

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 5 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	5
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	10
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

■ 4 月份南海区 CPI 环比下降 0.3%，同比上涨 4.4%

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-5-22

据调查资料显示，2020 年 4 月份，南海区居民消费价格总水平环比下降 0.3%，同比上涨 4.4%，CPI 累计上涨 5.3%。

从环比来看，4 月份，八大类价格呈“五降三持平”态势。其中，交通和通信类、其他用品和服务类、食品烟酒类、生活用品及服务类、居住类分别下降 1.1%、0.4%、0.3%、0.2%和 0.1%；衣着类、教育文化和娱乐类、医疗保健类与上月持平。

本月环比价格走势：一是食品类价格下降 1.0%。其中，畜肉类价格下降 3.3%，禽肉类价格下降 1.8%，蛋类价格下降 1.3%，鲜菜价格上涨 4.5%。本月猪肉价格延续上月下降态势，环比下降 4.1%，拉动总指数下降 0.23 个百分点；由于本月天气变化较大，蔬菜长势受到影响，产量和供应出现不稳定因素，加上部分叶菜类上市量减少，带动整体鲜菜价格环比上涨 4.5%，拉动总指数上升 0.12 个百分点。

二是交通和通信类价格下降 1.1%。其中，受全球疫情蔓延影响，国际原油价格持续走低，在国家发改委调控成品油价格的作用下，汽、柴油价格分别下降 7.4%和 8.3%。

■ 2020 年 4 月南海区消费品降幅较上月收窄

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

1-4 月份，全区消费品零售总额 318.49 亿元，同比下降 20.1%，降幅比 1-3 月收窄 0.6 个百分点。其中：商品零售额 286.81 亿元，同比下降 17.3%；餐饮收入 31.68 亿元，同比下降 38.9%。

■ 2020 年 4 月南海区进出口总额增长稳定

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

1-3 月份，全区实现进出口总额 257.00 亿元人民币，同比下降 2.3%；其中，进口总额 87.90 亿元，同比下降 3.9%；出口总额 169.10 亿元，同比下降 1.4%。“三资”企业新签订合同数 36 个，比 2 月增加 14 个；合同利用外资 8.13 亿元，实际利用外资 0.84 亿元。

■ 2020 年 4 月南海区规上工业增加值降幅继续收窄

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

1-4 月份，规上工业增加值 350.39 亿元，同比下降 3.4%，降幅比 1-3 月收窄 6.1 个百分点。其中：规上优势传统产业工业增加值 132.99 亿元，同比增长 9.7%；规上先进制造业工业增加值 136.83 亿元，同比下降 5.7%；规上高技术制造业工业增加值 27.38 亿元，同比增长 1.5%。

■ 2020 年 4 月南海区固投降幅较上月扩大

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

1-4 月份，全区固投同比下降 22.5%，降幅比 1-3 月扩大 0.1 个百分点。其中：房地产开发投资额累计同比下降 25.1%；工业投资同比增长 2.6%。商品房销售面积同比下降 55.0%；商品房销售额同比下降 37.2%。

■ 2020 年 4 月南海区地方财政收支降幅双双扩大

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

1-4 月份，四级公共财政预算收入 150.54 亿元，同比下降 26.0%。其中：地方公共财政预算收入 61.33 亿元，同比下降 19.3%，降幅比 1-3 月扩大 7.3 个百分点。地方公共财政预算支出 73.29 亿元，同比下降 5.7%，降幅比 1-3 月扩大 4.0 个百分点。税收总额 144.81 亿元，同比下降 29.2%，降幅比 1-3 月扩大 1.6 个百分点。

■ 2020 年 4 月南海区本外币存、贷款余额增速双双提高

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

4 月末，金融机构本外币存款余额 5940.64 亿元，比年初增长 6.9%，增速比 3 月末提高 2.0 个百分点；金融机构本外币贷款余额 4083.41 亿元，比年初增长 11.2%，增速比 3 月末提高 1.3 个百分点。全区金融机构人民币各项存款余额达到 5813.73 亿元，比上月增加 93.01 亿元，比年初增长 6.7%。其中，住户存款 2997.17 亿元，比年初增长 2.9%。金融机构人民币各项贷款余额 4064.17 亿元，比年初增长 11.0%。

■ 2020 年 4 月南海区 CPI 环比下降 0.3%，同比上涨 4.4%

来源：佛山市南海区人民政府网区统计局 2020-6-1

区统计调查中心调查数据显示 4 月份，南海区居民消费价格总水平环比下降 0.3%，同比上涨 4.4%，CPI 累计上涨 5.3%。从环比来看，4 月份，八大类价格呈“五降三持平”态势。其中，交通和通信类、其他用品和服务类、食品烟酒类、生活用品及服务类、居住类分别下降 1.1%、0.4%、0.3%、0.2%和 0.1%；衣着类、教育文化和娱乐类、医疗保健类与上月持平。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 南海区城乡融合发展十大示范片区之一——里水镇里湖新城规划发布

来源：珠江时报 2020-5-8

日前，里水镇里湖新城城市设计成果和里湖文化中心建筑方案发布，同时，投资总额近百亿元的十大重点项目启动建设。南海区区长顾耀辉，区委常委、组织部部长潘伟华等出席仪式。

里湖新城规划面积约 5.6 平方公里，规划人口 12 万人，将打造成广佛都市圈时尚水都和 RBD 核心区、粤港澳大湾区绿色健康产业示范区以及岭南广府文化产业高端资源集聚区。在空间规划上，里湖新城将实现“一轴、一核、一带、三湾”。

里水镇镇长麦满良介绍，作为南海区城乡融合发展示范片区的北部引擎，里湖新城一期 4300 余亩土地的征收任务已经全面完成。十大重点项目的建设将拉开新城开发基本框架，高标准公园打造将营造新城魅力环境，高端产业服务平台构筑将吸引产业入驻，助力打造宜居、宜业、宜创、宜游、宜养的绿色产业、健康产业集聚发展的产业区和示范区。

■ 佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划在深圳发布

来源：珠江时报 2020-5-22

5 月 21 日，“广佛科技城·湾区第一站”佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划在深圳发布。作为三龙湾南海片区的重要突破口，文翰湖国际科创小镇核心区规划的发布为其带来新一轮发展机遇。

根据规划，文翰湖国际科创小镇核心区发展定位为“新技术大脑、新经济引擎、新都市典范”，未来将依托季华实验室的“智慧核心力”，汇聚一批国内外知名且有影响力的科创企业总部、研发中心、服务中心、新业务板块等，形成新生态、新服务、新功能高度聚合，将其打造成为佛山进入大湾区的首个城市客厅，成为广佛同城的纽带、湾区共融的极点。

目前文翰湖国际科创小镇核心区已完成规划设计，力争一年全面启动，三年初见雏形，五年实现集聚，十年成为引领佛山新经济新技术发展的主引擎。

本次发布的文翰湖国际科创小镇核心区，面积约2平方公里，位处三龙湾南海片区中心腹地，其发展定位是“新技术大脑、新经济引擎、新都市典范”，成为佛山科创资源最集聚、高端人才最集中、专业服务最集约的地区。

根据规划，未来这里将依托季华实验室的“智慧核心力”，汇聚一批在国内外具有广泛知名度、深远影响力的科创企业总部、研发中心、服务中心、新业务板块，形成新生态、新服务、新功能高度聚合。小镇所在的文翰湖板块将作为片区的“创新引领极”，全力打造为广佛新经济新技术的最高地和主引擎，成为佛山面向大湾区的首个城市客厅，更成为广佛同城的纽带、湾区共融的极点。



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
2020/5/9	TD2020(NH)WG0009	佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北側	商住	6.24	17.84	201500	1.5	—	30%	15425	佛山市佳航房地产开发有限公司(佳兆业)

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 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。
- 3) 本宗地的开发投资总额不低于人民币7.5亿元。
- 4) 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。
- 5) 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。
- 6) 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)。
- 7) 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。
- 8) 建筑限高100米。



分析: 出让宗地地处金融C区东拓区板块, 按照今年3月发布的最新规划, 该片区将打造集都市生产、宜居生活, 绿色生态“三生”空间于一体的广佛科创社区, 规划总人口5.17万人, 目前, 片区内集聚了夏南小学、映月中学等配套, 地块所在版块内在售楼盘有城果、富丰君御、越秀星汇瀚府、万科金域世家、龙光天曜等, 在售毛坯均价19000-24000元/㎡, 在售带装修均价23000-29000元/㎡, 居住氛围浓厚。

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/㎡)
2020/6/8	TD2020NH WG0013	佛山市南海区九江镇沙头迎宾路北村地段	商住	5.84	>1.0, 且 ≤2.6	15.18	68300	4500	—	—

- 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 53126 万元；
- 3) 兼容商业用地、商服用地总计容建筑面积：≤15000 平方米，A、B 区可整体平衡；
- 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) 竞得人须无偿配建 1 所 9 班幼儿园，用地面积 ≥3780 平方米，计容建筑面积 ≥2430 平方米；
- 6) 竞得人须按要求配建社区用房、社区卫生服务中心、临时公交站场、公共停车位等设施；
- 7) 竞得人须在用地红范围内无偿配建面积不小于 3502.8 平方米的开放公园绿地（虚线绿地）；
- 8) 竞得人须在用地红范围外无偿配建 A、B 区之间的 20 米规划路及东侧 12 米规划路、北侧的绿化公园、沿沙头大涌绿化带；
- 9) 建筑限高 100 米。



分析：该地块位于九江沙头迎宾路附近，不仅北临北江，可坐享北江一线江景，视野开阔，而且地块与西樵山直线距离约 2 公里，向西还可眺望西樵山山景，地块周边景观资源丰富，目前周边无一手项目在售，沙头亦只有招商悦府一盘在售，均价 11000-13000 元/㎡毛坯发售。

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/㎡)
2020/6/29	TD2020(NH)WG0016	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	1.79	A区 1.0 < FAR ≤ 2.6	4.01	29266	7300	—	—

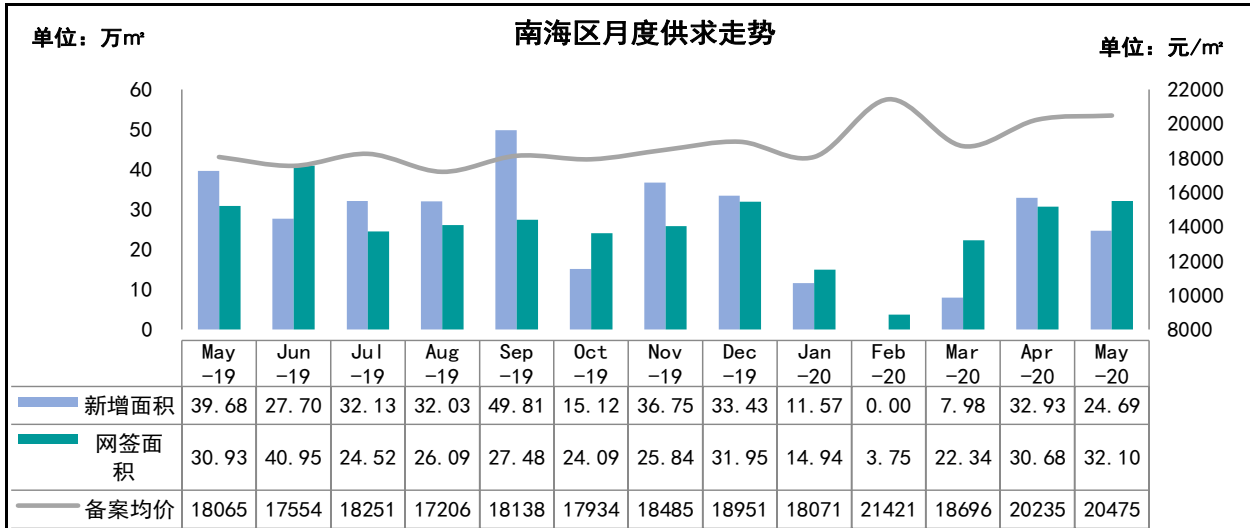
- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- A区为城镇住宅用地、兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，15419.25平方米，B区为城镇村道路用地，2502.08平方米，车位对应土地用途为城镇住宅用地。
- A区：建筑高度分界线以北用地红线范围内：≤36米；建筑高度分界线以南用地红线范围内：≤60米；
 - A区兼容商业设施总计容建筑面积：≤4000平方米。
 - 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。规划条件有特殊条款要求的除外。
 - 开放绿地：用地内东侧靠禅炭路须提供1处开放绿地，用地面积不少于1550平方米，可纳入小区绿地率计算。
- B区：B区为要求配建的12米宽城市支路，共约2502.08平方米，面积和红线均不可变化，由土地竞得人负责实施且须与建筑验收同步完成。



分析：出让宗地位于官窑社会管理处禅炭路东风水库地段，东临永安大道西，西靠东风水库，临近南国桃园，生态资源丰富。同时，地块还靠近佛山市技师学院；目前官窑一手房源仅有中海万锦世家，在售均价17000-18000元/㎡带装修发售，纯新项目海逸文汇轩预计将在下半年入市，补充官窑当地市场供求。

三、南海住宅市场分析

3.1 南海区月度运行态势



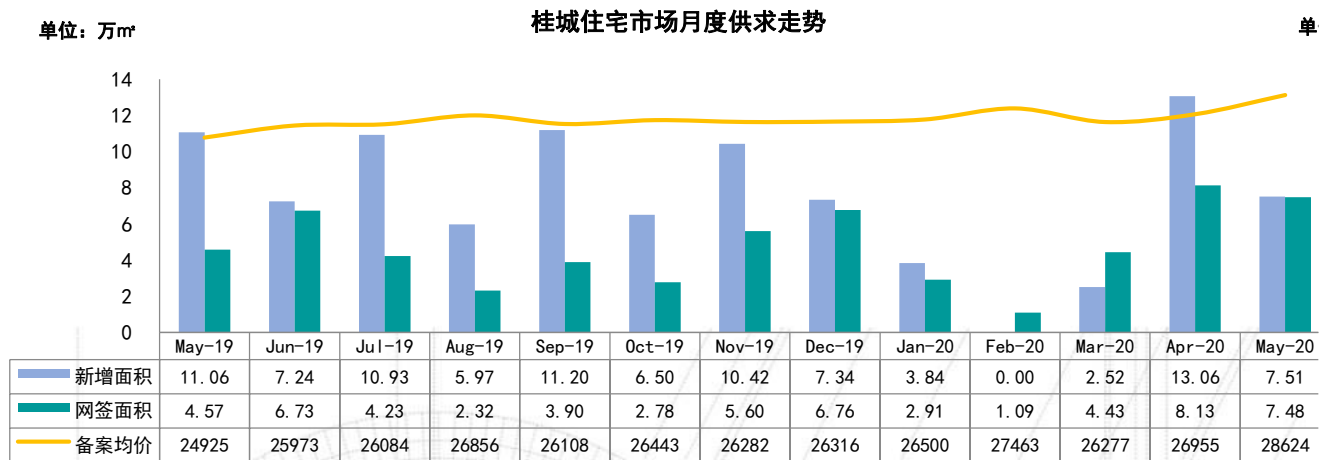
数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2020年累计：新增 77.18 万㎡，成交 103.81 万㎡，均价 19709 元/㎡)

5 月份南海新增预售面积 24.69 万㎡，环比减少 25%，同比减少 38%；网签面积 32.10 万㎡，环比增加 5%，同比增加 4%；备案均价 20475 元/㎡，环比上涨 1%，同比上涨 13%。

两纯新项目首开整体去化尚可，正荣金沙洲地块规划出炉。据不完全统计，5 月南海全区共 5 盘迎来推新，整体推售率 55%，其中和顺广佛里智慧慢城、丹灶上坤翰林湖壹号均迎来首推，前者均价 15000-18000 元/㎡带装修发售，当日去化 63%，表现尚可；后者均价 13000-14000 元/㎡带装修发售，当日去化率高达 95%，表现优异；近日，正荣金沙洲地块规划出炉，拟规划 8 栋住宅，总计房源 880 套，从规划图来看，该项目将由 8 栋住宅组成，除了 1 栋住宅为 25 层外，其余 2-8 栋住宅均楼高 26 层。

6 月仅有两宗地块迎来出让，土拍热点转移至非限购区。近日，九江、官窑相继挂出了商住地，九江上一次出让商住地已是两年前，当时由碧桂园夺得，现在售碧桂园·君临壹品 11000-13000 元/㎡带装修；而官窑上一宗地块出让已是去年 10 月份，由海逸底价夺得，目前项目已出规划，备案名为海逸文汇轩，预计将在下半年入市，6 月土拍热点将转移至非限购区。

3.2 桂城月度运行态势



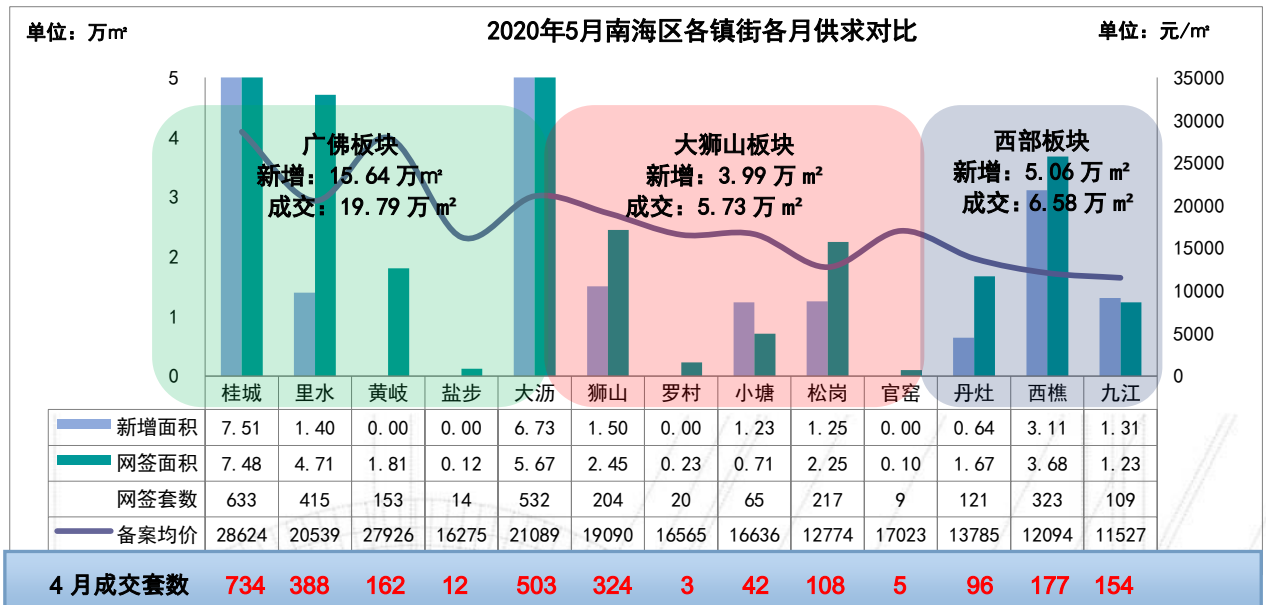
数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2020年累计：新增26.93万㎡，成交24.04万㎡，均价27317元/㎡）

5月份桂城新增预售面积7.51万㎡，环比减少42%，同比减少21；网签面积为7.48万㎡，环比减少8%，同比增加65%；备案均价28624元/㎡，环比上涨6%，同比上涨8%。

佳兆业、中海分别夺平洲地块和三山新城熔断地块，佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布。5月，桂城共有两宗商住地成交，其中佳兆业以超20.15亿元，30%的溢价率竞得平洲地块，而中海则以46.25亿元，25%溢价率竞得三山新城熔断地块。今年以来，桂城已成功出让5宗商住地，其中三山新城占4宗，包括龙光澳门城二期、中交林岳TOD、万科深铁香港城以及三山新城地块；近日，佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划在深圳发布，根据规划，文翰湖国际科创小镇核心区发展定位为“新技术大脑、新经济引擎、新都市典范”，片区发展地位为新技术大脑新经济引擎新都市典范，此外同步介绍了广佛之眼、超级地铁TOD等7个重点项目，三山新城整体配套将在未来1-2年内迎来爆发。

预计6月片区仍以持销余货为主，部分旧盘或加推补充市场供应。进入6月，预计桂城各项目仍以持销余货为主，部分项目如保利和悦滨江、越秀星汇瀚府或会进行推新，补充市场供应，各项目为年中业绩冲刺，或会加大优惠力度，促进回款。

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	48534	144	17335	27998
2	千灯湖	保利天悦	41304	45	9503	43465
3	大沥	怡翠尊堤	41125	170	17220	23882
4	平洲	龙光天曜	40687	152	15098	26948
5	松岗	海逸桃花源记	26514	215	21518	12322
6	桂城	保利和悦滨江	25040	58	8108	30883
7	大沥	时代天韵	22199	70	8099	27409
8	桂城	万科金域蓝湾二期	21002	89	8535	24607
9	里水	合生君景湾	20113	67	8308	24209
10	平洲	万科金域世家	19889	83	7898	25182
11	平洲	富丰君御	19447	54	8033	24209
12	和顺	碧桂园云麓	19036	105	10986	17327
13	大沥	恒大悦府	17420	74	8181	21293
14	里水	时代家	15789	73	7424	21267
15	平洲	越秀星汇瀚府	13592	44	5088	26714
16	大沥	时代招商天禧	13256	66	7078	18729
17	狮山	弘阳博爱湖一號	12138	52	5844	20770
18	和顺	阅海	11222	58	6577	17063
19	三山新城	碧桂园广佛上城	10039	39	4023	24954
20	西樵	奥园誉峯	10026	70	7082	14157
合计			448372	1728	191938	23360

(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	2020/5/8	金域悦澜苑 4 座, 28 层/2 梯 6 户	三房/87-88 四房/119-120	166	1.63
	越秀星汇瀚府	2020/5/12	越秀星汇瀚府 3 栋, 32 层/2 梯 5 户	复式四房/100 四房/127-135	155	1.84
	保利和悦滨江	2020/5/22	保利和光花园 11 栋, 25 层/4 梯 8 户	三房/109-110 四房/139-145	186	2.49
	龙光天曜	2020/5/23	龙光紫尚苑 7 栋, 31 层/2 梯 5 户	三房/91-98 四房/109-112	153	1.55
里水	保利紫晨	2020/5/27	保利紫晨花园 7 栋, 31 层/2 梯 5 户	三房/77-101	145	1.40
大沥	时代招商天禧	2020/5/7	时代太平熙园 4 栋, 14 层/2 梯 4 户	三房/95-96 四房/127	52	0.58
	富佳·和院	2020/5/15	君豪轩 3 栋, 15 层/2 梯 3 户; 4 栋, 15 层/2 梯 5 户	三房/81-97	39	0.37
	怡翠尊堤	2020/5/22	怡翠尊堤观园 5、6 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/90-91 四房/126-145 五房/195-196	238	2.43
	怡翠尊堤	2020/5/22	怡翠尊堤观园 9 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/82-93 四房/132-157	177	1.67
	时代招商天禧	2020/5/29	时代太平熙园 3 栋, 15 层/2 梯 6 户	三房/93-94 四房/114	84	0.84
	时代招商天禧	2020/5/29	时代太平熙园 2 栋, 15 层/2 梯 6 户	三房/93-94 四房/114	84	0.84
狮山	广佛新世界	2020/5/7	广佛新世界庄园观邸 10 栋, 别墅	别墅/213-245	2	0.05
	海逸桃花源记	2020/5/13	海逸桃源花园 31 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/91-102 四房/117	124	1.25
	雅居乐新地	2020/5/22	雅居乐新地豪庭 6 栋, 20 层/2 梯 6 户	三房/99 四房/120	116	1.23
	龙光玖御湖	2020/5/23	龙光玖誉湾园 30-32 栋, 11 层/1 梯 2 户	四房/122-135	66	0.88
	首创禧瑞园著	2020/5/27	首创禧瑞花园 4 座, 13 层/2 梯 4 户	三房/99-100 四房/147-148	47	0.58
丹灶	上坤翰林湖壹号	2020/5/28	上坤美湖苑 4 栋, 18 层/2 梯 4 户	三房/89-91 四房/120-121	66	0.64
西樵	东建·江滨锦悦	2020/5/15	江滨花园海怡居三十二座, 6 层/1 梯 4 户	两房/81-87 三房/104-117 四房/146	44	0.42
	东建·江滨锦悦	2020/5/15	江滨花园海怡居三十三座, 6 层/1 梯 2 户	三房/103-113 四房/128-171	24	0.31
	东建·江滨锦悦	2020/5/15	江滨花园海怡居三十一座, 6 层/1 梯 4 户	两房/83 三房/103-113 四房/141-142	48	0.48
	东建·江滨锦悦	2020/5/15	江滨花园海怡居三十五座, 6 层/1 梯 3 户	两房/87 三房/104-106 四房/128-144	34	0.38
	弘阳·时光天樾	2020/5/28	弘阳山馨花园 2 栋, 18 层/4 梯 8 户	三房/98-99 四房/125-126	136	1.53
九江	招商悦府	2020/5/21	招商悦府 11 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/97-98 四房/113	124	1.31
合计			2310 套			24.49

3.6 本月楼盘动态 (含桂城)

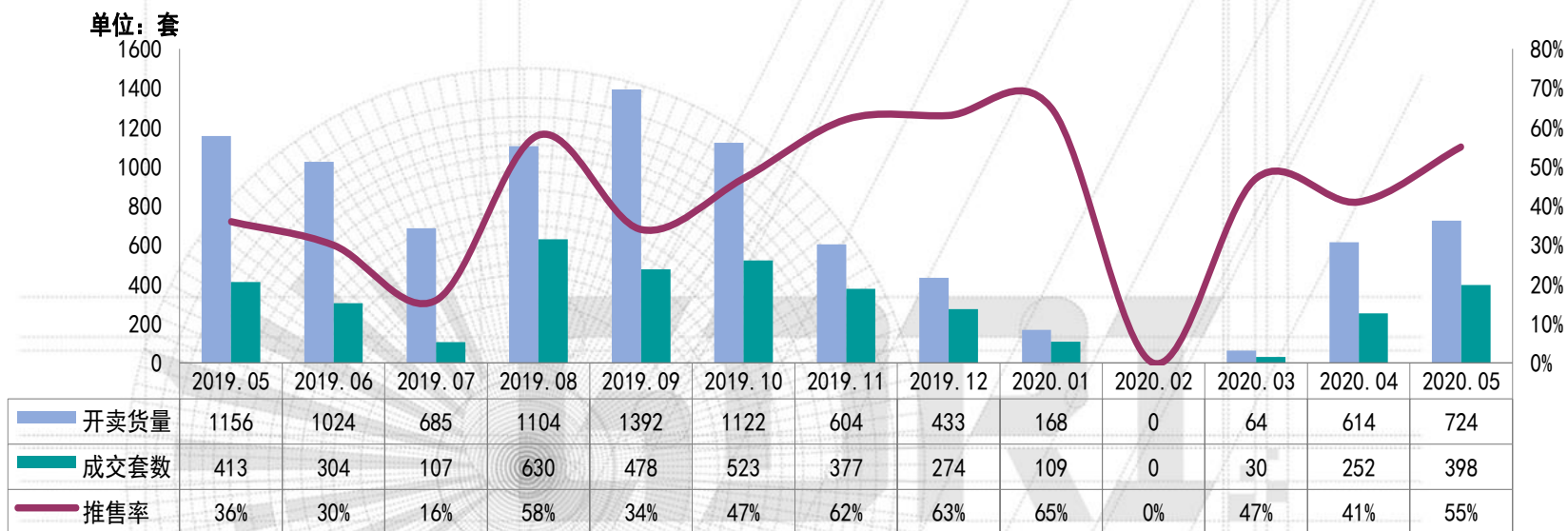
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
东部	桂城	保利和悦滨江	活动信息	5.1-5.5 来访送喜茶, 半月岛踏青季
			活动信息	5.4-5.10 来访送康乃馨
			活动信息	05.18-05.24 来访送荔枝
			活动信息	5.1-5.5 风筝diy, 送草莓、消费券
		万科金域蓝湾 II	活动信息	5.4-5.10 母亲节现场插花, 大牌化妆品现场抽
			活动信息	05.11-05.17 麦当劳活动
			活动信息	05.18-05.24 团购专场
			活动信息	05.25-05.31 团购专场
	千灯湖	当代万国府	活动信息	5.1-5.5 二期交付
		保利天悦	活动信息	5.1-5.5 插花活动
			活动信息	5.4-5.10 女性到访送鲜花
	平洲	万科金域世家	活动信息	5.1-5.5 风筝DIY活动; 到访可领取“草莓礼盒”
			活动信息	5.4-5.10 ①暖场活动: 鲜花手作DIY活动; 到访可领取“水果&鲜花饼”礼盒; ②促销活动: “母亲节”团购专场, 成交送苏泊尔厨具四件套
			活动信息	05.11-05.17 乐高积木DIY活动; 到访可领取“巧克力&鲜花饼”礼盒;
		龙光天曜	活动信息	5月3日总裁现场签售会, 时光博物馆活动
			活动信息	5.4-5.10 母亲节永生花主题活动
			活动信息	05.11-05.17 风筝DIY, 来访成交抽长隆门票, 业主1元拍卖家电, 10套一口价房源;
		富丰君御	活动信息	5.1-5.5 到访送水果 香薰皂DIY
			活动信息	5.4-5.10 到访送花束
			活动信息	05.23-05.24 商业街开放
			活动信息	05.25-05.31 儿童节暖场
		越秀星汇瀚府	活动信息	5.1-5.5 业主抽奖
			活动信息	05.18-05.24 烧烤派对
			活动信息	05.25-05.31 烧烤派对
		三山新城	保利华侨城·云禧	开放展厅
	大沥	美的玖峰广场	活动信息	5.1-5.5 成交砸金蛋
			活动信息	05.18-05.24 永旺消费券
			活动信息	05.25-05.31 永旺消费券活动
怡翠尊堤		活动信息	5.1-5.5 五一狂欢四重礼	
	招商金地时代天璞	开放展点	5.1 招商置地 IPARK 开放展点	
黄岐	时代水岸	活动信息	5.1-5.5 来访抽奖、推荐来访送100元购物券	
里水	保利紫宸	活动信息	5.1-5.5 购房95折、成交砸金蛋	
	保利紫山	活动信息	5.4-5.10 周日母亲节到访送康乃馨	

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣	
	合生君景湾	活动信息	5.1-5.5 购房即送全屋家电 10 件套	
		活动信息	05.11-05.17 520 集赞赢好礼、一口价单位 22520 元/m ² 起	
		活动信息	05.18-05.24 520 集赞赢好礼	
		宏宇天御江畔	活动信息	5.11-05.17 购房砸金蛋、一口价单位
		时代家	活动信息	5.1-5.5 亲子 DIY 活动
	和顺	时代天境	活动信息	5.1-5.5 奇趣笑乐园主题活动
			活动信息	5.1-5.5 打车看房报销
			活动信息	05.18-05.24 来访送进口黑提
		广佛里智慧慢城	活动信息	05.25-05.31 9 套精选单位、周末风筝 DIY
			活动信息	5.1-5.5 风筝气球嘉年华、成交砸金蛋
中部	狮山	阅海	活动信息	5.4-5.10 母亲节到访送康乃馨花篮
		广佛新世界	活动信息	05.25-05.31 夏日泳池大作战、“粤”生活 EVENT
			活动信息	5.1-5.5 藏级翡翠美学馆
			活动信息	5.4-5.10 插花沙龙
		弘阳博爱湖一號	活动信息	05.11-05.17 巧克力 DIY
	小塘	首创禧瑞园著	活动信息	5.1-5.5 金禧五重礼
		时代领峰	活动信息	5.4-5.10 母亲节插花活动
		雅居乐新地	活动信息	5.4-5.10 母亲节专场一口价特惠
			活动信息	5.4-5.10 母亲节主题活动
		西部	丹灶	奥园上林一品
活动信息	05.25-05.31 抓钱机+来访送小礼品			
美的翰湖苑	活动信息			5.1-5.5 运动电玩暖场
上坤翰林湖壹号	活动信息			5.4-5.10 母亲节暖场活动
	活动信息			05.11-05.17 麦当劳资源活动
西樵	奥园誉峯		活动信息	05.18-05.24 520 活动、小龙虾业主宴
			活动信息	05.25-05.31 麦当劳主题儿童活动
	国瑞华庭		活动信息	5.1-5.5 贴车贴送油卡、VR 体验、投篮机、波波池、冰球大作战
			活动信息	5.4-5.10 贴车贴送油卡、VR 游戏嘉年华
			活动信息	05.11-05.17 来访送抱枕
弘阳·时光天樾	活动信息	05.25-05.31 水世界、业主抽奖活动		
		活动信息	5.1-5.5 美食品鉴	

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)	价格升降 (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
平洲	龙光天曜	2020/5/1	6座	145	三房 四房	三房/92-99 四房/110	24000-28000	持平	带装修	总价减10万*VIP登记98折 x 准签99折	15	10%
和顺	广佛里智慧慢城	2020/5/10	1、2座	316	三房 四房	三房/85-99 四房/112-136	15000-18000	持平	带装修	开盘99折、诚意登记99折、团购98折、认筹1万抵6万、2年物管费(从楼价扣除)	200	63%
西樵	东建·江滨锦悦	2020/5/16 2020/5/17	31、32、33、35座	150	两房 三房 四房	两房/81-87 三房/103-117 四房/128-171	9000-11500	持平	毛坯	开盘99折、准签99折	90	60%
丹灶	上坤翰林湖壹号	2020/5/30	4座	66	三房 四房	三房/89-91 四房/120-121	13000-14000	持平	带装修	首开98折*登记98折*准签99折	63	95%
狮山	首创禧瑞园著	2020/5/30	3座01、4座02、03、04户型	47	三房 四房	三房/99-100 四房/147-148	19000-26000	持平	带装修	99折(认筹)*98折(VIP)*98折(准时签约)*98折(按揭/一次性)*99折(开盘优惠)	30	64%
合计推货量：724套							合计成交（开盘当日）：398套， 推售率55%					

（备注：“价格涨跌幅”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降情况）

（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6月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——
平洲	2020年6月	越秀星汇瀚府	5座	124	111-130	24000-29000/带装修	——
里水	2020年6月	保利紫晨	7座	145	77-101	18000-20000/带装修	——
大沥	2020年6月	时代招商天禧	3座	84	93-114	17000-18000/带装修	——
大沥	2020年6月	美的玫瑰广场	3座	178	93-119	20000-23000/带装修	——
西樵	2020年6月	弘阳·时光天樾	2座	136	98-126	14000-15000/带装修	——
合计				约 851 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

