

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.08.24 - 2020.08.30 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 30

重点房企融资管理规则已形成
广佛各[]项目积极备战“金九”



CONTENTS

目录

1

宏观背景
MACRO BACKGROUND

2

土地市场
LAND MARKET

3

广佛市场
GUANGFO MARKET

TO PROVIDE QUALITY MARKET RESEARCH SERVICES

01

宏观背景

MACRO BACKGROUND

央行再开展3000亿逆回购 重点房地产企业融资管理规则已形成

- 摘要：我国重点房地产企业融资管理规则已形成。央行再开展3000亿逆回购，资金面或延续“紧平衡”状态。穗前7月CPI同比上涨3.3%，不动产仍是社会消费热点。南海桂城将新增一大型滨水公园，容桂重点打造人工智能和芯片产业园。

我国重点房地产企业融资管理规则已形成

新华社北京8月23日电 记者23日从住房和城乡建设部获悉，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

住房和城乡建设部、人民银行近日在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。会议强调，市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，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。

会议认为，党的十九大以来，有关部门和地方贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，房地产市场保持了平稳健康发展。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。

广州日报 2020-8-23

粤湾点评：融资新规落地，房企资金压力明显加大，预期土地市场降温，一手楼销售加速拟快速回款，利好资金流较松动的龙头房企，同时亦利空高负债率房企，加快行业洗牌。此外，以长效机制规范落实房企融资等行为，意旨拟透明化的融资规则减少房地产金融风险，最终达到稳地价、稳房价、稳预期的目的。

央行再开展3000亿逆回购 资金面或延续“紧平衡”状态

央行网站25日公告，为维护银行体系流动性合理充裕，人民银行以利率招标方式开展3000亿元逆回购操作，具体包括2500亿元7天期和500亿元14天期逆回购操作，中标利率均不变。此外，25日有1000亿元逆回购到期，当日净投放2000亿元。另据Wind统计，8月7日以来，央行已连续13个交易日开展逆回购操作，累计操作量1.63万亿元。8月22日至28日，央行公开市场有6100亿元逆回购到期，其中周一至周五分别到期500亿元、1000亿元、1500亿元、1600亿元、1500亿元，无正回购和央票到期。此外，8月26日有1500亿元中期借贷便利(MLF)到期。此前央行已经对8月到期的两笔MLF一次性续做。资金面方面，8月24日银行间市场流动性盘初再度收紧，Shibor多数上行。就后续资金面而言，华创固收认为，时点性调整度过后，或仍延续当前“紧平衡”状态。

环球网 2020-08-25

粤湾点评：无论投放规模还是货币政策工具的多样性，央行连续和集中的动作均为今年以来极为少见的，这无疑也向市场释放着稳定流动性的坚定信号。往后看，央行通过降准释放流动性的概率不大，更有可能通过增加公开市场操作以平抑资金面波动。随着财政支出的加速，以及政府债券发行高峰可能即将过去，资金面将有所修复。

住房和城乡建设部等部门印发关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见

近日，住房和城乡建设部、教育部、工业和信息化部、公安部、中国残联等十三个部门联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（以下简称《意见》）。《意见》贯彻落实习近平总书记关于更好为社区居民提供精准化、精细化服务的重要指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，提出到2025年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。

《意见》发布了《完整居住社区建设标准（试行）》，提出基本公共服务设施完善、便民商业服务设施齐全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖、社区管理机制健全等六项目标。

《意见》强调要加强组织领导和部门协调，要求各级住房和城乡建设部门会同教育、工业和信息化部、公安、商务、文化和旅游、卫生健康、税务、市场监管、体育、能源、邮政管理、残联等部门建立协同机制，统筹整合涉及居住社区建设的各类资源、资金和力量，有序开展居住社区建设补短板行动。

澎湃新闻 2020-08-27

粤湾点评：住房和城乡建设部等部门印发关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见，其重要任务为落实完整居住社区建设标准、因地制宜补齐既有居住社区建设短板、确保新建住宅项目同步配建设施、健全共建共治共享机制。意旨想方设法改善居民生活品质，同时为提高城市形象，增强城市竞争力起积极作用。

番禺住建局确认人才购房新政

根据番禺住建局工作人员介绍，近期确实有关于《番禺高层次人才服务卡申领指南》的更新，符合该文件的人才，名下无房，可无需社保在番禺买房。网易房产致电番禺人社局，确认并获取到了最新版本的《申领指南》。该版文件在8月26日新鲜出炉，符合以下任一标准，即可买房：

- 1、在本区依法登记注册、纳税的名优企业的各类人才。
- 2、双一流大学（A类和B类）全日制本科或以上学历，且在番禺创业、就业的青年人才。
- 3、中级及以上专业技术资格或大专学历，并在“四上”企业担任中高级管理职位。
- 4、广州大学城高效全日制在读及全日制应届毕业生（择业期内视同应届生）。

除了看学历，还有一些并行的约束性条件。其实，早在今年5月，番禺市人民政府网站已经公布过《2020年番禺区高层次人才服务卡申领指南》文件。对比旧版文件，新版人才门槛更宽松，增加了普适范围更广的银卡人才范畴，且明确增加“第15条安居保障”，这一服务待遇。

网易房产广州站 2020-08-28

粤湾点评：此次番禺人才购房新政的出台，无疑是希望通过借力人才政策，对受疫情影响后的房地产市场复苏进行一定程度上的刺激。今年以来南沙、花都、白云和荔湾都陆续放开人才政策，番禺此举并不意外，人才购房门槛的降低会在一定程度上增加购房人群，拉升区域成交量，缓解番禺今年以来高库存的压力，但由于此次松限适用对象有一定限制性，对范围外的购房人群基本无影响，实际上此次松限对房地产市场的影响是有限的，可以说是一次短期性的刺激工具。其次，此次松限是番禺留住人才的手段之一，从住房方面入手减轻高层次人才购房压力，让更多人能够拥有够房的名额，为高层次人才在番禺置业提供新的保障。

穗前7月CPI同比上涨3.3%

记者从广州统计局官网发布的最新消息获悉。1~7月，全市经济运行情况继续改善，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.3%。其中，与“吃用玩”密切相关的商品零售额快速增长，粮油食品、中西药品类商品零售增速超30%，工业生产连续4个月保持正增长，互联网相关行业营收同比增长超10%。值得注意的是，与“吃用玩”密切相关的商品零售额快速增长。

1~7月，全市社会消费品零售总额4978.12亿元。其中，限额以上粮油食品、中西药品类商品零售畅旺，增速高达37.5%和31.9%；饮料类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类零售额均实现两位数增长，涨幅在15.4%~19.7%之间。

工业生产自4月当月增速转正以来，连续四个月当月增速保持正增长且逐月提升，7月份，全市规模以上工业总产值、增加值同比分别增长12.8%和11.8%。1-7月，全市规模以上工业总产值、增加值同比分别下降4.3%和4.7%，降幅比上半年分别收窄3.1个百分点和3.0个百分点。此外，三大支柱产业生产全面进入回升通道。1~7月三大支柱产业总产值合计下降5.2%，降幅比上半年收窄4.2个百分点。其中汽车制造业产值降幅收窄较大，同比下降7.7%，比上半年收窄5.3个百分点。

广州日报 2020-08-30

粤湾点评：1-7月，全市经济运行情况继续改善，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.3%。从消费类型来看，与“吃用玩”密切相关的商品零售额快速增长，“三产”相关行业“回血”较快，利好区域经济发展。值得一提的是，虽然受疫情影响，1-7月房地产开发投资同比下降1.8%，但降幅比上半年收窄6.1个百分点，不动产仍是社会消费热点，其行业发展呈向好态势。

南海桂城将新增一大型滨水公园

打造粤港澳大湾区滨水空间典范，带动全市城市形态功能品质提升，让市民群众共享城市发展红利。8月21日，位于南海桂城的滨河景观带——半月岛生态公园（南海段）项目举行动工仪式。项目占地约24公顷，为原半月岛旅游休闲中心，与半月岛湿地公园（禅城段）紧密相连，规划建设集湿地观光、休闲游乐于一体的田园主题公园，打造南海中心城区的新地标和城市名片，预计2021年底建成。

佛山日报 2020-08-25



粤湾点评：半月岛生态公园是东平河水轴线建设着重打造的十大特色滨水亮点之一，更是广东省“万里碧道”建设佛山示范段的重要节点，项目建成后，将成为25公里东平河水轴线上的一颗亮眼明珠，为广佛市民提供又一个水清岸绿的休闲观光好去处。此外，自然环境的改善利好周边房地产项目开发，除推高楼价外，还促进待出让土地挂牌，引入实力房企造城，可谓一举多得。

容桂重点打造人工智能和芯片产业园

海骏达城中心43楼是容桂的“城市会客厅”，从198米的高空俯瞰容桂城市全貌，红星聚胜工业区、德龙智造科技园、海尾置业园等村改项目星罗棋布，一片热火朝天的景象。

不远处，新发展理念千亩产业园——顺德（容桂）人工智能和芯片产业园正扬帆起航，开源芯片等重磅项目落户于此，逐渐形成区域聚集和头雁效应，一个千亿级的国产芯片创新高地和产业新城将在这里崛起，未来5-10年总产值预计可达到1000亿元。

珠江商报 2020-08-28

粤湾点评：以村级工业园改造为强大引擎，容桂以旧村改造为契机，盘活大量低产的村级工业用地，转营成为高效、高产的人工智能和芯片产业园。无论从区域形象，抑或区域经济发展，均有着质的飞越。此外，在佛山拥有海量的村级工业园的大环境下，不排除其它区域相继效仿，涌现出多区域、多板块的村级工业园改造成为高产、高效的“高精尖”产业的产业园，拟增强全市的综合竞争力，利好当地经济及楼市。

02

土地市场

LAND MARKET

广州八宗地块挂牌 过江龙再创张槎楼面价新高

- 摘要：本周广州虽然无商住、商服地块成交，但有8宗地块相继挂牌，其中南沙、黄埔、白云各占2宗，花都、番禺各占1宗。此外，沉寂两周后佛山土地供应再度放量5宗商住/商服用地，其中南海占3席，顺德、三水各占1席。本周土拍成交则有禅城、顺德包揽，各有2宗商住用地成交，弘阳+德商联合体首进张槎并刷新区域记录。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

佛山：弘阳、德商联手竞得禅城张槎地块 楼面价12684元/m²成为张槎新高



<1> 禅城张槎

地块编号: TD2020(CC)WG0015

交易时间: 2020-8-26 (周三)

土地性质: 商住

占地面积: 1.71万m²

容积率: FAR≤2.5

建筑面积: 4.26万m²

起始总价: 36267万元

起始楼面价: 8504元/m²

成交总价: 53967万元

成交楼面价: 12684元/m² (426m²社区用房按3000元/m²建安成本纳入获地成本)

溢价率: 49%

竞得人: 广州弘高实业有限公司 (弘阳+德商)

备注:

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- ▲ 2、地块规划可建计容建筑总面积为42647.18平方米, 兼容的商业商务类建筑的计容建筑面积不超过4264.71平方米;
- ▲ 3、物业管理用房: 建筑面积(不含公摊)按规划总建筑面积的2‰计, 每处建筑面积≥85m²且≤300m²;
- ▲ 4、社区公共服务用房: 建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%, 且必须满足以下各组成功能用房的面积要求;
- ▲ 5、建筑限高55米。

佛山：中交+诚通底价竞得城北商住地 商业建面占比高导致低溢价率

<2> 禅城城北

地块编号：TD2020(CC)WG0016

交易时间：2020-8-31（周一）

土地性质：商住

占地面积：4.22 万 m^2

容积率：A地块 ≤ 3.5 ，B地块 ≤ 3.2

建筑面积：14.38万 m^2

起始总价：115075万元

起始楼面价：8000元/ m^2

成交总价：115075万元

成交楼面价：8030元/ m^2 （1438 m^2 社区用房按3000元/ m^2 建安成本纳入获地成本）

溢价率：0%

竞得人：佛山诚展置业有限公司（中交+诚通）

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、分为A、B地块进行开发，其中，A地块面积29253.96 m^2 ，为二类居住用地兼容商业商务用地；B地块占地12954.30 m^2 ，为纯商业商务用地；
- ▲ 3、B地块上建设的服务型公寓，其计容建面占商业部分建面比例不得超过40%控制；
- ▲ 4、竞得人需于A区设置常规的社区公共服务用房，最高不超2500 m^2 ，均不计入容积率指标。与此同时，A、B两区须分别设置一处开放公园，面积依次不少于6460.08、6809.53 m^2 ；
- ▲ 5、A地块商业建筑应布局在临货站路及货站东路一侧，B地块临西侧应设置公开开放性骑楼，制高点设置在东南侧，不高于79米等。



佛山：建发首入佛山 超11亿+4800m²配建夺大墩留用地 折合楼面价11663元/m²



<3> 顺德乐从

地块编号：TD2020(SD)XG0012

交易时间：2020-8-31（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：4.25 万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：10.62 万m²

起始总价：116769 万元

起始楼面价：11000 元/m²

成交总价：**116769 万元**

成交楼面价：**11663 元/m²**

溢价率：0%

竞得人：建发集团

备注：

- ▲ 1、在设定“土地交易价格”为116769万元的前提下，以“竞配建商业物业，竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、竞配建商业物业计容建筑面积上限为21230平方米，自持面积上限为本地块可建住宅计算容积率建筑面积上限83641.43平方米；
- ▲ 3、竞得人竞买时承诺自持70年租赁住房计容建筑面积的符合以下要求：
 - (1) 自持面积必须是住宅用途，按计容建筑面积计算，自持年限为70年。
 - (2) 本宗地办理规划报建手续时，须一并提交自持面积的建设方案，并按照该方案进行动工开发建设。
 - (3) 自持租赁住房优先用作人才租赁住房，相关管理须符合《顺德区人才租赁住房管理办法》。
- ▲ 4、建筑限高80米。

佛山：方直联合体底价15.8亿斩获容桂靓地 折合楼面价4116元/m²



<4> 顺德容桂

地块编号：TD2020(SD)WG0024

交易时间：2020-8-31 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：8.92万m²

容积率：A区1.0 < FAR ≤ 5.0, B区1.0 < FAR ≤ 4.5

建筑面积：38.64万m²

起始总价：158434万元

起始楼面价：4100元/m²

成交总价：**158434万元**

成交楼面价：**4116元/m²**

溢价率：0%

竞得人：**广州方泰房地产开发有限公司 (方直联合体)**

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、计算容积率建筑面积：A区高于46432.30平方米且不高于232161.50平方米，B区高于34280.54平方米且不高于154262.43平方米；
- ▲ 3、用途：A区、B区为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地兼容城镇住宅用地，C区为城镇村道路用地；
- ▲ 4、该地块规划条件兼容的住宅用途计容建筑面积不高于总计容建筑面积的40%；
- ▲ 5、社区用房（含配套车位）需安排在首期交付使用，于竣工验收合格备案后30日内无偿移交产权给容桂街道办事处国有资产办公室。
- ▲ 6、地块C区道路建设成本不低于530万元。
- ▲ 7、为最大限度减少轨道交通噪声和振动对住宅的影响，住宅区需设置在地块的西侧；
- ▲ 8、建筑限高150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	本周广州无商住、商服地块成交									
佛山	2020-8-26	禅城	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	17059	42647	53967	49%	12684	广州弘高实业有限公司（弘阳+德商）
	2020-8-31	禅城	佛山市禅城区货站东路北侧、货站路东侧	商住	42208	143843	115075	0%	8030	佛山诚展置业有限公司（中交+诚通）
	2020-8-31	顺德	佛山市顺德区乐从镇荷岳路以南、岭南大道以东地块	商住	42461	106153	116769+4800 m ² 配建	0%	11663	建发
	2020-8-31	顺德	佛山市顺德区容桂街道容边社区桂洲大道东8号地块之二	商住	89172	386424	158434	0%	4116	广州方泰房地产开发有限公司（方直+荔园）



2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：番禺南站挂宅地 需投资超12亿元建设广州大道快捷化改造一期工程



<1> 番禺南站

地块编号：番禺区南站BA0501004地块

交易时间：2020-9-25（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：5.08万㎡（可建面积4.86万㎡）

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：14.57万㎡

起始总价：204917万元+投资126680万元

配建起始楼面价：22759元/㎡

备注：

▲ 竞得人须按要求出资用于建设广州大道快捷化改造一期工程（洛溪桥南—广州南站），出资费用暂定为126680万元，该项目建成后产权归属于广州市交通运输局指定的道路维护管养单位；

▲ 地块内有一条正在使用的现状道路，竞得人须负责该现状道路的迁改，并在完成道路迁改前，须确保原现状道路的正常通行使用。

广州：白云挂大源村“旧改”商住地 需配建4万m²安置房



<2> 白云太和

地块编号：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

交易时间：2020-9-25（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：15.25万m²（可建面积6.23万m²）

容积率：FAR≤4.0

建筑面积：22.23万m²

起始总价：271123万元

配建起始楼面价：14876元/m²

备注：

- ▲ 竞得人须在出让用地范围内配建建筑面积40000平方米安置房，安置房由广州市白云区人民政府指定的单位以3500元/平方米建筑面积的标准进行回购；
- ▲ 竞得人须在签订成交确认书之日起1个月内与属地镇街签订《广州市白云区大源村首期启动单元村居品质提升改造实施监管协议书》；
- ▲ 竞得人须按规划要求配建AB1317017地块（服务设施用地）和AB1317030地块（中小学用地），并无偿移交给广州市白云区政府有关部门。

广州：融创文旅城东侧挂宅地 准入条件宽松



<3>花都中轴线CBD

地块编号：花都区花都大道以北、莲山路以东花都中轴线八地块二

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：住宅用地

占地面积：9.48万㎡（可建面积6.39万㎡）

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：20.46万㎡

起始总价：221692万元

配建起始楼面价：10836元/㎡

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50%，若地块分期开发，需在首期落实装配式建筑的面积比例要求，实施装配式建筑的技术要求须符合国家或省现行的装配式评价标准规定，接受市、区住房和城乡建设部门的监管。

广州：亭岗地铁站上盖挂“巨无霸”宅地 须投资30亿建设广州市重点工程



<4> 白云机场路

地块编号：白云区亭岗站AB2404118、AB2404121、AB2404122地块

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：住宅用地

占地面积：16.73万㎡（可建面积9.28万㎡）

容积率：FAR≤3.5

建筑面积：31.58万㎡

起始总价：371456万元+30亿元建设广州市重点工程

配建起始楼面价：23497元/㎡

备注：

▲ 竞得人须在出让用地范围内配建建筑面积30,000平方米人才公寓（住宅，以不动产登记的建筑面积为准），由广州市白云区人民政府指定单位按3500元/平方米进行回购；

▲ 竞得人须负责按要求建设广州市重点工程（项目），建设金额为人民币30亿元，在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内开工并实施建设，于2022年6月前竣工；竞得人未能达到出让公告中出让条件及未能履行相关承诺的，须按本宗地出让金总价50%加罚违约金。

广州：科学城黄陂地铁站旁连挂两宗宅地 形态不规整



<5> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-G1-5地块

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：住宅用地

占地面积：3.98万m²（可建面积3.86万m²）

容积率：FAR≤3.96

建筑面积：15.3万m²

起始总价：232186万元

配建起始楼面价：15974元/m²

备注：

▲ 竞得人须在本地块中配建计容建筑面积5%（7650平方米）的政府统筹房源，该部分政府统筹房源由黄埔区住房和城乡建设局按照3500元/平方米的价格回购（按政府性回购房面积计算）。

广州：科学城黄陂地铁站旁连挂两宗宅地 需配建3260m²政府统筹房源



<6> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-G1-6地块

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.56万m²（可建面积1.33万m²）

容积率：FAR≤4.9

建筑面积：6.52万m²

起始总价：106439万元

配建起始楼面价：17184元/m²

备注：

▲竞得人须在本地块中配建计容建筑面积5%（3260平方米）的政府统筹房源，该部分政府统筹房源由广州市黄埔区政府指定单位按照3500元/平方米的价格回购（按政府性回购房面积计算）。

广州：南沙恒大童世界挂牌 自持面积不低于28300m²



<7>南沙万顷沙

地块编号：2020NJY-11 万顷沙镇龙利路北侧，万丰南路东侧

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：商服用地

占地面积：14.00万m²（可建面积7.35万m²）

容积率：FAR≤5.0

建筑面积：36.73万m²

起始总价：161980万元

配建起始楼面价：4410元/m²

备注：

▲竞买须为在香港主板上市的世界500强企业前200强（以《财富》杂志公布的2019年榜单为准），竞买申请人或其实际控制人实缴注册资本不低于200亿元；

▲竞买申请人或其控股股东(或直接控股股东的上级控股公司)须具备5个文化旅游项目投资及建设经验，至少有一个项目已取得省级绿色生态城区证书；

▲本地块须建设星级酒店、特色商业街等。土地竞得人须100%自持本地块建设星级酒店，自持计算容积率总建筑面积不低于28300平方米，自持部分的物业持有年限与不动产权证使用期限一致。

广州：南沙恒大童世界挂牌 自持面积不低于73500m²



<8> 南沙万顷沙

地块编号：2020NJY-12 万顷沙镇龙利路北侧，万丰南路东侧

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：商服用地

占地面积：24.79万m²（可建面积21.81万m²）

容积率：FAR≤1.5

建筑面积：32.71万m²

起始总价：152100万元

配建起始楼面价：4650元/m²

备注：

- ▲竞买须为在香港主板上市的世界500强企业前200强（以《财富》杂志公布的2019年榜单为准），竞买申请人或其实际控制人实缴注册资本不低于200亿元；
- ▲竞买申请人或其实际控制人(或直接控股股东的上级控股公司)须具备5个文化旅游项目投资及建设经验，至少有一个项目已取得省级绿色生态城区证书；
- ▲本地块建设内容须包含全室内文创园区等。土地竞得人须100%自持本地块建设的文创园区，自持计算容积率总建筑面积不低于73500平方米，自持部分的物业持有年限与不动产权证使用期限一致。



2.3 出让预告

SELL ADVANCE NOTICE

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2020/9/4	白云	白云区白云新城AB2907006、AB2907030地块	商服	2.13	≤4.5	5.93	8.28	13960
	2020/9/7	增城	增城区荔城街庆丰村荔城大道南侧83001220A20099号	商住	3.81	≤2.6	9.90	10.60	11908
	2020/9/7	增城	增城区永宁街塔岗村、公安村83101234A20019号	商住	5.34	≤3.2	17.09	15.71	9195
	2020/9/7	越秀	越秀区广九大马路以东、白云路以北地块	商住	0.22	≤14.4	1.90	4.95	31926
	2020/9/7	花都	花都区G12-XH03、04地块二期用地	住宅	10.40	≤2.8	19.78	21.75	11000
	2020/9/14	增城	增城区永宁街长岗村83101229A20017号	商服	1.45	≤5.2	7.53	3.11	4131
	2020/9/14	海珠	琶洲西区AH040135地块	商服	0.58	≤7.9	4.56	7.16	15709
	2020/9/14	海珠	琶洲西区AH040140地块	商服	0.78	≤8.5	6.66	10.52	15800
	2020/9/18	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

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2020/9/25	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

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 m^2)	容积率	建筑面积 (万 m^2)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
佛山	2020-9-2	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	商住	11.33	A、B区 $1.0 < FAR \leq 3.0$	23.91	22.72	9500
	2020-9-4	禅城	佛山市禅城区魁奇路西延线北侧、横二路两侧地块	商住	8.05	$FAR \leq 3.0$	24.14	17.14	7100
	2020-9-9	高明	佛山市高明区荷城街道海天大道以东、大成路以北	工业	23.79	$0.7 \leq FAR \leq 3.0$	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

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	2020-9-24	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
	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

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

03

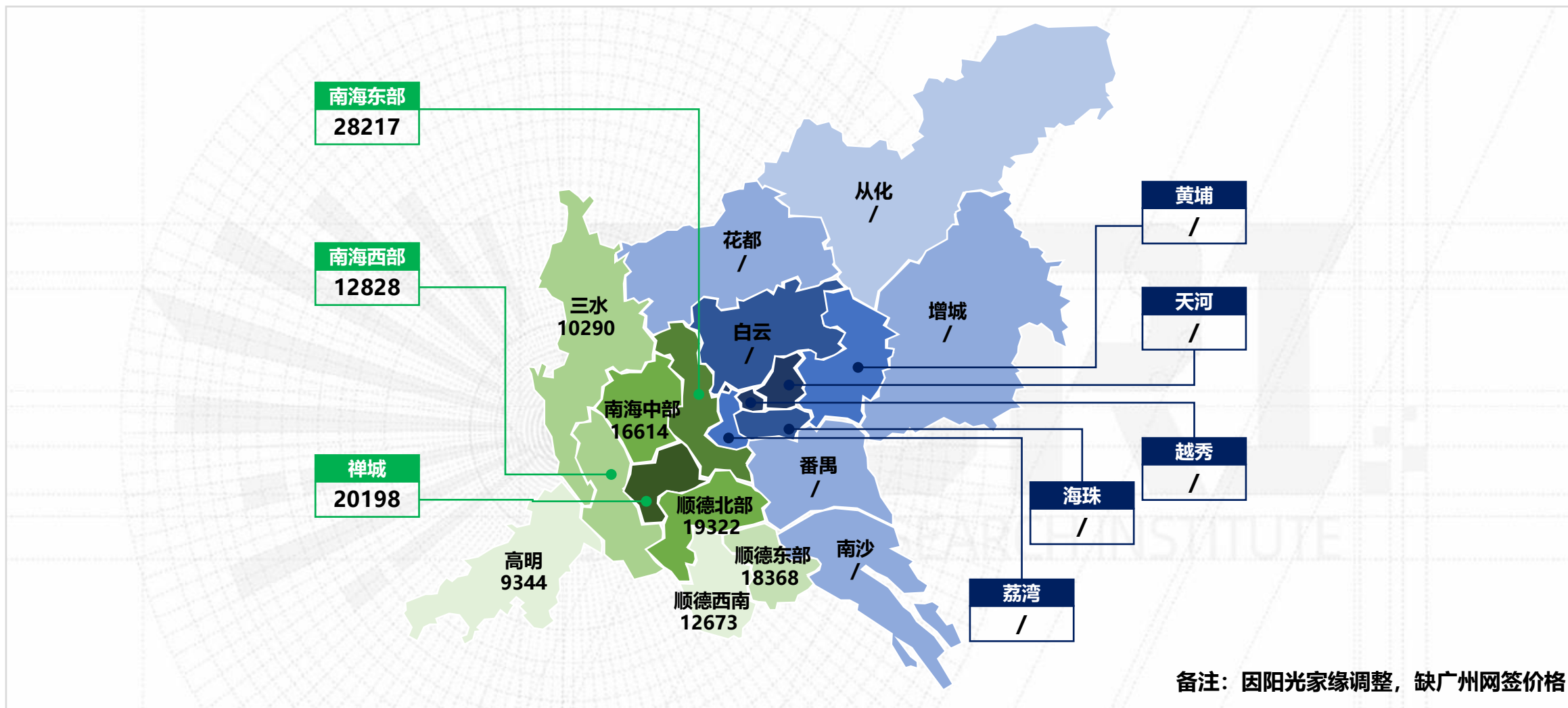
广佛市场

GUANGFO MARKET

广佛两地网签表现积极 合计十五盘推新

- 摘要：“金九”在即，广佛两地网签量环比均有所提升，其中广州市场更为积极，全市合计11个项目推新，另佛山有4个项目推新。

本周广佛两地各区一手住房备案均价对比





3.1 广州住宅市场

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

住宅市场供求两旺 全市十一盘推新

- 摘要：本周广州住宅市场畅旺，全市合计11个项目推新，且有3个项目有营销动态，“金九”大战已提前揭幕。受此影响，本周住宅供求量同步拉升，其中住宅网签量8月期间稳步上扬。

住宅新批预售：住宅新增供应环比上升21% 近三千套新货备战“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 ²)
增城	御溪世家	1#、2#、3#、7#	4	408	3.33
	华润置地润悦	2#	1	140	1.27
	保利中海金地大国璟	国璟三街2号	1	70	0.72
	合景臻湖誉园	2#	1	62	0.85
黄埔	保利拾光年	9#-1、13#、21-1#、21-2#	4	271	2.28
	五矿招商鹭山府	2#	1	167	1.68
	万科幸福誉	C16#	1	150	1.20
	品秀星樾	33#、34#、60#、61#、62#	5	38	0.46

下页续

住宅新批预售：住宅新增供应环比上升21% 近三千套新货备战“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 ²)
南沙	中铁建海悦国际	3#、4#	2	234	2.06
	中交蓝色海湾	8#	1	210	3.88
	华润置地瑞府	D7-D16#	10	40	0.55
番禺	凯德山海连城	7#、8#	2	364	3.78
花都	天马河公馆	6#、7#、8#、9#、10#、12#	6	170	1.93
	融创文化旅游城	6#	1	124	1.53
	华润置地路劲金茂桐悦	11#	1	66	0.83
白云	时代龙湖云来之城	7#、8#、10#、11#、15#	5	218	2.06
	保利珑玥公馆	A2#	1	107	0.98
住宅总计			47	2839	29.38

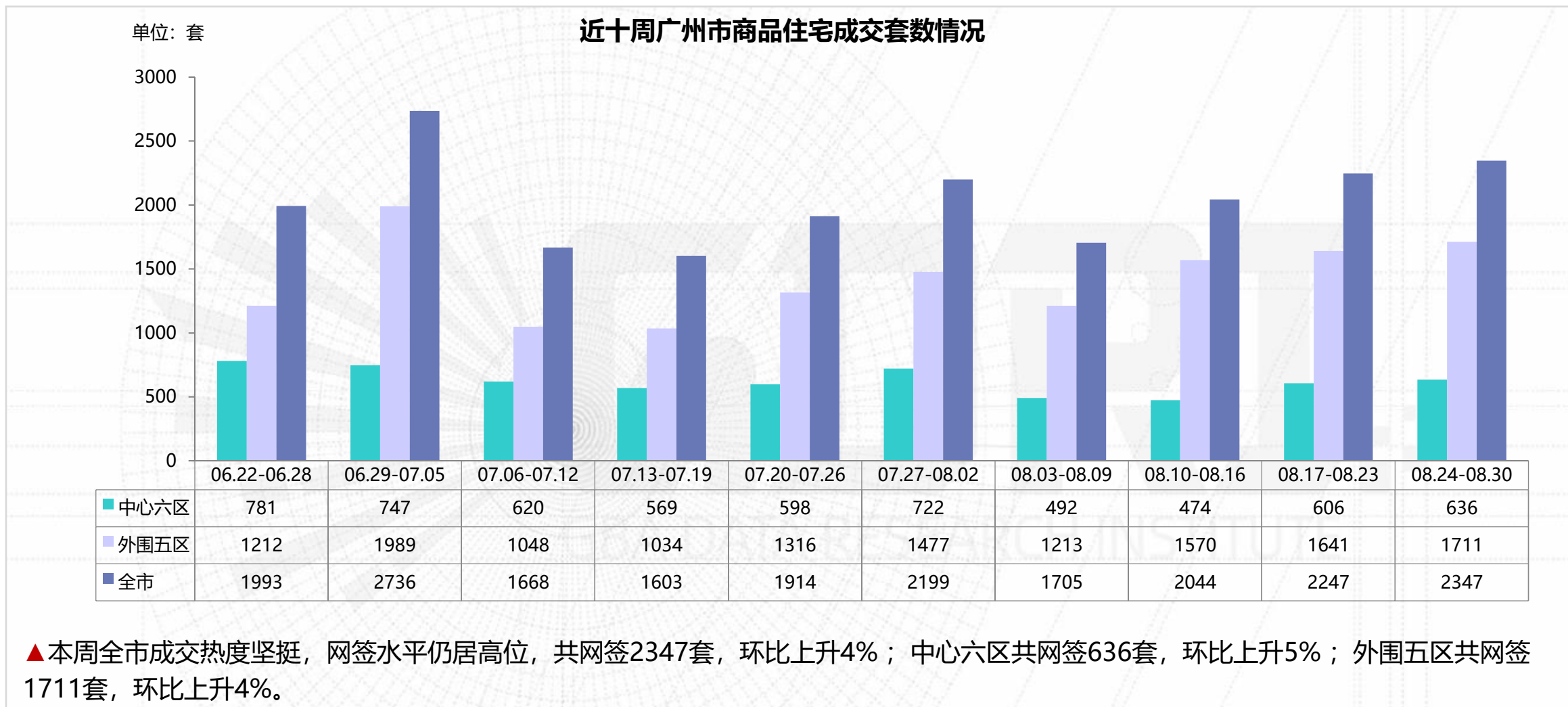
数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘

商办新批预售：本周新增商业供应持续回升 办公仅海珠一项目有供应

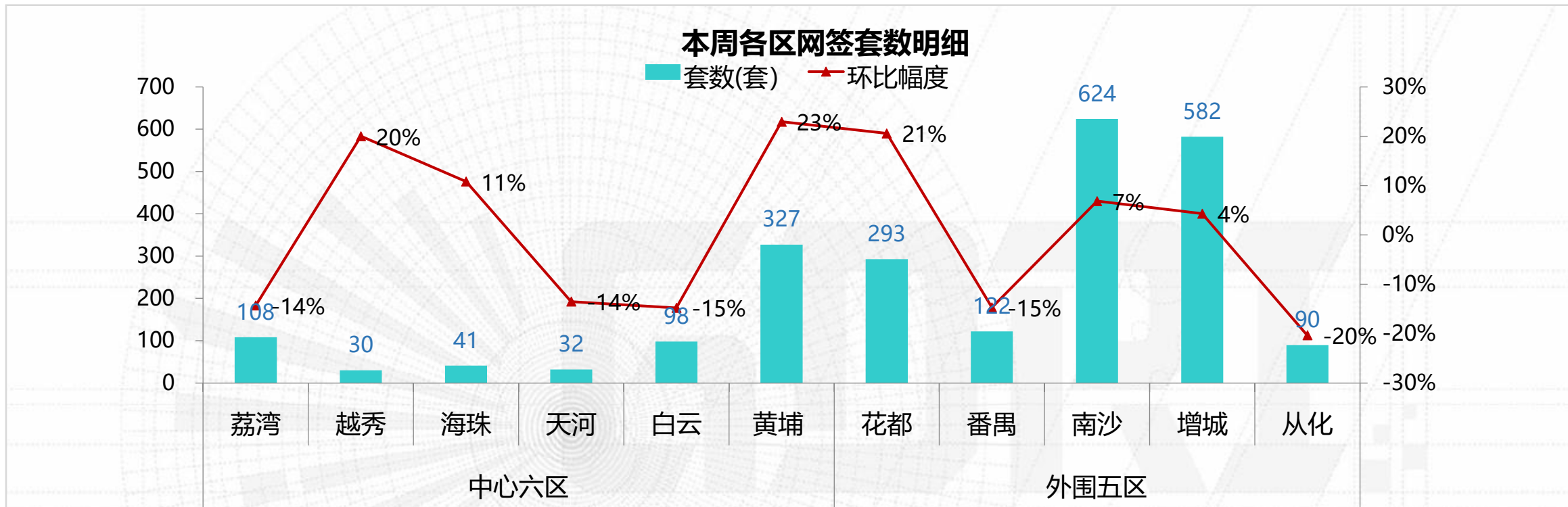
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
黄埔	广州龙湖揽境	S3#	1	61	0.39
南沙	敏捷尚品国际	6#	1	41	0.56
增城	御溪世家	1#、2#	2	24	0.09
白云	时代龙湖云来之城	8#、15#	2	9	0.05
商业总计			6	135	1.10
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
海珠	珠江国际公馆	G-1#	1	451	9.32
办公总计			1	451	9.32

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：成交热度坚挺 全市网签量突破二千三百套关口



本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场交投稳中有升，十一区网签环比六升五降，其中南沙持续占据第一，增城、黄埔分别保持第二、第三。

▲ 中心六区：荔湾区网签108套，环降14%；越秀区网签30套，环升20%；海珠区网签41套，环升11%；天河区网签32套，环降14%；白云区网签98套，环降15%；黄埔区网签327套，环升23%。

▲ 外围五区：花都区网签293套，环升21%；番禺区网签122套，环降15%；南沙区网签624套，环升7%；增城区网签582套，环升4%；从化区网签90套，环降20%。

广州住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	南沙区	星河东悦湾	88	8813
2	花都区	融创文化旅游城	69	7371
3	黄埔区	万科幸福誉	67	5515
4	增城区	绿湖国际城	57	5706
5	增城区	品秀星图	57	5654
6	南沙区	南沙保利城	52	4783
7	增城区	合景誉山国际	50	5050
8	南沙区	广州恒大阳光半岛	46	4177
9	黄埔区	品秀星樾	41	4705
10	花都区	信达珺悦蓝庭	40	3428

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**21%**，其中南沙区【星河东悦湾】夺得广州住宅套数首位。

荔湾住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	广钢新城	保利碧桂园公园大道	23	2486
2	大坦沙	凯德双桥8号	20	2237
3	老芳村	新世界凯粤湾	12	1342
4	广钢新城	保利东郡	10	992
5	老芳村	保利花海湾	8	896
6	大坦沙	悦江上品	7	870
7	广钢新城	中海花湾壹号	5	542
8	老荔湾	金众西关海	4	988
9	广钢新城	葛洲坝广州紫郡府	3	354
10	老芳村	荔湾新城欣悦湾	3	314

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**88%**。

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	13	1782
2	老越秀	文德先生	4	354
3	老东山	世茂天越	3	453
4	老东山	海景农林华庭	3	149
5	老越秀	芳华轩	2	89
6	老东山	东山上品	1	165
7	老越秀	方圆流花月岛	1	142
8	老越秀	骏文雅苑	1	142
9	老东山	淘金半山豪庭	1	109
10	老越秀	嘉兰轩	1	79

➤ 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	广纸片区	金融街融御	8	1050
2	南洲板块	越秀天悦江湾	7	912
3	工业大道板块	恒大金碧花园	6	664
4	滨江板块	珠江新岸公寓	6	289
5	工业大道板块	银山蓝岸	3	181
6	滨江板块	保利康桥	2	438
7	赤岗板块	泊雅湾	2	181
8	广纸片区	越秀星汇海珠湾	2	177
9	工业大道板块	鸣翠花园	2	168
10	琶洲板块	会展世界城	1	185

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**96%**。

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	东圃车陂	兰亭盛荟	17	2156
2	奥体	珠江花城	4	393
3	天河北	峻林	3	905
4	珠江新城	珠光新城御景	3	463
5	奥体	保利天汇	2	172
6	珠江新城	凯旋新世界	1	259
7	奥体	华润天合	1	224
8	智慧城	海景慧源山庄	1	170
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	23	2125
2	白云大道	新世界云逸	16	1932
3	广州大道北板块	佳兆业天墅	11	2521
4	机场路	保利阅云台	11	1032
5	机场路	品实云湖花城	9	857
6	白云新城	首开龙湖天奕	4	755
7	机场路	建发央玺	4	415
8	广州大道北板块	越秀星汇云城	4	384
9	白云大道	华远雲和墅	3	1279
10	白云大道	伟腾云星	3	253

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**92%**。

黄埔住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	知识城	万科幸福誉	67	5515
2	科学城	品秀星樾	41	4705
3	长岭居	实地常春藤	39	4067
4	老黄埔	富力悦禧城	21	2009
5	知识城	时代印记	21	1880
6	长岭居	广州龙湖揽境	14	1576
7	老黄埔	五矿招商鹭山府	14	1360
8	知识城	时代天韵	13	1476
9	科学城	黄埔中央城	13	1386
10	知识城	龙湖双珑原著	12	1579

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**68%**。

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	69	7371
2	花都西	信达珺悦蓝庭	40	3428
3	广花	兰园凤翎台	24	2212
4	花都湖	越秀臻品系列	16	1814
5	狮岭	雅宝新城	14	1514
6	花都西	祈福水岸	11	2577
7	广花	自由人花园	10	1237
8	新机场	金融街花溪小镇	10	1032
9	广花	华润置地路劲金茂桐悦	9	993
10	花都湖	阳光城兰园翡澜花园	9	906

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**71%**。

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	26	3390
2	华南	珠江铂世湾	21	2339
3	亚运	凯德山海连城	14	1682
4	华南	碧桂园藏珑府	7	891
5	洛溪	广州碧桂园樾时光	5	552
6	市桥	祈福新邨	5	528
7	南站	品秀星瀚	5	493
8	亚运	中海左岸澜庭	5	456
9	亚运	奥园莲峰圣境	4	986
10	华南	广地国际	4	421

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**70%**。

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	区府-金洲	星河东悦湾	88	8813
2	黄阁-东涌	南沙保利城	52	4783
3	万顷沙	广州恒大阳光半岛	46	4177
4	区府-金洲	中国铁建海语熙岸	39	4415
5	南沙湾	领南星河荣誉	33	3511
6	南沙湾	星河山海湾	31	3519
7	明珠湾	灵山岛金茂湾	28	2946
8	区府-金洲	合锦嘉泓天宇花园	27	2874
9	南沙湾	中交蓝色海湾	25	3084
10	明珠湾	越秀明珠天悦江湾	24	2321

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**61%**。

增城住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	石滩	绿湖国际城	57	5706
2	新塘-永宁	品秀星图	57	5654
3	新塘-永宁	合景誉山国际	50	5050
4	新塘-永宁	合生湖山国际	39	4706
5	新塘-永宁	广州增城万科城	32	2764
6	新塘-永宁	金地香山湖	31	3728
7	朱村	叠溪花园	24	2364
8	石滩	金众江悦府	20	2322
9	仙村	万科金色里程	20	1739
10	朱村	远洋招商保利东湾	17	1696

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**58%**。

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	太平镇	珠江壹城	24	2867
2	江浦街	保利时代	20	1890
3	街口街	招商金茂保利和府花园	19	1709
4	街口街	仟信广场	5	608
5	太平镇	云星钱隆天誉	3	348
6	街口街	碧桂园荔山雅筑	3	338
7	鳌头镇	宏润天睿	3	279
8	江浦街	越秀逸泉锦翠	3	237
9	太平镇	紫泉流溪湾	2	290
10	江浦街	时代幸汇	2	196

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**94%**。

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	番禺区	四海城	136	6334
2	增城区	时代风华	36	1281
3	黄埔区	越秀万力星悦峯	33	2147
4	荔湾区	逸合中心	25	1160
5	海珠区	越秀星汇海珠湾	13	892
6	南沙区	中交汇通中心	12	815
7	南沙区	越秀天城	12	769
8	黄埔区	港航中心	11	632
9	南沙区	星河湾区壹号	11	530
10	番禺区	华新智汇+	10	673

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**69%**，其中番禺区【四海城】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	番禺区	亚运城	13	886
2	海珠区	绿地越秀海玥	7	549
3	南沙区	合锦嘉泓天宇花园	5	190
4	海珠区	保利天悦	4	255
5	从化区	富力泉天下	4	226
6	海珠区	保利百合花园	4	208
7	从化区	碧桂园从化1960	4	162
8	番禺区	万科世博汇	3	277
9	黄埔区	龙湖双珑原著	3	187
10	黄埔区	广州绿地城	2	289

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**46%**，其中番禺区【亚运城】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	番禺区	中铁诺德中心	5	828
2	花都区	广州国际空港中心	4	994
3	番禺区	广晟万博城	4	562
4	天河区	金融城绿地中心	2	377
5	南沙区	中交汇通中心	1	553
6	花都区	保利国际金融中心	1	350
7	天河区	汇金中心	1	181
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**41%**，其中番禺区【中铁诺德中心】夺得广州办公套数首位。

新推动态：全市十一个项目推新 意旨“先人一步”抢闸“金九”

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
广州时代名著	广州市增城区地铁21号线山田地铁站C出口29米处	占地：7.75万㎡ 建面：32.29万㎡	8月27日 (开盘)	78-106㎡三至四房	1栋、2栋、3栋、4栋，624套	按揭97*开盘 98*全民营销 99	带装修20000-21000	成交约82%
珠江花城三期	天河区东圃岐山183号地段	占地：30万㎡ 总建：85万㎡	8月28日 (加推)	65㎡二房、87-89㎡N+1三房、119㎡四房、121㎡N+1四房、129㎡四房、143㎡五房	3#、15#、17#、18#、19#，487套	97*99	带装修43500-54300	成交约80%
万科幸福誉五期	九龙镇九龙大道（中新广州知识城展示厅旁）	占地：26万㎡ 总建：80万㎡	8月29日 (加推)	74-86㎡三房	C16栋，152套	99.8*96*99*99	带装修28000	成交约16%
黄埔中央城	广州黄埔区开源大道22号	占地：61.5万㎡ 总建：270万㎡	8月29日 (加推)	104-140㎡三至四房	5栋、6栋，288套	/	带装修36000	成交约51%
御溪世家	广州市增城中新镇广汕路（中新地铁站D出口）	占地：15.16万㎡ 总建：37.89万㎡	8月29日 (开盘)	59-99㎡“2+1”三房至“3+1”四房	1栋、2栋、3栋、7栋，408套	认筹2万享98折、开盘92折	带装修20000-23000	成交约69%
合生湖山国际	增城新塘镇陈家林路（翡翠绿洲商业街对面）	占地：44.36万㎡ 总建：140万㎡	8月29日 (加推)	120㎡三房	六期【峰上】15#，96套	/	带装修20000-23000	成交约72%
合景誉山国际	广州市增城区广园东新公路中段	占地：200万㎡ 建面：254万㎡	8月29日 (加推)	102-142㎡三至四房	天誉组团7#，93套	/	带装修18500	成交约47%

见后续页

新推动态：全市十一个项目推新 意旨“先人一步”抢闸“金九”

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
珠江铂世湾	番禺万博华南新城高尔夫东侧	占地：33万㎡ 建面：32万㎡	8月29日 (加推)	94-139㎡三至五房	F5#, 124套	10万登记98× 开盘96	带装修45000	成交约89%
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㎡	8月29日 (加推)	135-140㎡叠院 140㎡四房	D7#-D16# , 40套 G8#, 12套	/	叠院带装修48000 高层带装修33000- 39000	叠院成交约 38% 高层成交约 67%
金科集美御峰	黄阁大道南庐前山西侧庐前山南路旁	占地：5.7万㎡ 总建：11.4万㎡	8月29日 (加推)	89-115㎡三至四房	1-5#, 60套	/	带装修23000-25000	成交约33%
美的华发天珀	南沙区横沥镇灵山岛文 字路	占地：3.8万㎡ 总建：11万㎡	8月29日 (预选)	88-122㎡三至四房	1#双数层, 62套	认筹99×升筹 99×特惠98× 准签99	带装修33500	成交约35%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

增城：重点个盘开盘

【广州时代名著 2020-8-27 开盘情况】



推售货量：首推1栋、2栋、3栋、4栋，合计624套

户型配比：78-106m²三至四房

户型	三房		"3+1" 四房	合计
面积 (m ²)	78	85	106	57408
套数 (套)	624			

推售价格：带装修均价20000-21000元/m²

折扣优惠：按揭97*开盘98*全民营销99

去化情况：成交约509套，去化约82%

增城：广州时代名著户型图



78 m²三房一卫



85 m²三房二卫

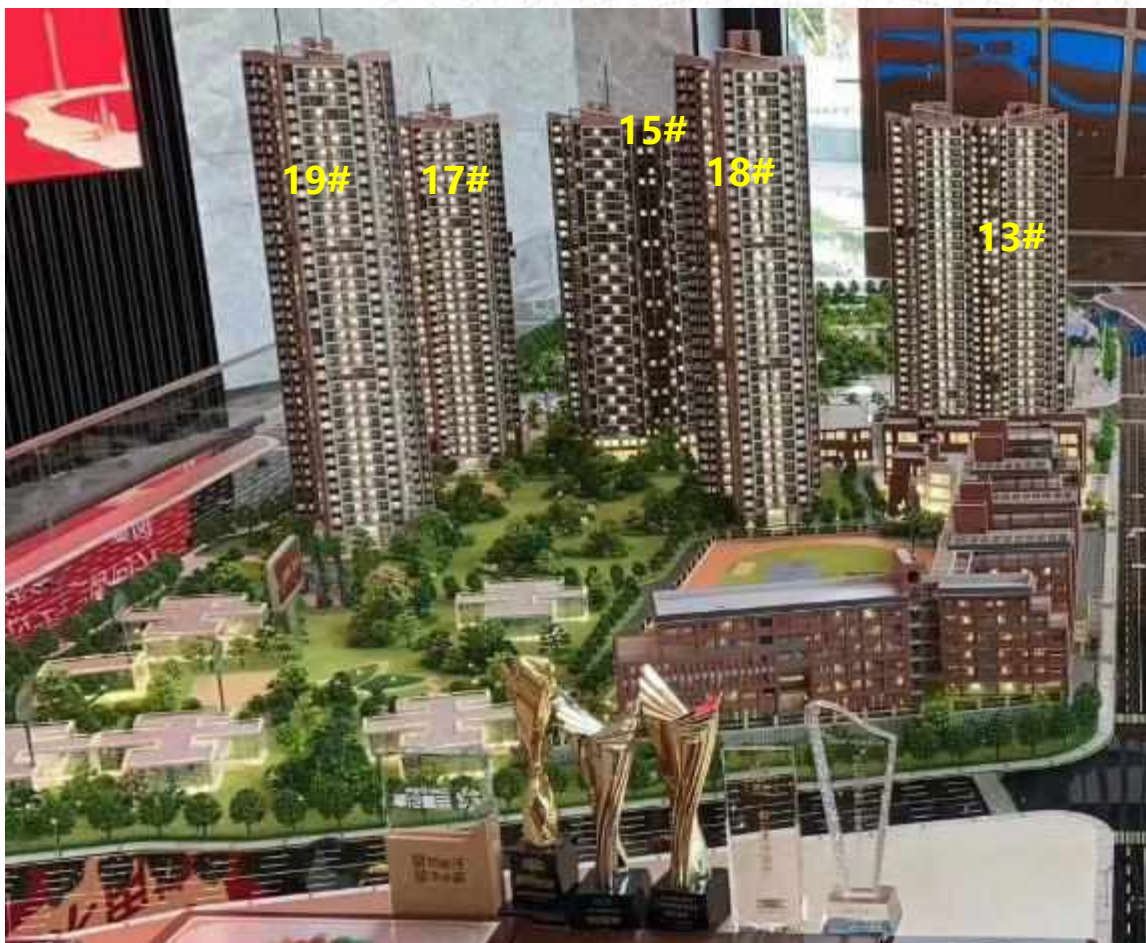


106 m²3+1四房二卫

注：图片来源于网络

天河：重点个盘加推

【珠江花城三期 2020-8-28 加推情况】



推售货量：加推13#、15#、17#、18#、19#，合计487套

户型配比：65-143㎡二至五房

户型	二房	三房	四房	五房	合计
面积 (㎡)	65	87-89	119-129	143	50648
套数 (套)	487				

推售价格：带装修43500-54300元/㎡（均价49000元/㎡）

去化情况：成交约390套（去化率约80%）

备注：

- ▲ 收筹5万抵开盘97，累计收筹约1079组；
- ▲ 现场摇号，现场到场约900组；
- ▲ 10天内交10%，一个月内齐首付网签。

天河：珠江花城三期户型图

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

65m² 2+1房2厅1卫

高性价比三房 刚需首选



全新
3
期「香颂」

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区中山路183号
售楼：珠江花城

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

86-87m² 3+1房2厅1卫

珍稀四房 双面采光



全新
3
期「香颂」

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区中山路183号
售楼：珠江花城

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

86-87m² 3+1房2厅2卫

南北通透 10米南向四开间



全新
3
期「香颂」

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区中山路183号
售楼：珠江花城

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

89m² 3+1房2厅2卫

珍稀单边位 270° 开阔全景



全新
3
期「香颂」

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区中山路183号
售楼：珠江花城

天河：珠江花城三期户型图

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

117-119m² 4房2厅2卫

南北对流 单边开阔视野



13米南向大阳台，全景南北对流
单边位布局，拥有双窗景观视野
三阳台设计，南北通透最佳

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区珠江新城111号
（售楼：珠江花城）

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

119-121m² 4+1房2厅2卫

南向五房 一步到位



南向三开间，数百米无遮挡中心园林
三阳台设计，俯瞰精致美好生活
西晒西户，三窗对流，采光通风最佳

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区珠江新城111号
（售楼：珠江花城）

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

129m² 4房2厅2卫

南北对流 15米南向五开间



15米五开间朝南，配备大尺度景观阳台
西晒西户位布局，100°无遮挡视野开阔
主卧及客厅南北双对流，尊享独立衣帽间

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区珠江新城111号
（售楼：珠江花城）

全新
3
期「香颂」

珠江花城 BLOOMING CITY

143m² 5房2厅2卫

天河珍稀五房 南北双对流

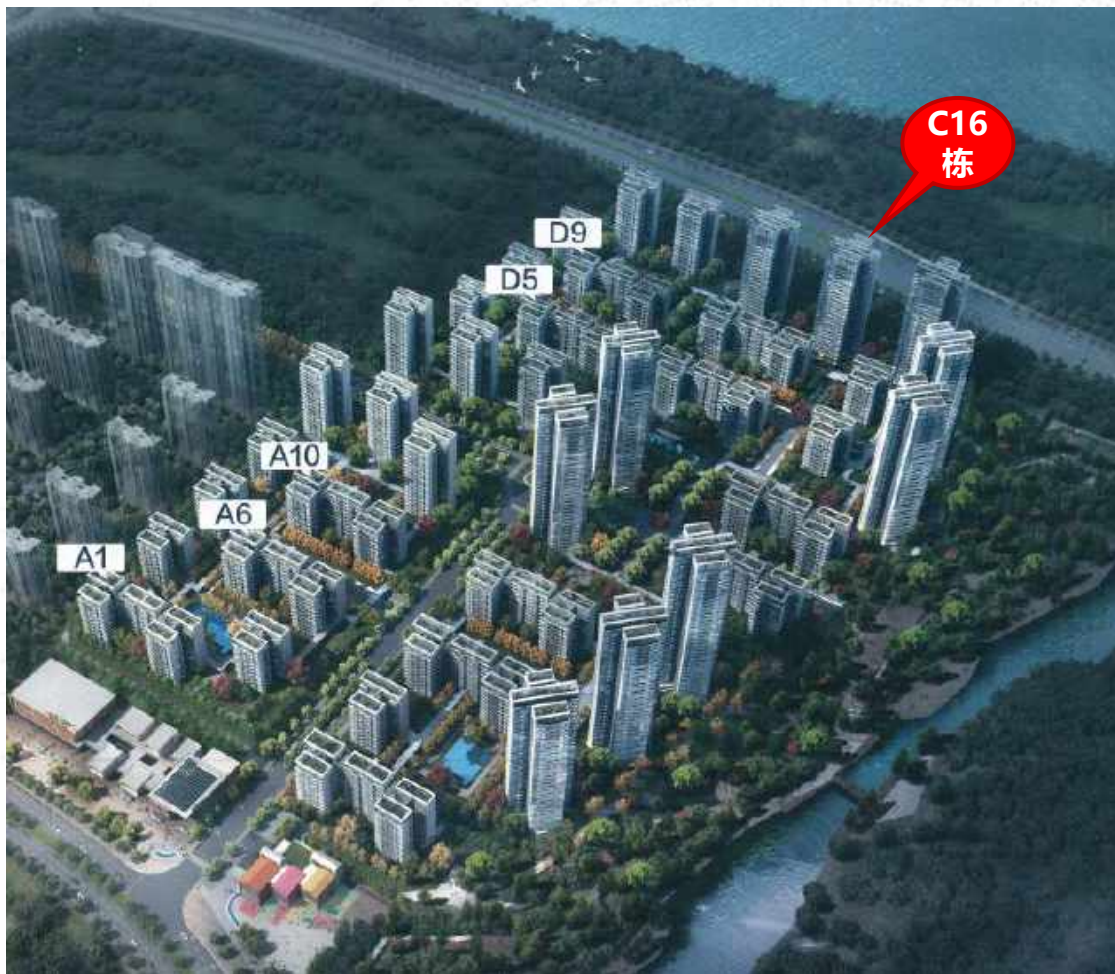


天河稀缺五房，进阶尊贵人生
南北双对流，三阳台设计，20°采光角
16米南向五开间，百米无遮挡中心园林视野

珠江实业集团 | 8132 9888 | 广州市天河区珠江新城111号
（售楼：珠江花城）

黄埔：重点个盘加推

【万科幸福誉五期 2020-8-29 加推情况】



推售货量：加推C16栋，合计152套

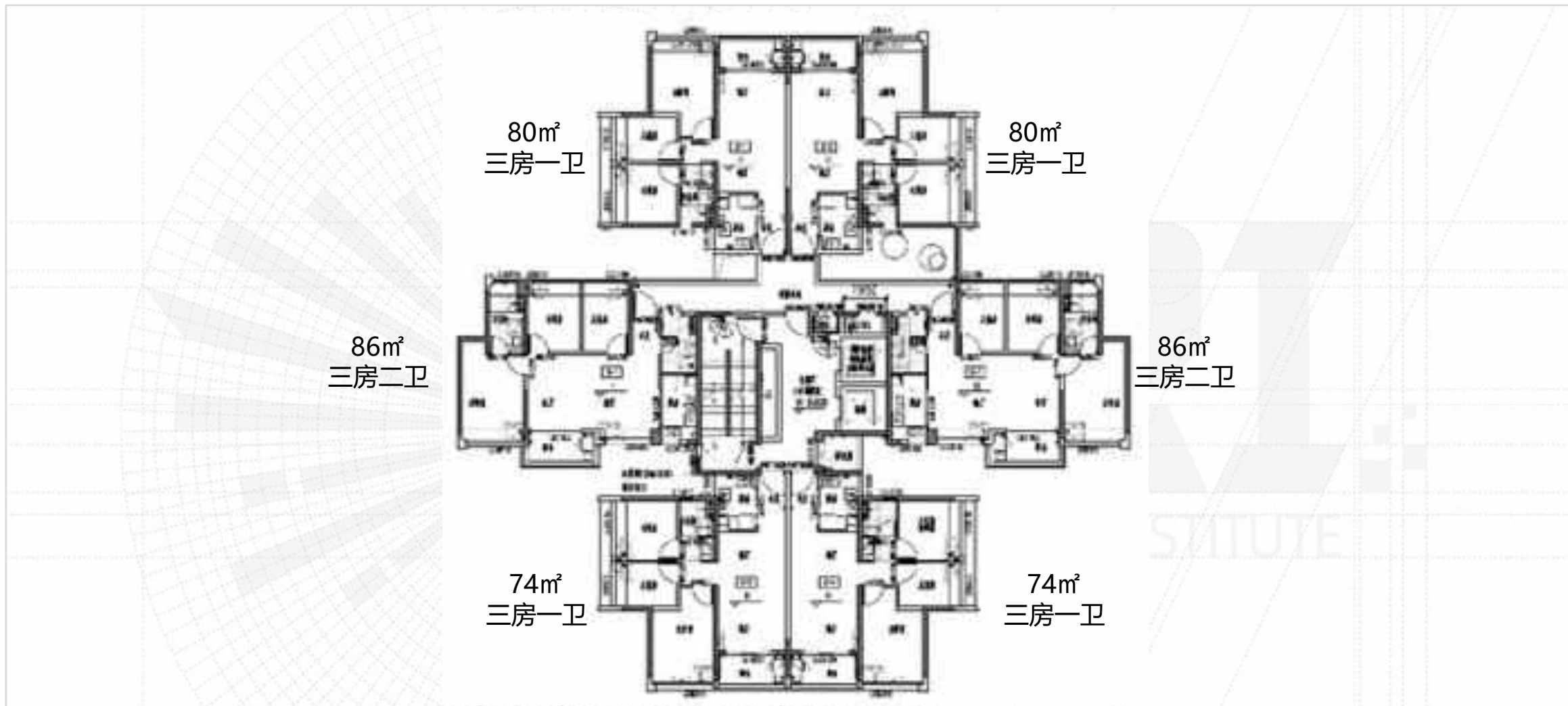
户型配比：74-86㎡三房

户型	三房			合计
	74	77-80	86	
面积 (㎡)	74	77-80	86	12132
套数 (套)	50	52	50	152

推售价格：带装修均价28000元/㎡

去化情况：成交约25套（去化率约16%）

黄埔：万科幸福誉五期户型图



增城：重点个盘开盘

【御溪世家 2020-8-29 开盘情况】



推售货量：首推1栋、2栋、3栋、7栋，合计408套

户型配比：59-99m² “2+1” 三房至 “3+1” 四房

户型	“2+1” 三房			“3+1” 四房	合计
面积 (m ²)	59	74	84	99	33422
套数 (套)	34	102	204	68	408

推售价格：带装修均价20000-23000元/m²

折扣优惠：认筹2万享98折、开盘92折

去化情况：成交约280套，去化约69%

增城：御溪世家户型图



约59m² “2+1” 房一卫



约74m² “2+1” 房一卫

增城：御溪世家户型图



约84㎡ “2+1” 房二卫



约99㎡ “3+1” 房二卫

增城：重点个盘加推

【合生湖山国际 2020-8-29加推情况】



推售货量：六期【峰上】15栋，共96套

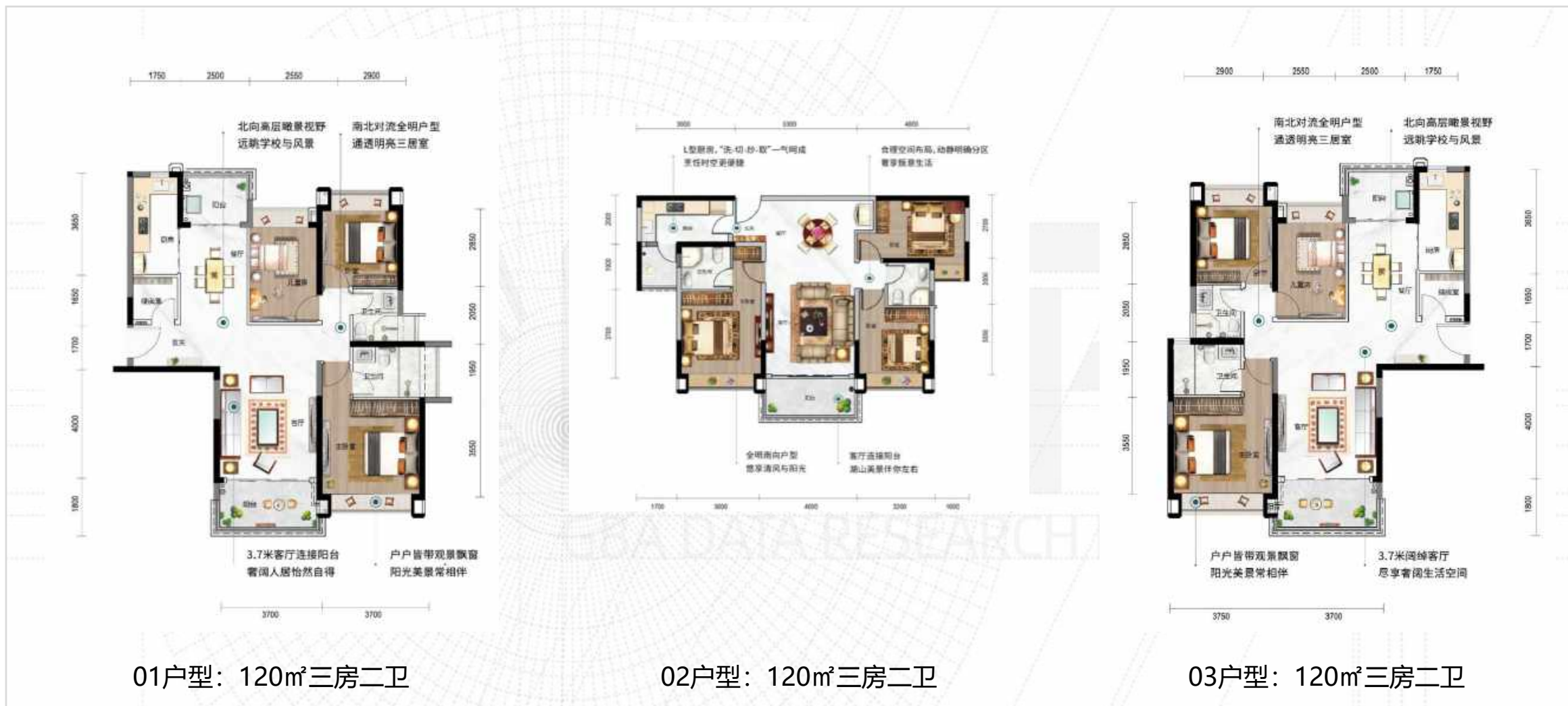
户型配比：120m²三房

户型	三房	合计
面积 (m ²)	120	11520
套数 (套)	96	96

推售价格：带装修20000-23000元/m²

去化情况：成交约69套，去化率约72%

增城：合山湖山国际【峰上】组团15栋户型图



增城：重点个盘加推

【合景誉山国际天誉组团 2020-8-29加推情况】



推售货量：加推天誉组团7栋，共93套

户型配比：102-142㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	102	142	11966
套数 (套)	31	62	93

推售价格：带装修均价18500元/㎡

去化情况：成交44套，去化率约47%

增城：合景誉山国际户型图



102m²三房二卫



142m²四房二卫

番禺：重点个盘加推

【珠江铂世湾 2020-8-29 加推情况】



推售货量：本周加推F5#，124套

户型配比：94-139m²三至五房

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	94	118	139	15190
套数 (套)	31	31	62	124

推售价格：带装修均价45000元/m²

去化情况：成交110套，去化率约89%

番禺：珠江铂世湾户型图



94m²三房二卫



118m²四房二卫

番禺：珠江铂世湾户型图



南沙：重点个盘加推

【华润置地广州瑞府 2020-8-29 加推情况】



推售货量：本周加推加推D7-D16#，40套；G8#，12套

户型配比：135-140㎡叠院、140㎡四房

户型	叠院		四房	合计
面积 (㎡)	135	140	140	7180
套数 (套)	20	20	12	52

推售价格：叠院带装修48000元/㎡、高层带装修33000-39000元/㎡、

去化情况：叠院成交15套，去化率约38%；高层成交8套，去化率约67%

南沙：华润置地广州瑞府户型图



南沙：华润置地广州瑞府户型图



南沙：华润置地广州瑞府户型图



设计师创意装饰参考

140m² 四房二卫

南沙：重点个盘加推

【金科集美御峰 2020-8-29 加推情况】



推售货量：本周加推1-5#，60套

户型配比：82-110㎡三至四房

户型	三房		四房	合计
面积 (㎡)	82	90	110	5460
套数 (套)	30	15	15	60

推售价格：带装修23000-25000元/㎡

去化情况：成交20套，去化率约33%

南沙：金科集美御峰户型图



82m²三房二卫



90m²三房二卫



110m²四房二卫

南沙：重点个盘预选

【美的华发天珀 2020-8-29 预选情况】



推售货量：本周进行预选升筹锁房1#，62套

户型配比：88-122㎡三至四房

户型	三房			四房	合计
面积 (㎡)	88	99	100	122	6080
套数 (套)	10	20	22	10	62

推售价格：带装修均价33500元/㎡

去化情况：成交22套，去化率约35%

南沙：美的华发天珀户型图



88m²三房一卫



99m²三房二卫



99m²三房二卫

南沙：美的华发天珀户型图



100m²三房二卫



122m²四房二卫

本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
花都	尚品雅居五期蓝湾	开放样板房	8月28日开放样板房
花都	合景保利香樾四季花园	开放营销中心	8月29日开放营销中心
花都	中建映花悦府	开放营销中心	8月29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

花都：尚品雅居五期蓝湾



项目位置：学府路11号（华南理工广州学院旁）

占地面积：24万 m^2 ，**建筑面积：**43万 m^2

项目基础信息：尚品雅居位于花都区新华街学府路6号，平行于广州北回归线公园，北温带与热带的分界线上，气候冷暖适度宜人；南接天马河、北接天狮岭，东接白沙河，依山面湖，地势广阔，全方位享受生态景观；此外，该项目人口居住密度低，是融合河山景观于一体的大型悠闲生态社区，15分钟车程直达花都天马河湿地公园，平步大桥开通后更可直达花都著名芙蓉度假区，另外还有丰富的水系资源，洪秀全水库、吊钟形水库等，生态悠闲生活应有尽有。

▲8月28日开放样板房，主推建面约101-131 m^2 三至四房。

花都：尚品雅居五期蓝湾户型图



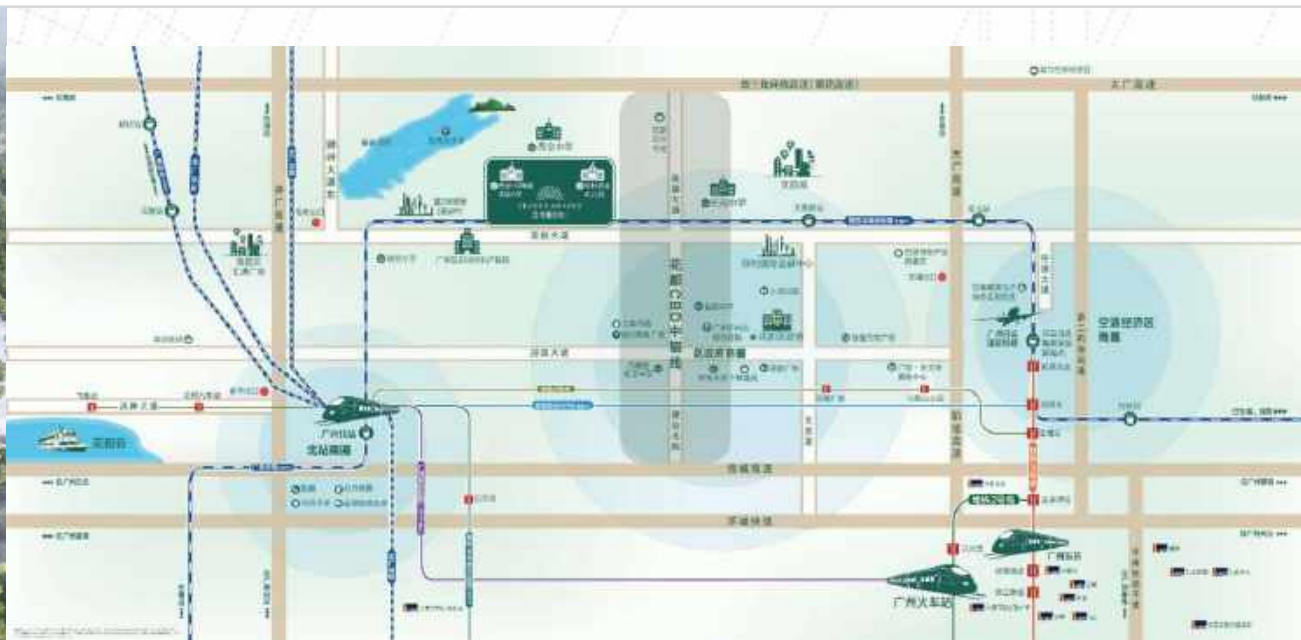
101m²三房



131m²四房

注：图片来源于网络

花都：合景保利香樾四季花园



项目位置：广东省广州市花都区平步大道秀全中学旁

占地面积：8.78万㎡，**建筑面积：**13.94万㎡

项目基础信息：项目占地87844方，建面约139386.39方，由8栋高层洋房组成，总户数为1242户，共分5个地块开发，不同地块分区域布置不同业态产品，利于各个楼栋之间的通风及采光；社区的容积率仅为2.2，为花都低密度小区。

▲8月29日开放营销中心，首推8号楼面积段为87-98㎡户型，层高32层，2梯5户，预计9月开放样板间。

花都：合景保利香樾四季花园户型图

8栋04户型

建面88m² 三室两厅两卫



标准层户型点评

- 户型方正，南北通透，居住生活舒适便捷；
- 卫生间干湿分离，小空间大用途；
- 三卧室宽幅朝南，舒适宜居，中天阳光视野。

8栋01户型

建面87m² 三室两厅两卫



标准层户型点评

- 格局方正，南北通透，居住居住舒适；
- 动静分离，互不干扰，小面积大作为；
- 三卧朝南由东序，南北通透，采光充足。

8栋03户型

建面96m² 三室两厅两卫



标准层户型点评

- 南北通透，全日照户型，四季阳光相伴；
- 客厅南北通透，采光充足，视野开阔无遮挡；
- 三卧宽幅朝南，居住舒适宜居。

8栋-88m²三房

8栋-87m²三房

8栋-96m²三房

注：图片来源于网络

花都：中建映花悦府



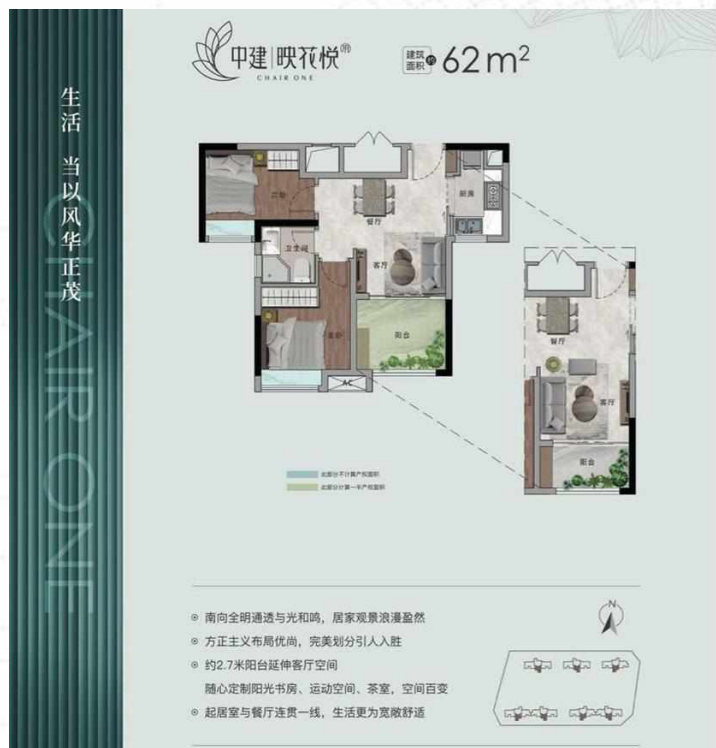
项目位置：广东省广州市花都区工业大道南

占地面积：12万 m^2 ，**建筑面积：**33万 m^2

项目基础信息：中建·映花悦府——中建地产躬耕湾区致力打造的品质人居典范。总建筑面积约33万 m^2 ，建筑面积约60-115 m^2 ，择址广州北站新城、新街河畔，是世界500强中国建筑旗下中建地产深耕湾区匠筑品质之作。

▲8月29日开放营销中心，中建·映花悦府首推A区产品，涵盖建面62 m^2 、79 m^2 及89 m^2 三种户型，层高17层，两梯三户，预计2022年交房。项目现开启认筹，筹金1万可享开盘99折优惠。

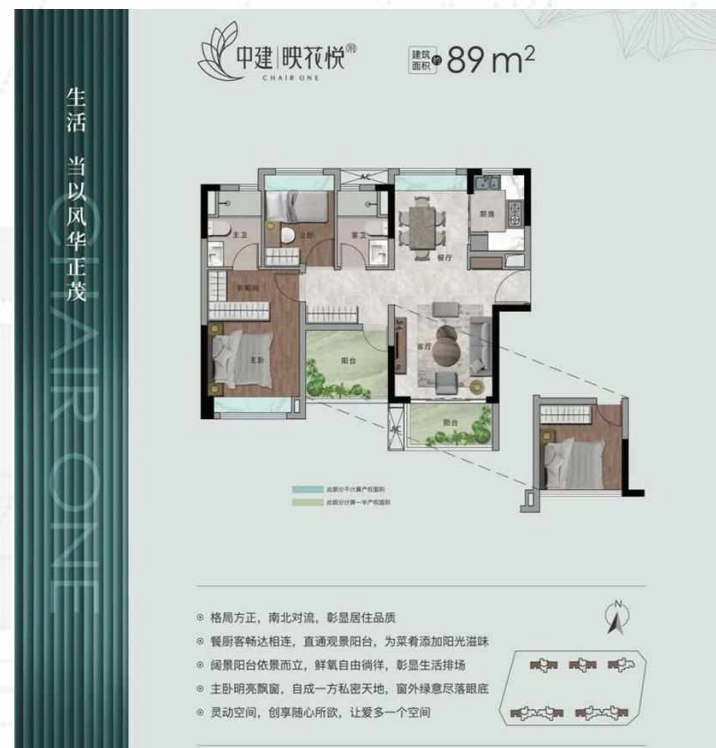
花都：中建映花悦府户型图



62m²三房



79m²三房



89m²三房

注：图片来源于网络



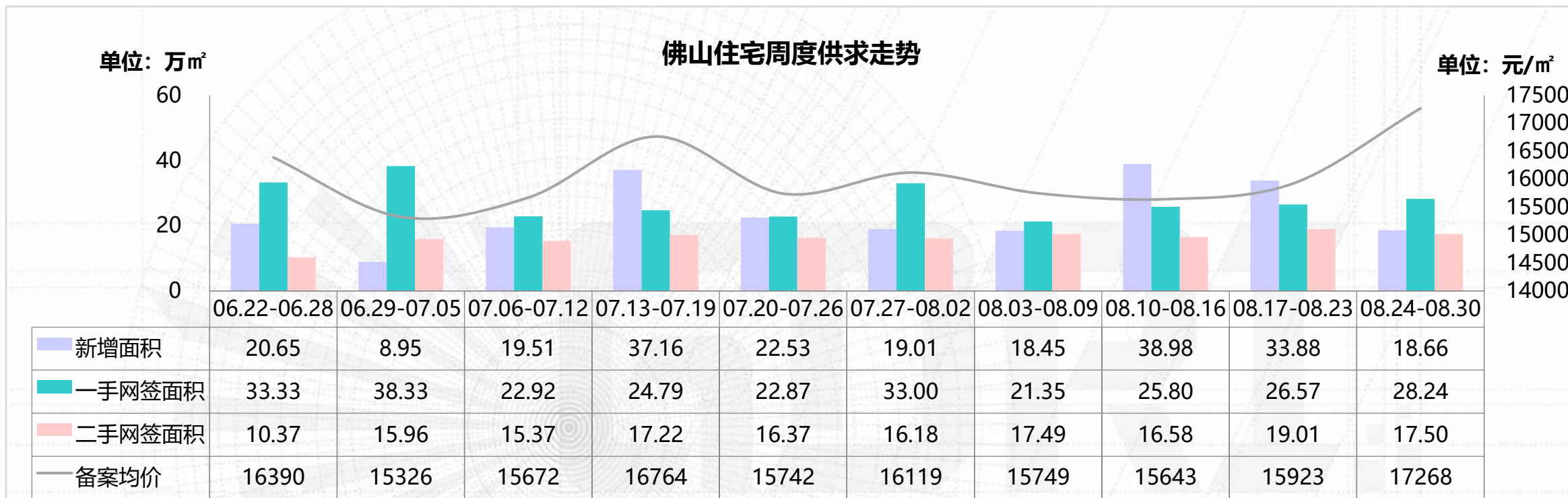
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

供应节奏有所放慢 高价项目网签活跃

- 摘要：本周佛山共有13盘获批1761套房源预售资格，南海高价项目网签活跃，带动量价齐升，其中“佛山第一贵”保利天悦单周备案金额超4亿元。据不完全统计，本周佛山共有4盘加推，禅城、南海平分秋色，整体去化率为77%。

住宅：八月最后一周供应稍作歇息 高价项目撑量提价表现突出

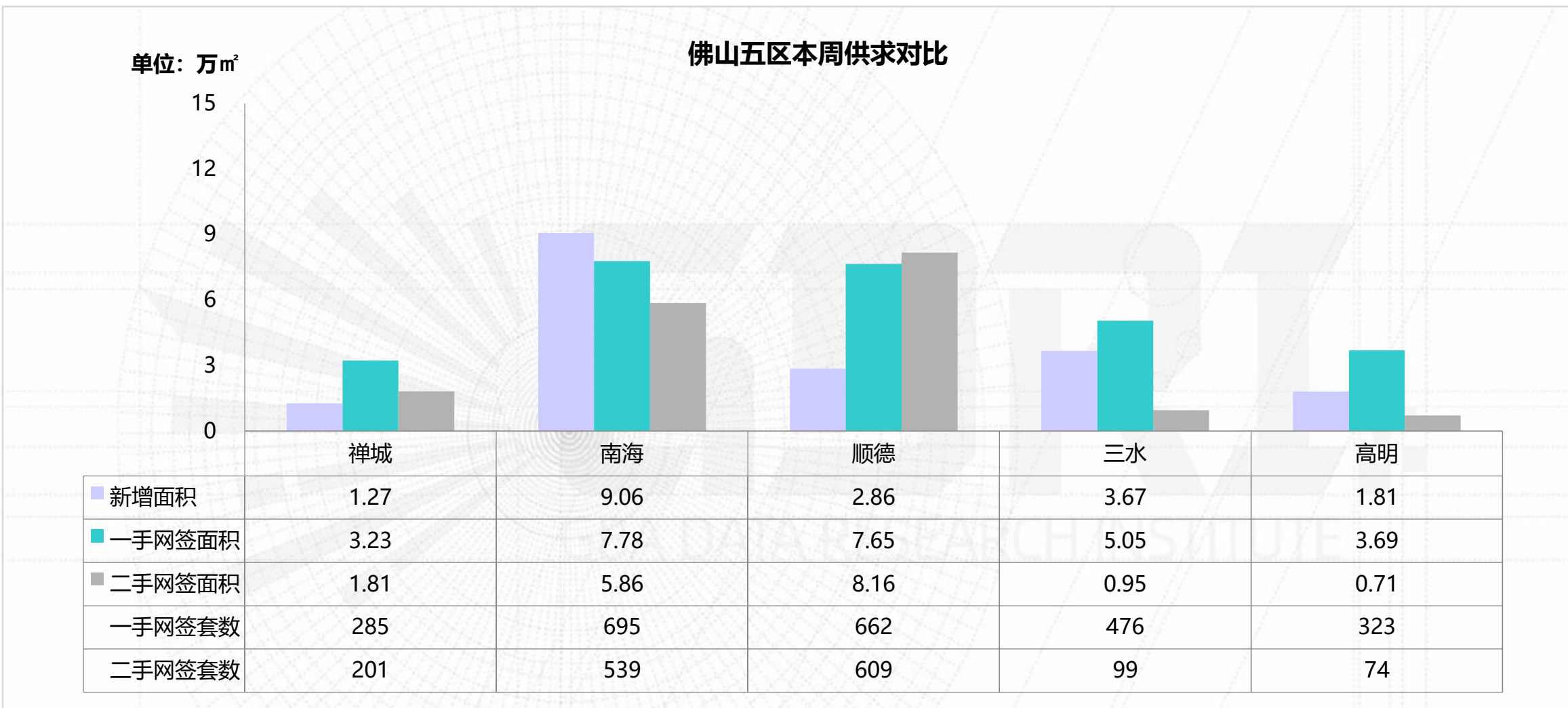


▲ 本周一手网签面积**增加6%**，二手网签面积环比**减少8%**。

▲ 本周佛山供应节奏明显放缓，南海6盘齐发当选供应大户。陈村纯新盘ICC碧桂园三龙汇获批预售资格，本周更是高调开放示范区，而三水新城的捷和广场则是老树生花，将推新一期产品，均值得关注。网签量表现稳中有升，南海高价项目活跃度日渐提升，其中备案均价破4万元/㎡的保利天悦集中网签74套、网签面积超过1万㎡、备案金额高达4.3亿元，包揽网签套数、面积、备案金额三榜榜首。

▲ 据不完全统计，本周佛山共有4盘加推，整体表现较好，其中岭南天地怡廷收官加推T6座150㎡四房，延续此前热销态势，当天去化超7成。

住宅：南海为本周一手供求主力 顺德一二手网签活跃度高



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	佳兆业悦峰	2020-8-24	七座, 31层/2梯4户	三房/95-109 四房/123	120	1.27
南海	新城璟城	2020-8-24	壹鸣花园22号楼,壹鸣花园21号楼, 33层/2梯2户	四房/168-169	128	2.16
	广佛里智慧慢城	2020-8-24	智领商业广场3座, 33层/2梯6户	三房/84-92 四房/112-114	192	1.86
	美立方花园	2020-8-25	美立方花园8号楼2座, 26层/2梯4户	三房/86-90 四房/127	103	0.94
	阅海	2020-8-25	维港水岸花园2座, 33层/2梯4户	三房/89-91	128	1.15
	中骏雍景台	2020-8-25	中骏山水珑院14栋, 20层/2梯4户	三房/90-100 四房/118-119	76	0.76
	保利天悦	2020-8-27	保利良溪花园10栋, 29层/4梯6户	三房/123-142	168	2.19
顺德	颐安·滨悦名庭	2020-8-26	6栋, 25层/2梯4户	三房/89 四房/112	96	0.97
	ICC碧桂园三龙汇	2020-8-26	1栋, 33层/2梯6户	三房/87-96 四房/120	182	1.89
三水	中昂翠屿湖	2020-8-28	中昂翠屿湖花园6座, 32层/2梯4户	三房/91 四房/109	124	1.24

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	捷和广场	2020-8-28	捷和广场水漾坊12座、13座, 28层/2梯5户	三房/73-87 四房/119-120	265	2.34
	保利和堂玥	2020-8-25	保利中荷花园20座101-103/别墅	别墅/213-454	3	0.09
高明	卓越金科集美江湾	2020-8-28	16、17座/23层, 2梯4户	三房/88 四房/117	176	1.81
合计					1761	18.66

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	户型/面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	推售率
禅城	绿岛湖	阳光城佛山半岛	2020-8-25	3座	124	跃层四房/115 跃层五房/138	19500-20500/带装修	开盘额外95折	97%
禅城	旧城区	岭南天地怡廷	2020-8-29	T6座	64	四房/150	28000-32000/带装修	准签99折、认筹98折、开盘折扣95/96折	77%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2020-8-29	16、19、20座	204	三房/86-99 四房/123-129	21000-22000/带装修	开盘94折，赠产权车位，仅限酒店现场选房客户	72%
南海	平洲	富丰君御	2020-8-29	17座	93	三房/91-92 四房/138-166	22000-26000/毛坯	开盘99折，诚意登记98折，准签99折	61%
推货量合计					485	推售率合计			77%

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	43162	74	10069	42866
2	南海	时代天境	21183	66	6303	33608
3	南海	万科金域世家	10066	41	3936	25575
4	顺德	华侨城天鹅堡	8965	22	4487	19979
5	南海	越秀星汇瀚府	7771	25	2875	27029
6	顺德	中洲府	7656	34	3734	20504
7	禅城	阳光城佛山半岛	7101	20	3130	22686
8	南海	万科金域蓝湾二期	6932	27	2676	25904
9	顺德	泰禾世茂佛山院子	6157	26	3093	19908
10	南海	保利和悦滨江	5569	15	1918	29035

(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。)

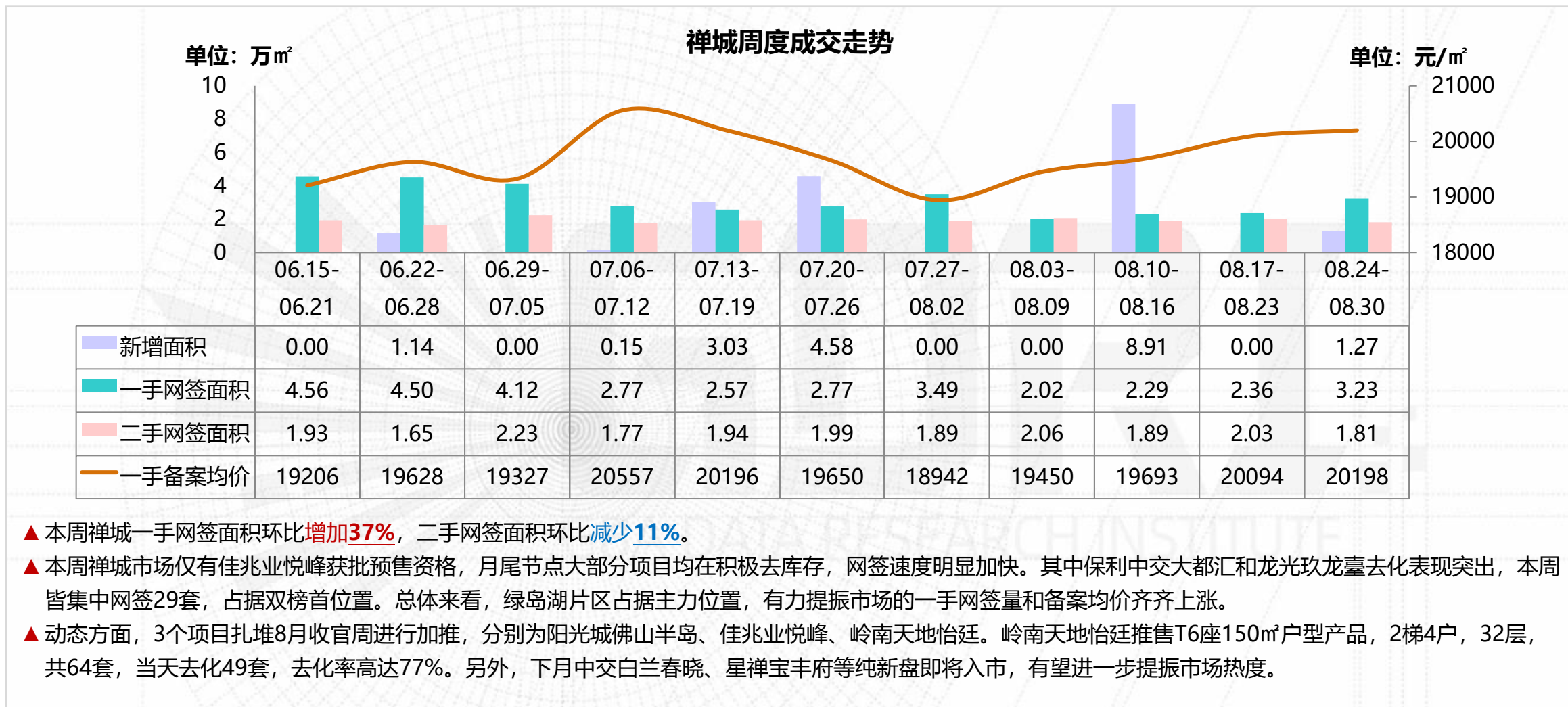
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	保利中交大都汇	5531	29	3074	17993
12	顺德	保利天寰	5444	24	2750	19798
13	禅城	龙光玖龙臺	5297	29	2890	18330
14	三水	保利和堂玥	5133	45	5207	9859
15	三水	恒大御澜庭	5009	63	6385	7844
16	南海	奥园誉峯	4879	35	3361	14518
17	顺德	金茂碧桂园正荣府	4869	21	2643	18421
18	顺德	华润置地悦里	4810	22	2600	18498
19	南海	富丰君御	4804	14	2000	24021
20	顺德	涛汇明日鎏金湾公馆	4791	17	2235	21437
合计			175130	649	75366	23237

(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。)

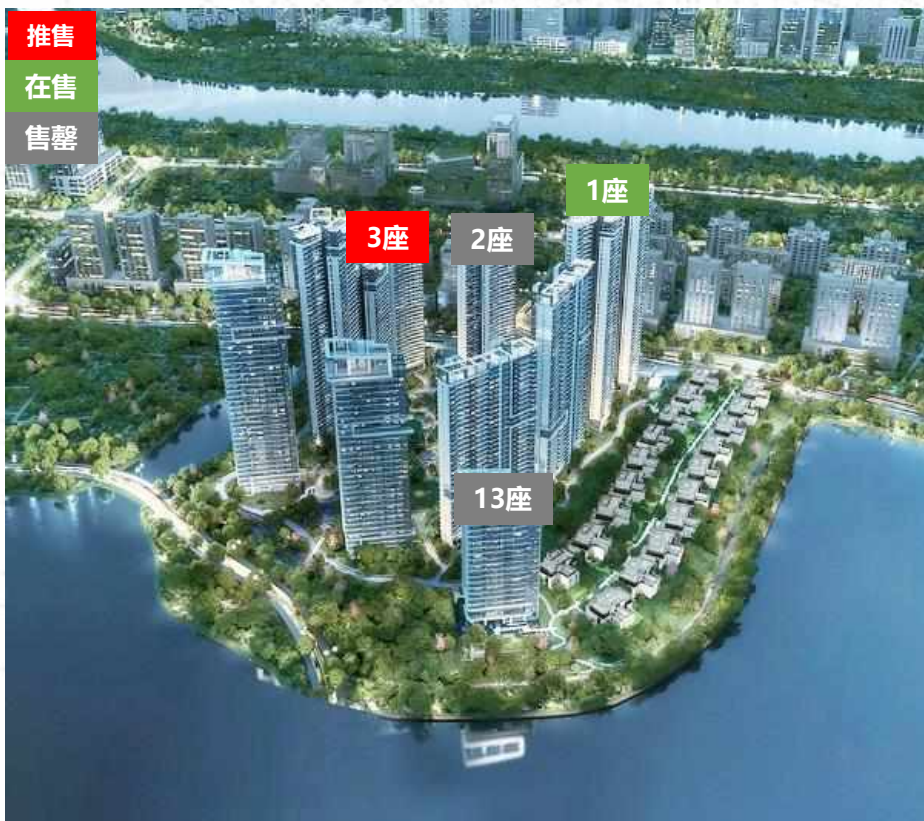
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**36%**，网签面积环比**减少2%**，备案均价环比**上涨33%**。

禅城：各大项目积极去库存迎月尾营销节点 岭南天地怡廷加推T6座去化亮眼



禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【阳光城佛山半岛2020-8-25开盘情况】



推售货量：3座115-138㎡跃层，32层/2梯4户，124套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (㎡)	115	138	——
套数 (套)	——	——	124

推售价格：均价19500-20500元/㎡（带装修）

开卖方式：集中加推

折扣优惠：开盘额外95折

开卖情况：当日去化率97%（约120套）

客户构成：禅城70%，桂城30%

备注：佛山半岛，由世界500强企业阳光城倾力打造的湖居高端豪宅，地处绿岛湖1500亩一线湖景核心，环境景观优越，缔造绿色智慧生活3.0时代。3座首批推出124套，共成交120套，整体去化率97%；付款方式为一次性、按揭，中介渠道为高吉、房多多、楼讯，后佣3.5%。

禅城：阳光城佛山半岛户型图



禅城：重点个盘开卖

旧城区【岭南天地怡廷2020-8-29开盘情况】



推售货量：T6座，32层/2梯4户，64套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	150	9600
套数 (套)	64	64

推售价格：均价28000-32000元/m²（带装修）

开卖方式：电子摇号

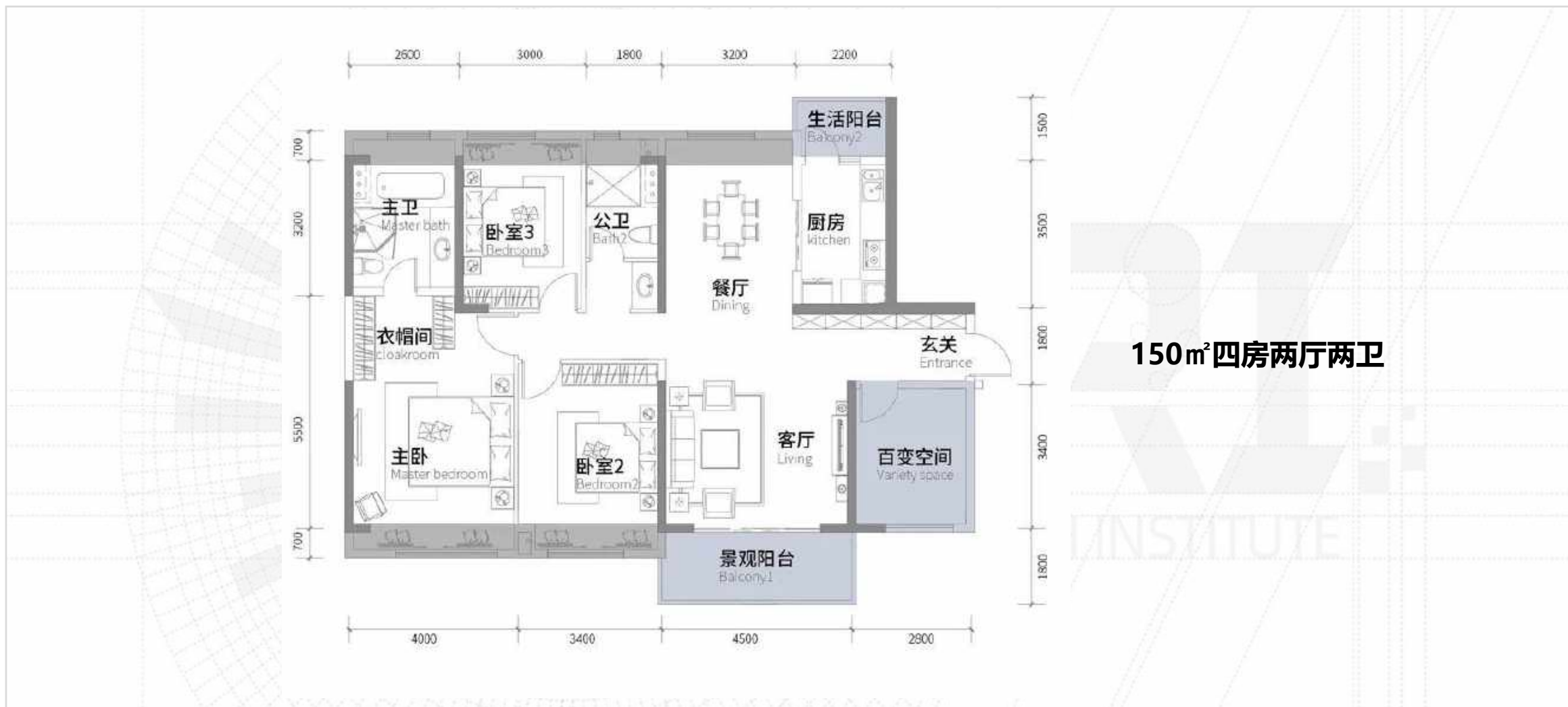
折扣优惠：准签99折、认筹98折、开盘折扣95/96

开卖情况：当日去化率77%（约49套）

客户构成：禅城70%，广州10%，香港10%，其他10%

备注：项目这次推出6栋150m²产品，共62+2套（01、02单位），带装修发售；楼栋可南望岭南天地东华里全景，高层有机会西眺西樵山，视野景观佳。岭南天地拥有品牌效应，完善配套，对于广佛、港澳或者大湾区投资者具有一定吸引力，主打客户群体依然是禅城本土客户。

禅城：岭南天地怡廷户型图



150m²四房两厅两卫

禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城南	星禅宝丰府	活动信息	08.24-08.30 夏日亲子活动
	佳兆业悦峰	活动信息	08.24-08.30 泳池体验活动, 刨冰DIY
	龙光天阙	活动信息	08.24-08.30 印刷术+导航课堂
绿岛湖	龙光玖龙臺	活动信息	08.24-08.30 押草花灯课堂, 少儿模特走秀课堂
	金茂绿岛湖	活动信息	08.24-08.30 追梦开学季: 到访送文具套装, 油画DIY
	信业阳光城佛山半岛	活动信息	08.24-08.30 绘画比赛
城北	保利时代天珀	活动信息	08.24-08.30 Tiffany珠宝展, DIY手链
	中交白兰春晓	活动信息	08.24-08.30 龙虾节
张槎	花曼沁园	活动信息	08.24-08.30 味道佛山: 十三姨特色小吃场, 点对点转发
	东建世纪锦园	活动信息	08.24-08.30 早教机构生日会
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	08.24-08.30 小业主生日会
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	08.24-08.30 点对点转发, 成交抽奖

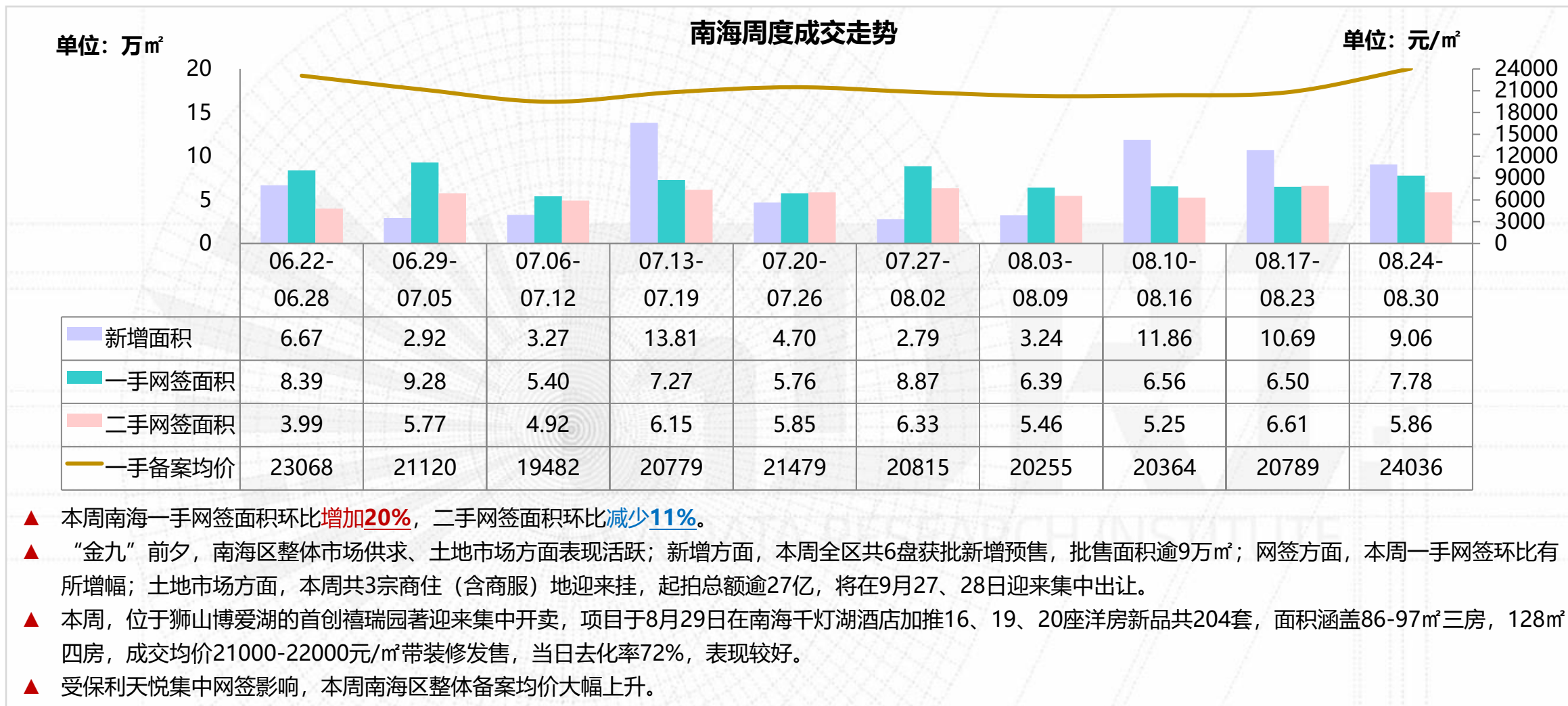
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城：即将开卖项目

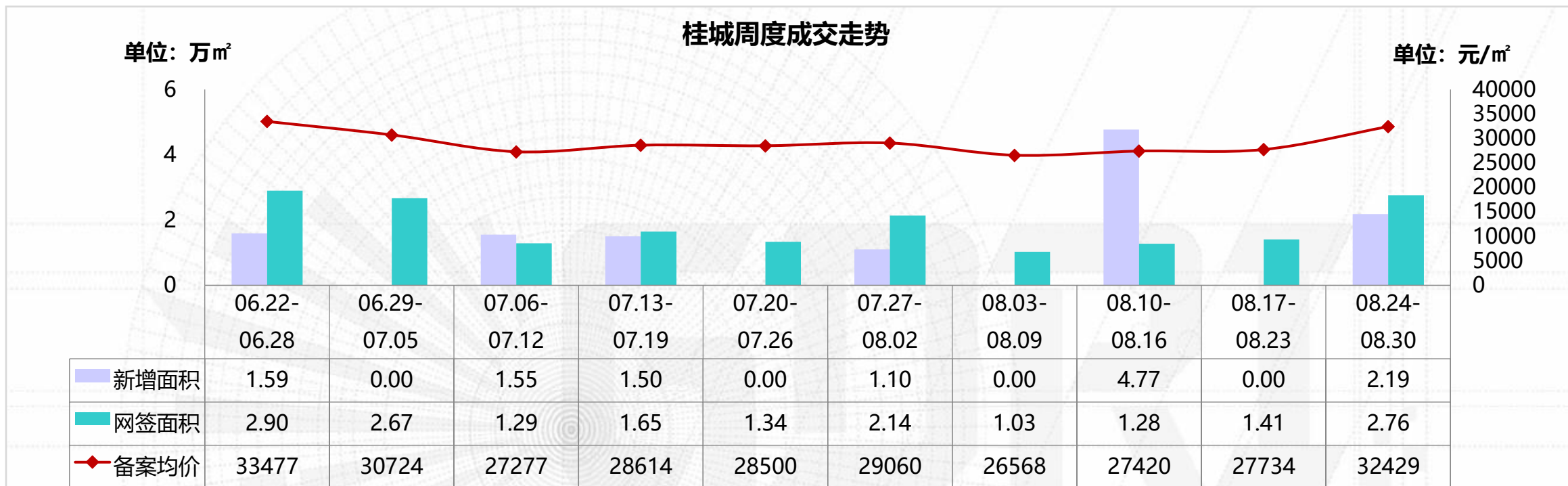
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年9月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
2020年9月	东基童梦天下	T6栋	136	95-133	待定/毛坯	——
2020年9月	中交白兰春晓	3、4座	230	79-112	19000-22000/带装修	吹风价
2020年9月	金茂绿岛湖	8座	54	143	待定/毛坯	——
2020年9月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	待定/毛坯	——
合计			约 665 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：“金九”前夕整体市场表现活跃 首创禧瑞园著推新去化较好



桂城：映月新城地块迎来挂牌 富丰君御收官表现尚可



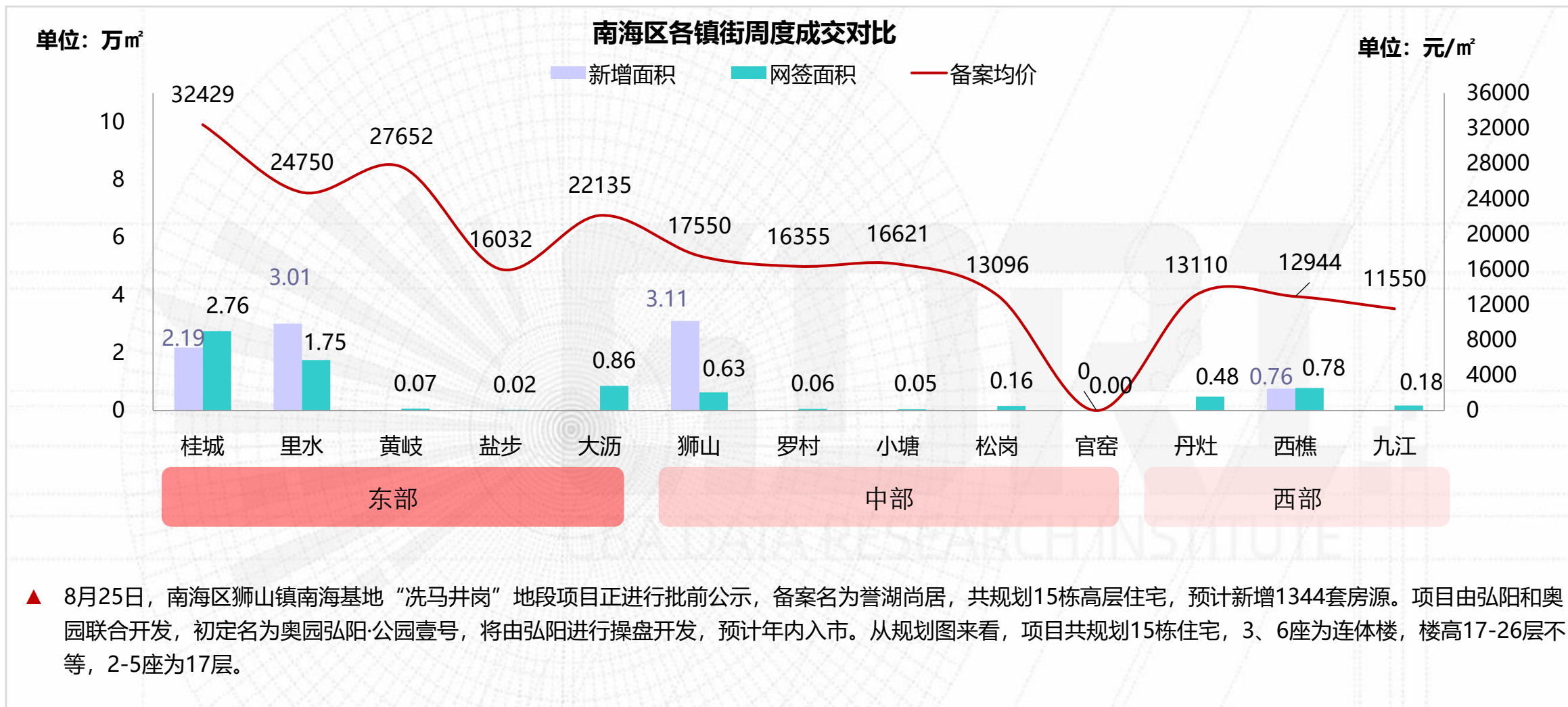
▲ 本周桂城一手网签面积环比**增加96%**，备案均价环比**上升17%**。

▲ 8月27日，桂城街道夏东社区夏东路东侧地块迎来挂牌，地块属于桂城映月新城板块，据了解，宗地占地约43229.22㎡，分A/B区开发，其中，A区约24725.35㎡，B区约18503.87㎡，另外，A区兼容商业服务业设施总计容建筑面积：≤7410平方米；B区兼容商业服务业设施总计容建筑面积：≤5550平方米，起拍总额16.5亿元，据悉，地块由时代中国前期整理。

▲ 本周平洲富丰君御洋房迎来收官，项目加推17座共93套，面积涵盖91-166㎡三四房单位，均价22000-26000元/㎡毛坯发售，当日去化逾6成，表现尚可。

▲ 受保利天悦集中网签影响，本周桂城整体备案均价大幅上升。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

狮山【2020-08-29 首创禧瑞园著开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：新浪乐居

推售货量：16座，13层/2梯5户；19、20座，13层/梯6户，共204套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86-99	123-129	21561
套数 (套)	120	84	204

推售价格：21000-22000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖，摇号选房

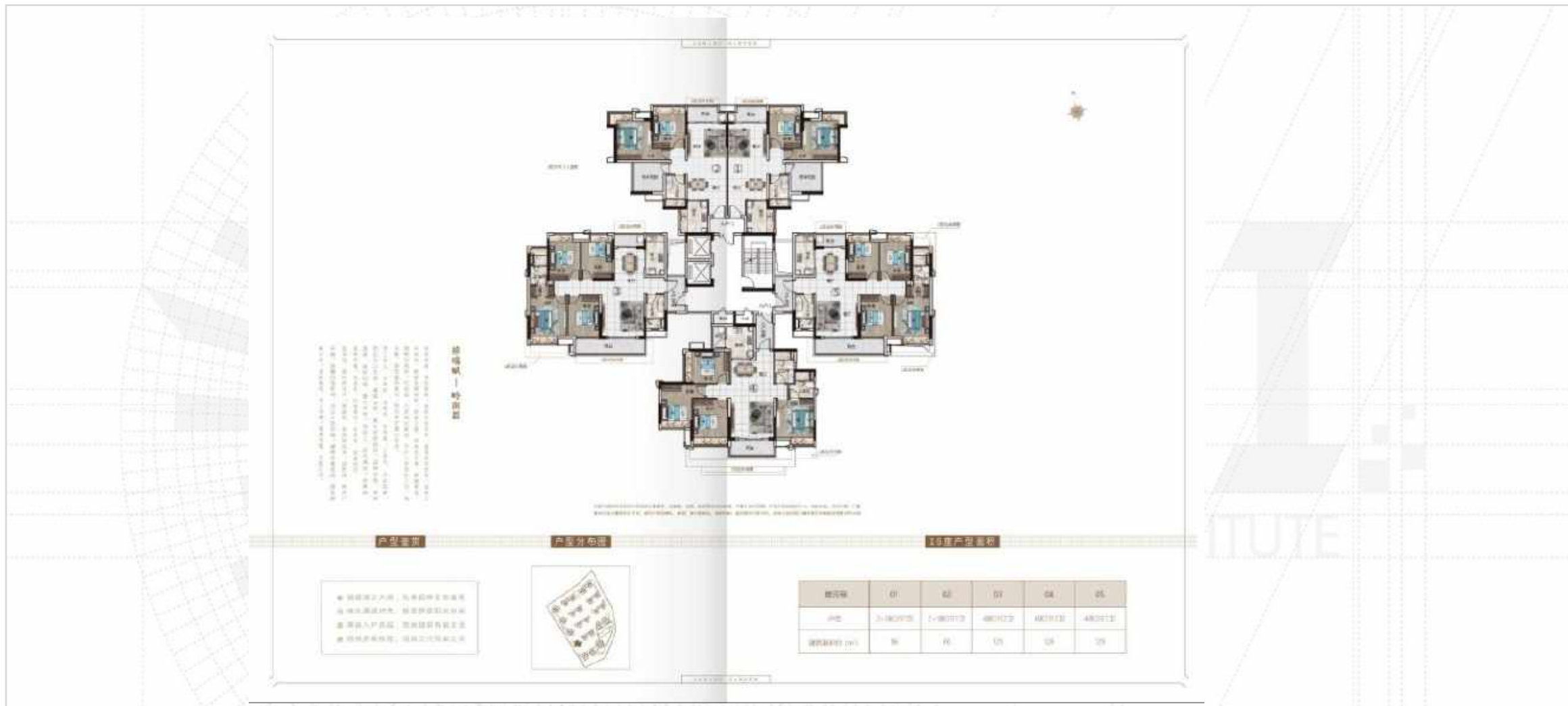
折扣优惠：酒店现场开盘94折，赠产权车位，仅限酒店现场选房客户

开卖情况：共成交146套，去化率约72%

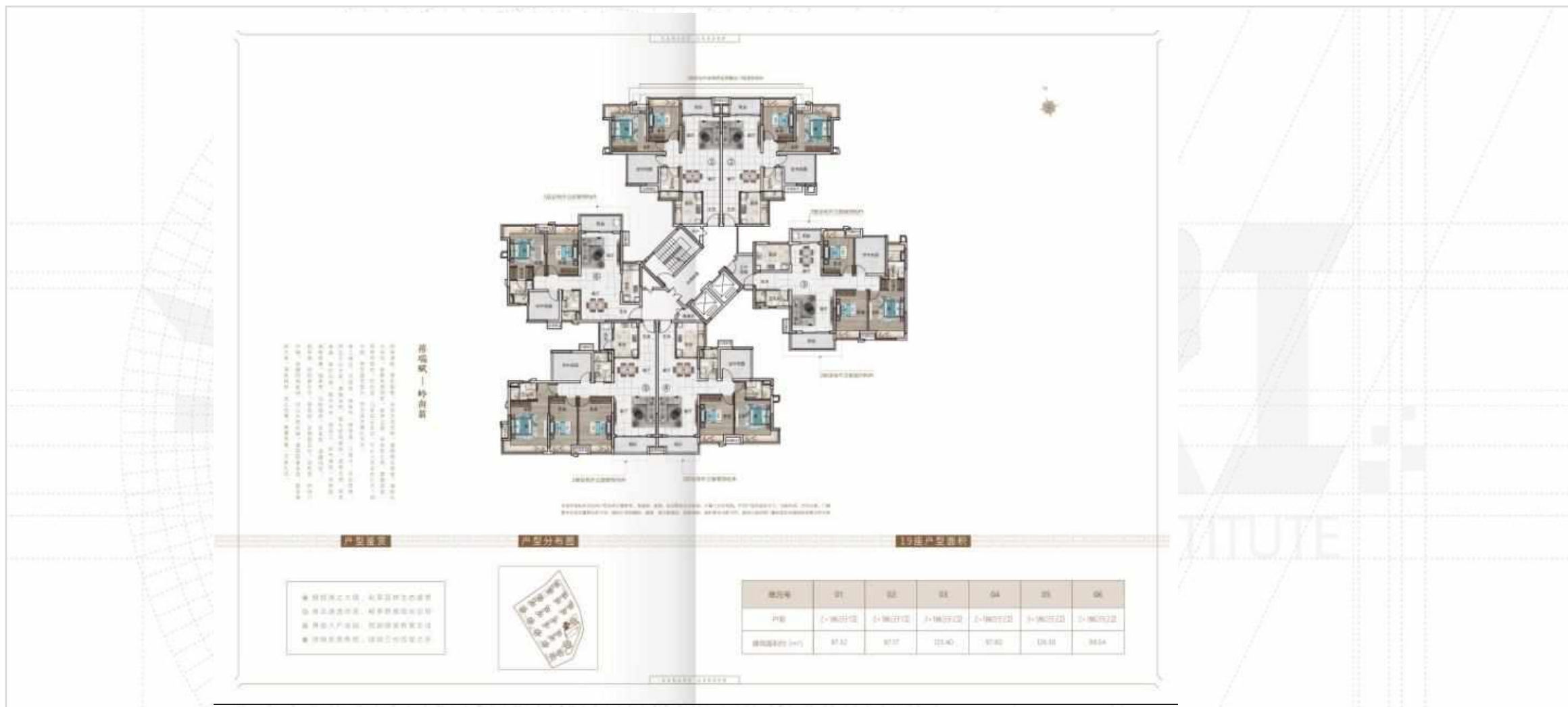
客户构成：狮山8成，禅桂1成，其他区域1成

备注：项目本次推出16、19、20座，面积户型和售价与此前相差不大，但当天成交送产权车位吸引了一定的客户，当日整体去化较好。

南海：首创禧瑞园著户型图



南海：首创禧瑞园著户型图



南海：首创禧瑞园著户型图



南海：重点个盘开卖

平洲【2020-08-29 富丰君御开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：17座，33层/2梯3户，共93套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91-92	138-166	12287
套数 (套)	31	62	93

推售价格：22000-26000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：开盘99折，诚意登记98折，准签99折

开卖情况：共成交57套，去化率约61%

客户构成：广州占5成，佛山本地（平洲玉器街为主）占50%

备注：项目洋房迎来收官，加推最后一座17座产品，面积涵盖91-166m²三四房，2梯3户设计，南向宽景阳台纵观中轴园林，当日整体去化尚可，客户方面广佛各占一半。

南海：富丰君御户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
桂城	保利和悦滨江	活动信息	08.24-08.30 和悦向阳半月岛怡海五小揭牌仪式
平洲	龙光天曜	活动信息	08.24-08.30 来访抽取万元红包
千灯湖	宏宇景裕豪园	活动信息	08.24-08.30 以EYE之名，周年瞳庆
	保利天悦	活动信息	08.24-08.30 施坦威钢琴活动
大沥	美的玖峰广场	活动信息	08.24-08.30 手工DIY课堂
	时代天韵	活动信息	08.24-08.30 油画diy
黄岐	华侨城天鹅堡	活动信息	08.30 为爱告白活动
狮山	龙光玖御湖	活动信息	08.24-08.30 钓虾达人
听音湖	弘阳·时光天樾	活动信息	08.24-08.30 828购房节，一口价促销，真人捉鱼活动，免费送国艺影视城门票
	中骏雍景台	活动信息	08.24-08.30 828购房节，成交可参与砸金猪赢家电
丹灶	金融街·仙湖悦府	活动信息	08.274-08.30 来访有礼

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

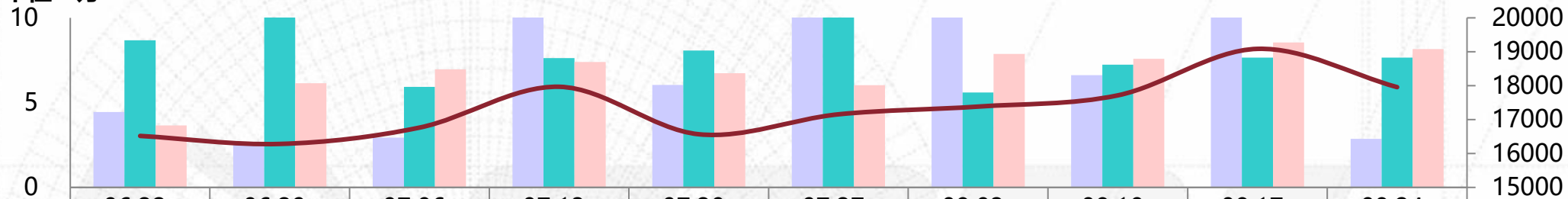
南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年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座别墅	48	134-143	待定	——
2020年9月	中骏雍景台	14座	76	90-119	12500-13500/毛坯	——
2020年9月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
合计			1029套			
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计						

顺德：建发超11亿+4800m²配建夺大墩留用地 纯新盘ICC碧桂园三龙汇开放示范区

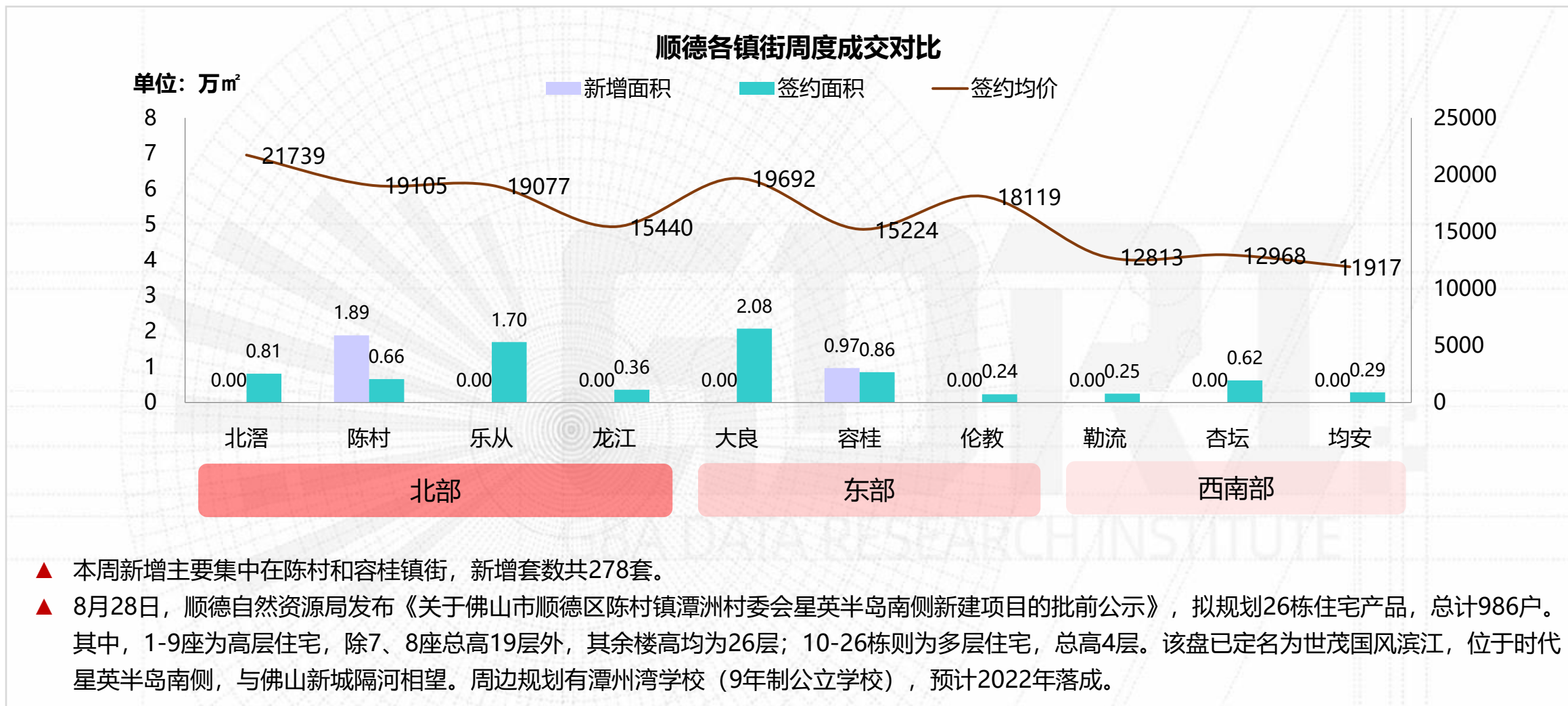
顺德周度成交走势

单位：万m²



- ▲ 本周顺德一手网签面积环比减少**0.19%**，二手网签面积环比减少**4%**。
- ▲ 本周一二手网签面积较上周均有所下降，一手备案均价有所降低。本周新增供应较上周大幅度下降，面积达2.86m²，仅2个项目取证，为颐安·滨悦名庭和ICC碧桂园三龙汇。值得一提的是，本周纯新项目ICC碧桂园三龙汇开放示范区，吸引大量客户前来参观，该项目预计9月份会推货入市。
- ▲ 土地出让方面，8月31日共成交2宗土地，分别位于乐从和容桂。其中位于乐从的地块属于大墩村留用地，吸引了保利、远洋、龙光、碧桂园、建发和招商蛇口共6家房企参拍，大墩村在福彩酒家进行包场直播，现场十分热闹，最后建发超11亿+4800m²配建夺大墩留用地，折合楼面价11663元/m²。另外一宗土地由方直联合体底价15.8亿斩获，折合楼面价4116元/m²。此外，本周大良挂牌双地铁上盖商业地，起拍楼面价3217元/m²。

顺德：各镇街周度成交对比

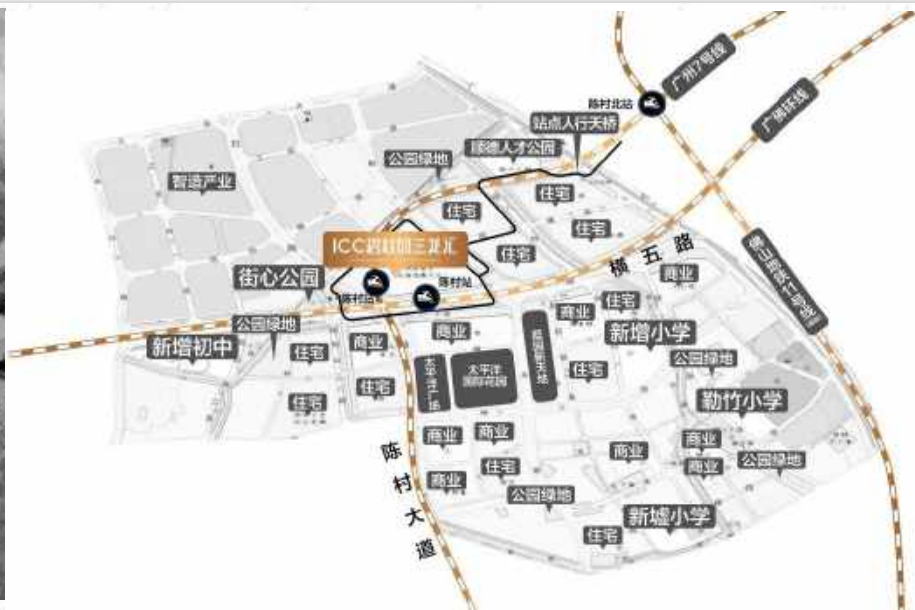


顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	美的桂畔君兰	活动信息	8.24-8.30 麦当劳主题专场
	龙光天瀛	活动信息	8.24-8.30 梵高向日葵主题——尤克里里彩绘活动
	龙光玖龙郡	活动信息	8.24-8.30 烘焙DIY
	中惠璧珑湾	活动信息	8.24-8.30 成交砸金蛋赢家电，渠道专场
	力合阳光城云谷	活动信息	8.24-8.30 云谷狂享季、业主私宴、企业电影专场
	唯美·臻岸华府	活动信息	8.24-8.30 成交最高赢32800红包
容桂	颐安·滨悦名庭	活动信息	8.24-8.30 一元竞拍活动
	保利时光印象	活动信息	8.24-8.30 惊爆价特惠
陈村	ICC碧桂园三龙汇	开放示范区	8.29 开放示范区
乐从	卓越万科朗润园	活动信息	8.24-8.30 麦当劳活动、9.9元水果
	泰禾世茂佛山院子	活动信息	8.24-8.30 水果布丁diy
	龙光玖龙玺	活动信息	8.24-8.30 龙光玖龙玺
	金茂碧桂园正荣府	活动信息	8.24-8.30 电影专场活动
	保利天寰	活动信息	8.24-8.30 到访抽红包
	保利和光尘樾	活动信息	8.24-8.30 成交送油卡

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：8月29日ICC碧桂园三龙汇开放示范区



图片来源：房天下

项目位置：顺德(陈村)·ICC碧桂园三龙汇

占地面积：9.79万m²

建筑面积：60万m²

项目基础信息：位于佛山市顺德（陈村）·ICC碧桂园三龙汇，定位为大型TOD综合体，集办公、商业、居住、文化等于一体；产品主打高层住宅，以及商业公寓；规划有8栋住宅，2栋公寓式酒店，1栋集高端行政公馆、国际轻奢品牌酒店、甲级办公写字楼、国际购物中心等于一体的地标建筑。

项目动态：

▲ 8月29日，ICC碧桂园三龙汇开放示范区。

顺德：ICC碧桂园三龙汇开放示范区现场图



顺德：ICC碧桂园三龙汇户型图



顺德：ICC碧桂园三龙汇户型图



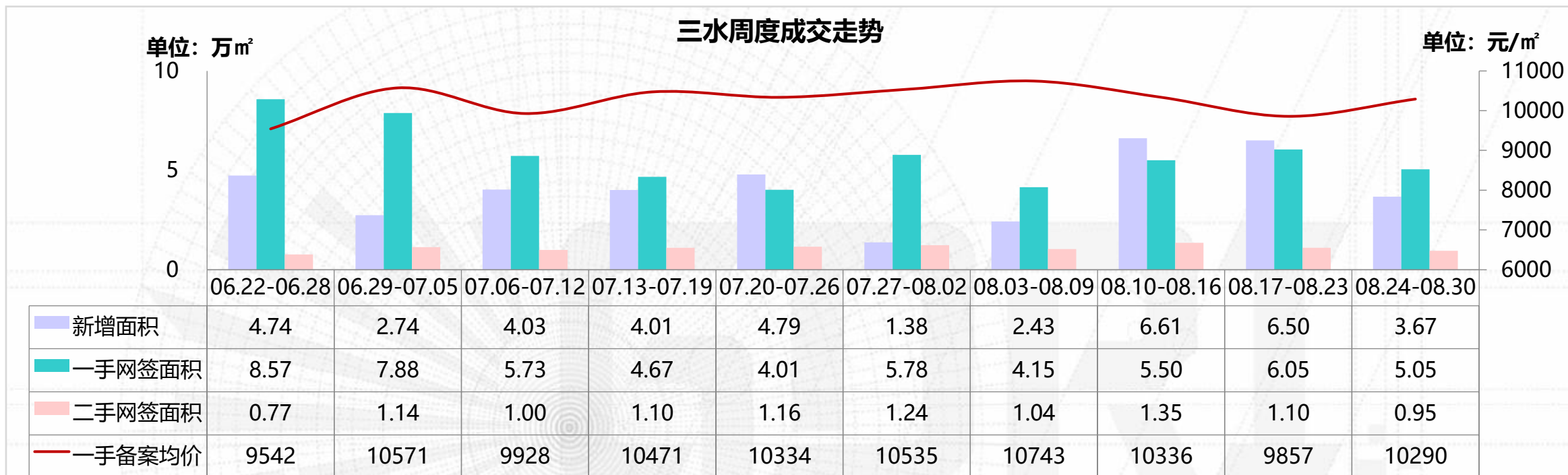
图片来源：ICC碧桂园三龙汇公众号

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	电建地产·泺悦华府	3栋	124	123-142	18000/待定	吹风价
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565套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：整体市场交投有所回落 时隔数月终有宅地迎来挂牌



- ▲ 本周三水一手网签面积环比减少17%，二手网签面积环比减少14%。
- ▲ 新增方面，本周全区仅三盘获批新增预售，批售面积3.67万 m^2 ，环比降幅较大，其中捷和广场二期水漾坊获批预售，预计将会在“金九银十”试探入市；网签方面，一二手网签均迎降幅，“金九”前夕供求双双回落，整体市场热度有所下降。
- ▲ 时隔数月，三水终迎商住地挂牌，位于三水西南文锋西路北侧的逾2.86万 m^2 商住地将于9月29日进行网拍，宗地总占地面积28616.73 m^2 ，总计容建面不高于76506.49 m^2 ，按照规划，宗地要求地块需建设住宅户型套数不少于500套，此外还需配建安置房154套；目前周边已有多个项目在售，整体均价9500-13000元/ m^2 不等，另外片区内仍有轩隆雅苑、鸿安丽苑、颐安雍悦华府以及恒大锦江路地块项目即将入市，未来市场竞争异常激烈。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	08.29-08.30 巧手夏日，花样郦湖
	招商樾园	活动信息	08.29 幸福无底价，1折拍家电
三水新城	旭辉江山	活动信息	08.24-08.30 江山便民节
	华远·海蓝城	活动信息	08.24-08.30 海蓝城七夕浪漫四重礼
	明智雅苑	活动信息	08.24-08.30 6套特价房源
	金融街·金悦郡	活动信息	08.24-08.30 金悦郡请三水人饮喜茶
云东海片区	恒大云东海	活动信息	08.24-08.30 泰国风情活动
西南中心区	欧雅右岸春天	活动信息	08.24-08.30 家长、学生来访即送开学礼包，周末免费吃喝玩乐
大塘	恒大御澜庭	活动信息	08.24-08.30 情浓七夕节，购房78折
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	08.24-08.30 韩式美食DIY

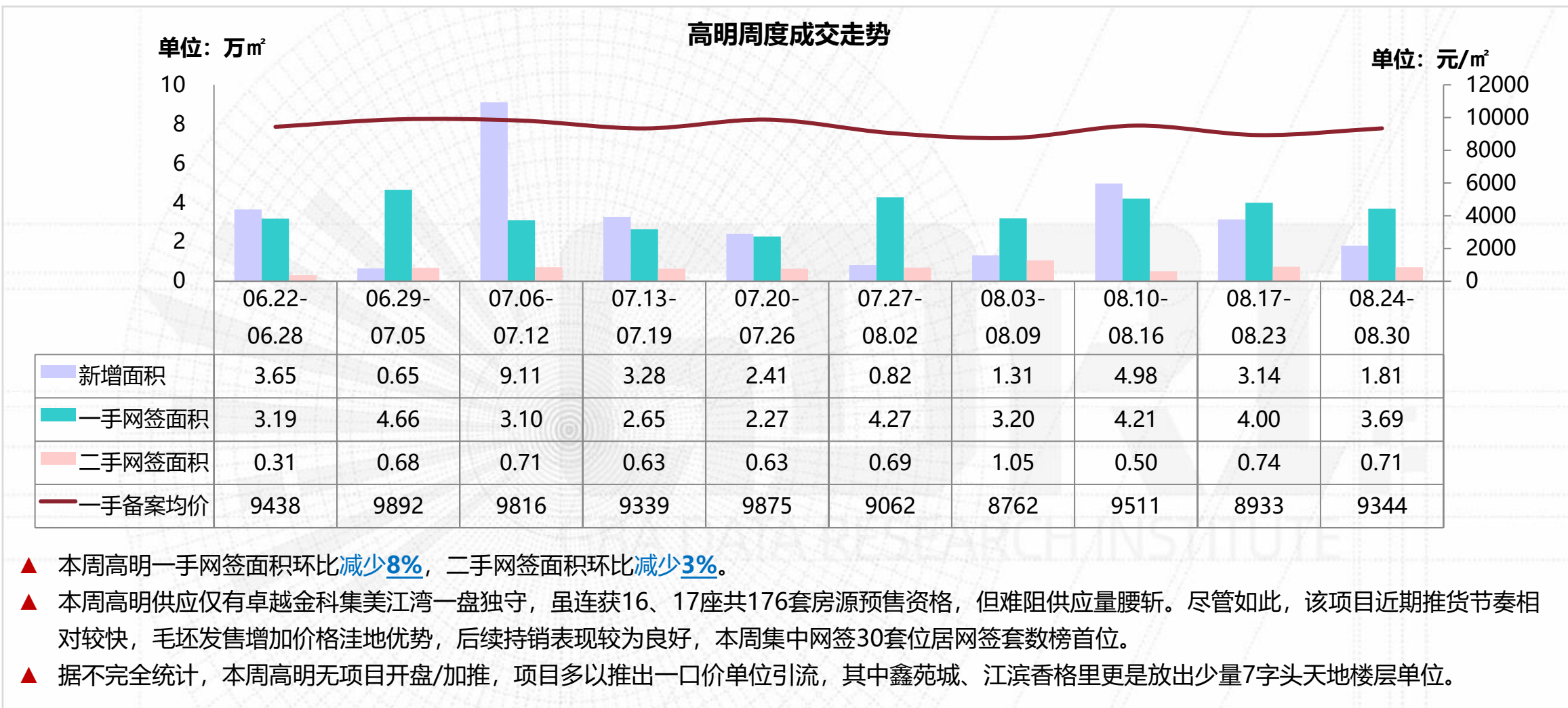
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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：卓越金科集美江湾供求相对活跃 西江新城闪现极少量7字头特价单位



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	鑫苑城	活动动态	08.29-08.30肯德基亲子活动
	保利玥府	活动动态	08.24-08.30一口价单位
	绿地熙江广场	活动动态	08.29“携手奔小康”“梦回汉唐·民族雅韵”汉服秀进社区才艺展示活动暨2020年佛山市高明区民族团结进步宣传月活动启动仪式
	高明钧明城	活动动态	08.24-08.30一口价单位、周末贝壳专场活动
	颐安天璟名庭	活动动态	08.24-08.30来访送西瓜
	江滨香格里拉	活动动态	08.24-08.30一口价单位
荷城	万科中骏金域西江	活动动态	08.24-08.30来访赢家电和自助餐
	中南滨江国际	活动动态	08.24-08.30开学季5重礼
	华福珑熹水岸	活动动态	08.24-08.307重优惠、一口价单位
	保利西山林语	活动动态	08.24-08.30活动一口价+五重礼

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	翡翠西江	活动动态	08.24-08.30一口价单位
	秀丽华庭	活动动态	08.24-08.30一口价单位
	盛雅西江	活动动态	08.24-08.30一口价单位
	智信华府	活动动态	08.24-08.30一口价单位
明城	恒大滨江左岸	活动动态	08.29-08.30 “缤纷海洋节，暑期嘉年华” 终极Pa
	恒大山湖郡	活动动态	08.29-08.30 “鱼” 乐无极限 嗨翻开学季” 主题活动
更合	拾野川	活动动态	08.29-08.30联合一木客栈发起「和山野一起晚安」试睡活动

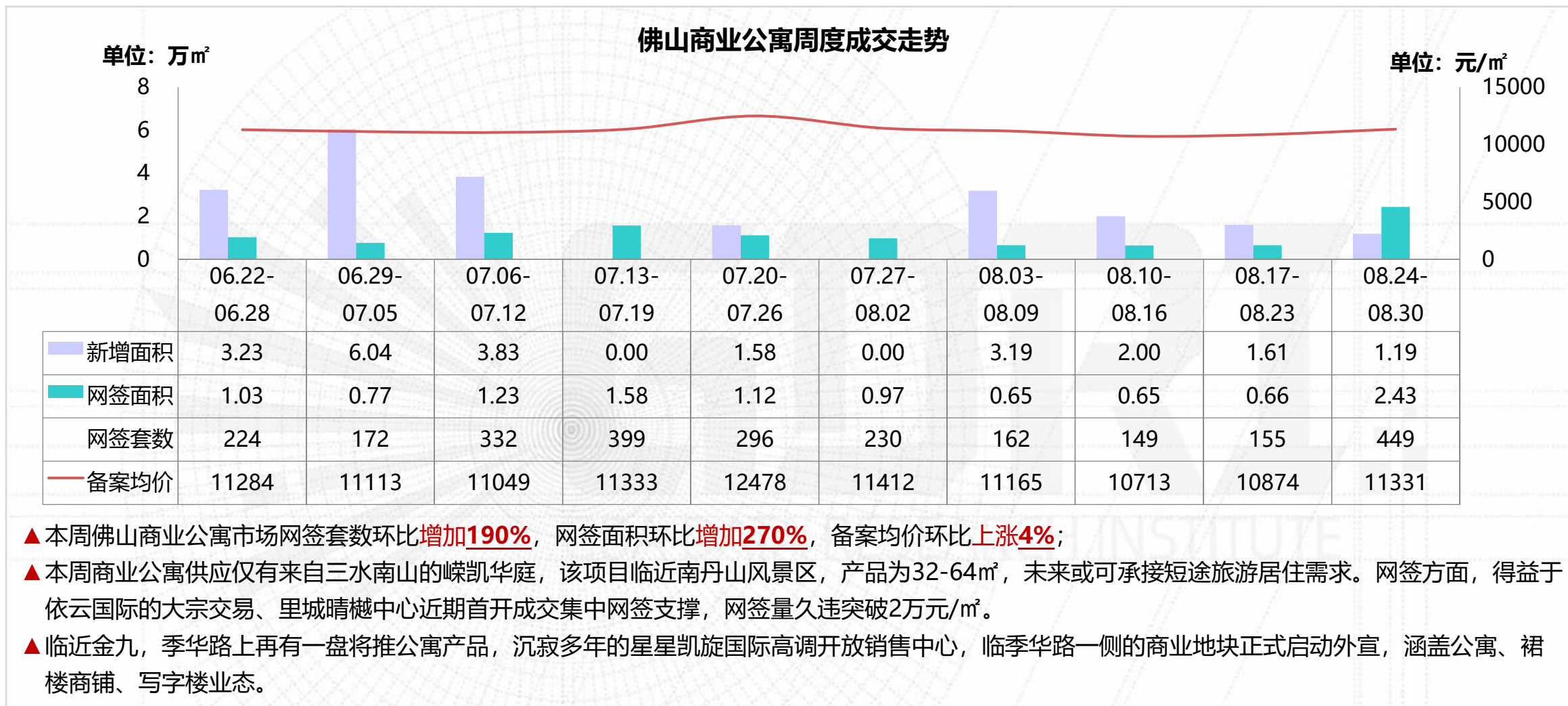
数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

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	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	——
合计			约 688 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：依云国际骤现大宗交易 星星凯旋国际开放销售中心



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	顺德乐从	依云国际	12821	166	12296	10427	——
2	顺德陈村	里城·晴樾中心	3614	80	2698	13394	LOFT, 带装修
3	顺德伦教	万科星都荟	1132	24	1030	10987	LOFT, 带装修
4	禅城亚艺	嘉信深蓝	1107	14	639	17317	LOFT, 带装修
5	禅城季华东	鸿翔芮丽	1066	11	636	16764	LOFT
6	顺德陈村	藏珑华府	1047	25	987	10605	LOFT,带装修
7	禅城城北	旭辉公元	957	16	766	12499	LOFT, 带装修
8	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	664	13	563	11793	可选带返租 (带装修)
9	禅城城南	新福港鼎峰	602	7	386	15588	带装修
10	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	489	4	291	16800	带装修
合计			23498	360	20292	11580	——

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：低价产品集中网签 网签量出现小高峰 均价明显持续下滑



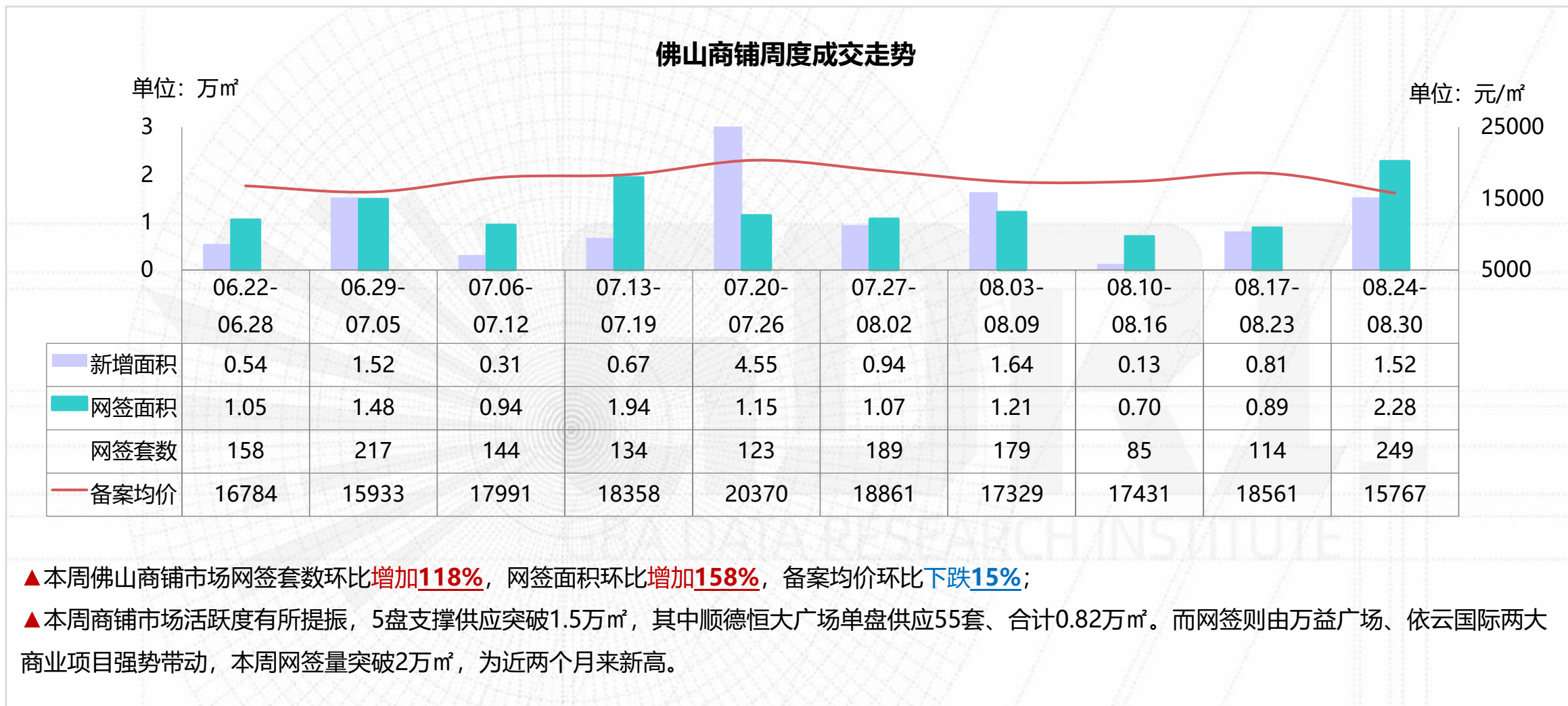
写字楼：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	顺德大良	顺德绿地中心	1887	21	1418	13307	——
2	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	1862	21	2840	6556	——
3	顺德北滘	慧聪家电城	1627	45	2285	7121	——
4	三水大塘	华南纺织创新科技园	828	2	2749	3014	——
5	南海三山新城	三山科创中心	796	3	894	8908	——
6	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	556	10	695	8001	——
7	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	529	15	606	8729	——
8	南海大沥	中铝·时光谷	355	1	375	9475	——
9	南海三山新城	国际创智园	279	1	294	9497	——
10	南海平洲	嘉邦国金中心	236	1	196	12024	——
合计			8956	120	12352	7251	——

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：5盘支撑供应再度起飞 商业项目集中转签冲高网签量



商铺：佛山商铺周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	南海黄岐	万益广场	7458	61	4668	15977	——
2	顺德乐从	依云国际	5163	27	5666	9112	——
3	顺德乐从	保利海德公园	2696	28	1546	17438	——
4	禅城季华东	绿地璀璨天城	2347	15	866	27104	——
5	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	2285	1	1087	21022	——
6	顺德北滘	顺德未来城	2236	10	1003	22291	——
7	南海平洲	龙光天曜	1750	3	919	19041	——
8	三水西南中心区	三水冠军城	1470	6	955	15394	——
9	禅城奇槎	绿城桂语兰庭	1110	4	191	58136	——
10	三水三水新城	远洋天骄	619	4	267	23172	——
合计			27134	159	17168	15805	——

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	城南	佳兆业悦峰	2020-8-24	七座	首层商铺	12	30-66	570
南海	听音湖	中骏雍景台	2020-8-25	中骏山水珑院14栋	商铺	10	33-67	412
	大沥	保利·南海之门	2020-8-28	珑门广场14座、21座	商铺	67	20-117	4741
顺德	陈村	ICC碧桂园三龙汇	2020-8-26	1栋	商铺	8	38-117	500
	大良	顺德恒大中央广场	2020-8-28	2栋	商铺	55	38-735	8191
三水	南山	嵘凯华庭	2020-8-28	嵘凯华庭1座	首层商铺	13	27-101	820
			2020-8-28	嵘凯华庭1座	服务公寓	238	32-64	11877

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	季华东	星星凯旋国际	开放销售中心	08.29 开放销售中心、华为智慧生活体验馆
	城南	万科悦都荟	活动动态	08.24-08.30 9块9水果超市
	新城北	合景新鸿基泷景	活动动态	08.24-08.30 小业主生日会
	绿岛湖	金茂绿岛湖	活动动态	08.24-08.30 追梦开学季（到访送文具套装、油画diy）
南海	金融高新区	德高信中央大道	活动动态	08.24-08.30 业主户外游活动
	千灯湖	保利天际	活动动态	08.24-08.30 皮具护理
	桂城	海伦堡海汇广场	活动动态	08.24-08.30 特价单位
		万科尚都荟	活动动态	08.24-08.30 成交送平板
顺德	大良	鸿坤创智天地	活动动态	08.24-08.30 成交送车位使用权
		中怡新天地	活动动态	08.24-08.30 五套特价单位
		力合阳光城云谷	活动动态	08.24-08.30 云谷狂享季、业主私宴、企业电影专场
		龙光玖龙郡	活动动态	08.24-08.30 烘焙DIY

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：8月29日星星凯旋国际开放销售中心、华为智慧生活体验馆



项目位置：佛山市禅城区季华七路北侧，南海大道东侧

占地面积：33万 m^2

建筑面积：110万 m^2

项目基础信息：项目共规划有8栋楼，所有建筑自西向东呈一字排开。其中，1栋为写字楼，2-8栋都是商业性质的公寓，8栋首二层肉菜农贸市场。据现场了解，2-7栋公寓偏向于居住，8栋则偏向于办公。项目首期将推5栋，楼高26层，面积为84/98/102/125 m^2 ，3梯8户，带装修发售，预计下月开放板房，10月开盘。

项目动态：▲ 8月29日开放销售中心、华为智慧生活体验馆，现接受诚意登记，可享99折优惠。

商业：星星凯旋国际开放销售中心、华为智慧生活体验馆现场图



图片来源：星星凯旋国际

欢迎关注



THANKS

广东粤湾数据研究院

Issue No. 30

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya