

佛山房地产 市场报告



GDRI
广东粤湾数据研究院

THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 10 月

编委：麦少莊 黄燕飞 李志聪 罗 靖 何昕伦

李凯俊 张颖欣 梁景文 刘葵凤 廖梓瑜 张俊健 薛玮琪



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13600322495，电子邮箱：22680757@qq.com

目录

一、政策及行业资讯.....	- 4 -
二、经济大事记.....	- 7 -
三、城市规划与建设.....	- 11 -
四、土地交易情况.....	- 16 -
4.1 土地成交情况.....	- 17 -
4.2 土地出让预告.....	- 18 -
五、佛山住宅：“银十”平稳收官 网签量再创年内新高.....	- 19 -
6.1 佛山住宅供求分析.....	- 19 -
6.2 禅城区：“银十”网签量创新高 五大纯新盘迎重大营销节点.....	- 21 -
6.3 南海区：“银十”一手网签迎来峰值 限购区多个纯新项目将入市.....	- 21 -
6.4 顺德区：银十供应放缓网签提速，碧桂园凤凰湾稳夺销冠.....	- 22 -
6.5 三水区：“银十”一手网签有所回暖 十一月将迎三宗宅地出让.....	- 22 -
6.6 高明区：银十供求表现亮眼，恒大项目低价清盘.....	- 23 -
6.7 五区住宅开盘情况.....	- 24 -
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	- 27 -
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）.....	- 30 -

一、政策及行业资讯

■ 南海“两高四新”产业增加值突破千亿

来源：珠江时报 2020-10-7

珠江时报讯（记者/李年智）“南海‘两高四新’每一个领域都有龙头项目或国家级平台进驻，虹吸效应逐步凸显。”日前，记者从相关部门了解到，南海“两高四新”产业增加值已经突破千亿，三龙湾南海片区、佛山高新区南海园、南海电子信息产业园、仙湖氢谷等成为培育发展新兴产业、做好增量优质的重大平台。

数据显示，2017-2019年，南海区“两高四新”产业增加值分别为788.30亿元，979.80亿元，1042.18亿元，分别实现同比增长14.1%，12.2%，8.7%，南海“两高四新”产业占GDP的比重从2017年的28.1%，升至2019年的32.8%，比重增加4.7个百分点，一个高达千亿的新兴产业集群已经崛起。

粤湾点评：

近年来，南海以三龙湾南海片区、佛山高新区南海园、南海电子信息产业园、仙湖氢谷等重大平台为主阵地，构建现代产业体系，未来大量优质企业和人才将会涌入此片区，对此片区的商品住房市场是利好，未来可期。同时这也将加快南海的城市现代化进程，深化南海土地改革，提高土地资源利用率。

■ 中办、国办印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》

来源：金羊网 2020-10-12

中共中央 办公厅、国务院办公厅印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》，在完善要素市场化配置体制机制方面提出，支持在土地管理制度上深化探索。将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准。支持在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地。支持盘活利用存量工业用地，探索解决规划调整、土地供应、收益分配、历史遗留用地问题。探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权收回机制。深化深汕特别合作区等区域农村土地制度改革。支持依托公共资源交易平台建设自然资源资产交易市场，完善一二级市场联动的土地市场服务监管体系。试点实行土地二级市场预告登记转让制度。

粤湾点评：

深圳此举通过简化调动不同性质土地这间的转换，提高了盘活低产土地的效率，为土地价值最大化扫平了障碍。此外，中央授权除永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准，能大大加快以农用地为主的旧村改造，为增加深圳国有土地储备起积极作用。完善闲置土地使用权收回机制旨旨缩减项目的开发周期，有效打击屯地、捂盘，与中央强调的“房住不炒”基调相呼应。

■ 央行：下一步将稳步扩大“三条红线”适用范围

来源：腾讯网 2020-10-15

10月14日电 14日，人民银行举行2020年第三季度金融统计数据新闻发布会，谈到房企“三道红线”新规，央行金融市场司副司长彭立峰表示，目前重点房地产企业资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反

响积极正面。下一步，我们将会同住建部和其他相关部门，跟踪评估执行效果，不断完善规则，稳步扩大适用范围。

彭立峰表示，房企融资新规，就是我们所说的重点房地产企业资金监测和融资管理规则，是人民银行和住建部会同相关部门在前期广泛征求房地产业界、金融业界意见的基础上，经过近两年时间的酝酿之后形成的。8月20日，住建部和人民银行联合召开了重点房地产企业座谈会，就融资管理规则的背景、思路等有关情况进行了介绍。彭立峰介绍，融资管理规则是房地产市场长效机制建设的重要内容，也是房地产金融审慎管理制度的重要组成部分。建立这个制度的目的，在于增强房地产企业融资管理的市场化、规则化和透明度，促进房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排自身的经营活动和融资行为，同时也矫正一些企业盲目扩张的经营行为，增强房地产企业自身的抗风险能力。彭立峰指出，从整体上看，目前重点房地产企业资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面。下一步，我们将会同住建部和其他相关部门，跟踪评估执行效果，不断完善规则，稳步扩大适用范围。

粤湾点评：

自9月14日国务院政策例行吹风会上，再次强调给房地产融资划定“三道红线”刚满一个月后，人行于10月14日再谈稳步扩大适用范围，释放出中央对促进房地产市场持续平稳健康发展的决心。值得注意的是，制定融资管理规则等房地产市场长效机制已是“板上钉钉”之事，意旨阻击企业盲目扩张、稳定金融政策预期。此由看来，房企融资的难度或上升，部分压“三线”的房企为降低负债，将加快开发周期，行业加速洗牌在所难免。

■ 10月全国首套房贷平均利率5.24% 九连降趋势终结

来源：新地产财经 2020-10-19

10月19日，融360大数据研究院发布2020年10月中国房贷市场报告。报告称，其对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示，2020年10月（数据监测期为2020年9月20日-2020年10月18日），全国首套房贷款平均利率为5.24%，二套房贷款平均利率为5.55%，均与上月持平。今年以来房贷利率九连降的趋势终结，拐点出现。

监测的41个城市中，共有13个城市利率水平环比上涨，占全部监测城市数量的31.7%；14个城市利率环比下降，14个城市保持不变。成都、无锡、合肥位居首套房平均利率前三位，分别为5.93%、5.90%、5.88%；上海、哈尔滨、乌鲁木齐位居首套房平均利率后三位，分别为4.69%、4.80%、4.88%。

一线城市中，北上深三地继续维持上期房贷利率水平，另外广州地区4家银行调低了首套房贷款利率，进而带来整体水平再次下降，环比降幅为3BP，二套房利率不变。

报告称，虽然仍有14城房贷利率平均水平呈现下降趋势，但下降幅度都较小，降幅最大的为郑州地区，较上期下降了5BP；上升城市中，惠州、太原、长春、成都、长沙5地的环比涨幅都超过5BP。其中长春地区继上月环降17BP后，本月又回调7个BP；成都地区则持续三连涨，本月涨幅为7BP，累计涨幅为18BP。

粤湾点评：

结合“今年以来房贷利率九连降的趋势终止”与“1-9月固定资产投资（不含农户）同比增速在连跌7个月后首次扭负为正来看”，整体房地产市场已稳健复苏，在多个重点城市楼价存在不同程度的涨价压力下，近期房贷利率或有微涨的趋势。

■ 佛山第14！2020中国城市综合竞争力排行出炉

来源：南方+ 2020-10-22

10月22日，中国社科院（财经院）创新工程重大成果《中国城市竞争力第18次报告》出炉。报告由中国社科院与经济日报社共同发布，主要分为综合经济竞争力指数和可持续竞争力两大项指数，同时在两项指标下又分别构建了五个分项竞争力指数，对2020年中国两岸4地291个城市进行多维度比较研究。

根据报告，今年中国可持续竞争力指数10强依次是：香港、深圳、台北、上海、北京、广州、苏州、南京、青岛和武汉。可持续竞争力较强的城市主要分布在京津冀城市群、山东半岛城市群、长三角城市群、珠三角城市群、成渝城市群以及中部的中心城市，特别是中心城市引领周边城市形成的大都市圈格局。

具体到分项竞争力指数，在中国城市当地要素竞争力排行榜中，佛山位居第18位。报告指出，信贷市场融资便利度和青年人才是决定当地要素竞争力差异的关键变量。同时，在中国城市科技创新竞争力排行榜与城市经济活力竞争力排行榜中，佛山则分别位居第35位、第46位。

粤湾点评：

佛山位于粤港澳大湾区，同时毗邻广州，享受广佛同城的红利，地理位置优越。尤其2020年佛山晋升新一线城市，未来发展前景更是广明。一方面，佛山正优化完善人才政策，大力引进高端人才；另一方面，佛山劳动力市场相对广州劳动力市场接纳空间更为宽广，预计未来全市居住人口会持续增长，由此带来更多的住房需求。

■ 外市入户积分可在广州获累计认可

来源：新快报 2020-10-29

10月28日，广州市第十五届人大常委会第四十二次会议表决通过《广州市优化营商环境条例》（下称“《条例》”）。与此前相比，表决稿专设“人文环境”一章，从生态宜居、交通便利、住房保障、人才就业等多个方面提出新举措，提升城市“软实力”。而令人关注的是，在人才积分入户方面，广州不仅限于珠三角、长三角范围，而是推动人才城市的户籍准入年限在广州市累计认可。《条例》待省人大常委会批准后正式实施。企业开办的便利度关乎市场活力。对此，《条例》规定，广州推行开办企业全程电子化，开办企业“一网通办、一窗通取”模式，建立企业信息共享互认体系，申请人可通过开办企业一网通平台一次性申请办理开办企业涉及业务。

同时，《条例》明确建立政务服务事项容缺容错受理工作机制，制定容缺容错受理事项及申请材料目录并向社会公布。相关部门对基本条件具备、主要申报材料齐全且符合法定条件，但次要条件或者次要申报材料有欠缺的登记、审批事项，应当一次性告知可容缺容错申报的材料，先予受理并进行审查。

而对于市场主体退出这一难题，《条例》明确企业可以通过一网通平台申请注销，各部门分类处置、同步

办理、一次办结相关事项。市场监督管理部门以及相关部门应当优化企业普通注销和简易注销登记程序,并推行清税承诺制度。

粤湾点评:

从8月13日广州市府提出《广州市优化营商环境条例》,到10月28日获市人大表决通过,体现出广州对于营商、人才吸纳的重视。值得注意的是,从8月13日条例当中的“广州拟认可长三角珠三角人才入户”,到10月28日放宽至“积分外市入户积分可在广州获累计认可”,意味着这一政策的适用范围扩大了,且不仅限于珠三角、长三角。广州为保GDP第四城,或以《广州市优化营商环境条例》加速人才导入,增加广州的人才基数,同时在多区涉房人才政策的持续发酵下,间接利好广州楼市。

■ 十九届五中全会:坚持扩大内需战略基点 加快培育完整内需体系

来源:新华网 2020-10-29

中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议,于2020年10月26日至29日在北京举行。十九届五中全会发布会议公报,提出“十四五”时期经济社会发展主要目标:

- 坚持创新在现代化建设全局中的核心地位,把科技自立自强作为国家发展的战略支撑;
- 坚持把发展经济着力点放在实体经济上,推进产业基础高级化,提升产业链现代化水平;
- 形成强大国内市场,坚持扩大内需这个战略基点;
- 优化国土空间布局,推进区域协调发展和新型城镇化;
- 建设更高水平开放型经济新体制。

粤湾点评:

十九届五中全会提出了多个“十四五”时期经济社会发展主要目标,其中“形成强大国内市场,坚持扩大内需这个战略基点”意旨在疫情持续的国际环境下,拉动内需方为发展中国经济的有力保障,而购车、购房等大宗交易则对于拉动内需起积极作用。另外,目标亦提及到“优化国土空间布局,推进区域协调发展和新型城镇”,为实现新型城镇发展的目标,必需提高其载体土地的利用率,以及加快城镇化进程。由此看来,加快三旧改造已势在必行。

二、经济大事记

■ 前8月广东规模以上工业企业利润总额0.54万亿元 增速实现年内首次转正

来源:南方日报 2020-10-12

日前,省统计局发布数据显示,1-8月,广东规模以上工业企业实现利润总额0.54万亿元,增速实现年内首次转正。

从珠江西岸的格力、格兰仕的“智造工厂”到珠江东岸的机器人生产车间,沿海正在崛起的世界级绿色石化产业集群,面对疫情冲击和复杂的国际经济形势,广东工业呈现强大的发展韧性和动力。数据显示,1-8月,广东规模以上工业企业实现利润总额0.54万亿元,同比增长1.2%,增速由负转正;其中,制造业同比增

长 3.7%。8 月当月，规模以上工业企业实现利润总额增长 11.6%。

从具体行业看，1-8 月，全省有生产经营活动的 39 个大类行业中，38 个行业实现盈利。装备制造业利润保持较快增长，1-8 月同比增长 17.1%；其中，电子设备、专用设备和汽车行业分别增长 22.2%、49.6%和 9.9%。新动能持续增强，高技术制造业、战略性新兴产业利润继续保持两位数增长，1-8 月同比分别增长 22.4%和 19.2%。

省统计局同时公布了服务业情况。1-8 月，广东规模以上服务业实现营业收入同比下降 1.9%，降幅比 1—7 月收窄 0.8 个百分点，在龙头企业线上业务增长的带动下，广东规模以上信息传输、软件和信息技术服务业实现营业收入同比增长 10.4%，增幅比 1—7 月提高 0.7 个百分点。其中，互联网和相关服务实现营业收入增长 19.2%；软件和信息技术服务业实现营业收入增长 8.3%，增幅比 1—7 月提高 1.5 个百分点。

粤湾点评：

广东规模以上工业利润增速加快得益于基础设施投资，及高技术产业实际利用外资两大板块。值得注意的是，增速转正的背后，既是广东有效推进复工复产的结果，更是长期以来优化产业结构推进转型升级的体现，通过推动数字经济为主的高新技术产业，广东作为制造大省，在构建“双循环”新格局中大有可为。

■ 央行：前三季度住户部门贷款增加 6.12 万亿元

来源：新浪财经 2020-10-16

10 月 14 日，央行发布三季度金融数据和社会融资统计数据，截至 9 月末，广义货币（M2）余额 216.41 万亿元，同比增长 10.9%，增速比上月末高 0.5 个百分点，为连续 7 个月录得双位数增长。狭义货币（M1）余额 60.23 万亿元，同比增长 8.1%。流通中货币（M0）余额 8.24 万亿元，同比增长 11.1%。

前三季度，人民币贷款增加 16.26 万亿元，同比多增 2.63 万亿元。分部门看，住户部门贷款增加 6.12 万亿元，其中，短期贷款增加 1.53 万亿元，中长期贷款增加 4.6 万亿元。企（事）业单位贷款增加 10.56 万亿元，其中，短期贷款增加 2.71 万亿元，中长期贷款增加 7.25 万亿元，票据融资增加 4368 亿元。非银行业金融机构贷款减少 4720 亿元。

粤湾点评：

中长期贷款新增额创 6 年来前三季度增幅新高，其中房地产贷款占比较大，表现出购房者数量呈上升趋势。值得一提的是，虽说“房住不炒”，但在美元贬值、人民币不断“灌水”、二胎开放的大环境下，我国不动产需求旺盛，且仍为财产保值、升值的首选。预计在国际疫情未能平息、地方经济仍处于低迷的大环境下，我国房地产市场仍被看好。

■ 2020 年 1-9 月份全国固定资产投资（不含农户）增长 0.8%

来源：国家统计局 2020-10-19

1-9 月份，全国固定资产投资（不含农户）436530 亿元，同比增长 0.8%，1-8 月份为下降 0.3%。其中，民间固定资产投资 243998 亿元，下降 1.5%，降幅比 1-8 月份收窄 1.3 个百分点。从环比速度看，9 月份固定资产投资（不含农户）增长 3.37%。分产业看，第一产业投资 11653 亿元，同比增长 14.5%，增速比 1—8 月

份提高 3.0 个百分点；第二产业投资 125084 亿元，下降 3.4%，降幅收窄 1.4 个百分点；第三产业投资 299793 亿元，增长 2.3%，增速提高 0.9 个百分点。分地区看，东部地区投资同比增长 2.5%，增速比 1-8 月份提高 0.7 个百分点；中部地区投资下降 4.3%，降幅收窄 2.0 个百分点；西部地区、东北地区投资分别增长 3.3% 和 2.9%，增速分别提高 0.6 和 0.7 个百分点。

粤湾点评：

1-9 月，全国固定资产投资同比增长 0.8%，环比 1-8 月收窄了 1.3 个百分点，其中民间投资增势较好，医药制造业同比则增长达 21.2%，与严控疫情有直接关联。此外，从 1-9 月固定资产投资（不含农户）同比增速在连跌 7 个月后首次“扭负为正”来看，全国固定资产投资呈向好态势，其中一产、三产持续发力，整体投资后劲充足。

■ 2020 年 1-9 月份全国房地产开发投资和销售情况

来源：国家统计局 2020-10-19

1-9 月份，全国房地产开发投资 103484 亿元，同比增长 5.6%，增速比 1-8 月份提高 1.0 个百分点。其中，住宅投资 76562 亿元，增长 6.1%，增速提高 0.8 个百分点。

1-9 月份，商品房销售面积 117073 万平方米，同比下降 1.8%，降幅比 1-8 月份收窄 1.5 个百分点。其中，住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 16.5%，商业营业用房销售面积下降 15.3%。商品房销售额 115647 亿元，增长 3.7%，增速提高 2.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 6.2%，办公楼销售额下降 15.7%，商业营业用房销售额下降 17.1%。

9 月末，商品房待售面积 49581 万平方米，比 8 月末减少 471 万平方米。其中，住宅待售面积减少 419 万平方米，办公楼待售面积减少 15 万平方米，商业营业用房待售面积减少 62 万平方米。

1-9 月份，房地产开发企业到位资金 136376 亿元，同比增长 4.4%，增速比 1-8 月份提高 1.4 个百分点。其中，国内贷款 20484 亿元，增长 4.0%；利用外资 94 亿元，下降 9.5%；自筹资金 44485 亿元，增长 5.9%；定金及预收款 45145 亿元，增长 2.9%；个人按揭贷款 21783 亿元，增长 9.5%。

9 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.43，比 8 月份提高 0.11 点。

粤湾点评：

1-9 月份，全国房地产开发投资同比增长 5.6%，实现连续 4 个月为正，呈持续上升态势，疫情对房地产开发投资的影响进一步减弱，标志着重点房企的开发力度已重回“正轨”。此外，1-9 月份，房地产开发企业到位资金同比增长 4.4%，已实现连续 3 个月正增长，且增速比 1-8 月份提高 1.4 个百分点，重点房企融资呈向好态势。同时体现出整体经济对房地产的依赖及信心的回归。

■ 央行：10 月 LPR 报价维持不变 1 年期 3.85% 5 年期 4.65%

来源：观点地产网 2020-10-20

10 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，中国 10 月一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%，预期 3.85%，前值 3.85%。五年期贷款市场报价利率（LPR）4.65%，预期 4.65%，前值 4.65%。

而在此前9月21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%,10月LPR维持不变,LPR已连续7个月未做调整。

粤湾点评:

从LPR已连续7个月未做调整可以看出,全国整体经济正处于稳步回升阶段。其中持续延长微小企业还贷期限令大量市场主体度过难关,及70大中城市住宅价格上涨成为了LPR报价维持不变的主要成因,同时亦存在近期LPR上涨的可能性。

■ 2020年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

来源:国家统计局 2020-10-20

9月份,初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.5%、0.6%和0.4%。二手住宅销售价格环比上涨0.9%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、1.0%、0.7%和1.1%。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.3%和0.2%,涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.5个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅与上月相同。

9月份,初步测算,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格同比上涨7.4%,涨幅比上月扩大0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.8%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.0%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续17个月相同或回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.4%和1.7%,涨幅比上月均回落0.1个百分点,均连续18个月相同或回落。

粤湾点评:

9月或因全国多地处于商品住宅降价促销期,房价涨势均有所放缓,加上各地新盘供应量处于上行通道,价格上升压力较大,导致房价涨幅比上月有所回落。此外,“三条红线”持续发力,减负债成为部分房企的头等要务,降价走量回资金进一步抑制了房价的涨幅。

■ 增速转正 数据亮眼 顺德经济高质量发展显韧劲 前三季度GDP增长3%

来源:广州日报 2020-10-26

日前,顺德区公布了前三季度相关经济数据。今年前三季度,顺德GDP达2556.52亿元,同比增长3%,增速大幅超过全省和全国平均水平(0.7%)。

据悉,受疫情及国际市场波动性较大等因素的影响,今年,作为制造业大区的顺德,产业经济发展受到挑战。尽管如此,顺德仍顶住压力,在承压环境中交出较为满意的成绩单。

据介绍,受疫情影响最为严重的一季度,顺德GDP下降4.8%,此后一路回暖,直至前三季度增长3%。

数据凸显出顺德经济高质量发展的韧劲,不仅是GDP,今年前三季度,顺德规上工业增加值、固定资产投资、出口总额等指标也实现快速增长。

其中，规上工业增加值增速为 6%，达 1235.75 亿元；出口总额增速达 5.8%，总额达 1241.8 亿元；固定资产投资总额达 859.01 亿元，同比增 11.1%，增速大幅超过全省（5%）及全国（0.8%）水平。仅在 9 月，顺德固定资产投资同比增长便高达 121.2%。

粤湾点评：

顺德前三季度固定资产投资等数据表现亮眼，增速远远领先于全省，这主要得益于“村改”加速。顺德经济依托传统制造业发展，但是多年来出现城市面貌落后及土地利用率低的情况，今年在中央发布的内循环经济政策下，顺德区政策有效加快土地改革的步伐，从而推动大批新兴产业项目落户顺德，为顺德经济带来新活力。待这些项目建成后，顺德的楼市价格也会随之水涨船高。

三、城市规划与建设

■ 串联地铁高速 “超级季华路” 一线通四区

来源：广州日报 2020-10-12

9 月 30 日，佛山市季华路西延线工程正式开建。未来，现状季华路将继续向西延伸约 15 公里，衔接佛山第一桥西江富龙特大桥，一线通达佛山禅城、南海、三水、高明四区，实现西部区镇与佛山中心区最快 15~20 分钟速达，推动广佛全域化同城以及助力佛山西部融入粤港澳大湾区。历经 27 年，佛山季华路经历了多次升级改造，这条集多个“超级工程”和轨道交通于一线的佛山“超级动脉”，将成为佛山全域化同城新的助推器。

粤湾点评：

季华路沿线途经佛山禅城、南海、三水、高明共四个区，由于处在中间的优越位置，建成后不仅更好的满足广佛市民未来交通出行的更多需求，还能提高沿线项目的交通价值，为佛山市场带来更多的广州客户。这将进一步提高周边项目的溢价水平。从客户分布来看，有利于打破地缘性阻碍，吸引禅桂中心购房需求进一步往外拓展。

■ “百亿项目” 正式落地 “千亩园区” 载体封顶

来源：广州日报 2020-10-12

今年，顺德“村改”（村级工业园升级改造）迎来“总攻”。而国庆、中秋双节刚过，一批“村改”重点项目迎来了新进展。

作为顺德今年引进的“百亿元项目”海天高端智能装备生态产业基地，在 10 月 9 日正式落户龙江；而在容桂，总建筑面积达 23 万平方米的大型新兴产业载体华腾芯城也在日前迎来全部封顶，未来将依托芯片、人工智能技术等新兴产业为顺德经济高质量发展赋能。

当前，顺德“村改”工作渐入佳境，拆建与招商并举的同时，还加大力度建设一批“工改公园”、现代化主题产业园区，推动城乡高水平发展。

粤湾点评：

顺德作为传统制造业发家的区域，存在传统产业转型困难，土地资源利用率不高以及城市景观面貌落后等急需解决的问题，无论是村级工业园升级改造还是海天高端智能装备生态产业基地，无疑都是顺德区经济转型的新平台和新机遇。尤其顺德村落众多，土改加速将促进城市面貌升级，有望吸引禅桂中心购房需求进一步往南拓展。

■ 海天高端智能装备生态产业基地落户顺德

来源：珠江商报 2020-10-13

佛山新闻网讯 珠江商报记者何蕴瑶报道：记者从龙江镇政府获悉，9日下午，龙江镇新产业区461亩工业地块由海天塑机控股母公司国华企业集团有限公司（下称“国华集团”）成功竞得，标志着海天高端智能装备生态产业基地正式落户顺德龙江超20平方公里数字产业城。

海天高端智能装备生态产业基地项目首期总投资50亿元，规划总建筑面积超39万平方米，打造以世界龙头带动的集生态产业链配套的“百亿海天”华南总部产业基地。据介绍，除建设形成海天高端装备智能制造基地外，项目还将吸引高端装备智能制造产业链工业企业集聚，打造形成辐射区域的高端成型装备智造产业园，建成综合性区域华南总部。

该项目从7月9日签订落地协议，到10月9日顺利出让，只用了3个月时间，再次跑出龙江村改加速度。龙江镇村改办相关负责人表示，下阶段龙江镇专责工作组将继续无缝对接，全力服务好海天项目尽快动工、早日投产。

粤湾点评：

海天集团属于长三角的智能装备“龙头”企业，选择在珠三角开设华南产业基地，是区域产业联动的重要表现。尤其此项目体量巨大，总投资高达百亿元，对顺德的产业链完善和城市发展有重大意义。基地定位为现代产业集聚区，未来将持续引进大量优质企业、项目及人才，这将促进顺德龙江的村改速度，对房地产市场是利好。

■ 华南首个淘宝天猫运营中心落户顺德，未来将打造家电家具行业5个年销售额过10亿新品牌

来源：佛山新闻网 2020-10-15

10月15日，华南地区首个、全国第二个淘宝天猫运营中心正式落户佛山顺德大良南方智谷。活动现场举行了顺德区政府领导与淘宝天猫框架协议签约和淘宝天猫运营中心开业仪式，双方计划就集聚产业生态体系、品牌孵化及策划营销、平台对接与培育等方面展开合作。

➢ 阿里走入顺德产业带，将新增商家2000家，新品牌1000个

据了解，在试运营期间，佛山淘宝天猫商家运营中心8月份就已经覆盖5000个佛山商家。在未来三年，佛山淘宝天猫运营中心将打造顺德家电家具行业5个年销售额过10亿新品牌、10个年销售额过1亿新品牌，

顺德新增淘宝天猫新商家 2000 家，新品牌 1000 个，共同推进淘宝天猫电商服务及相关生态体系建设在顺德的深度落地。

➤ 顺德抢先布局数字经济，推进数字产业和数字商贸的深度融合

此次与阿里巴巴合作是顺德抢先布局数字经济的机遇，是顺德充分利用阿里巴巴全球互联网领军企业的龙头带动作用，推进数字产业和数字商贸的深度融合，继续释放数字活力，激发创新动力，营造良好的民营企业发展市场环境，通过创新驱动数字化转型，走经济高质量发展之路。

粤湾点评：

近年来，线下产业链受到线上产业链急速发展的剧烈冲击，尤其是传统制造业受到影响更甚。一方面，阿里选择顺德，是因为良好的制造业基础；而另一方面对于顺德来说，发展数字经济是机遇，顺应时代潮流的表现。顺德产业发展频频有大动作，说明政府促进高新产业发展和城乡融合的决心，随着顺德进一步加速城市化，房地产市场也会跟着水涨船高。

■ “人城产文”高质量融合发展 张槎打造精品城市样本

来源：广州日报 2020-10-16

在今年的禅城区两会上，聚锦科创园被写入了禅城区政府工作报告中，成为禅城重点打造的五大发展平台之一。随着聚锦路的通车，聚锦科创片区的首块居住用地将于 10 月底摘牌。该地块位于聚锦路西侧，步行 200 米即可上季华路，占地面积高达 5.1 万平方米，这是今年季华路沿线难得一见的大宗居住用地。

据了解，除了本月底出让的聚锦路西侧地块外，该片区后续还将推出多宗地块。另外，该板块内的大江村、青柯村、大沙村已着手准备整村改造工作，为城市健康发展腾出空间。

厚重的产业基础、先发的科创能力，再加上季华路、禅西大道、佛开高速以及广佛环线、佛山地铁 2 号线、佛山地铁 4 号线等便捷交通网络的覆盖、政策红利的加持，以及“村改”释放出来的土地空间，聚锦科创片区成为张槎版“科学城”，蓝图可期。

粤湾点评：

聚锦科创片区定位为科创园、商住带、特色古村三位一体的禅城新集聚区，将会从三个方面对张槎产生积极影响。交通上，聚锦路及五峰路道路工程作为重要基础设施项目之一，建成开通后将快速接驳季华路，通过季华路西延线，增加张槎到广佛其他地区的可达性；产业上，是张槎实现产业转型升级的重要载体；文化上，片区致力于打造焕发城市新魅力的高质量产业社区，从而实现人城产文融合发展，塑造属于张槎的“文化名片”。

■ 孵化育成全链条！佛山科技企业孵化器 5 年增 2.8 倍

来源：南方日报 2020-10-27

在佛山国家高新区火炬创新创业园（下称“火炬园”）一路走来，清华大学城市安全研究与监测中心、科

技金融综合服务中心等创新平台、多功能厅、商务酒店、健身房一应俱全，300多家企业正在孵化、成长。

创新，是城市进步的台阶。孵化器通过为新创办的科技型中小企业提供物理空间和基础设施，提供一系列服务支持，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，帮助和支持科技型中小企业成长与发展，成为各大城市抢滩布局的高地。

根据2019年统计数据，佛山全市科技企业孵化器共105家，众创空间共74家，较2015年分别增长2.8倍和4.3倍，提前一年完成100家孵化器培育目标；国家级孵化器22家，较2015年增加12家；孵化总面积达252.28万平方米，培育了大批科技成长企业，在孵企业3235家，累计毕业企业1604家，为佛山经济发展提供了源源不断的动力和支撑，带动了一批创业就业人员。

粤湾点评：

佛山国家火炬创新创业园是集聚人才、项目和资金的创业预孵化公共服务平台，促进本土企业产业升级。首先，“火炬园”提供的不仅是资源，更包括创业所需的平台、服务以及配套，通过发挥集聚效应带动大批新兴企业扩大规模。同时园区内主打智能装备制造和新材料等方向，利用佛山政府创新创业、人才引进等政策优势，加速相关传统制造业企业转型过程，而且影响力在持续扩大。

■ 广州地铁7号线西延顺德段全线贯通

来源：珠江商报 2020-10-27

26日上午，随着“城轨青年号”盾构机破土而出，广州地铁7号线西延顺德段土建04标段的美的大道站至北滘新城站右线隧道顺利贯通。

广州地铁7号线西延顺德段全线从广州南站起至益丰停车场，地质条件复杂多变，途经番禺韦涌、顺德陈村镇、北滘镇。

广州地铁7号线西延顺德段建成后，能有效改善顺德市民出行条件、缓解交通拥堵情况，对推动顺德融入粤港澳大湾区、增强顺德与周边地区联系的纽带作用具有重要意义。作为粤港澳大湾区未来重要的交通枢纽之一，7号线西延顺德段还与佛山3号线、佛山11号线有换乘接驳，对推动顺德交通加速发展，强化顺德与珠三角地区便捷联系和辐射带动有着非常重要作用。

粤湾点评：

广州地铁7号线西延顺德段，串联了北滘陈村组团与广州南站，起于美的大道站，经北滘、陈村新城、陈村，之后下穿陈村水道，最后进入广州南站。顺德公共交通不完善一直是客户的抗拒因素，尤其是广州客户。实现7号线西延线的贯通，对北滘、陈村等镇街是利好，有利于提高地铁周边项目的交通价值，从而实现一定水平的溢价。

■ 重磅！跨越陈村和桂城！规划 7 个轨道站点！三龙湾启动区规划来了

来源：乐居买房 2020-10-27

10 月 27 日，佛山市政府网站发布了《三龙湾高端创新集聚区启动区控制性详细规划》的批前公示，涉地面积超 1500 万 m²。

按照规划，启动区的发展目标为粤港澳大湾区创新交流枢纽，广佛都市圈创新协作示范区和佛山生态智慧宜居开放城区。

片区功能定位为三龙湾高端创新集聚区启动区，面向全球的先进制造业创新高地，珠江西岸开放合作标杆、广佛融合发展引领区、高品质岭南水乡之城。规划居住人口约 9.4 万人，规划住宅建筑规模约为 376.18 万 m²。

粤湾点评：

三龙湾是打造佛山新时代实施创新驱动发展战略的关键极核，以及新旧动能转换的加速器，对禅南顺三区的发展有着重要作用。三龙湾的启动意味城市发展各方面，包括土地、景观、交通、产业等，都将进入到一个新进程。这次公布的规划，将平南、平胜等板块划入三龙湾启动区范畴，同时通过三旧改造，未来将释放大片商住用地，有助于改善佛山住房市场不平衡的供求关系。

■ 三大重构推动狮山全域城乡融合

来源：珠江时报 2020-10-30

10 月 29 日，在狮山推进城乡高质量融合工作大会上，狮山首次提出“全域城乡融合，共谋高质发展”理念，并将通过空间格局重构、产业格局重构和环境生态重构，全力打造大湾区产业高地、广佛交通枢纽、佛山科创新城。

➢ 空间格局重构 构建“两区一基地”大城格局

狮山镇镇长黄伟明发布狮山总体规划时提到，要构建“两区一基地”空间格局，“一基地”即北部制造业基地，“两区”即中部科创生态区、南部城市核心区。北部制造业基地包括红沙工业园等，中部科创生态区包括南国桃园等四个万亩森林公园，以及佛山植物园等，南部城市核心区包括博爱新城、佛山西站枢纽新城、大学城、大浩湖等。

➢ 产业格局重构 围绕“两高四新”做强科创

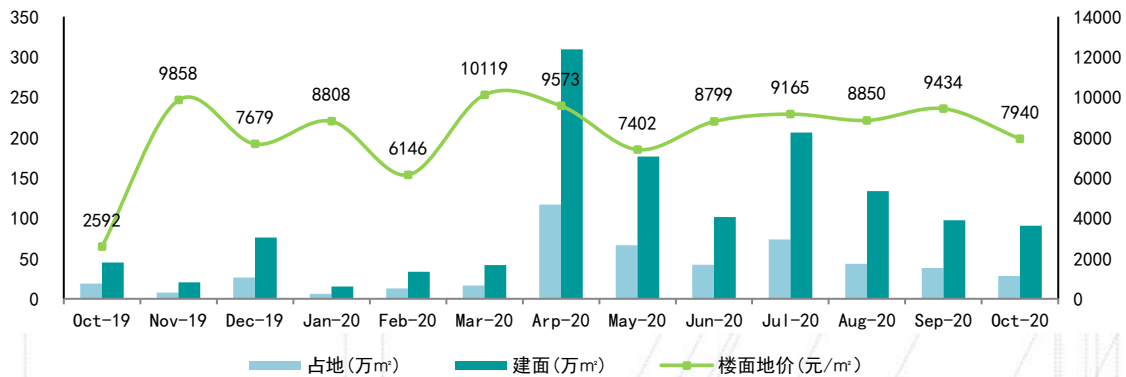
➢ 环境生态重构 对标“花园城市”提升品质

粤湾点评：

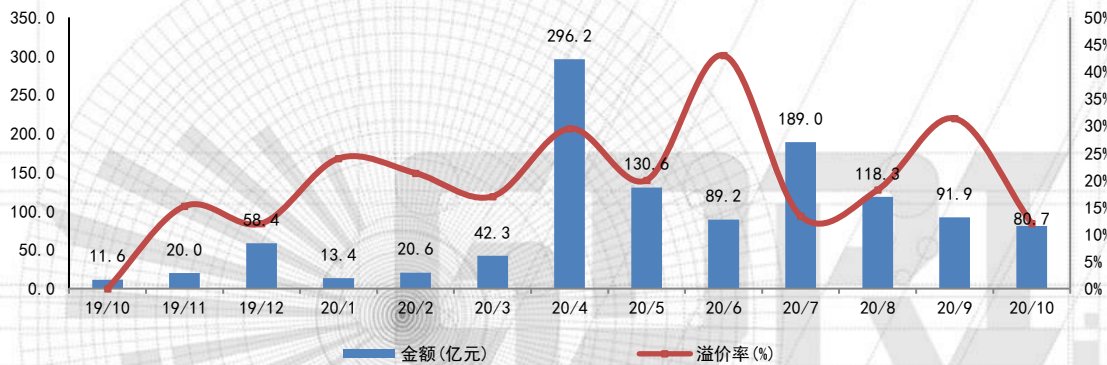
狮山总体规划将有力推动高新技术人才、产业资源聚集到各个功能区，形成完整的产业结构，同时将极大促进土改的进程，提高资源利用率和改善城市生态面貌。政府通过对空间格局、产业格局以及环境生态这三方面的重构，奠定了狮山城市发展进程的主基调，未来狮山的城市发展建设进程将大幅提速，这也表明区域的房地产市场前景明朗，具有持续发展的潜力。

四、土地交易情况

大佛山商住、商服用地月度成交走势图



大佛山商住、商服用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：广东粤湾数据研究院

2020年佛山五区累计成交87宗商住、商服用地（不含工业、公建等），总占地面积445.04万m²，总计容建筑面积1205.44万m²，总成交金额1064.13亿元。其中10月份成交9宗，总占地面积28.44万m²，总计容建筑面积90.50万m²，成交金额80.69亿元。

10月土地扎堆月中及月尾出让，土拍市场小幅回暖，但整体热度略显平淡。本月共成交9宗土地，其中禅城出让2宗商住地，南海出让3宗商住和2宗商服地，顺德、高明各有一宗商住地出让。南海土拍集中大沥片区，这将为区域市场注入新动力，但大多以低溢价甚至底价成交，可能会限制项目的定价空间。另外禅城奇槎地块由深圳泰丰夺得，楼面价高达17239元/m²，对提振片区市场房价有一定作用。

展望11月，仍有5宗商住用地、3宗商服用地待出让，禅城、南海占据土地供应主力位置。其中禅城南地块楼面价高达15000元/m²，起拍总价为22.72亿元；此地块东侧部分预计将作为TOD项目开发，具有良好的发展前景和溢价空间，出让竞拍过程将会十分激烈。

4.1 土地成交情况.

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
佛山	禅城	2020/10/27	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	0	0	21.58	31%	17209	17239	佛山市泰旭房地产开发有限公司
		2020/10/30	佛山市禅城区聚锦路西侧、规划十一路北侧	商住	5.12	FAR≤2.7	13.81	0	0	12.50	1%	9051	9573	ZHENRO ZHENGHENG HONGKONG LIMITED、正鼎(佛山)置业发展有限公司组成的联合体
	南海	2020/10/19	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	0	0	4.07	0%	12001	12001	佛山市南海区金珑房地产开发有限公司
		2020/10/20	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	0	0	1.36	0%	2209	2209	中治房地产开发(广东)有限公司
		2020/10/26	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	0	0	1.14	1%	7872	7872	佛山市南海区金地房地产开发有限公司
		2020/10/26	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	9.90	0	0	4.45	0%	4500	4500	佛山市保利华创房地产开发有限公司
		2020/10/30	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≤3.0、B区FAR≤3.0	19.26	0	0	22.40	3%	11630	12217	佛山市高明区美的房地产发展有限公司
		2020/10/26	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	0	0	9.61	27%	7095	7139	广东信业地产集团有限公司
	高明	2020/10/21	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	商住	2.99	1.0<FAR≤3.5	10.45	0	0	3.58	38%	3426	3426	广州市华以泰投资有限公司

数据来源：广东粤湾数据研究院

4.2 土地出让预告

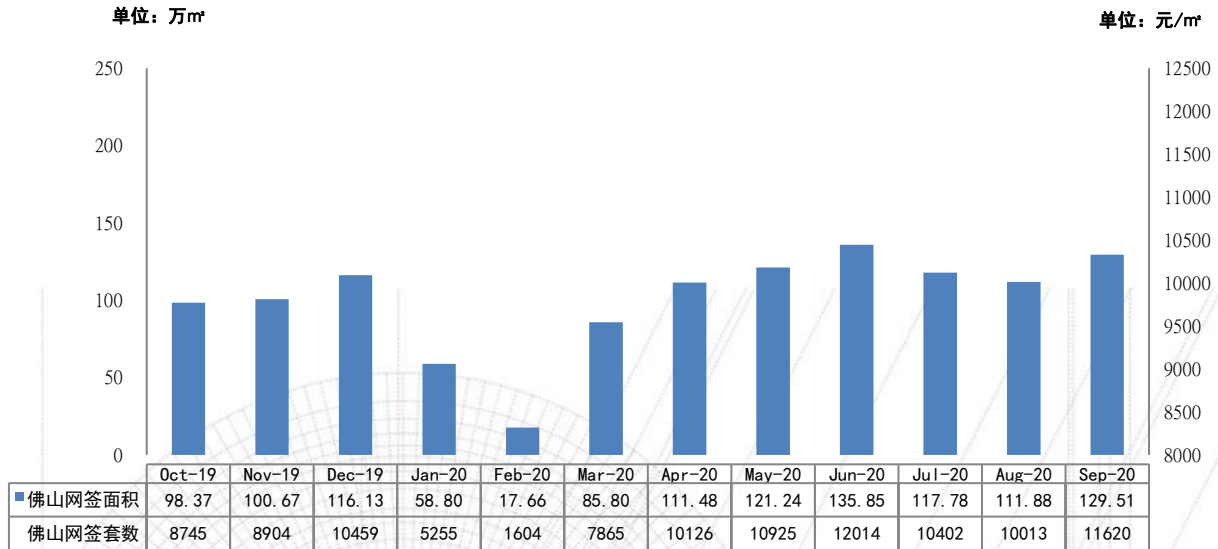
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	禅城	2020/11/16	佛山市禅城区季华路北侧、文华路东侧	商服	0.65	FAR≤7.8	5.06	1.77	3506
		2020/11/18	佛山市禅城区佛山一环西侧、横六路北侧	商服	0.95	FAR≤3.5	3.33	0.75	2241
		2020/11/27	佛山市禅城区文华路西侧、黎明二路南侧	商住	4.33	FAR≤3.5	15.15	22.72	15000
	南海	2020/11/11	佛山市南海区桂城三山新城魁奇路以北、泰山路以西地段	商服	2.93	3.0≤FAR≤4.0	11.70	3.10	2651
		2020/11/27	佛山市南海区西樵镇崇南村碧霞一路南侧地块	商住	2.26	1.0<FAR≤2.8	6.33	3.8	6000
	顺德	2020/11/2	佛山市顺德区伦教街道规划水厂路以南、105国道以西地块	商住	8.36	1.0<FAR≤3.0	25.09	16.52	6583
	三水	2020/11/27	佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块二	商住	3.77	1.0<FAR≤3.0	11.31	4.2	3710
	高明	2020/11/13	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西	商住	4	1.0<FAR≤2.5	10	2.75	2750

数据来源：广东粤湾数据研究院

五、佛山住宅：“银十”平稳收官 网签量再创年内新高

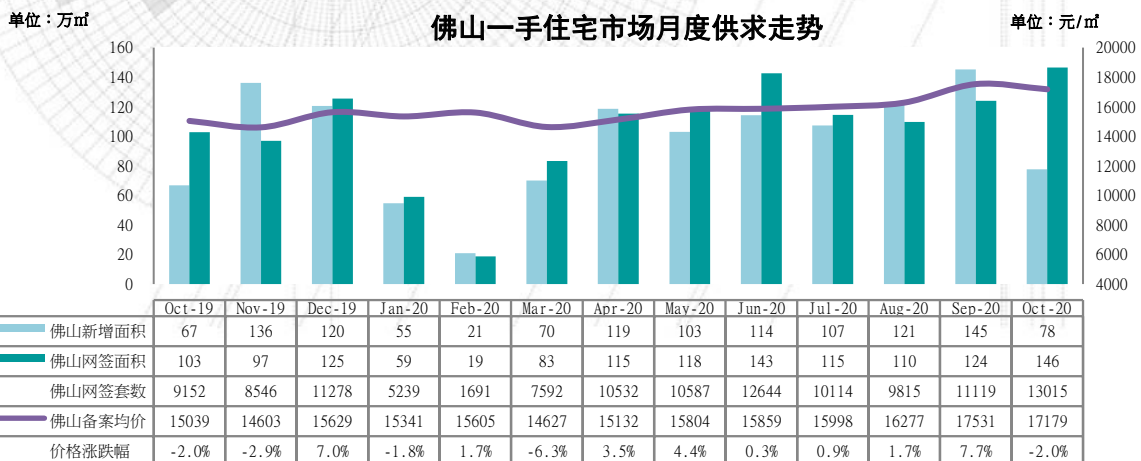
6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度网签走势



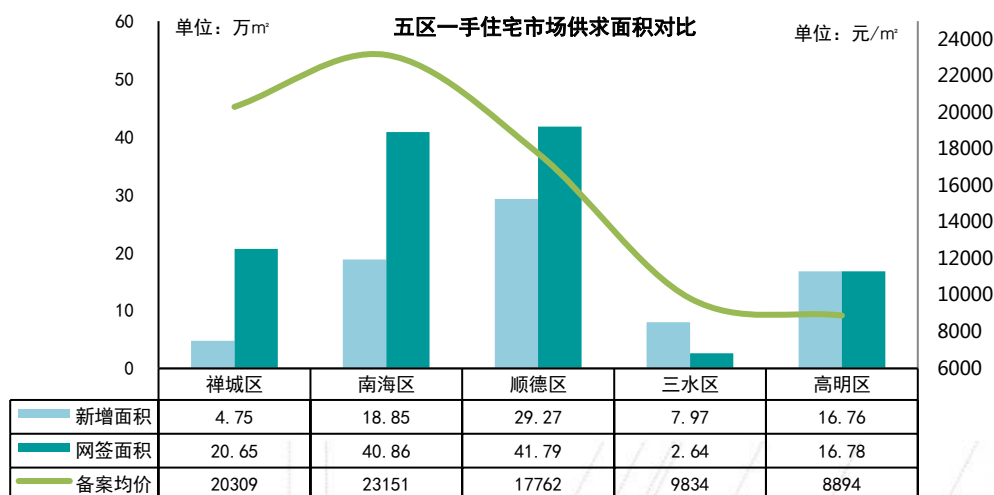
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2020 年累计政府数据：网签 768.76 万㎡，暂无备案均价)



数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2020 年累计粤湾数据：新增 932.93 万㎡，网签 1031.32 万㎡，备案均价 16086 元/㎡)



数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

2020年10月佛山市新增预售套数7061套，环比减少48%，同比增加17%；新增预售面积77.59万㎡，环比减少47%，同比增加16%；网签套数13015套，环比增加17%，同比增加42%；网签面积146.49万㎡，环比增加18%，同比增加43%；备案均价17179元/㎡，环比下降2%，同比上涨14%。

“银十”市场表现量升价稳，南海、顺德双双发力，有效提振全市网签量再创年内新高。本月供应量有所回落，其中禅城新增供应减少超七成，为降幅最大的区域，而高明供应量不减反增，供求基本持平。从网签金额上看，南海区项目占据半壁江山，其中保利天悦网签额环比增幅高达180%，稳坐龙头位置；位列第二的是禅城阳光城佛山半岛。两大项目集中网签351套，有效提振全市网签量走高，并支撑备案均价维持在1.7万元/㎡水平线上方。

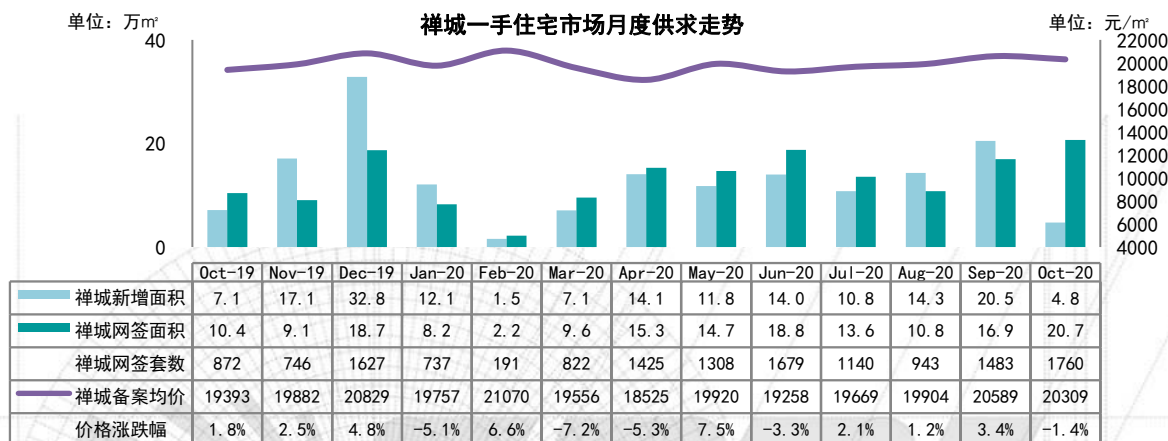
据不完全统计，本月20个项目有推新动作，推货节奏较为平缓，整体去化表现一般。国庆前夕，部分新项目抢跑入市，因此本月市场推新节奏不快。其中南海的保利华侨城云禧、龙光玖里江湾和顺德的中铁建凤语潮鸣、凯蓝锦伦华庭为纯新项目，整体首开去化表现尚可；但其余项目多为自然推货，前期无蓄客，主要依靠国庆和中秋暖场活动招揽人气。目前市场主要推出小面积刚需产品，主要是因为高性价比产品的客户接受度高，去化流速快，有利于缩短去库存周期。

预计11月将有32个项目有首开/加推动作，其中禅城、顺德共有5个纯新盘蓄势待发。本月全新项目动作频频，接连开放销售中心、样板房或外展厅等，为年尾入市造势，禅城、顺德两区共有5个纯新盘有望在11月入市。其中禅城奇槎板块近一年未有新货入市，因此市场对于龙光天境的期望值较高；另外，顺德北滘的绿城顺德杨柳郡主打刚需流量产品，而顺德碧桂园·28光年产品覆盖面积段更广，选择性更多，两大项目接连入市预计将有效提振片区市场热度。

6.2 禅城区：十月网签量创新高 五大纯新盘迎重大营销节点

10月禅城新增供应回落至低位，而一手网签市场延续“金九”热度，网签量创年内新高；阳光城佛山半岛支撑在整体网签量的同时，亦支撑整体备案均价维持在2万元/m²的水平线上方。

据不完全统计，本月有4个项目加推，其中仅保利时代天珀为纯新盘。目前市场热点依然聚焦纯新盘，多个项目扎堆本月开放销售中心或样板房，进行高调宣传为首开造势；值得关注的是，中建壹品佛山建投誉湖、星禅宝丰府和龙光天境有望在11月入市。

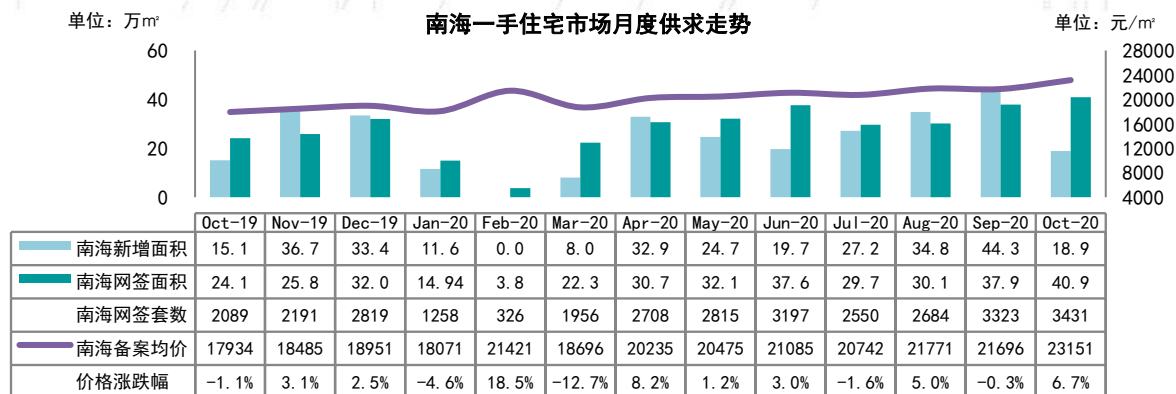


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：“银十”一手网签迎来峰值 限购区多个纯新项目将入市

国庆前夕，南海区多个项目获批预售，十月一手供应面积迎来适当回落；网签方面，“银十”超40万m²网签面积达到本年峰值；“银十”期间，全区共八盘迎来推新，其中三山新城两大纯新项目迎来开卖，表现各异。

十月，全区共六个纯新项目迎重要营销节点，预计年内均能入市，预计十一月，限购区仍有纯新项目将亮相，据了解，时代爱车小镇以及中海文锦国际将在11月上旬开放销售中心，预计年末限购区各纯新项目展开激烈竞争，区域市场热度或将有所上升。

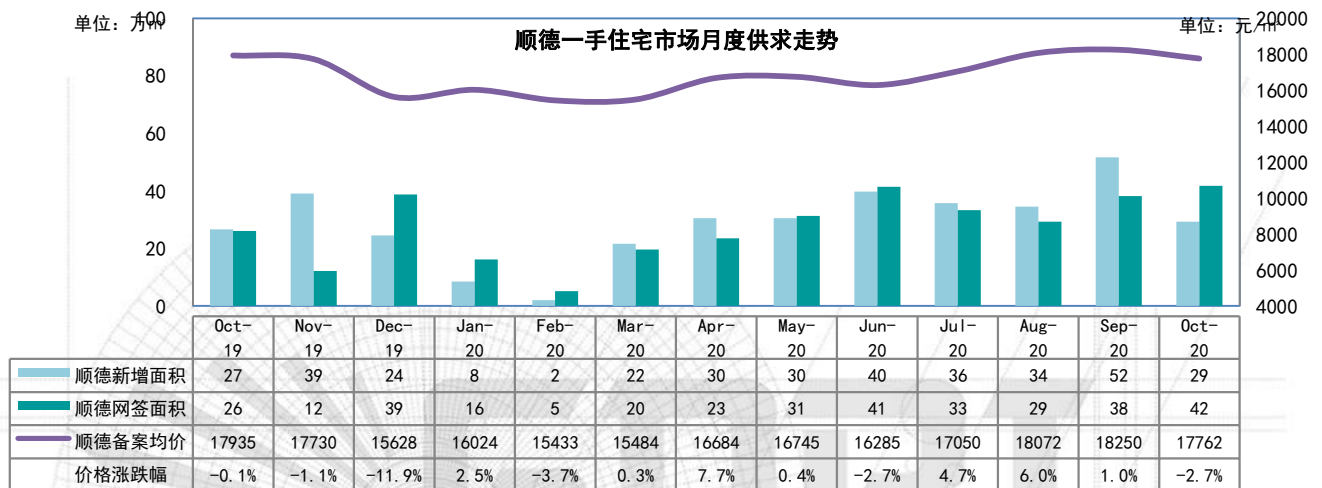


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：市场供应放缓网签提速，碧桂园凤凰湾稳夺销冠

本月初仅有 13 个项目获批预售证，顺德北部、东部项目表现相对活跃，其中包括 3 个纯新盘。碧桂园凤凰湾凭借低价受到客户强烈关注，日常推货成交节奏较快，近两个月以来网签表现突出。据不完全统计，中铁建凤语潮鸣、凯蓝锦伦华庭迎来首开，由于产品具备一定稀缺性，去化表现相对理想。

顺德土拍速度明显放缓，但热度仍处于较高水平。信业二进顺德落子龙江，龙湖时隔 7 年重回顺德扎根伦教，较高的楼面价反映出房企对后市态度仍较乐观。

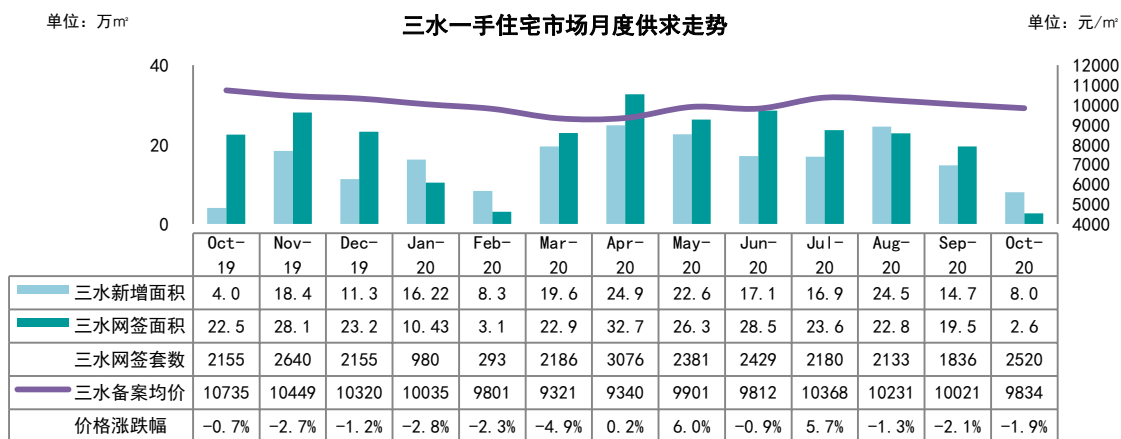


数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：“银十”一手网签有所回暖 十一月将迎三宗宅地出让

本月三水一手网签量环比增加 35%，整体市场交投有所回暖，而新增预售量则有所回落，主要是国庆前期部分项目已获批预售；据不完全统计，本月三水仅两盘推新，均为旧盘加推，整体去化平缓。

步入 11 月，为完成年终目标，多盘或将加大优惠力度，推出特价单位甚至以价换量；另外土拍市场方面本月仍然表现冷清，无重要商住地成交，而 11 月三水将迎来 3 宗宅地出让，预计仍将以底价或低溢价的方式完成。

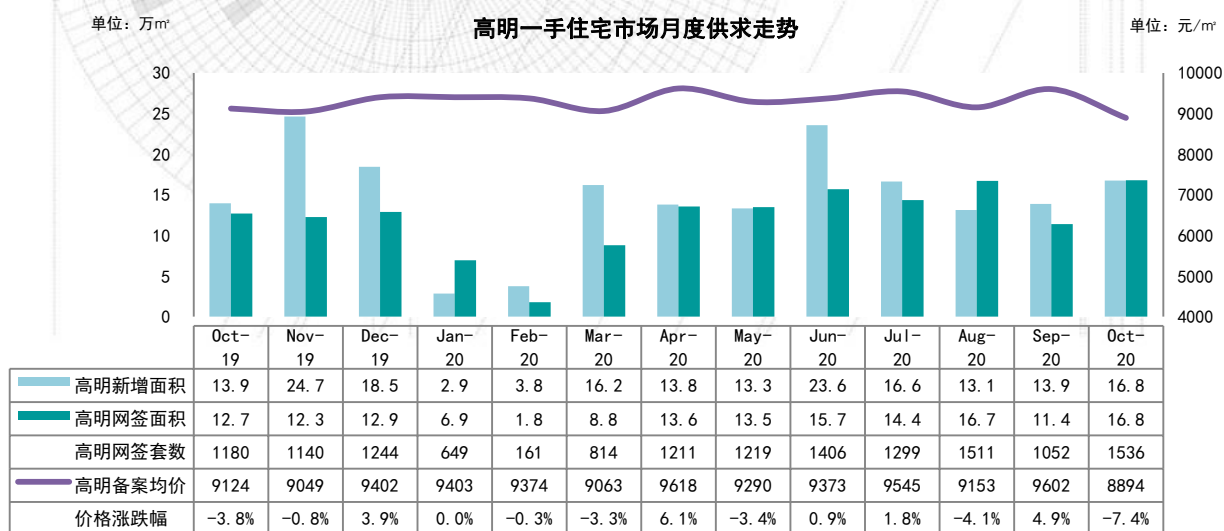


数据来源: 佛山市房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得, 合并单位为合并前套数

6.6 高明区: 全区供求表现亮眼, 恒大项目低价清盘

本月高明共有 9 个项目获批新增预售资格, 西江新城、荷城仍是供应大户, 明城活跃度有所提升。恒大山湖郡、恒大滨江左岸持续通过低单价、渠道带客手段广纳客户, 本月网签表现突出, 在支撑区域整体网签量的同时, 亦带动备案均价显著回落。另外, 绿地熙江广场久违集中加推, 去化过半, 其余项目由于自然加推, 去化表现平平。

荷城土拍供求相对活跃, 本月再迎新过江龙华以泰进驻, 并推出一宗东临西江的高住用地, 预计楼面价仍维持在较低水平。



数据来源: 佛山市房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得, 合并单位为合并前套数

6.7 五区住宅开盘情况

6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量（套）	新货推售率
禅城区	4	288	24%
南海区	8	1021	37%
顺德区	5	530	48%
三水区	2	212	5%
高明区	1	92	55%
合计	20	2143	36%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格涨跌幅	装修标准	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	城北	保利时代天珀	2020/10/4	21座	150	三房 四房	84-100 121	21000元/㎡起	—	带装修	周年99*团购99*准签99	32	21%
	南庄	金地海逸悦江	2020/10/4	5座	54	三房 四房	98 116-133	13500	1000	毛坯	认筹98折，开盘98折，准签98折	15	28%
	城南	佳兆业悦峰	2020/10/17	6座	32	三房	94	16500-17500	1000	毛坯	暂无折扣信息	10	31%

	绿岛湖	金茂绿岛湖	2020/10/28	12 座	52	五房	243	20000	3000	毛坯	认筹 97*金茂粉 99*准签 99*开盘 98	13	25%
南海	西樵	国瑞华庭	2020/10/1	10 座	100	三房 四房	三房 /92-101 四房/120	10000-11000	-1000	毛坯	一口价	80	80%
	里水	力迅榕墅里	2020/10/1	五层拾光组 团	100	别墅	别墅 /143-169	40000-50000	—	毛坯	暂无折扣信息	2	2%
	丹灶	上坤翰林湖壹号	2020/10/1	1 座	136	三房 四房	三房 /89-91 四房/119	13000-14000	—	带装修	暂无折扣信息	5	4%
	三山新 城	保利华侨城·云 禧	2020/10/10	3、5 座	320	三房 四房	三房 /84-97 四房 /115-129	27200-33000	—	带装修	98 (开盘折扣) *98*98*99	200	63%
	桂城	万科金域蓝湾 II	2020/10/17	9、12、13 座可售部分	43	三房	三房 /93-96	24500	—	带装修	一口价	30	70%
	小塘	首创禧悦台	2020/10/24	5 座	96	三房 四房	三房 /95-97 四房/143	15000-16000	—	带装修	暂无折扣信息	28	29%
	听音湖	中骏雍景台	2020/10/31	10 座	76	三房 四房	三房 /89-90 四房 /124-125	13500-14000	—	毛坯	暂无折扣信息	6	8%
	三山新 城	龙光玖里江湾	2020/10/31	4 座	150	三房	三房 /89-98	24000-26000	—	带装修	98*98*98*97	28	19%

顺德	大良	中国铁建凤语潮鸣	2020/10/1	8座	120	四房	四房 /110-126	19500-23000	—	单合同 带装修	98*98*99*99折	30	25%
	陈村	ICC 碧桂园三龙汇	2020/10/1	3座3的倍数层	66	三四房	95-221	22000-26000		单合同 带装修	暂无折扣信息	28	42%
	北滘	中铁建领秀公馆	2020/10/17	一期2座	104	三四房	三房 /90-105 四房/118	14800-15900	—	单合同 带装修	暂无折扣信息	31	30%
	大良	中国铁建凤语潮鸣	2020/10/24	7座	120	三四房	四房 /110-126	19500-23000	—	单合同 带装修	98*98*99*99折	75	63%
	伦教	凯蓝锦伦华庭	2020/10/31	6、9座	120	三房	三房 /74-77	17000-18000	—	单合同 毛坯	开盘95折*98折	92	77%
三水	三水新城	金融街·金悦府	2020/10/1	10座	84	三房 四房	三房 /99-100 四房/120	13000-14000	—	带装修	98*98*99*99	5	6%
	三水新城	远洋天骄	2020/10/17	13座	128	三房 四房	三房/91 四房/109	12300-12800	—	带装修	暂无折扣信息	6	5%
高明	西江新城	绿地熙江广场	2020/10/23	6座	92	三房 四房	106 117-133	11300	-2200	带装修	5抵10万、认筹97、5个99、减1万	51	55%
住宅重点开盘合计推货量：2143套								合计成交量（开卖当日）：767套				推售率：36%	

(备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数（个）	预计新推货量（套）
禅城区	9	977
南海区	7	1011
顺德区	6	788
三水区	5	512
高明区	5	859
合计	32	4147

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

即将开卖项目

区域	板块	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
禅城	绿岛湖	2020年11月	阳光城佛山半岛	5座	124	132-171	待定/带装修	——
	城南	2020年11月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
	张槎	2020年11月	花曼沁园	4座	68	113-137	18500-19000/毛坯	吹风价
	绿岛湖	2020年11月	中建壹品佛山建投·誉湖	8座	100	94-104	17000/毛坯	吹风价
	南庄	2020年11月	美的时光	4座	130	96-117	待定/带装修	——
	城北	2020年11月	滨江首府	5座	90	92-127	19500/带装修	吹风价
	奇槎	2020年11月	龙光天境	8座	92	143-160	待定/毛坯	——
	南庄	2020年11月	德信禹洲·曦悦	2座	174	79-97	14500/带装修	吹风价

区域	板块	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
	南庄	2020年11月	金地海逸悦江	6座	54	99-118	13500/毛坯	吹风价
南海	平洲	2020年11月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	28000-30000/带装修	——
	三山新城	2020年11月	中交珑湾云城	1、2座	256	99-139	26000-28000/带装修	吹风价
	大沥	2020年11月	合生悦公馆	4座	60	98-115	16000-18000/带装修	——
	大沥	2020年11月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-26000/带装修	——
	里水	2020年11月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
	狮山	2020年11月	首创禧瑞园著	17座	46	100-129	20000-23000/带装修	——
	听音湖	2020年11月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
顺德	北滘	2020年11月	绿城顺德杨柳郡	5座	156	85-114	24000/带装修	吹风价
	北滘	2020年11月	顺德碧桂园28光年	1、4、8座	200	99-215	23000-24000/带装修	吹风价
	伦教	2020年11月	广佛保利城	10座	138	77-103	18000-21000/带装修	吹风价
	大良	2020年11月	鹏瑞皓玥湾	2座	62	289-356	38000/带装修	吹风价
	大良	2020年11月	涛汇明日·鎏金湾	3座	124	94-127	22000-24000/带装修	吹风价
	杏坛	2020年11月	顺德自在城	17、18座	108	92-113	12000-13000/待定	吹风价
三水	三水新城	2020-11月	保利中央公园	中景28座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
	三水新城	2020-11月	保利和堂玥	29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
	西南中心区	2020-11月	博雅滨江	8、9座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
	云东海片区	2020-11月	恒大云东海	云海林语花园11座	40	99-124	8500-9000/带装修	——
	白坭	2020-11月	恒大山水龙盘	阅山湖45座	36	91-119	8500-9000/带装修	——
高明	荷城	2020年11月	中南滨江国际	6座	155	90-126	7500/毛坯	——
	荷城	2020年11月	高明碧桂园花城荟	1、2、6、13、14座	274	93-141	待定	纯新盘
	荷城	2020年11月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
	杨和	2020年11月	欧浦花城	一期环湖花径18座、二期1、2座	228	97-116	6000/毛坯	——

区域	板块	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
	明城	2020年11月	禹洲德信云江府	5座	144	81-100	6700/毛坯	—
合计					约 4147 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计



6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	备案金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	保利天悦	170140	178	36125	47098
2	禅城	阳光城佛山半岛	76205	173	31969	23837
3	南海	怡翠尊堤	58990	228	22477	26245
4	南海	时代水岸	44931	122	15976	28124
5	顺德	碧桂园凤凰湾	39687	400	36242	10951
6	南海	万科金域世家	36821	153	14376	25613
7	南海	越秀星汇瀚府	35641	111	12878	27676
8	禅城	恒大滨江华府	34872	182	18415	18937
9	禅城	龙光玖龙臺	34307	183	18884	18167
10	南海	保利和悦滨江	32358	84	10940	29578
11	顺德	龙光玖龙玺	30272	90	10925	27709
12	顺德	保利天寰	28983	127	14534	19941
13	顺德	中洲府	27491	119	13408	20503
14	三水	恒大云东海	26354	288	30610	8609
15	禅城	保利时代天珀	25981	122	11868	21892
16	三水	恒大郦湖城	25924	303	30625	8465
17	南海	时代天境	24734	75	7250	34116
18	三水	恒大山水龙盘	24153	267	27458	8796
19	顺德	华侨城天鹅堡	23882	54	11835	20179
20	南海	时代天韵	23626	68	7953	29706
合计			825350	3327	384748	21452

（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）

数据来源：广东粤湾数据研究院

（完）



服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问
欢迎联系我们
广东粤湾数据研究院



湾仔
13630126603
519196318@qq.com

