

欢迎关注



# 2020 广佛周报

— 2020.09.14-2020.09.20 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 33

8月全国房地产市场数据持续向好

广佛金九楼市先抑后扬



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

## 8月全国房地产市场数据持续向好 佛山四区欣欣向荣登百强城区榜单

- 摘要：8月商品住宅销售价格变动情况统计数据公布；1-8月份全国房地产开发投资和销售情况公布；房企融资“三道红线”来了，80家规模上市房企近九成压线；佛山共4个行政区入选2020年百强城区榜单；顺德与华为签订战略合作框架协议

## 国家统计局发布8月商品住宅销售价格变动情况统计数据

9月14日，国家统计局网站发布8月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据显示，8月份70大中城市中有59城新建商品住宅价格环比上涨；环比看，惠州涨幅1.9%领跑；北上广深新建商品住宅销售价格环比分别涨0.6%、涨0.6%、涨0.9%、涨0.5%，二手房分别上涨0.7%、0.8%、1.7%和1.1%。

广州日报 2020-09-15

粤湾点评：从数据上看，8月全国房价上涨城市59个，占比84.3%；下跌城市9个，占比12.9%；持平城市2个，占比2.9%。总体而言，70个大中城市房地产市场运行平稳，价格略涨，房地产市场呈稳步向好态势。从政策面看，8月份各地坚持中央“房住不炒”定位，切实落实城市主体责任，及时采取针对性措施，稳妥实施房地产长效机制影响，短期价格波动仍在预期范围内。

## 2020年1-8月份全国房地产开发投资和销售情况

1—8月份，全国房地产开发投资88454亿元，同比增长4.6%，增速比1—7月份提高1.2个百分点。其中，住宅投资65454亿元，增长5.3%，增速提高1.2个百分点。

1—8月份，商品房销售面积98486万平方米，同比下降3.3%，降幅比1—7月份收窄2.5个百分点。其中，住宅销售面积下降2.5%，办公楼销售面积下降19.5%，商业营业用房销售面积下降17.0%。商品房销售额96943亿元，增长1.6%，1—7月份为下降2.1%。其中，住宅销售额增长4.1%，办公楼销售额下降18.0%，商业营业用房销售额下降19.9%。

1—8月份，房地产开发企业到位资金117092亿元，同比增长3.0%，增速比1—7月份提高2.2个百分点。其中，国内贷款18016亿元，增长4.0%；利用外资101亿元，增长24.5%；自筹资金37320亿元，增长3.6%；定金及预收款38837亿元，增长1.2%；个人按揭贷款18957亿元，增长8.6%。

8月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.33，比7月份提高0.24点。

国家统计局 2020-09-15

粤湾点评：1-8月份，全国房地产开发投资已实现连续3个月为正，且呈现稳步上升态势，同时当前疫情进一步受控，有助于房企投资信心的不断增强；另外1-8月份，房企到位资金持续改善，已实现连续2个月正增长，进一步说明在相对宽松的金融政策下，房企的资金面不断改善，房地产市场得到明显的恢复。再者，1-8月份，商品房销售面积虽同比下降3.3%，但降幅比1-7月份收窄2.5个百分点，且商品房销售额同比增速为今年首次转正，说明随着疫情受控后的经济正逐渐恢复，房地产销售方面呈现回暖态势，市场需求亦在不断释放。

## 房企融资“三道红线”来了，80家规模上市房企近九成压线

据了解，此前住建部、中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，给房地产融资划定“三道红线”——剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍。

“三道红线”均超过的房企列为“红档”，有息负债规模不得增加；超过“二道红线”的房企列为“橙档”，有息负债规模年增速不得超过5%；只超过“一道红线”的房企列为“黄档”，有息负债规模年增速不得超过10%；“三线”均未超过的房企列为“绿色档”，有息负债规模年增速不得超过15%。

近日，恰逢上市房企2020年中期报告正式出炉，南都大数据研究院规模上市房企研究课题组统计规模靠前的80家上市房企负债数据发现，其中有70家房企踩线，有18家更是“三道红线”全踩，未来将面临不小的降负债压力。

南方都市报 2020-09-15

粤湾点评：“三道红线”意旨防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展，同时有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排自身的经营活动和融资行为，矫正一些企业盲目扩张的经营行为，增强自身的抗风险能力，对于稳定房地产市场起举足轻重的作用。此外，“三道红线”新规并不会立刻执行，而会留有过渡期。不过在此背景下，降负债将成为规模房企接下来一段时间的工作重心。

# 广州市地方金融监督管理局印发《关于贯彻落实金融支持粤港澳大湾区建设意见的行动方案》的通知

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，进一步推进广州金融开放创新，深化穗港澳金融合作，加大金融支持粤港澳大湾区建设力度，推动共建粤港澳大湾区国际金融枢纽，制定如下行动方案。

- 一、加快推进重大项目和平台建设；
- 二、促进粤港澳大湾区跨境贸易和投融资便利化，提升本外币兑换和跨境流通使用便利度；
- 三、扩大金融业对外开放，深化内地与港澳金融合作；
- 四、推进穗港澳资金融通渠道多元化，促进金融市场和金融基础设施互联互通；
- 五、进一步提升粤港澳大湾区金融服务创新水平；
- 六、切实防范跨境金融风险。

市地方金融监督管理局 2020-09-16

粤湾点评：一方面，推进广州期货交易所落地，拟建立全国第五个期货交易所；此举可视为力促广州经济发展的体现，有助吸纳期货相关人才，增强城市综合竞争力。另一方面，从加快推动在南沙自贸区设立大湾区国际商业银行，及支持符合条件的港澳保险机构在南沙区设立经营机构来看，广州市政府于金融方面再次向南沙倾斜，为南沙金融产业打下根基。并且金融岛板块亦有望借势快速崛起，总体利好南沙楼市。

## 银保监会：小贷公司贷款不得用于股票投资、楼市违规融资

为规范小额贷款公司经营行为，防范化解相关风险，促进行业健康发展，银保监会办公厅于近日印发了《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》主要包含以下内容：一是规范业务经营，提高服务能力。在小额贷款公司业务范围、对外融资比例、贷款金额、贷款用途、经营区域、贷款利率等方面提出要求。二是改善经营管理，促进健康发展。从小额贷款公司资金管理、催收管理、信息披露、保管客户信息、积极配合监管等方面作出规范。三是加强监督管理，整顿行业秩序。指导各地明确监管责任、完善监管措施、建设监管队伍、实施分类监管、加大处罚力度等。四是加大支持力度，营造良好环境。鼓励加强政策扶持、银行合作支持、加强行业自律，促进行业可持续发展。

证券日报 2020-09-17

粤湾点评：《通知》除了对小贷公司业务范围、对外融资比例等提出要求外，还再次强调小额贷款公司贷款不得用于股票、金融衍生品等投资、房地产市场违规融资及其他违规用途，对于“首付贷”、“零首期”可谓是“精准打击”。银保监会此举或引发新一轮严查“首付贷”等操作，进一步明晰中央“房住不炒”的决心。



## 佛山4个行政区上榜 禅城位列第34名

近日，工信部下属的赛迪顾问城市经济研究中心编制的《2020年中国城区高质量发展白皮书》（以下简称“白皮书”）发布，广东21个区上榜百强，佛山共有4个行政区入选，其中禅城区位列第34名。

白皮书从经济实力、内生动力、消费活力、区域能级四个维度判断城区高质量发展潜力，制定了2020年中国城区高质量发展水平百强榜单，其中，禅城区位列34位。

2019年，禅城区生产总值实现1920.46亿元，增长6.4%。作为佛山面积最小的区，禅城以全市1/25的土地，创造了1/5的GDP。精品工业、精品服务业、总部经济、科技创新等占地面积小、附加值高的产业形态，正成为近年来禅城高质量发展的重要发力点。

刚刚召开的市委十二届十次全会则对禅城提出明确发展定位：强化中心城区、科创金融、文教医卫、宜居环境功能，加快城市更新，实施精品战略，以智慧化牵引构建共建共治共享社会治理格局，彰显“岭南文脉”现代魅力，打造“小而美小而精”的精品城区、精品产业、首善之区。这对位列百强区的禅城来讲，是机遇也是重大责任。

佛山日报 2020-09-14

粤湾点评：除了高明区以外，佛山共4个行政区入选2020年百强城区榜单，说明佛山整体经济发展水平在全国范围内名列前茅，但是各区之间经济发展不平衡的问题不容忽视。顺德庞大的制造业产业体系支撑经济上行，禅城作为行政中心产能动力略显不足，土地小和优质人才资源不足是限制禅城扩大生产链的主要原因。因此政府对于禅城未来的定位是强化文化、科技、金融等第三产业属性，吸引更多的高新技术人才落地禅城。长远来看，产业升级和人才升级对禅城房地产市场是利好。

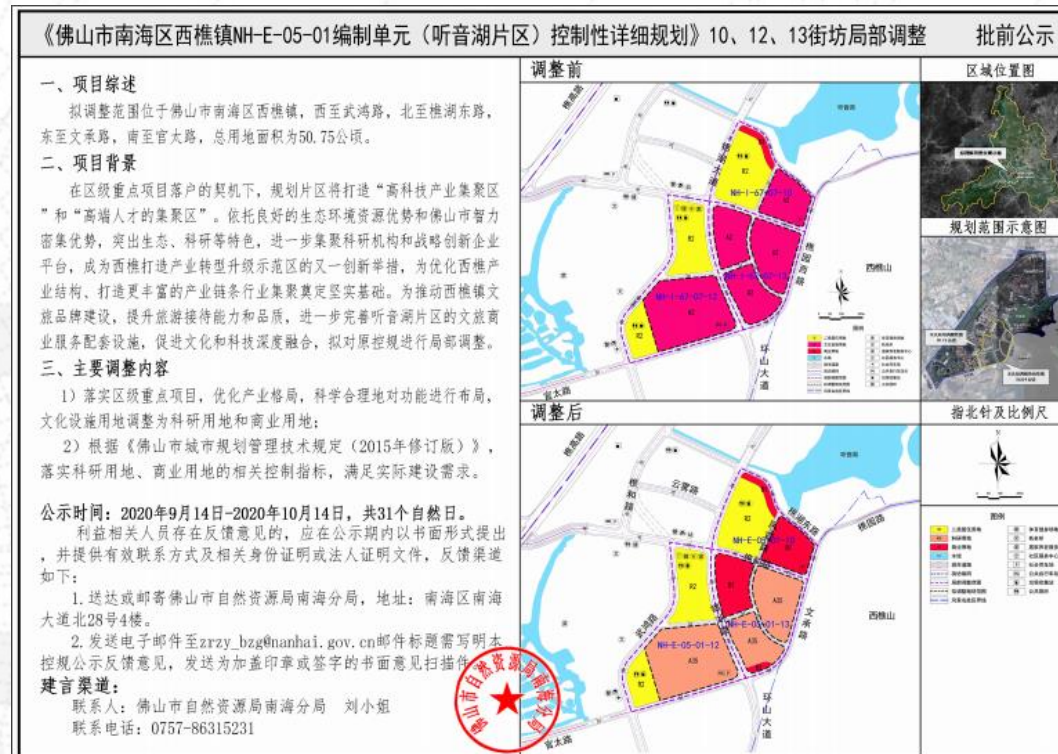
# 打造人才集聚区！听音湖片区规划有变！中骏雍景台东南侧变科研地

9月14日，从南海区政府网站获悉，听音湖局部规划有变，将打造“高科技产业集聚区”和“高端人才的集聚区”。

公示图显示，调整地块位于中骏雍景台东南侧，部分地块原为文化设施用地，调整后为科研用地和商业用地。

公示指出，在区级重点项目落户的契机下，规划片区将打造“高科技产业集聚区”和“高端人才的集聚区”。依托良好的生态环境资源优势和佛山市智力密集优势，突出生态、科研等特色，进一步集聚科研机构 and 战略创新企业平台，成为西樵打造产业转型升级示范区的又一创新举措，为优化西樵产业结构、打造更丰富的产业链条行业集聚奠定坚实基础。

乐居买房 2020-09-14



粤湾点评：听音湖规划是南海西樵重要片区规划之一，定位为国家级旅游文化产业集聚示范区，以文化品牌带动区域发展。但仅仅单一的文化产业不足以支撑片区经济可持续发展，并且高新技术人才、商业配套等资源不足，因此规划的调整是顺应发展的需求，长远来看是利好。另外，规划调整区域中在售楼盘有中骏雍景台，毛坯均价11000元/m<sup>2</sup>；如果规划落实，有望提升周边项目的溢价率。

## 南海狮山科技路小学启建在即 拟新增2160个学位

9月16日，乐居从南海区政府网站处获悉，科技路小学划拨项目拟选址狮山镇科技路旁，拟用地面积30645m<sup>2</sup>，建设单位为狮山镇教育局，公示时间截止9月25日。

根据此前公开信息，科技路小学规划为公办小学，拟投资2.1亿，办学规模为48个教学班，预计提供2160个学位！当时计划2020年7月开工建设，2021年8月学校工程竣工验收并交付使用。

乐居 2020-09-16

粤湾点评：该小学在保利茉莉公馆旁，周边还有大翡翠公馆、穆天子山庄、长华国际中心等楼盘。该小学的建成，将为项目提供教育配套，有利于提升项目的价值。值得一提的是，该小学所在的片区规划中，还将新增多宗宅地，预留了两处小学和一处初中用地，未来该片区居住氛围将愈显浓厚。

## 享5G技术红利！顺德与华为签订战略合作框架协议

9月19日下午，顺德区人民政府与华为技术有限公司在顺德签订《佛山市顺德区人民政府 华为技术有限公司战略合作框架协议》，双方将联手在村级工业园升级、产业升级、城市治理、人才升级这四个方面开展工作，助力顺德高质量发展。佛山市委副书记、顺德区委书记郭文海，顺德区委副书记、区政府代区长王勇，华为公司中国区副总裁周建军等领导嘉宾出席仪式。

根据协议，华为将支持顺德率先完成5G部署，优先保障在产业园区和重点企业的5G覆盖，助力顺德企业加快数字化、网络化、智能化转型，为顺德推进村改智慧园区总体规划和智慧园区政策制定提供专业意见，积极参与顺德智慧城市建设，探索和联手培养驱动企业数字化转型的领军人才。

签约仪式上，周建军表示，华为将持续加大在顺德的投入，汇聚最领先的5G、计算、云、AI等战略性技术。华为认为5G不仅仅是一种新的通信技术，同时也是五个机会，这五个机会分别是联接、人工智能、云、计算、行业应用，当这些战略性技术结合在一起，才能充分释放5G技术的红利，助力顺德更快更好建设成广东省高质量发展体制机制改革创新实验区。

佛山新闻网 2020-09-19

粤湾点评：华为是全球领先的ICT（信息与通信）基础设施和智能终端提供商，顺德与华为合作的达成，将为区域的建设和发展提供有力的技术支撑。在村改方面，华为将支持顺德产业城率先实现5G全覆盖，将推动园区向数字化、智能化发展；产业升级方面，将助力家电、装备制造、家具等重点产业向数字化、网络化、智能化转型升级，高技术和产业集聚有利于吸引外来企业入驻，为顺德经济发展增添活力；城市治理方面，以智慧园区为智慧政务、智慧应急、智慧水利、智慧城管、智慧教育等提供解决方案，将有效提升城市治理的质量和效率；人才升级方面，建设华为（顺德）数字化转型学院，培养数字化、高技术人才。通过以上举措，让顺德区域产业升级、人才培养、城市治理赢在起跑线上！



02

# 土地市场

LAND MARKET

## 广佛土拍节奏均放缓 本周共挂牌四宗地块

- 摘要：本周广州无商住、商服地块成交，番禺、增城、黄埔各有一宗地块挂牌。佛山本周无商住/商服用地成交，仅有1宗来自南海大沥的商住用地出让，土地供应节奏未见提速。



# 1.1 土地成交

## LAND TRANSACTION

---

# 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 (%)	剔除配建 楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
广州										
佛山										

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



## 1.2 土地挂牌

L A N D   L I S T I N G

---



# 广州：增城中新挂宅地 楼面价与奥园宅地基本持平



## <1> 增城中新

地块编号：增城区中新镇九和村18103208A20048号地块

交易时间：2020-10-19（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：3.90万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：12.47万m<sup>2</sup>

起始总价：120800万元

起始楼面价：9688元/m<sup>2</sup>

备注：

▲付款方式：成交价即为该土地的国有建设用地使用权出让总价款，竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后分两期支付：第一期：成交价的50%（其中包括竞买保证金或定金24200万元转作土地出让价款），在签订《国有建设用地使用权出让合同》后30日内支付；第二期：剩余土地出让价款，在签订《国有建设用地使用权出让合同》后1年内付清。

# 广州：番禺化龙农业大观园挂“蚊形”商服地 将建酒店



## <2> 番禺新造

地块编号: 番禺区化龙镇HL18G-07化龙大道西侧地块

交易时间: 2020-10-20 (周二)

土地性质: 商服用地

占地面积: 0.66万m<sup>2</sup>

容积率: FAR≤1.5

建筑面积: 0.99万m<sup>2</sup>

起始总价: 7094万元

起始楼面价: 7184元/m<sup>2</sup>

备注:

- ▲竞买人或其控股股东企业须具备从事投资经营旅游景区规划设计、开发、管理,酒店住宿服务(旅业),餐饮服务的企业;
- ▲地块投资强度不低于20000元/平方米;
- ▲地块须建设建筑面积不少于9000平方米且客房数不少于100间的酒店,竞得人须自持经营。

# 广州：中新知识城凤凰湖旁挂商服地 拟引入房地产相关企业



## <3> 黄埔知识城

地块编号：知识城ZSCN-C3-2地块

交易时间：2020-10-26（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.17万 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 1.3

建筑面积：1.52万 $m^2$

起始总价：8711万元

起始楼面价：5730元/ $m^2$

备注：

▲竞买申请人需为从事房地产开发经营、工程总承包、资产及园区投资运营管理服务的企业；

▲竞得人须承诺，地块需用于建设集会议、商务交流、政务接待于一体的商务配套项目，总投资不少于3亿元；

▲竞得人须承诺，项目建成后，自持商务（B2）物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的30%，自持物业必须整体确权，10年内不得销售（含预售和现售）。

# 佛山：创客小镇二期地块挂牌 起拍价超12000元/m<sup>2</sup>



## <4> 南海大沥

地块编号：TD2020(NH)WG0030

交易时间：2020-10-19 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：1.13万m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：3.39万m<sup>2</sup>

起始总价：40700万元

起始楼面价：12001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13566万元整；
- ▲ 3、兼容商业服务业设施总计容建筑面积≤3390平方米；
- ▲ 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的用房；
- ▲ 5、竞得人须按照《规划条件》的规定建设楼盘社区用房，并在建成后无偿移交给监管单位，由竞得人为监管单位办理相关房屋产权手续，相关费用由竞得人承担；
- ▲ 6、建筑限高105米。



# 1.3 出让预告

SELL ADVANCE NOTICE

---

## 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	2020/9/25	番禺	番禺区南站BA0501004地块	住宅	5.08	≤3.0	14.57	33.16	22759
	2020/9/25	白云	白云区太和镇大源村、大源南路东侧大源容发货运市场地块	商住	15.25	≤4.0	22.23	27.11	14876
	2020/9/27	花都	花都区花都大道以北、莲山路以东花都中轴线八地块二	住宅	9.48	≤3.2	20.46	22.17	10836
	2020/9/27	白云	白云区亭岗站AB2404118、AB2404121、AB2404122地块	住宅	16.73	≤3.5	31.58	67.15	23497
	2020/9/27	黄埔	广州市黄埔区KXC-G1-5地块	住宅	3.98	≤3.96	15.30	23.22	15974
	2020/9/27	黄埔	广州市黄埔区KXC-G1-6地块	住宅	1.56	≤4.9	6.52	10.64	17184
	2020/9/27	南沙	2020NJY-11 万顷沙镇龙利路北侧，万丰南路东侧	商服	14.00	≤5.0	36.73	16.20	4410
	2020/9/27	南沙	2020NJY-12 万顷沙镇龙利路北侧，红江路南侧	商服	24.79	≤1.5	32.71	15.21	4650
	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
	2020/10/9	花都	花都区花都大道以北花都中轴线八地块三	住宅	7.90	≤3.5	21.77	22.95	10541

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> )
广州	2020/10/9	南沙	2020NJY-13 南沙湾区块港前大道南西侧, 英东大道北侧, 广州二中东侧	商服	3.40	≤4.82	16.35	13.02	7960
	2020/10/12	南沙	2020NJY-14 南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北	商住	4.29	≤2.5	10.47	15.23	14539
	2020/10/12	南沙	2020NJY-15 南沙区南沙湾DN0602071、DN0602074单元内,港前大道以东、石场上路以西地块	商住	3.22	≤2.74	7.90	10.75	13600
	2020/10/15	从化	从化区江埔街迎宾大道北侧地块	住宅	12.61	≤2.8	28.99	18.78	6480
	2020/10/15	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块三	商服	0.48	≤3.0	1.46	1.24	8495
	2020/10/15	花都	花都区广花公路以东、雅瑶中路以南广花公路东一(C1)地块	住宅	5.00	≤1.5	6.72	4.26	6347
	2020/10/15	增城	增城区朱村街山田村83003206A20041号地块	商服	0.65	≤1.5	0.95	0.43	4492
	2020/10/19	增城	增城区中新镇九和村18103208A20048号地块	商住	3.90	≤3.2	12.47	12.08	9688
	2020/10/20	番禺	番禺区化龙镇HL18G-07化龙大道西侧地块	商服	0.66	≤1.5	0.99	0.71	7184
2020/10/26	黄埔	知识城ZSCN-C3-2地块	商服	1.17	≤1.3	1.52	0.87	5730	

后页续

# 广佛土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020/9/23	南海	佛山市南海区西樵镇纺织产业基地24.8406亩地块	工业	1.66	1.0≤FAR≤3.0	4.97	0.15	306
	2020/9/24	顺德	佛山市顺德区龙江镇大坝工业园坦西地块C区之二	工业	3.60	一区2.0≤FAR≤3.0、 二区2.5≤FAR≤3.5	8.63	0.81	938
	2020/9/24	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业新区中小企业园STY山-D-01b-7地块	工业	5.65	2.5≤FAR≤3.4	19.23	1.48	769
	2020/9/24	顺德	佛山市顺德区勒流街道中部产业园N-LL-02-04-B-10-03地块	工业	1.93	1.0≤FAR≤3.5	6.76	0.23	343
	2020/9/24	高明	佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业区经二路以西、纬三路以南	工业	32.35	1.2≤FAR≤3.0	97.06	2.67	275
	2020/9/27	南海	佛山市南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧	商住	4.32	1.0 < FAR ≤ 3.0	12.97	16.50	12723
	2020/9/27	南海	佛山市南海区丹灶镇工业大道28号地段	商住	9.71	A、B区 1.0≤FAR≤2.4、 C区≤1.5	21.20	10.01	4721
	2020/9/27	顺德	佛山市顺德区龙江镇集北工业区（02-02-18、02-02-19、02-03-10、02-03-11、02-03-21）地块	工业	3.79	一区、二区 2.0≤FAR≤3.0，三 区2.5≤FAR≤3.5	9.25	0.85	922

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，下表续



# 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	2020/9/27	顺德	佛山市顺德区北滘镇科产业园一期A地块	工业	1.72	2.0≤FAR≤3.0	5.15	0.22	433
	2020/9/28	南海	佛山市南海区九江镇九江大道下西村地段南侧C地块	商服	1.18	3.0≤FAR≤4.5	5.31	0.60	1131
	2020/9/28	南海	佛山市南海区九江镇樵江路石江村地段东侧地段	工业	5.76	2.5≤FAR≤4.0	23.05	0.43	188
	2020/9/28	顺德	佛山市顺德区大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块之一	商服	0.89	FAR≤2.5	2.22	0.71	3217
	2020/9/29	三水	佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块一	商住	2.86	1.0≤FAR≤3.2	7.65	2.27	2967
	2020/10/9	顺德	佛山市顺德区龙江镇新产业区 (SD-G-01-01-06-19之一、SD-G-01-01-06-20、SD-G-01-01-06-23) 地块	工业	30.74	1.5≤FAR≤4.0	121.17	2.27	188
	2020/10/19	南海	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西 (全球创客小镇启动区二期) 地块	商住	1.13	1.0 < FAR≤3.0	3.39	4.07	12001
	2020/10/20	南海	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段 (旧城南市场)	商服	1.26	1.5≤FAR≤4.9	6.16	1.36	2209

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，续上表

03

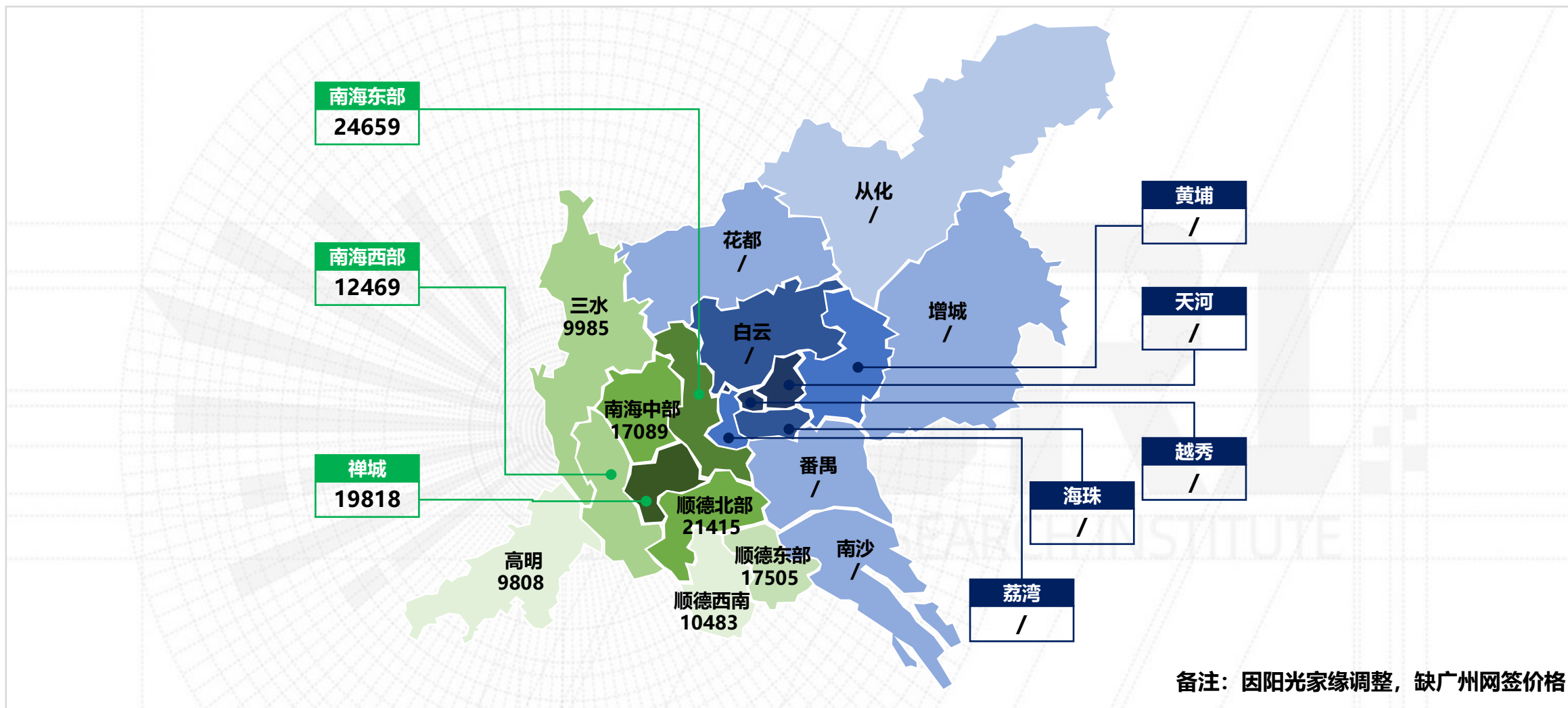
# 广佛市场

GUANGFO MARKET

## 广州供求大涨令金九“抑毕后扬” 佛山整体表现相对慢热

- 摘要：本周住宅市场热度急速上升，新增供应突破四千套，成交量再度刷新年内单周记录。全市共四盘推新，整体去化表现较好，黄埔、南沙各一盘入市。佛山一手供应冲高突破30万 $m^2$ ，备案均价随着低价冲量项目网签活跃而持续回落，新盘持续亮相利于保持市场热度。

# 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

#### 供应及成交环比呈大幅上扬 黄埔、南沙各一盘超前抢闸入市

- 摘要：本周住宅市场热度获显著加热，新增供应突破四千套预热“金九”，成交量再度刷新年内单周记录。全市共四盘推新，整体去化表现较好，黄埔、南沙各一盘入市。

## 住宅新批预售：住宅新增供应量持续大幅增加 货量突破四千套预热“金九”

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 <sup>2</sup> )
增城	金地香山湖	香滨东街6号	1	123	1.48
	合生湖山国际	F-3#	1	191	1.34
	碧桂园凤凰城云顶	云颂环街2号	1	190	1.91
	金实森林中央	A3-a#, A3-b#	2	136	1.75
	首创碧桂园悦山府	4#	1	126	1.35
	东原印江澜	1#、8#、12#、14#	4	200	2.18
	逸翠庄园	4-3401~4-3413#、4-3501~4-3512#、 4-3601~4-3610#、4-3701~4-3708#、 4-3801~4-3810#、4-3901~4-3911#	50	50	1.41
	保利中海金地大国璟	国璟六街1、2、3号	3	496	4.20

下页续

## 住宅新批预售：住宅新增供应量持续大幅增加 货量突破四千套预热“金九”

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 <sup>2</sup> )
黄埔	富力南驰富颐华庭	T6-T9#	4	665	6.58
	万科幸福誉	C17#	1	151	1.21
	广州龙湖揽境	3#	1	126	1.39
	绿地杉禾田晶舍	2#、3#	2	360	4.06
南沙	佳兆业悦江府	B-1#、B-2#、B-3#	3	60	0.84
	美的华发天珀	2#、3#	2	237	2.46
	星河丹堤	D2#、D4#	2	58	0.78
	领南星河荣誉	A-11#、A-12#	2	200	2.26
	南沙保利城	保悦一街9号	1	130	1.38

下页续

## 住宅新批预售：住宅新增供应量持续大幅增加 货量突破四千套预热“金九”

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 <sup>2</sup> )
从化	嘉骏幸福里	嘉逸南二街1号、嘉逸北二街1、4号	3	194	1.80
	珠江壹城	11#1-2、12#1-2、13#1-2	6	429	4.61
花都	合和新城	银松一街21号	1	112	0.88
	睿品华庭	团结南路10号之八	1	96	0.89
	华润置地路劲金茂桐悦	12#	1	65	0.72
	金融街花溪小镇	22#	1	256	2.59
白云	纵横揽云	G9-G11#	3	18	0.23
	保利珑玥公馆	A3#、A12#	2	127	1.17
海珠	时代大家	1#、2#	2	95	1.91
<b>住宅总计</b>			<b>101</b>	<b>4891</b>	<b>51.41</b>

下页续

## 商办新批预售：本周暂无新增办公物业供应 新增商业供应量依旧维稳

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 <sup>2</sup> )
增城	首创碧桂园悦山府	4#	1	22	0.22
花都	合和新城	银松一街21号	1	3	0.02
商业总计			2	25	0.24

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 <sup>2</sup> )
----	------	------	------	-------	-----------------------------

本周无新增办公物业供应

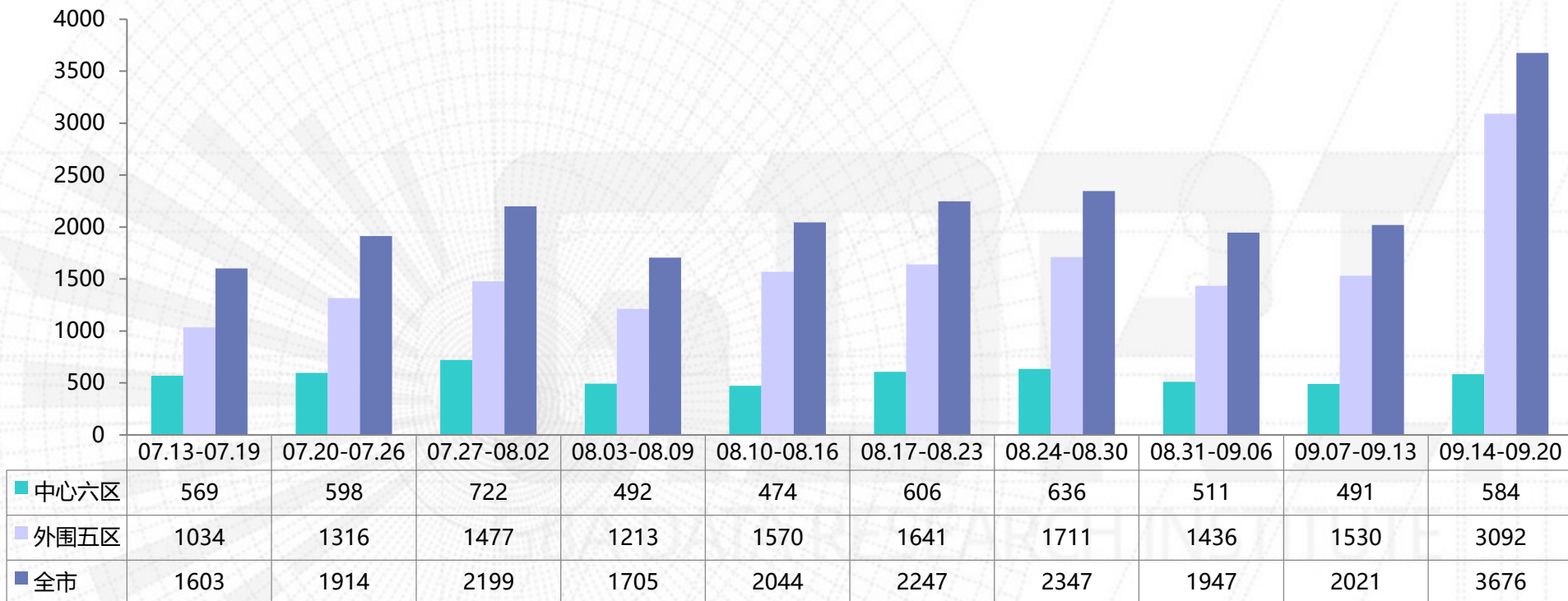
数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘



# 全市网签量走势：再度刷新全市年内单周记录 增城迎来集中式网签

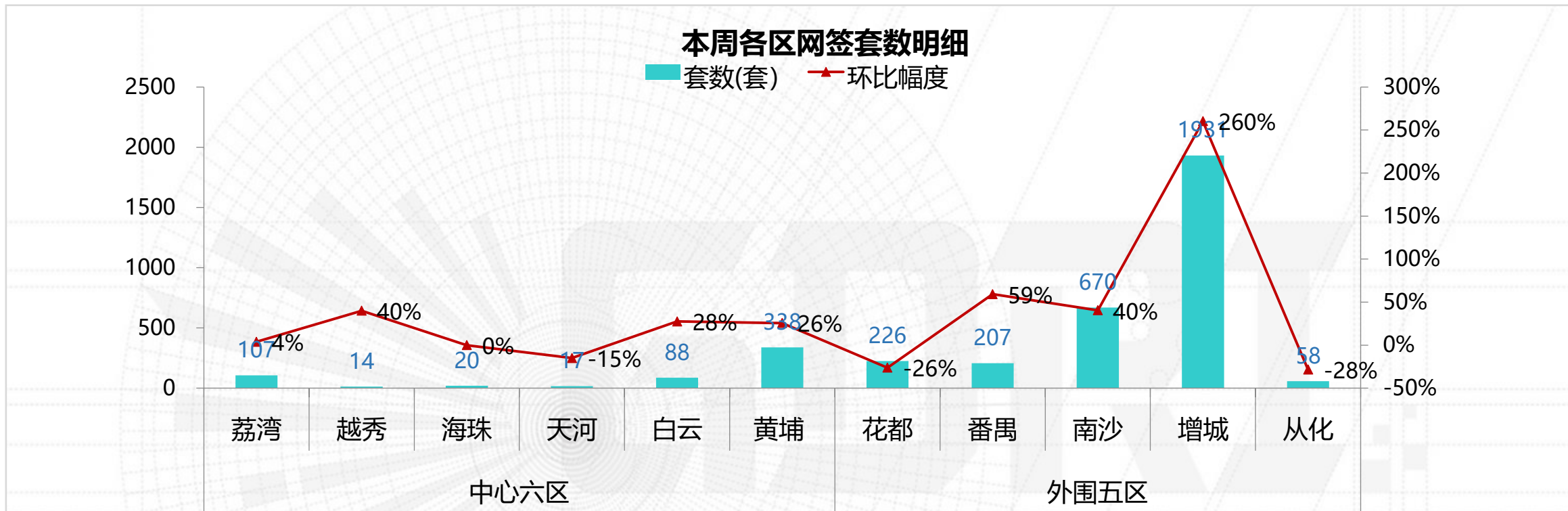
单位：套

### 近十周广州市商品住宅成交套数情况



▲ 本周全市成交量刷新年内单周记录，共网签3676套，环比上升82%；中心六区共网签584套，环比上升19%；外围五区共网签3092套，环比上升102%。

# 本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场交投大幅上涨，十一区网签环比七升三降一持平，其中增城、南沙分别保持第一、第二，黄埔重返第三。

▲ 中心六区：荔湾区网签107套，环升4%；越秀区网签14套，环升40%；海珠区网签20套，环比持平；天河区网签17套，环降15%；白云区网签88套，环升28%；黄埔区网签338套，环升26%。

▲ 外围五区：花都区网签226套，环降26%；番禺区网签207套，环升59%；南沙区网签670套，环升40%；增城区共网签1931套，环升260%；从化区网签58套，环降28%。

## 新推动态：黄埔、南沙各一新盘入市 共四盘推新整体去化表现较好

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

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
中交蓝色海湾	港前大道南沙客运港对面	占地：14万㎡ 建面：51万㎡	9月19日 (加推)	144-250㎡四房	8#，210套	商贷98×一次性 96×认筹98×准签99	带装修41000	成交约65%
中国铁建海悦国际	南沙区万顷沙珠江街18号线旁	占地：6万㎡ 建面：24万㎡	9月19日 (开盘)	85-125㎡三至四房	1#、2#，360套	诚登减2万+认筹98×团购97×开盘95×准签99×付款(7天97/30天98)	带装修22000	成交约76%
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㎡ 总建：14万㎡	9月19日 (加推)	143㎡四房	B1#、B2#，40套	/	带装修33000-39000	成交约63%
富力南驰富颐华庭	广园快速与茅岗路交汇处(鱼珠地铁站旁)	占地：80万㎡ 总建：228万㎡	9月19日 (开盘)	76-120㎡二至四房	T6-T9栋，672套	10天内交齐首期96折、北向单位首付分期(3/6个月)97/98折、一次性(一个月/一年)94/98折、准签99折	带装修39000-52000	成交约76%

## 南沙：重点个盘加推

【中交蓝色海湾 2020-9-19 加推情况】



推售货量：本周加推8#，210套

户型配比：144-250㎡四房

户型	四房			合计
面积 (㎡)	144	176	250	38724
套数 (套)	42	126	42	210

推售价格：带装修41000元/㎡

去化情况：成交137套，去化率约65%

折扣体系：商贷98×一次性96×认筹98×准签99

# 南沙：中交蓝色海湾户型图



# 南沙：重点个盘开盘

## 【中国铁建海悦国际 2020-9-19 开盘情况】



**推售货量：**本周开盘首推1#、2#，360套

**户型配比：**85-125㎡三至四房

户型	四房			合计
	144	176	250	
面积 (㎡)	144	176	250	38724
套数 (套)	42	126	42	210

**推售价格：**带装修41000元/㎡

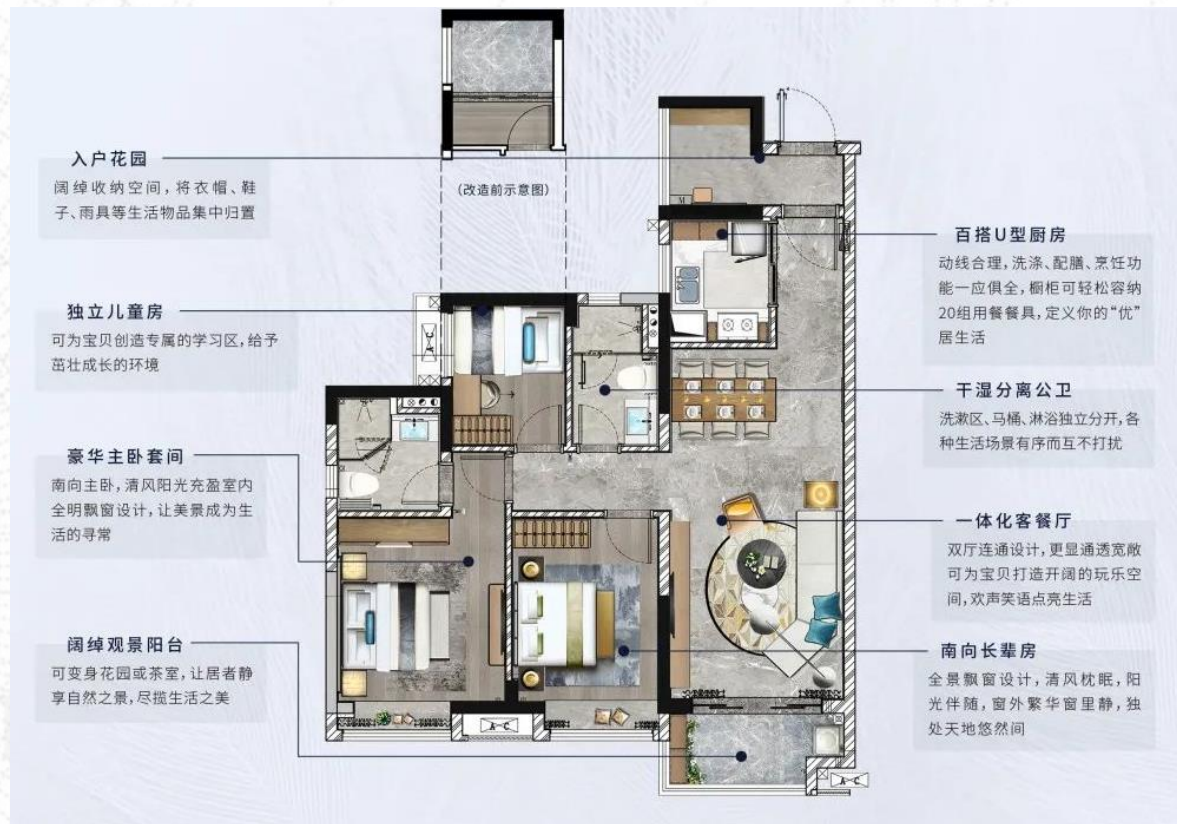
**去化情况：**成交137套，去化率约65%

**折扣体系：**诚登减2万+认筹98×团购97×开盘95×准签99×付款 (7天97/30天98)

# 南沙：中国铁建海悦国际户型图

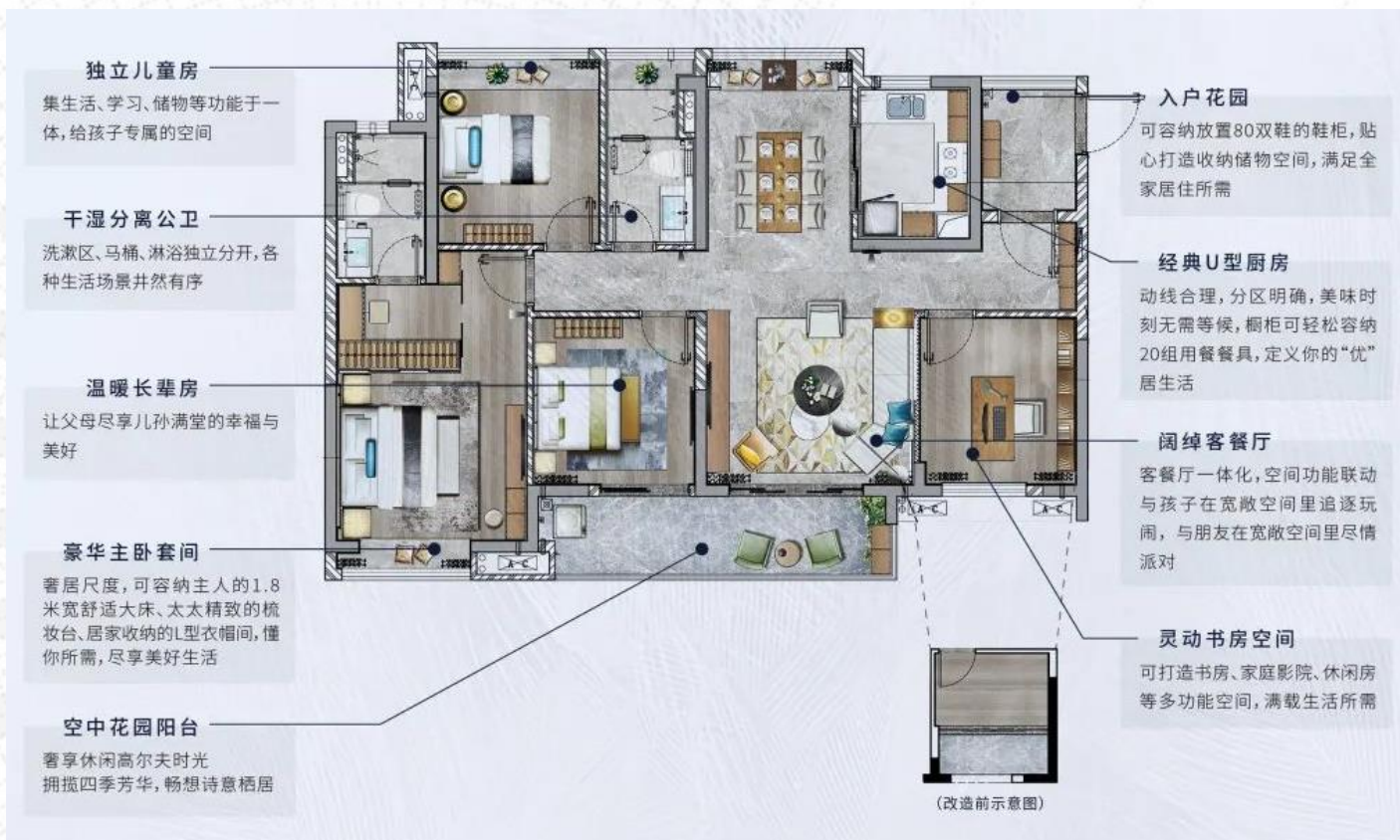


85m²三房一卫



95m²三房二卫

# 南沙：中国铁建海悦国际户型图



125m<sup>2</sup>四房二卫



# 南沙：重点个盘加推

【佳兆业悦江府 2020-9-19 加推情况】



推售货量：本周加推B1#、B2#，40套

户型配比：143㎡四房

户型	四房	合计
面积 (㎡)	143	5720
套数 (套)	40	40

推售价格：带装修35000-40000元/㎡

去化情况：成交10套，去化率约25%

## 南沙：佳兆业悦江府户型图



143m<sup>2</sup>四房二卫

## 黄埔：重点个盘开盘

【富力南驰富颐华庭 2020-9-19 开盘情况】



**推售货量：**首推T6-T9栋，合计672套

**户型配比：**76-120㎡二至四房

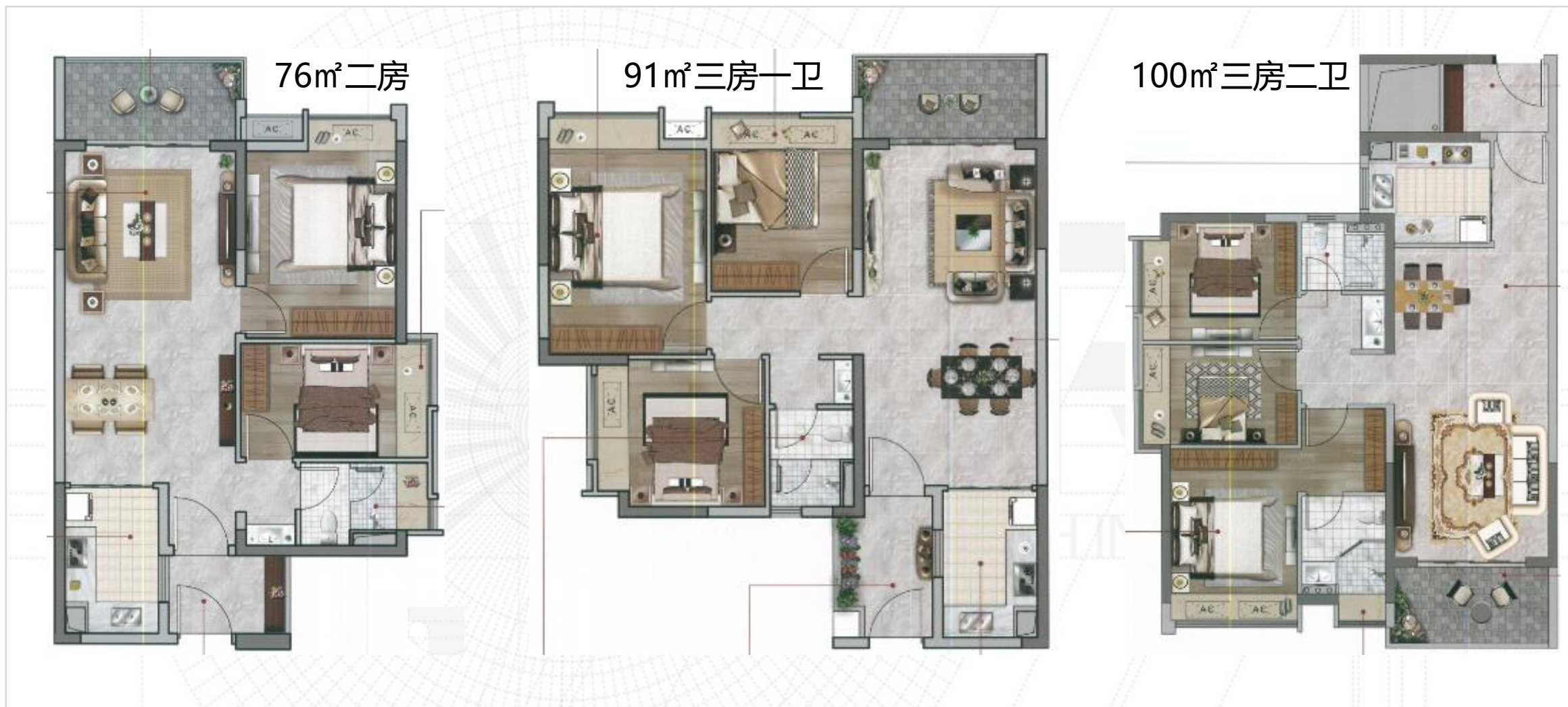
户型	二房	三房			四房	合计
面积 (㎡)	76	91	100	105	120	66192
套数 (套)	112	112	224	112	112	672

**推售价格：**带装修39000-52000元/㎡

**去化情况：**成交约508套，去化约76%

**折扣体系：**10天内交齐首期96折、北向单位首付分期（3/6个月）97/98折、一次性（一个月/一年）94/98折、准签99折

## 黄埔：富力南驰富颐华庭户型图



## 黄埔：富力南驰富颐华庭户型图



105m<sup>2</sup>三房二卫



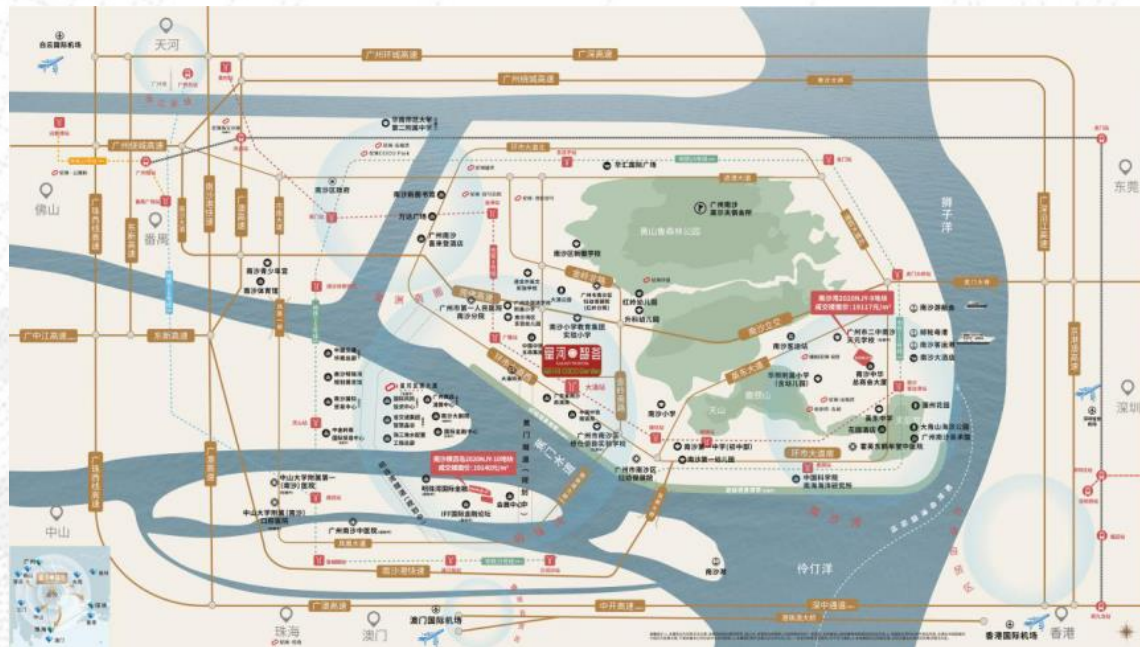
120m<sup>2</sup>四房二卫

## 本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南沙	星河智荟	开放销售中心	9月20日开放销售中心
增城	兰亭香麓	开放营销中心	9月19日开放营销中心
增城	大华东郡	开放营销中心	9月19日开放营销中心

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 南沙：星河智荟



**项目位置：**广州市·南沙自贸区·明珠湾·地铁4号线大涌地铁站

**占地面积：**3.6万㎡，**建筑面积：**12万㎡

**项目基础信息：**择址地铁4号线大涌站旁，以“教育+社区+商业”的地产开发模式打造湾区成长生活体；自带1.8万方教育主题商业，配备儿童成长五大主题园林，全生命周期户型设计，旨在全面打造一个成长型的全龄智慧社区；处于明珠湾黄金生活环主轴之上，项目东侧为约1.8万亩黄山鲁森林公园，毗邻约5公里超级堤滨海景观带、旅游休闲观光游船码头 天后宫、蒲州花园、大角滨海公园、游艇会等，生活在此亲近大自然变得云淡风轻。

**▲9月20日开放销售中心，预计首推2栋，涵盖建面约86-126㎡三至四房。**

# 南沙：星河智荟现场图



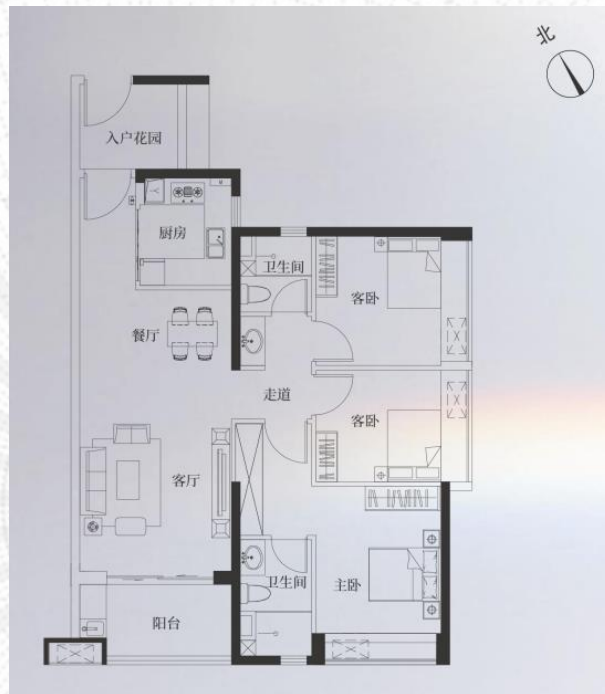
注：图片来源官方及网络



# 南沙：星河智荟户型图



86m<sup>2</sup>三房一卫



98m<sup>2</sup>三房二卫



126m<sup>2</sup>四房二卫

## 增城：兰亭香麓



**项目位置：**广州市增城区增派大道（挂绿小学斜对面）

**占地面积：**5.10万 $m^2$ ，**建筑面积：**22.32万 $m^2$

**项目基础信息：**兰亭香麓由金地、北辰联手倾力打造，位于增城增派大道，地处荔城中轴之上，坐拥地铁16号线（规划中）和21号线，周边配套成熟。项目产品覆盖建面约88-127 $m^2$ 三至四房，首期将推出《兰璟》A户型建筑面积88 $m^2$ 洋房产品以及《香榭》C户型建筑面积111 $m^2$ 洋房产品。

**▲9月19日开放营销中心，首推建面约88-111 $m^2$ 三房，开盘时间及价格待定。**

# 增城：兰亭香麓户型图



88m²三房一卫



111m²三房二卫

注：图片来源网络

## 增城：兰亭香麓现场图



注：图片来源网络

## 增城：大华东郡



**项目位置：**广州市增城区朱村街东溪路1号

**占地面积：**3.97万 $\text{m}^2$ ，**建筑面积：**16.37万 $\text{m}^2$

**项目基础信息：**大华东郡位于朱村街东溪路1号，处于广州东部重点发展区域——千亿科教城版块核心位置，距离地铁21号线朱村站C出口约350米，一站式直达天河。项目共规划建设7栋高层洋房和2排叠墅，首推建面约78-98 $\text{m}^2$ 三至四房洋房产品。社区内自带12年一贯制公立学校以及商业街，生活配套较为完善。

**▲9月19日开放营销中心，首推建面约78-98 $\text{m}^2$ 三至四房，吹风价1.95-2.1万/ $\text{m}^2$ ，开盘时间待定；目前已开启诚意登记，即享额外开盘98折优惠。**

# 增城：大华东郡户型图



78m<sup>2</sup> “2+1” 三房一卫



88m<sup>2</sup> “2+1” 三房二卫



98m<sup>2</sup> “3+1” 四房二卫

注：图片来源网络

## 增城：大华东郡现场图



注：图片来源于网络



## 2.1 佛山住宅市场

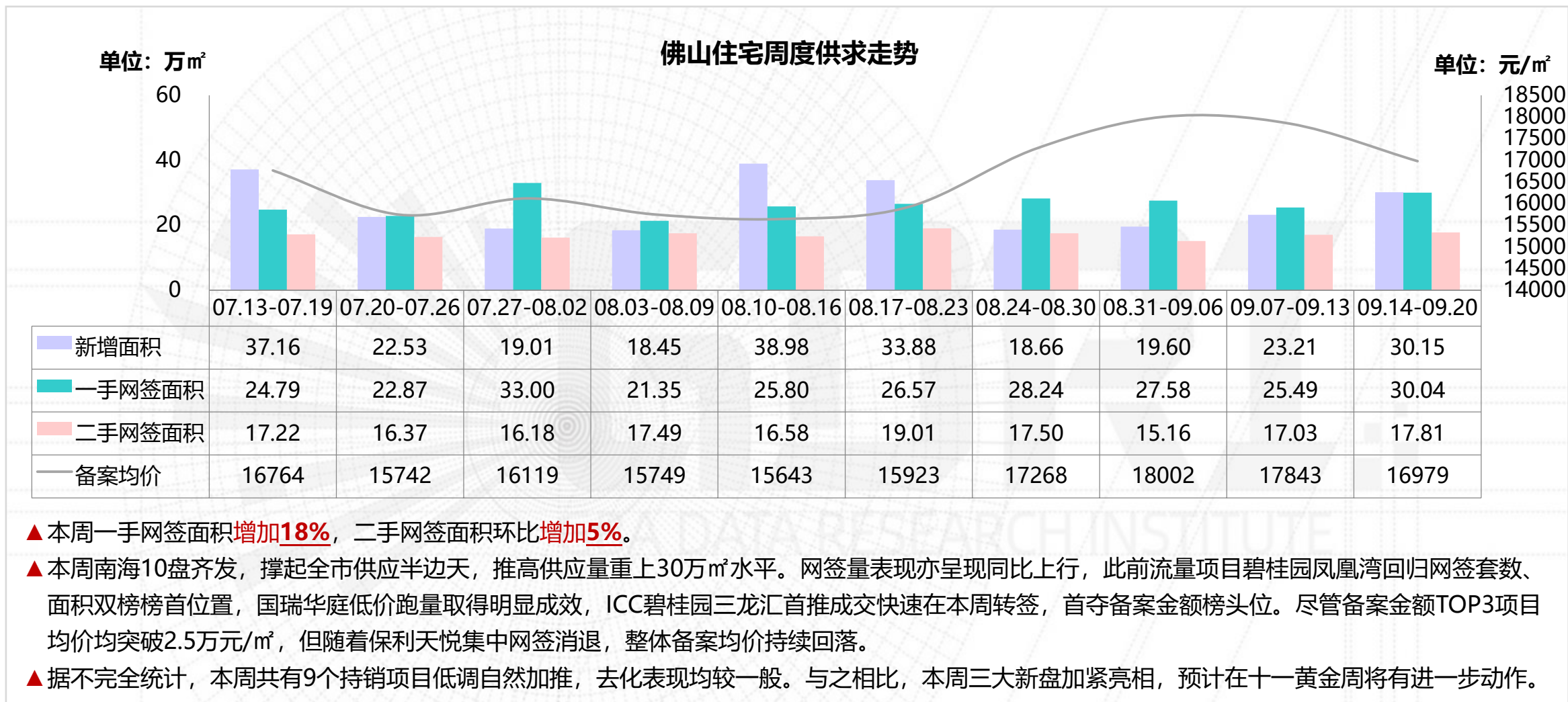
### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

#### 一手供求双双冲高 三大新盘加紧亮相

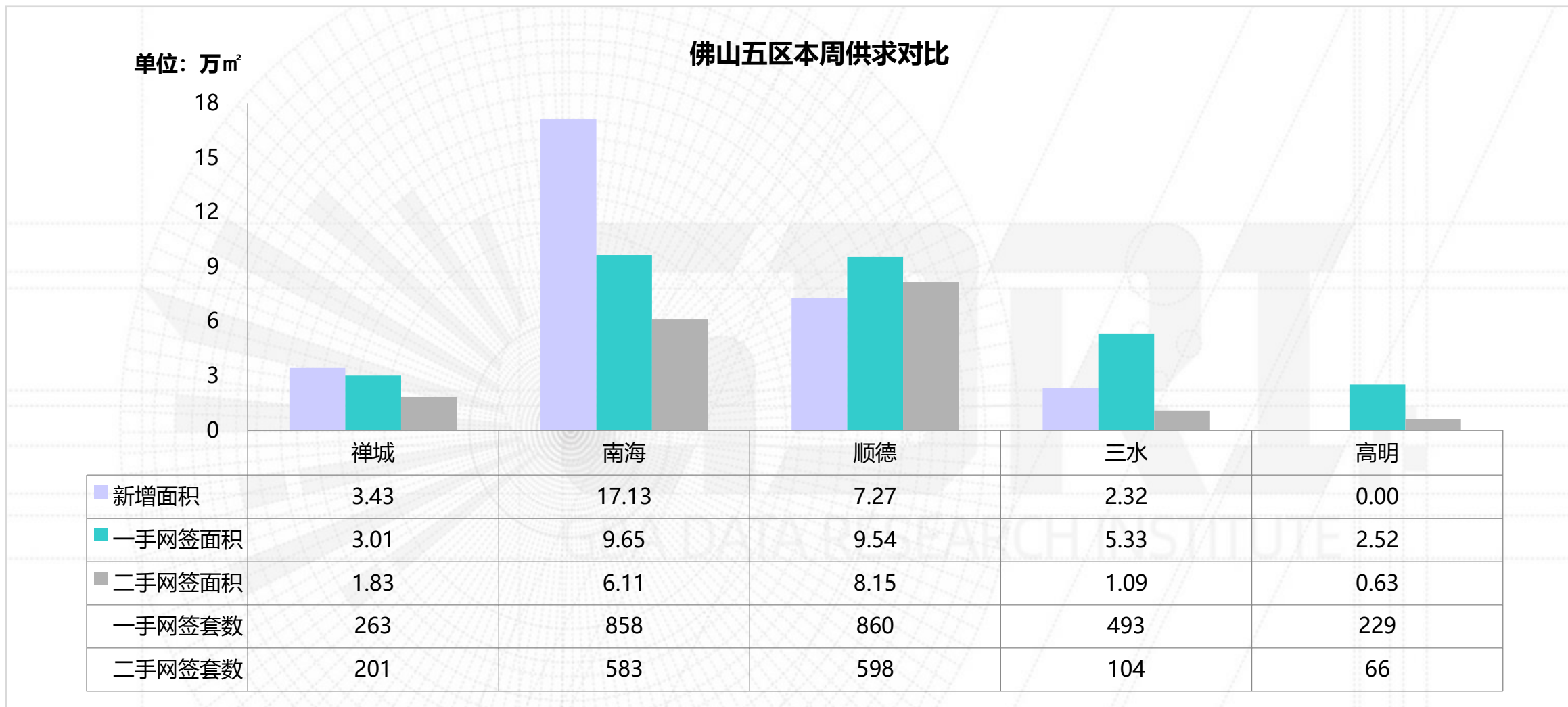
- 摘要：本周南海撑起供应半边天，流量项目回归网签主位，低价冲量、高价项目热销并存，楼市呈现多样化。9个持销盘低调自然加推，去化表现平平。再有三大新盘高调亮相，扎堆禅城、南海，现场人气较足，十一黄金周表现可期。



# 住宅：一手供求量均站上30万m<sup>2</sup> 持销盘、纯新盘活跃度大相径庭



## 住宅：南海供应量遥遥领跑五区 南海、顺德、三水网签量稳增



## 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	金茂绿岛湖	2020-9-15	五座, 23层/1梯2户	四房/146	44	0.64
	佳兆业悦峰	2020-9-18	六座, 31层/2梯4户	三房/96-108	110	1.09
	恒大滨江华府	2020-9-18	七座,八座, 21层/2梯4户	三房/97-107 四房/121-122	160	1.70
南海	怡翠尊堤	2020-9-15	怡翠尊堤观园11、12座, 31层/2梯4户	三房/89-91 四房/124-163 五房/194	238	2.42
	保利天悦	2020-9-15	保利良溪花园12栋, 29层/2梯4户	四房/187-233	112	2.36
	国华新都	2020-9-16	国华新都15座, 17层/2梯4户	三房/88-89 四房/126-127	67	0.73
	正荣·新希望·金洲府	2020-9-16	荣望熙园1栋, 25层/2梯4户 8栋, 26层/2梯4户	三房/90-93 四房/110	190	1.85
		2020-9-16	荣望熙园7栋, 26层/2梯6户	三房/83-87	144	1.22
	广佛新世界	2020-9-18	广佛新世界庄园尚璟18栋,10层/1梯2户; 19栋、20栋, 11层/2梯4户	三房/100-114 四房/118-141	64	0.75
	广佛里智慧慢城	2020-9-18	智领商业广场7座, 33层/2梯6户	三房/84-92 四房/112-114	192	1.86

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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	保利紫晨	2020-9-18	保利紫晨花园4栋, 29层/2梯4户	三房/101-102 四房/116-125	112	1.25
	江山一品	2020-9-18	西樵江滨花园锦绣龙湾6栋, 30层/2梯4户	三房/87-98 四房/109-143	116	1.27
	海逸桃花源记	2020-9-18	海逸桃源花园38栋, 31层/2梯4户	三房/100 四房/121-136	120	1.48
	时代天境	2020-9-17	一区7栋1幢住宅、7栋2幢商业, 31层/2梯6户	三房/95-96 四房/118-129	186	1.95
顺德	怡翠晋盛	2020-9-15	泰园5座, 40层/2梯2户	四房/150 五房/185	71	1.24
	金茂碧桂园正荣府	2020-9-18	9座, 29层, 2梯6户	三房/90-100 四房/107	170	1.68
		2020-9-18	17座,35座,31座,27座,20座,23座	别墅/357-432	36	1.38
	广佛保利城	2020-9-18	6座, 24层, 2梯6户	三房/77-84 四房/103	138	1.22
	美的云悦江山	2020-9-18	4栋, 30层, 2梯6户	三房/92 四房/118	174	1.75
三水	盛凯·宇逸江澜	2020-9-16	江澜熙园5座, 16层/2梯4户	三房/88-90	59	0.53

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

## 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	恒大山水龙盘	2020-9-16	山水龙盘花园阅山湖41座, 10层/2梯4户	三房/91-119	36	0.39
		2020-9-16	山水龙盘花园阅山湖40座, 10层/4梯8户	三房/87-107	72	0.70
		2020-9-16	山水龙盘花园阅山湖39座, 10层/4梯8户	三房/87-107	72	0.70
合计					2683	30.15

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	推售率
本周无重点开卖									
推货量合计					—	推售率合计			—

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (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	顺德	ICC碧桂园三龙汇	20466	73	7674	26669
2	南海	越秀星汇瀚府	14023	44	5262	26649
3	南海	保利和悦滨江	11116	26	3626	30657
4	南海	国瑞华庭	10648	93	9666	11016
5	顺德	碧桂园凤凰湾	10147	105	9513	10667
6	南海	龙光天曜	9416	33	3332	28260
7	南海	保利天悦	9406	15	2155	43648
8	顺德	广佛保利城	8771	49	4179	20987
9	南海	时代天韵	8123	25	2869	28312
10	南海	万科金域世家	7888	32	3043	25922

(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

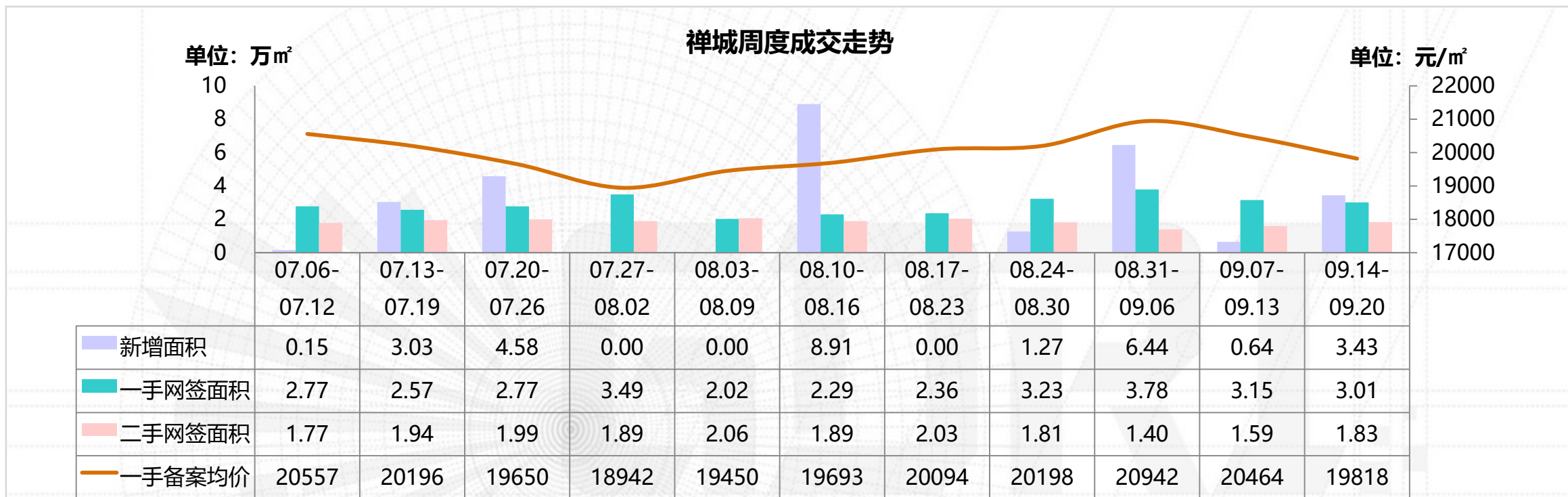
排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	恒大悦府	7399	30	3223	22957
12	南海	时代招商天禧	7270	39	3923	18532
13	南海	富丰君御	6838	18	2896	23611
14	顺德	华侨城天鹅堡	6776	16	3360	20168
15	禅城	合景新鸿基珑景	6725	33	3315	20285
16	顺德	电建洺悦华府	6694	28	3460	19346
17	南海	保利紫晨	6131	28	2747	22317
18	南海	碧桂园·君临壹品	5844	42	5053	11565
19	三水	金科集美山水	5690	75	7744	7348
20	顺德	保利天寰	5665	23	2791	20298
合计			<b>175035</b>	<b>827</b>	<b>89831</b>	<b>19485</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**37%**，网签面积环比**增加21%**，备案均价环比**下跌10%**。



# 禅城：交投市场表现平淡 4个项目自然加推为“十一”黄金周预热



▲ 本周禅城一手网签面积环比**减少4%**，二手网签面积环比**增加15%**。

▲ 临近“十一”营销节点，新增供应比上周显著增加，其中纯新盘恒大滨江华府获批七座和八座共160套洋房的预售资格。一手网签量稳中有降，而二手网签量连续三周上扬。同时合景新鸿基珑景连续三周登上成交套数冠军宝座，但是成交套数较上周缩减近半，说明市场目前整体交投热度较为平淡。

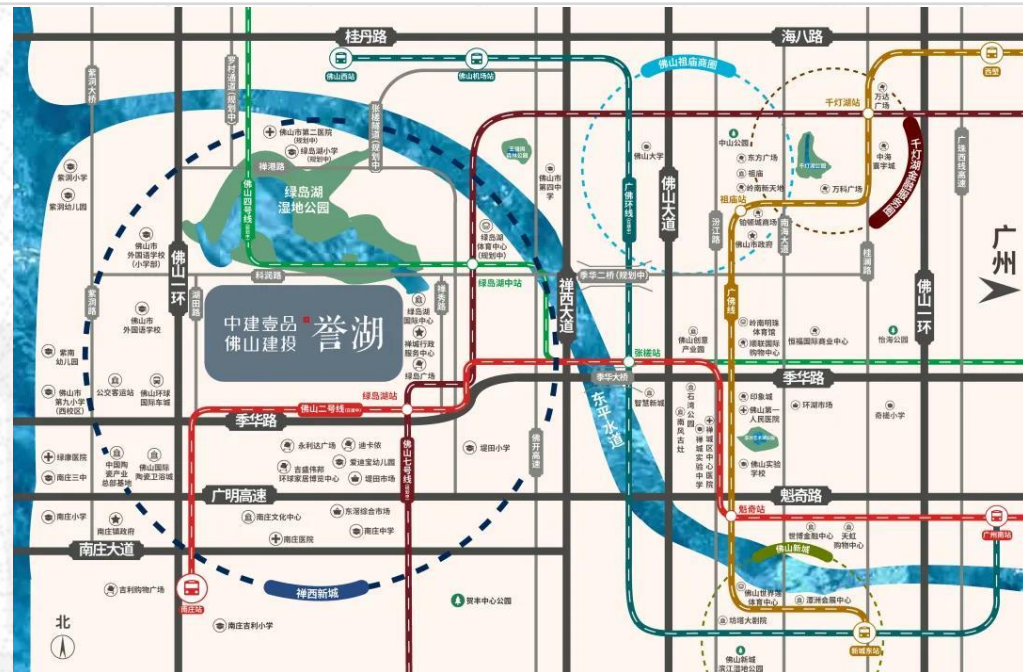
▲ 尽管如此，本周加推动作却层出不穷，据不完全统计，本周共4个项目加推。保利中交大都汇加推二期24座，35套79-98㎡三房产品；卓越浅水湾加推4座，60套95㎡三房产品；龙光玖龙臺加推2座，72套98-122㎡三四房产品；东基童梦天下加推6栋，136套95-133㎡三四房产品。这些项目开卖方式都是顺推，整体去化率一般。接下来重头戏集中在即将入市的纯新盘，星禅宝丰府、中交白兰春晓、保利时代天珀、恒大滨江华府和中建壹品佛山建投·誉湖都已开放销售中心。

## 禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	中建壹品佛山建投·誉湖	开放销售中心	09.19 开放销售中心
	金茂绿岛湖	活动信息	09.14-09.20 汉服文化节, 捏泥人
	信业阳光城佛山半岛	活动信息	09.14-09.20 “这就是街舞” 海选比赛
	龙光玖龙臺	活动信息	09.14-09.20 海洋王国鲸鱼活动, 业主生日会
城北	保利时代天珀	活动信息	09.14-09.20 冰皮月饼DIY
城南	龙光天阙	活动信息	09.14-09.20 彩绘非洲鼓
	佳兆业悦峰	活动信息	09.14-09.20 泳池体验, 捕鱼达人, 包装团购专场
张槎	东建世纪锦园	活动信息	09.14-09.20 成交送家电大礼包
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	09.14-09.20 点对点转发
	绿城桂语兰庭	活动信息	09.14-09.20 魔法指尖活动
旧城区	岭南天地怡廷	活动信息	09.14-09.20 一口价单位

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

# 禅城： 9月19日中建壹品佛山建投·誉湖开放销售中心



**项目位置：**佛山市禅城区绿岛湖科海路和湖田路交汇处

**占地面积：**3.76万㎡

**建筑面积：**12.26万㎡

**项目基础信息：**项目占地3.76万㎡，总建筑面积12.26万㎡，为低密度纯住宅精品社区；楼栋数为8栋，其中1/2/3/4栋各30层、5栋27层、6/7栋各28层、8栋26层，另外1栋116套、2/3栋174套、4栋116套、5栋104套、6/7栋共216套、8栋100套。

**项目动态：**▲ 9月19日，开放销售中心。预计首推7座，94-104㎡三房产品，带装修。

# 禅城：中建壹品佛山建投·誉湖户型图

佛山建投 Construction & Investment  
 中建三局地產 CCTEB LAND GROUP

中建壹品 佛山建投 誉湖

佛山建投 Construction & Investment  
 中建三局地產 CCTEB LAND GROUP

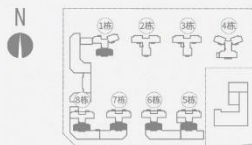
中建壹品 佛山建投 誉湖



## A1/B1户型

2+1房2厅2卫 建筑面积<sup>约</sup>93.6m<sup>2</sup>

- 明居：**餐客厅一线设计，连南向阳台，采光通风好
- 舒适：**匠造南向双卧，送全景飘窗，拥美景入室
- 实用：**N+1灵动设计，空间百变，生活更精彩
- 高效：**U型厨房将储藏区、洗涤区、烹饪区极致布局



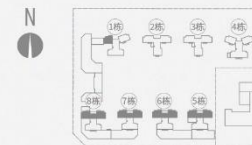
该图不显示外立面装饰造型，外立面造型以实际施工为准。本册图仅为宣传资料，相关图片为装修建议平面图，各户型、面积、尺寸仅供参考，图设计、施工、技术及政府政策的调整需要，最终解释权归发展商。发展商保留本册图修改权利。敬请留意最新资料。本广告制作日期：2020年8月



## A2/B2户型

2+1房2厅2卫 建筑面积<sup>约</sup>103.5m<sup>2</sup>

- 经典：**户型方正，人性化人居设计，实用归一
- 尊崇：**阔绰景观阳台，一览全城景色
- 臻品：**南向双卧带全景飘窗，清风阳光满入怀
- 悦景：**U型厨房，操作流线自由，尽享烹饪乐趣



该图不显示外立面装饰造型，外立面造型以实际施工为准。本册图仅为宣传资料，相关图片为装修建议平面图，各户型、面积、尺寸仅供参考，图设计、施工、技术及政府政策的调整需要，最终解释权归发展商。发展商保留本册图修改权利。敬请留意最新资料。本广告制作日期：2020年8月

# 禅城：中建壹品佛山建投·誉湖开放销售中心现场图



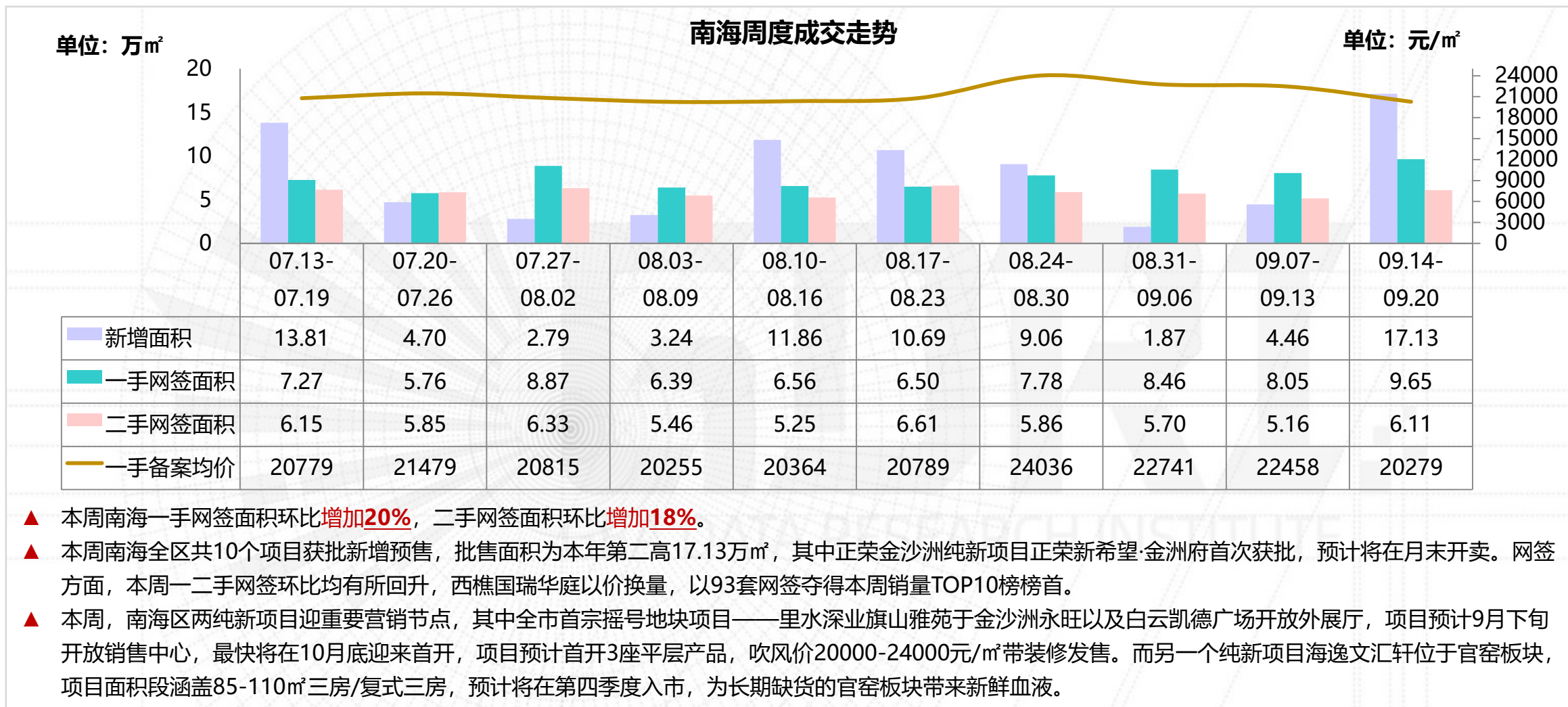
图片来源：中建壹品佛山建投·誉湖公众号

## 禅城：即将开卖项目

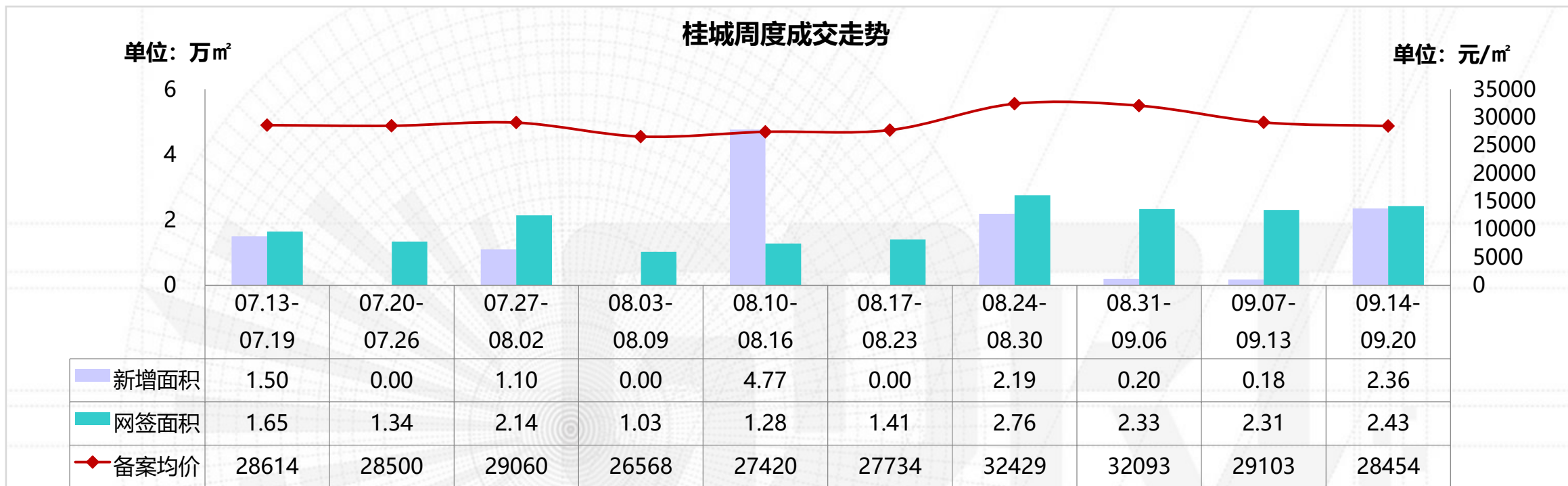
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年9月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
2020年9月	中交白兰春晓	三座、四座	230	79-112	19000-22000/带装修	吹风价
2020年9月	阳光城佛山半岛	4、5座	255	117-198	待定/带装修	——
2020年9月	保利时代天珀	18、20座	240	85-135	20000/带装修	吹风价
2020年9月	恒大滨江华府	10座	600	102-125	18000/带装修	吹风价
合计			约 1470 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 南海：新批预售井喷备战“十一黄金周” 两大纯新项目迎重要节点



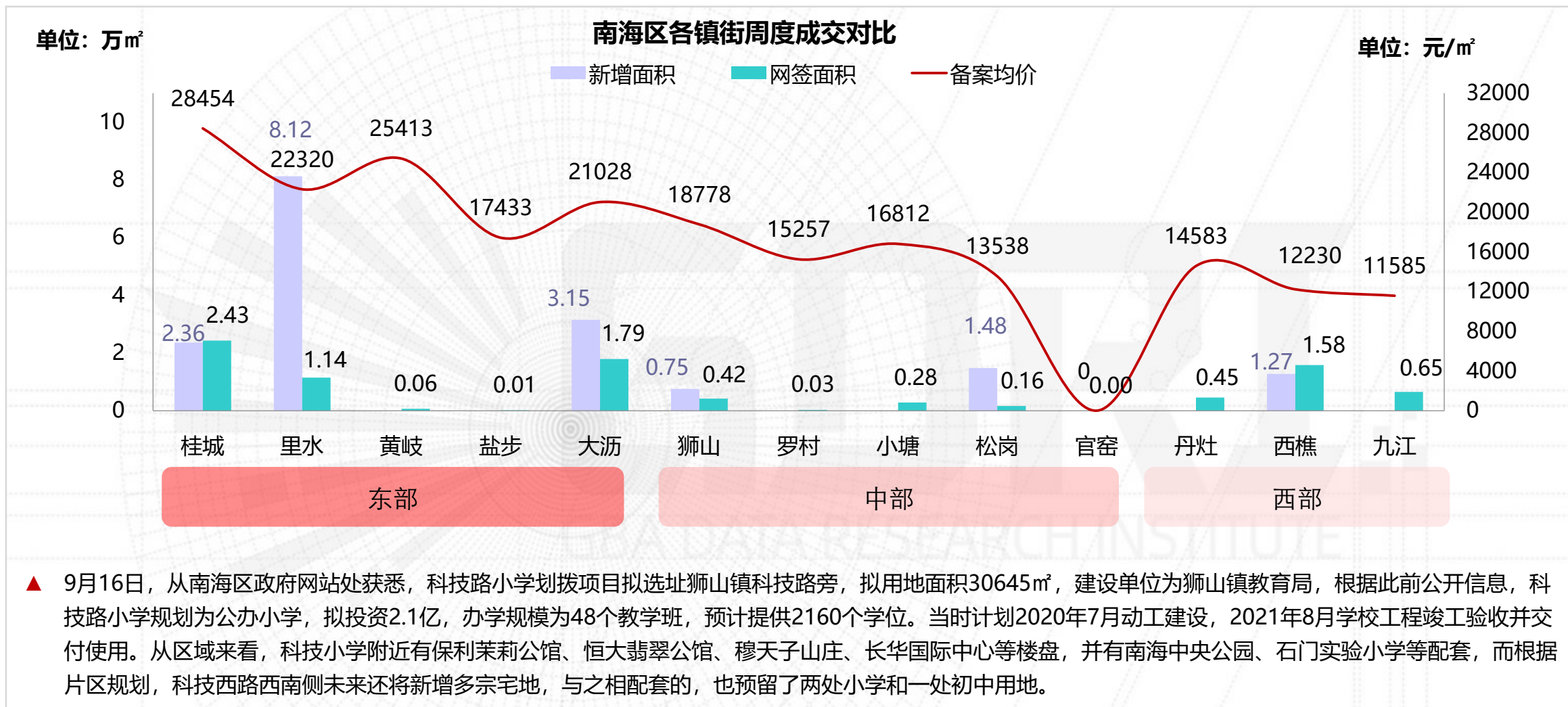
# 桂城：整体市场交投平稳 招商宝华村旧改迎新进展



- ▲ 本周桂城一手网签面积环比**增加5%**，备案均价环比**下跌2%**。
- ▲ 新增方面，本周桂城仅保利天悦一盘获批预售，批售楼座12座，面积涵盖187-233m<sup>2</sup>。网签方面，桂城整体市场网签维持平稳，平洲三大项目龙光天曜、万科金域世家、越秀星汇瀚府仍然占据着桂城超半数网签，支撑桂城整体市场交投。
- ▲ 9月18日，从招商宝华旧村改官方公众号处获悉，在桂城街道的指导下和宝华村村委的大力支持下，2020年8月29日，夏北宝华村第一阶段测量成果报告确认工作正式开展。截至目前，宝华村第一阶段测量成果报告确认率已达95%，下一阶段即将开展《改造方案》及《拆迁补偿安置方案》编制及表决工作，若一切进展顺利的话，预计将于年内举行改造方案及补偿方案的表决。



# 南海：各镇街周度成交对比



## 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
平洲	龙光天曜	活动信息	09.14-09.20 9元超市, 麦当劳活动
	越秀星汇瀚府	活动信息	09.14-09.20 粉红热浪, fun聚瀚府
和顺	阅海	活动信息	09.14-09.20 同道大叔暖场活动
	广佛里智慧慢城	活动信息	09.14-09.20 中秋业主答谢宴
里水	正荣·新希望·金洲府	活动信息	09.14-09.20 绘画DIY、认筹砸金蛋
	深业旗山雅苑	开放展点	09.15 开放金沙洲永旺、白云凯德外展点
官窑	海逸文汇轩	开放销售中心&样板房	09.19 开放销售中心, 同步开放样板房
小塘	时代领峰	活动信息	09.14-09.20创艺班 (手作皮影戏)
狮山	龙光玖御湖	活动信息	09.14-09.20 造浪音乐节
	恒福天悦	活动信息	09.14-09.20 月饼DIY
丹灶	金融街·仙湖悦府	活动信息	09.14-09.20 链坠DIY
西樵	奥园誉峯	活动信息	09.14-09.20 一口价精选单位, 亲子暖场活动

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

# 南海：9月15日深业旗山雅苑开放外展厅



**项目位置：**佛山市南海区里水大道与佛山一环交界北侧

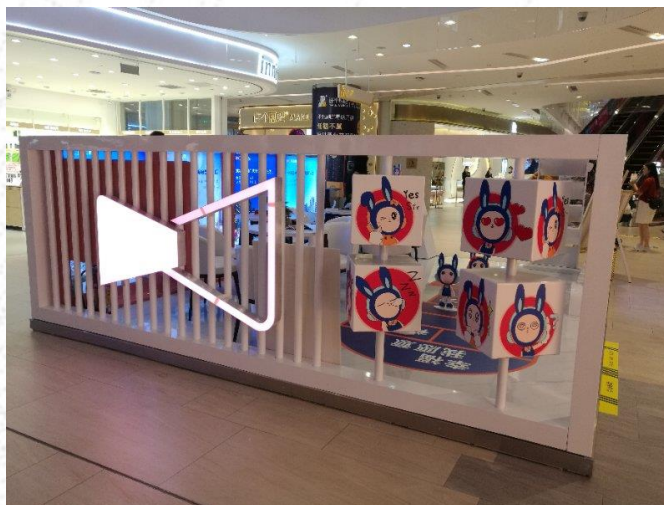
**占地面积：**1.99万㎡

**建筑面积：**5.96万㎡

**项目基础信息：**项目共规划4栋洋房，其中1、2座为复式产品，27层2梯12户，层高2.8米，产品95-107㎡，3+1房；3座为平层产品，25层2梯4户，84-89-113-115㎡三四房；4座为人才住房，23层2T3户，需移交政府。

**项目动态：**▲ 9月15日，深业旗山雅苑开放金沙洲永旺、白云凯德广场外展厅。

## 南海：深业旗山雅苑展厅现场图

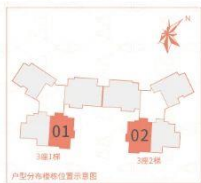


# 南海：深业旗山雅苑户型图

旗山雅苑  
建面约 **84m<sup>2</sup>** | 3座1梯**01**房  
3座2梯**02**房

旗山雅苑  
建面约 **85m<sup>2</sup>** | 3座1梯**02**房  
3座2梯**01**房

- ▶ 百变创意空间，容纳所有想象
- ▶ 客餐厅分而不离，布局合理方正
- ▶ 阔景阳台，通透格局清风自来
- ▶ 飘窗惬意观景，小天地大视野



本图仅供参考，不作为要约。如有变更，恕不另行通知。如有需要，请向售楼处咨询。本图仅供参考，不作为要约。如有变更，恕不另行通知。如有需要，请向售楼处咨询。



T.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

- ▶ 灵动空间，设计紧凑，精巧实用
- ▶ 南北对流，采光通风，更胜一筹
- ▶ 景观飘窗，尽览园林美景，怡然自得
- ▶ 精工诚献，国企实力担当



本图仅供参考，不作为要约。如有变更，恕不另行通知。如有需要，请向售楼处咨询。本图仅供参考，不作为要约。如有变更，恕不另行通知。如有需要，请向售楼处咨询。



T.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

图片来源：深业旗山雅苑公众号

# 南海：深业旗山雅苑户型图

旗山雅苑 建面约 **88m<sup>2</sup>** | 3座1梯**03房**  
3座2梯**04房**

旗山雅苑 建面约 **114m<sup>2</sup>** | 3座1梯**04房**  
3座2梯**03房**

- 布局方正，高空间实用率
- 餐厨一体，美味无需等待
- 全功能房，赋予多样生活
- 南向阳台，清风美景相伴



本户型图仅供参考，不作为要约。实际交付时，以政府备案的户型图为准。如有变更，恕不另行通知。开发商：深业地产。地址：佛山·南海·里水大道南。



T.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

- 户型方正，大空间包容想象
- 景观阳台，清风阳光常伴
- 全明设计，窗明几净幸福满满
- 主卧套间，善待一方私人天地



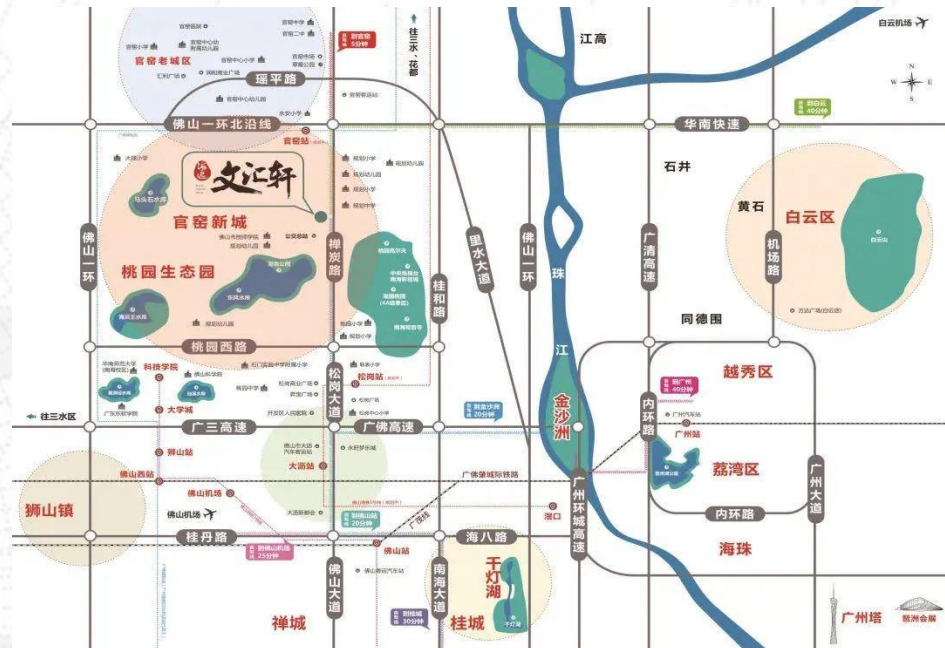
本户型图仅供参考，不作为要约。实际交付时，以政府备案的户型图为准。如有变更，恕不另行通知。开发商：深业地产。地址：佛山·南海·里水大道南。



T.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

图片来源：深业旗山雅苑公众号

## 南海： 9月19日海逸文汇轩开放销售中心&样板房



**项目位置：**佛山市南海区狮山镇永安大道西230号

**占地面积：**1.6万㎡

**建筑面积：**6.3万㎡

**项目基础信息：**项目共规划4栋洋房，房源合计405套；其中1-3栋楼高均为26层，6栋楼高21层。小区垃圾收集站设于西北侧，靠近3栋；1-3栋户型格局基本一致，均为两梯四户，面积段涵盖85-110㎡三房/复式三房。

**项目动态：**▲ 9月19日，海逸文汇轩开放销售中心，同步开放样板房。

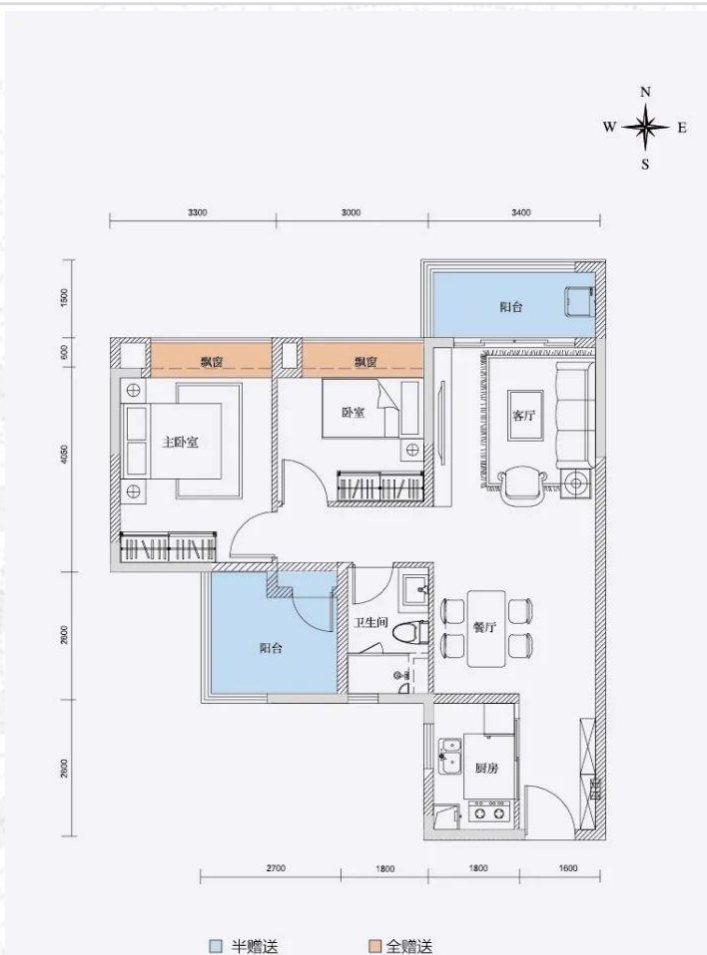
# 南海：海逸文汇轩销售中心现场图



图片来源：海逸文汇轩公众号



# 南海：海逸文汇轩户型图



85m<sup>2</sup>2+1房两厅一卫



110m<sup>2</sup>复式2+1房两厅两卫

## 南海：即将开卖项目

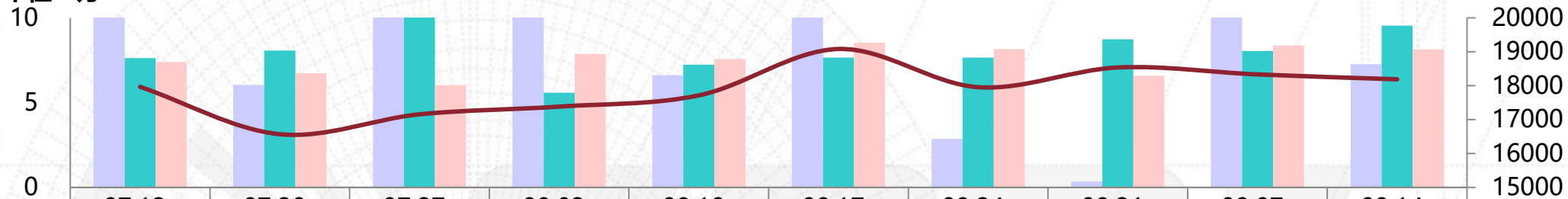
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年9月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
2020年9月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	24000-29000/带装修	——
2020年9月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价
2020年9月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
2020年9月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
2020年9月	金融街·仙湖悦府	4-7座叠墅	48	134-143	待定	——
2020年9月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
合计			953套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 顺德：一二手市场平稳运行 纯新盘美的云悦江山首获预售

顺德周度成交走势

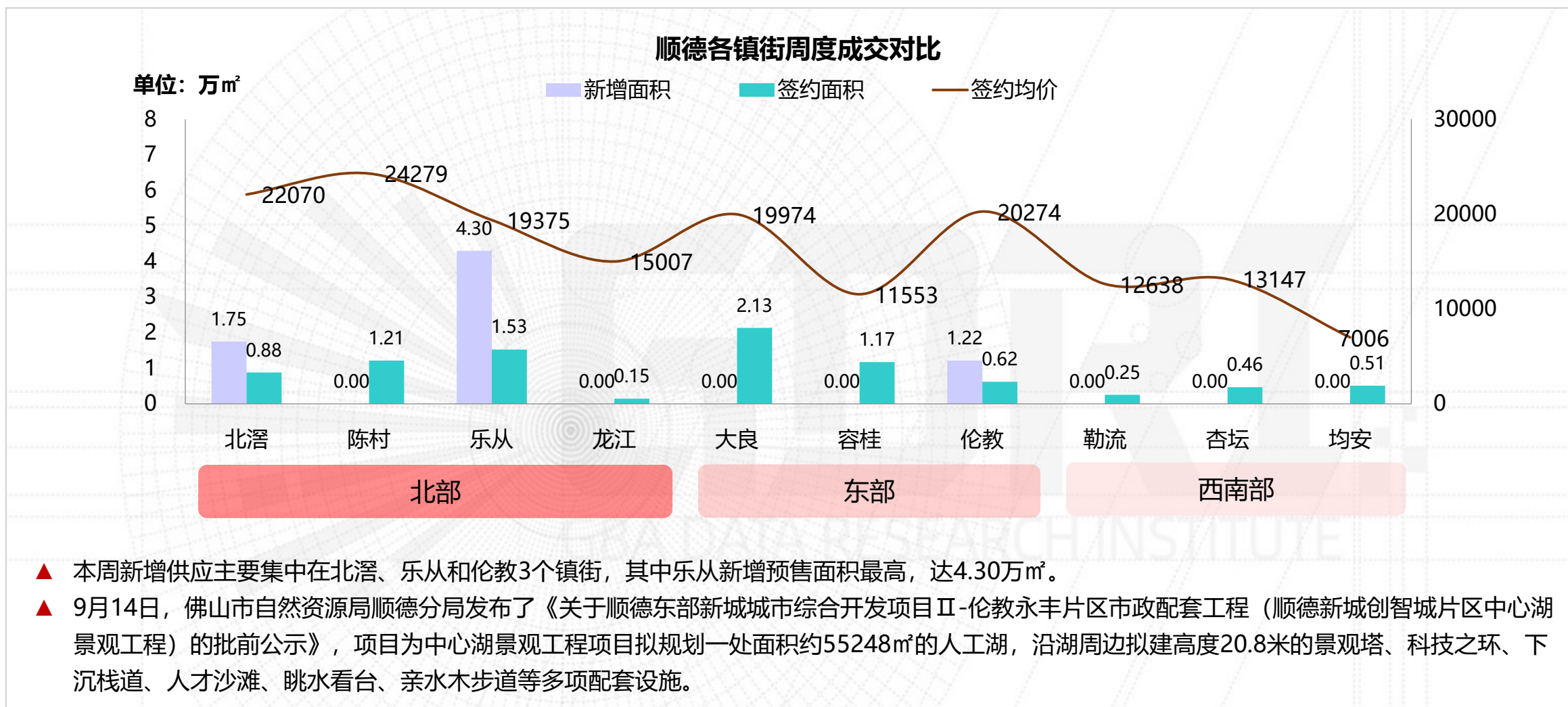
单位：万m<sup>2</sup>



	07.13-07.19	07.20-07.26	07.27-08.02	08.03-08.09	08.10-08.16	08.17-08.23	08.24-08.30	08.31-09.06	09.07-09.13	09.14-09.20
新增面积	10.12	6.04	14.02	11.47	6.62	13.55	2.86	0.35	11.19	7.27
一手成交面积	7.63	8.07	10.59	5.59	7.24	7.66	7.65	8.73	8.04	9.54
二手成交面积	7.40	6.74	6.03	7.87	7.58	8.54	8.16	6.59	8.37	8.15
一手成交均价	17967	16569	17156	17383	17714	19083	17956	18538	18332	18189

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比**增加16%**，二手网签面积环比**减少3%**。
- ▲ 本周一手网签市场回暖，较上周有所提升，二手网签面积小幅下降。本周新增供应达7.27万m<sup>2</sup>，四盘取证，分别为怡翠晋盛、金茂碧桂园正荣府、广佛保利城和美的云悦江山。其中美的云悦江山首获4座预售资格，预计10月将推货入市，值得关注。据不完全统计，本周有三盘加推，整体去化较为平淡。
- ▲ 顺德首例旧村居改造进入第二阶段。9月15日，顺德公共资源交易网站发布《勒流街三元股份合作经济社旧村改造公开选定合作开发意向企业项目的中选公告》，俊发集团顺利中选。

## 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
伦教	美的桂畔君兰	活动信息	09.14-09.20 来访打卡领取电影票
	保利中央公园	活动信息	09.14-09.20 成交砸金蛋+周末抽奖
	广佛保利城	活动信息	09.14-09.20 来访抽奖
	唯美·臻岸华府	活动信息	09.14-09.20 成交最高赢32800红包、指定单位97折、亲园景板房开放
乐从	卓越万科朗润园	活动信息	09.14-09.20 IY烘焙、DIY曲奇、9.9元水果
	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	09.14-09.20 寿司diy, 烤全羊
	金茂碧桂园正荣府	活动信息	09.14-09.20 少儿汇演, 到访送柚子
	龙光玖龙玺	活动信息	09.14-09.20 皇家马术体验、东南亚美食
陈村	藏珑华府	活动信息	09.14-09.20 特批一口价单元; 住宅成交送家电大礼包和车位抵用券; 成交送月饼礼盒
大良	龙光天瀛	活动信息	09.14-09.20 服装设计师亲子创造营活动

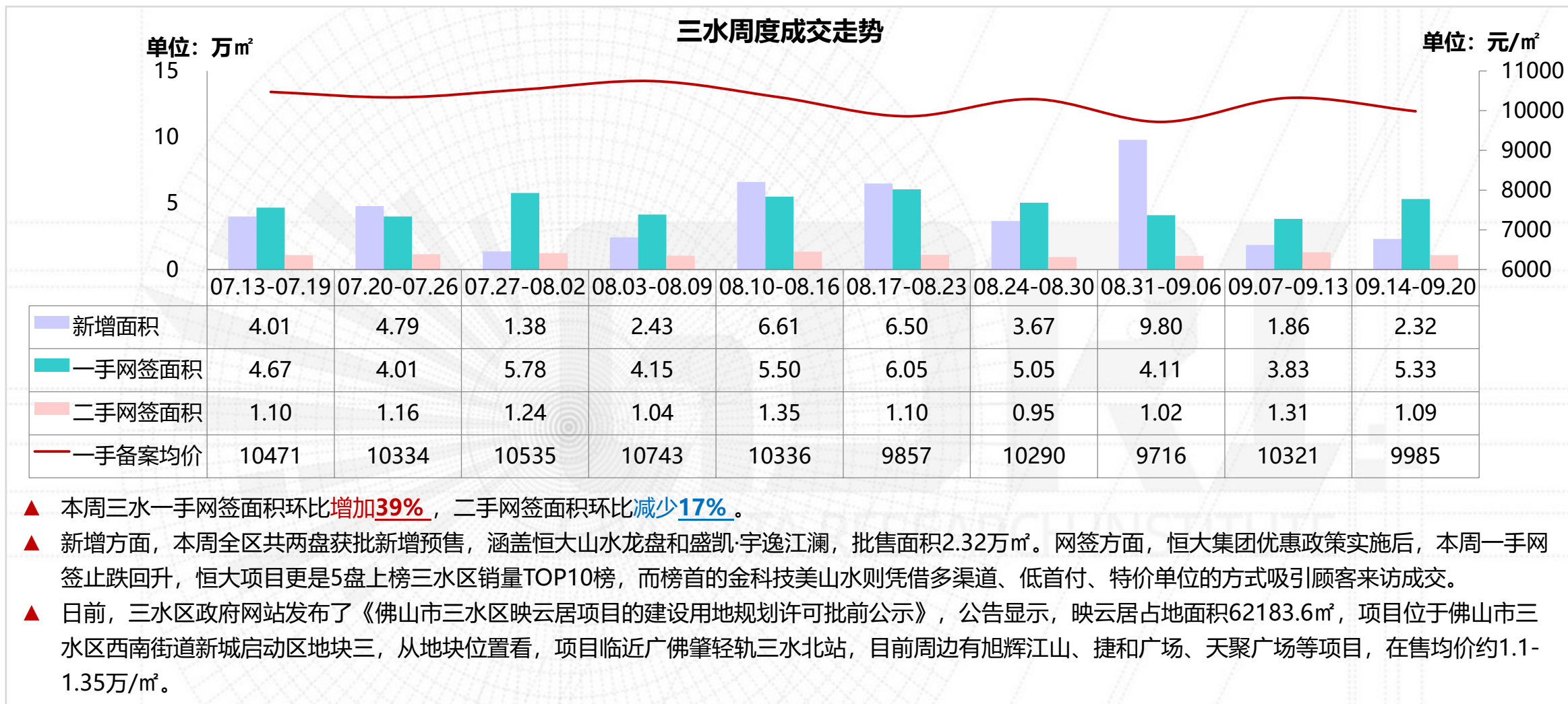
来源：广东粤湾数据研究院整理

## 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9月	龙光玖龙郡	4栋	92	96-121	13000-14000/带装修	吹风价
2020年9月	保利天寰	10座	185	104-140	19000-20000/带装修	吹风价
合计			约277套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 三水：一手网签止跌回升 三水新城又一纯新项目规划出炉



## 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	09.19 华远友邻节
	旭辉江山	活动信息	09.14-09.20 旭邻节，亲子互动缤纷游乐
河口片区	招商樾园	活动信息	09.19-09.20 月满团圆，臻享筑福
乐平	禹洲朗悦	活动信息	09.14-09.20 限量一口价
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	09.19-09.20 分子雪糕，席卷美味
大塘	恒大御澜庭	活动信息	09.14-09.20 金秋九月，特惠购新家
芦苞	金科集美山水	活动信息	09.14-09.20 十套特价房源

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

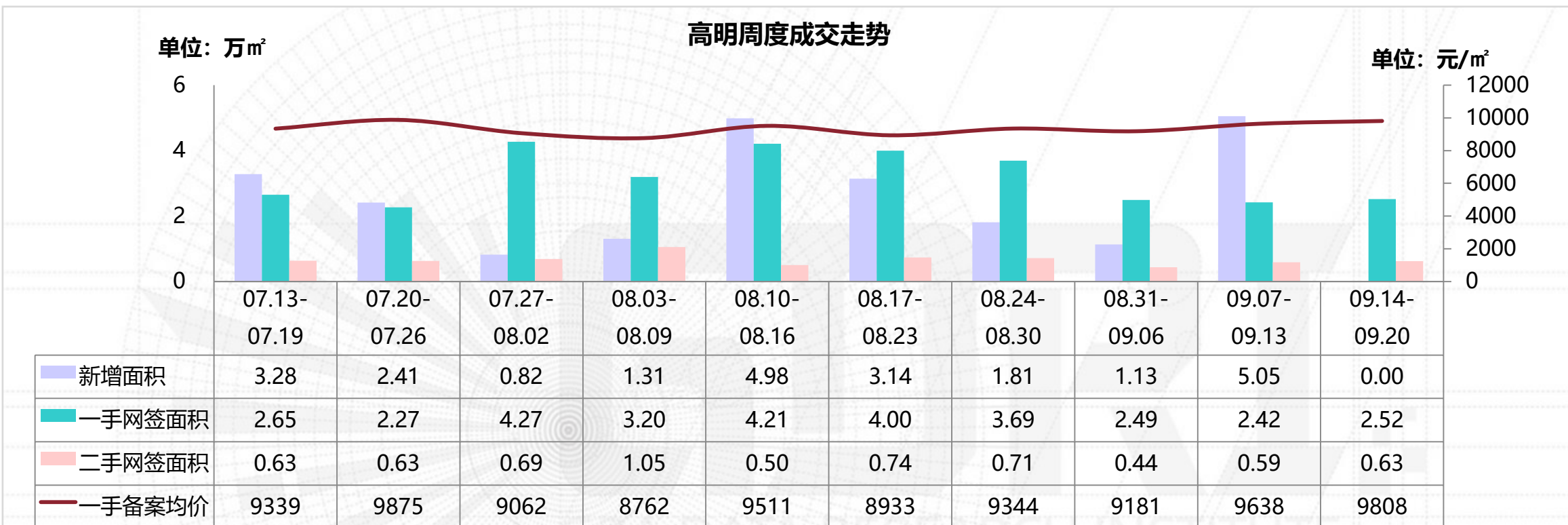


## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2020-9月	保利中央公园	中景28座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
2020-9月	华远·海蓝城	9座	108	91-117	10500-12000/带装修	——
2020-9月	远洋天骄	5座	236	61-80	11500-12500/带装修	——
2020-9月	恒大云东海	云海林语花园16座	120	85-97	8500-9000/带装修	——
2020-9月	博雅滨江	8、9座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
2020-9月	恒大郦湖城	52座	84	105-133	8000-8500/毛坯	——
合计			约856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 网签平稳前行 项目推新积极性不及预期



- ▲ 本周高明一手网签面积环比**增加4%**，二手网签面积环比**增加6%**。
- ▲ 历经上周供应急速冲高后，本周惊现零供应。与大起大落的供应量相比，网签量表现则是显得相当平稳，近三周均维持在2.5万m<sup>2</sup>左右小幅波动。卓越金科集美江湾延续此前的稳定持销，本周网签31套、网签面积0.32万m<sup>2</sup>，备案金额0.27亿元连夺三榜首位。西江新城项目表现亦较活跃，小幅拉升备案均价。
- ▲ 恒大高明三盘轮番打折促销，一定程度上抑制其他项目推新积极性，仅以推出一口价单位为主，部分项目更是低首付+超长分期降购房门槛吸客。

## 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的海伦堡云湾府	活动动态	09.14-09.20意向登记砸金蛋
	美的明湖	活动动态	09.20线上直播工艺工法成果展示
	美的观澜府	活动动态	09.20线上直播工艺工法成果展示
	高明钧明城	活动动态	09.14-09.20一口价单位
	君御海城	活动动态	09.14-09.20一口价单位
荷城	卓越金科集美江湾	活动动态	09.14-09.20一口价单位
	富星半岛	活动动态	09.14-09.20一口价单位
	盛雅西江	活动动态	09.14-09.20一口价单位
	秀丽华庭	活动动态	09.14-09.20一口价单位
	智信华府	活动动态	09.14-09.20一口价单位

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（下表续）

## 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	华福珑熹水岸	活动动态	09.14-09.20一口价单位
更合	绿地拾野川	活动动态	09.19-09.20趣味抓兔子、野餐&风筝放飞、风筝彩绘、波波池泳池、水上桨板

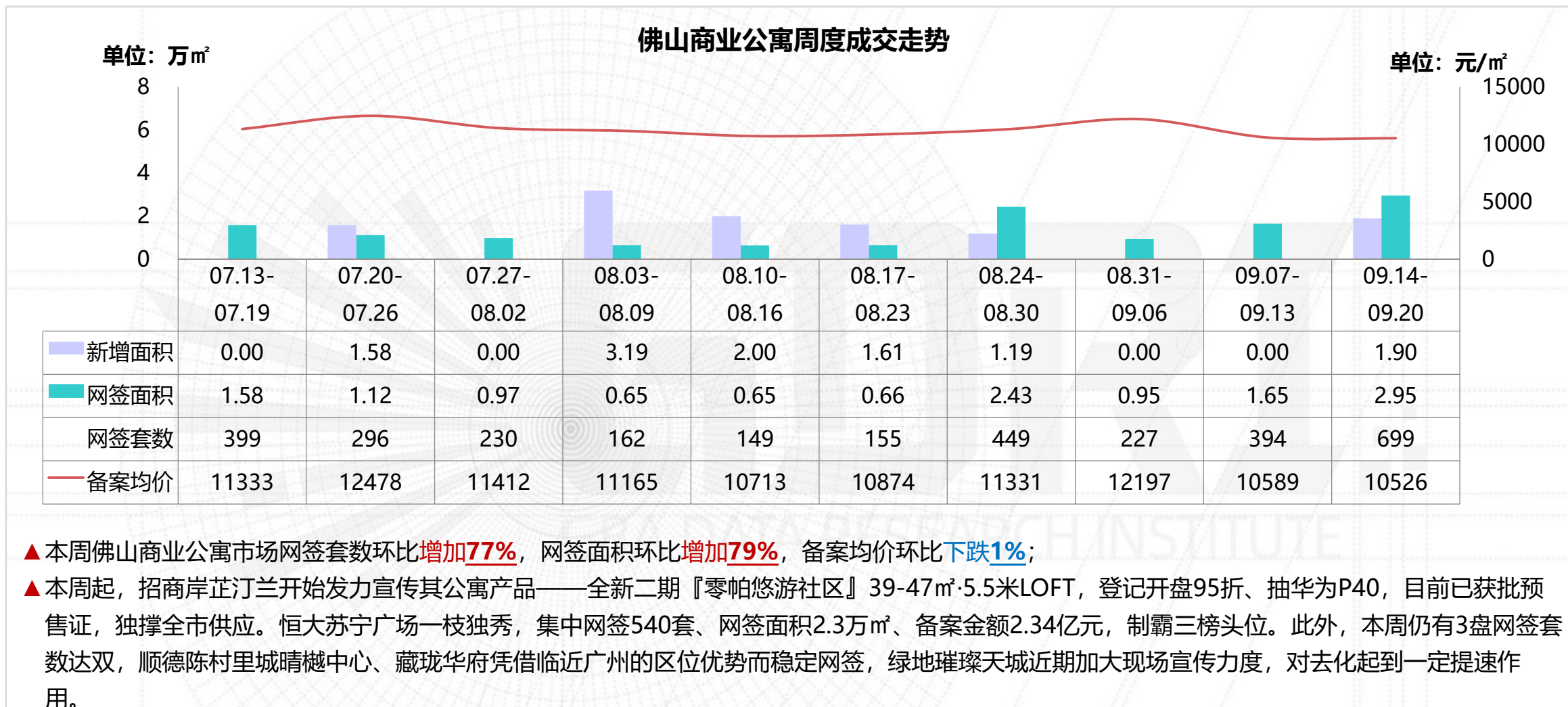
数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

## 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年9月	美的观澜府	5座	34	141	10000-12000/毛坯	——
2020年9月	卓越金科集美江湾	16、17座	176	88-118	8500/毛坯	——
2020年9月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
2020年9月	欧浦花城	一期环湖花径18座、二期1、2座	228	97-116	6000/毛坯	——
2020年9月	恒大山湖郡	8、16座	220	93-138	4188起/毛坯	吹风价
合计			约 716 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 商业公寓：招商岸芷汀兰近期主推公寓 恒大苏宁广场持续提量稳价



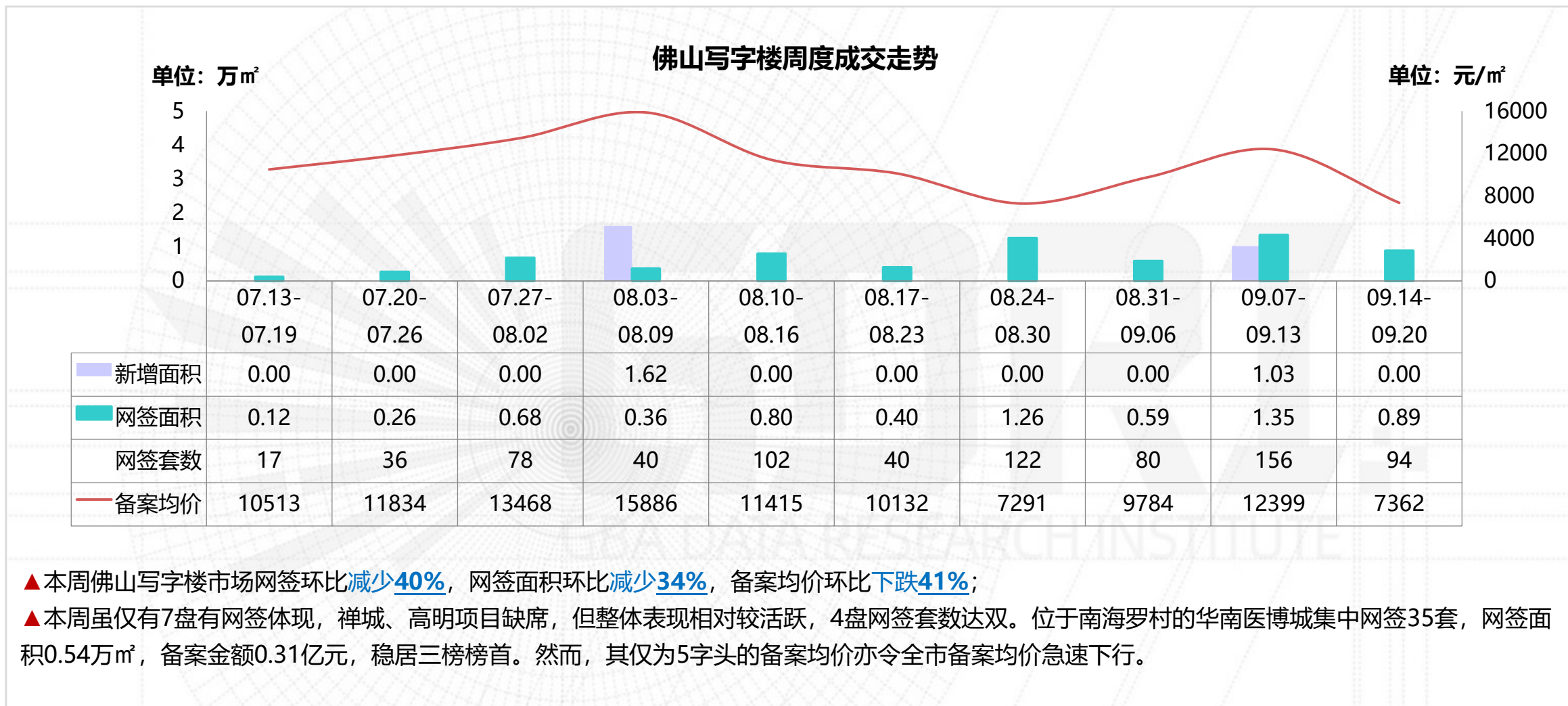
## 商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	顺德乐从	恒大苏宁广场	23382	540	22980	10175	平层/LOFT
2	顺德陈村	里城·晴樾中心	1132	26	838	13513	LOFT, 带装修
3	顺德陈村	藏珑华府	1099	23	918	11970	LOFT,带装修
4	禅城季华东	绿地璀璨天城	883	20	651	13561	LOFT
5	禅城季华东	鸿翔芮丽	567	6	366	15498	LOFT
6	南海丹灶	云山峰境	390	8	469	8325	LOFT, 带装修
7	顺德大良	涛汇广场	353	7	236	14946	LOFT, 带装修
8	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	339	7	278	12194	可选带返租 (带装修)
9	南海里水	时代家	334	4	250	13364	LOFT, 带装修
10	禅城 城南	新福港鼎峰	294	4	196	15015	带装修
合计			28773	645	27182	10585	——

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：华南医博城突现集中网签 网签量、备案均价双双回落





## 写字楼：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

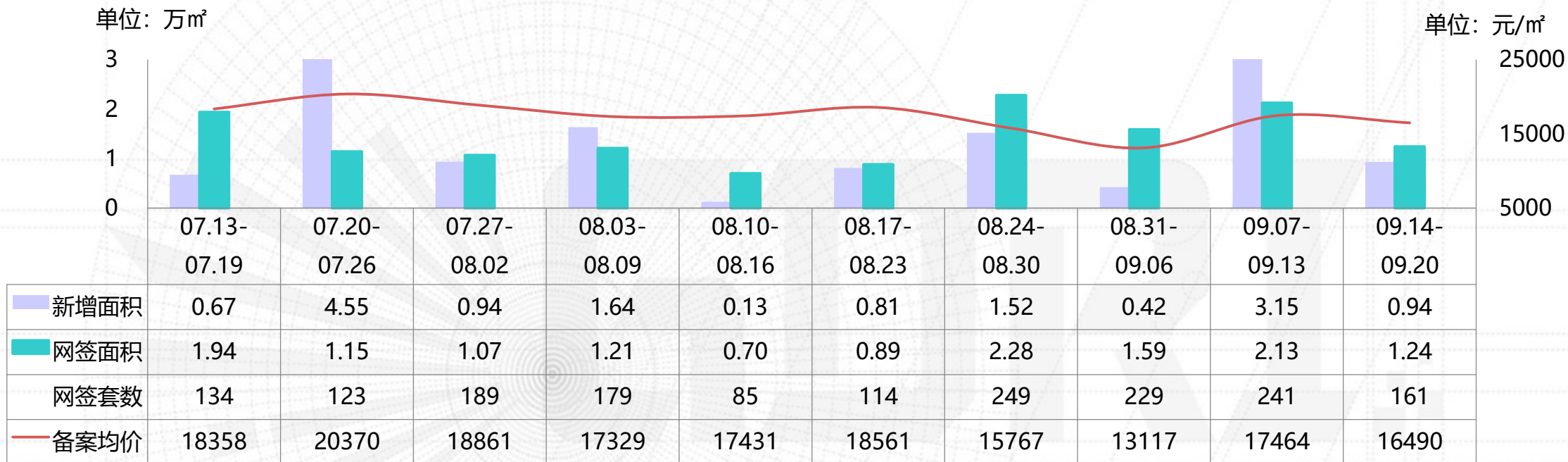
排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海罗村	华南医博城	3062	35	5373	5698	——
2	顺德大良	顺德绿地中心	1252	14	965	12974	——
3	顺德北滘	慧聪家电城	947	22	970	9759	——
4	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	590	18	672	8783	——
5	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	471	3	687	6858	——
6	南海三山新城	三山科创中心	143	1	162	8829	——
7	顺德大良	置业广场	90	1	75	11992	——
8	——	——	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			6555	94	8904	7362	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

## 商铺：供求量价均出现结构性回落 禅城两盘偶现集中网签

佛山商铺周度成交走势



▲ 本周佛山商铺市场网签套数环比减少33%，网签面积环比减少42%，备案均价环比下跌6%；

▲ 本周共有10盘有新增供应，仍是多来自住宅底商，其中以恒大山水龙盘、正荣新希望金洲府、中粮珑湾祥云供应套数均超20套。网签方面，则是仅有3盘网签套数达双，其中禅城占2席。瑞安岭南天地的网签均来自近期主推的怡廷组团，稀缺城央区位、周边商住氛围浓厚均使其去化速度较为理想。而领地海纳龙庭的住宅部分早已售罄，尽管项目入住率不低，但所在片区商业氛围稀薄，商铺销售速度缓慢。

## 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	禅城旧城区	瑞安岭南天地	3400	21	1066	31895	——
2	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	1856	1	904	20526	——
3	三水西南中心区	三水冠军城	1689	7	625	27017	——
4	禅城张槎	领地海纳龙庭	1025	22	1055	9715	——
5	顺德大良	美的置业万达广场	1005	3	206	48764	——
6	南海里水	翠林豪庭	953	3	598	15942	——
7	南海大沥	伟业华誉豪庭	827	3	753	10989	——
8	南海平洲	富丰君御	760	3	222	34235	——
9	禅城张槎	绿地未来城	681	3	504	13503	——
10	南海狮山	名汇浩湖湾	656	2	591	11095	——
合计			12851	68	6524	19698	——

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> )
禅城	奇槎	中粮珑湾祥云	2020-9-17	5、6座	首层商铺	24	30-83	1127
	季华中	招商岸芷汀兰	2020-9-17	7座	首层商铺	6	54-88	429
		招商岸芷汀兰	2020-9-17	7座	服务公寓	478	38-47	19026
	季华中	雄盛王府广场	2020-9-17	季华四路68号首至三层	商铺	2	23-38	107
南海	大沥	怡翠尊堤	2020-9-15	怡翠尊堤观园11、12座	商铺	9	31-49	401
	里水	保利紫晨	2020-9-15	保利紫晨花园10栋	商铺	10	55-130	830
		正荣·新希望·金洲府	2020-9-16	荣望熙园1、8栋	商铺	29	24-132	1497
			2020-9-16	荣望熙园7栋	商铺	9	46-258	743
		时代天境	2020-9-17	一区10栋商业	商铺	1	72.54	73
			2020-9-17	一区7栋2幢商业	商铺	4	42-65	206

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
南海	西樵	江山一品	2020-9-18	西樵江滨花园锦绣龙湾6栋	商铺	7	21-83	345
顺德	北滘	美的云悦江山	2020-9-18	4栋	商铺	5	67-99	393
三水	白坭	恒大山水龙盘	2020-9-16	山水龙盘花园阅山湖41座	首层商铺	11	26-55	503
			2020-9-16	山水龙盘花园阅山湖40座	首层商铺	13	23-55	551
			2020-9-16	山水龙盘花园阅山湖39座	首层商铺	13	23-55	556

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	季华东	星星凯旋国际	活动动态	09.20 萌宝爬爬赛&夏日亲子嘉年华
	季华中	招商岸芷汀兰	活动动态	09.14-09.20 登记抽华为P40
南海	盐步	佳兆业E立方	活动动态	09.14-09.20 抱枕DIY
	桂城	德高信中央大道	活动动态	09.14-09.20 助农水果活动
	平洲	海伦堡海汇广场	活动动态	09.14-09.20 特价单位
	季华东	万科尚都荟	活动动态	09.14-09.20 来访送月饼
顺德	陈村	里城晴樾中心	活动动态	09.20-10.08 中秋博饼嘉年华
	北滘	顺德万科广场	活动动态	09.14-09.20 成交砸金蛋
	大良	鸿坤创智天地	活动动态	09.14-09.20 业主到访送月饼
		力合阳光城云谷	活动动态	09.14-09.20 云谷万象成熟季、尹香武投资论坛专场

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. 33

## 编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya