

# 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 9 月

编委：麦少莊 罗 靖 何昕伦  
李凯俊 张颖欣 刘葵凤 陈伟岸



## 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) .....	18
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

来源：佛山市南海区统计局 2020-9-17/10-9

### ■ 8月份南海区CPI环比上涨0.3%，同比上涨2.3%

据调查资料显示，2020年8月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨0.3%，同比上涨2.3%，CPI累计上涨4.1%。

从环比来看，8月份，八大类价格呈“三升一降四持平”态势。其中，其他用品和服务类、食品烟酒类、交通和通信类分别上涨2.3%、0.5%、0.3%；衣着类下降0.4%；居住类、生活用品及服务类、教育文化和娱乐类、医疗保健类与上月持平。

### ■ 佛山市南海区1-8月份固投增速较上月有所提高

1-8月份，全区固投同比增长0.3%，增速比1-7月提高6.6个百分点。其中：房地产开发投资额累计同比增长8.7%；工业投资同比下降25.9%。商品房销售面积同比下降36.2%；商品房销售金额同比下降16.7%。

### ■ 佛山市南海区8月份CPI环比上涨0.3%，同比上涨2.3%

区统计调查中心调查数据显示，8月份，南海区居民消费价格总水平环比上涨0.3%，同比上涨2.3%，CPI累计上涨4.1%。从环比来看，8月份，八大类价格呈“三升一降四持平”态势。其中，其他用品和服务类、食品烟酒类、交通和通信类分别上涨2.3%、0.5%、0.3%；衣着类下降0.4%；居住类、生活用品及服务类、教育文化和娱乐类、医疗保健类与上月持平。

### ■ 佛山市南海区8月份本外币存款余额增速下降、贷款余额增速提高

8月末，金融机构本外币存款余额6209.08亿元，比年初增长11.8%，增速比7月末下降0.3个百分点；金融机构本外币贷款余额4297.96亿元，比年初增长17.1%，增速比7月末提高0.7个百分点。全区金融机构人民币各项存款余额达到6088.54亿元，比上月减少12.46亿元，比年初增长11.8%。其中，住户存款3134.25亿元，比年初增长7.6%。金融机构人民币各项贷款余额4273.79亿元，比年初增长16.7%。

### ■ 佛山市南海区1-8月份地方财政收入降幅收窄、支出增速提高

1-8月份，四级公共财政预算收入359.33亿元，同比下降15.0%。其中：地方公共财政预算收入152.33亿元，同比下降5.5%，降幅比1-7月收窄2.0个百分点。地方公共财政预算支出176.81亿元，同比增长7.7%，增幅比1-7月提高4.5个百分点。税收总额344.85亿元，同比下降19.6%，降幅比1-7月收窄1.3个百分点。

### ■ 佛山市南海区1-8月份消费品降幅较上月收窄

1-8月份，全区消费品零售总额698.60亿元，同比下降14.0%，降幅比1-7月收窄1.5个百分点。其中：商品零售额616.03亿元，同比下降12.5%；餐饮收入82.57亿元，同比下降24.0%。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 三山熔断地规划来了！备案名中海珑湾半岛！将打造16栋高层住宅

来源：佛山乐居 2020-9-3

日前，从南海区政府网站获悉，中海三山熔断地块备案名中海珑湾半岛，将打造16栋高层住宅，共计规划

房源 2898 套。

根据公示，中海珑湾半岛总占地面积 99286.64 m<sup>2</sup>，总计容建面 297859.92 m<sup>2</sup>，其中住宅部分 279372.51 m<sup>2</sup>。项目整体容积率为 3，建筑密度 24.12%，绿地率 35%，总计规划住宅 2898 套，机动车位 3126 个。

从规划图来看，整个项目将分为 A、B 两区进行规划。其中，A 区占地 44283.03 m<sup>2</sup>，将打造 7 栋高层住宅，总计规划房源 1272 套。而 B 区占地 55003.61 m<sup>2</sup>，将打造 9 栋高层住宅，规划房源 1626 套。除了 2 栋、3 栋和 18 栋楼高为 32 层外，其余楼栋均楼高 31 层。

配套方面，项目将规划有幼儿园、农贸市场以及文化活动中心等。其中，幼儿园建面 5670 m<sup>2</sup>，设于 B 区东南角，规划 21 个班，可容纳学生 630 人；而农贸市场和文化活动中心则均设于 A 区。此外，A 区和 B 区内还分别设有独立泳池一处。

## ■ 保利茉莉公馆旁！狮山科技路小学启建在即 拟新增 2160 个学位

来源：佛山乐居 2020-9-16

9 月 16 日，从南海区政府网站处获悉，科技路小学划拨项目拟选址狮山镇科技路旁，拟用地面积 30645 m<sup>2</sup>，建设单位为狮山镇教育局，公示时间截止 9 月 25 日。

根据此前公开信息，科技路小学规划为公办小学，拟投资 2.1 亿，办学规模为 48 个教学班，预计提供 2160 个学位！当时计划 2020 年 7 月动工建设，2021 年 8 月学校工程竣工验收并交付使用。

值得注意的是，学校今年已启动招生，初步计划招收 4 个教学班、180 名小学一年级新生。不过，这批学生入学后，暂挂靠在狮山镇博爱第一小学学习。待学校竣工后，这批师生将整体迁入科技路小学。

从区域来看，科技小学附近有保利茉莉公馆、恒大翡翠公馆、穆天子山庄、长华国际中心等楼盘，并有南海中央公园、石门实验小学等配套，而根据片区规划，科技西路西南侧未来还将新增多宗宅地，与之相配套的，也预留了两处小学和一处初中用地。

## ■ 南海国际会展中心明年上半年投用

来源：珠江时报 2020-9-24

9 月 23 日下午，南海国际会展中心举行媒体发布会，邀请行业资深专家论南海会展产业发展之“道”，并介绍了未来的“发展大计”。作为中国安全产业大会永久会址，这位会展产业的“新秀”正式向全球递出了“名片”。

2019 年，经工信部同意，中国安全产业大会永久落户南海。为更好承办该项盛会，实现“以会带展”“以展促产”，南海区委区政府决定在广佛国际商贸城片区建设南海国际会展中心。“会展中心建成后，将作为中国安全产业大会永久会址和安全产业展贸中心，推动南海区安全产业实现全链条发展。”南海区经济促进局局长夏泽鸿表示。

目前，大沥镇正创建广东省城乡融合发展改革创新实验区先行区，推动产业进一步转型升级将是其中一个重要抓手。作为南海国际会展中心所在地，大沥镇正在以泛安全特色产业为基础，打造智慧安全小镇，形成高品质安全服务产业集聚区。

## ■ 11 栋高层！1555 套住宅！时代大沥创客小镇首个地块规划披露！

来源：新浪乐居 2020-9-21

9月21日，南海区政府网站披露了时代创客小镇 A1 地块的规划情况，该地块备案名为时代未来苑，将建 11 栋高层洋房。

根据公示，时代未来苑总占地面积 59708.77 m<sup>2</sup>，总计容建面 179126.31 m<sup>2</sup>，其中住宅 172496.66 m<sup>2</sup>，商业 889.75 m<sup>2</sup>，整体容积率 3，建筑密度 16.79%，绿地率 30.03%，总计规划住宅 1555 套，总计住宅车位 1728 个。

规划图显示，时代未来苑由 11 栋高层住宅组成，呈围合式设计，其中 1、3、4 栋楼高 31 层，6 栋楼高 30 层，5 栋和 7-10 栋楼高 32 层。

配套方面，除了水景和体育健身场地外，小区东南角还设有 18 班幼儿园一处，幼儿园占地为 5400 m<sup>2</sup>。



## 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
2020/9/27	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	12.97	227400	—	—	38%	17606	广州绿鼎投资发展有限公司(绿城)

- 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: 地块位于佛山市南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧, 处于平洲映月新城的品质居住区, 板块内有利嘉阁、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, 均价普遍在 2.1-3.0 元/㎡; 另外还有纯新项目佳兆业溪悦苑待入市, 整体生活氛围浓厚, 未来片区货量仍相对充足。片区未来主要轨道交通—南海新交通首段(雷岗站-林岳北站) 预计将于年底试运行, 林岳北至林岳西段计划明年与佛山地铁 2 号线同步开通, 未来平洲片区人们可乘坐南海新交通至雷岗站接驳广佛 1 号线, 出行将更加便利

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
2020/9/27	TD2020 (N H) WG0025	佛山市南海区丹灶镇工业大道 28 号地段	商住	9.71	21.20	100100	—	—	0%	4813	保利华南实业有限公司

- 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 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；
- 6) 建筑限高 A、B 区：≤80 米，C 区：≤30 米。



南海丹灶



分析：地块位于佛山市南海区丹灶镇工业大道 28 号地段，地处丹灶城区，与丹灶碧桂园一路之隔，周边有云山峰境、华朝华府、丹灶碧桂园等住宅社区，板块内有奥园上林一品、上坤翰林湖壹号、美的翰湖苑、祈福南湾半岛等项目在售，均价普遍 12000-14000 元/㎡，整体生活氛围浓厚。本地地块要求于 C 区设置 1 所 24 班规模的小学，用地面积 23328.99 ㎡，建筑面积 16917 ㎡，为片区补充一定的教育配套。



## 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/㎡)
2020/10/19	TD2020 (N H) WG0030	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西 (全球创客小镇启动区二期) 地块	商住	1.13	$1.0 < FAR \leq 3.0$	3.39	40700	12001	—	—

- 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 13566 万元整;
- 3) 兼容商业服务业设施总计容建筑面积  $\leq 3390$  平方米;
- 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的用房;
- 5) 竞得人须按照《规划条件》的规定建设楼盘社区用房, 并在建成后无偿移交给监管单位, 由竞得人为监管单位办理相关房屋产权手续, 相关费用由竞得人承担;
- 6) 建筑限高 105 米。



分析: 本宗地块位于全球创客小镇启动区二期, 今年 7 月 30 日, 时代中国以底价 65 亿斩获全球创客小镇首期地块, 规划总建筑面积约 150 万㎡, 计划投资约 300 亿元, 通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”混合开发, 现已命名为时代未来小镇, 周边有时代天韵、怡翠尊堤、招商金地时代天璞、美的玫瑰广场等项目在售, 均价 2.3-2.9 万/㎡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/㎡)
2020/10/26	TD2020 (N H) WG0031	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	商住	0.58	$1.5 \leq FAR \leq 2.5$	1.45	11310	7803	—	—

- 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陆仟万元；
- 3) 机场控高： $\leq 55$ 米；
- 4) 兼容商业服务业设施总计容建筑面积 $\geq 1000$ 平方米， $\leq 3000$ 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的用房；
- 6) 竞得人须按照《规划条件》的规定建设楼盘社区用房 600㎡，并在社区用房竣工且竞得人按要求完成装修。



分析：地块位于大沥太平板块，宗地周边有太平小学、太平成远中学及大沥高级中学等教育配套，2公里范围内有南海大沥医院，周边拥有太平广场、财富广场、南海新都会购物中心等商业配套，教育、商业等配套相对丰富；目前周边在售项目包括有国华新都 and 时代招商天禧等盘，整体在售均价从 1.2-1.9 万/㎡。

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/㎡)
2020/10/30	TD2020 (NH) WG0040	佛山市南海区里水镇里水大道东侧沙涌居委会湖洲村民小组 (土名) “西围” “东围” 地段	商住	7.47	A区 1.0 < FAR ≤ 3.0、B区 FAR ≤ 3.0	19.26	218000	11318	—	—

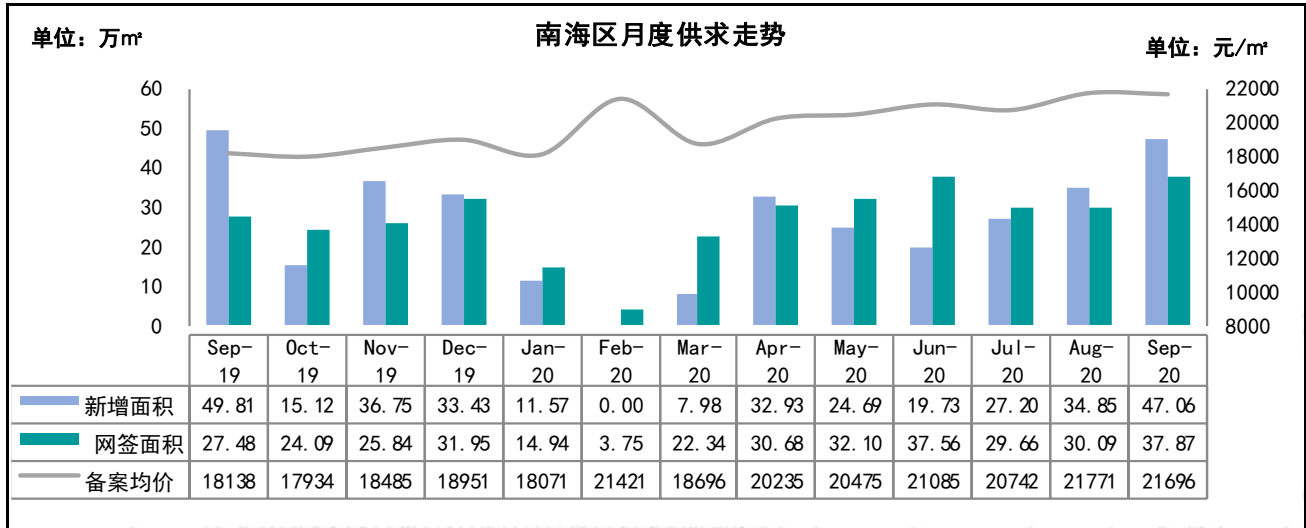
- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 本宗地的开发投资总额不低于人民币 89662 万元;
- 3) A 区兼容商业服务业设施总计容面积: ≤18000 m<sup>2</sup>;
- 4) 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。规划条件有特殊条款要求的除外;
- 5) 幼儿园: 1 所, 15 班, 设置于 A 区, 用地面积 ≥6300 m<sup>2</sup>, 计容建筑面积 ≥5850 m<sup>2</sup>;
- 6) 农贸市场: 1 处, 设置于 A 区, 建筑面积 ≥2000 m<sup>2</sup>, 纳入兼容商业服务业设施建筑面积计算;
- 7) 公交首末站: A 区用地红线范围内须配建面积不小于 2000 m<sup>2</sup>的公交站场;
- 8) 文化活动中心: 于 B 区建设, 建筑面积 ≥5000 m<sup>2</sup>;
- 9) 老年公寓一处, 于 A 区设置, 建筑面积 ≥4000 m<sup>2</sup>。



分析: 地块位于里水大道东侧沙涌居委会湖洲村民小组 (土名) “西围” “东围” 地段, 即里水沙涌湖洲村改造项目, 由碧桂园前期整理, 享有的“增值收益奖励”比例的竞投起始价为 50%。目前, 里水板块多宗高价地扎堆今年入市, 整体在售均价约 1.7-3.3 万/㎡, 挂牌地块周边在售价约 2-2.5 万/㎡。

### 三、南海住宅市场分析

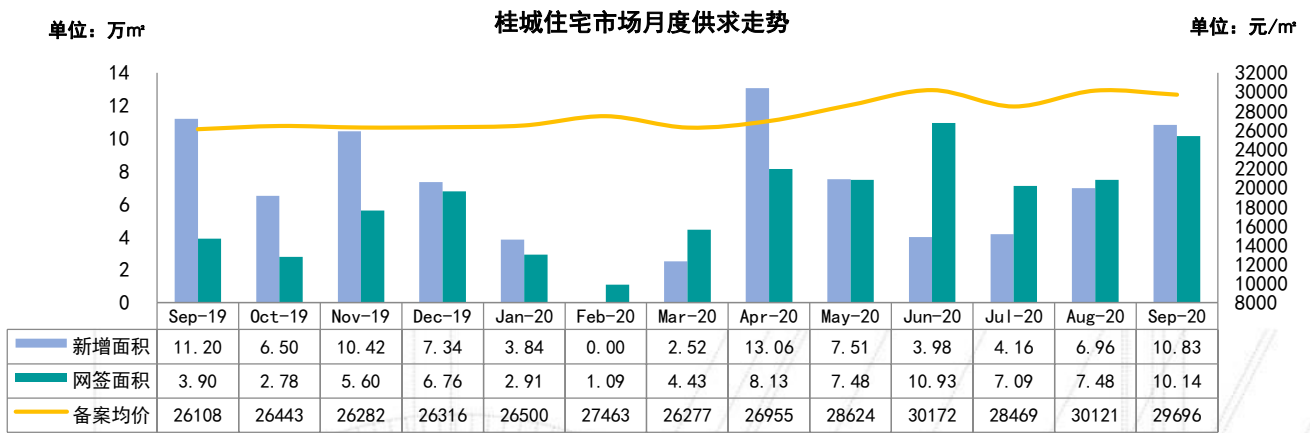
#### 3.1 南海区月度运行态势



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206.01万㎡，网签239万㎡，备案均价20628元/㎡）

9月份南海新增预售面积47.06万㎡，环比增加35%，同比减少6%；网签面积37.87万㎡，环比增加26%，同比增加38%；备案均价21696元/㎡，环比下跌0.3%，同比上涨20%。

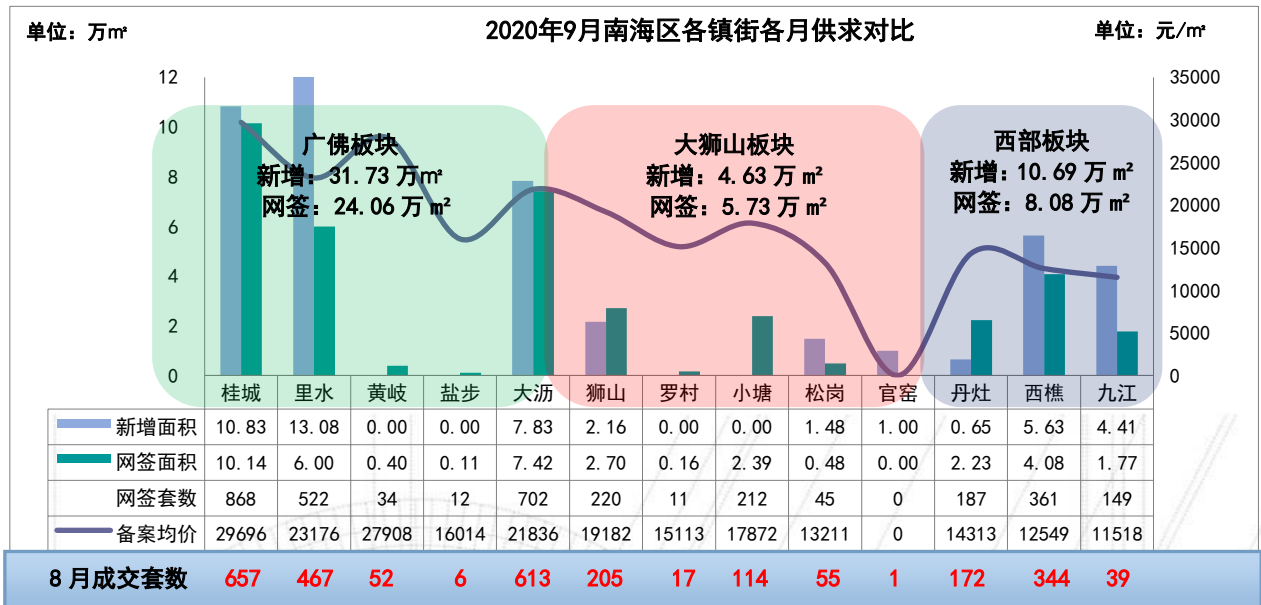
### 3.2 桂城月度运行态势



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 52.85 万㎡，网签 59.69 万㎡，备案均价 28732 元/㎡)

9 月份桂城新增预售面积 10.83 万㎡，环比增加 56%，同比增加 21%；网签面积 10.14 万㎡，环比增加 36%，同比增加 152%；备案均价 29696 元/㎡，环比下跌 1%，同比上涨 15%。

### 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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	千灯湖	保利天悦	60339	80	13445	44878
2	桂城	保利和悦滨江	52352	126	17300	30261
3	平洲	龙光天曜	44351	153	15605	28421
4	大沥	时代招商天禧	42844	235	23363	18338
5	大沥	时代天韵	38377	111	12956	29621
6	平洲	越秀星汇瀚府	36967	115	13572	27237
7	里水	时代天境	36391	108	10608	34305
8	平洲	万科金域世家	32572	133	12566	25921
9	小塘	雅居乐新地	27540	141	15059	18288
10	大沥	怡翠尊堤	23733	96	9444	25130
11	平洲	富丰君御	22390	67	9367	23903
12	里水	时代家	21367	97	10337	20671
13	大沥	恒大悦府	20308	82	8954	22680
14	狮山	首创禧瑞园著	19474	81	8659	22490
15	里水	保利紫山	19164	34	8679	22081
16	西樵	国瑞华庭	17530	142	15249	11496
17	桂城	万科金域蓝湾二期	15717	64	6209	25313
18	听音湖	弘阳·时光天樾	14295	77	9447	15132
19	里水	保利紫晨	13904	65	6253	22236
20	九江	碧桂园·君临壹品	13397	95	11658	11491
合计			573011	2102	238730	24002

(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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
桂城	万科金域蓝湾 II	2020/9/4	万科湾语苑 9 座, 31 层/2 梯 5 户	三房/92-96	21	0.20
	万科金域蓝湾 II	2020/9/11	万科湾语苑 12-14 座商业, 万科湾语苑 12 座, 31 层/2 梯 5 户	三房/93-96	19	0.18
	保利天悦	2020/9/15	保利良溪花园 12 栋, 29 层/2 梯 4 户	四房/187-233	112	2.36
	万科金域蓝湾 II	2020/9/21	万科湾语苑 12-14 座商业, 万科湾语苑 13 座	三房/92-96	3	0.03
	保利华侨城·云禧	2020/9/22	云禧园 5 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/84-86	192	1.65
	保利华侨城·云禧	2020/9/22	云禧园 6 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/84-86	192	1.65
	保利天悦	2020/9/25	保利良溪花园 9 栋, 29 层/2 梯 4 户	四房/187-236 复式五房/339	112	2.39
	保利天悦	2020/9/25	保利良溪花园 11 栋, 29 层/2 梯 4 户	四房/187-236 复式五房/339	112	2.39
里水	保利融创·紫誉	2020/9/11	保利融创紫誉台一区 14 栋, 6 层/3 梯 6 户	三房/98-103 四房/110 复式四房/142-143	36	0.41
	正荣·新希望·金洲府	2020/9/16	荣望熙园 1 栋, 25 层/2 梯 4 户; 8 栋, 26 层/2 梯 4 户	三房/90-93 四房/110	190	1.85
	正荣·新希望·金洲府	2020/9/16	荣望熙园 7 栋, 26 层/2 梯 6 户	三房/83-87	144	1.22
	广佛里智慧慢城	2020/9/18	智领商业广场 7 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/84-92 四房/112-114	192	1.86
	保利紫晨	2020/9/18	保利紫晨花园 4 栋, 29 层/2 梯 4 户	三房/101-102 四房/116-125	112	1.25
	时代天境	2020/9/17	一区 7 栋 1 幢住宅、7 栋 2 幢商业, 31 层/2 梯 6 户	三房/95-96 四房/118-129	186	1.95
	时代天境	2020/9/27	一区 3 栋住宅, 32 层/2 梯 6 户	三房/83-97 四房/119-130	186	1.89
	保利融创·紫誉	2020/9/30	保利融创紫誉台二区 13 栋	别墅/268-315	6	0.17
	保利融创·紫誉	2020/9/30	保利融创紫誉台二区 14 栋	别墅/215-293	13	0.34
	保利融创·紫誉	2020/9/30	保利融创紫誉台一区 13 栋, 5 层/4 梯 8 户	四房/114-115 复式四房 147-148	32	0.39
	深业旗山雅苑	2020/9/30	深业旗山雅苑 3 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/84 四房/113	188	1.74
大沥	怡翠尊堤	2020/9/2	怡翠尊堤观园 10 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/82-98 四房/132-157	178	1.67
	怡翠尊堤	2020/9/15	怡翠尊堤观园 11、12 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/89-91 四房/124-163 五房/194	238	2.42
	国华新都	2020/9/16	国华新都 15 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/88-89 四房/126-127	67	0.73
	怡翠尊堤	2020/9/27	怡翠尊堤观园 15、16 座, 22 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/124-147 五房/162-198	166	1.73
	合生悦公馆	2020/9/29	合生悦公馆 5 栋, 合生悦公馆 4 栋, 16 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/114-115	120	1.28
狮山	广佛新世界	2020/9/18	广佛新世界庄园尚璟 18 栋, 10 层/1 梯 2 户; 19 栋、20 栋, 11 层/2 梯 4 户	三房/100-114 四房/118-141	64	0.75
	海逸桃花源记	2020/9/18	海逸桃花源花园 38 栋, 31 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/121-136	120	1.48
	首创禧瑞园著	2020/9/27	首创禧瑞花园 9 座, 13 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/128-149	48	0.57
	龙光玖御湖	2020/9/29	龙光玖誉湾园 8 栋, 11 层/1 梯 2 户, 龙光玖	三房/107	58	0.83



板块	项目名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
			誉湾园 9 栋, 12 层/2 梯 3 户	四房/128-167		
	海逸文汇轩	2020/9/30	海逸文汇轩 6 栋, 21 层/2 梯 6 户	三房/86-93 复式三房/106-111	105	1.00
丹灶	金融街·仙湖悦府	2020/9/23	融湖华庭 4、6、7、8 号楼/叠墅	叠墅/134-143	46	0.65
西樵	聚兴花园	2020/9/8	聚兴花园 72 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/102-103 四房/130-137	91	1.07
	聚兴花园	2020/9/8	聚兴花园 79 座, 11 层/1 梯 2 户	四房/123-138	22	0.29
	江山一品	2020/9/18	西樵江滨花园锦绣龙湾 6 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/87-98 四房/109-143	116	1.27
	樵悦名居	2020/9/24	樵悦名居 5 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/88-105 四房/129	115	1.18
	国瑞华庭	2020/9/25	国瑞花园 10 号楼, 26 层/2 梯 4 户	三房/91-101 四房/122	100	1.02
	中骏雍景台	2020/9/27	中骏山水珑院 11 栋, 20 层/2 梯 4 户	三房/89-98 四房/125-126	80	0.81
九江	碧桂园·君临壹品	2020/9/11	君品碧桂园 15 座, 27 层/2 梯 4 户	三房/107-108 四房/123-136	104	1.23
	碧桂园·君临壹品	2020/9/11	君品碧桂园 16 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/107-108 四房/123-136	108	1.28
	招商悦府	2020/9/25	招商悦府 9 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/96-98 四房/111	190	1.89
<b>合计</b>			<b>4184 套</b>			<b>47.06</b>

数据来源: 广东粤湾数据研究院



## 3.6 本月楼盘动态 (含桂城)

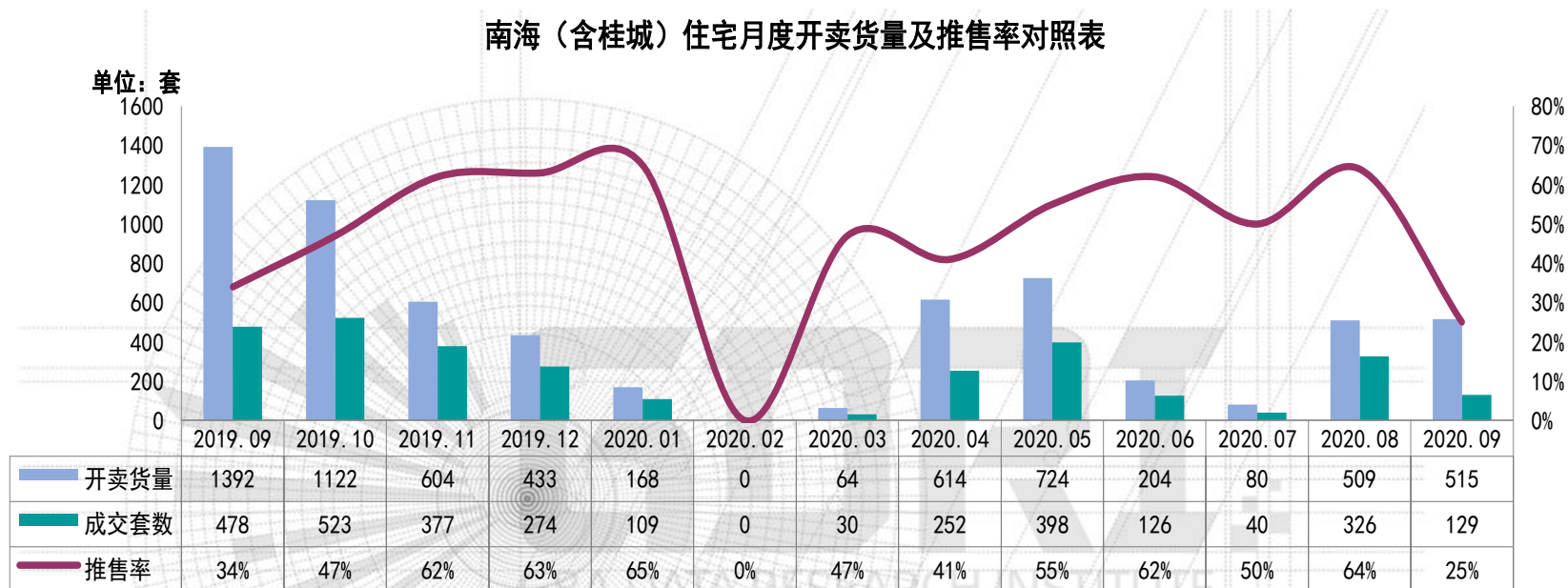
区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
东部	桂城	保利和悦滨江	活动信息 08.31-09.06 玛莎拉蒂试驾
		保利和悦滨江	活动信息 09.07-09.13 怡海五小开放日
		保利和悦滨江	活动信息 09.14-09.20 保利七盘联动活动
	三山新城	中交珑湾云城	发布会 09.10 中交城投举行“云城 TOD”点亮仪式暨佛山林岳西站点发布会
	平洲	龙光天曜	活动信息 09.07-09.13 九元超市活动
			活动信息 09.14-09.20 9元超市, 麦当劳活动
		越秀星汇瀚府	活动信息 08.31-09.06 探月梦想家
			活动信息 09.07-09.13 粉红热浪, fun 聚瀚府
			活动信息 09.14-09.20 粉红热浪, fun 聚瀚府
	里水	深业旗山雅苑	开放展区 09.15 开放金沙洲永旺、白云凯德外展点
		保利紫山	活动信息 08.31-09.06 亲子烘焙课堂
		时代天境	活动信息 09.06 时代VIP业主答谢宴
		正荣·新希望·金洲府	开放示范区 09.05 开放销售中心&样板房
			活动信息 09.07-09.13 哈根达斯雪糕主题活动, 认筹砸金蛋
	活动信息 09.14-09.20 绘画DIY、认筹砸金蛋		
	和顺	广佛里智慧慢城	活动信息 09.07-09.13 公交车站奠基仪式、慢城足球杯大赛
			活动信息 09.14-09.20 中秋业主答谢宴
		阅海	活动信息 08.31-09.06 鲜果大作战
活动信息 09.14-09.20 同道大叔暖场活动			
中部	狮山	恒福天悦	活动信息 09.14-09.20 月饼DIY
		弘阳博爱湖一號	活动信息 08.31-09.06 素食养生品鉴会
		龙光玖御湖	活动信息 08.31-09.06 海洋王国乐园
			活动信息 09.07-09.13 业主生日会
			活动信息 09.14-09.20 造浪音乐节
	小塘	雅居乐新地	活动信息 09.07-09.13 成交送宝马
		时代领峰	活动信息 09.14-09.20 创艺班(手作皮影戏)
	松岗	海逸桃花源记	活动信息 09.07-09.13 国潮玩乐
	官窑	海逸文汇轩	开放销售中心 & 样板房 09.19 开放销售中心, 同步开放样板房
	西部	丹灶	金融街·仙湖悦府
金融街·仙湖悦府			活动信息 09.07-09.13 永生花花艺DIY
金融街·仙湖悦府			活动信息 09.14-09.20 链坠DIY
西樵		奥园誉峯	活动信息 08.31-09.06 周末淘金活动
		奥园誉峯	活动信息 09.14-09.20 一口价精选单位, 亲子暖场活动

区域	项目名称	活动类型	活动动态/折扣
听音湖	国瑞华庭	活动信息	09.07-09.13 来访送柚子活动
	弘阳·时光天樾	活动信息	08.10-08.16 西瓜节暖场活动
		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
	中骏雍景台	活动信息	08.31-09.06 业主生日下午茶



### 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 <sup>2</sup> )	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
平洲	越秀星汇瀚府	2020/9/13	3座	155	三房 四房	三房/100 四房/126-135	27000-29000	—	带装修	98折*99折*99折	10	6%
大沥	时代天韵	2020/9/19	4-1座	116	三房 四房	三房/98 四房/130-143	29000	—	带装修	暂无折扣信息	15	13%
狮山	广佛新世界	2020/9/19	尚璟 18-20座	54	三房 四房	三房/100-114 四房/118-141	16900	—	带装修	暂无折扣信息	34	63%
里水	正荣·新希望·金洲府	2020/9/26	7、8座	64	三房 四房	三房/83-93 四房/111	27000-28500	—	带装修	员工：额外99折；筹客：认筹98折	34	53%
丹灶	金融街·仙湖悦府	2020/9/26	4、6、7、8座	46	叠墅	叠墅/134-143	18500	—	毛坯	暂无折扣信息	21	46%
听音湖	中骏雍景台	2020/9/30	11座	80	三房 四房	三房/89-98 四房/125	11000-12000	—	毛坯	暂无折扣信息	15	19%
合计推货量：515套							合计成交（开盘当日）：129套，推售率25%					

（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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
三山新城	2020年10月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
千灯湖	2020年10月	保利天悦	11座	112	187-339	40000-43000/带装修	——
大沥	2020年10月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
黄岐	2020年10月	华侨城天鹅堡	2座	138	87-128	30000元/m <sup>2</sup> 起	——
里水	2020年10月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
里水	2020年10月	深业旗山雅苑	3座	96	84-115	20000-24000/带装修	——
里水	2020年10月	保利紫晨	5座	112	102-126	19000-21000/带装修	——
小塘	2020年10月	首创禧悦台	6座	96	96-117	15000-17000/带装修	——
西樵	2020年10月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
合计				约1240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

