

# 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 9 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](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.....	- 12 -
四、土地交易情况.....	- 18 -
4.1 土地成交情况.....	- 19 -
4.2 土地出让预告.....	- 20 -
五、佛山住宅：金九供求量价齐升 纯新盘抢闸首开表现亮眼.....	- 21 -
6.1 佛山住宅供求分析.....	- 21 -
6.2 禅城区：三大纯新盘抢先国庆节前入市 保利时代天珀成为供应大头.....	- 23 -
6.3 南海区：9月全区市场供求迎来峰值 土拍市场热度持续.....	- 23 -
6.4 顺德区：金九交投火热成色足 三大纯新盘首开去化表现不俗.....	- 24 -
6.5 三水区：“金九”市场交投不及预期 五盘推新整体去化平缓.....	- 24 -
6.6 高明区：项目早在7、8月抢跑 金九整体表现均平淡.....	- 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）.....	- 32 -

## 一、政策及行业资讯

### ■ 鼓励集体留用地纳入旧村改造

来源：广州日报 2020-09-01

近日，广东省自然资源厅印发了《关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》(下称《通知》)，对现行征地留用地制度做进一步细化，推动解决留用地历史遗留问题，促进已落实留用地高效开发利用。其中明确提出，鼓励将本村集体权属范围内的留用地纳入旧村庄全面改造项目统筹开发利用，并允许协议出让给公开选择的旧村改造主体。

#### 粤湾点评：

转换补偿方式、简化规划用地手续、规范入市流转、强化政府统筹、加强批后监管是有力推动解决留用地历史遗留问题的五大亮点。另外通知明确提出鼓励将本村集体权属范围内的留用地纳入旧村庄全面改造项目统筹开发利用，并允许协议出让给公开选择的旧村改造主体，这无疑有利于推进留用地的高效开发利用，进一步提升征地留用地的市场活力和市场化程度。

### ■ 东莞出台楼市限购、限转让政策细则

来源：南方日报 2020-09-04

南方日报讯(记者/吴擒虎)9月3日，东莞市住房城乡建设局、市不动产登记中心等6家单位，联合出台《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》，对7月出台的楼市限购、限转让新政的相关问题，配套政策细则。

通知提出，在以下几种情形下，购房时仍按原政策执行，不受新政影响。非东莞户籍居民家庭成员具有全日制本科以上学历或初级以上职称，能提供东莞工作单位劳动合同，以及今年7月25日前两年内已逐月连续缴纳半年以上社会保险证明的，仍可按原政策规定购买首套新建商品住房。

非东莞户籍居民家庭今年7月25日前已逐月连续缴纳个人所得税满1年或2年的，仍可按原政策规定，购买首套或第二套新建商品住房。7月25日前逐月连续缴纳个人所得税未满足规定期限，但已发生实际交易行为，已签订认购书且已支付定金或首付款的，仍按原政策执行。

另外，东莞放开了高层次人才、驻莞现役军人等的购房门槛；对于境外人才、在莞养老人员，限购一套商品房。

#### 粤湾点评：

细则当中明确2017年4月11日零时至2020年7月24日24时期间完成网签的商品住房，须取得不动产权证满2年后方可交易转让(含赠与)，在一定程度上有效减少东莞楼市快速增长时期的存量房入市。除加码“限一手”后，“限二手”的加码更能体现东莞政府打压炒房的决心，拟达到“房住不炒”的目的。

## ■ 北京优化免税店布局 推动不同产业用地类型合理转换

来源：观点地产网 2020-09-08

9月7日，据中国政府网披露，国务院已原则同意《深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案》（以下简称《方案》）。就推进在服务业重点行业领域深化改革扩大开放方面，《方案》提到，支持王府井步行街在营造国际化消费环境和优质营商环境、打造国际化消费区域等方面先行先试。优化市内免税店布局，统筹协调在机场隔离区内为市内免税店设置离境提货点，落实免税店相关政策。

其中，《方案》明确支持完善土地支持和技术保障。一是，在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，推动不同产业用地类型合理转换。二是，探索实施综合用地模式，在用途、功能不冲突前提下，明确可兼容的用地类型和比例，实现一宗地块具有多种土地用途、建筑复合使用（住宅用途除外），按照不同用途建筑面积计算土地出让金，不得分割转让。

### 粤湾点评：

在不影响国土空间规划和用途管制要求前提下，加大了产业土地转变的可行性，为不同时期所需产业起支撑性作用。此外，明确可兼容的用地类型和比例，规范土地市场，拟杜绝获取土地后，实为“以工改商”等擦边球的可能性。按照不同用途建筑面积计算土地出让金，不得分割转让，与“明确可兼容的用地类型和比例”相呼应，拟杜绝以低价购入土地后，开发与土地性质不相乎的产品。

## ■ 业界聚焦“智能建造”：大力发展装配式建筑 像造汽车一样造房子

来源：中国新闻网 2020-09-10

记者9月10日获悉，在“中国数字建筑峰会2020”企业家专场上，众多专家学者、优秀建筑企业代表共同探讨“数字时代，重塑企业核心竞争力”话题。其中住房和城乡建设部建筑市场监管司副司长廖玉平接受采访时表示，数字化时代下，应推动智能建造与建筑工业化协同发展，走出建筑业集约化高质量发展之路。

住房和城乡建设部建筑市场监管司副司长廖玉平认为：

应该大力发展装配式建筑，像造汽车一样造房子，推动建筑工业化升级；

积极研发应用建筑机器人，逐步用机器人替代人工，提升智能建造水平；

行业应加快打造建筑产业互联网平台，打通“智能制造”和“智能建造”全流程，推进建筑业数字化转型；

建筑行业应该注重加大人才培育力度，为智能建造与建筑工业化协同发展提供智力支撑；

数字化时代下，应走出建筑业集约化高质量发展之路。

### 粤湾点评：

大力发展装配式建筑，推动建筑工业化升级，意旨降低建筑成本、降低材料损耗。研发应用建筑机器人，并逐步代替人工，则为建立建筑标准化打根基，拟保障建筑质量。数字化转型则为建筑管理、监督透明化，做到有据在依。住建局此举可视为推动建筑业全方位升级，控品质、降成本，利好房企。此外，在助力我国智能建造与智能建造协同发展的同时，亦加速了建筑行业的洗牌。



## ■ 167家禅企获1.6亿元 禅城公布“百企争先”奖励名单

来源：南方网 2020-09-14

禅城大批企业收到政策“大礼包”！近日，禅城区公布2019年度“百企争先”政策奖励名单，共有167家企业获得奖励，奖励金额达1.6亿元。该政策实施五年来，已累计奖励企业631家次，奖励总金额近8.1亿元，不断推动大企业稳发展、小企业促壮大。

《佛山市禅城区促进“百企争先”奖励办法》（简称《办法》）自2016年起实施，是禅城区扶持企业发展力度最大的政策之一，不少企业从中获益。

今年，在原有政策的基础上，禅城区政府对《佛山市禅城区促进“百企争先”奖励办法》进行修订，进一步促进企业扎根禅城做大做强。新修订的《办法》继续坚持稳商扶商，增设总部企业贡献奖，加大对企业高管的奖励幅度。经过申报、受理、审查等系列工作，近日，禅城区经济和科技促进局公布了2019年度“百企争先”奖励名单，共有167家企业获得奖励，奖励金额1.6亿元。其中98家获得销售龙头奖，40家获得基数奖（A类企业17家，B类企业23家），28家企业同时获得销售龙头奖和基数奖（A类企业10家，B类企业18家），1家企业获得总部企业贡献奖，28家企业146人获得企业高管奖。

近年来，在经济下行压力加大的情况下，禅城区政府通过实施“百企争先”奖励办法，加大对企业的反哺力度，与企业共克时艰，在稳定大企业在禅城发展，促进小企业发展壮大方面发挥了积极作用。

### 粤湾点评：

根据发表的奖励名单，张槎和南庄片区大多属于第二产业，而石湾和祖庙更多集中在第三产业。第三产业对于高新技术人才资源的吸附能力更强，并且这批人群的消费力更高，消费需求更多样化，因此侧面推动了近年石湾、祖庙片区的房地产市场价格走高。随着佛山“强中心”战略的进一步实施，张槎和南庄片区将迎来产业升级，大量优质人才即将涌入，未来有望打造新的城市宜居片区。

## ■ 房企融资“三道红线”来了，80家规模上市房企近九成压线

来源：南方都市报 2020-09-15

据了解，此前住建部、中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，给房地产融资划定“三道红线”——剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍。

“三道红线”均超过的房企列为“红档”，有息负债规模不得增加；超过“二道红线”的房企列为“橙档”，有息负债规模年增速不得超过5%；只超过“一道红线”的房企列为“黄档”，有息负债规模年增速不得超过10%；“三线”均未超过的房企列为“绿色档”，有息负债规模年增速不得超过15%。

近日，恰逢上市房企2020年中期报告正式出炉，南都大数据研究院规模上市房企研究课题组统计规模靠前的80家上市房企负债数据发现，其中有70家房企踩线，有18家更是“三道红线”全踩，未来将面临不小的降负债压力。

### 粤湾点评：

“三道红线”意旨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，同时有利于房地产企

业形成稳定的金融政策预期，合理安排自身的经营活动和融资行为，矫正一些企业盲目扩张的经营行为，增强自身的抗风险能力，对于稳定房地产市场起举足轻重的作用。此外，“三道红线”新规并不会立刻执行，而会留有过渡期。不过在此背景下，降负债将成为规模房企接下来一段时间的工作重心。

### ■ 银保监会：小贷公司贷款 不得用于股票投资、楼市违规融资

来源：证券日报 2020-09-17

为规范小额贷款公司经营行为，防范化解相关风险，促进行业健康发展，银保监会办公厅于近日印发了《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》主要包含以下内容：一是规范业务经营，提高服务能力。在小额贷款公司业务范围、对外融资比例、贷款金额、贷款用途、经营区域、贷款利率等方面提出要求。二是改善经营管理，促进健康发展。从小额贷款公司资金管理、催收管理、信息披露、保管客户信息、积极配合监管等方面作出规范。三是加强监督管理，整顿行业秩序。指导各地明确监管责任、完善监管措施、建设监管队伍、实施分类监管、加大处罚力度等。四是加大支持力度，营造良好环境。鼓励加强政策扶持、银行合作支持、加强行业自律，促进行业可持续发展。

#### 粤湾点评：

《通知》除了对小贷公司业务范围、对外融资比例等提出要求外，还再次强调小额贷款公司贷款不得用于股票、金融衍生品等投资、房地产市场违规融资及其他违规用途，对于“首付贷”、“零首期”可谓是“精准打击”。银保监会此举或引发新一轮严查“首付贷”等操作，进一步明晰中央“房住不炒”的决心。

## 二、经济大事记

### ■ 制造业 PMI 连续半年站上荣枯线

来源：南方日报 2020-09-01

综合新华社北京 8 月 31 日电 国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会 8 月 31 日发布数据，8 月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为 51%，比上月略降 0.1 个百分点，连续 6 个月站在 50% 的荣枯线之上。

国家统计局服务业调查中心高级统计师赵庆河分析，8 月份，统筹疫情防控和经济社会发展成效显著，我国经济景气持续恢复向好。在调查的 21 个行业中，有 15 个行业 PMI 位于景气区间。

尽管经济持续恢复向好，但市场需求不足等问题仍需重视。赵庆河介绍，8 月小型企业反映市场需求不足和资金紧张的企业占比分别超过五成和四成，生产经营依然面临不少困难。此外，重庆、四川等地部分企业反映受暴雨洪涝灾害影响，原材料采购周期拉长，市场订单减少，企业生产有所回落。

#### 粤湾点评：

作为先行指标，PMI 数据的持续向好表示中国经济的强韧，也给第三、四季度经济恢复打下强心针。在大型企业和中型企业 PMI 齐齐上升之际，小型企业 PMI 却比上月下降 0.9 个百分点，重回到荣枯线下方。这主

要是因为市场需求恢复依然缓慢，小型或者民营企业资金抗压能力较差，受到影响更大。因此政策应着力提升扩大内需政策的实际效果，尽快提高市场需求的回升速度。

## ■ 佛山企业 100 强榜单发布

来源：佛山日报 2020-09-01

佛山日报讯记者唐易婷报道：昨日，2020 年佛山企业 100 强发布会暨佛山企业家活动日在中欧中心举行。会上发布了 2020 年佛山企业 100 强名单，中国复关及入世谈判的首席谈判代表、原国家外经贸部副部长龙永图作“大变局下的全球经济形势”演讲，为佛山企业家在当前复杂多变的经济形势下进行科学决策带来启发。

这是佛山第二次发布百强企业榜单。2020 年佛山企业 100 强的 2019 年总营业收入为 15711.5 亿元，较前一年百强企业总营业收入增加 2247.9 亿元，增长 16.7%，为佛山直接贡献大约三分之一的 GDP 和大约五分之一的就业。百强企业前十分别为碧桂园控股、美的集团、一汽-大众（佛山）、美的置业、兴海铜铝业、海信家电、联塑集团、腾越建筑、利泰集团、海天味业。

### 粤湾点评：

从公布的企业百强名单可以看出，佛山经济形态主要是民营经济，而产业结构主要是“服务业+制造业”，近年面临的困境是传统经济和产业结构急需转型。根据粤港澳大湾区规划，将大力发展新技术、新产业、新业态、新模式，佛山作为广佛极点重要一环，以碧桂园、美的等龙头企业为首，积极寻求产业转型升级，美的智造、碧桂园机器人谷项目皆为大湾区示范标杆。随着“4.0 产业融城时代”的到来，城市功能进一步加强，配套不断完善，相关片区将进一步实现溢价，同时将过于集中的购房需求引流到城市新区，拉动新区的房价上涨。

## ■ 银保监会副主席周亮：提升服务实体经济的质效 降低融资成本

来源：广州日报 2020-09-07

在 9 月 6 日的中国国际服务贸易交易会 2020 中国国际金融年度论坛论坛上，银保监会副主席周亮表示，金融要努力提升服务实体经济的质效，紧扣“六稳六保”，全力以赴促进国民经济正常循环，千方百计降低企业的融资成本。银保监会副主席周亮强调：

支持外贸、外资企业的发展，大力发展绿色金融，强化民营和小微企业金融服务，落实好尽职免责，完善敢贷、愿贷、能贷的长效机制。同时，还要坚决防范化解金融风险。提早谋划、督促银行多渠道补充资本，加大不良资产处置力度，今年全年预计银行业将处置不良贷款 3.4 万亿元。对各类风险，要做到早识别、早预警、早处置。

严格遵循房住不炒的定位，防止房地产市场过度金融化。同时要落实资管新规的要求，防止影子银行的反弹。通过打击违法违规活动，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

### 粤湾点评：

从强调严格遵循“房住不炒”的定位，防止房地产市场过度金融化，同时落实资管新规的要求，防止影子银行的反弹来看，其意旨严控定向增量资金不流入楼市，拟减少楼市泡沫化，有利于扩内需抵御外部威胁。



由此来看，近期房市政策或从严不会放松。相比之下，资本市场或成为投资热点——因资本市场，例如股票基金等可以面向政府支持的行业，促进科技发展以及社会零售，增强国家核心竞争力。

### ■ 今年前8月我国出口首次实现正增长 民营企业表现抢眼

来源：新民晚报 2020-09-08

据海关9月8日发布的数据，今年前8个月，我国出口增长首次实现正增长。前8月，我国货物贸易进出口总值20.05万亿元人民币，比去年同期（下同）下降0.6%，降幅较前7个月收窄1.1个百分点。其中，出口11.05万亿元，增长0.8%；进口9万亿元，下降2.3%；贸易顺差2.05万亿元，增加17.2%。8月份，我国外贸进出口2.88万亿元，增长6%。其中，出口1.65万亿元，增长11.6%；进口1.23万亿元，下降0.5%；贸易顺差4165.9亿元，增加74.4%。

前8月我国外贸呈现五大特点，首先，一般贸易进出口增长、比重提升。第二，对东盟、欧盟和日本进出口增长，对美国进出口微降。第三，民营企业进出口增长、比重提升。第四，机电产品、纺织品和塑料制品等出口增长，服装出口下降。第五，铁矿砂、原油、煤、天然气和大豆等商品进口量增价跌。

#### 粤湾点评：

8月份，我国外贸进出口保持稳定复苏态势，外贸复苏的势头亦超出市场预期，连续3个月实现增长。值得一提的是，虽然受到全球疫情持续经济放缓影响，但中国外贸依然受益于市场多元化策略，其韧性较大，出口增速创年内新高。在疫情放缓，国际市场需求回升预期下，我国或与东盟、欧盟、日本等主要贸易国将保持增长，整体外贸呈向好态势。

### ■ 2020年8月份居民消费价格同比上涨2.4%

来源：国家统计局 2020-09-09

2020年8月份，全国居民消费价格同比上涨2.4%。其中，城市上涨2.1%，农村上涨3.2%；食品价格上涨11.2%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格上涨3.9%，服务价格下降0.1%。1-8月，全国居民消费价格比去年同期上涨3.5%。8月份，全国居民消费价格环比上涨0.4%。其中，城市上涨0.4%，农村上涨0.4%；食品价格上涨1.4%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格上涨0.6%，服务价格持平。8月份，食品烟酒类价格同比上涨8.8%，影响CPI（居民消费价格指数）上涨约2.71个百分点。其他七大类价格两涨一平四降。

#### 粤湾点评：

2020年8月份，CPI环比与同比涨幅均有回落，部分商品服务价格上涨较多。其中CPI同比上涨2.4%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中猪肉价格上涨达52.6%，大幅拉升食品价格。飞机票和宾馆住宿价格分别上涨7.3%和2.1%。在连续数周无国内感染新冠情况下，预期国内生产总值将持续回升，全国经济向好。

### ■ 1至7月三水主要经济指标降幅继续收窄

来源：佛山新闻网 2020-09-09

日前，三水区统计局公布1~7月三水区经济运行简况。今年1~7月，三水生产供给继续复苏，市场需求

逐渐回暖，经济运行继续稳定恢复，工业增加值、固定资产投资、市场消费等主要经济指标降幅进一步收窄。统计数据显示，1~7月，全区规模以上工业总产值、增加值分别下降15.4%、14.8%，分别比上半年收窄2.2和2.1个百分点。从先行指标看，工业用电量达37.25亿千瓦时，下降3.9%，较上半年收窄3.3个百分点；货运量达1278万吨，下降5.3%，较一季度收窄2.4个百分点。

三水固定资产投资降幅继续收窄，固定资产投资下降26.9%，降幅较上半年收窄5.5个百分点。其中，工业投资下降20.4%，降幅较上半年收窄7.1个百分点；房地产投资下降36.5%，降幅较上半年收窄6.2个百分点；基础设施投资下降20.6%，降幅较上半年收窄4.1个百分点。

“三驾马车”中的消费方面，1~7月，全区市场消费完成社会消费品零售总额118.65亿元、下降18.6%，降幅较上半年收窄1.6个百分点。从消费形态看，全区商品零售额101.35亿元，下降16.0%；餐饮收入17.30亿元，下降31.1%。居民消费价格（CPI）涨幅继续减缓，1~7月三水CPI上涨3.8%，比上半年（4.1%）回落0.3个百分点。

#### 粤湾点评：

从经济指标上看，三水经济正逐步复苏，但是与佛山全市相比恢复速度稍显缓慢。其中房地产投资下降36.5%，远远大于全市7.8%的降幅水平，未来三水区房地产市场投资空间依然很大。在“两会”期间，三水区政府表示下半年将坚持项目为王的理念，推进项目增量优质、存量优化。仅在8月期间，国家高新区佛山三水园、龙湾·新能源汽车产业园等项目吸纳近两百亿资金，预计三四季度三水房地产市场持续回暖。

### ■ 国家统计局发布8月商品住宅销售价格变动情况统计数据

来源：广州日报 2020-09-15

9月14日，国家统计局网站发布8月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据显示，8月份70大中城市中有59城新建商品住宅价格环比上涨；环比看，惠州涨幅1.9%领跑；北上广深新建商品住宅销售价格环分别涨0.6%、涨0.6%、涨0.9%、涨0.5%，二手房分别上涨0.7%、0.8%、1.7%和1.1%。

#### 粤湾点评：

从数据上看，8月全国房价上涨城市59个，占比84.3%；下跌城市9个，占比12.9%；持平城市2个，占比2.9%。总体而言，70个大中城市房地产市场运行平稳，价格略涨，房地产市场呈稳步向好态势。从政策面看，8月份各地坚持中央“房住不炒”定位，切实落实城市主体责任，及时采取针对性措施，稳妥实施房地产长效机制影响，短期价格波动仍在预期范围内。

### ■ 2020年1-8月份全国房地产开发投资和销售情况

来源：广州日报 2020-09-15

1—8月份，全国房地产开发投资88454亿元，同比增长4.6%，增速比1—7月份提高1.2个百分点。其中，住宅投资65454亿元，增长5.3%，增速提高1.2个百分点。

1—8月份，商品房销售面积98486万平方米，同比下降3.3%，降幅比1—7月份收窄2.5个百分点。其中，住宅销售面积下降2.5%，办公楼销售面积下降19.5%，商业营业用房销售面积下降17.0%。商品房销售额



96943 亿元，增长 1.6%，1—7 月份为下降 2.1%。其中，住宅销售额增长 4.1%，办公楼销售额下降 18.0%，商业营业用房销售额下降 19.9%。

1—8 月份，房地产开发企业到位资金 117092 亿元，同比增长 3.0%，增速比 1—7 月份提高 2.2 个百分点。其中，国内贷款 18016 亿元，增长 4.0%；利用外资 101 亿元，增长 24.5%；自筹资金 37320 亿元，增长 3.6%；定金及预收款 38837 亿元，增长 1.2%；个人按揭贷款 18957 亿元，增长 8.6%。

8 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.33，比 7 月份提高 0.24 点。

#### 粤湾点评：

1-8 月份，全国房地产开发投资已实现连续 3 个月为正，且呈现稳步上升态势，同时当前疫情进一步受控，有助于房企投资信心的不断增强；另外 1-8 月份，房企到位资金持续改善，已实现连续 2 个月正增长，进一步说明在相对宽松的金融政策下，房企的资金面不断改善，房地产市场得到明显的恢复。再者，1-8 月份，商品房销售面积虽同比下降 3.3%，但降幅比 1-7 月份收窄 2.5 个百分点，且商品房销售额同比增速为今年首次转正，说明随着疫情受控后的经济正逐渐恢复，房地产销售方面呈现回暖态势，市场需求亦在不断释放。

#### ■ 佛山 4 个行政区上榜 禅城位列第 34 名

来源：佛山日报 2020-09-14

近日，工信部下属的赛迪顾问城市经济研究中心编制的《2020 年中国城区高质量发展白皮书》（以下简称“白皮书”）发布，广东 21 个区上榜百强，佛山共有 4 个行政区入选，其中禅城区位列第 34 名。

白皮书从经济实力、内生动力、消费活力、区域能级四个维度判断城区高质量发展潜力，制定了 2020 年中国城区高质量发展水平百强榜单，其中，禅城区位列 34 位。

2019 年，禅城区生产总值实现 1920.46 亿元，增长 6.4%。作为佛山面积最小的区，禅城以全市 1/25 的土地，创造了 1/5 的 GDP。精品工业、精品服务业、总部经济、科技创新等占地面积小、附加值高的产业形态，正成为近年来禅城高质量发展的重要发力点。

刚刚召开的市委十二届十次全会则对禅城提出明确发展定位：强化中心城区、科创金融、文教医卫、宜居环境功能，加快城市更新，实施精品战略，以智慧化牵引构建共建共治共享社会治理格局，彰显“岭南文脉”现代魅力，打造“小而美小而精”的精品城区、精品产业、首善之区。这对位列百强区的禅城来讲，是机遇也是重大责任。

#### 粤湾点评：

除了高明区以外，佛山共 4 个行政区入选 2020 年百强城区榜单，说明佛山整体经济发展水平在全国范围内名列前茅，但是各区之间经济发展不平衡的问题不容忽视。顺德庞大的制造业产业体系支撑经济上行，禅城作为行政中心产能动力略显不足，土地小和优质人才资源不足是限制禅城扩大生产链的主要原因。因此政府对于禅城未来的定位是强化文化、科技、金融等第三产业属性，吸引更多的高新技术人才落地禅城。长远来看，产业升级和人才升级对禅城房地产市场是利好。

## ■ LPR 连续 5 个月维持不变

来源：澎湃新闻 2020-09-21

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020 年 8 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%。这是 LPR 连续第 5 个月保持这一水平。

### 粤湾点评：

9 月 LPR 连续第五个月按兵不动并不意外，由于 LPR 是在 MLF 利率上加点形成，9 月 15 日央行一年期 MLF 超额续作，利率持平，因此 9 月份 LPR 的“原地踏步”已在预期之内。除了 MLF 利率是 LPR 报价的重要影响因素，近期银行负债成本上升也对降低贷款利率形成阻力。此外，近期随着经济逐渐企稳回升，市场利率经历了较明显的上升过程。为维护市场预期稳定，LPR 保持不动，继续对实体经济复苏过程形成支撑，同时防范资金空转套利或过量流动性进入房地产市场等领域。

## ■ 省统计局发布 1-8 月广东经济数据 8 月广东消费增速回正

来源：南方日报 2020-09-24

9 月 23 日，省统计局发布广东经济数据显示，广东生产供给稳步恢复，市场需求逐渐回暖，就业物价总体平稳，主要经济指标继续稳步回升，经济运行保持稳定复苏态势。

“消费增速回正是个非常重要的指标，是经济进一步复苏的重要信号。”省社科院经济研究所副所长、副研究员万陆称，随着前段时间的复工复产，制造生产恢复正常，消费也逐步恢复正常，显示广东的社会经济运行重回正常轨道。

### 粤湾点评：

我省整体经济运行呈保持稳定复苏态势，日常消费类商品零售保持稳定增长。其中线上交易较活跃，可谓彻底改变了包括企业在内的消费习惯——由传统转向线上。此外，1-8 月，广东固定资产投资同比增长 4.2%，包括基建在内与房地产相关的投资势头向好，其中轨道交通成为热点。为匹配和支撑广东的高质量发展，轨道交通建设正处于高速发展阶段，进一步利好广东楼市。

## 三、城市规划与建设

### ■ 预计总投资 25 亿元！南庄镇上元旧改二期项目完成招投标

来源：佛山日报 2020-09-01

佛山新闻网讯 继贺丰旧村改造咨询中心建成揭牌，昨日，作为禅城区五大发展平台的凤翔湾都市产业区再迎新利好，预计投资 25 亿元的上元旧改二期项目顺利完成招投标，将改造成南庄“东大门”形象代表、具有岭南水乡魅力的滨水型商住综合区。

### 实施“东部崛起”大战略 凤翔湾建设提速

当前，产业重镇南庄正积极推进“东融、西提、南拓、北联”，优化城市功能布局 and 空间资源配置。其中，“东部崛起”是南庄实施的关键战略，而凤翔湾则是该战略中的“先手棋”。作为凤翔湾都市产业区首个成功



选取市场主体的旧厂房改造项目，上元旧改二期项目将有效推动片区的城市更新再提速。

#### 配套先行 打造“三宜”都市田园

凤翔湾是东部待开发片区，打通道路、引入地铁、建设医院和小学、初中，有利于崛起：向东与中心城区核心区联动共舞，向西则提升南庄城区连片互动。同时，南庄还推进东村中心公园调蓄湖等 3 个水利项目、凤翔湾江滨生态公园等 7 个市政项目，凤翔湾公办学校、上元实验学校、禅城区人民医院总院等 3 个教育及医疗项目也将落户于此，以此打造人城产文融合、宜业宜居宜游的都市田园。

#### 粤湾点评：

近日禅城区南庄镇旧改加速，先是贺丰旧村改造咨询中心建成揭牌，后是上元旧改二期项目顺利完成招投标。这两个项目都是位于凤翔湾都市产业区的重点项目，对加速南庄城市建设、产业转型升级以及生产资源合理分配有着重要的意义。目前南庄东部产业、教育、医疗等配套在不断完善中，项目的推动实施有利于加速实现产业联动，未来大量优质企业和人才将会涌入，对此片区的商品住房市场是利好，未来可期。

### ■ 百度云计算中心落户顺德

来源：佛山日报 2020-09-03

近日，顺德区人民政府与百度（中国）有限公司签署项目投资合作协议，总投资 100 亿元的百度云计算（顺德）中心项目正式落户顺德，成为顺德今年落地的第六个百亿级项目。市委副书记、顺德区委书记郭文海表示，百度云计算中心落户顺德，完全符合国家推动新基建，打造数字经济新引擎的产业布局，对百度以及佛山、顺德都意义重大。顺德区委区政府一定高效服务好百度在顺德、在佛山、在大湾区的发展。

被美国《财富》杂志评为全球四大人工智能（AI）巨头之一的百度，将分别在顺德高新区和顺德区均安镇畅兴工业园三期各选址 100 亩地块，投资建设两个云计算中心，服务器装机规模达 20 万台。建成后，数据中心将用于支持百度公司搜索、地图、云计算等众多服务，通过智能云把 AI 能力赋能给众多行业；将为中小企业降低 IT 成本，促使人工智能芯片、云服务、搜索等业务在顺德集聚，为顺德的人工智能、云计算、大数据、工业互联网等高新技术的发展和产业创新孵化提供支撑。

百度集团副总裁兼总编辑张东晨表示，百度云计算（顺德）中心的建成投产将有力推动粤港澳大湾区乃至华南云计算产业升级，带动产业链上中下游企业和相关产业快速发展。有信心项目落成后将成为地方高质量发展新名片，带动更多互联网公司入驻佛山、顺德，吸引更多高新技术人才落户，促进当地经济可持续发展。

#### 粤湾点评：

顺德是制造大区，百度云计算中心落户顺德，一方面有助于推动顺德传统制造业朝数字化和智能化转型升级；另一方面数据中心的建成，有利于推进新兴产业的发展，为顺德区提供互联网大数据、数据化经济的支撑，未来将吸引更多企业落户顺德，共享当地高新技术成果。此外，百度作为世界领先的科技企业，该企业将项目落户顺德后，将吸引一批高新技术人才来顺德发展，有助于促进顺德经济的可持续发展。

## ■ 拟增 6 条过江通道连接大良容桂

来源：佛山日报 2020-09-10

9月8日，市自然资源局顺德分局上线“顺德区政风行风热线——民生零距离”节目，围绕自然资源利用、交通规划、不动产登记等话题，与市民交流。据了解，顺德规划新增6条连接大良、容桂的过江通道。

市自然资源局顺德分局交通市政规划科副科长习利安介绍，该局已完成了顺德区交通规划的修编工作。在连接大良、容桂方面，除了已通车的广珠西线、容奇大桥、德胜大桥、伦桂路特大桥外，还规划新增包括金沙大道南延线、南国东路延伸线等6条过江通道。目前，金沙大道南延线、南国东路延伸线工程均已开工建设。

同时，市自然资源局顺德分局也推进规划全区内、中、外环，力争形成“10分钟、20分钟、30分钟交通圈”，缓解市民关注的交通拥堵问题。其中，大良-容桂将形成“10分钟交通圈”，由伦桂路、南国路、外环路和桂洲大道组成，全长约37公里，围合面积约85平方公里。“20分钟交通圈”“30分钟交通圈”则由龙洲路、三乐路、碧桂路等组成，建成后将连通中心城区与北滘、勒流、杏坛等镇街融合发展，实现以中心城区引领全区城市现代化建设。目前，三大交通圈部分道路及节点已建成通车，部分道路及节点如龙洲路快速化改造等多个项目正按计划开展建设工作。

### 粤湾点评：

新增6条过江通道连接大良容桂，意旨加强大良-容桂的连接，除缓解交通拥堵问题外，亦为连通中心城区与北滘勒流、杏坛等镇街融合发展打下根基，同时加速了城市化进程、拔高了土地价值，为待出让地块做好铺垫，有利新一轮的圈地造城。

## ■ 拟增 6 条过江通道连接大良容桂

来源：佛山日报 2020-09-10

9月8日，市自然资源局顺德分局上线“顺德区政风行风热线——民生零距离”节目，围绕自然资源利用、交通规划、不动产登记等话题，与市民交流。据了解，顺德规划新增6条连接大良、容桂的过江通道。

市自然资源局顺德分局交通市政规划科副科长习利安介绍，该局已完成了顺德区交通规划的修编工作。在连接大良、容桂方面，除了已通车的广珠西线、容奇大桥、德胜大桥、伦桂路特大桥外，还规划新增包括金沙大道南延线、南国东路延伸线等6条过江通道。目前，金沙大道南延线、南国东路延伸线工程均已开工建设。

同时，市自然资源局顺德分局也推进规划全区内、中、外环，力争形成“10分钟、20分钟、30分钟交通圈”，缓解市民关注的交通拥堵问题。其中，大良-容桂将形成“10分钟交通圈”，由伦桂路、南国路、外环路和桂洲大道组成，全长约37公里，围合面积约85平方公里。“20分钟交通圈”“30分钟交通圈”则由龙洲路、三乐路、碧桂路等组成，建成后将连通中心城区与北滘、勒流、杏坛等镇街融合发展，实现以中心城区引领全区城市现代化建设。目前，三大交通圈部分道路及节点已建成通车，部分道路及节点如龙洲路快速化改造等多个项目正按计划开展建设工作。



### 粤湾点评:

新增 6 条过江通道连接大良容桂，意旨加强大良-容桂的连接，除缓解交通拥堵问题外，亦为连通中心城区与北滘勒流、杏坛等镇街融合发展打下根基，同时加速了城市化进程、拔高了土地价值，为待出让地块做好铺垫，有利新一轮的圈地造城。

### ■ 打造人才集聚区！听音湖片区规划有变！中骏雍景台东南侧变科研地

来源：乐居买房 2020-09-14

9 月 14 日，从南海区政府网站获悉，听音湖局部规划有变，将打造“高科技产业集聚区”和“高端人才的集聚区”。

公示图显示，调整地块位于中骏雍景台东南侧，部分地块原为文化设施用地，调整后为科研用地和商业用地。

公示指出，在区级重点项目落户的契机下，规划片区将打造“高科技产业集聚区”和“高端人才的集聚区”。依托良好的生态环境资源优势和佛山市智力密集优势，突出生态、科研等特色，进一步集聚科研机构 and 战略创新企业平台，成为西樵打造产业转型升级示范区的又一创新举措，为优化西樵产业结构、打造更丰富的产业链条行业集聚奠定坚实基础。

### 粤湾点评:

听音湖规划是南海西樵重要片区规划之一，定位为国家级旅游文化产业集聚示范区，以文化品牌带动区域发展。但仅仅单一的文化产业不足以支撑片区经济可持续发展，并且高新技术人才、商业配套等资源不足，因此规划的调整是顺应发展的需求，长远来看是利好。另外，规划调整区域中在售楼盘有中骏雍景台，毛坯均价 11000 元/㎡；如果规划落实，有望提升周边项目的溢价率。

### ■ 南海狮山科技路小学启建在即 拟新增 2160 个学位

来源：乐居 2020-09-16

9 月 16 日，乐居从南海区政府网站处获悉，科技路小学划拨项目拟选址狮山镇科技路旁，拟用地面积 30645 m<sup>2</sup>，建设单位为狮山镇教育局，公示时间截止 9 月 25 日。

根据此前公开信息，科技路小学规划为公办小学，拟投资 2.1 亿，办学规模为 48 个教学班，预计提供 2160 个学位！当时计划 2020 年 7 月开工建设，2021 年 8 月学校工程竣工验收并交付使用。

### 粤湾点评:

该小学在保利茉莉公馆旁，周边还有大翡翠公馆、穆天子山庄、长华国际中心等楼盘。该小学的建成，将为项目提供教育配套，有利于提升项目的价值。值得一提的是，该小学所在的片区规划中，还将新增多宗宅地，预留了两处小学和一处初中用地，未来该片区居住氛围将愈显浓厚。

## ■ 享 5G 技术红利！顺德与华为签订战略合作框架协议

来源：佛山新闻网 2020-09-19

9月19日下午，顺德区人民政府与华为技术有限公司在顺德签订《佛山市顺德区人民政府 华为技术有限公司战略合作框架协议》，双方将联手在村级工业园升级、产业升级、城市治理、人才升级这四个方面开展工作，助力顺德高质量发展。佛山市委副书记、顺德区委书记郭文海，顺德区委副书记、区政府代区长王勇，华为公司中国区副总裁周建军等领导嘉宾出席仪式。

根据协议，华为将支持顺德率先完成 5G 部署，优先保障在产业园区和重点企业的 5G 覆盖，助力顺德企业加快数字化、网络化、智能化转型，为顺德推进村改智慧园区总体规划和智慧园区政策制定提供专业意见，积极参与顺德智慧城市建设，探索和联手培养驱动企业数字化转型的领军人才。

签约仪式上，周建军表示，华为将持续加大在顺德的投入，汇聚最领先的 5G、计算、云、AI 等战略性技术。华为认为 5G 不仅仅是一种新的通信技术，同时也是五个机会，这五个机会分别是联接、人工智能、云、计算、行业应用，当这些战略性技术结合在一起，才能充分释放 5G 技术的红利，助力顺德更快更好建设成广东省高质量发展体制机制改革创新实验区。

### 粤湾点评：

华为是全球领先的 ICT（信息与通信）基础设施和智能终端提供商，顺德与华为合作的达成，将为区域的建设和发展提供有力的技术支撑。在村改方面，华为将支持顺德产业城率先实现 5G 全覆盖，将推动园区向数字化、智能化发展；产业升级方面，将助力家电、装备制造、家具等重点产业向数字化、网络化、智能化转型升级，高技术和产业集聚有利于吸引外来企业入驻，为顺德经济发展增添活力；城市治理方面，以智慧园区为智慧政务、智慧应急、智慧水利、智慧城管、智慧教育等提供解决方案，将有效提升城市治理的质量和效率；人才升级方面，建设华为（顺德）数字化转型学院，培养数字化、高技术人才。通过以上举措，让顺德区域产业升级、人才培养、城市治理赢在起跑线上。

## ■ 11 栋高层！1555 套住宅！时代大沥创客小镇首个地块规划披露！

来源：乐居买房 2020-09-21

9月21日，南海区政府网站披露了时代创客小镇 A1 地块的规划情况，该地块备案名为时代未来苑，将建 11 栋高层洋房。根据公示，时代未来苑总占地面积 59708.77 m<sup>2</sup>，总计容建面 179126.31 m<sup>2</sup>，其中住宅 172496.66 m<sup>2</sup>，商业 889.75 m<sup>2</sup>，整体容积率 3，建筑密度 16.79%，绿地率 30.03%，总计规划住宅 1555 套，总计住宅车位 1728 个。规划图显示，时代未来苑由 11 栋高层住宅组成，呈围合式设计，其中 1、3、4 栋楼高 31 层，6 栋楼高 30 层，5 栋和 7-10 栋楼高 32 层。配套方面，除了水景和体育健身场地外，小区东南角还设有 18 班幼儿园一处，幼儿园占地为 5400 m<sup>2</sup>。

### 粤湾点评：

全球创客小镇为南海区城市更新十大示范片区之一，目的是打造全球智能制造生产性服务业集聚区，有望成为南海的标杆。而时代未来苑地属大沥创客小镇一期，近日二期地块也已挂牌待出让，未来一二期项目



相继入市，将会有效提振片区房地产市场，同时有利于周边项目实现溢价。从产业发展和人才聚集的角度去看，此片区更是具有长远的投资价值，未来可期。

## ■ 广州荔湾区与佛山南海区将携手构建广佛融合示范区

来源：佛山日报 2020-09-27

9月25日，广州荔湾区与佛山南海区举办“广佛新城·科创智谷——广佛融合示范区规划研讨会”，提出在广州荔湾区与佛山市南海区两地70平方公里范围内建设广佛新城，进一步深化两地合作，在生态、产业、交通、服务等方面探索“全域、全线、全面”融合发展，构建“共谋、共建、共治、共享”的协同格局，力争成为广佛高质量融合发展的区区合作先锋典范。

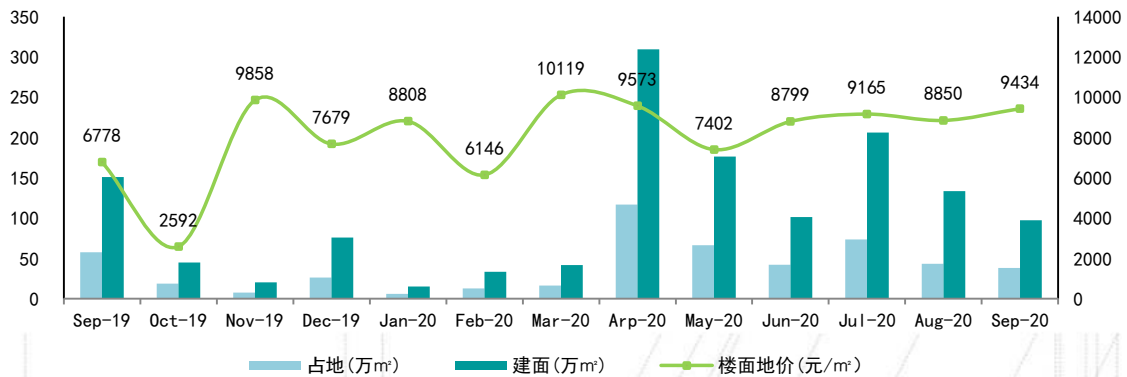
专家认为，当前，粤港澳大湾区正突出呈现“节点竞争”的模式，如松山湖、千灯湖、白鹅潭等均对城市具有极强的带动作用。在粤港澳大湾区广佛极点、广佛共建“1+4”高质量融合发展试验区等区域重大发展格局下，两地深层次的城市、产业、民生同频发展需求将进一步释放。正因如此，荔湾区与南海区应重点思考如何重构广佛融合示范区的区域价值，致力于打造成为“广佛之心，湾区极点”，在粤港澳大湾区重大平台占有一席之地。

### 粤湾点评：

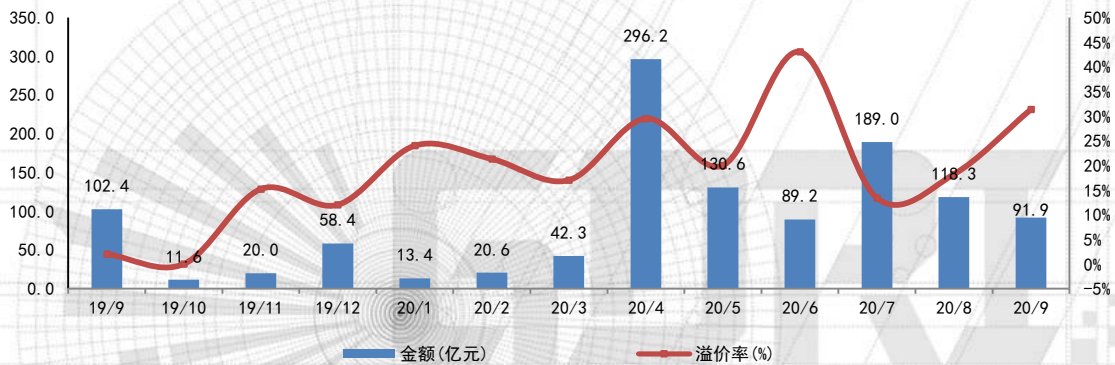
南海和荔湾位于广佛东西连接地带，具备打造广佛融合示范区的天然优势，两区联动将带动起广佛区域的经济及城市发展。其中，南海东部地区房价水平位于佛山市的第一阶梯范围，加强广佛同城有利于提升城市面貌、促进传统产业升级转型，进一步扩大未来升值空间。另外，政府将加快广州地铁28号线、佛山地铁11号线的建设，这会为南海房地产市场带来更多的广州客户。

## 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78宗商住、商服用地(不含工业、公建等)，总占地面积416.61万m<sup>2</sup>，总计容建筑面积1114.94万m<sup>2</sup>，总成交金额983.43亿元。其中9月份成交7宗，总占地面积38.34万m<sup>2</sup>，总计容建筑面积97.40万m<sup>2</sup>，成交金额91.89亿元。



## 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	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	$FAR \leq 3.0$	24.14	0	0	18.44	8%	7638	7814	佛山市顺德区锋域房地产有限公司(美的)
	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	$1.0 < FAR \leq 3.0$	12.97	0	0	22.74	38%	17534	17606	广州绿鼎投资发展有限公司(绿城)
		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 $1.0 \leq FAR \leq 2.4$ 、 C 区 $\leq 1.5$	21.20	0	0	10.01	0%	4721	4813	保利华南实业有限公司
		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	$3.0 \leq FAR \leq 4.5$	5.31	0	0	0.60	0%	1131	1131	源林投资(广东)有限公司
	顺德	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	$FAR \leq 2.5$	2.22	0	0	0.71	0%	3217	3217	广东顺控铁路投资开发有限公司、佛山市佛铁投资发展有限公司组成的联合体
	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	$1.0 \leq FAR \leq 3.2$	7.65	0	0	2.27	0%	2967	4524	东莞博源置业有限公司

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	禅城	2020-10-27	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧	商住	3.58	FAR≤3.5	12.54	16.43	13102
		2020-10-30	佛山市禅城区聚锦路西侧、规划十一路北侧	商住	5.12	FAR≤2.7	13.81	12.43	9000
	南海	2020-10-19	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西（全球创客小镇启动区二期）地块	商住	1.13	1.0<FAR≤3.0	3.39	4.07	12001
		2020-10-20	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段（旧城南市场）	商服	1.26	1.5≤FAR≤4.9	6.16	1.36	2209
		2020-10-26	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	商住	0.58	1.5≤FAR≤2.5	1.45	1.13	7803
		2020-10-26	佛山市南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙 01-13 地块	商服	1.80	FAR≤5.5	9.90	4.45	4500
		2020-10-30	佛山市南海区里水镇里水大道东侧沙涌居委会湖洲村民小组（土名）“西围”“东围”地段	商住	7.47	A 区 1.0<FAR≤3.0、 B 区 FAR≤3.0	19.26	21.80	11318
	顺德	2020-10-26	佛山市顺德区龙江镇 SD-B(LJ)-04-03-04-09 地块	商住	4.52	1.0<FAR≤3.0	13.55	7.59	5600
		2020-11-2	佛山市顺德区伦教街道规划水厂路以南、105 国道以西地块	商住	8.36	1.0<FAR≤3.0	25.09	16.52	6583
	三水	2020-11-4	佛山市三水区云东海街道云东海大道南侧地块一	商服	0.92	0.1≤FAR≤0.5	0.46	0.30	6618
		2020-11-4	佛山市三水区乐平镇新城区 B 区 01-11 地块	商住	3.17	1.0<FAR≤2.4	7.61	3.05	4010
		2020-11-4	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、康城大桥以北	商住	2.14	1.0<FAR≤2.5	5.36	0.67	1240
	高明	2020-10-21	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	商住	2.99	1.0<FAR≤3.5	10.45	2.60	2488

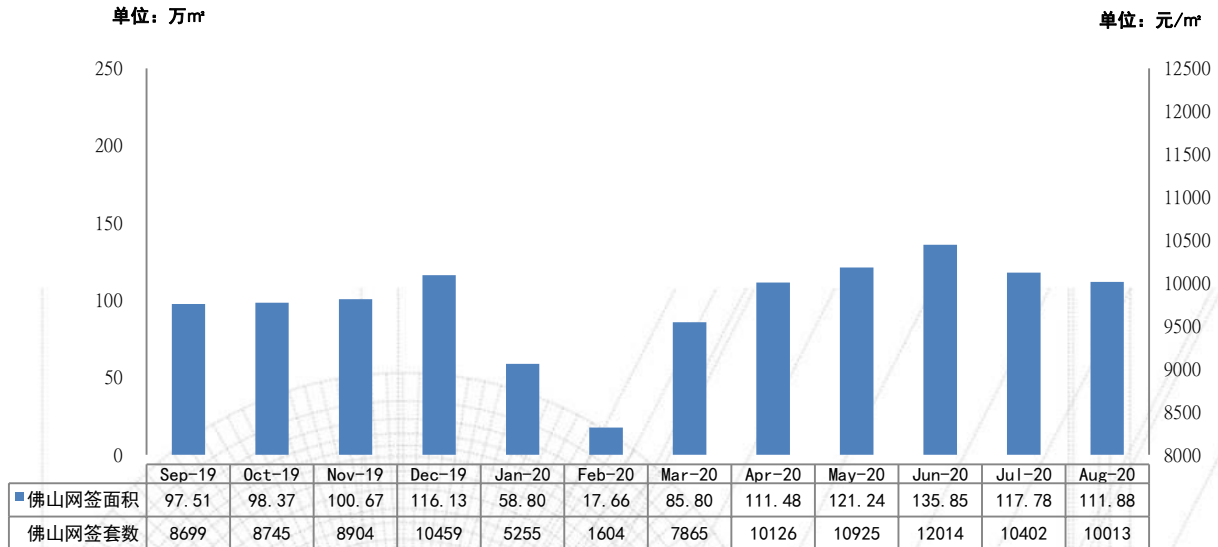
数据来源：广东粤湾数据研究院



## 五、佛山住宅：金九供求量价齐升 纯新盘抢闸首开表现亮眼

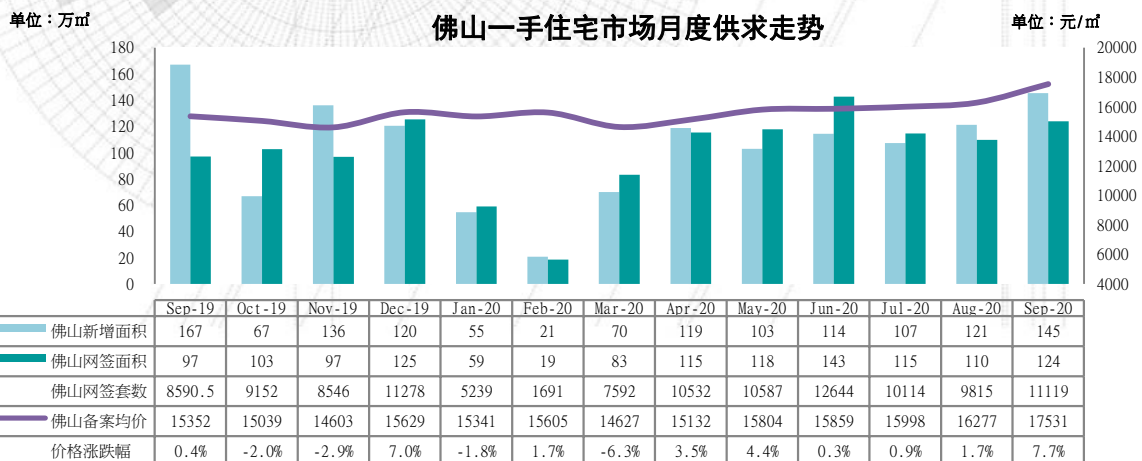
### 6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度网签走势



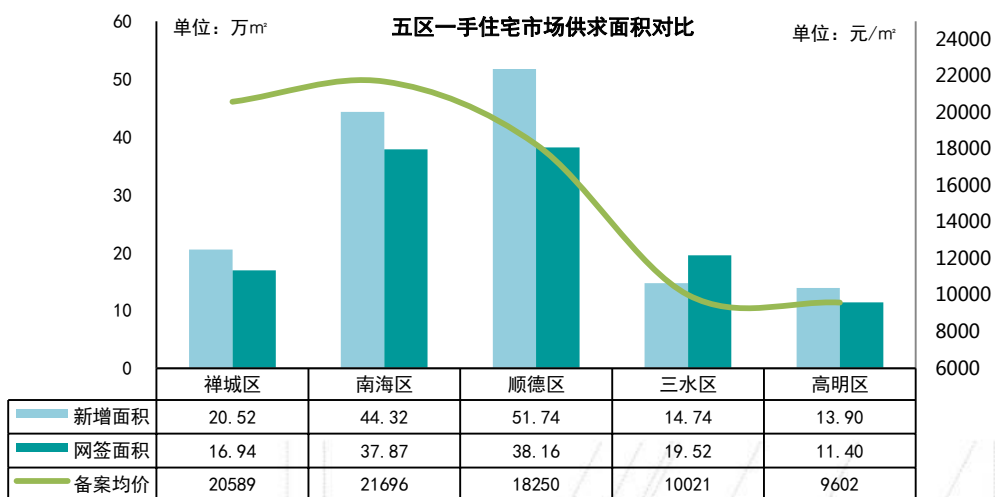
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2020 年累计政府数据：网签 639.25 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 855.33 万㎡，网签 884.82 万㎡，备案均价 15905 元/㎡)

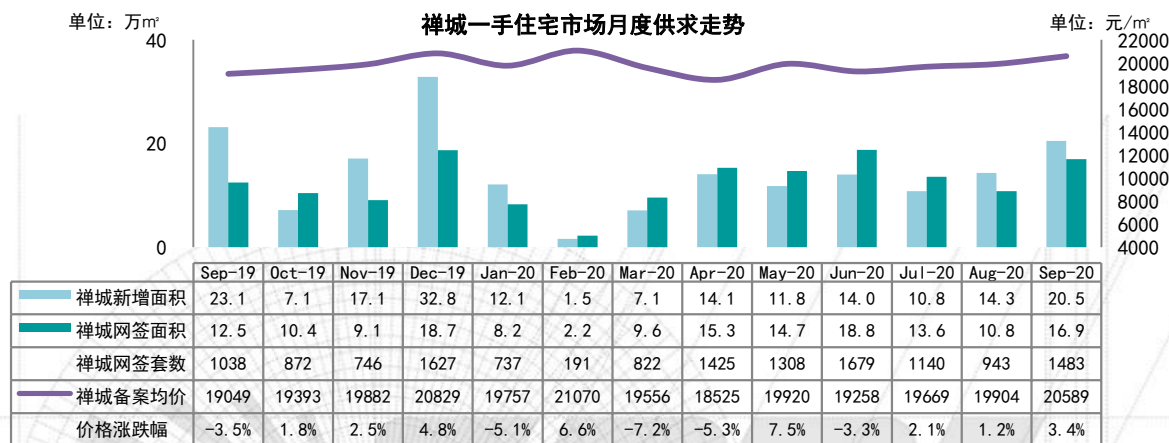


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

2020年9月佛山市新增预售套数13520套，环比增加18%，同比减少8%；新增预售面积145.22万m<sup>2</sup>，环比增加20%，同比减少13%；网签套数11119套，环比增加13%，同比增加29%；网签面积123.90万m<sup>2</sup>，环比增加13%，同比增加28%；备案均价17531元/m<sup>2</sup>，环比上涨8%，同比上涨14%。

## 6.2 禅城区：三大纯新盘抢先国庆节前入市 保利时代天珀成为供应大头

9月新增供应激增，恒大滨江华府共获批512套洋房预售资格，而保利时代天珀共获批800套洋房预售资格，成为金九供应大头。另一方面，阳光城佛山半岛、合景新鸿基珑景、岭南天地怡廷等备案均价超2万元/m<sup>2</sup>项目带动全区备案均价走高。临近黄金周，三大纯新盘扎堆亮相引起市场关注。保利时代天珀、恒大滨江首府以及中交白兰春晓合计推货981套，合计成交量（开卖当日）646套，合计推售率（开卖当日）为66%，良好的去化表现给市场带来一定的积极信号。

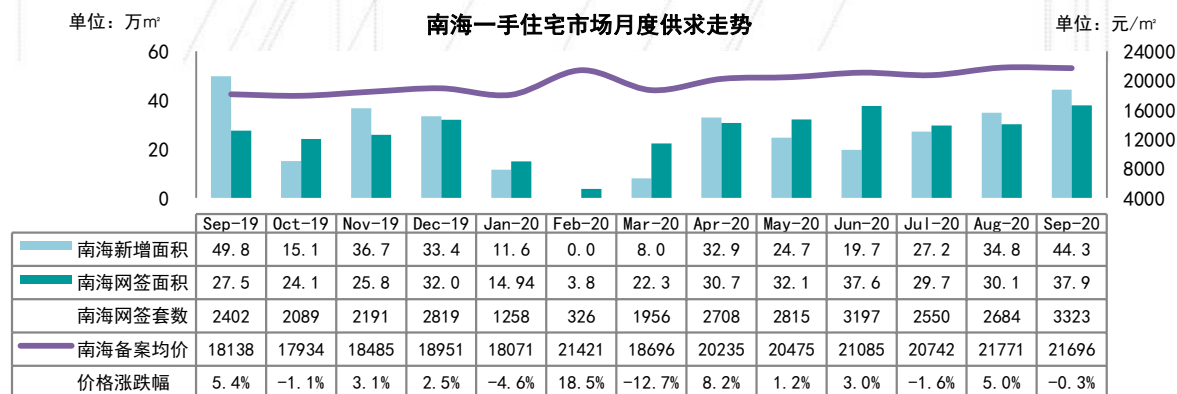


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.3 南海区：9月全区市场供求迎来峰值 土拍市场热度持续

适逢“金九”，南海区整体市场供求环比有大幅上升，供求量双双达到本年最高峰；据不完全统计，全区共6盘迎来推新，其中纯新项目正荣新希望金洲府、金融街·仙湖悦府迎来首开，整体去化平缓。

土地市场方面，绿城投资高溢价夺得平洲映月新城宅地，折合楼面价超17000元/m<sup>2</sup>。另外，保利华南底价夺得丹灶巨无霸地块。10月，全区仍有3宗商住地待出让，均位于限购区，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：金九交投火热成色足 三大纯新盘首开去化表现不俗

与去年同期项目，今年顺德表现尤为亮眼，供应创近一年新高，网签亦站上高位，备案均价在纯新盘首开入市快速网签提振下稳步上行。据不完全统计，9月共有4盘推新，三大纯新盘集中开卖，去化表现不俗。

土地市场方面，本月商住、商服用地各有1宗成交，均来自限购区。新希望逾37亿元夺ICC碧桂园三龙汇旁优质宅地首进陈村，高价地队伍再增一员。而佛山地铁3号线创意园站上盖商服地则是由顺控城投+佛铁投资联合体以底价竞得。下月土拍扎堆月底进行，均为来自非限购区的商住用地，龙江、伦教各占1宗。

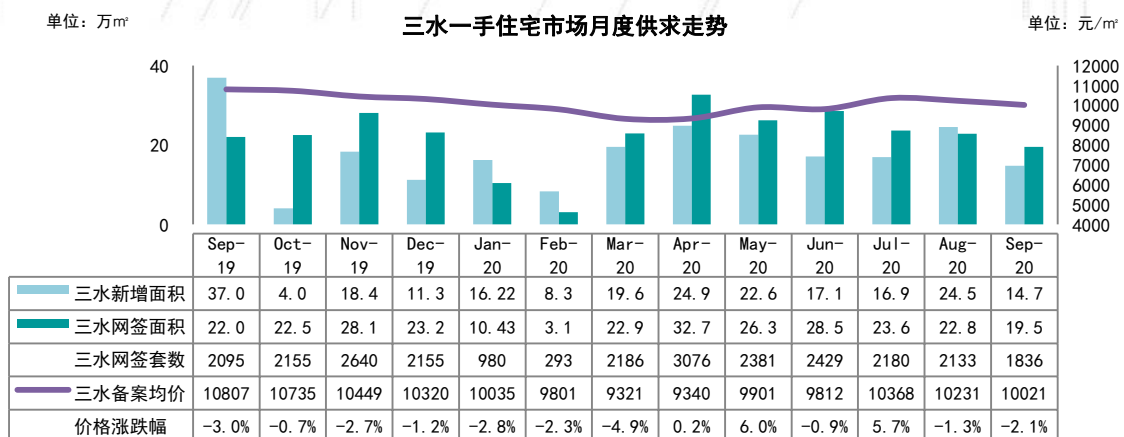


数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.5 三水区：“金九”市场交投不及预期 五盘推新整体去化平缓

随着“金九”落下帷幕，三水区整体市场供求环比8月均有下降，整体市场热度不及预期；据不完全统计，全区共4盘推新，除捷和广场二期开卖当日去化达5成外，其余项目去化相对平缓。

土地市场方面，东莞博源底价夺得西南地块。月末，三水连挂两宗商住地，分别位于乐平和南山，起拍价相对保守，可以看出政府目前对土地市场态度相对谨慎。

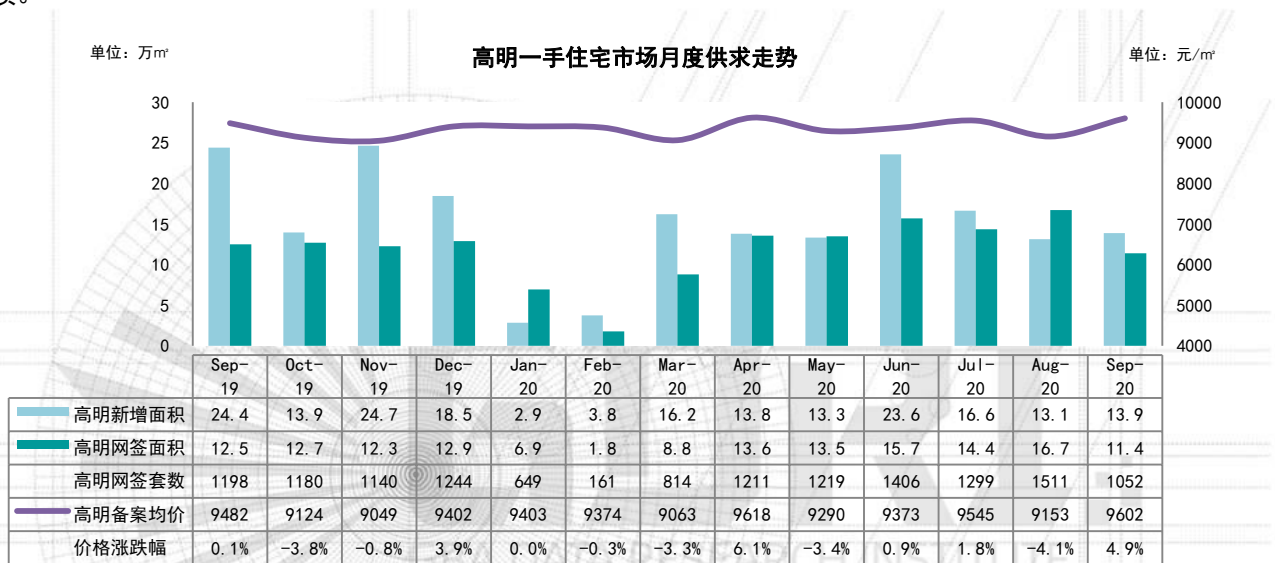


数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.6 高明区：项目早在 7、8 月抢跑 金九整体表现均平淡

项目推新积极性未随着金九节点到来而得到充分调动。据不完全统计，7、8 月已有 10 个项目、11 次推货，由于多为获批预售证即自然推售，推新当天表现均较一般，目前仍以清在售余货为主。这部分成交多已在 8 月网签中得到充分释放，相比之下，9 月供求表现成色不足。

本月无商住、商服用地成交，土拍市场淡静。下月荷城旧城区再推 1 宗商住用地，与 8 月 12 日长城实业集团竞得的印玥台项目距离较近。近期高明凭借低廉的获地成本吸引多家新晋过江龙，预计这一趋势仍将得到延续。



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

## 6.7 五区住宅开盘情况

### 6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量（套）	新货推售率
禅城区	4	1043	67%
南海区	6	515	25%
顺德区	4	905	73%
三水区	4	532	22%
高明区	0	0	—
<b>合计</b>	<b>18</b>	<b>2995</b>	<b>54%</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（㎡）	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	旧城区	岭南天地	2020/9/5	怡廷 6 座	62	三房	98	25000-26000	—	带装修	准签 99 折、认筹 98 折、开盘折扣 95/96	51	82%
	城北	保利时代天珀	2020/9/25	18/20 栋	248	三房 四房	85-100 121-133	22000	—	带装修	99*98*（商贷 98*公积金：无折扣）*首付分期 99*团购 99*准签 99	224	90%



	季华西	恒大滨江华府	2020/9/26	1/2/7/8/10 /11/12 座	572	三房 四房	88-113 122-124	16400-19800	—	带装修	开盘 97 折，一次性付款： 94 折，商业按揭付款：95 折，首付优惠：96 折，一 年分期：98 折，两年分期： 无折扣，准签总价优惠 1 万	310	54%
	城北	中交白兰春晓	2020/9/26	3/4 座	161	三房 四房	79-94 109-111	20341	—	带装修	97*98*99*99*99	112	70%
南海	平洲	越秀星汇瀚府	2020/9/13	3 座	155	三房 四房	三房/100 四房 /126-135	27000-29000	—	带装修	98 折*99 折*99 折	10	6%
	大沥	时代天韵	2020/9/19	4-1 座	116	三房 四房	三房/98 四房 /130-143	29000	—	带装修	暂无折扣信息	15	13%
	狮山	广佛新世界	2020/9/19	尚璟 18-20 座	54	三房 四房	三房 /100-114 四房 /118-141	16900	—	带装修	暂无折扣信息	34	63%
	里水	正荣 新希望 金 洲府	2020/9/26	7、8 座	64	三房 四房	三房 /83-93 四房/111	27000-28500	—	带装修	员工：额外 99 折；筹客： 认筹 98 折	34	53%
	丹灶	金融街·仙湖悦 府	2020/9/26	4、6、7、8 座	46	叠墅	叠墅 /134-143	18500	—	毛坯	暂无折扣信息	21	46%
	听音湖	中骏雍景台	2020/9/30	11 座	80	三房 四房	三房 /89-98 四房/125	11000-12000	—	毛坯	暂无折扣信息	15	19%

顺德	伦教	广佛保利城	2020/9/5	1/2/6 座	362	三四房	三房 77-84 四房/103	17900-21000	—	单合同 带装修	96*99*99*99 折	288	80%
	大良	电建洛悦华府	2020/9/12	3 座	62	三四房	三房 /123-124 四房/143	18000	—	单合同 毛坯	98 折	28	45%
	陈村	ICC 碧桂园三龙 汇	2020/9/13	1、2 座	307	三四房	三房/95 四房/120	23000-26000	—	单合同 带装修	认筹 98 折、开盘 95 折、 准签 98 折	228	74%
	北滘	美的云悦江山	2020/9/26	4 座	174	三四房	三房/92 四房/118	25000	—	单合同 带装修	—	120	69%
三水	河口片 区	恒大郦湖城	2020/9/12	53 座	232	三房	三房 /95-96	8000-8500	—	带装修	83 折*95 折*95 折*98 折	30	13%
	三水新 城	明智雅苑	2020/9/12	9 座	96	三房 四房	三房 /105-112 四房/135	9000-9600	—	毛坯	98 折*98 折*98 折*99 折	10	10%
	三水新 城	保利·时代	2020/9/26	9 座 99 方	64	三房	三房/99	12000-12500	—	带装修	暂无折扣信息	5	8%
	三水新 城	捷和广场二期	2020/9/26	12 座	140	三房 四房	三房 /73-87 四房/119	10500-11500	—	毛坯	冻结 1 万抵 2 万；额外 98 折	72	51%
住宅重点开盘合计推货量：2995 套								合计成交量（开卖当日）：1607 套				推售率：54%	

（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	5	573
南海区	9	1240
顺德区	5	654
三水区	5	592
高明区	10	1177
<b>合计</b>	<b>34</b>	<b>4236</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	新城北	2020年10月	天禧华园	5座	146	108-135	待定/毛坯	——
	张槎	2020年10月	花曼沁园	4座	68	113-137	18500/毛坯	吹风价
	城北	2020年10月	滨江首府	4座	90	92-127	19500/带装修	吹风价
	城南	2020年10月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
	绿岛湖	2020年10月	阳光城佛山半岛	5座	124	132-171	待定/带装修	——
南海	三山新城	2020年10月	保利华侨城云禧	6座	192	84-86	28000-32000/带装修	——
	千灯湖	2020年10月	保利天悦	11座	112	187-339	40000-43000/带装修	——
	大沥	2020年10月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
	黄岐	2020年10月	华侨城天鹅堡	2座	138	87-128	30000元/m <sup>2</sup> 起	——



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
	里水	2020年10月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
	里水	2020年10月	深业旗山雅苑	3座	96	84-115	20000-24000/带装修	——
	里水	2020年10月	保利紫宸	5座	112	102-126	19000-21000/带装修	——
	小塘	2020年10月	首创禧悦台	6座	96	96-117	15000-17000/带装修	——
	西樵	2020年10月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
顺德	杏坛	2020年10月	顺德自在城	17、18座	108	92-113	12000-13000/待定	吹风价
	容桂	2020年10月	保利时光印象	6座	192	70-95	13000-15000/带装修	吹风价
	伦教	2020年10月	广佛保利城	10座	138	77-103	18000-21000/带装修	吹风价
	大良	2020年10月	涛汇明日·鎏金湾	3座	124	94-127	22000-24000/带装修	吹风价
	大良	2020年10月	龙光玖龙郡	4座	92	96-121	13000-14000/带装修	吹风价
三水	三水新城	2020年10月	保利中央公园	中景28座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
	三水新城	2020年10月	华远·海蓝城	9座	108	91-117	10500-12000/带装修	——
	三水新城	2020年10月	保利和堂玥	29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
	西南中心区	2020年10月	博雅滨江	8、9座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
	云东海片区	2020年10月	恒大云东海	云海林语花园17座	48	92-125	8500-9000/带装修	——
高明	西江新城	2020年10月	美的海伦堡云湾	1座	100	94-120	11000-15000/带装修	纯新盘
	西江新城	2020年10月	美的观澜府	5座	34	141	10000-12000/毛坯	——
	西江新城	2020年10月	海伦堡菁华府	3座	80	95-130	9500-10500/毛坯	——
	荷城	2020年10月	高明碧桂园花城荟	1、2、6、13、14座	274	93-141	待定	纯新盘
	荷城	2020年10月	万科中骏金域西江	14座	135	91-95	8字头起/带装修	——
	荷城	2020年10月	卓越金科集美江湾	17座	88	88-118	8500/毛坯	——
	荷城	2020年10月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
	荷城	2020年10月	樵顺花苑	5、8座	110	94-121	6400起/毛坯	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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
	荷城	2020年10月	嘉云华府	1座	70	100-101	7字头起/毛坯	吹风价
	杨和	2020年10月	欧浦花城	一期环湖花径18座、二期1、2座	228	97-116	6000/毛坯	——
合计					约4236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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	保利天悦	60339	80	13445	44878
2	禅城	阳光城佛山半岛	54032	163	25053	21567
3	南海	保利和悦滨江	52352	126	17300	30261
4	南海	龙光天曜	44351	153	15605	28421
5	南海	时代招商天禧	42844	235	23363	18338
6	顺德	碧桂园凤凰湾	40903	408	37097	11026
7	禅城	合景新鸿基泷景	40041	192	19470	20566
8	南海	时代天韵	38377	111	12956	29621
9	南海	越秀星汇瀚府	36967	115	13572	27237
10	南海	时代天境	36391	108	10608	34305
11	南海	万科金域世家	32572	133	12566	25921
12	顺德	龙光玖龙玺	32394	109	13163	24610
13	顺德	ICC 碧桂园三龙汇	31059	112	11678	26596
14	顺德	广佛保利城	29290	161	13855	21141
15	顺德	华侨城天鹅堡	27734	67	13789	20113
16	南海	雅居乐新地	27540	141	15059	18288
17	禅城	龙光玖龙臺	26303	145	14416	18246
18	顺德	中洲府	24330	107	11873	20492
19	顺德	保利天寰	24290	99	12046	20165
20	南海	怡翠尊堤	23733	96	9444	25130
合计			725842	2861	316358	22944

（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）





# GDRI

广东粤湾数据研究院

## 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

