

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.03.09 - 2020.03.15 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 6

广佛连供10宗商住、商服用地
7盘加推去化中规中矩



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

央行定向降准释放长期流动性 省重点建设正式项目佛山占98席

- 摘要：中国人民银行定向降准释放长期资金5500亿元；《广州市2020年建设用地供应计划》发布；番禺发布人才新政；佛山98个项目纳入省重点建设正式项目；汾江路南延线预计今年10月全线通车。

中国人民银行决定于2020年3月16日定向降准，释放长期资金5500亿元

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。

中国人民银行实施稳健的货币政策，更加灵活适度，把支持实体经济恢复发展放到更加突出的位置，不搞大水漫灌，兼顾内外平衡，保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

中国人民银行 2020-03-13

粤湾点评：受到疫情影响以及经济形势变化，目前经济运行面临较大的下行压力，中小企业、民营企业有相当一部分面临困局。而定向降准释放长期流动性，对市场的运行以及改善未来预期有一定的积极作用，同时亦在一定程度上稳定资本市场的运行。

广州常住人口突破1530万

广州市统计局发布最新数据显示，2019年末，广州市常住人口1530.59万人，城镇化率为86.46%。年末户籍人口953.72万人，城镇化率为79.90%。

数据显示，广州市2019年全年户籍出生人口13.98万人，出生率14.86‰；自然增长人口9.15万人，自然增长率9.72‰。户籍迁入人口21.05万人，迁出人口4.30万人，机械增长人口16.75万人。

记者对比发现，在广州市各区中，白云区常住人口最多，2019年末达到277.96万人。番禺区紧随其后，为182.78万人。而天河区、海珠区等同期末常住人口也超过170万人。在11区中，只有南沙和从化区常住人口低于100万人，分别是79.61万人和64.95万人。

在城镇化率方面，广州常住人口总体水平为86.46%，其中，荔湾区、越秀区、海珠区和天河区城镇化率为100%，从化最低为45.11%。

从户籍人口指标来看，2019年末广州市有953.72万人，城镇化率79.90%。具体来看，越秀区为第一大户籍人口大区，为117.29万人，白云区为108.02万人。

广州日报 2020-03-13

粤湾点评：广州常住人口突破1530万，中心城区城镇化率已达100%，外围区域城镇化脚步亦不断加快。城镇化水平不断提高，常住人口的增长能够为广州的持续发展带来新动力以外，亦为基础设施、交通运输、生活配套、教育资源等带来一定压力。

市规划和自然资源局发布《广州市2020年建设用地供应计划》

近日,广州市规划和自然资源局公布了《广州市2020年建设用地供应计划》(以下简称《供应计划》),凡对计划供应宗地有使用意向的单位或个人,可向市规划和自然资源局提出咨询或预申请。

《供应计划》总量为2028公顷,其中:住宅用地547公顷,占计划总量的27%(其中商品住宅用地451公顷,占住宅用地供应计划的82%,占计划总量的22%;非商品住宅用地96公顷,占住宅用地供应计划的18%,占计划总量的5%);商服用地383公顷,占计划总量的19%;工矿仓储用地489公顷,占计划总量的24%;其他用地608公顷,占计划总量的30%(其他用地包括:公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地)。

广州市规划和自然资源局 2020-03-11

粤湾点评：2020年商住用地供应较往年增加48万方，而南沙成为今年商住地供应主力，其次为白云；番禺、花都等区域今年用地规模均有较大幅度上涨，今年土地市场的热点仍然是在花都、增城、南沙三区的外围。城市中心区的土地供应量越来越稀缺，白云和黄埔两市中心外围区域亦有相当规模土地供应，值得关注。

番禺新政！纳税满1年，买房补贴50万！

番禺出台《番禺区高层次人才服务保障制度》，符合条件的人才纳税满一年，一次性给予最高50万住房补贴！

一：高层次人才不受国籍、户籍和身份限制；

二：满足各类条件的领军人才，在番禺区缴纳个人所得税满1年且在番禺区范围内购买首套住房（限普通商品住宅）的，一次性给予不超过50万元（税前）的购房补贴。

三：在番禺区缴纳个人所得税满1年、未享受过番禺区住房补贴（含购房、租房补贴）且在番禺区范围内没有自有房产的，按其租金的50%给予租房补贴（上限不超过1500元/月），补贴期为24个月。

四：鼓励园区在自有用地自建人才公寓，区住建部门根据有关规定予以指引和政策支持。

广州楼市发布 2020-03-13

粤湾点评：番禺出台《番禺高层次人才服务保障制度》，是继南沙、黄埔、花都之后，广州又一个出台人才住房保障政策的区域。此举是吸引高层次落户番禺的一大举措，高层次人才为城市发展带来新动力，提升番禺的综合实力和城市竞争力，一定程度上亦能够带动新的消费需求。

佛山98个项目纳入省重点建设正式项目

根据《广东省2020年重点建设项目计划的通知》，2020年我省共安排省重点建设正式项目1230个，总投资5.9万亿元，年度计划投资7000亿元，安排开展前期工作的省重点建设前期预备项目868个，估算总投资3.4万亿元。

我市共98个项目被纳入省重点建设正式项目，涉及重大基础设施、高端装备制造工程、汽车制造、商务服务、商务物流、综合生产服务、农林牧渔、教育、医疗卫生、文化旅游等多个领域。如广州市轨道交通7号线一期工程西延顺德段、佛山汽车动力电池及芯材项目一期、佛山广佛国际商贸城中心区、佛山ICC碧桂园三龙汇项目、龙江智慧家居小镇、凌云花谷田园综合体（一期）等。

在《广东省2020年重点建设前期预备项目计划表》中，提及了我市教育领域的多个建设项目，包括香港理工大学（佛山）建设项目、东北大学佛山研究生院建设项目等。此外，佛山第二轮轨道建设项目也被列入，同步披露预估投资金额及地铁长度：4号线一期工程约56公里、2号线二期工程约23.5公里、11号线工程约36.3公里、13号线一期工程约14.5公里，估算总投资金额为824亿元，地铁长度合计约130.3公里。

佛山日报 2020-03-09

粤湾点评：佛山市98个被纳入省重点建设正式项目中，有多个关注度相对较高的项目，如广州市轨道交通7号线一期工程西延顺德段、佛山ICC碧桂园三龙汇项目等。而医疗、教育等公共服务补短板项目亦有纳入其中，进一步完善基础设施建设。佛山“工业立市”多年以来，产业结构亦在不断优化调整中，重点项目建设以投资潜力大、产业引领大、经济效益大为主攻方向，聚焦先进制造业、战略性新兴产业和国际国内两个市场进行招商，以求实现高质量发展。

三龙湾西部打通新动脉 汾江路南延线预计今年10月通车

三龙湾顺德片区全面按下复工复产“快进键”。近日，汾江路南延二期全面开工，预计今年10月完工通车，届时整个汾江路南延项目将全部完成，从汾江路一路向南将连接到广台高速乐从段（原佛山一环），三龙湾西部南北向交通将再添新动脉。

汾江路南延全长4.3公里，分两期实施。首期北起禅城区澜石二路，向南下穿东平水道，南至裕和路，已于2017年完工通车。二期从乐从镇裕和路至三乐路，与乐从大道相连，长1.9公里，定位为城市I级主干道，双向八车道。

一期通车后，随着三龙湾发展的提速，禅城片区与顺德片区之间交通需求日益增长。为打通汾江路南延“肠梗阻”，提高禅顺之间通行便利度，乐从镇经过不懈努力，于去年下半年完成全部征地拆迁工作，二期建设全面提速。目前项目已全面开工，正在进行路基施工，计划今年国庆前完工通车。

进入2020年，虽然遇到突发新冠肺炎疫情，但三龙湾顺德片区发展依然全面提速。天虹路西延线、裕和路华阳路隧道、荷岳路华阳路隧道等一批节点性交通项目陆续完工通车，汾江路南延、华阳南路、裕和路东延（原横五路）等项目加紧推进，片区内联外通的路网格局正加速成型，为片区集聚高端资源，实现高质量发展打下坚实基础。

珠江商报 2020-03-16

粤湾点评：随着抗疫形势逐渐有向好趋势，三龙湾顺德片区亦迎来全面复工。汾江南路南延项目预计能够在今年10月完工，至此，定位城市I级主干道的汾江路南延全线通车，三龙湾西部纵向交通动脉将打通。随着三龙湾片区路网建设的逐渐推进完善，片区内联外通格局逐渐成型，能够有效聚集各方资源，实现高质量发展。

推介14宗地 三水新城迎来配套爆发期 重点推3000亩产业载体

3月13日下午，由佛山房协主办的《三水云东海投资环境推介会》在云东海街道办事处举行，会上公布了关于云东海街道城市建设、市政配套、产业发展、人才引进等重点项目信息，以及就目前三水对房地产的扶持政策等问题召开探讨。

- 1、2020计划出让14宗地块，涉3宗宅地
- 2、三水体育中心体育馆选址、效果图曝光
- 3、重点打造以5G通信为主导3000亩产业载体
- 4、推进万亩湿地公园，媲美杭州西

会上，重点推介了2020年拟出让商住用地及产业用地，共计14宗。其中，宅地3宗，商地5宗，文化地1宗，产业地4宗，福利用地1宗。

佛山乐居 2020-03-13

粤湾点评：云东海街道、三水新城今年招商引资将重点放在三大方面，一是以5G通信为核心的产业招商，二是城市配套项目，三是依托云东海升态优势，实现乡村振兴示范片区。城市配套项目将以提升城市品质为目标，与城市标杆相匹配，能够进一步完善城市配套水平，提升城市生活品质。

02

土地市场

LAND MARKET

广州土地市场交投畅旺 佛山供应正值爆发期

- 摘要：本周广州土地市场表现活跃，越秀、黄埔、白云各1宗土地成交，其中越秀宅地刷新广州土地最高楼面地价。挂牌方面，本周共5宗土地挂牌，其中白云占2宗、天河、南沙、番禺各占1宗。本周佛山连挂5宗商住用地，其中禅城、南海、顺德推出地铁旁地块，引起众多房企强烈关注。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：广州城投夺越秀宅地 刷新广州最高楼面价



<1> 越秀老越秀

地块编号：越秀区越秀南AD013907地块

交易时间：2020-3-10（周二）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.47万m²（可建面积：0.83万m²）

容积率：FAR≤5.97

建筑面积：3.65万m²

起始总价：235701万元

起始楼面价：64576元/m²

成交总价：235701万元

成交楼面价：64576元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州市城市建设投资集团有限公司（广州城投）

备注：

- ▲ 不接受联合竞买；
- ▲ 竞得人须在地块内提供建筑面积13000平方米回迁安置住房（以不动产登记的住宅建筑面积为准），由广州市越秀区政府指定单位按3500元/平方米的价格回购；
- ▲ 竞得人须按照管线权属单位的专业要求对地块内的供水和排水管线进行迁改；
- ▲ 竞得人须采取装配式建筑的建造方式，应满足国家或省现行的装配式建筑评价标准要求。

广州：国资委旗下子公司夺科学城地铁上盖商服地 丰富板块产业结构



<2> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-I3-2地块

交易时间：2020-3-13 (周五)

土地性质：商服用地

占地面积：4.18 万^m²

容积率：FAR≤3

建筑面积：12.54万^m²

起始总价：113978万元

起始楼面价：9092元/^m²

成交总价：113975万元

成交楼面价：9092元/^m²

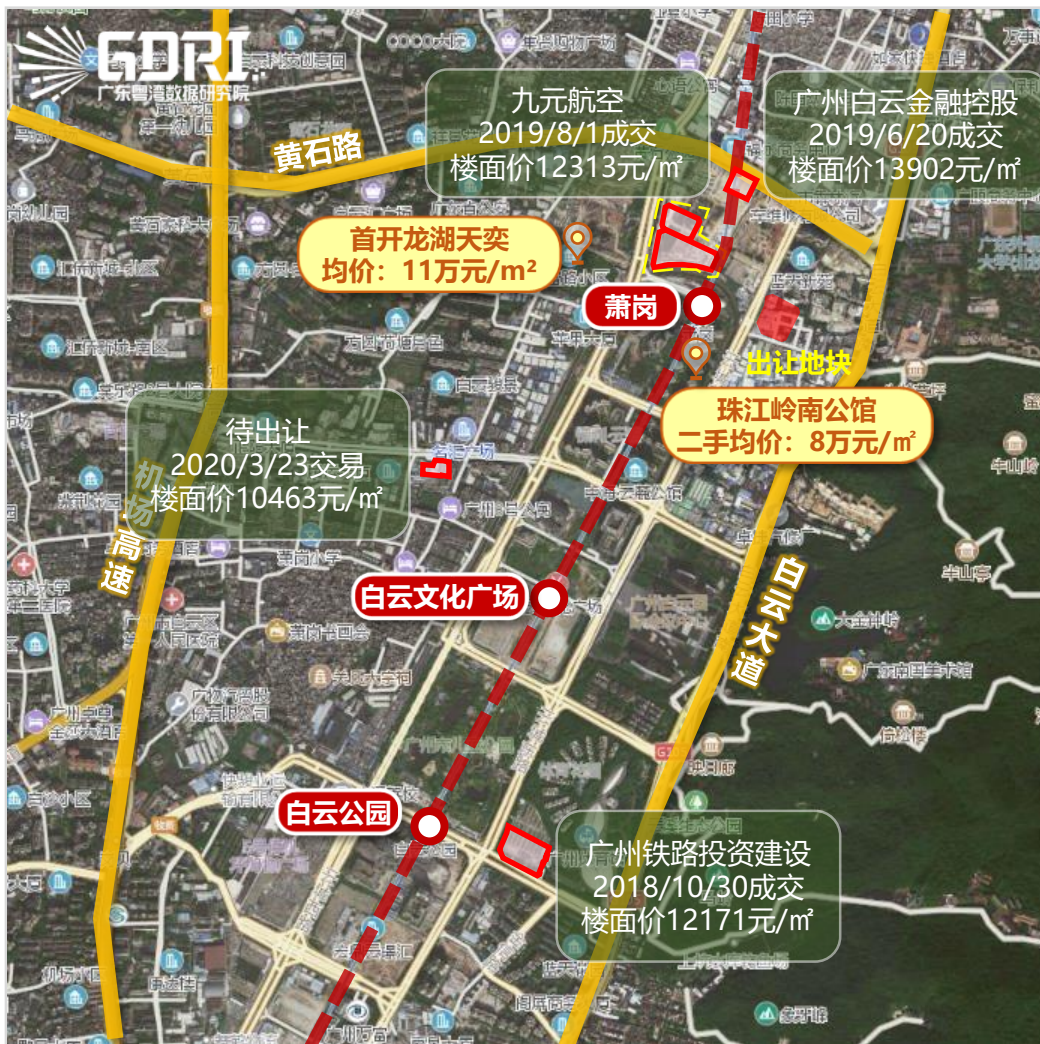
溢价率：0%

竞得人：广州开发区交通投资集团有限公司

备注：

- ▲竞买申请人或所属集团的经营范围须包含城市轨道交通；
- ▲竞买申请人须为广州市属国有企业或广州市黄埔区、广州开发区属国有企业，且注册资本不少于20亿元人民币；
- ▲竞买申请人须承诺，按照获批准的规划方案配合广州地铁公司办理轨道交通二十一号线附属设施建设以及不动产权登记，并对广州地铁公司对上述设施的日常维护提供便利；
- ▲竞得人须承诺，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的50%，自持年限不低于10年。

广州：广州地铁再夺白云新城商服地 看好板块发展前景



<3> 白云白云新城

地块编号：白云区白云新城AB2906021地块

交易时间：2020-3-16（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.02万 m^2 （可建筑面积0.87万 m^2 ）

容积率：FAR \leq 5.5

建筑面积：4.78万 m^2

起始总价：62918万元

起始楼面价：13170元/ m^2

成交总价：62918万元

成交楼面价：13170元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：广州地铁设计研究院股份有限公司（广州地铁）

备注：

- ▲该地块须建设为集工程规划、勘测、设计、咨询等业务为一体的总部基地；
- ▲竞买人须为从事勘察设计工作的高新技术企业，具有工程设计综合资质甲级或工程设计建筑行业甲级资质、工程勘察综合类甲级资质或工程勘察专业类岩土工程甲级资质；
- ▲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 (%)	折合成交 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	2020/3/10	越秀	越秀区越秀南AD013907地块	住宅	1.46	3.65	23.57	0	64576	广州城投
	2020/3/13	黄埔	广州市黄埔区KXC-I3-2地块	商服	4.18	12.54	11.40	0	9092	广州开发区交通 投资集团有限公司
	2020/3/16	白云	白云区白云新城AB2906021 地块	商服	1.02	4.78	6.29	0	13170	广州地铁
佛山	本周无商住、商服用地成交									



2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：白云设计之都挂商服地 拟建广州集成电路设计总部基地



<1>白云黄边

地块编号：白云区鹤龙街黄边村AB2901076地块

交易时间：2020-4-9（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：1.40万m²（可建面价0.60万m²）

容积率：FAR≤6.3

建筑面积：3.79万m²

起始总价：36394万元

起始楼面价：9600元/m²

备注：

- ▲该地块须建成广州集成电路设计总部基地；
- ▲竞买人或其关联公司须为从事集成电路设计的企业，并与经科学技术部等国家部委同意建立的国家集成电路设计产业化基地签署了战略合作协议，并在有效期内；
- ▲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%，非自持物业中商务与商业比例需与该地块商务用地与商业用地比例8:2保持一致；
- ▲在用地范围内若政府统一组织实施建设的公共地下空间采用联合基坑开挖（公共区域与独立地块联合基坑开挖）模式时，由竞得人负责分摊相关费用。

广州：智慧城科技园拟引入信息高新技术企业 需自持70%（十年）



<2>天河智慧城

地块编号：天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块八

交易时间：2020-4-9（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.86万m²

容积率：FAR≤2.2

建筑面积：1.89万m²

起始总价：15702万元

起始楼面价：8320元/m²

备注：

▲ 竞买人须为提供行业应用信息化解决方案的高新技术企业，拥有信息系统集成及服务壹级资质，且取得CMMI5证书；

▲ 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，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：明珠湾起步区挂复合型商住用地 拟引入世界媒体500强



<3>南沙黄阁

地块编号：2020NJY-1 广州市南沙区黄阁镇亭角大桥东侧，梅山工业区

交易时间：2020-4-9（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：16.81万m²

容积率：FAR≤2.9

建筑面积：28.06万m²

起始总价：180500万元

起始楼面价：6432元/m²

备注：

- ▲ 竞买申请人或其股东（含关联控股企业）须为国际知名传媒集团，覆盖全球70%以上地区的卫星电视网络，包括欧洲、亚太、北美地区，须入选“世界媒体500强”（以世界媒体实验室2018年公布的榜单数据为准）；
- ▲ 竞得人须引进上述第1点所述的国际知名传媒集团的粤港澳大湾区媒体文创产业中心，申请时需提交承诺书；
- ▲ 地块三为自持物业，自项目整体竣工验收之日起持有年限不低于5年。

广州：广州大学城挂“蚊形”商服地 需至少三家企业联合竞拍



<4> 番禺大学城

地块编号：番禺区大学城BB0101810地块

交易时间：2020-4-13（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.50万m²

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：1.26万m²

起始总价：10373万元

起始楼面价：8257元/m²

备注：

- ▲该项目的产业为新一代信息技术、人工智能、生物医药、新材料、新能源产业；
- ▲竞买人须为3家或以上从事上述产业业态的科创类企业联合参与竞买，联合竞买企业可共同委托一家企业办理开工建设手续。参与联合竞买的每一家企业在2017、2018年纳税额均达到人民币500万元以上，不包含关联企业；
- ▲项目物业可按约定的比例直接分别登记至每一家联合竞买企业名下，每家企业持有计算容积率建筑面积的物业比例不得低于本项目计算容积率建筑面积的15%。项目建成后，每家企业的物业需全部自持。

广州：白云挂复合型商住用地 需配建和自持物业共10450m²



<5> 白云石井

地块编号：白云区地铁13号线二期槎头站场站综合体地块

交易时间：2020-4-13 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：7.68万m² (可建面价6.79万m²)

容积率：FAR≤3.6

建筑面积：24.18万m²

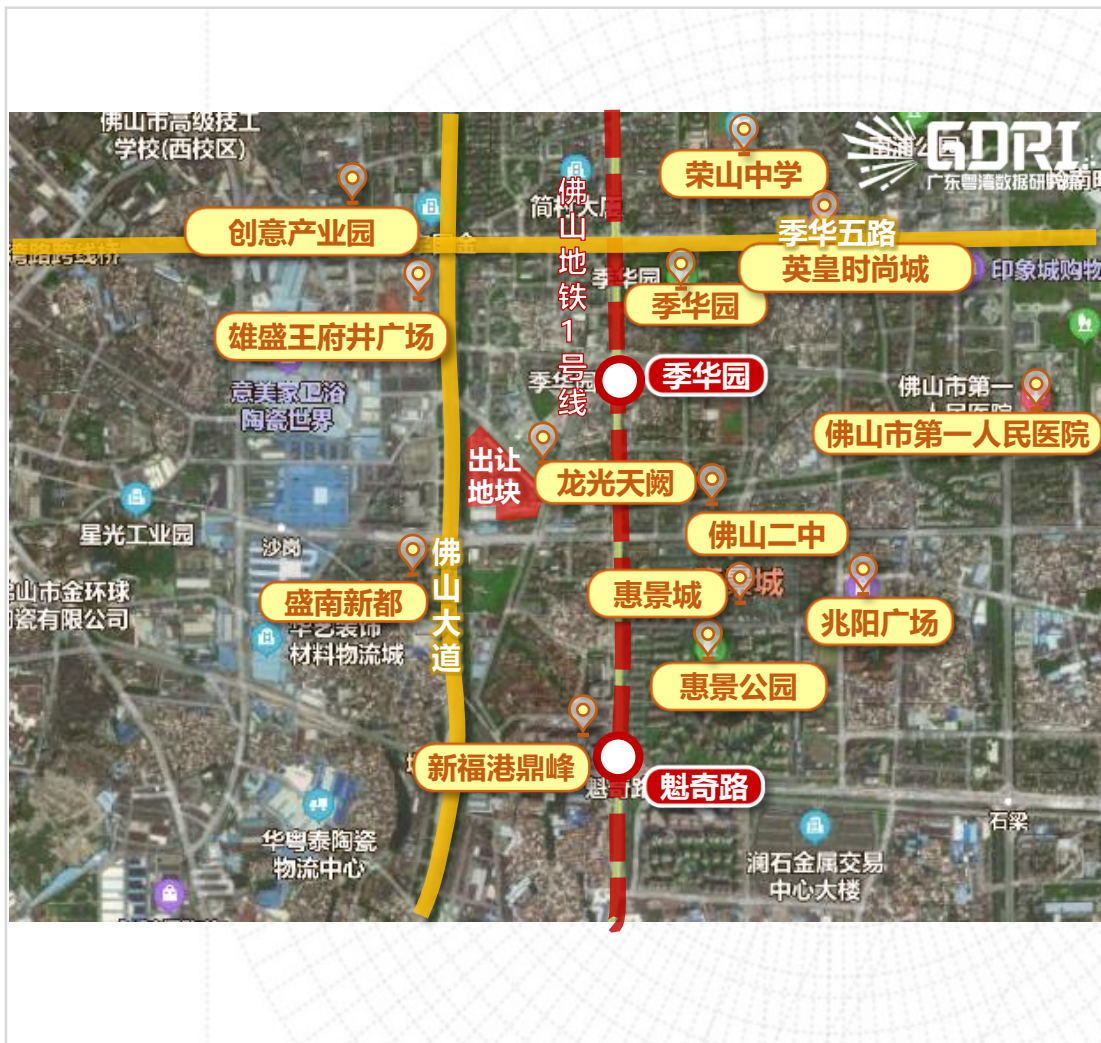
起始总价：431711万元

起始楼面价：17855元/m²

备注：

- ▲竞买人须具有10年以上地铁线网(地铁线网是指3条或以上地铁线路)建设、运营、管理经验;且该竞买人须具有地铁上盖物业开发经验;
- ▲竞得人须与广州地铁集团有限公司做好轨道交通工程的同步规划、设计、建设的协调工作;
- ▲竞得人须配建3500平方米建筑面积的地铁派出所,并自持不低于6950平方米建筑面积(以不动产登记的建筑面积为准)的商品住房作为租赁用房,持有年限与土地出让年限一致。

佛山：禅城城南近20万方商住地挂牌 邻广佛线季华园地铁站



<6> 禅城城南

地块编号: TD2020(SZ)WG0001

交易时间: 2020-04-08 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 6.64万 m^2

容积率: FAR \leq 3.0

建筑面积: 19.92万 m^2

起始总价: 199247万元

起始楼面价: 10000元/ m^2

备注:

- ▲ 1、按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款;
- ▲ 2、公交枢纽站: 不纳入容积率指标计算, 1处, 建筑面积 \geq 5000平方米;
- ▲ 3、三合一环卫设施: 不纳入容积率指标计算, 1处, 建筑面积 \geq 330平方米、用地面积 \geq 450平方米;
- ▲ 4、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%, 且600平方米 \leq 建筑面积 < 2500平方米;
- ▲ 5、农贸市场: 1处, 建筑面积 \geq 2000平方米, 设置在佛山大道辅道沿线60米范围内;
- ▲ 6、建筑限高165米。

佛山：佛山地铁2号线上盖 三山新城林岳TOD巨无霸地块挂牌



<7> 南海三山新城

地块编号：TD2020(NH)WG0005

交易时间：2020-04-09 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：25.93万m²

容积率：C区：> 1.0且≤2.25

建筑面积：48.36万m²

起始总价：390000万元

起始楼面价：8065元/m²

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币213261万元整；
- ▲ 3、住宅计容建筑面积：≤457500m²；商业计容建筑面积：≤26100m²；
- ▲ 4、不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式用房，《规划条件》有特殊条款要求的除外；
- ▲ 5、竞得人须按要求在C区内配建一个九年一贯制学校，于出让宗地内西侧，用地面积≥53500m²，计容建筑面积≥31400m²，规模为60班（其中小学36班，初中24班）；
- ▲ 6、竞得人须按《规划条件》设置社区用房等配建共42070m²；
- ▲ 7、建筑高度：≤100米。

佛山：伦教挂牌3.8万方商住地 毗邻伦教中学 7.9亿起拍



<8> 顺德伦教

地块编号: TD2020 (SD) WG0006

交易时间: 2020-4-9 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.87 万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 3.0$

建筑面积: 11.60 万 m^2

起始总价: 79051 万元

起始楼面价: 6817 元/ m^2

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、竞得人须自交地之日起4年内将规划条件要求的配套建设社区用房（计容建筑面积不低于600平方米，不高于2500平方米）竣工验收并将其产权无偿移交给伦教土地发展中心或其指定单位；
- ▲ 3、建筑限高100米。

佛山：三水新城不设限价挂牌商住地 毗邻保利中央公园



<9> 三水三水新城

地块编号：TD2020(SS)WG0005

交易时间：2020-04-10（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：8.06万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 2.8

建筑面积：22.56万 m^2

起始总价：112800万元

起始楼面价：5000元/ m^2

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、该地块需建设住宅户型套数不少于1600套，其中建筑面积100平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%；
- ▲ 3、宗地内须配建12班幼儿园一处，建筑面积不低于3240 m^2 ，同时还需配建社区公共服务用房、行政服务中心等配套设施，计容总建面不低于5340 m^2 ；
- ▲ 4、建筑限高120米。

佛山：西南地块二次挂牌 起拍价下调1000万 不设最高限价



<10>三水西南中心区

地块编号：TD2020(SS)WG0006

交易时间：2020-04-10（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：0.95万 m^2

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.2

建筑面积：3.03万 m^2

起始总价：15162万元

起始楼面价：5000元/ m^2

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、地块需建设住宅户型套数不少于230套，其中，建筑面积100平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20；
- ▲ 3、须设置并移交建面不少于750 m^2 的集中式社区公共服务用房（托老所），还需设置开放性公园绿地面积不小于1717 m^2 ；
- ▲ 4、建筑限高100米。



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㎡)	容积率	建筑面积(万㎡)	起拍总价(亿元)	起拍楼面价(元/㎡)
广州	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
	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
	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

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	2020/4/2	花都	花都区G12-XH03、04地块一期	住宅	13.13	≤2.8	17.78	16.36	9201
	官方未公布 出让时间	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20013号地块	住宅	2.69	≤3.0	8.08	7.27	8996
	官方未公布 出让时间	增城	增城区正果镇池田村83104223A20003号地块	商住	4.14	≤2.7	10.17	4.36	4288
	2020/4/9	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
	2020/4/9	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块八	商服	0.86	≤2.2	1.89	1.57	8320
	2020/4/9	南沙	2020NJY-1 广州市南沙区黄阁镇亭角大桥东侧，梅山工业区	商住	16.81	≤2.9	28.06	18.05	6432
	2020/4/13	番禺	番禺区大学城BB0101810地块	商服	0.50	≤2.5	1.26	1.04	8257
	2020/4/13	白云	白云区地铁13号线二期槎头站场站综合体地块	商住	7.68	≤3.6	24.18	43.17	17855

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	2020/3/17	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	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	0.06	253
	2020/3/30	南海	佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会（土名）“边带路”地段	商住	5.63	A区1.0 < FAR ≤ 3.0	14.15	16.00	11306
	2020/3/30	禅城	佛山市禅城区港口路西侧、新明路北侧	商住	1.06	FAR ≤ 2.5	2.64	3.17	12000
	2020/3/31	禅城	佛山市禅城区佛山一环东侧、弘德北路西侧、横三路北侧	商住	5.12	FAR ≤ 3.0	15.37	11.99	7800
	2020/4/3	南海	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	6.76	1.0 < FAR ≤ 2.5	16.90	13.52	8000
	2020/4/8	禅城	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧	商住	6.64	FAR ≤ 3.0	19.92	19.92	10000
	2020/4/9	南海	佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段（林岳车辆段TOD综合开发项目）	商住	25.93	C区1.0 < FAR ≤ 2.25	53.32	39.00	7315
	2020/4/9	顺德	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以东地块	商住	3.87	1.0 < FAR ≤ 3.0	11.60	7.91	6817

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)
佛山	2020/4/10	三水	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	商住	8.06	1.0 < FAR ≤ 2.8	22.56	11.28	5000
	2020/4/10	三水	佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	1.0 < FAR ≤ 3.2	3.03	1.52	5000
	2020/4/15	高明	佛山市高明区荷城街道丽景路以北、海天大道以东	工业	6.94	1.2 < FAR ≤ 3.0	20.82	0.47	223

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



03

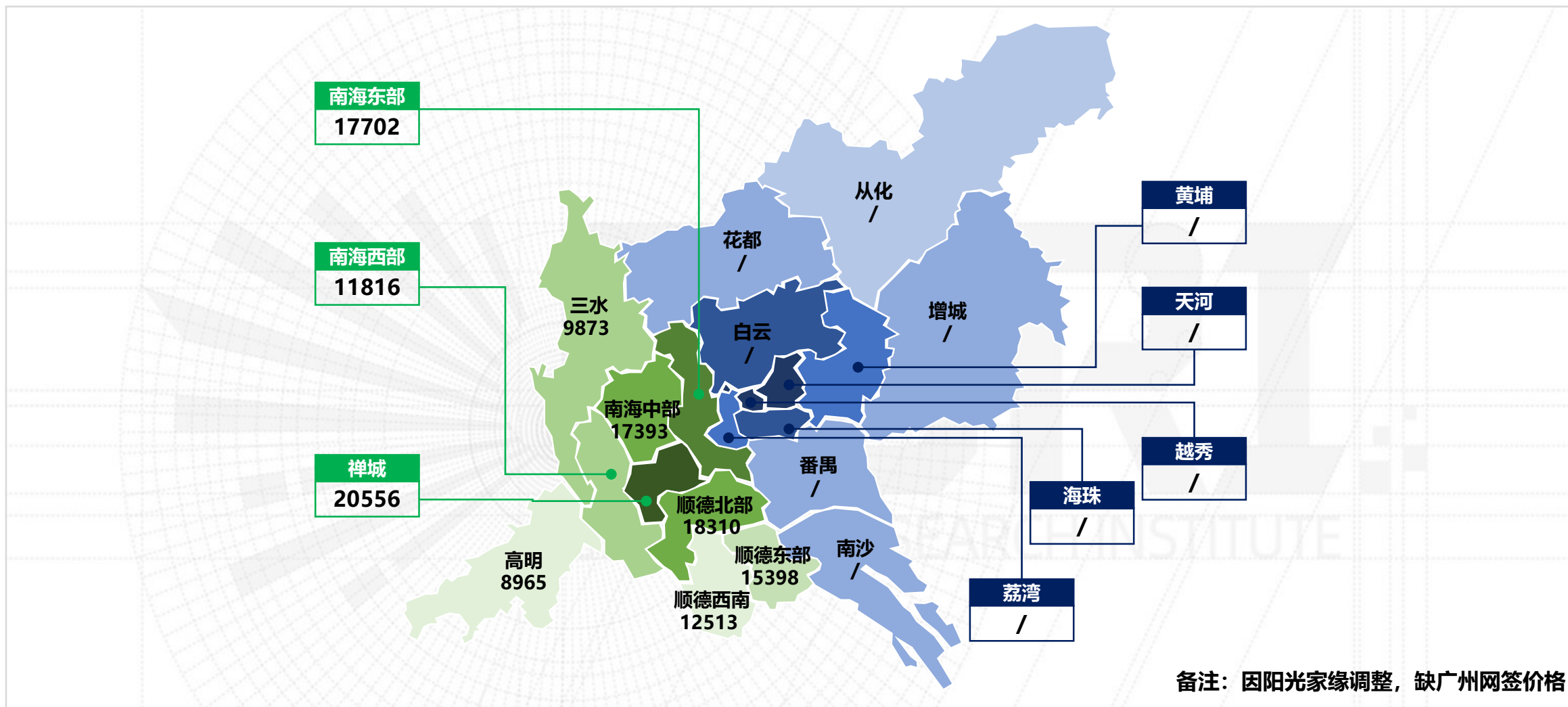
广佛市场

GUANGFO MARKET

广州供跌求升共两盘推新 佛山五盘齐发整体去化尚可

- 摘要：本周广州新增供应大幅减少，网签成交持续上升，十一区网签环比呈九升二降，全市共两盘推新，东、南部各占一席，南沙又一大体量项目入市。佛山供求量均维持在10万m²以上，全市共有5盘推新，整体去化达4成，其中非限购区项目推货积极性相对较高。

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

住宅供应下滑成交持升 东、南部各一盘推新

- 摘要：本周新增供应大幅减少，其中住宅供应不到4万 m^2 ，商、办物业均无供应；网签成交持续上升，环比上涨逾两成，十一区网签环比呈九升二降。全市共两盘推新，东、南部各占一席，南沙大体量“旧改”项目入市。

住宅新批预售：住宅供应缩量减少 东、南部为主力供应

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	誉山国际住宅	15#、16#	1	248	23983
天河	兰亭盛荟	13#	1	126	11899
南沙	南沙星河丹堤	D1-1#、D1-2#	1	28	3781
合计			3	402	39663

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：本周无商业、办公物业新增供应

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
本周无商业物业新增供应					
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
本周无办公物业新增供应					

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：市场热度稳步回升 环比持升逾两成

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

3000

2500

2000

1500

1000

500

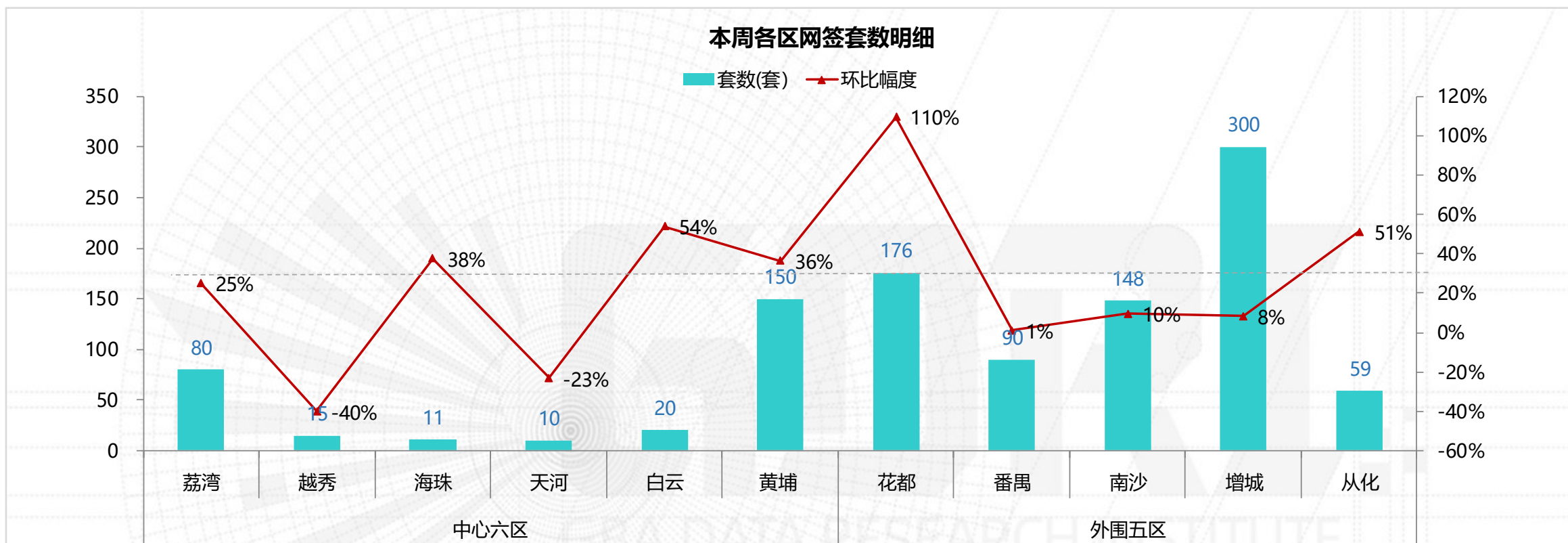
0

01.06-01.12 01.13-01.19 01.20-01.26 01.27-02.02 02.03-02.09 02.10-02.16 02.17-02.23 02.24-03.01 03.02-03.08 03.09-03.15

■ 中心六区	350	470	127	0	5	46	121	282	233	286
■ 外围五区	835	873	257	22	20	140	361	403	624	773
■ 全市	1185	1343	384	22	25	186	482	685	857	1059

▲ 本周全市市场热度持续回升，共网签1059套，环比上升24%；外围五区共网签773套，环比上升24%；中心六区共网签286套，环比上升23%。

本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场热度稳步上扬，十一区网签环比呈九升二降。中心六区：天河区网签10套，环降23%；白云区网签20套，环升54%；海珠区网签11套，环升38%；黄埔区网签150套，环升36%；越秀区网签15套，环降40%；荔湾区网签80套，环升25%。

▲ 外围五区：增城区共网签300套，环升8%；南沙区网签148套，环升10%；番禺区网签90套，环升1%；花都区网签176套，环升110%；从化区网签59套，环升51%。

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	黄埔	实地常春藤	57	5893
2	花都	祈福聚龙堡	53	4629
3	增城	碧桂园云顶	50	5527
4	番禺	亚运城	42	4882
5	南沙	越秀滨海新城	37	3363
6	增城	绿湖国际城	32	3421
7	黄埔	万科幸福誉	31	2708
8	增城	保利中海金地大国璟	28	2390
9	花都	融创文化旅游城	26	2952
10	花都	祈福辉煌台	24	2260

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**34%**。

新推动态：本周东、南部各一盘推新 南沙大体量“旧改”项目入市

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/㎡)	开盘当天销售情况
中铁建海语熙岸	南沙区黄阁镇凤凰大道与黄阁南路交汇处	占地：17万㎡ 总建：77万㎡	3月14日 (开盘)	91-128㎡三至四房	1#、2#，307套	认筹98×开盘2万折扣×一次性98/商贷99	带装修23000-27000	成交约46%
合景誉山国际	增城区广园东新新公路中段（增城中新镇）	占地：197万㎡ 总建：254万㎡	3月14日 (加推)	74-131㎡三四房	天誉14栋，124套	99折认购优惠	带装修17000	成交约42%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南沙：重点个盘开卖

【中铁建海语熙岸 2020-3-14 开盘情况】



推售货量：本周开盘首推1#、2#，307套

户型配比：91-128㎡三至四房

户型	三房		四房	合计
面积 (㎡)	91	99	128	32325
套数 (套)	92	123	92	307

推售价格：带装修23000-27000元/㎡

折扣情况：认筹98×开盘2万折扣×一次性98/商贷99

去化情况：成交140套，去化率约46%

备注：客户来源——天河20%，番禺30%，海珠白云10%，南沙30%，深圳5%，其他5%

南沙：中铁建海语熙岸户型图



91m²三房一卫



99m²三房二卫



128m²四房二卫

增城：重点个盘加推

【合景誉山国际 2020-3-14 加推情况】

【天誉组团】



推售货量：本周加推14#，124套

户型配比：87-125㎡三至四房

户型	三房		四房	合计
面积 (㎡)	87	108	125	12617
套数 (套)	62	31	31	124

成交均价：带装修17000元/㎡

折扣情况：当周提前认购享99折

去化情况：成交53套，去化率约42%

增城：合景誉山国际户型图

14栋创意布置示意图

(广州市增城区永宁街南边二街3号)

87m²三房一卫

87m²三房一卫

108m²三房二卫

125m²四房二卫



本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
番禺	龙光天璞	开放样板房	3月15日进行新中式生态人居样板房开放活动。

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

番禺：龙光天璞开放样板房



项目位置：番禺区大夫山下景观大道东侧

占地面积：3.40万㎡，**建筑面积：**10.00万㎡

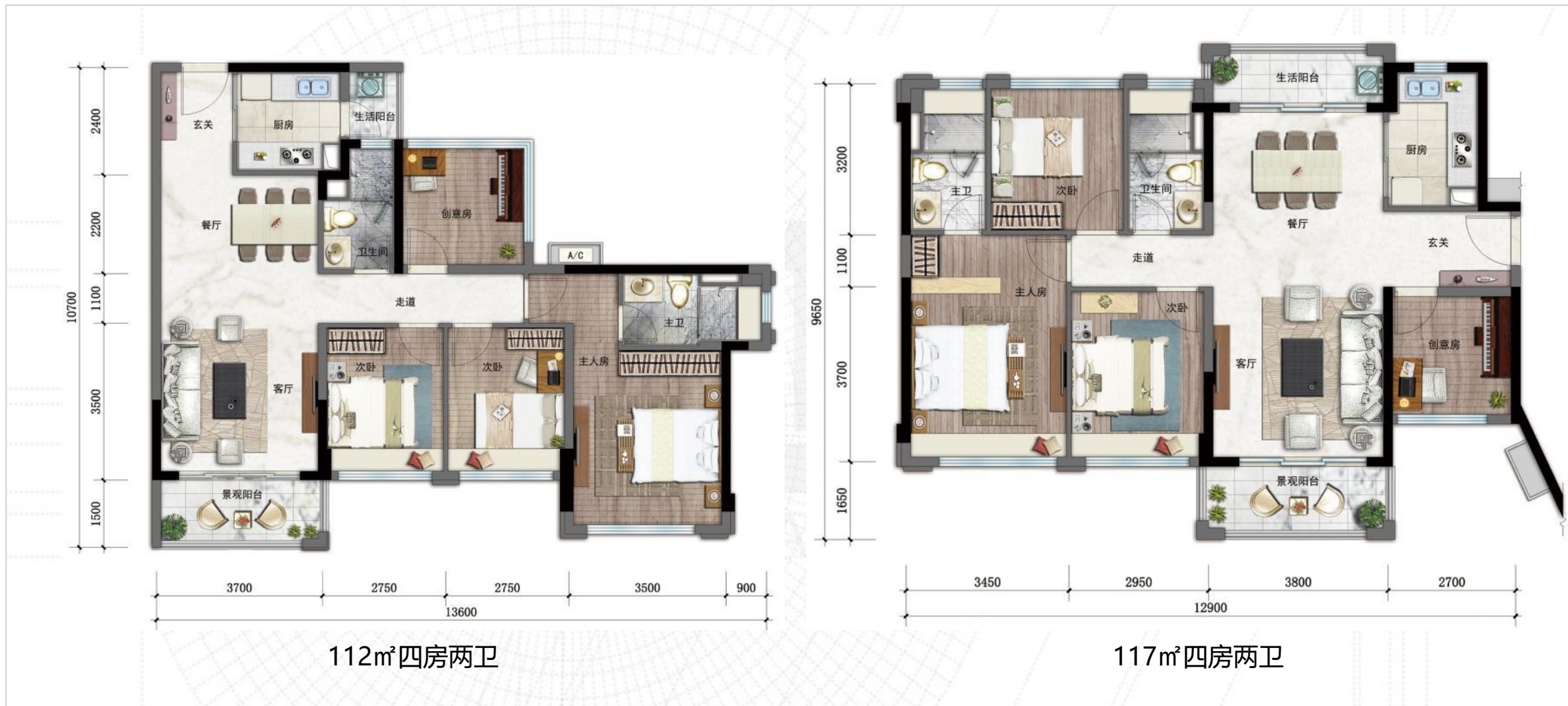
项目基础信息：项目为龙光地产高端产品线，打造新中式生态人居，再现盛唐美学，由6栋平层洋房及8栋叠墅构成，主推89-117㎡三至四房及156-178㎡叠墅。其所在区位毗邻禺山西路，可快速接驳东新、广明两大高速，直达广州南站枢纽，路网通达，且景观禀赋优越、双森林公园享自然之乐；地处市桥商圈，教育、医疗资源及生活配套成熟。

▲3月15日进行新中式生态人居样板房开放活动，预计首推3栋89-117㎡三至四房。

番禺：龙光天璞户型图



番禺：龙光天璞户型图



番禺：龙光天璞现场图





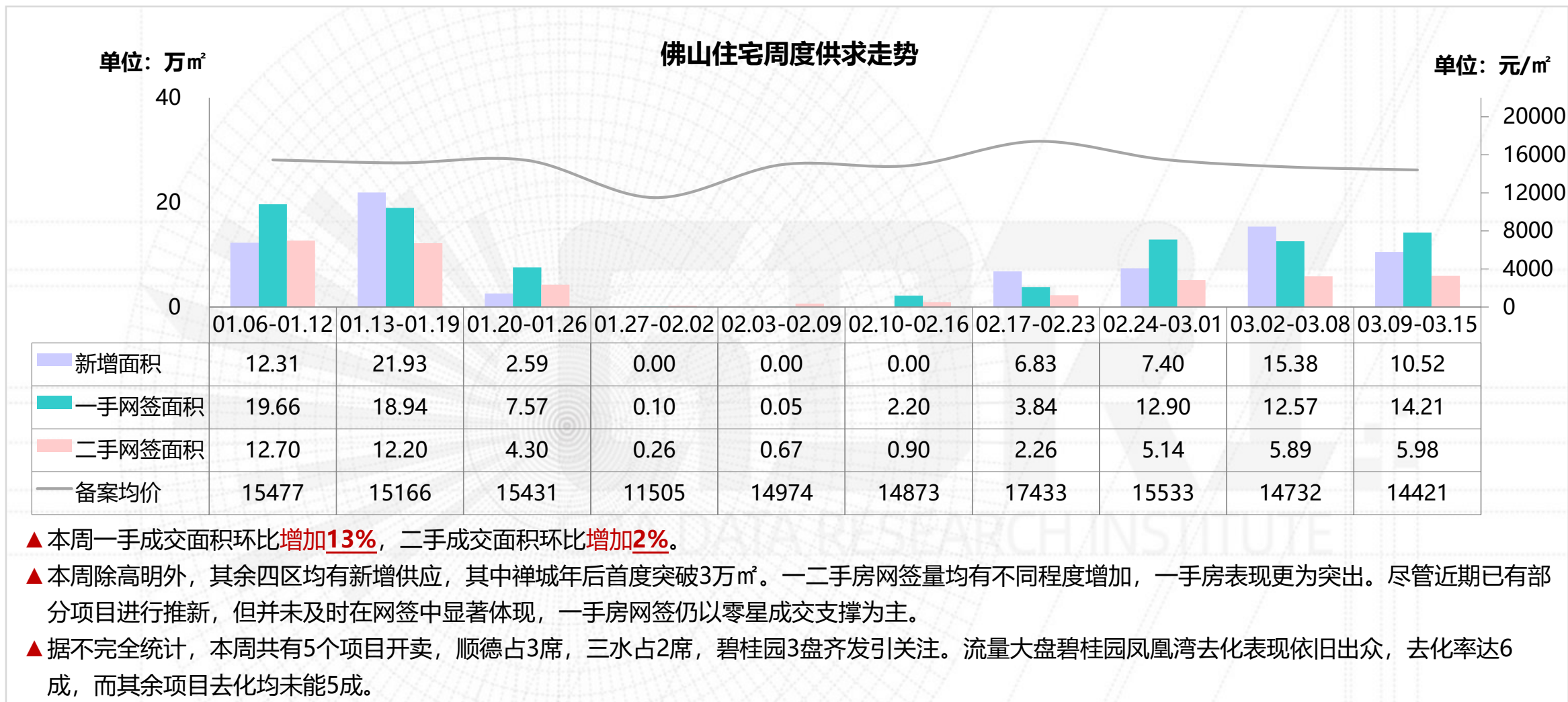
3.2 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

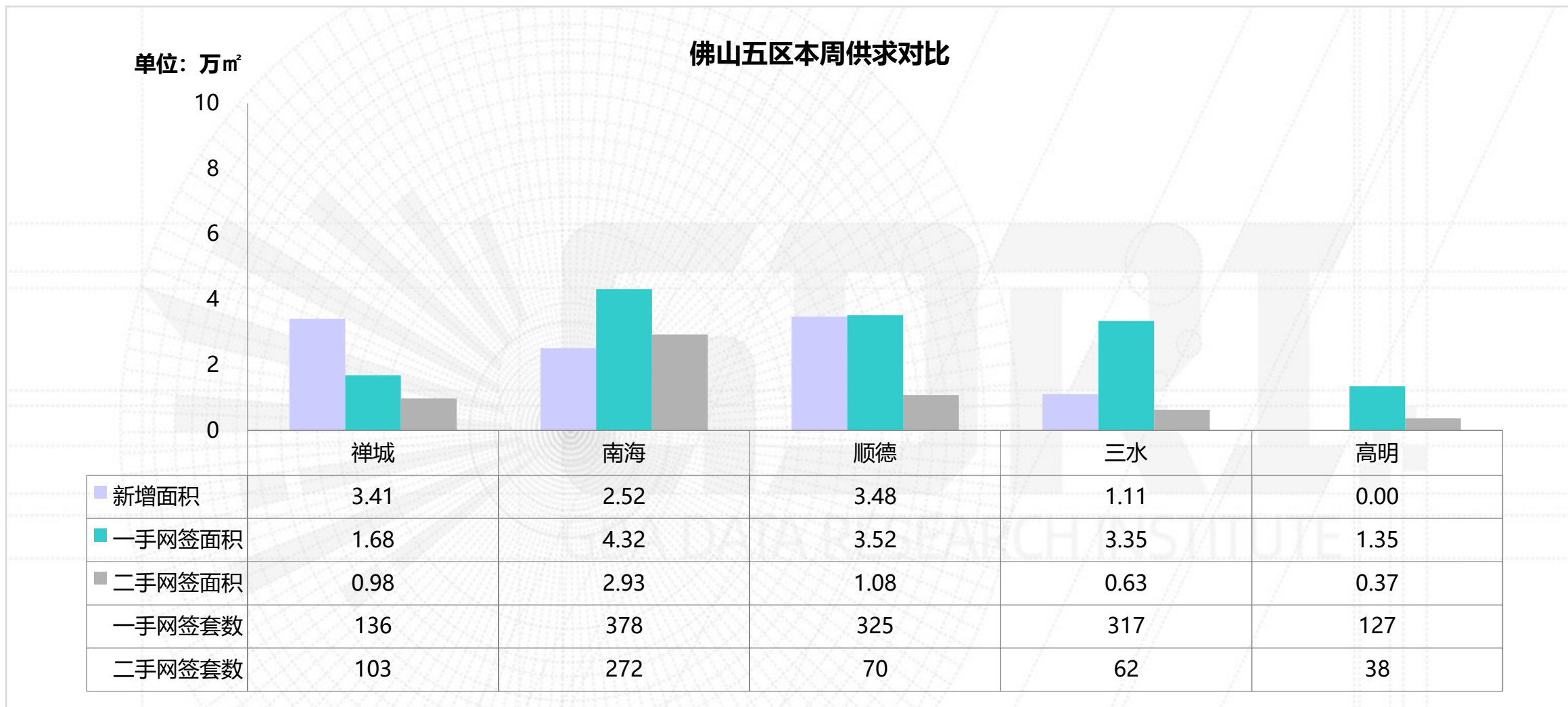
供求量均超10万m² 非限购区发力推新去化略有差异

- 摘要：随着项目开始陆续推新，预售证获批虽逐步回归常态，但一手房网签仍依靠众多项目零星成交支撑，暂未出现项目单周网签过百的情况。本周5盘齐发推新货，其中4盘来自非限购区，去化普遍在4成左右徘徊，仅碧桂园凤凰湾达6成。

住宅：新增供应再次突破10万m² 一二手房网签量稳中有升



住宅：仅高明无新增供应 南海、顺德、三水一手网签量并驾齐驱



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	世茂望樾	2020/3/12	六座, 28层/2梯4户	——	8	0.09
	五矿崇文金城	2020/3/14	——	——	18	0.36
	保利同济府	2020/3/14	三座,38层/3梯6户	三房/86/92 四房/110/111/127	140	1.55
			——	——	60	0.61
南海	保利天悦	2020/3/11	7栋, 29层/2梯4户	五房/186-395	112	2.52
顺德	碧桂园凤凰湾	2020/3/11	凤雅苑2栋, 30层/2梯6户	三房/88-89	178	1.58
	金科博翠天下	2020/3/13	9栋, 7层/叠墅 10栋, 6层/叠墅	四房叠墅/134-138	25	0.34
	碧桂园凤凰湾	2020/3/13	凤怡苑18栋, 30层/2梯6户	三房/89	174	1.56
三水	恒大御澜庭	2020/3/9	恒大平澜苑6栋, 30层/2梯4户	三房/95-96	116	1.11
合计					831	10.52

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
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2020-3-12	名钻2栋	178	三房/88	10000/带装修	认购99, 额外98*96, 一次性9, 当天优惠8888元, 线上认购96折, 幸运优惠18888元, 5人助力95折	39%
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2020-3-13	11座两条01/04两条梯腿	64	三房/99 四房/130	17800/带装修	94折	39%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2020-3-14	晴澜33栋	66	两房/105 三房/140	12000/带装修	认购99, 额外98*96, 一次性9, 当天优惠18888元, 线上认购96折, 幸运优惠18888元, 5人助力95折	61%
三水	西南中心区	欧雅右岸春天	2020-3-13	23座	100	三房/96-98 四房/111-112	9500-10000 /带装修	3000抵98折	43%
三水	大塘	恒大御澜庭	2020-3-15	6座03、04梯腿	58	三房/95-96	6000-7000 /带装修	恒大集团78折*97折	34%
推货量合计					466	推售率合计			43%

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	顺德	碧桂园凤凰湾	5407	47	4899	11037
2	南海	恒大悦府	5182	21	2406	21537
3	南海	富丰君御	4632	19	1964	23585
4	三水	保利和堂玥	3835	27	3180	12058
5	三水	恒大山水龙盘	3736	39	4282	8725
6	南海	恒大金名都	3370	12	1250	26959
7	三水	恒大郦湖城	3027	39	3614	8377
8	禅城	金茂绿岛湖	2920	8	1417	20606
9	南海	时代水岸	2913	10	1115	26126
10	禅城	合景新鸿基泷景	2537	6	1003	25296

(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。)

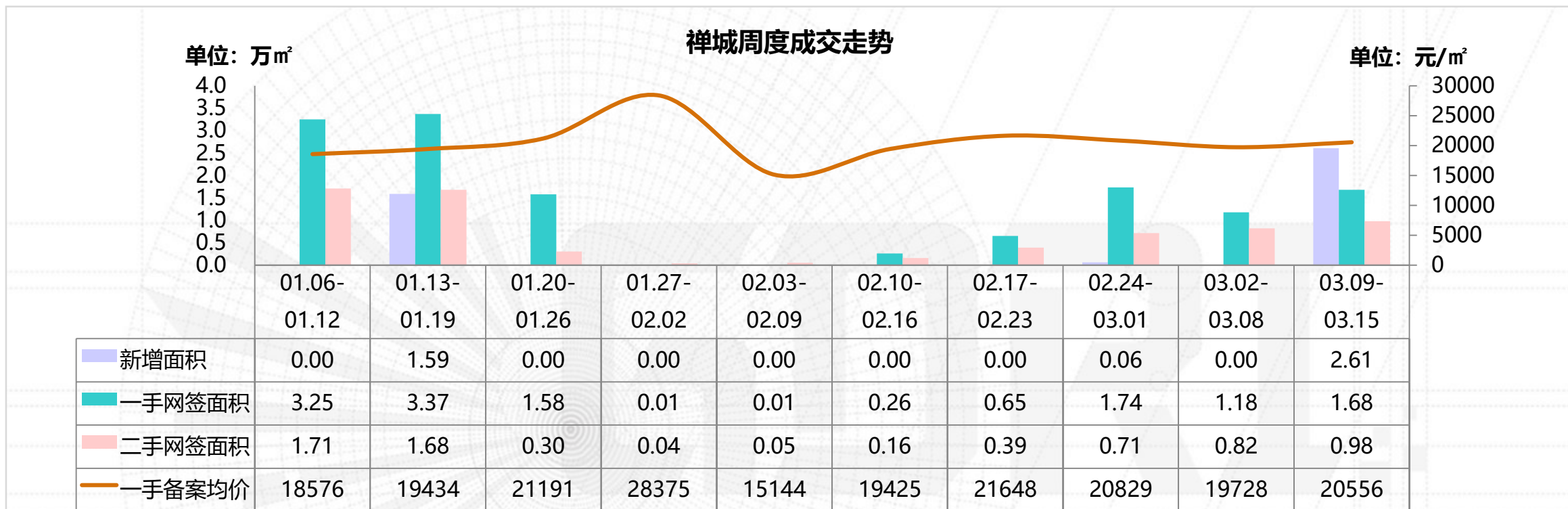
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	南海	阅海	2478	11	1450	17092
12	南海	时代家	2326	11	1129	20606
13	禅城	保利翡翠公馆	2294	11	1487	15430
14	禅城	朝安金茂悦	2226	8	967	23022
15	南海	宏宇天御江畔	2212	10	1105	20014
16	南海	越秀星汇瀚府	2091	7	808	25873
17	南海	弘阳·时光天樾	2078	12	1389	14962
18	南海	保利天悦	2040	2	458	44550
19	顺德	华侨城天鹅堡	1965	6	929	21148
20	三水	恒大御澜庭	1842	25	2597	7092
合计			71654	453	49220	14558

(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**35%**，网签面积环比**减少24%**，网签均价环比**上涨8%**。

禅城：新增供应年后首度破2万m² 零星网签聚沙成塔支撑量稳增



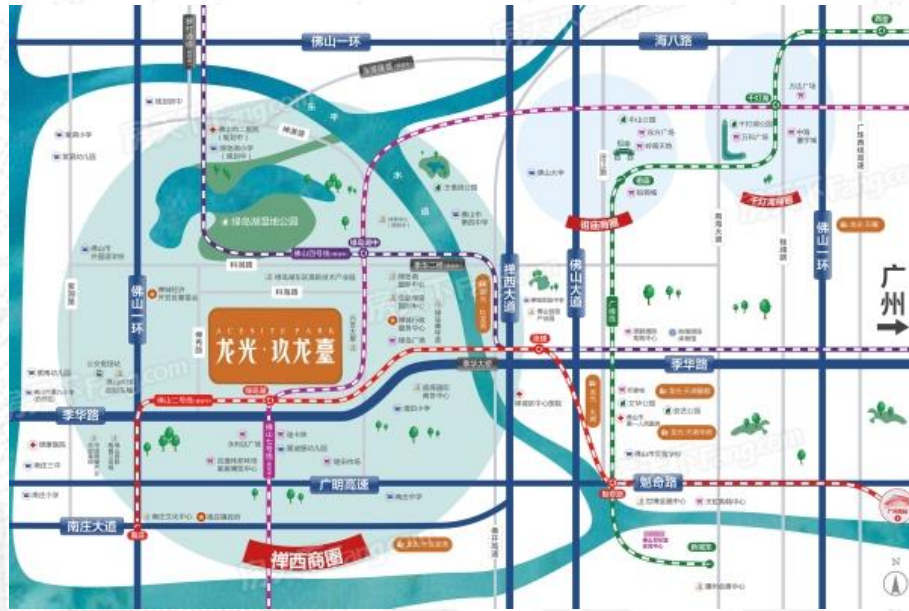
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加42%**，二手成交面积环比**增加20%**。
- ▲ 本周禅城一手供应爆发，主要来自旧城区的保利同济府，预计将在3、4月有加推动作。而网签方面，仅有保利翡翠公馆、滨江首府套数达双，零星网签积小成多，支撑网签量再现回升，网签均价则持续在2万元/m²水平线徘徊。
- ▲ 据不完全统计，本周禅城虽无项目开卖，但有位于绿岛湖的龙光玖龙臺在创意产业园开放外展厅，正式对外亮相。该项目主打地铁综合体概念，所含业态丰富，将有效填补绿岛湖大型商业体的空白点，提升板块配套水平、宜居度。

禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
湖涌	万科金域时光	活动信息	03.09-03.16美甲DIY
南庄	金地海逸悦江	活动信息	03.09-03.15线上活动：6重礼、房天下直播、秒房节8.8抵1w；线下活动：一口价展板、砸金蛋
旧城区	保利同济府	活动信息	03.09-03.15保利美好安家节
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	03.09-03.15到访送柠檬礼盒
	卓越浅水湾	活动信息	03.09-03.15贴车贴送油卡，到访抽奖
张槎	东建世纪锦园	活动信息	03.09-03.15仅需9.8元抵98折
季华西	东基·童梦天下	活动信息	03.09-03.15特价单位
张槎	花曼沁园	活动信息	03.09-03.15花曼代言计划
绿岛湖	龙光玖龙臺	开放外展厅	03.15创意产业园开放外展厅

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城：3.15龙光玖龙臺开放外展厅



项目位置：佛山季华路2号线绿岛湖站

占地面积：8.2万m²

建筑面积：70万m²

项目基础信息：龙光玖龙臺是绿岛湖片区唯一的70万m²大型地铁综合体项目，产品涵盖住宅、大型购物商场、商办。项目自带大型购物商场，规划餐饮、超市、服装、电影院、健身房等丰富业态，一站式乐享吃喝玩乐购等休闲娱乐配套。

项目动态：

▲ 3.15在创意产业园开放外展厅。

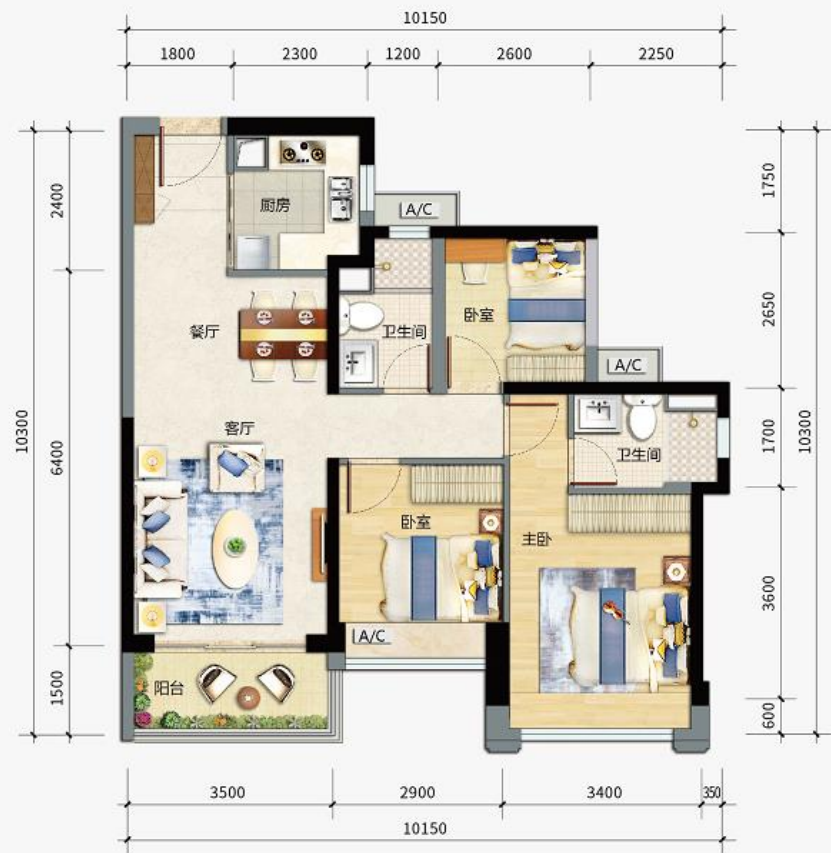
禅城：龙光玖龙臺开放外展厅现场图



部分图片来源：功夫房产

禅城：龙光玖龙臺户型图

99m²三房户型图



115m²四房户型图

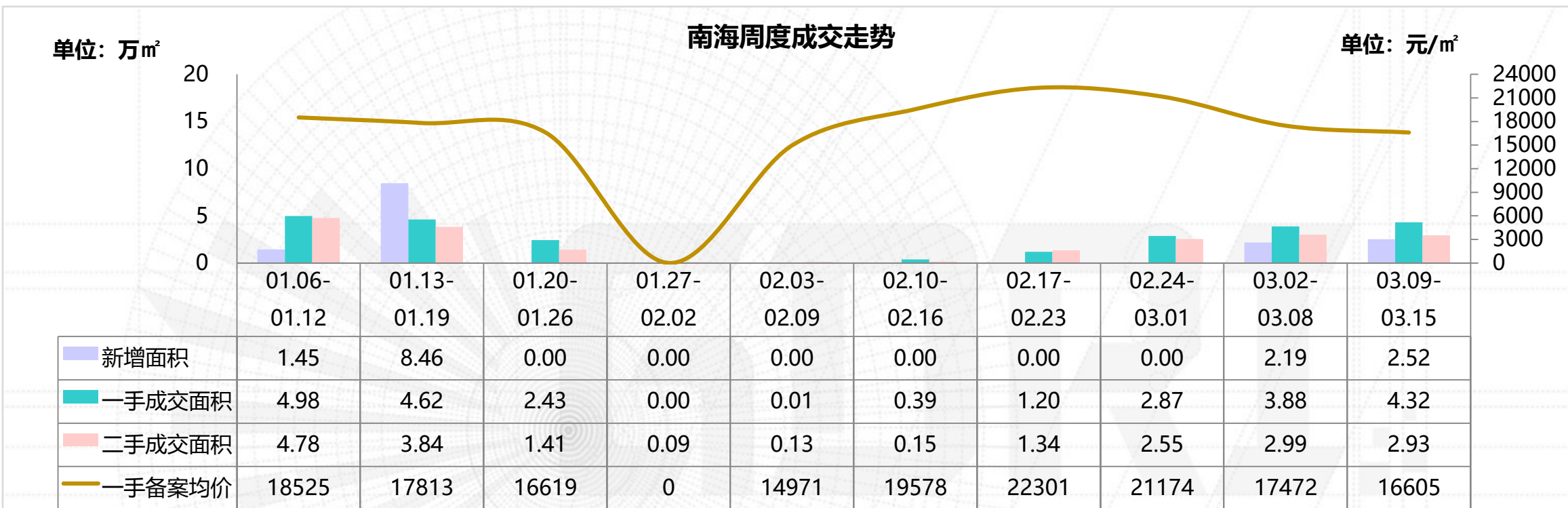


禅城：即将开卖项目

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3月	保利同济府	3座	222	87-112	27000-28000/带装修	——
2020年3月	阳光城佛山半岛	3座	124	116-137	20000-22000/带装修	——
2020年3月	金地海逸悦江	9座	68	96-121	12000-13000/毛坯	——
2020年3月	世茂望樾	6座	8	91-140	18000-20000/毛坯	——
合计			约422套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

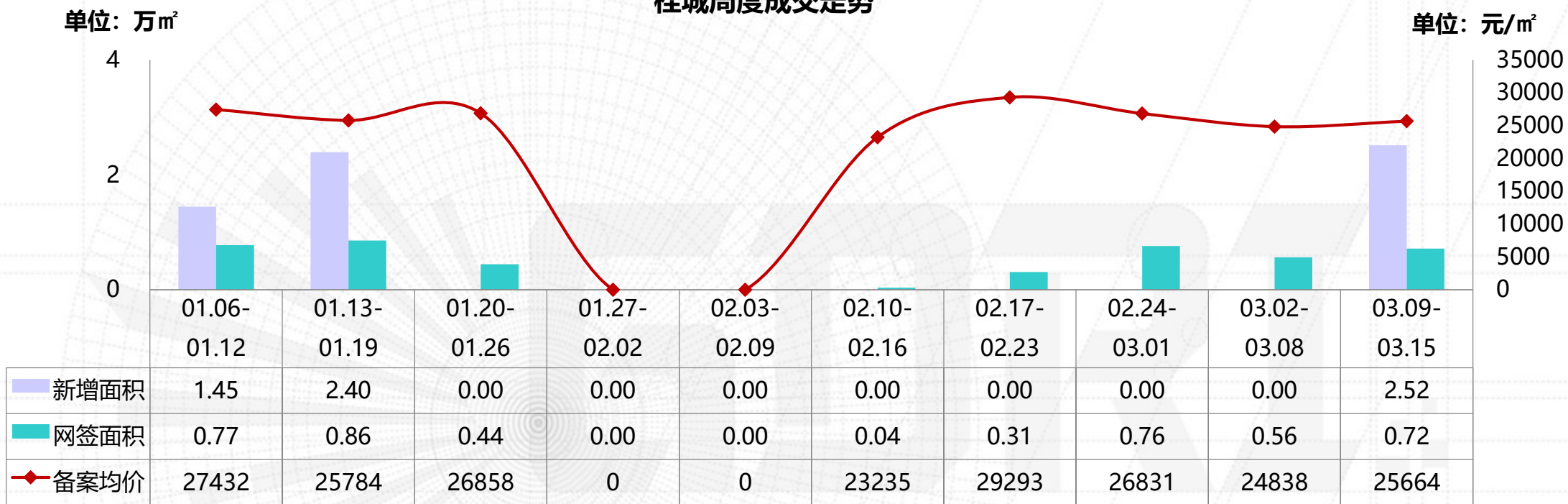
南海：一手网签六连升 里水2020年村级工业园改造工作方案公布



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加11%**，二手成交面积环比**减少2%**。
- ▲ 新增方面，本周仅桂城保利天悦一盘获新批预售，批售面积2.52万m²；网签方面，一手网签已连续六周上升，整体市场呈持续回暖趋势。
- ▲ 日前，南海区政府发布了关于公开征求《关于加快里水镇村级工业园改造提升的工作方案（征求意见稿）》意见的公告，公布里水镇2020年度村级工业园整治提升共有“四大”工作目标任务：1、全镇2020年村级工业园拆除整理确保完成3700亩，力争完成4450亩；2、确保2018至2020年底累计完成1060亩的复垦复绿的工作目标；3、实现2020年启动建设产业载体30万平方米；4、实现 2020年完成 5400亩的村级工业园综合整治。

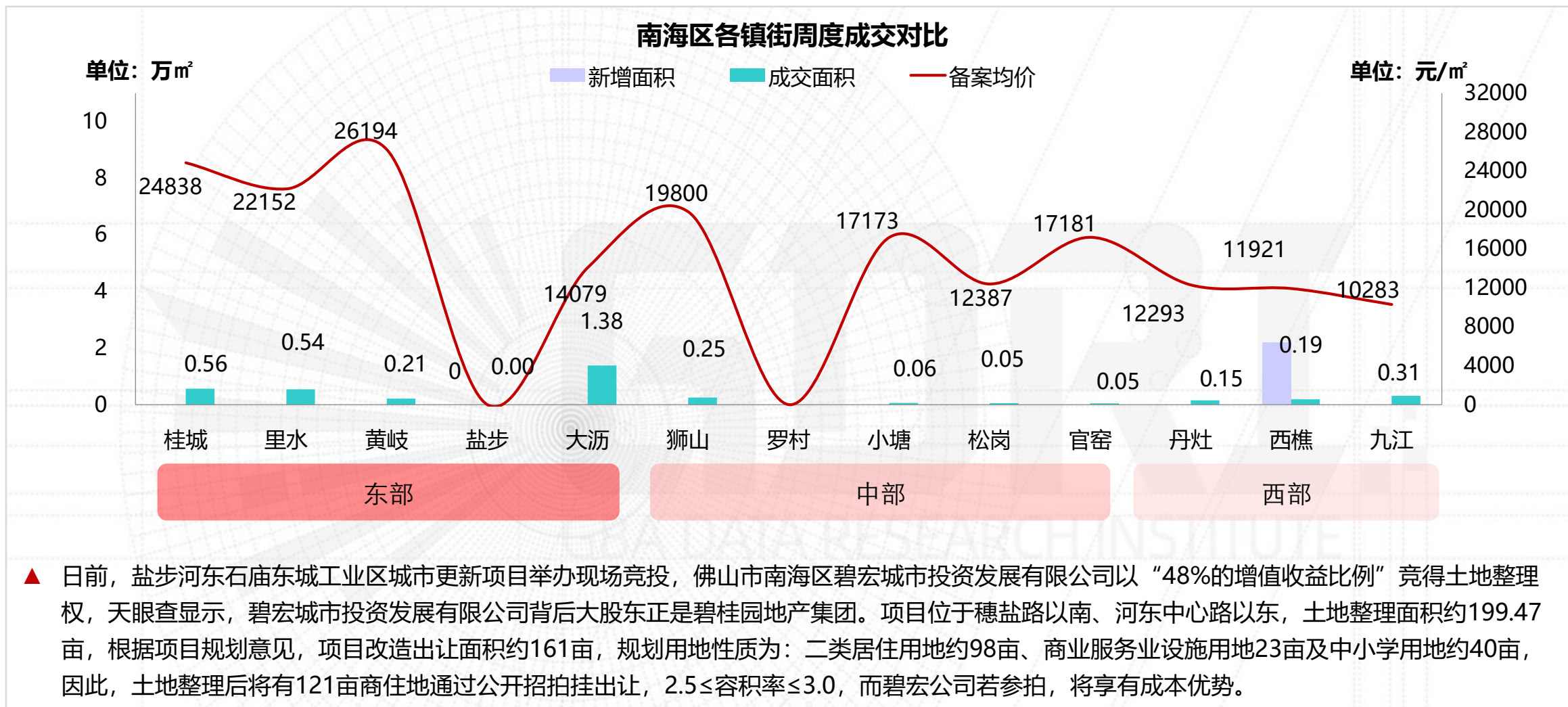
桂城：桂城爱车小镇项目动工 三山新城林岳TOD地块挂牌

桂城周度成交走势



- ▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加27%**，备案均价环比**上升3%**。
- ▲ 新增方面，桂城经历了7周挂零后，本周终迎来新批预售，保利天悦7栋获批面积2.52万m²；网签上，桂城整体市场仍然维持低位运行。
- ▲ 3月11日，时代中国·爱车小镇项目正式动工，该项目总占地面积1352亩，分两期开发，首期625亩，总投资额100亿；爱车小镇采用“混合开发”模式，即“国有+集体、住宅+产业、出让+出租，连片改造为融合住宅、商服、生产等功能兼备的综合性项目，推动城产人的高度融合。
- ▲ 3月10日，南海区桂城林岳车辆段TOD综合开发项目终于迎来挂牌，起拍价达39亿，起拍楼面价8065元/m²，拟于4月9日10时网上竞拍。

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
桂城	万科金域蓝湾II	活动信息	03.09-03.15 白色情人节围观领牛排活动
	保利和悦滨江	活动信息	03.09-03.15 买房送车位
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	03.09-03.16 房天下直播
大沥	合生悦公馆	活动信息	03.09-03.15 房天下直播
小塘	雅居乐新地	活动信息	03.09-03.15 总裁签售日，新地8重礼
丹灶	龙光玖龙湖	活动信息	03.09-03.15 巴西烧烤节
西樵	弘阳·时光天樾	活动信息	03.09-03.15 送家电

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

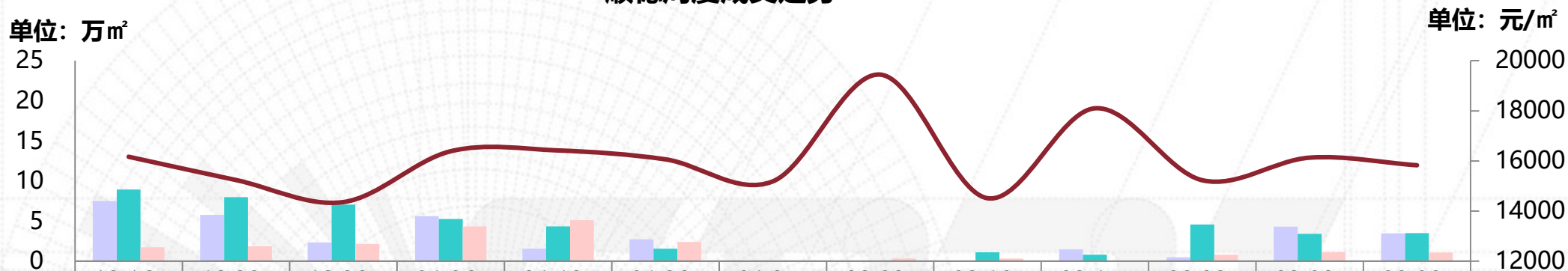
南海：即将开卖项目

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3月	国瑞华庭	14座	100	90-122	13000-14000/毛坯	—
合计			100套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

顺德：碧桂园凤凰湾二度加推表现尚可 伦教新挂牌商住地块7.9亿起拍

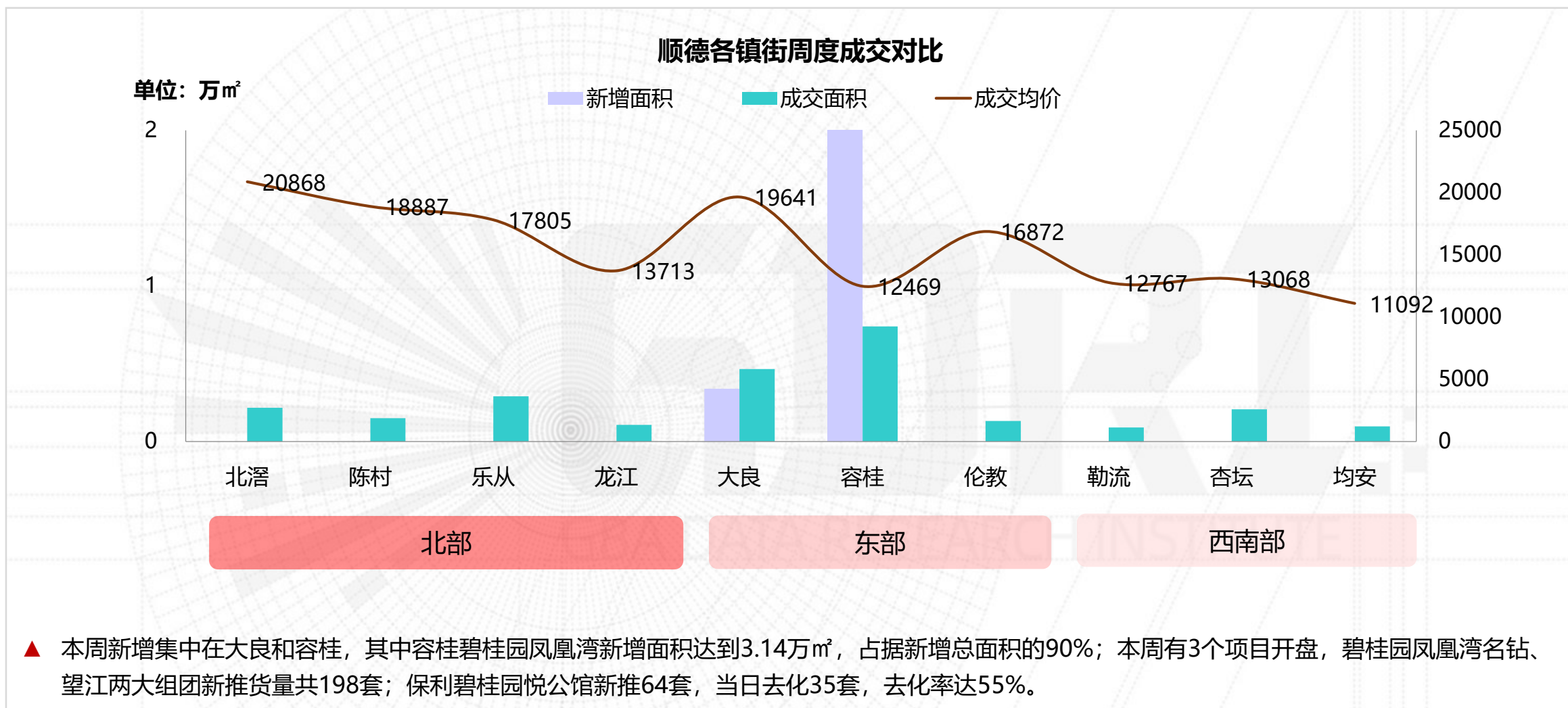
顺德周度成交走势



	12.16-12.22	12.23-12.29	12.30-01.05	01.06-01.12	01.13-01.19	01.20-01.26	01.27-02.02	02.03-02.09	02.10-02.16	02.17-02.23	02.23-03.01	03.02-03.08	03.09-03.15
新增面积	7.50	5.76	2.35	5.64	1.56	2.73	0.00	0.00	0.00	1.48	0.50	4.30	3.48
一手成交面积	8.93	7.98	7.07	5.26	4.35	1.55	0.02	0.01	1.13	0.81	4.58	3.42	3.52
二手成交面积	1.74	1.85	2.15	4.33	5.11	2.41	0.09	0.35	0.33	0.10	0.82	1.13	1.08
一手成交均价	16171	15243	14364	16391	16422	16068	15189	19446	14518	18102	15235	16135	15832

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加3%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- ▲ 本周共有三盘开卖，其中碧桂园两组团前后推货，两次自然加推总体去化率达56%，表现尚可。保利碧桂园悦公馆亦迎来加推，去化表现亦超五成。
- ▲ 在土地出让方面，伦教新挂牌一宗商住地块，将于4月9日进行出让，地块临伦教中学、佛山地铁3号线（在建）等，周边配套较好；3月17日，乐从地块出让在即，起拍价超11.02亿。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

容桂【碧桂园凤凰湾2020-3-12开盘情况】



推售货量：名钻2栋，132套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88	11616
套数 (套)	132	132

推售价格：10000元/m² (带装修)

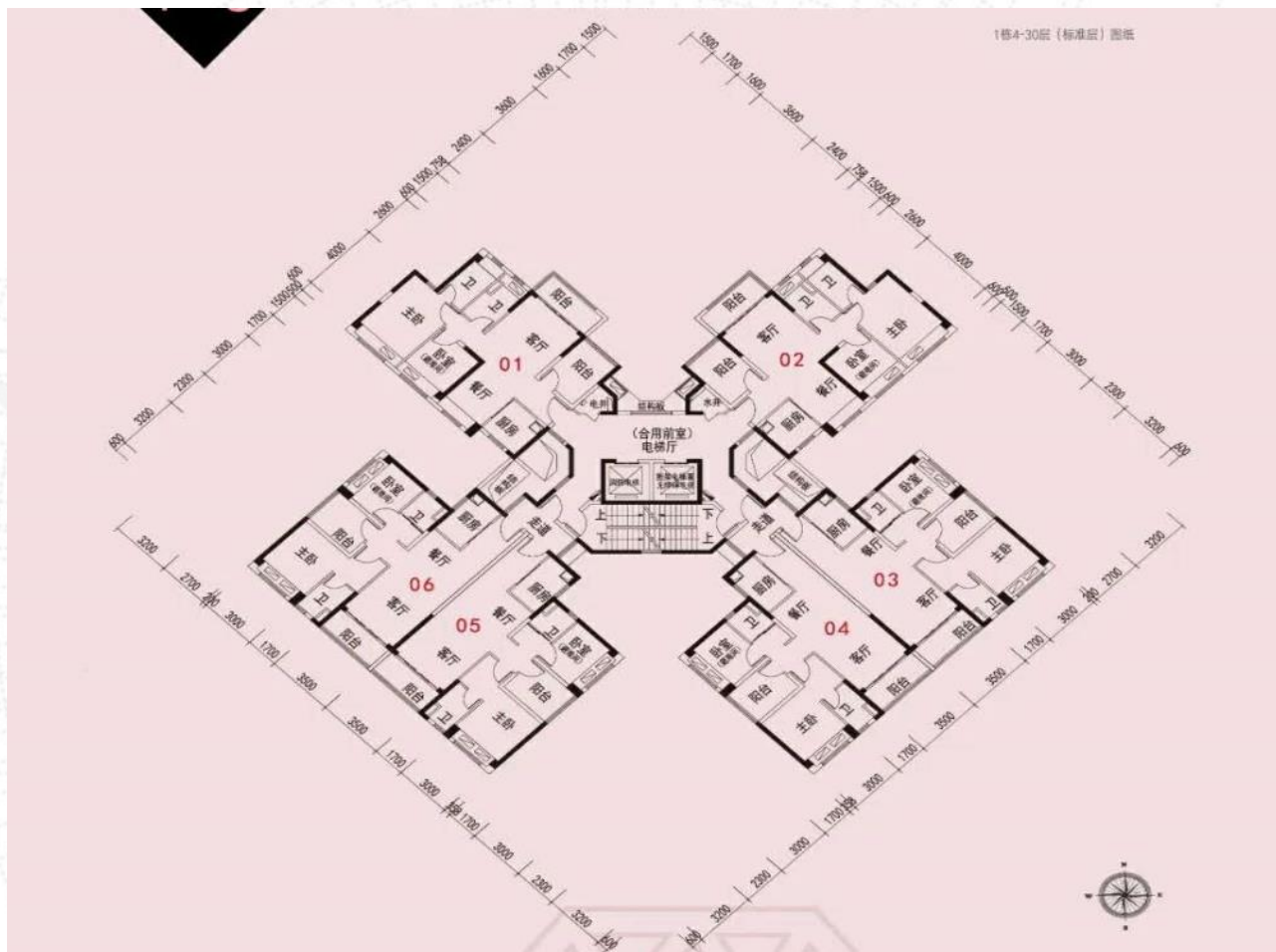
开卖方式：自然加推

折扣优惠：认购99，额外98*96，一次性9，当天优惠8888元，线上认购96折，幸运优惠18888元，5人助力95折

开卖情况：当日去化率54% (约71套)

备注：本次开盘新推2栋132套，去化表现尚可；项目位于德胜河畔，属于碧桂园凤凰湾大盘的其中一个组团，交通方便，拥有繁华城市配套；因性价比较高，此次去化率达54%。

顺德：碧桂园凤凰湾名钻2栋户型图



顺德：重点个盘开卖

大良【保利碧桂园悦公馆2020-3-13开盘情况】



推售货量：11座，01/04两条梯腿，64套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	99	130	7328
套数 (套)	32	32	64

推售价格：17800元/m² (带装修)

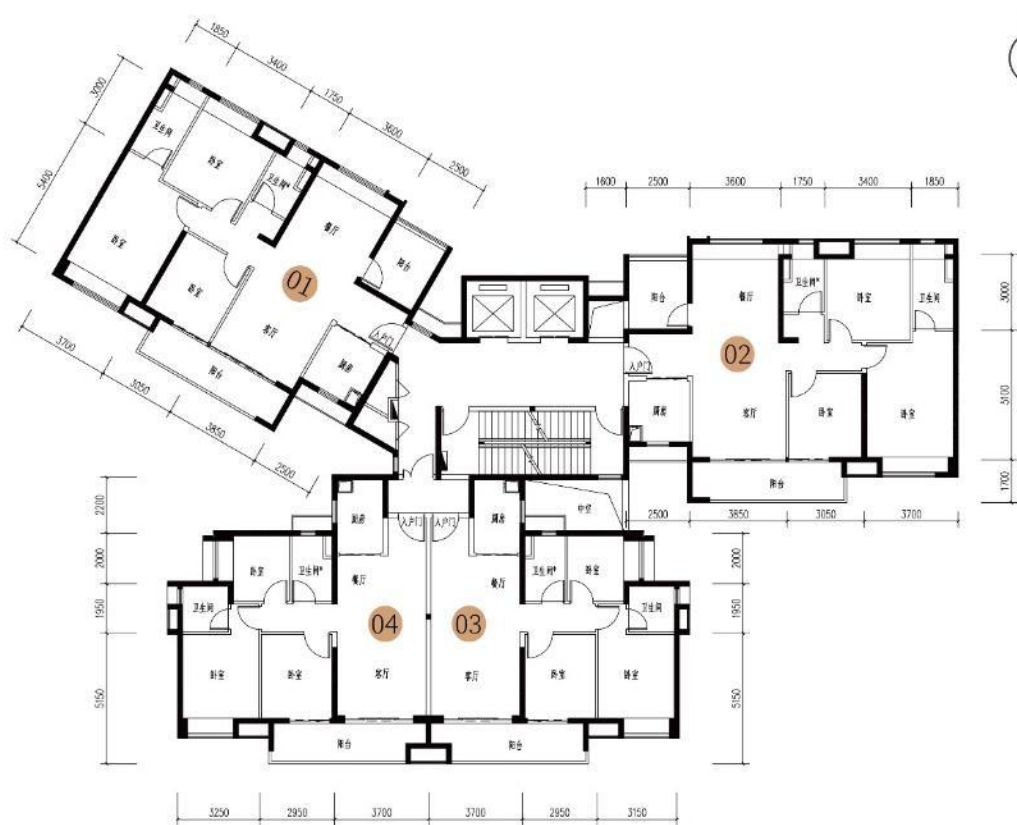
开卖方式：自然加推

折扣优惠：94折

开卖情况：当日去化率55% (约35套)

备注：保利碧桂园悦公馆连续两周加推，本次加推11座两条梯腿；项目位于新区核心地段，周边配套较成熟，因此楼盘销售情况尚可。

顺德：保利碧桂园悦公馆11座户型图

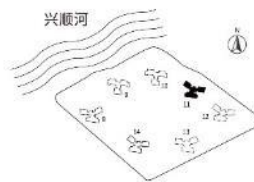


01 户型
建筑面积约 130m² 3+1房2厅2卫

02 户型
建筑面积约 130m² 3+1房2厅2卫

03 户型
建筑面积约 99m² 3房2厅2卫

04 户型
建筑面积约 99m² 3房2厅2卫



三房户型，建筑面积约99平米

四房户型，建筑面积约130平米

- ◆ 入户玄关，收纳强大，尽显人性设计
- ◆ 多开间明窗，通风采光俱佳
- ◆ 客厅厅贯通，居室更敞亮，延展娱乐空间
- ◆ 主卧套房设计，独立卫浴彰显主人尊崇
- ◆ 户型方正实用，动静分区合理，生活井然有序

顺德：重点个盘开卖

容桂【碧桂园凤凰湾2020-3-14开盘情况】



推售货量：晴澜苑33栋，66套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	105	140	16170
套数 (套)	33	33	66

推售价格：12000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认购99，额外98*96，一次性9，当天优惠18888元，线上认购96折，幸运优惠18888元，5人助力95折

开卖情况：当日去化率61% (约40套)

备注：本次新推33栋66套，去化表现尚可；望江组团二期临德胜河，可观江景，开盘当日以优惠活动吸引消费者，去化率达到61%。

顺德：碧桂园凤凰湾晴澜苑33栋户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的绿城凤起兰庭	活动信息	03.09-03.15 植墅节活动
	中铁建领秀公馆	活动信息	03.09-03.15 领秀抢房节
	顺德未来城	活动信息	03.09-03.15 置业红包9999元；线上专属95折，凤凰云5人助力同享；线上购房10天内无理由退房
	金地翠园	活动信息	03.09-03.15 线上延续金地秒房节，线下就一口价单位活动
大良	保利碧桂园悦公馆	活动信息	03.09-03.15 女神节线上活动
	万科金域滨江	活动信息	03.09-03.15 一口价特价
	金科博翠天下	活动信息	03.09-03.15 商铺客户专场
	龙光天瀛	活动信息	03.09-03.15 名家书画展
	龙光玖龙郡	活动信息	03.09-03.15 展厅开放
	力合阳光城云谷	活动信息	03.09-03.15 3月阳光购房节
	中惠璧珑湾	活动信息	03.09-03.15 来访有礼、成交砸金蛋赢家电

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
容桂	凯蓝滨江时光	活动信息	03.09-03.15 5套一口特价单位，成交送家电
	金辉路劲江山云著	活动信息	03.09-03.15 3座样板房开放，成交砸金蛋
	碧桂园凤凰湾	活动信息	03.09-03.15 3.14女情人节专场
	恒福容悦	活动信息	03.09-03.15 成交砸金蛋
伦教	保利中央公园	活动信息	03.09-03.15 保利美好安家节
	万科星都荟	活动信息	03.09-03.15 一元买花
勒流	禹洲朗廷湾	活动信息	03.09-03.15 12套特价单位直减12万

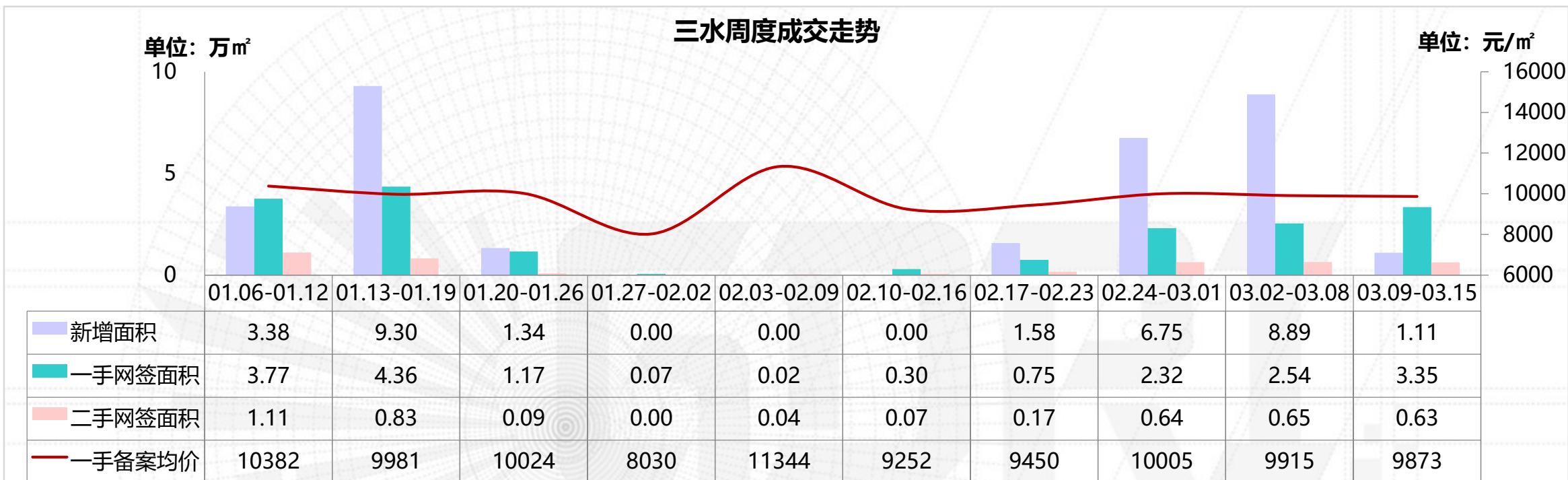
来源：广东粤湾数据研究院整理

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3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：两盘推新整体去化一般 三水新城迎来配套爆发期



- ▲ 本周三水一手网签面积环比**增加32%**，二手网签面积环比**减少4%**。
- ▲ 据不完全统计，三水本周两盘迎来推新，位于西南中心区欧雅右岸春天加推23座，大塘恒大御澜庭加推6座03、04单位，两盘去化率均在5成以下，推新表现不尽人意。
- ▲ 3月13日下午，由佛山房协主办的《三水云东海投资环境推介会》在云东海街道办事处举行，会上公布了关于云东海街道城市建设、市政配套、产业发展、人才引进等重点项目信息；透露了三水新城配套建设新进展：1、2020计划出让14宗地块，涉3宗宅地；2、三水体育中心体育馆选址、效果图曝光；3、重点打造以5G通信为主导3000亩产业载体；4、推进万亩湿地公园，媲美杭州西。

三水：重点个盘开卖

西南中心区【欧雅右岸春天2020-03-13开盘情况】



推售货量： 23座，26层/2梯4户，共100套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-98	112	10102
套数 (套)	75	25	100

推售价格： 9500-10000元/m² (毛坯)

开卖方式： 先到先得

折扣优惠： 3000抵98折

开卖情况： 当日成交43% (约43套)

客户构成： 南海占50%，三水占30%，广州占20%

备注： 项目9号开始认筹，筹量约40个；可采用首付分期的付款方式，首付1成，可申请1-2年分4-8期。

三水：欧雅右岸春天户型图



• 23座标准层平面图 •



单位	户型	建筑面积 (m ²)
01	三房两厅两卫	98
02	三房两厅两卫	98
03	两房两厅两卫	96
04	三房两厅两卫	111

* 具体以测绘为准



☎ 0757'8833 9999

项目地址：三水西樵·绿华小学旁9980公交站 开发商：佛山市三水美居房地产开发有限公司
 本宣传资料仅供参考不作为要约邀请，最终以官方登记《商品房买卖合同》及政府有关部门公布为准。

三水：重点个盘开卖

大塘【恒大御澜庭2020-03-15开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：6座03/04单元，30层/2梯4户，共58套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	95-96	11085
套数 (套)	58	58

推售价格：6000-7000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

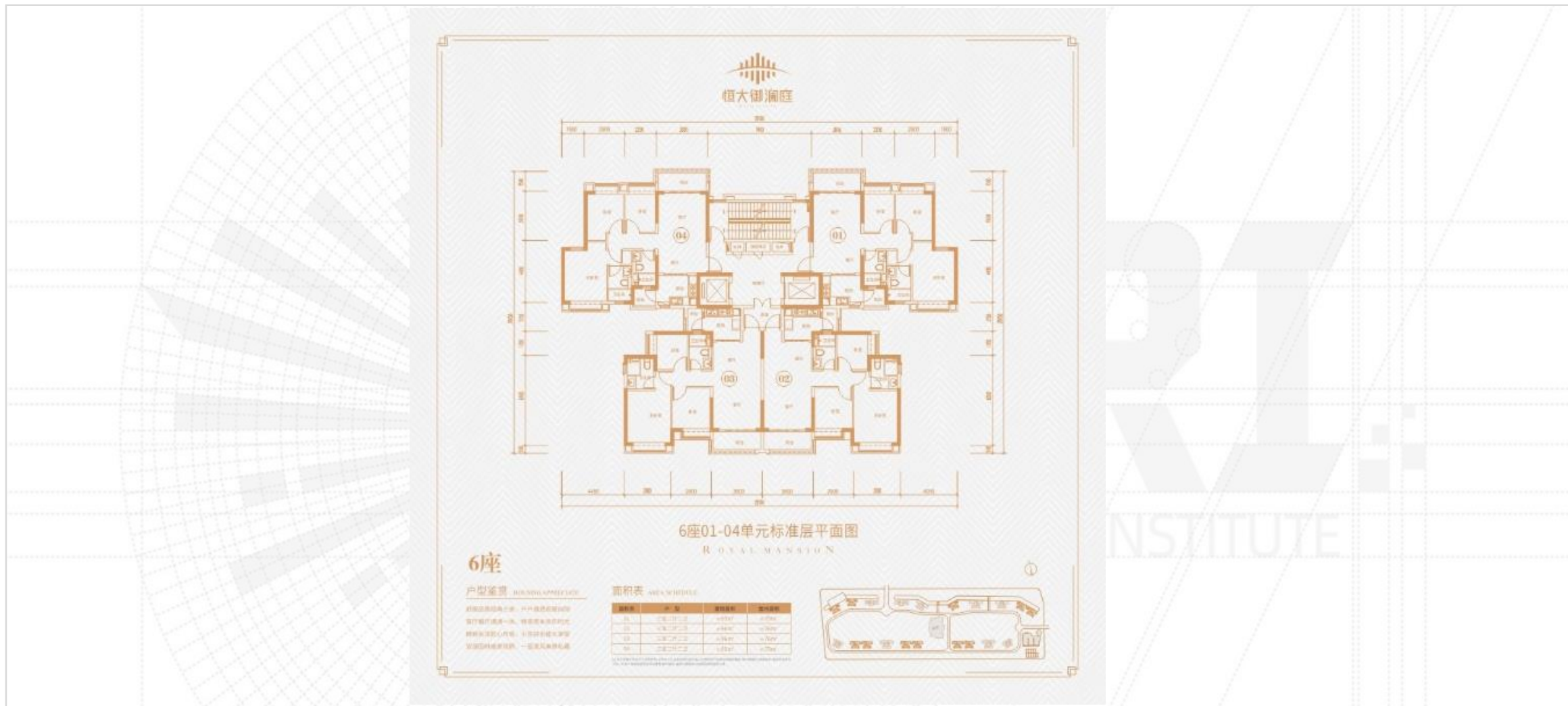
折扣优惠：恒大集团78折*97折

开卖情况：当日成交34% (约20套)

客户构成：广州占70%，佛山占20%，其他占10%

备注：项目自然加推6座03、04单元，95-96m²三房设计，在恒大集团78折体系下，推售价格较此前售价低。

三水：恒大御澜庭户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	华远·海蓝城	活动信息	03.09-03.15 优悦生活钜惠购，房天下直播
西南中心区	三水冠军城	活动信息	03.14-03.15 无人值守爱心站
	博雅滨江	活动信息	03.09-03.31 85折抄底城芯博雅
河口片区	常乐府	活动信息	03.09-03.15 全民淘金淘房节
	招商樾园	活动信息	03.09-03.15 限时特惠，一口价秒杀
	颐安天朗名庭	活动信息	03.09-03.15 抢房大作战

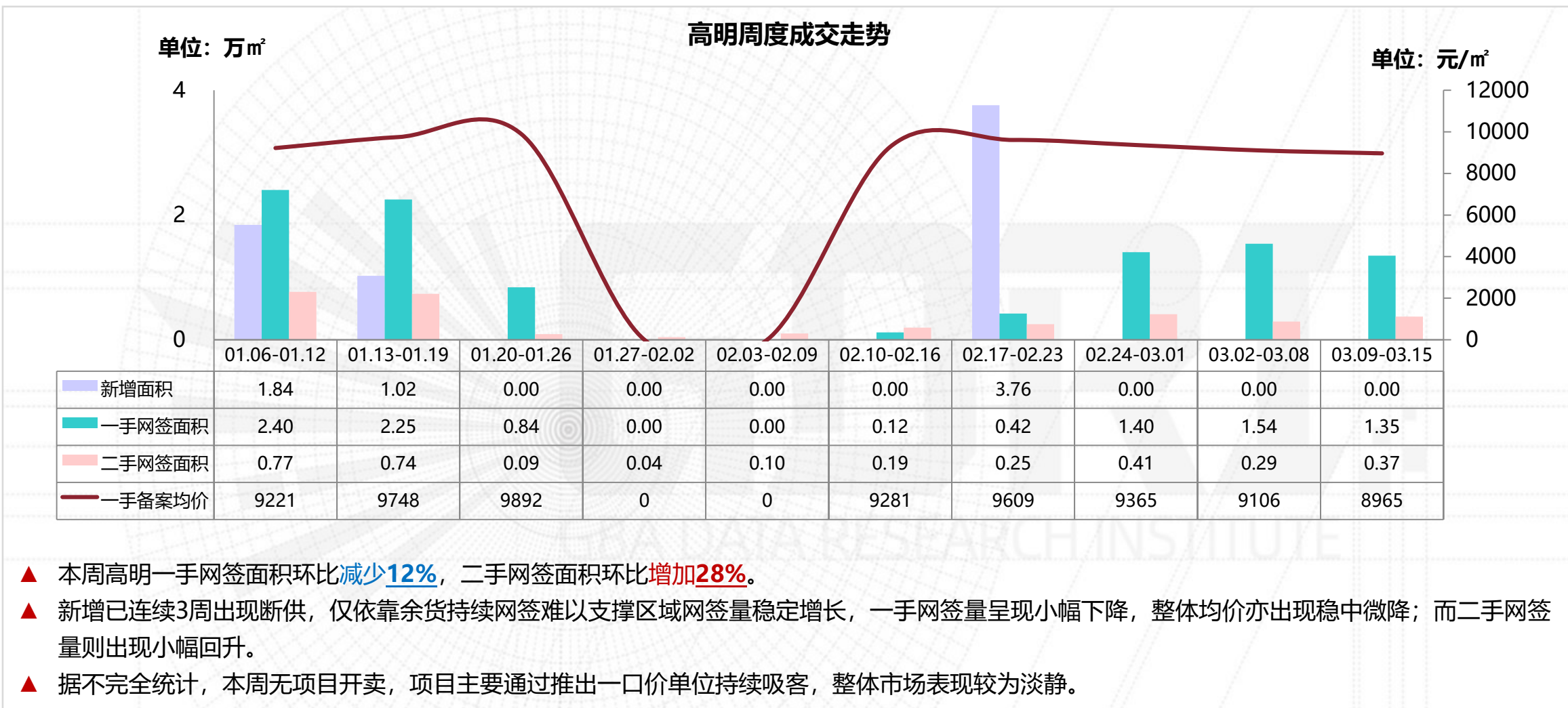
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-3月	恒大郦湖城	7/8/9/10座	126	111-141	8666-9500/带装修	吹风价
2020-3月	恒大云东海	119/120/122座	160	86-126	8200-9000/带装修	吹风价
2020-3月	恒大珺庭	3座	84	101-142	11300-13500/带装修	吹风价
2020-3月	恒大山水龙盘	龙悦湖24座	93	107-131	8200-9000/带装修	吹风价
合计			约463套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：新增供应三连停 一手网签量价稳中微降



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	君御海城	活动信息	03.09-03.15砸金蛋
	绿地熙江广场	活动信息	03.14-03.15免费美甲，登记可获3斤特级小番茄
	金科卓越集美江湾	活动信息	1元神券美好到家、六重礼（活动时间2020年3月7日-2020年3月31日）：100%到访抽奖有礼；7200元/m ² 起20套一口价单位；转发集赞获取价值99元健康大礼包；首付超长8年分期，最高免息3万/套；成交送价值8888元全屋家电五件套；2020年4月30日前享无忧换房1次
荷城	万科中骏金域西江	活动信息	03.09-03.15一口价单位
	高明中梁首府	活动信息	03.09-03.15一口价单位
	中南滨江国际	活动信息	03.09-03.15一口价单位

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
2020-3月	勤天熹园	3座	106	87-107	待定	纯新项目
2020-3月	鑫苑城	D区15座、16座	64	128	9000-10000/毛坯	吹风价
2020-3月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
2020-3月	翡翠西江	4座	128	95-125	10500/带装修	吹风价
合计			约 386 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：激增供应尚未转为网签 全市仅万科星都荟网签套数达双



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	顺德伦教	万科星都荟	1351	33	1076	12555	LOFT, 带装修
2	禅城季华西	东基童梦天下	504	8	398	12674	LOFT, 带装修
3	顺德大良	万科金域滨江	450	2	333	13528	LOFT, 带装修
4	顺德大良	涛汇广场	272	6	197	13802	LOFT, 带装修
5	禅城新城北	盈天广场	199	3	129	15409	LOFT, 带装修
6	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	175	7	273	6410	LOFT, 带装修
7	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	170	5	218	7798	带装修
8	顺德大良	力合阳光城云谷	170	4	134	12662	LOFT, 带装修
9	顺德大良	龙光玖龙郡	166	3	144	11541	LOFT, 带装修
10	高明西江新城	君御·游艇会	118	2	119	9890	LOFT, 带装修
合计			3575	73	3021	11834	——

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：南海、顺德共有3盘支撑网签量再创短期新高 备案价稳中微降



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
1	南海松岗	力合科技产业中心	1359	6	1236	10997	——
2	南海千灯湖	新凯广场	453	3	295	15364	——
3	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	433	3	392	11048	——
合计			2246	12	1923	11677	——

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。

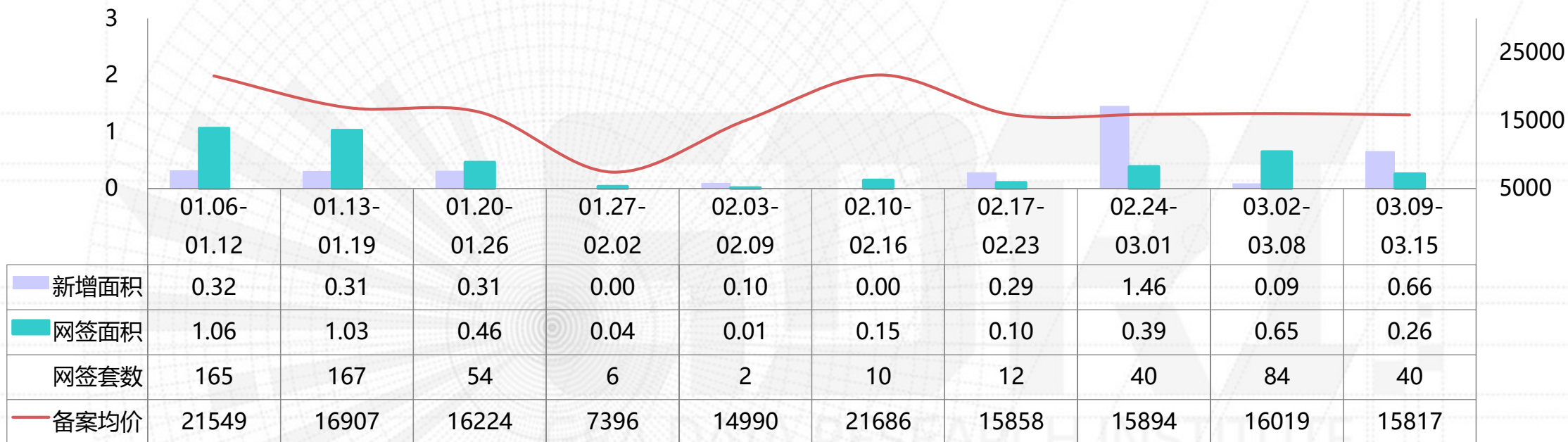
数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：禅城、顺德网签表现相对活跃 但整体仍在低位前行

佛山商铺周度成交走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



▲ 本周佛山商铺市场成交套数环比减少52%，成交面积环比减少60%，成交均价环比下跌1%；

▲ 本周佛山商铺市场再有零星的新增预售供应，来自禅城、南海、顺德三区共4个项目。网签方面，仅有禅城城北的敏捷国际金谷网签套数达双，其余均为零星成交，对网签量支撑力稍显不足。

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	南海西樵	樵岭国际	1085	5	769	14104	——
2	禅城城北	敏捷金谷国际	657	11	624	10525	——
3	顺德大良	康格斯花园	360	1	103	34983	——
4	顺德伦教	新协力华南汽车大楼	254	3	92	27620	——
5	三水三水新城	旭辉城	236	2	146	16167	——
6	顺德大良	顺德绿地中心	187	1	57	32726	——
7	南海大沥	时代天韵	167	1	61	27357	——
8	三水三水新城	旭辉江山	163	2	86	19010	——
9	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	155	2	85	18204	——
10	南海千灯湖	万科金色城市	121	1	48	25208	——
合计			3384	29	2071	16342	——

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	南庄	世茂望樾	2020/3/12	六座	首层商铺	10	23-55	363
南海	丹灶	美的翰湖苑	2020/3/11	24座	首层商铺	14	49-88	745
				26座	首层商铺	18	54	977
				25座	首层商铺	12	53-54	642
顺德	陈村	太平洋广场	2020/3/13	2栋	首层商铺	29	37-59	1361
				2栋	服务公寓	588	38-48	28466
				1栋	首层商铺	29	41-59	1362
				1栋	服务公寓	588	38-48	28635
	大良	金科博翠天下	2020/3/13	9栋, 10栋	首层商铺	22	35-69	1126
	容桂	碧桂园凤凰湾	2020/3/13	18栋	首层商铺	5	68-91	401

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
本周暂无楼盘活动				

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. 6

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Jeason
佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya、Minna