

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.7.27-2020.8.2）

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 广东：共有产权住房单套建筑面积不得超过120平方米

7月28日，广东省住房和城乡建设厅联合省发展改革委、财政厅等部门印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》从住房建设、分配、管理以及各项保障措施等方面对共有产权住房的发展给予了明确指导及政策支持，明确共有产权住房建筑面积不超过120平方米。

2 东莞楼市新政，二手房限购+3年限售

7月25日，东莞市住房和城乡建设局对外发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，政策要点如下：

- 1、非本市户籍购买首套一手二手需1年以上社保或纳税证明，二套2年社保或纳税证明。
- 2、不动产权证满3年后方可交易转让。

3 东莞：顶尖人才当地工作满8年，可无偿获赠200平米人才房

7月30日，东莞市住建局印发《东莞市人才安居办法（试行）》提出，诺贝尔奖获得者、院士等前沿科技顶尖人才和国际一流战略科学家可向市人力资源社会保障局申请人才安居，享受200平方米左右免租8年的人才住房。在东莞全职工作满8年、贡献突出的，可无偿获赠该住房。

4 【深圳】7月30日出台房地产调控“新八条”细则

- 1) 入户、社保认定：深户家庭、成年单身人士（含离异），入户未满3年但连续缴纳5年及以上个税或社保的，限购1套；3年内断缴社保3个月及以下，在前5年半内累计缴满60个月的，可购买商品住房。
- 2) 离异购房：离异3年内，离异前无房，任一方限购1套；离异前有1套房，离异后无房方限购1套；离异前有2套及以上不得购买。
- 3) 二手房交易信息公开：①定期发布热点片区/楼盘二手房合理成交价格；②严控中介机构挂牌价格，明显高于合理成交价的不得受理并对外发布；③中介机构应在每月7日前，将上月居间成交的二手房成交价格等信息报送给住建局。

5 佛山2020年上半年GDP总量4626.5亿，同比下降7.5%

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020年上半年佛山市地区生产总值为4626.50亿元，同比下降7.5%。第一产业增加值为65.08亿元，同比下降16.4%；第二产业增加值为2443.93亿元，同比下降10.7%；第三产业增加值为2117.50亿元，同比下降2.2%。

6 上调3976元/㎡，南海区2020年下半年豪宅税起征点调至27270元/㎡

7月29日，南海区住房和城乡建设和水利局发布公告，南海区2020年下半年普通住房标准为27270.52元/㎡，与上半年相比下调了约3976元/㎡。

根据南海区制定的2020年下半年南海区普通住房标准，普通住房标准必须同时符合以下条件：

- ①住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- ②单套住房建筑面积144平方米以下（以套内面积进行计量的，应换算成建筑面积）；
- ③实际成交价格按建筑面积计算低于27270.52元/㎡。

7 开发商能低于备案价的20%销售吗？佛山官方回应

近日，有网友在佛山市政府互动交流平台咨询：开发商能低于备案价的20%销售吗？

7月27日，佛山市高明区人民政府答复：根据佛山市物价局 佛山市住房和城乡建设管理局印发《关于规范商品房销售价格行为和预售行为的通知》佛价[2014]32号文件：三、商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者在商品房项目公开销售前，到辖区价格行政主管部门的价格监督检查机构办该项目《商品房销售价目表》、《商品房销售价格相关信息公示表》等明码标价的标价方式监制手续。销售过程中如需调整价格（指销售价格高于《商品房销售价目表》所标示的价格，或者销售价格低于《商品房销售价目表》所标示的价格10%），商品房经营者应在执行调整的销售价格前按规定重新办理该项目《商品房销售价目表》、《商品房销售价格相关信息公示表》等明码标价的标价方式监制手续。

8 花样年牵手奥园，加强湾区城市更新项目合作

7月26日，花样年与中国奥园签约城市更新战略合作协议，未来双方将就大湾区城市更新项目展开合作。

截至 2019年底，中国奥园拥有土地储备总建筑面积约4503万平方米，总货值约人民币4585亿元，计入城市更新项目后，总货值约人民币6845亿元。

花样年集团截止至2019年12月，公司规划土地储备达到3687万平方米，超过一半位于粤港澳大湾区，并在大湾区拥有46个城市更新项目。其中有27个城市更新项目布局深圳，项目覆盖深圳全市。

奥园于佛山布局有南海罗村项目、亚铝二期项目，并提前介入了禅城张槎青柯村等改造项目，而花样年于佛山布局两个项目，暂无具体信息。

花样年湾区布局旧改示意



奥园旧改布局一览

9 方直集团与中奥地产达成战略合作协议，将在全国展开合作

7月27日，方直集团与中奥地产在方直集团广州总部签订战略合作协议，在全国范围内展开合作。

方直集团深耕粤港澳，战略上已完成湾区内地8城的全面布局。住宅之外，也扩展到产业园、文化旅游、城市更新等领域，形成了“地产、投资、物业”三驾马车齐驱的业务发展模式，涵盖智慧社区、文化旅游、农业产业、氢能源及新兴科技等领域。

中奥地产秉承着“快乐生活综合服务商”的核心定位，实施“区域聚焦、全国发展”的发展战略，重点围绕长三角、珠三角等区域，聚集一线城市及核心二线城市，开发面积近千万平方米。

10 海伦堡与弘阳佛山首次联手，拟共同开发禅城望江地

7月29日，从禅城区人民政府网站处获悉，**海伦堡弘阳阅江云府**建设用地规划许可批前公示，海伦堡与弘阳佛山首次联手也得以披露。从接近海伦堡的人士处得到确认，海伦堡将与弘阳合作开发禅城张槎地块，而本项目未来将由弘阳操盘。不过，截至目前，本项目的申请开发单位佛山市润元房地产开发有限公司，仍由海伦堡旗下公司全资控股。

11 或将引入广州友谊商店，京华广场牵手保利商业，计划2022年全面投用

7月29日，京华广场和保利商业签约仪式在京华广场销售中心举行。据现场获悉，京华广场将与保利商业达成合作共同打造商业综合体，未来将引入白天鹅酒店、广州酒家和广州友谊商店等，预计将于2022年全面投用。

京华广场由佛山翘楚投资有限公司全资新建，项目共规划有10座单体楼，其中，1/2/8座三个单体已竣工验收并全部交付使用，而3/4/5/7/9/10座六个单体楼则处于竣工验收阶段。项目只剩下最后的6座正在紧张施工建设，6座为京华广场项目的核心主体，建筑高度为216米，共50层，总建筑面积15万㎡，规划为五星级酒店、写字楼和高端商业，顶层还将配建直升机停机坪，预计将于今年12月底封底，计划2022年全面投入使用。

12 投资超1200亿，探路城乡融合发展，桂城未来三年这样干

未来，桂城将重点推进千灯湖片区、映月湖片区、文翰湖片区三大示范片区建设，实施五大工程，推进八大项目，在城乡融合课题下大胆探索、大胆实践，攻坚克难完成建设任务，引领桂城高质量发展。

总体目标：全面建设“广东省城乡融合发展改革创新实验区”先行示范区；

三大示范片区：映月湖片区、千灯湖片区、文翰湖片区；

五大工程：党建引领工程、产业升级工程、基层善治工程、美丽宜居工程、民生优享工程；

八大项目：映月新城、平洲旧圩和玉器珠宝小镇、叠水小镇、爱车小镇、千灯湖—广东金融高新区、怡海湖科创产业带、半月岛都市生态区、文翰湖国际科创小镇。





土地市场

Land market

土地供应情况

禅城城北再推地块，紧邻中交、保利新盘，逾11亿元、8000元/㎡起拍。
乐从大墩村4.2万㎡留用地终挂牌，在保利天寰旁，限价11.67亿起拍。

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						
8月31日	货站东路北侧、货站路东侧	商住	42208.26	A区3.5 B区3.2	115075	8000
顺德区						
8月31日	乐从镇荷岳路以南、岭南大道以东地块	商住	42461.37	2.5	限定价格116769 竞配建物业 再竞自持租赁房	11000

土地成交情况

时代以佛山总价第四高拿下大沥创客小镇一期项目；中梁首入南海，拿下西樵地块；佛山丽雅苑底价拿下桂城小型商住地，将建回迁安置房。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
南海区								
7月30日	西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧	住兼商	21861.21	2.8	34280	41280	7248	中梁
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	650500	11503	时代
7月31日	桂城街道海三路南侧、南一路西侧	住兼商	3490.21	3.45	9920	9920	8238	丽雅苑

土地出让预告

8月初佛山全市仅一宗小型商业地到期出让，位于西江产业新城。

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)
		高明区				
8月7日	西江产业新城荷富大道以西、秀丽路以南	商业用地 (加油加气站用地)	3466.12	0.8	3120	11252



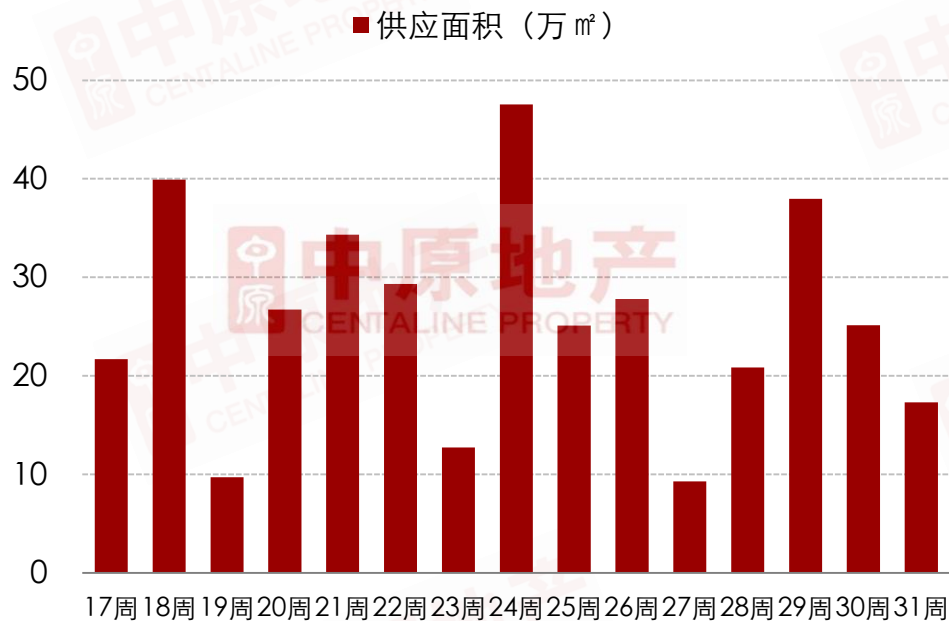
住宅市场

Housing market

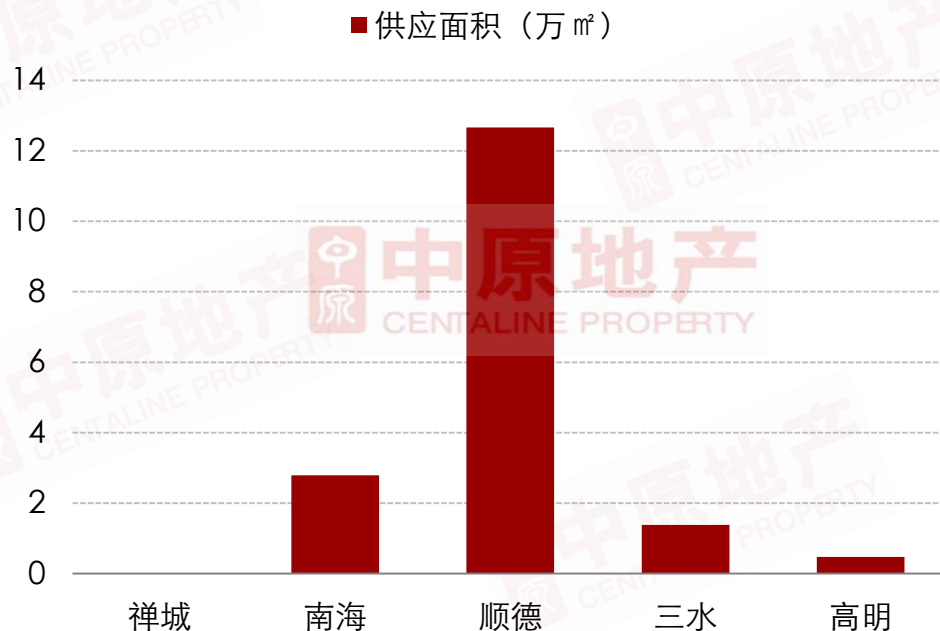
全市住宅供应情况

佛山楼市新货供应再度放缓，全市新增1519套住宅，顺德贡献超7成新房源。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第31周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第31周（7.27-8.2），全市有13个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅1519套、17.31万㎡，面积环比再度减少31%。本周禅城区没有新产品入市，其余四区均有新产品供应，市场以旧盘新推为主，顺德区新货供应量远远抛离其他区域，超12万㎡，占全市新增房源的73%。大良的鹏瑞皓玥湾首次拿证，入市2套别墅，将于8月亮相402-545㎡类独栋产品。

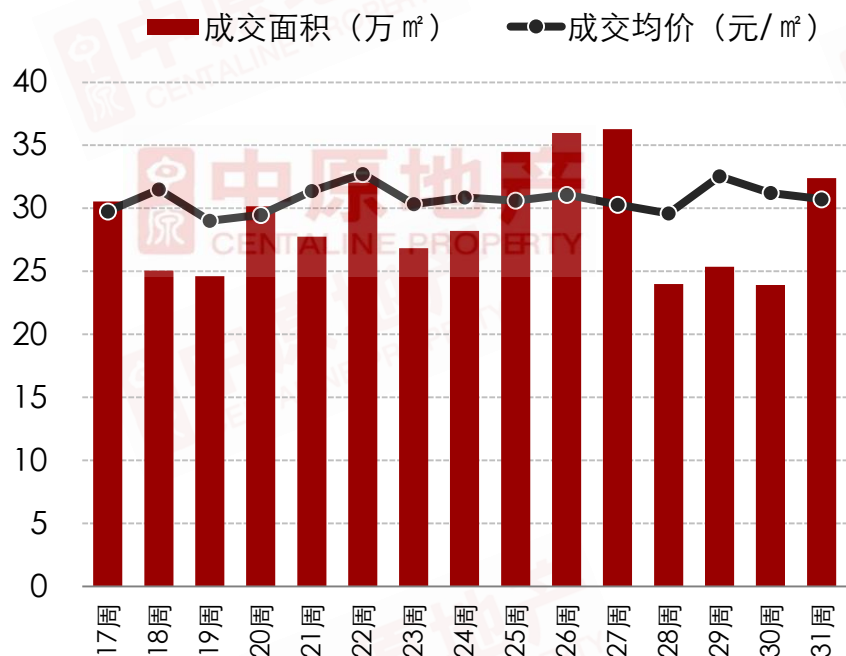
全市住宅供应明细

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	首创禧瑞园著	2020/7/29	16座	洋房	60	6670.2	86/126/129
南海	桂城	保利和悦滨江	2020/7/29	3栋	洋房	96	11018.16	82/96/129/132
南海	西樵	国瑞花园	2020/7/31	18号楼	洋房	100	10191.75	102/145
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/7/29	2栋	洋房	124	14643.71	105/122/141
顺德	龙江	中海云麓雅苑	2020/7/28	2座,3座	洋房	224	27437.47	108/109/130/143
顺德	北滘	旭辉雅居乐清樾	2020/7/27	3座	洋房	128	12663.81	89/99/119
顺德	乐从	泰禾红郡府	2020/7/27	23栋,24栋	洋房	446	49895.15	100/102/103/107/108/ 120/137
顺德	乐从	保利天环花园	2020/7/30	10座	洋房	185	21051.01	103/119/129
顺德	大良	鹏瑞皓玥湾花园	2020/7/31	19栋	别墅	2	947.51	402-546
三水	云东海	恒大云东海	2020/7/30	11座	洋房	40	4890.66	126
三水	芦苞	金科集美山水	2020/7/31	22座	别墅	8	1108.12	139
三水	白坭	恒大山水龙盘	2020/7/31	阅山湖47座	洋房	72	7755.66	91/103/118
高明	荷城	美的观澜府	2020/7/31	6座	洋房	34	4821.54	142

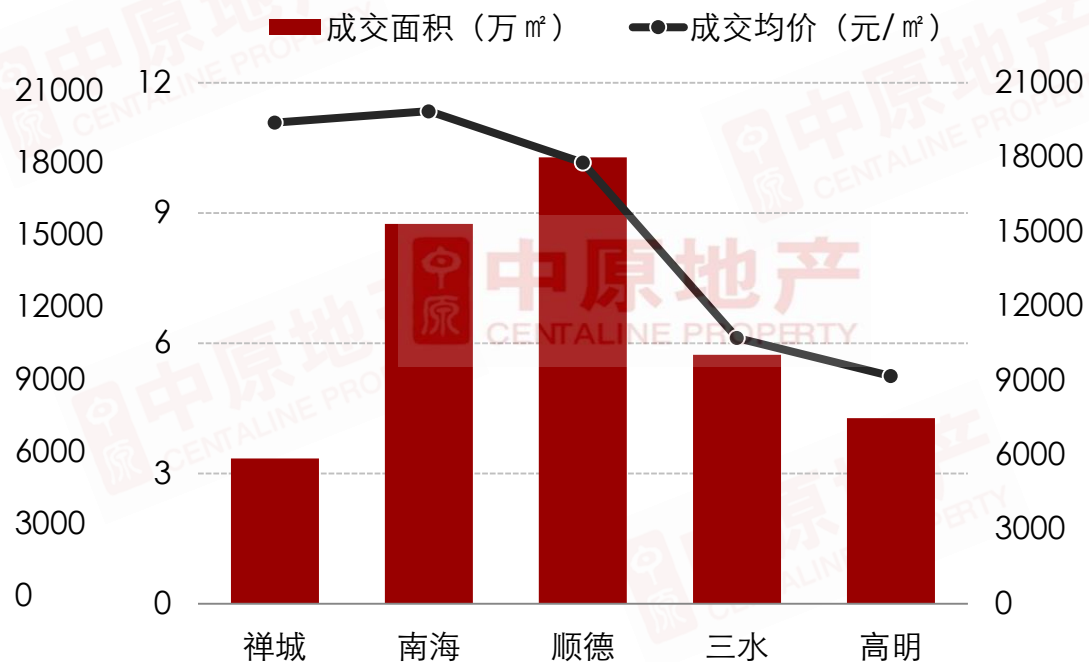
全市住宅成交情况

7月末，佛山楼市翘尾成交，楼价略有下行，但整体仍在高位。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第31周佛山五区商品住宅成交情况

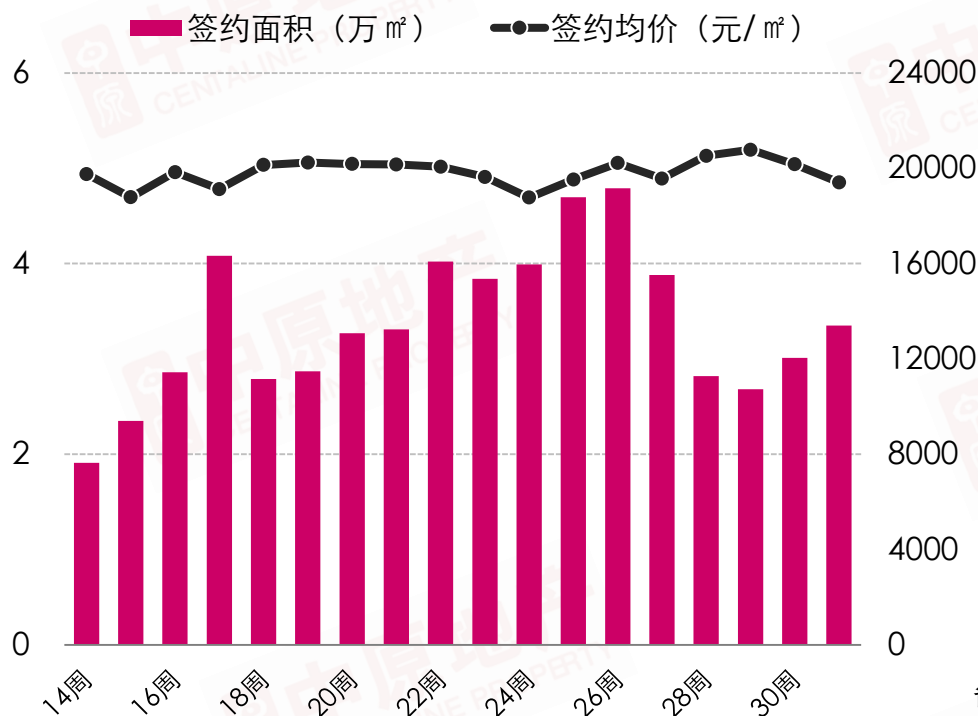


2020年第31周（7.27-8.2）佛山全市住宅成交2829套，合计32.39万 m²，环比增加35%，成交均价为16129元/m²，环比微跌2%。本周全市五区均有不同程度的销售回暖，月末迎一波网签热潮，楼市翘尾成交，其中顺德区网签量最高，超10万 m²，南海区次之。禅城、南海两区楼价最高，均超1.9万元水平，但楼价略有下行调整，高明区楼价下行幅度最大，顺德、三水两区楼价则平稳上行。

禅城区住宅成交情况

第31周，禅城网签量升价跌，南庄多个项目上榜

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	华润置地玖悦	36	3578	15000
2	祖庙	融创望江府	19	2082	19630
3	南庄	保利中交大都汇	18	1893	18025
4	张槎	招商岸芷汀兰	17	1746	16989
5	南庄	龙光玖龙臺	16	1636	18250
6	石湾	卓越浅水湾	12	1238	24311
7	南庄	金茂绿岛湖	10	1762	17673
8	南庄	阳光城佛山半岛	9	1649	22156
9	石湾	合景新鸿基珑景	9	1332	20732
10	南庄	绿岛檀悦花园	8	1181	17967

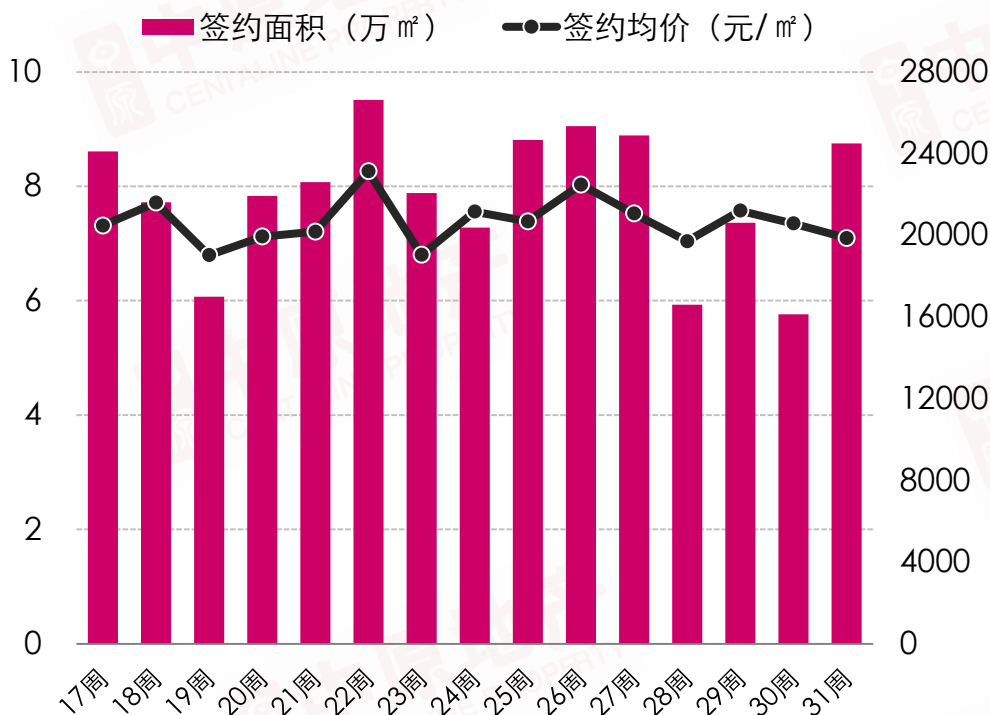
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第31周（7.27-8.02），禅城住宅成交3.35万 m²，环比上涨11%，成交均价为19403元/ m²，环比小幅下跌4%。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市近几周成交有所反复，本周网签量升价跌。

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	时代招商天禧	42	4168	18314
2	西樵	奥园誉峯	36	3474	14289
3	桂城	越秀星汇瀚府	32	3559	27036
4	里水	时代家	27	2899	24003
5	桂城	龙光天曜	25	2517	28002
6	西樵	弘阳时光天樾	24	2687	15208
7	大沥	时代天韵	23	2666	28938
8	大沥	怡翠尊堤观园	23	2150	27499
9	桂城	保利和悦滨江	22	3259	31942
10	里水	广佛里智慧慢城	19	1882	16987

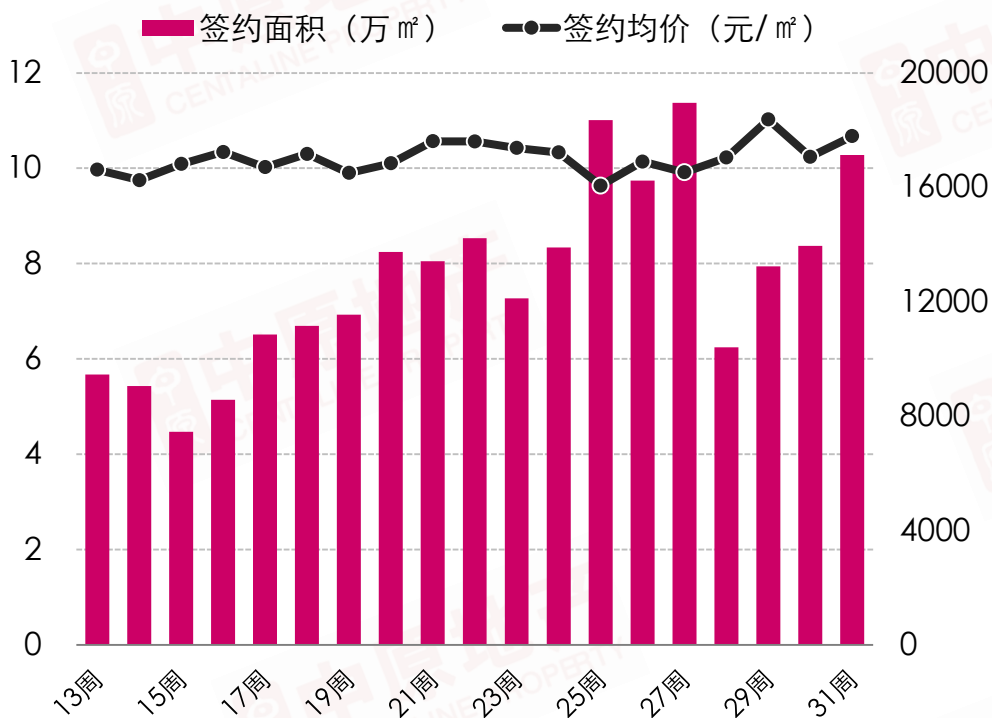
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。排名不含万科项目。

2020年第31周（7.27-8.2），南海区一手住宅成交8.75万㎡，环比增加52%，成交均价19862元/㎡，环比微跌3%。

顺德区住宅成交情况

本周，顺德楼市网签成交量升价稳，限购区多个项目集中网签

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	144	14049	12519
2	大良	保利碧桂园悦公馆	81	10928	20459
3	杏坛	顺德自在城	57	5014	12254
4	乐从	保利天寰	34	4304	19784
5	大良	华侨城云邸	29	3243	20396
6	勒流	禹洲朗廷湾	22	2168	13485
7	大良	涛汇明日鎏金湾	19	2720	21838
8	北滘	旭辉雅居乐清樾	19	2058	17199
9	大良	华侨城天鹅堡	18	3574	19644
10	乐从	龙光玖龙玺	18	2404	26188

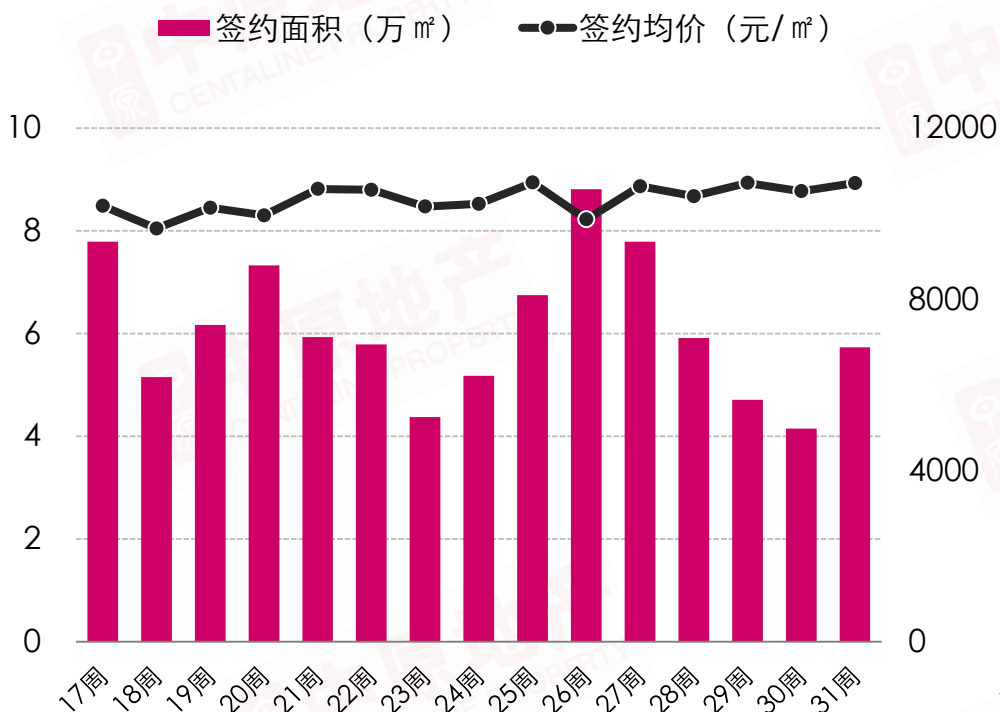
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科。

2020年第31周（7.27-8.02），顺德区住宅成交10.28万 m²，环比上涨23%，成交均价为17789元/ m²，环比小幅上涨4%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交终止跌，结束持续四周的下行趋势，楼价整体保持高稳。

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	94	10124	9539
2	芦苞	金科集美山水	72	6695	7565
3	西南	时代南湾花园	33	3823	11725
4	大塘	恒大御澜庭	32	3193	7311
5	西南	三水冠军城	26	2846	11586
6	西南	招商越园	24	2663	12005
7	南山	时代云图	21	2066	6912
8	云东海	保利时代和乐花园	20	1998	13313
9	云东海	华远海蓝城	17	1658	11538
10	云东海	旭辉江山	17	1704	13369

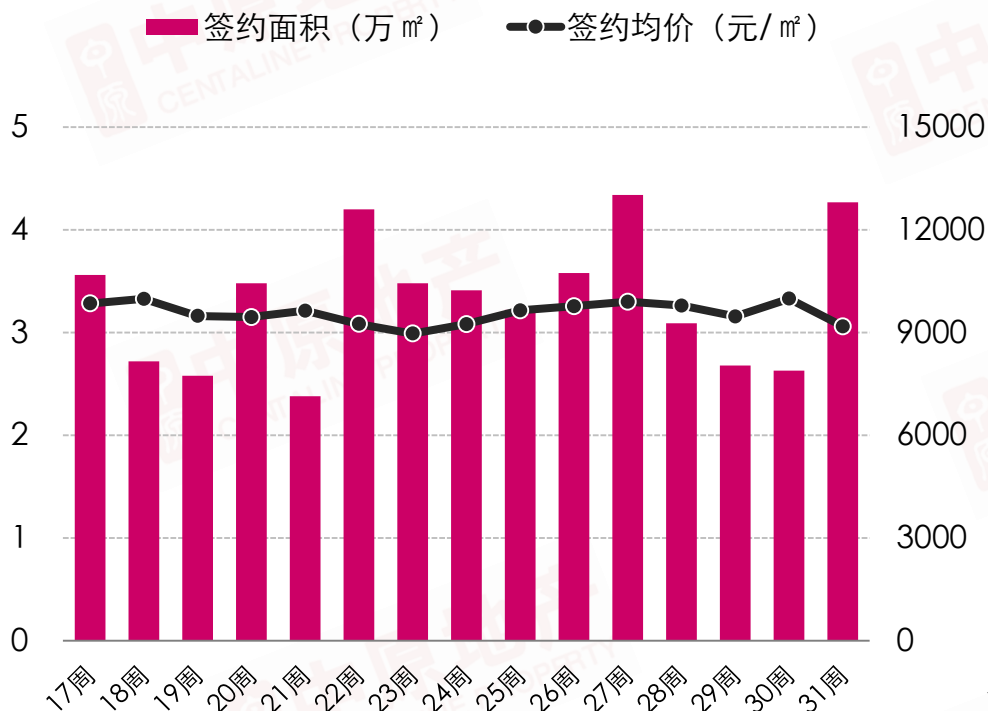
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第31周（7.27-8.2），三水区一手住宅成交5.73万㎡，环比增加38%，成交均价为10718元/㎡，环比微涨2%。

高明区住宅成交情况

7月末周，高明楼市网签量强势反弹，翘尾成交，楼价略有下行调整。

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	阳光城丽景公馆	59	6547	7616
2	荷城	卓越金科集美江湾	45	4429	8269
3	明城	金科集美天辰湾	25	2641	7490
4	荷城	中南滨江国际	23	2369	8307
5	荷城	翡翠西江	18	2026	11878
6	杨和	美的鹭湖	15	1736	11892
7	荷城	樵顺花苑	15	1432	7867
8	荷城	江滨香格里拉花园	13	1523	9830
9	荷城	恒晖豪庭	12	1307	8010
10	荷城	保利玥府	11	1258	11697

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。排名不含万科项目。

2020年第31周（7.27-8.2），高明区一手住宅成交4.27万㎡，环比增加62%，成交均价为9182元/㎡，环比下行8%。

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	保利天寰	8月1日	6栋	101-129	带装修18600	60	6	10%	/
汇总						60	6	10%	

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

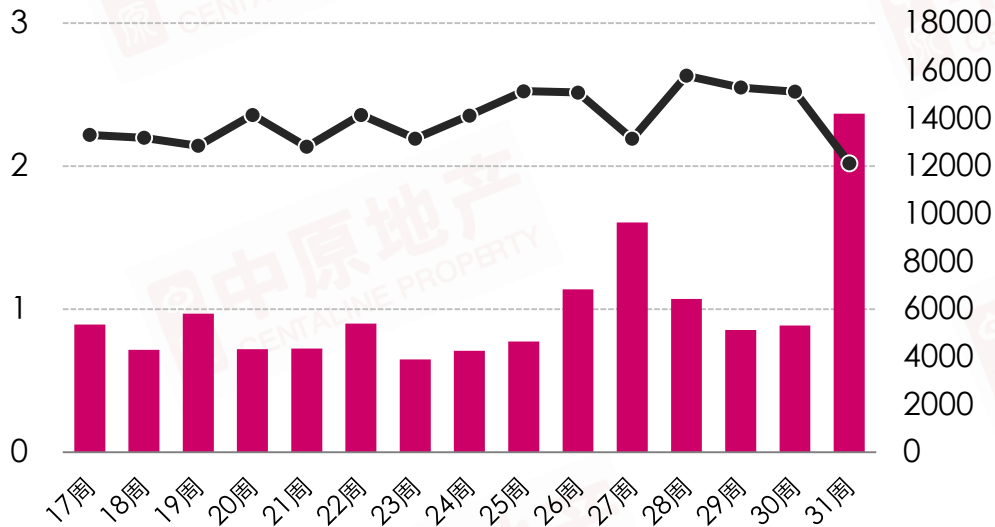
中心城区商业公寓成交情况

本周公寓市场量升价跌，主要是受到新睿广场集中签约影响。

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

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/m²)



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	新睿广场	236	16129	10803
2	桂城	碧桂园广佛上城	40	1425	15874
3	桂城	海伦堡爱Park	23	1116	13825
4	石湾	嘉信深蓝大厦	23	990	17005
5	祖庙	旭辉公元	14	639	14700
6	石湾	鸿翔芮丽国际	13	767	17291
7	石湾	珑景花园	9	338	16308
8	祖庙	敏捷金谷国际	8	424	8530
9	张槎	绿地未来城	8	365	8875
10	乐从	物联创智谷	5	229	11637

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31周，中心城区公寓成交2.37万 m²，环比上升168%，均价为12123元/m²，环比下降20%。

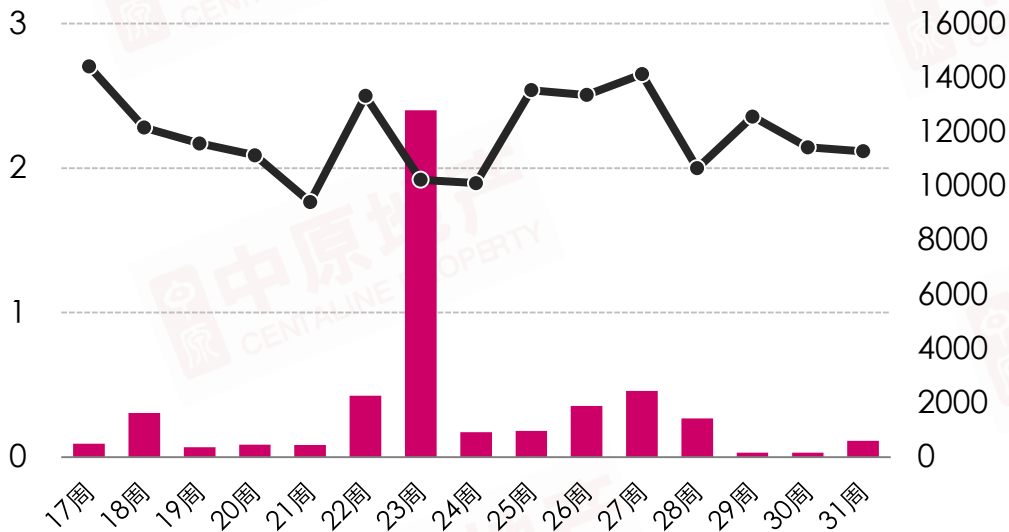
中心城区写字楼成交情况

本周写字楼市场量升价稳，成交量价延续低位。

本周中心城区写字楼项目成交TOP 10

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)



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	石湾	财富大厦	6	321	10896
2	桂城	新凯广场	2	185	16120
3	桂城	国际创智园	2	471	9500
4	祖庙	禅城绿地金融中心	1	136	11740
5	罗村	华南国际医疗器材产业中心	1	18	12000
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31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31周，中心城区写字楼市场成交0.11万 m²，环比上升250%，均价为11288元/ m²，环比基本持平。

中心城区商铺成交情况

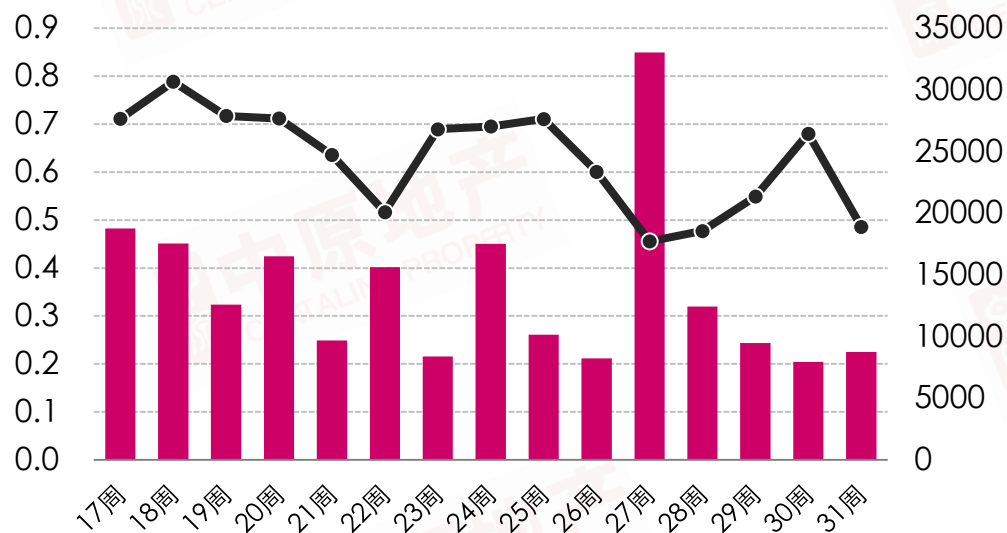
本周商铺市场成交量小幅上升，整体价格受低价物业成交影响而有所回落。

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	世博广场	46	543	10241
2	乐从	物联创智谷	15	642	9478
3	石湾	龙光天阙	3	129	31130
4	南庄	金地海逸悦江	2	67	26917
5	祖庙	敏捷金谷国际	2	66	10631
6	桂城	富丰君御	2	138	50000
7	罗村	时代倾城	1	78	13331
8	南庄	金茂绿岛湖	1	160	18697
9	祖庙	滨江首府	1	42	14838
10	桂城	海伦堡爱Park	1	33	35000

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31周，中心城区商铺成交0.22万㎡，环比上升10%，均价为18891元/㎡，环比下降29%。

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6盘有营销节点，3大新盘面市

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	滨江首府	预计8月1日开放【融寓】装修体验馆	26-38
	金茂绿岛湖	预计8月1日开放活动展厅	50-75
顺德	金海M-CITY	预计8月1日开放样板间	29-172
	广佛·保利城	预计8月1日正式开放销售中心	99-147
	锦屏山壹号	预计8月1日开放展厅	/
三水	金融街·金悦郡	预计8月1日同步开放销售中心与样板房	90-118

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

