

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.5.18-2020.5.24）

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
- 5 项目营销



宏观资讯

Macro information

1 5月LPR利率维持不变

5月20日，中国5月1年期贷款市场报价利率（LPR）为3.85%，预期3.85%，4月为3.85%。5年期贷款市场报价利率（LPR）为4.65%，预期4.65%，4月为4.65%。

2 弘阳首入禅城，联手世茂开发绿岛湖地块

弘阳将联手世茂共同开发绿岛湖项目，暂定名世茂弘阳·湖滨天宸。世茂弘阳·湖滨天宸，将是弘阳在佛山的第三个项目、世茂在佛山的第四个项目。3月31日，湖涌村2号留用地正式网拍，共吸引金科、世茂、奥园、恒大和北辰五家房企参拍。最终，世茂以总价15.71亿抱走地块，成交楼面价约10220元/㎡。

3 深圳花样年终入佛山，将联手佳兆业开发南海平洲6.2万方宅地

日前，花样年深圳官微宣布，其近日获取了佛山约93亩宅地。该地块为佳兆业于5月9日以逾20亿总价斩获的南海平洲地块，双方具体合作方式待定。花样年在大湾区的土储主要为城市更新项目，共计46个，分布在深圳、东莞、惠州、广州、佛山、中山六大核心城市。

4 长华国际联手星河打造佛山首个COCO City

从星河商置官方微信号获悉，5月16日，星河商置与长华投资集团签署项目合作协议。星河商置将为长华投资集团位于佛山的长华国际商业中心项目提供品牌输出管理服务，打造佛山首个COCO City。

佛山长华国际商业中心项目规划打造为近80万㎡的城市综合体，涵盖购物中心、商业步行街、五星级酒店、写字楼、图书馆、青少年宫、演艺中心等七大业态。其中，长华星河COCO City将作为商业主体引进，合约面积约16万㎡。



5 佛山市禅城区城市更新暨土地推介会

5月18日，佛山市禅城区城市更新暨土地推介会在希尔顿酒店举行。通过投资环境推介、城市更新重点片区和出让地块推介、重大项目签约等环节，展示禅城的总体发展情况及未来规划。

7条——旧村改造

会议重点推出7宗城市更新项目，涉及7条旧村改造，分别是贺丰旧村、石头南北村、深村仁和仁五村、大江旧村、大沙村、东升鲤鱼沙村、永新南沙村，合计改造面积约**3378亩**。

20宗——待出让地块

禅城区本次推介出让地块共 20 宗，总面积超 **1387 亩**。规划用途以居住用地为主，兼容商业或商务功能。分布于禅城区四个镇街，赋能禅城建设宜居、宜业、宜商的高质量城市。



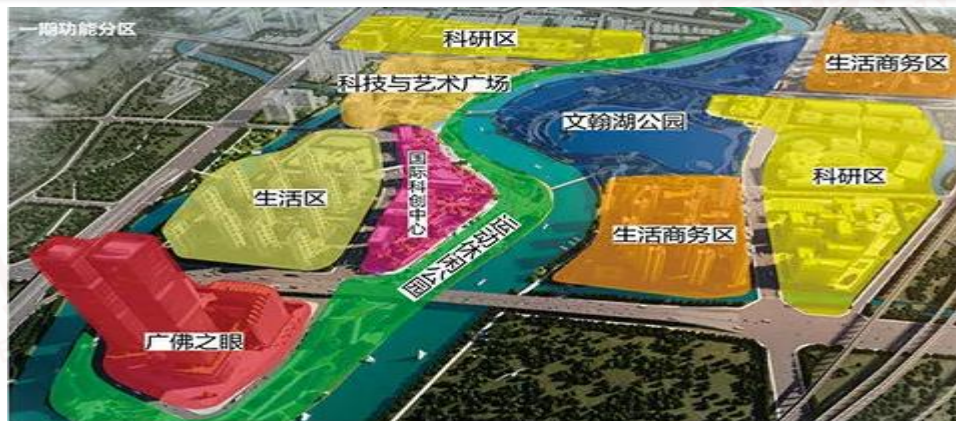
6 佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布会

5月21日，佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布会在深圳科兴科学园国际会议中心举行。

文翰湖国际科创小镇，地处广佛交界的三龙湾南海片区核心地带，本次发布的核心区面积约2平方公里，未来将集聚一批以互联网、物联网、5G技术、人工智能、电子竞技等为代表的新经济产业。

文翰湖国际科创小镇核心区的详细规划主要亮点：

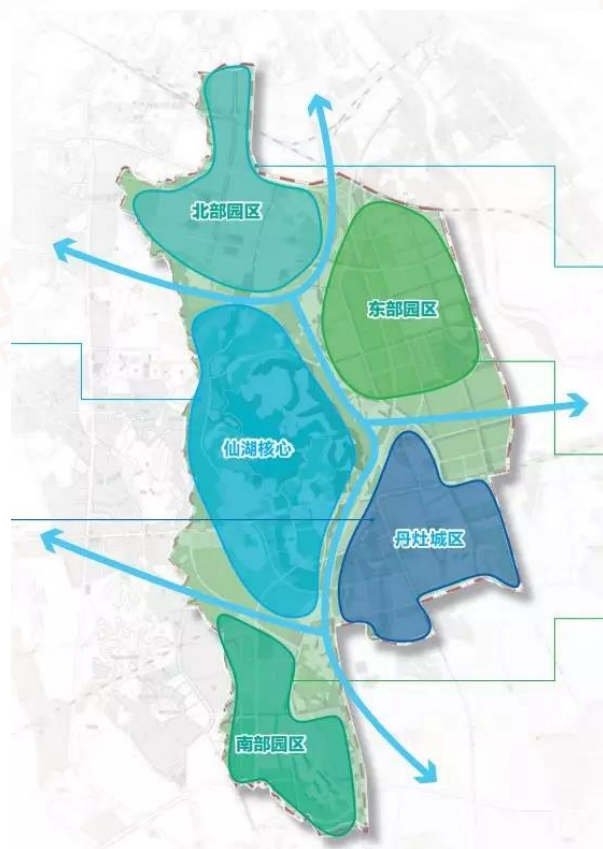
- ✓ 季华实验室：佛山科创最强大脑；
- ✓ 广佛之眼：300米地标引领区域发展；
- ✓ 国际科创共同体：多层立体互利共享的科创空间；
- ✓ 下沉式滨河道路：人与自然亲近共处的独特生态；
- ✓ 科技与艺术广场：科创、美学的完美结合；
- ✓ 高标准生活区：满足国际化居住和教育需求；
- ✓ 超级地铁TOD：公共交通为导向的未来社区。



7 仙湖氢谷十大项目刚刚启动，学校、轻轨全安排

5月19日，南海区推动制造业高质量发展大会在丹灶举办。仙湖氢谷十大项目启动，包括佛山仙湖实验室、氢能公交、氢能学院、氢能轨道交通等，涵盖研发、教育、交通以及应用、生产等多个方面。这些项目建成后，丹灶仙湖片区的未来不可限量。

- ✓ 佛山仙湖实验室项目：首期将投资15亿元，致力打造氢能领域国内一流、国际领先的战略科技创新平台。
- ✓ 南海386辆氢能公交投运项目：今年迈向“一区千辆”的氢能车应用规模。
- ✓ 氢能轨道交通项目：西仙湖、东灯湖，两大片区有望轨道互通。
- ✓ 氢能学院项目：2021年9月新生可以入学。
- ✓ 南海中学实验学校：拟建12年一贯制区直公办学校。
- ✓ 广东探索氢燃料电池及汽车生产项目：与南海共建“氢能产业基地”。
- ✓ 氢能国际会议展览中心项目：将兼顾城市体育公园功能。
- ✓ 广物新能源项目：有望为南海解决氢源问题。
- ✓ 巨正源佛山氢能储备基地项目：保障氢气供应，降低用氢成本。
- ✓ 仙湖隧道项目：仙湖影响力跨过桂丹路“南延”。



8 佛山首个国际贸易港起航，石湾打造东平数字创新和文化创意产业园

5月20日，佛山国际贸易港在源海·未来城（原佛山国际家居博览城）启动，贸易港将聚焦跨境电商和数字产业，助力禅城乃至佛山的泛家居产业转型升级，预计两年内全球集采总额超50亿元。

佛山国际贸易港选址的源海·未来城，位于石湾东平片区，这一片区正是佛山重点打造的东平河水轴线的重要组成部分。石湾正在该片区重点谋划东平数字创新和文化创意产业园，以及禅城“一轴两翼三带”产业新布局中的沿东平河创新产业带。

东平数字创新和文化创意产业园位于东平河畔，东至佛山大道，北至魁奇路，西至东平水道，片区总面积约3.5平方公里，其中核心区域1.87平方公里，核心区域建设总投资约149亿元。

9 三水博文小学有望明年9月开学，设42个班新增1890个学位

从云东海街道获悉，博文小学将于2021年年初建成，有望于同年9月正式开学，将设置42个教学班级，共1890个学位。云东海还将新增一所公办小学，增加优质教育资源供给。

博文小学总投资2亿元，规划用地面积近4万平方米，总建筑面积约3.87万平方米，包含教学楼、综合楼、午休楼、体育馆、运动场等建筑及配套设施，学校毗邻三水中学、三水中学附属初中等优质学校。



三水博文小学规划图



土地市场

Land market

土地供应情况

禅城南庄于永才地块4度挂牌，不要求配建幼儿园；久未推地的北滘旧城区终有地块挂牌；佛山新城毗邻妇女儿童医院出让2.3万㎡商住地；荷城三洲片区再推超7万㎡地块。

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						
6月22日	南庄大道北侧、横二路南侧	商住	39510.31	3.0	83565	7050
顺德区						
6月18日	北滘镇中心城区01-03-07地块	商住	75446.77	2.5	84533	7574
6月22日	乐从镇永兴道西侧地块	商住	22745.05	2.5	48789	8580
高明区						
6月19日	荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	72187.84	2.5	35041	2100

土地成交情况

湖北清能首入佛山，方直、香槟集团首入高明，海伦堡二进高明。

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
禅城区								
5月21日	季华路南侧、宝塔路东侧	商兼住	9812.46	6.0	26500			流拍
5月22日	季华三路南侧、宝塔路西侧	商服 加油加气站	4300.36	1.0	2295	15313	35609	中石化
顺德区								
5月18日	顺德区科技工业园中-9-2号地块	商兼住	48265.6	3.5	67490			停拍
三水区								
5月20日	云东海街道塘西线三期西侧地块三	住兼商	71502.7	2.8	100110	100410	5015	湖北清能
高明区								
5月19日	荷城街道碧桂路以东、百灵路以北	住兼商	105237	2.79	77806.8	77806.8	扣减配建 2680	方直
5月19日	荷城街道文汇路以南、沿江路以西	住兼商	17356.1	3.0	12000	22200	扣减配建 4264	香槟集团
5月21日	西江产业新城凤凰路以西、丽景东路以南	住兼商	53702.7	2.5	56390	56390	4200	海伦堡

土地出让预告

下周全市有4宗商住地到期成交，分别位于三山新城、听音湖、德胜新城、陈村。

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						
5月28日	港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北	住兼商	99286.6	3.0	370000	12422
5月29日	西樵镇樵园东路云影琼楼和白云楼地块	商服	37309.67	0.6	6625	2959
顺德区						
5月25日	大良105国道以西、德胜西路以北	住兼商	73831.2	3.2	193807	8203
5月29日	陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	50038.18	2.5	97574	7800



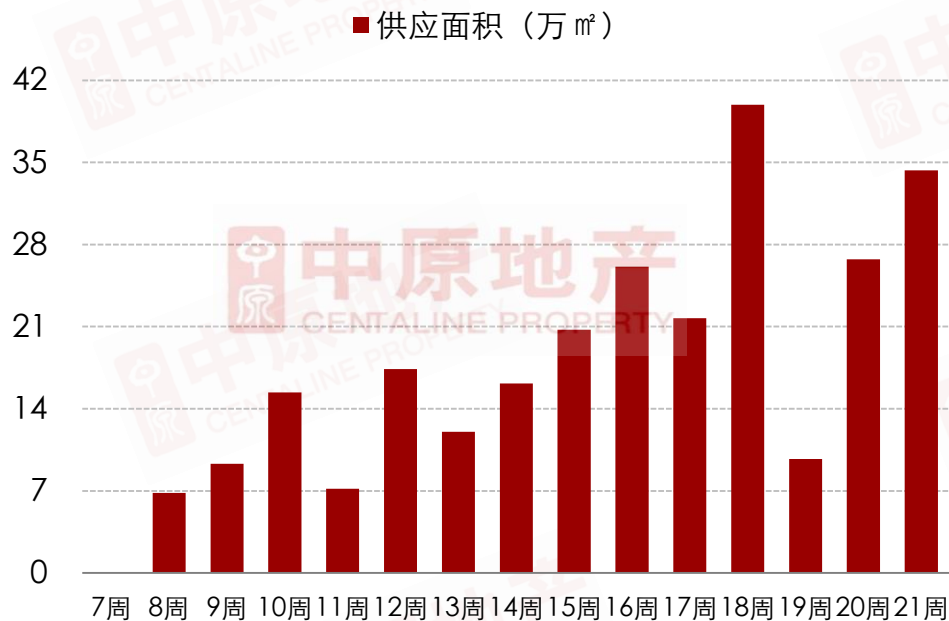
住宅市场

Housing market

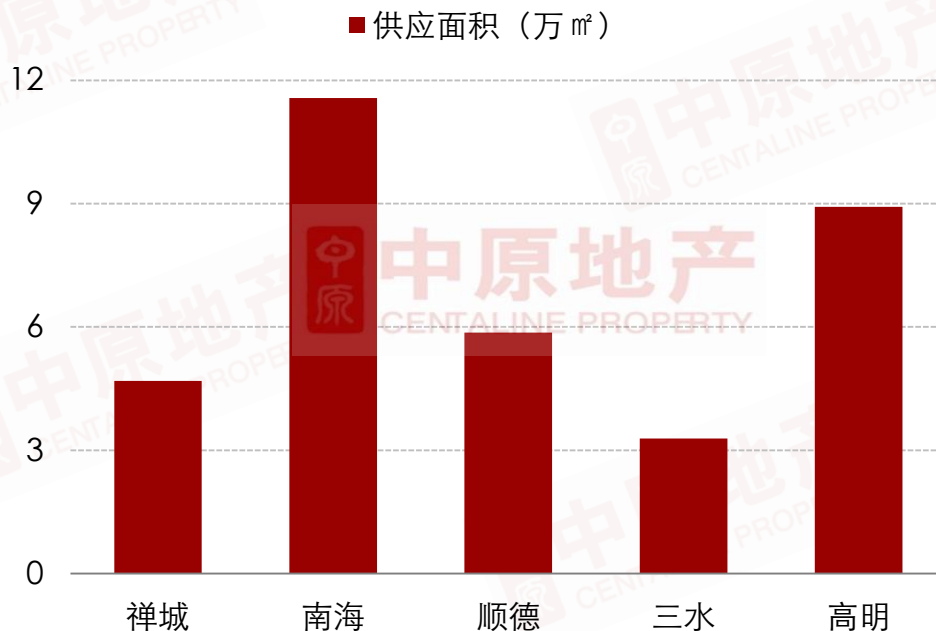
全市住宅供应情况

佛山楼市新货供应再度提速，全市19个项目拿取预售证，以旧盘新推为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第21周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第21周 (5.18-5.24)，全市共有19个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅3269套、34.33万 m²，面积环比增加28%。全市五区均有新产品入市，其中南海区供应量最大，高明区次之，以旧盘新推、洋房供应为主，位于三水云东海街道的纯新盘保利时代和乐花园拿取首批新货预售证，南庄绿岛湖新盘龙光玖龙臺本周实现首次推售。

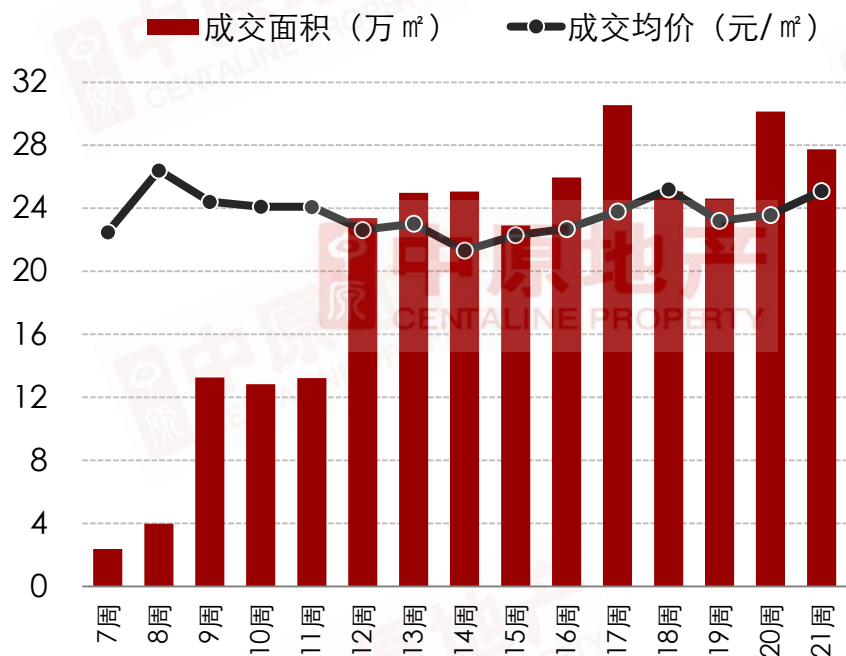
全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	石湾	卓越浅水湾	2020/5/15	三座	洋房	120	12878.1	95/119
禅城	南庄	龙光玖龙台	2020/5/21	四座	洋房	215	21764.82	98/116
禅城	南庄	金地海逸悦江台	2020/5/21	三座	洋房	54	6264.2	98/116/133
禅城	南庄		2020/5/21	四座	洋房	54	6026.76	99/118
南海	九江	招商悦府	2020/5/21	11座	洋房	124	13077.97	98/113
南海	桂城	龙光天曜	2020/5/23	7栋	洋房	153	15548.53	91/98/109/112
南海	狮山	龙光玖御湖	2020/5/23	30-32栋	洋房	66	8792.52	134/135
南海	桂城	保利和悦滨江	2020/5/23	11栋	洋房	186	24897.1	110/139/146
南海	狮山	雅居乐新地豪庭	2020/5/23	6栋	洋房	116	12326.46	99/120
南海	大沥	怡翠尊堤观园	2020/5/23	5、6座	洋房	238	24306.81	91/126
南海	大沥		2020/5/23	9座	洋房	177	16704.7	83/93/98
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾星钻苑(一期)	2020/5/20	1栋	洋房	120	12674.66	94/118
顺德	杏坛	顺德自在城	2020/5/20	12栋,11栋	洋房	310	28252.01	88/105
顺德	大良	天鹅湖花园	2020/5/15	四期三区B7(C39、C40)	别墅	2	1580.93	—
顺德	北滘	金地翠园	2020/5/21	6栋	洋房	96	9073.89	90/110
顺德	容桂	珑桂蓝府	2020/5/22	3栋,2栋		68	7007.58	100/102/105
三水	云东海	保利时代和乐花园	2020/5/19	2座	洋房	126	13842.6	100/115/125
三水	云东海		2020/5/19	10座	洋房	188	19063.61	96/113
高明	荷城	东湖洲豪园	2020/5/19	1、2座	洋房	224	23519.44	91/119
高明	荷城		2020/5/19	4座	洋房	112	11763.92	91/119
高明	荷城	美的观澜府	2020/5/22	7座	洋房	51	6312.61	110/130
高明	明城	恒大山湖郡	2020/5/22	7座	洋房	124	12343.56	93/106
高明	明城		2020/5/22	8座	洋房	124	13290.01	89/125
高明	荷城	颐安天璟名庭	2020/5/22	6座	洋房	111	10646.62	88/89/119
高明	荷城		2020/5/22	5座	洋房	110	11317.43	88/89/119

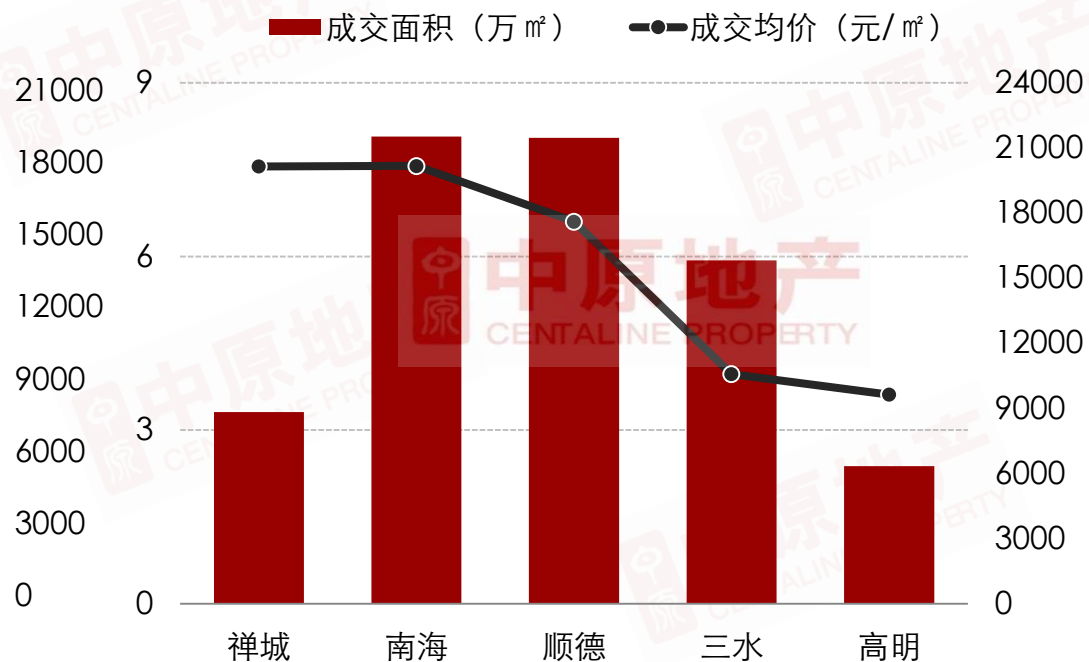
全市住宅成交情况

佛山楼市成交略有回落，但整体仍在周度网签量的高位，楼价平稳上涨。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第21周佛山五区商品住宅成交情况

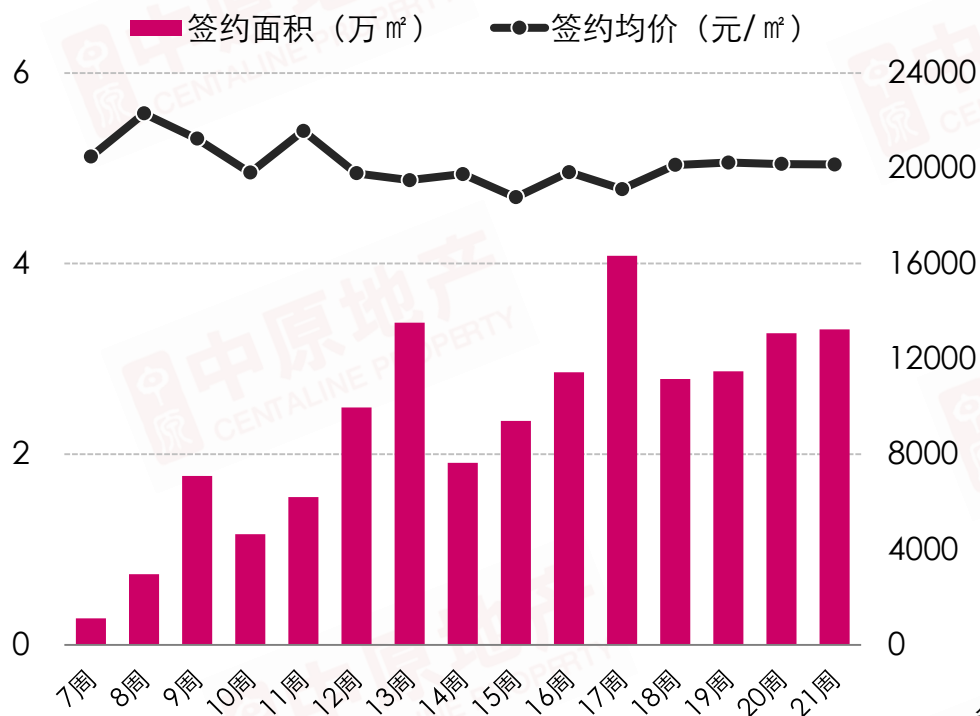


2020年第21周（5.18-5.24）佛山全市住宅成交2476套，合计27.75万 m²，环比减少8%，成交均价为16474元/m²，环比上涨6%。本周南海、顺德两区网签量暂居前列，均网签8万 m²以上，不限购的三水、高明两区均有不同程度的销售回落。五区楼价均平稳上涨，顺德、三水两区楼价上涨幅度在5-6个百分点。

禅城区住宅成交情况

本周，禅城网签量价保持平稳，南庄保利中交大都汇网签36套居首位

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	保利中交大都汇	36	3405	18156
2	南庄	金茂绿岛湖	27	4231	17547
3	南庄	绿岛檀悦	24	2748	17596
4	石湾	合景新鸿基珑景	19	2525	20006
5	祖庙	保利水木芳华	19	1850	17405
6	祖庙	岭南天地怡廷	13	1398	28473
7	南庄	华润置地玖悦	13	1315	13802
8	祖庙	东建世纪锦园	12	1146	21444
9	张槎	花曼沁园	11	1167	17095
10	南庄	美的时光	10	955	15433

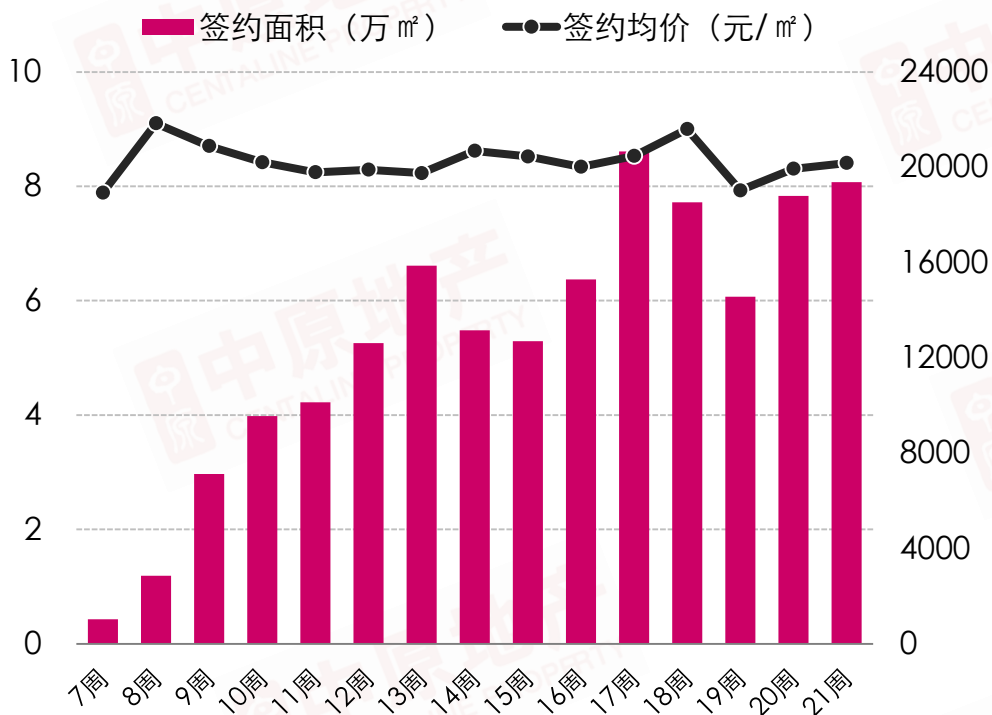
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第21周（5.18-5.24），禅城住宅成交3.31万 m²，环比持平，成交均价为20154元/ m²，环比持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市成交平稳，网签量保持高稳，楼价环比微涨1%。

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	海逸桃源花园	46	4634	12322
2	里水	广佛里智慧慢城	46	4861	17308
3	桂城	龙光天曜	43	4218	27266
4	西樵	奥园誉峯	33	3275	14183
5	西樵	星源华府	26	2410	8053
6	大沥	时代水岸尚苑	25	3111	28932
7	大沥	怡翠尊堤观园	25	2371	25905
8	大沥	时代招商天禧	23	2457	18912
9	桂城	保利和悦滨江	19	2677	29528
10	桂城	富丰君御	17	2766	23423

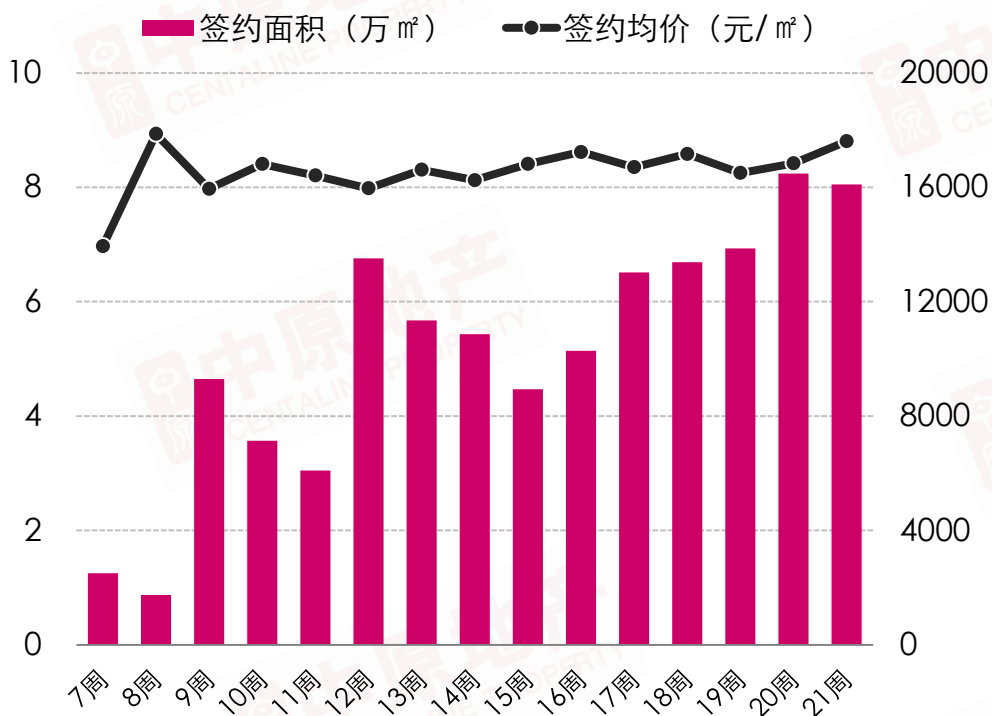
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第21周（5.18-5.24），南海区一手住宅成交8.07万㎡，环比增加3%，成交均价20179元/㎡，环比上行1%。

顺德区住宅成交情况

本周顺德网签量跌价升，碧桂园凤凰湾网签141套夺销冠

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	141	14374	12987
2	乐从	保利天寰	50	6233	19568
3	大良	龙光玖龙郡	36	3329	15091
4	陈村	招商曦岸	32	3023	17464
5	乐从	龙光玖龙玺	28	3378	26068
6	乐从	华润置地悦里	27	3036	19218
7	大良	龙光天瀛	25	2881	22223
8	大良	保利碧桂园悦公馆	18	2157	24381
9	乐从	金茂碧桂园正荣府	17	1780	19058
10	北滘	顺德未来城	16	1829	26220

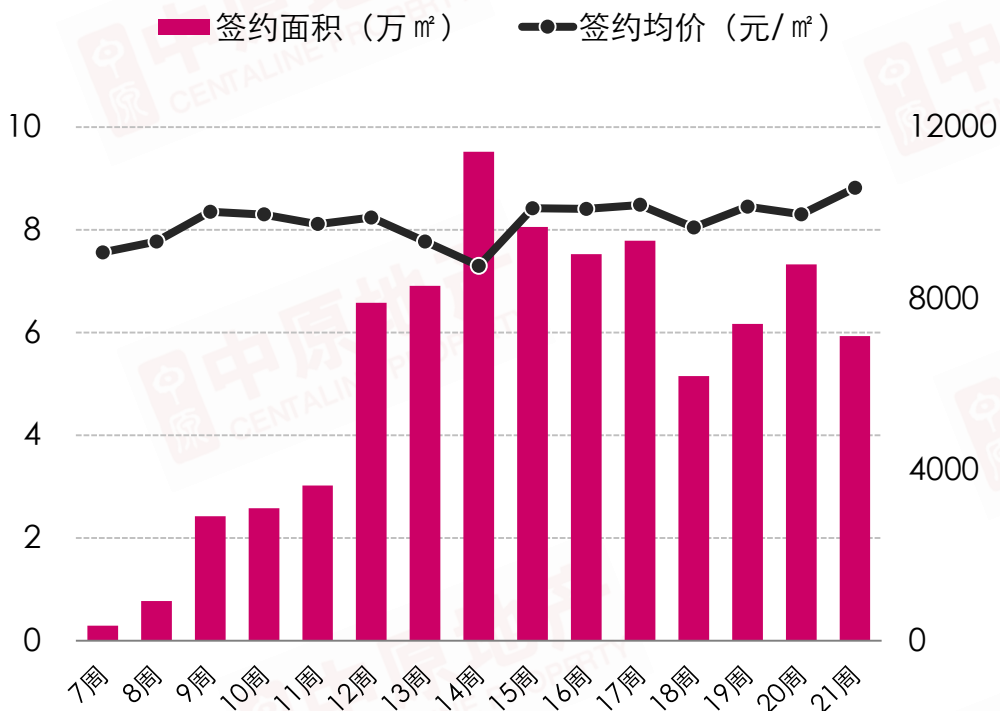
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第21周（5.18-5.24），顺德区住宅成交8.05万 m²，环比小幅下跌2%，成交均价为17608元/ m²，环比小幅上涨5%。

三水区住宅成交情况

本周三水楼市成交量略有回落，楼价平稳上涨。

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	欧雅右岸春天	58	5728	11110
2	西南	恒大郦湖城	57	6505	9998
3	大塘	恒大御澜庭	37	3828	7347
4	云东海	保利和堂玥	29	3427	12676
5	白坭	恒大山水龙盘	27	4686	9971
6	西南	常乐府	25	2359	12630
7	云东海	远洋天骄	24	2471	12717
8	云东海	旭辉江山	19	1816	13386
9	西南	招商越园	18	1946	12205
10	云东海	中南远洋漫悦湾	15	1489	13573

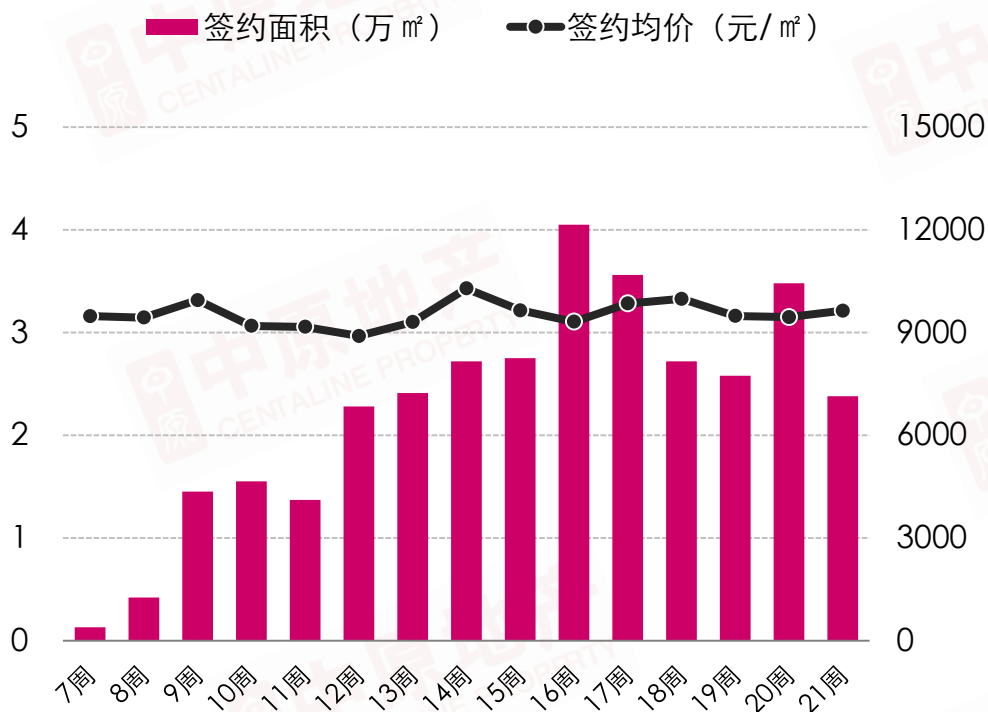
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第21周（5.18-5.24），三水区一手住宅成交5.93万㎡，环比减少19%，成交均价为10581元/㎡，环比上涨6%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量跌价稳，大部分楼盘网签套数在个位数。

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	金域西江府	20	1928	10001
2	荷城	保利玥府	17	1946	11287
3	荷城	卓越金科集美江湾	15	1405	8695
4	荷城	翡翠西江	13	1350	11597
5	荷城	中南滨江国际	12	1161	8322
6	荷城	保利西山林语	11	1230	8903
7	荷城	国邦·御林湖花园	11	1297	11072
8	杨和	金鹭湾广场	9	617	8478
9	杨和	云山诗意花园	9	963	7291
10	杨和	美的鹭湖	8	1471	15105

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21周（5.18-5.24），高明区一手住宅成交2.38万㎡，环比减少32%，成交均价为9636元/㎡，环比上涨2%。

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 (m ²)	价格 (元/m ²)	推售套数	成交套数	销售率	折扣
南海大沥	时代天韵	5月17日	3座	112	带装修28000-31000	112	34	30% (自然加推)	8.8抵20000-30000购房券(成交款200以上3W),成交再送万元物管费、千元购物卡、降价补差价
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	5月22日	凤怡苑4栋	89	带装修10000	90	12	13% (自然加推)	95*92*98, 5人助力砍价97折、凤凰云优惠18888元、云购岗券优惠20000元, 旧业主重购9折, 一次性92折
禅城南庄	龙光玖龙臺	5月23日	4座、5座 115 m ²	99、115	带装修16500	285	247	87%	诚意登记减2万认筹登记减5万, 开盘98折, 一次性97/按揭99
高明荷城	卓越金科集美江湾	5月23日	5座	87、117	毛坯8400	88	18	20% (自然加推)	首付3成, 7成可进行贷款; 其中装修3成可贷消费贷
顺德乐从	保利天寰	5月23日	9座02单元	110	带装修17500	47	6	1% (自然加推)	认筹99%*付款98%*优惠99%
三水西南	谊泰雅苑	5月24日	4座01、04单元	103、118	毛坯10800	58	23	40%	98×98×98×99折
汇总						680	340	50%	

04
PART FOUR

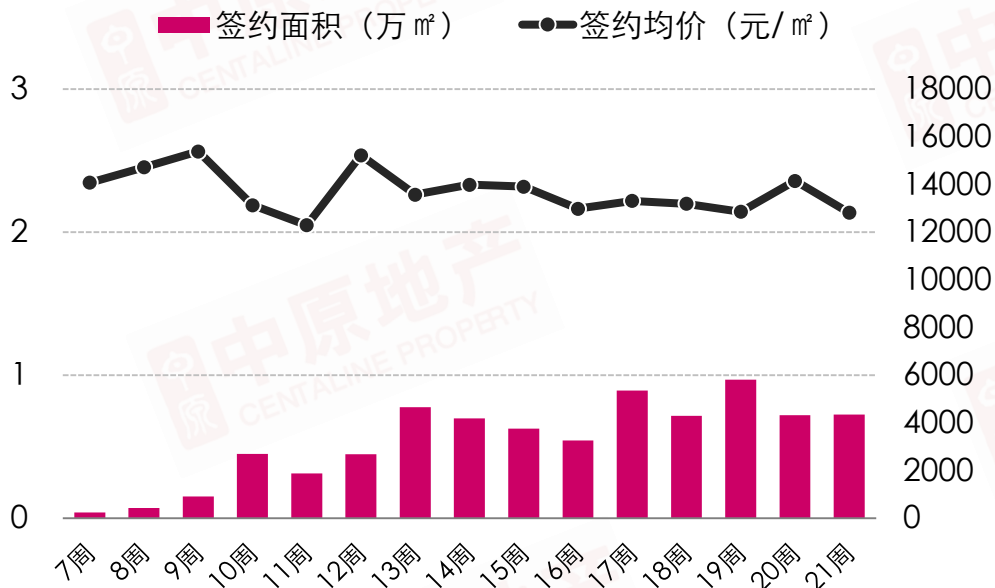
商业市场

Commercial market

中心城区商业公寓成交情况

本周公寓市场呈量稳价跌的态势，乐从物联创智谷签约量居首。

中心城区周度商业公寓成交走势



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 (m ²)	网签均价 (元/ m ²)
1	乐从	物联创智谷	38	2254	10465
2	石湾	泷景花园	21	787	13907
3	石湾	嘉信深蓝大厦	18	747	17206
4	石湾	鸿翔芮丽国际	7	355	16406
5	张槎	绿地未来城	7	284	9133
6	祖庙	旭辉公元	5	206	14416
7	祖庙	兆阳大厦	3	162	17649
8	云东海	碧桂园佛山双子星城	2	93	8261
9	祖庙	越秀岭南隽庭	2	125	15705
10	石湾	绿地璀璨天城	2	61	13948

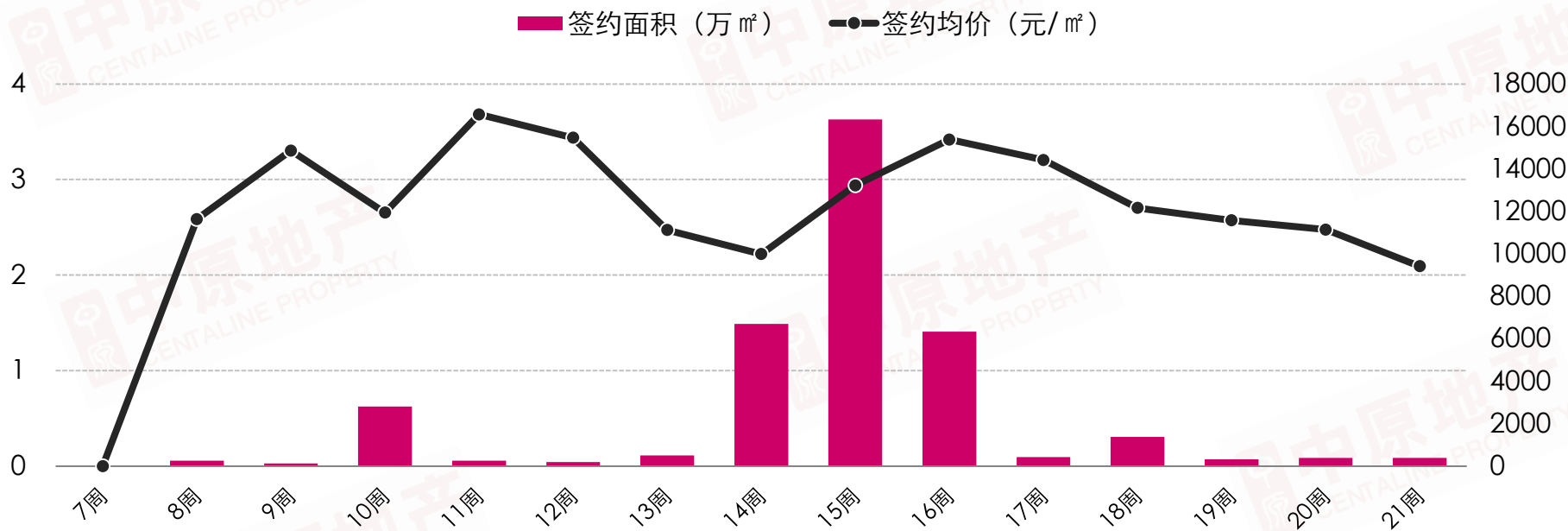
备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇；榜单不含万科项目；以上价格为网签均价，部分项目带装修，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第21周，中心城区公寓成交0.73万 m²，环比基本持平，均价为12813元/ m²，环比下降9%。

中心城区写字楼成交情况

本周写字楼市场签约量依旧平淡，个别低价物业签约拉低整体均价。

中心城区周度写字楼成交走势



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；第21周排名只有前3，故不显示；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21周，中心城区写字楼市场成交0.08万 m²，环比下降3%，均价9414元/m²，环比下降15%。

中心城区商铺成交情况

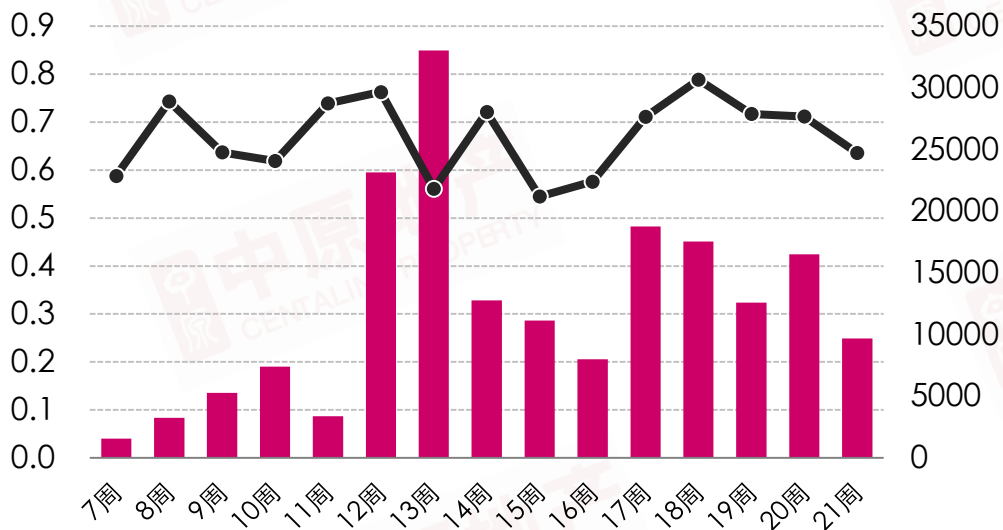
本周商铺市场量价调整，普遍项目只有个位数签约量。

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	14	726	12468
2	祖庙	滨江首府	6	331	22619
3	祖庙	兆阳O立方	4	140	64654
4	桂城	保利葉公馆	3	193	41131
5	祖庙	锦隆花园	3	180	13165
6	张槎	绿地未来城	2	255	12802
7	张槎	中海凤凰熙岸	2	94	33089
8	南庄	保利翡翠公馆	1	85	45000
9	石湾	万通国际大厦	1	9	45354
10	南庄	世茂望樾	1	34	19573

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21周，中心城区商铺成交0.25万㎡，环比下降41%，均价为24716元/㎡，环比下降11%。

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8盘有营销节点，4大新盘亮相

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	龙光玖龙臺	预计5月23日开盘	99/115
	合景新鸿基珑景	预计5月23日开放空中板房	38
南海	保利华侨城云禧	预计5月22日开放展厅	待定
顺德	龙光天瀛	预计5月23日加推	99-138
	美的云悦江山	预计5月23日开放展厅	待定
	中海悦林熙岸	预计5月23日开放销售中心	104/143
三水	旭辉江山	预计5月22日加推	90
高明	欧浦花城	预计5月22日加推	88-117

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

