KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

南海房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 11 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) 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 10

3.1 南海区月度运行态势 10
3.2 桂城月度运行态势 11
3.3 南海区各镇街供求对比 12
3.4 本月销售金额排名 13
3.5 本月新增供应 14
3.6 本月楼盘动态（含桂城） 16
3.7 本月开卖情况 18
3.7.1 南海开卖货量及推售率（含桂城） 18
3.7.2 南海重点开卖项目汇总（含桂城） 19

四、未来市场供应情况预测（含桂城） 20

4.1 下月即将开卖项目 20

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ **10 月份南海区 CPI 环比上涨 0.9%，同比上涨 4.0%**

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2019-11-06/11-13

据调查资料显示，2019 年 10 月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨 0.9%，同比上涨 4.0%，CPI 累计上涨 2.4%。

从环比来看，10 月份，八大类价格呈“四升二降二持平”态势。其中，食品烟酒类、生活用品及服务类、交通和通信类、教育文化和娱乐类分别上涨 2.5%、0.7%、0.6%、0.1% ；衣着类、其他用品和服务类分别下降 0.6%、0.7% ；居住类、医疗保健类则与上月持平。

■ **2019 年 9 月份南海区 CPI 环比上涨 1.0%，同比上涨 2.9%**

CPI 环比上涨 1.0%，同比上涨 2.9%。区统计调查中心调查数据显示，9 月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨 1.0%，同比上涨 2.9%，CPI 累计上涨 2.2%。从环比来看，9 月份，八大类价格呈“三升五降”态势。其中，食品烟酒类、衣着类、其他用品和服务类分别上涨 4.8%、0.4%、0.8% ；居住类、生活用品及服务类、交通和通信类、教育文化和娱乐类、医疗保健类分别下降 1.4%、1.2%、1.1%、1.2%、0.2%。

■ **2019 年 9 月份南海区消费品零售总额增速与上期持平**

消费品零售总额增速与上期持平。截至 9 月份，全区消费品零售总额 903.52 亿元，同比增长 6.8%，增速与 1-8 月持平。其中：商品零售额 796.02 亿元，同比增长 6.9%；餐饮收入 107.49 亿元，同比增长 6.6%。

■ **2019 年 9 月份南海区固定资产投资增速较上月提高**

固定资产投资增速较上月提高。1-9 月份，全区固定资产投资同比增长 6.5%，增速比 1-8 月提高 3.0 个百分点。其中：房地产开发投资额累计同比增长 10.0%；工业投资同比增长 16.5%。商品房销售面积同比下降 22.3%；商品房销售额同比下降 15.2%。

■ **2019 年 9 月份南海区地区规上工业增加值增速较上月提高**

规上工业增加值增速较上月提高。1-9 月份，规模以上工业增加值 971.95 亿元，同比增长 6.9%，增速比 1-8 月提高 0.3 个百分点。其中：优势传统产业工业增加值 324.65 亿元，同比增长 11.1%；先进制造业工业增加值 380.76 亿元，同比增长 8.1%；高技术制造业工业增加值 69.33 亿元，同比增长 4.9%。

■ **2019 年 9 月份南海区进出口总额增速较上月继续回落**

进出口总额增速较上月继续回落。截至 8 月份，全区实现进出口总额 994.6 亿元人民币，同比增长 1.9%，增速比 1-7 月回落 1.2 个百分点；其中，进口总额 304.2 亿元，同比增长 8.5%；出口总额 690.4 亿元，同比下降 0.8%。“三资”企业新签订合同数 188 个，比 7 月增加 17 个；合同利用外资 13.36 亿元，实际利用外资 9.45 亿元。

■ **2019 年 9 月份南海区本外币存、贷款余额增速双双提高**

本外币存、贷款余额增速双双提高。9 月末，金融机构本外币存款余额 5472.75 亿元，比年初增长 7.7%，增速比 8 月末提高 1.4 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3621.29 亿元，比年初增长 11.3%，增速比 8 月末提高

1.4 个百分点。全区金融机构人民币各项存款余额达到 5338.00 亿元，比上月增加 55.71 亿元，比年初增长 8.1%。其中，住户存款 2914.34 亿元，比年初增长 10.3%。金融机构人民币各项贷款余额 3611.89 亿元，比年初增长 11.5%。

■ **2019 年 9 月份南海区地方财政收、支增速双双提高**

地方财政收、支增速双双提高。1-9 月份，四级公共财政预算收入 458.69 亿元，同比增长 2.1%。其中：地方公共财政预算收入 177.82 亿元，同比增长 2.6%，增速比 1-8 月提高 0.9 百分点。地方公共财政预算支出 192.08 亿元，同比增长 1.0%，增速比 1-8 月提高 5.8 个百分点。税收总额 467.40 亿元，同比增长 1.9%，增速与 1-8 月持平。

1.2 城市规划与建设资讯

■ **广佛未来城！佛山西站枢纽新城建设蓝图亮相**

来源：南方都市报 2019-11-06

11 月 4 日，2019 佛山西站枢纽新城未来城市发展研讨会暨城市设计深化成果发布会在佛山市南海区举行。珠江新城总规划师、华南理工大学建筑学院教授袁奇峰在介绍佛山西站枢纽新城城市设计深化成果时，以“广佛未来城”形容佛山西站枢纽新城。

在发布会上，佛山西站枢纽新城“湾区西门户、广佛未来城”的发展蓝图首度亮相。根据方案，未来这座新城将形成“一轴、两带、三区、五芯”的空间格局。

“一轴”是以佛山西站为中心，将长约 1 公里的中央轴线区域，打造成多景观、多功能的城市黄金中轴；“两带”是具有岭南特色的“山”形水景带、兼具发展基础和潜能的“两业融合”创新产业带；“三区”是以佛山西站站场为核心，由内向外形成中央商务区、高端居住区、生态产业区三大圈层式城市空间形态；“五芯”则是以高铁综合体为中心的枢纽芯，拥有全新商务体验的商业芯，构筑文化艺术展示体验区和旅游集散中心于一体的文旅芯，形成高水平发展的教育芯，打造制造业和服务业融合发展的产业芯。

随着佛山西站枢纽新城的不断成长，它将逐步成为粤港澳大湾区辐射带动泛珠三角区域发展的西门户，广佛大都市区面向未来城市的样板间，粤港澳大湾区制造业和服务业融合创新的试验区。

■ **主攻氢能研究！佛山仙湖实验室成立**

来源：南方都市报 2019-11-22

11 月 21 日下午，佛山召开先进能源科学与技术广东省实验室佛山分中心挂牌暨佛山仙湖实验室成立大会。据悉，佛山分中心以氢能研究实验作为主要研究建设方向，在此基础上，佛山将结合本地产业实际，向新能源、新材料等相关领域拓展，建设佛山仙湖实验室。

“既要面向世界氢能科技前沿，又要立足佛山。”佛山市市长朱伟指出，佛山仙湖实验室建设要结合佛山产业发展实际，服务产业，在佛山现代化产业体系建设、引领产业迈向中高端的过程中起主引擎作用。

佛山仙湖实验室选址南海仙湖氢谷，将分三个阶段建设，逐步实现“五个中心”的发展目标。关于实验室的建设，朱伟认为既要面向世界氢能科技前沿，以关键共性技术、前沿引领技术、颠覆性技术创新为突破口，敢于走前人没走过的路，加强核心技术攻关，努力掌握核心技术，把创新主动权、发展主动权牢牢掌握在自己手中，始终走在世界氢能源领域研究前沿。又要结合佛山氢能产业发展实际，突破佛山氢能产业链企业所面临的关键技术难题，或是在产业发展中遇到的技术创新问题。通过实验室建设，打通产学研链条，促进氢能和新材料产业集聚，实现产业布局优化、转型升级，使实验室真正根植佛山、服务产业，在佛山现代化产业体系建设、引领产业迈向中高端的过程中起主引擎作用。

- **新增 11 宅地+2 学校！丹灶西南片区远景规划重披露**

来源：新浪乐居 2019-11-22

11 月 22 日，南海区政府网站发布了《佛山市南海区丹灶镇 NH-B-62-01 编制单元（工业大道两侧片区）控制性详细规划二次批前公示图》，在此前 6 月公示的丹灶西南片区的局部规划基础上进行了优化。

根据公示，规划区位于南海西部片区北翼，丹灶镇的西南位置，与丹灶镇中心镇区相邻。片区西临珠二环，东靠樵丹路，北接桂丹路，规划总用地面积逾 281 公顷。

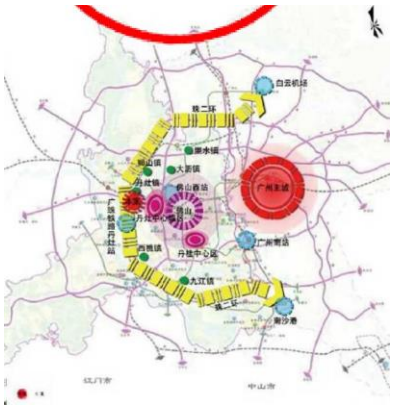
从地图上看，该片区位于仙湖度假区南侧片区，周边有丹灶中学、丹灶中心小学，南海高尔夫球会、丹灶汽车客运站等，更辐射周边丹灶碧桂园、祈福南湾半岛、云山峰境等多个楼盘。

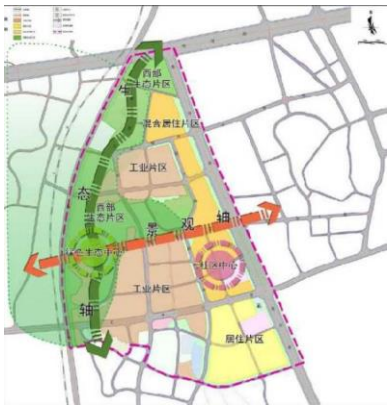
按照规划，片区的发展定位为丹灶中心城区的重要组成部分，功能定位为以生态居住和现代产业为主导的综合片区。

片区规划的功能结构为“二心、二轴、三片区”。“二心”即社区中心和绿色生态中心；“二轴”为中部景观轴和生态轴；“三片区”则分别为工业片区、居住片区和生态片区。

道路方面，片区内将涵盖桂丹路和珠二环的快速路，樵丹路、云峰路和工业大道在内的城市主干路，以及银丰路、有为大道在内的城市次干路。

从规划图来看，片区以工业用地为主，住宅用地有 11 宗，主要集中在片区东侧，此外，片区未来还将规划 2 所 36 班的小学。值得一提的是，本次规划文件还特别指出，此次规划编制的为远景土地利用规划指引图。





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
2019/11/21	TD2019(NH)WG0027	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南侧、武鸿路东侧地块	商住	4.44	11.10	77990	——	——	17%	7029	广州中骏置业有限公司

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币 44400 万元整；
3) 地块需配置社区用房，其中包括社区服务中心、托老所、居家养老服务中心、社区卫生服务站、文化活动站、警务室等，建面至少约 3930 ㎡；
4) 地块兼容商业服务业设施总计容建筑面积不大于 11000 ㎡
5) 建筑高度：≤60 米；

分析：地块位于西樵听音湖，是控规内最后一块商住地，临近弘阳时光天樾、中海山湖世家，毗邻西樵中学、西樵第五小学、听音湖幼儿园，配套完善，更有听音湖广场、观心小镇、宋城演艺（建设中）、樵顺嘉宝酒店等景区配套，商住旅游氛围成熟，此外，片区内还有规划中的佛山地铁 2 号线 2 期。

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
2019/11/28	TD2019(NH)WG0028	佛山市南海区里水镇草场居委会地段	商住	3.29	9.20	122058	——	——	14%	13272	正荣(广州)置业发展有限公司

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) 项目开发投资总额不低于人民币 36787 万；
3) 竞得人须同意佛山市南海区里水镇草场经济联合社回购 7400 ㎡的商业物业（其中临街铺位不少于 5200 ㎡）以及有产权的地下车位 12 个；
4) 竞得人须在该地块东北侧的开放绿地范围内配建小型污水处理设施，占地面积不小于 600 ㎡；
5) 竞得人须无偿配建道路，其中一段在出让红线范围内，长度约 145 米，宽度 12 米；两段在出让红线范围外，一段长度约 100 米，宽度 15 米，另一段长度约 260 米，宽度 20 米；
6) 竞得人须无偿配建绿地，其中 A 区用地红线范围内的开放绿地面积不小于 5576.9 ㎡；在 B 区用地红线范围内的公园绿地面积约 2281.87 ㎡；
7) 地块需配置社区用房，其中包括文化活动站、社区警务室、社区服务中心、托老所、社区卫生服务站、公共厕所、垃圾收集站等，建面至少 1940 ㎡；
8) A 区兼容商业用地总计容建筑面积≤9000 ㎡；
9) 建筑高度：≤80 米；

分析：地块位于里水镇草场居委会地段，紧邻时代糖果二期，周边有永润广场等商业配套，居住氛围浓厚；地块属于草场经联社旧厂房三旧改造项目，曾于 2019 年南海城市更新大会亮相，土地整理方为时代中国。项目周边暂无一手项目在售，时代天境目前处于待售状态。

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/㎡）
2019/12/30	TD2019(NH)XG0002	佛山市南海区桂城街叠北社区海八西路华南车城北区地段	商住	6.97	A区：≤3.0 B区：≤5.0 C区：＞1.0，且≤3.0 D区：＞1.0，且≤3.0	23.35	142200	6090	357264	15300

国有出让部分：

1) 竞得人在国有宗地开发投资总额不低于人民币 9 亿元。
2) A/B 区可配建服务型公寓不大于 6 万平，其余商业服务业设施用地不准配建服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式用房。
3) 乙方须在出让宗地无偿配建：30000 ㎡的商服用房及 280 个产权车位。其中，服务型公寓 10000 ㎡，办公写字楼 20000 ㎡，装修标准不低于 2000 元/㎡。
4) 乙方须设置两处城市开放广场，其中：出让地块 B 区广场规模≥2000 ㎡；租赁地块广场规模≥1100 ㎡。

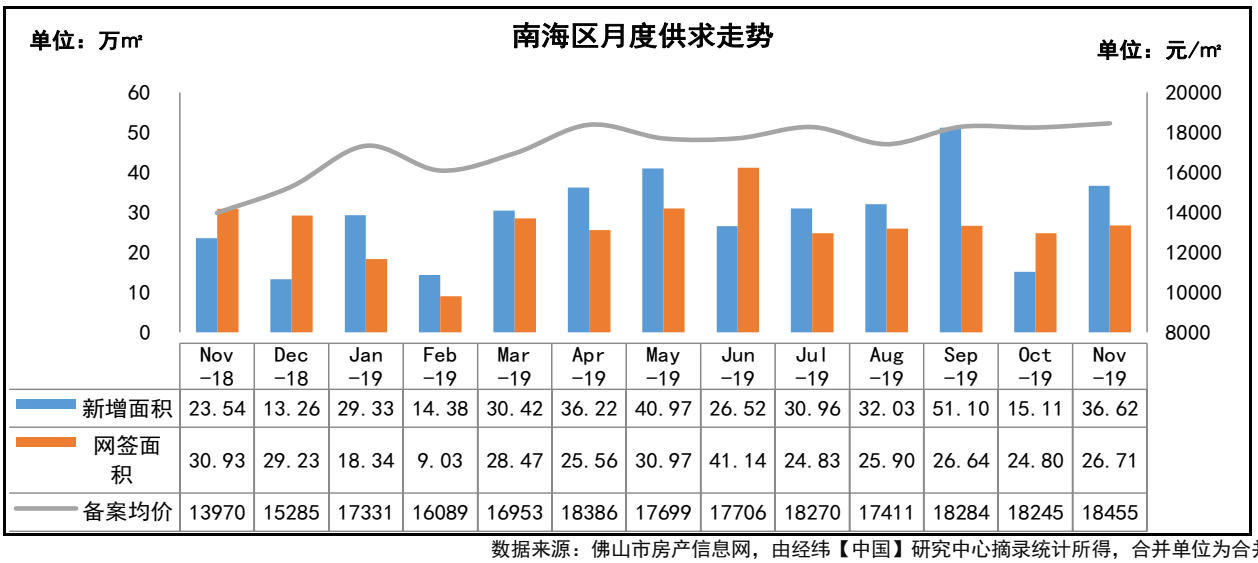
集体租赁部分：

5) 租赁地块面积为 190483.62 平，其中可开发用地面积为 140413.77 平，容积率 3.0；
6) 竞得人须在租赁宗地开发投资总额不低于人民币 15 亿元（不包括出让宗地的开发投资总额或租赁宗地的租金）；
7) 竞得人须在出租地块无偿建设 26000 ㎡城市道路、24100 ㎡公园绿地；
8) 竞得人须在 2024 年 12 月 31 日前在租赁地块上建成并竣工≥28 万㎡的建筑物。否则出租方有权单方面解除合同；
9) 2026 年-2027 年，确保租赁宗地注册进驻企业的年纳税总额不低于 2 亿元；2029-2029 年，进驻企业年纳税额不低于 3 亿元；
10) 集体土地租赁期内，乙方不得对地块进行集体转租或合同转让。

分析：地块位于桂城千灯湖板块，从此次挂牌地块的位置来看，宗地正好位于桂城爱车小镇范围。按照规划，爱车小镇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，项目总用地面积 1352 亩，是南海区产业提升改造的重点项目，地块周边在售的楼盘不多，其中河对岸怡翠尊堤带装修均价约 2.5-2.6 万/㎡，宏宇景裕豪园在售均价约 2.4-2.7 万元/㎡。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
新增面积	23.54	13.26	29.33	14.38	30.42	36.22	40.97	26.52	30.96	32.03	51.10	15.11	36.62
网签面积	30.93	29.23	18.34	9.03	28.47	25.56	30.97	41.14	24.83	25.90	26.64	24.80	26.71
备案均价	13970	15285	17331	16089	16953	18386	17699	17706	18270	17411	18284	18245	18455

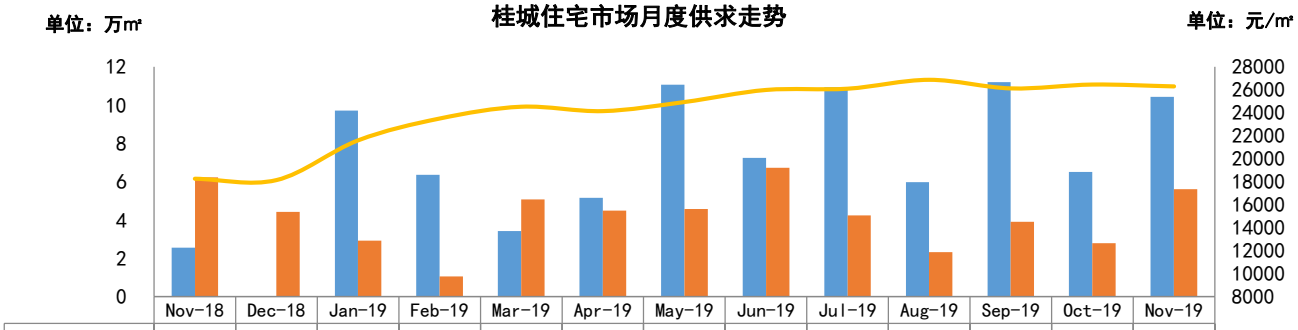
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
（2019 年累计：新增 343.69 万㎡，成交 282.41 万㎡，均价 17810 元/㎡）

11 月份南海新增预售面积 36.62 万㎡，环比增加 142%， 同比增加 56%； 成交面积 26.71 万㎡，环比增加 7%，同比减少 14%；成交均价 18455 元/㎡，环比上涨 1%，同比上涨 32%。

整体市场供求回暖，大沥两纯新项目入市去化较好。经历了十月份的供应低迷，十一月南海区新增供应回升至 36 万㎡，网签方面则稳中有升；据不完全统计，十一月南海区四盘迎来推新，当日整体去化逾 6 成；其中大沥两新盘迎来首推，合生悦公馆首推 1 座，面积涵盖 94-95 ㎡三房、120-121 ㎡四房，均价约 17000-18000 元/㎡带装修发售，当日去化近 8 成；而由时代和招商合作打造的纯新项目——时代招商天禧亦在同日迎来首次开卖，项目首推 1、6-9 栋，面积涵盖 95-96 ㎡三房、127-128 ㎡四房，均价约 16000-17500 元/㎡带装修发售，当日去化逾 7 成。

预计十二月将有 9 盘推新，狮山博爱湖两纯新盘即将入市。十二月，据不完全统计，南海区预计将有 9 盘推新，涵盖东中部部多个镇街。其中狮山博爱湖纯新项目首创禧瑞园著、弘阳博爱湖一號或将迎来首次开卖，纯新楼盘将为当地市场补充“新血”，而纯新项目中均为品牌房企，开盘之时亦将备受期待。

3.2 桂城月度运行态势



	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
新增面积	2.55	0.00	9.71	6.36	3.41	5.15	11.06	7.24	10.93	5.97	11.20	6.50	10.42
成交面积	6.22	4.42	2.92	1.04	5.07	4.49	4.57	6.73	4.23	2.32	3.90	2.78	5.60
成交均价	18257	18137	21590	23491	24516	24133	24925	25973	26084	26856	26108	26443	26282

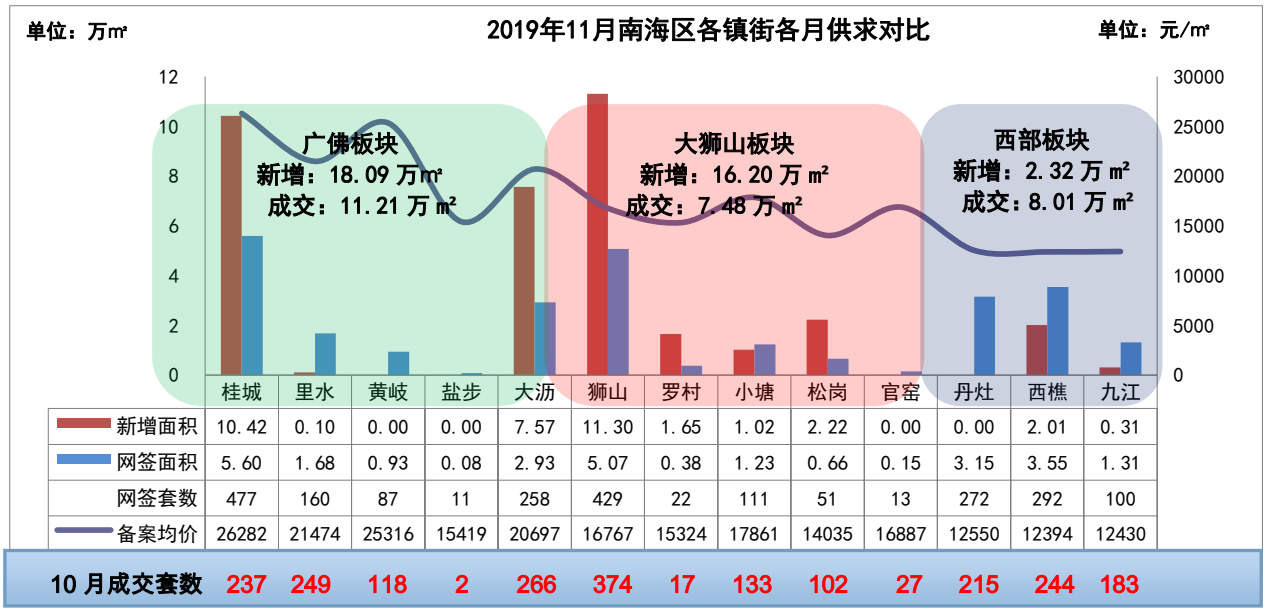
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
（2019 年累计：新增 87.95 万㎡，成交 43.63 万㎡，均价 25291 元/㎡）

11 月份桂城新增预售面积 10.42 万㎡，环比增加 60%，同比增加 308%；网签面积为 5.60 万㎡，环比增加 101%，同比减少 10%；成交均价 26282 元/㎡，环比下跌 1%，同比上涨 30%。

新增供应持续回暖，整体市场交投持续低位。桂城近几个月来新批预售房源持续回升，主要集中在千灯湖保利天悦以及平洲龙光天曜；十一月，桂城各项目仍然维持着较慢的推货节奏，目前桂城各版块主要在售项目售价维持在 22000-29000 元/㎡，标杆项目如保利天悦售价则在 33000-38000 元/㎡；由于桂城板块在售项目较少，以及新货市场推货节奏缓慢，整体市场交投仍在低位中运行。

三山新城南海新交通旁地块遭撤牌，十二月三山新城澳门城、千灯湖爱车小镇地块将出让。11 月 15 日，佛山市公共资源交易中心发出公告："接委托方通知，现终止交易编号为 TD2019（NH）WG0026 的国有建设用地使用权网上挂牌交易活动"。据了解， 本宗地块需引入香港产业元素；在即将到来的 12 月土拍，桂城将推出三山新城澳门城地块以及千灯湖爱车小镇地块，两宗地块均采用国有+集体混合出让的形式进行出让。

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	10.42	0.10	0.00	0.00	7.57	11.30	1.65	1.02	2.22	0.00	0.00	2.01	0.31
网签面积	5.60	1.68	0.93	0.08	2.93	5.07	0.38	1.23	0.66	0.15	3.15	3.55	1.31
网签套数	477	160	87	11	258	429	22	111	51	13	272	292	100
备案均价	26282	21474	25316	15419	20697	16767	15324	17861	14035	16887	12550	12394	12430
10 月成交套数	237	249	118	2	266	374	17	133	102	27	215	244	183

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	千灯湖	保利天悦	51574	104	13546	38074
2	狮山	新城璟城	47201	267	30540	15455
3	黄岐	时代水岸	23360	83	9032	25865
4	大沥	恒大悦府	19289	75	8378	23025
5	听音湖	弘阳·时光天樾	17348	96	11259	15408
6	平洲	越秀星汇瀚府	16570	55	6171	26850
7	狮山	保利茉莉公馆	14625	68	8325	17568
8	狮山	广佛新世界	14478	46	5940	24372
9	丹灶	祈福南湾半岛	13812	65	9214	14991
10	小塘	时代领峰	12098	55	6562	18436
11	丹灶	龙光玖龙湖	12052	93	9877	12202
12	千灯湖	宏宇景裕豪园	10419	40	3724	27982
13	大沥	怡翠尊堤	10416	35	4210	24740
14	金沙洲	恒大金名都	9111	37	3479	26187
15	里水	宏宇天御江畔	8715	43	4471	19491
16	大沥	国华新都	7743	45	5198	14895
17	平洲	龙光天曜	7608	29	2865	26555
18	大沥	华福熹云水岸	7253	33	3383	21442
19	里水	合生君景湾	7247	30	3613	20058
20	桂城	桂城富豪花园	6895	50	7982	8638
合计			317814	1349	157769	20144

（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	保利天悦	2019/11/21	保利良溪花园 6 栋，29 层/2 梯 6 户	三房/122-125 四房/141-142 五房/179-193	168	2.22
	保利天悦	2019/11/21	保利良溪花园 5 栋，29 层/2 梯 4 户	四房/187-188 五房/229-237 六房/332	112	2.36
	龙光天曜	2019/11/15	龙光紫尚苑 1 栋，30 层/2 梯 4 户	三房/92-99 四房/111	145	1.46
	龙光天曜	2019/11/22	龙光紫尚苑 3 栋，30 层/2 梯 5 户	三房/97-98 四房/109-113	145	1.48
里水	力迅榕墅里	2019/11/8	领湖畔山花园 34 栋/别墅	别墅/167-168	6	0.10
大沥	合生悦公馆	2019/11/6	合生悦公馆 1 栋, 合生悦公馆 2 栋，16 层/2 梯 4 户	三房/94-95 四房/120-121	120	1.29
	恒大悦府	2019/11/21	恒大曦苑 28 座，32 层/2 梯 4 户	三房/102-127	120	1.37
	时代天韵	2019/11/13	时代冠恒苑 8-1 栋, 8-2 栋，27 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/130-144	104	1.23
	时代天韵	2019/11/28	时代冠恒苑 1 栋，25 层/2 梯 6 户	三房/96-97 四房/118-119	141	1.47
	时代招商天禧	2019/11/21	时代太平熙园 1 栋，15 层/2 梯 4 户	三房/95-96 四房/127-128	52	0.58
	怡翠尊堤	2019/11/6	怡翠尊堤观园 8 座，31 层/2 梯 6 户	三房/83-98 四房/133-176	166	1.59
狮山	保利茉莉公馆	2019/11/15	保利麓园 6 座，33 层/2 梯 4 户	三房/101 四房/114-116	128	1.39
	保利茉莉公馆	2019/11/15	保利麓园 5 座，33 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/114-116	128	1.38
	保利茉莉公馆	2019/11/15	保利麓园 4 座，33 层/2 梯 3 户	三房/117-118 四房/142 五房/147	96	1.30
	海逸桃花源记	2019/11/15	海逸桃源花园 36 栋，32 层/2 梯 4 户	三房/91-102 四房/115-116	124	1.25
	海逸桃花源记	2019/11/29	海逸桃源花园 12 栋，17 层/2 梯 7 户	三房/82-93 四房/107-108	105	0.98
	尚观嘉园	2019/11/29	尚观嘉园 31 座，尚观嘉园 32 座，17 层/1 梯 2 户	三房/113-115 四房/133-140	132	1.65
	首创禧瑞园著	2019/11/22	首创禧瑞花园 6 座，13 层/2 梯 5 户	三房/85 四房/125-128	60	0.66
	首创禧悦台	2019/11/8	首创悦洳园 4 栋，25 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/117	96	1.02
	新城璟城	2019/11/15	壹鸣花园 24 号楼, 壹鸣花园 23 号楼，33 层/2 梯 4 户	四房/121-143	256	3.27
	新城璟城	2019/11/29	壹鸣花园 11 号楼, 壹鸣花园 12 号楼，33 层/2 梯 4 户	四房/121-144	256	3.27
丹灶	暂无					
西樵	弘阳·时光天樾	2019/11/15	弘阳山馨花园 4 栋，18 层/4 梯 8 户	三房/98-99 四房/125	136	1.52
	弘阳·时光天樾	2019/11/29	弘阳山馨花园 6 栋，18 层/1 梯 2 户	四房/143-144	34	0.49
九江	誉江华府	2019/11/14	誉海半岛 10-16 座/别墅	别墅/90-301	14	0.31

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㎡）
合计			2844 套			33.64

【备注：新增不含万科项目】

数据来源：经纬【中国】研究中心

KINGSWICK 经纬

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	11.04-11.10 来访送柚子礼盒，成交升级家电
			活动信息	11.11-11.17 来访送柚子礼盒
			活动信息	11.18-11.24 生命全周期私教体验课
			活动信息	11.25-12.01 业主生日宴
	平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	11.25-12.01 缤纷夏威夷
		龙光天曜	活动信息	11.11-11.17 1 元乐购，成交砸金蛋
			活动信息	11.18-11.24 成交砸金蛋
			开放样板房	11.30 开放珺樾台样板房
	千灯湖	保利天悦	活动信息	11.11-11.17 LV 奢侈品箱包展
			活动信息	11.18-11.24 奢侈品皮具保养活动
			活动信息	11.25-12.01 奢侈品皮具保养活动
	三山新城	碧桂园广佛上城	活动信息	11.04-11.10 上城淘房节
	大沥	合生悦公馆	开放样板房	11.09 开放样板房
		时代招商天禧	开放销售中心&样板房	11.16 开放销售中心&样板房
		恒大悦府	活动信息	11.16-11.17 美食狂欢节
			活动信息	11.23-11.24 悦享时光·邂逅甜味
	里水	合生君景湾	活动信息	11.18-11.24 君景湾百人写生
			活动信息	11.25-12.01 君景湾百人写生大赛
		保利紫山	活动信息	11.25-12.01 一元竞拍活动
	和顺	广佛里智慧慢城	开放展厅	11.30 百信广场开放城市展厅
中部	狮山	恒福天悦	活动信息	11.04-11.10 帆布袋 DIY&披萨 DIY
			活动信息	11.11-11.17 帆布袋 DIY
		弘阳博爱湖一號	开放洋房样板房	11.16 开放样板样板房
			活动信息	11.18-11.24 草地音乐节
			活动信息	11.25-12.01 星空帐篷音乐节
		龙光玖御湖	活动信息	11.04-11.10 一元乐购&广潮美食
			活动信息	11.11-11.17 乐购 1 元换购+下午茶

区域		项目名称	活动类型	活动动态/折扣
			活动信息	11.18-11.24 一元乐购超市
	小塘	首创禧悦台	活动信息	11.04-11.10 一元乐购
	松岗	海逸桃花源记	活动信息	11.11-11.17 成交砸金蛋
西部	丹灶	美的翰湖苑	活动信息	11.04-11.10 10秒任性抢活动
		龙光玖龙湖	活动信息	11.11-11.17 包装零食一元购超市+章鱼小丸子美食暖场
			活动信息	11.18-11.24 一元购零食超市，加鸡蛋仔美食，加投篮机
	西樵	弘阳·时光天樾	活动信息	11.04-11.10 弘阳璀璨梦幻灯光节&双十一购房节
			活动信息	11.11-11.17 梦幻灯光节、乐高活动、圈层自助餐
			活动信息	11.18-11.24 梦幻灯光节、圈层自助餐
			活动信息	11.25-12.01 星巴克积攒有礼
	九江	恒大滨江御府	活动信息	11.02-11.03 万圣狂欢party
			活动信息	11.09-11.10 御享双十一

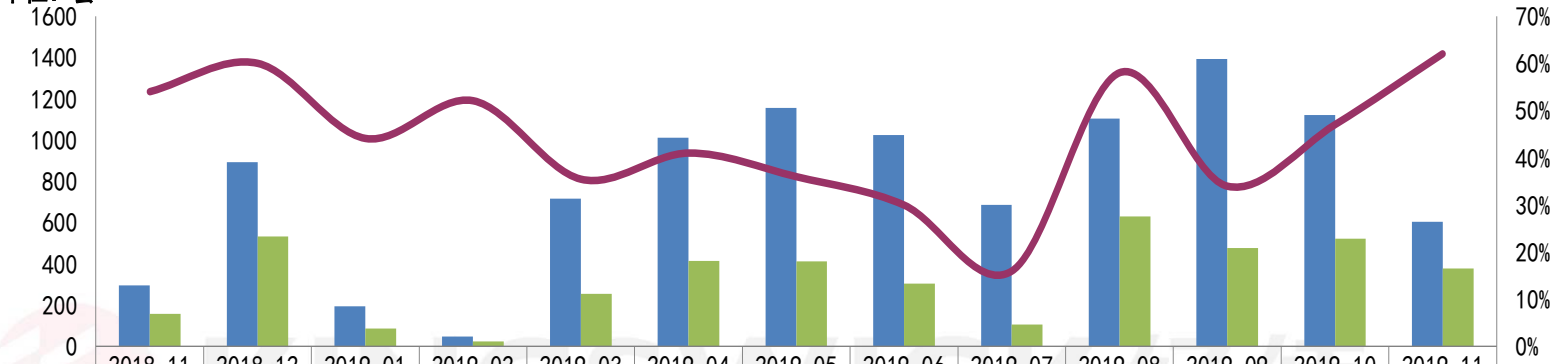
KINGSWICK经纬

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



	2018.11	2018.12	2019.01	2019.02	2019.03	2019.04	2019.05	2019.06	2019.07	2019.08	2019.09	2019.10	2019.11
开卖货量	295	892	195	48	716	1012	1156	1024	685	1104	1392	1122	604
成交套数	158	534	86	25	254	414	413	304	107	630	478	523	377
推售率	54%	60%	44%	52%	35%	41%	36%	30%	16%	58%	34%	47%	62%

（备注：开盘不含万科项目）
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
大沥	时代招商天禧	2019/11/23	1、6、7、8、9 座	388	三房 四房	95-96 127-128	16000-17500	持平	带装修	认筹 96 折*开盘 98 折*钜惠额外 92 折	274	71%
大沥	合生悦公馆	2019/11/23	1 座	60	三房 四房	94-95 120-121	17000-18000	持平	带装修	登记 98 折*认筹 98 折*开盘 98 折*准签（99 折-1 万）	46	77%
大沥	恒大悦府	2019/11/23	28 座 01、04 梯腿	60	三房	102-124	21000-23000	持平	带装修	无折扣	25	42%
狮山	保利茉莉公馆	2019/11/16	4 栋	96	四房 五房	117-118 142-147	15800-17300	持平	带装修	一次性付清：五个 99 折；商业按揭：四个 99 折；公积金：三个 99 折	32	33%
合计推货量：604 套							**合计成交（开盘当日）：377 套， 推售率 62%**					

（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：经纬【中国】研究中心不完全统计

KINGSWICK 经纬

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
千灯湖	2019 年 12 月	保利天悦	5 座	112	187-332	35000-40000/带装修	——
大沥	2019 年 12 月	美的玖峰广场	2 座	168	93-118	20000-22000/带装修	——
大沥	2019 年 12 月	合生悦公馆	2 座	64	92-117	17000-18000/带装修	——
大沥	2019 年 12 月	时代天韵	8-1、8-2 栋	104	98-144	23000-28000/带装修	——
狮山	2019 年 12 月	新城璟城	11、12 座	256	120-143	13500-15000/带装修	——
狮山	2019 年 12 月	弘阳博爱湖一號	联排别墅	66	260-360	——	——
狮山	2019 年 12 月	首创禧瑞园著	6 座	60	85-128	18000-19000/带装修	——
丹灶	2019 年 11 月	美的翰湖苑	22 座	150	90-111	11000-13000/带装修	——
西樵	2019 年 12 月	奥园誉峯	1、7、8 座	360	90-128	14000-15000/带装修	——
合计				约 1340 套			

（备注：即将开卖项目不含万科项目）

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