

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.6.29-2020.7.5）

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 央行决定自7月1日起下调再贷款、再贴现利率

【央行】决定自7月1日起下调再贷款、再贴现利率，其中下调支农再贷款、支小再贷款利率0.25个百分点；再贴现利率下调0.25个百分点至2%；金融稳定再贷款利率下调0.5个百分点至1.75%。

2 6月我国制造业PMI为50.9%

【PMI】6月，我国制造业PMI为50.9%，环比高于上月0.3个百分点，其中生产指数和新订单指数分别比上月上升0.7和0.5个百分点，供需两端持续回暖，经济运行复苏态势持续向好。

3 东莞调控升级，限房价，严禁捂盘，禁内部转名

【东莞】针对近期部分区域商品住房供需矛盾突出、房价涨幅较大的问题，发布楼市新政：

①预售申请：总建面3万㎡及以下的，须一次性申请预售/现售；3万㎡以上的，每次申报建面需 \geq 3万㎡。

②限价指导：须以幢为单位申报价格，同一幢（栋）每套住宅均价相差幅度不宜超过20%。首期首次申报的，每幢申报均价应不高于前三个月属地镇街（园区）同类型新建商品住房申报均价的10%；分期申报的，每幢申报均价应不高于本项目对上一期同类型商品住房申报均价的5%。精装价格不超2000元/㎡。

③加强监管：打击捂盘惜售行为；严格实行购房实名制，认购后不得擅自更名。

4 惠州：“豪宅税新政” 出台

【惠州】7月1日起，对市区普通住房（单套建面 \leq 144㎡）的标准作出调整，交易单价上：惠城区（含仲恺高新区） \leq 14593元/㎡（提高666元/㎡）；惠阳区 \leq 16731元/㎡（提高1314元/㎡）；大亚湾开发区 \leq 16667元/㎡（提高1802元/㎡）。

5 恒大大良项目备案名金碧华府，新增房源3797套

从顺德区政府网站获悉，恒大大良项目备案名佛山恒大金碧华府，将打造29栋高层住宅，规划房源3797套。

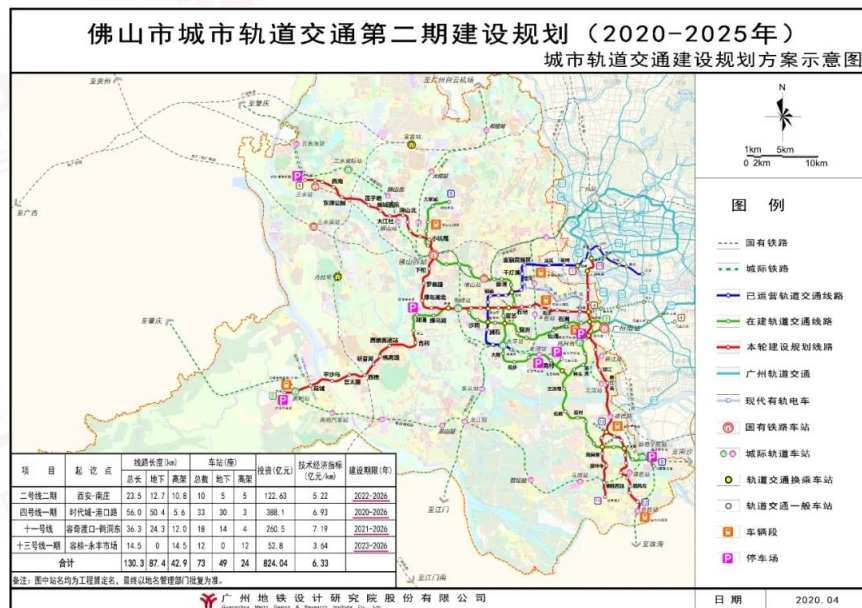
佛山恒大金碧华府总占地面积119804.74㎡，容积率3.5，建筑密度18.60%，绿地率30%。项目总计容建面419316.37㎡，其中住宅402394.16㎡，商业5755.99㎡，整个项目规划住宅3797套。项目由29栋高层住宅组成，最高38层。其中，除了小区南侧的20栋、26-31栋均楼高38层外，其余楼栋均楼高33层。

佛山恒大金碧华府所在地块是由恒大于今年4月30日以超47.37亿的总价收入囊中，刷新顺德地块总价纪录，彼时地块单价为11513元/㎡。

6 官方回应：佛山第二轮地铁规划已上报至省发改委，涉及4号/11号/2号/13号线

6月24日，佛山市轨道交通局：“《佛山市城市轨道交通建设规划（2020-2025）》于2020年5月上报至省发展改革委，目前我市正在积极开展建设规划报批工作，争取国家发展改革委尽早受理我市第二轮建设规划。”

佛山第二轮涉及的4条地铁线路站点、投资金额均未变动，而建设起始时间整体延后1年，其中佛山地铁4号线一期建设年限最早，有望今年动工，工期由5年延迟到6年。其次是佛山地铁11号线，2021年建设。第三是佛山地铁2号线二期，2022年建设。而佛山地铁13号线一期最后实施，2023年建设。4条地铁线路均预计2026年建成。



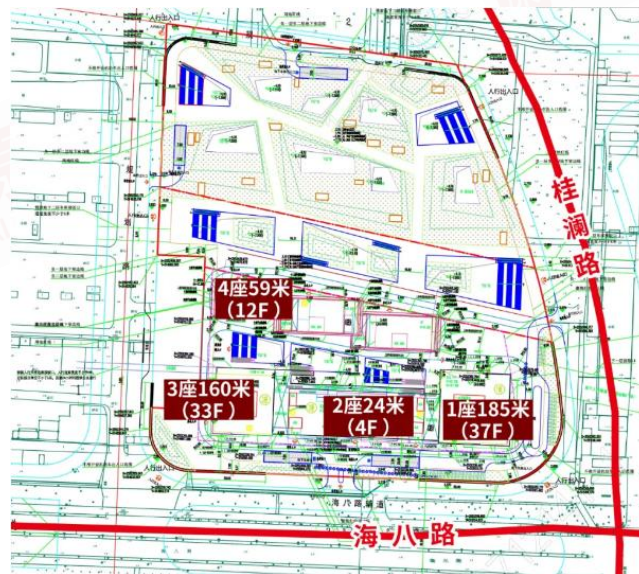
7 金融高新区地块终于开建，命名为珑裕商业中心

苦等七年，金融高新区B区A-08地块规划在近期接连曝光，现场施工也陆续展开。今年5-6月份，佛山自然资源局南海分局陆续公布了珑裕商业中心相关规划。根据规划披露的总平面图，整个项目主体建筑分为4座。其中，1、3、4座为办公楼，高度分别是185米和160米，剩下的2座，则是4层商业中心。

早在2013年1月，广东助民融资担保以5.2亿竞得该地块，溢价率高达156%。2016年8月3日，“广东助民融资”的几位主要股东陆续退出，新股东均来自“宏宇”系。2018年12月26日，宏宇地产在这一地块举行奠基仪式，命名“珑裕商业中心”。



珑裕商业中心效果图



项目总平面示意图



土地市场

Land market

土地供应情况

大沥全球创客小镇地块65亿起拍，将通过“出让+出租”混合开发；西樵挂牌超2万㎡商住地，临近2号线二期站点；德胜河北岸7.38万㎡地二度挂牌，权属美的置业。

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/㎡)
南海区						
7月30日	西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧地块	住兼商	21861.21	2.8	34280	5600
7月30日	大沥镇水头社区桂和路以西地段	住兼商	223952.17	A区3.0 B区2.0	650500	11352
7月31日	桂城街道海三路南侧、南一路西侧地块	住兼商	3490.21	3.45	9920	8238
顺德区						
8月10日	大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	住兼商	73831.21	3.2	220000	9312

土地成交情况

海逸底价2.9亿再进狮山官窑，临近东风水库；卓越12.7亿进驻陈村，拿下弼教地。

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
南海区								
6月29日	狮山官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	17921.33	2.6	29266	29266	7451	海逸
顺德区								
7月3日	陈村镇花卉大道西侧地块	商住	56661.28	2.76	106251	127000	9361	卓越

土地出让预告

石湾出让巨无霸地块，31.5亿起拍，限高205米；禅城湖涌北侧地块二度出让；陈村弼教地块限价1.37万/㎡；容桂推出1.4万㎡宅地，毗邻暨大顺德附属医院。

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						
7月8日	雾岗路北侧、工农路南侧	住兼商	112573.21	3.0	315000	9796
7月10日	新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	住兼商	66438.78	2.80	135934	7300
顺德区						
7月6日	容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块	住兼商	14023.25	3.0	20673	5100
7月9日	陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	住兼商	76009.22	3.0	123689	6590



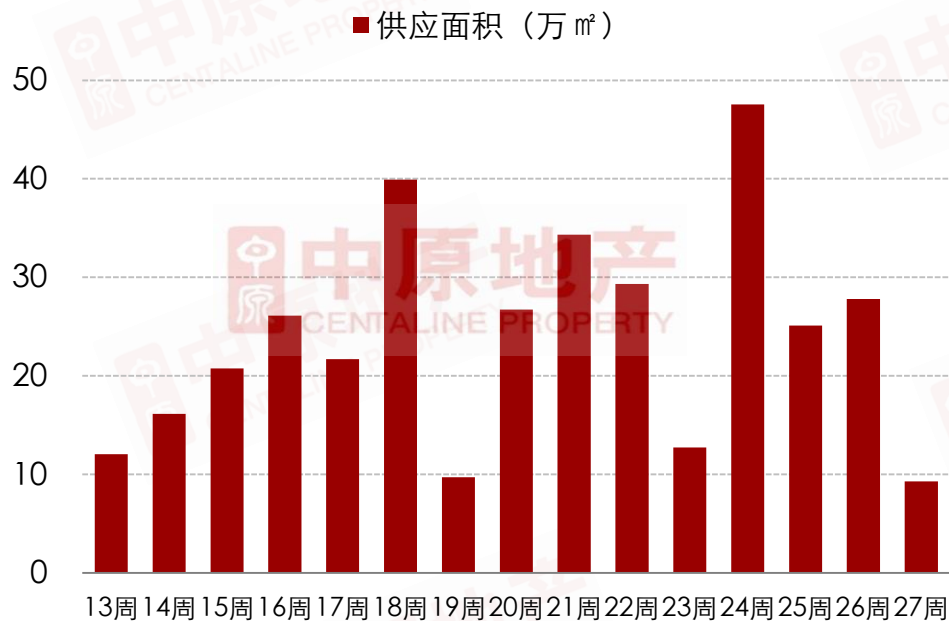
住宅市场

Housing market

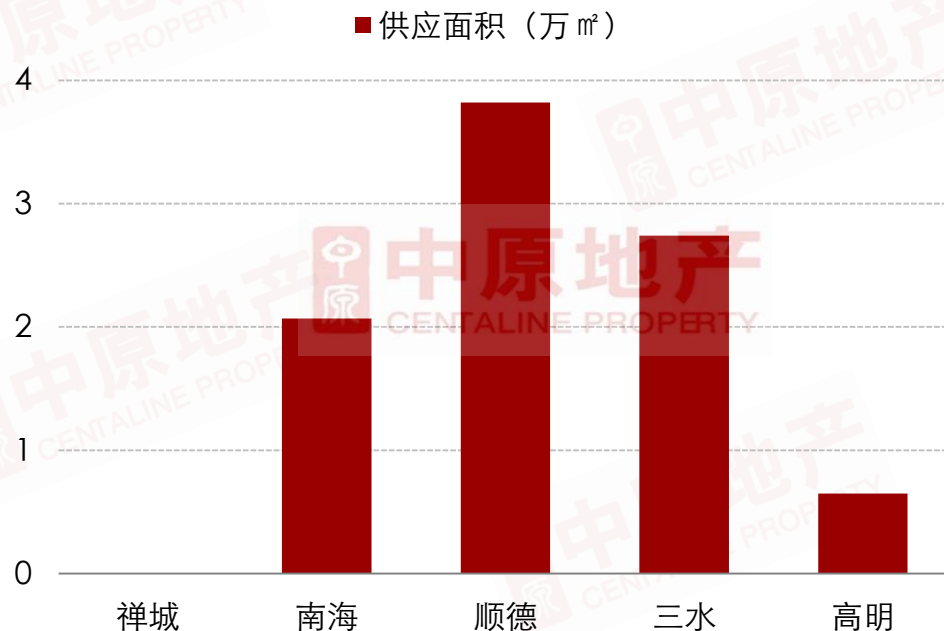
全市住宅供应情况

7月首周，佛山楼市新货供应步伐暂缓，全市新增844套住宅。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第27周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第27周（6.29-7.5），全市有9个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅844套、9.28万 m²，面积环比大幅减少67%。全市除中心城区禅城区没有新货供应外，其余四区均有新产品入市，市场以旧盘新推为主，其中，广佛新世界庄园观邸入市14套别墅产品

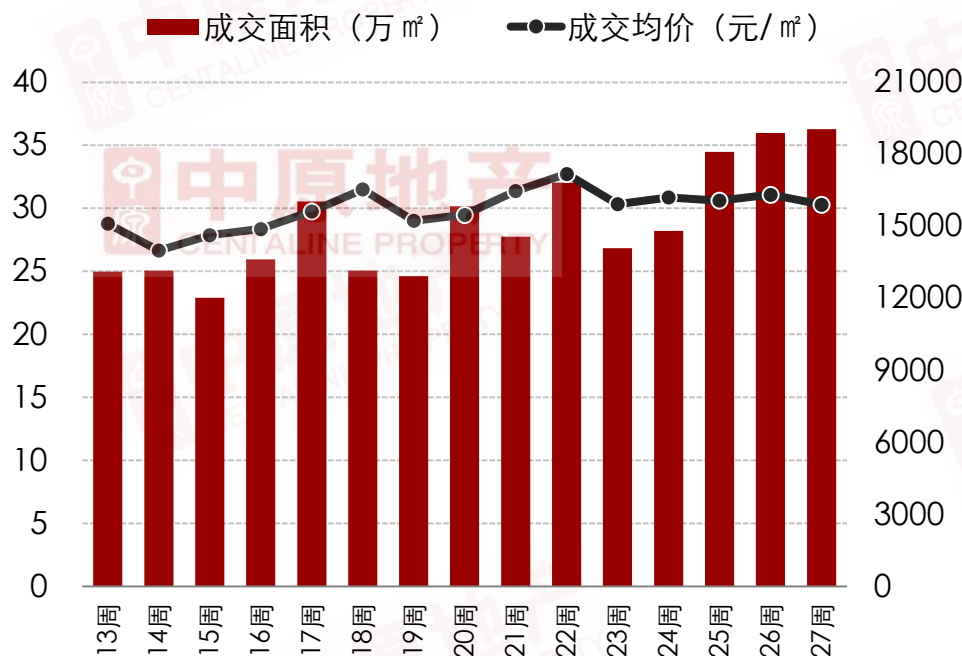
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	狮山	广佛新世界庄园 观邸	2020/6/29	观邸1-3栋	别墅	6	1313.46	214-246
南海	狮山		2020/6/29	观邸4-7栋	别墅	8	1703.16	212-214
南海	里水	保利融创紫誉台	2020/7/2	一区16栋	洋房	24	2733.16	110/143
南海	里水		2020/7/2	一区15栋	洋房	36	4106.48	110/143
南海	里水		2020/7/2	一区17栋	洋房	20	2296.26	110/143
南海	时代	时代招商天禧	2020/7/1	14栋	洋房	90	8532	94
顺德	北滘	金辉优步大道	2020/6/30	8栋	洋房	116	11616.16	94/106
顺德	伦教	美的合能 君畔花园	2020/7/3	2座	洋房	112	11827.35	90/115/128
顺德	大良	中洲府	2020/7/3	9座	洋房	124	14782.04	95/143
三水	西南	新城招商誉府	2020/7/1	9座	洋房	128	14195.84	95/127
三水	云东海	谊泰豪苑	2020/7/3	3座	洋房	120	13245.3	88/93/124/138
高明	荷城	海伦堡菁华府	2020/6/29	1座	洋房	60	6497.1	93/107/127

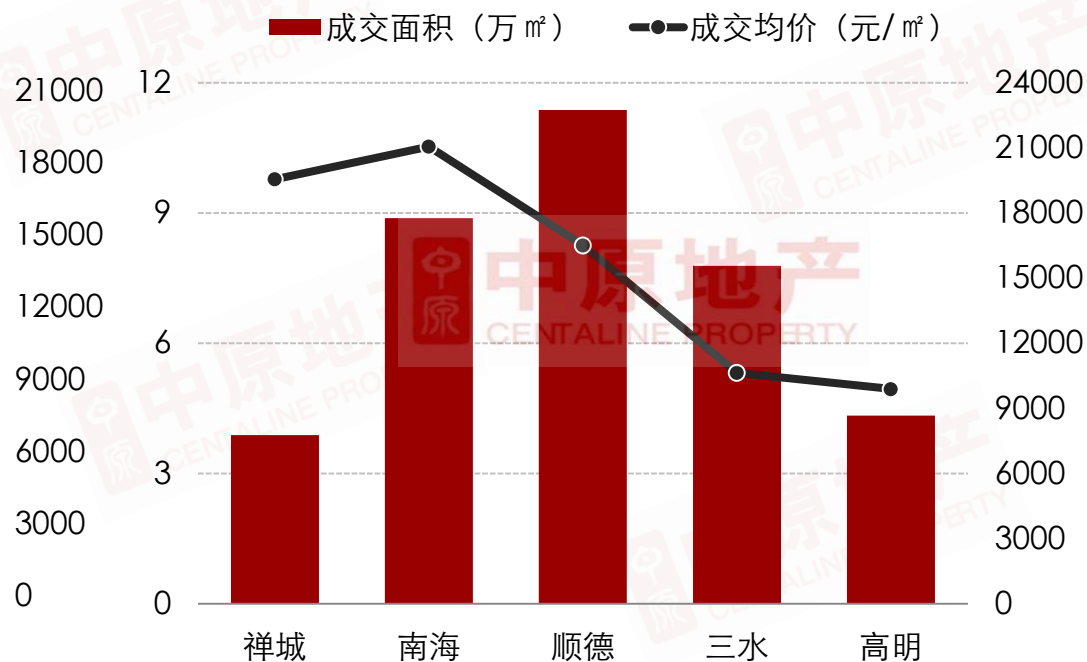
全市住宅成交情况

踏入下半年的7月首周，佛山楼市开局平稳，网签量价整体保持高稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第27周佛山五区商品住宅成交情况

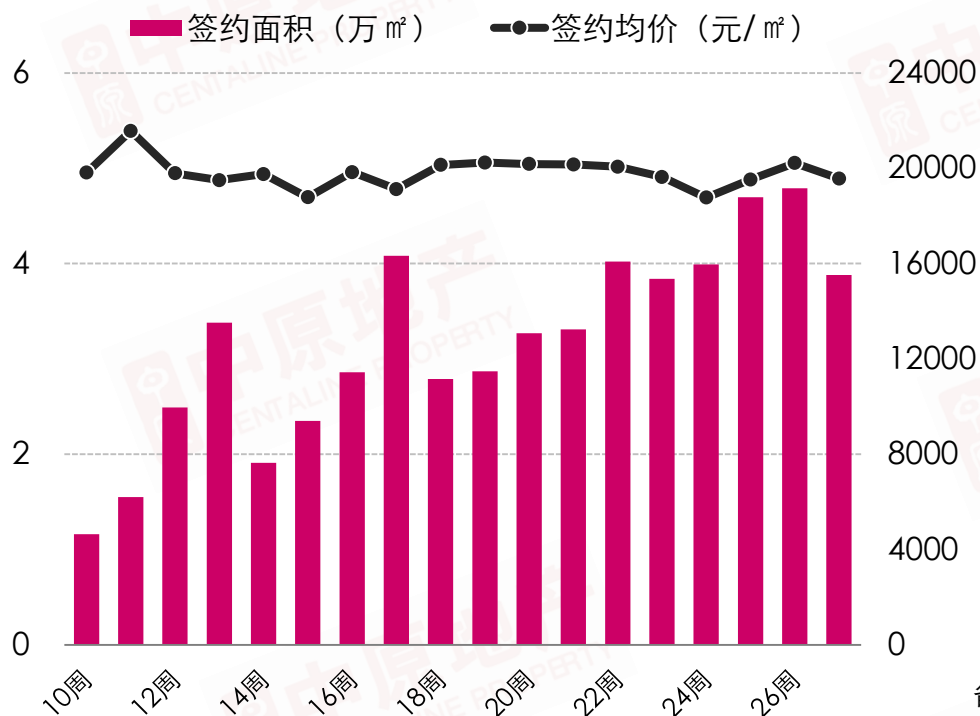


2020年第27周（6.29-7.5）佛山全市住宅成交3274套，合计36.27万㎡，环比微加1%，成交均价为15907元/㎡，环比下滑3%。本周顺德区楼市网签量蝉联五区首位，网签量达11万㎡，顺德、高明两区楼市网签量增加幅度明显，禅城、三水两区则有不同程度的销售下滑，南海区整体保持稳量。南海区楼价最高，超2.1万元，但为本周楼价下跌幅度最大的区域，达6%，三水区受个别高价项目的网签拉升，楼价环比上涨8个百分点，其余三区楼价涨跌幅度不超3%，保持平稳走势。

禅城区住宅成交情况

7月首周，禅城楼市网签量价齐跌，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	石湾	合景新鸿基珑景	22	2328	21644
2	南庄	保利中交大都汇	21	2117	18098
3	南庄	绿岛檀悦花园	20	2354	17126
4	南庄	金地海逸悦江	20	2106	14142
5	南庄	龙光玖龙臺	19	1933	18119
6	南庄	金茂绿岛湖	18	2873	18154
7	石湾	卓越浅水湾	17	1806	24404
8	祖庙	保利水木芳华	14	1331	18430
9	南庄	阳光城佛山半岛	13	2064	24175
10	张槎	招商岸芷汀兰	12	1286	16836

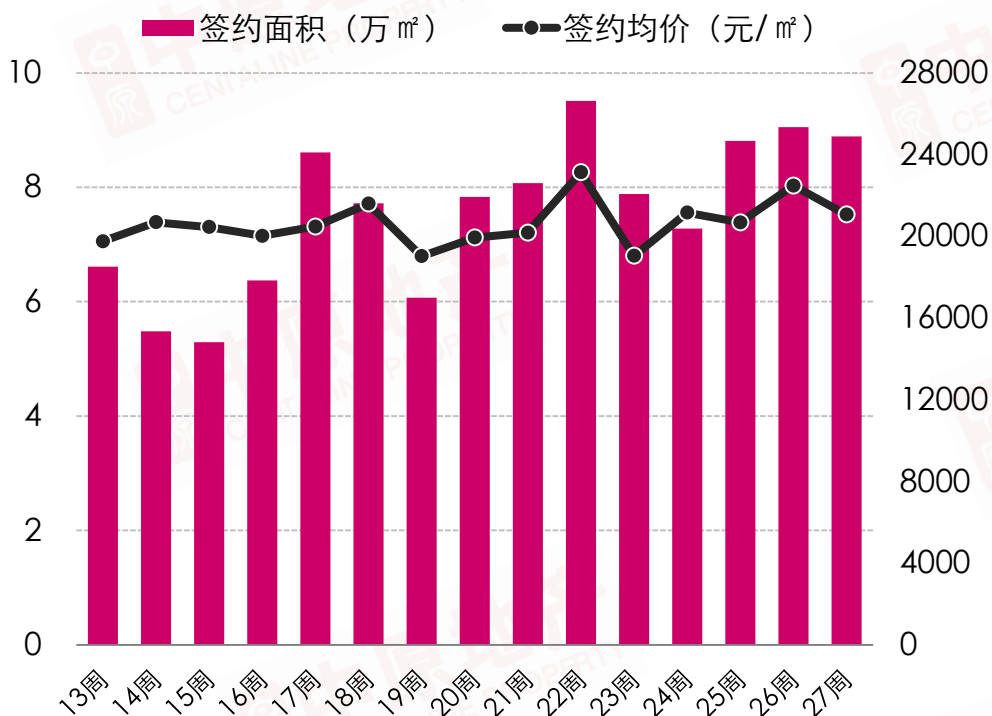
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第27周（6.29-7.06），禅城住宅成交3.88万 m²，环比下跌19%，成交均价为19565元/ m²，环比小幅下跌3%。

南海区住宅成交情况

7月首周，南海周度楼市成交保持高稳，楼价略有下行调整。

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 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	桂城	龙光天曜	37	3746	27578
2	狮山	海逸桃源花园	33	3654	12478
3	小塘	时代领峰	32	3635	18056
4	狮山	首创禧瑞园著	32	3651	21258
5	西樵	奥园誉峯	24	2351	14243
6	桂城	保利天悦	24	4949	45756
7	狮山	弘阳博爱湖一號	21	2053	22052
8	九江	碧桂园君临壹品	21	2534	11395
9	大沥	怡翠尊堤观园	21	1955	26939
10	桂城	富丰君御	20	2823	25977

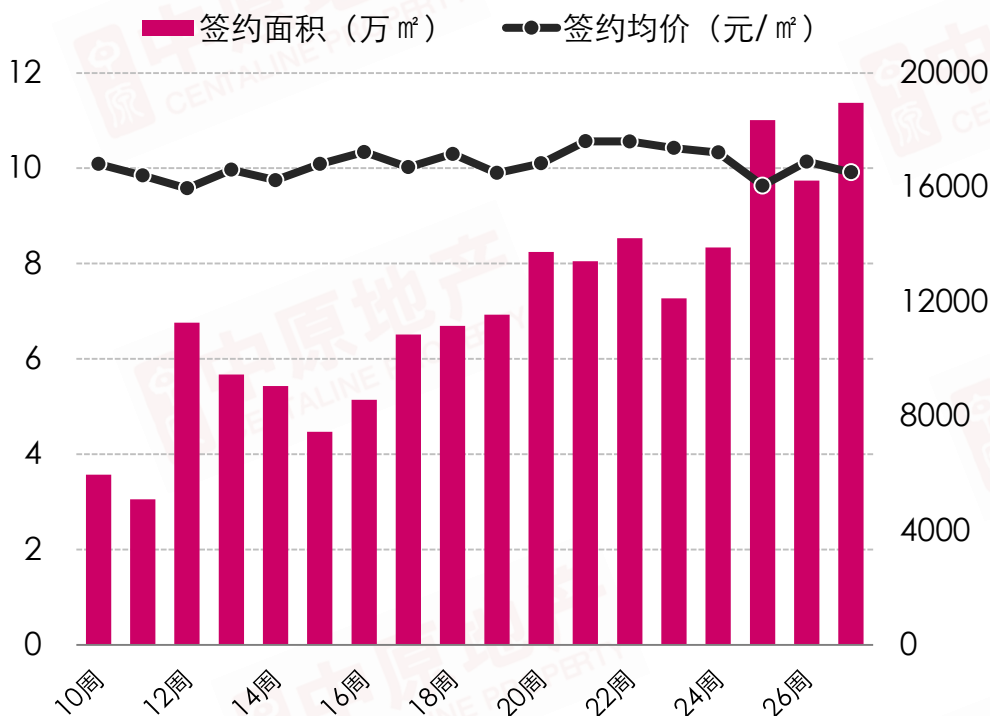
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第27周（6.29-7.5），南海区一手住宅成交8.89万 m²，环比微跌2%，成交均价21067元/ m²，环比下滑6%。

顺德区住宅成交情况

本周，顺德网签成交量升价稳，乐从多个热销项目上榜

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 (m²)	均价 (元/m²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	300	31407	13103
2	容桂	保利时光印象	101	7992	14818
3	杏坛	顺德自在城	46	4363	12438
4	乐从	保利天寰	38	4657	19340
5	乐从	卓越万科朗润园	27	2605	18173
6	大良	龙光玖龙郡	27	2551	15807
7	北滘	旭辉雅居乐清樾	26	2485	17745
8	乐从	保利和光尘樾	24	2917	21582
9	乐从	龙光玖龙臺	22	2681	25597
10	乐从	中交雅居乐剑桥郡	22	2369	17413

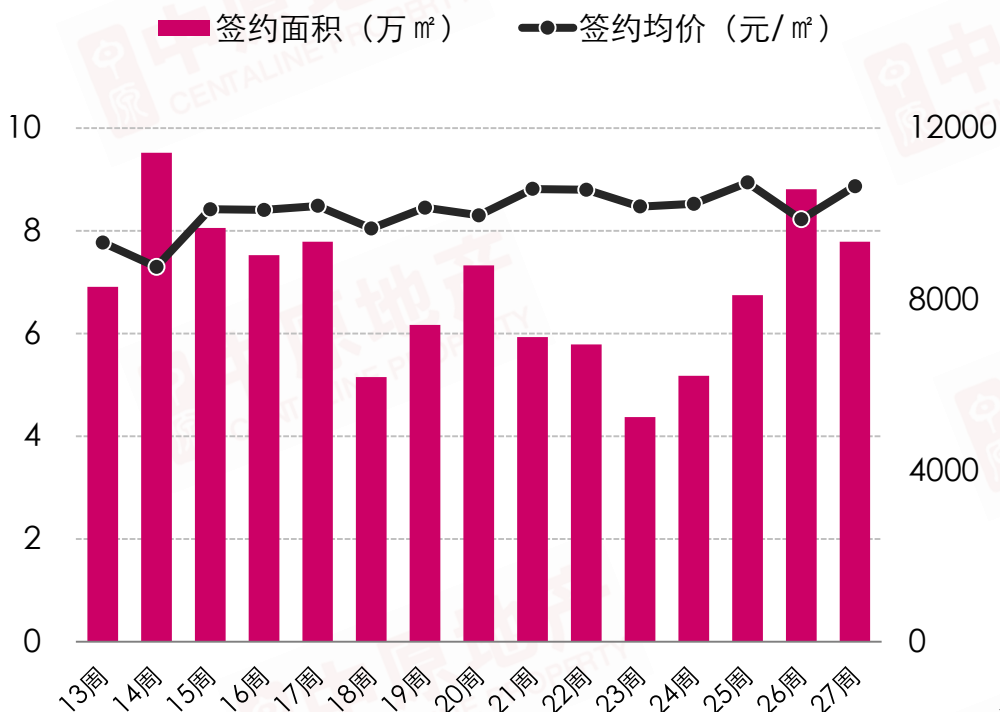
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第27周（6.29-7.06），顺德区住宅成交11.4万 m²，环比上涨17%，成交均价为16521元/m²，环比持平。

三水区住宅成交情况

三水楼市网签量跌价升，保利时代和乐花园迎集中网签，周度成交108套。

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	云东海	保利时代和乐花园	108	11340	13145
2	西南	恒大郦湖城	71	7708	9086
3	白坭	恒大山水龙盘	50	9038	9777
4	大塘	恒大御澜庭	48	4881	7483
5	云东海	中南远洋漫悦湾	35	3634	13051
6	云东海	保利中央公园	30	3066	11326
7	西南	招商越园	27	3015	11834
8	云东海	保利和堂玥	26	3067	11544
9	南山	时代云图	26	2550	6746
10	云东海	旭辉江山	19	1871	13389

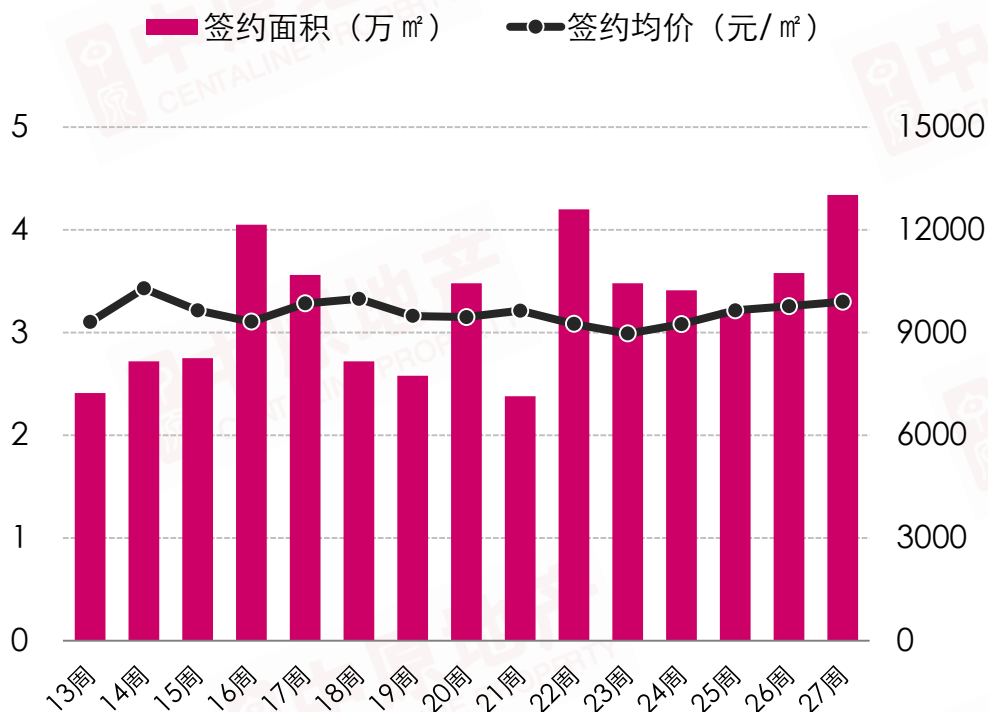
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第27周（6.29-7.5），三水区一手住宅成交7.79万 m²，环比减少12%，成交均价为10641元/m²，环比上涨8%。

高明区住宅成交情况

高明楼市网签量持续回升，楼价整体保持平稳走势。

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	荷城	绿地熙江广场	62	7220	12620
2	荷城	中南滨江国际	34	3260	8192
3	荷城	江滨香格里拉花园	31	3830	9770
4	荷城	富星半岛	26	3463	9121
5	荷城	翡翠西江	21	2385	11744
6	杨和	欧浦花城一期	16	1642	5945
7	杨和	云山诗意花园	16	1577	7616
8	荷城	力高君熙华府	13	1435	9484
9	荷城	国邦·御林湖花园	11	1348	11423
10	荷城	恒大西江天悦	10	1042	8611

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27周（6.29-7.5），高明区一手住宅成交4.34万㎡，环比增加21%，成交均价为9899元/㎡，环比微涨1%。

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 (㎡)	价格 (元/㎡)	推售套数	成交套数	销售率	折扣
顺德 乐从	龙光玖龙玺	7月4日	12栋	100	带装修22000	62	5	8%	/
汇总						62	5	8%	

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

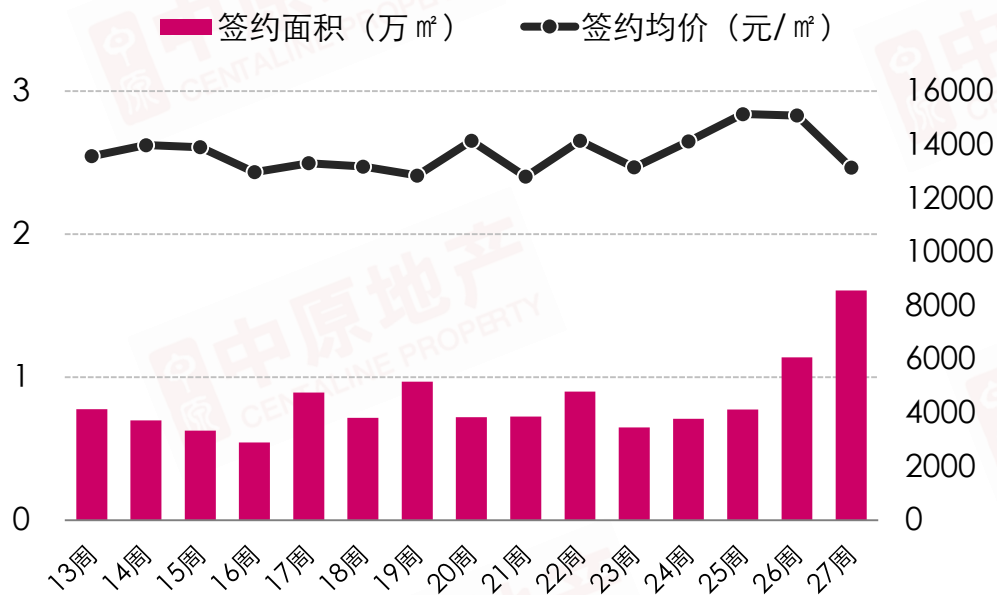
中心城区商业公寓成交情况

7月首周公寓市场成交量明显放大，主要是部分品牌项目集中签约所致。

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 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
1	桂城	碧桂园广佛上城	135	4514	15041
2	乐从	物联创智谷	36	1817	10492
3	石湾	泷景花园	22	857	16170
4	石湾	鸿翔芮丽国际	17	919	16912
5	桂城	海伦堡爱Park	15	796	12915
6	祖庙	旭辉公元	6	289	14379
7	张槎	绿地未来城	5	263	9140
8	石湾	嘉信深蓝大厦	4	158	16732
9	祖庙	兆阳O立方	4	210	17915
10	祖庙	朝安碧桂园	4	149	15961

中心城区周度商业公寓成交走势



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。

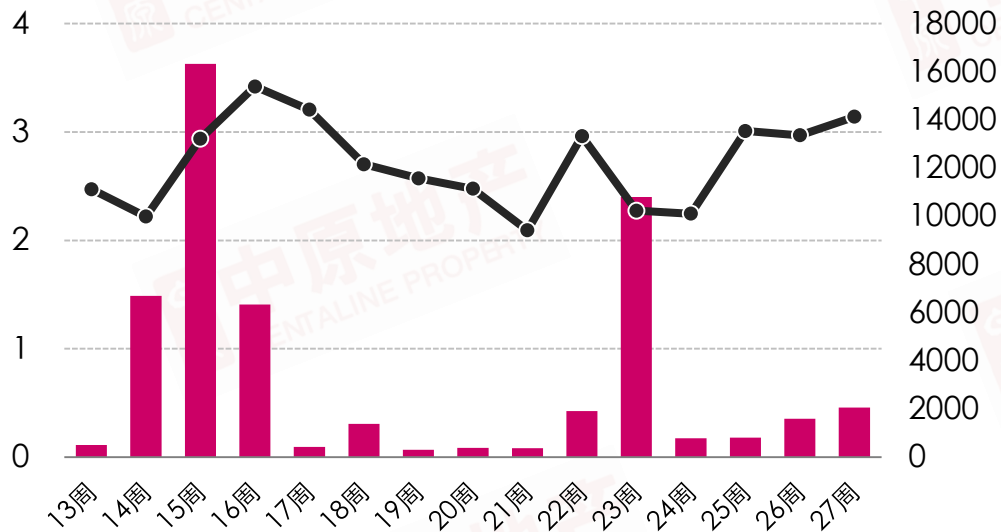
2020年第27周，中心城区公寓成交1.61万㎡，环比上升41%，均价为13149元/㎡，环比下降13%。

中心城区写字楼成交情况

7月首周写字楼市场量价齐升，桂城板块是签约主力。

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)



本周中心城区写字楼项目成交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	桂城	招商置地中心	20	1748	18066
2	桂城	碧桂园广佛上城	8	1204	9359
3	桂城	保利翔海国际金融贸易中心	4	421	16158
4	桂城	嘉邦国金中心	2	303	12000
5	张槎	碧桂园世纪滨江	1	914	12667
6	—	—	—	—	—
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

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27周排名只有前5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27周，中心城区写字楼市场成交0.46万 m²，环比上升29%，均价14133元/ m²，环比上升6%。

中心城区商铺成交情况

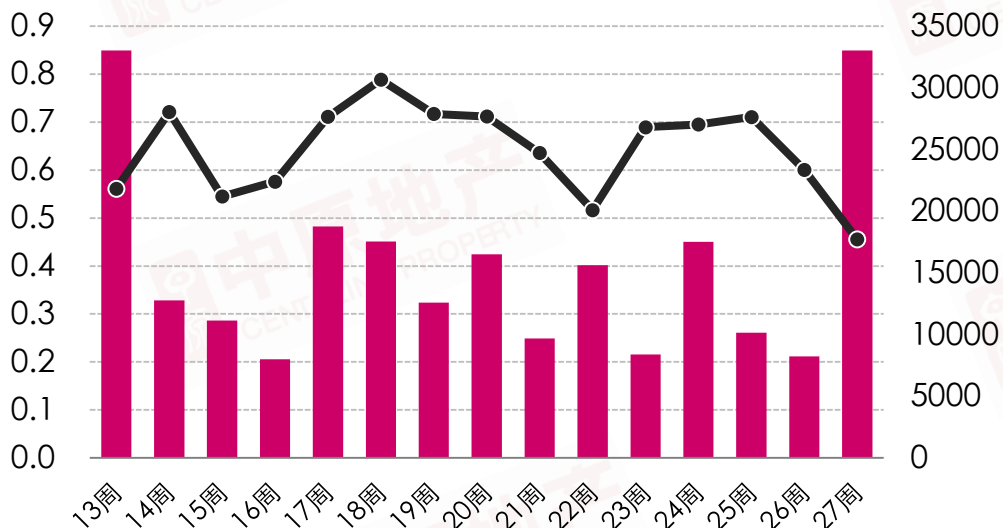
7月首周商铺市场成交量明显放大，罗村板块是签约主力。

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	罗村	光明花半里雅筑	60	4161	9708
2	桂城	金地珑悦	10	577	39781
3	祖庙	敏捷金谷国际	8	406	9014
4	石湾	沿海馨庭	5	449	12583
5	石湾	保利碧桂园天汇	5	243	39419
6	乐从	物联创智谷	5	210	12217
7	祖庙	滨江首府	4	275	15263
8	桂城	海伦堡爱Park	3	180	26370
9	张槎	花曼丽舍	3	159	22557
10	桂城	保利棠公馆	2	173	70000

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27周，中心城区商铺成交0.85万㎡，环比上升302%，均价为17720元/㎡，环比下降24%。



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

