

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 8 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	9
三、南海住宅市场分析	12
3.1 南海区月度运行态势	12
3.2 桂城月度运行态势	13
3.3 南海区各镇街供求对比	14
3.4 本月销售金额排名	15
3.5 本月新增供应	16
3.6 本月楼盘动态(含桂城)	17
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

来源：佛山市南海区统计局 2020-9-1

■ 佛山市南海区 1-7 月份地方财政收、支降幅收窄

1-7 月份，四级公共财政预算收入 318.96 亿元，同比下降 16.6%。其中：地方公共财政预算收入 134.10 亿元，同比下降 7.5%，降幅比 1-6 月收窄 1.1 个百分点。地方公共财政预算支出 151.17 亿元，同比增长 3.2%，增幅比 1-6 月收窄 12.0 个百分点。税收总额 310.02 亿元，同比下降 20.9%，降幅比 1-6 月收窄 4.4 个百分点。

■ 佛山市南海区 1-7 月份固投降幅较上月继续收窄

1-7 月份，全区固投同比下降 6.3%，降幅比 1-6 月收窄 12.4 个百分点。其中：房地产开发投资额累计同比增长 3.1%；工业投资同比下降 21.2%。商品房销售面积同比下降 43.6%；商品房销售金额同比下降 24.9%。

■ 佛山市南海区 1-7 月份消费品降幅较上月继续收窄

1-7 月份，全区消费品零售总额 601.10 亿元，同比下降 15.5%，降幅比 1-6 月收窄 1.8 个百分点。其中：商品零售额 532.08 亿元，同比下降 13.7%；餐饮收入 69.03 亿元，同比下降 27.1%。

■ 佛山市南海区 7 月份 CPI 环比上涨 0.3%，同比上涨 3.0%

区统计调查中心调查数据显示 7 月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨 0.3%，同比上涨 3.0%，CPI 累计上涨 4.4%。从环比来看，7 月份，八大类价格呈“三升二降三持平”态势。其中，食品烟酒类、其他用品和服务类、医疗保健类分别上涨 1.0%、0.9%、0.2%；教育文化和娱乐类、生活用品及服务类分别下降 0.3%、0.2%；衣着类、居住类、交通和通信类与上月持平。

■ 佛山市南海区 7 月份本外币存、贷款余额增速稳定提高

7 月末，金融机构本外币存款余额 6225.24 亿元，比年初增长 12.0%，增速比 6 月末下降 2.2 个百分点；金融机构本外币贷款余额 4274.06 亿元，比年初增长 16.4%，增速比 6 月末提高 1.2 个百分点。全区金融机构人民币各项存款余额达到 6076.08 亿元，比上月减少 130.50 亿元，比年初增长 11.6%。其中，住户存款 3120.10 亿元，比年初增长 7.2%。金融机构人民币各项贷款余额 4250.66 亿元，比年初增长 16.1%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 四大项目签约总额近 10 亿元

来源：珠江时报 2020-8-7

8 月 6 日，2020 年日本企业走进粤港澳大湾区（佛山）投资说明会举行，重点推介佛山投资环境以及重要产业载体，四大项目举行线上及线下签约仪式，签约总额近 10 亿元。

会上，丰富汽配合并重组项目、艾杰旭汽车玻璃（佛山）有限公司二期项目、本田汽车用品（广东）有限公司第三工厂项目和顺德中日科技产业园项目举行签约仪式，签约总额近 10 亿元。

签约项目主要涉及汽配领域。其中丰富汽配为世界 500 强本田公司在禅城区投资的子公司，主要生产销售汽车关键零部件。本田汽车用品（广东）有限公司第三工厂项目是本田在华业务的重要组成部分，将成为本田改装车的基地。艾杰旭汽车玻璃（佛山）有限公司是日本 AGC 株式会社在中国投资的第二家全资拥有的汽车玻璃制造工厂。而顺德中日科技产业园项目将重点引入日本的机器人自动化、汽车零部件上下游关联产业链项目。

优质的招商引资环境是日企选择投资佛山的关键因素。副市长乔羽表示，佛山正全力推动制造业高质量发展，着重发展装备制造、泛家居、汽车及新能源、电子信息、智能制造装备及机器人、新材料、食品饮料、生物医药、大健康等产业。这些产业很多都是日本的优势产业，相关企业也有寻求海外布局的动机，双方合作发展大有可为。

■ 全球创客小镇今日启动建设

来源：珠江时报 2020-8-7

备受关注的大沥全球创客小镇项目，迎来又一实质性进展。今日，大沥镇将举行创建广东省城乡融合发展改革创新实验区先行区暨全球创客小镇建设启动仪式。项目首期计划投资约 300 亿元，启动后将进一步加快南海千灯湖城市中轴“北延过河”步伐。

大沥镇全球创客小镇改造项目规划总面积约 3000 亩，涉及 2 个经联社和 24 个经济社。项目已纳入广东省城乡融合发展改革创新实验区和佛山市南海区新一轮城市更新十大示范片区，并认定为自然资源部的混合开发试点项目和南海区农村集体建设用地片区综合整治项目。

全球创客小镇项目共分三期，通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”混合开发的方式，引入社会资本跨界共建。其中一期为水头、奇槎片区，面积共 1200 亩，当中水头片区占地 845 亩，首期已于 7 月 30 日摘牌，规划总建筑面积约 150 万平方米，计划投资约 300 亿元；奇槎片区占地 355 亩，计划今年内挂牌出让。二期为水头桂和路东片区，面积约 530 亩。三期以旧村改造项目为主，面积约 1333 亩。

今日的启动仪式上，首批 13 家意向进驻企业将与大沥镇政府及项目建设单位进行三方签约，当中不乏全球 500 强企业及行业领先企业，包括西门子智能楼宇集团、微软亚洲互联网工程院、阿里巴巴生态合作浩鲸云、联想新视界（北京）科技有限公司、华南工业互联网集成创新平台等。

■ 南海新交通系统有望年底试运营

来源：广州日报 2020-7-13

7 月 12 日，佛山市南海区新型公共交通系统试验段（桂城至三山枢纽段）线（即：南海新交通）公交系统机电项目的承建方中建交通第二建设公司上周宣布，南海新交通夏西地下站首次受电成功，这意味着南海新交通首站实现“电通”，也将为新型公共交通系统试验段（桂城至三山枢纽段）线顺利开通和年底试运营打下了坚实基础。

从目前的施工进度看，南海新交通首通段（礞岗站—林岳北站）区间计划于今年下半年具备联调联试和试运行条件，并有望于 2020 年底试运营，而林岳西站—林岳东站预计与佛山地铁 2 号线，在明年同步开通运营。

■ 32 个项目投资总额近 315 亿元

来源：珠江时报 2020-8-19

8 月 18 日，南海区 2020 年产业推介暨重点项目签约、竣工及进驻活动举行，32 个项目举行了签约、竣工和进驻仪式，涉及投资额 314.8 亿元。

这次大会签约项目合计 19 个，总投资额 293.8 亿元；竣工项目合计 8 个，总投资额 21 亿元；进驻项目合计 5 个。本次签约的项目具有投资规模大、带动性好、根植性强等特点，对于南海“两高四新”产业的发展具有很强的引领性。

签约项目中，还有代表当今世界钻井、测井技术发展最高水平的海洋石油高端装备（测井及定向钻井）研发和制造基地项目；持续优化地方工业互联网产业布局、建设数字经济产业集聚新基地的京东智联云（大湾区）产

业运营中心项目；投资额达 2 亿美元的米思米自动化精密零部件项目等。

当前，南海正在抢抓“双区”建设重大机遇，以广东省城乡融合发展改革创新实验区建设为工作总抓手，努力开创高质量发展新局面。闫昊波表示，南海将竭尽所能提供更优环境和更优服务，吸引更多海内外企业和创新创业者到南海投资兴业、大展宏图。南海将以村级工业园升级改造为抓手，为优质企业项目落地及增资扩产提供充足的土地资源。

■ 配建幼儿园+公交站场！总计 974 套住宅！阳光城九江项目规划来了

来源：新浪乐居 2020-8-13

日前，从南海区政府网站获悉，阳光城九江项目备案名翡丽滨江园，将打造 974 套住宅。

规划图显示，整个项目将由 24 栋住宅楼组成，其中 A 区规划 7 栋住宅，其中 G8 和 G9 楼高 30 层，G10 楼高 31 层，G11-G14 楼高 25 层。而 B 区则将规划 17 栋住宅，其中 G1/G2 和 G6/G7 楼高 25 层，G5 楼高 29 层，G3 和 G4 楼高 31 层，另外 D1-D10 栋的楼高仅有 3 层。

配套方面，项目将配建游泳池、公交站场和 9 班幼儿园一处，均设于项目的 A 区。

从项目所在区位来看，翡丽滨江园位于九江沙头迎宾路附近，北临北江，地块周边一公里范围内还有华光公园、南海中学分校、铂思广场等，教育、生活、商业配套齐全。

同时，该项目同时地处九江沙头中心城区范围，该片区将定位发展为以文旅为特色的滨江新城、沙头片区城镇综合服务中心和新型城镇化示范社区，预计未来人口规模 33031 人。

■ 地价破万！博爱湖再添 1344 套新货！弘阳奥园狮山新盘规划出炉

来源：新浪乐居 2020-8-25

日前，从南海区政府网站获悉，南海区狮山镇南海基地“冼马井岗”地段项目正进行批前公示，备案名为誉湖尚居，共规划 15 栋高层住宅，预计新增 1344 套房源。

从规划图来看，项目共规划 15 栋住宅，3、6 座为连体楼，楼高 17-26 层不等，2-5 座为 17 层，1 层高的商业配套沿着南油路、振业路设置，并配建有一所 18 班规模的幼儿园和占地 5000 m²的文化活动中心。

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 号线途经，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。

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

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	配建(万㎡)	自持(万㎡)	溢价率	成交楼面价(元/㎡)	竞得者
2020/8/21	TD2020(NH)WG0022	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧	商住	4.90	9.80	61700	—	—	12%	7458	上坤置业有限公司、佛山深恒商务信息咨询有限公司

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 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的用房；
- 3) 竞得人须同意佛山市南海区丹灶镇下沙滘社区下沙滘股份经济合作联合社回购本宗地上计容建筑面积 4000 ㎡的商铺物业。下沙滘经联社优先回购靠近主干道建沙路的首层商铺，若靠近主干道的商铺物业不足下沙滘经联社所认购的面积，不足部分由本宗土地北面的商铺物业自东面向西面依次补足；
- 4) 竞得人须在本宗地红线范围内设置社区用房，其中须设置文化活动室 1 处，建筑面积不少于 200 ㎡；须设置社区警务室 1 处，建筑面积不少于 50 ㎡；须设置社区居委会 1 处，建筑面积不少于 500 ㎡；须设置社区卫生服务站 1 处，建筑面积不少于 150 ㎡；
- 5) 建筑限高 60 米。



分析： 地块位于大金智地片区，规划区将打造成高端产业聚集、服务功能完善、生态环境优美的产业融合发展示范区。地块周边有美的翰湖苑、上坤翰湖壹号在售，均价 13000-14000 元/㎡，片区在售项目不多，价格表现平稳。片区临近有为小学，规划显示未来将新增一所幼儿园和一所初中，教育资源有所保障。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	配建 (万㎡)	自持 (万㎡)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)	竞得者
2020/8/24	TD2020 (NH) WG0023	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧地段	商住	6.89	17.21	201065	—	—	17%	12031	江门越鼎房地产开发有限公司 (越秀)

- 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 60258 万元；
- 3) 兼容商业服务业设施计容建筑面积：≤20000 ㎡。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的用房。本规划条件有特殊条款要求的除外；
- 4) 幼儿园：1 所 12 班，用地面积 ≥5040 ㎡，建筑面积 ≥3600 ㎡。其产权须无偿移交佛山市南海区狮山镇人民政府（下称：监管单位）或监管单位指定的单位统一管理使用；
- 5) 本项目在规划用地红线范围内配建用地面积或建筑面积不少于 2000 ㎡的公交站台，无偿移交监管单位或监管单位指定的单位统一管理使用。
- 6) 建筑限高 55 米。



分析：地块位于罗村孝德湖片区，东临佛山机场，周边在建佛山地铁 3 号线佛山机场站和罗村站，未来片区交通将愈发成熟；周边有依云华府、尚观御园、力迅城筑等多个二手住宅社区，居住氛围浓厚；地块临近孝德湖，自然景观资源丰富。目前罗村板块一手项目有尚观嘉园、雅丽豪庭以及光明花半里在售，均价普遍在 15000-17000 元/㎡，片区在售项目不多，价格表现平稳。

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/㎡)
2020/9/27	TD2020(NH)WG0025	佛山市南海区丹灶镇工业大道28号地段	商住	9.71	A、B区1.0 ≤ FAR ≤ 2.4、C区 ≤ 1.5	21.20	100100	4721	—	—

- 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 75818 万元整；
- 3) 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的用房；
- 4) C 区设置 1 所 24 班小学，建设方案须在报送总平面方案前征求佛山市南海区丹灶镇教育部门意见；
- 5) 竞得人须在本宗地红线范围内设置建筑面积 2500 平方米的社区用房，其中须于 B 区设置文化活动室 1 处，建筑面积不少于 500 平方米；须于 A 区设置社区居委会 1 处，建筑面积不少于 400 平方米；须于 A 区设置托老所 1 处，建筑面积不少于 750 平方米；余下建筑面积约为 850 平方米的社区用房设置在 A 区；
- 6) 建筑限高 A、B 区：≤80 米，C 区：≤30 米。



分析：本宗地属于丹灶中心城区，一路之隔为丹灶碧桂园，二手房均价 1.2 万/㎡上下，周边有仙湖度假区、翰林湖农业公园两大片区，附近有丹灶中心幼儿园、丹灶中心小学、丹灶中学等教育配套，驱车向北行上桂丹路，可快速通达禅桂中心区域；丹灶目前在售不多，新房整体均价约 11500-14000 元/㎡，洋房、叠墅、别墅等产品均有。片区规划面积约 6000 亩，拟投资额约 50 亿，是丹灶“仙湖氢谷”的组成部分，目标打造将科研办公、生产制造、产业服务、生态居住和配套设施有机结合为一体的现代化、都市型产业社区

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/㎡)
2020/9/27	TD2020(NH)WG0026	佛山市南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧	商住	4.32	1.0 < FAR ≤ 3.0	12.97	165000	12723	—	—

- 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 52000 万元；
- 3) 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的用房；
- 4) 竞得人同意夏东经联社回购本宗地上的商业物业 2000 平方米，建筑成本按 3981 元/㎡计算，需在另行签订相关补充协议之日起两年半内(含两年半) 向夏东经联社交付商业物业；
- 5) 竞得人同意孔溪经济社回购本宗地上的商业物业 2000 平方米，建筑成本按 3981 元/㎡计算，需在另行签订相关补充协议之日起两年半内(含两年半) 向孔溪经济社交付商业物业；
- 6) 建筑限高 100 米。



分析：地块位于桂城街道夏东社区夏东路东侧，地属桂城映月新城板块，周边建有南海第一中学、映月湖公园等配套，直线距离在建南海新交通康怡公园站约 1 公里；今年 1 月，桂城首度公布了映月新城规划，本宗地块便位于规划范围中的品质居住区，据了解，平洲目前有 5 大项目在售，整体均价 21000-29000 元/㎡。

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/㎡)
2020/9/28	TD2020 (N H) WG0027	佛山市南海区九江镇九江大道下西村地段南侧 C 地块	商服	1.18	$3.0 \leq FAR \leq 4.5$	5.31	6000	1131	—	—

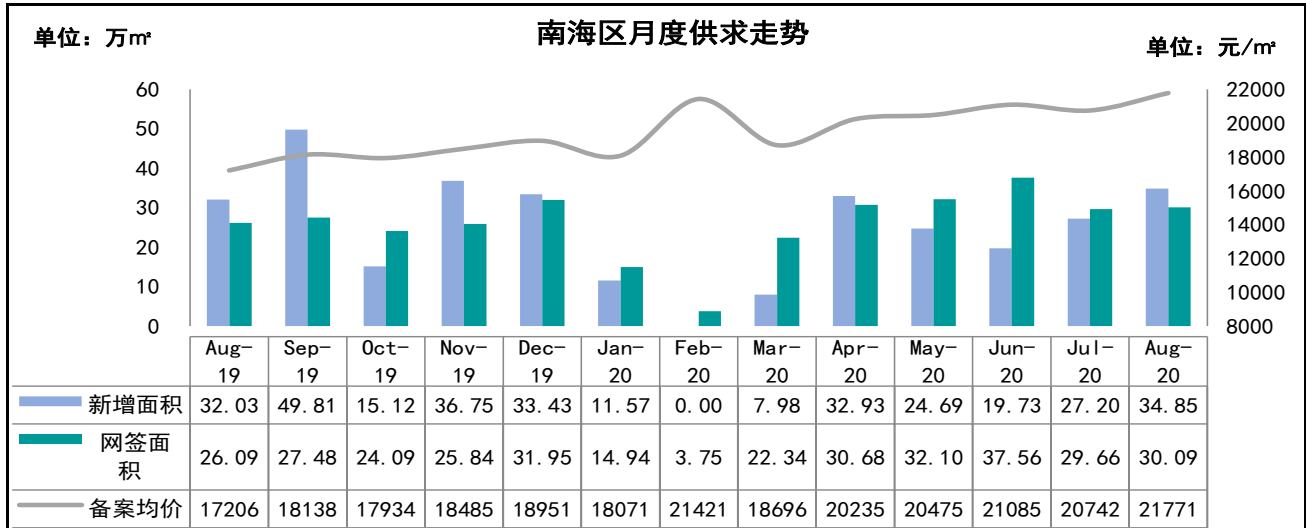
- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房；
- 所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的 20%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 30%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的案计容建筑面积控制）；
- 本宗地所有物业首次登记前需征求监管单位意见，竞得人须自持该宗地计容建筑面积 50%以上的物业，自房产登记之日起 10 年内不得销售和转让；
- 建筑限高 160 米。



分析：地块位于位于九江大道下西村，出让地块还属于九江镇南片区规划范围，按照规划，该片区将发展为区域休闲产业节点，宜居宜业生态住区，社区生活服务中心。预计未来常住人口为 35854 人。从规划图来看，宗地西侧将规划有河涌，附近未来还将规划 4 宗宅地。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



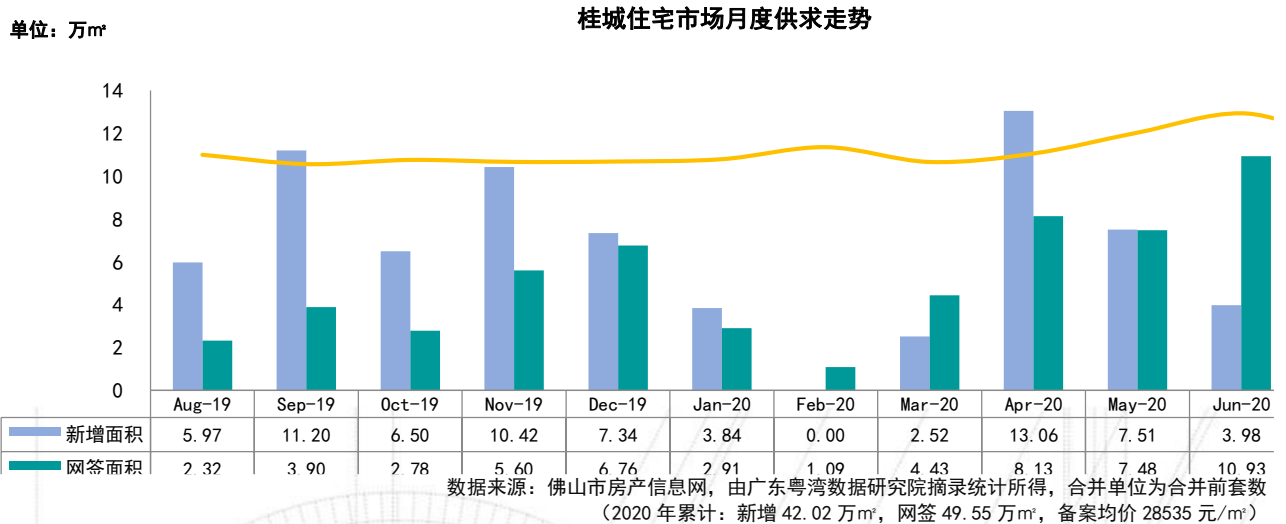
数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2020年累计：新增158.95万㎡，网签201.12万㎡，备案均价20427元/㎡）

8月份南海新增预售面积34.85万㎡，环比增加28%，同比增加9%；网签面积30.09万㎡，环比增加1%，同比增加15%；备案均价21771元/㎡，环比上涨5%，同比上涨27%。

八月五次推新整体去化良好，六个纯新项目迎重要营销节点。8月，全区整体市场供求量价均有所上升，市场呈回暖状态；新货市场方面，据不完全统计，全区8月共5次推新，当日整体去化率逾6成，表现良好；纯新项目方面，本月共6个纯新项目迎重要营销节点，以东部限购区为主，预计均能在今年入市，纯新项目的入市对当地市场有一定的刺激作用。

8月土拍延续7月火热态势，“金九”预计将有7盘迎来推新，包括3个纯新项目。8月，全区延续7月土拍热度，2宗地块成功出让，分别位于丹灶和罗村，值得一提的是，2宗地块均创造了片区最高楼面价；预计9月，全区将有7盘迎来推新，而纯新项目保利华侨城·云禧、招商金地时代天璞以及金融街·仙湖悦府有望在“金九”抢滩入市。

3.2 桂城月度运行态势

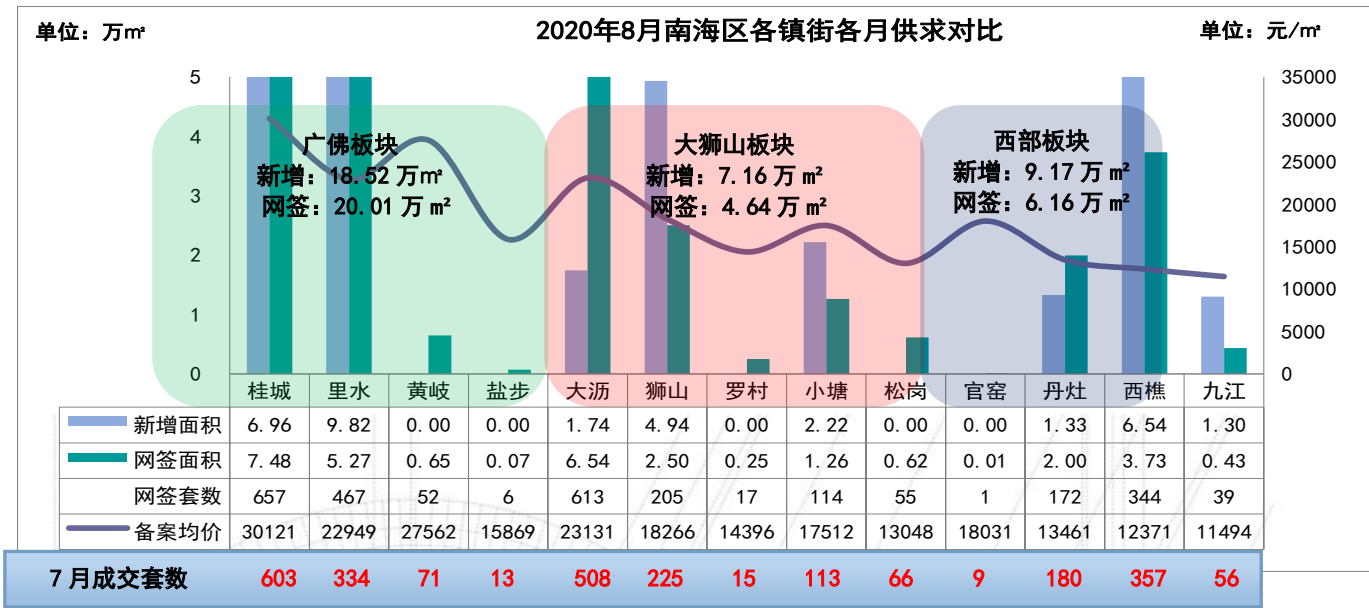


8 月份桂城新增预售面积 6.96 万 m^2 , 环比增加 67%, 同比增加 17%; 网签面积 7.48 万 m^2 , 环比增加 5%, 同比增加 233%; 备案均价 30121 元/ m^2 , 环比上涨 6%, 同比上涨 13%。

平洲龙光天曜、富丰君御迎来收官, 万科天空之城一期项目规划出炉。8 月, 桂城整体供求量价环比均有所上升, 而备案均价则在保利天悦批量网签的助力下再度突破 3 万大关; 近日, 富丰君御、龙光天曜两大平洲项目均迎来收官, 整体表现尚可。日前, 万科联手深铁拿地的香港城地块备案名云诚苑, 1 期将打造 25 栋住宅, 总计规划 1218 套房, 根据规划显示, 项目 1 期由 25 栋住宅组成, 其中 1-19 座、20-23 座均楼高 11 层, 而 27 座和 30 座楼高 17 层。

预计“金九”片区仍以持销余货为主, 映月新城地块即将出让。9 月, 预计除了保利华侨城·云禧外, 桂城片区其余纯新项目尚未能在 9 月份入市, 项目仍以持销余货为主, 部分项目进行少量推新, 整体市场供求维持平稳; 土地市场方面, 映月新城地块将在 9 月 27 日迎来出网拍, 地块起拍总价 16.5 亿元, 起拍楼面价达到 12723 元/ m^2 , 在近日地王频出的环境下, 地块最终的价格和归属值得期待。

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	千灯湖	保利天悦	69187	115	16031	43158
2	大沥	恒大悦府	36018	147	15766	22845
3	里水	时代天境	32209	103	9588	33594
4	大沥	怡翠尊堤	26480	108	10558	25081
5	平洲	万科金域世家	24827	100	9649	25730
6	大沥	时代天韵	23652	74	8403	28147
7	平洲	越秀星汇瀚府	22243	71	8230	27027
8	桂城	保利和悦滨江	21749	58	7404	29375
9	大沥	时代招商天禧	20991	118	11681	17970
10	桂城	万科金域蓝湾二期	19971	81	7906	25261
11	平洲	富丰君御	18016	55	7403	24336
12	平洲	龙光天曜	17955	65	6529	27500
13	黄岐	时代水岸	17698	51	6410	27610
14	里水	时代家	17205	80	8306	20713
15	里水	合生君景湾	14362	39	5979	24020
16	听音湖	弘阳·时光天樾	12490	68	8033	15549
17	里水	宏宇天御江畔	12113	53	5754	21051
18	小塘	雅居乐新地	11959	64	6681	17900
19	三山新城	碧桂园广佛上城	10945	45	4429	24712
20	狮山	广佛新世界	10294	44	5380	19134
合计			440363	1539	170120	25885

(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 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
桂城	万科金域世家	2020/8/12	金域悦澜苑 5 座, 29 层/2 梯 6 户	三房/87-88 四房/119-120	168	1.66
	万科金域世家	2020/8/12	金域悦澜苑 2 座, 29 层/2 梯 6 户	三房/89-98 四房/121-122	164	1.56
	龙光天曜	2020/8/14	龙光紫尚苑 9 栋, 31 层/2 梯 5 户	三房/91-98 四房/109-113	153	1.56
	保利天悦	2020/8/27	保利良溪花园 10 栋, 29 层/4 梯 6 户	三房/123-142	168	2.19
里水	保利紫晨	2020/8/17	保利紫晨花园 5 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/102 四房/116-126	112	1.25
	广佛里智慧慢城	2020/8/19	智领商业广场 8 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/93 四房/136	124	1.46
	广佛里智慧慢城	2020/8/24	智领商业广场 3 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/84-92 四房/112-114	192	1.86
	时代天境	2020/8/15	一区 2 栋 1 幢住宅、2 栋 2 幢住宅, 34 层/3 梯 8 户、2 栋 3 幢社区用房	一房/55 两房/77	142	1.02
	时代天境	2020/8/15	一区 8 栋 1 幢住宅, 32 层/2 梯 6 户、8 栋 2 幢商业	三房/96 四房/118	186	1.93
	阅海	2020/8/25	维港水岸花园 2 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/89-91	128	1.15
	阅海	2020/8/6	维港水岸花园 3 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/89-91	128	1.15
大沥	时代招商天禧	2020/8/7	时代太平熙园 12 栋, 16 层/2 梯 6 户	三房/94-96 四房/107	90	0.87
	时代招商天禧	2020/8/7	时代太平熙园 11 栋, 16 层/2 梯 6 户	三房/94-96 四房/106-107	90	0.87
狮山	广佛新世界	2020/8/7	广佛新世界庄园尚璟 8、9 栋, 7 层/1 梯 2 户	三房/101 四房/112-130	30	0.34
	雅居乐新地	2020/8/14	雅居乐新地豪庭 1、2 栋, 19 层/2 梯 6 户	三房/100-101 四房/121-122	206	2.22
	首创禧瑞园著	2020/8/21	首创禧瑞花园 19、20 座, 13 层/2 梯 6 户	三房/87-99 四房/123-126	144	1.49
	新城璟城	2020/8/24	壹鸣花园 22 号楼, 壹鸣花园 21 号楼, 33 层/2 梯 2 户	四房/168-169	128	2.16
	美立方花园	2020/8/25	美立方花园 8 号楼 2 座, 26 层/2 梯 4 户	三房/86-90 四房/127	103	0.94
丹灶	上坤翰林湖壹号	2020/8/21	上坤美湖苑 1 栋, 18 层/4 梯 8 户	三房/89-91 四房/119	136	1.33
西樵	奥园誉峯	2020/8/10	奥誉华庭 5 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/89-100 四房/120	116	1.16
	中骏雍景台	2020/8/14	中骏山水珑院 13 栋, 20 层/2 梯 4 户	三房/90-100 四房/119	76	0.76
	奥园誉峯	2020/8/17	奥誉华庭 4 栋, 31 层/2 梯 4 户	三房/89-100 四房/121	118	1.18
	奥园誉峯	2020/8/17	奥誉华庭 3 栋, 31 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/129	120	1.38
	奥园誉峯	2020/8/17	奥誉华庭 2 栋, 31 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/130	118	1.29
	中骏雍景台	2020/8/25	中骏山水珑院 14 栋, 20 层/2 梯 4 户	三房/90-100 四房/118-119	76	0.76
九江	招商悦府	2020/8/21	招商悦府 10 座, 3 层/2 梯 4 户	三房/97 四房/113	124	1.30
合计			3340 套			34.85

数据来源: 广东粤湾数据研究院

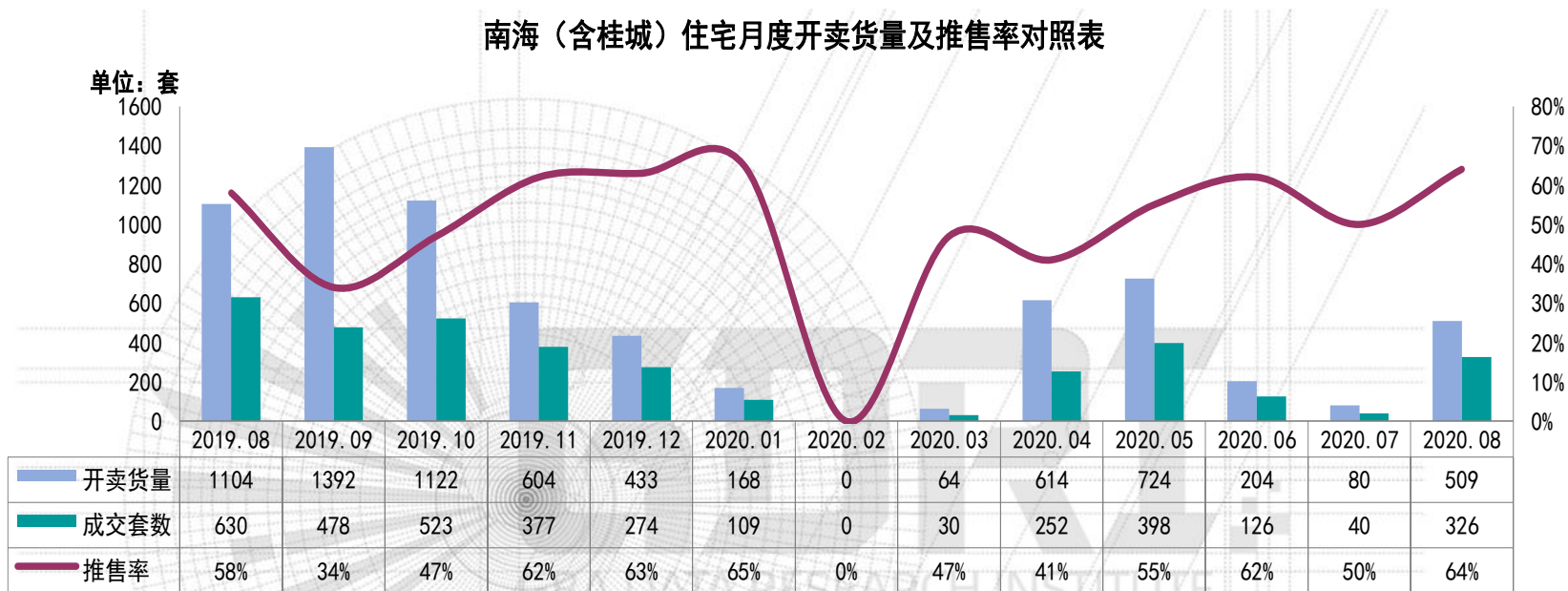
3.6 本月楼盘动态 (含桂城)

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
东部	桂城	万科金域蓝湾 II	活动信息	07.27-08.02 海盗船活动、业主宴
			活动信息	08.17-08.23 来访送费列罗
		保利和悦滨江	活动信息	08.03-08.09 和悦向阳, 夏日运动营
			活动信息	08.10-08.16 和悦向阳, 夏日运动营
			活动信息	08.24-08.30 和悦向阳半月岛怡海五小揭牌仪式
	三山新城	中交珑湾云城	开放外展厅	08.08 开放乐峰广场外展厅
	平洲	龙光天曜	活动信息	08.03-08.09 爱丽丝梦游仙境音乐会
			活动信息	08.24-08.30 来访抽取万元红包
		越秀星汇瀚府	活动信息	07.27-08.02 星空课堂
			活动信息	08.03-08.09 星空课堂
			活动信息	08.17-08.23 七夕拍卖
	万科金域世家	活动信息	08.03-08.09 萤火虫灯光节	
	千灯湖	保利天悦	活动信息	08.17-08.23 施坦威钢琴活动
			活动信息	08.24-08.30 施坦威钢琴活动
		宏宇景裕豪园	活动信息	08.24-08.30 以 EYE 之名, 周年瞳庆
	大沥	怡翠尊堤	活动信息	08.03-08.09 暑假专场秒杀单位
			活动信息	08.17-08.23 古筝大赛
		美的玫瑰峰广场	活动信息	08.24-08.30 手工 DIY 课堂
			活动信息	08.03-08.09 钢琴比赛初赛
			活动信息	08.24-08.30 油画 diy
	黄岐	华侨城天鹅堡	开放展厅	08.15 开放金沙洲金铂天地&白云凯德广场展厅
			活动信息	08.30 为爱告白活动
	里水	碧桂园云樾金沙	开放展厅	08.01 开放城市展厅
			活动信息	08.20 举行“云开世界, 樾见未来”2020年碧桂园云系新作广佛首发盛典
	和顺	阅海	活动信息	08.10-08.16 成交砸金蛋、夏日钜惠一口价单位
			活动信息	07.27-08.02 阅海滨江音乐会
		广佛里智慧慢城	活动信息	08.10-08.16 贤鲁岛写真拍摄活动
活动信息			07.27-08.02 供应商大会, 业主一日游	
活动信息			08.15 开放新销售中心	
中部	狮山	恒福天悦	活动信息	08.03-08.09 冰雪茶歇&西班牙茶歇
			活动信息	08.10-08.16 章鱼小丸子&雪糕鸡蛋仔
			活动信息	08.17-08.23 周末特价、甜点盛宴
	弘阳博爱湖一號	活动信息	07.27-08.02 水果火锅	
	龙光玖御湖	活动信息	08.10-08.16 钓虾达人, 跆拳道世界冠军见面会	

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
小塘		活动信息	08.17-08.23 钓虾达人, 巴西烧烤	
		活动信息	08.24-08.30 钓虾达人	
	时代领峰	活动信息	08.10-08.16 创艺班, 水上大闯关	
	雅居乐新地	活动信息	08.03-08.09 暖场茶歇	
		活动信息	08.17-08.23 七夕节专场、暖场茶歇	
西部	丹灶	开放销售中心	08.08 开放销售中心	
		金融街·仙湖悦府	活动信息	08.10-08.16 美学非遗·艺术剪纸活动、投资讲座
			活动信息	08.27-08.30 来访有礼
	西樵	奥园誉峯	活动信息	08.10-08.16 水上大冲关
			活动信息	08.17-08.23 水上大冲关
		国瑞华庭	活动信息	07.27-08.02 全民玩水节
	听音湖	弘阳·时光天樾	活动信息	08.22-08.23 玫瑰花免费送、哈根达斯免费尝
			活动信息	08.10-08.16 西瓜节暖场活动
		中骏雍景台	活动信息	08.24-08.30 828 购房节, 一口价促销, 真人捉鱼活动, 免费送国艺影视城门票
			活动信息	08.17-08.23 无限狂欢, 童趣游乐场
			活动信息	08.03-08.09 8.8 无限购房节
			活动信息	08.24-08.30 828 购房节, 成交可参与砸金猪赢家电

3.7 本月开卖情况

3.7.1 南海开卖货量及推售率（含桂城）



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
听音湖	中骏雍景台	2020/8/15	13座	76	三房 四房	三房/90-100 四房/119	12700-13400	—	毛坯	暂无折扣信息	45	59%
里水	保利融创·紫誉	2020/8/22	15-17座 110m ² 户型	52	四房	四房/109-110	22000-25000	—	带装修	成交-10000元, 98折*98 折*99折*99折	44	85%
大沥	时代招商天禧	2020/8/22	3座	84	三房 四房	三房/93-94 四房/114	18000-19000	—	带装修	VIP认筹享96折	34	40%
狮山	首创禧瑞园著	2020/8/29	16、19、20座	204	三房 四房	三房/86-99 四房/123-129	21000-22000	—	带装修	开盘94折, 赠产权车位, 仅限酒店现场选房客户	146	72%
平洲	富丰君御	2020/8/29	17座	93	三房 四房	三房/91-92 四房/138-166	22000-26000	—	毛坯	开盘99折, 诚意登记98 折, 准签99折	57	61%
合计推货量: 509套							合计成交(开盘当日): 326套, 推售率64%					

(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: 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
三山新城	2020年9月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
平洲	2020年9月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	24000-29000/带装修	——
大沥	2020年9月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价
大沥	2020年9月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
里水	2020年9月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
丹灶	2020年9月	金融街·仙湖悦府	4-7座别墅	48	134-143	待定	——
西樵	2020年9月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
合计				约 953 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

