

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.3.9-2020.3.15）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 商业市场



# 宏观资讯

Macro information

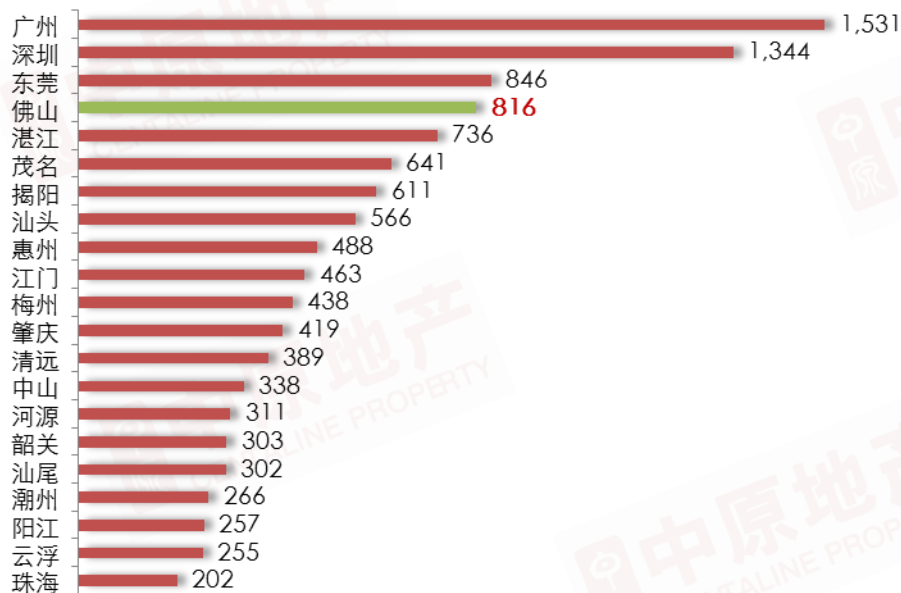
## 1 广东各市常住人口排名出炉：首破800万！2019年佛山再增25万人！

3月7日，广东省统计局发布了《2019年广东省国民经济和社会发展统计公报》，公报显示，2019年末，全省常住人口11521万人，比上年末增加175万人，其中城镇常住人口8225.99万人，占常住人口的比重为71.4%，比上年末提高0.7个百分点。

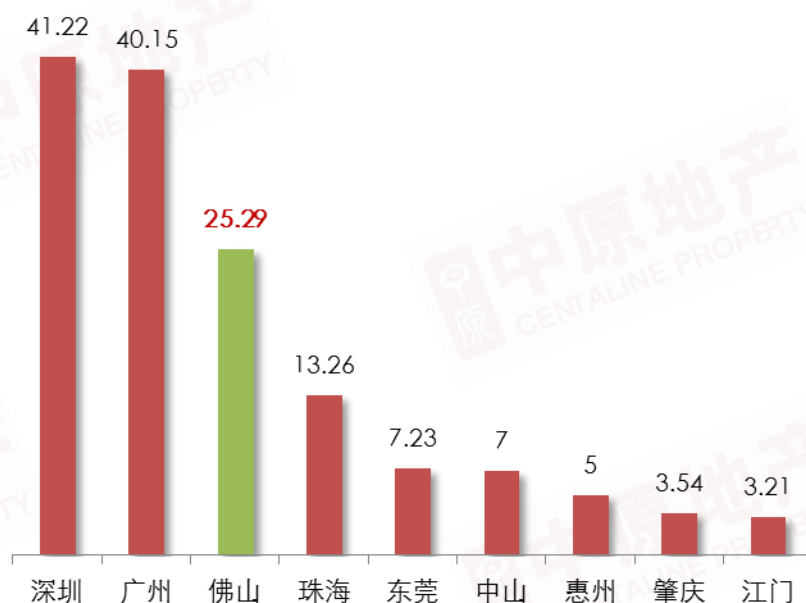
从广东各市常住人口来看，广州人口首次突破1500万，达到1530.59万人；深圳位居第二，常住人口1343.88万人，比上年增加41.33万人。东莞排名第三，常住人口846.45万人，比上年末增加7.23万人。**佛山排名第四，常住人口达到815.86万人。**

佛山继2018年超20万人口（24.90万）增量后，2019年年末再创佳绩，**比上年末增加25.29万人**，增长3.25%，创下近8年新高，同时**增量位居全省第三！**

广东城市2019年末常住人口数（万人）



大湾区9市2019年常住人口增量（万人）



## 2 央行：3月16日实施定向降准，释放长期资金5500亿

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。

在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。

## 3 终动工，星星广场沿季华七路拟建5栋商业楼，使用年限仅剩31年

位于季华七路北侧、南海大道东侧（地块一），即星星广场项目（三期）终于动工了。本项目涵盖1栋约145米高的商业（楼高31层）及4栋服务型公寓，楼高26-30层不等。本项目商业使用年限为40年，年限截止2051年，换言之，约剩余31年。该项目整体住宅部分已售完，临近南海大道的部分商铺正现楼发售中。

根据规划，佛山星星广场整体分南、北两个地块，沿季华七路一线临路560米为商业用地范围，绝大多数商业也汇聚于此，总用地约4万，总建筑面积约25万（含地下商业）。



## 4 龙光奇槎项目备案名龙光瀚江府，最高48层，南向可望江

3月12日，从禅城区政府网站获悉，龙光去年以封顶价斩获的奇槎望江地块项目，备案名龙光瀚江府，将打造11栋住宅楼。

龙光瀚江府由4栋超高层住宅和7栋多层住宅组成。其中，8层和9层最高，为48层楼，而10栋为43楼，11栋为31楼。1-7栋均楼高4层，参考龙光此前开发的产品，不排除作为叠墅设计的可能。

## 5 保利置业伦教项目备案名保利天耀花园，规划6栋住宅、房源总计956套

3月10日，从顺德区政府网站获悉，伦教南苑东路以南、教育路以西地块项目备案名为保利天耀花园，将打造6栋住宅楼。

保利天耀花园总占地面积30657.39㎡，总建筑面积为123403.72㎡，其中可售住宅建面约8万㎡，无偿返还住宅建面约1万㎡，总计可提供房源956套，预计容纳总人数3059人。整个项目由6栋17-31层的高层住宅组成。其中6栋为无偿返还住宅，楼高17层，其余楼栋则为可售住宅，5栋楼高26层，1栋和4栋楼高30层，2栋和3栋楼高31层。

## 6 或改为商业体，禅城东升厚安围改造项目房屋征收启动，毗邻中山公园

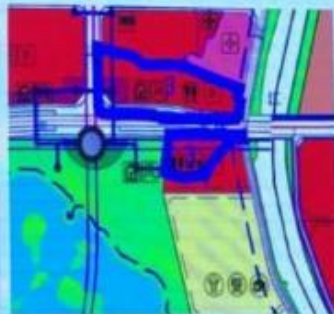
从禅城区政府网站获悉，禅城区东升厚安围改造项目国有土地上房屋征收补偿工作已正式启动。

本次征收范围为禅城区货站路东侧、文昌路北侧、佛山水道西侧地块的部分房屋。本次征收范围正是禅城区2019年城市更新推介会上推介的东升厚安旧村改造项目的部分。

东升厚安旧村改造项目土地权属人为水泵厂、东升厚安经济社，净用地面积42亩，其中村民宅基地约6.74亩，村集体旧物业用地约34.46亩。规划容积率为5.0，改造意向为商业体。

### 一、东升厚安旧村改造地块

- 位于文昌路北侧、河滨路西侧，净用地面积约42亩，其中村民宅基地约6.74亩，村集体旧物业用地约34.46亩。
- 土地权属人为水泵厂、东升厚安经济社，集体用地。
- 地块位处地铁沿线，临近佛山水道和中山公园，地理优势明显，结合轨道交通开发契机，拟通过政府征收出让方式，打造成综合商业体，进一步提高土地价值，改善城北片区周边环境，提升城北门户形象。



地块规划功能及容积率：  
• 为商业设施用地  
• 容积率≤5.0。

## 7 时代爱车小镇正式开工，总投资额达百亿

3月11日，桂城爱车小镇项目举行盛大开工仪式。据悉，该项目占地625亩，总建面75万㎡，总投资高达100亿，定位为粤港澳大湾区汽车展销旅赛一体的文化体验地、湾区产城有机融合的汽车产业社区以及佛山新名片，汽车产业新地标。

该项目规划五大引擎项目，十数个细分业态，构建“展示体验-综合服务-博览展示-商业休闲”的体系，从功能划分的角度来看，涵盖“展示体验”汽车品牌展示体验中心、“展销一体”华南二手名车大楼、“综合服务”汽车6S综合服务区、“博览展示”名车博览中心、“商务休闲”汽车主题商业休闲体验街区。从产业形态来看，主要分为汽车运动文化中心、汽车贸易博览中心两大部分。



## 8 碧桂园中标盐步石庙199亩旧改土地整理权

3月10日上午，盐步河东石庙东城工业区城市更新项目举办现场竞投，佛山市南海区碧宏城市投资发展有限公司以“48%的增值收益比例”竞得土地整理权。碧宏城市投资发展有限公司背后大股东正是碧桂园地产集团。

项目位于穗盐路以南、河东中心路以东，**土地整理面积约199.47亩**，此前已于2019年南海区城市更新推介会亮相。根据项目规划意见，项目改造出让面积约161亩，规划用地性质为：**二类居住用地约98亩、商业服务业设施用地23亩及中小学用地约40亩(公益性用地)**。因此，土地整理后将有121亩商住地通过公开招拍挂出让， $2.5 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ ，而碧宏公司若参拍，将享有成本优势。（48%的增值收益）



## 11 河东石庙地块改造项目

河东石庙地块改造项目，土名“大三丫”地块位于穗盐路以南，河东中心路以东，用地面积约127637.32平方米（折合约：191.5亩）。土地权属河东经济联合社、石庙一经济社、石庙二经济社。该地块现状为旧工业厂房，计划通过公开挂牌出让，改造为商住项目。预计容积率 $\geq 2.5$ ， $\leq 3.0$ 。







# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

禅城城南、三山新城、三水新城、西南城区均推出一宗不设限价商住地；  
顺德伦教挂牌3.86万㎡商住地，以“限地价，竞无偿配建”的形式出让。

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/㎡)
禅城区						
4月8日	佛山大道东侧、紫坊西街南侧	商住	66415.81	3.0	199247	10000
南海区						
4月9日	林岳车辆段TOD综合开发项目	商住	259347.37	2.25	390000	8065
顺德区						
4月9日	伦教南苑东路以南、教育路以东地块	商住	38653.95	3.0	79051	6817
三水区						
4月10日	云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块	商住	80565.31	2.8	112800	5000
4月10日	西南街道塘福路1号地块一	商住	9475.82	3.2	15162	5000

## 土地成交情况

碧桂园在集团总部家门口旁以11.4亿元拿下一宗商住地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
顺德区								
3月9号	北滘镇碧江社区居民委员会坤洲八九十间地大吉围地地块	商住	41966.58	2.5	99671	114000万元 配建5000 m <sup>2</sup> 商业	10866	碧桂园

北滘镇碧江社区居民委员会  
坤洲八九十间地大吉围地地块



# 土地出让预告

## 顺德乐从逾6万 m<sup>2</sup>商住地推至3月17日网拍，毗邻乐从钢铁市场。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
顺德区						
3月17号	乐从镇横二路以南、纵五路以东地块	商住	60454.95	2.5	110248	8300

北滘镇碧江社区居民委员会  
坤洲八九十间地大吉围地地块





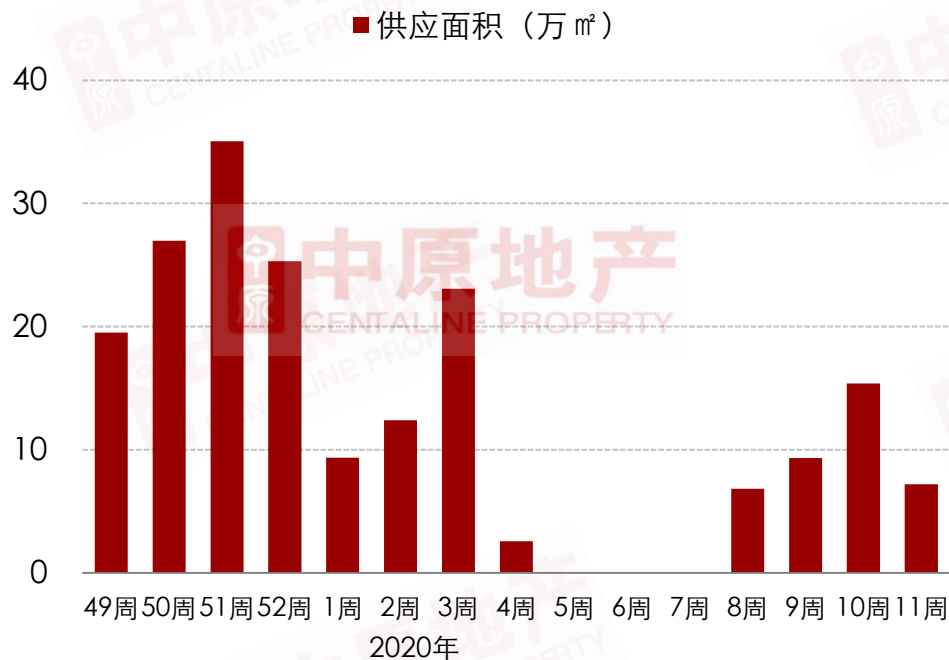
# 住宅市场

Housing market

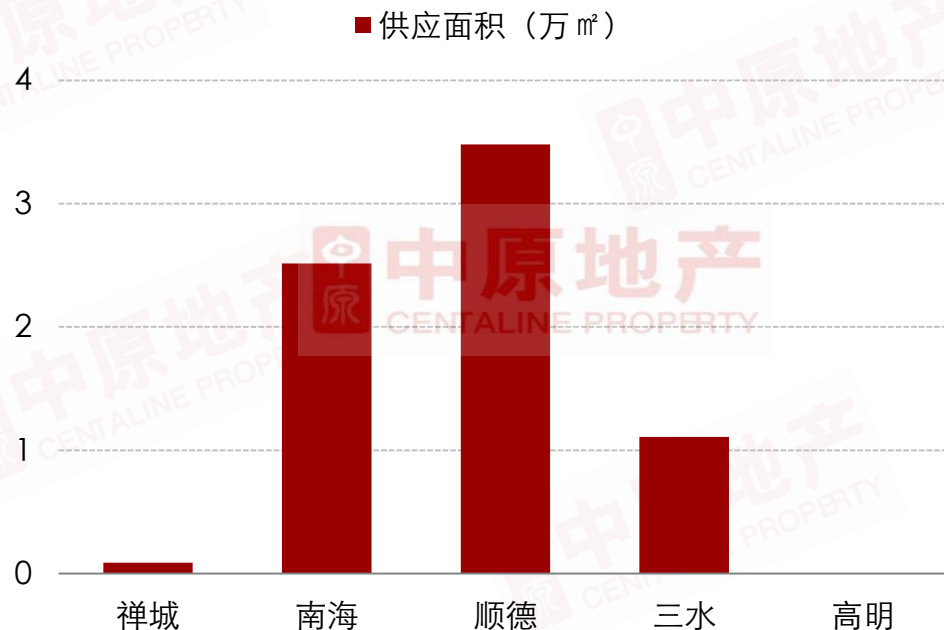
## 全市住宅供应情况

本周佛山楼市新增预售房源回落明显，全市新增住宅仅613套。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第11周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第11周 (3.9-3.15)，全市仅有5个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅613套、7.19万㎡，面积环比回落53%。拿取预售证的项目主要集中在顺德区，有2个项目，分别是碧桂园凤凰湾和金科博翠天下。位于千灯湖的保利天悦项目推出7座112套大户型产品。

## 全市住宅供应明细

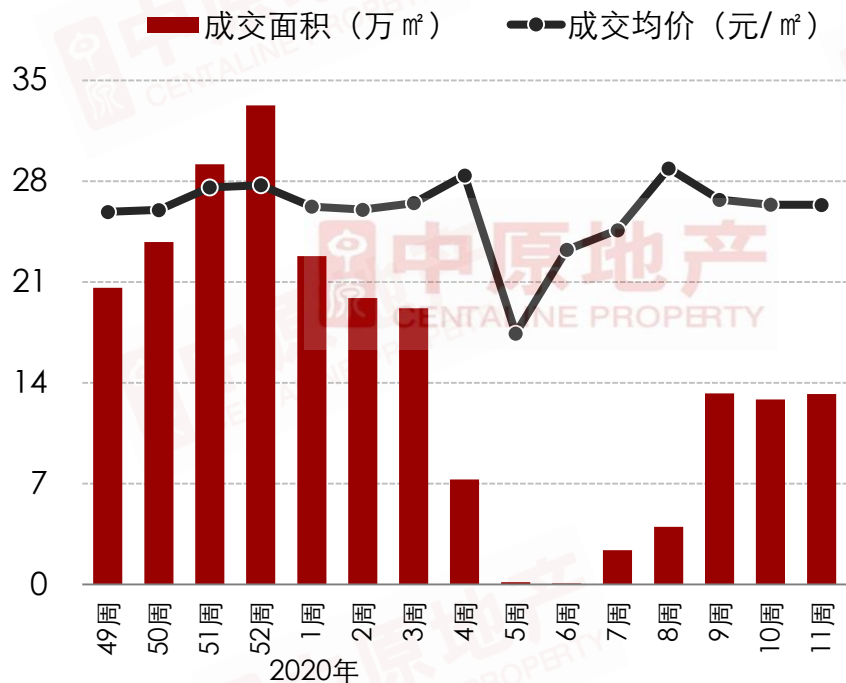
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	世茂望樾花园	2020/3/12	六座	洋房	8	896.02	91/124/141
南海	保利天悦	2020/3/11	7栋	洋房	112	25157.21	187/230/284
顺德	碧桂园凤凰湾凤雅苑	2020/3/11	2栋	洋房	178	15807.72	89
顺德	碧桂园凤凰湾凤怡苑	2020/3/13	18栋	洋房	174	15589.07	89/90
顺德	金科博翠天下	2020/3/13	9栋、10栋	洋房	25	3395.62	135/136
三水	恒大御澜庭	2020/3/9	6栋	洋房	116	11084.96	95/96



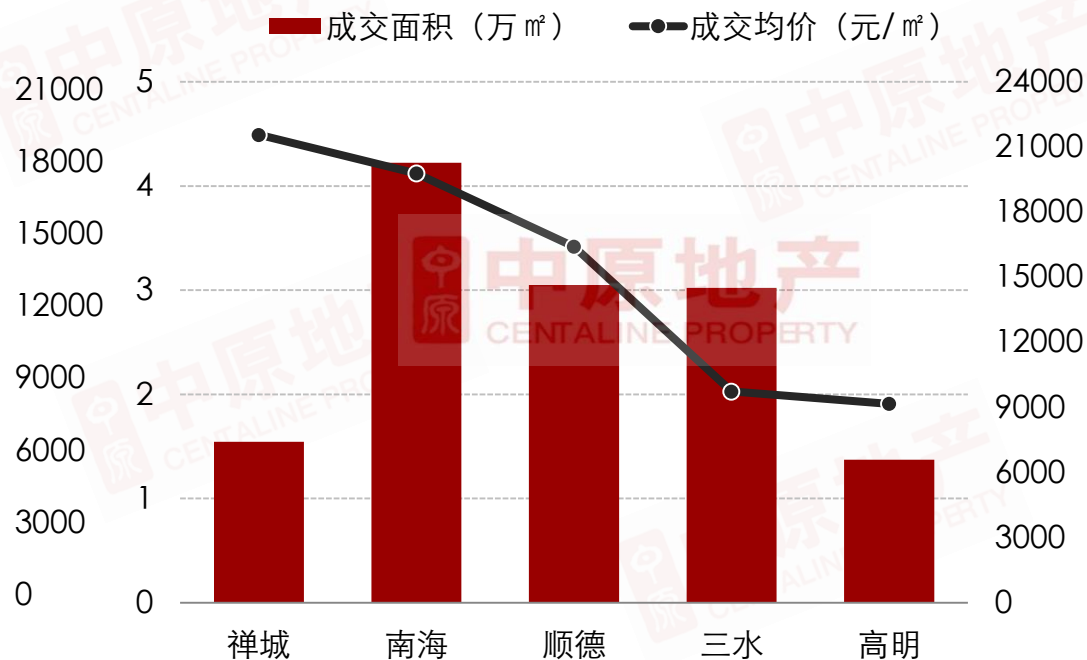
## 全市住宅成交情况

近三周佛山楼市成交平稳，网签量稳定在约13万㎡，楼价在1.58万元/㎡徘徊。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第11周佛山五区商品住宅成交情况

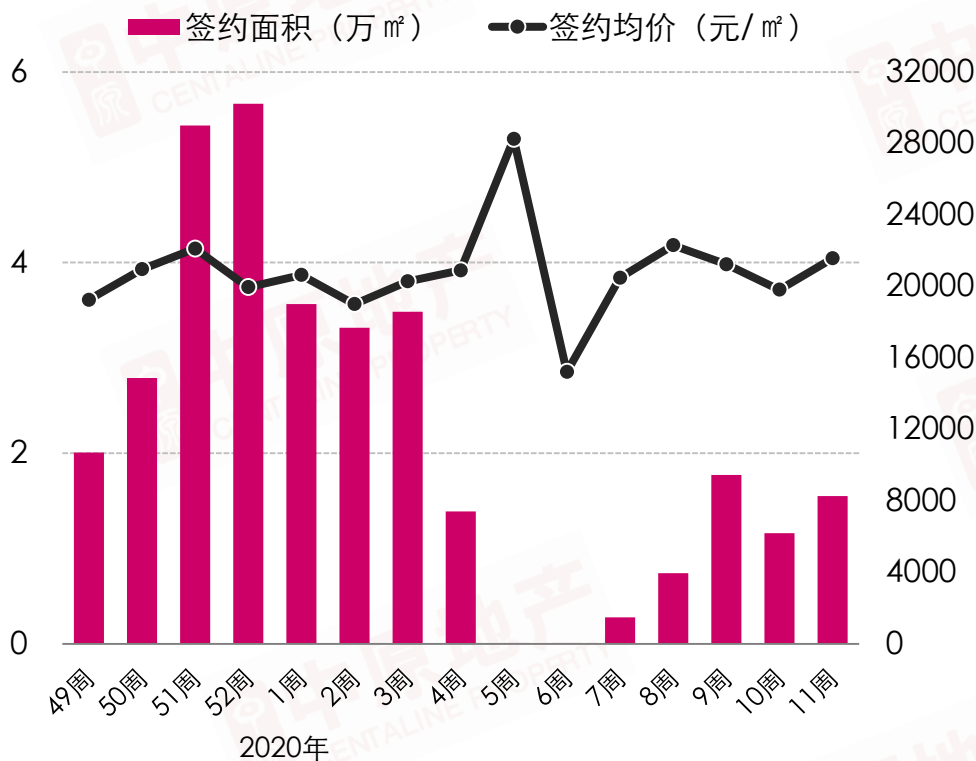


2020年第11周（3.9-3.15）佛山全市住宅成交1198套，合计13.22万㎡，环比增加3%，成交均价为15812元/㎡，与上周基本持平。南海区网签量暂居榜首，网签371套、4.22万㎡，顺德、三水两区紧随其后，均网签3万㎡。禅城区网签价上升至2.15万元/㎡，为五区最高网签楼价。

## 禅城区住宅成交情况

3月第二周，禅城楼市升温，成交量价齐涨。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	祖庙	碧桂园岭南盛世	24	3187	23617
2	南庄	保利翡翠公馆	10	1354	16897
3	祖庙	融创滨江首府	10	968	备案价17188 实际在售价19000
4	南庄	金茂绿岛湖	8	1418	20602
5	祖庙	朝安金茂悦	8	967	26493
6	石湾	合景新鸿基珑景	7	1089	25098
7	南庄	绿岛檀悦花园	7	887	18272
8	石湾	龙光天阙	7	750	23890
9	石湾	新福港鼎峰	6	692	16369
10	石湾	卓越浅水湾	6	619	23818

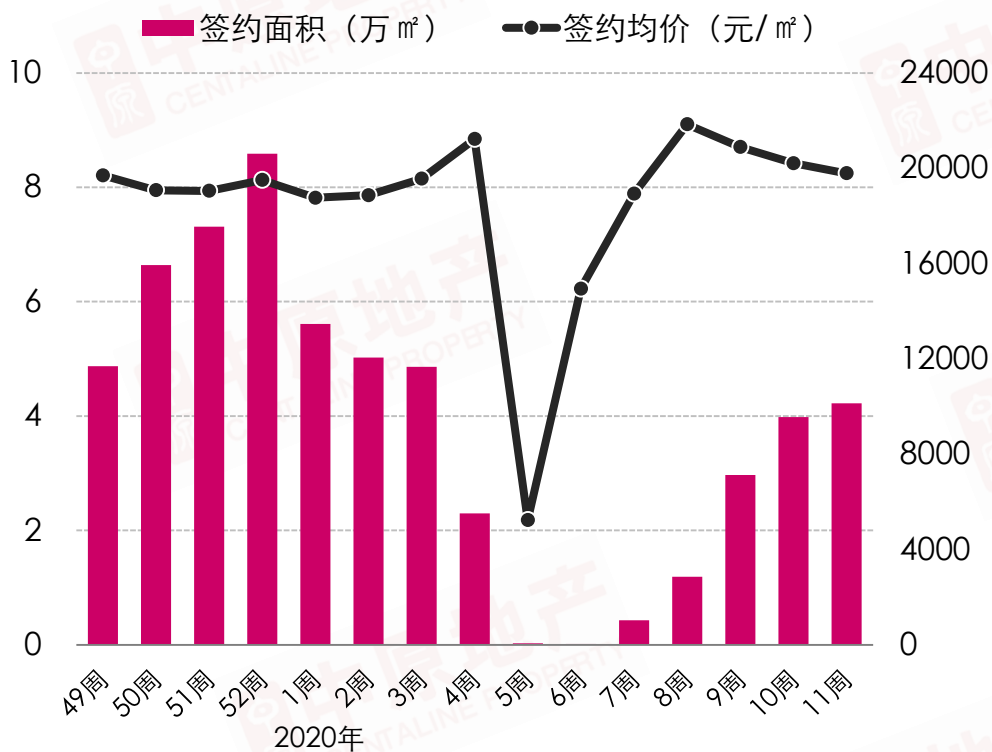
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第11周（3.09-3.15），禅城住宅成交1.55万㎡，环比上涨34%，成交均价为21566元/㎡，环比小幅上涨9%。

## 南海区住宅成交情况

南海楼市网签量持续回升，以东部限购镇街项目成交为主，楼价下行趋势明显。

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	熹云水岸花园	63	7557	21054
2	桂城	富丰广场	21	2021	22141
3	大沥	恒大悦府	20	2309	21530
4	西樵	弘阳时光天樾	16	1835	15313
5	里水	时代家	14	1446	20655
6	里水	阅海	14	1767	17393
7	里水	恒大金名都	11	1160	27175
8	里水	宏宇天御江畔	11	1234	19349
9	大沥	时代水岸尚苑	10	1128	25248
10	里水	合生君景湾	9	1016	19914

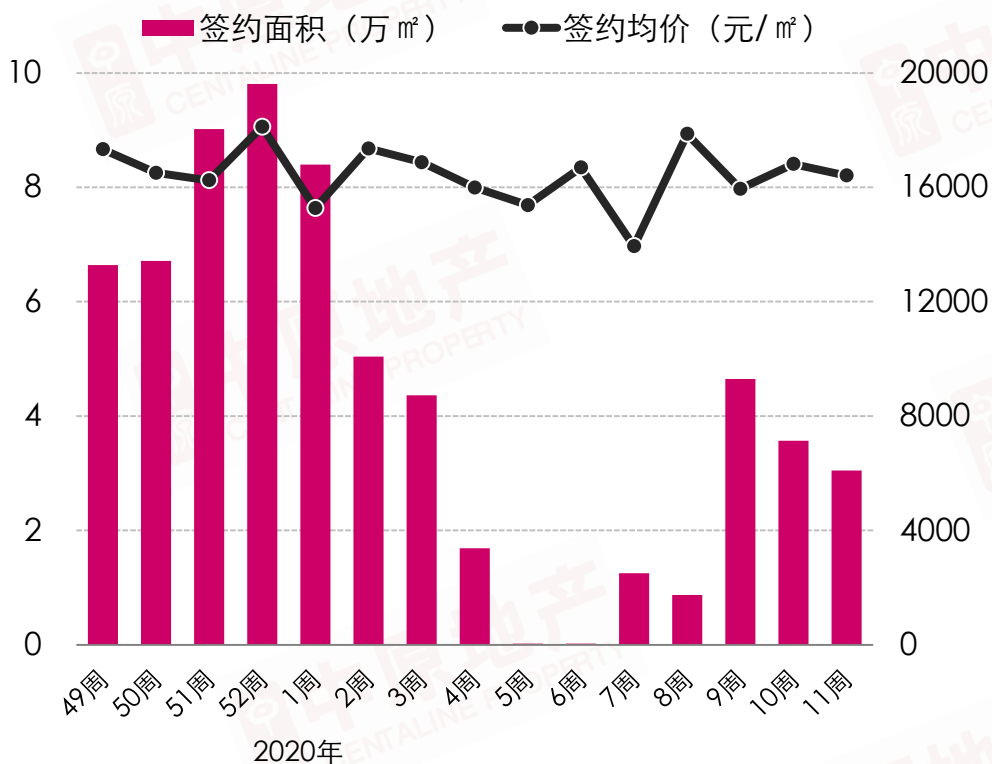
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第11周（3.9-3.15），南海区一手住宅成交4.22万㎡，环比增加6%，成交均价为19784元/㎡，环比下滑2%。大沥熹云水岸花园网签63套住宅，位于榜单首位。

## 顺德区住宅成交情况

3月第二周，顺德楼市成交回落，成交量跌价稳。

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	容桂	碧桂园凤凰湾	118	11601	14082
2	容桂	凯蓝滨江时光	9	825	16338
3	容桂	颐安灏景湾	8	939	15364
4	乐从	金茂碧桂园正荣府	7	749	16951
5	大良	华侨城天鹅堡	6	929	20808
6	大良	保利碧桂园悦公馆	6	782	17695
7	伦教	美的合能桂畔君兰	6	604	20243
8	均安	均安蓝光碧桂园	6	569	10681
9	勒流	嘉禹豪庭	6	561	13850
10	大良	金科博翠天下	5	647	21453

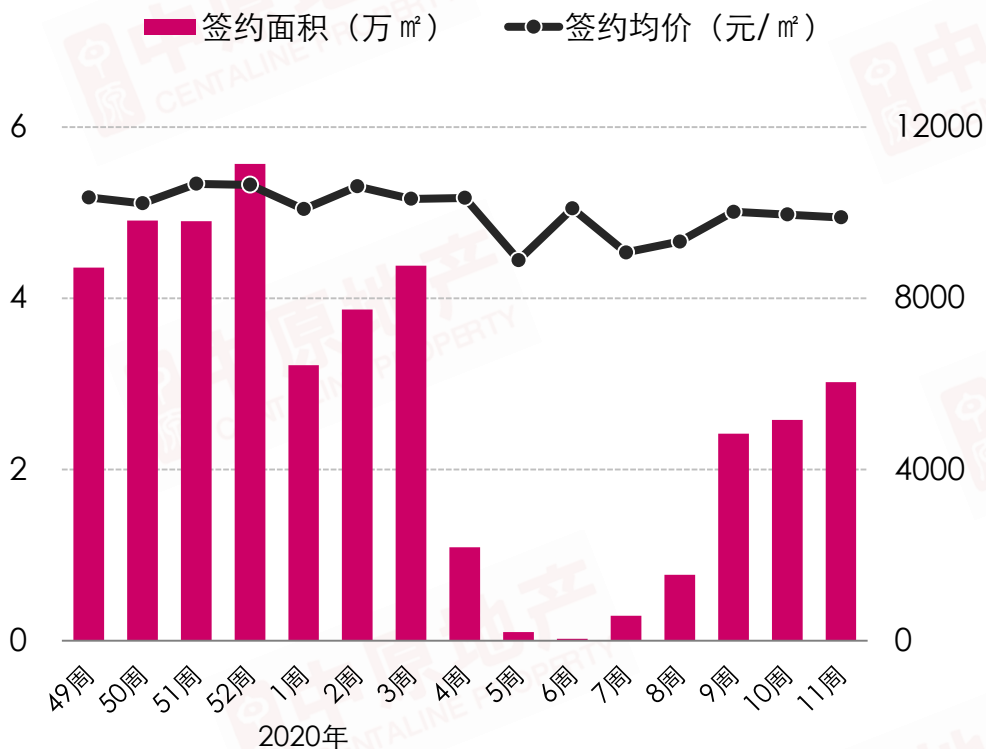
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科

2020年第11周（3.09-3.15），顺德区住宅成交3.05万 m<sup>2</sup>，环比下跌15%，成交均价为16411元/m<sup>2</sup>，环比持平。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市网签288套一手住宅，网签量持续回升，楼价整体保持平稳。

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	白坭	恒大山水龙盘	52	5787	9619
2	西南	恒大郦湖城	39	3604	8136
3	云东海	保利和堂玥	29	3430	12004
4	大塘	恒大御澜庭	27	2851	7640
5	白坭	中昂翠屿湖	12	1220	9331
6	云东海	碧桂园翡翠山	10	1154	8729
7	云东海	远洋天骄	10	1041	11331
8	西南	招商越园	10	1003	12137
9	西南	时代南湾花园	8	1008	11494
10	云东海	华远海蓝城	7	691	11120

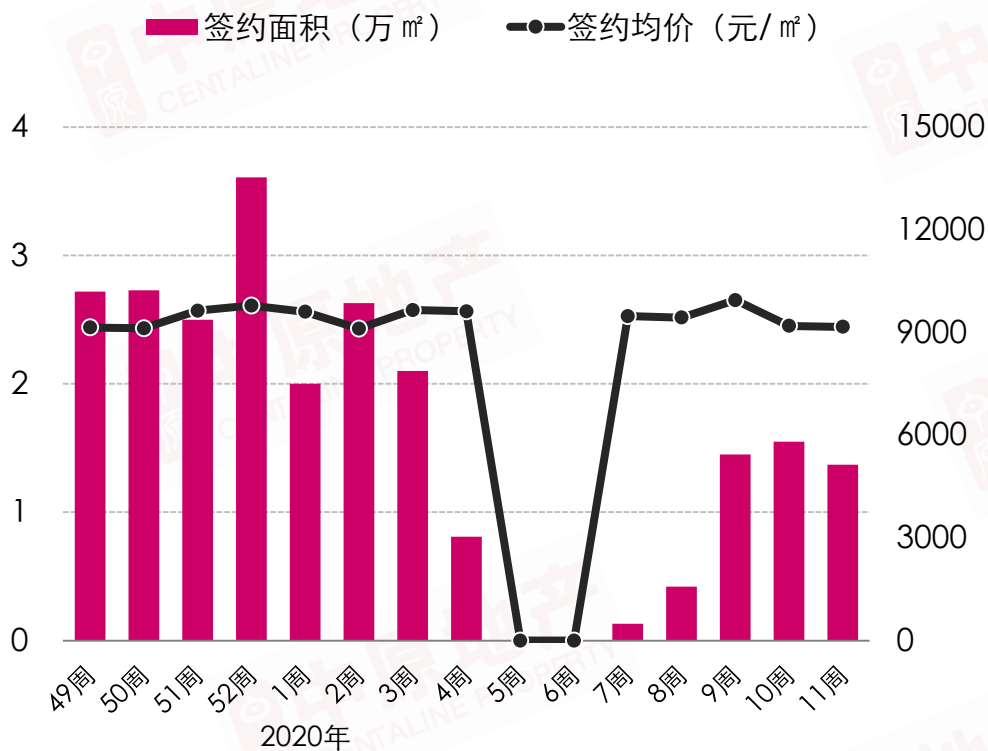
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第11周（3.9-3.15），三水区一手住宅成交3.02万㎡，环比增加17%，成交均价为9891元/㎡，环比微跌1%。全区有网签的项目个数有所增加，但大部分项目网签套数仍在个位数，其中恒大山水龙盘批量网签52套住

## 高明区住宅成交情况

高明楼市本周网签量略有下跌，楼价整体保持平稳。

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	明城	恒大滨江左岸	17	1719	8497
2	荷城	东山佳园	15	1405	9800
3	荷城	金域西江府	9	861	10023
4	杨和	美的鹭湖	6	534	7375
5	荷城	美的明湖花园	6	795	11563
6	荷城	招商熙和园	6	702	6943
7	荷城	翡翠西江	5	525	11854
8	明城	恒大山湖郡	5	689	6464
9	荷城	中南滨江国际	5	533	8971
10	更合	金泽华府	4	380	7637

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。

2020年第11周（3.9-3.15），高明区一手住宅成交130套，成交1.37万㎡，环比减少12%，成交均价为9165元/㎡，与上周基本持平。恒大滨江左岸、东山佳园分别网签17套、15套，其余项目网签套数均在个位数。

## 重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品 (㎡)	价格 (元/㎡)	销售率
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	3月12日	凤怡2栋	178	88	带装修10000-12000	39%
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	3月13日	11座01、04	66	99/130	带装修17800	38%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	3月14日	晴澜33栋	124	105-140	带装修10000-12000	25%
禅城南庄	华润置地玖悦	3月14日	1栋	90	95/98/129	毛坯13129	42%
三水白坭	中昂翠屿湖	3月14日	7、10栋	94	90-120	毛坯8200-8300	11%

04  
PART FOUR

# 商业市场

Commercial market

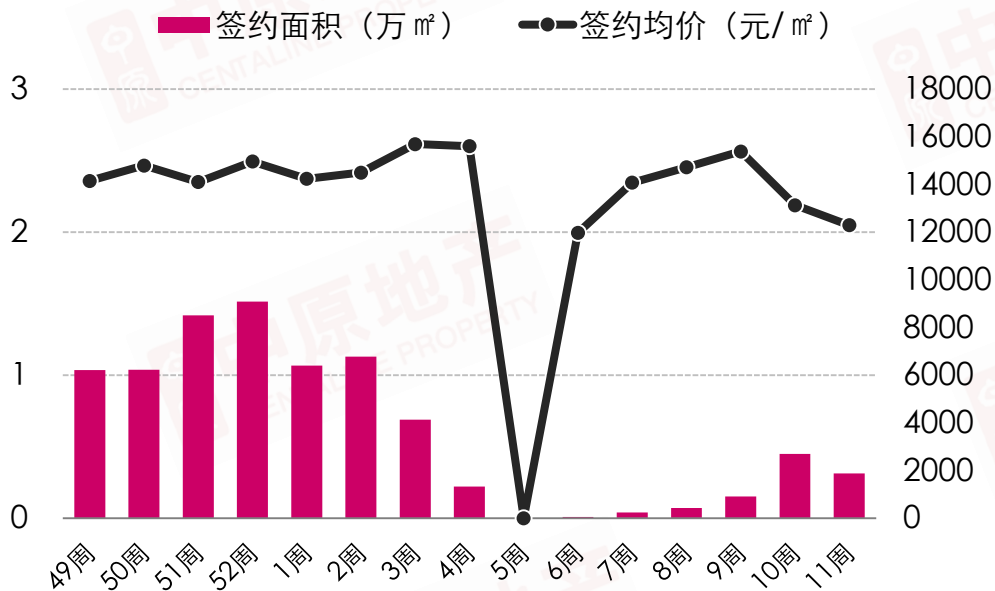


## 中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓成交量价表现疲软，大部分项目网签只有个位数。

本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

中心城区周度商业公寓成交走势



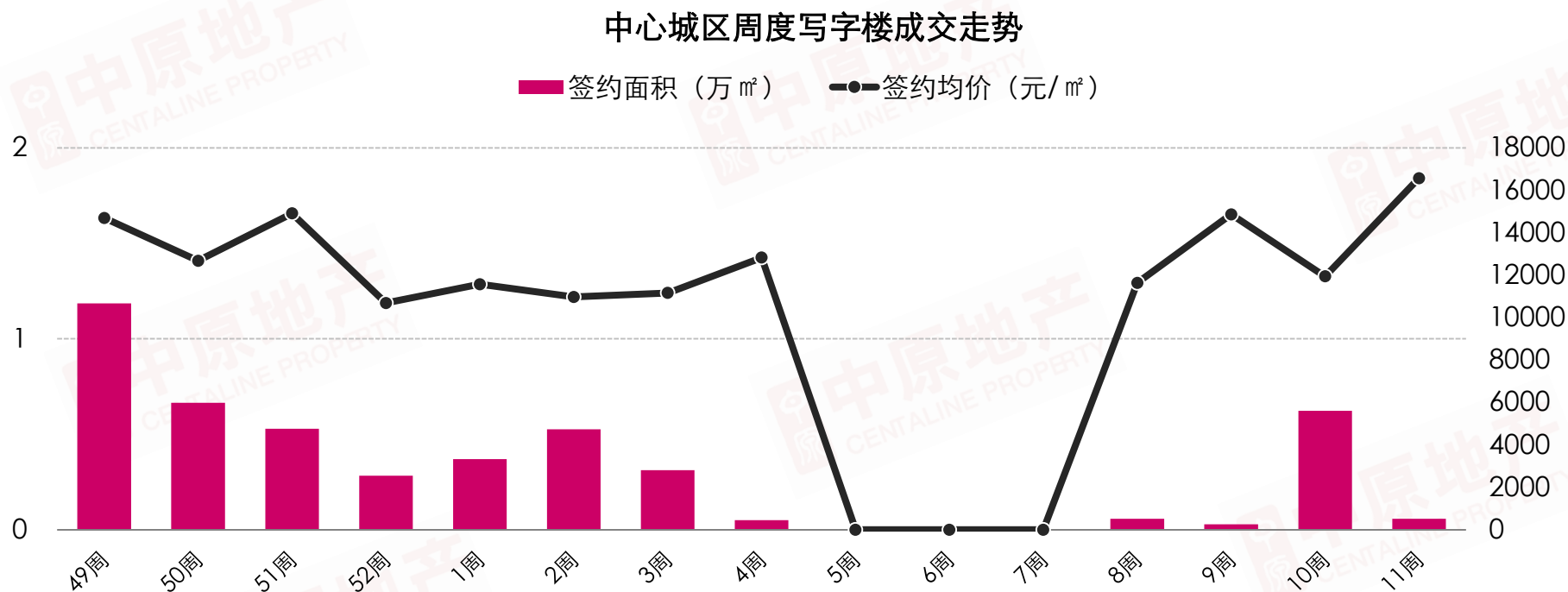
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	乐从	物联创智谷	32	1868	10464
2	张槎	童梦天下	8	398	17321
3	石湾	泷景花园	5	188	12186
4	石湾	盈天广场	3	128	14578
5	桂城	海伦堡爱Park	2	101	14250
6	桂城	碧桂园广佛上城	2	60	18552
7	祖庙	敏捷金谷国际	1	44	13261
8	乐从	宗德服务中心	1	45	12757
9	南庄	绿岛湖壹号	1	50	13032
10	张槎	绿地未来城	1	42	10537

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11周，中心城区公寓成交0.31万 m<sup>2</sup>，环比下降31%，均价为12289元/m<sup>2</sup>，环比下降6%。

## 中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场量跌价升，主要是个别金融高新区高价项目支撑。



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11周只有2个项目成交，故不显示排名；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11周，中心城区写字楼市场成交0.06万㎡，环比下降91%，均价16565元/㎡，环比上升39%。

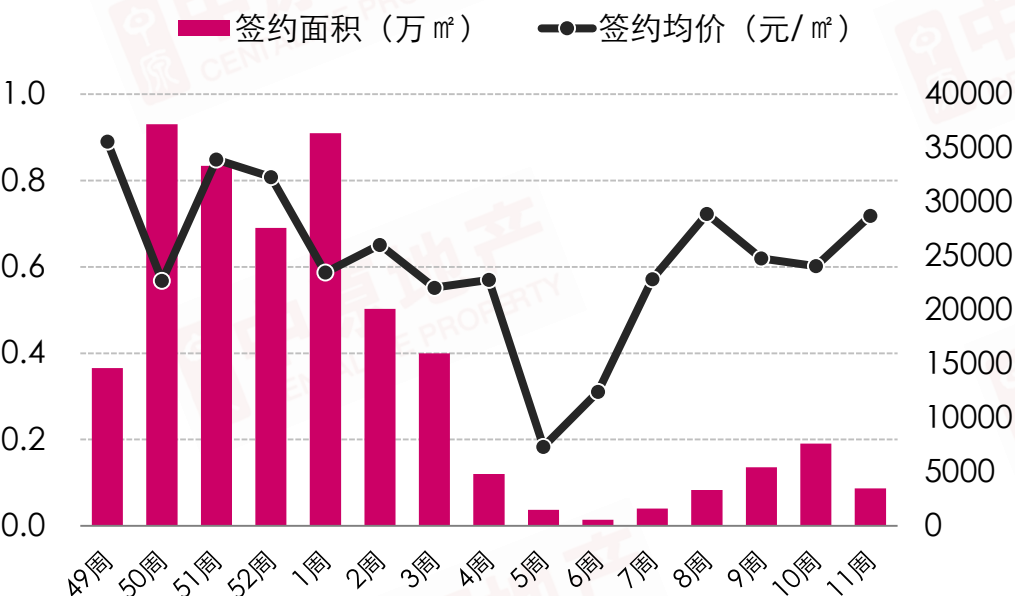
## 中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量平淡，只有禅城镇街项目零星网签。

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	祖庙	敏捷金谷国际	9	491	15161
2	南庄	金茂绿岛湖	2	85	49312
3	石湾	万通国际大厦	1	12	50070
4	祖庙	富力广场	1	87	65000
5	石湾	世博广场	1	16	44055
6	—	—	—	—	—
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

中心城区周度商铺成交走势



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；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11周，中心城区商铺成交0.09万㎡，环比下降54%，均价为28747元/㎡，环比上升19%。



**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](http://www.centaline.com.cn)

