

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.08.03-2020.08.09 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 27

广佛两地网签量均呈现回落
8大新盘齐亮相为金九蓄势

CONTENTS

目录

1

宏观背景
MACRO BACKGROUND

2

土地市场
LAND MARKET

3

广佛市场
GUANGFO MARKET

TO PROVIDE QUALITY MARKET RESEARCH SERVICES

01

宏观背景

MACRO BACKGROUND

央行定调下半年货币政策以稳为主 佛山推进城市地标与交通项目建设

- 摘要：二季度人民币贷款同比增13.2%；央行下半年货币政策更加灵活精准导向；越秀天河南沙GDP增速“扭负为正”；禅城将建东平河水轴线北岸城市地标，南三跨区重点交通项目开建，全球创客小镇今日启动建设

二季度人民币贷款同比增13.2%

7月31日，人民银行公布《2020年二季度金融机构贷款投向统计报告》显示，2020年二季度末，金融机构人民币各项贷款余额165.2万亿元，同比增长13.2%；上半年增加12.09万亿元，同比多增2.42万亿元。其中，四分之三的新增贷款投向了企业，房地产贷款增速继续回落。

备受关注的房地产贷款，今年二季度增速连续23个月回落。

数据显示，截至二季度末，人民币房地产贷款余额47.40万亿元，同比增长13.1%，低于各项贷款增速0.1个百分点，比上季末低0.8个百分点；其中，上半年房地产贷款增加2.99万亿元，占同期各项贷款增量的24.7%，比上年全年水平低9.3个百分点。

分类看，截至今年上半年末，房地产开发贷款余额11.97万亿元，同比增长8.5%，增速比上季末低1.1个百分点。其中，保障性住房开发贷款余额4.72万亿元，同比增长2.5%，增速比上季末低1.4个百分点。个人住房贷款余额32.36万亿元，同比增长15.7%，增速比上季末低0.2个百分点。

广州日报 2020-08-03

粤湾点评：人民币贷款四分之三的新增贷款投向了企业，房地产贷款增速继续回落，符合中央所强调的“保市场主体”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的主基调。个人消费贷款也在上半年同比少增，而经营性贷款则加快增长，说明了上半年受疫情影响，个人消费意愿处于低位水平，但用于企业可持续发展需求则明显提高，中央用于挽救中小微企业的资金持续发力，除成功保市场主体外，还为“六稳”、“六保”起关键性作用。

央行：下半年货币政策更加灵活精准导向

8月3日，人民银行召开2020年下半年工作电视会议。据介绍，下半年，货币政策要更加灵活适度、精准导向，综合运用多种货币政策工具，继续引导广义货币供应量和社会融资规模增速明显高于去年，切实抓好已出台稳企业保就业各项政策落实见效。

同时注意把握好节奏，优化结构，促进普惠型小微企业贷款、制造业中长期贷款大幅增长。重点落实好1万亿元再贷款再贴现政策和两项直达工具，应延尽延，尽可能多地将受疫情冲击的小微企业纳入支持范围。同时，坚持市场化原则，尊重商业银行自主经营权，支持政策不附加硬性要求，消除小微企业顾虑和担忧。其次，要守住底线，继续打好防范化解重大金融风险三年攻坚战。

广州日报 2020-08-04

粤湾点评：央行定调下半年货币政策以稳为主，与二季度货币政策执行报告基本一致。主要是出于对国内经济恢复的积极判断，也意味着拉动经济增长主力依旧是国内消费和基建两架马车，与中央提出的“内循环经济”发展目标一致。另一方面，稳健的货币政策也表示降准降息的空间不大，更加强调引导金融机构加大对实体经济的支持力度，对民营企业和中小企业是利好。

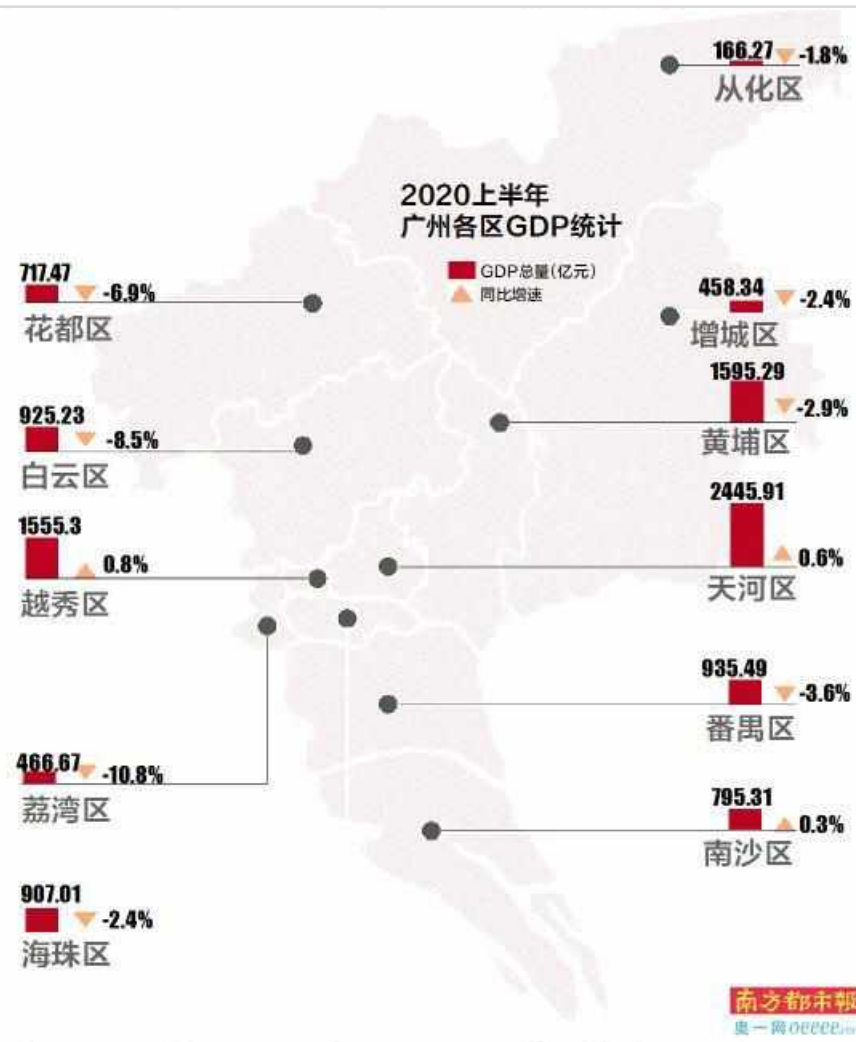
越秀天河南沙GDP增速“扭负为正”

上月底，广州市统计局发布了今年上半年广州市经济运行情况分析。2020年上半年，广州市地区生产总值为10968.29亿元，同比下降2.7%。另外，今年第二季度广州地区生产总值增速转正，同比增长0.9%。其中，信息服务业、金融业等行业逆势增长，发挥了重要支撑作用，全市信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长14.3%，金融业增加值增长8.1%。

记者梳理发现，广州各区已经公布了上半年经济发展成绩单。数据显示，今年上半年，GDP总量位居前三的分别是天河区（2445.91亿元）、黄埔区（1595.29亿元）、越秀区（1555.3亿元）。

南方都市报 2020-08-08

粤湾点评：广州上半年的经济数据呈现逐步改善的特点，其中越秀天河和南沙三个区实现了正增长，主要是信息技术和金融业发挥了重要支撑作用。在疫情影响下，一季度第三产业受到极大的冲击，但是线下经济却显现优势，迎来新的增长极，并起到了一定对冲疫情冲击的作用，预计下半年也是实现广州经济复苏的主力军。



广州推出新建住宅质量险 有裂缝可索赔

买房验收时没发现质量问题,只好吃亏?以后这种情况可避免了!日前,广州市住房和城乡建设局、中国银行保险监督管理委员会广东监管局、广州市地方金融监督管理局、广州市规划和自然资源局四部门联合印发了《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》(以下简称《办法》)。《办法》提出,本市居住用地出让时,土地出让人应当将投保缺陷保险列为出让条件,并将投保缺陷保险列入出让合同。同时鼓励在建社会投资项目购买住宅工程质量潜在缺陷保险(以下简称“缺陷保险”)。工程质量监督机构在工程监督告知时,对未按要求购买缺陷保险的建设单位记录失信信息。

新快报 2020-08-06

粤湾点评:《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》的出台,既推高承建方的品控,效保障业主的合法权利,又提高了“缺陷保险”的使用率。值得注意的是,虽然业主方购买相关保种提高了建筑成本,但在楼宇质量不合格事宜陈出不穷的环境下,此类保种或受各大房企追捧,拟降低建筑质量所带来的损失,同时亦起到鞭策承建方严控把关建筑质量的作用,利好房地产市场。

禅城将建东平河水轴线北岸城市地标

前日，市自然资源局禅城分局公布《佛山市禅城区土地利用总体规划（2010-2020年）预留规模落实方案（佛山北园地块）》，禅城区将新增建设用地总规模3.8471公顷，满足佛山北园地块的用地需求。

根据公告，本次新增建设用地，将用于建设东平河水轴线北岸城市地标建筑，并利用横跨东平路的道路上建设平台，将东平河畔城市滨水景观与地标建筑公共空间以及佛山公园北园绿地三者有机结合，推动禅城区产业优化升级、城市价值品质提升，增进民生福祉，提升区域综合实力，推动禅城区社会经济持续健康发展。

今年5月，在佛山市东平河水轴线建设现场启动会上，东平河水轴线十大亮点项目均已出炉。按照规划，全线共划分为活力北岸、文化东岸、休闲南岸和生态西岸四段高品质滨水公共空间，自西往东依次打造古灶陶韵、星耀石湾、鱼鹭洲尾、澜石记忆、城市秀台、翠蔓长堤、活力新港、佛山之心、奇槎湾畔、半月浮翠十大特色滨水亮点。

佛山日报 2020-08-05

粤湾点评：东平河沿线汇聚多个热点板块，自西向东包括南庄、城南、新城北、佛山新城、奇槎、陈村。近年来，禅城积极加快东平河沿岸土地高效利用，其中澜石巨无霸旧改项目已有合景、新鸿景包揽，经过长达10年开发建设，片区城市面貌已焕然一新。而在今年，南庄着力宣传其东部片区——凤翔湾，或将凭借本次规划迎来发展新契机，目前已推出首宗商住用地，将于9月初进行公开出让，结果可期。

南三跨区重点交通项目开建

昨日，佛山市塘西大道三期及其南延线工程正式动工。这是南海和三水的跨区重点交通建设项目，投资总额52.4亿元，预计于2024年2月完工，建成后将有助于加速周边片区的产业融合、城市融合、交通融合。

塘西大道三期及其南延线工程于今年初批复立项，并纳入广东省、佛山市重点建设工程。

工程位于三水区及南海区，北接目前正在建设的塘西大道，跨越三水区云东海街道、西南街道，南海区狮山镇、丹灶镇，连接三水南站并向南延伸至三水大道南。

该项目通过连接东西二线、虹岭路、桃园路、广海大道等横向重要道路，完善路网布局结构，提升路网通达性，有利于加强三水中部板块与狮山、大旺等周边地区及外围城镇间的交通联系。

同时，项目沿线周边土地多半处于未开发状态，该项目建设后，由于交通条件和投资环境改善，能够有效带动沿线土地价值的提升。

工程分为塘西大道三期（桃园路-S263广云路段）工程以及塘西大道三期南延线（S263广海大道-进港路段）工程两部分，路线整体呈北-南走向，按一级公路兼顾城市道路功能建设。项目工程总造价52.4亿元，计划建设工期为42个月，将于2024年2月完工。

佛山日报 2020-08-05

粤湾点评：塘西大道三期及其南延线工程开建，标志着佛山又一个具有城市发展战略意义的重点交通建设项目拉开帷幕。而三水三桥建成后，将推动形成区域融合发展、招商引资新格局。佛山今年地铁规划建设进度缓慢，一定程度上制约三水的快速发展。三水与南海西部地缘接壤，若能尽快打通与南海的交通路网，或将能缩短与广州、禅桂中心的通勤时间，吸纳西进的外溢购房需求。

全球创客小镇今日启动建设

备受关注的大沥全球创客小镇项目，迎来又一实质性进展。今日，大沥镇将举行创建广东省城乡融合发展改革创新实验区先行区暨全球创客小镇建设启动仪式。项目首期计划投资约300亿元，启动后将进一步加快南海千灯湖城市中轴“北延过河”步伐。

今日的启动仪式上，首批13家意向进驻企业将与大沥镇政府及项目建设单位进行三方签约，当中不乏全球500强企业及行业领先企业，包括西门子智能楼宇集团、微软亚洲互联网工程院、阿里巴巴生态合作浩鲸云、联想新视界（北京）科技有限公司、华南工业互联网集成创新平台等。

此外，本次活动现场还将启动“创客大课堂”共建工作。未来，秉承国际化、智慧型、可持续发展的理念，全球创客小镇将全力打造“创新创业”主题产业社区，发展与智能制造相配套的科技研发、工业设计、展示营销、商务办公和产业金融等生产性服务业。原来废旧厂房林立的旧工业区将一去不返，取而代之的是分区合理、功能完善、环境优美的“城产人”高度融合城市综合体。

珠江时报 2020-08-07

粤湾点评：全球创客小镇项目位于桂和路两侧，是大沥镇村级工业园升级改造十大示范项目之一，未来发展前景广阔。就在上周，时代以底价竞得大力全球创客小镇一期的巨无霸商住地块。该地块通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”的模式混合开发，这是继时代爱车小镇后，时代中国在南海区产城更新上的又一项目。值得关注的是，奇槎片区占地355亩，计划今年内挂牌出让，土地供应充足。

26357元/m²！禅城2020下半年普通住房标准公布

日前，佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局公布了2020年下半年禅城区普通住房标准。普通住房标准必须同时符合以下条件：

住宅小区建筑容积率在1.0以上；

单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；

实际成交价格按建筑面积计算低于26357元/平方米。

目前，佛山南海、顺德、三水也已公布了2020年下半年普通住房标准，其中实际成交价格标准：

南海为27270.52元/m²；

顺德为21372.22元/m²；

三水为13008元/m²。

佛山日报 2020-08-07

粤湾点评：自2019年备案价管控松绑后，每半年更新一次的佛山各区普通住房价格标准多呈现稳步上升态势。禅城、南海早在2019年便已突破2万大关，顺德则是在今年才完成价格跨越。而在最新一轮标准公布中，禅城、南海再现明显涨幅，而顺德则是出现小幅回调，近期禅桂交界频现高价地，展望未来将在房价上有所体现，一线临广区、禅桂中心仍是价值高地。

02

土地市场

LAND MARKET

越秀区今年首宗宅地挂牌 美的夺顺德大良回炉地块

- 摘要：本周广州土地市场表现畅旺，有4宗土地成交，其中南沙地块进入摇号阶段，成为广州首宗可售摇号地块。挂牌方面，除越秀区挂出今年首宗宅地外，增城及番禺亦相继挂牌2宗、1宗地块。本周美的溢价20%竞得顺德大良回炉地块，高明西江新城加油站地块被企业联合体以超高溢价夺得。下周佛山共有2宗顺德大良、高明荷城的商住用地、1宗三水大塘的商服用地出让。



1.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：保利底价夺白云湖旁宅地 可建面积约5成



<1>白云机场路

地块编号：白云区白云湖东侧地块

交易时间：2020-8-10（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：8.25万 m^2 （可建面积4.44万 m^2 ）

容积率：FAR \leq 3.2

建筑面积：14.22万 m^2

起始总价：328860万元

剔除配建起始楼面价：23130元/ m^2

成交总价：328860万元

剔除配建成交楼面价：23130元/ m^2

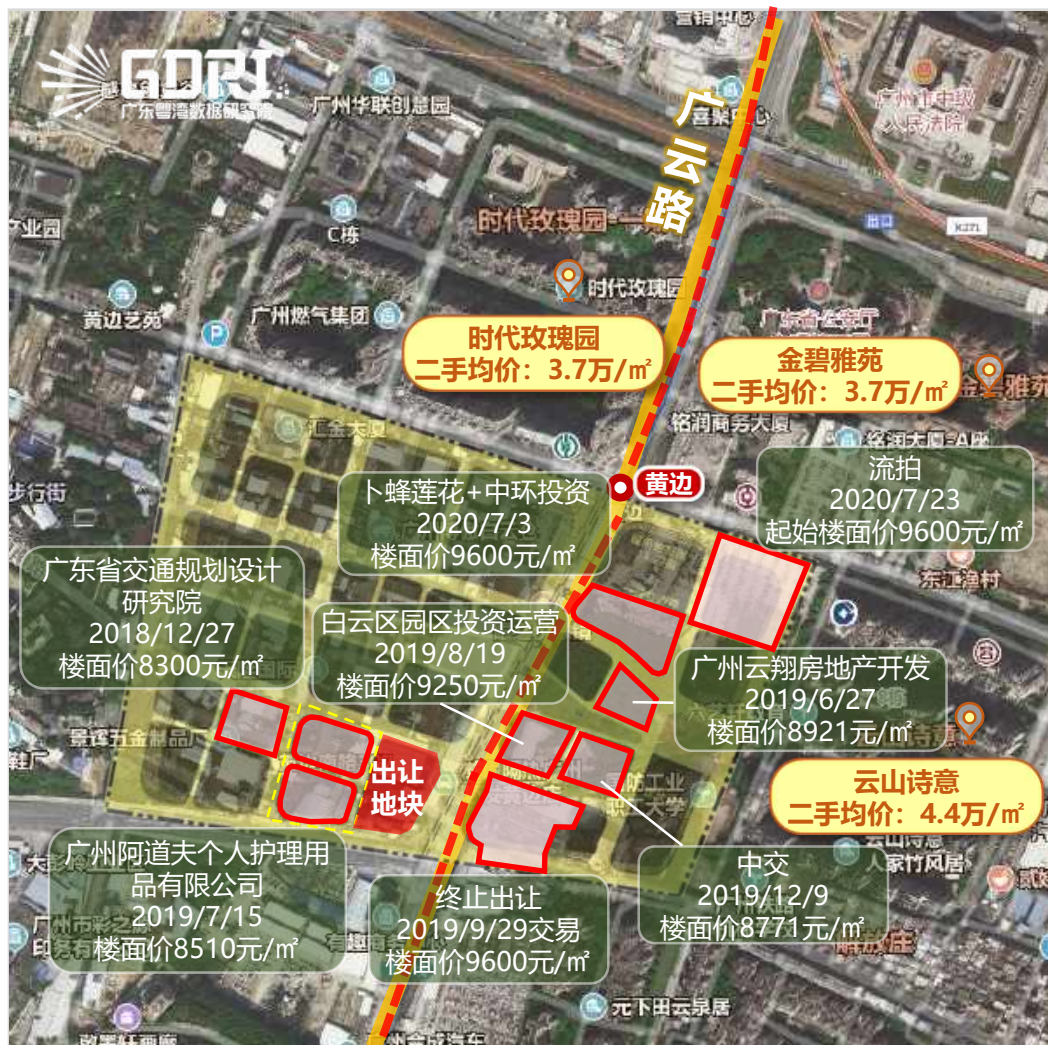
溢价率：0%

竞得人：广东保利城市发展有限公司（保利）

备注：

- ▲竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内在广州市白云区办理商事登记及税务登记；
- ▲竞得人须按规划要求建设地块用地范围内的市政设施配套及公共服务设施，建成验收合格后无偿移交给广州市白云区人民政府指定的部门；
- ▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式，实施装配式建筑的面积比例不低于该地块总建筑面积的70%。

广州：欧派夺白云设计之都商服地 将建智能家居研发设计中心



<2> 白云设计之都

地块编号：白云区鹤龙街黄边村AB2901066地块

交易时间：2020-8-10（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.93万m²（可建面积0.66万m²）

容积率：FAR≤6.1

建筑面积：4.03万m²

起始总价：36677万元

剔除配建起始楼面价：9100元/m²

成交总价：36677万元

剔除配建成交楼面价：9100元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州欧派家居设计院有限公司（欧派家居）

备注：

▲ 竞买人或其控股股东须为中国制造业500强企业；

▲ 该地块须建设智能家居研发设计中心；

▲ 项目建成后，土地使用权受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%；

▲ 联合基坑部分由政府相关部门统一组织实施，地块竞得人须一次性支付相应的建设费用，竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内一次性缴纳人民币4016.66万元。

广州：奥园、东方雨虹联合体夺增城中新地标级商住地 建筑或高达200米



<3> 增城中新

地块编号：增城区中新镇中新村83103200A20044号地块

交易时间：2020-8-10 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：3.02万m² (可建面积2.98万m²)

容积率：FAR≤5.5

建筑面积：16.37万m²

起始总价：84650万元

剔除配建起始楼面价：5170元/m²

成交总价：84650万元

剔除配建成交楼面价：5170元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州奥虹置业有限公司 (奥园+东方雨虹)

备注：

▲ 竞买人须提供广州市增城区科技工业商务和信息化局出具的竞买人符合地块产业类型为总部经济的证明；

▲ 竞买人须承诺项目固定资产投资不低于18亿元，投资强度不低于3975.62万元/亩；

▲ 竞买人须承诺项目建设期间，保证年营业收入不少于6亿元，年纳税5000万元以上。项目竣工运营第一年营业收入8亿元，年纳税7000万元；第二年营业收入11亿元，年纳税1亿元；第三年营业收入15亿元，年纳税1.4亿元；第四年后每年营业收入20亿元，年纳税2亿元。

佛山：美的置业26.4亿夺大良旧改地 折合楼面价11547元/m²



<4> 顺德大良

地块编号: TD2020(SD)WG0023

交易时间: 2020-8-10 (周一)

土地性质: 商住

占地面积: 7.38万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 3.2 (当首层部分架空并向公众开放的架空空间超过基底面积的50%时, 1.0 < FAR ≤ 3.5, 增加的容积率仅作为商业服务业设施使用)

建筑面积: 23.63万m²

起始总价: 220000万元

起始楼面价: 9312元/m²

成交总价: 264000万元

成交楼面价: 11547元/m²

溢价率: 20%

竞得人: 佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司 (美的)

备注:

- ▲1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- ▲2、竞得人须按规划条件要求配套建设幼儿园, 并在住宅部分的负一层地下车库范围内配套设置不少于40个标准小汽车停车位 (须办理不动产权证), 幼儿园地上建筑物 (包括建筑物、配套设施、绿化、地面配套车位等) 及幼儿园配套地下车位工程造价不少于人民币2500万元。
- ▲3、鼓励竞得人在本地块内采用装配式建筑的建造方式, 对符合《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市推广装配式建筑实施办法的通知》 (佛府办〔2019〕8号) 的, 可按规定享受扶持措施。
- ▲4、建筑限高120米。

佛山：高明加油站地块以超高溢价成交 西江新城生活配套再添一员



<5> 高明西江新城

地块编号：TD2020(GM)WG0018

交易时间：2020-8-12（周三）

土地性质：零售商业用地（加油加气站用地）

占地面积：0.34万㎡

容积率：FAR≤0.8

建筑面积：0.28万㎡

起始总价：3120万元

起始楼面价：11252元/㎡

成交总价：16220万元

成交楼面价：58495元/㎡

溢价率：420%

竞得人：佛山市卡奇加油站有限公司、广东顺德长健置业有限公司

备注：

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、项目须按规定编制环境影响报告表，按程序报生态环境分局，经批准后方可开工建设。项目建设过程中须严格落实《佛山市扬尘污染防治条例》《佛山市机动车和非道路移动机械排气污染防治条例》等法规的要求，避免对周边环境产生影响。该宗地应按照《汽车加油加气站设计与施工规范（GB50156-2012）》的规定，严格控制规模，不应建成一级加油站、一级加气站、一级加油加气合建站，并严格按照程序办理消防设计审查及消防验收。
- 3、建筑控高：≤10米。

广佛土地成交情况

本周土地成交信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	剔除配建 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	2020/8/10	南沙	2020NJY-9 南沙区南沙街南沙湾片区港前大道南以西	住宅	2.00	7.50	17230	14.48	19117	(摇号待定)
	2020/8/10	白云	白云区白云湖东侧地块	住宅	8.25	14.22	32.89	0	23130	保利
	2020/8/10	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901066地块	商服	0.93	4.03	3.67	0	9100	欧派家居
	2020/8/10	增城	增城区中新镇中新村83103200A20044号地块	商住	3.02	16.37	8.47	0	5170	奥园、东方雨虹
佛山	2020/8/7	高明	佛山市高明区西江产业新城荷富大道以西、秀丽路以南	商服	0.35	0.28	0.31	420	58495	佛山市卡奇加油站有限公司、广东顺德长健置业有限公司
	2020/8/10	顺德	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	商住	7.38	23.63	26.4	20	11547	佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司 (美的)



1.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：越秀区“烂尾”商住地块挂牌 潜在成本较高



<1> 越秀东山

地块编号：越秀区广九大马路以东、白云路以北地块

交易时间：2020-9-7 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：0.22万㎡

容积率：FAR≤14.4

建筑面积：1.90万㎡

起始总价：49460万元

剔除配建起始楼面价：31926元/㎡

备注：

▲该地块尚未完成拆迁安置补偿手续，竞得人须与未签订拆迁补偿协议的原用地单位、被拆迁人（两户）签订拆迁补偿协议，及按原用地单位与被拆迁人已签订的拆迁协议负责解决被拆迁人回迁安置及补偿事宜，须在签订成交确认书90天内自行与被拆迁人协商达成协议（包括①.需回迁总建筑面积3508.9923平方米，其中住宅356.2平方米，非住宅3152.7923平方米（包括已签订拆迁补偿协议的1255.7769平方米、未签订拆迁补偿协议的703.0754平方米及原用地单位自有产权的1193.94平方米拆迁面积）。根据核查不动产登记查册表、房地产权属证明文件和拆迁协议及询问拆迁人（中国邮政集团有限公司广州市分公司），上述回迁建筑面积未办理有偿使用手续；②.住宅安排在9层回迁；非住宅未签订拆迁补偿协议的703.0754平方米安排1-3层；其余非住宅安排在1-6层，其中原市邮政局回迁面积安排在首层5至7轴240平方米、二层5至7轴60平方米，首、二层上下可连通使用，五至六层安排回迁893平方米及公配面积300平方米）。③.在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起，竞得人负责支付被拆迁户临迁费，每月共363,578.31元，其中一户按每年5%递增，具体以拆迁补偿协议为准，直至回迁安置完毕；④.原用地单位作为回迁户，2年内免收临迁费，满2年仍未回迁的，竞得人需按100元/月/平方米的标准支付原用地单位临迁费，直至回迁安置完毕）；

▲本项目地块的拆迁遗留问题（包括已披露或未披露但有可能发生的）均由竞得人负责解决。

广州：增城荔城回炉地调整重新挂 需配建1万m²政府房源（商铺）



<2> 增城荔城

地块编号: 增城区荔城街庆丰村荔城大道南侧83001220A20099号

交易时间: 2020-9-7 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.81万m²

容积率: FAR≤2.6

建筑面积: 9.90万m²

起始总价: 106000万元

剔除配建起始楼面价: 11908元/m²

备注:

▲付款方式: 成交价即为该土地的国有建设用地使用权出让总价款, 竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后分两期支付: 第一期: 成交价的50% (其中包括竞买保证金或定金21200万元转作土地出让价款), 在签订《国有建设用地使用权出让合同》后30日内支付; 第二期: 剩余土地出让价款, 在签订《国有建设用地使用权出让合同》后一年内付清;

▲土地出让后竞得人须对规划设计条件上的所有项目进行开发建设, 包括配套建设总建筑面积不少于10000平方米的政府性房源 (商铺), 配建的政府性房源 (商铺) 装修标准详见附件《安置物业装修标准》。竞得人须在政府性房源 (商铺) 的移交、办证、物业管理、质量保修等方面承担相关责任。政府性房源 (商铺) 回购价款分三期支付。

广州：增城永宁挂商住地 楼面价处于板块低位



<3> 增城新塘-永宁

地块编号：增城区永宁街塔岗村、公安村83101234A20019号

交易时间：2020-9-7 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：5.34万 m^2

容积率：FAR \leq 3.2

建筑面积：17.09万 m^2

起始总价：157100万元

剔除配建起始楼面价：9195元/ m^2

备注：

▲付款方式：成交价即为该土地的国有建设用地使用权出让总价款，竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后分两期支付：第一期：成交价的50%（其中包括竞买保证金或定金31420万元转作土地出让价款），在签订《国有建设用地使用权出让合同》后30日内支付；第二期：剩余土地出让价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》后一年内付清；

▲本次挂牌成交价包括74000平方米地下车库及设备用房的土地出让金3256万元，若地下车库及设备用房的实测面积超过74000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：番禺新造挂江景商住地块 需配建13746m²政府回购房



<4> 番禺新造

地块编号：番禺区新造镇新化快速路东侧地块

交易时间：2020-9-28 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：14.05万m²(可建筑面积10.14万m²)

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：30.49万m²

起始总价：609830万元

剔除配建起始楼面价：20944元/m²

备注：

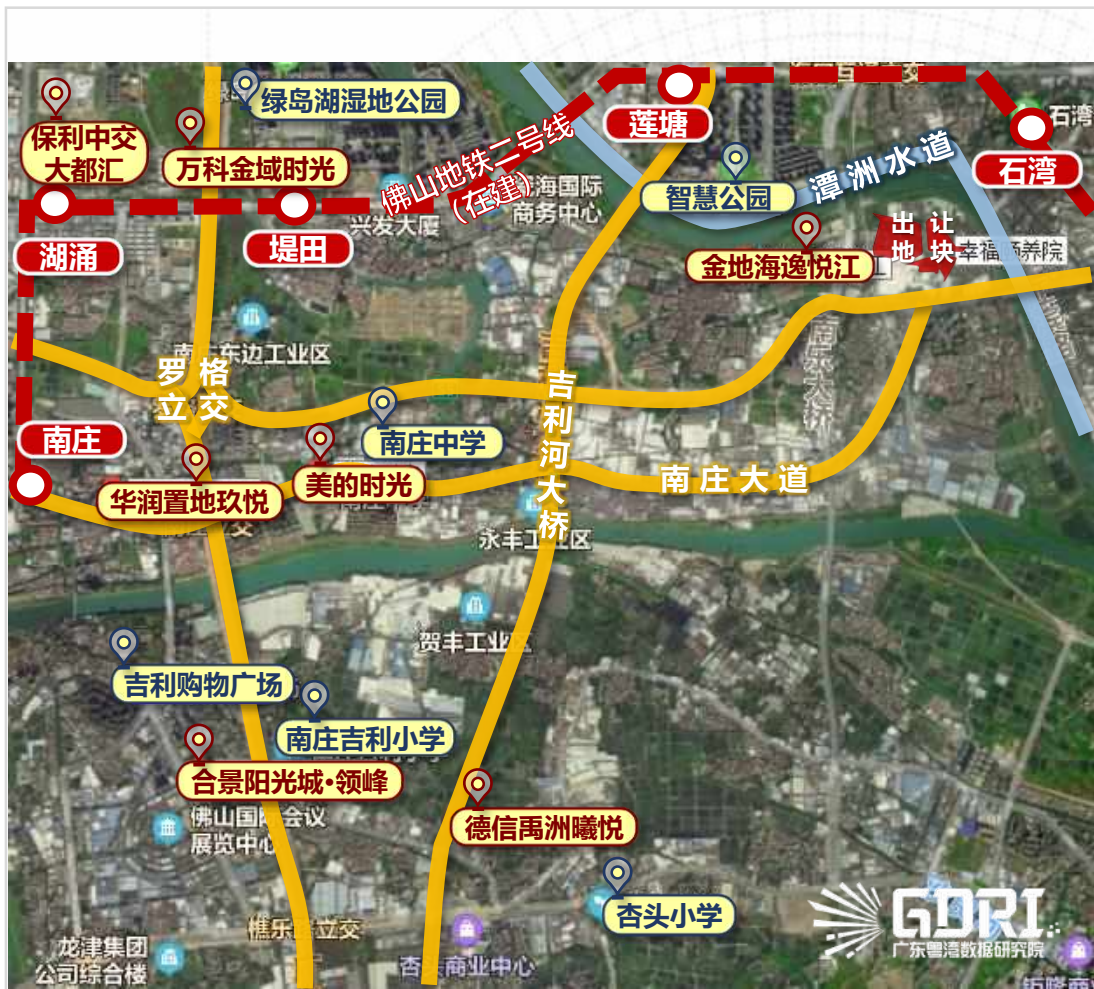
▲ 竞得人须按规划要求建设地块用地范围内规划道路、绿地，以及政府储备地内宗地红线范围外北侧规划绿地BB040104地块（约33952平方米）；

▲ 竞得人须按规划要求建设地块一内的幼儿园；

▲ 地块南侧有已建高压线路和在建穗莞深城际琶洲支线穿过，西北侧涉及河涌管理范围，竞得人须按照相关政策法规要求制订保护措施，对地块内的高压线、河涌、穗莞深城际琶洲支线等安全控制范围进行合理保护和利用，并按广州市供电部门、水务部门及广东珠三角城际轨道交通有限公司意见处理，竞得人不得将上述部门或公司的处理情况作为项目申请延期开发（包括开工、竣工等）的依据；

▲ 竞得人须在地块一内提供建筑面积13746平方米住房，上述住房由广州市番禺区指定单位按3500元/平方米的价格回购。

佛山：禅城南庄新明珠二厂地块挂牌 区域将建都市田园水乡示范区



<5>禅城南庄

地块编号: TD2020(CC)WG0017

交易时间: 2020-9-4 (周五)

土地性质: 商住

占地面积: 8.05万 m^2

容积率: FAR \leq 3.0

建筑面积: 24.14万 m^2

起始总价: 171405万元

起始楼面价: 7100元/ m^2

备注:

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- ▲ 2、地块规划净用地面积为80471.86平方米, 其中A地块面积为45644.43平方米, B地块面积为20210.63平方米, C地块面积为14616.80平方米;
- ▲ 3、配建幼儿园1处, 设置在A地块, 12班规模, 用地面积 \geq 5040 m^2 , 建筑面积(不含公摊) \geq 3240 m^2 ;
- ▲ 4、配建农贸市场1处, 设置在A地块, 建筑面积 \geq 2000平方米;
- ▲ 5、社区公共服务用房(不纳入容积率指标计算): 建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1% (最高可不超过2500 m^2);
- ▲ 6、开放公园绿地: 在净用地范围内设置, 绿地面积不少于7277.6 m^2 , 不计入地块绿地率;
- ▲ 7、建筑限高125米。



1.3 出让预告

SELL ADVANCE NOTICE

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2020/8/14	番禺	番禺区华南理工大学广州国际校区二期 BB0204001地块	商住	3.15	≤4.0	12.61	27.83	22081
	2020/8/14	黄埔	广州市黄埔区LG-YZ-06地块	商服	0.74	≤10.0	6.06	7.35	12130
	2020/8/17	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块 二	商服	0.61	/	1.58	1.35	8495
	2020/8/17	南沙	2020NJY-10 南沙区横沥岛DH0502单元内, 大元路以北、星灿路以西	住宅	6.63	≤3.8	23.24	32.39	13936
	2020/8/17	花都	花都区G12-XH03、04地块二期用地	住宅	10.40	≤2.8	19.78	21.75	11000
	2020/8/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003061地块	商服	1.02	≤3.52	2.33	2.17	9300
	2020/8/21	黄埔	广州市黄埔区KXCD-F1-4地块	商服	0.70	≤4.0	2.82	3.00	10667

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2020/8/31	白云	白云区江高镇中心城区政府储备项目 AB0406032-2地块	商服	1.17	≤2.0	2.34	1.45	6200
	2020/9/4	白云	白云区白云新城AB2907006、AB2907030地块	商服	2.13	≤4.5	5.93	8.28	13960
	2020/9/7	增城	增城区荔城街庆丰村荔城大道南侧 83001220A20099号	商住	3.81	≤2.6	9.90	10.60	11908
	2020/9/7	增城	增城区永宁街塔岗村、公安村 83101234A20019号	商住	5.34	≤3.2	17.09	15.71	9195
	2020/9/7	越秀	越秀区广九大马路以东、白云路以北地块	商住	0.22	≤14.4	1.90	4.95	31926
	2020/9/28	番禺	番禺区新造镇新化快速路东侧地块	商住	14.05	≤3.2	30.49	60.98	20944

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积(万m ²)	容积率	建筑面积(万m ²)	起拍总价(亿元)	起拍楼面价(元/m ²)
佛山	2020-8-10	顺德	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	商住	7.38	1.0 < FAR ≤ 3.2	23.63	22.00	9312
	2020-8-12	高明	佛山市高明区明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	2.12	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	6.37	0.16	250
	2020-8-12	高明	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰安路以东	商住	2.12	1.0 < FAR ≤ 2.5	5.31	1.20	2263
	2020-8-13	三水	佛山市三水区大塘镇开元路41-1号	商服	0.28	0.2 ≤ FAR ≤ 1.0	0.28	0.08	2794
	2020-8-17	顺德	佛山市顺德区龙江镇仙塘新华西宝涌工业区地块	工业	29.74	3.0 ≤ FAR ≤ 4.0	118.97	7.12	599
	2020-8-19	禅城	佛山市禅城区新明路北侧、港口路东侧	商住	2.64	FAR ≤ 3.5	9.24	10.42	11284
	2020-8-20	顺德	佛山市顺德区容桂街道容边社区桂洲大道东8号地块之二	商住	8.92	A区1.0 < FAR ≤ 5.0 B区1.0 < FAR ≤ 4.5	38.64	15.84	4100
	2020-8-21	南海	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧	商住	4.90	1.0 < FAR ≤ 2.0	9.80	6.17	6297

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
	2020-8-24	南海	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧地段	商住	6.89	1.0 < FAR ≤ 2.5	17.21	17.22	10001
	2020-8-24	顺德	佛山市顺德区龙江镇大坝工业区坦西地块B区	工业	5.54	一区、二区 3.0 ≤ FAR ≤ 4.0	18.96	1.25	657
	2020-8-24	顺德	佛山市顺德区北滘镇三乐东路以南、烈士南路西侧地块	工业	15.03	2.5 ≤ FAR ≤ 4.0	60.14	2.14	356
	2020-8-26	禅城	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	1.71	FAR ≤ 3.5	4.26	3.63	8504
佛山	2020-8-27	高明	佛山市高明区荷城街道丽中路以南、海天大道以西	工业	0.39	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	1.17	0.03	250
	2020-8-27	高明	佛山市高明区荷城街道高富路以南、广德路以东	工业	1.19	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	3.56	0.09	250
	2020-8-27	高明	佛山市高明区荷城街道高富路以南、广德路以东	工业	1.52	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	4.55	0.11	250
	2020-8-31	禅城	佛山市禅城区货站东路北侧、货站路东侧	商住	4.22	A地块 ≤ 3.5, B地块 ≤ 3.2	14.38	11.51	8000

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积(万m ²)	容积率	建筑面积(万m ²)	起拍总价(亿元)	起拍楼面价(元/m ²)
佛山	2020-8-31	顺德	佛山市顺德区乐从镇荷岳路以南、岭南大道以东地块	商住	4.25	1.0 < FAR ≤ 2.5	10.62	11.68	11000
	2020-9-2	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	商住	11.33	A、B区1.0 < FAR ≤ 3.0	23.91	22.72	9500
	2020-9-4	禅城	佛山市禅城区魁奇路西延线北侧、横二路两侧地块	商住	8.04	FAR ≤ 3.0	24.14	17.14	7100

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

03

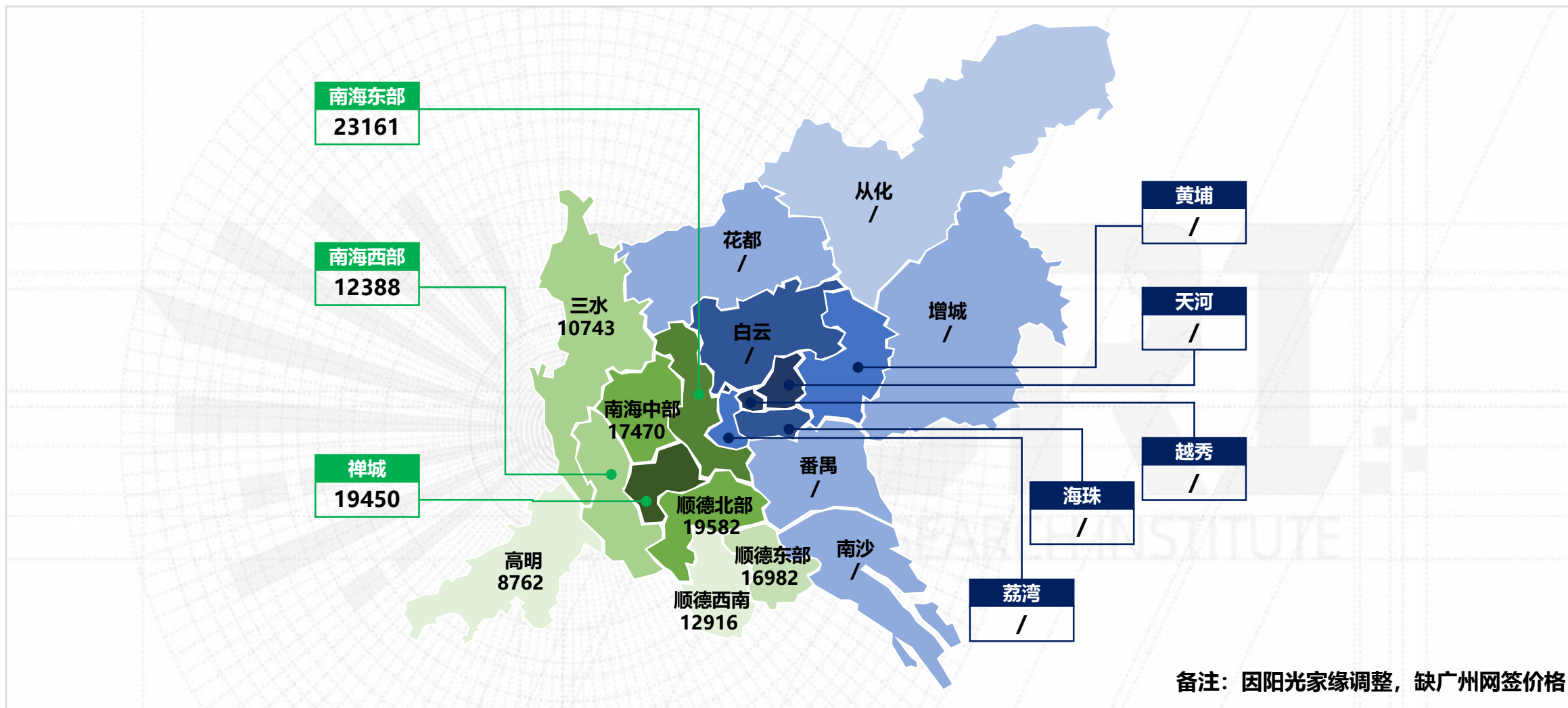
广佛市场

GUANGFO MARKET

广佛两地网签量均呈现回落 8大新盘齐亮相为金九蓄势

- 摘要：广佛两地网签表现较为同步，均为冲高后回落，然而项目推货积极性则有明显差异。据不完全统计，广州共有7盘推新，其中南沙表现相对突出，而佛山则是仅有三水新城1盘小批自然加推撑场。当前市场关注点均落在纯新项目，广州增城2盘开放销售中心，佛山四区6盘迎来高调亮相。

本周广佛两地各区一手住房备案均价对比





3.1 广州住宅市场

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

全市供求量高位回落 南沙市场推新畅旺

- 摘要：本周广州住宅市场供求量经过上周的峰值后均有所回落，整体保持平均水平。此外，全市7个项目有推新，其中南沙区表现抢眼，整体去化较好。

住宅新批预售：住宅新增供应经峰值后恢复稳定水平 南沙占比49%为主导

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
南沙	广州恒大阳光半岛	10#、12#、14#	3	476	4.10
	华润置地瑞府	G12#、G13#、G14#、G15#、	4	280	3.19
	领南星河荣誉	A-13#	1	60	0.66
增城	香江天赋	9#	1	188	1.92
	尚东We家	阳光四街7号	1	30	0.27
从化	招商金茂保利和府花园	4#	1	148	1.31
海珠	紫星华府	海珠区广州大道南410号	1	148	1.08
黄埔	万科幸福誉	C15#	1	139	1.11
番禺	璞悦台	1#	1	120	1.39
白云	时代龙湖云来之城	24#	1	60	0.71
花都	新力荔红花园	9-1#、9-2#、10-1#、10-2#	2	16	0.23
住宅总计			17	1665	15.96

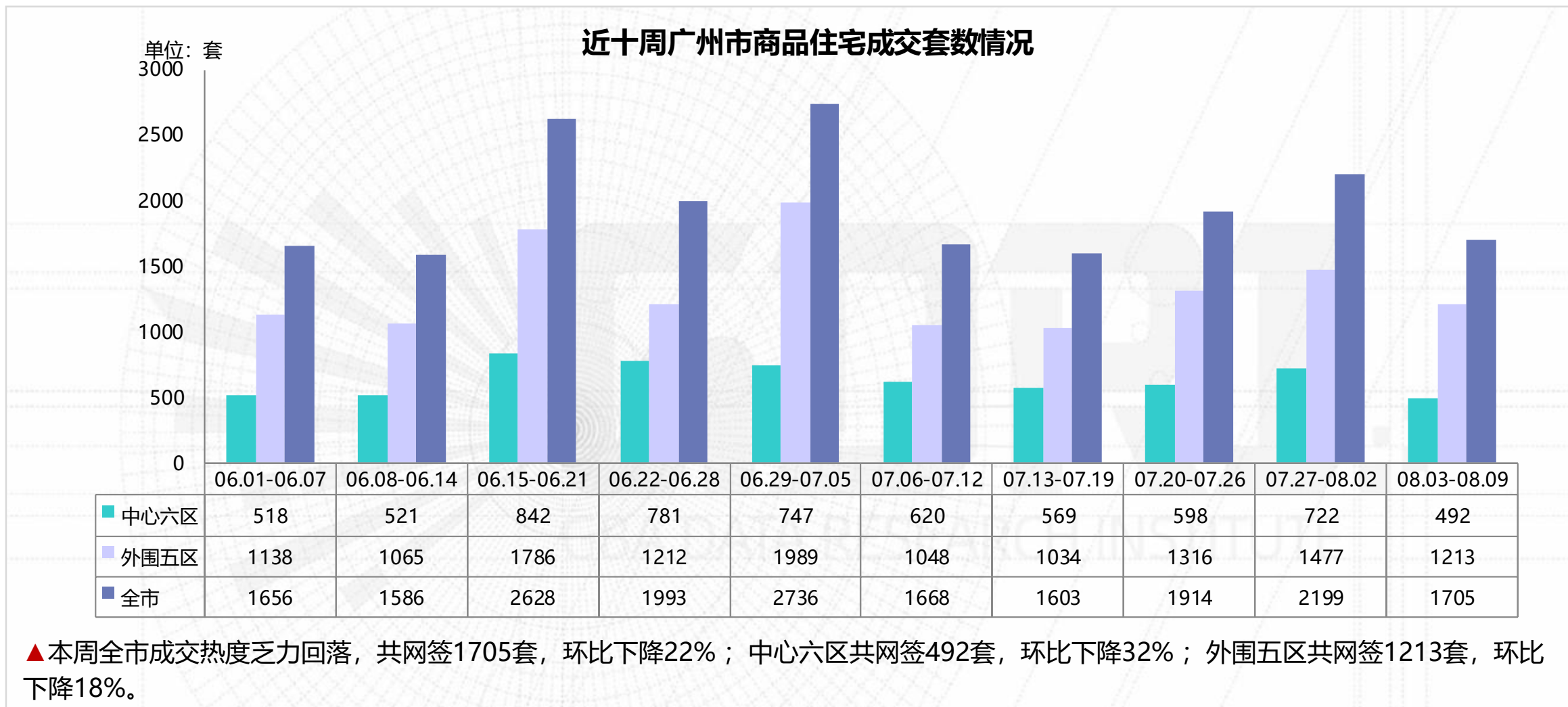
下页续

商办新批预售：本周新增商业供应表现淡静 办公仅海珠一项目有供应

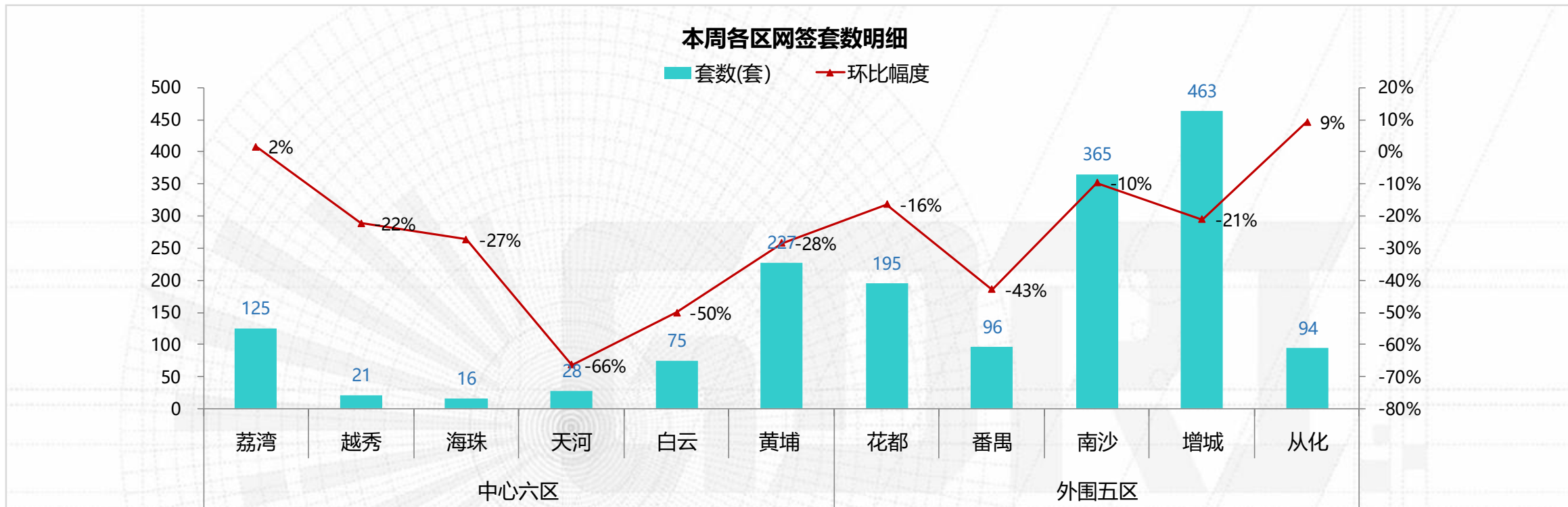
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
天河	华润天合	A5#	1	8	0.06
海珠	云鼎大厦	B#	1	3	0.05
商业总计			2	11	0.11
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
海珠	云鼎大厦	B#	1	69	3.15
办公总计			1	69	3.15

数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘

全市网签量走势：成交热度乏力回落 套数环跌两成仍处中高位



本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场交投降温，十一区网签环比二升九降，其中增城以463套保持第一，南沙、黄埔分别保持第二、第三。

▲ 中心六区：荔湾区网签125套，环升2%；越秀区网签21套，环降22%；海珠区网签16套，环降27%；天河区网签28套，环降66%；白云区网签75套，环降50%；黄埔区网签227套，环降28%。

▲ 外围五区：花都区网签195套，环降16%；番禺区网签96套，环降43%；南沙区网签365套，环降10%；增城区网签463套，环降21%；从化区网签94套，环升9%。

广州住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	增城区	合生湖山国际	79	9562
2	黄埔区	万科幸福誉	64	5292
3	增城区	绿湖国际城	55	5328
4	黄埔区	品秀星樾	50	5088
5	花都区	融创文化旅游城	47	4831
6	南沙区	中国铁建海语熙岸	40	4311
7	南沙区	南沙保利城	40	3760
8	南沙区	中交蓝色海湾	33	4373
9	南沙区	越秀明珠天悦江湾	33	3053
10	增城区	时代倾城(中新)	29	2586

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**25%**，其中增城区【合生湖山国际】夺得广州住宅套数首位。

荔湾住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	大坦沙	凯德双桥8号	23	2416
2	大坦沙	悦江上品	15	1988
3	老芳村	新世界凯粤湾	13	1321
4	广钢新城	振业天颂花园	12	1620
5	老芳村	保利花海湾	11	1128
6	广钢新城	保利东郡	11	1113
7	广钢新城	保利碧桂园公园大道	8	864
8	广钢新城	保利和光晨樾	7	913
9	广钢新城	中海花湾壹号	7	769
10	老芳村	远东御江豪庭	5	546

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**87%**。

越秀住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	老越秀	粤海拾桂府	11	1054
2	老东山	世茂天越	2	402
3	老东山	淘金峯璟	2	302
4	老东山	实地紫薇公馆	2	131
5	老越秀	芳华轩	2	123
6	老越秀	方圆流花月岛	1	161
7	老东山	麓湖轩	1	125
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**。

海珠住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	广纸片区	金融街融御	7	919
2	滨江板块	珠江新岸公寓	2	78
3	滨江板块	海珠半岛花园四期	1	292
4	琶洲板块	会展世界城	1	163
5	广纸片区	绿地越秀海玥	1	159
6	广纸片区	越秀星汇海珠湾	1	103
7	南洲板块	越秀天悦江湾	1	102
8	赤岗板块	泊雅湾	1	99
9	海珠老城区板块	佳滨苑	1	95
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**。

天河住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	奥体	珠江花城	11	1045
2	东圃车陂	兰亭盛荟	7	729
3	奥体	保利天汇	3	284
4	智慧城	海景慧源山庄	2	219
5	天河北	峻林	1	290
6	奥体	华润天合	1	224
7	珠江新城	嘉裕公馆	1	173
8	东圃车陂	宝兴翠园	1	133
9	奥体	招商雍华府	1	112
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**。

白云住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	机场路	保利阅云台	17	1622
2	机场路	品实云湖花城	10	927
3	白云大道	新世界云逸	8	1106
4	江高	中铁诺德阅泷	8	746
5	广州大道北板块	越秀星汇云城	7	688
6	白云大道	伟腾云星	5	506
7	白云新城	首开龙湖天奕	3	619
8	白云大道	华远雲和墅	2	401
9	广州大道北板块	恒大御府	2	333
10	人和	时代龙湖云来之城	2	279

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**84%**。

黄埔住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	知识城	万科幸福誉	64	5292
2	科学城	品秀星樾	50	5088
3	知识城	时代天韵	24	2648
4	知识城	保利拾光年	16	1329
5	长岭居	实地常春藤	14	1504
6	知识城	龙湖双珑原著	9	1140
7	科学城	大壮名城	8	790
8	科学城	保利罗兰国际	7	1019
9	长岭居	广州龙湖揽境	6	666
10	老黄埔	五矿招商鹭山府	6	637

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**88%**。

花都住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	中轴线CBD	融创文化旅游城	47	4831
2	狮岭	雅宝新城	23	2519
3	花都西	祈福水岸	13	5765
4	广花	华润置地路劲金茂桐悦	10	1107
5	新机场	金融街花溪小镇	10	1019
6	广花	自由人花园	9	1140
7	汽车城	新力荔红花园	6	637
8	汽车城	天马河公馆	6	633
9	狮岭	御华园	5	623
10	花都湖	越秀臻品系列	5	570

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**73%**。

番禺住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	亚运	亚运城	28	3743
2	亚运	凯德山海连城	11	1276
3	南站	品秀星瀚	11	1105
4	华南	珠江铂世湾	7	879
5	市桥	东湖洲花园	6	1026
6	市桥	祈福新邨	6	662
7	华南	碧桂园藏珑府	5	585
8	洛溪	星河湾半岛	4	1222
9	市桥	招商金山谷	2	518
10	桥南	昊龙花园	2	403

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**85%**。

南沙住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	区府-金洲	中国铁建海语熙岸	40	4311
2	黄阁-东涌	南沙保利城	40	3760
3	南沙湾	中交蓝色海湾	33	4373
4	明珠湾	越秀明珠天悦江湾	33	3053
5	区府-金洲	星河东悦湾	18	1885
6	南沙湾	时代香海彼岸	17	1756
7	南沙湾	星河山海湾	16	2177
8	明珠湾	绿城柳岸晓风	15	1817
9	南沙湾	领南星河荣誉	15	1517
10	区府-金洲	越秀滨海新城	15	1506

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**65%**。

增城住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	新塘-永宁	合生湖山国际	79	9562
2	石滩	绿湖国际城	55	5328
3	中新	时代倾城(中新)	29	2586
4	新塘-永宁	合景誉山国际	23	2248
5	新塘-永宁	品秀星图	21	2145
6	朱村	保利中海金地大国璟	21	1876
7	新塘-永宁	保利天际	20	2581
8	新塘-永宁	金地香山湖	18	2182
9	新塘-永宁	丰盛101	13	1093
10	石滩	金众江悦府	12	1283

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**62%**。

从化住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	太平镇	珠江壹城	22	2194
2	街口街	招商金茂保利和府花园	22	1895
3	街口街	碧桂园荔山雅筑	9	1021
4	街口街	嘉骏幸福里	9	875
5	江浦街	越秀逸泉锦翠	5	378
6	江浦街	珠光御景山水城	4	431
7	江浦街	时代幸汇	4	397
8	太平镇	紫泉流溪湾	3	427
9	江浦街	保利时代	3	278
10	温泉镇	景业荔都	2	256

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**87%**。

广州公寓周度网签套数TOP10楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	海珠区	绿地越秀海玥	28	1328
2	黄埔区	合景天峻	23	959
3	海珠区	越秀星汇海珠湾	14	976
4	白云区	广州城投保利金沙大都汇	13	1075
5	番禺区	金龙城财富广场	9	632
6	黄埔区	越秀万力星悦峯	9	567
7	南沙区	星河湾区壹号	8	424
8	黄埔区	佳兆业未来城	6	553
9	南沙区	南沙珠江湾	6	399
10	海珠区	珠江国际公馆	6	308

▶ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**57%**，其中海珠区【绿地越秀海玥】夺得广州公寓套数首位。

广州商铺周度网签套数TOP10楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	海珠区	绿地越秀海玥	21	1560
2	增城区	恒福花园	16	966
3	增城区	侨建御溪谷	14	1378
4	黄埔区	中泰天境	5	188
5	增城区	雅居乐三千院	4	343
6	荔湾区	保利和光晨樾	4	211
7	黄埔区	合景天峻	4	192
8	黄埔区	龙湖首开云峰原著	3	206
9	黄埔区	龙湖双珑原著	3	200
10	南沙区	富力天海湾	2	208

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**74%**，其中海珠区【绿地越秀海玥】夺得广州商铺套数首位。

广州办公周度网签套数TOP10楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	花都区	广州国际空港中心	3	460
2	黄埔区	保利鱼珠港	3	391
3	黄埔区	飞晟沁园	1	313
4	增城区	合汇璟园	1	247
5	黄埔区	飞晟汇INFACE	1	194
6	天河区	金融城绿地中心	1	156
7	番禺区	广晟万博城	1	101
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**，其中花都区【广州国际空港中心】夺得广州办公套数首位。

新推动态：本周七盘推新 东、南部为推新主力

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m ²)	开盘当天销售情况
信达珺悦蓝庭	炭步镇花都大道以东地块 (原炭步广场)	占地: 7.2万m ² 总建: 26.7万m ²	8月8日 (加推)	84-113m ² 三至四房	3栋、192套	/	带装修13000	成交约56%
华润置地润悦	增城广汕路沿线 21 号线钟岗站	占地: 8.5万m ² 总建: 25.6万m ²	8月8日 (加推)	95m ² 三房	3栋01、02单位, 60套	/	带装修19800	成交约10%
万科幸福誉五期	九龙镇九龙大道 (中新广州知识城展示厅旁)	占地: 26万m ² 总建: 80万m ²	8月8日 (加推)	74-86m ² 三房	C15栋部分楼层, 66套	99.8*96*99	带装修29000	成交约9%
广州恒大阳光半岛	广州南沙地铁18号线万顷沙站/深中通道旁	占地: 13万m ² 总建: 37万m ²	8月8日 (开盘)	72-117m ² 二至四房	5-1#、5-2#、6-1#、6-2#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17-1#、17-2#、18#、1729套	2万认筹97×开盘筹定90×一次性98/商贷98/一年分期99×首付特惠99+当天成交赠送2年管理费+成交四重礼 (5000元恒大农牧卡+5000元恒大酒店卡+1年物业管理费+1万元配套会所)	带装修22000-23500	成交约47%

后续页

新推动态：本周七盘推新 东、南部为推新主力

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
绿城美的晓风印月	南沙区明珠湾灵山岛尖	占地：4万㎡ 总建：13万㎡	8月8日 (开盘)	103-129㎡三至四房	1#，40套	开盘98×一次性97/按揭98-4万	带装修33000-38000	成交约88%
方圆星宇月岛	南沙区金洲进港大道15号线东瓜宇站(规划中)旁	占地：36万㎡ 总建：102万㎡	8月8日 (开盘)	75-115㎡三至四房	1#、2#，184套	冻结99×升筹98×团购99	带装修25000	成交约41%
华润置地广州瑞府	南沙区明珠湾灵山岛尖江灵南路	占地：6.1万㎡ 总建：10.5万㎡	8月8日 (加推)	99-135㎡三至五房	G12#，64套	98×99×99	带装修35000	成交约86%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

花都：重点个盘开盘

【信达珺悦蓝庭 2020-8-8 开盘情况】



推售货量：首推3栋，合计192套

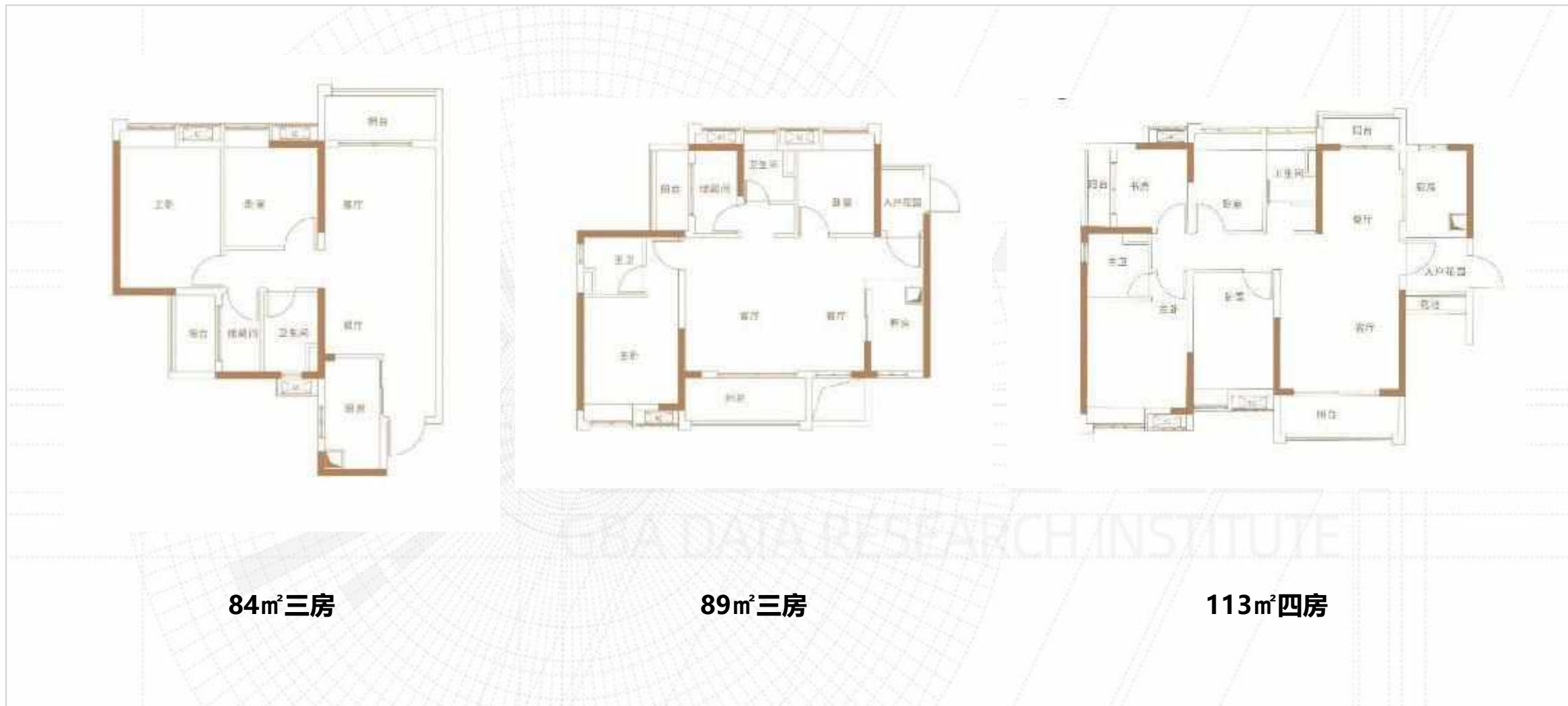
户型配比：84-113m²三至四房

户型	三房		合计
面积 (m ²)	84	89	16588
套数 (套)	96	96	192

推售价格：带装修均价13000元/m²

去化情况：成交约108套 (去化约56%)

花都：信达珺悦蓝庭户型图



增城：重点个盘加推

【华润置地润悦 2020-8-8加推情况】



推售货量：加推3栋01、02单位，约95㎡三房，共60套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (㎡)	95	5700
套数 (套)	60	60

推售价格：带装修均价19800元/㎡

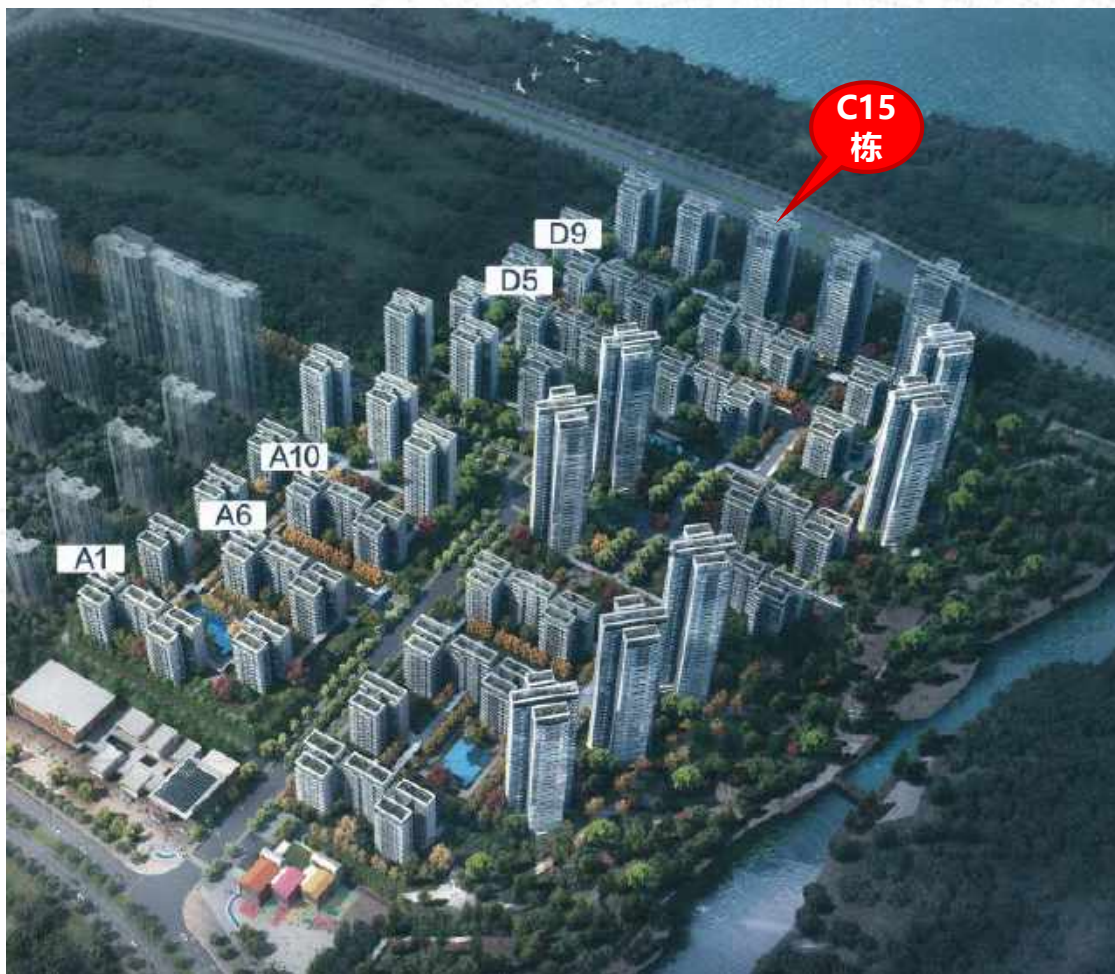
去化情况：成交6套，去化率约10%

增城：华润置地润悦户型图



黄埔：重点个盘加推

【万科幸福誉五期 2020-8-8 加推情况】



推售货量：加推C15栋部分楼层，合计66套

户型配比：74-86㎡三房

户型	三房			合计
	74	79	86	
面积 (㎡)	74	79	86	5258
套数 (套)	22	22	22	66

推售价格：带装修均价29000元/㎡

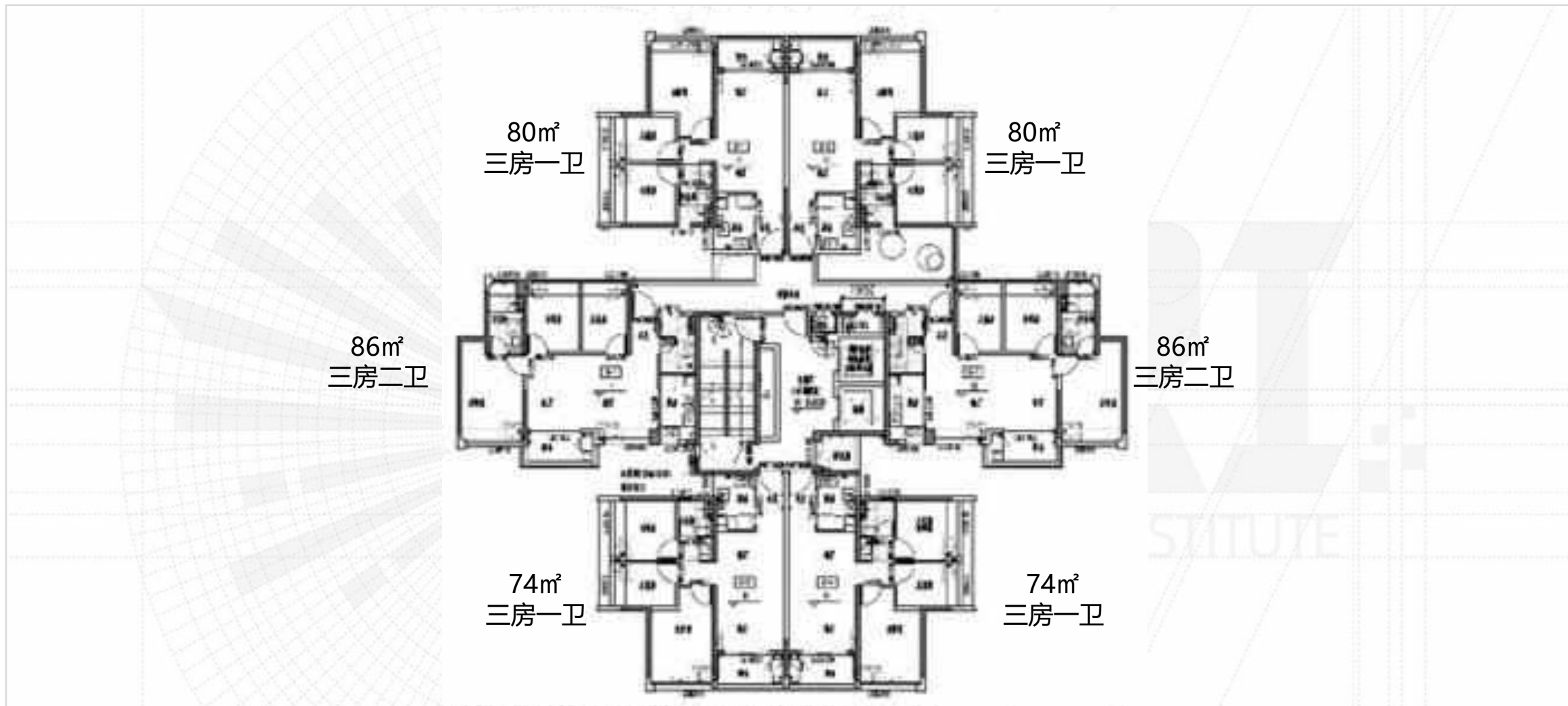
去化情况：成交约6套（去化率约9%）

备注：

▲ C15栋为暗推单元；

▲ 受临湖观景利好影响，价格上涨约13%

黄埔：万科幸福誉五期户型图



南沙：重点个盘开盘

【广州恒大阳光半岛 2020-8-8 开盘情况】



推售货量：本周开盘首推5-1#、5-2#、6-1#、6-2#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17-1#、17-2#、18#，1729套

户型配比：72-117㎡二至四房

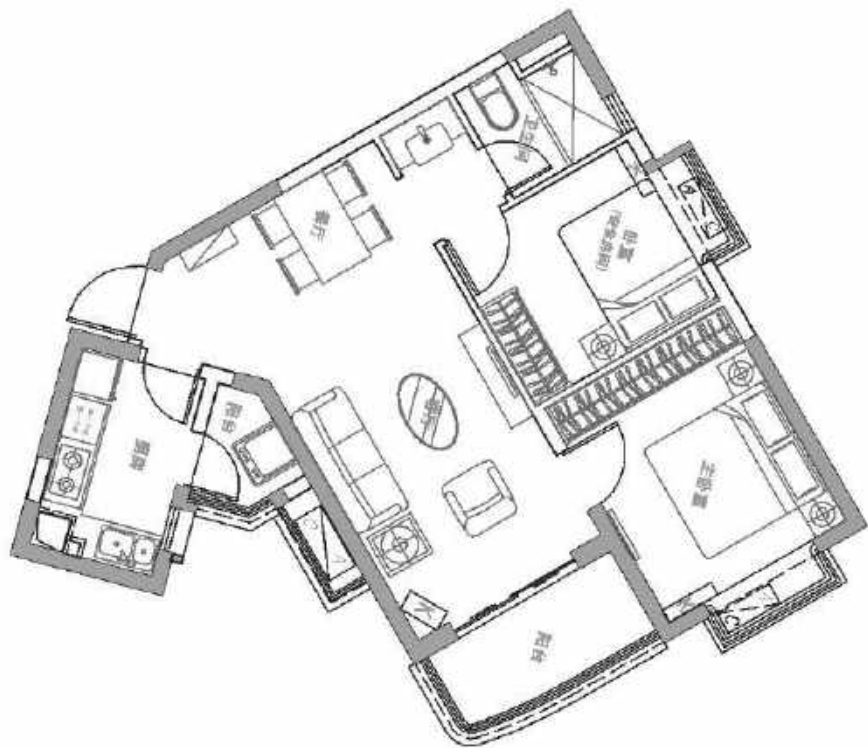
户型	两房			三房一卫					三房二卫			四房	合计	
	72	73	74	86	87	88	89	90	97	98	99			101
面积 (㎡)	72	73	74	86	87	88	89	90	97	98	99	101	117	155700
套数 (套)	42	30	54	56	14	11	19	54	18	27	13	10	80	1729

推售价格：带装修22000-23500元/㎡

去化情况：成交816套，去化率约47%

优惠折扣：2万认筹97×开盘筹定90×一次性98/商贷98/一年分期99×首付特惠99 + 当天成交赠送2年管理费+成交四重礼 (5000元恒大农牧卡+5000元恒大酒店卡+1年物业管理费+1万元配套会所)

南沙：广州恒大阳光半岛户型图



72-74m²两房一卫



86-90m²三房一卫

南沙：广州恒大阳光半岛户型图

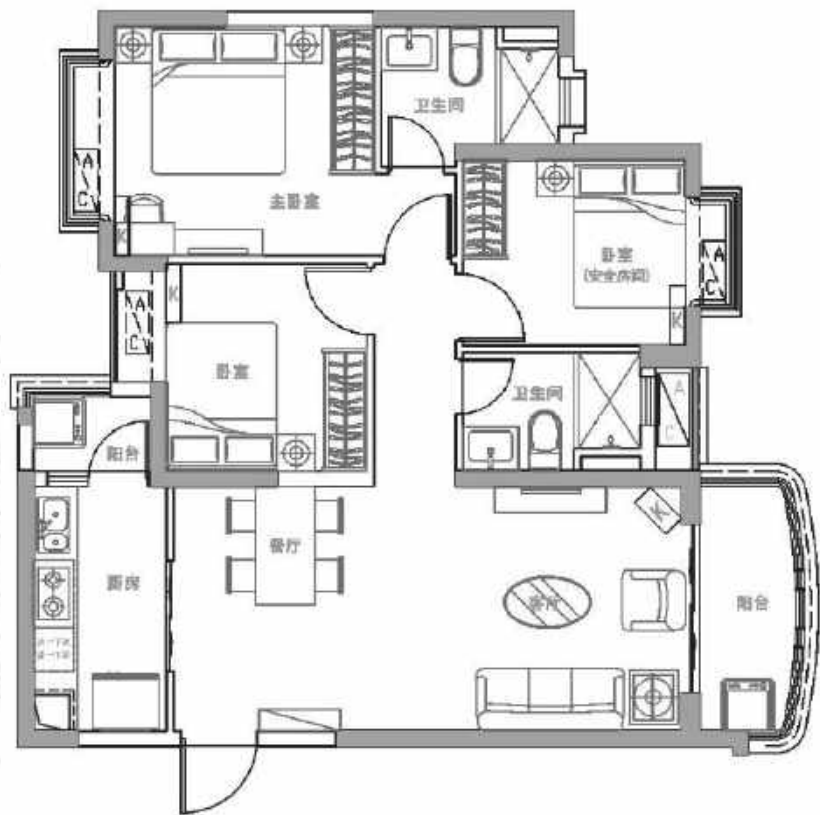


97m²三房二卫

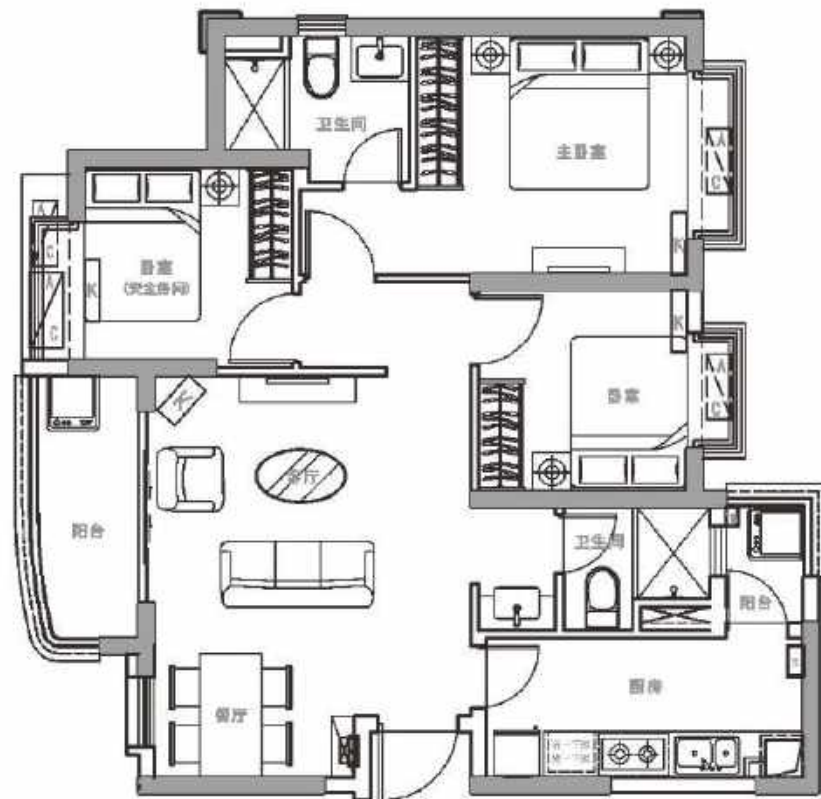


98m²三房二卫

南沙：广州恒大阳光半岛户型图



99m²三房二卫



101m²三房二卫

南沙：广州恒大阳光半岛户型图



117m²四房二卫

南沙：重点个盘开盘

【绿城美的晓风印月 2020-8-8 开盘情况】



推售货量：本周开盘首推1#，40套

户型配比：103-129㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	103	129	4640
套数 (套)	20	20	40

推售价格：带装修33000-38000元/㎡

去化情况：成交35套，去化率约88%

优惠折扣：开盘98×一次性97/按揭98-4万

南沙：绿城美的晓风印月户型图



南沙：重点个盘开盘

【方圆星宇月岛 2020-8-8 开盘情况】



推售货量：本周开盘首推1#、2#，184套

户型配比：75-115m²三至四房

户型	三房			四房		合计
	75	88	94	109	115	
面积 (m ²)	75	88	94	109	115	17448
套数 (套)	40	40	40	32	32	184

推售价格：带装修均价25000元/m²

去化情况：成交75套，去化率约41%

优惠折扣：冻结99×升筹98×团购99

南沙：方圆星宇月岛户型图



75m²三房一卫



88m²三房二卫



94m²三房二卫

南沙：方圆星宇月岛户型图



南沙：重点个盘加推

【华润置地广州瑞府 2020-8-8 加推情况】



推售货量：本周加推G12#，64套

户型配比：99-135㎡三至五房

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (㎡)	99	110	135	7264
套数 (套)	16	32	16	64

推售价格：带装修35000元/㎡

去化情况：成交55套，去化率约86%

优惠折扣：98×99×99

南沙：华润置地广州瑞府户型图



99m²三房二卫



110m²复式四房二卫

南沙：华润置地广州瑞府户型图



本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	珠江·花屿花城	开放营销中心	8月8日开放营销中心
增城	东原·印江澜	开放营销中心	8月8日开放营销中心

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

增城：珠江·花屿花城



项目位置：广州市增城区广园东新新公路中段

占地面积：4.4万㎡，**建筑面积：**18.39万㎡

项目基础信息：珠江·花屿花城位于广园东新新公路中段，项目将建设8栋高层洋房，产品涵盖79-96㎡3+1四房、109㎡四房。项目5公里范围内有多所优质学校，教育资源配套完善；周边环境环绕多家大型商场及自然生态公园，生活氛围浓厚；在项目内部配套上，则规划有幼儿园、商业街、文化活动站、星光老年之家、居民健身设施、社区居委会等配套，充分满足各年龄段住户的日常需求。

▲8月8日开放营销中心，首推1栋79-96㎡3+1四房，价格待定，开盘时间待定。

增城：珠江·花屿花城户型图



增城：东原·印江澜



项目位置：广州市增城区增江街增江小学西侧

占地面积：3.93万㎡，**建筑面积：**16.72万㎡

项目基础信息：东原·印江澜位于增城区增江街增江小学西侧，是东原集团进入大湾区的首个项目，规划户数1032户，产品涵盖95-120㎡三至四房，着力打造低密洋房住区。项目内部配建幼儿园，紧邻增江小学，教育氛围浓厚；且直线距离2公里内坐拥增江画廊、鹤之洲湿地公园、增城人工沙滩等景观，景观生态资源丰富；在产品方面，100%户型双联阳台配置以及100%户型厨房中岛设计是项目产品的一大亮点，更加凸显产品的细节化。

▲8月8日开放营销中心，首推95-115㎡三至四房，价格待定，预计9月份开盘。

增城：东原·印江澜户型图



95 m²三房二卫



115m²四房二卫

注：图片来源于网络

增城：东原·印江澜现场图



注：图片来源网络



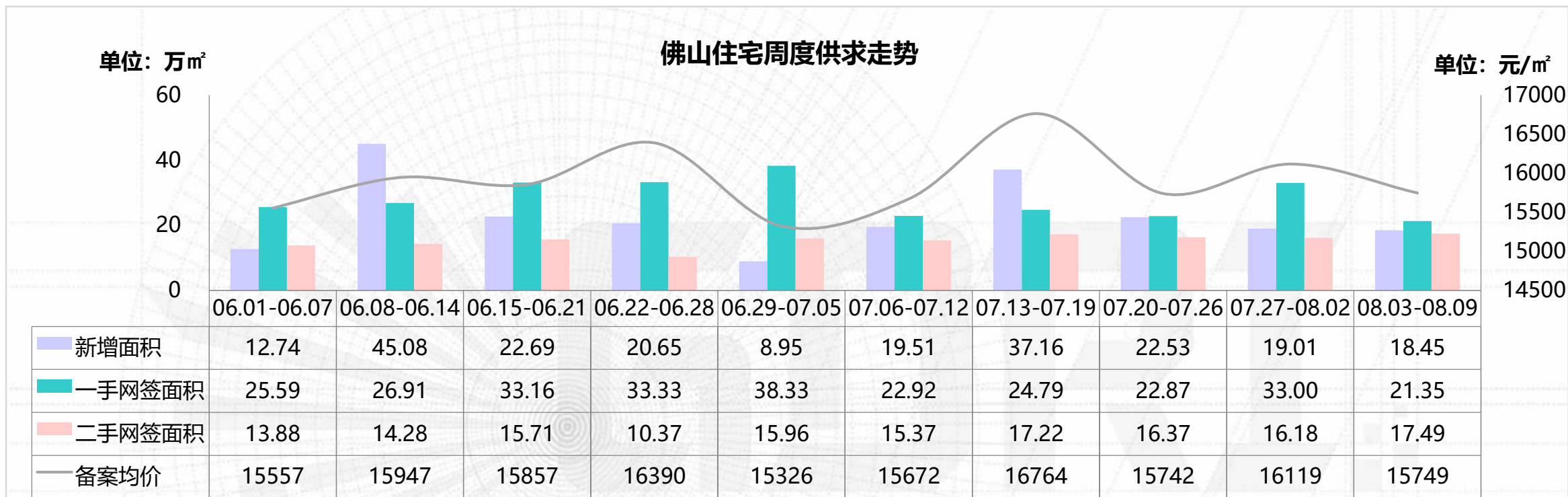
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

供求表现稍显逊色 金九前夕新盘造势

- 摘要：本周佛山共有10个项目合计获批1614套房源新增预售，顺德供应大户地位牢固。网签量受集中网签消退影响而出现明显下滑，备案均价由于阳光城丽景公馆6字头房源网签释放顺势回落。纯新盘为近期市场关注焦点，金九市场表现可期。

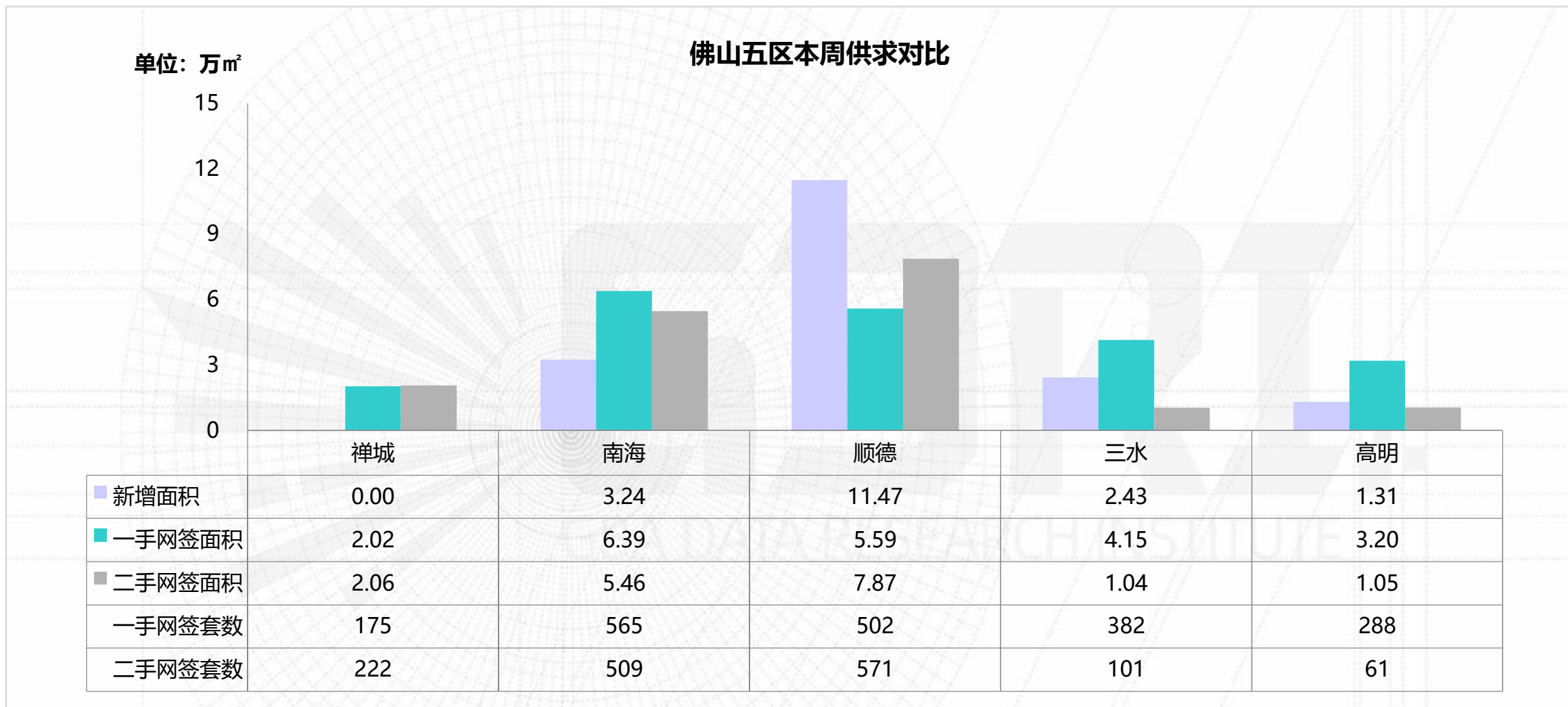
住宅：一手供求表现相对平淡 6大纯新盘迎重要营销节点



▲ 本周一手网签面积**减少35%**，二手网签面积环比**增加8%**。

▲ 本周供应稳中有降，除禅城缺席以外，其余四区合计共有10个项目有新增供应，顺德仍是供应大户，其中卓越万科朗润园连获4-6座的预售证。网签表现则是由于缺乏集中网签的支撑而出现明显降幅。本周备案金额过亿的项目仅有南海大沥的恒大悦府，网签套数表现最佳的则是位于高明杨和的阳光城丽景公馆，并带动备案均价下行。据不完全统计，本周仅有三水新城的远洋天骄小批自然加推，去化表现尚可。近期纯新盘轮番亮相成为市场热点，本周共有6盘迎来重要营销节点，其中禅城占据半壁江山，城北、禅西未来看点十足，南海三山新城、丹灶、高明明城各占1席。

住宅：顺德仍占据供应主力位置 五区一手网签均出现明显缩减



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	粤海	2020-8-6	维港水岸花园3座, 33层/2梯4户	三房/89-91	128	1.15
	广佛新世界	2020-8-7	广佛新世界庄园尚璟8、9栋, 7层/1梯2户	三房/101 四房/112-130	30	0.34
	时代招商天禧	2020-8-7	时代太平熙园12栋, 16层/2梯6户	三房/94-96 四房/107	90	0.87
		2020-8-7	时代太平熙园11栋, 16层/2梯6户	三房/94-96 四房/106-107	90	0.87
顺德	卓越万科朗润园	2020-8-6	5、6座, 25层/2梯4户	三房/97 四房/121	192	2.10
		2020-8-6	4座, 26层/2梯6户	三房/88-93 四房/111	150	1.46
	金辉·路劲江山云著	2020-8-7	8座, 34层/2梯6户	三房/95 四房/144	196	1.92
	华侨城天鹅堡	2020-8-7	6座, 10座, 50层/1梯2户	四房/211 五房/256-283	182	4.41
	碧桂园凤凰湾	2020-8-7	7座, 30层/2梯6户	三房/90	176	1.58
三水	招商樾园	2020-8-7	招商越园6座, 33层/2梯4户	三房/98-99 四房/118-119	128	1.38

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（下表续）

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	恒大雅苑	2020-8-7	恒大南云花园4座,28层/2梯4户	三房/96-98	108	1.05
高明	禹州德信云江府	2020-8-6	1座, 25层, 2梯6户	三房/81-91 四房100	144	1.31
合计					1614	18.45

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	户型/面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	推售率
三水	三水新城	远洋天骄	2020-8-8	14座02单位	32	四房/106	12000-12500/带装修	98折*99折*99折	47%
推货量合计					32	推售率合计			47%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	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	南海	恒大悦府	16166	66	7055	22914
2	南海	怡翠尊堤	5996	23	2366	25341
3	顺德	保利碧桂园悦公馆	5854	24	3049	19199
4	南海	时代水岸	5708	17	2060	27710
5	南海	时代家	5479	24	2490	22005
6	南海	时代招商天禧	5383	29	2915	18466
7	三水	保利雲上	5270	21	2707	19467
8	南海	时代天韵	5115	16	1808	28291
9	南海	龙光天曜	5031	18	1815	27717
10	禅城	金茂绿岛湖	4860	18	2744	17713

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

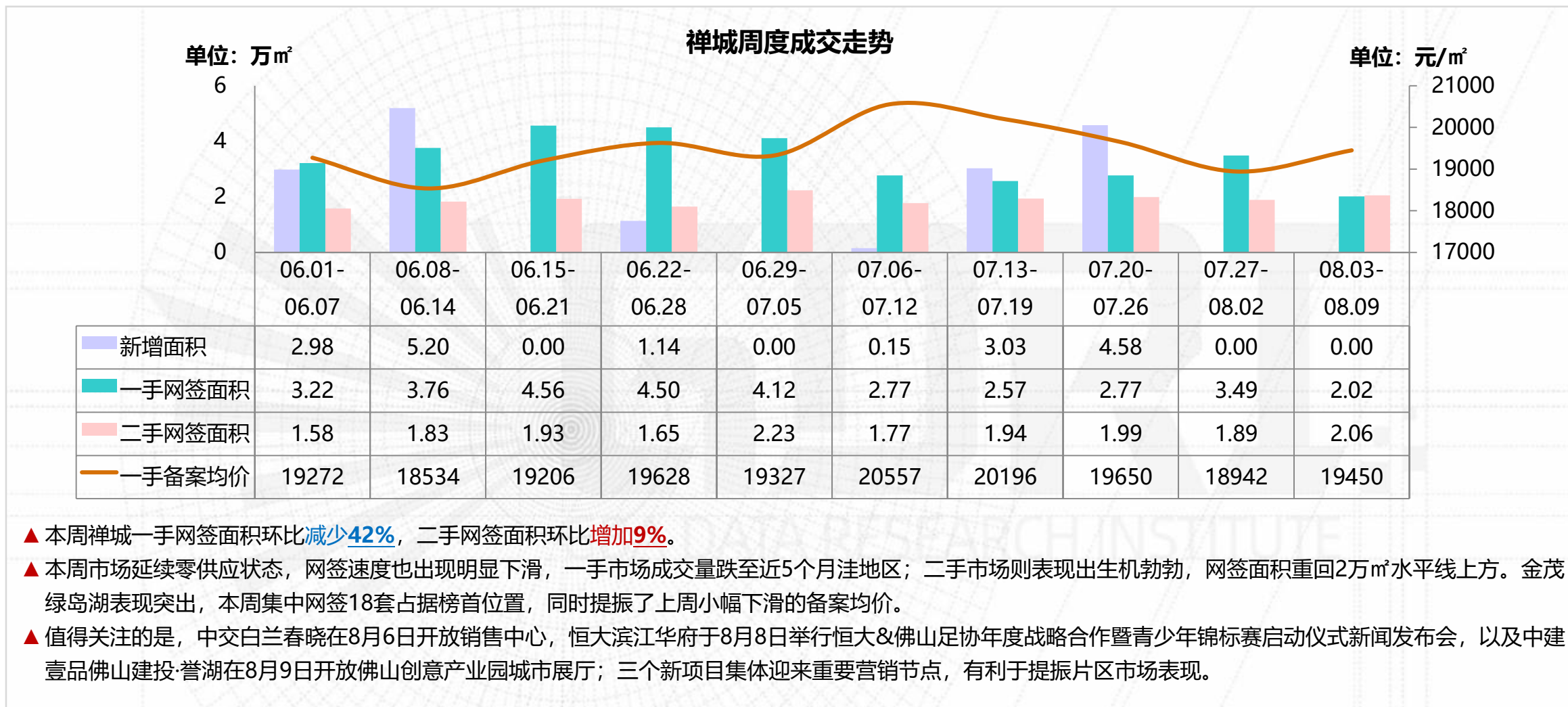
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
11	高明	阳光城·丽景公馆	4818	70	7600	6339
12	三水	恒大郦湖城	4735	51	5466	8663
13	南海	保利紫山	4517	9	1986	22742
14	顺德	碧桂园凤凰湾	4085	41	3736	10933
15	顺德	龙光玖龙玺	3979	14	1709	23284
16	南海	富丰君御	3500	10	1433	24425
17	顺德	中洲府	3349	16	1667	20093
18	三水	保利中央公园	3317	28	2922	11350
19	顺德	保利天寰	3300	13	1642	20100
20	三水	时代南湾	3297	23	2835	11629
合计			103759	531	60005	17292

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**31%**，网签面积环比**减少29%**，备案均价环比**下跌15%**。

禅城：一二手市场表现截然不同 三个新项目集体迎来重要营销节点



禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城南	龙光天阙	活动信息	08.03-08.09 火星实验室
	万科悦都荟	活动信息	08.03-08.09 来访送西瓜
旧城区	保利同济府	活动信息	08.03-08.09 国学少儿礼茶
绿岛湖	龙光玖龙臺	新品登记	08.07开启新品登记
		活动信息	08.03-08.09 仲夏之夜假日集市, 多肉植物课堂
	中建壹品佛山建投·誉湖	开放城市展厅	08.09开放佛山创意产业园城市展厅
	金茂绿岛湖	活动信息	08.03-08.09 助力抢电影票
城北	中交白兰春晓	开放销售中心	08.06开放销售中心
		活动信息	08.03-08.09 乐高主题活动
张槎	东建世纪锦园	活动信息	08.03-08.09 88热购节
	花曼沁园	活动信息	08.03-08.09 来访送西瓜
季华西	恒大滨江华府	发布会	08.08举行恒大&佛山足协年度战略合作暨青少年锦标赛启动仪式新闻发布会
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	08.03-08.09 风铃手作课堂

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城： 8月6日中交白兰春晓开放销售中心



项目位置：佛山市禅城区货站东路11号

占地面积：3.12万㎡

建筑面积：14.73万㎡

项目基础信息：白兰春晓位于禅城区政府公示的城北区域规划中，周边配套成熟，交通便利，5分钟生活圈可达东方广场，10分钟生活圈可达祖庙、千灯湖商圈，未来将规划有佛山地铁3、5、7号线。项目周边学府林立，其中区域内佛山一中为省级重点中学；同时项目规划有2所幼儿园，2所小学及一所9年一贯制学校。

项目动态：▲ 8月6日，中交白兰春晓开放销售中心。

禅城：中交白兰春晓户型图

#2栋01单元

户型鉴赏

01户型
建面约 100㎡
三房两厅两卫

02户型
建面约 110㎡
三房两厅两卫

03户型
建面约 120㎡
三房两厅两卫

04户型
建面约 130㎡
三房两厅两卫

05户型
建面约 140㎡
三房两厅两卫

户型鉴赏

01户型
建面约 100㎡
三房两厅两卫

02户型
建面约 110㎡
三房两厅两卫

03户型
建面约 120㎡
三房两厅两卫

04户型
建面约 130㎡
三房两厅两卫

05户型
建面约 140㎡
三房两厅两卫

#2栋02单元

户型鉴赏

01户型
建面约 100㎡
三房两厅两卫

02户型
建面约 110㎡
三房两厅两卫

03户型
建面约 120㎡
三房两厅两卫

04户型
建面约 130㎡
三房两厅两卫

05户型
建面约 140㎡
三房两厅两卫

户型鉴赏

01户型
建面约 100㎡
三房两厅两卫

02户型
建面约 110㎡
三房两厅两卫

03户型
建面约 120㎡
三房两厅两卫

04户型
建面约 130㎡
三房两厅两卫

05户型
建面约 140㎡
三房两厅两卫

禅城：中交白兰春晓开放销售中心现场图



图片来源中交白兰春晓公众号

禅城： 8月8日恒大滨江华府举办新闻发布会



项目位置：佛山市禅城区季华北路（佛山新四中旁）

占地面积：6.94万㎡

建筑面积：23.79万㎡

项目基础信息：佛山恒大滨江华府，坐落于季华北路，享东平河、绿岛湖、王借岗森林公园美景，同时坐拥祖庙、禅西两大商圈配套；2号、4号、7号地铁线与广佛环线立体交通，将与世界八方相贯通；另外有佛山新四中省级教育资源与项目自配省一级资质幼儿园等教育配套。

项目动态：▲ 8月8日，举行恒大&佛山足协年度战略合作暨青少年锦标赛启动仪式新闻发布会。

禅城：恒大滨江华府新闻发布会现场图



图片来源：恒大滨江华府

禅城： 8月9日中建壹品佛山建投·誉湖开放城市展厅



项目位置：佛山市禅城区绿岛湖科海路和湖田路交汇处

占地面积：3.76万㎡

建筑面积：12.26万㎡

项目基础信息：项目占地3.76万㎡，总建筑面积11.97万㎡，为低密度纯住宅精品社区；楼栋数为8栋，其中1/2/3/4栋各30层、5栋27层、6/7栋各28层、8栋26层，另外1栋116套、2/3栋174套、4栋16套、5栋104套、6/7栋共216套、8栋100套。

项目动态：▲ 8月9日，开放佛山创意产业园城市展厅。

禅城：中建壹品佛山建投·誉湖户型图



中建壹品·誉湖
佛山建投



中建壹品·誉湖
佛山建投



中建壹品·誉湖
佛山建投



中建壹品·誉湖
佛山建投

A1/B1户型

2+1房2厅2卫 建筑面积93.6m²

明居：借鉴一体化设计，清新亮丽的，采光通风好

舒适：巨幅南向观景，送全屋飘窗，尊贵入室

实用：百变空间可作书房、书房和儿童房精心打造

高效：L型厨房与餐厅、洗漱区、客厅连接布局




A2/B2户型

2+1房2厅2卫 建筑面积102.3m²

经典：户型方正，人性化设计，实用第一

尊崇：赠送景观阳台，一线全玻璃窗

臻品：海阔双卧，全屋飘窗，清风阳光洒入怀

悦景：L型厨房，操作流畅自如，尽享烹饪乐趣




A5/B5户型

3+1房2厅2卫 建筑面积119.0m²

珍罕：横厅设计，精英通透舒适宜居

阔景：开阔主卧，带飘窗、露台，尊贵舒适

优雅：百变空间赠送一半面积，真实惠本

灵活：入户花园，南向阳台，飘窗多处景观




禅城：中建壹品佛山建投·誉湖开放城市展厅现场图



图片来源：中建壹品佛山建投·誉湖公众号

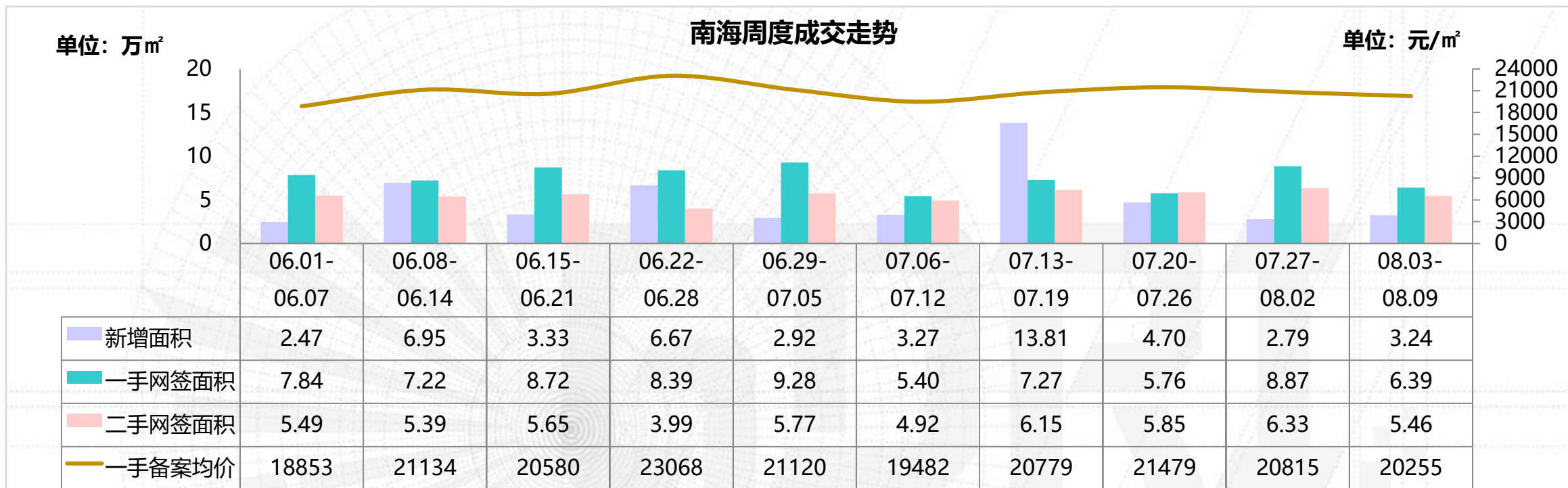


禅城：即将开卖项目

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
2020年8月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
2020年8月	卓越浅水湾	4座	120	95-120	24500-25500/带装修	吹风价
2020年8月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	待定/毛坯	——
合计			约 365 套			

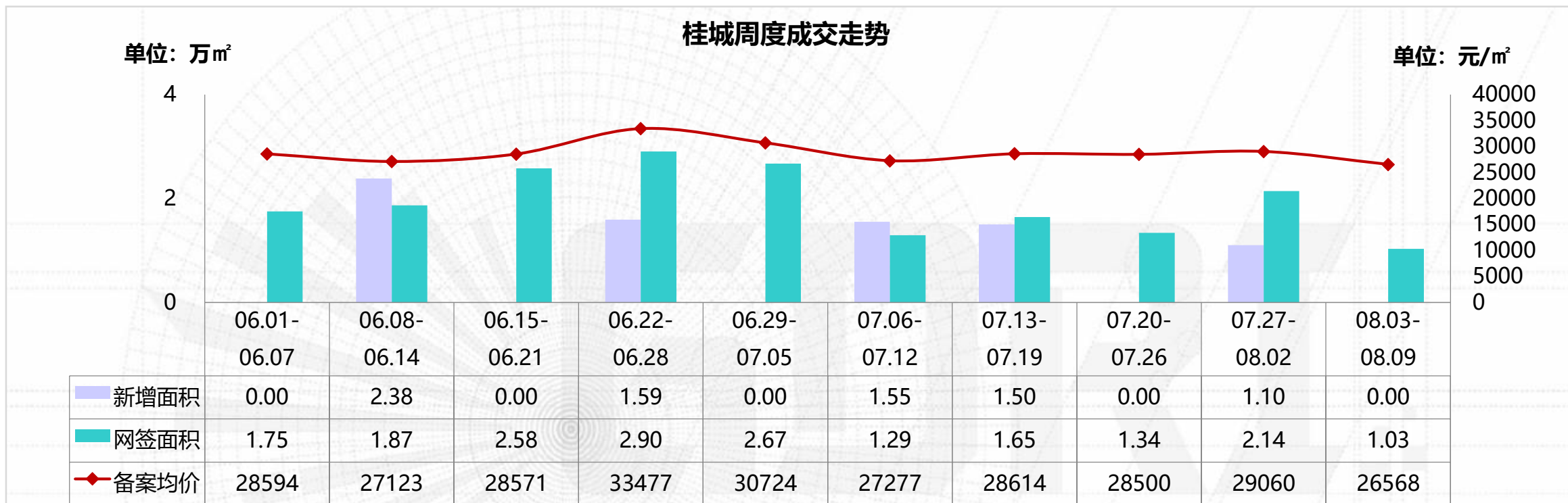
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：下半年以来一手网签起伏不断 丹灶两纯新项目迎重要节点



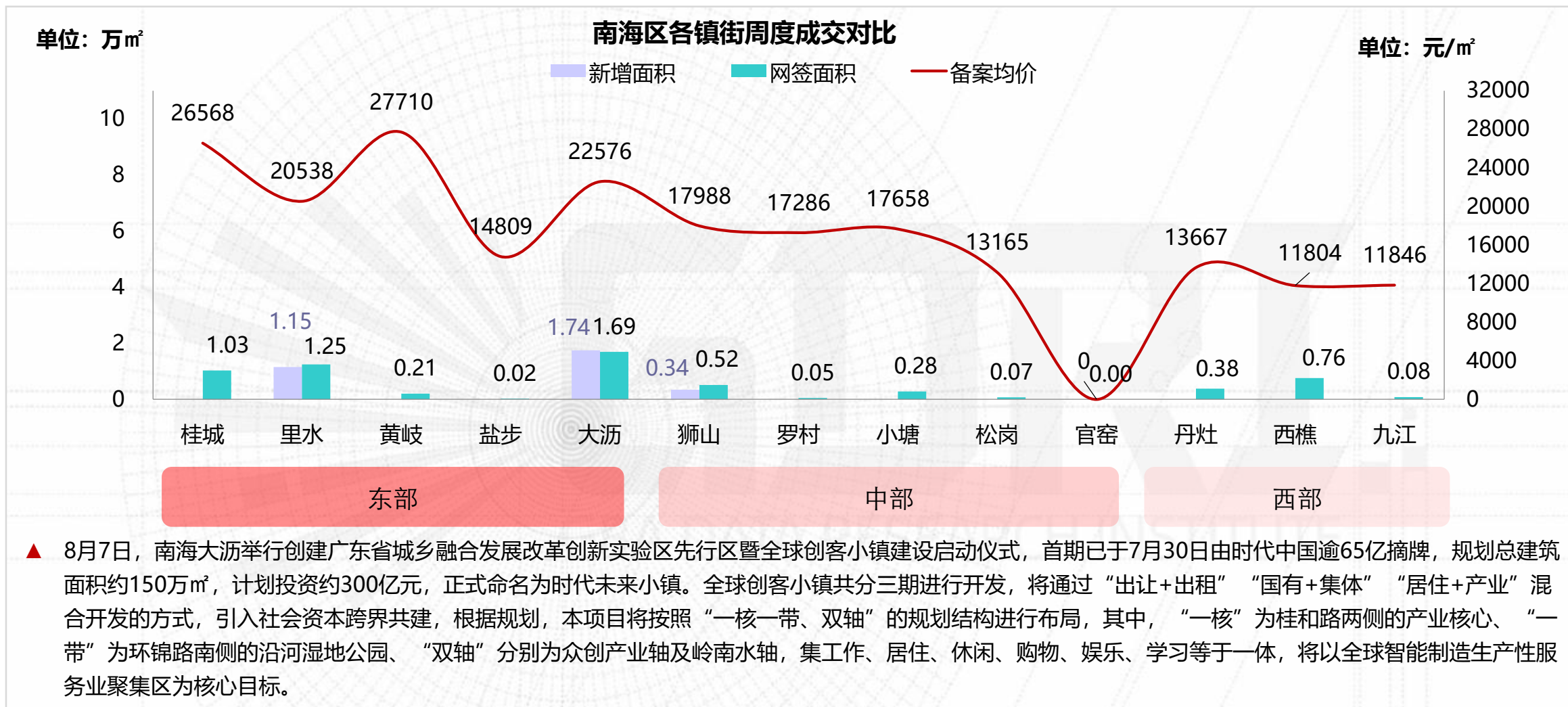
- ▲ 本周南海一手网签面积环比**减少28%**，二手网签面积环比**减少14%**。
- ▲ 新增方面，本周全区仅3个项目或新批预售，批售面积3.24万m²，近三周南海区新批预售量均在5万m²以下，新货市场表现持续低迷；网签方面，一二手网签环比均迎降幅，自下半年以来，一手网签量跌宕起伏，整体市场表现相对不稳定。
- ▲ 本周，丹灶两纯新项目迎来节点，其中上坤丹灶金沙城区项目规划出炉，备案名云栖公馆，据规划图显示，整个项目仅由3栋住宅组成，其中1栋为单体楼，楼高17层，2-1栋和2-2栋为连体楼，楼高均为26层，共规划260户；而金融街南海首子——金融街·仙湖悦府迎来了营销中心开放，据了解，项目规划8栋100-121m²的小高层洋房，以及133-150m²的叠墅，共626户，预计最快将在9月开卖，价格待定。

桂城：整体市场热度有所回落 三山新城纯新项目动作不断



- ▲ 本周桂城一手网签面积环比**减少52%**，备案均价环比**下降9%**。
- ▲ 本周桂城新增供求挂零，网签方面，仅龙光天曜、富丰君御以及碧桂园广佛上城三盘维持双位数网签，其余项目多以零星网签为主；现场方面，各项目以持销余货为主，推货节奏缓慢，整体市场热度有所回落。
- ▲ 本周三山新城两大项目迎来新动作，其中万科深铁香港城项目首期规划出炉，备案名云诚苑，将打造25栋住宅，总计规划1218户，项目将打造万科佛山首个天空之城项目；同时，中交林岳TOD项目——中交龙湾云城于乐峰广场开放外展厅，项目共规划30栋洋房，共4096户，产品涵盖建面约83-140m²三至五房。

南海：各镇街周度成交对比



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
平洲	龙光天曜	活动信息	08.03-08.09 爱丽丝梦游仙境音乐会
	越秀星汇瀚府	活动信息	08.03-08.09 星空课堂
	万科金域世家	活动信息	08.03-08.09 萤火虫灯光节
桂城	保利和悦滨江	活动信息	08.03-08.09 和悦向阳，夏日运动营
三山新城	中交龙湾云城	开放外展厅	08.08 开放乐峰广场外展厅
大沥	怡翠尊堤	活动信息	08.03-08.09 暑假专场秒杀单位
	时代天韵	活动信息	08.03-08.09 钢琴比赛初赛
狮山	恒福天悦	活动信息	08.03-08.09 冰雪茶歇&西班牙茶歇
小塘	雅居乐新地	活动信息	08.03-08.09 暖场茶歇
丹灶	金融街·仙湖悦府	开放销售中心	08.08 开放销售中心
西樵	中骏雍景台	活动信息	08.03-08.09 8.8无限购房节

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

南海：8月8日中交泷湾云城开放外展厅



项目位置：佛山市南海区桂城街道林岳大道

占地面积：23.69万m²

建筑面积：70万m²

项目基础信息：项目共规划30栋洋房，共4096户，产品涵盖建面约83-140m²三至五房，精装修；佛山2号线(在建中)及南海新交通(在建中)双轨交汇林岳西站车辆段上盖，2站广州南站，5站广钢新城。社区内部配置60班九年一贯制学校、占地约5.5万m²体育公园及建面约2.6万m²商业，享受一站式生活配套。

项目动态：▲ 8月8日，中交泷湾云城开放乐峰广场外展厅。

南海：中交泷湾云城展厅现场图



图片来源：中交泷湾云城公众号

南海：8月8日金融街·仙湖悦府开放销售中心



图片来源：悦享家小程序

项目位置：佛山市南海区丹灶镇闲湖度假区环湖路16号

占地面积：5.3万㎡

建筑面积：7.95万㎡

项目基础信息：项目容积率为1.5，由规划建面约100-121㎡的8层低密小高层洋房及建面约133-150㎡的叠墅，共626户，车位793个。

项目动态：

▲ 8月8日，金融街·仙湖悦府开放销售中心。

南海：金融街·仙湖悦府销售中心现场图



图片来源：金融街控股

南海：即将开卖项目

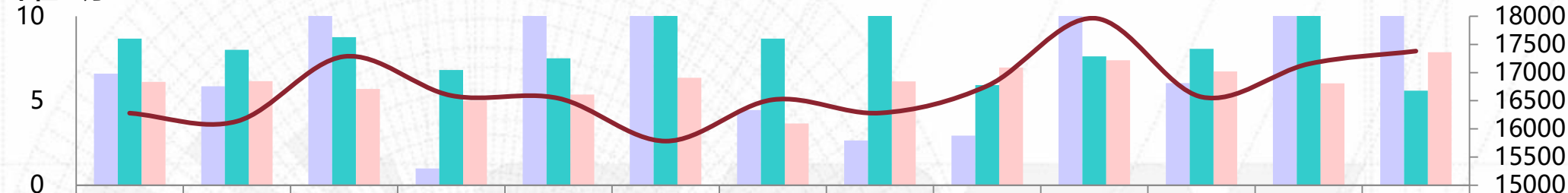
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年8月	万科金域世家	3座	158	82-122	25000-27000/带装修	——
2020年8月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价
2020年8月	时代招商天禧	11座	80	94-106	15000-17000/带装修	——
2020年8月	首创禧瑞园著	16座	60	86-129	18000-21000/带装修	——
2020年8月	广佛新世界	尚璟21-23座	44	99-143	17000-18000/带装修	——
合计			约406套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

顺德：二手房市场回暖 龙光玖龙玺开放叠墅示范区

顺德周度成交走势

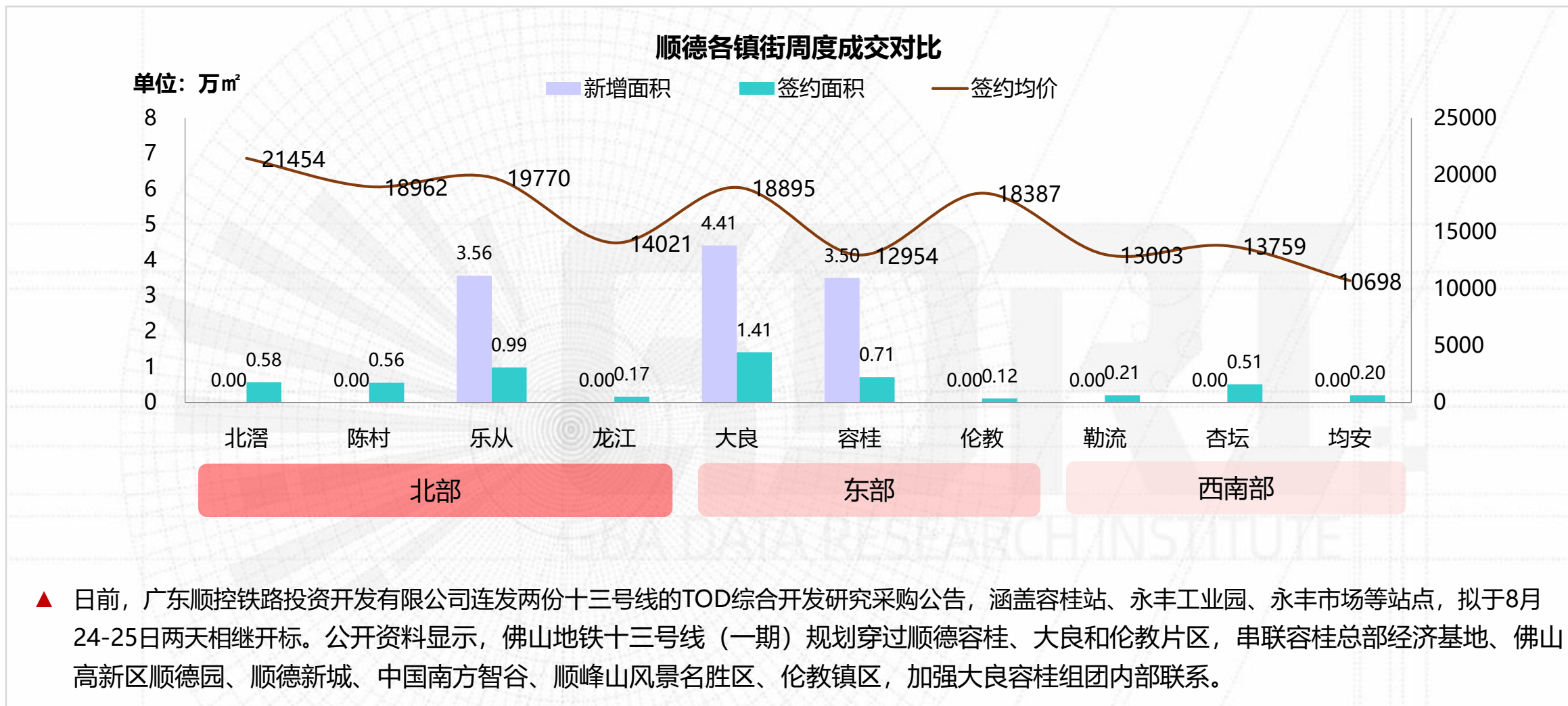
单位：万m²



	05.11-05.17	05.18-05.24	05.25-05.31	06.01-06.07	06.08-06.14	06.15-06.21	06.22-06.28	06.29-07.05	07.06-07.12	07.13-07.19	07.20-07.26	07.27-08.02	08.03-08.09
新增面积	6.61	5.86	12.91	0.98	21.44	10.42	4.45	2.64	2.94	10.12	6.04	14.02	11.47
一手成交面积	8.67	8.02	8.77	6.82	7.51	10.18	8.67	12.40	5.93	7.63	8.07	10.59	5.59
二手成交面积	6.11	6.16	5.69	5.00	5.36	6.36	3.65	6.14	6.97	7.40	6.74	6.03	7.87
一手成交均价	16282	16136	17287	16594	16545	15785	16520	16284	16764	17967	16569	17156	17383

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比减少47%，二手网签面积环比增加30%。
- ▲ 本周一手网签面积较上周有较大幅度下降，二手网签面积有所上升，二手市场回暖。本周新增供应达11.47万m²，4个项目拿证，共894套房源，分别为卓越万科朗润园、金辉·路劲江山云著、华侨城天鹅堡和碧桂园凤凰湾。值得一提的是，鹏瑞皓玥湾别墅产品领证后，备案单价高达5.78万/m²，普通住宅售价或有望刷新大良历史记录。本周8月8日龙光玖龙玺开放叠墅示范区，建面为144m²和166m²。
- ▲ 土地出让方面，8月10日成交一宗土地，竞得人为美的置业，折合楼面价11547元/m²，该地块位于顺德大良德胜河北岸规划区范围内，是该片区的改造项目之一，按照规划，德胜河北岸片区功能以商业和住宅为主，将建设成集商业、住宅、工业展示和河滨景观于一体的高品质区域。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	美的桂畔君兰	活动信息	08.03-08.09 糖水铺活动暖场
	龙光天瀛	活动信息	08.03-08.09 梵高向日葵主题活动
	保利中央公园	活动信息	08.03-08.09 成交砸金蛋+周末抽奖
	涛汇明日·鎏金湾	活动信息	08.03-08.09 周末水果diy活动
乐从	卓越万科朗润园	活动信息	08.03-08.09 企业团购专场、弹力空间、海鲜晚宴、话剧活动
	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	08.03-08.09 暖场牛扒diy
	龙光玖龙玺	开放叠墅示范区	08.09 开放叠墅示范区
容桂	颐安·灏景湾	活动信息	08.03-08.09 持续儿童游乐场活动
	碧桂园·凤凰湾	活动信息	08.03-08.09 周末来访送雪糕
伦教	广佛保利城	活动信息	08.03-08.09 夏日美食汇活动+小主持人大赛

顺德： 8月8日龙光玖龙玺开放叠墅示范区



项目位置：佛山新城·新城东站地铁旁

占地面积：8.4万㎡

建筑面积：30万㎡

项目基础信息：涵盖高层住宅、叠墅、公寓及文化服务中心，共1344户；所处位置是佛山3条地铁2轻轨1个交通枢纽中心经过的区域，拥有“五纵四横”交通路网，实现15分钟无缝链接畅享广佛生活圈，1小时便捷纵行大湾区。

项目动态：

▲ 8月8日，龙光玖龙玺开放叠墅示范区。

图片来源：房天下

顺德：龙光玖龙玺开放叠墅示范区现场图



图片来源于网络

顺德：龙光玖龙玺户型图



顺德：龙光玖龙玺户型图

户型面积

下叠建筑面积约166m²



下叠一层



下叠二层

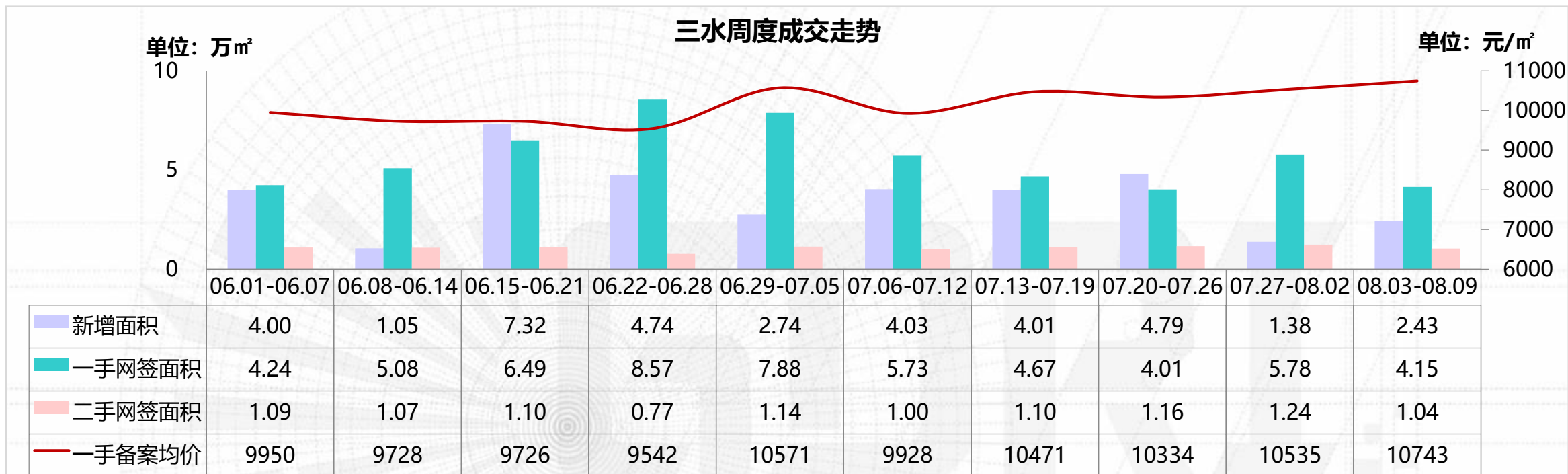
图片来源于网络

顺德：即将开卖项目

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
2020年8月	龙光玖龙郡	4栋	待定	待定	待定	——
2020年8月	中洲府	8栋	124	95-125	18000-19000/待定	吹风价
2020年8月	怡翠晋盛泰园	5座	68	150-185	40000/带装修	带装修
2020年8月	保利天寰	10座	185	104-140	待定	——
2020年8月	龙光玖龙玺	2座	124	104-144	待定	——
2020年8月	中海云麓公馆	2座	224	107-143	待定	——
合计			约725套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：整体市场热度有所下降 三水广海大道沿线规划出炉



- ▲ 本周三水一手网签面积环比减少**29%**，二手网签面积环比减少**16%**。
- ▲ 新增方面，本周全区仅两盘获批新增预售，批售面积2.43万m²，自下半年以来，三水全区新批预售量多处于低位运行，新货市场表现较为低迷；网签方面，一二手网签环比均有降幅，整体市场热度有所下降。
- ▲ 据不完全统计，本周三水仅远洋天骄一盘迎来推新，项目自然加推14座02单位，均价1.2-1.25万元/m²带装修发售，当日去化近5成，三水本地客为主。
- ▲ 近日，三水区政府网站发布了《三水区广海大道沿线控制性详细规划及城市设计（修编）》，首次透露了4号线沿广海大道沿线部分站点的分布情况，按照公示，广海大道沿线将设置3个站点，分别为西青大道站、三水医院站和西南街道站，除了地铁规划外，片区未来还将新增至少9宗宅地。

三水：重点个盘开卖

三水新城【远洋天骄2020-8-8开盘情况】



推售货量：14座02单元，33层/2梯4户，共32套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	106	3417
套数 (套)	32	32

推售价格：12000-12500元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：98折*99折*99折

开卖情况：当日成交47% (约15套)

客户构成：三水本地80%，其他20%

备注：项目自然加推14座02单元高层洋房产品，面积为106m² 3+1房，均价与此前相比变化不大，成交客户以三水本地客为主。

三水：远洋天骄户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	08.03-08.09 8月感恩五重礼，盛夏钜惠大狂欢
	常乐府	活动信息	08.03-08.09 6套特价单位
	招商樾园	活动信息	08.03-08.09 8套特价单位
西南中心区	三水冠军城	活动信息	08.03-08.09 欢乐手作陶艺体验课
三水新城	旭辉江山	活动信息	08.03-08.09 一口价房源
	华远·海蓝城	活动信息	08.07 海蓝城业主羽毛球活动
云东海片区	恒大云东海	活动信息	08.03-08.09 10套特价单位、土耳其美食节
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	08.03-08.09 泰国风情节活动
乐平	恒大珺庭	活动信息	08.09 掌上明珠，与珺共赏

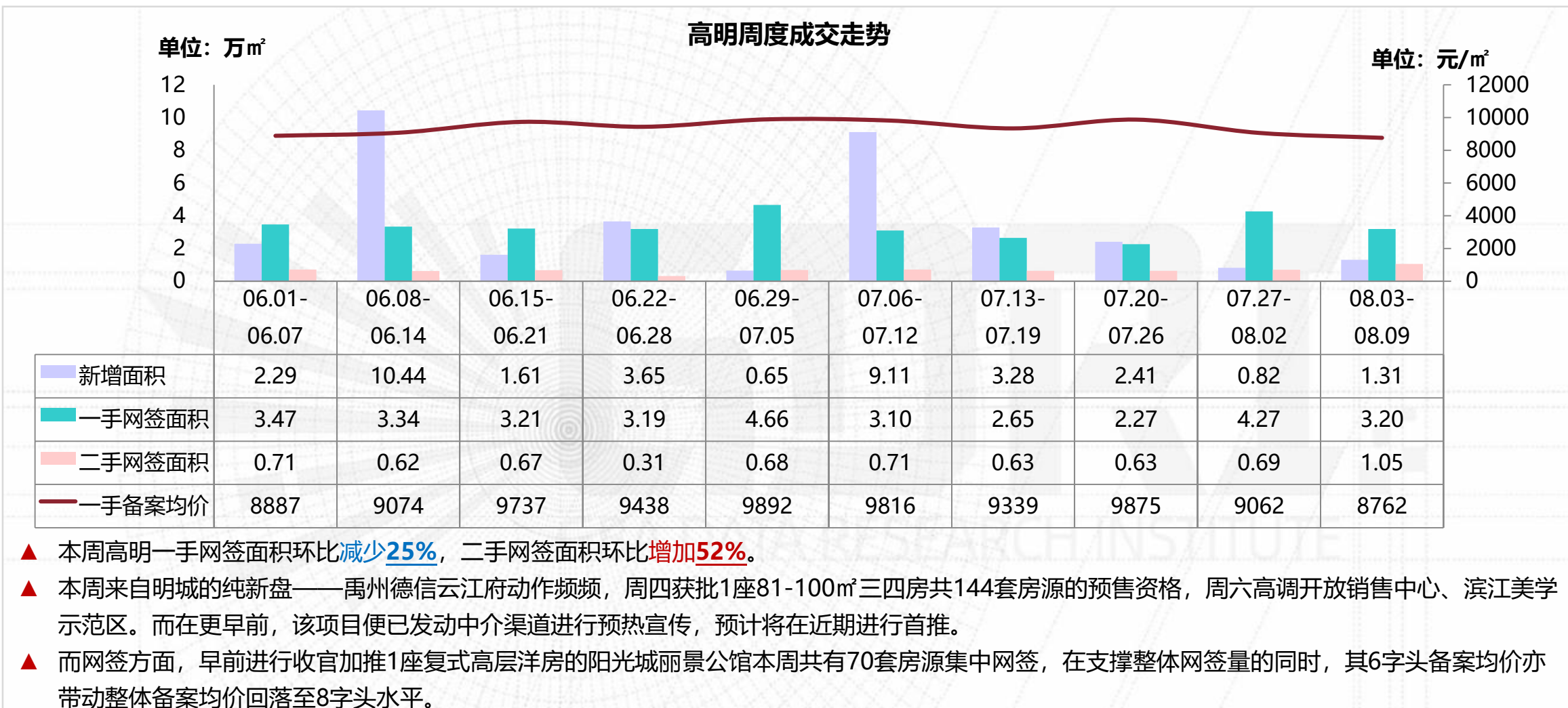
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

三水：即将开卖项目

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
2020-8月	常乐府	15座	256	89-119	11500-12000/带装修	——
2020-8月	招商樾园	6座	128	98-119	11000-12000/带装修	——
2020-8月	恒大云东海	云涧花园9座	60	32-131	8000-8500/带装修	——
2020-8月	保利和堂玥	保利中荷花园29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
2020-8月	恒大山水龙盘	阅山湖46、49、50座	180	87-107	8500-9000/带装修	——
2020-8月	恒大御澜庭	8座	124	104-121	6500-7000/毛坯	——
合计			约876套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：禹州德信云江府高调亮相 阳光城丽景公馆收官加推单位集中网签



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	绿地熙江广场	活动动态	08.08-08.09英才成长计划, 暑期夏令营
	鑫苑城	活动动态	08.08-08.09西瓜嘉年华、来访抽现金奖
	江滨香格里拉	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	美的明湖	活动动态	08.03-08.09集赞抢礼品
	保利玥府	活动动态	08.03-08.09周年庆五重礼
	国邦御林湖	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	美的观澜府	活动动态	08.03-08.09集赞抢礼品
荷城	保利西山林语	活动动态	08.03-08.09来访有礼、一口价
	万科中骏金域西江	活动动态	08.03-08.09江边草坪帐篷市集音乐节
	恒大西江天悦	活动动态	08.03-08.09五重豪礼

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	盛雅西江	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	富星半岛	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	嘉云华府	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	祥福家园	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	金骏广场	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	翡翠西江	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	恒轩星河雅居	活动动态	08.03-08.09一口价单位
	智信华府	活动动态	08.03-08.09一口价单位
明城	恒大滨江左岸	活动动态	08.08-08.09缤纷海洋节，暑期嘉年华
	禹州德信云江府	开放销售中心、示范区	08.08开放销售中心、滨江美学示范区

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

高明：8月8日禹州德信云江府开放销售中心、滨江美学示范区



项目位置：佛山市高明区明城镇高明大道西695号

占地面积：2.66万㎡

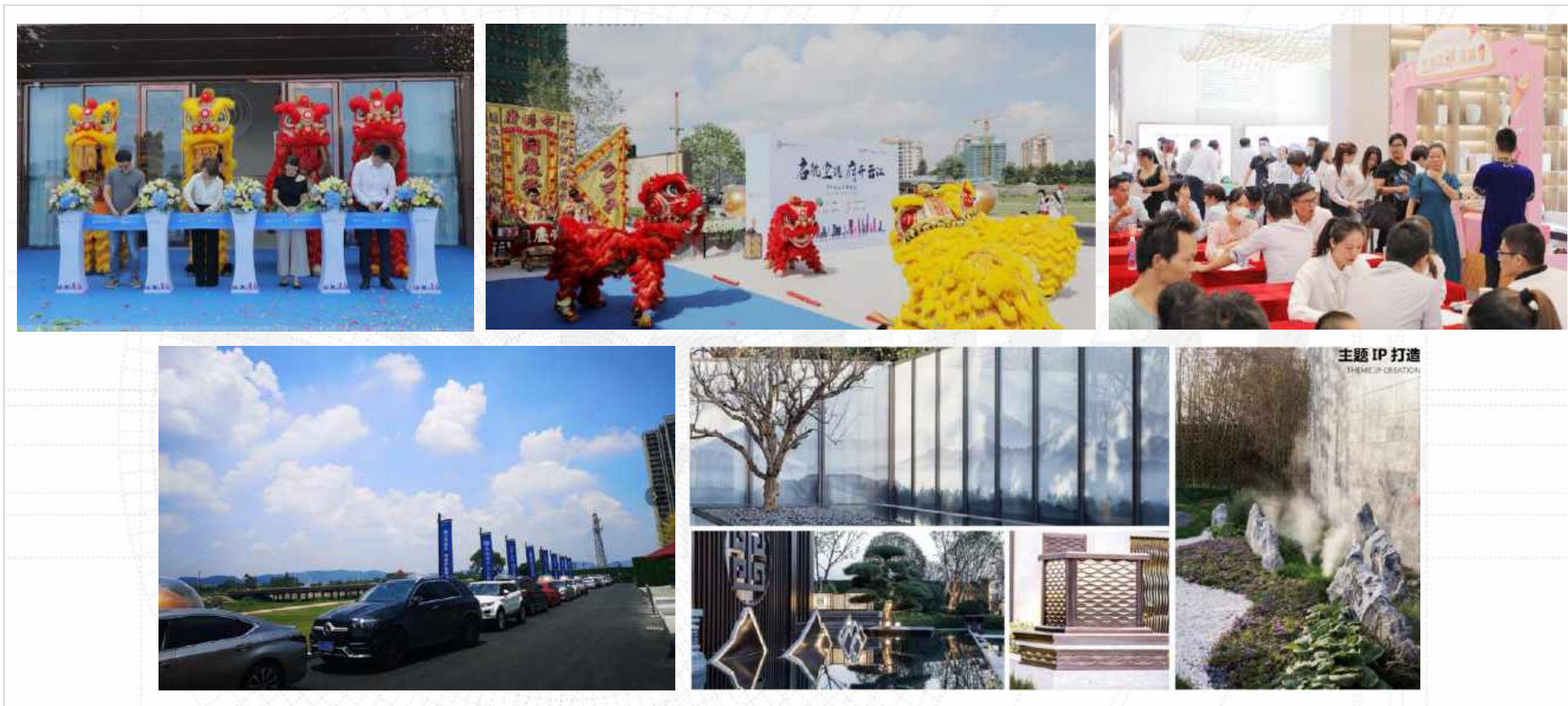
建筑面积：8.5万㎡

项目基础信息：项目位于高明明城由德信和禹州地产两大百强地产联手打造，由5栋25-26层的高层住宅+2栋商业组成，总户数726户。项目主打空港经济圈、优质教育资源、丰富生态资源、旅游强区。此外，项目内部规划打造2.5万㎡山水意境主题园林、小禹儿海洋主题儿童园、全龄化生活社区等配套设施。

项目动态：

▲ 8月8日，禹州德信云江府开放销售中心、滨江美学示范区，即将首推1座81-100㎡三四房。

高明：禹州德信云江府开放销售中心现场图



高明：禹州德信云江府开放滨江美学示范区现场图



高明：禹州德信云江府户型图

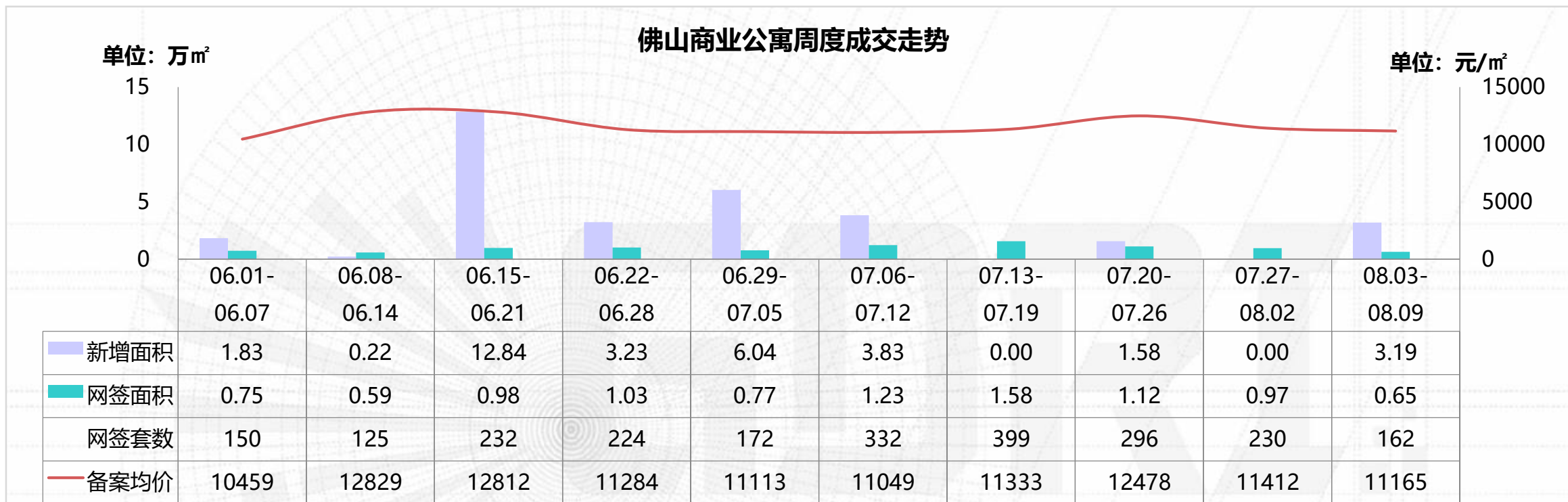


高明：即将开卖项目

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
2020年8月	高明钧明城	10-12座	300	93-117	待定	纯新盘
2020年8月	美的观澜府	6座	34	142	11500/毛坯	——
2020年8月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
2020年8月	欧浦花城	一期环湖花径17、18座、二期1、2座	420	97-116	6000/毛坯	——
2020年8月	禹州德信云江府	1座	144	81-100	待定	纯新盘
合计			约 956 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：双盘齐发力冲高供应 整体网签表现仍稍显乏力



- ▲ 本周佛山商业公寓市场网签套数环比**减少30%**，网签面积环比**减少33%**，备案均价环比**下跌2%**；
- ▲ 本周新增供应均来自顺德，陈村的里城晴樾中心、杏坛的碧桂园水乡芳华分别获批822套、71套房源预售资格，两盘均主推LOFT小户型产品，以低总价为卖点。里城晴樾中心近期周末积极举办活动，对外发声频率较高，预计将在
- ▲ 而网签方面，本周网签套数达双项目共有5个，其中藏珑华府包揽备案金额、网签套数双榜榜首，但就整体网签而言，仍是处于较低水平。

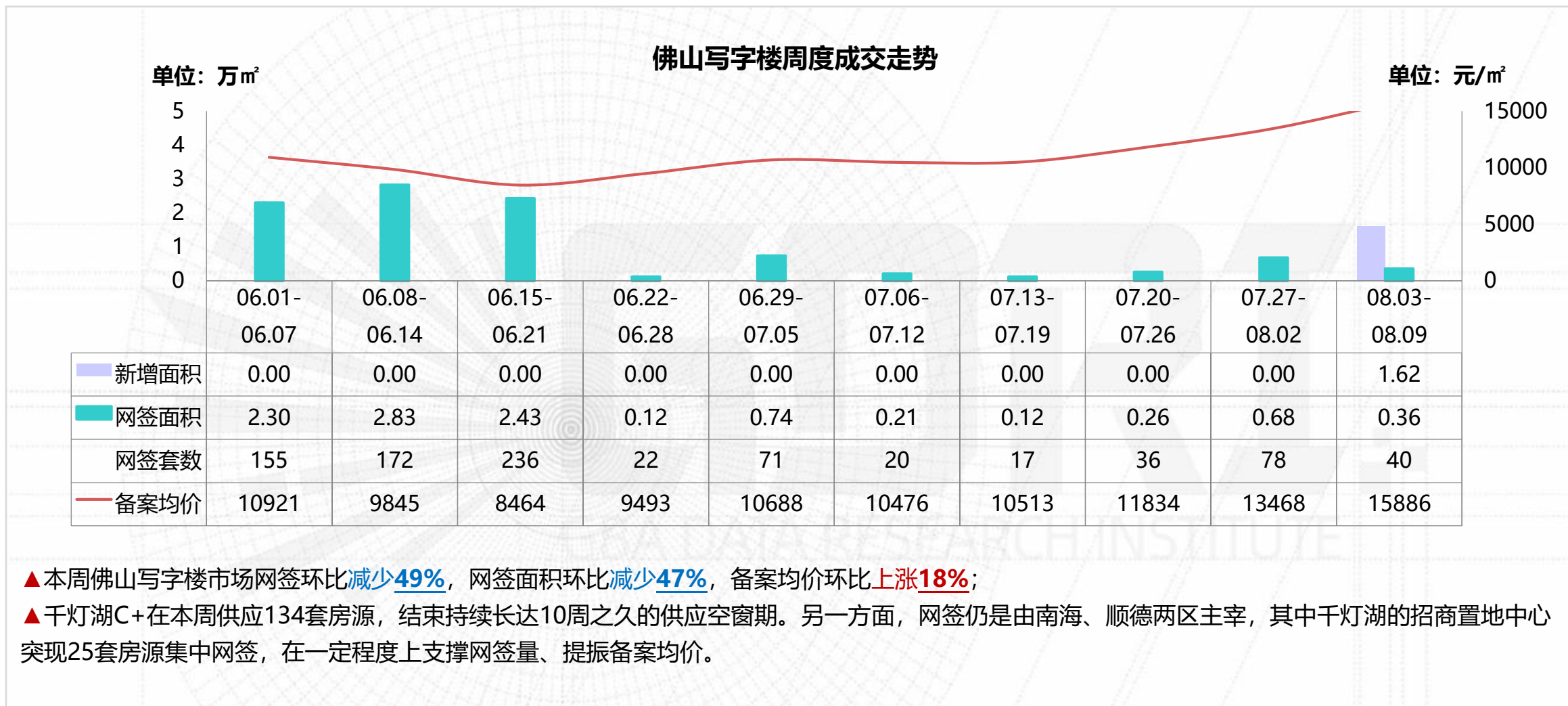
商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德陈村	藏珑华府	1226	30	1176	10428	LOFT,带装修
2	禅城季华东	鸿翔芮丽	1203	13	753	15970	LOFT
3	顺德伦教	万科星都荟	718	16	644	11145	LOFT, 带装修
4	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	402	7	317	12668	可选带返租 (带装修)
5	顺德杏坛	碧桂园水乡芳华	383	11	359	10682	LOFT, 带装修
6	顺德大良	美的置业万达广场	355	7	245	14475	可选带装修
7	三水河口片区	御龙湾4期	336	10	356	9440	LOFT, 带装修
8	禅城城北	旭辉公元	286	5	228	12541	LOFT, 带装修
9	顺德北滘	顺德万科广场	254	7	221	11515	——
10	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	220	8	276	7954	LOFT, 带装修
合计			5382	114	4575	11765	——

备注：已剔除特殊成交网签，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

写字楼：千灯湖C+终结零供应 招商置地中心集中网签表现相对突出



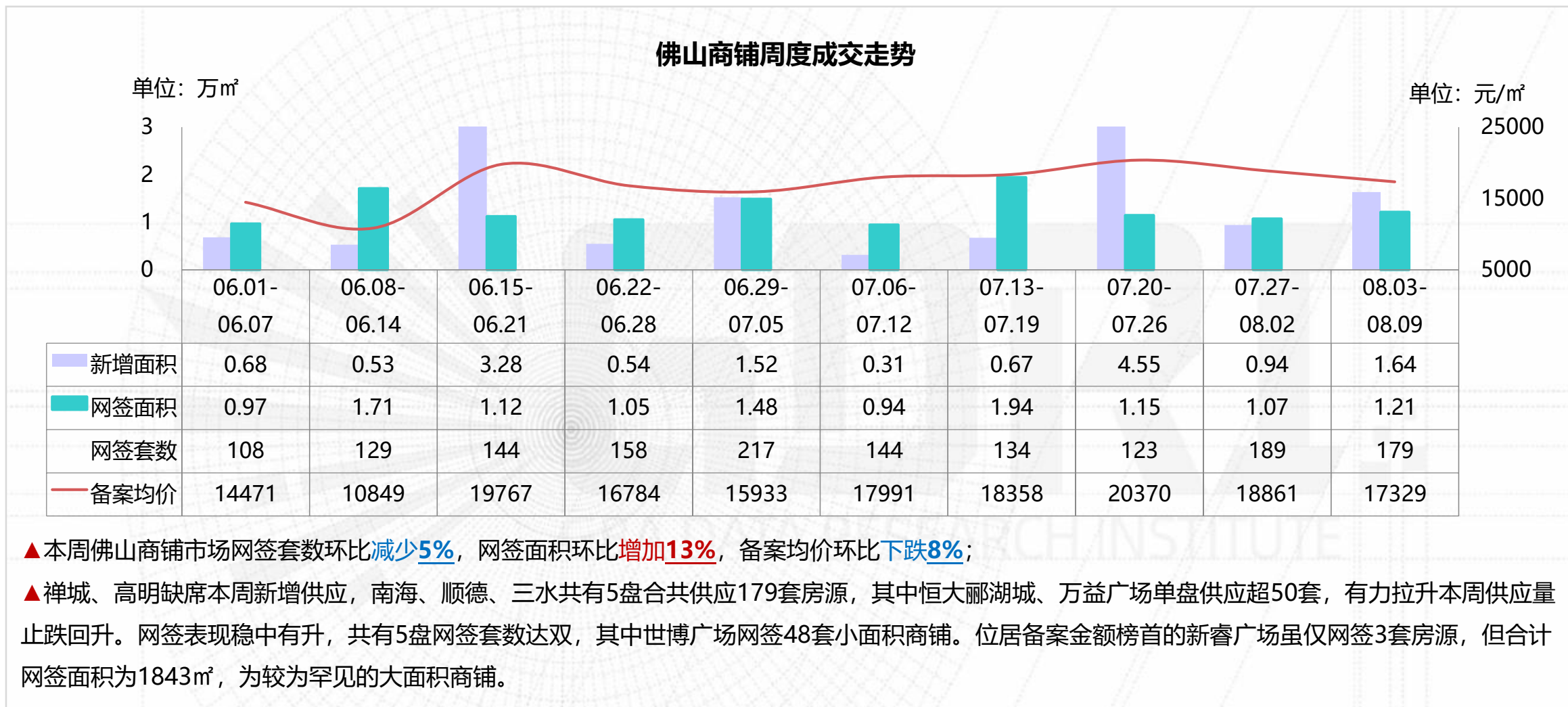
写字楼：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	招商置地中心	4224	25	2223	19001	——
2	顺德大良	顺德绿地中心	522	5	365	14304	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	382	2	348	10984	——
4	顺德大良	置业广场	259	2	259	9992	——
5	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	126	4	149	8472	——
6	南海里水	宇能数码广场	119	1	111	10705	——
7	南海罗村	华南医博城	66	1	132	5004	——
8	——	——	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			5698	40	3587	15886	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：5盘获批新预售提振供应 3盘单盘网签面积过千m²支撑整体网签量



商铺：佛山商铺周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德乐从	新睿广场	2987	3	1843	16205	——
2	顺德伦教	尚湖湾	2326	12	2114	11001	——
3	禅城季华东	绿地璀璨天城	2178	12	706	30849	——
4	顺德大良	保利碧桂园悦公馆	2027	19	811	24989	——
5	南海罗村	万科城市之光	1624	1	1008	16112	——
6	南海平洲	富丰君御	1273	4	330	38585	——
7	三水西南中心区	三水冠军城	634	3	226	28055	——
8	禅城城南	世博广场	626	48	626	10008	——
9	南海三山新城	海伦堡·爱Park	606	7	385	15737	——
10	南海狮山	弘阳博爱湖一號	582	3	167	34866	——
合计			14863	112	8216	18090	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：本周新增预售

区域	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	产品类型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	黄岐	万益广场	2020-8-5	万益广场1-9栋	商铺	58	26-117	4159
	千灯湖	千灯湖C+	2020-8-6	金科大厦1-3座裙楼和3座塔楼	写字楼	134	108-126	16169
顺德	陈村	里城晴樾中心	2020-8-4	2座	服务公寓	1186	29-112	42249
	杏坛	碧桂园·水乡芳华	2020-8-7	1栋	商铺	24	22-158	1989
			2020-8-7	1栋	服务公寓	751	30-52	24509
三水	河口片区	恒大丽湖城	2020-8-7	恒大梓林花园22、38、45座	首层商铺	71	33-240	8821
	南山	恒大雅苑	2020-8-7	恒大南云花园4座	首层商铺	11	24-39	356

商业：本周楼盘活动

所在区域	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	城南	万科悦都荟	活动信息	08.03-08.09一口价单位；来访送西瓜
	新城北	合景新鸿基泮景	活动信息	08.03-08.09风铃手作课堂
	绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	08.03-08.09助力抢电影票
	湖涌	万科金域时光	活动信息	08.03-08.09来访送龙眼
南海	大沥	佳兆业E立方	活动信息	08.03-08.09雪糕活动
	千灯湖	保利天际	活动信息	08.03-08.09重塑星空活动
	平洲	海伦堡海汇广场	活动信息	08.03-08.09限时特价商铺单位
	季华东	万科尚都荟	活动信息	08.03-08.09来访送燕窝

数据来源：广东粤湾数据研究院

欢迎关注



THANKS

广东粤湾数据研究院

Issue No. 27

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya