

# 华南区新开盘谍报：推盘量环比大幅回落 项目以郊区刚需盘为主

来源：中指研究院

## 区域市场综述

根据中指监测，2020年12月25日-2021年01月22日华南地区重点城市广州、深圳累计开盘16个，推出房源4624套，环比减少68%。其中，刚需项目占比75%，仍为市场主流，改善项目占比25%，比重下降。纯新盘7个，环比上月减少11个，比重为43.75%。其中，广州重点监测珠江铂世湾、时代香树里、恒大阳光半岛等项目，因楼盘性价比较高，实现了较好的开盘去化；深圳本月推盘量大幅回落，推出项目以刚需及改善为主，整体去化较好。

## 广州：推盘力度有所下降，整体定价稳中有升

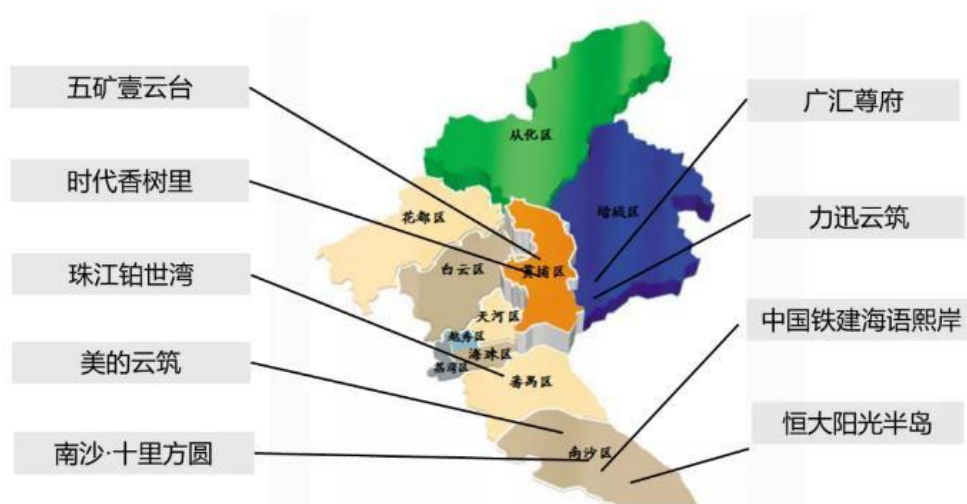
重点监测11个项目，共推出1962套房源，分布于番禺、黄埔、增城、南沙四个区域，其中3个纯新盘，8个加推楼盘。

价格方面，整体价格趋于稳定，部分楼盘价格有所上调

认筹享受折扣方式居多

客户群集中于25-45岁的青中年人

本次推盘集中在南沙、增城、番禺等外围区域，市区推盘较少。



广州：珠江铂世湾（2020.12.26）

开发商	珠江投资	板块	番禺区 (郊区)
物业类型	高层住宅	主力户型	94-139m <sup>2</sup> 三至四房
推出套数	144	销售套数	144
开盘均价	45000元/平	销售分期	八期



认购去化：开盘推出 144 套房源，当天认购 144 套，去化率 100%。

客户定位：年龄介于 30-50 岁之间的客户群占比最大。从区域上看，番禺区本地及周边区域客户占大多数，置业群体以刚改及改善型客户为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化 率
F8栋	三房二卫	94	36	36	100%
	三房二卫	118	36	36	100%
	四房二卫	139	72	72	100%
合计			144	144	100%

项目优点

- 1、户型设计合理 项目主推 94-139 平米的三至四房，主打刚改及改善型客户，满足换房置业需求。
- 2、地理位置优越 项目位于万博商圈，番禺 CBD 核心位置，周边交通便利，商业氛围浓厚。

3、品牌开发商，配套设施齐全 项目为珠江投资在万博板块内的中高端项目，项目内部及周边各类配套齐全。

项目缺点

1、项目距离地铁约 2 公里，需公交接驳

广州：时代香树里（2020.12.26）

开发商	时代中国	板块	黄埔区 (市区)
物业类型	高层住宅	主力户型	79-108m <sup>2</sup> 三至四房
推出套数	466	销售套数	350
开盘均价	38000元/平	销售分期	一期



认购去化：开盘推出 468 套房源，当天认购 350 套，去化率 75%。

客户定位：年龄介于 30-45 岁之间的客户群占比最大。从区域上看，黄埔区及周边客户占大多数，置业群体以刚需为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化率
1、2、3 栋	三房一卫	79	156	124	79%
	三房两卫	87	156	118	76%
	四房二卫	108	156	108	69%
合计			468	350	75%

#### 项目优点

- 1、地理位置优越，交通便利 项目位于黄埔区香雪板块，靠近地铁 6 号线香雪站，交通便利。
- 2、周边配套完善 项目临近黄埔区政府，周边商业、医疗、教育配套设施完善。

#### 项目缺点

- 1、距离地铁站尚有一定距离，步行时间较长。

广州：恒大阳光半岛（2021.01.09）

开发商	恒大集团	板块	南沙区 (郊区)
物业类型	高层住宅	主力户型	72-101m <sup>2</sup> 二至三房
推出套数	224	销售套数	200
开盘均价	24000元/平	销售分期	一期



认购去化：开盘推出 9 栋共 224 套房源，当天认购 200 套，去化率约 83%。

客户定位：年龄介于 25-45 岁之间的客户群占比最大。从区域上看，客户主要来源于深圳及南沙区客户，以投资及刚需型客户为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数(套)	当天认购(套)	去化率
9栋	两房一卫	72	72	70	97%
	三房一卫	90	76	67	93%
	三房二卫	101	76	63	83%
合计			224	200	83%

项目优点

- 1、地理位置优越，区位规划利好 项目位于大湾区几何中心南沙区，区域规划利好较多，同时距离在建的地铁 18 号线（快线）万顷沙站约 3 公里，可享便利轨道交通。
- 2、品牌开发商开发 项目由世界 500 强房企恒大集团开发，具有较为先进的开发理念。

项目缺点

- 1、项目周边配套设施较为欠缺

### 深圳：推盘量大幅下滑，整体去化较好

重点监测 5 个项目开盘，共推出 2662 套房源，项目分布于宝安、龙岗及坪山区，其中 4 个为纯新盘，1 个为加推楼盘。

价格方面，目前开盘项目定价保持不变。

客户群集中于 25-45 岁的刚需及改善型业主。



深圳：珑湾世界花园（2020.12.26）

开发商	深圳市中熙房地产开发有限公司	板块	沙井
物业类型	高层住宅	主力户型	81-119平3-4房
推出套数	770	销售套数	770
开盘均价	53000元/平	开发分期	第一期



客户定位：以 25-35 岁刚需型客户为主，项目总价 420-621 万/套，开盘推出 770 套房源，开盘即售罄，去化率 100%。

本次推出户型面积情况

楼栋号	主力户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数(套)
1栋A、B座	三房二厅	81-90	180
	四房二厅	116-119	63
2栋A、B座	三房二厅	81-91	351
	四房二厅	109-117	176
合计			770

项目优点

1、户型设计 项目户型方正，布局科学合理，实用性能高；主打刚需户型，大阳台、多阳台配置可有效提高空间实用和居住舒适度；户型设计偏功能配置，中大户型面积段产品适合改善型需求对多独立空间的要求。

项目缺点

1、配套不全 项目位于沙井街道，周边周边大部分是工业厂房，无其他居住相关配套。后期需通过旧改提升片区居住氛围。

深圳：四季名苑（2020.12.27）

开发商	深圳市春企投资有限公司	板块	沙井
物业类型	高层住宅	主力户型	79-141平2-4房
推出套数	292	销售套数	292
开盘均价	52000元/平	开发分期	第一期



客户定位：以 25-45 岁刚需及改善型客户为主，项目总价 413-788 万元/套；开盘推出 292 套房源，开盘即售罄，去化率 100%。

本次推出户型面积情况

楼栋号	主力户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数(套)
1栋	二房二厅	79	11
	三房二厅	91-103	205
	四房二厅	120-122	21
2栋	四房二厅	119-141	55
合计			292

项目优点

1、片区发展潜力大 项目位于沙井新桥街道，靠近新桥街道办，未来将是西部商业中心区所在，可直接享受到街道办附近的公园、教育等一系列资源上的配套。

2、户型设计 项目户型方正，通风采光性能较好；配有大进深阳台，宽敞舒适实用性能优秀。

## 本月开盘

表：12.25-1.21 部分典型项目开盘信息

城市	项目名称	开盘时间	产品定位	推出套数	开盘均价	去化率
广州	珠江铂世湾	20201226	改善	124	45000	较好
广州	时代香树里	20201226	刚需	466	38000	一般
广州	五矿壹云台	20201226	刚需	162	33000	一般
广州	广汇尊府	20201227	刚需	120	20000	一般
广州	南沙十里方圆	20210101	刚需	186	26000	一般
广州	珠江铂世湾	20210109	改善	140	46000	非常好
广州	恒大阳光半岛	20210109	刚需	224	24000	较好
广州	美的云筑	20210109	刚需	132	21000	一般
广州	力迅云筑	20210116	刚需	136	21500	一般
广州	珠江铂世湾	20210116	改善	148	46000	非常好
广州	中国铁建海语熙岸	20210116	刚需	124	28000	一般
深圳	珑湾世界花园	20201226	刚需	770	53000	售罄
深圳	四季名苑	20201227	刚需	292	52000	售罄
深圳	花样年旭辉好时光	20201227	刚需	512	42000	较好
深圳	卓弘星辰花园	20210107	刚需	672	50000	较好
深圳	松风明月花园	20210108	改善	416	50000	售罄

## 下月预告

表：1.22-2.25 部分典型项目开盘信息



城市	项目名称	产品定位	推出	拟售均价	计划开盘时间
			套数		
广州	越秀星汇云城	刚改	待定	--	1月底
广州	新世界云逸	改善	待定	--	1月底
广州	合生湖山国际	刚需	待定	--	待定
广州	恒大紫荆学府	刚需	待定	--	待定
广州	时代天境	刚需	待定	--	待定
深圳	天健悦桂府	改善	427	103000	1月下旬
深圳	前海天境花园	改善	1003	112000	1月下旬