

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 4 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)	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	11
三、南海住宅市场分析	14
3.1 南海区月度运行态势	14
3.2 桂城月度运行态势	15
3.3 南海区各镇街供求对比	16
3.4 本月销售金额排名	17
3.5 本月新增供应	18
3.6 本月楼盘动态(含桂城)	19
3.7 本月开卖情况	20
3.7.1 南海开卖货量及推售率(含桂城)	20
3.7.2 南海重点开卖项目汇总(含桂城)	21
四、未来市场供应情况预测(含桂城)	22
4.1 下月即将开卖项目	22



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 3 月份南海区 CPI 环比下降 2.0%，同比上涨 4.6%

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-4-20

据调查资料显示，2020 年 3 月份，南海区居民消费价格总水平环比下降 2.0%，同比上涨 4.6%，CPI 累计上涨 5.6%。

从环比来看，3 月份，八大类价格呈“一升六降一持平”态势。其中，其他用品和服务类上涨 0.7%；交通和通信类、食品烟酒类、生活用品及服务类、居住类、教育文化和娱乐类、衣着类分别下降 4.8%、3.6%、0.8%、0.7%、0.3%和 0.2%；医疗保健类与上月持平。

本月环比价格走势：一是食品烟酒价格下降 3.6%。其中，受生猪供应增多和政府投放储备肉影响，猪肉价格下降 7.9%。此外，受天气转暖上市量增加和政府保供稳价措施影响，菜价由涨转降，下降 12.7%。

二是交通和通信类价格下降 4.8%。受疫情防控影响，出行人数剧减，国内外各线路机票价格大幅下降，带动本月飞机票价格环比下降 49.7%；受发改委调整成品油价格影响，汽、柴油价格分别下降 11.1%和 12.1%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 南海 55 个项目集中开工投产

来源：珠江时报 2020-4-1

日前，佛山市 2020 年上半年重大项目集中开工投产活动举行，250 个项目集中开工投产，市委书记鲁毅、市长朱伟等出席活动。此次活动在一市五区同步推动，南海分会场设在大沥民旺·瀚星科学园。本次南海区共有 55 个项目集中开工、投产，总投资达 471.54 亿元。

南海区的开工投产项目中，开工项目有 41 个，总投资 387.84 亿元，涵盖新能源汽车、生物医药、信息技术、机械装备制造、新材料、智能家居、水环境治理、道路交通、文体教育等方面；投产项目有 14 个，总投资 83.7 亿元，涵盖汽车零部件制造、新材料、产业载体、基础设施、教育民生等方面。

据了解，南海集中开工投产的不少项目，都是近年来“招大商、引大资、搬大树”取得的重要成果。此次集中开工的 41 个项目中，产业项目有 29 个，不少属于“两高四新”现代产业体系的重点领域。这些项目科技含量高、市场前景好、带动能力强，它们的开工、投产，将为南海经济社会发展注入强劲动力，为全区产业提升、转型提速、发展提效起到重要的引领作用。

■ 平谦国际（南海）现代产业园项目落地，投资总额超百亿元

来源：珠江时报 2020-4-4

近日，南海举行平谦国际（南海）现代产业园项目投资协议签约仪式。该项目投资总额超 100 亿元，南海将牵手平谦国际有限公司，共同打造一个对外开放程度高、产业结构层次高、专业服务水平高的现代产业园。

南海区区长顾耀辉出席签约仪式并表示，该项目的签约落户有助于南海“两高四新”现代产业体系的构建，南海将全力支持配合园区建设，力争将其打造成南海、佛山乃至珠三角的标杆性园区。

平谦国际有限公司是中国第一工业地产开发运营商，专业从事中国工业地产开发与运营业务。平谦国际有限公司董事长莫悦宁介绍，公司的客户群以外资企业为主，主要是欧美日韩企业，也包括内资的中高端企业，引入

产业主要以装备及精密机械、汽车零部件、新材料等为主。

据介绍，项目计划引进的产业类型包括新能源汽车零部件及配件制造、生物技术推广服务、医疗器械、消费电子、工业自动化、新材料等产业。蔡汉全透露，目前项目总体设计和布局已经明确，各方面条件已成熟，接下来将加快开工建设进度，争取早日完成。

■ 南海将牵手番禺共建广佛荟项目

来源：珠江时报 2020-4-11

4月10日，番禺区党政代表团到南海考察交流，两区举行党政座谈会，就广佛荟、政务跨城通办等项目合作进行深入交流。未来，南海将牵手番禺共建广佛荟项目，同步开展跨界排污大户的排查整治，加快跨城政务通办“零跑动”，并推动多个交通项目落地。

“广佛荟”是备受南番两区关注的跨江综合体项目，位于广佛高质量发展融合试验区先导区的启动区，地处广州南站片区与佛山三龙湾片区的交界处，北邻海怡大桥。

广佛荟项目横跨陈村水道，为广佛共建跨江大型综合体，起桥点位于林岳大道临近海怡大桥以南，落桥点位于广州南站以西700米。按照规划，项目通过连续的慢行系统，跨陈村水道，形成先导区双标志性建筑，功能涵盖交通、会展、商贸、酒店等，定位打造具有区域影响力的示范区，目前佛山三龙湾管委会正在筹备建设方案国际招标工作。

佛山市委常委、南海区委书记闫昊波表示，两区要搭建一个常态化协调机制，期待与番禺区共同抢抓广佛全域同城化等重大发展机遇，在互利共赢中实现全域同城化发展。

■ 三龙湾南海片区30交通项目发布

来源：广州日报 2020-4-21

近日，佛山举行三龙湾南海片区交通规划建设媒体通气会。记者从会上获悉，三龙湾南海片区将建或近期拟建的交通建设项目共30个，涉及总投资300亿元。根据目标，三龙湾南海片区将实现10分钟对接广州南站和广钢新城，20分钟直达广佛核心区，30分钟通达白云机场和佛山西站，60分钟互联湾区城市。

据悉，南海区政府正全力推动三龙湾南海片区一批重点交通基础设施建设，在建或近期拟建的建设项目共30个，以构建和完善“八横七纵”骨干路网，形成联通佛山中心城区的主干路网结构。

在片区东西道路联通方面，南海片区将重点抓“两条通道”建设：三龙湾大道以及佛平路接三山大道。其中，三龙湾大道将打造成门户大道、迎宾大道以及发展主廊道。目前，与佛山中心城区连接的三龙湾大道及相连道路综合提升项目已于2019年底启动施工，总投资5亿元，预计今年年底基本完工。另外，番海大桥将在明年6月建成通车，届时三龙湾大道发展主廊道功能将进一步强化。

另外，途经南海片区的轨道交通共有七条，将全部连接广州。其中，南海新交通、佛山地铁2号线、佛山地铁11号线、佛山地铁4号线四条轨道线路在南海片区将设有18个站点。另外，广州10号线、19号线、广佛江珠城际线也将在南海会集。

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
2020/4/3	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	16.90	165064	—	—	22%	10343	广州奥鹏投资有限公司(奥园)

- 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：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 15000-22000 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；近日奥园与弘阳签订协议，将合作开发该地块。

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
2020/4/9	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	53.31	526500	—	—	35%	13370	中交城市投资控股有限公司

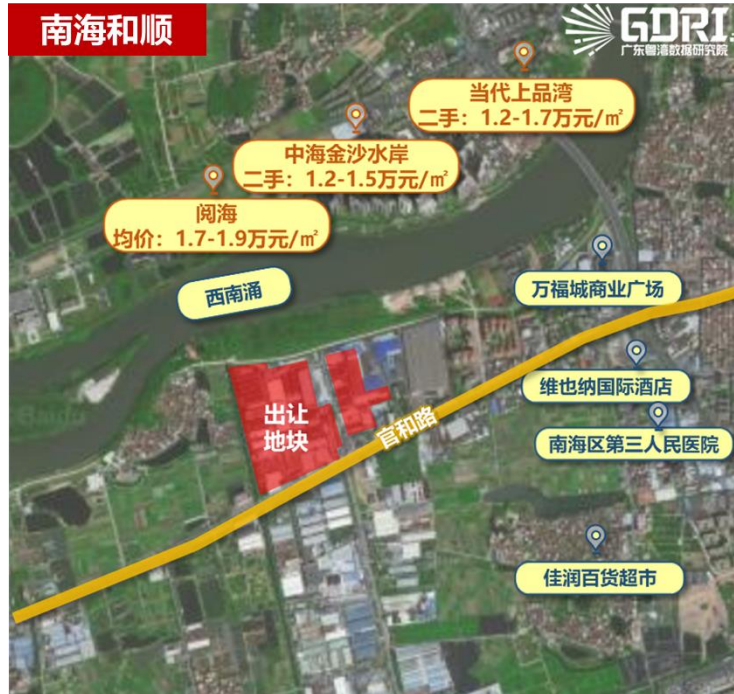
- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于人民币 213261 万元整;
- 3) 住宅计容建筑面积: $\leq 457500 \text{ m}^2$; 商业计容建筑面积: $\leq 26100 \text{ m}^2$;
- 4) 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式用房,《规划条件》有特殊条款要求的除外;
- 5) 竞得人须按要求在 C 区内配建一个九年一贯制学校,于出让宗地内西侧,用地面积 $\geq 53500 \text{ m}^2$,计容建筑面积 $\geq 31400 \text{ m}^2$,规模为 60 班 (其中小学 36 班,初中 24 班);
- 6) 竞得人须按《规划条件》设置社区用房等配建共 42070 m^2 ;
- 7) 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㎡)	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
2020/4/17	TD2020 (NH) WG0006	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住	11.33	19.12	221700	—	—	31%	12137	佛山市均钰房地产开发有限公司

- 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17000-19000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㎡)	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
2020/4/22	TD2020 (NH) 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	14.15	236467	—	—	48%	17742	广州新希望置业有限公司

- 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 56595 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用房, 规划条件有特殊条款要求的除外;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 5 月中开卖; 另外, 地块对面的正荣地块亦将与新希望合作开发。

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
2020/4/27	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	48.08	518473.5	—	—	11%	11696	佛山市万科置业有限公司、深圳地铁置业集团有限公司

- 1) 以价高者得的方式确定竞得人；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 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；
- 5) 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 ㎡；
- 6) 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；
- 7) 本项目必须集中规划不少于 20000 ㎡商业物业；
- 8) 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 10000 ㎡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；
- 9) 本项目须引入香港的产业元素；
- 10) 本项目须设置幼儿园（托儿所）1 处，规模 ≥18 班，用地面积 ≥7560 ㎡，计容建筑面积 ≥4860 ㎡；
- 11) 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。



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，地块将由万科与深圳地铁联手开发。

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/㎡)
2020/5/9	TD2020 (N H) WG0009	佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北侧	商住	6.24	1.0 < FAR ≤ 3.0	17.84	15500	8688	—	—

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- A区：59470.31平方米，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、娱乐、其他商服用地、教育用地，车位对应土地用途为城镇住宅用地；B区：2935.83平方米，为公园与绿地。
- 本宗地的开发投资总额不低于人民币7.5亿元。
- 竞得人须配置小学1处：规模不少于36班，用地面积不少于20000平方米，计容建筑面积不少于25000平方米，总建筑面积不少于30000平方米。
- 竞得人须在宗地红线范围内（A区）无偿配建15000平方米的配建住房，且须按照《规划条件》要求配备不少于180个产权车位。
- 竞得人须在本宗地红线范围内设置社区用房及车位，其中须设置文化活动室1处，建筑面积不少于500平方米；须设置社区警务室1处，建筑面积不少于60平方米；须设置微型消防1处，建筑面积不少于30平方米；须设置社区卫生服务中心1处，用地面积不少于1000平方米，建筑面积不少于1500平方米。且须按照《规划条件》要求配备公共服务设施停车位（标准小型汽车停车位），标准为不少于0.6个/100㎡（计容建筑面积，社区用房部分核算建筑面积）。
- 竞得人须建设商服配套的公共停车位（标准小型汽车停车位）：在用地红线内（沿规划区间路一侧），按不低于商服建设项目总配建车位数的5%且至少5个车位设置，不计入应配建车位。
- 建筑限高100米。



分析：地块位于佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北侧，周边坐拥夏南小学、映月中学等学校，教育资源丰富；目前周边在售一手项目较少，而平洲则有富丰君御、越秀星汇瀚府、龙光天曜、万科金域世家等项目在售，均价23000-29000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/㎡)
2020/5/11	TD2020 (N H) WG0010	佛山市南海区丹灶镇金沙城区 D3 小区地段	商住	1.06	1.0 < FAR ≤ 2.4	2.55	14779	5800	—	—

- 9) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 10) 本宗地的开发投资总额不低于人民币捌仟玖佰壹拾玖万元整；
- 11) 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。规划条件有特殊条款要求的除外；
- 12) 兼容零售商业用地设施总计容建筑面积 ≤ 2500 平方米；
- 13) 建筑限高 80 米。



分析：地块位于南海区丹灶镇金沙城区 D3 小区地段，目前周边无一手项目在售，周边有金沙市场、金沙小学、金沙中学、金沙医院等基本配套，满足人们日常基本需求。

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/㎡)
2020/5/28	TD2020 (N H) WG0011	佛山市南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北地段	商住	9.93	A、B区： ≥2.5, 且 ≤3.0	29.79	370000	12422	—	—

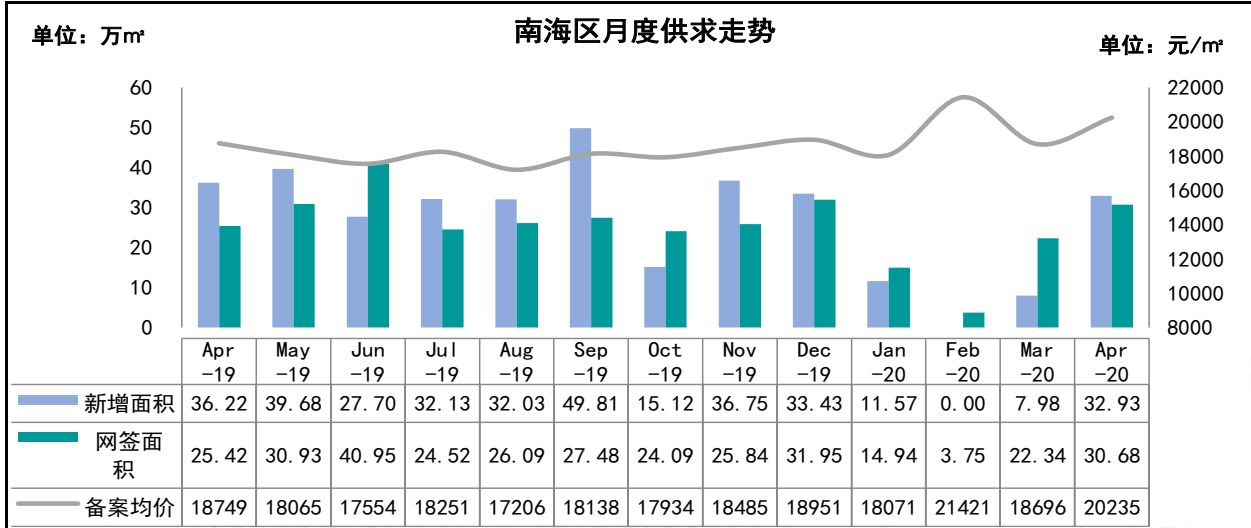
- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 本宗地的开发投资总额不低于人民币 119144 万元整；
- A 区兼容商业服务业设施总计容建筑面积：≤13200 平方米；B 区兼容商业服务业设施总计容建筑面积：≤16500 平方米；
- 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房；
- 幼儿园：B 区设置 1 所 21 班，用地面积≥8820 平方米，计容建筑面积≥5670 平方米；
- 本项目 A 区须配建文化活动中心 1 处：用地面积≥3000 平方米，建筑面积≥2400 平方米；
- 须在 B 区东南角设置直接联系佛山轨道交通 4 号线与 11 号线换乘站“港口路站”站厅层或连接地面站点的人行通道；
- 开放绿地须全天候对公众开放，用地面积 A 区不少于 5314 平方米，B 区不少于 6600 平方米；
- 建筑高度≤100 米。



分析：地块位于南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北地段，该地块为熔断地块，现第三次挂牌，起拍总价为 37 亿，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。

三、南海住宅市场分析

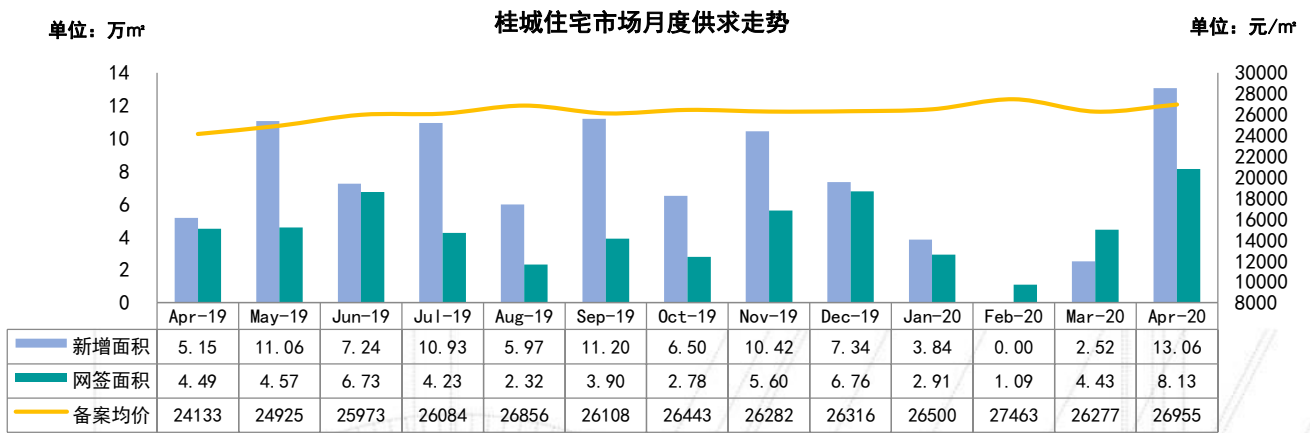
3.1 南海区月度运行态势



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52.48万㎡，成交71.71万㎡，均价19367元/㎡)

4月份南海新增预售面积32.93万㎡，环比增加312%，同比减少9%；成交面积30.68万㎡，环比增加37%，同比增加21%；成交均价20235元/㎡，环比上涨8%，同比上涨8%。

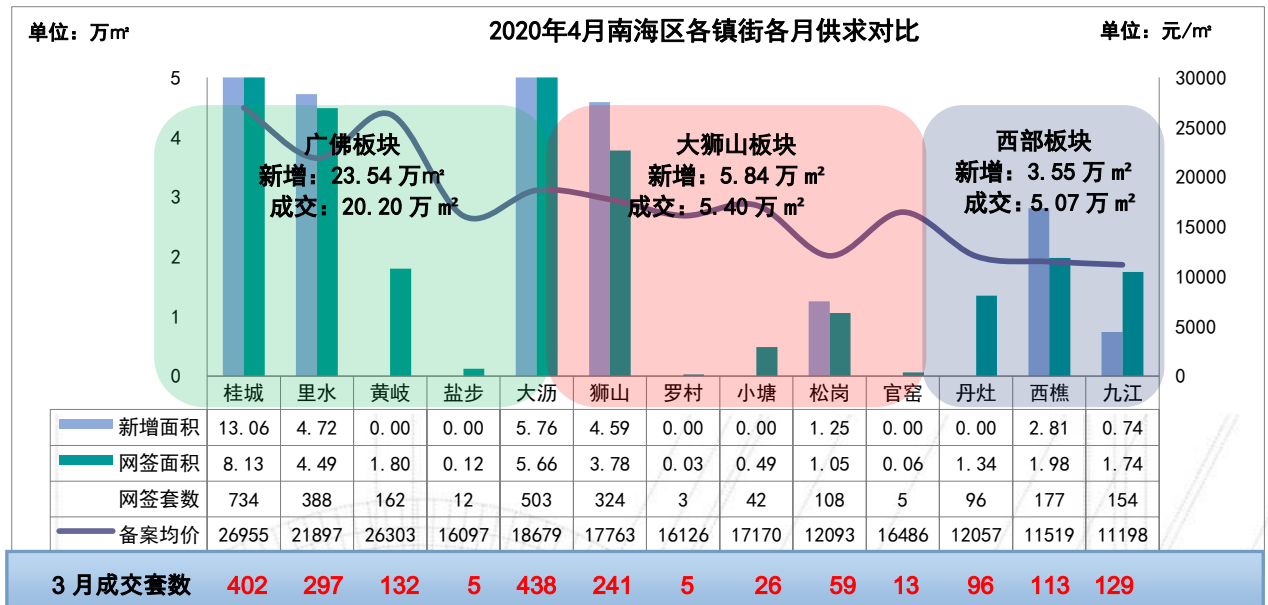
3.2 桂城月度运行态势



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 19.42 万㎡，成交 16.56 万㎡，均价 26727 元/㎡)

4 月份桂城新增预售面积 8.13 万㎡，环比增加 419%，同比——；网签面积为 8.13 万㎡，环比增加 83%，同比增加 2568%；成交均价 26955 元/㎡，环比上涨 3%，同比上涨 64%。

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	47223	161	17925	26345
2	平洲	龙光天曜	44311	165	16654	26607
3	三山新城	保利诺丁山	34781	119	13394	25968
4	大沥	恒大悦府	31058	132	14855	20907
5	狮山	保利茉莉公馆	27838	152	17680	15745
6	桂城	万科金域蓝湾二期	26594	106	10608	25069
7	里水	合生君景湾	23493	82	10090	23283
8	桂城	保利和悦滨江	22709	50	7353	30884
9	大沥	时代天韵	19566	59	7076	27651
10	里水	保利紫山	19267	60	9478	20328
11	大沥	怡翠尊堤	19058	75	7966	23924
12	狮山	弘阳博爱湖一號	19007	80	9102	20882
13	平洲	富丰君御	18497	61	7807	23693
14	平洲	万科金域世家	17874	75	7050	25354
15	平洲	越秀星汇瀚府	16731	54	6121	27333
16	里水	时代家	15967	76	7530	21205
17	千灯湖	保利天悦	13884	19	3311	41933
18	松岗	海逸桃花源记	12629	107	10424	12115
19	金沙洲	恒大金名都	10952	43	4290	25529
20	里水	宏宇天御江畔	10359	49	5246	19747
合计			451796	1725	193960	23293

(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	保利和悦滨江	2020/4/8	保利和光花园 6 栋, 24 层/2 梯 6 户	三房/91-113 四房/142-143	184	2.25
	碧桂园广佛上城	2020/4/15	凤鸣广场 6 栋, 24 层/2 梯 4 户	三房/86-98 四房/117-118	136	1.38
	桂南星晴公馆	2020/4/26	桂南星晴公馆, 32 层/4 梯 8 户	两房/68 三房/92-105 四房/120	240	2.34
	龙光天曜	2020/4/30	龙光紫尚苑 6 栋, 30 层/2 梯 5 户	三房/92-93 四房/110	145	1.41
	越秀星汇瀚府	2020/4/1	越秀星汇瀚府 5 栋, 32 层/2 梯 4 户	四房/111-130	124	1.51
	越秀星汇瀚府	2020/4/1	越秀星汇瀚府 8 栋, 32 层/2 梯 4 户	四房/112-131	41	0.49
	越秀星汇瀚府	2020/4/28	越秀星汇瀚府 1 栋, 32 层/2 梯 5 户	复式四房/100 四房/126-135	155	1.84
	越秀星汇瀚府	2020/4/28	越秀星汇瀚府 2 栋, 32 层/2 梯 5 户	复式四房/100 四房/126-135	155	1.84
里水	碧桂园云麓	2020/4/29	智领商业广场 2 座, 33 层/2 梯 6 户	两房/85-92 三房/112-115	192	1.86
	碧桂园云麓	2020/4/29	智领商业广场 1 座, 32 层/2 梯 4 户	两房/99 三房/136	124	1.46
	保利紫晨	2020/4/30	保利紫晨花园 6 栋, 30 层/2 梯 5 户	三房/77-102	145	1.40
大沥	美的玫瑰广场	2020/4/9	美的玫瑰广场 3 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/93 四房/118-119	178	1.82
	雅瑶绿洲	2020/4/30	雅瑶绿洲八街 7、8 栋, 16 层/1 梯 2 户; 9 栋, 16 层/2 梯 4 户	三房/104 四房/117-176	120	1.79
	怡翠尊堤	2020/4/30	怡翠尊堤观园 7 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/83-98 四房/132-157	171	1.61
	时代招商天禧	2020/4/30	时代太平熙园 5 栋, 14 层/2 梯 4 户	三房/96-97 四房/128-129	48	0.54
狮山	海逸桃花源记	2020/4/12	海逸桃源花园 37 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/91-103 四房/117-118	124	1.25
	首创禧瑞园著	2020/4/13	首创禧瑞花园 3 座, 13 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/145-146	47	0.57
	弘阳博爱湖一號	2020/4/14	弘阳湖滨尚苑 2 座, 13 层/2 梯 6 户	三房/96 四房/117	72	0.74
	弘阳博爱湖一號	2020/4/24	弘阳湖滨尚苑 3 座、4 座, 13 层/2 梯 6 户	三房/96-98 四房/117	144	1.45
	龙光玖御湖	2020/4/30	龙光玖誉湾园 26 栋, 龙光玖誉湾园 25 栋, 11 层/1 梯 2 户	四房/123-133	58	0.58
	龙光玖御湖	2020/4/30	龙光玖誉湾园 22 栋, 6 层/1 梯 4 户; 23、24 栋, 1 层/2 梯 4 户	三房/85-109 四房/132-133	108	1.24
丹灶	暂无					
西樵	弘阳·时光天樾	2020/4/27	弘阳山馨花园 3 栋, 18 层/1 梯 2 户	四房/143	34	0.49
	奥园誉峯	2020/4/30	奥誉华庭 8 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/89-101 四房/120-121	116	1.16
	奥园誉峯	2020/4/30	奥誉华庭 1 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/89-101 四房/120-121	116	1.16
九江	碧桂园·君临壹品	2020/4/9	君品碧桂园 14 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/103 四房/127/128	64	0.74
合计			3041 套			32.93

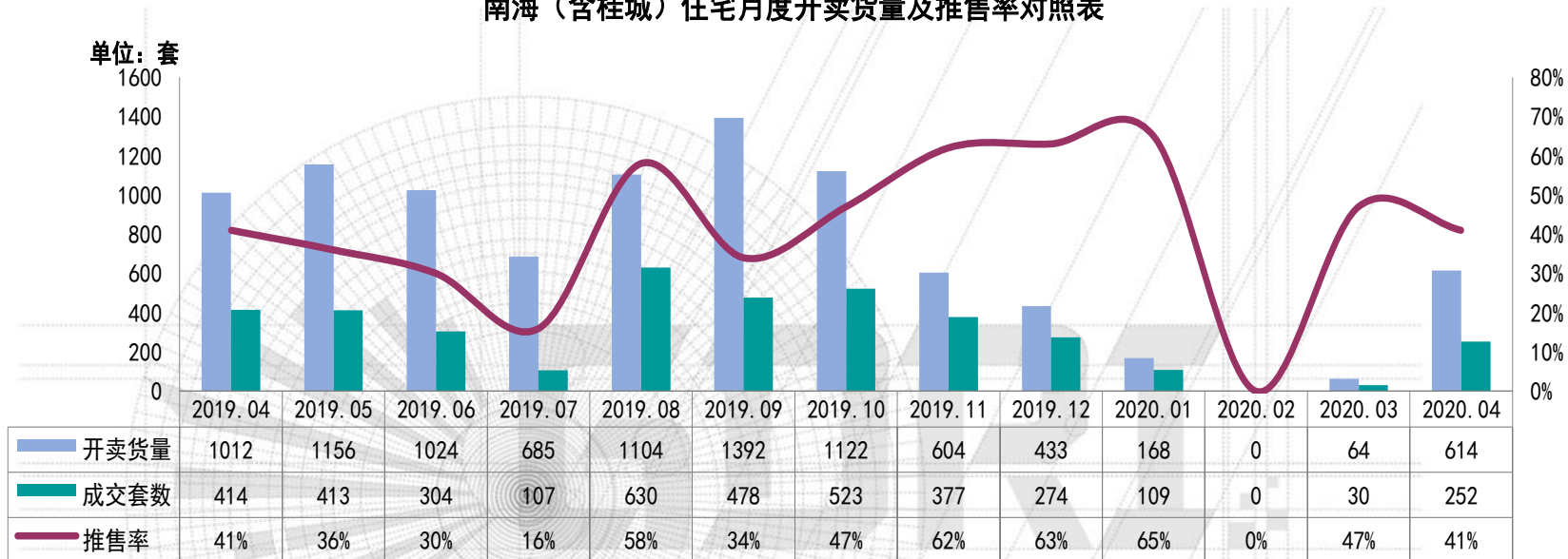
3.6 本月楼盘动态 (含桂城)

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	03.30-04.05 来访送喜茶
			活动信息	04.06-04.12 来访送奈雪
			活动信息	04.13-04.19 来访送星巴克
			活动信息	04.20-04.26 来访送喜茶
		万科金域蓝湾 II	活动信息	04.20-04.26 来访送汤包、消费券 (麦当劳、星巴克)
	平洲	万科金域世家	活动信息	03.30-04.05 暖场活动: “音乐盒 DIY” 活动; 到访可领取 “燕窝&水果&鲜花礼盒”
			活动信息	04.06-04.12 V-cafe 咖啡厅活动; 到访可领取 “水果礼盒”
			活动信息	04.13-04.19 油画 DIY 活动; 到访可领取 “水果礼盒&蔬菜礼盒”; 银行团购专场, 包装一口价单位
		龙光天曜	活动信息	03.30-04.05 ①暖场活动: 来访送菠萝, 爱心助农 ②民生银行特惠专场一口价单位 (现场折扣包装)
			活动信息	04.06-04.12 香水 DIY、美好生活季团购专场、超笋一口价
			活动信息	04.13-04.19 来访送金桶&黏土汉堡 DIY; 5 套一口价房源;
			活动信息	04.20-04.26 英国风情街, 10 套一口价房源
		富丰君御	活动信息	04.06-04.12 到访抽奖
			活动信息	04.13-04.19 到访抽奖
			活动信息	04.20-04.26 到访抽奖
	越秀星汇瀚府	活动信息	03.30-04.05 春回归线, 悦享瀚府	
		活动信息	04.20-04.26 业主抽奖	
	大沥	时代天韵	活动信息	04.06-04.12 油画 DIY
			活动信息	04.13-04.19 彩绘 DIY
			活动信息	04.20-04.26 泥胶 DIY
里水	宏宇天御江畔	活动信息	03.30-04.05 一口价单位、购房砸金蛋	
	合生君景湾	活动信息	03.30-04.05 精选单位 22888 元/m ² 起	
和顺	碧桂园云麓	开放示范区	04.18 开放示范区	
中部	狮山	弘阳博爱湖一號	活动信息	03.30-04.05 来访送风筝、2 座收筹
			活动信息	04.06-04.12 抖音嘉年华
			活动信息	04.20-04.26 抖音嘉年华、员工内购专场
西部	丹灶	奥园上林一品	活动信息	04.11-04.30 好礼优惠大放送
			活动信息	04.20-04.26 抓钱机、现场抽奖
	上坤翰林湖壹号	开放销售中心	04.18 开放销售中心	
	西樵	国瑞华庭	活动信息	04.13-04.19 贴车贴送油卡
			活动信息	04.20-04.26 贴车贴送油卡
九江	奥园誉峯	活动信息	04.06-04.12 总部论坛、黄真一活动、线下大讲堂	
九江	招商悦府	活动信息	04.06-04.12 点对点送水果	

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	首创禧瑞园著	2020/4/18	3座 02、03、04 单位	34	三房 四房	三房/98-99 四房/145-146	21000-25000	4000	带装修	暂无折扣信息	26	76%
狮山	弘阳博爱湖一號	2020/4/17	2座	72	三房 四房	三房/96 四房/117	17500-20500	-1000	带装修	商贷 99 折*认筹 99 折*2* 开盘 99 折*3 天准签 99 折	51	71%
听音湖	弘阳·时光天樾	2020/4/18	5座	136	三房 四房	三房/99 四房/125-126	14000-15000	持平	带装修	前期认筹 97 折*开盘 98 折*准签 98 折	11	8%
千灯湖	保利天悦	2020/4/16	7座	110	五房	五房/186-290	42000-43000	持平	带装修	8.8 元抵 10000 元	77	70%
平洲	富丰君御	2020/4/18	15座	144	三房 四房	三房/90 四房/164	23000-25000	持平	毛坯	现场 99*诚意登记 98*准 签 99	51	35%
西樵	奥园誉峯	2020/4/30	8座	116	三房 四房	三房/89-101 四房/120-121	12500-14000	持平	带装修	前期认筹 98 折、开盘 98 折、一次性 99 折	35	30%
合计推货量：614 套							合计成交（开盘当日）：252 套， 推售率 41%					

（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5月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——
平洲	2020年5月	龙光天曜	6座	144	92-110	25000-26000/带装修	——
平洲	2020年5月	万科金域世家	4座	162	87-120	24000-27000/带装修	——
平洲	2020年5月	越秀星汇瀚府	5座	124	111-130	24000-29000/带装修	——
大沥	2020年5月	美的玫瑰广场	3座	178	93-119	20000-23000/带装修	——
里水	2020年5月	保利紫晨	6座	145	77-102	18000-2000/带装修	——
狮山	2020年5月	弘阳博爱湖一號	3、4座	144	96-117	17500-20500/带装修	——
丹灶	2020年5月	上坤翰林湖壹号	4栋	72	89-118	14000-15000/带装修	——
西樵	2020年5月	奥园誉峯	1、7座	240	90-120	12000-13000/带装修	——
西樵	2020年5月	弘阳·时光天樾	3座	34	143	14000-15000/带装修	——
合计				约 1427 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

