

欢迎关注



# 2020 广佛周报

— 2020.09.21 - 2020.09.27 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 34

广佛住宅供求量齐上升  
合计十八盘节前抢闸推新

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

## LPR连续5个月维持不变 荔湾与南海构建广佛融合示范区

- 摘要：LPR连续5个月维持不变。省统计局发布1-8月广东经济数据，8月广东消费增速回正。荔湾与南海构建广佛融合示范区。广州2019年度580家拟认定总部企业名单公布，逾六成总部企业落户天河、黄埔、越秀。佛山时代大沥创客小镇首个地块规划披露。

## LPR连续5个月维持不变

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年8月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。这是LPR连续第5个月保持这一水平。

澎湃新闻 2020-09-21

粤湾点评：9月LPR连续第五个月按兵不动并不意外，由于LPR是在MLF利率上加点形成，9月15日央行一年期MLF超额续作，利率持平，因此9月份LPR的“原地踏步”已在预期之内。除了MLF利率是LPR报价的重要影响因素，近期银行负债成本上升也对降低贷款利率形成阻力。此外，近期随着经济逐渐企稳回升，市场利率经历了较明显的上升过程。为维护市场预期稳定，LPR保持不动，继续对实体经济复苏过程形成支撑，同时防范资金空转套利或过量流动性进入房地产市场等领域。

## 打造营智环境“金三角” 孕育创新人才“珊瑚礁”

9月22日，粤港澳大湾区创新合作交流会——“加快打造一流营智环境交流会”在广州南沙举办。交流会上，南沙首次提出了“营智环境”新概念。与“营商环境”相比，“营智环境”不仅聚焦于人才的发展，更注重人才智力的产出和市场化的运作。

营智环境”如何支撑南沙打造全国首个“国际化人才特区”？如何通过“营智环境”建设打造粤港澳大湾区人才内循环流动新格局？如何以一流“营智环境”推动城市人口高质量发展？本期观点我们邀请政学研企等领域专家，围绕“营智环境”相关话题展开讨论。

其中吴江提出，广州南沙在奋力打造营商环境的基础上提出了“营智环境”这个新概念，很有制度创新意义。打造“营智环境”不能从简单的智能经济、开发智力的角度去考虑，应该深入地探索制度创新和环境治理问题。“营智”的核心是释放人才和创造活力。南沙营智环境的“金三角”已经有了很好的基础和成就，政府需要发力的是瞄准创新主体的市场失灵领域等观点。王辉耀则提出了，一个国家、两种制度、三个关税区、三种货币，这是粤港澳大湾区拥有的独特格局。于南沙而言，南沙打造“营智环境”新高地要抓住“发挥港澳台青年双创平台作用”“打造人才国际化培养新阵地”“构建高端智库集群促区域软实力”等关键思路。徐爱民提出了国际局势的发展对国内人才流动带来巨大的影响，但任何时间机会和挑战都是并存的。不管是香港或者是广州南沙，都可以通过由于国际局势变化而引起的人才流动，吸引他们到香港、广州等大湾区内的地区，以大湾区为桥头堡，参与全球发展与建设等观点。

南方日报 2020-09-23

粤湾点评：南沙区通过多位高层次专家的言论推动，向全世界释放广纳天下英才的信号，以加大力度吸引国际级人才。同时强调需灵活运用南沙政策红利，在人才引入、产业导入、营商、教育、产业链条等多个维度发力，拟达到于短时间内吸纳国际级人才及企业进驻的目的，以舆论的方式为南沙发展再次打下强心针。

## 省统计局发布1-8月广东经济数据 8月广东消费增速回正

9月23日，省统计局发布广东经济数据显示，广东生产供给稳步恢复，市场需求逐渐回暖，就业物价总体平稳，主要经济指标继续稳步回升，经济运行保持稳定复苏态势。

“消费增速回正是个非常重要的指标，是经济进一步复苏的重要信号。”省社科院经济研究所副所长、副研究员万陆称，随着前段时间的复工复产，制造生产恢复正常，消费也逐步恢复正常，显示广东的社会经济运转重回正常轨道。

南方日报 2020-09-24

粤湾点评：我省整体经济运行呈保持稳定复苏态势，日常消费类商品零售保持稳定增长。其中线上交易较活跃，可谓彻底改变了包括企业在内的消费习惯——由传统转向线上。此外，1-8月，广东固定资产投资同比增长4.2%，包括基建在内与房地产相关的投资势头向好，其中轨道交通成为热点。为匹配和支撑广东的高质量发展，轨道交通建设正处于高速发展阶段，进一步利好广东楼市。

# 广州2019年度580家拟认定总部企业名单公布 逾六成总部企业落户天河黄埔越秀

近日，广州市发改委公布了2019年度拟认定和奖励总部企业和人员名单，499家总部企业以及琶洲会展总部和互联网创新集聚区、天河中央商务区总部经济集聚区、广州市(花都)汽车零部件企业总部集聚区三大集聚区将按标准获得奖励。相比上一年度，此次的拟奖励总部企业数量增长29.9%。

今年拟奖励总部企业和人员数量均大幅上涨。2019年度拟认定总部企业数量580家，相比去年上涨23.9%；拟奖励总部企业数量499家，相比去年上涨29.9%。总部企业拟奖励中高级管理人员人数上涨50.3%，总部企业拟安排人才租房补贴人数更是上涨93.4%。

今年在《广州市优化营商环境条例（草案）》中，广州更是首次通过地方立法推动“跨区纳才”，拟认可长三角、珠三角等城市的人才入户积分，放宽户籍限制，吸引更多人才来穗发展。六成以上总部企业落户天河、黄埔和越秀。从区域分布来看，天河区总部企业数量最多，达到172家，占比达到广州市的29.7%；其次是黄埔区107家，占比18.4%，以及越秀区以81家总部企业排名第三；数量最少的是从化，仅有3家总部企业。排名前三的区域总部企业数量之和占到广州市总部企业数量的六成以上，天河区、黄埔区、越秀区等区域的总部经济集聚已形成相当规模。

南方都市报 2020-09-25

粤湾点评：为招商引资、吸纳人才，广州各区可谓尽施浑身解数，其中底子较厚的天河、越秀，及后之秀黄埔的总部经济集聚已形成相当规模，经济产出及增长后劲充足。值得注意的是，580家拟认定总部企业为广州带来大量的高薪人群，在轨道交通较便利的带动下，契合涉房人才政策的落地，将利好“轻限购”的南沙、白云、黄埔、花都等区域。预计“轻限购”区域楼市将持续发力，成为四季度的置业热点。

# 11栋高层！1555套住宅！时代大沥创客小镇首个地块规划披露！

9月21日，南海区政府网站披露了时代创客小镇A1地块的规划情况，该地块备案名为时代未来苑，将建11栋高层洋房。根据公示，时代未来苑总占地面积59708.77㎡，总计容建面179126.31㎡，其中住宅172496.66㎡，商业889.75㎡，整体容积率3，建筑密度16.79%，绿地率30.03%，总计规划住宅1555套，总计住宅车位1728个。规划图显示，时代未来苑由11栋高层住宅组成，呈围合式设计，其中1、3、4栋楼高31层，6栋楼高30层，5栋和7-10栋楼高32层。配套方面，除了水景和体育健身场地外，小区东南角还设有18班幼儿园一处，幼儿园占地为5400㎡。

乐居买房 2020-09-21



粤湾点评：全球创客小镇为南海区城市更新十大示范片区之一，目的是打造全球智能制造生产性服务业集聚区，有望成为南海的标杆。而时代未来苑地属大沥创客小镇一期，近日二期地块也已挂牌待出让，未来一二期项目相继入市，将会有效提振片区房地产市场，同时有利于周边项目实现溢价。从产业发展和人才聚集的角度去看，此片区更是具有长远的投资价值，未来可期。



# 广州荔湾区与佛山南海区将携手构建广佛融合示范区

9月25日，广州荔湾区与佛山南海区举办“广佛新城·科创智谷——广佛融合示范区规划研讨会”，提出在广州荔湾区与佛山市南海区两地70平方公里范围内建设广佛新城，进一步深化两地合作，在生态、产业、交通、服务等方面探索“全域、全线、全面”融合发展，构建“共谋、共建、共治、共享”的协同格局，力争成为广佛高质量融合发展的区区合作先锋典范。

专家认为，当前，粤港澳大湾区正突出呈现“节点竞争”的模式，如松山湖、千灯湖、白鹅潭等均对城市具有极强的带动作用。在粤港澳大湾区广佛极点、广佛共建“1+4”高质量融合发展试验区等区域重大发展格局下，两地深层次的城市、产业、民生同频发展需求将进一步释放。正因如此，荔湾区与南海区应重点思考如何重构广佛融合示范区的区域价值，致力于打造成为“广佛之心，湾区极点”，在粤港澳大湾区重大平台占有一席之地。

佛山日报 2020-09-27

荔湾、南海共谋“1+1/4”高质量融合发展启动区



(佛山市自然资源局南海分局供图)

粤湾点评：南海和荔湾位于广佛东西连接地带，具备打造广佛融合示范区的天然优势，两区联动将带动起广佛区域的经济及城市发展。其中，南海东部地区房价水平位于佛山市的第一阶梯范围，加强广佛同城有利于提升城市面貌、促进传统产业升级转型，进一步扩大未来升值空间。另外，政府将加快广州地铁28号线、佛山地铁11号线的建设，这会为南海房地产市场带来更多的广州客户。



02

# 土地市场

LAND MARKET

## 广州290亿成交九宗地块 佛山压轴土拍好戏不断

- 摘要：本周广州土地市场畅旺，有9宗地块成交，其中4宗低溢价出让，另有7宗地块挂牌。佛山土拍市场急速升温，绿城重金首进映月新城，保利首进丹灶扩土储，临广板块频频供地，下月底又将迎来土拍潮。



## 2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

---

# 广州：城投低溢价夺南站宅地 需投资超12亿元建设广州大道快捷化改造一期工程



## <1> 番禺南站

地块编号：番禺区南站BA0501004地块

交易时间：2020-9-25 (周五)

土地性质：住宅用地

占地面积：5.08万m<sup>2</sup> (可建面积4.86万m<sup>2</sup>)

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：14.57万m<sup>2</sup>

起始总价：204917万元+投资126680万元

剔除配建起始楼面价：22759元/m<sup>2</sup>

成交总价：256917万元+投资126680万元

剔除配建成交楼面价：26328元/m<sup>2</sup>

溢价率：15.68%

竞得人：广州市城达房地产开发有限公司 (广州城投)

备注：

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

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

# 广州：保利地产夺大源村“旧改”商住地 需配建4万m<sup>2</sup>安置房



## <2> 白云太和

**地块编号：**白云区太和镇大源村、大源南路东侧大源容发货运市场地块

**交易时间：**2020-9-25 (周五)

**土地性质：**商住用地

**占地面积：**15.25万m<sup>2</sup> (可建面积6.23万m<sup>2</sup>)

**容积率：**FAR≤4.0

**建筑面积：**22.23万m<sup>2</sup>

**起始总价：**271123万元

**剔除配建起始楼面价：**14876元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**286123万元

**剔除配建成交楼面价：**15699元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**5.53%

**竞得人：**广东保利城市发展有限公司(保利地产)

**备注：**

▲ 竞得人须在出让用地范围内配建建筑面积40000平方米安置房，安置房由广州市白云区人民政府指定的单位以3500元/平方米建筑面积的标准进行回购；

▲ 竞得人须在签订成交确认书之日起1个月内与属地镇街签订《广州市白云区大源村首期启动单元村居品质提升改造实施监管协议书》；

▲ 竞得人须按规划要求配建AB1317017地块 (服务设施用地) 和AB1317030地块 (中小学用地)，并无偿移交给广州市白云区政府有关部门。

# 广州：保利置业低溢价夺花都CBD宅地 准入条件宽松



## <3> 花都中轴线CBD

**地块编号：**花都区花都大道以北、莲山路以东花都中轴线八地块二

**交易时间：**2020-9-27 (周日)

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**9.48万m<sup>2</sup> (可建面积6.39万m<sup>2</sup>)

**容积率：**FAR≤3.2

**建筑面积：**20.46万m<sup>2</sup>

**起始总价：**221692万元

**剔除配建起始楼面价：**10836元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**224692万元

**剔除配建成交楼面价：**10983元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**1.35%

**竞得人：**广东保利置业有限公司

**备注：**

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式，实施装配式建筑的面积比例不低于该地块总建筑面积的50%，若地块分期开发，需在首期落实装配式建筑的面积比例要求，实施装配式建筑的技术要求须符合国家或省现行的装配式评价标准规定，接受市、区住房和城乡建设部门的监管。

# 广州：越秀地产夺亭岗“巨无霸”宅地 须投资30亿建设广州市重点工程



## <4> 白云机场路

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

**交易时间：**2020-9-27（周日）

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**16.73万m<sup>2</sup>（可建面积9.28万m<sup>2</sup>）

**容积率：**FAR≤3.5

**建筑面积：**31.58万m<sup>2</sup>

**起始总价：**371456万元+30亿元建设广州市重点工程

**剔除配建起始楼面价：**23497元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**371456万元+30亿元建设广州市重点工程

**剔除配建成交楼面价：**23497元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州越秀华城房地产开发有限公司（越秀）

**备注：**

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

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

# 广州：保利、翔龙联合体夺长安村“旧改”宅地 形态不规整



## <5> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-G1-5地块

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：住宅用地

占地面积：3.98万m<sup>2</sup>（可建面积3.86万m<sup>2</sup>）

容积率：FAR≤3.96

建筑面积：15.3万m<sup>2</sup>

起始总价：232186万元

剔除配建起始楼面价：15974元/m<sup>2</sup>

成交总价：232186万元

剔除配建成交楼面价：15974元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州君御房地产开发有限公司（保利+翔龙）

备注：

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



# 广州：保利、翔龙联合体夺长安村“旧改”宅地 需配建3260m<sup>2</sup>政府统筹房源



## <6> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-G1-6地块

交易时间：2020-9-27（周日）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.56万m<sup>2</sup>（可建面积1.33万m<sup>2</sup>）

容积率：FAR≤4.9

建筑面积：6.52万m<sup>2</sup>

起始总价：106439万元

剔除配建起始楼面价：17184元/m<sup>2</sup>

成交总价：106439万元

剔除配建成交楼面价：17184元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州君御房地产开发有限公司（保利+翔龙）

备注：

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

# 广州：恒大夺南沙恒大童世界一期地块 自持面积不低于28300m<sup>2</sup>



## <7>南沙万顷沙

**地块编号：**2020NJY-11 万顷沙镇龙利路北侧，万丰南路东侧

**交易时间：**2020-9-27（周日）

**土地性质：**商服用地

**占地面积：**14.00万m<sup>2</sup>（可建面积7.35万m<sup>2</sup>）

**容积率：**FAR≤5.0

**建筑面积：**36.73万m<sup>2</sup>

**起始总价：**161980万元

**剔除配建起始楼面价：**4410元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**161980万元

**剔除配建成交楼面价：**4410元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司（恒大）

**备注：**

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

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

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

# 广州：恒大夺南沙恒大童世界一期地块 自持面积不低于73500m<sup>2</sup>



## <8>南沙万顷沙

**地块编号：**2020NJY-12 万顷沙镇龙利路北侧，万丰南路东侧

**交易时间：**2020-9-27 (周日)

**土地性质：**商服用地

**占地面积：**24.79万m<sup>2</sup> (可建面积21.81万m<sup>2</sup>)

**容积率：**FAR≤1.5

**建筑面积：**32.71万m<sup>2</sup>

**起始总价：**152100万元

**剔除配建起始楼面价：**4650元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**152100万元

**剔除配建成交楼面价：**4650元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司 (恒大)

**备注：**

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

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

▲本地块建设内容须包含全室内文创园区等。土地竞得人须100%自持本地块建设的文创园区，自持计算容积率总建筑面积不低于73500平方米，自持部分的物业持有年限与不动产权证使用期限一致。

# 广州：奥园、恒基地产联合体夺新造江景“巨无霸”地块 需配建13746m<sup>2</sup>政府回购房



## <9> 番禺新造

地块编号：番禺区新造镇新化快速路东侧地块

交易时间：2020-9-28 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：14.05万m<sup>2</sup>(可建筑面积10.14万m<sup>2</sup>)

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：30.49万m<sup>2</sup>

起始总价：609830万元

剔除配建起始楼面价：20944元/m<sup>2</sup>

成交总价：677830万元

剔除配建成交楼面价：23280元/m<sup>2</sup>

溢价率：11.15%

竞得人：广州奥昇置业有限公司(奥园+恒基地产)

备注：

▲ 竞得人须按规划要求建设地块用地范围内规划道路、绿地，以及政府储备地内宗地红线范围外北侧规划绿地BB040104地块（约33952平方米）；

▲ 竞得人须按规划要求建设地块一内的幼儿园；

▲ 地块南侧有已建高压线路和在建穗莞深城际琶洲支线穿过，西北侧涉及河涌管理范围，竞得人须按照相关政策法规要求制订保护措施，对地块内的高压线、河涌、穗莞深城际琶洲支线等安全控制范围进行合理保护和利用，并按广州市供电部门、水务部门及广东珠三角城际轨道交通有限公司意见处理，竞得人不得将上述部门或公司的处理情况作为项目申请延期开发（包括开工、竣工等）的依据；

▲ 竞得人须在地块一内提供建筑面积13746平方米住房，上述住房由广州市番禺区指定单位按3500元/平方米的价格回购。

# 佛山：保利华南底价夺得丹灶城区近10万m<sup>2</sup>巨无霸地块



## <10>南海丹灶

地块编号：TD2020(NH)WG0025

交易时间：2020-9-27 (周日)

土地性质：商住用地

占地面积：9.7万m<sup>2</sup>

容积率：A、B区 $1.0 \leq FAR \leq 2.4$ 、C区 $\leq 1.5$

建筑面积：21.20万m<sup>2</sup>

起始总价：100100万元

起始楼面价：4721元/m<sup>2</sup>

成交总价：100100万元

成交楼面价：4813元/m<sup>2</sup> (已剔除2500m<sup>2</sup>社区用房面积，并按3000元/m<sup>2</sup>建安成本纳入获地成本)

溢价率：0%

竞得人：保利华南实业有限公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币75818万元整；
- ▲ 3、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；
- ▲ 4、C区设置1所24班小学，建设方案须在报送总平面方案前征求佛山市南海区丹灶镇教育部门意见；
- ▲ 5、竞得人须在本宗地红线范围内设置建筑面积2500平方米的社区用房；
- ▲ 6、建筑限高A、B区： $\leq 80$ 米，C区： $\leq 30$ 米。

# 佛山：楼面价超17000元/m<sup>2</sup> 绿城22.74亿进军映月新城



## <11>南海平洲

地块编号：TD2020(NH)WG0026

交易时间：2020-9-27 (周日)

土地性质：商住用地

占地面积：4.3万m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：12.97万m<sup>2</sup>

起始总价：165000万元

起始楼面价：12723元/m<sup>2</sup>

成交总价：227400万元

成交楼面价：17606元/m<sup>2</sup> (楼面价计算已加上900万回购三年物业租金；已剔除4000m<sup>2</sup>回购物业面积，并按3981元/m<sup>2</sup>建安成本纳入获地成本)

溢价率：38%

竞得人：广州绿鼎投资发展有限公司 (绿城)

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币52000万元；
- ▲ 3、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；
- ▲ 4、竞得人同意夏东经联社回购本宗地上的商业物业2000平方米，建筑成本按3981元/m<sup>2</sup>计算，需在另行签订相关补充协议之日起两年半内 (含两年半) 向夏东经联社交付商业物业；
- ▲ 5、竞得人同意孔溪经济社回购本宗地上的商业物业2000平方米，建筑成本按3981元/m<sup>2</sup>计算，需在另行签订相关补充协议之日起两年半内 (含两年半) 向孔溪经济社交付商业物业；
- ▲ 6、建筑限高100米。

# 佛山：源林投资底价夺得九江商服地 需自持50%以上物业10年



## <12>南海九江

地块编号：TD2020(NH)WG0027

交易时间：2020-9-28 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：1.18万㎡

容积率：3.0≤FAR≤4.5

建筑面积：5.31万㎡

起始总价：6000万元

起始楼面价：1131元/㎡

成交总价：6000万元

成交楼面价：1131元/㎡

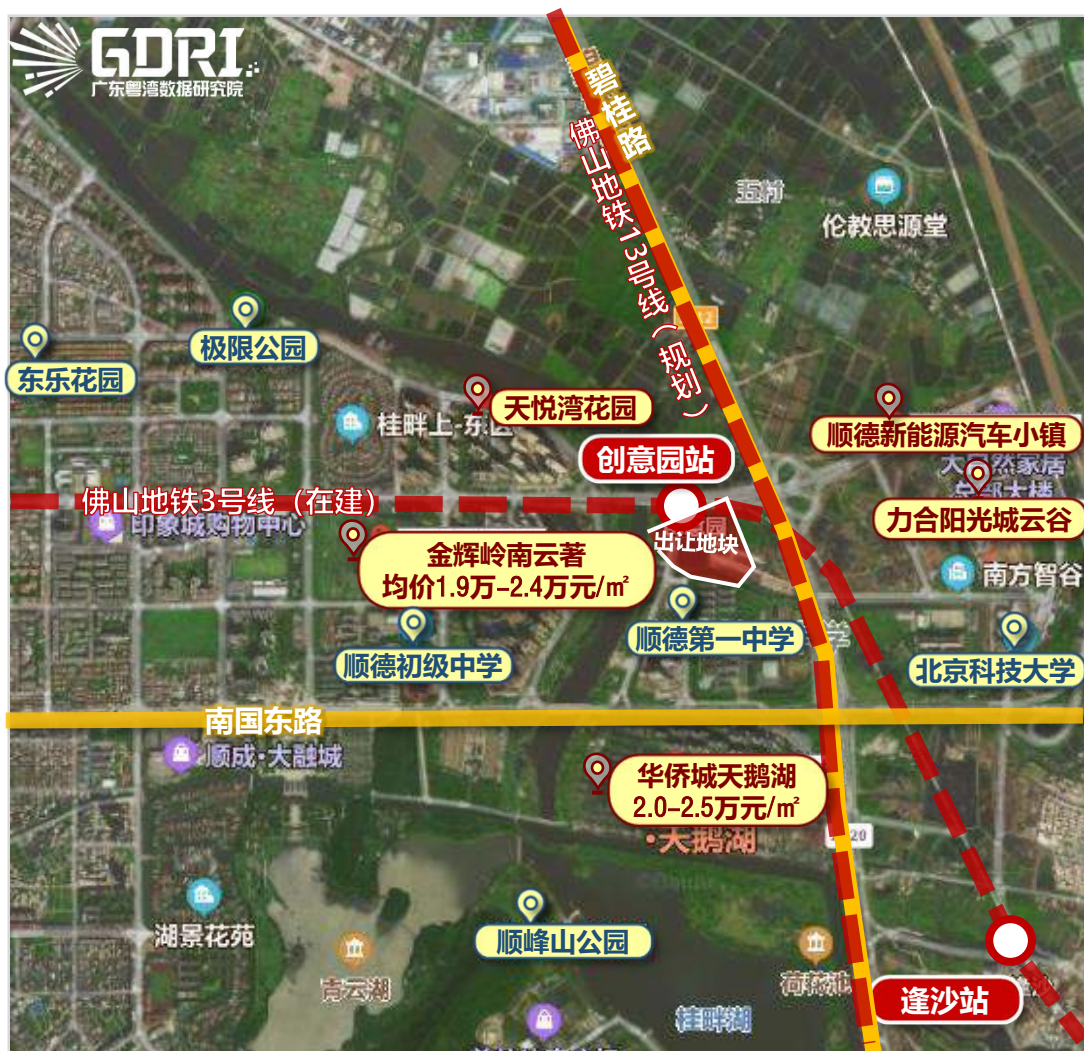
溢价率：0%

竞得人：源林投资(广东)有限公司

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、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。
- ▲ 3、所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的20%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的30%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的案计容建筑面积控制。
- ▲ 4、本宗地所有物业首次登记前需征求监管单位意见，竞得人须自持该宗地计容建筑面积50%以上的物业，自房产登记之日起10年内不得销售和转让。
- ▲ 5、建筑限高160米。

# 佛山：顺控联合佛铁底价斩获大良商服地 3号线地铁上盖



## <13>顺德大良

地块编号：TD2020 (SD) WG0030

交易时间：2020-9-28 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：0.89万㎡

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：2.22万㎡

起始总价：7141万元

起始楼面价：3217元/㎡

成交总价：7141万元

成交楼面价：3217元/㎡

溢价率：0%

竞得人：顺控+佛铁

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、地块规划为佛山地铁3号线创意园站，最终应以经批准的轨道交通建设方案为准。
- ▲ 3、竞得人必须根据佛山市城市轨道交通三号线发展有限公司地铁施工进度要求，按时完成《佛山市城市轨道交通三号线创意园站换乘核综合开发项目建设管理合作协议》内要求竞得人建设的内容，并按协议约定承担相关建设费用。
- ▲ 4、建筑设计方案须满足相关规范、环评及消防要求，并取得轨道交通开发保护单位审核同意后方可办理建设工程规划许可证。
- ▲ 5、建筑限高50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 <sup>2</sup> )	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率(%)	剔除配建楼面价(元/m <sup>2</sup> )	竞得人
广州	2020/9/25	番禺	番禺区南站BA0501004地块	住宅	5.08	14.57	38.36	15.68	26328	广州城投
	2020/9/25	白云	白云区太和镇大源村、大源南路东侧大源容发货运市场地块	商住	15.25	22.23	28.61	5.53	15699	保利地产
	2020/9/27	花都	花都区花都大道以北、莲山路以东花都中轴线八地块二	住宅	9.48	20.46	22.47	1.35	10983	保利置业
	2020/9/27	白云	白云区亭岗站AB2404118、AB2404121、AB2404122地块	住宅	16.73	31.58	37.15	0	23497	越秀
	2020/9/27	黄埔	广州市黄埔区KXC-G1-5地块	住宅	3.98	15.30	23.22	0	15974	保利+翔龙
	2020/9/27	黄埔	广州市黄埔区KXC-G1-6地块	住宅	1.56	6.52	10.64	0	17184	保利+翔龙
	2020/9/27	南沙	2020NJY-11 万顷沙镇龙利路北侧, 万丰南路东侧	商服	14.00	36.73	16.20	0	4410	恒大
	2020/9/27	南沙	2020NJY-12 万顷沙镇龙利路北侧, 红江路南侧	商服	24.79	32.71	15.21	0	4650	恒大
	2020/9/28	番禺	番禺区新造镇新化快速路东侧地块	商住	14.05	30.49	67.78	11.15	23280	奥园+恒基地产

# 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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	剔除配建 楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
佛山	2020-9-27	南海	佛山市南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧	商住	4.32	12.97	22.74	38%	17606	广州绿鼎投资发展有限公司(绿城)
	2020-9-27	南海	佛山市南海区丹灶镇工业大道28号地段	商住	9.71	21.20	10.01	0%	4813	保利华南实业有限公司
	2020-9-28	南海	佛山市南海区九江镇九江大道下西村地段南侧C地块	商服	1.18	5.31	0.60	0%	1131	源林投资(广东)有限公司
	2020-9-28	顺德	佛山市顺德区大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块之一	商服	0.89	2.22	0.71	0%	3217	广东顺控铁路投资开发有限公司、佛山市佛铁投资发展有限公司组成的联合体

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



## 2.2 土地挂牌

L A N D   L I S T I N G

---

# 广州：白云滘心地铁旁挂住宅地块 需配建3万m<sup>2</sup>安置住房



## <1>白云机场路

地块编号：白云区石门街朝阳联新东街AB2401056、AB2401058地块

交易时间：2020-10-20（周二）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.76万m<sup>2</sup>（可建面积4.42万m<sup>2</sup>）

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：12.25万m<sup>2</sup>

起始总价：212784万元

剔除配建起始楼面价：22997元/m<sup>2</sup>

备注：

▲竞得人须在用地范围内配建建筑面积30000平方米安置住房（住宅，以不动产登记的建筑面积为准），由广州市白云区人民政府指定单位按3500元/平方米建筑面积的标准进行回购；

▲竞得人须按规划要求分别配建AB2401036地块（环卫用地）、AB2401037地块（公共交通场站用地）、AB2401057地块（公园绿地），建成验收合格后，无偿移交给广州市白云区政府有关部门和广州市政府指定部门。

# 广州：海珠南洲名苑三期地块挂牌 地铁上盖交通便利



## <2> 海珠南洲

地块编号：海珠区南洲路以北、东晓南路以西

交易时间：2020-10-23 (周五)

土地性质：住宅用地

占地面积：3.40万m<sup>2</sup> (可建面积1.84万m<sup>2</sup>)

容积率：FAR≤6.26

建筑面积：11.49万m<sup>2</sup>

起始总价：351409万元

剔除配建起始楼面价：30598元/m<sup>2</sup>

备注：

▲地块现状：地块内土地已平整；

▲地块遗留问题：该地块属于前置审批用地，现以现状公开出让方式完善该地块用地手续。

# 广州：荔湖新城回炉地再挂 出让条件均无变化



## <3> 增城石滩

地块编号：增城区石滩镇郑田村83102200A20047号地块

交易时间：2020-10-30（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：8.34万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：25.02万m<sup>2</sup>

起始总价：260000万元

剔除配建起始楼面价：10392元/m<sup>2</sup>

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52000万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：荔湖新城连挂两宗宅地 起拍总价一致



## <4> 增城石滩

地块编号：增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村83001208A20066号地块

交易时间：2020-10-30 (周五)

土地性质：住宅用地

占地面积：12.42万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤2.6

建筑面积：32.29万m<sup>2</sup>

起始总价：335000万元

剔除配建起始楼面价：10373元/m<sup>2</sup>

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67000万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：荔湖新城连挂两宗宅地 起拍总价一致



## <5> 增城石滩

地块编号：增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村83001208A20067号地块

交易时间：2020-10-30（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：10.18万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：30.55万m<sup>2</sup>

起始总价：335000万元

剔除配建起始楼面价：10967元/m<sup>2</sup>

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67000万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：琶洲东区挂商住地 北望金融城江景



## <6> 海珠琶洲

地块编号：海珠区新港东路2437号AH041405地块

交易时间：2020-10-26（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：1.74万㎡（可建面积1.54万㎡）

容积率：FAR≤5.9

建筑面积：9.11万㎡

起始总价：362978万元

剔除配建起始楼面价：39830元/㎡

备注：

▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式，实施装配式建筑的面积比例不低于该地块总建筑面积的70%，若地块分期开发，需在首期落实装配式建筑的面积比例要求，实施装配式建筑的技术要求须符合国家或省现行的装配式评价标准规定，接受市、区住房和城乡建设部门的监管。

# 广州：白云设计之都挂商服 起始楼面价创新高



## <7> 白云设计之都

地块编号：白云区鹤龙街黄边村AB2901049地块

交易时间：2020-10-26（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.75万m<sup>2</sup>（可建面积0.54万m<sup>2</sup>）

容积率：FAR≤1.8

建筑面积：0.97万m<sup>2</sup>

起始总价：8809万元+联合基坑建设费3137.51万元

剔除配建起始楼面价：12297元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲竞买人或其控股股东须为拥有省级工程技术研究中心的高新技术企业；
- ▲该地块须建设集数控工业设计、新材料研发及技术认证平台于一体的企业研发总部；
- ▲联合基坑部分由政府相关部门统一组织实施，地块竞得人须支付相应的建设费用，地块竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内向政府指定相关单位一次性缴纳人民币3137.51万元。

# 佛山：禅城亚艺板块挂牌12.54万m<sup>2</sup>商住地 起始楼面价13102元/m<sup>2</sup>



## <8> 禅城亚艺

地块编号：TD2020(SZ)WG0003

交易时间：2020-10-27（周二）

土地性质：商住

占地面积：3.58万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.5

建筑面积：12.54万m<sup>2</sup>

起始总价：164300万元

起始楼面价：13102元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、出让总建筑面积（含地下车库）≤157916.01平方米；
- ▲ 3、地上可建建筑面积≤125401.01平方米；
- ▲ 4、地下车库可建建筑面积≤32515.00平方米；
- ▲ 5、配电房、燃气调压站（柜）、通讯基础设施、公共自行车站点不纳入容积率指标计算；
- ▲ 6、社区公共服务用房不纳入容积率指标计算，建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%，最高可不超过2500平方米，需相应配建地下车位；
- ▲ 7、物业管理用房建筑面积（不含公摊）按规划总建筑面积的2‰计，且每处50平方米≤建筑面积≤300平方米；
- ▲ 8、建筑限高265米。

# 佛山：大沥太平挂牌蚊型宅地 位于国华新都西南角



## <9> 南海大沥

地块编号：TD2020(NH)WG0031

交易时间：2020-10-26（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：0.58万m<sup>2</sup>

容积率：≥1.5，且≤2.5

建筑面积：1.45万m<sup>2</sup>

起始总价：11310万元

起始楼面价：7803元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币6000万元；
- ▲ 3、机场控高：≤55米；
- ▲ 4、兼容商业服务业设施总计容建筑面积≥1000平方米，≤3000平方米；
- ▲ 5、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；
- ▲ 6、竞得人须按照《规划条件》的规定建设楼盘社区用房600m<sup>2</sup>，并在社区用房竣工且竞得人按要求完成装修。

# 佛山：南海之眼片区首宗商业地挂牌 4500元/m<sup>2</sup>起拍



## <10>南海大沥

地块编号：TD2020(NH)WG0032

交易时间：2020-10-26 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：1.80万m<sup>2</sup>

容积率：≤5.5

建筑面积：9.90万m<sup>2</sup>

起始总价：44541万元

起始楼面价：4500元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币4亿元整；
- ▲ 3、建筑限高：≤130米；
- ▲ 4、项目地块北侧应配置港湾式公交中途站；
- ▲ 5、《规划条件》要求建设的社区文化活动中心200m<sup>2</sup>，其产权须无偿移交给监管单位或其指定的单位统筹使用。

# 佛山：里水湖洲村挂牌逾7万m<sup>2</sup>巨无霸宅地 与合生君景湾隔路对望



## <11> 南海里水

地块编号：TD2020(NH)WG0040

交易时间：2020-10-30 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：7.47万m<sup>2</sup>

容积率：A区：>1.0, 且≤3.0; B区：≤3.0

建筑面积：A区17.70万m<sup>2</sup>

起始总价：218000万元

起始楼面价：12319元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于人民币89662万元；
- ▲ 3、A区兼容商业服务业设施总计容面积：≤18000m<sup>2</sup>；
- ▲ 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；
- ▲ 5、幼儿园：1所，15班，设置于A区，用地面积≥6300m<sup>2</sup>，计容建筑面积≥5850m<sup>2</sup>；
- ▲ 6、农贸市场：1处，设置于A区，建筑面积≥2000m<sup>2</sup>，纳入兼容商业服务业设施建筑面积计算；
- ▲ 7、公交首末站：A区用地红线范围内须配建面积不小于2000m<sup>2</sup>的公交站场；
- ▲ 8、文化活动中心：于B区建设，建筑面积≥5000m<sup>2</sup>；
- ▲ 9、老年公寓一处，于A区设置，建筑面积≥4000m<sup>2</sup>。

# 佛山：龙江城区挂牌超4.5万方靓地 起拍楼面价5600元/m<sup>2</sup>



## <12>顺德龙江

地块编号：TD2020(SD)WG0033

交易时间：2020/10/26（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：4.52 万 m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：13.55 万 m<sup>2</sup>

起始总价：75875 万元

起始楼面价：5600 元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、竞得人须在出让宗地范围内按要求配建社区用房（社区用房建筑面积应不低于住宅宗计容建筑面积的1%，且最低应不少于600平方米，最高可不超过2500平方米），其中包括居家养老服务中心（≥2000平方米）等公共服务设施。以上面积除指定为用地面积外均指计算容积率建筑面积，其中由开发商代建并无偿交付政府的城乡社区配套公共服务用房面积不计入容积率。上述配套竣工验收时间根据《国有建设用地使用权出让合同》规定执行，并于竣工验收合格备案后30日内无偿移交龙江镇人民政府或其指定的单位。
- ▲ 3、建筑限高80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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
	2020/10/9	花都	花都区花都大道以北花都中轴线八地块三	住宅	7.90	≤3.5	21.77	22.95	10541
	2020/10/9	南沙	2020NJY-13 南沙湾区块港前大道南西侧, 英东大道北侧, 广州二中东侧	商服	3.40	≤4.82	16.35	13.02	7960
	2020/10/12	南沙	2020NJY-14 南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北	商住	4.29	≤2.5	10.47	15.23	14539
	2020/10/12	南沙	2020NJY-15 南沙区南沙湾DN0602071、DN0602074单元内,港前大道以东、石场上路以西地块	商住	3.22	≤2.74	7.90	10.75	13600
	2020/10/15	从化	从化区江埔街迎宾大道北侧地块	住宅	12.61	≤2.8	28.99	18.78	6480
	2020/10/15	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块三	商服	0.48	≤3.0	1.46	1.24	8495
	2020/10/15	花都	花都区广花公路以东、雅瑶中路以南广花公路东一(C1) 地块	住宅	5.00	≤1.5	6.72	4.26	6347
	2020/10/15	增城	增城区朱村街山田村83003206A20041号地块	商服	0.65	≤1.5	0.95	0.43	4492

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2020/10/19	增城	增城区中新镇九和村18103208A20048号地块	商住	3.90	≤3.2	12.47	12.08	9688
	2020/10/20	番禺	番禺区化龙镇HL18G-07化龙大道西侧地块	商服	0.66	≤1.5	0.99	0.71	7184
	2020/10/20	白云	白云区石门街朝阳联新东街AB2401056、AB2401058地块	住宅	6.76	≤3.0	12.25	21.28	22997
	2020/10/23	海珠	海珠区南洲路以北、东晓南路以西	住宅	3.40	≤6.256	11.48	35.14	30598
	2020/10/26	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901049地块	商服	0.75	≤1.8	0.97	1.19	12297
	2020/10/26	海珠	海珠区新港东路2437号AH041405地块	商住	1.74	≤5.9	9.11	36.30	39830
	2020/10/26	黄埔	知识城ZSCN-C3-2地块	商服	1.17	≤1.3	1.52	0.87	5730
	2020/10/30	增城	增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村83001208A20066号地块	住宅	12.42	≤2.6	32.29	33.50	10373
	2020/10/30	增城	增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村83001208A20067号地块	住宅	10.18	≤3.0	30.55	33.50	10967
	2020/10/30	增城	增城区石滩镇郑田村83102200A20047号地块	商住	8.34	≤3.0	25.02	26.00	10392

后页续

# 广佛土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020-9-29	三水	佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块一	商住	2.86	1.0≤FAR≤3.2	7.65	2.27	2967
	2020-9-30	顺德	佛山市顺德区北滘镇科产业园一期A地块	工业	1.72	2.0≤FAR≤3.0	5.15	0.22	433
	2020-10-9	顺德	佛山市顺德区龙江镇新产业区 (SD-G-01-01-06-19之一、SD-G-01-01-06-20、SD-G-01-01-06-23) 地块	工业	30.74	1.5≤FAR≤4.0	121.17	2.27	188
	2020-10-19	南海	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西 (全球创客小镇启动区二期) 地块	商住	1.13	1.0 < FAR ≤ 3.0	3.39	4.07	12001
	2020-10-20	南海	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段 (旧城南市场)	商服	1.26	1.5≤FAR≤4.9	6.16	1.36	2209
	2020-10-23	高明	佛山市高明区荷城街道恒昌路以西、高富一路以南	工业	1.12	1.7≤FAR≤3.0	3.37	0.08	250
	2020-10-26	南海	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	商住	0.58	1.5≤FAR≤2.5	1.45	1.13	7803
	2020-10-26	南海	佛山市南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙01-13地块	商服	1.80	FAR≤5.5	9.00	4.45	4950

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，下表续

## 未来土地出让信息汇总

	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	2020-10-26	顺德	佛山市顺德区龙江镇SD-B(LJ)-04-03-04-09地块	商住	4.52	1.0 < FAR ≤ 3.0	13.55	7.59	5600
	2020-10-27	禅城	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧	商住	3.58	FAR ≤ 3.5	12.54	16.43	13102
	2020-10-28	南海	佛山市南海区狮山镇虹岭路南侧、松木路西侧地段	工业	5.63	A区 1.3 ≤ FAR ≤ 3.0	16.90	0.30	175
	2020-10-28	南海	佛山市南海区丹灶镇五金工业区汇银大道南侧地块	工业	3.65	A、B区 0.8 ≤ FAR ≤ 3.0	10.94	0.22	200
	2020-10-28	南海	佛山市南海区丹灶镇东阳三路30号地块	工业	2.05	2.0 ≤ FAR ≤ 3.0	6.15	0.15	250
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以东 (A地块)	工业	0.72	2.0 ≤ FAR ≤ 3.5	2.16	0.07	344
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以东 (B地块)	工业	0.68	2.0 ≤ FAR ≤ 3.5	2.39	0.07	295
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以西 (C地块) 地段	工业	1.35	2.0 ≤ FAR ≤ 3.5	4.72	0.14	294
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以西 (D地块) 地段	工业	0.84	2.0 ≤ FAR ≤ 3.5	2.94	0.09	294

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，下表续

# 广佛土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

	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	2020-10-30	南海	佛山市南海区里水镇里水大道东侧沙涌居委会湖洲村民小组(土名)“西围”“东围”地段	商住	7.47	A区 $1.0 < FAR \leq 3.0$ 、 B区 $FAR \leq 3.0$	19.26	21.80	11318
	2020-10-30	南海	佛山一环北侧共同工业区大道东侧(土名)“隔基”、“生水塘”、“大竹棵”地段	工业	2.83	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	8.48	0.23	275
	2020-10-30	南海	佛山市南海区里水镇文教经济联合社(土名)“山布山”地段	工业	2.05	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	6.15	0.16	265

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，续上表

03

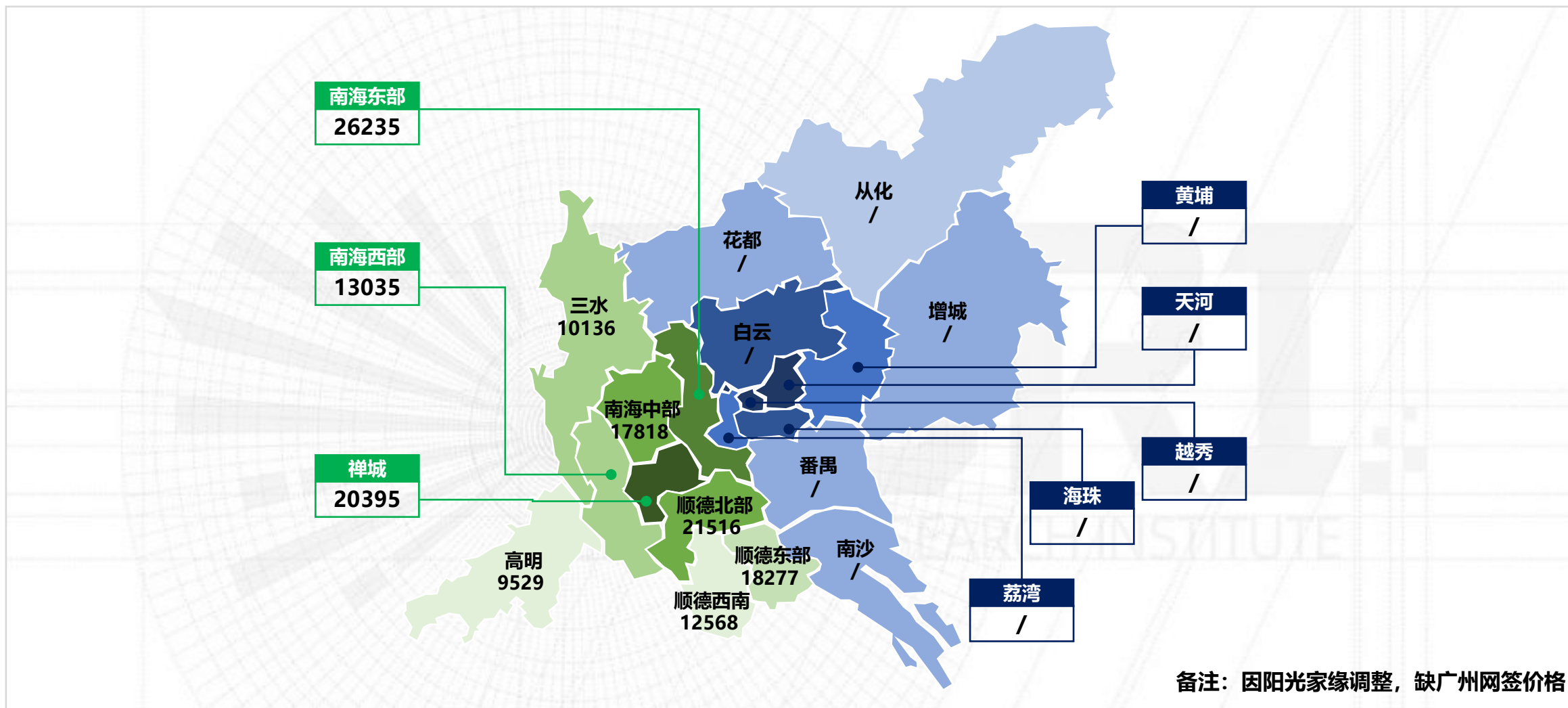
# 广佛市场

GUANGFO MARKET

## 广州单周签约近七千套 佛山供求量价金九翘尾

- 摘要：广州本周住宅市场持续升温，供货量突破万套冲刺“金九”预热“银十”，十一区网签环比六升四降一持平，单周签约近七千套。全市共十一盘推新，增城、番禺两区为供应主力，较多项目去化表现尚可。本周佛山迎来金九高光时刻，供应量在纯新盘带动下创近两个月新高，网签量稳居30万m<sup>2</sup>水平以上，备案均价再获高价项目支撑止跌回升。

# 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

#### 单周签约近七千套创近三年新纪录 全市十一盘抢闸推新

- 摘要：本周住宅市场持续升温，供货量突破万套冲刺“金九”预热“银十”，十一区网签环比六升四降一持平，单周签约近七千套。全市共十一盘推新，增城、番禺两区为供应主力，较多项目去化表现尚可。



## 住宅新批预售：七区节前积极取证 供货量突破万套冲刺“金九” 预热“银十”

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㎡)
南沙	保利半岛	南-17、18、19、20#; 北-19、20、21#	7	934	8.32
	时代香海彼岸	1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#	10	933	9.05
	越秀东坡	2#、3#、4#	3	572	4.96
	万科白鹭郡	11#、12#	2	528	3.74
	中海熙园	A1、A2、A3、A4#	4	480	4.79
	越秀明珠天悦江湾	2#、3#	2	372	3.76
	金科集美御峰	2-6#	1	70	0.51
	美的云筑	2#	1	5	0.05

下页续

## 住宅新批预售：七区节前积极取证 供货量突破万套冲刺“金九” 预热“银十”

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㎡)
增城	御溪世家	4#、5#、6#	3	576	4.90
	大华东郡	1#、2#	2	276	2.38
	保利中海金地大国璟	9#、22#	2	246	2.21
	万科金色里程	10#	1	198	1.69
	越秀奥园华发亲爱里	5#	1	168	1.47
	合景誉山国际	34#、35#	2	167	1.38
	珠江花屿花城	1#	1	150	1.29
	世茂泰禾广州院子	B24#、D24#、D28~D57#	32	150	1.92
	招商臻园	11#	1	121	1.30
	东方名都	22#	1	108	1.10
得天和苑	4#	1	54	0.55	

下页续

## 住宅新批预售：七区节前积极取证 供货量突破万套冲刺“金九” 预热“银十”

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 <sup>2</sup> )
番禺	亚运城	E-7#、H1-3#、H1-4#、H1-5#、H1-6#	5	1143	12.58
	智联汽车小镇	11#、12#、23#	3	576	4.64
	中海左岸澜庭	3#	1	186	1.65
	思科智慧城12光年	1#、2#	2	168	2.17
白云	品实云湖花城	18#、19#	2	602	5.81
	中铁诺德阅泆	1#、2#、10#	3	288	2.51
	龙光玖誉府	5#	1	65	0.59
	时代龙湖云来之城	25#	1	60	0.71
	顺景花园	顺兴路33号	1	42	0.43

下页续

## 住宅新批预售：七区节前积极取证 供货量突破万套冲刺“金九” 预热“银十”

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㎡)
花都	越秀臻品系列	6#、B7、B8#、C7#、C8#	5	435	4.34
	融创文化旅游城	1#、3#、12#	3	368	4.30
	金融街花溪小镇	12#、13#	2	112	1.31
	华润置地路劲金茂桐悦	14#	1	68	0.83
黄埔	兰翠花园	J1#、J2#	2	371	4.29
	五矿壹云台	5#、8#、12#、14#	4	312	3.35
	保利拾光年	3#	1	165	1.44
	中冶逸璟台	1#、2#	2	62	0.85
从化	小城大院	D1、D2、E1、E2#	4	199	2.06
	碧桂园荔山雅筑	42#	1	98	1.12
<b>住宅总计</b>			<b>121</b>	<b>11428</b>	<b>110.34</b>

下页续

## 商办新批预售：新增商办物业供应热度回升 增城、黄埔两区表现积极

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 <sup>2</sup> )
黄埔	广州知识城大厦	A、B、C#	3	17	0.38
	保利鱼珠港	G11#	1	4	0.03
番禺	亚运城	H1-4#、H1-5#、H1-6#	3	16	0.21
花都	融创文化旅游城	1#	1	10	0.05
增城	大华东郡	1#、2#	2	5	0.01
<b>商业总计</b>			<b>10</b>	<b>52</b>	<b>0.68</b>

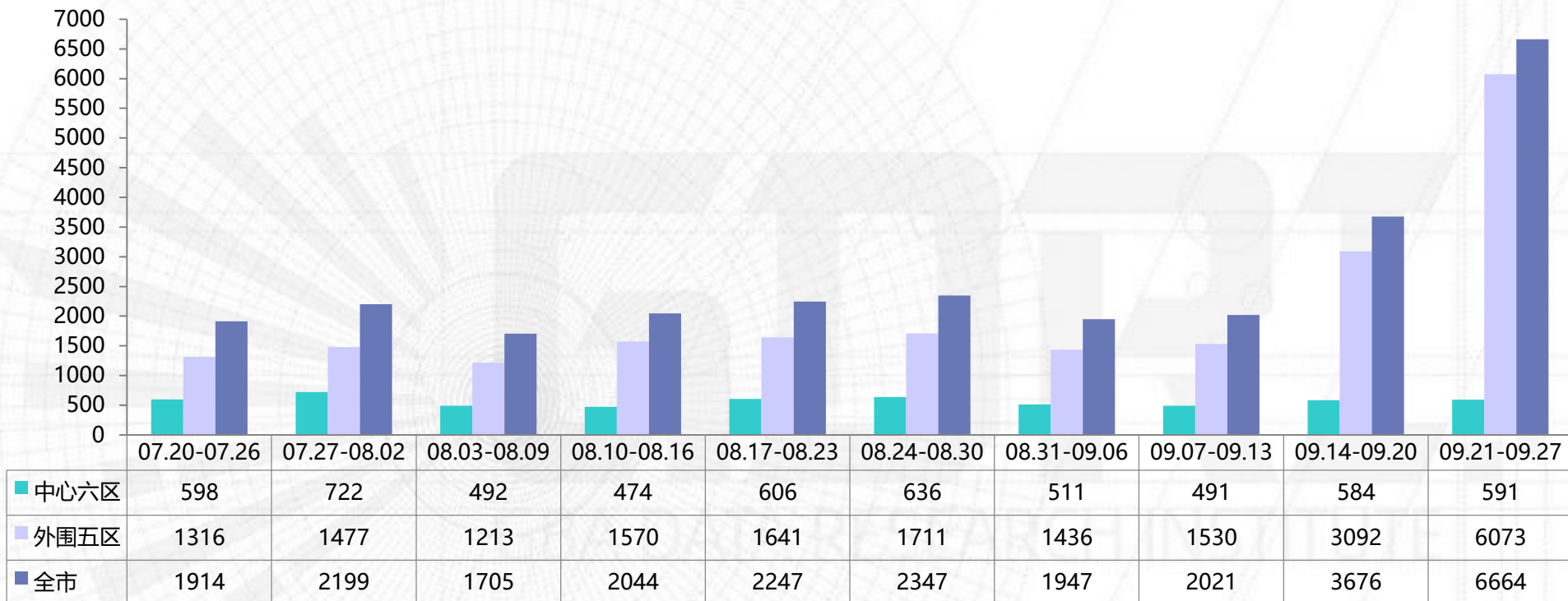
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (万m <sup>2</sup> )
增城	布匹辅料城	35#	1	573	3.29
黄埔	保利鱼珠港	G6#、G11#	2	355	4.26
	广州知识城大厦	A、B、C#	3	188	3.94
<b>办公总计</b>			<b>6</b>	<b>1116</b>	<b>11.50</b>

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：单周签约近七千套！创下近三年周度最高纪录

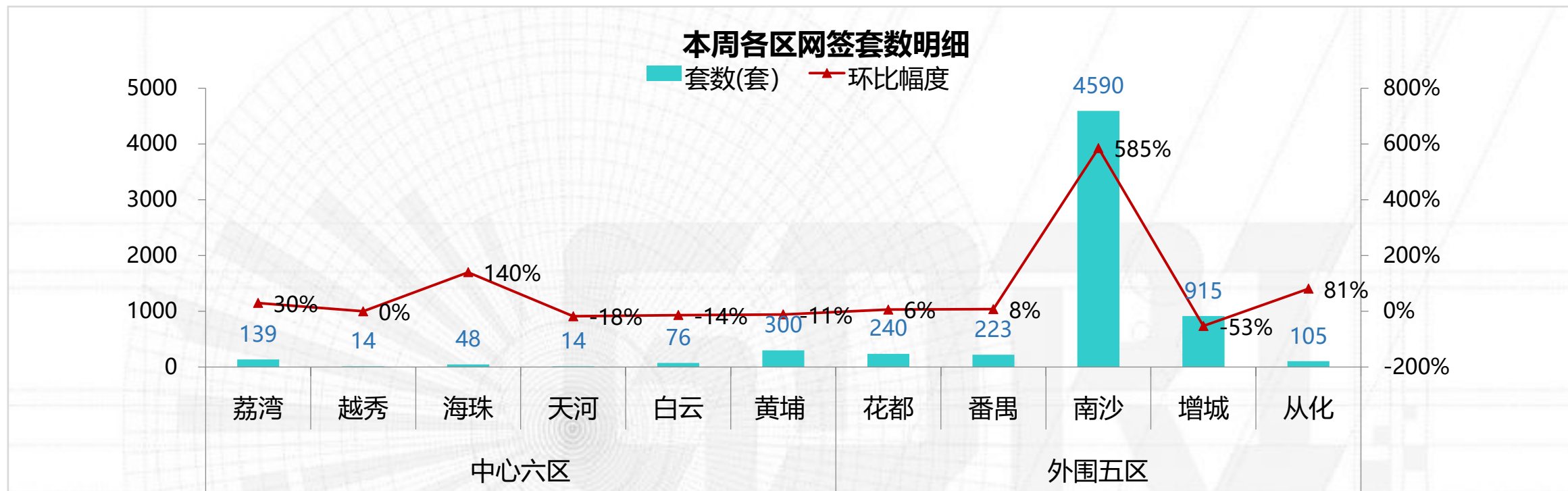
单位：套

### 近十周广州市商品住宅成交套数情况



▲ 本周全市成交量创下近三年周度最高纪录，共网签6664套，环比上升81%；中心六区共网签591套，环比上升1%；外围五区共网签6073套，环比上升96%。

## 本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域市场交投热度持续畅旺，十一区网签环比六升四降一持平，其中南沙升至第一，增城、黄埔分别保持第二、第三。

▲ 中心六区：荔湾区网签139套，环升30%；越秀区网签14套，环比持平；海珠区网签48套，环升140%；天河区网签14套，环降14%；白云区网签76套，环降14%；黄埔区网签300套，环降11%。

▲ 外围五区：花都区网签240套，环升6%；番禺区网签223套，环升8%；南沙区网签4590套，环升585%；增城区共网签915套，环降53%；从化区网签105套，环升81%。

## 新推动态：全市十一盘抢闸推新 增城、番禺为供应主力

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
实地常春藤(六期)	黄埔区禾丰路与永和大道交汇处	占地: 52万㎡ 总建: 200万㎡	9月26日(加推)	97-105㎡三房	4#01、04、05单元, 87套	官网预约看房99折、1000元锁房97折-20万	带装修均价31000	/
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㎡	9月26日(加推)	68-72㎡二房	六期【峰上】20#, 198套	/	带装修20000	成交约71%
万科金色里程	广州市增城区荔新六路31号(增城济广高速与荔新公路交汇处)	占地: 4.9万㎡ 总建: 20万㎡	9月26日(加推)	80-90㎡三房	10#, 204套	9.9抵2万优惠券、成交得家电10件套	带装修16000	成交约11%
合景誉山国际	广州市增城区广园东新新公路中段	占地: 200万㎡ 建面: 254万㎡	9月26日(加推)	78-88㎡三房	天誉组团35#, 84套	/	带装修18500	成交约60%

下页续



## 新推动态：全市十一盘抢闸推新 增城、番禺为供应主力

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
珠江·花屿花城	增城广园东新新公路中段	占地：4.40万㎡ 总建：18.39万㎡	9月26日 (开盘)	79-109㎡“3+1” 四房	1#、2#，312套	诚意登记98折、开盘97折	带装修18000-20000	成交约58%
大华城东郡	朱村街东溪路1号	占地：3.97万㎡ 总建：16.37万㎡	9月27日 (开盘)	78-98㎡“2+1”三 至“3+1”四房	1#、2#，276套	成交送园地、8万车位抵用券	带装修17000-20000	成交约80%
中冶逸璟广场	广州海珠宝岗大道	占地：1.12万㎡ 总建：7.45万㎡	9月26日 (开盘)	29-71㎡二至三房 (公寓)	3-6层，239套	诚意登记98折、开盘97折	带装修42000-50000	成交约78%
时代龙湖云来之城	白云区人和镇江人三路南	占地：13万㎡ 总建：42万㎡	9月26日 (加推)	78-107㎡三至四房	1#，162套	/	带装修31000-33000	成交约40%

下页续

## 新推动态：全市十一盘抢闸推新 增城、番禺为供应主力

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
亚运城天逸	番禺区康体路亚运城(地铁海傍站A出口)	占地: 5.7万㎡ 总建: 22万㎡	9月26日(加推)	114-162㎡三至四房	E7#, 200套	95×99-7	28000-33000	成交约54%
亚运城天骄	番禺区康体路亚运城(地铁海傍站A出口)	占地: 12万㎡ 总建: 66万㎡	9月26日(开盘)	88-125㎡三至四房	H1-3#、H1-5#、H1-6#, 943套	95×99-7	26000-29000	成交约67%
领南星河荣誉	广州南沙自贸区·南沙湾·二中旁	占地: 10万㎡ 总建: 26万㎡	9月26日(加推)	102-125㎡三至五房	11#, 100套	98×96×99×99	带装修30000	成交约16%

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

【实地常春藤六期 2020-9-26 加推情况】



推售货量：4#01、04、05单元，97-105㎡三房合计87套

户型配比：

户型	三房		合计
面积 (㎡)	97	105	8903
套数 (套)	29	58	87

推售价格：31000元/㎡ (带装修)

折扣：官网预约看房99折、1000元锁房97折-20万

## 黄埔：实地常春藤六期户型图

97㎡三房二卫



105㎡三房二卫



## 增城：重点个盘加推

### 【合生湖山国际 2020-9-26加推情况】



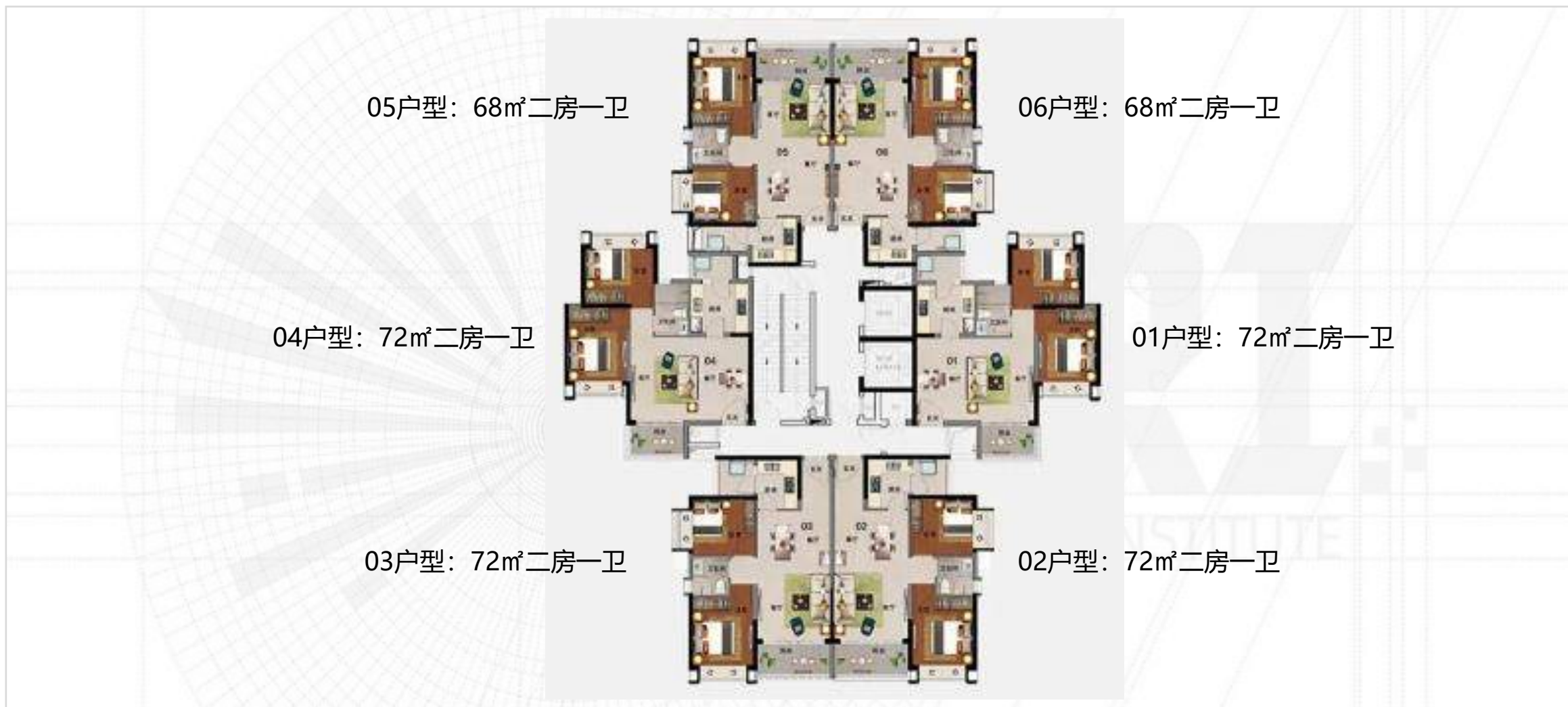
**推售货量：**六期【峰上】20栋，68-72㎡二房，共198套  
**户型配比：**

户型	三房		合计
面积 (㎡)	68	72	13992
套数 (套)	66	132	198

**推售价格：**带装修2万元/㎡起

**去化情况：**成交约140套，去化率约71%

## 增城：合山湖山国际【峰上】组团20栋户型图



## 增城：重点个盘加推

【万科金色里程 2020-9-26加推情况】



**推售货量：**加推10栋，约80-90m<sup>2</sup>三房，共204套

**户型配比：**

户型	三房		合计
	约80	约86-90	
面积 (m <sup>2</sup> )	约80	约86-90	17408
套数 (套)	68	136	204

**推售价格：**带装修均价16000元/m<sup>2</sup>

**折扣优惠：**9.9抵2万优惠券、成交得家电10件套

**去化情况：**成交22套，去化率约11%

## 增城：万科金色里程户型图



约80㎡三房一卫



约86-90㎡三房二卫



约86-90㎡三房二卫



## 增城：重点个盘加推

【合景誉山国际天誉组团 2020-9-26加推情况】



**推售货量：**加推天誉组团35栋，约78-88㎡三房，共84套  
**户型配比：**

户型	三房		合计
面积 (㎡)	78	88	6972
套数 (套)	42	42	84

**推售价格：**带装修均价18500元/㎡  
**去化情况：**成交50套，去化率约60%

## 增城：合景誉山国际户型图



78m<sup>2</sup>三房二卫



88m<sup>2</sup>三房一卫

## 增城：重点个盘开盘

【珠江·花屿花城 2020-9-26开盘情况】



**推售货量：**开盘首推1#、2#，79-109m<sup>2</sup> “3+1” 四房，共312套

**户型配比：**

户型	3+1四房				合计
	79	89	96	109	
面积 (m <sup>2</sup> )	79	89	96	109	27430
套数 (套)	104	156	26	26	312

**推售价格：**带装修均价18000-20000元/m<sup>2</sup>

**折扣优惠：**诚意登记98折、开盘97折

**去化情况：**成交180套，去化率约58%

# 增城：珠江·花屿花城户型图



# 增城：珠江·花屿花城户型图



## 增城：珠江·花屿花城现场图



注：图片来源网络

## 增城：重点个盘开盘

【大华城东郡 2020-9-27开盘情况】



**推售货量：**开盘首推1#、2#，78-98m<sup>2</sup> “2+1” 三至 “3+1” 四房，共276套

**户型配比：**

户型	“2+1” 三房		“3+1” 四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	78	88	98	23828
套数 (套)	92	138	46	276

**推售价格：**带装修均价17000-20000元/m<sup>2</sup>

**折扣优惠：**成交送园地、8万车位抵用券

**去化情况：**成交220套，去化率约80%

## 增城：大华城东郡户型图



78m<sup>2</sup> “2+1” 三房一卫



88m<sup>2</sup> “2+1” 三房二卫



98m<sup>2</sup> “3+1” 四房二卫



## 增城：大华城东郡现场图



注：图片来源于网络

## 海珠：重点个盘开盘

【中冶逸璟广场 2020-9-26开盘情况】



**推售货量：**开盘首推3-6层，29-71㎡二至三房（公寓），共239套

**户型配比：**

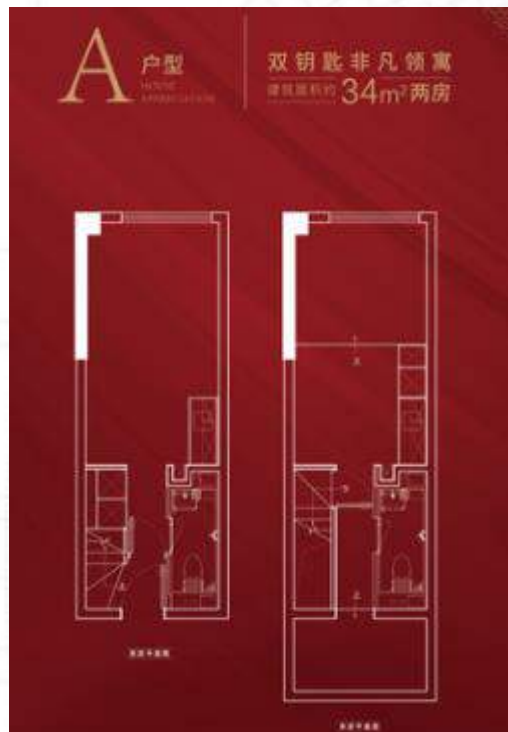
户型	二房	三房	合计
面积（㎡）	约29-34	约71	12249
套数（套）	239		

**推售价格：**带装修均价42000-50000元/㎡

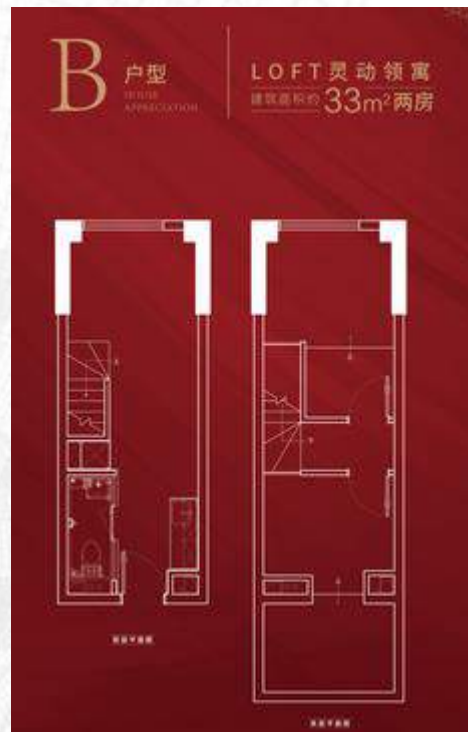
**折扣优惠：**诚意登记98折、开盘97折

**去化情况：**成交187套，去化率约78%

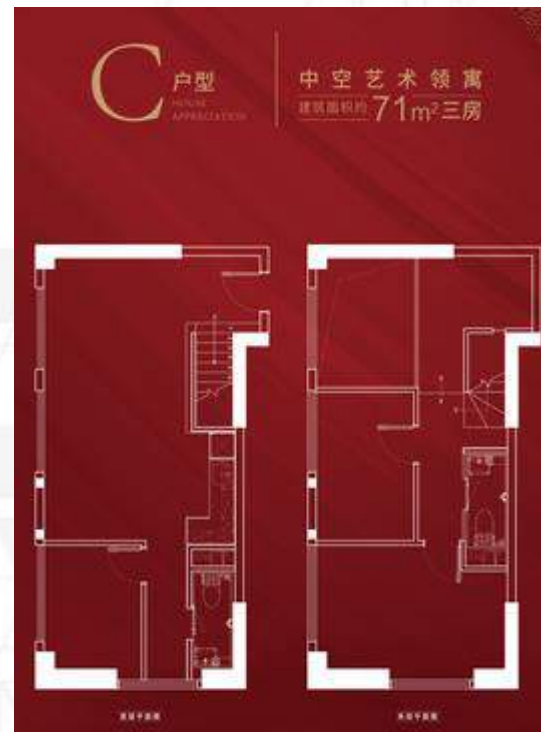
# 海珠：中冶逸璟广场户型图



A户型：34m²两房

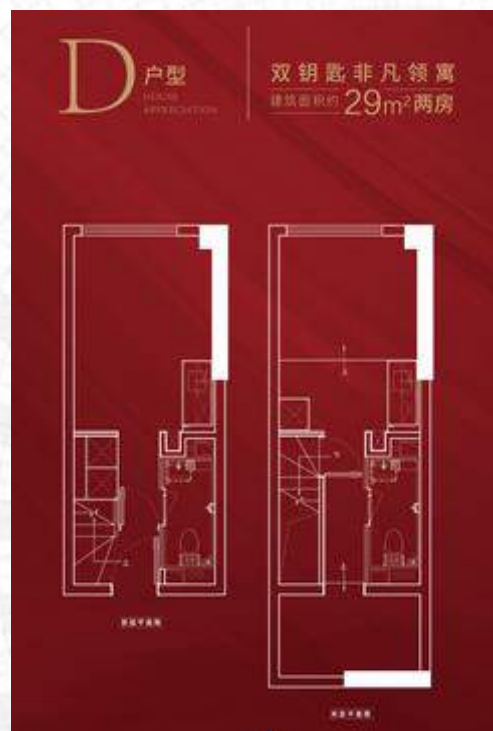


B户型：33m²两房

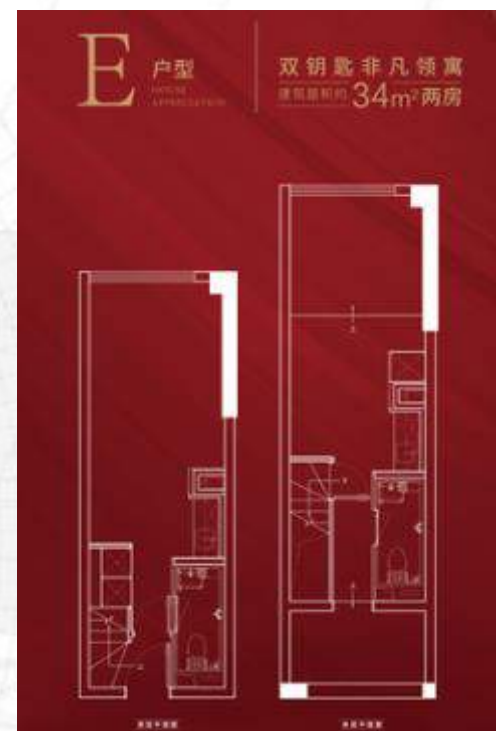


C户型：71m²三房

## 海珠：中冶逸璟广场户型图



D户型：29m²两房



E户型：34m²两房

# 白云：重点个盘加推

【时代龙湖云来之城 2020-9-26 加推情况】



**推售货量：**本周加推时代云来组团1#，162套

**户型配比：**78-107m<sup>2</sup>三至四房

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	78	90	14850
套数 (套)	54	54	162

**推售价格：**带装修31000-33000元/m<sup>2</sup>

**去化情况：**成交65套，去化率约40%

# 白云：时代龙湖云来之城户型图



78m²三房一卫



90m²三房二卫



107m²四房二卫

## 番禺：重点个盘加推

【亚运城天逸 2020-9-26 加推情况】



推售货量：本周加推E7#，200套

户型配比：114-162㎡三至四房

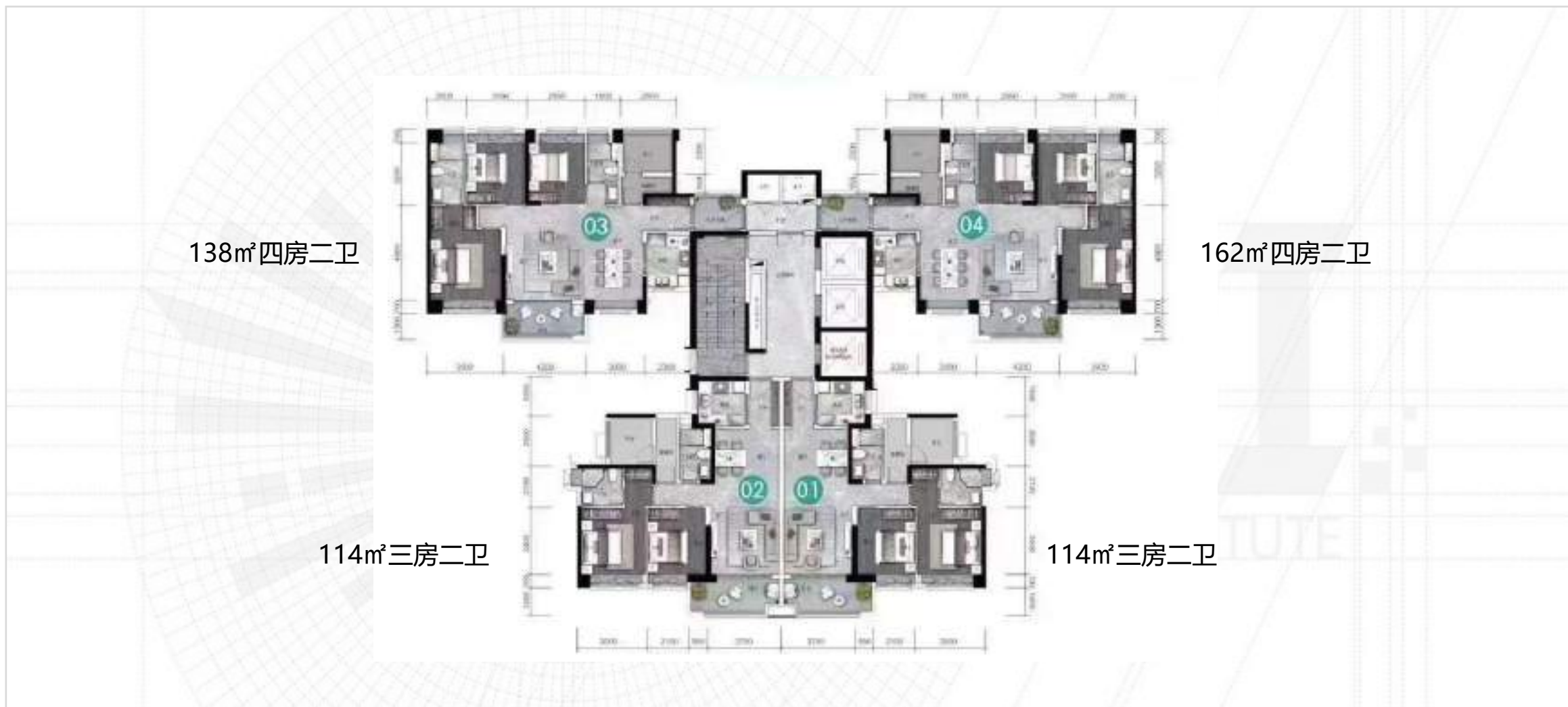
户型	三房	四房		合计
面积 (㎡)	114	135	162	26250
套数 (套)	100	50	50	200

推售价格：带装修28000-33000元/㎡

去化情况：成交90套，去化率约45%

优惠折扣：95×99-7万

## 番禺：亚运城天逸户型图





## 番禺：重点个盘开盘

【亚运城天骄 2020-9-26 开盘情况】



**推售货量：**本周开盘首推H1-3#、H1-5#、H1-6#，942套

**户型配比：**88-125㎡三至四房

户型	三房		四房	合计
面积 (㎡)	88	103	125	99224
套数 (套)	314	314	314	942

**推售价格：**带装修26000-29000元/㎡

**去化情况：**成交630套，去化率约67%

**优惠折扣：**95×99-7万

# 番禺：亚运城天骄户型图



## 番禺：亚运城天骄户型图



# 南沙：重点个盘加推

【领南星河荣誉 2020-9-26 加推情况】



**推售货量：**本周加推11#，100套

**户型配比：**102-125㎡三至五房

户型	三房	五房	合计
面积 (㎡)	102	125	11350
套数 (套)	50	50	100

**推售价格：**带装修均价30000元/㎡

**去化情况：**成交16套，去化率约16%

## 南沙：领南星河荣誉户型图



## 本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
黄埔	万科城市之光	开放销售中心及样板房	9月26日开放销售中心及样板房，冻结5万获98折优惠及优先选房仅
荔湾	保利堂悦	开放营销中心	9月25日开放营销中心
增城	新塘奥园城市天地	开放营销中心	9月26日开放营销中心
增城	中建鄂旅投·岭南悦府	开放样板房	9月26日开放样板房
白云	龙光玖誉府	开放销售中心	9月26日开放销售中心暨国潮艺术文化节

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 黄埔：万科城市之光



**项目位置：**黄埔区广新路31号

**占地面积：**15.51万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**58.18万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**首推F区，共有7栋22-35层洋房，总货量约1200套，户型为78-140m<sup>2</sup>三至四房。

**▲9月26日开放销售中心及样板房，冻结5万获98折优惠及优先选房仅。**

# 黄埔：万科城市之光户型图

### 实用三房 约 78m<sup>2</sup>

三室两厅一卫



**产品优势**

- 空间利用：产室基本，功能齐全，视野开阔
- 入户花园：更添趣味，绿植景观，时尚一流生活空间
- 户型格局：南北通透，动静分区，生活与工作两不误
- 景观视野：一线景观，视野开阔，视野景观更出色

### 实用三房 约 82m<sup>2</sup>

三室两厅一卫



**产品优势**

- 入户花园：更添趣味，绿植景观，时尚一流生活空间
- 户型格局：南北通透，动静分区，生活与工作两不误
- 景观视野：一线景观，视野开阔，视野景观更出色
- 空间利用：产室基本，功能齐全，视野开阔

### 实用三房 约 84m<sup>2</sup>

三室两厅一卫



**产品优势**

- 空间利用：产室基本，功能齐全，视野开阔
- 入户花园：更添趣味，绿植景观，时尚一流生活空间
- 户型格局：南北通透，动静分区，生活与工作两不误
- 景观视野：一线景观，视野开阔，视野景观更出色

注：图片来源网络



# 黄埔：万科城市之光户型图

**88m<sup>2</sup>**  
三房两厅两卫



**户型优势：**

- 入户花园：设置、茶水、休闲区，空间感特好中庭区
- U型厨房：面向东南朝向，采光好且通风佳，下厨更便利
- 厨房设计：增加吊柜增加收纳，整体厨房橱柜更具质感
- 设计师精心设计的独立空间，设置一处景观

**91m<sup>2</sup>**  
三房两厅一卫



**户型优势：**

- 精装交付：餐厅、客厅、卧室一线，景观视野
- U型厨房：双面采光，窗、柜、灶、岛、岛台设计
- 书房设置：二室设计可兼顾，书房设置
- 景观阳台：视野开阔，视野全景视野

**93m<sup>2</sup>**  
三房两厅两卫

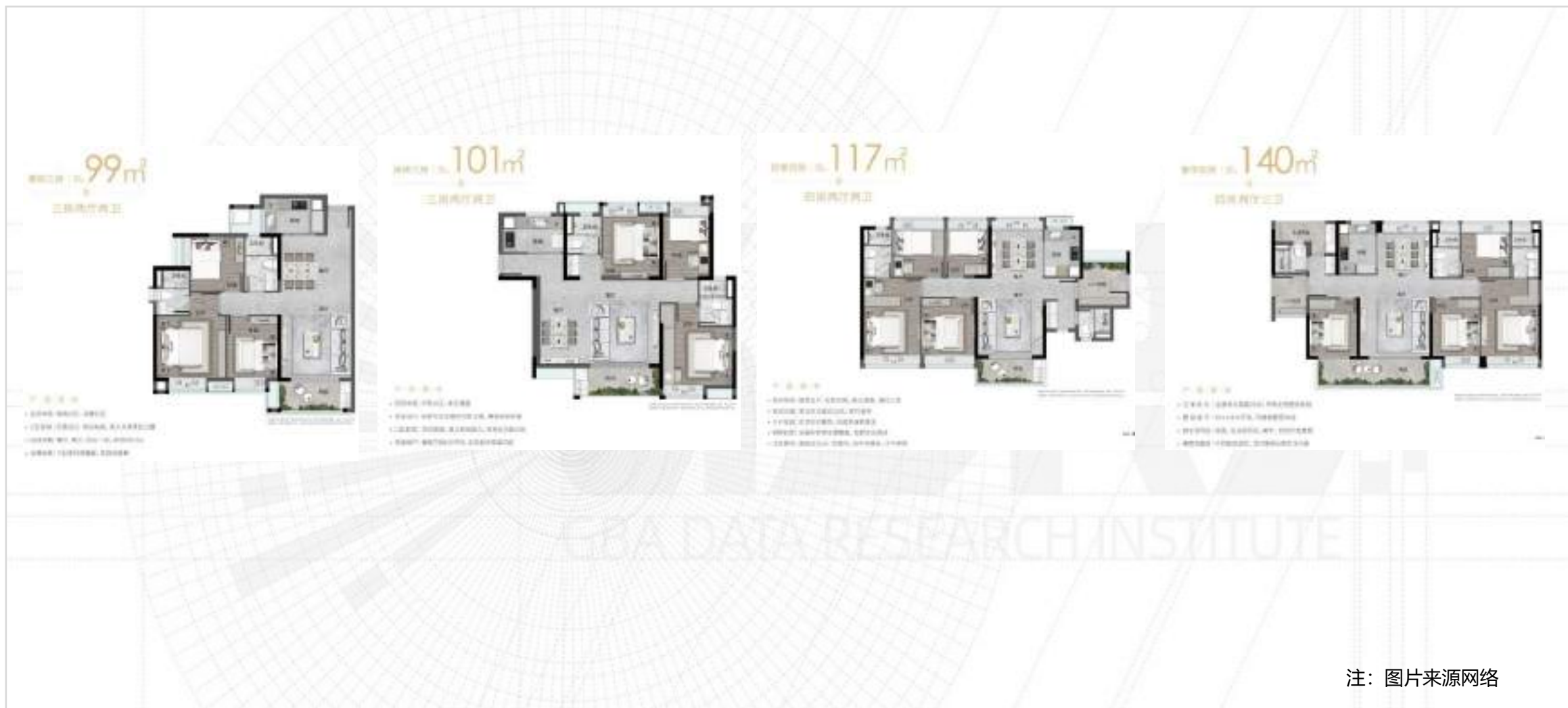


**户型优势：**

- 入户花园：设计休闲区，休闲、健身、休闲区
- U型厨房：面向东南朝向，采光好且通风佳
- 厨房设计：增加吊柜增加收纳，整体厨房橱柜更具质感
- 景观阳台：视野开阔，视野全景视野

注：图片来源于网络

# 黄埔：万科城市之光户型图



注：图片来源网络

# 荔湾：保利堂悦



**项目位置：**荔湾区·广钢新城·华师附小旁

**占地面积：**3.53万㎡，**建筑面积：**13.77万㎡

**项目基础信息：**项目直面广钢中央公园，将区内园林与区外公园融为一体，采用昂贵石材、玻璃幕墙做外立面。内设约3万㎡的设计园林，以酒店式的概念打造豪华酒店式大堂、酒店式地库大堂、酒店式高端私家会所、酒店式度假式无边际泳池等社区配套，满足业主休闲娱乐、商务会客所需。

**▲9月25日开放营销中心，首推7、8栋140-178㎡四至五房，吹风价6.3-6.5万/㎡，预计9月30日开盘。**

# 荔湾：保利堂悦户型图



## 增城：新塘奥园城市天地



**项目位置：**广州市增城TOD国际新城·新塘客运站旁

**占地面积：**22万 $m^2$ ，**建筑面积：**54万 $m^2$

**项目基础信息：**新塘奥园城市天地位于增城TOD国际新城·新塘客运站旁，是广州东至大的商业综合体。项目业态包含4栋LOFT/双钥匙公寓、1栋总部办公楼、特色主题商业街区、建筑面积约2万 $m^2$  shopping mall、企业商墅等。项目首期将推出建筑面积约32-57 $m^2$ 灵动空间，约4.5米敞阔挑高，独立产权，使用率高，双享多种组合空间的灵活性，满足不同个性化需求。

**▲9月26日开放营销中心，首推建面约32-57 $m^2$ 公寓，开盘时间及价格待定；目前诚意登记即享受2万抵10万/套优惠。**

# 增城：新塘奥园城市天地户型图



# 增城：新塘奥园城市天地户型图



注：图片来源于网络

## 增城：中建鄂旅投·岭南悦府



**项目位置：**广州市增城区新塘TOD·香山大道旁

**占地面积：**10.25万㎡，**建筑面积：**30.76万㎡

**项目基础信息：**中建鄂旅投·岭南悦府位于凯达尔枢纽国际广场（建设中）核心中轴，汇集3高铁、2城轨、4地铁轨道交通一体化公交网络。项目将建设15栋33、34层高层住宅以及10栋5、6层低层住宅，主推建面约65-108㎡二至四房户型产品。项目将配建约4500㎡商业、约2000㎡社区卫生服务中心、约1500㎡星光老年之家和文化活动站以及自身配建约6500㎡的24班幼儿园。

**▲9月26日开放样板房，首推建面约62-108㎡二至四房，开盘时间及价格待定；目前已开启诚意登记，即享额外开盘98折优惠。**



## 增城：中建鄂旅投·岭南悦府户型图



## 增城：中建鄂旅投·岭南悦府户型图



89 m<sup>2</sup> “3+1” 四房二卫



93m<sup>2</sup> “3+1” 四房二卫



108m<sup>2</sup> 四房二卫

注：图片来源于网络

## 增城：中建鄂旅投·岭南悦府现场图



注：图片来源网络

## 白云：龙光玖誉府



**项目位置：**广州市白云区江高镇政府旁

**占地面积：**5.2万㎡，**建筑面积：**6.8万㎡

**项目基础信息：**位居白云江高镇，占据白云北的稀缺教育资源。周边立体交通密布，与城市紧密相连，享受着城市快捷的交通以及周全的生活配套。白云新锐宜居板块上的品质住宅，将给予客户带来生活便捷及极致居住享受。

**▲9月26日开放销售中心，预计首推5#88-112㎡三至四房，共66套。**

# 白云：龙光玖誉府现场图



注：图片来源官方及网络





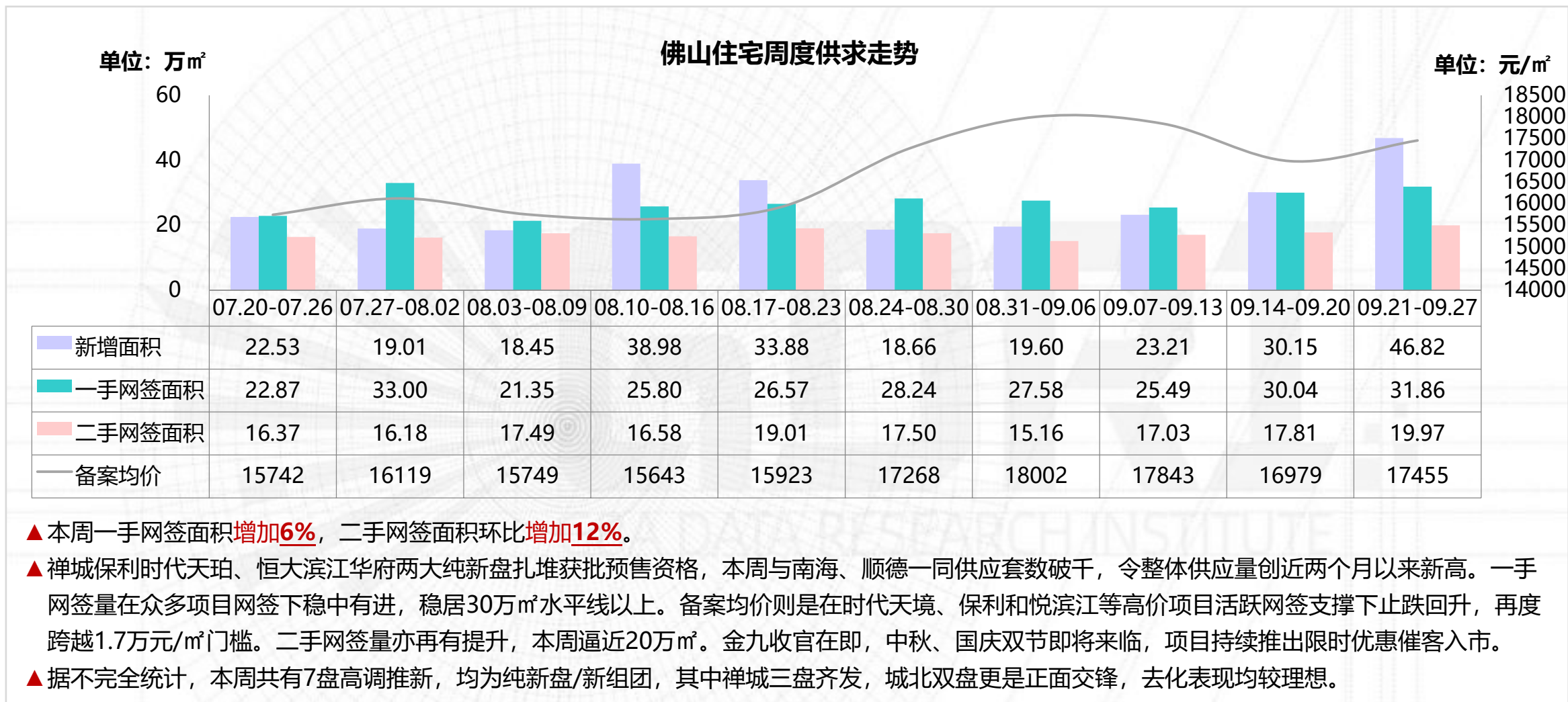
## 3.2 佛山住宅市场

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

#### 金九收官在即供求量价翘尾 七大纯新盘/新组团压轴登场

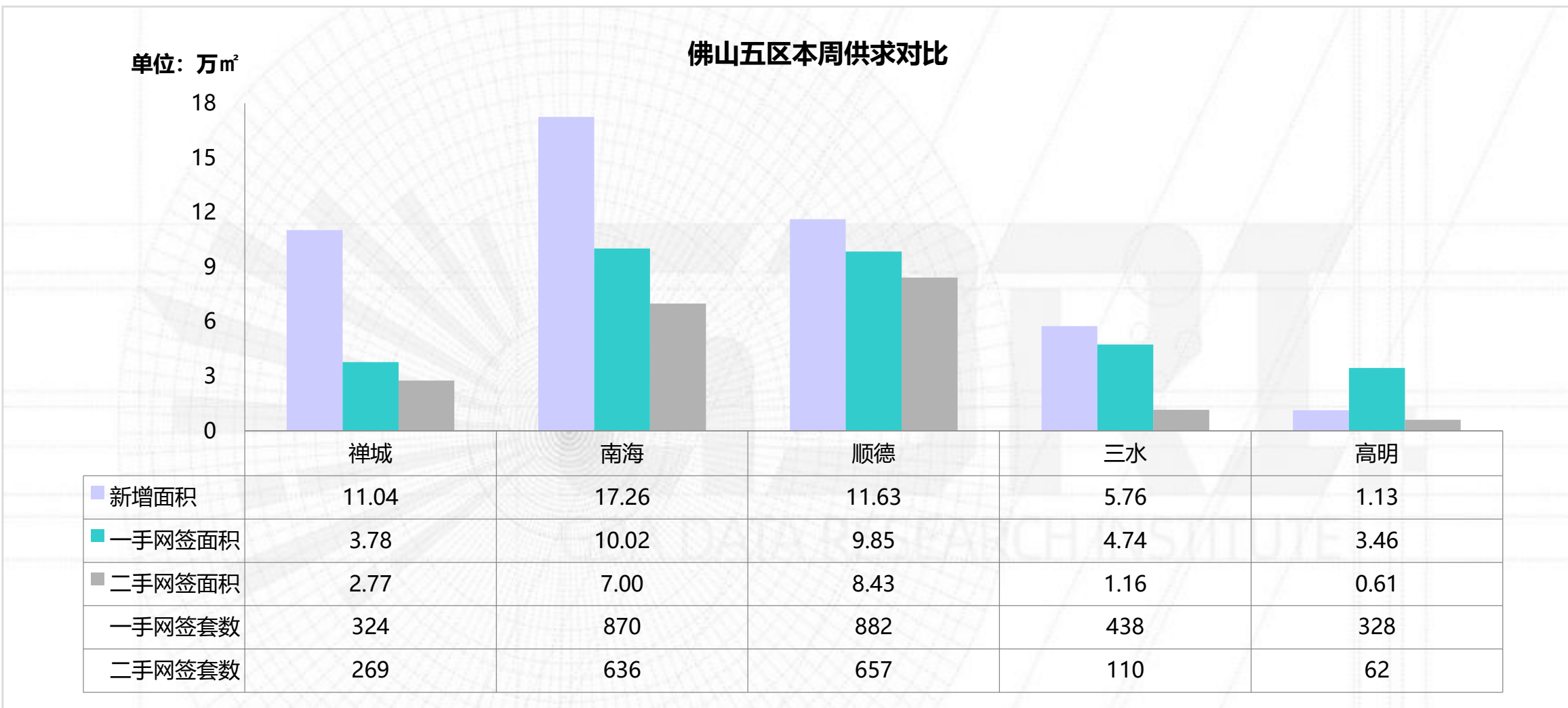
- 摘要：本周禅城得益于纯新盘实现供应放量，与南海、顺德形成三足鼎立的阵势。网签量在多盘集中网签支撑下稳中有进，高价项目网签回归提振备案均价再度上扬。七大纯新盘高调入市为金九画上句号，禅城城北双盘表现最为抢眼。

# 住宅：金九收官在即供求量价翘尾 七大纯新盘/新组团压轴登场





# 住宅：禅南顺三区供应均超一千套 高明网签环比增幅最大



## 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	保利时代天珀	2020-9-23	20座, 21座, 26层/2梯6户	三房/84-100 四房/121	300	2.86
		2020-9-23	23座, 22座, 25层/2梯6户	三房/85-100 四房/121	280	2.73
		2020-9-25	24座, 25层/2梯6户	三房/96 四房/119	100	1.15
	滨江首府	2020-9-25	融滨华府二座, 21层/2梯4户	三房/96 四房/127-128	78	0.94
	恒大滨江华府	2020-9-25	一座,二座, 24层/2梯4户	三房/87-89	176	1.55
		2020-9-25	十二座,十一座, 24层/2梯4户	三房/97-110	176	1.82
南海	万科金域蓝湾II	2020-9-21	万科湾语苑12-14座商业,万科湾语苑13座	三房/92-96	3	0.03
	保利华侨城·云禧	2020-9-22	云禧园5座, 33层/2梯6户	三房/84-86	192	1.65
		2020-9-22	云禧园6座, 33层/2梯6户	三房/84-86	192	1.65
	金融街·仙湖悦府	2020-9-23	融湖华庭4、6、7、8号楼/叠墅	叠墅/134-143	46	0.65

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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	樵悦名居	2020-9-24	樵悦名居5座, 29层/2梯4户	三房/88-105 四房/129	115	1.18
	国瑞华庭	2020-9-25	国瑞花园10号楼, 26层/2梯4户	三房/91-101 四房/122	100	1.02
	招商悦府	2020-9-25	招商悦府9座, 33层/2梯6户	三房/96-98 四房/111	190	1.89
	保利天悦	2020-9-25	保利良溪花园9栋, 29层/2梯4户	四房/187-236 复式五房/339	112	2.39
		2020-9-25	保利良溪花园11栋, 29层/2梯4户	四房/187-236 复式五房/339	112	2.39
	怡翠尊堤	2020-9-27	怡翠尊堤观园15、16座, 22层/2梯4户	三房/91 四房/124-147 五房/162-198	166	1.73
	中骏雍景台	2020-9-27	中骏山水珑院11栋, 20层/2梯4户	三房/89-98 四房/125-126	80	0.81
	时代天境	2020-9-27	一区3栋住宅, 32层/2梯6户	三房/83-97 四房/119-130	186	1.89
顺德	中国铁建领秀公馆	2020-9-22	1栋, 27层/2梯4户、8栋, 30层/2梯4户	三房/90-107 四房/118-122	220	2.28
	信达·珑桂蓝庭	2020-9-22	4栋, 20层/2梯4户	三房/94-112	78	0.79

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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
顺德	中国铁建凤语潮鸣	2020-9-24	二街3号、4号/别墅	别墅/501-503	2	0.1
	中洲府	2020-9-25	10座, 32层/2梯4户	三房/95 五房/143	124	1.48
	涛汇明日·鎏金湾	2020-9-25	6座, 37层/2梯3户	三房/95 四房/128 五房/144	102	1.31
	顺德自在城	2020-9-25	17、18座, 9层/2梯6户	三房/92 四房/110-113	108	1.11
	保利时光印象	2020-9-25	5座, 33层/2梯6户	三房/70-85 四房/95	192	1.53
		2020-9-25	6座, 33层/2梯6户	三房/70-85 四房/95	192	1.53
	ICC碧桂园三龙汇	2020-9-24	4座, 32层/2梯3户	四房/133-142 五房/221	89	1.49
三水	保利雲上	2020-9-22	高尔夫花园天墅267号-283号/别墅	别墅/182-248	14	0.30
	远洋天骄	2020-9-25	远洋江玥花园13座, 33层/4梯8户	三房/91 四房/109	256	2.46
	保利中央公园	2020-9-23	保利中景花园28座, 32层/2梯4户	三房/93 四房/115-130	124	1.34

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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
三水	金融街·金悦府	2020-9-25	融璟花园8座, 17层/2梯4户	四房/117	64	0.77
		2020-9-25	融璟花园10座, 29层/2梯3户	三房/99-100 四房/120	84	0.90
高明	樵顺花苑	2020-9-27	5座, 23层/2梯5户	三房/94-106 四房/121	110	1.13
合计					4363	46.82

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	推售率
禅城	城北	保利时代天珀	2020-9-25	18/20栋	248	85-100 121-133	22000/带装修	99折*98折* (商贷98折*公积金: 无折扣)*首付分期99折*团购99折*准签99折	90%
禅城	季华西	恒大滨江华府	2020-9-26	1/2/7/8/10/11/12座	572	88-113 122-124	16400-19800/带装修	开盘97折, 一次性付款: 94折, 商业按揭付款: 95折, 首付优惠: 96折, 一年分期: 98折, 两年分期: 无折扣, 准签总价优惠1万	54%
禅城	城北	中交白兰春晓	2020-9-26	3/4座	161	79-94 109-111	20000-21000/带装修	97折*98折*99折*99折*99折	70%
南海	里水	正荣·新希望·金洲府	2020-9-26	7、8座	64	三房/83-93 四房/111	27000-28500/带装修	员工: 额外99折 筹客: 认筹98折	53%
南海	丹灶	金融街·仙湖悦府	2020-9-26	4、6、7、8座叠墅	46	叠墅/134-143	18500/毛坯	暂无折扣信息	46%
顺德	北滘	美的云悦江山	2020-9-26	4座	174	三房/92 四房/118	25000/带装修	暂无折扣信息	69%
三水	三水新城	捷和广场二期	2020-9-26	12座	140	三房/73-87 四房/119	10500-11500/毛坯	冻结1万抵2万; 额外98折	51%
推货量合计					1405	推售率合计			64%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	时代天境	17058	49	4913	34720
2	南海	保利和悦滨江	16150	38	5251	30755
3	禅城	阳光城佛山半岛	15769	51	7362	21420
4	顺德	广佛保利城	12046	66	5701	21129
5	南海	保利天悦	12015	12	2527	47545
6	南海	时代天韵	11284	29	3482	32406
7	南海	万科金域世家	10079	41	3860	26111
8	顺德	顺德未来城	9442	29	3457	27313
9	顺德	ICC碧桂园三龙汇	8684	32	3285	26435
10	顺德	华侨城天鹅堡	8275	19	4136	20008

(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

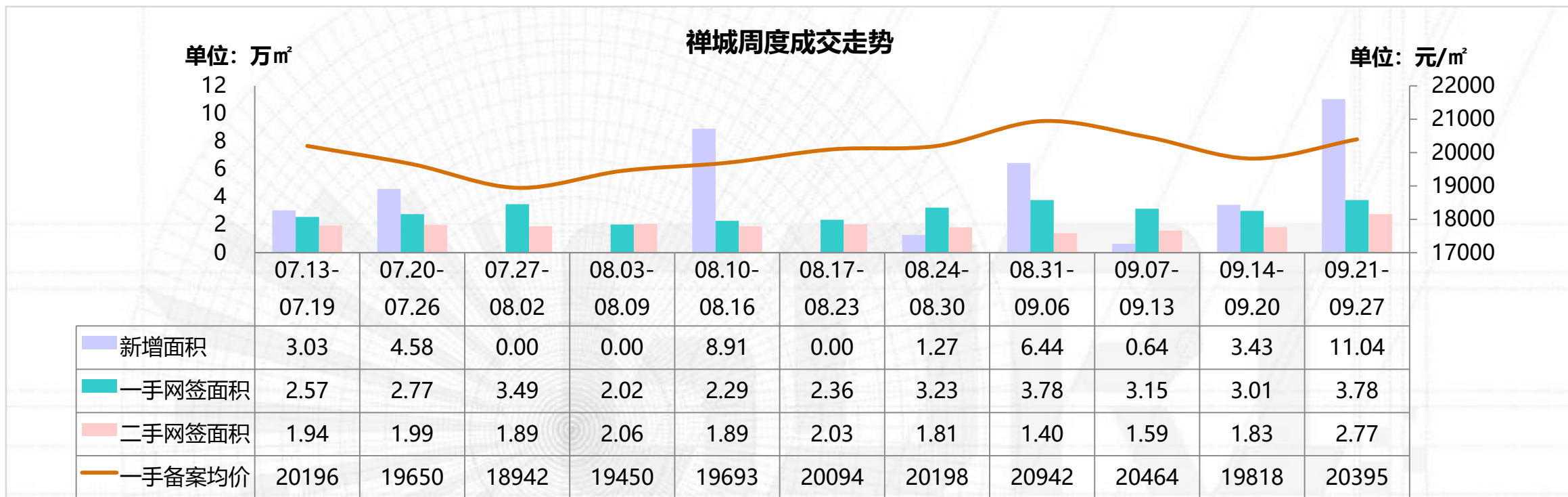
排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	三水	恒大郦湖城	7602	73	8055	9438
12	南海	越秀星汇瀚府	7122	22	2541	28028
13	南海	龙光天曜	6773	23	2376	28506
14	南海	时代领峰	6576	28	3637	18081
15	顺德	碧桂园凤凰湾	6233	63	5683	10968
16	禅城	龙光玖龙臺	6181	31	3295	18759
17	顺德	恒大江湾	6063	34	3850	15749
18	南海	雅居乐新地	5873	30	3155	18615
19	南海	富丰君御	5616	18	2382	23578
20	顺德	龙光天瀛	5609	17	2462	22783
合计			<b>184449</b>	<b>705</b>	<b>81410</b>	<b>22657</b>

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

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**36%**，网签面积环比**减少9%**，备案均价环比**上涨16%**。



# 禅城：三大纯新盘入市活跃市场 供应量和成交量均明显增加



- ▲ 本周禅城一手网签面积环比**增加26%**，二手网签面积环比**增加51%**。
- ▲ 由于纯新盘的活跃，本周新增供应创新高，高达11万m<sup>2</sup>；其中保利时代天珀获批20/21/22/23/24座洋房的预售资格，恒大滨江华府获批1/2/11/12座洋房的预售资格，占总供应量的九成以上。临近国庆，一二手市场双双上涨，大部分项目仍在积极去库存，整体表现平稳。阳光城佛山半岛本周低调加推4、5座117-198 m<sup>2</sup>产品，并以51套的集中网签夺得成交套数榜首。
- ▲ 本周城北、季华西板块三盘齐发，成为市场焦点。保利时代天珀、恒大滨江首府以及中交白兰春晓合计推货981套，合计成交量（开卖当日）646套，合计推售率（开卖当日）为66%，整体去化表现理想，有利于项目进行后续的营销动作。

# 禅城：重点个盘开卖

## 城北【保利时代天珀2020-9-25开盘情况】



**推售货量：**18/20栋85-133㎡，26层，2梯4户/2梯6户，共248套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	85-100	121-135	25266
套数 (套)	——	——	248

**推售价格：**均价22000元/㎡（带装修）

**开卖方式：**微信开售

**折扣优惠：**99折\*98折\*（商贷98折\*公积金：无折扣）\*首付分期99折\*团购99折\*准签99折

**开卖情况：**当日去化率90%（约224套）

**客户构成：**禅城80%、桂城20%

**备注：**项目主推高层住宅248套（未计2套样板房），带装修发售。当日去化高达九成，其中18栋产品为99/123/134㎡，均价为20850-23450元/㎡；20栋产品为84/100/121㎡，均价为18380-21450元/㎡。

# 禅城：保利时代天珀户型图



# 禅城：重点个盘开卖

季华西【恒大滨江华府2020-9-26开盘情况】



**推售货量：**1/2/7/8/10/11/12座，88-124㎡；7/8/10座为21层/2梯4户，1/2/11/12座为24层/2梯4户；共572套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	88-113	121-124	48909
套数 (套)	512	60	572

**推售价格：**均价16400-19800元/㎡（带装修）

**开卖方式：**集中摇号

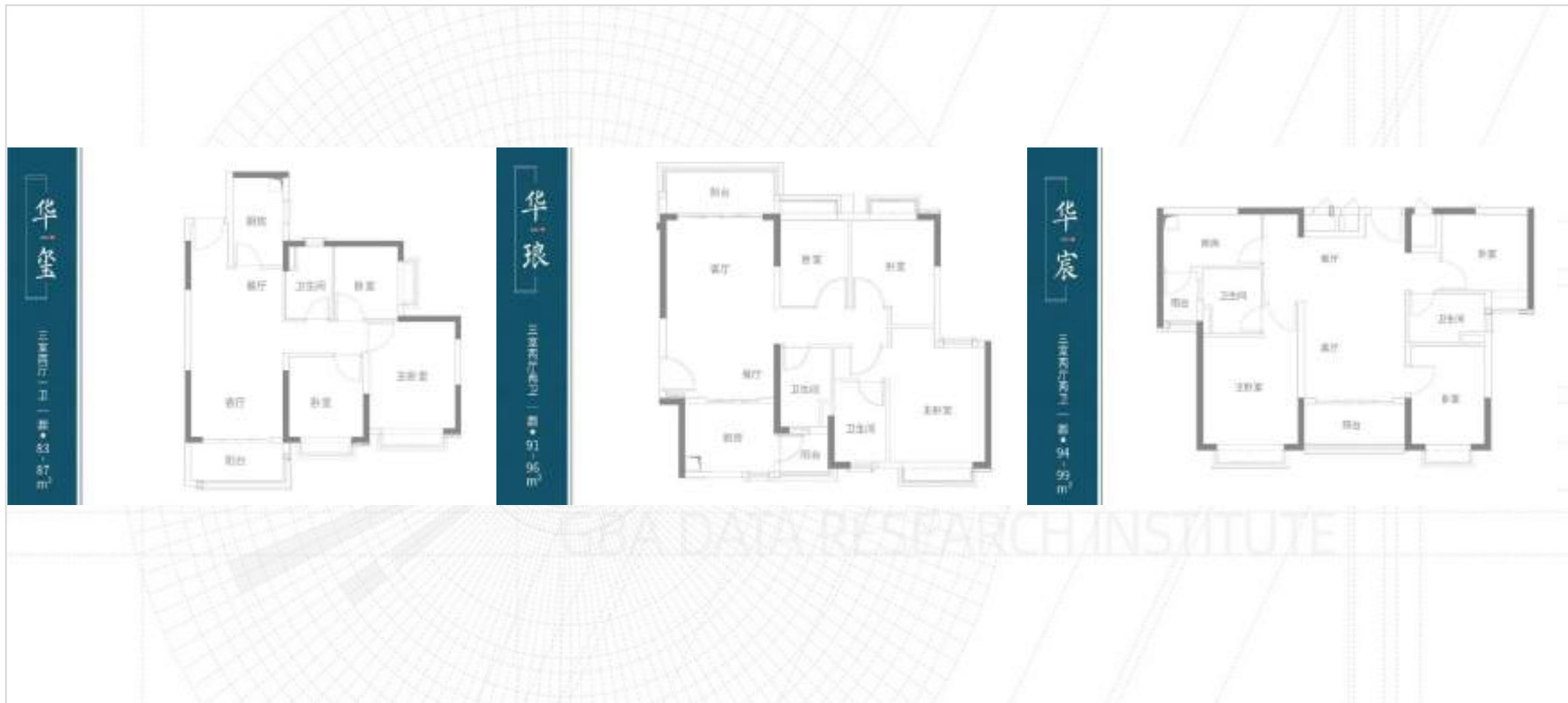
**折扣优惠：**开盘97折，一次性付款：94折，商业按揭付款：95折，首付优惠：96折，一年分期：98折，两年分期：无折扣，准签总价优惠1万

**卖情况：**当日去化率54%（约310套）

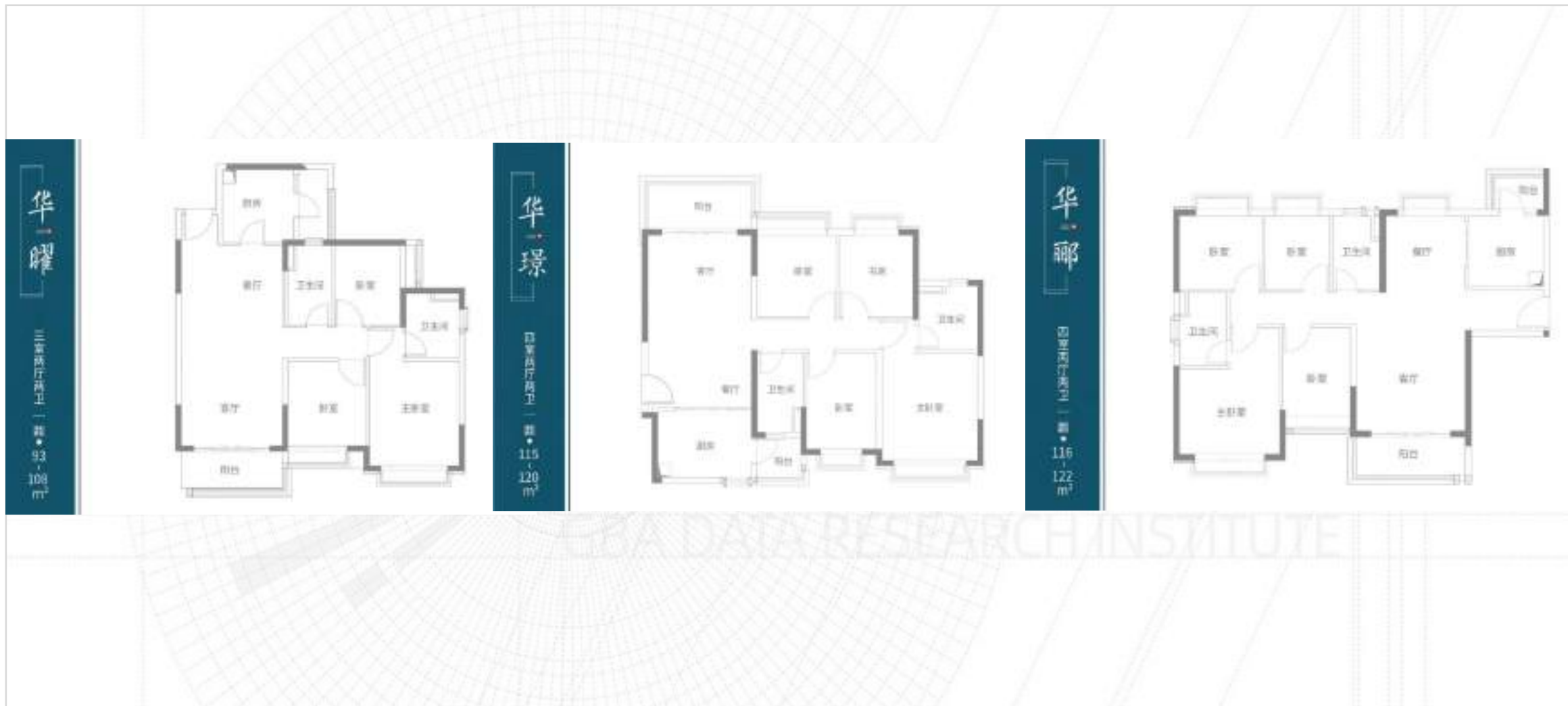
**客户构成：**张槎为主

**备注：**项目开盘当日到场约1000人；付款方式为首付三成、首付分期和一年/两年全款分期；整体去化表现良好，其中10座03户型，122㎡四房最受客户欢迎，去化最好。

# 禅城：恒大滨江华府户型图



# 禅城：恒大滨江华府户型图



## 禅城：重点个盘开卖

### 城北【中交白兰春晓2020-9-26开盘情况】



**推售货量：**3/4座79-111㎡，24层/2梯5户，共161套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	79-94	109-111	14865
套数 (套)	115	46	161

**推售价格：**均价20000-21000元/㎡（带装修）

**开卖方式：**线上开盘

**折扣优惠：**97折\*98折\*99折\*99折\*99折

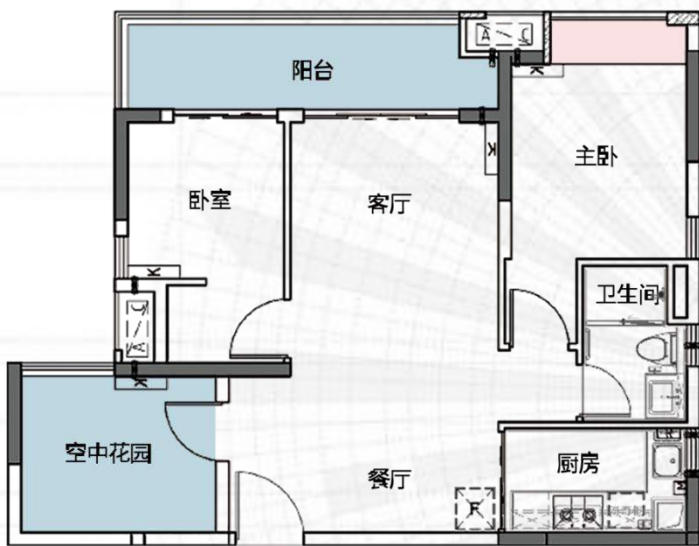
**开卖情况：**当日去化率70%（约112套）

**客户构成：**以佛山禅城为主，少量外区

**备注：**项目首推3座全部户型以及4座04/05梯腿，79-111㎡三四房产品，共161套，还有46套未推出。客户方面，主要是禅城地区客户消化，对于109-111㎡面积段的四房产品更为青睐。

# 禅城：中交白兰春晓户型图

79m<sup>2</sup>三房两厅



赠送  
半赠送

87m<sup>2</sup>三房两厅



赠送  
半赠送

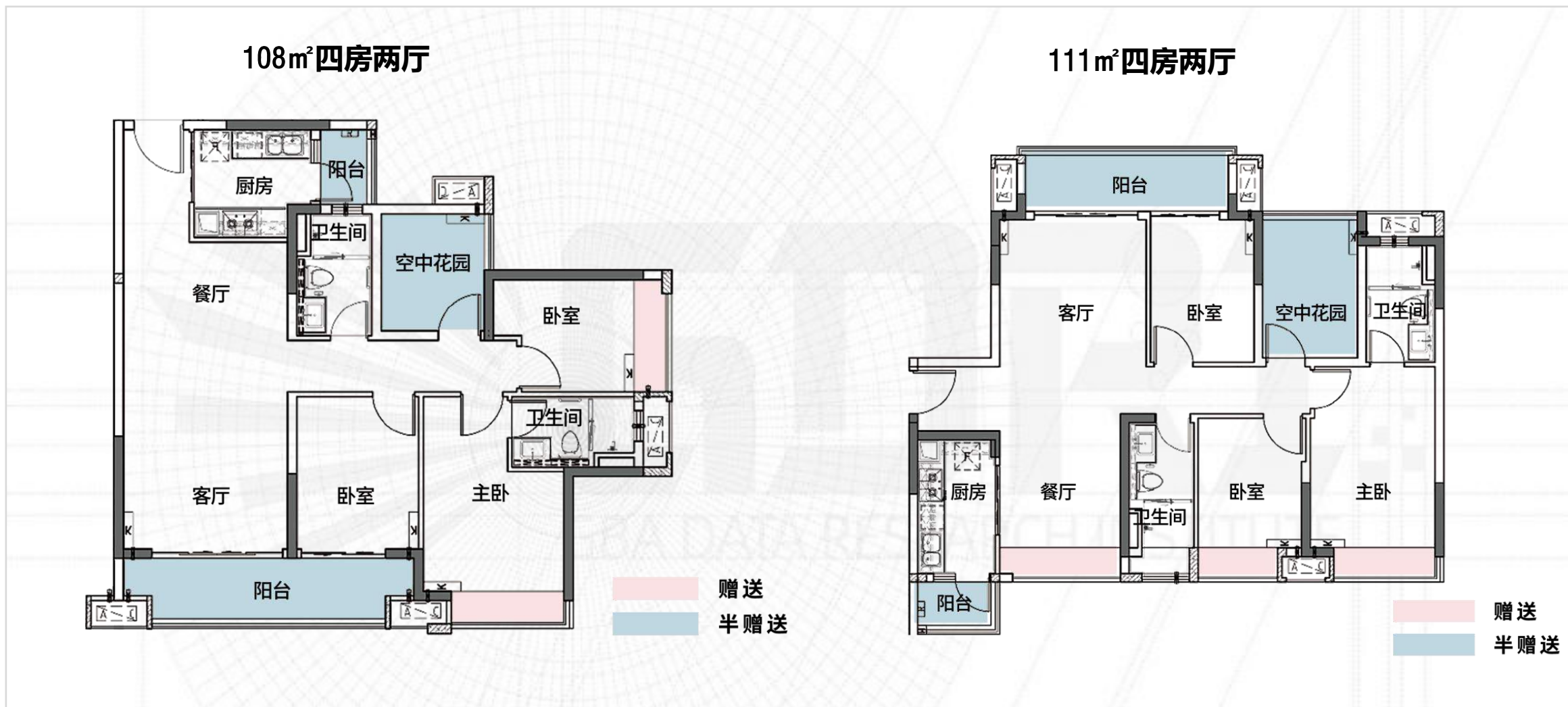
94m<sup>2</sup>三房两厅



赠送  
半赠送



# 禅城：中交白兰春晓户型图



## 禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	活动信息	09.21-09.27 泳池派对
张槎	东建世纪锦园	活动信息	09.21-09.27 国庆五重礼
城南	佳兆业悦峰	活动信息	09.21-09.27 草莓饼干DIY
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	09.21-09.27 老业主来访送柚子礼盒
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	09.21-09.27 点对点转发
新城北	合景新鸿基泷景	开放样板房	09.26 开放85-128m <sup>2</sup> 样板房

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

## 禅城： 9月26日合景新鸿基泷景开放样板房



**项目位置：**佛山市禅城区前进路19号（广佛线澜石站上盖）

**占地面积：**75万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**280万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**项目由合景泰富及新鸿基合作开发，涵盖别墅、复式大平层、高层洋房、公寓、街铺、商业中心等业态；位于禅城区澜石地铁站旁，并且坐拥约26万m<sup>2</sup>江岸生态公园，具备良好居住条件。星堤II为泷景推出的8期新组团，产品为85-128m<sup>2</sup>三四房，能够满足刚需和刚改客户的多样化需求。

**项目动态：**▲ 9月26日，开放泷景·星堤II样板房。

# 禅城：合景新鸿基泮景户型图

合景新鸿基泮景

3房2厅1卫 85m<sup>2</sup>

星堤 II

- 合景新鸿基设计，品质第一
- 精工、匠心、品质、匠心
- 项目位于禅城核心区，交通便捷
- 项目周边配套齐全，生活便利

合景新鸿基泮景

3房2厅2卫 92m<sup>2</sup>

星堤 II

- 项目位于禅城核心区，交通便捷
- 项目周边配套齐全，生活便利
- 项目品质卓越，居住舒适
- 项目物业服务周到，业主满意

合景新鸿基泮景

3房2厅2卫 104m<sup>2</sup>

星堤 II

- 项目品质卓越，居住舒适
- 项目物业服务周到，业主满意
- 项目周边配套齐全，生活便利
- 项目交通便捷，出行方便



## 禅城：合景新鸿基泮景样板房示意图



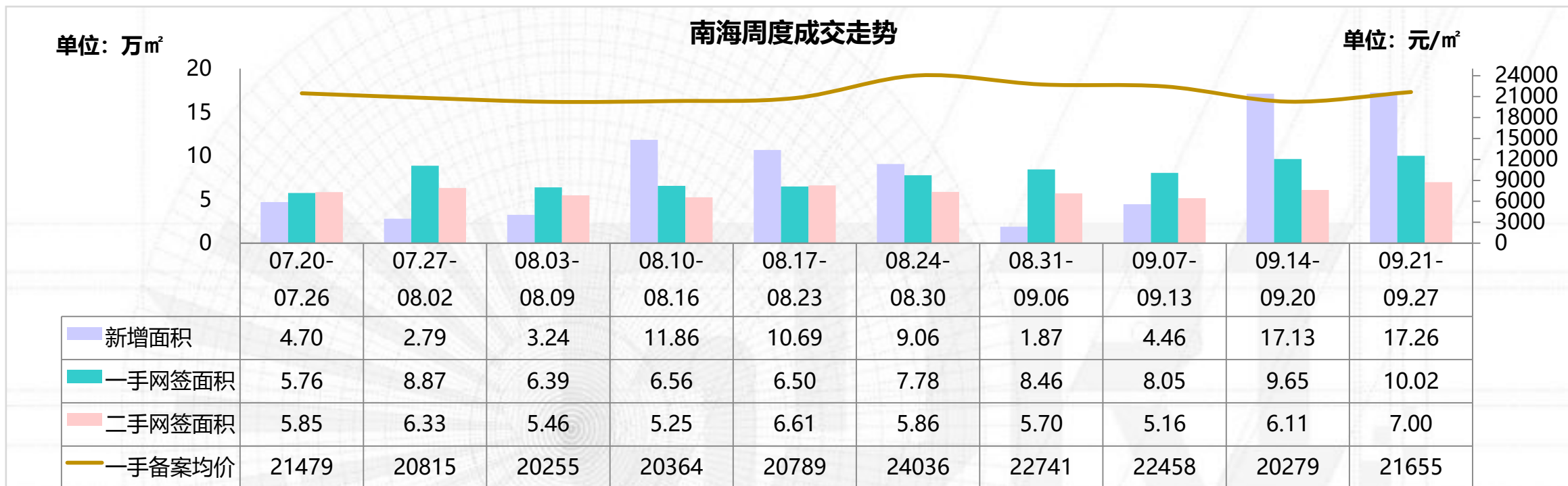
图片来源网络

## 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 <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年10月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	13500/毛坯	吹风价
2020年10月	天禧华园	5座	146	108-135	待定/毛坯	——
2020年10月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
合计			约 391 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

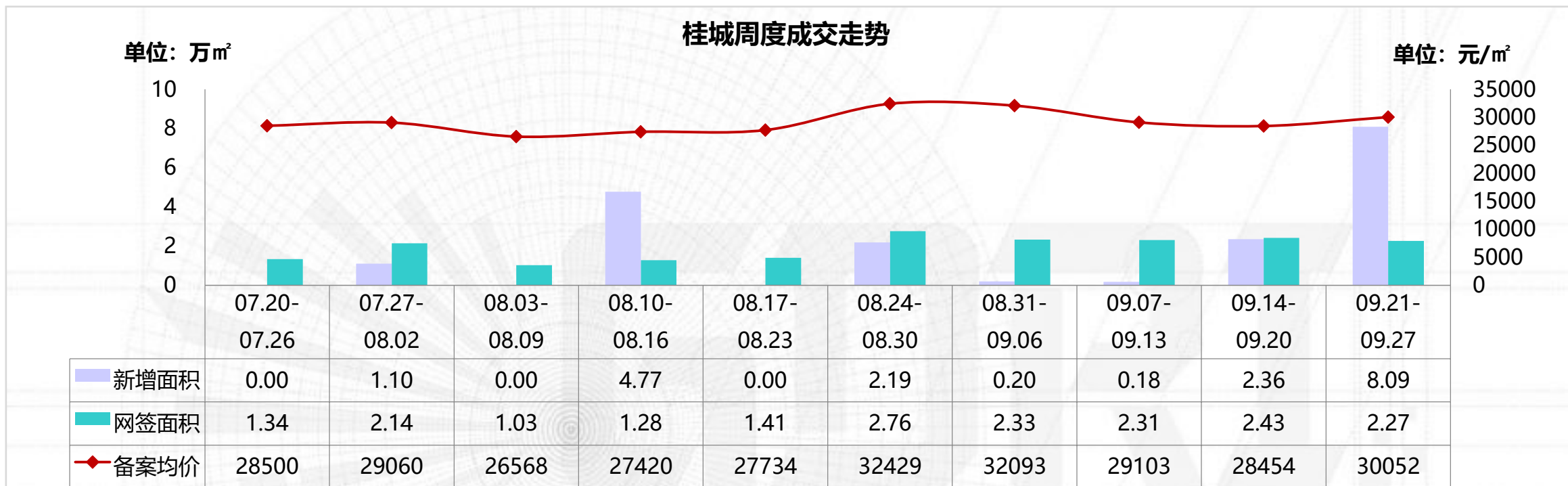
# 南海：整体市场供求维持高位运行 两大纯新项目迎来开卖



- ▲ 本周南海一手网签面积环比**增加4%**，二手网签面积环比**增加15%**。
- ▲ 本周南海区市场交投延续上周的火热态势，新增方面，全区共10盘获批新增预售，连续两周批售面积超17万m<sup>2</sup>；网签方面，今年以来一手网签首次突破10万m<sup>2</sup>，7万m<sup>2</sup>的二手网签亦是相当高位水平，全区整体市场交投均在高位运行。
- ▲ 本周，丹灶金融街·仙湖悦府、里水正荣·新希望·金洲府均迎来开卖，价格、客户接受度等表现相对平稳；另外，里水深业旗山雅苑亦在本周开放了销售中心，预计将在10月中旬开卖，项目将首推3座平层产品，吹风价20000-24000元/m<sup>2</sup>带装修发售。
- ▲ 本周土地市场表现火热，全区共3宗商住（含商服）地，同时亦有3宗商住（含商服）地挂牌，新一轮土拍热潮即将来袭。

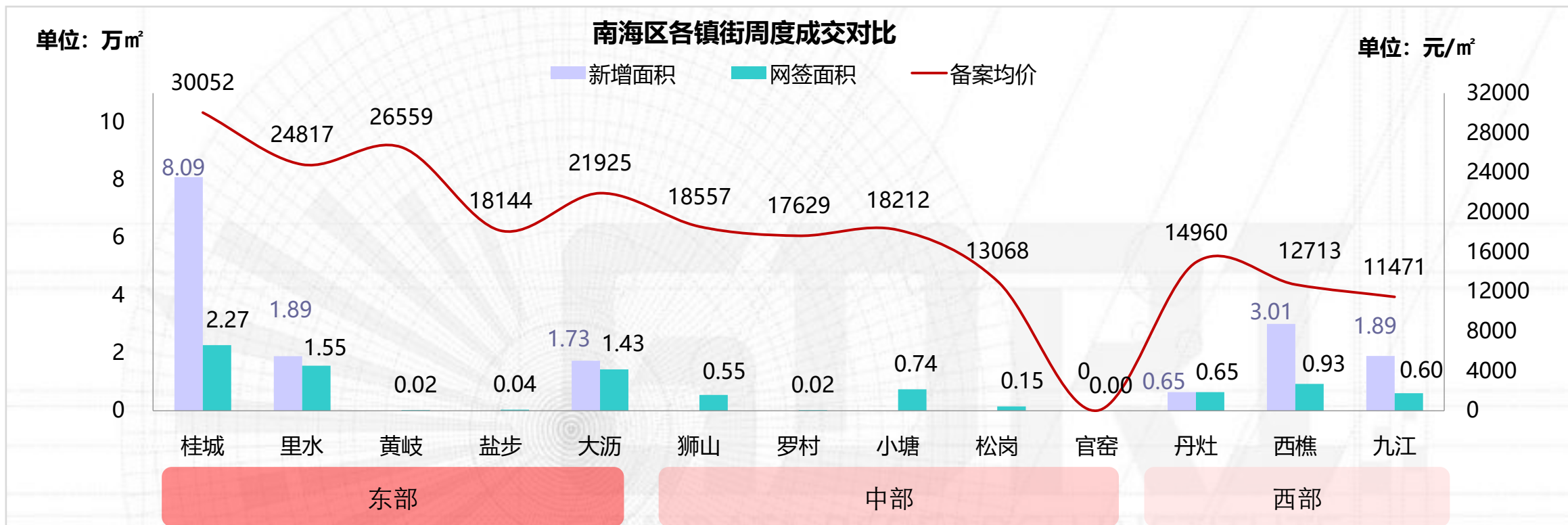


# 桂城：保利华侨城·云禧首获预售 绿城投资22.74亿豪夺映月新城宅地



- ▲ 本周桂城一手网签面积环比**减少7%**，备案均价环比**上升6%**。
- ▲ 新增方面，本周桂城共3盘获批预售，包括万科金域蓝湾II少量房源，保利天悦9、11座以及三山新城纯新项目保利华侨城·云禧5、6座，据了解，保利华侨城·云禧将在9月30日开放销售中心，同步开放样板房，预计项目将在10月开卖；网签方面，本周桂城一手网签表现中规中矩，平洲、桂城热销项目仍然维持着两位数的网签量，支撑桂城整体市场网签。
- ▲ 本周日，映月新城地块如期出让，地块共吸引11家房企参拍，包括招商、中海、保利、绿城、美的、龙光、时代、颐安、新城、弘阳、越秀等品牌房企，最终绿城投资力压群雄，以22.74亿豪夺映月新城地块，折合楼面价17606元/m<sup>2</sup>，溢价率38%。

# 南海：各镇街周度成交对比



▲ 9月27日，南海召开全面建设广东省城乡融合发展改革创新实验区工作推进大会，正式印发了《佛山市南海区建设广东省城乡融合发展改革创新实验区实施方案》。目前，南海规划了244平方公里的城乡融合发展示范片区，其中便包括了大沥中轴片区。大沥中轴片区占地14.6平方公里，定位为现代生产性服务业集聚及国际贸易和展销示范区。千灯湖金融服务业与大沥商贸业，将在这里充分实现跨界融合，从而加快城市过河、产业过河、环境过河。通过推进22大重点项目，腾挪8982亩城市产业新空间，实现3年总投资额超106亿元，中轴片区，正在迎来崛起的风暴。

# 南海：重点个盘开卖

## 里水【2020-09-26 正荣·新希望·金洲府】

推售  
在售  
售罄



**推售货量：**7座，26层/2梯6户；8座，26层/梯4户，共64套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	83-93	111	——
套数 (套)	——	——	64

**推售价格：**27000-28500元/m<sup>2</sup>（带装修）

**开卖方式：**员工内购，内部解筹

**折扣优惠：**员工：额外99折；筹客：认筹98折

**开卖情况：**共成交34套，去化率约53%

**客户构成：**员工：基本为外地客，四川集团公司中高层员工为主，包专机过来；筹客：8成广州客，白云3.5成，越秀2成，金沙洲/荔湾/天河等广州其他区2.5成；佛山客户2成，本地客1成，桂城/大沥等佛山其他区1成

**备注：**目前该项目未进行全面筹客解筹，本次开盘主要针对集团员工购房，国庆节后进行全面解筹。

# 南海：正荣·新希望·金洲府户型图



# 南海：正荣·新希望·金洲府户型图



## 南海：重点个盘开卖

### 丹灶【2020-09-26 金融街·仙湖悦府】



图片来源：新浪乐居

**推售货量：**4、6、7、8座叠墅，6层，共46套

**户型配比：**

户型	叠墅	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	134-143	6457
套数 (套)	64	64

**推售价格：**18500元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**自然开卖

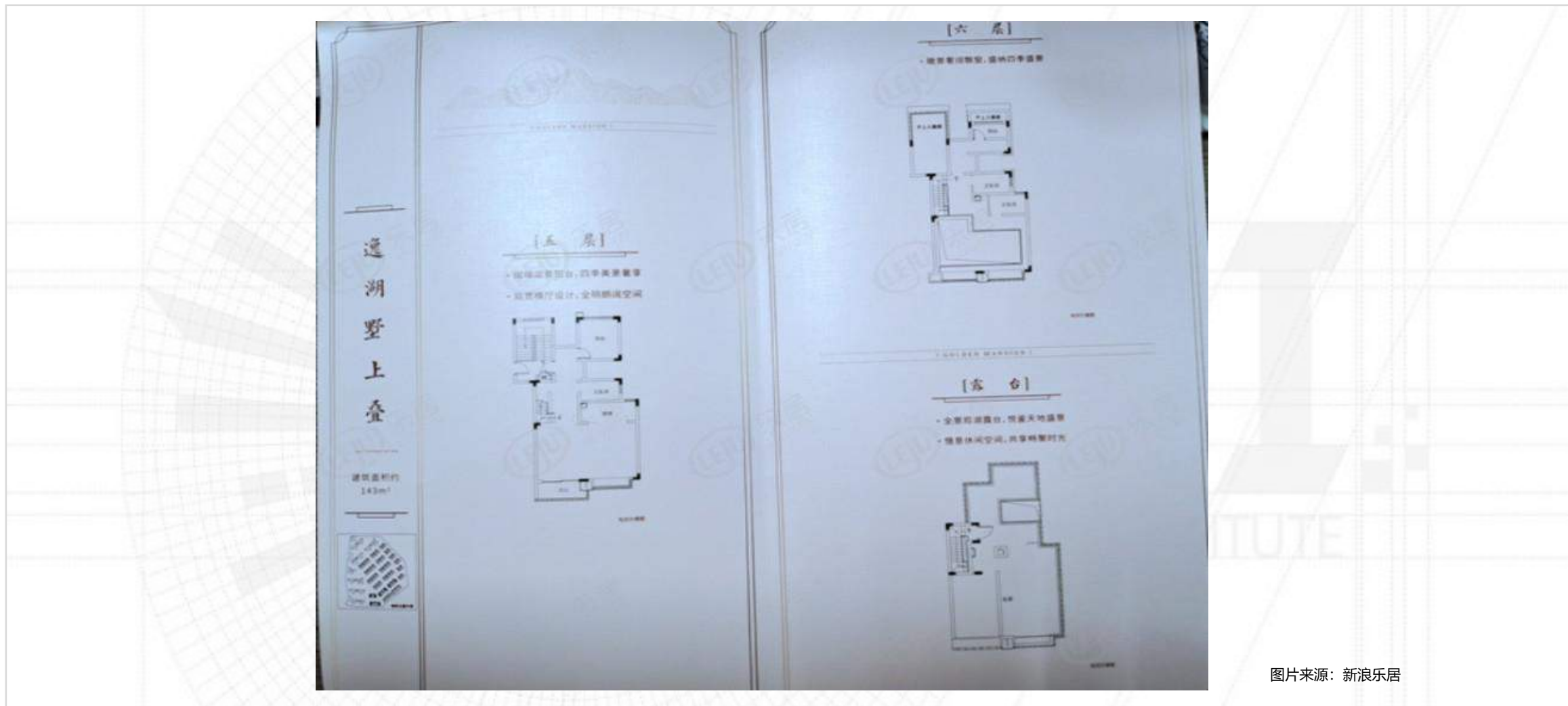
**折扣优惠：**暂无折扣信息

**开卖情况：**共成交21套，去化率约46%

**客户构成：**丹灶本地客占70%，其他占30%

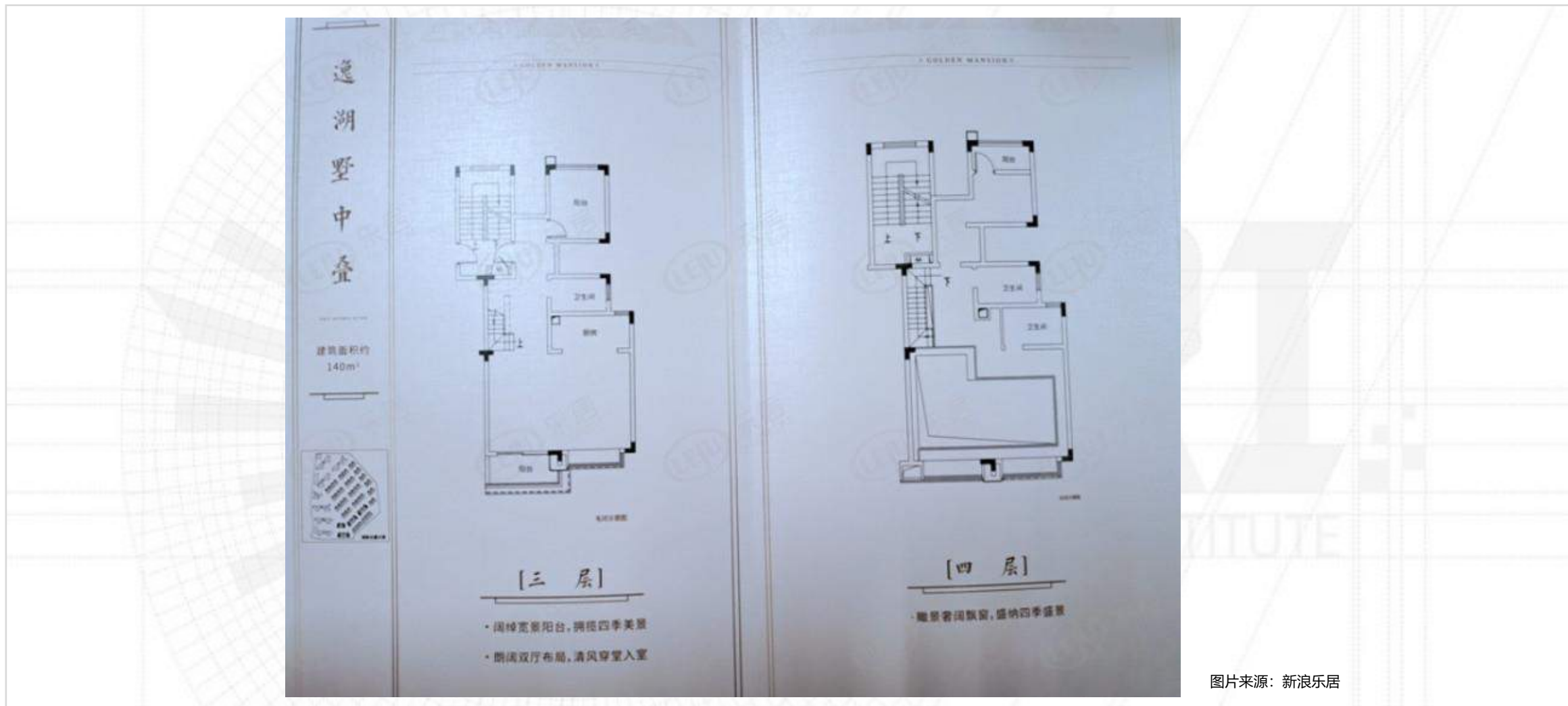
**备注：**项目为金融街南海首个项目，首推叠墅产品，层高6层，分上中下叠，全赠送地下室和花园，自然加推整体去化近5成，表现尚可，本地客接受度较高。

# 南海：金融街·仙湖悦府户型图



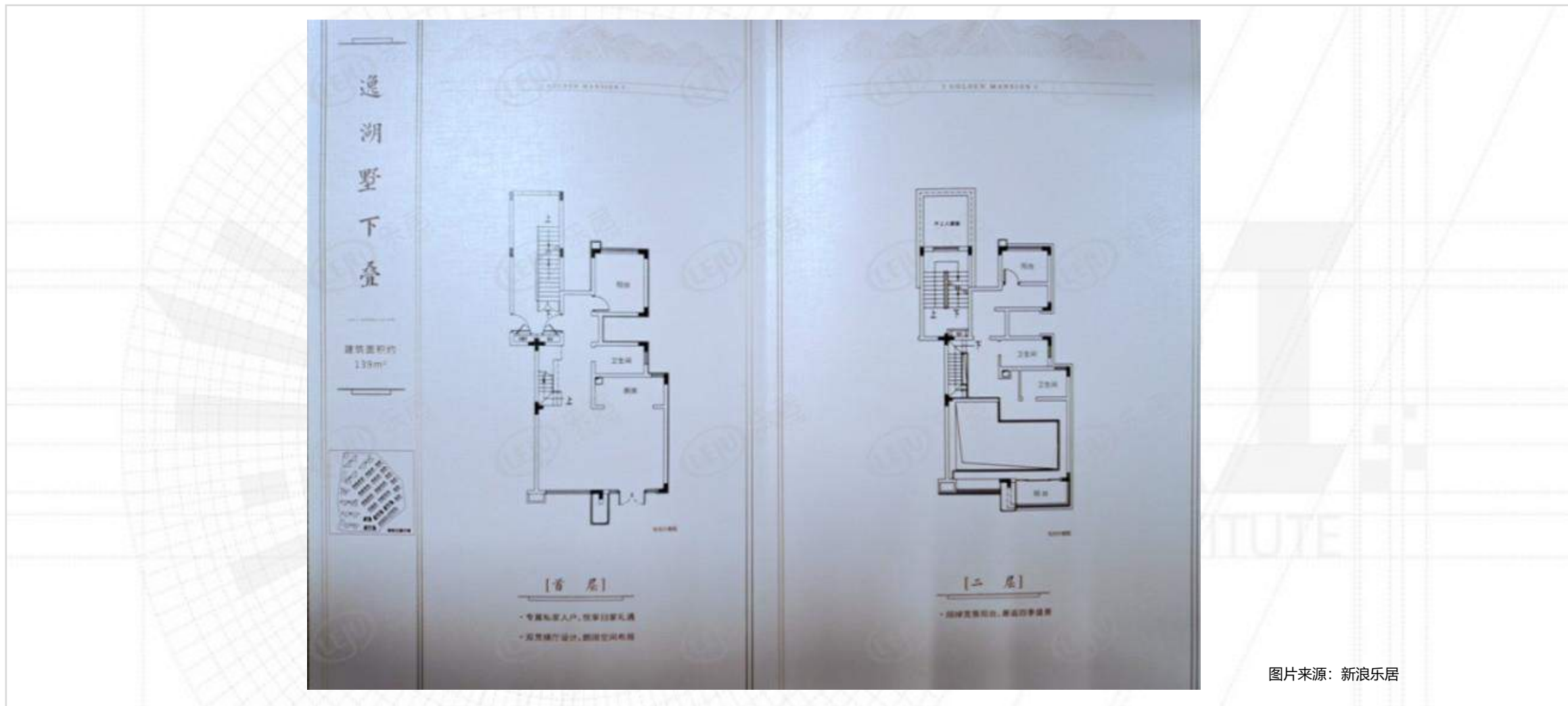
图片来源：新浪乐居

# 南海：金融街·仙湖悦府户型图





# 南海：金融街·仙湖悦府户型图



## 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	09.21-09.27 粉红热浪, fun聚瀚府
三山新城	万科天空之城	发布会	09.26 举行发布会
里水	深业旗山雅苑	开放销售中心	09.26 开放销售中心
官窑	海逸文汇轩	发布会	09.26 举行发布会
小塘	时代领峰	活动信息	09.21-09.27 尤克里里diy
狮山	龙光玖御湖	活动信息	09.21-09.27 古法纸灯diy
松岗	海逸桃花源记	活动信息	09.21-09.27 披萨DIY
听音湖	中骏雍景台	活动信息	09.21-09.27 森林运动会, 博饼大赛赢千元购物卡
西樵	奥园誉峯	活动信息	09.21-09.27 国庆提前放价, 全场9折, 送车位, 中秋套圈活动

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

## 南海：9月26日深业旗山雅苑开放销售中心



**项目位置：**佛山市南海区里水大道与佛山一环交界北侧

**占地面积：**1.99万㎡

**建筑面积：**5.96万㎡

**项目基础信息：**项目共规划4栋洋房，其中1、2座为复式产品，27层2梯12户，层高2.8米，产品95-107㎡，3+1房；3座为平层产品，25层2T4户，84-89-113-115㎡三四房；4座为人才住房，23层2T3户，需移交政府。

**项目动态：**▲ 9月26日，深业旗山雅苑开放销售中心。

## 南海：深业旗山雅苑销售中心现场图



# 南海：深业旗山雅苑户型图

旗山雅苑 建面●84m<sup>2</sup> | 3座1梯01房  
3座2梯02房

旗山雅苑 建面●85m<sup>2</sup> | 3座1梯02房  
3座2梯01房

- 百变创意空间, 收纳所有想象
- 客厅厅出西不西, 布局合理方正
- 阔景阳台, 清风明月共欣赏
- 精致惬意氛围, 小天地大视野

T.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

- 灵动空间, 设计精美, 精巧实用
- 南北通透, 采光通风, 更胜一筹
- 景观无敌, 尽享园林美景, 怡然自得
- 精工铸就, 国企实力担当

T.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

图片来源：深业旗山雅苑公众号

# 南海：深业旗山雅苑户型图

旗山雅苑 建面 88m<sup>2</sup> | 3座1梯03房  
3座2梯04房

旗山雅苑 建面 114m<sup>2</sup> | 3座1梯04房  
3座2梯03房

- 布局方正，南北通透
- 餐厨一体，美味烹饪
- 全功能房，给予多样生活
- 南向阳台，清风暖阳相伴

- 户型方正，大空间舒适
- 餐厨一体，清风暖阳相伴
- 全明设计，窗明几净
- 主卧套房，尊享私人天地

1.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

1.0757 8566 0688 佛山·南海·里水大道南

图片来源：深业旗山雅苑公众号

## 南海： 9月26日海逸文汇轩举行发布会



**项目位置：**佛山市南海区狮山镇永安大道西230号

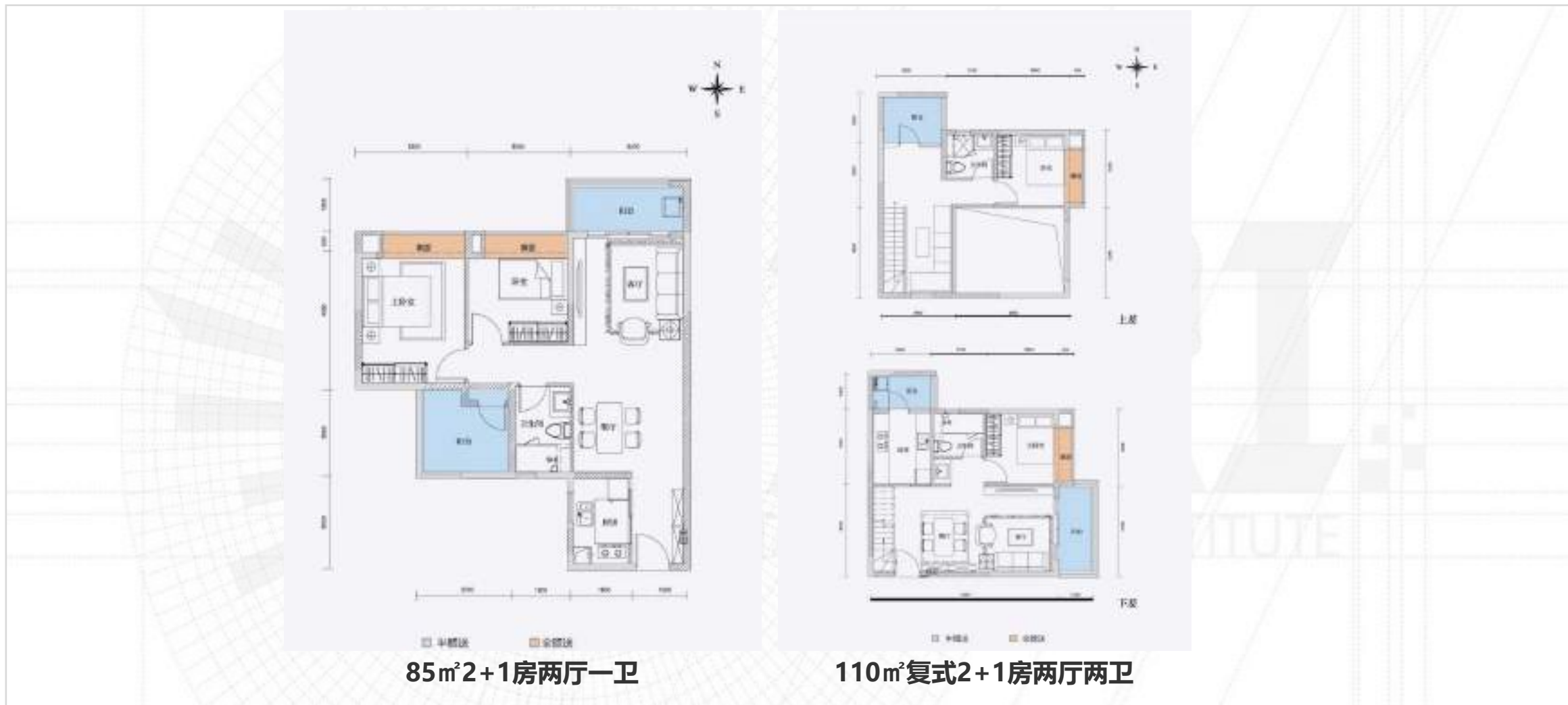
**占地面积：**1.6万㎡

**建筑面积：**6.3万㎡

**项目基础信息：**项目共规划4栋洋房，房源合计405套；其中1-3栋楼高均为26层，6栋楼高21层。小区垃圾收集站设于西北侧，靠近3栋；1-3栋户型格局基本一致，均为两梯四户，面积段涵盖85-110㎡三房/复式三房。

**项目动态：**▲ 9月26日，海逸文汇轩举行发布会。

## 南海：海逸文汇轩户型图





## 南海：9月26日万科天空之城举行发布会



**项目位置：**佛山市南海区环岛南路辅路（文翰湖公园旁）

**占地面积：**17.8万㎡

**建筑面积：**65万㎡

**项目基础信息：**万科天空之城位于三山新城文翰湖科创小镇核心区，是南海新交通三山新城北站(在建)站点上盖项目。整个项目将分成A、B、C三区进行开发，首期开发的A1区为小高层/高层住宅区，板式设计，一梯两户，户户朝南

**项目动态：**▲ 9月26日，万科天空之城举行发布会。

## 南海：万科天空之城发布会现场图



## 南海：即将开卖项目

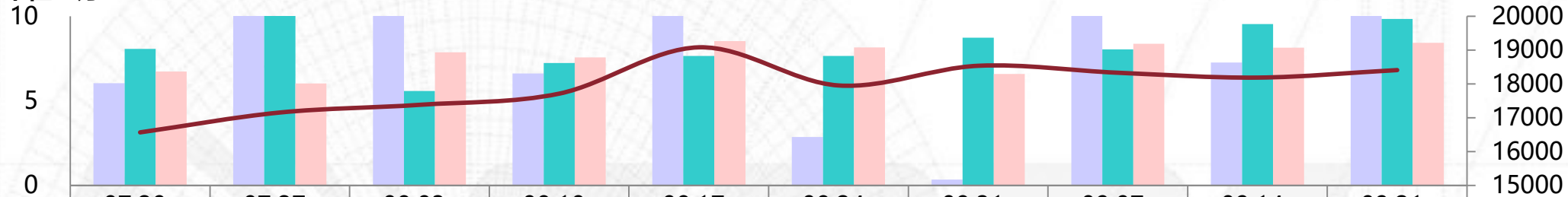
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年10月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
2020年10月	保利天悦	11座	112	187-339	40000-43000/带装修	——
2020年10月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价
2020年10月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
2020年10月	华侨城天鹅堡	2座	138	87-128	30000元/m <sup>2</sup> 起	吹风价
2020年10月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
2020年10月	深业旗山雅苑	3座	96	84-115	20000-24000/带装修	吹风价
2020年10月	保利紫晨	5座	112	102-126	19000-21000/带装修	——
2020年10月	首创禧悦台	6座	96	96-117	15000-17000/带装修	——
2020年10月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
合计			1304套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 顺德：纯新项目动作频频 美的云悦江山迎来首开 中国铁建凤语潮鸣开放样板房

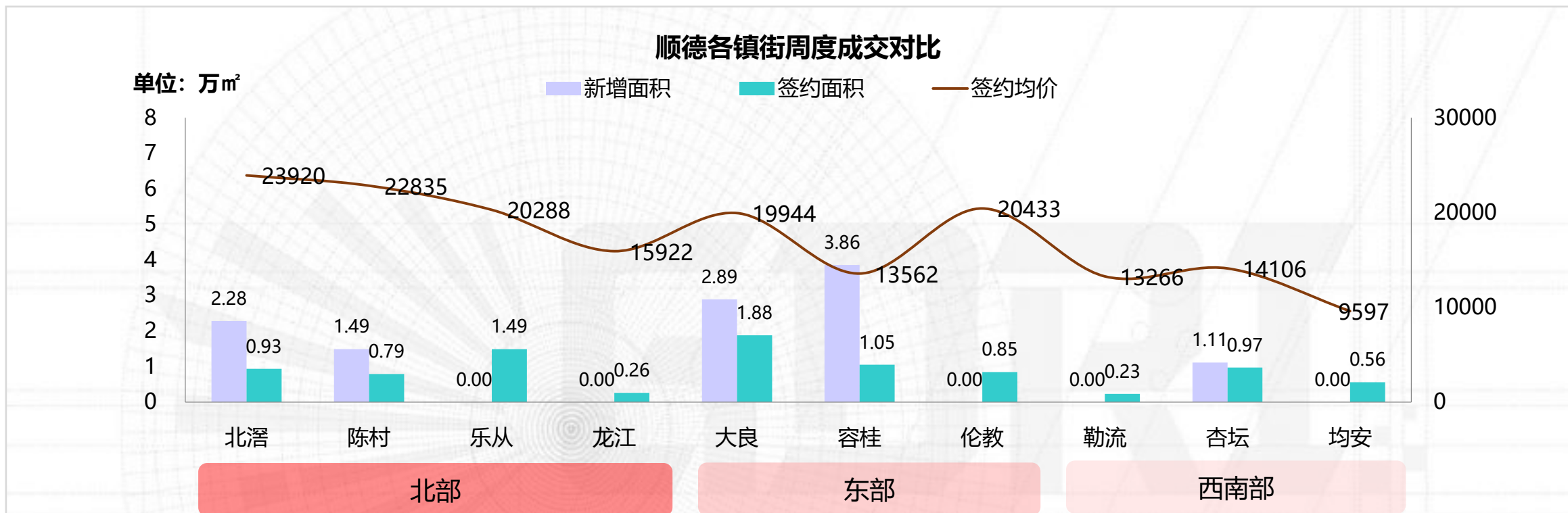
顺德周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>



- ▲ 本周顺德一手网签面积环比**增加3%**，二手网签面积环比**增加3%**。
- ▲ 本周一二手网签面积上升环比持平，一手备案均价小幅上升。本周新增供应达11.63万m<sup>2</sup>，八盘取证，其中中国铁建凤语潮鸣为纯新盘，已取得2套别墅预售证，且于9月26日开放实体样板房，预计不久将推货入市。值得关注的是，本周位于北滘的纯新项目美的云悦江山迎来首次开盘，首推4座，当日去化69%，表现尚可。
- ▲ 土地方面，本周龙江城区新挂牌一宗超4.5万方靓地，5字头起拍，将于10月26日进行转让。此外，9月28日，位于大良一宗地迎来竞拍，该地块最终由顺控和佛铁底价获得，折合楼面价3217元/m<sup>2</sup>。

## 顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周新增供应主要集中在北滘、陈村、大良、容桂和杏坛五个镇街，其中容桂新增面积达到最高，为3.86万m<sup>2</sup>。
- ▲ 顺德拟建一条新型T2线有轨电车，接驳3/11/13号地铁线。9月24日，佛山市顺德区工程建设中心就佛山市顺德区低运量新型轨道交通T2线一期工程可行性研究报告及相关专题研究采购需求，发布了一则征求意见公告。公告内容显示，本项目结合顺德区低运量轨道规划，拟在中心城区建设新型轨道线T2，串联行政服务中心、德胜商务区、顺德港澳城、华侨城、体育中心及周边居民区，并作为肇顺南高铁、广珠城轨、广州轨道26号线、佛山轨道3号线、13号线的接驳线。

## 顺德：重点个盘开卖

### 顺德北滘【美的云悦江山 2020-09-26 开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：** 4座，30层/2梯6户，共174套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91	118	17521
套数 (套)	116	58	174

**推售价格：** 均价25000/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 集中开卖

**开卖情况：** 成交69% (约120套)

**客户构成：** 本地客户为主，广州客户 (番禺、海珠) 为辅

**备注：** 项目首推4座，2梯6户，当天成交120套，转筹率1/3，去化率约7成；客户主要以本地客为主，整体均价在2.5万/m<sup>2</sup>左右。

# 美的云悦江山户型图



91m<sup>2</sup>



118m<sup>2</sup>

图片来源：安居客

## 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	藏珑华府	活动信息	09.21-09.27 成交送家电大礼包和车位抵用券
	中国铁建凤语潮鸣	开放样板房	09.26 中国铁建凤语潮鸣开放样板房
伦教	中海金玺公馆	活动信息	09.21-09.27 中秋游园会
	唯美·臻岸华府	活动信息	09.21-09.27 成交最高赢32800红包、指定单位97折
乐从	龙光玖龙玺	活动信息	09.21-09.27 皇家马车体验、土耳其美食、微观世界diy
	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	09.21-09.27 暖场diy
	卓越万科朗润园	活动信息	09.21-09.27 抽奖大转盘、9.9元水果

来源：广东粤湾数据研究院整理



## 顺德： 9月26日中国铁建凤语潮鸣开放样板房



图片来源：房天下、佛山乐居

**项目位置：**佛山市顺德大良东区欢乐海岸

**占地面积：**5.33万㎡

**建筑面积：**23.35万㎡

**项目基础信息：**项目位于佛山市顺德区大良，地处大良东区顺德新城水轴片，共7栋楼座，约1050户，共1028个停车位，绿化率为30%，临近顺峰山公园、桂畔湖，社区可眺望到这美丽景色，可谓龙脉之上、享优质大景。

**项目动态：**

▲ 9月26日，中国铁建凤语潮鸣开放样板房。

## 顺德：中国铁建凤语潮鸣开放样板房现场图

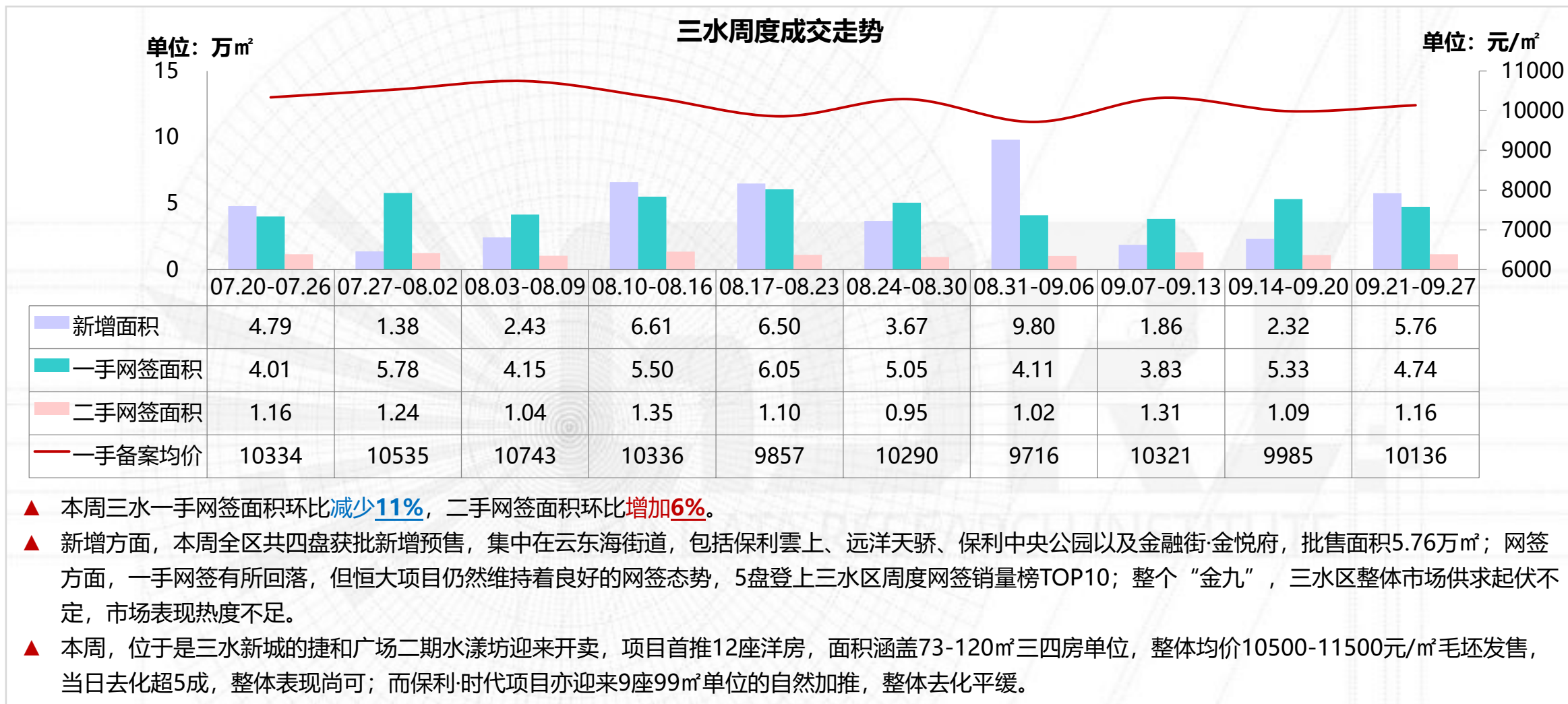


## 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年10月	龙光玖龙郡	4栋	92	96-121	13000-14000/带装修	吹风价
2020年10月	保利天寰	10座	185	104-140	19000-20000/带装修	吹风价
2020年10月	广佛保利城	6座	138	77-103	18000-21000/带装修	吹风价
2020年10月	信达·珑桂蓝庭	4栋	78	94-112	14000/毛坯	吹风价
2020年10月	中国铁建凤语潮鸣	二街3号、4号	2	501-503	待定	——
2020年10月	顺德自在城	17、18座	108	92-113	12000-13000/待定	吹风价
2020年10月	保利时光印象	6座	192	70-95	13000-15000/带装修	吹风价
合计			约795套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 三水：全区新批预售有所回暖 捷和广场二期水漾坊开卖去化过半



## 三水：重点个盘开卖

### 三水新城【2020-09-26 捷和广场二期水漾坊】



图片来源：新浪乐居

**推售货量：**12座，28层2梯5户，共140套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	73-88	120	12367
套数 (套)	112	28	140

**推售价格：**10500-11500元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**集中开卖

**折扣优惠：**冻结1万抵2万；额外98折

**开卖情况：**共成交72套，去化率约51%


**客户构成：**三水本地客占比约7成，其他区域占比约3成

**备注：**二期水漾坊延续一期豪宅标准，在规划、建造、选材等方面下足功夫，精心打造东南亚度假式园林，项目首推12座，73m<sup>2</sup> 2+1房超实用户型更是受刚需客青睐，当日整体去化过半，表现尚可。


# 三水：捷和广场二期水漾坊户型图

**超实用**  
73㎡  
2+1+1房

双门入户  
挑高2.8米



- 宽景飘窗，视野开阔，采光充足
- 餐客厅一体，视野开阔，挑高2.8米
- 双门入户，出入方便，尊贵大气




8779 2333

**纯南阔景**  
87㎡  
2+1+1房

3.3米阔开间  
南向阔景阳台  
灵活且实用




- 宽景飘窗，视野开阔，采光充足
- 餐客厅一体，视野开阔，挑高2.8米
- 双门入户，出入方便，尊贵大气




8779 2333

**南北对流**  
119㎡  
3+1+1房

南向超大主套  
三睡房两卫  
南北对流户型



- 南向超大主套，视野开阔，采光充足
- 餐客厅一体，视野开阔，挑高2.8米
- 双门入户，出入方便，尊贵大气



8779 2333

## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	旭辉江山	活动信息	09.21-09.27 旭辉江山中秋晚会
	保利·时代	活动信息	09.21-09.27 周末创意班
西南中心区	博雅滨江	活动信息	09.21-09.27 玩具总动员
	欧雅右岸春天	活动信息	09.21-09.27 打卡集赞赢好礼
河口片区	招商樾园	活动信息	09.21-09.27 中秋“家”节庆，豪礼派不停
	恒大郦湖城	活动信息	09.21-09.27 精致样板间软装拍卖
	时代南湾	活动信息	09.21-09.27 特价单位，购房五重礼

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

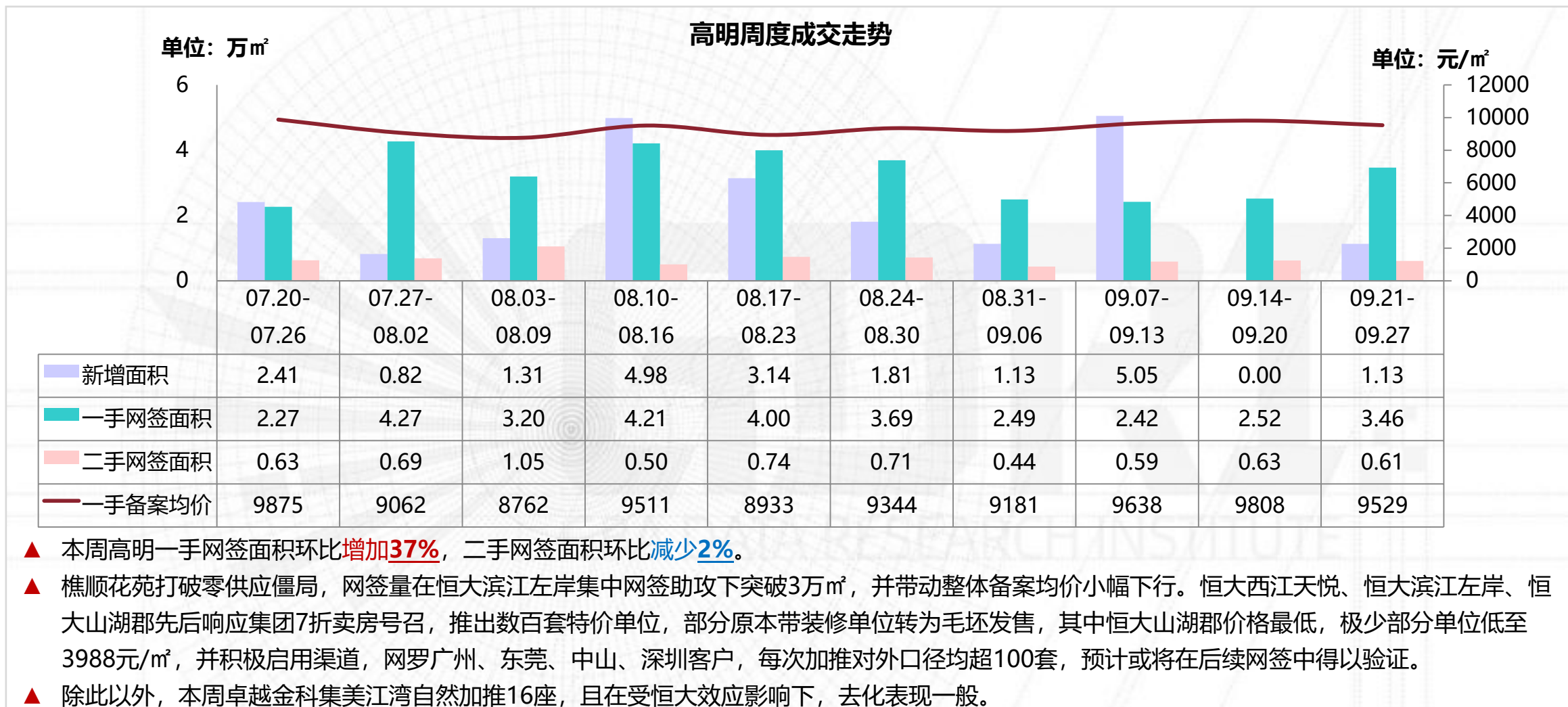
## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2020-10月	保利中央公园	中景28座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
2020-10月	华远·海蓝城	9座	108	91-117	10500-12000/带装修	——
2020-10月	保利和堂玥	29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
2020-10月	博雅滨江	8、9座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
2020-10月	恒大云东海	云海林语花园17、18座	96	92-125	8500-9000/带装修	——
2020-10月	恒大山水龙盘	阅山湖39-41座	180	87-120	8500-9000/带装修	——
合计			约820套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计



# 高明：恒大三盘接连霸屏抢热度 恒大滨江左岸已有部分网签体现



## 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的海伦堡云湾府	开放样板房	9.26开放样板房
	海伦堡菁华府	活动动态	09.21-09.27成交砸金蛋
	高明钧明城	活动动态	09.21-09.27成交砸金蛋、一口价单位
	勤天熹园	活动动态	09.21-09.27中秋暖场活动
	美的明湖	活动动态	09.21-09.27买房送车位
	美的观澜府	活动动态	09.21-09.27成交砸金蛋
	绿地熙江广场	活动动态	09.21-09.27一口价单位
	君御海城	活动动态	09.21-09.27一口价单位
荷城	高明碧桂园花城荟	开放展点	9.26开放大润发展点
	万科中骏金域西江	活动动态	09.21-09.27九月份主题活动

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	保利西山林语	活动动态	09.21-09.27成交送家电
	富星半岛	活动动态	09.21-09.27成交砸金蛋
	盛雅西江	活动动态	09.21-09.27一口价单位
	嘉云华府	活动动态	09.21-09.27一口价单位
	秀丽华庭	活动动态	09.21-09.27一口价单位
	华福珑熹水岸	活动动态	09.21-09.27一口价单位
	中南滨江国际	活动动态	09.21-09.27一口价单位
明城	恒大滨江左岸	活动动态	09.21-09.27成交砸金蛋
	恒大山湖郡	活动动态	09.21-09.27成交砸金蛋
更合	绿地拾野川	活动动态	09.26-09.27原野野炊、山野抓鱼、趣味捉兔、禅意抄经

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

## 高明：9月26日美的海伦堡云湾开放样板房



**项目位置：**佛山市高明区西江新城体育中心东侧

**占地面积：**3.44万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**8.60万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**项目是由美的置业和海伦堡联合打造的高明首个江景AI智慧社区项目。项目处于西江新城核心位置，内外交通便捷，3大公园、教育医疗、商业、运动、文化等千亿新城配套环绕。项目由8栋26、27层高的住宅组成，户型有94m<sup>2</sup>三房、118m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>（T4）、120m<sup>2</sup>（T3）、140m<sup>2</sup>四房，共716户。

**项目动态：**▲ 9月26日，美的海伦堡云湾开放样板房，预计将首推1座94-120m<sup>2</sup>三四房。

# 高明：美的海伦堡云湾户型图

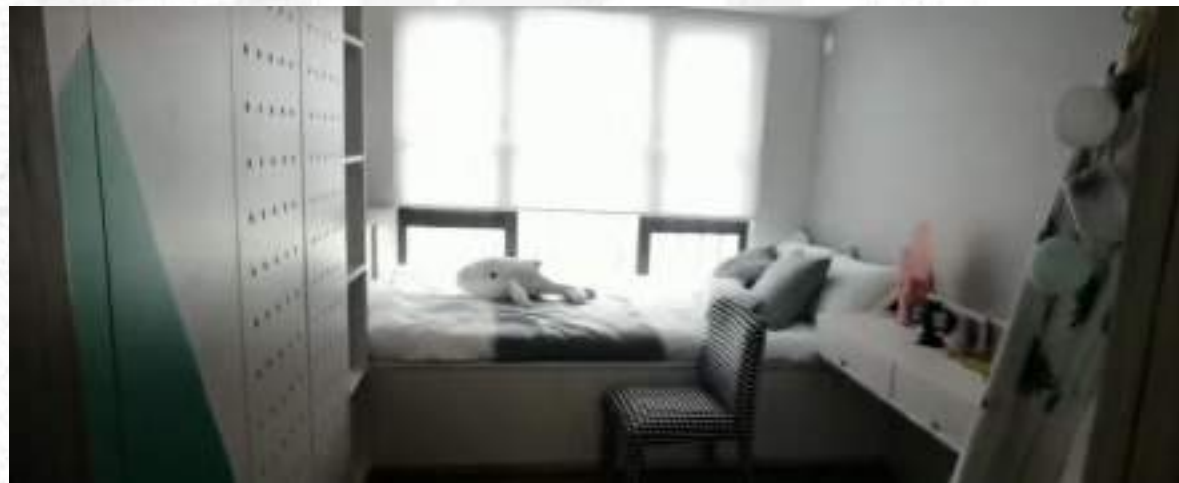
1座02/03户型94m<sup>2</sup>三房



1座01/04户型120m<sup>2</sup>四房



## 高明：美的海伦堡云湾开放样板房现场图



## 高明：9月26日高明碧桂园花城荟开放大润发发展点



**项目位置：**佛山市高明区荷城街道沧江南路

**占地面积：**7.22万㎡

**建筑面积：**16.68万㎡

**项目基础信息：**项目为碧桂园在高明第5城，地处于沧江南路主干道，毗邻两大商业圈（盈信商圈、大润发商圈），周边规划配套12班幼儿园、54班小学，内部配有超3000㎡康养中心。项目A区规划7栋住宅，B区规划14栋住宅。除15、16座楼高为17层外，其余19栋住宅均楼高18层，总户数1490户。

**项目动态：**▲ 9月26日，高明碧桂园花城荟开放大润发发展点，预计将首推1、2、6、13、14座，93-141㎡三四房。

## 高明：高明碧桂园花城荟开放大润发发展点现场图



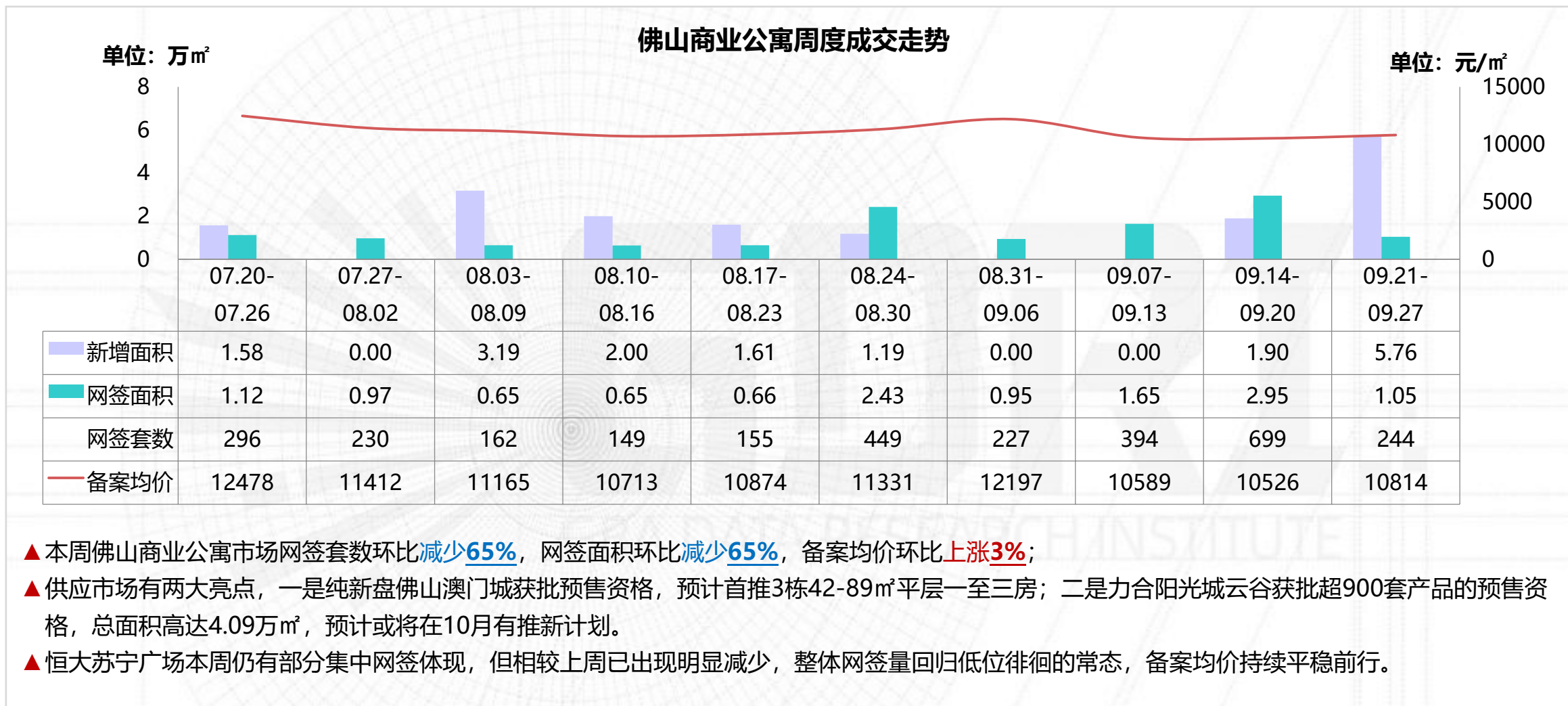


## 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2020年10月	美的海伦堡云湾	1座	100	94-120	11000-15000/带装修	纯新盘
2020年10月	美的观澜府	5座	34	141	10000-12000/毛坯	——
2020年10月	高明碧桂园花城荟	1、2、6、13、14座	274	93-141	待定	纯新盘
2020年10月	卓越金科集美江湾	17座	88	88-118	8500/毛坯	——
2020年10月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
2020年10月	樵顺花苑	5、8座	110	94-121	6400起/毛坯	吹风价
2020年10月	富荣花苑	4座	64	91-101	6500-7500/毛坯	——
2020年10月	欧浦花城	一期环湖花径18座、二期1、2座	228	97-116	6000/毛坯	——
合计			约 956 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

# 商业公寓：佛山澳门城首获预售证 恒大苏宁广场集中网签明显消退



## 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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德乐从	恒大苏宁广场	6227	143	6083	10237	平层/LOFT
2	顺德陈村	里城·晴樾中心	818	16	508	16101	LOFT, 带装修
3	顺德陈村	藏珑华府	746	15	595	12534	LOFT,带装修
4	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	476	9	402	11829	可选带返租 (带装修)
5	顺德伦教	新协力华南汽车大楼	427	7	650	6569	带装修
6	三水河口片区	迈豪公馆	318	9	347	9158	LOFT, 带装修
7	禅城亚艺	嘉信深蓝	262	4	175	14975	LOFT, 带装修
8	南海里水	时代家	261	3	191	13661	LOFT, 带装修
9	顺德杏坛	碧桂园水乡芳华	248	8	249	9978	LOFT, 带装修
10	禅城城南	新福港鼎峰	222	3	152	14632	带装修
合计			10005	217	9352	10698	——

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

数据来源：广东粤湾数据研究院

# 写字楼：低价网签明显消退 高价产品回归主位 量价双双回升



## 写字楼：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

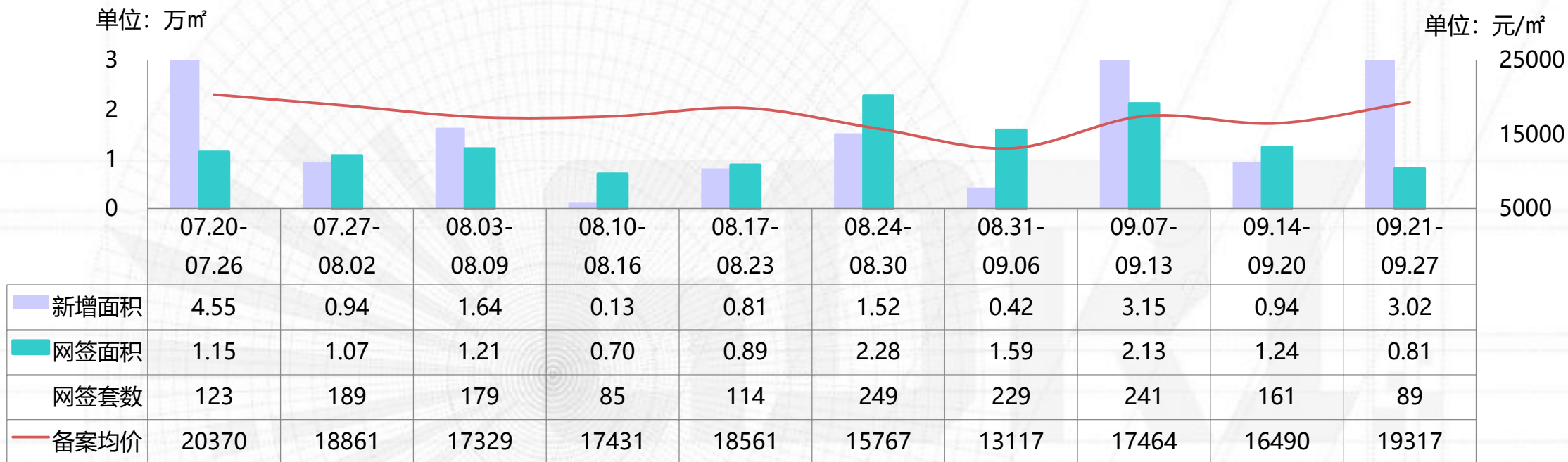
排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	3852	21	2450	15722	——
2	禅城季华东	佛山万科广场	2704	14	2024	13360	——
3	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	2077	16	3129	6639	——
4	顺德北滘	慧聪家电城	1232	29	1607	7668	——
5	顺德大良	顺德绿地中心	1152	13	875	13160	——
6	南海罗村	华南医博城	1093	14	2078	5259	——
7	南海三山新城	碧桂园广佛上城	265	2	247	10736	——
8	禅城季华西	源海国金广场	174	1	166	10472	——
9	——	——	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——	——	——
<b>合计</b>			<b>12549</b>	<b>110</b>	<b>12576</b>	<b>9978</b>	——

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：16盘再度冲高供应量 大面积、中高价产品网签提振备案均价

佛山商铺周度成交走势



▲本周佛山商铺市场网签套数环比减少45%，网签面积环比减少35%，备案均价环比上涨17%；

▲本周共有16盘有新增供应，再度冲高供应量。其中以三水冠军城的供应最为瞩目，共有97套，14-4872m²大面积跨度产品，总量超1万m²，其余均为住宅/商办项目底商，供应较为零星。网签方面，本周网签套数达双项目仅有3个，整体网签量持续下滑。备案均价则是在银豪锦湾、顺德华侨城、顺德未来城等的大面积、中高价产品网签影响下再度起飞。

## 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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	高明西江新城	银豪锦湾	2407	7	1262	19072	——
2	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	1806	1	904	19982	——
3	顺德北滘	顺德未来城	1498	3	555	26992	——
4	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	1297	14	717	18091	——
5	禅城新城北	合景新鸿基泷景	1262	7	398	31702	——
6	顺德伦教	嘉好悦园	1002	7	749	13379	——
7	南海平洲	海伦堡海汇广场	790	1	430	18374	——
8	高明荷城	樵顺阳光	556	6	475	11715	——
9	三水西南中心区	三水冠军城	490	2	109	44915	——
10	禅城张槎	花曼丽舍	468	1	253	18485	——
合计			11576	49	5852	19781	——

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	季华东	绿地璀璨天城	2020-9-22	景虹二街1、3号	商铺	46	31-108	2625
	新城北	合景新鸿基泷景	2020-9-24	1区八座	商铺	1	430	430
南海	大沥	保利珑门	2020-9-21	珑门广场17座	商铺	20	29-146	1500
		怡翠尊堤	2020-9-27	怡翠尊堤观园15、16座	商铺	6	37-85	346
	三山新城	佛山澳门城	2020-9-27	濠莲商业大厦3座	服务公寓LOFT	284	44-67	16710
			2020-9-27	濠莲商业大厦3座	商铺	10	17-42	285
	西樵	国瑞华庭	2020-9-25	国瑞花园10号楼	商铺	9	57-208	1166
	九江	招商悦府	2020-9-25	招商悦府9座	商铺	8	31-62	426
顺德	陈村	瑞兴创享中心	2020-9-23	1-B栋	写字楼	10	429-495	4619
			2020-9-23	2、4、5、6栋	商铺	5	154-340	1236

数据来源：广东粤湾数据研究院，下表续



## 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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
顺德	陈村	ICC碧桂园三龙汇	2020-9-25	13栋	商铺	18	77-1021	5613
			2020-9-24	4栋	商铺	4	74-113	361
		荔园新天地	2020-9-24	三期地下室	商铺	1	503	503
	大良	中国铁建凤语潮鸣	2020-9-24	4栋	商铺	1	95	95
		力合阳光城·云谷	2020-9-25	D1栋	服务公寓	462	41-50	20419
			2020-9-25	D4栋	服务公寓	462	41-50	20443
			2020-9-25	D4栋	商铺	7	38-68	415
三水	三水新城	远洋天骄	2020-9-22	远洋江玥花园13座	首层商铺	11	42-111	859
		保利中央公园	2020-9-23	保利中景花园28座	首层商铺	22	38-58	969
		金融街·金悦府	2020-9-25	融璟花园10座	首层商铺	6	50-99	388

数据来源：广东粤湾数据研究院，下表续

## 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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
三水	西南中心区	三水冠军城	2020-9-25	富港汇广场21座	商铺	97	14-4872	12843
高明	荷城	樵顺花苑	2020-9-27	5、8座	首层商铺	13	35-59	519

数据来源：广东粤湾数据研究院，续上表

## 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	桂城	保利环球汇	活动动态	09.21-09.27 环球汇劲抽P40、特惠一口价
	三山新城	佛山澳门城	活动动态	09.21-09.27 麦当劳暖场活动
	平洲	海伦堡海汇广场	活动动态	09.21-09.27 特价单位
顺德	陈村	藏珑华府	活动动态	09.21-09.27 特批一口价单元；住宅成交送家电大礼包和车位抵用券；成交送月饼礼盒
		里城晴樾中心	活动动态	09.24 金秋答谢宴活动
	北滘	顺德万科广场	活动动态	09.26 业主宴
	大良	鸿坤创智天地	活动动态	09.21-09.27 业主到访送月饼
	杏坛	碧桂园水乡芳华	开放样板房	09.26 开放新样板房

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. 34

## 编委

广州：Faye、Season、Liew、Kether、Vicky

佛山：Sola、Anya、Cassie、Anna