5433
15	九江	碧桂园·君临壹品	9266	75	8708	10641
16	平洲	万科金域世家	8901	38	3537	25164
17	千灯湖	宏宇景裕豪园	8596	35	3225	26653
18	里水	宏宇天御江畔	8387	39	4293	19536
19	大沥	时代天韵	8384	28	3094	27096
20	听音湖	弘阳·时光天樾	7991	47	5356	14919
合计			287299	1273	142954	20097

(备注: 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, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得, 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 (m²)	套数 (套)	新增面积 (万m²)
桂城	保利天悦	2020/3/11	保利良溪花园 7 栋, 29 层/2 梯 4 户	五房/186-395	112	2.52
里水	阅海	2020/3/26	16、17 座/别墅	别墅/452-453	2	0.09
	阅海	2020/3/26	14、15 座/别墅	别墅/441-452	2	0.09
	阅海	2020/3/26	12、13 座/别墅	别墅/441-453	2	0.09
	阅海	2020/3/26	10、11 座/别墅	别墅/452-453	2	0.09
大沥	暂无					
狮山	暂无					
丹灶	暂无					
西樵	国瑞华庭	2020/3/4	国瑞花园 14 号楼, 26 层/2 梯 4 户	三房/90-101 四房/122	100	1.02
	国瑞华庭	2020/3/4	国瑞花园 15 号楼, 26 层/2 梯 4 户	三房/103-104 四房/130	100	1.17
	弘阳·时光天樾	2020/3/24	弘阳山馨花园, 5 栋 18 层/4 梯 8 户	三房/99 四房/125-126	136	1.53
九江	招商悦府	2020/3/19	招商悦府 4 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/129-130	124	1.39
合计			580 套			7.98

数据来源: 广东粤湾数据研究院

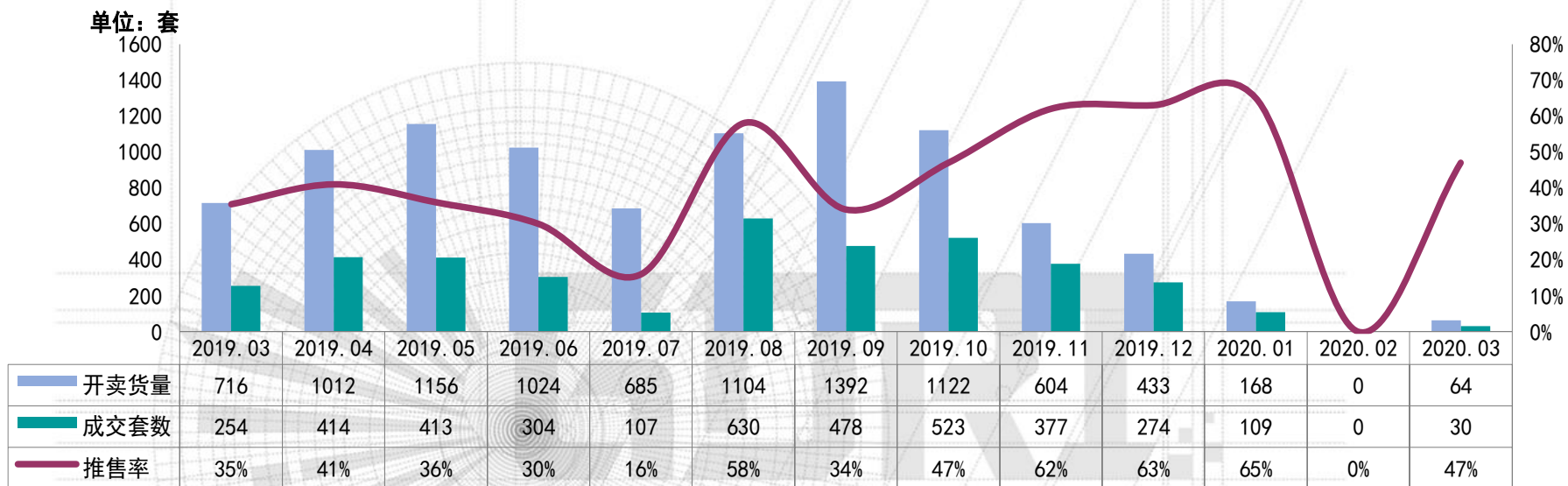
3.6 本月楼盘动态 (含桂城)

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	03.09-03.15 买房送车位	
			活动信息	03.16-03.22 来访送百香果礼盒	
		万科金域蓝湾 II	活动信息	03.02-03.08 3.8元购5斤水果	
			活动信息	03.09-03.15 白色情人节围观领牛排活动	
			活动信息	03.16-03.22 包装南海医院专场, 送十年物业管理费	
			活动信息	03.23-03.29 一周年嘉年华	
	平洲	万科金域世家	活动信息	03.16-03.22 “花艺主题” 打卡抽奖活动; 到访可领取 “燕窝&鲜花篮 “	
			活动信息	03.23-03.29 “永生花DIY” 活动; 到访可领取 “燕窝&鲜花盒”	
		龙光天曜	活动信息	03.16-03.22 风铃DIY; 10套一口价房源	
			活动信息	03.23-03.29 业主生日会; 10套一口价房源	
		富丰君御	活动信息	03.23-03.29 全民经纪人推介会	
		越秀星汇瀚府	活动信息	03.02-03.08 房天下直播	
	活动信息		03.09-03.16 房天下直播		
	大沥	合生悦公馆	活动信息	03.02-03.08 精选特价单位	
			活动信息	03.09-03.15 房天下直播	
		美的玖峰广场	活动信息	03.02-03.08 3.8女神节下午茶活动	
		时代天韵	活动信息	03.02-03.08 来访送花	
	里水	保利紫山	活动信息	03.16-03.22 限时一口价	
		宏宇天御江畔	活动信息	03.23-03.29 5年管理费, 首付延期6个月, 签约前无条件更名	
	中部	狮山	弘阳博爱湖一號	活动信息	03.16-03.22 奢侈品皮具制作、蜂蜜礼品业主回馈活动
			恒福天悦	活动信息	03.23-03.29 一口价特价单位
小塘		雅居乐新地	活动信息	03.02-03.08 女士来访送鲜fa	
			活动信息	03.09-03.15 总裁签售日, 新地8重礼	
西部	丹灶	龙光玖龙湖	活动信息	03.09-03.15 巴西烧烤节	
		奥园上林一品	活动信息	03.18-04.15 上林一品杯JJ斗地主大赛	
	西樵	奥园誉峰	活动信息	03.02-03.08 女神口红抢先送	
			活动信息	03.16-03.22 现场抽奖送礼	
	东建锦绣龙湾	活动信息	03.23-03.29 特价单位		
	弘阳·时光天樾	活动信息	03.02-03.08 送口红暖场活动		
活动信息		03.09-03.15 送家电			

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



数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

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 (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	2020/3/7	5座02、04梯腿	64	三房 四房	100 114-116	15000-17000	—	带装修	99折*99折*99折*98折	30	47%
合计推货量：64套							合计成交（开盘当日）：30套，推售率47%					

（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）

（备注：开盘不含万科项目）

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

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 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
桂城	2020年4月	保利和悦滨江	12座	138	129-275	25000-28000/带装修	——
狮山	2020年4月	首创禧瑞园著	3座	47	98-146	17000-18000/带装修	——
听音湖	2020年4月	弘阳·时光天樾	5座	136	99-126	14000-15000/带装修	——
九江	2020年4月	招商悦府	4座	124	95-130	11000-13000/带装修	——
合计				约 445 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

(完)



服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问
欢迎联系我们
广东粤湾数据研究院



湾仔
13600322495
22680757@qq.com

