

欢迎关注



# 2020 广佛周报

— 2020.04.06 - 2020.04.12 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 10

广州经营性用地供地蓝皮书发布

广佛两地九盘推新去化各异



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

## 广州市新型产业用地（M0）指引发布，佛山西樵打造万亩总部中心

- 摘要：广州发布新型产业用地（M0）指引；番禺区南村镇罗边村旧改控规发布，将打造“科技文创+”产业发展高地；《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》发布，供应74宗宅地为五年来之最；佛山西樵打造万亩总部中心，建产城融合新区，三龙湾开启线上招商模式。



## 番禺800年古村将迎蝶变，罗边村拟打造“科技文创+”产业发展高地

地处万博商务区与国际创新城之间，与广东四大名园余荫山房仅一路之隔，拥有优越地理位置的番禺区罗边村在800岁“高龄”将迎蝶变。日前，《番禺区南村镇罗边村旧村改造项目控制性详细规划调整》获广州市城市更新专业委员会第四次会议通过。根据规划，改造后**该村将打造“科技文创+”产业发展高地，规划复建住宅近34万平方米、融资住宅约22.6万平方米。同时，规划分六个级别控高保障余荫山房视廊，并协调片区建筑风格，塑造岭南风韵。**

由于罗边村被华工国际校区征地937亩，同时南大干线规划从村北部通过，该村提出通过旧村全面改造，同步解决南大干线和华工征地的的问题。同时，该村紧邻余荫山房，目前周边环境呈典型“城中村”形态，难以形成岭南特色历史文化街区，可通过村全面改造进行整体提升。

根据规划发展目标，罗边村未来将成为“岭南风韵·科技文创新区”，依托独特的余荫山房岭南传统文化、国际创新城及华工国际校区的科技创新优势，以科技创新及文化创意产业新区为愿景，打造“科技文创+”产业发展高地，主要发展科技文创、文化体验、创新孵化等产业。

广州日报 2020-04-07

粤湾点评：《番禺区南村镇罗边村旧村改造项目控制性详细规划调整》中显示，该片区将引入文化科技企业总部，打造文化科技体验、展览中心，文化金融服务中心；同时规划岭南风情街、文创商街、文化科技互动体验馆。在规划结构上，片区将形成“一带一轴、一核两区三节点”的总体结构。值得注意的是，该控规与余荫山房规划充分衔接，采取分级分区的高度控制原则，强调视廊同时协调片区建筑风格，最大限度上实现视廊景观协调性。



## 新型产业用地：广州城市更新新可能

近日，《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》（下称《实施指引》）印发，旨在为广州各区政府（含广州空港经济区管委会）和市直有关部门有效规范管理新型产业用地（M0）的实施提供遵循，进一步促进工业用地节约集约利用和产业转型升级。

新型产业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。伴随着粤港澳大湾区建设的全面铺开、纵深推进，广州、深圳、东莞、佛山、惠州、中山等城市均出台了新型产业用地的相关政策，这类创新的用地形态成为大湾区城市的“宠儿”。

城市发展过程中，人民群众对生活生产环境要求越来越高，随着广州城市更新九项重点工作的深入推进，新型产业用地（M0）为人居环境优化和产业要素引入提供了新的可能。

南方日报 2020-04-09

粤湾点评：近年来，国家层面及省级政府层面纷纷出台了相应的政策鼓励并规范新型产业用地的的发展。从2018年9月东莞率先出台M0相关管理办法开始，其他市、区均对新型产业用地（M0）愈发关注。M0用地的推行有机会将产业更新与城市更新有机结合，通过产业引进助推城市面貌更新的同时，城市基础设施、完善配套等为新产业发展提供了有力的支持。

## 广清城际要建南延段

作为广清一体化的标志性工程,广清城际铁路南延工程也开始有新进展。广东省铁路建设投资集团有限公司官网日前发布了《广州至清远城际轨道交通广州白云至广州北段项目环境影响评价征求意见稿》,详细披露了沿线车站的具体站址。工程建成后,将填补白云区西北部区域的轨道交通空白。

广州至清远城际铁路起于清车站,经广州北站,止于广州站,先期建设清车站至广州北站段,线路在江村编组站以南的大朗至棠溪区间与京广铁路接轨,结合广州站改造引入既有广州站。按照规划,广清城际一期始发站为广州北站,终点站为清车站,全长38.36公里,共设6座车站。

作为先期建设的清车站至广州北站段的南延线,广州白云至广州北段位于广州市白云区及花都区,线路自广州白云站城际场引出,出站后上跨石井河,在白云湖公园附近上跨京广铁路后设白云湖站,出站后转为路基下穿华南快速公路,之后桥梁上跨流溪河、广珠铁路,在江高镇叶边村东侧设江高高架站。出站后线路紧贴京广铁路江村编组站向西北行,下穿北二环高速公路、京广高铁,转向西北沿广清高速公路北行,上跨神山大道、雄郭西路后在大岭南路西侧设神山站,出站后外包广佛环线引入广州北站城际场,通过广州北站城际场沟通广清城际广州北至清远段。线路全长22.002公里,新设广州白云站城际场、白云湖高架站、江高高架站以及神山高架站。该线路是广清城际的重要组成部分,共同构建珠三角城际轨道交通网。

广清城际铁路广州白云至广州北段设计速度目标值为每小时160公里,动车组类型为CRH6型动车组。相比之前的广州北站到清车站段的200公里时速,南延段的设计速度稍微慢了点。

南方日报 2020-04-08

粤湾点评：广清城际南延段新设广州白云站城际场、白云湖高架站、江高高架站以及神山高架站。该线路是广清城际的重要组成部分,共同构建珠三角城际轨道交通网。该工程计划今年6月动工,2023年年底完工,将填补白云区西北部区域的轨道交通空白,成为白云区西北部与清远、花都联系的一大交通动脉,届时将更加方便清远及花都街坊进入广州市区。



# 《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》发布，住宅用地74宗 商服地块92宗

4月9日，市规划和自然资源局发布了《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》，对收录蓝皮书中的173宗土地进行了详细介绍，其中住宅用地74宗（449.2公顷），商服地块92宗（153公顷），其他地块7宗（44.2公顷）。金融城起步区、琶洲地区、白云新城商务区、番禺南站片区等区域是商服用地的主要分布区，而住宅用地则主要分布在白云、增城、番禺、花都等区域。

## 商服地块 92 宗

黄埔区 2 宗

花都区 4 宗

海珠区 13 宗

番禺区 25 宗

荔湾区 6 宗

天河区 7 宗

白云区 35 宗

广州日报

## 住宅地块 74 宗

越秀区 1 宗

天河区 3 宗

南沙区 2 宗

荔湾区 4 宗

花都区 7 宗

增城区 20 宗

白云区 22 宗

从化区 5 宗

番禺区 9 宗

海珠区 1 宗

广州日报

广州日报 2020-04-10

粤湾点评：《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》发布，74块宅地供应为近五年来之最。白云可出让地块全市居首，住宅地块达到22宗之多，列出的数个超十万平方米宅地大盘，都具有配合经济建设，或配合各区人才入户居住需求作用。按照供应计划，今年老城区、番禺供应较去年减少，今年南沙万顷沙计划供地量近50万平方米，或将成为新的热点区域。而商服地块主要分布在金融城起步区、琶洲互联网创新集聚区、白云新城商务区、番禺南站片区等区域。



## 对标千灯湖，南海西部大手笔打造新总部经济中心

今年初，西樵2020年政府工作报告中，明确该项目将加快推进，并提出了5年战略规划：2020年将正式对外亮相，向市场输出品牌形象；2021~2023年，逐渐完善产业服务模块，通过统一规划运营，产业服务配套落地，积极引进产业品牌商家，升级服务，融通互联网联动优势，形成集研发、设计、定制、生产、销售、售后于一体的全产业链平台。最新消息显示，地方政府专门为该项目制定了5年的战略规划，预计2020年亮相，并将加快项目周边路网、学校、医院等基础设施配套建设。

“项目首期规划建筑面积超50万 $m^2$ ，目前已建设超20万 $m^2$ ，投资达13亿元，涵盖产业核心区、产业配套服务区以及生活配套住宅区。未来项目全部建成后，将成为一片拥有金融服务、信息服务、产权交易、纺织博览、总部办公、高端商务、交流展示、生态居住、酒店餐饮和休闲娱乐等多业态功能于一体的产城融合新区。”项目相关负责人介绍说。

据了解，该项目是政府规划打造的千亩总部中心，总体量超200万 $m^2$ 、规划“七心两馆四基地”，投资总额300亿元，将分五期开发，构建以总部经济为龙头的6大运营中心，最终形成在华南地区具有重要影响力、业务范围辐射全国的综合一体化超级产业航母。

佛山日报 2020-04-07

粤湾点评：西樵本身有较强的产业特色，其依托特色产业跻身全国综合实力千强镇，因此产业转型基础深厚，此外，西樵镇近年来一直打造产业链平台，目前已形成一定规模的品牌企业集聚效应，有发展总部经济的潜力。本项目是西樵产业创新的重要平台，亦将成为产业对外展示交流的重要窗口，期望将能为项目所在片区带来新活力，引领产业升级与高质量发展。

## 三龙湾开启线上招商模式，吸引物联网、云计算等新兴产业集聚发展

三龙湾开启从“面对面”到“屏对屏”的线上招商模式。昨日，2020年的佛山市商务局“云招商”线上推介会——佛山三龙湾高端创新及集聚区专场举行。市商务局副局长童全庆、佛山三龙湾管委会招商局局长伍艺，以及南海片区建设局副局长梁桂雄、顺德片区建设局副局长王德华进行线上招商推介。

本次“云招商”推介会以“立足佛山 走向世界”为主题。伍艺介绍，三龙湾的四大战略定位是打造面向全球的先进制造业创新高地、打造珠江西岸开放合作标杆、建设广佛融合发展引领区、打造高品质岭南水乡之城。

围绕这四大战略定位，三龙湾将构建以科技创新为支撑、先进制造业与战略性新兴产业为主体、生产性服务业相配套的现代产业体系。“三龙湾将重点关注人工智能、互联网与云计算、大数据服务、智能制造系统集成与应用、生物技术产业等重点领域培育一批重大产业项目，加快生产的数字化、智能化技术的应用，促进物联网、云计算等新兴产业集聚发展。”伍艺说，三龙湾接下来将重点发展总部经济，并将出台相关扶持政策，以此吸引具有科研实力的总部项目落户。

顺德片区作为三龙湾的主战场，汇聚了顺德产业资源和核心优势。“云招商”推介会上，王德华重点推介顺德机器人谷等高端载体。博智林机器人公司成立一年以来已有3000多名研发人员，目前正致力于建筑机器人、医疗机器人和餐厅机器人的研发。

顺德新闻网 2020-04-11

粤湾点评：三龙湾顺德片区目前针对机器人产业已有出台相关扶持政策，现有美的集团收购库卡机器人，碧桂园集团全资打造博智林机器人有限公司，通过两大集团资金导向机器人产业，将带动更多中小型机器人企业协同发展。另外，三龙湾顺德片区将结合原有产业基础，把握产业升级转型的新机遇，以机器人产业为突破口，打造片区智能制造产业集群，培育区域经济新动能。



02

# 土地市场

LAND MARKET

## 广佛共七宗商住地成交 仅南海丹灶一宗地块挂牌

- 摘要：广州本周虽然无商住、商服地块挂牌，但是有两宗地块成功出让。其中，天河商服地块由金税股份夺得，白云商住地块由广州地铁夺得；佛山本周共五宗地块成交，整体溢价率38%，挂牌方面仅丹灶一宗商住地挂牌。





## 2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

---

# 广州：新三板上市公司进驻天河智慧城科技园 需自持70%（十年）



## <1>天河智慧城

**地块编号：**天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块八

**交易时间：**2020-4-9（周四）

**土地性质：**商服用地

**占地面积：**0.86万m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR≤2.2

**建筑面积：**1.89万m<sup>2</sup>

**起始总价：**15702万元

**起始楼面价：**8320元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**15702万元

**成交楼面价：**8320元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**0%

**竞得人：**金税信息技术服务股份有限公司（金税股份）

**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：广州地铁夺白云石井TOD综合体 将为周边提供住宅及商业配套



## <2>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 $m^2$  (可建面积6.79万 $m^2$ )

**容积率：**FAR $\leq$ 3.6

**建筑面积：**24.18万 $m^2$

**起始总价：**431711万元

**起始楼面价：**17855元/ $m^2$

**成交总价：**431711万元

**成交楼面价：**17855元/ $m^2$

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州地铁集团有限公司

**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：龙光突出重围以31.5亿竞得禅城城南近20万方商住地



## <3> 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/ $m^2$

成交总价: 315247万元

成交楼面价: 15822元/ $m^2$

溢价率: 58%

竞得人: 深圳市龙光房地产有限公司

备注:

- ▲ 1、按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款;
- ▲ 2、交通枢纽站: 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：中交城投溢价35%鲸吞三山林岳TOD地块



## <4> 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 $m^2$

容积率：C区：>1.0且 $\leq$ 2.25

建筑面积：48.36万 $m^2$

起始总价：390000万元

起始楼面价：8065元/ $m^2$

成交总价：656500万元（526500万元成交价加上130000万元建设费）

成交楼面价：13370元/ $m^2$ （楼面价已剔除31400 $m^2$ 学校，3000 $m^2$ 体育活动中心面积，并按3000元/ $m^2$ 建安成本纳入获地成本）

溢价率：35%

竞得人：中交城市投资控股有限公司

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： $\leq$ 457500 $m^2$ ；商业计容建筑面积： $\leq$ 26100 $m^2$ ；
- ▲ 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 $\geq$ 53500 $m^2$ ，计容建筑面积 $\geq$ 31400 $m^2$ ，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42070 $m^2$ ；
- ▲ 7、建筑高度： $\leq$ 100米。



# 佛山：时代以62%的溢价率夺得临伦敦教中学地块 成交总价超12亿



## <5> 顺德伦敦

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/ $m^2$

成交总价：12.79 亿元

成交楼面价：11025 元/ $m^2$

溢价率：62%

竞得人：佛山市时代天裕投资有限公司

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、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敦教土地发展中心或其指定单位；
- ▲ 3、建筑限高100米。



# 佛山：海景蓝湾底价竞得三水新城商住地 须配建幼儿园



## <6>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㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.8

建筑面积：22.56万㎡

起始总价：112800万元

起始楼面价：5000元/㎡

成交总价：112800万元

成交楼面价：5117元/㎡（楼面价已剔除3240㎡幼儿园面积，并按3000元/㎡建安成本纳入获地成本）

溢价率：0%

竞得人：佛山市三水区海景蓝湾房地产发展有限公司

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5340㎡，计容总建面不低于3240㎡；
- ▲ 4、建筑限高120米。

# 佛山：三水融创逾1.8亿元竞得西南微型宅地 溢价率24%



## <7>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:  $1.0 < FAR \leq 3.2$

建筑面积: 3.03万 $m^2$

起始总价: 15162万元

起始楼面价: 5000元/ $m^2$

成交总价: 18762万元

成交楼面价: 6187元/ $m^2$

溢价率: 24%

竞得人: 佛山市三水融佳房地产开发有限公司

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。



# 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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	折合成交 楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
广州	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	1.89	1.57	0%	8320	金税股份
	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	24.18	43.17	0%	17855	广州地铁
佛山	2020/4/8	禅城	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧	商住	6.64	19.92	31.52	58%	15822	深圳市龙光房地产有限公司
	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	53.32	52.65	35%	13370	中交城市投资控股有限公司
	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	11.60	12.79	62%	11025	佛山市时代天裕投资有限公司
	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	22.56	11.28	0%	5117	佛山市三水区海景蓝湾房地产发展有限公司
	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	3.03	1.88	24%	6187	佛山市三水融佳房地产开发有限公司



## 2.2 土地挂牌

L A N D   L I S T I N G

广州本周无商住、商服地挂牌



# 佛山：丹灶金沙城区罕见挂牌商住地 起始楼面价5800元/m<sup>2</sup>



## <1>南海丹灶

地块编号：TD2020(NH)WG0010

交易时间：2020-05-11（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：1.06万m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.4

建筑面积：2.55万m<sup>2</sup>

起始总价：14779万元

起始楼面价：5800元/m<sup>2</sup>

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捌仟玖佰壹拾玖万元整。
- ▲ 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。规划条件有特殊条款要求的除外。
- ▲ 4、兼容零售商业用地设施总计容建筑面积≤2500平方米。
- ▲ 5、建筑限高80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m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	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
	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
	2020/4/16	番禺	番禺区谢村体育设施地块及产业地块	商服	49.91	≤3.13	94.20	68.13	7233
	2020/4/17	南沙	2020NJY-2 黄阁镇庐前山南路与黄阁大道交汇处地块	商住	16.06	≤5.48	67.94	48.59	7152
	2020/4/20	花都	花都区工业大道南三地块二期用地	住宅	6.73	≤2.8	9.78	10.16	10385
	2020/4/20	天河	天河区广氮AT0607113地块	住宅	1.76	≤3.30	5.82	18.61	32000

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
	2020/4/20	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
广州	2020/4/24	增城	增城区荔城街庆丰村83001220A19135号地块	住宅	2.78	≤2.6	7.23	10.00	13835
	2020/4/24	增城	增城区中新镇永兴村83103242A19047号地块	住宅	2.37	≤3.0	7.10	7.45	10495
	2020/5/6	黄埔	广州市黄埔区HBPQ-D1-1地块	住宅	7.26	≤3.2	20.70	34.54	16688

后页续



# 佛山土地出让预告

## 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2020/4/15	三水	佛山市三水区芦苞镇福绵东路3号	工业	6.19	1.0 < FAR ≤ 3.0	18.57	0.37	200
	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
	2020/4/17	南海	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住	11.33	A、C、D区 ≤ 2.5; B区: ≤ 2.0	26.71	16.9	6328
	2020/4/20	南海	佛山市南海区丹灶镇物流中心荣泰路南侧地段地块	工业	2.93	1.5 < FAR ≤ 3.0	8.79	0.22	251
	2020/4/22	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
	2020/4/22	高明	一环西拓以西、广明高速以南(土名: 虾癞塘)	商服	0.62	—	—	92.16万元/ 年	—
	2020/4/23	禅城	佛山市禅城区南庄大道南侧、纵二路西侧	商住	2.08	FAR ≤ 2.7	5.62	3.97	7070
	2020/4/27	南海	佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、 贵广高铁以南、环岛南路北侧地段	商住	17.81	1.5 < FAR ≤ 2.7	48.08	46.91	9756
	2020/4/27	顺德	佛山市顺德区伦教街道伦羊路以北、泰宁路以东地 块	商住	0.86	1.0 < FAR ≤ 2.5	2.15	1.34	6236
2020/4/29	高明	佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以 南	商住	3.44	1.0 < FAR ≤ 2.5	8.60	3.62	4207	

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2020/4/30	顺德	佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以西地块	商住	11.98	1.0 < FAR ≤ 3.5	41.93	32.37	7720
	2020/4/30	三水	佛山市三水区西南街道锦江路南侧地块一	商住	11.60	1.0 < FAR ≤ 3.0	34.81	14.45	4150
	2020/5/6	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区D-XB-10-03-A-02、D-XB-10-03-A-03地块	商住	11.87	地块一、二1.0 < FAR ≤ 3.0	35.60	15.17	4261
	2020/5/8	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块四	商服、体育用地	1.58	1.0 < FAR ≤ 2.3	3.64	0.25	687
	2020/5/8	禅城	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	商住	1.72	FAR ≤ 2.2	3.78	3.78	10000
	2020/5/9	南海	佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北侧	商住	6.24	1.0 < FAR ≤ 3.0	17.84	15.50	8688
	2020/5/11	南海	佛山市南海区丹灶镇金沙城区D3小区地段	商住	1.06	1.0 < FAR ≤ 2.4	2.55	1.48	5800

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



03

# 广佛市场

GUANGFO MARKET

## 广佛整体网签均有下降 两地九盘推新去化各异

- 摘要：本周广州新增供应有所下降，增城成供应主力；十区网签均有所下降，本周共五盘推新，南沙独占四个，去化各异；本周佛山一手供应突破20万 $m^2$ ，整体网签稳中微降，据不完全统计，全市共四盘推新，自然加推下去化平缓。



## 3.1 广州住宅市场

### GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

#### 全市有十区网签环比下降 市场持续推新抢闸黄金周

- 摘要：本周住宅网签和新增供应环比下降，市场表现略显疲软。值得注意的是，“五一”黄金周临近，各项目相继抢闸推新，本周有5个项目推新，其中南沙独占4个，增城占1个。



## 住宅新批预售：住宅供应数量减少 增城为主力供应

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 <sup>2</sup> )
增城	绿湖国际城	1#、2#	1	195	18594
白云	佳兆业天墅	18#、20#、21#、22#	3	66	13348
南沙	绿城柳岸晓风	7-9#、13#、16-18#、22#	1	32	4276
总计			5	293	36218

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：本周无新增商业办公物业供应

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 <sup>2</sup> )
本周无新增商业物业供应					
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 <sup>2</sup> )
本周无新增办公物业供应					

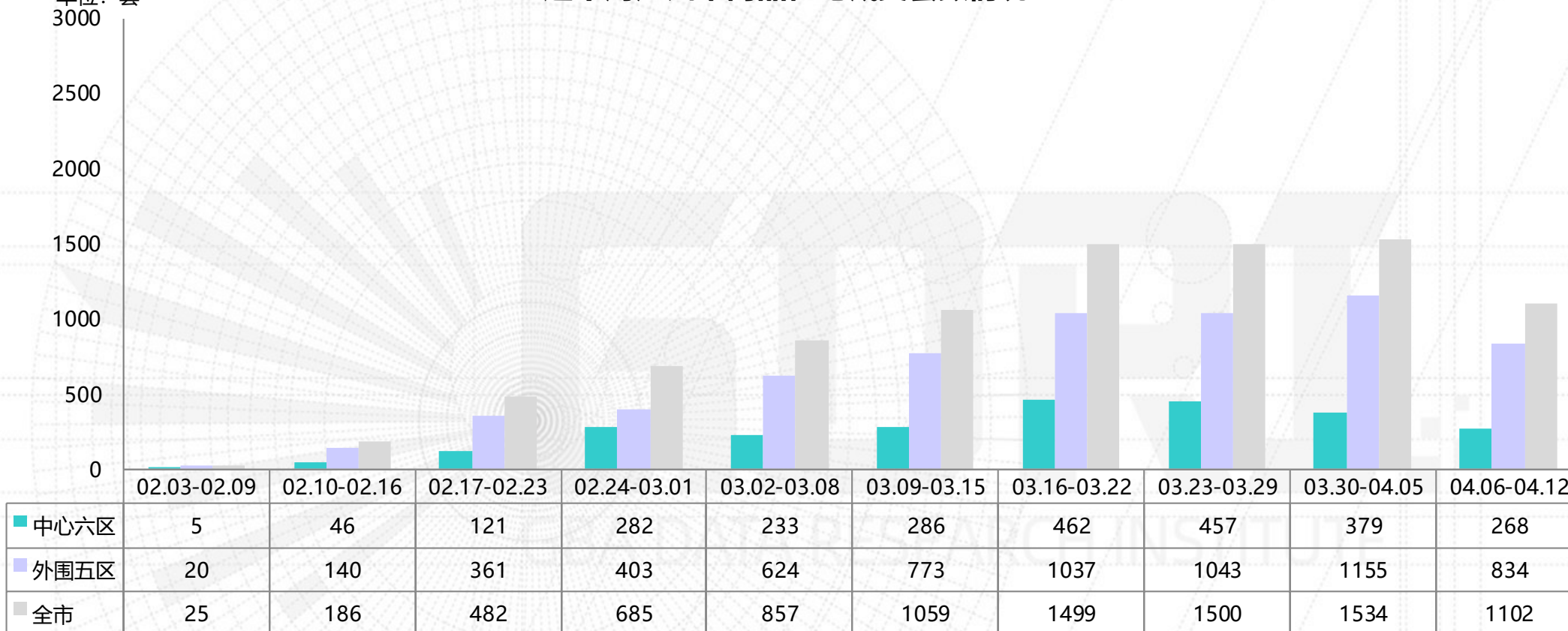
数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘



# 全市网签量走势：成交热度呈显著退减 环跌约三成

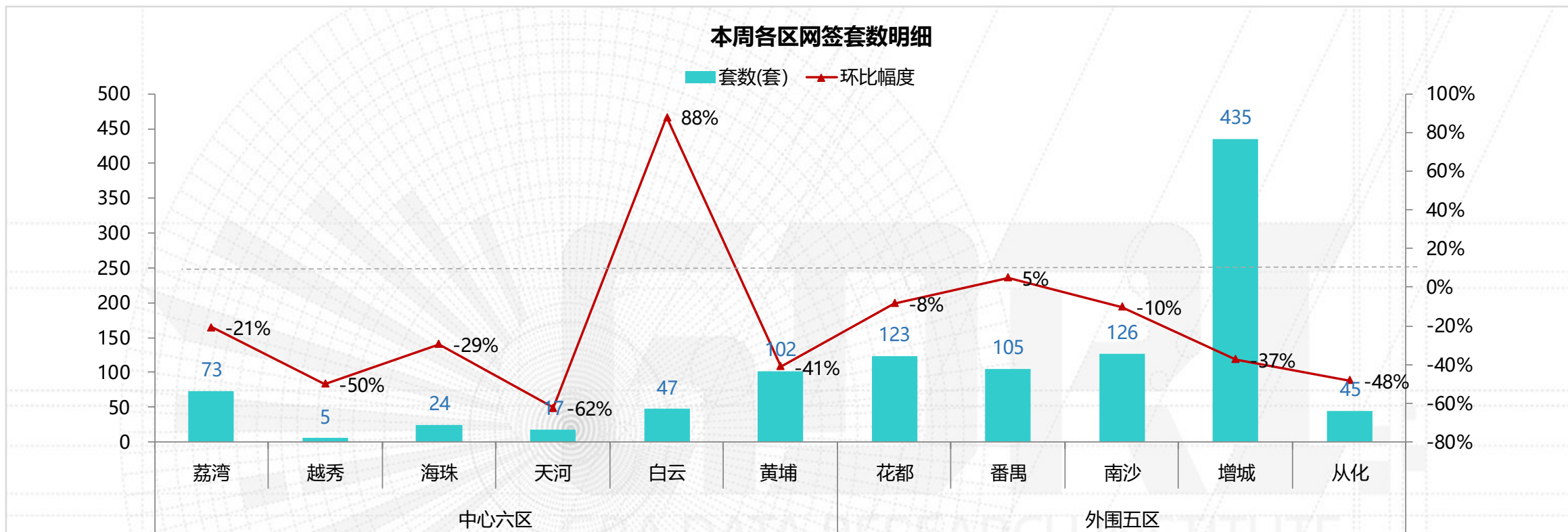
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 本周全市市场热度有所回落，共网签1102套，环比下降28%；外围五区共网签268套，环比下降29%；中心六区共网签834套，环比下降28%。

# 本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场热度有显著退减，十一区网签环比呈二升九降。中心六区：天河区网签17套，环降62%；白云区网签47套，环升88%；海珠区网签24套，环降29%；黄埔区网签102套，环降41%；越秀区网签5套，环降50%；荔湾区网签73套，环降21%。

▲ 外围五区：增城区共网签435套，环降37%；南沙区网签126套，环降10%；番禺区网签105套，环升5%；花都区网签123套，环降8%；从化区网签45套，环降48%。



## 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 <sup>2</sup> )
1	番禺	亚运城	58	6633
2	增城	招商臻园	48	5714
3	增城	绿湖国际城	41	4568
4	花都	广州融创文化旅游城	29	2930
5	黄埔	万科幸福誉	29	2485
6	白云	珠江岭南公馆	28	6131
7	增城	碧桂园凤凰城云顶	27	2752
8	增城	合景花漫里	24	2373
9	黄埔	实地常春藤	22	2277
10	增城	时代倾城(中新)	21	1936

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**29%**。

## 新推动态：五项目有推新 南沙为主战场

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
星河东悦湾	广州市南沙区蕉门地铁站旁	占地：19万㎡ 总建：92万㎡	4月10日 (开盘)	86-130㎡三至四房	19#, 155套	(全款分期和公积金或组合98折/商贷和一次性97折)* 专场折扣(认筹) 99折*99折	带装修23000-27000	成交约84%
领南星河荣誉	广州南沙自贸区·南沙湾·二中旁	占地：10万㎡ 总建：26万㎡	4月11日 (加推)	95-119㎡三至四房	3#, 34套	/	带装修28000	成交约53%
星河丹堤	南沙区黄山鲁森林公园内	占地：40万㎡ 总建：45万㎡	4月11日 (加推)	49-77㎡单间至两房	G1#, 9套	/	带装修21000-23000	成交约67%
越秀东坡	南沙区进港大道北侧 (南沙街道办旁)	占地：6.6万㎡ 建面：19.7万㎡	4月11日 (加推)	105-140㎡复式四至五房	9#, 72套	/	带装修26000-29000	成交约7%
敏捷绿湖首府	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地：73.6万㎡ 总建：330万㎡	4月11日 (加推)	85-119㎡三至四房	六期1栋, 约195套	98*99折, 送5万元车位券	带装修均价14200	成交约31%

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

【星河东悦湾 2020-4-10 开盘情况】



**推售货量：**本周开盘首推19#，155套

**户型配比：**86-130m<sup>2</sup>三至四房

户型	三房			四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	86	88	110	130	16244
套数 (套)	31	31	62	31	155

**推售价格：**带装修均价23000-27000元/m<sup>2</sup>

**折扣情况：**(全款分期和公积金或组合98折/商贷和一次性97折)\*专场折扣(认筹) 99折\*99折

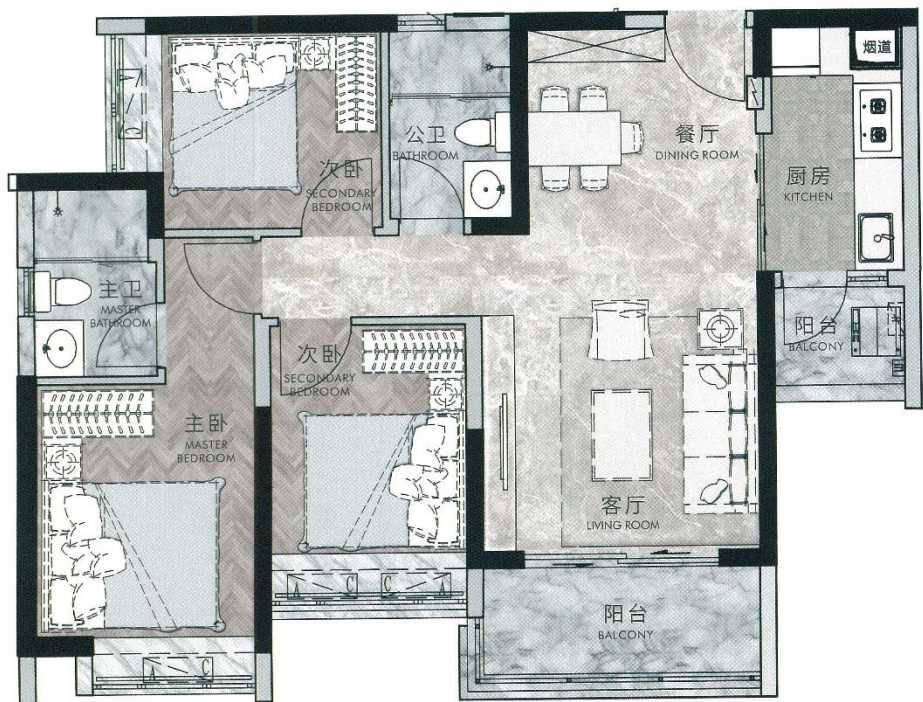
**去化情况：**成交130套，去化率约84%

# 南沙：星河东悦湾户型图

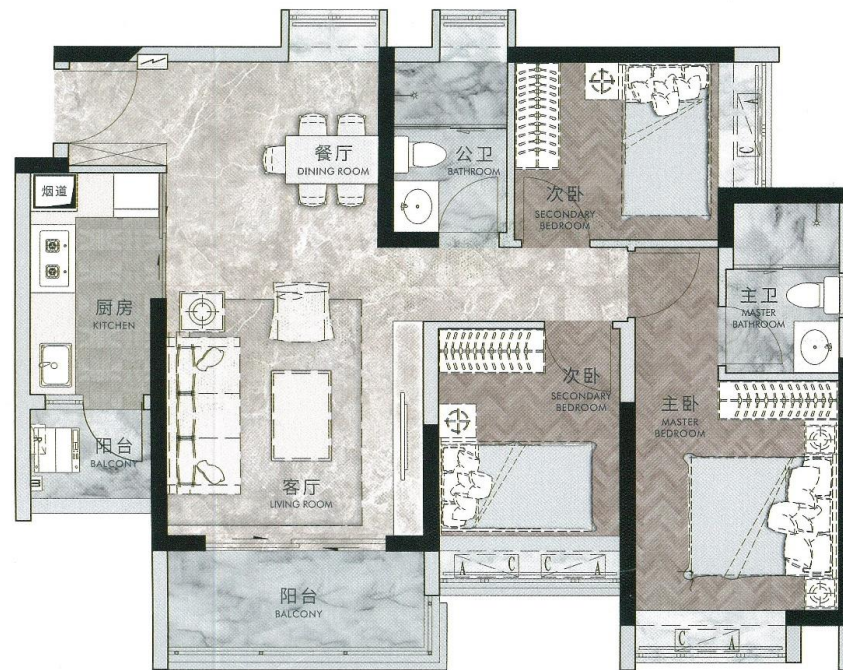




# 南沙：星河东悦湾户型图



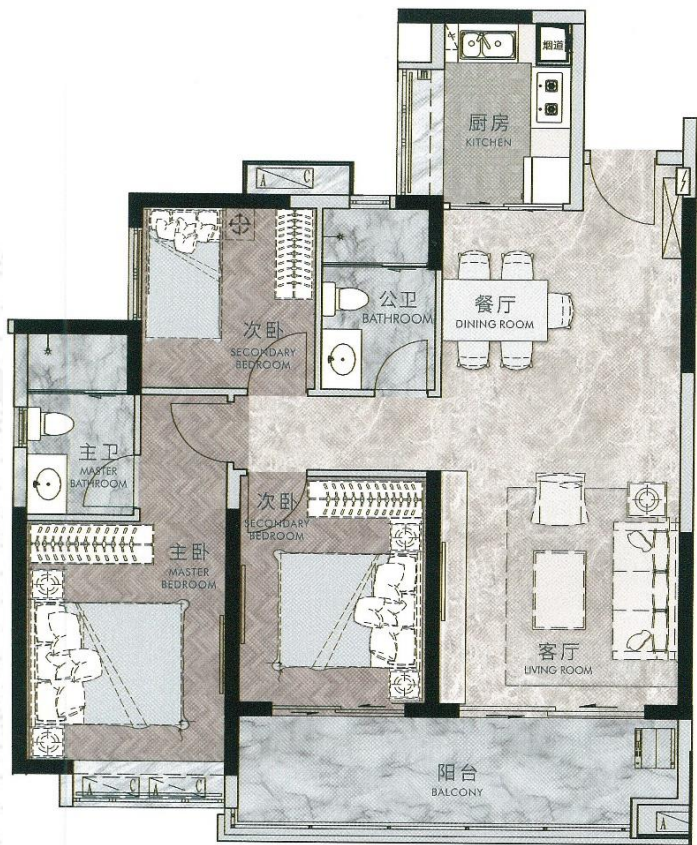
86m<sup>2</sup>三房二卫



88m<sup>2</sup>三房二卫



# 南沙：星河东悦湾户型图



110m²三房二卫



130m²四房二卫



# 南沙：重点个案加推

## 【领南星河荣誉 2020-4-11 加推情况】



**推售货量：**本周加推3#，34套

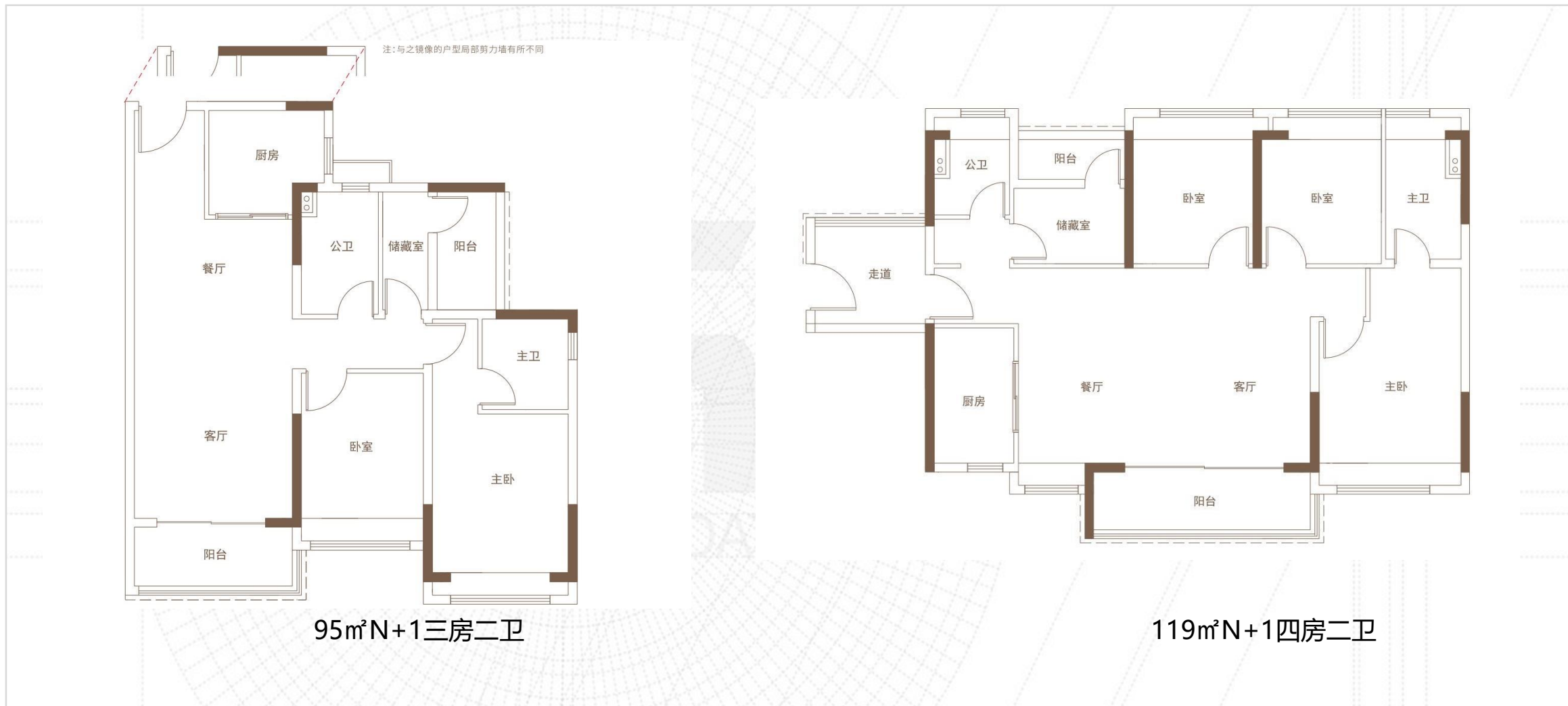
**户型配比：**95-119㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	95	119	3638
套数 (套)	17	17	34

**推售价格：**带装修均价28000元/㎡

**去化情况：**成交18套，去化率约53%

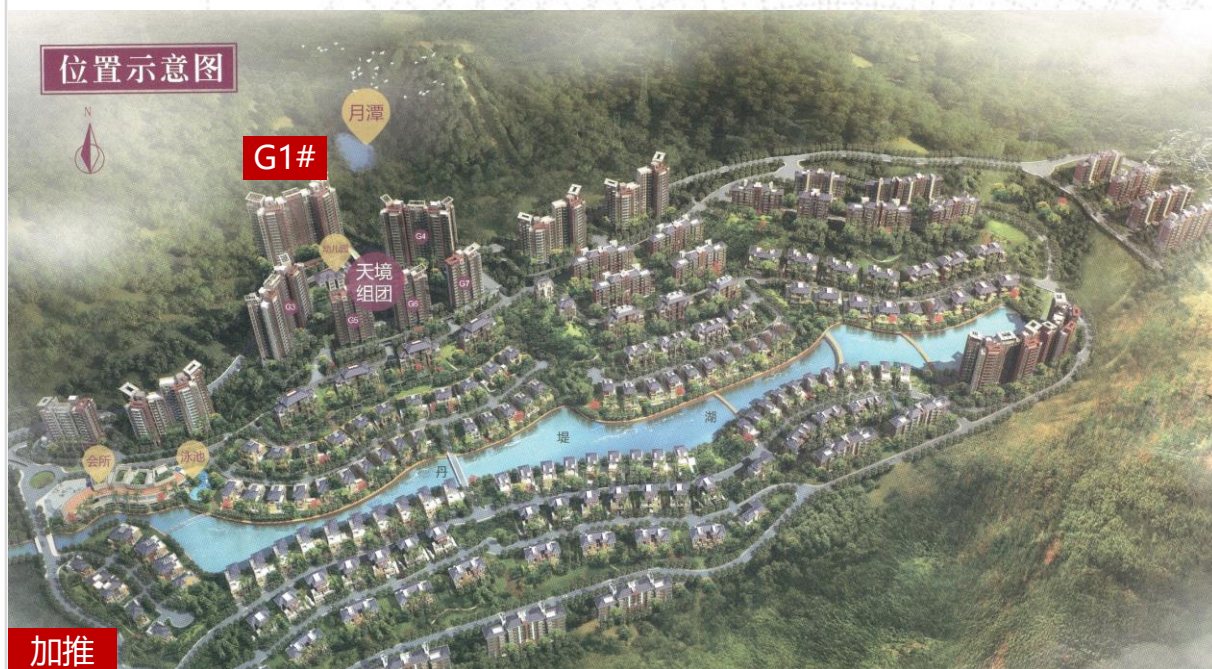
# 南沙：领南星河荣誉户型图





# 南沙：重点个盘加推

## 【星河丹堤 2020-4-11 加推情况】



**推售货量：**本周加推G1栋，9套

**户型配比：**49-77m<sup>2</sup>单间至两房

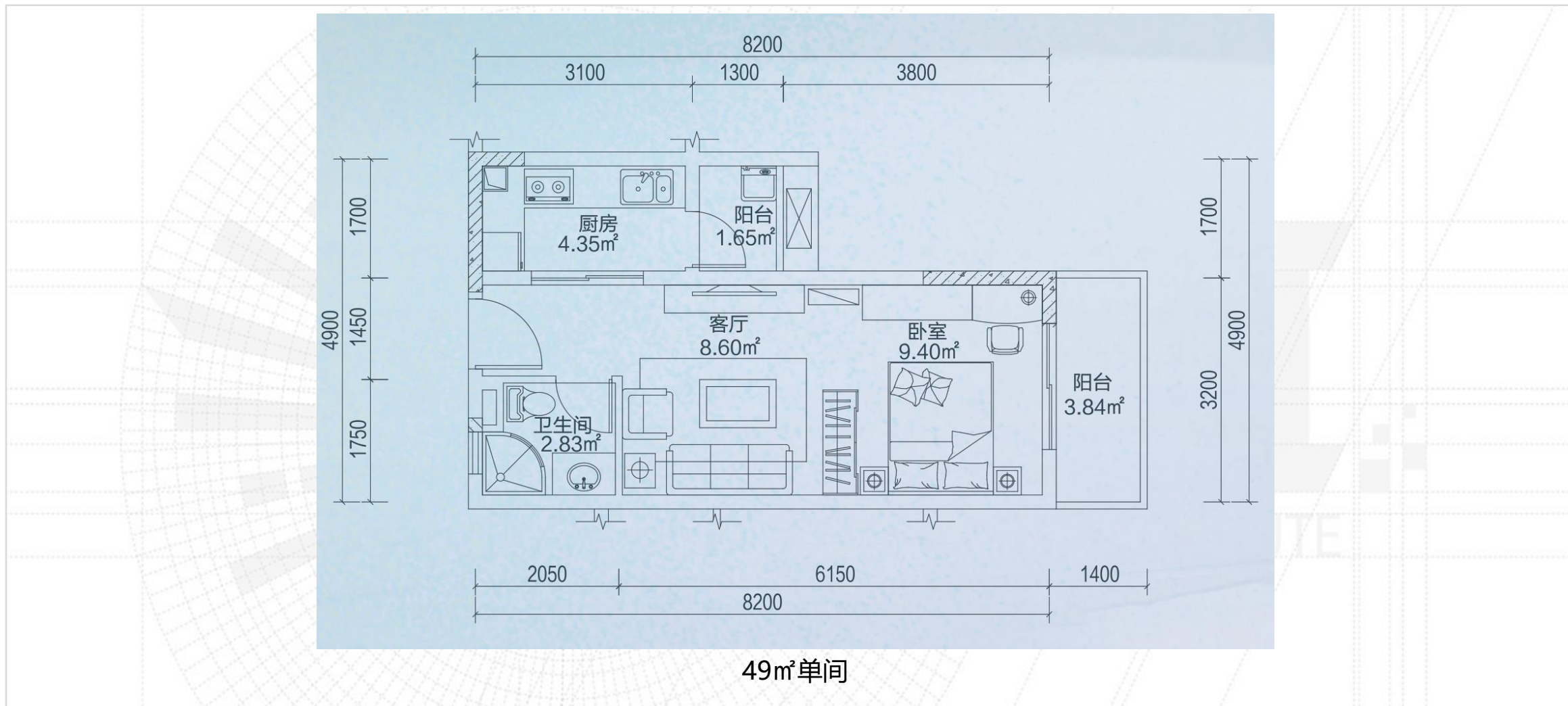
户型	一房	两房		合计
面积 (m <sup>2</sup> )	49	62	77	562
套数 (套)	2	5	2	9

**推售价格：**带装修21000-23000元/m<sup>2</sup>

**折扣情况：**/

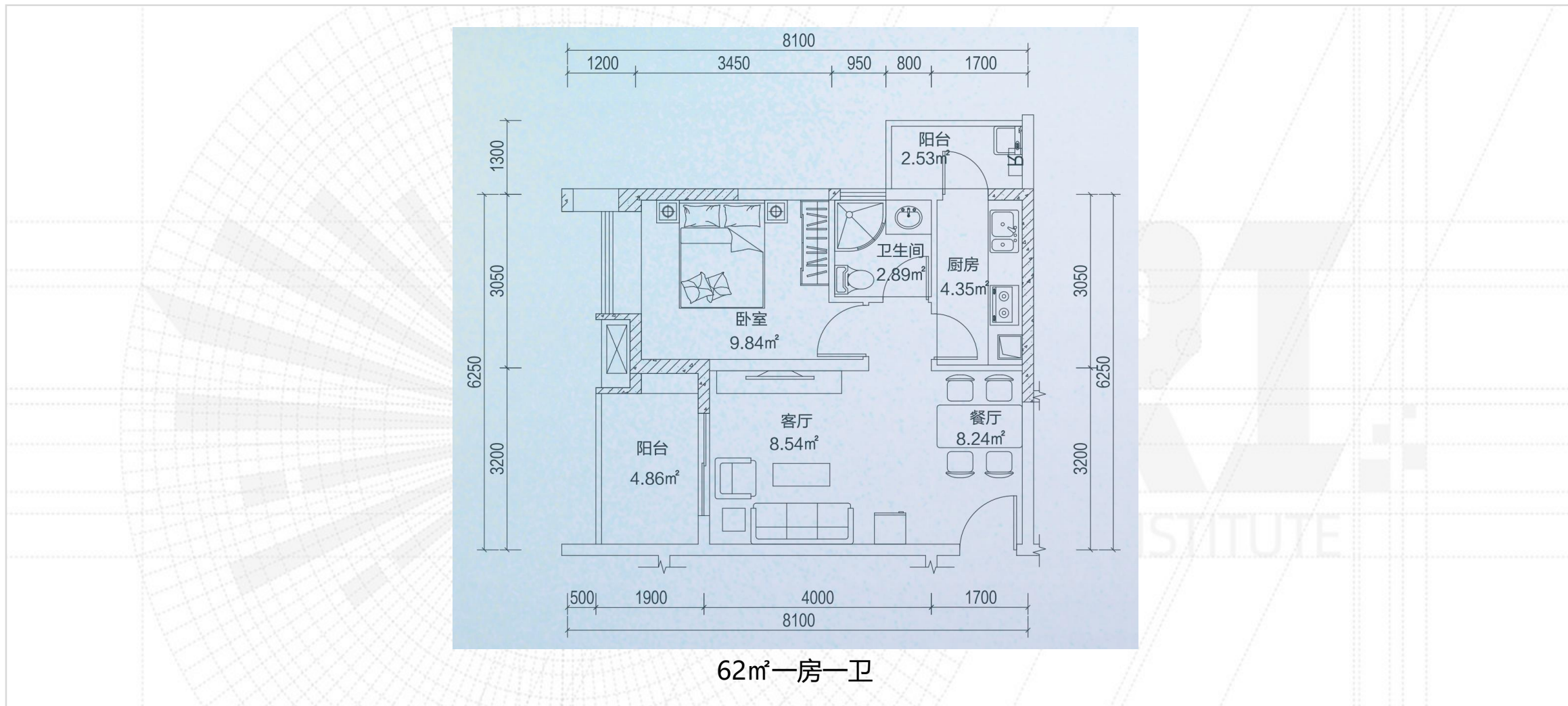
**去化情况：**成交6套，去化率约67%

# 南沙：星河丹堤户型图

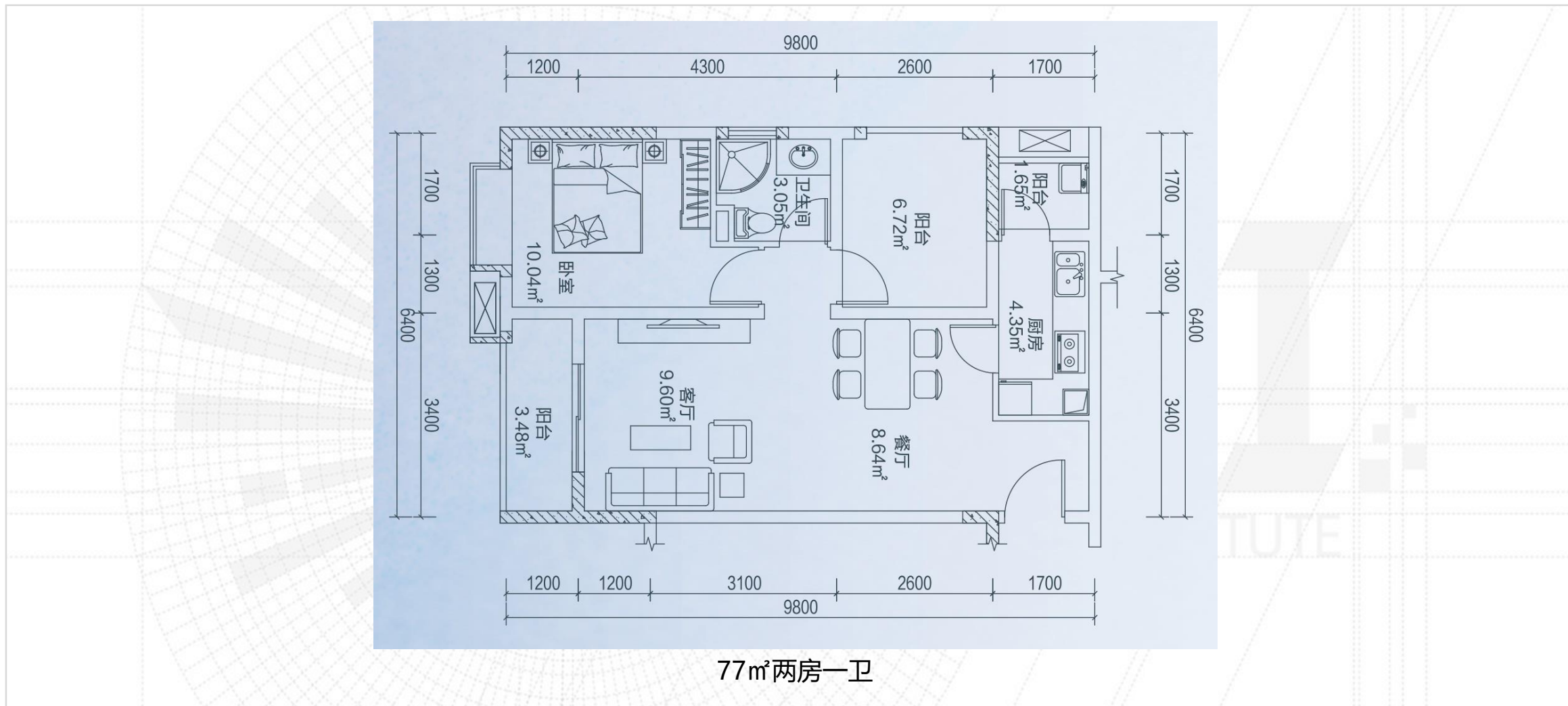




# 南沙：星河丹堤户型图



# 南沙：星河丹堤户型图





## 南沙：重点个盘加推

### 【越秀东坡 2020-4-11 加推情况】



**推售货量：**本周加推9栋，72套

**户型配比：**105-140㎡复式四至五房

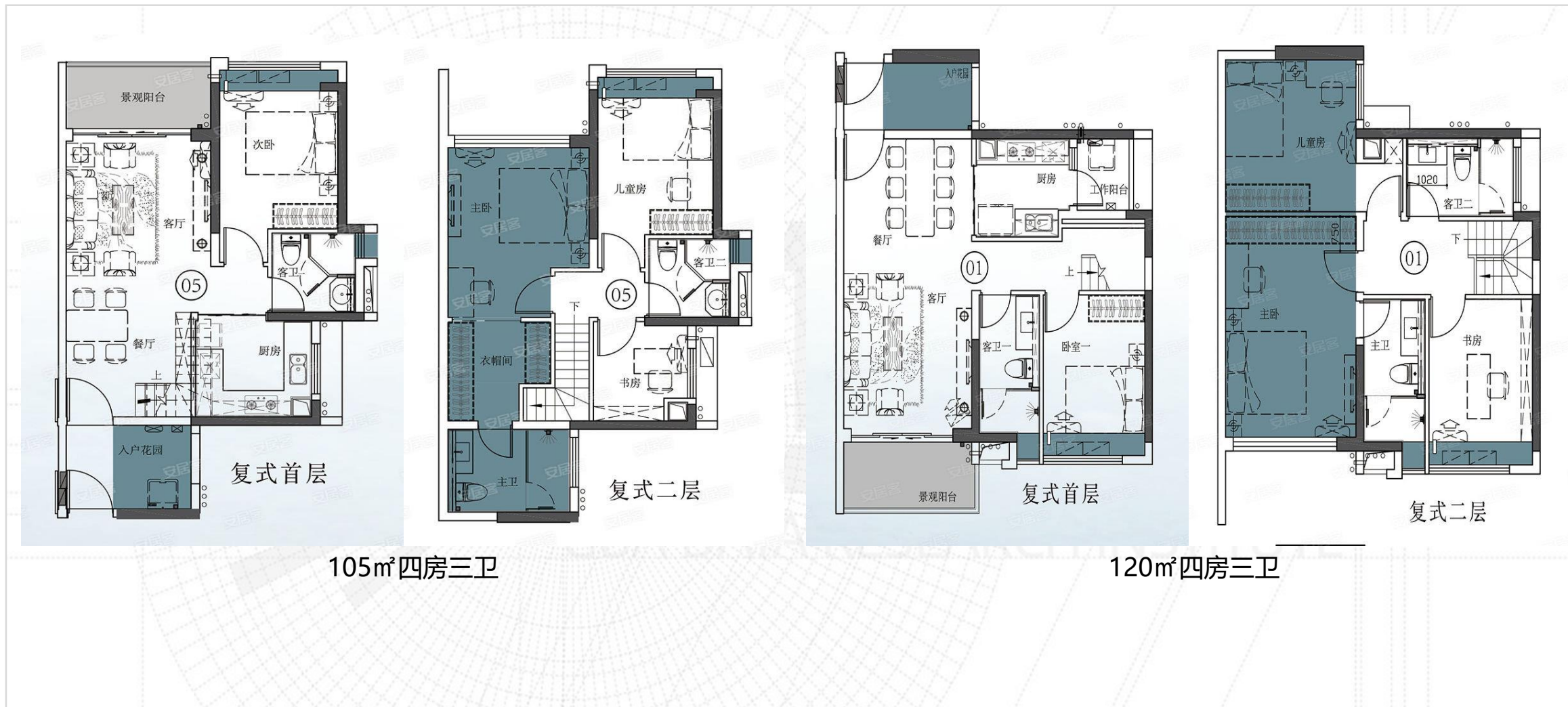
户型	复式四房		复式五房	合计
面积 (㎡)	105	120	140	8760
套数 (套)	24	24	24	72

**推售价格：**带装修26000-29000元/㎡

**折扣情况：**/

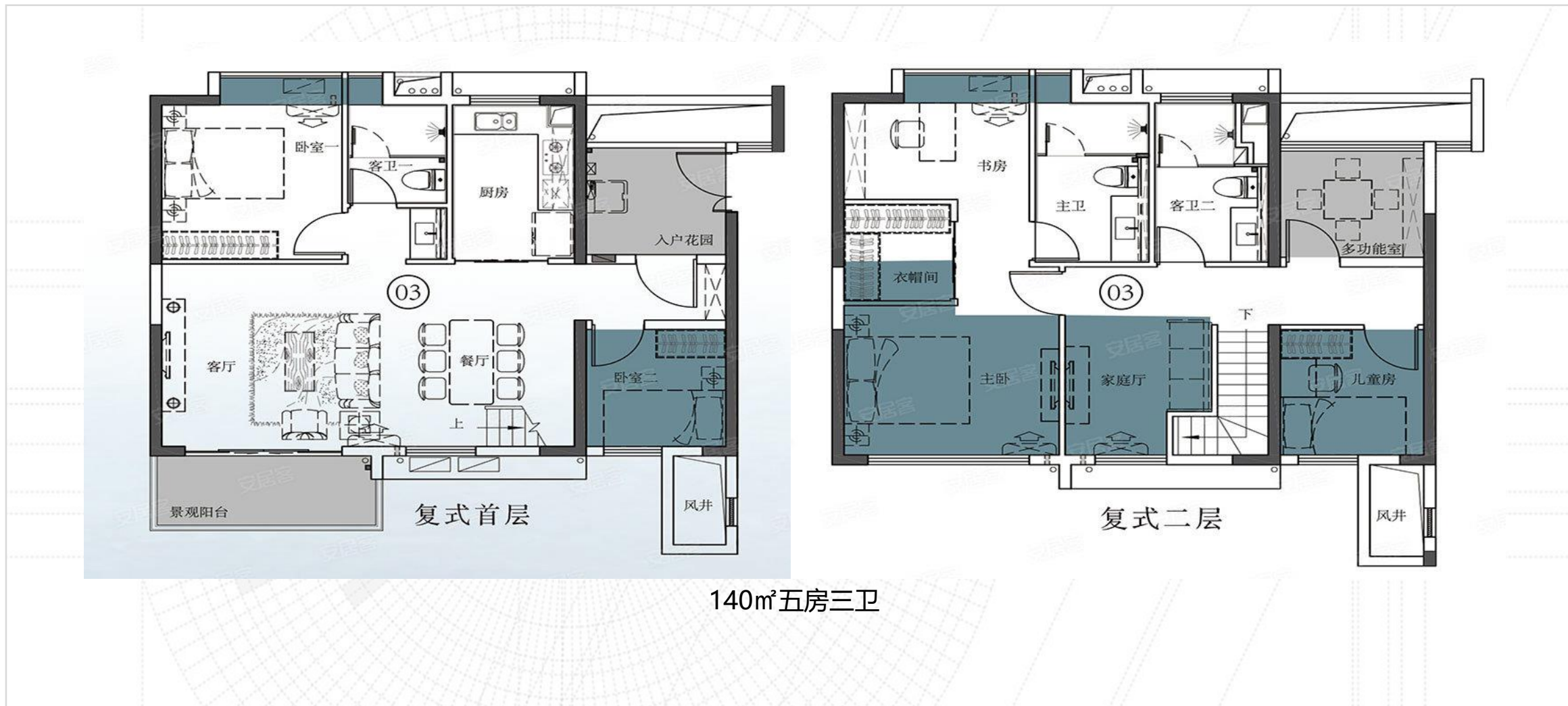
**去化情况：**成交5套，去化率约7%

# 南沙：越秀东坡户型图





# 南沙：越秀东坡户型图



## 增城：重点个盘加推

### 【绿湖敏捷首府 2020-4-11加推情况】



**推售货量：**加推六期1栋，约85-119m<sup>2</sup>三至四房，共195套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	约85-96m <sup>2</sup>	约119m <sup>2</sup>	18594m <sup>2</sup>
套数 (套)	162	33	195

**推售价格：**带装修价13000-14500元/m<sup>2</sup>，均价14200元/m<sup>2</sup>

**优惠折扣：**98\*99折，送5万元车位券

**去化情况：**成交约60套左右，去化约31%

**备注：**

- 1、现场活动：砸金蛋折扣
- 2、折渠道动作：中原好屋贝壳房友圈
- 3、佣金点数：3.5-4.5%
- 4、目前主推六期17、5、1栋，价格在12000-15000元/m<sup>2</sup>。



## 增城：敏捷绿湖首府户型图



约85㎡三房两厅一卫



约96㎡三房两厅两卫



约119㎡四房两厅两卫

## 本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
黄埔	五矿壹云台	开放样板房	4月11日开放销售中心及样板房，预计五一前开盘，首推51套叠墅

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计



# 黄埔：五矿壹云台



**项目位置：**永顺大道（有轨电车1号线岭头站）

**占地面积：**7.2万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**25.6万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**由210套叠墅及8栋高层洋房组成，共1406套。区内配套包括商业街、小学及幼儿园。叠墅为158-168m<sup>2</sup>，洋房为85-130m<sup>2</sup>。项目距离黄埔有轨电车1号线岭头站约50米。

**▲4月11日开放销售中心及样板房，冻结5万减30万优惠，看样板房需验资200万，叠墅吹风价800-1000万/套，预计五一前开盘，首推51套叠墅。**



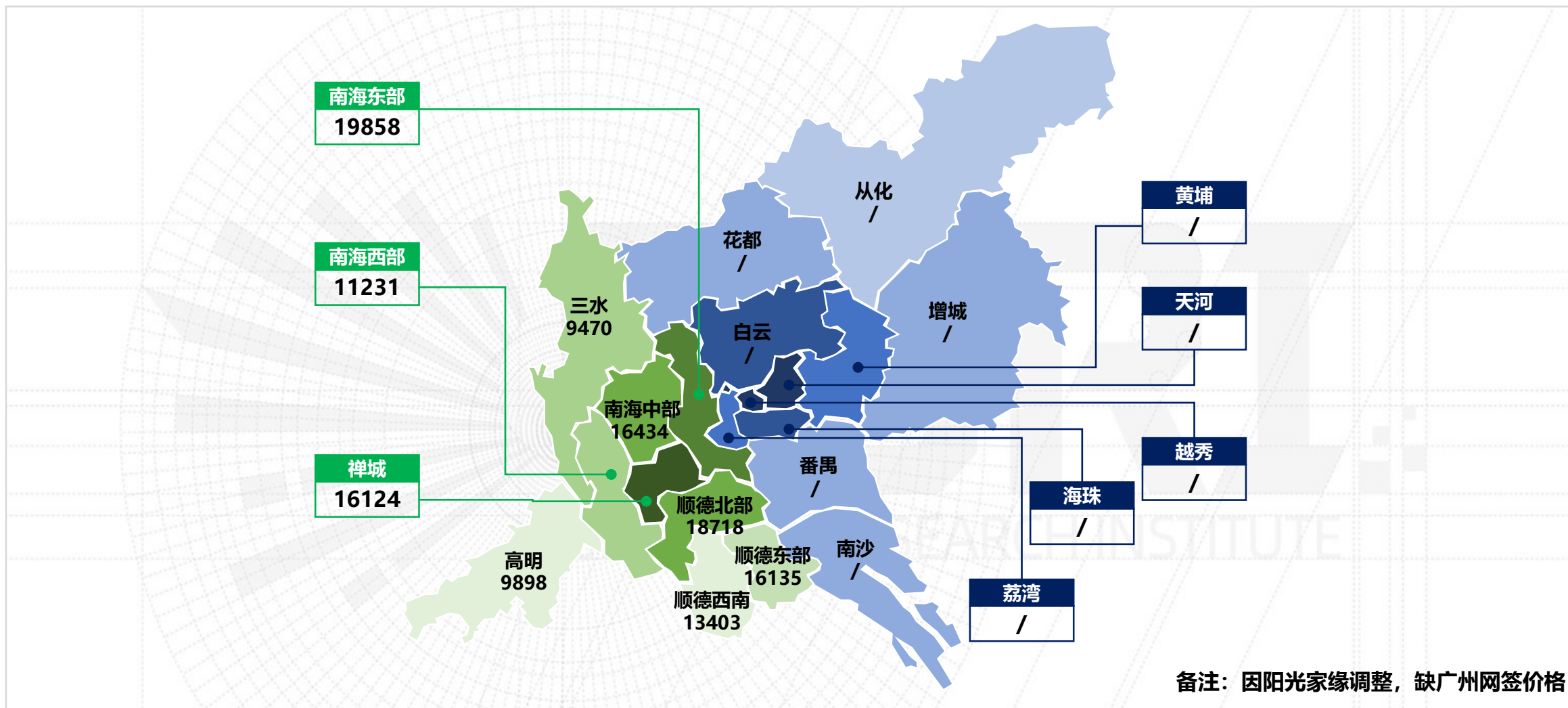
# 黄埔：五矿壹云台



注：图片来源于网络



# 本周广佛两地各区一手住房备案均价对比





## 2.1 佛山住宅市场

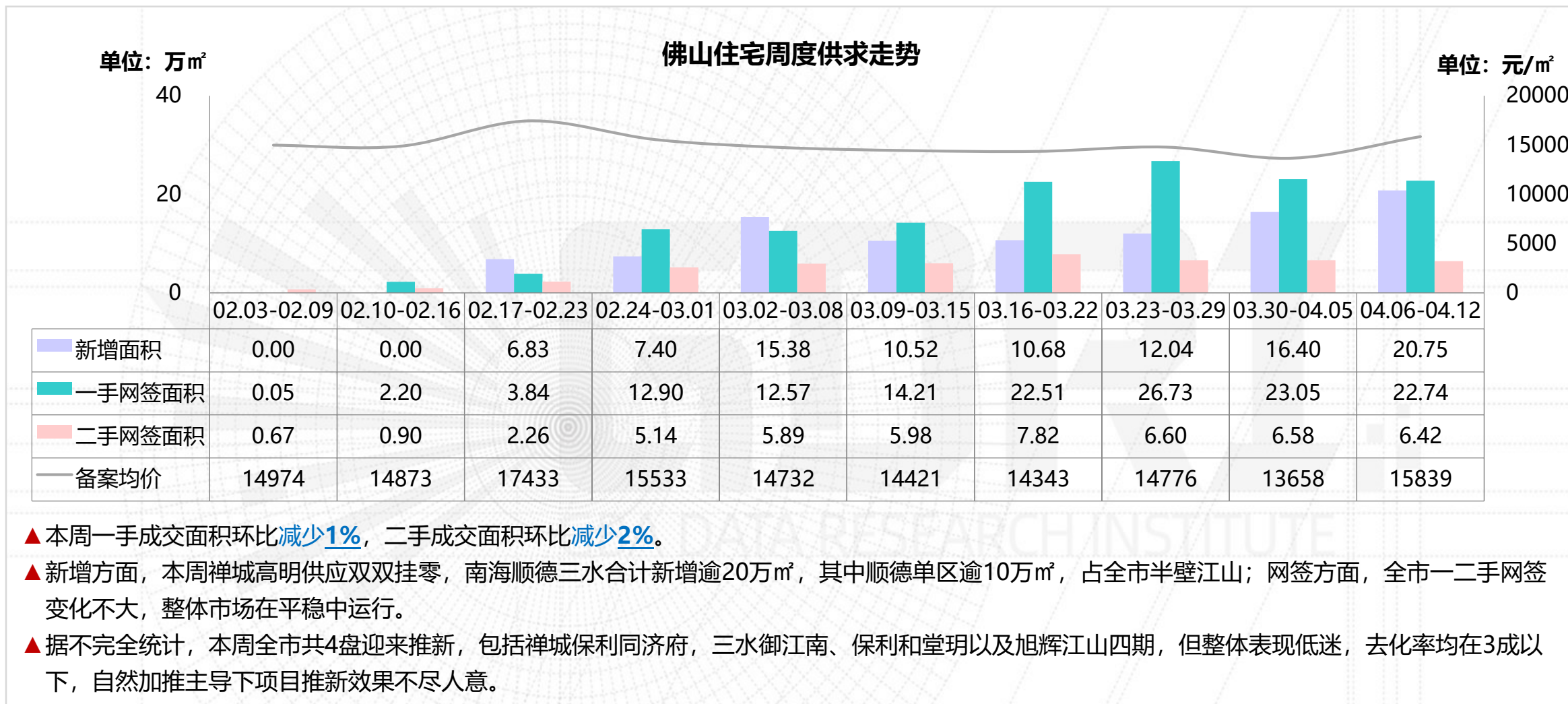
### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

**整体市场供求维持平稳 三水区发力推新去化欠佳**

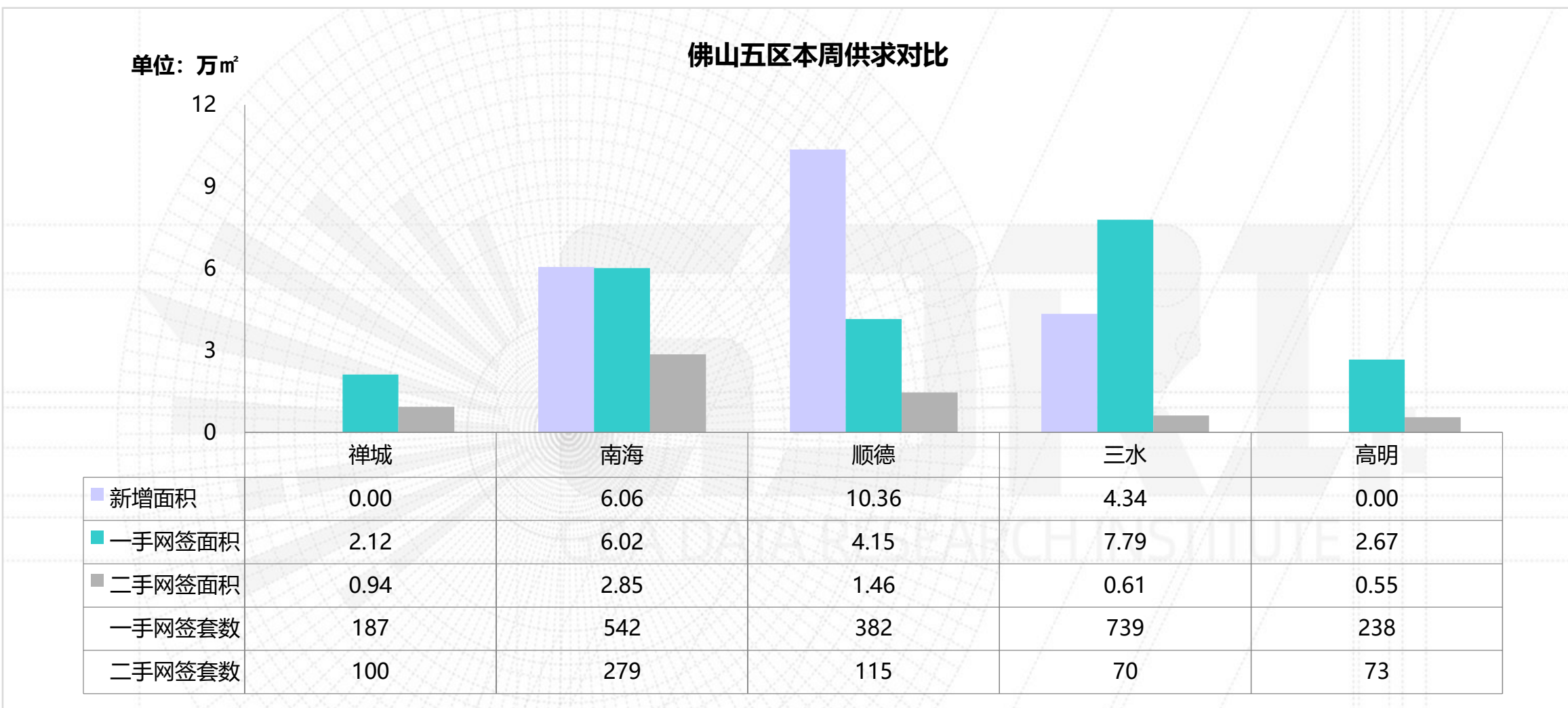
- 摘要：禅城、高明本周零供应，顺德支撑全市网签半壁江山；一二手网签维持平稳；据不完全统计，本周共4盘迎来推新，其中3盘位于三水，整体去化在3成以下，自然加推主导下项目去化欠佳。



# 住宅：节后以来新增供应首破20万方 全市四盘推新整体去化低迷



# 住宅：禅城高明新增供应挂零 顺德逾10万m<sup>2</sup>新增占全市半壁江山





## 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	保利和悦滨江	2020/4/8	保利和光花园6栋, 24层/2梯6户	三房/91-113 四房/142-143	184	2.25
	碧桂园·君临壹品	2020/4/9	君品碧桂园14座, 17层/2梯4户	三房/103 四房/127/128	64	0.74
	美的玖峰广场	2020/4/9	美的玖峰广场3座, 31层/2梯6户	三房/93 四房/118-119	178	1.82
	海逸桃花源记	2020/4/12	海逸桃源花园37栋, 32层/2梯4户	三房/91-103 四房/117-118	124	1.25
顺德	碧桂园凤凰湾星钻苑 (一期)	2020/4/10	6栋, 30层/2梯6户	三房/93 四房/109	176	1.73
	蓝光碧桂园锦泷湾	2020/4/10	2栋, 32层/2梯6户	三房/87 三房/97 四房/116	186	1.86
	金茂碧桂园正荣府	2020/4/10	10座, 29/2梯6户	三房/90 三房/100 四房/107	170	1.69
	金科博翠天下	2020/4/9	12栋, 6层/叠墅 11栋, 6层/叠墅	12栋叠墅/138-141 11栋叠墅/137-140	25	0.35
	保利天寰	2020/4/8	8座, 50层/2梯4户	三房/110 四房/141	188	2.37
	保利天寰	2020/4/8	9座, 50层/2梯4户	三房/110 四房/141	188	2.37

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

## 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
三水	保利和堂玥	2020/4/9	保利中荷花园26座, 33层/2梯4户	三房/97 四房/127-130	128	1.45
	恒大雅苑	2020/4/9	恒大南云花园2座, 32层/2梯3户	四房/110-135	93	1.17
	御江南	2020/4/10	十八区13座-33座/别墅	别墅/192-226	85	1.72
合计					1789	20.75

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	推售率
禅城	旧城区	保利同济府	2020/4/11	3座 (01、02、03、06梯腿)	105	三房94 四房112/128	28000-29000	冻结95折、分期3/6个月98/99折、准签99折	19%
三水	江南新区	御江南	2020/4/11	30座	124	三房/98-103 四房/123	8500-9000	99折*99折*99折*93折	23%
三水	三水新城	旭辉江山	2020/4/10	3座02、03、04单位	54	三房/90-98	12000-13000	暂无折扣信息	19%
三水	三水新城	保利和堂玥	2020/4/10	26座	128	三房/97 四房/127-130	10000-10500	98折*98折*98折*99折	27%
<b>推货量合计</b>					<b>411</b>	<b>推售率合计</b>			<b>23%</b>

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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	禅城	万科金域时光	36319	292	26283	13818
2	南海	时代水岸	17094	58	6498	26306
3	南海	恒大悦府	14115	59	6758	20886
4	三水	恒大郦湖城	10236	120	12084	8471
5	顺德	华润置地悦里	8179	41	4473	18284
6	三水	恒大山水龙盘	7433	63	8488	8757
7	南海	龙光天曜	6678	25	2498	26734
8	三水	三水时代云图	5450	80	8320	6551
9	南海	恒大金名都	5435	21	2105	25821
10	三水	旭辉江山	5064	41	3869	13089

(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。)



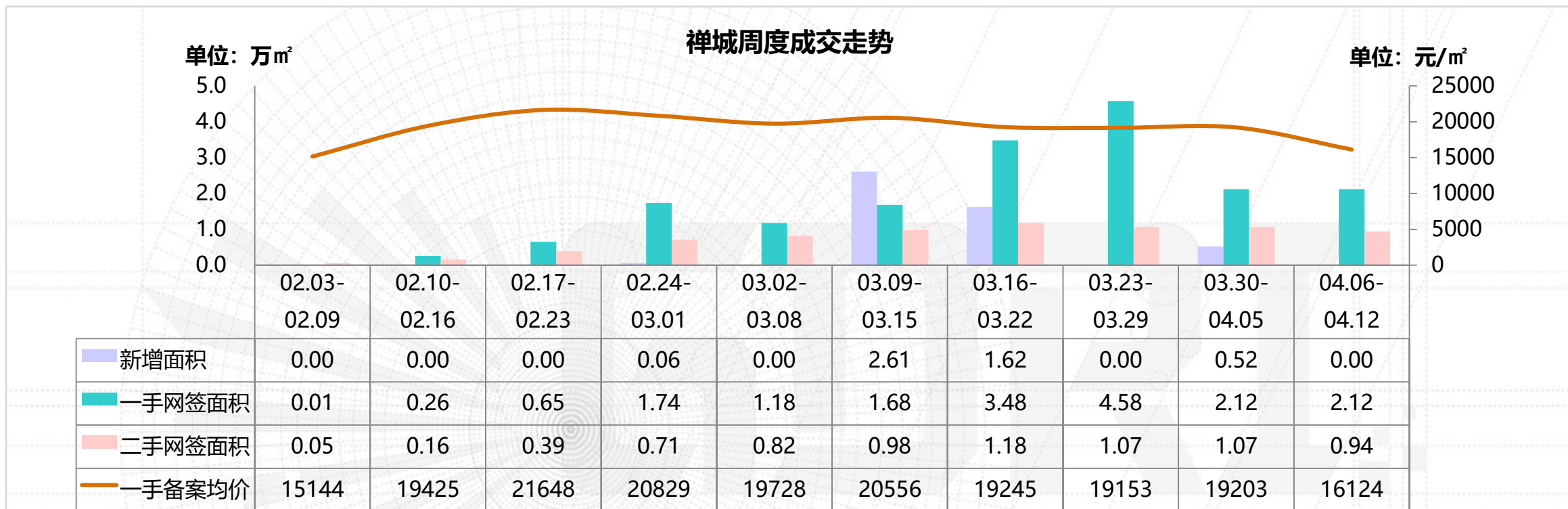
## 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	富丰君御	4868	17	2087	23326
12	禅城	金茂绿岛湖	4576	19	2776	16483
13	三水	恒大御澜庭	4521	60	6118	7389
14	三水	欧雅右岸春天	4281	39	3859	11093
15	高明	美的明湖	4107	19	3300	12444
16	三水	恒大云东海	4103	53	5087	8066
17	南海	时代天韵	4064	13	1465	27744
18	南海	招商悦府	4048	34	3474	11651
19	禅城	合景新鸿基珑景	4011	12	1654	24249
20	禅城	碧桂园岭南盛世	3964	12	1626	24380
合计			<b>158545</b>	<b>1078</b>	<b>112822</b>	<b>14053</b>

(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**44%**，网签面积环比**增加7%**，网签均价环比**上涨14%**。

# 禅城：保利同济府加推三座 去化速度平缓 龙光竞得城南近20万方商住地



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比持平，二手成交面积环比**减少12%**。
- ▲ 禅城本周没有项目获预售。一手网签量与上周持平，万科金域时光网签突出，大部分只有个位数零散成交；均价方面，万科金域时光价格拉低了均价。据不完全统计，本周保利同济府加推了三座共105套单位，均价28000-29000元/m<sup>2</sup>，由于价格高企，去化速度平缓。
- ▲ 土拍方面，本周城南大体量近20万方商住地块被龙光以35.5亿高价竞得，竞拍当天战况激烈。本月还有南庄优质小体量地块交易，在禅城土拍市场热度高涨情况下，结果可期。



# 禅城：重点个盘开卖

## 旧城区【保利同济府2020-04-11开盘情况】



**推售货量：**3座（01、02、03、06梯腿），38层/3梯6户，105套

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	94	112、128	11690
套数（套）	35	70	105

**推售价格：**28000-29000元/㎡（带装修）

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**冻结95折、分期3/6个月98/99折、准签99折

**开卖情况：**当日去化率19%（约20套）

**客户构成：**80%禅城地缘性客户，10%南海桂城、5%顺德、5%其他

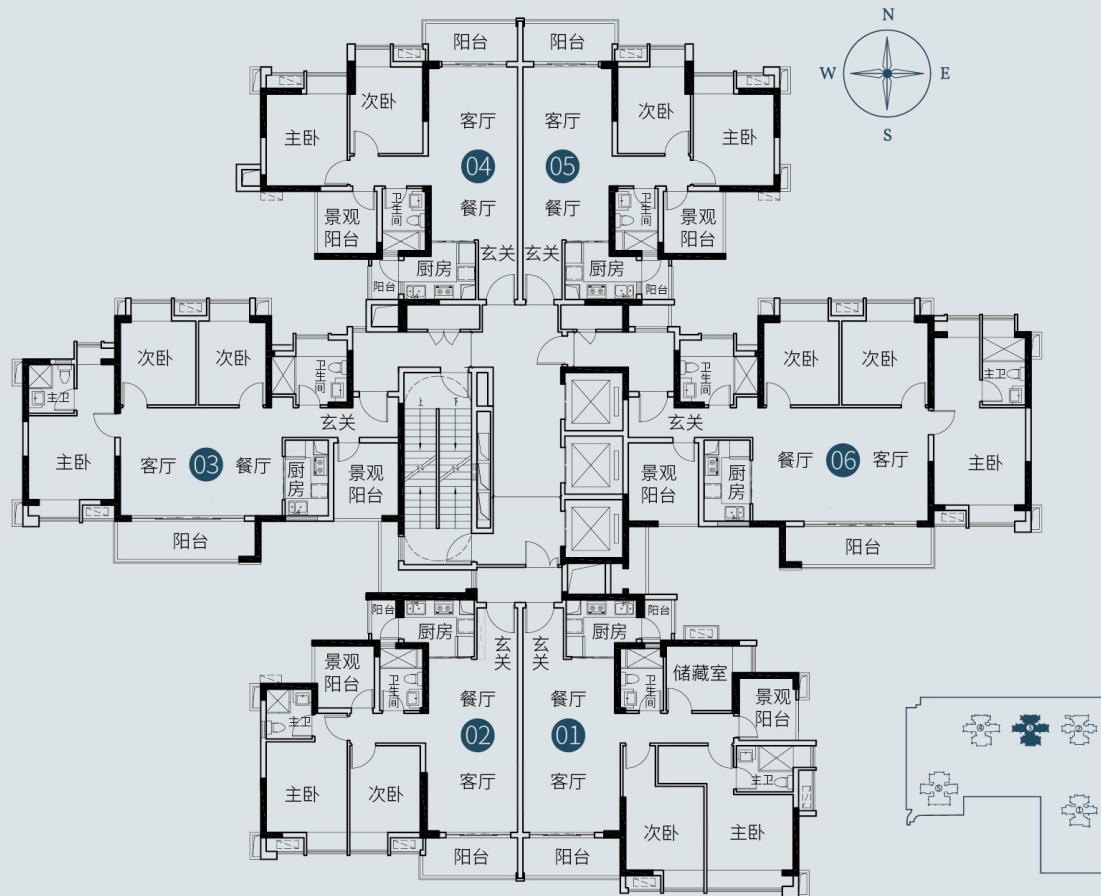
**备注：**项目地段优势明显，临近同济路地铁站为最有力卖点之一。项目一直坚守价格高地地位，且本次为自然加推，因而去化速度平缓。

# 禅城：保利同济府户型图

THE TONGJI MANSION  
保利·同济府

## 3座标准层平面示意图

- 建筑面积约 88m<sup>2</sup> 04 05
- 建筑面积约 94m<sup>2</sup> 02
- 建筑面积约 112m<sup>2</sup> 01 03
- 建筑面积约 128m<sup>2</sup> 06



开发商企业：佛山市保昂置业有限公司，标准地名：保利同济府。禅房预售第2020001301号、禅房预售第2020001401号，本资料仅为户型结构的示意，不作为要约或承诺。因楼栋、楼层或房号单位的不同，各户型局部结构、面积及装修形式均可能有所不同。最终以政府审批文件及双方签订的买卖合同为准。本公司保留对此宣传品修改的权利。发布时间：2020年3月



## 禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	04.06-04.12春日季，一起来撒欢（野餐礼盒限量领）
城南	龙光天阙	活动信息	04.06-04.12阙享养生壶活动+江西商会品酒活动
南庄	金地海逸悦江	活动信息	04.06-04.12一口价展板、砸金蛋、业主集赞送干衣机、曲奇DIY
	华润置地玖悦	活动信息	04.06-04.12捕鱼达人
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	04.06-04.12全民营销点对转发有礼
	万科金域时光	活动信息	04.06-04.12到访送花、一口价、龙虾自助
季华西	东基·童梦天下	活动信息	04.06-04.12一口价单位
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	04.06-04.12来访送柠檬

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

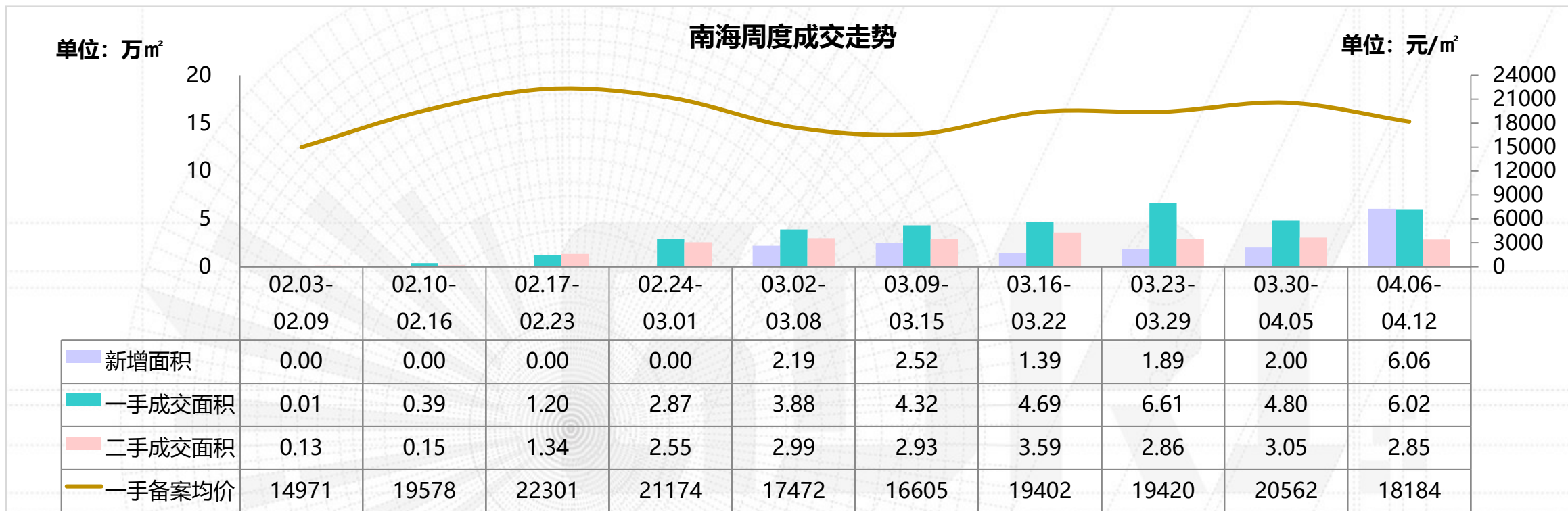
## 禅城：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年4月	岭南天地怡廷	2座	10	152-154	26000-27000	带装修
2020年4月	阳光城佛山半岛	3座	124	116-137	20000-22000	带装修
2020年4月	金地海逸悦江	9座	68	96-121	12000-13000	——
2020年4月	世茂望樾	6座	8	91-140	18000-20000	——
合计			约210套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计



# 南海：整体市场供求维持平稳 南海2020年供地明细出炉



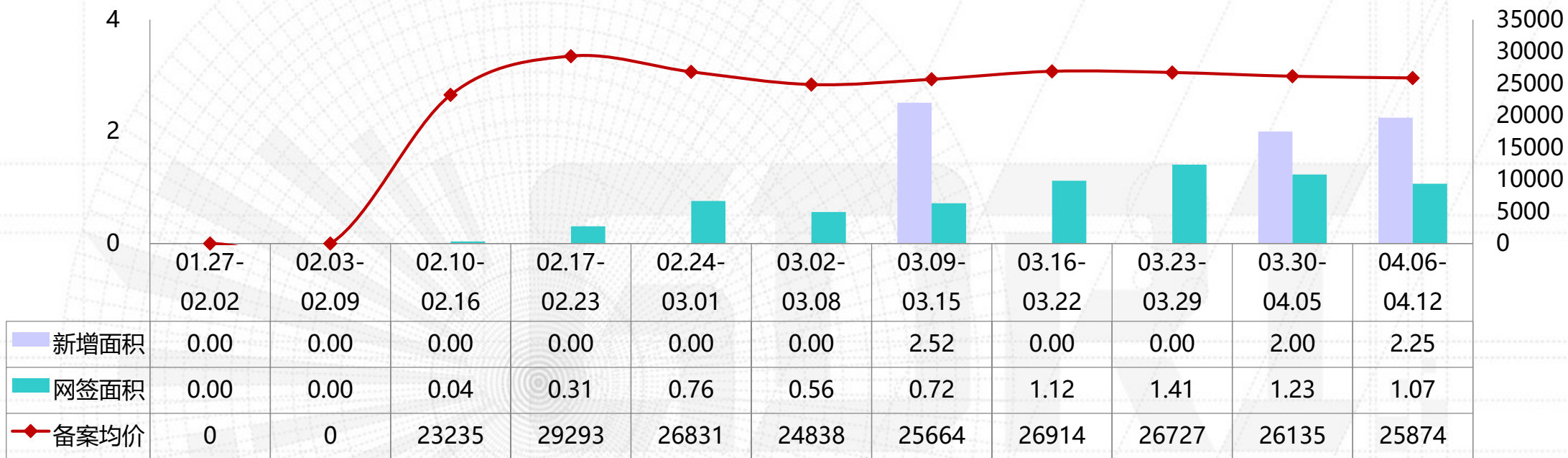
- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加25%**，二手成交面积环比**减少6%**。
- ▲ 新增方面，本周共4盘获新批预售，包括桂城保利和悦滨江、大沥美的玖峰广场、狮山松岗海逸桃花源记以及九江碧桂园·君临壹品，批售面积逾6万m<sup>2</sup>；网签方面，黄岐时代水岸、大沥华福熹云水岸回迁房，以及恒大悦府等项目包揽销量TOP10榜前三，支撑大沥镇街整体网签高企。
- ▲ 近日，南海2020年供地明细出炉，涵盖44宗重点住宅用地和21宗商服用地，其中住宅用地限购区将出让有19宗；而目前土地市场恢复使用价高者得的方式竞拍，各房企拍地热情或将有所回归。

# 桂城：整体市场维持低位运行 中交城投鲸吞三山新城林岳TOD地块

桂城周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



▲ 本周桂城一手成交面积环比减少13%，备案均价环比下降1%。

▲ 目前桂城区域各项目多以持销余货为主，大部分项目推货节奏仍然缓慢，桂城整体市场维持低位运行。

▲ 日前，中交城投以总价65.65亿元（52.65亿元获地成本加上13亿元建设费）鲸吞三山新城林岳TOD地块，若剔除31400m<sup>2</sup>学校，以及3000m<sup>2</sup>体育活动中心面积，折合楼面价为13770元/m<sup>2</sup>；所在地块是佛山市城市轨道交通2号线一期工程林岳车辆段TOD综合开发项目，是佛山在建轨道交通项目中占地面积和投资规模最大的施工节点。



# 南海：各镇街周度成交对比



▲ 4月10日，番禺区党政代表团到南海考察交流，两区举行党政座谈会，就广佛荟、政务跨城通办等项目合作进行深入交流。未来，南海将牵手番禺共建广佛荟项目，同步开展跨界排污大户的排查整治，加快跨城政务通办“零跑动”，并推动多个交通项目落地，“广佛荟”是备受南番两区关注的跨江综合体项目，位于广佛高质量发展融合试验区先导区的启动区，地处广州南站片区与佛山三龙湾片区的交界处，北邻海怡大桥，佛山市委常委、南海区委书记闫昊波表示，两区要搭建一个常态化协调机制，期待与番禺区共同抢抓广佛全域同城化等重大发展机遇，在互利共赢中实现全域同城化发展。

## 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
平洲	万科金域世家	活动信息	04.06-04.12 V-cafe咖啡厅活动；到访可领取“水果礼盒”
	富丰君御	活动信息	04.06-04.12 到访抽奖
	龙光天曜	活动信息	04.06-04.12 香水DIY、美好生活季团购专场、超笋一口价
桂城	保利和悦滨江	活动信息	04.06-04.12 来访送奈雪
大沥	时代天韵	活动信息	04.06-04.12 油画DIY
狮山	弘阳博爱湖一號	活动信息	04.06-04.12 抖音嘉年华
丹灶	奥园上林一品	活动信息	04.11-04.30 好礼优惠大放送
西樵	奥园誉峯	活动信息	04.06-04.12 总部论坛、黄真一活动、线下大讲堂
九江	招商悦府	活动信息	04.06-04.12 点对点送水果

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



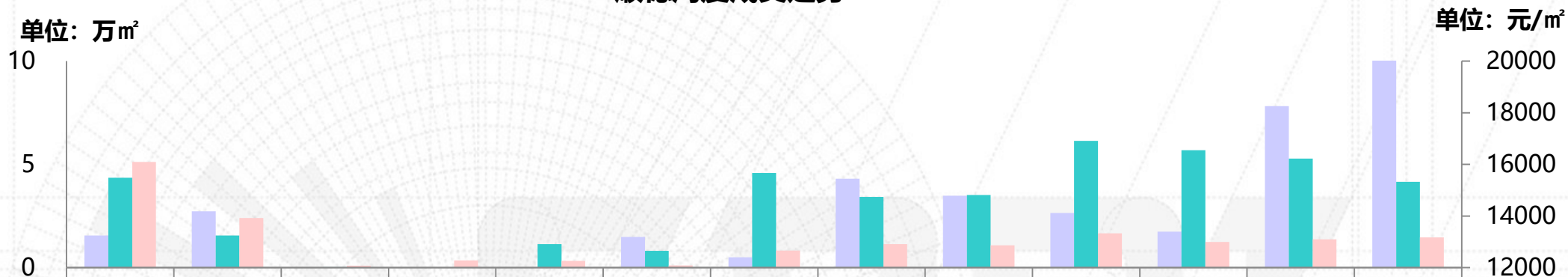
## 南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年4月	保利和悦滨江	12座	138	129-275	25000-28000/带装修	——
2020年4月	首创禧瑞园著	3座	47	98-146	17000-18000/带装修	——
2020年4月	弘阳·时光天樾	5座	136	99-126	14000-15000/带装修	——
2020年4月	招商悦府	4座	124	95-130	11000-13000/带装修	——
2020年4月	海逸桃花源记	37座	125	91-118	11000-13000/毛坯	——
合计			570套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 顺德：一手成交市场有所回落 时代揽下伦教3.87万m<sup>2</sup>地块

顺德周度成交走势

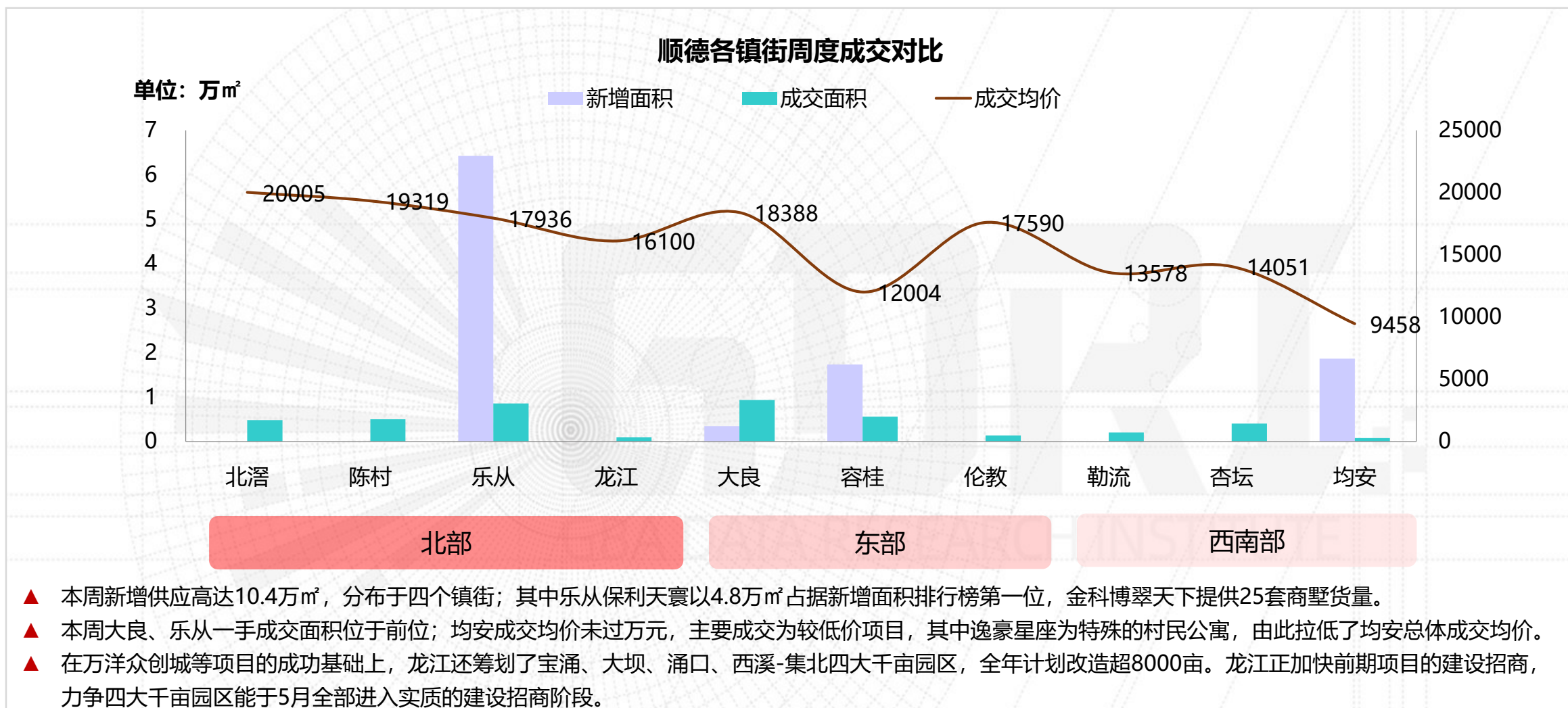


	01.13-01.19	01.20-01.26	01.27-02.02	02.03-02.09	02.10-02.16	02.17-02.23	02.23-03.01	03.02-03.08	03.09-03.15	03.16-03.22	03.23-03.29	03.30-04.05	04.06-04.12
新增面积	1.56	2.73	0.00	0.00	0.00	1.48	0.50	4.30	3.48	2.65	1.73	7.82	10.36
一手成交面积	4.35	1.55	0.02	0.01	1.13	0.81	4.58	3.42	3.52	6.14	5.68	5.28	4.15
二手成交面积	5.11	2.41	0.09	0.35	0.33	0.10	0.82	1.13	1.08	1.66	1.24	1.37	1.46
一手成交均价	16422	16068	15189	19446	14518	18102	15235	16135	15832	15092	16158	15924	16873

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少21%，二手成交面积环比增加7%。
- ▲ 本周四(4月9日)，临伦教中学地块顺利出让，在经历一轮激烈角逐之后，最终时代以超12亿总价夺下地块，溢价率为62%。
- ▲ 陈村站片区进行规划调整，随着附近轨道线位、站点选址相继确定，规划对片区的发展定位、功能布局作相应的调整，把握发展机遇。片区位于佛山与广州交界处，设有广佛环线与广州7号线的换乘站点，距离东侧的广州南站仅5公里，是广佛环线由广州进入佛山的第一站，区位优势明显。



# 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	合景天銮	活动信息	04.06-04.12 来访送鲜果礼盒活动
	中铁建领秀公馆	活动信息	04.06-04.12 一口价单位
大良	中惠璧珑湾	活动信息	04.06-04.12 10套一口价，成交砸金蛋赢家电、业主收楼
	龙光玖龙郡	活动信息	04.06-04.12 转发送龙虾
	金科博翠天下	活动信息	04.06-04.12 到访抽奖，餐饮门店合作
	保利碧桂园悦公馆	活动信息	04.06-04.12 点对点转发送家电；业主朋友圈集赞领口罩；买车位砸金蛋送家电
	龙光天瀛	活动信息	04.06-04.12 业主生日会
	华侨城云邸	活动信息	04.06-04.12 来访送摩天轮门票
	力合阳光城云谷	活动信息	04.06-04.12 约惠暖春
伦教	保利中央公园	活动信息	04.06-04.12 成交砸金蛋
	中海金玺公馆	活动信息	04.06-04.12 成交砸金蛋
	唯美臻岸华府	活动信息	04.06-04.12 低首付，送臻装
容桂	信达珑桂蓝庭	活动信息	04.06-04.12 冻结1千诚意登记，现场派发防疫礼包，一元拍卖
	金辉路劲江山云著	活动信息	04.06-04.12 6套特价单位、成交砸金蛋

来源：广东粤湾数据研究院整理

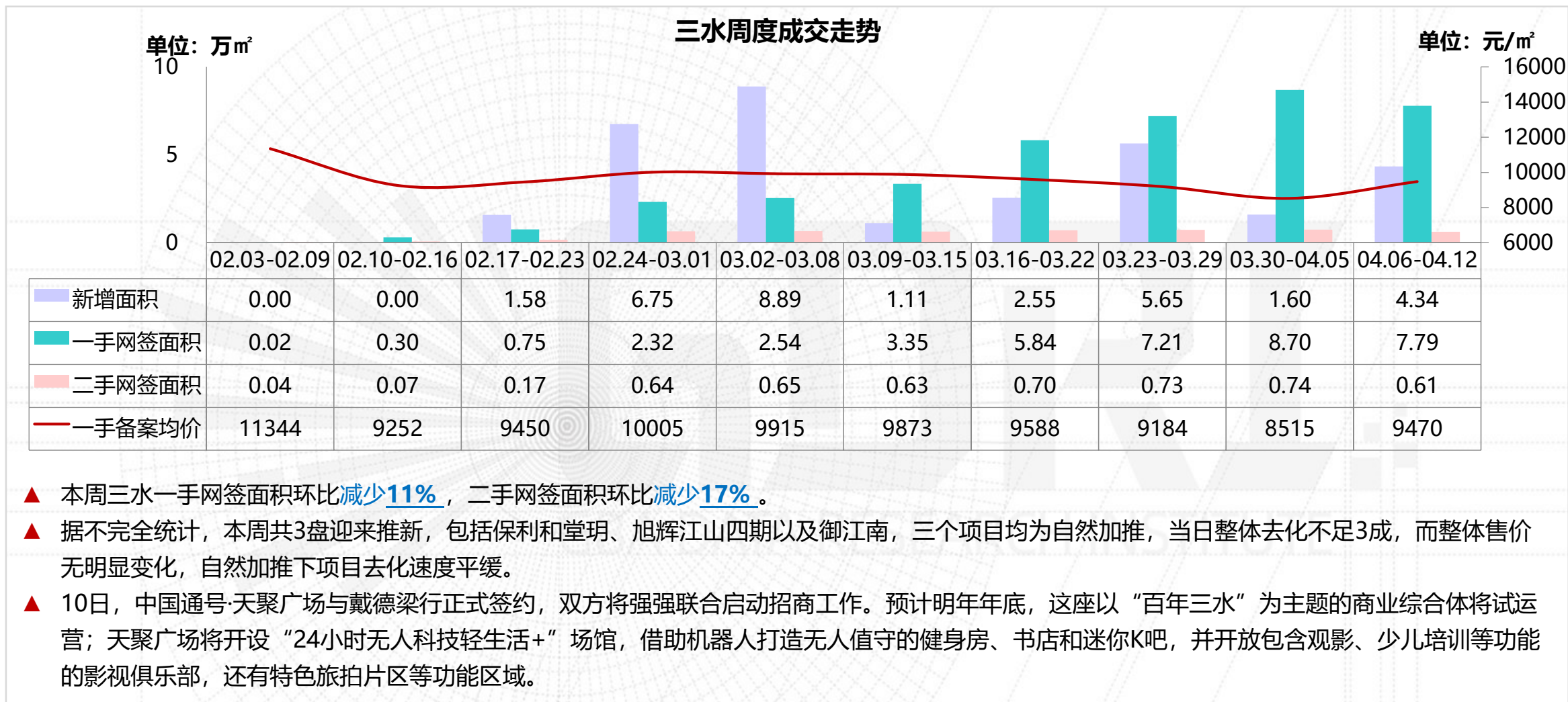


## 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年4月	招商熙岸	12座	174	92-110	18000-19000/带装修	——
2020年4月	碧桂园凤凰湾	荟悦台 6栋	170	92-108	12000-13800/带装修	——
2020年4月	颐安灏景湾	13栋, 11栋1-2梯	372	93-121	14000-15000/带装修	——
2020年4月	中洲府	4座	122	95-127	21000-22000/带装修	——
2020年4月	保利碧桂园悦公馆	10座	96	143	17000-18000/带装修	——
2020年4月	保利天寰	8座	196	110-141	16000-17500/带装修	——
合计			约 1130套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 三水：三盘推新整体去化不佳 天聚广场预计明年底试运营





## 三水：重点个盘开卖

三水新城【保利和堂玥2020-04-10开盘情况】



图片来源：佛山房产网

**推售货量：**26座，33层/2梯4户，共128套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97	127-130	22337
套数 (套)	64	64	128

**推售价格：**10000-10500元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**98折\*98折\*98折\*99折

**开卖情况：**当日成交27% (约35套)

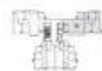
**客户构成：**三水60%，佛山其他25%，广州及其他15%

**备注：**本次项目自然加推26座，领证次日即加推，缺少前期收筹，加推当日来访量较少，整体去化低迷。

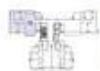
# 三水：保利和堂玥户型图



## 高层户型鉴赏



- 01**  
 建筑面积:【约130m<sup>2</sup>】  
 3+1房2厅2卫
- 客厅卧室动静分区, 打造舒适尺度
  - 6.8米宽景阳台, 尽享一线景观
  - 主卧衣帽间设计, 精致生活完美体现
  - 大气横厅设计, 享受尊贵生活



- 02**  
 建筑面积:【约127m<sup>2</sup>】  
 3+1房2厅2卫
- 南北通透, 通风采光最佳
  - 客厅餐厅空间使用, 宽敞方便
  - 双景观阳台, 尽享双倍风景
  - 主卧独立卫浴, 尊享私密生活



- 03/04**  
 建筑面积:【约92m<sup>2</sup>】  
 2+1房2厅2卫
- 纯南向户型设计, 尽享园林美景
  - 实用双阳台, 一个融生活一个解休闲
  - 客厅卧室动静分区, 尊贵优雅互不干扰
  - 主卧景观观景视野, 小天地大视野



## 三水：重点个盘开卖

三水新城【旭辉江山四期2020-04-10开盘情况】



推售货量：3座02、03、04单位，18层/2梯4户，共54套  
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-98	4679
套数 (套)	51	51

推售价格：12000-13000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无

开卖情况：当日成交20% (约10套)

客户构成：三水本地客为主

备注：本次项目自然加推四期3座部分梯腿，户型上均为2+1户型，户型方正，南北通透；但缺少前期收筹，自然加推下整体去化平缓。

# 三水：旭辉江山四期户型图

CIFI GROUP HOMELAND

旭辉江山傲



89<sup>m²</sup>

户型赏析

卧室2间+更衣室1间 两厅两卫

南北对流、动静分区，户型方正，使用率高  
 客厅、餐厅、阳台一脉贯通，清风阳光每日问候  
 主卧带独立卫生间，尽享不被打扰的私密安心  
 奢阔衣帽间设计，可作书房或影音房，乐享时光  
 双卧均带景观飘窗，日暮星辰与你共眠

C I F I G R O U P H O M E L A N D

CIFI GROUP HOMELAND

旭辉江山傲



98<sup>m²</sup>

户型赏析

卧室2间+更衣室1间 两厅两卫

户型方正实用，南北通透对流，生活合理分区，互不干扰  
 大尺度客厅，衔接餐厅及双阳台，气度尊容不彰自显  
 大面宽观景阳台，无遮挡景观视野，度假般的享受  
 尊贵套间主卧，独立卫浴及衣帽间，附带大景观飘窗  
 贴心设置储藏室，可作多功能影音娱乐间，平添生活意趣

C I F I G R O U P H O M E L A N D



## 三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2020-04-11开盘情况】



**推售货量：**30座，32层/2梯4户，共124套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97-103	123	13047
套数 (套)	93	31	124

**推售价格：**8500-9000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**自然加推

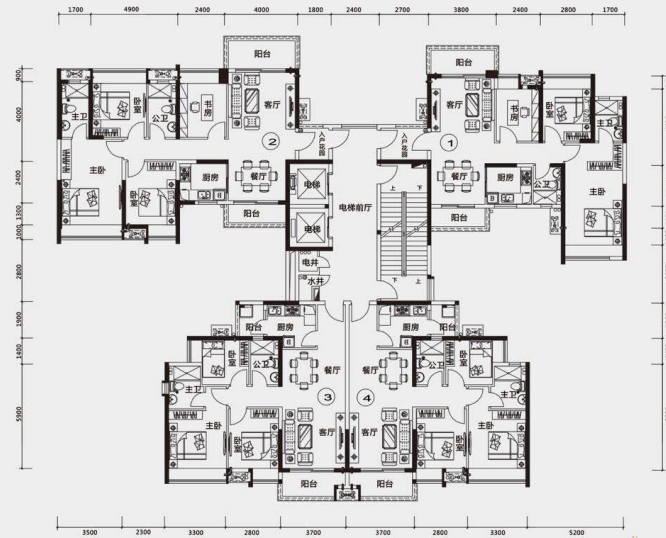
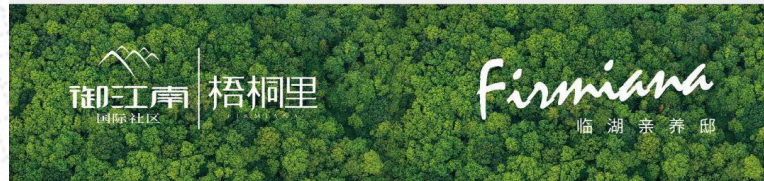
**折扣优惠：**99折\*99折\*99折\*93折

**开卖情况：**当日成交23% (约29套)

**客户构成：**三水本地客为主

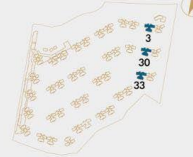
**备注：**本次项目自然加推30座高层洋房，户型上做到南北通透，01、02户型更是双阳台南北对流，通风效果好；该项目以自然加推为主，当日去化率不高，但持续消化效果较好。

# 三水：御江南户型图



3栋 / 30栋 / 33栋 标准层平面图

- ① 户型：三房两厅两卫一入户花园  
建筑面积：约103m<sup>2</sup>
- ② 户型：四房两厅两卫一入户花园  
建筑面积：约123m<sup>2</sup>
- ③ 户型：三房两厅两卫  
建筑面积：约98m<sup>2</sup>
- ④ 户型：三房两厅两卫  
建筑面积：约98m<sup>2</sup>



温馨提示：1、本图仅供参考，不作为合同附件。最终以政府批准文件及《商品房买卖合同》(含补充协议)约定为准。开发商不对展示内容做承诺及担保。  
2、房屋门牌号码最终以公安编号为准。3、若本图所展示内容与实际发生变化，开发商不作另行通知。



## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动信息	04.11-04.12 三水冠军城温暖美食周
	观景豪园	活动信息	04.06-04.30 10套特价单位
河口片区	常乐府	活动信息	04.12 抖音直播, 风筝DIY
	新城招商·誉府	活动信息	04.06-04.12 10套一口价单位
三水新城	中国通号·天聚广场	活动信息	04.10-04.12 30席一口价单位
乐平	禹洲朗悦	开放销售中心	04.12 开放销售中心

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

## 三水：4.11禹洲朗悦开放销售中心



图片来源：新浪乐居

**项目位置：**佛山市三水区乐平大道北

**占地面积：**3.5万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**12.5万m<sup>2</sup>

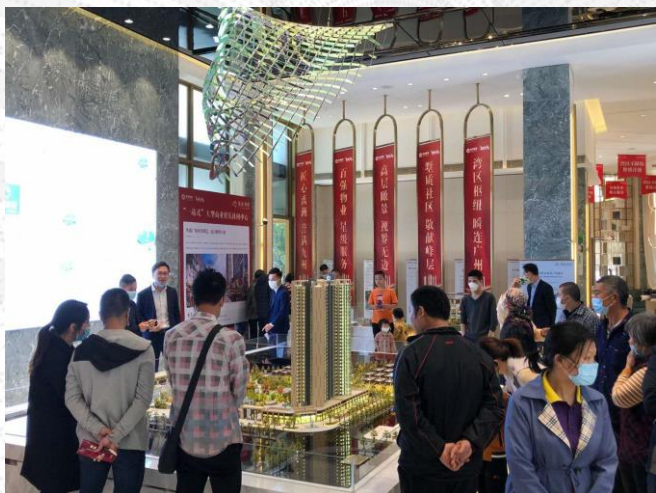
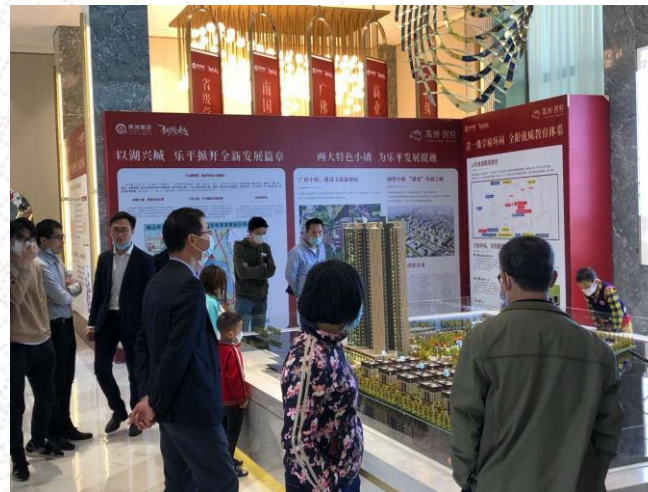
**项目基础信息：**项目由4栋高层、9栋合院组成，超阔楼间距，南北对流，内建多功能南国艺术空间，主题全龄活动空间、登高儿童游乐区等功能空间，外享华盛商务广场，超市，健身广场，湖心公园。

**项目动态：**

▲ 4.11开放销售中心。



# 三水：禹洲朗悦开放销售中心现场图



## 三水：禹洲朗悦户型图





## 三水：禹洲朗悦户型图



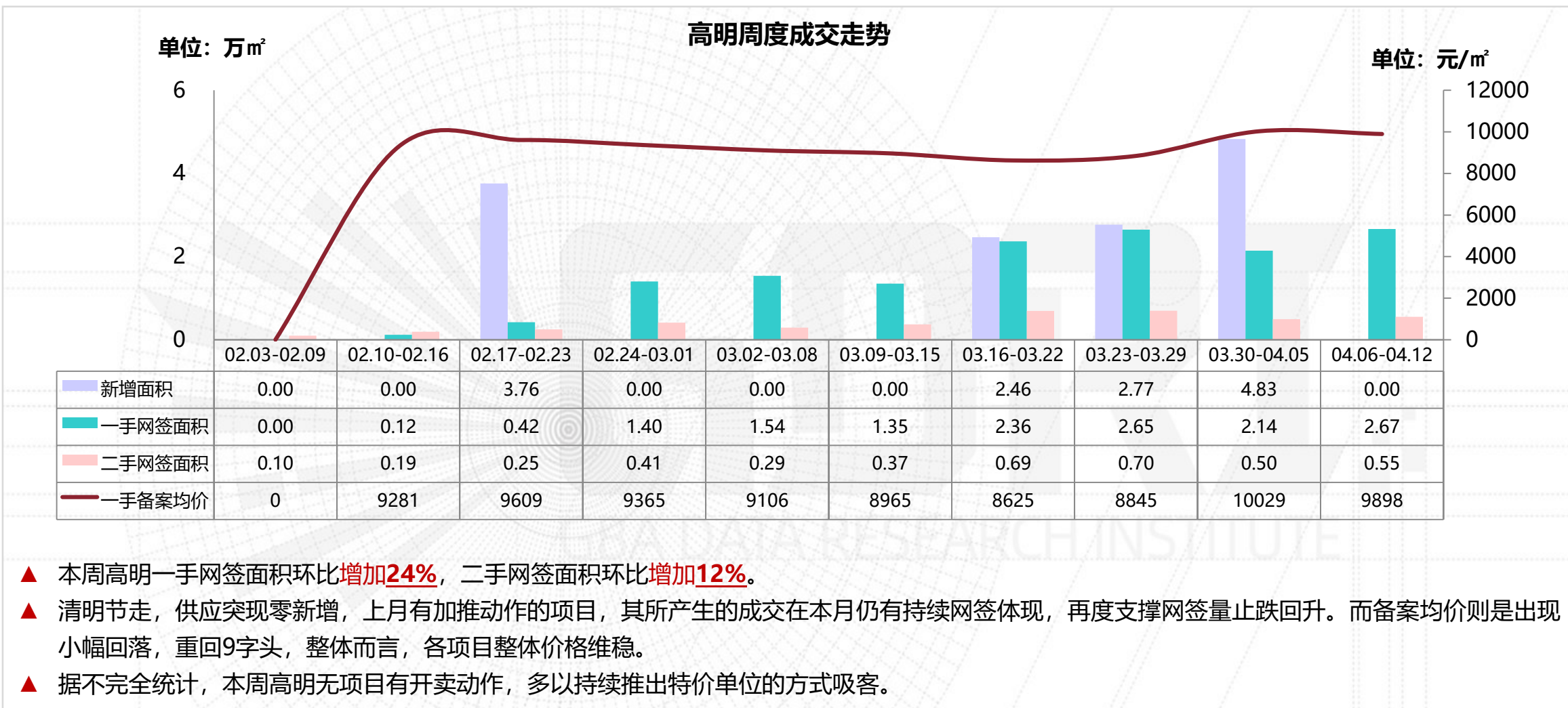
## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2020-4月	恒大云东海	119/120/122座	160	86-126	8200-9000/带装修	吹风价
2020-4月	博雅滨江	14座	264	112-130	9000-9500/毛坯	吹风价
2020-4月	恒大珺庭	3座	84	101-142	11300-13500/带装修	吹风价
2020-4月	恒大山水龙盘	龙悦湖24座	93	107-131	8200-9000/带装修	吹风价
2020-4月	恒大雅苑	2座	93	110-135	5000-6000/带装修	吹风价
合计			约694套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计



# 高明：供应戛然而止 网签受此前加推成交转签支撑止跌回升



## 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	翡翠西江	活动信息	04.06-04.12一口价
西江新城	保利玥府	活动信息	04.06-04.12一口价
西江新城	绿地熙江广场	活动信息	04.06-04.12一口价单位、成交砸金蛋、业主宴
西江新城	力高君熙府	活动信息	04.06-04.12一口价
西江新城	鑫苑城	活动信息	04.06-04.12全民营销2万，五重礼：成交送家电礼包、3万首付（相当于锁单位，剩余首付需在签约三个月内补齐）、购房利息补贴最高3万、车位抵用券2万、到访有礼
荷城	保利西山林语	活动信息	04.06-04.12一口价，集赞送小家电
荷城	中南滨江国际	活动信息	04.06-04.12一口价
荷城	卓越金科集美江湾	活动信息	04.06-04.12一元券六重礼：到访有礼、集赞送健康礼包、首付分期免息（最高3万）、成交送一年天启医生服务、成交抽8888元家电、无忧退房（4月30日前）
荷城	万科中骏金域西江	活动信息	04.06-04.12一口价、蛋糕DIY暖场活动

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

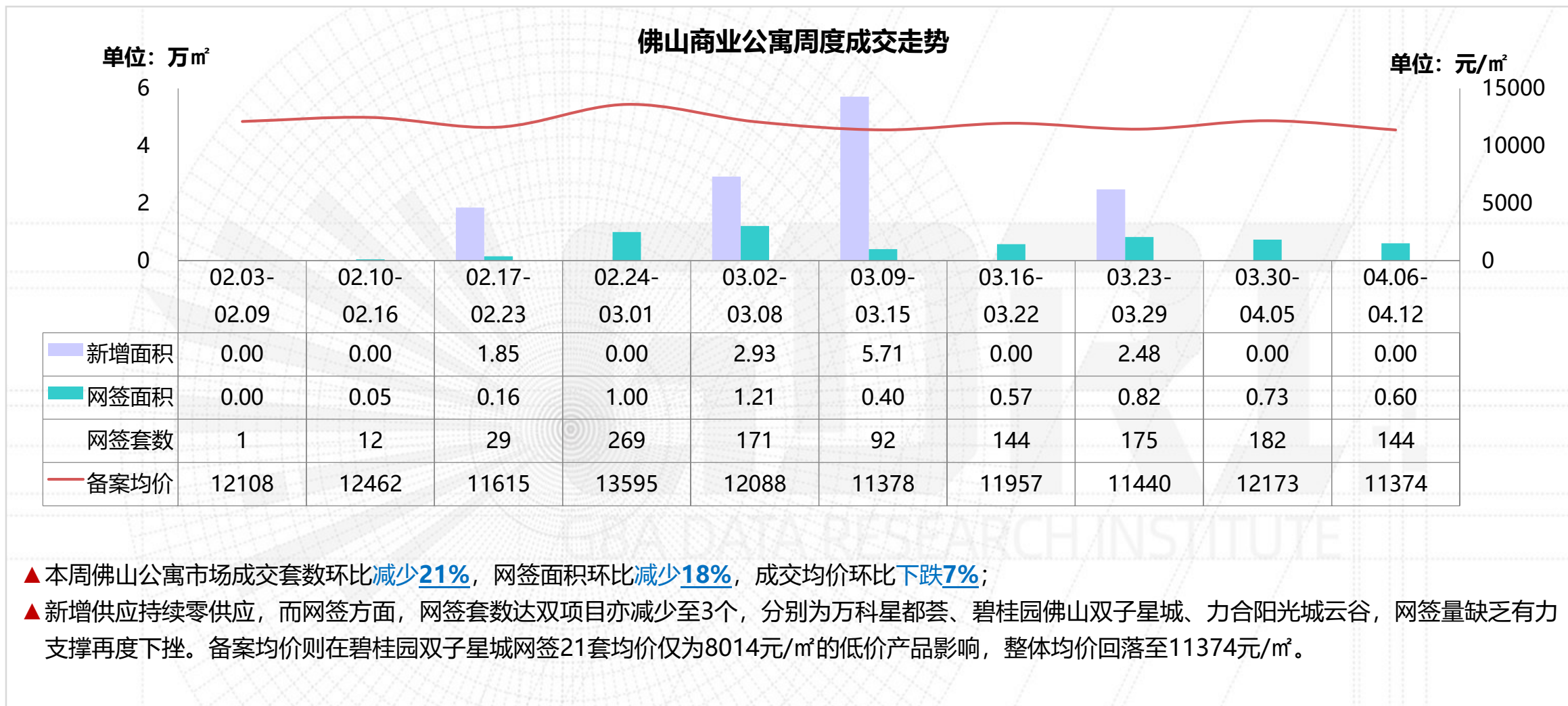


## 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020-4月	勤天熹园	3座	106	87-107	待定	全新项目
2020-4月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
2020-4月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	吹风价
2020-4月	恒大滨江左岸	5栋	192	97-122	7500-8200/带装修	吹风价
2020-4月	绿地熙江广场	2座	92	95-119	10500-12000/带装修	吹风价
合计			约 606 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 商业公寓：连续两周零供应 网签量、备案价持续不温不火





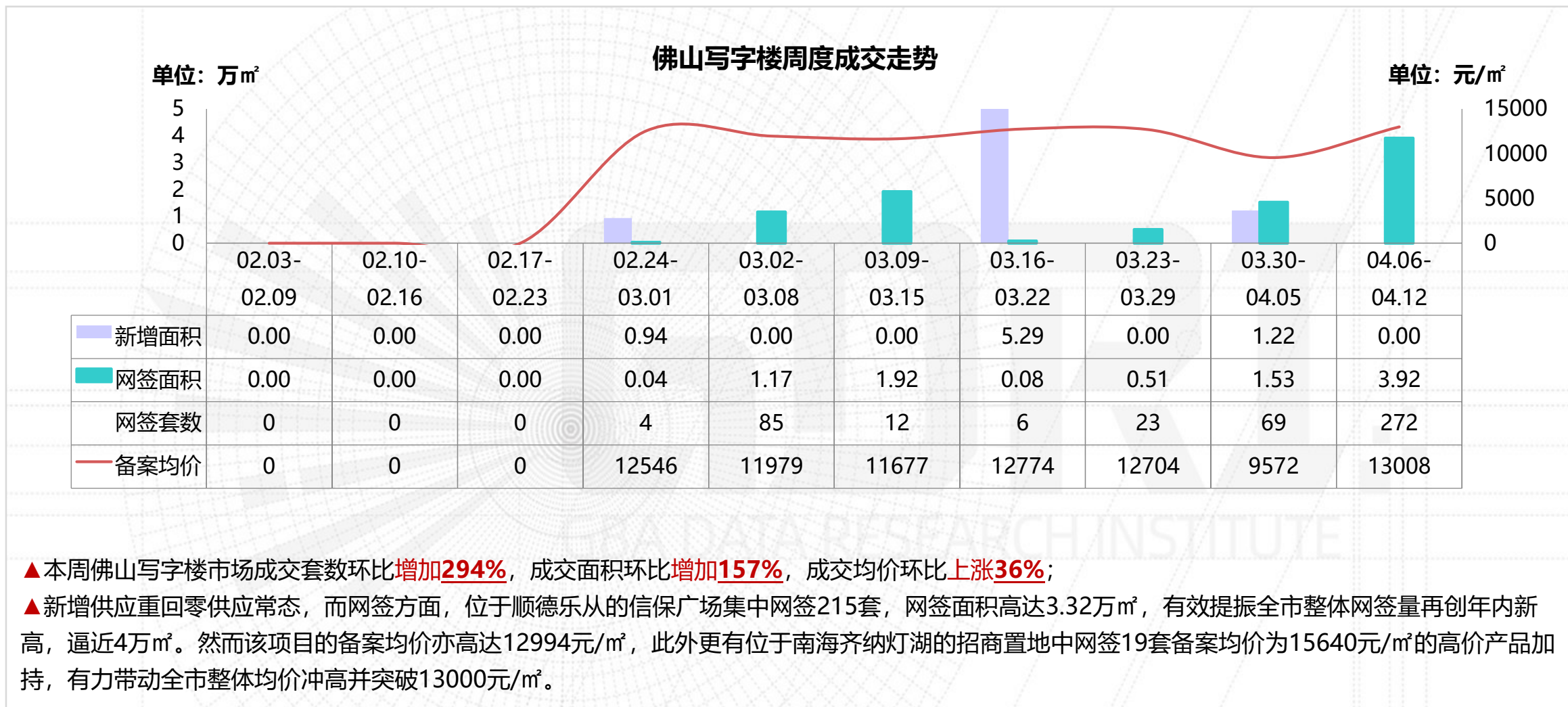
## 商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德伦教	万科星都荟	1508	35	1237	12195	LOFT, 带装修
2	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	694	21	866	8014	带装修
3	顺德大良	力合阳光城云谷	618	13	485	12742	LOFT, 带装修
4	禅城新城北	盈天广场	453	7	308	14694	LOFT, 带装修
5	禅城季华西	东基童梦天下	337	5	279	12075	LOFT, 带装修
6	顺德大良	龙光玖龙郡	285	5	247	11534	LOFT, 带装修
7	禅城季华东	鸿翔芮丽	249	3	143	17434	LOFT, 带装修
8	顺德大良	涛汇广场	243	5	167	14550	LOFT, 带装修
9	顺德陈村	藏珑华府	242	5	205	11826	LOFT, 带装修
10	顺德勒流	碧桂园云空间	218	6	205	10657	LOFT, 带装修
合计			4848	105	4142	11705	——

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：新增表现疲软 网签量、备案价表现因信保广场集中网签而大放异彩





## 写字楼：佛山周度备案金额 TOP6楼盘

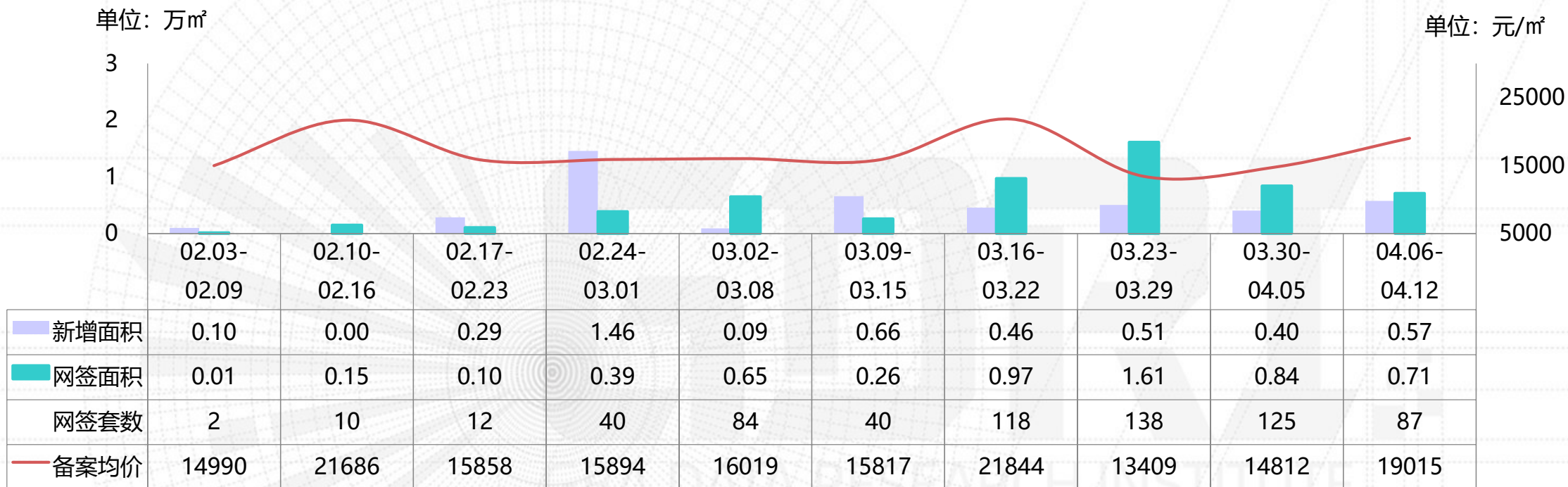
排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德乐从	信保广场	43126	215	33188	12994	——
2	顺德大良	置业广场	3550	26	2958	12001	——
3	南海千灯湖	招商置地中心	2585	19	1653	15640	——
4	禅城季华东	佛山绿地中心	1450	8	1154	12566	——
5	南海平洲	天安中心	160	1	122	13100	——
6	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	105	3	112	9332	——
合计			<b>50976</b>	<b>272</b>	<b>39187</b>	<b>13008</b>	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

## 商铺：供应持续低位运行 难觅集中网签 均价受中高价项目带动稳步上涨

佛山商铺周度成交走势



▲本周佛山商铺市场成交套数环比减少30%，成交面积环比减少16%，成交均价环比上涨28%；

▲本周佛山商铺市场仍是仅有零星的新增预售供应，来自顺德、三水两区共3个项目，均为首层商铺。网签方面，仅有金科博翠天下套数达双，单盘最高网签套数仅为10套，尽管有众多零星成交，但仍未能支撑网签量持续稳增。此外，备案价受中高价项目零星成交积小成多影响，全市整体均价持续稳步上涨。



## 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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	千灯湖C+	2308	2	998	23121	——
2	顺德大良	置业广场	1609	1	503	31980	——
3	南海狮山	新城璟城	1057	8	665	15900	——
4	顺德大良	金科博翠天下	890	10	494	18008	——
5	顺德大良	顺德绿地中心	660	3	340	19415	——
6	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	654	4	169	38698	——
7	禅城城南	世博广场	617	3	764	8071	——
8	顺德龙江	金科龙悦江山	547	5	195	28064	——
9	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	466	4	244	19096	——
10	顺德勒流	东菱帝苑	404	5	199	20286	——
合计			9211	45	4571	20150	——

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
顺德	大良	金科博翠天下	2020-4-9	11、12、20栋、架空层B	首层商铺	92	21-84	4372
三水	南山	恒大雅苑	2020-4-9	2座	首层商铺	8	26-62	372
	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2020-4-10	一区9座	首层商铺	4	203-326	998

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	湖涌	万科金域时光	活动信息	04.06-04.12自助龙虾趴
	绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	04.06-04.12春日季，一起来撒欢（野餐礼盒限量领）
南海	千灯湖	保利天际	活动信息	04.06-04.12到访送多肉
顺德	伦教	万科星都荟	活动信息	04.06-04.12麻将大赛
	大良	力合阳光城云谷	活动信息	04.06-04.12约惠暖春
		龙光玖龙郡	活动信息	04.06-04.12转发送龙虾

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. 10

## 编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Jeason

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya