




# 心存希冀 云开月明

——汇诚鸿图-2020年佛山楼市半年报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER



## 01

# 宏观层面

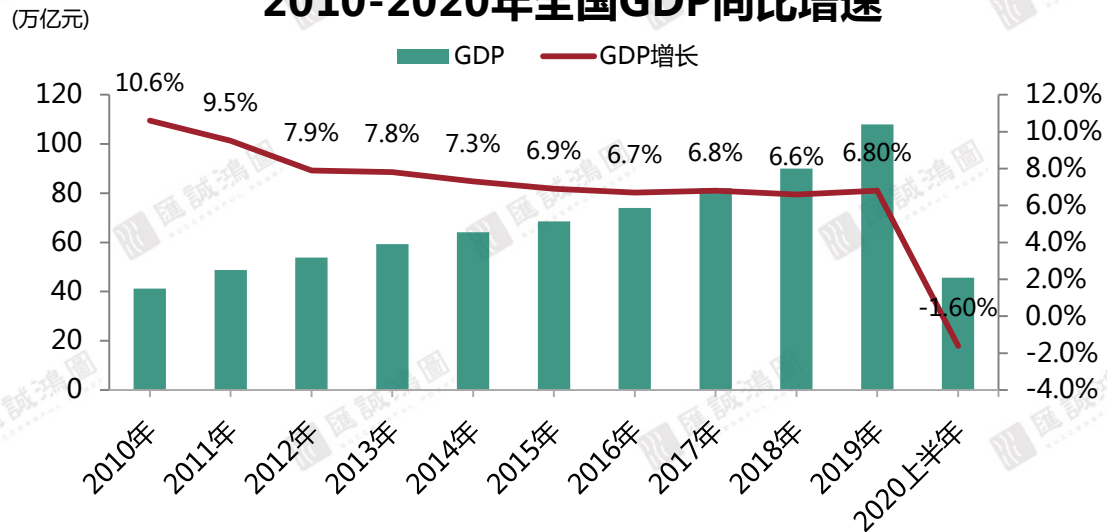
- **经济：疫情不会改变中国经济长期向好基本面**
- **政策：全国政策以稳为纲，因城施策，调控张弛有度**
- **规划：大湾区、佛山主城双规划重心均指向三龙湾**
- **产业：第二产业保持经济韧性，政策带动发展向好**
- **城建：内联交通取得实质性进展，教育资源配置注重人才引入**

# 【全国宏观经济】全国经济随着复工复产全面推进持续回暖

SUCCESSFUL POWER



## 2010-2020年全国GDP同比增速

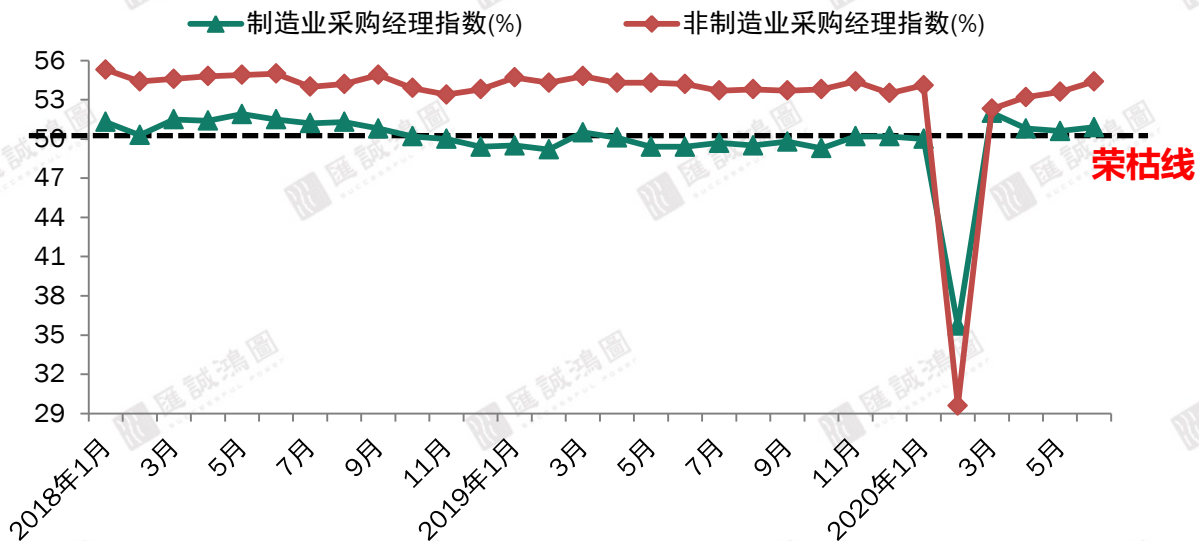


□ 2020年全国上半年国内生产总值为45.66万亿元，同比下降1.6%；随着复工复产全面推进，全国经济持续回暖；

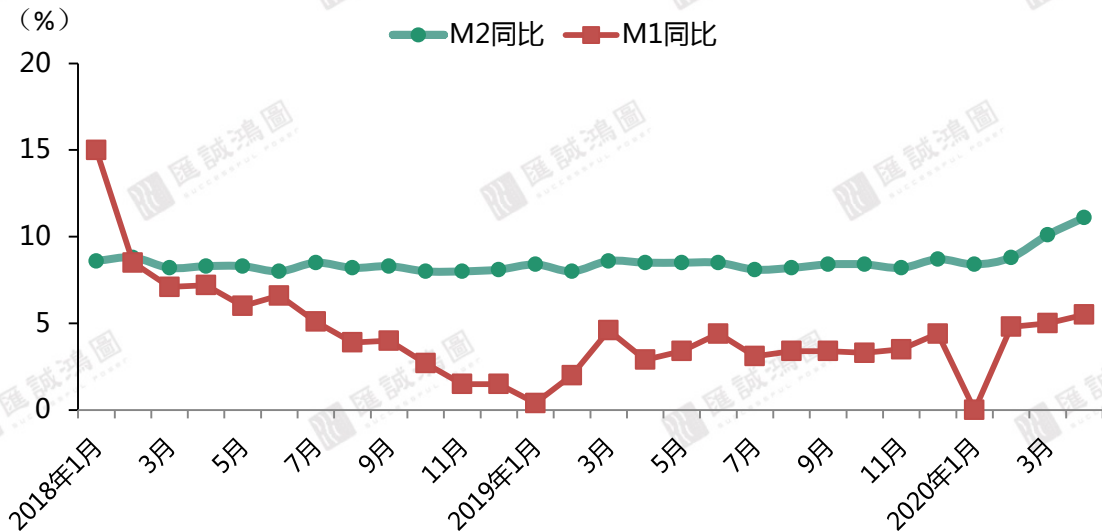
□ 受疫情影响，2月份制造业PMI低于荣枯线，供给端和需求端同时下滑，价格回落导致企业盈利面临压力，3月后疫情得以控制，全面复工复产及政府出台企业帮扶政策，PMI指数反弹，回升至荣枯线以上；

□ 2020年1月份M1触底，同比增长率只有8%，随后在3月反弹至8.6%，达到近一年高位，后续平稳向上态势值得期待。

## 2018年-2020年全国制造业PMI和非制造业PMI走势



## 2018-2020年M1及M2增速

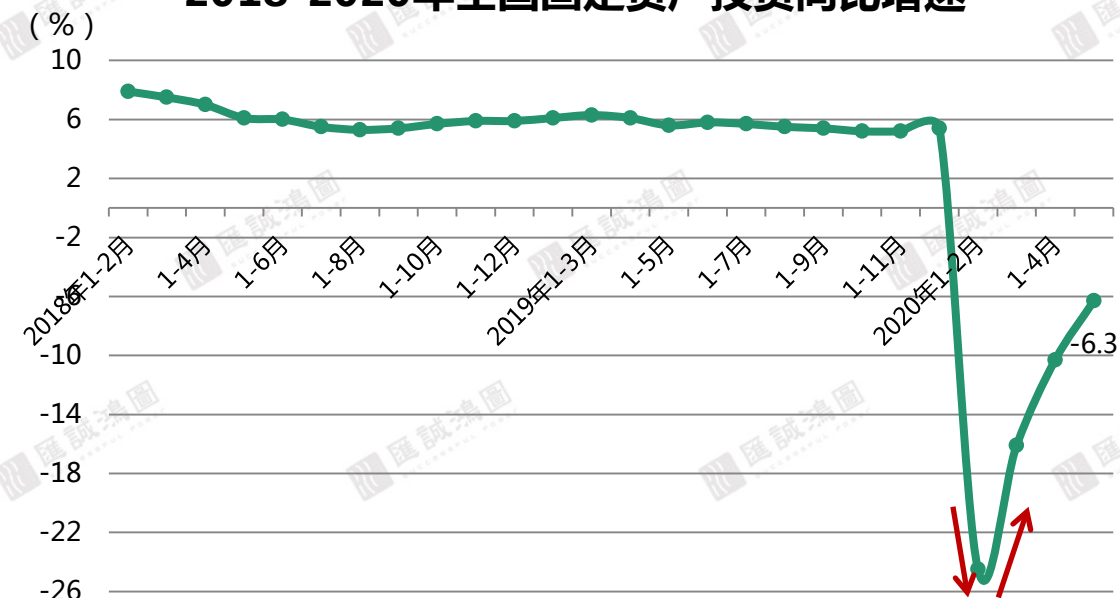


数据来源：国家统计局

# 【全国宏观经济】需求侧“三驾马车”于一季度末逐步回温

SUCCESSFUL POWER

## 2018-2020年全国固定资产投资同比增速

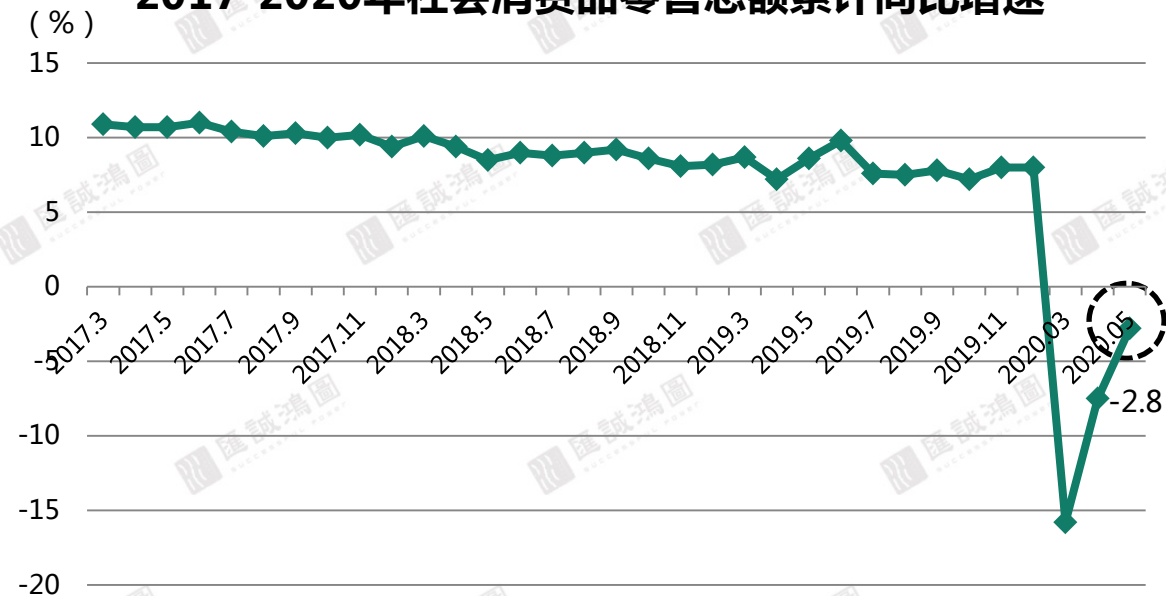


□ 1—5月份，全国固定资产投资199194亿元，同比下降6.3%，降幅比1—4月份收窄4.0个百分点；从环比速度看，5月份固定资产投资增长5.87%；

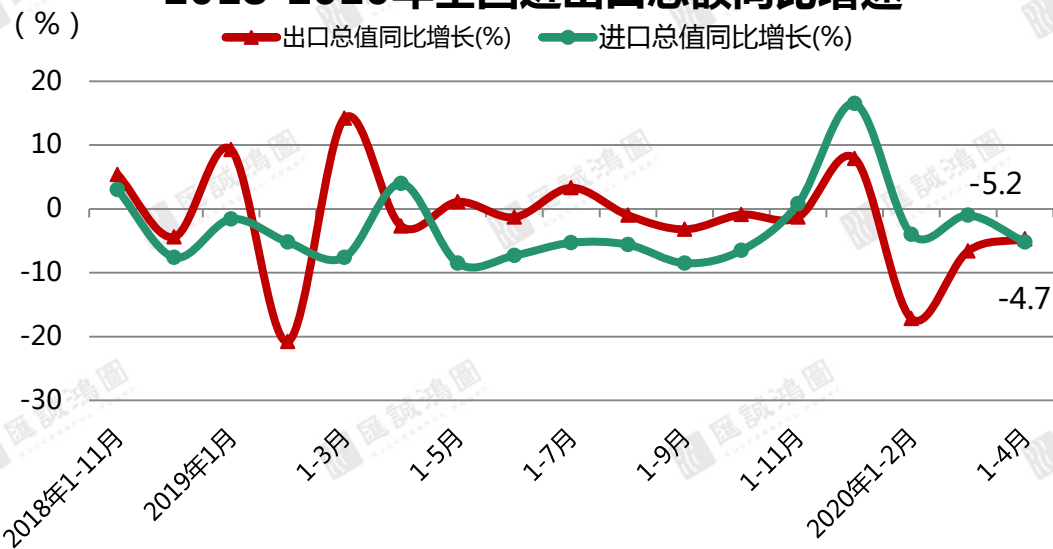
□ 受疫情影响，居民收入相对减少，5月份，社会消费品零售总额31973亿元，同比下降2.8%，降幅比上月收窄4.7个百分点；1—5月份，社会消费品零售总额138730亿元，同比下降13.5%；

□ 1-5月份，货物进出口总额115381亿元，同比下降4.9%。其中，出口61989亿元，下降4.7%；进口53391亿元，下降5.2%。贸易方式结构继续优化。

## 2017-2020年社会消费品零售总额累计同比增速



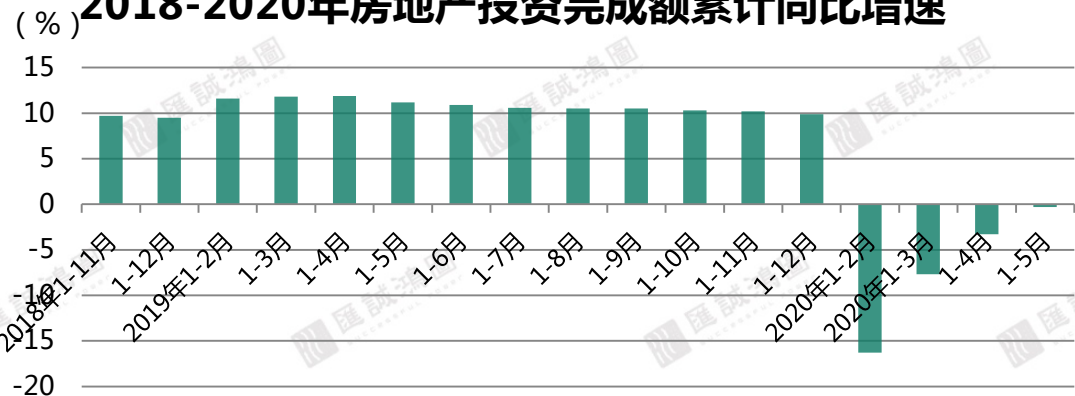
## 2018-2020年全国进出口总额同比增速



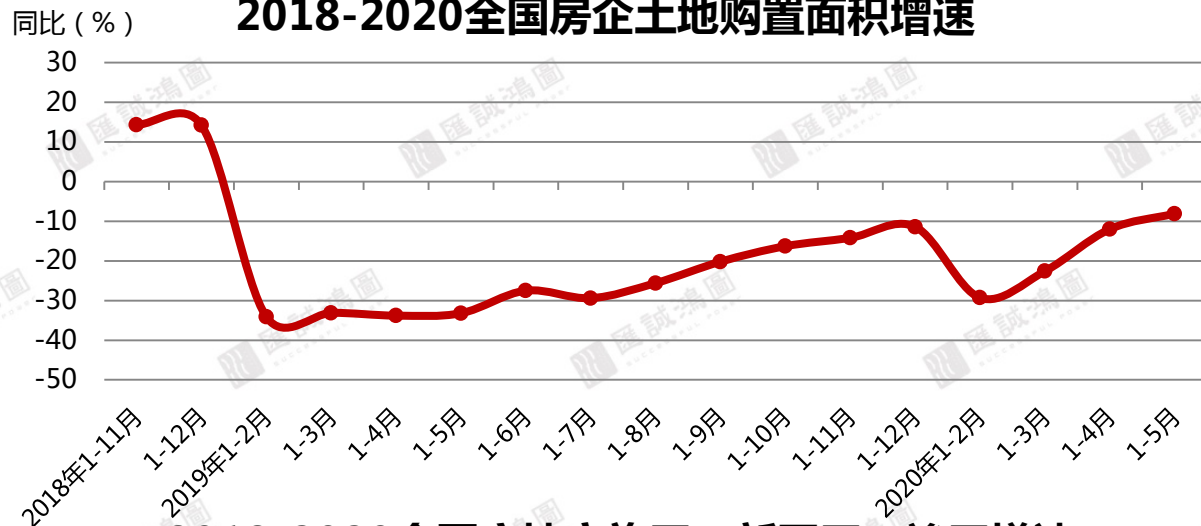
# 【全国宏观经济】 房地产投资、建设、销售延续复苏态势，房地产市场随着全国经济复苏

## 恢复平稳运行

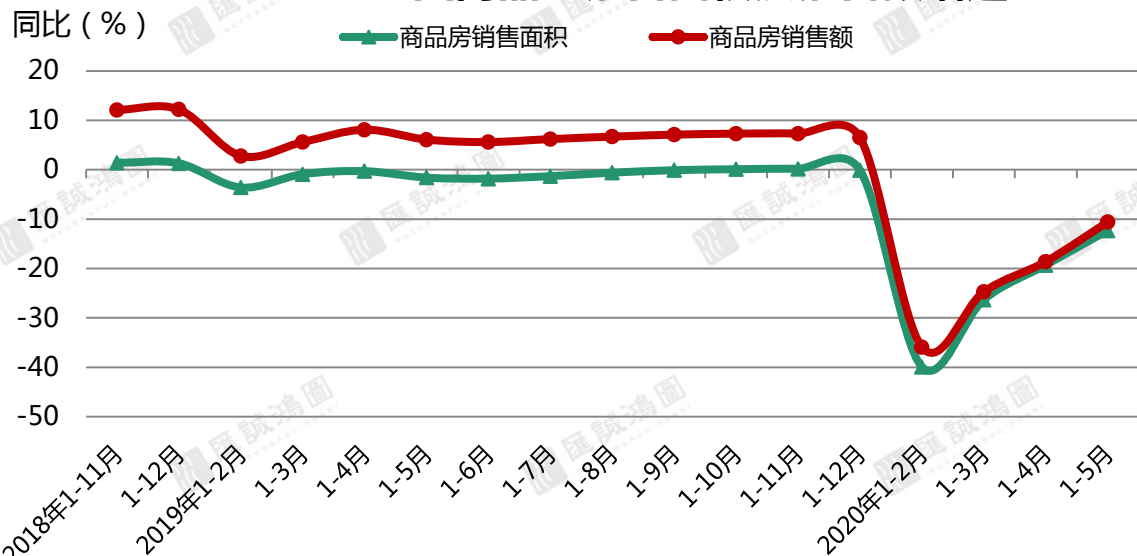
### 2018-2020年房地产投资完成额累计同比增速



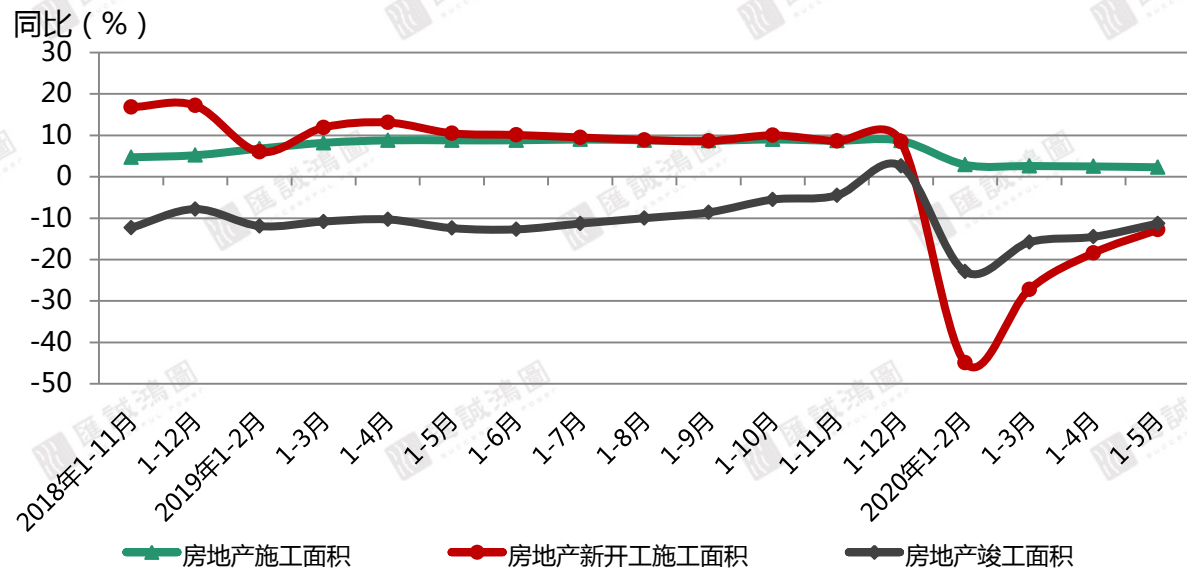
### 2018-2020全国房企土地购置面积增速



### 2018-2020全国商品房销售面积及销售额增速



### 2018-2020全国房地产施工、新开工、竣工增速

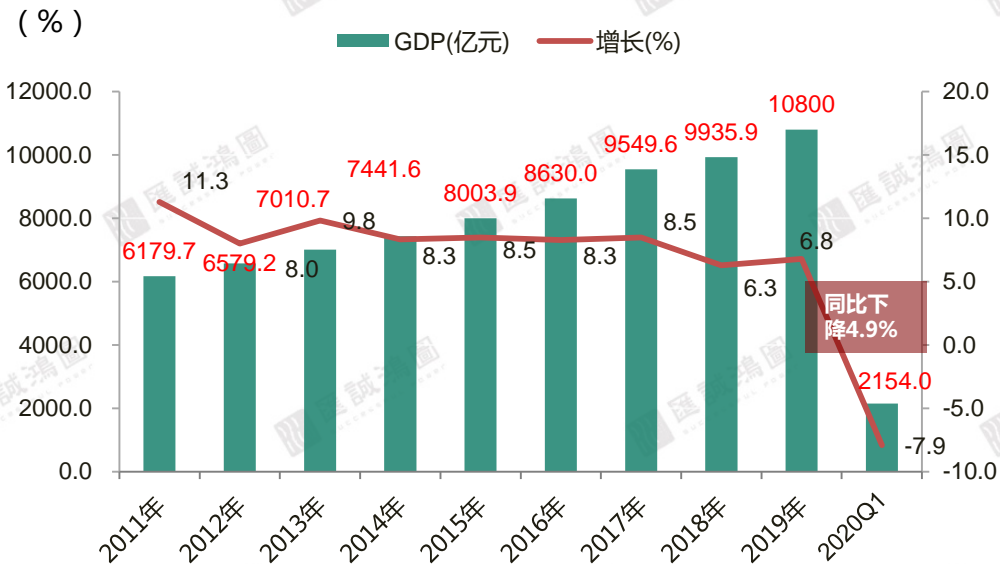


数据来源：国家统计局



# 【佛山宏观经济】上半年经济运行逐步回温，固定资产与房地产开发投资增速同步回暖

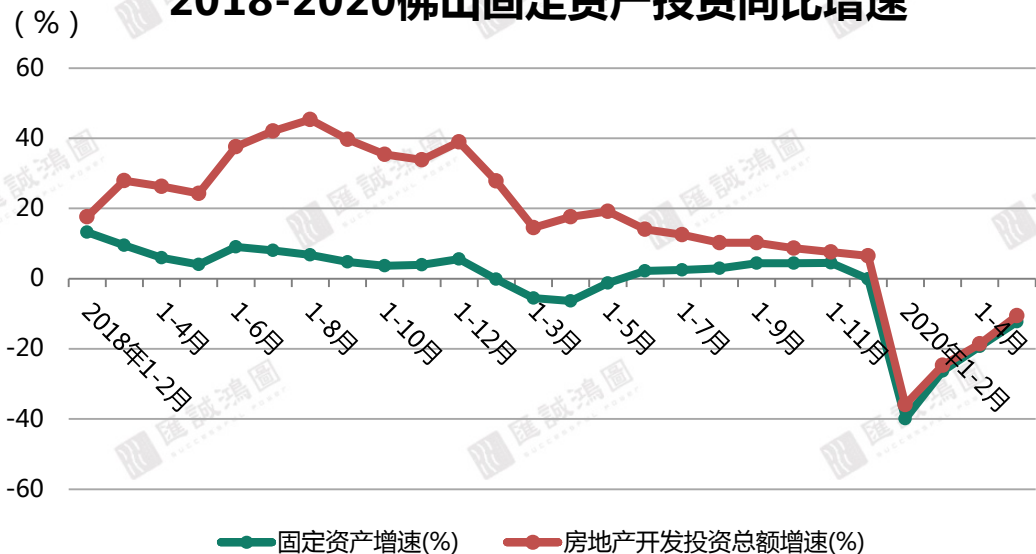
## 2011-2020年Q1佛山市GDP情况



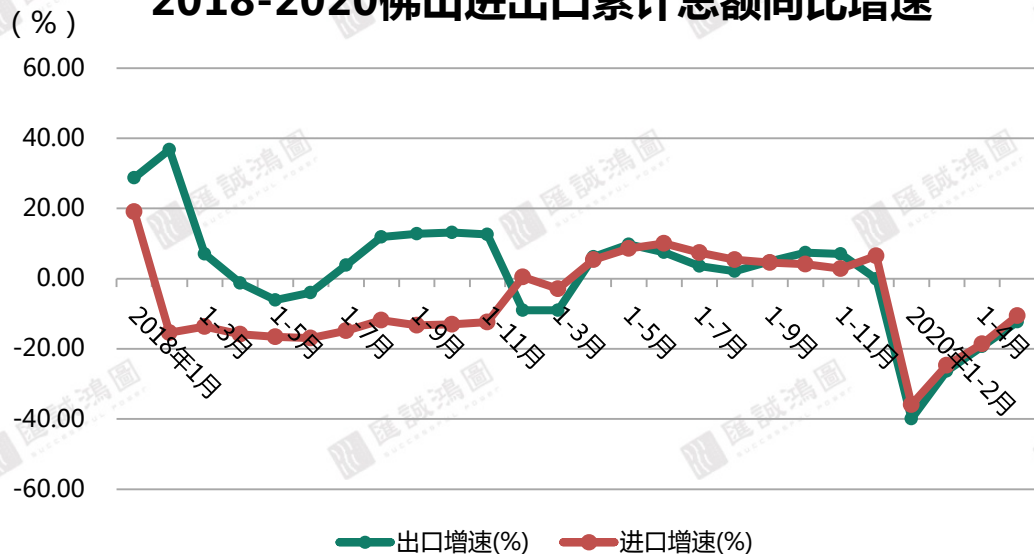
## 佛山社会消费品零售累计总额同比增速



## 2018-2020佛山固定资产投资同比增速



## 2018-2020佛山进出口累计总额同比增速



# 【全国政策环境-政策篇】 坚持稳中有进的发展基调，坚持以稳健货币政策、六保六稳、新

## 老基建并行等积极措施，进一步激活市场活力

2020年4.17政治局会议

栏目	内容
财政政策&货币政策	积极的财政政策要更加积极有为， <b>提高赤字率，发行抗疫特别国债</b> ，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用。稳健的货币政策要更加灵活适度， <b>运用降准、降息、再贷款等手段</b> ，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上
经济形势判断	今年一季度极不寻常，突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济社会发展带来前所未有的冲击。我国紧急出现巨大韧性，复工复产正在逐步接近或达到正常水平，应对疫情催生并推动了许多新产业新业态快速发展
经济发展预期和容忍度	稳是大局，必须确保疫情不反弹，稳住经济基本盘，兜住民生底线。坚定实施扩大内需战略，维护经济发展和社会稳定大局， <b>确保完成决战胜利脱贫攻坚目标任务，全面建成小康社会</b>
房地产	<b>要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位</b> ，促进房地产市场平稳健康发展
"六稳"提法	坚决打好三大攻坚战，加大"六稳"工作力度， <b>保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转</b> ，坚定实施扩大内需战略，维护经济发展和社会稳定大局，确保完成决战决胜脱贫攻坚目标任务，全面建成小康社会。要抓好重点行业、重点人群就业工作，把搞高校业毕业生就业作为重中之重
基建/补短板	要积极扩大国内需求，要释放消费潜力，做好复工复产、复商复市，扩大居民消费，适当增加公共消费。要积极扩大有效投资， <b>实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新型基础设施投资</b> ，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资
三大攻坚战	坚决打好三大攻坚战
减税降费	要着力帮扶中小企业渡过难关，加快落实各项政策，推进减税降费，降低融资成本和房屋租金，提高中小企业生存和发展能力

## 2020发展基调

"总体平稳" → "稳中有进"

### 一、中央坚持"房住不炒"总基调

- ◆ 房地产调控政策继续坚持"房住不炒"的定位，贯彻"三稳"预期
- ◆ 保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，**继续"因城施策"落实好房地产长效管理机制**，促进市场平稳运行

### 二、"六保" + "六稳"

- ◆ 今年实现全面小康为目标的方针将重心转移至稳就业和保就业等偏向于民生的问题，一直强调的经济增长目标不再是硬性约束，而是"两年复合增速约在5%左右"。
- ◆ 3月公布的信贷数据与社融数据好于市场预期。企业贷款新增较多，尤其是企业短期贷款较多，**体现了企业逐步复工复产对于补充流动性的需求比较强**，居民贷款新增较少，**可见疫情对居民消费和购房冲击尚未完全恢复**

### 三、新基建和老基建并行

- ◆ 3月份基建投资的反弹不如预期高，与复工进度也有一定关系；**但在财政政策进一步放开的措施下，基建板块整体仍然是下半年的刺激重点**

# 【全国政策环境-政策篇】 2020年两会政府工作报告强调不断完善房地产调控机制，以此促进房

## 地产市场平稳健康发展

**住宅建设用地使用权期间届满的**，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。

**非住宅建设用地使用权届满后的续期**，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

### NO.1 民法典明确住宅届满续期

居民增强了对房地产市场稳定发展、长久持有的信心；亦提高了房地产本身的产品品质与质量

《关于授权和委托用地审批权的决定》明确，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授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。**试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。**

### NO.2 土地制度

土地领域审批权力下放，有助于当地政府根据实际情况进行建设用地市场管理，亦利于盘活农村优质地块

坚持以中心城市引领周边城市群发展，**加持开发商针对有发展机会的中心城市及其周边中小城市布局的信心**

京津冀、粤港澳和长三角三大都市圈是我国经济发展的核心引擎，未来有望持续吸引外来人口聚集，也有望为区域房地产市场提供支撑。**“城市群”发展规划利好刺激以及更多城市“一城一策”的落地，也将对行业需求形成一定支撑。**

### NO.3 都市圈

以市场化方式引入社会资本，对老旧小区进行合理高效的改造，**实现了存量资源优化利用**；但老旧小区改造难以创造增量购房需求，对楼市利好有限

根据国常会的内容，要求创新投融资机制；今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金；鼓励金融机构和地方积极探索，**以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。**

### NO.4 旧改

放宽大城市落户条件，其主要意义在于加快城市人口流动，**进一步释放人才置业需求**，保证合理、公正、畅通、有序的社会性流动。

放松落户的相关政策于2020年4月9日再次被提及：**全面放宽城区常住人口300万以上的大城市落户条件**，其主要意义在于加快城市人口流动，保证合理、公正、畅通、有序的社会性流动。

### NO.5 户籍制度





### 一、央行三度降准

- ◆ 央行1月6日全面降准，释放8000多亿元
- ◆ 央行：3月16日**定向降准**，释放长期资金5500亿元
- ◆ 央行4月3日**定向降准**，释放长期资金4000亿元

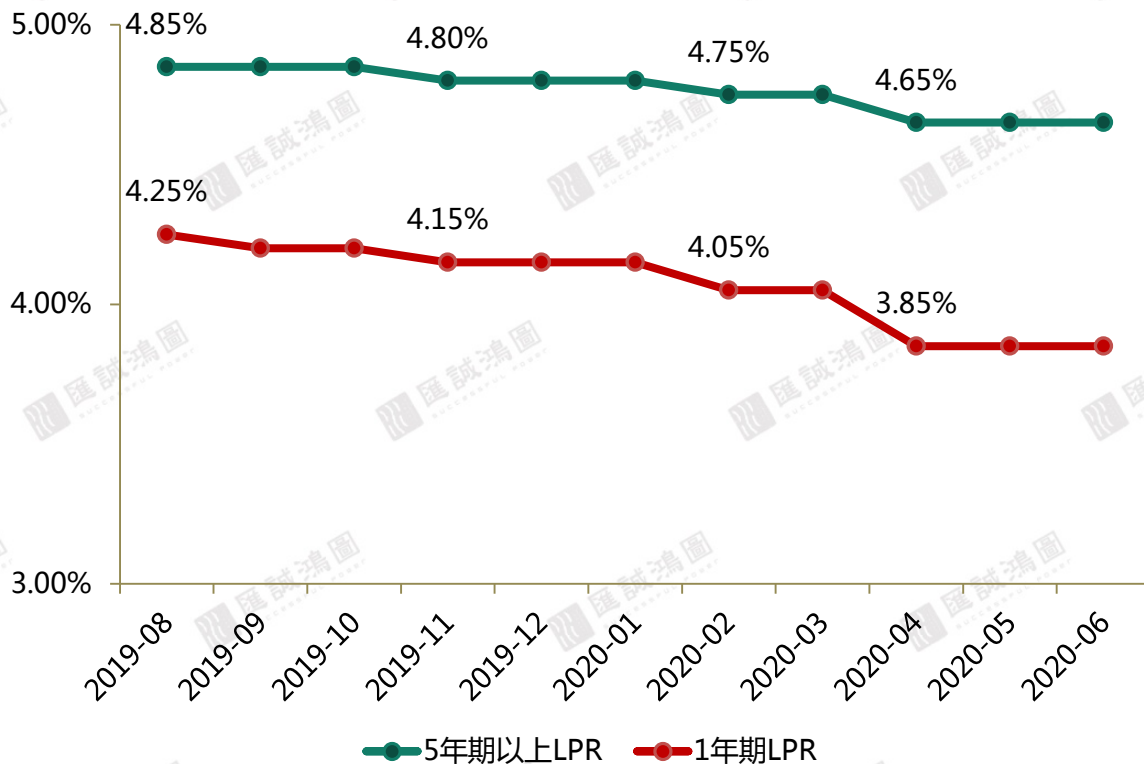
### 二、LPR两度下调

- ◆ 2020年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为4.05%，**5年期以上LPR为4.75%**。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
- ◆ 2020年4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%**。

### 三、降息可期

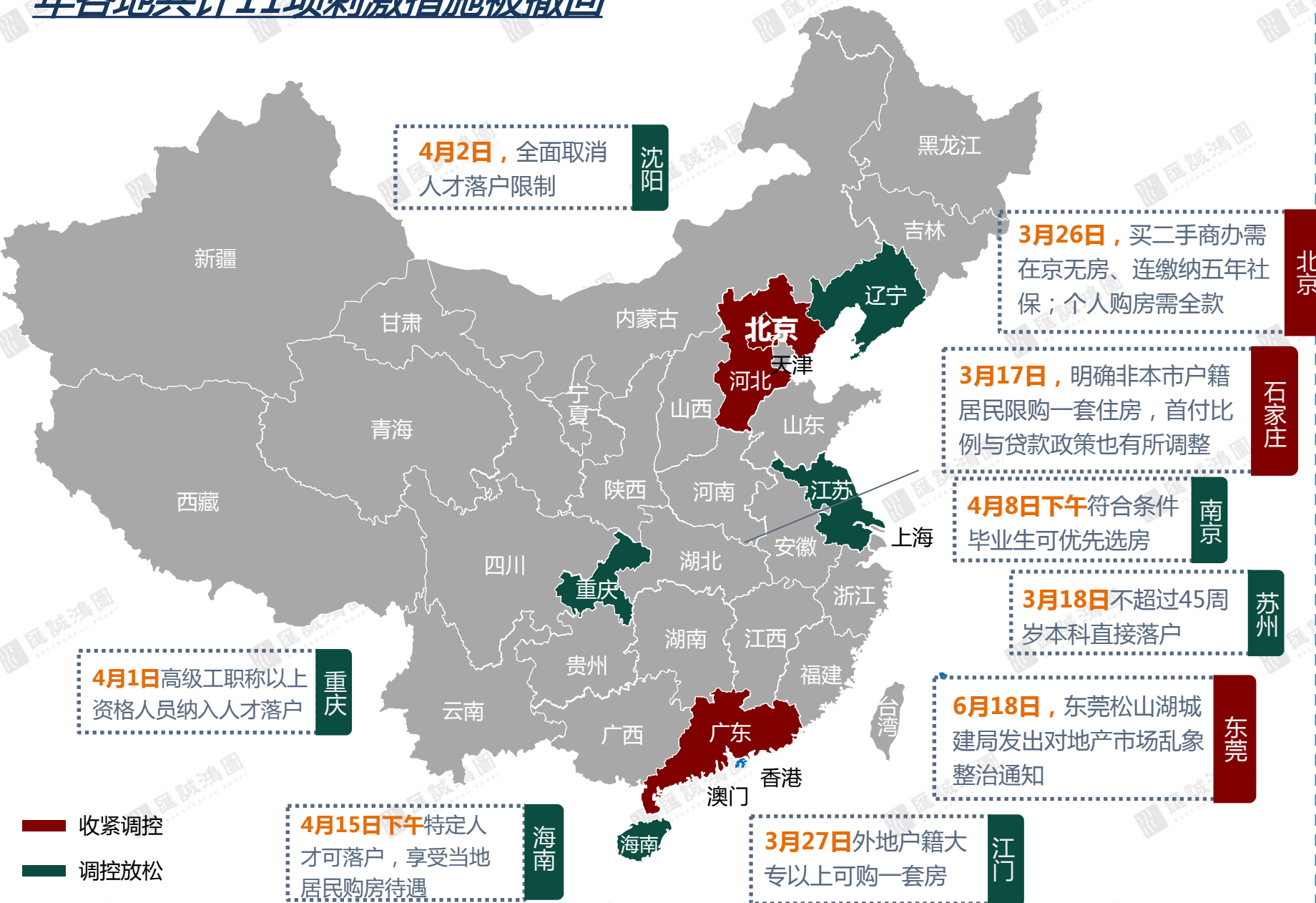
- ◆ **财政政策**：适当提高赤字率，发行抗疫特别国债，增发地方政府专项债券，提高资金使用效率，**财政政策将在后两个季度继续扩大规模**
- ◆ **货币政策**：直接提到了“降息”的字眼，较为罕见，后续通过OMO、LPR引导利率持续下行和基准利率的可能性均较大

#### 2019年8月以来1年期和5年期以上LPR变化



# 【地方住房政策】上半年，各地因城施策；在特殊时期下对利好政策释放仍为谨慎，上半年

## 各地共计11项刺激措施被撤回



### 2020年上半年各地遭遇撤回的市场刺激措施

时间	城市	内容
3月4日	广州	取消商服类项目(公寓、商铺、写字楼)的限购政策
3月5日	驻马店	下调居民首付比例；上调住房公积金贷款额度；降低住房公积金贷款首付比例
3月17日	济南	相关商品住宅不受济南市限购政策约束
3月24日	海宁	暂不执行“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”政策
3月31日	柳州	首付比例下调；公积金贷款额度调高；房产证转让条件放松
4月14日	青岛	本地相关就业人才购买首套房，不需要落户或社保纳税
4月19日	赤峰	鼓励个人购房，给予税收财政补贴，限售政策取消
4月22日	荆州	首付比例下调；公积金贷款额度调高；买新房返契税
4月23日	淮安	外地户口无房者可在淮安买一套房，不限户口不要求社保或个税证明
5月18日	宁阳	从6个方面促进房地产销售包括取消二手房限售期，降低贷款利率等
5月25日	无为	取消商品住房2年限售

# 【粤港澳大湾区住房政策】

# “粤港澳大湾区”背景下，湾区九大城市群相继发力抢人才；

## 各地政府观势施策，继续维稳住房市场

松

时间	区域	政策内容
02.25	东莞	东莞公积金放宽异地贷款,最长可贷30年
02.27	广州增城	简化旧改, 房地产项目审批流程等
03.07	江门	江门15条举措助力房地产市场发展, 支持各地人才购房
03.11	深圳	加快商品房网签进度, 用“即报即签”方式缩短网签时间
03.12	珠海	制订上半年300亿元规模的经营性用地出让, 抓紧出让商务商住用地
03.16	广州白云	广州白云区落户限制放宽, 大专学历工作1年可在四镇买房
03.18	佛山	佛山再出人才新政, 中专、大专学历即可申请人才T卡, 购房门槛降低
04.10	肇庆	广州公积金缴存人在肇庆购房可提取住房公积金
04.17	佛山顺德	顺德选取上半年人才专卖房房源 六项目供三类人才选择
04.17	中山	毕业5年内的本科及以上学历人才可在工作镇区落户
05.07	江门	江门全面取消城镇落户限制, 目标直指600万人口
05.02	佛山三水	三水启动首期高层次人才住房第二轮优惠申购 三类人才分享191套房
05.28	广州黄埔	广州黄埔人才住房政策的细则出炉, 半年社保+本科学历即可买房
06.04	佛山南海	南海人才安家补贴,6月15日开始申请

紧

时间	区域	政策内容
02.26	佛山市	佛山二手房网签合同有效期不超过90日
03.05	广州	广州重发48条措施, 第(三十一)条不再提及商服类项目的相关内容
04.12	佛山市	佛山存量房交易首付款以及一次性付款纳入监管
05.07	东莞	东莞明确住房限售细则: 2017年4月11日前网签的不限售
06.03	深圳	住建局出台《深圳市业主共有资金监督管理办法》
06.16	东莞	市住房城乡建设局开展房地产市场乱象专项整治行动
06.16	佛山市	优粤佛山卡T卡, 增加社保/个税门槛
06.28	佛山顺德	顺德人才房管理办法推迟征求意见



## 9+2城市群

广州、佛山、肇庆、深圳、东莞  
惠州、珠海、中山、江门  
香港、澳门



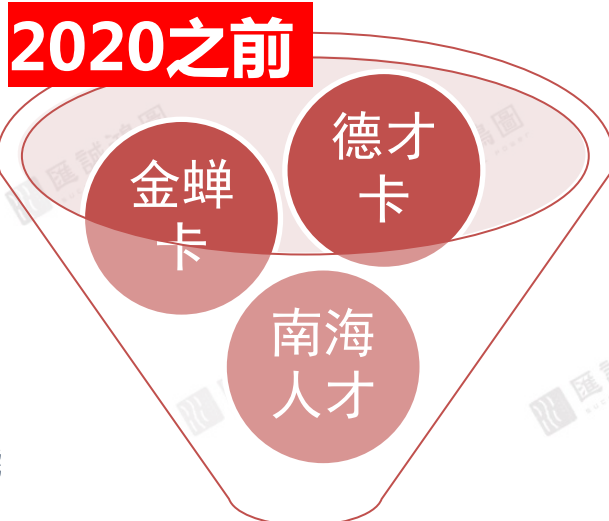
# 【佛山住房政策-人才购房】 2020年佛山人才引进政策规范有序，统一标准，并结合佛山“

## 制造”新增人才T卡，进一步释放人才置业需求

◆申报对象包括在**禅城区**域内经工商部门或民政部门登记在文化创意、电子信息、新材料、节能环保、高端装备制造、中西医药，以及金融服务、现代物流、信息服务、科技服务和商务服务等现代服务业领域的企业和社会组织相关人员

◆市区教育、医疗、卫生、文化、体育、社会工作等领域的企业和社会组织相关人员，以及相关领域机关事业单位非在编人员等各领域优秀人才

◆在**南海区**工作创业的人才，根据知识、能力、业绩及贡献，分为一至七类人才和特色人才。人才身份类别可通过认定和评定两种方式产生



◆《**顺德区**高层次产业人才确认办法》提出，凡在顺德区企业、公共创新平台工作或来顺德区创业的人员，以及顺德区高新技术、高端制造及战略性新兴产业领域柔性引进的人员，达到高层次产业人才确认标准的，均可申报认定或评定。



“德才卡”

## 优粤佛山卡

◆佛山卡既参考了省人才优粤卡的标准，又涵盖了佛山五区大部分的人才分类标准，**所以当前持有禅城、南海、顺德等区人才卡的人才，可以自动对应成为优粤佛山卡人才，直接申请优粤佛山卡，在全市各区享受无差别的人才礼遇**

◆**A卡为顶尖人才持有**，如：中国科学院院士、国家“海外高层次人才引进计划”顶尖人才与创新团队项目带头人等

◆**B卡为高级人才持有**，如：具有正高级专业技术资格且从事相关工作领域者、佛山市“大城工匠”获得者等

◆**C卡为初级人才持有**，如：现聘佛山市基础教育“学科带头人”、佛山市医疗系统杰出青年人才等

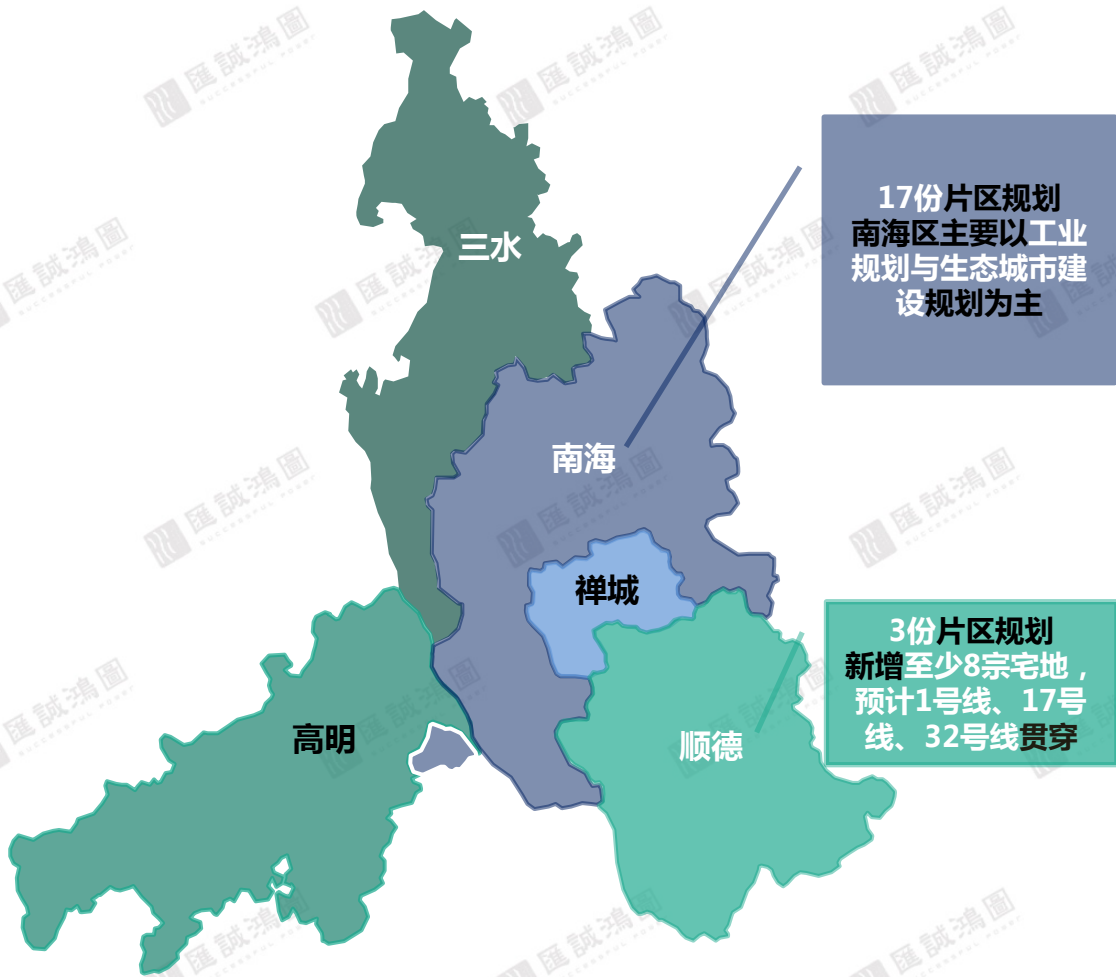
◆**T卡为特色人才持有**，如：具有中专学历、具有大专学历、具有国家职业资格四级(中级工)证书等



# 【佛山片区规划】上半年仅南海及顺德区有规划新增，其中南海集中城市化建设，顺德关

## 注串联外部交通

### 2020年上半年各区新增宅地、商地、学校数量



### 2020年上半年佛山片区规划透露

区域	板块	片区	内容
南海	丹灶	建设片区等5个片区	土地推介项目共计31宗
		大涌片区	依托"仙湖氢谷"，打造产城融合
		银河村片区	打造丹灶镇南部的共享农村示范区
	狮山	劳边、荷村片区	西接丹灶镇区、东接金沙城区，北连接丹灶北部工业区，南接良登-东升-塍心农业区
		狮山罗村联星联和片区	29宗宅地+14宗商地 新增一处医院和1所小学、2所中学 佛山地铁3号线途径)
	里水	小塘滨江新城	区目前仅有保利中恒海晖城一个楼盘，未来片区还将新增至少9宗宅地和5所学校，包含1所高中、1所初中和3所小学
		里水镇大冲片区	新增4宗商住地、1所小学和初中，规划2条轨道线路途经
	九江	大步北片区	映月新城（新增共计57公顷城市服务用地）
		九江镇沙咀、新龙片区	仅规划有1宗宅地，有轨电车T10均将从规划片区内穿过
		九江镇烟南、镇南片区	以岭南特色宜居村落为主、家具制造业为辅的综合发展区
		璜矶片区等4个片区	规划范围总面积为814.60公顷
	西樵	九江镇临港国际产业社区	规划片区总体定位为环境友好的临港国际产业社区
		樵江科技园北片区	规划区总用地面积160.97公顷
		西樵镇崇南片区	新增宅地至少8宗，佛山地铁2号线规划穿过
华夏片区等4个片区		规划定位为生态工业创新智造示范区	
岭西广珠铁路以东区域、儒溪广珠铁路以东区域		全国典型桑基鱼塘循环经济示范基地	
顺德	七星村等5个片区	佛山国家级生态公园重要组成片区	
	北滘	北滘	新增宅地至少8宗，追加初中规划
	龙江	丰华北路以东片区	佛山地铁1号线、17号线和广佛江珠城际轨道
	勒流	顺德支流北岸片区	片区预计将规划有广州17号线和广州32号线经过

# 【佛山片区规划】上半年佛山重点推进禅南顺三区旧改，三区改造侧重点各异，以往规划改造——推进均有进展

## 禅南顺三区旧改侧重点各异



- **北约村(桂城)**：1月，中汇中选前期服务
- **永胜村(桂城)**：6月21日，集转国表决通过，最快年底动工
- **平西村(桂城)**：6月9日，通过股东表决，改造正式启动
- **石肯钢铁市场(桂城)**：6月30日，通过股东表决，改造正式启动
- **聚龙南北村(桂城)**：7月1日正式开放展厅
- **大沥创客小镇(大沥)**：6月30日，由时代整理的巨无霸地块挂牌，65亿起拍
- **大冲工业区(里水)**：计划7月开始拆迁，力争今年底、明年初土地出让
- **果房村(祖庙)**：1月，东建中选改造主体，7月3日将进行方案表决
- **东鄱罗埠、岗头村(张槎)**：已选取万科作为前期服务机构
- **贺丰村(南庄)**：该项目由金地商置介入，改造占地总面积达1154412m<sup>2</sup>（约1718亩），将对佛开高速以西、吉利涌以南贺丰村内的旧厂房地块和旧厂居地块进行土地整理和三旧改造，涉及旧厂房地块面积925022m<sup>2</sup>（约1387.46亩），旧村居地块220390m<sup>2</sup>（约330.58亩）。
- **小布村(乐从)**：2月18日，小布村改造项目工业区厂房正式开拆，小布村改造、提升和活化建设项目将进入土地整理阶段，今后将按照“公开选定市场主体合作开发”+“自主改造”+“政府征收”的模式进行综合开发。
- **小涌村(乐从)**：4月23日，卓越中选前期服务，目前已入户测量
- **弼教工业区(陈村)**：6月19日，通过股东表决，预计今年内清拆

# 【佛山重点区域-三龙湾建设推进】三龙湾“一周年”里程碑下，各重点项目已取得阶段性显著成效，以点带面推动佛山强中心战略

## 三龙湾一周年签约活动

# 101项

在建拟建交通、产业、公服和景观项目

投资总金额

# 3571亿

“三龙湾是区位价值共识的空间召集，想象三龙湾，一切皆有可能。”

“三龙湾是广佛都市圈再结构化中佛山的关键平台”



### 区位价值

- 三龙湾位置在东南部，横跨经济实力最强的禅城、南海、顺德三区，囊括石湾、桂城、陈村、北滘、乐从五个镇街，产业家底最为扎实，占佛山总面积约8.6%，却创造了佛山21%的GDP份额

- 三龙湾地处广佛极点几何中心，北侧为广州荔湾国际科技创新产业区，东侧为广州南站商贸区，东南侧为广东南沙自贸区



广佛都市圈

### 轨道加速融合

- 基础设施项目中，共 27 个项目在建，包括多条道路工程、海华大桥、番海大桥、南海新交通试验线、广佛环线、佛山地铁 2、3 号线、广州地铁 7 号线顺德段等。

### 共建项目促广佛

- 广佛合作项目（广佛荟）是首批签约项目

### 产业升级

- 在建项目：在建重点产业项目共35个，包括博智林机器人谷、地铁2号线TOD综合体、佛山新城CBD一期八大项目等

### 景观与公共服务提升

- 拟建项目共有 16 个，包括龙舟广场码头及配套项目、三龙湾碧道工程等

### 教育配套优化

- 湾区校园采用全球通用和认可的IB或AP课程，提供K12全链条教育



再结构化



# 【佛山重点区域-三龙湾建设推进】禅城打造综合性智慧创新商务中心

积极做好“小而精”的片区规划，筑巢引凤，全力打造成三龙湾的“尖兵”

## 三龙湾禅城片区：聚焦奇槎，打造高端创新人才向往的国际化社区

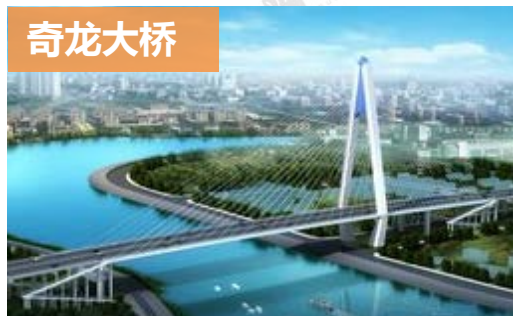
半月岛湿地公园



环湖小学东校区



奇龙大桥



### 2020重点打造片区：奇槎片区

- **区域优势**：奇槎国际社区位于佛山三龙湾高端创新集聚区核心区域，是禅城对接广深科技走廊、融入粤港澳大湾区的桥头堡，也是禅南顺交界的核心地带，是禅城全力打造的三龙湾高端创新集聚区的“尖兵”。
- **建设理念**：奇槎片区以海绵城市、4C理论和TOD模式等先进国际理念引导片区建设，构建地下综合管廊、综合慢行空间网络；坚持可持续发展，建设新能源城市、智慧城市；秉承生态策略，依托东平水道，打造森林城市，实现30%公共绿地率，拥有3公里滨水岸线，2公里公园滨水地带，30万平方米的半月岛湿地公园。
- **周边配套**：先后建成了半月岛湿地公园、奇槎滨水公园、东平路景观带、环湖小学东校区等近20个建设项目，正在加紧推进LEH国际学校综合管廊、社区体育中心等多个省市区重点项目建设。
- **楼盘项目**：奇槎旧村庄作为奇槎国际社区多元存在的重要组成部分，也将深入推进旧村活化工程，首期示范引领项目红砖厂项目已经完工并完成招商进驻。奇槎国际社区先后吸引了保利、碧桂园、时代、五矿、绿城等名企抢先进驻。

### 奇槎片区未来展望：

- **国际化人才社区**：未来，奇槎片区将打造成为吸引高端人才、资源集聚的国际化社区。将片区约55%的土地用于公共配套设施建设，贯彻海绵城市、森林城市、智慧城市等国际城市建设理念，充分利用18万平方米的高端人才住房，把奇槎片区打造成为三龙湾高端创新人才、产业人才向往的国际化社区，为三龙湾乃至整个粤港澳大湾区提供高端化、国际化的人才、医疗、教育、创新等生活、生产服务。
- **新兴产业发展的示范区**：力发展生产性服务业，形成生产性服务业集聚，重点引进生命医药、低碳、智能等高端创新产业，为佛山制造业转型升级提供重要的支撑。



# 【佛山重点区域-三龙湾建设推进】南海打造广佛科创中轴生态圈

SUCCESSFUL POWER

重点项目汇聚三大板块，打造串联广佛科创中轴，融合发展孵化、加速、服务的科创全链条

## 三龙湾南海片区：聚焦林岳南板块，依托南站集聚总部经济及港澳高端服务业

### 文翰湖板块



#### 文翰湖板块：

● 片区已经**集聚清华实验室、清华大学华南新材料研究院、香港理工大学广佛校区、香港科技大学佛山科技成果研究中心**等一大批的智慧大脑，未来会汇聚超过3万的高学历年轻有活力的人才，其中，香港理工大学（广佛校区）引人注目：

- 1、**总体规划**：校园规划用地2000亩，十年内分三期发展达到3万人的办学规模。
- 2、**第一期建设**：重点建设创新科技研究院和研究生院，创新科技研究院下设医疗科技创新平台及人工智能及机械人创新平台，领域包括生物医学、食品安全、区块链深度学习及人工智能、抗癌药物、先进制造等；研究生院第一期招收3000名研究型课程学生和2000名专业硕士及博士课程学生。
- 3、**第二期建设**：计划招收5000名本科生及拓展至15000名研究生。第三期拓展至15000名本科生及15000名研究生，办学规模达3万人。

● 一期功能涵盖了**广佛之眼、艺术文化广场、科研区、共同体科创中心、生活商务区**等分区。

#### 林岳南板块：

● 该板块规划了两平方公里，与广州南站一桥之隔，打造大广州南站的国际商务区，区域3条的轨道交通在这里汇聚，也是广佛合作试验区的启动区。

● **未来拟集聚央企、国企、世界五百强、中国五百强以及港澳专业服务律师会计事务所等一批高端服务业**，以高密度打造高层建筑，打造广佛中轴的CBD。

#### 三山北板块：

● 板块规划面积3平方公里，**目前有三山港及大量旧仓储场地**。

● 片区内新进的科创企业也落户在这个板块。未来拟能和荔湾区携手，**将三山港这个货运港变为广佛国际科创港**，集中布局各类科技园区、高端产业园区，打造佛山工业上楼的标杆。

### 林岳南板块



### 三山北板块





# 【佛山重点区域-三龙湾建设推进】顺德打造湾区智能谷，建设国际科创城

三龙湾顺德片区42个项目启动，总投资超1000亿元，其中三龙湾顺德片区共有15个项目

集中签约动工，总投资额达321亿元。

## 三龙湾顺德片区：聚焦北三镇，广佛圈交通利好助推产业新动能转换

博智林



打通上下游，加速**智能制造产业集聚**：

- **产业概况**：除了6个村改项目，本次集中签约动工的还有9个重点产业项目。其中，三个机器人产业项目，对接世界前沿技术，集聚创新资源，将打通上下游，打造机器人全产业链高地。
- **产业引进**：**大族机器人**先进制造集中示范园项目，将集聚专用设备、特种显示、芯片封装、自动化等约20家机器人产业上下游行业企业，形成以协作机器人为核心的机器人全产业链生态集群。**飞利浦智能机器人及水健康研发**制造基地项目，将建设智能机器人生产制造基地、水健康全球研发及生产制造中心和健康智能大数据中心。

潭州国际会展中心



借助“村改”东风，**拓展发展新空间**：

- **村改概况**：本次集中签约动工的项目中，有6个位于三龙湾顺德片区，分属北滘、陈村、乐从三镇，改造规模约1974亩。借助村改东风，这片三龙湾的核心区域将拆旧建新，拓展发展新空间。
- **拓展进度**：位于陈村的莱茵工业园改造项目是顺德首个新型产业用地项目，于去年11月正式动工，通过收购改造原私营厂房，将打造智能制造示范园区，**吸引能源环保、智能制造、机器人等产业进驻**。项目距广州南站3公里，依托片区规划的广州地铁7号线西延线和佛山地铁11号线，**进入一小时广佛经济圈**。陈村镇党委委员韩军表示，自项目启动招商以来，已吸引多家企业前来考察。

陈村TOD项目

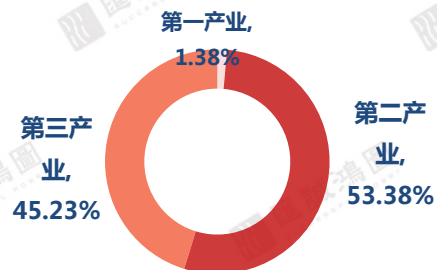


发展总部经济，激发产业**“乘数效应”**：

- **总部经济**：**总部经济被视为城市竞争力和现代化水平的重要标志**，其产业关联度强、集聚带动作用大，是三龙湾发展谋划的主要方向，被视为经济发展重要的生力军，将促进片区在更高起点上实现更高水平发展。
- **乘数效应**：在碧桂园、美的总部两大世界500强总部基地的基础上，三龙湾顺德片区继续引进大参林粤中产业基地、佛山交通产业总部基地、罗浮宫家具创意设计制造总部基地、钢铁贸易现代物流总部运营基地、星徽精密顺德产业基地和尚研电子高端电源制造基地项目等6个企业总部项目。**这些项目由行业龙头企业推动，聚焦生命健康、创意设计、精密制造等领域**，有望激发“乘数效应”。

# 【佛山产业规划】佛山第二产业受疫情影响冲击较小，先进制造业、优势传统产业发

## 2020年1-5月佛山产业 产值占比情况



数据来源：佛山统计局

**佛山**是珠江西岸先进装备制造业的中心城市，制造业基础雄厚；疫情“黑天鹅”的出现，对企业局部地区的供应链、生产以及市场需求带来持续负面冲击。率先复工已不易，**一批佛山企业更是逆势增长**。数据显示，在受冲击明显的外贸上，**今年前4月佛山出口增速居珠三角首位**。

### 疫情下，佛山制造的韧性所在：

- **广东华兴玻璃股份有限公司**：包括坐落于湖北的黄石工厂在内，华兴玻璃全国16个生产基地自疫情以来不曾停工
- **广东格兰仕集团有限公司**：佛山第一批复工复产的企业之一，订单已排至今年第三季度，用50天建成紧急新基地，4月投用，加快完成订单速度
- **蒙娜丽莎集团股份有限公司**：3月5日，蒙娜丽莎首次触碰百亿市值线，并宣布全国3个生产基地25条生产线全面复工复产
- **佛山海天调味食品股份有限公司**：早在2月3日，海天已与上下游24家企业共同联合申请复工复产，且疫情期间海天酱油市值突破4000亿元
- **科达制造股份有限公司**：海外市场均衡布局，利用时间差对冲疫情对集团业务的冲击，实现今年一季度营收与净利润大幅增长
- **广东德冠薄膜新材料有限公司**：今年以来，德冠薄膜在日本以及澳大利亚的出口订单一直保持稳健

## 2020年上半年佛山市**互联网+先进制造**重磅政策

### 加快上云上平台：

- **工业互联网供给资源池**：每年40家，奖励叠加封顶20万元
- **上云上平台服务券**：每年安排资金2000万元，按照实际合同的50%，单个企业不超过50万元，单个服务商不超过300万元

**加快标杆示范项目**：每年不超过30个，补贴力度30%，单个项目不超过300万元，省级累计不超过50%

**加快工业互联网平台**：入选国家、广东双跨平台一次性奖励200万元

**加快标识解析应用**：每年安排资金600万元，单个项目30%，不超过200万元，省市累计补助不超过50%

**加快产业集群试点**：牵头单位入选国家或者广东产业集群试点项目，奖励100万元，服务15家本地企业，再奖励200万元，累计300万元

**加快产业示范基地**：基于5G应用，上级奖补总金额30%补贴，单个不超过500万元

**加大工业公共服务**：每年安排500万资金，按照上一年服务项目投入的50%，单个机构不超过50万元

**加大创新服务载体**：对创新中心等重大载体项目采取一事一议方式，在办公场所、人才引进等方面予以保障与支持

**八大政策的释放**给予企业和机构以极大的振奋和信心，有利于佛山企业与各方深化合作，共同搭建基于工业互联网创新发展工程项目，全力支持佛山市工业互联网建设，构建一体化信息保障体系，**助力探索佛山制造行业发展的新模式**



# 【佛山城建-交通】 各区城市交通建设持续深化，内联路网建设取得实质性进展，市内

## 区域间联系更为紧密

### 2020年上半年佛山交通事件要点

#### 一、轨道交通新体验，高明有轨电车上线

#### 二、复工复产，轨道交通建设按下加速键

- 在各方的共同努力下，今年2月底，全市在建轨道交通的5个项目全部复工复产，36个标段复工率达到100%，返岗人员超过6000人

#### 三、“佛山造”列车上线，行车间隔缩短

- “佛山造”预计到今年年底全部列车完成调试具备上线运营条件后，广佛地铁的列车总数将达51列，高峰时段行车间隔将逐步缩短3分钟以内

### 佛山未来三年治理交通拥堵方案

**策略一：**开通**5条轨道**线路，完成**至少4个TOD**开发建设，推动**108条道路**建设

**策略二：**完成140处拥堵点治理；完成至少10条道路综合改善；推动高速出入口周边交通完善

**策略三：**新增162.1公里公交专用道、33.07万平方米公交站场，完成五区公交线网优化；推进63条非机动车通道、19处慢行片区改善，打造5处品质交通示范区，新增32座人行天桥

**策略四：**全市推广路内停车收费，设置6个停车严管重点区域，试点设置夜间限时停车泊位、短时限停车泊位，新增路外公共停车泊位**61670个**

**策略五：**新增至少5个严管区、10条严管路；“警家校”在拥堵片区幼儿园、小学**100%覆盖**

**策略六：**实现停车场信息100%接入市级平台，信号路口100%联网控制

### 2020年上半年佛山交通建设盘点

 大桥	<b>规划中：</b> 三水三桥：计划2020年8月开工，沟通西南、云东海、白坭、乐平 <b>建设中：</b> 顺兴大桥：今年3月已动工； <b>连接大良与容桂</b> 顺通大桥：今年3月已动工 <b>建成/运营：</b> 海华大桥：6月30日正式通车； <b>连接番禺与陈村</b>
 地铁	<b>规划中：</b> 佛山地铁2号线二期、地铁4号线一期、地铁11号线、地铁13号线一期：已于2020年5月上报至省发展改革委审批 <b>建设中：</b> 佛山2号线一期：预计7月底全线贯通 佛山3号线：已有23座车站封顶 <b>建成/运营：</b> 广州7号线顺德段：预计7月全线贯通
 高速公路	<b>建设中：</b> 季华路西延线：近期已获批，即将开建，计划2023年底通车 张槎站TOD：开发周边配套道路 <b>建成/运营：</b> 佛山一环西拓北环：6月30日，全线通车； <b>狮山-三水</b> 华阳南路新建工程：6月30日，全线通车； <b>佛山新城-勒流</b>
 飞机	<b>规划中：</b> 珠三角枢纽机场：启动预可研招标，选址编制已上报
 高铁	<b>建设中：</b> 广湛高铁：先期段已经于2019年9月30日在茂名开工，目前仍在加紧进行全线的初步设计审批工作



# 【佛山城建-教育】佛山各区教育推进速度与户籍人口流入相匹配，全市正式取消政策

## 性借读生，佛山户籍引力加强

### 2020年佛山教育工作要点

- 一、全力做好教育系统新冠肺炎疫情防控工作
- 二、加强党对教育工作的全面领导和党的建设
- 三、坚持“三全育人”落实立德树人根本任务

- 确保完成**115所**中小学校的厕所提升改造
- 出台并实施我市中小学劳动教养行动计划
- 举办市级**9项**体育锦标赛

- 举办书香艺术节展示月活动和第三届佛山市没事教师作品展

#### 四、增加优质资源供给，全面提升基础教育质量和水平

- 全市力争完成新改扩建幼儿园**68所**，新增学位**2.5万个**
- 实现全市公办幼儿园在园幼儿数占比**达50%以上**，普惠性幼儿园和普惠性幼儿园在园幼儿数占比均**达80%以上**目标任务
- 全市力争完成新改扩建义务教育学校**39所**，新增义务教育学位**5.3万个**

### 佛山市教育局文件

佛教基〔2020〕11号

#### 佛山市教育局关于做好2020年普通中小学招生入学工作的通知

各区教育局，市直属学校：

为进一步规范我市普通中小学招生入学秩序，维护教育公平和良好的教育生态，根据《中华人民共和国义务教育法》《中共中央国务院关于深化教育教学改革全面提高义务教育质量的意见》《广东省教育厅关于进一步规范普通中小学招生入学工作的指导意见》等文件精神，现就做好我市2020年普通中小学招生入学工作通知如下。

##### 一、规范义务教育招生行为

(一)严格执行免试就近入学规定。按照以区为主、免试就

### 2020上半年佛山教育资源盘点

全市	<p><b>公民同招政策</b>：民办学校采取首次摇号，最火爆有1.1万人抢829个学位</p> <p><b>人户一致就近入学</b>：2020年1月1日起，<b>政策性借读生正式取消</b>，有利于将常住人口转换成户籍人口</p>
禅城	<p><b>规划中</b>：</p> <p>九小新校区(祖庙)：普君市场8月底完成拆迁，预计2021年一季度动工，2022年9月投用。铁军小学东校区(石湾)：力争2021年下半年开工建设</p> <p><b>建成/运营</b>：</p> <p>张槎中心小学大沙校区(张槎)：一期计划今年9月投用，二期预计2023年9月投用。东华里小学(祖庙)：6月30日封顶，预计2021年投用</p>
南海	<p><b>建设中</b>：</p> <p>伯奇学校(大沥)：6月开工，预计2022年竣工。科技路小学(狮山)：预计7月开工建设，2021年9月投用<b>(已招生，暂处他校)</b></p> <p><b>建成/运营</b>：</p> <p>怡海小学(桂城)：预计2021年9月投用。怡海五小(桂城)：预计今年9月投用。平洲中心小学(桂城)：预计今年9月投用。南海实验小学东校区(桂城)：预计今年9月投用</p>
顺德	<p><b>规划中</b>：</p> <p>华英实验学校(乐从)：5月岳步村表决通过，<b>列入佛山2020年重点项目</b></p> <p>潭州湾学校(陈村)：5月潭村表决通过，<b>已列入佛山2020年重点项目</b></p>
三水	<p><b>建成/运营</b>：思贤小学(西南)：原名西江小学，预计今年9月投用</p>

## 02

## 土地市场

- 成交量价同比双升，较去年底土拍态势向好；
- 降价减配+价高者得+优质地块促土拍走出独立行情；
- 优质地块集中于TOD50房企，新晋房企均布局非限购区

## 供应

58宗

同比↑49%

343.94万m<sup>2</sup>

同比↑63%

## 成交

50宗

同比↑39%

261.19万m<sup>2</sup>

同比↑24%

592亿元

同比↑51%

8894元/m<sup>2</sup>

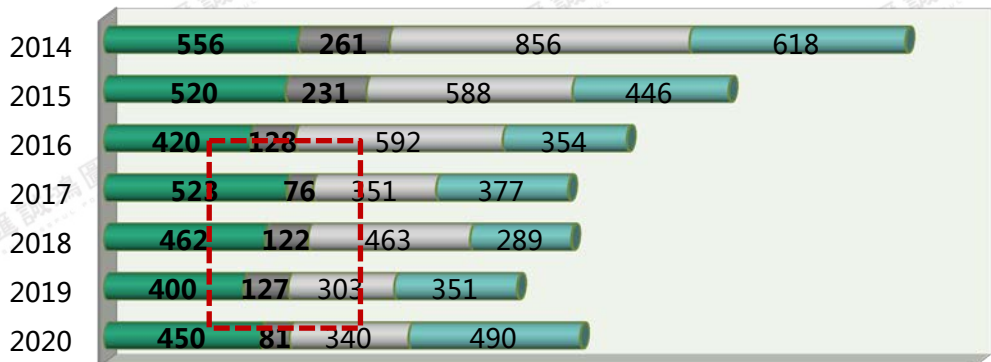
同比↑27%

# 【全市供地计划】 2020年住宅用地计划环比涨12.5%，三年内首次供应反弹；上半年

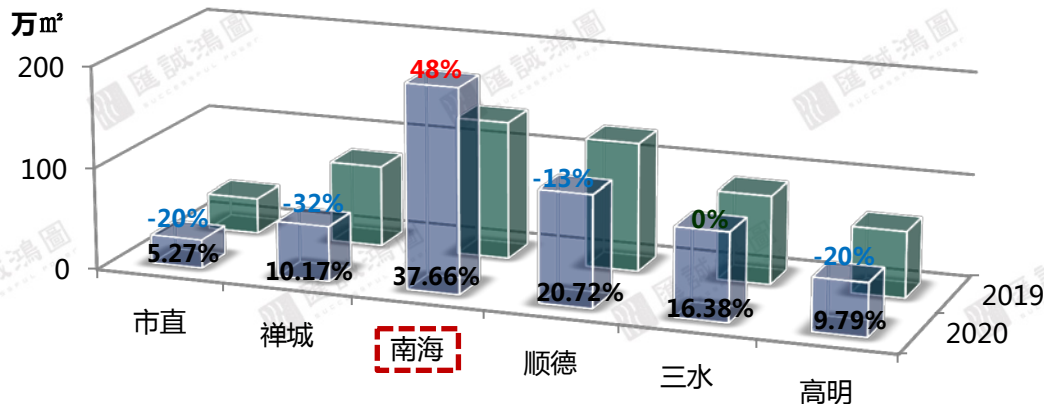
## 商住商服用地出让完成率达65%，其中顺德率先完成

2014-2020年佛山市国有建设用地计划供应面积走势

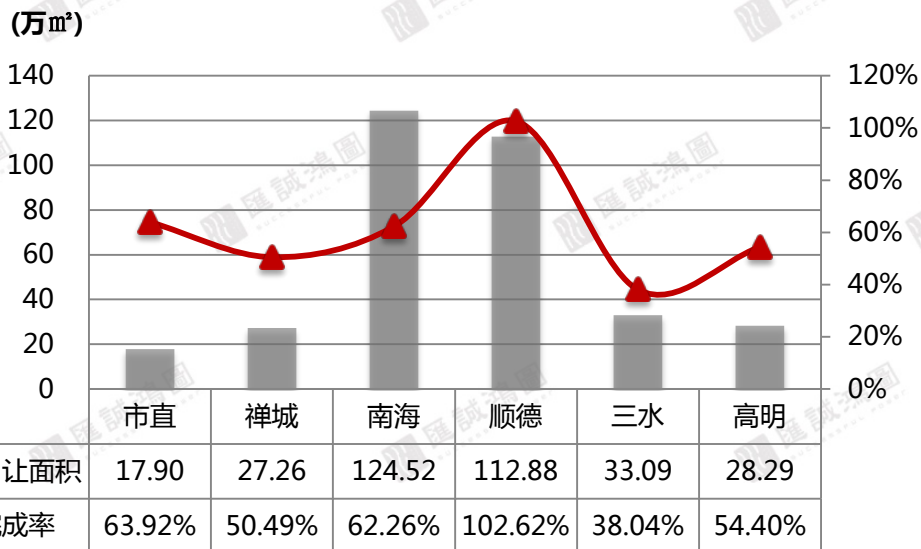
■ 住宅用地 ■ 商服用地 ■ 工业用地 ■ 其他用地



2020年佛山各区住宅及商服用地计划供应情况



2020年佛山各区住宅及商服用地供应情况



◆ 据佛山市政府发布的**佛山市2020年度国有建设用地供应计划**，2020年佛山住宅用地计划供应450万m<sup>2</sup>，环比增加12.5%，**供应自2019年触底反弹。**

◆ **南海同比增长48%，供应居首。**其余各区供应同比均有所回落，其中禅城供应同比减少32%，顺德供应同比减少13%，高明供应居末。

◆ 2020年上半年佛山全市住宅及商服用地合计供应**343.94万m<sup>2</sup>**，**完成率为64.77%**。从各区情况来看，顺德地块完成率达102%，其次市直完成率达64%，南海完成率为62%。



# 【区域供地计划】 今年上半年，禅南两区先后公布年内供地明细，土地后续供应充足；截至目前，两区共有18宗地块成功出让，4宗地块已推出待竞拍；南海优先释出优质地块，禅城多宗中心地块待挂牌

## 2020年禅城、南海两区商住供应明细计划

区域	板块	项目名称	地块位置	占地面积(万平方米)	拟供地方式	出让时间
禅城	祖庙	原一针厂地块	文沙路北侧、佛山水道东侧	1.72	出让	已被敏捷竞得
		化纤厂地块(二期)	佛罗路南侧、滨河路北侧	5.2	出让	——
		果房村改造项目	丰收涌以北、兆祥路以南、朝安北路以东	19.62	协议出让	——
		东升厚安改造地块 (水泵厂二期)	文昌路北侧、汾江桥东侧	3	出让	——
		佛山乐园地块	同济东路北侧、汾江路东侧	5.55	出让	——
	张槎	沙口水厂南侧地块	季华北路西侧、沙口水厂南侧	3.89	出让	——
		通宝精密	张槎路以南、东鄱路以西	2.2	出让	——
		张槎建陶厂整合地块	凤凰路西侧	5.01	出让	——
	石湾	海口村地块	季华二路南侧、禅西大道西侧	8.11	出让	——
		名奥弹簧厂地块	新明路北侧、港口路西侧	1.06	出让	已被龙光竞得
		奇槎居住地	绿景东路南侧，东平路西侧	3.45	出让	——
		湾华北围工业区地块	魁奇路南侧、文华路两侧	11.13	出让	——
		里水季华厂地块	绿景一路北侧、汾江南路西侧	4.1	出让	——
		鄱阳南工业区西地块	东平路北侧佛陈桥东侧	1.92	出让	——
		湖涌村2号留用地	弘德北路以西、科潮路以北	5.12	出让	——
	南庄	新明珠、李凤仪地块	杏吉路北侧、陶北路东侧	2.07	出让	——
		圣德保地块	南庄大道南侧、规划纵二路北侧	2.07	出让	已被美的竞得
		罗南村全征地	南庄大道以南、美术学校东侧	3.95	出让	——
南庄村湖涌TOD北侧地块一之二		南庄村紫洞路东侧、湖涌TOD北侧	4.42	出让	已被金辉竞得	
南庄村湖涌TOD北侧地块一之一		新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	6.64	出让	已被金辉竞得	
新美雅地块		南庄大道北侧、佛山一环东侧	3.95	出让	流拍	
南海	桂城	B14街区租赁性住房项目	桂城佛平路北侧B14街区	2.01	出让	2020年6月
		三山渡口A地块住宅项目	桂城三山渡口北侧	2.31	出让	已被龙光竞得，澳门城二期项目
		映月湖片区原机械广场北区住宅项目	桂城映月湖片区原机械广场北区夏东路东侧	16.58	出让	2020年10月
		桂城西片区回迁安置房项目	桂城海三路南侧、南一路西侧	0.45	出让	已挂牌
		夏南一“公庙桥”地段住宅项目	桂城佛山一环路东侧、夏平路北侧	7.36	出让	已被佳兆业竞得
		夏东路东侧地块改造项目、夏东孔溪村民小组旧工业区改造项目	桂城夏东路以东地段	3.86	出让	2020年4月
		平南“沙基围”工业区改造项目	桂城五斗桥以西	14	出让	2020年10月
		三山军区农场二期	桂城三山军区农场	15.7	出让	2020年10月

\*供应情况统计截止2020年7月1日

## 2020年禅城、南海两区商住供应明细计划（续上表）

区域	板块	项目名称	地块位置	占地面积(万平方米)	拟供地方式	出让时间
大沥	大沥	太平工业区旧厂房、商铺改造（太平经济联合社退役场地）	大沥镇太平村太平工业牌坊南侧地段	0.58	出让	2020年4月
		大沥镇黄岐泌冲“二小”改造项目	大沥镇黄岐泌冲浔峰洲路地段	0.79	出让	已被时代竞得
		泗沥一旧商铺改造项目	大沥镇桂澜路北延线以东，广佛路以北路段	2.35	出让	2020年6月
		河东石庙、南井“大田”工业区改造	大沥镇盐步盐秀路南井路段、桐林美苑以东地段	0.59	出让	已被金地竞得
		大沥镇“全球创客小镇”核心区（启动区）	大沥镇桂和公路西侧水头工业区	10.40	出让	已挂牌
		大沥镇“全球创客小镇”核心区（启动区）	大沥镇桂和公路西侧水头工业区	9.80	出让	已挂牌
		全球创客小镇项目（奇槎片区）	大沥镇奇槎社区桂和路西侧奇槎工业区和桂和路东侧勒边工业区地段	11.00	出让	2020年10月
里水	里水	金星地块	里水镇官和路段	11.33	出让	已被蓝光竞得
		“边带路”地块	里水镇洲村“边带路”地段	5.63	出让	已被新希望竞得
		甘蕉荔枝园改造项目	里水大道甘蕉段北侧	3.79	出让	2020年12月
		沙涌湖州段南侧地块	里水大道南沙涌湖州段南侧地段	5.89	出让	2020年7月
区土储	区土储	林岳TOD项目	桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧（林岳TOD项目地块）	23.67	出让	已被中交竞得
		新交通车辆段地块	佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧地段	17.81	出让	已被万科+深铁竞得
		国际社区居住教育项目	桂城岗中路东侧、港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北地段	13.37	出让	已被中海竞得
南海	南海	松岗大道1号地块	南海区狮山镇松岗大道1号地段	3.10	出让	2020年6月
		狮山黄洞村地块	狮山黄洞村	3.20	出让	2020年9月
		平西地块	南海区桂城聚元南路以西、桂平中路以南	2.87	出让	2020年9月
		汇江餐具厂改造项目	狮山镇禅炭路东风水库地段	1.90	出让	已被海逸竞得
		罗村通达铝材厂改造项目	狮山镇罗村社管处广佛路与海五西路交汇处	1.18	出让	2020年6月
		南油一期商住项目	狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	6.76	出让	已被奥园竞得
		罗村芦塘杰宁地块项目	狮山镇罗村社管处芦塘吴村地段	5.87	出让	2020年8月
		汇江小区旧厂房改造项目	狮山镇石碣村（土名）“大坑桥”地段	4.60	出让	2020年9月
		罗村沙坑东华商住项目	狮山镇罗村社管处沙坑东华村地段	5.40	出让	2020年11月
		小塘三环西宏唐项目（公租房项目）	狮山镇小塘三环西工业园地段	0.92	划拨	2020年12月
丹灶	丹灶	丹灶镇金沙城区住宅项目	丹灶镇金沙城区D3小区地块	1.06	出让	已被上坤竞得
		丹灶镇大金智地商住用地二期项目	丹灶镇大金智地云峰路南侧	5.45	出让	2020年7月
		改造项目	丹灶镇城西片区工业大道	9.73	出让	2020年5月
西樵	西樵	良润厂区地块改造项目	丹灶镇祥泰路4号地块	2.82	出让	2020年11月
		碧霞一路南侧地块	西樵镇崇南村碧霞一路南侧	2.27	出让	2020年3月
		樵丹路段以南简村地块	西樵镇樵丹路段以南简村地段	3.00	出让	2020年12月
		西樵镇九樵路西侧A地块	西樵镇九樵路西侧	6.50	出让	2020年12月
		崇南碧霞小区（第二十五经济社地块）	樵金路西侧	2.19	出让	已挂牌
九江	九江	樵晖新城公共租赁住房项目	西樵镇樵晖新城	0.47	划拨	2020年6月
		原沙招地块项目	九江镇迎宾路北村段	5.84	出让	已被阳光城竞得
		九江向明苑商住项目（五宗独立住宅用地）	九江镇北江社区	0.21	出让	2020年6月
		下西商住项目	九江大道下西村地段	6.70	出让	2020年10月

\*供应情况统计截止2020年7月1日

限购区

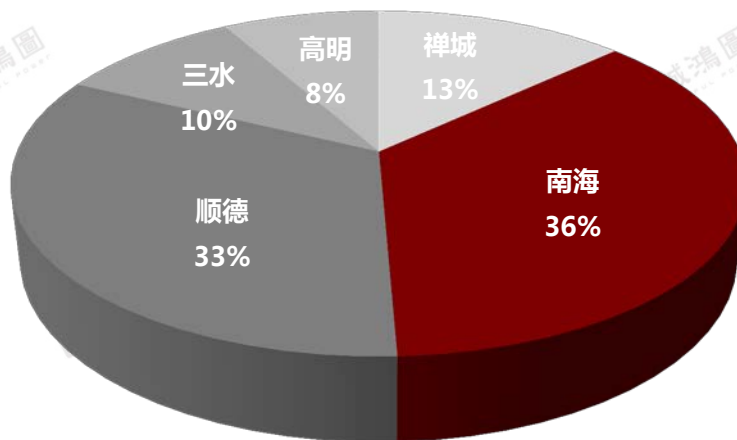
非限购区

# 【全市土地供应】 2020年上半年佛山商住商服地供应343.94万m<sup>2</sup>，同比上涨63%；顺

## 德南海供应近七成

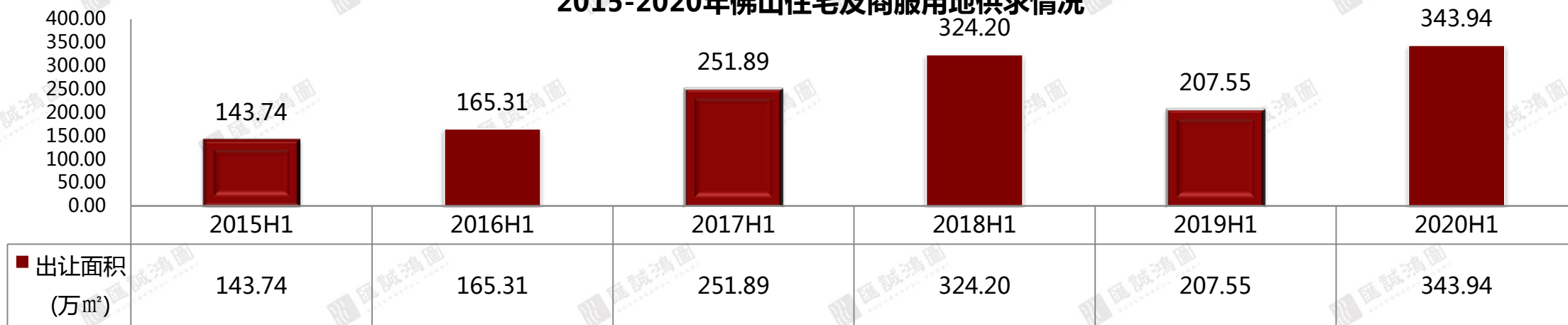
- ◆ 南海供应最多，占比36%，顺德次之，占比33%；
- ◆ 与去年同期比较，各区供应均上涨，其中禅城升幅达241%；

### 2020年上半年各区土地供应占比



- ✓ 出让宗数：**58宗**      同比**↑49%**
- ✓ 出让面积：**343.94万m<sup>2</sup>**      同比**↑63%**
- ✓ 商服地：**5宗** → 占面**10.21万m<sup>2</sup>**
- ✓ 商住地：**53宗** → 占面**333.74万m<sup>2</sup>**

### 2015-2020年佛山住宅及商服用地供求情况



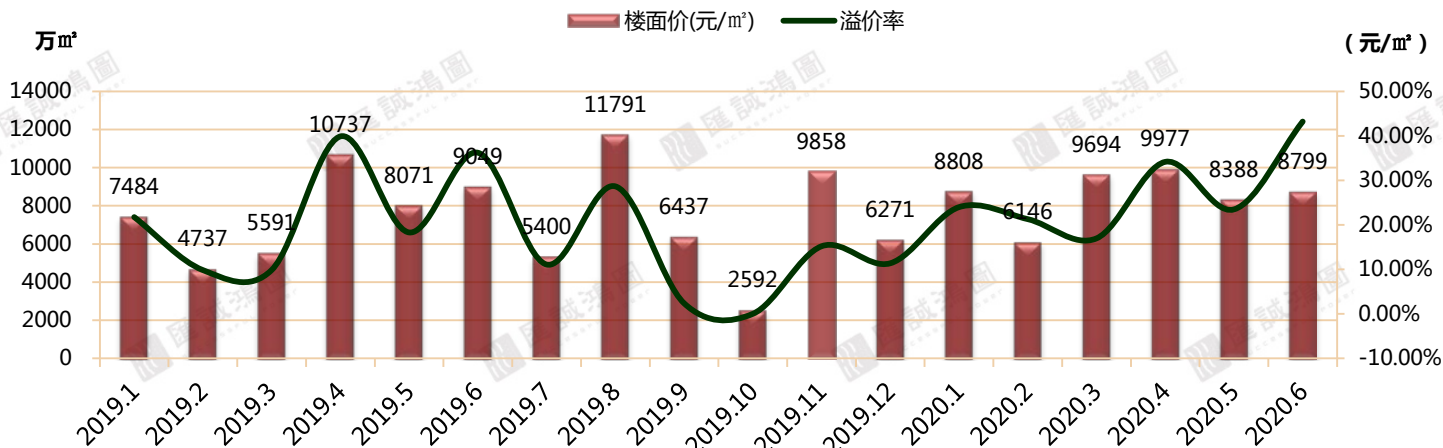


# 【全市土地成交】2020年上半年佛山土地量价同比双升；全市成交面积261.19万m<sup>2</sup>，

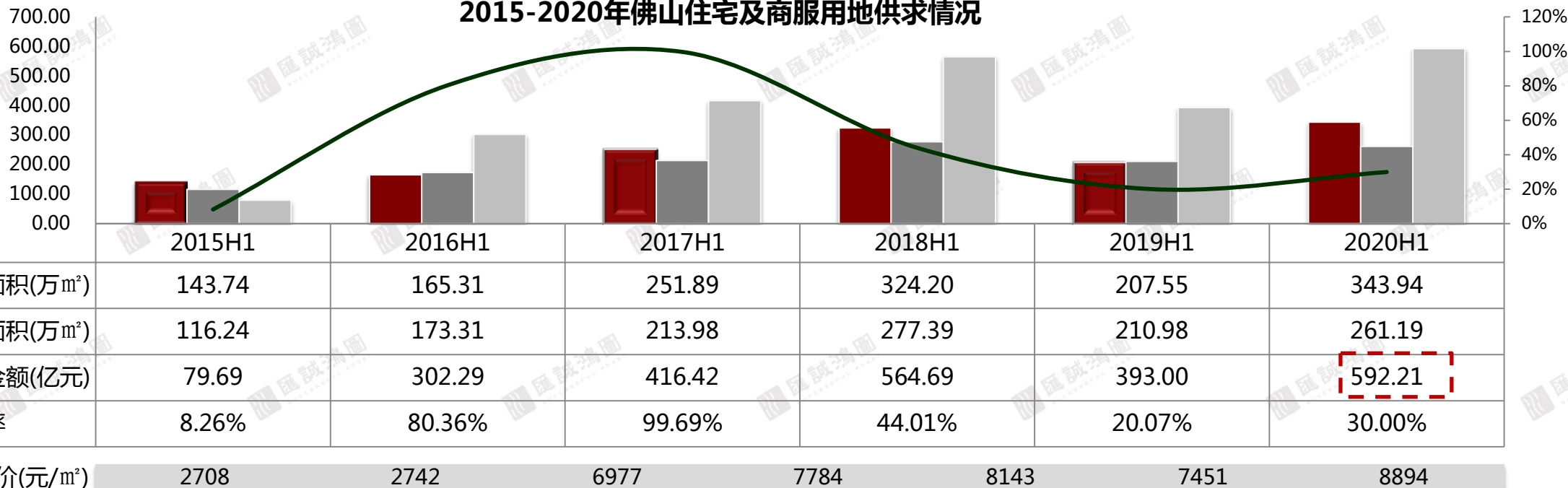
## 吸金592亿元，处于六年内历史高位；土拍呈现爆发态势

- ✓ 成交宗数：50宗 同比↑39%
- ✓ 成交面积：261.19万m<sup>2</sup> 同比↑24%
- ✓ 成交金额：592.20亿元 同比↑51%
- ✓ 自持租赁住房建面：0.05万m<sup>2</sup>
- ✓ 住宅及商业配建建面：26.33万m<sup>2</sup>
- ✓ 平均成交楼面价：8894元/m<sup>2</sup> 同比↑27%

### 2019-2020年佛山住宅及商服用地月度成交情况



### 2015-2020年佛山住宅及商服用地供求情况



# 【各区土地成交】 2020年上半年禅南顺楼面价同比升幅显著，其中顺德土地成交量有所回落；三水高明楼面价则存在下探风险；其中三水出让多宗商服地，以产业配套为主

## 2020年上半年各区土地成交及同比情况

宗数	8	+2宗
面积 (万m <sup>2</sup> )	34.4	40%
金额 (亿元)	39.97	-8%
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	4096	-34%



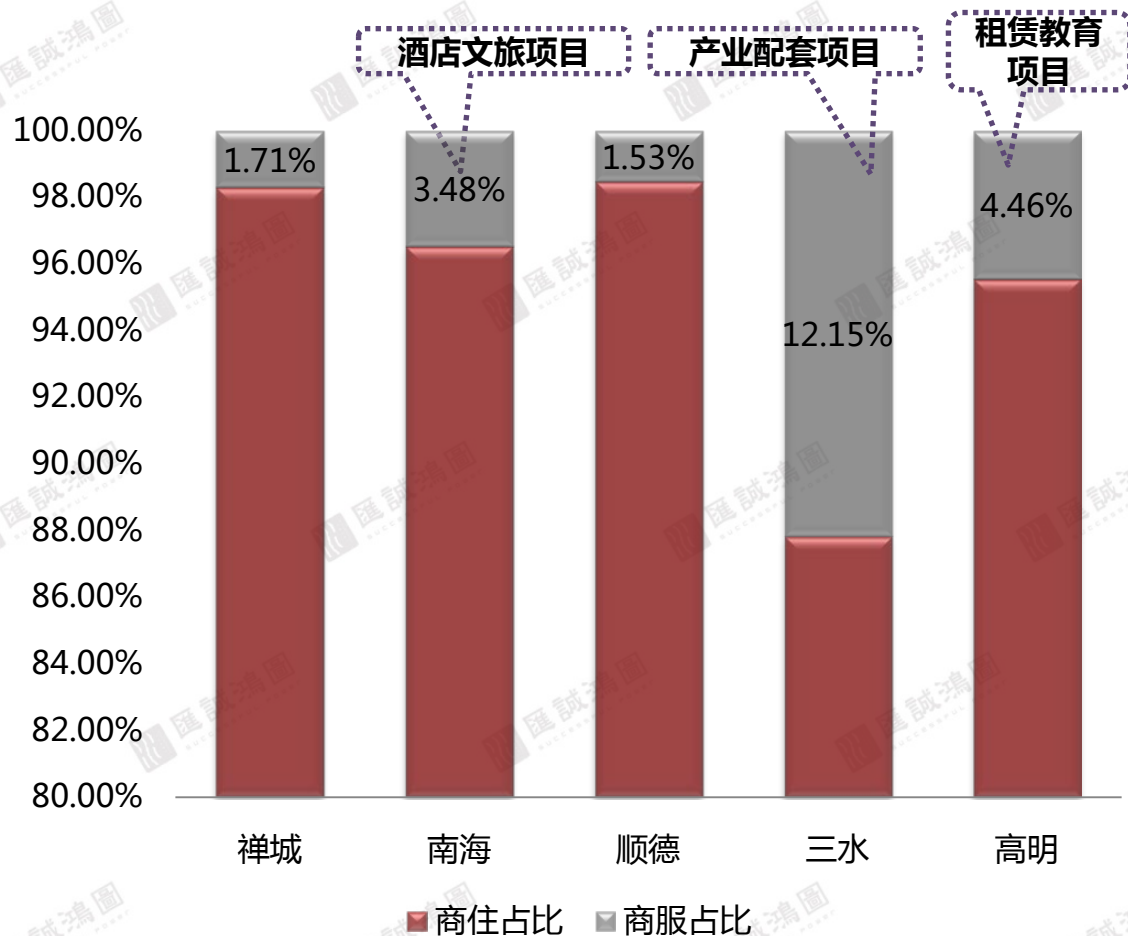
宗数	14	+7宗
面积 (万m <sup>2</sup> )	103.6	69%
金额 (亿元)	268.54	125%
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	11384	51%

宗数	6	+1宗
面积 (万m <sup>2</sup> )	28.7	0%
金额 (亿元)	23.47	-5%
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	3162	-5%

宗数	8	+4宗
面积 (万m <sup>2</sup> )	24.8	125%
金额 (亿元)	83.82	151%
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	12169	40%

宗数	14	+0宗
面积 (万m <sup>2</sup> )	69.8	-18%
金额 (亿元)	176.39	3%
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	9323	19%

## 2020年上半年各区商住/商服地块成交面积占比



# 【镇街土地成交】非限购区成交104.9万m<sup>2</sup>，较2019年上半年下跌16%，其中荷城成交6宗；限购区地块占比回升，房企瞄准城芯地块发力；其中陈村推地趋快，石湾价值追

## 涨，桂城重磅出让

**限购区**  
24宗  
156.21万m<sup>2</sup>  
462亿元

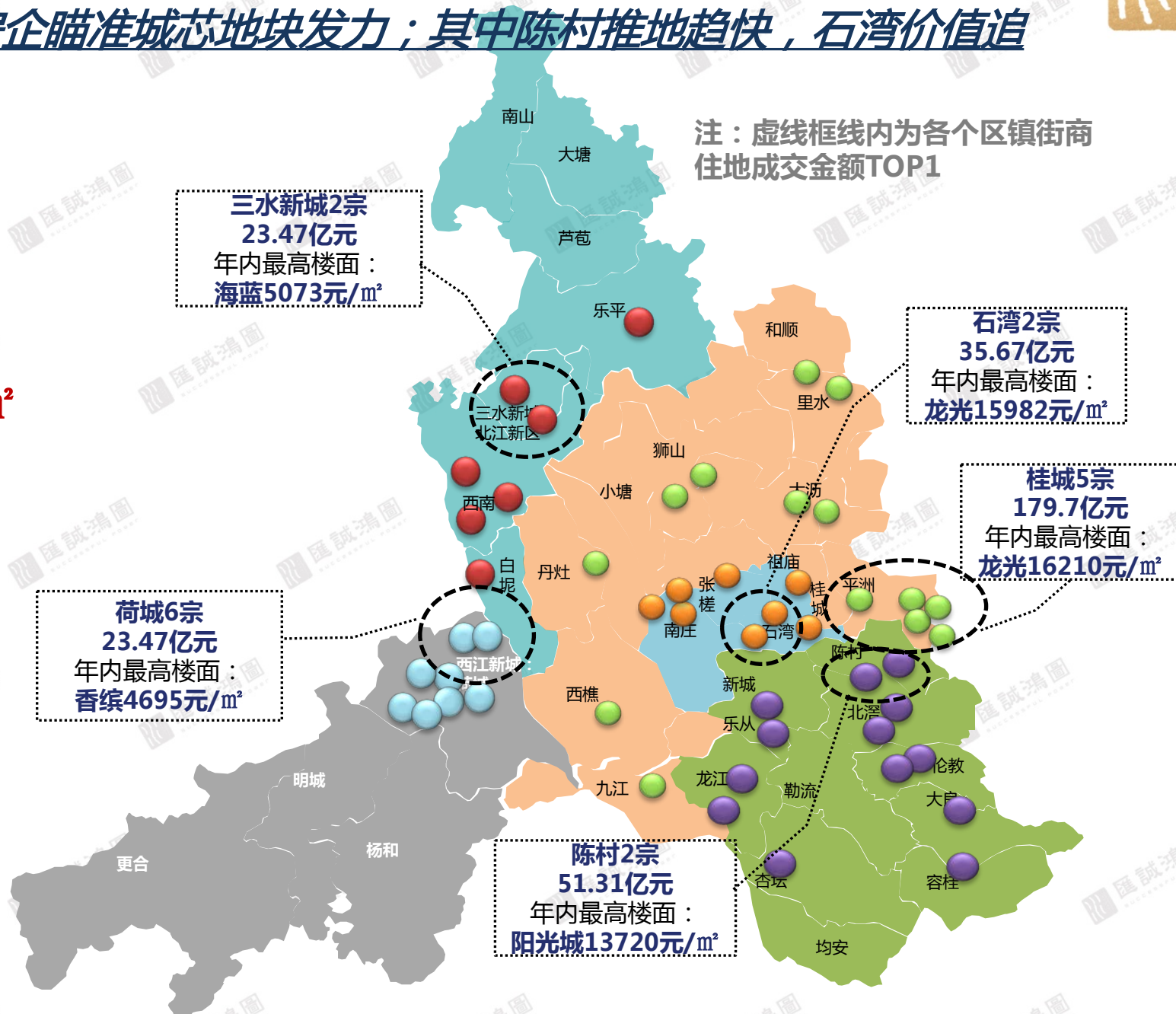
**非限购区**  
26宗  
104.98万m<sup>2</sup>  
130亿元

房企加速回归限购区



2020上半年土地成交同比表现

土地指标 (同比)	限购区	非限购区
成交量	56.00%	-16.21%
溢价表现	98.76%	-48.80%
楼面价	44.97%	-17.07%





# 【房企拿地】2020上半年55家房企参拍，32家拿地；中交凭林岳西TOD巨无霸地块而

## 拿地面积居首

2020上半年房企拿地TOP10 (按拿地面积)

排名	房企	拿地宗数	拿地面积 (万m <sup>2</sup> )	拿地金额 (亿元)
1	中交	1	25.93	52.65
2	恒大	2	23.59	62.00
3	万科+深圳地铁	1	17.81	51.85
4	阳光城	2	15.82	44.37
5	美的	3	13.07	18.89
6	金科	2	12.73	17.00
7	碧桂园	2	11.42	14.90
8	蓝光	1	11.33	22.17
9	方直	1	10.52	7.78
10	世茂	2	10.13	29.47

上半年土地参拍统计



55家房企参拍，32家拿地



城南车城地块22家参加热度最高



金地参拍次数最多

2020上半年佛山市商住地参拍房企数TOP10

排名	地块	参拍房企	数量 (家)	拿地房企
1	城南原车城地块	敏捷、招商、卓越、大悦城、龙光、时代、蓝光、金地、绿城、禹洲、中海、 <b>建发</b> 、新希望、保利、万科、碧桂园、华发、越秀、恒大、金科、 <b>首开</b> 、 <b>大华</b>	22	龙光
2	城南港口路地块	越秀、卓越、新城、领地、蓝光、金地、东原、德商、世茂、兰园、海伦堡、正荣、 <b>红八方</b> 、实地、龙光、朗基、敏捷	17	龙光
3	里水金沙洲地块	卓越、颐安、美的置业、金地、中梁、华发、恒大、新希望、招商、龙光、中海、雅居乐+奥园、正荣、保利、万科、时代	17	新希望
4	澳门城二期地块	保利、万科、美的置业、时代、卓越、朗基、海伦堡、 <b>兰园</b> &阳光城、世茂、新希望、佳兆业、龙光、合景	13	龙光
5	伦敦地块	敏捷、实地、颐安、雅居乐&奥园、金地、碧桂园、龙光、保利、华发、越秀、金科、恒大、北京石榴	13	时代
6	陈村华阳路地块	美的、金茂、华发、保利、首开、金地、旭辉、中海、金融街、禹洲、阳光城、世茂	12	阳光城
7	平洲夏南地块	龙光、恒大、美地置业、招商蛇口、佳兆业、金地、金融街、中海、首开、 <b>花样年</b>	10	佳兆业
8	狮山南油地块	保利、弘阳、奥园、 <b>北辰</b> 、新城、美的、新希望、招商、恒大、 <b>北京石榴</b>	10	奥园
9	陈村潭洲地块	美的、德信、首开、世茂、金茂、金地、保利、越秀、海伦堡、华发	10	世茂
10	城北地块	卓越、金地、越秀、中粮、时代、正荣、海伦堡、中梁、敏捷	9	敏捷

\*红色标注为尚未在佛山公开拿地

# 【房企拿地】上半年有4家外来房企在佛山首次公开拿地，占比上半年拿地房企9%，且

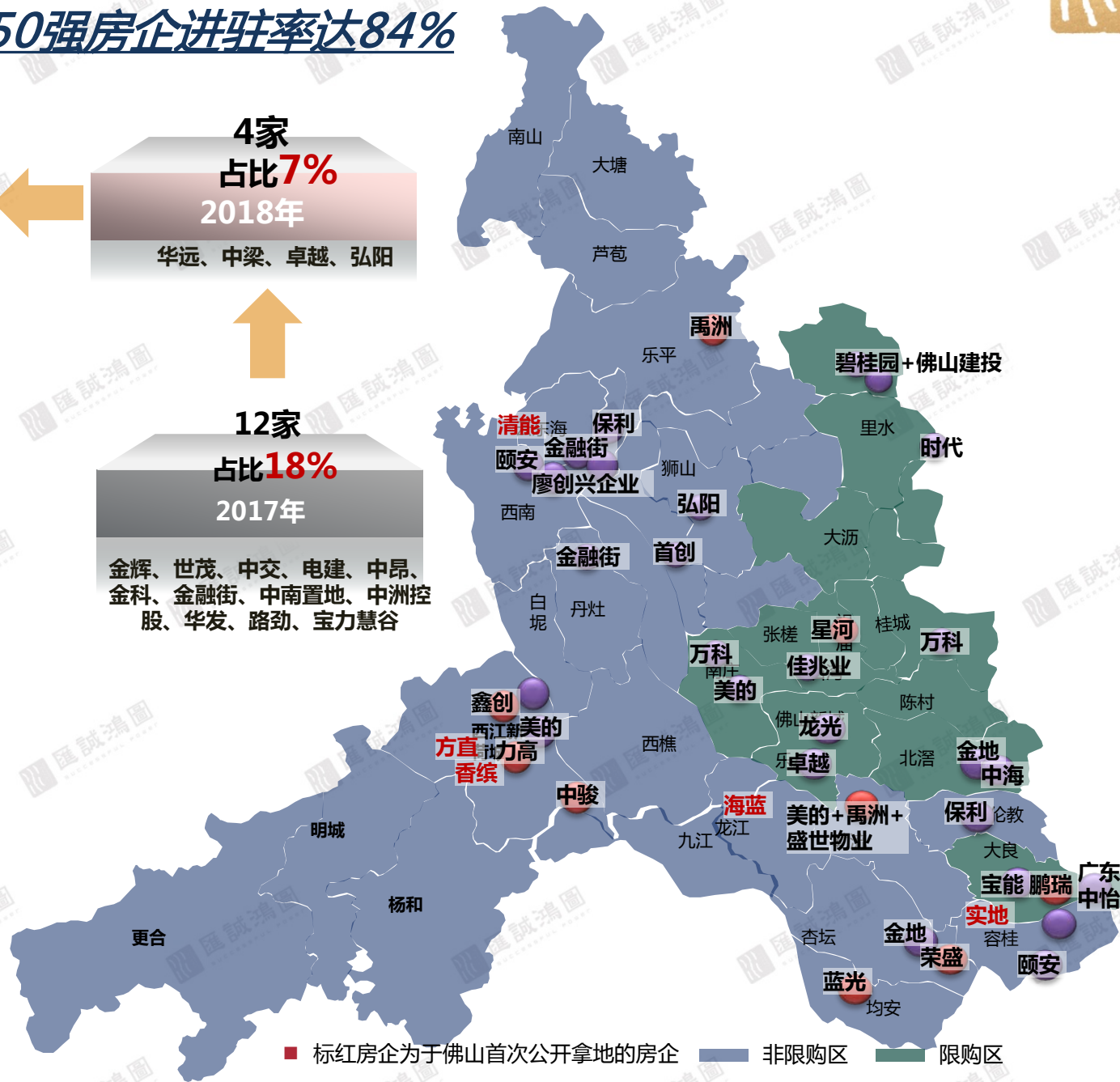
## 均位于资金承压较小的非限购区；TOP50强房企进驻率达84%



2020年上半年房企TOP50强进驻佛山情况（进驻更新截至7月1日）

1-10	11-20	21-30	31-40	41-50
恒大	世茂	中梁	远洋	建发
碧桂园	华夏	融信	万达	新力
万科	阳光城	荣盛	佳兆业	宝龙
融创	旭辉	金科	融侨	禹洲
中海	绿地	雅居乐	美的	合景
保利	中南	奥园	中铁建	中骏
龙湖	金地	龙光	路劲	红星
新城	招商	绿城	东孚	卓越
华润	金茂	祥生	时代	东原
富力	正荣	蓝光	金辉	俊发

■ 已进驻 ■ 尚未进驻



注：50强榜单排名来源：中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心，榜单统计发布于2020年3月28日。

# 【土地榜单】四宗地块挤入佛山楼面价历年前十，均落南海，位于里水、大沥、三山新城一线临广板块；龙光增仓扩储中心地块3宗，均挤入上半年楼面价前十

## 历年佛山土地楼面价前十明细

排序	板块	楼面价 (元/m²)	房企	总价 (亿元)	竞得时间	项目
1	南海桂城	18795	保利	49.8亿 +1000m²租赁住房	2018.3.19	保利和悦滨江
2	南海里水	18252	新希望	23.6亿	2020.4.22	——
3	南海桂城	17497	万科	31.08亿	2018.3.26	金域蓝湾II
4	南海黄岐	17480	华侨城	11亿	2019.8.26	华侨城侨睿居
5	南海里水	17334	深业	9.13亿 +7000m²人才住房	2017.12.26	深业旗山雅苑
6	南海大沥	17149	时代	11.01亿	2020.1.17	时代水岸三期
7	南海桂城	17094	龙光	8.83亿	2020.2.24	龙光澳门城
8	禅城奇槎	16632	绿城	17.16亿 +69300m²	2016.11.28	绿城桂语兰亭
9	南海桂城	16269	中海	46.25亿	2020.5.28	——
10	南海桂城	16158	保利	85.78亿	2018.7.24	保利天悦

## 2020上半年佛山土地楼面价前十明细

排序	板块	楼面价 (元/m²)	房企	总价 (亿元)	竞得时间
1	南海里水	18252	新希望	23.65	2020.4.22
2	南海黄岐	17149	时代	11.01	2020.1.17
3	南海桂城	17094	龙光	8.83	2020.2.24
4	南海桂城	16269	中海	46.25	2020.5.28
5	禅城石湾	15982	龙光	31.52	2020.4.8
6	禅城石湾	15711	龙光	4.15	20120.3.30
7	南海桂城	14781	佳兆业	20.15	2020.5.9
8	禅城祖庙	14211	敏捷	5.37	2020.5.8
9	顺德陈村	13720	阳光城	37.54	2020.6.1
10	南海桂城	13575	中交	52.65	2020.4.9



# 【佛山土拍特征1】 疫情下土地交投旺盛，直接刺激二级市场信心

土地竞拍多竞配建竟自持  
整体土地市场热度不高

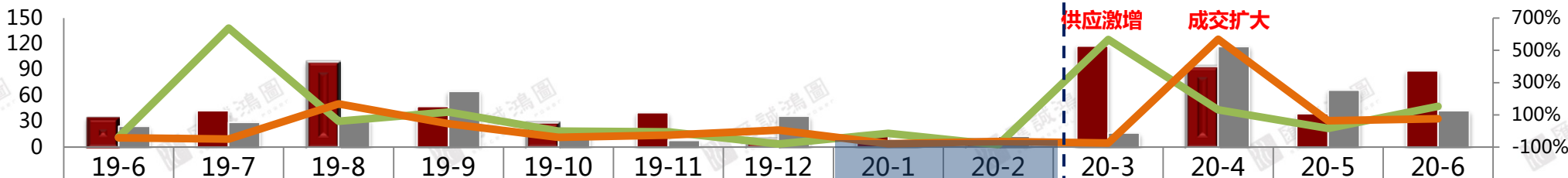
流拍、撤拍显现

因疫情防控多地块  
延迟拍卖

二月下旬  
复工复产  
有待推进

顺德三水涉房松绑  
多地块降价减配缩量  
优质地块集中释出

土拍  
热度  
维稳



	19-6	19-7	19-8	19-9	19-10	19-11	19-12	20-1	20-2	20-3	20-4	20-5	20-6
■ 出让面积(万m <sup>2</sup> )	35.0	42.4	99.3	47.3	28.7	39.9	9.0	17.6	9.8	117.5	93.9	39.0	88.6
■ 成交面积(万m <sup>2</sup> )	24.2	28.9	32.3	64.9	18.8	7.7	36.0	6.3	12.8	16.4	116.9	66.3	42.4
— 供应面积同比	-37%	637%	60%	117%	0%	-6%	-81%	-79%	-85%	566%	131%	17%	153%
— 成交面积同比	-42%	-50%	168%	45%	-39%	-25%	5%	-79%	-64%	-74%	569%	63%	75%
— 楼面价	9228	6273	12087	6437	2592	9858	5671	5146	5146	9694	9977	7577	8799

疫情下  
房地产  
停摆

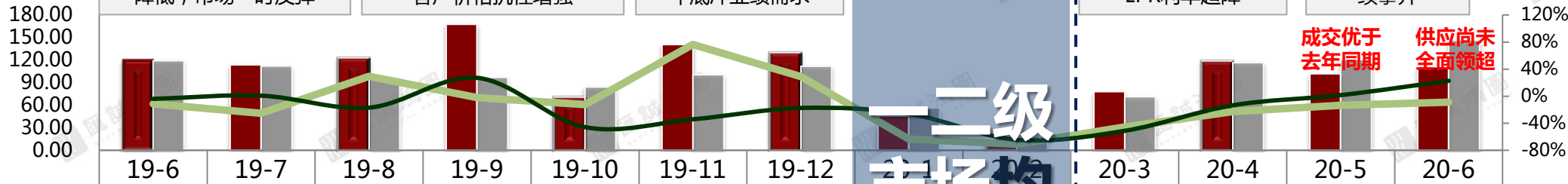
放开限价后客户首付门槛  
降低，市场一时反弹

非核心区项目出货缓慢  
客户价格抗性增强

佛山人才新政叠加  
年底冲业绩需求

佛山T卡降低门槛  
LPR利率趋降

房地产成交持  
续攀升



	19-6	19-7	19-8	19-9	19-10	19-11	19-12	20-1	20-2	20-3	20-4	20-5	20-6
■ 供应面积(万m <sup>2</sup> )	121.66	113.78	123.16	167.68	70.79	140.49	130.45	45.59	12.95	78.13	118.95	101.70	111.04
■ 成交面积(万m <sup>2</sup> )	119.26	112.06	96.72	96.89	84.28	100.61	111.81	68.66	11.74	71.18	116.51	120.67	146.34
— 供应面积同比	-11%	-25%	29%	-2%	-12%	76%	29%	-63%	-71%	-46%	-23%	-13%	-9%
— 成交面积同比	-4%	1%	-17%	27%	-46%	-34%	-17%	-26%	-65%	-51%	-13%	2%	23%

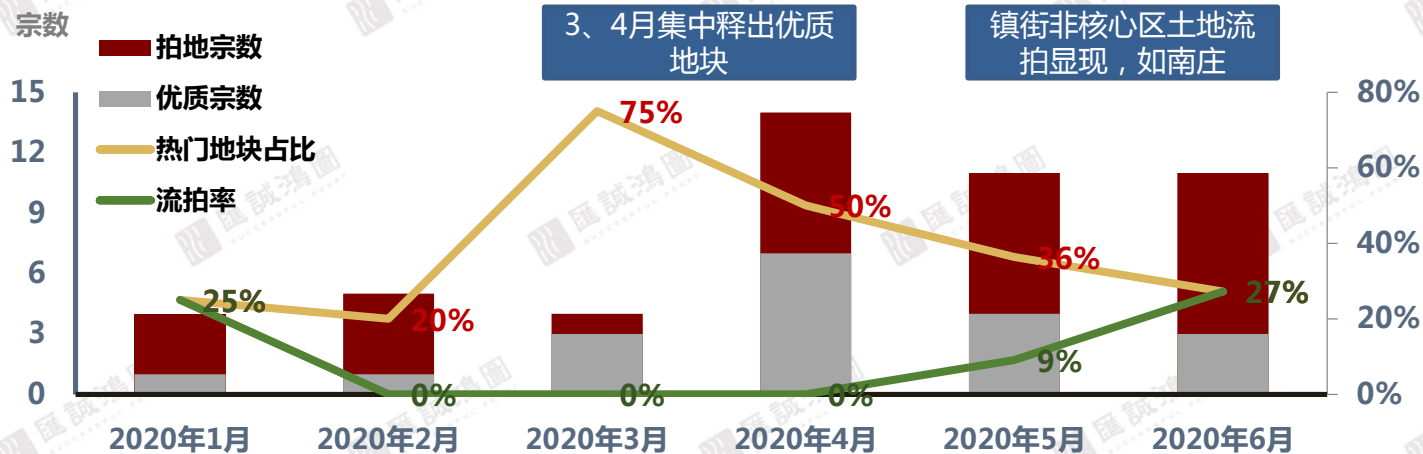
一二级  
市场均  
处低谷

土地市场

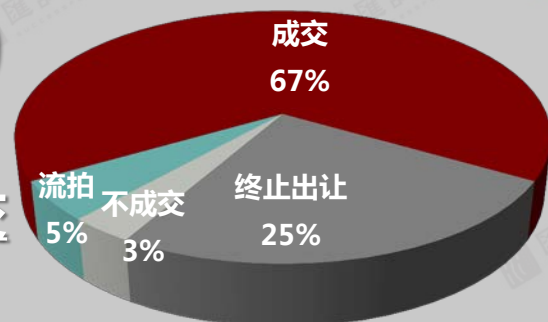
供求市场

# 【佛山土拍特征2】 优质地块集中释放 土地价值区域分化明显

注：优质地块标准：通过成交楼面价破万、溢价出让、区域级中心等综合条件筛选



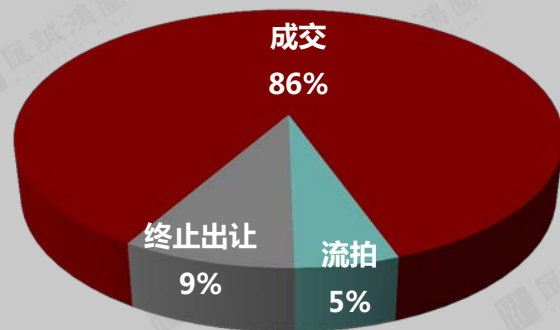
2019  
下半年  
20宗未成交



优化

商住商服类土地流拍、撤拍占比情况

2020  
上半年  
8宗未成交



## 三山新城迎来供应潮

- ① 5月28日-中海熔断地块
- ② 4月9日-中交林岳西地块
- ③ 4月27日-万科深铁香港城
- ④ 2月24日-龙光澳门城二期

总价：159.58亿  
溢价率：30.94%  
配建：9.46万m<sup>2</sup>  
楼面价前十：①④  
总价前十：①②③

众多房企参拍：如越秀、新希望、招商、保利、万科、中交、正荣、中海、华发、美的置业、佳兆业、龙光、金地、金融街、中海、首开、恒大，首开和花样年华等



非限购区

规划滞后

新开发区域

2020上半年商住地流拍撤拍情况				
高明	荷城	商住	终止出让	2020/1/8
高明	西江新城	商住	终止出让	2020/6/5
禅城	南庄	商住	流拍	2020/6/11
禅城	南庄	商住	终止出让	2020/6/22
顺德	大良	商住	流拍	2020/5/25

集中五六月份



# 【佛山土拍特征3】旧改腾挪释放地块 重点区域城市更新发力

SUCCESSFUL POWER

南海旧改大户

- 时代黄岐地块 → 原东风藤厂地块
- 金地盐步旧改地块 → 广船国际南海机电分公司改造
- 奥园狮山博爱湖地块 → 南油基地改造项目
- 蓝光里水官和路地块 → 为金星工业区改造项目
- 新希望金沙洲地块 → 里水镇洲村社区改造
- 龙光石湾地块 → 原佛山车城地块
- 大良德胜河流拍地块 → 原海信科龙（华宝厂区）



## 2020年南海区城市更新项目正式发布

- 214个项目，共约6.8万亩
- 9个旧村改造，约7972亩
- 三龙湾南海片区、佛山西站、听音湖3大重点区域均有重磅项目

## 旧改村改地块占比

23%



三旧改造 14%  
 村提留用地 8%  
 国土出让 78%

2020年上半年挂牌土地来源占比

- 碧桂园北滘坤洲股份合作经济社地块
- 世茂陈村潭洲村留用地地块
- 中南+新城投资岳步股份合作经济社地块
- 海伦堡张槎地块(涉及古灶、东鄱、大富三条村及高新公司四个权属方)

顺德村改大户

## 旧村改造项目

(约7972亩)

序号	改造项目名称	土地面积 (亩)	改造用途	预计容积率	拟投资额 (万元)
01	上东旧村居改造项目	382	商住	待定	510000
02	罗村联星旧村改造项目	1523	旧村改造	2.5	180000
03	小塘莲子塘旧村改造项目	337	旧村改造	2.5	400000
04	小塘横溪旧村改造项目	211	旧村改造	2.5	250000
05	罗村务庄旧村改造项目	2047	旧村改造	2.5	2400000
06	罗村上柏旧村改造项目	1087	旧村改造	2.5	1270000
07	罗村街边旧村改造项目	2017	旧村改造	2.5	2360000
08	洛溪旧村改造	64	商住、商服	3.0	待定
09	下沙旧村改造项目	304	商住、商服、教育用地等	3.0	790000

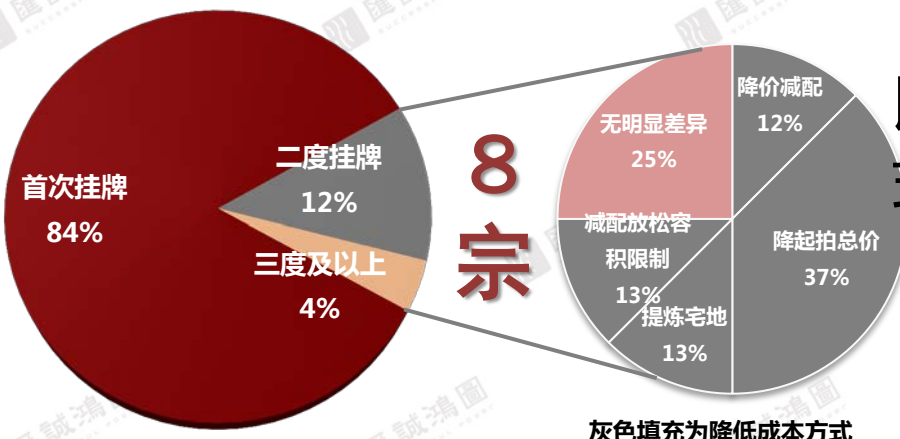
温馨提示：准确的容积率以政府相关部门批准为准。



# 【佛山土拍特征4】 适应市场发展 降价减配价高者得促出让

SUCCESSFUL POWER

2020上半年土地挂牌次数占比



8宗

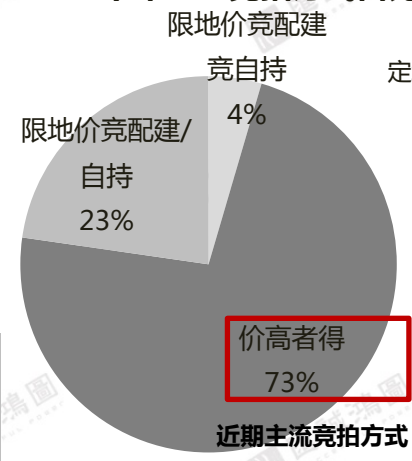
灰色填充为降低成本方式

**75%** 以多种方式降低土地成本

**73%** 价高者得降低房企运营成本

政府合理评估地块价值  
房企增仓扩储信心加强

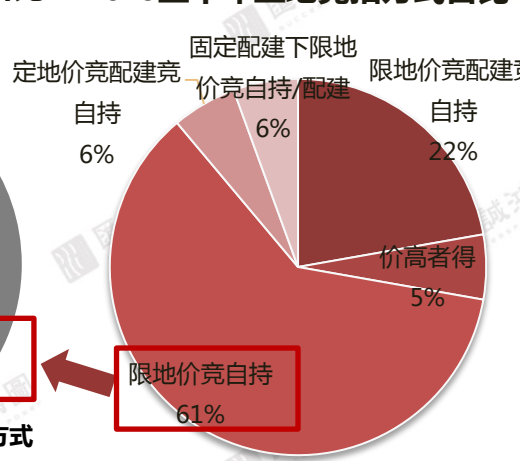
2020上半年土地竞拍方式占比



价高者得 73%

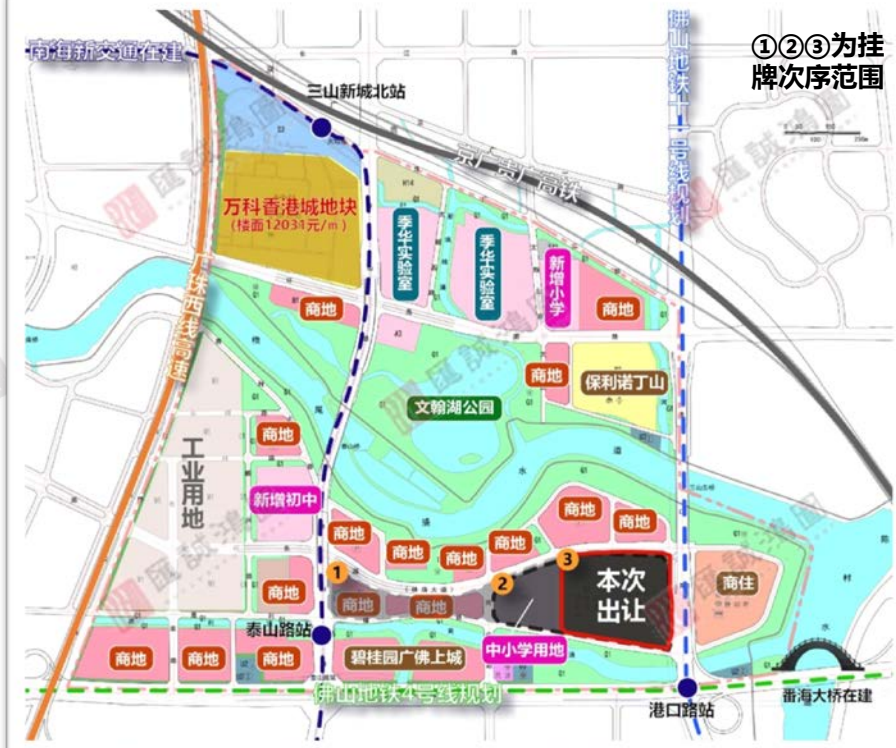
近期主流竞拍方式

2019上半年土地竞拍方式占比



限地价竞自持 61%

## 典型案例：直击中海三山新城多次挂牌地块



	①2017/2/27熔断	②2019/9/30流拍	③2020/5/28成功出让
市场背景	处佛山限购前夕，棚户型货币安置、宽松利率、投资风气等因素推升市场大热	房住不炒、资金监管、融资艰难，当时多现流拍撤拍现象	降准及宽松财政政策，总体“六保六稳”，地方人才新政变突破限购限制
地块面积	162692.3m <sup>2</sup>	133760.34m <sup>2</sup>	99286.64m <sup>2</sup>
分区组团	AB区商服 CDE区商住	剔除商服用地 划分ABC区	剔除C区教育用地 AB区为商住
竞拍方式	限地价竞配建	限地价+竞自持70年的可建计容租赁住房 建筑面积	改为“价高者得”
最高限制地价	610096万	561215万	—
最高楼面价	12500元/m <sup>2</sup>	15300元/m <sup>2</sup>	—
最高限制竞配	设有保密配建	8.9万m <sup>2</sup> 租赁	—
起始价	400500万	259080万	370000万
起拍楼面价	8206元/m <sup>2</sup>	7063元/m <sup>2</sup>	12422元/m <sup>2</sup>
特色配建	—	1. C区规模48班中小学用地 2. 须无偿配建45000m <sup>2</sup> 计容建面的人才住房及450个产权车位	1. 须设佛山轨道交通4号线与11号线换乘站“港口路站”的连接通道
出让情况	超20家房企，开拍16分钟达到最高限价后报出10万平方配建，超过保密配建而熔断	共5家房企，最终报价31亿元仍不到保密底价，宣告流拍	共7家房企，土拍节奏不紧不慢，竞价26轮历经1小时17分终出让

合理有序出让



## 03

# 大佛山市场

- 自5月后整体供求优于去年同期，预计下半年市场表现更优；
- 区位价值区域间分化，临广中心板块均价追涨
- 刚需低总价项目与高价一线临广项目定位客户精准，去化较优

## 供求

供应套数：43794套，同比↓29%  
供应面积：480万m<sup>2</sup>，同比↓31%  
成交套数：48141套，同比↓16%  
成交面积：536万m<sup>2</sup>，同比↓17%

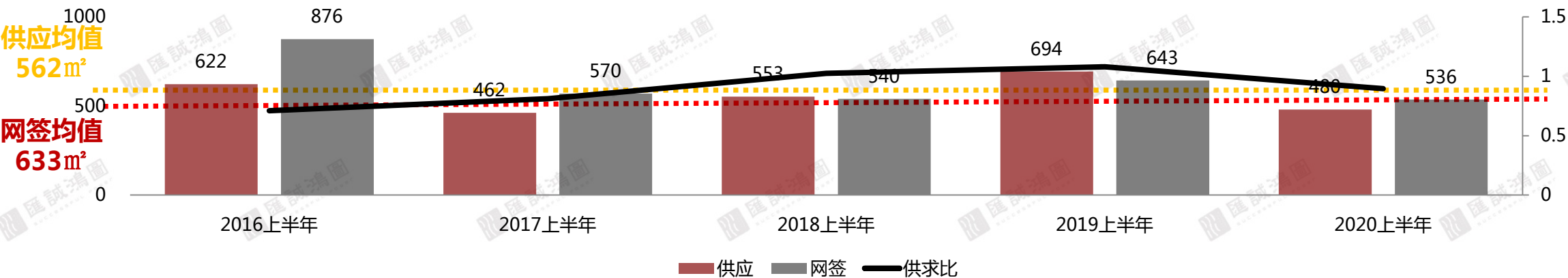
## 价格

均价：15478元/m<sup>2</sup>，同比↑9%  
均价二字头镇街数量收缩，多项目以价换量

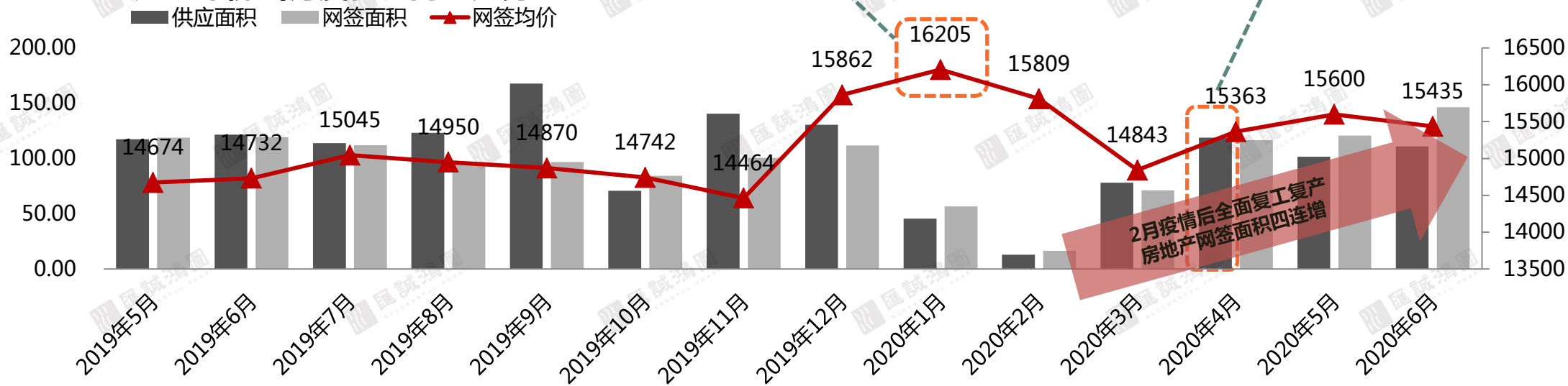
# 【全市供求】

2020年上半年供应受疫情延工及市场热度影响，同比下跌31%，网签同比下跌17%；5、6月份网签量已高于去年同期；除个别月份网签受高价项目干扰外，整体网签均价同比增长5%，属于“房住不炒”合理范围

## 佛山市近五年上半年供求情况 (万m<sup>2</sup>)



## 近一年佛山月度住宅网签走势



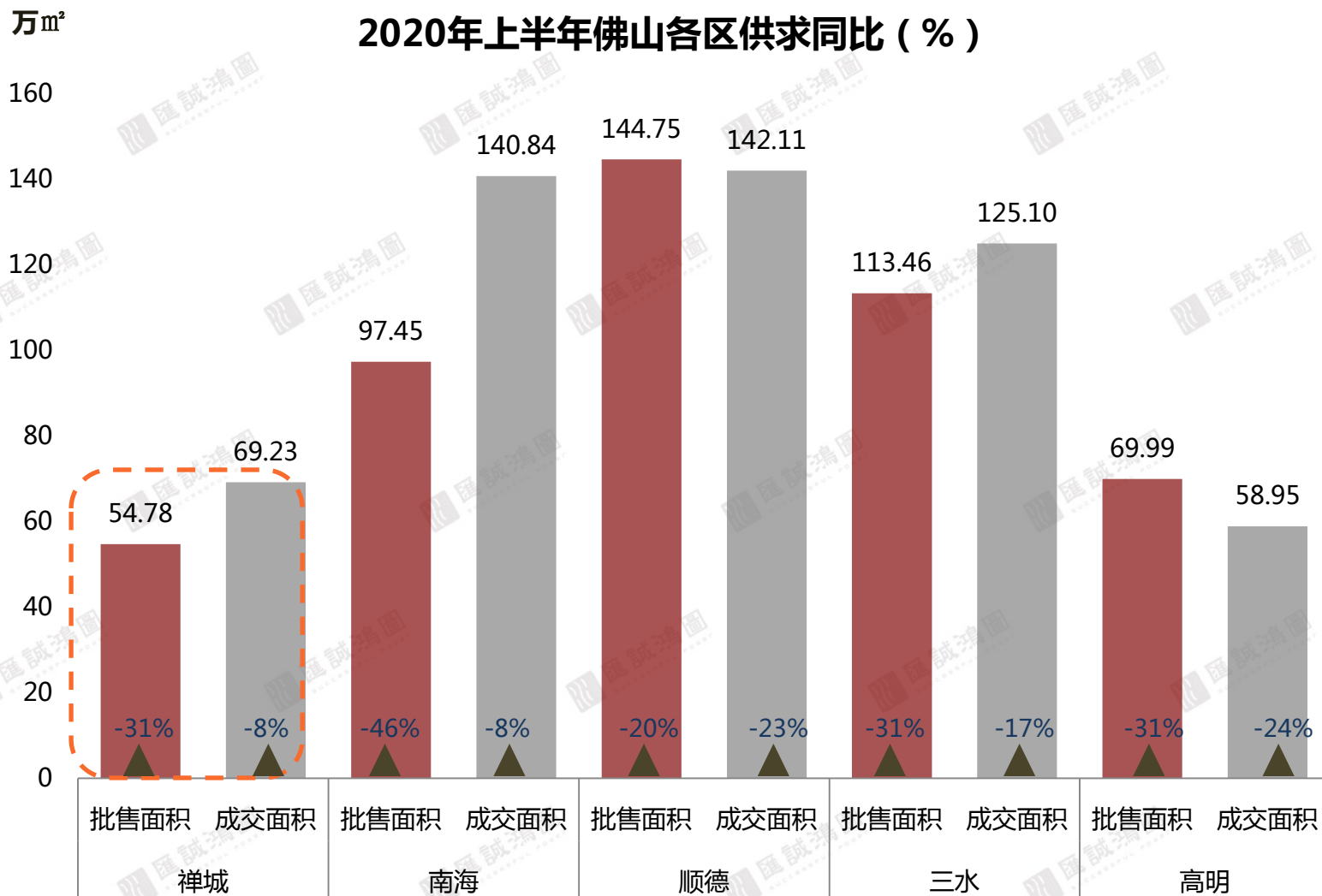


# 【各区供求】

五区供求均同比下滑；南海顺德成交面积齐驱并进，占全市超五成；南海禅城均价涨幅超一成

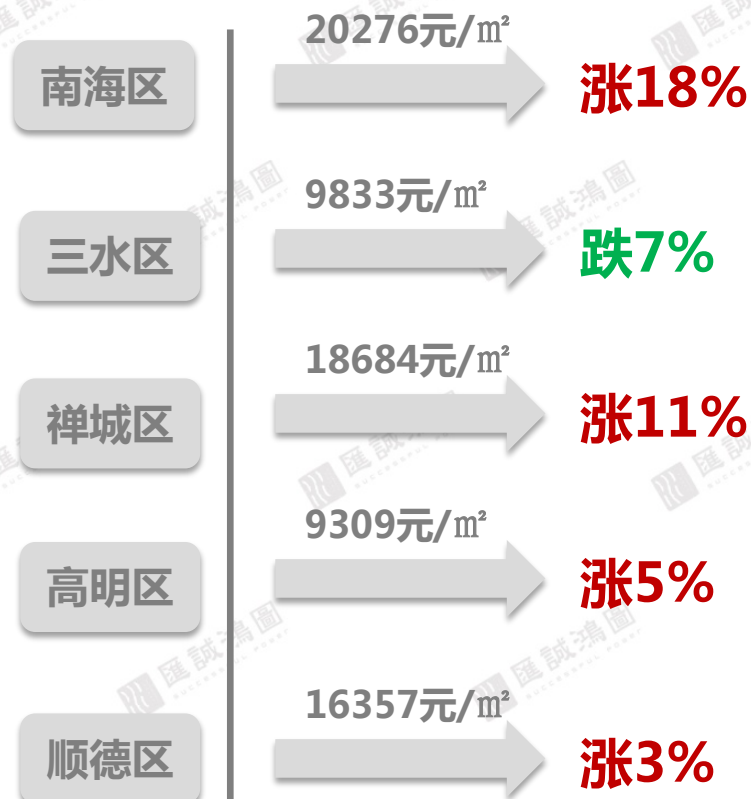
均价涨幅超一成

### 2020年上半年佛山各区供求同比 (%)



▲ 同比表现情况

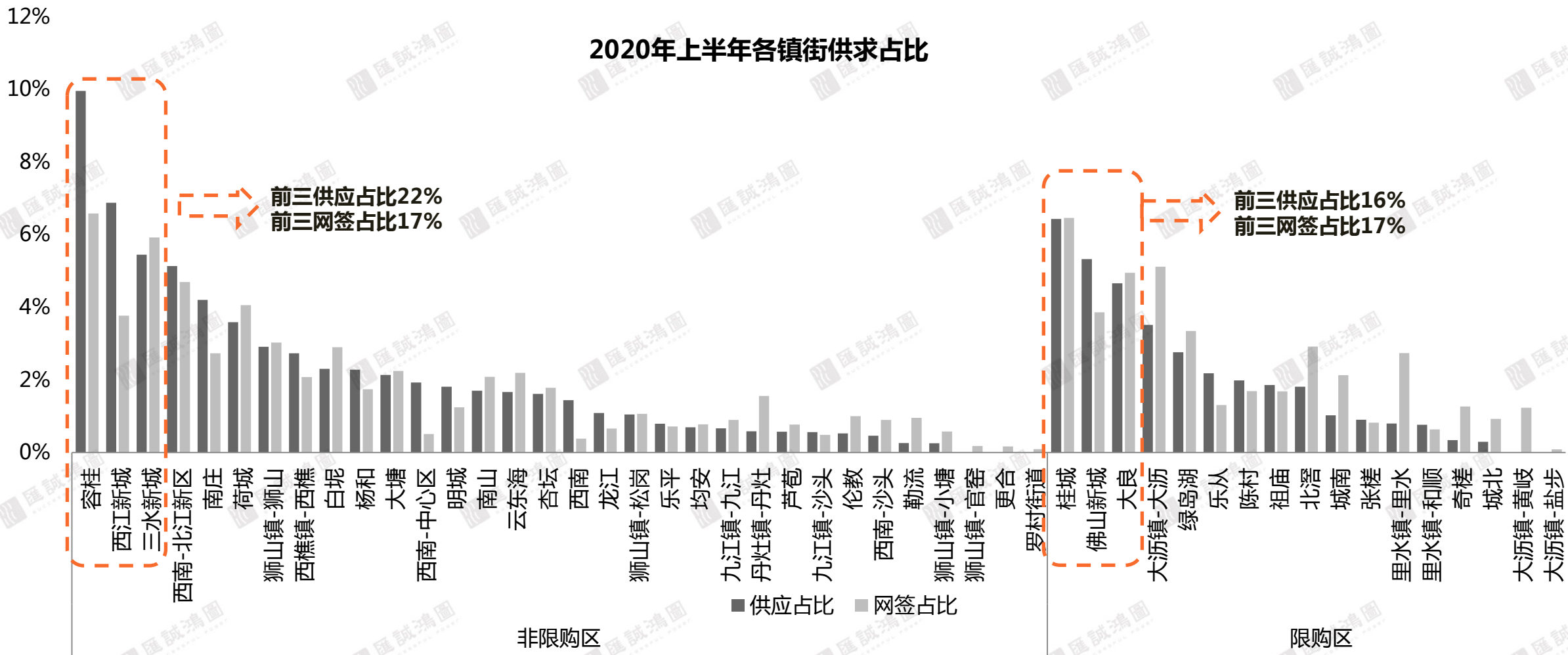
### 2020年上半年佛山各区网签均价涨幅



# 【镇街市场】上半年非限购区供应集中容桂+西江新城+三水新城，单盘撑起镇街供求前列；

## 限购区供应集中桂城、佛山新城、大良，整体占全市网签持续上升

2020年上半年各镇街供求占比



前三供应占比22%  
前三网签占比17%

前三供应占比16%  
前三网签占比17%

网签面积占比 **59%**

网签面积占比 **41%**

# 【项目排名】 供求前三均落非限购区，其中碧桂园凤凰湾均列榜首；恒大四盘挤入网签前五

## 2020上半年佛山市住宅供应套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
1	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	3394	338035
2	三水	北江新区	恒大郦湖城	1570	164936
3	三水	大塘	恒大御澜庭	1028	102698
4	顺德	佛山新城	保利天寰	1004	117858
5	禅城	南庄	万科金域时光	720	64812.8
6	三水	云东海	恒大云东海花园	705	72791.49
7	三水	三水新城	保利和堂玥	696	82403.74
8	高明	西江新城	保利玥府	664	73644.37
9	三水	南山	恒大雅苑	656	68224.83
10	南海	桂城	越秀星汇瀚府	630	75161.5

## 2020上半年佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2653	268054.35	11493
2	三水	西南-北江新区	恒大郦湖城	1295	133860.09	8918
3	三水	大塘	恒大御澜庭	996	100785.04	7469
4	三水	白坭	恒大山水龙盘	914	133897.25	9552
5	三水	云东海	恒大云东海花园	736	81455.09	8838
6	三水	三水新城	保利和堂玥	628	75277.13	12327
7	南海	桂城	龙光天曜	614	61180.17	26867
8	禅城	城南	新鸿基珑景	578	67383.75	16702
9	南海	大沥镇-黄岐	时代水岸花园	560	64411.19	26884
10	三水	南山	时代云图	549	56225.65	14207



# 【房价地图】2020年各镇街网签价小幅回落，禅城祖庙及南海桂城因中心区位且地王项目入市持销追涨；边郊区域房价回落明显

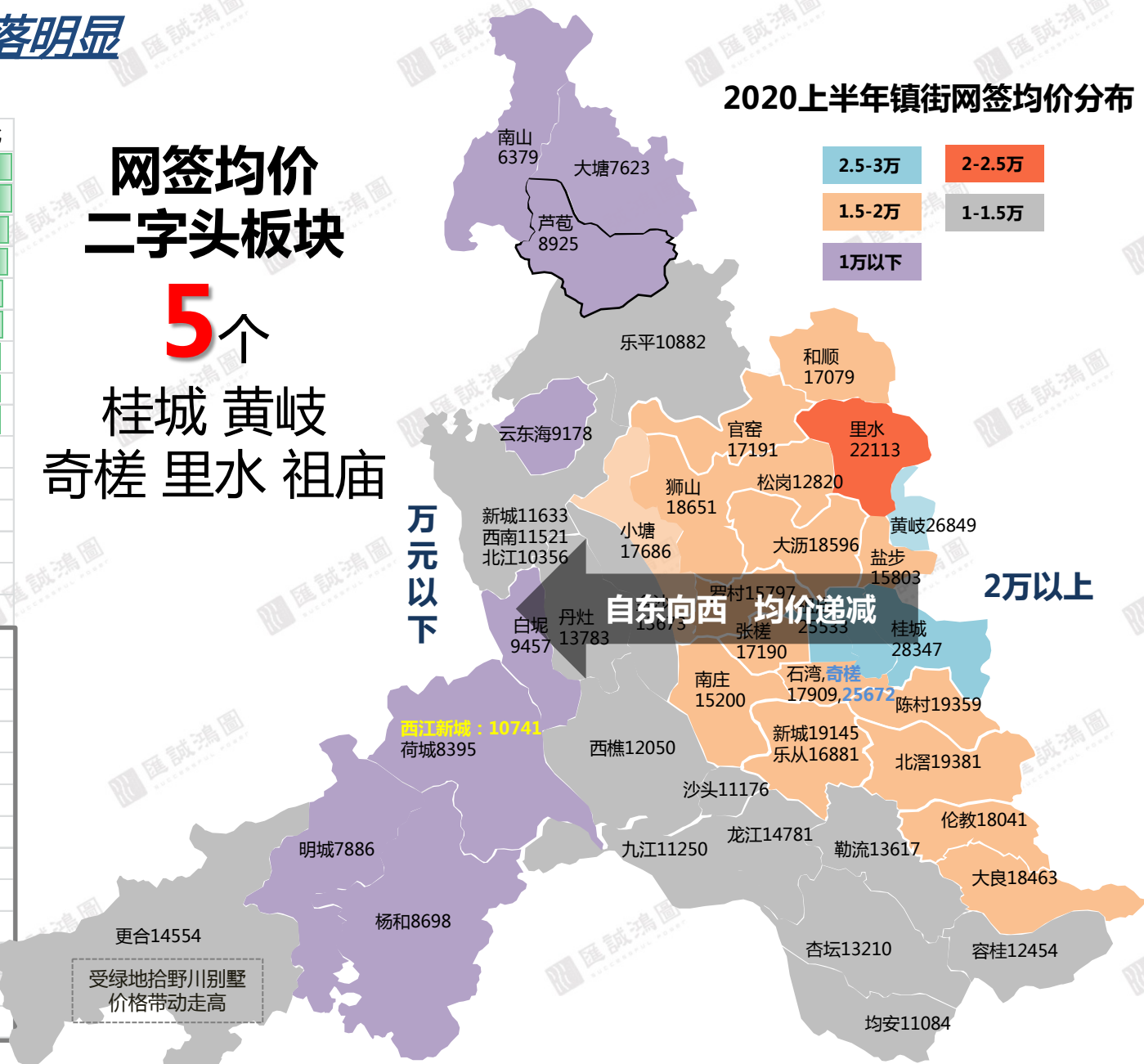
## 目入市持销追涨；边郊区域房价回落明显

2020上半年镇街网签均价分布



网签均价  
二字头板块  
5个  
桂城 黄岐  
奇槎 里水 祖庙

万元以下  
自东向西 均价递减  
2万以上



2020上半年各镇街网签价涨幅情况

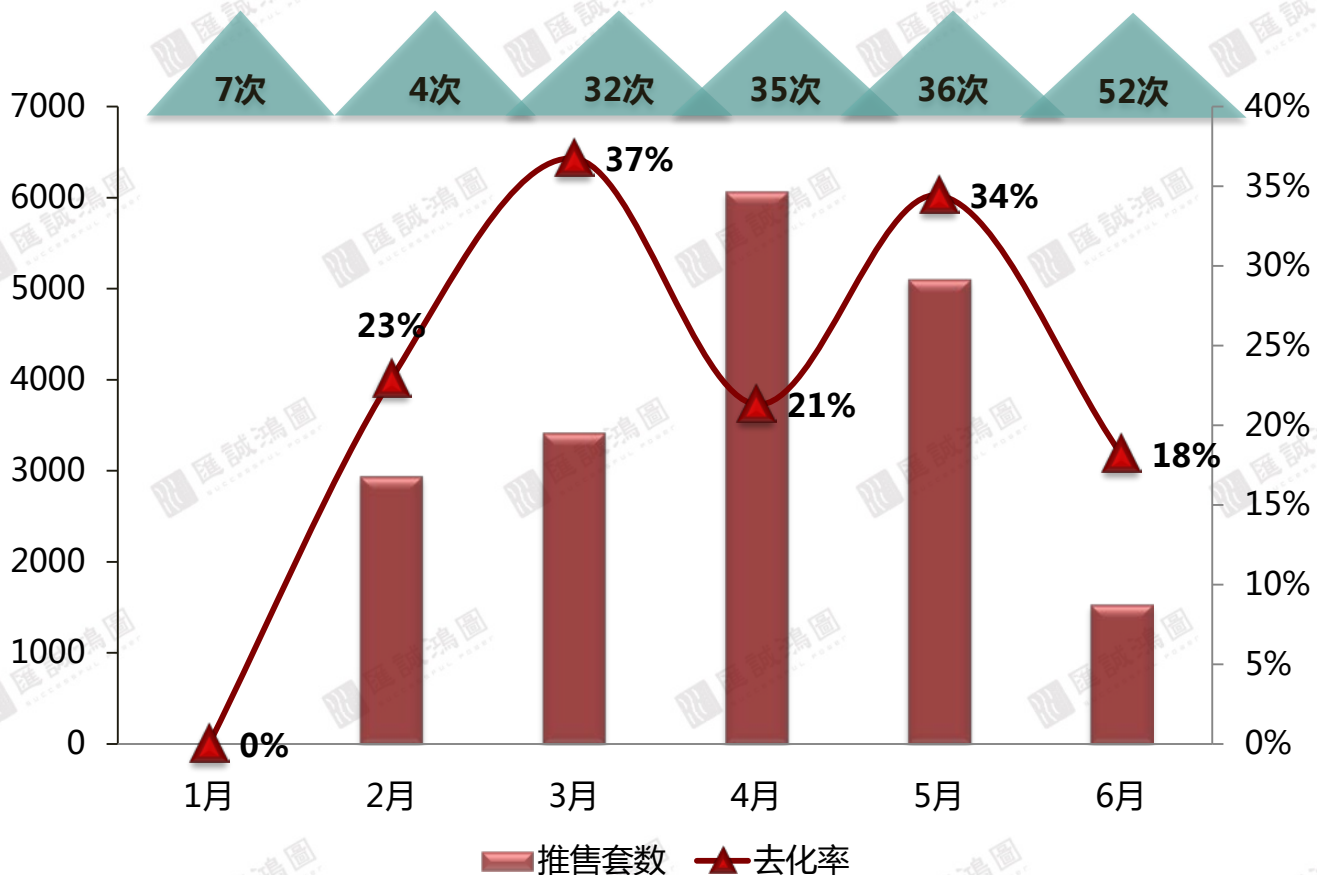
区域	镇街	均价同比
高明	更合	61%
禅城	祖庙	60%
禅城	张槎	21%
禅城	城北	20%
南海	狮山镇-狮山	19%
南海	桂城	18%
顺德	乐从	17%
禅城	城南	16%
禅城	奇槎	15%
南海	里水镇-里水	12%
三水	西南-中心区	12%
南海	里水镇-和顺	11%
顺德	伦教	11%
南海	丹灶镇-丹灶	11%
禅城	南庄	11%
顺德	北滘	10%
三水	乐平	9%
南海	大沥镇-大沥	9%
顺德	杏坛	8%
顺德	龙江	8%
南海	大沥镇-黄岐	7%
顺德	大良	6%
南海	西樵镇-西樵	6%
南海	丹灶镇-金沙	6%
南海	罗村街道	5%
南海	狮山镇-小塘	5%
顺德	佛山新城	3%
顺德	均安	3%
顺德	勒流	2%
高明	西江新城	2%
高明	荷城	2%
禅城	绿岛湖	2%
高明	明城	1%
三水	西南-沙头	1%
南海	狮山镇-官窑	1%
三水	白坭	1%
南海	大沥镇-盐步	0%
三水	西南	-1%
三水	芦苞	-1%
高明	杨和	-1%
南海	狮山镇-松岗	-1%
顺德	陈村	-1%
南海	九江镇-九江	-2%
三水	三水新城	-3%
三水	西南-北江新区	-5%
三水	大塘	-8%
顺德	容桂	-9%
三水	南山	-11%
南海	九江镇-沙头	-12%
三水	云东海	-24%

受绿地拾野川别墅价格带动走高

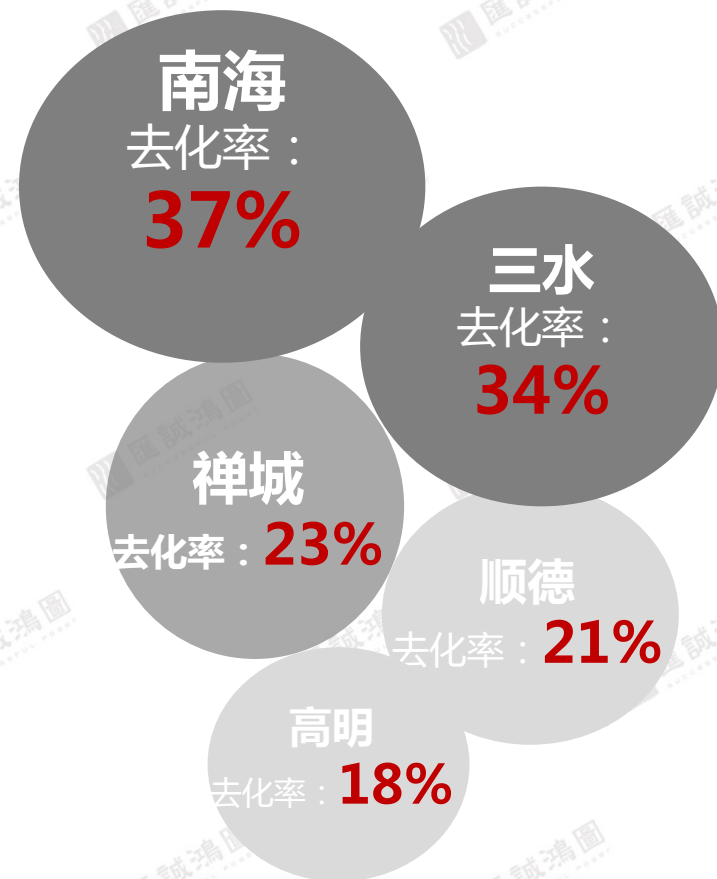
【全市开盘】 据不完全统计上半年全市楼盘推售166次，推货量达19083套，开盘当天

去化率仅28%。顺德推售规模之最超六千套

2020年上半年佛山月度开盘当天去化情况



2020年上半年佛山各区开盘当天去化情况



全市平均去化率：**28% !**

注：数据为五区125个重点项目代表

# 【项目开盘】2020年新盘推售当天去化率41%，前三均落非限购区；上半年推售当天去化

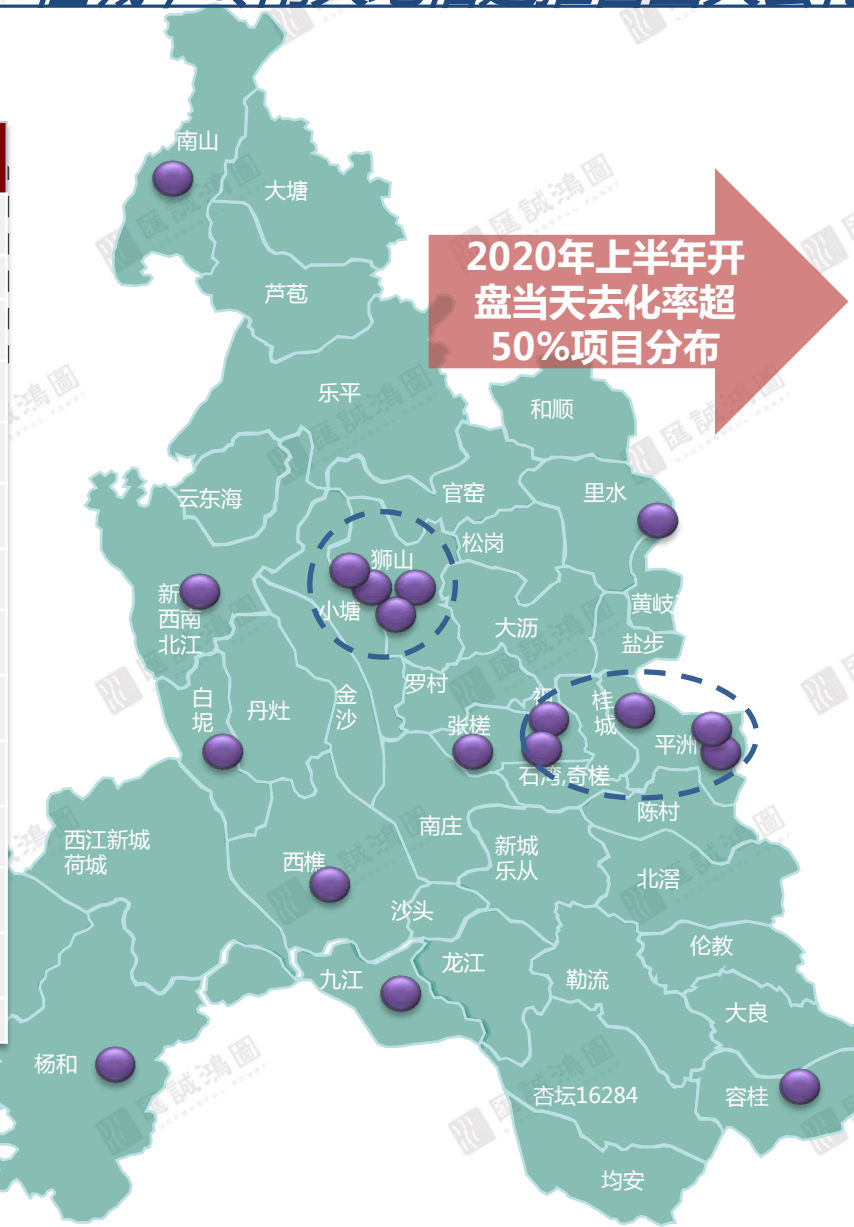
## 超5成项目集中在狮山、祖庙、桂城；岭南天地怡廷推售当天去化率最优，达到87%

### 2020年上半年新盘入市当天去化情况

板块	项目	次数	推货量	推售当天去化率
南山	恒大雅苑	4	314	75.40%
杨和	欧浦花城	1	316	55.56%
狮山	弘阳博爱湖一號	4	459	54.14%
张槎	花曼沁园	1	84	53.75%
容桂	保利时光印象	2	188	50.88%
三水新城	保利时代和乐花园	2	513	43.32%
北滘	中海悦林熙岸	2	150	41.67%
三水新城	谊泰豪苑	1	119	39.66%
佛山新城	龙光玖龙玺	1	126	33.77%
里水镇-和顺	广佛里智慧慢城	2	277	31.65%
丹灶	上坤翰林湖壹号	2	329	18.66%
西江新城	美的观澜府	2	134	15.13%
西江新城	绿地熙江广场	2	160	14.36%
乐从	卓越万科朗润园	1	496	11.25%

### 2020年上半年开盘当天去化率较高项目

板块	项目	次数	推货量	推售当天去化率	均价 (万元/m <sup>2</sup> )
祖庙	岭南天地怡廷	1	62	87%	2.6-2.8
里水	时代天境	1	298	84%	3-3.3
三水新城	保利和堂玥	2	384	80%	1-1.05
西樵	东建江滨锦悦	1	81	79%	0.9-1.05
狮山	广佛新世界	1	53	77%	2-2.1
南山	恒大雅苑	1	496	75%	0.5-0.7
桂城	保利天悦	1	112	71%	4.2-4.3
祖庙	碧桂园岭南盛世	1	60	67%	2.5-2.7
狮山	弘阳博爱湖一號	1	36	67%	2.4-2.5
九江	碧桂园君临壹品	1	72	64%	1.1-1.2



2020年上半年开盘当天去化率超50%项目分布

# 去化率41%

注：数据为五区125个重点项目代表



# 【三级市场】全市二手成交再度下滑，同比下降26%，创近5年新低

SUCCESSFUL POWER

2020

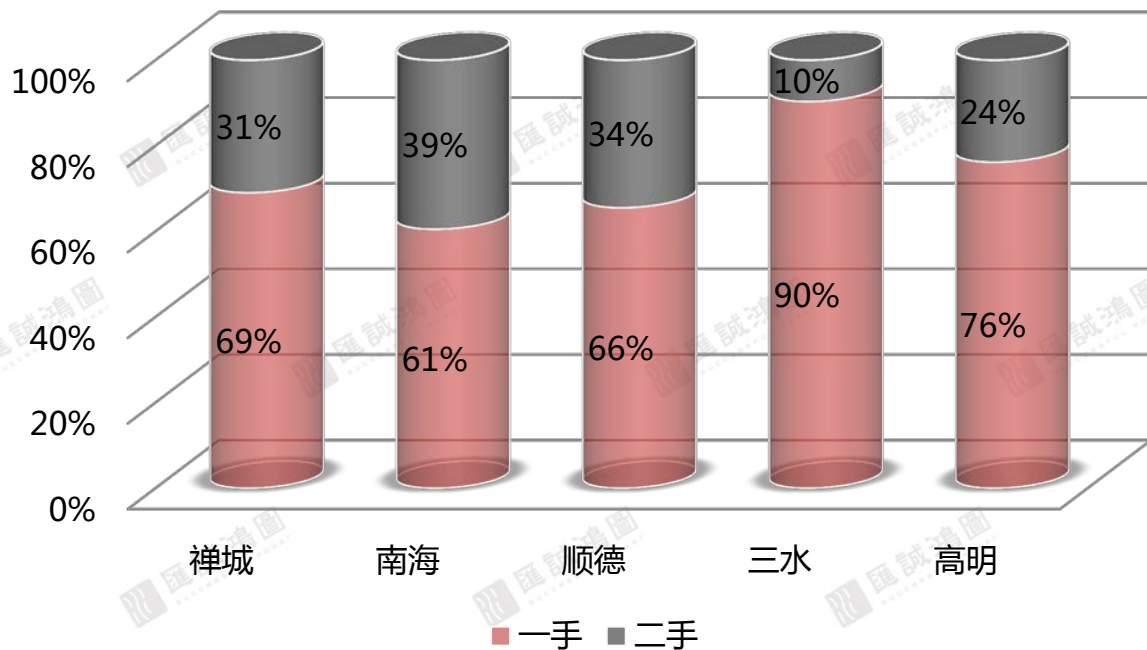
↓ 26%

2019

网签套数：20520套  
网签面积：230.14万m<sup>2</sup>

网签套数：27217套  
网签面积：310.85万m<sup>2</sup>

2020年上半年佛山各区一二手网签占比 (%)



三水  
二手 13.41万m<sup>2</sup> ↓44%

南海  
二手 91.95万m<sup>2</sup> ↓12%

禅城  
二手 31.09万m<sup>2</sup> ↓22%

高明  
二手 18.44万m<sup>2</sup> ↓8%

顺德  
二手 74.79万m<sup>2</sup> ↓39%



## 04

## 各区住宅市场

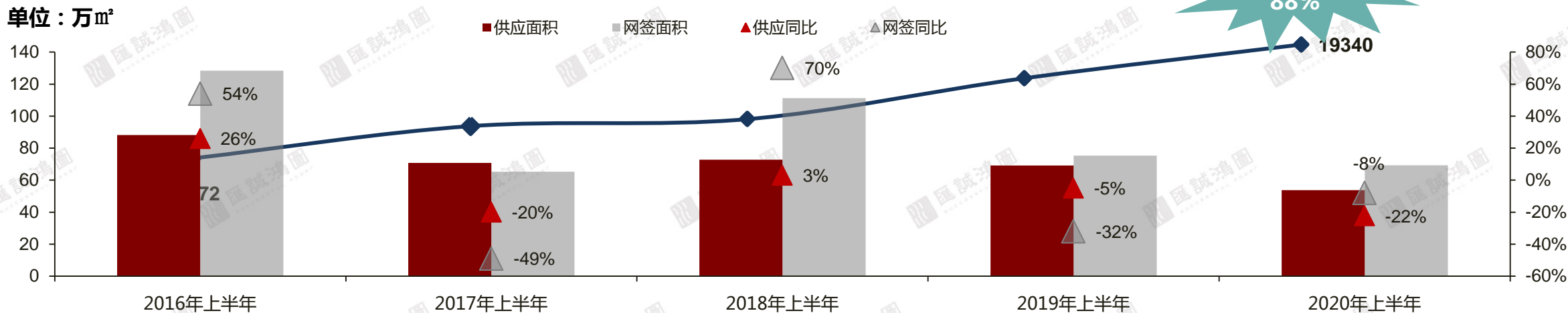
**低价板块受追捧交投量高，中心板块价值凸显价格稳企**

- **禅城：禅西板块供求两旺，中心板块价格稳企**
- **南海：沥桂组合发力，狮山热度紧随其后**
- **顺德：多盘热销托市，供求均优于去年同期**
- **三水：新城、北江为供求主力**
- **高明：热点集聚西江新城，整体去化欠佳**

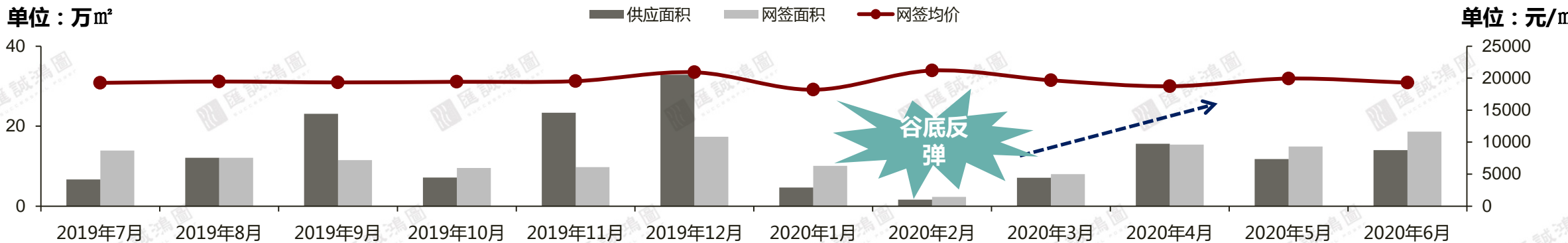
# 【禅城供求】上半年供求同比下降创5年来新低，网签均价回归真实市场情况；2月份供求逐步回升

## 步回升

### 禅城近5年上半年供求走势



### 禅城区近一年供求走势





# 【禅城供求】绿岛湖片区供求旺盛，网签共24万方占比近5成，共6盘上榜性价比凸显；

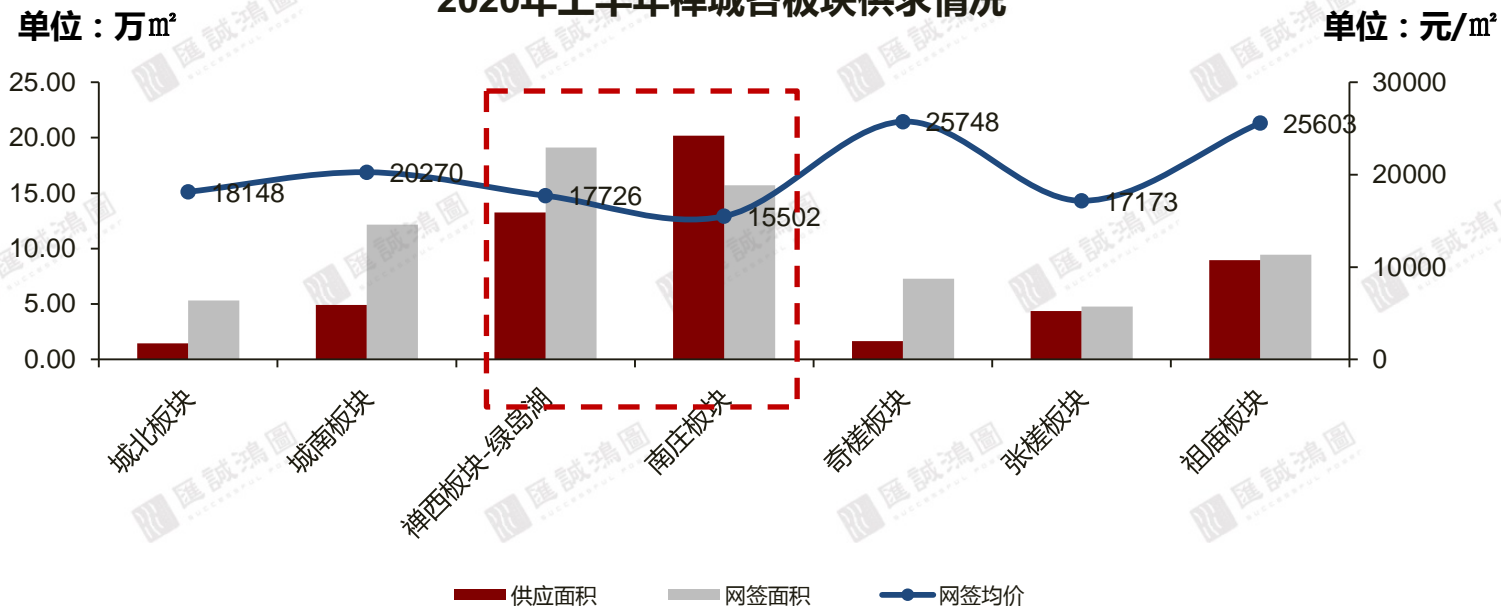
## 城南板块单盘支撑热度尚可，中心板块供求平衡价格高企

2020年上半年禅城供求集中绿岛湖及南庄板块，以低价优势实现快速去化；

城南板块依靠新鸿基泷景单盘大量去化支撑，其余其余项目表现平淡；祖庙板块依托碧桂园岭南盛世、朝安金茂悦高价项目去化支撑，整体供求比例平衡。

## 禅西板块低价走量，中心板块高价项目支撑价格稳企

2020年上半年禅城各板块供求情况



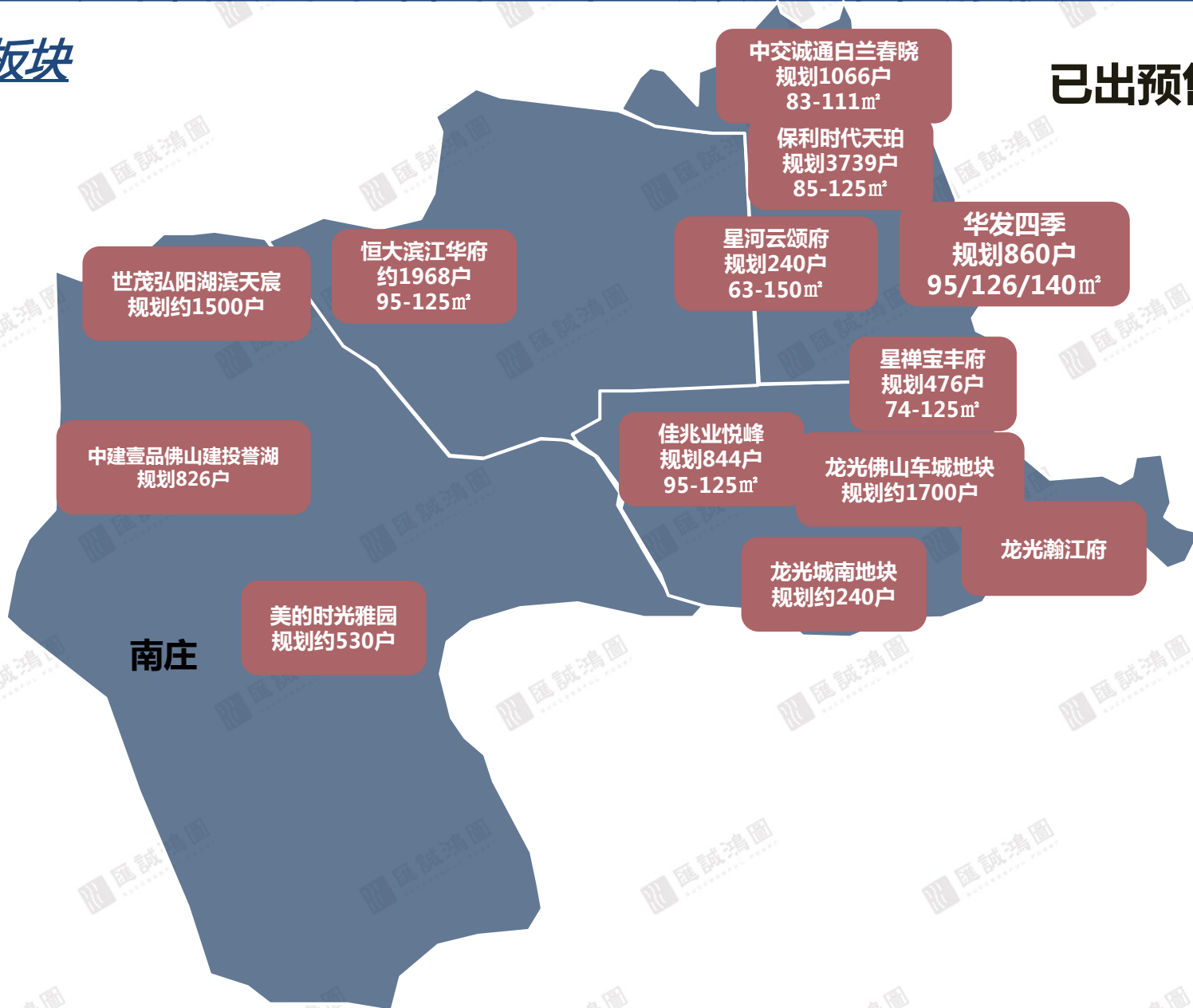
2020年上半年禅城项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m²)	网签均价 (元/m²)
城南板块	新鸿基泷景	604	7.05	20818
南庄板块	万科金域时光	546	4.91	15068
禅西板块-绿岛湖	信业阳光城檀悦	472	5.52	17321
南庄板块	保利中交大都汇	423	4.25	18032
禅西板块-绿岛湖	金茂绿岛湖	392	6.01	16819
禅西板块-绿岛湖	龙光玖龙臺	298	3.09	17937
祖庙板块	碧桂园岭南盛世	278	3.27	24083
城北板块	滨江首府	276	2.94	18590
城北板块	保利水木芳华	242	2.34	17742
南庄板块	金地海逸悦江	221	2.23	13545

**【禅城货量】** 全区名义库存周期8.8个月，奇槎板块积压去库存周期高于平均水平；据不

完全统计，禅城下半年将有12个纯新项目入市，新货供应约4660套，新货集中祖庙及城南

板块



已出预售未网签库存

去化周期 **8.8个月**

名义库存去化周期

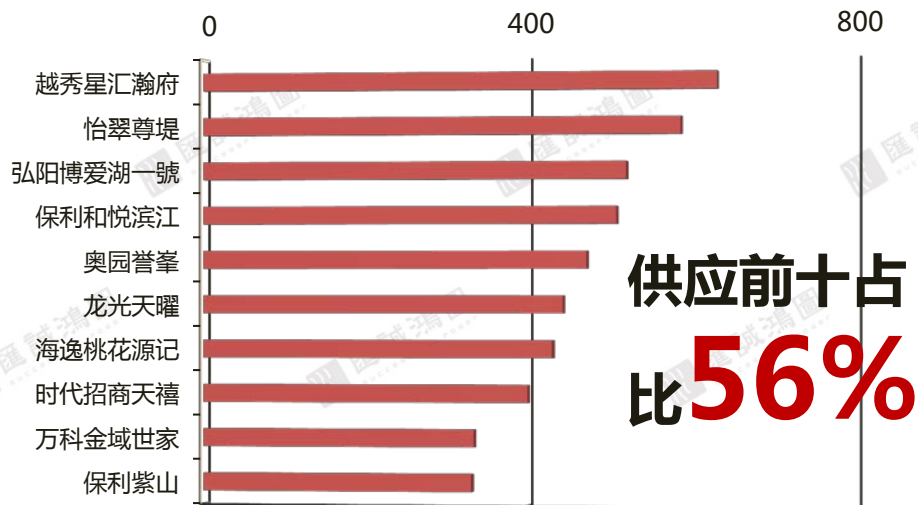
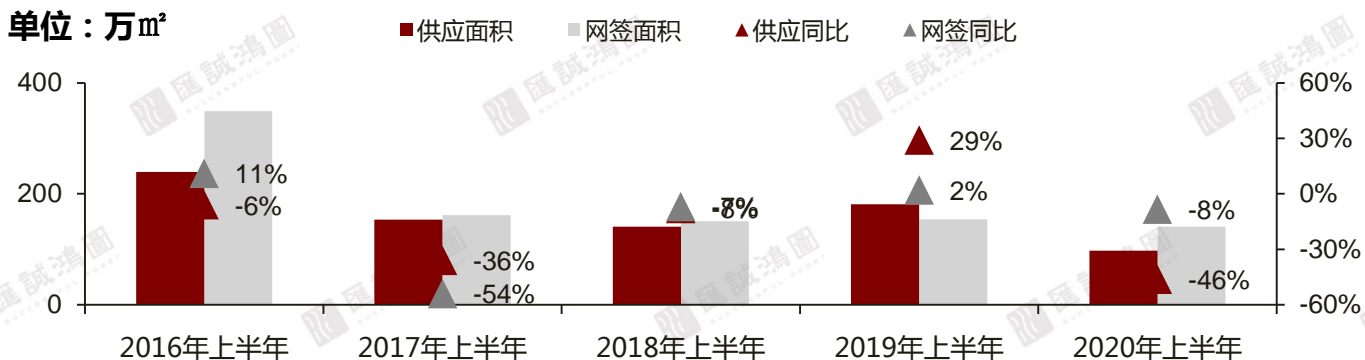
板块	去化周期
城北板块	10.89
城南板块	7.10
绿岛湖板块	6.09
南庄板块	6.41
奇槎板块	18.37
张槎板块	12.63
祖庙板块	10.16

注：名义库存以已取证未网签库存量计算；下半年预计供应新货货量以新入市项目总规划套数1/3计算。

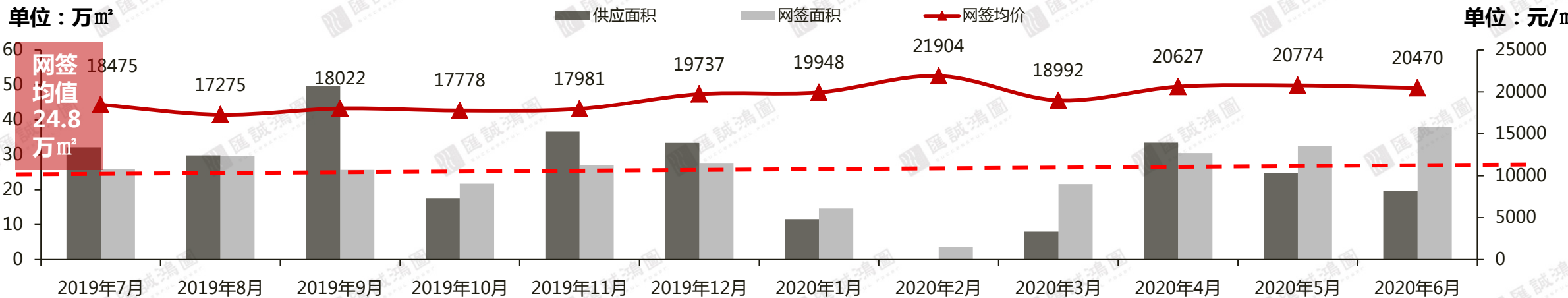
# 【南海供求】上半年供求同比下降，供应同比降幅达46%，供应前十项目贡献率达

## 56%；区域3月份后回温迅速，均优于去年同期，表现持续向好

### 近5年南海上半年供求情况



### 近一年南海月度供求走势



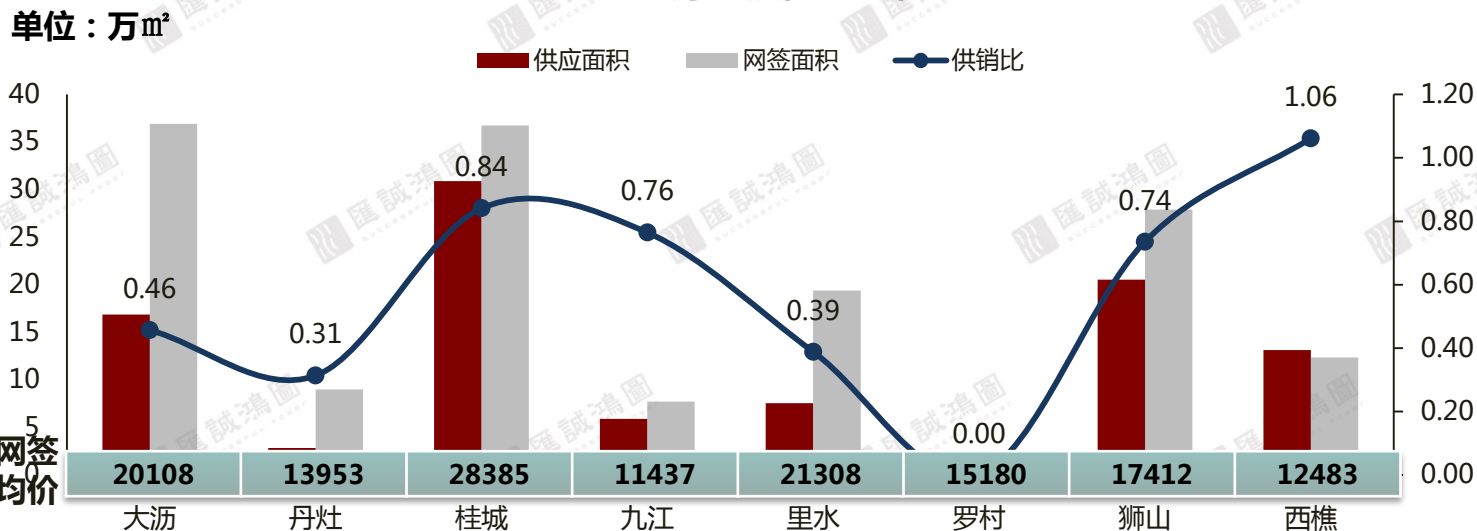


# 【南海供求】 区域上半年网签量达12224套，桂城、大沥板块上半年网签合计网签超

## 6097套，且多项目上榜占据7席位置

### 沥桂狮山板块热度聚焦，支撑全市网签量

2020年上半年南海各镇街供求情况



2020年上半年南海项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )
桂城街道	龙光天曜	649	6.48	26903
大沥镇-黄岐	时代水岸花园	584	6.71	26923
狮山镇-松岗	海逸桃花源记	569	5.73	12492
大沥镇-大沥	怡翠尊堤	519	5.30	24912
大沥镇-大沥	熹云水岸花园	517	5.85	8121
桂城街道	万科金域蓝湾 II	410	4.03	24948
大沥镇-大沥	恒大悦府	393	4.39	21462
狮山镇-狮山	弘阳博爱湖一號	387	4.72	21428
狮山镇-狮山	保利茉莉公馆	356	4.04	16080
大沥镇-大沥	时代招商天禧	326	3.34	18437

23个项目



36次推售



3388套



开盘当天去化率38%

狮山占比26%

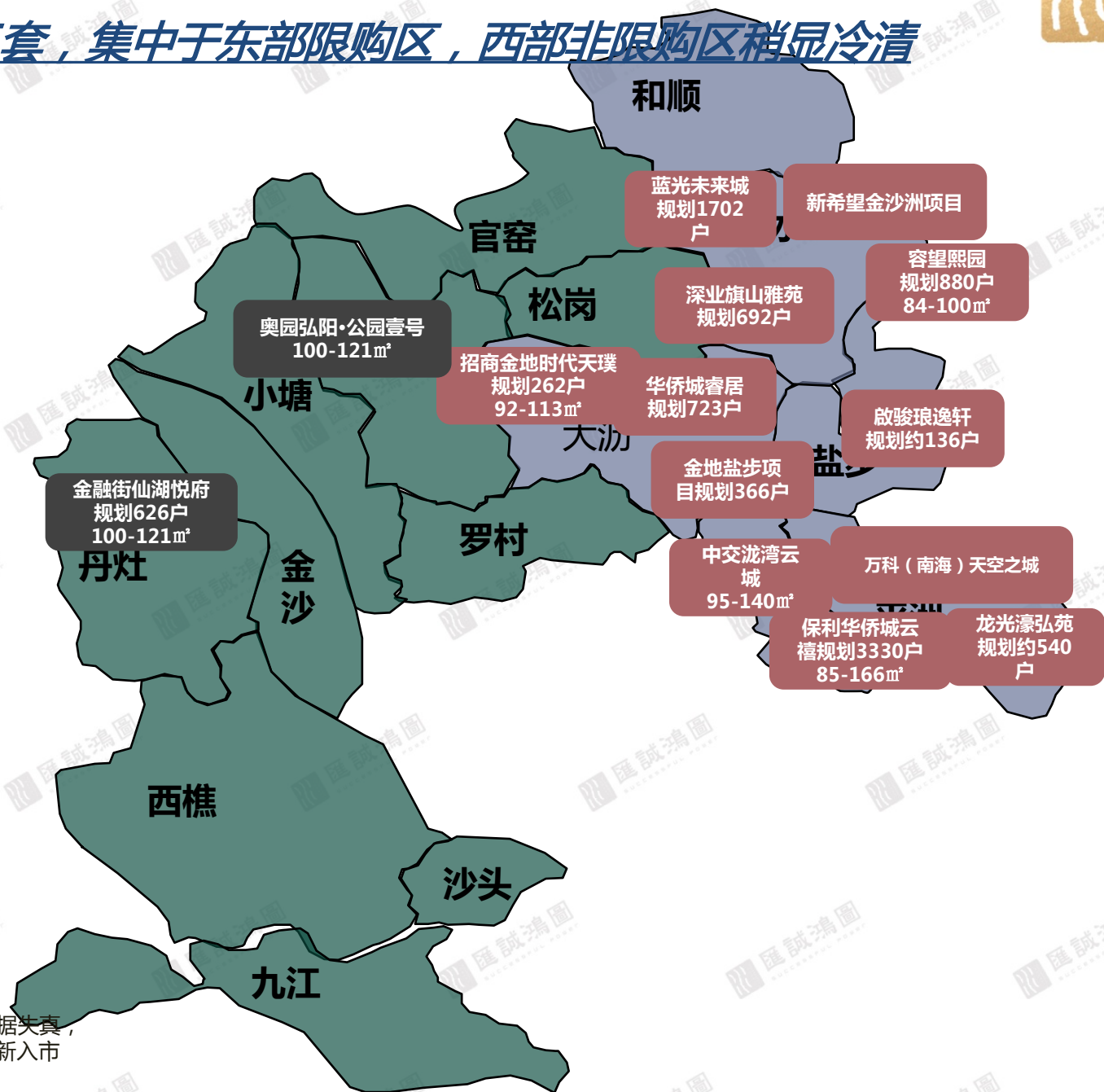
开盘当天去化前三  
时代天境 84%  
东建江滨锦悦 79%  
广佛新世界 77%

# 【南海货量】 全区名义库存去化13.9个月，限购板块整体去库存压力上升！据不完全统计，下半年预计有13个新盘入市，新货供应约31775套，集中于东部限购区，西部非限购区稍显冷清

已出预售未网签库存

去化周期 **13.9个月**

名义库存去化周期	
板块	去化周期
大沥	18.0
丹灶	6.9
桂城	21.1
九江	4.3
里水	21.0
罗村	16.9
狮山	9.5
西樵	11.3



注：名义库存以已取证未网签库存量计算，为避免部分区域因2020年网签量过低导致数据失真，名义库存去化周期整体使用2019年月均网签流速计算得出；下半年预计供应新货货量以新入市项目总规划套数1/3计算。

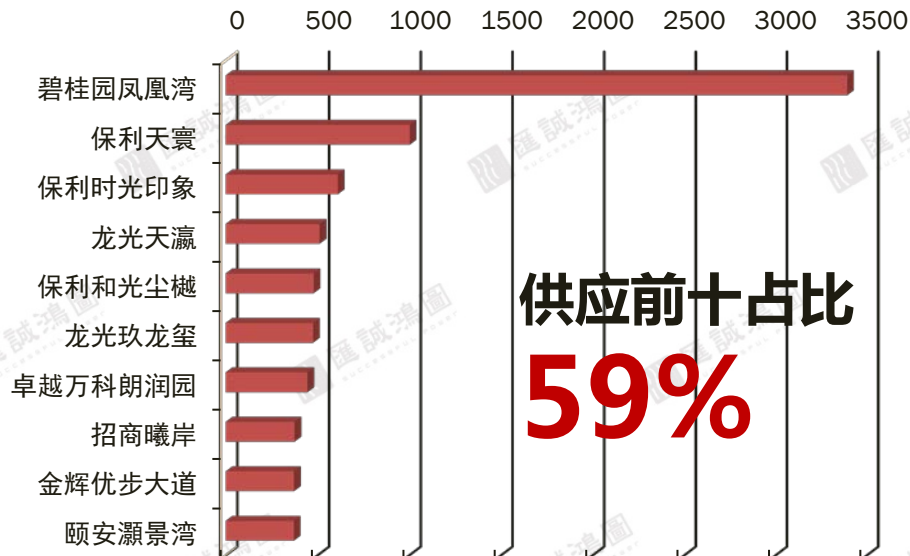
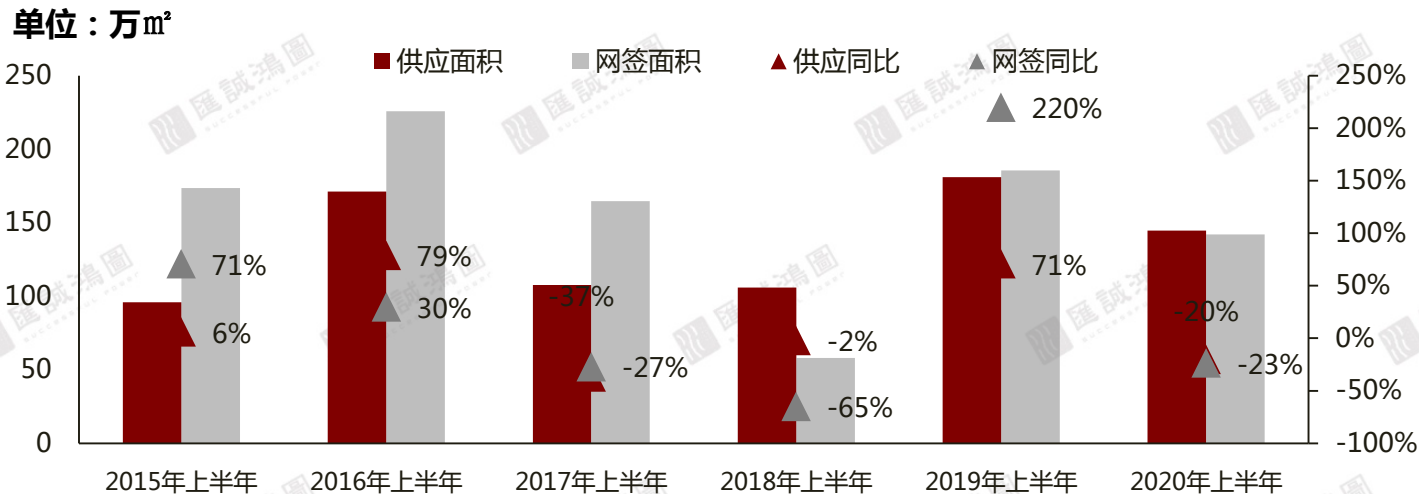
# 【顺德供求】 上半年供求同比下降约20%，碧桂园凤凰湾依旧为供货大户，供应前十占比

SUCCESSFUL POWER

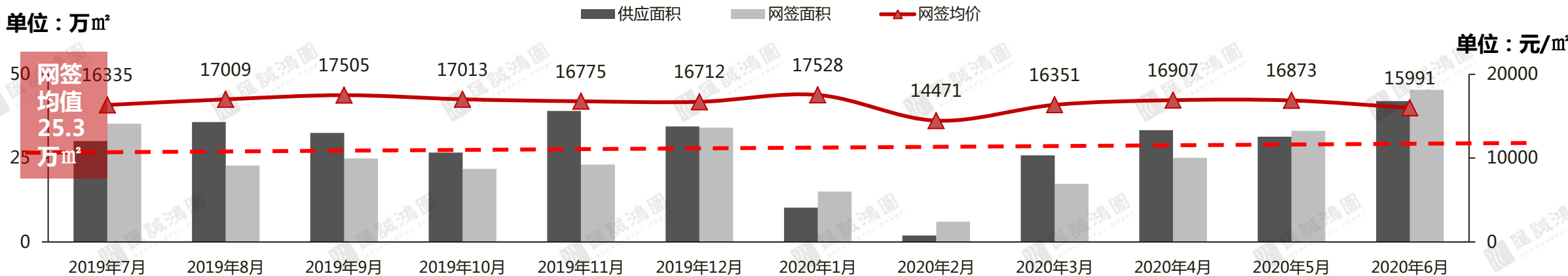


## 整体约6成；网签量6月达到顶峰，为近一年最高值，市场回温迅速

### 顺德近5年上半年供求走势



### 近一年顺德月度供求走势





# 【顺德供求】 东部热度依旧，容桂大良板块共网签超60万m<sup>2</sup>占44%，碧桂园凤凰湾价低量多强势托市；北部板块价格企稳，镇街热度冷热不均，佛山新城规划亮眼拉动力强；西南部供求乏力，板块热度低表现平淡；全区开盘当天去化率仅23%，新盘首开当天去化率均低于50%，难以实现首

## 开即爆

全区开盘当天平均去化率：

**23% !**

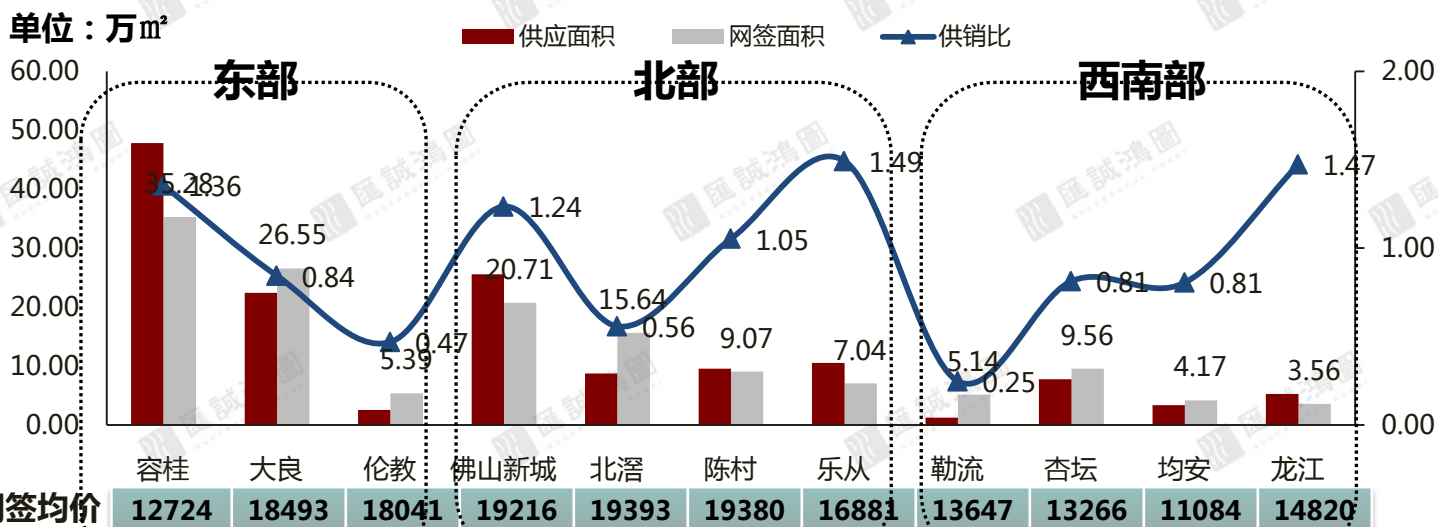
新入市项目去化情况

项目个数	板块	首开当天去化率
2	容桂	43%
1	北滘	41%
2	佛山新城	26%
1	乐从	25%
1	龙江	7%

## 2020年上半年顺德项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积	网签均价
容桂	碧桂园凤凰湾	2653	26.81	11754
佛山新城	保利天寰	539	6.55	19425
大良	龙光玖龙郡	513	4.88	14619
佛山新城	华润置地悦里	385	4.49	18557
杏坛	顺德自在城	343	3.22	11321
大良	龙光天瀛	331	3.98	22012
北滘	合景天銮	312	3.10	22542
杏坛	万科金域学府	307	2.60	14392
乐从	金茂碧桂园正荣府	300	3.18	17979
大良	保利碧桂园悦公馆	295	3.45	19997

## 2020年上半年顺德各镇街供求情况



【顺德货量】 全区名义库存去化14.2个月；据不完全统计，下半年预计16个新盘入市，新

SUCCESSFUL POWER

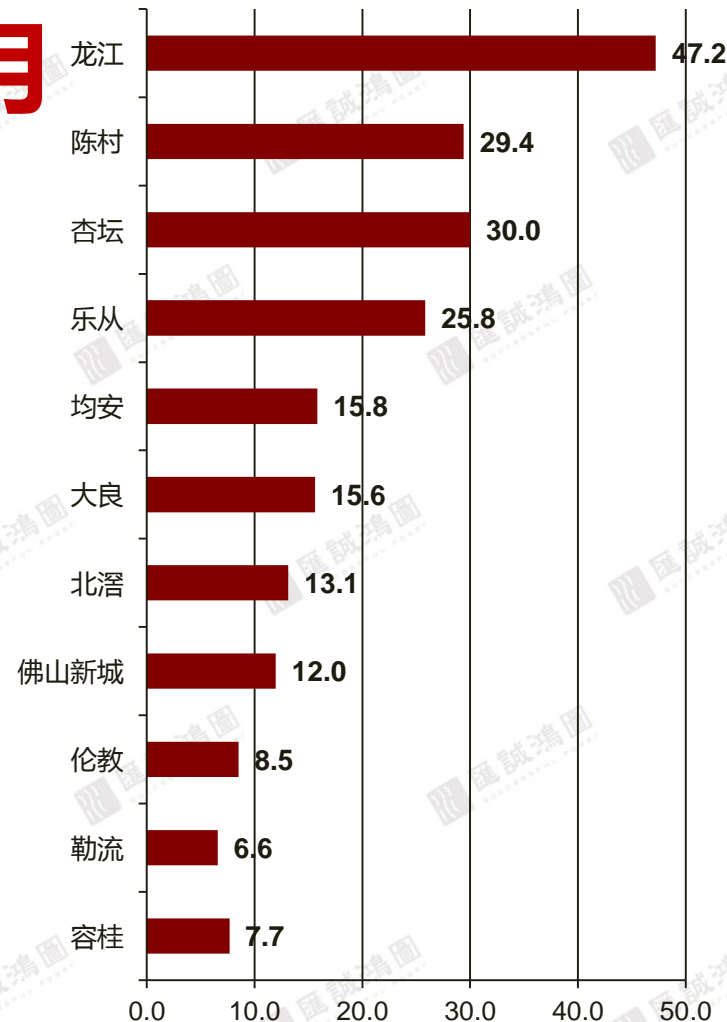
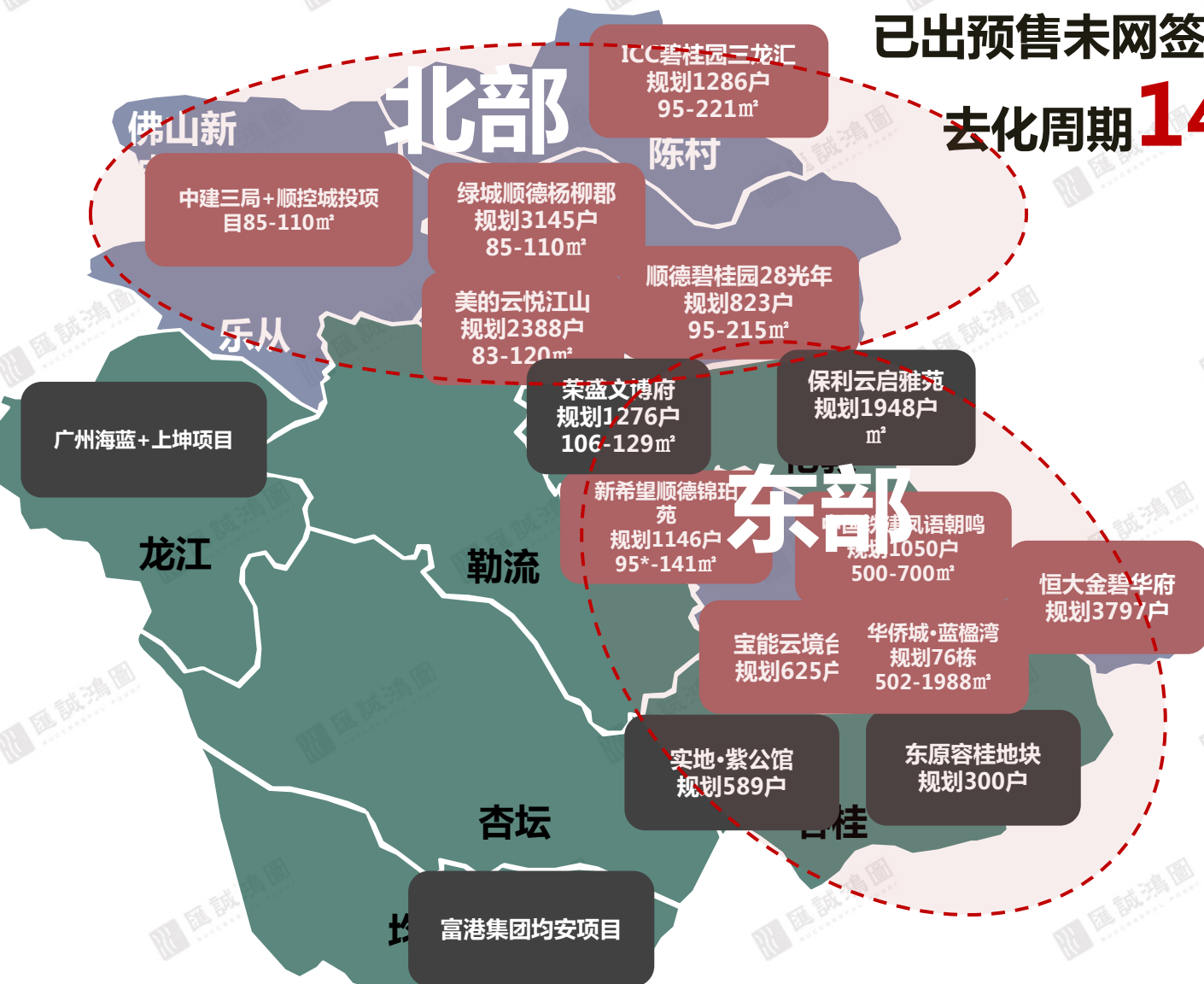


货供应约6149套，主要集中于北部及东部镇街

已出预售未网签库存

去化周期 **14.2个月**

去化周期（月）

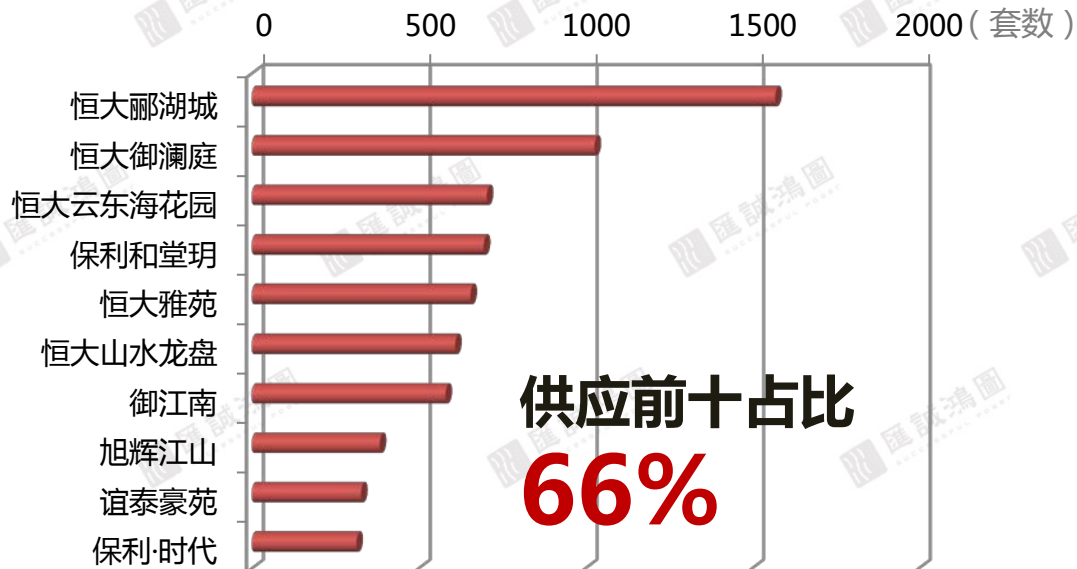
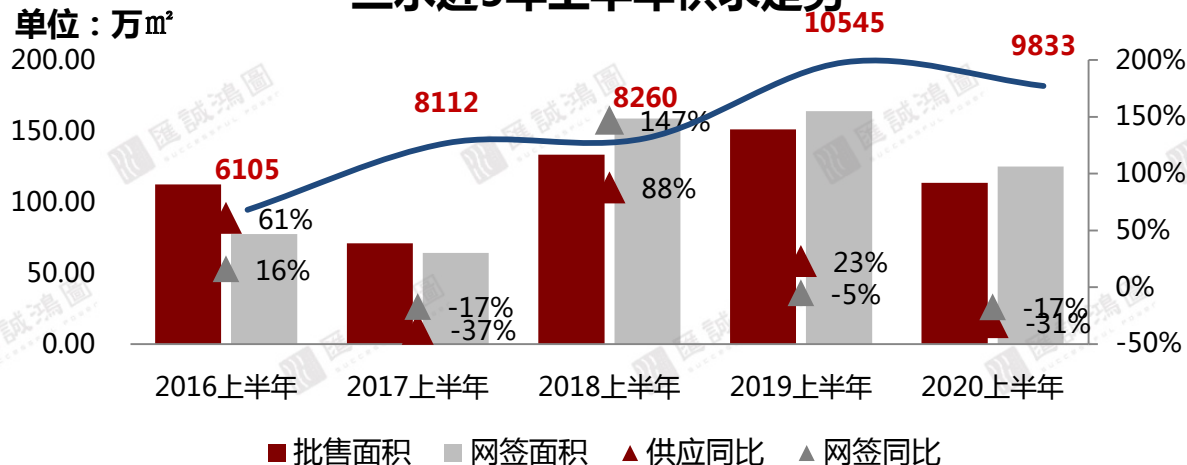


注：名义库存以已取证未网签库存量计算，为避免部分区域因2020年网签量过低导致数据失真，名义库存去化周期整体使用2019年月均网签流速计算得出；下半年预计供应新货货量以新入市项目总规划套数1/3计算。

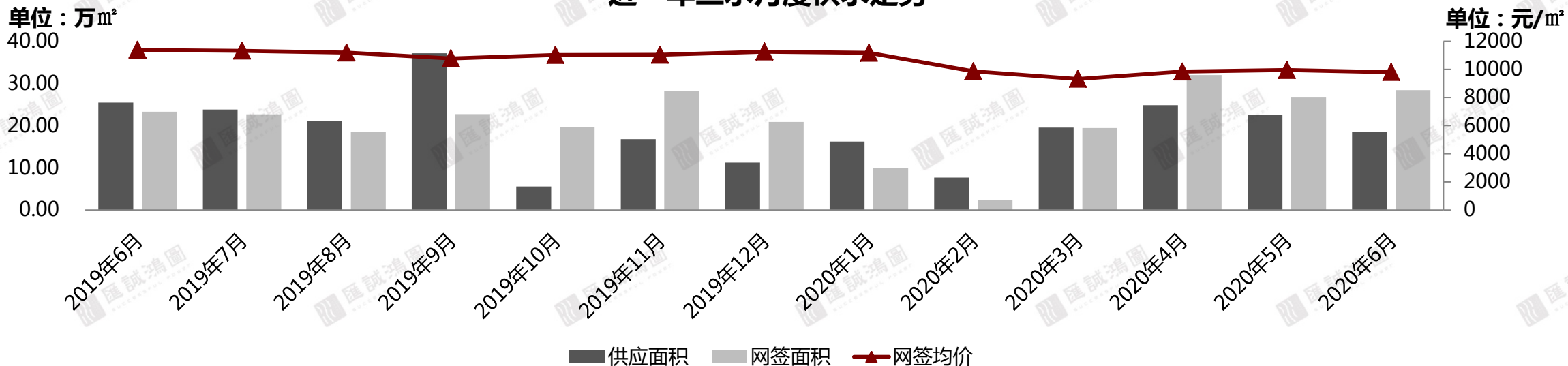
# 【三水供求】上半年供求价同比持续下探；恒大多盘以价换量，五盘居于供应前十；4

## 月网签冲高后市场平稳运行

### 三水近5年上半年供求走势



### 近一年三水月度供求走势





# 【三水供求】三水新城、北江新区板块为供求主力；西南旧城明显供过于求；恒大共计

## 5盘上榜撑起半壁江山，网签量共计占比超6成

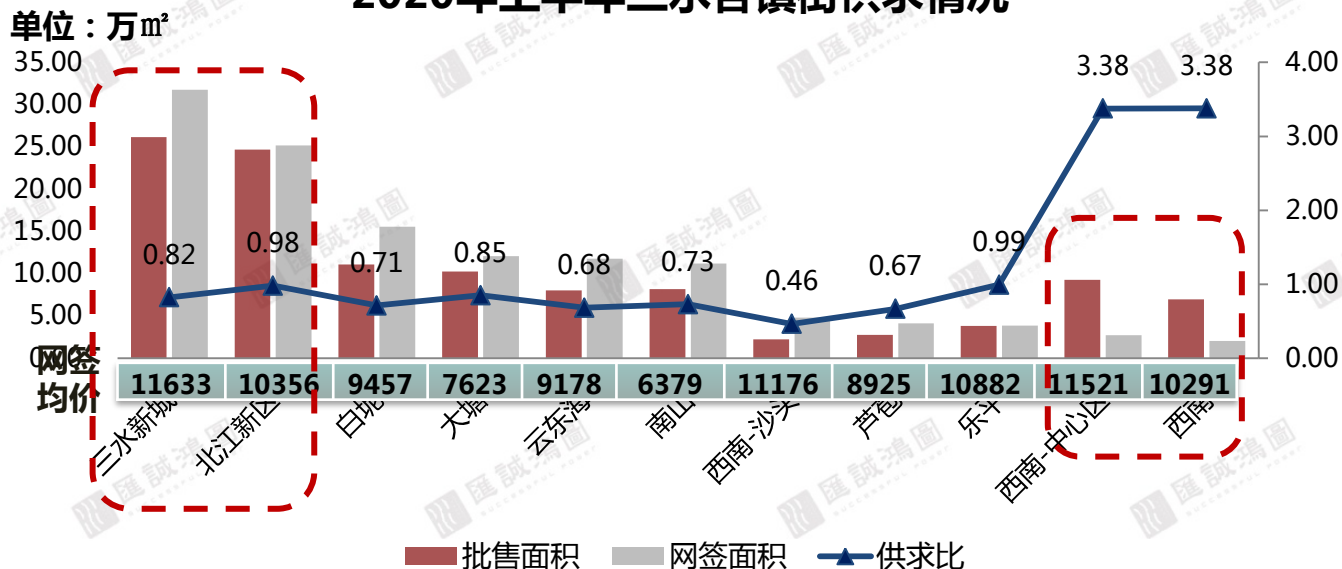


开盘当天去化率前三		
三水新城	保利和堂玥	80%
南山	恒大雅苑	70%
西南	欧雅右岸春天	60%

### 2020年上半年三水项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )
北江新区	恒大郦湖城	1295	13.39	8918
大塘	恒大御澜庭	996	10.08	7469
白坭	恒大山水龙盘	914	13.39	9552
云东海	恒大云东海花园	736	8.15	8838
三水新城	保利和堂玥	628	7.53	12327
南山	时代云图	549	5.62	14207
西南-沙头	欧雅右岸春天	443	4.64	11170
三水新城	旭辉江山	421	4.16	12328
南山	恒大雅苑	399	4.03	6089
三水新城	保利中央公园	351	3.64	11366

### 2020年上半年三水各镇街供求情况

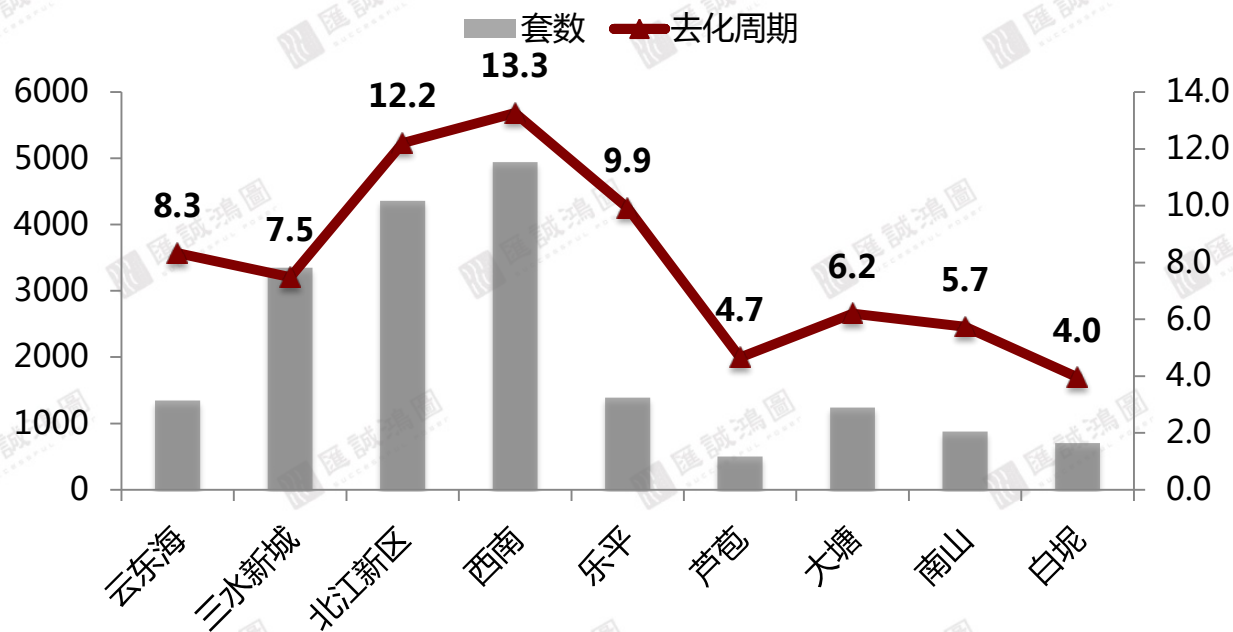


【三水货量】全区名义库存去化10.0个月，去化平稳；白坭一手供应少，去化压力最小，

西南去化周期13.3月；下半年预计5个项目入市，集中在云东海片区

已出预售未网签库存

去化周期 **10个月**

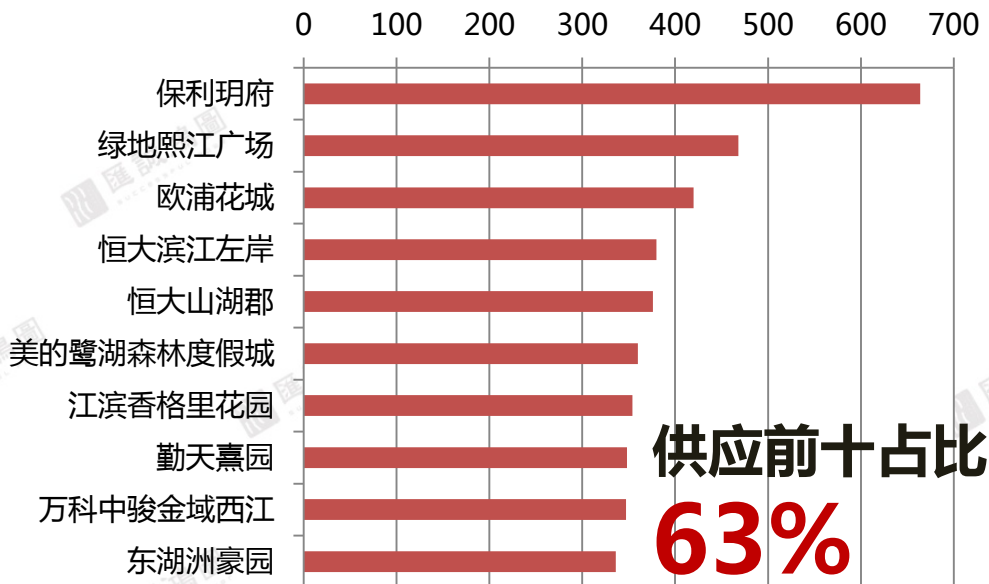
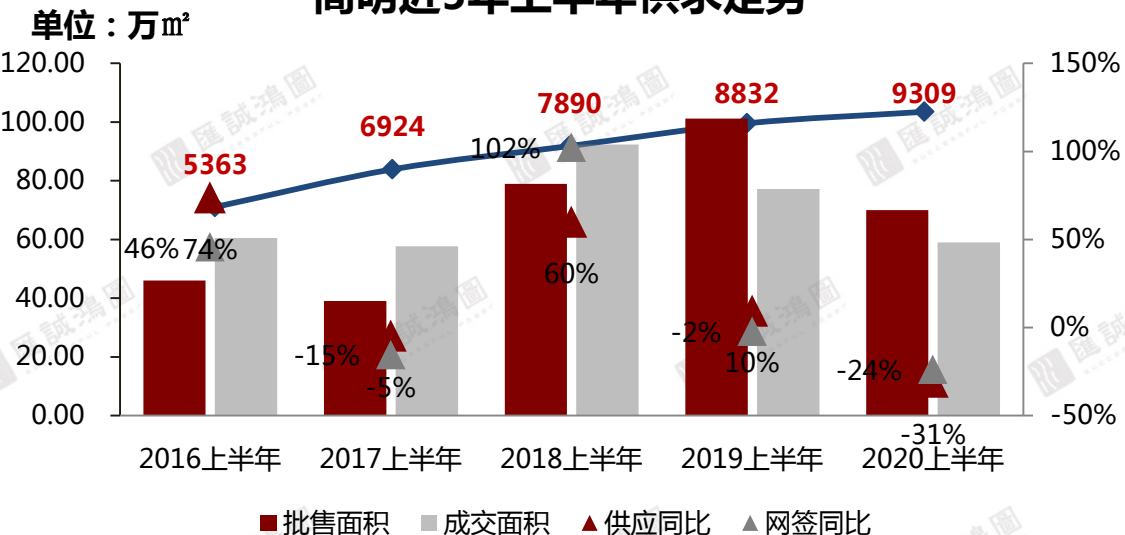


注：名义库存以已取证未网签库存量计算；下半年预计供应新货货量以新入市项目总规划套数1/3计算。

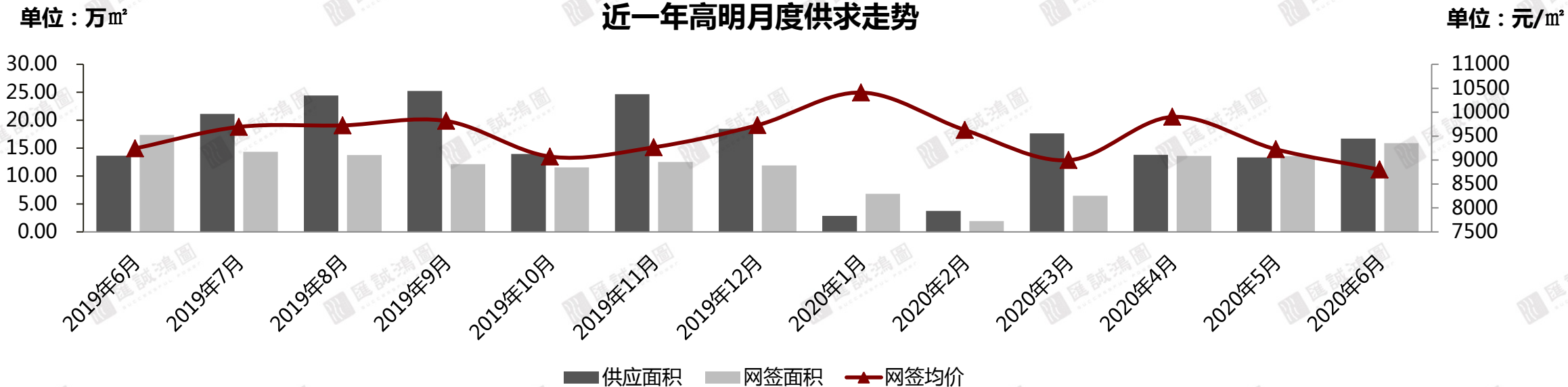
# 【高明供求】上半年新货入市延缓，同比下跌31%，网签同比下降24%；供应前十占比

超6成

## 高明近5年上半年供求走势



## 近一年高明月度供求走势

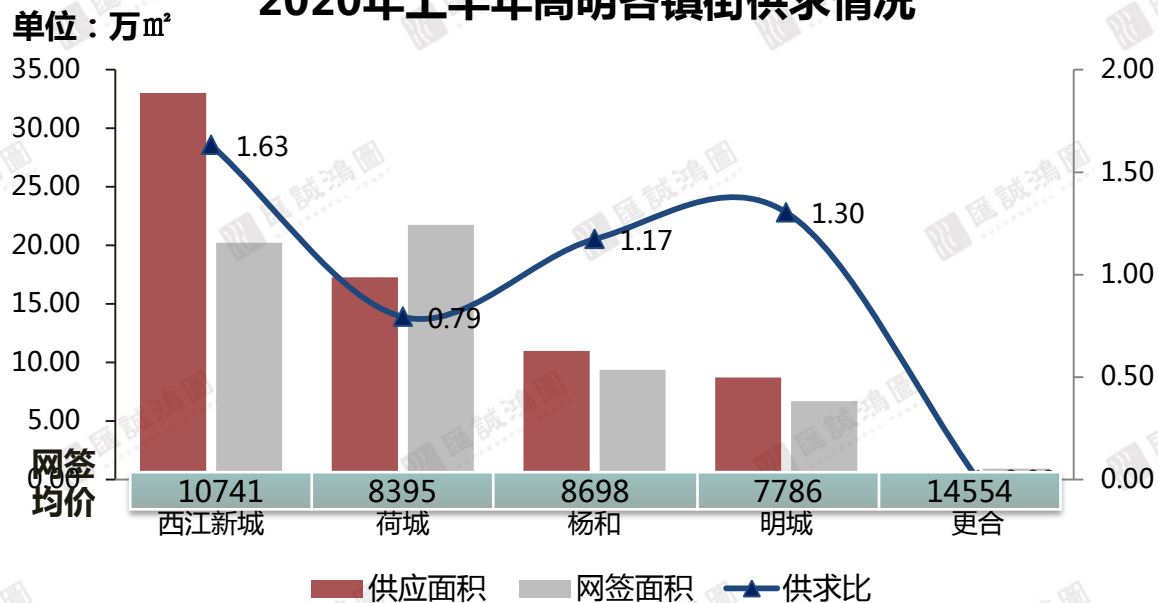




# 【高明供求】西江新城、荷城仍为高明热点置业板块，主力供应，且两者网签占比超7

成；更合无新项目补充，零星几盘支撑网签；上半年翡翠西江网签298套领跑全区

## 2020年上半年高明各镇街供求情况



13个  
项目



14次  
推售



推售  
1540套



开盘当天去  
化率18%

## 2020年上半年高明项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )
西江新城	翡翠西江	298	3.13	10611
西江新城	绿地熙江广场	253	2.81	10108
明城	恒大滨江左岸	249	2.64	8503
西江新城	江滨香格里拉花园	214	2.62	9933
杨和	欧浦花城	205	2.10	5989
西江新城	国邦·御林湖花园	198	2.45	11336
荷城	卓越金科集美江湾	198	1.99	8725
荷城	中南滨江国际	192	1.93	7383
明城	恒大山湖郡	191	2.45	6943
杨和	云山诗意花园	181	1.79	7501

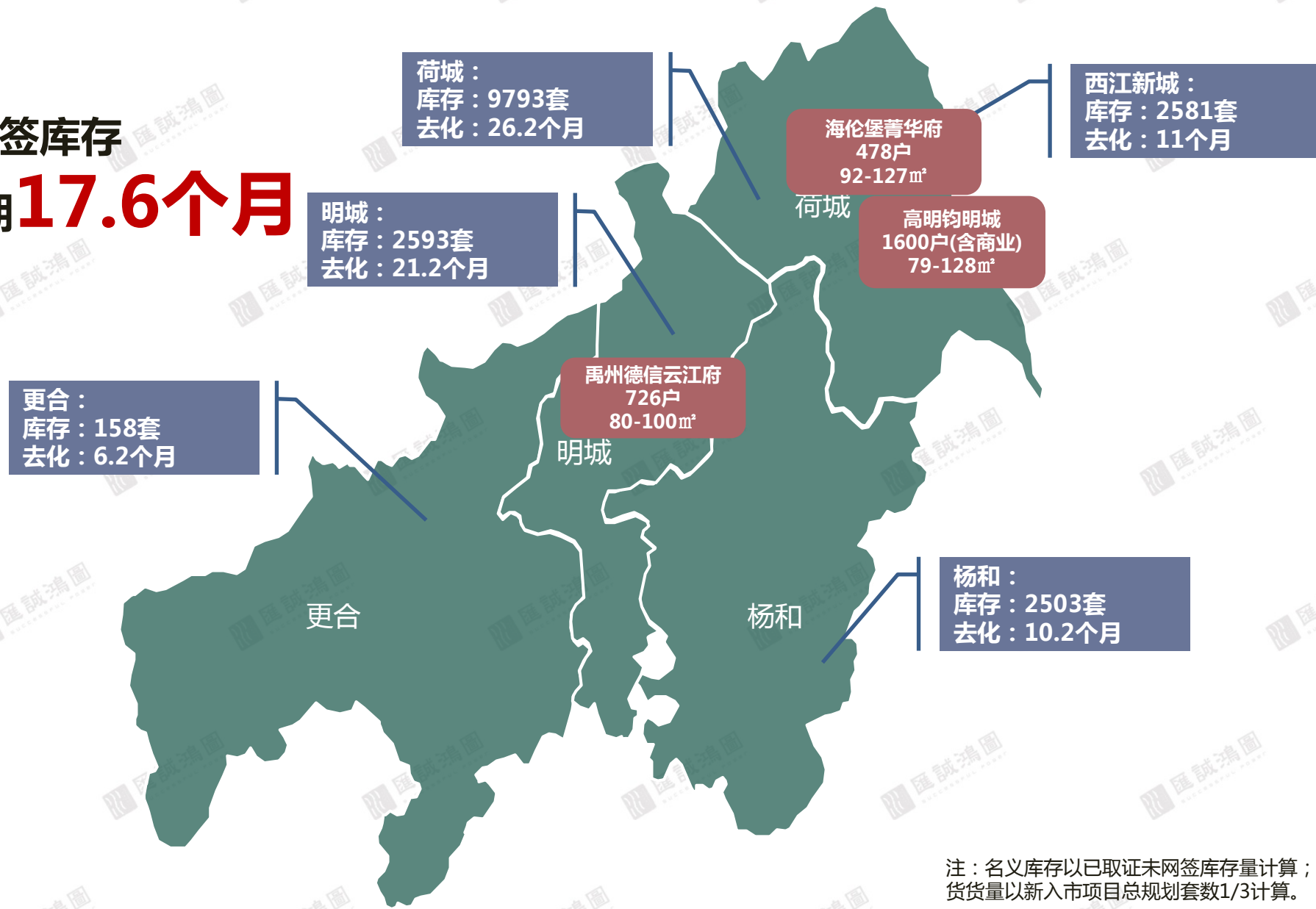
**【高明货量】** 全区名义库存去化17.6个月；近期供应集中于西江新城，海伦堡菁华府、

高明钧明城提供超2000套；荷城去化周期高达26.2月急需去库存；更合去化周期全区最

低

已出预售未网签库存

去化周期**17.6个月**



注：名义库存以已取证未网签库存量计算；下半年预计供应新货量以新入市项目总规划套数1/3计算。



## 05

# 商业市场

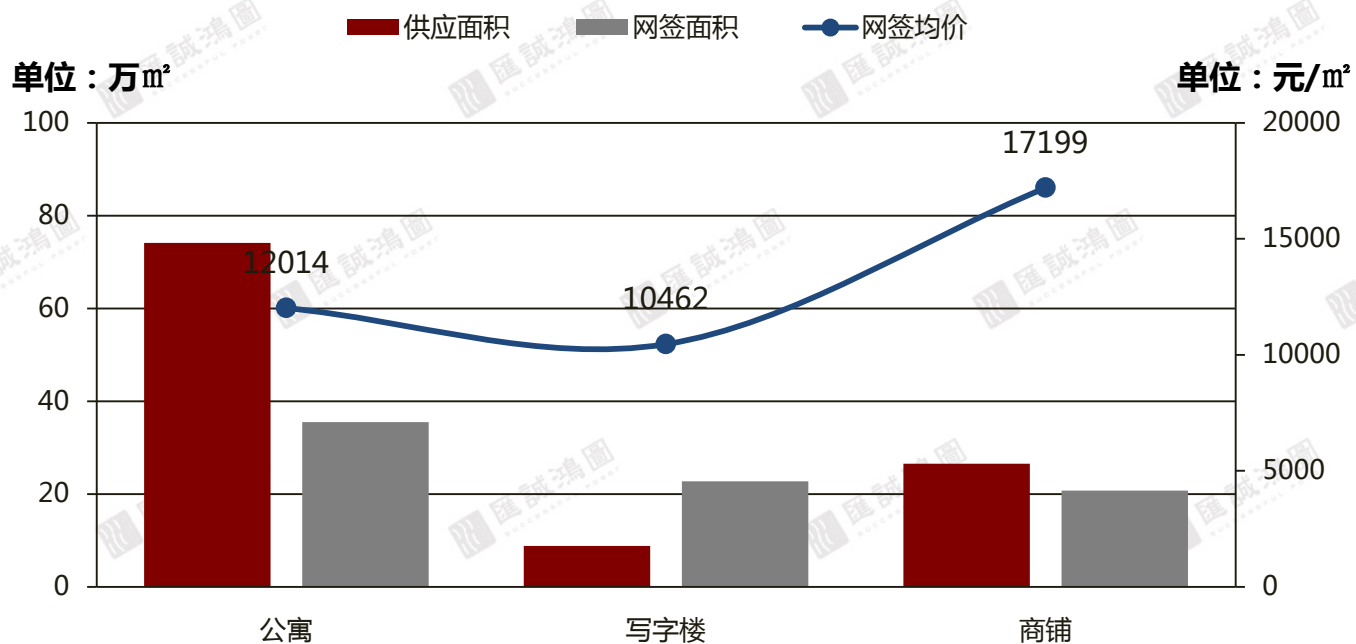
- 公寓交投热度减半，去化放缓，热度仅集中个别片区；
- 写字楼供求维稳向好，整体去库存周期缩短；
- 商铺供求双双回落，去化速度缓慢存压增加，各区去化压力剧增。



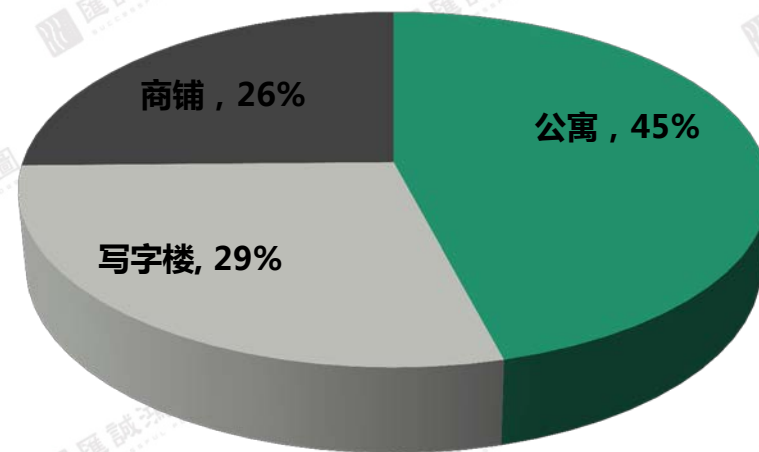
# 【商业市场】受疫情阴霾影响，整体商业市场同比表现几近腰斩，公寓成交占据主导位置

## 写字楼、商铺交投表现平淡

### 2020年上半年佛山各商业物业供求价对比



### 佛山2020年上半年各商业物业网签量占比



□上半年横向对比三类物业来看，公寓市场随着顺德万科、恒大纯新盘入市，进一步拉升供求量达74万m<sup>2</sup>，但市场呈现供过于求的态势，供求比为2.11：1；商铺上半年供求同比缩窄近半，去化速度大幅减缓，去化周期仍旧漫长；写字楼市场同比表现稳定，全市以“去库存”为主基调，供应量持续走低使得整体去库存周期进一步缩短。

# 公寓市场

## 新增 供应

18402套

环比↑ 13% 同比↑32%

80.02m<sup>2</sup>

环比↑ 9% 同比↑ 17%

## 网签 成交

7427套

环比↓ 33% 同比↓47%

36.34万m<sup>2</sup>

环比↓ 33% 同比↓43%

11773元/m<sup>2</sup>

环比↓14% 同比↓13%

## 库存 情况

56395套

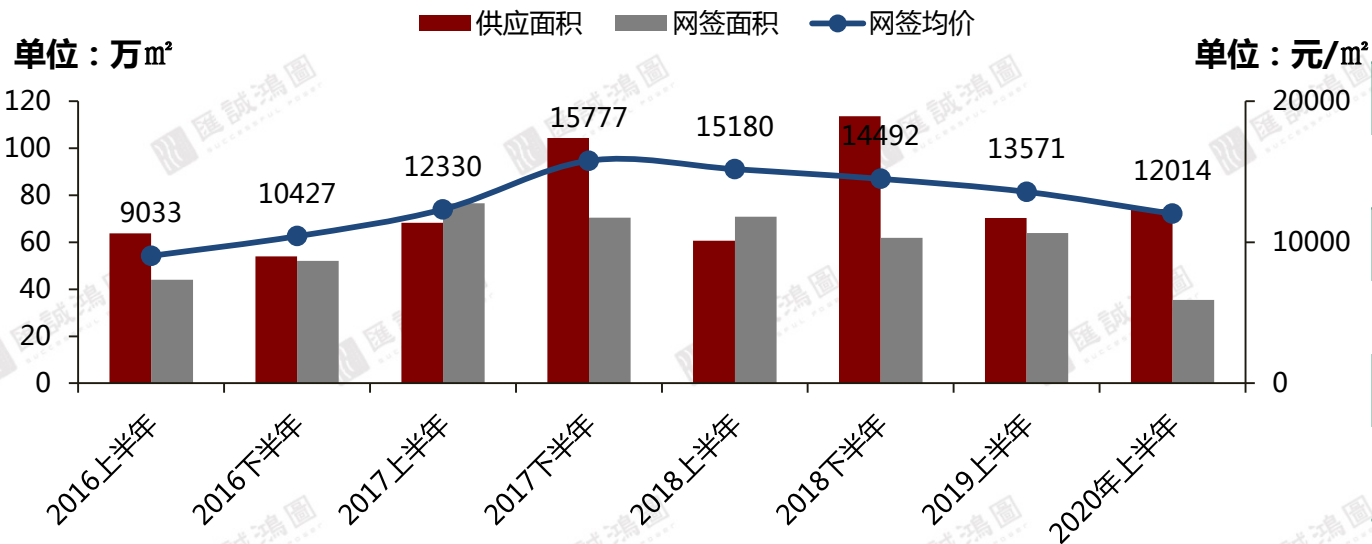
环比↑ 29%

308.10m<sup>2</sup>

环比↑26%

# 【公寓市场】 随着新盘入市，供应量维稳略有攀升，网签量价同比降幅明显，顺德区仍站稳主导地位

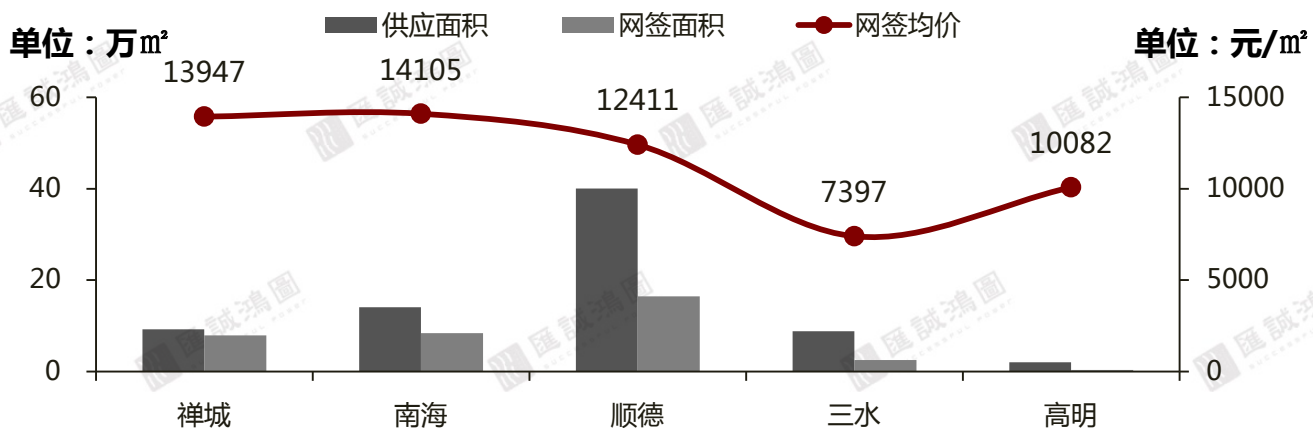
## 2016-2020年佛山公寓半年度供求价走势



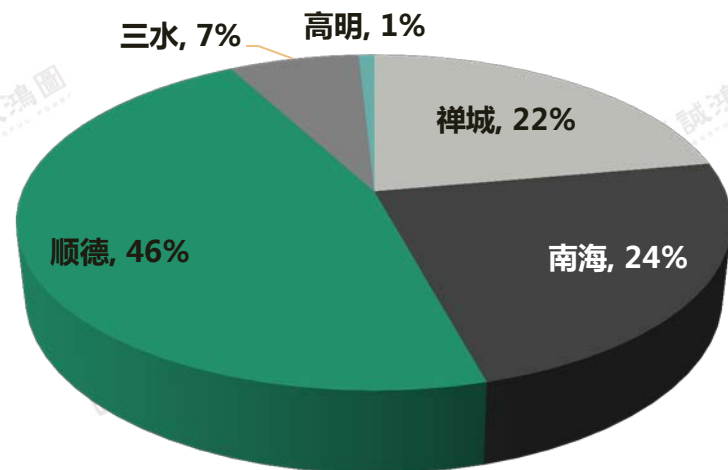
## 2020上半年佛山公寓网签量价变化情况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	18402套	↑13%	↑32%
供应面积	80.02万m <sup>2</sup>	↑9%	↑17%
成交套数	7427套	↓33%	↓47%
成交面积	36.34万m <sup>2</sup>	↓33%	↓43%
成交金额	42.79亿元	↓7%	↓51%
成交均价	11773元/m <sup>2</sup>	↓14%	↓13%

## 2020上半年佛山五区公寓供求对比



## 2020上半年佛山五区公寓网签量占比

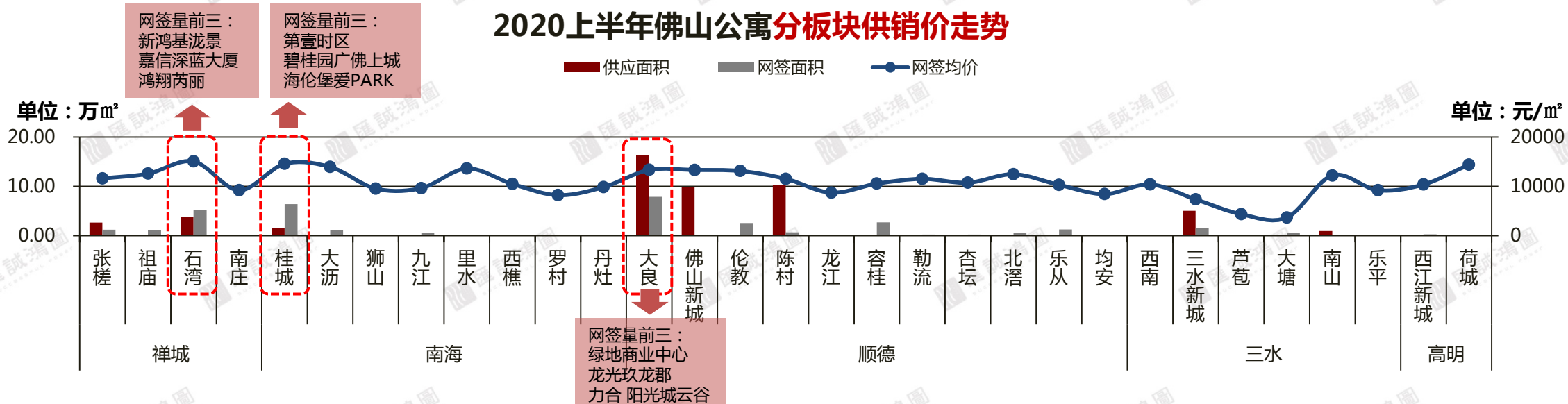




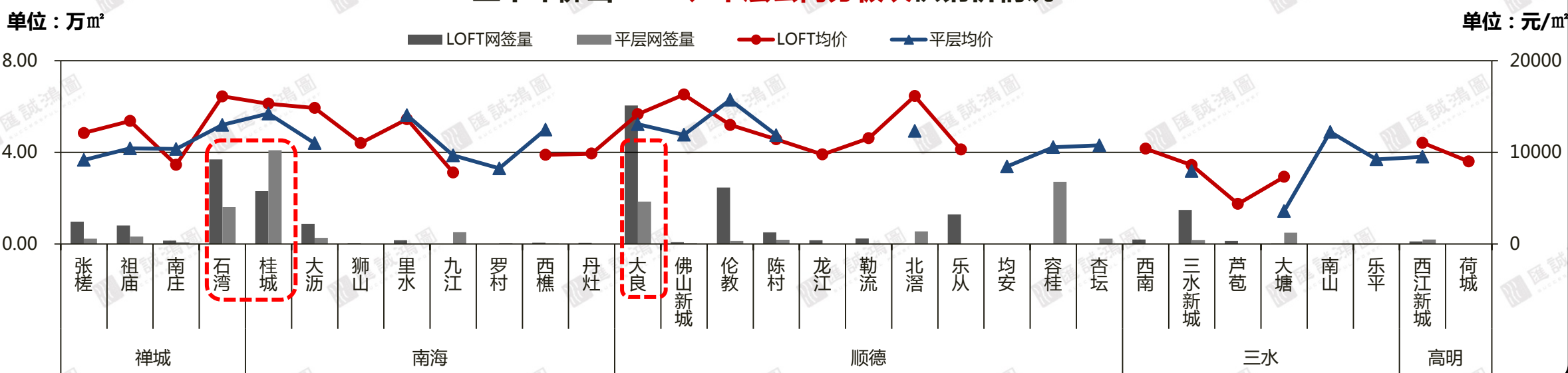
# 【公寓分板块市场】 全市仅石湾、桂城、大良板块成交突破5万m<sup>2</sup>；桂城、石湾片区loft、

## 平层产品交投双双表现活跃

### 2020上半年佛山公寓分板块供销价走势



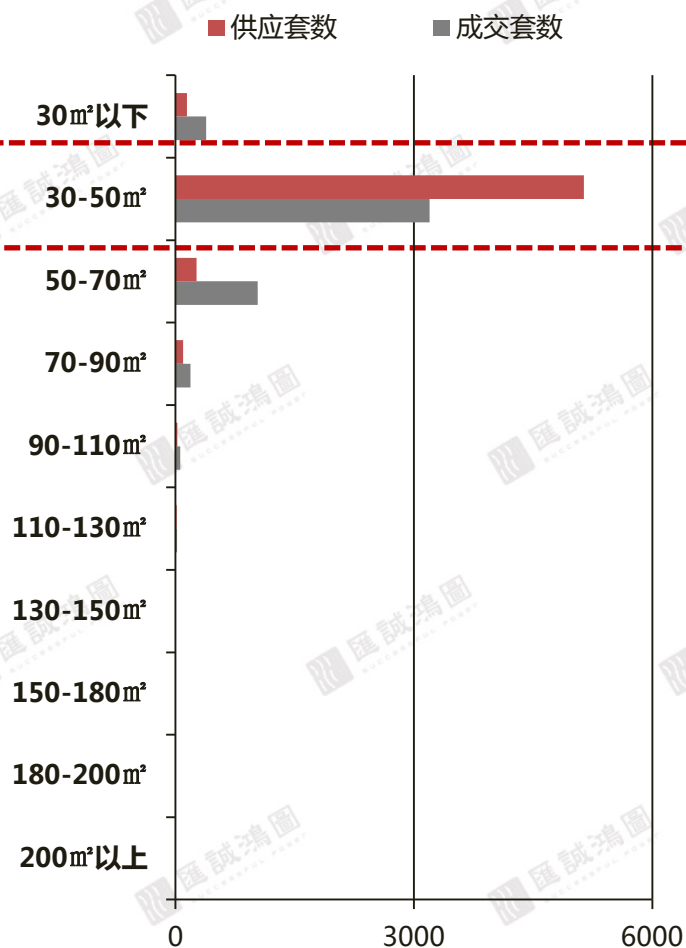
### 2020上半年佛山LOFT、平层公寓分板块供销价情况



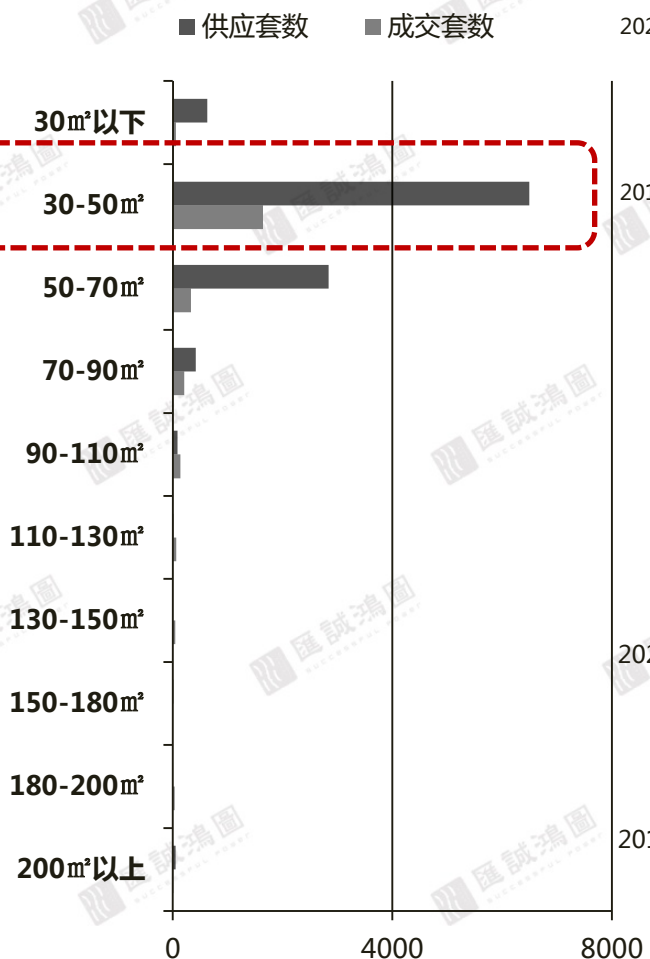
# 【公寓供求结构】 30-50m<sup>2</sup>户型的LOFT和平层供应成交仍为主力，类型上LOFT空间利用率+收益双高迎合客群偏好；其次户型上50-90m<sup>2</sup>类住宅项目占比同比有所上升

用率+收益双高迎合客群偏好；其次户型上50-90m<sup>2</sup>类住宅项目占比同比有所上升

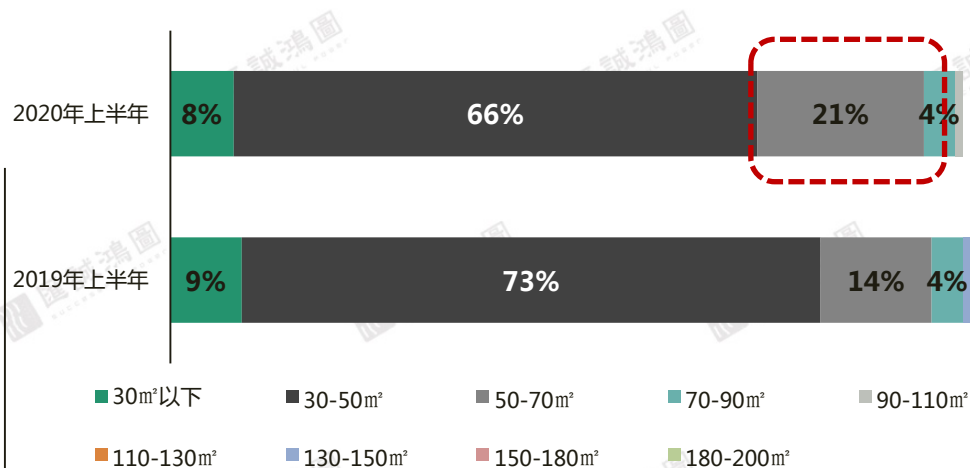
## 2020上半年佛山LOFT公寓供求结构



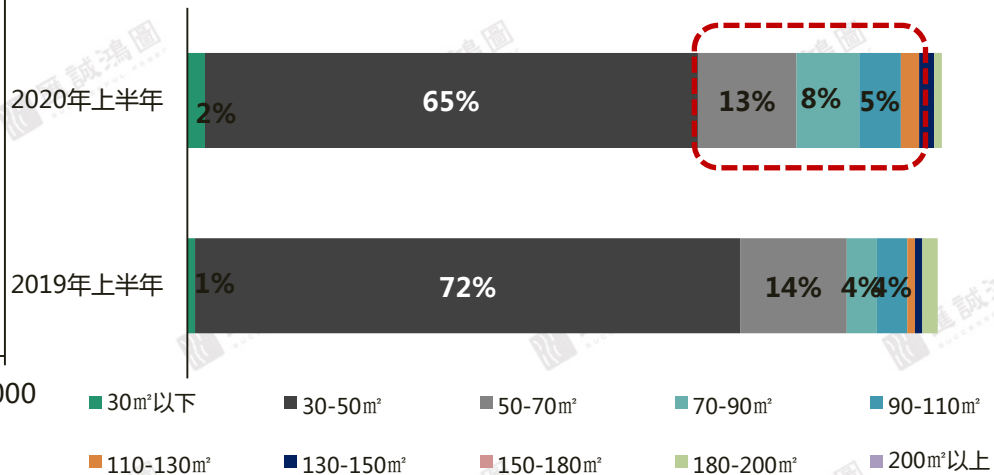
## 2020上半年佛山平层公寓供求结构



## 2020年上半年佛山LOFT公寓成交结构同比变化



## 2020年上半年佛山平层公寓成交结构同比变化



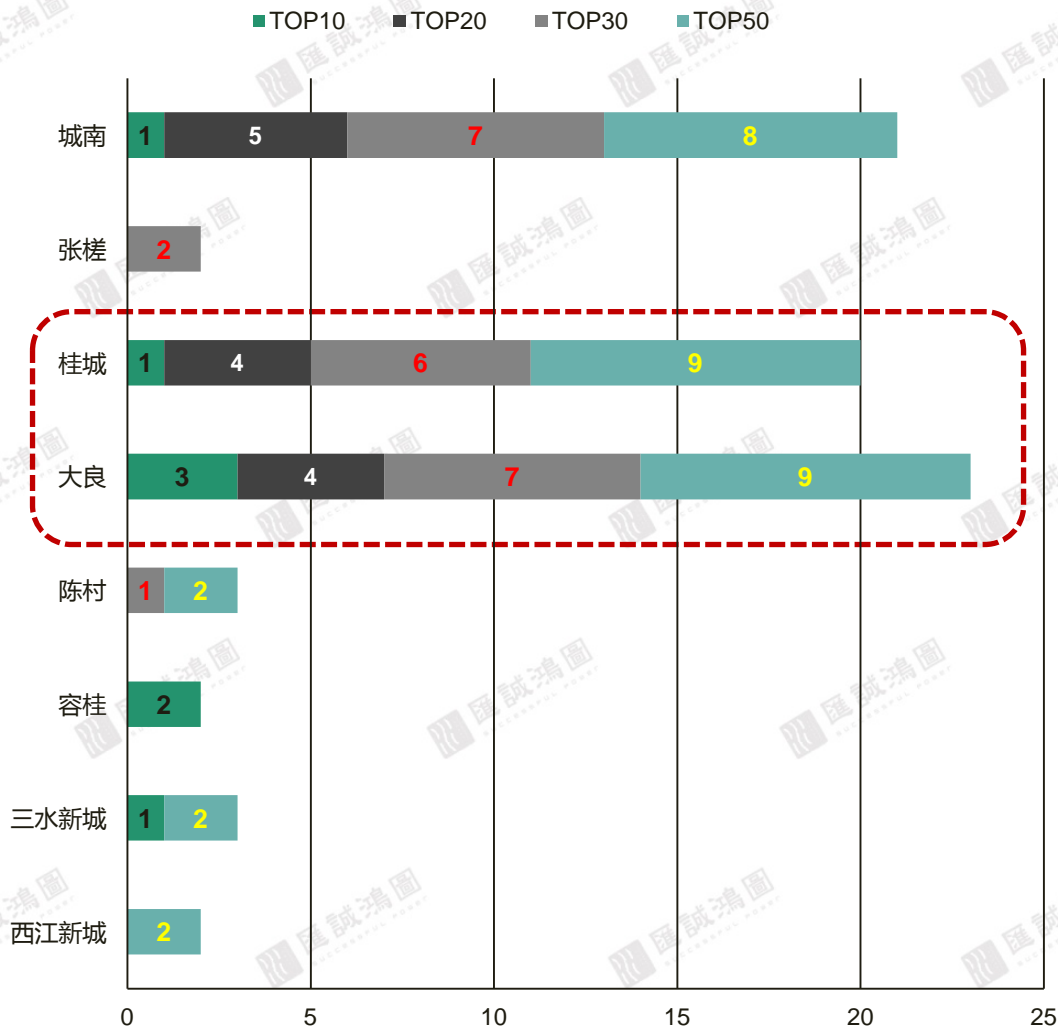
# 【公寓排行榜】 顺德共计7盘上榜为热度担当，桂城大良多盘闯入TOP50；异于去年同期3

## 盘网签过千，上半年未有个盘网签破千

### 2020上半年佛山公寓网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (万㎡)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/㎡)
1	顺德	伦教	万科星都荟	729	2.39	3.11	13043
2	顺德	大良	绿地商业中心	389	2.54	2.53	14050
3	三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	386	1.49	1.09	8605
4	禅城	城南	新鸿基泮景	318	1.24	1.50	12261
5	顺德	大良	龙光玖龙郡	306	1.26	1.46	11561
6	顺德	大良	力合阳光城云谷	298	0.99	1.25	12700
7	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	282	1.19	0.72	8198
8	顺德	乐从	创智谷	248	1.29	1.33	10315
9	顺德	容桂	新幸福领汇家园	241	1.49	1.79	11994
10	南海	桂城	碧桂园广佛上城	230	0.77	1.16	15141

### 2020年佛山公寓分板块上榜项目分布

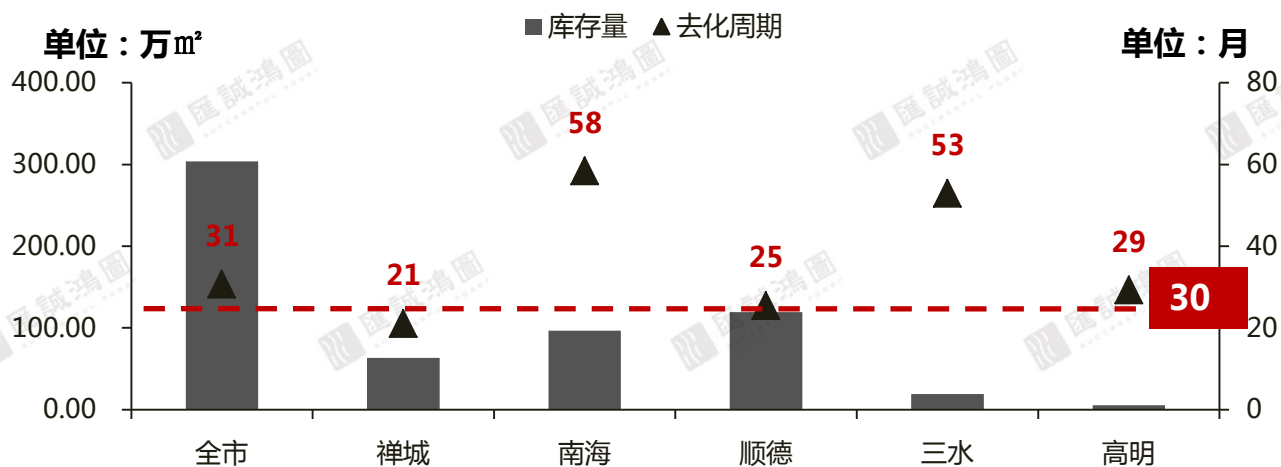




# 【公寓库存量】全市公寓库存超300万方，去库存周期达31个月；存量以30-70m<sup>2</sup>户型

## 居高，占总库存量82%

### 2020上半年佛山五区公寓库存及去化周期情况



截止6月底，佛山公寓库存量约308.1万m<sup>2</sup>，环比增加26%，同比增加34%，预计去化周期约41个月，禅城、顺德、高明三区低于全市平均值；

从各区域库存面积段分布看，顺德区域超2万套库存量为五区之最，其中全市30-50、50-70m<sup>2</sup>面积段户型存量居高，合计超4万套存量。

### 2020年6月各区域库存面积段分布 (套)

	30m <sup>2</sup> 以下	30-50m <sup>2</sup>	50-70m <sup>2</sup>	70-90m <sup>2</sup>	90-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180-200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 以上	合计
禅城	61	8575	2235	346	978	171	8	36	0	18	12428
南海	416	7668	5168	1588	502	414	368	88	0	0	16212
顺德	923	12008	4677	1726	733	220	221	155	12	46	20721
三水	0	3419	526	93	65	31	2	1	16	0	4153
高明	0	744	261	101	5	0	0	0	0	0	1111
合计	1400	32414	12867	3854	2283	836	599	280	28	64	54625

注：为避免部分区域因2020年网签量过低导致数据失真，名义库存去化周期整体使用2019年月均网签流速计算得出。

# 【公寓新增供应】 公寓未来可售货量逾万套，据不完全统计预计下半年将有17个项目超1.1

## 万套货量静待入市

2020年下半年开始佛山公寓/商办项目**新增+库存**参照表

	区域	项目名称	产品类型	库存套数	预计新增套数	面积区间
商服性质	禅城	新福港鼎峰	平层	360	460	44-73m <sup>2</sup>
	南海	领创誉园	loft	159	150	50/70m <sup>2</sup>
	顺德	怡龙湾	平层	428	105	44-78m <sup>2</sup>
		金海Mcity	loft	1440	380	52-112m <sup>2</sup>
		恒大苏宁广场	Loft、平层	1681	1402	41-87m <sup>2</sup>
	三水	泰禾佛山院子	loft	525	432	36-45m <sup>2</sup>
		天聚广场	Loft、平层	1230	900	38-46m <sup>2</sup>
	小计			<b>5823</b>	<b>3829</b>	——

	区域	项目名称	产品类型	库存套数	预计新增套数	面积区间
商办性质	禅城	星星凯旋国际	平层	0	450	85-125m <sup>2</sup>
		合景阳光城领峰	平层	0	442	32-53m <sup>2</sup>
		新鸿基泷景	平层	857	700	38m <sup>2</sup>
	南海	保利i立方	Loft、平层	508	508	41/54m <sup>2</sup>
		佳兆业E立方	Loft	660	1200	40m <sup>2</sup>
	顺德	保利和光尘樾	Loft、平层	0	1556	43-63m <sup>2</sup>
		新睿广场	Loft	803	624	52-88m <sup>2</sup>
		中国德国港	Loft、平层	429	516	43-92m <sup>2</sup>
	三水	顺德万科广场	平层	937	1085	28-32m <sup>2</sup>
		碧桂园双子星城	平层	410	200	30-52m <sup>2</sup>
	小计			<b>4604</b>	<b>7287</b>	——

备注：红色字体为暂未推售过公寓的项目，黑色字体为已推售过公寓的项目，以上为不完全统计，仅供参考；库存为项目已取证未网签存量。

# 写字楼市场

## 新增 供应

410套

环比↓53% 同比↓56%

10.01万m<sup>2</sup>

环比↑19% 同比↑35%

## 网签 成交

1948套

环比↑62% 同比↑76%

22.45万m<sup>2</sup>

环比↑29% 同比↑38%

10462元/m<sup>2</sup>

环比↑22% 同比↑30%

## 库存 情况

12625套

环比↓11%

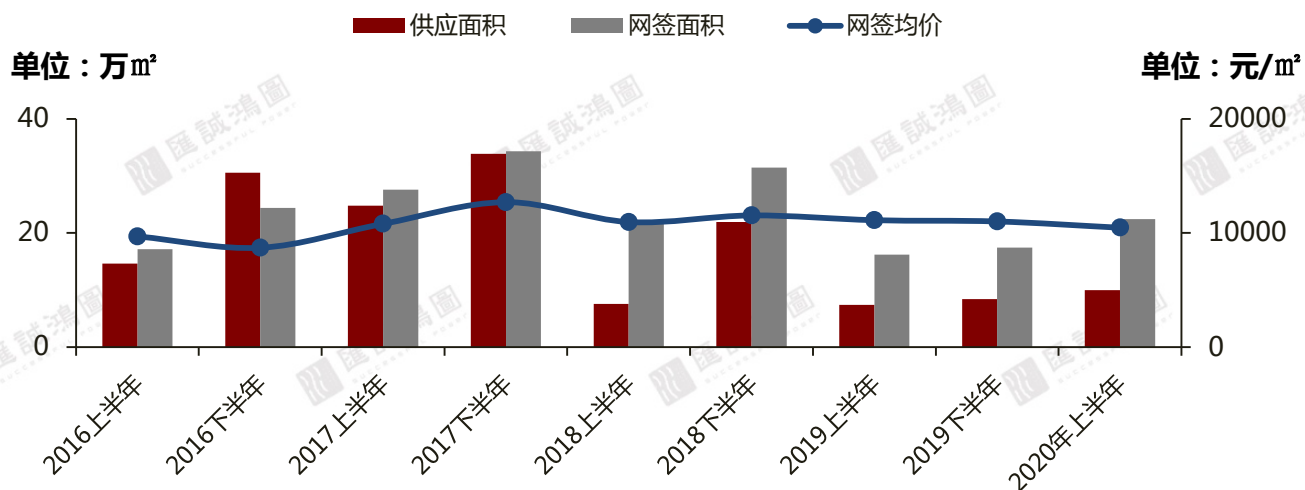
193.87万m<sup>2</sup>

环比↓5%



# 【写字楼市场】 依托粤港澳大湾区建设带动，全市写字楼交投表现稳中有升；近3年同比禅城交投量维稳，南海区呈现3连降，顺德去区得益于产业带动交投量稳步上升

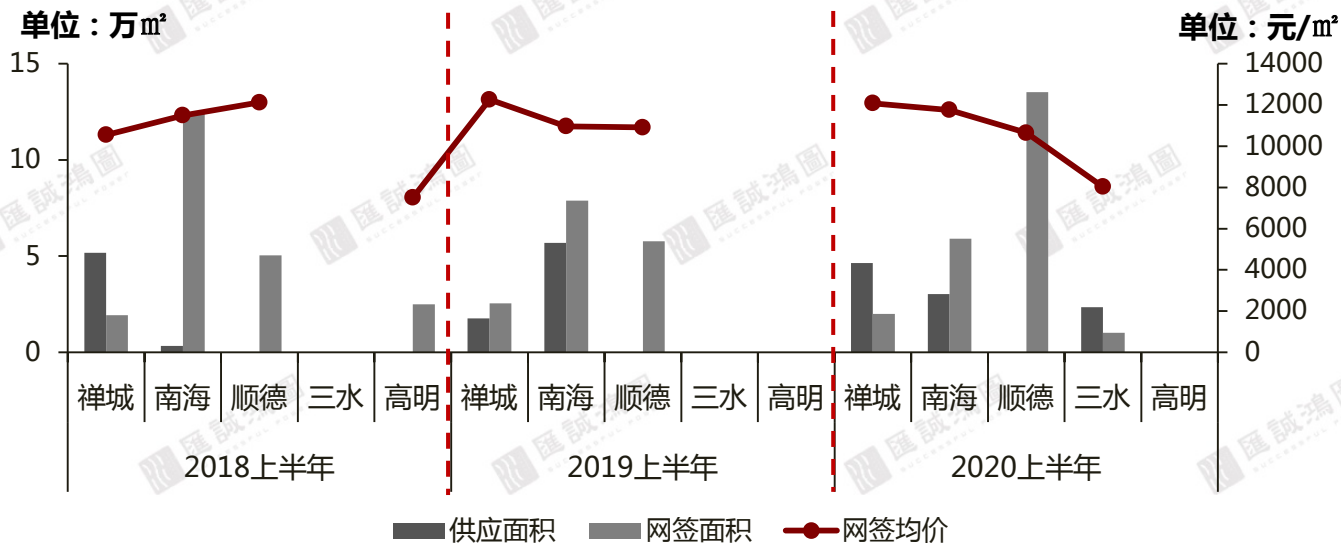
## 2016-2020年佛山写字楼半年度供求价走势



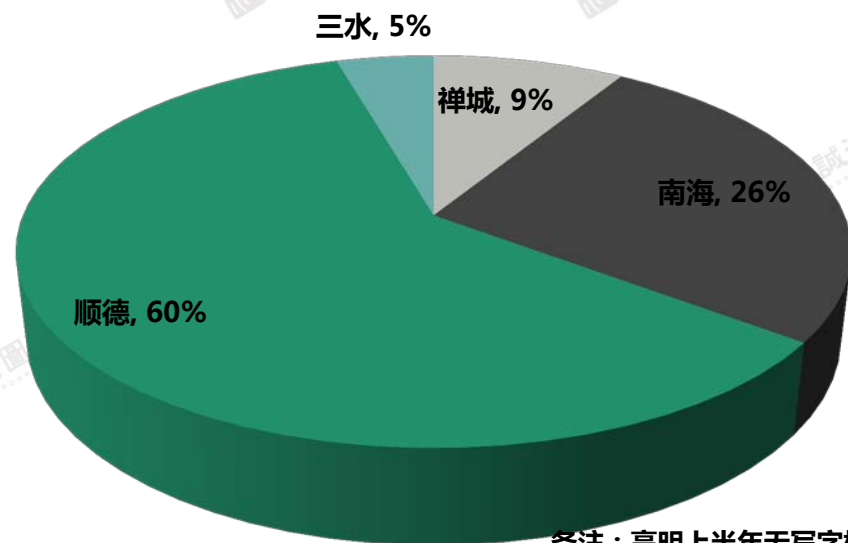
## 2020上半年佛山写字楼网签量价变化情况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	410套	↓53%	↓56%
供应面积	10.01万m <sup>2</sup>	↑19%	↑35%
成交套数	1948套	↑62%	↑76%
成交面积	22.45万m <sup>2</sup>	↑29%	↑38%
成交金额	23.51亿元	↑22%	↑30%
成交均价	10462元/m <sup>2</sup>	↓5%	↓6%

## 2018-2020上半年佛山五区写字楼供求对比



## 2020上半年佛山五区写字楼网签量占比



备注：高明上半年无写字楼供应与网签

# 【写字楼结构分析】受宏观经济下行影响，写字楼成交结构偏向小面积及低总价，40-60m<sup>2</sup>、总价段小于50万去化表现最好

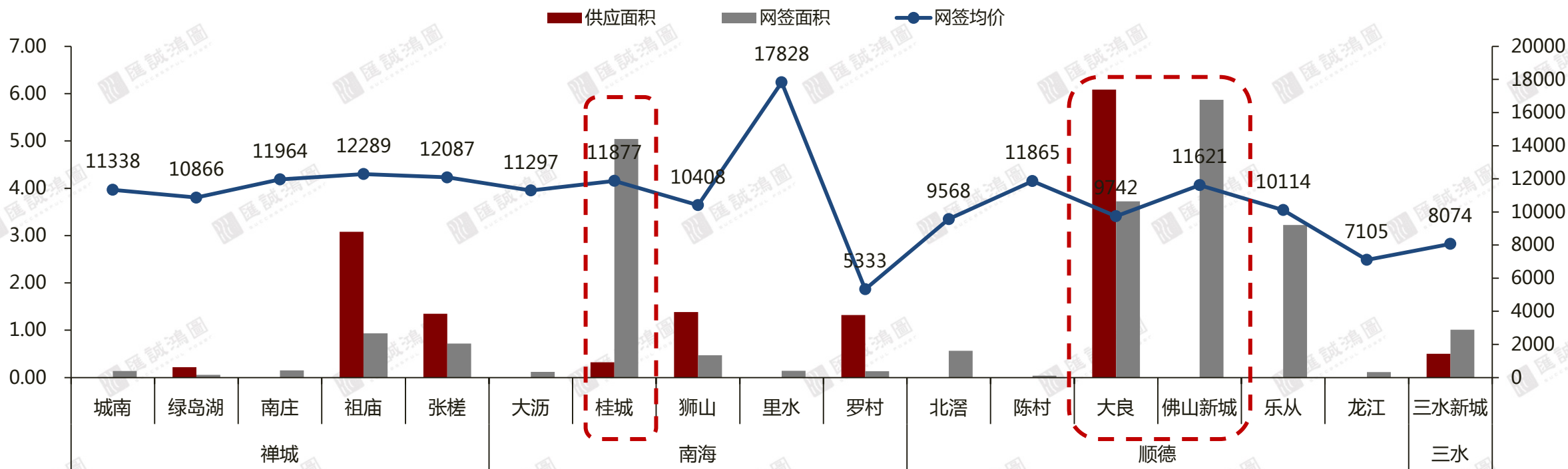
## 2020上半年佛山写字楼面积段-总价段分析（套数占比）

总价段(万元) \ 面积段(m <sup>2</sup> )	<50	50-70	70-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	>350	合计
<40	10%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
40-60	12%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21%
60-80	0%	2%	7%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
80-100	0%	0%	1%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	8%
100-120	0%	0%	2%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	8%
120-150	0%	0%	0%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	10%
150-200	0%	0%	0%	4%	7%	8%	1%	0%	0%	20%
200-250	0%	0%	0%	0%	2%	5%	1%	0%	0%	8%
250-300	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%
>300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%
合计	22%	13%	11%	20%	16%	14%	2%	1%	1%	100%

# 【区域写字楼市场】佛山新城、桂城网签量表现不相伯仲，均超5万m<sup>2</sup>，两者网签量走

## 高依靠片区规划支撑、兑现拉升企业入驻信心

### 2020年上半年全市各板块商铺供求价走势



□桂城、佛山新城、大良板块支撑整体网签量，桂城热度集中于千灯湖、三山板块，三山板块随着高新产业落地实现异军突起；佛山新城保利东湾及信保广场项目盘踞核心地段位置及新城利好支撑，网签量居高；大良顺德新能源汽车小镇项目依托产业导入，截至6月底已超130家企业进驻，表现突出。



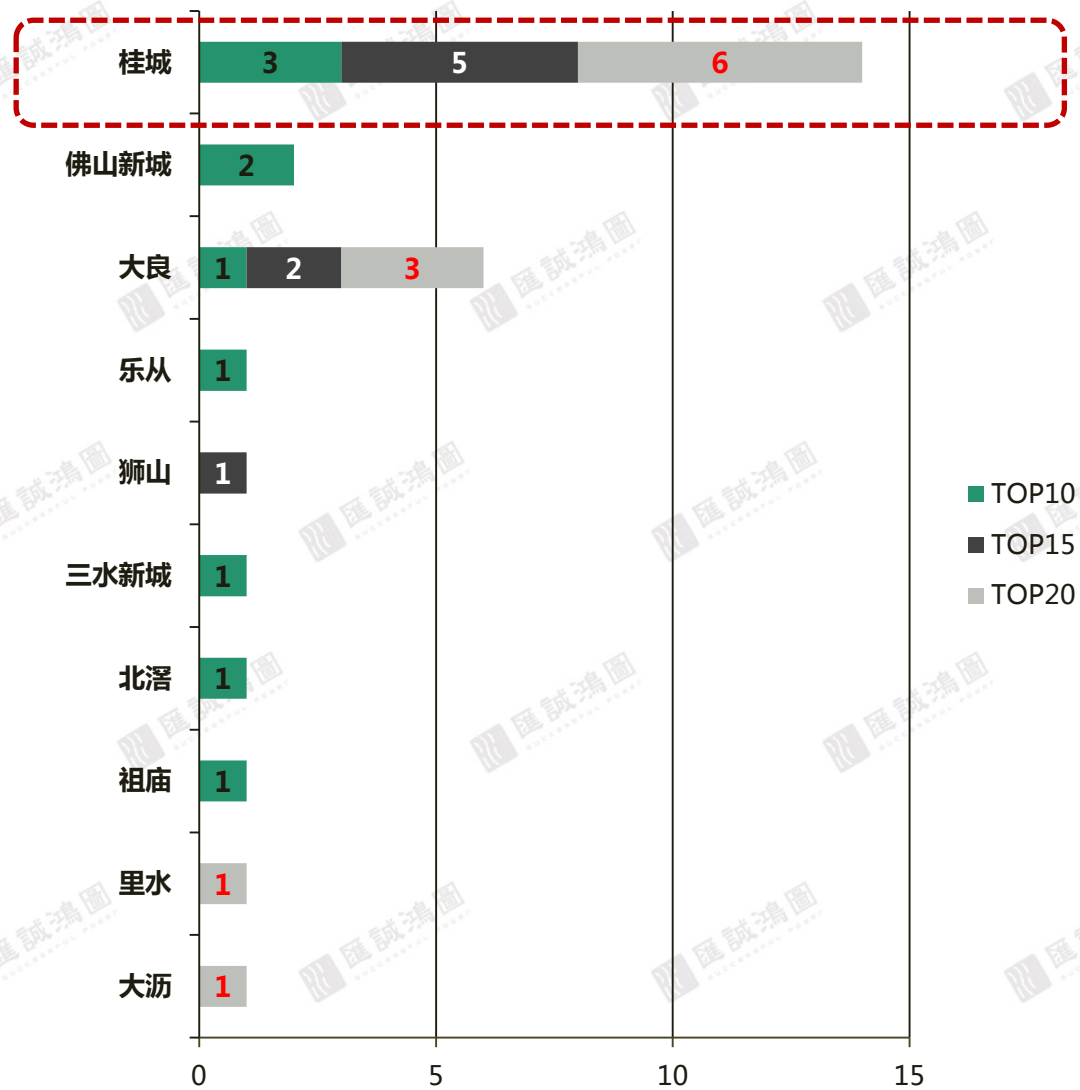
# 【写字楼排行榜】乐从创智谷依托物联网产业链打造大力引入企业网签量登顶，佛山新城双盘表现亮眼

## 城双盘表现亮眼

### 2020上半年佛山写字楼网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (万㎡)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/㎡)
1	顺德	乐从	创智谷	478	3.16	24.22	10069
2	顺德	大良	顺德新能源汽车小镇	319	2.88	26.01	9020
3	顺德	佛山新城	信保广场	212	3.26	41.97	12924
4	顺德	佛山新城	保利东湾	150	2.61	26.08	10000
5	南海	桂城	新凯广场	129	1.12	14.52	12955
6	南海	桂城	依云置地中心	125	1.05	14.07	13386
7	顺德	北滘	慧聪家电城	95	0.56	5.40	9568
8	三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	69	1.01	8.17	8074
9	禅城	祖庙	禅城绿地金融中心	56	0.93	11.49	12289
10	南海	桂城	三山科创中心	47	1.24	11.24	9099

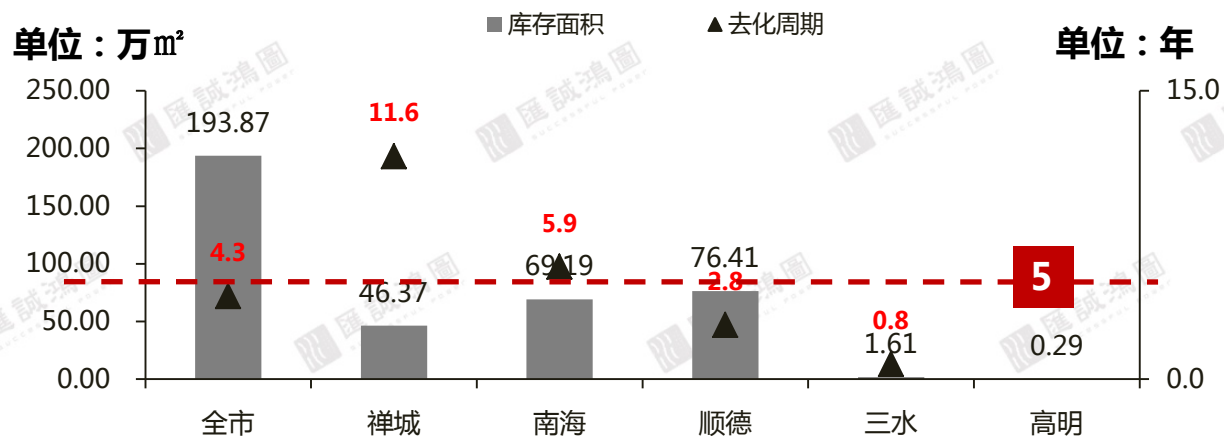
### 2020年佛山写字楼分板块上榜项目分布



# 【写字楼库存】全市写字楼上半年保持良好交投量助力全市去化周期缩短至4.3年，佛山

## 新城交投表现向好去化时间较短

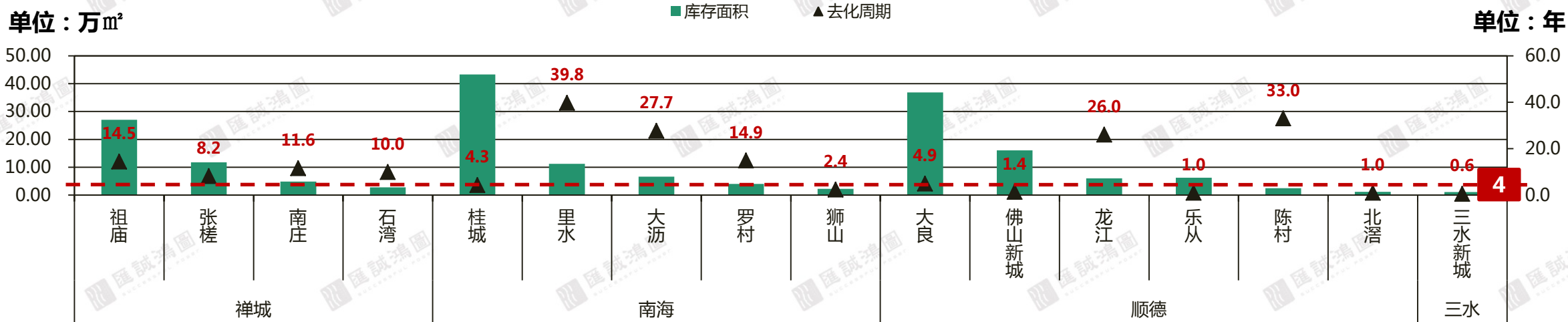
### 2020上半年佛山五区写字楼库存及去化周期情况



截止6月底，佛山写字楼库存量约193.87万m<sup>2</sup>，环比减少0.2%，同比减少5%，预计去化周期需4.3年，环比缩短28%，去库压力有所下降；

从各板块来看，桂城、大良和祖庙三区写字楼库存量较大，桂城、大良去化周期约4-5年，佛山新城去化周期仅1.4年，去库存压力较小。

### 2020上半年佛山写字楼网签主力镇街/区域库存量及去化周期情况





# 商铺市场

## 新增 供应

3045套

环比↓41% 同比↓48%

25.14万m<sup>2</sup>

环比↓28% 同比↓46%

## 网签 成交

2591套

环比↓46% 同比↓4%

18.94万m<sup>2</sup>

环比↓48% 同比↓39%

18781元/m<sup>2</sup>

环比↓17% 同比↓16%

## 库存 情况

50417套

环比↑1.1%

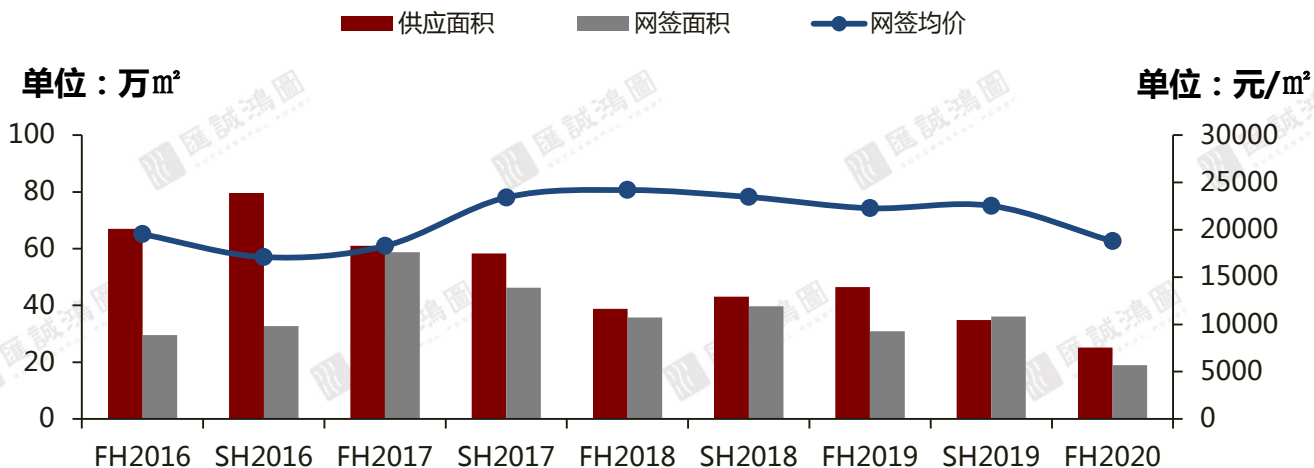
584.39m<sup>2</sup>

环比↓1.6%

# 【商铺市场】 供求价均呈现明显降幅，整体供过于求，禅南顺三区呈三足鼎立态势，支撑

## 全市网签量

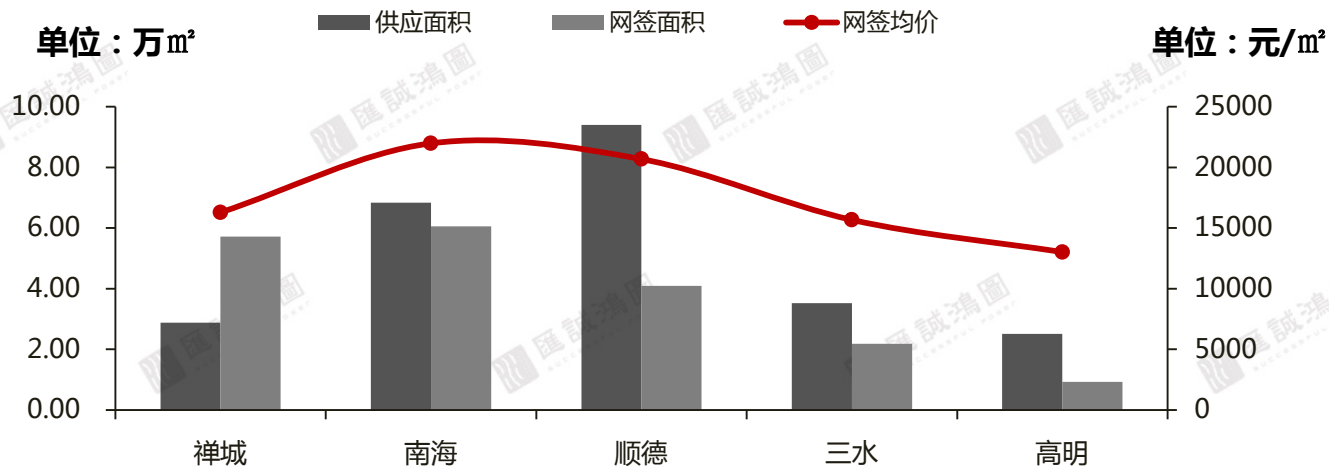
### 2016-2020年佛山商铺半年度供求价走势



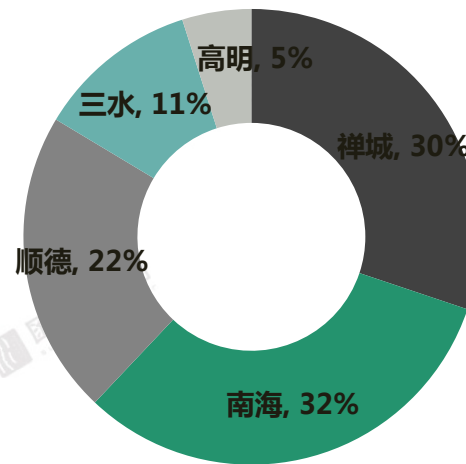
### 2020上半年佛山商铺网签量价变化情况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	3045套	↓41%	↓48%
供应面积	25.14万m <sup>2</sup>	↓28%	↓46%
成交套数	2591套	↓46%	↓4%
成交面积	18.94万m <sup>2</sup>	↓48%	↓39%
成交金额	34.07亿元	↓52%	↓51%
成交均价	18781元/m <sup>2</sup>	↓17%	↓16%

### 2020上半年佛山五区商铺供求对比



### 2020上半年佛山五区商铺网签量占比

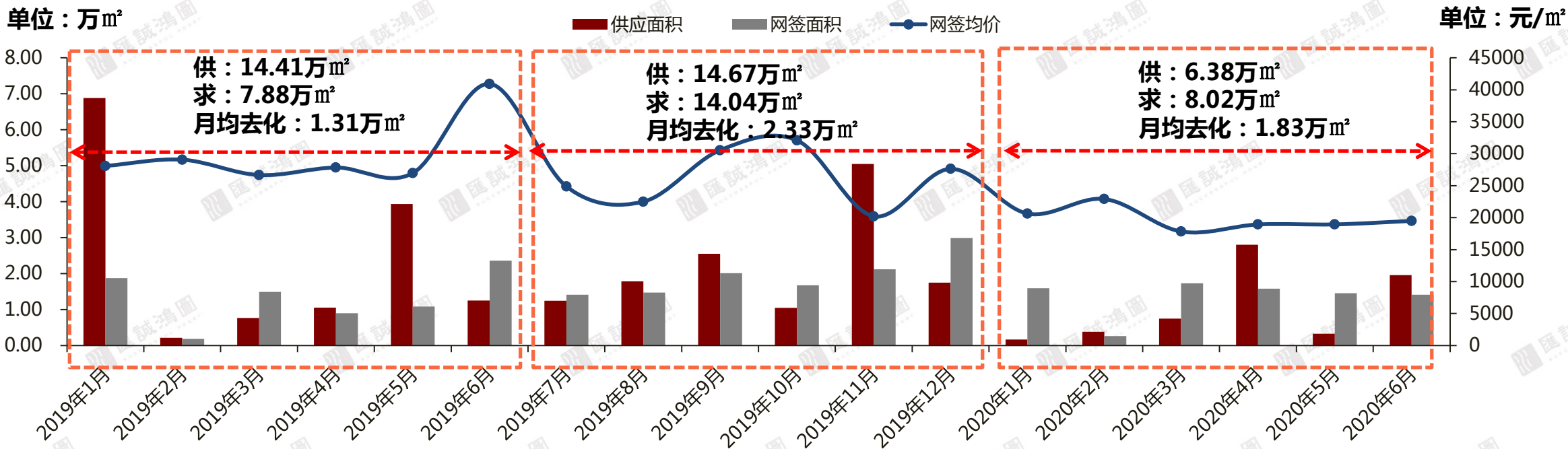




# 【区域商铺市场】 禅桂新供求量随大市同步下滑，整体流速同步减缓，价格受市场低迷影响

## 响落至低位

### 2019-2020年禅桂新商铺月度供求价走势



□2020上半年禅桂新商铺新增6.38万m<sup>2</sup>，占比全市25%，同比减少55%；网签面积8.02万m<sup>2</sup>，占比全市42%，同比上升1.7%，环比减少42%；

□禅城祖庙网签量居高，主要依靠敏捷金谷国际低价走量支撑；桂城依旧为南海区的网签主力，主要集中于干灯湖板块；佛山新城相对表现黯淡，仅个盘成交不足1000m<sup>2</sup>，板块商业氛围仍旧欠缺，加剧板块的去化压力。

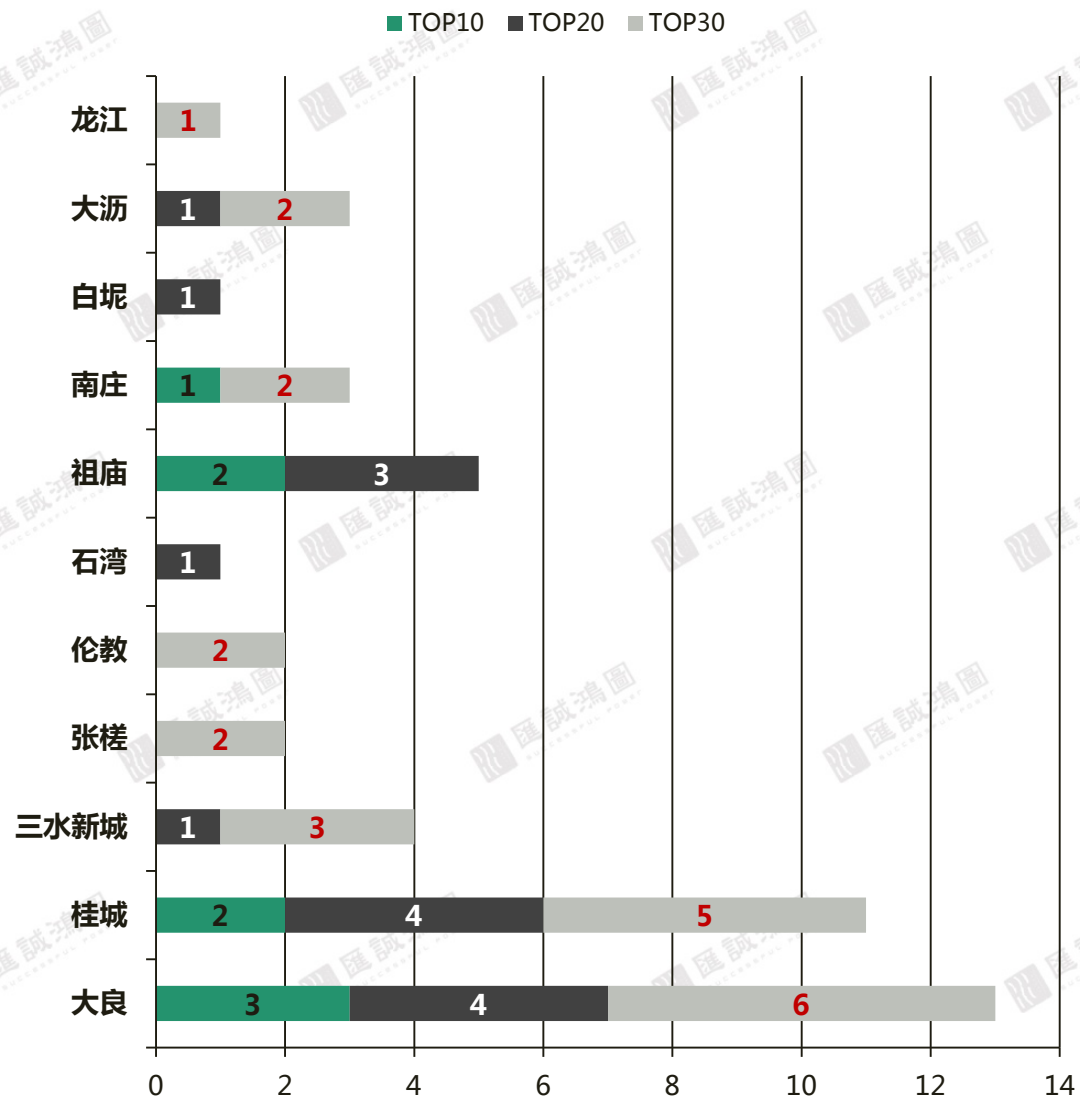
# 【商铺排行榜】 祖庙板块敏捷金谷国际依靠低价优势突围而出，大良双盘套数相近盘踞前三，

纵观榜单仅榜首项目突破百套，其余项目成交量较低

## 2020上半年佛山商铺网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (万㎡)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/㎡)
1	禅城	祖庙	敏捷金谷国际	310	1.76	1.77	10151.38
2	顺德	大良	金科博翠天下	83	0.40	0.84	24700.1
3	顺德	大良	绿地商业中心	80	0.66	1.77	27867.78
4	南海	狮山	长华国际商业中心	69	0.51	1.19	23550.96
5	三水	西南	新城招商誉府	55	0.27	0.47	17462.07
6	顺德	大良	保利中环广场	53	0.10	0.13	13478.89
7	禅城	祖庙	滨江首府	53	0.26	0.44	16998.29
8	南海	桂城	南海万科广场	49	0.22	0.70	33734.91
9	南海	桂城	万科金色领域	44	0.24	0.82	34429.46
10	禅城	南庄	圣德嘉园	43	0.27	0.37	13469.16

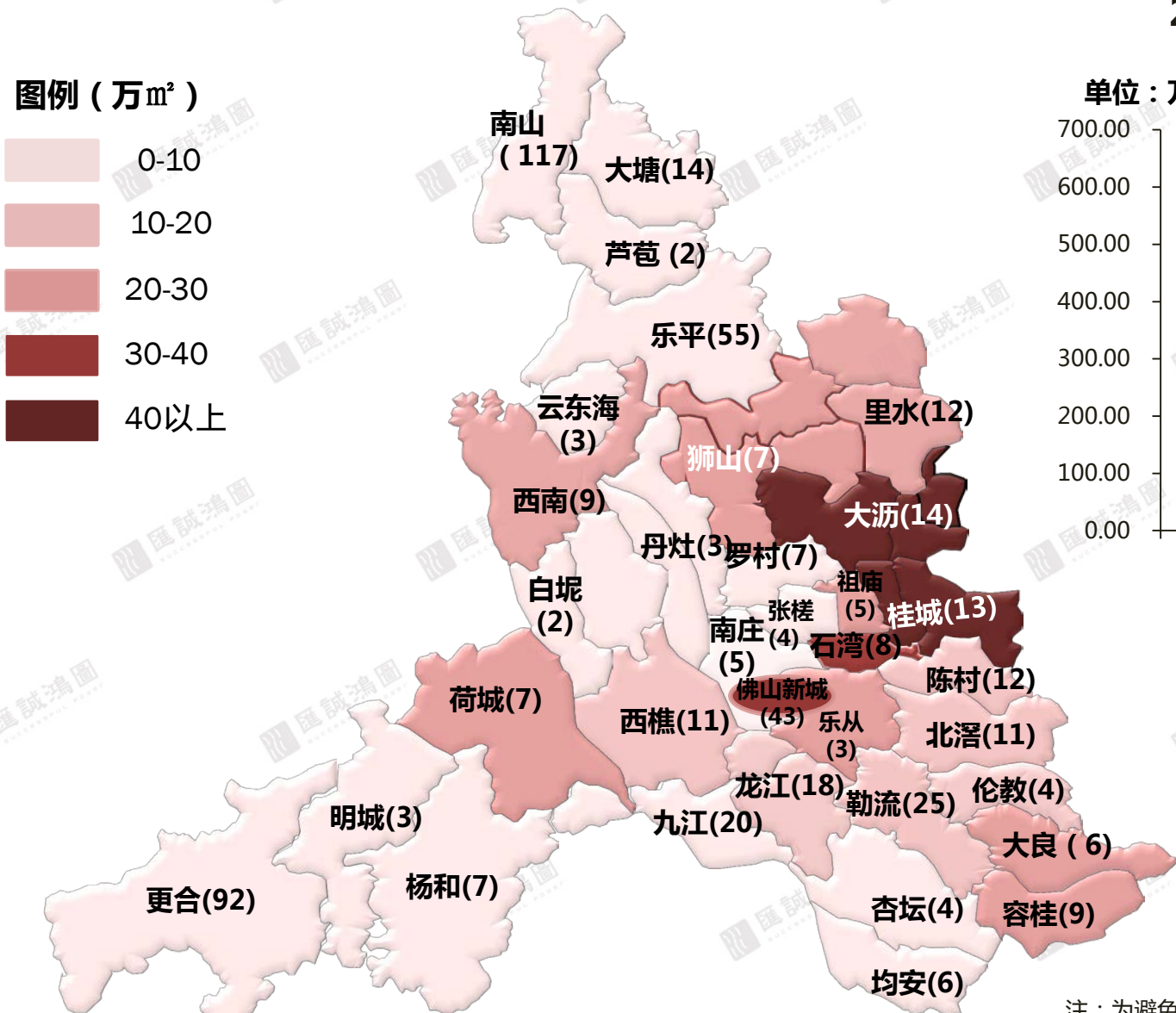
## 2020年佛山商铺分板块上榜项目分布



# 【商铺库存】疫情阴霾影响宏观经济仍处于回温阶段，客户投资欲望低，全市库存高达

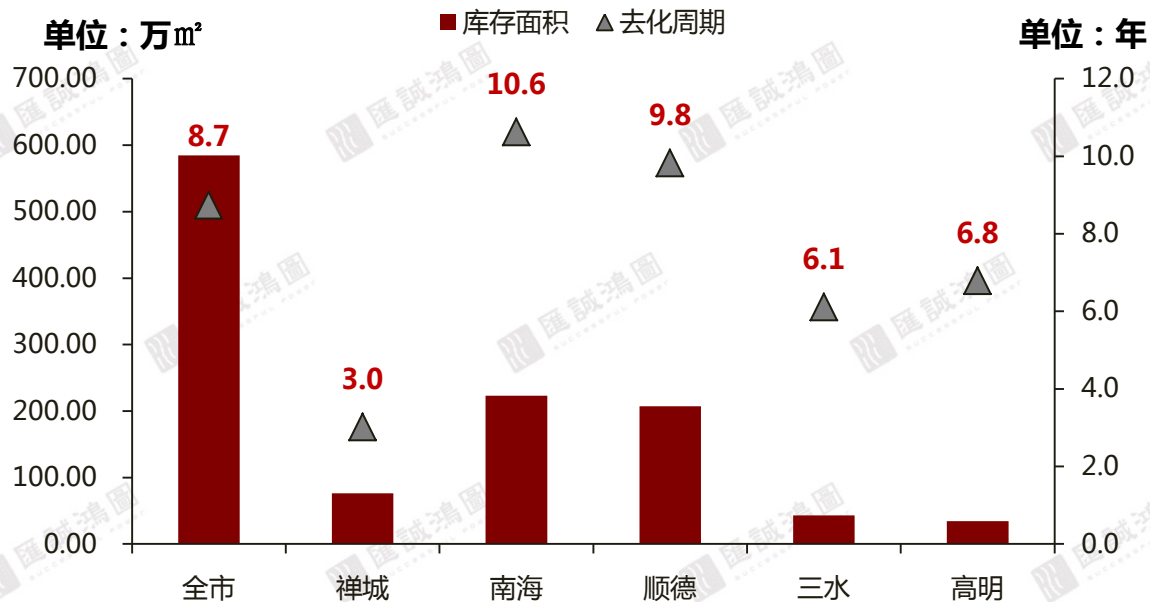
## 8.7年

### 2020上半年佛山各板块商铺库存及去化周期情况



备注：括号里面的数字代表各板块去化周期，单位为年

### 2020上半年佛山五区商铺库存及去化周期情况



截止6月底，佛山商铺库存量约584.39万m<sup>2</sup>，预计去化周期约8.7年，南海、顺德两区库存量合计占比超七成，去化周期高于全市平均水平；

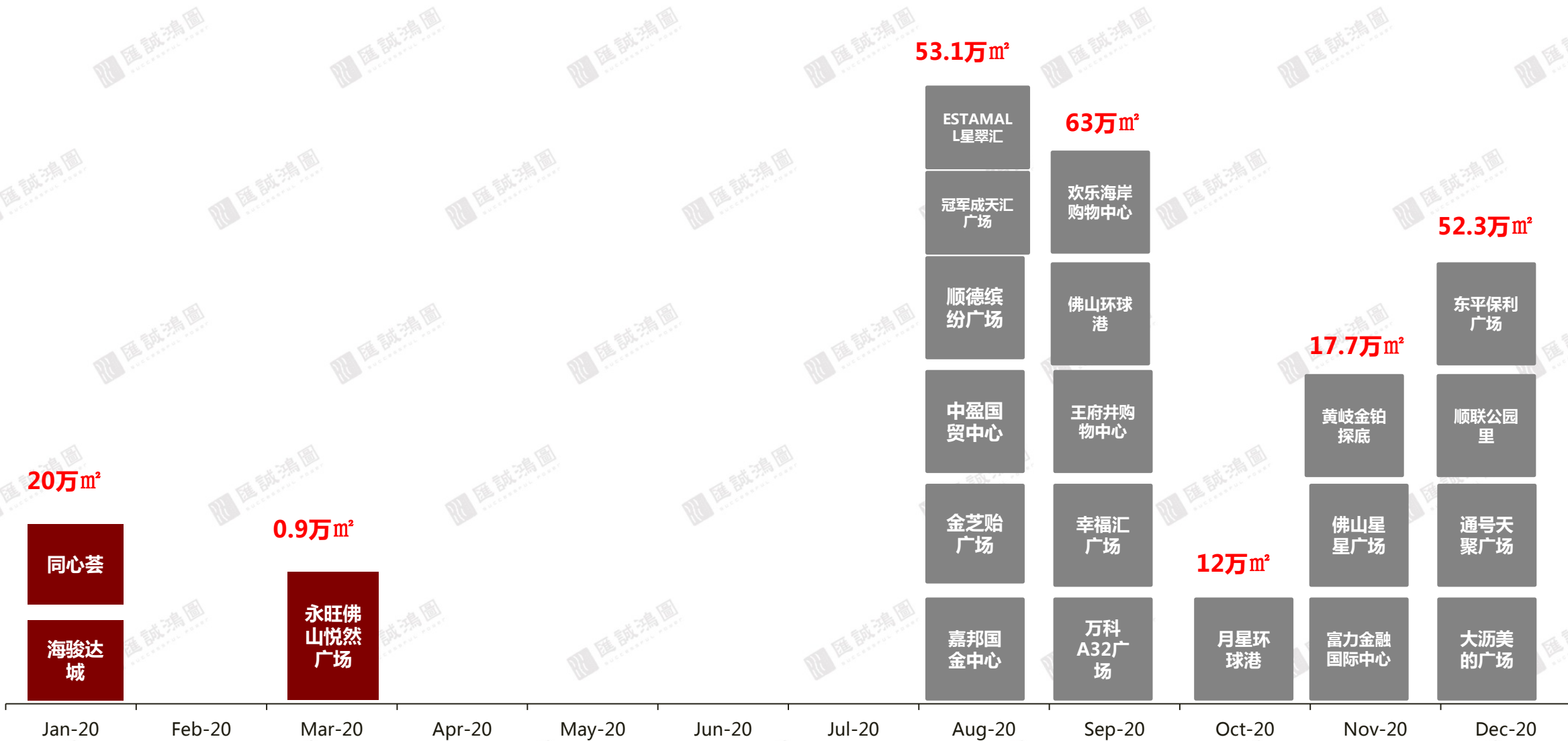
上半年各板块商铺交投表现均下降，各个板块去化周期均有不同程度上升，其中佛山新桂城、大沥、佛山新城等板块压力尤为大。

注：为避免部分区域因2020年网签量过低导致数据失真，名义库存去化周期整体使用2019年月均网签流速计算得出。

# 【购物中心供应】 据不完全统计上半年全市仅3家购物中心迎来开业，下半年将迎来15家商

## 业中心开业，合计约198.1m<sup>2</sup>

### 2020年上半年佛山购物中心预计开业情况





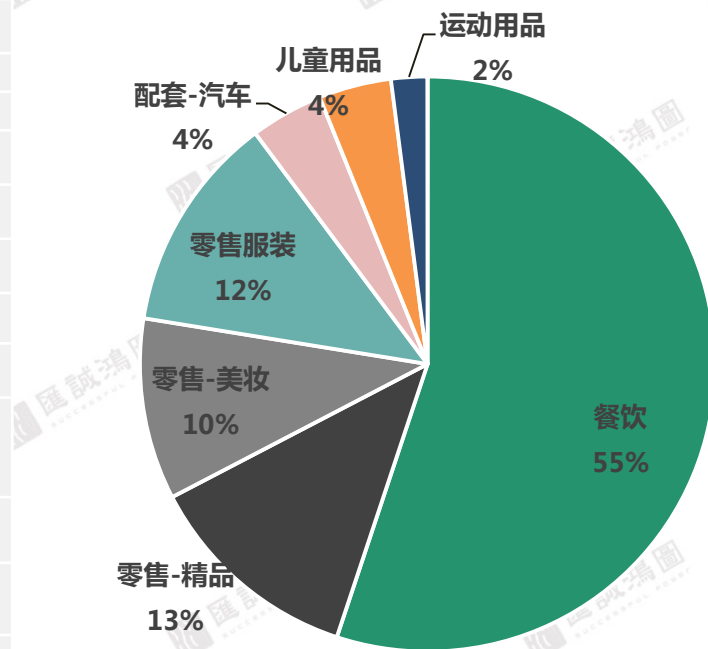
# 【首店品牌进驻】上半年新开业首店品牌以餐饮、零售业为主导，商业复苏回暖信号传递给

## 品牌开店上，多数品牌店集中于5-6月份开业

### 2020上半年佛山新开业首店品牌盘点 (不完全统计)

业态	品牌名称	开业时间	进驻项目	业态	品牌名称	开业时间	进驻项目
餐饮	月枫堂	1月1日	金沙洲金铂天地	餐饮	请三蔬	5月13日	佛山悦然广场
	火大煲仔饭	1月4日	保利MALL		丘大叔柠檬茶	5月15日	金沙洲金铂天地
	顺德公	1月4日	保利MALL		無双	5月15日	保利MALL
	巴顿果木牛排	1月4日	保利MALL		海岛大叔	5月	三水广场
	水火作用	1月10日	保利MALL		芭比酷肉蟹煲	6月1日	金沙洲金铂天地
	丝路食尚	1月16日	保利MALL		小茶季节	6月6日	佛山创意产业园
	雷门拉面	1月16日	保利MALL		桃里巷	6月10日	金沙洲金铂天地
	川川红油串串	1月18日	保利MALL		半仙豆夫	6月19日	南海万科广场
	开台酸菜鱼	1月19日	保利MALL		云鹤	6月20日	佛山创意产业园
	九田家	1月25日	佛山悦然广场		FOODOM天降美食王国机器人综合餐厅	6月22日	碧桂园中心
	喜事汇后厨	1月	佛山天虹购物中心		杨廷记	6月	岭南天地
	拾柒號慢享工坊	4月20日	佛山创意产业园		姚姚酸菜鱼	6月	NOVA岭南站
	霸碗盖码饭	4月20日	保利MALL		halo coffee	4月27日	金沙洲金铂天地
	乐卡克	1月1日	金沙洲金铂天地		调色师	1月1日	金沙洲金铂天地
DONORATICO	1月	岭南天地	KKV	2月	国瑞升平里		
37°生活美学馆	6月25日	金沙洲金铂天地	WOW COLOUR	第二季度	东方广场/顺德印象城/三水广场		
KORADIOR ELSEWHERE	6月	中海寰宇城	沃德冰雪	1月1日	金沙洲金铂天地		
水云间旗舰店	6月	岭南天地	——	——	——		

佛山2020年上半年首店品牌业态占比





➤ **全市商住地供应反弹，土地成交规模处三年高位，南海领跑各区；涉房松绑实行+降价减配价高者得+优质地块释出使土地市场快速增温，传递积极信号至供求市场。地块价值评估回归理性，房企增仓扩储意愿加强，禅南顺土地价值追涨，偏远镇街地块吸睛有限。另土地挂牌呈现纵向变化：一月停摆、二月正常化、三四月优质地块集中释出、五六月非中心个别地块现流拍，土拍整体节奏维稳。**

# 土地



➤ 2020上半年佛山住宅市场整体供求受到疫情干扰同比下跌，但自5月开始网签已优于去年同期，顺德南海网签齐驱；区位价值区域间分化，临广中心板块均价追涨，禅城南海涨幅超一成，偏郊镇街均价下滑，如三水高明；全市开盘去化率表现欠佳，另新入市项目开盘去化前三均落非限购区，刚需刚改客群仍为市场主流。各地人才新政与收紧调控并行，加之“政策一日游”，各地住房政策根据市场反应审慎调整，坚持“因城施策”、“房住不炒”方针不动摇。

# 住宅



➤ 上半年公寓供应量稳企，受疫情阴霾笼罩交投量减半，整体热度降温明显，区域上顺德片区网签量仍占主导地位，板块则以大良、桂城、石湾三足支撑，产品结构上50-90m<sup>2</sup>中大面积公寓往类住宅方向打造，成为向往留在城市中心价格接受度低的客户选择，未来仍有超万套新品入市，整体去化压力增加；写字楼产品逆市高歌，供求两端同比有所上升，依托三龙湾打造稳步推进，顺德产业型写字楼表现突出，成为全市交投主力军，未来全市去库存压力有所减缓；疫情冲击商铺产品表现尤为惨淡，供求同比降幅近半，全市去化速度缓慢，库存去化周期陡然上升，未来去化形式依旧严峻。

# 商业





佛山作为制造强市，疫情下产业韧性凸显第二产业占比超5成，内需加强，经济走稳，各项指标优于同省平均水平；另广州房价涨幅处一线城市末尾，未来仍存上涨空间，广佛间存在的价格梯度将更刺激客户流入，拉升佛山市场；佛山历史低地价项目基本出清，未来高地价项目入市将进一步形成价格分化，而客户心理上对松限价后回归真实高价项目的接受度提高。佛山历年住宅网签规模集中在1300-1500万方之间，在维持现有政策环境及宽松财政政策下，预计下半年供求规模将维稳向好持续释放需求至历年平均水平。

## 展望

# 特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

## 数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 住宅数据：删除退房、回迁等情况

# 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606

联系人：曾小姐：15917914354 王先生 13612202709 何小姐 13360339551



# THANK YOU



匯誠鴻圖市場部  
2020.7