

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.02.24 - 2020.03.01 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 4

广佛宏观层面频传利好
两地楼市回暖态势愈发明晰





CONTENTS

目录

1

土地市场

LAND MARKET

2

广佛市场

GUANGFO MARKET

TO PROVIDE QUALITY MARKET RESEARCH SERVICES

01

土地市场

LAND MARKET

知识城投夺TOD商服地 佛山终迎土地供应小高峰

- 摘要：本周广州土地市场淡静，仅黄埔知识城1宗商服地块成交，无土地挂牌。而佛山土地市场则是出现供应小爆发，禅南顺接连挂地，均位于限购区，地块整体素质较高，其中禅南所挂地块更是不设最高限价。成交方面稍显逊色，仅有本地房企三水融创底价深耕本土。

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	2020/2/28	黄埔	知识城ZSCB-A5-1地块	商服	7.59	35.68	12.39	0	3474	知识城投
佛山	2020/2/26	三水	佛山市三水区西南街道广海大道西北侧地块一	住宅	0.27	1.26	0.25	0	3870	佛山市三水融佳 房地产开发有限公司 (三水融创)



02

广佛市场

GUANGFO MARKET

广佛楼市全面复苏态势愈发明晰 合共有4盘推新去化较理想

- 摘要：随着各行各业陆续全面复工，楼市复苏亦驶入快车道。本周广佛楼市大部分数据均出现稳定增长，两市均有2个项目进行加推，广州倾向于进行小批加推测试市场反应，而佛山单盘推新量与疫情前项目相差不大，显示出项目对市场较足。



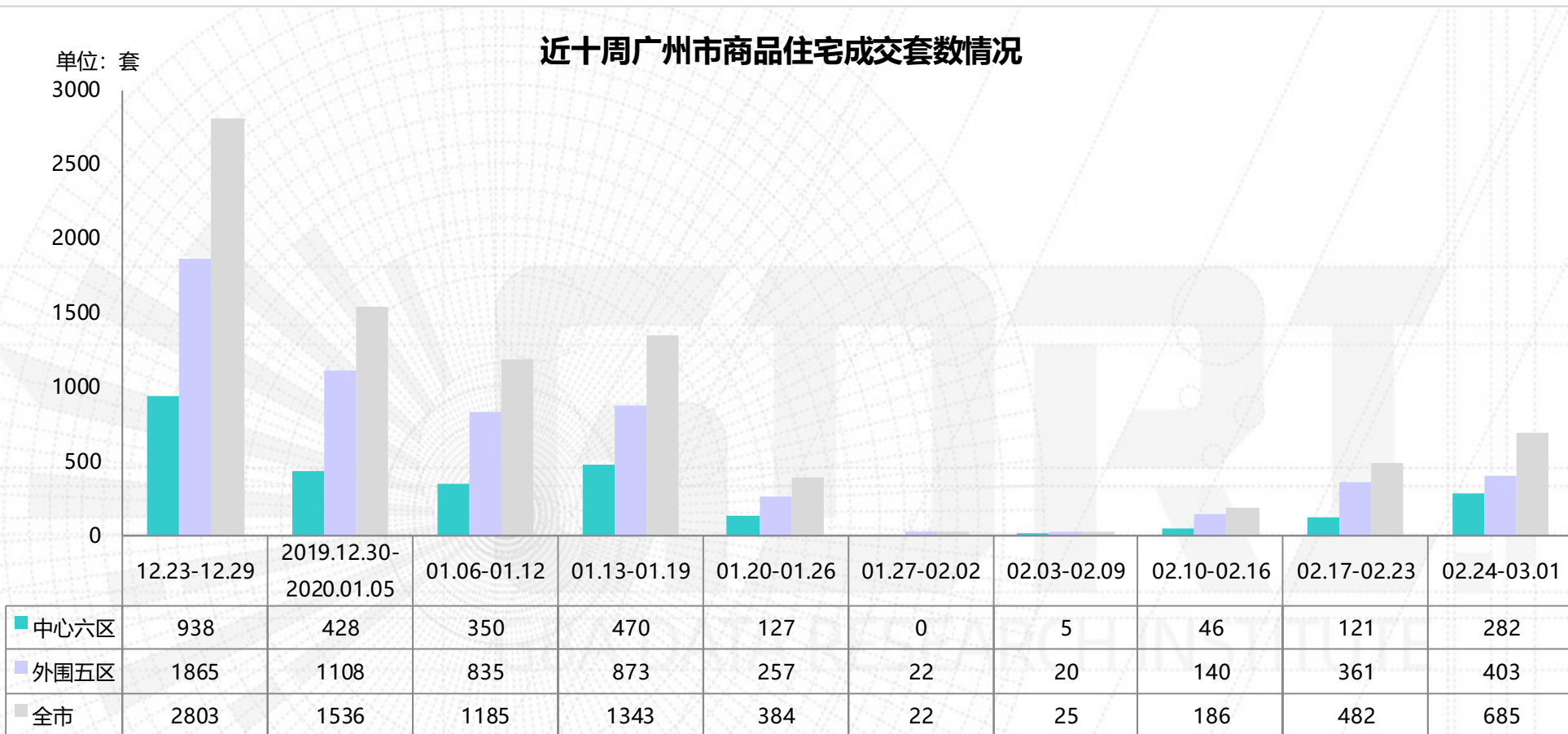
2.1 广州住宅市场

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

网签量仍有显著回升 星河丹堤再推小户型去化优

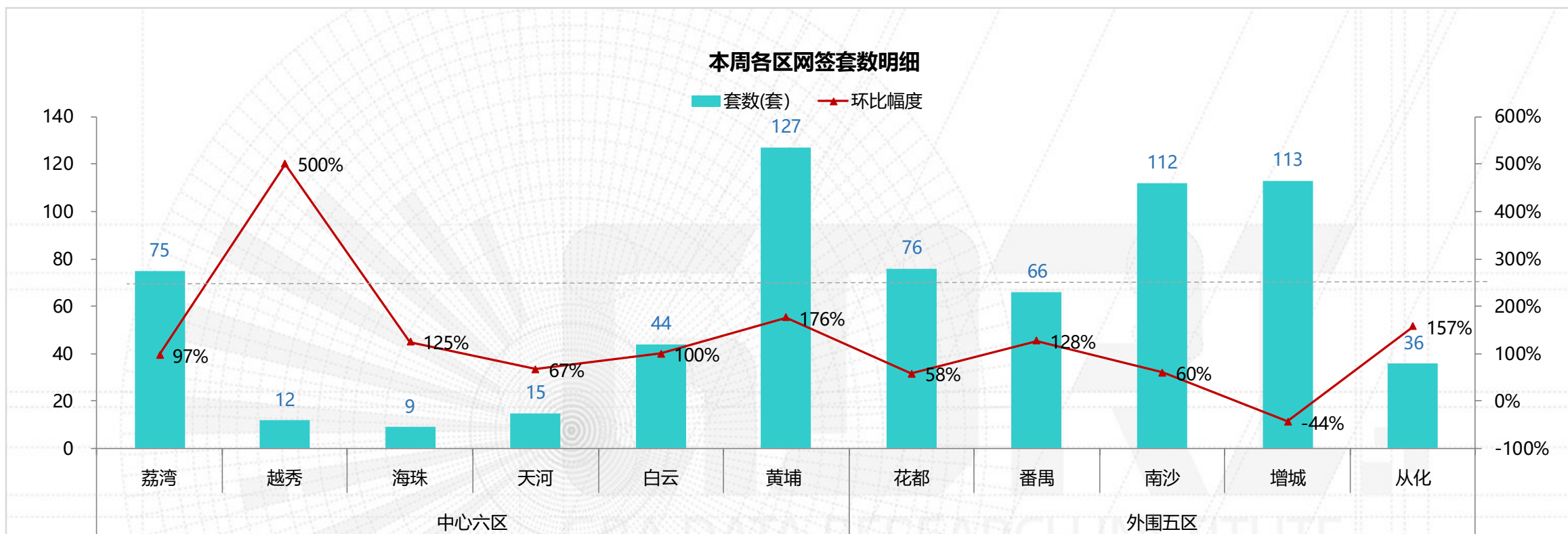
- 摘要：广州本周住宅市场持续回暖，住宅物业获逾4万 m^2 新增供应，各区网签量十升一降。全市共两盘推新，南沙区及增城区各占一席，其中星河丹堤再推罕见小面积户型，去化较理想。

全市网签量走势：环比上升四成 市场热度正逐步恢复



▲ 本周全市市场热度逐步回升，共网签685套，环比上升42%；外围五区共网签403套，环比上升12%；中心六区共网签282套，环比上升133%。

本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场热度回暖，十一区网签环比呈十升一降。中心六区：天河区网签15套，环升67%；白云区网签44套，环升100%；海珠区网签9套，环升125%；黄埔区网签127套，环升176%；越秀区网签12套，环升500%；荔湾区网签75套，环升97%。

▲ 外围五区：增城区共网签113套，环降44%；南沙区网签112套，环升60%；番禺区网签66套，环升128%；花都区网签76套，环升58%；从化区网签36套，环升157%。

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	万科幸福誉	41	3571
2	花都	广州融创文化旅游城	30	3288
3	番禺	亚运城	29	3419
4	黄埔	龙湖双珑原著	24	2538
5	荔湾	保利花海湾	24	2431
6	南沙	越秀滨海新城	21	1989
7	南沙	南沙保利城	19	1829
8	黄埔	实地常春藤	15	1438
9	白云	保利阅云台	15	1303
10	荔湾	保利碧桂园公园大道	15	1588

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**34%**。



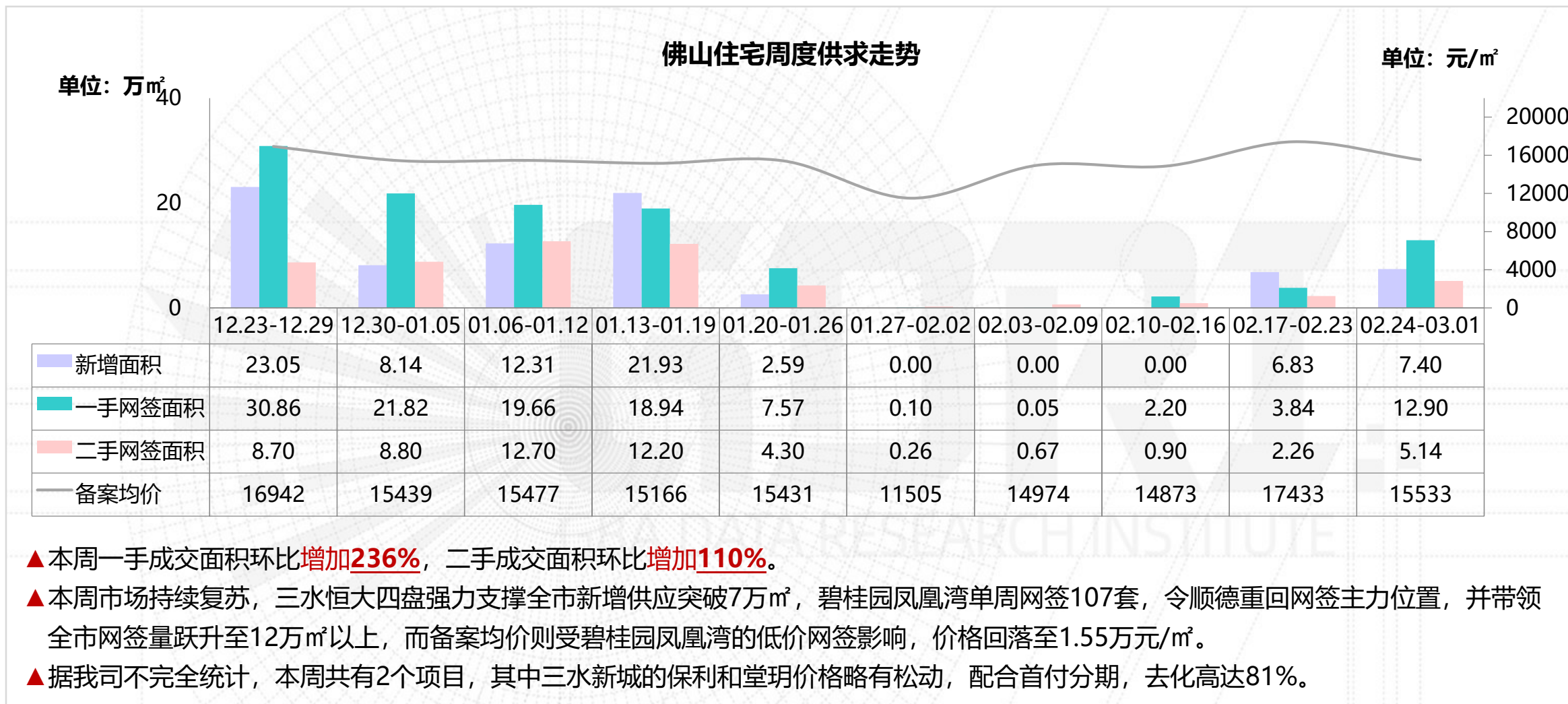
2.2 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

恒大项目带动供应激增 五区一二手网签明显回升

- 摘要：顺三高率先获批新增预售，打破全市连续三周无供应的冷清局面；随着项目陆续复工，除顺德外，其余四区一二手网签面积均出现明显增加。据不完全统计，本周仍旧无项目推新，但已有新增预售再现，预计下月或将有项目进行推新。

住宅：新增供应、一二手网签量稳增 备案均价受碧桂园凤凰湾影响小幅回落

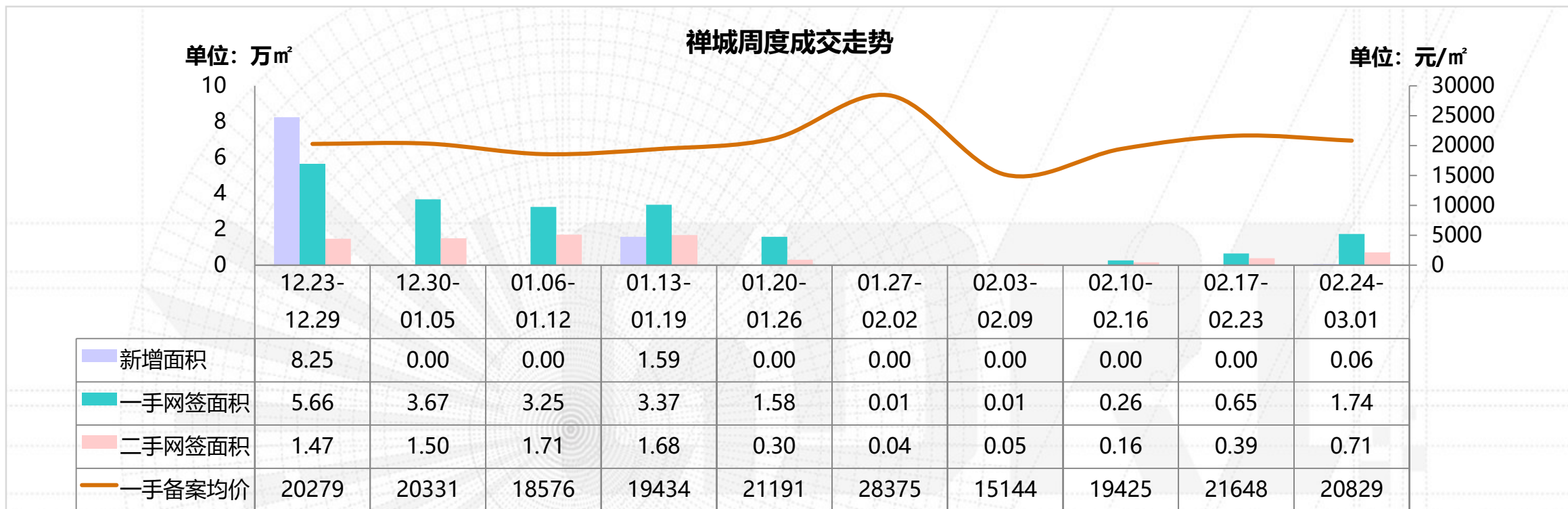


住宅：佛山住宅周度成交金额前十名楼盘

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	13901	107	12511	11111
2	南海	时代水岸	6226	20	2352	26471
3	三水	恒大山水龙盘	4430	50	5133	8631
4	顺德	星英半岛	4332	13	1953	22180
5	禅城	保利中交大都汇	3962	23	2226	17797
6	南海	龙光天曜	3659	15	1440	25409
7	南海	宏宇景裕豪园	3155	12	1141	27647
8	南海	保利茉莉公馆	3093	17	1958	15799
9	南海	保利天悦	2972	4	704	42215
10	南海	万科金域蓝湾二期	2864	12	1207	23731

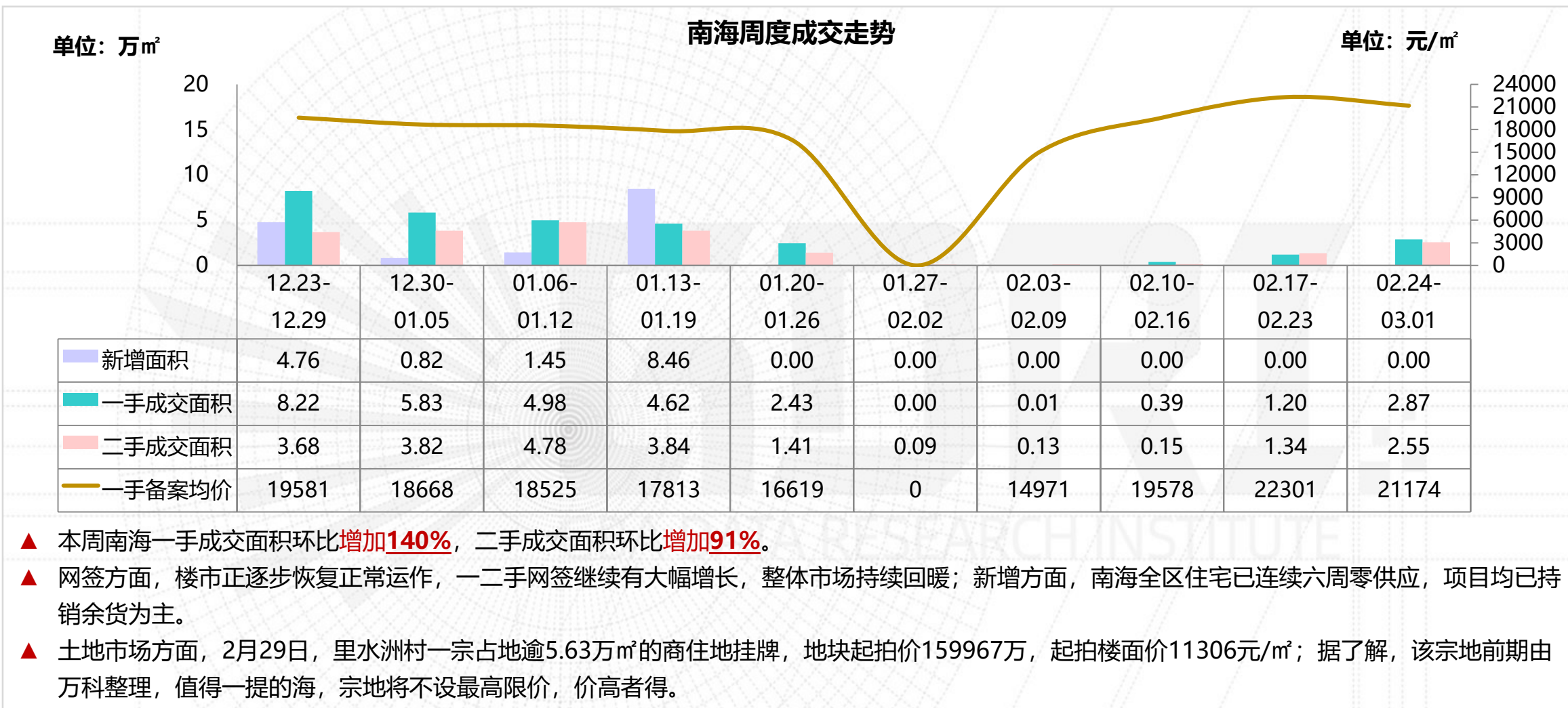
(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

禅城：少量新增供应再现终结五连停 品牌项目联动对成交起一定作用



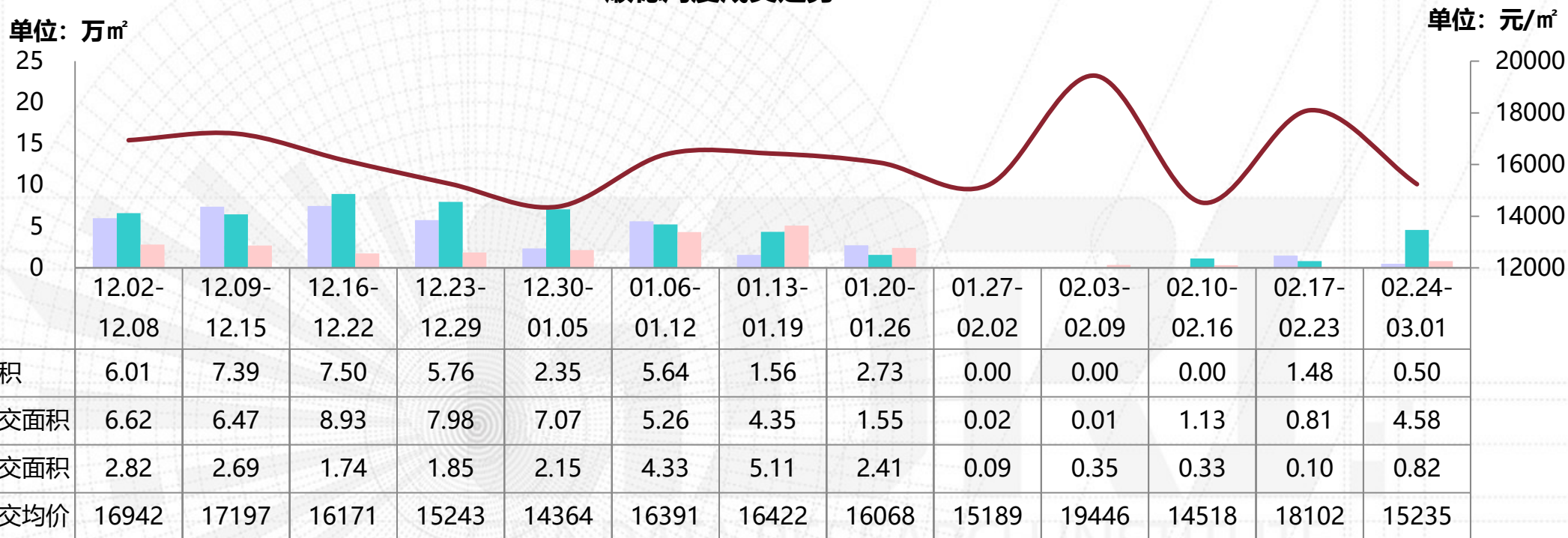
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加165%**，二手成交面积环比**增加82%**。
- ▲ 禅城项目获批新增预售速度较其他区缓慢，至此才出现来自合景新鸿基泷景的4套别墅新增预售。相比之下，网签量表现较为亮眼，节后首度突破1万m²，价格虽有小幅回落，但仍企稳2万元/m²。
- ▲ 禅城各项目直播常态化，与此同时，更多品牌房企推出旗下项目联动优惠，有效吸引客户关注，并开始在网上网签中有所体现。本周保利中交大都汇、保利翡翠公馆、保利同济府齐登销售套数TOP10榜，表现亮眼。

南海：一二手网签持续回暖 里水洲村不设限价挂牌商住地



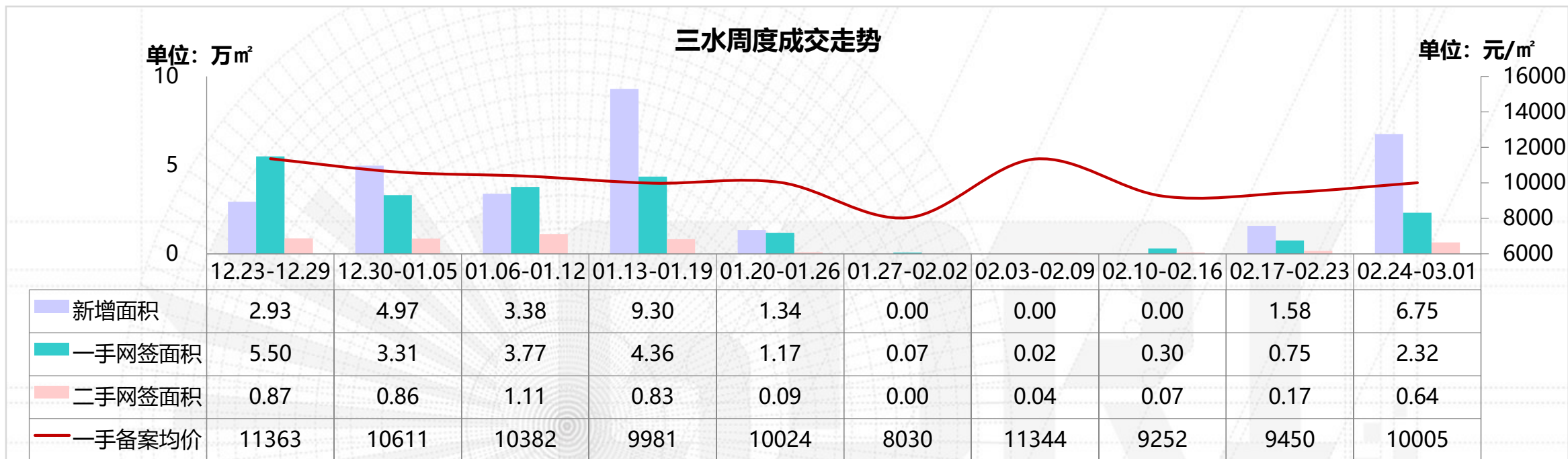
顺德：一二手成交面积增加 保利碧桂园悦公馆开盘首日去化率53%

顺德周度成交走势



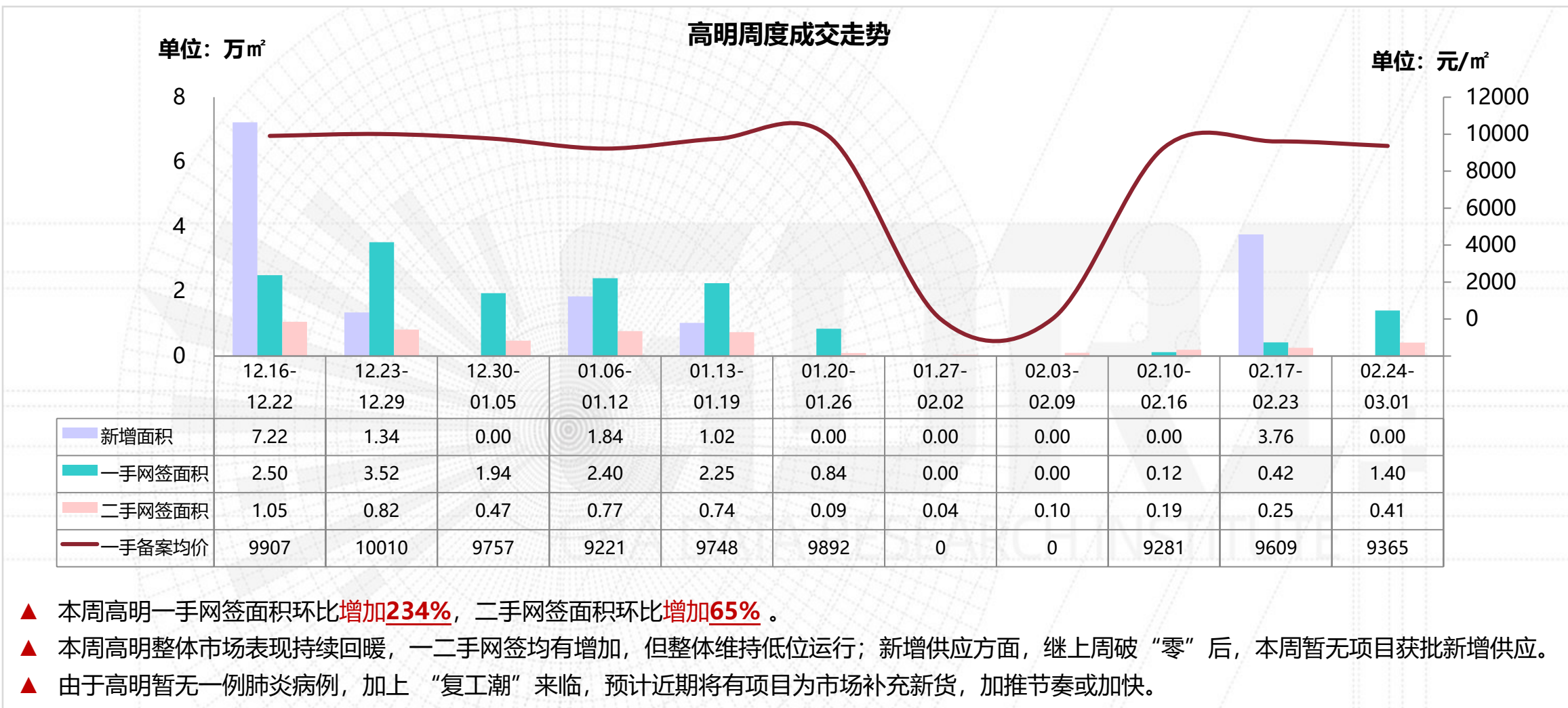
- ▲ 本周顺德一手成交面积环比增加**462%**，二手成交面积环比增加**665%**。
- ▲ 2月28日，大良的保利碧桂园悦公馆开盘，新推货量128套，首日去化68套，消化率53%，表现尚可，整体均价16000-17500元/m²带装修发售；项目位于大良新区核心地段，加上此次开盘折扣力度较大，增强了客户成交的信心，促使项目开盘首日良好去化。
- ▲ 在土地出让方面，3月份有2块宗地即将进行出让，分别位于乐从和北滘，土拍表现值得期待。

三水：三水融创斩获三水车站旁迷你地 恒大四盘齐拿证致使预售量大幅增多

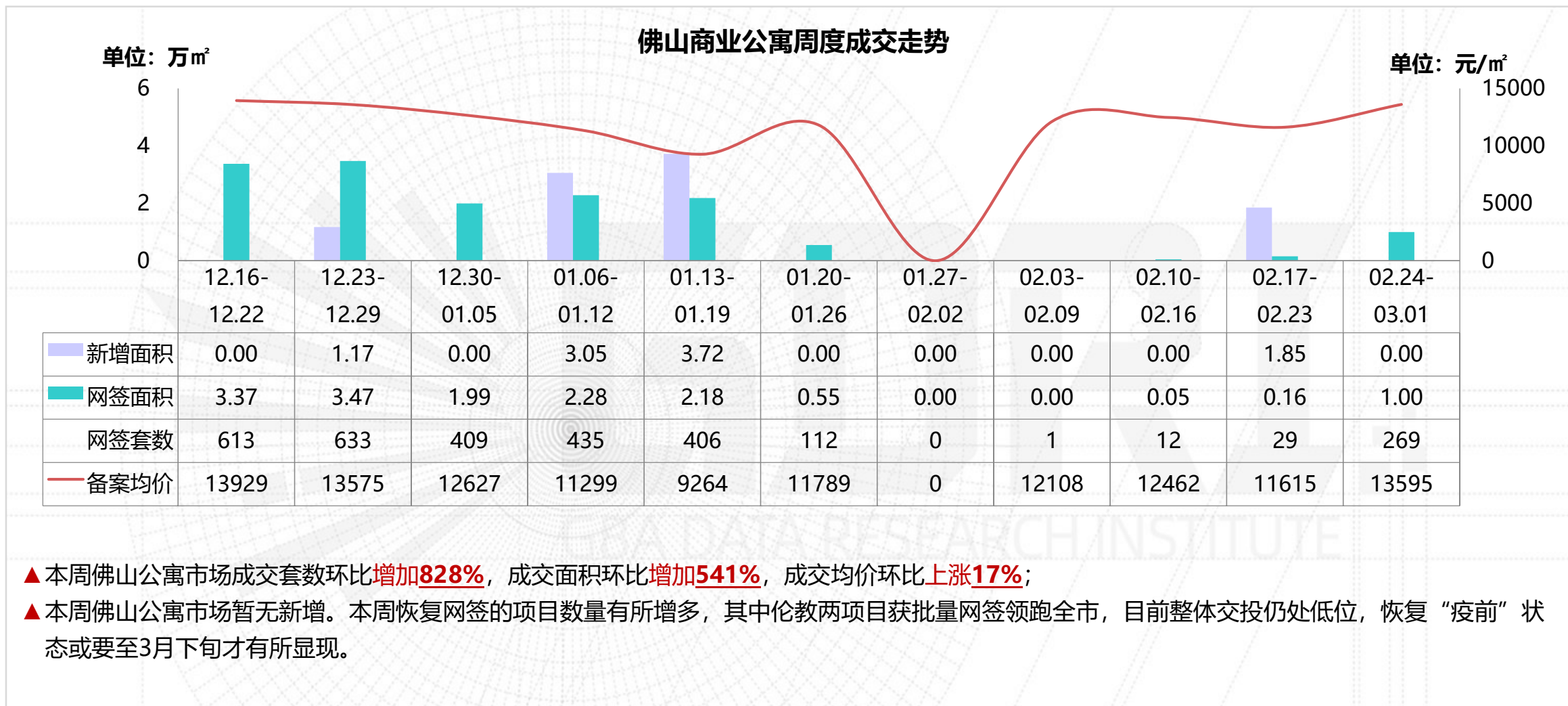


- ▲ 本周三水一手网签面积环比**增加209%**，二手网签面积环比**增加276%**。
- ▲ 本周整体市场延续回暖势头，连续三周一二手网签均有增加；新增供应方面，恒大四盘和保利和堂玥均获批新增预售，致使本周预售量大幅增多，共6.75万㎡，预计3月将有新货陆续加推。
- ▲ 土拍市场，2月26日下午，三水融创以总价2530万元斩获三水西南街道广海大道西北侧地块一宅地，占地面积2675.19平米，溢价率53%
- ▲ 据不完全统计，保利和堂玥加推25座01/02/03/04/05/07单元，共192套，97-127㎡三四房设计，去化较好。
- ▲ 尽管目前疫情仍处于较为严峻阶段，但随着各行各业陆续复工，大部分楼盘售楼部也重新开放，整体楼市也有明显回暖。

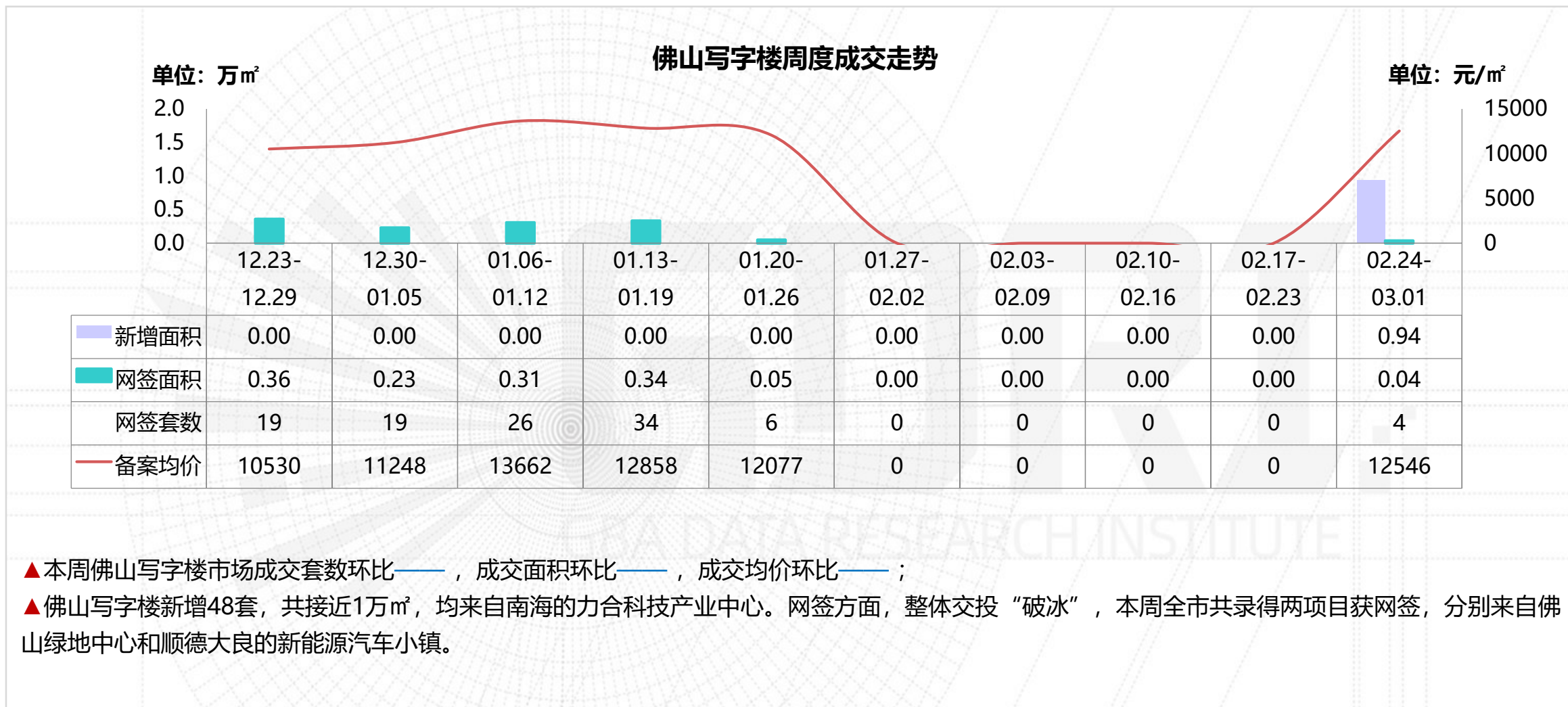
高明：整体市场网签三连涨 “复工潮” 后预计有新货补充



商业公寓：项目交投陆续有所恢复 其中伦教两项目获批量网签领跑

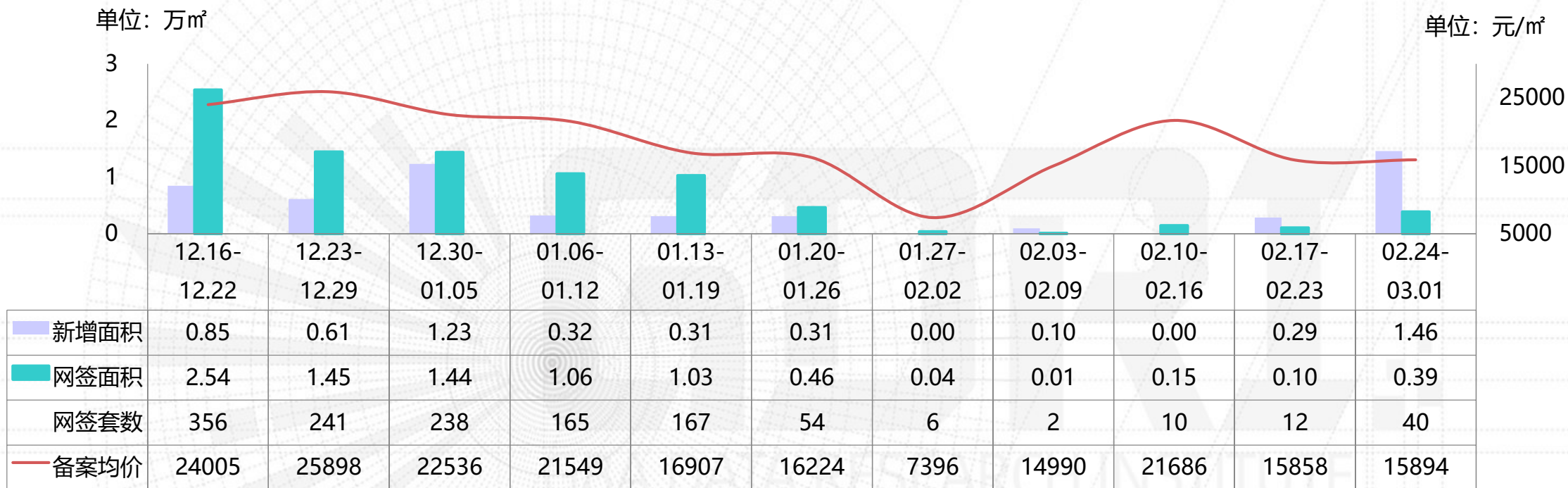


写字楼：交投破冰 全市单周共录得两项目获网签



商铺：整体网签量逐步呈小幅回升 但整体量价仍处较低水位

佛山商铺周度成交走势



▲本周佛山商铺市场成交套数环比**增加233%**，成交面积环比**增加271%**，成交均价环比**上涨0.23%**；

▲本周佛山商铺市场新增10套商铺，来自南海平洲的龙光天曜。交投方面，在疫情持续的影响下，继续维持零星成交的状态，本周共录得9项目获得网签，基本集中禅城和南海。疫情之下，商铺成交难免受挫，恢复正常的水平或仍需较长一段时间。

欢迎关注



THANKS

广东粤湾数据研究院

Issue No. 4

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Jeason

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya