

# 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 4 月

编委：麦少莊 黄燕飞 李志聪 罗 靖 梁德权 何昕伦

李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 张颖欣 廖梓瑜 张俊健 邱敏敏



## 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](mailto: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.....	- 8 -
四、土地交易情况.....	- 10 -
4.1 土地成交情况.....	- 11 -
4.2 土地出让预告.....	- 13 -
五、佛山住宅：土拍恢复逐步热度，下月多个项目迎来推新.....	- 15 -
6.1 佛山住宅供求分析.....	- 15 -
6.2 禅城区：整体市场活跃度复苏 土拍热度持续上涨.....	- 17 -
6.3 南海区：整体市场交投大幅回暖 土拍市场表现活跃.....	- 17 -
6.4 顺德区：4月多个新盘迎来重要营销节点 5月土拍市场热度将持续上涨.....	- 18 -
6.5 三水区：整体市场恢复高位运行 预计5月将有10盘推新入市.....	- 18 -
6.6 高明区：土拍、楼市复苏效果较为理想，5月纯新盘扎堆亮相.....	- 19 -
6.7 五区住宅开盘情况.....	- 20 -
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	- 24 -
6.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）.....	- 27 -

## 一、政策及行业资讯

### ■ 《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》发布，住宅用地74宗 商服地块92宗

来源：广州市政府网 2020-03-03/04

3月3日，广州市政府网发布《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务的若干措施》（穗府规〔2020〕2号）。共计48条措施。但该文件在发布当晚就从官网撤下。第二天重新挂上官网，其中第三十一条关于商服类项目的政策已删除。

原文的（三十一）促进房地产市场平稳健康发展。提及“优化商服类项目建设和销售管理，商服类项目未完成规划报建手续的不再限定最小分割单元；商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象”。而重新发布的文件中，关于上述“限商取消”的表述已删除。

对此，广州市住建委相关人士对记者表示，文件之所以撤下，是因为文件中关于商服类项目相关条例细节会有所调整，其他条例未变，后续文件会再挂出。不过截止3月8日，商服类项目相关政策尚未下文。

#### 粤湾点评：

广州限商取消的新政一出台就激起千层浪，各界普遍认为将有助促进商服类物业的供求，对纾困楼市有较大刺激作用。但该政策仅一天就撤回，后续如何尚未得知。而此前河南驻马店发布关于降房贷首付的文件，随后被约谈，文件亦从官网撤下。中央在今年已经在多个场合重申“房住不炒”的定位，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，坚持“三稳”的目标。地方楼市政策松绑遭连续“叫停”，或是中央为了刹住楼市快速松绑的预期，地方为楼市纾困不可违背“房住不炒”。

### ■ 新型产业用地：广州城市更新新可能

来源：南方日报 2020-04-09

近日，《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》（下称《实施指引》）印发，旨在为广州各级政府（含广州空港经济区管委会）和市直有关部门有效规范管理新型产业用地（M0）的实施提供遵循，进一步促进工业用地节约集约利用和产业转型升级。

新型产业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。伴随着粤港澳大湾区建设的全面铺开、纵深推进，广州、深圳、东莞、佛山、惠州、中山等城市均出台了新型产业用地的相关政策，这类创新的用地形态成为大湾区城市的“宠儿”。

城市发展过程中，人民群众对生活生产环境要求越来越高，随着广州城市更新九项重点工作的深入推进，新型产业用地（M0）为人居环境优化和产业要素引入提供了新的可能。

#### 粤湾点评：

近年来，国家层面及省级政府层面纷纷出台了相应的政策鼓励并规范新型产业用地的发展。从2018年9月东莞率先出台M0相关管理办法开始，其他市、区均对新型产业用地（M0）愈发关注。M0用地的推行有机会将产业更新与城市更新有机结合，通过产业引进助推城市面貌更新的同时，城市基础设施、完善配套等为新

产业发展提供了有力的支持。

### ■ 三龙湾开启线上招商模式，吸引物联网、云计算等新兴产业集聚发展

来源：顺德新闻网 2020-04-11

三龙湾开启从“面对面”到“屏对屏”的线上招商模式。昨日，2020年的佛山市商务局“云招商”线上推介会——佛山三龙湾高端创新及集聚区专场举行。市商务局副局长童全庆、佛山三龙湾管委会招商局局长伍艺，以及南海片区建设局副局长梁桂雄、顺德片区建设局副局长王德华进行线上招商推介。

本次“云招商”推介会以“立足佛山 走向世界”为主题。伍艺介绍，三龙湾的四大战略定位是打造面向全球的先进制造业创新高地、打造珠江西岸开放合作标杆、建设广佛融合发展引领区、打造高品质岭南水乡之城。

围绕这四大战略定位，三龙湾将构建以科技创新为支撑、先进制造业与战略性新兴产业为主体、生产性服务业相配套的现代产业体系。“三龙湾将重点关注人工智能、互联网与云计算、大数据服务、智能制造系统集成与应用、生物技术产业等重点领域培育一批重大产业项目，加快生产的数字化、智能化技术的应用，促进物联网、云计算等新兴产业集聚发展。”伍艺说，三龙湾接下来将重点发展总部经济，并将出台相关扶持政策，以此吸引具有科研实力的总部项目落户。

顺德片区作为三龙湾的主战场，汇聚了顺德产业资源和核心优势。“云招商”推介会上，王德华重点推介顺德机器人谷等高端载体。博智林机器人公司成立一年以来已有3000多名研发人员，目前正致力于建筑机器人、医疗机器人和餐厅机器人的研发。

#### 粤湾点评：

三龙湾顺德片区目前针对机器人产业已有出台相关扶持政策，现有美的集团收购库卡机器人，碧桂园集团全资打造博智林机器人有限公司，通过两大集团资金导向机器人产业，将带动更多中小型机器人企业协同发展。另外，三龙湾顺德片区将结合原有产业基础，把握产业升级转型的新机遇，以机器人产业为突破口，打造片区智能制造产业集群，培育区域经济新动能。

### ■ 中共中央政治局会议首提“降息”+强调“房住不炒”

来源：新华社 2020-04-17

中共中央政治局4月17日召开会议，分析国内外新冠肺炎疫情防控形势，研究部署抓紧抓实抓细常态化疫情防控工作；分析研究当前经济形势，部署当前经济工作。

会议指出，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。会议强调，当前经济发展面临的挑战前所未有。坚决打好三大攻坚战，加大“六稳”工作力度，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，坚定实施扩大内需战略，维护经济发展和社会稳定大局。

会议指出，稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，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。

会议强调，要积极扩大有效投资，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，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。

会议还研究了其他事项。

#### 粤湾点评：

在一季度 GDP 同比下降的背景下，中央政治局会议强调要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响，强调了疫情防控、六稳六保、扩大内需、坚持改革，在首提“降息”的同时强调“房住不炒”。不过会议关于有效投资中并未提及房地产投资，这与坚持“房住不炒”形成了呼应，预期限购、限售、限贷等调控措施不会全面放松。但新一轮 LPR 在预期中下调，在支持住房刚性需求情况下或房贷利率有望下调。

#### ■ 佛山市出台推动数字经济发展实施方案，打造全国数字经济发展标杆城市

来源：广州日报 2020-04-10

佛山 GDP 破万亿后的高质量发展之路如何走？近日，市政府正式印发《佛山市推动数字经济发展实施方案》（以下简称《方案》），力争到 2035 年全市数字经济总体规模达 2 万亿元，努力将佛山打造成全国数字经济发展标杆城市。我市高度重视数字经济发展，市委第十二届九次全会明确提出推动数字经济加快发展，加快制定并实施数字经济发展计划，以智能制造为主攻方向，全面推进产业数字化和数字产业化，推动佛山制造向工业 4.0 跃升。

《方案》制定了“三步走”战略安排，推动佛山数字经济从“跟跑”向“并跑”和部分领域“领跑”转变：到 2022 年成为省内数字经济发展重要生力军；到 2025 年成为全国数字经济发展新型基地，打造形成全国制造业数字化转型示范区，数字经济综合实力居全国地级市前列；到 2035 年跻身全国数字经济发展标杆城市行列。

佛山是制造业大市，《方案》结合佛山发展基础、经济结构、要素禀赋，重点突出部署推进新型基础设施建设、数字产业化发展、产业数字化转型、优化数字经济发展生态、构建数字经济发展格局等五大方面 16 项举措。例如推进新型基础设施建设，具体包括加快推进千兆光网、5G 网络、IPv6 网络等信息基础设施建设，大力推动云计算基础设施、物联网、工业互联网等数字基础设施建设，全力推进重大科创载体等创新基础设施建设。到 2025 年，累计建成 5G 基站 3 万个、推动 5G 用户达 1000 万户、建成数据中心 9 个、培育工业互联网平台 9 家。

为保障数字经济快速发展，《方案》明确，我市将加大政策扶持力度，加大财政投入、加强用地保障、加强人才队伍建设、加大融资扶持，全力营造良好发展环境。同时，聚焦数字经济发展重点领域和薄弱环节，加快制定一系列重大专项行动，围绕补信息基础设施建设短板，谋划实施新型基础设施建设工程、工业互联网推广应用等专项行动。

#### 粤湾点评：

该《方案》大力推进新型基础设施建设，在对佛山现有数字产业有足够了解的基础上，加快发展集成电路、5G、软件和信息技术服务业、大数据等基础支撑产业，集聚壮大电子元器件及模组、超高清显示、智能

装备及机器人、汽车电子等特色优势产业，培育布局人工智能、虚拟现实、网络安全等前沿新兴产业。在未来，新兴产业将陆续取代传统产业成为新的经济增长点，是佛山发展的新动能。

### ■ 《粤港澳大湾区建设报告（2019）》蓝皮书发布

来源：佛山日报 2020-04-07

昨日，广东省社会科学院与社会科学文献出版社联合发布了《粤港澳大湾区建设报告（2019）》蓝皮书。该蓝皮书分基础设施、经济贸易、科技创新、人文湾区和三地合作等 5 大板块，对大湾区发展重点、热点与难点问题进行了理论探索，提出政策建议。蓝皮书指出，粤港澳大湾区建设进入全面推进实施阶段，“四梁八柱”已经被搭建起来，朝着迈向充满活力的国际一流湾区和世界级城市群稳步前行。

基础设施互联互通和规则衔接是当前粤港澳大湾区建设的重要任务。以 5G 和轨道交通为代表的新基建在粤港澳大湾区建设中正如火如荼地进行。港珠澳大桥、广深港高铁等重大交通通道的通车进一步缩短了大湾区内各城市间的通勤时间。粤港澳大湾区优势互补的产业和空间协作进一步加密，正由“制造-贸易”的合作发展到智能制造、科技研发、金融货币等多领域深入合作阶段，在数字经济、跨境电商等新产业新业态新模式方面也探索了更多合作空间。

随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》的出台，大湾区智慧城市建设进入新的重要时期。蓝皮书指出，粤港澳大湾区将在全国率先建成高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。

根据广东省政府的规划，珠三角地区将加快推进 IPv6 网络建设，构建高速骨干光纤网络，以 5G 为代表的新一代移动通信网络将在大湾区快速发展。国家支持粤港澳大湾区企业之间加强对接和交流，鼓励港澳地区超前布局加快推动 5G 应用。

重大跨界交通工程是世界级城市群发展的重要驱动力。作为粤港澳大湾区的核心交通“纽带”，广深港高铁和港珠澳大桥必将对大湾区建成国际一流湾区和世界级城市群的目标起到重要驱动作用

### 粤湾点评：

距粤港澳大湾区规划发布以来已有一段时日，各项计划亦在如火如荼进行中，目前粤港澳大湾区已在发展道路上平稳前进。蓝皮书指出，当下以 5G 和轨道交通为代表的新基建已经在陆续推进，在基建陆续完善的条件下，交通、信息等进一步实现互联互通使产业的空间协作愈发紧密。当下，湾区发展挑战与机遇同在，湾区建设需要辩证看待“危”“机”关系，让粤港澳大湾区行稳致远。

## 二、经济大事记

### ■ 我国一季度 GDP 同比下降 6.8%，主要经济指标明显下滑

来源：广州日报 2020-04-18

昨日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍 2020 年一季度国民经济运行情况，记者了解到，初步核算，一季度国内生产总值 206504 亿元，按可比价格计算，同比下降 6.8%。

GDP：同比下降 6.8%，3 月主要经济指标降幅明显收窄

就业：城镇新增就业 229 万人，就业压力较大

物价：CPI 同比上涨 4.9%，3 月涨幅回落

消费：社会消费品零售总额同比下降不小，但实物商品网上零售额增长

投资：固定资产投资同比下降 16.1%，高技术服务业等投资增长

外资：同比下降 10.8%，没有出现大规模外资撤离情况

外贸：同比下降 6.4%，贸易结构继续优化

国家统计局新闻发言人毛盛勇表示，突如其来的新冠肺炎疫情确实对我国经济运行造成了比较大的影响。一季度，主要经济指标明显下滑，但是我们也看到，3月份主要经济指标呈现回升势头，降幅明显收窄。

#### 粤湾点评：

一季度 GDP 同比下降 6.8%，这是自 2015 年以来，首次季度 GDP 录得同比下降，新冠肺炎疫情不但对我国经济运行造成了比较大的影响，预计对世界经济也造成较大的冲击。随着国内复工复产正在逐步接近或达到正常水平，国家对经济刺激的各类措施逐步出台，3月份主要经济指标呈现回升的势头，预计二季度主要经济指标会有所好转。

#### ■ 1 年期下调 20 个基点，5 年期下调 10 个基点

来源：中国货币网 中国人民银行 2020-04-20

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，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%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。

此前，3 月 30 日央行开展 7 天期 500 亿逆回购操作，并下调操作利率 20 个基点至 2.20%；

4 月 15 日央行开展 1 年期 1000 亿 MLF 操作，并下调中标利率 20 个基点至 2.95%；

4 月 20 日公布的 LPR 在预期中下调，1 年期由上月的 4.05% 下降至 3.85%，下调 20 个基点，5 年期由 4.75% 下降至 4.65%，下调 10 个基点。

#### 粤湾点评：

从逆回购利率—MLF 利率—LPR 的连续调降，国家完成一轮利率调降过程。上周五（4 月 17 日）公布的国家一季度数据，GDP 同比下降 6.8%，经济下行压力加大。本次 LPR 下调，有助减缓受疫情带来的经济影响。新一轮利率调降，将直接推动企业贷款利率更大幅度下调，有助企业复工复产。LPR 利率下行，也将对楼市带来利好，住房贷款利率有望随之降低。

## 三、城市规划与建设

#### ■ 番禺 800 年古村将迎蝶变，罗边村拟打造“科技文创+”产业发展高地

来源：广州日报 2020-04-07

地处万博商务区与国际创新城之间，与广东四大名园余荫山房仅一路之隔，拥有优越地理位置的番禺区罗边村在 800 岁“高龄”将迎蝶变。日前，《番禺区南村镇罗边村旧村改造项目控制性详细规划调整》获广州市城市更新专业委员会第四次会议通过。根据规划，改造后该村将打造“科技文创+”产业发展高地，规划复建住宅近 34 万平方米、融资住宅约 22.6 万平方米。同时，规划分六个级别控高保障余荫山房视廊，并协调片区建筑风格，塑造岭南风韵。

由于罗边村被华工国际校区征地 937 亩，同时南大干线规划从村北部通过，该村提出通过旧村全面改造，



同步解决南大干线和华工征地的问题。同时，该村紧邻余荫山房，目前周边环境呈典型“城中村”形态，难以形成岭南特色历史文化街区，可通过村全面改造进行整体提升。

根据规划发展目标，罗边村未来将成为“岭南风韵·科技文创新区”，依托独特的余荫山房岭南传统文化、国际创新城及华工国际校区的科技创新优势，以科技创新及文化创意产业新区为愿景，打造“科技文创+”产业发展高地，主要发展科技文创、文化体验、创新孵化等产业。

#### 粤湾点评：

《番禺区南村镇罗边村旧村改造项目控制性详细规划调整》中显示，该片区将引入文化科技企业总部，打造文化科技体验、展览中心，文化金融服务中心；同时规划岭南风情街、文创商街、文化科技互动体验馆。在规划结构上，片区将形成“一带一轴、一核两区三节点”的总体结构。值得注意的是，该控规与余荫山房规划充分衔接，采取分级分区的高度控制原则，强调视廊同时协调片区建筑风格，最大限度上实现视廊景观协调性。

#### ■ 西樵连发 8 份规划，听音湖西拓片区规划首披露

来源：广州日报 2020-04-12

4月15日，南海区政府网站发布了《佛山市南海区 NH-1-68-06、07 编制单元（西樵镇中兴新城、樵江科技园北片区）控制性详细规划》等 8 个控制性详细规划，涉及官山城区、樵晖新城、平沙岛等多个板块，其中，听音湖西侧板块规划也首次正式曝光。其中：

【听音湖西侧片区】：规划范围北至樵丹北路、南至西江公路、西至横四路、东至樵高路，规划面积 213.47 公顷。片区目标定位为岭南水乡特色的宜居住区。规划将形成“一心、两轴、三片”的空间结构。

【官山城区&樵晖新城片区】：均为旧城区。官山城区规划范围为樵高路以南、白云路以西、西樵山以北，规划面积 372.2 公顷。片区发展目标为“岭南之窗、西翼之心、樵山之城”。樵晖新城规划范围为北江岸线、环山大道、南侧规划路围合区域，用地面积 176.48 公顷。片区发展目标为“樵山之城、宜居社区”。

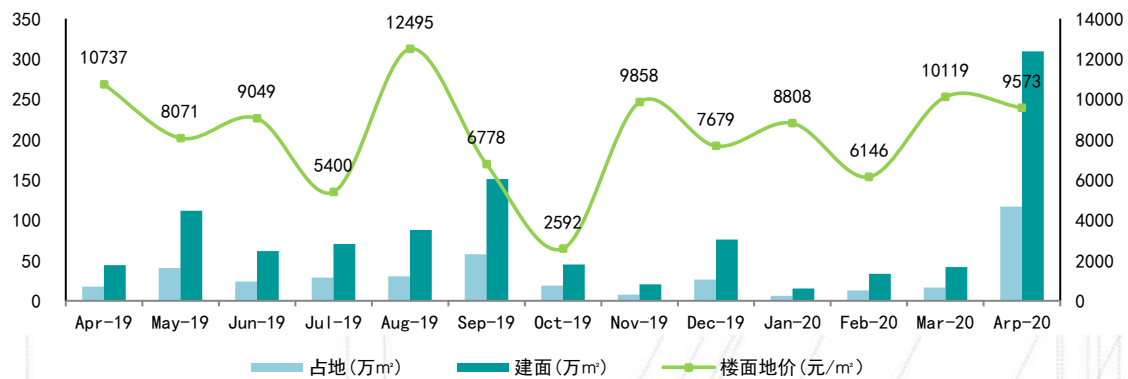
【中兴新城&樵江科技园北片区】：樵江科技园中兴新城和樵江科技园北均位于樵江路以西，均为全新的规划片区，两者的功能定位均为都市型工业功能、配套服务功能、居住功能和创意基地功能。

#### 粤湾点评：

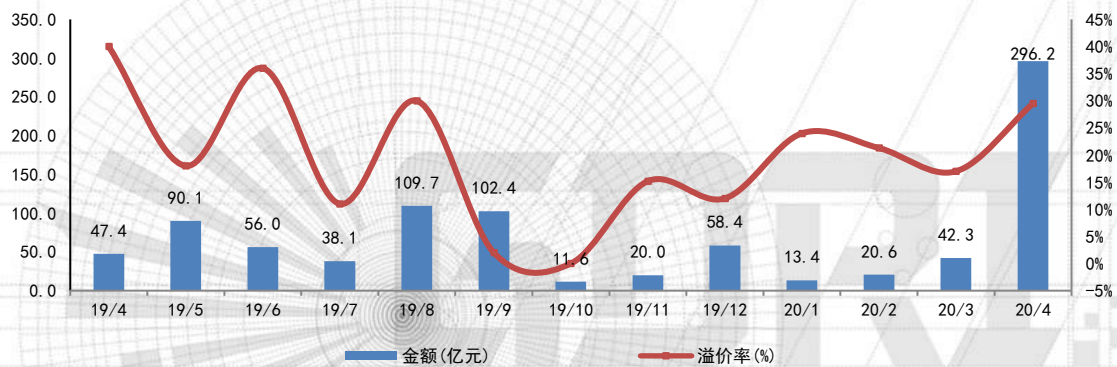
从规划图上看，听音湖西侧片区将新增规划住宅 5 宗和商业地 3 宗。樵晖新城规划片区将新增至少 6 宗宅地，中兴新城片区规划住宅用地和商业用地各 4 宗，樵江科技园北片未来将新增至少 2 宅地。各规划地块还规划有中小学。未来这些片区将成为宅地供应主力以及完善区域学校资源配套。

## 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29宗商住、商服用地（不含工业、公建等），总占地面积152.46万㎡，总计容建筑面积399.85万㎡，总成交金额372.41亿元。其中4月份成交14宗，总占地面积116.93万㎡，总计容建筑面积309.37万㎡，成交金额296.16亿元。

### 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	南海	2020/4/3	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	6.76	$1.0 < FAR \leq 2.5$	16.90	0	0	16.51	22%	9770	10343	广州奥鹏投资有限公司
	禅城	2020/4/8	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧	商住	6.64	$FAR \leq 3.0$	19.92	0	0	31.52	58%	15822	15822	深圳市龙光房地产有限公司
	南海	2020/4/9	佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段（林岳车辆段 TOD 综合开发项目）	商住、城镇村道路用地	25.93	C 区 $1.0 < FAR \leq 2.25$	53.32	0	0	52.65	35%	9875	9875	中交城市投资控股有限公司
	顺德	2020/4/9	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以东地块	商住	3.87	$1.0 < FAR \leq 3.0$	11.60	0	0	12.79	62%	11025	11025	佛山市时代天裕投资有限公司
	三水	2020/4/10	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	商住	8.06	$1.0 < FAR \leq 2.8$	22.56	0	0	11.28	0%	5000	5000	佛山市三水区海景蓝湾房地产发展有限公司
	三水	2020/4/10	佛山市三水区西南街道塘福路 1 号地块一	商住	0.95	$1.0 < FAR \leq 3.2$	3.03	0	0	1.88	24%	6187	6187	佛山市三水融佳房地产开发有限公司
	南海	2020/4/17	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住、教育用地、城镇村道路用地	11.33	A、C、D 区 $\leq 2.5$ ; B 区: $\leq 2.0$	26.71	0	0	22.17	31%	8302	12137	佛山市均钰房地产开发有限公司
	南海	2020/4/22	佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会（土名）“边带路”地段	商住、公园与绿地	5.63	A 区 $1.0 < FAR \leq 3.0$	14.15	0	0	23.65	48%	16713	17742	广州新希望置业有限公司
	禅城	2020/4/23	佛山市禅城区南庄大道南侧、纵二路西侧	商住	2.08	$FAR \leq 2.7$	5.62	0	0	4.00	1%	7123	7123	佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司

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
	南海	2020/4/27	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	商住、教育用地、科研用地、医疗卫生用地	17.81	$1.5 < FAR \leq 2.7$	48.08	0	0	51.85	11%	10783	13461	佛山市万科置业有限公司、深圳地铁置业集团有限公司组成的联合体
	顺德	2020/4/27	佛山市顺德区伦教街道伦羊路以北、泰宁路以东地块	商住	0.86	$1.0 < FAR \leq 2.5$	2.15	0	0	1.83	36%	8506	8506	广州金科房地产开发有限公司
	高明	2020/4/29	佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以南	商住	3.44	$1.0 < FAR \leq 2.5$	8.60	0	0	4.04	12%	4695	4695	佛山市高明区美的房地产发展有限公司
	顺德	2020/4/30	佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以西地块	商住	11.98	$1.0 < FAR \leq 3.5$	41.93	0	0	47.37	46%	11297	11499	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司
	三水	2020/4/30	佛山市三水区西南街道锦江路南侧地块一	商住	11.60	$1.0 < FAR \leq 3.0$	34.81	0.35	0	14.63	1%	4202	4275	恒大地产集团广东房地产开发有限公司

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	顺德	2020/5/6	佛山市顺德区顺德西部生态产业区 D-XB-10-03-A-02、D-XB-10-03-A-03 地块	商住	11.87	地块一、二 1.0<FAR ≤3.0	35.60	15.17	4261
	三水	2020/5/8	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块四	商服、体育用地	1.58	1.0<FAR≤2.3	3.64	0.25	687
	禅城	2020/5/8	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	商住	1.72	FAR≤2.2	3.78	3.78	10000
	南海	2020/5/9	佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路 北侧	商住、教育、公 园与绿地	6.24	1.0<FAR≤3.0	17.84	15.50	8688
	南海	2020/5/11	佛山市南海区丹灶镇金沙城区 D3 小区地段	商住	1.06	1.0<FAR≤2.4	2.55	1.48	5800
	顺德	2020/5/18	佛山市顺德区科技工业园中-9-2 号地块	商住	4.83	1.0<FAR≤3.5	16.89	6.75	3995
	高明	2020/5/19	佛山市高明区荷城街道（三洲）碧桂路以东、 百灵路以北	商住	10.52	1.0<FAR≤2.79	29.36	7.78	2650
	高明	2020/5/19	佛山市高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以 西	商住	1.74	1.0<FAR≤3.0	5.21	1.20	2305
	三水	2020/5/20	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块 三	商住	7.15	1.0<FAR≤2.8	20.02	10.01	5000
	禅城	2020/5/21	佛山市禅城区季华路南侧、宝塔路东侧	商住	0.98	FAR≤6.0	5.89	2.65	4501
	高明	2020/5/21	佛山市高明区西江产业新城凤凰路以西、丽景 东路以南	商住	5.37	1.0≤FAR≤2.5	13.43	5.64	4200
	禅城	2020/5/22	佛山市禅城区季华三路南侧、宝塔路西侧	加油加气站用 地	0.43	FAR≤1.0	0.43	0.23	5337
顺德	2020/5/25	佛山市顺德区大良街道 105 国道以西、德胜西 路以北地块	商住	7.38	1.0<FAR≤3.2(当首 层部分架空并向公众 开放的架空空间超过 基底面积的 50%时,	25.84	19.38	7500	

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㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
						1.0<FAR≤3.5, 增加的容积率仅作为商业服务业设施使用)			
	南海	2020/5/28	佛山市南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北地段	商住	9.93	A、B区 2.0≤FAR≤3.0	29.79	37.00	12422
	南海	2020/5/29	佛山市南海区西樵镇樵园东路云影琼楼和白云楼地块	商服	3.73	FAR≤0.6	2.24	0.66	2959
	顺德	2020/5/29	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	5.00	1.0≤FAR≤2.5	12.51	9.76	7800

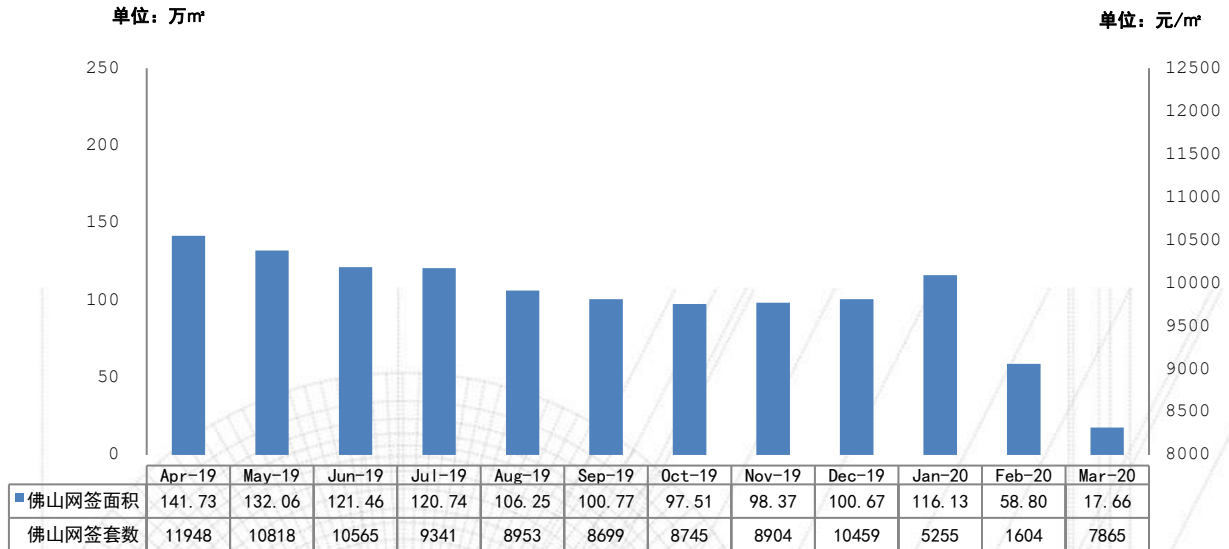
数据来源：广东粤湾数据研究院



## 五、佛山住宅：土拍恢复逐步热度，下月多个项目迎来推新

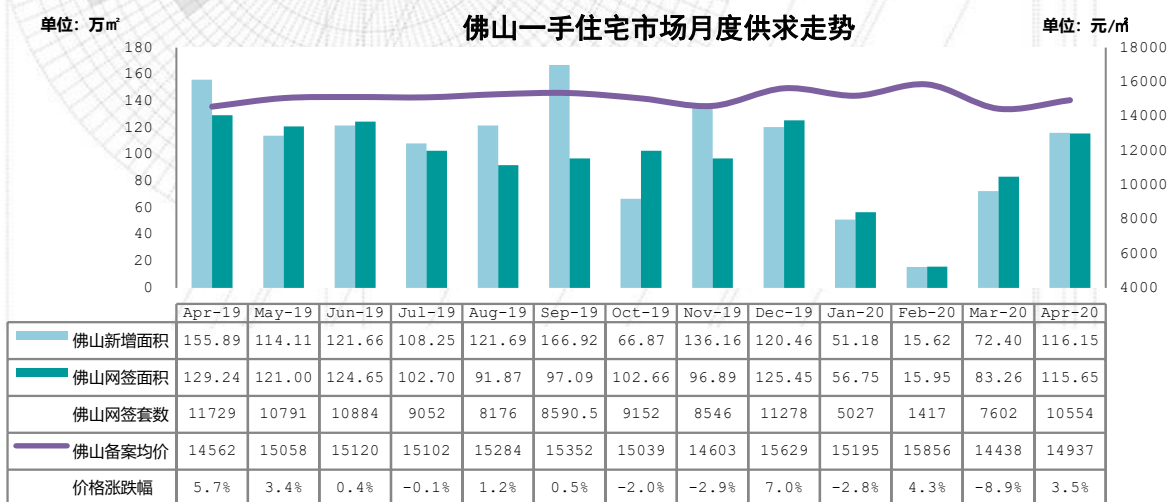
### 6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度网签走势



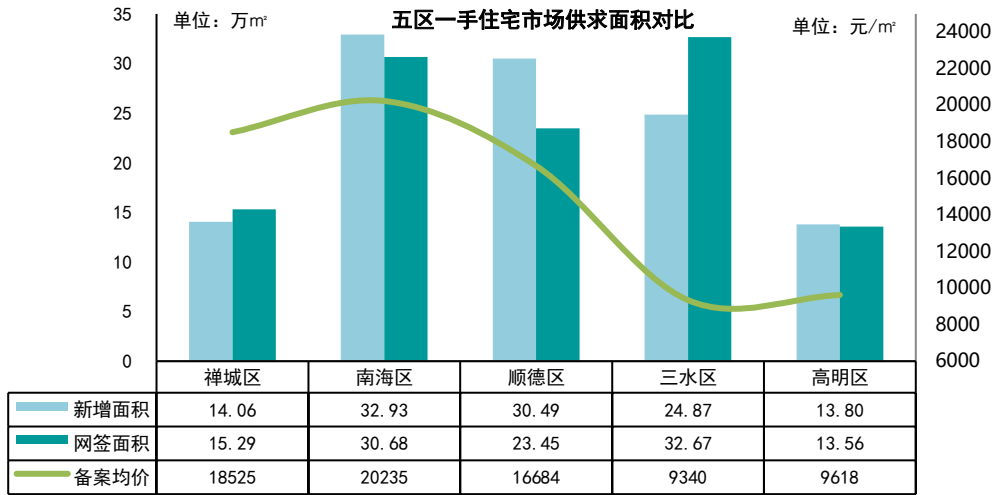
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2020 年累计政府数据：网签 162.26 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 255.35 万㎡，网签 271.61 万㎡，备案均价 14892 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4月佛山市新增预售套数10301套，环比增加53%，同比减少21%；新增预售面积116.15万m<sup>2</sup>，环比增加60%，同比减少25%；网签套数10554套，环比增加39%，同比减少10%；网签面积115.65万m<sup>2</sup>，环比增加39%，同比减少11%；备案均价14892元/m<sup>2</sup>，环比上涨3%，同比上涨3%。

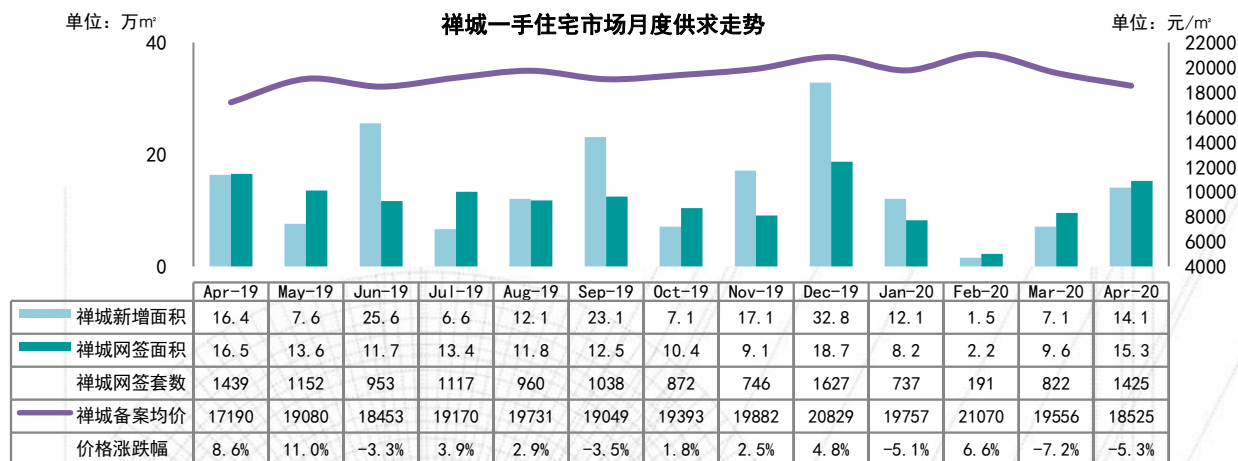




## 6.2 禅城区：整体市场活跃度复苏 土拍热度持续上涨

随着五一节点接近，禅城4月的新获预售比3月上涨一倍，市场交投热度也大幅上涨，据不完全统计，本月共有5盘加推，其中花曼沁园为首次开卖，因一期口碑效应和价格优势，去化效果理想。

4月土地市场热度高涨，龙光突出重围高价竞得城南大体量地块；值得关注的是，下月交易两块城北和季华西地块均为区位优势明显，周边配套完善，是居住氛围尚佳的小体量地块，下月的拍地结果可期。

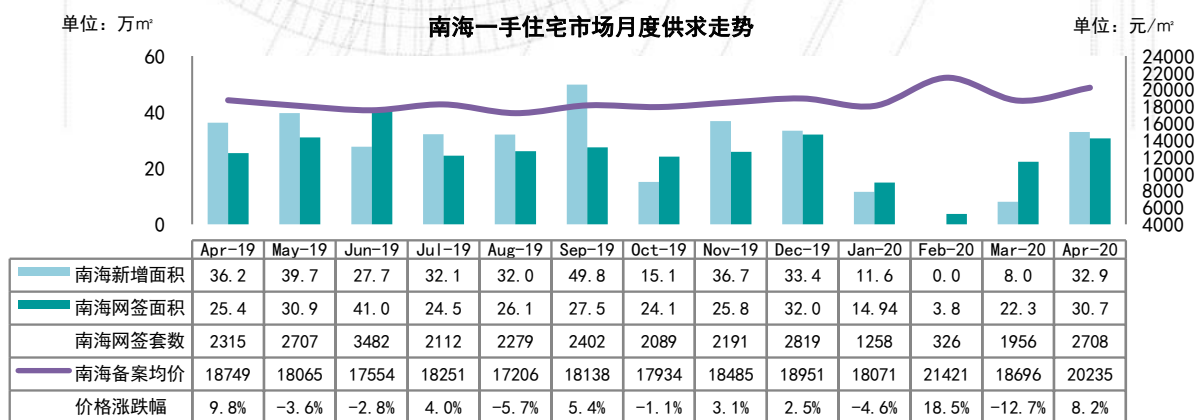


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.3 南海区：整体市场交投大幅回暖 土拍市场表现活跃

4月，整体市场供应环比增加424%，多个项目更是在4月30日扎堆领证赶上五一，全区一手网签亦迎来近40%的增幅，整体市场交投大幅回暖；据不完全统计，全区共5盘迎来推新，各项目去化各异，当日整体去化率逾4成；

土地市场方面，4月土拍市场迎来第一波小高潮，东部地区为主力，5宗地块整体溢价率26%，而5月，全区将有三宗商住地迎来出让，其中包括三山新城熔断地块，地块归属值得期待。



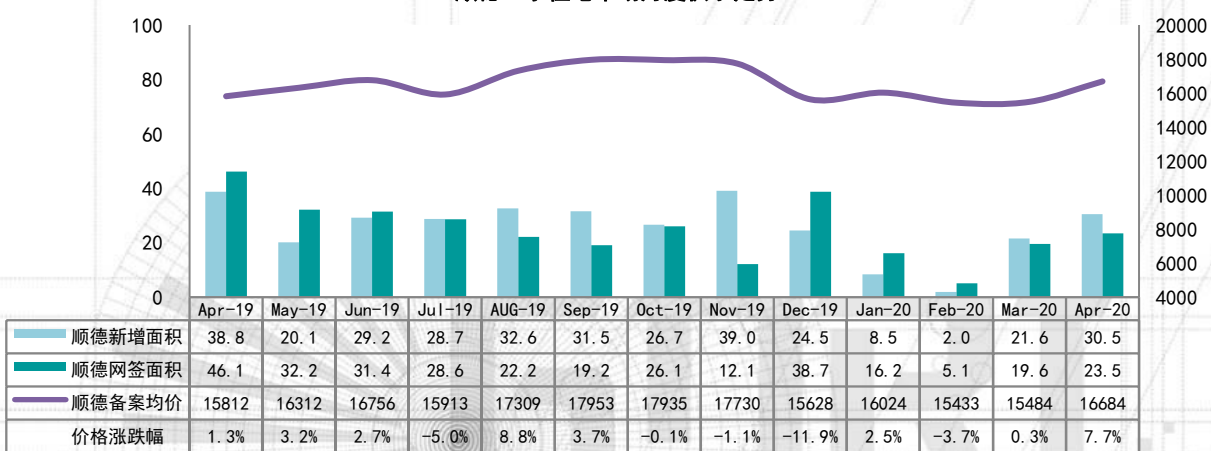
数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.4 顺德区：4月多个新盘迎来重要营销节点 5月土拍市场热度将持续上涨

4月份整体成交市场再升温，多个纯新盘也于4月开放展厅、营销中心等，迎来重要营销节点；于4月加推的项目整体去化表现一般，或因五一蓄力，到4月下旬更是甚少项目有所动作。预计部分新项目将于5月开盘入市或开放营销中心，5月的市场或能有新鲜血液输入。

4月份共有3宗地火热拍卖，两宗伦敦地块顺利出让，素质较高的大良宗地，引发各方激烈的竞拍，最终被恒大以超47亿夺下。目前已挂牌5宗地，杏坛高新区占据一席，大良与陈村各挂牌两宗地，引发各方关注。5月土拍热度将持续上涨，土拍情况可期。

单位：万㎡ **顺德一手住宅市场月度供求走势** 单位：元/㎡

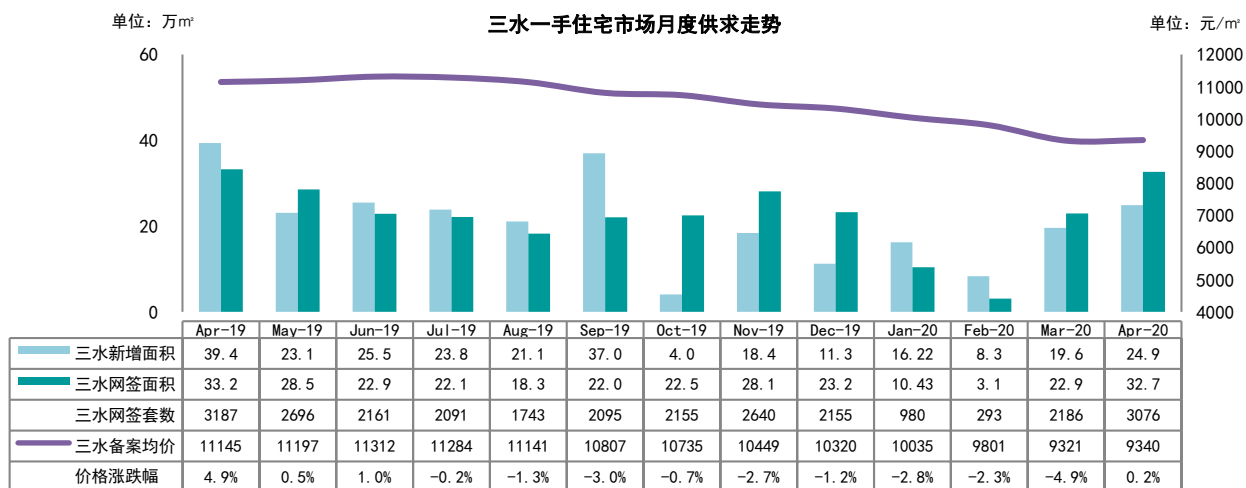


数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.5 三水区：整体市场恢复高位运行 预计5月将有10盘推新入市

4月，随着疫情的逐渐稳定，整体市场供求恢复高位运行；据不完全统计，全区共6盘迎来推新，当日整体去化率约4成，表现稳定；

预计5月三水将有10盘迎来推新，以旧盘加推为主，涵盖三水各个镇街；土地市场方面，5月三水仅有一宗地块出让，位于华远海蓝城北侧，在在售项目扎堆的三水新城地块归属值得期待。

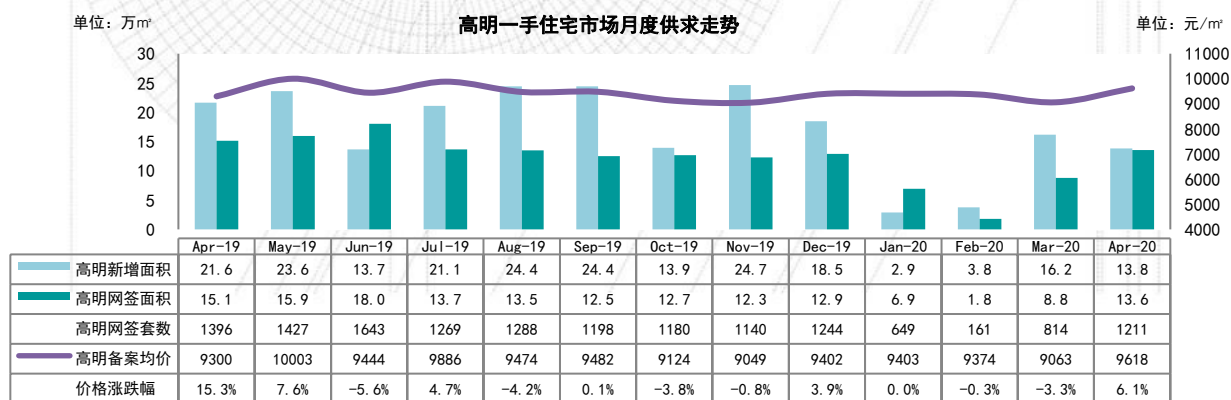


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.6 高明区：土拍、楼市复苏效果较为理想，5月纯新盘扎堆亮相

4月楼市基本全面复苏，新增供应同环比虽同步下滑，但在受疫情影响的今年来看，表现尚可。而在网签方面，则已回升至较为接近去年同期水平，而备案均价则在西江新城板块项目集中网签带动下再度回升。据不完全统计，本月份仅有绿地熙江广场有推货动作，表现亦较为低调。展望5月将有5大纯新盘亮相、8个项目迎来推新节点，楼市表现可期。

土地市场正式复工，得益于近期佛山土拍市场整体热度上升，西江新城地块最终以12%的溢价率成功出让，被深耕高明多年的美的收入囊中。进入5月，高明连推3宗商住用地，起拍楼面均处于全市低位，或将有望吸引更多追求较低获地成本的品牌房企关注。



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	5	501	33%
南海区	6	614	41%
顺德区	3	262	27%
三水区	6	593	35%
高明区	1	92	20%
<b>合计</b>	<b>21</b>	<b>2062</b>	<b>34%</b>

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	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	旧城区	保利同济府	2020/4/11	3座	105	三房	94 112/128	28000-29000	—	带装修	冻结 95 折、分期 3/6 个月 98/99 折、准签 99 折	20	19%
禅城	张槎	花曼沁园	2020/4/19	2座	80	三房 四房	91/93 118	15000-17000	—	毛坯	7 天内准时签约 99 折， 开盘 2 个 99 折	65	81%
禅城	南庄	合景阳光城领峰	2020/4/18	A2 座 01/04 梯腿	60	三房	87/92	13500-14000	500	毛坯	98 折	8	13%

禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2020/4/25	3座/6座	96	四房	145	15500-16500	—	毛坯	96折(4个99折)	41	43%
禅城	湖涌	保利中交大都汇	2020/4/29	2座	160	二房 三房	85 94/102/103	15500-17000	500	带装修	认筹冻结2万享受98折 及优先选房资格	30	19%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2020/4/18	3座02、03、04单位	34	三房 四房	98-99 145-146	21000-25000	4000	带装修	暂无折扣信息	26	76%
南海	狮山	弘阳博爱湖一號	2020/4/17	2座	72	三房 四房	96 117	17500-20500	-1000	带装修	商贷99折*认筹99折*2* 开盘99折*3天准签99 折	51	71%
南海	听音湖	弘阳·时光天樾	2020/4/18	5座	136	三房 四房	99 125-126	14000-15000	持平	带装修	前期认筹97折*开盘98 折*准签98折	11	8%
南海	千灯湖	保利天悦	2020/4/16	7座	112	五房	186-395	42000-43000	持平	带装修	8.8元抵10000元	78	70%
南海	平洲	富丰君御	2020/4/18	15座	144	三房 四房	90 164	23000-25000	持平	毛坯	现场99*诚意登记98*准 签99	51	35%
南海	西樵	奥园誉峯	2020/4/30	8座	116	三房 四房	89-101 120-121	12500-14000	持平	带装修	前期认筹98折、开盘98 折、一次性99折	35	30%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2020/4/3	凤怡17栋	90	三房	89	10000	—	带装修	认购98, 额外管理费: 1 万抵楼价, 额外: 96折, 线上认购: 96折, 线上 认购96折, 健康优惠优 惠18888元, 线上抢券 9999元, 直播线上抢券 额外: 16666元(仅限当 天使用), 5人助力砍价: 96折。	21	23%

顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2020/4/5	晴澜 2 期 34 栋	50	三房 四房	105 140	12500-13000	—	带装修	认购: 95 折, 额外: 96 折, 线上认购: 96 折, 线上认购 96 折, 健康优惠 18888 元, 线上抢券 9999 元, 限时优惠: 2 万: 16666 元 (仅限当天使用), 5 人助力砍价: 96 折。	19	38%
顺德	大良	中洲府	2020/4/18	4 座 32 层 2t4	122	三房 四房	95 125	18300	—	带装修	开盘一口价	30	25%
三水	西南中心区	欧雅右岸春天	2020/4/5	21 座	108	三房 四房	94-110 124	10000-10500	500	毛坯	98 折*99 折*99 折	43	40%
三水	江南新区	御江南	2020/4/11	30 座	124	三房 四房	97-103 123	8500-9000	—	毛坯	99 折*99 折*99 折*93 折	29	23%
三水	三水新城	旭辉江山	2020/4/10	3 座 02、03、04 单位	51	三房	90-98	12000-13000	—	带装修	暂无折扣信息	10	20%
三水	三水新城	保利和堂玥	2020/4/10	26 座	128	三房 四房	97 127-130	10000-10500	—	带装修	98 折*98 折*98 折*99 折	35	27%
三水	大塘	恒大御澜庭	2020/4/18	11 座 05-08 梯腿	116	三房	95-96	6500-6800	—	带装修	81 折*98 折	64	55%
三水	西南中心区	博雅滨江	2020/4/25	14 座 05、07 梯腿	66	四房	112-128	9500-10000	—	毛坯	98 折*98 折*99 折*99 折	25	38%
高明	西江新城	绿地熙江广场	2020/4/14	2 座	92	三房 四房	95 119	11700	—	带装修	团购 9 折*99 折-G 优卡 10000 (办卡再退现金 5000)	18	20%

住宅重点开盘合计推货量：2062 套

合计成交量（开卖当日）：710 套

推售率：34%

（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	7	872
南海区	10	1427
顺德区	13	1893
三水区	10	1329
高明区	8	1032
<b>合计</b>	<b>48</b>	<b>6553</b>

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 <sup>2</sup> ）	预计均价（元/m <sup>2</sup> ）	备注
禅城	旧城区	2020年5月	岭南天地怡廷	4座	125	99-133	25000-27000/带装修	——
	城南	2020年5月	龙光天阙	1座	125	96-120	23000-25000/带装修	——
	季华西	2020年5月	招商岸芷汀兰	5座（2期2座）	——	101-112	14500-15500/毛坯	——
	张槎	2020年5月	东建世纪锦园	10座	80	92-129	19000-20000/带装修	——
		2020年5月	花曼沁园	1座	80	95-118	15000-17000/毛坯	——
	城北	2020年5月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
绿岛湖	2020年5月	龙光玖龙臺	4、5座	382	99-115	——	——	
南海	桂城	2020年5月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——



区域	板块	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
	平洲	2020年5月	龙光天曜	6座	144	92-110	25000-26000/带装修	——
		2020年5月	万科金域世家	4座	162	87-120	24000-27000/带装修	——
		2020年5月	越秀星汇瀚府	5座	124	111-130	24000-29000/带装修	——
	大沥	2020年5月	美的玫瑰广场	3座	178	93-119	20000-23000/带装修	——
	里水	2020年5月	保利紫宸	6座	145	77-102	18000-20000/带装修	——
	狮山	2020年5月	弘阳博爱湖一號	3、4座	144	96-117	17500-20500/带装修	——
	丹灶	2020年5月	上坤翰林湖壹号	4栋	72	89-118	14000-15000/带装修	——
		2020年5月	奥园誉峯	1、7座	240	90-120	12000-13000/带装修	——
	西樵	2020年5月	弘阳·时光天樾	3座	34	143	14000-15000/带装修	——
顺德	大良	2020年5月	龙光天瀛	6座B	140	100-138	18000-19000/带装修	——
	乐从	2020年5月	保利天寰	9座	188	110-141	17500-18500/带装修	——
		2020年5月	龙光玖龙玺	10、15栋	217	100-165	20000-26000/带装修	——
	陈村	2020年5月	藏珑华府	27座	122	94-117	17500-18500/毛坯	——
		2020年5月	招商熙岸	10座	174	82-111	17000-18000/带装修	——
	均安	2020年5月	融创滨江粤府	10栋	128	93-118	10000-11000/带装修	——
	大良	2020年5月	金辉岭南云著	1栋2单元	85	124-141	待定	——
		2020年5月	电建洛悦华府	2座	124	123-142	20000-21000/带装修	——
		2020年5月	保利碧桂园悦公馆	10座	143	96	17000-18000/带装修	——
	容桂	2020年5月	碧桂园凤凰湾星钻苑 (一期)	5栋	176	93-109	12000-13800/带装修	——
		2020年5月	信达珑桂蓝庭	3座	36	93-111	14500-15500/毛坯	——
		2020年5月	颐安灏景湾	11栋1-2梯	248	105-119	待定	——
	龙江	2020年5月	中海云麓公馆	1座	112	109-130	17500-18500/带装修	——

区域	板块	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
三水	三水新城	2020-5月	保利和堂玥	27座	132	97-130	10000-11500/带装修	——
		2020-5月	旭辉江山	2座	136	90-99	12000-13000/带装修	——
		2020-5月	远洋天骄	12座	132	89-120	11500-12500/带装修	——
		2020-5月	中南远洋漫悦湾	13座	128	89-116	12000-13000/带装修	——
	河口片区	2020-5月	新城招商誉府	9座	128	95-127	10500-11500/带装修	——
	西南中心区	2020-5月	欧雅右岸春天	18座	124	88-113	9500-11500/毛坯	——
	乐平	2020-5月	恒大珺庭	3座	84	101-142	11300-13500/带装修	——
	南山	2020-5月	恒大雅苑	2座	93	110-135	5000-6000/带装修	——
	大塘	2020-5月	恒大御澜庭	11座	232	95-96	6500-6900/毛坯	——
	白坭	2020-5月	恒大山水龙盘	天湖翠堤40座-91座	140	272-277	9000-11000/毛坯	——
高明	西江新城	2020-5月	君御海城	3座	155	104-140	9700-10800/毛坯	吹风价
		2020-5月	勤天熹园	5座	105	75-108	待定	全新项目
		2020-5月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	吹风价
	荷城	2020-5月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
		2020-5月	卓越金科集美江湾	4、5座	176	88-117	8500/毛坯	吹风价
		2020-5月	秀丽华庭	3、4、6座	100	109-127	待定	全新项目
	杨和	2020-5月	敏捷三和府	5座	88	94-128	6588起/带装修	吹风价
	明城	2020-5月	恒大滨江左岸	5栋	192	97-122	7500-8200/带装修	吹风价
合计					约 6553 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	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	时代水岸	47223	161	17925	26345
2	南海	龙光天曜	44311	165	16654	26607
3	禅城	万科金域时光	42135	335	30150	13975
4	三水	恒大酃湖城	38657	454	45675	8464
5	顺德	保利天寰	37263	166	19708	18907
6	南海	保利诺丁山	34781	119	13394	25968
7	禅城	合景新鸿基珑景	32473	146	15762	20602
8	南海	恒大悦府	31058	132	14855	20907
9	南海	保利茉莉公馆	27838	152	17680	15745
10	南海	万科金域蓝湾二期	26594	106	10608	25069
11	顺德	碧桂园凤凰湾	25226	256	23570	10703
12	三水	恒大云东海	24646	289	29916	8239
13	三水	恒大山水龙盘	23628	218	27389	8627
14	南海	合生君景湾	23493	82	10090	23283
15	南海	保利和悦滨江	22709	50	7353	30884
16	三水	保利和堂玥	22157	151	18173	12192
17	三水	恒大御澜庭	21067	292	29240	7205
18	顺德	华润置地悦里	20194	98	11055	18267
19	南海	时代天韵	19566	59	7076	27651
20	南海	保利紫山	19267	60	9478	20328
合计			584286	3491	375751	15550

（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

13600322495

22680757@qq.com

