

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.08.31-2020.09.06 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 31

东莞出台楼市限购、限转让政策细则

金九首周广佛网签稳中有降

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66条金融措施支持大湾区建设 百度云计算中心百亿级项目落户顺德

- 摘要：制造业PMI连续半年站上荣枯线；鼓励集体留用地纳入旧村改造；楼市格局或迎巨变，深圳住房将学习新加坡模式；东莞出台楼市限购、限转让政策细则；佛山企业100强榜单发布；百度云计算中心落户顺德

制造业PMI连续半年站上荣枯线

综合新华社北京8月31日电 国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会8月31日发布数据，8月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51%，比上月略降0.1个百分点，连续6个月站在50%的荣枯线之上。

国家统计局服务业调查中心高级统计师赵庆河分析，8月份，统筹疫情防控和经济社会发展成效显著，我国经济景气持续恢复向好。在调查的21个行业中，有15个行业PMI位于景气区间。

尽管经济持续恢复向好，但市场需求不足等问题仍需重视。赵庆河介绍，8月小型企业反映市场需求不足和资金紧张的企业占比分别超过五成和四成，生产经营依然面临不少困难。此外，重庆、四川等地部分企业反映受暴雨洪涝灾害影响，原材料采购周期拉长，市场订单减少，企业生产有所回落。

南方日报 2020-09-01

粤湾点评：作为先行指标，PMI数据的持续向好表示中国经济的强韧，也给第三、四季度经济恢复打下强心针。在大型企业和中型企业PMI齐齐上升之际，小型企业PMI却比上月下降0.9个百分点，重回到荣枯线下方。这主要是因为市场需求恢复依然缓慢，小型或者民营企业资金抗压能力较差，受到影响更大。因此政策应着力提升扩大内需政策的实际效果，尽快提高市场需求的回升速度。

鼓励集体留用地纳入旧村改造

近日，广东省自然资源厅印发了《关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（下称《通知》），对现行征地留用地制度做进一步细化，推动解决留用地历史遗留问题，促进已落实留用地高效开发利用。其中明确提出，鼓励将本村集体权属范围内的留用地纳入旧村庄全面改造项目统筹开发利用，并允许协议出让给公开选择的旧村改造主体。

广州日报 2020-09-01

粤湾点评：转换补偿方式、简化规划用地手续、规范入市流转、强化政府统筹、加强批后监管是有力推动解决留用地历史遗留问题的五大亮点。另外通知明确提出鼓励将本村集体权属范围内的留用地纳入旧村庄全面改造项目统筹开发利用，并允许协议出让给公开选择的旧村改造主体，这无疑有利于推进留用地的高效开发利用，进一步提升征地留用地的市场活力和市场化程度。

楼市格局或迎巨变 深圳住房将学习新加坡模式

8月28日，深圳市住房和建设局党组书记、局长张学凡在深圳房地产盛典暨行业综合评价发布会上讲话时提出，新加坡是学习榜样，将来要让60%的市民住在政府提供的租赁或出售的住房中。

为此，深圳提出一个大规模建房行动。张学凡表示，大规模建房行为包括商品房和公共住房这两大块。其实，公共租赁住房这一块，有110万公共租赁住房的发展目标，每年公共租赁住房建设10万套，深圳将通过五年甚至八年的补短板，力争使得住房供需矛盾得到较好地缓解，以此稳定房地产市场，让市民“住有所居”迈向“住有宜居”。

第一财经 2020-09-01

粤湾点评：讲话提到未来60%市民住在政府提供的租赁或出售的住房，表示未来共有产权住房和政策性租赁住房将会成为重要的产品类型，这将对处于价格高地的深圳商品性住房市场造成实质性的冲击，但大规模建房行动需时较漫长，属于长期影响。另外设立总计110万公共租赁住房的发展目标，一方面是缓解“住房难”问题，另一方面是落实中央“房住不炒”准则的体现。

66条金融措施支持粤港澳大湾区建设 穗将支持开展不动产跨境抵押登记

南方网讯 9月2日，广州市政府15届117次常务会议审议通过了《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》（以下简称《方案》），提出66条具体措施。其中提到，广州将加快推动广州期货交易所落地，将开展境外人员境内移动支付试点，支持开展不动产跨境抵押登记，试点允许港澳居民将其在粤港澳大湾区内地购买的自住住宅抵押给港澳银行，便利港澳居民在粤港澳大湾区内地购房，加快设立粤港澳大湾区国际商业银行。

南方日报 2020-09-03

粤湾点评：《方案》有两方面值得关注。一方面，广州市政府支持开展不动产跨境抵押登记，试点允许港澳居民将其在粤港澳大湾区内地购买的自住住宅抵押给港澳银行，便利港澳居民在粤港澳大湾区内地购房，是意旨加强粤港澳大湾区金融一体化，以便合法运用港澳资金实现融资渠道多样化；另一方面，盘活市值相对较高的港澳居民的不动产资金，将利好粤港澳大湾区内地住宅楼市。

东莞出台楼市限购、限转让政策细则

南方日报讯（记者/吴擒虎）9月3日，东莞市住房和城乡建设局、市不动产登记中心等6家单位，联合出台《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》，对7月出台的楼市限购、限转让新政的相关问题，配套政策细则。

通知提出，在以下几种情形下，购房时仍按原政策执行，不受新政影响。非东莞户籍居民家庭成员具有全日制本科以上学历或初级以上职称，能提供东莞工作单位劳动合同，以及今年7月25日前两年内已逐月连续缴纳半年以上社会保险证明的，仍可按原政策规定购买首套新建商品住房。

非东莞户籍居民家庭今年7月25日前已逐月连续缴纳个人所得税满1年或2年的，仍可按原政策规定，购买首套或第二套新建商品住房。7月25日前逐月连续缴纳个人所得税未满足规定期限，但已发生实际交易行为，已签订认购书且已支付定金或首付款的，仍按原政策执行。

另外，东莞放开了高层次人才、驻莞现役军人等的购房门槛；对于境外人才、在莞养老人员，限购一套商品房。

南方日报 2020-09-04

粤湾点评：细则当中明确2017年4月11日零时至2020年7月24日24时期间完成网签的商品住房，须取得不动产权证满2年后方可交易转让（含赠与），在一定程度上有效减少东莞楼市快速增长时期的存量房入市。除加码“限一手”后，“限二手”的加码更能体现东莞政府打压炒房的决心，拟达到“房住不炒”的目的。

佛山企业100强榜单发布

佛山日报讯记者唐易婷报道：昨日，2020年佛山企业100强发布会暨佛山企业家活动日在中欧中心举行。会上发布了2020年佛山企业100强名单，中国复关及入世谈判的首席谈判代表、原国家外经贸部副部长龙永图作“大变局下的全球经济形势”演讲，为佛山企业家在当前复杂多变的经济形势下进行科学决策带来启发。

这是佛山第二次发布百强企业榜单。2020年佛山企业100强的2019年总营业收入为15711.5亿元，较前一年百强企业总营业收入增加2247.9亿元，增长16.7%，为佛山直接贡献大约三分之一的GDP和大约五分之一的就业。百强企业前十分别为碧桂园控股、美的集团、一汽-大众（佛山）、美的置业、兴海铜铝业、海信家电、联塑集团、腾越建筑、利泰集团、海天味业。

佛山日报 2020-09-01

粤湾点评：从公布的企业百强名单可以看出，佛山经济形态主要是民营经济，而产业结构主要是“服务业+制造业”，近年面临的困境是传统经济和产业结构急需转型。根据粤港澳大湾区规划，将大力发展新技术、新产业、新业态、新模式，佛山作为广佛极点重要一环，以碧桂园、美的等龙头企业为首，积极寻求产业转型升级，美的智造、碧桂园机器人谷项目皆为大湾区示范标杆。随着“4.0产业融城时代”的到来，城市功能进一步加强，配套不断完善，相关片区将进一步实现溢价，同时将过于集中的购房需求引流到城市新区，拉动新区的房价上涨。

预计总投资25亿元！南庄镇上元旧改二期项目完成招投标

佛山新闻网讯 继贺丰旧村改造咨询中心建成揭牌，昨日，作为禅城区五大发展平台的凤翔湾都市产业区再迎新利好，预计投资25亿元的上元旧改二期项目顺利完成招投标，将改造成南庄“东大门”形象代表、具有岭南水乡魅力的滨水型商住综合区。

➤ 实施“东部崛起”大战略 凤翔湾建设提速

当前，产业重镇南庄正积极推进“东融、西提、南拓、北联”，优化城市功能布局 and 空间资源配置。其中，“东部崛起”是南庄实施的关键战略，而凤翔湾则是该战略中的“先手棋”。作为凤翔湾都市产业区首个成功选取市场主体的旧厂房改造项目，上元旧改二期项目将有效推动片区的城市更新再提速。

➤ 配套先行 打造“三宜”都市田园

凤翔湾是东部待开发片区，打通道路、引入地铁、建设医院和小学、初中，有利于崛起：向东与中心城区核心区联动共舞，向西则提升南庄城区连片互动。同时，南庄还推进东村中心公园调蓄湖等3个水利项目、凤翔湾江滨生态公园等7个市政项目，凤翔湾公办学校、上元实验学校、禅城区人民医院总院等3个教育及医疗项目也将落户于此，以此打造人城产文融合、宜业宜居宜游的都市田园。

佛山日报 2020-09-01

粤湾点评：近日禅城区南庄镇旧改加速，先是贺丰旧村改造咨询中心建成揭牌，后是上元旧改二期项目顺利完成招投标。这两个项目都是位于凤翔湾都市产业区的重点项目，对加速南庄城市建设、产业转型升级以及生产资源合理分配有着重要的意义。目前南庄东部产业、教育、医疗等配套在不断完善中，项目的推动实施有利于加速实现产业联动，未来大量优质企业和人才将会涌入，对此片区的商品住房市场是利好，未来可期。

百度云计算中心落户顺德

近日，顺德区人民政府与百度（中国）有限公司签署项目投资合作协议，总投资100亿元的百度云计算（顺德）中心项目正式落户顺德，成为顺德今年落地的第六个百亿级项目。市委副书记、顺德区委书记郭文海表示，百度云计算中心落户顺德，完全符合国家推动新基建，打造数字经济新引擎的产业布局，对百度以及佛山、顺德都意义重大。顺德区委区政府一定高效服务好百度在顺德、在佛山、在大湾区的发展。

被美国《财富》杂志评为全球四大人工智能（AI）巨头之一的百度，将分别在顺德高新区和顺德区均安镇畅兴工业园三期各选址100亩地块，投资建设两个云计算中心，服务器装机规模达20万台。建成后，数据中心将用于支持百度公司搜索、地图、云计算等众多服务，通过智能云把AI能力赋能给众多行业；将为中小企业降低IT成本，促使人工智能芯片、云服务、搜索等业务在顺德集聚，为顺德的人工智能、云计算、大数据、工业互联网等高新技术的发展和产业创新孵化提供支撑。

百度集团副总裁兼总编辑张东晨表示，百度云计算（顺德）中心的建成投产将有力推动粤港澳大湾区乃至华南云计算产业升级，带动产业链上中下游企业及相关产业快速发展。有信心项目落成后将成为地方高质量发展新名片，带动更多互联网公司入驻佛山、顺德，吸引更多高新技术人才落户，促进当地经济可持续发展。

佛山日报 2020-09-03

粤湾点评：顺德是制造大区，百度云计算中心落户顺德，一方面有助于推动顺德传统制造业朝数字化和智能化转型升级；另一方面数据中心的建成，有利于推进新兴产业的发展，为顺德区提供互联网大数据、数据化经济的支撑，未来将吸引更多企业落户顺德，共享当地高新技术成果。此外，百度作为世界领先的科技企业，该企业将项目落户顺德后，将吸引一批高新技术人才来顺德发展，有助于促进顺德经济的可持续发展。



02

土地市场

LAND MARKET

海圻实业夺越秀“烂尾地” 临广板块再迎新高价地

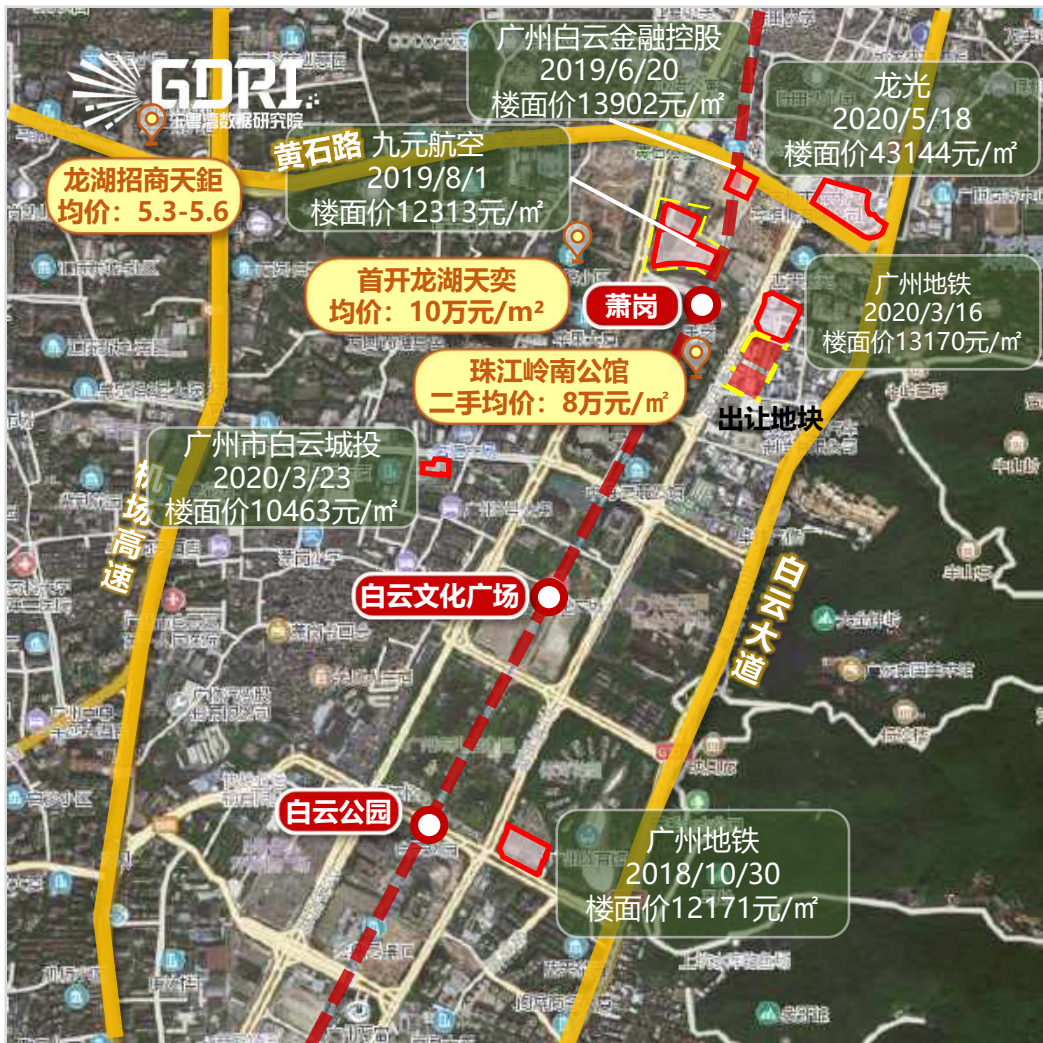
- 摘要：本周广州土拍市场供求畅旺，有4宗地块成交和3宗地块挂牌。其中，备受关注的越秀宅地成功出让，增城永宁宅地低溢价成交，南沙湾再挂宅地有望“摇号”出让。佛山土拍供应再度停歇，土拍市场亦即将迎来长达三周的空窗期。本周土地市场持续高热，成交地块均来自限购区，新希望重仓临广板块，美的三进南庄。



1.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：国家骨干企业入驻白云新城总部区 将建金融类投资服务业总部项目



<1>白云白云新城

地块编号：白云区白云新城AB2907006、AB2907030地块

交易时间：2020-9-4（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：2.13万m²（可建筑面积1.58万m²）

容积率：FAR≤4.5

建筑面积：5.93万m²

起始总价：82789万元

剔除配建成交楼面价：13960元/m²

成交总价：82789万元

剔除配建成交楼面价：13960元/m²

溢价率：0%

竞得人：银帝集团有限公司

备注：

- ▲该地块须建设金融类投资服务业的总部项目；
- ▲竞买人须控股一家或以上持有私募牌照的企业；
- ▲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%，自持物业的持有年限与土地出让年限一致，自持物业不得分割处分，抵押、转让须与本项项目全部自持物业整体一并办理。

广州：海圻实业夺越秀“烂尾地” 需配建约3509m²回迁物业



<2> 越秀东山

地块编号：越秀区广九大马路以东、白云路以北地块

交易时间：2020-9-7 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：0.22万m²

容积率：FAR≤14.4

建筑面积：1.90万m²

起始总价：49460万元

剔除配建起始楼面价：31926元/m²

成交总价：49460万元

剔除配建成交楼面价：31926元/m²

溢价率：0%

竞得人：深圳市海维实业发展有限公司(海圻实业)

备注：

▲该地块尚未完成拆迁安置补偿手续，竞得人须与未签订拆迁补偿协议的原用地单位、被拆迁人（两户）签订拆迁补偿协议，及按原用地单位与被拆迁人已签订的拆迁协议负责解决被拆迁人回迁安置及补偿事宜，须在签订成交确认书90天内自行与被拆迁人协商达成协议（包括①.需回迁总建筑面积3508.9923平方米，其中住宅356.2平方米，非住宅3152.7923平方米（包括已签订拆迁补偿协议的1255.7769平方米、未签订拆迁补偿协议的703.0754平方米及原用地单位自有产权的1193.94平方米拆迁面积）。根据核查不动产登记查册表、房地产权属证明书和拆迁协议及询问拆迁人(中国邮政集团有限公司广州市分公司)，上述回迁建筑面积未办理有偿使用手续；②.住宅安排在9层回迁；非住宅未签订拆迁补偿协议的703.0754平方米安排1-3层；其余非住宅安排在1-6层，其中原市邮政局回迁面积安排在首层5至7轴240平方米、二层5至7轴60平方米，首、二层上下可连通使用，五至六层安排回迁893平方米及公配面积300平方米）。③.在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起，竞得人负责支付被拆迁户临迁费，每月共363,578.31元，其中一户按每年5%递增，具体以拆迁补偿协议为准，直至回迁安置完毕；④.原用地单位作为回迁户，2年内免收临迁费，满2年仍未回迁的，竞得人需按100元/月/平方米的标准支付原用地单位临迁费，直至回迁安置完毕）；

▲本项目地块的拆迁遗留问题（包括已披露或未披露但有可能发生的）均由竞得人负责解决。

广州：远洋地产底价夺荔城宅地 需配建1万m²政府房源（商铺）



<3> 增城荔城

地块编号：增城区荔城街庆丰村荔城大道南侧83001220A20099号

交易时间：2020-9-7（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：3.81万m²

容积率：FAR≤2.6

建筑面积：9.90万m²

起始总价：106000万元

剔除配建起始楼面价：11908元/m²

成交总价：106000万元

剔除配建成交楼面价：11908元/m²

溢价率：0%

竞得人：北京远东新地置业有限公司(远洋地产)

备注：

▲土地出让后竞得人须对规划设计条件上的所有项目进行开发建设，包括配套建设总建筑面积不少于10000平方米的政府性房源（商铺），配建的政府性房源（商铺）装修标准详见附件《安置物业装修标准》。竞得人须在政府性房源（商铺）的移交、办证、物业管理、质量保修等方面承担相关责任。政府性房源（商铺）回购价款分三期支付。

广州：珠江实业低溢价再夺永宁宅地 楼面价处于板块较低水平



<4> 增城新塘-永宁

地块编号：增城区永宁街塔岗村、公安村83101234A20019号

交易时间：2020-9-7 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：5.34万㎡

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：17.09万㎡

起始总价：157100万元

剔除配建起始楼面价：9195元/㎡

成交总价：166100万元

剔除配建成交楼面价：9722元/㎡

溢价率：5.73%

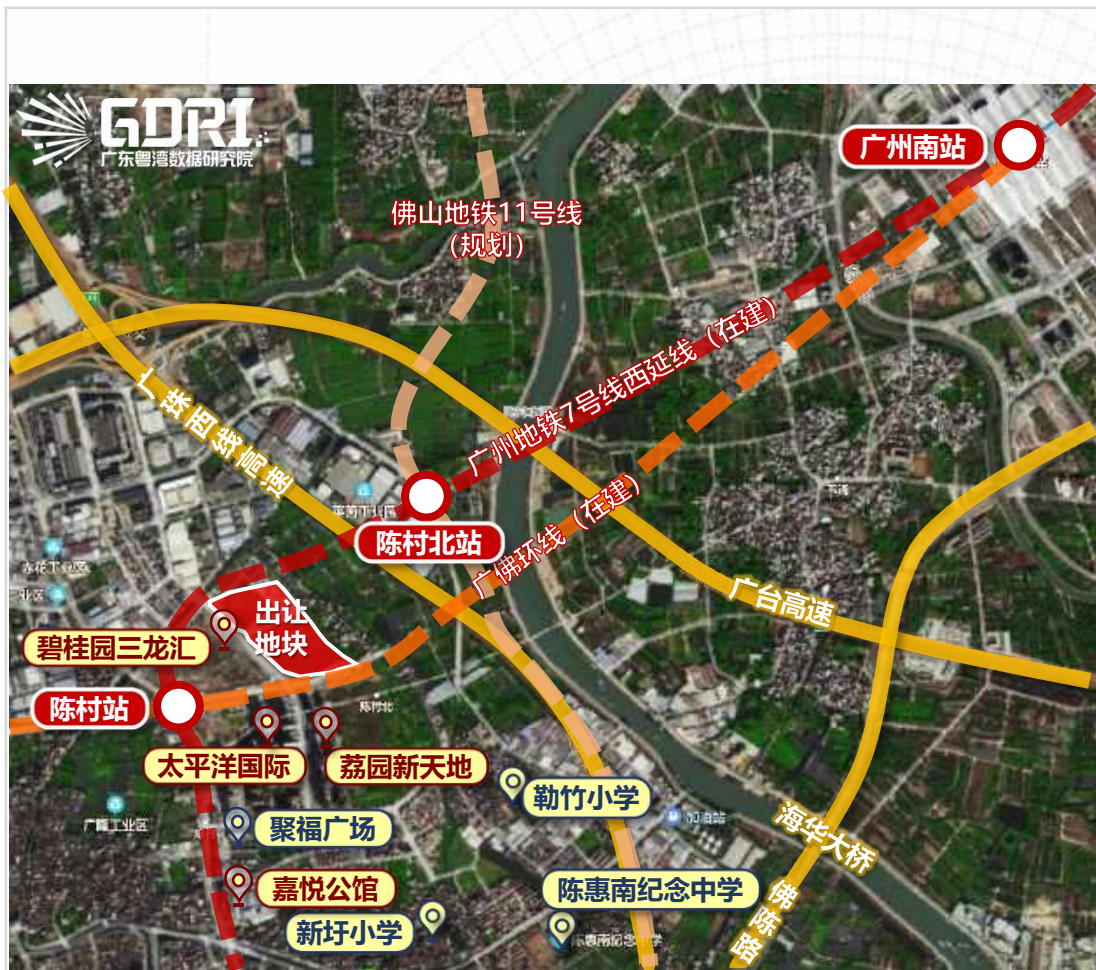
竞得人：广州珠江实业开发股份有限公司 (珠江实业)

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31420万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》后一年内付清；

▲本次挂牌成交价包括74000平方米地下车库及设备用房的土地出让金3256万元，若地下车库及设备用房的实测面积超过74000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

佛山：新希望超37亿夺陈村站旁靓地 折合楼面价15554元/m² 溢价率63%



<5> 顺德陈村

地块编号：TD2020(SD)WG0026

交易时间：2020-9-2（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：11.33万m²

容积率：A、B区1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：23.91万m²

起始总价：227159万元

起始楼面价：9500元/m²

成交总价：**371159万元**

成交楼面价：**15554元/m²**

溢价率：**63%**

竞得人：**广州新希望置业有限公司（新希望）**

备注：

▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；

▲ 2、竞得人须于本宗地内配建以下物业：

(1) 社区用房及垃圾收集点。

(2) 公园与绿地。竞得人需建设包括按照规划条件要求在宗地A区须增设的不少于4763.42m²的开放公园绿地（不计入绿地率）、宗地B区须增设的不少于4801.14m²的开放公园绿地（不计入绿地率），以及宗地C区全部公园绿地。

(3) 配建道路。宗地D区全部为配建道路。

▲ 3、竞得人须参照规划条件附图所示设置空中慢行连廊，同时结合西侧陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块预留的天桥和地下通道接口，预留相应接口做到无缝对接，并无条件提供施工场地及其他必要条件，保证天桥和地下通道的建设实施

▲ 4、A、B区建筑物限高不高于150米，居住建筑不高于80米。

佛山：美的三进南庄 以18.4亿元竞得凤翔湾24.14万m²大体量商住地



<6>禅城南庄

地块编号：TD2020(CC)WG0017

交易时间：9月4日（周五）

土地性质：商住

占地面积：8.05万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：24.14万m²

起始总价：171405万元

起始楼面价：7100元/m²

成交总价：184405万元

成交楼面价：7814元/m²（楼面价已剔除3240m²幼儿园面积，并与2414m²社区用房按3000元/m²建安成本一起纳入获地成本）

溢价率：8%

竞得人：佛山市顺德区锋域房地产有限公司（美的）

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、地块规划净用地面积为80471.86平方米，其中A地块面积为45644.43平方米，B地块面积为20210.63平方米，C地块面积为14616.80平方米；
- ▲ 3、配建幼儿园1处，设置在A地块，12班规模，用地面积≥5040m²，建筑面积（不含公摊）≥3240m²；
- ▲ 4、配建农贸市场1处，设置在A地块，建筑面积≥2000平方米；
- ▲ 5、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%（最高可不超过2500m²）；
- ▲ 6、开放公园绿地：在净用地范围内设置，绿地面积不少于7277.6m²，不计入地块绿地率；
- ▲ 7、建筑限高125米。

广佛土地成交情况

本周土地成交信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	剔除配建 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	2020/9/4	白云	白云区白云新城AB2907006、AB2907030地块	商服	2.13	5.93	8.28	0	13960	银帝集团
	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	9.90	10.60	0	11908	远洋地产
	2020/9/7	增城	增城区永宁街塔岗村、公安村83101234A20019号	商住	5.34	17.09	16.61	5.73	9722	珠江实业
	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	1.90	4.95	0	31926	海圻实业
佛山	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	23.91	37.12	63%	15554	广州新希望置业有限公司(新希望)
	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	8.05	24.14	18.44	8%	7814	佛山市顺德区锋域房地产有限公司(美的)

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

本周佛山无重点商住/商服用地挂牌

广州：融创文旅城东侧挂宅地 需配建安置用地



<1>花都中轴线CBD

地块编号：花都区花都大道以北花都中轴线八地块三

交易时间：2020-10-9（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：7.90万m²（可建面积6.22万m²）

容积率：FAR≤3.5

建筑面积：21.77万m²

起始总价：229452万元

配建起始楼面价：10541元/m²

备注：

▲本次出让范围不包括分地块二（拆迁安置用地），分地块二由竞得人按规划建设，包括按规划建设要求的地上和地下建筑物、构筑物及车位等，建成验收合格后无偿移交给广州市花都区政府指定部门，在办理不动产登记手续时，土地来源为划拨；分地块二需与项目首期工程同步建设、同步验收；分地块二的建筑设计方案需在报建前取得广州市花都区政府的同意，装修标准按照《广州市保障性住房设计指引》（2017版）的要求进行装修。

广州：南沙湾挂商服用地 将引入高端智能化技术企业



<2> 南沙南沙湾

地块编号：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

交易时间：2020-10-9（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：3.40万 m^2

容积率：FAR \leq 4.82

建筑面积：16.35万 m^2

起始总价：130150万元

配建起始楼面价：7960元/ m^2

备注：

- ▲竞买申请人主要经营范围为物联网技术研究开发、软件开发、电子通信与自动控制技术研究、智能化安装工程服务等，注册资本不低于5000万元；
- ▲土地竞得人须在前海股权交易中心挂牌上市，拥有VR虚拟技术、人机交换传感智能化处理等科技成果；
- ▲土地竞得人须承诺竞得土地后拟导入产业的地块投资强度 \geq 15900元/平方米，地块自持比例不低于建筑总面积51%，自持年限不低于10年。

广州：南沙湾“高价地”旁再挂商住用地 准入条件较宽松



<3>南沙南沙湾

地块编号：2020NJY-14 南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北

交易时间：2020-10-12（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：4.29万m²

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：10.47万m²

起始总价：152290万元

配建起始楼面价：14539元/m²

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。



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 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	2020/9/14	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
	2020/9/18	增城	增城区石滩镇郑田村83102200A20047号地块	商住	8.34	≤3.0	25.02	26.00	10392
	2020/9/18	增城	增城区荔湖街罗岗村18005200A20083号地块	商住	12.53	≤3.2	40.10	39.90	12431
	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

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)
	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
广州	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
	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

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	2020-9-9	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	$0.7 \leq FAR \leq 3.0$	71.36	0.86	121
	2020-9-16	三水	佛山市三水区西南街道金淼路东侧地块二	工业	7.88	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	23.65	0.54	230
	2020-9-16	三水	佛山市三水区乐平镇新城E区8号	其他	7.18	$0.5 \leq FAR \leq 1.5$	10.77	1.18	1096
	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	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	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 $2.0 \leq FAR \leq 3.0$ 、 二区 $2.5 \leq FAR \leq 3.5$	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	$2.5 \leq FAR \leq 3.4$	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	$1.0 \leq FAR \leq 3.5$	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	$1.2 \leq FAR \leq 3.0$	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	$1.0 < FAR \leq 3.0$	12.97	16.50	12723

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	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 $1.0 \leq FAR \leq 2.4$ 、 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 $2.0 \leq FAR \leq 3.0$ ，三 区 $2.5 \leq FAR \leq 3.5$	9.25	0.85	922
	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	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	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	$3.0 \leq FAR \leq 4.5$	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	$2.5 \leq FAR \leq 4.0$	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	$FAR \leq 2.5$	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	$1.0 \leq FAR \leq 3.2$	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	$1.5 \leq FAR \leq 4.0$	121.17	2.27	188

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，续上表



03

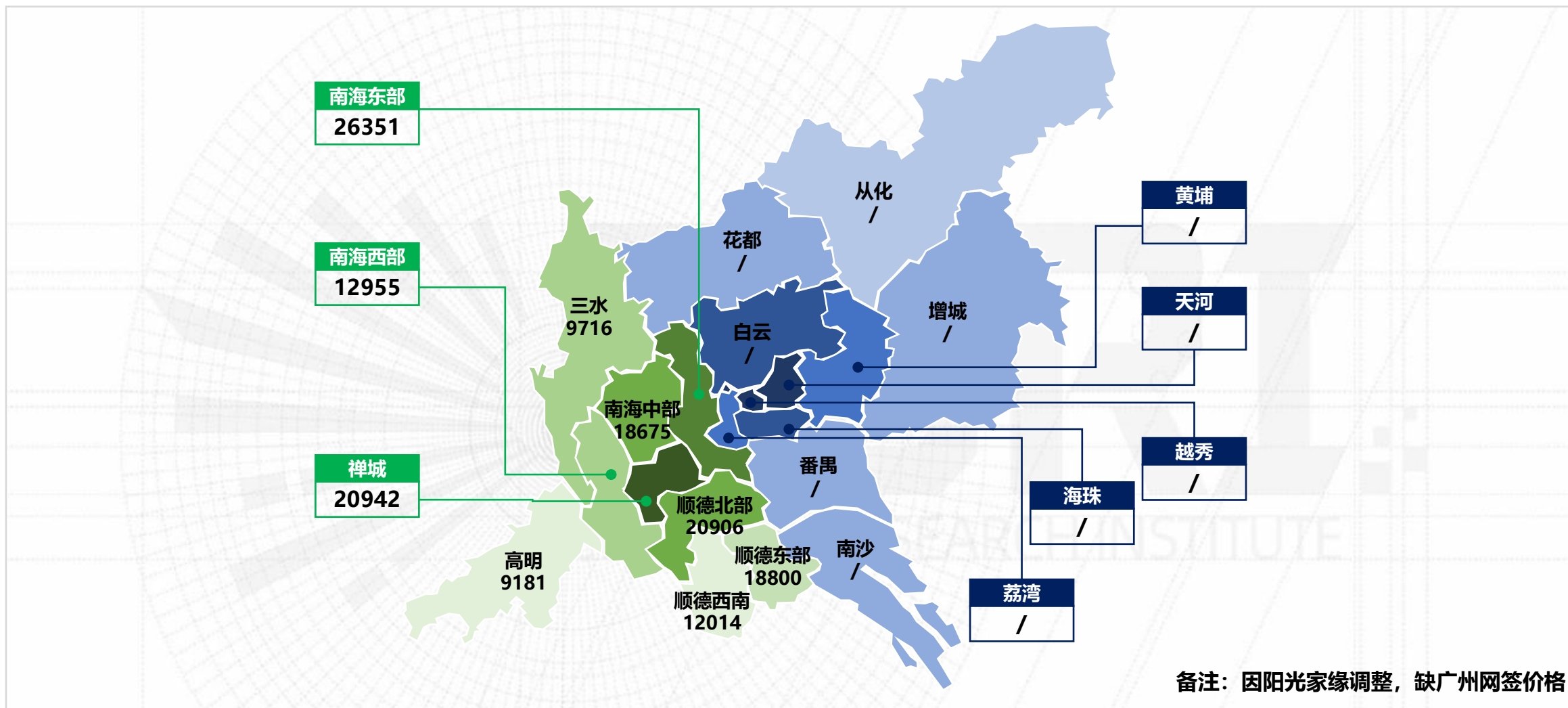
广佛市场

GUANGFO MARKET

金九开端广州网签稳中有降 佛山量稳价升市场升温

- 摘要：广州本周住宅市场交投热度维稳，住宅供应大幅回落，网签小幅下滑，十一区网签量一升十降。广州全市六盘加推，南沙独占鳌头。佛山供求量表现整体平稳，均价在高价项目拉升下持续上行。5个全新盘有序进一步亮相，禅城、高明恒大三盘先声夺人成功造势。

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

供应大跌成交热度持续高涨 南沙五盘推新去化欠佳

- 摘要：本周住宅市场交投热度维稳，住宅供应大幅回落，网签小幅下滑，十一区网签量一升十降。广州全市六盘加推，南沙独占鳌头。

住宅新批预售：住宅新增供应高位后大幅回落98% 仅南沙一项目有供应

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
南沙	领南星河荣誉	A-10#	1	60	0.66
住宅总计			1	60	0.66

下页续

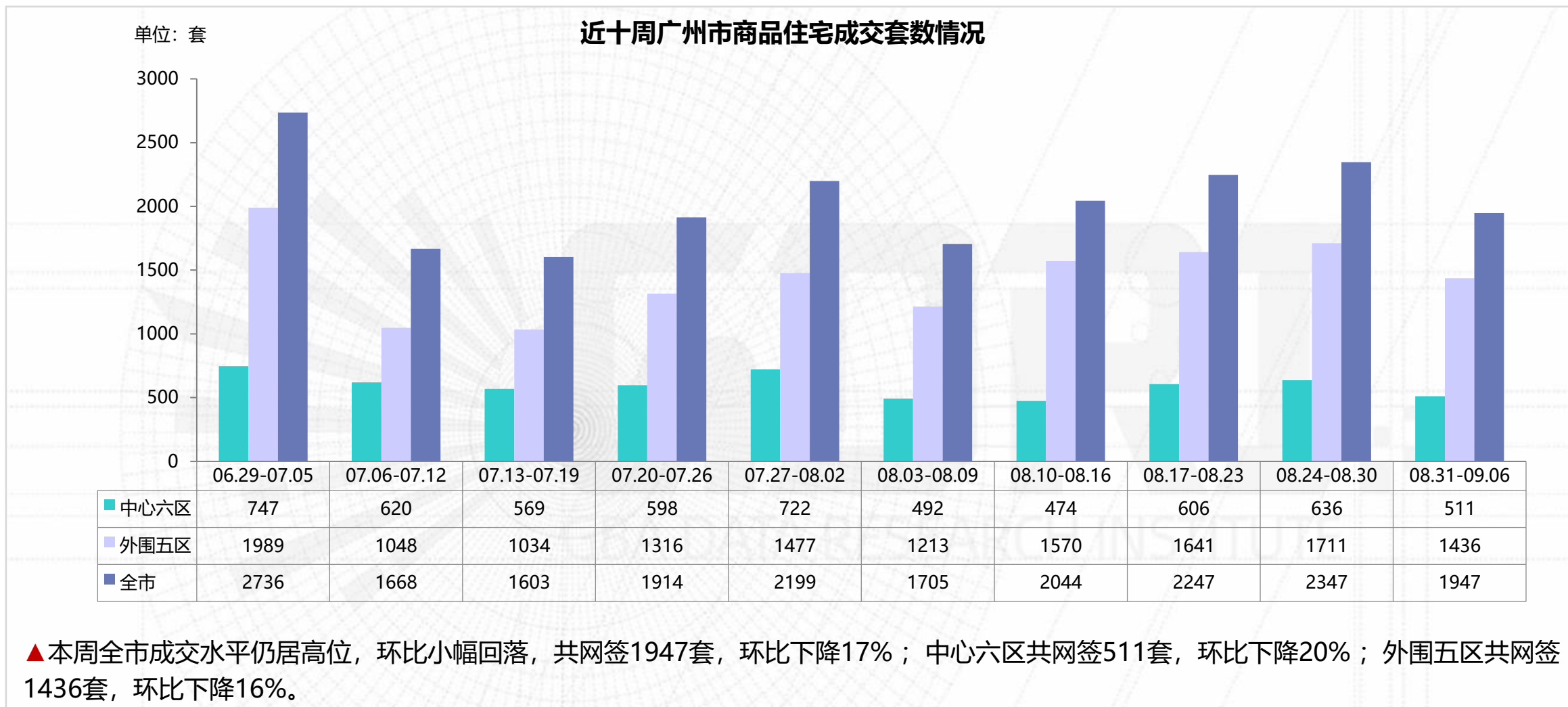
商办新批预售：本周新增商办供应热度延续 三区表现较为出色

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)
增城	保利合锦领秀山	S1#-1、S1#-2、S2	3	33	0.15
黄埔	海创科技园	A2#	1	9	0.16
商业总计			4	42	0.31

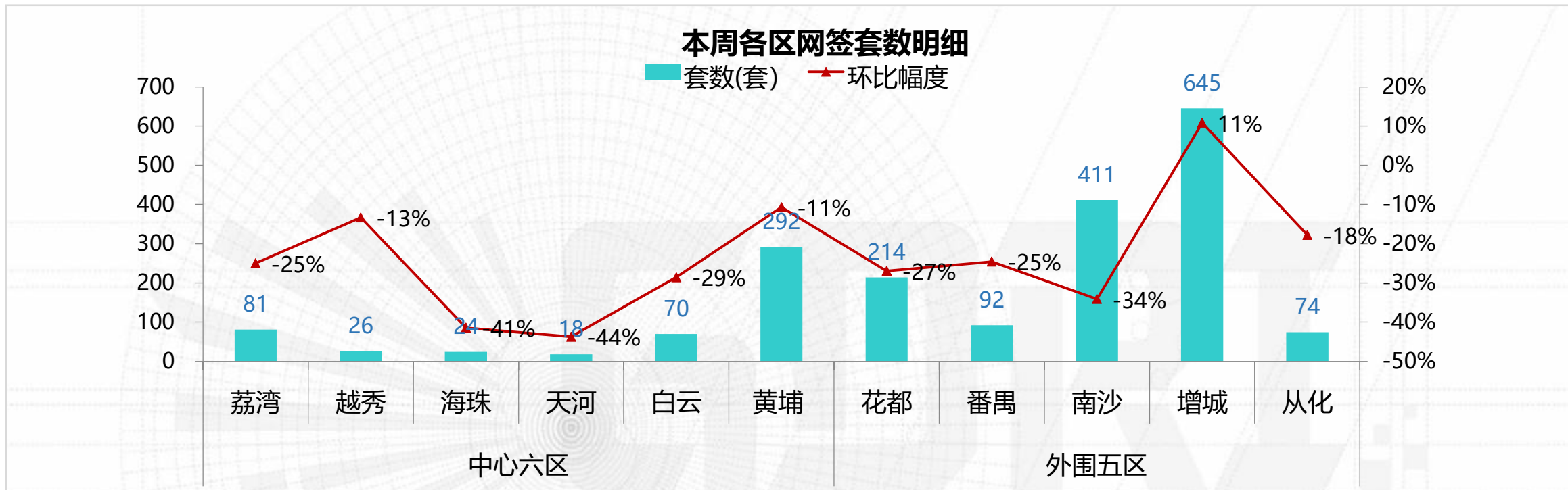
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
黄埔	海创科技园	A2#	1	459	3.12
南沙	中交国际邮轮广场	海员之家2#	1	236	2.35
办公总计			2	695	5.48

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：成交热度稳中有降 整体仍呈高位运行



本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场交投稳中小跌，十一区网签环比一升十降，其中增城重回第一，南沙、黄埔分别位居第二、第三。

▲ 中心六区：荔湾区网签81套，环降25%；越秀区网签26套，环降13%；海珠区网签24套，环降41%；天河区网签18套，环降44%；白云区网签70套，环降29%；黄埔区网签292套，环降11%。

▲ 外围五区：花都区网签214套，环降27%；番禺区网签92套，环降25%；南沙区网签411套，环降34%；增城区网签645套，环升11%；从化区网签74套，环降18%。

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	增城区	御溪世家	178	14312
2	黄埔区	时代印记	55	4944
3	花都区	融创文化旅游城	52	5731
4	南沙区	广州恒大阳光半岛	51	4572
5	黄埔区	万科幸福誉	50	4128
6	南沙区	南沙保利城	49	4641
7	增城区	绿湖国际城	45	4382
8	增城区	金众江悦府	40	4713
9	南沙区	越秀明珠天悦江湾	38	3623
10	增城区	品秀星图	36	3632

▶ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**26%**，其中增城区【御溪世家】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	老芳村	新世界凯粤湾	13	1466
2	大坦沙	凯德双桥8号	13	1327
3	广钢新城	保利碧桂园公园大道	10	1012
4	广钢新城	振业天颂花园	6	636
5	老芳村	保利花海湾	5	621
6	广钢新城	保利东郡	5	507
7	广钢新城	保利和光晨樾	4	540
8	广钢新城	葛洲坝广州紫郡府	4	465
9	老芳村	荔湾新城欣悦湾	4	460
10	广钢新城	中海花湾壹号	4	458

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**81%**。

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	8	1001
2	老越秀	方圆流花月岛	5	670
3	老东山	世茂天越	4	689
4	老越秀	嘉兰轩	4	331
5	老越秀	骏文雅苑	1	138
6	老东山	麓湖轩	1	112
7	老越秀	文德先生	1	94
8	老东山	实地紫薇公馆	1	74
9	老越秀	新城市玥秀轩	1	61
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	恒大金碧花园	14	1558
2	广纸片区	金融街融御	3	391
3	琶洲板块	保利天悦	2	497
4	滨江板块	珠江新岸公寓	2	92
5	海珠老城区板块	富基广场	1	178
6	海珠老城区板块	华发江南府	1	138
7	广纸片区	越秀星汇海珠湾	1	88
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**。

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	智慧城	海景慧源山庄	5	454
2	奥体	保利天汇	3	284
3	奥体	珠江花城	3	256
4	天河公园	天麟府臻林	2	284
5	东圃车陂	兰亭盛荟	2	217
6	珠江新城	博雅首府	1	352
7	天河北	峻林	1	290
8	东圃车陂	珠光御景骏庭	1	103
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	钟落潭	保利珑玥公馆	15	1338
2	机场路	保利阅云台	10	903
3	人和	时代龙湖云来之城	7	640
4	白云大道	新世界云逸	5	584
5	白云新城	首开龙湖天奕	4	755
6	机场路	品实云湖花城	4	457
7	机场路	纵横揽云	3	286
8	白云新城	云山锦绣家园	2	352
9	太和	绿地云央	2	243
10	机场路	龙湖招商天钜	2	201

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**72%**。

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	时代印记	55	4944
2	知识城	万科幸福誉	50	4128
3	科学城	品秀星樾	33	3751
4	长岭居	实地常春藤	25	2530
5	老黄埔	五矿招商鹭山府	23	2226
6	科学城	科城山庄	15	2229
7	知识城	时代天韵	15	1915
8	老黄埔	富力悦禧城	13	1352
9	长岭居	广州龙湖揽境	10	1086
10	知识城	中泰天境	7	749

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**82%**。

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	52	5731
2	花都湖	越秀臻品系列	30	3281
3	花都西	信达珺悦蓝庭	23	2019
4	狮岭	雅宝新城	17	1880
5	广花	自由人花园	9	1093
6	广花	兰园凤翎台	8	797
7	狮岭	锦钰轩	8	794
8	花都湖	奥园誉湖湾	6	709
9	新机场	金融街花溪小镇	6	610
10	花都湖	都湖国际	5	631

➤ 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	18	2390
2	华南	珠江铂世湾	10	1176
3	市桥	龙光天璞	8	846
4	亚运	中海左岸澜庭	8	707
5	新造	思科智慧城12光年	5	803
6	华南	碧桂园藏珑府	5	581
7	亚运	奥园莲峰圣境	4	931
8	洛溪	广州碧桂园樾时光	4	470
9	市桥	祈福新邨	4	409
10	华南	广地国际	4	401

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**72%**。

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	51	4572
2	黄阁-东涌	南沙保利城	49	4641
3	明珠湾	越秀明珠天悦江湾	38	3623
4	区府-金洲	中国铁建海语熙岸	27	2847
5	南沙湾	星河山海湾	25	2889
6	区府-金洲	星河东悦湾	25	2544
7	黄阁-东涌	金科集美御峰	15	1466
8	明珠湾	灵山岛金茂湾	13	1492
9	黄鲁山	方圆星宇月岛	12	1062
10	南沙湾	领南星河荣誉	11	1202

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**60%**。

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	中新	御溪世家	178	14312
2	石滩	绿湖国际城	45	4382
3	石滩	金众江悦府	40	4713
4	新塘-永宁	品秀星图	36	3632
5	新塘-永宁	金地香山湖	26	3181
6	新塘-永宁	合生湖山国际	22	2636
7	仙村	万科金色里程	20	1723
8	新塘-永宁	合景誉山国际	19	1950
9	新塘-永宁	丰盛101	18	1617
10	新塘-永宁	保利天际	17	2176

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**63%**。

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	街口街	招商金茂保利和府花园	18	1506
2	太平镇	珠江壹城	15	1573
3	街口街	嘉骏幸福里	11	1054
4	街口街	碧桂园荔山雅筑	9	1035
5	江浦街	莱茵水岸	5	606
6	江浦街	保利时代	4	383
7	太平镇	东方夏湾拿	2	545
8	太平镇	紫泉流溪湾	2	430
9	街口街	仟信广场	2	222
10	江浦街	越秀逸泉锦翠	2	141

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**90%**。

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	南沙区	南沙珠江湾	36	1911
2	番禺区	碧桂园星荟	32	1414
3	海珠区	保利天悦	21	874
4	黄埔区	越秀万力星悦峯	20	1304
5	天河区	威尼国际	16	1112
6	黄埔区	万科尚城	16	722
7	增城区	时代风华	16	551
8	海珠区	越秀星汇海珠湾	11	767
9	荔湾区	广州国际医药港	11	710
10	番禺区	万科世博汇	11	379

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**52%**，其中南沙区【南沙珠江湾】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	同创滨江	17	926
2	荔湾区	广州国际医药港	12	766
3	从化区	富力泉天下	7	363
4	增城区	保利中海金地大国璟	5	338
5	增城区	合景誉山国际	5	230
6	天河区	汇金中心	4	2494
7	增城区	绿湖国际城	3	219
8	增城区	保利中航城	3	210
9	南沙区	中国铁建环球中心	2	232
10	增城区	欧亚公馆	2	153

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**73%**，其中增城区【同创滨江】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	海珠区	保利天悦	15	3557
2	番禺区	招商金山谷	5	2053
3	黄埔区	萝岗敏捷广场	4	1393
4	天河区	金融城绿地中心	4	627
5	增城区	合景誉山国际	3	780
6	南沙区	中交汇通中心	3	679
7	番禺区	中铁诺德中心	1	232
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**，其中海珠区【保利天悦】夺得广州办公套数首位。

新推动态：六盘加推南沙独占鳌头 首日去化普遍欠佳

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
南沙保利城	市南大道与鸡谷山路交汇处	占地：20万㎡ 总建：100万㎡	9月5日 (加推)	75-101㎡二至三房	14#，162套	/	带装修18000-21000	成交约37%
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㎡ 总建：10.5万㎡	9月5日 (加推)	99-135㎡三至五房	G14#，76套	认筹98×准签99	带装修33000-39000	成交约13%
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㎡	9月5日 (加推)	102-125㎡三至四房	12#，100套	98×96×99×99	带装修30000	成交约39%
方圆星宇月岛	南沙区金洲进港大道15号线东瓜宇站(规划中)旁	占地：36万㎡ 总建：102万㎡	9月5日 (加推)	94-115㎡三至四房	3#，120套	/	带装修26000	成交约12%
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5日 (加推)	143㎡三房	9#，135套	商贷98×一次性96×认筹98×准签99	带装修38000	成交约74%
融创文旅城	平步大道与曙光路交汇处	占地：24万㎡ 总建：88万㎡	9月5日 (加推)	99-143㎡三至四房	B2区12栋，124套	/	带装修25000	成交约6%

南沙：重点个盘加推

【南沙保利城 2020-9-5 加推情况】



推售货量：本周加推14#，162套

户型配比：75-101㎡二至三房

户型	两房	三房		合计
面积 (㎡)	75	90	101	14364
套数 (套)	54	54	54	162

推售价格：带装修均价18000-21000元/㎡

去化情况：成交60套，去化率约37%

南沙：南沙保利城户型图



南沙：重点个盘加推

【华润置地广州瑞府 2020-9-5 加推情况】



推售货量：本周加推G14#，76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	8626
套数 (套)	19	38	19	76

推售价格：带装修33000-39000元/㎡

去化情况：成交10套，去化率约13%

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

【领南星河荣誉 2020-9-5 加推情况】



推售货量：本周加推12#，100套

户型配比：102-125㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	102	125	11350
套数 (套)	50	50	100

推售价格：带装修均价30000元/㎡

去化情况：成交39套，去化率约39%

南沙：领南星河荣誉户型图



南沙：重点个盘加推

【方圆星宇月岛 2020-9-5 加推情况】



推售货量：本周加推3#，120套

户型配比：94-115㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	94	115	12540
套数 (套)	60	60	120

推售价格：带装修均价26000元/㎡

去化情况：成交14套，去化率约12%

南沙：方圆星宇月岛户型图



94m²三房二卫



115m²四房二卫

南沙：重点个盘加推

【中交蓝色海湾 2020-9-5 加推情况】



推售货量：本周加推9#，135套

户型配比：143m²三房

户型	四房	合计
面积 (m ²)	143	19305
套数 (套)	135	135

推售价格：带装修38000元/m²

折扣体系：商贷98×一次性96×认筹98×准签99

去化情况：成交100套，去化率约74%

南沙：中交蓝色海湾户型图



花都：重点个案加推

【融创文旅城 2020-9-5 加推情况】



推售货量：本周加推12栋，124套

户型配比：99-143m²三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	99	127、143	14508
套数 (套)	62	62	124

推售价格：精装修均价25000元/m²

去化情况：成交约8套，去化率约6%

花都：融创文旅城户型图



99m²三房



127m²四房



143m²四房



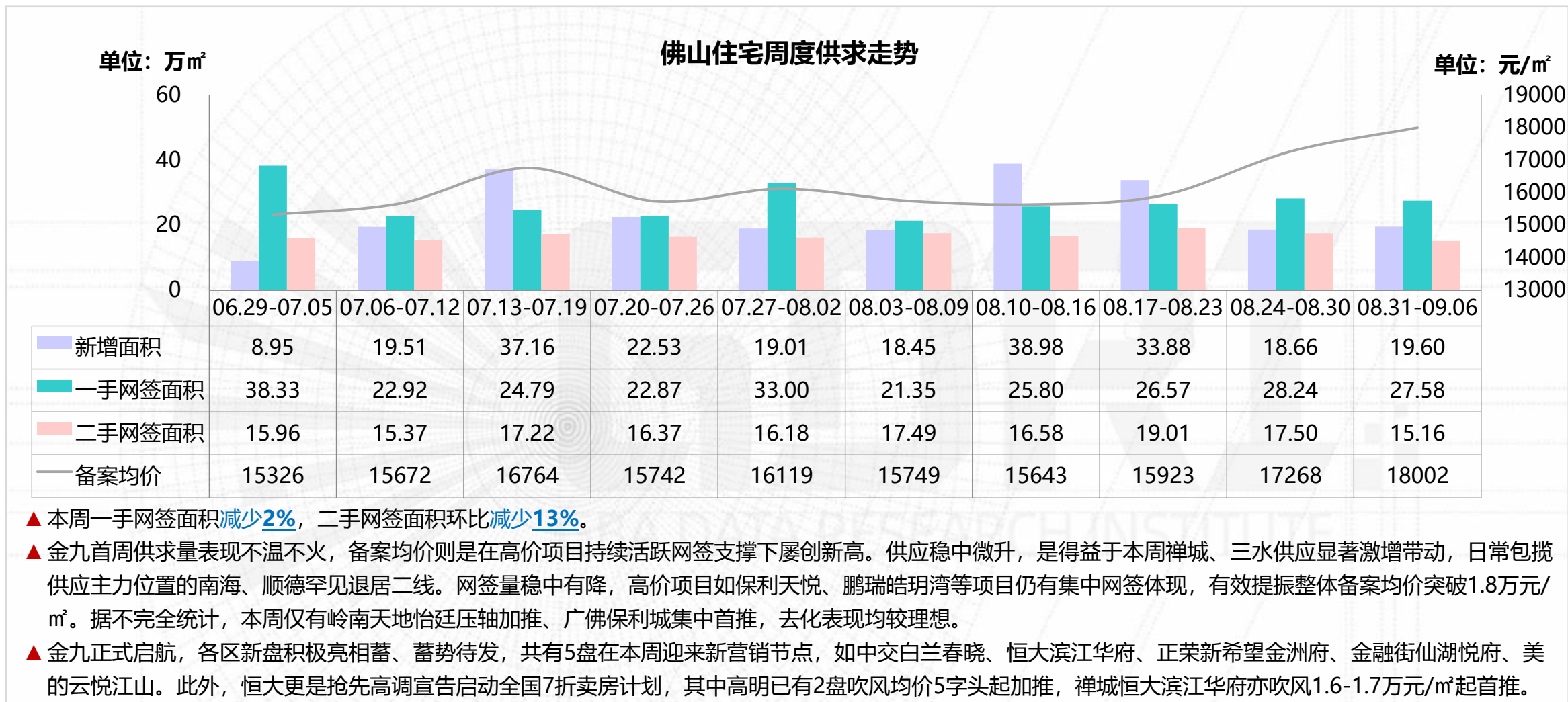
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

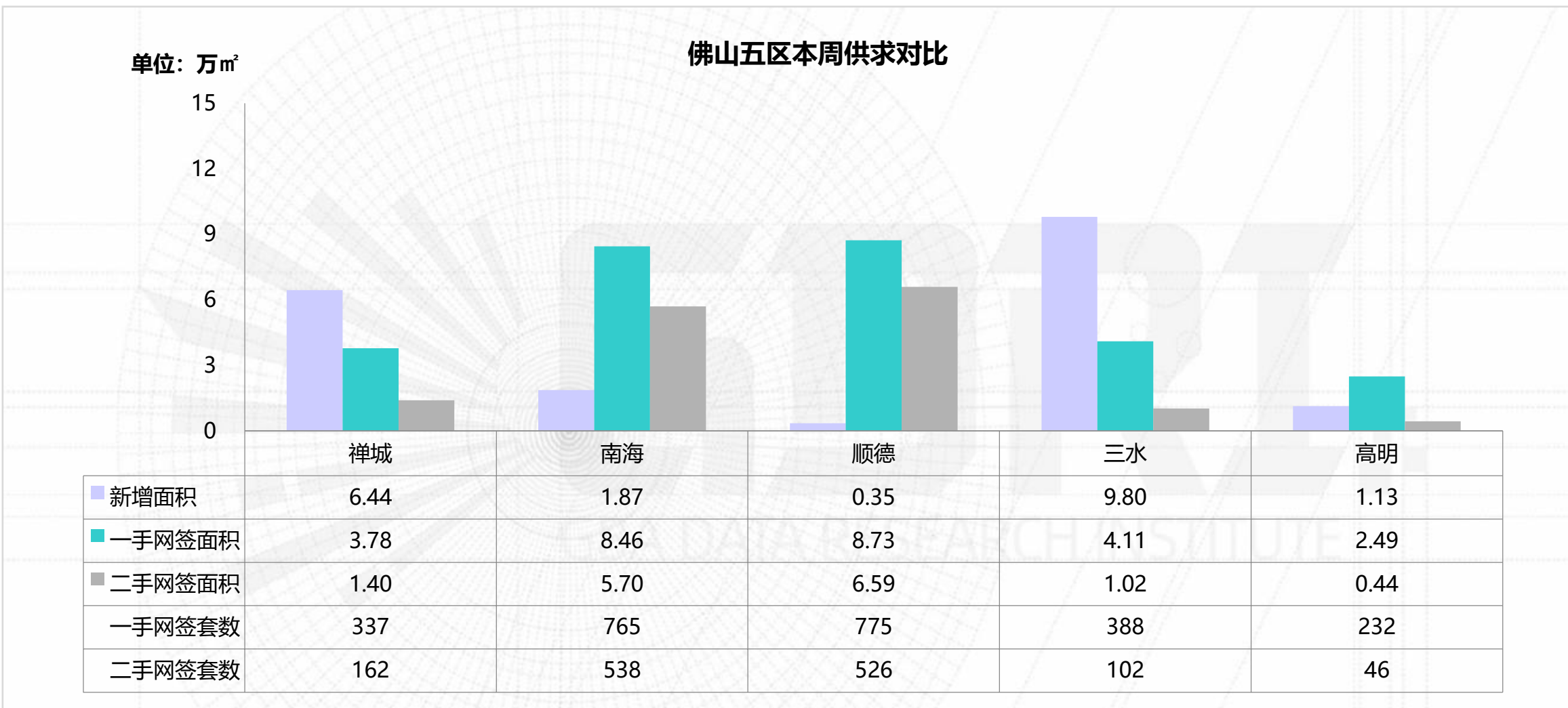
高价项目提振均价上行 恒大率先促销抢得热度

- 摘要：本周禅城、三水名列供应前茅，流量项目稳定转签，高价项目网签活跃，起到稳量提价作用。5个全新盘再迎新营销节点，恒大高调宣布启动促销计划抢尽风头。据不完全统计，本周佛山分别各有1盘首开、加推，整体去化表现优异。

住宅：高价项目稳定网签拉升均价 金九开局恒大启动新一轮全国促销



住宅：三水发力供应领跑五区 南海、顺德一手网签几近持平



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	美的时光	2020-8-31	五座, 33层/2梯4户	三房/96 四房/117	130	1.38
	保利中交大都汇	2020-8-31	禅城区紫洞北路30号二十五座,禅城区紫洞北路30号二十四座, 9层, 7层/1梯5户	单间/56 三房/79-98 顶层复式/167-171	80	0.73
		2020-8-31	禅城区紫洞北路30号二十六座, 9层/1梯5户	三房/72-99	45	0.40
	信业阳光城佛山半岛	2020-8-31	绿岛湖畔花园五座, 32层/2梯4户	平层四房/141-171 跃式四房/117-118 跃式五房/132	124	1.62
	合景新鸿基泷景	2020-9-1	19号九座, 31层/2梯4户	三房/91-105	120	1.16
		2020-9-3	19号十座, 31层/2梯4户	三房/91-105	120	1.16
南海	怡翠尊堤	2020-9-2	怡翠尊堤观园10座, 31层/2梯6户	三房/82-98 四房/132-157	178	1.67
	万科金域蓝湾II	2020-9-4	万科湾语苑9座, 31层/2梯5户	三房/92-96	21	0.20
顺德	龙光玖龙玺	2020-9-1	8、9座, 4层/2梯6户	四房/144-146	24	0.35

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	恒大丽湖城	2020-8-31	53座, 30层/4梯8户	三房/92-96	216	2.06
		2020-8-31	52座, 29层/2梯3户	四房/105-133	84	1.04
		2020-8-31	51座, 30层/4梯8户	三房/94-96	232	2.22
	金融街·金悦郡	2020-9-4	融辰花园7座, 32层/4梯8户	三房/85-97 四房/118	248	2.49
	保利·时代	2020-9-4	和乐花园9座, 33层/2梯4户	三房/99-100 四房/114-125	128	1.40
	恒大云东海	2020-9-4	云涧花园12座102-24座102/别墅	别墅/225.92	26	0.59
高明	恒大山湖郡	2020-9-4	16座, 32层/2梯3户	三房/98 四房/119-138	96	1.13
合计					1872	19.60

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	旧城区	岭南天地	2020-9-5	怡廷6座	62	三房/98	25000-26000/带装修	准签99折、认筹98折、开盘折扣95/96	82%
顺德	伦教	广佛保利城	2020-9-5	1/2座	270	三房/77-84 四房/103	17900-21000/带装修	96折*99折*99折*99折	91%
推货量合计					332	推售率合计			89%

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	南海	保利天悦	31809	54	7374	43137
2	南海	时代招商天禧	18049	101	9961	18119
3	禅城	合景新鸿基珑景	15682	76	7610	20607
4	南海	首创禧瑞园著	12623	51	5490	22992
5	南海	雅居乐新地	11104	57	6044	18372
6	顺德	鹏瑞皓玥湾	11061	6	2803	39462
7	顺德	碧桂园凤凰湾	11056	108	9728	11366
8	禅城	阳光城佛山半岛	10947	32	4757	23013
9	南海	龙光天曜	10706	37	3799	28181
10	南海	时代天韵	9808	29	3394	28899

(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。)

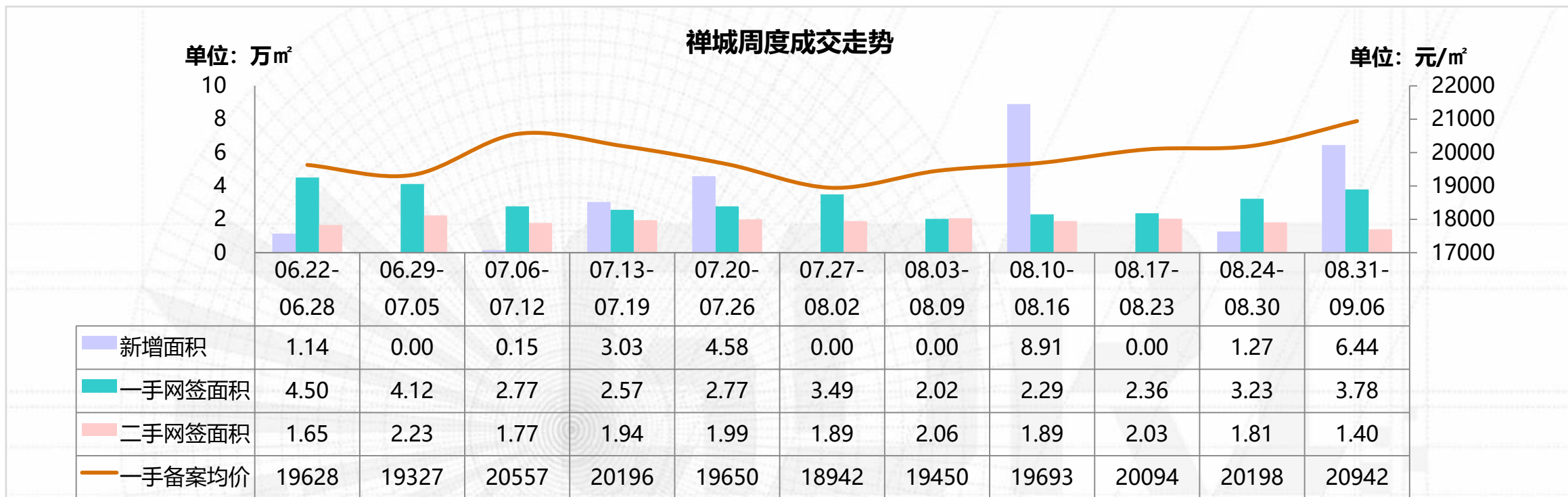
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	禅城	瑞安岭南天地	9521	23	3327	28617
12	顺德	龙光玖龙玺	9204	30	3778	24363
13	南海	怡翠尊堤	8821	38	3572	24696
14	顺德	龙光天瀛	8284	26	3606	22974
15	顺德	顺德自在城	8207	78	6844	11992
16	顺德	中洲府	6912	29	3369	20517
17	顺德	泰禾世茂佛山院子	6675	27	3060	21813
18	南海	时代天境	6430	21	1915	33576
19	南海	保利和悦滨江	6076	16	2115	28726
20	三水	恒大云东海	5257	55	5654	9297
合计			218232	894	98200	22223

(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30%**，备案均价环比**下跌4%**。

禅城：金九首周供应激增 合景新鸿基泷景夺得供应、一手市场“双冠王”



- ▲ 本周禅城一手网签面积环比**增加17%**，二手网签面积环比**减少23%**。
- ▲ 9月首周新增供应环比增加4倍，南庄和石湾两大片区成为供应大头，其中阳光城佛山半岛和保利中交大都汇连续两周获批洋房的预售资格。而合景新鸿基泷景更是表现突出，本周新增供应共240套，同时集中网签76套，夺下供应和一手成交市场的“双冠王”。在合景新鸿基泷景支撑整体网签量价的同时，阳光城佛山半岛、岭南天地怡廷等中高价产品亦带动整体备案均价继续走高。
- ▲ 步入金九后，市场热度不断攀升。岭南天地怡廷继上周集中加推后，本周再接再厉，推出6座共62套98㎡产品，维持高去化水平。纯新盘也是动作频频，中交白兰春晓和恒大滨江华府于周六分别开放样板房和销售中心，未来入市或将再次提振片区市场热度。

禅城：重点个盘开卖

旧城区【岭南天地怡廷2020-9-5开盘情况】



推售货量：6座98㎡，32层/2梯4户，62套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (㎡)	98	6075
套数 (套)	62	62

推售价格：均价25000-26000元/㎡（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：准签99折、认筹98折、开盘折扣95/96

开卖情况：当日去化率82%（约51套）

客户构成：禅城70%，广州10%，香港10%，其他10%

备注：岭南天地怡廷上周集中加推6栋150㎡产品，去化高达77%，本周再接再厉，继续推出剩下的98㎡产品，去化依旧亮眼。两周合计成交（开卖当日）100套，合计推售率（开卖当日）为79%。这得益于岭南天地本身的品牌效应和完善配套，也是自住以及投资客户考虑的重要因素。

禅城：岭南天地怡廷户型图



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	08.31-09.06 泳池体验, 刨冰美食, 包装团购专场
	龙光天阙	活动信息	08.31-09.06 马里奥主题活动
	星禅宝丰府	活动信息	08.31-09.06 佛山一中校友健康讲座, 麦当劳DIY趣味活动
绿岛湖	龙光玖龙臺	活动信息	08.31-09.06 海洋王国鲸鱼主题系列活动
	金茂绿岛湖	活动信息	08.31-09.06 翻糖烘焙DIY
城北	中交白兰春晓	开放销售中心	09.05 开放80/95㎡样板房
	保利时代天珀	活动信息	08.31-09.06 集赞送柚子
张槎	花曼沁园	活动信息	08.31-09.06 味道佛山: 渔鱼居寿司, 点对点转发
	东建世纪锦园	活动信息	08.31-09.06 金九五重礼
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	08.31-09.06 民俗系列活动-吹糖人
	五矿崇文金城	活动信息	08.31-09.06 点对点转发, 成交金蛋三连砸
季华西	恒大滨江华府	开放销售中心	09.05 开放销售中心
旧城区	朝安金茂悦	活动信息	08.31-09.06 DIY贺卡&水晶球

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城： 9月5日中交白兰春晓开放样板房



项目位置：佛山市禅城区货站东路11号

占地面积：3.12万 m^2

建筑面积：14.73万 m^2

项目基础信息：白兰春晓位于禅城区政府公示的城北区域规划中，周边配套成熟，交通便利，5分钟生活圈可达东方广场，10分钟生活圈可达祖庙、千灯湖商圈，未来将规划有佛山地铁3、5、7号线。项目周边学府林立，其中区域内佛山一中为省级重点中学；同时项目规划有2所幼儿园，2所小学及一所九年一贯制学校。

项目动态：▲ 9月5日，中交白兰春晓开放80/95 m^2 样板房。预计项目首推3/4座，79-112 m^2 三四房产品，2梯5户，带装修。

禅城：中交白兰春晓户型图

#2栋01单元



户型鉴赏

01户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

04户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

02户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

05户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

03户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意



#2栋02单元



户型鉴赏

01户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

04户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

02户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

05户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意

03户型
建面约 70㎡
2房2厅1卫1厨1阳台

- ◆ 南北通透，通风采光佳
- ◆ 客厅开间约3.6m，空间感强
- ◆ 主卧开间约3.0m，舒适实用
- ◆ 卫生间干湿分离，整洁卫生
- ◆ 赠送入户花园，生活更惬意



禅城： 9月5日恒大滨江华府开放销售中心



项目位置：佛山市禅城区季华北路（佛山新四中旁）

占地面积：6.94万㎡

建筑面积：23.79万㎡

项目基础信息：佛山恒大滨江华府，坐落于季华北路，享东平河、绿岛湖、王借岗森林公园美景，同时坐拥祖庙、禅西两大商圈配套；2号、4号、7号地铁线与广佛环线立体交通，将与世界八方相贯通；另外有佛山新四中省级教育资源与项目自配省一级资质幼儿园等教育配套。

项目动态：▲ 9月5日，恒大滨江华府开放销售中心。

禅城：恒大滨江华府户型图



禅城：恒大滨江华府户型图

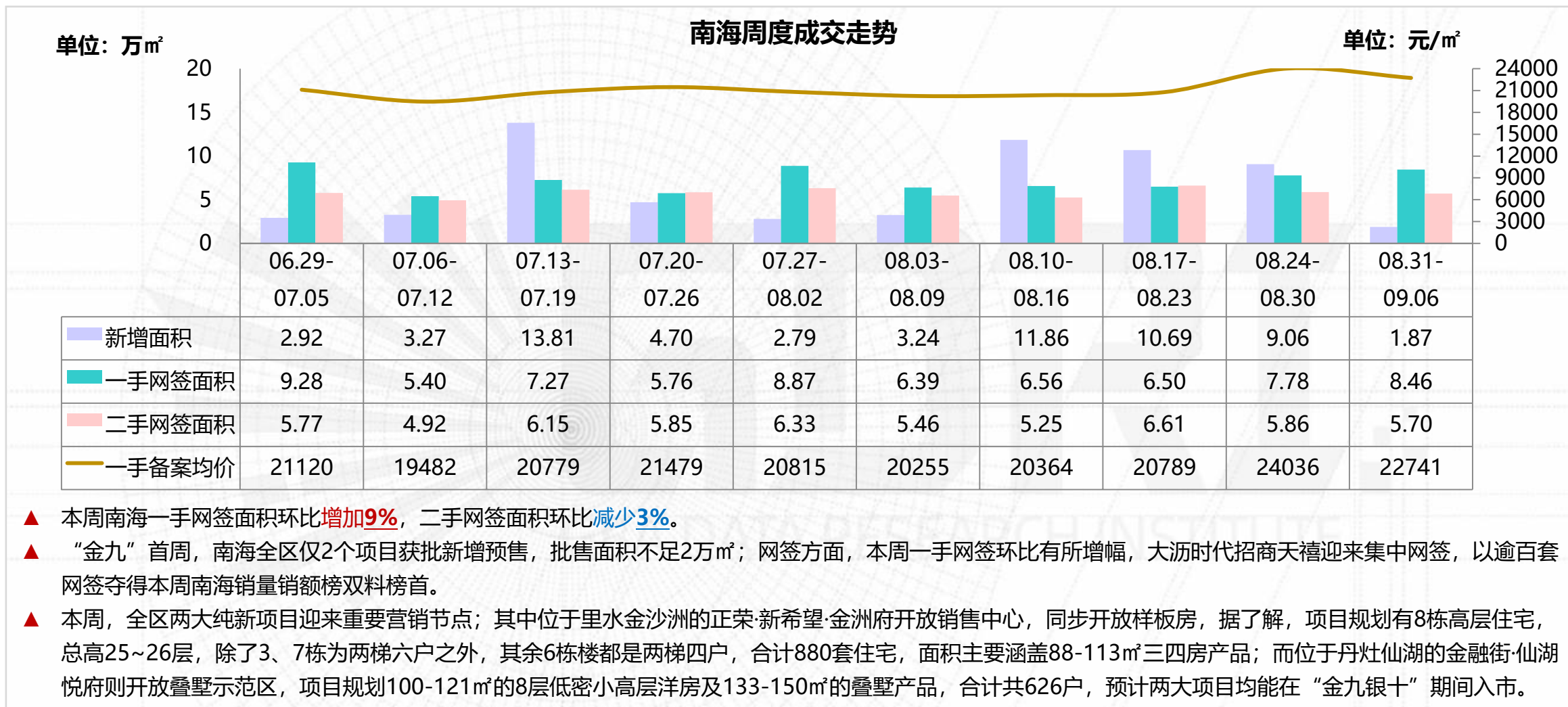


禅城：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年9月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
2020年9月	东基童梦天下	T6栋	136	95-133	待定/毛坯	——
2020年9月	中交白兰春晓	3、4座	230	79-112	19000-22000/带装修	吹风价
2020年9月	金茂绿岛湖	8座	54	143	待定/毛坯	——
2020年9月	花曼沁园	3座	90	96-122	16000起/毛坯	吹风价
2020年9月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	待定/毛坯	——
合计			约 755 套			

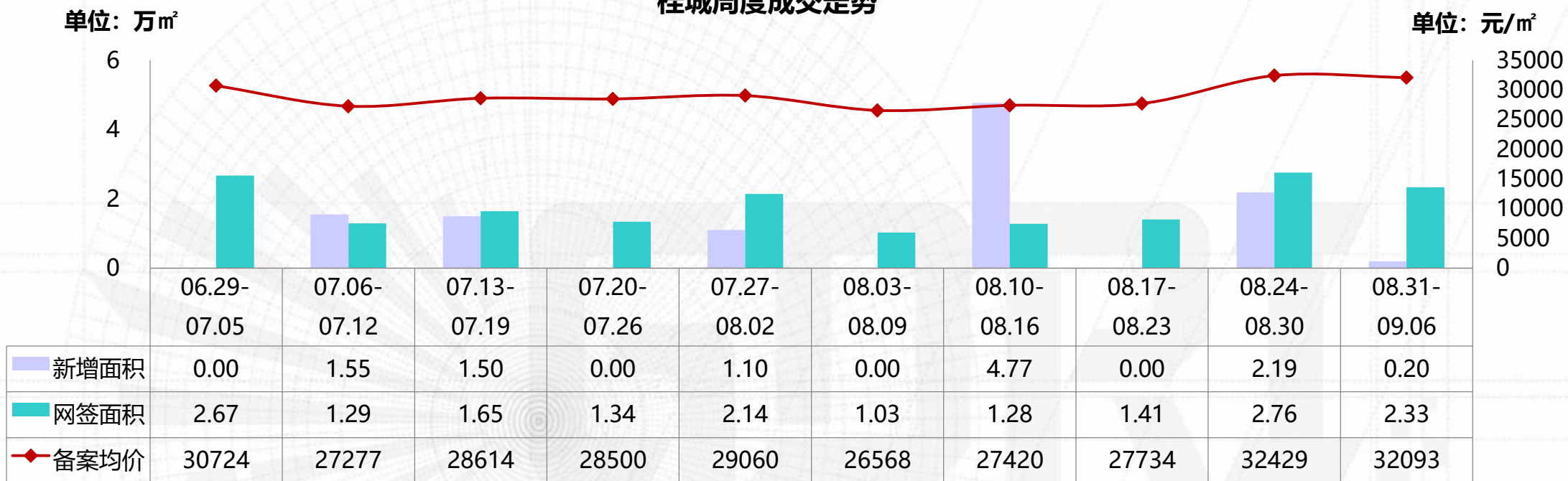
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：“金九”首周整体市场网签平稳 两大纯新项目开放示范区



桂城：整体市场供求有所回落 中海、佳兆业纯新项目规划出炉

桂城周度成交走势



▲ 本周桂城一手网签面积环比减少15%，备案均价环比下跌1%。

▲ “金九”首周，桂城整体市场供求环比均迎来回落，其中新增供求方面，仅万科金域蓝湾II部分房源获批预售，新房市场表现较为冷清；网签方面，保利天悦继续延续良好的网签态势，网签方面表现亮眼，逾7000m²的网签面积占桂城区域的1/3。

▲ 日前，从南海区政府网站获悉，中海三山熔断地块备案名中海珑湾半岛，将打造16栋高层住宅，共计规划房源2898套，机动车位3126个，按照三山新城槽尾撬片区核心区显示，该片区将定位为三龙湾创新综合服务区、南海东部公共活动中心、三山新城综合服务核心；另外，佳兆业平洲地块项目规划亦在日前出炉，项目备案名溪悦苑，项目规划有10座高层住宅，住宅楼高29-33层，共1512套房源，周边有多所学校，教育资源丰富。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 8月31日，从佛山公共资源交易中心处获悉，狮山镇有轨电车前期咨询服务成功由广东空列科技有限公司中标，中标价为68万元。根据招标公告显示，本项目位于南海区狮山镇，主要作用为三点，其一为错位填补既有轨道线网（国铁、城际和地铁）覆盖空白，衔接既有国铁、城际和城市轨道站点，依托铁路和城际，融入湾区快速发展；其二为打造高品质公共交通，缓解现状道路拥堵压力；其三，这条有轨电车将加强串联博爱新城、南海医院、大学城和西站枢纽新城，引领狮山由“大园区、弱中心”空间格局向“一区三城、两轴三带、多组团”的空间结构发展支撑加速核心区“一区三城”融合发展。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	08.31-09.06 探月梦想家
桂城	保利和悦滨江	活动信息	08.31-09.06 玛莎拉蒂试驾
里水	正荣·新希望·金洲府	开放示范区	09.05 开放销售中心&样板房
	时代天境	活动信息	09.06 时代VIP业主答谢宴
	保利紫山	活动信息	08.31-09.06 亲子烘焙课堂
和顺	阅海	活动信息	08.31-09.06 鲜果大作战
狮山	龙光玖御湖	活动信息	08.31-09.06 海洋王国乐园
	弘阳博爱湖一號	活动信息	08.31-09.06 素食养生品鉴会
西樵	奥园誉峯	活动信息	08.31-09.06 周末淘金活动
听音湖	中骏雍景台	活动信息	08.31-09.06 业主生日下午茶
丹灶	金融街·仙湖悦府	开放示范区	09.05 观湖叠墅定制示范区开放

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

南海：9月5日正荣·新希望·金洲府开放销售中心&样板房



项目位置：佛山市南海区里水镇草场大道正荣新希望金洲府营销中心

占地面积：3.07万㎡

建筑面积：12.60万㎡

项目基础信息：由8栋洋房组成，除1栋住宅为25层外，其余住宅均26层高，共规划880户，车位总数945个，项目内配有儿童游乐区、健身活动区、休闲洽谈区、老年人活动中心，打造成配套齐全、生活气氛浓郁的宜居社区。

项目动态：▲ 9月5日，正荣·新希望·金洲府开放销售中心，同步开放样板房。

南海：正荣·新希望·金洲府销售中心现场图



部分图片来源：功夫房产

南海：正荣·新希望·金洲府样板房现场图



图片来源：功夫房产

南海：9月5日金融街·仙湖悦府开放叠墅示范区



图片来源：悦享家小程序

项目位置：佛山市南海区丹灶镇闲湖度假区环湖路16号

占地面积：5.3万㎡

建筑面积：7.95万㎡

项目基础信息：项目容积率为1.5，由规划建面约100-121㎡的8层低密小高层洋房及建面约133-150㎡的叠墅，共626户，车位793个。

项目动态：

▲ 9月5日，金融街·仙湖悦府开放叠墅示范区。

南海：金融街·仙湖悦叠墅示范区现场图



图片来源：金融街广州公众号

南海：即将开卖项目

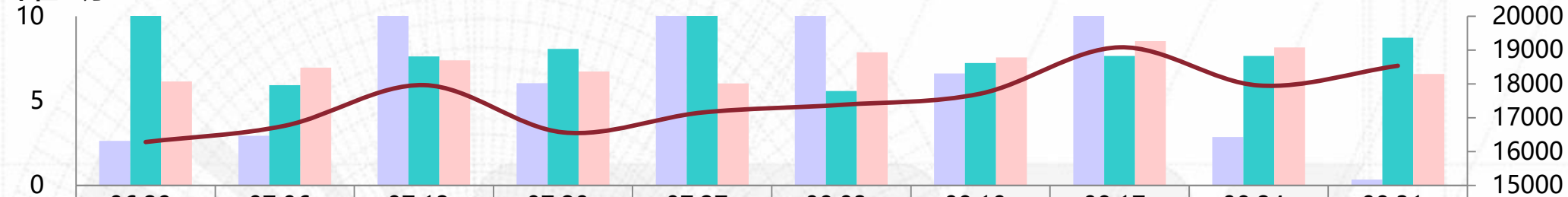
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年9月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
2020年9月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	24000-29000/带装修	——
2020年9月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价
2020年9月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
2020年9月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
2020年9月	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：金九首周两大纯新盘出动 广佛保利城首开去化亮眼

顺德周度成交走势

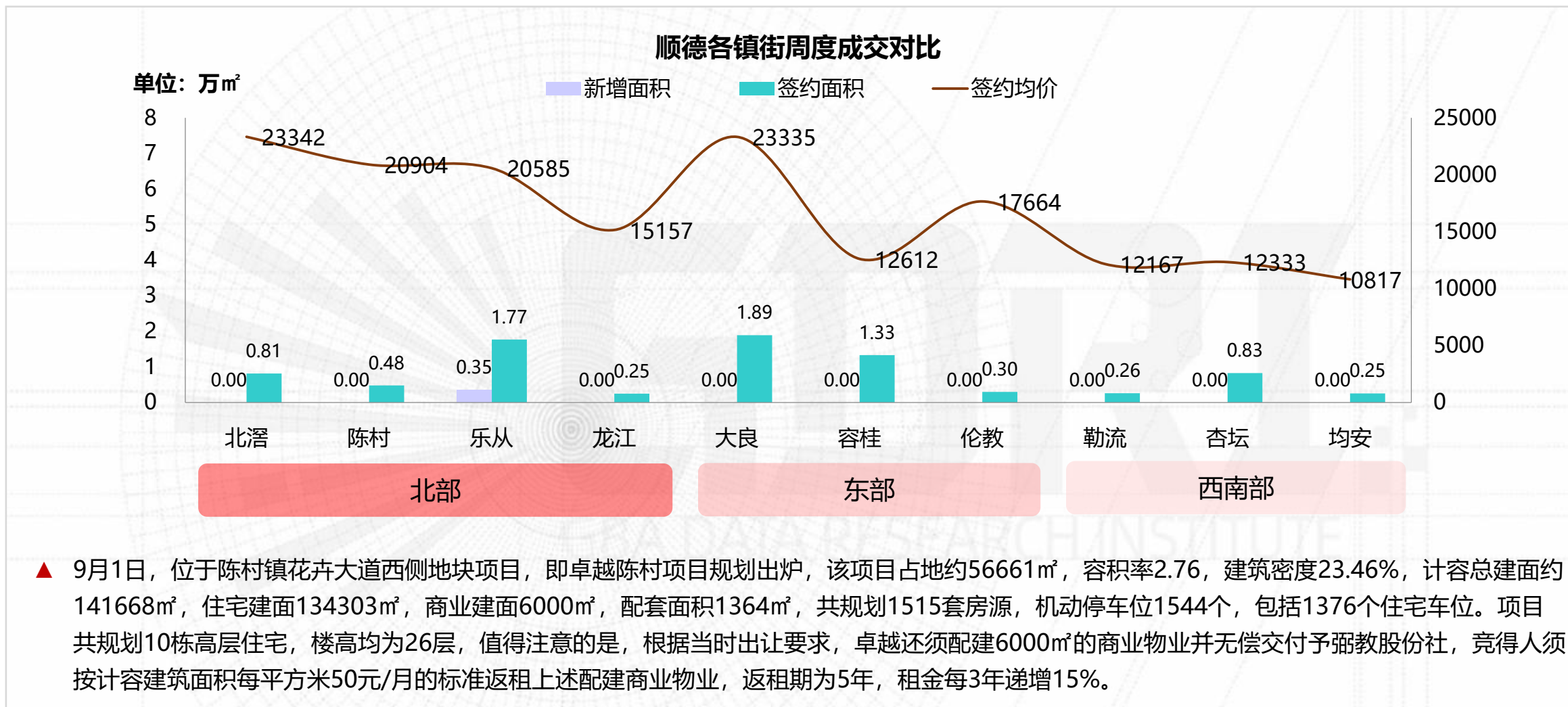
单位：万m²



	06.29-07.05	07.06-07.12	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
新增面积	2.64	2.94	10.12	6.04	14.02	11.47	6.62	13.55	2.86	0.35
一手成交面积	12.40	5.93	7.63	8.07	10.59	5.59	7.24	7.66	7.65	8.73
二手成交面积	6.14	6.97	7.40	6.74	6.03	7.87	7.58	8.54	8.16	6.59
一手成交均价	16284	16764	17967	16569	17156	17383	17714	19083	17956	18538

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比**增加12%**，二手网签面积环比**减少19%**。
- ▲ 本周一手网签较上周有所上升，二手网签面积有所下降，一手备案均价有所提升。本周仅有龙光玖龙玺一盘取证，新增面积3485m²。金九第一周，顺德区2个纯新盘出动，分别为美的云悦江山和广佛保利城。9月5日，美的云悦江山开放实体样板房，现场十分热闹；广佛保利城也在当日迎来开盘，首推1/2座，当日去化91%，表现亮眼。
- ▲ 土地出让方面，9月2日成交一宗土地，位于顺德陈村，该宗地块吸引了17组房企参拍，竞拍过程十分激烈，开拍不到十分钟，楼面价已破万，报价进展到第72轮，最终由新希望超37亿夺得，折合楼面价15554元/m²，溢价率63%。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

顺德伦教【广佛保利城 2020-09-05 开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量： 1/2座，24层/2梯6户，共270套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	77-84	103	18549
套数 (套)	184	92	270

推售价格： 17900-21000元/m² (带装修)

开卖方式： 集中酒店微信选房

折扣优惠： 96折*99折*99折*99折

开卖情况： 当日成交91% (约246套)

客户构成： 顺德客户占比65%，广州35%

备注： 项目于8月22日开始认筹约58批，开盘首推1/2座，现场到访约1100人，客户主要以顺德客户为主，其次为广州客，成交均价1.79-2.1万元/m²，当日整体去化率 91%，表现亮眼。

顺德：广佛保利城户型图

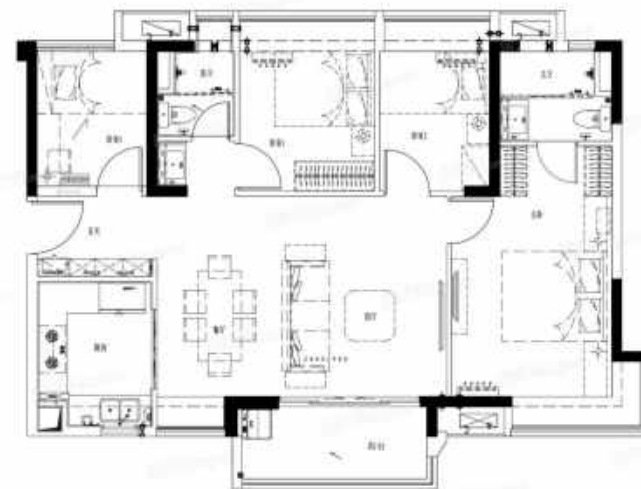
77户型



85户型



105户型



图片来源：房天下

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	08.31-09.06 扇子DIY专场, 教师节特惠单位9席
	龙光天瀛	活动信息	08.31-09.06 蟹逅金秋天瀛有礼主题——宫廷糕点diy&草帽diy活动
	中惠璧珑湾	活动信息	08.31-09.06 成交砸金蛋赢家电
容桂	颐安·滨悦名庭	活动信息	08.31-09.06 来访送精美水果礼盒
乐从	保利时光印象	活动信息	08.31-09.06 加推5座 (认筹) 抢限时房源砸金蛋
	保利天寰	活动信息	08.31-09.06 来访砸金蛋, 特价单位
	泰禾世茂佛山院子	活动信息	08.31-09.06 成交砸金蛋
	保利和光尘樾	活动信息	08.31-09.06 成交砸金蛋
	龙光玖龙玺	活动信息	08.31-09.06 水光之旅美容体验、国学开笔礼
	卓越万科朗润园	活动信息	08.31-09.06 开笔礼活动、9.9元水果
北滘	美的云悦江山	开放样板房	09.05 开放样板房
陈村	藏珑华府	活动信息	08.31-09.06 特批一口价单元、住宅成交送家电大礼包
伦教	润汉幸福汇广场	活动信息	08.31-09.06 推出9套特价单位
	唯美臻岸	活动信息	08.31-09.06 成交最高赢32800红包、指定单位97折

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德： 9月5日美的云悦江山开放样板房



图片来源：房天下

项目位置：佛山市顺德区北滘新城广州地铁7号线美的大道站旁

占地面积：17.4万㎡

建筑面积：57万㎡

项目基础信息：项目约有2388户，4887个停车位，绿化率35%、容积率3.0。分为A区+B区地块，A区为纯住宅，由13栋住宅构成的大围合社区，B区为建面23万方配建地块，由住宅、公寓、商务办公，教育培训、城市会客厅等业态构成。

项目动态：

▲ 9月5日，美的云悦江山开放样板房。

顺德：美的云悦江山开放样板房现场图



顺德：美的云悦江山开放样板房户型图

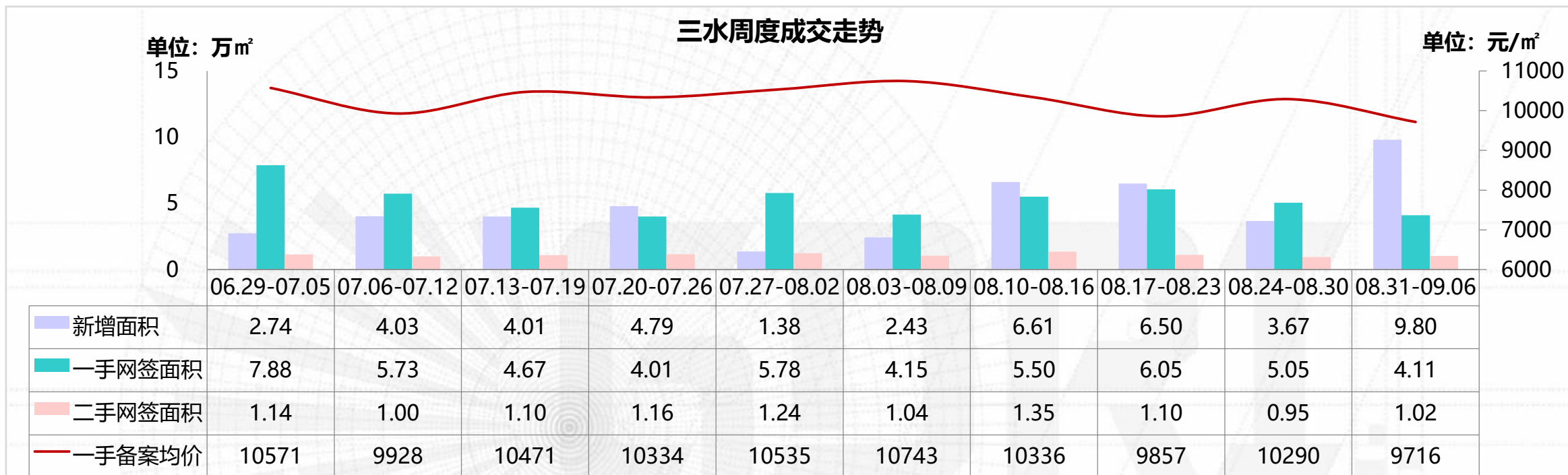


顺德：即将开卖项目

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9月	保利天寰	10座	185	104-140	19000-20000	吹风价
2020年9月	怡翠晋盛泰园	5座	68	150-185	待定/带装修	——
2020年9月	卓越万科朗润园	6栋	96	97-121	18000-19000/带装修	吹风价
合计			约441套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：一手网签呈下降趋势 三水新城再添一纯新项目



- ▲ 本周三水一手网签面积环比减少**19%**，二手网签面积环比增加**8%**。
- ▲ 新增方面，本周全区共4盘获批新增预售，批售面积近10万㎡，其中恒大郦湖城单盘获批5.32万㎡，另外三水新城纯新项目金融街·金悦郡首获预售，预计将在“金九银十”期间开卖；网签方面，“金九”首周三水出师不利，网签面积环比下降近两成，整体一手网签呈下降趋势。
- ▲ 近日，从三水区政府网站获悉，清能佛山首个项目——联手保利打造的和悦花园将打造10栋高层住宅，提供房源1987套。规划图显示，整个项目将由10栋高层住宅楼组成，其中2-5座楼高30层，6座楼高28层，8-12座楼高33层；从项目所在位置来看，和悦花园地处三水新城，毗邻建设中的华中师大附属学校、和南方医科大学珠江医院三水医院，周边更有多个项目聚集，包括有华远海蓝城、远洋天骄、金融街·金悦府等，在售均价1.1-1.6万元/㎡。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
云东海片区	恒大云东海	活动信息	09.05-09.06 九月书香，嗨fun开学季活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	09.05-09.06 助梦飞翔，献礼开学
河口片区	招商樾园	活动信息	09.05-09.06 自助下午茶、多肉DIY
西南中心区	三水冠军城	活动信息	09.05-09.06 魔幻泡泡秀，夏日水上嘉年华
	博雅滨江	活动信息	08.31-09.06 买楼杀价帮
	观景豪园	活动信息	08.31-09.06 “金九银十” 特价单位
三水新城	华远·海蓝城	活动信息	08.31-09.06 喜迎开学季，劲惠一口价
	旭辉江山	活动信息	08.31-09.06 一口价单位
	金融街·金悦郡	活动信息	08.31-09.06 全程免费送星巴克

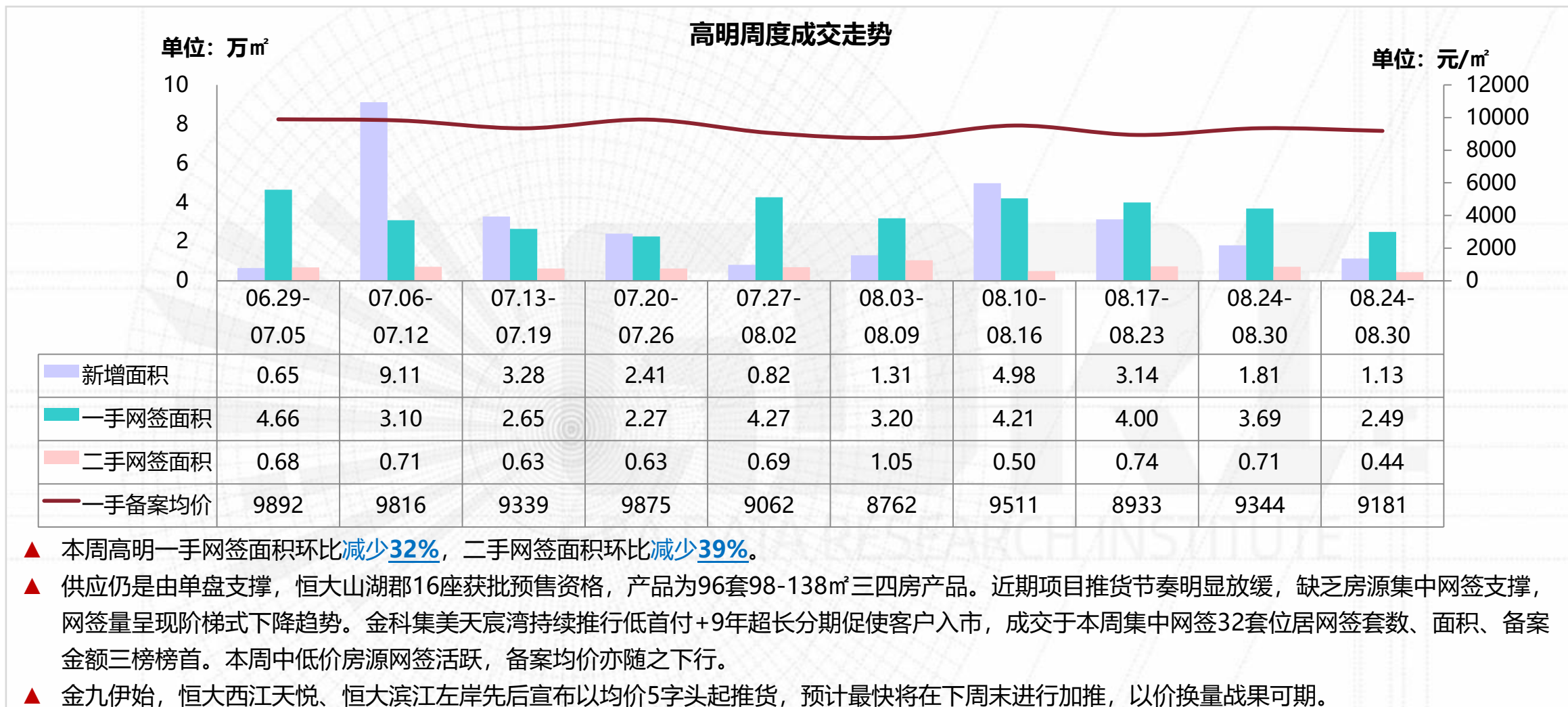
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-9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15、16座	200	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	——
2020-9月	恒大山水龙盘	阅山湖49座	54	87-120	8500-9000/带装修	——
2020-9月	恒大御澜庭	15座	124	105-121	6500-7000/毛坯	——
合计			约1114套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：一手供求量价均出现回落 恒大双盘响应营销新政蓄势待发



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	08.31-09.06来访送零食/文具
	翡翠西江	活动动态	08.31-09.06一口价单位
	鑫苑城	活动动态	08.31-09.06一口价单位
	绿地熙江广场	活动动态	09.05-09.06手作暖场
	美的观澜府	活动动态	08.31-09.06来访送零食/文具
	颐安天璟名庭	活动动态	08.31-09.06来访有礼
	高明钧明城	活动动态	08.31-09.06贝壳专场团购活动
	江滨香格里拉	活动动态	08.31-09.06一口价单位
荷城	华福珑熹水岸	活动动态	08.31-09.06一口价单位
	富星半岛	活动动态	08.31-09.06一口价单位

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	秀丽华庭	活动动态	08.31-09.06一口价单位
	盛雅西江	活动动态	08.31-09.06一口价单位
明城	恒大滨江左岸	活动动态	09.05-09.10教职工凭工作证领取精美礼品一份、09.05-09.06芝芝奶酪、肠享美食
	恒大山湖郡	活动动态	09.05-09.06创意泥塑课堂、趣味陶瓷美学、西式下午茶

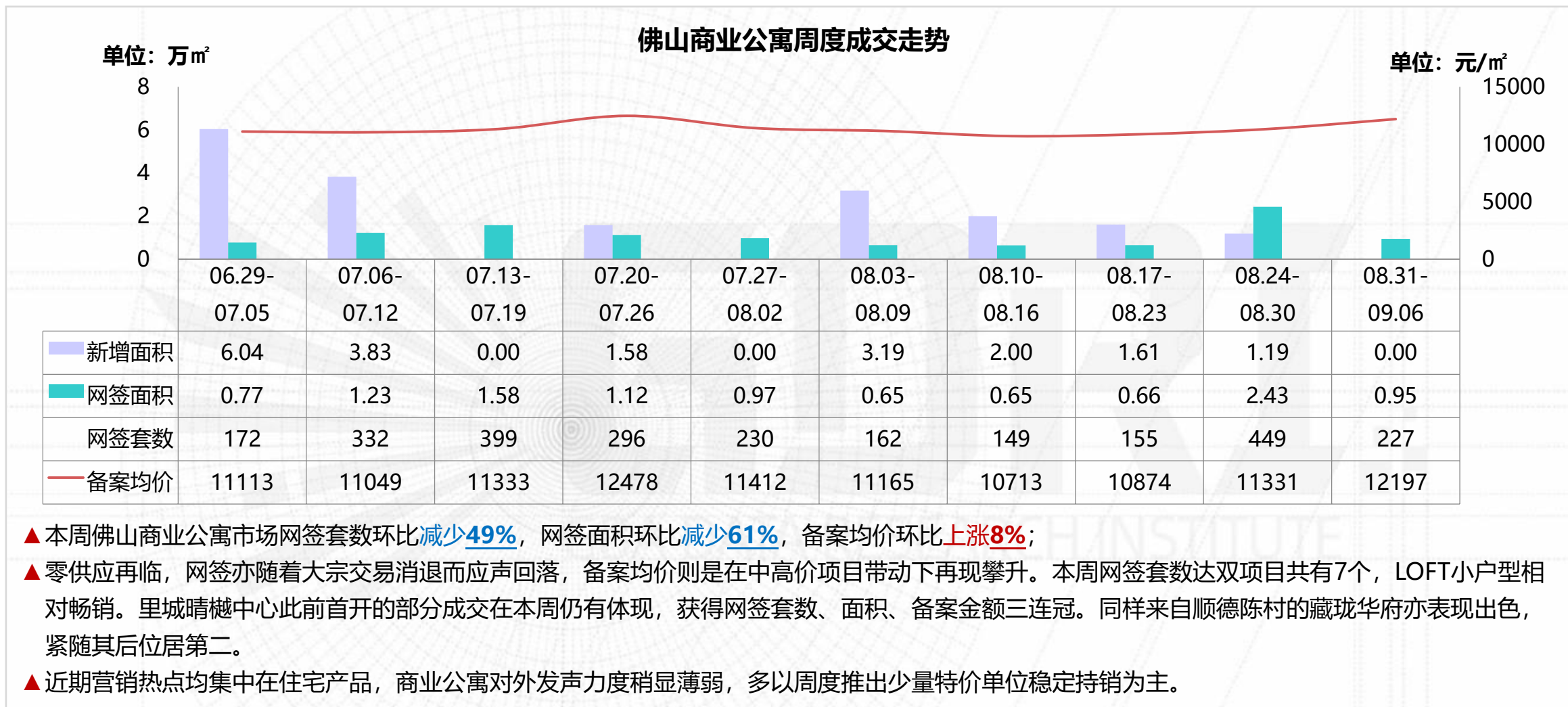
数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2020年9月	恒大西江天悦	1、5座	176	108-123	5字头起/毛坯	吹风价
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	88-117	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17、18座、二期1、2座	420	97-116	6000/毛坯	——
2020年9月	恒大滨江左岸	6座	192	96-105	5字头起/毛坯	吹风价
合计			约 1056 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：陈村双盘位居三榜首二位 暂未见有重大营销动作出击



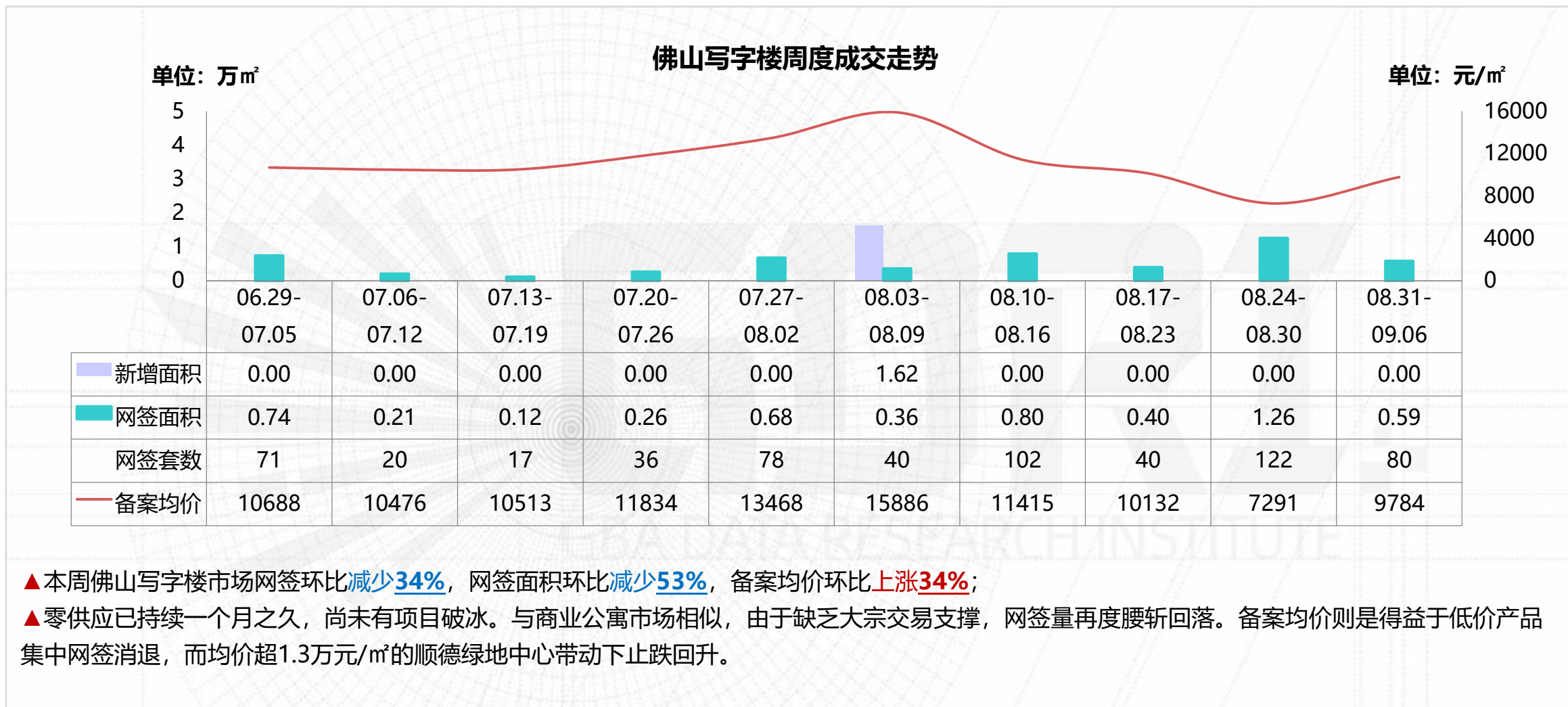
商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	里城·晴樾中心	2068	44	1482	13955	LOFT, 带装修
2	顺德陈村	藏珑华府	1246	28	1095	11376	LOFT,带装修
3	顺德伦教	新协力华南汽车大楼	1091	21	736	14823	带装修
4	禅城季华东	鸿翔芮丽	938	10	589	15925	LOFT
5	顺德伦教	万科星都荟	833	17	762	10931	LOFT, 带装修
6	禅城城北	旭辉公元	647	9	519	12464	LOFT, 带装修
7	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	533	11	446	11949	可选带返租 (带装修)
8	顺德大良	南国东汇	440	4	303	14536	LOFT, 带装修
9	禅城亚艺	嘉信深蓝	400	5	236	16939	LOFT, 带装修
10	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	391	13	485	8062	LOFT, 带装修
合计			8587	162	6653	12907	——

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：顺德三盘稳占三榜三甲 带产业属性项目去化稳定



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	顺德北滘	慧聪家电城	1856	34	1994	9307	——
2	顺德大良	顺德绿地中心	1240	13	899	13795	——
3	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	907	21	921	9849	——
4	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	506	3	635	7970	——
5	南海三山新城	三山科创中心	474	2	533	8892	——
6	禅城季华东	佛山绿地中心	427	3	340	12552	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	401	1	321	12477	——
8	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	97	2	122	7982	——
9	南海三山新城	碧桂园广佛上城	94	1	107	8793	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			6002	80	5872	9784	——

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。

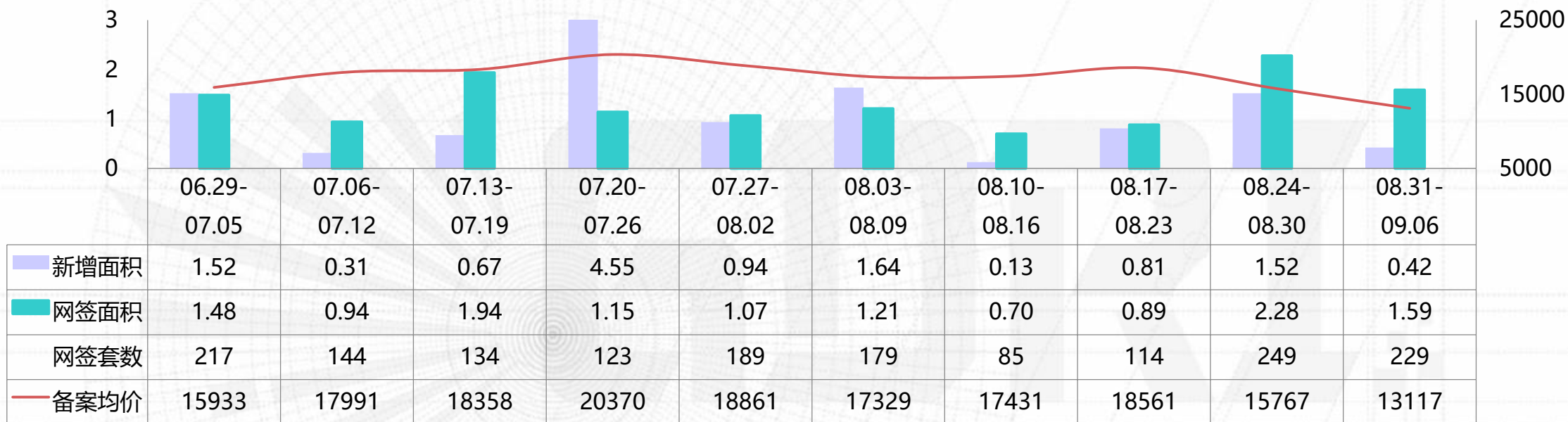
数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：供求均出现回调均常态水平 市场整体表现相对平稳

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8%，网签面积环比减少30%，备案均价环比下跌17%；

▲ 供应骤然减退，本周来自三水河口片区的恒大郦湖城为主力。网签量虽有世博广场、万益广场、保利海德公园等项目支撑，但仍难挡回落之势。备案均价在均价未达1万元/㎡项目的活跃网签影响下，亦出现明显下行。

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	顺德乐从	保利海德公园	2022	27	1159	17444	——
2	顺德北滘	顺德未来城	2003	9	710	28215	——
3	南海黄岐	万益广场	1163	13	1197	9714	——
4	禅城城南	世博广场	1044	11	1256	8311	——
5	禅城奇槎	绿城桂语兰庭	891	3	149	59831	——
6	顺德伦教	新协力华南汽车大楼	812	14	554	14654	——
7	高明西江新城	美的明湖	739	8	441	16747	——
8	南海平洲	海伦堡海汇广场	715	4	532	13431	——
9	顺德北滘	美的绿城凤起兰庭	706	2	180	39202	——
10	高明西江新城	高明钧明城	700	6	244	28691	——
合计			10794	97	6422	16807	——

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	新城北	合景新鸿基泷景	2020-9-3	19号十座	首层商铺	2	57-78	135
南海	大沥	时代招商天禧	2020-8-31	时代太平熙园17栋	商铺	8	35-90	453
三水	河口片区	恒大郦湖城	2020-8-31	恒大梓林花园53座	首层商铺	31	50-242	3192
	三水新城	金融街·金悦郡	2020-9-4	融辰花园7座	首层商铺	1	43.88	44
	大塘	金地艺境天成	2020-9-4	艺境花园8栋	首层商铺	7	28-93	423

数据来源：广东粤湾数据研究院

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	活动动态	08.31-09.06 9块9水果超市, 1座清盘限时7套一口价
		万盛汇	活动动态	08.31-09.06 限时特价单位
南海	千灯湖	保利天际	活动动态	08.31-09.06 来访砸金蛋
	三山新城	海伦堡爱park	活动动态	08.31-09.06 特价单位
	桂城	海伦堡海汇广场	活动动态	08.31-09.06 特价单位
顺德	佛山新城	新睿广场	活动动态	08.31-09.06 特价单位
	陈村	藏珑华府	活动动态	08.31-09.06 特批一口价单元、住宅成交送家电大礼包、加推34栋9层、渠道专场 (中介成交砸金蛋)
	大良	中怡新天地	活动动态	08.31-09.06 五套特价单位, 成交砸金蛋, 到访送月饼
		力合阳光城云谷	活动动态	08.31-09.06 云谷狂享季、业主私宴、企业电影专场

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. 31

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya