



2020年第28周

佛山房地产市场周报

佛山世联房地产顾问有限公司

策略资源中心





01

市场资讯

02

土地市场

03

住宅市场



1

part one

市场资讯

1 6月份CPI环比继续下降，同比涨幅略有扩大

6月份，从环比看，CPI（居民消费价格指数）下降0.1%。从同比看，CPI上涨2.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。上半年，全国居民消费价格比去年同期上涨3.8%。

2 6月份PPI 环比由降转涨，同比降幅收窄

6月份，从环比看，PPI（工业生产者出厂价格指数）由上月下降0.4%转为上涨0.4%。从同比看，PPI下降3.0%，降幅比上月收窄0.7个百分点。上半年，工业生产者出厂价格比去年同期下降1.9%

3 央行：把握信贷投放节奏 确保投向实体经济

7月7日，人民银行联合银保监会在北京召开金融支持稳企业保就业工作座谈会。会议要求，要把握好信贷投放节奏，与市场主体实际需求保持一致，确保信贷资金平稳投向实体经济。

4 人民币汇率强势跃回“6”时代

7月10日，中国外汇交易中心公布数据显示，银行间外汇市场人民币汇率中间价为：1美元对人民币6.9943元，较上一交易日上调142个基点，重回“6时代”。美元指数呈现弱势，目前为96左右。7月以来，人民币对美元中间价累计调升逾700点。

1 禅城上半年10条道路建成通车，拓展城市骨架

7月6日，佛山市禅城区交通部门介绍，根据“内优”目标，禅城区启动了断头路五年行动计划，打通断头路，拓展城市骨架。仅今年上半年，全区已建成10条道路，其中普君南路、卫国路东延（岭南大道至文华路）道路已于今年1月1日建成通车。今年下半年，还将有多条道路工程通车，文华南路（魁奇路至东平路）等重点道路工程也将启动。

2 金融高新区添近百亿新项目，为区域金融发展赋能

7月7日，南海区将举行“2020广东金融高新区重点项目进驻签约活动”，涵盖银行、期货、基金、服务外包等高端服务业态的十大重点项目签约落户广东金融高新区，投资总额近百亿元。将为南海区高质量发展提供更强有力的支撑，同时也为粤港澳大湾区建设赋予更强劲的金融动能。

3 南庄建5大片区打造千亿产业群，打造高质量发展新南庄

7月7日，中共禅城区南庄镇第十五届代表大会第五次会议召开，提出要通过高水平构建“五区三组团”产业新布局，建好两大发展平台，同时，深入推进城乡融合发展，擦亮“都市田园”名片，打造高质量发展新南庄。

1 张槎将改造18个村级工业园，推进乡村振兴

7月9日，禅城区张槎街道召开实施乡村振兴战略工作推进会，将通过加强农村党建工作，全面开展人居环境整治、农村“厕所革命”等重点工作，把乡村振兴工作做实做细，实现全面振兴。将推进18个村级工业园改造提升、每村各建一个生活垃圾压缩站、开展农村“厕所革命”有奖励等举措。

2 南海再征地补偿超9741万，涉及大沥太平等7个经济合作社

7月9日，佛山市人民政府发布一则关于征收佛山市南海区大沥镇7个股份合作经济社（经济联合社）土地及补偿安置方案公告，拟征收超10.8万方集体用地，补偿金额达9741万。本次征地涉及佛山市南海区大沥镇太平经济联合社，太平村西村一、西村二、西村三、西村四、白界东、白界西股份合作经济社土地，办理征收为国有土地手续后，依照规划安排作为南海区城镇建设用地。

3 三龙湾文旅产业规划启动招标，将构建“世博园+”文旅

7月7日，广东省政府采购网处发布公告，三龙湾文旅产业专项规划研究竞争性磋商正式进行采购，由佛山中德工业服务区管理委员会发起，预算金额为350万，开标时间为7月21日。公告披露，本次初步研究范围总面积15.42平方公里，主要涉及三龙湾陈村片区，现状主要为村落，涵盖潭村、陈村花卉世界在内，后者或为“世博园+”文旅产业构想提供基础条件。



2

part two
土地市场

土地成交

2020年第28周（2020年7月6日—2020年7月12日），佛山成交4宗商住用地，其中容桂地块位于容桂城区，生活设施齐全；城南地块周边产业气氛浓厚；陈村地块北临文海河、南靠潭州水道，周边三面环水；绿岛湖地块距离地铁2号线湖涌站（在建）约500米，交通优势突出，相邻地块同样为金辉竞得。

行政区	片区	地块编号	地块位置	用地性质	土地面积 万m ²	总建筑面积 万m ²	容积率	起报价 万元	成交价 万元	溢价率 百分比	楼面地价 元每平米	成交日期	受让单位
顺德区	容桂	TD2020(SD)WG0019	佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块	商住	1.40	4.05	3.0	5100	30673	48%	7567	2020/7/6	信业
禅城区	城南	TD2020(SZ)WG0002	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	商住	11.26	32.16	3.0	9796	325000	3%	10248	2020/7/8	保利
顺德区	陈村	TD2020(SD)WG0020	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	商住	7.60	18.77	3.0	6590	163989	33%	10161	2020/7/9	金融街
禅城区	绿岛湖	TD2020(CC)WG0013	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	18.62	2.8	7300	156934	15%	8654	2020/7/10	金辉

重点地块成交-佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块

2020年7月6日，经过50轮的竞价，信业以总价逾3亿元摘得容桂逾1.4万 m^2 宅地，溢价率达48%，折合楼面价约7567元/ m^2 。地块位于桂洲大道东南侧，属于容桂中心城区，周边有容桂客运站、容桂实验学校、天佑城等配套，生活设施齐全，按照未来规划，地块北面将规划建设佛山地铁9号线。

● **地块编号：TD2020 (SD) WG0019**

● **交易时间：2020-07-06**

● **土地性质：商住用地**

占地面积：1.4万 m^2 (A区1.35万 m^2)

容积率：0.96 < 容积率 ≤ 3.0 (计容建筑面积 ≤ 40534.14 m^2)

建筑面积：4.05万 m^2

起始价格：20673万元

起始楼面地价：5100元/ m^2

成交价格：30673万元

溢价率：48%

成交楼面地价：7567元/ m^2

竞得者：广东信业地产集团有限公司



重点地块成交-佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧

2020年7月8日，保利华南以楼面价10248元/m²斩获禅城城南逾11万m²宅地。该地块周边陶瓷建材卫浴产业集中，生活配套一应俱全。交通方面，距离佛山地铁2号线沙岗站约1.5公里，广州28号线或规划从地块南侧经过。

● **地块编号：TD2020(SZ)WG0002**

● **交易时间：2020-07-08**

● **土地性质：商住用地**

占地面积：11.26万m² (A区3.45万m²,B区7.27万m²)

容积率：1 < 容积率 ≤ 3.0 (计容建筑面积 ≤ 321569.04m²)

建筑面积：32.16万m²

起始价格：315000万元

起始楼面地价：9796元/m²

成交价格：325000万元

溢价率：3%

成交楼面地价：10248元/m² (扣除幼儿园和农贸市场)

竞得者：保利华南实业有限公司



重点地块成交-佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块

2020年7月9日，经过31轮的竞价，金融街在8家房企中脱颖而出，以楼面价10161元/m²斩获顺德陈村7.6万m²临江宅地。地块北临文海河、南靠潭州水道，周边三面环水，附近有多家园艺花木场、绀村工业区、金铝国际金属交易广场等，生活配套方面有梁钊林纪念小学、弼教小学、玉带公园等，相邻地块卓越竞得。

● **地块编号：TD2020(SD)WG0020**

● **交易时间：2020-07-09**

● **土地性质：商住用地**

占地面积：7.6万m² (A区6.26万m²)

容积率：1.0 < 容积率 ≤ 3.0 (计容建筑面积 ≤ 187691.61m²)

建筑面积：18.77万m²

起始价格：123689万元

起始楼面地价：6590元/m²

成交价格：163989万元

溢价率：33%

成交楼面地价：10161元/m² (扣除安置用房后)

竞得者：金融街广州置业有限公司



重点地块成交-佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧

2020年7月10日，金辉以总价逾15.6亿元斩获禅城湖涌站旁6.6万m²宅地，扣除幼儿园后，折合楼面价8654元/m²，地块东北侧为佛山外国语学校，目前周边多为陶瓷、建材公司，城市面貌一般。交通方面，距离地铁2号线湖涌站（在建）约500米，交通优势明显。6月4日，金辉以楼面价9132元/m²竞得本地块西侧的4.4万m²商住地，或会连片开发。

●**地块编号：TD2020(CC)WG0013**

●**交易时间：2020-07-10**

●**土地性质：商住用地**

占地面积：6.64万m²（A区6.26万m²）

容积率：1.0 < 容积率 ≤ 2.8（计容建筑面积 ≤ 186210.75m²）

建筑面积：18.62万m²

起始价格：135934万元

起始楼面地价：7300元/m²

成交价格：156934万元

溢价率：15%

成交楼面地价：8654元/m²（扣除幼儿园）

竞得者：福清金辉房地产开发有限公司





土拍预告

下周（2020年7月13日—2020年7月19日），佛山共1块商住地出让。

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)	起拍楼面价 (元/m ²)
顺德区						
7月13日	佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块	商住	9.92	A区高于1.0且不高于3.5; B区高于1.0且不高于2.8	147742	5158



3

part three
住宅市场

新增预售

2020年第28周，佛山新增商品房3040套，面积23.65万m²，新增住宅1833套，新增住宅面积约19.51万m²，其中南海西樵的中骏雍景台、顺德杏坛的荣盛文博府、高明荷城的华福珑熹水岸为首次拿证。

区域	日期	项目名称	栋数	用途	批售面积 (平米)				批售套数 (套)				开发商
					住宅	商铺	公寓	写字楼	住宅	商铺	公寓	写字楼	
禅城	2020/7/7	建投绿地璀璨天城	景虹一街8号	商业 (公寓、 商铺)		3037.4	38307.6			35	1170		佛山市彩管置业有限公司
	2020/7/9	岭南天地怡廷	岭南天地怡廷园三座	住宅	1534.82				10				佛山益康置业有限公司
南海	2020/7/7	广佛新世界	观邸8、9栋	住宅	851.58				4				佛山大浩湖房地产发展有限公司
	2020/7/8	龙光天曜	8栋	住宅	15527.8				153				佛山市南海区龙光骏诚房地产有限公司
	2020/7/8	时代招商禧园	10栋	住宅	8442.56				84				佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司
	2020/7/10	中骏雍景台	中骏山水珑院12栋	住宅	7922.4				80				佛山骏润房地产开发有限公司
顺德	2020/7/6	荣盛文博府	2栋	住宅	4211.17				30				佛山顺德佛盛房地产有限公司
	2020/7/6	荣盛文博府	1栋	住宅/商业 (商铺)	4210.3	103.22			36	2			佛山顺德佛盛房地产有限公司
	2020/7/6	荣盛文博府	3栋	住宅	3907.57				36				佛山顺德佛盛房地产有限公司
	2020/7/9	华润置地悦里	9栋	住宅	17030.2				128				佛山市润穗房地产开发有限公司

新增预售

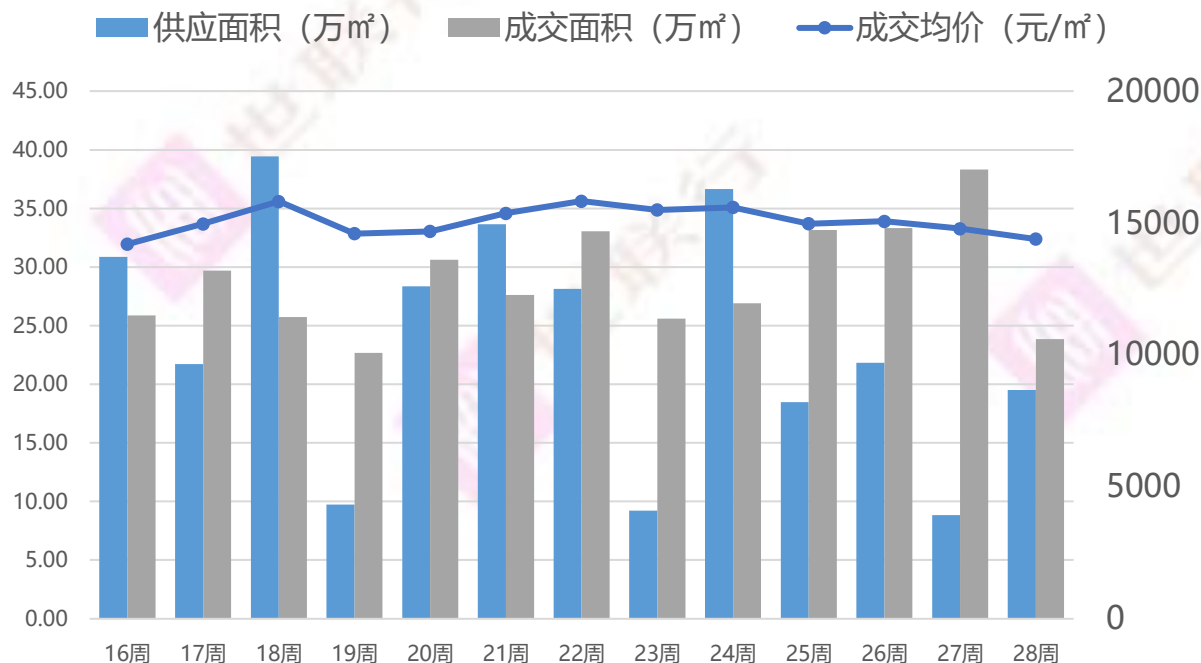
2020年第28周，佛山新增商品房3040套，面积23.65万m²，新增住宅1833套，新增住宅面积约19.51万m²，其中南海西樵的中骏雍景台、顺德杏坛的荣盛文博府、高明荷城的华福珑熹水岸为首次拿证。

区域	日期	项目名称	栋数	用途	批售面积 (平米)				批售套数 (套)				开发商
					住宅	商铺	公寓	写字楼	住宅	商铺	公寓	写字楼	
三水	2020/7/10	恒大御澜庭	恒大平澜苑15栋	住宅	14026.3				124				佛山恒曜盛房地产开发有限公司
	2020/7/10	恒大御澜庭	恒大平澜苑16栋	住宅	9232.92				108				佛山恒曜盛房地产开发有限公司
	2020/7/10	恒大云东海	9、10座	住宅	8745.09				80				佛山市三水深业地产有限公司
	2020/7/10	恒大山水龙盘	阅山湖48座	住宅	8283.06				72				佛山市三水区能润置地房地产开发有限公司
高明	2020/7/6	恒大滨江左岸	恒大悦辰花园6栋	住宅	20187.1				192				佛山市高明区樾宸房地产开发有限公司
	2020/7/10	华福珑熹水岸	珑熹水岸花园2座	住宅	13004.4				120				佛山市宝筑腾企业管理有限公司
	2020/7/10	万科中骏金域西江	金域西江府14、15座	住宅	25026.3				270				佛山市骏宏置业有限公司
	2020/7/10	卓越金科集美江湾	美湾家园7座	住宅	9030.78				88				佛山市高明区金翠房地产开发有限公司
	2020/7/10	卓越金科集美江湾	美湾家园6座	住宅	9036.06				88				佛山市高明区金翠房地产开发有限公司
	2020/7/10	领誉首府	云山诗意花园20座	住宅	9558.22				75				佛山华轩实业发展有限公司
	2020/7/10	明日嘉园	明日嘉园4座	住宅	5287.19				55				佛山市高明区利成房产发展有限公司

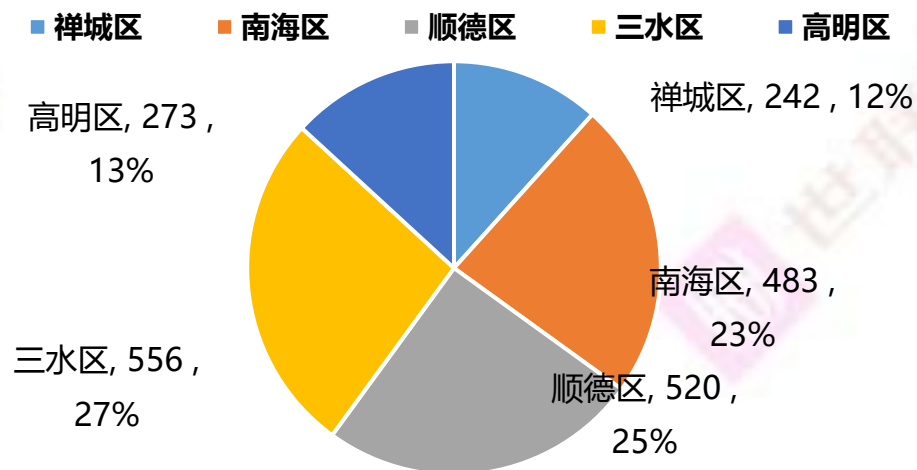
全市供求

2020年第28周，全市住宅供应加快，网签成交量出现回落，环比下降接近4成，价格连续3周出现回落，微跌至14396元/m²，顺德再次位列五区成交面积第一位，三水凭借恒大等项目的成交拉动位列成交套数第一位。

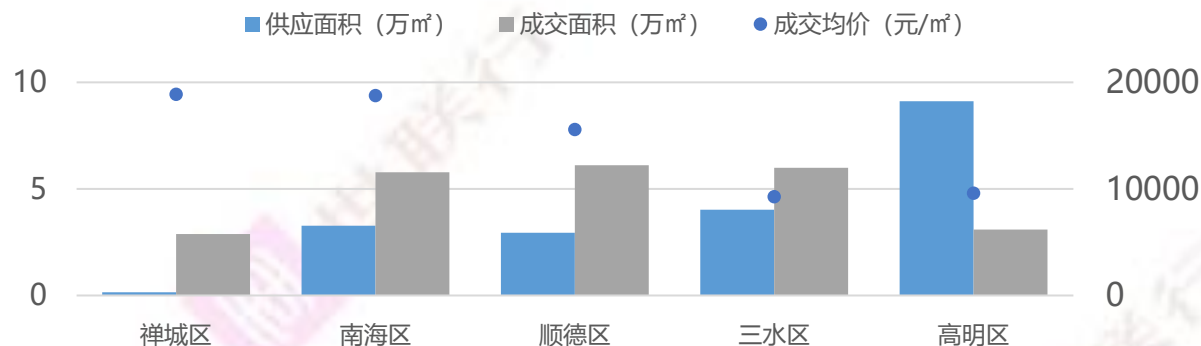
近3个月佛山住宅周度供销面积走势



2020年第28周佛山各区一手住宅成交情况



2020第28周度佛山五区供销情况



- 2020年第28周，佛山全市住宅新增预售面积19.51万m²，环比上涨121%；住宅共成交23.86万m²，环比下降38%，成交均价下跌至14396元/m²，环比下降3%。五区中顺德表现最抢眼，共成交6.11万m²，占总成交26%。

全市排名

2020年第28周（2020年7月6日—2020年7月12日），本周上榜项目均为非限购区域，以价换量取得成效。其中三水区共五个项目上榜，除碧桂园凤凰湾外，其他项目成交套数相差不大。

2020年第28周佛山商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	顺德区	容桂	碧桂园凤凰湾	105	10949	11500
2	三水区	大塘	恒大御澜庭	68	6992	6800
3	三水区	北江新区	恒大郦湖城	62	6447	8200
4	三水区	南山	三水时代云图	48	4641	6400
5	三水区	云东海	恒大云东海	41	4081	8200
6	南海区	西樵	弘阳·时光天樾	33	4063	14000
7	高明区	西江新城	江滨香格里拉	32	4214	11000
8	三水区	三水新城	保利时代和乐花园	32	3273	12000
9	顺德区	容桂	保利时光印象	30	2452	14000
10	高明区	西江新城	绿地熙江广场	30	3478	11000

二手住宅

2020年第28周，佛山二手住宅共成交1388套，环比上涨2%；成交面积约16.34万 m^2 ，环比上涨2%；其中顺德区以成交7.45万 m^2 占领成交首位，其次南海区成交5.2万 m^2 ，高明区最少，仅0.74万 m^2 。

2020年第28周佛山市二手住宅成交走势



全市	指标	环比	同比
成交套数 (套)	1388	2%	29%
成交面积 (万 m^2)	16.34	2%	40%

2020年第28周佛山市二手住宅成交走势

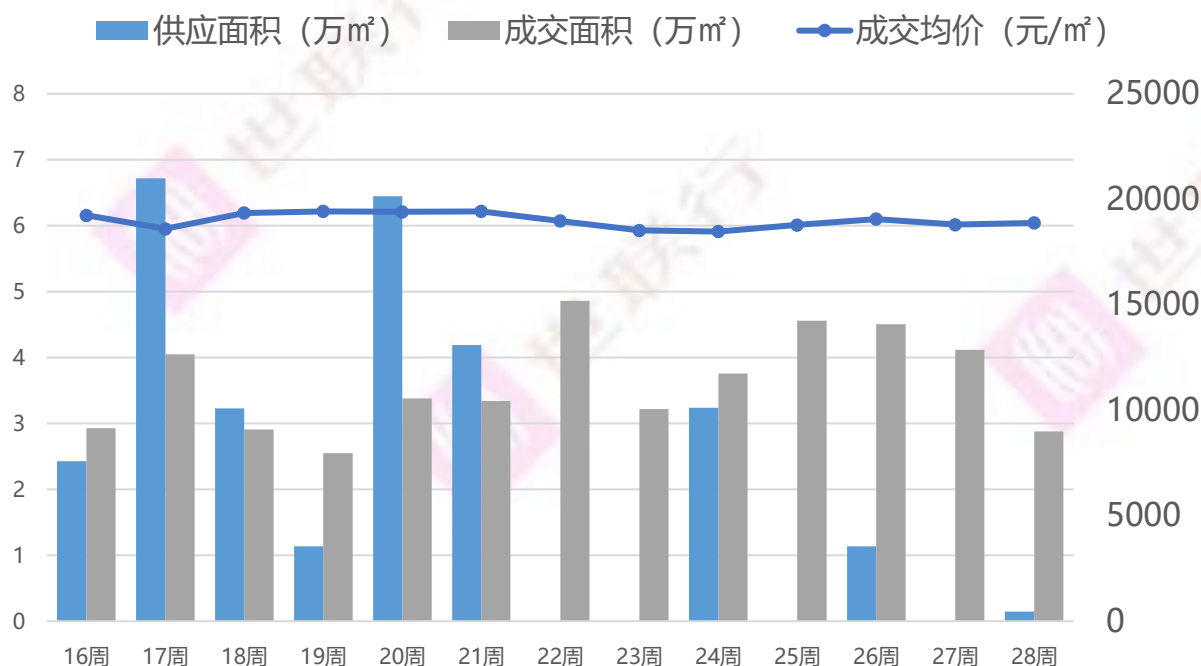


行政区	套数	面积 (万 m^2)	成交面积环比	成交面积同比
禅城	201	1.89	-15%	-16%
南海	503	5.20	-10%	-6%
顺德	510	7.45	21%	363%
三水	100	1.06	-7%	-25%
高明	74	0.74	8%	-15%

禅城区

2020年第28周，禅城仅一盘新增供应，网签量出现回落，成交价格基本持平；从成交榜单来看，绿岛湖项目表现活跃，占据榜单4席，上榜项目成交套数相差不大，其中金茂绿岛湖位列周榜单第一位。

近3个月禅城住宅周度供销面积走势



- 2020年第28周，禅城区新增住宅供应0.15万m²，成交2.88万m²，环比下降33%，同比下降40%，成交均价为18889元/m²，环比持平，同比上涨9%。

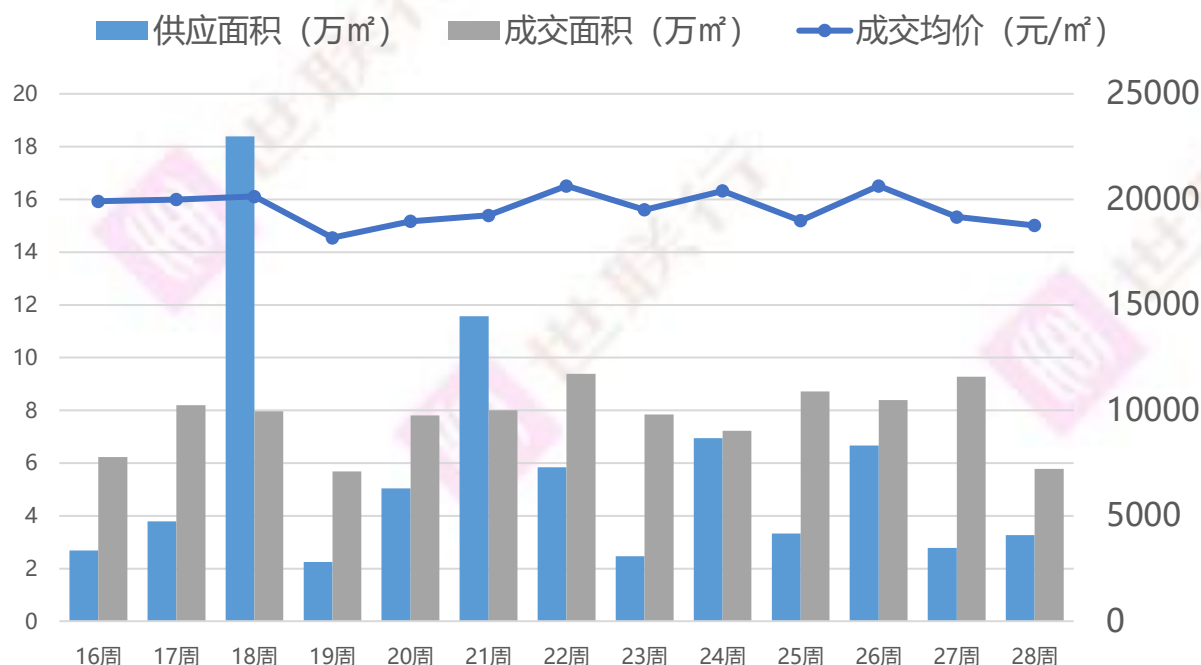
2020年第28周禅城商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	禅城区	绿岛湖	金茂绿岛湖	27	3946	17000
2	禅城区	绿岛湖	万科金域时光	21	1899	15000
3	禅城区	城南	合景新鸿基珑景	20	2420	19500
4	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	13	1328	17000
5	禅城区	绿岛湖	保利中交大都汇	12	1234	16500
6	禅城区	城北	保利水木芳华	11	1043	15500
7	禅城区	城南	龙光天阙	8	1068	23500
8	禅城区	城北	滨江首府	8	909	18600
9	禅城区	奇槎	绿城桂语兰庭	7	963	25000
10	禅城区	奇槎	五矿崇文金城	6	762	28000

南海区

2020年第28周，南海区供货积极，全区共4盘拿证，其中西樵的中骏雍景台首次拿证，于第28周周六首开，成交方面，网签量和成交均价回落；从榜单表现来看，临广板块热度较高，其中大沥板块共有5个项目上榜。

近3个月南海住宅周度供销面积走势



- 2020年第28周，南海区商品住宅新增供应3.27万m²，环比上涨20%，同比下降42%，成交5.78万m²，环比下降38%，同比下降35%，成交均价为18766元/m²，环比下降2%，同比上涨1%。

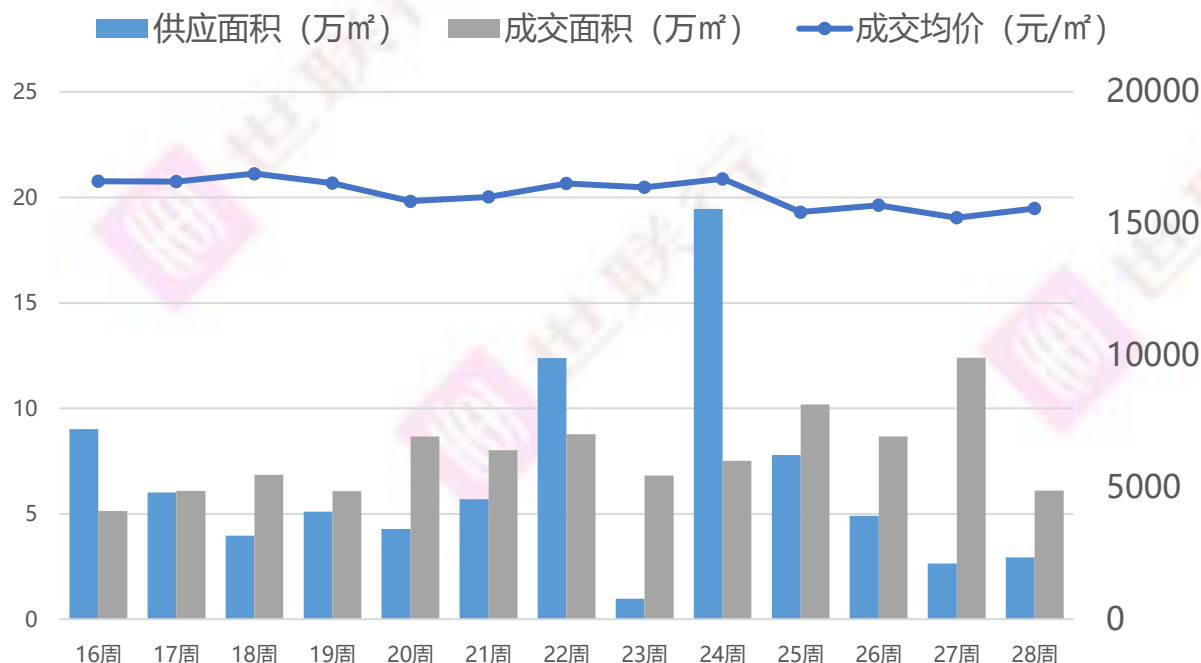
2020年第28周南海商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	在售均价 (元/m²)
1	南海区	西樵	弘阳·时光天樾	33	4063	14000
2	南海区	大沥	怡翠尊堤	26	2420	24000
3	南海区	大沥	深基天海城市花园	26	3238	14000
4	南海区	大沥	恒大悦府	23	2512	21500
5	南海区	桂城	龙光天曜	20	2019	25000
6	南海区	大沥	时代招商天禧	19	1833	18000
7	南海区	狮山	时代领峰	18	2081	17000
8	南海区	桂城	万科金域世家	16	1488	24000
9	南海区	狮山	弘阳博爱湖一號	16	1900	19600
10	南海区	大沥	时代水岸	14	1601	27000

顺德区

2020年第28周，顺德供应加快，其中杏坛的荣盛文博府为首次拿证，成交量跌价升；从成交表现看，本周保利时光印象及金地自在城凭借以价换量继续分列二三位，限购区上榜项目增多，拉高整体成交价格。

近3个月顺德住宅周度供销面积走势



- 2020年第28周，顺德区商品住宅新增供应2.94万㎡，环比上涨11%，同比下降49%，成交6.11万㎡，环比下降51%，同比下降17%，成交均价为15584元/㎡，环比上涨2%，同比下降10%。

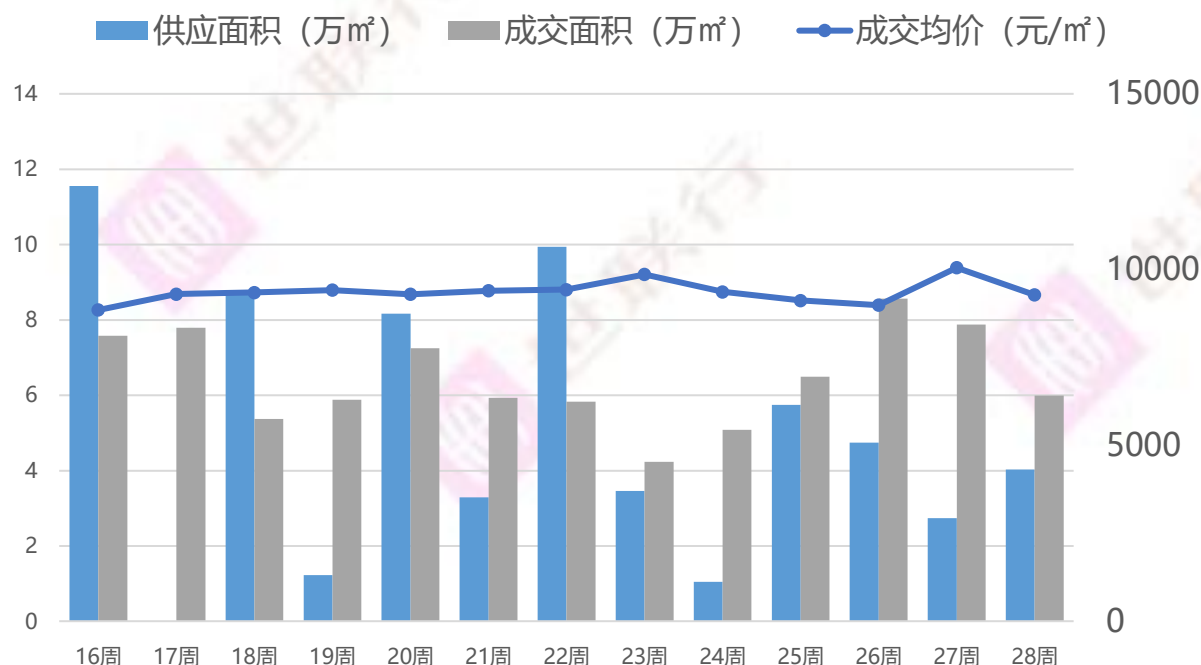
2020年第28周顺德商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	顺德区	容桂	碧桂园凤凰湾	105	10949	11500
2	顺德区	容桂	保利时光印象	30	2452	14000
3	顺德区	杏坛	金地自在城	22	1997	12000
4	顺德区	北滘	旭辉雅居乐清樾	20	1929	16000
5	顺德区	佛山新城	保利天寰	20	2458	18700
6	顺德区	乐从	卓越万科朗润园	18	1728	15500
7	顺德区	佛山新城	龙光玖龙玺	15	1665	22000
8	顺德区	陈村	万科翡翠江望	15	1466	19000
9	顺德区	杏坛	万科金域学府	15	1252	13500
10	顺德区	佛山新城	保利龙光集成和光尘樾	15	1803	20500

三水区

2020年第28周，三水供应节奏加快，全区共3个盘新增供应，网签成交量下跌，三水成交均价本周出现下跌；从成交表现看，上榜项目以价换量特征明显，恒大项目占据4席。

近3个月三水住宅周度供销面积走势



- 2020年第28周，三水区商品住宅新增供应4.03万m²，环比上涨47%，同比上涨10%，成交5.99万m²，环比下降24%，同比上涨4%，成交均价为9286元/m²，环比下降8%，同比下跌16%。

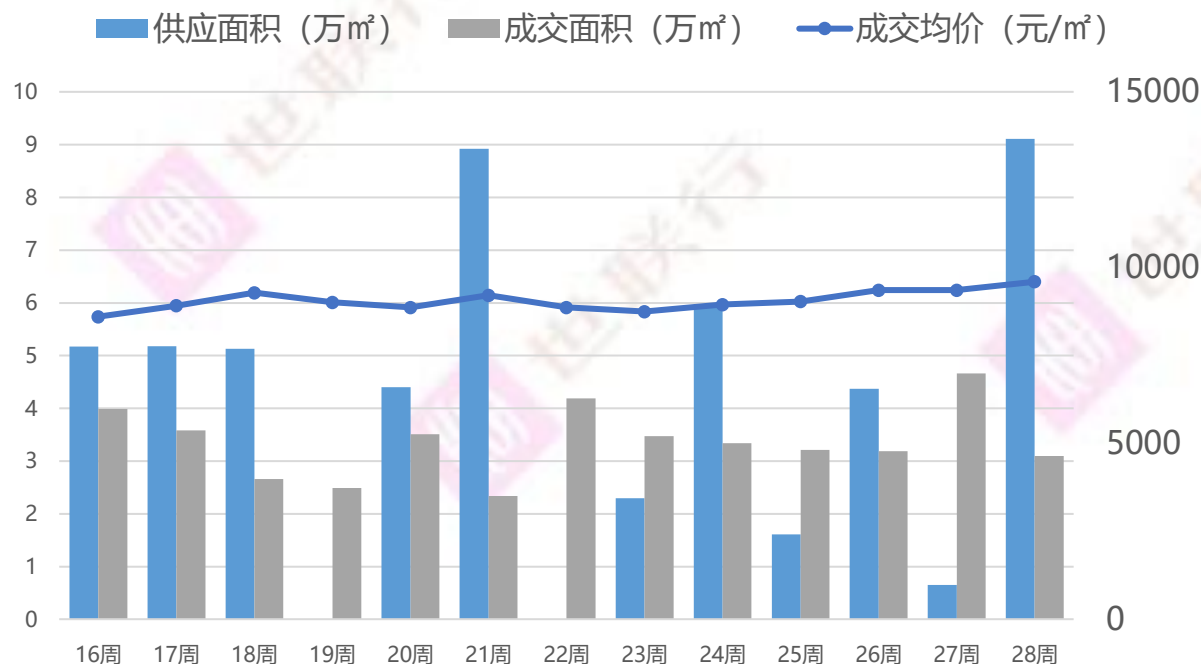
2020年第28周三水商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	三水区	大塘	恒大御澜庭	68	6992	6800
2	三水区	北江新区	恒大郦湖城	62	6447	8200
3	三水区	南山	三水时代云图	48	4641	6400
4	三水区	云东海	恒大云东海	41	4081	8200
5	三水区	三水新城	保利时代和乐花园	32	3273	12000
6	三水区	西南	三水冠军城	25	2616	9800
7	三水区	白坭	恒大山水龙盘	23	4692	8700
8	三水区	三水新城	三水保利中央公园	23	2383	10500
9	三水区	白坭	中昂翠屿湖	18	1787	7900
10	三水区	西南	御龙湾花园	18	1764	9300

高明区

2020年第28周，高明成本周供应大户，其中荷城的华福珑熹水岸为首次拿证，网签量跌价升，成交价格实现近3个月最高值；从成交表现看，江滨香格里拉和绿地熙江广场领跑榜单，西江新城共五个项目上榜，拉高整体成交均价。

近3个月高明住宅周度供销面积走势



- 2020年第28周，高明区商品住宅新增供应9.11万㎡，环比上涨1303%，同比下降93%，成交3.10万㎡，环比下降33%，同比上涨28%，成交均价为9603元/㎡，环比上涨3%，同比上涨1%。

2020年第28周高明商品住宅项目成交套数TOP10

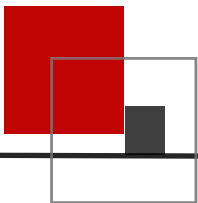
排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	高明区	西江新城	江滨香格里拉	32	4214	11000
2	高明区	西江新城	绿地熙江广场	30	3478	11000
3	高明区	荷城	中南滨江国际	17	1685	8200
4	高明区	荷城	万科中骏金域西江	16	1517	9100
5	高明区	杨和	领誉首府	15	1488	7500
6	高明区	西江新城	颐安天璟名庭	15	1383	11500
7	高明区	西江新城	翡翠西江	13	1415	10500
8	高明区	西江新城	美的明湖	13	1913	12000
9	高明区	荷城	国邦·御林湖花园	12	1417	9500
10	高明区	杨和	阳光城·丽景公馆	12	1235	7300



市场总结

【土拍市场】 本周佛山土地市场无新增商住地供应；全市成交4宗商住地块，土拍市场回温，禅城城南地块和顺德陈村地块成交均价突破万元，其中金融街在8家房企中脱颖而出，夺得陈村地块，信业以溢价48%斩获顺德容桂中心城区地块。

【住宅市场】 全市住宅供应速度加快，全区共3盘首次取证，分别为南海西樵的中骏雍景臺、顺德杏坛的荣盛文博府、高明荷城的华福珑熹水岸；成交方面，住宅网签量出现回落，环比下降接近4成，价格连续3周出现回落，三水部分项目推出促销活动，三水成交套数位列全市第一，全市上榜均为非限购区项目，以价换量特征明显。



感谢您的阅读和支持

世联行：让更多人享受真正的地产服务

更多市场动态请关注公众号“佛山世联”
佛江肇拓展热线：
李经理 18520919472

