

# 佛山房地产市场周报

2020/5/9-2020/5/15



佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

电话：0757-83285810

传真：0757-83285807

合富研究院

# 目录

## Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

禅桂中心成交情况

05

顺德区域成交情况

06

南海镇街成交情况

# 宏观市场背景>>宏观经济

## 佛山最新房贷利率下降，最低4.65%

近日，从中行、工商、建设、兴业、交通等在内的佛山11家银行获悉：佛山目前首套房贷利率最低已降至LPR，即4.65%。值得一提的是，进入2020年以来，LPR已实现了2连降，4月相较3月，每月可少还60.1元；4月相较1月，每月可少还90.28元。

的佛山这11家银行的房贷利率来看，首套主要集中在5.15%左右，即加50个基点；二套集中在5.25%，即加60个基点。其中，目前佛山首套房贷利率最低的为汇丰银行的，首套执行5年期LPR4.65%；最高则是兴业银行和广州银行，首套LPR+55基点，即5.2%。

合富研究院

合富研究院

# 宏观市场背景>>城市规划

## 广佛新干线及西延复合通道工程推进，从南海丹灶可速达广州内环

从佛山市公共资源交易中心官网最新获悉，广佛新干线及西延复合通道工程勘察设计咨询的招标公告（简称“公告”）已发布。根据该公告，广佛新干线及西延复合通道工程将开展勘察设计咨询，该项目约36.4公里，未来从佛山市南海区丹灶镇出发，可以一路快速通达广州内环。

## 佛山2号线新进展，已有12个区间完成铺轨

佛山地铁2号线一期工程，全长32.4公里，其中高架段6.7公里，地下段24.9公里。该项目全线设车站17座，其中地下14座，高架3座，并设林岳车辆段1座，设湖涌停车场1座。目前，佛山地铁2号线一期工程正在全力开展铺轨工作，已有12个区间完成了铺轨。

## 佛山地铁3号线开工区间已过半

5月11日，佛山地铁3号线工程火车站站-桂丹路站区间（以下简称“火桂区间”）右线“天佑31号”盾构机顺利始发。截至今年第一季度，佛山地铁3号线工程东乐路站-大良站区间、顺德医院站-荔村站区间、北滘站-美旗站区间、美旗站-水口站区间、大墩站-东平站区间、东平站-湾华站区间、狮山站-太平站区间实现双线贯通。

## 广州地铁7号线西延顺德段即将全线贯通

5月10日，“铁龙1号”盾构机在广州地铁7号线西延顺德段陈村新城站盾构接收端破墙而出，这标志着南涌站-陈村新城站区间右线盾构顺利贯通。

据了解，广州地铁7号线西延顺德段全长13.45公里，起于美的大道站，经北滘、陈村新城、陈村，之后下穿陈村水道，进入广州境内番禺韦涌，最后进入广州南站，线路串联了北滘陈村组团与广州南站，与佛山地铁3号线、广佛环线、佛山地铁2号线、广州地铁2号线等轨道交通换乘。全线预计今年7月贯通，**明年7月试运行**。

# 目录

## Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

禅桂中心成交情况

05

顺德区域成交情况

06

南海镇街成交情况

# 佛山土地市场分析>>土地挂牌信息

土地挂牌信息明细

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
禅城	6/11	TD2020(CC)WG0009	佛山市禅城区杏吉路北侧、佛山一环西侧	商住	14880.54	37201.35	2.5	25297	6800
高明	6/5	TD2020(GM)WP0005	佛山市高明区西江新城秀丽路以南、凤凰路以西	商住	55390.16	138475.4	2.5	55390	4000

合富研究

合富研究院

# 南庄镇中心挂牌1.5万方宅地



地块位于禅城区杏吉路北侧、佛山一环西侧，属南庄中心板块，附近生活氛围成熟，有吉利购物中心、吉利小学等配套，楼面价6800元/m<sup>2</sup>起拍。周边在售项目有合景阳光城领峰、美的时光以及华润玖悦，售价1.2-1.5万元/m<sup>2</sup>。

# 佛山土地市场分析>>土地成交信息

土地成交信息明细

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
南海	5/9	TD2020 (NH) WG0009	佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北侧	商住	62406.14	187218.42	201500	14781 (已扣除配建)	佳兆业
南海	5/11	TD2020 (NH) WG0010	佛山市南海区丹灶镇金沙城区D3小区地段	商住	10617.3	25481.52	14779	5800	丹灶

合富研究院

合富研究院



# 佳兆业溢价30%夺平洲6.2万方商住地



该地块位于佛山一环东侧、夏平路北侧，地理位置优越，距中海寰宇城1.8公里，周边商住、生活、市政、教育等配套设施较完善，扣除配建可售部分起拍楼面价11999元/m<sup>2</sup>。佳兆业击退其余九家房企，超20亿元夺得，折合楼面价14781元/m<sup>2</sup>（已扣除配建）。

# 目录

## Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

**佛山房地产市场监测**

04

禅桂中心成交情况

05

顺德区域成交情况

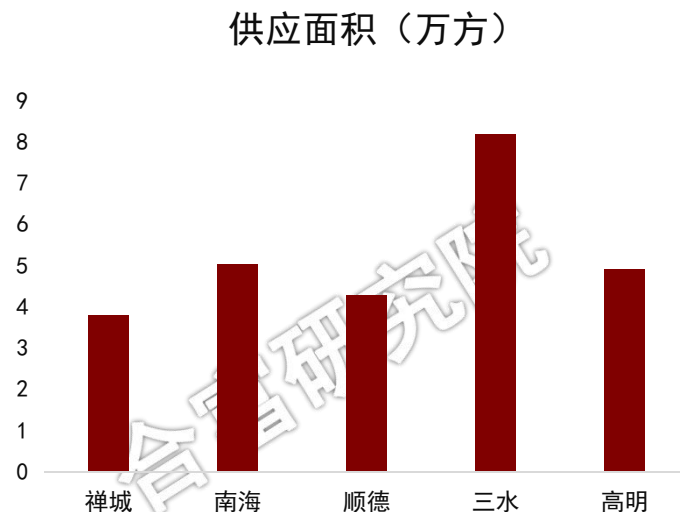
06

南海镇街成交情况

# 本周佛山后续发力，三水供应放量

- 本周大佛山新增住宅供应放量，共约26.19万方，环比上涨169%，共2395套；其中三水供应量最多，共约8.17万方，占全市供应31%；其次为南海共约5.04万方新增供应，其中富佳和院为全新盘；高明新增供应约4.9万方；顺德新增供应约4.29万方；禅城供应约3.79万方，其中龙光玖龙臺、江南印府为全新盘。

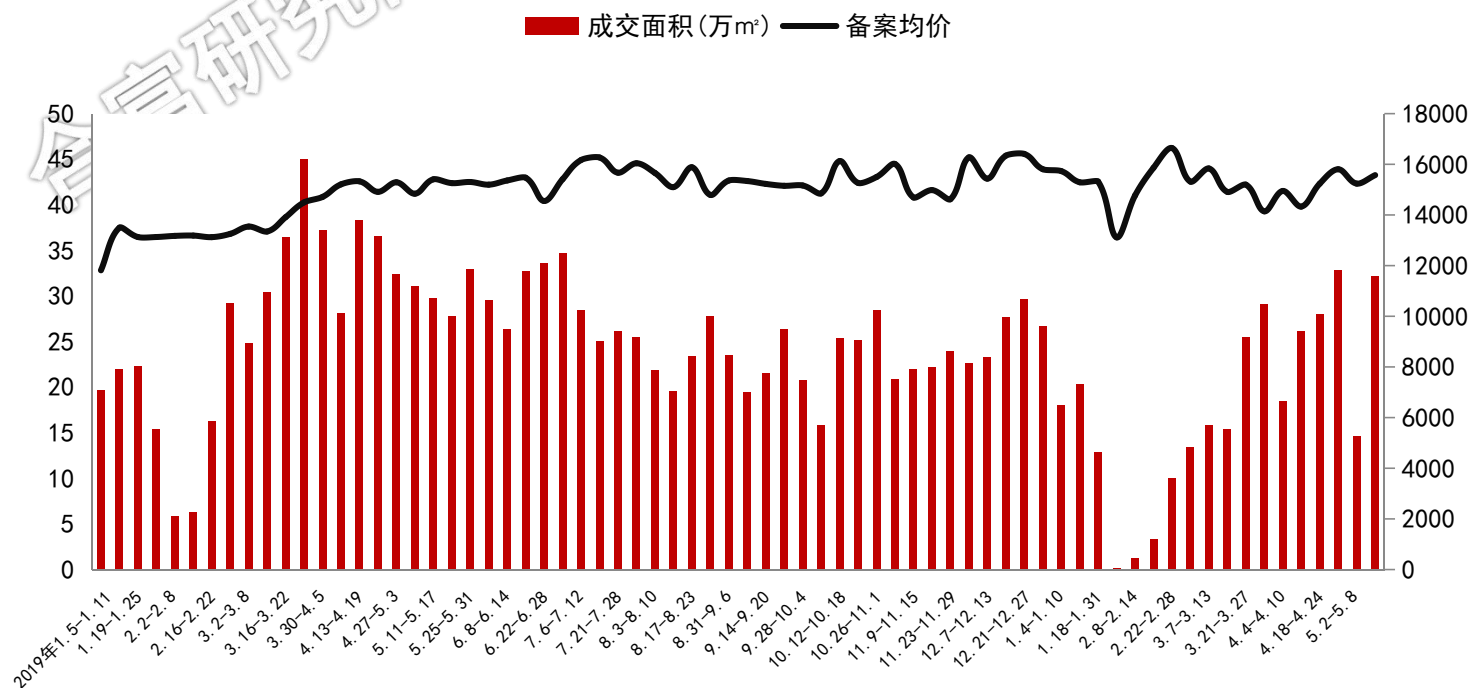
区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	龙光玖龙臺	14954.86	140
禅城	招商岸芷汀兰	10964.32	103
禅城	江南印府	11951.36	128
南海	江滨花园	15834.32	150
南海	海逸桃花源记	12497.34	124
南海	越秀星汇瀚府	18395.43	155
南海	富佳和院	3671.85	39
顺德	涛汇明日鎏金湾公馆	25152.36	164
顺德	龙光天瀛	17728.61	140
三水	谊泰豪苑	11313.68	112
三水	常乐府	25405.44	256
三水	远洋天骄	14801.43	152
三水	明智雅苑	30221.34	264
高明	领誉首府	5682.74	60
高明	欧浦花城	26222.76	252
高明	万科中骏金域西江府	12125.64	130
高明	恒大山湖郡	4932.70	26



# 大市成交止跌回升至上两周水平，价格同步上涨

- 本周新建商品住宅共签约32.18万方，环比暴涨1.2倍，同比上升8%，成交套数为2921套，整体备案均价15572元/方，备案均价上涨2%。五一前后节点成交量累计至本周网签数，体现出今年由于疫情压抑购房需求被释放，五一黄金周到访和购房热情空前高涨，成交量相较往年有所增长，并随着五月中下旬开盘新推数量增多，市场热度预期还继续漫延。

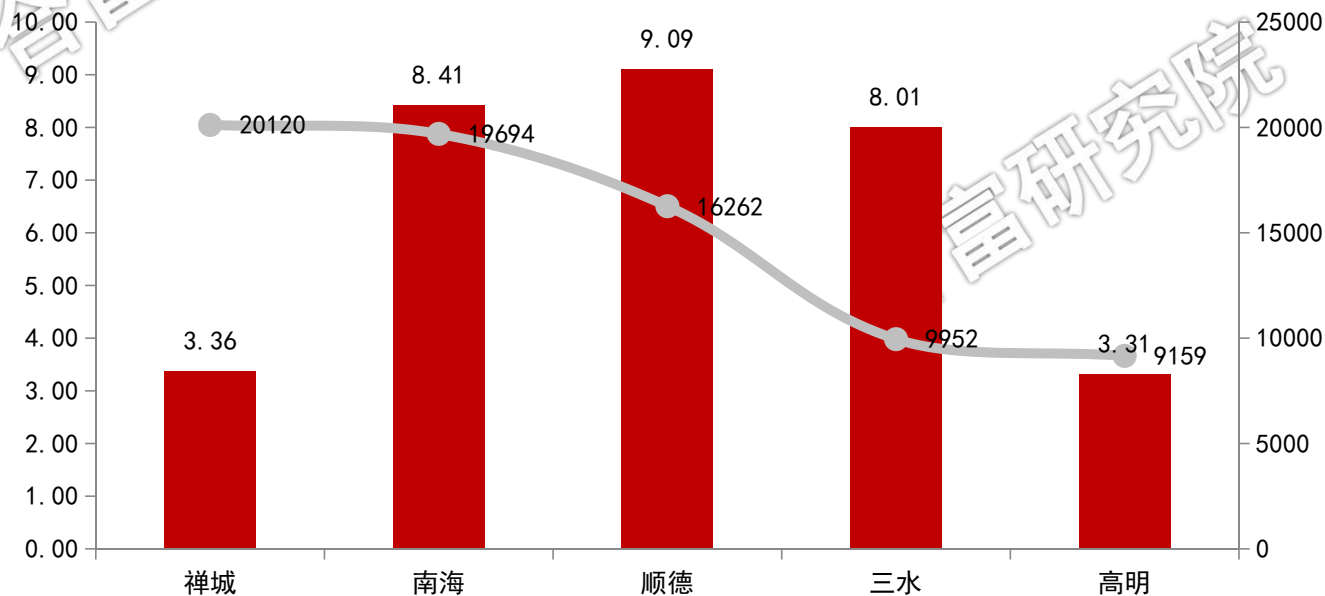
### 佛山市周度商品住宅成交走势



# 节后五区成交爆发增长，顺德高位领先，新盘去化理想

- 禅城成交环比升幅1.05倍，备案价微涨3%。本周泮景成交排前，节后观望性刚需自住需求转向复苏涌现。
- 南海环比升幅1.44倍，备案价下跌5%。本周狮山板块由新盘带动下成交拔高，限购板块依然活跃。
- 顺德环比大涨1.5倍，备案价下跌3%。大良及佛山新城成交居前，本周龙光玖龙玺首推去化九成。
- 三水环比上涨1.04倍，价格上涨2%。镇街及三水新城成交保持较理想去化速度。
- 高明相较其余四区有所放缓，环比升幅68%，备案价下跌5%。镇街低价成交占比高于中心区。

佛山五区商品住宅成交明细：万方



# 五区项目成交套数排名

佛山商品房周度成交前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	网签价格
1	顺德	碧桂园凤凰湾	220	22575	11658
2	三水	恒大御澜庭	90	8996	7495
3	南海	海逸桃花源记	80	7941	12303
4	禅城	泮景花园	72	7376	21703
5	南海	时代水岸	65	7736	28088
6	三水	恒大山水龙盘	57	7930	8888
7	三水	保利和堂玥	54	6678	12049
8	三水	恒大酃湖城	50	5525	9969
9	三水	恒大雅苑	43	4266	6700
10	顺德	保利天寰	41	4913	20362

禅城区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	网签价格
1	泮景花园	72	7376	21703
2	信业阳光城檀悦	25	3115	17675
3	金茂绿岛湖	18	2706	16149
4	保利水木芳华	14	1327	17554
5	华润玖悦	14	1409	13861
6	保利中交大都汇	8	823	17913
7	金地海逸悦江	8	809	13733
8	美的时光	8	823	15418
9	滨江首府	8	893	18692
10	朝安金茂悦	7	829	24985

# 五区项目成交套数排名

南海区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	网签价格
1	海逸桃花源记	80	7941	12303
2	时代水岸	65	7736	28088
3	龙光天曜	40	4006	26757
4	星源华府	36	3185	7928
5	怡翠尊堤	28	2941	25192
6	招商悦府	22	2437	11823
7	保利茉莉公馆	22	2412	15295
8	恒大悦府	17	1904	21657
9	合生君景湾	16	1992	24489
10	时代天韵	16	1908	27960

顺德区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	网签价格
1	碧桂园凤凰湾	220	22575	11658
2	保利天寰	41	4913	20362
3	华润置地悦里	41	4695	18235
4	龙光玖龙郡	34	3242	14519
5	颐安灏景湾	32	3612	15487
6	龙光天瀛	28	3125	21653
7	合景天銮	22	2154	22392
8	泰禾世茂佛山院子	20	2086	17154
9	招商曦岸	19	1850	18985
10	保利碧桂园悦公馆	18	2151	18732

# 五区项目成交套数排名

### 三水区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	网签价格
1	恒大御澜庭	90	8996	7495
2	恒大山水龙盘	57	7930	8888
3	保利和堂玥	54	6678	12049
4	恒大郦湖城	50	5525	9969
5	恒大雅苑	43	4266	6700
6	恒大云东海	41	4887	9170
7	中国通号天聚广场	33	3363	9240
8	旭辉江山	31	2972	13280
9	右岸春天	29	3337	11112
10	招商樾园	26	2787	12095

### 高明区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	网签价格
1	中南滨江国际	21	2284	8236
2	恒大滨江左岸	17	1747	8534
3	翡翠西江	16	1578	10727
4	绿地熙江广场	14	1516	11419
5	国邦御林湖	13	1519	10538
6	恒大西江悦	13	1451	8102
7	美的鹭湖	12	1243	10447
8	卓越金科集美江湾	11	1053	8608
9	领誉首府	10	1051	7299
10	金骏广场	8	836	8074



# 目录

## Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

**禅桂中心成交情况**

05

顺德区域成交情况

06

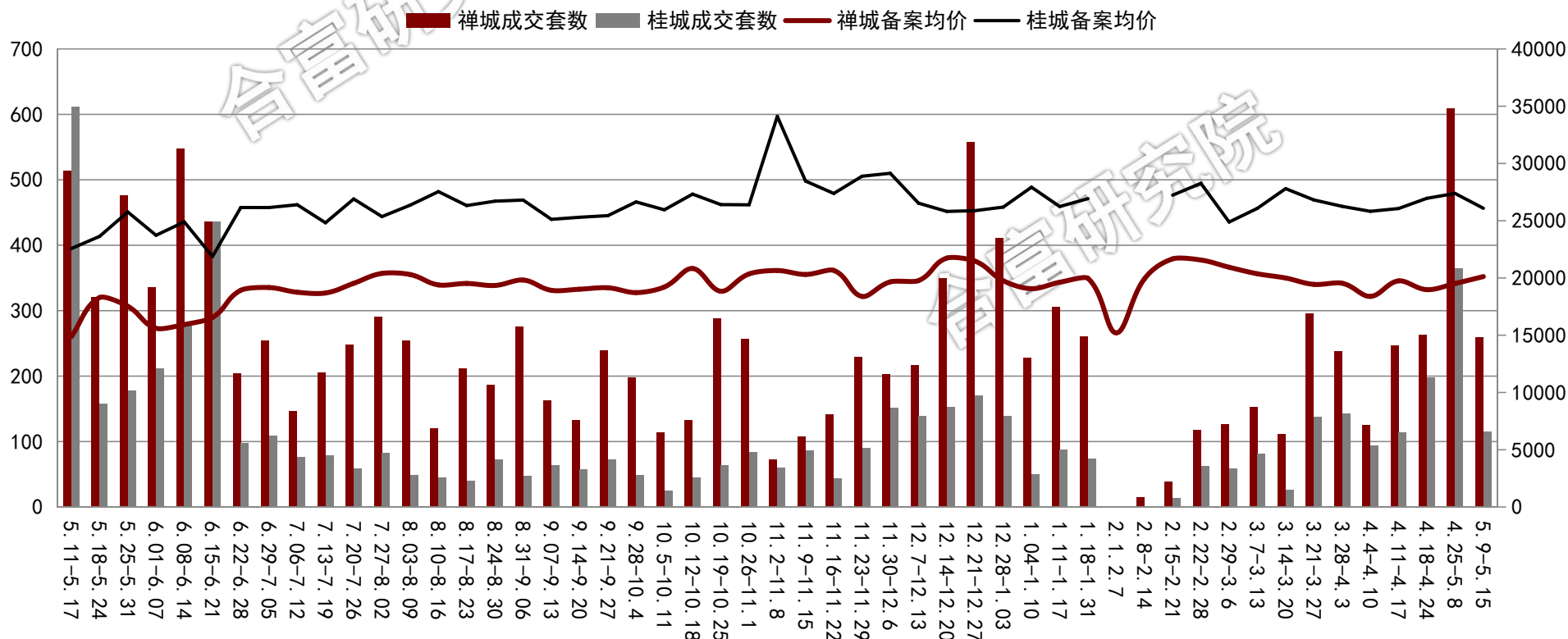
南海镇街成交情况

# 五一前后禅桂区域量价齐稳，同比成交成色不足

区域	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城	259	29031.46	20120
桂城	115	12108.11	26090

■ 上周禅桂中心区合计网签374套住宅单位，同比大幅下滑66%，均价21877元/m<sup>2</sup>，对比同期有所上升。桂城本周签约115套，同比大幅下跌，均价26090元/m<sup>2</sup>；禅城本周签约259套单位，同比下跌49%，区域均价20120元/m<sup>2</sup>。

## 禅桂地区每周住宅成交情况对比



## 禅桂标杆项目成交明细

区域	板块	项目	成交套数	成交面积	备案均价	
禅城	城西	东建世纪锦园	3	272.31	20760	
	城南	龙光天阙	3	289.03	21939	
	南庄	信业阳光城佛山半岛	3	388.99	22154	
	南庄	金茂绿岛湖	18	2706.21	16149	
	南庄	保利中交大都汇	8	822.71	17913	
	东平	珑景	72	7376.17	21703	
	奇槎	绿城桂语兰庭	1	108.8	26510	
	奇槎	五矿崇文金城	5	486.66	26028	
	奇槎	卓越浅水湾	7	757.65	24152	
	奇槎	中粮珑湾祥云	5	823.45	26050	
	祖庙	普君新城华府	5	481.1	25859	
	祖庙	岭南盛世	1	303.16	26500	
	祖庙	龙湖越秀傲云	3	332.31	26160	
	祖庙	保利同济府	6	612.8	29148	
	祖庙	金茂悦	7	828.65	24985	
	祖庙	岭南天地怡廷	5	565.99	25841	
	桂城	桂城旧区	保利和悦滨江	14	1789.79	28902
		千灯湖	宏宇景裕豪园	2	219.18	32206
千灯湖		保利莱公馆	1	98.29	30837	
千灯湖		保利天悦	0	0	0	
平洲		富丰君御	10	1210.87	23269	
平洲		保利诺丁山	0	0	0	
平洲		越秀星汇瀚府	2	238.06	27114	
平洲		龙光天曜	40	4005.72	26757	

# 目录

## Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

禅桂中心成交情况

05

**顺德区域成交情况**

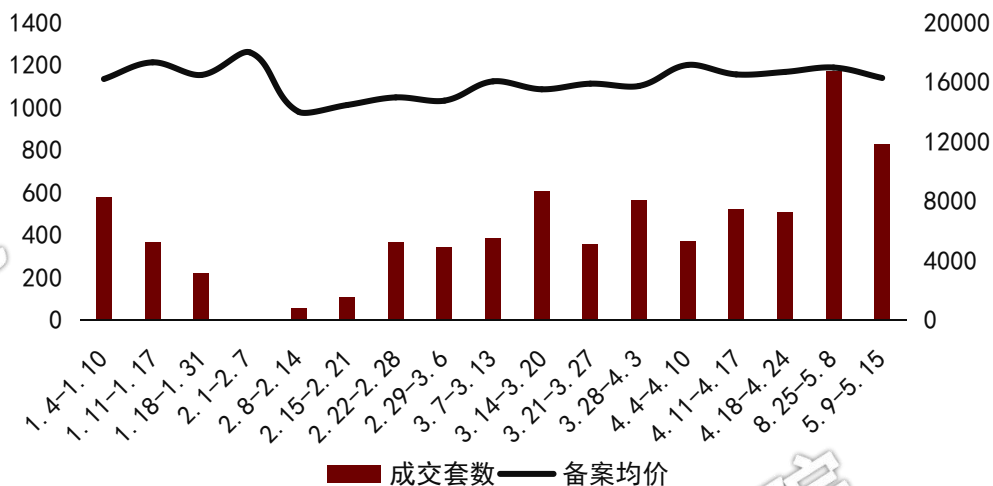
06

南海镇街成交情况

# 本周顺德刚需产品网签量占比上升，价格稍微回落

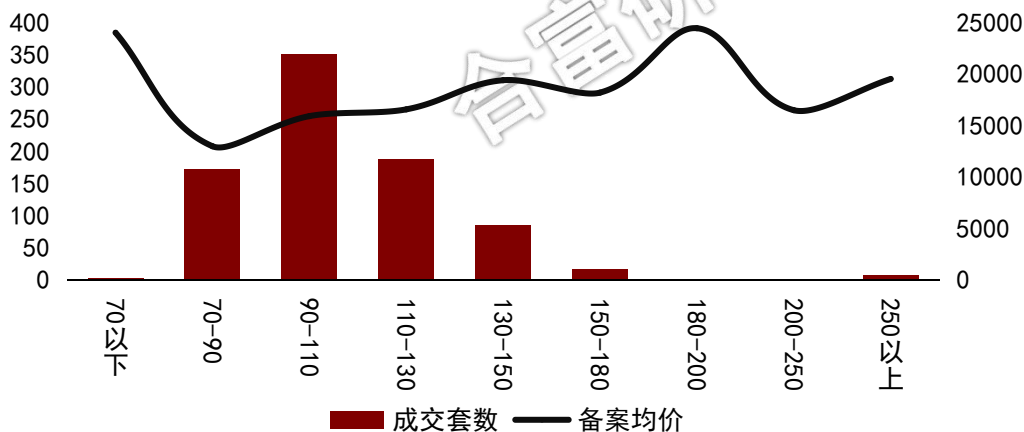
- 本周顺德住宅网签成交825套，约90015.69m<sup>2</sup>成交面积，备案均价为16262元/m<sup>2</sup>。

### 2020年顺德住宅周度成交



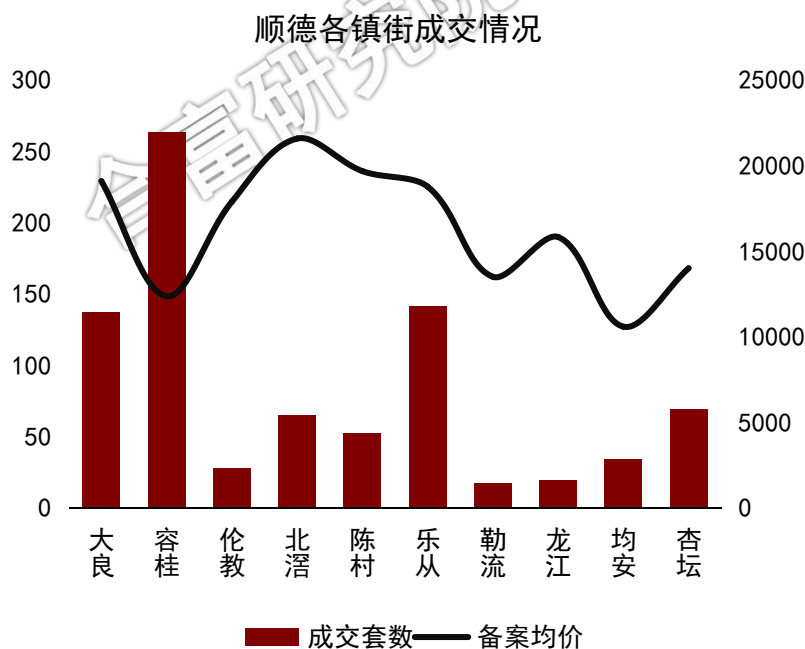
- 从面积段成交套数看，本周90-110m<sup>2</sup>刚需产品成交量最多，共签约350套，占总成交42%，备案均价为15901元/m<sup>2</sup>；其次110-130m<sup>2</sup>改善型产品签约187套，备案均价为16556元/m<sup>2</sup>。

### 顺德各产品段成交情况



# 顺德区域：本周格局变化不大，容桂仍为网签榜首

- 从各镇街来看，本周中心城区容桂最多，签约共263套，占总成交32%，其中碧桂园凤凰湾220套作网签主力；其次为北部片区乐从，网签共141套，其中标杆项目集中签约有保利天寰网签、华润置地悦里各41套、泰禾世茂佛山院子20套、金茂碧桂园正荣府17套；西部片区签约139套。



板块	成交套数	成交面积	均价
大良	137	16460.40	19102
容桂	263	27436.23	12372
伦教	28	3063.44	17896
北滘	65	7000.44	21585
陈村	52	5462.45	19682
乐从	141	16320.22	18775
勒流	17	1769.13	13508
龙江	19	2218.41	15829
均安	34	3798.15	10591
杏坛	69	6486.82	14008

# 顺德标杆项目成交明细

区域	镇街	项目	套数	面积	备案均价
顺德	北滘	合景天銮	22	2,153.60	22392
		金地翠园	2	189.73	23587
		顺德未来城	6	706.03	25787
		旭辉雅居乐清樾	14	1,354.95	16996
		中铁建领秀公馆	2	237.74	18703
	陈村	藏珑华府	12	1,324.12	17287
		招商曦岸	19	1,850.43	18985
	大良	保利碧桂园悦公馆	18	2,150.57	18732
		华侨城天鹅堡	12	1,807.20	20842
		华侨城云邸	7	679.02	19854
		金科博翠天下	6	762.75	21468
		龙光玖龙郡	34	3,242.34	14519
		龙光天瀛	28	3,124.93	21653
		顺德华侨城天鹅湖	3	1,251.72	24314
		涛汇明日鎏金湾公馆	5	473.63	20374
	均安	中洲府	5	585.11	20312
		蓝光碧桂园锦泷湾	5	512.39	10442
		丽悦轩	5	444.31	10191
		融创滨江粤府	14	1,623.42	9595
	乐从	中海雍景熙岸	5	549.95	13951
		保利天寰	41	4,912.82	20362
		华润置地悦里	41	4,694.92	18235
		金茂碧桂园正荣府	17	1,802.11	17671
		泰禾世茂佛山院子	20	2,086.36	17154
	勒流	电建地产洛悦半岛	8	877.67	12692
		禹洲朗廷湾	7	657.72	13983
	龙江	龙悦江山	9	963.00	15104
		美的西江府	3	289.34	10398
		中海云麓公馆	7	966.07	18179
	伦教	保利中央公园	10	1,039.50	17932
		美的桂畔君兰	5	541.92	18981
		润汉幸福汇广场	10	1,058.05	17436
		唯美臻岸华府	2	289.32	18117
		中海金玺公馆	1	134.65	16406
容桂	碧桂园凤凰湾	220	22,575.17	11658	
	金辉路劲江山云著	2	189.32	15415	
	颐安灏景湾	32	3,612.24	15487	
杏坛	恒大江湾	12	1,279.44	14972	
	美的中交翰诚	13	1,414.52	15166	
	顺德自在城	8	784.08	11366	
	中交诚湾悦府	3	293.21	14861	

# 目录

## Contents

01

宏观市场背景

02

佛山土地市场分析

03

佛山房地产市场监测

04

禅桂中心成交情况

05

顺德区域成交情况

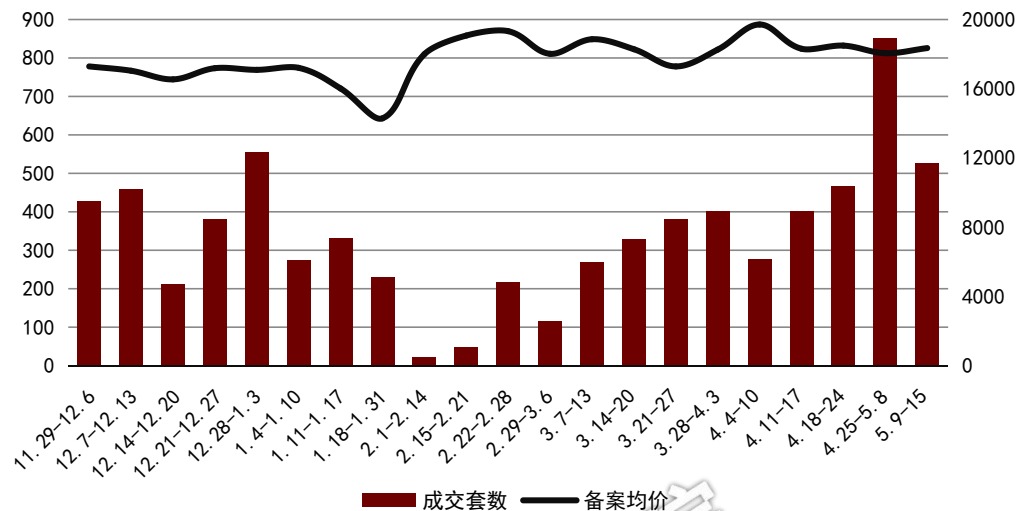
06

南海镇街成交情况



# 五一成交量逐步体现，镇街市场持续回暖

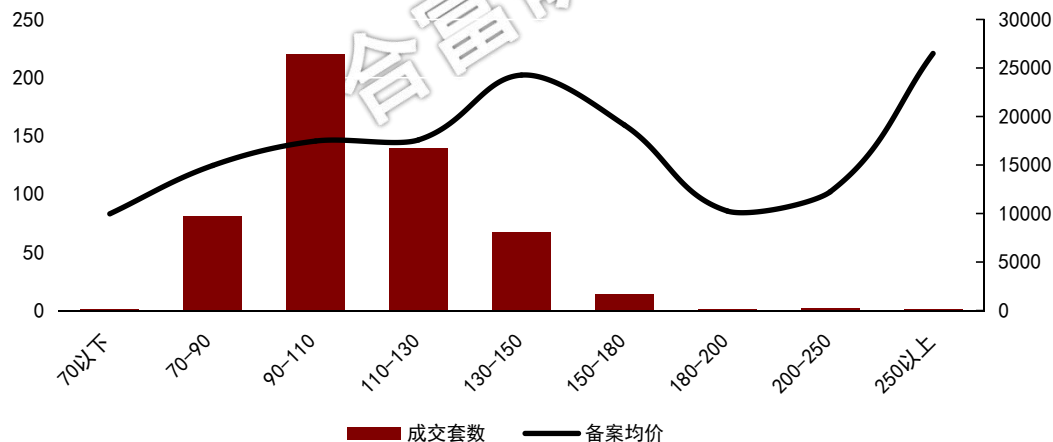
南海住宅周度成交情况



- 南海住宅本周网签成交527套，成交面积约57614m²；整体备案均价为18349元/m²，环比上升2%。

- 从面积段成交套数看，本周90-110m²刚需产品成交量最多共签约220套，占总成交42%占比下降1%，备案均价为17471元/；110-130m²改善型产品签约140套，占总成交27%占比上升1%，备案均价为17589元/m²环比上升3%。

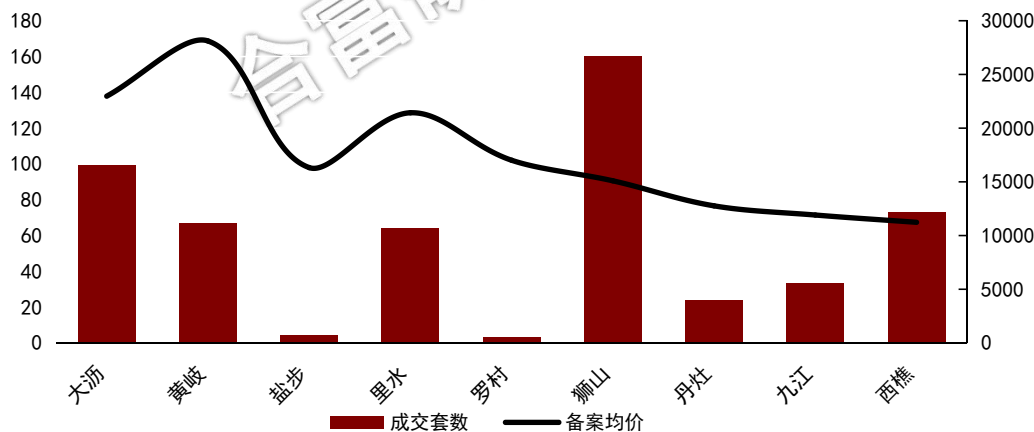
南海各产品段成交情况



# 中部旧盘新推主导整体市场，西部新盘开卖带动成交回升

- 本周镇街网签量集中中部板块，其中狮山网签占总成交30%占比上升3%，备案均价环比下降9%。其次大沥签约占总成交19%占比下降5%，备案均价环比上升4%；西樵签约占总成交14%占比上升6%，备案均价环比下降1%

南海各镇街成交情况



板块	成交套数	成交面积	均价
大沥	99	10916.93	22976
黄岐	67	7912.07	28114
盐步	4	396.11	16327
里水	64	7137.45	21432
罗村	3	267.22	17010
狮山	160	16808.92	15097
丹灶	24	2898.86	12765
九江	33	3677.84	11911
西樵	73	7599.04	11233

# 南海标杆项目成交明细

区域	镇街	项目	套数	面积	备案均价
南海	大沥	碧桂园金辉坚果社区	5	506.6	16272
		恒大悦府	17	1904	21657
		华福熹云水岸	10	981.29	22007
		时代天韵	16	1907.6	27960
		时代招商天禧	8	827.36	17760
		雅瑶绿洲	6	882.26	21547
		怡翠尊堤	28	2940.6	25192
	黄岐	时代水岸	65	7736.1	28088
	里水	保利紫山	10	1080.1	19234
		合生君景湾	16	1992.2	24489
		金名都	6	633.51	25960
		时代家	9	886.61	21289
		维港水岸花园	11	1172.4	17104
	狮山	保利茉莉公馆	22	2412.1	15295
		海逸桃花源记	80	7941.1	12303
		弘阳博爱湖一號	13	1359.8	20078
		时代领峰	6	754.46	17737
		首创禧瑞园著	9	1115.8	21968
		雅居乐新地	9	919.65	16536
		美的翰湖苑	5	512.07	13741
	丹灶	祈福南湾半岛	14	1971	12697
	九江	碧桂园君临壹品	10	1033.3	11828
		招商悦府	22	2436.8	11823
奥园誉峯		12	1253.1	14043	
西樵	弘阳时光天樾	12	1497	15257	
	星源华府	36	3184.7	7928	

## 时代招商天禧：5月16日下午推售2栋共84套单位

推售户型	95m <sup>2</sup> 三房/115m <sup>2</sup> 四房
发售地点	销售中心
发售方式	认筹选房
均价	<u>2栋：1.8万元/m<sup>2</sup>（带装）</u> <u>14栋：1.7万元/m<sup>2</sup>（带装）</u>
到场人数	4点60台
成交情况	约五成
付款方式	一次性/贷款
优惠折扣	96*98*98*99折
现场节点	项目加推2栋，捆绑约16万的车位，同时推出14栋部分员工房。3点开卖到4点，南向望村屋95m <sup>2</sup> 01/02单位成交较多，其次为南北通透的115m <sup>2</sup> 04单位。现场有渠道带客人气相对较旺，其中有三成广州客。



## 富佳和院：5月16日下午推售2栋49套和3栋39套

推售户型	2栋：105-122m <sup>2</sup> 复式四房 3栋：90-97m <sup>2</sup> 平层三房
发售地点	销售中心
发售方式	认筹选房
均价	<u>2栋：2万元/m<sup>2</sup>（带装）</u> <u>3栋：1.7万元/m<sup>2</sup>（带装）</u>
到场人数	5点30台
成交情况	下午5点成交20套左右
付款方式	一次性/贷款
优惠折扣	——
现场节点	项目首推2栋复式和3栋平层单位。3点开卖到5点，3栋东向望别墅90m <sup>2</sup> C2单位成交较多，而2栋复式单位成交几套。项目地处大沥镇中心，与巴黎春天步行街为同一开发商，物业公司为碧桂园，因此本地客接受程度较高，但缺乏线上宣传，成交较为一般。



## 龙光玖龙玺：5月16日上午推售10/15栋，共62套单位

推售户型	100-167m <sup>2</sup> 三四房
发售地点	乐从索菲特酒店
发售方式	摇号选房
均价	<u>1.97-2.6万元/m<sup>2</sup> (带装)</u>
到场人数	过两百台客
成交情况	<b>超九成</b>
付款方式	一次性/贷款
优惠折扣	开盘98折*准签98折
现场节点	该项目为今年疫情时期首次集中开盘项目，本次推售10/15座，属于改善类型产品，最小面积为100方，10座均价19700-22000元，15座均价23500-26000元。现场人气高涨，购房意欲甚高，开盘去化高达九成。



## 本周小结

### 结语

五一过后楼市出现一波集中推货潮，同时本周顺德有多个项目正式开放销售中放，带动整体市场快速升温。稳定的供应为成交奠定良好基础，加上房贷利率进一步下调，有效提振市场信心。尤其近期备案价持续攀升，刺激客户的心理价位导致买家不再持币观望。但现时的成交活跃更多是释放前期压抑的需求，并不意味楼市会大幅上涨，面对市场升温投资客还需保持谨慎理性。

## 特别声明：

## 本报告数据来源：

- (a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山市统计局
- (b) 房地产数据：佛山市统计局、佛山市国土资源和房屋管理局、佛山权威房地产网、合富大数据
- (c) 土地市场数据：佛山市各区国土局

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



# 信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

业务联系：曹绍林

电话：0757-83285810