

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.07.06 - 2020.07.12 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 23

广佛整体市场供求双双回落
广东金融高新区重点项目进驻签约



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

上半年普惠金融借贷规模扩大，广东金融高新区十大重点项目签约落户

- 摘要：5月小微贷平均利率较上年末下降42个基点；6月CPI同比上涨2.5%；上半年我国人民币贷款增加12.09万亿元；禅城下半年启建文华南路魁奇路至东平路工程；十大重点项目成功落户广东金融高新区，投资总额近百亿元

5月小微贷平均利率较上年末下降42个基点

当前，普惠金融备受各方重视。7月8日，央行发布消息称，央行联合银保监会7月7日在北京召开金融支持稳企业保就业工作座谈会。

会议指出，新冠肺炎疫情发生以来，金融系统加大总量货币信贷支持，完善金融监管政策，引导贷款利率下行，优化信贷投向结构。前5个月，人民币各项贷款新增10.3万亿元，同比多增2.3万亿元；5月份，小微企业贷款平均利率较去年末下降42个基点；普惠小微贷款余额同比增速25.4%，高于各项贷款增速12.2个百分点。

会议要求，各金融机构要把支持稳企业保就业作为当前和今后一段时期工作的重中之重。

广州日报 2020-07-09

粤湾点评：小微贷款普惠金融一直是中小企业融资的重要途径，在疫情和经济下行等多方压力下，普惠金融对中小企的支持尤为重要。小微企业贷款平均利率较去年末有所下降，普惠小微贷款余额同比增速25.4%，高于各项贷款增速12.2个百分点，是普惠金融发挥对中小企业支持作用的重要体现。普惠金融仍然在以后相当长的一段时间内为稳企业保就业保驾护航。

6月CPI同比上涨2.5%

6月份，全国居民消费价格同比上涨2.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

6月份，食品价格同比上涨11.1%，涨幅比上月扩大0.5个百分点，影响CPI上涨约2.24个百分点。食品中，猪肉价格上涨81.6%，牛肉和羊肉价格分别上涨18.5%和10.9%，涨幅与上月相比均变动不大；水产品价格上涨4.8%，涨幅扩大1.1个百分点；鲜菜价格上涨4.2%，上月为下降8.5%；鲜果和鸡蛋价格分别下降29%和15.8%，降幅分别扩大9.7和1.3个百分点。

数据显示，非食品价格同比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。非食品中，教育文化和娱乐、医疗保健价格均上涨1.9%，交通和通信价格下降4.6%。

当天发布的数据还显示，6月份，全国工业生产者出厂价格同比下降3%，降幅比上月收窄0.7个百分点。

广州日报 2020-07-10

粤湾点评：自从3月份疫情转好以来，复工复产不断推进下经济持续向好回暖中。6月份，复工复产、复市复业继续推进，在多方共同配合下，认真贯彻落实中央关于保供稳价的系列政策措施，市场运行总体平稳。但目前个别地区出现疫情“反扑”，仍然需要加强警惕。

上半年我国人民币贷款增加12.09万亿元

中国人民银行10日发布金融统计数据显示，上半年我国人民币贷款增加12.09万亿元，同比多增2.42万亿元。上半年我国信贷增长较快，有力地支持了企业复工复产，缓解中小微企业融资困难。

央行数据显示，6月末人民币贷款余额165.2万亿元，同比增长13.2%，增速比上年同期高0.2个百分点。上半年，以个人住房按揭贷款为主的住户部门中长期贷款增加2.8万亿元；企（事）业单位贷款增加8.77万亿元，其中，中长期贷款增加4.86万亿元。

人民银行调查统计司司长阮健弘在当日举行的上半年金融统计数据新闻发布会上介绍，今年以来，稳健的货币政策更加灵活适度，人民银行持续优化信贷结构，完善结构化货币政策工具体系，创新直达实体经济的货币政策工具，引导金融机构加大对实体经济，特别是对小微企业和民营企业的资金支持力度。总体看，当前流动性合理充裕，广义货币供应量和社会融资规模的增速均高于去年同期。

在货币供应方面，6月末，广义货币（M2）余额213.49万亿元，同比增长11.1%，比上年同期高2.6个百分点；狭义货币（M1）余额60.43万亿元，同比增长6.5%，增速比上年同期高2.1个百分点。

广州日报 2020-07-11

粤湾点评：上半年以来，企业复工复产成各项工作的重心，其中金融行业首当其冲，为中小微企业融资保驾护航。在上半年实施稳健的货币政策之下，引导金融机构加大对实体经济，特别是小微企业、民营企业的支持力度，保证资金流动性合理充裕。当前，广义货币供应量和社

禅城下半年启建文华南路魁奇路至东平路工程

今年上半年，禅城建成10条道路，全区骨干路网进一步扩展优化。今年下半年，禅城还将有海五西路、雾岗路南延等一批工程完工。与此同时，禅城还将启动文华南路（魁奇路至东平路）道路工程等新一批交通项目建设。

禅城区交通运输局相关负责人表示，围绕交通基础设施互联互通，建设“外联内优”的交通基础设施网络的目标，以骨干路网的建设扩展城市发展框架。根据“内优”目标，禅城启动了断头路五年行动计划，打通断头路，拓展城市骨架。仅今年上半年，全区建成10条道路，包括普君南路、卫国路东延、张槎站 TOD 开发周边配套道路5条、聚锦路及五峰路、魁奇路快速化岭南大道节点、湖景路口人行天桥等10个工程。

其中普君南路、卫国路东延（岭南大道至文华路）道路已于1月1日通车。张槎站TOD开发周边配套道路（包括规划纵一路一期及二期、规划三路、规划五路和广佛环线西侧道路）中的规划纵一路于6月20日通车，剩下的4条其他道路也已经建成并将于张槎站完工后开通。同时，禅城还加快推动聚锦路及五峰路通车，打通魁奇路快速化南侧辅道，交通网络格局将得到极大完善。

据禅城交通部门透露，今年下半年，禅城还将有海五西路、雾岗路南延、张槎西路（东平路至季华北路）一期、佛山市第四中学新校区建设项目外围规划一路（东平路至规划三路）、同济路慢行系统改造等一大批工程完工。

与此同时，禅城还将启动文华南路（魁奇路至东平路）道路工程、澜石二路（金澜南路至岭南大道）道路工程、禅西大道（塍沙路至张槎路）交通整治工程等新一批重大交通项目的建设，继续打通“交通大动脉”，完善立体化快速路网建设，提升城市竞争力。

不仅如此，禅城还开展“四好农村路”三年行动计划。根据计划，禅城将完成42个“四好农村路”项目，总投资约7.9亿元，目前已完成36个。

佛山日报 2020-07-07

粤湾点评：禅城作为中心区域，交通区位亦处于佛山市内较重要的位置。今年上半年禅城完成10条道路的建成和优化，下半年将有海五西路、雾岗路南延等一批工程完工，新的交通建设项目亦在日程中。实现交通基础设施互联互通，禅城在实现“外联内优”目标上频频发力，重大交通项目的完成能够进一步完善立体化快速路网建设，提高路面通达性，从而提高城市竞争力。

2020广东金融高新区重点项目进驻签约，十大重点项目落户，投资总额近百亿元

昨日，2020广东金融高新区重点项目进驻签约活动举行，十大重点项目集中签约落户，投资总额近百亿元，将为广东金融高新区推动高质量发展提供更强有力的支撑，也为粤港澳大湾区建设赋予更强劲的金融动能。

广东省地方金融监督管理局局长何晓军，广东省地方金融监督管理局副局长、广东金融高新区发展促进局局长倪全宏，佛山市副市长赵海，南海区区长顾耀辉出席签约活动。

中国工商银行集约运营中心（佛山）填补了广东金融高新区国有四大行后台服务基地的空白；粤港澳大湾区绿色技术银行由粤科金融集团牵头发起规模30亿元的绿色技术产业基金，将服务粤港澳大湾区绿色科技产业；中科沃土基金管理有限公司总部落户，成为国内首家落地级市的公募基金……本次签约落户的项目，投资总额近百亿元，涵盖银行、期货、基金、服务外包等后台高端服务业态，其中有三家为持牌金融机构，不仅能进一步提升广东金融高新区服务实体经济的能力，还将提升广东金融高新区影响力，积极参与国家重点发展领域。

何晓军表示，广东金融高新区是广东重要的金融发展平台，已发展成为功能齐全、内涵丰富的国际金融后台基地以及金融、科技、产业融合创新中心，项目的聚集与合作将为广东金融高新区高质量发展提供更强有力的支撑，同时为粤港澳大湾区建设赋予更强劲的金融动能。

“此次签约落户的项目与广东金融高新区的发展定位、发展需求十分吻合。”赵海表示，佛山将在政策支持、政务服务、环境配套等方面全力做好跟进服务，确保项目建设顺利推进，同时将发挥好广东金融高新区既有优势，充分结合佛山雄厚的制造业基础，集全市之力将其打造成为金融门类齐全、服务链条完善的现代金融产业集聚区，成为佛山金融发展的名片。

珠江时报 2020-07-08

粤湾点评：广东金融高新区是重要的金融发展平台，发展如今已经初具规模，本次签约的重大项目能够进一步提高金融高新区服务实体经济的能力，同时能够提升金融高新区的影响力。当前，佛山拥有雄厚的制造业基础，但往后需要发展壮大，走得更远，亦需要金融支持，金融高新区能够为佛山高质量发展提供强有力的金融支撑，亦能为湾区建设赋予更强劲的金融动能。



02

土地市场

L A N D M A R K E T

广州单日连挂六宗地块 佛山土拍热点集中在禅城顺德

- 摘要：本周广州虽然无商住、商服地块成交，但是单日相继挂出6宗地块，涉及天河、南沙、白云、增城四个区域；佛山本周土拍热点集中禅城和顺德，共成交5宗地块，其中禅城2宗，顺德3宗。



1.1 土地成交

LAND TRANSACTION

佛山：保利华南进军石湾 为城市更新提速



<1> 禅城城南

地块编号：TD2020(SZ)WG0002

交易时间：2020-07-08（周三）

土地性质：A、B区商住用地、C区道路用地

占地面积：11.26万 m^2 （净用地10.72万 m^2 ）

容积率：FAR \leq 3.0（A区、B区指标不统筹）

建筑面积：32.16万 m^2

起始总价：315000万元

起始楼面价：9796元/ m^2

成交总价：325000万元

成交楼面价：10206元/ m^2

（已剔除无偿配建2430 m^2 幼儿园，按3000元/ m^2 建安成本纳入获地成本）

溢价率：3%

竞得人：保利华南实业有限公司（保利华南）

备注：

- ▲ 1、按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款；
- ▲ 2、总占地面积：12573.21平方米（A区+B区+C区），其中净用地面积107189.68平方米（A区+B区），C区为道路用地。C区用地面积5383.53平方米，为竞得人需配建并无偿移交政府的18米宽市政道路。
- ▲ 3、B区需配建农贸市场1处，建筑面积（不含公摊） \geq 2000平方米，其余按区经科部门意见设置。不需要无偿移交。
- ▲ 4、幼儿园1处，9班，建筑面积（不含公摊） \geq 2430平方米、用地面积 \geq 3780平方米，需按规划控制要求配建相应车位及8个临时车位，其余按区教育部门意见设置。须无偿移交。
- ▲ 5、A区建筑限高205米，B区建筑限高185米。

佛山：金辉近期重仓禅城湖涌 2宗地块成交楼面价均未破万



<2> 禅城湖涌

地块编号：TD2020(CC)WG0013

交易时间：2020-07-10（周五）

土地性质：商住

占地面积：6.64万m²

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：18.62万m²

起始总价：135934万元

起始楼面价：7300元/m²

成交总价：156934万元

成交楼面价：8734元/m²

（剔除4860m²无偿配建幼儿园，按3000元/m²建设成本计入获地成本）

溢价率：15%

竞得人：福清金辉房地产开发有限公司（金辉）

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、地块规划可建计容建筑总面积为186210.75平方米，兼容的商业商务娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过55863.22平方米。
- ▲ 3、宗地主要须配建一所18班规模幼儿园，用地面积≥7580m²，建面≥4860m²。此外，须配建体育健身场所、公共自行车站点、社区公共服务用房。
- ▲ 4、建筑限高225米。

佛山：广东信业逾3亿竞得佛山顺德容桂小体量商住地 溢价率48%



<3> 顺德容桂

地块编号：TD2020(SD)WG0019

交易时间：2020-7-6（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：1.40万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：4.05万m²

起始总价：20673万元

起始楼面价：5100元/m²

成交总价：30673万元

成交楼面价：7629元/m²

溢价率：48%

竞得人：广东信业地产集团有限公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款；
- ▲ 2、占地面积：A区商住用地占13511.38平方米，B区公园与绿地占511.87平方米；
- ▲ 3、竞得人须在出让宗地范围内配建社区用房。
- ▲ 4、地块B区公园绿地相关设计方案需经容桂街道相关职能部门审批同意后方可办理《建设工程规划许可证》。
- ▲ 5、地块南侧（不在本地块用地范围内）有高压线，竞得人进行地块开发建设时，应考虑施工安全性并保留该高压线。
- ▲ 6、鼓励竞得人在本地块内采用装配式建筑的建造方式
- ▲ 7、建筑限高100米。

佛山：金融街首进顺德陈村 成交总价高达16.4亿 未来有望建江景房



<4> 顺德陈村

地块编号：TD2020 (SD) WG0020

交易时间：2020-7-9 (周四)

土地性质：A区商住、B区公园与绿地、C区城镇村道路用地

占地面积：7.60万m²

容积率：A区1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：18.77万m²

起始总价：123689万元

起始楼面价：6590元/m²

成交总价：163989万元

成交楼面价：10696元/m²

溢价率：33%

竞得人：金融街广州置业有限公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、宗地分为A、B、C三区，A区为62563.87平方米，B区为4471.87平方米，C区为8973.48平方米。
- ▲ 3、A区高于62563.87平方米且不高于187691.61平方米，服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的20%。
- ▲ 4、竞得人须于A区西侧配建计容建筑面积不少于26300平方米的拆迁安置用房及配套263个具备产权的地下标准小汽车停车位。
- ▲ 5、竞得人须于A区配建建筑面积2500m²的社区用房（包含建筑面积50平方米的社区警务室）及配套25个具备产权的地下标准小汽车停车位、垃圾收集点
- ▲ 6、宗地B区全部为配建公园绿地
- ▲ 7、宗地C区全部为配建道路
- ▲ 8、建筑限高80米。

佛山：中建三局、中粮联合体超22亿夺容桂城区靓地 坐拥一线湖景



<5> 顺德容桂

地块编号：TD2020(SD)WG0017

交易时间：2020-7-13 (周一)

土地性质：A、B区商住、C区城镇村道路用地

占地面积：9.93万m²

容积率：A区1.0 < FAR ≤ 3.5、B区1.0 < FAR ≤ 2.8

建筑面积：28.64万m²

起始总价：147742万元

起始楼面价：5158元/m²

成交总价：222742万元

成交楼面价：8094元/m²

溢价率：51%

竞得人：中建三局、中粮联合体

备注：

- 1、按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款；
- 2、竞得人须在出让宗地范围内配建社区用房（社区用房建筑面积应不低于住宅宗计容建筑面积的1%，且最低应不少于600平方米，最高可不超过2500平方米）等公共服务设施。
- 3、地块C区城市道路按要求实施建设并移交道路。道路建设成本不低于1955万元。
- 4、地块A区须配建一所12个班的幼儿园，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）建设总投入资金不小于2500万元。
- 5、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。
- 6、建筑限高：A区不高于150米；B区不高于80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
佛山	2020/7/6	顺德	佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块	商住	1.40	4.05	3.07	48%	7629	信业
	2020/7/8	禅城	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	商住	11.26	32.16	32.50	3%	10206	保利华南
	2020/7/9	顺德	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	商住	7.60	18.77	16.40	33%	10696	金融街
	2020/7/10	禅城	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	18.62	15.69	15%	8734	金辉
	2020/7/13	顺德	佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块	商住	9.92	28.64	22.27	51%	8094	中粮+中建三局



1.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：天河智慧城科技园商服地回炉再挂 起拍总价涨283万元



<1>天河智慧城

地块编号：天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块二

交易时间：2020-8-10（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.61万㎡

建筑面积：1.58万㎡

起始总价：13460万元

剔除配建起始楼面价：8495元/㎡

备注：

- ▲竞买人须为从事教育信息化领域的高新技术企业，且具有CMMI5证书；
- ▲竞得人须在广州市天河区办理工商注册、税务登记及登记关系，竞得土地后注册关系、实际经营地址及统计关系10年内不迁离广州市天河区；
- ▲项目建成后，竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%，自持物业的自持年限不少于10年；
- ▲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：南沙湾挂“蚊形”宅地 毗邻南沙客运港



<2> 南沙南沙湾

地块编号：2020NJY-9 南沙区南沙街南沙湾片区港前大道南以西地块

交易时间：2020-8-10（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：2.00万 m^2

容积率：FAR \leq 3.8

建筑面积：7.50万 m^2

起始总价：112850万元

剔除配建起始楼面价：15051元/ m^2

备注：

▲ 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%，若地块分期开发，需在首期落实装配式建筑的面积比例要求，实施装配式建筑的技术要求须符合国家或省现行的装配式评价标准规定，接受市、区住房和城乡建设部门的监管。

广州：白云湖东侧挂宅地 坐拥一线湖景资源



<3> 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

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：白云江高镇回炉商服地再挂 出让条件不变



<4> 白云江高镇

地块编号：白云区江高镇中心城区政府储备项目AB0406032-2地块

交易时间：2020-8-10（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.17万m²

容积率：FAR≤2.0

建筑面积：2.34万m²

起始总价：14493万元

剔除配建起始楼面价：6200元/m²

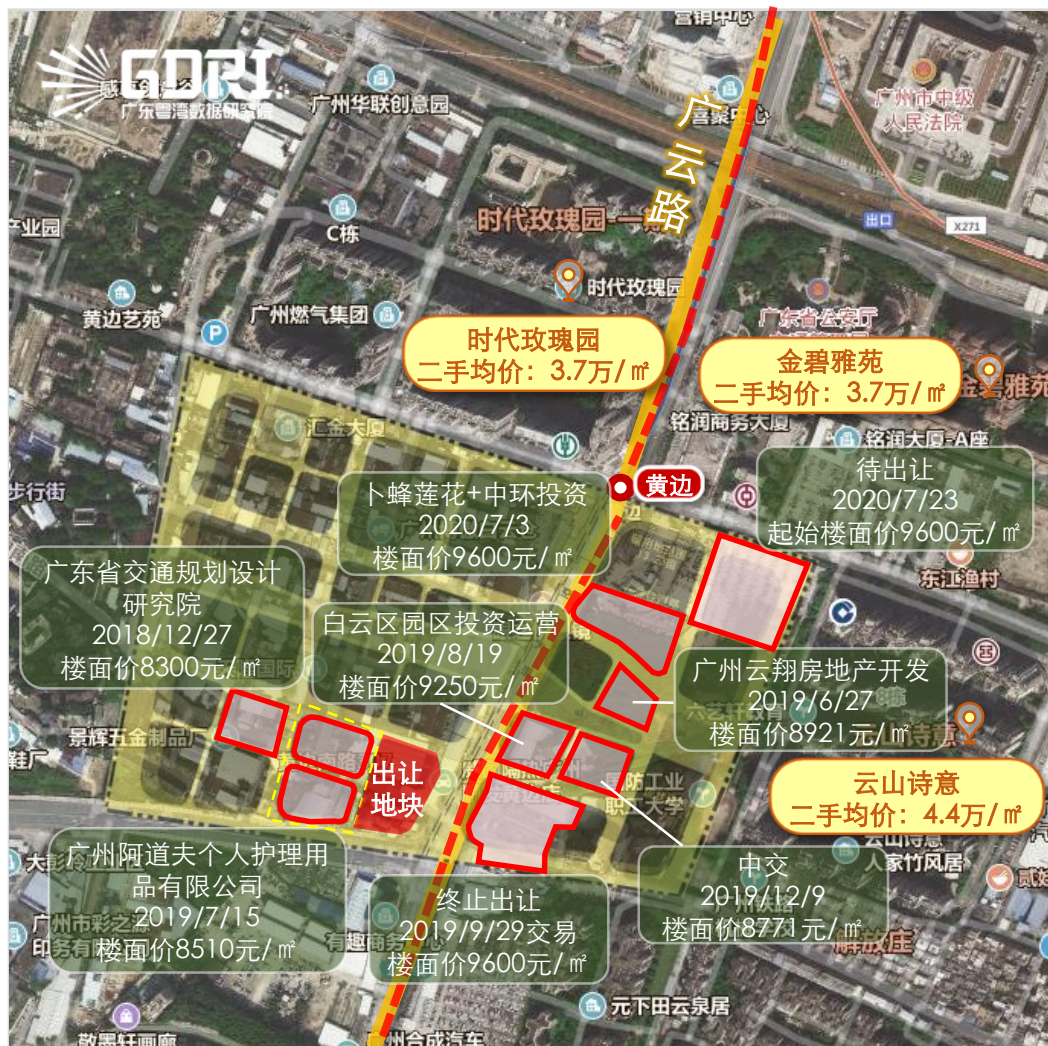
备注：

▲该地块须建设农业集中运营中心、结算中心、科研中心、大数据中心为一体的企业总部，并建设省级以上院士工作站；

▲竞买人或其控股股东须为省级或以上重点农业龙头企业，且获得省级或以上高新技术企业证书；

▲项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%，自持物业的持有年限与土地出让年限一致，自持物业不得分割处分，抵押、转让须与本项目全部自持物业整体一并办理。

广州：白云设计之都挂商服地 起拍楼面价处于年内低位



<5> 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㎡（可建面积0.66万㎡）

容积率：FAR≤6.1

建筑面积：4.03万㎡

起始总价：36677万元

剔除配建起始楼面价：9100元/㎡

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：增城中新地铁站上盖挂商住用地 建筑限高达200米



<6> 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

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：西江新城将新添加油站 位于高明有轨电车沿线旁



<7> 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m²

容积率：FAR≤0.8

建筑面积：0.28万m²

起始总价：3120万元

起始楼面价：11252元/m²

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。



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)
	2020/7/16	南沙	2020NJY-6 黄阁镇黄阁大道中南侧，市南大道东侧	商住	11.02	≤4.54	38.70	34.29	10628
	2020/7/20	南沙	2020NJY-7 南沙区珠江街四涌东侧、万泰路南侧	住宅	3.24	≤3.4	10.93	11.00	10070
广州	2020/7/20	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
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003062地块	商服	0.66	≤3.44	2.26	2.15	9516
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003064地块	商服	0.74	≤3.10	2.30	2.19	9516
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003065地块	商服	0.98	≤3.43	2.33	2.17	9324
	2020/7/20	天河	天河区广氮AT0607143地块	商服	0.63	≤4.0	2.52	2.40	9516
	2020/7/23	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901076地块	商服	1.40	≤6.3	3.79	3.64	9600
	2020/7/24	增城	增城区永宁街长岗村83101229A19078号地块	商住	2.56	≤7.0	17.92	15.76	8793
	2020/7/24	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20051号地块	住宅	6.51	≤3.0	19.52	14.00	7171

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	2020/7/24	增城	增城区荔城街荔城大道139号83001008A20075号地块	住宅	2.29	≤2.6	5.95	6.54	10996
	2020/7/24	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20053号地块	住宅	10.47	≤3.0	31.40	22.60	7197
	2020/7/28	黄埔	广州市黄埔区SDK-C1-2地块	住宅	10.03	≤4.4	38.32	57.14	16122
	2020/7/28	黄埔	广州市黄埔区LGPQ-D2-1地块	住宅	2.35	≤3.0	6.85	10.66	16388
	2020/8/10	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
	2020/8/10	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	≤3.8	7.50	11.29	15051
	2020/8/10	白云	白云区白云湖东侧地块	住宅	8.25	≤3.2	14.22	32.89	23130
	2020/8/10	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
	2020/8/10	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901066地块	商服	0.93	≤6.1	4.03	3.67	9100
	2020/8/10	增城	增城区中新镇中新村83103200A20044号地块	商住	3.02	≤5.5	16.37	8.47	5170

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020/7/13	顺德	佛山市顺德区勒流街道龙眼工业区（大良凤翔工业区D-XB-01-01-D-02地块）地块	工业	11.29	2.5≤FAR≤3.5	39.52	2.44	616
	2020/7/13	顺德	佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块	A、B区商住、C区城镇村道路用地	9.92	A区1.0 < FAR≤3.5、B区1.0 < FAR≤2.8	28.64	14.77	5158
	2020/7/13	高明	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北	其他	2.95	FAR≤1.3	8.84	0.31	350
	2020/7/15	南海	佛山市南海区狮山镇华沙公路东侧、红沙二路以南、本田波箱厂以北、汀浦涌以西地块	工业用地兼容仓储用地	39.52	1.0≤FAR≤3.5	138.32	1.33	96
	2020/7/17	顺德	佛山市顺德区北滘镇科产业园一期B地块	工业	1.74	2.0≤FAR≤3.0	5.23	0.23	433
	2020/7/20	顺德	佛山市顺德区乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块	商住	6.01	1.0≤FAR≤3.1	18.62	12.33	6620
	2020/7/20	南海	佛山市南海区桂城街道三山新城NH-A-12-01-02-09号A地块	工业	0.91	0.8≤FAR≤3.0	2.73	0.08	297

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020/7/22	三水	广东佛山三水工业园区D区50号	工业	2.32	1.0≤FAR≤3.0	6.97	0.18	255
	2020/7/22	三水	广东佛山三水工业园区D区58号	工业	3.77	1.0≤FAR≤3.0	11.32	0.24	215
	2020/7/24	顺德	佛山市顺德区杏坛镇新港码头西侧地块	其他	15.00	FAR≤0.8	11.08	2.48	2236
	2020/7/27	顺德	佛山市顺德区乐从镇纵二路东西、创富七路南北地块	工业	21.20	A-D区 2.5≤FAR≤4.0	69.25	0.15	22
	2020/7/30	南海	佛山市南海区西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧地块	商住	2.19	1.0 < FAR≤2.8	6.12	3.43	5600
	2020/7/30	高明	佛山市高明区荷城街道海天大道以东、大成路以北	工业	23.79	0.7≤FAR≤3.0	71.36	0.86	121
	2020/7/31	南海	佛山市南海区桂城街道海三路南侧、南一路西侧地块	商住	0.35	1.0 < FAR≤3.45	1.20	0.99	8238
	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	FAR≤0.8	0.28	3120	11252

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020/7/30	南海	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地段	A1、A2、A3、A4、A5区为城镇住宅用地，兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地；B1、B2区为教育用地	22.40	A1、A2、A3、A4、A5区： $1.0 < FAR \leq 3.0$ B1、B2区： $FAR \leq 2.0$	63.89	65.05	10181
	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	$1.0 < FAR \leq 3.2$	23.63	22.00	9312
	2020/8/12	高明	佛山市高明区荷城街道荷杨大道以东、沧江南路以南	商服	1.99	$FAR \leq 3.0$	5.98	12元 (平方米/每月)	—
	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	$1.2 \leq FAR \leq 3.0$	6.37	1594	250

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

03

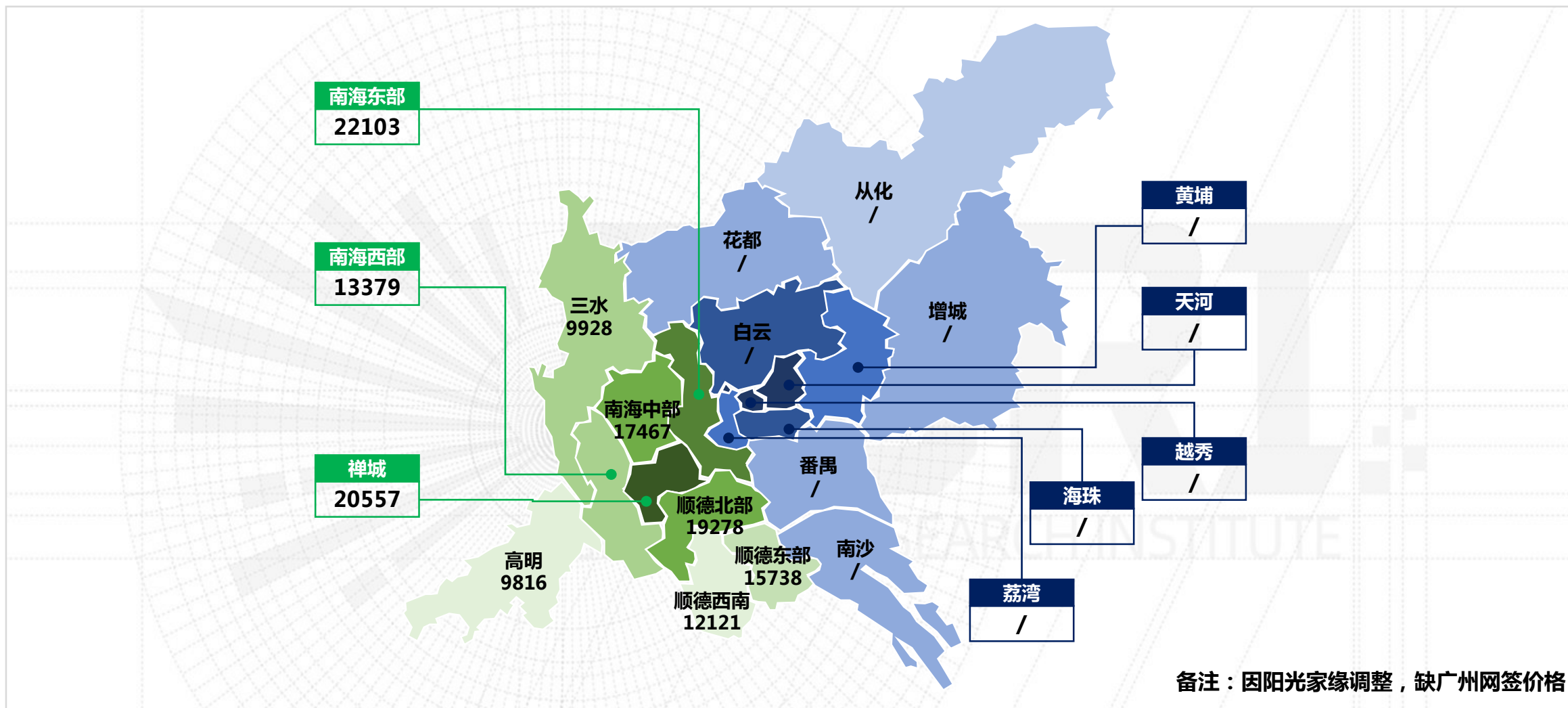
广佛市场

GUANGFO MARKET

广佛整体市场供求双双回落 两地零星项目推新去化平稳

- 摘要：广州本周住宅市场相对淡静，住宅供应环跌超八成，各区网签量零升十一降，在年中业绩冲刺后各开发商放缓节奏回归平稳，全市仅一盘推新，南沙南沙湾海景楼王新货入市。佛山本周住宅市场表现同样淡静，一手网签环比跌四成，五区均有不同程度下降，全市仅一盘推新，南海听音湖中骏雍景台入市。

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

年中冲刺结束市场回归淡静 供求双跌仅一盘推新

- 摘要：本周住宅市场相对淡静，住宅供应环跌超八成，各区网签量均有不同程度下跌。年中业绩冲刺后各房企放缓节奏回归平稳，全市仅一盘推新，南沙区南沙湾项目海景楼王新货入市。

住宅新批预售：住宅新增供应环比大幅下降84% 新增货量不足千套

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㎡)
南沙	广州恒大阳光半岛	11#	1	138	1.18
	颐德湾尚	7-3#	1	58	0.82
增城	合景誉山国际	南茵四街6号	1	124	1.21
	逸翠庄园	4-3001~4-3011#、4-3101~4-3115#、4-3201~4-3215#、4-3301~4-3313#	42	42	1.18
白云	时代龙湖云来	23#、28#	2	120	1.35
	荣升珑樾	5#	1	20	0.18
番禺	金海岸花园	22#E1、22#E2	2	115	2.97
住宅总计			50	617	8.90

下页续

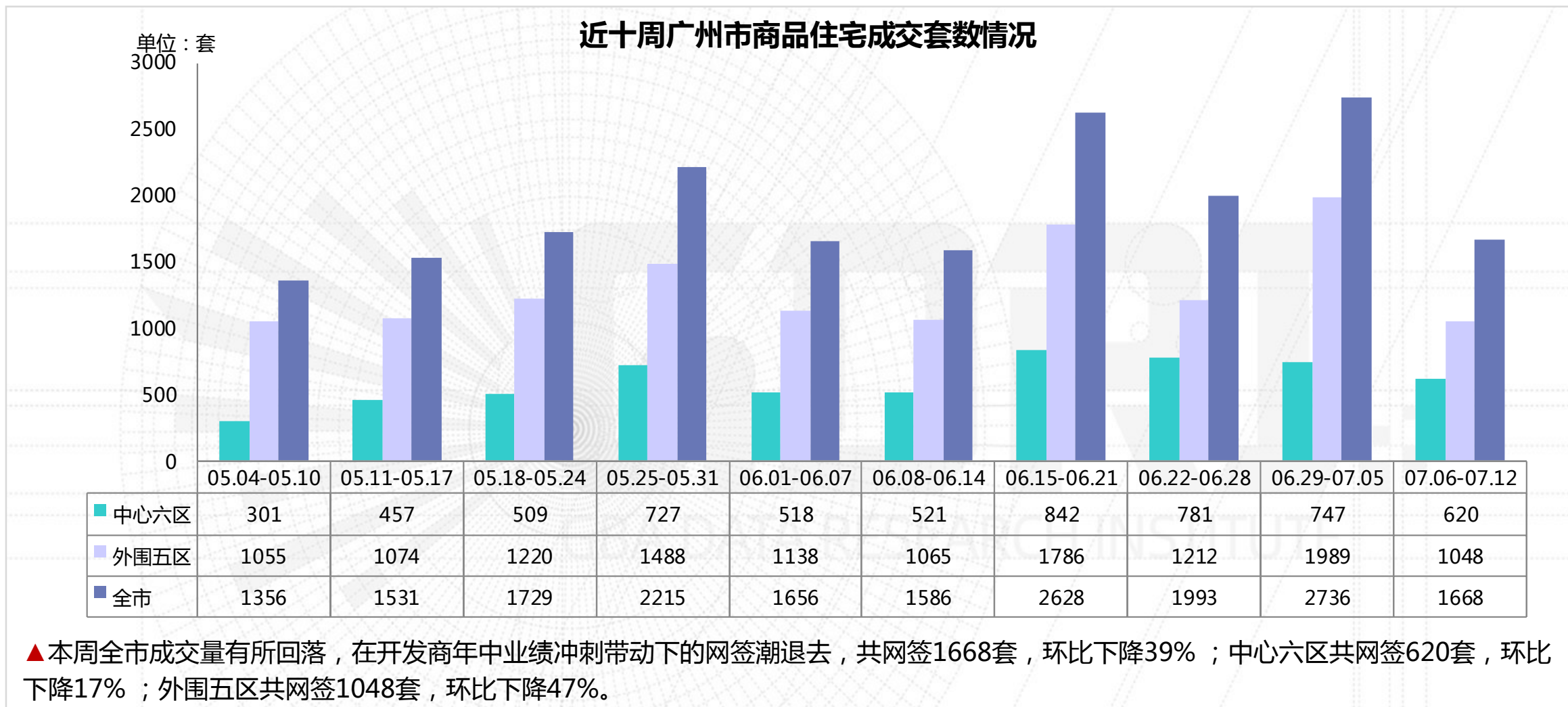
商办新批预售：商业新增供应表现依旧淡静 办公仅天河一项目有供应

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	东辰广场	11#、12#、13#	3	53	0.47
南沙	广州恒大阳光半岛	4#	1	1	0.10
商业总计			4	54	0.58

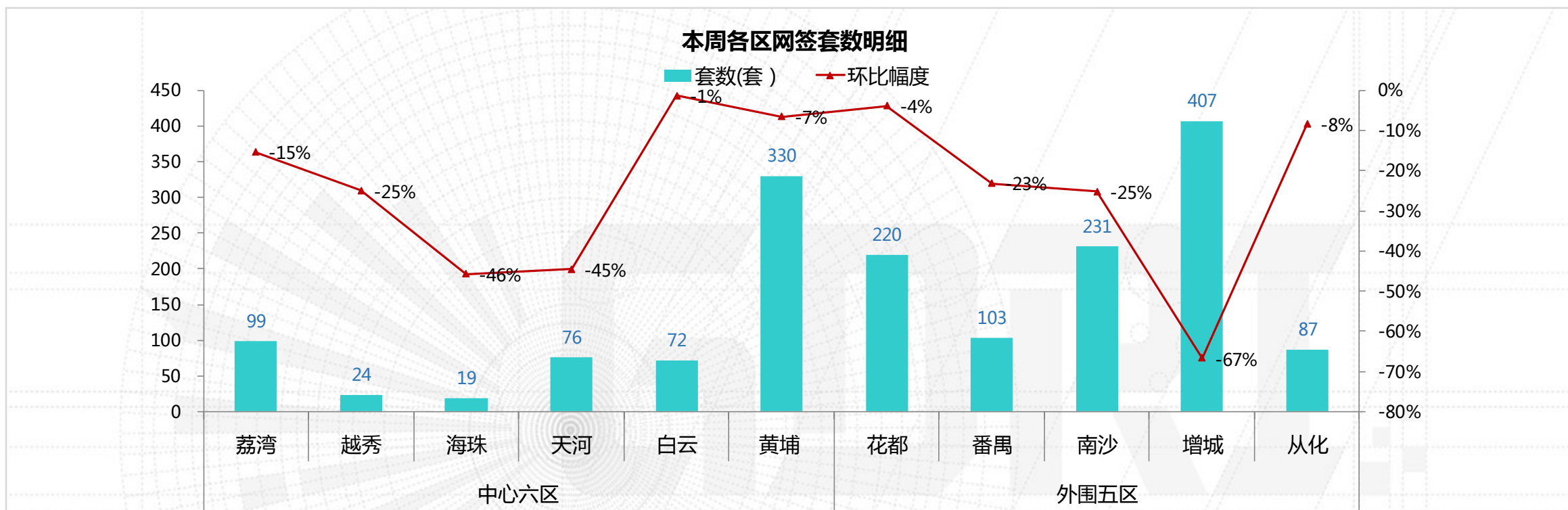
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
天河	东辰广场	11#、13#、14#	3	356	2.74
办公总计			3	356	2.74

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：年中冲刺后回落至中位水平 增城缩量明显



本周各区网签量对比



- ▲ 本周全市区域市场热度降温，十一区网签环比均呈下降，其中增城以407套保持第一，黄埔、南沙分别保持第二、第三。
- ▲ 中心六区：荔湾区网签99套，环降15%；越秀区网签24套，环降25%；海珠区网签19套，环降46%；天河区网签76套，环降45%；白云区网签72套，环降1%；黄埔区网签330套，环降7%。
- ▲ 外围五区：花都区网签220套，环降4%；番禺区网签103套，环降23%；南沙区网签231套，环降25%；增城区网签407套，环降67%；从化区网签87套，环降8%。

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	黄埔区	保利拾光年	161	13923
2	黄埔区	万科幸福誉	58	4732
3	增城区	绿湖国际城	42	4298
4	番禺区	亚运城	39	5213
5	花都区	融创文化旅游城	36	4020
6	花都区	越秀臻品系列	35	3844
7	天河区	珠江花城	31	2671
8	花都区	雅宝新城	28	3177
9	白云区	新世界云逸	26	3073
10	增城区	合生湖山国际	25	3159

▶ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**27%**，其中黄埔区【保利拾光年】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	19	1893
2	广钢新城	保利东郡	15	1432
3	老芳村	新世界凯粤湾	12	1319
4	广钢新城	保利碧桂园公园大道	11	1284
5	广钢新城	华发中央公园	6	925
6	老芳村	保利花海湾	6	620
7	广钢新城	保利和光晨樾	5	710
8	老芳村	荔湾新城欣悦湾	5	509
9	广钢新城	珠江金茂府	4	653
10	老芳村	珠江鹅潭湾	3	708

➤ 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	1029
2	老东山	世茂天越	4	688
3	老越秀	方圆流花月岛	3	417
4	老越秀	嘉兰轩	3	252
5	老东山	实地紫薇公馆	2	147
6	老越秀	文德先生	1	30
7	--	--	--	--
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	滨江板块	珠江新岸公寓	7	345
2	赤岗板块	珠江帝景紫龙府	2	378
3	中大客村板块	逸景翠园	2	215
4	工业大道板块	恒大金碧花园	2	196
5	工业大道板块	鸣翠花园	2	163
6	滨江板块	海珠半岛花园四期	1	292
7	滨江板块	保利康桥	1	219
8	广纸片区	金融街融御	1	130
9	广纸片区	越秀星汇海珠湾	1	103
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	31	2671
2	奥体	保利天汇	21	1813
3	智慧城	天河星作	13	1133
4	东圃车陂	兰亭盛荟	5	530
5	广州大道中	信达金茂广场	2	271
6	珠江新城	侨鑫汇悦台	1	348
7	天河北	峻林	1	290
8	奥体	华润天合	1	204
9	东圃车陂	宝兴翠园	1	133
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	白云大道	新世界云逸	26	3073
2	江高	中铁诺德阅泷	11	1039
3	机场路	保利阅云台	10	951
4	广州大道北板块	越秀星汇云城	8	763
5	白云大道	华远雲和墅	3	513
6	机场路	元邦明月翡翠	3	190
7	白云大道	伟腾云星	2	215
8	广州大道北板块	新天半山墅	1	285
9	机场路	顺丰翠园	1	219
10	机场路	建发央玺	1	127

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**92%**。

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	保利拾光年	161	13923
2	知识城	万科幸福誉	58	4732
3	长岭居	实地常春藤	17	1758
4	科学城	品秀星樾	15	1706
5	知识城	时代天韵	13	1497
6	知识城	勤天智品上城	10	793
7	科学城	黄埔中央城	9	917
8	科学城	科城山庄	8	1157
9	科学城	越秀保利爱特城	7	696
10	长岭居	广州龙湖揽境	5	544

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**90%**。

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	36	4020
2	花都湖	越秀臻品系列	35	3844
3	狮岭	雅宝新城	28	3177
4	广花	自由人花园	13	1871
5	区政府	路劲天隼峰	9	1499
6	广花	华润置地路劲金茂桐悦	9	986
7	新机场	金融街花溪小镇	9	973
8	汽车城	天马河公馆	9	904
9	汽车城	新力荔红花园	9	902
10	狮岭	御华园	7	918

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**70%**。

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	39	5213
2	亚运	中海左岸澜庭	13	1148
3	市桥	祈福新邨	8	738
4	亚运	凯德山海连城	6	708
5	洛溪	广州碧桂园樾时光	4	449
6	南站	品秀星瀚	4	366
7	市桥	东湖洲花园	3	460
8	桥南	时代柏林	3	399
9	华南	珠江铂世湾	3	336
10	华南	广地国际	3	274

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**79%**。

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	南沙湾	星河山海湾	18	2355
2	南沙湾	领南星河荣誉	15	1628
3	南沙湾	中交蓝色海湾	14	1654
4	区府-金洲	星河东悦湾	14	1546
5	明珠湾	金科博翠明珠	13	1342
6	黄阁-东涌	南沙保利城	12	1124
7	黄山鲁	南沙湾御苑	11	1213
8	区府-金洲	越秀滨海新城	11	1139
9	黄阁-东涌	中海熙园	11	1099
10	明珠湾	灵山岛金茂湾	9	898

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**55%**。

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	石滩	绿湖国际城	42	4298
2	新塘-永宁	合生湖山国际	25	3159
3	新塘-永宁	品秀星图	22	2246
4	朱村	保利中海金地大国璟	21	1934
5	中新	时代倾城(中新)	19	1788
6	朱村	华润置地润悦	18	1809
7	石滩	金众江悦府	17	1925
8	新塘-永宁	广州增城万科城	15	1245
9	新塘-永宁	招商臻园	14	1529
10	新塘-永宁	顺欣花园	13	1404

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**49%**。

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	18	2142
2	街口街	招商金茂保利和府花园	11	931
3	江浦街	保利时代	10	956
4	温泉镇	景业荔都	8	952
5	江浦街	名城御景世嘉	7	973
6	街口街	碧桂园荔山雅筑	6	687
7	街口街	嘉骏幸福里	6	582
8	江浦街	莱茵水岸	3	366
9	江浦街	紫薇苑	3	331
10	太平镇	云星钱隆天誉	2	257

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**84%**。

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	越秀星汇海珠湾	171	12045
2	番禺区	万科世博汇	29	967
3	番禺区	金龙城财富广场	28	1865
4	花都区	广州国际空港中心	26	998
5	花都区	碧桂园星港国际	17	1042
6	从化区	碧桂园从化1960	15	650
7	黄埔区	合景天峻	14	670
8	番禺区	粤海广场	12	740
9	增城区	中信泰富凯达尔枢纽国际广场	9	837
10	南沙区	敏捷尚品国际	9	636

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**75%**，其中海珠区【越秀星汇海珠湾】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	黄埔区	广州钢铁博汇	60	10504
2	黄埔区	龙湖双珑原著	11	625
3	荔湾区	广州国际医药港	8	378
4	海珠区	恒大金碧花园	7	1125
5	南沙区	南沙金茂湾	4	427
6	南沙区	富力天海湾	4	206
7	增城区	敏捷星悦国际	2	295
8	增城区	富好城	2	252
9	增城区	时代风华	2	124
10	从化区	富力泉天下	2	120

▶ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**87%**，其中黄埔区【广州钢铁博汇】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	南沙区	产投大厦	24	4203
2	天河区	金融城绿地中心	6	1376
3	南沙区	锦珠广场	4	860
4	番禺区	广晟万博城	3	405
5	天河区	威尼国际	1	168
6	--	--	--	--
7	--	--	--	--
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**，其中南沙区【产投大厦】夺得广州办公套数首位。

新推动态：市场淡静仅一盘推新 南沙区南沙湾海景楼王新货入市

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
中交蓝色海湾	港前大道南沙客运港对面	占地：14万 m ² 建面：51万 m ²	7月11日 (加推)	143m ² 三房	9#，135套	开盘98×按揭 98/一次性 96×准签99	带装修36000- 37000	成交约63%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南沙：重点个盘加推

【中交蓝色海湾 2020-7-11 加推情况】



推售货量：本周加推9#，135套

户型配比：143m²三房

户型	四房	合计
面积 (m ²)	143	19305
套数 (套)	135	135

推售价格：带装修36000-37000元/m²

折扣体系：开盘98×按揭98/一次性96×准签99

去化情况：成交85套，去化率约63%

南沙：中交蓝色海湾户型图





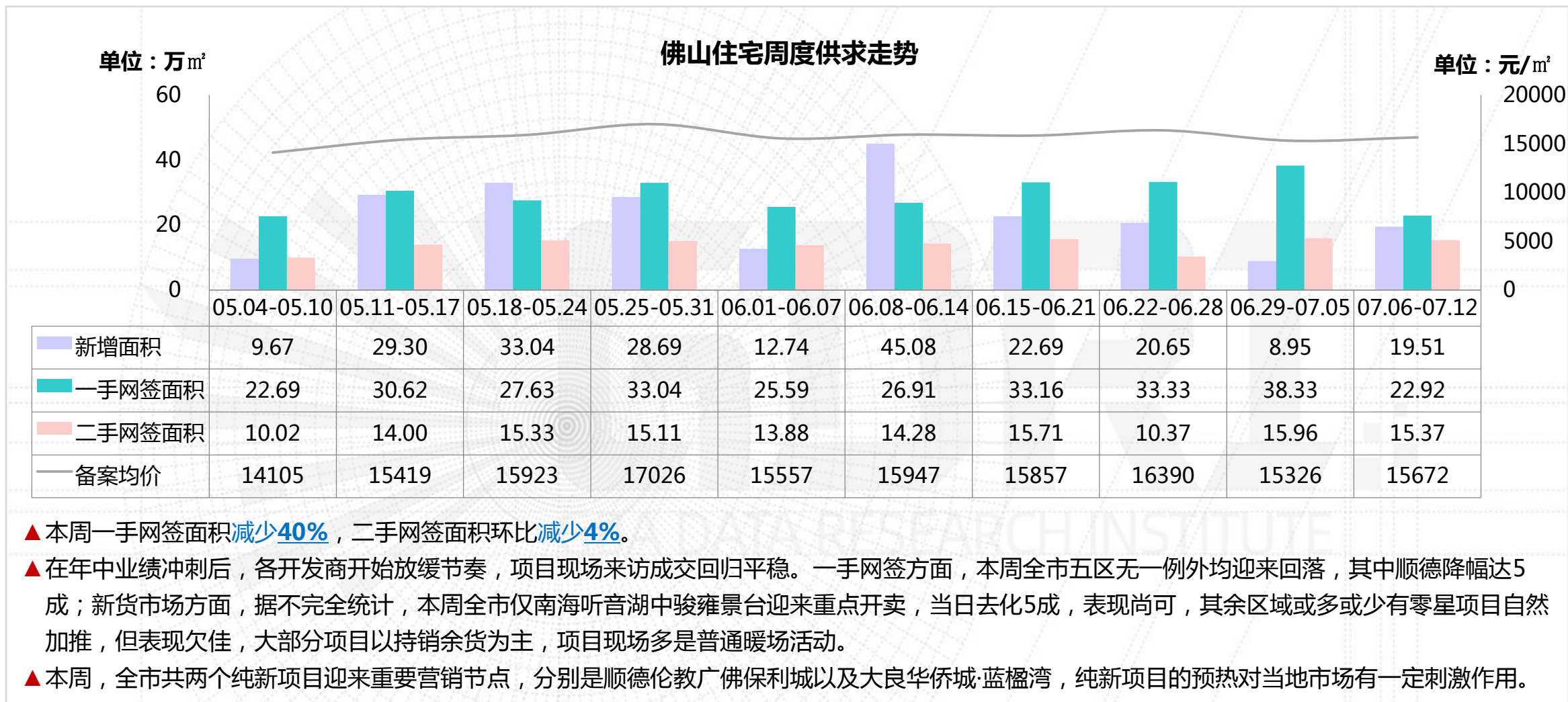
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

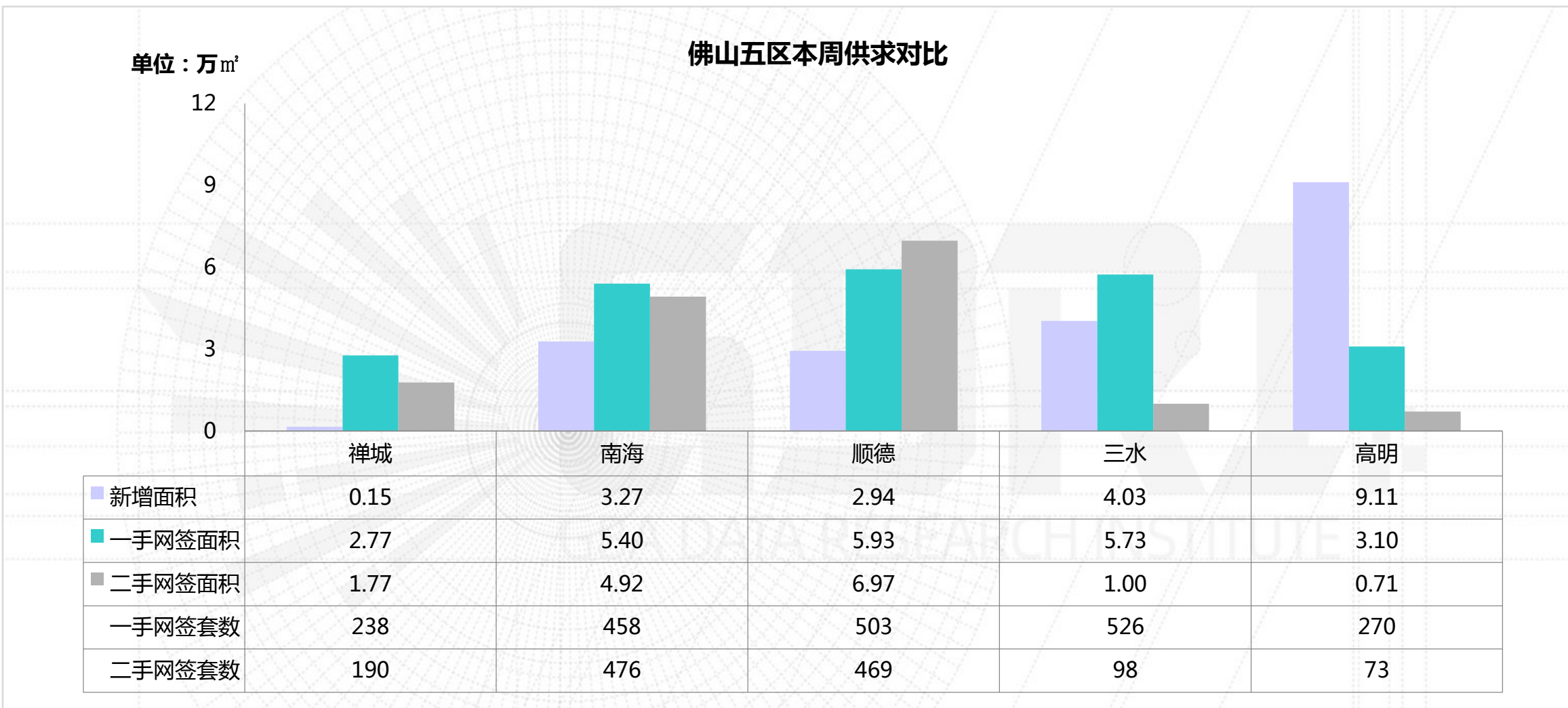
全市整体市场网签遇冷 新货市场表现相对冷清

- 摘要：本周五区一二手网签面积均迎来下降，其中顺德降幅最大，达5成；新增供应方面，凭借高明逾9万 m^2 新增，全市新增供应环比大涨124%；据不完全统计，本周全市仅中骏雍景台一盘首开入市，去化平稳；全市两个纯新项目迎重要营销节点，均来自顺德。

住宅：全市一手迎来大幅回落 两个纯新项目迎来重要营销节点



住宅：五区一手网签环比均降 高明支撑全市新批预售量



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)
禅城	瑞安岭南天地	2020/7/9	怡廷三座, 5层/2梯2户	四房/153-155	10	0.15
南海	广佛新世界	2020/7/7	广佛新世界庄园观邸8、9栋/别墅	别墅/212-214	4	0.09
	龙光天曜	2020/7/8	龙光紫尚苑8栋, 31层/2梯5户	三房/91-97 四房/109-112	153	1.55
	时代招商天禧	2020/7/8	时代太平熙园10栋, 16层/2梯5户	三房/94-96 四房/106-107	84	0.84
顺德	荣盛文博府	2020/7/6	2栋, 10层/1梯2户 (两个单元)	三房/108 四房/121-129	36	0.42
	荣盛文博府	2020/7/6	1栋, 10层/1梯2户 (两个单元)	三房/108 四房/121-129	36	0.42
	荣盛文博府	2020/7/6	3栋, 10层/1梯2户 (两个单元)	三房/108	36	0.39
	华润置地悦里	2020/7/9	9栋, 33层/2梯4户	四房/123-143	128	1.70
三水	恒大云东海	2020/7/10	云涧花园9座, 10层/2梯6户; 10座, 10层/1梯2户	三房/88-115 四房/125-126	80	0.87
	恒大山水龙盘	2020/7/10	山水龙盘花园阅山湖48座, 10层/2梯4户	三房/110-120	72	0.83

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	恒大御澜庭	2020/7/10	恒大平澜苑15栋, 32层/2梯4户	三房/105 四房/120-121	124	1.40
	恒大御澜庭	2020/7/10	恒大平澜苑16栋, 28层/2梯4户	三房/84-86	108	0.92
高明	恒大滨江左岸	2020/7/6	6栋1、2梯, 25层/2梯4户	三房/96-106 四房/122	192	2.02
	华福珑熹水岸	2020/7/10	2座, 31层/2梯4户	三房/97 四房/115-125	120	1.30
	云山诗意	2020/7/10	20座, 25层/2梯3户	三房/98-110 四房/118-135	75	0.96
	万科中骏金域西江	2020/7/10	14、15座, 31层/2梯4户	三房/92-95	270	2.50
	明日嘉园	2020/7/10	4座, 11层/2梯5户	三房/84-103	55	0.53
	卓越金科集美江湾	2020/7/10	6座, 23层/2梯4户	三房/88 四房/117-118	88	0.90
合计					1829	19.51

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
南海	听音湖	中骏雍景台	2020/7/11	12座	80	三房/89-98 四房/117-118	12400-13500/毛坯	99*99*99折	50%
推货量合计					80	推售率合计			50%

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	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	弘阳·时光天樾	6708	36	4430	15141
2	南海	保利紫山	6303	10	2887	21832
3	禅城	金茂绿岛湖	6215	25	3609	17220
4	顺德	保利天寰	5800	25	2971	19522
5	南海	怡翠尊堤	5764	25	2326	24781
6	三水	保利·时代	5524	40	4127	13386
7	南海	保利天悦	5506	6	1238	44478
8	禅城	合景新鸿基泷景	5374	19	2339	22975
9	南海	时代水岸	5303	16	1884	28145
10	南海	恒大悦府	5285	22	2362	22375

(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。)

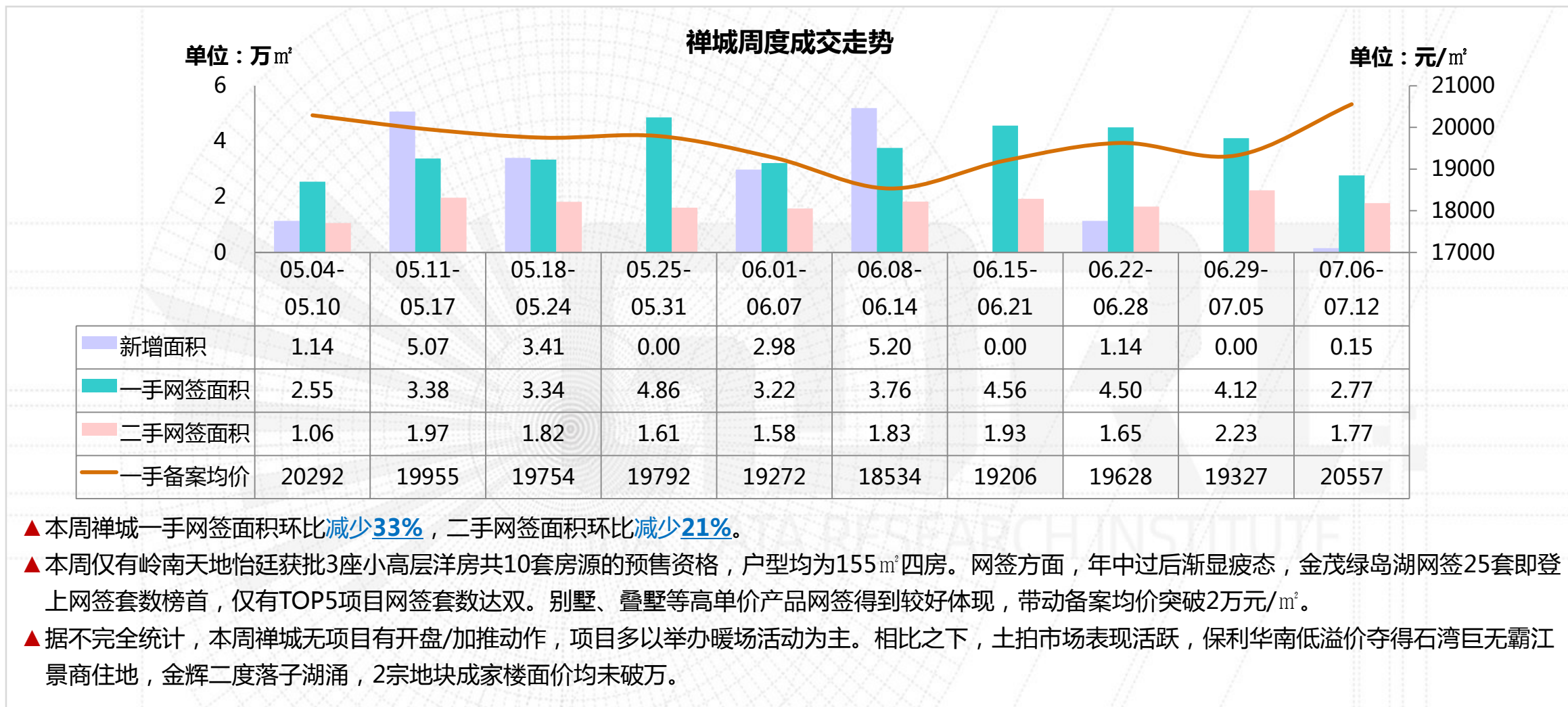
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	顺德	碧桂园凤凰湾	5256	50	4691	11204
12	南海	时代招商天禧	5003	30	2871	17426
13	南海	龙光天曜	4919	17	1778	27665
14	三水	恒大御澜庭	4715	61	6184	7625
15	高明	江滨·香格里拉	4279	31	4159	10289
16	南海	保利和悦滨江	4265	8	1194	35718
17	南海	碧桂园广佛上城	4261	17	1674	25453
18	三水	恒大郦湖城	3929	45	4684	8388
19	顺德	龙光玖龙玺	3796	16	1765	21509
20	顺德	旭辉雅居乐清樾	3547	21	2036	17421
合计			101752	520	59209	17185

(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**28%**，网签面积环比**减少48%**，备案均价环比**上升0.5%**。

禅城：年中过后楼市渐显疲态 反衬土拍市场活跃之势



禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城南	佳兆业悦峰	活动信息	07.06-07.12绿植DIY&精美下午茶
	龙光天阙	活动信息	07.06-07.12钓虾争霸赛
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	07.06-07.12限时98折
	万科金域时光	活动信息	07.06-07.12减压馆
旧城区	普君新城华府II	活动信息	07.06-07.12diy暖场+红酒品鉴+婴儿爬爬赛，成交砸金蛋送家电
绿岛湖	龙光玖龙臺	活动信息	07.06-07.12业主生日会，地铁模型Diy
	信业阳光城佛山半岛	活动信息	07.06-07.12遇见·梵高艺术diy
南庄	合景阳光城领峰	活动信息	07.06-07.12成交砸金蛋
	金地海逸悦江	活动信息	07.06-07.12暴走科学实验室
	美的时光	活动信息	07.06-07.12成交砸金蛋
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	07.06-07.12点对点、来访送三只松鼠、网红雪糕
张槎	东建世纪锦园	活动信息	07.06-07.12mojito活动
	花曼沁园	活动信息	07.06-07.12来访送定制可乐

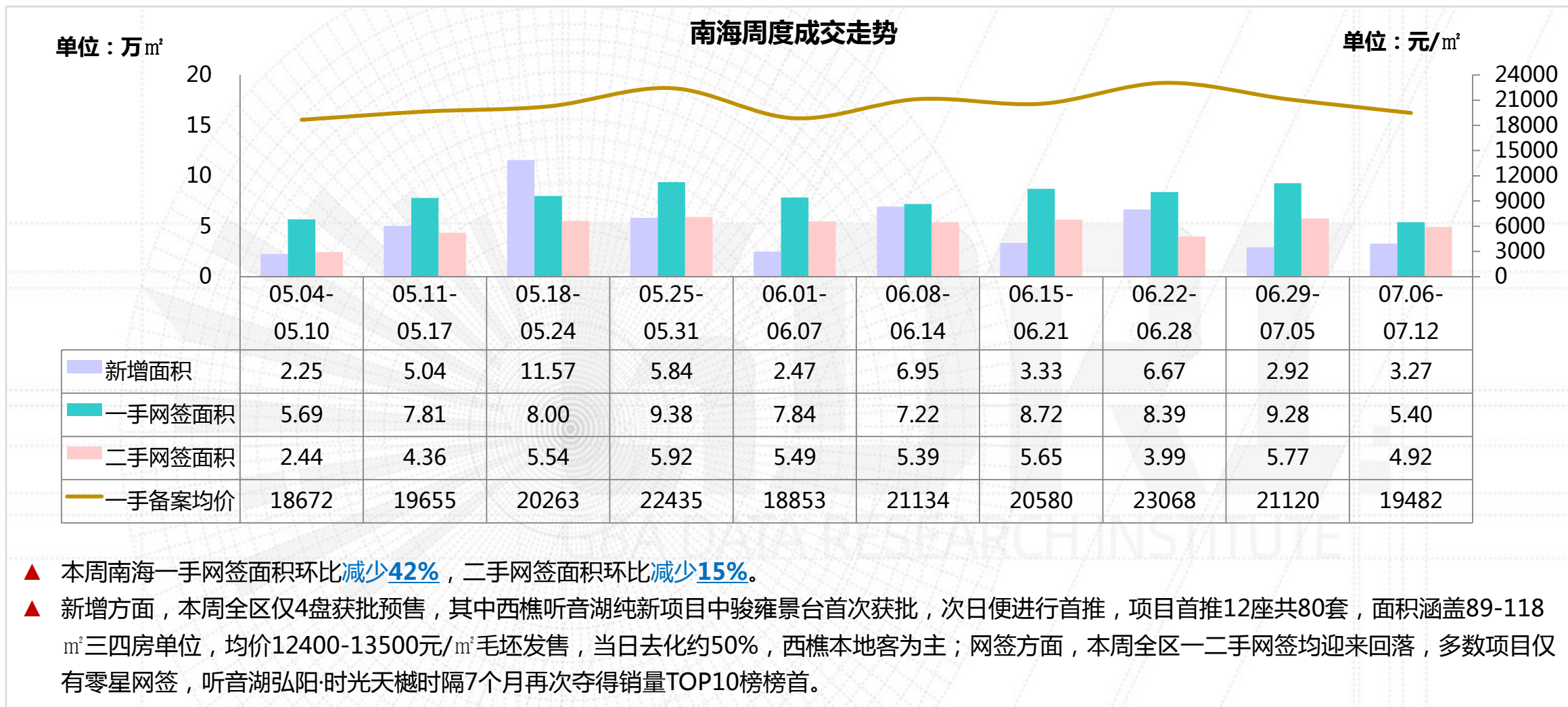
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城：即将开卖项目

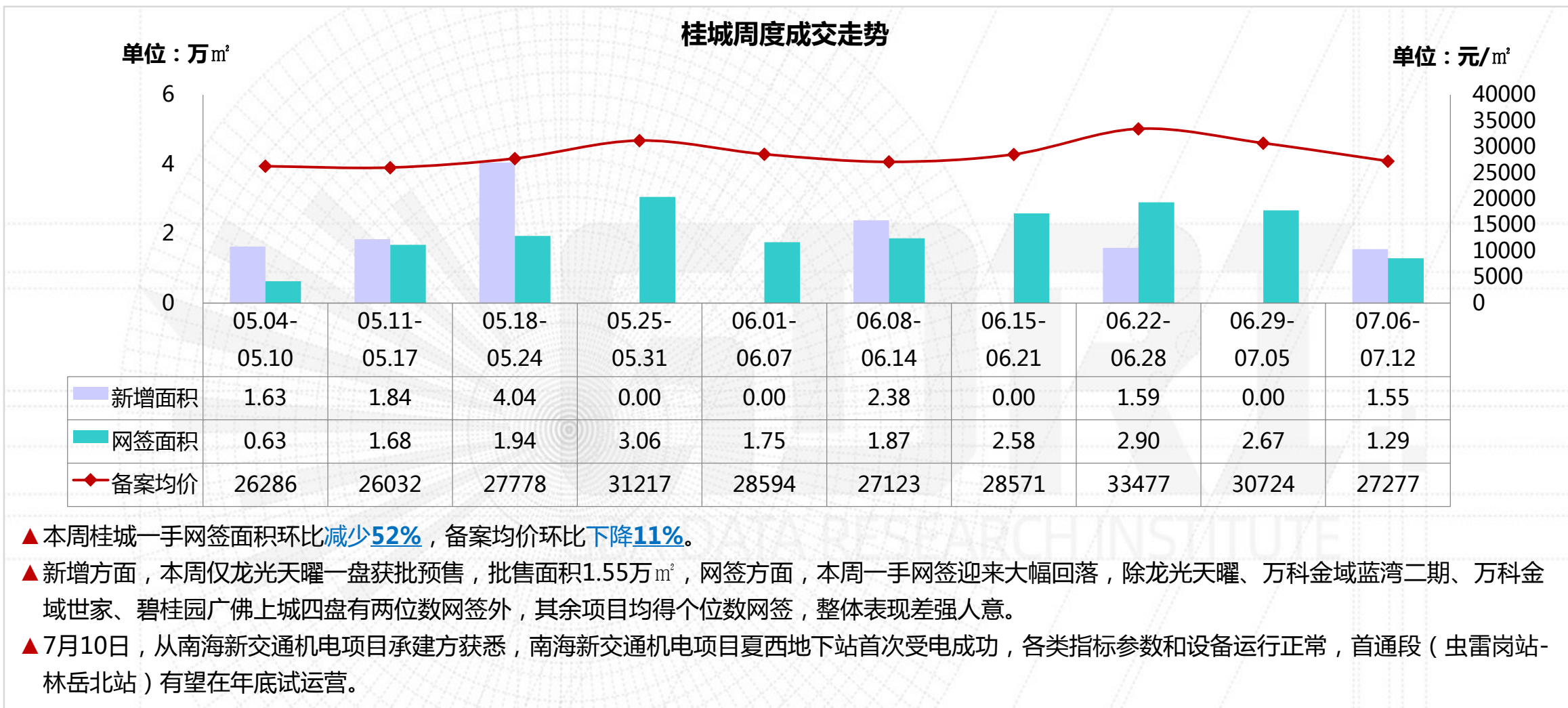
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年7月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
2020年7月	龙湖越秀傲云	1座	144	108-110	26000-28000/带装修	收官加推
2020年7月	佳兆业悦峰	1座	120	95-124	待定	纯新盘
2020年7月	信业阳光城佛山半岛	7座	72	171	24000-26000/带装修	——
2020年7月	金地海逸悦江	4座	54	99-118	12000-14000/毛坯	——
合计			约 470 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

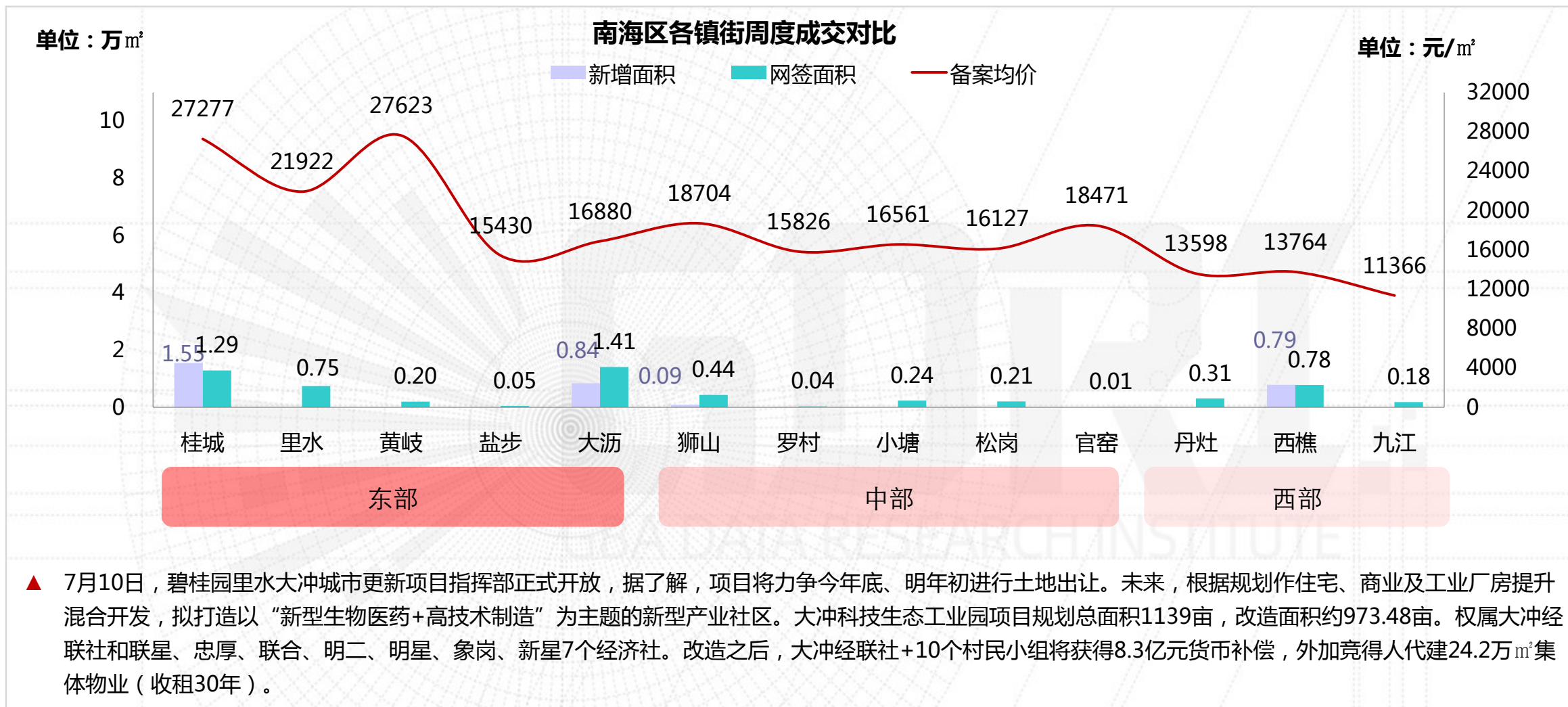
南海：整体市场网签回落 西樵听音湖中骏雍景台迎来首开



桂城：市场网签大幅回落 南海新交通首通段有望年底试运营

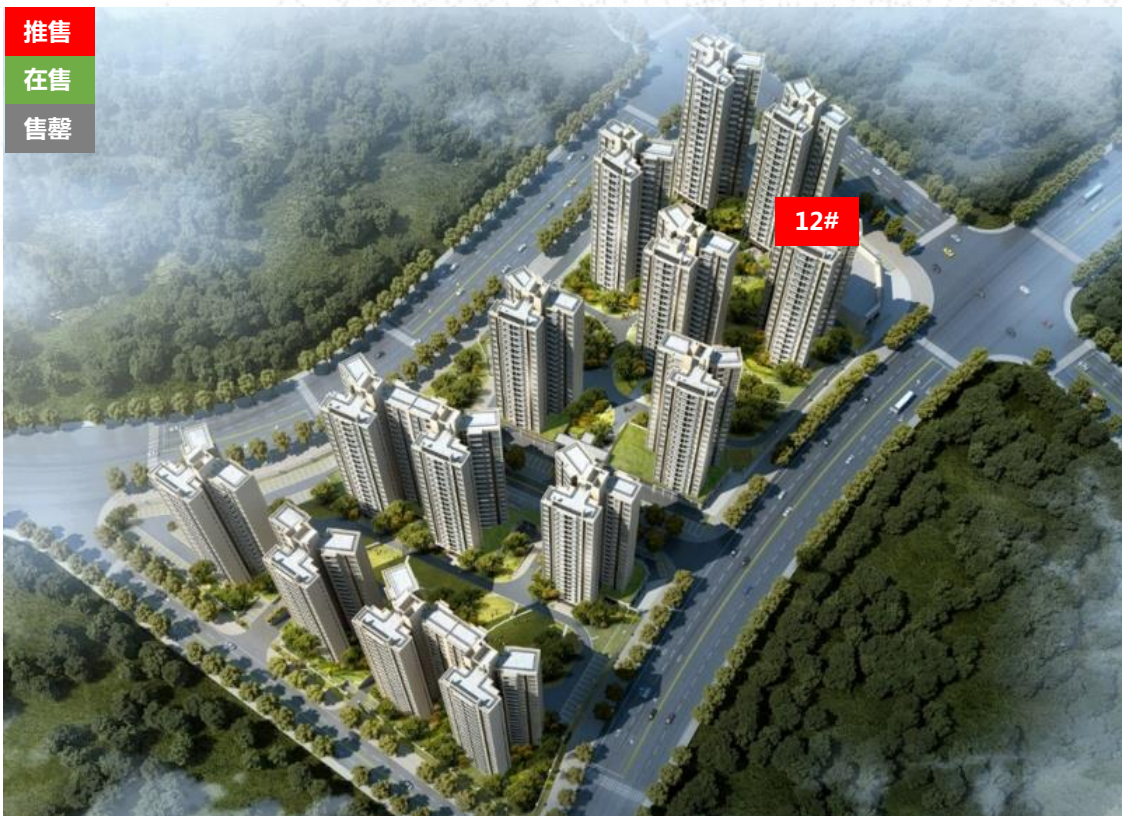


南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

听音湖【2020-07-11 中骏雍景台开盘情况】



推售货量：12座，20层/2梯4户；共80套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-98	117-118	7922
套数 (套)	60	20	80

推售价格：12400-13500元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖，屏幕摇号

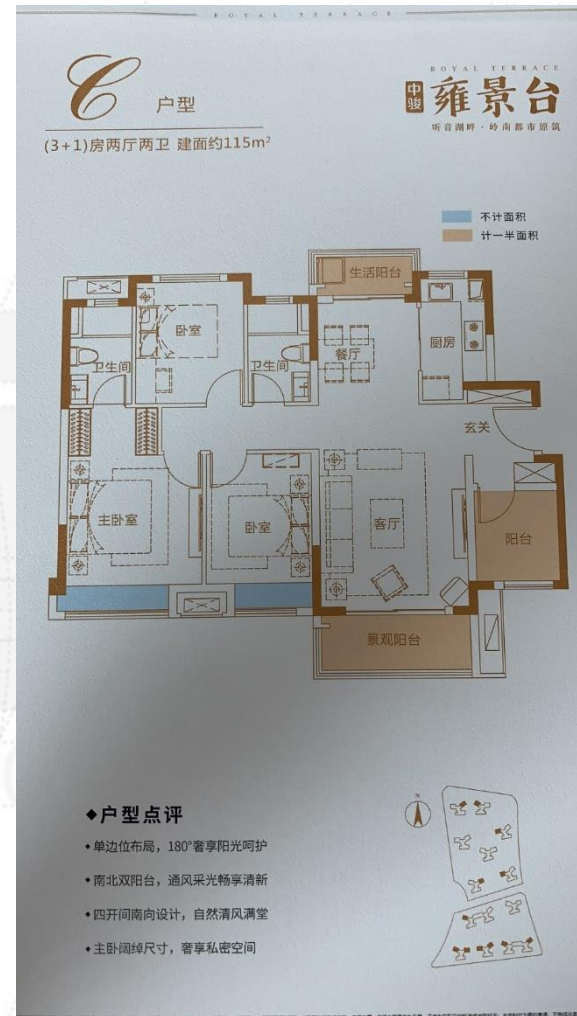
折扣优惠：99*99*99折

开卖情况：共成交40套，去化率约50%

客户构成：西樵本地客为主，约占8成，其他区域客户约占2成

备注：项目前期冻结2万认筹约120批，开盘现场人数约150人，项目首推12座，户型涵盖89-118m²三四房，10楼以上售价较高，当日整体去化尚可。

南海：中骏雍景台户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
桂城	保利和悦滨江	活动信息	07.06-07.12 夏日艺术创造营
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	07.06-07.12 星夜食堂
	万科金域蓝湾II	活动信息	07.06-07.12 来访送芒果、粘土diy
大沥	美的玖峰广场	活动信息	07.06-07.12 抽车位
	富佳和院	活动信息	07.06-07.12 雪糕暖场
里水	保利紫山	活动信息	07.06-07.12 DIY微景观、来访送水果券
	时代家	活动信息	07.06-07.12 棉花糖摊位、小丑互动暖场
小塘	雅居乐新地	活动信息	07.11-07.12 纸作美好，甜赏夏味
西樵	国瑞华庭	活动信息	07.11-07.19 国瑞华庭电玩嘉年华

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

南海：即将开卖项目

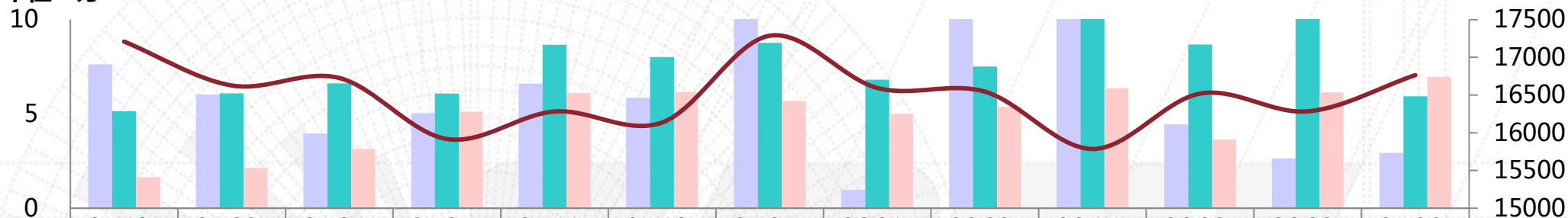
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年7月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——
2020年7月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	24000-29000/带装修	——
2020年7月	保利融创紫誉台	1-6栋别墅	41	244-292	28000-30000/毛坯	——
2020年7月	时代招商天禧	10座	84	93-114	16000-18000/带装修	——
2020年7月	上坤翰林湖一号	2座	136	88-121	13000-14000/带装修	——
2020年7月	奥园誉峯	6座	120	90-119	12000-13000/带装修	——
合计			720套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

顺德：一手市场热度出现明显回落 周末三个项目迎来重要营销节点

顺德周度成交走势

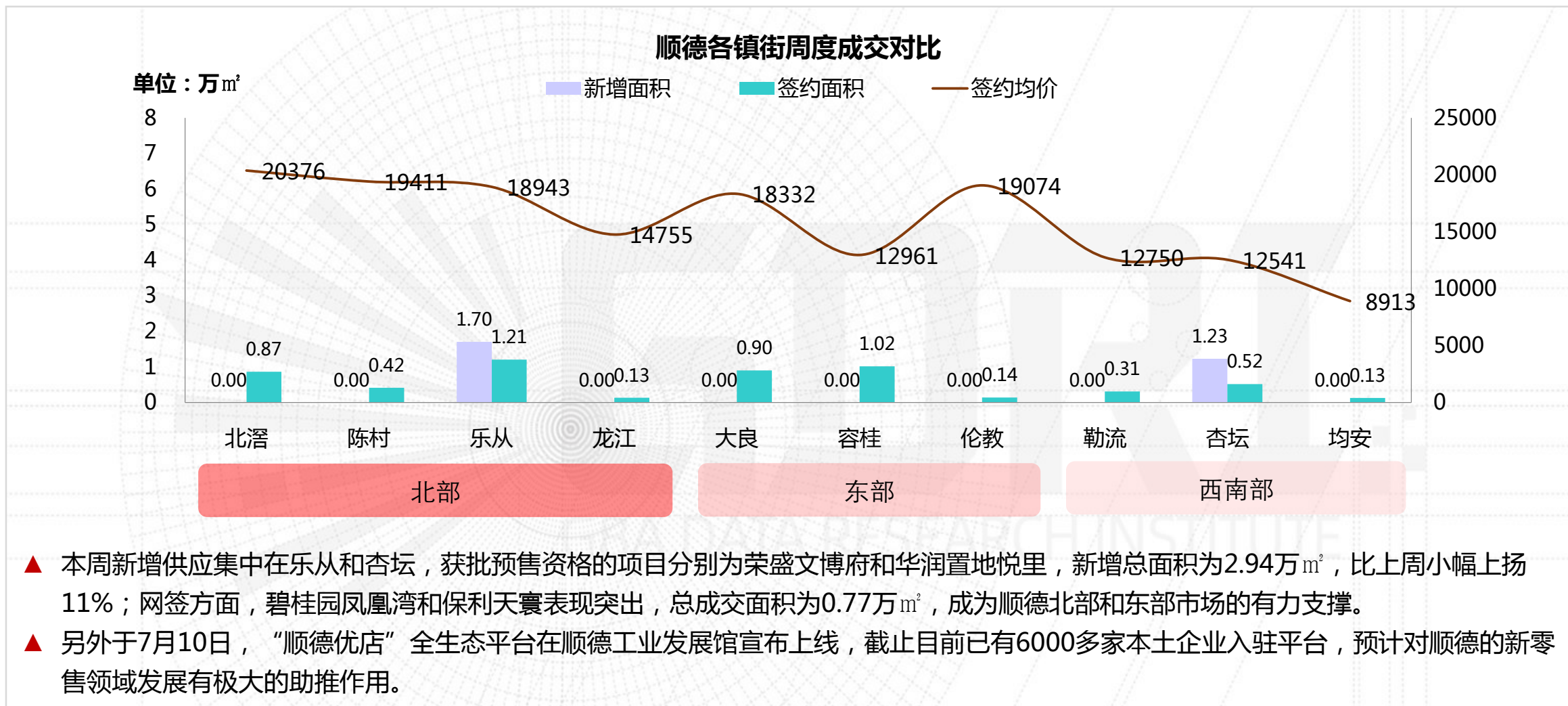
单位：万m²



	04.13-04.19	04.20-04.26	05.27-05.03	05.04-05.10	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
新增面积	7.63	6.02	3.96	5.05	6.61	5.86	12.91	0.98	21.44	10.42	4.45	2.64	2.94
一手成交面积	5.14	6.09	6.62	6.07	8.67	8.02	8.77	6.82	7.51	10.18	8.67	12.40	5.93
二手成交面积	1.64	2.13	3.14	5.12	6.11	6.16	5.69	5.00	5.36	6.36	3.65	6.14	6.97
一手成交均价	17209	16627	16726	15917	16282	16136	17287	16594	16545	15785	16520	16284	16764

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比减少**52%**，二手网签面积环比增加**14%**。
- ▲ 本周顺德市场新增供应小幅回暖，而一手市场网签量则出现明显下滑，其中碧桂园凤凰湾网签套数比上周减少了75%，整体交投情况并不活跃；但在周末，碧桂园凤凰湾开放了【阳光里】向日葵示范区，广佛保利城开放展厅以及华侨城·蓝楹湾开放营销中心，预计会刺激下周的交易热度回升。
- ▲ 土地出让方面，本周共成交两块地，分别位于顺德陈村和容桂；另外，中粮+中建三局于7月13日联手夺得顺德容桂商住地，溢价率为51%。

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
容桂	碧桂园凤凰湾	开放示范区	07.11 开放【阳光里】向日葵示范区
伦教	广佛保利城	开放展厅	07.11 开放展厅
	保利中央公园	活动信息	07.06-07.12 成交砸金蛋+10套特价单位+周末抽奖
	美的桂畔君兰	活动信息	07.06-07.12 水果节
	万科星都荟	活动信息	07.06-07.12 业主回馈专场9折，专享9折优惠
	凯蓝锦伦华庭	活动信息	07.06-07.12 小画家作品展
	中海金玺公馆	活动信息	07.06-07.12 彩绘滑板
大良	龙光天瀛	活动信息	07.06-07.12 业主周年庆活动
	龙光玖龙郡	活动信息	07.06-07.12 菲比寻常业主生日会
	中惠璧珑湾	活动信息	07.06-07.12 车位认筹，成交砸金蛋赢家电
	中洲府	活动信息	07.06-07.12 一口价单位
	华侨城·蓝楹湾	开放营销中心	07.11 开放营销中心
	碧桂园保利悦公馆	活动信息	07.06-07.12 点对点转发换礼品
	涛汇明日·鎏金湾	活动信息	07.06-07.12 周末香囊、贴画diy活动

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	保利天寰	活动信息	07.06-07.12 现场领西瓜，免费雪糕
	卓越万科朗润园	活动信息	07.06-07.12 渠道专场活动、封顶仪式、邱静讲座
	龙光玖龙玺	活动信息	07.06-07.12 莫奈的花园主题暖场+少儿模特大赛+业主生日会
	金海M-CITY	活动信息	07.06-07.12 读书会
陈村	藏珑华府	活动信息	07.06-07.12 特批公寓、住宅各10套一口价单元、来访送清凉、住宅成交送家电大礼包

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：7月11日碧桂园凤凰湾开放【阳光里】向日葵示范区



项目位置：顺德容桂街道小黄圃外环路45号、林庭南路1号

占地面积：133万m²

建筑面积：300万m²

项目基础信息：项目规划14栋，总户数6000，楼高28、29或32层，2梯2户、2梯4户或2梯6户设计，车位配比1:1，共有6000个，周边已建有广珠城轨，可直通广州南站、珠海拱北站，通过南站换乘，更可与深圳、香港等地对接。

项目动态：7月11日，碧桂园凤凰湾开放【阳光里】向日葵示范区。

顺德：碧桂园凤凰湾示范区现场图



注：图片来源于网络

顺德：7月11日广佛保利城开放展厅



项目位置：顺德伦教荔村村教育路东3号

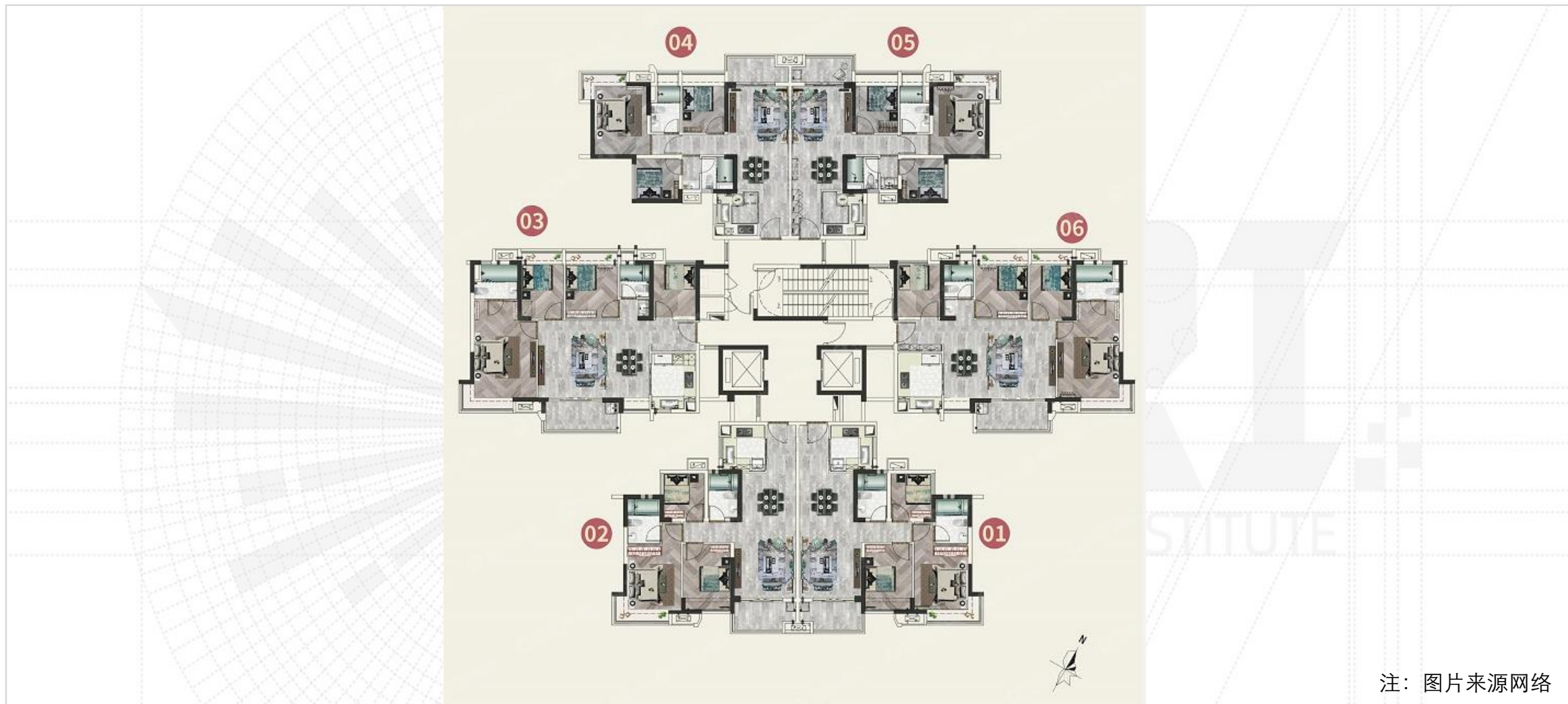
占地面积：12万m²

建筑面积：40万m²

项目基础信息：项目规划建14栋，总户数4500，容积率为2.5，地下车位约1900个，内部配套健身跑道、儿童乐园花园、泳池等，首期盛推云启组团77-105m²爆款三四房，广佛首发爆款“空间王”，实用率高达9成以上，同等面积多一房，更享270°飘窗转角阔景视野，通风采光极佳。

项目动态：7月11日，广佛保利城开放展厅。

顺德：广佛保利城户型图



注：图片来源网络

顺德：7月11日华侨城·蓝楹湾开放营销中心



项目位置：佛山市顺德区大良逢沙村委会欢乐大道1号

占地面积：9.42万m²

建筑面积：8.38万m²

项目基础信息：顺德华侨城蓝楹湾位于大良东部核心地脉之上，新逢沙大道与逢沙三路交界枢要之地，能快速连接碧桂路、广珠西线等高速路网；作为粤港澳大湾区第一个亲水独岛项目，是顺德大良核心地段上的标杆性项目，也是将来的新城市名片。

项目动态：7月11日，华侨城·蓝楹湾开放营销中心。

顺德：华侨城·蓝楹湾开放营销中心现场图



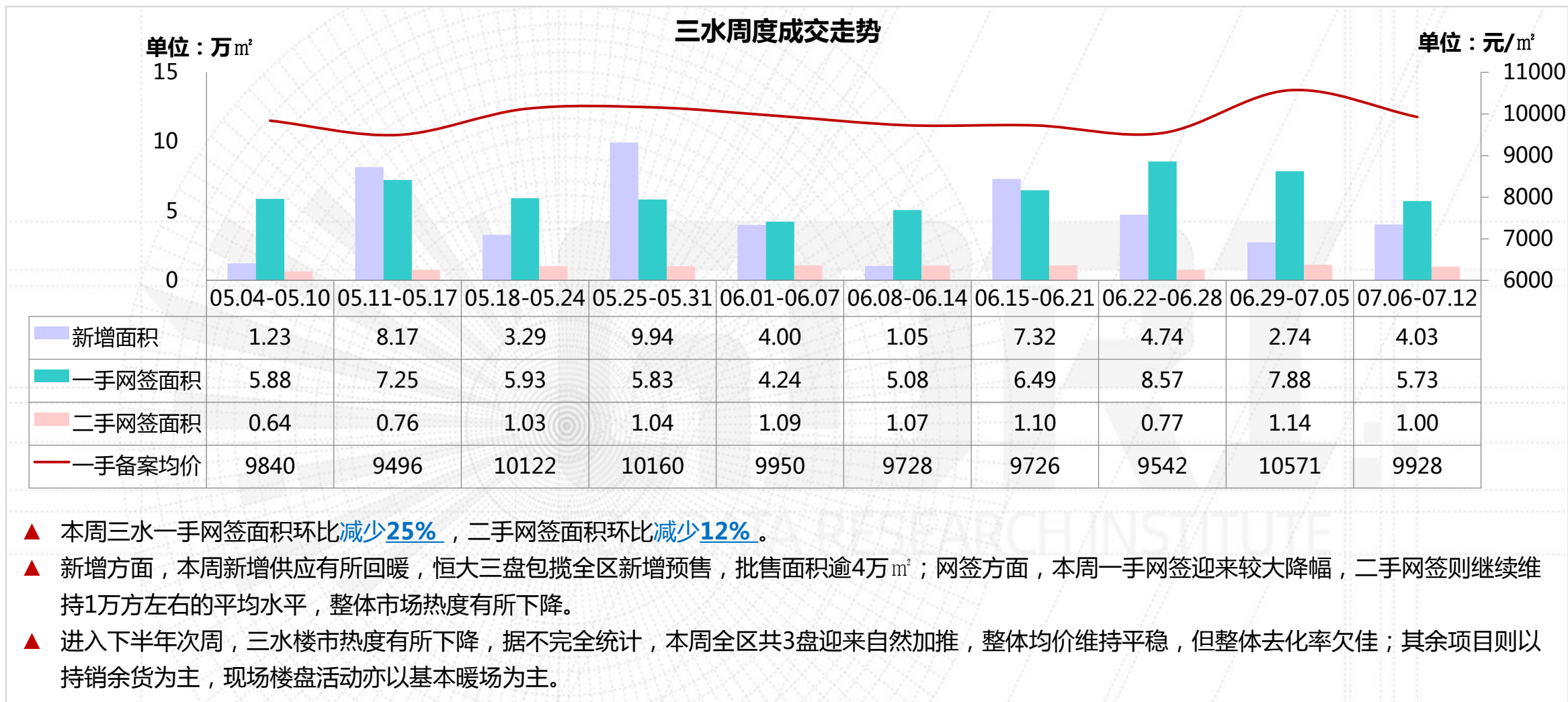
注：图片来源网络

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7月	龙悦江山	7座	120	89-117	13500-14500/带装修	——
2020年7月	保利天寰	6座	260	102-128	18000-19000/带装修	——
2020年7月	卓越万科朗润园	2座	148	88-110	待定	带装修
2020年7月	金辉优步大道	8栋	116	94-106	18000-19000/带装修	——
2020年7月	中铁建领秀公馆	17栋	116	103-121	15500-16500/毛坯	——
2020年7月	龙光玖龙玺	20、23座	24	144-146	待定	——
2020年7月	怡翠晋盛泰园	7座	85	150-180	24000-26000/带装修	——
2020年7月	顺德未来城	3栋	204	102-118	24500-25500/带装修	——
2020年7月	中洲府	9栋	124	95-143	20000-21000/带装修	——
合计			约1197套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：整体网签迎来回落 部分项目自然加推整体去化欠佳



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	远洋天骄	活动信息	07.06-07.12 暑价风暴，心动价临，10套特价单位
	保利中央公园	活动信息	07.06-07.12 购房热浪来袭，六重大礼 96折
	华远海蓝城	活动信息	07.11-07.17 7月钜划算，为生活加分，6套一口价单位
	旭辉江山	活动信息	07.06-07.12 8套特价单位
云东海片区	恒大云东海	活动信息	07.11-07.12 夏日缤纷，集食行乐，清爽夏日狂欢
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	07.06-07.12 能量加油站
河口片区	时代南湾	活动信息	07.11-07.12 艺术生活缤纷季

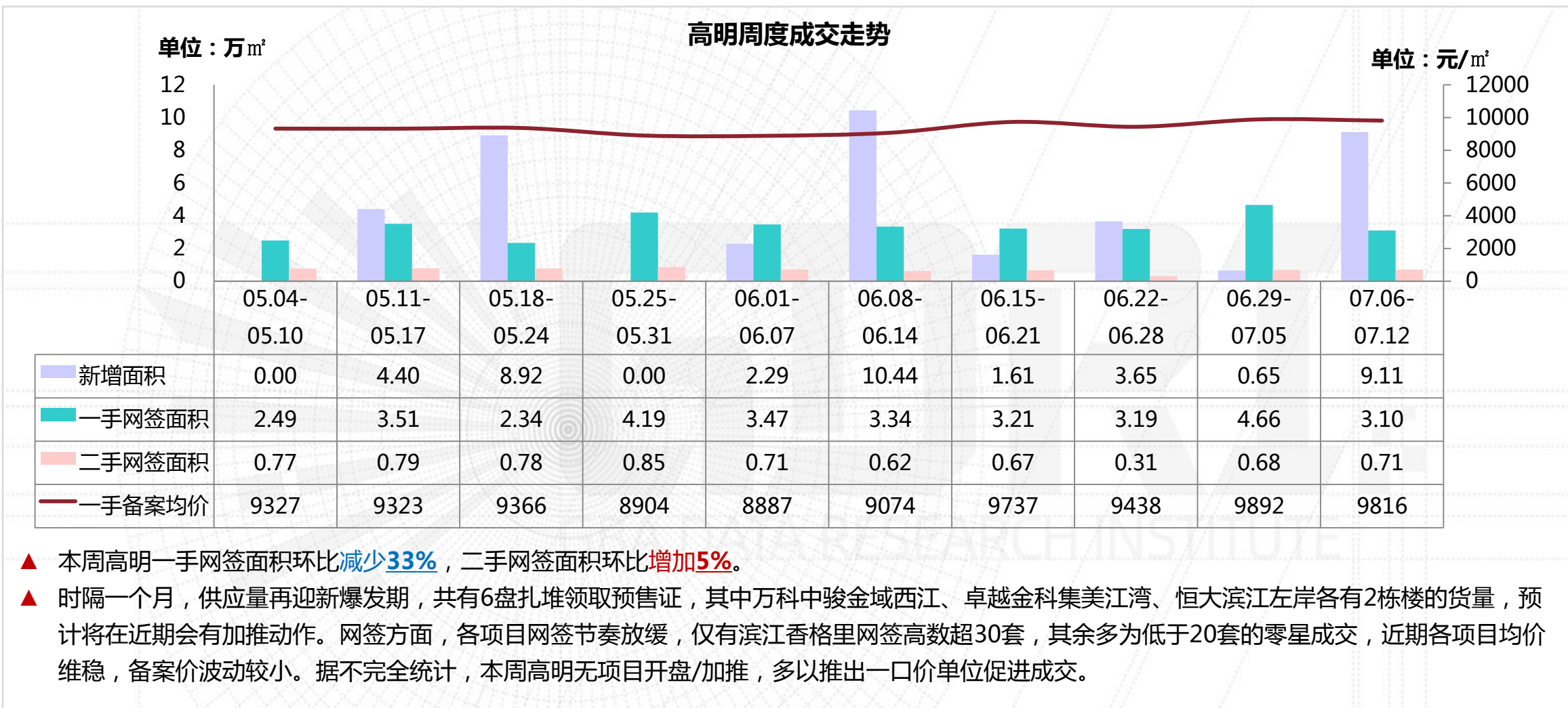
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-7月	常乐府	15座	256	89-119	11500-12000/带装修	——
2020-7月	保利和堂玥	保利中荷花园29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
2020-7月	远洋天骄	14座	128	90-107	12000-13000/带装修	——
2020-7月	恒大山水龙盘	阅山湖46、47、49、50座	72	87-107	8500-9000/带装修	——
2020-7月	恒大御澜庭	8座	124	104-121	6500-7000/毛坯	——
合计			约832套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：6盘齐获预售证推高供应量 网签缺乏集中网签顺势回落



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	07.10-07.11在销售中心举办新品发布会，开放一线江景清水板房
	翡翠西江	活动动态	07.06-07.12一口价单位
	君御海城	活动动态	07.06-07.12一口价单位
	国邦御林湖	活动动态	07.06-07.12一口价单位
	鑫苑城	活动动态	07.06-07.12 6月回忆季暖场活动、来访抽奖、一口价；
荷城	万科中骏金域西江	活动动态	07.06-07.12一口价单位
	中南滨江国际	活动动态	07.06-07.12一口价单位
	保利西山林语	活动动态	07.06-07.12一口价单位
	华福珑熹水岸	活动动态	07.11-07.12分享海报到朋友圈，即可领取雪糕1份
明城	恒大山湖郡	活动动态	07.11-07.12奇趣动漫嘉年华

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
明城	恒大滨江左岸	活动动态	07.11-07.12 “芝” 你心意，暑假有礼
	金科集美天辰湾	活动动态	07.11-07.31首付2万起×超长9年分期
更合	绿地拾野川	活动动态	07.11-07.12追风吧！少年

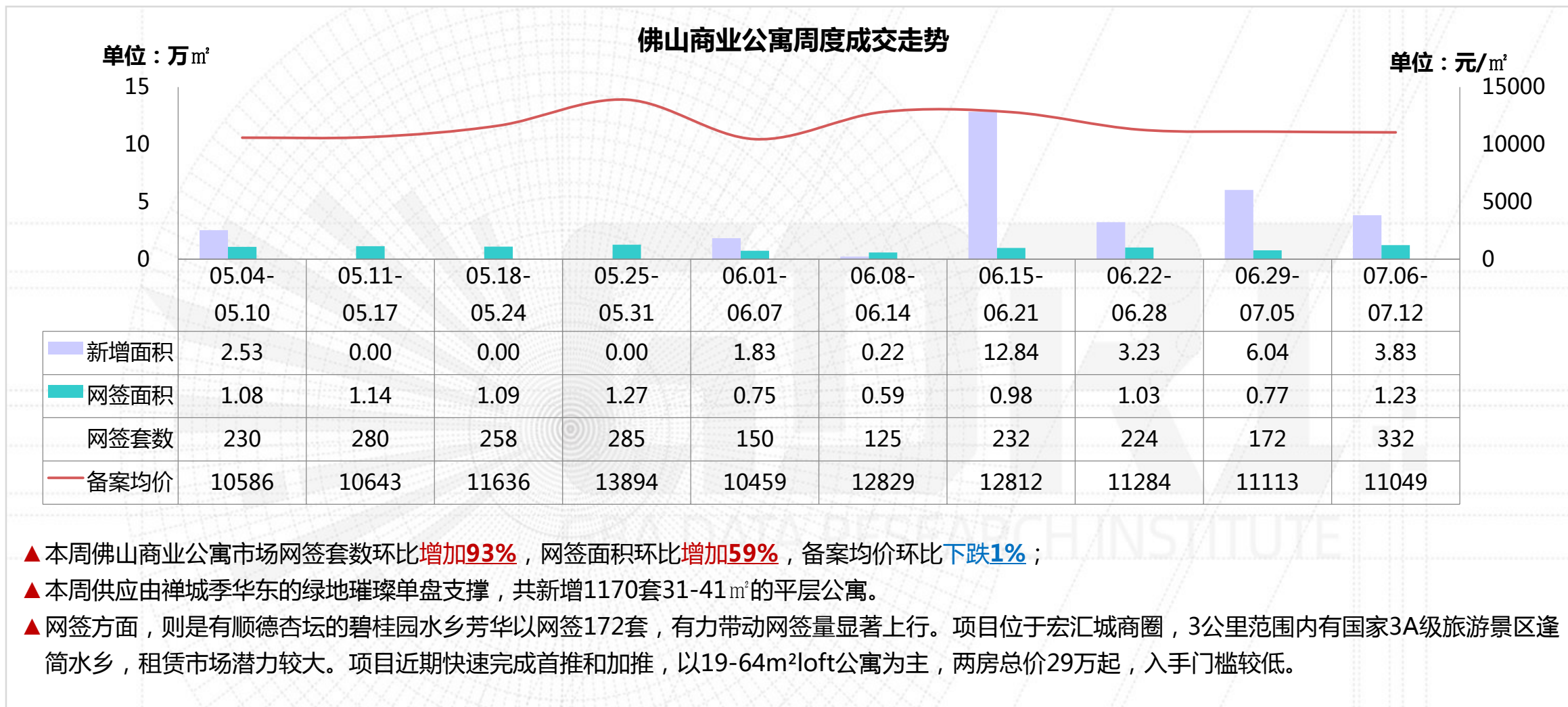
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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7月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7600-8600/毛坯	——
2020年7月	勤天熹园	4座	106	72-109	10000-11000/毛坯	——
2020年7月	卓越金科集美江湾	6座	88	88-118	8200-9000/毛坯	
2020年7月	华福珑熹水岸	2座	120	97-125	待定	全新盘
2020年7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7月	恒大滨江左岸	6栋1梯	96	96-122	7300-8200	
合计			约 918 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：绿地璀璨天城新增超千套房源 碧桂园水乡芳华集中网签提振市场



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	顺德杏坛	碧桂园水乡芳华	5340	172	5417	9858	LOFT, 带装修
2	禅城季华东	鸿翔芮丽	2792	33	1780	15684	LOFT
3	三水河口片区	御龙湾4期	1053	30	1112	9467	LOFT, 带装修
4	顺德伦教	万科星都荟	576	13	475	12118	LOFT, 带装修
5	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	501	10	386	12967	可选带返租(带装修)
6	禅城城北	旭辉公元	401	7	310	12943	LOFT, 带装修
7	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	361	10	406	8896	LOFT, 带装修
8	顺德大良	南国东汇	297	4	242	12255	LOFT, 带装修
9	禅城亚艺	嘉信深蓝	278	4	168	16523	LOFT, 带装修
10	三水河口片区	迈豪公馆	233	6	231	10098	带装修
合计			11830	289	10527	11238	——

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：连续7周零供应 网签缺乏大宗交易支撑持续低迷



写字楼：佛山周度备案金额 TOP5 楼盘

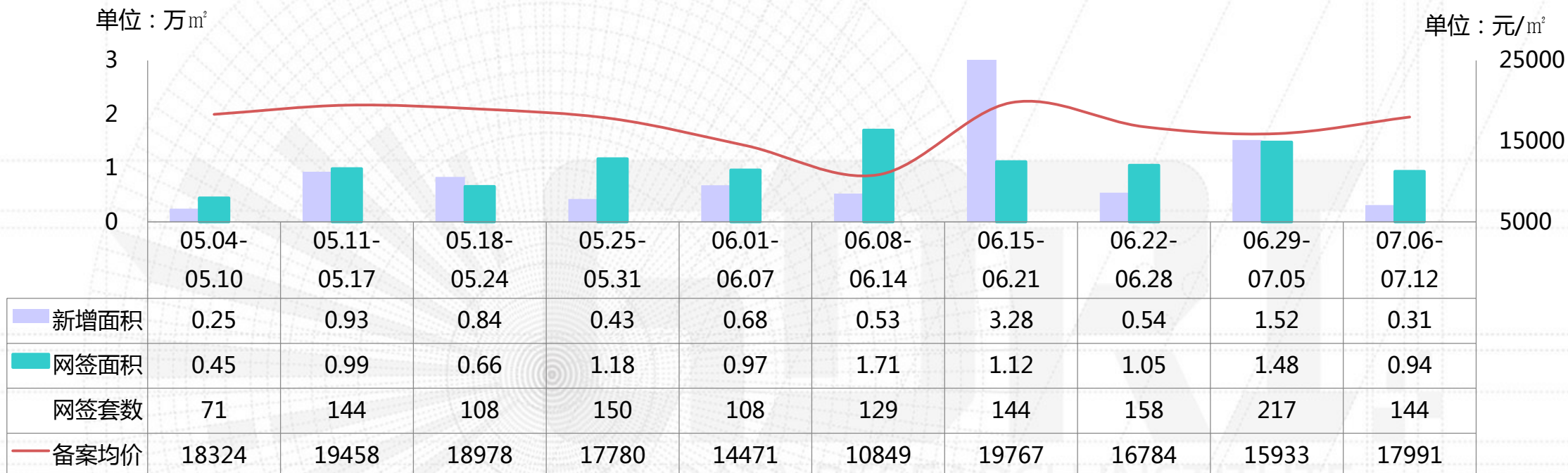
排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德乐从	德富置业大厦	746	8	831	8977	——
2	禅城绿岛湖	兴发盛世	586	5	555	10553	——
3	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	306	2	264	11585	——
4	顺德大良	置业广场	267	2	222	12008	——
5	顺德大良	顺德绿地中心	256	3	190	13473	——
6	——	——	——	——	——	——	——
7	——	——	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			2160	20	2062	10476	——

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：供求量出现不同程度缩减 住宅底商零星网签仍是主流

佛山商铺周度成交走势



▲本周佛山商铺市场网签套数环比减少**34%**，网签面积环比减少**36%**，备案均价环比**上涨13%**；

▲本周仅有2个项目有商铺新增供应，分别是禅城季华东的绿地璀璨天城、顺德杏坛纯新盘的荣盛文博府，前者是公寓首层、二层商铺，单元面积跨度大，为33-1068 m^2 ，后者是住宅底商，产品面积仅为33-70 m^2 。

▲本周网签套数达双项目仅有2个，均为南海住宅底商，分别是罗村的光明花半里、南海里水的柏悦华府。

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	南海里水	柏悦华府	2327	10	1239	18779	——
2	顺德北滘	美的绿城凤起兰庭	2203	6	594	37094	——
3	南海罗村	光明花半里	1730	22	1429	12105	——
4	南海九江	荣基嘉园	1086	6	526	20640	——
5	顺德大良	金科博翠天下	625	5	236	26493	——
6	三水三水新城	保利中央公园	585	8	400	14628	——
7	顺德龙江	金科龙悦江山	561	4	177	31682	——
8	三水西南中心区	三水冠军城	479	2	103	46544	——
9	南海黄岐	万益广场	415	2	94	44155	——
10	顺德杏坛	碧桂园水乡芳华	413	6	190	21755	——
合计			10425	71	4988	20899	——

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)
禅城	季华东	绿地璀璨天城	2020-7-7	景虹一街8号	服务公寓	1170	31-41	38308
			2020-7-7	景虹一街8号	首层、二层商铺	35	33-1068	3037
顺德	杏坛	荣盛文博府	2020-7-6	1栋	首层商铺	2	33-70	103

数据来源：广东粤湾数据研究院

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	07.06-07.12 来访送火龙果
南海	金融高新区	新睿广场	活动信息	07.06-07.12 10套特价单位
	平洲	海伦堡海汇广场	活动信息	07.06-07.12 限时特价单位
	季华东	万科尚都荟	活动信息	07.06-07.12 来访送西瓜
顺德	佛山新城	佛山恒大苏宁广场	活动信息	07.06-07.12 成交砸金蛋
		金海M-CITY	活动信息	07.06-07.12 读书会
	陈村	藏珑华府	活动信息	07.06-07.12 特批公寓10套一口价单元、来访送清凉
	伦教	万科星都荟	活动信息	07.06-07.12 业主回馈专场9折，专享9折优惠

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. 23

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Sola、Anita、Anya、Cassie、Anna