

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.03.16 - 2020.03.22 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 7

广州白云四镇及佛山放开人才购房限制

本周共七盘推新去化各异



CONTENTS

目录

1

宏观背景
MACRO BACKGROUND

2

土地市场
LAND MARKET

3

广佛市场
GUANGFO MARKET

TO PROVIDE QUALITY MARKET RESEARCH SERVICES

01

宏观背景

MACRO BACKGROUND

3月LPR按兵不动 广州白云四镇及佛山放开人才购房限制

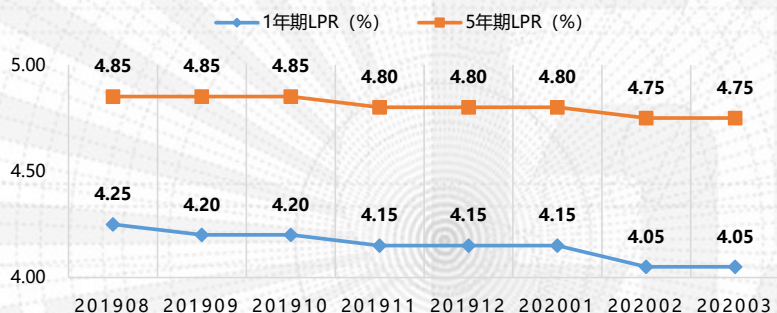
- 摘要：3月LPR维持2月份水平；银保监会表示房贷政策整体未变，调整在允许范围内；白云区四镇放开人才购房限制；佛山中专学历人才可申领优粤佛山卡T卡，限购区购房享受本地户籍待遇；南沙港铁路拟在顺德均安设站；禅城、三水分别公布2020年三旧改造实施计划表；顺德拟重点推23宗商住靓地。

3月LPR按兵不动 降息预期落空

3月20日全国银行间同业拆借中心发布最新数据，3月一年期贷款市场报价利率(LPR)为4.05，五年期贷款市场报价利率(LPR)为4.75，与2月相比仍然维持不变，以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

回顾本月16日，央行开展MLF操作1000亿元，中标利率3.15%，利率维持不变，规模则较2月的2000亿元缩减至1000亿元，货币宽松的力度低于市场预期。另一方面，央行于16日起实施普惠金融定向降准，释放长期资金5500亿元，该政策有助于降低银行负债端成本。

LPR品种历史走势图



中国货币网 2020-03-20

广州各大银行贷款情况一览

银行	首套上浮	二套上浮	最快放款时间
建设银行	5.29% (LPR+54BP)	5.54% (LPR+79BP)	1周
工商银行	5.29% (LPR+54BP)	5.54% (LPR+79BP)	1-2个月
农业银行	5.39% (LPR+64BP)	5.63% (LPR+88BP)	走完流程可放款
中国银行	5.29% ↓ (LPR+54BP)	5.54% ↓ (LPR+79BP)	5个工作日
广州银行	5.2% (LPR+45BP)	5.35% (LPR+60BP)	1个月
广发银行	5.29% (LPR+54BP)	5.59% ↑ (LPR+84BP)	走完流程可放款
交通银行	5.29% ↓ (LPR+54BP)	5.39% ↓ (LPR+64BP)	1周
中信银行	5.1775% ↓ (LPR+42.75BP)	5.415% ↓ (LPR+66.5BP)	1个月
招商银行	5.29% (LPR+54BP)	5.48% ↓ (LPR+73BP)	1个月
平安银行	一手已不做	5.29% ↓ (LPR+54BP)	1-2周
汇丰银行	4.85% (LPR+10BP)	5.35% (LPR+60BP)	1周
渣打银行	4.9% (LPR+15BP)	5.4% (LPR+65BP)	5-7个工作日
民生银行	5.2% ↓ (LPR+45BP)	5.35% ↓ (LPR+60BP)	3个工作日

粤湾点评：16号的央行定向降准，以及海外大幅宽松的背景下，3月LPR仍维持2月水平，令市场降息预期落空。不过3月LPR按兵不动，不代表贷款实际利率不下调，目前广州已有多个银行的房贷利率下调。观2月LPR下降幅度、今年央行两次降准和多次MLF操作，实际贷款利率下降传导至市场还需要一个过程，银行下调自身报告需要一定时间，3月未达下降的阈值，也反映中国房贷利率以维稳为主，与国家“稳楼市”基调相符，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

注：统计时间：2020.03.20 来源：广州房产
 1.原基准利率为4.9%，3月20日-4月19日的LPR：4.75%，LPR+5个基点=4.8%，LPR+60个基点=5.35%，LPR+88个基点=5.63%。
 2.箭头↓，代表相较于上一期的利率下降；箭头↑，代表相较于上一期利率上涨。
 3.以上内容仅供参考，具体利率，以银行批复为准。

银保监会：房贷政策整体未变 调整在允许范围内

近段时间以来，多个地方和银行出现房贷政策调整消息，虽然大多被辟谣或紧急撤销，但仍给市场留下“房贷政策或放松”预期。

3月17日，银保监会首席风险官肖远企表示，目前房贷政策整体没有变化，个别地方和银行作出的首付比例和贷款利率调整都在政策允许范围内。只要保持在总体房贷政策的范围内，每个地方都可以按照“一城一策”原则进行调整。目前看，地方和银行房贷政策调整都没有突破总体政策要求。

中国房地产报 2020-03-18

近期房贷政策调整的传闻	辟谣或撤下
2月份，网传工商银行绍兴分行首套房贷降低到两成、二套房贷降低到三成，建设银行深圳分行变相将二套房首付比例由原来的七成调降至三成。	随后，两家银行对此均予以否认。中国建设银行深圳市分行发布声明称，目前该行个人住房信贷政策没有变化，首套住房贷款首付比例不低于30%，二套住房贷款首付比例不低于70%。
2月21日，河南省驻马店发布17项稳楼市政策，其中，首次提出要下调居民首付款比例，首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%。	驻马店相关人员被约谈，随后驻马店住房和城乡建设局相关工作人员表示，文件不执行了，已撤回，按照原政策执行。
3月10日，网传“湖州银行下调个人首套房及二套房最低首付比例，其中首套房由最低30%下调至最低20%，二套房由最低40%下调至最低30%”的消息。	当日晚间被湖州银行官方微信公众号辟谣：“近期我行个人住房信贷政策没有调整和改变，我们将坚持‘房子是用来住的不是用来炒的’定位，支持居民合理住房贷款需求，坚决维护房地产市场平稳健康发展。”
3月12日，陕西宝鸡市人民政府发布稳企业稳民生稳发展若干措施，提出“各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策”。	发布的当天，该文件的链接就在宝鸡市政府网站消失。

粤湾点评：疫情发生后，各地楼市政策出现边际放松，但都在“房住不炒”，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的总体调控范围内。人民银行多次强调，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性。而早期被紧急叫停或撤下的房贷调整政策，或已超出总体房贷政策范围。不过随着央行两次降准和LPR下调趋势，不排除未来有更多银行在房贷策略方面进行微调，房贷政策差异化趋势将增强。

白云四镇放开人才购房限制 工作/学习1年+大专以上学历即可

3月16日，广州市白云区人力资源和社会保障局、白云区住房和城乡建设局联合发布关于白云区完善人才政策的通知。该通知明确，持有广州人才绿卡；持有白云区“云聚英才卡”；在白云区辖内的大专院校（高校、中职技工学校）学习连续满一年；在白云区工作连续满一年，具备中级或以上专业技术职称、或具有大专及大专以上学历、或在白云区注册企业担任中高级管理职务，这四类人才在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市户籍居民同等待遇，具体操作指南由各相关部门制定。政策自印发之日起实施，试行一年。

广州市白云区人民政府网 2020-03-17

粤湾点评：上述白云四镇位于白云北部，各有产业规划定位。《广州市2020年建设用地供应计划》显示，这四镇也是白云区本年“供地大户”。未来该四镇将进入高速发展期，政策此时对该四镇放开人才限购，除疫情因素考虑，亦有因地制宜、精准调控的意味，目的是发展产业的同时，引入居住人口，带动区域生活氛围。不过该四镇目前公共交通设施尚不完善，可选盘源较少，且人才购房松绑仅试行一年，各项目需要抓紧政策利好时机，吸引目标客户群前往置业。

中专学历人才可申领优粤佛山卡T卡，限购区买房不受户籍、个税、社保限制！

2020年3月18日，佛山市人力资源和社会保障局发布《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》，优化优粤佛山卡T卡申领工作：具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡，其他人才按照《佛山市人民政府关于印发优粤佛山卡服务管理暂行办法的通知》（佛府〔2019〕13号）申领优粤佛山卡A卡、B卡、C卡。

去年11月29日佛山市《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》规定，认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受我市户籍人口购房政策；在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

也就是说，**根据最新的《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》，中专学历可申领优粤佛山卡T卡，限购区买房不受户籍、个税、社保限制！！**

佛山市人社局 2020-03-18

粤湾点评：新政主要帮助解决佛山市产业技能人才引进难和企业招工难的问题，进行产业人才和技能队伍扩容。在“房住不炒”的维稳基调下，不失公信与诚意的试水，佛山边际政策有了新出路。新政搭配《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》，中专学历人员在佛山享受当地户籍人口购房政策，能提振楼市复苏信心，利好佛山商品住房市场。不过《优粤佛山卡服务管理暂行办法》计划发出的95万张优粤卡，T卡仅约3千张。现新政下调申请标准，T卡的数量限制或将打破，有望释放百万量级的专业人才、技术人员优粤佛山卡申领群体。

南沙港铁路拟在顺德均安设站 为首条进入广州南沙自贸区境内的货运铁路

3月15日，新建广州南沙港铁路跨西江斜拉桥开始挂索施工，标志着该桥施工进入了一个新的重要节点。南沙港铁路是顺德均安首个铁路建设项目，在顺德均安辖区长约9公里，全程高架。2020年底建成开通后，南沙港铁路将直接服务于南沙港区集疏运和临港产业，有望实现铁水联运，降低沿线地区企业物流成本。

去年11月，中国国家铁路集团鉴定中心在北京召开南沙港铁路新增客运功能可行性研究评审会，会议同意在解决均安站涉及基本农田用地的前提下在顺德增设均安站。而根据日前公布的《广州南沙港铁路兼顾客运功能项目社会稳定风险分析公众参与公告》显示，南沙港铁路自广珠铁路鹤山南站引出，经江门鹤山市、蓬江区，顺德均安，中山小榄、东凤、南头、黄圃，广州万顷沙至南沙港，线路全长88.026km。

顺德新闻网 2020-03-17

粤湾点评：新建广州南沙港铁路作为国家重点铁路项目和广州国际航运中心建设的重要支撑，是珠三角西部货运通道的重要组成部分，亦是构筑珠三角西翼各市与内陆地区之间铁路货运联系的重要通道。南沙港铁路的建成，将有利于延伸港口腹地范围，增强港口竞争力，降低沿线地区企业物流成本，提高企业和地区经济市场竞争力，推动区域产业结构调整，推动珠三角和广东省经济的可持续发展。

2020禅城48宗旧改表公布，拟改造商住类的项目共37宗

近日，禅城区公布2020年“三旧”改造年度实施计划表，共48个项目，总改造面积约超5600亩！其中旧村改造包含大江、永新南沙等10条村改；面积最大的有大江整村改造项目超1021亩。涉及村包括石头村、深村、番村、大江、果房、鲤鱼沙、永新南沙等。**商住分布方面**：祖庙11宗、南庄11宗、石湾11宗、张槎4宗，见以下：

- **祖庙街道**共有**11个**商住改造项目，主要分布在城北板块及亚艺周边，包括原周记地块、原禅龙山庄地块等改造项目，其中永新南沙整村改造、果房地块、鲤鱼沙旧村改造是大亮点！
- **石湾街道**共有**11个**商住旧改项目，均匀分布在各片区，涉及石头村、深村、番村等。
- **张槎**共**4个**商住改造项目。其中大江整村改造项目为最大改造项目，超1000亩。
- **南庄镇**共有**11个**商住改造项目。包括原海盛东方城地块、溶洲村永六旧村改造等。涉及河滘集团、罗南集团、新明珠陶瓷集团、圣德保陶瓷、罗格集团、南庄集团等单位。

佛山市自然资源局禅城分局/佛山乐居 2020-03-20

粤湾点评：禅城区的旧改项目以旧厂房改造为主，旧村改造则涉及约10条村改。拟改造为商住类项目宗数的占全年计划的77%，商服项目占12.5%，其余为工业提升及教育文化类。部分商住类旧改项目已经确定改造主体，这些项目不乏具备地理位置优越，周边配套成熟等优势，未来将成为市场供应热点。

顺德2020年拟重点推23宗商住靓地 遍布十个镇街

2020年，顺德拟重点推出23宗商住靓地，分布于十个镇街。

中心城区核心区大良拟重点推出3宗优质地块，其中揽持华侨城欢乐海岸PLUS、顺峰山公园地块的大良乔岸路以南、环湖路以西地块，与依偎德胜河的大良德胜西路以北、容奇大桥以西地块均地处新城版区图，尽享环境、教育、文化、商业、医疗、公共服务等上佳配套资源。

容桂大手笔推出5宗地块，其中东部的容里小学以南、容英路以东地块和桂洲大道8号地块之二不仅享受医疗、教育、公园等配套，还拥有容桂高新区强大的置业刚需。容桂105国道以东、文海西路以北地块则地处容桂中心区，10分钟可达容桂实验学校、胡锦超职校、文塔公园、天佑城。

此外，伦教推出3宗靓地，陈村、北滘、乐从、龙江、杏坛均推出2宗，勒流、均安各推出1宗地块。地块配套成熟、交通便利，且拥有广阔的区域发展前景，值得期待。

顺德城市网 2020-03-17

顺德2020年拟供政府储备商住用地明细表

序号	储备单位	地块位置	用地面积(亩)	土地用途	容积率
01	区土储	大良乔岸路以南、环湖路以西地块	180	住宅	3.5
02	大良	大良德胜西路以北、容奇大桥以西地块	112	住兼商	3.2
03	大良	大良街道顺德科技园A区中-9-2地块	72	商兼住	3.5
04	区土储	容桂容里小学以南、容英路以东地块	160	住宅	3.2
05	容桂	容桂桂洲大道8号地块之二	134	商兼住	4.4
06	容桂	容桂容奇大道东25号地块	63	住兼商	3.5
07	容桂	容桂105国道以东、文海西路以北地块	55	住兼商	3.0
08	区土储	容桂桂洲大道以北地块之一	43	住宅	2.5
09	区土储	伦教南苑东路以南、教育路以东地块	60	住宅	3.0
10	伦教	伦教105国道以西地块	130	住兼商	3.0
11	伦教	伦教大涌以北、南苑西路以西地块	30	住宅	3.5
12	陈村	陈村佛陈路北创地块	94	住兼商	3.0
13	陈村	陈村镇吴家围16、17号地块	100	住兼商	3.0
14	区土储	北滘镇会展东站TOD首宗地块	210	商业服务业设施/二类居住公共交通场站混合用地	3.93
15	区土储	北滘荷岳路以南、肇丰路以西地块	140	住宅	3.5
16	乐从	乐从乐中路以北、纵三路以西地块	90	住宅	3.0
17	区土储	乐从横二路以南、纵五路以东地块	91	住兼商	3.0
18	龙江	龙江世博居委会文华路夹角地块二	15	住宅	3.0
19	龙江	龙江东龙路以西、龙江交通中心以北地块	70	住宅	3.0
20	勒流	勒流滨水生态启动区扶连路以南地块	80	住兼商	3.0
21	杏坛	杏坛新涌大桥北侧地块	71	住宅	3.0
22	杏坛	杏坛高富路以南、二环路以东地块	180	住兼商	3.0
23	均安	均安东堤路地块	51	住宅	3.0

粤湾点评：顺德重点推介的23宗商住用地总面积达2231亩，其中已有1宗挂牌，2宗地块完成出让。2019年顺德超额完成年度供地计划，出让地块总体素质较高，多数为“熟地”，开发价值高，今年亦不例外。今天推出23宗商住地块未来成为住宅供应主力。在区域引进重点产业，优化产业结构，吸聚高素质人才的同时，地块出让，为越来越多的引进人口，提供更多置业选择。

三水2020年“三旧”改造项目共26个，总面积逾3834亩

近日，佛山市自然资源局三水分局发布的《三水区2020年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》显示，今年三水“三旧”改造项目共26个，总面积3834.29亩，涉及旧厂房、旧村庄、旧城镇等多种类型。

26个项目中，新启动的项目占15个，面积2467.6亩；今年继续开展改造的项目有8个，面积1226.28亩；今年预计可以完成的改造项目共7个，面积570.7亩。

按项目分类，旧厂房项目17个，面积2844.7亩；旧村庄改造项目1个，面积296亩；旧城镇改造项目8个，面积693.59亩。

按强度分类，高强度的改造项目6个，面积407.7亩；中高强度的改造项目11个，面积2912.61亩；中强度的改造项目1个，面积34亩；中低强度的改造项目7个，面积443.99亩；低强度的改造项目1个，面积35.99亩。

佛山日报 2020-03-23

粤湾点评：三水2020年“三旧”改造项目计划供应占面较上年同上涨了21.4%。26个项目涵盖7个镇街，其中西南街道改造项目最多，达到8个。26个项目中，以旧厂房改造宗数居多；按改造后的土地用途，11宗为居住用途，3宗为商服兼容居住用途，2宗商服用地，8宗工业工地，教育用地和文化设施用地分别各1宗。

02

土地市场

LAND MARKET

广州土地市场交投畅旺 佛山土拍板块热度分明

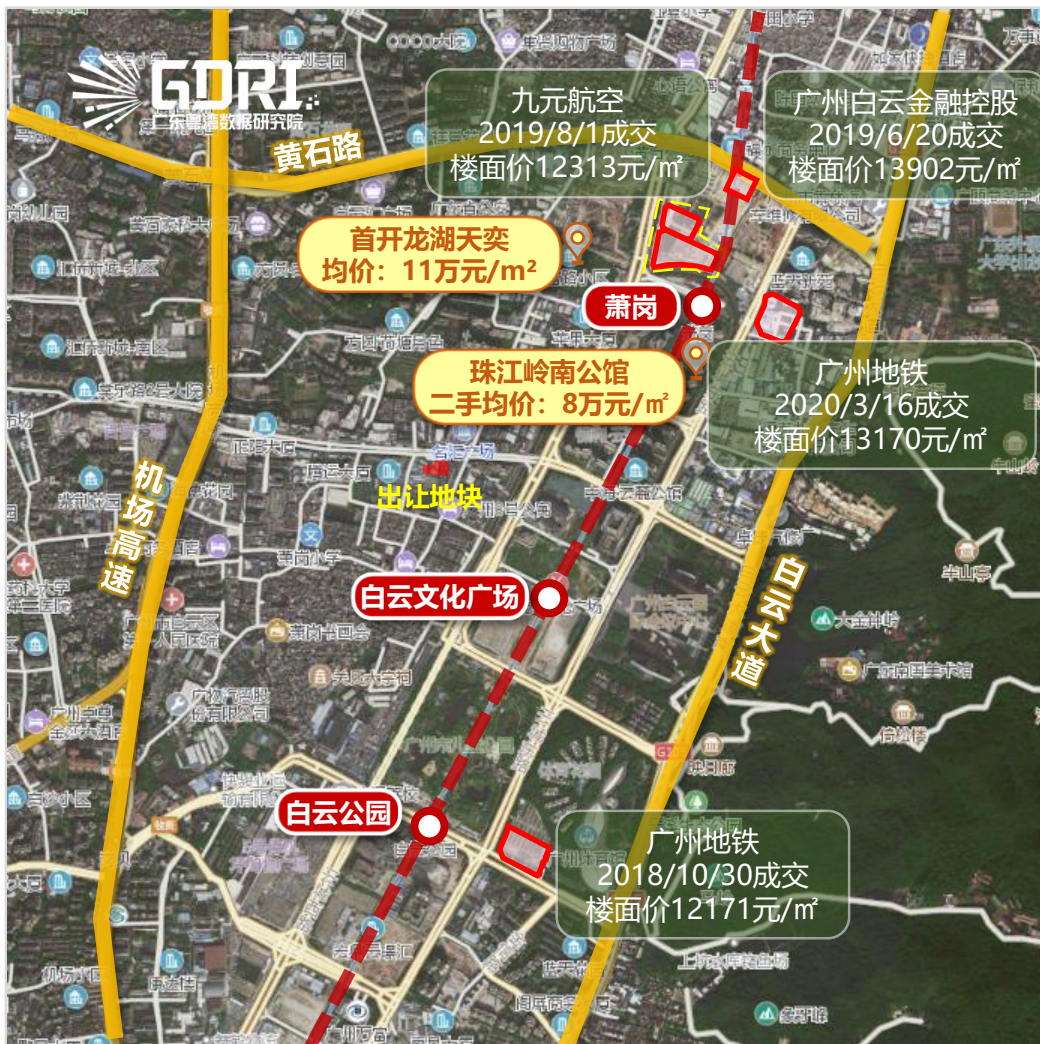
- 摘要：广州本周土地市场较活跃，白云、番禺各有1宗土地成交；挂地方面，全市合计4宗土地挂牌，其中番禺、南沙、花都、天河各占1宗。本周佛山仅有1宗来自顺德乐从的商住用地底价成交，此前撤拍的南海里水和顺商住用地起拍价下调超3.2亿元重出江湖，房企对进入外围板块的态度仍较为谨慎。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：国有企业再夺白云新城商服地 需永久自持5成建面



<1>白云白云新城

地块编号: 白云区齐富路AB2807027地块

交易时间: 2020-3-23 (周一)

土地性质: 商服用地

占地面积: 1.57万m²

容积率: FAR≤3.5

建筑面积: 5.29万m²

起始总价: 55326万元

起始楼面价: 10463元/m²

成交总价: 55326万元

成交楼面价: 10463元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广州市白云城市开发投资集团有限公司

备注:

- ▲该地块须建设建筑业企业总部;
- ▲竞买人须具备产业园开发建设经验, 且竞买人或其下属公司拥有非经营性项目代建资格;
- ▲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;
- ▲竞得人须统一实施建设应返还广州市白云区萧岗村的1900平方米物业, 建成验收合格后无偿移交给广州市白云区萧岗村。

广州：越秀夺南村万博地铁站上盖宅地 需投资39亿建设华南理工大学二期



<2> 番禺万博

地块编号：番禺区汉溪大道北侧BA0902107、BA0902111地块

交易时间：2020-3-23 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：16.01万㎡(可建面积7.39万㎡)

容积率：FAR≤5.0

建筑面积：31.76万㎡

起始总价：392628万元

起始楼面价：12361元/㎡

成交总价：392628万元+393713万元 (配建华南理工成本)

成交楼面价：24755元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州城建开发南沙房地产有限公司 (越秀地产)

备注：

- ▲ 竞买人须为本市市属国有企业，不接受联合竞买；
- ▲ 竞得人须按要求负责出资建设华南理工大学广州国际校区二期第一批工程项目 (项目的建设内容和要求等详见《监管协议》)，项目建设面积422150平方米，总投资约39.3713亿元，并建成后无偿移交给广州市政府明确的相关部门；
- ▲ 竞得人须按规划要求配建BA0902108地块 (供电设施用地)，建成验收合格后移交。

佛山：中建三局&顺控城投底价夺顺德乐从临钢铁世界地块



<3> 顺德乐从

地块编号：TD2020(SD)WG0001

交易时间：2020-3-17 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：6.05 万m²

容积率：A区1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：13.28万m²

起始总价：110248万元

起始楼面价：8300元/m²

成交总价：11.02亿元

成交楼面价：8729元/m² (楼面价已剔除配建幼儿园面积，按3000元/m²建安成本纳入总体开发成本)

溢价率：0%

竞得人：中建三局城市投资运营有限公司、广东顺控城投置业有限公司组成的联合体

备注：

- ▲ 1、以“限地价，竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、B区配建道路须于2022年6月前全部竣工并通过竣工验收，无偿移交给乐从镇土地发展中心或其他制订单位；
- ▲ 3、本地块须采取装配式建筑的建造方式，装配率不得低于50%；
- ▲ 4、设置一间不少于18班规模的幼儿园，用地面积≥7560m²，建筑面积≥4860m²；
- ▲ 5、公交首末站建筑面积≥3000m²；
- ▲ 6、建筑限高80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 (%)	折合成交 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	2020/3/23	白云	白云区齐富路AB2807027地块	商服	1.57	5.29	5.53	0	10463	广州市白云城市开发投资
	2020/3/23	番禺	番禺区汉溪大道北侧 BA0902107、BA0902111地块	住宅	16.01	31.76	39.26+39.37 (配建华南理工成本)	0	24755	越秀地产
佛山	2020/3/17	顺德	佛山市顺德区乐从镇横二路以南、纵五路以东地块	商住	6.05	13.28	11.02	0%	8729	中建三局城市投资运营有限公司、广东顺控城投置业有限公司组成的联合体



2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：番禺南站旁挂大体量商服用地 拟建中超球队主场球馆



<1> 番禺南站

地块编号：番禺区谢村体育设施地块及产业地块

交易时间：2020-4-16（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：49.91万 m^2 （可建面积30.11万 m^2 ）

容积率：FAR \leq 3.13

建筑面积：94.20万 m^2

起始总价：681348万元

起始楼面价：7233元/ m^2

备注：

- ▲竞买人或其所属集团须为2019年《财富FORTUNE》杂志公布的世界500强企业；
- ▲体育设施用地须建设世界一流的专业足球场，设置至少8万个座位；引进一家中国足球协会超级联赛俱乐部；
- ▲体育设施用地项目建成后，竞得人须全部自持；
- ▲竞得人须按规划要求配建BA0402018地块（消防用地）、BA0402014地块（服务设施用地）、BA0402026地块（中小学用地）。

广州：南沙大井村“旧改”地块挂牌 需配建超18万m²安置房



<2> 南沙黄阁

地块编号：2020NJY-2 黄阁镇庐前山南路与黄阁大道交汇处地块

交易时间：2020-4-17（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：16.06万m²（可建面积14.65万m²）

容积率：FAR≤5.48

建筑面积：67.94万m²

起始总价：485930万元

起始楼面价：7152元/m²

备注：

▲竞买申请人在本次出让地块上开发的商品房办理预售许可证和房屋初始登记等手续前，大井村需签订旧村拆迁补偿安置协议的比例必须在80%以上；

▲竞买申请人须在用地范围内配建18.6752万平方米复建安置房（含旧村复建住宅16.3156万平方米（含公配），统筹旧村复建商业物业2.3596万平方米），由黄阁镇大井村按建设费用成本价回购，专项用于大井村旧村庄改造。

广州：花都炭步镇再挂宅地 可建面积仅5成



<3> 花都炭步镇

地块编号：花都区工业大道南三地块二期用地

交易时间：2020-4-20（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.73万m²（可建面积3.49万m²）

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：9.78万m²

起始总价：101583万元

起始楼面价：10385元/m²

备注：

▲ 竞得人需按规划要求建设地块用地范围内城市道路和城市绿地用地，建成并验收合格后无偿移交给广州市花都区指定部门；

▲ 本次出让范围不包括分地块二，竞得人需按规划要求建设分地块二（服务设施用地），建成验收合格后，无偿移交给广州市花都区指定部门。

广州：天河广氮宅地三度挂牌 出让条件及各项指标均无变化



<4>天河广氮

地块编号：天河区广氮AT0607113地块

交易时间：2020-4-20（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.76万m²

容积率：FAR≤3.30

建筑面积：5.82万m²

起始总价：186138万元

起始楼面价：32000元/m²

备注：

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式，应满足国家或省现行的装配式建筑评价标准要求；

▲土地使用权出让年限为：居住用地70年。具体情况及要求可参阅：《成交确认书》（样本）、《广州市国有建设用地使用权出让合同》（样本）、《竞买须知》及相关规划文件，规划指标要求按国家有关规定和规划部门最新批复执行。

佛山：里水和顺11.3万m²巨无霸地再挂牌 起拍价下调超3.2亿



<5> 南海和顺

地块编号: TD2020(NH)WG0006

交易时间: 2020-04-17 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 11.33万m²

容积率: A、B区: ≤45%; C、D区: ≤30%

建筑面积: 26.70万m²

起始总价: 169000万元

起始楼面价: 6328元/m²

备注:

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- ▲ 2、出让宗地面积: A区: 24303.74平方米, B区: 7568.64平方米, C区: 57316.87平方米, D区: 19144.56平方米, E区: 4921.76平方米;
- ▲ 3、土地用途: A区、B区为教育用地; C区、D区为城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地, 其车位对应土地用途为城镇住宅用地; E区为城镇村道路用地;
- ▲ 4、开发投资总额不低于人民币106816万元整;
- ▲ 5、建筑高度: A区、B区≤50米, C区、D区: ≤80米;
- ▲ 6、幼儿园: 1所18班, 用地面积≥7568平方米, 计容建筑面积≥7360平方米;
- ▲ 7、小学: 1所30班, 用地面积≥24300平方米, 计容建筑面积≥16875平方米;
- ▲ 8、体育设施: 社区活动中心一处, 建筑面积≥2000平方米, 设置于D区北侧第一、二层建筑物内;
- ▲ 9、地块周边道路控制线: C区北侧15米小区路须留作公共通道, 不得围闭使。



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	官方未公布 出让时间	增城	增城区中新镇集丰村83101240A20005号地块	住宅	2.75	≤3.0	8.26	9.09	11001
	官方未公布 出让时间	增城	增城区增江街西山村83002205A20003号地块	住宅	1.21	≤3.6	4.10	4.59	11205
	2020/4/2	花都	花都区G12-XH03、04地块一期	住宅	13.13	≤2.8	17.78	16.36	9201
	官方未公布 出让时间	增城	增城区石滩镇横岭村83102203A20013号地块	住宅	2.69	≤3.0	8.08	7.27	8996
	官方未公布 出让时间	增城	增城区正果镇池田村83104223A20003号地块	商住	4.14	≤2.7	10.17	4.36	4288
	2020/4/9	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
	2020/4/9	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块八	商服	0.86	≤2.2	1.89	1.57	8320

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)
广州	2020/4/9	南沙	2020NJY-1 广州市南沙区黄阁镇亭角大桥东侧, 梅山工业区	商住	16.81	≤2.9	28.06	18.05	6432
	2020/4/13	番禺	番禺区大学城BB0101810地块	商服	0.50	≤2.5	1.26	1.04	8257
	2020/4/13	白云	白云区地铁13号线二期槎头站场站综合体地块	商住	7.68	≤3.6	24.18	43.17	17855
	2020/4/16	番禺	番禺区谢村体育设施地块及产业地块	商服	49.91	≤3.13	94.20	68.13	7233
	2020/4/17	南沙	2020NJY-2 黄阁镇庐前山南路与黄阁大道交汇处地块	商住	16.06	≤5.48	67.94	48.59	7152
	2020/4/20	花都	花都区工业大道南三地块二期用地	住宅	6.73	≤2.8	9.78	10.16	10385
	2020/4/20	天河	天河区广氮AT0607113地块	住宅	1.76	≤3.30	5.82	18.61	32000

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m 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	2020/3/30	禅城	佛山市禅城区港口路西侧、新明路北侧	商住	1.06	FAR≤2.5	2.64	3.17	12000
	2020/3/31	禅城	佛山市禅城区佛山一环东侧、弘德北路西侧、横三路北侧	商住	5.12	FAR≤3.0	15.37	11.99	7800
	2020/4/3	南海	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	6.76	1.0 < FAR≤2.5	16.90	13.52	8000
	2020/4/8	禅城	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧	商住	6.64	FAR≤3.0	19.92	19.92	10000
	2020/4/9	南海	佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段（林岳车辆段TOD综合开发项目）	商住	25.93	C区1.0 < FAR≤2.25	53.32	39.00	7315
	2020/4/9	顺德	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以东地块	商住	3.87	1.0 < FAR≤3.0	11.60	7.91	6817
	2020/4/10	三水	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	商住	8.06	1.0 < FAR≤2.8	22.56	11.28	5000
	2020/4/10	三水	佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	1.0 < FAR≤3.2	3.03	1.52	5000
	2020/4/15	三水	佛山市三水区芦苞镇福绵东路3号	工业	6.19	1.0 < FAR≤3.0	18.57	0.37	200

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	2020/4/15	高明	佛山市高明区荷城街道丽景路以北、海天大道以东	工业	6.94	1.2 < FAR ≤ 3.0	20.82	0.47	223
	2020/4/17	南海	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住	11.33	A、C、D区 ≤ 2.5; B区: ≤ 2.0	26.71	16.9	6328
	2020/4/20	南海	佛山市南海区丹灶镇物流中心荣泰路南侧地段地块	工业	2.93	1.5 < FAR ≤ 3.0	8.79	0.22	251
	2020/4/22	南海	佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会 (土名) “边带路” 地段	商住	5.63	A区 1.0 < FAR ≤ 3.0	14.15	16.00	11306
	2020/4/22	高明	一环西拓以西、广明高速以南 (土名: 虾癞塘)	商服	0.62	——	——	92.16万元/ 年	——

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



03

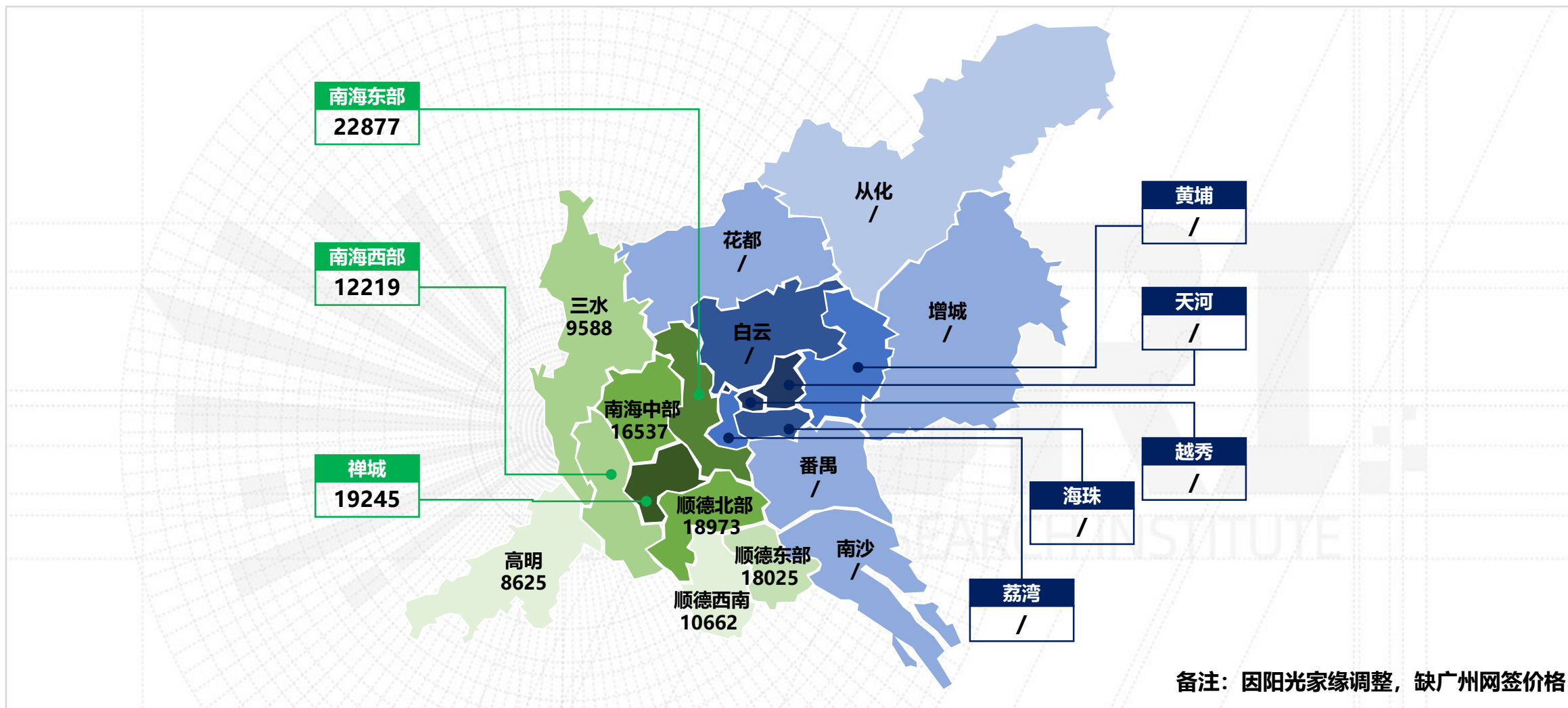
广佛市场

GUANGFO MARKET

广佛住宅市场热度稳定上升 个盘积极推新去化各异

- 摘要：本周广州新增供应大幅增加，全市区域市场热度稳步上扬连续七周上升，十一区网签环比呈八升三降，本周共五盘推新，其中东部市场占四席。佛山新增供应维稳，项目加推动作频频，支撑本周一手房网签量持续增加，备案均价平稳过渡。

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

住宅新增供应环升超四倍 住宅网签连续七周上升

- 摘要：本周广州新增供应大幅增加，其中住宅供应超20万m²，商、办物业仅增城有供应；网签方面，全市区域市场热度稳步上扬连续七周上升，十一区网签环比呈八升三降；本周共五盘推新，其中东部市场占四席，南沙占一席。

住宅新批预售：住宅供应超2000套 东、南部为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	绿城柳岸晓风	12#	1	120	12954
南沙	南沙保利城	1-22#、1-23#	2	324	28680
南沙	中海熙园	A7#-A9#	3	348	35821
增城	保利中海金地大国璟	7#	1	192	17119
增城	碧桂园凤凰城云顶	3#(云颂环街6号)	1	126	14195
增城	时代倾城(中新)	13#、14#	2	370	37392
增城	时代倾城(中新)	2#、3#	2	371	32828
从化	保利花城纪	3#	1	299	23507
合计			13	2150	202497

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：本周商业、办公物业供应均集中于增城

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	保利中海金地大国璟	S4#	1	11	674
增城	时代风华	1#、2#	2	19	2212
合计			3	30	2886

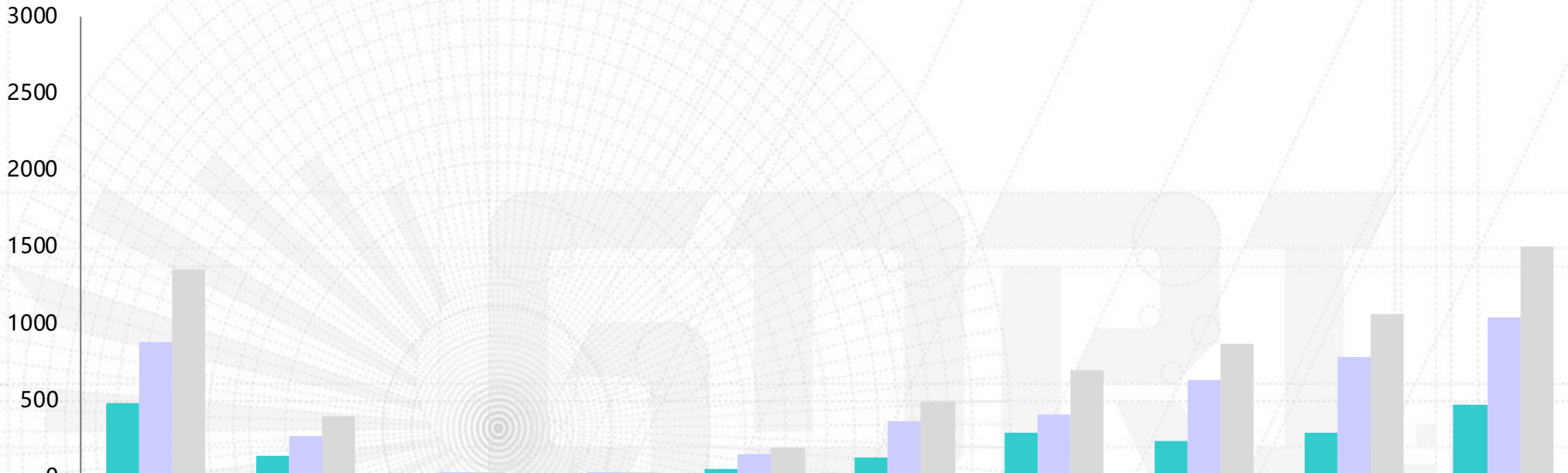
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	时代风华	1#、2#	2	1058	42036
合计			2	1058	42036

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：市场热度稳步上扬 本周环升逾四成

近十周广州市商品住宅成交套数情况

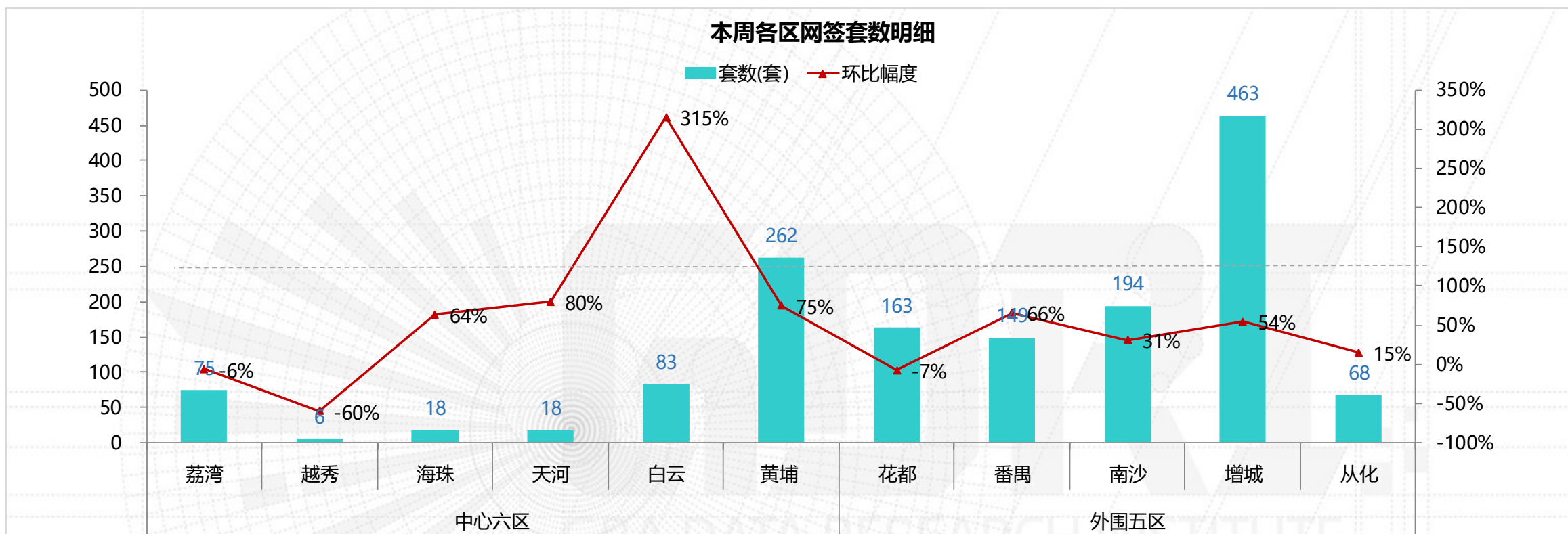
单位：套



	01.13-01.19	01.20-01.26	01.27-02.02	02.03-02.09	02.10-02.16	02.17-02.23	02.24-03.01	03.02-03.08	03.09-03.15	03.16-03.22
■ 中心六区	470	127	0	5	46	121	282	233	286	462
■ 外围五区	873	257	22	20	140	361	403	624	773	1037
■ 全市	1343	384	22	25	186	482	685	857	1059	1499

▲ 本周全市市场热度持续回升，共网签1499套，环比上升42%；外围五区共网签1037套，环比上升34%；中心六区共网签462套，环比上升62%。

本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场热度稳步上扬，十一区网签环比呈八升三降。中心六区：天河区网签18套，环升80%；白云区网签83套，环升315%；海珠区网签18套，环升64%；黄埔区网签262套，环升75%；越秀区网签6套，环降60%；荔湾区网签75套，环降6%。

▲ 外围五区：增城区共网签463套，环升54%；南沙区网签194套，环升31%；番禺区网签149套，环升66%；花都区网签163套，环降7%；从化区网签68套，环升15%。

广州住宅周度网签套数TOP10楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)
1	黄埔	实地常春藤	104	10971
2	增城	碧桂园云顶	94	9854
3	番禺	亚运城	63	7135
4	黄埔	万科幸福誉	63	5511
5	白云	珠江岭南公馆	58	13021
6	增城	保利中海金地大国璟	36	3003
7	增城	合景誉山国际	32	3200
8	南沙	中海熙园	31	3444
9	增城	绿湖国际城	31	3200
10	番禺	品秀星瀚	30	2967

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**37%**。

新推动态：东部四盘齐加推 去化优劣两极分化严重

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
保利拾光年	黄埔区知识城总部湾知识大道	占地：12.9万㎡ 总建：36.3万㎡	3月20日 (加推)	86-99㎡三至四房	8栋，40套	/	带装修22200-24000	成交约25%
万科幸福誉	黄埔区九龙镇九龙大道（中新广州知识城展示厅旁）	占地：26万㎡ 总建：80万㎡	3月20日 (加推)	79-95㎡三至四房	C11栋、C13栋03单元，50套	/	带装修25000	成交约3%
星河丹堤	南沙区黄山鲁森林公园内	占地：40万㎡ 总建：45万㎡	3月21日 (加推)	49-77㎡单间至两房	G1#，18套	/	带装修21000-23000	成交约56%
碧桂园云顶	增城区永宁街云颂环街6号	占地：11.0万㎡ 总建：28.8万㎡	3月21日 (加推)	99-124三四房	3#，约80套	/	带装修25500-27500	成交约50%
保利中海金地大国璟	增城区朱村广汕路沿线	占地：13.3万㎡ 总建：59.9万㎡	3月22日 (加推)	79-98㎡二房	7#，60套	加推99折	带装修19500-21000	成交约90%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

黄埔：重点个盘加推

【保利拾光年 2020-3-20 加推情况】



推售货量：加推8栋，40套

户型配比：86-99㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	86	99	3700
套数 (套)	20	20	40

推售价格：带装修22200-24000元/㎡

去化情况：成交10套，去化率约25%

备注：价格较开盘上升约1100元/㎡ (5%)

黄埔：保利拾光年户型图



86m²三房二卫



99m²四房二卫

黄埔：重点个盘加推

【万科幸福誉五期 2020-3-20 加推情况】



推售货量：加推C11栋、C13栋03单元，合计50套

户型配比：79-95㎡三至四房

户型	三房		四房	合计
面积 (㎡)	79	85	95	4260
套数 (套)	20	20	10	50

推售价格：带装修均价25000元/㎡

去化情况：成交3套，去化率约6%

备注：价格较开盘上升约2000元/㎡ (约8.7%)

黄埔：万科幸福誉五期户型图



南沙：重点个盘加推

【星河丹堤 2020-3-21 加推情况】



推售货量：本周加推G1栋，18套

户型配比：49-77m²单间至两房

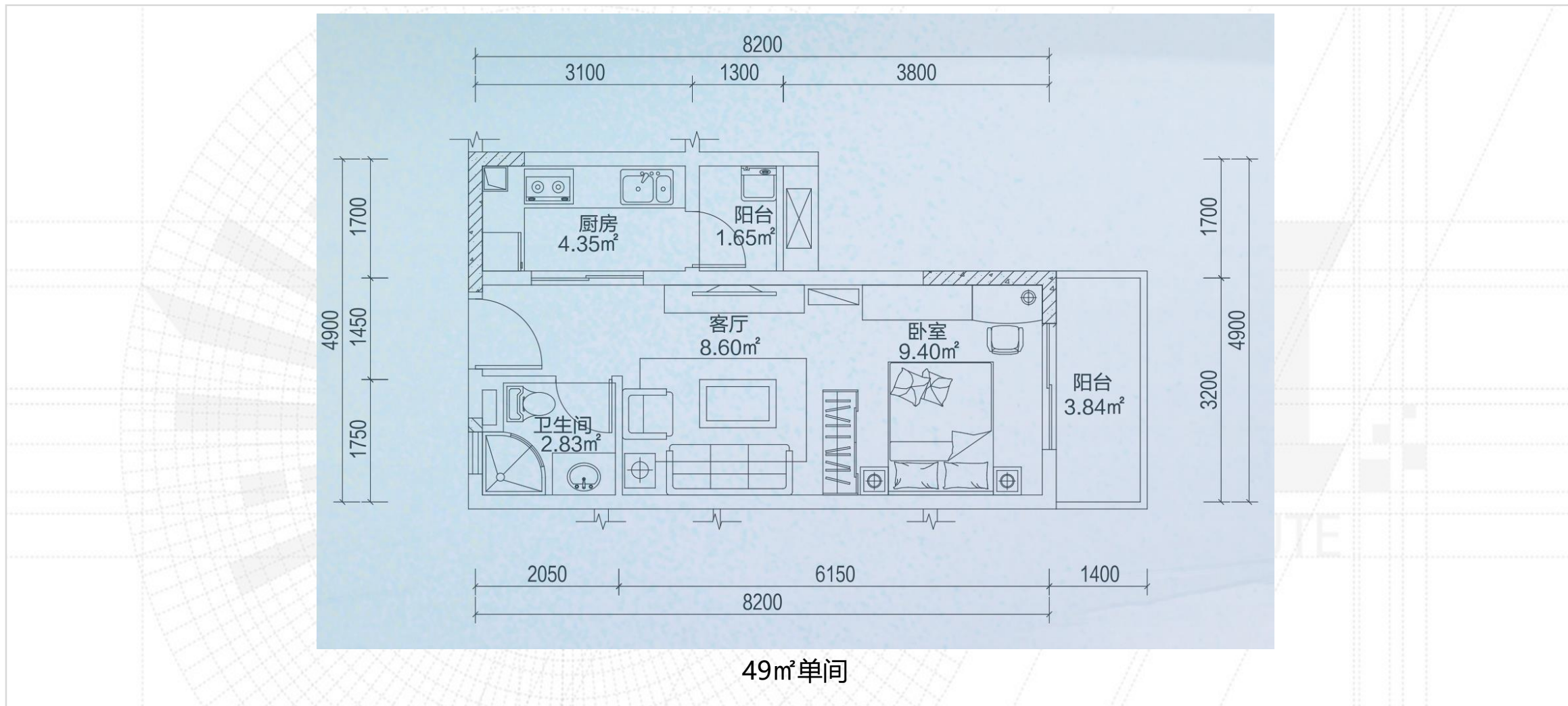
户型	一房	两房		合计
面积 (m ²)	49	62	77	1124
套数 (套)	4	10	4	18

推售价格：带装修21000-23000元/m²

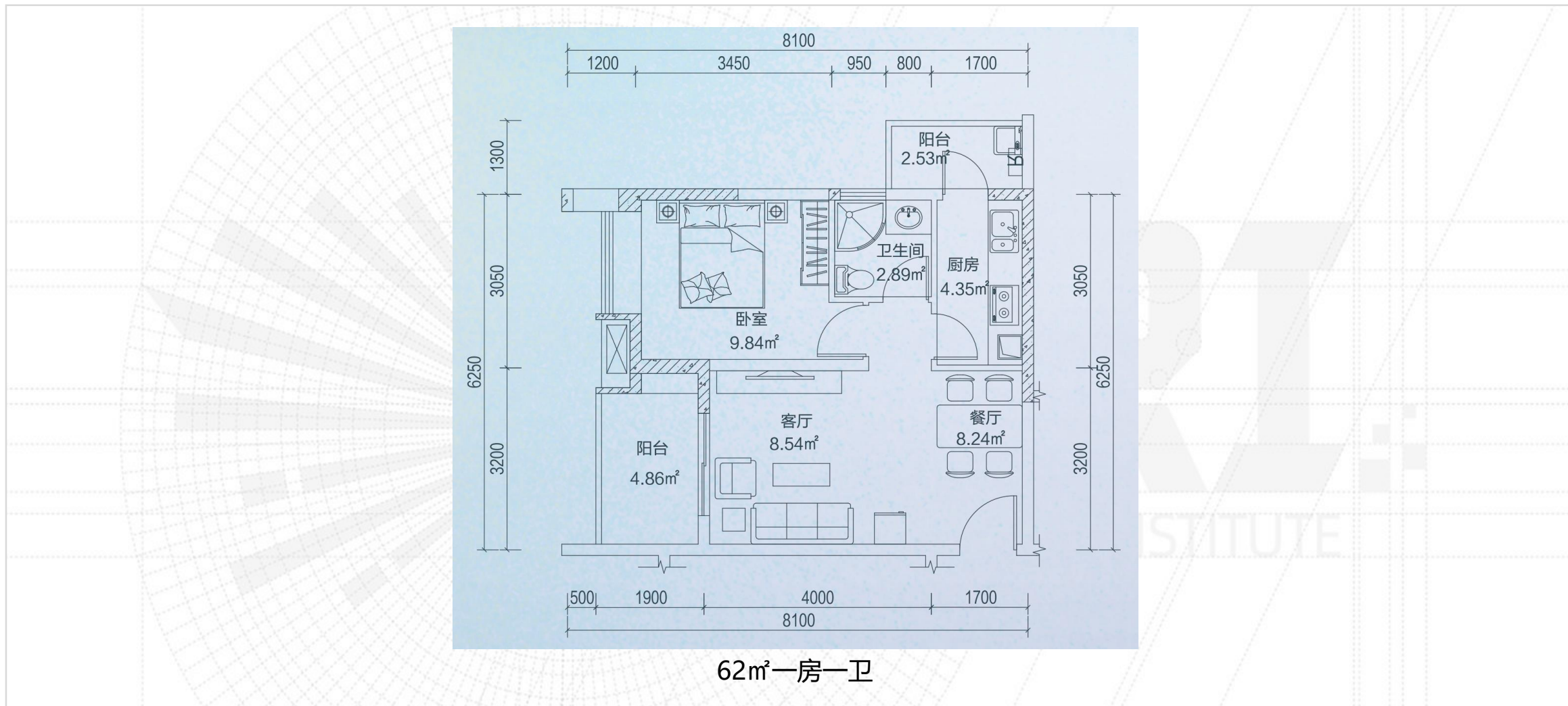
折扣情况：/

去化情况：成交10套，去化率约56%

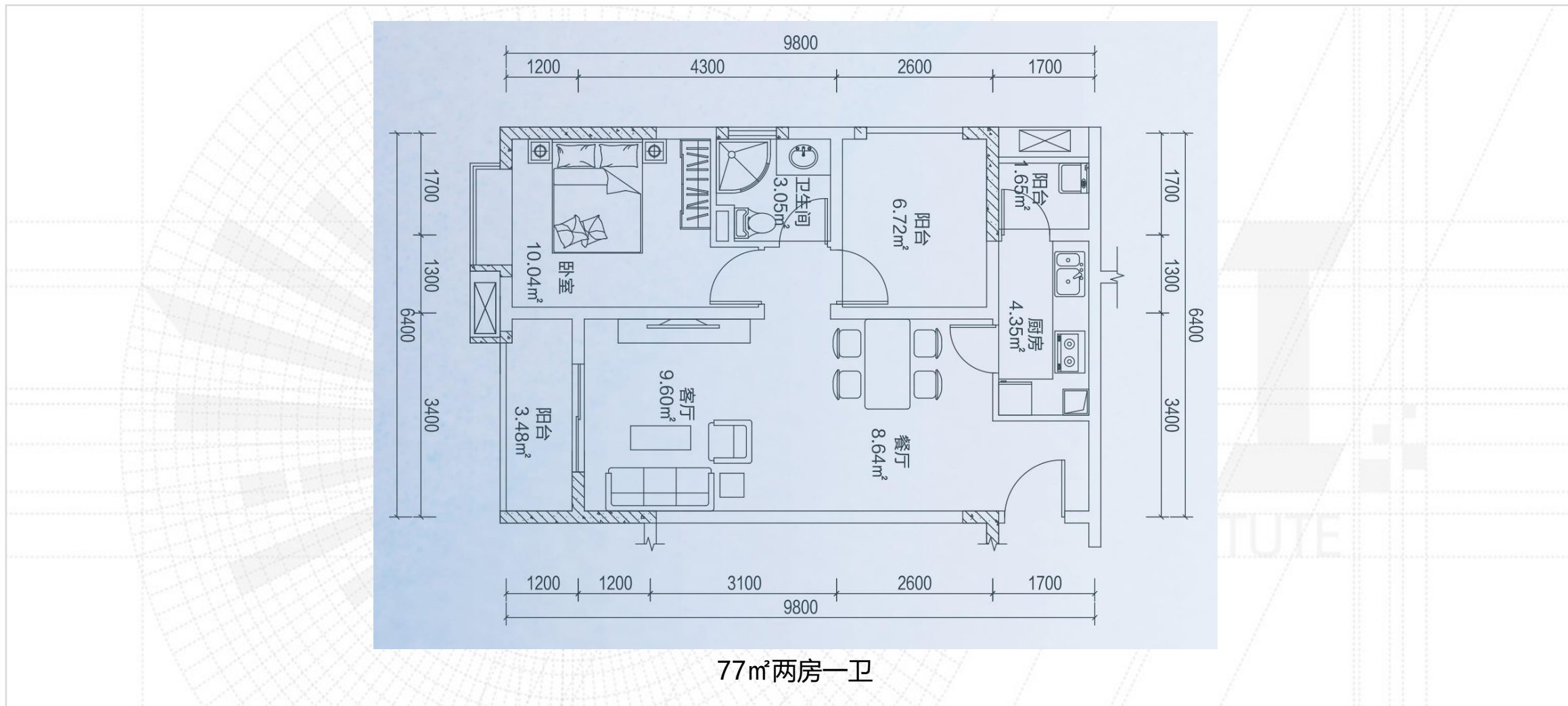
南沙：星河丹堤户型图



南沙：星河丹堤户型图



南沙：星河丹堤户型图



增城：重点个盘加推

【碧桂园云顶 2020-3-21 加推情况】



推售货量：本周加推3#，约80套

户型配比：99-124㎡三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	99	124	8420
套数 (套)	60	20	80

成交均价：带装修2.55-2.75万/㎡

折扣情况：/

去化情况：成交约40套，去化率约50%

增城：碧桂园云顶户型图



124 m² 四房户型



99 m² 三房户型

增城：重点个盘加推

【保利中海金地大国璟 2020-3-22 加推情况】



加推

推售货量：本周加推7#，60套

户型配比：79-98㎡二房

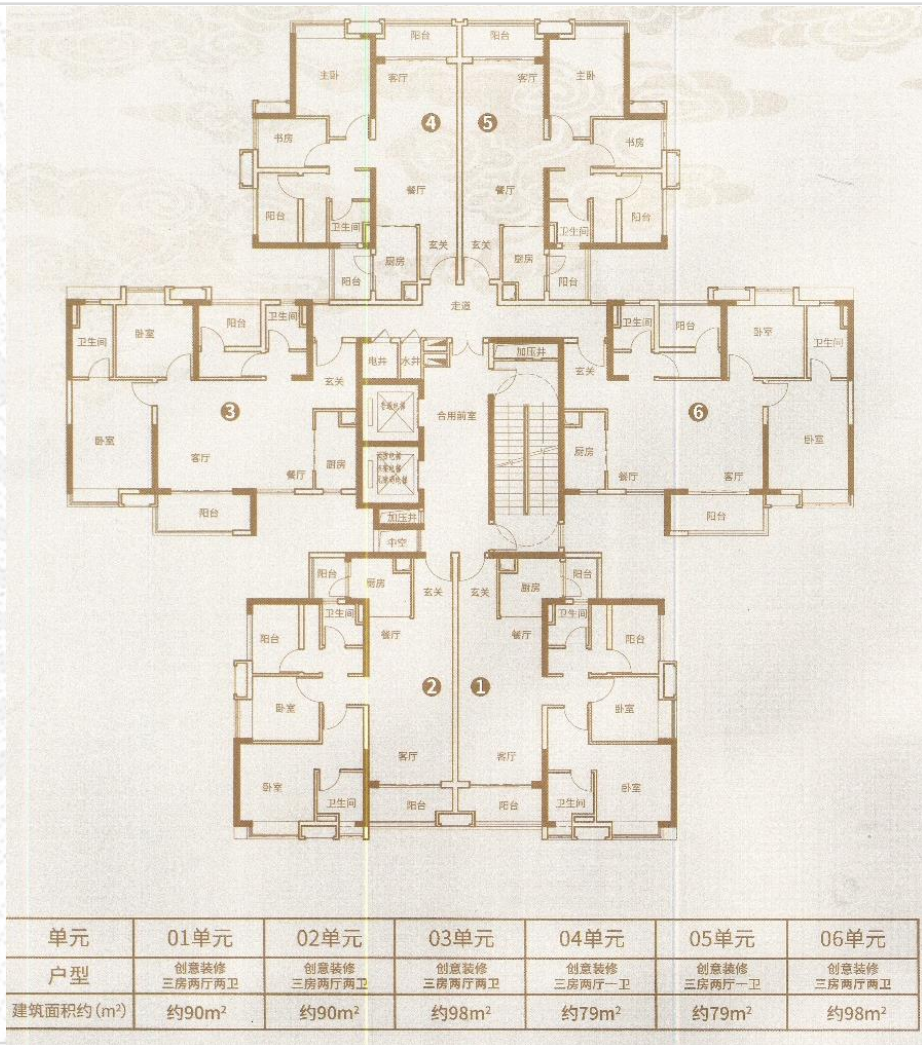
户型	二房			合计
面积 (㎡)	79	90	98	5350
套数 (套)	20	20	20	60

成交均价：带装修带装修1.95-2.1万/㎡

折扣情况：加推额外99折

去化情况：成交约54套，去化率约90%

增城：保利中海金地大国璟户型图



本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南沙	华润置地广州瑞府	开放销售中心	3月21日开放销售中心

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南沙：华润置地广州瑞府



项目位置：南沙区明珠湾灵山岛尖江灵南路

占地面积：6.06万 m^2 ，**建筑面积：**10.49万 m^2

项目基础信息：项目秉承深圳湾瑞府高端人居打造理念，以约1.5、2.0低容积率打造灵山岛尖稀缺叠院，以纯南向布局、临江景观打造世界湾居生活的低迷范本。约3.3KM滨水长廊，灵山岛尖堤岸头排住宅，多元化滨水体验空间；建面约6000 m^2 滨水商业街，满足业主休闲娱乐、江岸观光、生活购物等需求；江灵南路、凤凰大道近在咫尺，附近凤凰一二三桥全线贯通、4号线地铁快捷到达，快速通达粤港澳；与湾区实验学校一路之隔，近享4万 m^2 地下商场岛尖高端生活配套。

▲3月21日开放销售中心，预计首推西地块，共6栋产品，涵盖建面约97 m^2 -136 m^2 平层，建面约110-130 m^2 的咬合型复式，以及建面约140 m^2 的叠墅。

南沙：华润置地广州瑞府现场图



注：图片来源官方及网络



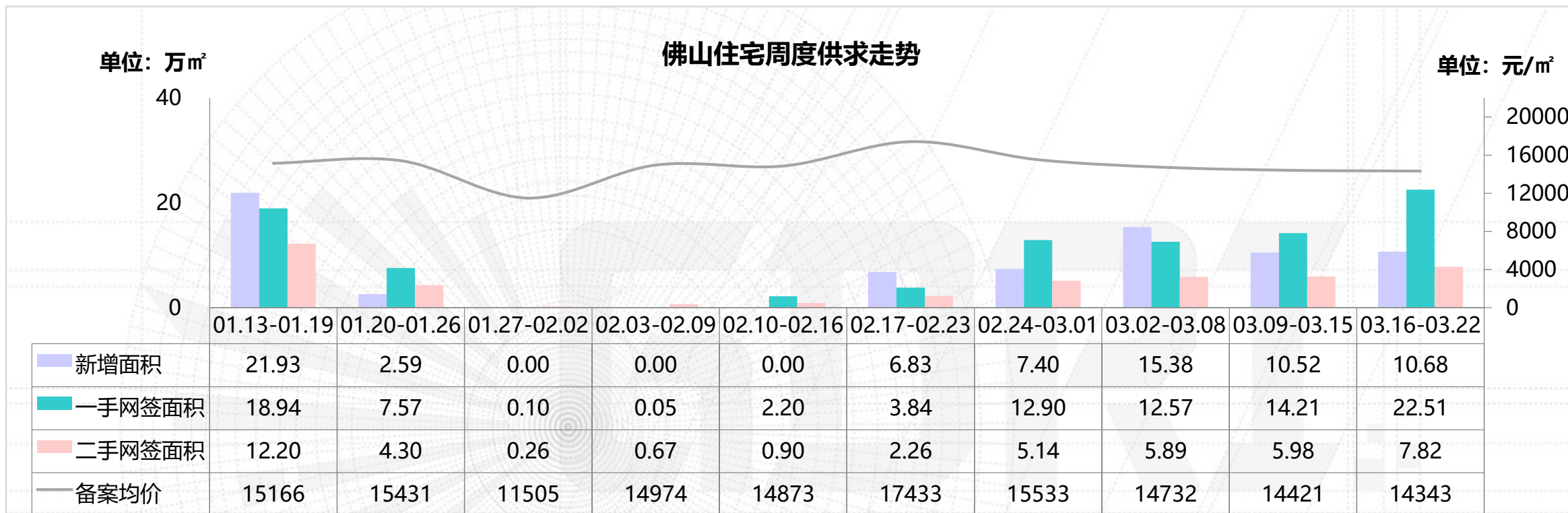
3.2 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

一二手房网签量持续稳增 恒大项目推货热情较高

- 摘要：新增供应维稳，项目加推动作频频，支撑本周一手房网签量持续增加，备案均价平稳过渡；据不完全统计，本周恒大再有2盘有加推动作，分别位于三水、高明，尽管均主打价格洼地优势，但去化表现各异。

住宅：新增供应企稳10万m² 恒大旗下项目发力网签频频上榜

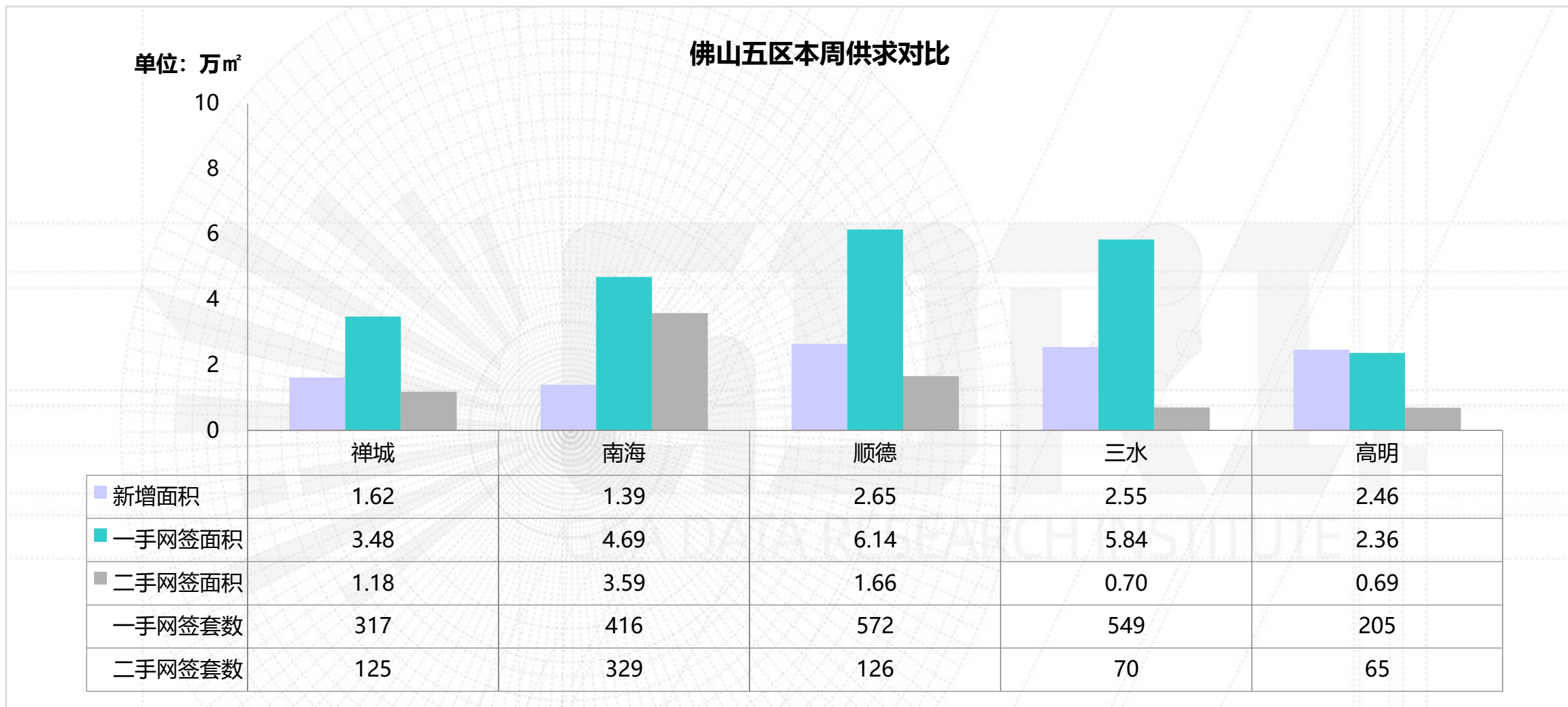


▲ 本周一手成交面积环比**增加58%**，二手成交面积环比**增加31%**。

▲ 本周五区均有新增供应，其中顺德、三水、高明单个区域供应均在2.5万m²左右。一二手房网签量持续稳步增加，一手房表现仍旧突出。恒大旗下项目持续推出优惠活动，积极对外发声吸引客户关注，成效逐步显现在网签上。

▲ 据不完全统计，本周共有6个项目开卖，三水、高明项目表现较为活跃。值得关注的是，恒大丽湖城、恒大山湖郡均凭借相对优惠的价格，积极吸纳三水本地客以外的客户，恒大山湖郡表现相对理想，本周首次的加推去化达6成。

住宅：三水、高明新增环比显著增加 五区网签全线回暖



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	万科金域时光	2020/3/20	——	——	180	1.62
南海	招商悦府	2020/3/19	招商悦府4座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/129-130	124	1.39
顺德	美的中交翰诚	2020/3/18	5座, 32层/2梯4户	三房/93 四房/114-125	124	1.32
		2020/3/18	4座,32层/2梯4户	三房/93 四房/114-125	124	1.32
三水	旭辉江山	2020/3/17	旭辉汇美家园3座, 18层/2梯4户	三房/89-97	68	0.63
		2020/3/17	旭辉汇美家园1座, 18层/2梯4户	三房/88-97	68	0.63
		2020/3/17	旭辉汇美家园2座, 18层/2梯8户	三房/90-99	136	1.29
高明	恒大西江天悦	2020/3-19	5座, 23层/2梯4户	三房/108 四房/124	88	1.02
	美的鹭湖森林度假区	2020/3/20	湖山原筑16座, 26层/2梯7户	两房/78 三房/93 四房117	150	1.44
合计					1062	10.67

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	户型/面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	推售率
禅城	城北	保利水木芳华	2020/3/21	12座 01/05/08梯腿	48	三房/86-98	14500-17500 带装修	冻结1万99折, 8.8购物券抵1万	44%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2020/3/19	凤怡苑18栋	101	两房/89	10000 带装修	认购99, 额外98*96, 一次性9, 当天 优惠8888元, 线上认购96折, 幸运优 惠18888元, 5人助力95折	50%
三水	河口片区	新城招商·誉府	2020/3/20	12座	128	三房/96 四房/112	10800-11000 带装修	认购99折*签约99折	23%
		恒大郦湖城	2020/3/21	42座	232	三房/95 四房/105-121	8000-8500 带装修	78折*95折*97折	15%
高明	明城	恒大山湖郡	2020/3/20	2栋	89	三房/102 四房/123、127	5800 带装修	——	60%
			2020/3/22	3栋	89	三房/102 四房/121、141	5800 带装修	——	36%
	荷城	金科卓越 集美江湾	2020/3/20	13座	98	三房/88 四房/118	8500 毛坯	——	27%
推货量合计					785	推售率合计			31%

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	顺德	碧桂园凤凰湾	16843	185	16576	10161
2	三水	恒大郦湖城	8309	108	10429	7968
3	三水	恒大山水龙盘	8099	82	9222	8783
4	顺德	保利碧桂园悦公馆	7272	35	4001	18175
5	禅城	碧桂园岭南盛世	6292	20	2646	23777
6	南海	合生君景湾	5970	23	2655	22487
7	三水	保利和堂玥	5909	44	5261	11231
8	南海	时代水岸	5784	20	2145	26963
9	南海	保利天悦	5554	9	1366	40656
10	南海	保利茉莉公馆	5409	30	3314	16323

(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。)

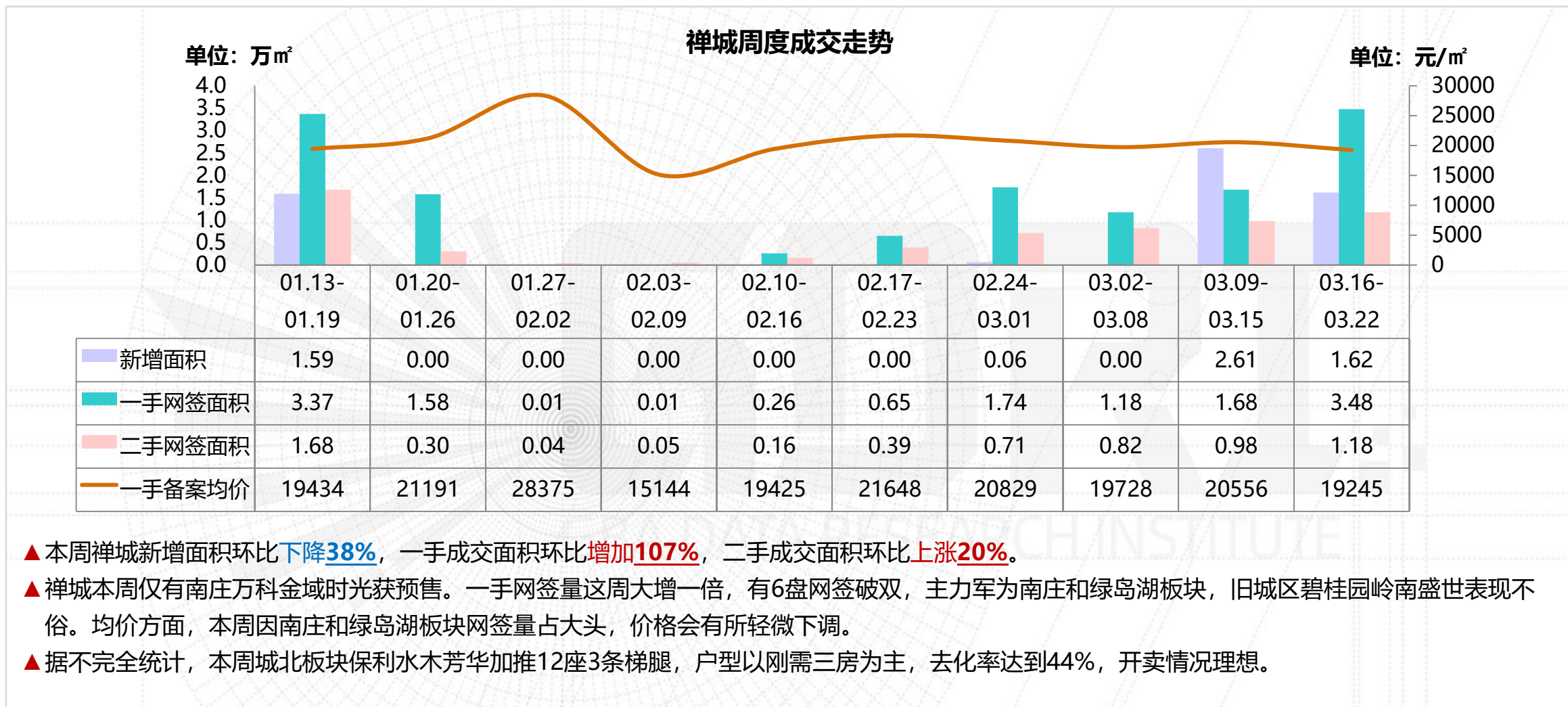
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	南海	富丰君御	5165	16	2193	23552
12	禅城	信业阳光城檀悦	4719	24	2802	16843
13	禅城	保利翡翠公馆	4634	22	2945	15735
14	南海	万科金域蓝湾二期	4009	17	1646	24354
15	三水	欧雅右岸春天	3977	36	3726	10674
16	顺德	美的桂畔君兰	3886	21	2261	17187
17	南海	怡翠尊堤	3781	16	1577	23975
18	三水	恒大御澜庭	3626	51	5093	7119
19	南海	时代家	3539	17	1745	20283
20	禅城	滨江首府	3475	18	1862	18663
合计			116252	794	83465	13928

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**37%**，网签面积环比**增加123%**，网签均价环比**下降12%**。

禅城：一手成交大涨一倍 南庄为支撑网签量主力军 拉动均价有所下调



禅城：重点个盘开卖

城北【保利水木芳华2020-3-21开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量： 12座01/05/08梯腿，16层/2梯10户，共48套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	86/96/98	4464
套数 (套)	48	48

推售价格： 14500-17500元/m² (带装修)

开卖方式： 集中开卖

折扣优惠： 冻结1万，99折；8.8购物券抵1万

开卖情况： 当日成交44% (21套)

客户构成： 祖庙、张槎、罗村客户为主

备注： 项目这次仅用三天时间收筹，在开卖当天能达到去化44%，在当前市场大环境下，这次的开卖结果较为理想。

禅城：保利水木芳华户型图



12座

户型鉴赏 / GLORIOUS YOUTH

可变空间，随心所欲 动静分区，从容生活
科学布局，高实用率 阔景阳台，无限景致
客餐一体，尽享美食 双卧飘窗，伴您入眠

标准层户型分布图 / GLORIOUS YOUTH

户型	建筑面积
01/10	约86m ²
02/09	约100m ²
03/04/07/08	约98m ²
05	约96m ²
06	约108m ²



01户型建筑面积约86m²

05户型建筑面积约96m²

08户型建筑面积约98m²

标准层图：保利水木芳华 禅城项目 标准层图 01/10 户型图 由广州保利房地产有限公司 设计 户型图仅供参考 不作为要约 最终以实际交付为准 户型图仅供参考 不作为要约 最终以实际交付为准 户型图仅供参考 不作为要约 最终以实际交付为准

禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
南庄	金地海逸悦江	活动信息	03.16-03.22线上活动：6重礼、房天下直播、秒房节8.8抵1w；线下活动：一口价展板、砸金蛋
	合景阳光城领峰	活动信息	03.16-03.22成交砸金蛋
	美的时光	活动信息	03.16-03.22买房送万元家电
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	03.16-03.22业主回馈季，来访转发指定朋友圈最高奖抽ipad；业主推荐额外99折
	五矿崇文金城	活动信息	03.16-03.22来访送柠檬
湖涌	万科金域时光	活动信息	03.16-03.22来访送玫瑰花束，成交砸金蛋送家电。
季华西	东基·童梦天下	活动信息	03.16-03.22一口价单位

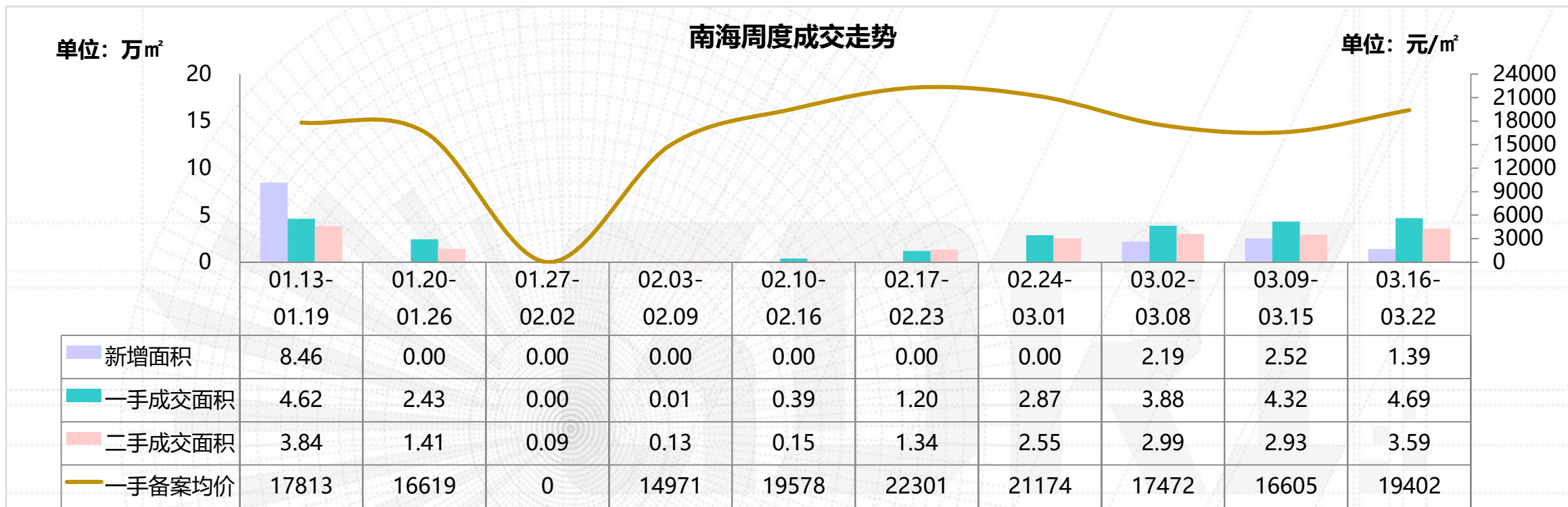
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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3月	保利同济府	3座	222	87-112	27000-28000	带装修
2020年3月	阳光城佛山半岛	3座	124	116-137	20000-22000	带装修
2020年3月	金地海逸悦江	9座	68	96-121	12000-13000	——
2020年3月	世茂望樾	6座	8	91-140	18000-20000	——
合计			约422套			

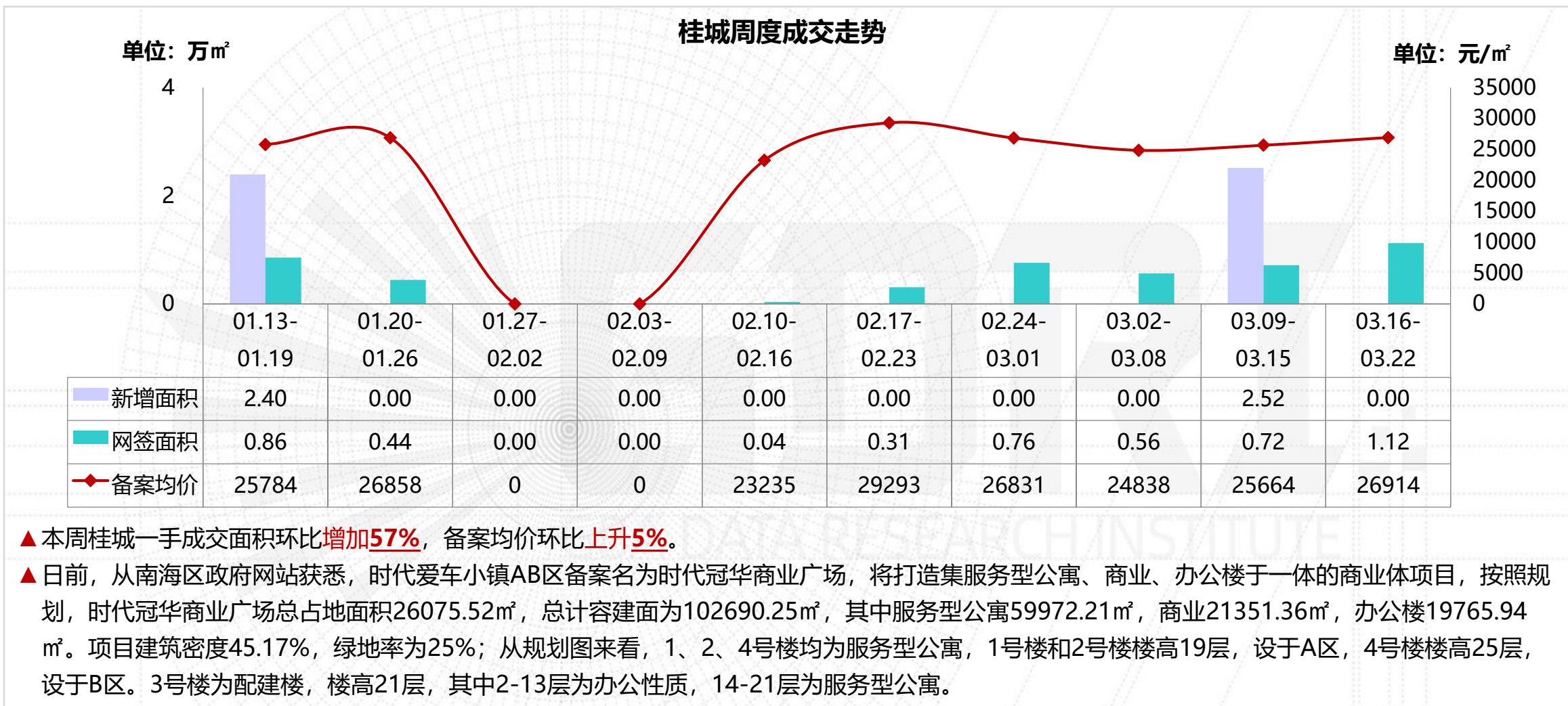
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：整体市场网签持续回暖 广佛里智慧慢城发布项目整体发展规划

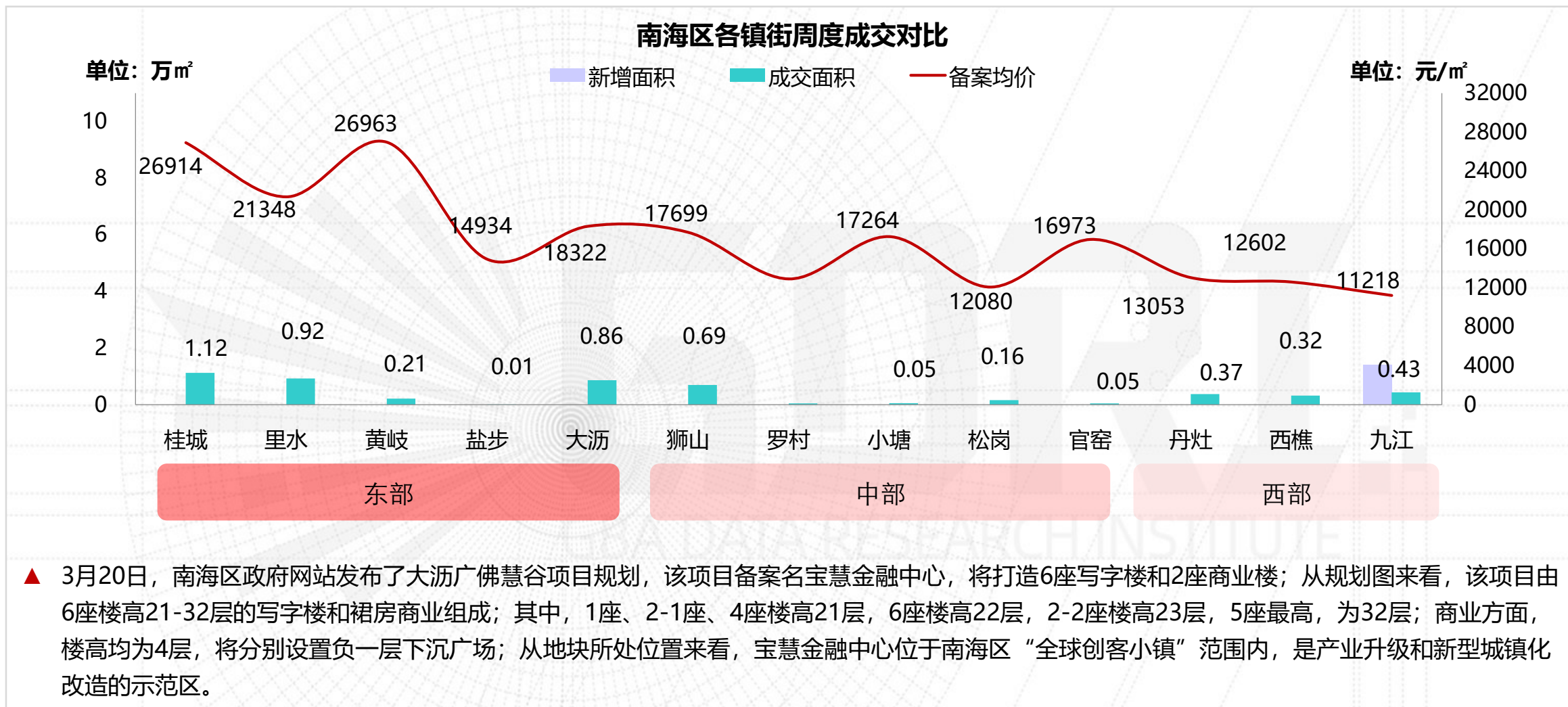


- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加9%**，二手成交面积环比**增加23%**。
- ▲ 新增方面，本周仅九江招商悦府一盘获新批预售，批售面积1.39万m²；网签方面，一手网签已连续七周上升，二手网签较上周亦有上升，整体市场持续回暖。
- ▲ 近日，位于里水的广佛里智慧慢城举行全国招商线上发布会，正式向外界发布项目整体发展规划；项目位于里水和顺，规划以产业与生态的融合发展为核心，推动产业的转型升级及创新发展，将形成生产、生态、生活“三生”融合，产业、文化、旅游和社区四位一体的特色小镇发展格局。

桂城：整体市场网签稳中微升 时代汽车小镇项目AB区规划出炉



南海：各镇街周度成交对比



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
桂城	保利和悦滨江	活动信息	03.16-03.22 来访送百香果礼盒
	万科金域蓝湾II	活动信息	03.16-03.22 包装南海医院专场，送十年物业管理费
平洲	龙光天曜	活动信息	03.16-03.22 风铃DIY；10套一口价房源
	万科金域世家	活动信息	03.16-03.22 “花艺主题” 打卡抽奖活动；到访可领取“燕窝&鲜花篮”
里水	保利紫山	活动信息	03.16-03.22 限时一口价
狮山	弘阳博爱湖一號	活动信息	03.16-03.22 奢侈品皮具制作、蜂蜜礼品业主回馈活动
丹灶	奥园上林一品	活动信息	03.18-04.15 上林一品杯JJ斗地主大赛
西樵	奥园誉峰	活动信息	03.16-03.22 现场抽奖送礼

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

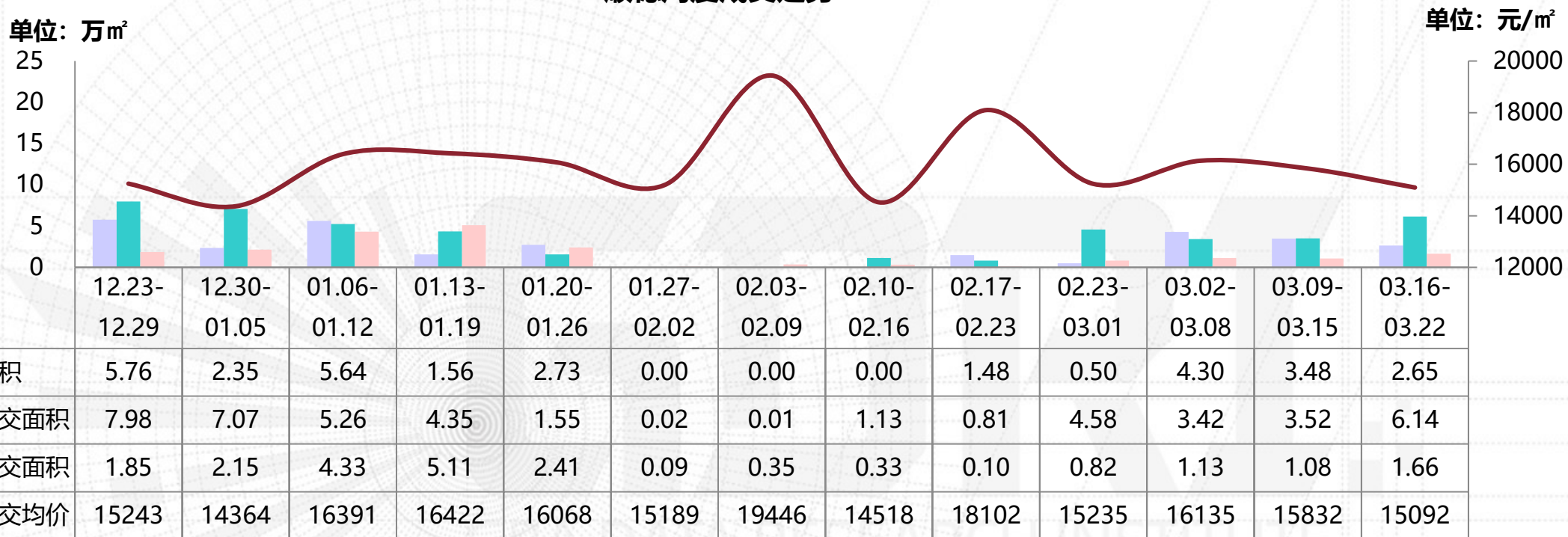
南海：即将开卖项目

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3月	首创禧瑞园著	3座	47	98-146	17000-18000/带装修	——
合计			47套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

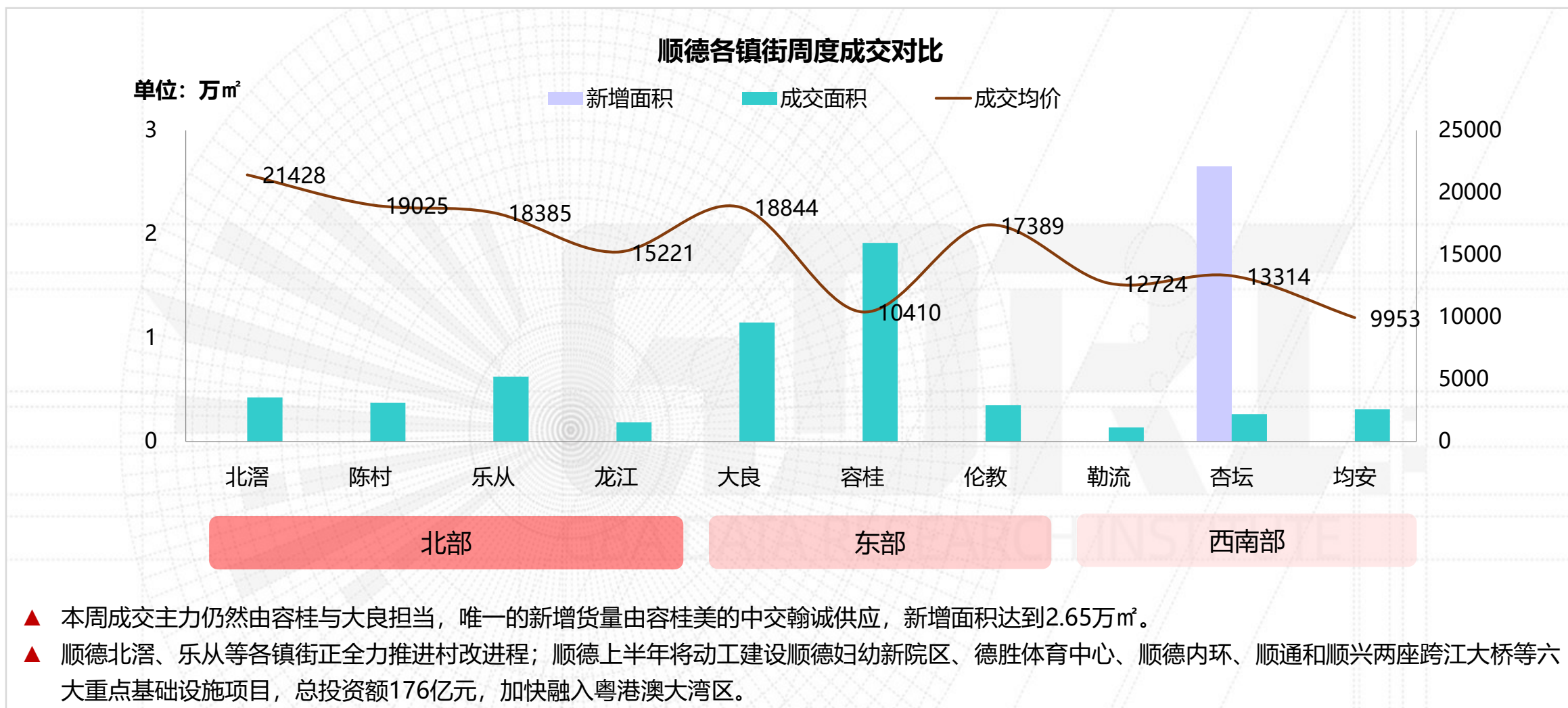
顺德：网签面积整体有所上升 碧桂园凤凰湾持续发力加推

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比增加**74%**，二手成交面积环比增加**54%**。
- ▲ 本周碧桂园凤凰湾再次迎来加推，阳光里组团加推101套，开盘首日去化率达50%；龙光玖龙玺于3月21日开放天佑城与印象城两处城市外展点，预计开盘将近。
- ▲ 中建三局&顺控城投联合以底价夺得乐从商住地块，地块临近乐从钢铁世界，毗邻地铁1号线（在建），成交楼面价为8729元/m²。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

容桂【碧桂园凤凰湾2020-3-19开盘情况】



推售货量：阳光里18栋，30层/2梯6户，101套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89	8989
套数 (套)	101	101

推售价格：10000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认购99，额外98*96，一次性9，当天优惠8888元，线上认购96折，幸运优惠18888元，5人助力95折

开卖情况：当日去化率50% (约50套)

客户构成：广州4成，容桂3成，大良1成，其他区域2成

备注：本次开盘阳光里加推101套；在开盘当日折扣优惠下推售均价仅10000元/m²；以折扣力度较大吸引客户关注，此次去化率达50%，表现尚可。

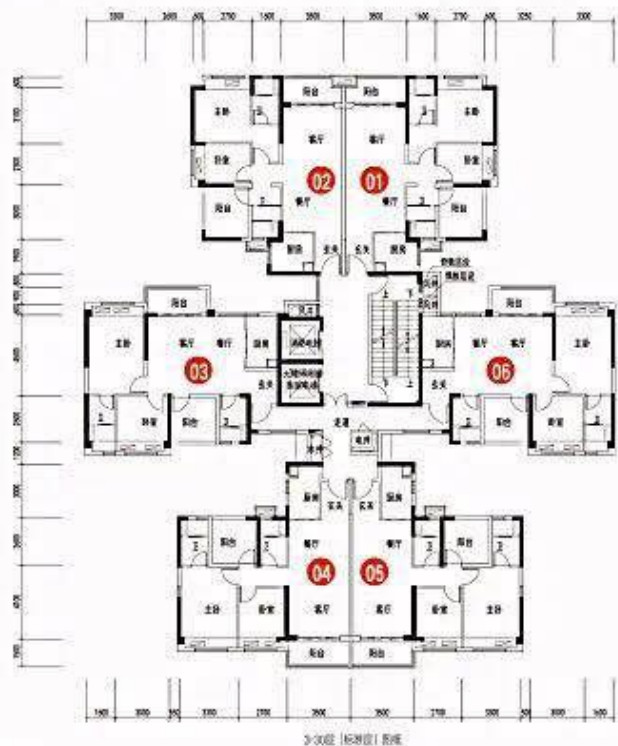
顺德：碧桂园凤凰湾阳光里18栋户型图

18&20
栋

面积约89-90m²2房+灵动阳台 2厅2卫1阳台

两梯六户舒适度高专属私人空间

以下图则为标准层户型图；同一户型在不同楼栋，户型图存在微小差异，仅供参考了解，具体以合同图为准。



2+1户型，建筑面积约89m²

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	龙光玖龙玺	开放城市外展点	03.21开放天佑城与印象城两处城市外展点
北滘	顺德未来城	活动信息	03.16-03.22 砸元宝，赢大礼；限量特惠一口价单位十套；置业红包9999元；线上专属95折，凤凰云5人助力同享，线上购房10天内无理由退房
	金地翠园	活动信息	03.16-03.22 一口价单位
	美的绿城凤起兰庭	活动信息	3月21日植墅节
	深业城	活动信息	03.16-03.22 一口价特惠单位
大良	龙光天瀛	活动信息	03.16-03.22 滨江公园跑步活动
	力合阳光城云谷	活动信息	3月20日大信新都汇展点开放，15套一口价房源
	中惠璧珑湾	活动信息	03.16-03.22 来访有礼、成交砸金蛋赢家电
	龙光玖龙郡	活动信息	03.16-03.22 转发有礼
伦教	保利中央公园	活动信息	03.16-03.22 保利美好安家节
	美的桂畔君兰	活动信息	03.16-03.22 健康进万家活动
勒流	禹洲朗廷湾	活动信息	03.16-03.22 限时88折

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：3.21龙光玖龙玺开放天佑城与印象城两处城市外展点



项目位置：广佛1号线新城东地铁站旁

占地面积：8.4万m²

建筑面积：30万m²

项目基础信息：项目由普通住宅，叠拼和商住公寓组成，共1344户

项目动态：

▲3月21日龙光玖龙玺城市展厅对外开放，预计首期将推出10栋和15栋高层洋房，10栋涵盖99-120m²三至四房，15栋涵盖130-165m²四至五房，2梯3户/2梯4户。叠墅产品，建筑面积约143-166m²。

顺德：龙光玖龙玺开放城市外展点现场图

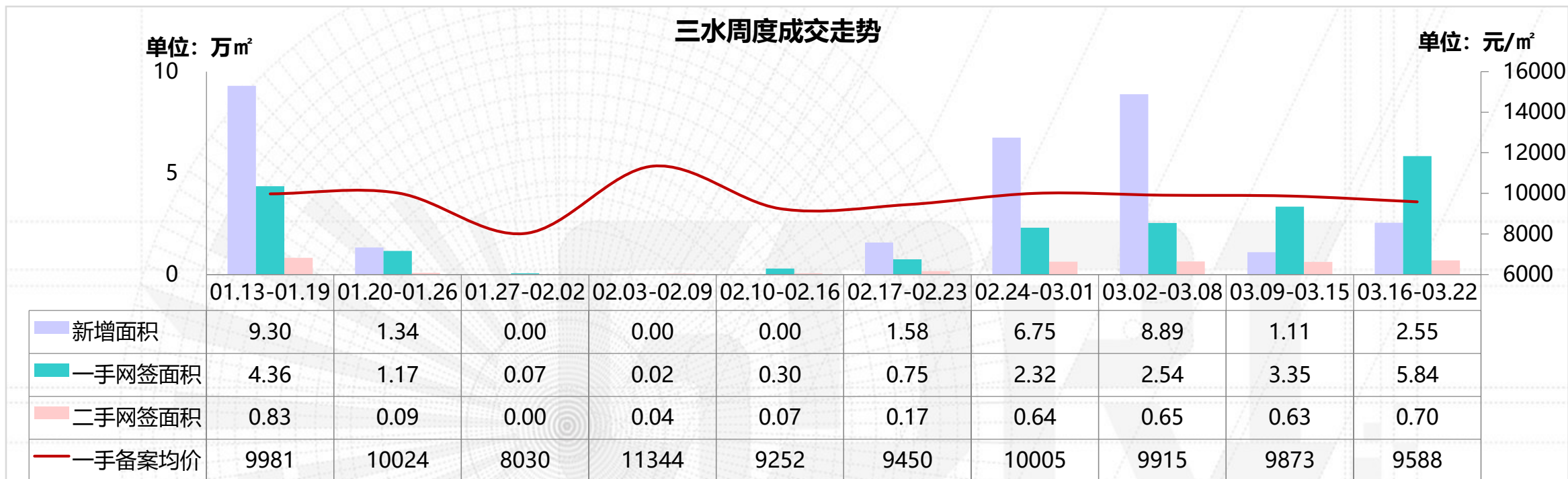


顺德：即将开卖项目

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3月				暂无		
	合计				约 0套	

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：旭辉江山四期获批预售 三水2020年旧改计划发布



- ▲ 本周三水一手网签面积环比**增加74%**，二手网签面积环比**增加11%**。
- ▲ 新增方面，本周仅旭辉江山四期获批预售，批售楼座1-3座，批售面积2.55万㎡，预计近期将会开卖；网签上，在恒大项目的支撑下，网签面积有较大的增幅。
- ▲ 据不完全统计，本周共两盘迎来推新，均来自河口片区，恒大郦湖城自然加推42座，新城招商·誉府自然加推12座，但当日整体表现欠佳。
- ▲ 3月18日，三水区政府网站发布了《三水区2020年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》，披露了三水最新的旧改进度情况；根据公示，2020年三水区计划改造项目26个，涉及西南、云东海、白坭、乐平、芦苞、大塘、南山七大片区，总面积达3834.29亩，同比去年上涨了21.4%；在这26个项目中，商住项目总计17个，而2020年全新启动的项目有15个，面积约2467.6亩，其中，新启动的商住项目为7个。此外，今年继续开展改造项目有8个，面积570.7亩。

三水：重点个盘开卖

河口片区【新城招商·誉府2020-03-20开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：12座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96	112	13361
套数 (套)	64	64	128

推售价格：10800-11000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

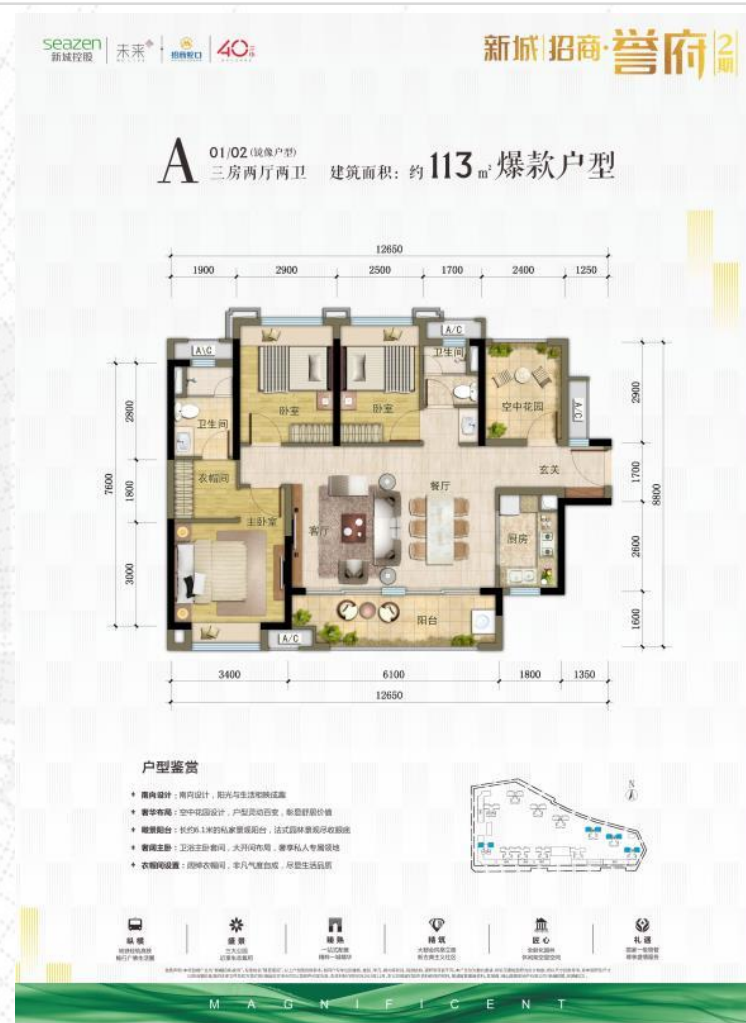
折扣优惠：认购99折*签约99折

开卖情况：当日成交23% (约30套)

客户构成：广州占60%，佛山占30%，其他占10%

备注：项目自然加推12座，整体售价与此前变化不大，项目可采用首付分期政策，当日表现一般。

三水：新城招商·誉府户型图



三水：重点个盘开卖

河口片区【恒大丽湖城2020-03-21开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量： 42座，30层/4梯8户，共232套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-96	105-122	24246
套数 (套)	116	116	232

推售价格： 80000-8500元/m² (带装修)

开卖方式： 自然加推

折扣优惠： 78折*95折*97折

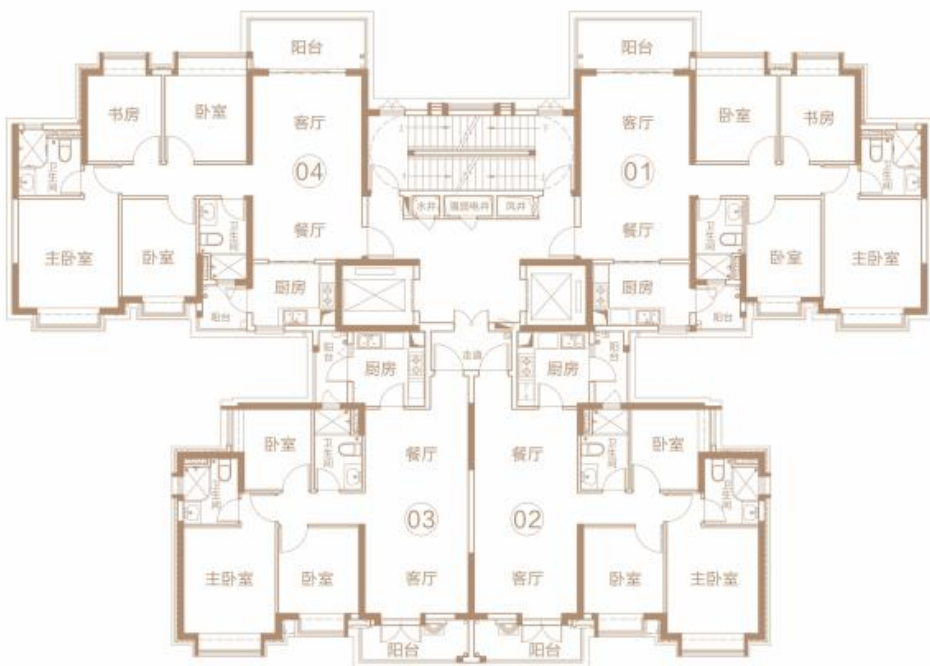
开卖情况： 当日成交15% (约35套)

客户构成： 广州占40%，佛山占40%，其他占20%

备注： 本次自然加推42座，在恒大集团折扣体系下，尽管价格较此前有所下降，但当日去化率仍欠佳。

三水：恒大丽湖城户型图

105-122m² 四房



95-96m² 三房



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	远洋天骄	活动信息	03.16-03.22 尖叫购房礼包8重礼
	华远·海蓝城	活动信息	03.16-03.22 “惠”生活 才会生活
河口片区	常乐府	活动信息	03.16-03.22 总裁现场签售日
	新城招商誉府	活动信息	03.16-03.22 10套精选笋房，钜惠全城
	时代南湾	活动信息	03.16-03.22 全场20套特价单位，享五重置业特权
西南中心区	欧雅右岸春天	活动信息	03.17 房天下直播
南山	恒大雅苑	活动信息	03.19-03.20 渠道经纪人奖励

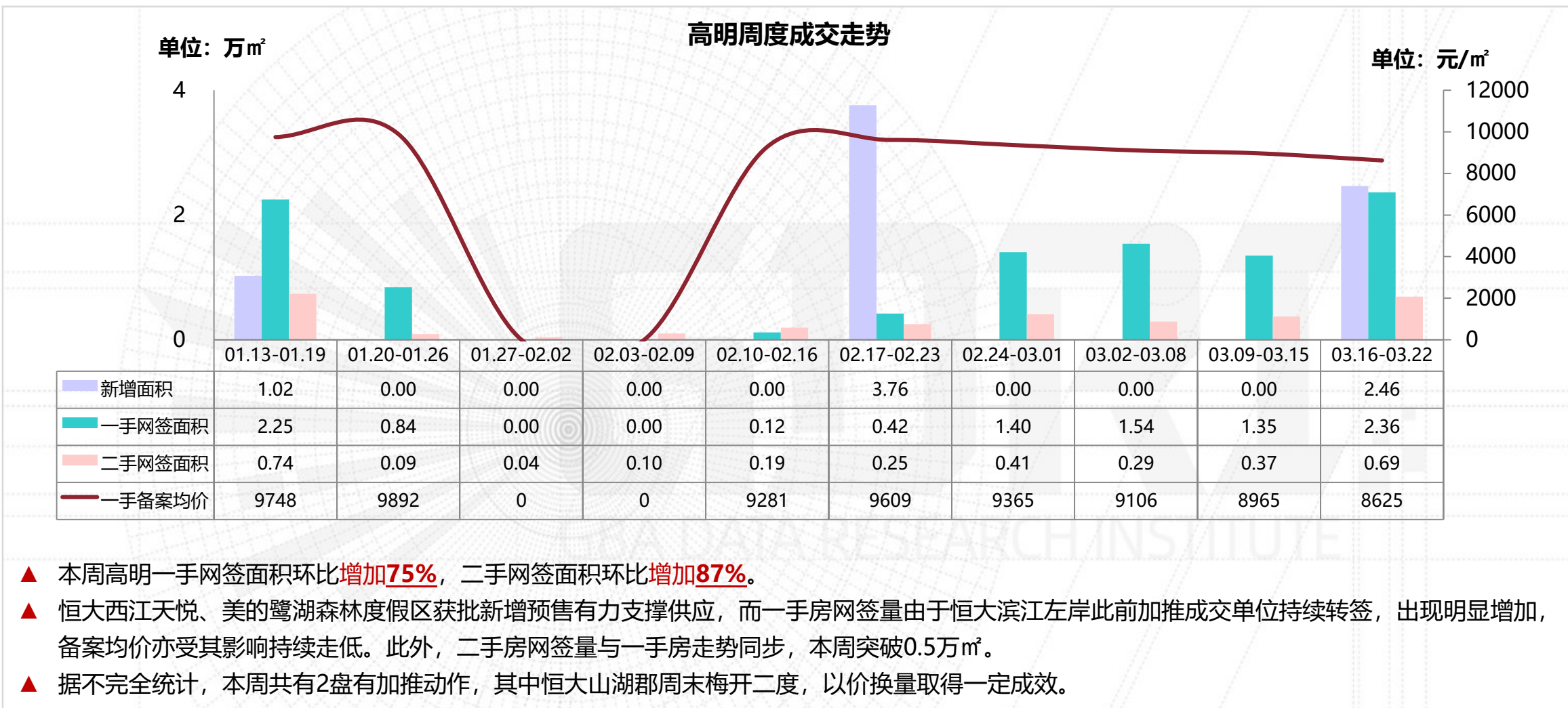
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-3月	恒大郦湖城	7/8/9/10座	126	111-141	8666-9500/带装修	吹风价
2020-3月	恒大云东海	119/120/122座	160	86-126	8200-9000/带装修	吹风价
2020-3月	恒大珺庭	3座	84	101-142	11300-13500/带装修	吹风价
2020-3月	恒大山水龙盘	龙悦湖24座	93	107-131	8200-9000/带装修	吹风价
2020-3月	旭辉江山	旭辉汇美家园 1/2/3座	272	89-99	11000-12000/带装修	吹风价
合计			约735套			

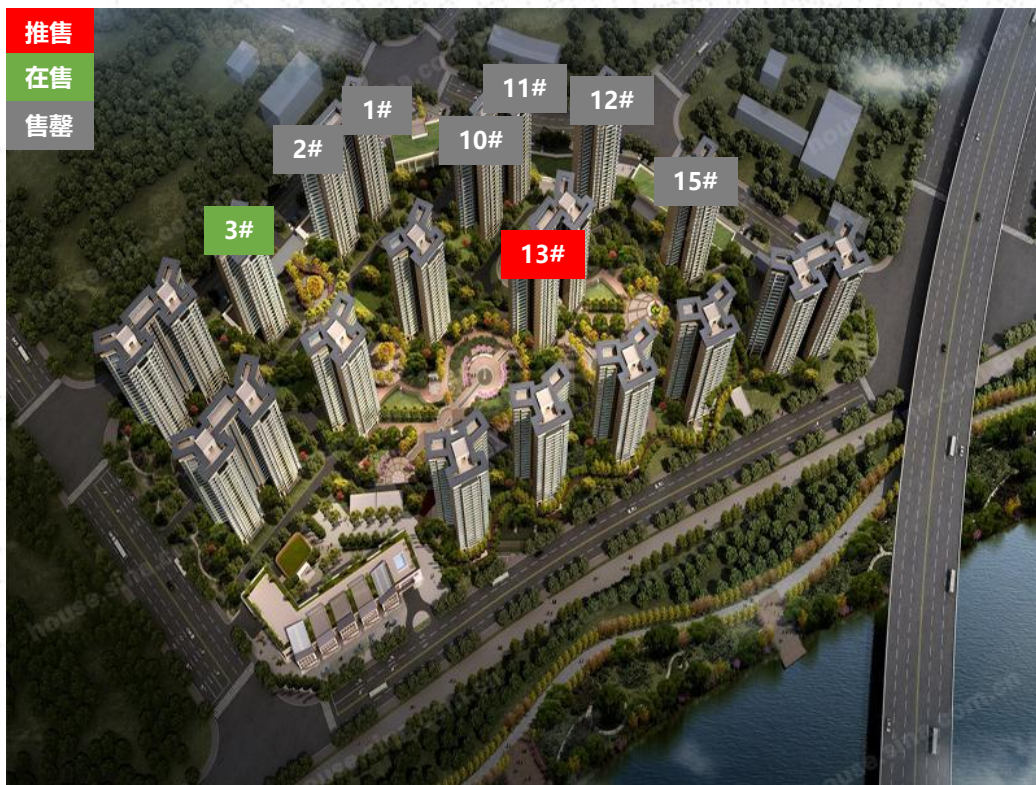
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：新增再度回归市场 一二手房网签量同步增加



高明：重点个盘开卖

荷城【卓越金科集美江湾2020-3-20开盘情况】



图片来源：佛山乐居

推售货量：13座，23层/2梯4户，共88套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	118	9009
套数 (套)	44	44	88

推售价格：8500元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无

开卖情况：当日成交27% (约26套)

客户构成：高明本地客50%，其他为广佛城区外溢客户

备注：项目本次加推价格较此前略有下降，幅度约200元/m²，由于是自然加推，去化表现较为平淡。

高明：卓越金科集美江湾户型图

03、04户型建筑面积约87m²



01、02户型建筑面积约117m²



图片来源：高明房产网

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	翡翠西江	活动信息	03.16-03.22一口价
	力高君熙府	活动信息	03.16-03.22 7字头渠道专场
荷城	高明中梁首府	活动信息	03.16-03.22一口价
	中南滨江国际	活动信息	03.16-03.22一口价
	金科卓越集美江湾	活动信息	03.16-03.22一口价
	万科中骏金域西江	活动信息	03.16-03.22一口价、成交前10送管理费
	恒大滨江左岸	活动信息	03.16-03.22渠道加油站

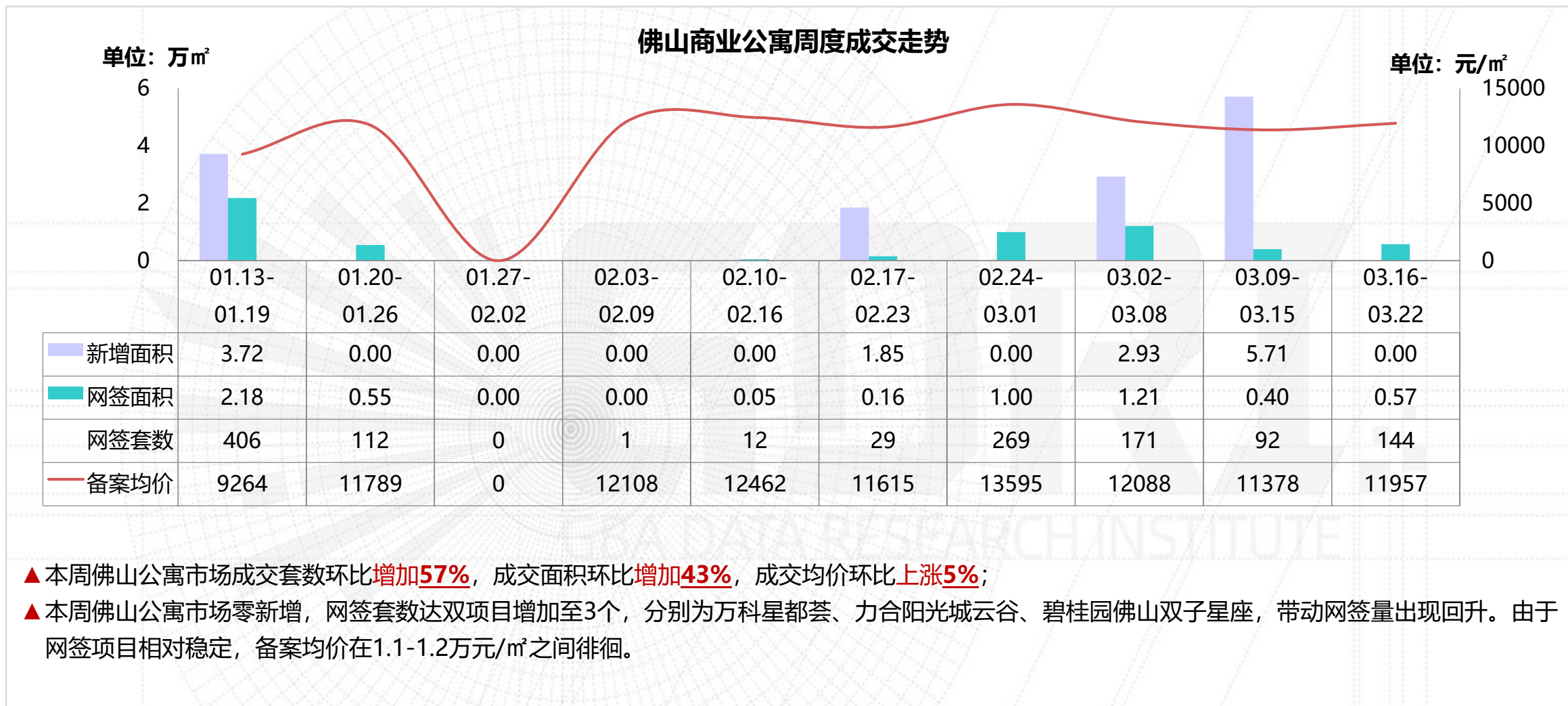
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020-3月	勤天熹园	3座	106	87-107	待定	纯新项目
2020-3月	鑫苑城	D区15座、16座	64	128	9000-10000/毛坯	吹风价
2020-3月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
2020-3月	翡翠西江	4座	128	95-125	10500/带装修	吹风价
合计			约 386 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：零供应重出江湖 网签套数达双项目增加至3个



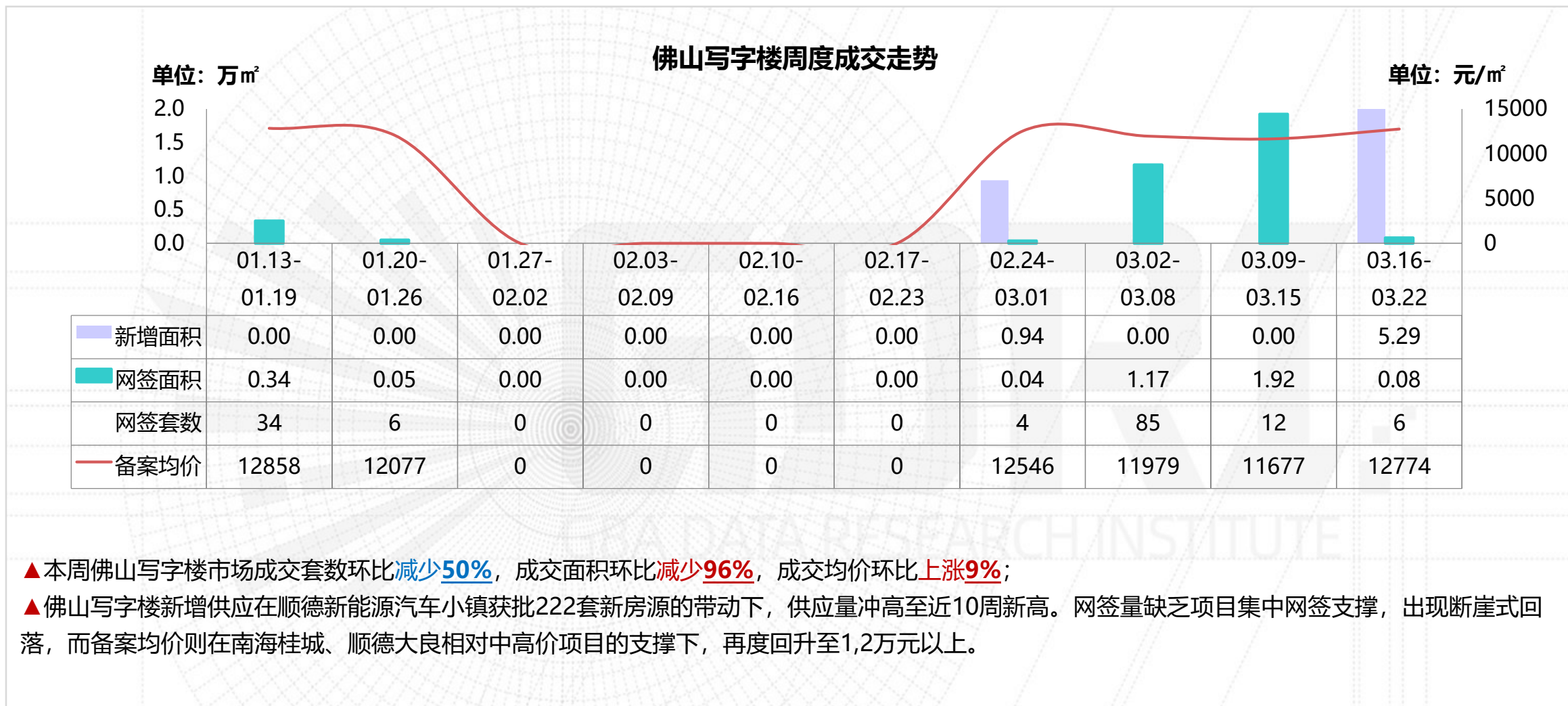
商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

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	顺德伦教	万科星都荟	1476	35	1149	12846	LOFT, 带装修
2	顺德大良	力合阳光城云谷	1297	32	1019	12732	LOFT, 带装修
3	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	562	18	719	7819	带装修
4	顺德大良	龙光玖龙郡	459	9	394	11642	LOFT, 带装修
5	禅城季华东	鸿翔芮丽	458	6	285	16067	LOFT, 部分带装修
6	顺德大良	海珀名轩	376	6	283	13283	LOFT, 带装修
7	顺德大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	261	2	139	18742	带装修
8	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	253	6	350	7229	LOFT, 带装修
9	顺德陈村	金铂花园	240	3	201	11934	带装修
10	禅城季华西	东基童梦天下	218	3	172	12703	LOFT, 带装修
合计			5600	120	4711	11887	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

写字楼：顺德新能源汽车小镇令供应激增 网签量则是骤然回落



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	南海千灯湖	新凯广场	453	3	295	15347	——
2	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	366	1	353	10357	——
3	南海平洲	天安中心	153	1	127	12041	——
4	顺德大良	置业广场	109	1	71	15408	——
合计			1081	6	846	12774	——

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。

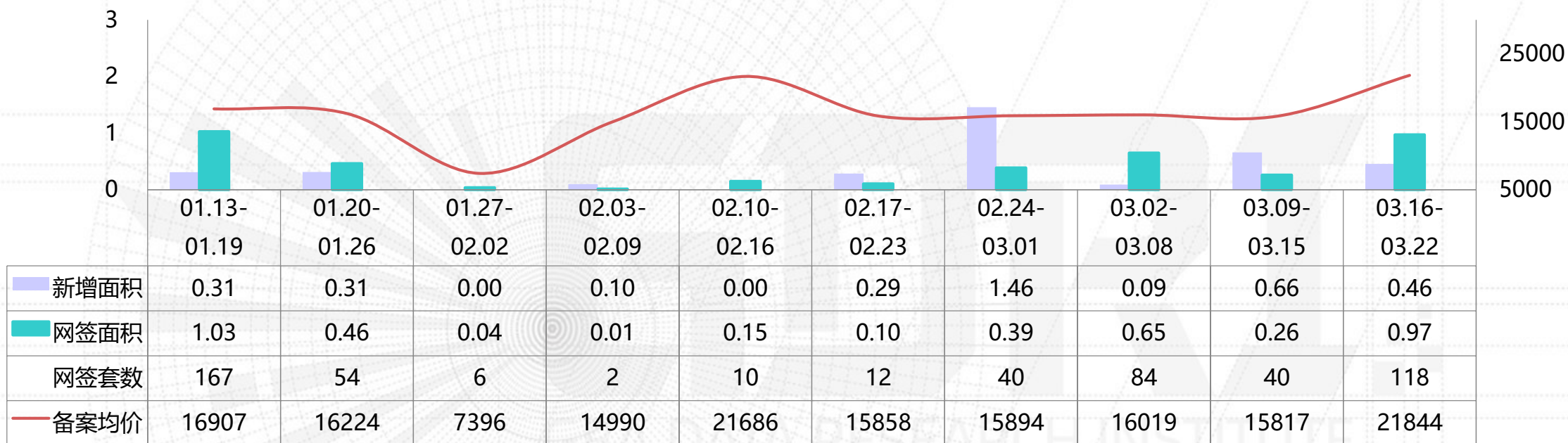
数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：禅城、南海网签表现相对活跃 部分高价房源有效拉升备案均价

佛山商铺周度成交走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



▲本周佛山商铺市场成交套数环比**增加195%**，成交面积环比**增加272%**，成交均价环比**上涨38%**；

▲本周佛山商铺市场再有零星的新增预售供应，来自南海、顺德、三水三区共4个项目。网签方面，敏捷金谷国际、万科金域中央网签套数达双，叠加众多零星成交，令网签量再度回升，部分高单价项目房源集中网签，明显推高备案均价突破2万元/㎡。

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	南海千灯湖	万科金域中央	4416	11	2065	21384	——
2	禅城季华东	绿地璀璨天城	2698	5	601	44894	——
3	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	1968	5	527	37343	——
4	禅城城北	敏捷金谷国际	1576	20	1143	13790	——
5	顺德大良	顺德绿地中心	1371	8	728	18832	——
6	顺德北滘	美的绿城凤起兰庭	831	2	235	35372	——
7	南海大沥	时代天韵	816	6	397	20558	——
8	南海千灯湖	万科金色城市	771	5	269	28651	——
9	南海千灯湖	中建灯湖领秀	674	2	108	62449	——
10	南海大沥	碧桂园金辉坚果社区	528	5	271	19474	——
合计			15650	69	6344	24668	——

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	南庄	金茂绿岛湖	2020-3-14	—	—	35	—	4387
南海	千灯湖	德高信中央大道	2020-3-20	1座	商铺	1	697	697
	三山新城	碧桂园广佛上城	2020-3-19	17栋	写字楼	4	177-318	1072
				15栋	写字楼	4	177-318	1072
				16栋	写字楼	4	177-318	1072
盐步	佳兆业E立方	2020-3-19	2座	商铺	19	43-149	1410	
顺德	大良	顺德新能源汽车小镇	2020-3-20	2栋	写字楼	222	164-398	49727
				2栋/架空车库 (F116-F126)	商铺	21	51-301	2336
三水	三水新城	旭辉江山	2020-3-17	1座	首层商铺	3	36-37	117

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
南海	桂城	德高信中央大道	活动信息	成交送空气净化器
顺德	大良	力合阳光城云谷	活动信息	3月22日商铺启动认筹，3月20日大信新都汇展点开放，15套一口价房源

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. 7

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Jeason

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya