

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.6.8-2020.6.14）

佛山中原地产代理有限公司战略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 商业市场
- 5 项目营销



宏观资讯

Macro information

1 统计局：5月份CPI同比上涨2.4%，居住价格下降0.5%

6月10日，国家统计局发布了2020年5月份全国CPI（居民消费价格指数）数据。

2020年5月份，全国居民消费价格同比上涨2.4%。其中，城市上涨2.3%，农村上涨3.0%；食品价格上涨10.6%，非食品价格上涨0.4%；消费品价格上涨3.3%，服务价格上涨1.0%。1-5月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨4.1%。

2 深圳楼市监管升级

深圳楼市监管升级：要求各房地产经纪机构每月7日前上报上一月二手商品房成交价格等相关信息。不报、漏报、瞒报、错报的机构将被约谈、警告、暂停网签权限等，并纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。

3 江门全面取消落户限制

江门全面取消落户限制，成为省内落户门槛最低的地级市：①实行以群众申请为主，不附加任何条件，按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策；②在江门无自有合法产权的申请人，可落户在就业单位、社区公共集体户，也可落户在亲属、朋友家庭户。该政策7月5日正式实施。

4 佛山公积金缴存额上限标准上调，每月最高5184元

日前，佛山住房公积金管理中心发布《关于2020年度住房公积金汇缴调整的通告》，指出2020年度（2020年7月至2021年6月）佛山住房公积金职工月缴存额最高不超过5184元。2019年度住房公积金的总计额度为4818元，本次调整相当于在去年的基础上缴存上限增加了366元/月。

5 三龙湾，352亿重大项目签约落户

6月9日，三龙湾高端创新集聚区一周年重大项目签约活动在潭洲国际会展中心举行，15项重大项目正式落户，总投资为352亿元。本次签约的15个项目：**广佛合作项目**（广佛荟项目）、**产业项目**（利泰集团总部、三龙湾顺德国际智汇港、盈特集团总部、暨南大学（顺德）生命健康科技园、工业富联佛山智造谷、工业设计新型产业园、宝琳创展视效科技总部、移远通讯研发中心）、**公共服务或综合开发项目**（三龙湾智慧通讯运营项目、潭洲水道游船项目、三龙湾国际学校、三龙湾（南海）天空之城、三龙湾区域开发性金融合作项目、中机国际工业展项目）。

6 勒流南部片区规划出炉

顺德区政府网站发布了《顺德西部生态产业新区顺德支流北岸片区控制性详细规划》（修编）的批前公示。

- ✓ 规划范围北至富连路、扶安河一线，东至金陡涌，西至顺德支流，南至勒流镇街行政边界，总面积约16.95平方公里。
- ✓ 片区定位为现代综合产业创新高地、“三生”融合示范片。预计未来居住人口6.45万人。片区将打造“一心、一带、两轴、四片区”的空间结构。
- ✓ 片区所在位置就是顺德龙光玖龙府所在片区，该片区已有冲鹤小学、富龙中学和新龙学校。按照规划，未来片区还将**新建一所小学、至少7宗宅地和若干宗商业地块**。

7 金科伦教首个项目备案名铂玺公馆，2栋住宅206户

从顺德区政府网站获悉，金科伦教项目备案名金科铂玺公馆，将打造2栋住宅楼和1栋商业楼，总计规划206户。金科铂玺公馆总占地面积8605.41㎡，总计容建面21513.52㎡，建筑密度为29.96%，绿地率为30.03%，包括有90㎡户型137套和110㎡户型69套。金科铂玺公馆所在地块由金科于今年4月27日以总价1.83亿斩获，折合楼面地价约8506元/㎡，项目地处伦羊路与泰宁路交界，临近伦教小学新校区，周边还有东宁公园、北海小学、伦教体育中心、大福广场等配套。

8 佛山禅城保利时代天珀，首推85-135m²

项目位于河滨路旁，占地约12万 m²，建面约38.56万 m²，去年9月，保利以总价42亿夺下该地块，成交楼面价约11148元/ m² 规划建设28栋高层住宅（总高24-26层），分两期开发，西南侧将配建一所12班幼儿园。

保利时代天珀主推高层住宅产品，97-105 m² 三至四房，楼高24-26层，两梯四户、两梯五户、两梯六户设计，开盘时间待定，容积率3.2。项目规划建设3739户。

9 夏北最大旧改新进展：万科洲表展厅正式对外开放

6月10日，万科洲表村旧村改造城市展厅正式对外开放。展厅具体位于海五路与华翠北路交汇处，马路斜对面就是佛山标杆项目保利天悦。洲表村占地661亩，土地评估价值高达131亿，是夏北最大的旧村改造项目。2019年4月3日，洲表村举行全体社员表决大会，最终以1451票同意选定万科作为旧村居改造合作开发企业。



保利时代天珀效果图





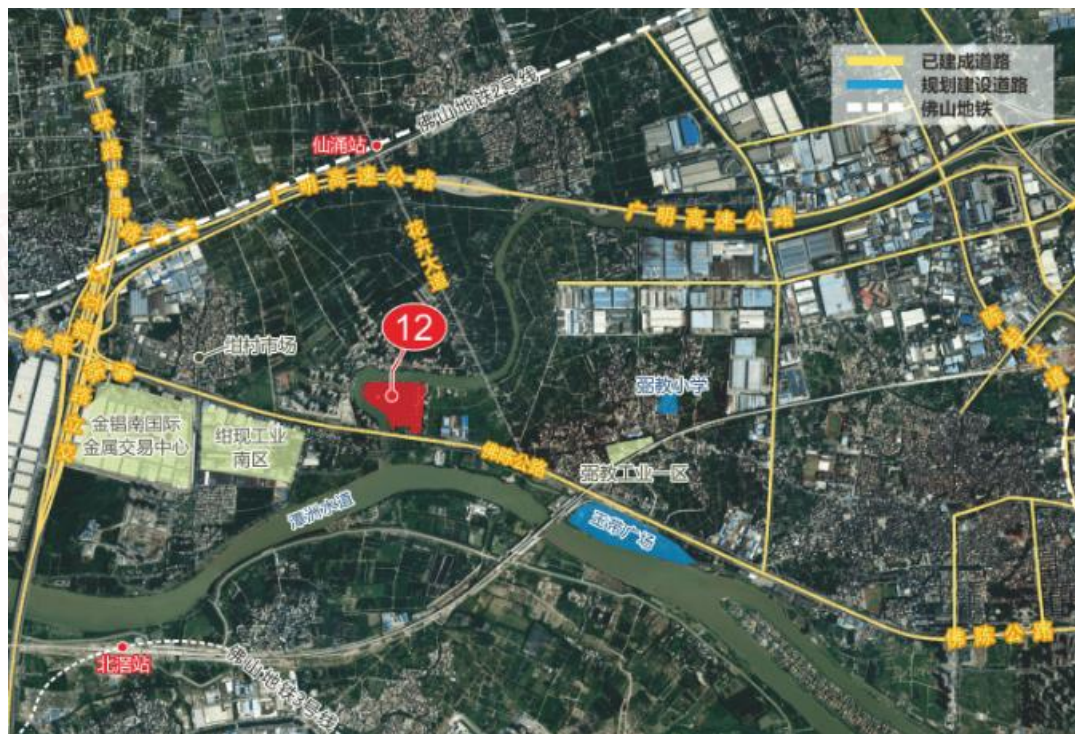
土地市场

Land market

土地供应情况

顺德陈村再接再厉，再推7.6万㎡商住地块，在弼教地块西侧，三面环水。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
顺德区						
7月9日	陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	商住	76009.22	3.0	123689	6590



陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块
位置示意图

土地成交情况

阳光城6.83亿拿下5.8万 m²望江优质商住地，4693元/ m²首入南海九江。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m ²)	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/m ²)	竞得者
禅城区								
6月11日	杏吉路北侧、佛山一环西侧	住兼商	14880.54	2.5	25297			流拍
南海区								
6月8日	九江镇沙头迎宾路北村地段	住兼商	58380.06	2.6	68300	68300	4693	阳光城

土地出让预告

久未推地的北滘旧城区终有地块推出；荷城三洲片区再挂牌超7万㎡商住地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
顺德区						
6月18日	北滘镇中心城区01-03-07地块	商住	75446.77	2.5	84533	7574
高明区						
6月19日	荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	72187.84	2.5	35041	2100



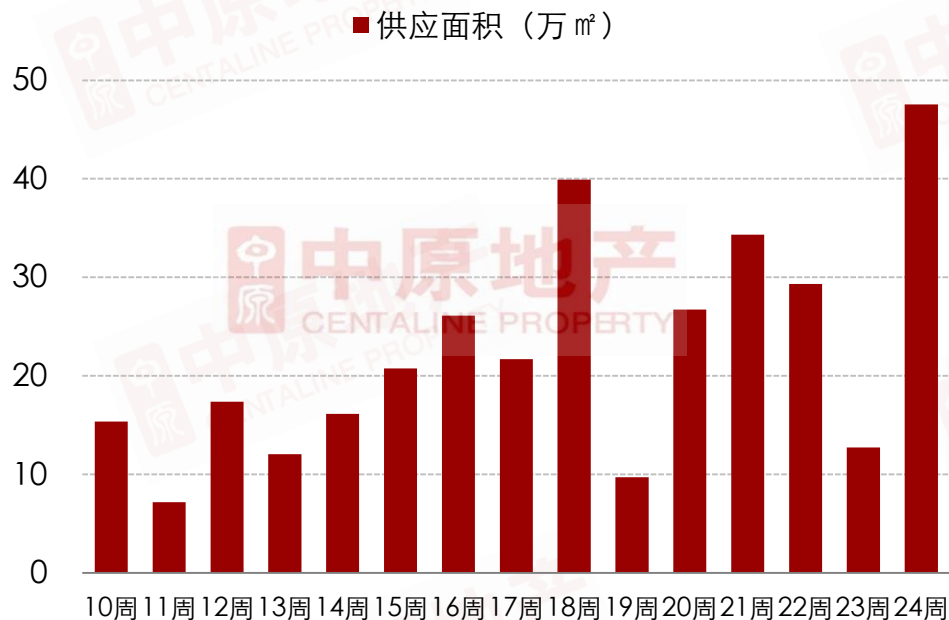
住宅市场

Housing market

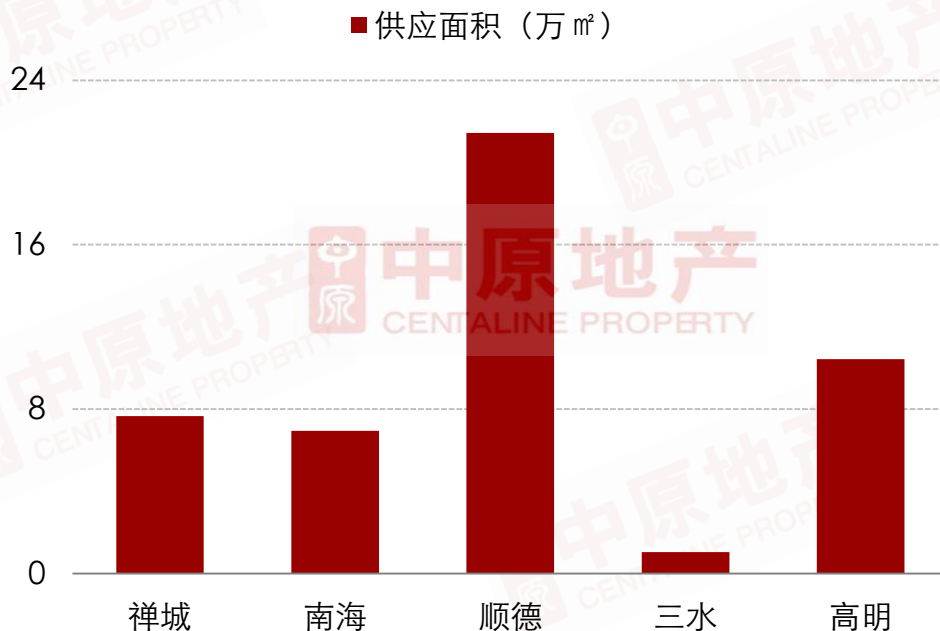
全市住宅供应情况

佛山楼市新货供应量达到年内峰值，全市新增逾四千套住宅产品。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第24周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第24周（6.8-6.14），全市有18个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅4105套、47.55万 m²，面积环比大幅增加273%。全市五区均有新产品入市，领证项目主要集中在顺德区，区域新货供应量高达21万 m²，占全市供应量的45%，高明区为第二高供应量，有逾10万 m²，三水区仅保利中央公园一个项目领证。市场以旧盘新推为主，涵盖洋房与别墅产品。

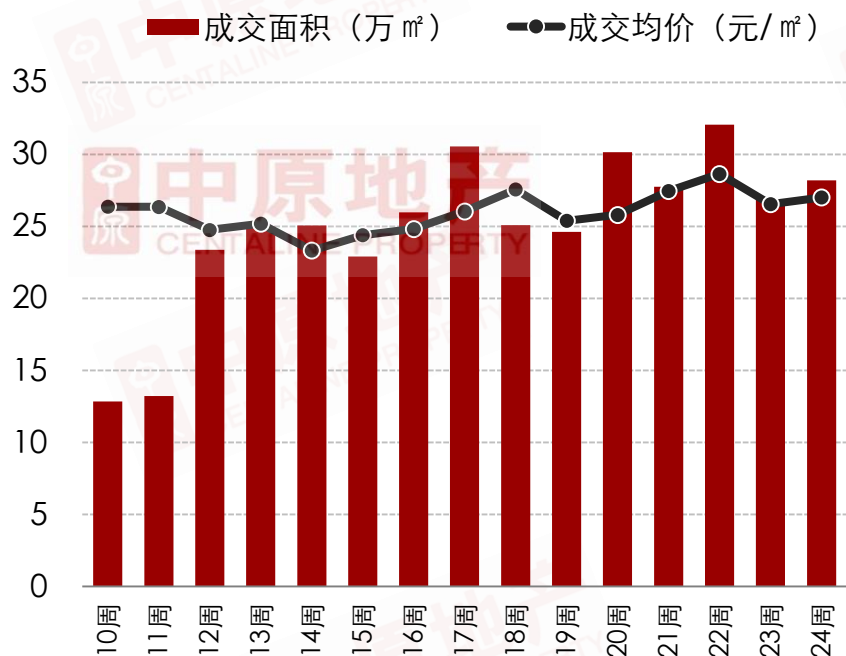
全市住宅供应明细

区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	南庄	绿岛湖畔花园	2020/6/11	六座,七座	洋房	144	24706.44	172
	南庄		2020/6/11	九座,十座	洋房	116	19561.08	169
	南庄	万科金域时光	2020/6/10	四座	洋房	180	16195.8	88/91
	南庄		2020/6/10	三座	洋房	180	16215.6	88/91
南海	狮山	海逸桃源花园	2020/6/9	30栋	洋房	120	14779.8	100/121/134/135
	狮山		2020/6/9	79栋	洋房	62	10542	169/171
	西樵	国瑞花园	2020/6/11	4号楼	洋房	84	9765.42	102/130
	桂城	保利天悦	2020/6/11	8栋	洋房	112	23848.91	187/232
	里水	保利融创紫誉台	2020/6/11	二区2栋	别墅	10	2603.08	244-269
	里水		2020/6/11	二区3栋	别墅	5	1225.79	245
	里水		2020/6/11	二区5栋	别墅	12	3200.35	248-292
	里水		2020/6/11	二区1栋	别墅	5	1292.91	248-271
	里水		2020/6/11	二区4栋	别墅	3	758.01	244/256
	里水		2020/6/11	二区6栋	别墅	6	1469.93	244/245
顺德	乐从	龙光天瑾广场	2020/6/8	1栋	洋房	480	57497.91	111-127
	龙江	龙悦江山	2020/6/9	6座,7座	洋房	240	24673.89	88/116
	北滘	金地翠园	2020/6/9	7栋	洋房	92	8759.2	89/91/110
	容桂	碧桂园凤凰湾星钻苑	2020/6/10	3栋	洋房	120	12666.38	92/117/118
	容桂	碧桂园凤凰湾凤怡苑	2020/6/12	2栋	洋房	176	15758.77	89/90
	容桂		2020/6/12	1栋	洋房	176	15760.07	89/90
	乐从	中交雅居乐剑桥郡	2020/6/11	5座,3座	洋房	180	19930.28	78/112/80/97
	乐从	保利天环花园	2020/6/11	6座	洋房	260	28648.14	101/127
	大良	金辉岭南云著	2020/6/11	2栋2单元	洋房	66	8561.74	123/141
	大良		2020/6/12	3栋2单元	洋房	48	6825.85	142
	容桂	保利中睿名苑	2020/6/12	3栋	洋房	192	15330.73	70/73/85/96
	三水	云东海	保利中央公园	2020/6/10	30座	洋房	104	10504
高明	杨和	欧浦花城一期	2020/6/11	环湖花径18座	洋房	126	13474.83	97/111/115
	杨和		2020/6/11	环湖花径17座	洋房	126	13469.09	97/111/115
	荷城	江滨香格里花园	2020/6/11	13座1梯	洋房	128	16010.13	107/126/129/140
	荷城		2020/6/11	13座2梯	洋房	128	15294.34	106/110/126/136
	杨和	欧浦花城二期	2020/6/11	二期2座	洋房	84	8873.34	98/112
	杨和		2020/6/11	二期1座	洋房	84	8876.91	98/99/112
	荷城	保利文玥花园	2020/6/12	3座	洋房	128	14202.56	105/115/116
	荷城		2020/6/12	2座	洋房	128	14202.56	105/115/116

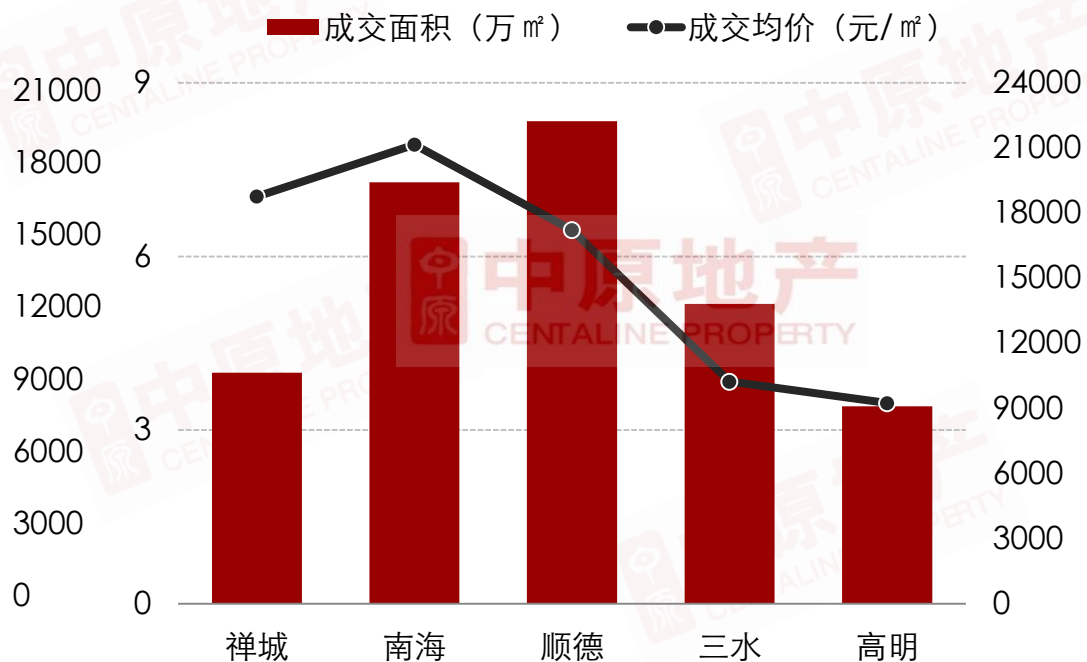
全市住宅成交情况

6月中上旬，佛山楼市去化平稳向好，网签量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第24周佛山五区商品住宅成交情况

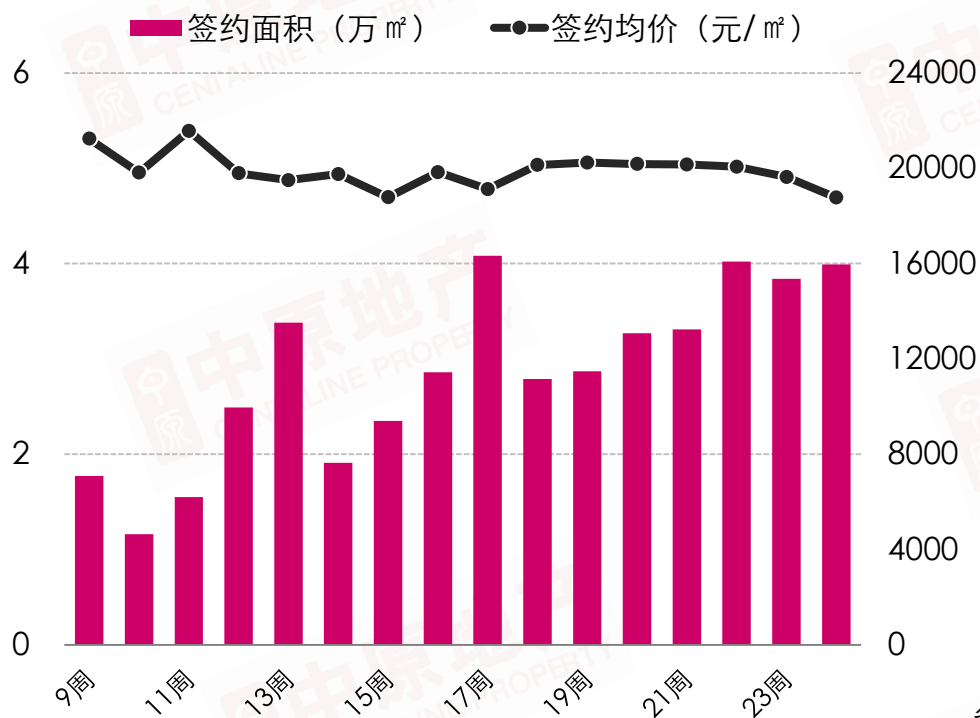


2020年第24周（6.8-6.14）佛山全市住宅成交2517套，合计28.2万㎡，环比增加5%，成交均价为16207元/㎡，环比微涨2%。本周顺德区楼市网签量跃居五区首位，面积环比增加15%，南海区紧随其后，面积网签量环比下跌幅度最大，达8%。南海区楼价最高，超2万元，高价项目网签占主导，部分项目回迁房网签潮退却，楼价上涨幅度最大，其余四区楼价整体保持平稳。

禅城区住宅成交情况

本周，禅城楼市成交回暖，价格结构性下调，南庄镇多个项目上榜

禅城区周度商品住宅成交走势



禅城区项目成交 TOP10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	南庄	龙光玖龙臺	71	7315	17920
2	南庄	保利中交大都汇	68	7022	18041
3	南庄	金茂绿岛湖	23	3450	16539
4	南庄	金地海逸悦江	19	1786	13982
5	张槎	招商岸芷汀兰	16	1692	16081
6	石湾	合景新鸿基泮景	13	1472	21702
7	南庄	绿岛檀悦花园	12	1551	17973
8	祖庙	朝安金茂悦	10	1243	26895
9	祖庙	保利水木芳华	9	857	18527
10	南庄	阳光城佛山半岛	7	915	22767

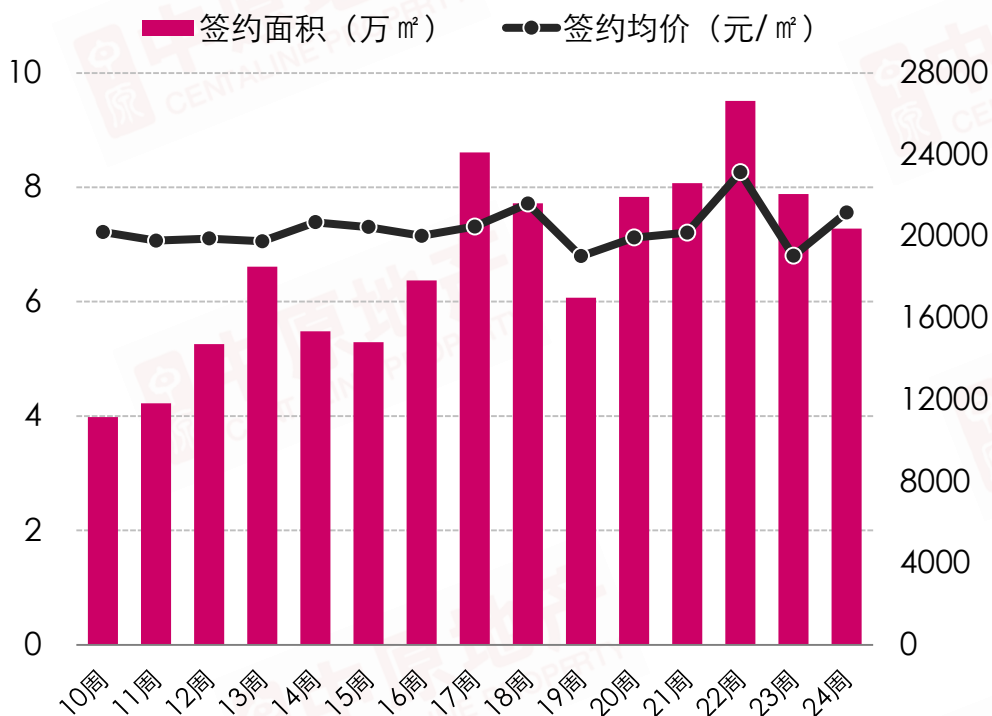
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第24周（6.08-6.14），禅城住宅成交4万 m²，环比小幅上涨4%，成交均价为18767元/ m²，环比小幅下跌4%。

南海区住宅成交情况

南海周度网签量持续下滑，受个别高价项目网签的支撑，楼价结构性上涨11%。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交 TOP10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	大沥	怡翠尊堤	70	7397	25433
2	桂城	龙光天曜	41	4057	26963
3	桂城	越秀星汇瀚府	40	4677	27329
4	狮山	海逸桃源花园	28	2617	12638
5	桂城	碧桂园广佛上城	23	2367	26756
6	狮山	弘阳博爱湖一號	19	2416	21981
7	大沥	时代招商天禧	19	2044	19894
8	里水	合生君景湾	17	2444	21791
9	九江	招商悦府	17	1875	11548
10	西樵	弘阳时光天樾	16	1839	14931

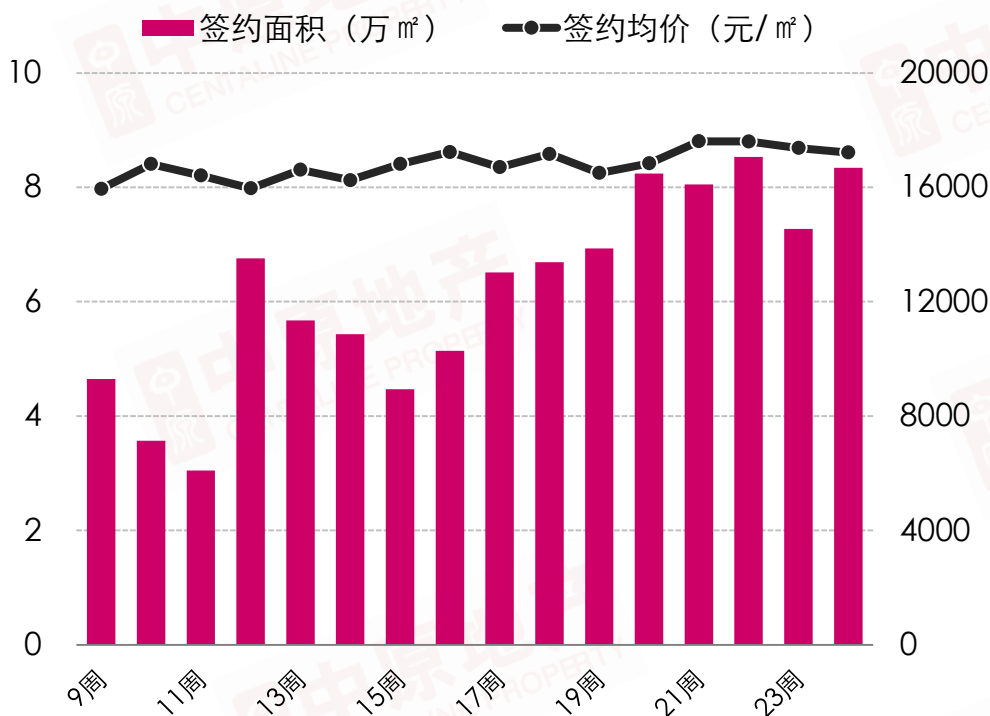
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第24周（6.8-6.14），南海区一手住宅成交7.28万㎡，环比减少8%，成交均价21161元/㎡，环比上涨11%。

顺德区住宅成交情况

本周顺德成交升温，网签量升价稳，碧桂园凤凰湾网签91套夺销冠

顺德区周度商品住宅成交走势



顺德区项目成交 TOP10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	91	9106	12305
2	北滘	美的绿城凤起兰庭	79	8789	12648
3	杏坛	顺德自在城	43	3983	12013
4	乐从	龙光玖龙玺	37	4405	23811
5	大良	龙光玖龙郡	37	3568	15505
6	乐从	保利天寰	36	4553	19448
7	乐从	中交雅居乐剑桥郡	31	3297	17286
8	大良	龙光天瀛	25	2987	23094
9	勒流	凯茵花园	22	2266	12729
10	陈村	招商曦岸	22	2017	17787

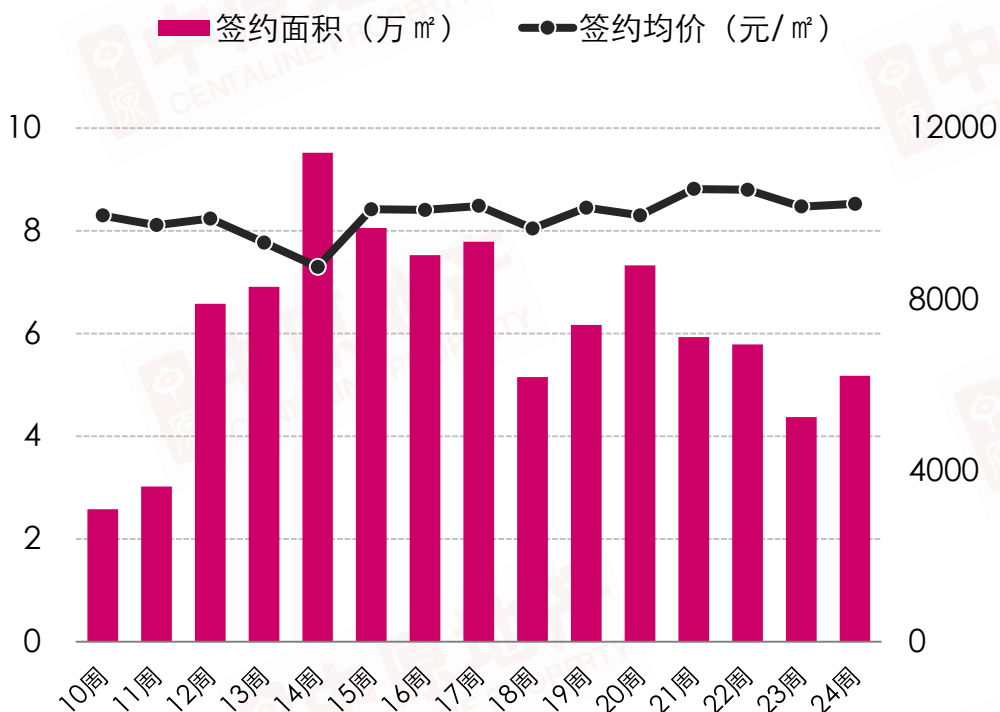
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第24周（6.08-6.14），顺德区住宅成交8.3万 m²，环比上涨15%，成交均价为17216元/ m²，环比持平。

三水区住宅成交情况

三水楼市上周网签量短暂下滑后，本周环比增加19%，楼价保持平稳走势。

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交 TOP10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	云东海	恒大云东海	67	6391	8562
2	云东海	保利和堂玥	53	6041	11578
3	西南	恒大郦湖城	50	5249	10226
4	大塘	恒大御澜庭	37	3952	7569
5	芦苞	金科集美山水	22	2217	8144
6	白坭	恒大山水龙盘	18	4492	10441
7	云东海	远洋天骄	14	1442	12185
8	西南	颐安天朗名庭	13	1330	12045
9	云东海	华远海蓝城	11	1156	11043
10	南山	时代云图	11	1126	6695

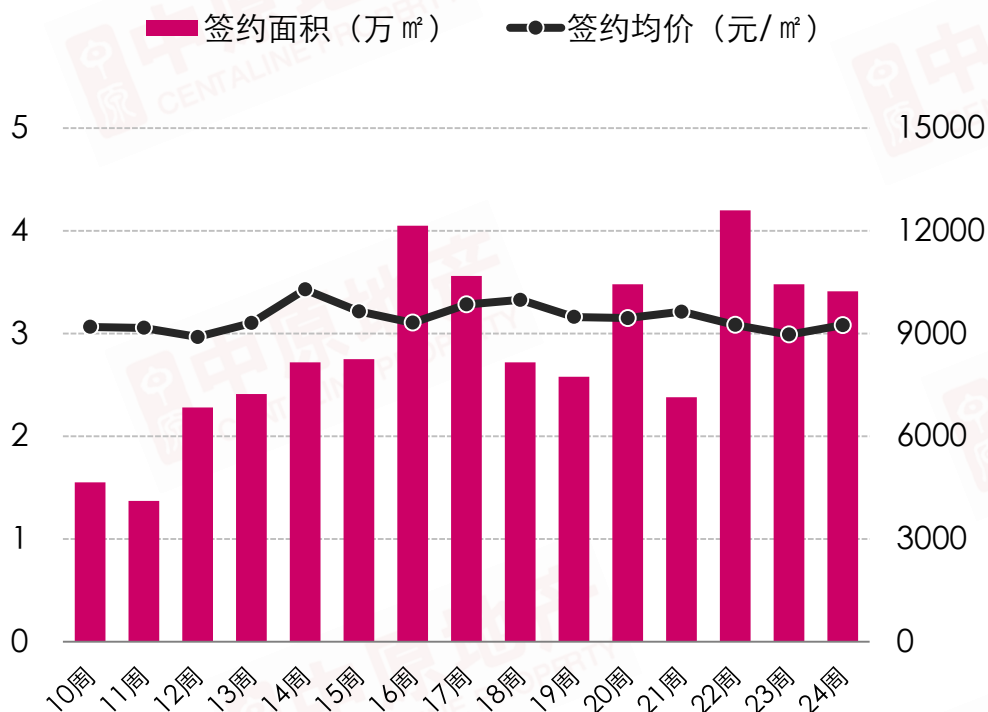
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第24周（6.8-6.14），三水区一手住宅成交5.18万㎡，环比增加19%，成交均价为10233元/㎡，环比微涨1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市去货平稳，楼价略有上行调整。

高明区周度商品住宅成交走势



高明区项目成交TOP10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	杨和	欧浦花城一期	28	2934	6120
2	荷城	中南滨江国际	21	2124	8389
3	荷城	翡翠西江	14	1463	11001
4	明城	恒大滨江左岸	14	1548	8515
5	杨和	美的鹭湖	14	1616	12191
6	荷城	东湖洲豪园	13	1404	11233
7	荷城	江滨香格里拉花园	12	1321	9683
8	荷城	保利玥府	11	1207	12011
9	荷城	国邦·御林湖花园	8	1003	10942
10	荷城	金骏华府	8	840	7363

备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第24周（6.8-6.14），高明区一手住宅成交3.41万㎡，环比减少2%，成交均价为9247元/㎡，环比上涨3%。

重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售产品 (m ²)	价格 (元/m ²)	推售套数	成交套数	销售率	折扣
三水新城	碧桂园双子星城	6月10日	14座公寓	30-52	带装修8800-10000	120	91	76%	98*97
顺德乐从	卓越万科朗润园	6月12日	1栋	88/95/113	带装修15000-16500	150	56	37%	①开盘99折，线上选房99折，按揭折扣98折，旧业主95折，员工额外95折； ②认筹两万抵四万，成长基金21000元，企业团购20000元，赠送1年管理费 (折扣均为直减房价)
顺德北滘	金辉优步大道	6月12日	9座94 m ²	94	带装修18000	29	6	20%	
高明荷城	卓越金科集美江湾	6月13日	5座	87/117	毛坯8200	88	12	14%	交2万减6万 97*98*99
禅城祖庙	保利水木芳华	6月13日	3座	85-99	带装修16660	75	15	20%	99*99*99*98
汇总						462	180	39%	

04
PART FOUR

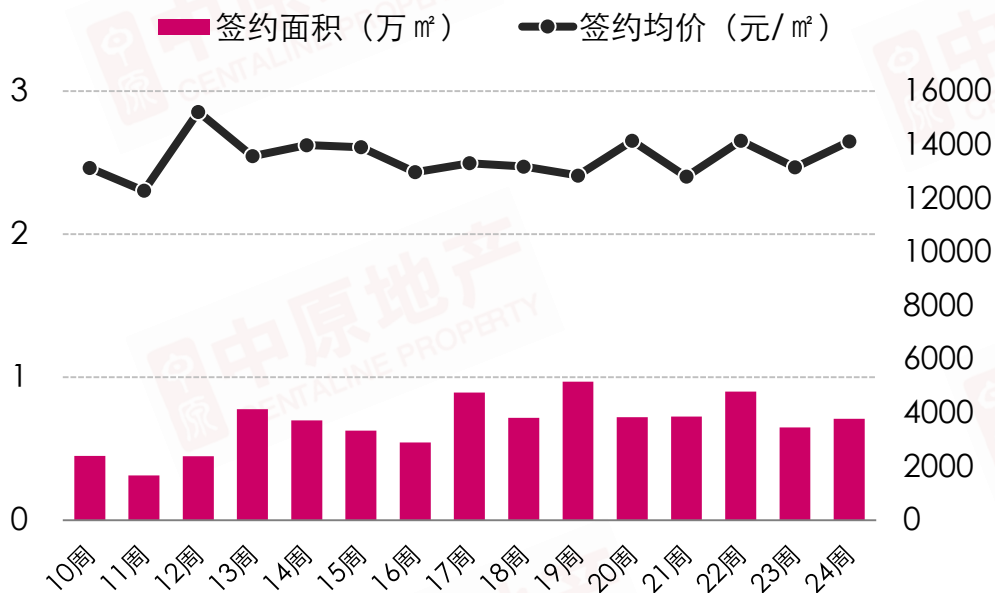
商业市场

Commercial market

中心城区商业公寓成交情况

6月次周公寓市场量价回升，乐从物联创智谷签约量持续居首。

中心城区周度商业公寓成交走势



本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/ m ²)
1	乐从	物联创智谷	37	2163	10611
2	石湾	嘉信深蓝大厦	25	1039	17551
3	石湾	泮景花园	21	829	16042
4	石湾	鸿翔芮丽国际	19	1094	15376
5	祖庙	越秀岭南隽庭	3	201	15556
6	张槎	绿地未来城	3	182	9742
7	祖庙	兆阳O立方	3	154	19517
8	罗村	时代倾城	3	134	8213
9	桂城	千灯湖C+	2	82	16874
10	祖庙	旭辉公元	2	82	14433

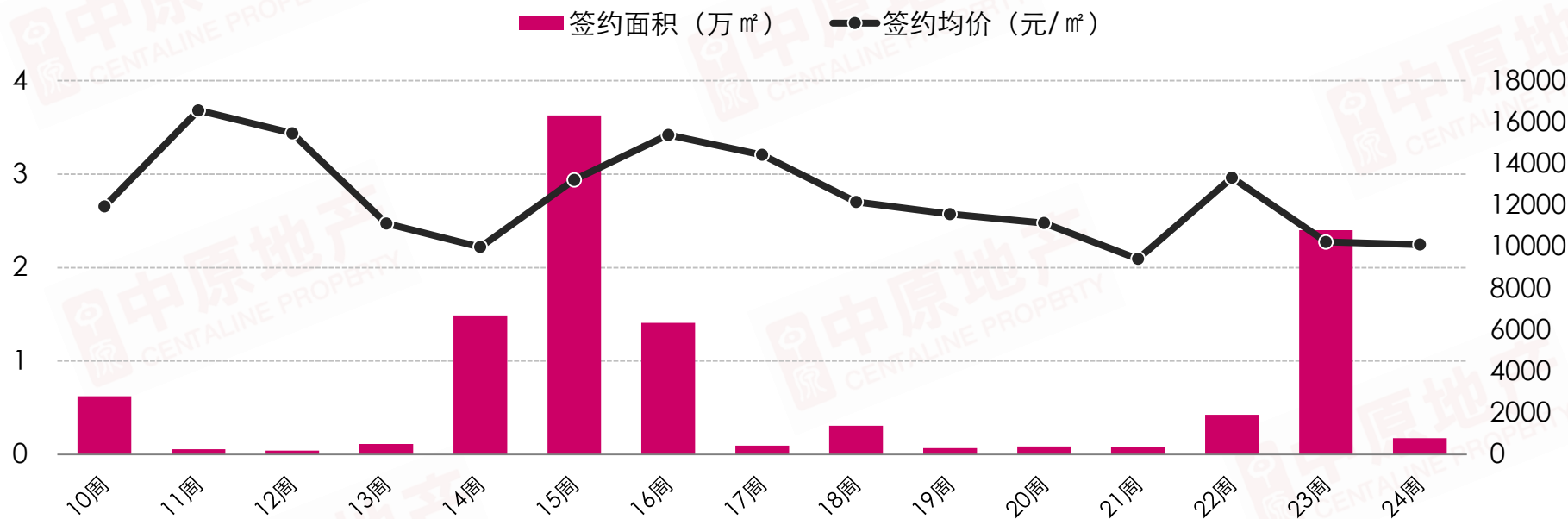
备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇；榜单不含万科项目；以上价格为网签均价，部分项目带装修，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第24周，中心城区公寓成交0.71万 m²，环比上升9%，均价为14124元/ m²，环比上升7%。

中心城区写字楼成交情况

6月次周写字楼市场回归平淡，各大板块只有零星项目少量的签约量。

中心城区周度写字楼成交走势



备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇；第24周排名只有前4名，故不显示；以上价格为网签均价，部分项目带装修，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第24周，中心城区写字楼市场成交0.17万 m²，环比下降93%，均价10109元/ m²，环比基本持平。

中心城区商铺成交情况

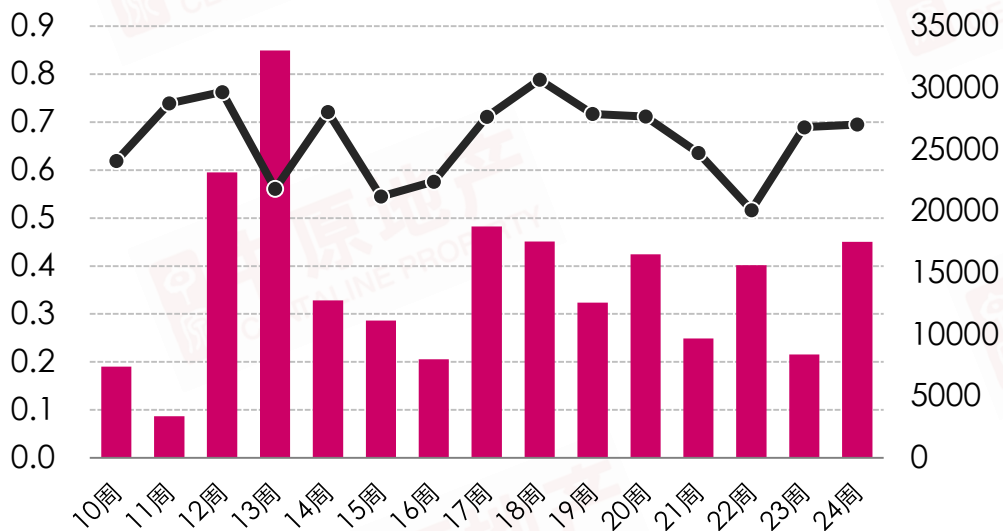
6月次周商铺市场放量上行，价格基本持平，保利碧桂园天汇签约量居首。

本周中心城区商铺项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
1	石湾	保利碧桂园天汇	11	673	40296
2	祖庙	敏捷金谷国际	8	492	14333
3	祖庙	滨江首府	5	263	24672
4	石湾	绿城桂语兰庭	4	135	50000
5	祖庙	禅城绿地金融中心	4	979	26601
6	南庄	金茂绿岛湖	3	151	41000
7	乐从	物联创智谷	3	105	13110
8	张槎	花曼丽舍	2	134	19745
9	桂城	金地珑悦	2	178	28925
10	祖庙	时代云图	1	100	20680

中心城区周度商铺成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ● 签约均价 (元/㎡)



备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇；榜单不含万科项目；以上价格为网签均价，部分项目带装修，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第24周，中心城区商铺成交0.45万㎡，环比上升109%，均价为27024元/㎡，环比基本持平。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

据不完全统计，佛山本周共17盘有营销节点，3大新盘亮相

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	龙光天阙	预计6月12日加推1座	96-120
	保利水木芳华	预计6月13日加推3栋	86-107
	美的时光	预计本周加推3座	96-117
南海	万科金域蓝湾II	预计6月12日加推最后1栋洋房	93-146
	碧桂园·君临壹品	预计6月13日加推	洋房107-135 大平层212
	时代领峰	预计本周末加推	114-140
	中骏·雍景台	预计6月13日开放示范区	89-125
顺德	碧桂园水乡芳华	预计6月13日开放样板房	19-62
	华侨城云邸	预计6月13日启动新品登记	99-115
	旭辉雅居乐清樾	预计6月12日加推13座	88-118
	里城·晴樾中心	预计6月13日开销售中心	30-48
	碧桂园凤凰湾	预计本周加推晴澜苑36栋，凤怡苑1栋	88-140
	金辉优步大道	预计本周末加推	92
	金地翠园	预计6月13日开新板房	89-124
	涛汇明日·鎏金湾	预计6月12日开放7座样板房	112-181
高明	金科卓越集美江湾	预计6月13日加推4座	88-117
	恒大西江天悦	预计6月13日开放铂金会所	96-135

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商现场营销节奏为准。



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1602-1606室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

