

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.08.10 - 2020.08.16 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 28

广州白云区购房政策调整

广佛合计十三盘推新



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

广州白云购房政策调整 禅城将制定5G+新基建规划方案

- 摘要：广州白云购房政策调整，双一流大学硕士工作半年可买房；南沙发力吸引金融企业，被评500强最高奖两千万。佛山南海城市中轴北延城乡融合的战略新空间；规划4号线下柏站周边TOD规划曝光；禅城将制定5G+新基建规划方案。

广州白云购房政策调整 双一流大学硕士工作半年可买房

8月10日，中共广州市白云区委组织部、广州市白云区人力资源和社会保障局关于印发《广州市白云区落实广州市人才绿卡行政审批事权实施办法(暂行)》的通知(简称《办法》)。

《办法》显示，在广州市白云区工作、创业的非本市户籍国内外优秀人才，可依据本办法领取人才绿卡。人才绿卡持有人，可享受办理长期居留证件和R字签证、子女入学、购房购车、办理营业执照等一系列待遇。

按照规定，每年在广州市白云区创业或工作超过6个月的，非广州市户籍的境内居民，香港特别行政区、澳门特别行政区居民，台湾地区居民以及外国人，持中国护照、拥有国外永久(长期)居留权且国内无户籍的留学人员和其他人员，在广州市有合法住所，只要符合一项条件，即可申请人才绿卡。

2020年8月10日 澎湃新闻

粤湾点评：7月底开始，广州即将出台调控收紧的措施已经在市场起风，却等来了调控放松——白云区出台人才绿卡细则明文规定拿到人才绿卡且工作超6个月可在全区购房。然而从具体人才资格要求来看至少得是个“好学校的硕士”，放松程度有限。但可以肯定的是，白云湖数字科技城、设计之都等产城融合区域正飞速建设发展，此政能更好地在重点产业领域吸引集聚更多高端人才，有利于进一步降低购房门槛而加快市场去化，短期内对提振房地产市场具有一定作用。

南沙发力吸引金融企业 获评500强最高奖两千万

近日，广州市南沙区印发了《关于优化提升广州南沙新区（自贸片区）“1+1+10”产业政策体系文件之金融服务业发展扶持办法的实施细则》（以下简称“《优化细则》”）。本次《优化细则》拓宽了奖励范围、增加了奖励类别、提升了奖励力度、增强了政策吸引力，旨在进一步优化南沙金融业发展环境，集聚优质金融资源，助力南沙金融业发展，推动南沙建设国家新区、自贸试验区、粤港澳全面合作示范区，以及承载门户枢纽功能的广州城市副中心迈上新台阶。

- 资金扶持力度大 多项叠加惊喜多：新落户的重点持牌机构最高可获得近7000万元的资金扶持；新落户的重点发展金融企业最高可获得近6300万元的资金扶持。金融企业首次被评为世界企业500强、世界企业1000强或中国企业500强，一次性最高给予2000万元奖励。
- 配套奖励补贴丰 汇聚人才引力足：融人才可享受《广州南沙新区（自贸片区）集聚人才创新发展若干措施实施细则》规定的领军人才奖励（最高500万元安家补贴）、高学历人才住房补贴（本科2万元；研究生4万元；博士6万元）以及各项人才配套服务（人才公寓、人才卡、人才绿卡、出入境便利化）。

广州日报 2020年8月10日

粤湾点评：广州各区为争夺优质机构及人才，均出台多项奖励措施，本次南沙针对金融相关行业的奖励可谓力度空前。目前之于南沙明珠湾起步区的灵山岛已初具规模，其商务区已进驻星河、粤海、城投、中交等多家巨头企业，奖励的提升能有效增加相关企业及人才进驻意愿。值得一提的是，南沙金融岛控规已出，并有大量商服地块待出让，此次南沙的《优化细则》或为吸引相关金融企业进岛铺平了道路，加之在金融业态奖励全覆盖的基础下，南沙区包括金融岛在内的金融产业板块有望快速吸纳金融企业及人才，同时为待出让的金融岛地块打下了强心针，从而加速区域产城融合，利好南沙楼市。

多地试点共有产权 政策加力住房保障

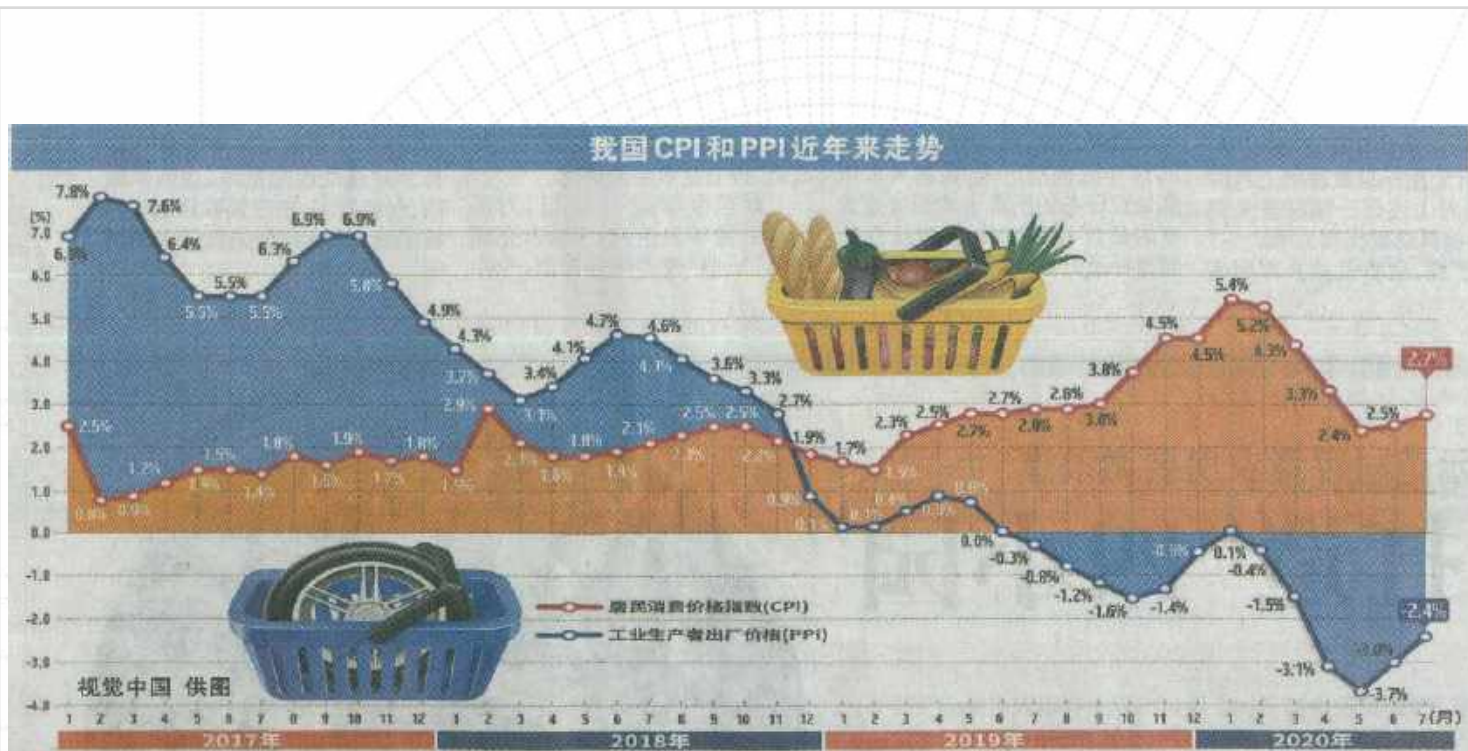
广东省住房和城乡建设厅等六部门日前联合印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》。2018年，广东省选取了广州、深圳、珠海、佛山、茂名等5座城市试点共有产权住房。截至2020年6月底，全省已筹集共有产权住房6.1万套，供应共有产权住房3.4万套。共有产权住房是指政府提供政策支持，组织建设单位建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用范围和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

根据广东省的《指导意见》，共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭(含单身居民)供应。各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房供应范围。

腾讯网 2020年8月10日

粤湾点评：共有产权住房可谓从基本上剔除了投资的可能性，在保障“居者有其屋”的基础上亦符合“房住不炒”的主基调，无论从购买准入，抑或实际使用上，均符合自住的相关政策。此外，《指导意见》的出台或进一步扩大共有产权的建设区域，拟覆盖全市各区的实际需求。

肉价蛋价齐升 7月CPI同比涨2.7%



广州日报讯，8月10日，国家统计局公布数据显示，7月份，市场供需状况进一步好转，虽然由于天气对部分地区物流产生一定影响，当月CPI同比涨幅略有扩大，但价格总体平稳，市场运行总体有序。从同比看，7月份，CPI上涨2.7%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中，食品价格上涨13.2%，涨幅扩大2.1个百分点，影响CPI上涨约2.68个百分点。从环比看，CPI由上月下降0.1%转为上涨0.6%。

广州日报 2020年8月11日

粤湾点评：食品中，随着餐饮服务逐步恢复，猪肉消费需求持续增加，同时，由于部分地区洪涝灾害对生猪调运产生了一定影响，猪肉价格涨幅比上月有所扩大，猪肉价格环比上涨10.3%，涨幅比上月扩大6.7个百分点。此外，翘尾因素对CPI涨幅的影响呈现逐季回落态势，南方大面积水灾导致的食品价格上涨也将在8月份后得到缓解，预计三季度后CPI同比涨幅仍会回落。

下半年信贷投放节奏或放缓

在疫情背景下,上半年大幅放量后,进入下半年首个月,新增人民币贷款和社会融资规模都放缓了快速增长的脚步。8月11日,央行发布的数据显示,7月人民币贷款增加9927亿元,同比少增631亿元,这是人民币贷款今年第二次新增不足一万亿规模;M2同比增长10.7%,增速比上月末低0.4个百分点,为半年来首降。7月社会融资规模增量为1.69万亿元,比上年同期多4068亿元。

伴随货币政策宽松力度边际收敛,下半年信贷投放节奏放缓早在市场预期之中。

今年上半年实现新增人民币贷款超过12万亿元,而央行行长易纲6月在陆家嘴论坛期间预计全年人民币贷款新增近20万亿元,社会融资规模增量将超过30万亿元。

广州日报 2020年8月12日

粤湾点评:经过上半年中央大力扶持包括实体经济在内的市场主体后,二季度全国多个省市经济“扭负为正”,或是下半年信贷投放节奏放缓的主要成因,同时亦释放出全国经济向好的信号。此外,在坚持“房住不炒”的主基调下,定向的信贷投放节奏放缓对于房地产市场影响较少。相比之下,LPR利率的走向仍是房地产市场关注的焦点。

农村集体建设用地如何定价 广东有了评估指引

广州日报讯（全媒体记者杜娟）允许农村集体建设用地直接入市，是新修订的《中华人民共和国土地管理法》的一大亮点。与此同时，农村集体建设用地如何定价，也是大众关注的焦点之一。近日，《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》（下称《指引》）由省自然资源厅正式印发实施，为农村集体建设用地的定级和基准地价给出明确指引。

《指引》明确，集体建设用地定级与基准地价评估原则上以县（市、区）为单位开展，可根据实际情况选择以县（市、区）整体或其下辖的各个乡镇为评价对象，具体需根据县区所处区位、县区内部自然地理条件、建设用地区位及空间布局等的差异性以及影响土地级别因素因子的一致性分析确定。集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。《指引》还提出，根据《土地利用现状分类》按商服用地、工业用地、宅基地等土地用途进行分类评估，鼓励有条件地区组织开展集体公共服务项目用地等用途的基准地价评估。其中，宅基地用途设定应符合宅基地使用或有偿退出等政策要求，明确界定宅基地的限制性市场条件与价格适用范围。鼓励广州市、佛山市、肇庆市等利用集体建设用地建设租赁住房试点地区探索设定其他相应权利条件的住宅土地用途。

广州日报 2020年8月13日

粤湾点评：虽然《指引》明确，集体建设用地定级与基准地价评估原则上以县（市、区）为单位开展，但地块所处区域不同，实际评估价格差距亦较大。此外，虽然《指引》鼓励广、佛、肇等地区用于探索设定其他相应权利条件的住宅土地用途，与“租购并举”方针相符，但当中的村集体利益分配却难以平衡，推进以农用地作为租赁住房试点难度较大。值得注意的是，农村集体建设用地只能用于出租，不具有独立产权，在“有证在手方安心”的固有思维下，对于商品性住宅市场冲击甚微。地理位置较好的农村集体建设用地有着较强的竞争力，或在一定程度上影响传统租赁市场。

南海城市中轴北延城乡融合的战略新空间

8月7日，首期投资300亿元的全球创客小镇项目，在佛山市南海区大沥镇启动建设，微软、阿里巴巴、西门子等世界500强旗下的新产业项目签约入驻。一个城市、产业、生态高效融合的现代化产业社区，一个城乡融合发展、城市能级跃升、高端产业集聚的战略空间，将在创新活力迸发的南海中轴北延线崛起。

在危机中育新机、于变局中开新局，奋力铺展南海高质量发展新画卷。前不久，投资超105亿元的平谦国际智慧产业园在南海狮山启动建设，为南海打造战略性新兴产业集群赋能。如今，备受关注的大沥全球创客小镇项目如约而至，国内外投资资本纷至沓来。广佛全域同城前沿的南海，正在加快迈向粤港澳大湾区“舞台中心”。

在全球创客小镇启动建设之际，重估大沥和大沥价值，重新认识和审视大沥，不仅对南海建设广东省城乡融合发展改革创新实验区，而且对广佛全域同城乃至粤港澳大湾区高质量融合发展，无疑具有十分重要而深远的意义。

珠江时报 2020年8月10日

粤湾点评：大沥全球创客小镇启动建设，是南海创新驱动发展、产业转型升级的生动写照，也是南海推进土地要素市场化配置的大胆创新，意旨解决南海城乡发展“不平衡不充分”问题。此外，大沥全球创客小镇启动建设通过优化土地利用结构“倒逼”产业升级推动解决城乡二元结构问题、提高城乡发展的平衡性协调性，是打开城乡高质量融合发展的战略空间，以新的投资项目加快创新驱动发展、新旧动能转换的示范样本。

建医院+学校 规划4号线下柏站周边TOD规划曝光 未来大变样

8月12日，佛山市自然资源局网站发布了《佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目（下柏站）控制性详细规划的批前公示》，首次曝光了4号线罗村下柏站的出入口设置和周边的规划情况。

按照规划，4号线罗村下柏站TOD规划区位于佛山市南海区中部，狮山镇罗村社会管理处西部的光明新城内，为城市扩展区，范围南至中圳路-贵隆路、西至中环路、北至大桥路，用地面积为142.98公顷。

其中，4号线罗村下柏站将设置于下柏工业大道与规划塿柏路交界位置，将设置4个出入口。该站点毗邻下柏第二工业区，目前周边主要以产业为主，城市面貌亟待更新。

而根据最新的公示，该片区将依托佛山新城枢纽，打造以公共服务、居住、商业等功能为主的综合性宜居新城，建设布局紧凑、设施便捷、环境宜人的轨道站点TOD地区。功能定位为片区综合服务中心、生态宜居新城，未来规划居住人口规模约为1.86万人，规划住宅建筑规模约为73.36万m²。

乐居买房 2020年8月12日

粤湾点评：规划的发展目标为立足于本区紧邻佛山西站交通枢纽（为佛山西站门户区组成部分），同时为罗村城市发展的扩展区的发展条件，通过轨道站点建设为抓手，进一步引导商业商贸、优质居住、公共服务等功能集聚，促进片区旧工业更新和人居提升，促进产业转型和功能完善。由此来看，下柏站TOD或形成居住功能区，对周边地价起拉升作用，同时利好区域楼市。

禅城将制定5G+新基建规划方案

昨日，禅城区新基建+工业互联网发展大会举行，记者会上获悉，禅城将出台支持数字经济发展扶持办法，加快发展新一代信息技术，助力企业上云上平台。

- ▶ 全力支持佛企打造数字经济：会上，市工信局相关负责人表示，全球新一轮科技革命和产业革命加速发展，工业互联网技术不断突破，为各国经济创新发展注入了新动能，也为促进产业融合发展提供新机遇，市、区两级经信部门将继续出台支持政策，全力支持佛山企业打造数字经济新优势，加速推进制造业向数字化、网络化、智能化发展。
- ▶ 加大企业上云上平台扶持力度：会上，兴发铝业等企业分享了信息化改造案例。“去年兴发铝业营收达112.81亿元，实现年利润6.03亿元，但仍面临市场价格竞争、劳动力成本上升、挤压型材成材率较低、生产资源浪费等问题。”兴发铝业相关负责人介绍，为应对挑战，兴发铝业加快数字化转型和智能制造的步伐，制定“五步走”的IT发展规划，并进行数字化工厂的规划建设。



佛山日报 2020年8月14日

粤湾点评：禅城作为佛山中心城区，近几年来一直积极引导和推动实体经济与数字经济深度融合，促进制造业高质量发展。目前，禅城区正在抓紧制订《禅城区支持数字经济发展扶持办法》，将加大对物联网、云计算、大数据、工业互联网、人工智能、5G等新一代信息技术和企业上云上平台等方面的扶持力度。预计在政策及资金的支持下，有助佛企打造成数字化企业，拟减少企业成本，利好当地经济增长。

02

土地市场

LAND MARKET

鲁能集团摇号抢夺南沙宅地 长城实业集团首进佛山落子高明

- 摘要：广州土拍市场首宗摇号出让的可售地块由鲁能集团夺得，十多家房企参与竞拍或摇号，竞争尤为激烈。此外，增城、海珠分别挂出1宗和2宗商服地块。本周佛山土地市场为非限购区主场，高明再迎新晋过江龙，商住用地成交楼面价仅为3字头，而三水加油站商服地块则是以超高溢价被中海油竞得。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：鲁能摇号夺南沙湾宅地 首进广州市场



<1>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: 2020-8-12 (周三)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 2.00万m²

容积率: FAR≤3.8

建筑面积: 7.50万m²

起始总价: 112850万元

剔除配建起始楼面价: 15051元/m²

成交总价: 129190万元+7400m²人才公寓

剔除配建成交楼面价: 19117元/m²

溢价率: 14.48%

竞得人: 山东鲁能亘富开发有限公司(鲁能)

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：越秀夺番禺新造商住地 需配建华南理工大学



<2> 番禺新造

地块编号：番禺区华南理工大学广州国际校区二期BB0204001地块

交易时间：2020-8-14（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：3.15万㎡

容积率：FAR≤4.0

建筑面积：12.61万㎡

起始总价：126060万元+152287万元（配建华南理工成本）

剔除配建成交起始楼面价：22081元/㎡

成交总价：126060万元+152287万元（配建华南理工成本）

剔除配建成交楼面价：22081元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州越秀城开房地产开发有限公司(越秀)

备注：

▲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二批工程项目（项目的建设内容和要求等详见《监管协议》），项目建设面积165,650平方米，总投资约15.2287亿元，并建成后无偿移交给广州市政府明确的相关部门。

广州：科学城投夺鱼珠商服地 将建200米高地标级建筑



<3> 黄埔鱼珠

地块编号：广州市黄埔区LG-YZ-06地块

交易时间：2020-8-14（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：0.74万 m^2 （可建筑面积0.61万 m^2 ）

容积率：FAR \leq 10.0

建筑面积：6.06万 m^2

起始总价：73520万元

剔除配建成起始楼面价：12130元/ m^2

成交总价：73520万元

剔除配成交楼面价：12130元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：科学城（广州）投资集团有限公司

备注：

▲竞买申请人须承诺，于土地交付使用后四年内投产（运营），投产（运营）后当年实现营业收入不低于100亿元，缴纳税收不低于1亿元，项目投产（运营）后第三年达产（规模运营），达产当年实现营业收入不低于300亿元人民币，达产（规模运营）年缴纳税收不低于3亿元人民币；

▲竞得人须承诺，该地块引进贵金属相关产业展贸中心、结算中心、检测鉴定中心、金融创投中心、研发培训中心等并长期经营；

▲竞得人须承诺，项目建成后10年内，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%，原则上自持物业不得分割销售（含预售和现售）。

广州：联奕科技夺智慧城“回炉”地 起拍总价上涨283万元



<4>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m²

建筑面积：1.58万m²

起始总价：13460万元

剔除配建起始楼面价：8495元/m²

成交总价：13460万元

剔除配建成交楼面价：8495元/m²

溢价率：0%

竞得人：联奕科技有限公司

备注：

- ▲竞买受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%。

佛山：长城实业集团首进佛山 高明荷城再迎新晋过江龙



<5>高明荷城

地块编号：TD2020(GM)WP0006

交易时间：2020-08-12（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：2.12万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：5.31万m²

起始总价：12012万元

起始楼面价：2263元/m²

成交总价：18012万元

成交楼面价：3394元/m²

溢价率：50%

竞得人：广州市爱之阳房地产开发有限公司（长城实业集团）

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的15%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制）。服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的20%。
- ▲ 3、建筑限高80米。

佛山：中海油近8000万夺大塘加油站地块 溢价率近934%



<6> 三水大塘

地块编号：TD2020(SS)WG0023

交易时间：2020-08-13 (周四)

土地性质：商服用地

占地面积：0.28万m²

容积率：0.2≤FAR≤1.0

建筑面积：0.28万m²

起始总价：770万元

起始楼面价：2794元/m²

成交总价：7960万元

成交楼面价：28887元/m²

溢价率：934%

竞得人：中海油广东销售有限公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人及成交地价款；
- ▲ 2、鼓励该宗地开发建设实施使用装配式建筑。

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	12.92	14.48	19117	鲁能
	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	12.61	27.83	0	22081	越秀
	2020/8/14	黄埔	广州市黄埔区LG-YZ-06地块	商服	0.74	6.06	7.35	0	12130	科学城投
	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	0	8495	联奕科技有限公司
	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	23.24	40.05	23.63	/	(摇号待定)
佛山	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	5.31	1.80	50%	3394	广州市爱之阳房地产开发有限公司(长城实业集团)
	2020-8-13	三水	佛山市三水区大塘镇开元路41-1号	商服	0.28	0.28	0.80	934%	28887	中海油广东销售有限公司



2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

本周佛山无商住、商服地块挂拍

广州：增城新塘挂商服地 需自持6万m²建面



<1> 增城新塘-永宁

地块编号：增城区永宁街长岗村83101229A20017号

交易时间：2020-9-14（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.45万m²

容积率：FAR≤5.2

建筑面积：7.53万m²

起始总价：31100万元

剔除配建起始楼面价：4131元/m²

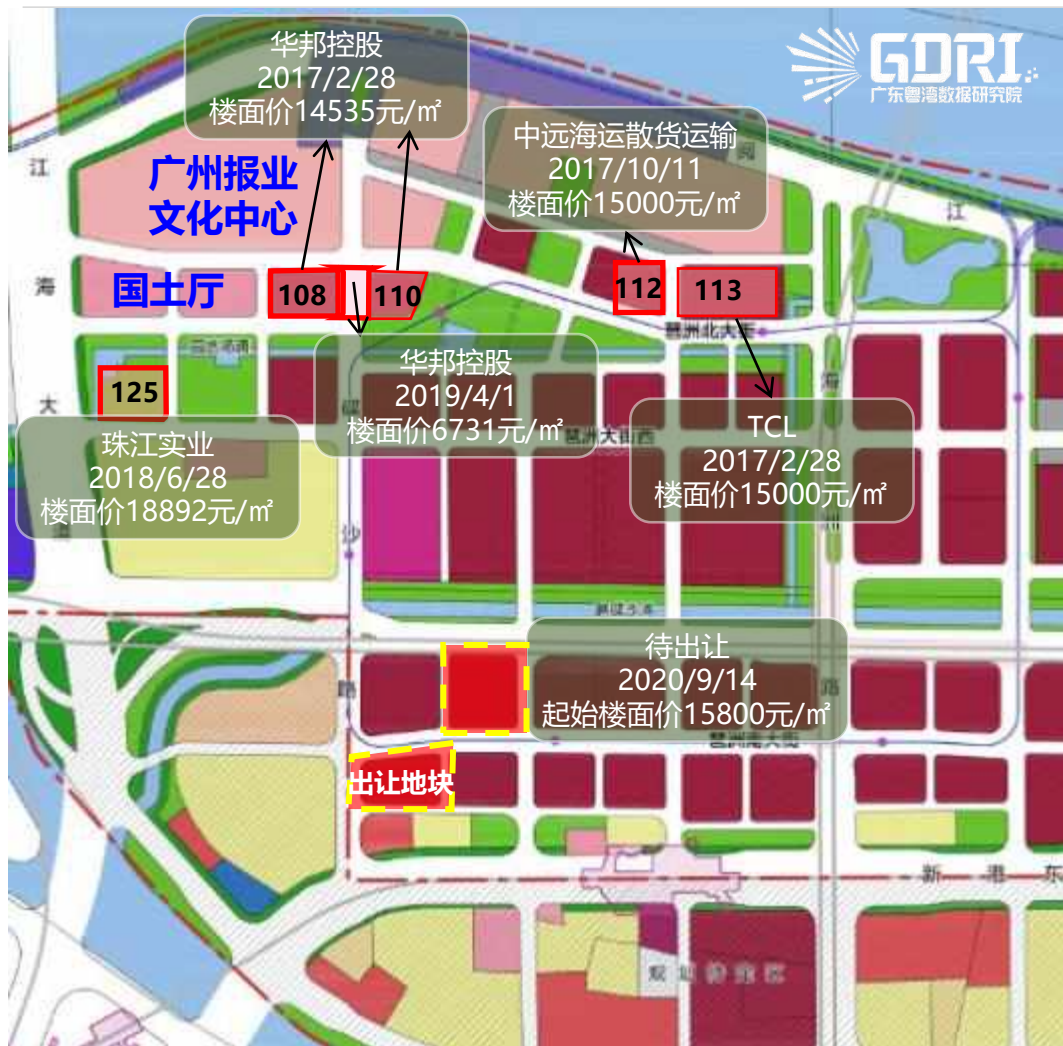
备注：

▲竞买人须承诺项目投产后第二年（2025年）营业收入不低于2.01亿元，即每亩营业收入不低于926万元/亩，纳税额不低于2110万元，即每亩税收不低于97万元/亩；达产年（2028年）营业收入不低于4.43亿元，即每亩营业收入不低于2040万元/亩，纳税总额不低于4650万元，即每亩税收不低于214万元/亩；

▲竞买人须承诺项目建成后5年内（2028年内），引进不少于20家金融、贸易、制造加工、房地产业务板块的独立法人企业；

▲项目建成后，竞得人自持物业不得少于6万平方米，其中持有年限与土地出让年限一致的物业不得少于3.7万平方米(含商业B1部分，要求持有年限与土地出让年限一致)；在签订《国有建设用地使用权出让合同》5后方可销售除持有年限与土地出让年限一致的物业之外的自持物业。

广州：琶洲西区连挂两宗商服地 拟引入A股上市的化妆品企业



<2> 海珠琶洲

地块编号：琶洲西区AH040135地块

交易时间：2020-9-14（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.58万m²

容积率：FAR≤7.9

建筑面积：4.56万m²

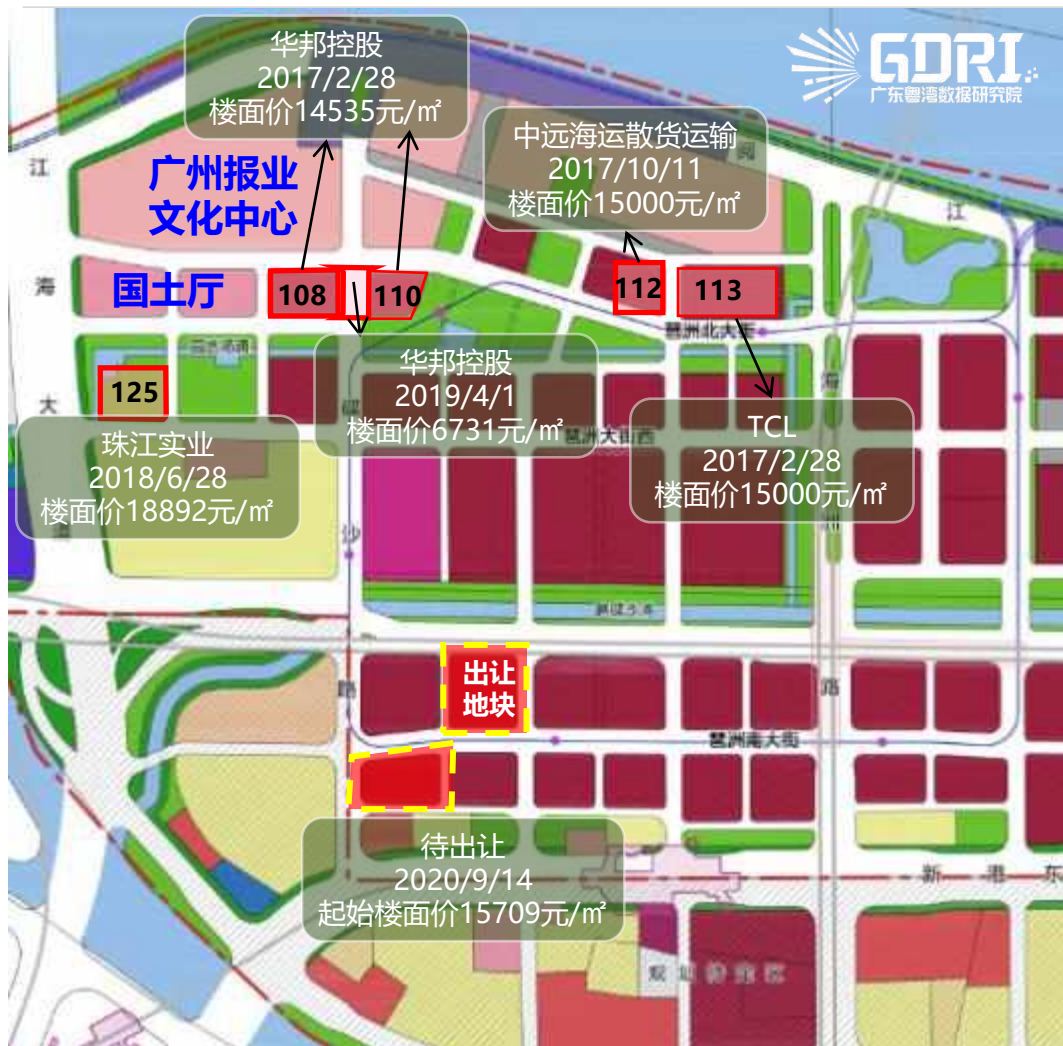
起始总价：71606万元

剔除配建起始楼面价：15709元/m²

备注：

- ▲ 竞买人或其实际控制人为上交所A股上市的化妆品企业，且为国家知识产权示范企业和高新技术企业；
- ▲ 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%，自持物业的自持年限自首次登记之日起不少于10年，在10年自持年限内，自持物业不得分割处分，自持物业的抵押、转让应整体一并办理。

广州：琶洲西区连挂两宗商服地 拟引入智慧养殖和技术服务的中国500强企业



<3> 海珠琶洲

地块编号：琶洲西区AH040140地块

交易时间：2020-9-14（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.78万m²

容积率：FAR≤8.5

建筑面积：6.66万m²

起始总价：105225万元

剔除配建起始楼面价：15800元/m²

备注：

▲竞买人或其实际控制人控股的上市公司须为中国企业联合会评定的2019年中国企业500强，主营业务为智慧养殖和技术服务；

▲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%，自持物业的自持年限自首次登记之日起不少于10年，在10年自持年限内，自持物业不得分割处分，自持物业的抵押、转让应整体一并办理。



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	2020/8/20	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
	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

后页续

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	2020/9/7	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
	2020/9/14	增城	增城区永宁街长岗村83101229A20017号	商服	1.45	≤5.2	7.53	3.11	4131
	2020/9/14	海珠	琶洲西区AH040135地块	商服	0.58	≤7.9	4.56	7.16	15709
	2020/9/14	海珠	琶洲西区AH040140地块	商服	0.78	≤8.5	6.66	10.52	15800
	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	2020-8-17	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
	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

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	2020-8-27	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
	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
	2020-9-9	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
	2020-9-16	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

03

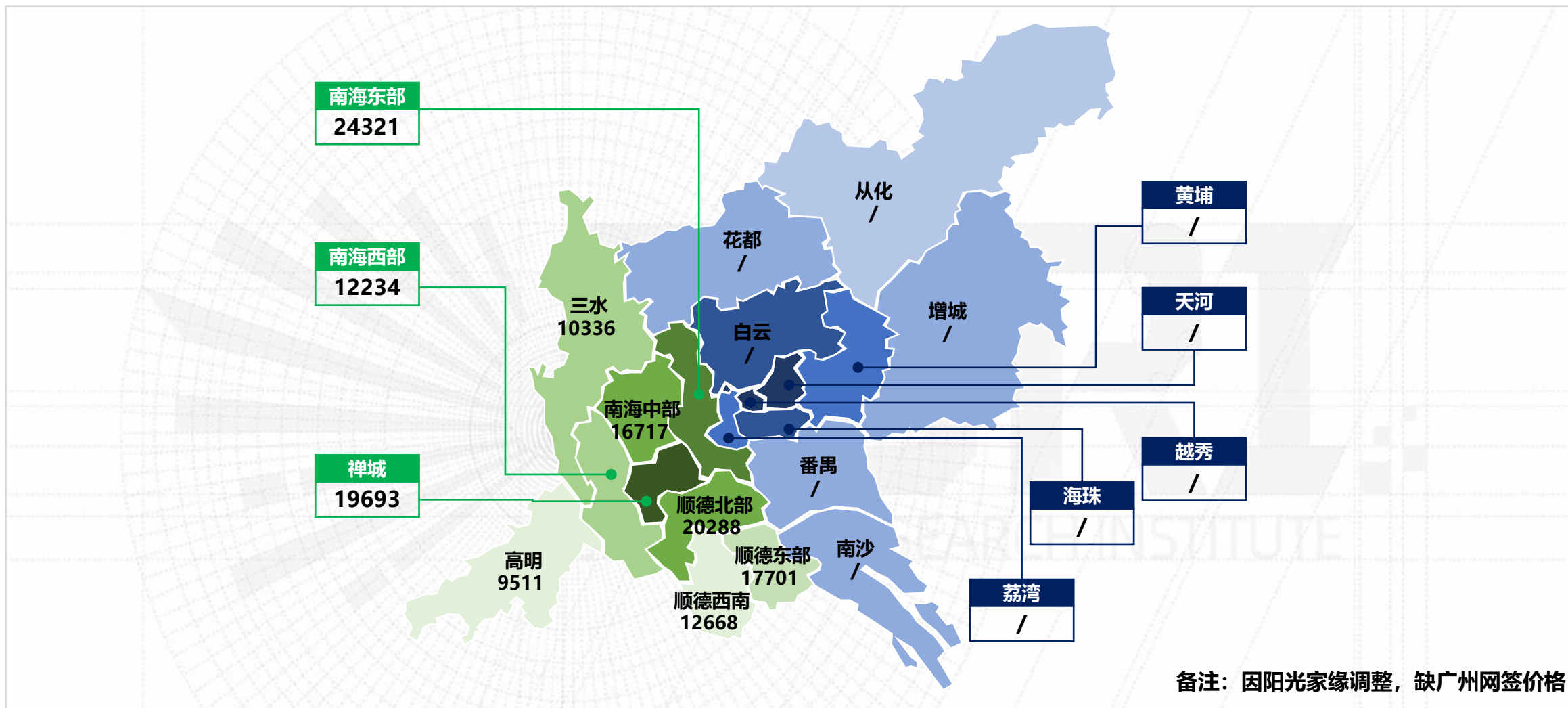
广佛市场

GUANGFO MARKET

两地网签量均有回升 广佛合计13盘推新

- 摘要：本周广佛两地住宅市场网签量环比均有提升。此外，广佛两地合计13盘推新，其中广州表现积极，独占10个项目，佛山则占3个。

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

全市十盘推新 南沙供求量居全市之首

- 摘要：本周广州住宅市场供求量均以南沙区占主导地位，其余各区则保持平稳。此外，全市共10个项目推新，其中南沙独占6个，增城、黄埔各占2个。

住宅新批预售：住宅新增供应大幅回落64% 南沙独占七成

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	星河山海湾	G20#、G25#	2	288	3.26
	领南星河荣誉	A-06#、A-09#	2	139	1.46
增城	中国中铁诺德名著	6#	1	124	1.51
白云	首开龙湖天奕	4#	1	47	1.00
住宅总计			6	598	7.24

下页续

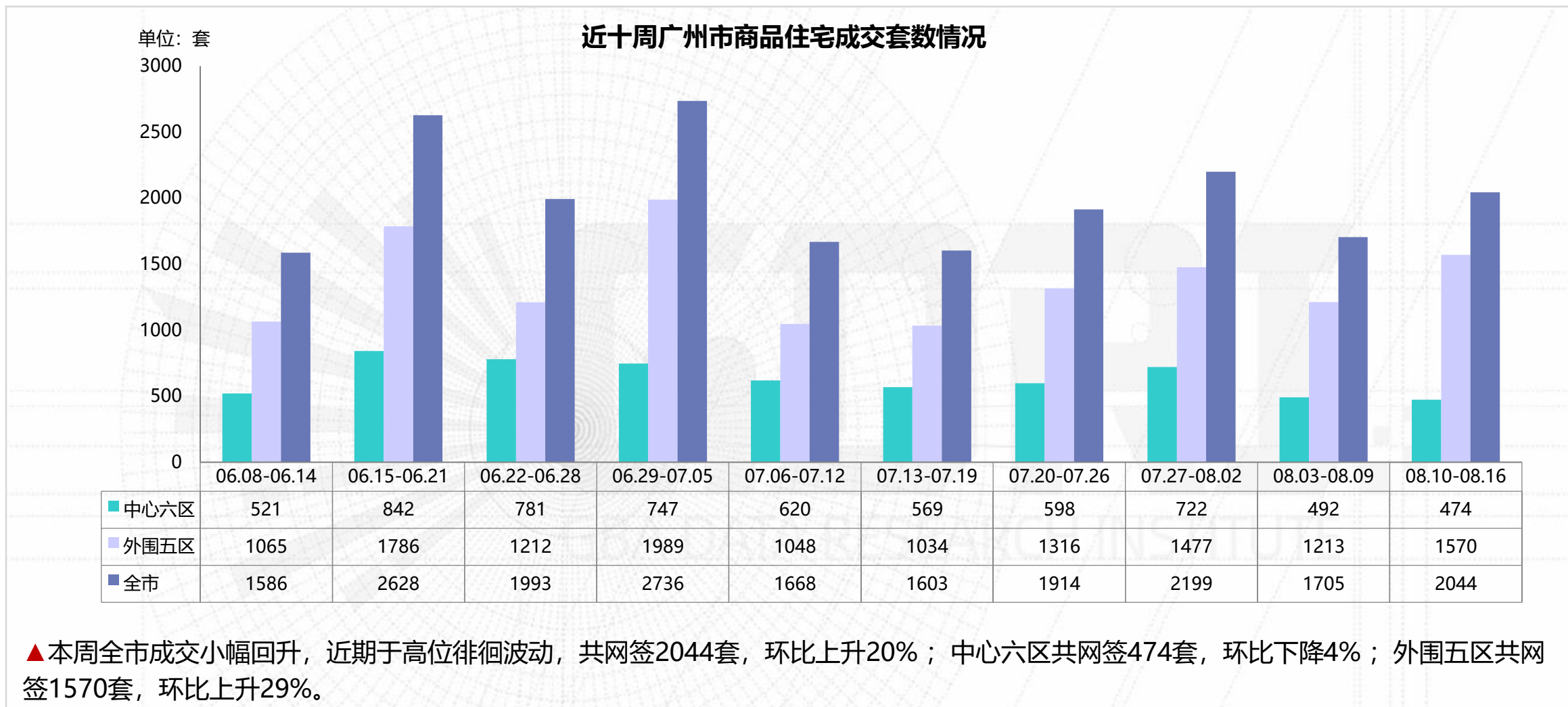
商办新批预售：本周商办新增供应表现淡静 仅南沙一项目有新增动作

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	越秀天城	4-2#	1	23	0.31
商业总计			1	23	0.31

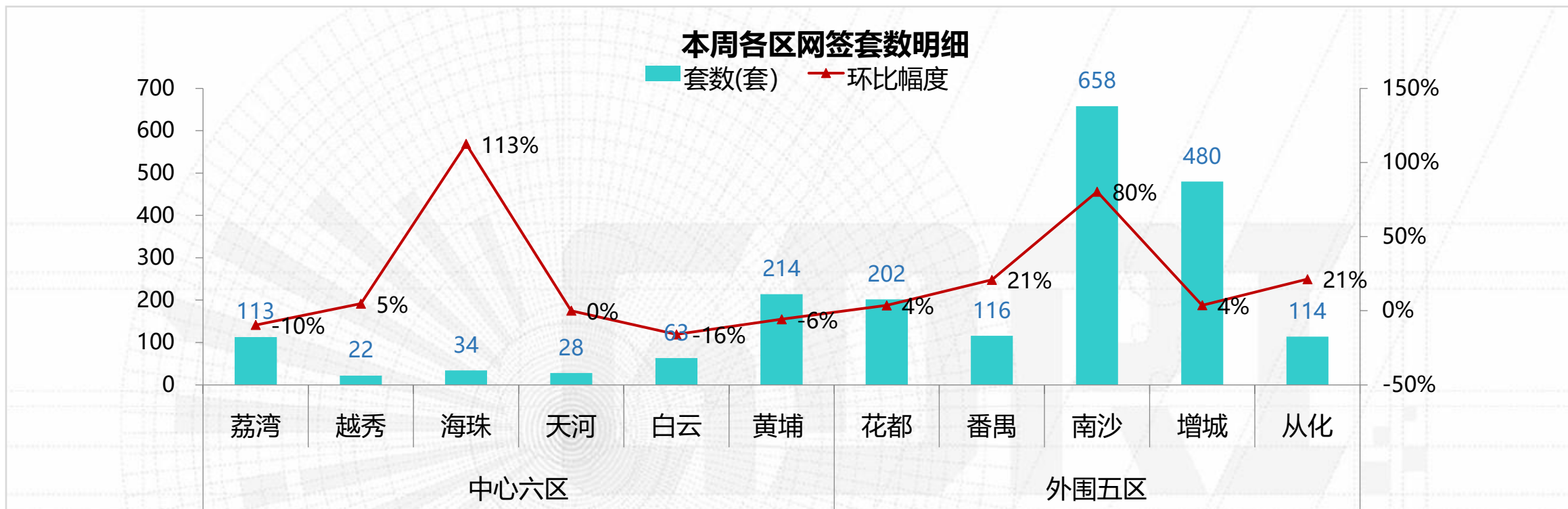
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万㎡)
南沙	越秀天城	4-2#	1	634	3.70
办公总计			1	634	3.70

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：小幅环升外围五区增量明显 近期于高位徘徊波动



本周各区网签量对比



- ▲ 本周全市区域市场交投降温，十一区网签环比七升四降，其中南沙出现集中网签以658套跃居第一，增城跌至第二、黄埔保持第三。
- ▲ 中心六区：荔湾区网签113套，环降10%；越秀区网签22套，环升5%；海珠区网签34套，环升113%；天河区网签28套，环比持平；白云区网签63套，环降16%；黄埔区网签214套，环降6%。
- ▲ 外围五区：花都区网签202套，环升4%；番禺区网签116套，环升21%；南沙区网签658套，环升80%；增城区网签480套，环升4%；从化区网签114套，环升21%。

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	南沙区	广州恒大阳光半岛	234	20476
2	花都区	融创文化旅游城	64	6428
3	南沙区	南沙保利城	49	4742
4	增城区	绿湖国际城	43	4115
5	黄埔区	万科幸福誉	43	3595
6	增城区	品秀星图	42	4221
7	增城区	合生湖山国际	41	4977
8	南沙区	星河东悦湾	38	3788
9	南沙区	星河山海湾	33	3861
10	增城区	合景誉山国际	33	3166

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**27%**，其中南沙区【广州恒大阳光半岛】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	广钢新城	保利东郡	18	1782
2	广钢新城	保利碧桂园公园大道	16	1686
3	大坦沙	凯德双桥8号	12	1247
4	老芳村	新世界凯粤湾	11	987
5	老芳村	保利花海湾	10	1156
6	广钢新城	振业天颂花园	9	1254
7	广钢新城	保利和光晨樾	8	1015
8	大坦沙	悦江上品	8	998
9	老芳村	荔湾新城欣悦湾	5	528
10	广钢新城	中海花湾壹号	4	457

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**86%**。

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	12	1246
2	老越秀	嘉兰轩	2	250
3	老越秀	竹雅苑	2	227
4	老越秀	芳华轩	2	199
5	老东山	实地紫薇公馆	2	135
6	老东山	世茂天越	1	161
7	老越秀	大洋江畔雅苑	1	146
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	工业大道板块	银山蓝岸	5	265
2	滨江板块	珠江新岸公寓	5	242
3	广纸片区	金融街融御	4	533
4	南洲板块	越秀天悦江湾	3	351
5	琶洲板块	保利天悦	2	657
6	中大客村板块	江南美景花园	2	383
7	海珠老城区板块	华发江南府	2	270
8	广纸片区	越秀星汇海珠湾	2	177
9	广纸片区	绿地越秀海玥	2	168
10	南洲板块	罗马家园	1	242

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**82%**。

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	8	697
2	奥体	保利天汇	7	615
3	珠江新城	珠光新城御景	6	857
4	东圃车陂	兰亭盛荟	5	553
5	天河公园	天麟府臻林	1	142
6	东圃车陂	宝兴翠园	1	133
7	--	--	--	--
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
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	品实云湖花城	15	1411
2	机场路	保利阅云台	6	550
3	钟落潭	保利珑玥公馆	6	530
4	广州大道北板块	佳兆业天墅	4	708
5	广州大道北板块	越秀星汇云城	4	363
6	机场路	纵横揽云	4	310
7	白云大道	华远雲和墅	3	1331
8	机场路	建发央玺	3	295
9	江高	中铁诺德阅泷	3	276
10	白云大道	新世界云逸	2	243

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**81%**。

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	43	3595
2	知识城	时代天韵	29	3432
3	科学城	品秀星樾	23	2559
4	长岭居	实地常春藤	23	2554
5	知识城	保利拾光年	17	1513
6	长岭居	广州龙湖揽境	14	1530
7	知识城	龙湖双珑原著	11	1521
8	科学城	科城山庄	8	1056
9	科学城	大壮名城	7	708
10	老黄埔	五矿招商鹭山府	7	670

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**80%**。

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	64	6428
2	狮岭	雅宝新城	24	2669
3	花都湖	越秀臻品系列	14	1613
4	花都湖	都湖国际	8	1130
5	广花	华润置地路劲金茂桐悦	8	892
6	新机场	金融街花溪小镇	8	834
7	花都西	祈福水岸	6	2012
8	广花	自由人花园	6	854
9	狮岭	碧桂园泊岸	6	556
10	狮岭	雅居乐锦城	5	333

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**74%**。

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	3646
2	亚运	凯德山海连城	17	1877
3	新造	思科智慧城12光年	11	1531
4	市桥	祈福新邨	11	1035
5	华南	珠江铂世湾	9	956
6	华南	碧桂园藏珑府	7	713
7	南站	品秀星瀚	6	588
8	亚运	中海左岸澜庭	5	441
9	市桥	大华紫悦府	3	352
10	华南	广地国际	3	259

➤ 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	万顷沙	广州恒大阳光半岛	234	20476
2	黄阁-东涌	南沙保利城	49	4742
3	区府-金洲	星河东悦湾	38	3788
4	南沙湾	星河山海湾	33	3861
5	区府-金洲	中国铁建海语熙岸	29	3118
6	明珠湾	越秀明珠天悦江湾	25	2357
7	南沙湾	中交蓝色海湾	23	2919
8	区府-金洲	越秀滨海新城	23	2250
9	南沙湾	领南星河荣誉	17	1738
10	黄山鲁	星河丹堤	16	1828

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**71%**。

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	43	4115
2	新塘-永宁	品秀星图	42	4221
3	新塘-永宁	合生湖山国际	41	4977
4	新塘-永宁	合景誉山国际	33	3166
5	中新	时代倾城(中新)	31	2778
6	石滩	金众江悦府	19	2322
7	朱村	华润置地润悦	14	1316
8	新塘-永宁	丰盛101	14	1288
9	仙村	万科金色里程	14	1153
10	中新	恒大山水郡	13	1321

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**53%**。

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	江浦街	珠光山水诚品	23	2572
2	街口街	招商金茂保利和府花园	21	1866
3	温泉镇	望谷御泉	15	1468
4	江浦街	保利时代	15	1278
5	太平镇	珠江壹城	10	1251
6	街口街	嘉骏幸福里	8	771
7	街口街	碧桂园荔山雅筑	4	468
8	太平镇	紫泉流溪湾	3	574
9	江浦街	名城御景世嘉	3	396
10	江浦街	时代幸汇	2	199

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**92%**。

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	天河区	万科云二期	46	1150
2	番禺区	万科世博汇	34	1392
3	增城区	时代风华	30	1107
4	荔湾区	广州国际医药港	18	973
5	海珠区	绿地越秀海玥	17	837
6	海珠区	越秀星汇海珠湾	15	1010
7	黄埔区	越秀万力星悦峯	15	943
8	番禺区	敏捷御峰国际	15	737
9	白云区	广州城投保利金沙大都汇	14	1037
10	天河区	威尼国际	9	537

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**62%**，其中天河区【万科云二期】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	增城区	碧桂园城市花园	23	4175
2	海珠区	绿地越秀海玥	21	2640
3	天河区	华润天合	15	768
4	天河区	恒大珺睿	10	3596
5	增城区	恒福花园	7	332
6	花都区	保利金融中心	6	2698
7	荔湾区	广州国际医药港	5	2466
8	黄埔区	合景天峻	5	118
9	天河区	万科云二期	3	201
10	天河区	富力盈通大厦	2	543

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**92%**，其中增城区【碧桂园城市花园】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	2	604
2	黄埔区	保利鱼珠港	1	117
3	--	--	--	--
4	--	--	--	--
5	--	--	--	--
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：全市十盘推新 南沙表现较积极

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
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m ² 总建：10.5万m ²	8月15日 (加推)	99-135m ² 三至五房	G13#, 64套	/	带装修33000-39000	成交约31%
星河山海湾	广州南沙自贸区·南沙湾·地铁4号线南沙客运港站	占地：36万m ² 建面：50万m ²	8月15日 (加推)	103-128m ² 三至四房	G25#, 128套	/	带装修36000-42000	成交约19%
领南星河荣誉	广州南沙自贸区·南沙湾·二中旁	占地：10万m ² 总建：26万m ²	8月15日 (加推)	97-125m ² 三至四房	9#、12#, 175套	98×96×99×99	带装修30000	成交约59%
南沙保利城	市南大道与鸡谷山路交汇处	占地：20万m ² 总建：100万m ²	8月15日 (加推)	84-127m ² 二至四房	16#, 157套	/	带装修18000-21000	成交约41%
佳兆业悦江府	南沙区横沥镇灵山岛尖江灵北路与庙南路交汇处	占地：5万m ² 总建：14万m ²	8月15日 (加推)	123-143m ² 叠墅	A4#、A5#、A10#、A11#, 24套	/	带装修55000 约740万/套	成交约21%
星河东悦湾	广州市南沙区蕉门地铁站旁	占地：19万m ² 总建：92万m ²	8月15日 (加推)	88-129m ² 三至四房	21#, 180套	(首付分期99/全款分期和公积金或组合98/商贷和一次性97)×专场折扣 99×99×准首付折扣99	带装修29000-31000	成交约47%

续后页

新推动态：全市十盘推新 南沙表现较积极

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
实地常春藤（五期）	黄埔区禾丰路与永和大道交汇处	占地：52万m ² 总建：200万m ²	8月15日 (加推)	85-138m ² 三至五房	4#， 178套	认筹2000享97折、前30名减7万	带装修均价29500	/
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15日 (加推)	74-86m ² 三房	C15栋偶数层， 66套	99.8*96*99*99	带装修29000	成交约18%
合生湖山国际	增城新塘镇陈家林路（翡翠绿洲商业街对面）	占地：44.36万m ² 总建：140万m ²	8月15日 (加推)	120m ² 三房	六期【峰上】 16#，96套	认筹2万抵10万	带装修20000-23000	成交约60%
时代倾城（中新）	中新镇新墩路168号	占地：12万m ² 总建：58万m ²	8月16日 (加推)	88-120m ² 三房	5#，186套	/	带装修20000-21000	成交约17%

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

【华润置地广州瑞府 2020-8-15 加推情况】



推售货量：本周加推G13#，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33000-39000元/㎡

去化情况：成交20套，去化率约31%

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



南沙：重点个盘加推

【星河山海湾 2020-8-15 加推情况】



推售货量：本周加推G25#，128套

户型配比：103-128㎡三至四房

户型	三房		四房	合计
面积 (㎡)	103	110	128	15008
套数 (套)	32	32	64	128

推售价格：带装修36000-42000元/㎡

去化情况：成交24套，去化率约19%

南沙：星河山海湾户型图



103m²三房二卫



110m²三房二卫

南沙：星河山海湾户型图



128m²四房二卫

南沙：重点个盘加推

【领南星河荣誉 2020-8-15 加推情况】



推售货量：本周加推9#、12#，175套

户型配比：97-125㎡三至四房

户型	三房		四房		合计
	面积 (㎡)	套数 (套)	面积 (㎡)	套数 (套)	
面积 (㎡)	97	102	112	125	17350
套数 (套)	60	50	15	50	175

推售价格：带装修均价30000元/㎡

去化情况：成交80套，去化率约59%

南沙：领南星河荣誉户型图



南沙：重点个盘加推

【南沙保利城 2020-8-15 加推情况】



推售货量：本周加推16#，157套

户型配比：84-127m²二至四房

户型	三房				四房	合计
	84	99	104	116	127	
面积 (m ²)	84	99	104	116	127	17294
套数 (套)	31	31	32	32	31	157

推售价格：带装修均价18000-21000元/m²

去化情况：成交56套，去化率约41%

南沙：南沙保利城户型图



84m²三房一卫



99m²三房二卫



104m²三房二卫

南沙：南沙保利城户型图



116m²三房二卫



127m²四房二卫

南沙：重点个盘加推

【佳兆业悦江府 2020-8-15 加推情况】



推售货量：本周加推A4#、A5#、A10#、A11#，24套

户型配比：123-143㎡叠墅

户型	叠墅			合计
面积 (㎡)	123	141	142	3248
套数 (套)	8	8	8	24

推售价格：带装修均价55000元/㎡，约740万/套

去化情况：成交5套，去化率约21%

南沙：重点个盘加推

【星河东悦湾 2020-8-15 加推情况】



推售货量：本周加推22#，125套

户型配比：88-129m²三至四房

户型	三房				四房	合计
	面积 (m ²)	87	90	107	110	129
套数 (套)	36	36	36	36	36	180

推售价格：带装修29000-31000元/m²

去化情况：成交84套，去化率约47%

南沙：星河东悦湾户型图



黄埔：重点个盘加推

【实地常春藤（五期）2020-8-15 加推情况】



推售货量：五期4#，合计178套

户型配比：85-137㎡三至五房

户型	三房	四房	五房	合计	
面积 (㎡)	85	97	123	138	18559
套数 (套)	58	60	30	30	178

推售价格：29500元/㎡（带装修）

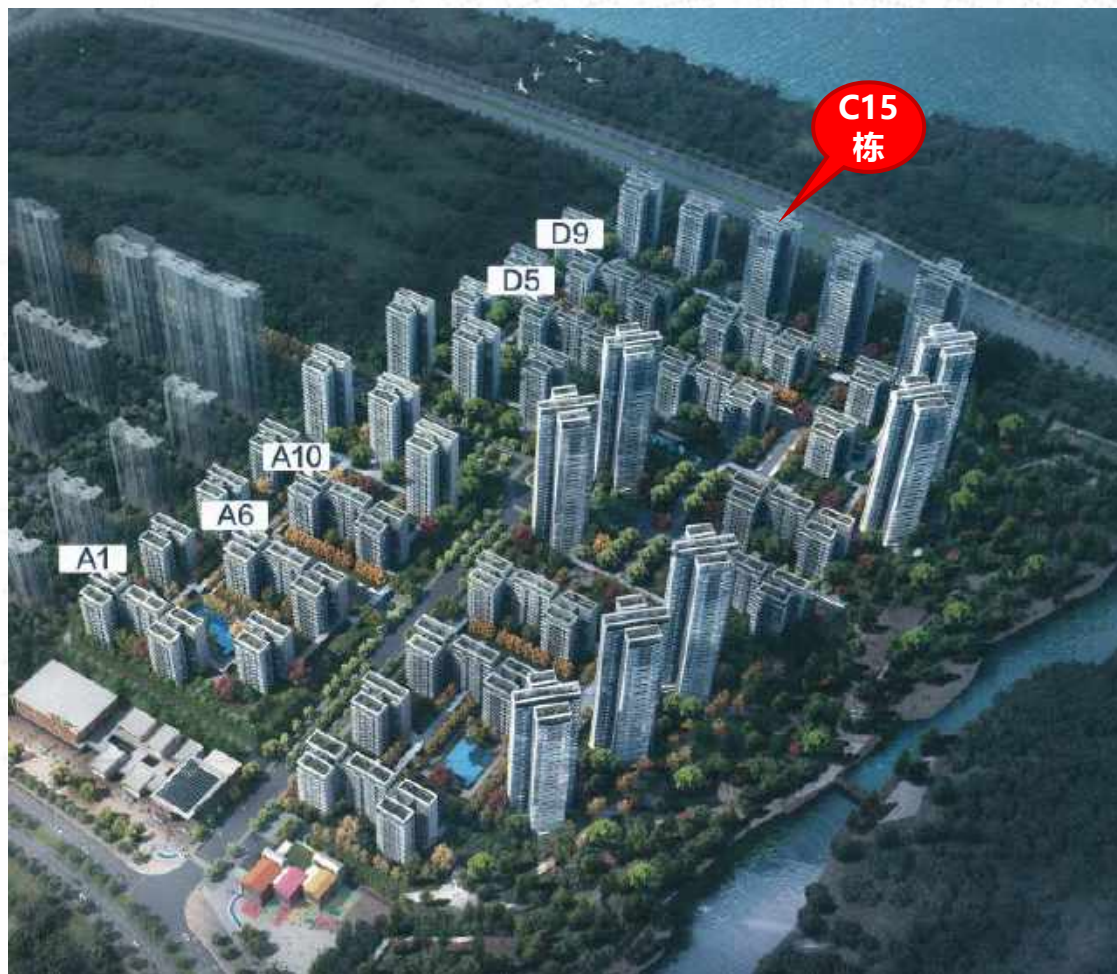
优惠折扣：认筹2000享97折、前30名减7万

黄埔：实地常春藤（五期）户型图



黄埔：重点个盘加推

【万科幸福誉五期 2020-8-15 加推情况】



推售货量：加推C15栋偶数层，合计66套

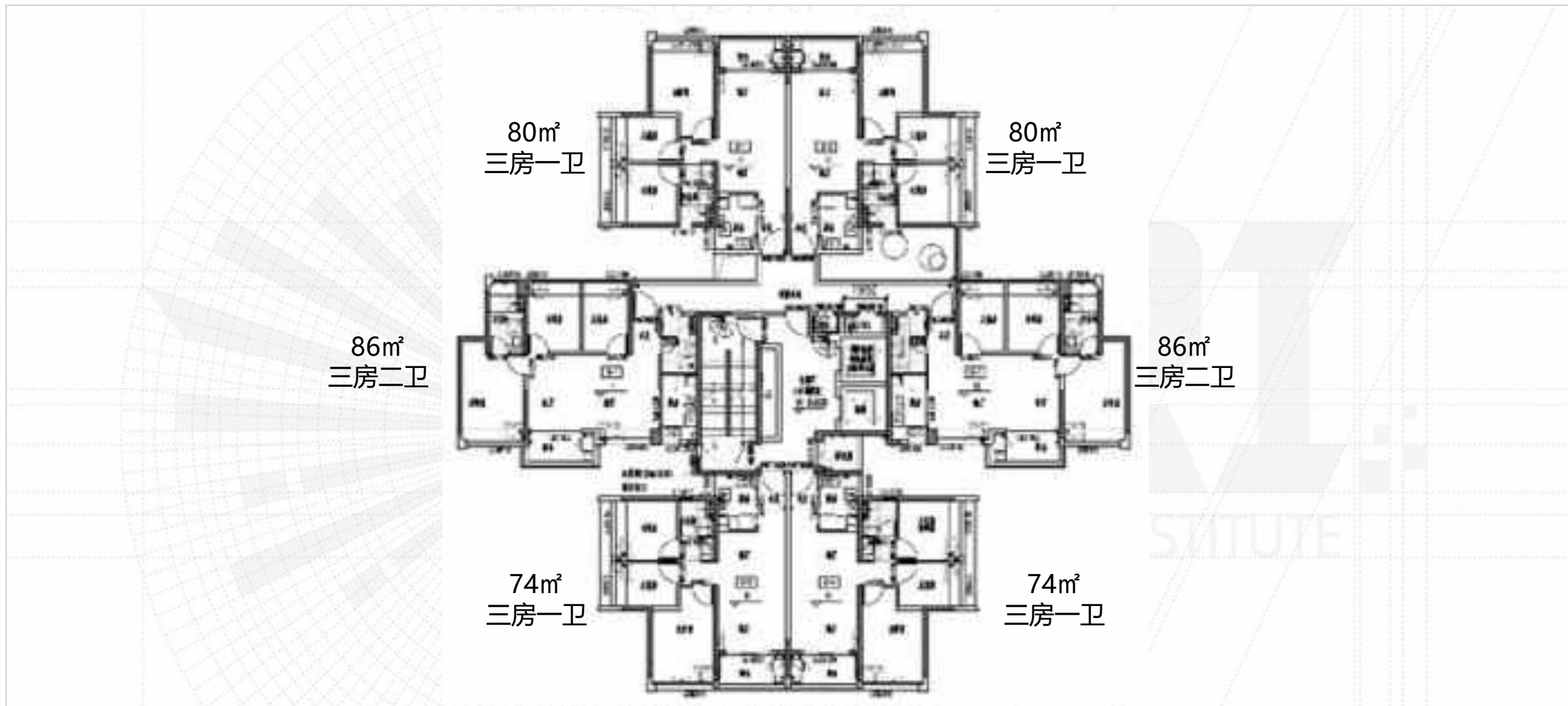
户型配比：74-86㎡三房

户型	三房			合计
面积 (㎡)	74	80	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12套（去化率约18%）

黄埔：万科幸福誉五期户型图



增城：重点个盘加推

【合生湖山国际 2020-8-15加推情况】



推售货量：六期【峰上】16栋，120㎡三房，共96套

户型配比：120㎡三房

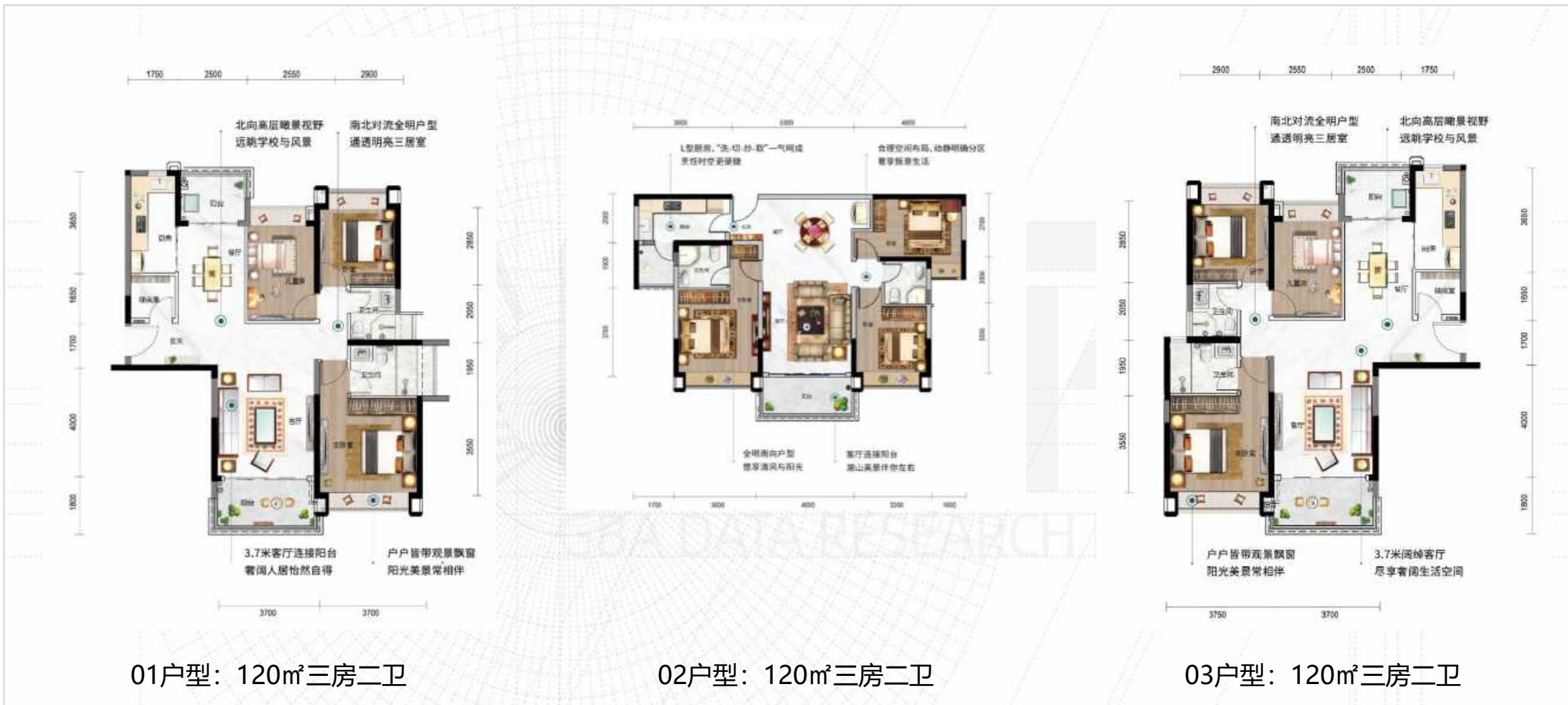
户型	三房	合计
面积 (㎡)	120	11520
套数 (套)	96	96

推售价格：带装修20000-23000元/㎡

折扣优惠：认筹2万抵10万

去化情况：成交约58套，去化率约60%

增城：合山湖山国际【峰上】组团16栋户型图



增城：重点个盘加推

【时代倾城（中新）2020-8-16加推情况】



推售货量：5栋，88-120㎡三房，共186套

户型配比：88-130㎡三房

户型	三房			合计
	88	98	120	
面积 (㎡)	88	98	120	9792
套数 (套)	32	32	32	186

推售价格：带装修20000-21000元/㎡

去化情况：成交约32套，去化率约17%



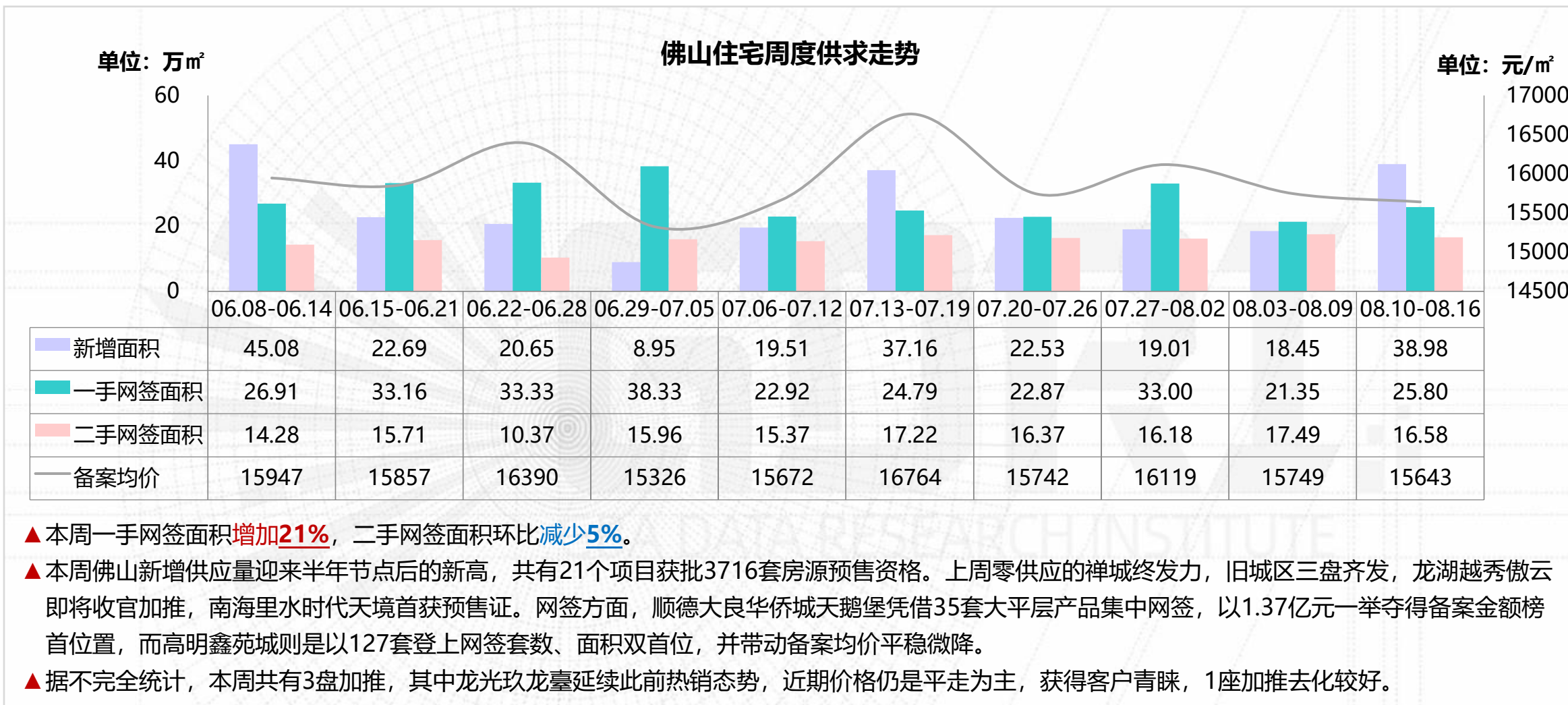
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

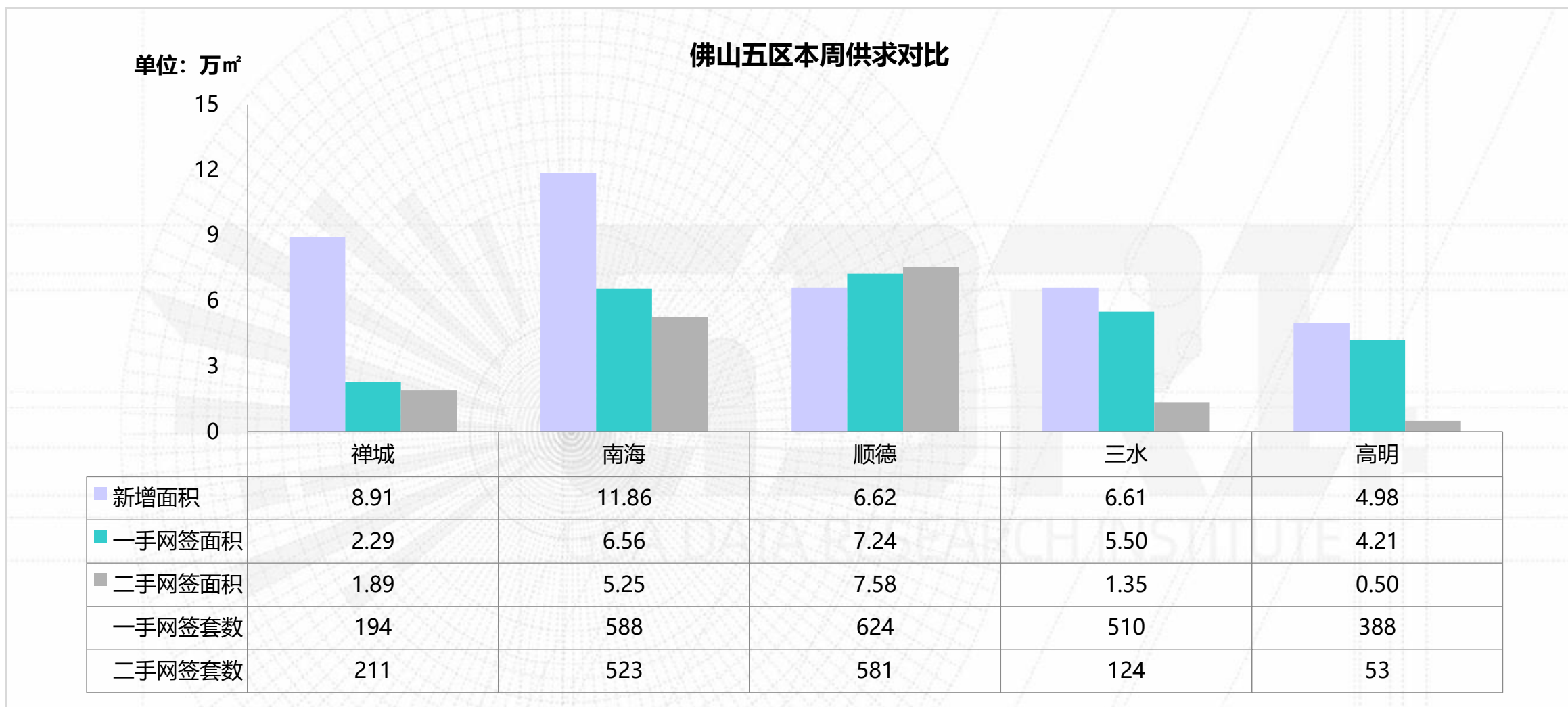
新增供应创半年节点后新高 成交稳定转签支撑网签量价

- 摘要：本周佛山共有21盘获批3716套房源预售资格，顺德华侨城天鹅堡网签35套大平层夺得备案金额冠军席位，高明鑫苑城网签127套登上网签套数、面积双榜榜首。据不完全统计，本周佛山共有3盘加推，整体去化率为58%。

住宅：四区助力新增再度冲高 成交稳定转签支撑网签量稳中有升



住宅：顺德以外的四区供应齐升 顺德仍位居一二手网签量首位



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	龙湖越秀傲云	2020-8-10	一座, 48层/2梯6户	四房/110-119	138	1.55
	岭南天地怡廷	2020-8-10	六座, 32层/2梯4户	三房/98 四房/150-270	126	1.60
	朝安金茂悦	2020-8-12	四座, 31层/2梯3户	四房/115-143	90	1.15
	天丰国际	2020-8-13	一座, 22层/2梯4户	三房/92-104 四房/124-147	82	0.95
	龙光玖龙臺	2020-8-14	一座, 46层/3梯5户	三房/87-99 四房/117	215	2.10
		2020-8-14	二座, 39层/2梯4户	三房/98 四房/116-122	144	1.56
南海	奥园誉峯	2020-8-10	奥誉华庭5栋, 30层/2梯4户	三房/89-100 四房/120	116	1.16
	万科金域世家	2020-8-12	金域悦澜苑5座, 29层/2梯6户	三房/87-88 四房/119-120	168	1.66
		2020-8-12	金域悦澜苑2座, 29层/2梯6户	三房/89-98 四房/121-122	164	1.56
	雅居乐新地	2020-8-14	雅居乐新地豪庭1、2栋, 19层/2梯6户	三房/100-101 四房/121-122	206	2.22

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)
南海	龙光天曜	2020-8-14	龙光紫尚苑9栋, 31层/2梯5户	三房/91-98 四房/109-113	153	1.56
	中骏雍景台	2020-8-14	中骏山水珑院13栋, 20层/2梯4户	三房/90-100 四房/119	76	0.76
	时代天境	2020-8-15	一区2栋1幢住宅、2栋2幢住宅, 34层/3梯8户、2栋3幢社区用房	一房/55 两房/77	142	1.02
		2020-8-15	一区8栋1幢住宅, 32层/2梯6户、8栋2幢商业	三房/96 四房/118	186	1.93
顺德	顺德自在城	2020-8-12	1座, 32层/2梯5户; 2座, 30层/2梯5户	三房/82-90 四房/105	300	2.63
	华润置地悦里	2020-8-13	14座, 44层/2梯5户	三房/98 四房/127-130	205	2.26
	顺德未来城	2020-8-13	4座, 37层/2梯4户	四房/124-140	132	1.72
三水	鸿安花园	2020-8-11	鸿安花园13座, 33层/4梯8户	三房/92-106 四房/129-141	256	2.81
	欧雅右岸春天	2020-8-11	右岸花园20座, 32层/2梯4户	三房/95-98 四房/113	124	1.25
	保利·时代	2020-8-14	和乐花园3座, 33层/2梯4户	三房/99 四房/114-125	126	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	恒大山水龙盘	2020-8-14	山水龙盘花园阅山湖49座, 10层/2梯4户; 50座, 10层/4梯8户	三房/87-120	108	1.18
高明	鑫苑城	2020-8-10	D区8座, 30层/2梯4户	三房/102 四房/122-125	116	1.31
		2020-8-10	D区9座, 30层/2梯4户	三房/91-105 四房/128	116	1.20
		2020-8-10	D区12座, 32层/2梯4户	三房/102 四房/122-125	124	1.40
	万科中骏金域西江	2020-8-13	3座, 16层/2梯5户	三房/91-92 四房/123	78	0.81
	顺满楼	2020-8-14	顺满楼1-3梯, 8层/1梯2户	两房/81 三房/90-107 四房/119-126	25	0.26
合计					3716	38.97

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
禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020-8-15	1座部分单元	146	三房/87-99 四房/117	17000/带装修	认筹99折、开盘99折、按揭99折	75%
南海	听音湖	中骏雍景台	2020-8-15	13座	76	三房/90-100 四房/119	12700-13400/毛坯	暂无折扣信息	59%
三水	三水新城	保利·时代	2020-8-15	3座02、04梯腿	63	三房/99 四房/125	12000-12500/带装修	总价-2万*现场98折*开盘99折 (*劈客99折)	16%
推货量合计					285	推售率合计			58%

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	顺德	华侨城天鹅堡	13712	35	7026	19515
2	高明	鑫苑城	13065	127	13525	9660
3	南海	恒大悦府	11532	48	5077	22715
4	南海	时代天韵	9682	30	3437	28170
5	三水	保利中央公园	7500	59	6398	11723
6	顺德	泰禾世茂佛山院子	6530	26	2988	21855
7	南海	怡翠尊堤	6428	26	2533	25379
8	南海	雅居乐新地	6095	32	3384	18013
9	禅城	金茂绿岛湖	5878	21	3250	18087
10	顺德	碧桂园凤凰湾	5841	56	5193	11248

(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。)

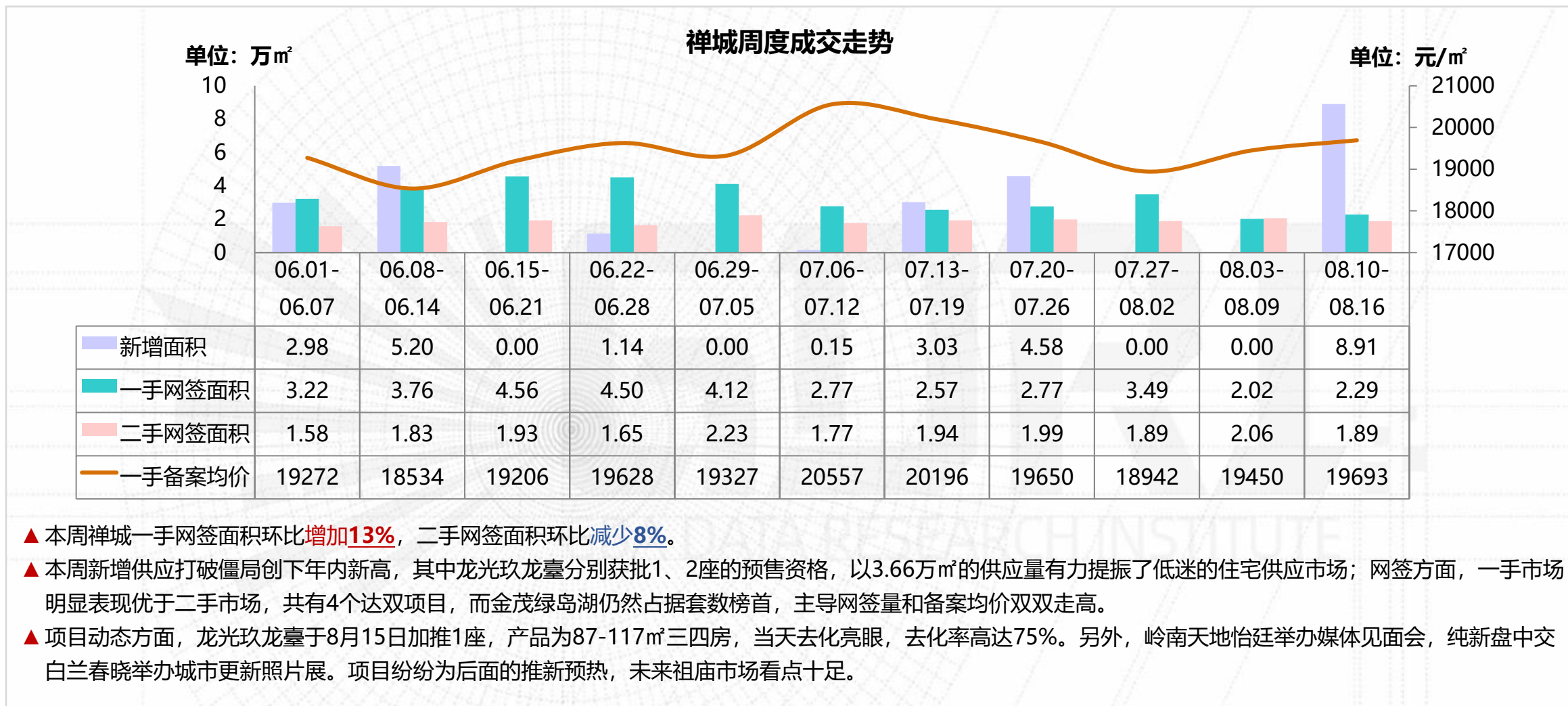
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	三水	恒大郦湖城	5729	59	6714	8534
12	南海	万科金域世家	5577	23	2166	25746
13	南海	合生君景湾	5449	16	2297	23721
14	南海	富丰君御	5227	14	2101	24880
15	南海	万科金域蓝湾二期	4866	20	1933	25172
16	南海	龙光天曜	4791	17	1721	27836
17	顺德	保利碧桂园悦公馆	4732	19	2472	19142
18	顺德	龙光天瀛	4684	15	2024	23144
19	顺德	保利天寰	4065	17	2076	19582
20	南海	时代招商天禧	4032	21	2152	18735
合计			135416	681	78467	17258

(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**34%**，网签面积环比**增加31%**，备案均价环比**下跌0.2%**。

禅城：供应量创年内新高 龙光玖龙臺发力夺下供应、一手市场双榜首



禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【龙光玖龙臺2020-8-15开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：1座部分单元，46层/3梯5户，共146套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	87-99	117	——
套数 (套)	——	——	146

推售价格：均价17000元/m²（带装修）

开卖方式：集中加推

折扣优惠：认筹99折、开盘99折、按揭99折

开卖情况：当日去化率75%（约110套）

备注：1座为项目全新楼座，采用集中加推的开卖方式，主打建面约87-117 m²三四房产品，带装修发售；其中99m²产品为纯南向望城市景观，117m²产品实现南北对流，而本次新推87m²产品具有高性价比特点。开盘首日去化率为75%，当天享有认筹99折、开盘99折、按揭99折的折扣优惠，付款方式主要分为一次性和按揭。

禅城：龙光玖龙臺户型图

87m²三房两厅一卫



99m²三房两厅两卫



117m²四房两厅两卫



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	08.10-08.16 夏日泳池派对活动
	龙光天阙	活动信息	08.10-08.16 泡泡实验室
	万科悦都荟	活动信息	08.10-08.16 9块9水果超市
旧城区	岭南天地怡廷	媒体见面会	08.10 举行岭南天地怡廷T6媒体见面会
	保利同济府	活动信息	08.10-08.16 国学活字印刷
绿岛湖	龙光玖龙臺	活动信息	08.10-08.16 仲夏之夜假日集市，尤克里里彩绘课堂
	金茂绿岛湖	活动信息	08.10-08.16 业主生日宴
城北	中交白兰春晓	活动信息	08.10-08.16 免费洗车，送油卡活动，城市更新照片展
张槎	花曼沁园	活动信息	08.10-08.16 事件营销味道佛山圆碌碌糖水专场
	东建世纪锦园	活动信息	08.10-08.16 粘土手工课堂
新城北	合景新鸿基泷景	活动信息	08.10-08.16 创意玻璃画
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	08.10-08.16 818超级购房节
	五矿崇文金城	活动信息	08.10-08.16 土耳其烤肉，联谊活动

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城：8月10日岭南天地怡廷举行媒体见面会



项目位置：禅城祖庙良缘路岭南天地销售中心

占地面积：1.19万 m^2

建筑面积：7.09万 m^2

项目基础信息：项目位于祖庙中心，更是横跨广佛线的2个地铁站——普君北路站和祖庙站，30分钟内可直达佛山西站、广州南站。项目旁就是三语教学（中、英、西班牙语）的明希国际幼儿园，西南面即为佛山购物地标Noval岭南站，附近有市一市二医院、中医院和妇幼保健院，医疗配套成熟。

项目动态：▲ 8月10日，岭南天地怡廷举行媒体见面会，本次项目主推T6，32层高，主打户型为98 m^2 -150 m^2 三四房，两梯四户。

禅城：岭南天地·怡庭户型图

98m²三房两厅两卫



150m²四房两厅两卫



禅城：岭南天地·怡廷举行媒体见面会现场图



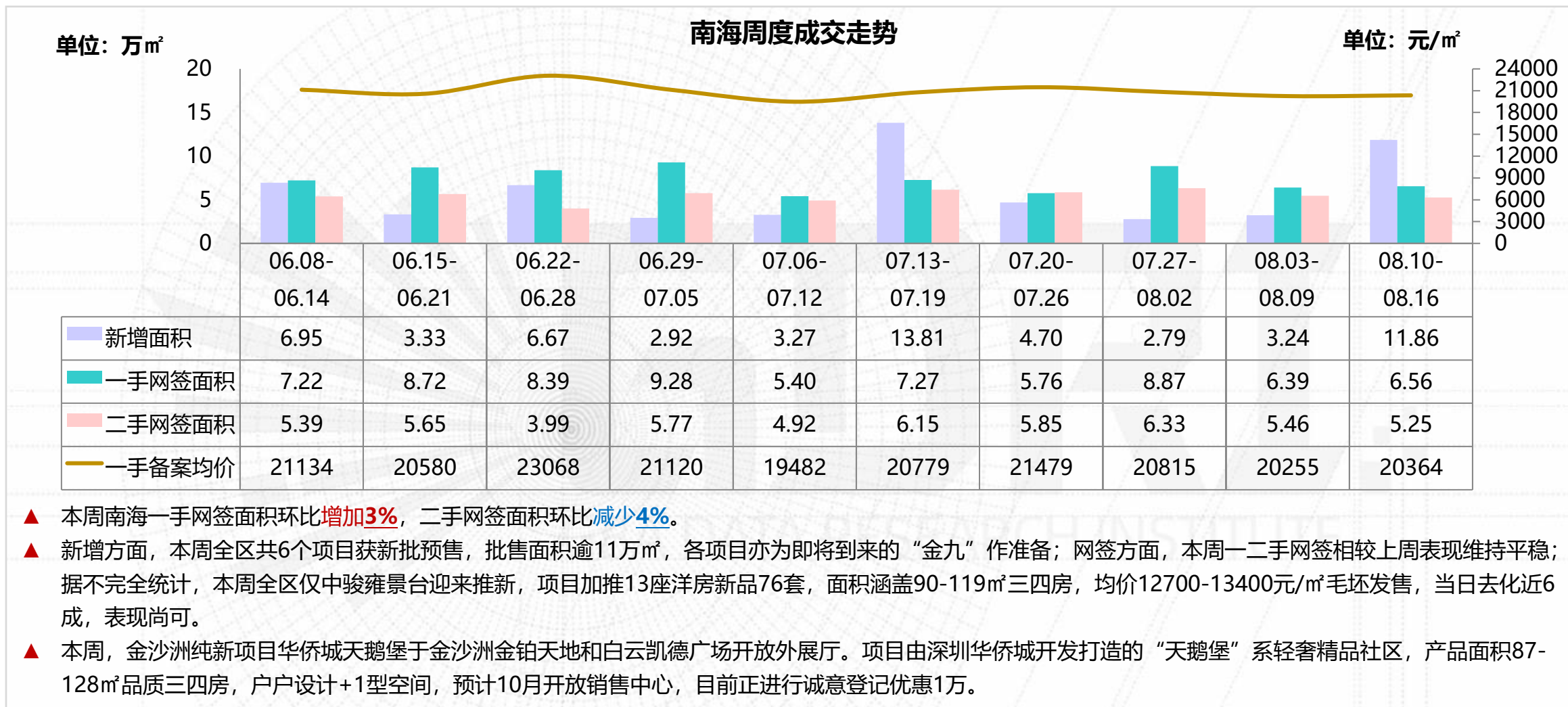
图片来源：岭南天地怡廷公众号

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：新批预售迎来井喷 市场网签维持平稳 华侨城金沙洲纯新项目亮相

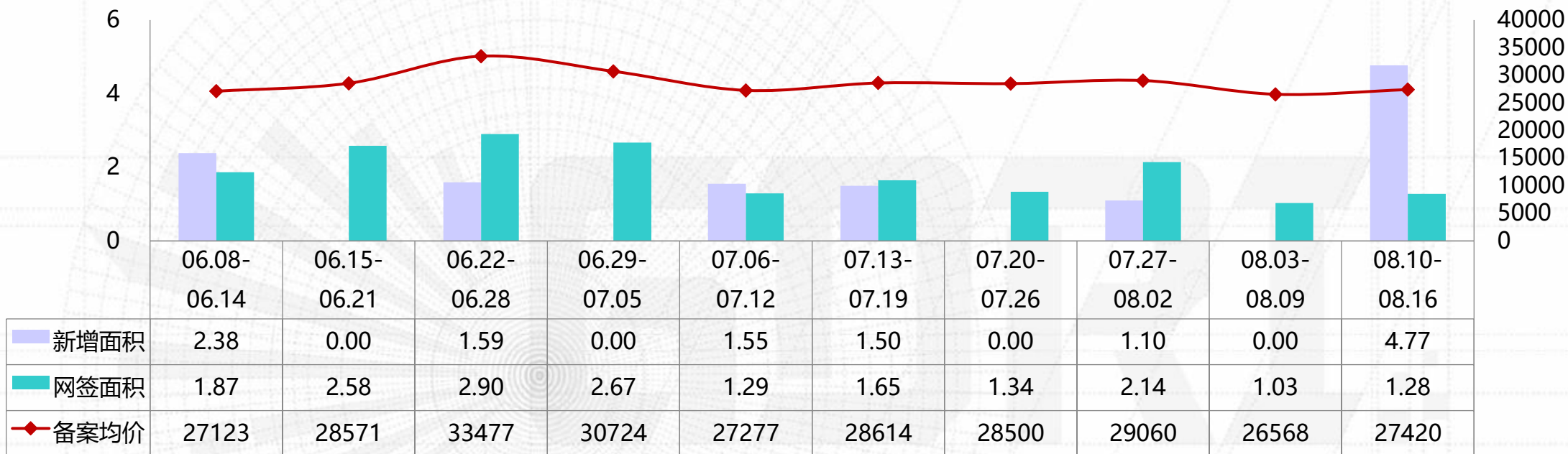


桂城：整体市场维持平稳运行 旧改项目进行如火如荼

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²

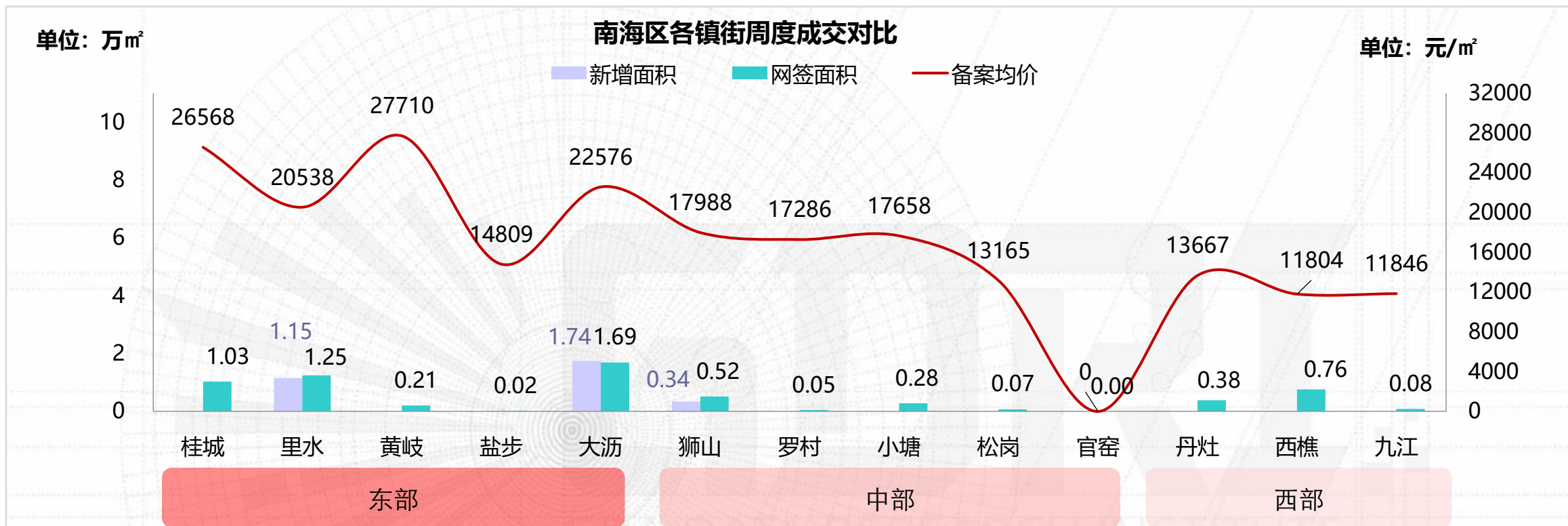


▲ 本周桂城一手网签面积环比**增加24%**，备案均价环比**上升3%**。

▲ 新增方面，本周桂城有龙光天曜以及万科金域世家获批新增预售，批售面积4.77万m²；网签方面，桂城整体市场网签维持平稳运行，龙光天曜、万科金域世家、万科金域蓝湾二期等在售项目网签套数达到两位数，支撑桂城市场整体网签。

▲ 本周，桂城多宗旧改迎来新进展；其中时代中国中选桂城夏东三洲工业区改造前期，要求两年内拆迁完毕；而桂城街石（石肯）“钢铁市场工业区”地块土地前期整理项目亦同步进行，引来了8家房企报名，最终招商蛇口获村集体代表全票通过，夺得了本项目的前期整理权。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 日前，从南海区政府网站获悉，阳光城九江项目备案名翡丽滨江园。根据公示，翡丽滨江园总占地面积58380.06m²，由A/B两区组成，其中A区占地27983.21m²，计容建面72756.34m²，容积率2.6，建筑密度19.24%，住宅总计510套；B区占地30396.85m²，计容建面79031.81m²，容积率2.6，建筑密度18.67%，住宅总计464套；规划图显示，整个项目将由24栋住宅楼组成，其中A区规划7栋住宅，其中G8和G9楼高30层，G10楼高31层，G11-G14楼高25层。而B区则将规划17栋住宅，其中G1/G2和G6/G7楼高25层，G5楼高29层，G3和G4楼高31层，另外D1-D10栋的楼高仅有3层。

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	08.10-08.16 和悦向阳, 夏日运动营
黄岐	华侨城天鹅堡	开放展厅	08.15 开放金沙洲金铂天地&白云凯德广场展厅
里水	合生君景湾	活动信息	08.10-08.16 成交砸金蛋、夏日钜惠一口价单位
和顺	阅海	活动信息	08.10-08.16 贤鲁岛写真拍摄活动
和顺	山语湖·山湖华庭	开放新销售中心	08.15 开放新销售中心
狮山	恒福天悦	活动信息	08.10-08.16 章鱼小丸子&雪糕鸡蛋仔
	龙光玖御湖	活动信息	08.10-08.16 钓虾达人, 跆拳道世界冠军见面会
小塘	时代领峰	活动信息	08.10-08.16 创艺班, 水上大闯关
西樵	奥园誉峯	活动信息	08.10-08.16 水上大冲关
听音湖	弘阳·时光天樾	活动信息	08.10-08.16 西瓜节暖场活动
丹灶	金融街·仙湖悦府	活动信息	08.10-08.16 美学非遗·艺术剪纸活动、投资讲座

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

南海：8月15日华侨城天鹅堡开放外展厅



项目位置：广东省佛山市南海区黄岐教育路中海金沙湾旁

占地面积：3.1万㎡

建筑面积：11.4万㎡

项目基础信息：按照规划，地块将建设5栋高层住宅，其中北侧为1座和2座，楼高24层；东侧为3-5座，楼高26层。

项目动态：

▲ 8月15日，华侨城天鹅堡开放金沙洲金铂天地&白云凯德广场外展厅。

南海：华侨城天鹅堡展厅现场图



南海：即将开卖项目

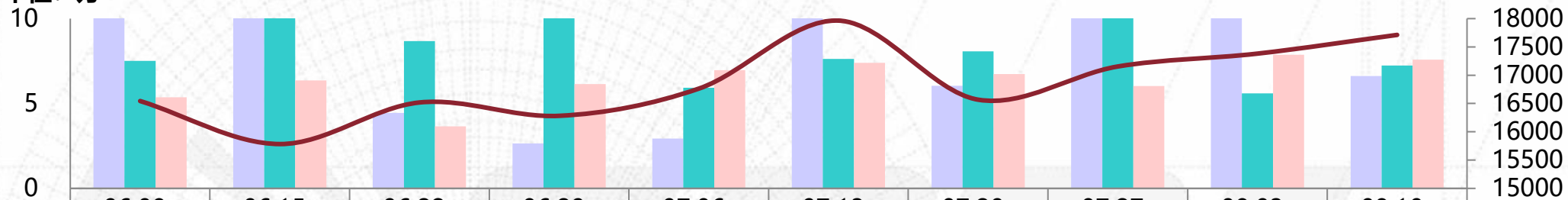
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年8月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价
2020年8月	时代招商天禧	11座	80	94-106	15000-17000/带装修	——
2020年8月	首创禧瑞园著	16座	60	86-129	18000-21000/带装修	——
2020年8月	金融街·仙湖悦府	4-7座别墅	48	134-143	待定	——
合计			252套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

顺德：一手市场热度回升 两盘迎来重要营销节点

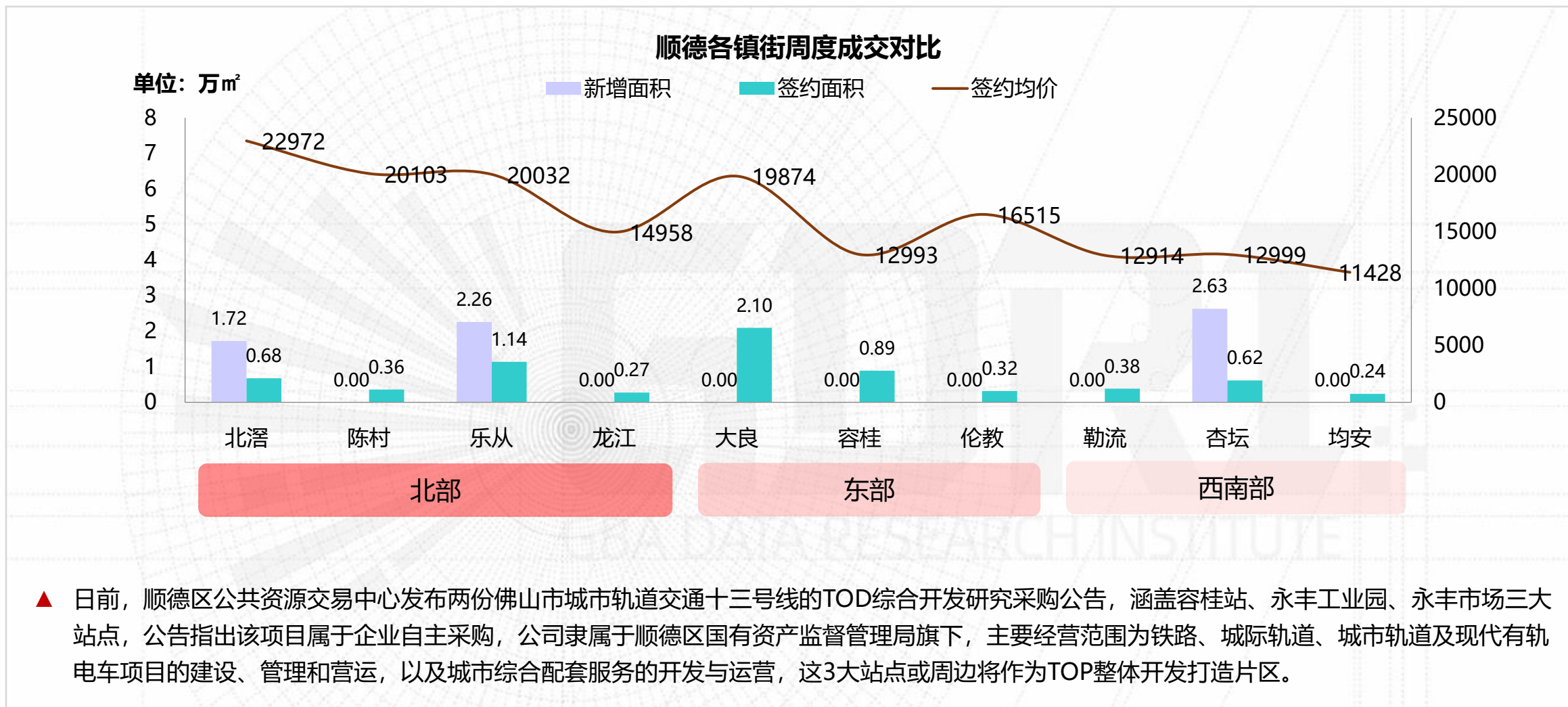
顺德周度成交走势

单位：万m²



- ▲ 本周顺德一手网签面积环比**增加30%**，二手网签面积环比**减少47%**。
- ▲ 本周一手网签面积较上周有所回升，二手网签面积小幅度小幅度下降，一手成交均价有所上升。本周新增供应达6.62万m²，较上周下降42%，5个项目拿证，分别为顺德自在城、华润置地悦里、碧桂园凤凰湾、顺德未来城和美的置业悦然广场。本周8月15日两盘迎来重要营销节点，中海云麓公馆开放实景样板房，恒大中央广场开放城市展厅。
- ▲ 土地出让方面，未来一周还有一宗待出让地块，该地块位于顺德容桂，属于商住用地，于8月20日进行出让，值得期待。

顺德：各镇街周度成交对比

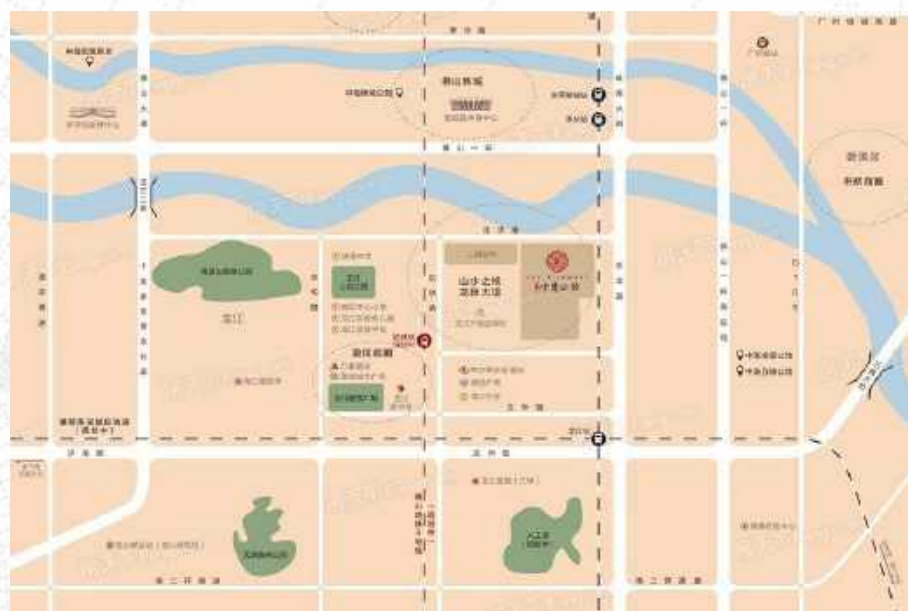


顺德：本周动态

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	08.10-08.16 DIY果冻活动暖场
	龙光天瀛	活动信息	08.10-08.16 梵高向日葵主题活动
	保利中央公园	活动信息	08.10-08.16 成交砸金蛋+周末抽奖
	中洲府	活动信息	08.10-08.16 业主晚宴、国画风筝
	涛汇明日·鎏金湾	活动信息	08.10-08.16 水果DIY暖场
容桂	颐安·灏景湾	活动信息	08.10-08.16 持续儿童游乐场活动
乐从	保利天寰	活动信息	08.10-08.16 爱心特惠购、十套特价单位
	卓越万科朗润园	活动信息	08.10-08.16 团购专场、弹力空间、海鲜晚宴、话剧活动、雪糕DIY
	金茂碧桂园正荣府	活动信息	08.10-08.16 夜间电影专场活动，到访送电影票
	龙光玖龙玺	活动信息	08.10-08.16 皮革DIY+无人机比赛
	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	08.10-08.16 健身减脂暖场活动
龙江	中海云麓公馆	开放样板房	08.15 开放样板房
伦教	广佛保利城	活动信息	08.10-08.16 夏日美食汇活动+央视小主持人大赛

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：8月15日中海云麓公馆开放实景样板房



图片来源：房天下

项目位置：佛山顺德·龙江之心·城区中心小学对面

占地面积：14.9万m²

建筑面积：30万m²

项目基础信息：项目位于顺德龙江新城区，由32栋住宅组成，1~4栋为高层，5~32栋为小高层，共1700户。项目紧邻佛山一环，20分钟畅达佛山新城、30分钟通达佛山金融高新区及番禺市桥商圈，未来双轻轨广佛江珠、肇顺南深城际轨道交汇于项目一公里处，地铁五号线延长线规划有龙江站。

项目动态：

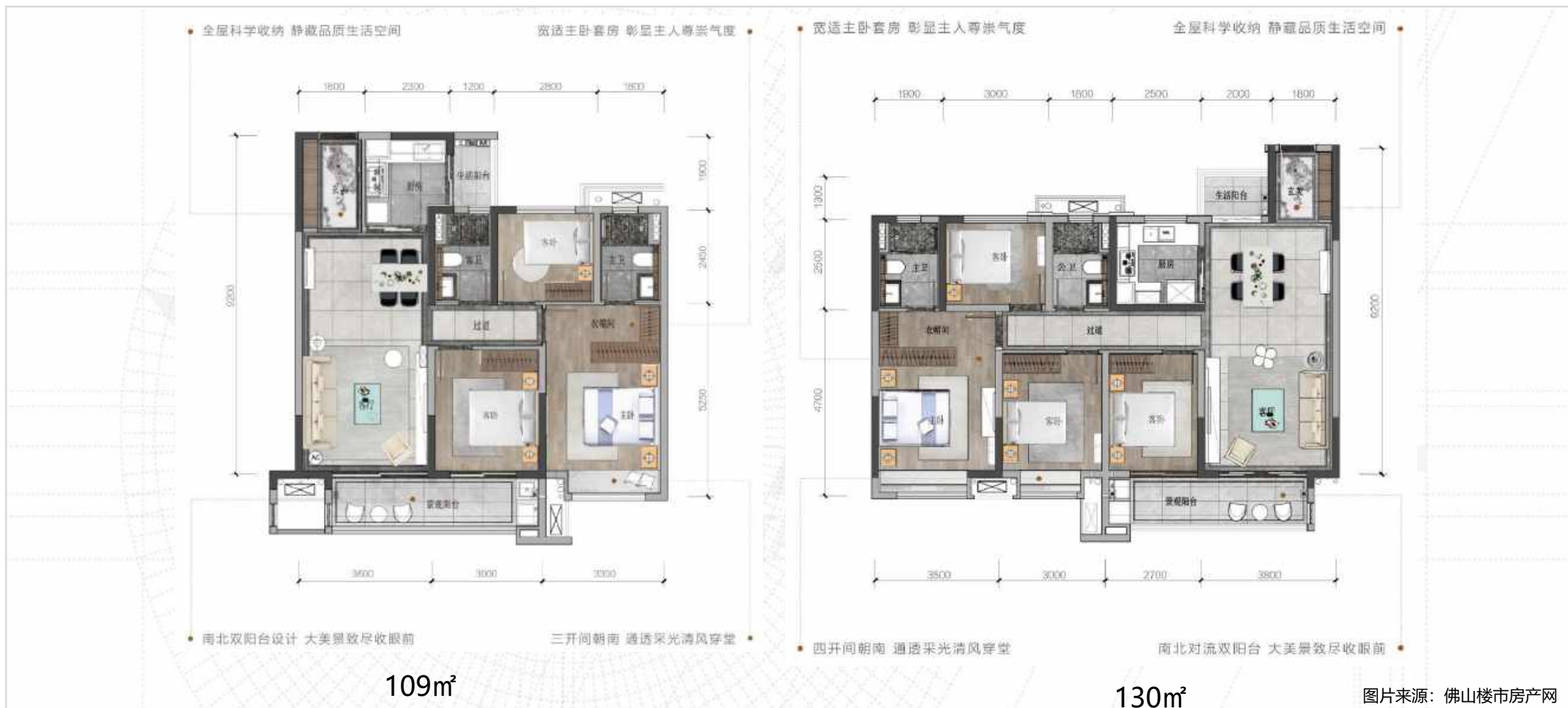
▲ 8月15日，中海云麓公馆开放实景样板房。

顺德：中海云麓公馆样板房效果图



图片来源：龙江云麓公馆公众号

顺德：中海云麓公馆户型图



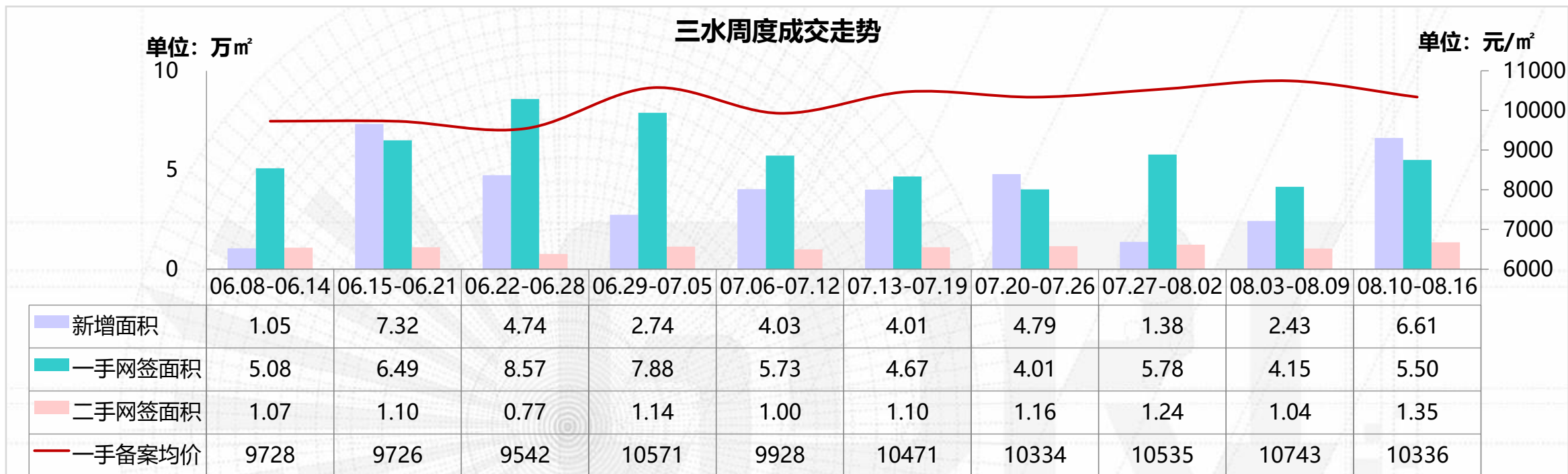
图片来源：佛山楼市房产网

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	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：整体市场供求有所回暖 2020年城市三水高质量发展大会即将召开



- ▲ 本周三水一手网签面积环比**增加33%**，二手网签面积环比**增加30%**。
- ▲ 新增方面，本周全区共四盘获批新增预售，批售面积6.61万㎡；网签方面，一二手网签环比均有升幅，临近“金九”，整体市场交投有回暖迹象。据不完全统计，本周仅保利·时代一盘迎来推新，自然加推下整体去化平缓。
- ▲ 8月18日上午，三水区将以“同发展，共奋进”为主题，召开2020年城市三水高质量发展大会，总结三水践行新发展理念的最新成果，激发城市三水高质量发展新动能，共绘城市三水发展新蓝图；大会期间，三水将展示全面推动高质量发展，提升城市发展综合实力的最新成果，推介三水投资、营商环境和宜居宜业价值，对标杆高企、省科技进步奖获奖企业和纳税大户进行表彰。

三水：重点个盘开卖

三水新城【保利·时代2020-08-15开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：新浪乐居

推售货量：3座02、04梯腿，33层/2梯4户；共63套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	99	125	7069
套数 (套)	32	31	63

推售价格：12000-12500元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：总价-2万*现场98折*开盘99折 (*劈客99折)

开卖情况：当日成交16% (约10套)

客户构成：三水本地60%，广州30%，深圳10%

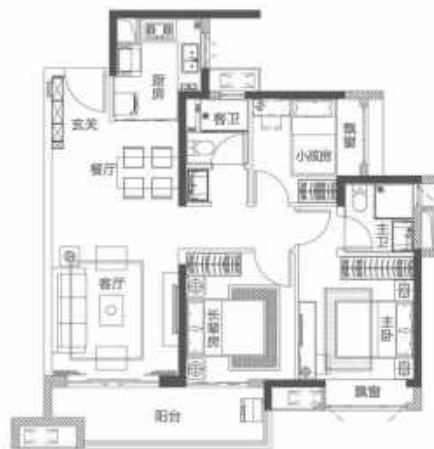
备注：项目自然加推3座两条梯腿，据了解，项目前期无蓄客，当天来访约146组，推售户型和价格与此前相差无几，但自然加推下整体去化平缓。

三水：保利·时代户型图

保利·时代
POLY TIMES

98m²

三室一厅两卫



坐北朝南·奢适三房

- 坐北朝南, 常年气候宜人
- 南向景观阳台, 赏一线景观湖景风光
- 三室一厅, 全龄共享舒适
- 动静分区, 家庭生活自在舒适

保利·时代
POLY TIMES

125m²

3+1房两卫



一线湖景·舒居四房

- 户型方正, 四开间格局, 阳光与健康为伴
- 南向望湖, 一线湖景湖景尽收眼底
- 动静分区, 家庭生活自在舒适
- 实用3+1房, 满足二胎家庭生活所需
- 空中花园, 双阳台配置, 尊享尊贵人生

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	08.15-08.16 现场绘制五彩杯, 6套特价单位
	旭辉江山	活动信息	08.10-08.16 旭辉集团20周年庆, 业主同庆生日会
云东海片区	恒大云东海	活动信息	08.15-08.16 意大利文化节
乐平	恒大珺庭	活动信息	08.15-08.16 水灵子舞蹈展, 烤全羊自助餐, 花式调酒秀
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	08.15-08.16 悦享时光, 品味英伦
西南中心区	三水冠军城	活动信息	08.15-08.16 周末精品茶歇

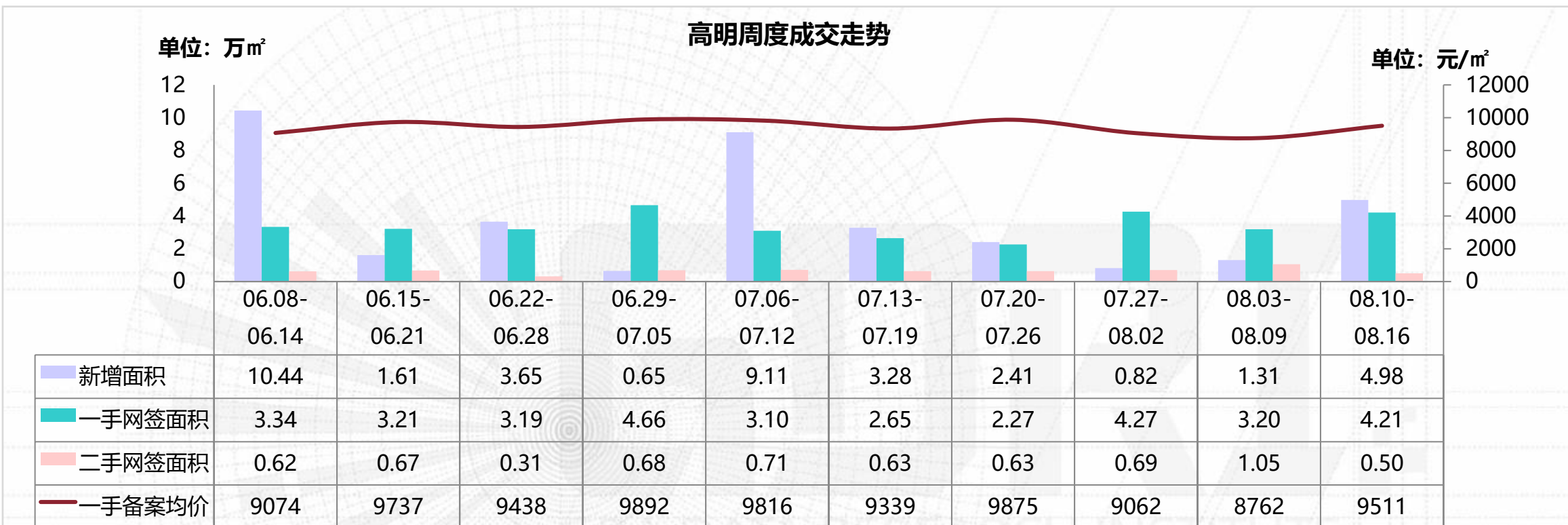
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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	恒大山水龙盘	阅山湖49、50座	108	87-120	8500-9000/带装修	——
合计			约552套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：鑫苑城占据一手供求量主力位置 高明钧明城或将于月底迎来首推



- ▲ 本周高明一手网签面积环比**增加32%**，二手网签面积环比**减少52%**。
- ▲ 本周高明共有3个项目获批新楼栋预售资格，其中鑫苑城更占有3栋楼共356套房源，并有批量网签体现，一举夺得全市网签套数、面积双榜首位。由此，高明本周一手供求量价均呈现明显上行，二手网签表现则是疲软下探。
- ▲ 据不完全统计，自禹州德信云江府猛攻快完成首秀后，今年高明可预见的品牌房企纯新盘仅剩位于西江新城的高明钧明城，预计将在月底迎来首推。项目目前已获批10-12座共300套房源的预售资格，主推93-117m²三四房产品，或将在其丰富商业配套的支撑下，获得客户认可。

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	活动动态	集赞抢礼品
	保利玥府	活动动态	周年庆五重礼
	国邦御林湖	活动动态	一口价
	美的观澜府	活动动态	集赞抢礼品
	绿地熙江广场	活动动态	英才计划训练营
	力高君熙府	活动动态	暑期四重购房礼
	颐安天璟名庭	活动动态	十套一口价单位，首付9万起
	海伦堡菁华府	活动动态	明星现场活动
	鑫苑城	活动动态	西瓜嘉年华、来访抽现金奖
荷城	万科中骏金域西江	活动动态	08.10-08.16江边草坪帐篷市集音乐节，万科童梦季话剧表演，龙虾主题自助餐

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	保利西山林语	活动动态	08.10-08.16来访有礼、一口价
	华福珑熹水岸	活动动态	08.10-08.16到访礼、抽奖
	嘉云华府	活动动态	08.10-08.16一口价单位
	盛雅西江	活动动态	08.10-08.16一口价单位
	秀丽华庭	活动动态	08.10-08.16一口价单位
	祥福家园	活动动态	08.10-08.16一口价单位
明城	恒大滨江左岸	活动动态	08.15-08.16缤纷海洋节，暑期嘉年华

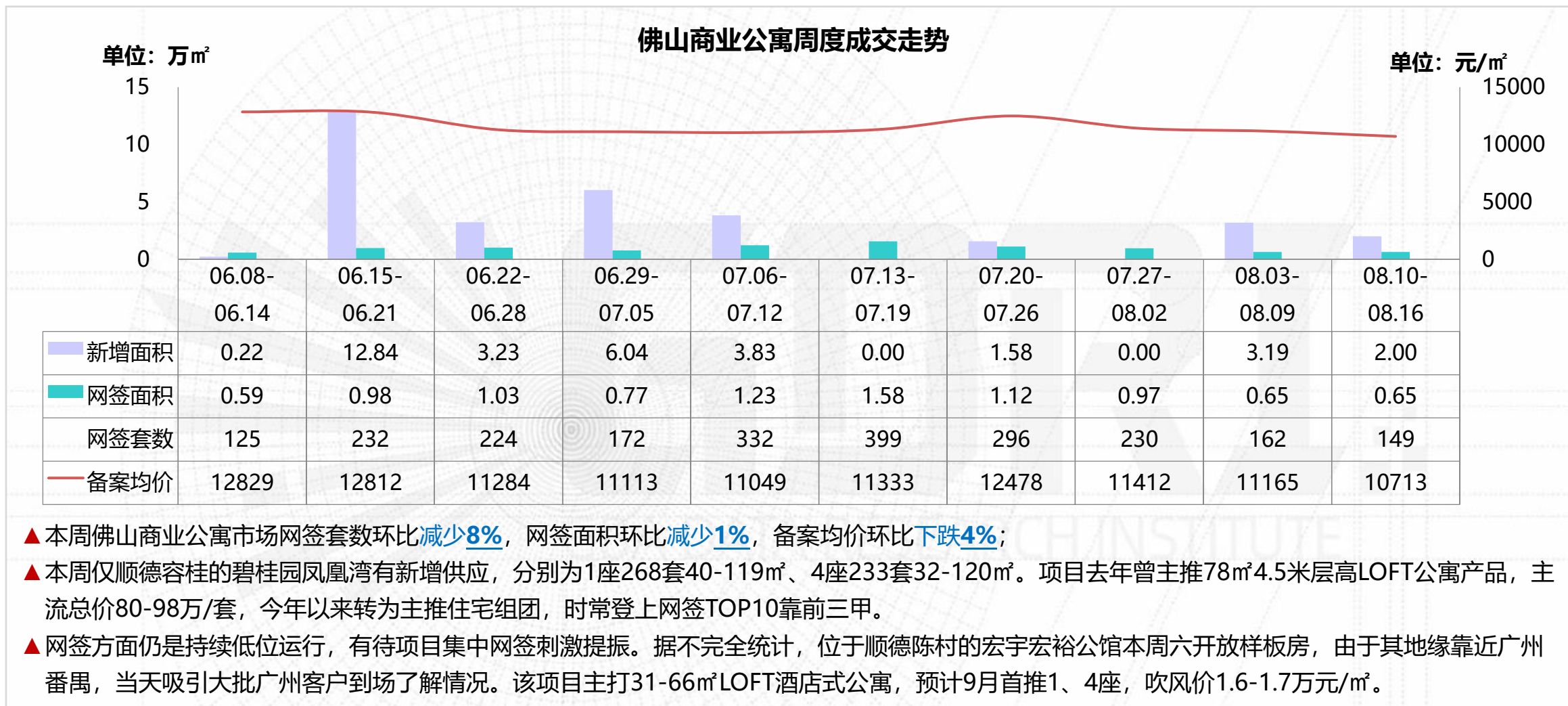
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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8月	高明钧明城	10-12座	300	93-117	待定	纯新盘
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	——
合计			约 778 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：碧桂园凤凰湾再现公寓产品 宏宇宏裕公馆将于9月迎来首推



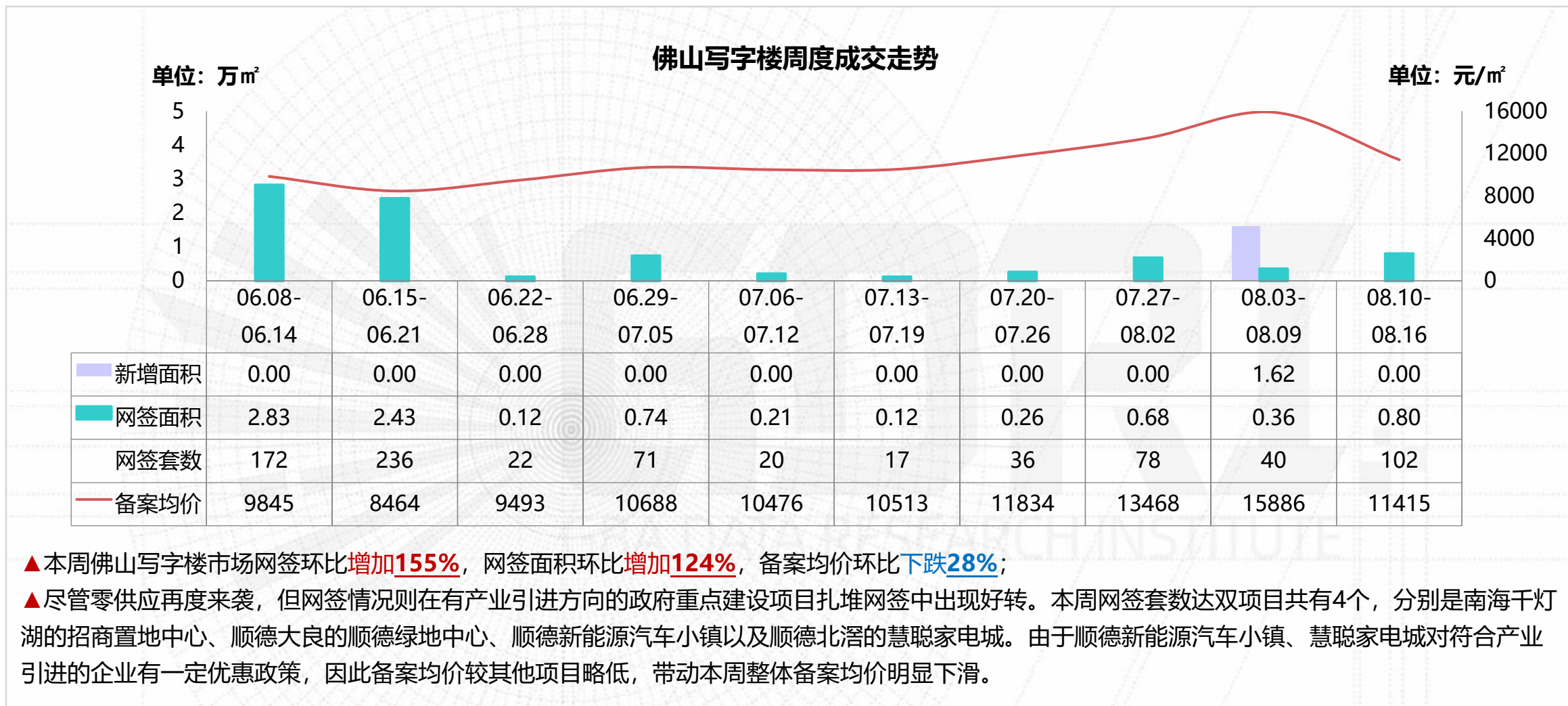
商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	982	25	987	9949	LOFT,带装修
2	禅城季华东	鸿翔芮丽	899	10	552	16277	LOFT
3	禅城城北	旭辉公元	759	12	601	12632	LOFT, 带装修
4	顺德伦教	万科星都荟	747	16	671	11138	LOFT, 带装修
5	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	744	23	957	7773	LOFT, 带装修
6	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	340	7	285	11939	可选带返租 (带装修)
7	禅城亚艺	嘉信深蓝	259	4	175	14810	LOFT, 带装修
8	禅城南庄	圣德嘉园	251	3	304	8263	——
9	顺德大良	美的置业万达广场	148	3	105	14082	可选带装修
10	三水三水新城	中国通号·天聚广场	132	4	184	7157	带装修
合计			5261	107	4821	10913	——

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：零供应重出江湖 产业型项目助力提振网签量



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	3603	25	2228	16170	——
2	顺德大良	顺德绿地中心	1746	18	1345	12979	——
3	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	1722	24	1827	9425	——
4	顺德北滘	慧聪家电城	904	29	1433	6308	——
5	南海三山新城	国际创智园	775	2	793	9771	——
6	顺德乐从	德富置业大厦	178	1	199	8956	——
7	禅城季华东	佛山绿地中心	135	1	112	12062	——
8	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	70	1	61	11475	——
9	南海里水	宇能数码广场	51	1	47	10900	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			9184	102	8045	11415	——

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。

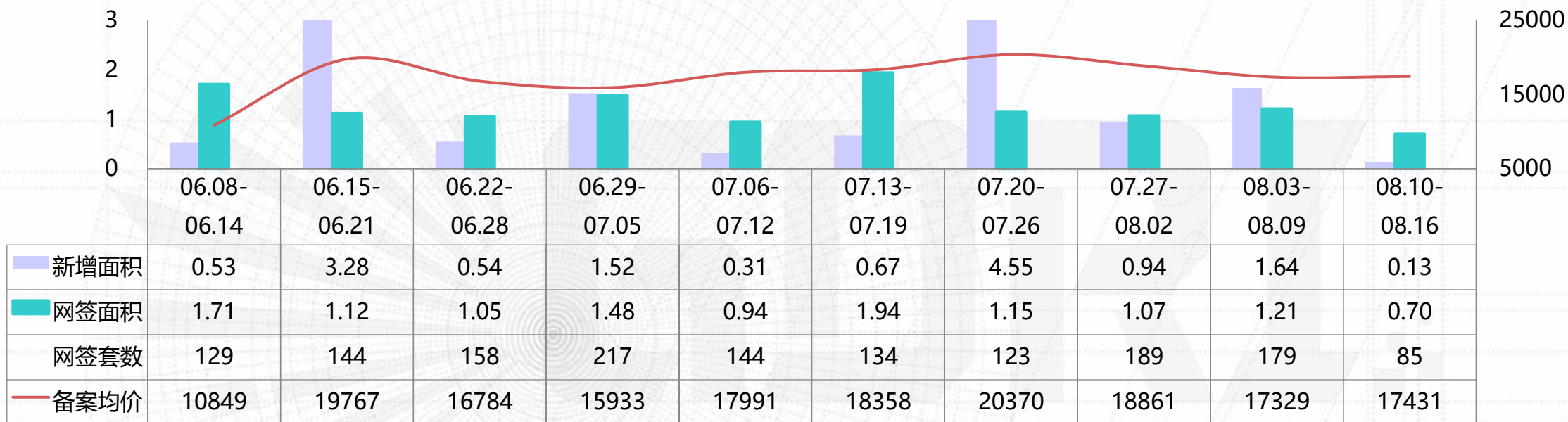
数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：整体供求表现平平 个别项目表现可圈可点

佛山商铺周度成交走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



- ▲本周佛山商铺市场网签套数环比减少**53%**，网签面积环比减少**42%**，备案均价环比**上涨1%**；
- ▲本周仅有来自禅城、南海的4盘有零星新增供应，网签亦出现明显下行，市场整体表现平淡。
- ▲华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓凭借1套过千㎡的商铺网签稳居备案金额榜首，近期积极启用渠道的物联创智谷为本周唯一网签套数达双的项目，其余项目均为零星网签，整体网签量再度回落。

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	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	2450	1	1087	22540	——
2	禅城张槎	绿地未来城	1207	4	754	16014	——
3	顺德乐从	物联创智谷	839	20	900	9323	——
4	顺德伦教	中海万锦公馆	676	2	226	29895	——
5	南海黄岐	万益广场	655	6	272	24093	——
6	南海平洲	龙光天曜	606	1	287	21126	——
7	顺德北滘	美的绿城凤起兰庭	600	2	180	33328	——
8	禅城新城北	合景新鸿基泷景	545	4	248	21971	——
9	三水三水新城	保利中央公园	539	6	373	14457	——
10	南海大沥	恒大悦府	417	1	307	13582	——
合计			8535	47	4634	18418	——

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	旧城区	朝安金茂悦	2020-8-12	四座	首层商铺	4	56-73	257
	季华东	天丰国际	2020-8-13	一座	首层商铺	2	22-28	50
南海	小塘	雅居乐新地	2020-8-14	雅居乐新地豪庭1、2栋	商铺	11	42-114	655
	听音湖	中骏雍景台	2020-8-15	中骏山水珑院13栋	商铺	4	44-54	209
	里水	时代天境	2020-8-15	一区8栋1幢	商铺	3	37-87	156
顺德	杏坛	顺德自在城	2020-8-12	1、2栋	商铺	23	21-62	1036

数据来源：广东粤湾数据研究院（下表续）

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)
顺德	乐从	华润置地悦里	2020-8-13	14栋	商铺	29	25-78	1814
	容桂	碧桂园凤凰湾	2020-8-13	1栋	服务公寓	268	40-119	11960
			2020-8-13	4栋	服务公寓	233	32-120	9489
	北滘	顺德未来城	2020-8-13	4栋	商铺	42	27-175	3610
		美的置业悦然广场	2020-8-14	3栋	商铺	1789	31-91	74770
三水	河口片区	鸿安花园	2020-8-11	鸿安花园13座	首层商铺	18	55-56	1013
	三水新城	保利·时代	2020-8-14	和乐花园3座	首层商铺	29	64-108	2537

数据来源：广东粤湾数据研究院（续上表）

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	08.10-08.16 9块9水果超市
	新城北	合景新鸿基泮景	活动信息	08.10-08.16创意玻璃画
	绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	08.10-08.16助力抢电影票
	湖涌	万科金域时光	活动信息	08.10-08.16来访送龙眼
南海	大沥	保利南海之门	开放销售中心	08.15开放销售中心
	大沥	佳兆业E立方	活动信息	08.15-08.16周末10套特惠房源
	金融高新区	保利环球汇	开放销售中心	08.15开放销售中心
	平洲	海伦堡海汇广场	活动信息	08.10-08.16限时特价商铺单位
顺德	陈村	宏宇宏裕公馆	开放样板房	8.15开放样板房
	大良	恒大中央广场	开放城市展厅	08.15开放城市展厅

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：8月15日保利南海之门开放销售中心



项目位置：佛山·千灯湖中轴·大沥岭南路（九龙公园旁）

占地面积：8.16万㎡

建筑面积：38.9万㎡

项目基础信息：项目位于广佛商贸城核心区，毗邻华南最大永旺梦乐城，临近生态绿肺九龙公园，规划5号线地铁（江夏站）旁，紧邻广佛路、广佛新干线、海八路、沈海高速广州直线，驾车30分钟畅达广佛。项目整体划分为公寓、办公、商业等综合业态，打造现集观光、商住、城市展厅为一体的地标综合体。

项目动态：

▲ 8月15日开放销售中心，预计9月开放样板房，计划先卖东塔公寓，建面104-150㎡，带装修发售；33-39层，将是建面1030㎡的大面积办公产品，毛坯发售。

商业：保利南海之门开放销售中心现场图&效果图



部分图片来源：功夫房产



商业：8月15日保利环球汇开放销售中心



项目位置：佛山市南海区桂城街道聚龙北文化中心旁

占地面积：——万 m^2

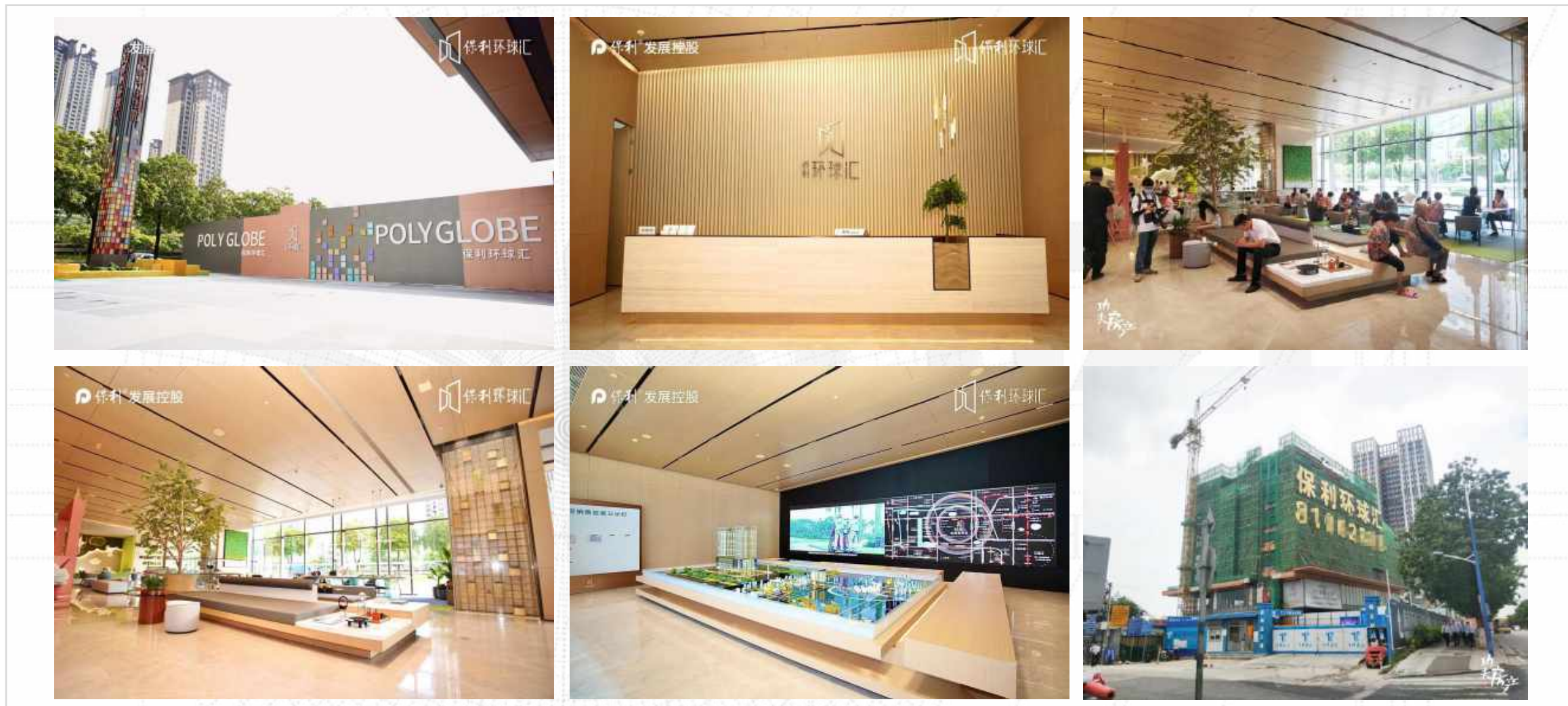
建筑面积：8.9万 m^2

项目基础信息：项目南侧为夏北聚龙北村，北面为当代万国府，西邻万科A32，距离广佛线金融高新区站相距约900米，过五丫口大桥即可到达广州荔湾区。项目分为东塔（25层）和西塔（23层），涵盖商业、办公等业态。

项目动态：

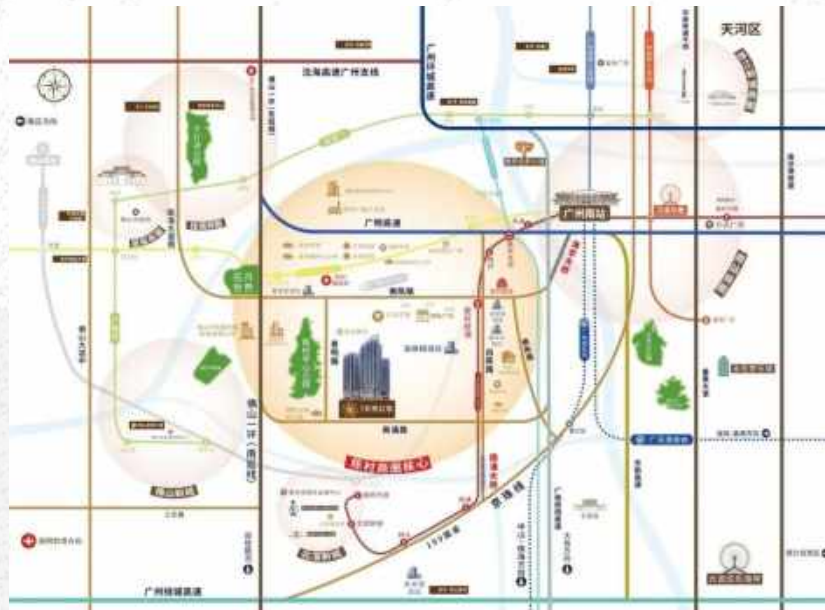
▲ 8月15日开放销售中心，计划首推3-6层复式商办产品，带装修发售，6梯72户，建面45-55 m^2 LOFT，约5.5米层高。

商业：保利环球汇开放销售中心现场图



图片来源：保利环球汇、功夫房产

商业：8月15日宏宇宏裕公馆开放样板房



项目位置：佛山市顺德区陈村镇南涌路1号（顺联广场南侧）

占地面积：1.92万 m^2

建筑面积：13.71万 m^2

项目基础信息：项目位于陈村缤纷二路与景明路交汇处，直线距离广州地铁7号线陈村新城站（在建）约600米，周边多个住宅小区环绕。项目规划有4栋产权式酒店公寓（产权40年），户型建面涵盖31-66 m^2 ，4梯28户，楼高25层，其中2-4层层高5.8米，6层起层高4.5米，物业费4.2元/ m^2 /月。

项目动态：

▲ 8月15日开放销售中心开放创意样板房，项目主打31-66 m^2 酒店式公寓，全是复式，首推1、4座，认筹2万开盘97折，预计9月开卖，吹风1.6-1.7万/ m^2 。

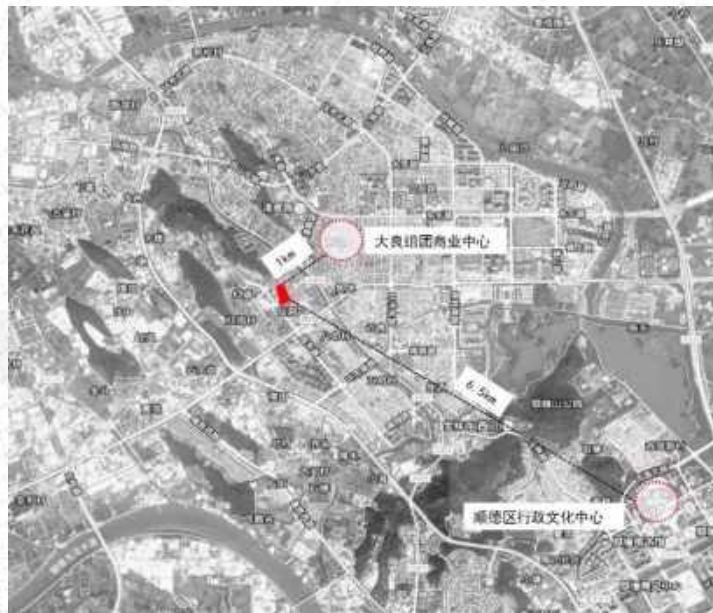
商业：宏宇宏裕公馆开放样板房现场图



商业：宏宇宏裕公馆户型图



商业：8月15日恒大中央广场开放城市展厅



项目位置：佛山市顺德区大良街道延年路以东，石洛路以南

占地面积：4.9万m²

建筑面积：36万m²

项目基础信息：项目顺德大良城区核心位置，临近在建佛山地铁3号线，为恒大地产集团继恒大帝景之后，礼献凤城第四个标杆项目。项目共规划4栋LOFT商办物业，自身配备购物中心、恒大影城、大型会所、空中花园及空中泳池等高端配套。

项目动态：

▲ 8月15日在顺德印象城3号门（麦当劳旁）开放城市展厅，主推约43-146m²云端百变LOFT空间。

商业：恒大中央广场开放城市展厅现场图



欢迎关注



THANKS

广东粤湾数据研究院

Issue No. 28

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya