

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 8 月

编委：麦少莊 黄燕飞 李志聪 罗 靖 何昕伦

李凯俊 张颖欣 刘葵凤 陈伟岸 廖梓瑜 张俊健 薛玮琪



特别声明

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

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

目录

一、政策及行业资讯.....	- 4 -
二、经济大事记.....	- 8 -
三、城市规划与建设.....	- 11 -
四、土地交易情况.....	- 17 -
4.1 土地成交情况.....	- 18 -
4.2 土地出让预告.....	- 20 -
五、佛山住宅：高价项目提振均价 禅城、南海新盘如云.....	- 21 -
6.1 佛山住宅供求分析.....	- 21 -
6.2 禅城区：绿岛湖片区占据网签主力位置 纯新项目扎堆亮相新动作.....	- 23 -
6.3 南海区：8月整体市场供求稳中有升 “金九”将有多个纯新项目面世.....	- 23 -
6.4 顺德区：四盘推新去化各异 两纯新项目迎来重要营销节点.....	- 24 -
6.5 三水区：新增供应回升备战“金九” 土地供应市场迎来“破冰”.....	- 24 -
6.6 高明区：六盘自然加推抢跑金九 恒大拉开以价换量序幕.....	- 25 -
6.7 五区住宅开盘情况.....	- 26 -
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	- 29 -
6.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）.....	- 31 -

一、政策及行业资讯

■ 央行：下半年货币政策更加灵活精准导向

来源：广州日报 2020-08-04

8月3日，人民银行召开2020年下半年工作电视会议。据介绍，下半年，货币政策要更加灵活适度、精准导向，综合运用多种货币政策工具，继续引导广义货币供应量和社会融资规模增速明显高于去年，切实抓好已出台稳企业保就业各项政策落实见效。

同时注意把握好节奏，优化结构，促进普惠型小微企业贷款、制造业中长期贷款大幅增长。重点落实好1万亿元再贷款再贴现政策和两项直达工具，应延尽延，尽可能多地将受疫情冲击的小微企业纳入支持范围。同时，坚持市场化原则，尊重商业银行自主经营权，支持政策不附加硬性要求，消除小微企业顾虑和担忧。其次，要守住底线，继续打好防范化解重大金融风险三年攻坚战。

粤湾点评：

央行定调下半年货币政策以稳为主，与二季度货币政策执行报告基本一致。主要是出于对国内经济恢复的积极判断，也意味着拉动经济增长主力依旧是国内消费和基建两架马车，与中央提出的“内循环经济”发展目标一致。另一方面，稳健的货币政策也表示降准降息的空间不大，更加强调引导金融机构加大对实体经济的支持力度，对民营企业和中小企业是利好。

■ 26357元/m²！禅城2020下半年普通住房标准公布

来源：佛山日报 2020-08-07

日前，佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局公布了2020年下半年禅城区普通住房标准。普通住房标准必须同时符合以下条件：

住宅小区建筑容积率在1.0以上；

单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；

实际成交价格按建筑面积计算低于26357元/平方米。

目前，佛山南海、顺德、三水也已公布了2020下半年普通住房标准，其中实际成交价格标准：

南海为27270.52元/m²；

顺德为21372.22元/m²；

三水为13008元/m²。

粤湾点评：

自2019年备案价管控松绑后，每半年更新一次的佛山各区普通住房价格标准多呈现稳步上升态势。禅城、南海早在2019年便已突破2万大关，顺德则是在今年才完成价格跨越。而在最新一轮标准公布中，禅城、南

海再现明显涨幅，而顺德则是出现小幅回调，近期禅桂交界频现高价地，展望未来将在房价上有所体现，一线临广区、禅桂中心仍是价值高地。

■ 多地试点共有产权 政策加力住房保障

来源：腾讯网 2020-08-10

广东省住房和城乡建设厅等六部门日前联合印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》。2018年，广东省选取了广州、深圳、珠海、佛山、茂名等5座城市试点共有产权住房。截至2020年6月底，全省已筹集共有产权住房6.1万套，供应共有产权住房3.4万套。

共有产权住房是指政府提供政策支持，组织建设单位建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用范围和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

根据广东省的《指导意见》，共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭(含单身居民)供应。各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房供应范围。

粤湾点评：

共有产权住房可谓从基本上剔除了投资的可能性，在保障“居者有其屋”的基础上亦符合“房住不炒”的主基调，无论从购买准入，抑或实际使用上，均符合自住的相关政策。此外，《指导意见》的出台或进一步扩大共有产权的建设区域，拟覆盖全市各区的实际需求。

■ 农村集体建设用地如何定价 广东有了评估指引

来源：广州日报 2020-08-13

广州日报讯（全媒体记者杜娟）允许农村集体建设用地直接入市，是新修订的《中华人民共和国土地管理法》的一大亮点。与此同时，农村集体建设用地如何定价，也是大众关注的焦点之一。近日，《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》（下称《指引》）由省自然资源厅正式印发实施，为农村集体建设用地的定级和基准地价给出明确指引。

《指引》明确，集体建设用地定级与基准地价评估原则上以县（市、区）为单位开展，可根据实际情况选择以县（市、区）整体或其下辖的各个乡镇为评价对象，具体需根据县区所处区位、县区内部自然地理条件、建设用地区位及空间布局等的差异性以及影响土地级别因素因子的一致性分析确定。集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。《指引》还提出，根据《土地利用现状分类》按商服用地、工业用地、宅基地等土地用途进行分类评估，鼓励有条件地区组织开展集体公共服务项目用地等用途的基准地价评估。其中，宅基地用途设定应符合宅基地使用或有偿退出等政策要求，明确界定宅基地的限制性市场条件与价格适用范围。鼓励广州市、佛山市、肇庆市等利用集体建设用地建设租赁住房试点地区探索设定其他相应权利条件的住宅土地用途。

粤湾点评:

虽然《指引》明确，集体建设用地定级与基准地价评估原则上以县（市、区）为单位开展，但地块所处区域不同，实际评估价格差距亦较大。此外，虽然《指引》鼓励广、佛、肇等地区用于探索设定其他相应权利条件的住宅土地用途，与“租购并举”方针相符，但当中的村集体利益分配却难以平衡，推进以农用地作为租赁住房试点难度较大。值得注意的是，农村集体建设用地只能用于出租，不具有独立产权，在“有证在手方安心”的固有思维下，对于商品性住宅市场冲击甚微。地理位置较好的农村集体建设用地有着较强的竞争力，或在一定程度上影响传统租赁市场。

■ 合肥：允许厂房、科研教育用房等改建为租赁住房

来源：澎湃新闻网 2020-08-17

据合肥市住房保障和房产管理局网站消息，8月14日，安徽省合肥市住房保障和房产管理局、合肥市城乡建设局、合肥市自然资源和规划局联合发布《关于非住宅改建为租赁住房工作的通知》（以下简称“《通知》”），支持和规范非住宅改建为租赁住房行为，有效解决供需错配和职住平衡问题。

《通知》明确了非住宅改建为租赁住房的改建范围、改建条件、改建程序和保障措施四个方面。

对改建范围的界定包括，允许改建的房屋需是合肥市区范围内，不动产权证或其他合法权属材料用途为商业（办公）、工业（厂房、仓储）、科研教育等非居住类型，且两年内无征收计划的已建成闲置存量房屋。

《通知》提出，降低租赁生活成本。非住宅改建项目验收通过后，改建主体凭区（开发区）住房和城乡建设（建设发展）局验收意见到供水、供电部门，申请按居民标准执行用水、用电价格。

此外，改建项目纳入奖补。经审核同意的非住宅改建项目可按规定享受支持住房租赁市场发展相关专项奖补政策。

对于改建的审核，《通知》显示，合肥市将建立联合会审机制。各区（开发区）住房和城乡建设（建设发展）局收到改建主体提供的申请材料后，会同区（开发区）自然资源和规划部门联合审核，5个工作日内形成审核意见。

粤湾点评:

合肥此举可视为大力支持租赁市场，与广州的“商改住”有异曲同工之处。此类政策以前已出台，本次增加了新的细节——原则上不少于50套（间）且建筑面积3000平方米以上，实施要求有所提高；3、合肥市政府支持租赁市场发展，正在加速盘活其他性质房产，该政策对整体楼市没太大影响，可以看做政府加速盘活烂尾楼的一项措施。

■ 南海建筑产业集聚区在桂城启建，推动行业实现三个“转变”

来源：南方网 2020-08-18

促进建筑产业集聚发展，佛山南海再出新招。8月17日，佛山市南海区建筑产业集聚区在南海区桂城街道方舟一号产业中心揭牌。结合南海区建筑业发展基础，集聚区将发展为以建筑产业为核心，泛家居为辅助，拓展到其他配套服务的产业体系。

按照计划，以方舟一号产业中心为据点，南海将积极引进公共资源交易平台入驻，并借力其对建筑企业的集聚优势，将集聚区打造成设计勘察、施工、产业培训、建筑业互联网、智慧工地管理等企业集聚的建筑业园区。

在加快打造产业载体的同时，南海还拿出真金白银，出台《佛山市南海区促进建筑业发展扶持办法》（下称《扶持办法》）以及《佛山市南海区促进建筑业发展总体工作方案》（下称《工作方案》），设立南海区建筑业发展专项资金，其中，落户最高奖励为 1000 万元，租用或购置办公房产最高补贴为 1000 万元，希望通过“内培外引”力促建筑产业链的集聚完善，加快打造“南海建造”品牌。

粤湾点评：

南海区建筑产业集聚区位于桂城位于映月新城，粤港澳大湾区的几何中心，广佛超级城市群的核心区域，毗邻千灯湖板块、三龙湾高端创新集聚区，集聚区享受多重创新区域的资源辐射，区位优势。建成后有望打造继金融高新区后南海第二个标志性产业聚集区，大量优质企业和人才将会涌入此片区，对此片区的商品房市场是利好，未来可期。

■ 我国重点房地产企业融资管理规则已形成

来源：广州日报 2020-08-23

新华社北京 8 月 23 日电 记者 23 日从住房和城乡建设部获悉，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

住房和城乡建设部、人民银行近日在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。会议强调，市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。

会议认为，党的十九大以来，有关部门和地方贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，房地产市场保持了平稳健康发展。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。

粤湾点评：

融资新规落地，房企资金压力明显加大，预期土地市场降温，一手楼销售加速拟快速回款，利好资金流较松动的龙头房企，同时亦利空高负债率房企，加快行业洗牌。此外，以长效机制规范落实房企融资等行为，意旨拟透明化的融资规则减少房地产金融风险，最终达到稳地价、稳房价、稳预期的目的。

■ 住房和城乡建设部等部门印发关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见

来源：澎湃新闻 2020-08-27

近日，住房和城乡建设部、教育部、工业和信息化部、公安部、中国残联等十三个部门联合印发《关于

开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(以下简称《意见》)。《意见》贯彻落实习近平总书记关于更好为社区居民提供精准化、精细化服务的重要指示精神,坚持以人民为中心的发展思想,坚持新发展理念,以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标,提出到2025年,基本补齐既有居住社区设施短板,新建居住社区同步配建各类设施,城市居住社区环境明显改善,共建共治共享机制不断健全,全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。

《意见》发布了《完整居住社区建设标准(试行)》,提出基本公共服务设施完善、便民商业服务设施齐全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖、社区管理机制健全等六项目标。

《意见》强调要加强组织领导和部门协调,要求各级住房和城乡建设部门会同教育、工业和信息化、公安、商务、文化和旅游、卫生健康、税务、市场监管、体育、能源、邮政管理、残联等部门建立协同机制,统筹整合涉及居住社区建设的各类资源、资金和力量,有序开展居住社区建设补短板行动。

粤湾点评:

住房和城乡建设部等部门印发关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见,其重要任务为落实完整居住社区建设标准、因地制宜补齐既有居住社区建设短板、确保新建住宅项目同步配建设施、健全共建共治共享机制。意指想方设法改善居民生活品质,同时为提高城市形象,增强城市竞争力起积极作用。

二、经济大事记

■ 二季度人民币贷款同比增 13.2%

来源:广州日报 2020-08-03

7月31日,人民银行公布《2020年二季度金融机构贷款投向统计报告》显示,2020年二季度末,金融机构人民币各项贷款余额165.2万亿元,同比增长13.2%;上半年增加12.09万亿元,同比多增2.42万亿元。其中,四分之三的新增贷款投向了企业,房地产贷款增速继续回落。

备受关注的房地产贷款,今年二季度增速连续23个月回落。

数据显示,截至二季度末,人民币房地产贷款余额47.40万亿元,同比增长13.1%,低于各项贷款增速0.1个百分点,比上季末低0.8个百分点;其中,上半年房地产贷款增加2.99万亿元,占同期各项贷款增量的24.7%,比上年全年水平低9.3个百分点。

分类看,截至今年上半年末,房地产开发贷款余额11.97万亿元,同比增长8.5%,增速比上季末低1.1个百分点。其中,保障性住房开发贷款余额4.72万亿元,同比增长2.5%,增速比上季末低1.4个百分点。个人住房贷款余额32.36万亿元,同比增长15.7%,增速比上季末低0.2个百分点。

粤湾点评:

人民币贷款四分之三的新增贷款投向了企业,房地产贷款增速继续回落,符合中央所强调的“保市场主体”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的主基调。个人消费贷款也在上半年同比少增,而经营性贷款则加快增长,说明了上半年受疫情影响,个人消费意愿处于低位水平,但用于企业可持续发展需求则明显提

高，中央用于挽救中小微企业的资金持续发力，除成功保市场主体外，还为“六稳”、“六保”起关键性作用。

■ 肉价蛋价齐升 7月CPI同比涨2.7%

来源：广州日报 2020-08-11

广州日报讯，8月10日，国家统计局公布数据显示，7月份，市场供需状况进一步好转，虽然由于天气对部分地区物流产生一定影响，当月CPI同比涨幅略有扩大，但价格总体平稳，市场运行总体有序。从同比看，7月份，CPI上涨2.7%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中，食品价格上涨13.2%，涨幅扩大2.1个百分点，影响CPI上涨约2.68个百分点。从环比看，CPI由上月下降0.1%转为上涨0.6%。

粤湾点评：

食品中，随着餐饮服务等逐步恢复，猪肉消费需求持续增加，同时，由于部分地区洪涝灾害对生猪调运产生了一定影响，猪肉价格涨幅比上月有所扩大，猪肉价格环比上涨10.3%，涨幅比上月扩大6.7个百分点。此外，翘尾因素对CPI涨幅的影响呈现逐季回落态势，南方大面积水灾导致的食品价格上涨也将在8月份后得到缓解，预计三季度后CPI同比涨幅仍会回落。

■ 下半年信贷投放节奏或放缓

来源：广州日报 2020-08-12

在疫情背景下，上半年大幅放量后，进入下半年首个月，新增人民币贷款和社会融资规模都放缓了快速增长的脚步。8月11日，央行发布的数据显示，7月人民币贷款增加9927亿元，同比少增631亿元，这是人民币贷款今年第二次新增不足一万亿规模；M2同比增长10.7%，增速比上月末低0.4个百分点，为半年来首降。7月社会融资规模增量为1.69万亿元，比上年同期多4068亿元。

伴随货币政策宽松力度边际收敛，下半年信贷投放节奏放缓早在市场预期之中。

今年上半年实现新增人民币贷款超过12万亿元，而央行行长易纲6月在陆家嘴论坛期间预计全年人民币贷款新增近20万亿元，社会融资规模增量将超过30万亿元。

粤湾点评：

经过上半年中央大力扶持包括实体经济在内的市场主体后，二季度全国多个省市经济“扭负为正”，或是下半年信贷投放节奏放缓的主要成因，同时亦释放出全国经济向好的信号。此外，在坚持“房住不炒”的主基调下，定向的信贷投放节奏放缓对于房地产市场影响较少。相比之下，LPR利率的走向仍是房地产市场关注的焦点。

■ LPR连续5个月“按兵不动”！这个利率变动将影响房贷

来源：广州日报 2020-08-20

8月20日，全国银行间同业拆借中心公布了最新LPR，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，均与上一期持平。这一结果符合市场预期。就在8月17日，央行超额续作7000亿元中期借贷便利（MLF）操作，价格与前期保持不变，维持在2.95%。作为LPR的风向标，MLF利率持平保持不变，也意味着本月的LPR

降息落空。

民生银行首席研究员温彬指出，随着疫情防控取得显著成效以及宏观经济企稳回升，货币政策回归常态，从之前的总量偏宽松转向目前侧重结构优化。从近期货币政策操作上看，也能体会到央行对于货币政策宽松操作偏谨慎的态度，本月逆回购和 MLF 操作，相关利率均保持不变，传递了本月 LPR 不降的信号。

东方金诚首席宏观分析师王青也表示，7 月以来市场资金利率仍在小幅上行，意味着这段时间银行边际资金成本存在一定上行压力，银行下调 8 月 LPR 报价的动力不足。

粤湾点评：

8 月 17 日，人行开展 7000 亿元中期借贷便利（MLF）操作。此次 MLF 操作是对本月两笔 MLF 到期的一次性续做，充分满足了金融机构需求，同时 MLF 中标利率为 2.95%，持平于上次，导致定价锚 MLF 利率未变。而 MLF 的超额续作，代表了资金仍然会持续宽松，资金面的宽松有利于房融资，在房地产企业的资金链压力减弱，二季度来宽松的信贷政策支撑下，市场基本走出了疫情的影响。此外，宏观经济继续恢复，无需再以降低 LPR 做为刺激经济的手段，加上银行边际资金成本有所上行，银行压降 LPR 的动力不足，最终导致 8 月 LPR “按兵不动”。

■ 央行开展 7000 亿元中期借贷便利操作

来源：中国金融新闻网 2020-08-18

央行 8 月 17 日发布公告称，当日开展 7000 亿元中期借贷便利（MLF）操作。此次操作期限 1 年，中标利率 2.95%，与上次持平。央行表示，此次 MLF 操作是对本月两笔 MLF 到期的一次性续做，充分满足了金融机构需求。同时，当日央行开展 500 亿元逆回购操作，期限 7 天，中标利率 2.20%。

粤湾点评：

8 月份以来，央行资金投放量明显增加，一改 6 月份、7 月份资金净回笼态势，一方面是因为市场流动性需求较大；另一方面，是加强财政政策和货币政策配合——8 月份国债和地方债供给较大，需要流动性支持。

■ 低至 4% 以下！银行激战个人消费贷市场

来源：新快网 2020-08-17

今年以来，各家银行消费类贷款产品的利率持续走低。普遍利率 6% 左右，部分城商行甚至给出了低于 4% 的利率。多家银行的信用卡分期推进也是如火如荼，有手续费 5 折的，还有免息免手续费的。

据央行贷款投向统计报告测算，今年上半年，住户消费性贷款新增 2.34 万亿元，大幅低于此前 3 万亿元左右的增幅。其中一季度住户消费性贷款增加 7181 亿元，同比少增 7070 亿元；二季度增加约 1.62 万亿元，同比多增 468 亿元。而 2017 年、2018 年、2019 年，住户消费性贷款新增均超过 6 万亿元，分别达 6.5 万亿元、6.27 万亿元、6.17 万亿元，上半年新增规模一般在 3 万亿元左右。由于居民的消费欲望尚未大幅回升，消费贷规模增长仍然有所限制，多家银行开始尝试通过线上拓客、增加场景等方式刺激市场。

尽管消费贷的数据日渐回升，但一季度在疫情的冲击下，贷款方的经济能力受到了一定的影响，消费贷及分期支付业务或将对金融机构风控能力提出较大的考验。银保监会数据显示，2020 年一季度，商业银行不良贷

款增加 1986 亿元,不良贷款比例为 1.91%,同比上升 11 个基点。

为此,监管在消费贷领域动作频频。7月17日,银保监会发布《商业银行互联网贷款管理暂行办法》,将个人互联网消费贷上限设定为 20 万元。7月28日,央行调查统计司向各行下发《关于开展线上联合消费贷款调查的紧急通知》,对联合贷款进行摸底调查。

苏宁金融研究院副院长薛洪言认为,当前,无论是疫后经济恢复,还是新型国际贸易背景下的“经济内循环”建设,都需要消费拉动,各方的政策重心仍在促消费上面,“此刻,更没有对消费贷款踩刹车之理”。

粤湾点评:

在全球多国疫情尚未得到控制,外贸受创的大环境下,拉动内需成为了保障经济增长的主要手段。目前,国内疫情已得到全面控制,消费贷利率“以价换量”能大范围拉升经济,特别是消费能力相对强劲的一二线城市,因此个人消费贷以低利率运行或持续一段时间,拟刺激居民消费,同时利好“六稳”、“六保”。值得注意的是,不排除一部分消费贷或通过某种途径流进楼市,在一定程度上利好楼市,但数量有限。

■ 央行再开展 3000 亿逆回购 资金面或延续“紧平衡”状态

来源:环球网 2020-08-25

央行网站 25 日公告,为维护银行体系流动性合理充裕,人民银行以利率招标方式开展 3000 亿元逆回购操作,具体包括 2500 亿元 7 天期和 500 亿元 14 天期逆回购操作,中标利率均不变。此外,25 日有 1000 亿元逆回购到期,当日净投放 2000 亿元。另据 Wind 统计,8 月 7 日以来,央行已连续 13 个交易日开展逆回购操作,累计操作量 1.63 万亿元。8 月 22 日至 28 日,央行公开市场有 6100 亿元逆回购到期,其中周一至周五分别到期 500 亿元、1000 亿元、1500 亿元、1600 亿元、1500 亿元,无正回购和央票到期。此外,8 月 26 日有 1500 亿元中期借贷便利(MLF)到期。此前央行已经对 8 月到期的两笔 MLF 一次性续做。资金面方面,8 月 24 日银行间市场流动性盘初再度收紧,Shibor 多数上行。就后续资金面而言,华创固收认为,时点性调整度过后,或仍延续当前“紧平衡”状态。

粤湾点评:

无论投放规模还是货币政策工具的多样性,央行连续和集中的动作均为今年以来极为少见的,这无疑也向市场释放着稳定流动性的坚定信号。往后看,央行通过降准释放流动性的概率不大,更有可能通过增加公开市场操作以平抑资金面波动。随着财政支出的加速,以及政府债券发行高峰可能即将过去,资金面将有所修复。

三、城市规划与建设

■ 禅城将建东平河水轴线北岸城市地标

来源:佛山日报 2020-08-05

前日,市自然资源局禅城分局公布《佛山市禅城区土地利用总体规划(2010-2020 年)预留规模落实方案(佛山北园地块)》,禅城区将新增建设用地总规模 3.8471 公顷,满足佛山北园地块的用地需求。

根据公告，本次新增建设用地，将用于建设东平河水轴线北岸城市地标建筑，并利用横跨东平路的道路上建设平台，将东平河畔城市滨水景观与地标建筑公共空间以及佛山公园北园绿地三者有机结合，推动禅城区产业优化升级、城市价值品质提升，增进民生福祉，提升区域综合实力，推动禅城区社会经济持续健康发展。

今年5月，在佛山市东平河水轴线建设现场启动会上，东平河水轴线十大亮点项目均已出炉。按照规划，全线共划分为活力北岸、文化东岸、休闲南岸和生态西岸四段高品质滨水公共空间，自西往东依次打造古灶陶韵、星耀石湾、鱼鹭洲尾、澜石记忆、城市秀台、翠蔓长堤、活力新港、佛山之心、奇槎湾畔、半月浮翠十大特色滨水亮点。

粤湾点评：

东平河沿线汇聚多个热点板块，自西向东包括南庄、城南、新城北、佛山新城、奇槎、陈村。近年来，禅城积极加快东平河沿岸土地高效利用，其中澜石巨无霸旧改项目已有合景、新鸿景包揽，经过长达10年开发建设，片区城市面貌已焕然一新。而在今年，南庄着力宣传其东部片区——凤翔湾，或将凭借本次规划迎来发展新契机，目前已推出首宗商住用地，将于9月初进行公开出让，结果可期。

■ 南三跨区重点交通项目开建

来源：佛山日报 2020-08-05

昨日，佛山市塘西大道三期及其南延线工程正式动工。这是南海和三水的跨区重点交通建设项目，投资总额52.4亿元，预计于2024年2月完工，建成后将有助于加速周边片区的产业融合、城市融合、交通融合。

塘西大道三期及其南延线工程于今年初批复立项，并纳入广东省、佛山市重点建设工程。

工程位于三水区及南海区，北接目前正在建设的塘西大道，跨越三水区云东海街道、西南街道，南海区狮山镇、丹灶镇，连接三水南站并向南延伸至三水大道南。

该项目通过连接东西二线、虹岭路、桃园路、广海大道等横向重要道路，完善路网布局结构，提升路网通达性，有利于加强三水中部板块与狮山、大旺等周边地区及外围城镇间的交通联系。

同时，项目沿线周边土地多半处于未开发状态，该项目建设后，由于交通条件和投资环境改善，能够有效带动沿线土地价值的提升。

工程分为塘西大道三期（桃园路-S263广云路段）工程以及塘西大道三期南延线（S263广海大道-进港路段）工程两部分，路线整体呈北-南走向，按一级公路兼顾城市道路功能建设。项目工程总造价52.4亿元，计划建设工期为42个月，将于2024年2月完工。

粤湾点评：

塘西大道三期及其南延线工程开建，标志着佛山又一个具有城市发展战略意义的重点交通建设项目拉开帷幕。而三水三桥建成后，将推动形成区域融合发展、招商引资新格局。佛山今年地铁规划建设进度缓慢，一定程度上制约三水的快速发展。三水与南海西部地缘接壤，若能尽快打通与南海的交通路网，或将能缩短与广州、禅桂中心的通勤时间，吸纳西进的外溢购房需求。

■ 全球创客小镇今日启动建设

来源：珠江时报 2020-08-07

备受关注的大沥全球创客小镇项目，迎来又一实质性进展。今日，大沥镇将举行创建广东省城乡融合发展改革创新实验区先行区暨全球创客小镇建设启动仪式。项目首期计划投资约 300 亿元，启动后将进一步加快南海千灯湖城市中轴“北延过河”步伐。

今日的启动仪式上，首批 13 家意向进驻企业将与大沥镇政府及项目建设单位进行三方签约，当中不乏全球 500 强企业及行业领先企业，包括西门子智能楼宇集团、微软亚洲互联网工程院、阿里巴巴生态合作浩鲸云、联想新视界（北京）科技有限公司、华南工业互联网集成创新平台等。

此外，本次活动现场还将启动“创客大课堂”共建工作。未来，秉承国际化、智慧型、可持续发展的理念，全球创客小镇将全力打造“创新创业”主题产业社区，发展与智能制造相配套的科技研发、工业设计、展示营销、商务办公和产业金融等生产性服务业。原来废旧厂房林立的旧工业区将一去不返，取而代之的是分区合理、功能完善、环境优美的“城产人”高度融合城市综合体。

粤湾点评：

全球创客小镇项目位于桂和路两侧，是大沥镇村级工业园升级改造十大示范项目之一，未来发展前景广阔。就在上周，时代以底价竞得大力全球创客小镇一期的巨无霸商住地块。该地块通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”的模式混合开发，这是继时代爱车小镇后，时代中国在南海区产城更新上的又一项目。值得关注的是，奇槎片区占地 355 亩，计划今年内挂牌出让，土地供应充足。

■ 南海城市中轴北延城乡融合的战略新空间

来源：珠江时报 2020-08-10

8 月 7 日，首期投资 300 亿元的全球创客小镇项目，在佛山市南海区大沥镇启动建设，微软、阿里巴巴、西门子等世界 500 强旗下的新产业项目签约入驻。一个城市、产业、生态高效融合的现代化产业社区，一个城乡融合发展、城市能级跃升、高端产业集聚的战略空间，将在创新活力迸发的南海中轴北延线崛起。

在危机中育新机、于变局中开新局，奋力铺展南海高质量发展新画卷。前不久，投资超 105 亿元的平谦国际智慧产业园在南海狮山启动建设，为南海打造战略性新兴产业集群赋能。如今，备受关注的大沥全球创客小镇项目如约而至，国内外投资资本纷至沓来。广佛全域同城前沿的南海，正在加快迈向粤港澳大湾区“舞台中心”。

在全球创客小镇启动建设之际，重估大沥和大沥价值，重新认识和审视大沥，不仅对南海建设广东省城乡融合发展改革创新实验区，而且对广佛全域同城乃至粤港澳大湾区高质量融合发展，无疑具有十分重要而深远的意义。

粤湾点评：

大沥全球创客小镇启动建设，是南海创新驱动发展、产业转型升级的生动写照，也是南海推进土地要素市场化配置的大胆创新，意旨解决南海城乡发展“不平衡不充分”问题。此外，大沥全球创客小镇启动建设

通过优化土地利用结构“倒逼”产业升级推动解决城乡二元结构问题、提高城乡发展的平衡性协调性，是打开城乡高质量融合发展的战略空间，以新的投资项目加快创新驱动发展、新旧动能转换的示范样本。

■ 建医院+学校 规划 4 号线下柏站周边 TOD 规划曝光 未来大变样

来源：乐居买房 2020-08-12

8 月 12 日，佛山市自然资源局网站发布了《佛山市轨道交通近期建设线路站点周边 TOD 控制规划项目（下柏站）控制性详细规划的批前公示》，首次曝光了 4 号线罗村下柏站的出入口设置和周边的规划情况。

按照规划，4 号线罗村下柏站 TOD 规划区位于佛山市南海区中部，狮山镇罗村社会管理处西部的光明新城内，为城市扩展区，范围南至中圳路-贵隆路、西至中环路、北至大桥路，用地面积为 142.98 公顷。

其中，4 号线罗村下柏站将设置于下柏工业大道与规划塋柏路交界位置，将设置 4 个出入口。该站点毗邻下柏第二工业区，目前周边主要以产业为主，城市面貌亟待更新。

而根据最新的公示，该片区将依托佛山新城枢纽，打造以公共服务、居住、商业等功能为主的综合性宜居新城，建设布局紧凑、设施便捷、环境宜人的轨道站点 TOD 地区。功能定位为片区综合服务中心、生态宜居新城，未来规划居住人口规模约为 1.86 万人，规划住宅建筑规模约为 73.36 万 m²。

粤湾点评：

规划的发展目标为立足于本区紧邻佛山西站交通枢纽（为佛山西站门户区组成部分），同时为罗村城市发展的扩展区的发展条件，通过轨道站点建设为抓手，进一步引导商业商贸、优质居住、公共服务等功能集聚，促进片区旧工业更新和人居提升，促进产业转型和功能完善。由此来看，下柏站 TOD 或形成居住功能区，对周边地价起拉升作用，同时利好区域楼市。

■ 禅城将制定 5G+新基建规划方案

来源：佛山日报 2020-08-14

昨日，禅城区新基建+工业互联网发展大会举行，记者会上获悉，禅城将出台支持数字经济发展扶持办法，加快发展新一代信息技术，助力企业上云上平台。

全力支持佛企打造数字经济：会上，市工信局相关负责人表示，全球新一轮科技革命和产业革命加速发展，工业互联网技术不断突破，为各国经济创新发展注入了新动能，也为促进产业融合发展提供新机遇，市、区两级经信部门将继续出台支持政策，全力支持佛山企业打造数字经济新优势，加速推进制造业向数字化、网络化、智能化发展。

加大企业上云上平台扶持力度：会上，兴发铝业等企业分享了信息化改造案例。“去年兴发铝业营收达 112.81 亿元，实现年利润 6.03 亿元，但仍面临市场价格竞争、劳动力成本上升、挤压型材成材率较低、生产资源浪费等问题。”兴发铝业相关负责人介绍，为应对挑战，兴发铝业加快数字化转型和智能制造的步伐，制定“五步走”的 IT 发展规划，并进行数字化工厂的规划建设。

粤湾点评：

禅城作为佛山中心城区，近几年来一直积极引导和推动实体经济与数字经济深度融合，促进制造业高质量发展。目前，禅城区正在抓紧制订《禅城区支持数字经济发展扶持办法》，将加大对物联网、云计算、大数据、工业互联网、人工智能、5G 等新一代信息技术和企业上云上平台等方面的扶持力度。预计在政策及资金的支持下，有助佛企打造成数字化企业，拟减少企业成本，利好当地经济增长。

■ 规划 8000 亩连片产业用地，南海九江冲刺五大百亿产业集群

来源：南方网 2020-8-19

南海区九江镇投资环境推介暨临港国际产业社区产业布局发布会（下称“发布会”）近日举行，会上发布了规划面积达 8000 亩的临港国际产业社区（下称“产业社区”）的最新产业定位，将重点发展高端医卫用产业、先进装备制造业、新材料产业、绿色智能家居产业和大健康产业五大高新支柱产业。

作为在粤港澳大湾区广佛极点内难得的大规模连片产业用地，该产业社区预计通过 5 年精耕细作，吸引投资超 150 亿元，形成五个百亿级高新产业集群。一系列重磅项目落户九江，毫无疑问是为了布局粤港澳大湾区。西、北两江环绕的九江镇地处珠三角经济圈与广佛经济圈的核心腹地，镇内设有商业码头 5 个，沈海高速、广州绕城高速、新台高速南海段、佛山一环西拓以及将兴建的肇顺南城际轨道、佛山地铁 8 号线将在此汇聚，15 分钟可达禅桂中心城区，30 分钟可达广州城市中心，1 小时可达广州白云机场，1 个半小时可达珠海、深圳等市，2 小时可达港澳地区。

佛山市和南海区也为项目落地、产业发展创造了优质的政务环境。得益于佛山、南海“拿地即开工”的模拟审批政策，片区的项目落地投产将更加顺畅便捷，大大缩短了项目的投资建设周期，九江镇的项目经理制还可为投资者提供“一对一”的专属服务。

粤湾点评：

九江政府于 2019 年底公布南方片区、海寿片区控制性详细规划批前公示，而此次发布会核心正是针对临港产业园区五大高端产业的规划布局。九江作为老牌工业镇，存在传统产业转型困难，土地资源利用率不高以及城市景观面貌落后等急需解决的问题，临港国际产业社区规划无疑是九江经济转型的新平台和新机遇。同时，自 2018 年起至今，九江政府成功整理和回收了约 2500 亩土地和 12.2 万方建筑物，土地的升级改造将加快城乡融合，有望吸引禅桂中心购房需求进一步往南拓展。

■ 南海桂城将新增一大型滨水公园

来源：佛山日报 2020-08-25

打造粤港澳大湾区滨水空间典范，带动全市城市形态功能品质提升，让市民群众共享城市发展红利。8 月 21 日，位于南海桂城的滨河景观带——半月岛生态公园（南海段）项目举行动工仪式。项目占地约 24 公顷，为原半月岛旅游休闲中心，与半月岛湿地公园（禅城段）紧密相连，规划建设集湿地观光、休闲游乐于一体的田园主题公园，打造南海中心城区的新地标和城市名片，预计 2021 年底建成。

粤湾点评：

半月岛生态公园是东平河水轴线建设着重打造的十大特色滨水亮点之一，更是广东省“万里碧道”建设佛山示范段的重要节点，项目建成后，将成为 25 公里东平河水轴线上的一颗亮眼明珠，为广佛市民提供又一个水清岸绿的休闲观光好去处。此外，自然环境的改善利好周边房地产项目开发，除推高楼价外，还促进待出让土地挂牌，引入实力房企造城，可谓一举多得。

■ 容桂重点打造人工智能和芯片产业园

来源：珠江商报 2020-08-28

海骏达城中心 43 楼是容桂的“城市会客厅”，从 198 米的高空俯瞰容桂城市全貌，红星聚胜工业区、德龙智造科技园、海尾置业园等村改项目星罗棋布，一片热火朝天的景象。

不远处，新发展理念千亩产业园——顺德（容桂）人工智能和芯片产业园正扬帆起航，开源芯片等重磅项目落户于此，逐渐形成区域聚集和头雁效应，一个千亿级的国产芯片创新高地和产业新城将在这里崛起，未来 5-10 年总产值预计可达到 1000 亿元。

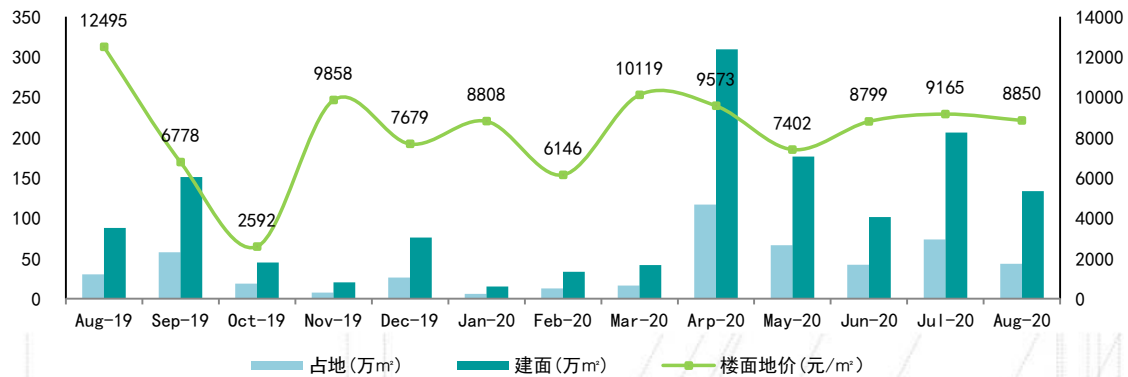
粤湾点评：

以村级工业园改造为强大引擎，容桂以旧村改造为契机，盘活大量低产的村级工业用地，转营成为高效、高产的人工智能和芯片产业园。无论从区域形象，抑或区域经济发展，均有着质的飞越。此外，在佛山拥有海量的村级工业园的大环境下，不排除其它区域相继效仿，涌现出多区域、多板块的村级工业园改造成为高产、高效的“高精尖”产业的产业园，拟增强全市的综合竞争力，利好当地经济及楼市。

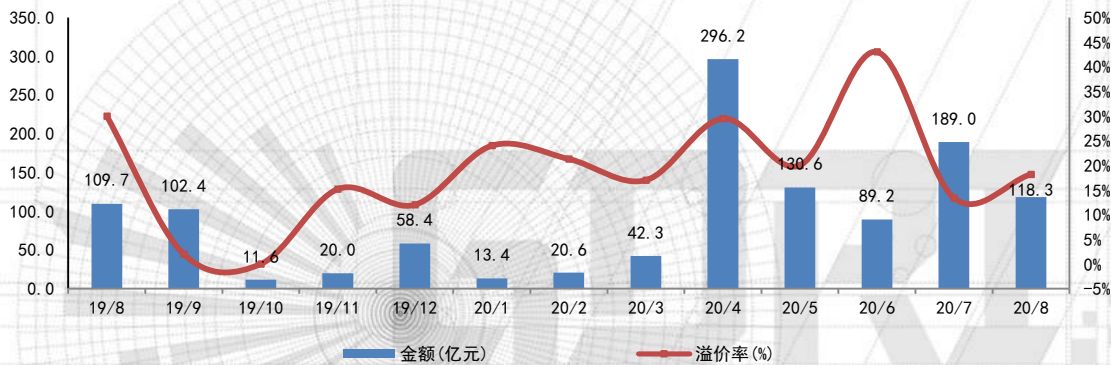
GDRi DATA RESEARCH INSTITUTE

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71宗商住、商服用地（不含工业、公建等），总占地面积381.94万m²，总计容建筑面积1033.77万m²，总成交金额880.44亿元。其中8月份成交11宗，总占地面积43.64万m²，总计容建筑面积133.64万m²，成交金额118.27亿元。

过江龙抱团迎战士拍，4大板块楼面价记录被刷新，8月土拍热度居高不下。本月共有3组联合体夺地，弘阳+德商一举创下张槎板块楼面价新高，中交+诚通稳打稳扎底价竞得城北地块，方直+荔园零溢价稳拿容桂巨无霸地块。值得关注的是，新城北、张槎、丹灶、罗村板块楼面价接连被刷新，禅桂中心外围板块价格洼地优势被进一步填平，未来房价或将水涨船高。

展望9月，仍有5宗商住用地、2宗商服用地待出让，土拍供应略有减速。土拍高度集中在月初与月底，月中将迎来长达三周的空窗期。三水商住用地土拍或将破冰，高明再度缺席，禅南顺土拍主战场地位牢固。

4.1 土地成交情况.

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
佛山	禅城	2020-8-19	佛山市禅城区新明路北侧、港口路东侧	商住	2.64	FAR≤3.5	9.24	0	0	16.23	56%	17569	17599	深圳市龙光房地产有限公司
		2020-8-26	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	1.71	FAR≤2.5	4.26	0	0	5.40	49%	12654	12684	广州弘高实业有限公司(弘阳+德商)
		2020-8-31	佛山市禅城区货站东路北侧、货站路东侧	商住	4.22	A地块≤3.5, B地块≤3.2	14.38	0	0	11.51	0%	8000	8030	佛山诚展置业有限公司(中交+诚通)
	南海	2020-8-21	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧	商住	4.90	1.0<FAR≤2.0	9.80	0	0	6.89	12%	7032	7458	上坤置业有限公司、佛山深恒商务信息咨询有限公司
		2020-8-24	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧地段	商住	6.89	1.0<FAR≤2.5	17.21	0	0	20.11	17%	11680	12033	江门越鼎房地产开发有限公司(越秀)
	顺德	2020-8-10	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	23.63	0	0	26.40	20%	11174	11547	佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司(美的)
		2020-8-31	佛山市顺德区乐从镇荷岳路以南、岭南大道以东地块	商住	4.25	1.0<FAR≤2.5	10.62	0.48	0	11.68	0%	11000	11663	建发
		2020-8-31	佛山市顺德区容桂街道容边社区桂洲大道东8号地块之二	商住	8.92	A区1.0<FAR≤5.0 B区1.0<FAR≤4.5	38.64	0	0	15.84	0%	4100	4116	广州方泰房地产开发有限公司(方直+荔园)
	三水	2020-8-13	佛山市三水区大塘镇开元路41-1号	商服	0.28	0.2≤FAR≤1.0	0.28	0	0	0.80	934%	28887	28887	中海油广东销售有限公司
	高明	2020-8-7	佛山市高明区西江产业新城荷富大道以西、秀丽路	商服	0.35	FAR≤0.8	0.28	0	0	1.62	420%	58495	58495	佛山市卡奇加油站有限公

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
			以南											司、广东顺德 长健置业有限 公司
		2020-8-12	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰安路以东	商住	2.12	$1.0 < FAR \leq 2.5$	5.31	0	0	1.80	50%	3394	3394	广州市爱之阳 房地产开发有 限公司(长城 实业集团)

数据来源：广东粤湾数据研究院

4.2 土地出让预告

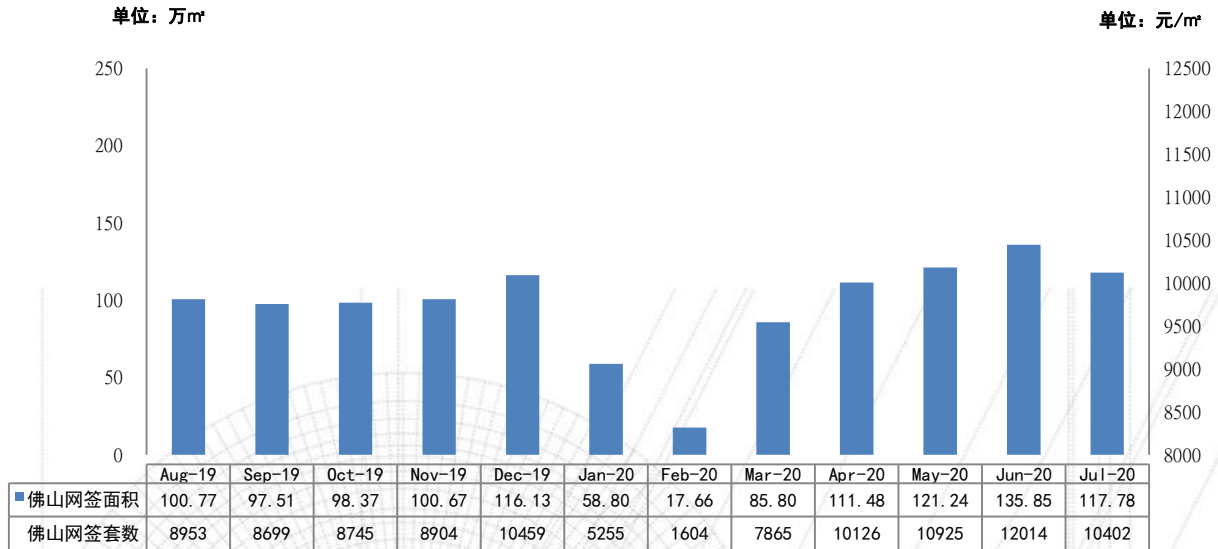
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	禅城	2020-9-4	佛山市禅城区魁奇路西延线北侧、横二路两侧地块	商住	8.05	FAR≤3.0	24.14	17.14	7100
	南海	2020-9-27	佛山市南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧	商住	4.32	1.0<FAR≤3.0	12.97	16.50	12723
		2020-9-27	佛山市南海区丹灶镇工业大道28号地段	商住	9.71	A、B区 1.0≤FAR≤2.4、C区≤1.5	21.20	10.01	4721
		2020-9-28	佛山市南海区九江镇九江大道下西村地段南侧C地块	商服	1.18	3.0≤FAR≤4.5	5.31	0.60	1131
	顺德	2020-9-2	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	商住	11.33	A、B区 1.0<FAR≤3.0	23.91	22.72	9500
		2020-9-28	佛山市顺德区大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块之一	商服	0.89	FAR≤2.5	2.22	0.71	3217
	三水	2020-9-29	佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块一	商住	2.86	1.0≤FAR≤3.2	7.65	2.27	2967

数据来源：广东粤湾数据研究院

五、佛山住宅：高价项目提振均价 禅城、南海新盘如云

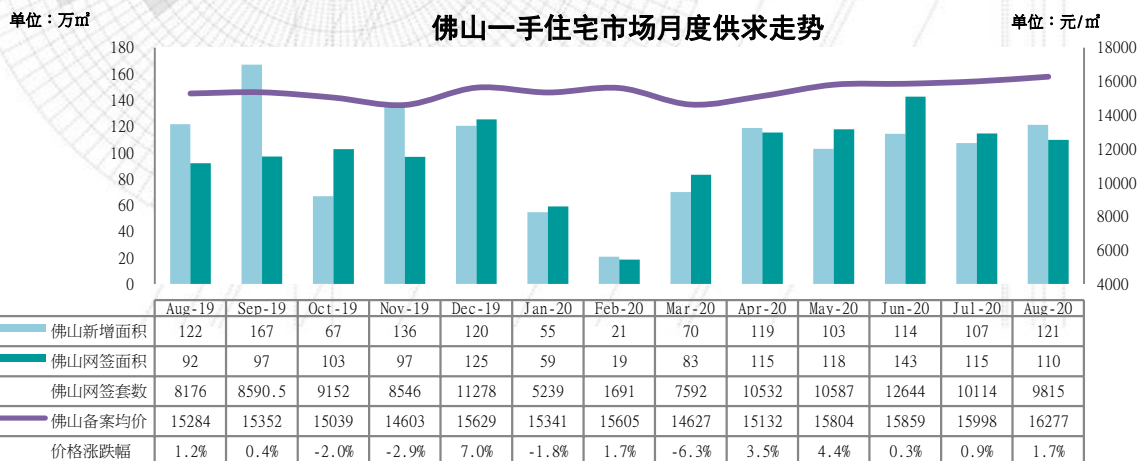
6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度网签走势



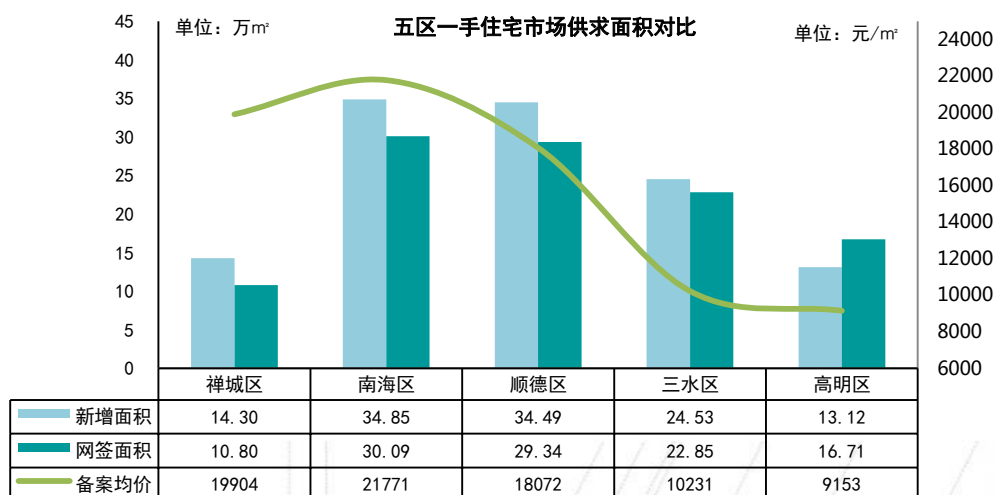
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2020 年累计政府数据：网签 648.61 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 710.12 万㎡，网签 760.93 万㎡，备案均价 15640 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8月佛山市新增预售套数11418套，环比增加13%，同比增加5%；新增预售面积121.30万 m^2 ，环比增加13%，同比减少0.3%；网签套数9815套，环比减少3%，同比增加20%；网签面积109.79万 m^2 ，环比减少4%，同比增加20%；备案均价16277元/ m^2 ，环比上涨2%，同比上涨6%。

8月供应再创年内新高，网签量降幅收窄，备案价在高价项目带动下突破1.6万元/ m^2 。南海、顺德供求量几近齐平，均超30万 m^2 ，并领跑五区。禅城、南海、顺德高价项目均出现集中网签，对整体备案均价起到明显的提振作用，如岭南天地怡廷、保利天悦、鹏瑞皓玥湾。保利天悦以备案金额超6.9亿元的绝对优势稳居备案金额榜首位，而鑫苑城则是以网签208套、网签面积超2.2万 m^2 连夺网签套数、面积双榜榜首。

据不完全统计，本月共有16个项目公开推新，三水项目小步快跑保去化，禅城整体去化率较高。为尽可能提高去化率，部分项目采取推出部分梯腿/楼层的形式控制推货量，这类项目多集中在三水。信业阳光城佛山半岛再度加推跃式产品，产品较此前有所下调，去化高达97%。而岭南天地怡廷压轴加推T6座，率先推出150 m^2 四房产品，稀缺区位及资源支撑部分房源售价突破3万元/ m^2 ，并保证去化超7成。

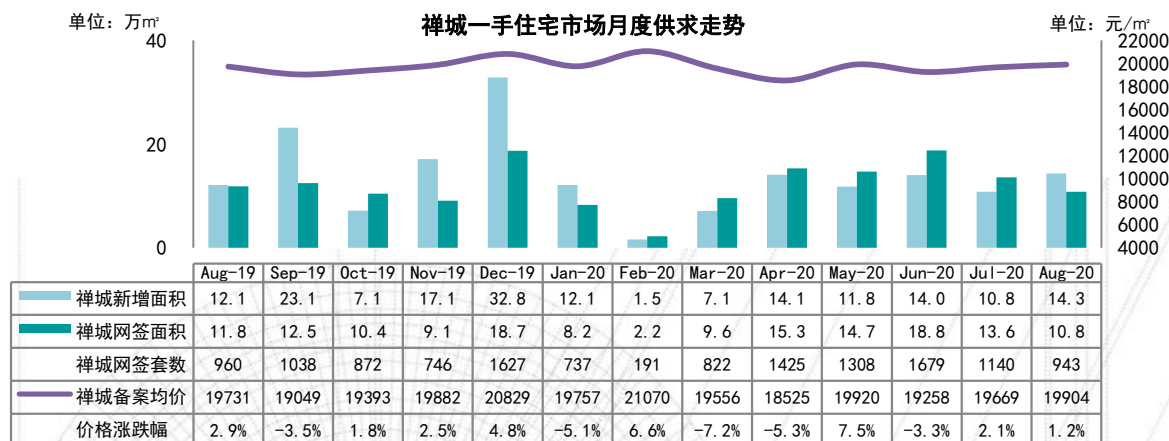
另有11个纯新盘在本月有新营销动作，多为开放销售中心、样板房，相对集中在禅城、南海东部。佛山创意产业园成为近期禅城纯新盘扎堆开放城市展厅的热门选址，本月中建壹品佛山建投誉湖亦选址于此。城北双盘中交白兰春晓、保利时代天珀先后开放销售中心，板块东部竞争或将加剧。南海的中交珑湾云城、华侨城天鹅堡、碧桂园云樾金沙陆续开放城市展厅，多定点在广州，意在吸纳购买力较强的广州客。

预计9月将有30个项目有首开/加推动作，禅城、南海共有4个纯新盘蓄势待发。佳兆业悦峰精装转毛坯加推，变相降价意在促进去化，使得目前预计均价超2万元/ m^2 的星禅宝丰府如何首开突围成为市场关注焦点。保利华侨城云禧作为三山新城又一补货新品，首发紧凑型刚需产品，预计部分产品售价将突破3万元/ m^2 ，或将为后续入市的其他高价地项目奠定价格上行基础。

6.2 禅城区：绿岛湖片区占据网签主力位置 纯新项目扎堆亮相新动作

八月整体量跌价稳，绿岛湖片区持续发力，其中龙光玖龙臺、金茂绿岛湖支撑整体网签量，而阳光城佛山半岛以中高价产品带动备案均价冲高逼近 2 万元/㎡。金九银十之际纯新项目集体亮相新动作，除此之外，龙光玖龙臺、阳光城佛山半岛和岭南天地怡廷纷纷加推，维持高去化水平，阳光城佛山半岛去化率高达 97%。

土地方面，新城北和张槎两宗地备受关注，均创下区域楼面价新高，分别为 17599 元/㎡和 12684 元/㎡。

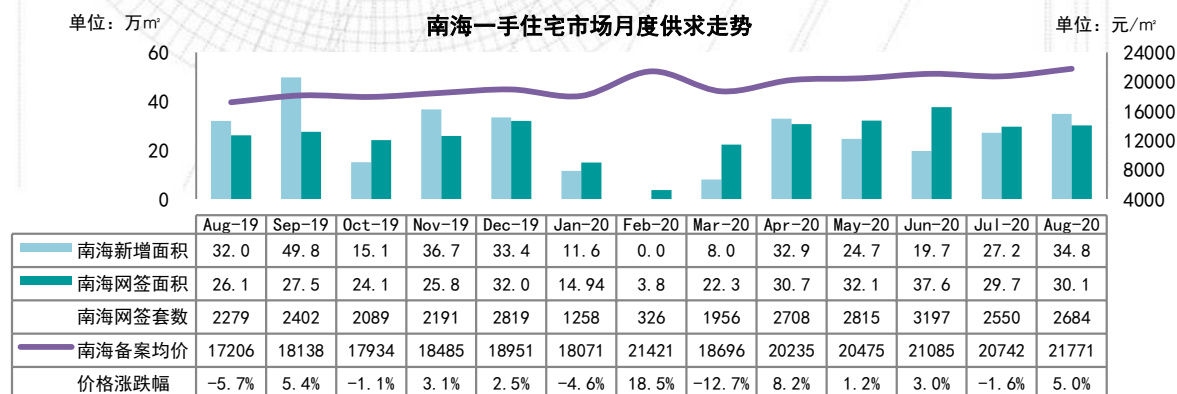


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：8月整体市场供求稳中有升 “金九”将有多个纯新项目面世

本月，南海区整体市场供求环比7月有所上升，据不完全统计，全区共5次推新，当日整体去化逾6成，表现较好，整体市场仍然以稳为主基调。

预计“金九”，全区将有多个纯新项目亮相或入市，以限购区为主，区域市场热度或将有所上升。

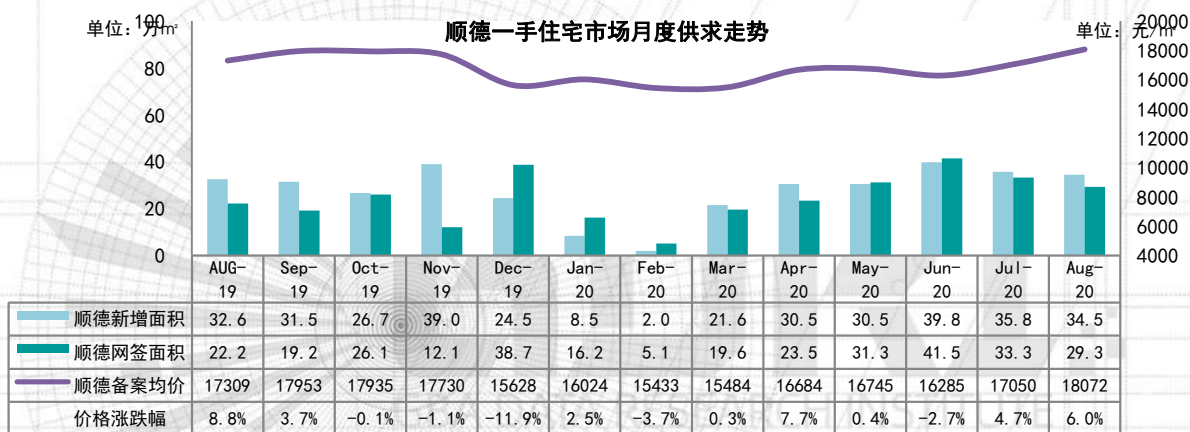


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：三盘推新去化各异 两纯新项目迎来重要营销节点

8月顺德市场新增供应达34.49万 m^2 ，环比减少4%，一手网签有所回落。本月两个纯新项目迎来重要营销节点，分别为美的云悦江山和ICC碧桂园三龙汇，预计9月份ICC碧桂园三龙汇将推货入市，值得期待。据不完全统计，本月共有3盘迎来推新，其中鹏瑞皓玥湾表现亮眼，推出20套别墅产品，均价50000元/ m^2 ，当日去化100%。

8月共有3宗土地顺利出让，8月10日美的夺得大良一宗地，而在8月末，建发首入佛山，超11亿+4800 m^2 配建夺大墩留用地，方直联合体底价15.8亿斩获容桂靓地。9月共有2宗地块待出让，其中陈村地块已于9月2日成交，据悉，当日共吸引了17组房企参拍，竞拍激烈，报价进展到第72轮，最终由新希望超37亿夺得陈村站旁靓地，溢价率63%，折合楼面价15554元/ m^2 。另外一宗位于顺德大良地块，将于9月28日迎来竞拍。

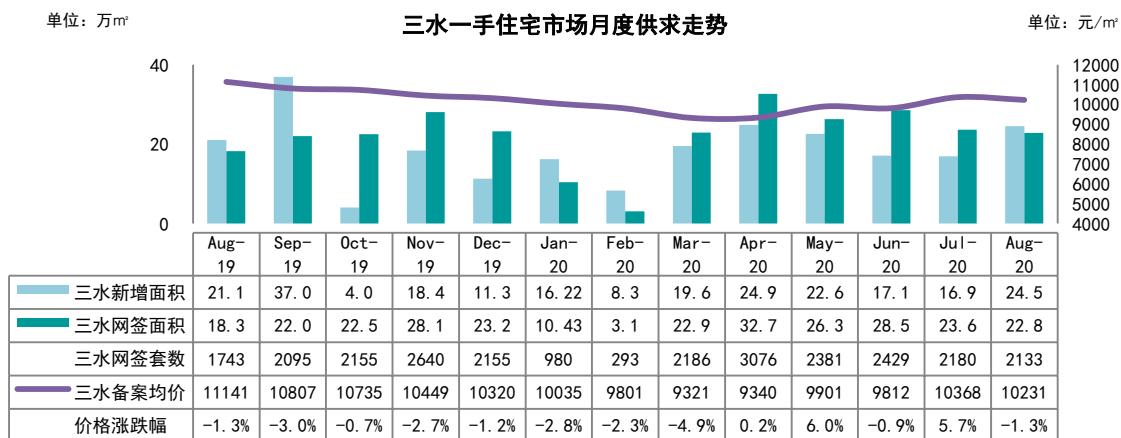


数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：新增供应回升备战“金九” 土地供应市场迎来“破冰”

为备战“金九”，本月全区新批预售24.53万 m^2 ，是本年度第二高位水平，作为三水区的交投主力，恒大已多个项目获批充足预售，预计“金九”恒大集团将继续有折扣动作，搭配现场一口价单位以及楼盘暖场活动，维持现场热度。

全区经历了持续三个月商住地“零供应”后，本月终于迎来破冰，西南花果山地段挂出了一宗商住地，毗邻博雅滨江，起拍楼面价2967元/ m^2 ，价格较为谨慎。

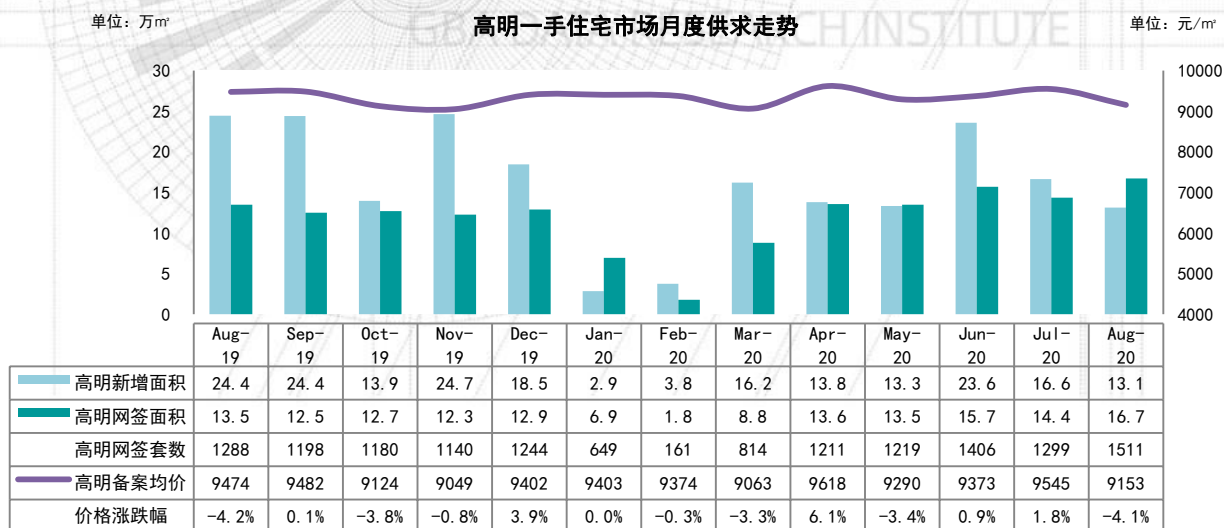


数据来源: 佛山市房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得, 合并单位为合并前套数

6.6 高明区: 六盘自然加推抢跑金九 恒大拉开以价换量序幕

8月高明供应持续回落,网签在项目集中网签提振下再度上行,中低价项目网签活跃,令备案均价显著回调。据不完全统计,高明本月6盘有推新动作,自然加推下去化表现平淡。预计9月高明仍有6盘有加推动作,恒大双盘响应新政吹风均价5字头起加推。以价换量、降首付门槛、启用渠道仍是近期项目促进去化的三大法宝。

与动作频频的楼市相比,土拍市场表现稍显冷清。本月仅有1宗商住用地成交,长城实业集团首进佛山,选址高明荷城,过江龙依然钟爱落子非限购区试水。而下月则是无商住用地出让,土拍市场迎来空窗期。



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

6.7 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	3	334	84%
南海区	5	509	64%
顺德区	3	171	54%
三水区	5	370	22%
高明区	0	0	—
合计	16	1384	56%

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格涨跌幅	装修标准	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/8/15	1座	146	三房 四房	87-99 117	17000	—	带装修	认筹 99 开盘 99 按揭 99	110	75%
		阳光城佛山半岛	2020/8/25	3座	124	四房 五房	115 跃层 138 跃层	19500-20500	—	带装修	暂无折扣信息	120	97%
	旧城区	岭南天地	2020/8/29	怡廷 6 座	64	四房	150-270	28000-32000	—	带装修	准签 99 折、认筹 98 折、 开盘折扣 95/96	49	77%

南海	听音湖	中骏雍景台	2020/8/15	13 座	76	三房 四房	三房 /90-100 四房/119	12700-1340 0	—	毛坯	暂无折扣信息	45	59%
	里水	保利融创·紫誉	2020/8/22	15-17 座 110 m ² 户型	52	四房	四房 /109-110	22000-2500 0	—	带装修	成交-10000 元, 98 折*98 折*99 折*99 折	44	85%
	大沥	时代招商天禧	2020/8/22	3 座	84	三房 四房	三房/93-94 四房/114	18000-1900 0	—	带装修	VIP 认筹享 96 折	34	40%
	狮山	首创禧瑞园著	2020/8/29	16、19、20 座	204	三房 四房	三房/86-99 四房 /123-129	21000-2200 0	—	带装修	开盘 94 折, 赠产权车位, 仅限酒店现场选房客户	146	72%
	平洲	富丰君御	2020/8/29	17 座	93	三房 四房	三房/91-92 四房 /138-166	22000-2600 0	—	毛坯	开盘 99 折, 诚意登记 98 折, 准签 99 折	57	61%
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/8/1	3 座, 32 层/2 梯 3 户	31	四房	四房/134	25500	—	带装修	限时 99 折	13	42%
	大良	中洲府	2020/8/22	8 座	120	三房 四房	三房/95 四房/125	18500-1900 0	—	带装修	96*97*98	60	50%
		鹏瑞皓玥湾	2020/8/29	19-27 座	20	别墅	347-550	50000	—	毛坯	99*99*98*98 折	20	100%
三水	三水新城	远洋天骄	2020/8/8	14 座 02 单位	32	四房	四房/106	12000-1250 0	—	带装修	98 折*99 折*99 折	15	47%
		保利·时代	2020/8/15	3 座 02、04 梯腿	63	三房 四房	三房/99 四房/125	12000-1250 0	—	带装修	总价-2 万*现场 98 折*开 盘 99 折 (*劈客 99 折)	10	16%

		2020/8/30	3座 04 单位	31	三房	三房/99	12000-12500	—	带装修	总价减 2 万*现场 98 折* 开盘 99 折(*劈客 99 折)	10	32%
	旭辉江山	2020/8/22	5座 01、04 梯腿	54	三房 四房	三房/98 四房/118	12000-13500	—	带装修	暂无折扣信息	2	4%
河口片区	招商樾园	2020/8/23	6座	128	三房 四房	三房/98-99 四房 /118-119	11000-12000	—	带装修	暂无折扣信息	25	20%
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/8/22	20座 01、04 梯腿	62	三房 四房	三房/95 四房/113	10500-11000	—	毛坯	开盘 97 折	20	32%
住宅重点开盘合计推货量：1384 套							合计成交量（开卖当日）：780 套				推售率：56%	

（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	6	755
南海区	7	953
顺德区	3	349
三水区	8	1114
高明区	6	1056
合计	30	4227

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9月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
	季华西	2020年9月	东基童梦天下	T6栋	136	95-133	待定/毛坯	——
	城北	2020年9月	中交白兰春晓	3、4座	230	79-112	19000-22000/带装修	吹风价
	绿岛湖	2020年9月	金茂绿岛湖	8座	54	143	待定/毛坯	——
	张槎	2020年9月	花曼沁园	3座	90	96-122	16000起/毛坯	吹风价
	南庄	2020年9月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	待定/毛坯	——
南海	三山新城	2020年9月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
	平洲	2020年9月	越秀星汇瀚府	1座	155	100-135	24000-29000/带装修	——
	大沥	2020年9月	招商金地时代天璞	2座	64	93-111	23000-27000/带装修	吹风价

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
		2020年9月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
	里水	2020年9月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
	丹灶	2020年9月	金融街·仙湖悦府	4-7座别墅	48	134-143	待定	——
	西樵	2020年9月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
顺德	乐从	2020年9月	保利天寰	10座	185	104-140	19000-20000	吹风价
		2020年9月	怡翠晋盛泰园	5座	68	150-185	待定/带装修	——
		2020年9月	卓越万科朗润园	6栋	96	97-121	18000-19000/带装修	吹风价
三水	三水新城	2020年9月	保利中央公园	中景28座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
		2020年9月	华远·海蓝城	9座	108	91-117	10500-12000/带装修	——
		2020年9月	远洋天骄	5座	236	61-80	11500-12500/带装修	——
	云东海片区	2020年9月	恒大云东海	云海林语花园15、16座	200	85-97	8500-9000/带装修	——
	西南中心区	2020年9月	博雅滨江	8、9座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
	河口片区	2020年9月	恒大郦湖城	52座	84	105-133	8000-8500/毛坯	——
	白坭	2020年9月	恒大山水龙盘	阅山湖49座	54	87-120	8500-9000/带装修	——
	大塘	2020年9月	恒大御澜庭	15座	124	105-121	6500-7000/毛坯	——
高明	西江新城	2020年9月	美的观澜府	5座	34	141	10000-12000/毛坯	——
	荷城	2020年9月	恒大西江天悦	1、5座	176	108-123	5字头起/毛坯	吹风价
		2020年9月	卓越金科集美江湾	16、17座	176	88-117	8500/毛坯	——
		2020年9月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
	杨和	2020年9月	欧浦花城	一期环湖花径17、18座、二期1、2座	420	97-116	6000/毛坯	——
	明城	2020年9月	恒大滨江左岸	6座	192	96-105	5字头起/毛坯	吹风价
合计					约 4227 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	备案金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	保利天悦	69187	115	16031	43158
2	南海	恒大悦府	36018	147	15766	22845
3	顺德	泰禾世茂佛山院子	33992	138	15893	21388
4	南海	时代天境	32209	103	9588	33594
5	顺德	华侨城天鹅堡	31245	80	15747	19842
6	南海	怡翠尊堤	26480	108	10558	25081
7	南海	万科金域世家	24827	100	9649	25730
8	南海	时代天韵	23652	74	8403	28147
9	南海	越秀星汇瀚府	22243	71	8230	27027
10	南海	保利和悦滨江	21749	58	7404	29375
11	高明	鑫苑城	21474	208	22484	9551
12	南海	时代招商天禧	20991	118	11681	17970
13	顺德	中洲府	20792	92	10201	20382
14	南海	万科金域蓝湾二期	19971	81	7906	25261
15	顺德	龙光玖龙玺	18306	60	7612	24048
16	禅城	阳光城佛山半岛	18173	49	8045	22589
17	南海	富丰君御	18016	55	7403	24336
18	南海	龙光天曜	17955	65	6529	27500
19	顺德	保利天寰	17795	73	8965	19850
20	南海	时代水岸	17698	51	6410	27610
合计			512773	1846	214505	23905

（备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准）

数据来源：广东粤湾数据研究院

（完）



服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问
欢迎联系我们
广东粤湾数据研究院



湾仔
13630126603
519196318@qq.com

