

欢迎关注



2020 广佛周报

— 2020.05.18 - 2020.05.24 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 16

两会政府报告继续“房住不炒”
广佛两地共十盘推新表现各异

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

两会政府工作报告继续“房住不炒” 新一期LRP维持不变

- 摘要：广州明确集体用地商品房不予确权登记。广州从化火车站展开选址。佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布。禅城将加大城市更新改造力度。南海丹灶氢能产业发展再添新引擎。顺德将建中国机器人小镇产业园。

两会：不设全年经济增速具体目标，房地产继续坚持“房住不炒”

5月22日召开的两会中，李克强总理报告政府工作，回顾2019年和今年以来工作，并提出今年发展主要目标和下一阶段工作总体部署。值得注意的，**今年政府工作报告没有提出全年经济增速具体目标**，主要因为全球疫情和经贸形势不确定性很大，我国发展面临一些难以预料的影响因素。这样做，有利于引导各方面集中精力抓好“六稳”、“六保”。

积极的财政政策要更加积极有为。今年赤字率拟按3.6%以上安排，财政赤字规模比去年增加1万亿元，同时发行1万亿元抗疫特别国债。

稳健的货币政策要更加灵活适度。综合运用**降准降息、再贷款**等手段，引导广义货币供应量和社会融资规模增速明显高于去年。保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。创新直达实体经济的货币政策工具，务必推动企业便利获得贷款，**推动利率持续下行**。

关于住房的表述，报告提出：深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展**。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

中国政府网 2020-05-22

粤湾点评：即便面对我国经济下行压力，中央仍然保持房地产调控定力，坚持“房住不炒”基调不变。但今年对楼市调控表述着墨不多，仍是因城施策，以“稳”为主。而报告提出稳健的货币政策要更加灵活适度，“降准降息”、“推动利率持续下行”，则房地产行业有望受益于较为宽松的货币环境，企业融资成本下降，购房者置业成本亦有所下调，供需两端资金面的改善对房地产行业均有一定支撑。

新一期LPR维持不变，广州首套房贷利率最低降至4.65%

5月20日，全国银行间同业拆借中心公布了最新贷款市场报价利率（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。

融360大数据研究院近日发布的监测数据显示，4月20日~5月18日，全国首套房贷款平均利率为5.32%，二套房贷款平均利率为5.63%，均环比下降11BP。主要原因在于，4月20日5年期以上LPR水平环比下调10BP，多个城市随之下调房贷利率，部分城市降幅超过10BP，从而带来全国房贷利率大幅下降。

数据显示，4月20日LPR利率下调10BP后，一线城市迅速跟进，绝大多数银行倾向于保持加点数不变，少数利率相对较高的银行下调幅度略大于10BP。广州首套房贷主流利率为不低于LPR+54bp，即5.19%；二套主流利率为不低于LPR+79bp，即5.44%。不过，也有部分银行让利，如汇丰银行的首套房贷利率已降至不低于LPR，即4.65%，成为首套房房贷利率最优惠的银行。

广州日报 2020-05-21

粤湾点评：自去年8月LPR形成新机制以来，5年期利率已经由4.85%下调至4.65%。虽然最后一期LPR与前期持续，但此前利率下降传导至各城市房贷利率，一线城市首二套房贷利率均有所下调，广州个别银行更是降至与LPR持平。购房者置业成本亦有所下调，有利于购房者入市，另从政府工作报告中得知，“推动利率持续下行”，房贷利率亦有望持续下行，利好楼市交易。

广州明确集体用地商品房不予确权登记

近日，广州市规划和自然资源局印发《广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案》的通知。其中提出，广州“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作将于2020年底前基本完成。

《方案》还明确，集体所有土地上开发的商品住房，一律不予确权登记。城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，一律不予确权登记。同时严禁通过不动产登记将违法用地合法化。

广州市规划和自然资源局 2020-05-18

粤湾点评：村集体土地上建设的房屋俗称“小产权房”，只能在村集体中流转，不能作为商品房买卖，即便买卖了也不能确权登记，无法获得法律保障。在广州，小产权房一直都不允许买卖，该《方案》只是再一次明确小产权房买卖的不合法性。但小产权由于价格大大低于同区商品房，不少人还是放手一搏。但为保障个人的权益，面对小产权房还须三思而行。

广州从化火车站展开选址

5月22日，从化区铁路枢纽规划选址、交通衔接规划及周边地区概念设计项目开始招标，这意味着广州又一重要铁路枢纽——从化火车站展开选址。

《广州市国土空间总体规划（2018~2035年）》（草案）将广州铁路枢纽布局从现状的“五主三辅”优化为“五主四辅两预留”。其中五主为广州站、广州东站、广州南站、白云站和佛山西站，四辅为广州北站、南沙站、新塘站和黄埔站，两预留为白云机场T3站和增城站，在此基础上，研究新增知识城、从化等客站。这些站点建成后，将实现高铁的多点布局、多向到发，方便市民就近乘车。

据招标公告透露，广河高铁、37号高速地铁等线路规划经过从化，并新增从化铁路枢纽，由于规划尚属前期研究，轨道线路走廊方案、铁路枢纽选址尚未明确，铁路枢纽与城市规划和城市交通的关系还需协调。

广州日报 2020-05-23

粤湾点评：一直以来，由于从化属于广州边缘地带，快速路及轨道交通规划均缓慢于其他区域，与市中心区域交通距离远成为限制当地楼市发展的主要因素之一。而从化火车站的提出，无疑将为从化增加交通利好因素，一旦选址位置确定，将大大利好于片区的楼市交易。

佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布

5月21日，“广佛科技城·湾区第一站”佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划在深圳发布。作为三龙湾南海片区的重要突破口，文翰湖国际科创小镇核心区规划的发布为其带来新一轮发展机遇。

根据规划，文翰湖国际科创小镇核心区发展定位为“新技术大脑、新经济引擎、新都市典范”，未来将依托季华实验室的“智慧核心力”，汇聚一批国内外知名且有影响力的科创企业总部、研发中心、服务中心、新业务板块等，形成新生态、新服务、新功能高度聚合，将其打造成为佛山进入大湾区的首个城市客厅，成为广佛同城的纽带、湾区共融的极点。

目前文翰湖国际科创小镇核心区已完成规划设计，力争一年全面启动，三年初见雏形，五年实现集聚，十年成为引领佛山新经济新技术发展的主引擎。

根据规划内容，文翰湖国际科创小镇核心区未来一期规划将按照“一点两片三轴”发展。“一点”指的是以“广佛之眼”作为带动科创小镇新经济的新起点。“两片”则以槽尾撬水道为界，将规划范围分为南北两大片区。“三轴”为纵向科技艺术轴、横向一生态景观轴和横向二功能服务轴。

珠江时报 2020-05-22



300米高的“广佛之眼”效果图

粤湾点评：三龙湾文翰湖国际科创小镇，地处广佛交界的三龙湾南海片区核心地带，对标广州南沙、深圳前海、珠海横琴、东莞滨海湾新区，未来将集聚一批以互联网、物联网、5G技术、人工智能、电子竞技等为代表的新经济产业，将打造成为“广佛科技城、湾区第一站”。

禅城将加大城市更新改造力度，谋划“一轴两翼三带”产业新布局

昨日，禅城区举办2020年禅城区城市推介暨重大项目签约仪式，现场签约引进23个项目，合计投资260亿元。此次签约引进的项目，涉及装备制造、商业旅游、供应链金融、保险等行业。活动另一大关注点在于城市更新项目和推介出让土地。禅城一口气拿出7个城市更新项目，总面积超3378亩；出让地块共20宗，总面积超1387亩。四个镇街将以这些项目和地块为抓手，从空间格局上转变城市形态，补足城市短板，让城市更宜居、产业更高质，推动不同板块协同发展，全面开花。

禅城区区长孔海文表示，禅城将加大城市更新改造力度，重点推动南庄凤翔湾、石湾东平片区、张槎聚锦片区、祖庙城北片区改造，谋划“一轴两翼三带”产业新布局。这一布局包括：围绕季华路、禅西大道、东平河、汾江河科学布局，聚力打造先进制造业和现代服务业集群；以禅西大道为界，形成以现代金融业为引领的“禅东优质服务业”板块，以泛家居、新能源汽车、高能激光等为骨干的“禅西高端制造业”板块；同时打造沿东平河创新产业带、汾江河大健康产业带和先进制造产业带。

今日禅城 2020-05-19

粤湾点评：禅城签约引进23个项目，合计投资260亿元；3378亩城市更新项目和1387亩优质出让地块“登云”展示，是禅城对自身实力与潜力以及高质量发展新动向的全面展示。作为佛山“强中心”的高质量发展新布局，禅城正稳步迈动高质量发展步伐，显示了佛山中心城区强势崛起的优势和实力。

南海丹灶氢能产业发展再添新引擎，十大项目启动助力仙湖氢谷“领跑”

5月19日，佛山市南海区推动制造业高质量发展大会在丹灶镇举行。现场还举行了仙湖氢谷十大项目启动暨佛山仙湖实验室工程建设启动仪式，一批氢能产业重大项目在仙湖氢谷加快落地推进，为丹灶氢能产业发展注入了新动能。

5月17日，佛山首个研发生产类院士法人项目落户丹灶投产，并发布“加速器”十条，打造“湾区科创加速器之城”；18日，两大日企入驻南海日本中小企业工业园三期，丹灶将建3000亩中日合作科技产业园。连续3天，丹灶镇都有大动作、新举措。

昨日，仙湖氢谷启动项目共有十个，总投资达120亿元。广东探索氢燃料电池及汽车生产、广物新能源、巨正源佛山氢能储备基地等氢能产业重点平台同步启动，让各种氢能产业科技在丹灶逐渐转变为现实，也推动着丹灶在氢能产业创新竞争中，逐渐从“跟跑”向“并跑”“领跑”转变。

珠江时报 2020-05-20

粤湾点评：从传统五金加工到新能源汽车研发，从“中国日用五金之都”到“仙湖氢谷”，丹灶正在进行一场新旧动能转换、推动高质量发展的变革。“仙湖氢谷”将打造成为中国重要的新能源汽车产业基地和氢能产业“硅谷”。十大项目启动和实验室工程建设启动，表明仙湖氢谷正在发力，推动氢能产业全链条发展，助力丹灶从氢能产业高地迈向创新高地。

北滘西海千亩工业园首次开拆，顺德将建中国机器人小镇产业园

在佛山顺德，中国机器人小镇产业园将“崛起”。记者日前从顺德北滘获悉，北滘在西海二支工业区举行机器人谷西海园区拆除仪式，这是北滘今年推进的超千亩现代主题产业园，提速“村改”。

记者了解到，西海二支工业区改造是北滘今年推进的超千亩现代主题产业园，也是首个开拆的千亩园。据介绍，西海园区总面积1550亩，改造后将建成“中国机器人小镇产业园”重要片区，其产业定位为机器人示范基地，发展高端制造业，助力顺德机器人产业高质量发展。

中国机器人小镇产业园（西海二支工业区）位于北滘镇西海村，地处三乐东路以南，河滘水道与潭洲水道交汇点。东与番禺紫坭隔河相望，南与北滘工业园一衣带水，路网及水路运输网发达，且毗邻广珠城轨，水陆交通便捷。

广州日报 2020-05-25

粤湾点评：今年北滘将借力“村改”，谋划建设“三大万亩现代产业集聚区”，形成东部机器人谷产业聚集区、南部创意设计与智能家居产业聚集区和北部智能制造和生产性服务业聚集区，打造智能制造高地、机器人产业高地和工业设计高地。北滘通过村级工业区改造，改变旧面貌，腾出更好更多的空间，有利引进企业，促进产业发展。

02

土地市场

LAND MARKET

广州中心区域五宗地块成交 佛山四宗宅地迎来挂牌

- 摘要：本周广州土地市场积极，相继成交4宗商服地块和1宗商住地块，合计5宗。其中，天河、黄埔各占2宗，海珠区占1宗。佛山共4宗商住地、1宗商服地成交；商住地集中在三水高明，其中3宗为底价成交；禅城季华西地块流拍，顺德大良地块因未达保密底价而流拍；挂牌方面，禅城顺德高明合计4宗宅地迎来挂牌。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广州：开发区投资控股夺长岭居商住地 配建综合商场将弥补周边商业配套缺口



<1> 黄埔长岭居

地块编号: 广州市黄埔区CPPQ-A2-3地块

交易时间: 2020-5-20 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 4.36万m²

容积率: FAR≤3.5

建筑面积: 15.25万m²

起始总价: 126638万元

剔除配建起始楼面价: 8302元/m²

成交总价: 126638万元

剔除配建成交楼面价: 8302元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广州开发区投资控股有限公司

备注:

▲本宗地应建设计容建筑面积不小于80000平方米的综合商场, 不允许建设专业市场、批发市场、家居建材市场。项目建成后, 竞得人须自持该综合商场, 持有年限与商业用地土地出让年限一致, 不得分割处分, 抵押、转让须与本项目全部自持租赁用房整体一并办理。

广州：开发区投资控股再夺科学城商服地 将建地标级甲级写字楼



<2> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-C1-3地块

交易时间：2020-5-20（周三）

土地性质：商服用地

占地面积：4.68万m²

容积率：FAR≤6.0

建筑面积：28.07万m²

起始总价：307903万元

剔除配建起始楼面价：10968元/m²

成交总价：307903万元

剔除配建成交楼面价：10968元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州开发区投资控股有限公司

备注：

▲竞买申请人须在黄埔区、广州开发区办理工商注册登记不少于1年，且实缴注册资本不低于人民币20亿元，须提供验资报告；

▲竞买申请人须具有在广州市曾开发单个商服（办公）类项目建筑面积不小于10万平方米的开发经验；

▲竞得人须承诺，取得本宗用地后，主要用于建设金融、智慧科技等总部经济项目，并在竞得地块后30日内，与区招商引资部门就入驻企业达成一致。

广州：国有金融集团夺天河广氮商服地 需自持5成建面（20年）



<3>天河广氮

地块编号: 天河区广氮AT0607141

交易时间: 2020-5-25 (周一)

土地性质: 商服用地

占地面积: 0.49万m²

容积率: FAR≤4.0

建筑面积: 1.95万m²

起始总价: 18567万元

剔除配建起始楼面价: 9516元/m²

成交总价: 18567万元

剔除配建成交楼面价: 9516元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广州天河智造产业园开发有限公司

备注:

▲ 竞买人或其实际控制人须为从事科技金融服务平台建设、风险投资、股权投资基金管理、科技企业孵化服务的企业;

▲ 竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50%，自持物业的自持年限不少于20年;

▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式（独立用地的公建配套设施除外），装配式建筑面积比例不低于70%，且须符合国家或省现行的装配式建筑评价标准要求。

广州：广州龙狮篮球队进驻天河广氮 板块产业多元化



<4>天河广氮

地块编号：天河区广氮AT0607142

交易时间：2020-5-25（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.52万m²

容积率：FAR≤4.0

建筑面积：2.09万m²

起始总价：19911万元

剔除配建起始楼面价：9516元/m²

成交总价：19911万元

剔除配建成交楼面价：9516元/m²

溢价率：0%

竞得人：稳晟(广州)体育文化投资有限公司（广州龙狮）

备注：

- ▲ 竞买人或其控股股东须为中国男子篮球职业联赛（CBA）或中国篮球发展联赛（CBDL）俱乐部的控股股东，并承诺把CBA球队或CBDL球队引入广州市天河区；
- ▲ 竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50%，自持物业的自持年限不少于20年；
- ▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式（独立用地的公建配套设施除外），装配式建筑面积比例不低于70%，且须符合国家或省现行的装配式建筑评价标准要求。

广州：省航运集团夺海珠赤岗商服地 需全自持并配建城市道路



<5>海珠赤岗

地块编号：海珠区艺苑路C地块

交易时间：2020-5-25（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.09万㎡（可建筑面积0.64万㎡）

容积率：FAR≤7.4

建筑面积：4.76万㎡

起始总价：84448万元

剔除配建起始楼面价：17737元/㎡

成交总价：84448万元

剔除配建成交楼面价：17737元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广东省航运集团有限公司

备注：

▲ 竞买人或其控股子公司须拥有中国物流和采购联合会颁发的“5A级物流企业”资质证书，并从事境内、外水上货运业务；

▲ 项目建成后，竞得人须自持全部物业，自持物业的自持年限与土地出让年限一致，自持物业不得分割处分，抵押、转让须与本项目全部自持物业整体一并办理；

▲ 用地范围内城市道路用地面积4470.3平方米，由竞得人按规划要求配建，按照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给广州市政府相关主管部门。

佛山：中石化溢价567%竞得禅城季华西0.43万m²加油加气站用地



<6> 禅城季华西

地块编号：TD2020(CC)WG0007

交易时间：2020-05-22（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：0.43万m²

容积率：FAR≤1.0

建筑面积：0.43万m²

起始总价：2295万元

起始楼面价：5337元/m²

成交总价：15313万元

成交楼面价：35609元/m²

溢价率：567%

竞得人：中国石化销售股份有限公司广东石油分公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本地块旁边现有一正在营业的加油站，竞得人须按照《成品油市场管理办法》（商务部令2006年第23号）以及《佛山市成品油零售体系“十三五”发展规划（2016-2020年）》等相关规定对该地块进行建设和经营。
- ▲ 3、建筑限高24米。

佛山：湖北清能首入佛山 逾10亿斩获三水新城宅地



<7>三水三水新城

地块编号: TD2020(SS)WG0011

交易时间: 2020-05-20 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 7.15万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.8$

建筑面积: 20.02万 m^2

起始总价: 100110万元

起始楼面价: 5000元/ m^2

成交总价: 100410万元

成交楼面价: 5015元/ m^2

溢价率: 0.3%

竞得人: 珠海清能置业有限公司

备注:

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人及成交地价款;
- ▲ 2、 $10010.38 \text{平方米} \leq \text{兼容商服计容建筑面积}$ (不可用于建设服务型公寓) $\leq 20020.74 \text{平方米}$;
- ▲ 3、地块内须建设城乡社区配套公共服务用房, 建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的1%, 且最低应不小于600平方米, 最高可不超过2500平方米。
- ▲ 4、拍地文件无提及建筑限高要求。

佛山：方直底价竞得高明荷城三洲商住地 从而实现首进佛山



<8> 高明荷城

地块编号：TD2020(GM)WP0002

交易时间：2020-05-19 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：10.52万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.79

建筑面积：29.36万m²

起始总价：77806.7984万元

起始楼面价：2650元/m²

成交总价：77806.7984万元

成交楼面价：2713元/m² (剔除3240m²幼儿园面积，并按3000元/m²建安成本纳入获地成本)

溢价率：0%

竞得人：广州方耀房地产开发有限公司 (方直)

备注：

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、地块须配建12班幼儿园一所，独立占地面积≥5040平方米；建筑面积≥3240平方米，该教育配套设施建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门。
- 3、地块位于三洲大涌以南，根据《高明区城市排水防涝设施建设规划》、《佛山市城市蓝线划定规划》(2018年)的相关规定，建筑(含地下室)按三洲大涌背水坡(有堤围)堤脚线或最高水位线(无堤围，珠基高程1.5米)后退10米。
- 4、建筑控高≤80米，临沧江河第一排塔楼高度≤60米。

佛山：香槟国际溢价85%竞得高明荷城旧城区商住地 首度落子佛山



<9> 高明荷城

地块编号：TD2020(GM)WP0003

交易时间：2020-05-19 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：1.74万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：5.21万㎡

起始总价：12000万元

起始楼面价：2305元/㎡

成交总价：22200万元

成交楼面价：4264元/㎡

溢价率：85%

竞得人：深圳市惠明盛房地产投资开发有限公司（香槟国际）

备注：

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的20%。
- 3、50平方米≤物业管理用房≤300平方米（建筑面积），并不低于规划总建筑面积的2%。配套物业及公共设施：社会公共停车场（不少于200个停车位，不计入自身配建停车位）建成后须无偿移交给佛山市高明区国有资产监督管理局或相关职能部门，服务地块周边区域的公共配电房，设置在首层或独立设置，电房内部不得设置墙及柱，应满足净空9.8米*6.3米*3.6米（长*宽*净高）要求，且须满足供电部门要求，建成后须无偿移交给广东电网有限责任公司佛山高明供电局管理，并在迁改工程完工和移交折旧物资后自行拆除原社会公用配电房。
- 4、建筑限高80米。

佛山：海伦堡再进西江新城西片区 底价摘得一线临秀丽河商住地



<10> 高明西江新城

地块编号: TD2020(GM)WP0004

交易时间: 2020-05-21 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 5.37万㎡

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积: 13.43万㎡

起始总价: 55390万元

起始楼面价: 4200元/㎡

成交总价: 55390万元

成交楼面价: 4200元/㎡

溢价率: 0%

竞得人: 肇庆市硕浩企业管理有限公司 (海伦堡)

备注:

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2、服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的20%。
- 3、配建老年人活动中心 ≥ 120 平方米(建筑面积), 社区居委会 ≥ 400 平方米(建筑面积), 上述配套设施须满足主体结构完整、外部装修完成、内部达到毛坯交付使用条件, 开关房 ≥ 70 平方米(建筑面积), 建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门, 建筑面积可不计入容积率。
- 4、物业管理用房 ≥ 50 平方米(建筑面积), 并且不低于规划总建筑面积的2%。
- 5、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 (%)	剔除配建 楼面价 (元/m ²)	竞得人
	2020/5/20	黄埔	广州市黄埔区CPPQ-A2-3地块	商住	4.36	15.25	12.66	0.00	8302	广州开发区投资控股有限公司
	2020/5/20	黄埔	广州市黄埔区KXC-C1-3地块	商服	4.68	28.07	30.79	0.00	10968	广州开发区投资控股有限公司
广州	2020/5/25	天河	天河区广氮AT0607142	商服	0.52	2.09	1.99	0.00	9516	广州龙狮
	2020/5/25	天河	天河区广氮AT0607141	商服	0.49	1.95	1.86	0.00	9516	广州天河智造产业园开发有限公司
	2020/5/25	海珠	海珠区艺苑路C地块	商服	1.09	4.76	8.44	0.00	17737	广东省航运集团有限公司

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
佛山	2020/5/19	高明	佛山市高明区荷城街道（三洲） 碧桂路以东、百灵路以北	商住	10.52	29.36	7.78	0%	2650	广州方耀房地产开发有限公司
	2020/5/19	高明	佛山市高明区荷城街道文汇路以 南、沿江路以西	商住	1.74	5.21	2.22	85%	4264	深圳市惠明盛房地 地产投资开发有 限公司
	2020/5/20	三水	佛山市三水区云东海街道塘西线 三期西侧地块三	商住	7.15	20.02	10.04	0%	5015	珠海清能置业有 限公司
	2020/5/21	高明	佛山市高明区西江产业新城凤凰 路以西、丽景东路以南	商住	5.37	13.43	5.64	0%	4200	肇庆市硕浩企业 管理有限公司
	2020/5/22	禅城	佛山市禅城区季华三路南侧、宝 塔路西侧	商服	0.43	0.43	1.53	567%	35609	中国石化销售股 份有限公司广东 石油分公司



2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

广州：从化街口明珠工业园挂宅地 周边配套较为缺失



<1>从化街口

地块编号：从化经济开发区明珠工业园建设南路西侧地块

交易时间：2020-6-18（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：12.17万 m^2 （可建筑面积10.80万 m^2 ）

容积率：FAR \leq 1.5

建筑面积：16.20万 m^2

起始总价：41902万元

剔除配建起始楼面价：2586元/ m^2

备注：

▲ 竞得人须按照规划及相关要求实施建设地块内的城市道路、绿地用地，并按照该地块《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广州市从化区人民政府指定的部门；

▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式（独立用地的公建配套设施除外），装配式建筑面积比例不低于30%，且须符合国家或省现行的装配式建筑评价标准要求。

广州：荔湾新隆沙挂连片商住地块 准入条件苛刻



<2> 荔湾新隆沙

地块编号：荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南新隆沙地块

交易时间：2020-6-19 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：6.58万m²

容积率：FAR≤7.05

建筑面积：44.90万m²

起始总价：683900万元

剔除配建起始楼面价：18662元/m²

备注：

▲ 竞得人须承诺，在竞得土地后引入一家银保监会批准经营的全国性保险公司的省级分支机构入驻，该保险公司所属集团须为2019年《财富》世界500强企业排名前200强，且所属集团已取得由“一行两会”颁发的全部金融许可证（含银行、保险、信托、券商、金融租赁、期货、基金）；

▲ 竞得人须承诺，最晚应在竞得土地后一个月内，引进一家A股上市公司全资子公司（须为独立法人，业务范围应覆盖粤港澳大湾区的珠江西岸区域），且注册地设立在荔湾区，否则出让人有单方解除出让合同，收回土地使用权，保证金不予退还；

▲ 竞得人须承诺，在竞得土地后须引入租赁、资管、科技、医疗各一家企业独立核算的子公司或分支机构入驻，企业所属集团须为2019年《财富》世界500强企业；

▲ 竞得人须承诺，项目建成后，竞得人须自持商业、酒店及办公建筑面积不低于24.84万平方米，且须自持部分自土地出让合同签订之日起15年内不得销售转让；

▲ 竞得人须承诺，在竞得土地后建设一家建筑面积不少于2万平方米的高端精品酒店，酒店运营公司需注册在荔湾区；

▲ 竞得人须按规划要求配建AF020108地块（安置房地块）、AF020118地块（体育与公交场站混合用地）和AF020109地块（中小学用地）及核心区AF0201单元用地范围内的市政道路和公共绿地（涉及的芳村大道及珠江隧道芳村出口路段除外），建成验收合格后无偿移交给广州市荔湾区政府有关部门；

▲ 竞得人须负责组织落实AF020114、AF020133地块范围内3处文物登记点的迁移迁建和修复，迁移修复方案须报文物、规划等相关部门审批，验收合格后无偿移交给广州市荔湾区政府有关部门。

佛山：南庄起始价楼面价7050元/m²挂牌南庄大道北侧商住地块



<3> 禅城南庄

地块编号：TD2020(CC)WG0010

交易时间：2020-06-22（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：3.95万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：11.85万m²

起始总价：83565万元

起始楼面价：7050元/m²

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、兼容商业商务用地面积不超过地块总净用地面积的30%，兼容商务类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的10%。独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制。
- ▲ 3、本项目设计轨道7号线，广州地铁28号线城市轨道交通控制保护区（具体以经批准文件为准），建设单位应按照佛山市城市轨道交通管理有关文件，落实指定保护城市轨道交通设施方案等要求，办理相关审批手续。

佛山：北滘旧城区挂住宅用地 起拍总价超8亿元 不设置最高限价



<4> 顺德北滘

地块编号：TD2020 (SD) WG0013

交易时间：2020-6-18 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：7.54 万 m^2

容积率：A区 $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积：11.16万 m^2

起始总价：84533万元

起始楼面价：7574元/ m^2

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、宗地分为A、B、C、D四区，A区为城镇住宅用地44646.72平方米，B区为交通服务场站用地4005.80平方米，C区为城镇村道路用地15912.36平方米，D区为城镇村道路用地10881.89平方米；
- ▲ 3、本宗地A区配建以下物业：
 - ①配建建筑面积不少于1250 m^2 的社区用房（包含文化活动室，社区居委会，社区卫生服务站，社区服务中心）；
 - ②配建以下公共设施：配电房（面积及位置与供电部门协商确定，按需设置节点开关房），燃气设施（按燃气部门要求设置），垃圾收集点（按生活垃圾收集站标准管理规范进行建设管理），通信设施（满足通信运营公司共享使用需要的设备间 $\geq 8m^2$ ），物业管理用房（50-300 m^2 ，且不低于规划总建筑面积的2%）；体育健身场地（用地面积 $\geq 2000m^2$ ），直结合小区绿地、社区公园等设置。
- ▲ 4、本宗地B区配建公交首末站（公共自行车站点及公共厕所应结合该公交首末站实施建设）。
- ▲ 5、本宗地C区全部为配建公园绿地，竞得人负责出资按不低于350元/平方米的标准建设C区的公园绿地。
- ▲ 6、本宗地D区全部为配建道路（包含机动车道、人行道、绿化、市政管线、路灯、标线标牌及必要的软基处理等），竞得人负责出资按不低于1500元/平方米的标准建设。
- ▲ 7、配建物业的产权移交要求
 - (1) A区配建的社区用房项目和公共设施项目中的节点开关房、B区配建的公交首末站须于本宗地交地之日起4年内（以取得工程竣工验收备案表日期为准）全部竣工并通过竣工验收，并自约定竣工验收之日起6个月内（以不动产权证证载登记发证日期为准）将产权无偿移交给北滘镇人民政府或其指定单位，产权移交及办理不动产登记所产生的相关税费等由竞得人负责，相关税费包括但不限于公证费、签约手续费、办理产权手续费、登记费、印花税、物业专项维修资金、契税和开具销售发票（以税务部门核定为准）等，不动产权证、税费缴纳单据及相关资料等原件一并移交。
 - (2) C区配建的公园绿地建设须于本宗地交地之日起4年内全部竣工并通过竣工验收（以取得绿化工程管理部门监督意见的日期为准）。自通过竣工验收之日起两年内C区公园绿地由竞得人负责管理维护，竞得人须在管理两年期满后的90天内（以签订收回土地使用权协议书日期为准）将土地使用权无偿移交给北滘镇人民政府或其指定单位，办理土地使用权收回手续产生的全部税费由竞得人负责。
 - (3) D区的道路建设须于本宗地交地之日起4年内全部竣工并通过竣工验收（以取得工程竣工验收备案表日期为准），竞得人应在规划验收图中将D区配建道路标注为市政道路，且明确道路用地界线。自通过竣工验收之日起两年内D区道路由竞得人负责管理维护，竞得人须在管理两年期满后的90天内（以签订收回土地使用权协议书日期为准）将土地使用权无偿移交给北滘镇人民政府或其指定单位，办理土地使用权收回手续产生的全部税费由竞得人负责。
- ▲ 8、C区公园绿地及D区市政道路全部竣工后（以取得工程竣工验收备案表日期为准），A区住宅方可办理预售登记。
- ▲ 9、建筑限高80米。

佛山：佛山新城挂牌2.27万m²商住地 起始楼面价8580元/m²



<5> 顺德乐从

地块编号：TD2020 (SD) WG0015

交易时间：2020-6-22 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：2.27 万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：5.69 万m²

起始总价：48789 万元

起始楼面价：8580 元/m²

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、其中商业用地、商务用地、交通场站用地的计算容积率建筑面积不高于11372.53平方米；服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的20%，具体按《佛山市自然资源局等四部门关于进一步加强服务型公寓规划建设管理规范商务办公类项目管理和销售行为的通知》（佛自然资通[2019]450号）执行；
- ▲ 3、竞得人须按规划条件要求配套建设社区用房，且须自交地之日起4年内竣工并竣工验收（以取得《建（构）筑物工程规划条件核实意见》为准），并将社区用房产权无偿移交给乐从镇人民政府或其指定单位。
- ▲ 4、竞得人须按规划条件要求配套建设佛山市妇女儿童医院公交首末站（建筑面积≥6000m²）及相应地下专用设备房（建筑面积≥350m²），并须自签订出让合同之日起2个月内获取公交首末站《建设工程规划许可证》，须自签订出让合同之日起3个月内获取《建筑工程施工许可证》，须自签订出让合同之日起10个月内竣工并申请竣工验收（以取得《建（构）筑物工程规划条件核实意见》为准），于竣工验收后将产权无偿移交给乐从镇人民政府或其指定单位。竞得人须自收到接收单位书面通知之日起30日内办理完成不动产权属过户手续并取得不动产权证。
- ▲ 5、竞得人须按规划条件在本宗地范围内建设不少于400个标准小车车位的停车楼，要求与地块开发同步设计、同步建设，竞得人须于本宗地签订出让合同之日起2个月内获取该停车楼建设工程规划许可证、须于本宗地签订出让合同之日起3个月内获取建筑工程施工许可证，须于本宗地签订出让合同之日起10个月内竣工并申请竣工验收（竣工日期以受让人依法取得建/构筑物工程规划条件核实意见为准），并于竣工验收后将产权无偿移交给佛山中德工业服务区管理委员会顺德片区建设局。竞得人须自收到佛山中德工业服务区管理委员会顺德片区建设局书面通知之日起30日内办理完成不动产权属过户手续并取得不动产权证。
- ▲ 6、本地块位于佛山市中心城区区域，除公交首末站及停车楼外，其他地上建筑物竞得人须采用装配式建筑的建造方式：
 - ① 单体建筑无裙楼（按《建筑设计防火规范》定义）时，层数大于或等于3层的单体建筑100%实施装配式建筑；层数少于3层的单体建筑，鼓励实施装配式建筑，实施比例不作强制性要求。
 - ② 单体建筑由主楼（或塔楼）、裙楼组成时，主楼（或塔楼）100%实施装配式建筑；裙楼部分鼓励实施装配式建筑，实施比例不作强制性要求。
 - ③ 地下建筑（含地下室）可不实施装配式建筑。
 - ④ 装配式建筑的认定按照国家或省现行的装配式建筑评价标准，装配率不得低于50%。
- ▲ 7、建筑限高100米。

佛山：高明荷城三洲再推商住地 起拍楼面价仅为2100元/m²



<6>高明荷城

地块编号：TD2020(GM)WG0015

交易时间：2020-06-19 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：7.22万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：16.69万m²

起始总价：35041万元

起始楼面价：2100元/m²

备注：

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的15%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制），服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的20%。
- 3、A区须配建老年人活动中心（建筑面积≥100平方米）、社区健康服务中心（建筑面积≥3000平方米），B区须配建社区服务站（200平方米≤建筑面积≤300平方米）、社区警务室（20平方米≤建筑面积≤50平方米）、托老所（建筑面积≥750平方米）。
- 4、建筑限高60米。



2.3 出让预告

SELL ADVANCE NOTICE

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积(万m ²)	容积率	建筑面积(万m ²)	起拍总价(亿元)	起拍楼面价(元/m ²)
广州	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
	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
	2020/5/29	南沙	2020NJY-3 南沙区黄阁镇鸡谷山路以南	住宅	1.57	≤2.2	3.45	3.28	10593
	2020/6/1	南沙	2020NJY-4 南沙区横沥镇横沥大道东以南、三多路以北	商住	5.36	≤6.7	32.38	38.05	12632
	2020/6/11	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
	2020/6/11	从化	从化区鳌头镇中心区域鳌大道西路东北侧地块	住宅	11.34	≤2.2	28.38	7.60	2725
	2020/6/11	从化	从化区鳌头镇桥头村委会东侧地块	住宅	6.25	≤2.6	9.22	2.43	2645

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	2020/6/15	花都	花都区J11-XH02地块	住宅	9.77	≤2.2	11.97	14.30	11950
	2020/6/18	从化	从化经济开发区明珠工业园建设南路西侧地块	住宅	12.17	≤1.5	16.20	4.19	2586
	2020/6/19	荔湾	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南新隆沙地块	商住	6.58	≤7.05	44.90	68.39	18662
	2020/6/22	天河	天河区广氮AT0607088	商服	0.81	≤4.0	3.23	3.07	9516
	2020/6/22	天河	天河区广氮AT0607086	商服	0.53	≤4.0	2.13	2.02	9516
佛山	2020/5/27	高明	佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业区纬二路以东、园区环路以北	其他	14.97	1.2 < FAR ≤ 3.0	44.92	1.09	242
	2020/5/28	南海	佛山市南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北地段	商住	9.93	2.0 ≤ FAR ≤ 3.0	29.79	37.00	12422
	2020/5/29	南海	佛山市南海区西樵镇樵园东路云影琼楼和白云楼地块	商服	3.73	FAR ≤ 0.6	2.24	0.66	2959
	2020/5/29	高明	佛山市高明区更合镇小洞工业园南区经一路以东、纬一路以北	工业	6.39	0.8 ≤ FAR ≤ 3.0	19.17	0.32	168

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)
佛山	2020/5/29	顺德	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	5.00	1.0≤FAR≤2.5	12.51	9.76	7800
	2020/6/1	顺德	佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧C2-1地块	商住	9.98	A区 1.0≤FAR≤3.0	27.57	18.74	6800
	2020/6/1	顺德	佛山市顺德区伦教街道荔村村委会伦教工业大道荔村段3号地块	工业	3.60	3.0≤FAR≤4.0	14.38	0.59	413
	2020/6/3	三水	佛山市三水区西南街道金祥一路北侧地块一	工业	1.15	1.0≤FAR≤3.0	3.45	0.08	232
	2020/6/3	三水	佛山市三水区芦苞镇福绵西路8号	工业	3.84	1.0≤FAR≤3.5	13.44	0.23	171
	2020/6/3	三水	佛山市三水区芦苞镇合瑞路1号	工业	4.06	1.0≤FAR≤3.0	12.19	0.24	199
	2020/6/3	高明	佛山市高明区沧江工业园高明大道以南、兴良路以西	工业	2.69	1.3≤FAR≤3.0	8.08	0.16	200

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)
佛山	2020/6/3	高明	佛山市高明区更合镇合和大道以北	工业	1.62	0.6≤FAR≤3.0	4.86	0.02	50
	2020/6/4	禅城	佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	4.42	FAR≤2.9	12.82	9.49	7400
	2020/6/8	南海	佛山市南海区九江镇沙头迎宾路北村地段	商住	5.84	1.0≤FAR≤2.6	15.18	6.83	4500
	2020/6/5	高明	佛山市高明区西江新城秀丽路以南、凤凰路以西	商住	5.54	1.0 < FAR≤2.5	13.85	5.54	4000
	2020/6/11	禅城	佛山市禅城区杏吉路北侧、佛山一环西侧	商住	1.49	FAR≤2.5	3.72	2.53	6800
	2020/6/19	高明	佛山市高明区荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	7.22	1.0 < FAR≤2.5	16.69	3.50	2100
	2020/6/22	禅城	佛山市禅城区南庄大道北侧、横二路南侧	商住	3.95	FAR≤3.0	11.85	8.36	7050
	2020/6/22	顺德	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	商住	2.27	1.0 < FAR≤2.5	5.69	4.88	8580

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

03

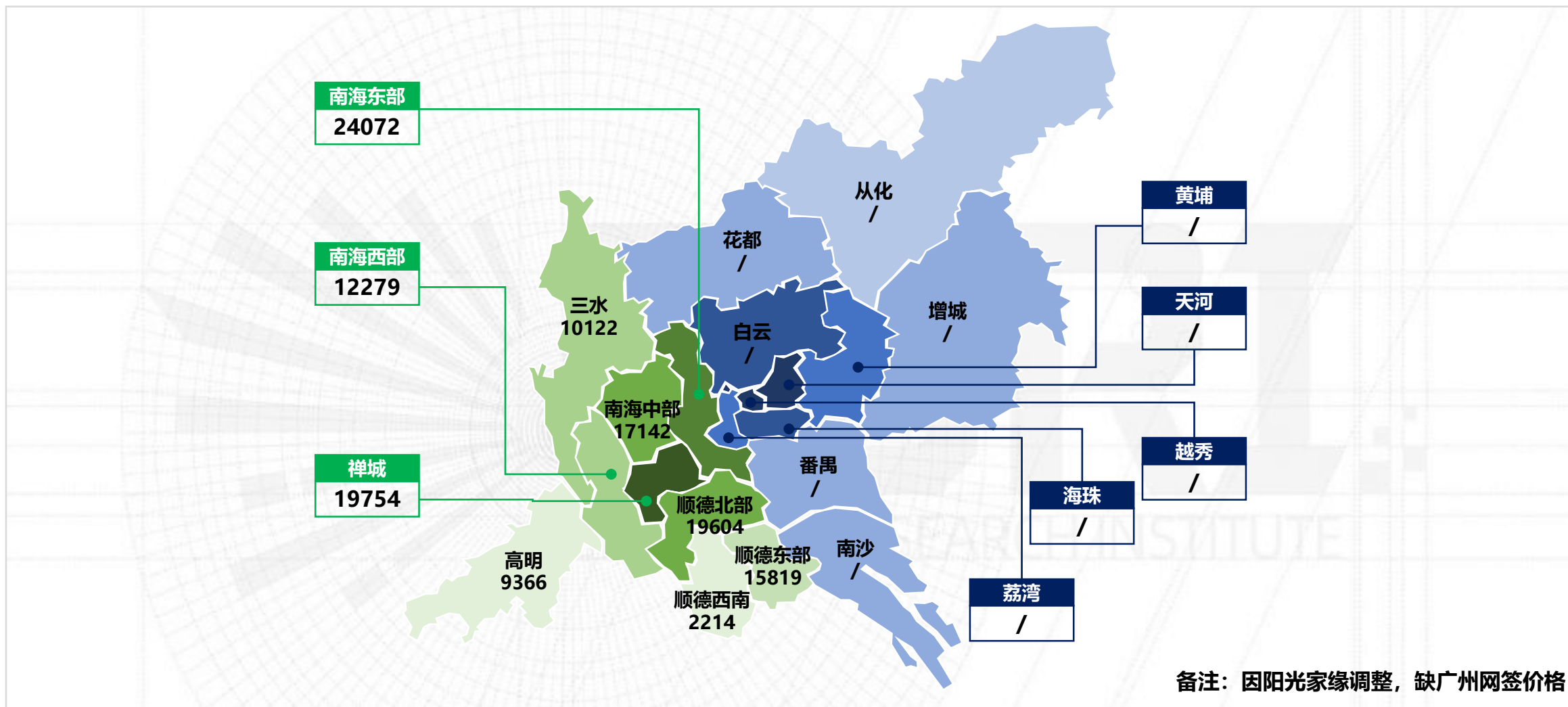
广佛市场

GUANGFO MARKET

广州网签达疫后新高 两地十盘推新表现各异

- 摘要：本周广州住宅市场热度显著，新增供应环涨213%，各区网签量七升四降，创下疫后新高记录；全市共八盘推新，市桥、广钢两板块各一全新盘入市。佛山方面，本周全市一手住宅供应获放量网签却回落，共两盘推新，整体去化率接近9成，三纯新盘迎重要营销节点，均来自南海顺德。

本周广佛两地各区一手住房备案均价对比





3.1 广州住宅市场

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

供应回暖网签创疫后新高 全市八盘推新去化两极分化

- 摘要：本周住宅市场热度显著，新增供应环涨213%，各区网签量七升四降，创下疫后新高记录。全市共八盘推新，东、南部为主力，首日成交表现两极分异，其中市桥、广钢两板块各一全新盘入市。

住宅新批预售：住宅新增供应持续发力 环比增长213%

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)
番禺	珠江铂世湾	1-5#	5	732	9.04
	智联汽车小镇	12#、13#	2	336	2.61
	大华紫悦府	1#	1	132	1.39
	碧桂园藏珑府	7-1#、7-2#、8-1#、8-2#、8-3#、8-4#、13-1#、13-2#、13-3#、14-1#、14-2#、14-3#	12	72	1.16
南沙	金茂滨水花园	1#、3#	2	291	3.45
	南沙保利城	保悦一街8号	1	162	1.44
	华润置地瑞府	G1-G4#	4	113	1.32
	领南星河荣誉	A-07#	1	60	0.67

下页续

住宅新批预售：住宅新增供应持续发力 环比增长213%

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	品秀星樾	11#、12#	2	319	3.25
	保利拾光年	7#、23#、24#	3	111	1.03
	龙湖首开云峰原著	12#、13#	2	24	0.32
越秀	世茂天越	寺右南三街10号、寺右南三街12号	2	178	3.26
	嘉兰轩	1#	1	14	0.10
花都	越秀臻品系列	C6#、B9#	2	174	1.94
天河	兰亭盛荟	13#、14#	2	123	1.24
白云	珠光云山壹号	C-8#、C-10#、C-13#、C-16#、C-18#	5	58	1.31
总计			47	2899	33.53

数据来源：广东粤湾数据研究院监测阳光家缘

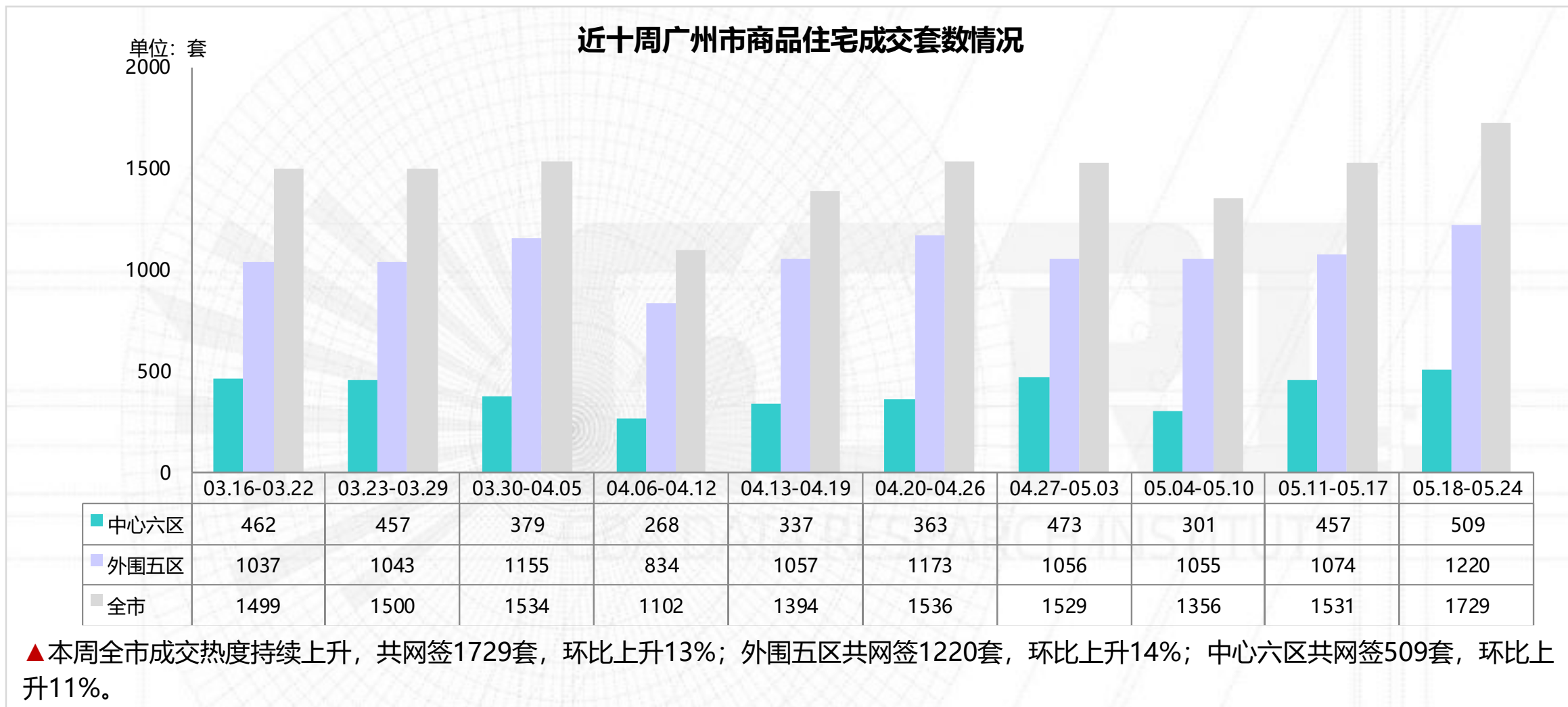
商办新批预售：商业仅黄埔一项目有供应 本周无新增办公物业供应

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	龙湖双珑原著	50#	1	93	0.53
总计			1	93	0.53

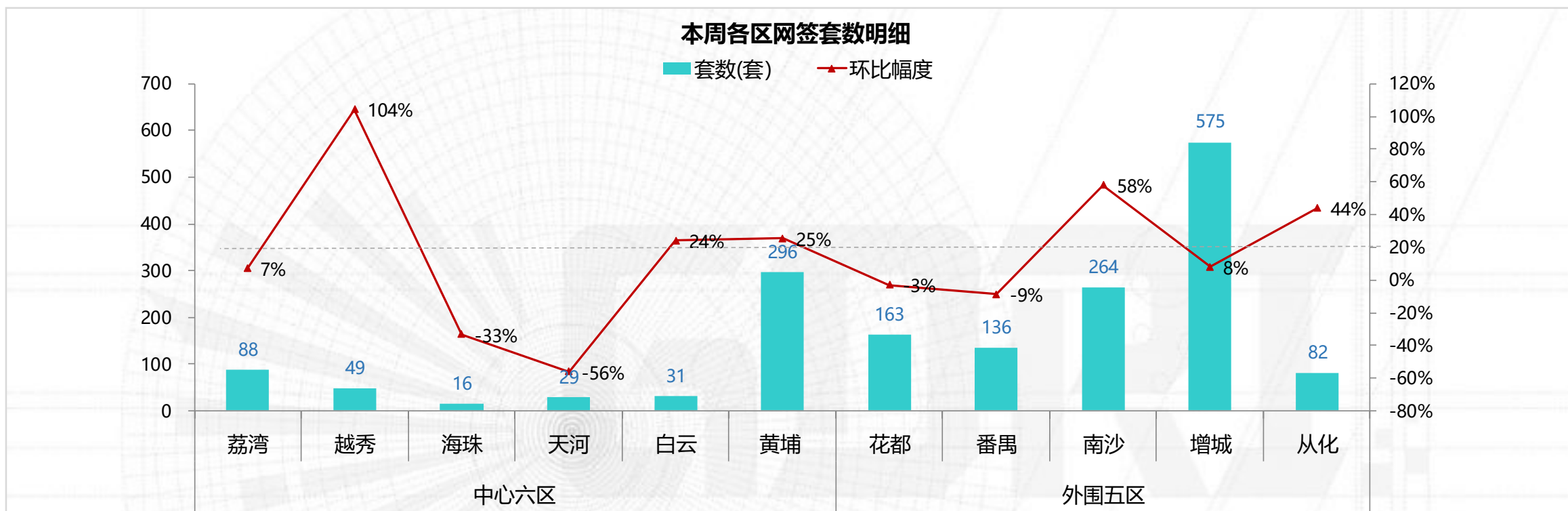
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m ²)
本周无新增办公物业供应					

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：成交热度仍有上探 中心、外围齐涨一成



本周各区网签量对比



- ▲ 本周全市区域市场热度小幅回升，十一区网签环比呈七升四降，其中增城以575套保持第一，黄埔保持第二、南沙反超花都位居第三。
- ▲ 中心六区：天河区网签29套，环降56%；白云区网签31套，环升24%；海珠区网签16套，环降33%；黄埔区网签296套，环升25%；越秀区网签49套，环升104%；荔湾区网签88套，环升7%。
- ▲ 外围五区：增城区共网签575套，环升8%；南沙区网签264套，环升58%；番禺区网签136套，环降9%；花都区网签163套，环降3%；从化区网签82套，环升44%。

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	增城	绿湖国际城	129	12540
2	黄埔	万科幸福誉	84	7046
3	番禺	亚运城	81	9339
4	增城	品秀星图	56	6241
5	花都	融创文化旅游城	52	5528
6	增城	碧桂园凤凰城云顶	41	4747
7	南沙	南沙保利城	33	3210
8	黄埔	保利拾光年	32	2787
9	增城	保利中海金地大国璟	30	2497
10	黄埔	广州龙湖揽境	29	3189

➤ 前十名项目的网签面积占总体市场份额的**30%**。

新推动态：市桥及广钢各一新盘入市 共八盘推新去化两极分化

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
大华紫悦府	番禺区市桥海伦堡创意园旁	占地：6.5万㎡ 总建：10.8万㎡	5月23日 (开盘)	97-125㎡三至四房	1#、4#，256套	2万抵5万+3000购房券+50000开盘优惠×99×99×商贷99×准签99	带装修33000-40000	成交约4%
珠江铂世湾	番禺万博华南新城高尔夫东侧	占地：33.1万㎡ 建面：32.2万㎡	5月23日 (加推)	100-130㎡三至五房	F1#、F2#，296套	5万登记98×开盘98	带装修45000	成交约74%
凯德山海连城	番禺金山大道东（广汽研究院旁）	占地：21万㎡ 总建：56万㎡	5月23日 (加推)	85-131㎡三至四房	二期5#，97套	/	带装修23000-26000	成交约31%
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：44万㎡ 总建：140万㎡	5月23日 (加推)	121-132㎡三至四房	六期【峰上】13#，96套	96折	带装修19500	成交约36%
逸翠庄园	广州市增城区增城大道292号	占地：20.7万㎡ 总建：10.8万㎡	5月23日 (加推)	188㎡联排别墅	名御十三、十四街D户型，24套	/	带装修20000	成交约8%
保利拾光年	中国广州知识城总部湾知识大道	占地：12.9万㎡ 总建：36.3万㎡	5月23日 (加推)	87-100㎡三至四房	24栋，38套	/	带装修24500	成交约29%
天马丽苑·悦璟湾	花都区望亭路8号	占地：8.25万㎡ 总建：5.34万㎡	5月23日 (加推)	99-117㎡三至四房	11、16、19#，90套	/	带装修23500	成交约51%
中海学仕里	地铁鹤洞C出口200米/西朗站A出口	占地：1.71万㎡ 总建：5.67万㎡	5月22日 (预选)	58-89㎡二至四房	3栋，约300套	5万抵98折，每迟一天开盘多加1000元优惠，最高3万元	带装修60000	/

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

番禺：重点个盘开卖

【大华紫悦府 2020-5-23 开盘情况】



推售货量：本周开盘首推1#、4#，256套

户型配比：97-125㎡三至四房

1栋：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	97	99	125
套数 (套)	32	64	32

4栋：

户型	三房	复式四房	合计
面积 (㎡)	99	116	13760
套数 (套)	64	64	128

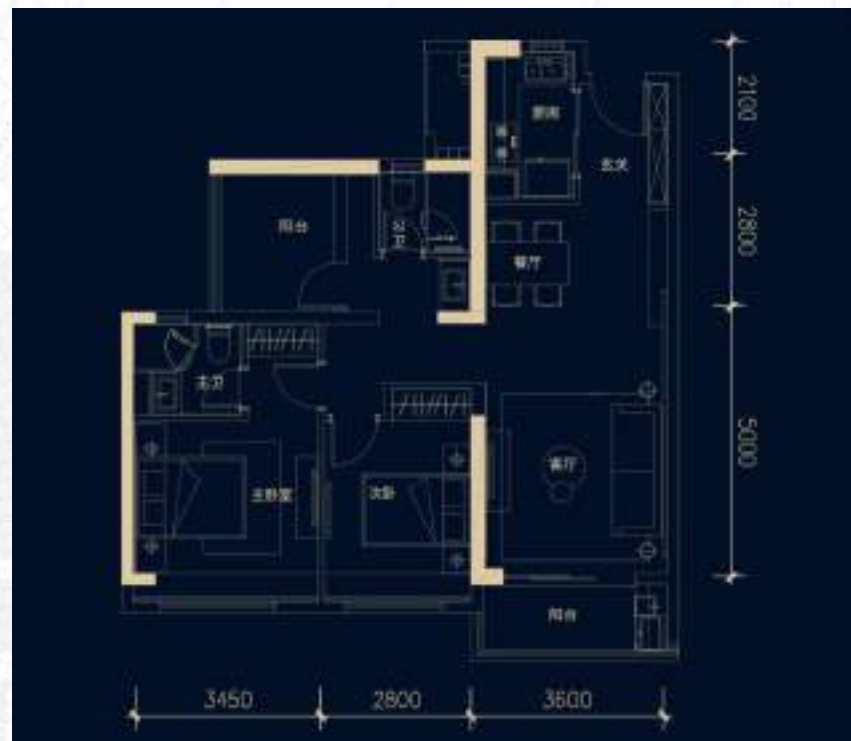
推售价格：带装修均价33000-40000元/㎡

去化情况：成交11套，去化率约4%

番禺：大华紫悦府户型图

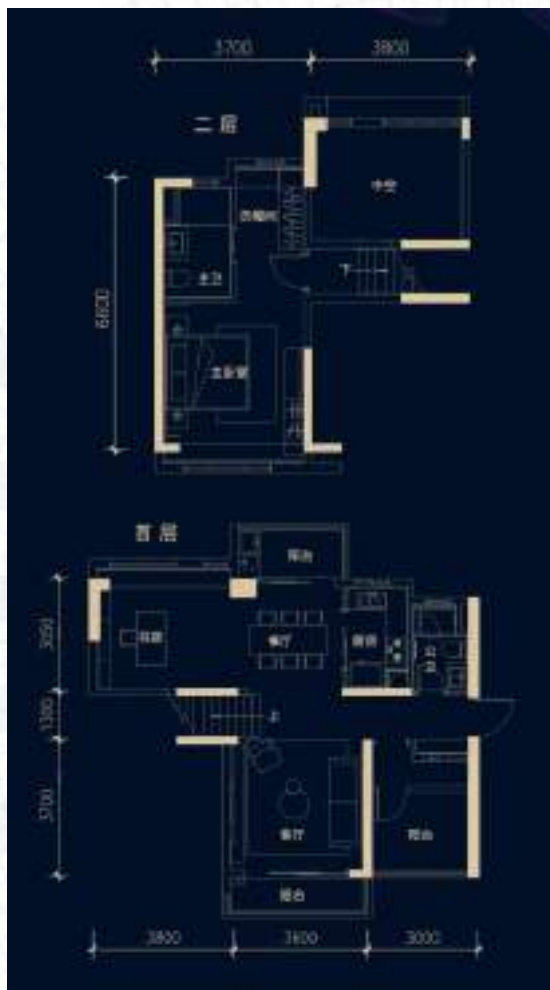


97m²三房二卫

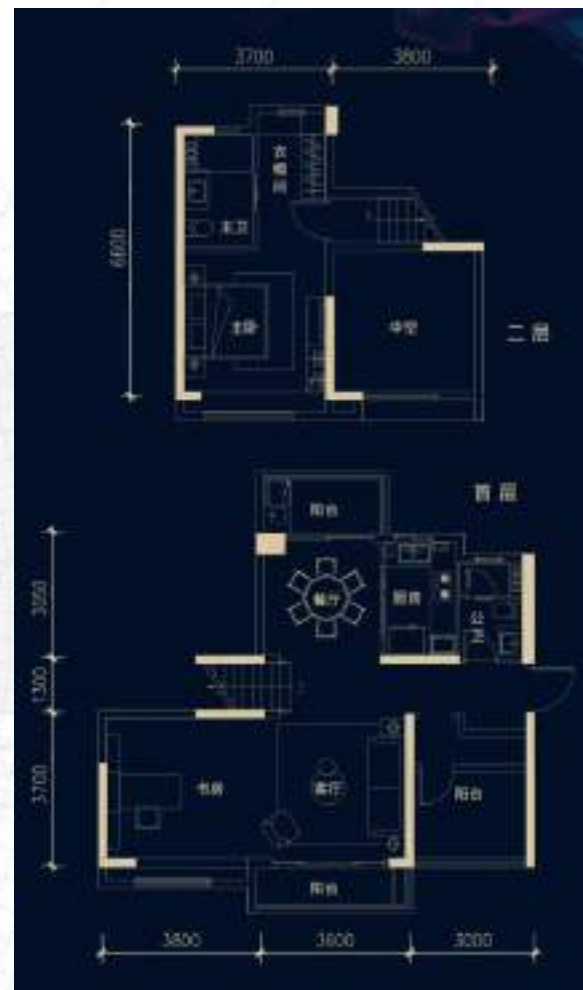


99m²三房二卫

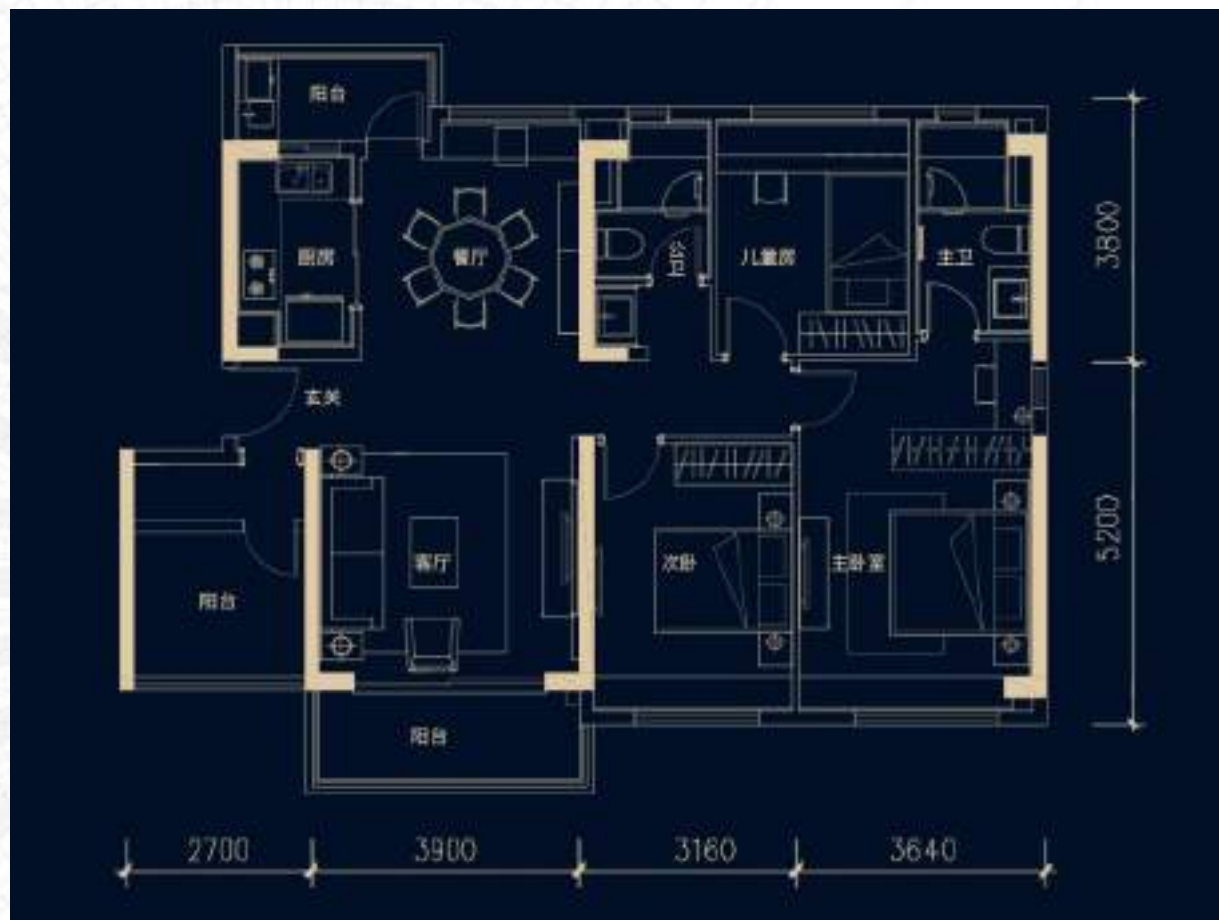
番禺：大华紫悦府户型图



116m²复式四房二卫



番禺：大华紫悦府户型图



125m²四房二卫

番禺：重点个盘加推

【珠江铂世湾 2020-5-23 加推情况】



推售货量：本周加推F1#、F2#，296套

户型配比：94-139㎡三至五房

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (㎡)	94	118	139	36260
套数 (套)	74	74	148	296

推售价格：带装修均价45000元/㎡

去化情况：成交220套，去化率约74%

番禺：珠江铂世湾户型图



96m²三房二卫



118m²四房二卫

番禺：珠江铂世湾户型图



番禺：重点个盘加推

【凯德山海连城 2020-5-23 加推情况】



推售货量：本周加推5#，97套

户型配比：85-131㎡三至四房

户型	三房		四房		合计
面积 (㎡)	85	106	124	131	9870
套数 (套)	34	31	15	17	97

推售价格：带装修均价23000-26000元/㎡

去化情况：成交30套，去化率约31%

番禺：凯德山海连城户型图



85m²三房一卫



131m²四房两卫

增城：重点个盘加推

【合生湖山国际 2020-5-23加推情况】



推售货量：六期【峰上】13栋，121-132m²三至四房，共96套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	121	132	12705
套数 (套)	33	66	96

推售价格：带装修19500元/m²起

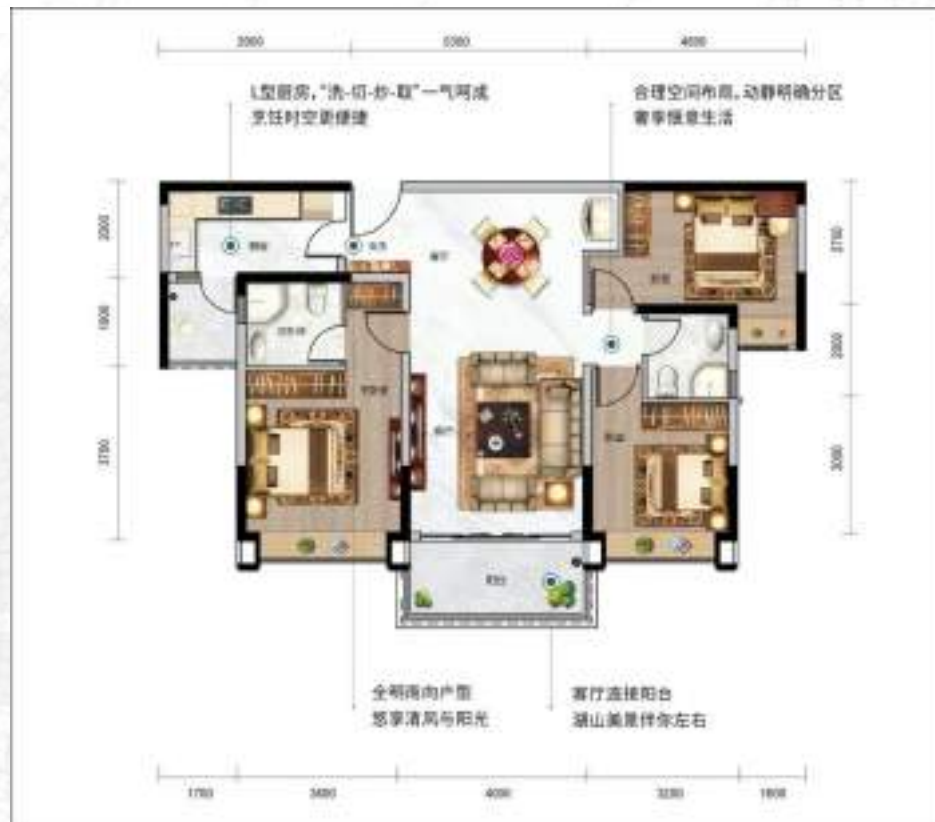
优惠折扣：96折

去化情况：成交约35套，去化率约36%

增城：合山湖山国际户型图



132m² 四房两卫



121m² 三房两卫

增城：重点个盘加推

【逸翠庄园 2020-5-23 加推情况】



推售货量：名御十三、十四街，188㎡联排别墅，共24套
户型配比：

户型	联排别墅	合计
面积 (㎡)	188	4512
套数 (套)	24	24

推售价格：带装修20000元/㎡起

去化情况：成交约2套，去化率约8%

增城：逸翠庄园户型图

188m²D户型



首层平面图



二层平面图



三层平面图

黄埔：重点个盘加推

【保利拾光年 2020-5-23 加推情况】



推售货量：加推24栋，合计38套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	87	99-100	3543
套数 (套)	19	19	38

推售价格：带装修均价24500元/m²

去化情况：成交11套，去化率约29%

黄埔：保利拾光年户型图



86m²三房二卫



99m²四房二卫

花都：重点个盘加推

【天马丽苑·悦璟湾 2020-5-23 加推情况】



推售货量：11、16、19栋，99-117㎡三至四房，共90套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	99	117	9161
套数 (套)	75	15	90

推售价格：带装修23500元/㎡起

去化情况：成交约46套，去化率约51%

花都：天马丽苑·悦璟湾户型图



99m²三房两卫



117m²四房两卫

荔湾：重点个盘预选

【中海学仕里 2020-5-22 预选情况】



推售货量：3栋，58-89m²两至四房，共300套

户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	58	70-74	89	21483
套数 (套)	33	234	33	300

推售价格：带装修均价60000元/m²

优惠折扣：5万抵98折，每迟一天开盘多加1000元优惠，最高3万元

荔湾：中海学仕里户型图



本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	奥园康威广场	开放星光展示区	5月23日开放星光展示区
	逸翠庄园	开放样板房	5月23日开放建面约279m ² 全新A户型样板房

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

增城：奥园康威广场



项目位置：广州市增城区新塘镇荔新十二路33号

占地面积：23.3万㎡，**建筑面积：**53.6万㎡

项目基础信息：项目集Shopping Mall、主题商业街、LOFT公寓、SOHO办公、企业墅、酒店于一体，是广州东部大规模的城市综合体。项目交通条件便利，毗邻新塘新汽车客运总站，广州13号地铁线、建设中的16号地铁线以及穗莞深城际轨道贯穿项目周边；项目周边商业氛围浓厚，集“吃喝玩乐购住展”一站式全体验消费七位于一体，拥有广州东大型购物中心、奥特莱斯名品折扣城、国际美食城、国际儿童城四大发动机。

▲5月23日开放星光展示区，主推50-70㎡4.5米层高产权公寓，5月24日前成交额外98折，均价8700-9500元/㎡。

增城：奥园康威广场户型图



70m²三房两卫



51m²两房一卫



52m²两房一卫

增城：逸翠庄园



项目位置：广州市增城区增城大道292号

占地面积： 20.7万㎡， **建筑面积：** 10.8万㎡

项目基础信息：项目位处科教城及区府交汇城芯板块，毗邻地铁21号线钟岗站和山田站，快线4站即可抵达天河；项目周边教育配套齐全，包括省级名校广州市执信中学增城实验学校、增城中学及增城实验小学等；项目背靠万亩山林，自然资源丰富，着重打造舒适、怡人的居住环境，项目内无高层洋房，视野开阔无遮挡，实属优质半山生态别墅群。

▲5月23日开放建面约279㎡全新A户型样板房，总价650万/套起。

增城：逸翠庄园户型图

279m²A户型



首层平面图



二层平面图



三层平面图



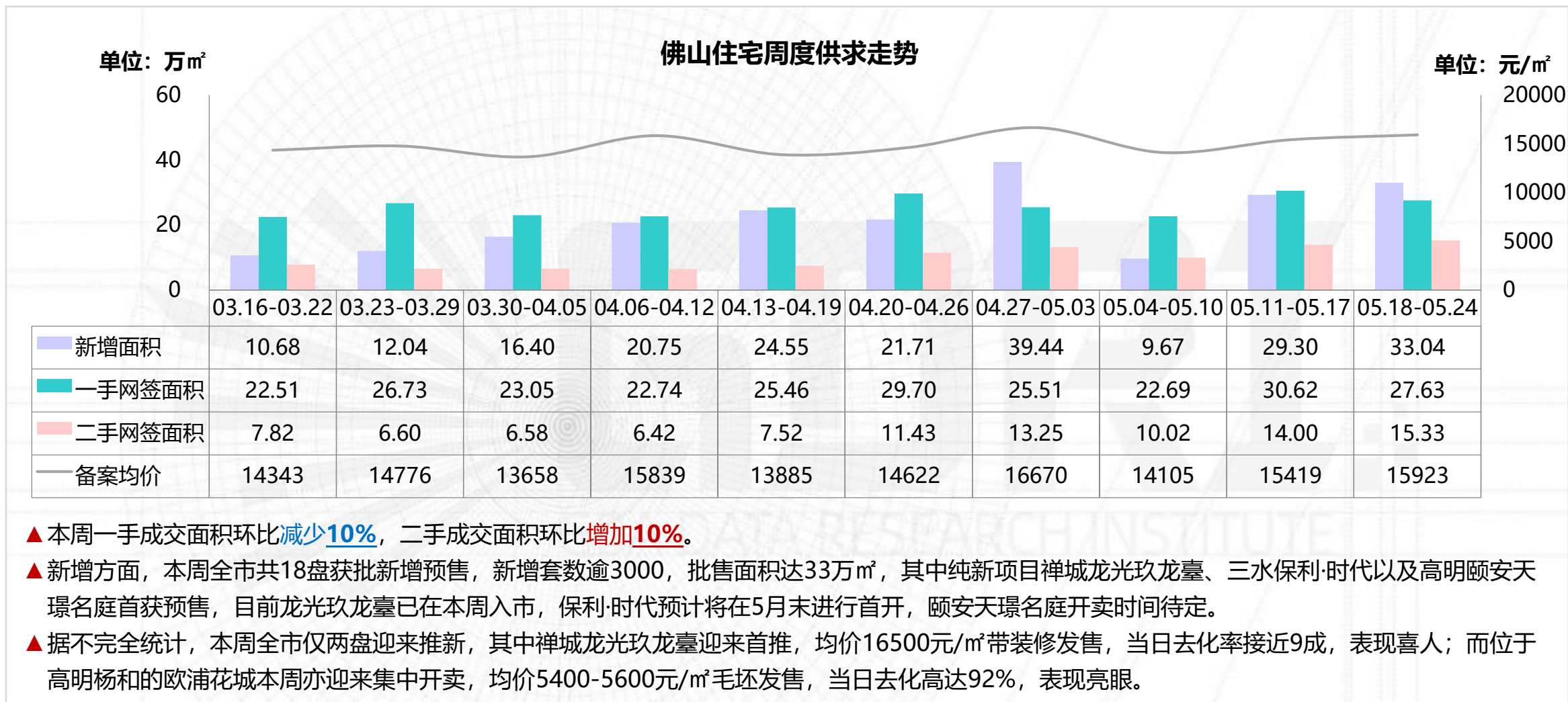
2.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

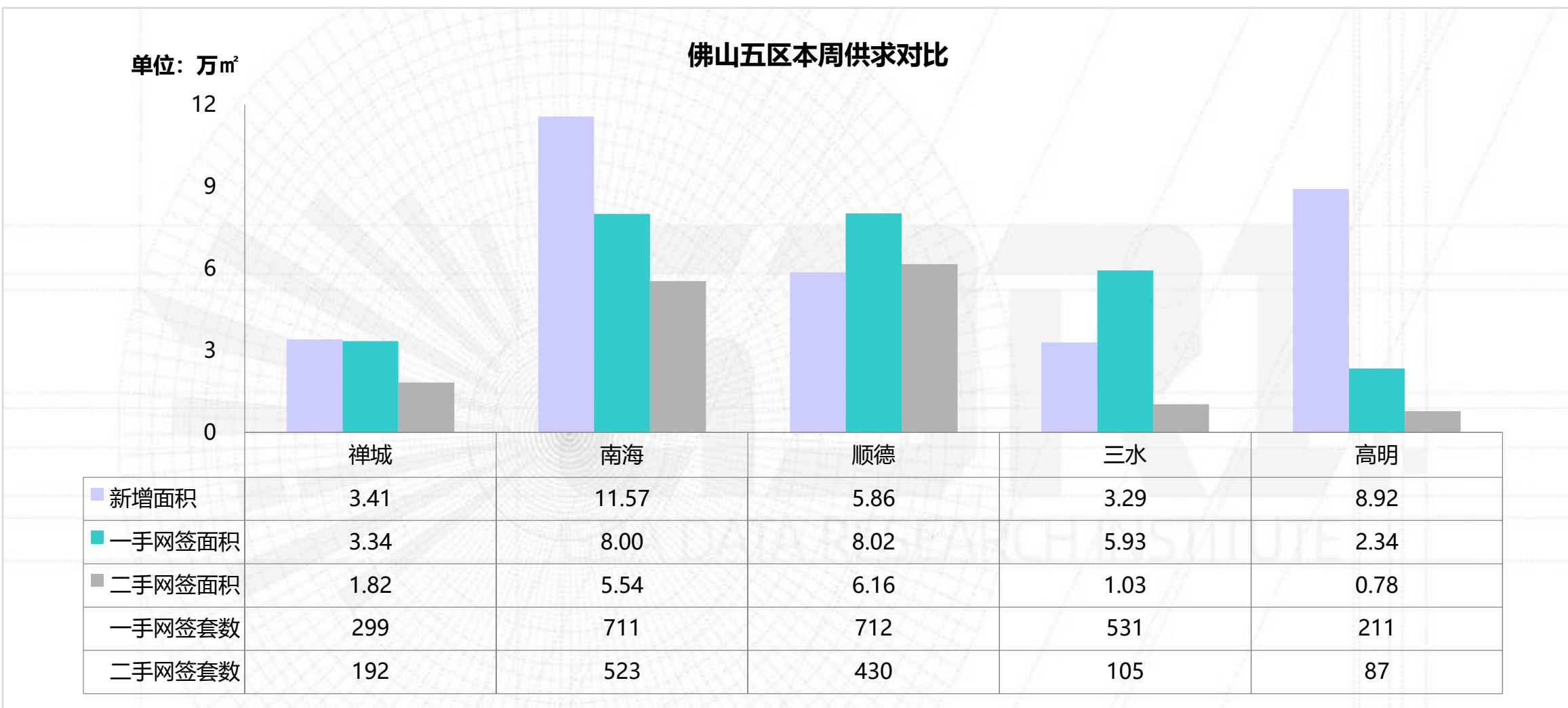
全市新批预售持续放量 三纯新项目迎重要营销节点

- 摘要：新增方面，本周全市共获批预售33.04万 m^2 ，南海高明占比较大；网签方面，全市一手网签有所回落；据不完全统计，本周共2盘迎来推新，整体去化率接近9成，禅城绿岛湖龙光玖龙臺迎来首开，整体去化近9成；全市3个纯新项目迎重要营销节点，来自南海顺德。

住宅：新增供应再破30万方 全市两盘推新去化表现亮眼



住宅：全市新增供应持续放量 南海逾11万m²新增领跑五区



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	龙光玖龙臺	2020/5/21	四座, 46层/3梯5户	三房/99 四房/115	215	2.18
	金地海逸悦江	2020/5/21	三座, 18层/2梯3户	三房/98 四房/116/133	54	0.63
	金地海逸悦江	2020/5/21	四座, 18层/2梯3户	三房/99 四房/118	54	0.60
南海	招商悦府	2020/5/21	招商悦府11座, 32层/2梯4户	三房/97-98 四房/113	124	1.31
	怡翠尊堤	2020/5/22	怡翠尊堤观园5、6座, 31层/2梯4户	三房/90-91 四房/126-145 五房/195-196	238	2.43
	怡翠尊堤	2020/5/22	怡翠尊堤观园9座, 31层/2梯6户	三房/82-93 四房/132-157	177	1.67
	雅居乐新地	2020/5/22	雅居乐新地豪庭6栋, 20层/2梯6户	三房/99 四房/120	116	1.23
	保利和悦滨江	2020/5/22	保利和光花园11栋, 25层/4梯8户	三房/109-110 四房/139-145	186	2.49
	龙光玖御湖	2020/5/23	龙光玖誉湾园30-32栋, 11层/1梯2户	四房/122-135	66	0.88
	龙光天曜	2020/5/23	龙光紫尚苑7栋, 31层/2梯5户	三房/91-98 四房/109-112	153	1.55

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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)
顺德	华侨城天鹅湖	2020/5/19	四期三区B7 (C39、C40)	别墅/790	2	0.16
	顺德自在城	2020/5/20	12栋,11栋, 32层/2梯5户	三房/87-88 四房/105	310	2.83
	碧桂园凤凰湾	2020/5/20	星钻苑 (一期) 1栋, 30层/2梯4户	三房/94 四房/109 四房/112-118	120	1.27
	金地翠园	2020/5/21	6栋, 25层/2梯4户	三房/89-91 四房/110	96	0.91
	信达珑桂蓝庭	2020/5/22	3栋,2栋, 18层/1梯2户	三房/100-105	68	0.70
三水	保利·时代	2020/5/19	和乐花园10座, 33层/2梯6户	三房/95-96 四房/112-113	188	1.91
	保利·时代	2020/5/19	和乐花园2座, 33层/2梯4户	三房/99-100 四房/114-125	126	1.38
高明	东湖洲花园	2020/5/19	1、2座, 29层/2梯4户	三房/91 四房/119	224	2.35
	东湖洲花园	2020/5/19	4座, 29层/2梯4户	三房/91 四房/119	112	1.18
	颐安天璟名庭	2020/5/21	6座, 29层/2梯4户	三房/88 四房/119	111	1.06

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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)
高明	颐安天璟名庭	2020/5/21	5座, 29层/2梯4户	三房/88 四房/119	110	1.13
	恒大山湖郡	2020/5/22	7座, 32层/2梯4户	三房/93-106	124	1.23
	恒大山湖郡	2020/5/22	8座, 32层/2梯4户	三房/93-106	124	1.33
	美的观澜府	2020/5/22	7座, 18层/2梯3户	四房/110-131	51	0.63
合计					3149	33.04

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	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/5/23	4座, 5座115m ² 梯腿	285	三房/99 四房/115	16500/带装修	诚意登记减2万认筹登记减5万, 开盘98折, 一次性97/按揭99	87%
高明	杨和	欧浦花城	2020/5/22	一期环湖花径16座	126	三房/88-117	5400-5600/毛坯	预约享98折, 一次性98折	92%
推货量合计					411	推售率合计			88%

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	龙光天曜	11456	43	4223	27126
2	顺德	碧桂园凤凰湾	11057	107	10389	10643
3	顺德	保利天寰	9472	39	4830	19611
4	南海	怡翠尊堤	9318	39	3917	23788
5	南海	时代水岸	9080	25	3111	29186
6	南海	碧桂园云麓	8271	46	4794	17252
7	南海	保利和悦滨江	7855	18	2532	31023
8	顺德	龙光玖龙玺	7814	28	3378	23133
9	禅城	金茂绿岛湖	7741	28	4422	17505
10	南海	富丰君御	6822	17	2766	24664

(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。)

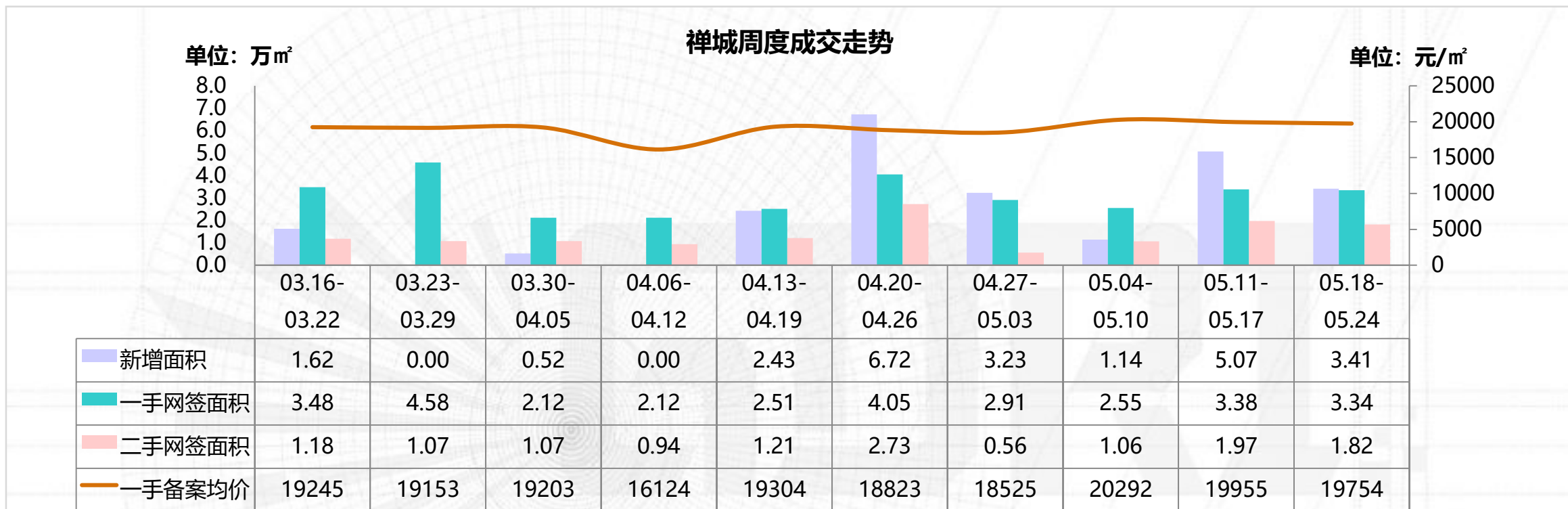
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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	6822	17	2766	24664
12	三水	欧雅右岸春天	6333	58	5728	11057
13	禅城	保利中交大都汇	6171	36	3397	18165
14	顺德	龙光玖龙郡	6138	45	4244	14463
15	顺德	龙光天瀛	6020	24	2765	21773
16	顺德	华润置地悦里	5999	29	3264	18380
17	南海	万科金域世家	5967	25	2354	25349
18	顺德	招商曦岸	5884	35	3301	17825
19	南海	保利天悦	5630	6	1282	43917
20	南海	海逸桃花源记	5438	44	4452	12215
合计			147780	710	77044	19181

(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**34%**，网签面积环比**减少25%**，网签均价环比**上涨17%**。

禅城：龙光玖龙臺首次开卖 去化效果理想 中石化竞得季华西商服地块



- ▲ 本周禅城一手网签面积环比**减少1%**，二手网签面积环比**减少8%**。
- ▲ 禅城本周有龙光玖龙臺、金地海逸悦江共两盘获预售。一手网签方面，保利中交大都汇以36套网签获得网签冠军；仅前十名有两位数网签套数，其余都为个位数网签套数。据不完全统计，本周龙光玖龙臺盛大开盘，首推4座和5座115m²梯腿，共285套，当天去化约247套，去化效果理想。
- ▲ 土拍方面，本周季华西小体量商住地流拍，而中石化以溢价567%竞得用途为加油加气的商服地块，本周还挂牌了起始楼面价7050元/m²南庄大道北侧的商住地块，结果可期。

禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【龙光玖龙臺2020-5-23开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：4座，5座115㎡梯腿，46层/3梯5户，38层/2梯4户，285套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	99	115	30023
套数（套）	172	113	285

推售价格：均价16500元/㎡（带装修）

开卖方式：集中开盘，摇号抽签

折扣优惠：诚意登记减2万认筹登记减5万，开盘98折，一次性97/按揭99

开卖情况：当日去化率87%（约247套）

客户构成：南庄29%，季华路沿线18%，绿岛湖15%，张槎19%，祖庙10%，广州2%，南海2%，其他5%。

备注：项目这次首推4座和5座115㎡梯腿，前期蓄客约400组，当天到访约376组，项目补充了绿岛湖板块的刚需户型，价格在区位上有优势，客户接受度高，去化效果理想。

禅城：龙光玖龙臺户型图



99m²三房



115m²四房

禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
张槎	东建世纪锦园	活动信息	05.18-05.24一口价单位6套
南庄	金地海逸悦江	活动信息	05.18-05.24一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼
	华润置地玖悦	活动信息	05.18-05.24老带新成交送老业主3年物管费，新业主99折；全民营销2%；10套一口价送电视
	德信禹洲曦悦	活动信息	05.18-05.24成交砸金蛋
	合景阳光城领峰	活动信息	05.18-05.24成交砸金蛋
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	05.18-05.24游园活动
	五矿崇文金城	活动信息	05.18-05.24点对点转发活动
旧城区	普君新城华府II	活动信息	05.18-05.24东建35周年活动+甜品暖场，一口价特价单位，成交砸金蛋送家电
城南	龙光天阙	活动信息	05.18-05.24迪士尼童趣活动
新城北	合景新鸿基泷景	活动信息	05.18-05.24零基础油画课堂
湖涌	万科金域时光	活动信息	05.18-05.24①点对点送开学文具；②老带新成交享8888元；③现场活动：充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点；④业主长隆一日游。

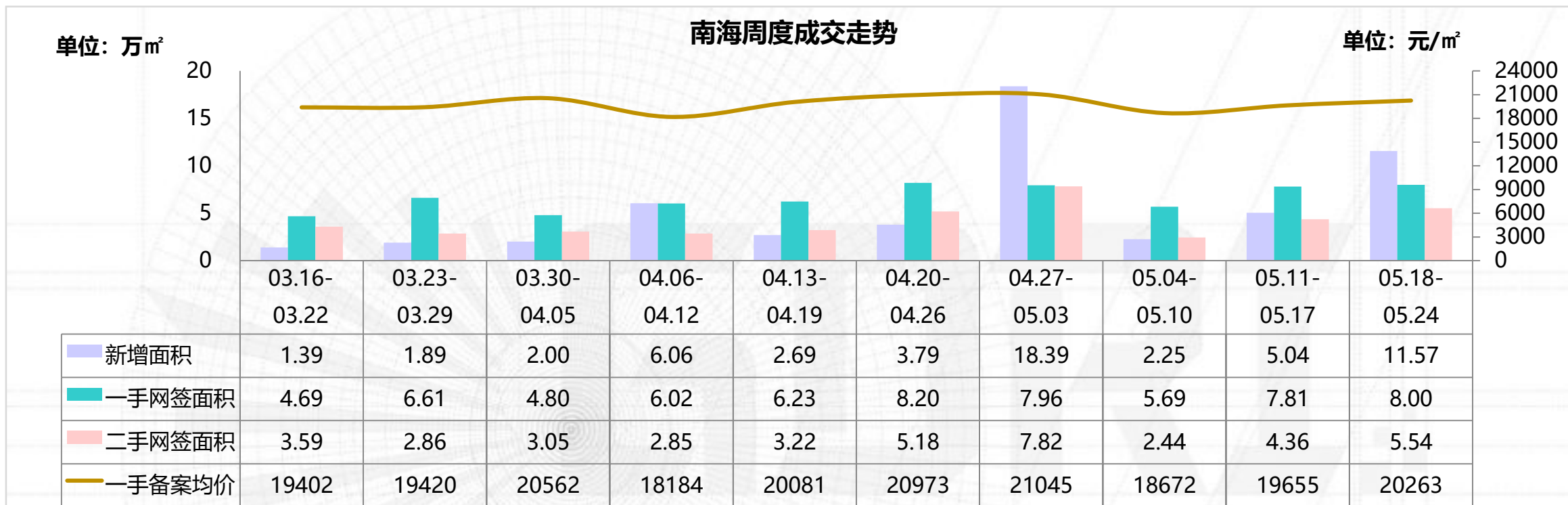
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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5月	龙光天阙	1座	125	96-120	23000-25000	带装修
2020年5月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000	带装修
2020年5月	德信禹州曦悦	1、5座	128	89/97	——	暂无吹风价
合计			约333套			

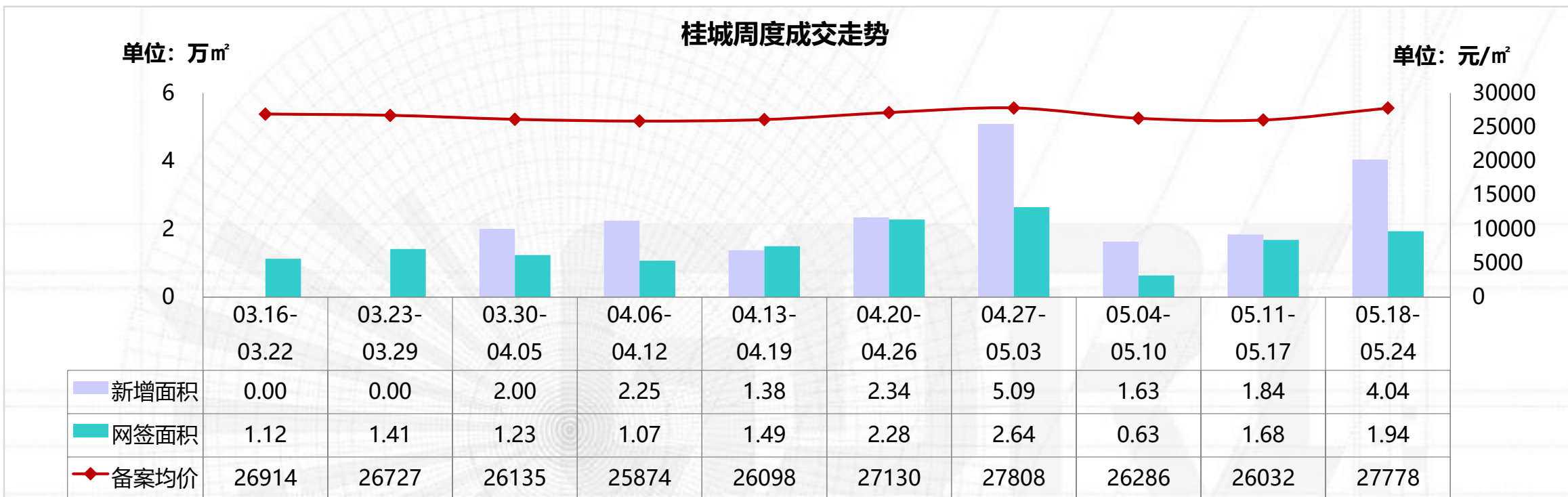
数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：整体市场供求持续升温 全球创客小镇迎新进展



- ▲ 本周南海一手网签面积环比**增加2%**，二手网签面积环比**增加27%**。
- ▲ 新增方面，本周全区共六盘获批新增预售，批售面积逾11万m²，涵盖东中西部；网签方面，本周一手网签维持平稳高位运行，而二手网签则迎来两连升；整体市场供求呈上升趋势。
- ▲ 5月18日，南海区政府网站发布了大沥镇水头经济联社及其下属10余个经济社旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的公告，公告指出，此次征收的土地总面积为257978.79m²，征收地块位于大沥桂和公路西侧，地处大沥“全球创客小镇”规划范围，片区内还有多个项目将迎来改造。

桂城：映月新城局部控规调整 保利华侨城云禧开放展厅

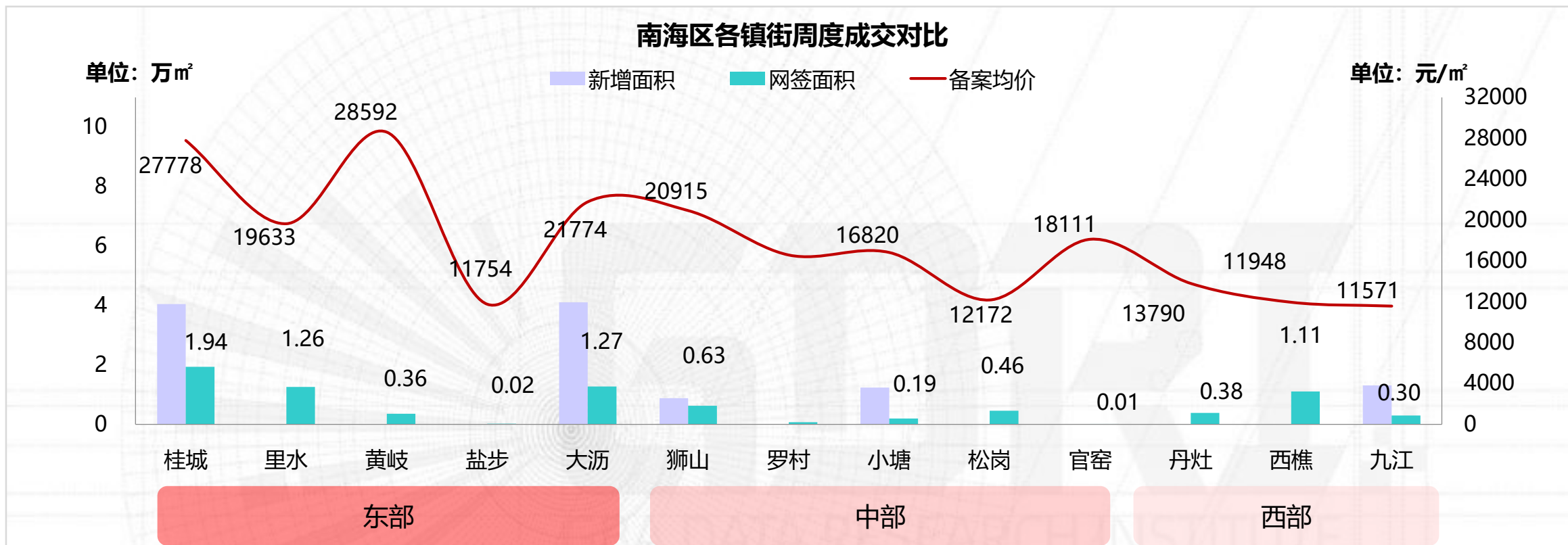


▲ 本周桂城一手网签面积环比**增加15%**，备案均价环比**上升7%**。

▲ 日前，从南海区政府网站获悉，桂城映月新城局部规划将有调整；1、广东省人民医院南海医院西侧原规划宅地变为了一所初中和一宗商业用地；2、医院东北角原规划小学变为宅地；3、万事达广场北侧商地规划变为宅地；4、新胜路东侧地块原规划宅地变为商业地。

▲ 近日，纯新盘保利华侨城云禧首度开放展厅，项目规划建设25栋住宅，首期将卖B区，B区住宅楼高31-33层；产品方面，预计首推85-166㎡三四房，售价将参考保利诺丁山的收官价格。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 5月21日，“广佛科技城·湾区第一站”佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布会在深圳南山区举行，南海区副区长盘石、科技和产业研究专家张克科、城乡规划研究专家袁奇峰、城市研究专家孙不熟，以及知名时事评论员龙建刚，共同探讨了文翰湖国际科创小镇的发展蓝图，文翰湖国际科创小镇核心区，发展定位是“新技术大脑、新经济引擎、新都市典范”；发布会上，首度公开了文翰湖国际科创小镇的诸多重磅项目，如城市天际线、广佛之眼等。

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	05.18-05.24 来访送荔枝
	万科金域蓝湾II	活动信息	05.18-05.24 团购专场
三山新城	保利华侨城云禧	开放展厅	05.22 于保利西雅图一期主入口开放外展厅
大沥	美的玖峰广场	活动信息	05.18-05.24 永旺消费券
里水	合生君景湾	活动信息	05.18-05.24 520集赞赢好礼
和顺	广佛里智慧慢城	活动信息	05.18-05.24 来访送进口黑提
丹灶	奥园上林一品	活动信息	05.18-05.24 家装家电一元起拍卖, 抓钱机
	上坤翰林湖壹号	活动信息	05.18-05.24 麦当劳活动
西樵	奥园誉峯	活动信息	05.18-05.24 520活动、小龙虾业主宴

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

南海： 5月22日保利华侨城·云禧开放展厅



图片来源：房天下

项目位置：南海区三山新城长江路与科丰路交汇处

占地面积：11.14万 m^2

建筑面积：48.50万 m^2

项目基础信息：项目规划建设25栋住宅，首期将卖B区，B区住宅楼高31-33层，配建幼儿园及社区活动中心均设于此；而C区住宅均为27层。

项目动态：

▲ 5月22日，保利华侨城·云禧开放展厅。预计首推85-166 m^2 三至四房，售价将参考保利诺丁山的收官价格，预计最快8-9月份开卖。

南海：保利华侨城·云禧展厅现场图



图片来源：功夫房产

南海：即将开卖项目

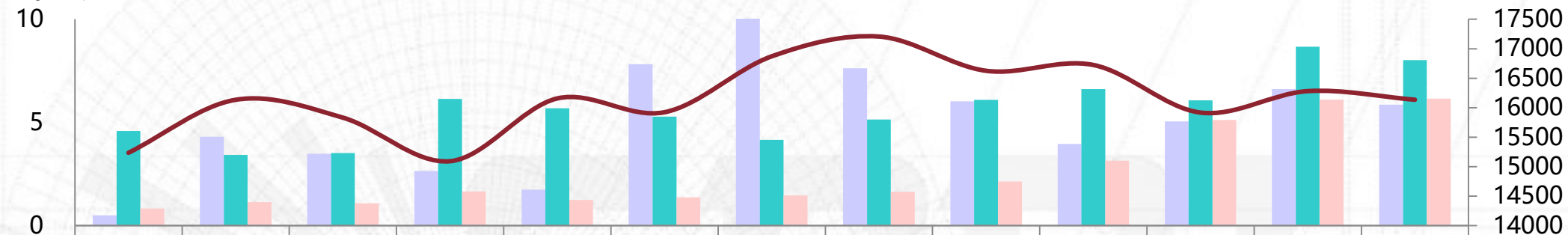
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年5月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——
2020年5月	越秀星汇瀚府	5座	124	111-130	24000-29000/带装修	——
2020年5月	美的玖峰广场	3座	178	93-119	20000-23000/带装修	——
2020年5月	弘阳博爱湖一號	3座	144	96-117	17500-20000/带装修	——
2020年5月	上坤翰林湖壹号	4栋	72	89-118	14000-15000/带装修	——
2020年5月	奥园誉峯	7座	120	90-120	12000-13000/带装修	——
合计			822套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

顺德：本周成交市场维持平稳 北滘两大纯新盘活跃 土拍市场相对淡静

顺德周度成交走势

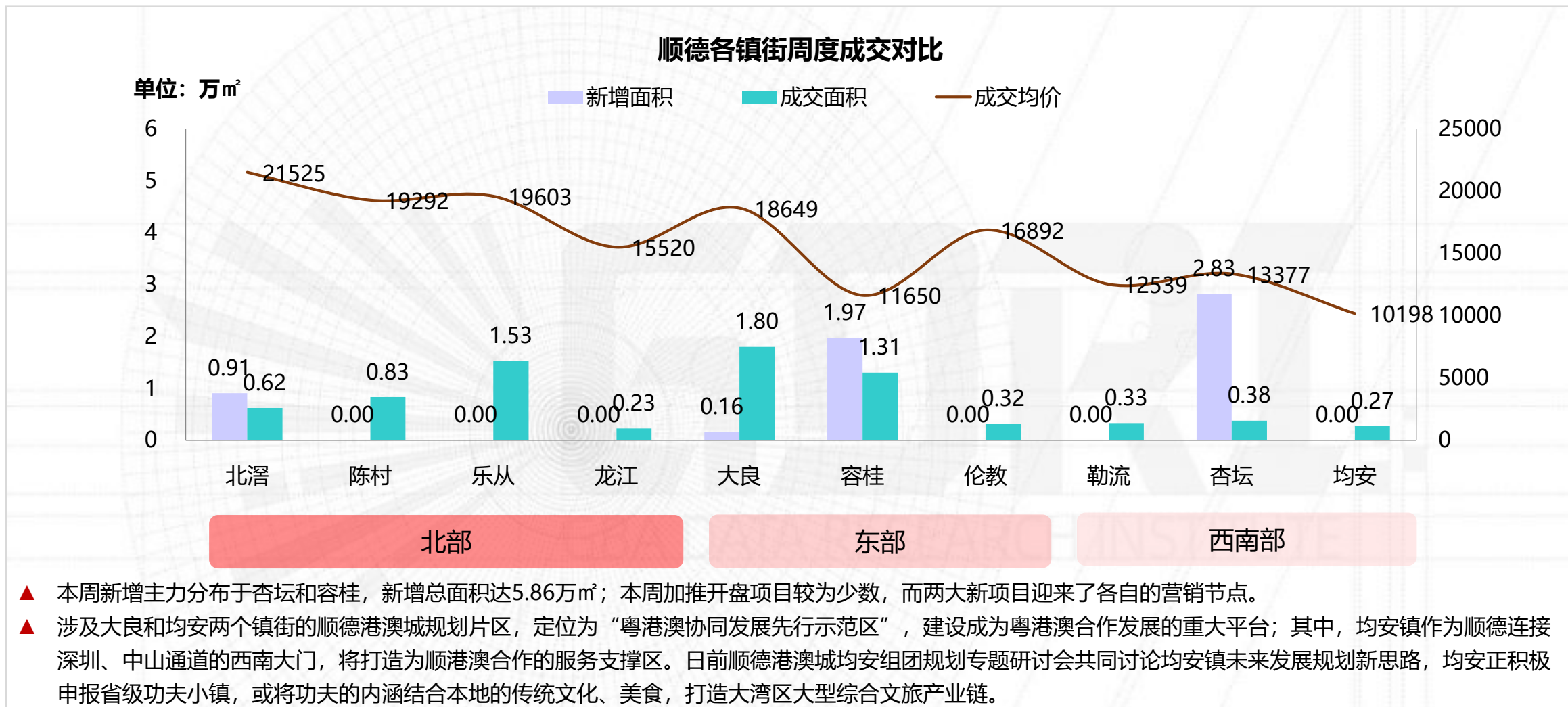
单位：万m²



	02.23-03.01	03.02-03.08	03.09-03.15	03.16-03.22	03.23-03.29	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
新增面积	0.50	4.30	3.48	2.65	1.73	7.82	10.36	7.63	6.02	3.96	5.05	6.61	5.86
一手成交面积	4.58	3.42	3.52	6.14	5.68	5.28	4.15	5.14	6.09	6.62	6.07	8.67	8.02
二手成交面积	0.82	1.13	1.08	1.66	1.24	1.37	1.46	1.64	2.13	3.14	5.12	6.11	6.16
一手成交均价	15235	16135	15832	15092	16158	15924	16873	17209	16627	16726	15917	16282	16136

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比减少7%，二手网签面积环比增加1%。
- ▲ 本周一、二手成交市场均维持平稳；本周北滘两大新盘迎来重要营销节点，中海悦林熙岸开放营销中心，美的·云悦江山开放悦然广场展厅；本周甚少项目加推开盘，据了解加推去化表现尚可。
- ▲ 土地出让方面，5月25日出让的大良德胜河北岸地块，目前已宣布流拍；接下来，陈村的两宗地将于5月29日和6月1日进行出让，其中星英半岛南侧地块设有最高限价。

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
容桂	凯蓝滨江时光	活动信息	05.18-05.24 一口价, 到访送奶茶, 成交抽家电
	碧桂园凤凰湾	活动信息	05.18-05.24 成交送小龙虾
伦教	美的桂畔君兰	活动信息	05.18-05.24 精英形象照活动
	保利中央公园	活动信息	05.18-05.24 成交砸金蛋+周末特价单位+520宠粉节
	龙光天瀛	活动信息	05.18-05.24 来访送哈根达斯
	保利碧桂园悦公馆	活动信息	05.18-05.24 转发集赞到访售楼部可领取哈根达斯雪糕、开学防疫套装
	电建洺悦华府	活动信息	05.18-05.24 宝马试驾
大良	华侨城天鹅堡	活动信息	05.18-05.24 理财讲座
	中惠璧珑湾	活动信息	05.18-05.24 一口价单位, 成交砸金蛋赢家电, 商铺加推
	涛汇·明日鎏金湾	活动信息	05.18-05.24 周末水果沙拉diy活动
	金科博翠天下	活动信息	05.18-05.24 营销中心和实地板房开放暨分销启动会
	龙光玖龙郡	活动信息	05.18-05.24 绘画DIY、按摩理疗

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
北滘	中海悦林熙岸	开放营销中心	5月23日开放营销中心
	美的·云悦江山	开放展厅	5月23日美的悦然广场展厅绽放
	合景天銮	活动信息	05.18-05.24 亲子乐高活动
	深业城	活动信息	05.18-05.24 来访送巧克力
乐从	泰禾世茂佛山院子	活动信息	05.18-05.24 开学季主题暖场
	金茂碧桂园正荣府	活动信息	05.18-05.24 到访送喜茶
	中铁建领秀公馆	活动信息	05.18-05.24 阿里房博会
	龙光玖龙玺	活动信息	05.18-05.24 香云纱展
	卓越万科朗润园	活动信息	05.18-05.24 家电竞拍
	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	05.18-05.24 烧烤, 美食diy

来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德： 5月23日中海悦林熙岸开放营销中心



图片来源：中海悦林熙岸公众号

项目位置：佛山市顺德区北滘镇林上路

占地面积：7.60万m²

建筑面积：16.81万m²

项目基础信息：项目共规划27栋楼栋，其中包括1栋服务型公寓，总共1024户

项目动态：

▲ 5月23日，中海悦林熙岸开放营销中心，同步开放样板房，到访售楼部的客户可品尝夏日魔法冰淇淋。项目主推产品为104-143m²全南向三四房，带装修，一梯两户，预计开盘在即。

顺德：中海悦林熙岸户型图



建筑面积 **104m²**

三房两厅两卫

🏠 一梯两户

🏢 极致层高

☀️ 全南向

🌃 一线瞰景



建筑面积 **143m²**

四房两厅两卫

🏠 墅式尊享

🌃 万象视野

☀️ 阳光满屋

🏠 尊享套房

顺德：5月23日美的·云悦江山开放展厅



图片来源：美的云悦江山公众号

项目位置：佛山·北滘新城·美的·大道站旁

A区占地面积：6.71万㎡

A区建筑面积：26.80万㎡

项目基础信息：项目共规划17栋住宅，其中A区拟规划13栋高层、超高层住宅，共1748户

项目动态：

▲ 5月23日，美的云悦江山城市展厅绽放，展厅位于美的悦然广场下沉广场吉之岛出入口。该项目为美的云筑系TOD大作，将以5M智慧健康社区为工具，创造低密度智慧居住环境。

顺德：美的·云悦江山展厅现场图

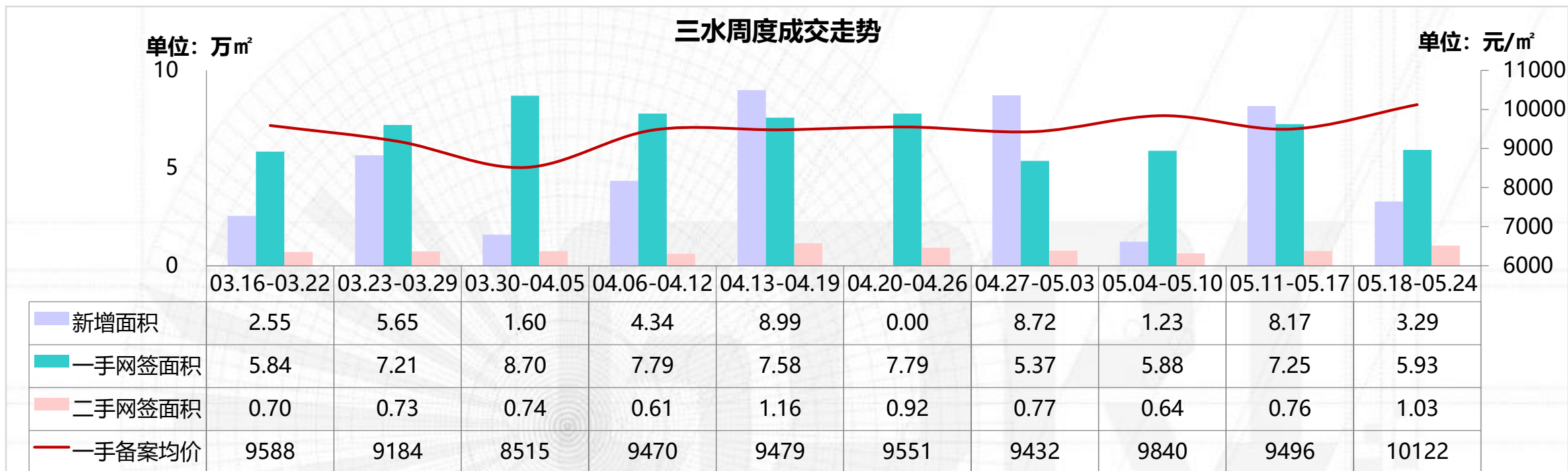


顺德：即将开卖项目

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5月	保利天寰	9座02梯	47	110	17500-18500/带装修	——
2020年5月	藏珑华府	27座	122	94-117	17500-18500/毛坯	——
2020年5月	金辉岭南云著	1栋2单元	85	124-141	待定	——
2020年5月	碧桂园凤凰湾星钻苑（一期）	5栋	176	93-109	12000-13800/带装修	——
2020年5月	保利碧桂园悦公馆	10座	143	96	17000-18000/带装修	——
2020年5月	颐安灏景湾	11栋1梯	124	105-119	待定	——
合计			约697套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：三水新城纯新项目保利·时代首获预售 整体市场供求回落



- ▲ 本周三水一手网签面积环比减少18%，二手网签面积环比增加36%。
- ▲ 新增方面，本周全区仅一盘获批新增预售，即三水新城纯新项目——保利·时代，项目2座、10座共获批预售314套，面积涵盖95-125㎡三四房单位，目前项目处于诚意登记阶段，预计将在5月末或6月初进行首推；网签方面，本周欧雅·右岸春天登顶网签套数TOP10榜榜首，全区整体市场交投环比均有所下降。
- ▲ 土拍市场方面，湖北清能首入佛山，以逾10亿元夺得三水新城逾7万㎡宅地，溢价率0.3%，折合楼面价5015元/㎡，未来一个月内区域将暂无地块出让，土拍市场暂时恢复淡静。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	华远·海蓝城	活动信息	05.18-05.24 520一口价单位
	旭辉江山	活动信息	5.18-05.24 周末大放价，5套钜惠房
	保利中央公园	活动信息	05.18-05.24 总经理限时特批，12套特价房源
云东海片区	恒大云东海	活动信息	05.18-05.24 迪士尼扭蛋机
西南中心区	三水冠军城	活动信息	05.23-05.24 “绝地追击炮”玩具拼装大比拼
河口片区	常乐府	活动信息	05.23-05.24 风筝DIY、老带新送门票
	招商樾园	活动信息	05.23-05.24 巧克力草莓DIY、卡通泡芙DIY
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	05.18-05.24 盛夏来袭，清凉一下

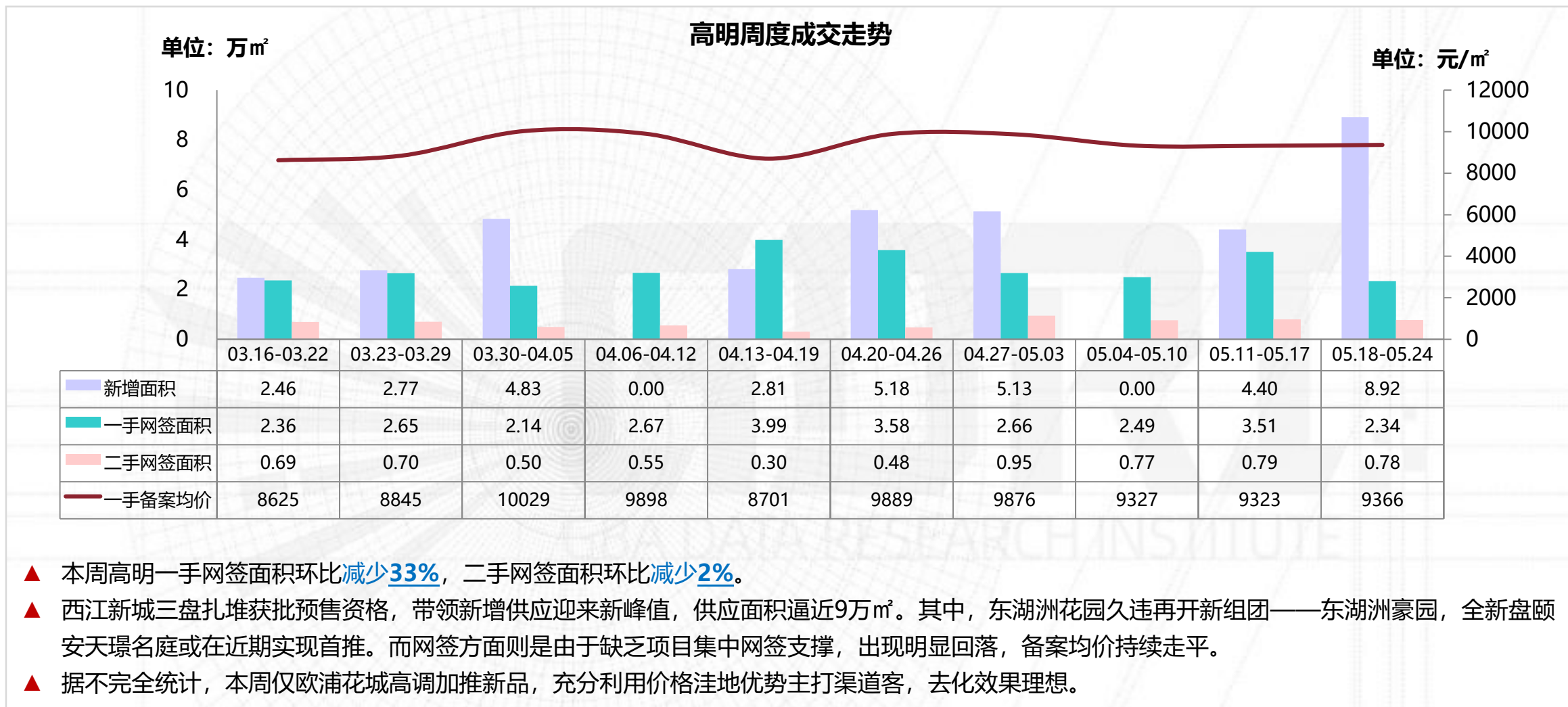
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

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
2020-5月	远洋天骄	12座	152	90-111	11500-12500/带装修	——
2020-5月	新城招商誉府	9座	128	95-127	10500-11500/带装修	——
2020-5月	常乐府	15座	256	89-119	11500-12000/带装修	——
2020-5月	保利·时代	2、10座	314	99-125	12000-13000/带装修	——
合计			约850套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：项目提前备货迎接年中业绩冲刺 欧浦花城久违加推去化理想



高明：重点个盘开卖

杨和【欧浦花城2020-5-22开盘情况】



推售货量：一期环湖花径16座，32层/2梯4户，共126套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88-117	12755
套数 (套)	126	126

推售价格：均价5400-5600元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开盘

折扣优惠：预约享98折，一次性98折

开卖情况：当日去化率92% (约116套)

客户构成：广州40%、禅桂35%、顺德和外区20%、高明本地5%。

备注：项目久违加推，延续此前总价4字头的宣传攻势，启用渠道主打广州、禅桂客户，凭借显著的价格洼地优势吸引大批客户，当日去化情况理想。

高明：欧浦花城户型图



高明：本周动态

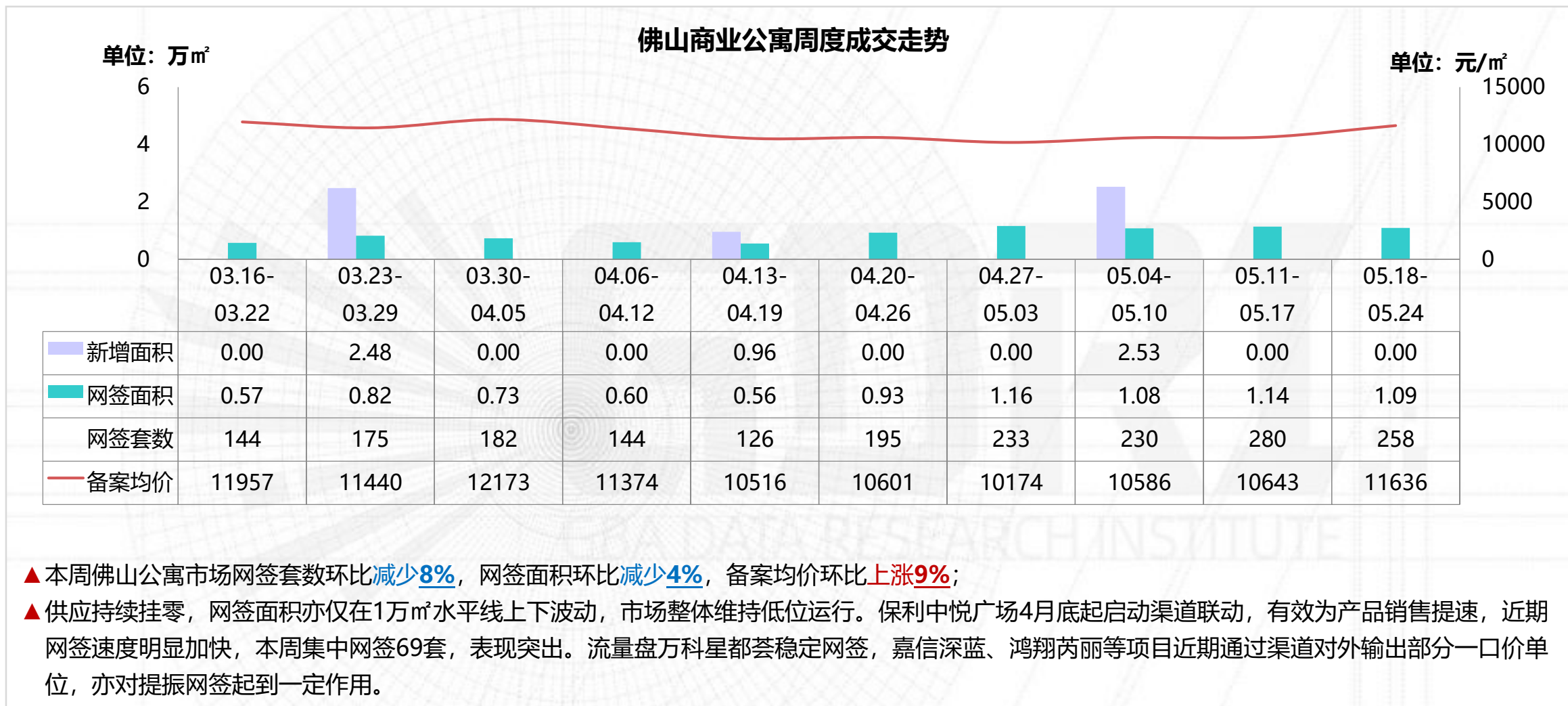
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	翡翠西江	活动信息	05.18-05.24一口价单位
	保利玥府	活动信息	05.18-05.24一口价单位、到访有礼
	国邦御林湖	活动信息	05.18-05.24一口价单位
	美的观澜府	活动信息	05.18-05.24玩趣科技节
	绿地熙江广场	活动信息	05.18-05.24诚登砸金蛋、周末抽奖活动
	力高君熙府	活动信息	05.18-05.24一口价单位
	鑫苑城	活动信息	05.18-05.24一口价单位
荷城	中梁首府	活动信息	05.18-05.24一口价单位
	保利西山林语	活动信息	05.18-05.24一口价单位
	万科中骏金域西江	活动信息	05.18-05.24一口价单位、万科无忧购房计划

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
2020-5月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
2020-5月	君御海城	3座	155	104-140	9700-10800/毛坯	吹风价
2020-5月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	吹风价
2020-5月	绿地熙江广场	5座	92	106-133	10500-12000/带装修	吹风价
2020-5月	颐安天璟名庭	5、6座	223	88-119	待定	全新项目
2020-5月	卓越金科集美江湾	4座	88	88-117	8500/毛坯	吹风价
2020-5月	秀丽华庭	3、4、6座	100	109-127	待定	全新项目
2020-5月	恒大滨江左岸	5栋	192	97-122	7500-8200/带装修	吹风价
合计			约 1066 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：整体市场热度不温不火 引入渠道仍是各项目破局惯用手段



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	顺德大良	保利中环广场	3810	69	2680	14216	LOFT, 带装修
2	顺德伦教	万科星都荟	1491	37	1206	12363	LOFT, 带装修
3	禅城亚艺	嘉信深蓝	1083	17	709	15273	LOFT, 带装修
4	禅城季华东	鸿翔芮丽	666	8	416	16012	LOFT, 带装修
5	顺德陈村	藏珑华府	430	10	425	10121	LOFT,带装修
6	顺德乐从	物联创智谷	422	8	472	8947	带装修
7	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	306	10	395	7753	LOFT, 带装修
8	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	300	13	507	5917	LOFT, 带装修
9	禅城旧城区	兆阳O立方	264	3	162	16280	LOFT, 带装修
10	禅城张槎	绿地未来城	260	7	275	9471	LOFT
合计			9033	182	7247	12464	——

备注：已剔除特殊成交网签，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

写字楼：顺德绿地中心获批预售 外围板块项目网签活跃令备案均价再度下探



写字楼：佛山周度备案金额 TOP5 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	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	1323	11	1681	7870	——
2	南海三山新城	碧桂园广佛上城	520	4	576	9023	——
3	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	312	3	303	10289	——
4	南海三山新城	国际创智园	168	1	183	9171	——
5	南海罗村	华南医博城	42	1	84	5018	——
合计			2364	20	2827	8364	——

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。

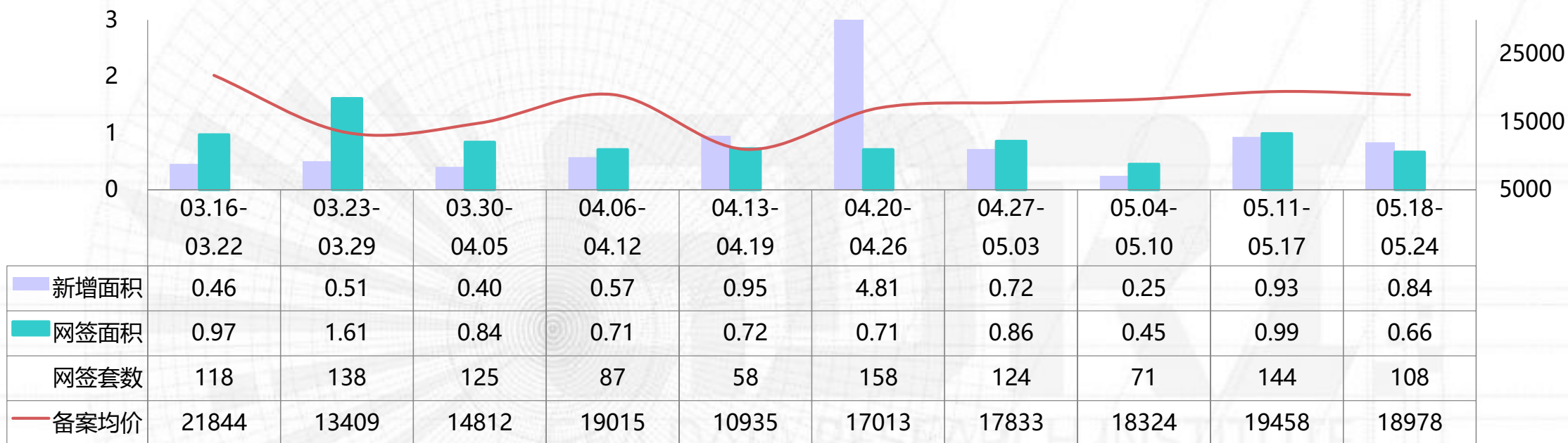
数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：住宅底商零星供求支撑市场 整体表现仍较平淡

佛山商铺周度成交走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



▲本周佛山商铺市场网签套数环比减少25%，网签面积环比减少33%，备案均价环比下跌2%；

▲新增供应、网签成交均仍是住宅底商来撑场，其中网签达双项目仅有敏捷国际金谷、碧桂园岭南盛世，前者凭借仅为7字头的均价持续吸纳客户，后者则是以优质地段取胜，近期主推最后一间地铁口商铺。

商铺：佛山商铺周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德伦教	万科星都荟	973	8	591	16460	——
2	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	953	1	430	22157	——
3	南海西樵	奥园誉峯	899	10	542	16580	——
4	南海千灯湖	保利葉公馆	852	3	159	53604	——
5	禅城旧城区	兆阳O立方	700	4	138	50712	——
6	顺德大良	保利碧桂园悦公馆	687	6	275	24990	——
7	禅城城北	敏捷金谷国际	557	14	726	7667	——
8	三水西南中心区	三水冠军城	547	3	188	29070	——
9	禅城城北	滨江首府	539	6	331	16282	——
10	三水河口片区	新城招商·誉府	504	6	300	16798	——
合计			7210	61	3680	19591	——

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	怡翠尊堤	2020-5-22	观园5、6座	商铺	15	37-97	870
顺德	大良	顺德绿地中心	2020-5-22	5栋	写字楼	363	58-107	25809
			2020-5-22	5栋	商铺	9	20-269	1095
三水	三水新城	保利·时代	2020-5-19	10座	首层商铺	31	29-81	1747
			2020-5-19	2座	首层商铺	24	46-205	1799
高明	西江新城	东湖洲花园	2020-5-19	1、2座	首层商铺	12	88-141	1392
			2020-5-19	4座	首层商铺	7	78-143	687
		颐安天璟名庭	2020-5-21	6座	首层商铺	7	49-117	530
			2020-5-21	5座	首层商铺	3	77-108	262

下页续
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	湖涌	万科金域时光	活动信息	05.18-05.24 ①点对点送开学文具；②老带新成交享8888元；③现场活动：充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点；④业主长隆一日游
南海	丹灶	云山峰境	活动信息	05.18-05.24 来访送礼
顺德	北滘	顺德万科广场	活动信息	05.18-05.24 成交砸金蛋
	伦教	万科星都荟	活动信息	05.18-05.24 成交送桃盒
	大良	美的置业万达广场	活动信息	05.18-05.24 认筹砸金蛋
		力合阳光城云谷	活动信息	05.18-05.24 8.8元券抢特惠房源

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. 16

编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Kingmen、Sola、Kiga、Anita、Anya