

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.3.16-2020.3.22）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 商业市场



宏观资讯

Macro information

1 1-2月房地产投资增速创20年新低，全年销售额或下降10%

3月16日，国家统计局公布了1-2月份全国房地产开发投资和销售情况。商品房销售面积、商品房销售金额、房地产开发投资额、新开工面积全面下行，累计同比增速均创近20年来新低。

疫情对房地产市场造成冲击的表现很直观：房地产开发投资同比下降16.3%，商品房销售面积同比下降39.9%，商品房销售额同比下降35.9%，新开工面积下降了44.9%，土地购置面积同比下降29.3%，降幅较去年年末扩大了17.9个百分点。

2 统计局：2月份一线城市商品住宅价格同比涨3.5%

3月16日，国家统计局发布2020年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。2月份，全国商品住宅销售价格体稳中趋落，新房同环比增速收窄、二手房开始全面转跌。

3 中海商业接手南海怡丰城

中海商业收购佛山南海怡丰城，建面超12万 m^2 。该商场由新加坡丰树集团开发，于2014年开业，出租率常年超过90%，辐射范围超过3公里，是区域内集购物、餐饮和娱乐为一体的社区购物中心。中海地产作为本次交易的收购方，这也是继中海环宇城成为区域流量标杆后，致力扩展在大湾区的商业版图。

4 中专大专可申领佛山人才T卡，购房不受户籍社保限制

3月18日，佛山市人力资源和社会保障局发布关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知。

通知提到，具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡。

根据去年出台的人才购房新政，认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受我市户籍人口购房政策。

5 南海区房产贷款不再加注抵押信息

佛山市自然资源局南海分局发文：自3月23日起，南海区新受理的房产证不再加注抵押登记信息，不加盖“抵押章”。也就是说：办理房产抵押贷款，将不再出现一堆银行抵押信息。

6 三水2020年旧改计划发布

3月18日，三水区政府网站发布了《三水区2020年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》，披露了三水最新的旧改进度情况。三水区计划改造项目共26个，总面积255.6万 m^2 ，同比增长21.4%，其中商住项目17个。乐平镇改造面积最大，6个项目面积达144.7万 m^2 ，均为商住用地改造。2020年将全新启动项目15个，面积164.5万 m^2 。

7 2019佛山楼市蓝皮书发布：量缩价涨，全市住宅均价达13410元/ m^2

3月19日，佛山市房地产业协会发布了《2019佛山市房地产蓝皮书》，披露了佛山楼市2019年多项官方数据，涵盖全年全市、各区成交面积，以及全市及五区均价等重点数据，由于年初放开限价，主流市场回归单合同，全市及五区成交价格均有所上涨。

表 4-8 2019 年佛山市新建商品房上市情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

		面积	金额	均价
商品房	数值	1781.57	2195.57	12323.81
	同比	-4.97%	9.63%	15.36%
商品住房	数值	1349.65	1809.95	13410.46
	同比	-8.44%	14.08%	24.60%
非商品住房	数值	431.91	385.62	8928.25
	同比	7.80%	-7.34%	-14.04%

8 高明2019年下半年住房均价出炉：荷城破9字头，明城直降379元/㎡

3月17日，高明区政府网站公示了2019年下半年各镇街住房平均交易价格的情况。

荷城下半年的新建普通住房的成交均价最高，为9168.43元/㎡，杨和紧随其后，成交均价约为7992.63元/㎡。更合镇方面均价超过明城，新建普通住房均价为7227.8元/㎡，而明城则以7085元/㎡的均价垫底。

区域	2019年下半年住房平均交易价格		
	新建普通住房	新建别墅、高档公寓	二手房
荷城街道	9168.43	9937.05	6247.41
杨和镇	7992.63	17128.93	7545.41
明城镇	7085.00	8697.19	4060.55
更合镇	7227.88	17147.21	4294.73

9 瀚康集团首入佛山落子均安

从顺德区政府网站获悉，翰康集团正式落子佛山，其均安首子现申请补办《建设用地规划许可证》。

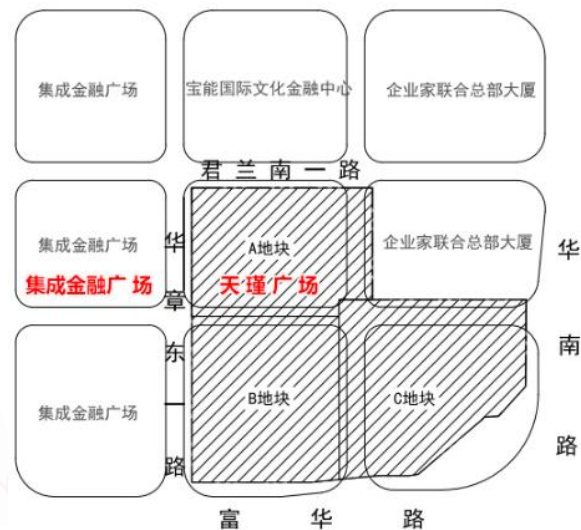
根据公示的内容，申请项目为佛山市顺德区均安镇华丰路3号地项目，项目总占地30032㎡，其中A区用地面积为21691.86㎡，用地性质为二类居住用地兼容商业用地；B区用地面积为2343.78㎡，为公园绿地；C区用地面积为5996.36㎡，为城市道路用地，项目总计容建面约73539.2㎡。

项目的申请单位为佛山市顺德区置盛实业有限公司，背后的股东正是翰康集团，这是该集团首次进驻佛山。佛山市顺德区置盛实业有限公司是于2019年11月通过协议获得的该地块的土地使用权，成交价格为601万元，楼面价不过81.7元/㎡。

10 龙光保利佛山新城项目定名和光尘樾，联合集成金融广场开发

龙光、保利佛山新城合作开发的项目已命名为龙光·集成·保利和光尘樾，属于保利“和光”产品系列，涵盖公寓、住宅、办公等多种类型，将由保利操盘，预计4月进行外展点宣传，最快5月对外开放。

本项目占地4.09万㎡，总建面达30.9万㎡，容积率7.54，包括集成金融广场和天瑾广场两个项目。集成金融广场（保利于2017年8月斥资1.5亿元获取了52.1%权益）由两栋商业裙楼和一栋超高层组成。天瑾广场（龙光地产于2018年3月2日以9.4亿元竞得，楼面价6223元/㎡，引入保利进行合作开发）由1栋住宅和1栋公寓组成，涵盖42-69㎡公寓以及110-139㎡住宅单位。



11 北滘新添商业综合体，毗邻佛山3号线

从顺德区政府网站获悉，顺德拟新建一占地近4.7万㎡的商业综合体项目，备案名为万华广场。万华广场总占地46665.52㎡，建筑面积73034.58㎡，涵盖产权式酒店216356.23㎡和商业建面14162.89㎡。项目由7座产权式酒店和若干栋商业楼组成，可提供商业房源6912套。该项目正好位于原蚬华电器制造厂所在位置。蚬华电器厂的厂区清拆于2019年3月正式启动，将通过协议出让转功能的方式转变用地功能，

12 南海罗村新增超30宗商住地

南海区政府发布关于南海区罗村街道联星联和片区规划的批前公示，向社会公征询意见。

根据公示文件显示，罗村联星联和片区未来预计新增至少30宗商住用地，1处医院，以及多所中小学，规划总面积达644.91公顷。

本次规划城市建设用地（H11）用地面积526.19公顷，占规划范围的81.59%；非建设用地（E）用地面积82.85公顷，占规划范围的12.85%。

- ✓ 规划范围为：东至佛山大道，西至街边纵二路，北至机场涌，南至南海区界。
- ✓ 发展目标：特色文化产业示范区、人居环境改善示范区和村级工业园改造提升示范区。
- ✓ 功能定位：特色文化产业、健康综合制造产业、商贸展销以及配套服务。
- ✓ 规划结构为“一横两纵发展轴，两心六区五节点”。



项目区域位置示意图



规划功能结构图

13 云推介，顺德2020年23宗靓地重磅亮相，遍布十个镇街

3月15日，顺德政府等搭建2020年顺德商住用地云推介平台，以重点地块视频、商住用地电子蓝皮书、一图新鲜看地等多种方式介绍地块信息，解读地块价值和区域优势、发展规划等，同时释放《顺德区出台建设用地开竣工管理办法》政策利好，全方位向广大企业零距离展现顺德投资价值新优势。

2020年，顺德拟重点推出23宗商住靓地，分布于十个镇街。中心城区核心区大良拟重点推出3宗优质地块，容桂大手笔推出5宗地块，伦教推出3宗靓地，陈村、北滘、乐从、龙江、杏坛均推出2宗，勒流、均安各推出1宗地块。

2020年拟供政府储备商住用地明细表

序号	储备单位	地块位置	用地面积(亩)	土地用途	容积率	联系人 联系电话
01	区土储	大良乔岸路以南、环湖路以西地块	180	住宅	3.5	冯嘉敏 22836592
02	大良	大良德胜西路以北，容奇大桥以西地块	112	住兼商	3.2	吴丽娥 29938488
03	大良	大良街道顺德科技工业园A区中-9-2地块	72	商兼住	3.5	吴丽娥 29938488
04	区土储	容桂容里小学以南、容英路以东地块	160	住宅	3.2	冯嘉敏 22836592
05	容桂	容桂桂洲大道8号地块之二	134	商兼住	4.4	陈铭康 28386229
06	容桂	容桂容奇大道东25号地块	63	住兼商	3.5	陈铭康 28386229
07	容桂	容桂105国道以东、文海西路以北地块	55	住兼商	3.0	陈铭康 28386229
08	区土储	容桂桂洲大道以北地块之一	43	住宅	2.5	冯嘉敏 22836592
09	区土储	伦教南苑东路以南、教育路以东地块	60	住宅	3.0	冯嘉敏 22836592
10	伦教	伦教105国道以西地块	130	住兼商	3.0	霍婉君 27333919
11	伦教	伦教大涌以北、南苑西路以西地块	30	住宅	3.5	霍婉君 27333919
12	陈村	陈村佛陈路北側地块	94	住兼商	3.0	蚊国荣 23305020

2020年拟供政府储备商住用地明细表

序号	储备单位	地块位置	用地面积(亩)	土地用途	容积率	联系人 联系电话
13	陈村	陈村镇吴家围16、17号地块	100	住兼商	3.0	蚊国荣 23305020
14	区土储	北滘镇会展东TOD首宗地块	210	商业服务业设施/二类居住/公共交通场站混合用地	3.93	冯嘉敏 22836592
15	区土储	北滘荷岳路以南、億萃路以西地块	140	住宅	3.5	冯嘉敏 22836592
16	乐从	乐从乐中路以北、纵三路以西地块	90	住宅	3.0	苏伟 28331770
17	区土储	乐从横二路以南、纵五路以东地块	91	住兼商	3.0	冯嘉敏 22836592
18	龙江	龙江世埠居委会文华路夹角地块二	15	住宅	3.0	梁兆川 23888775
19	龙江	龙江乐龙路以西、龙江交通中心以北地块	70	住宅	3.0	梁兆川 23888775
20	勒流	勒流滨水生态启动区扶连路以南地块	80	住兼商	3.0	关志昌 26369710
21	杏坛	杏坛新涌大桥北側地块	71	住宅	3.0	何少芬 27388660
22	杏坛	杏坛高富路以南、二环路以东地块	180	住兼商	3.0	何少芬 27388660
23	均安	均安东堤路地块	51	住宅	3.0	蚊国荣 29260023



土地市场

Land market

土地供应情况

南海里水11.3万㎡巨无霸商住地再挂牌，起拍价下调超3.2亿。

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/㎡)
4月17日	南海区 里水镇官和路地段	南海区 商住	113255.57	2.0-2.5	169000	扣配套约8976

土地成交情况

中建三局+顺控城投以11亿底价联合拿下乐从地块。

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
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	110248	8300	中建三局 顺控城投

乐从镇横二路以南、纵五路以东地块位置



土地出让预告

下周佛山全市没有地块到期出让，3月末将有3宗优质商住地招拍。

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)

楼面地价
(元/ m^2)

顺德区

中原地产
CENTALINE PROPERTY

中原地产
CENTALINE PROPERTY

中原地产
CENTALINE PROPERTY

中原地产
CENTALINE PROPERTY

中原地产
CENTALINE PROPERTY

中原地产
CENTALINE PROPERTY

中原地产
CENTALINE PROPERTY



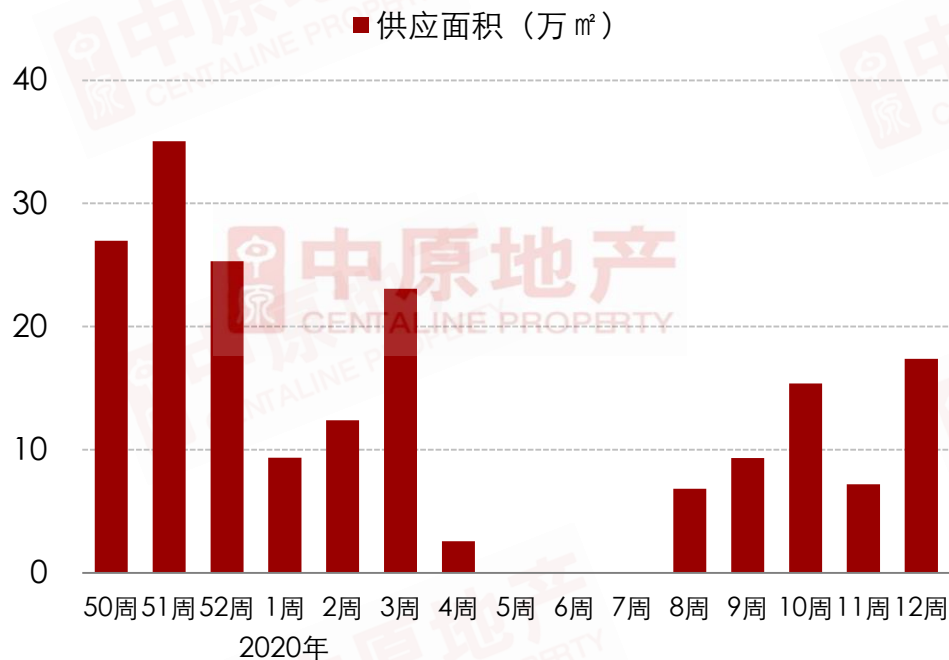
住宅市场

Housing market

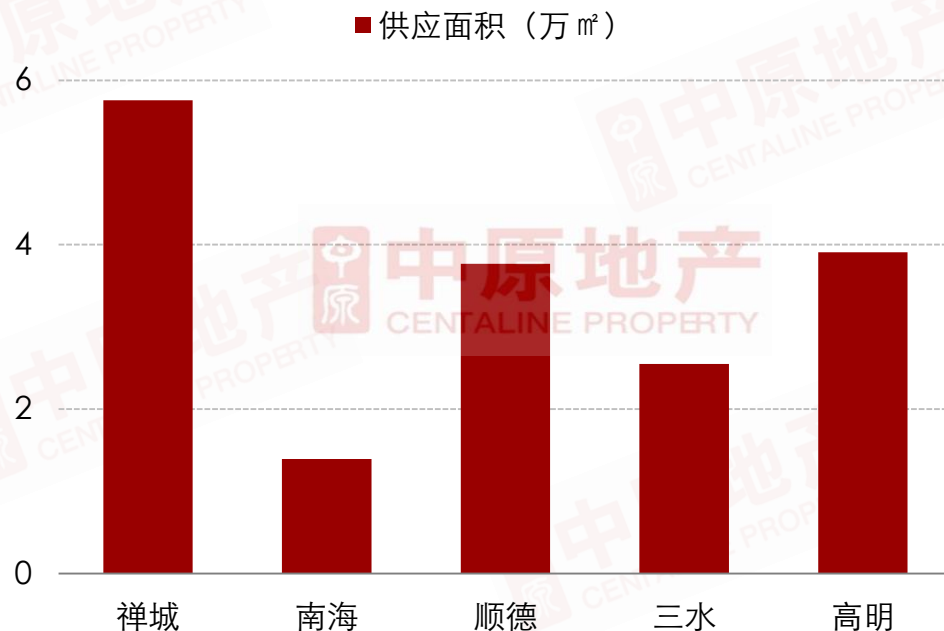
全市住宅供应情况

3月中旬，佛山楼市预售市场再升温，新增住宅1722套，面积环比增加142%。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第12周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第12周（3.16-3.22），全市有9个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅1722套、17.38万 m²，面积环比大幅增加142%。本周五区均有楼盘预售证获批，拿取预售证的项目主要集中在禅城区，有3个项目。

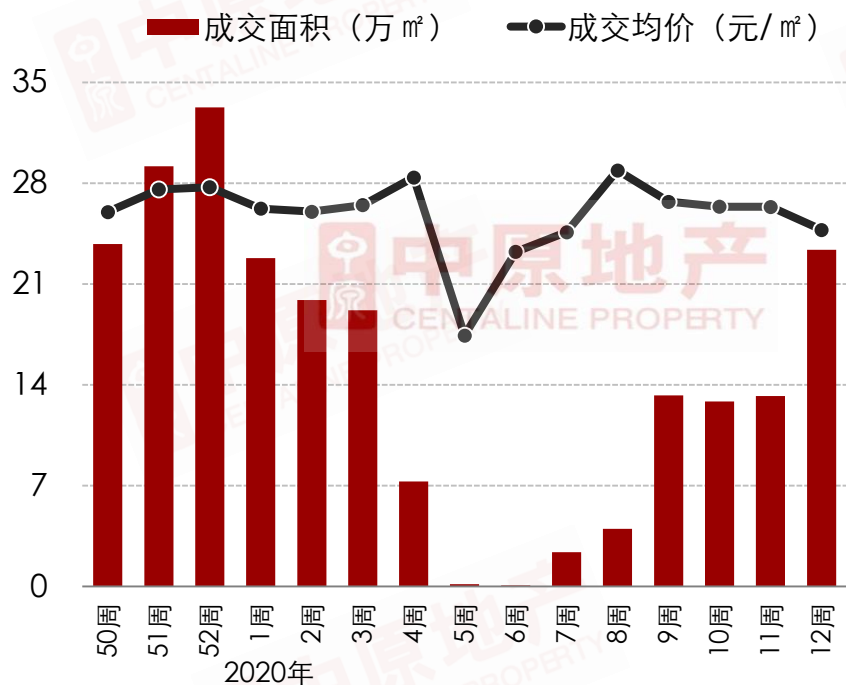
全市住宅供应明细

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	保利同济府	2020/3/14	三座	洋房	140	15491.35	—
禅城		2020/3/14	—	洋房	60	6114.87	—
禅城	万科金域时光	2020/3/13	—	洋房	180	16187.04	—
禅城		2020/3/20	—	洋房	180	16214.36	—
禅城	五矿崇文金城	2020/3/14	—	住宅	18	3576.18	—
南海	招商悦府	2020/3/19	4座	洋房	124	13942.87	95/130
顺德	美的中交翰城	2020/3/18	5座	洋房	124	13228.2	93/114/125
顺德		2020/3/18	4座	洋房	124	13239.73	93/114/125
顺德	金辉优步大道	2020/3/20	10栋	洋房	112	11230.45	94/106
三水	旭辉汇美家园 (旭辉江山)	2020/3/17	3座	洋房	68	6327.4	89/97
三水		2020/3/17	2座	洋房	136	12855.06	90/98
三水		2020/3/17	1座	洋房	68	6306.15	89/97
高明	佛山恒大西江天悦	2020/3/19	5座	洋房	88	10196.56	108/123/124
高明	美的鹭湖	2020/3/20	湖山原筑 16座	洋房	300	28888	78/93/117

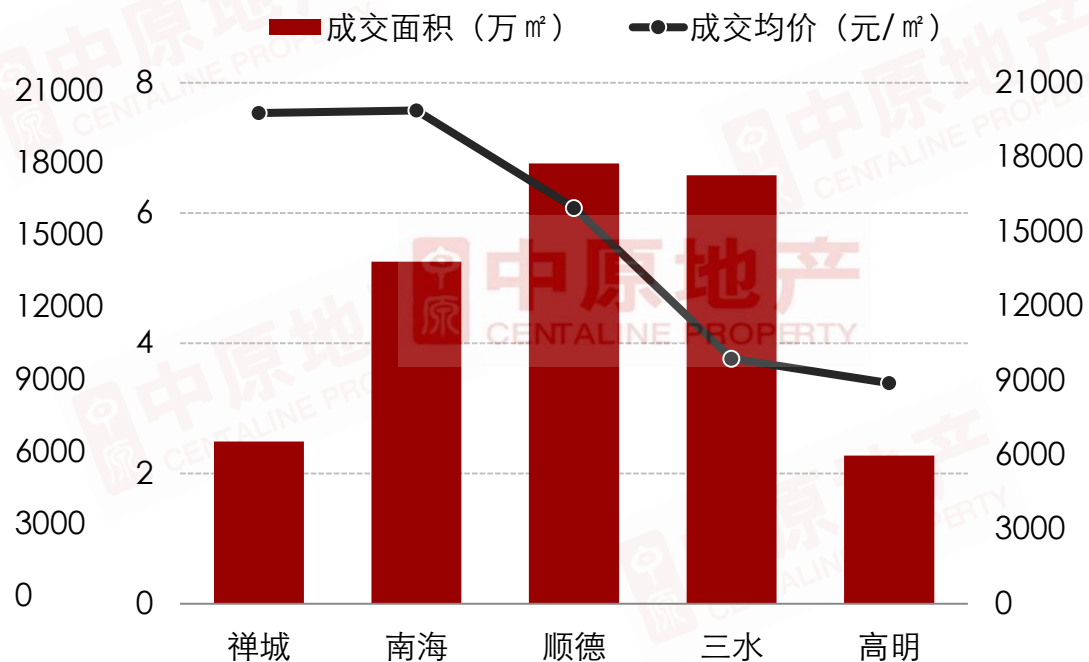
全市住宅成交情况

本周佛山楼市成交回暖明显，网签量为年内次高值，楼价略有下行。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第12周佛山五区商品住宅成交情况

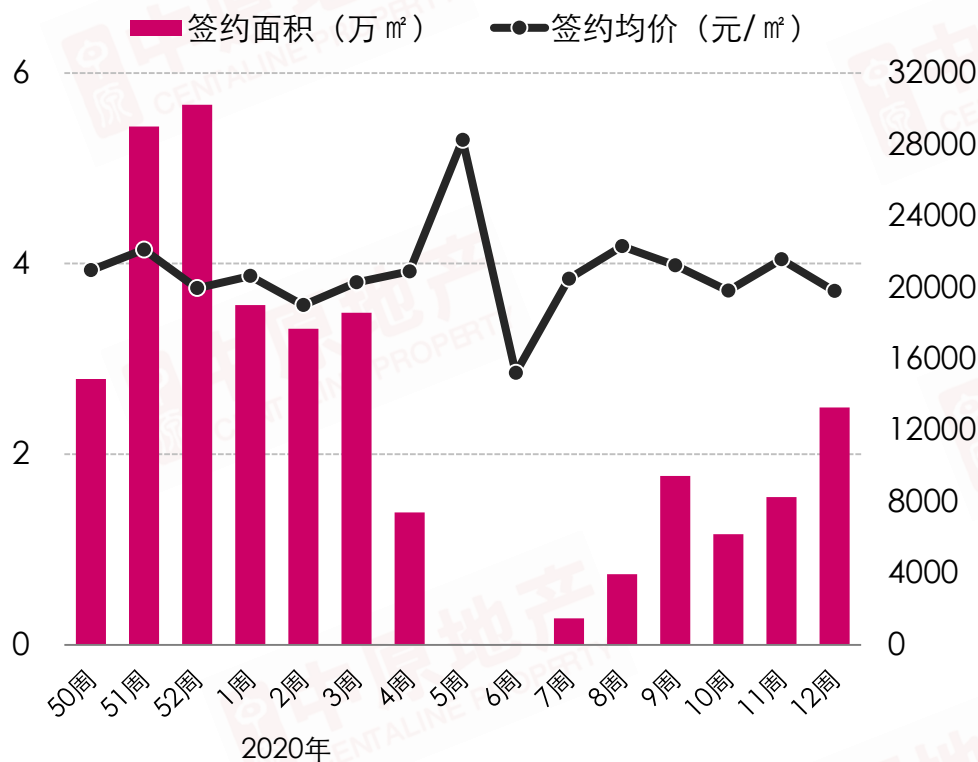


2020年第12周（3.16-3.22）佛山全市住宅成交2124套，合计23.37万㎡，环比增加77%，成交均价为14855元/㎡，环比下跌6%。本周佛山五区均有不同程度的销售回暖，其中顺德、三水两区网签量环比增加均超1倍，成交超6.5万㎡，禅城、南海两区网签价均在1.9万元/㎡水平徘徊，为五区最高楼价，相对于其他四区，高明区楼市成交量价均略显逊色。

禅城区住宅成交情况

本周随着人才购房门槛放宽，增强购房信心，禅城住宅成交量大幅上涨

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 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	南庄	绿岛檀悦花园	23	2710	17919
2	南庄	保利翡翠公馆	22	2945	17085
3	祖庙	碧桂园岭南盛世	20	2646	25423
4	祖庙	融创滨江首府	18	1862	18389
5	南庄	华润置地玖悦	14	1436	14100
6	张槎	招商岸芷汀兰	13	1280	15906
7	南庄	金茂绿岛湖	9	1511	18275
8	石湾	新福港鼎峰	9	1089	15402
9	石湾	世茂望德	9	962	26218
10	石湾	卓越浅水湾	8	810	24050

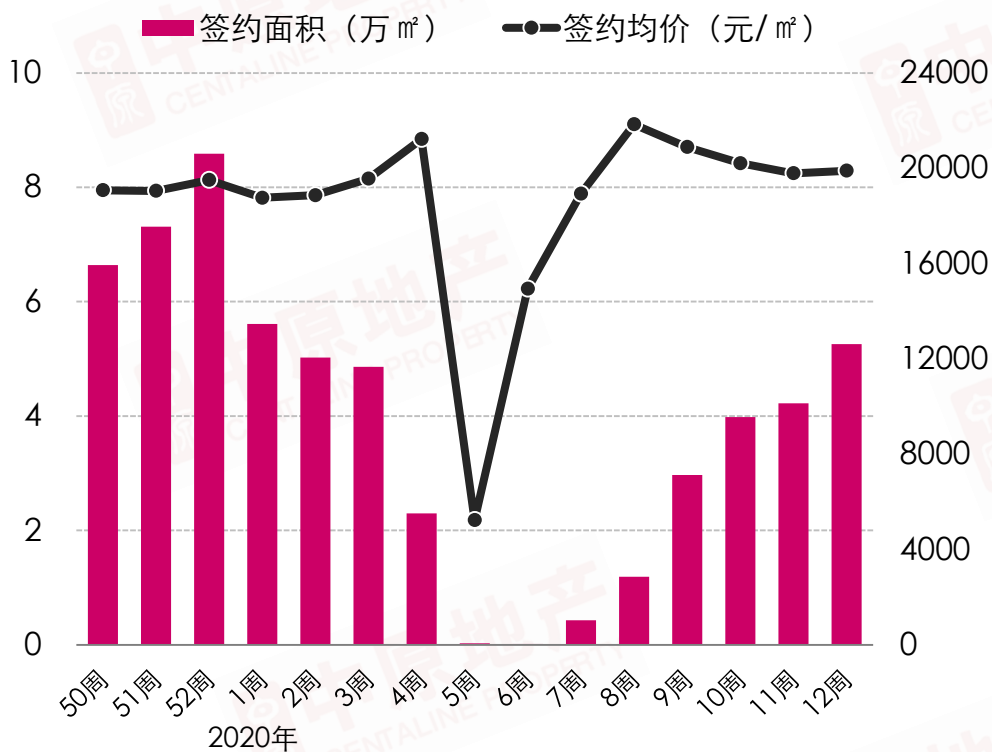
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第12周（3.16-3.22），禅城住宅成交2.5万 m²，环比上涨61%，成交均价为19789元/ m²，环比小幅下跌8%。

南海区住宅成交情况

南海楼市网签量持续回升，楼价平稳，以东部、中部镇街项目成交为主。

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	狮山	保利茉莉公馆	30	3314	16356
2	九江	碧桂园君临壹品	24	2747	11790
3	里水	合生君景湾	23	2655	21882
4	大沥	熹云水岸花园	22	2361	20307
5	里水	时代家	17	1745	21504
6	大沥	时代水岸尚苑	17	1877	26569
7	桂城	富丰广场	16	2192	20515
8	狮山	海逸桃源花园	15	1510	12209
9	丹灶	美的翰湖苑	15	1605	13144
10	桂城	景裕豪园	13	1234	26026

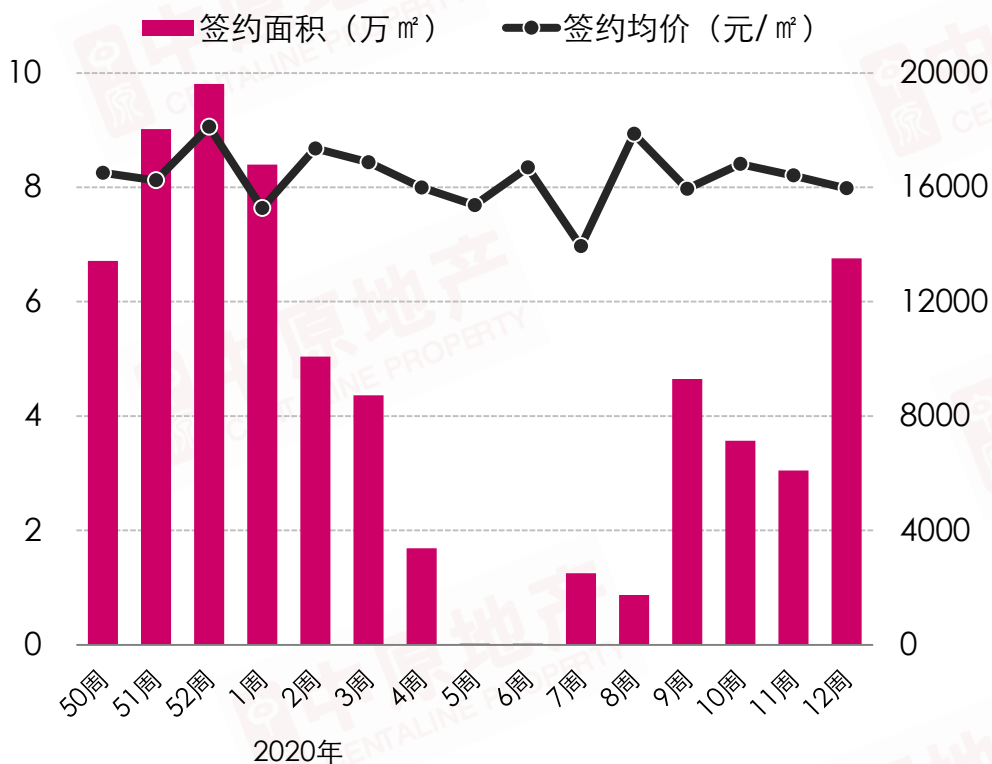
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，排名不含万科项目。

2020年第12周（3.16-3.22），南海区一手住宅成交5.26万㎡，环比增加25%，成交均价为19892元/㎡，环比微涨1%。

顺德区住宅成交情况

本周顺德区依旧一马当先，以6.8万㎡成交量领跑全市。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	265	26071	11893
2	大良	保利碧桂园悦公馆	35	4000	25720
3	伦教	美的合能桂畔君兰	24	2596	16679
4	乐从	保利天寰	17	2126	20141
5	均安	融创滨江粤府	15	1480	10317
6	乐从	金茂碧桂园正荣府	14	1531	19015
7	大良	海骏达康格斯花园	13	1427	14609
8	北滘	碧桂园未来城	11	1260	25548
9	均安	均安蓝光碧桂园	11	1162	10895
10	陈村	美的花湾城	10	1138	25304

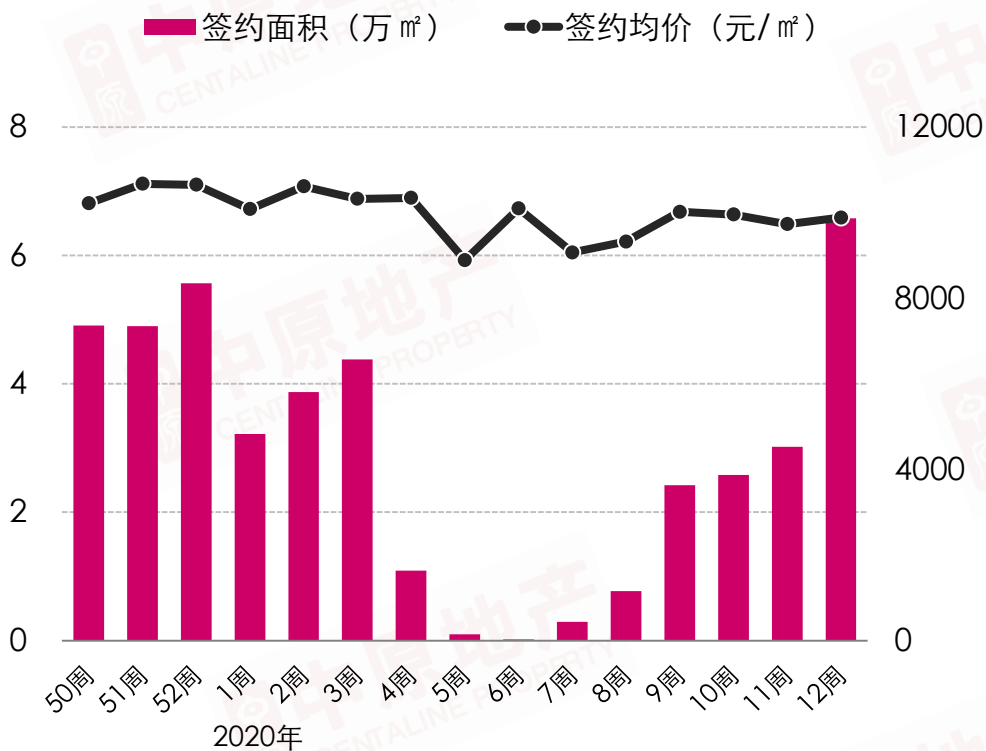
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科

2020年第12周（3.19-3.22），顺德区住宅成交6.8万㎡，环比上涨122%，成交均价为15961元/㎡，环比持平。

三水区住宅成交情况

本周三水楼市成交回暖明显，网签617套一手住宅，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	西南	恒大郦湖城	108	10429	8282
2	白坭	恒大山水龙盘	82	9223	9119
3	大塘	恒大御澜庭	51	5093	7319
4	云东海	保利和堂玥	44	5261	12177
5	西南	欧雅右岸春天	36	3726	10756
6	云东海	碧桂园翡翠山	27	3244	8840
7	西南	博雅滨江花园	23	2831	10464
8	云东海	远洋天骄	19	1917	11826
9	白坭	中昂翠屿湖	19	2023	9217
10	西南	招商越园	17	1746	12256

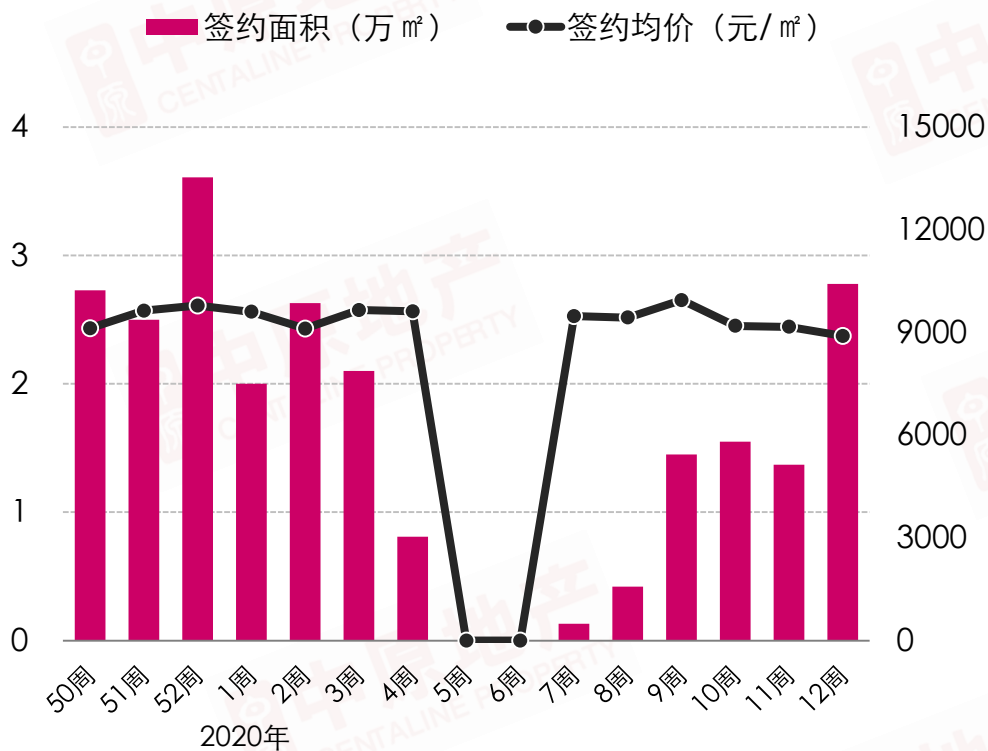
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第12周（3.16-3.22），三水区一手住宅成交6.58万㎡，环比增加118%，成交均价为9887元/㎡，环比微涨2%。全区大部分项目成交回暖，网签套数超个位数，其中恒大郦湖城批量网签108套住宅。

高明区住宅成交情况

高明楼市本周网签量升价稳，恒大滨江左岸网签32套。

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	32	3369	8690
2	荷城	金域西江府	14	1353	9797
3	荷城	招商熙和园	14	2580	6326
4	荷城	美的明湖花园	10	1227	11499
5	荷城	卓越金科集美江湾	10	1026	9044
6	明城	恒大山湖郡	9	1612	9754
7	杨和	美的鹭湖	9	851	11050
8	荷城	东山佳园	8	780	9800
9	杨和	敏捷三和府	8	831	8748
10	杨和	云山诗意花园	7	623	7990

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12周（3.16-3.22），高明区一手住宅成交198套，成交2.78万㎡，环比增加103%，成交均价为8901元/㎡，环比下滑3%。位于明城镇的恒大滨江左岸网签32套，大部分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
三水西南	新城招商誉府	3月21日	12座	128	96-112	带装修10800	33%
高明西江新城	保利玥府	3月21日	21座	128	100-140	毛坯9000-10000	16%

04
PART FOUR

商业市场

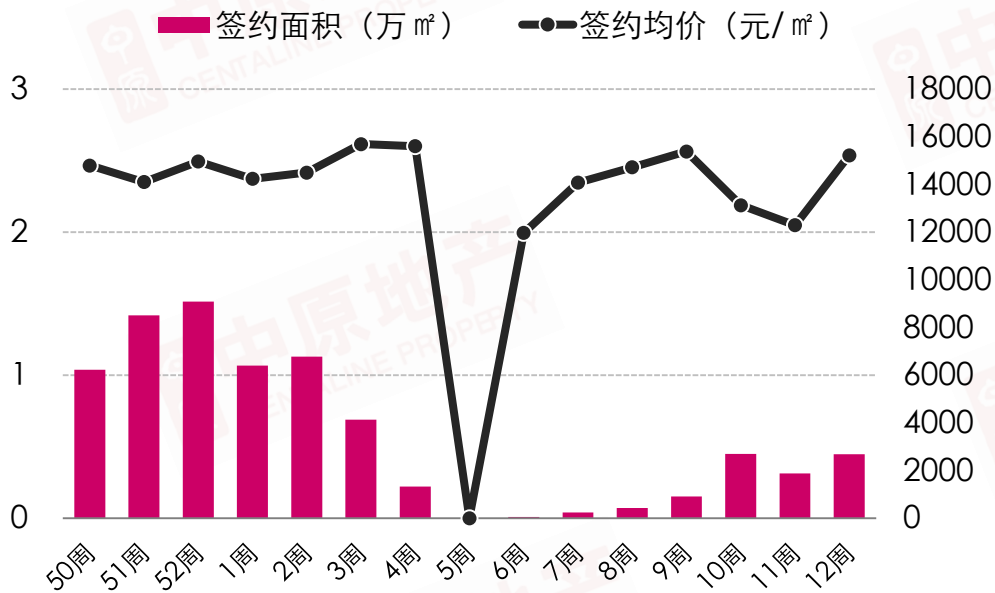
Commercial market

中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场有所改善，量价齐涨。

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 ²)	网签均价 (元/ m ²)
1	桂城	千灯湖C+	24	868	17531
2	桂城	第壹时区	15	1275	13394
3	石湾	泮景花园	15	562	16006
4	祖庙	敏捷金谷国际	7	321	12751
5	石湾	鸿翔芮丽国际	6	285	16056
6	祖庙	越秀岭南悦公馆	3	97	14086
7	张槎	童梦天下	3	172	16451
8	南庄	绿岛湖壹号	3	206	11748
9	石湾	绿地璀璨天城	2	72	13208
10	祖庙	兆阳O立方	2	103	18157

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。

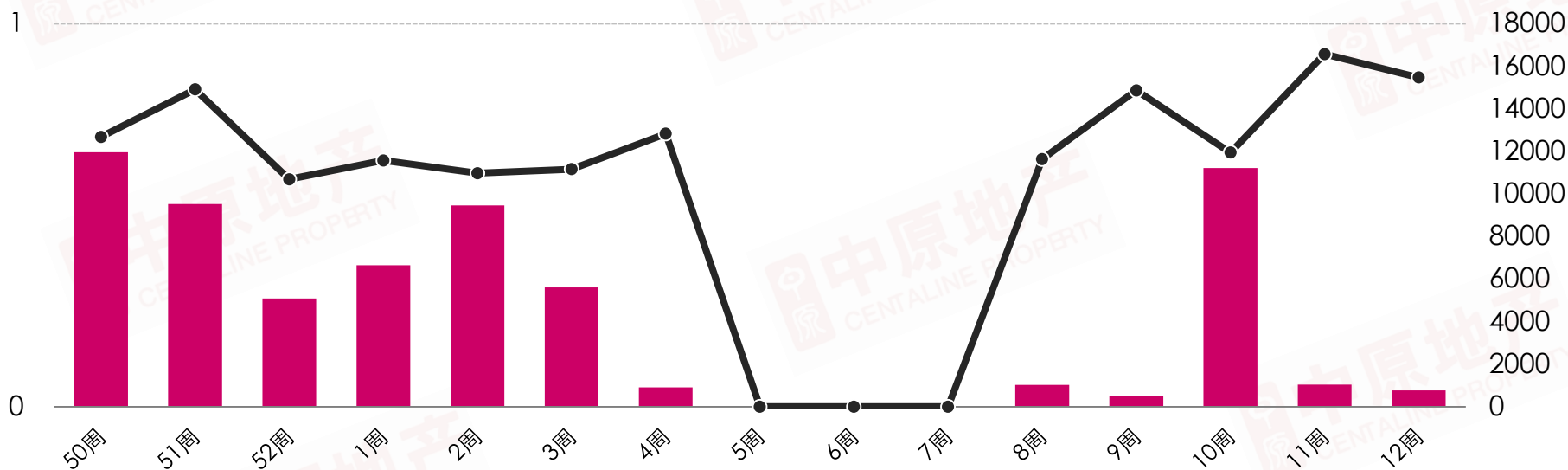
2020年第12周，中心城区公寓成交0.45万 m²，环比上升43%，均价为15227元/ m²，环比上升24%。

中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场延续平淡，只有桂城个别项目有网签。

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



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12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12周，中心城区写字楼市场成交0.04万 m²，环比下降27%，均价15467元/ m²，环比下降7%。

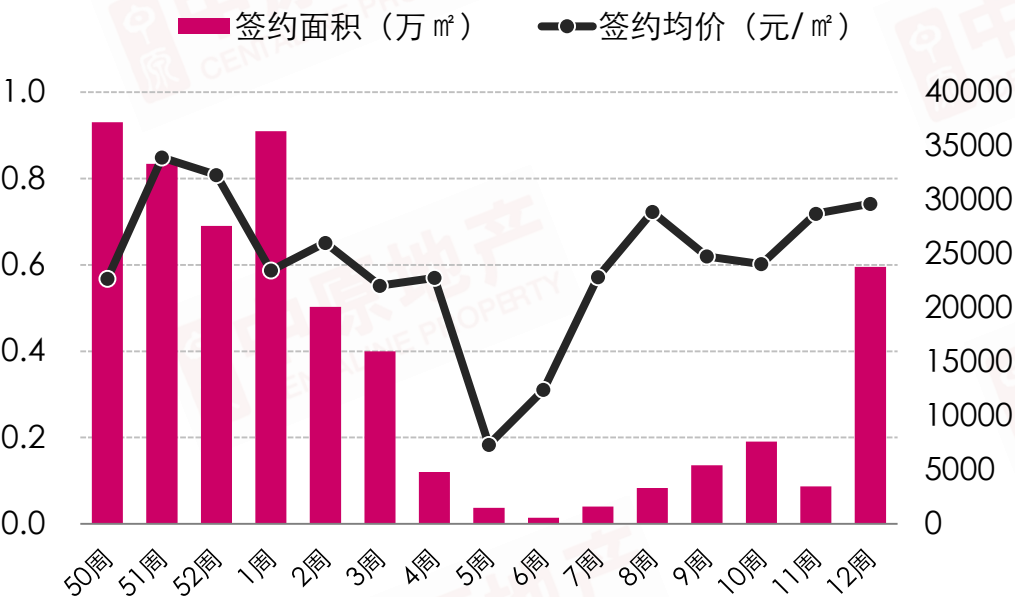
中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场明显反弹，创疫情以来的高位，个别项目集中网签。

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	20	1134	18666
2	张槎	融创望江府	5	354	13031
3	石湾	绿地璀璨天城	5	601	44868
4	祖庙	碧桂园岭南盛世	4	182	23629
5	石湾	保利碧桂园天汇	3	407	63205
6	石湾	世博广场	2	71	23241
7	桂城	中建灯湖领秀	2	108	64601
8	桂城	富力国际金融中心	2	101	31877
9	张槎	绿地未来城	1	182	15274
10	张槎	花曼丽舍	1	77	19689

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12周，中心城区商铺成交0.59万㎡，环比上升584%，均价为29658元/㎡，环比上升3%。



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

