

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.06.22 - 2020.06.28 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 21

端午假期广佛各项目积极推新
两地供求量均保持稳定



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

广州推进集体用地建设租赁住房试点，佛山国际陆港项目落地南三产业合作区

- 摘要：节约集约用地 广州推进集体用地建设租赁住房试点；广州天河区发布《天河区软件产业规划（2020-2025年）》；三水乐平将打造新湖畔经济示范区；佛山国际陆港项目落地南三产业合作区

1年期LPR3.85% 两个月“按兵不动”

原本每月20日公布最新贷款市场报价利率（LPR），由于遇上周末顺延。6月22日，全国银行间同业拆借中心公布了最新LPR，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，均与上一期持平。这已是LPR连续第二个月“按兵不动”了，未来还会“降息”吗？

LPR是由18家报价银行在公开市场操作利率的基础上加点报价形成，公开市场操作利率主要指1年期MLF利率，因此，MLF操作利率对LPR具有风向标作用。6月15日，央行大幅缩量操作MLF2000亿元，而且市场预期的“降息”也落空，当日操作利率为2.95%，与此前持平。当时市场就大多预期本月LPR降息可能性小。

“近期资金市场走势以及央行流动性调控基调，提前预示了本月LPR大概率不会进一步下降。”中国民生银行首席研究员温彬认为，从市场流动性上看，6月适逢跨季末、跨半年时点，叠加缴税、债券发行等因素影响，市场流动性边际收紧，短端资金利率上行，隔夜Shibor回升至2.1%以上，长端十年期国债收益率较上月末上升近20个BP，资金价格的整体上行对LPR下行形成一定牵制。

从央行流动性调控基调上看，6月15日央行缩量平价续做MLF，预示本月降息概率降低，而此后6月18日14天逆回购利率虽由2.55%降至2.35%，但主要是对3月30日下调7天逆回购利率20BP的“补降”。由于LPR与MLF利率直接挂钩，MLF利率未降更大程度影响了本月LPR报价的持平。此外，目前央行加强了对资金空转套利行为的规范和治理，货币政策偏向于灵活调节，政策工具的使用更加谨慎，市场的宽松预期有所收敛。

广州日报 2020-06-23

粤湾点评：年初以来，商业银行利差持续收窄，进一步通过引导贷款利率和债券利率下行、发放优惠利率贷款、实施中小微企业贷款延期还本付息、支持发放小微企业无担保信用贷款等一系列政策是推动金融系统全年向各类企业合理让利的举措。综合运用降准、再贷款等工具，保持市场流动性合理充裕，加大力度解决融资难，缓解企业资金压力。

天河将建大湾区软件产业先导区

6月16日，天河区召开软件产业发展规划（2020-2025年）专场新闻通气会，对外发布了《天河区软件产业规划（2020-2025年）》，并公布了未来5年的软件产业发展“小目标”：天河区将建成粤港澳大湾区软件产业先导区，打造“一谷一区一策源地”软件产业空间布局，2025年软件业务收入突破5000亿元，年均增速16%左右。（来源：广州改革公众号）

未来5年发展“小目标”。建成粤港澳大湾区软件产业先导区，2025年软件业务收入突破5000亿元。全区规上软件企业总数超过2000家；软件业务收入达亿元级企业突破300家。创新体系更加完善，新增国家重点实验室、省重点实验室10家左右；成功入选一批国家级优秀产品和应用解决方案；软件研发投入强度不低于12%。深入实施“天河优创”计划，推进村级工业园升级改造，支持大院大所利用自有用地建设孵化器和产品中试平台，打造全球著名软件集聚区。打造软件产教融合示范区，高校院所、专业培训机构培养的软件人才数量持续增加，引进一批海内外软件和信息技术服务业高端领军人才和创业团队，软件和信息技术服务业从业人员超过45万人。

南方日报 2020-06-08



粤湾点评：天河区将重点打造“一谷一区一策源地”软件产业空间布局，重点实施“765”工程，培育软件产业高质量发展新动能。合理利用“三旧”改造、村集体物业改造、土地收储等多种方式，盘活现有土地，优先保障重点软件业项目用地；搭建国际研发创新合作平台，鼓励软件企业组团“出海”，构建国际化产业链体系。

节约集约用地 广州推进集体用地建设租赁住房试点

今年6月25日是第30个全国“土地日”，围绕“节约集约用地 严守耕地红线”主题，市规划和自然资源局开展了进社区、小记者特训营等丰富多彩的宣传活动。近年来，广州始终坚持最严格的耕地保护制度和节约用地制度，超额完成2018年度全省耕地保护责任目标考核；坚持先行先试、大胆探索实践，扎实推进集体建设用地建设租赁住房国家试点任务落地。

近年来，广州始终坚持最严格的耕地保护制度和节约用地制度。耕地保护方面，在2019年开展的全省2018年度耕地保护责任目标考核中，广州耕地保有量为192.41万亩，实际划定基本农田面积为135.17万亩，超额完成2018年度耕地保护责任目标的相关任务。

广州稳步推进全市永久基本农田储备区划定工作，按照不低于原永久基本农田整备区实际划定面积的数量划定永久基本农田储备区。2019年12月，全市各区永久基本农田储备区全部通过省级质检。

广州有序开展垦造水田工作，严格落实耕地占补平衡。2017年以来，广州立项垦造水田项目16个，目前16个垦造水田项目已全部完工，其中番禺区2017年度项目已通过自然资源部系统备案，可用于水田占补平衡；其余项目正按国家、省有关程序申请系统报备或省级复核。

此外，广州还建立健全设施农业用地管理制度，积极参与全域土地综合整治试点工作。

广州日报 2020-06-25

粤湾点评：利用集体建设用地建设租赁住房试点是对三旧改造政策、留用地管理政策等政策的衔接，有利于为目前土地财政模式面临的瓶颈纾困，保持城市经济稳定增长，推动城市发展方式转变提供了解决方案，同时也能够为新一轮城镇化进程提供了新的发展思路。

南海提出打造城乡融合十大示范片区

城乡融合、产业升级、创新驱动、文化发展、干事创业！在昨日开幕的南海区第十六届人民代表大会第五次会议上，区长顾耀辉向大会作政府工作报告，提出在五个领域全面激发新的发展活力，全力打造一个出新出彩、走在前列的活力新南海。

报告亮点纷呈，呈现了南海在新时代的发展思路。其中，南海将城乡融合发展提升到新的高度，建设广东省城乡融合发展改革创新实验区（以下简称“实验区”）为接下来工作的总抓手。此外，报告提出的传统产业升级、创新成果转化、文化产业格局打造、有为政府建设等工作，也引发代表委员热议。“聚焦深化改革，全面激发城乡融合新活力”被放在五大活力的首要位置。南海区提出推动全方位多层次开放合作、创新城乡融合发展体制机制、积极实施“一个提升”“两个连片”、坚决打赢“三大攻坚战”。实验区建设的重大意义得到充分凸显。根据计划，南海选取城乡基础条件较好、重点建设项目集中、各类资源要素集聚的干灯湖片区、映月湖片区、文翰湖片区、九江镇滨江片区、环西樵山片区、丹灶镇一岛两湖十里片区、佛山西站枢纽新城片区、南国桃园片区、大沥中轴片区、里湖新城片区等区域作为示范片区，今后将根据工作实际，动态扩大片区范围。

这十大示范片区占地面积244平方公里，约占南海总面积的23%。未来，各项资源将重点向这十大片区倾斜。

佛山日报 2020-06-15



粤湾点评：据了解，该“十大示范片区”将从城镇空间集聚发展、升级基础设施、提升空间品质、提升城市管理精细化水平四方面着手，整体提升城市功能。完成整体提升后，将实现南海空间格局重塑，形成干灯湖城市轴线和狮山制造业创新核心的“一轴一核”引领、十大片区聚合、广佛同城连接带和西部生态示范带的“东西两带”渗透。

三水乐平将举办乡村振兴系列活动，打造新湖畔经济示范区

6月30日，三水区乐平镇将举办“党建引领万亩谱新篇”乡村振兴之大同湖生态示范区启用系列活动。活动将聚焦五大振兴、十大活动主题，充分展示党建引领下乐平乡村振兴阶段性成果，绽放乐平发展新魅力。

系列活动包含基层善治“新枫桥经验村”扩面行动、万亩核心产业园科创空间带启动、城市乐平文化地标大同文化公园及音乐喷泉启用、体艺冠军回乡发展项目签约、水系连通示范区启用等十大活动主题，内涵丰富，亮点纷呈。

活动当天，日丰企业集团增资扩产项目将举行动工仪式。该项目由日丰企业集团投资43亿元，是乐平镇传统优势产业转型升级示范区引进的、佛山市今年投资额最大的增资扩产项目。

此次活动既集中展示了乐平镇党建引领下乡村五大振兴的阶段性成果，也是新起点上乐平乡村五大振兴工作的再出发。乐平镇相关负责人表示，乐平镇、佛高区三水园正谋求从产业优先转为更高层次的生态优先模式，打造新湖畔经济示范区，构建“城产人文乡”融合发展新极核，以新空间引入新产业再造新优势，跑出高质量发展加速度。

佛山日报 2020-06-23

粤湾点评：瞄准建设佛山“未来产业之城”和“粤港澳大湾区产业新地标”的目标，乐平镇、佛高区三水园依托大同湖，高标准打造湖畔经济示范区。大同湖西岸沿湖创新共享空间带作为其中一个重要项目，将加速创新资源集聚，全力提升创新层次和能级，营造创新创业的良好生态。

佛山国际陆港项目落地南三产业合作区

昨日，投资总额达12亿元的佛山国际陆港项目签约落地南三产业合作区，未来将致力建成国家物流枢纽和多式联运示范基地的核心启动区。

项目由福建陆地港集团有限责任公司、中谦建设开发集团有限公司、佛山市南海区南三投资建设有限公司三方共建，拟选址南三产业合作区，面积约366亩。按照规划，项目通过构建“1个平台+3大功能分区”的服务体系，规划智慧供应链服务平台，建设海关口岸查验区、跨境电商产业园、物流信息交易及商业配套中心三个核心功能区。

项目启动区计划在一年半时间开发完毕，届时海关将入驻为进出口企业提供通关及物流服务，并适时联合官窑货运站拓展国际铁路货运班列铁路口岸。

“现代物流产业是南海发展生产性服务业的重要一环。”南海区区长顾耀辉表示，佛山国际陆港的建设，是佛山建设国家物流枢纽的需要，也是建设粤港澳大湾区的需要，可助推佛山对接大湾区各城市物流枢纽，使生产要素得以快速流通，助佛山深度融入粤港澳大湾区。

南三产业合作区地处佛山高新区的核心区域、广深港澳科技创新走廊与珠江西岸先进装备制造产业带的组成部分和交汇点。按照规划，南海以一汽大众铁路专用线为基础建设官窑货场物流园区项目，打造佛山国际陆地港，形成佛山生产服务型国家物流枢纽港和现代智慧物流小镇。

珠江时报 2020-06-23

粤湾点评：该项目落地南三产业合作区，是加快推动产业转型升级的重大契机。近年来，南海正大力引进和培育战略性新兴产业，大力发展生产性服务业，为传统产业转型升级赋能，而现代物流业是发展生产性服务业的重要一环，满足制造业发展对现代物流发展需求，服务佛山制造业对接全球市场，打造与现代产业相匹配的物流枢纽服务网络，更有力促进南海产业转型升级和强化辐射能力。



02

土地市场

LAND MARKET

侨鑫、保利34亿夺天河豪宅地块 土拍热度集中禅城、南海

- 摘要：本周广州南沙、天河各成交1宗地块，增城则有2宗地块流拍。此外，增城连挂4宗地、黄埔挂2宗地，合计6宗地块挂牌。本周佛山土地市场热度集中禅城、南海，海伦堡以32%溢价率夺得禅城季华西地块，海逸则底价竞得南海狮山官窖东风水库旁商住地；本周无重点商住地挂牌。



1.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：佳兆业牵手乌洲村“旧改”项目 地块西向望江



<1>南沙黄阁

地块编号：2020NJY-5 广州市南沙区黄阁西路东侧、麒麟新城三期西侧

交易时间：2020-6-28（周日）

土地性质：商住用地

占地面积：10.24万m²

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：32.77万m²

起始总价：264290万元

剔除配建起始楼面价：9949元/m²

成交总价：264290万元

剔除配建成交楼面价：9949元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州市佳业辉鸿房地产开发有限公司(佳兆业)

备注：

▲竞得人须在本次出让地块成交后30天内与广州市南沙区黄阁镇乌洲村民委员会签订开发协议；

▲竞得人须在用地范围内配建不少于62000平方米人才公寓（住宅），由南沙开发区管委会指定单位以实际建设成本回购。

广州：侨鑫、保利联合体夺天河低密度宅地 需配建超1万m²医院



<2>天河科韵路

地块编号：天河区科韵路西侧

交易时间：2020-6-29 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：6.46万m²

容积率：FAR≤1.94

建筑面积：9.41万m²

起始总价：334889万元

剔除配建起始楼面价：39920元/m²

成交总价：334889万元

剔除配建成交楼面价：39920元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州鑫保房地产开发有限公司(侨鑫、保利)

备注：

▲地块北侧代征道路中存在不符合土规的97平方米用地，须按出让合同中约定待北侧道路符合土规后由受让人实施建设；

▲竞得人须按规划要求配建用地范围内医院（含社区卫生服务中心）、幼儿园（含托儿所）、城市道路，按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交政府相关部门。

佛山：海伦堡首进禅城、回归中心 并刷新张槎楼面价记录



<3> 禅城季华西

地块编号: TD2020(CC)WG0011

交易时间: 2020-6-28 (周日)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.32万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积: 8.31万m²

起始总价: 74745万元

起始楼面价: 9000元/m²

成交总价: 98345万元

成交楼面价: 11842元/m²

溢价率: 32%

竞得人: 佛山市品浩投资咨询有限公司 (海伦堡)

备注:

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2、按照规划, 地块仅需配建社区公共服务用房、配电房、通讯基础设施等基本配套, 均不纳入容积率指标计算。
- 3、建筑限高100米。

佛山：海逸再进狮山官窑 底价竞得东风水库旁商住地



<4> 南海官窑

地块编号：TD2020(NH)WG0016

交易时间：2020-06-29 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：1.79万 m^2

容积率：A区 $1.0 < \text{FAR} \leq 2.6$

建筑面积：4.01万 m^2

起始总价：29266万元

起始楼面价：7300元/ m^2

成交总价：29266万元

成交楼面价：7300元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：佛山市南海海逸房地产开发有限公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、A区为城镇住宅用地、兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，15419.25平方米，B区为城镇村道路用地，2502.08平方米，车位对应土地用途为城镇住宅用地。
- ▲ 3、A区兼容商业设施总计容建筑面积： ≤ 4000 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。规划条件有特殊条款要求的除外。

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	2020/6/28	南沙	2020NJY-5 广州市南沙区黄阁西路东侧、麒麟新城三期西侧	商住	10.24	32.77	26.43	0	9949	佳兆业
	2020/6/29	天河	天河区科韵路西侧	住宅	6.46	9.41	33.49	0	39920	侨鑫、保利
佛山	2020/6/28	禅城	佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧、季华北路西侧	商住	3.32	8.30	9.83	32	11842	佛山市品浩投资咨询有限公司(海伦堡)
	2020/6/29	南海	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	1.79	4.01	2.93	0	7300	佛山南海海逸房地产开发有限公司(海逸)



1.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：新塘挂复合型商住用地 起始楼面价比保利天际地块高400元/m²



<1> 增城新塘-永宁

地块编号：增城区永宁街长岗村83101229A19078号地块

交易时间：2020-7-24（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：2.56万m²

容积率：FAR≤7.0

建筑面积：17.92万m²

起始总价：157600万元

剔除配建起始楼面价：8793元/m²

备注：

▲竞买人须提供广州市增城区科技工业商务和信息化局出具的竞买人符合地块产业类型为总部经济的证明；

▲项目建成后，竞得人自持物业不得低于项目商业部分总建筑面积的50%（即58248平方米）。其中持有年限与土地出让年限一致的物业不小于商业部分总建筑面积的20%（即23299.2平方米）；另不大于商业部分总建筑面积30%（即34948.8平方米）的自持物业可在取得不动产权证满5年后销售给符合增城产业发展方向的对象。

广州：石滩镇连挂两宗旧厂改造宅地 起始楼面价处于区域低位



<2> 增城石滩

地块编号：增城区石滩镇横岭村83102203A20051号地块

交易时间：2020-7-24（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.51万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：19.52万m²

起始总价：140000万元

剔除配建起始楼面价：7171元/m²

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28000万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：石滩镇连挂两宗旧厂改造宅地 起始楼面价处于区域低位



<3> 增城石滩

地块编号：增城区石滩镇横岭村83102203A20053号地块

交易时间：2020-7-24（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：10.47万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：31.40万m²

起始总价：226000万元

剔除配建起始楼面价：7197元/m²

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45200万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：荔城腹地挂宅地 周边生活配套齐全



<4> 增城荔城

地块编号：增城区荔城街荔城大道139号83001008A20075号地块

交易时间：2020-7-24（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：2.29万m²

容积率：FAR≤2.6

建筑面积：5.95万m²

起始总价：65400万元

剔除配建起始楼面价：10996元/m²

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55%（其中包括竞买保证金或定金13080万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：黄埔科学城连挂两宗宅地 需配建近2万m²政府统筹房源



<5> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区SDK-C1-2地块

交易时间：2020-7-28（周二）

土地性质：住宅用地

占地面积：10.03万m²

容积率：FAR≤4.4

建筑面积：38.32万m²

起始总价：571446万元

剔除配建起始楼面价：16122元/m²

备注：

- ▲ 竞得人须在本地块中配建计容建筑面积5%（18655平方米）的政府统筹房源，该部分政府统筹房源由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）；
- ▲ 竞得人须在竞得土地后30日内与萝岗社区、萝峰社区共同签订《自留发展用地合作协议》；
- ▲ 地块内公共服务及市政设施配套需无偿移交部分，在建成验收合格后移交给相关主管部门。

广州：黄埔科学城连挂两宗宅地 需配建3425m²政府统筹房源



<6> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区LGPQ-D2-1地块

交易时间：2020-7-28（周二）

土地性质：住宅用地

占地面积：2.35万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：6.85万m²

起始总价：106648万元

剔除配建起始楼面价：16388元/m²

备注：

- ▲ 竞得人须在本地块中配建计容建筑面积5%（3425平方米）的政府统筹房源，该部分政府统筹房源由黄埔区政府指定单位按照3500元/平方米的价格回购；
- ▲ 地块为萝岗街道萝岗社区经济联合社经济发展用地收储出让项目，竞得人须在竞得土地后30日内与萝岗社区经济联合社签订《萝岗社区自留发展用地合作开发协议》；
- ▲ 地块内公共服务及市政设施配套需无偿移交部分，在建成验收合格后移交给相关主管部门。



1.3 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	2020/7/2	白云	白云区太和镇大源村AB2201024、AB2201136地块	商业	10.16	≤1.0	8.97	9.67	10776
	2020/7/3	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901069地块	商服	1.12	≤5.5	4.16	4.00	9600
	2020/7/3	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901076地块	商服	1.40	≤6.3	3.79	3.64	9600
	2020/7/3	番禺	番禺区大石街新光快速路东侧地块	商服	0.69	≤3.19	2.00	1.54	9000
	2020/7/3	增城	增城区新塘镇新沙大道北49号地块	商住	4.30	≤3.0	10.00	12.02	12020
	2020/7/14	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20013号地块	住宅	2.69	≤3.0	8.08	7.27	8996
	2020/7/14	增城	增城区正果镇池田村83104223A20003号地块	商住	4.14	≤2.7	11.17	4.36	3904
	2020/7/14	增城	增城区增江街西山村83002205A20003号地块	住宅	1.21	≤3.6	4.37	4.59	11205
	2020/7/14	增城	增城区中新镇集丰村83103207A20005号	住宅	2.75	≤3.0	8.26	8.00	9684
	2020/7/14	增城	增城区中新镇永兴村83103242A19047号地块	住宅	2.37	≤3.0	7.10	7.45	10495
	2020/7/14	增城	增城区永宁街简村村83101240A19072号	住宅	1.80	≤3.9	7.00	7.70	10995
2020/7/14	增城	增城区中新镇坑贝村83103212A20041号	住宅	3.21	≤3.0	9.63	10.00	10381	

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	2020/7/16	南沙	2020NJY-6 黄阁镇黄阁大道中南侧, 市南大道东侧	商住	11.02	≤4.54	38.70	34.29	10628
	2020/7/20	南沙	2020NJY-7 南沙区珠江街四涌东侧、万泰路南侧	住宅	3.24	≤3.4	10.93	11.00	10070
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003061地块	商服	1.02	≤3.52	2.33	2.17	9300
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003062地块	商服	0.66	≤3.44	2.26	2.15	9516
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003064地块	商服	0.74	≤3.10	2.30	2.19	9516
	2020/7/20	天河	天河区航天奇观一期北AT1003065地块	商服	0.98	≤3.43	2.33	2.17	9324
	2020/7/20	天河	天河区广氮AT0607143地块	商服	0.63	≤4.0	2.52	2.40	9516
	2020/7/24	增城	增城区永宁街长岗村83101229A19078号地块	商住	2.56	≤7.0	17.92	15.76	8793
	2020/7/24	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20051号地块	住宅	6.51	≤3.0	19.52	14.00	7171
	2020/7/24	增城	增城区荔城街荔城大道139号83001008A20075号地块	住宅	2.29	≤2.6	5.95	6.54	10996
	2020/7/24	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20053号地块	住宅	10.47	≤3.0	31.40	22.60	7197
	2020/7/28	黄埔	广州市黄埔区SDK-C1-2地块	住宅	10.03	≤4.4	38.32	57.14	16122
	2020/7/28	黄埔	广州市黄埔区LGPQ-D2-1地块	住宅	2.35	≤3.0	6.85	10.66	16388

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	2020/7/1	高明	佛山市高明区更合镇上新村广明高速以北	工业	2.00	1.36≤FAR≤3.0	6.01	0.14	240
	2020/7/3	禅城	佛山市禅城区禅西大道西侧、规划三路北侧	商住	8.11	FAR≤2.5	20.28	18.25	9000
	2020/7/3	顺德	佛山市顺德区陈村镇花卉大道西侧地块	商住	5.67	A区1.0 < FAR≤2.76	11.29	10.63	9409
	2020/7/6	顺德	佛山市顺德区容桂街道福胜西路以北、伦桂路以西地块	A、B区工业, C区城镇村道路用地	8.65	A、B区2.5 < FAR≤4.0	34.61	0.81	235
	2020/7/6	顺德	佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块	A区商住、B区公园与绿地	1.40	1.0 < FAR≤3.0	4.05	2.07	5100
	2020/7/8	禅城	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	A、B区商住、C区道路用地	11.26	FAR≤3.0 (A区、B区指标不统筹)	32.16	31.50	9796
	2020/7/8	三水	佛山市三水区云东海街大塍涌以南、塍涌南路以北地块四	工业	2.06	1.0≤FAR≤3.0	6.18	0.19	301

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2020/7/8	三水	佛山市三水区大塘镇连滘村委会念塘村“大步头” (土名)	公用设施用地	0.63	FAR≤0.5	0.32	0.08	2526
	2020/7/8	三水	佛山市三水区大塘镇环园南路78-10号	工业	2.67	1.0≤FAR≤3.0	8.00	0.20	250
	2020/7/8	三水	佛山市三水区大塘镇环园南路78-12号	工业	0.78	1.0≤FAR≤3.0	2.33	0.05	202
	2020/7/10	禅城	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	FAR≤2.8	18.62	13.59	7300
	2020/7/9	顺德	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	A区商住、B区公园与绿地、C区城镇村道路用地	7.60	A区1.0 < FAR≤3.0	18.77	12.37	6590
	2020/7/13	顺德	佛山市顺德区勒流街道龙眼工业区(大良凤翔工业区D-XB-01-01-D-02地块)地块	工业	11.29	2.5≤FAR≤3.5	39.52	2.44	616
	2020/7/13	顺德	佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块	A、B区商住、C区城镇村道路用地	9.92	A区1.0 < FAR≤3.5、B区1.0 < FAR≤2.8	28.64	14.77	5158

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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	2020/7/13	高明	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北	其他	2.95	FAR≤1.3	8.84	0.31	350
	2020/7/15	南海	佛山市南海区狮山镇华沙公路东侧、红沙二路以南、本田波箱厂以北、汀浦涌以西地块	工业用地兼容 仓储用地	39.52	1.0≤FAR≤3.5	138.32	1.33	96
	2020/7/17	顺德	佛山市顺德区北滘镇科产业园一期B地块	工业	1.74	2.0≤FAR≤3.0	5.23	0.23	433
	2020/7/20	顺德	佛山市顺德区乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块	商住	6.01	1.0≤FAR≤3.1	18.62	12.33	6620
	2020/7/20	南海	佛山市南海区桂城街道三山新城NH-A-12-01-02-09号A地块	工业	0.91	0.8≤FAR≤3.0	2.73	0.08	297
	2020/7/22	三水	广东佛山三水工业园区D区50号	工业	2.32	1.0≤FAR≤3.0	6.97	0.18	255
	2020/7/22	三水	广东佛山三水工业园区D区58号	工业	3.77	1.0≤FAR≤3.0	11.32	0.24	215

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2020/7/24	顺德	佛山市顺德区杏坛镇新港码头西侧地块	A区为港口码头用地兼容仓储用地, B区为城镇村道路用地	15.00	FAR≤0.8	11.08	2.48	2236
	2020/7/27	顺德	佛山市顺德区乐从镇纵二路东西、创富七路南北地块	A-D区工业用地兼容仓储用地、E区城镇村道路用地、F区公园与绿地	21.20	A-D区 2.5≤FAR≤4.0	69.25	0.15	22

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

03

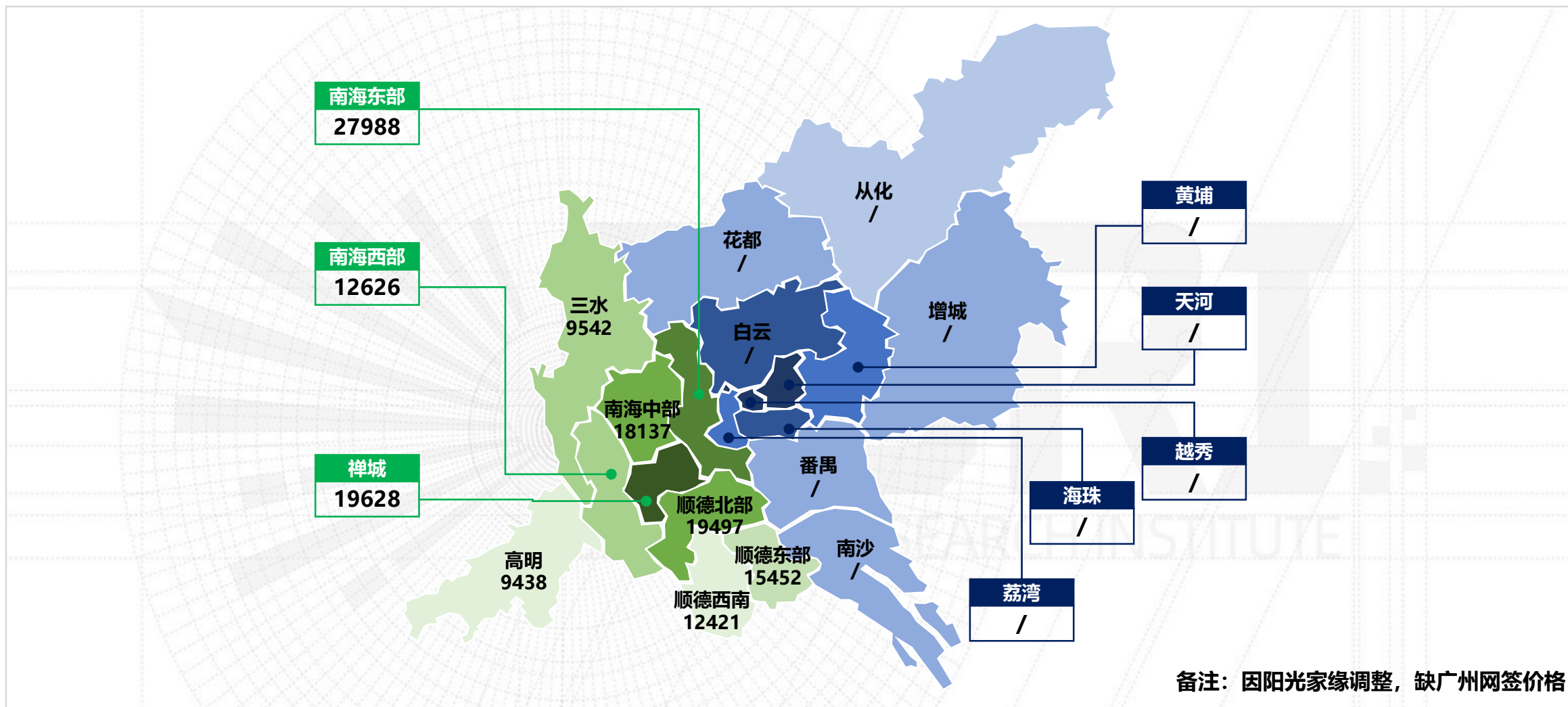
广佛市场

GUANGFO MARKET

广州端午楼市表现畅旺 佛山七盘齐发整体去化尚可

- 摘要：本周广州市场整体保持畅旺，多个项目推新，供求量保持平稳。佛山一手供求维持平稳，因处于年中冲业绩阶段，又恰逢端午假期，多数项目放出优惠折扣、一口价单位，以此刺激成交，据不完全统计，本周全市共有7盘齐推新。

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

端午假期各区域积极推新 住宅供求量保持稳定趋势

- 摘要：本周恰逢端午假期，有7个区域合计9个项目推新，整体表现积极。供求量方面，供应量环比有所提升，多个项目节前抢先取证；网签量稍有下跌，但依然保持平均水平。

住宅新批预售：住宅新增供应环比小幅上升29% 多盘抢先节前取证

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	华润置地润悦	3#、6#	2	268	2.72
	金地香山湖	1#、2#、23#~30#、香滨东街4号、香滨东街5号	12	254	3.03
	合景誉山国际	7#、8#	2	186	2.41
	叠溪花园	2~G~20#	1	172	1.49
南沙	中交蓝色海湾	9号楼	1	270	3.86
	越秀明珠天悦江湾	5#、7#	2	212	2.28
	美的云筑	6#	1	132	1.19
	华润置地瑞府	D1-D6#	6	24	0.33
	金科博翠明珠	3号楼	1	22	0.30

下页续

住宅新批预售：住宅新增供应环比小幅上升29% 多盘抢先节前取证

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	黄埔中央城	A1#	1	209	2.29
	万科幸福誉	C9#	1	196	1.60
	中冶逸璟台	3#	1	62	1.05
	品秀星樾	35#、36#	2	14	0.18
白云	珠江云上花园	17#	1	258	2.45
	中铁诺德阅泷	3号楼	1	174	1.55
	华远雲和墅	22号楼	1	24	0.44
花都	新力荔红花园	2#	1	120	1.27
	越秀臻品系列	B10#	1	68	0.84
从化	名城御景世嘉	M2#、M5#、M10#、M16#	4	4	0.12
住宅总计			42	2669	29.40

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：商办新增供应变化幅度不明显 增城南沙表现较为积极

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	华润置地润悦	3#、4#	2	28	0.13
	金地公园上城	11#	1	4	0.21
黄埔	龙湖首开云峰原著	55#、56#、57#	3	23	0.13
商业总计			6	55	0.47

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	中交汇通中心	F-2#	1	537	3.34
增城	碧桂园中心	云曦街4号	1	61	2.03
	合汇璟园	20-21#、24#、27-30#、39-40#、42#、44-45#、61-62#、75-78#	18	18	0.39
办公总计			20	616	5.76

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：继潮峰后表现乏力转下滑 环跌逾两成处中高位

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

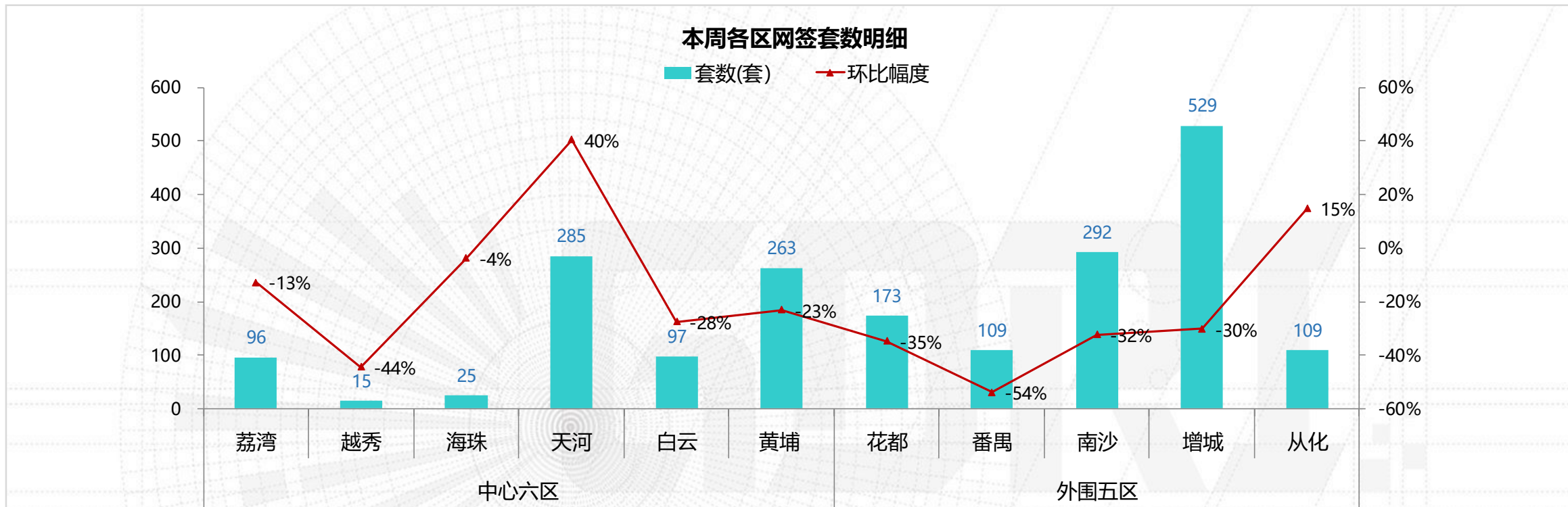
3000
2500
2000
1500
1000
500
0

04.20-04.26 04.27-05.03 05.04-05.10 05.11-05.17 05.18-05.24 05.25-05.31 06.01-06.07 06.08-06.14 06.15-06.21 06.22-06.28

■ 中心六区	363	473	301	457	509	727	518	521	842	781
■ 外围五区	1173	1056	1055	1074	1220	1488	1138	1065	1786	1212
■ 全市	1536	1529	1356	1531	1729	2215	1656	1586	2628	1993

▲ 本周全市网签套数于潮峰后乏力下滑，共网签1993套，环比下降24%；中心六区共网签781套，环比下降7%；外围五区共网签1212套，环比下降32%。

本周各区网签量对比



- ▲ 本周全市区域市场热度稳中小降，十一区网签环比呈二升九降，其中增城以529套保持第一，南沙稳居第二，天河逆势突起居第三。
- ▲ 中心六区：荔湾区网签96套，环跌13%；越秀区网签15套，环跌44%；海珠区网签25套，环跌4%；天河区网签285套，环升40%；白云区网签97套，环跌28%；黄埔区网签263套，环跌23%。
- ▲ 外围五区：花都区网签173套，环跌35%；番禺区网签109套，环跌54%；南沙区网签292套，环跌32%；增城区共网签529套，环跌30%；从化区网签109套，环升15%。

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	天河区	保利天汇	150	13276
2	天河区	兰亭盛荟	94	9019
3	黄埔区	万科幸福誉	89	7629
4	南沙区	南沙保利城	56	5194
5	花都区	融创文化旅游城	55	5938
6	白云区	保利阅云台	48	4371
7	黄埔区	品秀星樾	46	4979
8	番禺区	亚运城	44	5574
9	从化区	招商金茂保利和府花园	38	3449
10	增城区	合生湖山国际	36	4607

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**30%**，其中天河区【保利天汇】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	31	3298
2	广钢新城	葛洲坝广州紫郡府	9	1055
3	广钢新城	中海花湾壹号	9	978
4	大坦沙	凯德双桥8号	9	894
5	广钢新城	保利东郡	6	560
6	老芳村	新世界凯粤湾	5	473
7	广钢新城	中海学仕里	5	299
8	广钢新城	华发中央公园	3	476
9	大坦沙	悦江上品	3	434
10	老芳村	保利西悦湾	3	305

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**84%**。

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	6	684
2	老东山	世茂天越	4	705
3	老东山	实地紫薇公馆	2	147
4	老越秀	芳华轩	2	104
5	老越秀	方圆流花月岛	1	127
6	--	--	--	--
7	--	--	--	--
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**。

海珠住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	广纸片区	金融街融御	13	1646
2	工业大道板块	恒大金碧花园	4	420
3	广纸片区	越秀星汇海珠湾	2	203
4	滨江板块	珠江新岸公寓	2	136
5	滨江板块	天誉半岛	1	441
6	琶洲板块	保利天悦	1	266
7	赤岗板块	珠江帝景紫龙府	1	189
8	南洲板块	越秀天悦江湾	1	137
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	奥体	保利天汇	150	13276
2	东圃车陂	兰亭盛荟	94	9019
3	奥体	珠江花城	27	2374
4	奥体	华润天合	8	1665
5	东圃车陂	金兴花园	4	418
6	珠江新城	凯旋新世界	1	224
7	奥体	龙湖首开天宸原著	1	102
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**。

白云住宅周度网签套数TOP10楼盘

注：排名已剔除政府保障性房源

排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	机场路	保利阅云台	48	4371
2	广州大道北板块	越秀星汇云城	22	2151
3	白云新城	云山锦绣家园	5	698
4	江高	中铁诺德阅泷	4	361
5	白云新城	首开龙湖天奕	3	613
6	金沙洲	恒大绿洲	2	846
7	白云大道	新世界云逸	2	338
8	机场路	金地仰云	2	251
9	机场路	顺丰翠园	2	219
10	白云大道	伟腾云星	2	163

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**93%**。

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	89	7629
2	科学城	品秀星樾	46	4979
3	长岭居	实地常春藤	23	2531
4	知识城	龙湖双珑原著	19	2571
5	科学城	龙湖首开云峰原著	15	1756
6	知识城	保利拾光年	13	1141
7	知识城	时代天韵	11	1177
8	长岭居	广州龙湖揽境	10	1043
9	知识城	时代印记	6	567
10	知识城	勤天智品上城	6	470

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**88%**。

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	55	5938
2	广花	自由人花园	14	1638
3	花都西	祈福水岸	11	2375
4	花都湖	越秀臻品系列	11	1184
5	区政府	路劲天隼峰	8	1291
6	狮岭	雅宝新城	8	910
7	花都湖	阳光城兰园翡澜花园	7	701
8	汽车城	天马河公馆	6	591
9	狮岭	御华园	5	620
10	花都湖	奥园誉湖湾	4	500

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**77%**。

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	44	5574
2	亚运	凯德山海连城	11	1521
3	市桥	祈福新邨	9	839
4	南站	品秀星瀚	6	672
5	华南	碧桂园藏珑府	6	652
6	洛溪	广州碧桂园樾时光	4	481
7	华南	珠江铂世湾	4	463
8	市桥	东湖洲花园	3	437
9	华南	广地国际	3	306
10	洛溪	星河湾半岛	2	600

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**83%**。

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	黄阁-东涌	南沙保利城	56	5194
2	区府-金洲	星河东悦湾	29	2923
3	区府-金洲	越秀滨海新城	19	1798
4	南沙湾	星河山海湾	17	1900
5	黄阁-东涌	中海熙园	17	1667
6	南沙湾	中交蓝色海湾	13	1741
7	明珠湾	绿城柳岸晓风	13	1582
8	南沙湾	领南星河荣誉	13	1445
9	黄阁-东涌	金科集美御峰	13	1230
10	黄山鲁	星河丹堤	12	1368

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**67%**。

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	新塘-永宁	合生湖山国际	36	4607
2	朱村	远洋招商保利东湾	32	3210
3	新塘-永宁	合景誉山国际	29	2752
4	新塘-永宁	招商臻园	28	3412
5	石滩	金众江悦府	28	3144
6	新塘-永宁	品秀星图	28	2918
7	石滩	绿湖国际城	26	2526
8	新塘-永宁	香江天赋	23	2395
9	新塘-永宁	广州增城万科城	23	1991
10	新塘-永宁	金地香山湖	20	3066

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**52%**。

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	38	3449
2	街口街	碧桂园荔山雅筑	22	2486
3	太平镇	珠江壹城	14	1464
4	江浦街	保利时代	14	1277
5	温泉镇	景业荔都	5	539
6	江浦街	莱茵水岸	3	365
7	江浦街	名城御景世嘉	3	359
8	江浦街	珠光御景山水城	3	251
9	太平镇	东方夏湾拿	1	276
10	江浦街	珠光山水诚品	1	139

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**95%**。

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	花都区	广州国际空港中心	35	1286
2	番禺区	万科世博汇	24	791
3	番禺区	招商金山谷	19	849
4	从化区	碧桂园从化1960	17	759
5	海珠区	越秀星汇海珠湾	12	797
6	南沙区	南沙珠江湾	12	762
7	番禺区	碧桂园藏珑府	12	408
8	白云区	广州城投保利金沙大都汇	11	805
9	黄埔区	越秀万力星悦峯	11	663
10	南沙区	中国铁建环球中心	10	525

▶ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**56%**，其中花都区【广州国际空港中心】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	黄埔区	龙湖双珑原著	25	1345
2	黄埔区	广州钢铁博汇	24	4336
3	南沙区	南沙金茂湾	17	1954
4	增城区	中铁建国际花园	10	585
5	黄埔区	龙湖首开云峰原著	9	366
6	番禺区	招商金山谷	8	3224
7	增城区	金地香山湖	6	504
8	增城区	远洋招商保利东湾	5	135
9	番禺区	广晟万博城	4	859
10	增城区	绿湖国际城	4	270

▶ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**76%**，其中黄埔区【龙湖双珑原著】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	招商金山谷	57	23905
2	花都区	广州国际空港中心	9	1385
3	番禺区	招商金山谷意库	5	898
4	南沙区	中交汇通中心	1	641
5	花都区	保利国际金融中心	1	465
6	增城区	合景誉山国际	1	216
7	番禺区	广晟万博城	1	184
8	--	--	--	--
9	--	--	--	--
10	--	--	--	--

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**100%**，其中番禺区【招商金山谷】夺得广州办公套数首位。

新推动态：端午假期楼市推新积极 七个区合计九个项目推新

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
中国铁建花语岭南	番禺区兴学路西侧	占地：2.5万㎡ 总建：11万㎡	6月24日 (加推)	110-125㎡四至五房	2#, 76套	99×98×98×6月签约96-4万	带装修46000	成交约62%
品实云湖花城	白云区石沙路与湖滨南路交汇处地铁8号线亭岗站	占地：22万㎡ 总建：78万㎡	6月25日 (开盘)	67-139㎡三至五房	17-19#, 455套	/	带装修 34000-45000	成交约44%
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㎡	6月25日 (加推)	94-139㎡三至五房	F3#, 142套	/	带装修45000	成交约77%
颐德湾尚	南沙区南沙建设一路(南沙体育馆北侧)	占地：9万㎡ 总建：30万㎡	6月25日 (加推)	142㎡四房	7-3#, 20套	/	带装修35000	成交约75%
中海熙园	南沙区东涌镇东涌文化广场旁	占地：7.9万㎡ 总建：16万㎡	6月25日 (加推)	88㎡三房	A8#, 21套	/	带装修25000	成交约57%
新力荔红花园	花都区荔红北路8号	占地：5.66万㎡ 总建：19.42万㎡	6月25日 (加推)	95-116㎡三房	2栋、120套	/	带装修19500	成交约32%
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㎡	6月25日 (加推)	120㎡三房	六期【峰上】 11#, 96套	/	带装修19500	成交约44%
珠江壹号	海珠区逸景路站(珠江国际纺织城对面)	占地：2.7万㎡ 总建：19.8万㎡	6月26日 (开盘)	49-95㎡二至五房 loft公寓	8-12、14、15、 20层, 245套	开盘98*98*99	带装修 43000-51000	成交约60%
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㎡	6月27日 (开盘)	94-130㎡三至四房	A1、J1、J2、J3 栋, 582套	开盘97*98、贷款99、经理特批99、准签98	带装修 30000-36000	成交约62%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

番禺：重点个盘加推

【中国铁建花语岭南 2020-6-24 加推情况】



推售货量：本周加推2#，76套

户型配比：110-128㎡四至五房

户型	四房	五房	合计
面积 (㎡)	110	125-128	9550
套数 (套)	38	38	76

推售价格：带装修均价46000元/㎡

去化情况：成交47套，去化率约62%

番禺：中国铁建花语岭南户型图



番禺：中国铁建花语岭南户型图



白云：重点个盘开卖

【品实云湖花城 2020-6-25 开盘情况】



推售货量：本周开盘首推17-19#部分楼层，455套

户型配比：67-139m²三至五房

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	67、78	83、89、90	121、132、139	41358
套数 (套)	129	242	84	455

推售价格：带装修34000-45000元/m²

去化情况：成交200套，去化率约44%

白云：品实云湖花城户型图



18、19栋67m²三房一卫



17栋78m²三房一卫

白云：品实云湖花城户型图



17栋83m²四房一卫



18、19栋89m²四房二卫

白云：品实云湖花城户型图



17栋90m²四房二卫



18、19栋121m²四房二卫

白云：品实云湖花城户型图



18、19栋132m²四房三卫



17栋139m²五房三卫

番禺：重点个盘加推

【珠江铂世湾 2020-6-25 加推情况】



推售货量：本周加推F3#，142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	17428
套数 (套)	35	35	72	142

推售价格：带装修均价45000元/m²

去化情况：成交110套，去化率约77%

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

【颐德湾尚 2020-6-25 加推情况】



推售货量：本周加推7-3#，20套

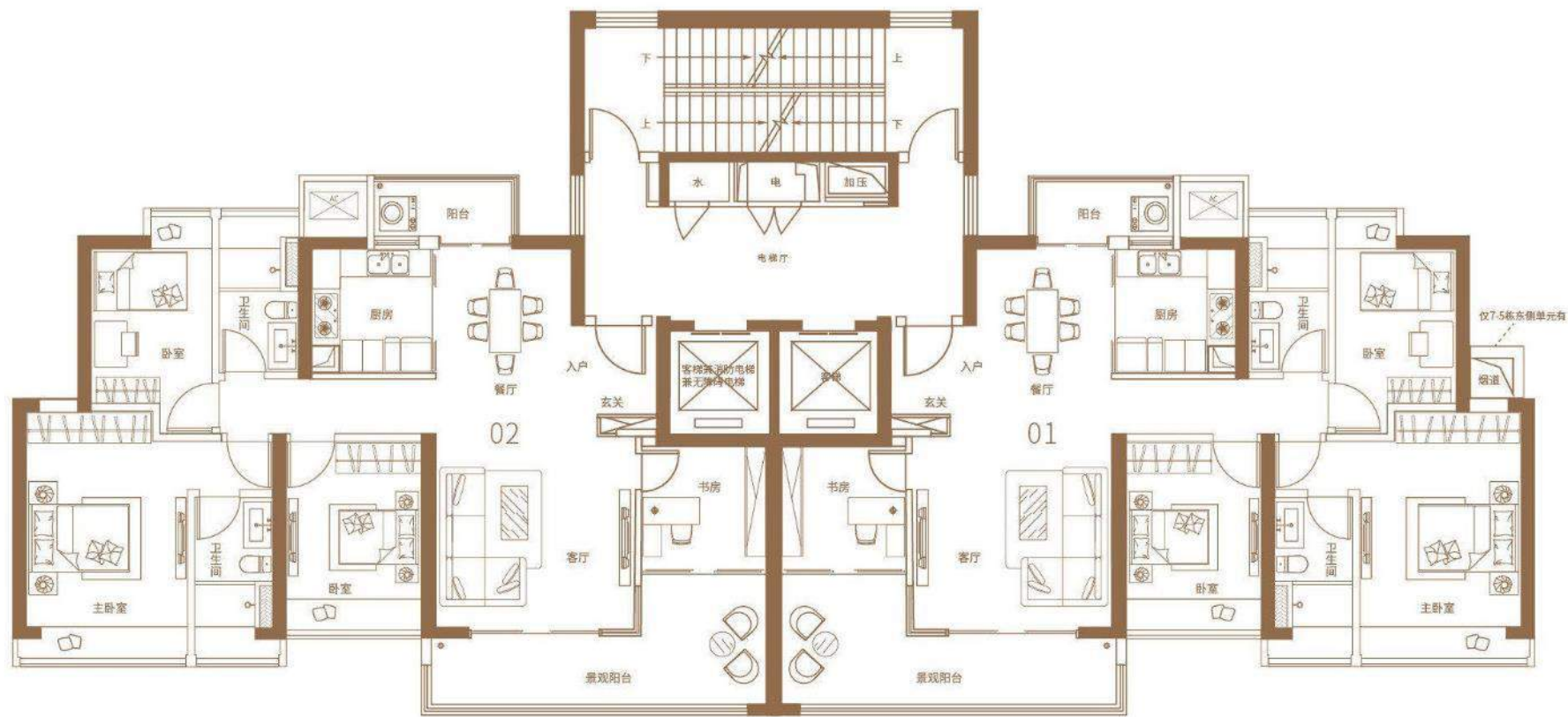
户型配比：142㎡四房

户型	四房	合计
面积 (㎡)	142	2820
套数 (套)	20	20

推售价格：带装修均价35000元/㎡

去化情况：成交15套，去化率约75%

南沙：颐德湾尚户型图



142m²四房二卫

南沙：重点个盘加推

【中海熙园 2020-6-25 加推情况】



推售货量：本周加推A8#，21套

户型配比：88㎡三房

户型	三房	合计
面积 (㎡)	88	1848
套数 (套)	21	21

推售价格：带装修均价25000元/㎡

去化情况：成交12套，去化率约57%

南沙：中海熙园户型图



88m²三房二卫

花都：重点个盘加推

【新力荔红花园 2020-6-25 加推情况】



推售货量：加推2栋，120套

户型配比：95、116㎡三房

户型	三房		合计
	95	116	
面积 (㎡)	95	116	12660
套数 (套)	60	60	120

推售价格：带装修19500元/㎡

推广：安居客

渠道：点石、联合、容行

去化情况：成交38套，去化率约32%

花都：新力荔红花园户型图

116㎡三房二卫



95㎡三房二卫



增城：重点个盘加推

【合生湖山国际 2020-6-25加推情况】



推售货量：六期【峰上】11栋，120㎡三房，共96套
户型配比：

户型	三房两卫	合计
面积 (㎡)	120	11520
套数 (套)	96	96

推售价格：带装修1.95万元/㎡起

去化情况：成交约42套，去化率约44%

增城：合山湖山国际【峰上】组团11栋户型图



约120m²三房二卫

海珠：重点个盘开盘

【珠江壹号 2020-6-26开盘情况】



推售货量：8-12、14、15、20层，49-95㎡二至五房loft公寓，共245套

户型配比：

户型	二房	三房	四房	五房	合计	
面积 (㎡)	49	64	84	88	95	17696
套数 (套)	80	32	64	29	40	245

推售价格：带装修4.3-5.1万元/㎡起

优惠折扣：开盘98*98*99

去化情况：成交约147套，去化率约60%

海珠：珠江壹号户型图



A 轻奢五房

五房两厅 | 一厨两卫 | 建面约 84m²

84 m²五房二厅



B 精奢复式

三房两厅 | 一厨两卫 | 建面约 64m²

- ◎ 4.5米层高，时尚中空双梯设计
- ◎ 多功能布局设计，时尚奢雅生活
- ◎ 客厅厅挑空，延伸空间，更显阔达
- ◎ 合理空间布局，科学梯段开间空间感

64 m²三房二厅



项目地址：海珠区逸景路（珠江国际纺织城对面）

海珠：珠江壹号户型图

珠江壹號
PEARL ONE



二层

C 精奢复式

两房两厅 | 一厨一卫 | 建面约 49 m²

- ◎ 4.5米层高，楼上楼下私密性强
- ◎ 中空个性化设计，超高使用率
- ◎ 各区域合理分隔，自然采光充足
- ◎ 全屋精装修，四季时尚潮流



一层

项目地址：海珠区逸仙路（珠江国际新城对面）

49 m² 两房二厅

珠江壹號
PEARL ONE



二层

D 奢阔复式

四房两厅 | 一厨两卫 | 建面约 88 m²

- ◎ 4.5米气派挑高，中空设计质感升级
- ◎ 全屋精装修，四季时尚潮流
- ◎ 多功能空间，满足多元化生活需求
- ◎ 国际品牌装修，彰显高尚生活品质追求



一层

项目地址：海珠区逸仙路（珠江国际新城对面）

88 m² 四房二厅

珠江壹號
PEARL ONE



二层

E 奢阔复式

五房两厅 | 一厨两卫 | 建面约 95 m²

- ◎ 4.5米挑高，中空设计质感升级
- ◎ 全屋精装修，四季时尚潮流
- ◎ 多功能空间，满足多元化生活需求
- ◎ 国际品牌装修，彰显高尚生活品质追求



一层

项目地址：海珠区逸仙路（珠江国际新城对面）

95 m² 五房二厅

海珠：珠江壹号现场图



注：图片来源网络

黄埔：重点个盘开盘

【黄埔中央城 2020-6-27 开盘情况】



推售货量： A1、J1、J2、J3栋，合计582套

户型配比：

户型	三房	四房	合计	
面积 (m ²)	94-101	110-113	128-131	65652
套数 (套)	256	105	221	582

推售价格： 30000-36000元/m² (带装修)

折扣： 开盘97*98*99*经理特批99*准签98

去化情况： 成交约360套，去化率约62%

备注：

▲6月27日上午，于广州汇华希尔顿逸林酒店宴会厅开盘。下午认筹2万的客户在销售中心，以摇号方式选房。

黄埔：黄埔中央城开盘现场图



黄埔中央城 J2 栋销控表

02单元	03单元	04单元	楼栋/楼层	户型	面积	单价	总价	备注
103.10	129.00	129.00	18	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			19	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			20	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			21	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			22	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			23	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			24	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			25	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			26	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			27	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			28	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			29	三房	103.10	153.18	158.28	已售
			30	三房	103.10	153.18	158.28	已售

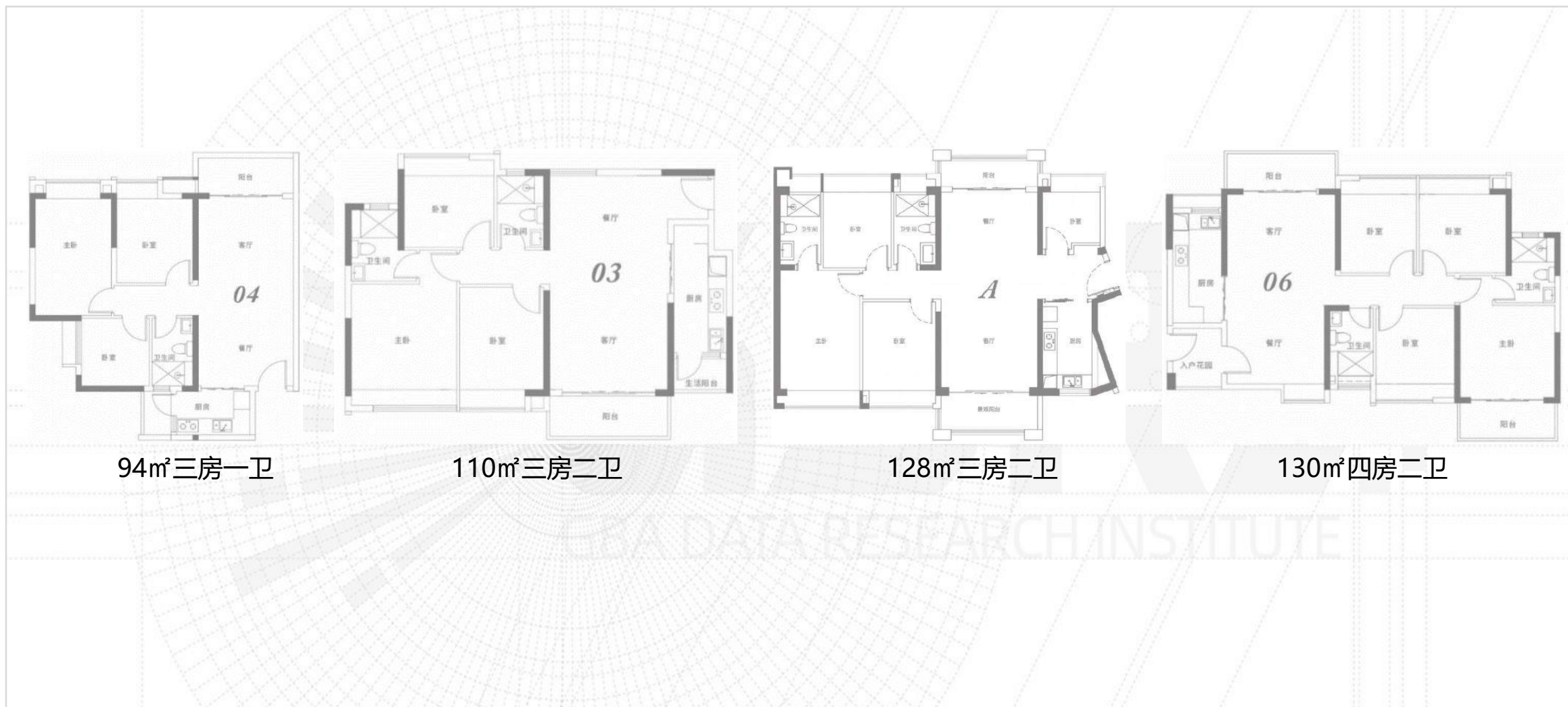
黄埔中央城 J3 栋销控表

楼栋/楼层	户型	面积	单价	总价	备注
1	三房	103.10	153.18	158.28	已售
2	三房	103.10	153.18	158.28	已售
3	三房	103.10	153.18	158.28	已售
4	三房	103.10	153.18	158.28	已售
5	三房	103.10	153.18	158.28	已售
6	三房	103.10	153.18	158.28	已售
7	三房	103.10	153.18	158.28	已售
8	三房	103.10	153.18	158.28	已售
9	三房	103.10	153.18	158.28	已售
10	三房	103.10	153.18	158.28	已售
11	三房	103.10	153.18	158.28	已售
12	三房	103.10	153.18	158.28	已售
13	三房	103.10	153.18	158.28	已售
14	三房	103.10	153.18	158.28	已售
15	三房	103.10	153.18	158.28	已售
16	三房	103.10	153.18	158.28	已售
17	三房	103.10	153.18	158.28	已售
18	三房	103.10	153.18	158.28	已售
19	三房	103.10	153.18	158.28	已售
20	三房	103.10	153.18	158.28	已售
21	三房	103.10	153.18	158.28	已售
22	三房	103.10	153.18	158.28	已售
23	三房	103.10	153.18	158.28	已售
24	三房	103.10	153.18	158.28	已售
25	三房	103.10	153.18	158.28	已售
26	三房	103.10	153.18	158.28	已售
27	三房	103.10	153.18	158.28	已售
28	三房	103.10	153.18	158.28	已售
29	三房	103.10	153.18	158.28	已售
30	三房	103.10	153.18	158.28	已售



图片来源：微信

黄埔：黄埔中央城户型图



本周重点楼盘营销动态

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
白云	万科金域悦府	开放销售中心	6月25日开放销售中心，现场举行“广州心时代 秦朔话风云”大咖沙龙会
天河	保利天汇	开放二期样板房	6月25日开放二期样板房，前300名认筹额外98折

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

白云：万科金域悦府



项目位置：白云区环市西板块西湾路地铁旁（距离规划8号线鹅掌坦站约500米）

占地面积：15.84万 m^2 ，**建筑面积：**38.74万 m^2

项目基础信息：项目位处广州城市中轴，坐享千年南粤繁华，四横四纵成熟路网环绕，项目以世界大都会设计理念打造，繁华城区高端住宅，配备都会商业街区以及幼儿园、小学等优质教育资源引入，打造人居生活。

▲6月25日开放销售中心，现场举行“广州心时代 秦朔话风云”大咖主题沙龙、都会生活艺术节系列活动、精美茶歇、来访抽奖，预计首推建面约85-140 m^2 三至四房。

白云：万科金域悦府人气图



注：图片来源官方及网络

天河：保利天汇（二期）开放样板房



项目位置：大观中路120号

占地面积：30.98万㎡

建筑面积：78.92万㎡

项目基础信息：二期由9栋围合式洋房组成，户型为88-89㎡N+1房三房、123-125㎡N+1四房，以及130-132㎡N+1四房，共三种户型。

▲6月25日开放二期样板房，前300名下筹额外98折，吹风价南向50000元/㎡起，北向户型和南向相差3000-4000元/㎡。

天河：保利天汇（二期）开放样板房现场图



注：图片来源于网络

天河：保利天汇（二期）户型图



88-89m²N+1三房二卫



123-125m²N+1四房二卫



130-132m²N+1三房二卫



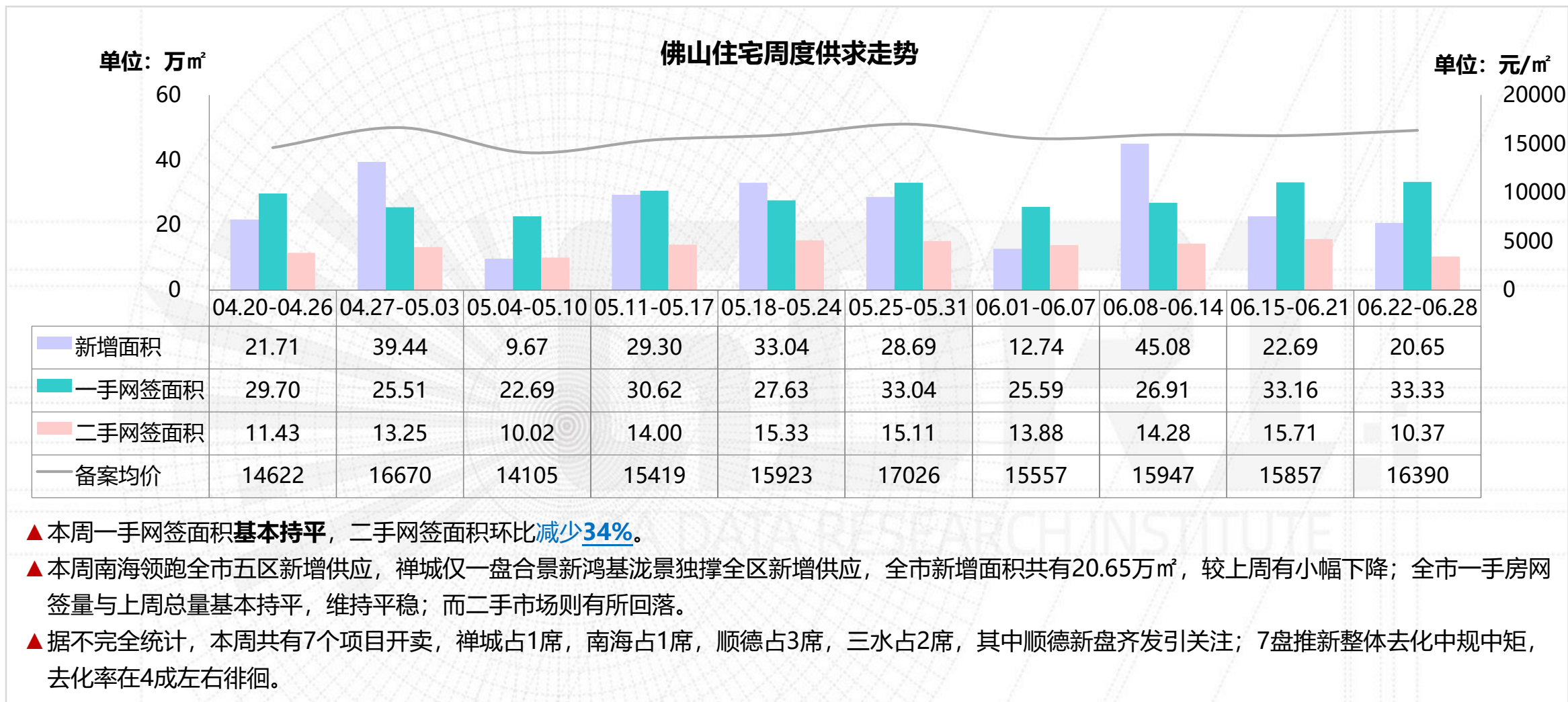
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

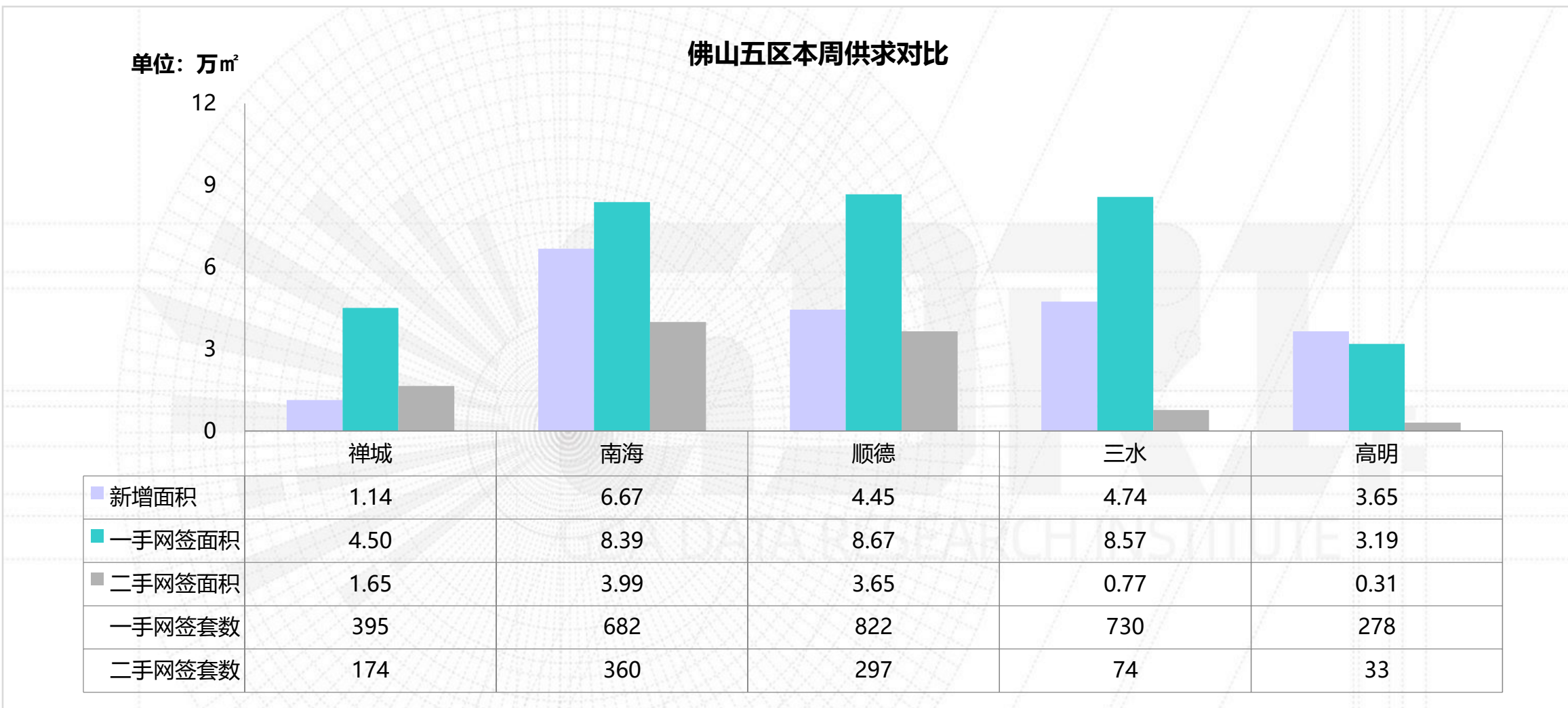
端午期间项目增多动作 七盘齐发去化中规中矩

- 摘要：全市整体预售证获批趋于稳定，禅城新增面积则位于末位；一手房网签与上周网签量基本持本，二手市场则回落。
据不完全统计，本周7盘齐发推新货，集中于佛山四区，仅高明一区无项目推新，整体去化在四成左右。

住宅：端午期间全市7大项目齐推新 年中全市各项目活动增多



住宅：月末各房企业绩冲刺促三水网签量激增 与南海、顺德齐肩



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	合景新鸿基泷景	2020/6/24	一座, 30层/2梯4户	三房/91-105	116	1.14
南海	富佳和院	2020/6/24	君豪轩2栋, 3梯7户	三房/105-118 四房/122	49	0.56
	首创禧瑞园著	2020/6/24	首创禧瑞花园11座, 13层/2梯5户	三房/86 四房/125-129	60	0.67
	万科金域世家	2020/6/24	金域悦澜苑1座, 30层/2梯6户	三房/89-91 四房/121	168	1.59
	奥园誉峯	2020/6/24	奥誉华庭6栋, 31层/2梯4户	三房/90 四房/119	120	1.26
	奥园誉峯	2020/6/24	奥誉华庭7栋, 31层/2梯4户	三房/90 四房/119	120	1.26
	龙光玖御湖	2020/6/28	龙光玖誉湾园36-39栋, 11层/1梯2户	四房/144-152	88	1.32
顺德	颐安滨悦洺庭	2020/6/22	1栋, 25层/2梯6户	三房/87-90	141	1.24
	华侨城天鹅堡	2020/6/24	5栋, 50层/2梯2户	四房/212	92	1.95
	龙光玖龙玺	2020/6/24	12栋, 29层/2梯4户	三房/100 四房/124	112	1.25

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	招商樾园	2020/6/23	招商越园18座, 32层/2梯4户	三房/94-95 四房/114-118	124	1.31
	中南远洋漫悦湾	2020/6/23	漫悦湾花园13座, 33层/2梯4户	三房/89-90 四房/116	128	1.32
	恒大云东海	2020/6/23	紫云路6号云涧花园6座, 9层/2梯6户	一房/32 三房/93-115 四房/131-132	54	0.57
	恒大云东海	2020/6/23	紫云路6号云涧花园7座, 9层/2梯6户	两房/52-76 三房/84-98	72	0.65
	恒大云东海	2020/6/23	紫云路6号云涧花园8座, 9层/2梯6户	一房/32 三房/93-115 四房/131-132	54	0.57
	恒大山水龙盘	2020/6/24	山水龙盘花园阅山湖51座, 10层/2梯4户	三房/87-107	36	0.32
高明	力高君熙府	2020/6/23	4座, 33层/2梯4户	三房/107 四房/114-132	124	1.42
	绿地熙江广场	2020/6/23	4、5座, 25层/2梯4户	三房/106 四房/118-133	192	2.23
合计					1850	20.65

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	金茂绿岛湖	2020/6/29	4座	54	四房/145	17000/毛坯	加推97折、准签98折、一次性98折、端午专享8888购房特惠	30%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2020/6/25	11座	60	三房/99 四房/146	17500-20000/带装修	99折(认筹)*98折(VIP)*98折(准时签约)*98折(按揭/一次性)*98折(开盘优惠)	45%
顺德	大良	金辉岭南云著	2020/6/23	1-2、2-2栋	77	四房/124-141	23500/毛坯	98折、99折	35%
顺德	容桂	颐安·滨悦名庭	2020/6/24	1、3栋	237	三房/88-90 四房/112-121	13000/带装修	18888元/套+99折+98折	31%
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/6/25	12栋	56	四房/124	22000-23000/带装修	暂无	45%
三水	云东海片区	恒大云东海	2020/6/25	云涧花园6、7座	126	一房/32 两房/52-76 三房/84-115 四房/131-132	8000-8500/带装修	85折*95折*97折	40%
三水	白坭	恒大山水龙盘	2020/6/25	阅山湖51座	36	三房/87-107	8500-9000/带装修	85折*96折	58%
推货量合计					592	推售率合计			37%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	保利天悦	45382	46	9933	45688
2	顺德	碧桂园凤凰湾	15886	152	14560	10911
3	三水	碧桂园佛山双子星城	12867	138	14621	8800
4	三水	恒大山水龙盘	12026	46	12965	9276
5	禅城	金茂绿岛湖	11266	43	6613	17037
6	南海	龙光天曜	10881	40	3942	27602
7	禅城	合景新鸿基泷景	10718	50	5361	19993
8	南海	弘阳博爱湖一號	8516	35	3754	22684
9	三水	恒大御澜庭	8488	121	11853	7161
10	南海	保利和悦滨江	8422	17	2506	33607

(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。)

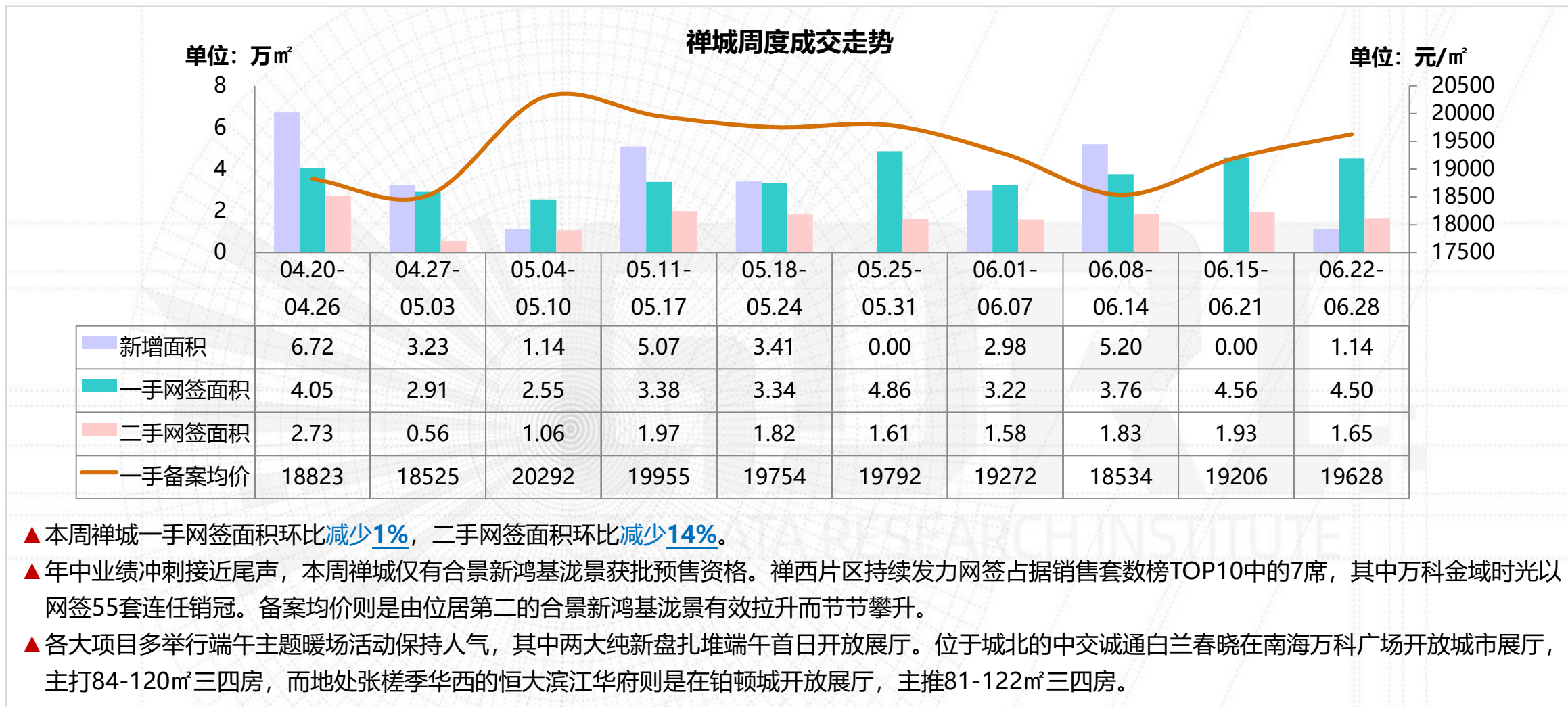
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	阳光城佛山半岛	8416	20	3351	25114
12	三水	恒大郦湖城	7934	88	9554	8304
13	禅城	万科金域时光	7675	55	4936	15549
14	顺德	保利天寰	7365	31	3799	19386
15	三水	保利中央公园	7342	65	6642	11054
16	南海	越秀星汇瀚府	6745	21	2522	26746
17	南海	怡翠尊堤	6331	23	2473	25601
18	禅城	龙光玖龙臺	6277	35	3578	17542
19	顺德	龙光天瀛	6214	20	2766	22466
20	顺德	顺德自在城	6020	59	5401	11145
合计			214770	1105	131130	16379

(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**39%**，网签面积环比**增加5%**，备案均价环比**上升6%**。

禅城：供应重现、网签量稳价升 两大纯新盘扎堆端午首日开放展厅



禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【2020-06-25 金茂绿岛湖开盘情况】



推售货量：鹭府4座，28层/2梯2户，共54套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	145	7840
套数 (套)	54	54

推售价格：17000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推，无蓄客

折扣优惠：加推97折、准签98折、一次性98折、端午专享8888购房特惠

开卖情况：共成交16套，去化率约30%

客户构成：南庄50%，亚艺20%，祖庙10%，石湾占10%，张槎10%

备注：项目鹭府组团主推改善型产品，时隔一个月再度自然加推145m²四房产品，与上次加推的西南向望湖7座不同的是，本次加推的4座位于组团中央，整体均价上涨200元/m²。

禅城：金茂绿岛湖鹭府4座户型图



禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	中交诚通白兰春晓	开放城市展厅	6.25开放南海万科广场城市展厅, 预约即享VIP折扣, 更可优先选房及参观样板间
城南	龙光天阙	活动信息	06.22-06.28粽子diy
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	06.22-06.28端午五重礼
	万科金域时光	活动信息	06.22-06.28来访送鲍鱼
季华西	恒大滨江华府	开放展厅	6.25开放铂顿城展厅
旧城区	保利同济府	活动信息	06.22-06.28到访送粽
	普君新城华府II	活动信息	06.22-06.28书香节暖场+3座清货促销9折钜惠, 成交砸金蛋送家电
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	06.22-06.28香包diy、一元购好物
	龙光玖龙臺	活动信息	06.22-06.28端午8重礼
南庄	德信禹洲曦悦	活动信息	06.22-06.28成交砸金蛋、来访送粽子、香囊
	合景阳光城领峰	活动信息	06.22-06.28成交砸金蛋
	金地海逸悦江	活动信息	06.22-06.28龙舟DIY, 家电抽奖, 来访套西瓜
	美的时光	活动信息	06.22-06.28成交砸金蛋、粽子diy、糖葫芦diy、烧烤啤酒节

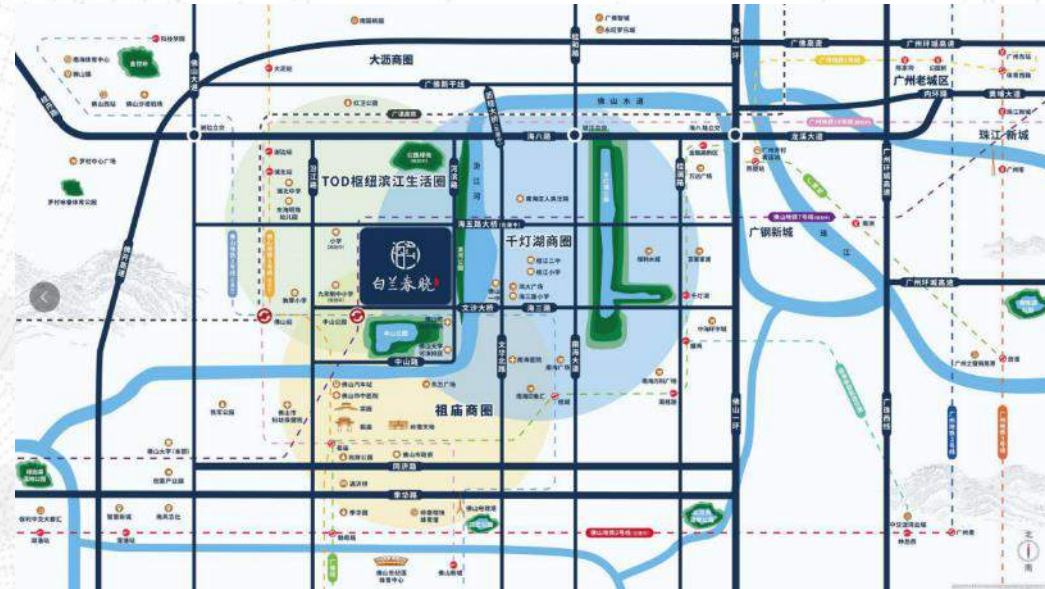
数据来源：广东粤湾数据研究院整理，下表续

禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	06.22-06.28点对点活动，来访送荔枝
	卓越浅水湾	活动信息	06.22-06.28端午星冰粽DIY、端午民俗画本
张槎	东建世纪锦园	活动信息	06.22-06.28龙舟diy
	花曼沁园	活动信息	06.22-06.28端午节粽子DIY、龙舟DIY

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，续上表

禅城：6月25日中交诚通白兰春晓开放南海万科广场城市展厅



项目位置：佛山市禅城区货站东路11号

占地面积：3.12万㎡

建筑面积：14.73万㎡

项目基础信息：项目由中交、诚通联手开发，总栋数5栋，1栋分为A、B单元，实际10栋楼，层数23-25层。项目位于禅城城北板块，正处禅桂交界，周边有佛山火车站、在建佛山地铁3号线、海五路跨线桥，规划有佛山地铁5、7号线途径，未来交通便捷。项目周边规划中的学校高达9所，未来学府林立。

项目动态：

▲6月25日开放南海万科广场城市展厅，预约即享VIP折扣，更可优先选房及参观样板间，主推84-120㎡三四房。

禅城：中交诚通白兰春晓户型图

2栋01单元



户型鉴赏

01户型
三房两厅两卫
建筑面积: 97.00㎡

- 南北通透, 南北通透, 户型方正
- 2+1房, 居住舒适
- 客厅开敞, 景观视野开阔

02户型
三房两厅两卫
建筑面积: 97.00㎡

- 南北通透, 南北通透, 户型方正
- 2+1房, 居住舒适
- 客厅开敞, 景观视野开阔

03户型
三房两厅两卫
建筑面积: 97.00㎡

- 南北通透, 南北通透, 户型方正
- 2+1房, 居住舒适
- 客厅开敞, 景观视野开阔



2栋02单元



户型鉴赏

01户型
三房两厅两卫
建筑面积: 97.00㎡

- 南北通透, 南北通透, 户型方正
- 2+1房, 居住舒适
- 客厅开敞, 景观视野开阔

02户型
三房两厅两卫
建筑面积: 97.00㎡

- 南北通透, 南北通透, 户型方正
- 2+1房, 居住舒适
- 客厅开敞, 景观视野开阔

03户型
三房两厅两卫
建筑面积: 97.00㎡

- 南北通透, 南北通透, 户型方正
- 2+1房, 居住舒适
- 客厅开敞, 景观视野开阔



禅城：中交诚通白兰春晓开放南海万科广场城市展厅现场图



禅城：6月25日恒大滨江华府开放铂顿城展厅



项目位置：佛山市禅城区季华北路（佛山四中旁）

占地面积：7.24万m²

建筑面积：24万m²

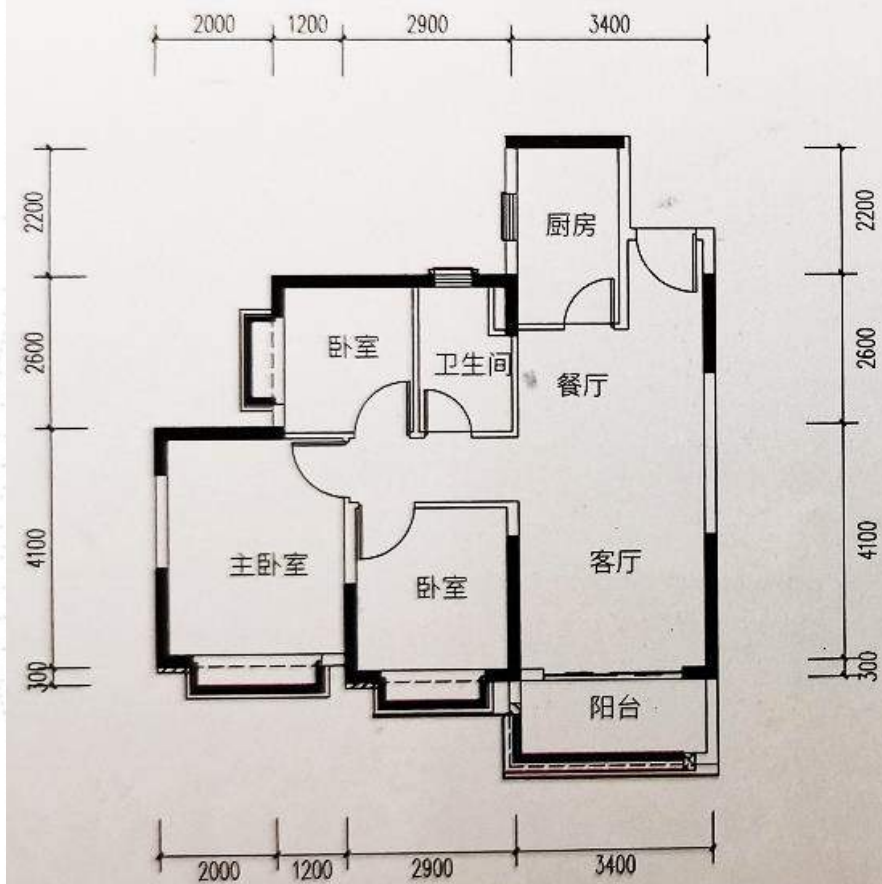
项目基础信息：项目位于张槎季华西板块，为恒大首进禅城之作。项目分A、B区开发，A区规划有14栋14-17层高的住宅，B区规划有10栋21-25层高的住宅、2栋2层高的商业。项目临近潭洲水道和王借岗森林公园，紧邻省一级学府佛山第四中学，并自带省一级幼儿园（9班）。

项目动态：

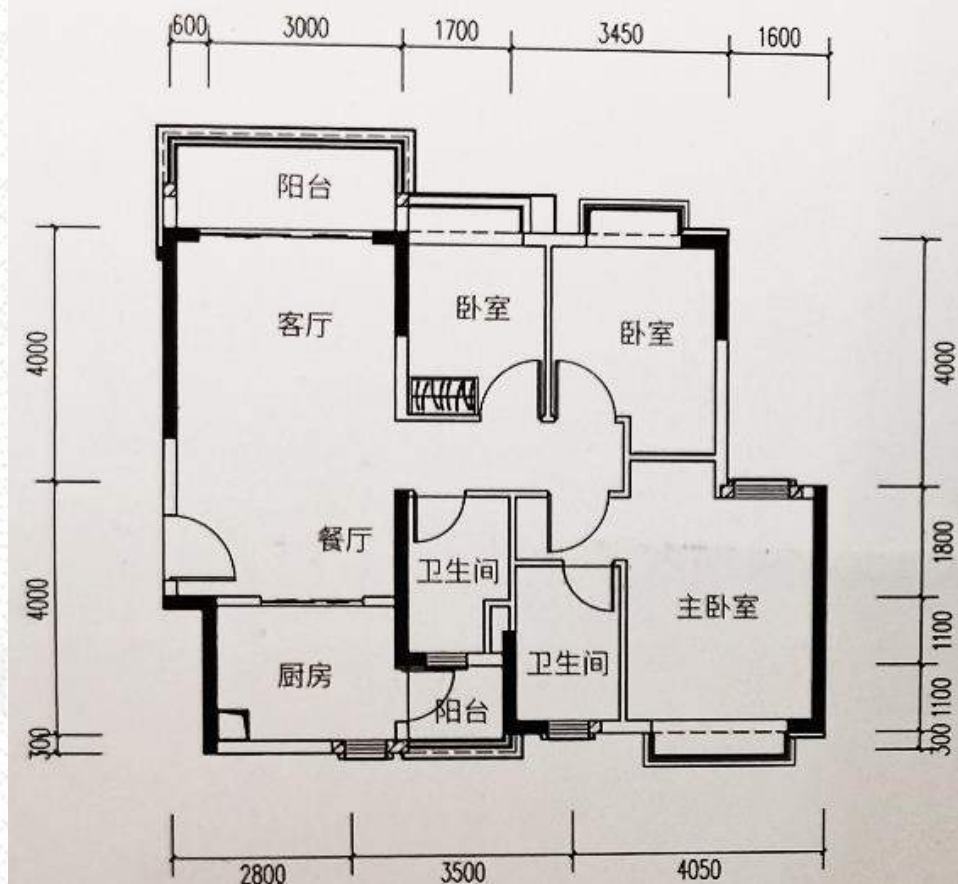
▲6月25日开放铂顿城展厅，主打建面81-122m²三四房，带装修发售，预计7月下旬开放销售中心及样板房。

禅城：恒大滨江华府户型图

86m²三房



95m²三房



禅城：恒大滨江华府开放铂顿城展厅现场图

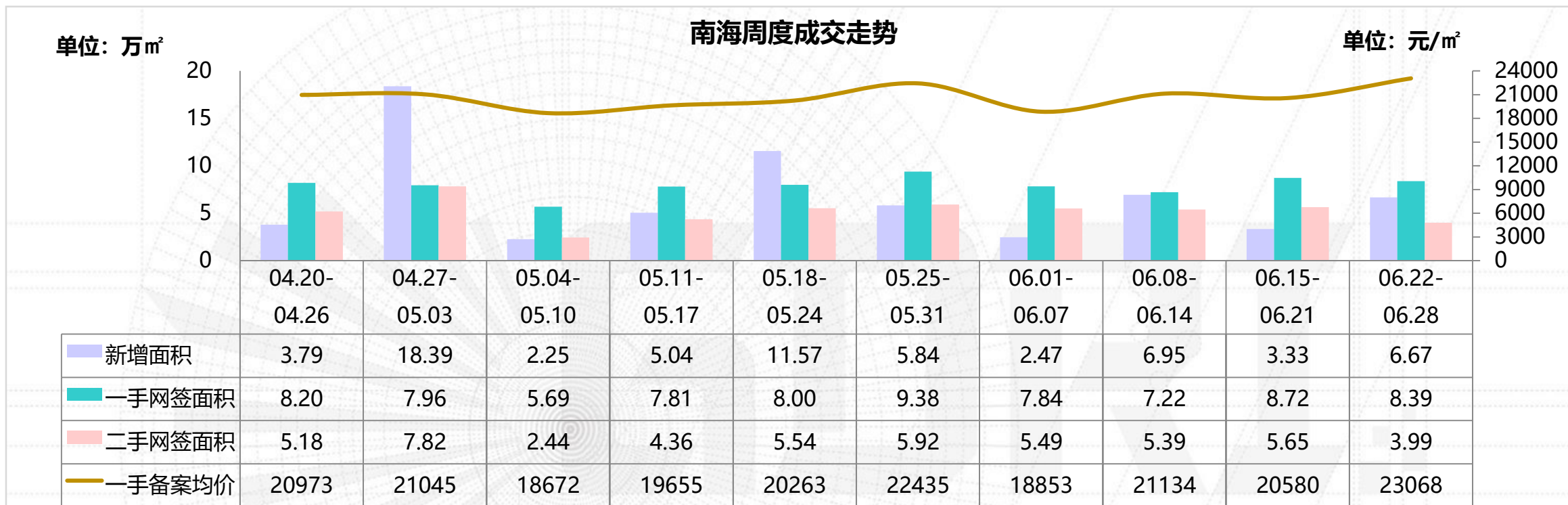


禅城：即将开卖项目

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7月	五矿崇文金城	4、6座	24	叠墅162-220	600-800万/套毛坯	——
2020年7月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
2020年7月	信业阳光城佛山半岛	7座	72	171	24000-26000/带装修	——
2020年7月	金地海逸悦江	4座	54	99-118	12000-14000/毛坯	——
合计			约 230 套			

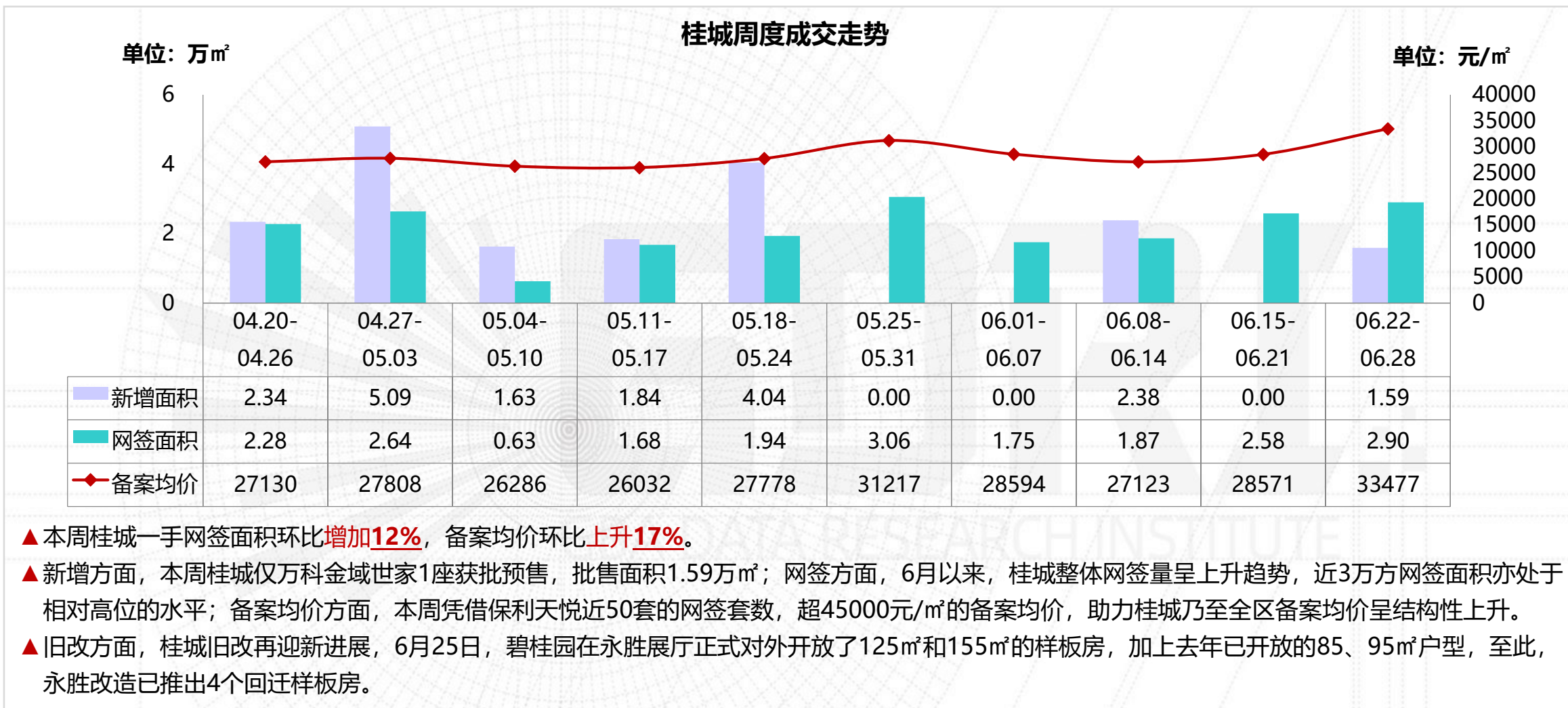
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：月末全区一手网签维持高位 首创禧瑞园著再迎加推去化平稳

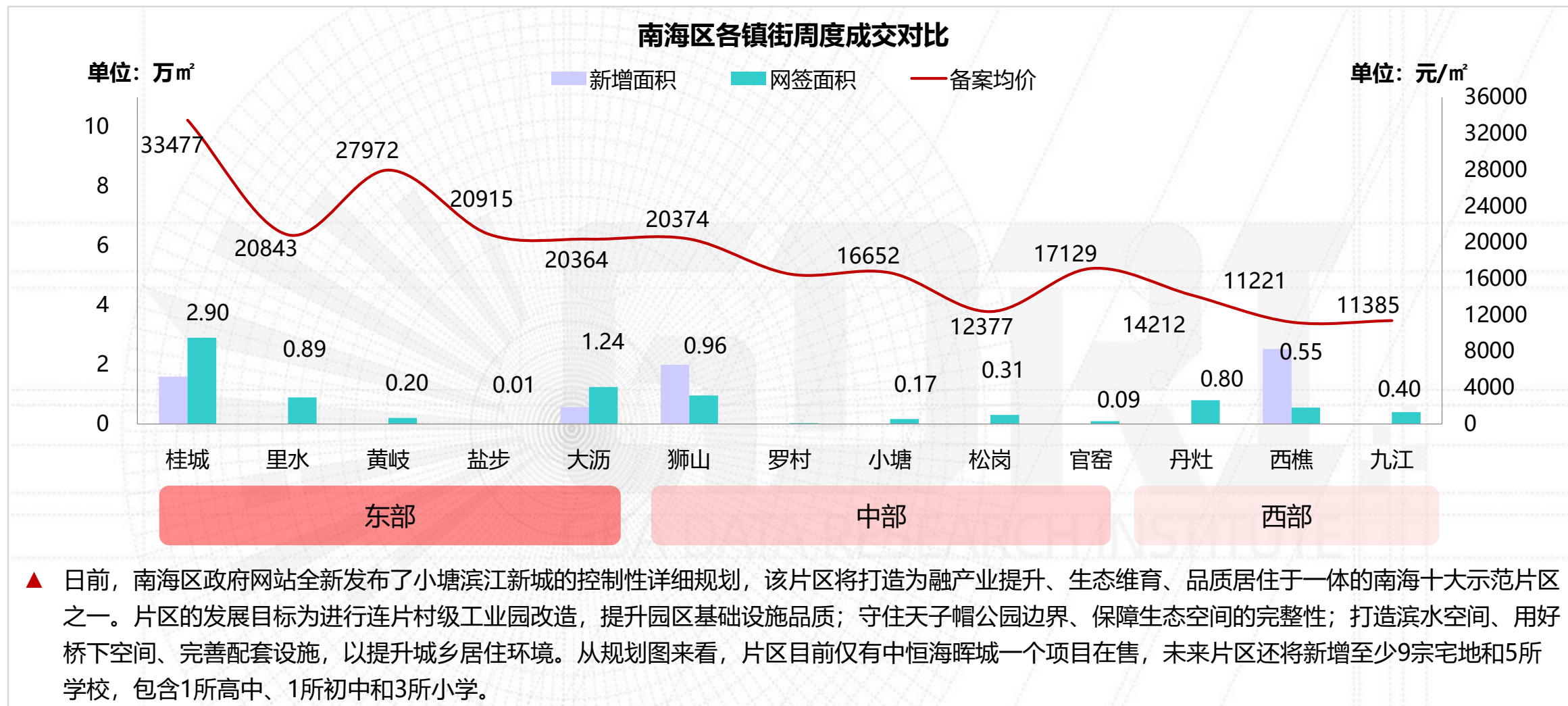


- ▲ 本周南海一手网签面积环比**减少4%**，二手网签面积环比**减少29%**。
- ▲ 新增方面，本周全区共5盘获批新增预售，批售面积近7万m²，涵盖东中西部；网签方面，全区一手网签环比上周维持平稳，仍处于高位运行，临近年中，房企迫于业绩压力，各项目多采取线上线下送礼、年中一口价特惠、成交多重礼等方式吸引客户到访，进而促进成交。
- ▲ 据不完全统计，本周全区仅1盘迎来推新，狮山首创禧瑞园著本周再迎推新，项目加推11座，面积涵盖86-129m²三四房单位，因楼座临近路边，与此前4、5座相比缺少一线湖景资源，本次推售整体均价降至17500-20000元/m²带装修，当日去化近5成，表现平稳。

桂城：整体市场网签量呈上升趋势 保利天悦批量网签助力备案均价上升



南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

狮山【2020-06-25 首创禧瑞园著开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：11座，13层/2梯5户；共60套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86	125-129	6670
套数 (套)	24	36	60

推售价格：17500-20000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

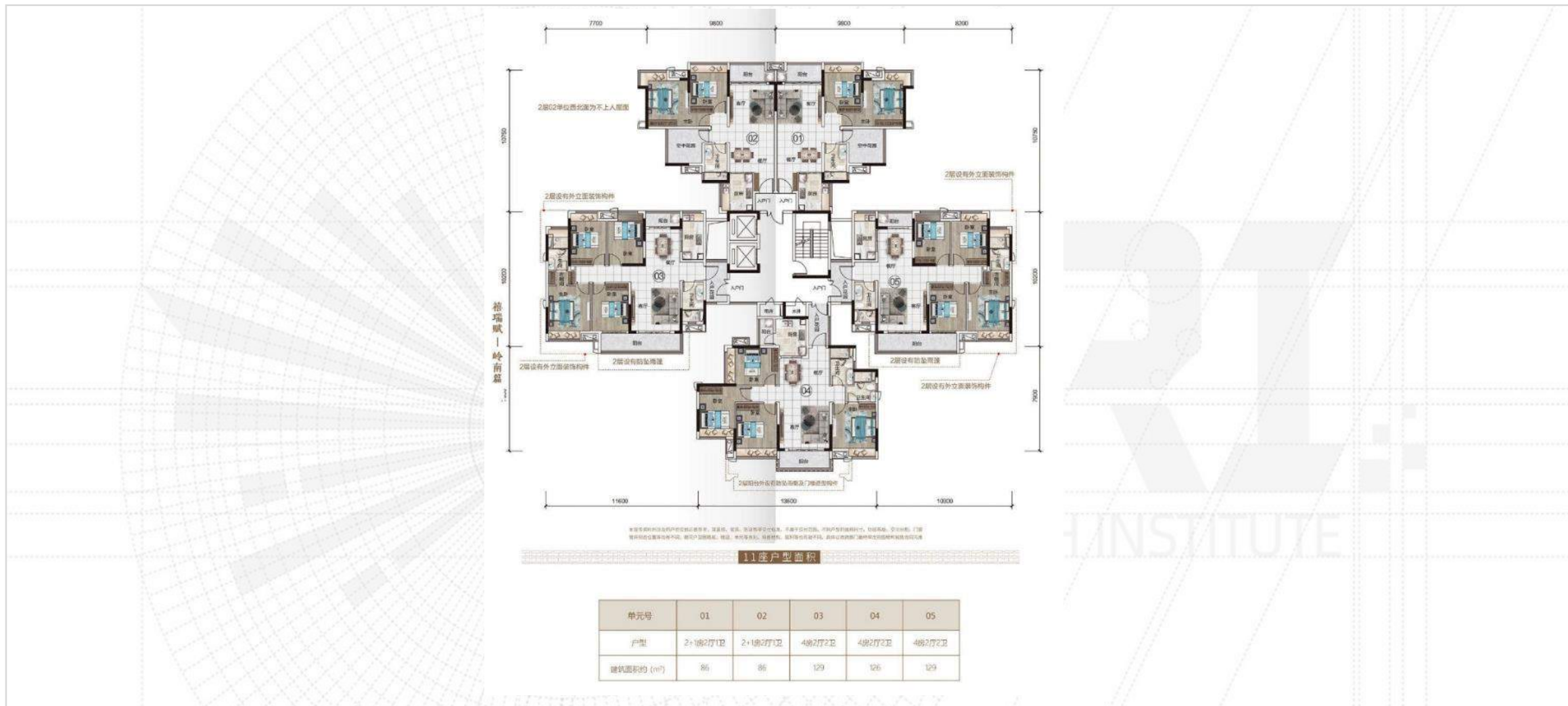
折扣优惠：99折 (认筹) *98折 (VIP) *98折 (准时签约) *98折 (按揭/一次性) *98折 (开盘优惠)

开卖情况：共成交27套，去化率约45%

客户构成：狮山80%，禅桂10%，其他区域10%

备注：项目加推11座，因楼座临近路边，且非一线临湖，价格相较4、5座有较大降幅，但本地客户对该项目仍较为认可，当日整体去化良好。

南海：首创禧瑞园著户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
桂城	万科金域蓝湾II	活动信息	06.22-06.28 来访送荔枝
	保利和悦滨江	活动信息	06.22-06.28 端午期间来访送龙眼
平洲	龙光天曜	活动信息	06.22-06.28 年中钜惠一口价
	越秀星汇瀚府	活动信息	06.22-06.28 龙舟diy, 烧烤
大沥	时代天韵	活动信息	06.22-06.28 龙舟diy
	怡翠尊堤	活动信息	06.22-06.28 端午一口价专场
里水	保利紫山	活动信息	06.22-06.28 端午节活动陶艺DIY
丹灶	上坤翰林湖壹号	活动信息	06.22-06.28 包粽子大赛, 香囊DIY
	美的翰湖苑	活动信息	06.22-06.28 粽子DIY, 下午茶+小龙虾暖场

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7月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——
2020年7月	龙光天曜	8座	144	92-110	25000-26000/带装修	——
2020年7月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	24000-29000/带装修	——
2020年7月	保利融创紫誉台	1-6栋别墅	41	244-292	28000-30000/毛坯	——
2020年7月	时代招商天禧	10座	84	93-114	16000-18000/带装修	——
2020年7月	上坤翰林湖一号	2座	136	88-121	13000-14000/带装修	——
2020年7月	奥园誉峯	6座	120	90-119	12000-13000/带装修	——
2020年7月	中骏雍景台	12座	80	89-125	13000/毛坯	——
合计			944套			
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计						

顺德：端午期间三大新盘齐亮相 整体去化表现尚可

顺德周度成交走势

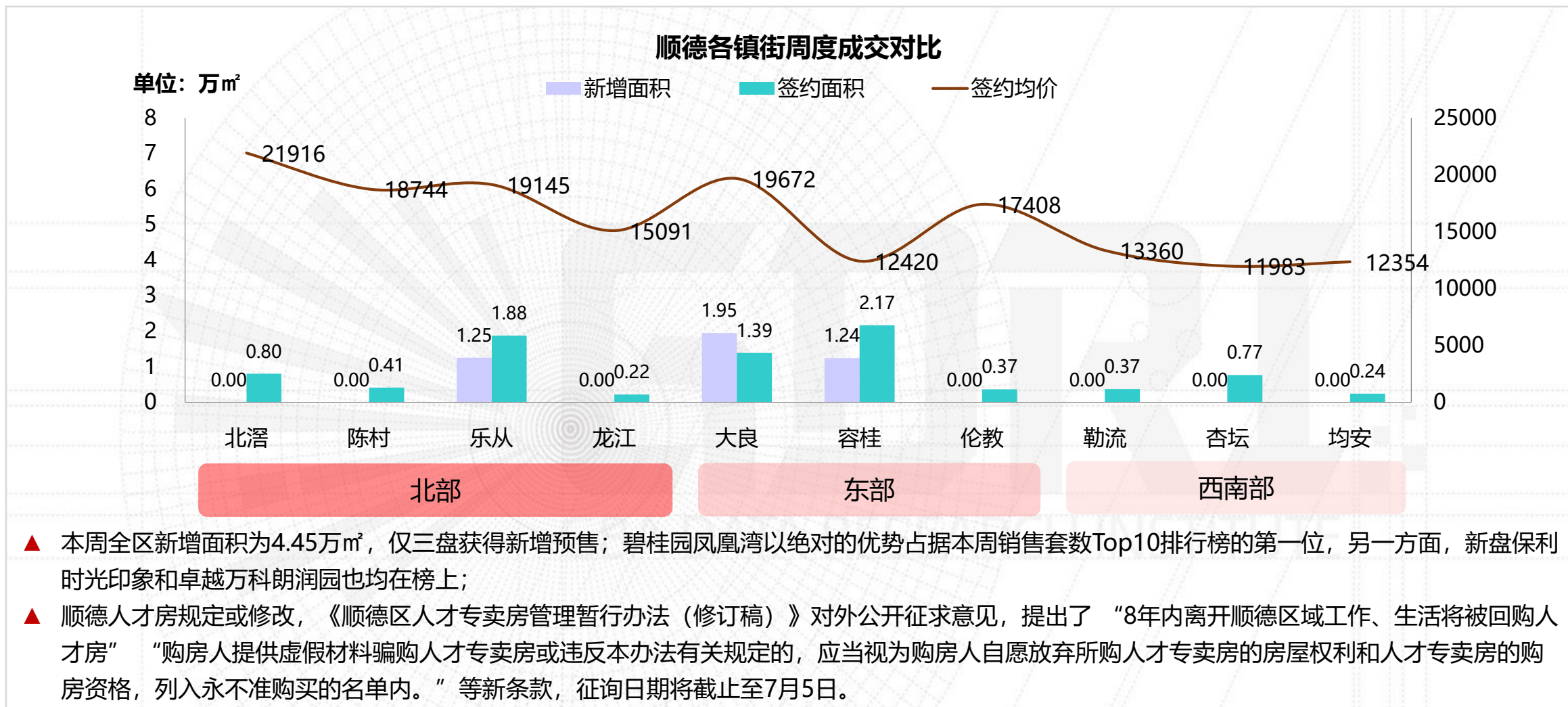
单位：万m²



	03.30-04.05	04.06-04.12	04.13-04.19	04.20-04.26	05.27-05.03	05.04-05.10	05.11-05.17	05.18-05.24	05.25-05.31	06.01-06.07	06.08-06.14	06.15-06.21	06.22-06.28
新增面积	7.82	10.36	7.63	6.02	3.96	5.05	6.61	5.86	12.91	0.98	21.44	10.42	4.45
一手成交面积	5.28	4.15	5.14	6.09	6.62	6.07	8.67	8.02	8.77	6.82	7.51	10.18	8.67
二手成交面积	1.37	1.46	1.64	2.13	3.14	5.12	6.11	6.16	5.69	5.00	5.36	6.36	3.65
一手成交均价	15924	16873	17209	16627	16726	15917	16282	16136	17287	16594	16545	15785	16520

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比减少**15%**，二手网签面积环比减少**43%**。
- ▲ 本周一二手市场均有所回落，大良金辉岭南云著、容桂颐安滨悦洛庭和北滘中海悦林熙岸三大纯新盘赶在端午节点均迎来首次开盘，整体去化表现尚可；在端午假期的节点，项目多有各类活动暖场，也有部分在售项目借势节日氛围加推小货量，以此刺激成交；
- ▲ 在土地出让方面，本周无重点商住土地挂牌；7月3日（下周五）陈村花卉大道西侧商住地块即将开拍，而此前已出让的陈村两宗地成交楼面价均过万，下周的土地竞拍值得期待。

顺德：各镇街周度成交对比



大良：重点个盘开卖

大良【金辉岭南云著2020-6-23开盘情况】



推售货量： 1-2、2-2栋，25层/2梯4户，2梯3户，共77套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	124-141	10113
套数 (套)	77	77

推售价格： 23500元/m² (毛坯)

开卖方式： 自然加推

折扣优惠： 98折、99折

开卖情况： 当日去化率35% (约27套)

客户构成： 大良本地客户为主

备注： 金辉岭南云著终于于本周迎来首次开盘，首推1栋2单元和2栋2单元共77套，推售价格也在23500元/m²左右 (毛坯)，首日去化约27套，表现尚可。

大良：金辉岭南云著户型图



容桂：重点个盘开卖

容桂【颐安滨悦名庭2020-6-24开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量： 1、3栋，25层/2梯6户，2梯4户，共237套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	87-90	112-122	22300
套数 (套)	187	50	237

推售价格： 13000元/m² (带装修)

开卖方式： 集中开盘

折扣优惠： 18888元/套+99折+98折

开卖情况： 当日去化率31% (约73套)

客户构成： 容桂70%，大良20%，广州5%，其他5%

备注： 纯新项目于端午前首次推货入市，首推1、3栋，87-122m²刚需户型，推售价格约13000元/m² (带装修)；本次开盘当日去化约73套，去化率为31%，表现尚可。

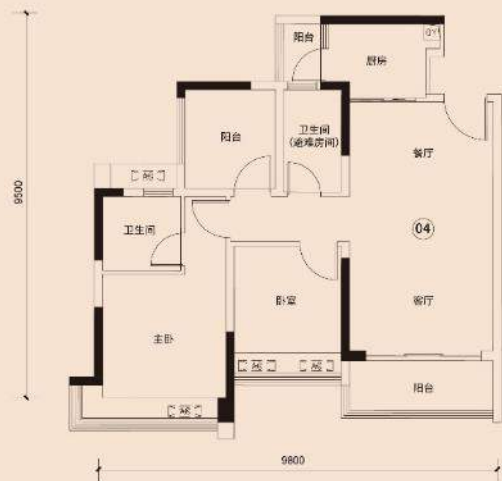
顺德：颐安滨悦洛庭户型图



幸福婚房

建面约89m²
2+1户型2厅2卫

—此户型为3+1/5+1和3+1/4户型—
1栋/01 66户型 2栋/02 85户型



户型鉴赏

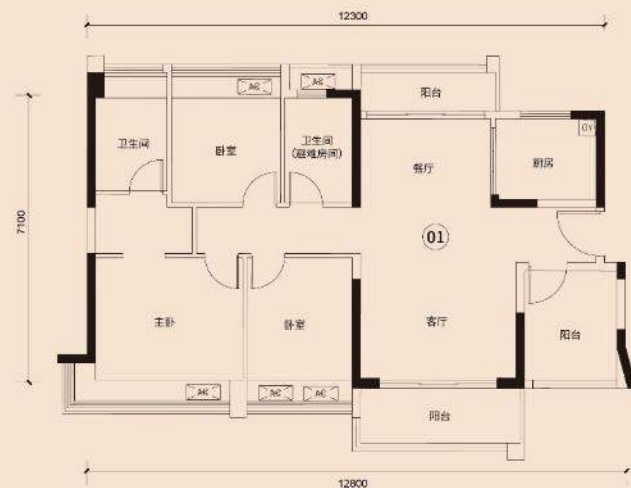
- 厨房连接生活阳台，合理便捷
- 2+1百变户型，三房随心而变
- 主卧配套间，私密主人生活



二孩时代

建面约111m²
3+1户型2厅2卫

—此户型为2+3/4栋01户型—
5/6栋01/02户型



户型鉴赏

- 双阳台设计，通风采光俱佳
- 3+1百变户型，生活更多可能
- 大主卧带卫生间，尊贵奢华



三代同堂

建面约121m²
3+1户型2厅2卫

—此户型为3/4栋02户型—



户型鉴赏

- 双厅双阳台，生活娱乐兼备
- 双卫生间设计，日常生活更便捷
- 3+1创变空间，书房、琴房随心而变



乐从：重点个盘开卖

乐从【龙光玖龙玺2020-6-25开盘情况】



推售货量：12栋，29层/2梯4户，共56套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	124	6944
套数 (套)	56	56

推售价格：22000-23000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无

开卖情况：当日去化率45% (约25套)

客户构成：乐从50%，禅城30%，桂城5%，顺德其他5%，其他地区10%

备注：项目于5月首次开盘后陆续加推新货量，本次于端午假期加推12栋共56套，去化约25套，去化表现不错。

乐从：龙光玖龙玺户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	金辉优步大道	活动信息	06.22-06.28 夏日雪糕节
乐从	保利天寰	活动信息	06.22-06.28 关东煮
	保利和光尘樾	活动信息	06.22-06.28 端午节一口价
	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	06.22-06.28 DIY粽子
	华润置地悦里	活动信息	06.22-06.28 派粽子
	金茂碧桂园正荣府	活动信息	06.22-06.28 到访送荔枝礼盒，茶歇活动
	卓越万科朗润园	活动信息	06.22-06.28 端午三重礼，邱静亲子讲座，星空帐篷音乐节
陈村	藏珑华府	活动信息	06.22-06.28 端午三重礼：一口价特价单元、购住宅产品送家电大礼包；DIY粽子暖场活动
伦教	美的桂畔君兰	活动信息	06.22-06.28 端午节送粽子
	中海金玺公馆	活动信息	06.22-06.28 海贝成长计划·智趣拼图活动
	凯蓝锦伦华庭	活动信息	06.22-06.28 线上儿童绘画大赛

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	保利碧桂园悦公馆	活动信息	06.22-06.28 来访转发单图集赞领取西瓜
	华侨城天鹅堡	活动信息	06.22-06.28 粽子DIY, 龙舟文化讲座
	中惠璧珑湾	活动信息	06.22-06.28 业主送粽子, 来访送荔枝, 成交砸金蛋赢家电
	金科博翠天下	现场活动	06.22-06.28 业主生日会
	中洲府	活动信息	06.22-06.28 粽子DIY, 海底捞粽, 一口价单位
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	06.22-06.28 来访送西瓜雪糕
	保利时光印象	活动信息	06.22-06.28 成交抽家电, 端午食粽, 龙船DIY
	凯蓝滨江时光	活动信息	06.22-06.28 国色天香香囊DIY, 乐高笔盒DIY

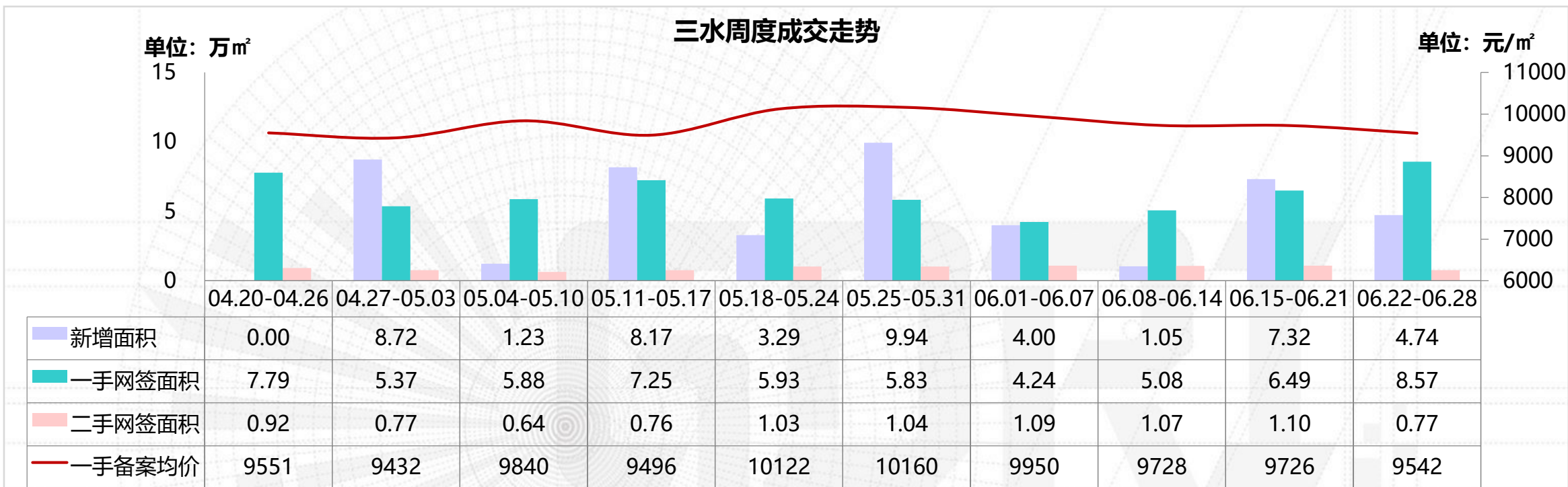
来源：广东粤湾数据研究院整理

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 ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年7月	金地翠园	5	72	95	22500-23500/带装修	带装修
2020年7月	龙光玖龙玺	20栋	12	叠墅/144-146	待定	——
合计			约84套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：月末各房企业绩冲刺促网签量增 恒大两盘端午推新整体去化良好



- ▲ 本周三水一手网签面积环比**增加32%**，二手网签面积环比**减少30%**。
- ▲ 临近年中，各项目普遍采取特价房源、多重礼等方式吸引客户，从网签可以看出，本周全区整体去化效果较好，逾8.5万㎡的一手网签面积是近3个月以来的最高峰。
- ▲ 据不完全统计，端午期间全区共两盘迎来推新，均为恒大项目；其中恒大云东海加推云涧花园组团6、7座，带装修均价8000-8500元/㎡，当日去化率4成；而恒大山水龙盘加推阅山湖组团51座，带装修均价8500-9000元/㎡，当日去化率近6成，两盘均为自然加推，整体表现良好。

三水：重点个盘开卖

云东海片区【恒大云东海2020-06-25开盘情况】



推售货量：云涧花园6座，9层/2梯6户；7座，9层/2梯8户，共126套

户型配比：

户型	一房	两房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	32	52-76	84-115	131-132	12172
套数 (套)	2	4	118	2	126

推售价格：8000-8500元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

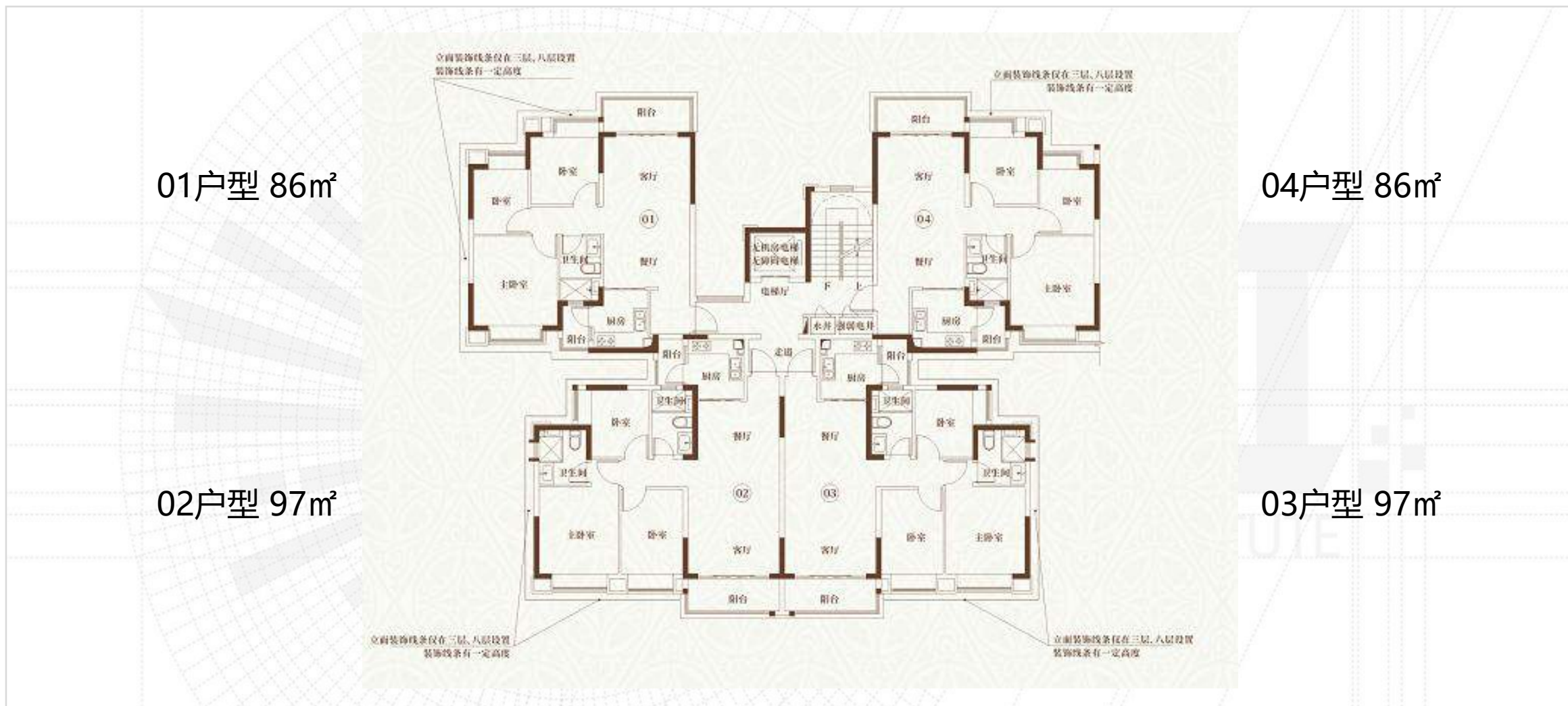
折扣优惠：85折*95折*97折

开卖情况：当日成交40% (约51套)

客户构成：广州渠道客为主，其次为三水本地客，剩余为其他客户

备注：项目自然加推云涧花园6、7座小高层洋房，价格方面仍然平稳，主力户型为84-115m²三房，楼栋南向景观资源较为丰富。

三水：恒大云东海户型图



三水：恒大云东海户型图



三水：重点个盘开卖

白坭【恒大山水龙盘 2020-06-25开盘情况】



推售
在售
售罄

推售货量：阅山湖51座，10层/2梯4户，共36套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	87-107	3231
套数 (套)	36	36

推售价格：8500-9000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

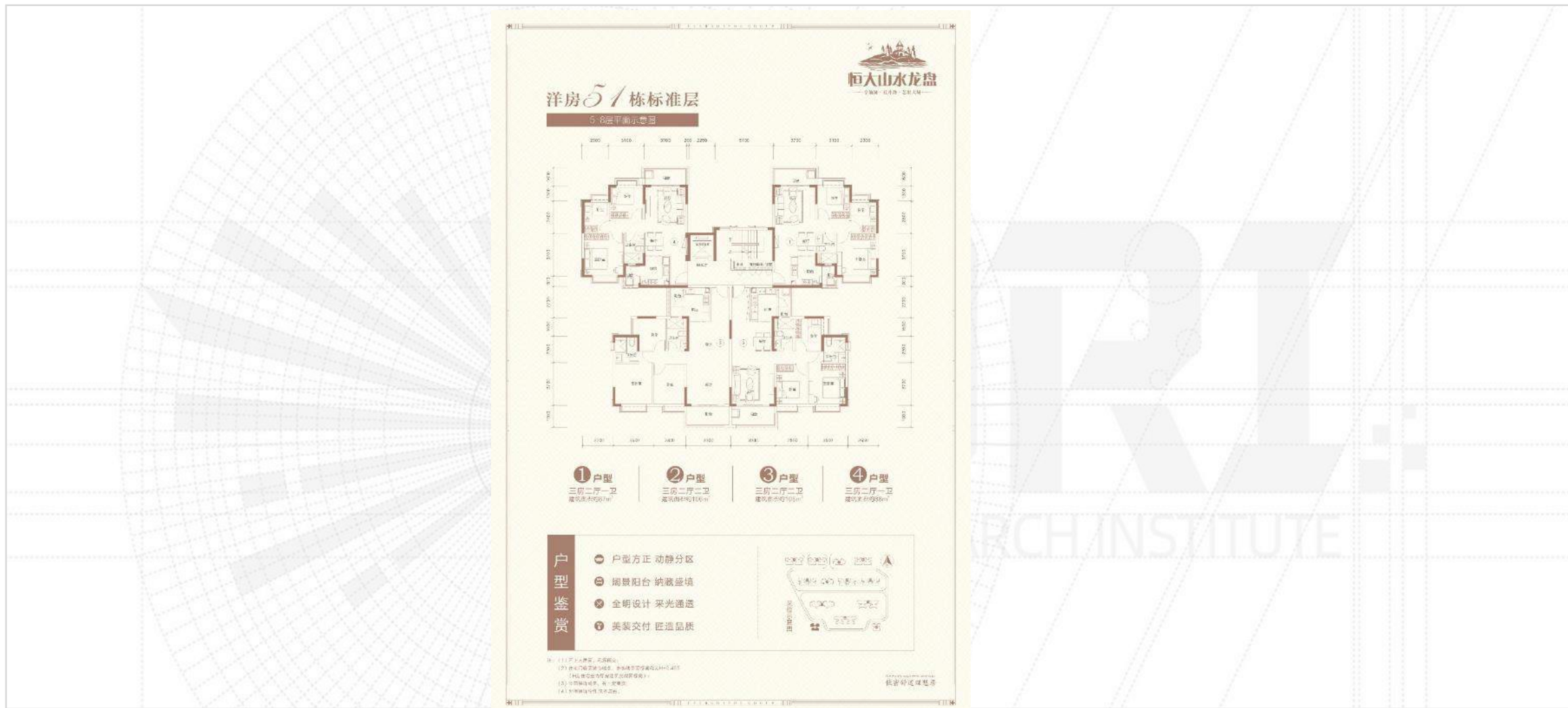
折扣优惠：85折*96折

开卖情况：当日成交58% (约21套)

客户构成：三水本地客为主，少量广州、丹灶等其他区域客户

备注：项目自然加推新组团阅山湖小高层洋房产品，面积为87-107m²三房，均价与此前洋房产品相比变化不大，成交客户以三水本地客为主。

三水：恒大山水龙盘户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	常乐府	活动信息	06.22-06.28 “粽情狂欢”，6套特价单位
	招商樾园	活动信息	06.22-06.28 8套一口价房源限时秒杀
西南中心区	欧雅右岸春天	活动信息	06.25-06.27 端午6重豪礼
三水新城	保利中央公园	活动信息	06.25-06.27 情有独粽，端午节快乐，年中6重礼
	旭辉江山	活动信息	06.22-06.28 端午价期 8套特价单位
	远洋天骄	活动信息	06.22-06.28 10套特价单位
	金融街·金悦府	活动信息	06.25-06.27 情浓端午，专享特惠
	华远·海蓝城	活动信息	06.25-06.27 端午六重粽香礼
南山	恒大雅苑	活动信息	06.24-06.25 线上线下抽奖活动

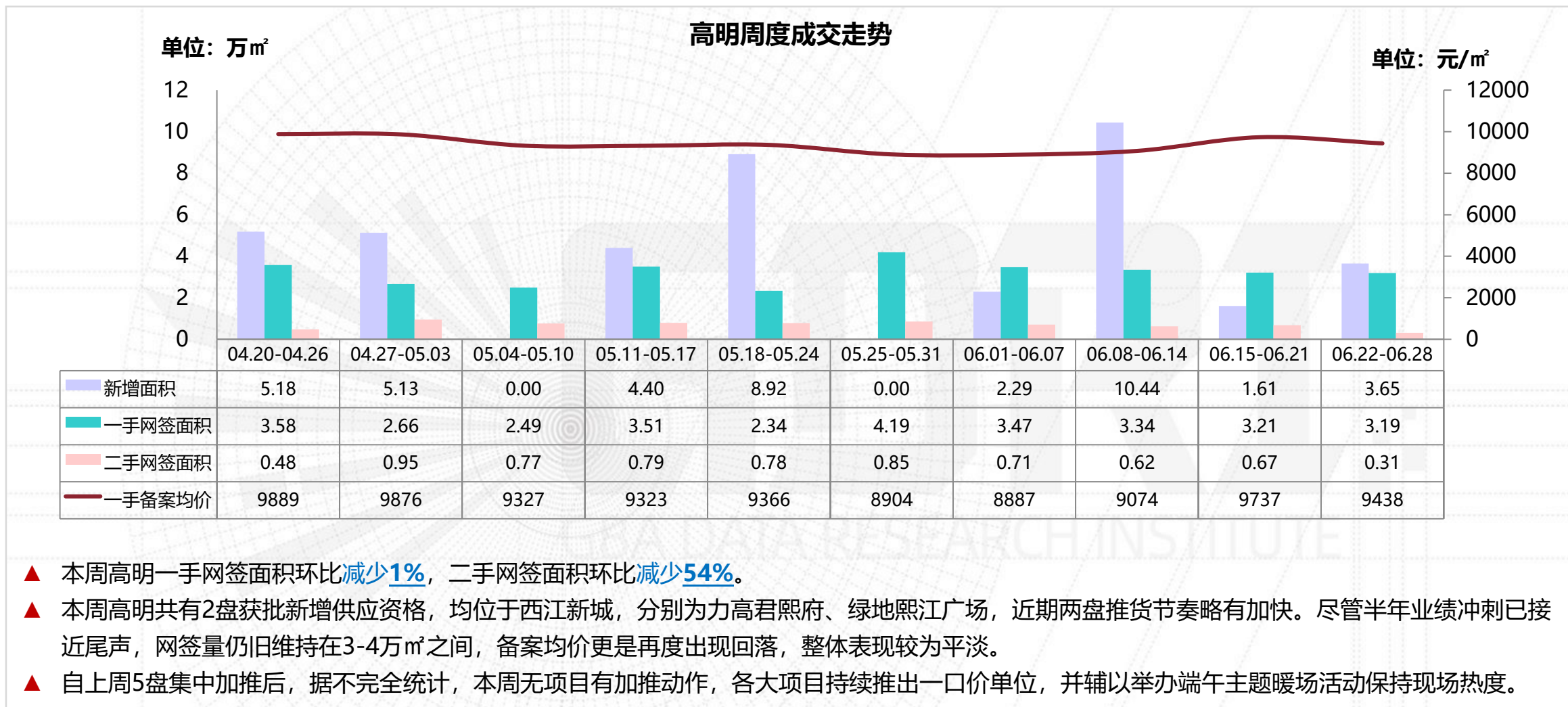
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-7月	新城招商誉府	9座	128	95-127	10500-11500/带装修	——
2020-7月	常乐府	15座	256	89-119	11500-12000/带装修	——
2020-7月	招商樾园	18座	124	94-118	11000-13000/带装修	——
2020-7月	恒大云东海	云涧花园8座	54	32-132	8000-8500/带装修	——
2020-7月	保利和堂玥	保利中荷花园29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
2020-7月	远洋天骄	14座	128	90-107	12000-13000/带装修	——
2020-7月	恒大山水龙盘	阅山湖46-50座	144	87-107	8500-9000/带装修	——
2020-7月	恒大御澜庭	8、9座	320	95-121	6500-7000/毛坯	——
合计			约1282套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：推货潮过后市场回归平静 新货成交转签暂未在本周集中体现



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	君御海城	活动动态	06.25-06.26到访销售中心可免费领取餐饮券，享用温德姆铂金五星酒店精美点心
	鑫苑城	活动动态	06.22-06.28一口价单位
	翡翠西江	活动动态	06.22-06.28一口价单位
	美的明湖	活动动态	06.22-06.28年中六重礼
	力高君熙府	活动动态	06.22-06.28一口价单位
	绿地熙江广场	活动动态	06.22-06.28一口价单位，星冰粽暖场，成交送2年物管费、万元家电
	美的观澜府	活动动态	06.22-06.28年中六重礼
	勤天熹园	活动动态	06.22-06.28来访送粽，抽奖活动
	颐安天璟名庭	活动动态	06.22-06.28端午一口价单位
荷城	恒大西江天悦	活动动态	06.25-06.27缤纷西江，始“粽”有你

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	中南滨江国际	活动动态	06.22-06.28端午节送粽礼、一口价单位
	华福珑熹水岸	活动动态	06.25-06.27粽子diy亲子派对
	富星半岛	活动动态	06.22-06.28一口价单位
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动动态	06.25-06.27水陆狂欢·水世界夜场夏日开SHOW、网红之夜：梁山山、李泳希驻场水世界，制造音浪！、怀念黄家驹专场音乐会、星空篝火狂欢会、缤纷夜市开档
明城	恒大山湖郡	活动动态	06.25-06.27奇趣端午，欢乐放粽
	恒大滨江左岸	活动动态	06.25-06.27“浓情端午，“粽”享生活
更合	绿地拾野川	活动动态	06.25 SUP水上桨板竞速赛

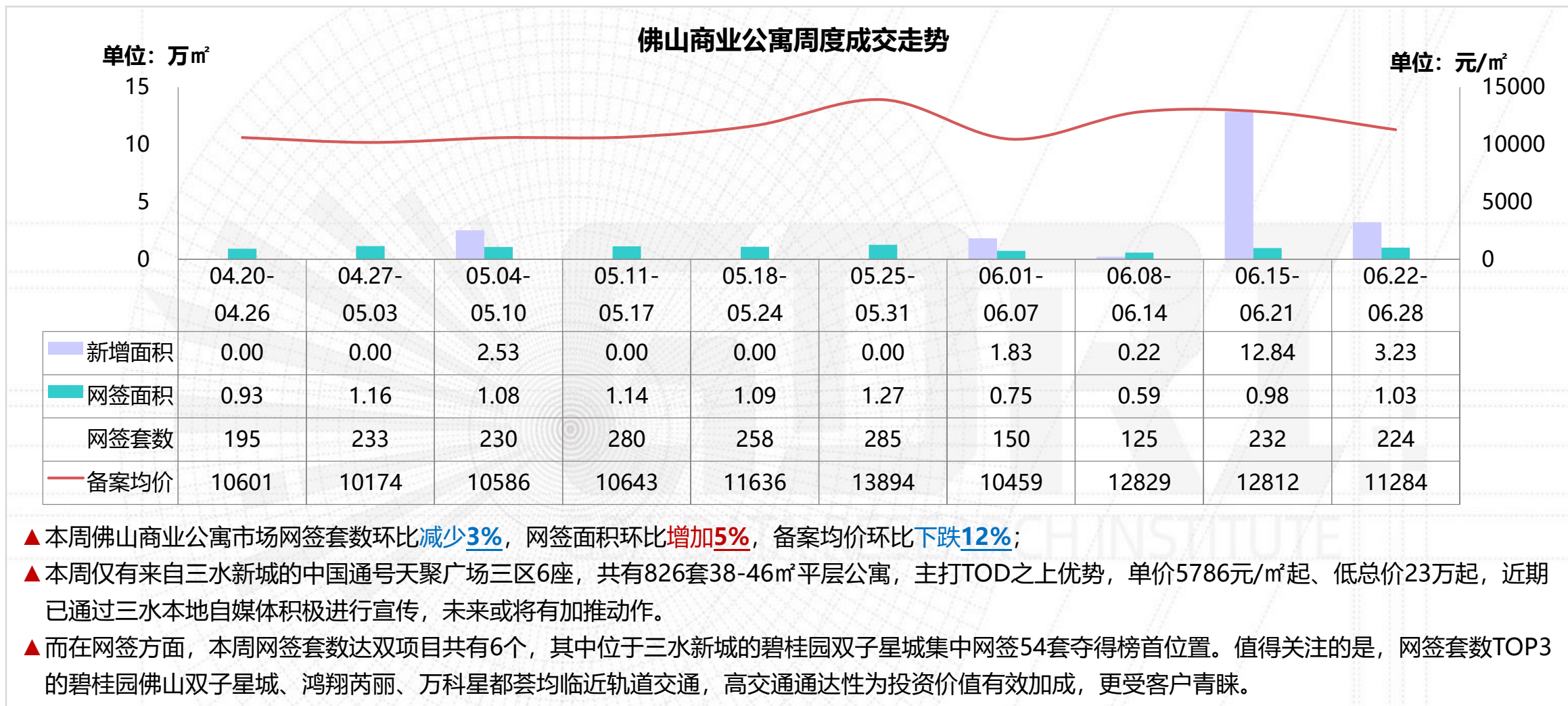
数据来源：广东粤湾数据研究院整理，接上表

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7月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	——
2020年7月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	——
2020年7月	颐安天璟名庭	5座	110	88-119	12500/带装修	——
2020年7月	江滨香格里拉	13座1、2梯	256	107-140	7字头起/毛坯	——
2020年7月	勤天熹园	4座	106	72-109	10000-11000/毛坯	——
2020年7月	樵顺阳光	1座	105	92-120	待定/毛坯	全新盘
2020年7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 1213 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：临轨道交通项目优势突出持续热销 天聚广场或将有加推动作



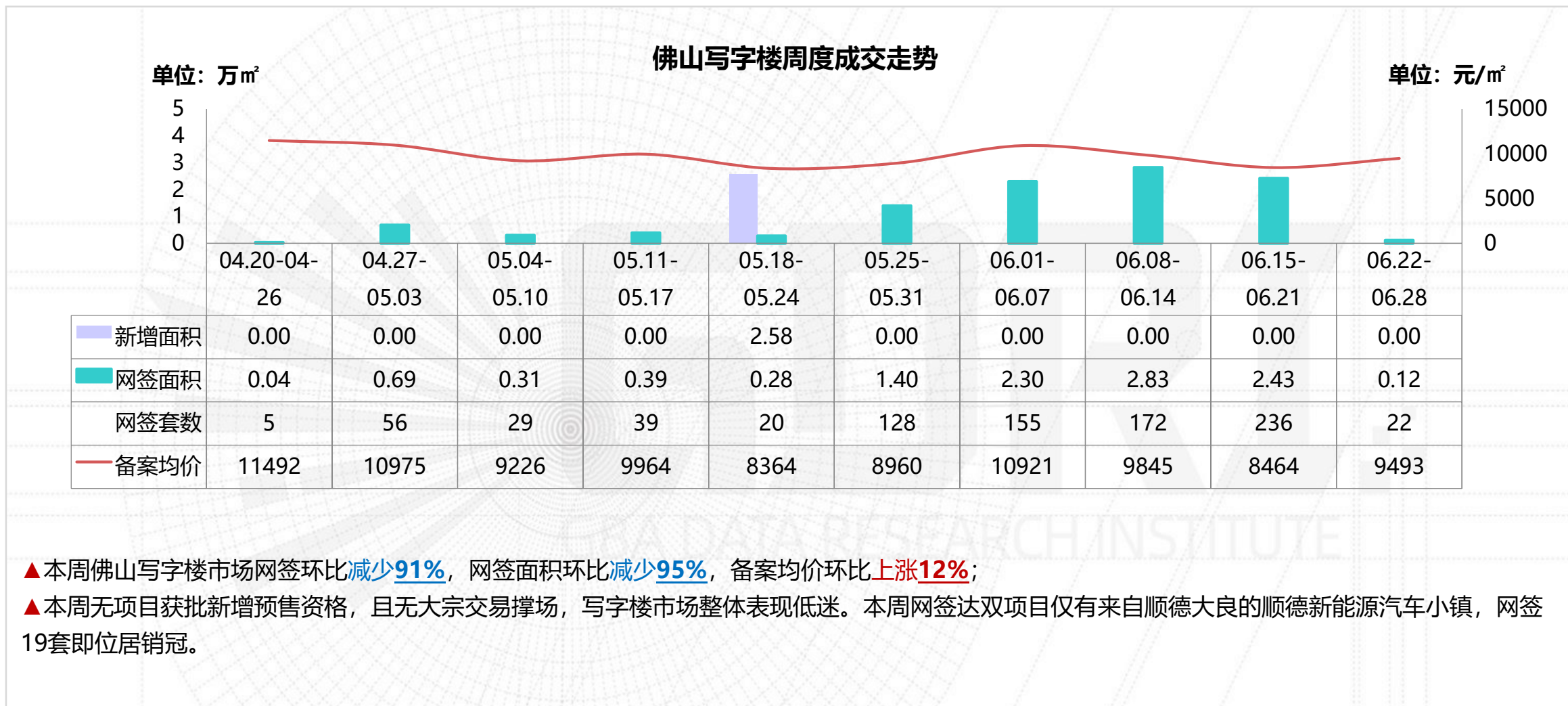
商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	禅城季华东	鸿翔芮丽	3275	39	2128	15388	LOFT
2	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	1580	54	1909	8274	LOFT, 带装修
3	顺德伦教	万科星都荟	1087	25	882	12325	LOFT, 带装修
4	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	918	19	722	12711	可选带返租 (带装修)
5	顺德陈村	国通广场	760	7	676	11246	LOFT, 带装修
6	禅城城北	旭辉公元	585	10	477	12272	LOFT, 带装修
7	禅城新城北	盈天广场	542	8	343	15788	LOFT, 带装修
8	顺德大良	涛汇广场	514	10	344	14929	LOFT, 带装修
9	顺德大良	海珀名轩	284	5	238	11931	LOFT, 带装修
10	禅城亚艺	嘉信深蓝	275	4	167	16492	LOFT, 带装修
合计			9819	181	7886	12451	——

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：缺乏大宗交易支撑 市场回归淡静常态



写字楼：佛山周度备案金额 TOP4 楼盘

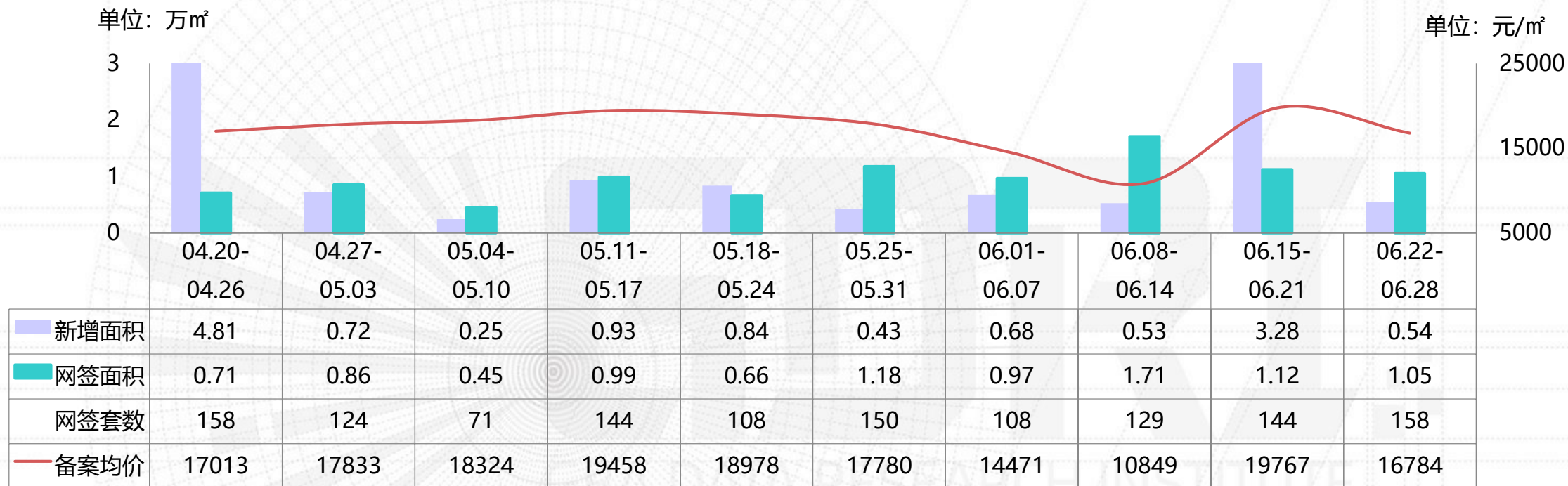
排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	688	19	771	8924	——
2	顺德乐从	信保广场	206	1	151	13633	——
3	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	148	1	176	8395	——
4	南海三山新城	国际创智园	100	1	105	9564	——
合计			1142	22	1203	9493	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：供应回归低位运行常态 长华国际集中转签支撑网签量

佛山商铺周度成交走势



▲本周佛山商铺市场网签套数环比**增加10%**，网签面积环比**减少6%**，备案均价环比**下跌15%**；

▲尽管有6盘获批预售资格，但由于单盘供应多为10套以下，难以支撑新增供应持续高位运行。网签量表现则是相对平稳，本周网签套数达双项目有2个，其中位于南海狮山的长华国际集中网签49套表现最为突出，亦引导备案均价出现明显回落。

商铺：佛山商铺周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	南海狮山	长华国际中心	4853	49	3018	16080	——
2	南海千灯湖	万科金色城市	999	7	401	24901	——
3	南海大沥	保利珑门	935	11	690	13550	——
4	南海官窑	奥园观湖尚居	808	1	720	11222	——
5	三水三水新城	保利中央公园	586	8	363	16138	——
6	顺德大良	金科博翠天下	524	4	180	29098	——
7	高明西江新城	翡翠西江	516	4	241	21409	——
8	禅城张槎	花曼丽舍	501	4	225	22255	——
9	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	483	3	228	21166	——
10	禅城城北	敏捷金谷国际	383	7	421	9106	——
合计			10587	98	6487	16320	——

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)
南海	大沥	富佳和院	2020-6-24	2栋	商铺	10	19-74	450
	平洲	龙光天曜	2020-6-24	11栋	商墅	10	268-316	3114
	西樵	奥园誉峯	2020-6-24	6栋	商铺	6	27-41	211
			2020-6-24	7栋	商铺	6	29-42	213
顺德	容桂	颐安滨悦名庭	2020-6-22	1栋	商铺	10	25-69	482
	大良	南国东汇	2020-6-24	A座	商铺	2	21-112	133
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2020-6-24	三区6座	服务公寓	826	38-46	32294
		保利中央公园	2020-6-24	保利中韵花园42座	首层商铺	12	46-60	628
高明	西江新城	力高君熙府	2020-6-23	4座	首层商铺	8	46-51	389
		绿地熙江广场	2020-6-23	4、5座	首层商铺	5	86-94	453

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
南海	大沥	佳兆业·E立方	活动信息	06.22-06.28端午专属特惠房源
	千灯湖	保利天际	活动信息	06.22-06.28来访送粽子，业主宴
	三山新城	碧桂园广佛上城	活动信息	06.22-06.28助力领星冰粽
	季华东	万科尚都荟	活动信息	06.22-06.28DIY粽子
顺德	佛山新城	恒大苏宁广场	活动信息	06.22-06.28端午节暖床摊位，端午节四重礼
	伦教	万科星都荟	活动信息	06.22-06.28清盘收官9折专场、端午狂欢4重礼
	大良	力合阳光城云谷	活动信息	06.22-06.28看房抽宝马
		美的置业万达广场	活动信息	06.22-06.28认筹砸金蛋，端午三天来访送小龙虾，登记送大龙虾

数据来源：广东粤湾数据研究院

欢迎关注



THANKS

广东粤湾数据研究院

Issue No. 21

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya