

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 5 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

目录

一、政策及行业资讯.....	- 4 -
二、经济大事记.....	- 6 -
三、城市规划与建设.....	- 7 -
四、土地交易情况.....	- 9 -
4.1 土地成交情况.....	- 11 -
4.2 土地出让预告.....	- 13 -
五、佛山住宅：多个纯新项目迎重要节点，土拍市场热度不减.....	- 14 -
6.1 佛山住宅供求分析.....	- 14 -
6.2 禅城区：土拍因应板块呈现冰火两重天 禅西“粮仓”地位再度巩固.....	- 16 -
6.3 南海区：五盘推新去化各异 两纯新项目迎重要营销节点.....	- 16 -
6.4 顺德区：5月土拍市场不如预期 多个新项目开盘在即.....	- 17 -
6.5 三水区：整体市场交投热度有所减少 土拍市场持续冷清.....	- 17 -
6.6 高明区：土拍热度低位运行 楼市促销不断刺激客户入市.....	- 18 -
6.7 五区住宅开盘情况.....	- 19 -
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	- 23 -
6.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）.....	- 26 -

一、政策及行业资讯

■ 未来约有 10 条高速在高明集聚，佛山高速公路将迎新一轮发展机遇

来源：广州日报 2020-05-07

未来佛山高速路网将会怎样？近日，省内交通专家接受本报记者采访并进行解读。随着佛山五条新高速的建成通车，以及珠三角枢纽（广州新）机场的稳步推进，佛山高速路网将很快迎来新一轮规划利好和建设契机，预计会有大约 10 条高速在高明区“织网”。

佛山五条新高速包括佛江高速公路（江珠高速北延线佛山段）、佛江高速公路和顺至陈村段、广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段、佛清从高速公路南段、广明高速公路陈村至西樵段。

随着珠三角枢纽（广州新）机场的稳步推进，省、佛山及周围多个城市均规划和启动了多个高速项目与这个大型航空枢纽衔接。目前，高明区正在配合协调肇明高速、佛肇高速、南沙至云浮高速、广中江西延高速、广佛西部通道高速、肇庆至机场高速等六大高速公路项目的规划对接，这意味着未来高明的高速项目数量约达 10 条之多。

佛山市交通部门介绍，《广东省高速公路网规划》修编成果已于 4 月 30 日经省政府常务会议审议通过，预计不久将印发。接下来，围绕广佛极核西向高速通道进一步完善、珠江口新增战略通道对接、珠三角枢纽（广州新）机场交通集疏运等重点方面，佛山高速公路将迎来新一轮发展的机遇，对外联系通道更加畅通，内部连通水平进一步提升，高速公路路网将趋于完善。

粤湾点评：

凭借珠三角枢纽（广州新）机场稳步推进的契机，佛山高速公路网迎来新一轮发展机遇，高明区未来大约有 10 条高速公路汇集，将成为佛山辐射广东南部、西部的重要枢纽门户，以及集高速、轨道交通、航空、地铁立体交通发展的交通桥头堡。未来围绕广佛极核西向高速通道进一步完善、珠江口新增战略通道对接、珠三角枢纽（广州新）机场交通集疏运等方面，佛山高速公路网将趋于完善。

■ 广佛新干线拟西延至丹灶

来源：佛山日报 2020-05-13

5 月 12 日，佛山市公共资源交易中心公布了广佛新干线及西延复合通道工程勘察设计咨询的招标公告，广佛新干线及西延复合通道工程项目长约 36.4 公里，拟采用复合通道设计，包括新建高速通道和地方快速通道，线路往西在丹灶对接广昆高速（珠二环高速）横江立交，往东衔接广州内环，将新建长 5.765 公里的狮山隧道和横跨东平水道长 2.4 公里的双层大桥。

现状的广佛新干线往东对接广州环城高速，往西则在大沥的大浩湖形成“断头路”，只能通过绕道虹岭路前往狮山，由于车流量大，且沿线设有红绿灯，经常出现拥堵。规划中的广佛新干线及西延复合通道工程，实际上把现状的广佛新干线进行快速化改造，首先是往东打通交通瓶颈，无缝对接广州内环路，往西则在现有的断头路基础上西延，经过狮山镇核心城区后，继续往西衔接丹灶。

根据规划，路线还将一直沿广佛新干线布设，到达终点广州环城高速黄岐立交，通过珠江二期放射线接

入广州内环，高速通道路线总长 36.384 公里。地方快速通道路线沿规划博爱路、现状兴业路及现状广佛新干线布设，地方快速通道总长 34.134 公里。

粤湾点评：

广佛新干线及西延复合通道工程拟建狮山隧道和东平水道双层大桥，建成后将缓解桂丹路-海八路交通压力。广佛新干线及西延复合通道工程共设互通立交 8 处，承担起交通分流的功能，同时，该线路将无缝对接广州内环、广州环城高速、广佛江珠高速、珠二环高速、顺接广昆高速等高快路，项目有望打造成横跨南海东西部的高快新通道。

■ 城市更新项目“云招亲”，禅城推出 7 个城市更新项目，签约引进 23 个重大项目

来源：佛山日报 2020-05-18

2020 年佛山市禅城区城市推介暨重大项目签约仪式今日举行，现场将发布 7 个城市更新项目，推介 20 宗出让地块，同时签约引进 23 个重大项目，计划投资总额超 260 亿元。

本次发布的 7 个城市更新项目总面积超 3378 亩，推介地块共 20 宗，总面积超 1387 亩，将赋能禅城高质量发展。7 个城市更新项目分别为南庄镇贺丰旧村改造项目，石湾镇街道深村仁和仁五村改造项目、石头南北村改造项目，张槎街道大江村、大沙村改造项目，祖庙街道东升鲤鱼沙改造项目和永新南沙村改造项目。项目完成后，将重塑片区空间格局，盘活存量土地、改善城区环境、调整产业结构。

考虑到疫情影响，禅城区首次使用“云平台”发布城市更新项目和推介出让地块。平台分为区域优势、形象视频、轨道交通、出让土地推介、城市更新项目五大板块，汇总禅城区整体发展优势、重点推介地块、项目等丰富资讯。其中，区域优势、形象视频、轨道交通三大板块利用文字、视频等形式展示禅城的总体发展情况及未来规划。投资者通过城市更新项目和出让土地推介板块的 720° 全景功能，可全方位立体化了解各地块和项目情况，感受周边区域、交通及配套的优势。

在本次活动中，禅城还将对全省首个保险创新发展示范区进行推介。禅城将打造保险小镇，小镇拟定北起丰收涌，南至季华路，西起汾江路，东至南海大道，规划面积约 3 平方公里，5 年内计划总投资超 100 亿元。

粤湾点评：

本次土地推介会推介的 20 宗出让地块素质均较高，吸引了多家房企到场关注土地推介及招商情况。据了解，禅城将签约引进 23 个项目，计划投资总额超 260 亿元，项目分为城市更新、重点产业、金融保险三大类，涉及装备制造、创意设计、5G、跨境商贸、家居生态链、保险等领域。

■ 禅城将加大城市更新改造力度，谋划“一轴两翼三带”产业新布局

来源：今日禅城 2020-05-19

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

市更宜居、产业更高质，推动不同板块协同发展，全面开花。

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

粤湾点评：

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

■ 南海丹灶氢能产业发展再添新引擎，十大项目启动助力仙湖氢谷“领跑”

来源：珠江时报 2020-05-20

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

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

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

粤湾点评：

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

二、经济大事记

■ 三水拟三年招商引资 1500 亿元

来源：佛山日报 2020-05-06

在 4 月 30 日召开的三水区招商引资工作总结暨动员大会上，《佛山市三水区招商引资高质量发展行动计划（2020~2022 年）》（下称“三年行动计划”）正式发布。未来三年，三水将以高质量招商引资引领构建层次

更高、结构更优、效益更好的城市三水新经济格局。

新一轮三年行动计划将集中资源打造“7+X”载体，实施五大招商行动，瞄准高端装备制造等六大重点产业精准招商，计划三年累计完成招商引资总额 1500 亿元，到 2022 年全面建成三水特色现代化产业体系。

“招商引资是经济发展的源头活水。”三水区副区长姜岳新说，新一轮三年行动计划要把理念和思维再提高一个层次。未来三年，三水招商引资更注重产业链、创新链、价值链、资本链靶向招商，引入新技术、新产业、新业态、新模式“四新”经济形态，推动经济发展实现质量变革、效率变革、动力变革。

粤湾点评：

三水招商引资体现了思维之变和价值之变，实质是为了引入技术、资本含金量更高的新技术、新产业、新业态、新模式，进一步提升区域产业价值，有助三水加快建设以高科技、高成长性、高附加值为特征的现代化产业体系。

■ 佛山公布租房和无房提取住房公积金标准

来源：顺德新闻 2020-05-29

5月27日，佛山市住房公积金管理中心发布通知，对2020年度我市租房和无房提取公积金政策进行解读。今年7月1日至明年6月30日，佛山的租房提取公积金最高60480元/年，无房提取公积金最高6930元/年。

今年7月1日至明年6月30日，佛山租房提取个人住房公积金的标准为：住房建筑面积最高不超过144平方米（或套内面积120平方米），每平方米租金标准最高不超过35元/月。超出上述标准部分，由个人承担。也就是说，每人每月最高提取5040元，每年60480元。

无房提取个人住房公积金的标准是：面积按公租房建造标准（建筑面积60平方米）确定个人为30平方米；每平方米按租房提取住房公积金最高标准（35元/月）的55%核定。即每年可提取额度最高为6930元，每一年度可提取一次。

职工在以下几种情况可以提取住房公积金，包括购买、建造、翻建、大修自住住房；偿还购房贷款本息；在本市内租房、无房；离退休；出境定居；完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系；职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取。

粤湾点评：

佛山市租房提取住房公积金的标准，除按国家和省规定的普通住宅面积作限定外，还根据佛山市租金变化情况和住房公积金可用资金量情况，每年进行一次调整。提高租房和无房提取住房公积金标准，是对国家租售并举住房政策的体现。在提取金额中，住房消费提取占比超过九成，提取职工中，全部为中、低收入职工。

三、城市规划与建设

■ 南海里水镇里湖新城将打造成为广佛核心区新地标

来源：广州日报 2020-05-08

昨日，“岭南水乡典范，湾区产业前沿——里水镇里湖新城发布暨十大重点项目启动仪式”在南海区里水

镇里湖新城举行。这座规划面积约 5.6 平方公里的里湖新城将打造成广佛都市圈时尚水都和 RBD 核心区、粤港澳大湾区绿色健康产业示范区以及岭南广府文化产业高端资源集聚区。

在启动仪式上，里湖新城城市设计成果和里湖文化中心建筑方案正式对外发布，里湖新城十大重点项目也启动建设，标志着宜居、宜业、宜创、宜游、宜养的广佛核心区新地标将在这里拔地而起。

里水镇位于南海区东北部，与广州白云区、花都区接壤，是广佛全域同城的前沿阵地。此次发布的里湖新城位于里水镇里水河核心地带，地处粤港澳大湾区腹地、广佛超级城市的核心区，规划面积约 5.6 平方公里，规划人口约 12 万人。

粤湾点评：

据悉，里湖新城项目是里水镇响应粤港澳大湾区建设及城乡高质量融合发展战略的一项重大部署。里湖新城规划以里水河的生态肌理为基底，构建“一核、一轴、一带、三湾”的城市空间格局，打造生态和谐，独具水乡魅力的绿色生态之城。一个城乡产业高端、独具水乡风韵、生活配套齐备的现代新城正蓄势崛起。里湖新城的打造，有助里水全区推动城乡融合发展，提升里水整体面貌。

■ 佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布

来源：珠江时报 2020-05-22

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

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

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

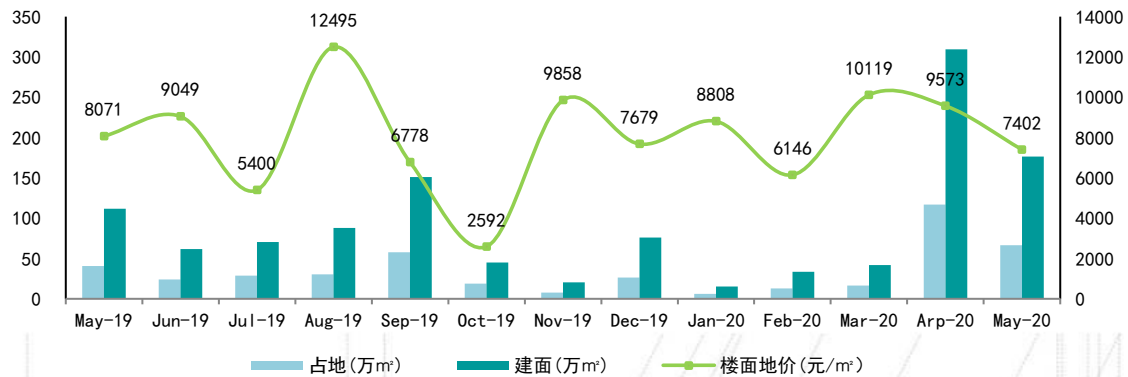
根据规划内容，文翰湖国际科创小镇核心区未来一期规划将按照“一点两片三轴”发展。“一点”指的是以“广佛之眼”作为带动科创小镇新经济的新起点。“两片”则以鲁尾撬水道为界，将规划范围分为南北两大片区。“三轴”为纵向科技艺术轴、横向一生态景观轴和横向二功能服务轴。

粤湾点评：

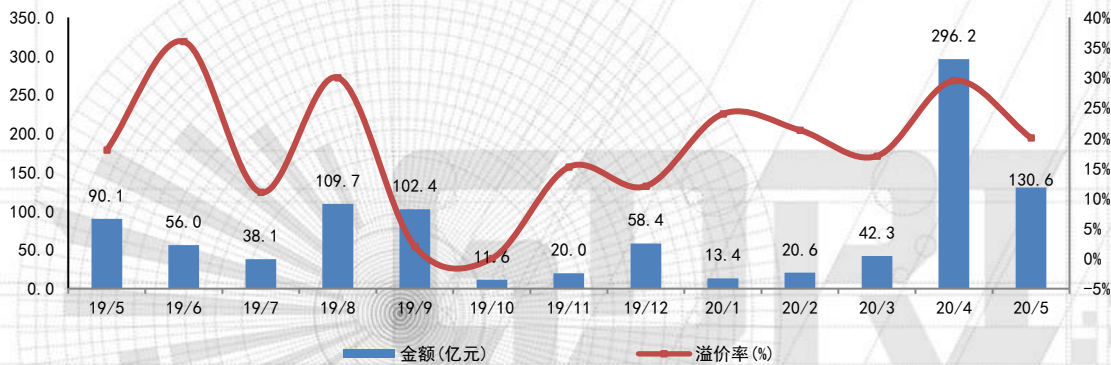
三龙湾文翰湖国际科创小镇，地处广佛交界的三龙湾南海片区核心地带，对标广州南沙、深圳前海、珠海横琴、东莞滨海湾新区，未来将集聚一批以互联网、物联网、5G 技术、人工智能、电子竞技等为代表的经济产业，将打造成为“广佛科技城·湾区第一站”。

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42宗商住、商服用地（不含工业、公建等），总占地面积218.80万㎡，总计容建筑面积576.24万㎡，总成交金额401.07亿元。其中5月份成交13宗，总占地面积66.34万㎡，总计容建筑面积176.38万㎡，成交金额130.56亿元。

五月土拍揽金超130亿，三山新城熔断地块三度出让终成交，据统计，5月全市共有13宗商住、商服地翰叫，揽金逾130亿元，备受关注的禅城城北、南海平洲、三山新城熔断地块以及陈村地块均迎来了激战，最终敏捷、佳兆业、中海以及世茂分别夺得四宗宅地，成交总价逾85亿元，占全月土拍成交金额67%，整体溢价率30%；值得一提的是，三山新城熔断地块第三次出让终被中海以46.25亿元夺得，未来三山新城片区货量充足，竞争激烈。

六月土拍市场热度不减，全市共11宗商住、商服地招亲。禅城挂牌4宗商住地，其中南庄占3宗，成6月供地主力；6月出让地块中体量最大的是顺德陈村商住地，占地面积近10万㎡，起拍总价逾18亿，多年没

有供地的陈村在近了两个月迎来爆发，成交楼面价亦达到 13000-14000 元/m²的中高位水平，预计未来陈村市场供求量将有所回升。



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	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 $1.0 < FAR \leq 3.0$	35.60	0	0	15.17	0%	4261	4362	广州金科房地产开发有限公司
	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	1.58	$1.0 < FAR \leq 2.3$	3.64	0	0	0.51	106%	1413	1413	广东志谊实业投资有限公司
	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	$FAR \leq 2.2$	3.78	0	0	5.37	42%	14211	14211	广州市敏捷房地产开发有限公司
	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	6.24	$1.0 < FAR \leq 3.0$	17.84	0	0	20.15	30%	11294	15425	佛山市佳航房地产开发有限公司
	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	$1.0 < FAR \leq 2.4$	2.55	0	0	1.48	0%	5800	5800	上坤置业有限公司、佛山深卓商务信息咨询有限公司组成的联合体
	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	$1.0 < FAR \leq 2.79$	29.36	0	0	7.78	0%	2650	2713	广州方耀房地产开发有限公司
	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	$1.0 < FAR \leq 3.0$	5.21	0	0	2.22	85%	4264	4264	深圳市惠明盛房地产投资开发有限公司
	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	$1.0 < FAR \leq 2.8$	20.02	0	0	10.04	0%	5015	5015	珠海清能置业有限公司
	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	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	13.43	0	0	5.64	0%	4200	4200	肇庆市硕浩企业管理有限公司

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
	禅城	2020/5/22	佛山市禅城区季华三路南侧、宝塔路西侧	商服	0.43	$FAR \leq 1.0$	0.43	0	0	1.53	567%	35609	35609	中国石化销售股份有限公司广东石油分公司
	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 $2.0 \leq FAR \leq 3.0$	29.79	0	0	46.25	25%	15527	16043	佛山中海盛兴房地产开发有限公司
	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	$FAR \leq 0.6$	2.24	0	0	0.66	0%	2959	2959	佛山市南海通创有限公司
	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	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	12.51	0	0	13.76	41%	11000	12256	世茂

数据来源：广东粤湾数据研究院

4.2 土地出让预告

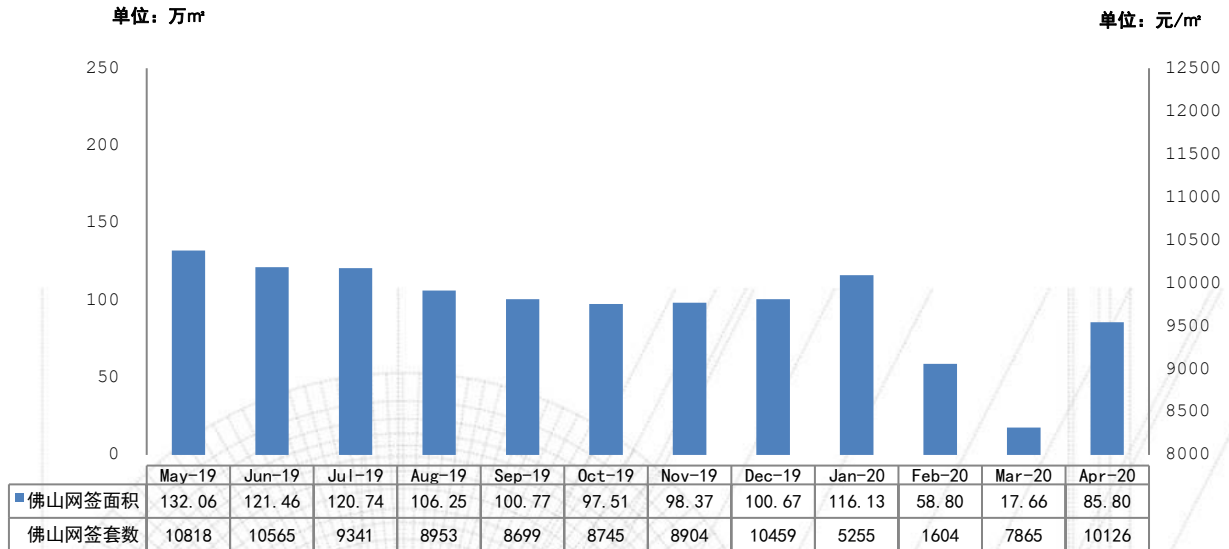
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	禅城	2020/6/4	佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	4.42	FAR≤2.9	12.82	9.49	7400
	禅城	2020/6/11	佛山市禅城区杏吉路北侧、佛山一环西侧	商住	1.49	FAR≤2.5	3.72	2.53	6800
	禅城	2020/6/22	佛山市禅城区南庄大道北侧、横二路南侧	商住	3.95	FAR≤3.0	11.85	8.36	7050
	禅城	2020/6/28	佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧、季华北路西侧	商住	3.32	1.0<FAR≤2.5	8.30	7.47	9000
	高明	2020/6/5	佛山市高明区西江新城秀丽路以南、凤凰路以西	商住	5.54	1.0<FAR≤2.5	13.85	5.54	4000
	高明	2020/6/19	佛山市高明区荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	7.22	1.0<FAR≤2.5	16.69	3.50	2100
	南海	2020/6/8	佛山市南海区九江镇沙头迎宾路北村地段	商住	5.84	1.0≤FAR≤2.6	15.18	6.83	4500
	南海	2020/6/29	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	1.79	A区 1.0<FAR≤2.6	4.01	2.93	7300
	顺德	2020/6/1	佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧 C2-1 地块	商住	9.98	A区 1.0≤FAR≤3.0	27.57	18.74	6800
	顺德	2020/6/18	佛山市顺德区北滘镇中心城区 01-03-07 地块	住宅	7.54	A区 1.0<FAR≤2.5	11.16	8.45	7574
	顺德	2020/6/22	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	商住	2.27	1.0<FAR≤2.5	5.69	4.88	8580

数据来源：广东粤湾数据研究院

五、佛山住宅：多个纯新项目迎重要节点，土拍市场热度不减

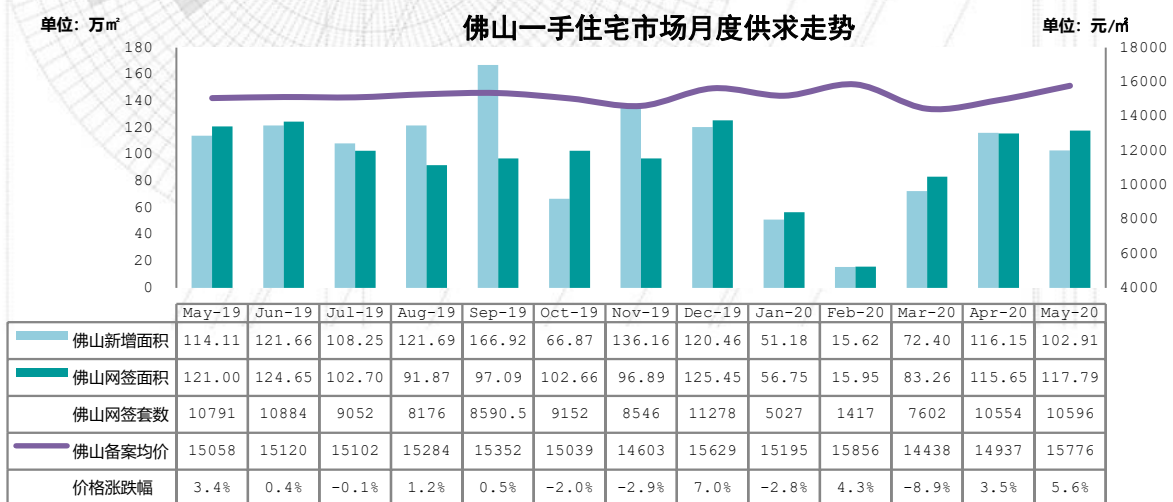
6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度网签走势



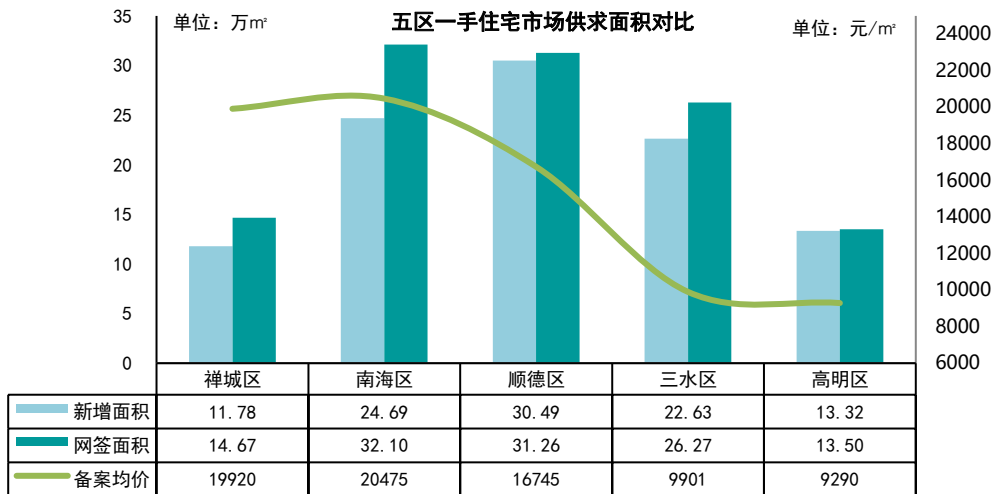
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(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 358.25 万㎡，网签 389.40 万㎡，备案均价 15160 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5月佛山市新增预售套数9765套，环比减少5%，同比减少1%；新增预售面积102.91万m²，环比减少11%，同比减少10%；网签套数10596套，环比增加0%，同比减少2%；网签面积117.79万m²，环比增加2%，同比减少3%；备案均价15776元/m²，环比上涨6%，同比上涨5%。

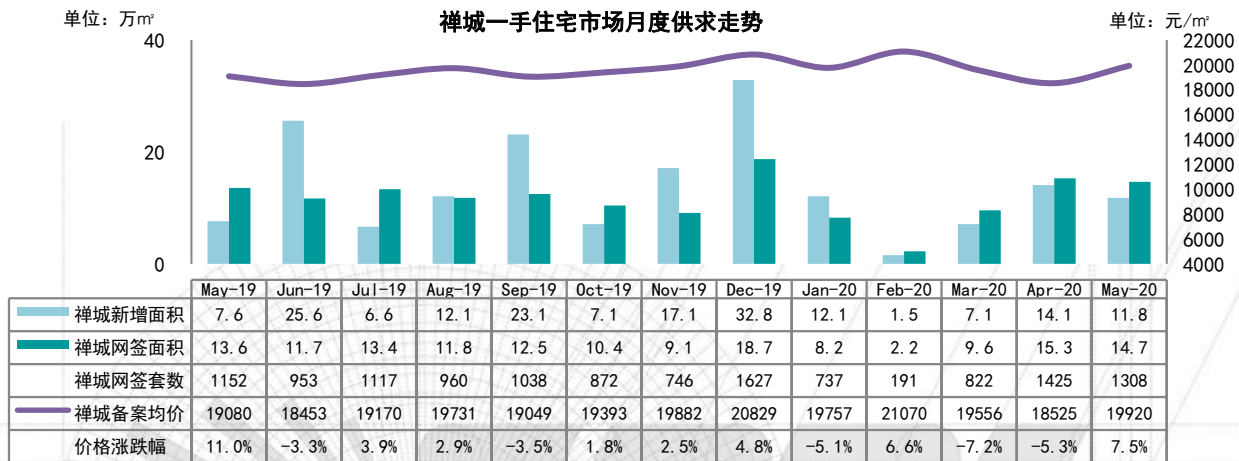
市场整体交投维持平稳，多个纯新项目迎重要营销节点，预计将在下半年集中入市。网签方面，全市网签有所下降，南海顺德网签仍然表现强势，整体市场仍然以稳为主基调。临近年中，各纯新项目亦开始有所动作，据不完全统计，全市5月共14个纯新项目迎重要营销节点，预计均能在今年入市，部分项目或能抢闸在上半年压轴入市。

土拍市场持续火热，预计6月全市共有34个项目迎来推新。近期，全市土地市场表现相对火热，各大房企对优质地块的争夺仍然激烈，激战多轮才能成交。展望6月全市将有34个项目有推货计划，随着近期土拍市场持续火热，热度或将传至所拍地块的周边项目，有望促进去化。

6.2 禅城区：土拍因应板块呈现冰火两重天 禅西“粮仓”地位再度巩固

随着年中业绩冲刺节点到来，项目推货节奏、推出特价单位频次有所加快，绿岛湖板块仍是供求大户。5月迎来纯新盘龙光玖龙臺高调登场，为板块及时补充刚需、首改产品，赢得大批客户认可。

土拍市场则是冰火两重天，显示出房企对地块价值研判仍较谨。城北江景商住地吸引9家房企争抢，久违露面的敏捷以超1.4万元/m²夺地，而季华中商住地则是无人报价遗憾流拍。6月禅城土拍市场为禅西主场，共有4宗来自季华西、湖涌、南庄的商住地待出让，预计热度分化现象仍将持续。

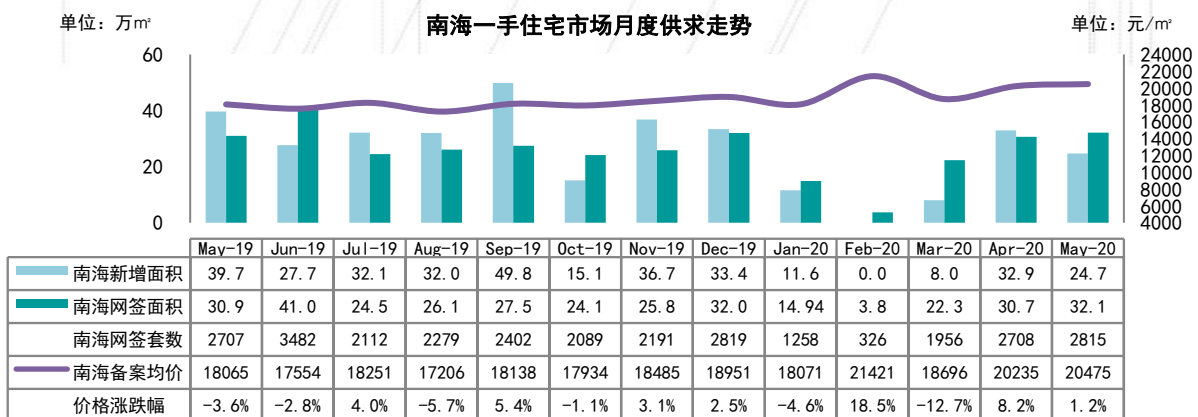


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：五盘推新去化各异 两纯新项目迎重要营销节点

五月，南海区整体市场仍然维持平稳运行，一手网签有轻微增幅，据不完全统计，全区全月共5盘迎来推新，其中纯新项目广佛里智慧慢城、上坤翰林湖壹号均迎来首推，整体去化表现尚可。

纯新项目中，大沥招商金地时代天璞、三山新城保利华侨城云禧迎来重要营销节点，两盘均在五月开放外展厅，预计将在8月开放销售中心，9月入市；而6月南海区将有保利紫誉台、中骏雍景台等纯新项目迎来节点，下半年纯新项目入市数量将增多。

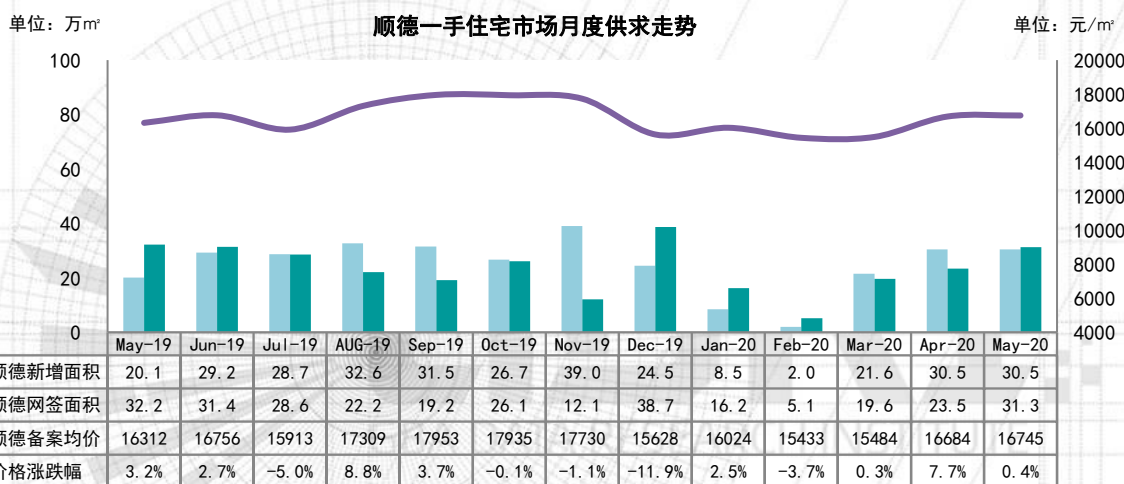


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：5月土拍市场不如预期 多个新项目开盘在即

5月新增供应面积环比持平，或因五一节点在一定程度上促进了成交，网签面积环比增加33%。新盘龙光玖龙玺在本月迎来了首次开盘，首日去化率高达80%，表现亮眼；本月推新整体去化表现尚可，下月份预计中海悦林熙岸、保利时光印象、卓越万科朗润园等纯新盘即将开盘，为市场提供更多的选择，补充库存。

5月份共有两宗地顺利出让，月初金科夺得杏坛一宗地，而在5月末和6月1日，陈村两宗临近佛山新城地块均引起激烈的竞拍，最终世茂、阳光城杀出重围，各夺一地。而本月大良土拍市场遇冷，两宗地均未顺利出让，1宗临时撤销出让，另1宗则是因未达保密底价而流拍。目前已挂牌2宗地将于6月份进行出让，即北滘旧城区地块与佛山新城临龙光玖龙玺地块；另外陈村、容桂持续发力共挂牌3宗地，将于7月份进行出让，出让情况仍是值得期待的。

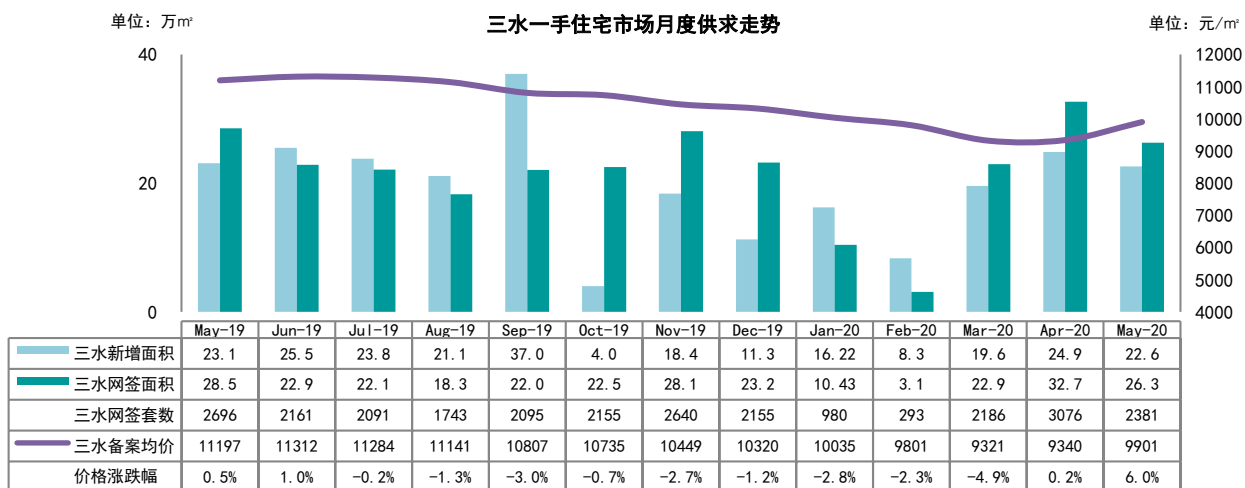


数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：整体市场交投热度有所减少 土拍市场持续冷清

五月，三水区市场供求有轻微回落，但仍处于较高位的水平；据不完全统计，全区全月共5盘迎来推新，但整体去化欠佳，全区市场热度有所减少。

土地市场方面，5月仅三水新城一宗商住地成交，有湖北清能底价夺得，而6月，三水区无重要商住地出让，土地市场将连续两个月表现冷清。

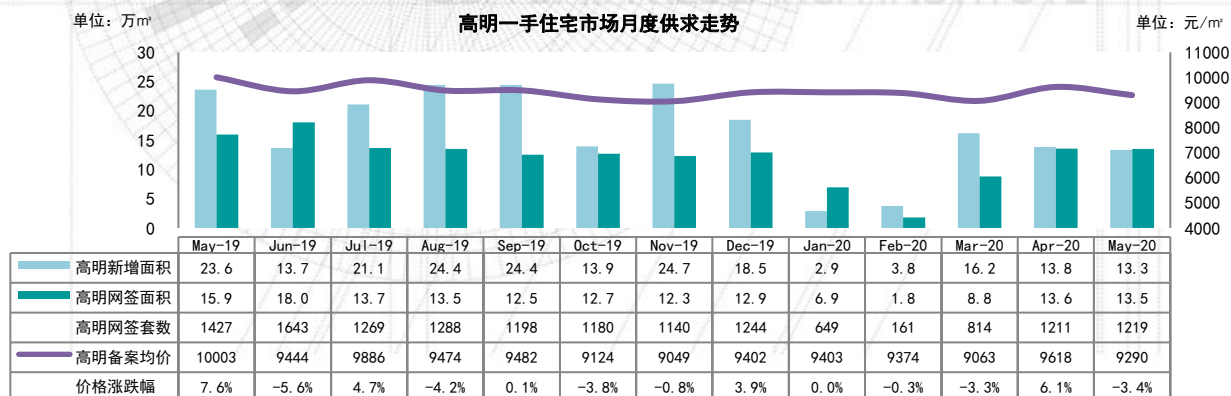


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：土拍热度低位运行 楼市促销不断刺激客户入市

4、5月高明供求表现基本持平。西江新城共有4个项目获批预售资格表现最为活跃，纯新盘扎堆五一亮相，或将在6月迎来首秀。临近年中业绩冲刺之时，部分项目果断推出适度价格让利助推去化，在5月网签中明显体现。

与楼市相比，土拍市场稍显逊色，板块价值在短期内难再有新突破。荷城三洲地块、高明西江新城地块均以底价成交，方直首进佛山，海伦堡二度落子西江新城。而荷城旧城区地块吸引新过江龙香缤国际以溢价85%、楼面价4260元/㎡首入佛山。



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	7	782	52%
南海区	5	724	55%
顺德区	3	388	62%
三水区	5	406	28%
高明区	3	278	50%
合计	23	2578	50%

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	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	张槎	东建世纪锦园	2020/5/1	10座	80	三房 四房	92/94 101/121/129	19000-22000	—	带装修	3.5元抵99折	6	8%
禅城	新城北	合景新鸿基泷景	2020/5/1	1座	116	三房	95/105	21000	—	带装修	98折	11	9%
禅城	旧城区	岭南天地怡廷	2020/5/10	4座99m ² 梯腿	62	三房	99	26000	—	带装修	开盘折扣97折, 认筹98折	54	87%

禅城	张槎	花曼沁园	2020/5/10	1座	80	三房 四房	91/93 118	16400	—	毛坯	7天内准时签约98折, 开盘2个99折	48	60%
禅城	湖涌	保利中交大都汇	2020/5/16	1/4座部分梯腿	125	二房 三房 四房	85/94/99/127	15500-17000	—	带装修	—	20	16%
禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/5/23	4座, 5座 115 m梯腿	285	三房 四房	99 115	16500	—	带装修	诚意登记减2万认筹登 记减5万, 开盘98折, 一次性97/按揭99	247	87%
禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/5/29	5座03、04单元单数 层	34	三房	99	17300	800	带装修	98折, 一次性97/按揭 99, 准签99	21	62%
南海	平洲	龙光天曜	2020/5/1	6座	145	三房 四房	92-99 110	24000-28000	持平	带装修	总价减10万*VIP登记98 折x准签99折	15	10%
南海	和顺	广佛里智慧慢城	2020/5/10	1、2座	316	三房 四房	85-99 112-136	15000-18000	持平	带装修	开盘99折、诚意登记99 折、团购98折、认筹1 万抵6万、2年物管费(从 楼价扣除)	200	63%
南海	西樵	东建·江滨锦悦	2020/5/16 2020/5/17	31、32、33、35座	150	两房 三房 四房	81-87 103-117 128-171	9000-11500	持平	毛坯	开盘99折、准签99折	90	60%
南海	丹灶	上坤翰林湖壹号	2020/5/30	4座	66	三房 四房	89-91 120-121	13000-14000	持平	带装修	首开98折*登记98折* 准签99折	63	95%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2020/5/30	3座01、4座02、03、 04户型	47	三房 四房	99-100 147-148	19000-26000	持平	带装修	99折(认筹)*98折(VIP) *98折(准时签约)*98 折(按揭/一次性)*99 折(开盘优惠)	30	64%

顺德	乐从	保利天寰	2020/5/1	9座01梯腿	47	三房	110	17500-18000	—	单合同带装修	准签99, 8.8券99, 认筹98, 老带新99, 付款方式98, 首付分期少一个99, 无名额少一个99	15	32%
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/5/16	10, 15栋	217	三至五房	100 120-130 155-165	10栋 20000-22000元/m ² , 15栋 23500-26000元/m ²	—	单合同带装修	认筹98折、开盘98, 准签98	174	80%
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/5/30	11栋	124	三至四房	100 124	22000	—	单合同带装修	认筹98折、开盘98, 准签98	53	43%
三水	三水新城	保利和堂玥	2020/5/1	27座01、04梯腿	64	三房 四房	97 127	11000-11500	—	带装修	98折*98折*98折*99折	10	16%
三水	大塘	恒大御澜庭	2020/5/1	7栋02/04梯腿; 11栋01、03梯腿	120	三房 四房	95-105 120-121	6500-7000	—	毛坯	恒大81折*98折*付款方式折扣	48	40%
三水	云东海片区	恒大云东海	2020/5/1	云涧花园103-114座	24	别墅	150-220	10800-11500	—	毛坯	恒大81折*开盘98折	12	50%
三水	三水新城	旭辉江山	2020/5/1	2座	136	三房	90-99	12500	—	带装修	认筹额外98折	12	9%
三水	西南中心区	欧雅右岸春天	2020/5/16	18座02、03户型	62	三房	88-100	10500-11000	—	毛坯	98折×99折×99折×99折(分期少一个99折)	31	50%
高明	荷城	卓越金科集美江湾	2020/5/1	14座	88	三房 四房	88 118	8200-9100	150	毛坯	促销99折、认购99折、准签99折	7	8%

高明	荷城	保利西山林语	2020/5/1	11 座	64	三房 四房	103 130-140	8200	-700	带装修	8.8 元优惠券抵 1 万	17	27%
高明	杨和	欧浦花城	2020/5/22	一期环湖花径 16 座	126	三房	88-117	5400-5600	-750	毛坯	预约享 98 折, 一次性 98 折	116	92%
住宅重点开盘合计推货量: 2578 套								合计成交量 (开卖当日): 1300 套				推售率: 50%	

(备注: “价格升跌幅”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	4	317
南海区	6	851
顺德区	11	1905
三水区	6	1314
高明区	7	874
合计	34	5261

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	城南	2020年6月	龙光天阙	1座	125	96-120	23000-25000/带装修	——
	城北	2020年6月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
	南庄	2020年6月	金地海逸悦江	4座	54	99-118	12000-14000/毛坯	——
	绿岛湖	2020年6月	阳光城佛山半岛	9座	58	168	20000-22000/带装修	——
南海	桂城	2020年6月	保利和悦滨江	6座	184	91-142	25000-28000/带装修	——
	平洲	2020年6月	越秀星汇瀚府	5座	124	111-130	24000-29000/带装修	——
	里水	2020年6月	保利紫宸	7座	145	77-101	18000-20000/带装修	——
	大沥	2020年6月	时代招商天禧	3座	84	93-114	17000-18000/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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
	西樵	2020年6月	美的玫瑰广场	3座	178	93-119	20000-23000/带装修	——
		2020年6月	弘阳·时光天樾	2座	136	98-126	14000-15000/带装修	——
顺德	大良	2020年6月	保利碧桂园悦公馆	10座	96	143	17000-18000/带装修	——
		2020年6月	涛汇明日鎏金湾	7栋	102	113-144	21500-22500/带装修	——
		2020年6月	龙光天瀛	7栋	140	120-133	20000起/带装修	——
	容桂	2020年6月	保利时光印象	1、3栋	306	69-96	14000-15000/带装修	吹风价
		2020年5月	颐安·滨悦洛庭	1、3栋	237	88-121	待定	毛坯
	北滘	2020年6月	金地翠园	5、6栋	168	89-110	待定	带装修
	乐从	2020年6月	卓越万科朗润园	1、3栋	298	88-110	16000起/带装修	吹风价
		2020年6月	龙光玖龙玺	20栋	12	叠墅/144-146	待定	——
		2020年6月	保利天寰	11座	184	103-129	待定	——
		2020年5月	保利和光尘樾	1栋	240	110-139	待定	带装修
陈村	2020年6月	藏珑华府	27座	122	94-117	17500-18500/毛坯	——	
三水	河口片区	2020-6月	新城招商誉府	9座	128	95-127	10500-11500/带装修	——
		2020-6月	常乐府	15座	256	89-119	11500-12000/带装修	——
		2020-6月	恒大郦湖城	48、49座	348	92-121	8500-9000/带装修	——
	三水新城	2020-6月	保利·时代	2、10座	314	99-125	12000-13000/带装修	——
	云东海片区	2020-6月	恒大云东海	云润花园5座	36	125-126	8000-8500/带装修	——
	大塘	2020-6月	恒大御澜庭	14栋	232	95-96	6500-7000/毛坯	——
高明	西江新城	2020年6月	君御海城	3座	155	104-140	9700-10800/毛坯	吹风价
		2020年6月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	吹风价
		2020年6月	绿地熙江广场	5座	92	106-133	10500-12000/带装修	吹风价
		2020年6月	颐安天璟名庭	5、6座	223	88-119	待定	全新项目

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
	荷城	2020年6月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
		2020年6月	卓越金科集美江湾	4座	88	88-117	8500/毛坯	吹风价
		2020年6月	秀丽华庭	3、4、6座	100	109-127	待定	全新项目
合计					约 5261 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 ²)	网签均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	49133	486	46169	10642
2	南海	时代水岸	48534	144	17335	27998
3	南海	保利天悦	41304	45	9503	43465
4	南海	怡翠尊堤	41125	170	17220	23882
5	南海	龙光天曜	40687	152	15098	26948
6	顺德	保利天寰	37483	156	19151	19572
7	禅城	合景新鸿基珑景	34383	136	16567	20754
8	顺德	龙光天瀛	27983	112	12813	21840
9	禅城	保利中交大都汇	27215	157	15043	18092
10	三水	保利和堂玥	26986	194	22852	11809
11	南海	海逸桃花源记	26514	215	21518	12322
12	禅城	金茂绿岛湖	25282	97	15017	16835
13	南海	保利和悦滨江	25040	58	8108	30883
14	南海	时代天韵	22199	70	8099	27409
15	顺德	合景天銮	21970	104	9975	22025
16	顺德	华润置地悦里	21833	105	11938	18289
17	南海	万科金域蓝湾二期	21002	89	8535	24607
18	禅城	信业阳光城檀悦	20747	102	11941	17375
19	顺德	龙光玖龙郡	20575	150	14229	14460
20	三水	恒大山水龙盘	20267	159	22631	8956
合计			600262	2901	323742	18541

（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

