



方圆视野

方圆房服市场研究中心 出版

2021-2月刊
广州佛山

目录

1

宏观环境分析

2

广佛房地产市场分析

宏观环境

宏观经济

- 本月暂未公布重大经济动态

宏观政策

- 国务院印发建设高标准市场体系方案，推动以经常居住地登记户口
- 全国22城或实施宅地集中供应模式，每年供地不超过三批次
- 全国多城银行上调房地产贷款考核上限，严控违规贷款流入楼市

城建规划

- 广东国土空间规划草案公示，强化珠三角核心引领作用

政策层面

国务院印发建设高标准市场体系方案，推动以经常居住地登记户口

——中共中央办公厅、国务院办公厅提出要通过5年左右基本建成统一开放、竞争有序、制度完备、治理完善的高标准市场体系。

建设高标准市场体系行动方案主要内容一览

推动户籍准入年限同城化累计互认

- 除超大、特大城市外，具备条件的都市圈或城市群探索实行**户籍准入年限同城化累计互认**，试行以**经常居住地登记户口制度**，有序引导人口落户。



完善建设用地市场体系

- 在符合规划和用途管制前提下，推动不同产业用地类型合理转换，探索**增加混合产业用地供给**。
- 积极探索实施**农村集体经营性建设用地入市**制度。



01

02

03

04

深化土地管理制度改革

- 完善年度建设用地总量调控制度，实施“增存挂钩”，**用地指标使用应更多由省级政府负责**。
- 推进委托用地审批权试点**，建立健全省级政府用地审批工作评价机制。



开展土地指标跨区域交易试点

- 对城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂政策实施评估，在有条件的地方探索建立**省域内跨区域补充耕地指标**交易市场。



方圆观点：政策从供给侧以及需求侧发力，放松对土地、劳动力等要素市场的约束，有助于激发市场活力，推动城市化建设。此外，政策再次提出深化改革户籍制度的多项举措，有利于加速人口向重点城市群集聚，提升重点城市整体竞争力。

政策层面

全国22城或实施宅地集中供应模式，每年供地不超过三批次

——目前，已有青岛、郑州、天津等多地发文，明确今年将推行住宅用地“集中供地”模式，全年将分3批次统一发布住宅用地招拍挂公告。

2021年宅地供应分类调控工作主要内容

“两集中”模式：

——集中发布出让公告。发布出让公告全年不超3次，实际间隔和地块数量要相对均衡。首次公告时应公布本年度公告的发布时序安排。

——集中组织出让活动。同批次公告出让的土地以挂牌方式交易，应当确定共同的挂牌起止日期；以拍卖方式交易应连续集中完成拍卖活动。

计划实施区域

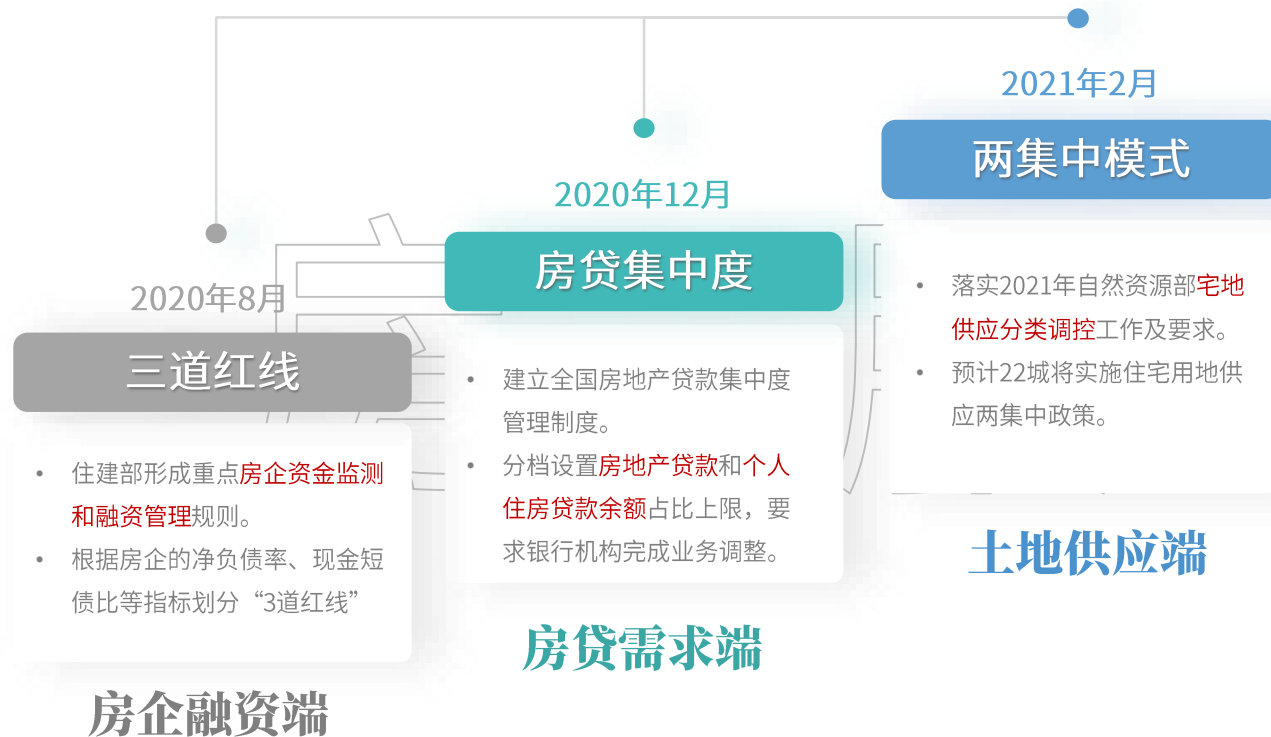
一线城市4个

北京、上海、广州、深圳

二线城市18个

南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡。

房地产市场长效机制三大政策



方圆观点：“房住不炒”基调下，两集中模式将加强对土地供应端的调控，同时期大量地块集中挂牌出让对房企资金或将产生分流效果，同时亦将对房企的资金运营能力、产品力及营销力将提出更高要求。

政策层面

全国多城银行上调房地产贷款考核上限，严控违规贷款流入楼市

——近期广东、海南、上海、浙江等分别下发当地房地产贷款集中度相关管理要求的通知，多地对当地法人银行考核上限予以上调。同时，北京以及上海等一线城市监管部门也多次发文，防范经营贷流入楼市

松

部分省份房地产贷款和个人住房贷款占比上限调整情况

分档类型	第三档：中资小型银行和非县域农合机构		第四档：县域农合机构		第五档：村镇银行		
	房地产贷款	个人住房贷款	房地产贷款	个人住房贷款	房地产贷款	个人住房贷款	
占比上限标准	22.5%	17.5%	17.5%	12.5%	12.5%	7.5%	
上调百分比幅度	上海	2%	2%	—	—	1.5%	1.5%
	广东	2%	2%	2.5%	2.5%	—	—
	浙江	—	—	1%	1%	2%	2%
	四川	—	—	—	1.5%	—	—
	辽宁	—	1%	—	2%	—	1%
	山东	2.5%	—	—	—	—	—
	海南	2.5%	—	—	—	—	—

紧



方圆观点：地方结合各自区域内的实际情况放松房贷占比上限，其调整方式体现了调控政策的灵活性，符合“一城一策”的调控思路。但整体房地产金融调控仍将以房住不炒为主基调，有利于抑制投机炒房行为。

规划层面

广东国土空间规划草案公示，强化珠三角核心引领作用

——广东省自然资源厅网站发布《广东省国土空间规划（2020—2035年）》（公众版），并进行公众咨询。

广东省国土空间开发利用格局

一核

强化珠三角核心引领带动作用

推动广州、深圳“双城”联动，推进珠江口东西两岸融合发展，携手港澳共建国际一流湾区和世界级城市群，形成带动全省发展的主动力源。



多支点

建设若干个重要发展支点

增强汕尾、阳江的战略支点功能，打造珠三角产业转移承载地、产业链延伸区和产业集群配套基地；增强韶关、清远、云浮、河源、梅州等北部生态发展区地级市中心城区的综合服务功能，进一步提升中心城区人口和产业承载能力。

两极

支持汕头、湛江建设省域副中心城市

培育汕潮揭和湛茂都市圈，推动港产城有效衔接、联动协同，把东西两翼地区打造成全省新的增长极，与珠三角沿海地区共同打造世界级沿海经济带。

方圆观点：本次草案是全国首个省级国土空间规划，其中再次提出强化珠三角核心引领带动作用，并强调了广州在全省发展格局中的重要定位。在推进城乡融合发展的阶段下，预期未来人口等市场要素将进一步向重点城市聚集。

广州市场

区域环境

- 房贷政策：南沙及黄埔两区收紧人才购房门槛政策，打击市场投机行为
- 城建规划：南沙区将创建全国首个国际化人才特区
黄埔穗港智造合作区实施方案正式公布

土地市场

- 商住用地：本月供应77万m²，成交60万m²
- 商办用地：本月供应39万m²，成交30万m²

商品房市场

- 住宅市场：本月供应22万m²，环比下降71%；成交93万m²，环比下降28%
- 库存：库存量859万m²，去化周期6.82个月

政策层面

广州南沙及黄埔两区收紧人才购房门槛政策，打击市场投机行为

——2021年初央行层面出台“五档红线”收紧住房贷款，政策传导作用下带动广州上调房贷利率。首批收紧房贷政策的区域为2020年显著涨价的南沙。对于涨价幅度第二高的黄埔则收紧人才政策，提高人才购房门槛。

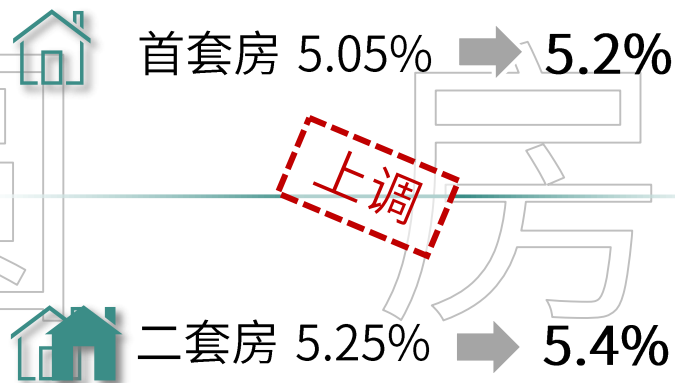
央行、中国银保监会出台房贷五档红线

以2020年12月末数据为基准：
 两个指标**超出要求2个百分点以内**的，业务调整过渡期为**2年**
 两个指标**超出要求2个百分点及以上**的，业务调整过渡期为**4年**

银行业金融机构分档类型		房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档	中资大型银行	40%	32.5%
第二档	中资中型银行	27.5%	20%
第三档	中资小型银行 非县域农合机构	27.5%	17.5%
第四档	县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档	村镇银行	12.5%	7.5%

广州四大行上调房贷利率

政策传导作用



黄埔、南沙收紧调控

政策传导作用



方圆观点：预计内在房贷及调控双重收紧下，部分重点区域市场购房需求或受到挤压，未来区域市场缺乏较为宽松的政策机制支撑，楼市交投量价或趋稳，但在区域产业及经济支撑下，市场长期向好预期不变。

规划层面

广州南沙区将创建全国首个国际化人才特区

——近日由省推进粤港澳大湾区建设领导小组印发的《广州南沙新区创建国际化人才特区实施方案》公布。



发展目标

“到2035年，全面建成具有全球影响力的国际化人才特区，成为南沙高水平对外开放门户建设的重要支撑和粤港澳大湾区人才集聚新高地。”

创建国际化人才特区实施方案主要内容一览

人才管理：全省人才创新政策优先试点

推进人才工作综合授权改革

- 争取国家支持在人才管理、要素流动、公共服务等领域改革试验。
- 全省人才重大管理改革举措和创新政策优先试点。

与国际接轨的人才税负环境

- 设立国际化人才奖励计划，落实大湾区境内外重点人才个税差额及奖励补贴政策。

建设高水平人才集聚平台

- 探索引进国际一流科研机构，支持科创资源集聚发展。
- 支持国际高水平学术会议等举办或永久落地。

人才引进：差异化政策引进各类人才

实施人才引进重点工程计划

- 围绕重点产业领域，实施海外高层次人才精准引进；
- 实施港澳人才专项支持计划，支持青年创业就业；
- 支持结合重点产业发展需求制定实施差异化户籍政策。

创新人才联合培养机制

- 推进香港科技大学(广州)等高校建设，吸引和培育国际一流学者、学科带头人和高水平创新科研团队。
- 支持引进国际一流教育资源，开展国际化合作办学试点，在自主招生等方面争取更大的自主权。

人才服务：建立全方位人才安居体系



安居保障

- 力争三年新增1万套人才公寓和共有产权房。
- 便利重点人才购自住商品房。
- 开展人才住房投融资、筹建、运营管理及综合服务。



教育配套

- 加强国际基础教育配套。引进国际优质中小学教育资源及师资力量，加快推进国际学校建设。



医疗服务

- 探索在三甲公立医院内建立国际医疗服务体制，为人才提供多元化医疗服务。



金融服务

- 鼓励金融机构开展人才投、人才贷等特色服务，建立创新创业风险补偿机制。

方圆观点：本次政策从改革措施、引入及培育机制等方面支持人才聚集南沙，措施实施更灵活、覆盖面更广、奖励力度更大。未来南沙通过加大对高层次人才的支持，以此带动引领重点企业及基础设施资源在区域聚集，增强核心竞争力。

规划层面

广州黄埔穗港智造合作区实施方案正式公布

—2月19日，经由广东省推进粤港澳大湾区建设领导小组批复同意的《广州穗港智造合作区建设实施方案》正式印发实施。

穗港合作区实施方案主要内容

建设目标

- 计划到2022年，穗港两地产业发展优势实现充分对接，引领带动大湾区智能制造产业加快发展。
- 至2035年，形成千亿级智能制造产业集群，为大湾区参与国际竞争合作发挥重要作用。

主要任务

- 建设宜居宜业优质生活圈**
 - 加快广州5号线东延、25号线建设及与东莞轨道1号线连接。建设合作区-东莞麻涌过江通道。
 - 落实便利港澳居民在大湾区城市购房政策，支持探索自主按照重点产业发展需求制定引才政策。
- 打造国家级经开区转型新标杆**
 - 支持开展旧改房屋搬迁补偿行政裁决试点，健全旧村改造行政裁决、司法保障制度。
 - 支持国际智能制造重大合作项目落户，鼓励企业有序参与国际产能合作。
- 构建科技引领产业升级共同体**
 - 推动合作区科技企业与港澳高校、科研机构共建大湾区产业/企业等创新中心。
 - 在合作区打造穗港创新创业中心和国际化垂直孵化平台集群。



方圆观点：依托具备国际视野的规划支撑，预期未来区域在系列政策倾斜下，将加快落实规划主要任务，进一步推进区域高新技术产业聚集发展，提升区域基础设施、产业布局、科技研发及人才支撑等水平。

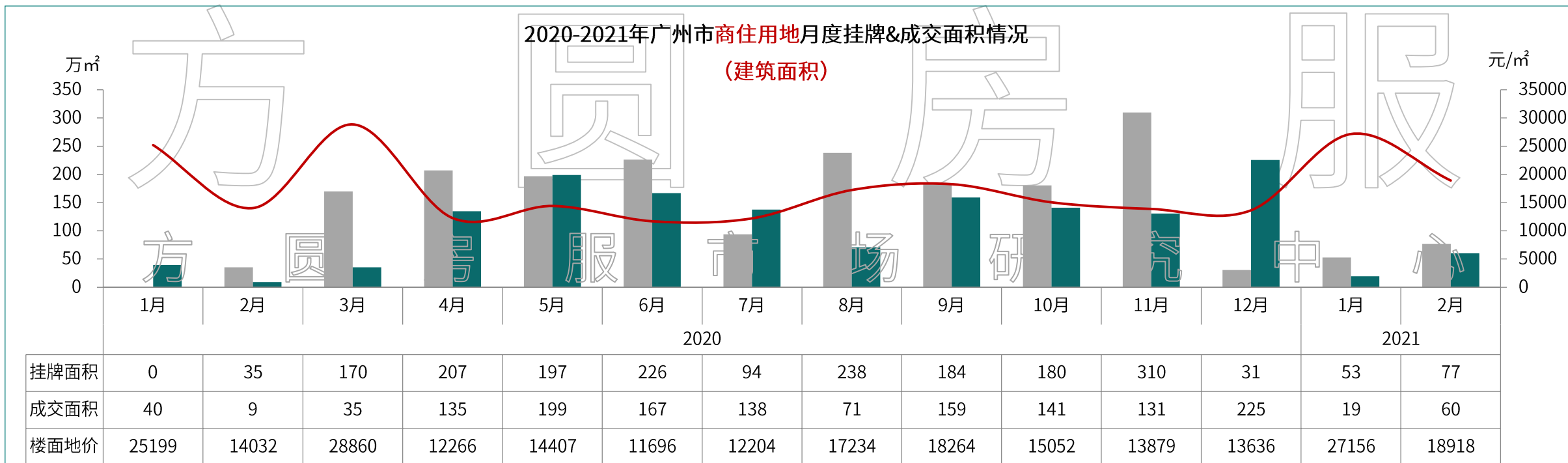
土地供求-商住

挂牌: 77万m²

成交: 60万m²

“两集中”政策影响全市供地放缓，成交地块集中海珠、从化、增城

- 供应方面，春节假期影响下本月供地量保持低位运行。虽假期后增城集中供地，但在国家层面出台“两集中”政策后，增城地块均终止出让，后续进入竞拍地块体量仅28万m²，供地节奏大幅放缓。
- 成交方面，本月全市仅成交4宗商住用地，主要集中海珠及外围区域的从化、增城。其中海珠本月集中出让2宗优质商住用地，包括广纸新城地块及或为定向出让的赤沙车辆段地块，后续将为区域持续新增优质项目供应。



数据来源: 广州公共资源交易中心 方圆市场研究中心整理

土地成交明细

海珠广纸江景优质地块竞争激烈，外围区域地块均为底价成交

- 海珠区集中成交2宗优质地块。其中广纸地块邻近前“地王”时代地块，可享受江景资源，地块条件优质，从而吸引众多品牌房企参与竞拍且竞争激烈，最终由中海溢价46%+450m²配建竞得。而海珠赤沙车辆段地块出让条件苛刻，或为定向出让，最终由广州地铁以底价竞得。
- 外围区域增城、从化两区地市交投理性，地块均为底价成交。

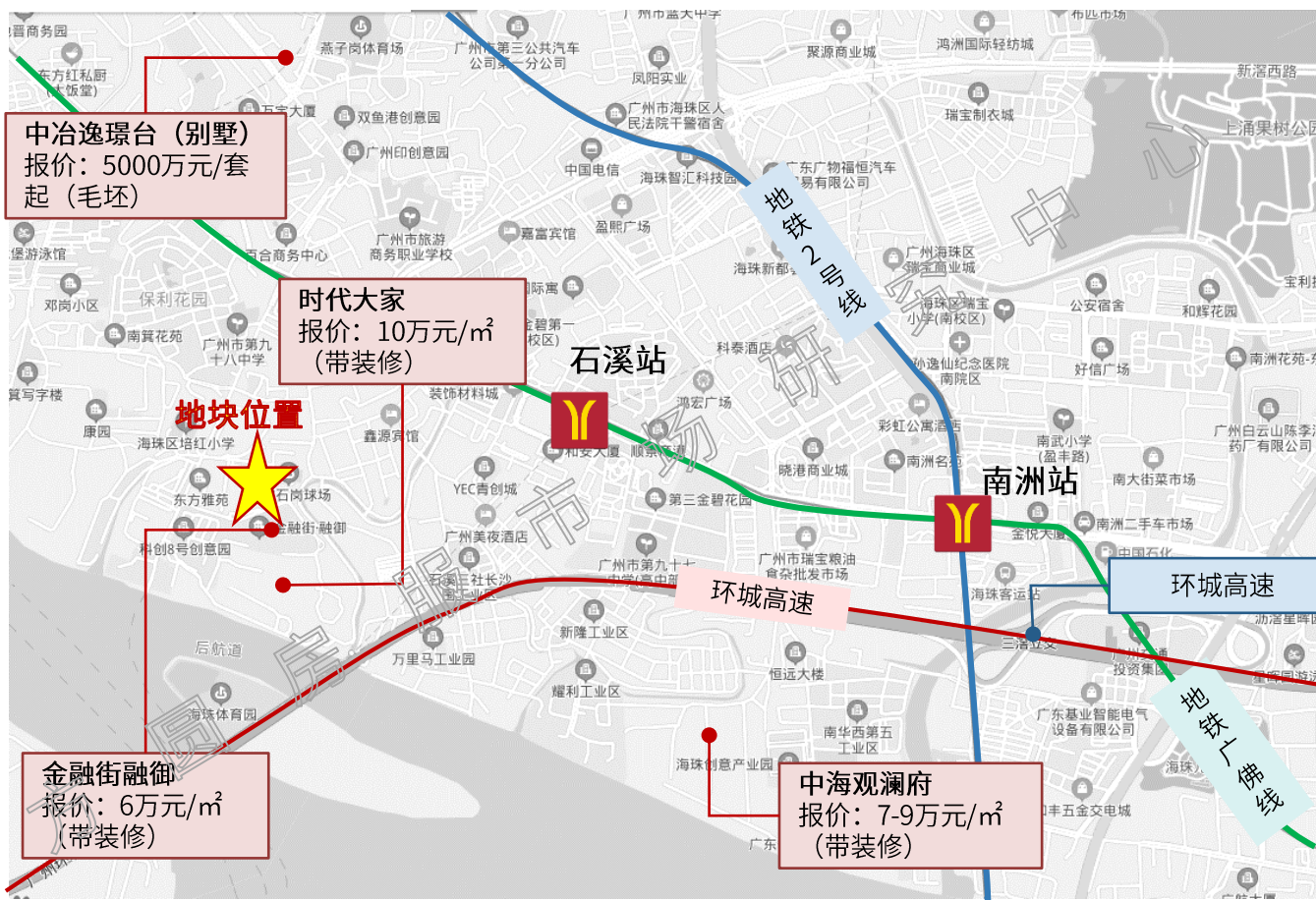
2021年2月广州商住用地成交情况一览表

区域	板块	地块位置	挂牌时间	成交时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	配建面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
海珠区	广纸新城	石岗路AH050946地块	2020-12-31	2021-2-1	8030	44165	450	220873	50526	46%	中海
	赤沙	赤沙车辆段地块	2021-1-20	2021-2-19	211751	304000	—	823430	27087	0%	广州地铁
增城区	新塘镇	荔新大道与广深大道交汇处 18101222A20162号	2020-12-31	2021-2-19	6648	33090	—	42700	12904	0%	广东省建筑工程集团+广东水电集团+广州市佳景投资
从化区	鳌头镇	城鳌大道中与神棋路口交汇处 西南侧地块	2021-1-8	2021-2-8	79312	222075	—	53543	2411	0%	合景泰富

重点地块分析

中海以50526元/m²成交楼面地价竞得海珠广纸板块商住地

区域	板块	地块位置	挂牌时间	成交时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	配建面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
海珠区	广纸新城	石岗路AH050946地块	2020-12-31	2021-2-1	8030	44165	450	220873	50526	46%	中海



- 区位：**地块位于老城区海珠广纸新城板块，周边居住小区集中，生活氛围浓厚。
- 生活配套：**地块周边生活配套成熟、齐全，教育方面包括培红小学、九十八中等，沿街商业及中小型商业广场集中，生活便利度高。
- 交通配套：**地块距离地铁2号线石溪站约1.7km，距离主干道工业大道约650m，交通便利度较高。
- 周边楼市：**地块周边以中高端洋房项目为主，报价6-10万元/m²（带装修），别墅报价5000万元/套起（毛坯）。

重点地块分析

广州地铁底价竞得海珠赤沙车辆段地块，地块周边暂无在售项目

区域	板块	地块位置	挂牌时间	成交时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
海珠区	赤沙	赤沙车辆段地块	2021-1-20	2021-2-19	211751	304000	823430	27087	0%	广州地铁

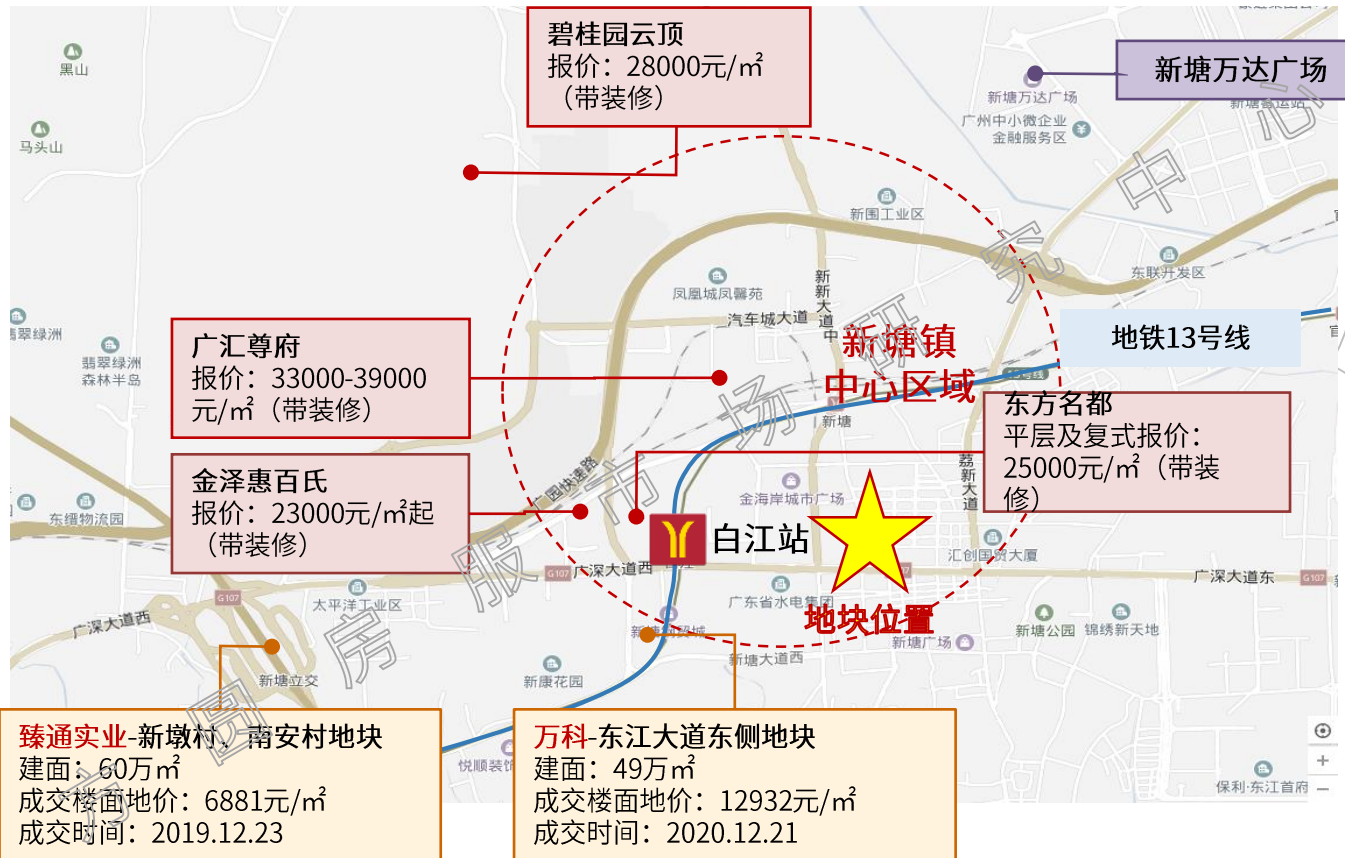


- 位置：**地块位于海珠区，周边村落及高校集中，整体居住氛围较浓厚，但区域面貌档次较低。但周边赤沙村等旧改逐步推进下，未来片区环境面貌或逐步改善。
- 配套：**目前地块以周边沿街生活配套为主，生活便利度较高，且邻近省第二人民医院等，医疗资源较丰富。
- 交通：**地块邻近在建地铁12号线赤沙站，未来地铁开通后交通便利度较高。
- 周边楼市：**地块周边在售项目较少，在售项目集中客村板块，报价63000-85000元/m²（带装修）。

重点地块分析

佳景投资等三家联合体底价竞得增城新塘中心区域地块

区域	板块	地块位置	挂牌时间	成交时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
增城区	新塘镇	荔新大道与广深大道交汇处 18101222A20162号	2020-12-31	2021-2-19	6648	33090	42700	12904	0%	广东省建筑工程集团+广东水电集团+佳景投资



- **位置:** 地块位于增城新塘板块中心区域，周边居住小区聚集，生活氛围浓厚。
- **配套:** 地块周边生活配套相对齐全，包括商业广场、教育等，生活便利度较高。
- **交通:** 地块距离地铁13号线白江站约2km，邻近主干道广深大道及新新大道，交通便利度较高。
- **周边楼市:** 地块周边在售项目报价集中23000-28000元/m²（带装修），其中【广汇尊府】凭借TOD区位优势报价较高，为33000-39000元/m²（带装修）
- **周边地市:** 臻通实业底价竞得新墩村、南安村地块，成交楼面地价为6881元/m²。万科溢价15%竞得东江大道地块，成交楼面地价为12932元/m²。

数据来源: 广州公共资源交易中心 方圆市场研究中心整理

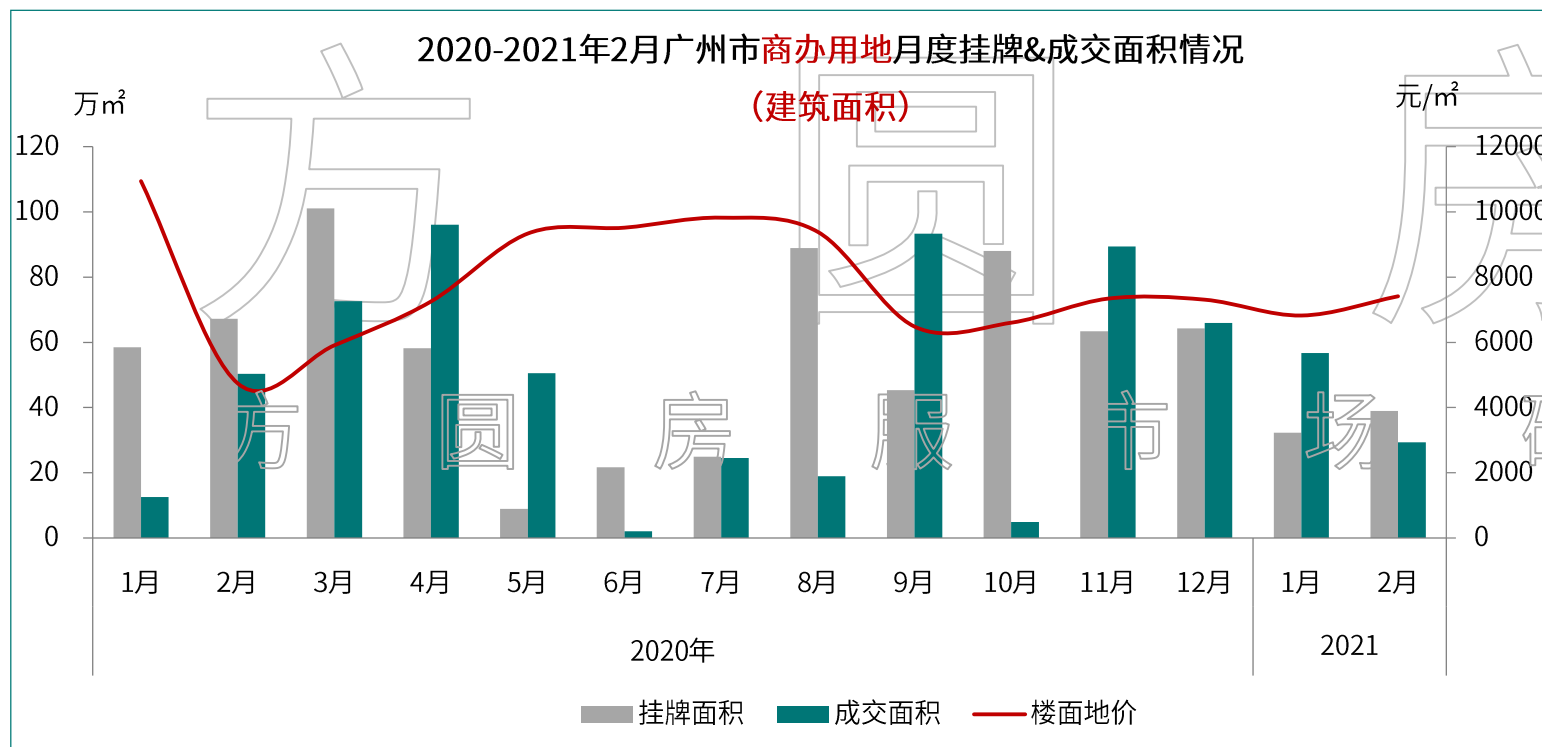
土地供求-商办

全市供地39万m²保持相对低位，成交地块集中白云、天河等中心城区

挂牌：39万m²

成交：30万m²

- 供应方面，供地量保持相对低位，仅番禺、白云、花都合计挂牌3宗商办用地。其中白云出让1宗白云湖商办用地，将建设为数字科创基地；近期板块加快商办地供应，或带动板块进一步加快高端产业聚集。
- 成交方面，除花都成交一宗机场板块商办用地外，其余成交地块集中中心城区。白云成交3宗合计13万m²商办用地，包括嘉禾望岗地块及白云湖地块，要求建设为研发中心或管控平台创新中心等，将加快提升区域产业面貌。



2021年2月广州各区商办用地供求情况

区域	供应		成交	
	宗数	建筑面积 (万m ²)	宗数	建筑面积 (万m ²)
番禺	1	26	—	—
白云	1	10	3	13
花都	1	3	1	9
海珠	—	—	1	3
天河	—	—	2	5
总计	3宗	39万m²	7宗	30万m²

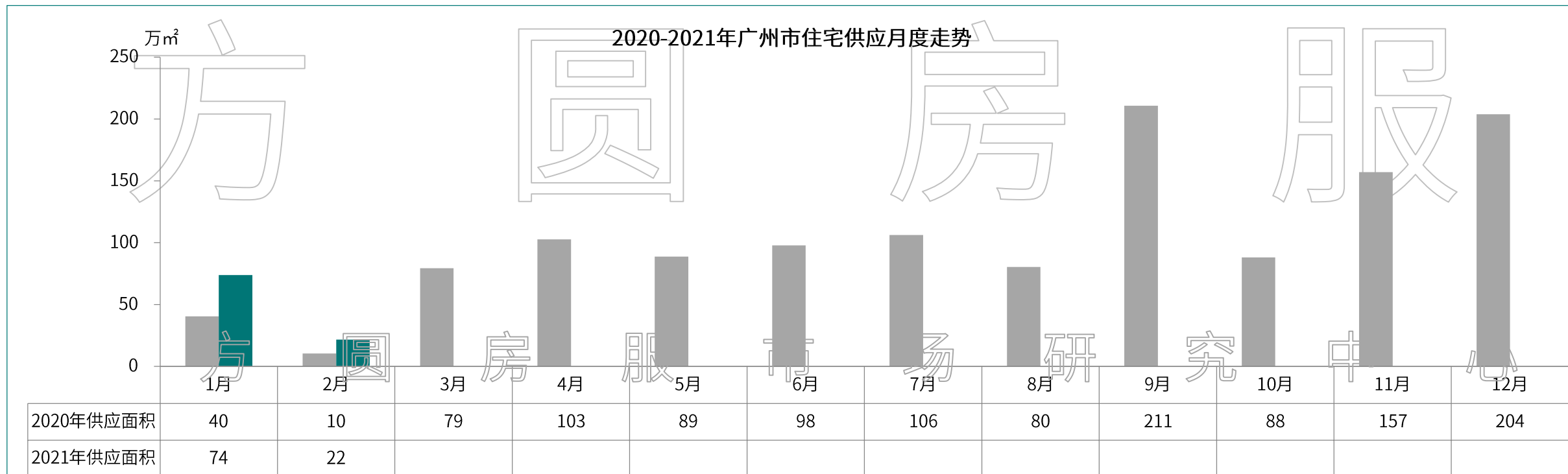
数据来源：广州公共资源交易中心 方圆市场研究中心整理

住宅市场

2月全市供应22万m²，春节假期影响供应节奏环比放缓

供应 22万m²
环比 71%↓

- 2月春节节点影响下，供应节奏环比放缓，但疫情形势向好叠加倡导“就地过年”下，全市供应量同比大增108%，市场推货意愿较好。



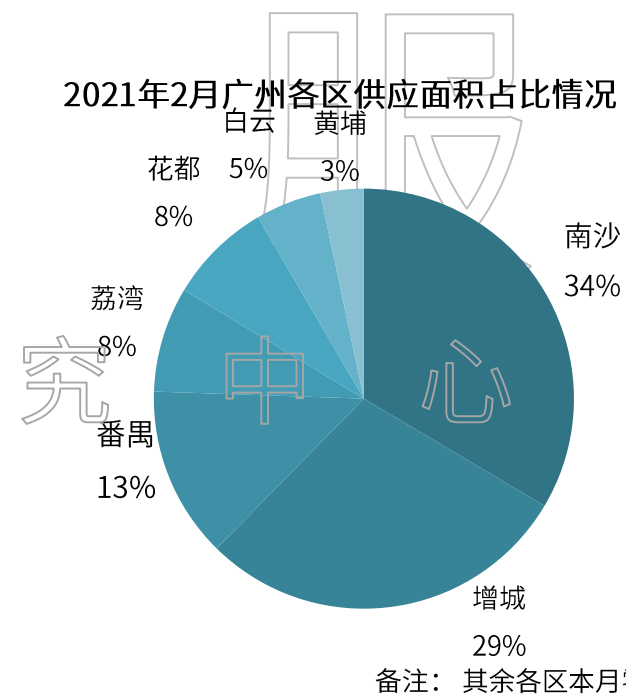
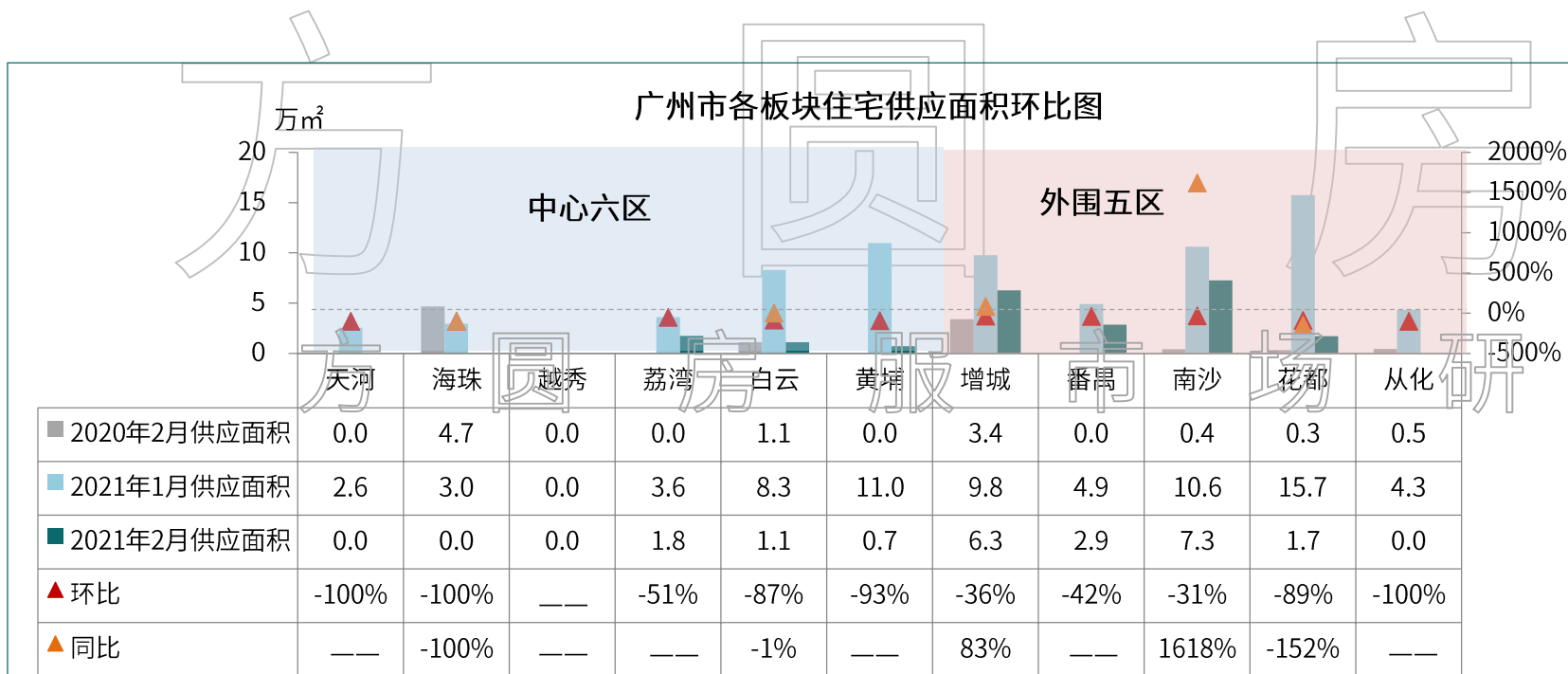
数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

住宅市场

中心各区供应量不足2万m²，外围南沙、增城供应6-7万m²保持领先

供应主力：**南沙**
7万m²

- 中心六区：**各区供应跌至低位，仅荔湾、白云、黄埔三区新增供应，且均低于2万m²。其中白云仅【绿地·柏玥晶舍】单盘供应1.1万m²；而黄埔前期集中供应后，本月供应量不足1万m²，为【保利拾光年】单盘供应。
- 外围五区：**各区供应均呈现环比回落，其中增城、南沙供应量仍显著领先各区，达6-7万m²。南沙在【中国铁建海语熙岸】集中供应4万m²支撑下，区域供应量位列全市第一，占全市34%；而增城4盘集中供应1-1.6万m²，包括【珠江花屿花城】、【御溪世家】等板块热点走量项目，支撑区域供应量占全市29%。



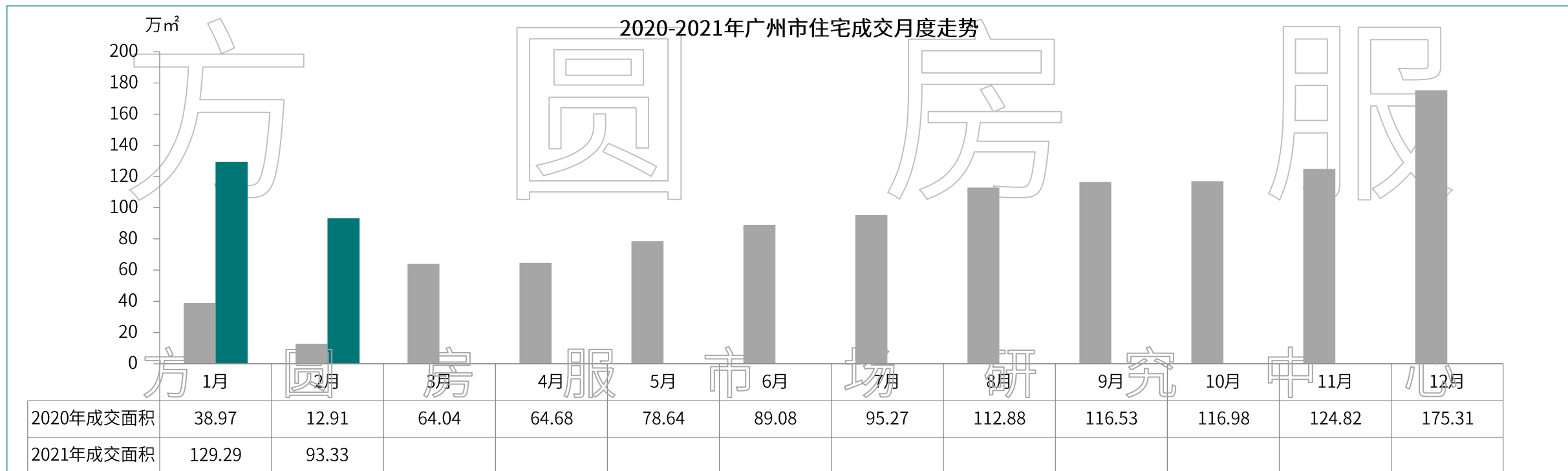
数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

住宅市场

2月成交93万m²，春节假期市场交投仍保持较高热度

成交 **93万m²**
 环比 **28%↓**

- 春节假期影响下，市场成交水平虽回落28%，但“就地过年”倡导下市场交投保持较高热度，同比增幅达623%，同时对比非疫情期的2019年同期，成交量增幅达到136%。



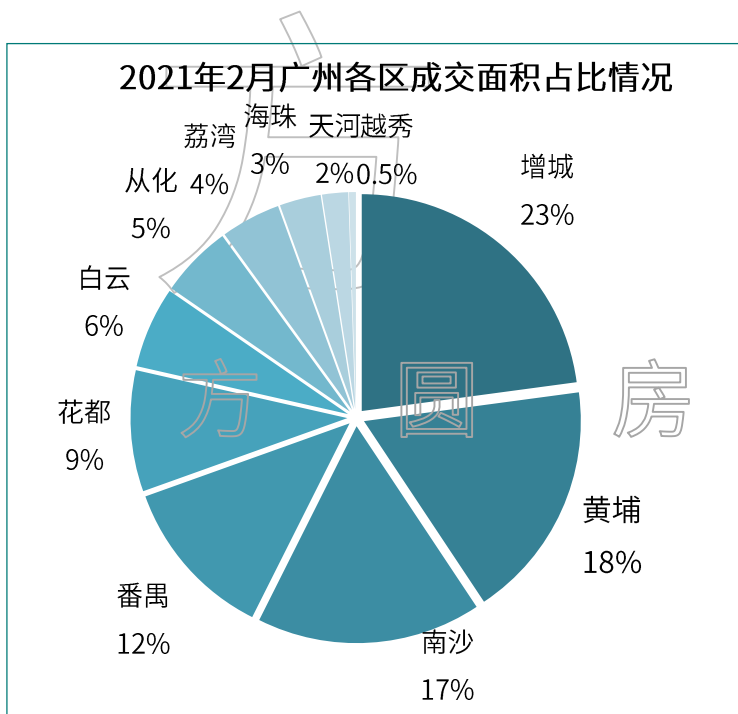
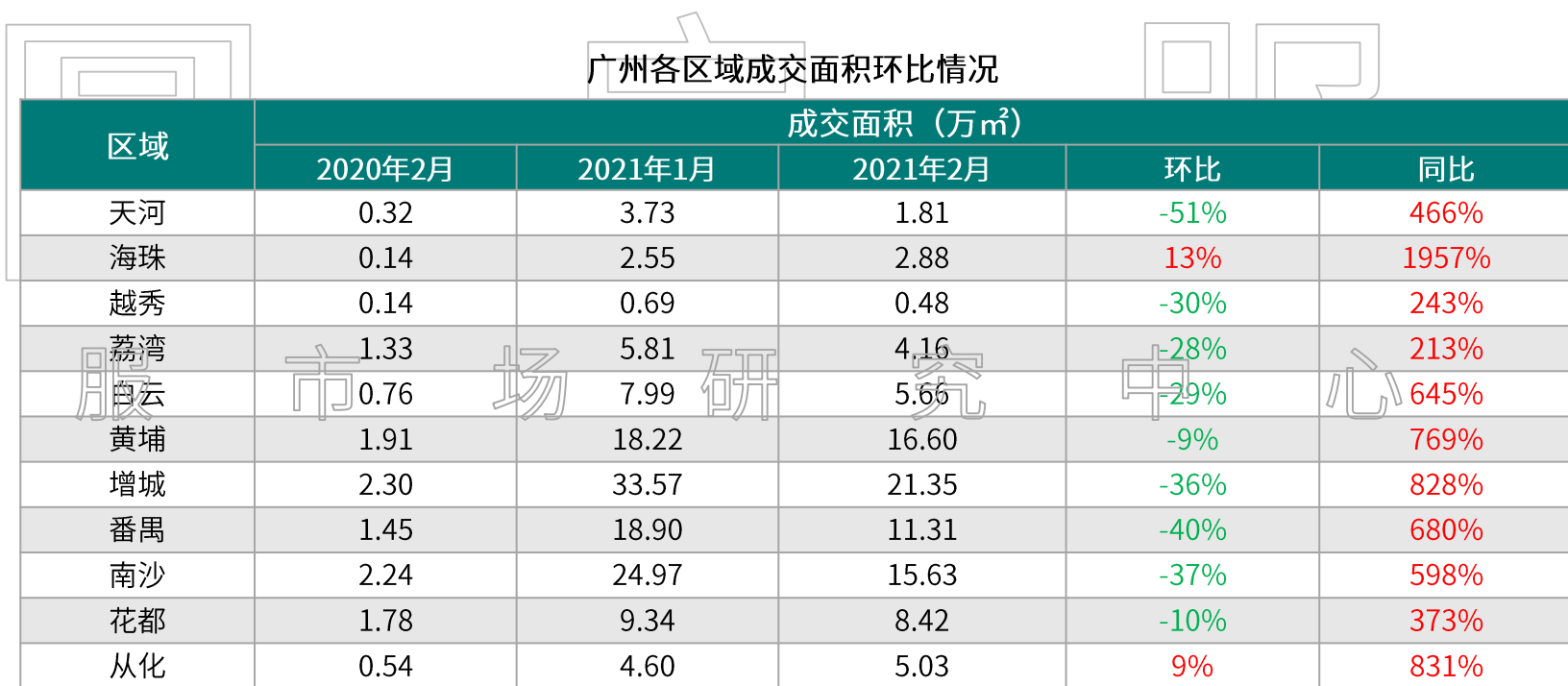
数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

住宅市场

各区整体成交环比回落，增城成交21万m²保持领先

成交主力：**增城**
21万m²

- 中心六区：**仅海珠成交量环比小幅上升，主要由于【中海观澜府】本月集中成交1.7万m²，支撑区域成交量企稳高位。其余区域成交量均环比下降，其中黄埔成交量企稳相对高位，成交近17万m²，主要为【合生中央城】等旧改大盘集中成交1-1.7万m²。
- 外围五区：**除从化外其余各区成交量均环比下降。增城成交21万m²仍领先各区，其中【品秀·星图】成交1.7万m²领先其余项目；而南沙受春节叠加房贷收紧影响，成交量整体回落至16万m²，仅【恒大阳光半岛】等4盘成交1-1.5万m²。

广州各区域成交面积环比情况

区域	成交面积 (万m ²)				
	2020年2月	2021年1月	2021年2月	环比	同比
天河	0.32	3.73	1.81	-51%	466%
海珠	0.14	2.55	2.88	13%	1957%
越秀	0.14	0.69	0.48	-30%	243%
荔湾	1.33	5.81	4.16	-28%	213%
白云	0.76	7.99	5.66	-29%	645%
黄埔	1.91	18.22	16.60	-9%	769%
增城	2.30	33.57	21.35	-36%	828%
番禺	1.45	18.90	11.31	-40%	680%
南沙	2.24	24.97	15.63	-37%	598%
花都	1.78	9.34	8.42	-10%	373%
从化	0.54	4.60	5.03	9%	831%

数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

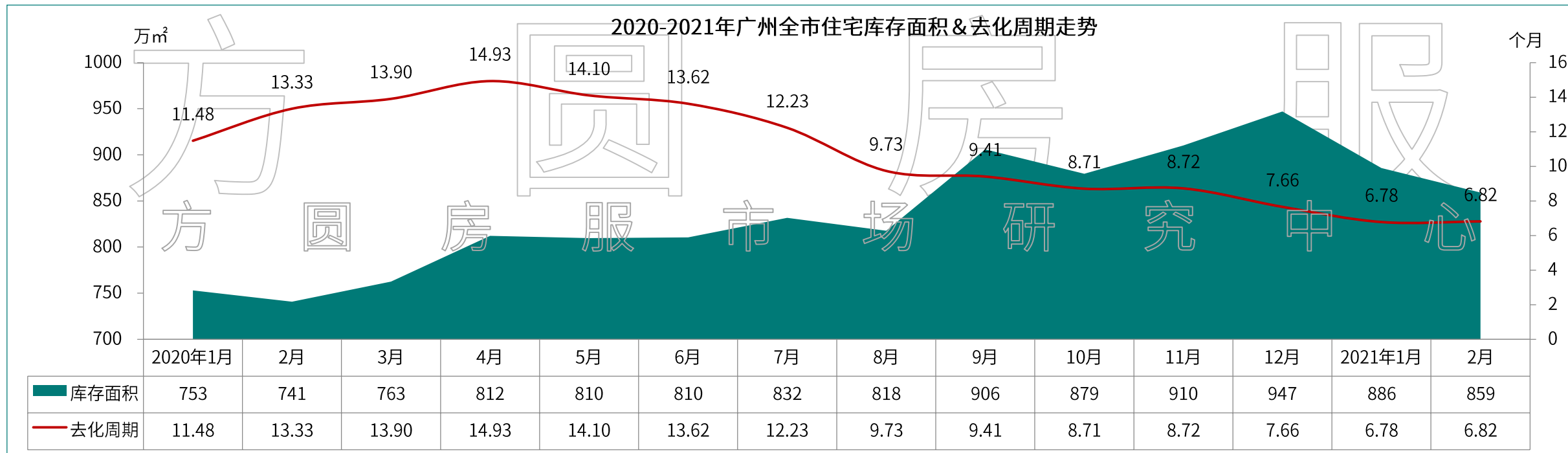
住宅市场

市场库存量持续下降至859万m²，去化周期持稳在6.82个月

库存量859万m²

去化周期6.82个月

- 库存量：截至2021年2月，全市库存量为859万m²，环比小幅下降3%。本月春节假期影响下市场供应节奏持续放缓，促使全市库存量逐步走低。
- 去化周期：去化周期为6.82个月，环比整体持平。市场交投持续保持较高热度，促使市场去化速度加快，去化周期持稳在6.82个月水平。



备注：去化周期按6个月计算，去化周期=库存量/前6个月月均成交量

数据来源：①库存量：广州住建局网站，统计信息模块的【每日新建商品房可售信息】，统计时间为每个自然月最后一天；

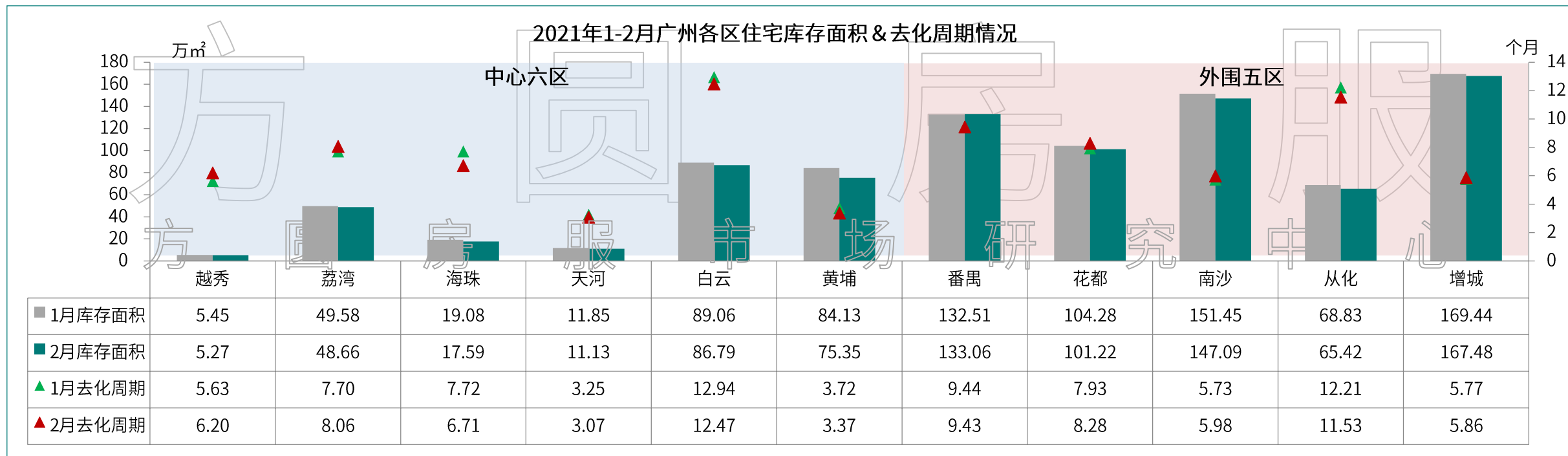
②月均成交数据：阳光家缘网，方圆房服自行开发软件监控及整理

住宅市场

海珠去化周期回落至6.7个月，外围南沙、增城两区去化周期持稳在6个月水平

增城、南沙去化周期 约6个月

- 中心六区：**各区库存量整体小幅回落，其中黄埔本月供应跌至低位，促使区域库存量环比降幅达10%。去化周期方面，海珠本月项目集中成交下市场去化速度加快，带动区域去化周期环比降幅达1个月。
- 外围五区：**库存量方面，各区库存量整体持稳或微降，其中增城库存量持稳，仅小幅回落2万m²；而南沙住宅供应放缓下，区域库存降幅近4.5万m²。去化周期方面，各区去化周期整体持稳，其中增城区2月去化周期为5.86个月，南沙区去化周期为5.98个月，两区整体持稳在近6个月水平。



备注：去化周期按6个月计算，去化周期=库存量/前6个月月均成交量

数据来源：①库存量：广州住建局网站，统计信息模块的【每日新建商品房可售信息】，统计时间为每个自然月最后一天；

②月均成交数据：阳光家缘网，方圆房服自行开发软件监控及整理

住宅市场

番禺【广州亚运城】成交278套小幅领先，并重回全市成交套数首位

成交套数TOP1

【广州亚运城】

- 番禺两盘成交领先，其中【广州亚运城】成交278套成为全市成交首位，而【汽车小镇】凭借定向销售房源集中签约，促使项目成交量排名全市第二。
- 本月黄埔三盘集中上榜TOP10，包括前期开盘项目【凯德中新里】、【时代香树里】等，集中签约130-190套，区域项目交投表现较好。

2021年2月广州商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目	成交套数	成交面积 (m ²)
1	番禺	亚运城	广州亚运城	278	31158
2	番禺	化龙	汽车小镇	235	18691
3	黄埔	知识城	凯德中新里	188	17335
4	增城	新塘	品秀·星图	184	17803
5	花都	汽车城板块	恒大翡翠华庭	180	17461
6	增城	中新	御溪世家	162	13439
7	南沙	万顷沙	恒大阳光半岛	160	14287
8	黄埔	科学城	合生中央城	148	17360
9	海珠	南洲	中海观澜府	148	16894
10	黄埔	科学城	时代香树里	132	11991

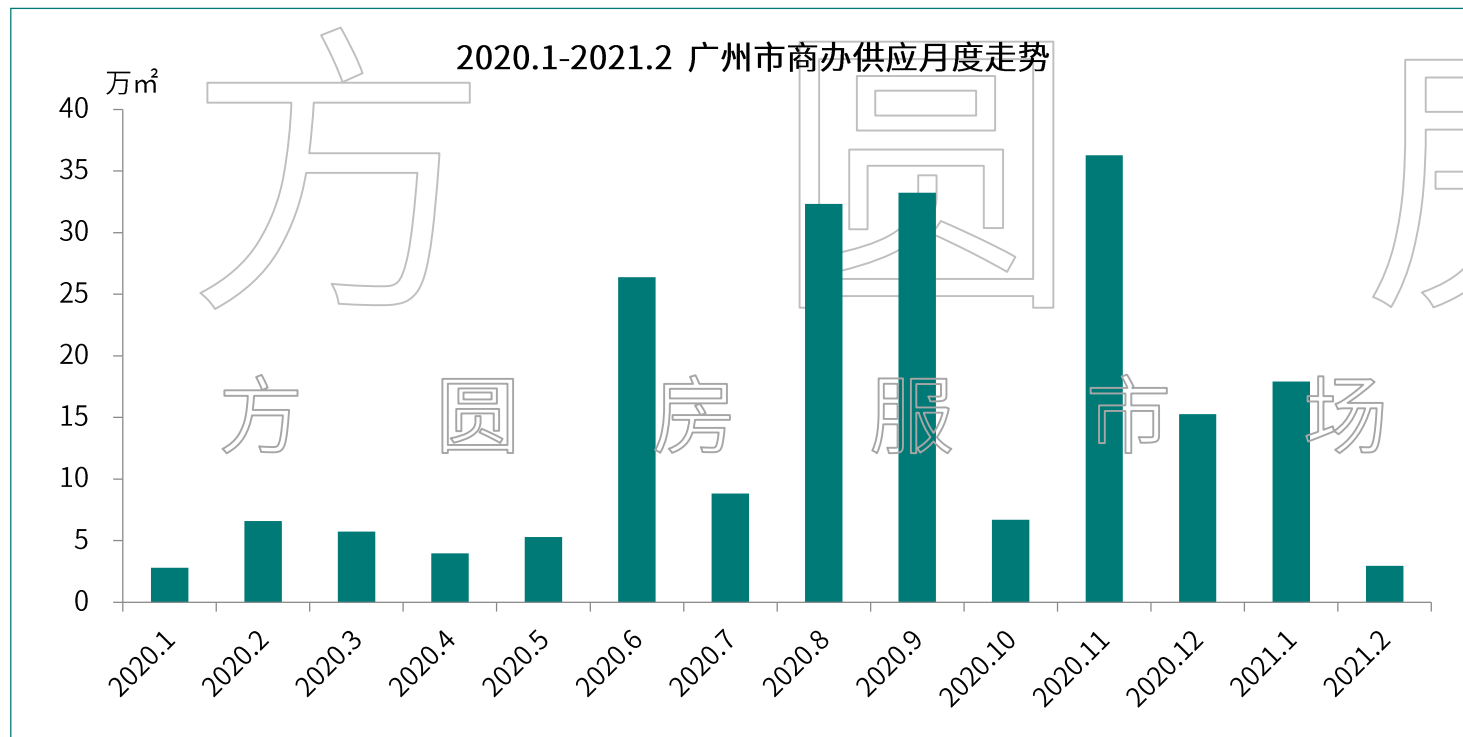
商办市场供应

供应环比大降84%至3万m²，仅海珠及天河两盘新增公寓产品供应

供应面积 **3万m²**

环比 **84%** ↓

- 进入春节节点淡季，本月商办市场供应节奏大幅放缓，仅供应3万m²，环比下降84%，同比下降55%。供应均为中心区公寓项目，包括海珠【中冶逸璟广场】、天河【信达金茂广场】，供应集中25-50m²及60-85m²面积段产品。



2021.2广州全市商办项目新增供应明细

物业类型	区域	项目	供应套数	供应面积 (m ²)
公寓	海珠区	中冶逸璟广场	270	8759
	天河区	信达金茂广场	364	20645
总计		2个	634	3万m²

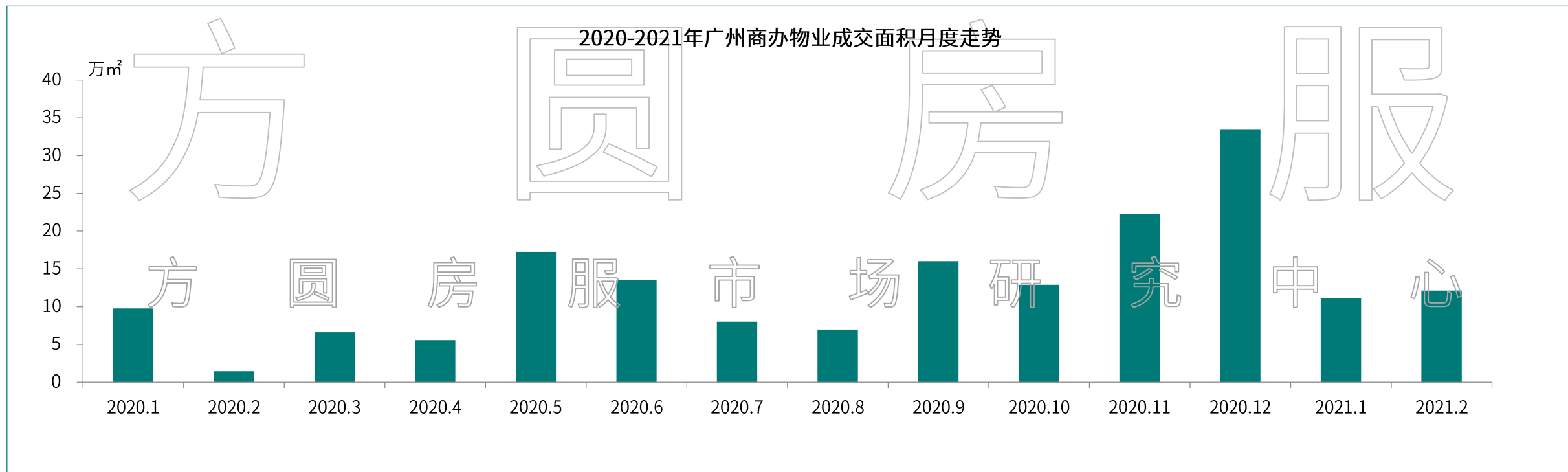
数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

商办市场成交

2月全市成交12万m²，黄埔集中成交支撑全市成交量环比回升

成交面积 **12万m²**
 环比 **9%** ↑

- 本月市场成交量环比回升9%，同比大增737%，主要由于黄埔区【佳兆业未来城】、【广州国际港航中心】等项目集中成交1-3万m²，支撑全市成交量企稳较高水平。



商办市场成交

黄埔项目占据榜单前二，其中【佳兆业未来城】企稳成交套数首位

成交榜首 【佳兆业未来城】

□ 黄埔在第二CBD规划利好及加快高端产业引进下，商办市场交投热度较高，区域项目占据本月成交套数榜单前二席位。其中旧黄埔板块【佳兆业未来城】以成交308套大幅领先其余项目，蝉联月度榜单首位。

2021年2月广州商办物业项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目	成交套数	成交面积 (m ²)
1	黄埔	旧黄埔	佳兆业未来城	308	29010
2	黄埔	临港经济区	广州国际港航中心	190	13573
3	荔湾	广钢新城	逸合中心	101	4728
4	增城	永宁	誉山国际	81	3306
5	南沙	南沙湾	南沙珠江湾	66	3752
6	南沙	金洲	敏捷尚品国际	51	3489
7	白云	金沙洲	保利金沙大都汇	42	3128
8	增城	新塘	凯达尔枢纽国际广场	40	3626
9	增城	新塘	中海联智汇城	40	1476
10	番禺	市桥	金龙城	37	2439

数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

佛山 市场

区域环境

- 区域规划：佛山三龙湾高端创新集聚区发展规划(2020—2035年)正式发布
- 区域规划：佛山顺德粤港澳协同发展合作区建设方案正式公布

土地市场

- 商住用地：供应16.5万 m^2 ，成交31.8万 m^2
- 商办用地：本月暂无挂牌，成交30.9万 m^2

商品房市场

- 住宅市场：供应37.0万 m^2 ，环比下降50%；成交75.6万 m^2 ，环比下降28%
- 库存：截至2月，全市库存量为797万 m^2 ，去化周期为6.3个月
- 商办市场：供应8.0万 m^2 ，环比下降5%；成交7.4万 m^2 ，环比下降60%

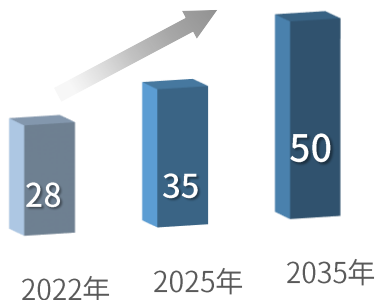
城市规划

佛山三龙湾高端创新集聚区发展规划(2020—2035年)正式发布

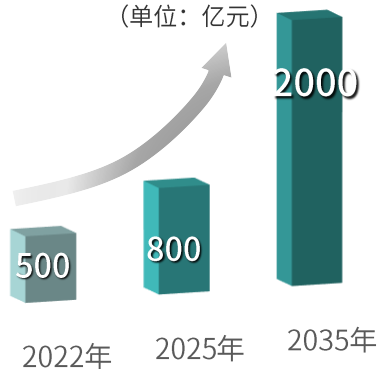
—2月20日，广东省推进粤港澳大湾区建设领导小组印发《佛山三龙湾高端创新集聚区发展总体规划（2020—2035年）》的通知。

三龙湾高端创新集聚区方案重点内容

三龙湾人口规模发展路径
(单位:万人)



三龙湾地区GDP发展路径
(单位:亿元)



三龙湾近期建设基础建设重点项目

序号	项目名称	建设内容
1	广佛环线城际	广州南站向西进入佛山,其中设东平新城、北滘、陈村3站
2	佛山地铁2号线	一期为广州南站—南庄段,其中三龙湾段长12.6km,
3	佛山地铁3号线	串联佛山新城、北洛新城、大良老城和顺德新城等。
4	南海新交通试验线	项目全长13.1km,共13座站点,其中三龙湾段5.3km。
5	广州7号线西延段	起于广州南站,经顺德陈村、北滘镇,三龙湾段长7.9km
6	海华大桥	项目连接顺德与番禺两区,路线全长2.8km
7	佛陈路东延线	与佛陈路陈村大桥西引道相接,顺接海华大桥南引道
8	裕和东路接汉溪大道	广佛连接通道,联系横五路及广州汉溪大道
9	港口路北延线	起于三山大道,北侧接入荔湾快捷路二期与广钢新城



方圆观点: 高水平规划建设三龙湾有利于落实广佛极点带动示范要求,促进产业、人才等高端创新要素集聚,提升片区竞争力。目前三龙湾多项基础设施建设仍处于发展初期,预期规划倾斜下资源兑现进程将加快。

城市规划

佛山顺德粤港澳协同发展合作区建设方案正式公布

——2月21日，经由广东省推进粤港澳大湾区建设领导小组批复同意的《佛山顺德粤港澳协同发展合作区建设方案》正式印发实施。

粤港澳协同发展合作区建设方案主要内容

计划到2022年，助力顺德制造业加速向数字化、网络化、智能化发展；与港澳人文交流活跃，青年双创氛围浓厚

至2035年，形成现代产业体系，打造成为大湾区宜居宜业宜游优质生活圈典范。

功能布局

顺德港组团位于顺德东南部，面积约20平方公里

- 【产业方向】以南方智谷、开源芯片基地为载体搭建一批科技成果转化平台，发展供应链金融、工业设计等**现代服务业**
- 【发展定位】打造港澳青年创新创业和职业教育合作基地

均安组团位于顺德西南部，面积约80平方公里

- 【产业方向】依托顺德新港发展**对外贸易和现代物流**，围绕李小龙文化打造功夫特色小镇，以加强特色文化交流，结合水乡岛屿生态发展**高端康养产业**
- 【发展定位】建设现代化主题产业园区和创意生活街区



方圆观点：依托顺德区产业基础扎实等优势，规划将不断推动均安及大良板块与粤港澳在产业优化升级、科技创新发展、高端服务贸易、青年创新创业等领域的协同发展，建设顺德参与粤港澳大湾区发展的重要载体。

土地市场-商住

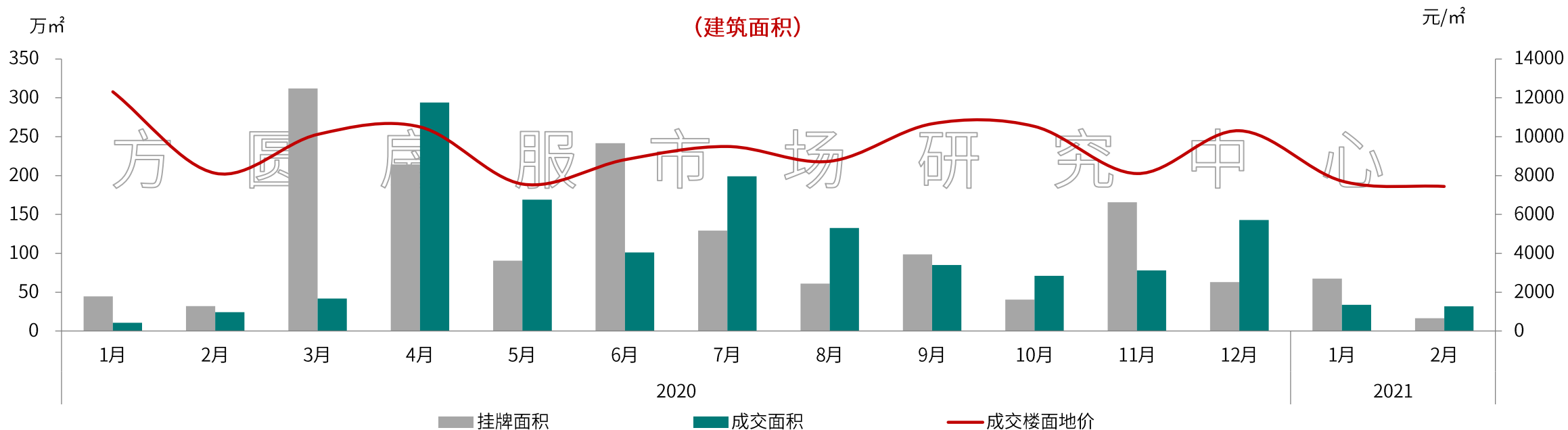
2月佛山整体供地步伐放缓，地市交投主力区域集中顺德

挂牌 **16.5万m²**
成交 **31.8万m²**

- 供应：春节月全市供地节奏持续低位运行，本月全市仅顺德供应2宗商住地，总建面16.5万m²，环比下降76%。
- 成交：本月全市仅成功出让2宗商住用地，总建面31.8万m²，环比下降6%，地块分别位于顺德容桂及南海西樵，全市楼面地价环比下降至7441元/m²。本月包括广州等多城颁布施行“两集中”供地模式。资金压力下，预期未来房企部分关注点或转移至非集中供地的佛山，多方博弈下区域地市热度或提升。

2020-2021年 佛山市商住用地月度供求价情况

(建筑面积)



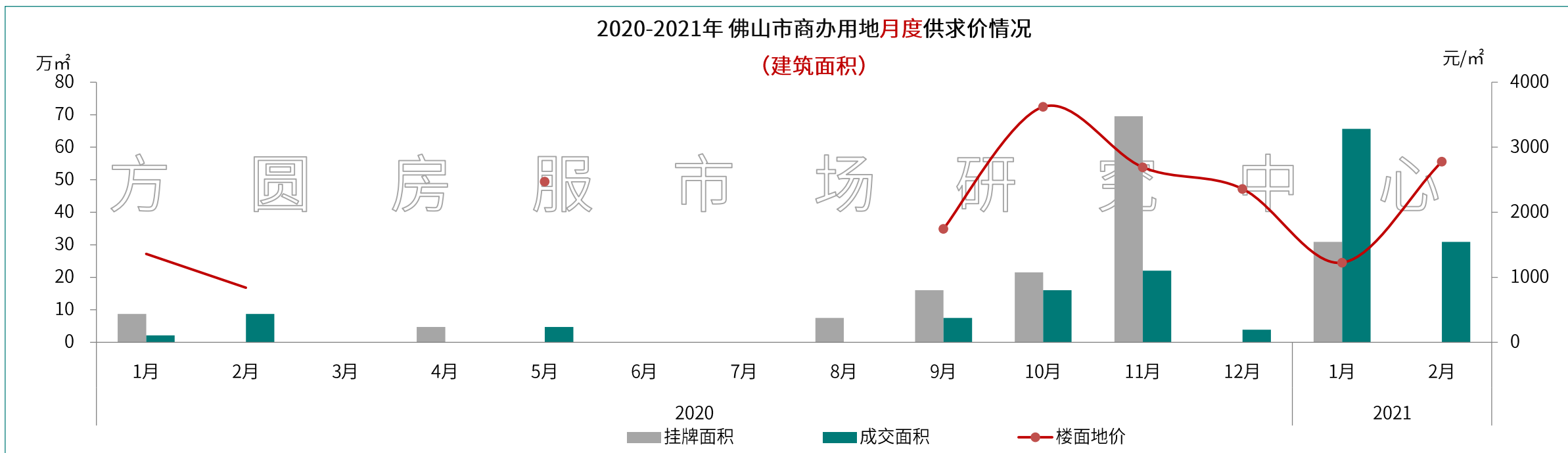
数据来源：佛山公共资源交易中心，方圆市场研究中心监控整理
注：建筑面积已扣除配建面积

土地市场-商办

商办地供应相对淡静；三山新城再成交两宗地块，均须引入定向产业

本月暂无挂牌
成交 **30.9万m²**

- 供应：本月全市暂无商办用地供应。
- 成交：本月全市共计成交三宗商办用地，总建面共计30.9万m²，其中南海三山新城两宗地块分别须引入信息技术企业及500强制造业企业，并对年营业收入等方面的要求。去年11月虎牙竞得同板块一宗地块，企业总部正式落户，预期后续项目集中投产后将对区域产业发展有积极影响。



数据来源：佛山公共资源交易中心，方圆市场研究中心监控整理
注：建筑面积已扣除配建面积

土地成交明细

长城实业及正荣分别竞得顺德及南海商住地，溢价率为22-30%

2021年2月佛山各区非工业用地供求情况

交易状况 区域	供应土地		成交土地		
	宗数	建筑面积 (万m ²)	宗数	建筑面积 (万m ²)	成交金额 (亿元)
禅城	0	---	0	---	---
南海	0	---	3	42.44	18.49
顺德	2	16.46	2	20.25	13.76
高明	0	---	0	---	---
三水	0	---	0	---	---
全市	2	16.46	5	62.69	32.25

本月顺德及南海商住地块均以超20轮竞拍出让，溢价率为22-30%：

- 长城实业自去年8月首进佛山布局高明后，时隔5个月进驻顺德容桂，布局均于非限购区。地块所在片区2020年出让3宗地块，平均成交楼面价达7000元/m²以上，平均溢价33%。
- 正荣首次于南海西樵拿地，此亦为正荣于佛山部署的第四个项目，前三个项目均位于顺德乐从、南海里水及禅城张槎等限购区域。

2021年2月佛山商住及商办用地成交明细

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
南海区	西樵	碧霞三路南侧A、B地块	商住	2021/2/25	51714	140827	103700	7364	22%	正荣
	三山新城	NH-A-03-06-02-08号A地块	商服	2021/2/23	14908	41742	10686	2560	0%	宏旺集团
		NH-A-03-06-02-10、NH-A-03-06-03-02地块	商服	2021/2/8	77717	241795	70528	2917	0%	欢聚集团
顺德区	容桂	红星居委会文明东路以南、广星路以北、纵七路以西地块	商住	2021/2/22	74746	177327	133025	7502	30%	长城实业
	杏坛	顺德高新区西部启动区商务配套区 D-XB-10-01A-10-02	商服	2021/2/7	10709	25128	4530	1803	0%	顺德美创投资

数据来源：佛山公共资源交易中心，方圆市场研究中心监控整理
注：建筑面积已扣除配建面积

2月重点地块

正荣10.37亿元竞得西樵商住地，成交楼面地价7364元/m²

区域	板块	地块位置	土地用途	成交日期	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
南海区	西樵	碧霞三路南侧A、B地块	商住	2021/2/25	51714	140827	103700	7364	22%	正荣



区位地段:

- 地块位于西樵崇南片区，片区定位西樵城镇综合商住区、商业配套服务区。目前周边已有四季广场、南海第四人民医院、西樵第二小学、西樵高级中学等配套设施，可满足居民日常生活需求。
- 根据规划，地块距离规划中的佛山地铁2号线二期的西樵客运站站点约1.5公里。片区未来还将新增7宗商地及7宗宅地待出让，未来商住氛围将有望提升。

区域土地市场:

- 2020年11月，金茂竞得本次出让地块东南侧一宗商住地块，彼时成交楼面价7200元/m²，后将建成项目【金茂观山悦苑】。

区域楼市:

- 目前周边有【国瑞华庭】、【奥园誉峯】等项目在售，整体售价1.2-1.3万元/m²。片区内还有全新项目【中梁樾园】、【金茂观山悦苑】待入市，未来片区货量仍相对充足。

2月重点地块

长城实业首进顺德，13.3亿元竞得容桂一宗商住地

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
顺德区	容桂	红星居委会文明东路以南、广星路以北、纵七路以西地块	商住	2021/2/22	74746	177327	133025	7502	30%	长城实业



区域位置:

- 地块位于容桂中部，距离暨南大学附属顺德医院不到1公里，周边城市配套设施齐全，包括容里中学、容桂实验学校、城光城市广场等，而地块南面及东面以工厂布局为主，主要为五金、炉具、汽修等产业。交通方面，两宗地块均距离广珠城轨容桂站3公里以内，此外地块可沿顺德大道或碧桂路直达大良，车程约20分钟。

区域地事:

- 2019年12月东原首入佛山，竞得容桂中心区域一宗商住地，距离本地块约1.8公里，成交楼面价6441元/m²，溢价率1%。
- 2020年7月信业竞得北侧一宗商住地，成交楼面价7567元/m²。

周边楼市:

- 周边【东原印阅府】及【实地紫藤公馆】等带装修均价1.5-1.85万元/m²，而大良板块目前在售项目【涛汇明日·鎏金湾】带装修均价1.75万元/m²。

下月土拍预告

全市拟出让5宗非工业用地，商住用地集中南海及顺德

2021年3月佛山非工业用地出让情况表

区域	板块	地块位置	土地性质	出让时间	占地面积 (m ²)	扣除配建后建筑面积 (m ²)	起始价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
南海区	大沥	黄岐泌冲浔峰洲路地段	商住用地	2021/3/1	7845	19612	25500	13002
顺德区	北滘	横五路西滘段以北05-02-22地块	商住用地	2021/3/1	74798	166755	205695	12335
		群力围片区03-02-03地块	商住用地	2021/3/19	35629	86278	63363	7344
	容桂	桂洲大道以北地块之二	商住用地	2021/3/22	33650	78368	45783	5842
禅城区	石湾	黎明二路北侧、港口路西侧	商业用地	2021/3/31	3399	15297	5561	3635
合计				5宗	15.5万m²	36.6万m²	34.6亿	—

住宅市场供应

春节传统淡季下供应市场相对冷清，本月全市住宅供应37万m²

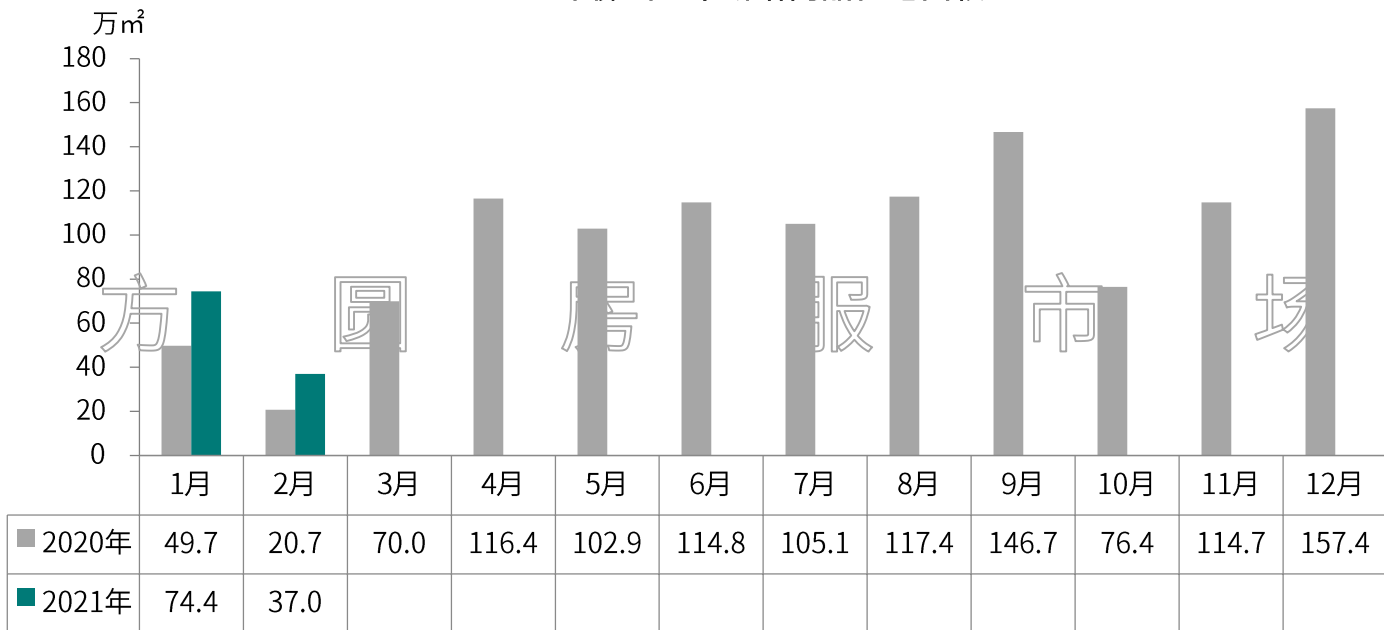
供应 **37.0万m²**

环比 **50%↓**

□ 全市：春节传统淡季下整体供应市场较为冷清，本月全市住宅供应37.0万m²，环比下降50%，而疫情影响减缓下，市场供货意愿相比去年同期明显回暖，同比上升79%。

□ 分区：全市各区住宅新增供应环比均有不同程度的下降。而南海及顺德两区均以供应12.8万m²排名前列；本月顺德乐从【中建顺控云熙悦城】及【中南春风名苑】2个项目首次获批预售。

2020-2021年佛山全市新增商品住宅面积



佛山市各区域住宅供应面积环比及同比情况

(单位：万m²)

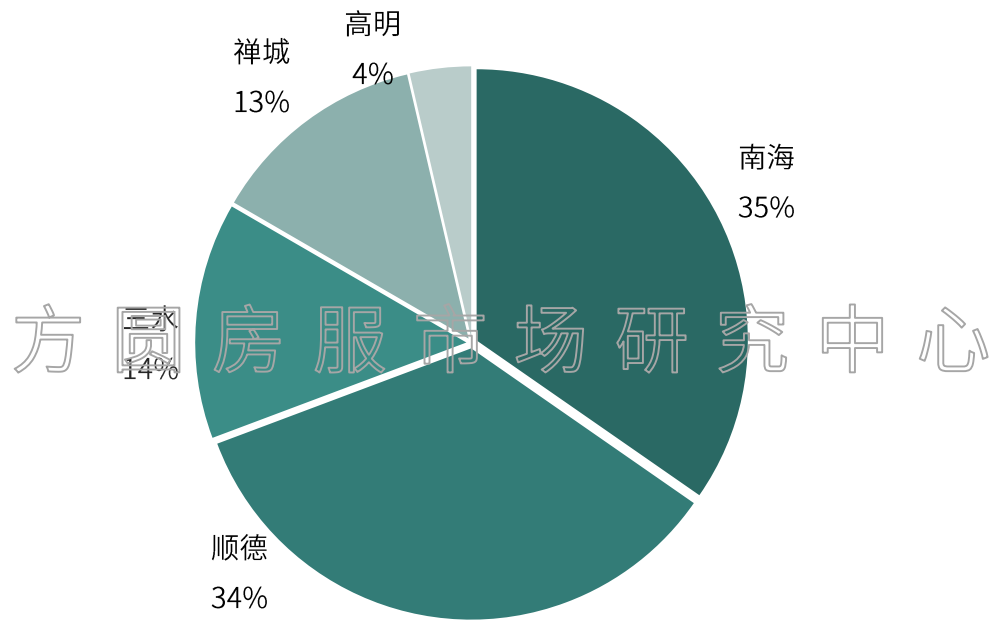
区域	2020年2月	2021年1月	2021年2月	环比	同比
禅城	1.50	8.52	4.81	-44%	221%
顺德	1.98	19.31	12.81	-34%	547%
南海	0	25.38	12.82	-49%	—
高明	5.68	7.71	1.35	-82%	-76%
三水	11.56	13.52	5.21	-61%	-55%

住宅供应明细

顺德、南海企稳供应大区地位；顺德主要为限购板块项目获批预售

- 区域分布：顺德、南海企稳供应大区地位，两区本月供应共计占比全市约七成。而三水及禅城供应量则均维持13%的比例水平。
- 板块分布：本月全市仅14个项目有住宅供应，其中南海区以非限购板块获批预售为主，顺德则均为限购板块有新增供应，其中乐从在两个全新项目首次供应支撑下，本月共计补货超5万㎡，排名全市第一。

2021年2月 佛山各区住宅新增面积占比



2021年2月佛山各板块住宅新增套数及面积情况

区域	板块	总面积 (万㎡)	套数
禅城 460套；4.81万㎡	城北	2.98	288
	石湾	0.99	96
	张槎	0.84	76
南海 927套；12.82万㎡	九江	5.01	351
	西樵	4.36	388
	狮山	1.99	95
	里水	1.46	93
顺德 1168套；12.81万㎡	乐从	5.08	506
	北滘	3.23	244
	陈村	3.19	306
	大良	1.31	112
高明 124套；1.35万㎡	荷城	1.35	124
三水 470套；5.21万㎡	云东海	3.70	334
	西南	1.51	136
合计		37.0万㎡	3149套

数据来源：佛山市房产信息网 方圆市场研究中心监控整理

全市住宅成交

就地过年+春节不打烊等因素下，2月佛山住宅成交表现显著改善

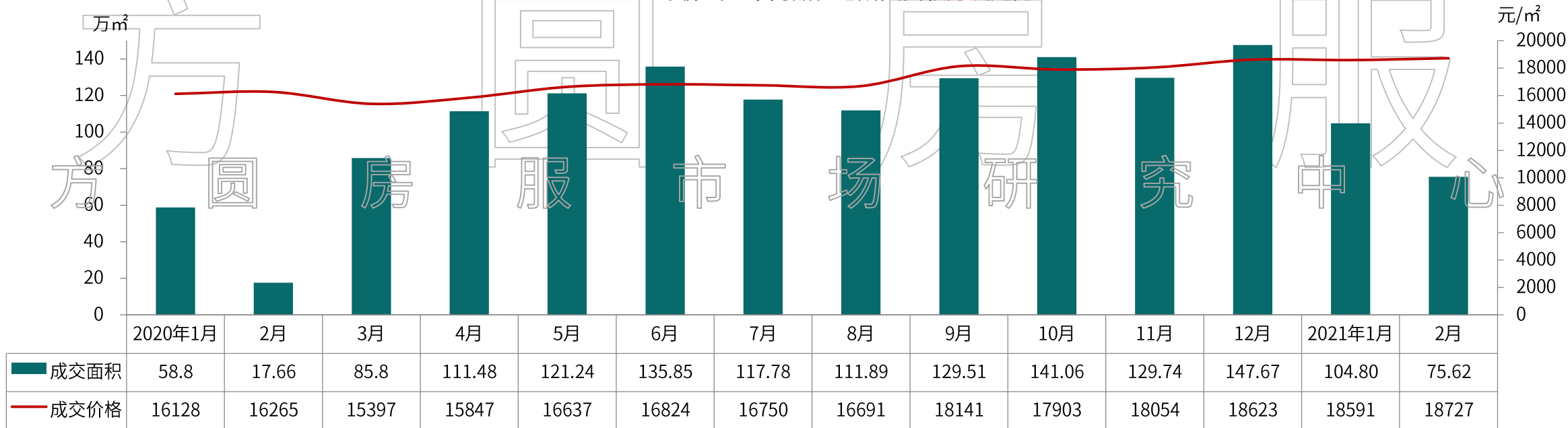
成交 **75.6万m²**

环比 **28%↓**

□ **成交量**：就地过年+春节不打烊等因素下，2月全市住宅成交75.6万m²，环比下降28%，同比上升329%，创近两年以来同期新高。其中上半月新春假期品牌房企项目拉长营业时间，并联动在售项目推出限时新春优惠，主力促进库存去化。而下半月项目多举办暖场活动，推货节奏逐步回升。

□ **成交价格**：全市价格环比企稳1.85万元/m²以上的水平，同比上升15%，整体呈现为稳步上扬。

2020-2021年佛山全市商品住宅成交面积月度走势



区域住宅成交

市场推货节奏放缓，整体以持销为主，各区成交环比降幅集中10-57%

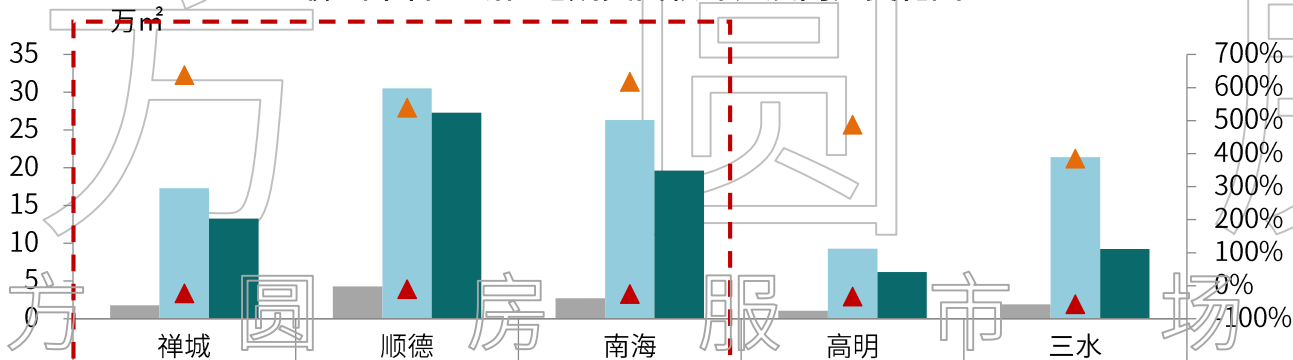
成交主力 **顺德**
27.3万m²

▣ **成交量**：市场以持销为主，鲜见重大营销节点，项目多举办暖场活动及推出特价单位、优惠购房折扣等营销政策，各区成交量均有下降，环比降幅集中10-57%。

- 顺德本月成交27.3万m²，排名全市第一，其中轨道交通站点沿线项目去化领衔区域，南海成交集中三山新城、里水、大沥等临广板块，个盘成交超0.5万m²；而三水及高明两区成交不足10万m²。

▣ **成交价格**：除禅城区，各区价格同比及环比均有所上升，其中同比涨幅集中10-18%，环比涨幅集中5%以内。

佛山市各区域住宅成交面积环比及同比变化图



	禅城	顺德	南海	高明	三水
■ 2020年2月	1.80	4.28	2.73	1.06	1.91
■ 2021年1月	17.29	30.51	26.32	9.29	21.39
■ 2021年2月	13.27	27.31	19.61	6.19	9.24
▲ 环比	-23%	-10%	-25%	-33%	-57%
▲ 同比	638%	539%	617%	487%	385%

佛山市各区域住宅成交价格环比及同比情况

(单位：元/m²)

区域	2020年2月	2021年1月	2021年2月	环比	同比
禅城	21078	21609	21666	0%	3%
顺德	17432	20398	20638	1%	18%
南海	20684	23099	23304	1%	13%
高明	9295	9887	10353	5%	11%
三水	9974	11003	11307	3%	13%

住宅成交排名

顺德均安【融创滨江粤府】1-2月集中签约156套首次上榜

首次上榜

【融创滨江粤府】

- 顺德均安【融创滨江粤府】对外输出“首期12万起”“单价8字头”等口号促进去化，凭借价格优势+项目江景资源，本月集中签约67套，并以1-2月累计签约156套首次上榜，排名榜单第十位。
- 在本月大湾区关于三龙湾及顺德大良-均安的规划利好下，预期将有效提升板块项目受关注度。

2021年1-2月佛山全市商品住宅成交套数排行榜

排名	区域	板块	楼盘名称	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
1	三水	北江新区	恒大悦珑台	918	8.86	11156	9.88
2	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	521	4.74	12818	6.08
3	禅城	石湾	合景新鸿基泷景	310	3.24	20465	6.63
4	禅城	城北	保利时代天珀	249	2.49	21876	5.44
5	禅城	祖庙	星星凯旋国际	227	2.54	13190	3.35
6	禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	201	2.09	19033	3.99
7	南海	狮山	奥园弘阳公园壹号	199	2.22	19142	4.25
8	顺德	佛山新城	龙光玖龙玺	197	2.46	28149	6.93
9	南海	三山新城	万科天空之城	170	1.84	29385	5.41
10	顺德	均安	融创滨江粤府	156	1.63	9584	1.56

数据来源：佛山市房产信息网，方圆市场研究中心监控整理
 备注：目前佛山官网无网签价格，仅部分项目有备案价格，因此价格或与市场售价存在差异

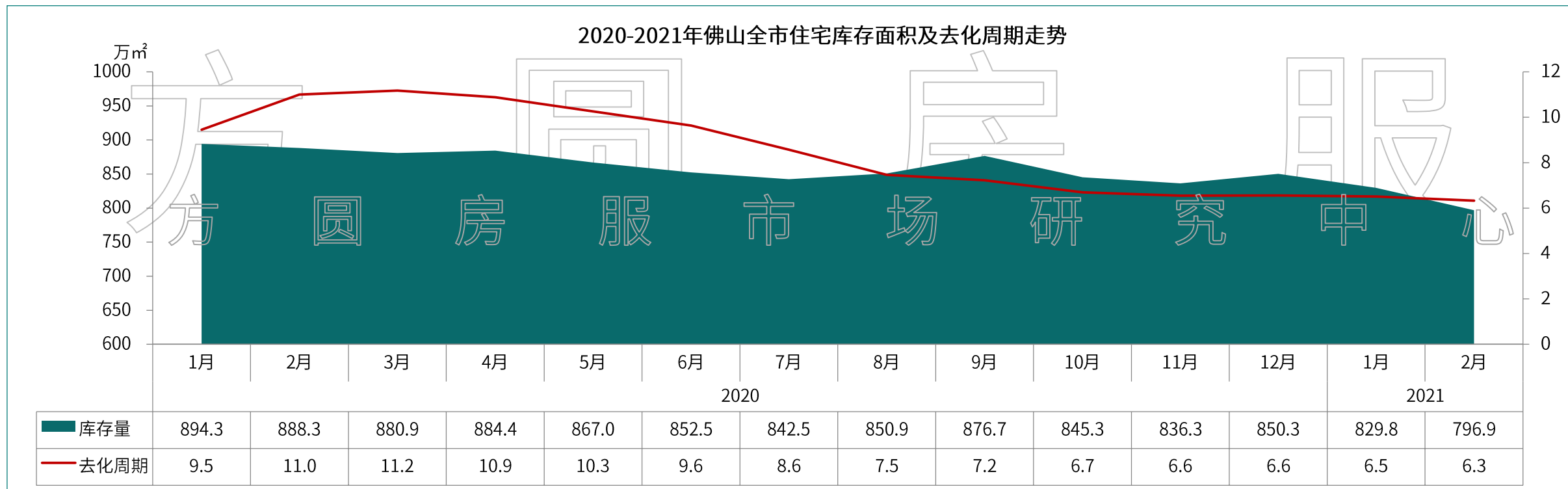
全市住宅库存

春节月开发商推货节奏放缓，余货持销下全市库存量下降33万m²

库存量 **797万m²**

去化周期 **6.3个月**

受春节传统节点影响，市场交投氛围转淡，开发商供货积极性减少影响，住宅供应量大幅下降，影响佛山库存量下降33万m²至797万m²；去化周期小幅缩短至6.3个月。



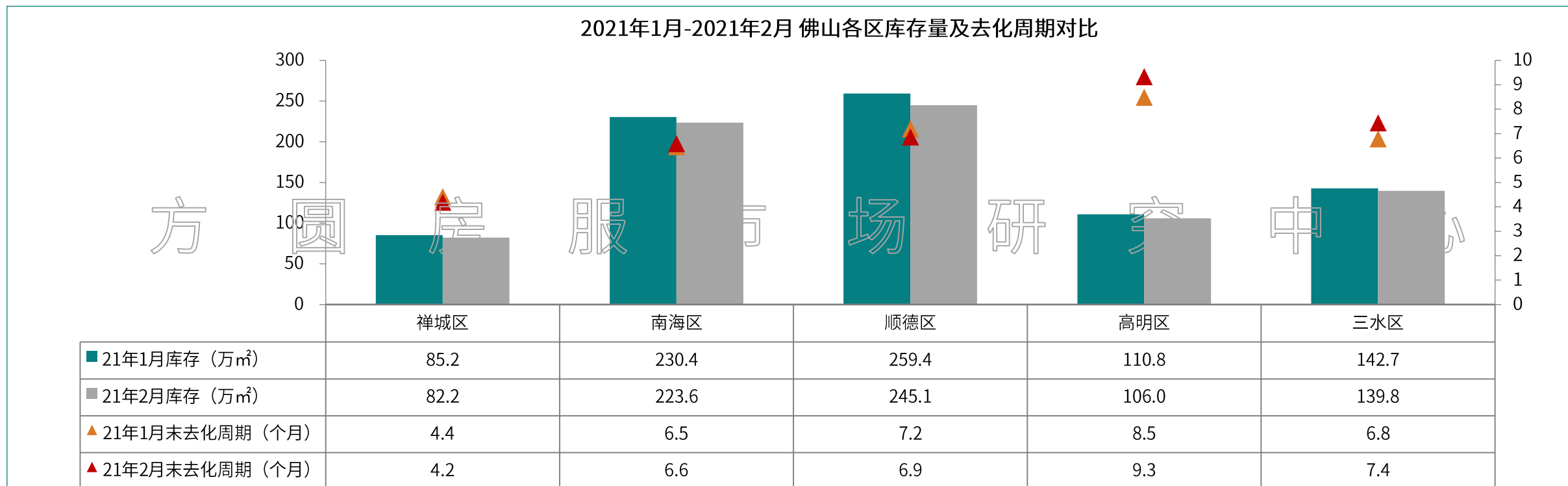
备注：去化周期按6个月计算，去化周期=库存量/前6个月平均成交量
 数据来源：①库存量基数：佛山住建局网站，由方圆房服自行开发软件监控
 ②月均成交数据：佛山住建局网站中【佛山市房地产交易情况】，由方圆市场研究中心监控整理

各区住宅库存

本月全市各区库存环比小幅下降，南海、高明及三水区去化周期微升

去化周期上升
南海/高明/三水

- 受住宅市场去化速度放缓影响，南海、高明及三水区去化周期上升0.1-0.8个月。
- 顺德本月整体供货放缓，区域市场整体以旧盘余货持销为主，库存量下降14万m²至245万m²。



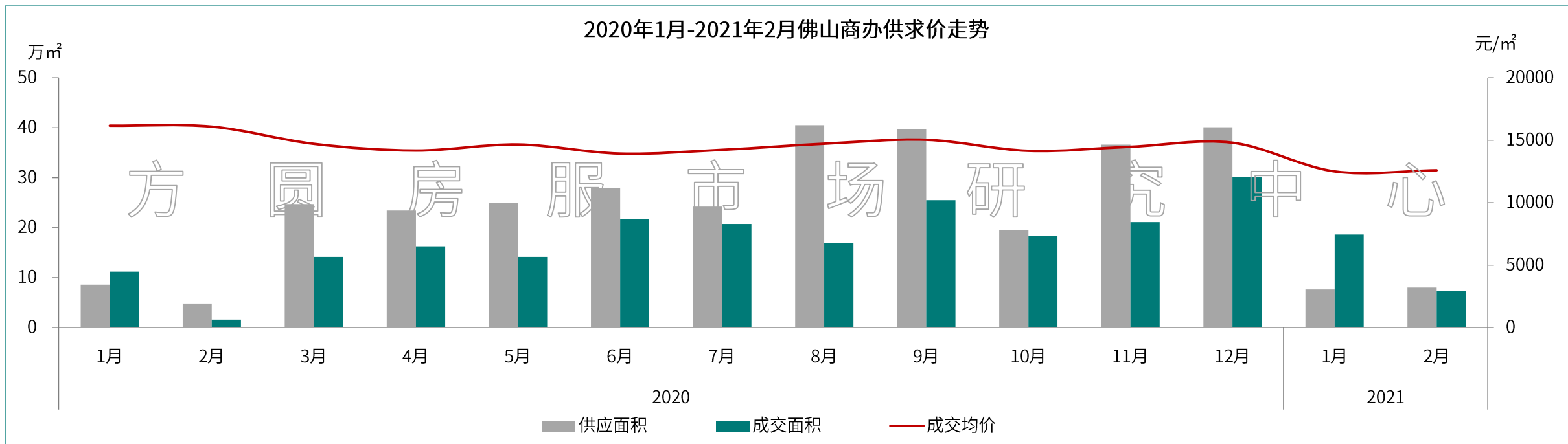
备注：去化周期按6个月计算，去化周期=库存量/前6个月平均成交量
数据来源：方圆自主开发监控软件，监控佛山住建局网站 由方圆市场研究中心监控整理

全市商办供求

春节投资客入市热情趋淡，2月佛山商办市场供求量均不足10万m²

供应 8.0万m²
成交 7.4万m²

- 供应：春节期间投资客入市热情趋淡，开发商供货节奏相应放缓。本月全市商办新增供应环比下降5%至8.0万m²，其中【中建创科商业大楼】及陈村【嘉濠雅苑】有分别供应公寓产品3万m²及1.4万m²。
- 成交：本月全市商办成交为7.4万m²，整体成交量优于去年同期水平，但环比缩量近六成，成交仍集中禅城及顺德区，预期3月项目营销力度将逐步加大，市场热度或有所回升。本月三水新城【碧桂园双子星】写字楼以约1万元/m²的价格批量签约，影响全市价格环比下降至12595元/m²。



商办成交排名

顺德杏坛【碧桂园水乡芳华】1-2月集中成交148套，排名第五位

年内首次上榜项目

【碧桂园水乡芳华】

- 顺德【碧桂园水乡芳华】定位岭南水乡杏坛文商旅创意街区，推出19-62m²4.5米层高复式公寓及18-170m²商铺产品。项目采用配套先行模式，提前引进一批品牌商家进驻商业街，同时启用渠道拓客，以低总价的价格优势刺激去化，1-2月累计签约148套，年内首次上榜排名第五位。

2021年1-2月佛山商办类产品成交套数TOP10项目

排名	区域	板块	楼盘名称	成交套数	成交面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	397	1.74	10883	1.89
2	顺德区	大良	龙光玖龙郡	219	0.91	10579	0.97
3	禅城区	绿岛湖	万科金域时光	157	0.49	8544	0.42
4	南海区	大沥	佛山时代天韵	151	0.57	15247	0.87
5	顺德区	杏坛	碧桂园水乡芳华	148	0.48	10520	0.50
6	南海区	千灯湖	万科金域蓝湾II	142	1.00	18795	1.88
7	顺德区	大良	力合阳光城·云谷	116	0.39	12265	0.47
8	禅城区	祖庙	敏捷·金谷国际	113	0.57	9632	0.55
9	禅城区	东平河	天禧华府	113	1.10	11750	1.30
10	禅城区	张槎	智慧新城	104	2.70	8834	2.38

热点项目推售

禅城城南【龙光玖悦台】小量加推，主打90-126m²三至四房户型



项目效果图

开盘情况	
项目位置	佛山禅城区新明一路及港口路交汇处
项目规模	一期：占地1万m ² 建面2.6万m ²
开盘时间	2021-2-27
推售楼栋	1座
本期推套数	20套
推售产品	90-126m ² 三至四房
均价 (元/m ²)	24000-27000元/m ² (带装修)

- 概况：**项目位于禅城的城南板块，东侧毗邻岭南大道，周边路网较通畅，北通佛山祖庙中心、南连顺德佛山新城、东可沿着魁奇路直通广州。此外项目距离广佛线魁奇站及澜石站2公里，距2号线、3号线(在建)站点仅约800米。项目一期打造3栋住宅+临街商业，二期规划13栋住宅。
- 配套：**项目周边有滨海御庭、碧桂园城市花园等多个成熟小区环绕，居住氛围相对浓厚。周边2公里内有天虹广场及星耀101两个大型商业体，教育方面附近3km内聚集绿景小学、佛山市第三中学、华英学校等，能基本满足教育及日常消费需求。
- 产品：**项目整体主打刚需就刚改性产品，可做到户户朝南。但一期小区相对较小，且仅有3栋住宅，小区园林氛围及私密性较弱。



为您想得更多

业务联系：13719270270 (邝女士)

公司地址：广州市天河区体育东路28号方圆大厦7楼

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经正式书面许可与授权，任何机构和个人不得以任何形式对报告进行翻版、复制和发布。如引用、刊发，须注明出处为“方圆房服市场研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。任何人因使用本报告或者内容导致直接损失或间接损失，本机构不承担任何责任。