

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.02.10 - 2020.02.16 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 3

LPR再度“降息”提振市场信心
广佛市场逐步恢复网签及新增供应



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

5年期LPR下降5个基点 全国首城出台首付下降新政

- 摘要：央行重申不将房地产作为短期刺激经济手段；广州公积金管理中心出台疫情期间新规；全国20多省市密集推政策稳定楼市；广州人工智能与数字经济试验区建设总体方案出炉；南海桂城今年将改造32个项目；三水2020年上半年最新普通住房成交均价标准下调；顺德多个镇街加快推进村改项目落地。

5年期LPR下降5个基点，LPR如期“降息”提振市场信心

2月20日披露LPR最新报价：1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%。此前，1月20日公布的1年期LPR为4.15%，5年期以上为4.80%。两个期限LPR第一次出现非对称下降。自去年8月改革至今年2月20日出炉的第7次LPR报价，2019年11月份1年期和5年期全面下调了一次，此次是第二次下调。

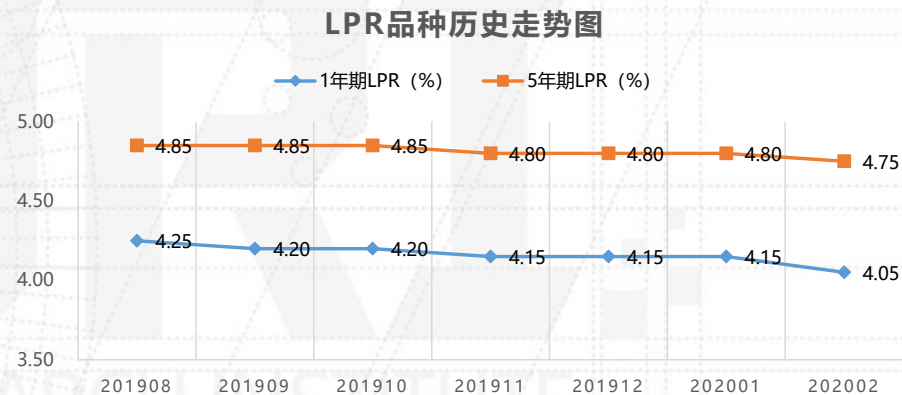
央行此前宣布，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。据悉，广州已经有3家主流银行率先下调房贷利率：

汇丰银行：首套由加10BP下调至加5BP。

中国银行：首套由加60BP下调至加30BP，二套由加83.5BP下调至加60BP。

浦发银行：首套由加105BP下调至加35BP，二套由加105BP下调至加60BP。

中国货币网、广州楼市发布 2020-02-20



图表整理：粤湾数据研究院

粤湾点评：本月17日中期借贷便利（MLF）利率已经先期进行了利率下调，本次LPR利率下调在市场预料之中。“降息”对疫情影响下的实体经济，尤其是融资层面起到一定作用，有利于企业复工复产，有助提振市场信心。个人住房贷款利率则以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成，但具体调整幅度如何，还要视各银行加点情况。但可以预期，随着LPR继续下降，未来新发贷款利率有望趋于下降。

央行要求完善LPR传导，重申不将房地产作为短期刺激经济手段

中国人民银行19日发布2019年第四季度中国货币政策执行报告指出，下一阶段，将科学稳健把握货币政策逆周期调节力度，加大对新冠肺炎疫情防控的货币信贷支持力度。健全基准利率和市场化利率体系，完善LPR传导机制，坚决打破贷款利率隐性下限。

报告指出，进一步深化利率市场化改革，提高金融资源配置效率。健全基准利率和市场化利率体系，完善LPR传导机制，推进存量浮动利率贷款定价基准转换，促进银行积极有序运用LPR定价，转变传统定价思维，坚决打破贷款利率隐性下限，疏通货币政策传导。

《报告》还再次强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

新浪财经 2020-02-20

粤湾点评：自LPR形成新机制改革后，贷款利率下降明显。央行货币政策报告指出，进一步深化利率市场化改革，LPR引导贷款利率下降的作用未来将更充分展现。不过基于“房住不炒”主基调，今年以来，银保监会、央行等部门多次强调要防止资金违规流入房地产市场，央行该报告再次强调，不将房地产作为短期刺激经济的手段，显示房地产行业金融监管依旧从严。

广州公积金新规：因疫情暂失收入可延长贷款还款期限

19号，广州住房公积金管理中心印发了《关于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间加强住房公积金管理服务工作的通知》（以下简称《通知》）。《通知》指出，受疫情影响导致生产经营困难的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业的企业，可在疫情防控措施解除后3个月内按规定申请降低缴存比例或者暂缓缴存2020年1月至2021年6月期间的住房公积金（已缴存的除外），待企业经济效益好转后，再提高缴存比例或者恢复缴存、补缴缓缴期间的住房公积金。

《通知》还表示，因感染新型冠状病毒肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员或参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群等，因疫情影响未能及时偿还住房公积金贷款的，经认定后，不作为征信逾期记录上传人民银行征信系统。因受疫情影响暂时失去收入来源的借款人，可申请延长住房公积金贷款还款期限，延长后不能超过最长贷款期限。

广州住房公积金管理中心 2020-02-19

粤湾点评：广州住房公积金管理中心出台的新规定，主要是为疫情防控期间受影响的企业和个人解决资金周转的压力，企业获得降低缴存比例或暂缓缴存的支持，而个人因疫情影响未能及时偿还房贷不作为征信逾期记录，并可以申请延长还款期限。这对于打赢疫情防控阻击战，维护住房公积金缴存单位和缴存人权益有积极作用。

广州人工智能与数字经济试验区：打造“一江两岸三片区”格局

昨天，广东省发展改革委正式公布《广州人工智能与数字经济试验区建设总体方案》。《方案》提出，**琶洲地区将与广州大学城、广州国际金融城和鱼珠地区共同建设广州人工智能和数字经济试验区**。广州人工智能与数字经济试验区将以琶洲为核心、以珠江为纽带、以产业融合发展联动周边区域的试验区。

值得一提的是，这份文件是以“粤大湾区〔2020〕1号”文号正式公布，足见广州人工智能与数字经济试验区在粤港澳大湾区建设中被赋予的期望和重任。

据介绍，广州人工智能与数字经济试验区将形成“一江两岸三片区”空间格局，总面积约81平方公里。其中，“一江”指的是广州的母亲河珠江。

“两岸”则是分别指珠江南岸和珠江北岸，这里将形成珠江南岸人工智能与数字经济产业创新集聚区和珠江北岸人工智能与数字经济产业融合发展区。“三片区”指的是琶洲核心片区（含广州大学城）、广州国际金融城片区和鱼珠片区。



广州日报 2020-02-22

粤湾点评：广州人工智能与数字经济试验区所在的片区，已经形成强大发展优势，有助发展人工智能与数字经济产业。建设好广州试验区对落实国家数字经济发展战略，推动数字经济与实体经济融合发展，将数字经济发展融入粤港澳大湾区建设具有重要意义。

南海桂城今年将改造32个项目，共计3700亩

2月21日，南海区举行推进广东省城乡融合发展改革创新实验区建设暨村级工业园区升级改造现场巡查会。巡查主会场设在丹灶镇沙滘杉场，其余6个镇（街道）均设分会场，各镇街村改项目同步开拆。

桂城街道党工委书记麦绍强表示，桂城2020年计划启动32个村级工业园改造项目，确保完成拆除整理3700亩，力争完成4500亩，以壮士断腕的决心，推动桂城街道村级工业园改造再上新台阶。

年初至今，桂城已完成拆除487亩，启动或正在清拆约630亩。接下来，桂城将重点推进映月湖片区、平洲工业园片区、石（石肯）片区的村级工业园改造提升以及夏北片区整村改造，叠滘“双溪”水乡建设，以城带乡，城乡共建，探索让“城市更城市，乡村更乡村”的“桂城模式”，打造大湾区城乡融合高质量发展的“桂城样本”。

南海桂城 2020-02-22

粤湾点评：南海的疫情防控和经济社会发展“两手抓、两不误”，现已掀起村改工作。村级工业园改造是桂城街道今年工作的重中之重，近期夏东、夏西、夏南一、夏南二、石（石肯）、平南、平西等一大批近1500亩的旧改项目将陆续落地，南海村级工业园改造再上新台阶。

下调了106元/m²！三水2020年上半年最新普通住房标准公布

2月20日，三水国土局官方微信消息，三水区2020年上半年普通住房标准为14135元/m²，与2019年下半年相比下调了106元/m²。

根据规定，三水普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- 二、单套住房建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积算低于14135元/平方米。

值得一提的是，2019年下半年三水区成交价格标准为14241元/m²，而此次调整的起征点比2019年下半年标准反而减少了106元/m²。

目前，除了三水外，南海和顺德也已公布了2020年上半年普通住房标准，其中南海与19年下半年相比上调784.73元/m²至23295.8元/m²，顺德则与19年下半年相比上调2796.12元/m²至21621.74元/m²。

乐居买房 2020-02-20

粤湾点评：三水最新的普通住房标准，除了成交价格标准较去年下半年下调106元/m²外，其他条件不变。三水区普通住房标准每半年调整一次，根据上一个半年新建住宅的平均交易价格确定。根据粤湾数据研究院统计数据显示，三水去年下半年新建商品住宅成交均价为10761元/m²，较上半年下降15元/m²。普通住房成交均价标准下调，使更多产品符合要求，有助降低成交税费成本，有利于促进成交。

顺德大良、北滘、均安、勒流等多个镇街加快推进村改项目落地

自上周十镇街村改项目同步开拆以来，顺德“头号工程”村改战场的复工复产全面加速，以时不我待的紧迫感按下项目落实“快进键”，尤其是年度重点改造项目及连片规划项目，完善改造方案、统筹项目实施等环节正全速推进。

重点改造项目加快落地：

2月22日，大良街道加紧召开村改总攻专题工作会议，重点听取并审议了金斗工业区（二期）、红岗工业区沙田片区等项目实施方案，研究顺德中医院选址土地收储搬迁情况，以及红岗樟岗、甘源等工业区结合乡村振兴和整村改造统筹实施方向及路径。

北滘镇召开村改项目推进会，对今年的村改任务计划进行深入研讨，针对年度重点项目，北滘镇相关负责人马不停蹄率队开展实地调研。

连片改造项目全速推进

顺德规划建设20个产业集聚区和30个现代化主题产业园，在勒流，上涌900亩、连杜800亩等连片改造项目就立即被提上议事日程；总占地面积达1260亩的均安星槎七滘工业区改造项目也正在全力加速推进，该项目是均安镇重点村改项目

珠江商报 2020-02-24

粤湾点评：根据年初顺德区公布总攻工作计划，顺德于2020年向村级工业园改造发起总攻。2020、2021两年每年拆除整理3万亩，到2021年底，累积拆除整理超8万亩，提升改造约5.5万亩，总体上完成村级工业园改造提升任务。未来更多产业发展新空间得到释放，有助争取更多项目落地，进一步发展经济。

02

土地市场

LAND MARKET

广州四宗土地相继挂牌 佛山优质地块引群雄争抢

- 摘要：本周广州土地市场较为活跃，除了南沙一宗土地成功出让外，还有多宗土地相继挂牌，其中增城连挂2宗宅地，白云挂1宗商服地，番禺挂1宗宅地。佛山土拍市场明显升温，共有4宗商住地块成功出让。成交地块多位于一线临广板块，不少房企把握先机积极参战。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：南沙城投夺黄阁“蚊形”宅地 疫情期间保证地块顺利出让



<1>南沙黄阁

地块编号：2019NJY-17 南沙区黄阁镇黄阁西路以东，鸡谷山路以南

交易时间：2020-2-7（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.16万㎡

容积率：FAR≤2.3

建筑面积：2.39万㎡

起始总价：29160万元

起始楼面价：12188元/㎡

成交总价：29160万元

成交楼面价：12188元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州南投房地产开发有限公司(南沙城投)

备注：

- ▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲竞得人须在用地范围内配建2700平方米安置房并由南沙开发区管委会指定单位按3500元/平方米的价格回购；在办理房屋回购交易手续时按购房合同约定支付购房款；政府回购安置房需与首期工程同步建设、同步验收。

佛山：金地逾3.58亿夺大沥盐步宅地 须配建幼儿园



<2> 南海盐步

地块编号：TD2020(NH)WG0001

交易时间：2020-2-20（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：1.58万 m^2

容积率：> 1.0, 且 \leq 2.5

建筑面积：3.96万 m^2

起始总价：31614万元

起始楼面价：7980元/ m^2

成交总价：35814万元

成交楼面价：9827元/ m^2 （已剔除2430 m^2 幼儿园面积，建安成本按3000元/ m^2 计算）

溢价率：13%

竞得人：佛山市南海区金地房地产开发有限公司

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、开发投资总额不低于人民币15850万元；
- ▲ 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、配建1所幼儿园，规模为9个班，用地面积 \geq 3780 m^2 ，计容建筑面积 \geq 2430 m^2 ；
- ▲ 5、建筑限高80米。

佛山：龙光最高限价+500m²自持租赁住房 夺三山新城望江宅地



<4> 南海三山新城

地块编号：TD2020(NH)WG0002

交易时间：2020-2-24 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：2.31万m²

容积率：> 1.0, 且≤2.5

建筑面积：5.77万m²

起始总价：69288万元

起始楼面价：12000元/m²

成交总价：88341万元 (已达最高限价) + 500m²自持租赁住房

成交楼面价：16388元/m² (已剔除3240m²幼儿园面积, 建安成本按3000元/m²计算)

溢价率：27%

竞得人：深圳市龙光房地产有限公司

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、开发投资总额不低于人民币25000万元；
- ▲ 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、幼儿园：1所 12班，用地面积≥5040平方米，计容建筑面积≥3240平方米；
- ▲ 5、建筑限高80米。

佛山：实地首入佛山突围而出 以33%溢价率夺顺德容桂宅地



<5> 顺德容桂

地块编号：TD2020 (SD) WG0003

交易时间：2020-2-24 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：2.88万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：7.19万㎡

起始总价：36287万元

起始楼面价：5044元/㎡

成交总价：48287万元

楼面地价：7564元/㎡

溢价率：33%

竞得人：广东誉丰地产发展有限公司

备注：

- ▲1、以“限地价，竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲2、无偿配建1所幼儿园，按12班规模建设，用地面积不少于4500平方米，计容建筑面积不少于4800平方米，地上建筑物建设总投入资金不少于2500万元，交地之日起3年内完成建设，产权移交容桂街道教育局；
- ▲3、本地块须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲4、建筑限高60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)	折合成交 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	2020/2/20	南沙	2019NJY-17 南沙区黄阁镇黄阁西路以东, 鸡谷山路以南	住宅	1.16	2.39	2.92	12188	南沙城投
佛山	2020/2/20	南海	佛山市南海区大沥镇盐步桥西新厂区地段	商住	1.58	3.96	3.58	9827	佛山市南海区金地房地产开发有限公司(金地)
	2020/2/21	顺德	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块二	商住	1.02	3.05	1.71	5606	佛山海路置业有限公司(广州海蓝)
	2020/2/24	南海	佛山市南海区桂城街道环岛西路以西、西江涌以北地段	商住	2.31	5.77	8.83	16388	深圳市龙光房地产有限公司(龙光)
	2020/2/24	顺德	佛山市顺德区容桂桂洲大道以北地块之一	商住	2.88	7.19	4.83	7564	广东誉丰地产发展有限公司(实地)

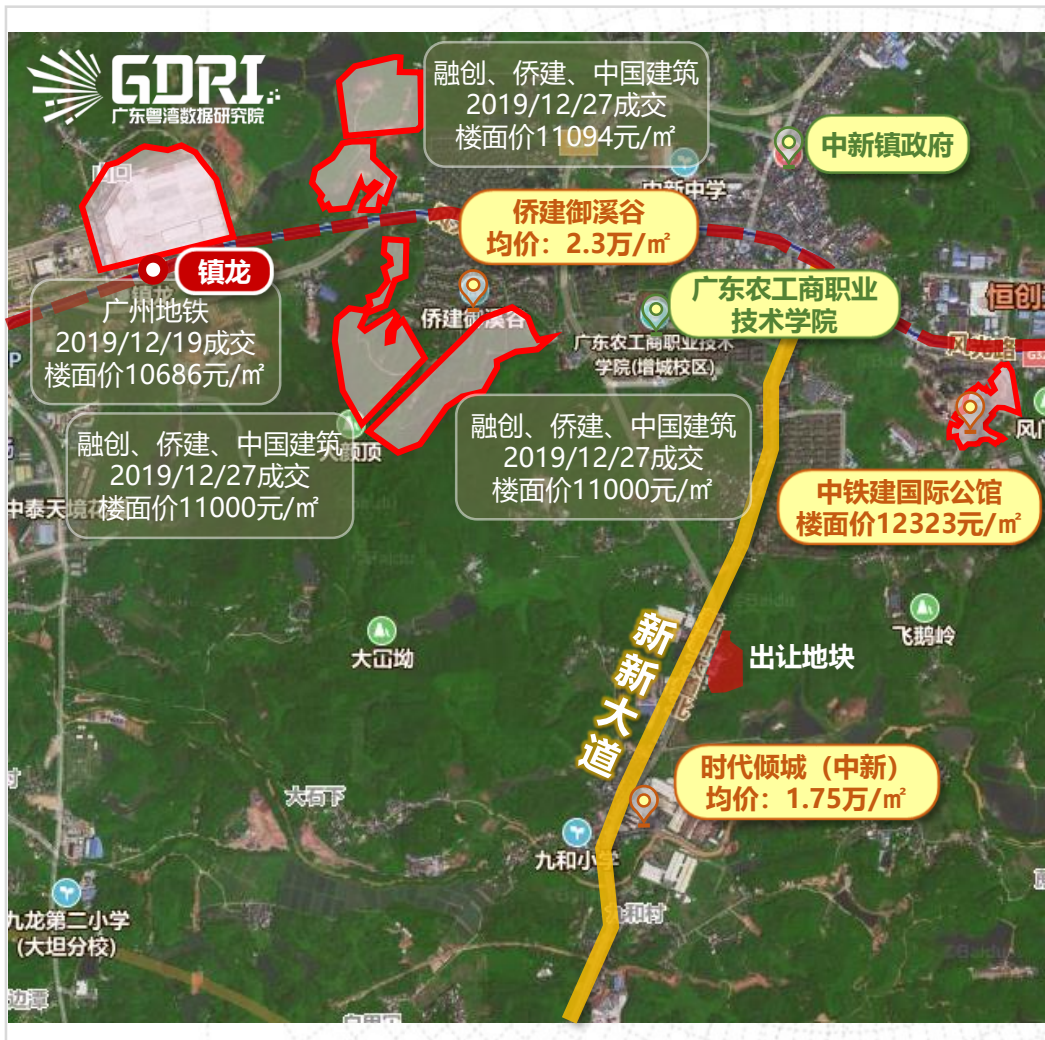


2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

(佛山本周无商住、商服地挂牌)

广州：中新镇挂小体量宅地 起始楼面价性价比较低



<1> 增城中新

地块编号：增城区中新镇集丰村83101240A20005号地块

交易时间：待定

土地性质：住宅用地

占地面积：2.75万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：8.26万m²

起始总价：90880万元

起始楼面价：11001元/m²

备注：

▲ 配套公共服务设施中的幼儿园、小学、中学、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、残疾人康复服务中心、社区管理公共中心、星光老年之家、文化站、文化室、居委管理中心、社区服务站、派出所、公共厕所、垃圾收集站、垃圾压缩站、再生资源回收点、消防站、公交首末站等公益性配套公共服务设施，建成后无偿移交给区住房和建设局，其中幼儿园、小学、中学、垃圾压缩站、公共厕所、变电站、消防站、派出所、公交首末站须按照《关于居住配套公共服务设施装修标准的通知》（穗建房产〔2017〕499号）的要求完成装修，装修费用由竞得人承担。

广州：增江挂“蚊形”宅地 配建2720m²安置物业以15300元/m²回购



<2> 增城增江

地块编号：增城区增江街西山村83002205A20003号地块

交易时间：待定

土地性质：住宅用地

占地面积：1.21万m²

容积率：FAR≤3.6

建筑面积：4.10万m²

起始总价：45900万元

起始楼面价：11205元/m²

备注：

▲ 配套公共服务设施中的公益性配套公共服务设施，建成后无偿移交给区住房和城乡建设局，装修费用由竞得人承担；

▲ 竞得人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小于2720平方米的住宅物业（34套，其中建筑面积70平方米17套，建筑面积90平方米17套），配建的住宅物业装修标准不得低于出让合同附件的规定；

▲ 政府拆迁安置房源回购价款分三期支付，竞得人在本项目配建的住宅物业回购价款按其规划报建的建筑总面积乘以15300元/平方米计算。

广州：白云新城挂萧岗村“旧改”小体量商服地 拟建建筑业企业总部



<3> 白云白云新城

地块编号：白云区齐富路AB2807027地块

交易时间：2020-3-23（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.57万m²

容积率：FAR≤3.5

建筑面积：5.29万m²

起始总价：55326万元

起始楼面价：10463元/m²

备注：

▲该地块须建设建筑业企业总部；

▲竞买人须具备产业园开发建设经验，且竞买人或其下属公司拥有非经营性项目代建资格；

▲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50%，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、转让须与本项全部自持物业整体一并办理；

▲竞得人须统一实施建设应返还广州市白云区萧岗村的1900平方米物业，建成验收合格后无偿移交给广州市白云区萧岗村。

广州：南村万博地铁站上盖宅地 楼面价处于板块低位



<4> 番禺万博

地块编号：番禺区汉溪大道北侧BA0902107、BA0902111地块

交易时间：2020-3-23（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：16.01万m²(可建面积7.39万m²)

容积率：FAR≤5.0

建筑面积：31.76万m²

起始总价：392628万元

起始楼面价：12361元/m²

备注：

- ▲竞买人须为本市市属国有企业，不接受联合竞买；
- ▲竞得人须按要求负责出资建设华南理工大学广州国际校区二期第一批工程项目（项目的建设内容和要求等详见《监管协议》），项目建设面积422150平方米；
- ▲竞得人须承担华南理工大学广州国际校区二期的土壤修复工作；
- ▲竞得人须按规划要求配建BA0902108地块（供电设施用地），建成验收合格后移交。



2.3 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	2020/2/28	黄埔	知识城ZSCB-A5-1地块	商服	7.59	≤5.0	35.68	12.39	3474
	2020/3/6	黄埔	广州市黄埔区KXC-D8-4地块	商服	1.07	≤5.0	5.36	4.23	7890
	2020/3/10	越秀	越秀区越秀南AD013907地块	住宅	1.46	≤5.97	3.65	23.57	64576
	官方未公布 出让时间	荔湾	荔湾区金桥地块 (AF010120地块)	住宅	3.73	≤2.5	6.49	18.27	28140
	官方未公布 出让时间	白云	白云区金沙洲AB3705032地块	住宅	9.04	≤3.56	20.54	38.73	18854
	官方未公布 出让时间	天河	天河区广氮AT0607113地块	住宅	1.76	≤3.30	5.82	18.61	32000
	2020/3/13	黄埔	广州市黄埔区KXC-I3-2地块	商服	4.18	≤3.0	12.54	11.40	9092
	2020/3/16	白云	白云区白云新城AB2906021地块	商服	1.02	≤5.5	4.78	6.29	13170
	官方未公布 出让时间	增城	增城区中新镇集丰村83101240A20005号地块	住宅	2.75	≤3.0	8.26	9.09	11001
	官方未公布 出让时间	增城	增城区增江街西山村83002205A20003号地块	住宅	1.21	≤3.6	4.10	4.59	11205
	2020/3/23	白云	白云区齐富路AB2807027地块	商服	1.57	≤3.5	5.29	5.53	10463
	2020/3/23	番禺	番禺区汉溪大道北侧BA0902107、 BA0902111地块	住宅	16.01	≤5.0	31.76	39.26	12361

后页续

广佛土地出让预告

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	2020/2/26	三水	佛山市三水区西南街道广海大道西北侧地块一	住宅	0.27	1.0 < FAR ≤ 4.7	1.26	0.17	1312
	2020/2/26	三水	佛山市三水区云东海街道大塱涡涌以南、塱涡南路以北地块三	工业	2.00	1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	6.00	0.18	300
	2020/2/26	三水	佛山市三水区南山镇康裕三路5-2号	工业	1.61	1.0 ≤ FAR ≤ 3.5	5.64	0.01	119
	2020/3/17	顺德	佛山市顺德区乐从镇横二路以南、纵五路以东地块	商住、城镇村道路用地	6.05	A区 1.0 < FAR ≤ 2.5	13.28	11.02	8300
	2020/3/20	高明	佛山市高明区更合镇小洞工业区北侧、合和大道以北	工业	0.82	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	2.45	620	253

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

03

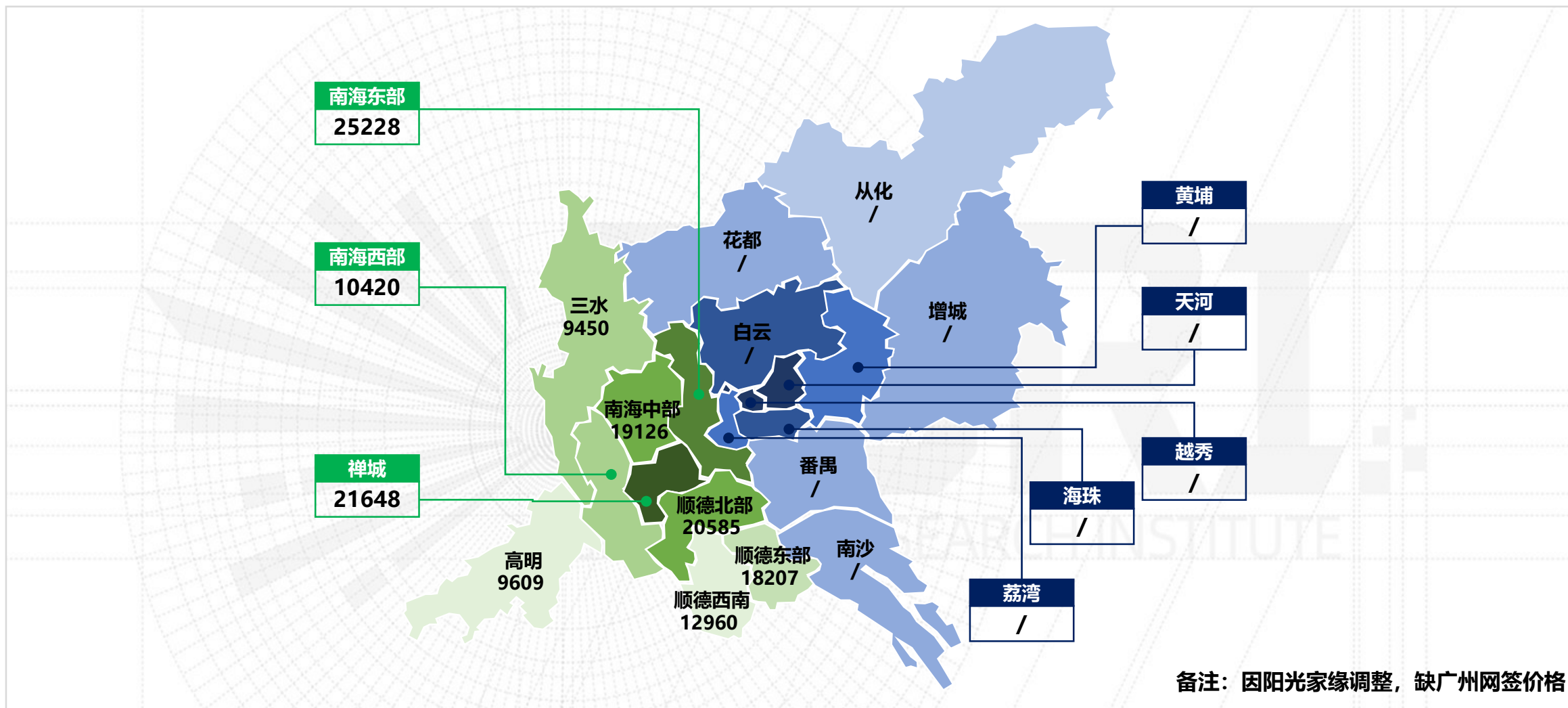
广佛市场

GUANGFO MARKET

广佛新批预售恢复供应 网签量均有明显提升

- 摘要：随着疫情好转，本周广佛都打破上周“零”供应的尴尬局面，且网签量也得到了逐步提升。此外，虽然广佛均无新推项目，但是广州已有一项目开启收筹阶段，即将面市发售。

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

网签和新增供应逐步回升 海珠恒大项目新组团亮相

- 摘要：广州本周住宅市场逐步回暖，住、商、办物业均有供应，网签量各区持续回升。此外，各大项目已经基本复工，海珠区恒大项目更是有新组团推出，目前已处于收筹阶段，市场逐渐恢复正常运作。

住宅新批预售：新增供应恢复 三项目有供应合计6万余m²

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
花都	远洋芙蓉墅	九区(H-67~H-79)、十区(P-24~P-32)	2	22	3429
海珠	广州恒大金碧花园	68-70号楼	3	424	46752
白云	元邦明月翡翠	佳园街22号、26号	2	152	11104
合计			7	598	61285

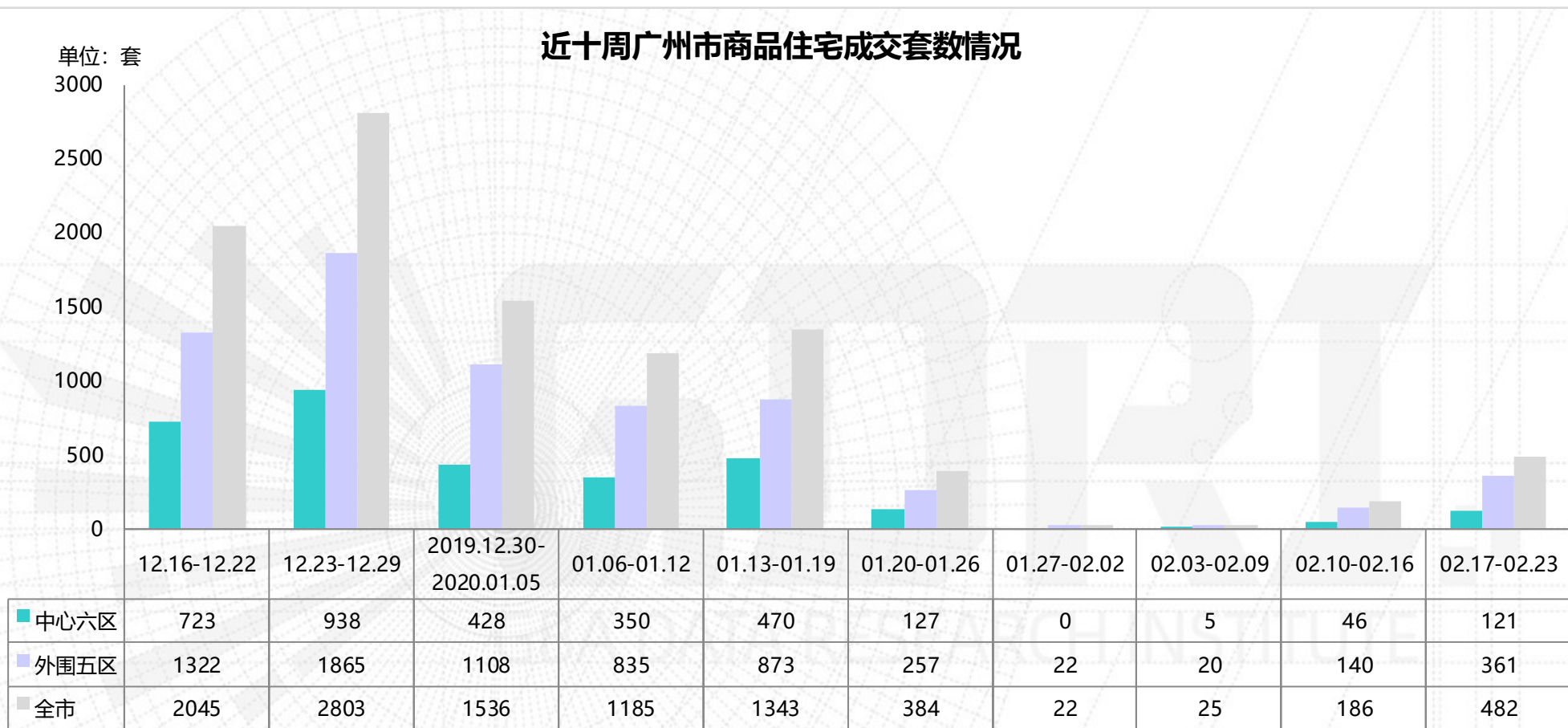
数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘

商办新批预售：商业、办公物业均有一项目供应 中心区为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
白云	元邦明月翡翠	佳园街28号	1	1	720
合计					
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
海珠	珠江国际公馆	逸景路361号、365号	2	875	65840
合计					

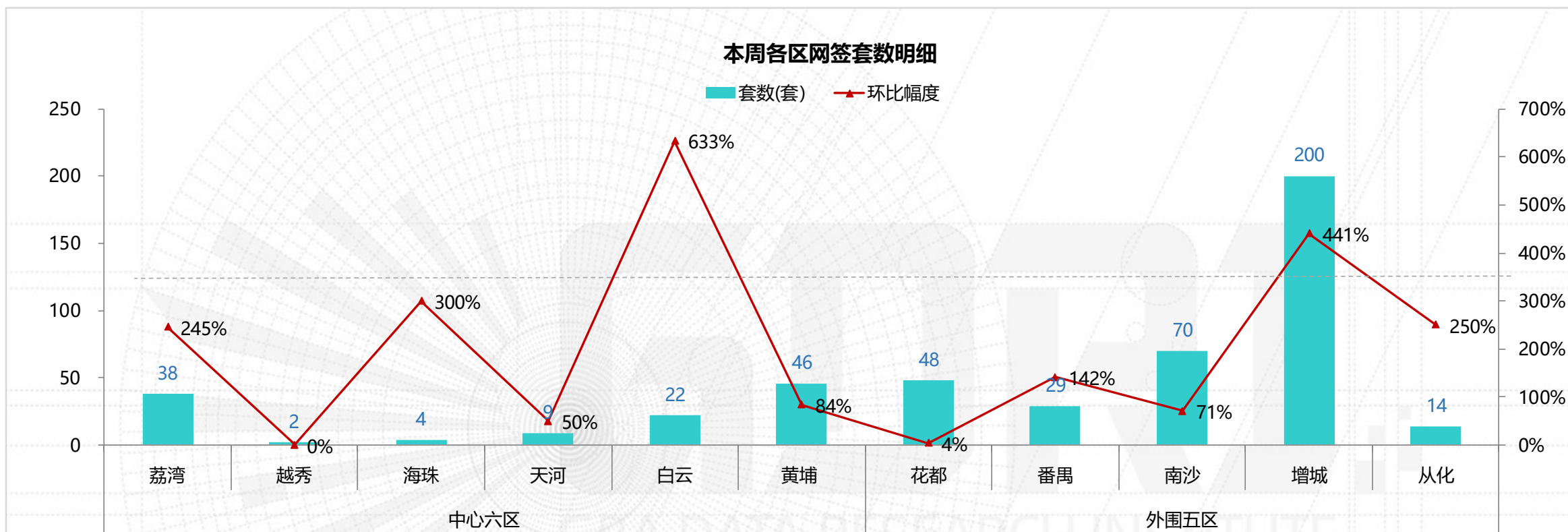
数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘

全市网签量走势：环比回升159% 全市成交重回三位数



▲ 本周全市市场回暖走势显著，共网签482套，环比上升159%；外围五区共网签361套，环比上升158%；中心六区共网签121套，环比上升163%。

本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场热度回暖。中心六区：天河区网签9套，环升50%；白云区网签22套，环升633%；海珠区网签4套，环升300%；黄埔区网签46套，环升84%；越秀区网签2套，上周网签0套，荔湾区网签38套，环升245%。

▲ 外围五区：增城区共网签200套，环升441%；南沙区网签70套，环升71%；番禺区网签29套，环升142%；花都区网签48套，环升4%；从化区网签14套，环升250%。

广州住宅周度网签套数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	广州融创文化旅游城	27	2897
2	黄埔	万科幸福誉	15	1248
3	增城	实地蔷薇国际	14	1451
4	南沙	南沙保利城	13	1214
5	南沙	方圆合景南沙水恋	10	1327
6	黄埔	时代天韵	10	1250
7	黄埔	龙湖双珑原著	10	1126
8	增城	绿湖国际城	10	1026
9	番禺	亚运城	9	1112
10	南沙	越秀滨海新城	9	807

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**26%**。

新推动态：本周无项目推新

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
本周无项目推新								
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计								

本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
海珠	广州恒大金碧花园	启动认筹、开启示范区	2月23日启动认筹，认筹2万享开盘97折，2万认筹金转入项目指定账户。已收筹120左右。

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

海珠：广州恒大金碧花园启动认筹



项目位置：海珠区工业大道南

占地面积：2.66万m² **建筑面积：**5.5万m²， **容积率**2.37

项目基础信息：住宅建面约4.7万m²，建设3栋高层住宅共424套，中心欧式园林面积约2.3万m²，绿化率37.3%，机动车位855个，小区内配套第三金碧幼儿园。

▲2月23日启动认筹，90-133m²精装三房，吹风价4.5-5.5万/m²。

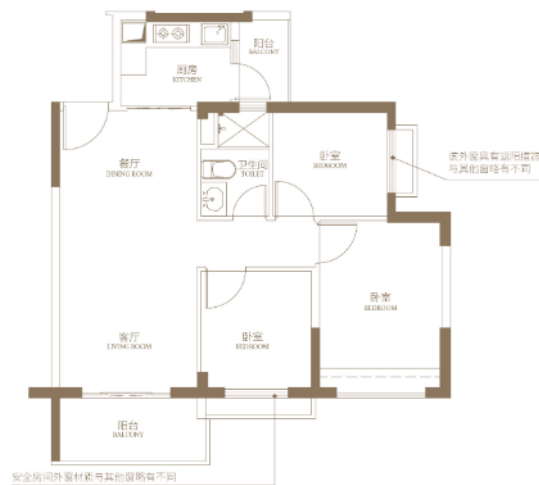
海珠：广州恒大金碧花园户型图



[68栋 4层01户型]

三房两厅一卫·北向 / 建筑面积约: 93m²

93m²三房两卫

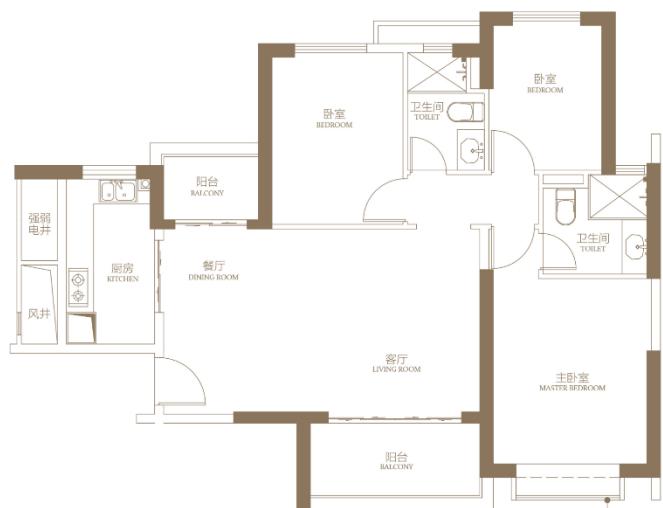


[68栋 4层02户型]

三房两厅一卫·南向 / 建筑面积约: 91m²

91m²三房两厅

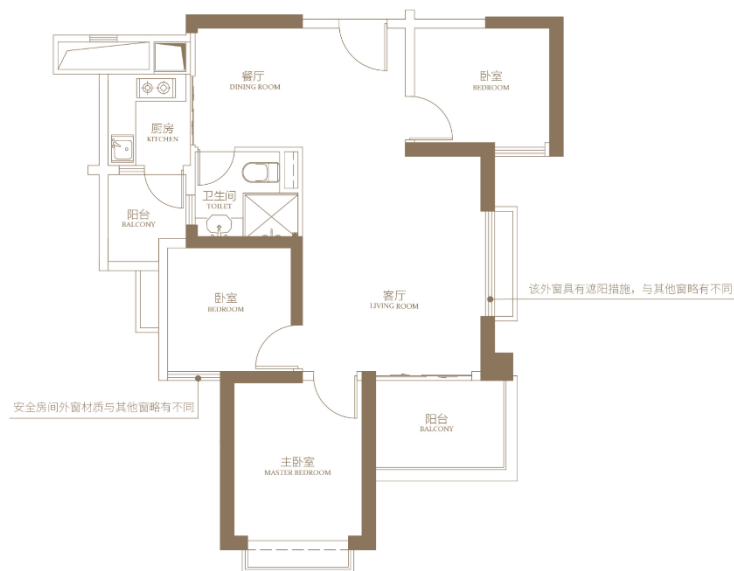
海珠：广州恒大金碧花园户型图



[69栋 4层01户型]

三房两厅两卫·南向 / 建筑面积约: 131m²

131m²三房两厅

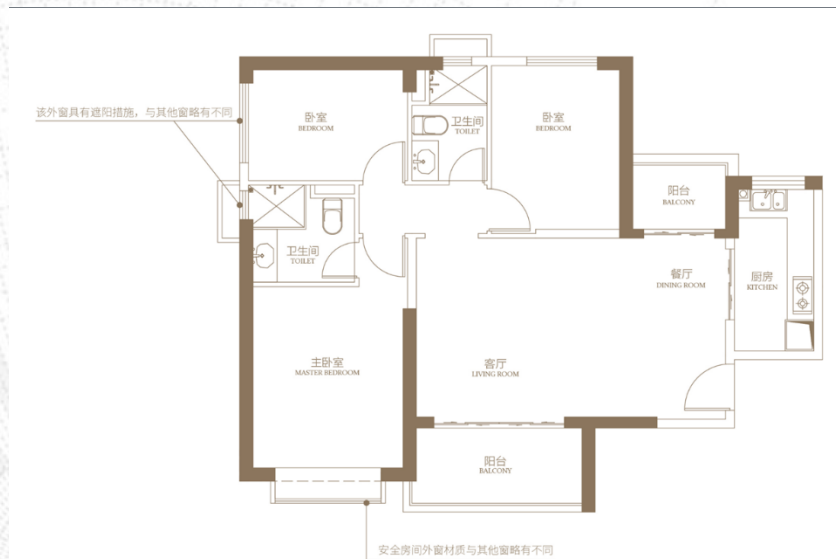


[69栋 4层02户型]

三房两厅一卫·南向 / 建筑面积约: 104m²

104m²三房两厅

海珠：广州恒大金碧花园户型图



[69栋 4层04户型]

三房两厅两卫·南向 / 建筑面积约: 131m²

131m²三房两厅



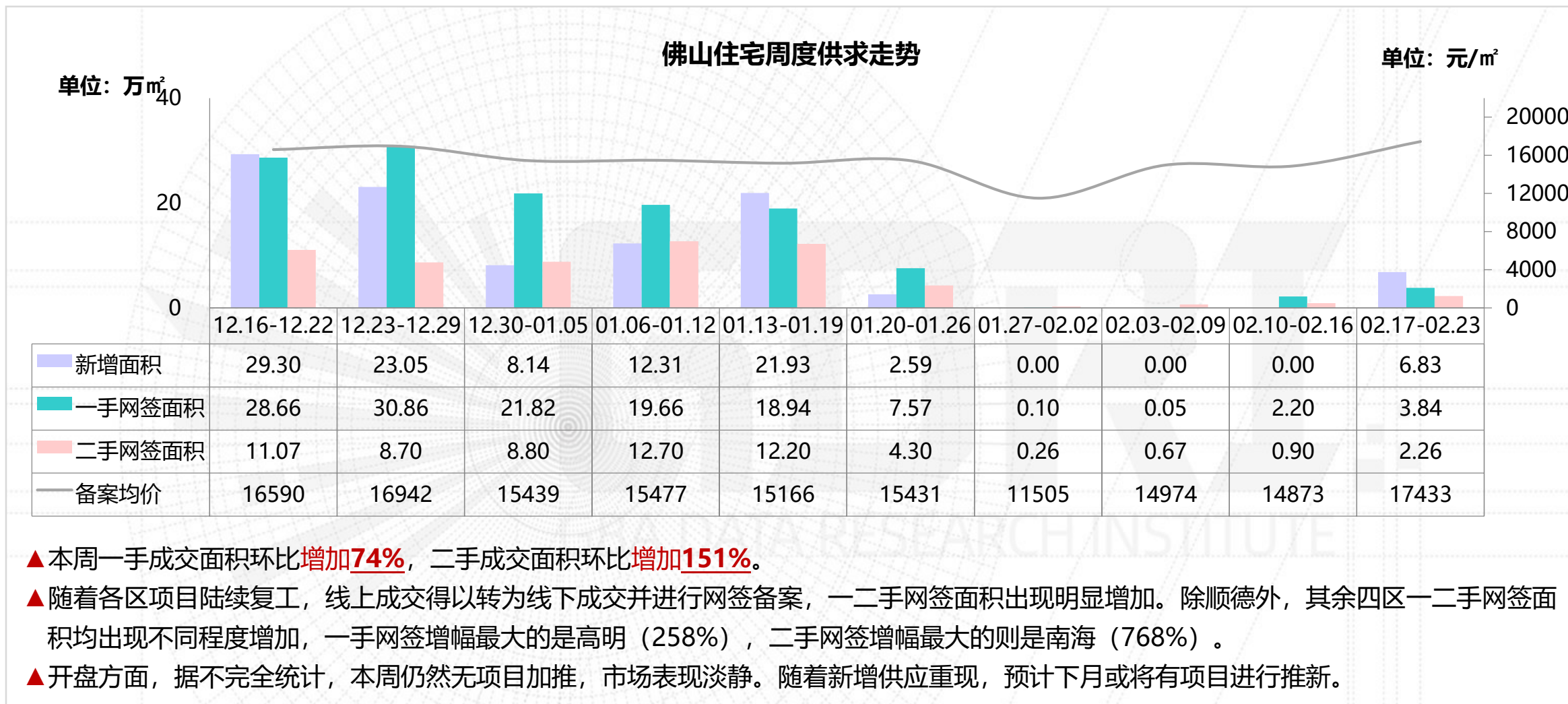
3.2 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

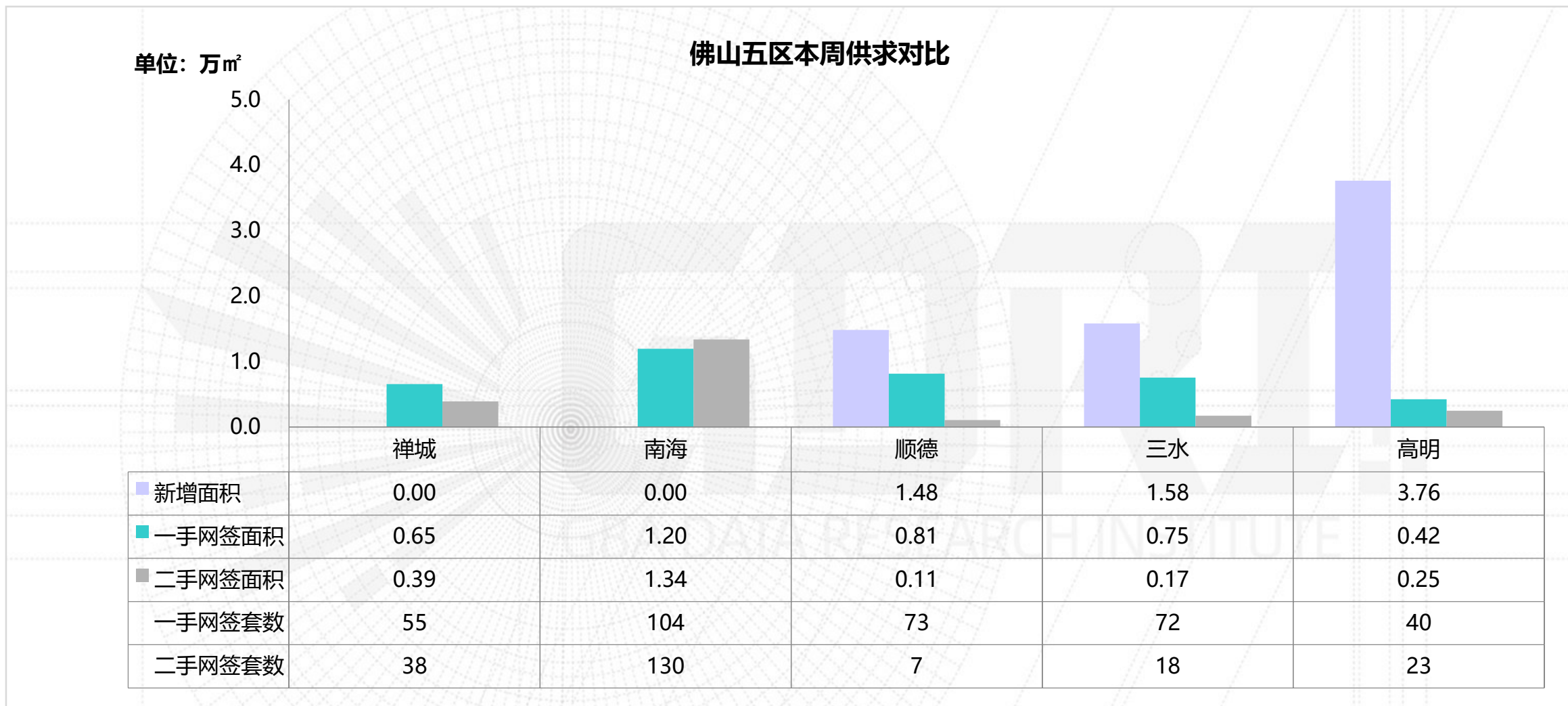
零供应局面终被打破 下月或将有项目试水推新

- 摘要：顺三高率先获批新增预售，打破全市连续三周无供应的冷清局面；随着项目陆续复工，除顺德外，其余四区一二手网签面积均出现明显增加。据不完全统计，本周仍旧无项目推新，但已有新增预售再现，预计下月或将有项目进行推新。

住宅：零供应局面终被打破 一二手网签量稳步回升



住宅：顺三高率先获批新增预售 顺德以外的四区一二手网签稳增



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)
顺德	龙光天瀛	2020-2-21	10栋, 38层/2梯3户	三房/134 四房/147	102	1.48
三水	恒大郦湖城	2020-2-21	10座, 7层/2梯4户	三房/111-128 四房/141	28	0.35
		2020-2-21	8座, 7层/2梯4户	三房/111-128 四房/141	28	0.35
		2020-2-21	7座, 7层/2梯4户	三房/111-128 四房/141	28	0.35
		2020-2-21	9座, 7层/2梯6户	三房/111-128 四房/141	42	0.53
高明	万科中骏 金域西江	2020-2-19	1座, 15层/2梯5座	三房/90-93	70	0.64
	保利玥府	2020-2-21	21、22座, 32层/2梯4户	三房/101 四房/110-118	248	2.67
		2020-2-21	9座, 17层/1梯2户	四房/141	32	0.45
合计					578	6.82

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
推货量合计					——	推售率合计			——

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	保利天悦	2874	4	681	42204
2	顺德	时代星英御岛	2768	9	1294	21389
3	南海	合生君景湾	2411	10	1129	21352
4	南海	恒大悦府	2335	9	955	24453
5	南海	龙光天曜	1903	8	772	24652
6	禅城	龙湖越秀傲云	1459	5	543	26871
7	南海	时代水岸	1445	6	602	24002
8	南海	万科金域蓝湾二期	1386	5	525	26401
9	禅城	绿城桂语兰庭	1330	5	590	22537
10	禅城	阳光城佛山半岛	1192	2	431	27645

(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。)

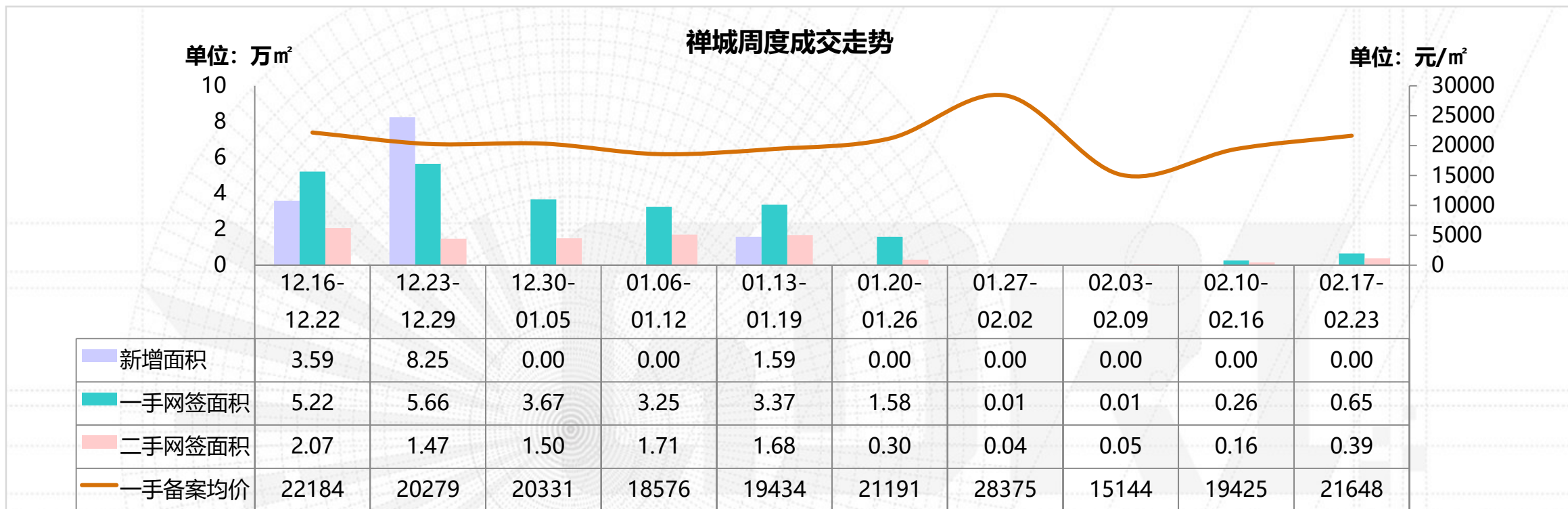
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	金茂碧桂园正荣府	1082	6	652	16591
12	三水	恒大郦湖城	1061	12	1239	8567
13	三水	恒大御澜庭	1056	15	1513	6978
14	禅城	合景新鸿基泷景	1046	2	387	27017
15	南海	恒大金名都	1040	4	383	27156
16	南海	宏宇景裕豪园	962	4	359	26787
17	禅城	保利同济府	956	3	334	28608
18	南海	富丰君御	955	4	399	23928
19	禅城	信业阳光城檀悦	873	4	511	17091
20	禅城	世茂望樾	847	4	435	19476
合计			28981	121	13734	21102

(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**46%**，环比**增加150%**。

禅城：断供情况仍将有所持续 网签缓慢爬坡式回温



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加150%**，二手成交面积环比**增加147%**。
- ▲ 随着疫情稳定可控，项目销售中心陆续重开，一二手网签虽正在小幅回温，但距离恢复市场常态仍有较长路途。本周禅城依旧无新增供应，未有项目高调宣传近期即将推新，均以推出特价单位续销余货为主。
- ▲ 项目直播竞争日趋白热化，部分项目如绿城桂语兰庭即将开始抖音、房天下直播双平台进行直播，多渠道拓客，提升项目影响力。此外，保利更是开展华南抢房节，旗下多盘推出部分特价单位进行线上秒杀，成功吸引客户关注并参与。

禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	保利水木芳华	活动信息	2.17-2.23 线上直播
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	2.17-2.23 房天下直播、秒杀单位
	万科金域时光	活动信息	2.17-2.23 9.9抵2万，线上房源秒杀
旧城区	保利同济府	活动信息	2.17-2.23 线上抽奖
	朝安金茂悦	活动信息	2.17-2.23 线上直播
绿岛湖	信业阳光城檀悦	活动信息	2.17-2.23 业主5000元活动
南庄	华润置地玖悦	活动信息	2.17-2.23 线上直播
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	2.17-2.23 房天下+抖音直播
	五矿崇文金城	活动信息	2.17-2.23 抖音直播
	中粮珑湾祥云	活动信息	2.17-2.23 房天下直播
	卓越浅水湾	活动信息	2.17-2.23 抖音直播、秒杀单位

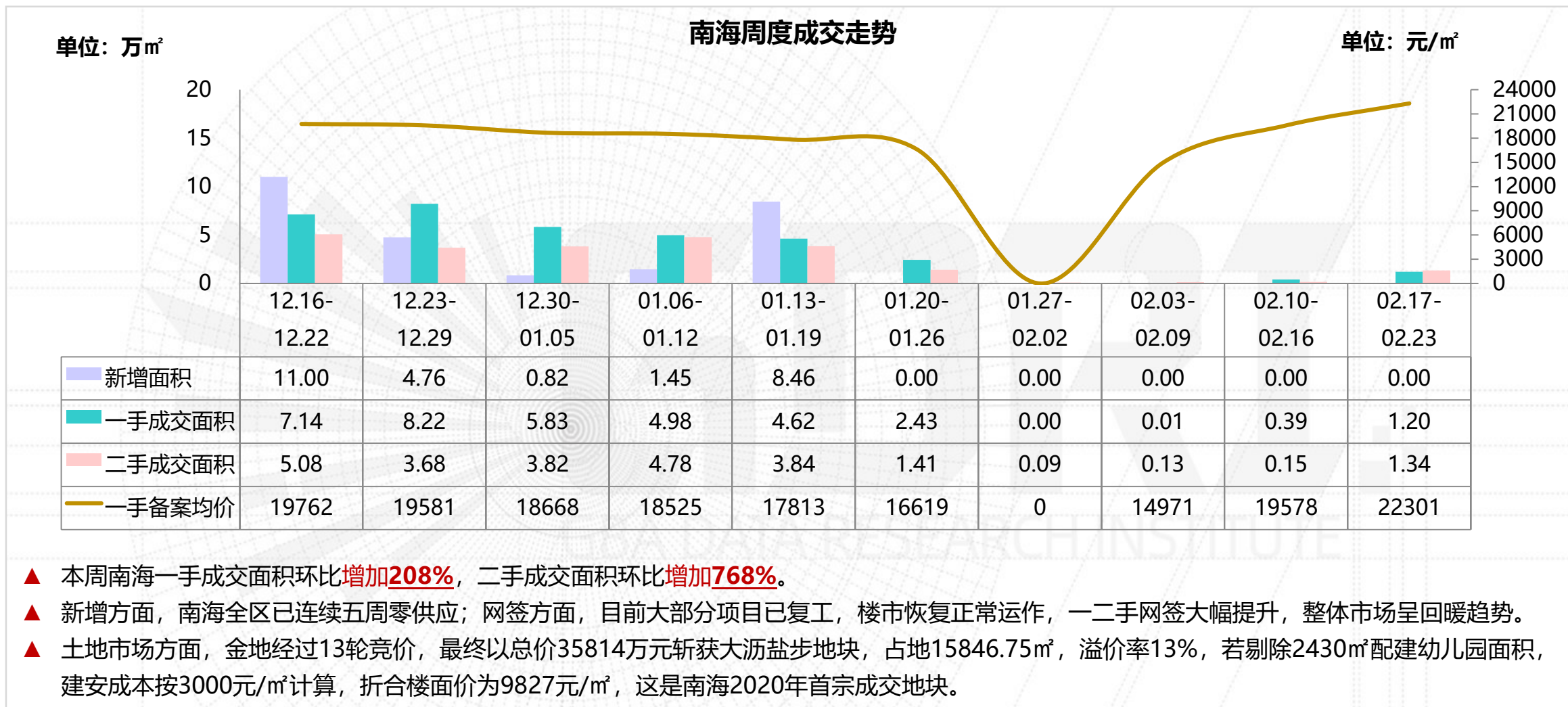
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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2月				暂无		
		合计				约0套

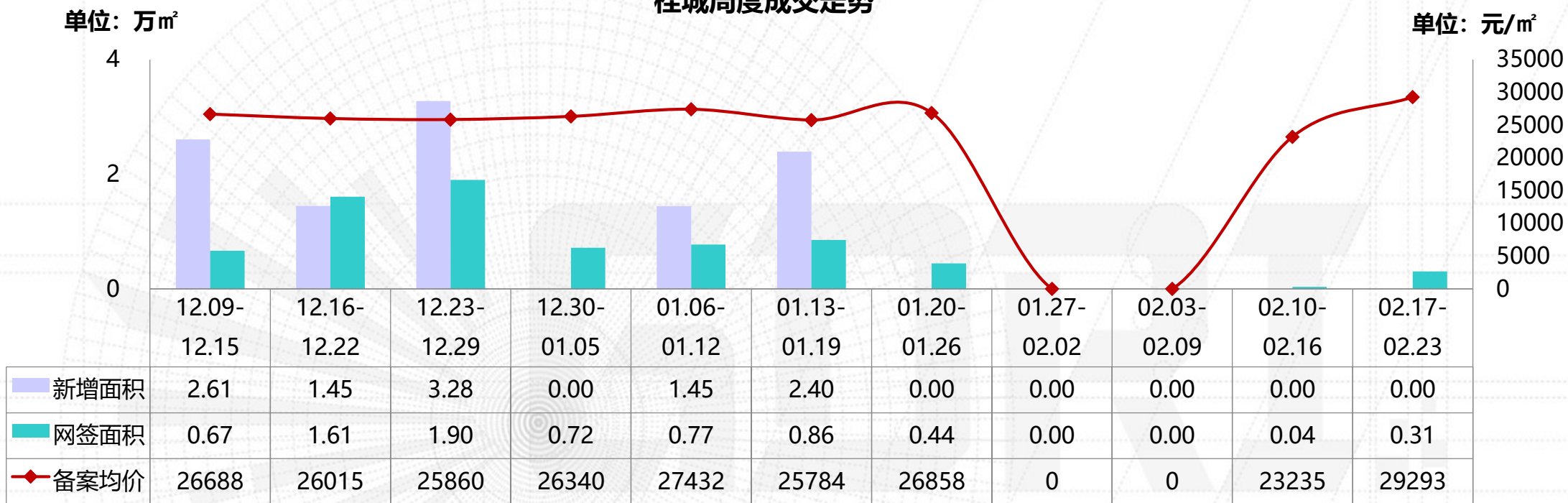
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：整体市场呈回暖趋势 金地13%溢价率夺大沥盐步宅地



桂城：龙光豪夺三山新城望江地块 夏南二工业区改造土地前期整理竞投恢复

桂城周度成交走势

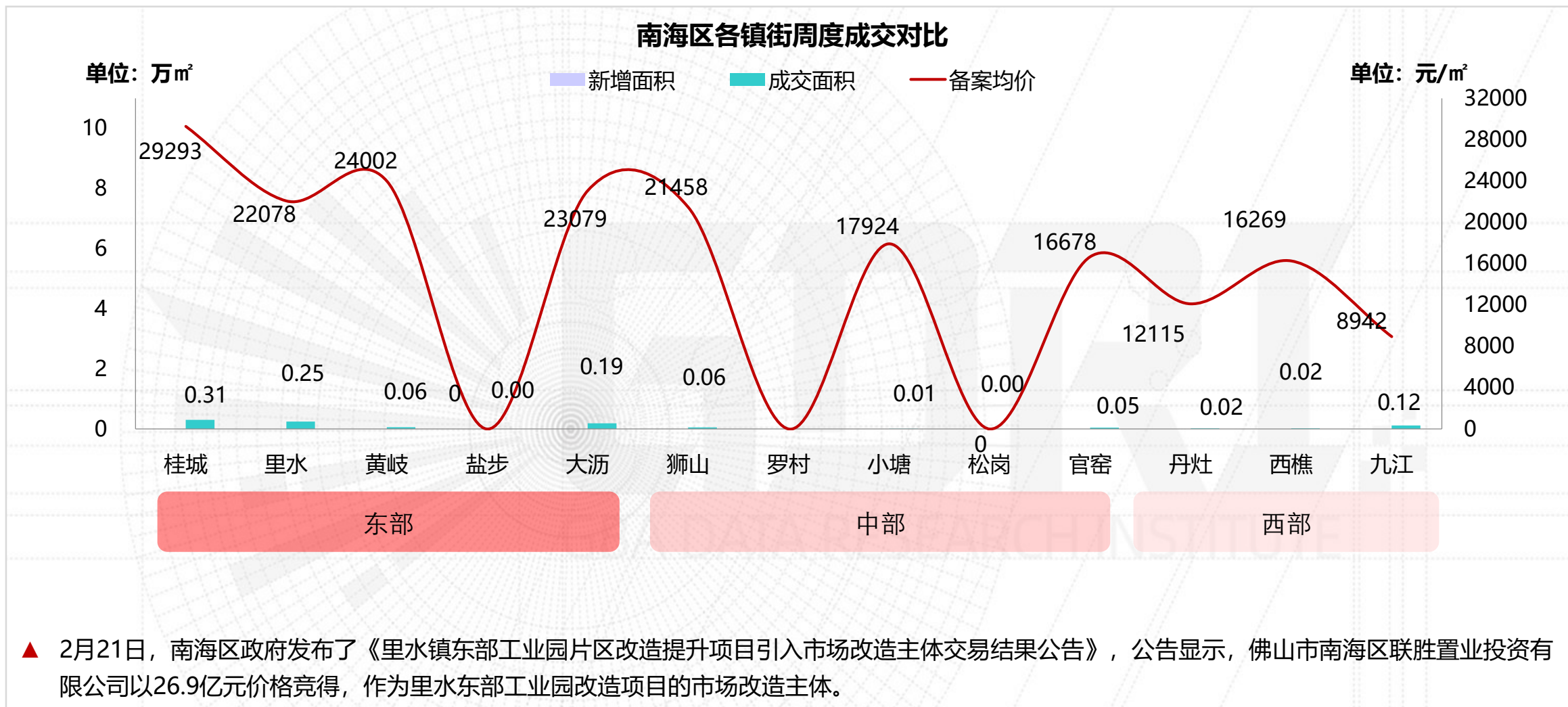


▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加739%**，备案均价环比**上升26%**。

▲ 2月24日上午，经过半小时共27轮的竞拍，龙光地产以最高限价88341万元+500m²租赁住房建面豪夺三山新城2.3万m²望江地块，溢价率27%，若剔除3240m²配建幼儿园面积，建安成本按3000元/m²计算，折合楼面地价为16388元/m²，这是龙光在三山新城的首宗地块。

▲ 2月20日，南海区政府网发布了《桂城街道夏南二社区夏南二股份经济合作社海五路南、北侧工业区地块土地前期整理竞投项目恢复公告》，拟于2020年3月4日上午10:00召开竞价会议。

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	02.21-02.22 房天下线上直播
	万科金域世家	活动信息	02.21 房天下线上直播, 9.9元抵20000元
桂城	保利和悦滨江	活动信息	02.21 房天下线上直播
里水	保利紫山	活动信息	02.17-02.23 666元秒房节
大沥	合生悦公馆	活动信息	02.19/02.22 房天下线上直播
狮山	弘阳博爱湖一號	活动信息	02.17-02.23 集赞送口罩

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

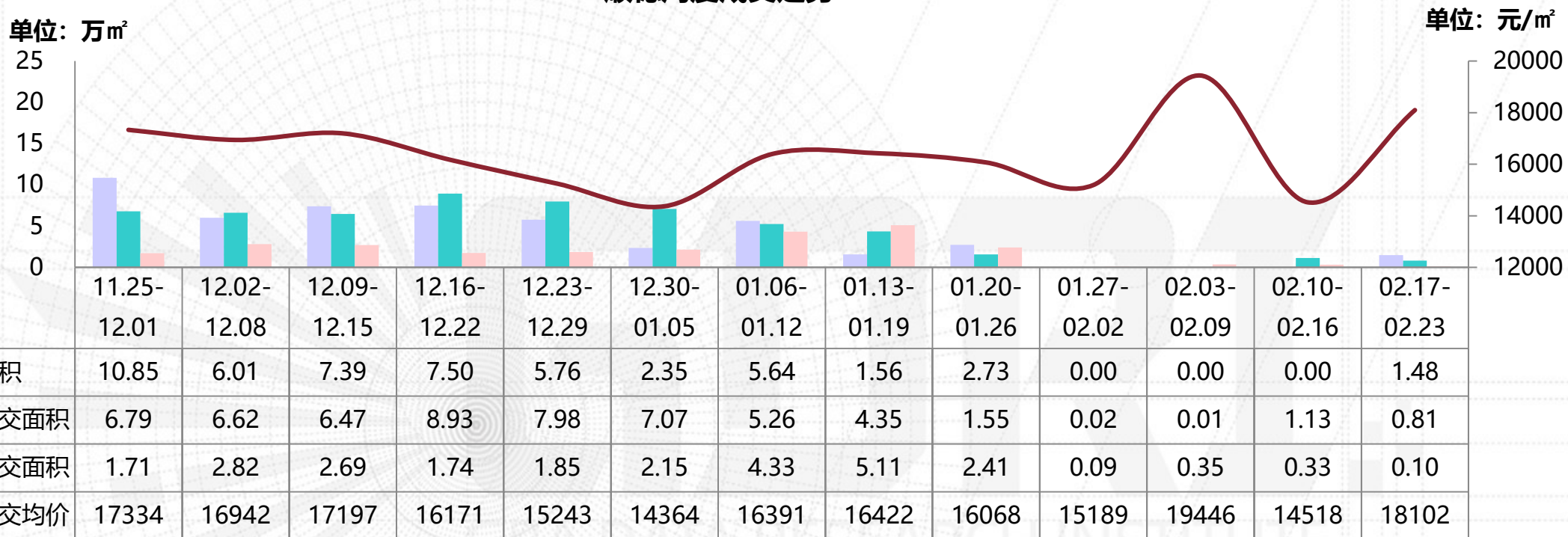
南海：即将开卖项目

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2月				暂无		
		合计				0套

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

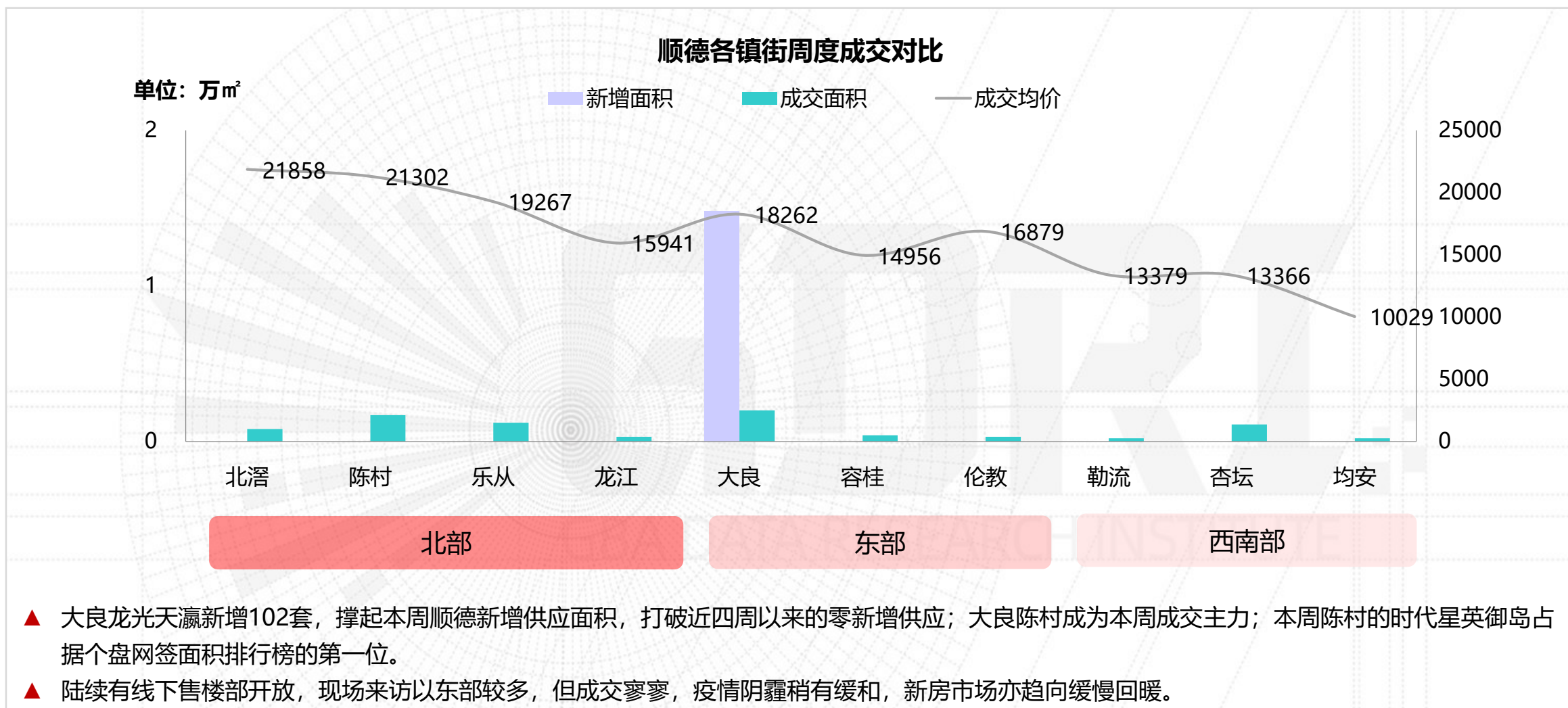
顺德：市场回暖速度较慢 大良迎来年后首个预售 实地突围成功首入容桂

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比下降28%，二手成交面积环比下降69%。
- ▲ 随着疫情有向好迹象，线下售楼部陆续复工，新房市场迎来回暖趋势，龙光天瀛获年后首个新增供应。虽然项目陆续开放线下售楼部，但线上售楼部仍然是目前的营销主战场。
- ▲ 土拍市场迎来小高潮。容桂容洲大道地块经过1.5小时激烈争夺最终由实地以33%溢价率夺得，成交价格4.83亿元，折合楼面地价7564元/m²。

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
北滘	顺德未来城	活动信息	02.17-02.23申请18套特价单位，销售中心已开放
	金地翠园	活动信息	02.17-02.23直播看房，秒杀房源
	中铁建领秀公馆	活动信息	02.17-02.23持续直播看房
	旭辉雅居乐清樾	活动信息	02.17-02.23线上售楼部、直播看房
	深业城	活动信息	02.17-02.23线上看房
	合景天銮	活动信息	02.17-02.23口罩免费领促来访
伦教	美的桂畔君兰	活动信息	02.17-02.23线上看房/一对一预约错峰看房，来访送守护礼包
大良	万科金域滨江	活动信息	02.17-02.23周末砸6个金蛋、房源折减88888元、10套一口价秒杀房源
	龙光天瀛	活动信息	02.17-02.23来访送口罩
	保利碧桂园悦公馆	活动信息	02.17-02.23保利抢房节
	龙光玖龙郡	活动信息	02.17-02.23光爱计划，来访送口罩
容桂	颐安灏景湾	活动信息	02.17-02.231万元锁定房源、30天无忧退房、限时9折
	凯蓝滨江时光	活动信息	02.17-02.23一口价单位

来源：广东粤湾数据研究院整理

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2月				暂无		
合计			约 0套			

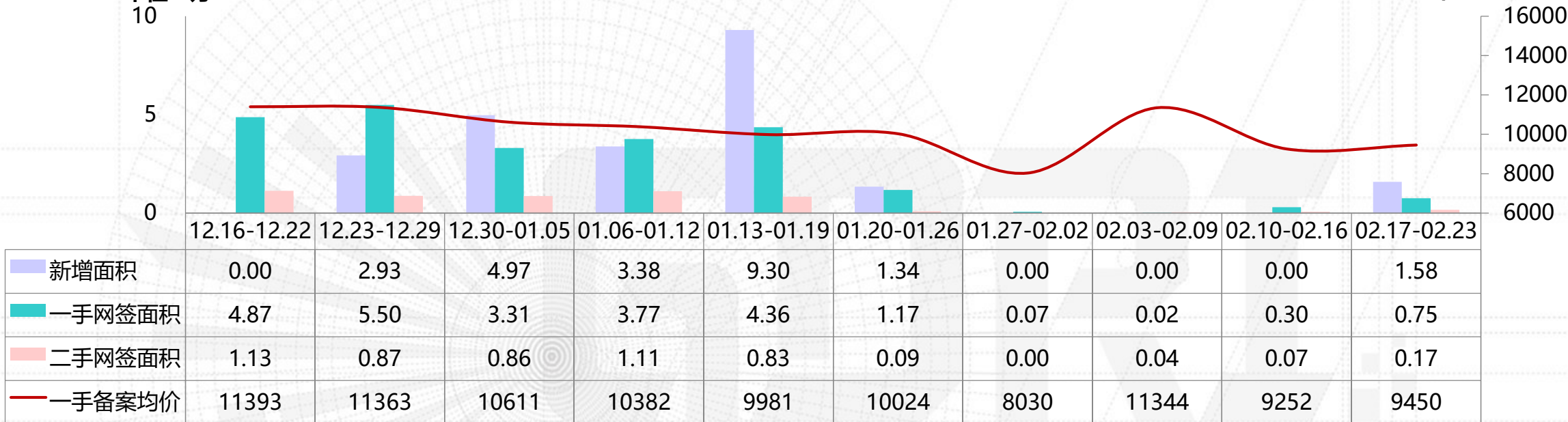
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：一二手市场成交缓增 三水2020年上半年最新普通住房标准公布

三水周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- ▲ 本周三水一手网签面积环比增加**148%**，二手网签面积环比增加**154%**。
- ▲ 本周一二手成交量均有增多，但整体维持低位运行；值得一提的是，恒大郦湖城年后首次获批7/8/9/10座新增预售，约1.58万方，打破连续多周零新增局面；另外，恒大御澜庭、恒大郦湖城和恒大山水龙盘三盘连续两周占据销额榜前列，成交表现相对突出，其余项目成交量则不多，整体市场处于“恢复期”。
- ▲ 据了解，近日三水2020年上半年最新普通住房标准公布，为14135元/m²，与2019年下半年相比下调了106元/m²。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	常乐府	活动信息	02.20无理由退房，线上秒房节
	颐安天朗名庭	活动信息	推出5套特价房源，9字头起
三水新城	保利中央公园	活动信息	02.22保利华南抢房节
	华远·海蓝城	活动信息	即日起至02.29 下诚意金1万元享受每日1千元购房叠加优惠（仅限10名）
	旭辉江山	活动信息	推出9套特价房源
	远洋天骄	活动信息	无忧购房计划
西南中心区	博雅滨江	活动信息	02.21 房天下线上直播
	三水冠军城	活动信息	线上购房特惠活动

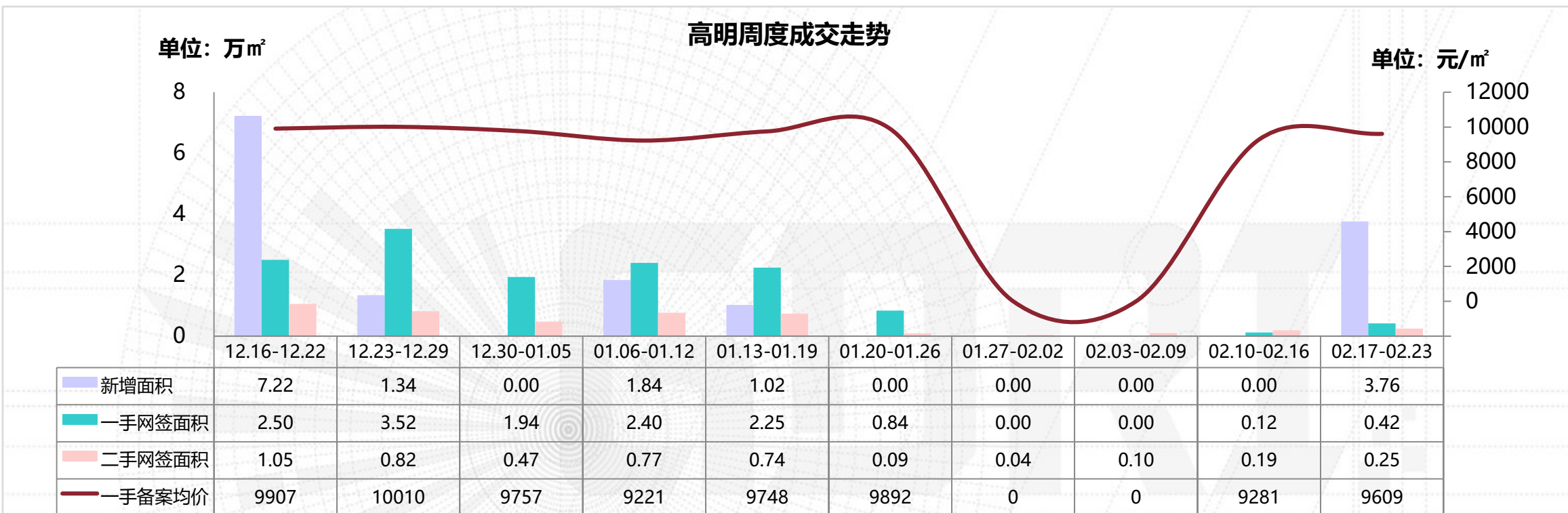
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-2月				暂无		
		合计			约 0套	

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：年后首次获批新增预售约3.76万方 整体市场处于稳步回暖状态



- ▲ 本周高明一手网签面积环比**增加254%**，二手网签面积环比**增加29%**。
- ▲ 本周高明整体市场处于稳步回暖状态，一二手成交量均有不同程度增加；新增供应方面，打破连续四周零供应局面，万科中骏金域西江和保利玥府两盘相继获批约0.64万方和3.12万方新增房源。
- ▲ 目前高明多个行业处于陆续复工阶段，预计近期部分楼盘售楼部将会陆续开放，但疫情防范工作仍不可松懈，整体楼市正有序“复工”。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动信息	购房6重礼；每天一套一口价；在线认购30天内无条件退房；定金5000元；认购签约送家电；一成首付；5年美和体验套餐
	翡翠西江	活动信息	线上购房预存5万抵扣98*99*99折；抢5000元认购金
	君御海城	活动信息	推出6套一口价单位
	绿地熙江广场	活动信息	推荐有奖；999元享受99折，优先参与特价房秒杀活动；全民经纪人：999元=佣金点数上浮10%-30%；老带新：999元=1%佣金+2年物业费；员工：999元=额外奖励3000元/套（无理由更名+额外1%特批优惠）；无理由退房+价格保障政策

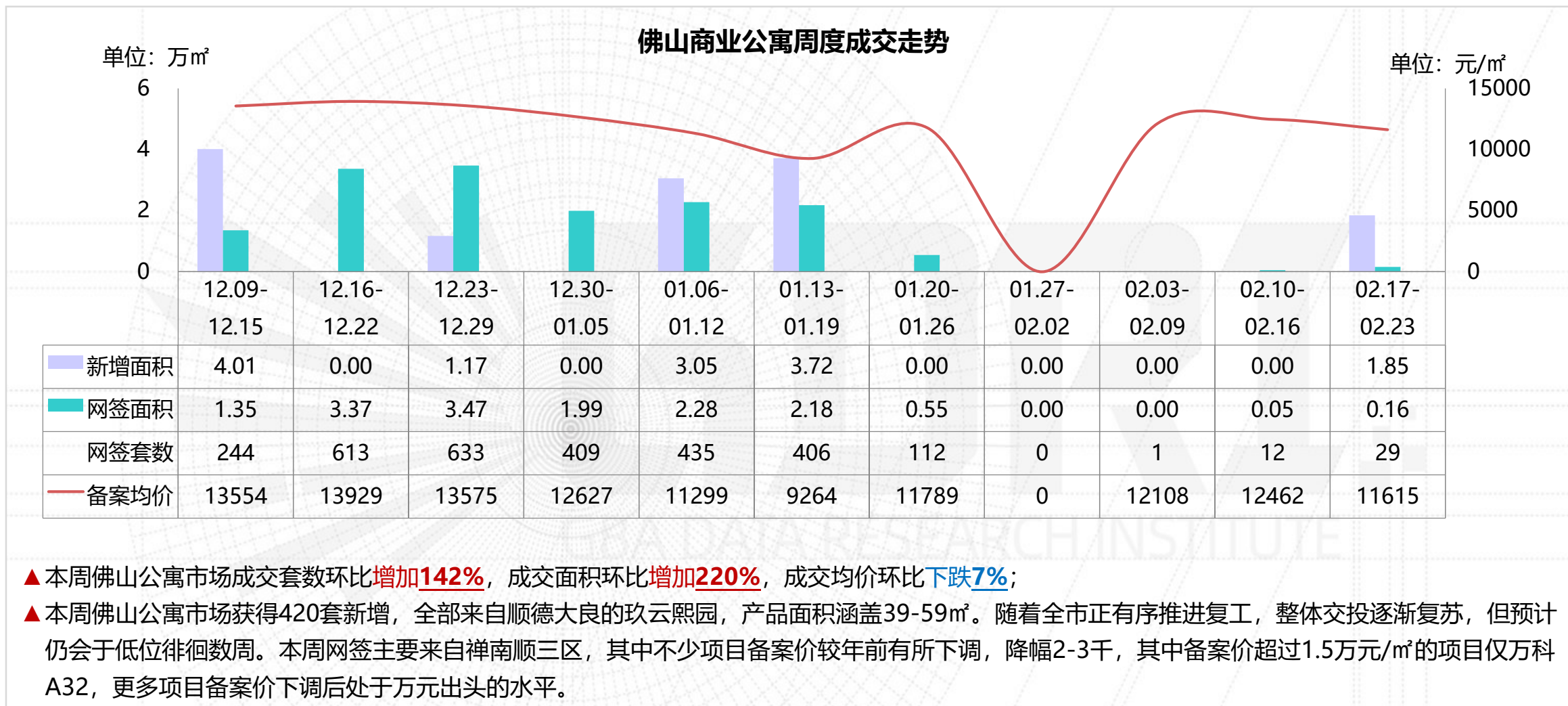
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-2月				暂无		
		合计			约 0套	

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：随着陆续复工 整体交投逐渐复苏 数个项目备案价有所下调



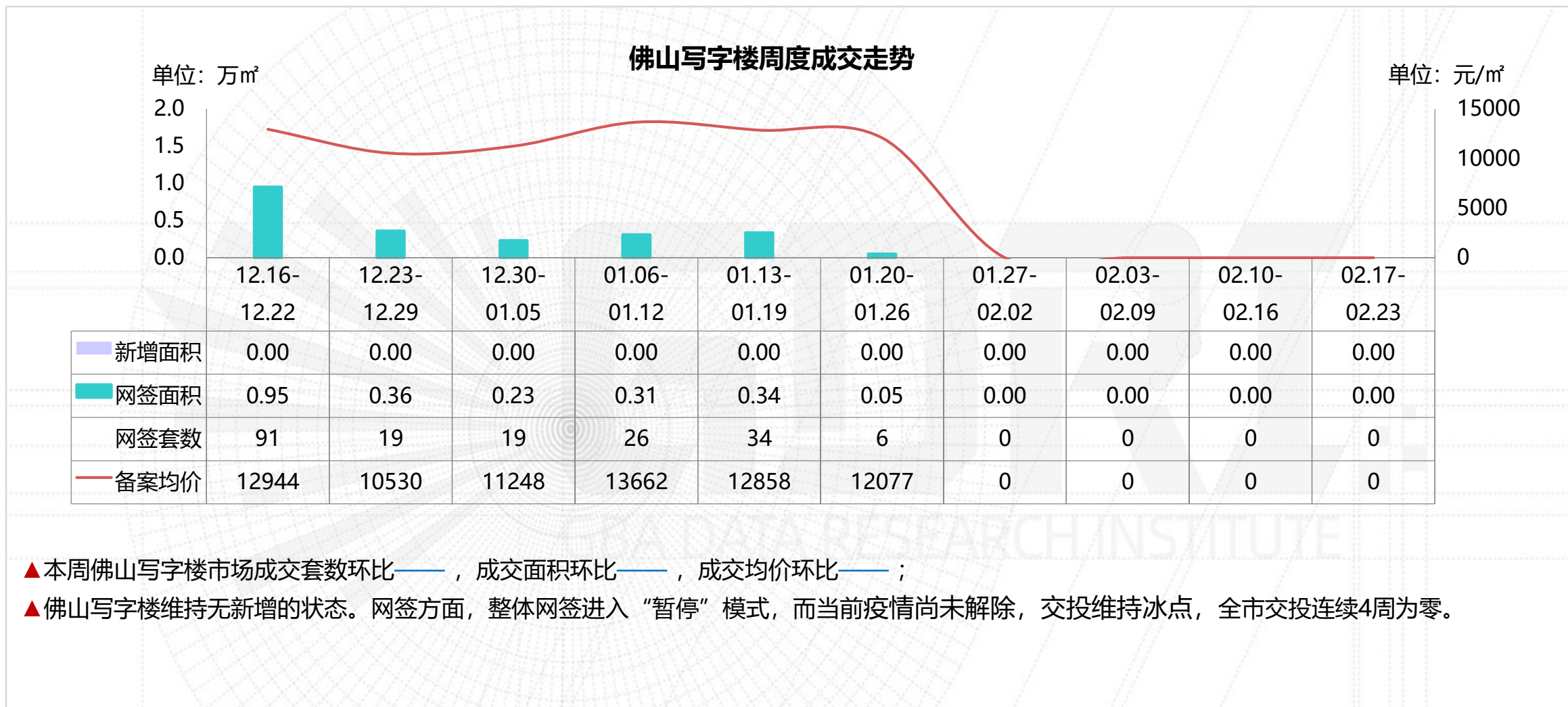
商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	顺德大良	万科金域滨江	418	2	368	11359	Loft, 带装修
2	禅城季华西	东基童梦天下	253	4	187	13539	LOFT, 带装修
3	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	231	4	250	9243	带装修
4	顺德伦教	万科星都荟	187	5	158	11847	Loft, 带装修
5	顺德大良	龙光玖龙郡	127	2	105	12090	Loft, 带装修
6	顺德大良	力合阳光城云谷	126	3	100	12585	Loft, 带装修
7	南海三山新城	第壹时区	84	1	78	10710	带装修
8	禅城季华东	绿地璀璨天城	80	2	61	13039	LOFT, 带装修
9	顺德大良	涛汇广场	71	1	50	14134	Loft, 带装修
10	禅城城北	旭辉公元	61	1	41	14880	LOFT, 带装修
合计			1637	25	1398	11710	——

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

写字楼：疫情尚未解除 交投维持冰点 连续4周全市网签为零



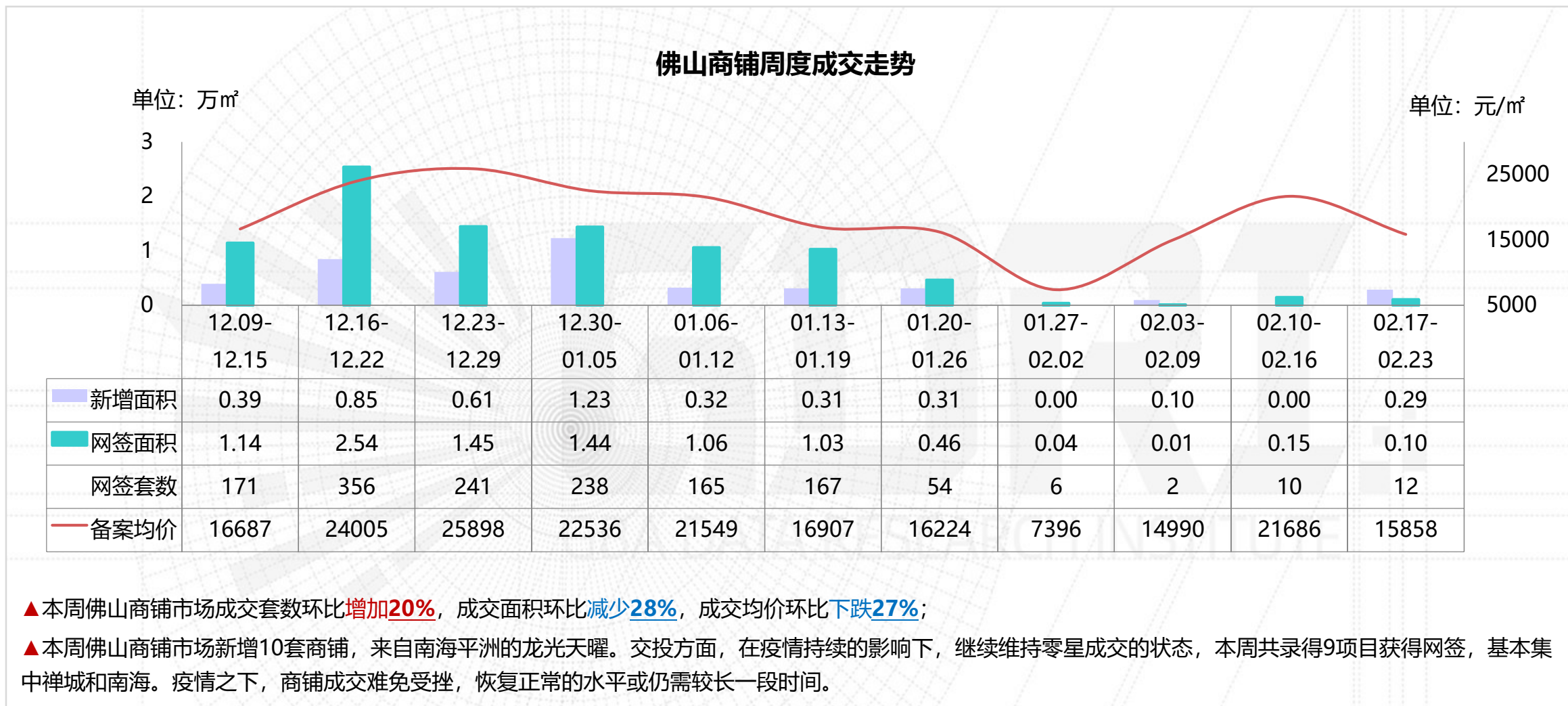
写字楼：佛山周度备案金额 TOP3 楼盘

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
本周写字楼暂无网签							
合计			—	—	—	—	—

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：疫情持续的影响下 继续维持零星成交的状态



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	禅城季华西	智慧新城	302	1	137	22024	——
2	南海西樵	樵汇花园	216	1	299	7210	——
3	南海平洲	龙光天曜	201	1	61	32882	——
4	顺德大良	保利碧桂园悦公馆	194	2	78	24923	——
5	南海大沥	时代天韵	166	1	61	27262	——
6	南海三山新城	碧桂园广佛上城	161	1	58	27716	——
7	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	159	1	123	12907	——
8	南海小塘	雅居乐新地	147	1	75	19644	——
9	禅城城北	敏捷金谷国际	116	3	156	7466	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			1662	12	1048	15858	——

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	平洲	龙光天曜	2020/2/20	龙光紫尚苑14栋	商铺	10	285-287	2867
顺德	大良	玖云熙园	2020/2/21	5栋	商业公寓	420	39-59	18472

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	季华东	万科悦都荟	楼盘活动	2.17-2.23 9.9元锁房, 9.9元抵2万
南海	桂城	万科尚都会		2.17-2.23 来访领防疫物资
南海	千灯湖	万科A32		2.17-2.23 9.9元抵20000元
南海	千灯湖	德高信中央大道		2.17-2.23 老带新奖励、业主再购98折

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. 3

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Jeason

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya