



# 方圆视野

方圆房服市场研究中心 出版

2021年6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

## 宏观层面

- 中央政治局会议：全面实施“三孩”生育政策
- 银保监会加强房地产融资端监管；广深两城严查资金违规流入楼市
- LPR报价连续14个月维持不变；全国主流房贷利率持续上升

## 政策层面

# 中央政治局会议：全面实施“三孩”生育政策

——中共中央政治局5月31日召开会议，指出进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。

### 会议重点内容

会议指出，进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。

会议强调，依法组织实施三孩生育政策，促进生育政策和相关经济社会政策配套衔接，健全重大经济社会政策人口影响评估机制。要发展普惠托育服务体系，推进教育公平与优质教育资源供给，降低家庭教育开支。要完善生育休假与生育保险制度，加强税收、住房等支持政策，保障女性就业合法权益。



**方圆观点：**在人口出生率逐步下降的背景下，三孩政策或带来新一轮的人口红利，对楼市发展将有重要的影响。但目前放开三孩政策一方面还需配套措施支持，另一方面，亦对房企改善型住房需求的拓宽以及社区教育等配套提出更高的要求。



## 政策层面

# 银保监会加强房地产融资端监管；广深两城严查资金违规流入楼市

——6月1日，银保监会召开新闻发布会通报近期监管重点工作。同期，广州金融监管局要求小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务；深圳市重点自查与房地产中介机构、按揭服务公司等各类涉房机构的合作情况。

### 全国层面

## 银保监会公布下阶段房地产融资端监管重点工作

### 落实差别化房地产信贷政策

- ◆ 因城施策，银保监会各级派出机构配合各地政府出台多项房地产调控措施。

### 加强房地产贷款集中度管理

- ◆ 强化房地产开发贷款、个人按揭贷款监管要求，遏制经营贷违规流入房地产领域。

### 惩治违法违规行

- ◆ 持续三年开展全国性房地产专项检查，对发现的违规行为“零容忍”。

### 做好对住房租赁市场的金融支持

- ◆ 推动保险资金支持长租市场发展，推进房地产投资信托基金（REITs）试点。



### 地方层面

## 广深严查资金违规流入楼市，监管融资担保、小额贷等

**广州**金融监管局发文通知，要求小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务，不得直接或变相发放住房按揭贷款。



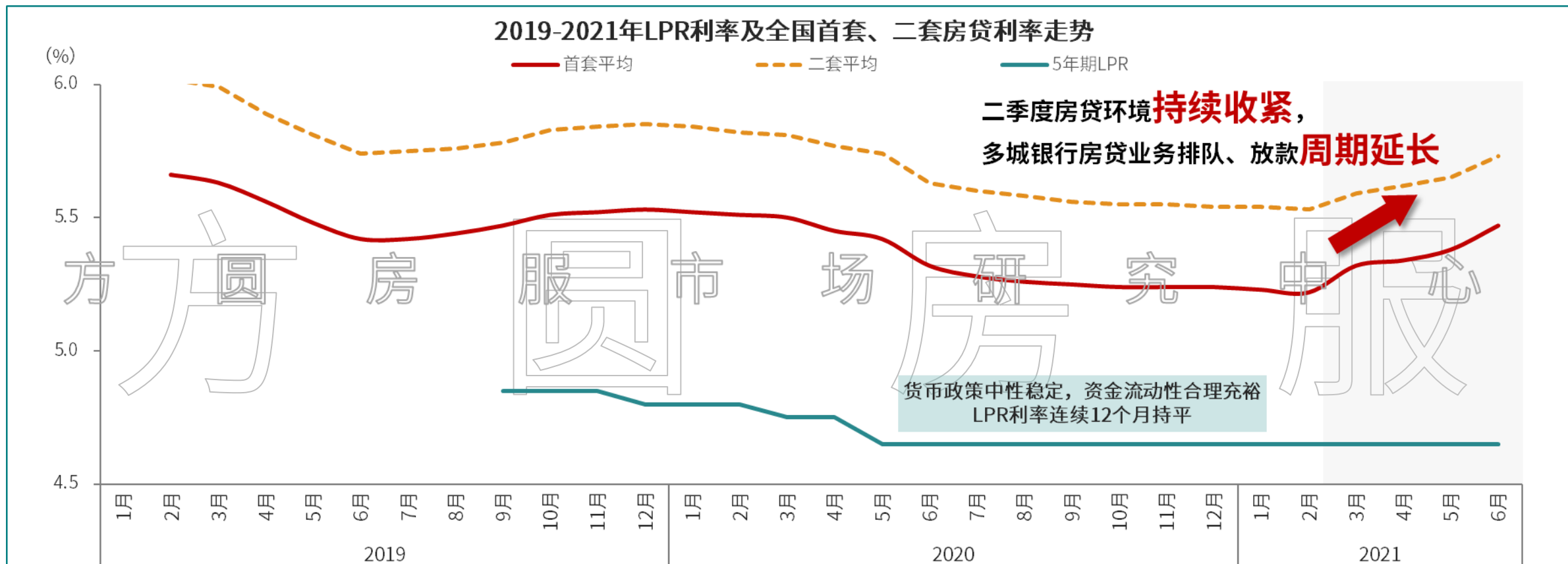
**深圳**对辖内小贷公司进行监管约谈，重点自查与房地产中介机构、按揭服务公司等各类涉房机构的合作情况，防止发现信贷资金违规流入房地产。

**方圆观点：**近期多地从融资端、销售端等方面保持房地产市场监管态势，持续开展楼市乱象整治行动。本次动作进一步反映了管理层坚持稳地价、稳房价、稳预期的发展目标，预期后续防止经营贷违规流入房地产将成为常态化监管工作。

# 信贷层面

## LPR报价连续14个月维持不变；全国主流房贷利率持续上升

——6月21日，中国人民银行公布最新贷款市场报价利率（LPR）显示，6月LPR继续维持不变，连续14个月“原地踏步”。



数据来源：央行、贝壳、融360大数据研究院，方圆市场研究中心整理

**方圆观点：**近期监管层对房地产金融需求端的监管力度、范围持续加大，热点城市信贷资金管控趋紧，上半年全国房贷利率持续回升，预期在此背景下“稳货币、紧信用”的政策将持续，短期内房地产市场信贷环境收紧或成为常态。

# 广州市场

## 区域环境

- 广州或进一步加强住宅用地出让管控
- 广州修订住房公积金政策，放宽二手房贷款年限条件
- 天河、增城两区出台区域“十四五”规划

## 土地市场

- 商住用地：本月零供应，零成交
- 商办用地：本月供应27万m<sup>2</sup>，成交13万m<sup>2</sup>

## 商品房市场

- 住宅市场：本月供应62万m<sup>2</sup>，环比上升52%；成交85万m<sup>2</sup>，环比下降28%
- 库存：库存量853万m<sup>2</sup>，去化周期7.25个月

# 土地政策

## 广州或进一步加强住宅用地出让管控

——据网上信息，广州发布新政拟加强宅地出让管控，提出后批次集中出让地价不高于去年四季度，黄埔、南沙以“限房价+竞地价”出让。

### 住宅用地出让管控通知主要内容

#### 禁马甲

- 禁止开发商“马甲”公司参与拍地

#### 限地价

- 第2、3批集中出让，所有住宅地块成交楼面地价（包括溢价和配建后折算）均不高于该区域去年四季度宅地成交楼面地价。

#### 限房价

- 黄埔、南沙地块采用“限房价、竞地价”模式出让，限制房屋销售价格不超过地块所在的区域今年一季度一手住宅成交均价上浮5%。

#### 无房户占比

- 第2、3批集中出让，在海珠、天河、黄埔、南沙区宅地出让公告及出让合同中注明，无房家庭或个人购房套数的占比不低于50%。

### 黄埔、南沙区第二批出让住宅地块住宅销售价格

区域	序号	所在街道	宗地坐落	街道一季度一手住宅 (单位: 元/m <sup>2</sup> )	
				成交均价	均价上浮5%
黄埔	1	萝岗街道	开萝大道以北、香雪八路以东、 济广高速以南	38051	39954
	2	龙湖街道	中新广州知识城改革大道以东、 智能一路以北	27126	28482
	3	长岭街道	长岭街长贤路以南、萝岭路以西	35708	37494
	4	联和街道	广汕路以南、班岭村西侧	46796	49136
	5		联和街广汕公路以北、惠联路以东		
南沙	6	珠江街	珠江街一涌西侧地块	23099	24254
	7	南沙街	南沙湾地块	30136	31643
	8	横沥镇	横沥岛三多涌以东地块	36091	37896
	9		横沥岛大元路以北地块		
	10		横沥岛长沙涌西侧地块		
	11		横沥岛会议中心西侧地块		

方圆观点：近期海珠、天河、南沙等多个区域加强限价或收紧人才购房管理，从需求端加强市场调控。此前，本次意见稿提出的住宅用地以“限房价、竞地价”方式出让的措施已于北沪深等多城施行，政策侧重从供应端出发加强住宅用地出让限制，若正式实行，未来对市场影响有待观察。

# 公积金政策

## 广州修订住房公积金政策，放宽二手房贷款年限条件

——6月8日，广州住房公积金管理中心正式印发广州住房公积金个人购房贷款实施办法的通知。。



政府信息 公开指南

法定主动 公开内容

法定主动公开内容 > 部门文件 > 规范性文件

索引号： 7/2021-00064	分类：
发布机构： 广州住房公积金管理中心	成文日期： 2021-06-08
名称： 广州住房公积金管理中心关于印发广州住房公积金个人购房贷款实施办法的通知	
文号： 穗公积金中心规字〔2021〕1号	发布日期： 2021-06-08
主题词：	废止日期： 2026-06-09

【打印】 【字体：大 中 小】 分享到：

### 广州住房公积金管理中心关于印发广州住房公积金个人购房贷款实施办法的通知

发布日期：2021-06-08 浏览次数：12944

穗公积金中心规字〔2021〕1号

#### 广州住房公积金管理中心关于印发广州住房公积金个人购房贷款实施办法的通知

各住房公积金缴存职工，各住房公积金贷款业务受托机构：

《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》已经广州市住房公积金管理委员会审议通过，现予以印发，请遵照执行。

### 广州住房公积金个人购房贷款办法意见稿主要调整内容

调控内容	原政策	现执行
	二手房贷款期限不得超过20年	二手房贷款期限不超过 <b>30年</b>
贷款年限	贷款期限与楼龄之和不得超过40年	贷款期限与楼龄之和不超过 <b>50年</b>
	借款人年龄与贷款期限之和不超过退休年龄后5年	借款人的贷款期限最长可以计算到借款人法定退休年龄后5年，且最高不得超过65岁

**方圆观点：**本次新政策在原实施办法的基础上对现行个人住房公积金贷款主要规定进行整合和修订，同时，放宽二手房贷款条件可减轻月供压力，有助于盘活存量市场流动性。

专题

# 区域“十四五”规划专题



# 天河区

## 十四五期间将构建“两轴两带多片区”空间格局

分类	板块	主要内容
两轴	现代服务经济发展轴	打造总部集聚区、区域金融中心、国际一流商圈互相支撑的发展轴
	人工智能与数字经济产业发展轴	打造数字金融、数字贸易等产业融合发展的人工智能与数字经济产业发展轴
两带	临江高端经济带	推动总部经济、高端商务楼宇、标志性景观等要素集聚，打造大湾区经济引擎
	中部科技创新带	联动广深港、广珠澳科技创新走廊和广州科技创新轴，打造大湾区创新枢纽
多片区	天河智慧城	<p>【天河智慧城核心区】集聚具国际竞争力的知识型企业，打造国家级软件产业示范基地</p> <p>【天河高新区】培育数字产业生态示范和科技创新生态，集聚新兴产业</p> <p>【北部未来科技生态发展区】发展现代都市工业，布局未来产业为远期发展作储备</p>
	天河中央商务区	<p>发展定位：打造“四个出新出彩”示范区</p> <p>发展路径：加快推进天河中央商务区整体提升，全面促进现代服务业发展提质。</p>
	广州国际金融城	<p>发展定位：大湾区金融合作示范区、人工智能与数字经济产业融合发展区。</p> <p>发展路径：加快推进城市更新，科学高效推进片区开发建设</p>
	天河路商圈	<p>发展定位：打造国内文商旅体融合发展第一商圈</p> <p>发展路径：加快整合天河路商圈及其周边地区商贸资源，提升整体发展能级</p>
	沙河片区	<p>发展定位：打造复兴示范城区、数字创意高地和活力艺术专区。</p> <p>发展路径：推进片区全面改造升级，打造中部时尚创意高端文化产业集聚区</p>



方圆观点：十四五规划中明确了广州国际金融城等片区的目标定位，依托城市空间布局的优化及产业发展平台等建设，规划提及的重点板块产业布局和基础设施将不断完善，高端资源集聚效应将进一步展现。



# 增城区

## 要点一：构筑“一轴一带四片区”格局，促进区域发展“南聚北优”

片区	类型	主要内容
南部	发展定位	打造广州都市圈智能制造新区
	重点板块	<u>增城经开区核心区</u> 、 <u>广州东部交通枢纽组团</u> 、 <u>东江新城组团</u>
	产业方向	以新塘、永宁城市更新为重点，推动制造业智能化和服务业高端化
西部	发展定位	建设大湾区科教新区、打造增城中西部崛起增长极
	重点板块	<u>广州科教城</u> 、 <u>中新科技园</u> 、 <u>广州东部公铁联运枢纽</u>
	产业方向	发展教育培训、科技研发、信创、供应链等产业
中部	发展定位	建设现代化高品质城区为标杆
	重点板块	<u>荔湖新城</u> 、 <u>增城南站</u> 、 <u>增江东岸</u>
	产业方向	提升“一江两岸”城市风貌，大力发展以生命健康、汽车及新能源汽车、文化创意、新材料、高端服务业、都市农业为主导的国家城乡融合发展示范片区
北部	发展定位	高标准建设北部生态旅游示范区
	重点板块	<u>派潭白水寨风景名胜区</u>
	产业方向	融合发展智慧康养、生态旅游、文化创意、现代农业

**方圆观点：**规划明确区域四大片区的重点板块及发展方向，同时串联中新知识城、广州开发区、光明科学城—松山湖科学城等重要节点，推动片区及周边辐射区域集聚发展，引导资源集聚、空间优化、产城融合。



# 增城区

## 要点二：增强广州东部枢纽功能+推进重点区域旧改，增强城区承载力

增城轨道交通交通情况一览

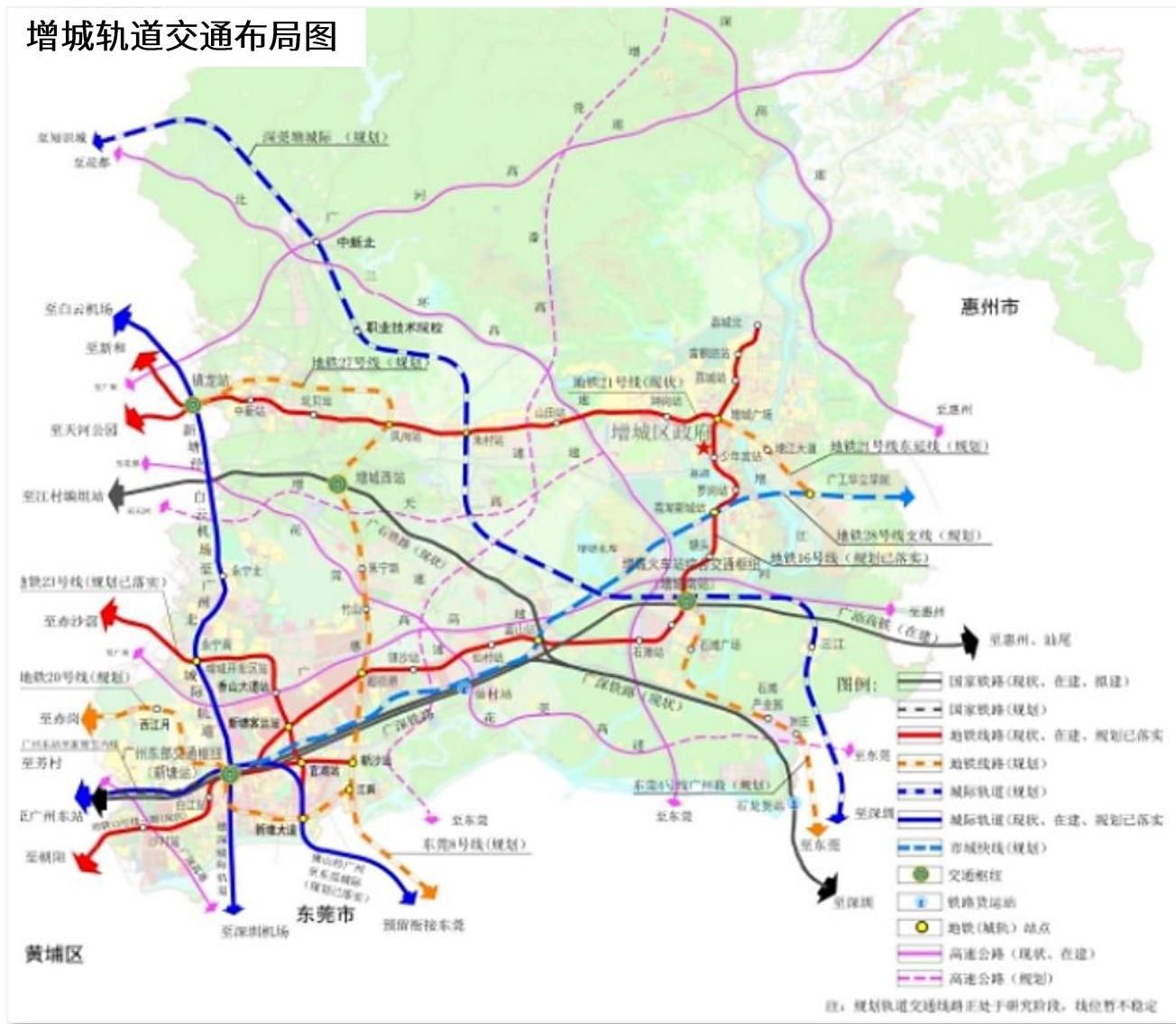
片区	类型	主要内容
国家铁路及站场	广汕高铁（新塘站、增城南站）	在建
	地铁线路	13号线、21号线 16号线、23号线 20号线、21号线东延线、27号线
城际轨道	东莞4号线及8号线广州段	规划
	穗深城轨新塘至深圳机场段	现状
	新塘经白云机场至广州北城轨	在建
	佛山经过广州至东莞城轨	报建
客运交通枢纽	深莞增城轨	规划
	广州东部交通枢纽	新塘站（在建）
	增城火车站综合交通枢纽	增城南站（在建）
市域快线	增城西站	现状
	地铁28号线支线	规划

推进城市更新工作

“重点围绕荔城、新塘、中新、永宁等中心城区，东部交通枢纽、中新科技园、荔湖新城等重点发展平台，广汕公路、地铁21号线、新城大道等重点景观带沿线开展更新改造，加快推进中新村、群星村、金星村等重点村庄旧改进程。”

方圆观点：规划提出加强交通联通，推动新塘东江新城、中新镇、朱村街等板块城市更新工作，有利于释放区域交通辐射潜力，增强城区发展承载力，提高区域宜居度。

增城轨道交通布局图

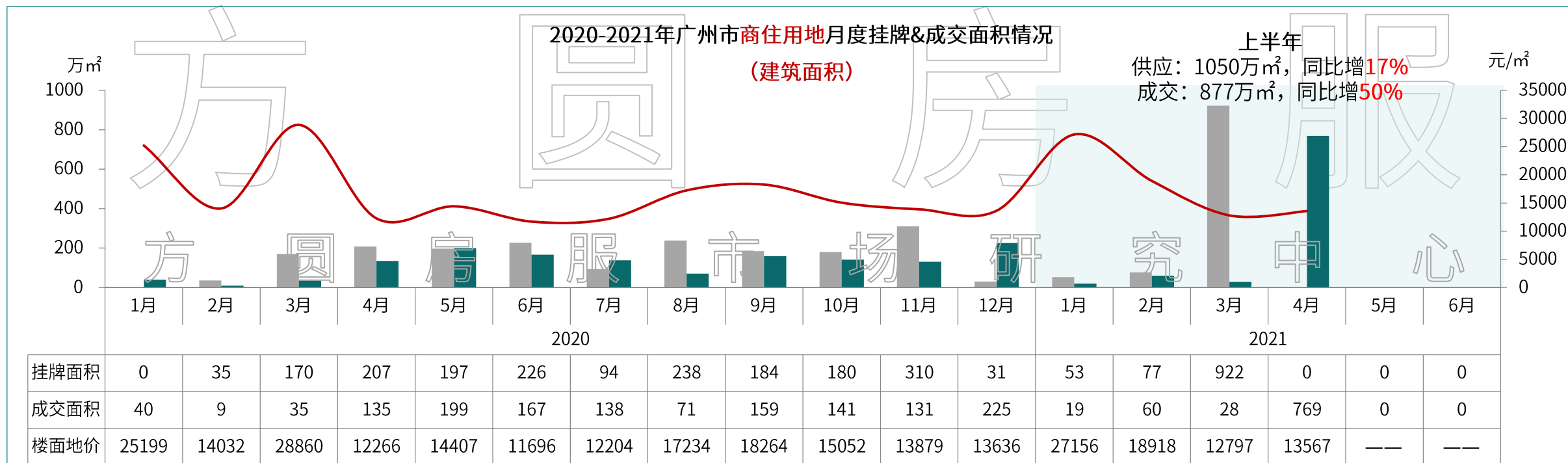


# 土地供求-商住

## 本月为非集中供地节点，全市持续零供地、零成交

零挂牌  
零成交

- 首批集中供地后，本月进入非集中供地节点，全市商住用地持续零供应、零成交。
- 上半年全市供地量达1050万m<sup>2</sup>，成交877万m<sup>2</sup>。两集中”供地政策出台后，全市供地水平同比显著增长17%，包括多宗中心区优质地块；房企资金门槛虽提高，但房企储备土地机会减少，拿地意愿高涨，带动成交量同比大增50%，且年内合计6宗地块触发摇号，主要集中在黄埔区，地市交投热度高企。



数据来源：广州公共资源交易中心，方圆市场研究中心整理

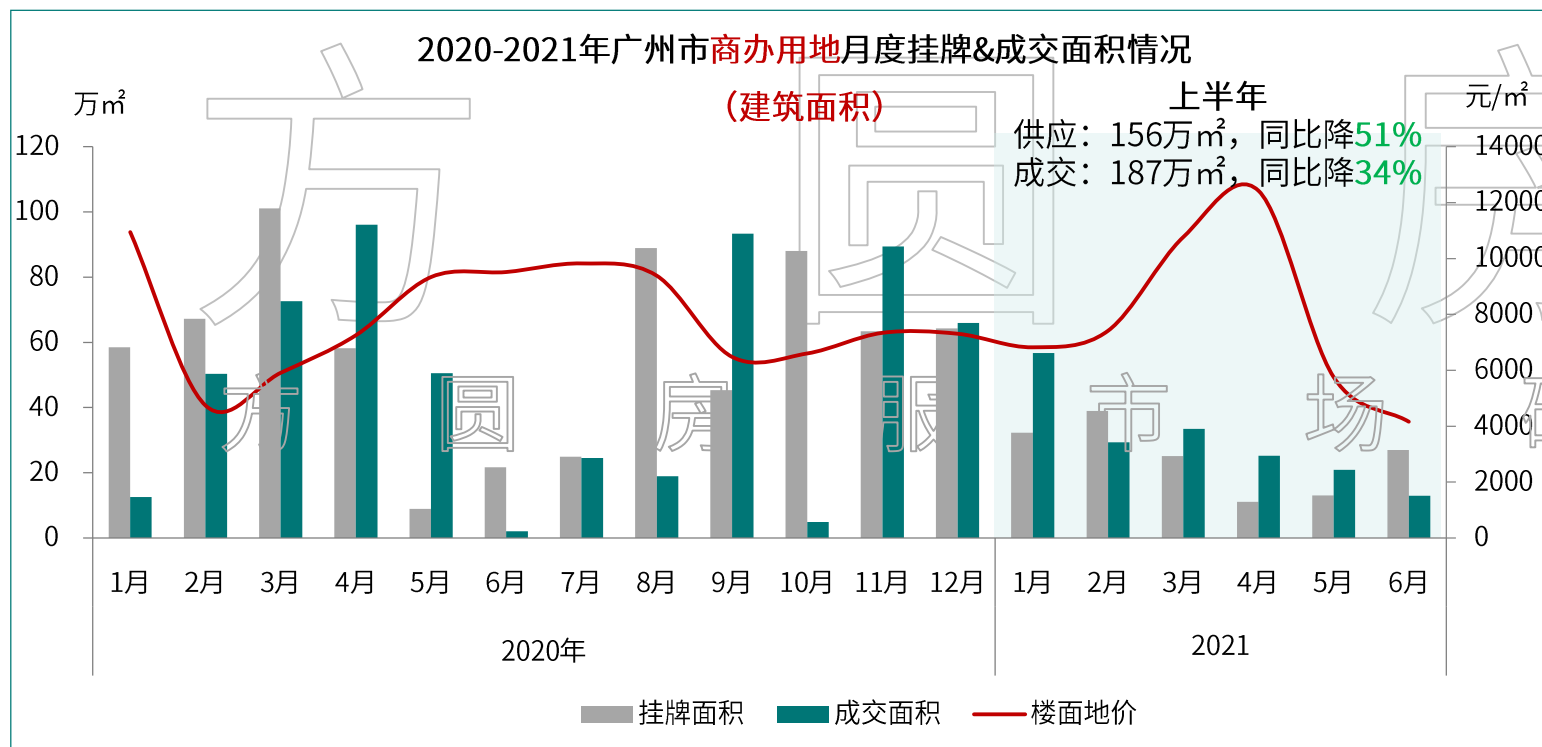
# 土地供求-商办

## 6月供地量小幅回升，天河珠江新城及金融城CBD地块集中供应

挂牌：27万m<sup>2</sup>

成交：13万m<sup>2</sup>

- 供应方面，上半年全市供应156万m<sup>2</sup>商办地，同比大降51%。其中6月供地量小幅回升，供地集中天河金融城及珠江新城2个核心商务区；珠江新城地块处全市CBD核心区，周边商务氛围浓厚，或吸引实力企业布局。
- 成交方面，上半年全市成交187万m<sup>2</sup>商办地，同比回落34%。其中6月成交13万m<sup>2</sup>，分别为白云及黄埔各成交1宗地块。其中黄埔本月成交地块位于知识城板块，地块涵盖体育设施用地，未来将进一步补充板块公共配套。



2021年6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 <sup>2</sup> )	宗数	建筑面积(万m <sup>2</sup> )
天河	3	22	—	—
白云	—	—	1	3
黄埔	1	5	1	10
<b>总计</b>	<b>4宗</b>	<b>27万m<sup>2</sup></b>	<b>2宗</b>	<b>13万m<sup>2</sup></b>

数据来源：广州公共资源交易中心 方圆市场研究中心整理



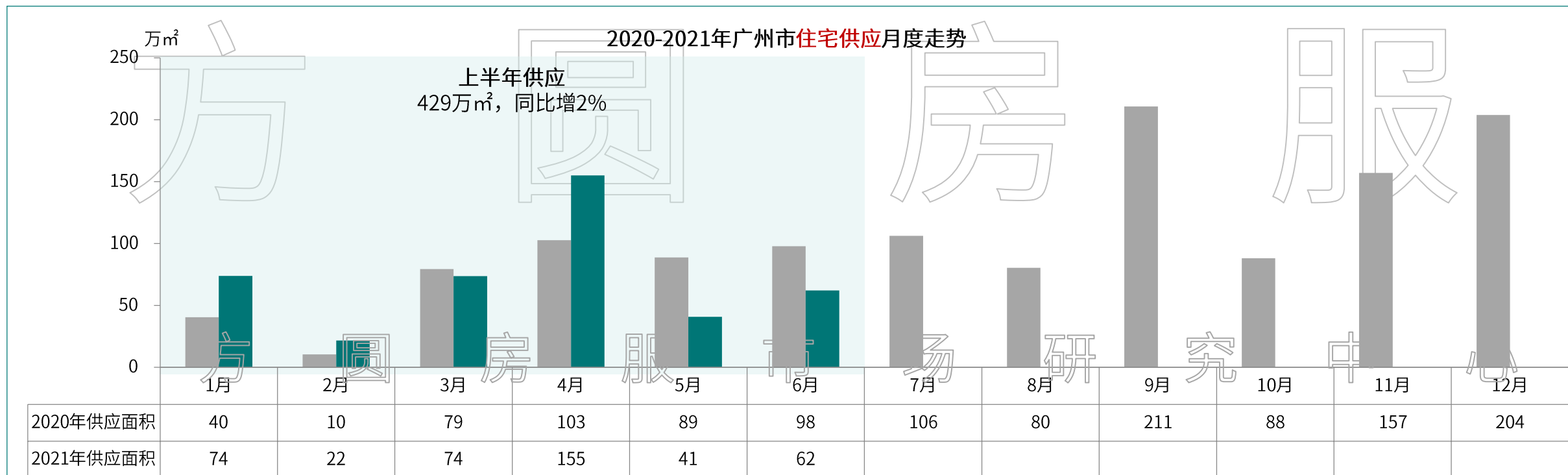
# 住宅市场

## 全市供应量保持低位，后续热点大盘批证或加快供应

供应 **62万m<sup>2</sup>**

环比 **52%** ↑

- 上半年全市供应429万m<sup>2</sup>，同比上升2%，主要由于中心区供货节奏相对缓慢。其中本月全市供应面积为62万m<sup>2</sup>，环比大增52%，同比下降36%。前期集中供货，叠加调控政策收紧下，房企进入推货调整期，本月供货量持续下降。但随着部分热点大盘配合价格政策要求完成推货策略调整后，后续供货水平有望回升。



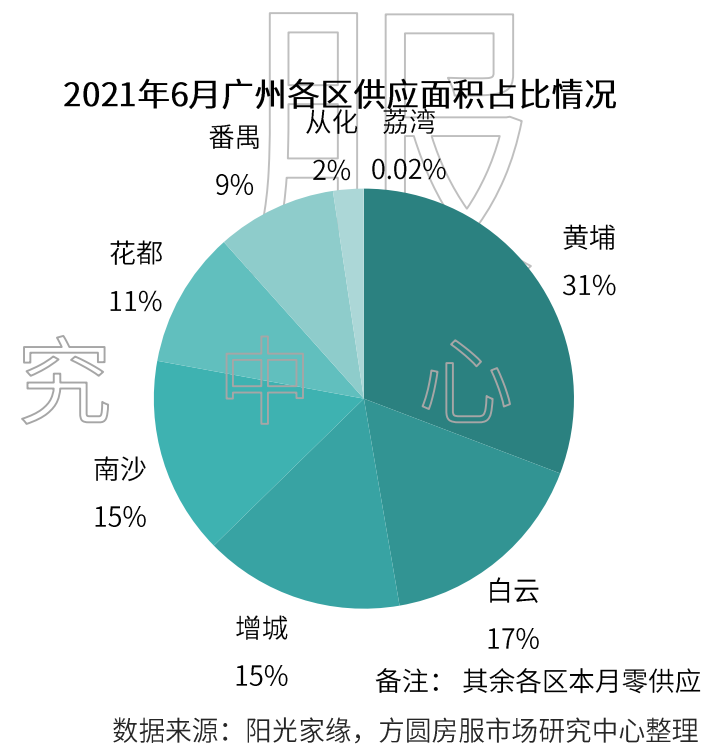
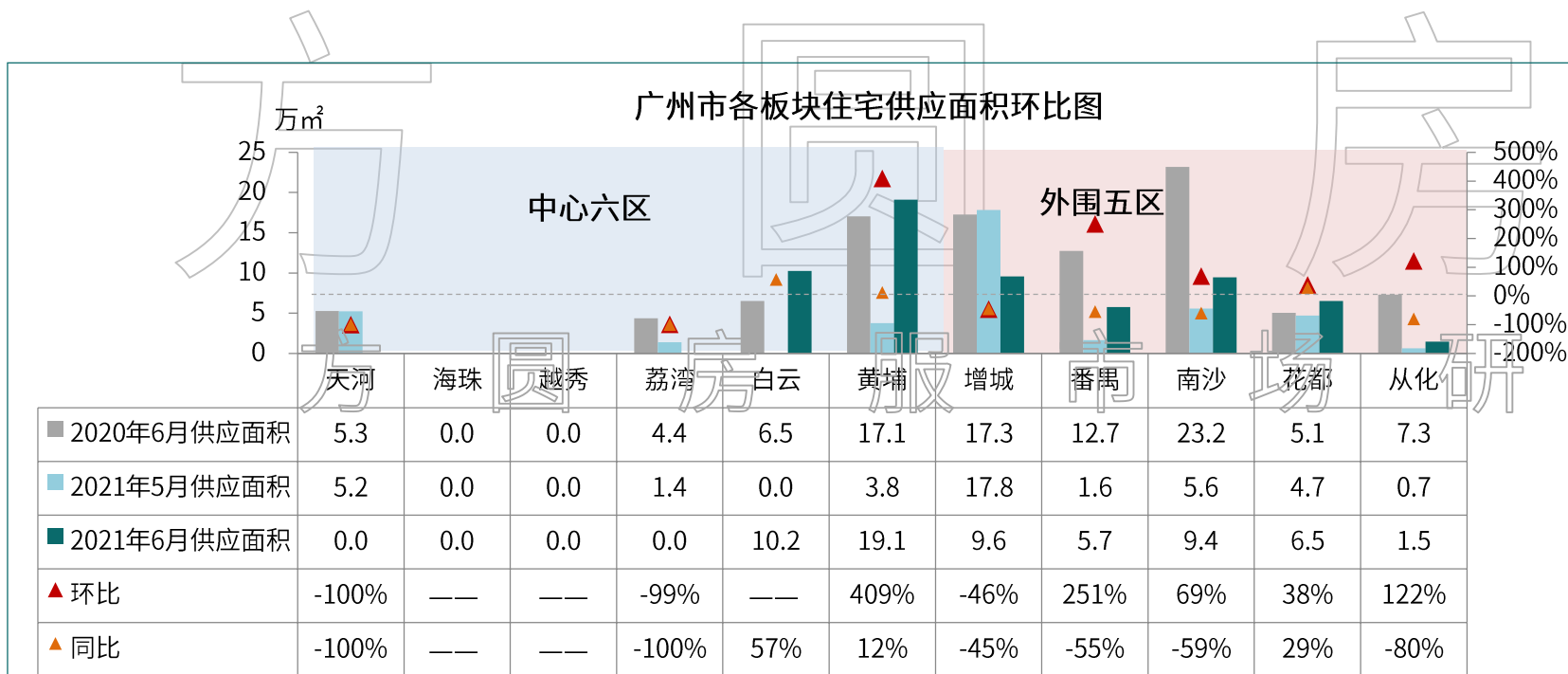
数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

# 住宅市场

## 供应主力 黄埔

### 黄埔大盘集中供货支撑供应大增，外围区域除增城外供应均回升

- 中心六区：**中心区供应量维持低位，海珠、越秀、天河零供应，而荔湾因疫情影响推货缓慢，仅【新世界凯粤湾】供应1套114m<sup>2</sup>房源。白云、黄埔供应量有所回升，其中旧黄埔旧改大盘【中鼎君和名城·珺合府】、【万科城市之光】及全新盘【时代天韵】集中供货4-8万m<sup>2</sup>，支撑黄埔供应量环比上升409%。
- 外围五区：**增城本月供应同比下降至10万m<sup>2</sup>，区域项目供应1-4万m<sup>2</sup>为主，供应节奏相对放缓。其余各区供应量均有所上升，其中南沙各盘供应1-3万m<sup>2</sup>，尤其横沥岛2盘集中供货，支撑区域供货量环比增69%。

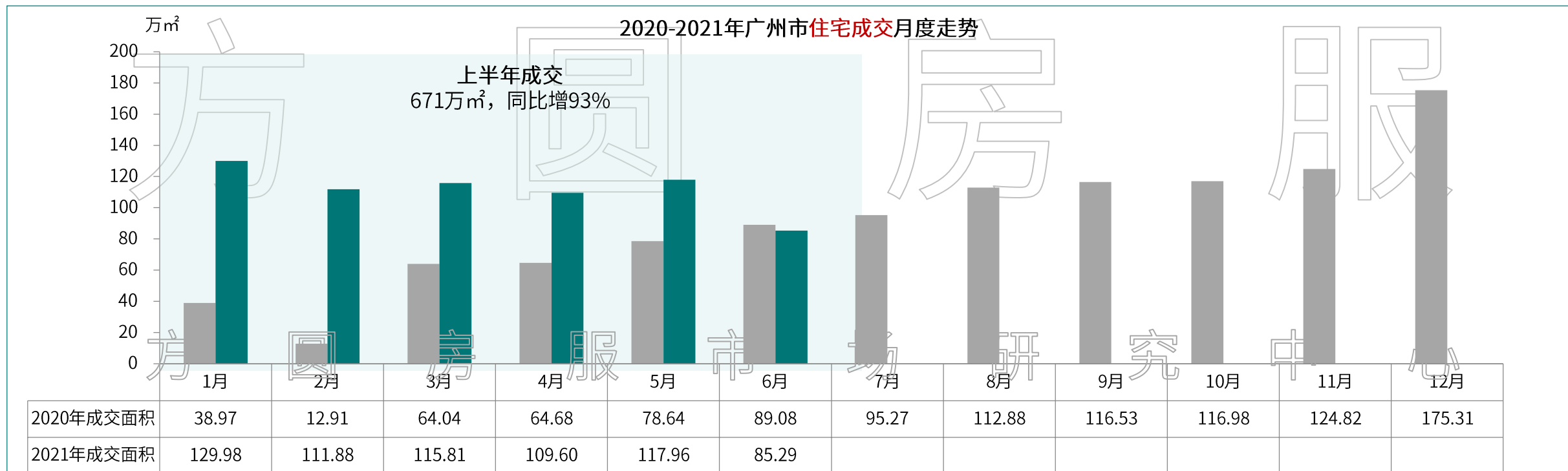


# 住宅市场

## 6月成交85万m<sup>2</sup>，供货放缓叠加调控收紧促使成交量跌至年内最低位

成交 **85万m<sup>2</sup>**  
环比 **28%↓**

- 上半年全市成交671万m<sup>2</sup>，对比去年疫情时期市场成交同比大增93%，市场交投表现上升。其中6月成交85万m<sup>2</sup>，环比下降28%，同比下降4%。上半年人才购房、限售等调控政策陆续收紧，叠加市场项目尤其热点板块项目推货节奏放缓，客户购房节奏同步放缓，本月市场成交水平回落至年内最低位。



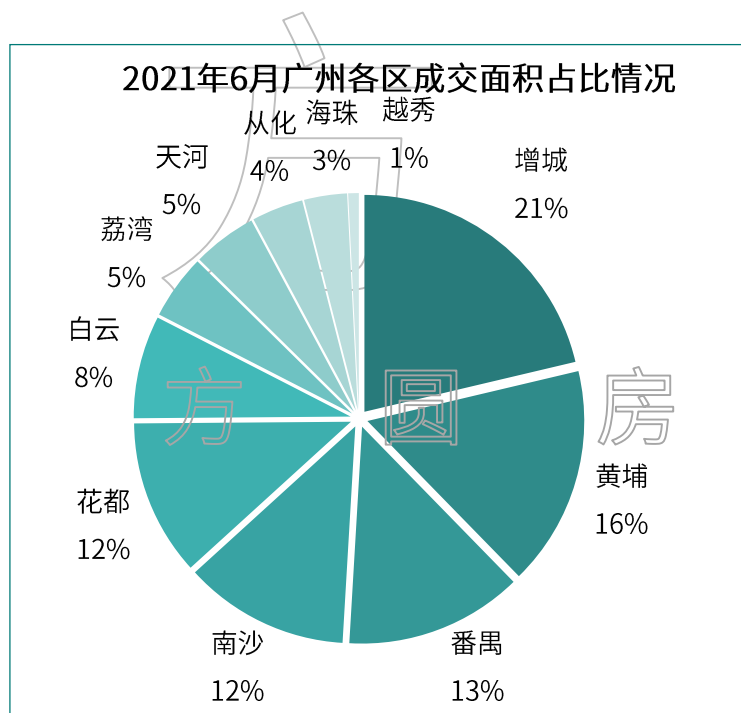


# 住宅市场

## 荔湾受疫情影响成交量环比降四成，外围各区成交表现均下降

### 成交主力区域 增城

- 中心六区：**本月中心城区成交表现分化，荔湾受本土疫情复发影响，仅【中海学仕里】成交0.9万m<sup>2</sup>，其余项目成交量均低于0.4万m<sup>2</sup>，成交表现下降。而黄埔成交量持稳，主要由于大盘项目推货支撑区域成交量企稳相对高位。
- 外围五区：**各区成交量均环比下降，其中增城成交量虽仍企稳首位，但区域各盘成交表现回落，仅【佳兆业悦峰】、【品秀·星图】2盘成交量超1万m<sup>2</sup>，其余项目成交表现均低于0.9万m<sup>2</sup>。而南沙本月成交下降显著，各盘成交量均低于1万m<sup>2</sup>，尤其各盘成交集中0.5万m<sup>2</sup>以下，成交表现不足。



广州各区域成交面积环比情况

区域	成交面积 (万m <sup>2</sup> )				
	2020年6月	2021年5月	2021年6月	环比	同比
天河	6.59	3.37	4.09	21%	-38%
海珠	1.19	5.88	2.73	-54%	129%
越秀	1.23	0.48	0.67	40%	-46%
荔湾	4.73	7.10	4.12	-42%	-13%
白云	4.25	7.55	6.54	13%	54%
黄埔	12.11	13.62	13.98	3%	15%
增城	21.76	30.54	18.17	-41%	-16%
番禺	9.72	17.86	11.30	-37%	16%
南沙	13.45	15.44	10.50	-32%	-22%
花都	9.27	11.85	9.92	-16%	7%
从化	4.81	4.28	3.28	-23%	-32%

数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

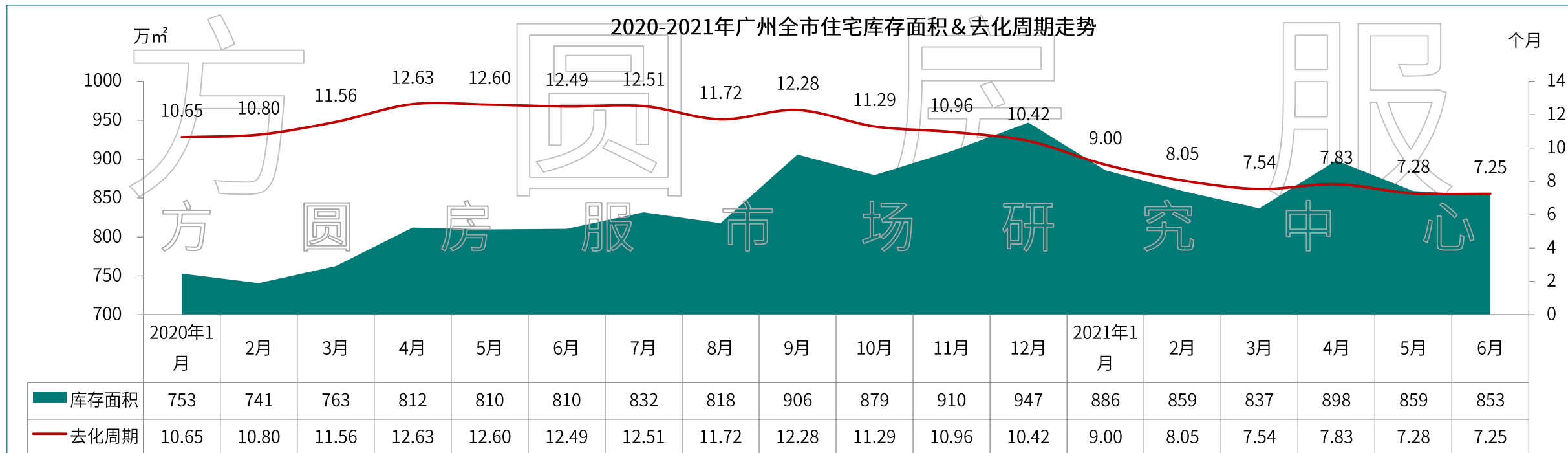
# 住宅市场

## 市场库存量853万m<sup>2</sup>表现为持稳，去化周期保持在7个月水平

库存量853万m<sup>2</sup>

去化周期7.25个月

- 截至2021年6月，全市库存量为853万m<sup>2</sup>，环比下降1%。热点项目获批预售证加快下，市场供应量增加，但受疫情及调控政策持续收紧下，市场成交表现有所回落，促使库存量整体持稳。
- 去化周期方面，市场去化速度持稳下，去化周期保持在7个月水平，库存去化速度处合理区间。



备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12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

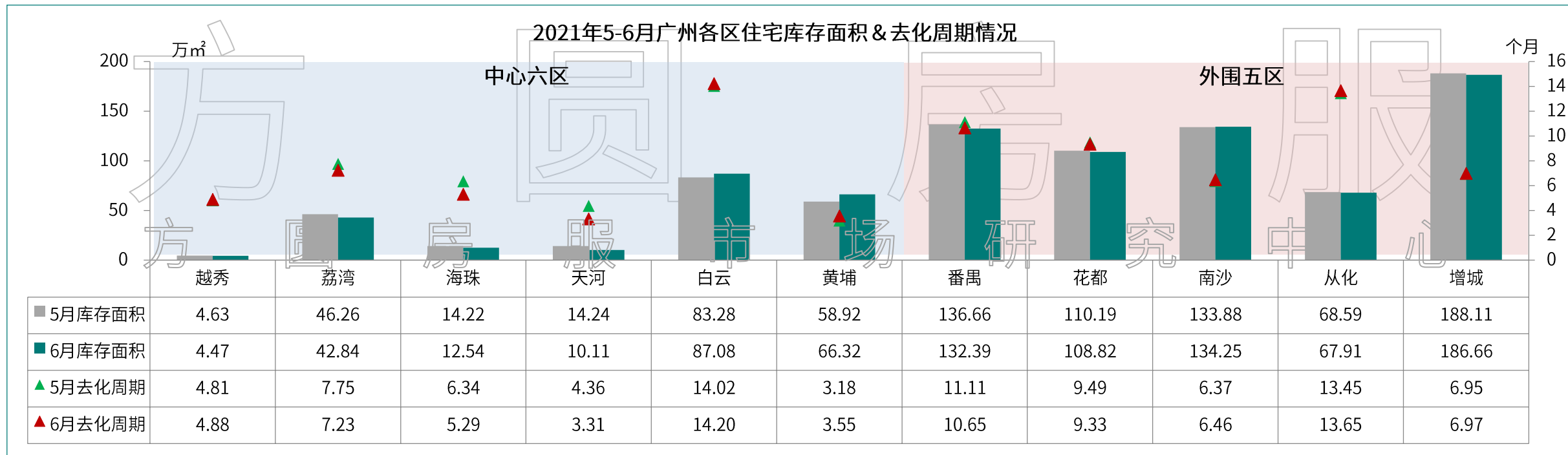
# 住宅市场

## 白云、黄埔供应加快带动区域库存回升，外围各区库存量持稳

去化周期最长

白云

- 中心六区：白云、黄埔两区供应加快，带区域库存量有所回升，分别达到87万m<sup>2</sup>、66万m<sup>2</sup>。其余区域库存量整体下降或趋稳，荔湾受疫情影响推货放缓，库存量小幅回落至43万m<sup>2</sup>。
- 外围五区：各区供应及成交水平均下降态势下，各区库存量整体趋稳，其中增城库存量企稳高位，达187万m<sup>2</sup>领先全市，去化周期维持7个月水平。南沙库存量持平，本月库存量为134万m<sup>2</sup>，去化周期达6.46个月。



备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12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

## 黄埔【万科城市之光】加推新组团，支撑项目成交近400套企稳榜首

成交套数TOP1

【万科城市之光】

- 黄埔旧改大盘本月末加推新组团E区新货，开盘当天去化表现较好，支撑本月成交量达近400套，大幅领先排名第二的【佳兆业悦峰】超200套货量，企稳榜首成交套数。
- 中心城区项目本月表现较好，前期加推项目本月陆续签约，促使天河广氮两盘、荔湾广钢项目跃升至成交套数榜单TOP10，成交量集中100-140套水平。

2021年6月广州商品住宅项目成交套数TOP10

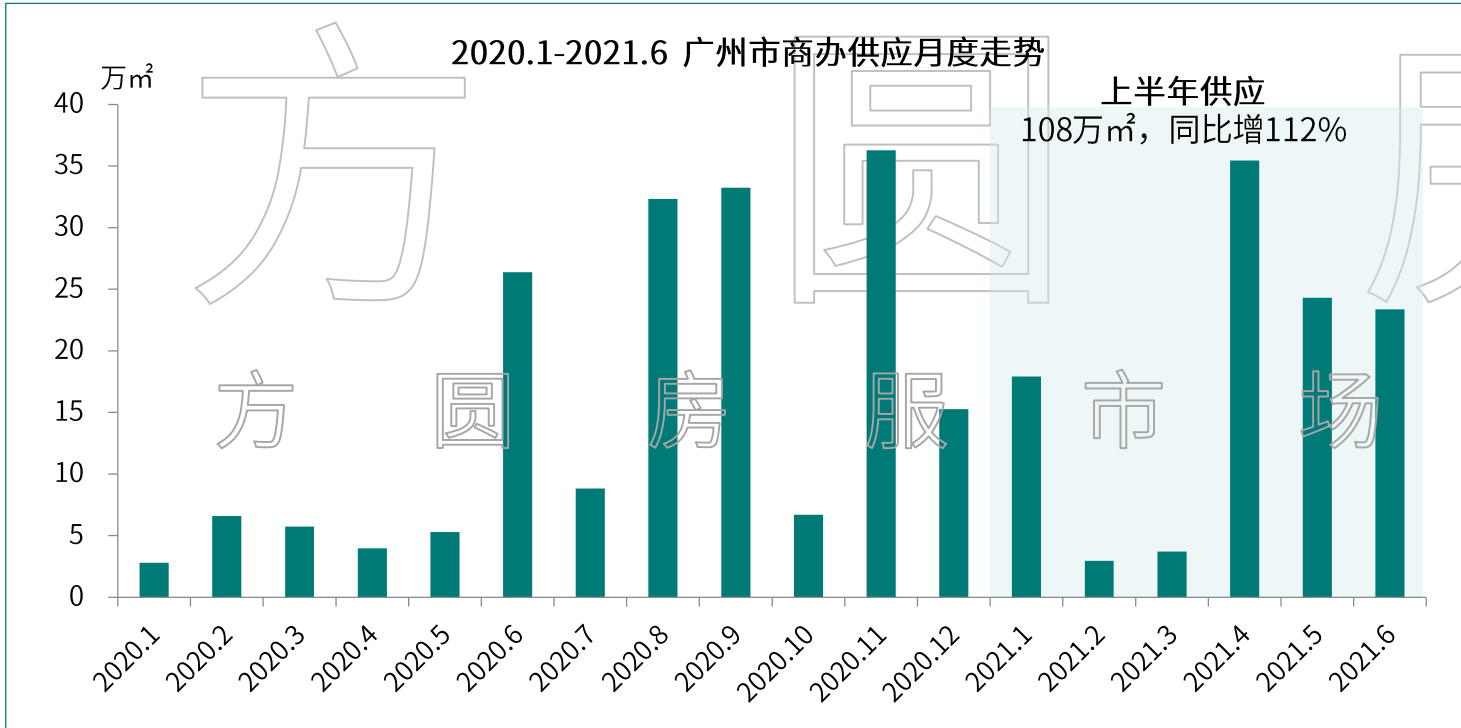
排名	区域	板块	项目	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )
1	黄埔	旧黄埔	万科城市之光	397	41670
2	增城	永宁	佳兆业悦峰	188	15935
3	番禺	亚运城	广州亚运城	166	19888
4	增城	新塘	品秀·星图	152	13567
5	黄埔	镇龙	星汇城	141	12380
6	天河	广氮	金地天河峯睿	140	15851
7	荔湾	广钢新城	中海学仕里	132	9191
8	番禺	莲花山	凯德山海连城	127	14367
9	黄埔	科学城	合生中央城	119	14018
10	天河	广氮	城投珠江·天河壹品	118	10236

# 商办市场供应

## 全市商办产品供应量企稳高位，本月共11盘储备新货

供应面积 **23万m<sup>2</sup>**  
环比 **4%** ↓

上半年商办产品供应108万m<sup>2</sup>，同比上升112%。本月商办产品供应维持相对高位，办公项目及公寓项目均加快推货。其中天河、白云、海珠等中心城区项目集中供应公寓产品，包括海珠全新盘【越秀天荟江湾】；而天河多个项目推售办公产品，其中【珠光金融城壹号】办公产品定位为商办性质住宅，定位趋高端，支撑板块售价走高。



2021.6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 <sup>2</sup> )
公寓	天河	保利天汇	329	10229
	番禺	恒大冠珺之光	6	313
	增城	誉山国际	483	19327
	白云	越秀·星汇海珠湾	306	13097
	海珠	越秀天荟江湾	775	36423
办公	番禺	汉溪保利大都汇	196	40064
	天河	保利天汇	39	22476
		合景臻澗·名铸	22	8088
		珠光金融城壹号	378	31241
	黄埔	恒运总部大厦	39	16146
		智擎广场	34	23446
	南沙	领南   星河·荣誉	37	12738
<b>总计</b>		<b>11个</b>	<b>2644</b>	<b>23万m<sup>2</sup></b>

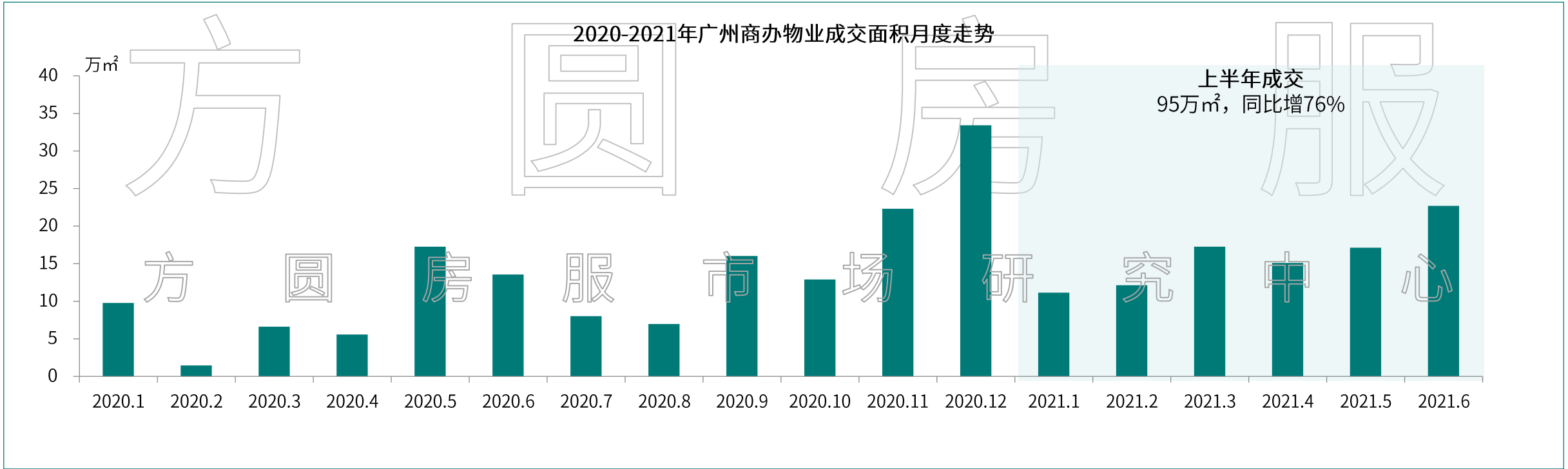
数据来源：阳光家缘，方圆房服市场研究中心整理

# 商办市场成交

## 项目集中成交支撑全市成交量走高，达年内最高位

成交面积 **23万m<sup>2</sup>**  
 环比 **33%** ↑

- 上半年成交95万m<sup>2</sup>，同比上升76%。本月商办成交量持续走高，达到年内成交高位。主要由于花都【绿地国际空港中心】集中成交多层办公产品，合计成交11万m<sup>2</sup>，支撑全市成交量冲高至20万m<sup>2</sup>水平。



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

# 花都【绿地国际空港中心】成交524套企稳成交榜首

成交首位

【绿地国际空港中心】

- 本月商办项目表现分化显著，花都【绿地国际空港中心】凭借大宗交易集中成交多层办公产品，项目成交524套稳占成交套数榜首，与第二名成交套数差距超220套。

2021年6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 <sup>2</sup> )
1	花都	机场板块	绿地国际空港中心	524	105599
2	番禺	南站板块	恒大冠珺之光	290	15475
3	海珠	中大板块	珠江国际纺织城	150	7645
4	黄埔	旧黄埔	佳兆业未来城	115	10594
5	天河	金融城	汇金中心	77	12806
6	南沙	金洲	越秀国际总部广场	60	2956
7	南沙	金洲	敏捷尚品国际	58	4052
8	越秀	北京路	粤海壹桂府	55	4893
9	黄埔	科学城	大壮国际广场	50	2891
10	天河	智慧城	天河云商汇	41	1511



# 开盘项目动态

## 黄埔旧改大盘二期【中鼎君和名城·珺合府】入市，开盘当天售罄



中鼎君和名城·珺合府	
位置	黄埔丰乐北路68号
开发商	中鼎
规模	占地64万m <sup>2</sup> ，建面280万m <sup>2</sup>
开盘时间	2021-6-18
推售楼栋	1、2栋
推售套数	290套
推售户型	87-100m <sup>2</sup> 三房
价格（元/m <sup>2</sup> ）	51000-57000带装修
去化情况	据销售口径，开盘当天去化率100%
认筹情况	认筹5万元可参与选房，合计765组认筹客户
购房优惠	7天给齐首付享受98折优惠

- 区位：**项目位于旧黄埔板块中心，周边居住氛围浓厚，生活配套齐全，生活便利度高。
- 交通：**项目临近地铁5号线大沙东站，距离主干道黄埔东路及广园快速路约800-1000m，交通便利度较高。
- 产品：**户型均为竖厅设计，且设有双阳台，增加户型赠送面积。主卧均设计270°飘窗，增加主卧视野开阔感。



# 佛山 市场

## 区域环境

- 区域政策：全国及佛山主流银行首套及二套房贷利率持续上升
- 区域规划：佛山高明公布人口发展规划，2030年常住人口预计达77万人

## 土地市场

- 商住用地：供应98万 $m^2$ ，成交214万 $m^2$
- 商办用地：本月供应6.1万 $m^2$ ，成交28.9万 $m^2$

## 商品房市场

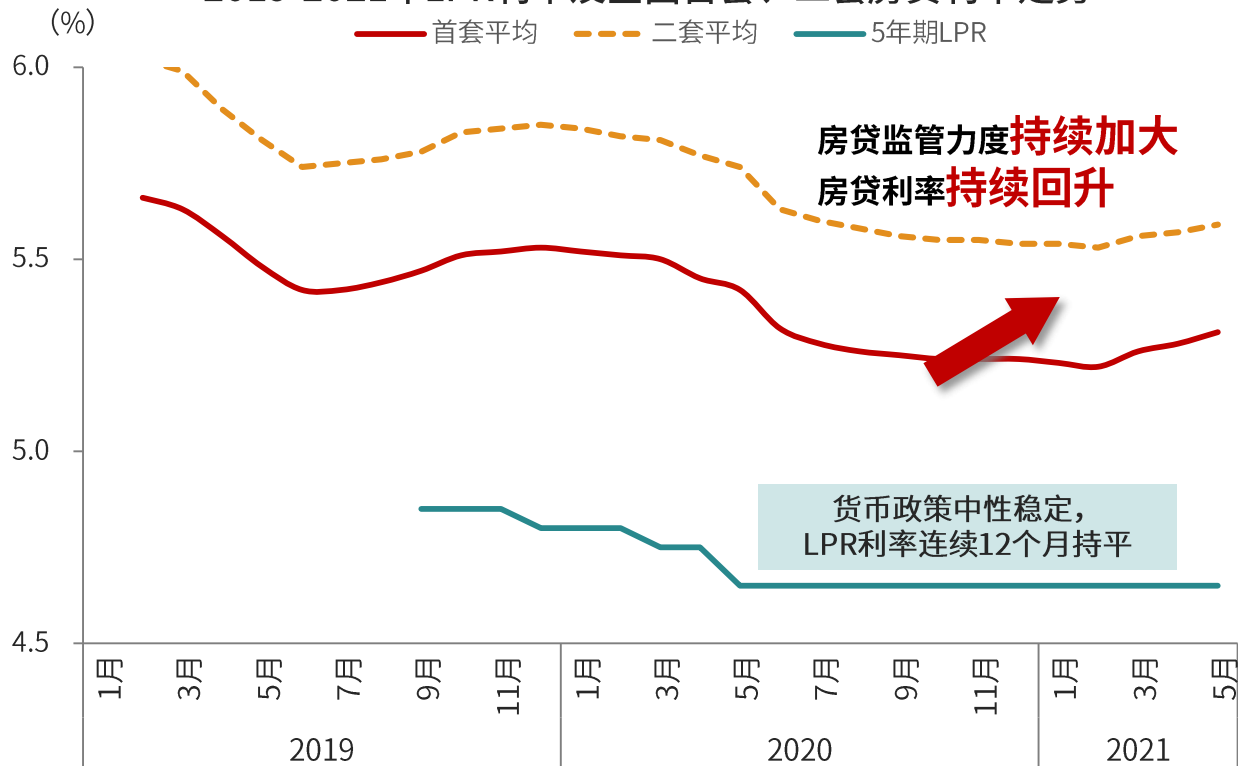
- 住宅市场：供应134万 $m^2$ ，环比上升41%；成交98.6万 $m^2$ ，环比下降24%
- 库存：截至6月，全市库存量为880万 $m^2$ ，去化周期为7.6个月
- 商办市场：供应17.7万 $m^2$ ，环比下降7.5%；成交16.8万 $m^2$ ，环比上升24.5%

# 城市政策

## 全国及佛山主流银行首套及二套房贷利率持续上升

——根据最新数据，半年以来佛山主流银行房贷利率从5.05%（LPR+40BP）上升至5.5%（LPR+85BP）。

### 2019-2021年LPR利率及全国首套、二套房贷利率走势



数据来源：央行、融360大数据研究院，方圆市场研究中心整理

### 2021年上半年佛山主流银行首套及二套房贷利率变化

银行	分类	2021年1月 (%)	2021年6月 (%)	变化
农行	首套	5.05	5.5	↑ 50BP
	二套	5.25	5.7	↑ 45BP
建行	首套	5.15	5.5	↑ 40BP
	二套	5.35	5.7	↑ 35BP
工行	首套	5.05	5.5	↑ 50BP
	二套	5.25	5.7	↑ 45BP
中行	首套	5.05	5.5	↑ 50BP
	二套	5.25	5.7	↑ 45BP
邮储	首套	5.15	5.5	↑ 40BP
	二套	5.35	5.7	↑ 35BP

**方圆观点：**上半年以来全国及佛山房贷利率持续回升，购房者置业成本亦将随之增加。针对近期监管层对房地产金融需求端的监管力度、范围持续加大的现象，热点城市信贷资金管控趋紧，预计短期内市场信贷环境收紧或成为常态。

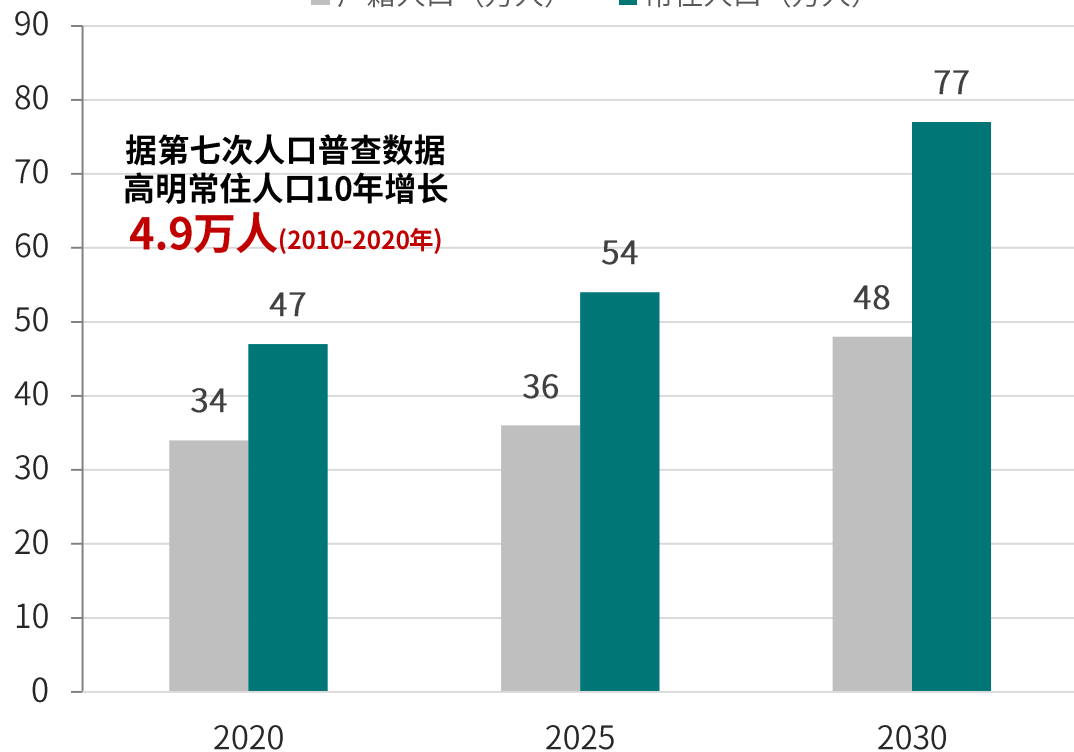
# 城市规划

## 佛山高明公布人口发展规划，2030年常住人口预计达77万人

——高明区政府印发《佛山市高明区人口发展规划（2020-2030年）》，提出高明未来10年人口增长计划。

高明2020-3030年人口发展目标

■ 户籍人口（万人） ■ 常住人口（万人）



### 推动人口规模合理增长主要措施

**资源配置** 合理配置公共服务资源

**平台建设** 大力支持多渠道创业和灵活就业

**人才引育** 进一步加大人才引进及培育力度

#### 【大力吸引外来青壮年劳动力】

- 出台更优惠的人才人口政策，吸引一批产业人才和产业工人来高明创业就业，完善工业园区基本设施和公共服务建设。

#### 【引进境内外优秀人才资源】

- 围绕大湾区、佛山新机场规划建设等部署，实施更积极开放有效的人才政策。实施“智汇高明”工程，完善柔性引才机制，鼓励项目引才。

#### 【加强专业技术及技能型人才培养】

- 围绕高明区重点发展的产业，强化职业教育与生产需求联动发展，推进职业教育和职业培训精准对接产业发展需求。

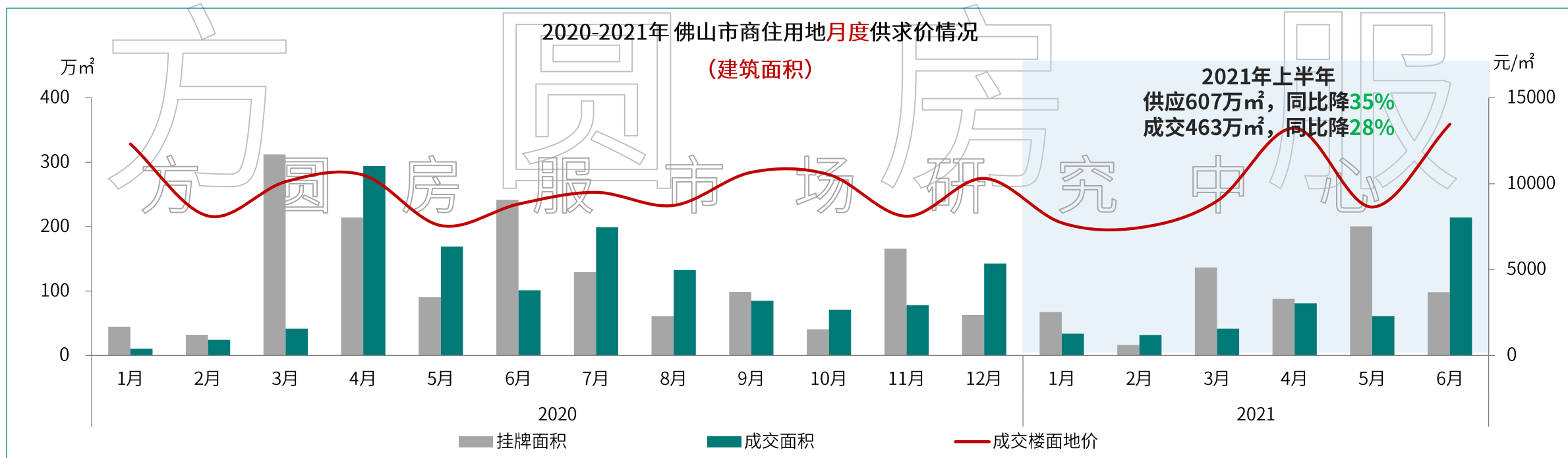
**方圆观点：**目前高明人口增长速度较慢，区域人口竞争力相对较弱，距离实现发展目标仍有较大差距。但预期后续随着地铁2号线二期及区域西江产业新城和临空经济产业园大批项目落户和建成，或可推动资源要素适当向高明流动，人口总量规模或有较大幅度的增长。

# 土地市场-商住

## 本月超200万m<sup>2</sup>商住地集中成交，临广优质地块拉升全市成交量价

挂牌 **98万m<sup>2</sup>**  
成交 **214万m<sup>2</sup>**

- 供应：**上半年全市供应607万m<sup>2</sup>，同比降35%，土地挂牌主要集中在第二季度。本月佛山共计供应10宗商住地，总建面98万m<sup>2</sup>，除三水区无新增商住地供应外，其余各区均有挂牌。
- 成交：**上半年全市成交463万m<sup>2</sup>，同比降28%，佛山虽不在22个集中供地城市之列，但整体市场热度高涨。而6月受前期供地放量影响，全市成功出让15宗商住地，总建面214万m<sup>2</sup>，环比上升251%，其中在南海及顺德临广优质地块拉升下，成交楼面地价环比上升至13464元/m<sup>2</sup>，达近一年半以来最高位。



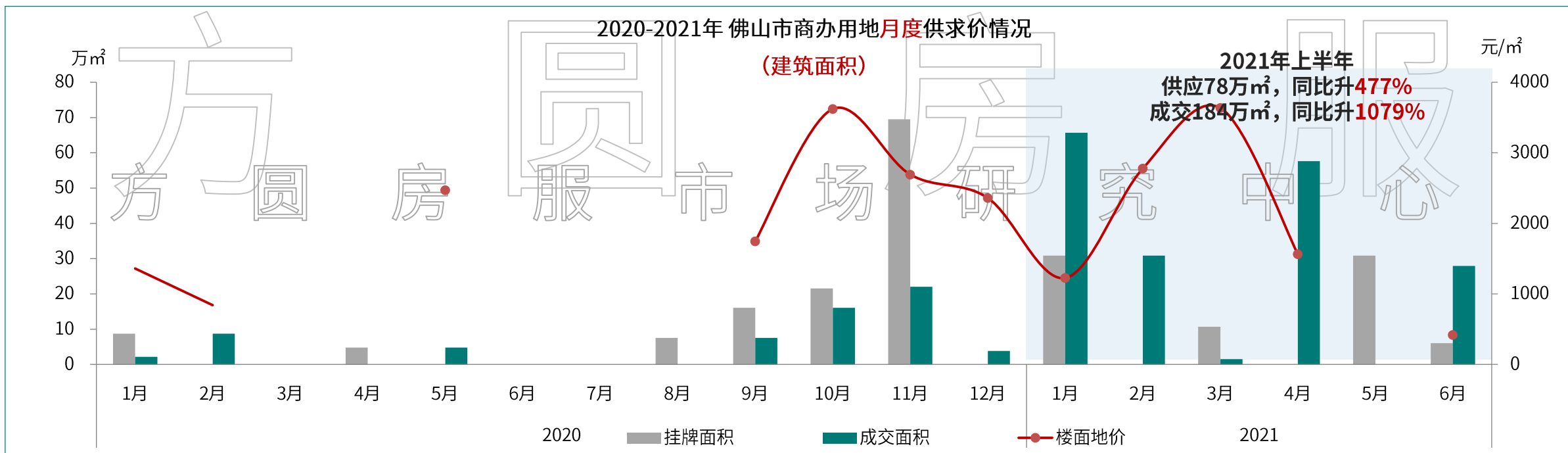
# 土地市场-商办

## 顺德及南海分别有商办地挂牌及成交，均有设定引入产业或企业要求

供应 **6.1万m<sup>2</sup>**

成交 **28.9万m<sup>2</sup>**

- 供应：2021年商办用地市场受疫情减弱影响，整体供地节奏提升，上半年全市供应涨477%至78万m<sup>2</sup>。本月全市仅顺德大良德胜新城挂牌一宗商办地块。根据地块投资协议，宗地要求须引入国际教育产业，并导入国际教育培训机构落户，建设成国际教育为主导方向的教育中心。
- 成交：上半年全市成交184万m<sup>2</sup>，成交地块主要为外围镇街产业发展用地。本月全市成交两宗商办地，均位于南海狮山，须引入现代物流产业及经审核同意引入的产业。





# 土地成交明细

## 本月超5成地块溢价逾20%，一线临广及三龙湾核心镇街土地价值凸显

- 城市基本面较好+广佛同城驱动+地价处于中游水平，佛山地市热度不减，本月超5成地块溢价率逾20%：
  - 区域层面，一线临广板块及三龙湾核心镇街土地价值凸显，本月有5宗成交地块刷新或进入板块楼面地价TOP3记录，其中南海区龙光大沥地块及中海平洲地块楼面地价突破2万元水平，屡破佛山最高地价纪录。
  - 房企层面，本月北控城投及宝龙两家房企首进佛山，分别落子南海里水及大沥；央企中海持续发力，本月于佛山拿地金额突破88亿元。

### 2021年6月佛山商住用地成交明细

区域	板块	地块位置	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
禅城区	南庄	佛山一环西侧、横三路北侧、纵二次干路东侧	2021-6-2	74505	218655	240813	11013	35%	万科
	城北	佛罗路南侧、滨河路北侧地块	2021-6-25	54383	204515	209375	10238	0%	保利
南海区	里水	邓岗桥东侧地段	2021-6-1	25030	53370	93688	17554	59%	龙光
		甘蕉村和同村民小组（土名）“荔枝园”地段	2021-6-21	36002	70854	114600	16174	35%	美的
		中大街以东、里水中心小学以南、水口大道以西	2021-6-25	37608	108323	160500	14817	16%	北控城投 <b>首进</b>
	大沥	桂澜路北延线以东、广佛路以北地段	2021-6-15	23516	70549	142187	20154	61%	龙光
		竹基南路地段	2021-6-17	13598	40793	34830	8538	0%	中盈集团
		奇槎社区桂和路地段	2021-6-17	119035	322329	391400	12143	0%	宝龙 <b>首进</b>
		河西穗盐路岳利沙地段-01-28、01-29地块	2021-6-29	25200	79817	127500	15974	8%	保利
平洲	南港路北侧、金谷路西侧	2021-6-23	55145	144787	328431	22684	19%	中海	
顺德区	乐从	横三路以北、纵五路以西地块	2021-6-16	95209	223294	187166	8382	25%	金地
	伦教	伦常北路以西、规划水厂路以北地块	2021-6-21	54380	163139	210668	12913	52%	佳兆业
	北滘	美的大道以北、益丰路以西地块	2021-6-28	98085	297196	560795	18870	26%	中海
三水区	云东海	鲁村路以东、韵丰路以南地块二	2021-6-22	36143	86744	52980	6108	22%	龙光
高明区	西江新城	苏河路以东、三杰路以南	2021-6-22	22975	57438	28822	5018	9%	东莞居益

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



# 6月成交地块

# 中海32亿+配建4500m<sup>2</sup>人才房竞得平洲地块，刷新区域楼面地价纪录

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
南海	平洲	南港路北侧、金谷路西侧	商住	2021-6-23	55145	144787	328431	22684	19%	中海



### 区位地段:

- ▶ 地块位于桂城平洲板块，处于芳村、三山、平洲三地交界处，与广州、三山新城均仅一桥之隔，属于临广一线位置。
- ▶ 周边有映月湖公园、映月湖寰宇城、太港城等重点配套，板块内配套较为完善，能满足人们日常生活需求。

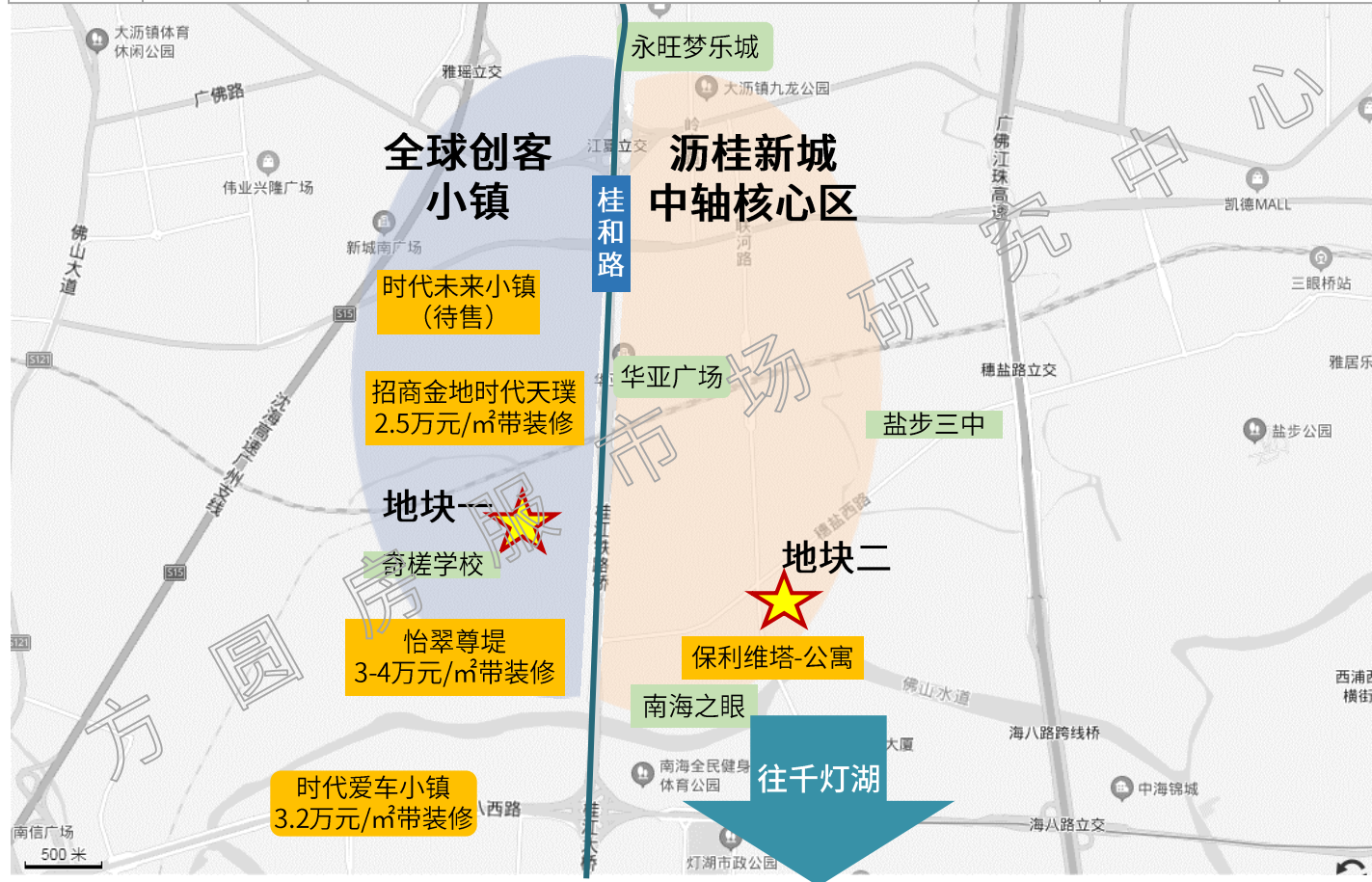
### 区域楼市:

- ▶ 目前周边主要在售项目有【绿城桂语映月】、【保利天珺】、【佳兆业花样年广雅院】、【越秀星汇瀚府等】，整体带装修均价2.7-3.5万元/m<sup>2</sup>，各项目货量仍相对充足，板块未来市场竞争仍较为激烈。

# 6月成交地块

## 宝龙及保利分别竞得南海千灯湖中轴线北延段一宗商住用地

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
南海	大沥	地块一：奇槎社区桂和路地段	商住	2021-6-17	119035	322329	391400	12143	0%	宝龙
		地块二：河西穗盐路岳利沙地段 01-28、01-29地块	商住	2021-6-29	25200	79817	127500	15974	8%	保利



### 出让要求:

- ▶ 地块一要求竞得人对宗地实施连片混合开发，地块涵盖出让+租赁+代建三类开发模式，竞得人须承租集体建设用地4.19万m<sup>2</sup>及代建并租赁9247m<sup>2</sup>的集体建设用地；租赁宗地须建设独立占地的集中封闭式商业购物中心。

### 区位地段:

- ▶ 地块一地处大沥千灯湖中轴线北延段西侧，地属创客小镇二期，为南海区村级工业园改造提升试点项目、南海区城市更新十大示范片区项目。片区处于厂区、村居改造升级阶段，城市面貌有待更新。
- ▶ 地块二位于大沥南海之眼范围内，片区将打造为千灯湖中轴线大沥段的核心区和启动区、沥桂新城的文化中心以及服务中心。
- ▶ 目前片区已建成城市配套较少，多依靠千灯湖片区市政、商业配套，未来宗地建成后商业、学校等配套均可完备。

### 区域楼市:

- ▶ 千灯湖北延大沥片区目前仅部分个盘在售，【怡翠尊堤】、【时代爱车小镇】等项目在售带装修均价3-4.5万元/m<sup>2</sup>。时代未来小镇（创客小镇一期项目）目前已开放接待中心，预计三季度入市。



# 6月成交地块

## 佳兆业竞得顺德伦教商住地，成交楼面地价12913元/m<sup>2</sup>

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
顺德	伦教	伦常北路以西、规划水厂路以北地块	商住	2021-6-21	54380	163139	210668	12913	52%	佳兆业



### 区位地段:

- 地块位于顺德伦教主城区外围，北临顺德水道，隔顺德水道与北滘新城相望，地块产品或可实现一线望江。目前片区生活配套尚需依靠伦教主城区，且周边现状多为工业区和待开发用地，居住氛围尚待加强，整体城市配套、面貌有待改善。
- 地块若后续小镇采取低密度开发模式，地块中高层产品有望实现一线望江。地块所在片区属于北海生态复绿产业配套园，根据规划，北侧拟打造中德足球小镇，未来周边环境将得到有效改善。

### 区域地市:

- 2020年11月龙湖竞得东面一宗商住地块，彼时成交楼面地价为8548元/m<sup>2</sup>，后开发为项目【龙湖江与城】。

### 区域楼市:

- 地块周边在售一手项目【金科铂悦都会】、【广佛保利城】等带装修均价为1.8-2.25万元/m<sup>2</sup>。

# 6月成交地块

## 北控及龙光分别竞得南海里水商住地块，溢价率16-59%

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
南海区	里水	地块一：邓岗桥东侧地段	商住	2021-6-1	25030	53370	93688	17554	59%	龙光
		地块二：中大街以东、里水中心小学以南、水口大道以西	商住	2021-6-25	37608	108323	160500	14817	16%	北控城投



### 区位地段：

- ▶ 地块一紧邻万冠广场，紧邻富寿园、艺术河畔等一河三岸景观地带，可沿里水大道通达里水镇中心，居住氛围成熟。
- ▶ 地块二位于里水中心小学及里水中学南侧，周边工业区及村居环绕，缺少主干道串联，城市面貌较地块一差。

### 区域楼市：

- ▶ 目前周边在售项目较少，而片区内【万冠广场】毛坯均价1.8万元/m<sup>2</sup>，而金沙洲片区【新希望奥园金沙公馆】、【时代天境】等项目带装修均价为2.9-3.6万元/m<sup>2</sup>。

# 下月土拍预告

## 7月全市共8宗地块待推，主要位于东部三区

### 2021年7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 <sup>2</sup> )	扣除配建后建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
南海区	三山新城	三山新城NH-A-03-06-02-06地块	商办	2021-7-5	11540	28850	7559	2620
		环岛东路以西地段	商住	2021-7-12	163614	307145	420000	13674
禅城区	南庄	佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	2021-7-12	39510	118531	88899	7500
	张槎	东平路东侧、沙口水厂南侧	商住	2021-7-19	37609	90783	112828	12428
顺德区	容桂	容里居委会建丰路以东、昌明路以北地块	商住	2021-7-9	51067	153200	100346	6550
		德胜居委会成业路43号地块	商住	2021-7-22	11564	34693	20122	5800
	龙江	沙富村委会东华南路西侧地块	商住	2021-7-13	16057	40141	22480	5600
	大良	德胜商务区民安路以东、兴业路以北 (03-A-05之二)	商办	2021-7-22	13475	60636	19457	3209
<b>合计</b>				<b>8宗</b>	<b>34.4万m<sup>2</sup></b>	<b>83.4万m<sup>2</sup></b>	<b>79.2亿</b>	<b>—</b>

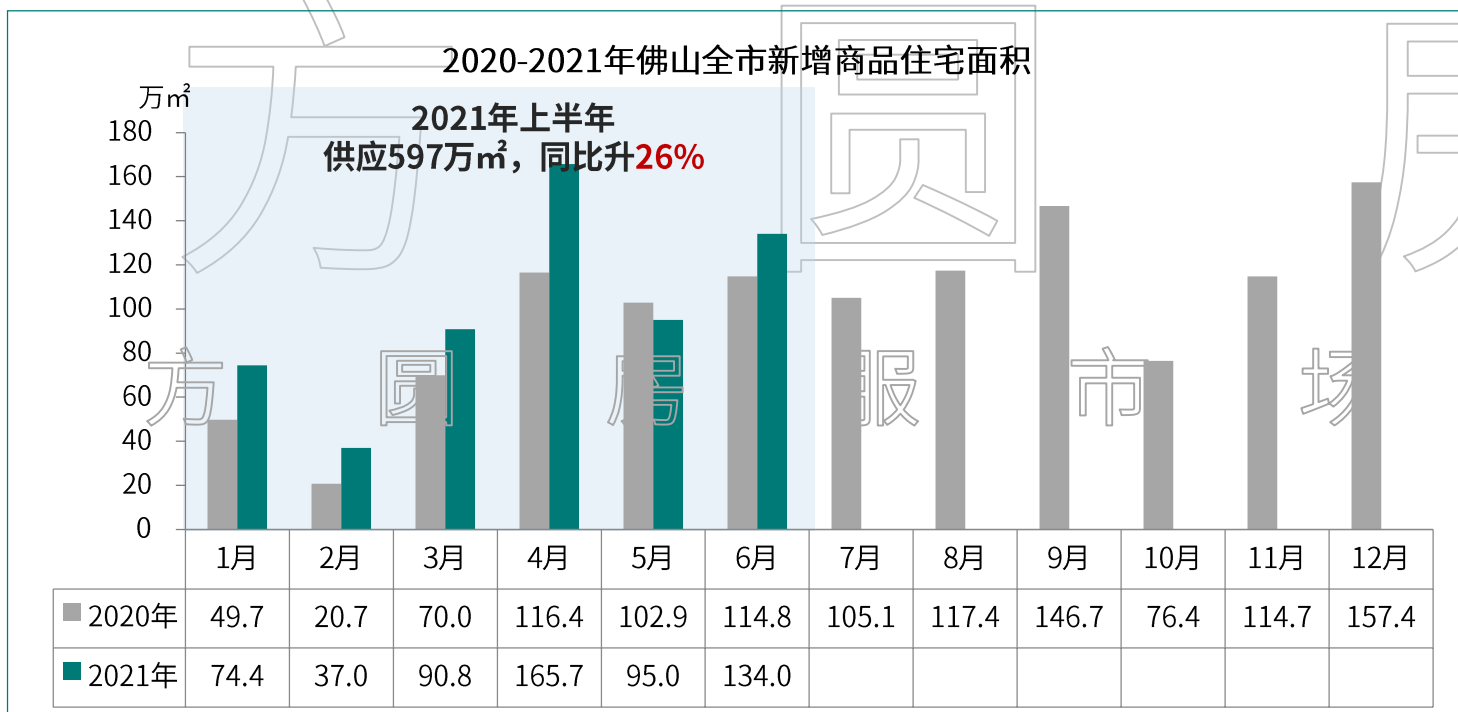
# 住宅市场供应

## 疫情防控向好+年中节点，6月全市住宅供应上升至134万m<sup>2</sup>

供应 **134万m<sup>2</sup>**

环比 **41%↑**

- 全市：**上半年全市供应597万m<sup>2</sup>，同比上升26%，供货超六成集中南海及顺德区。6月下半月在疫情影响放缓+年中节点业绩及资金回笼压力影响下，项目供应节奏逐步加快，全市住宅供应上升至134万m<sup>2</sup>。
- 分区：**本月南海住宅供应量环比上升171%至接近60万m<sup>2</sup>关口，其余区域供应节奏均整体放缓，环比降幅集中2-9%。而本月全市共计11个全新盘首次获批预售，包括南海平洲【保利天珺】、禅城【弘阳德商·昕悦府】等热点项目，目前多盘正处于前期营销节点，预计将于近期集中推售。



佛山市各区域住宅供应面积环比及同比情况  
(单位: 万m<sup>2</sup>)

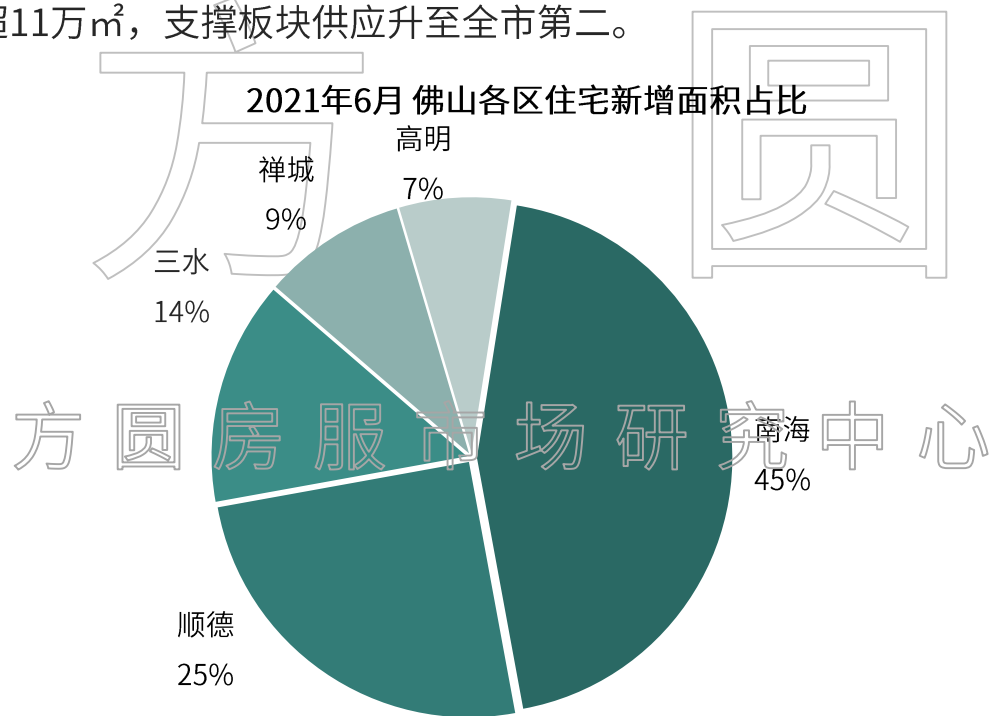
区域	2020年6月	2021年5月	2021年6月	环比	同比
禅城	14.1	12.44	12.17	-2%	-14%
顺德	40.3	36.75	33.47	-9%	-17%
南海	19.7	22.02	59.58	171%	202%
高明	23.6	4.40	9.45	115%	-60%
三水	17.1	19.44	18.93	-3%	11%



# 住宅供应明细

## 南海新增供应量占比全市45%，其中近五成集中三山新城及平洲

- 区域分布：本月南海供应59万m<sup>2</sup>，占比全市超四成，排名第一；而顺德获批预售33万m<sup>2</sup>排名第二，禅城及三水集中10万m<sup>2</sup>以上的水平。
- 板块分布：南海桂城板块在三山新城及平洲等在【中海文锦国际】、【保利天珺】等多个热盘集中供应下，共计获批预售逾28万m<sup>2</sup>，占比区域供应量近五成。而狮山金茂新盘【滨江金茂悦】首次获批预售，共计超11万m<sup>2</sup>，支撑板块供应升至全市第二。



2021年6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m <sup>2</sup> )	套数	
禅城 1085套; 12.2m <sup>2</sup>	禅西	3.2	331	
	石湾	3.1	260	
	张槎	2.9	248	
	绿岛湖	1.5	119	
	南庄	1.4	127	
南海 5685套; 59.6万m <sup>2</sup>	桂城	28.0	2775	
	狮山	18.2	1644	
	里水	6.7	656	
	西樵	4.9	448	
	九江	1.0	72	
	丹灶	0.8	90	
	陈村	7.7	717	
	大良	5.9	401	
	北滘	5.4	514	
顺德 3025套; 33.5万m <sup>2</sup>	乐从	4.6	364	
	勒流	3.9	418	
	伦教	3.6	385	
	均安	1.4	124	
	容桂	1.0	102	
	高明 853套; 9.4万m <sup>2</sup>	荷城	9.4	853
	三水 1797套; 18.9万m <sup>2</sup>	乐平	5.7	567
云东海		5.4	480	
西南		5.4	502	
白坭		2.5	248	
合计		133.6万m <sup>2</sup>	12445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

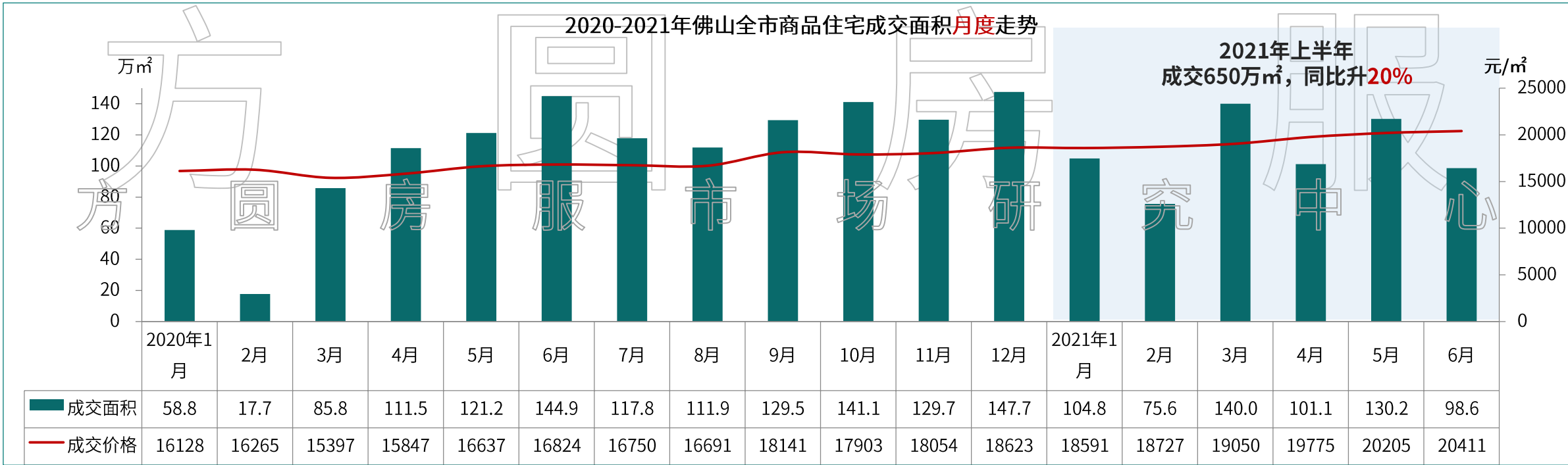
# 全市住宅成交

## 本月住宅成交环比降超两成，下半月起项目推货节奏陆续加快

成交 **98.6万m<sup>2</sup>**  
 环比 **24%** ↓

- 成交量：**上半年全市成交同比升20%至650万m<sup>2</sup>，3月小阳春助推成交攀升至高位。5月下半月起受疫情叠加人才购房首付、房贷利率提升等政策收紧影响，购房者置业进度放缓，6月全市住宅成交环比下降24%至98.6万m<sup>2</sup>，同比下降32%。6月下半月起项目陆续加快推货冲刺节点，其中临广热点项目受市场关注度高，去化效果理想，自然推售项目去化率主要集中三成，其余项目以推出一口价单位去库存为主。
- 成交价格：**全市价格环比微升1%至20411元/m<sup>2</sup>，同比上升21%，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



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：目前佛山官网无公布网签价格，价格信息统计为项目备案价

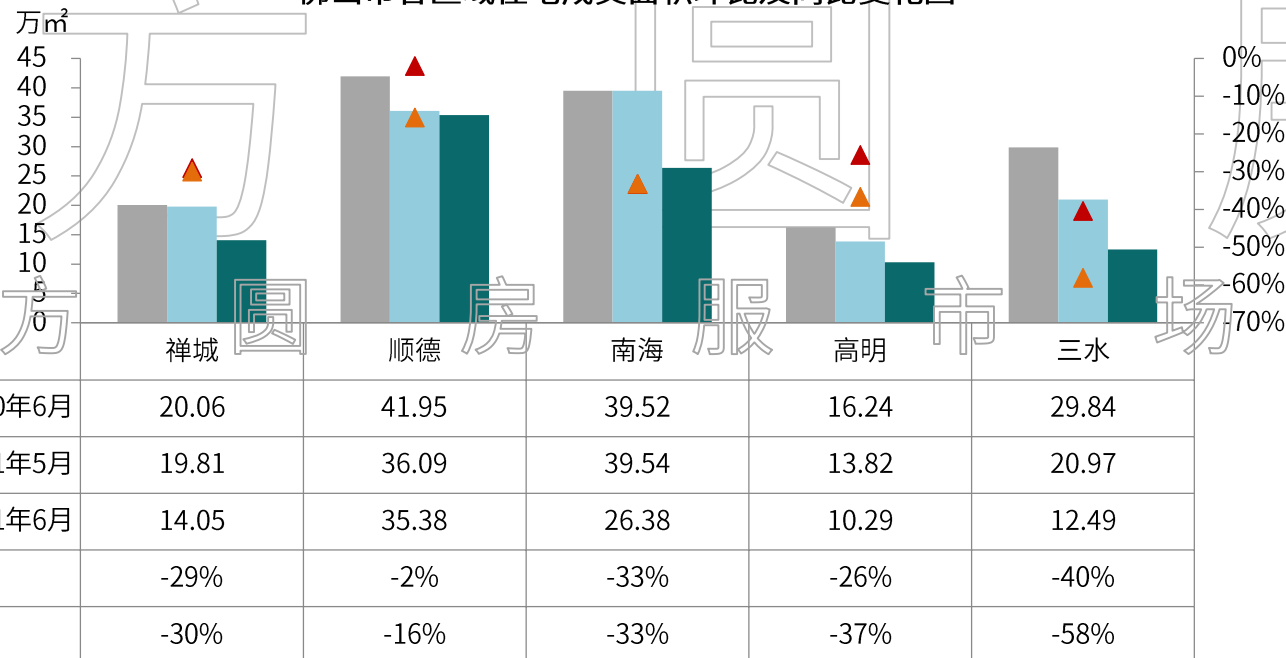
# 区域住宅成交

## 疫情防控下市场整体推售放缓，本月各区成交环比下降2-40%

成交主力 **顺德**  
35.4万m<sup>2</sup>

- 成交量：**疫情防控下市场整体推售放缓，本月全市各区成交量环比下降2-40%。
  - 顺德本月去化35万m<sup>2</sup>，重返全市成交主力地位，其中伦敦【广佛保利城】、【时代印记】等近期推售动作较多的项目去化领跑；
  - 南海三山新城及平洲项目依托临广区位及板块规划预期，去化集中1-2万m<sup>2</sup>，支撑区域整体网签。
  - 三水及高明成交集中10m<sup>2</sup>的水平，其中三水恒大四盘发力，成交量均逾1万m<sup>2</sup>，高明市场活跃度持续低位运行。
- 成交价格：**禅城及顺德成交价格环比下降1-6%，其余三区环比升2-9%，全市各区成交价同比均呈现为上升。

佛山市各区域住宅成交面积环比及同比变化图



佛山市各区域住宅成交价格环比及同比情况

(单位：元/m<sup>2</sup>)

区域	2020年6月	2021年5月	2021年6月	环比	同比
禅城	19453	22939	22634	-1%	16%
顺德	17518	21949	20523	-6%	17%
南海	21831	24076	25721	7%	18%
高明	9126	9113	9948	9%	9%
三水	10559	10964	11141	2%	6%

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：目前佛山官网无公布网签价格，价格信息统计为项目备案价

# 住宅成交排名

## 南海临广高价项目表现不俗，本月去化超200套排名榜单TOP2

成交冠军

**【中海文锦国际】**

- 南海临广板块三山新城【中海文锦国际】及平洲【保利天珺】表现不俗，本月集中签约超200套排名TOP2。
- 依托集团大幅度以价换量策略，三水恒大本月共计四盘上榜，去化集中100-125套的水平。

2021年6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	南海	三山新城	中海文锦国际	302	2.89	33297	9.63
2	南海	平洲	保利天珺	206	2.30	33640	7.72
3	顺德	伦教	广佛保利城	174	1.60	22651	3.63
4	三水	乐平	恒大珺庭	126	1.32	10253	1.35
5	三水	北江新区	恒大悦珑台	121	1.25	11457	1.43
6	三水	云东海	恒大云东海	115	1.49	9685	1.45
7	禅城	南庄	美的金地新明珠凤翔湾壹号	111	1.00	18701	1.86
8	三水	西南	恒大郦湖城	105	1.11	12301	1.37
9	顺德	伦教	凯蓝锦伦华庭	105	0.73	20639	1.50
10	三水	西南	御江南	104	1.12	12208	1.37

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

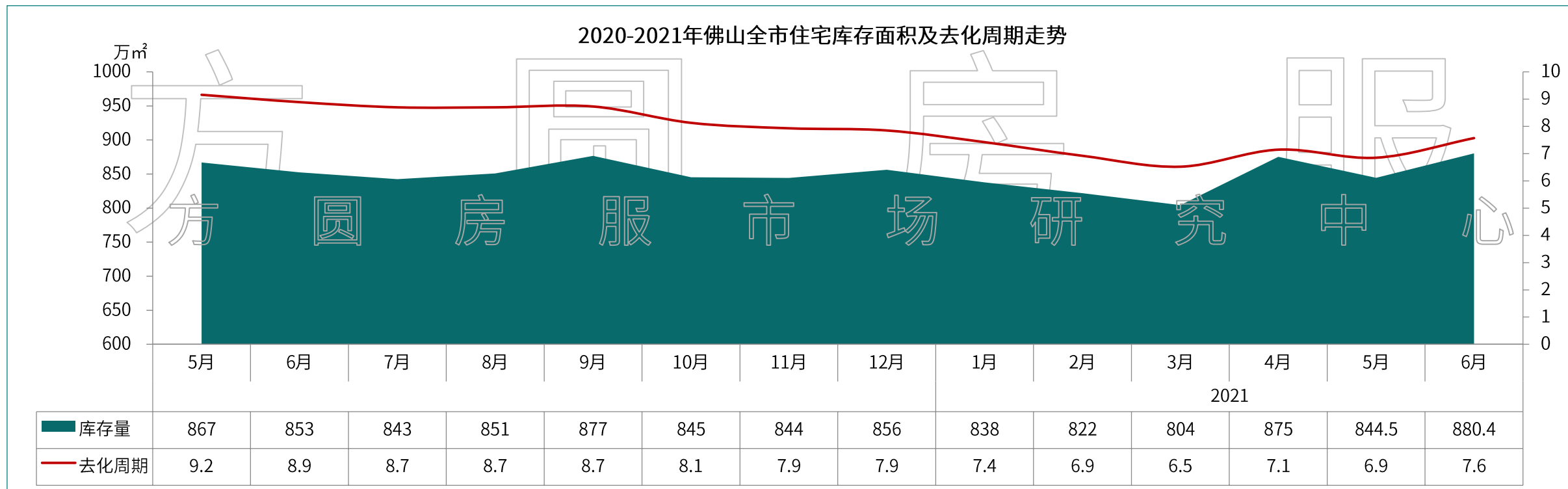
# 全市住宅库存

## 全市库存量上升至880万m<sup>2</sup>，去化周期为7.6个月

库存量 **880万m<sup>2</sup>**

去化周期 **7.6个月**

- 年中节点下住宅新增供应量大幅上涨，拉升全市库存量至880万m<sup>2</sup>的水平。但近期受疫情和信贷等政策收紧影响成交回落，近一年月均去化量环比小幅回落6%，截至6月，全市去化周期为7.6个月，整体处于合理水平。



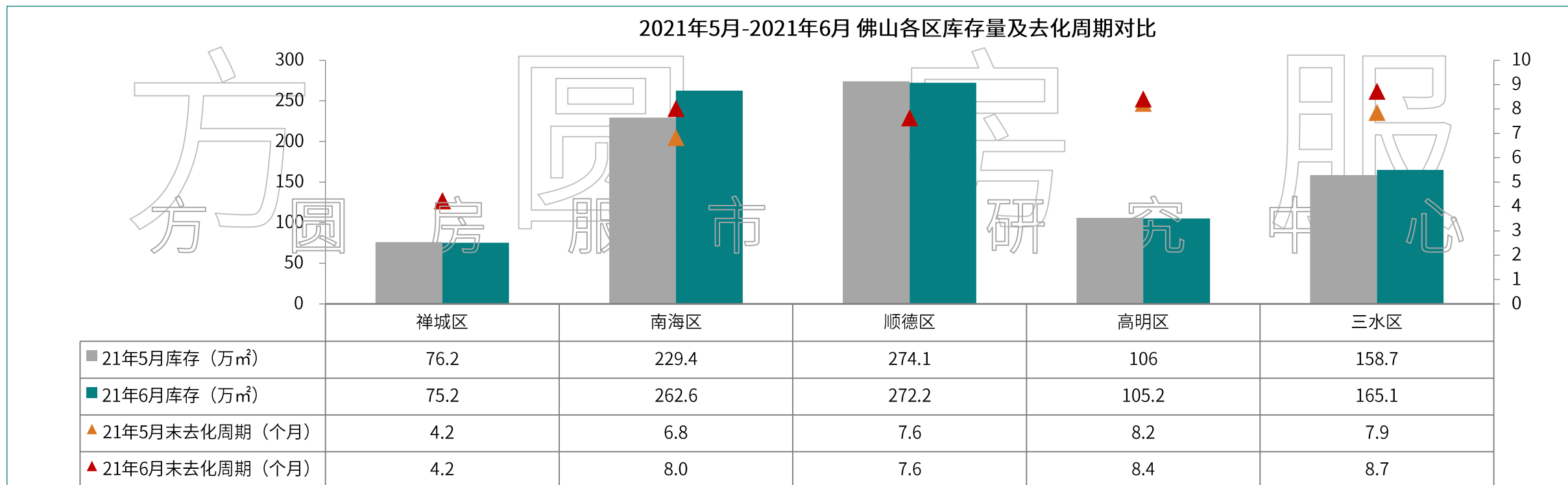
备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12个月平均成交量  
 数据来源：①库存量基数：佛山住建局网站，由方圆房服自行开发软件监控  
 ②月均成交数据：佛山住建局网站中【佛山市房地产交易情况】，由方圆市场研究中心监控整理

# 各区住宅库存

## 区域项目供货加快，南海区库存量及去化周期均上升超一成

库存量/去化周期上升  
南海、三水

- 库存方面，除禅城及顺德维稳外，其余各区库存量均有不同程度的上升。其中，南海及三水供货放量，本月整体库存量分别上升至263万m<sup>2</sup>及165万m<sup>2</sup>。
- 去化周期方面，南海受项目供货加快影响，去化周期上升1.2个月。



备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12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



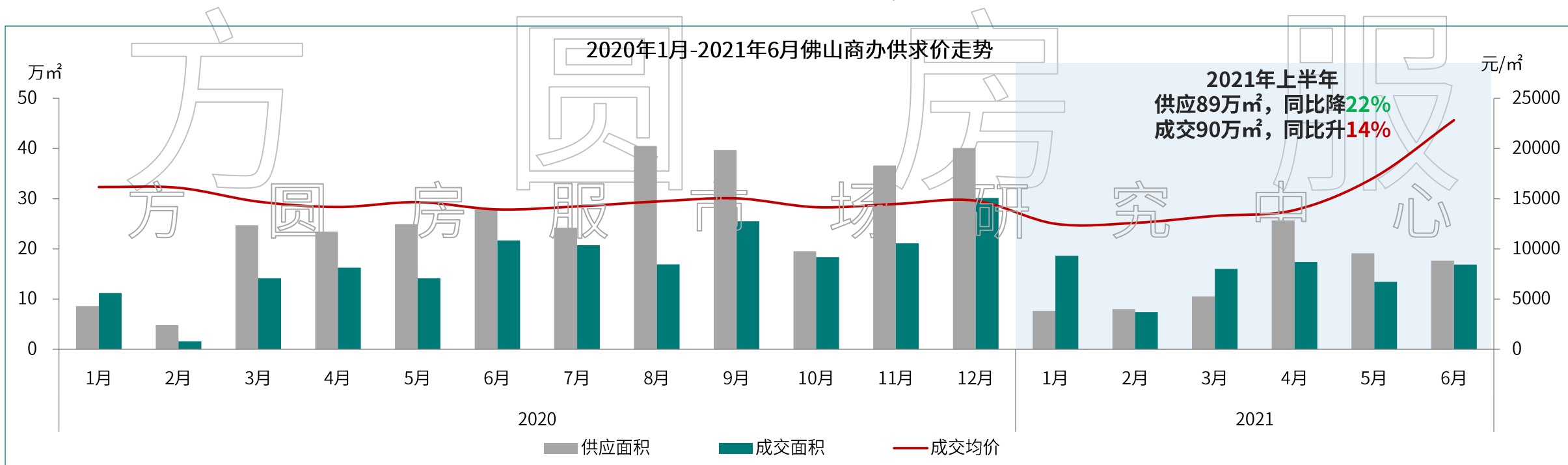
# 全市商办供求

## 南海大沥及顺德大良多盘集中签约支撑全市成交量价上行

供应 **17.7万m<sup>2</sup>**

成交 **16.8万m<sup>2</sup>**

- 供应：**上半年全市供应同比降22%至89万m<sup>2</sup>，主要由于前期供应货量充足，市场供货节奏较2020年整体放缓。本月全市商办新增供应17.7万m<sup>2</sup>，环比下降7.5%，其中南海【保利维塔】及【保利环球汇】多个公寓集中供应。
- 成交：**上半年全市成交同比升14%至90万m<sup>2</sup>。本月全市商办成交量环比涨24.5%至16.8万m<sup>2</sup>，其中南海大沥及顺德大良多个项目集中签约支撑全市成交量上行，仍略低于2020年月均去化17.7万m<sup>2</sup>的水平。受南海大沥商铺产品集中签约影响，全市成交价环比升33%至22826元/m<sup>2</sup>。



## 商办成交排名

# 顺德【碧桂园凤凰湾】去化419套居首；禅城【龙光玖龙臺】多月上榜

成交冠军

【碧桂园凤凰湾】

- 顺德容桂【碧桂园凤凰湾】缤果组团本月推售新楼栋，依托低总价+醇熟配套的优势促进去化，成交量居首。
- 禅城绿岛湖【龙光玖龙臺】凭借项目自身交通和配套优势，通过渠道高佣和奖励措施快速去化，连续多月上榜排名前列。

2021年6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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)
1	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	419	15716	9367	1.47
2	南海	大沥	伟业华誉豪庭	170	6162	32990	2.03
3	南海	大沥	中盈国贸商业中心	122	7006	23882	1.67
4	顺德	大良	美的置业悦然广场	116	4311	18851	0.81
5	南海	大沥	恒大悦府	112	15797	50696	8.01
6	禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	95	4057	13128	0.53
7	南海	大沥	中铝·时光谷	86	4714	29287	1.38
8	顺德	大良	顺德恒大中央广场	74	5093	10397	0.53
9	禅城	绿岛湖	阳光城绿岛东岸广场	74	4188	7409	0.31
10	南海	金沙洲	万益广场	57	3219	15909	0.51

# 热点项目推售

## 临广区位+映月湖规划预期，南海热盘【保利天珺】开盘当天售罄



项目位置	佛山南海区映月新城·映月湖旁
项目规模	占地12.5万m <sup>2</sup> 建面60万m <sup>2</sup>
开盘时间	2021-6-11
推售楼栋	C区2、3、4座
本期推套数	431套
推售产品	88-141m <sup>2</sup> 三至四房
均价 (元/m <sup>2</sup> )	2.8-3.5万元/m <sup>2</sup> (带装修)
购房优惠	诚意登记优惠1万、认筹98折、开盘99折、一次性/正常按揭98折
去化情况	据销售口径，开盘当天售罄

- 概况：**项目位于南海平洲的映月新城板块，项目沿南港路驾车前往广州广钢新城及佛山千灯湖及三山新城用时均在30分钟以内。板块多个旧村正推进城市更新工作，预期后续片区城市面貌将得到进一步改善。
- 配套：**项目紧邻在建的映月湖，周边有南海第一中学、映月湖公园、省人民医院南海医院等配套，还在建城市三馆一厅人文配套，同时项目自身配套配建18班幼儿园、街区式商业、城市书店、艺术公园、青少年活动中心。
- 产品：**项目产品面积段较广，覆盖刚需及改善型客户群体。地块整体分ABC三区开发建设，开售楼栋靠近主干道，且面对医院，客户接受度或有所降低。

### 项目采取线上开盘模式，距销售口径，开售2分钟即售罄



数据来源：市场调研、同行口径，方圆市场研究中心监控整理



# 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，任何机构和个人均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。