



2020年第27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 1—5月份全国规模以上工业企业利润下降19.3%

1—5月份，全国规模以上工业企业实现利润总额18434.9亿元，同比下降19.3%，降幅比1—4月份收窄8.1个百分点。5月份，规模以上工业企业实现利润总额5823.4亿元，同比增长6.0%，4月份为下降4.3%。

2 6月份PMI和非制造业商务活动指数稳中有升

6月份，制造业PMI为50.9%，高于上月0.3个百分点，在调查的21个行业中，有14个行业PMI高于临界点，较上月增加5个，制造业稳步恢复，基本面继续改善。非制造业商务活动指数为54.4%，高于上月0.8个百分点，连续四个月回升。综合PMI产出指数为54.2%，高于上月0.8个百分点，企业生产运营持续改善。

3 “组合拳”待发力，下半年降准降息有空间

7月1日起，央行下调再贷款、再贴现利率0.25个百分点，进一步降低银行负债成本和实体经济融资成本。业内人士表示，下半年降低成本仍是经济金融工作重点之一。存款成本刚性使今年以来银行整体负债端综合成本仅小幅下行，降低负债成本要靠降准、降息、围堵高成本负债等“组合拳”综合发力。

1 地铁4号线绿岛湖北站拟北移，推进绿岛湖片区建设

6月29日，佛山市自然资源局公布对绿岛湖片区轨道站点、河涌等用地布局调整方案并征求意见。按照规划，佛山地铁4号线绿岛湖北站，将北移至弘德北路和禅港路交叉口处，紧邻佛山市第二人民医院新院区用地。推进绿岛湖片区建设，协调轨道空间与现行控规局部用地存在的问题。

2 海华大桥正式通车，对接广州路网

6月30日下午，海华大桥正式通车！自此，从陈村到广州南站的行车时间将从原来的半小时缩短到5分钟，市民出行将更为便捷。海华大桥工程属省立项的重点工程，是实现广佛同城、顺德区对接广州南站路网的重要组成部分，对推进广佛同城一体化建设进程具有重要的推动作用。

3 佛山新城夜间经济配套亮相，提升佛山新城城市形象

7月1日晚，佛山新城夜间经济配套项目首期标志性建筑正式点亮。佛山新城坊塔以四面空间错位、互不连贯的透明LED屏联动播放多个宣传片，引发路人纷纷驻足观赏、拍照。佛山新城夜间经济配套项目是佛山新城夜经济的重要组成部分，不仅有利于提升佛山新城的城市基础设施建设水平，更是提升佛山新城城市形象的一个重要手段。

4 北滘集成科创园一期项目封顶，助力“科技顺德”建设

7月1日，北滘首个企业自改项目集成科创园一期项目正式封顶，首批40家企业签约入驻，园区与华南智能机器人创新研究院、广东省科学院佛山产业技术研究院展开产学研合作，搭建科技创新平台，助力进驻企业提升创新能力，助力“科技顺德”建设。

5 广州地铁七号线西延有新进展，完善顺德轨道路网

7月1日，广州地铁七号线西延顺德段建设工地又传来捷报——陈村站~陈村新城站区间双线盾构隧道顺利贯通，启动标段建设取得又一里程碑式的进展。广州地铁七号线西延顺德段陈村站~陈村新城站区间盾构隧道双线共长2950米，两台盾构于2019年6月27日先后始发，由北向南在白陈公路下掘进。

6 三龙湾南海片区3大公园启用，打造粤港澳大湾区城绿交融的标志性区域

7月2日，佛山三龙湾南海片区三大公园启用暨“美丽三山”三年行动计划发布会举行。片区提出要充分利用自身生态本底优势，在“两山、两带、一湖、一岛”景观空间格局下，打造粤港澳大湾区城绿交融、城水交辉、产城人深度融合的“小而精，秀而美”的标志性区域。

1 桂城石啃钢铁市场改造启动，整治提升村级工业园

6月30日，南海桂城石啃社区三村股份经济合作社就《佛山市南海区桂城街石啃“钢铁市场工业区”地块土地前期整理方案》及其附件进行公开投票表决。据悉，经过近4小时的投票，最终以92.16%的同意率通过表决，这也意味着石啃钢铁市场改造项目正式启动。

2 佛山租房补贴发放标准出炉，丰富住房保障实现形式

7月3日，为进一步完善佛山市住房保障制度，有效推进住房保障货币化改革，丰富住房保障实现形式，市住房和城乡建设局与市财政局于日前联合印发《佛山市住房保障租赁补贴的实施意见》，不仅明确覆盖符合条件的本市户籍居民和新市民等，还将根据住房保障对象的住房困难程度和支付能力等，分3档实行差别化的租赁补贴发放标准。

3 大良最大村集体村改项目启建，将为大良村改带来示范引领作用

7月4日，在顺德区大良街道五沙工业园，大良最大村集体村改项目启建。项目所在的湾区智慧家·智造园，作为大良第二个超千亩产业园，有望加速建设，成为村改总攻的启动区和爆发区。这也是大良最大的村集体村改项目。从企业清退到项目交地，用了一年时间，租金收入和税收是改造前的三倍以上，将为大良村改带来示范引领作用。



2

part two
土地市场

土地供应

2020年第27周（2020年6月29日—2020年7月5日），佛山新增供应4块商住地，其中南海区占3块，顺德大良地块二次挂牌，西樵地块北侧毗邻华南国际轻纺城，大沥地块为全球创客小镇一期，桂城地块位于海三路南侧，北侧为桂城大润发，周边配套成熟。

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	起始楼面价 元/m ²	成交日期
南海区	西樵	TD2020(NH)WG0020	佛山市南海区西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧地块	商住	2.19	6.12	2.8	34280	5600	2020/7/30
南海区	大沥	TD2020(NH)WG0019	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地段	商住	22.40	57.30	3.0	650500	11352	2020/7/30
南海区	桂城	TD2020(NH)WG0021	佛山市南海区桂城街道海三路南侧、南一路西侧地块	商住	0.35	1.20	3.5	9920	8238	2020/7/31
顺德区	大良	TD2020(SD)WG0023	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	商住	7.38	23.63	3.2	220000	9312	2020/8/10

土地成交

2020年第27周（2020年6月29日—2020年7月5日），佛山成交2宗商住用地，其中狮山地块位于官窑片区，临近东风水库和南国桃园，景观资源丰富；陈村地块位于佛陈路北侧，北临文海河，与北滘新城隔河而望；张槎地块因出让计划调整，现撤牌。

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
南海区	狮山	TD2020(NH)WG 0016	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	1.79	4.01	2.6	29266	29266	0%	7300	2020/6/29	海逸
禅城区	张槎	TD2020(CC)WG 0012	佛山市禅城区禅西大道西侧、规划三路北侧	商住	8.11	20.28	2.5	182519	因规划需 进一步研究， 撤牌	——	——	——	——
顺德区	陈村	TD2020SDXG00 07	佛山市顺德区陈村镇花卉大道西侧地块	商住	5.67	14.17	2.8	106251	127000	20%	9361	2020/7/3	卓越

重点地块成交-南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段

2020年6月29日，海逸以底价约2.93亿元拿下南海狮山地块，折合楼面价约7300元/m²。片区上一宗地块是海逸集团在去年10月以3.12亿斩获的，项目命名为海逸·文汇轩，已于去年底正式动工，计划于9月底正式开盘，地块临近东风水库和南国桃园，景观资源丰富。

●**地块编号：TD2020(NH)WG0016**

●**交易时间：2020-06-29**

●**土地性质：商住用地**

占地面积：1.79万m²（A区面积1.54万m²）

容积率：1.0 < 容积率 ≤ 2.6（计容建筑面积 ≤ 40090.56m²）

建筑面积：4.09万m²

起始价格：29266万元

起始楼面地价：7300元/m²

成交价格：29266万元

溢价率：0%

成交楼面地价：7300元/m²

竞得者：佛山市南海海逸房地产开发有限公司



重点地块成交-佛山市顺德区陈村镇花卉大道西侧地块

2020年7月3日，卓越以12.7亿元拿下本年陈村出让的第三宗地块——陈村弼教留用地地块，扣除6000m²商业配建后，折合楼面价9361元/m²。地块位于佛陈路北侧，北临文海河，有与北滘新城隔河而望，距离在建的2号线仙涌站1.5公里。

● **地块编号：TD2020 (SD) XG0007**

● **交易时间：2020-07-03**

● **土地性质：商住用地**

占地面积：5.67万m² (A区5.14万m²)

容积率：1.0 < 容积率 ≤ 2.76 (计容建筑面积 ≤ 141668.03m²)

建筑面积：14.17万m²

起始价格：106251万元

起始楼面地价：7500元/m²

成交价格：127000万元

溢价率：20%

成交楼面地价：9361元/m² (扣除商业配建)

竞得者：卓越



土拍预告

本周（2020年6月29日—2020年7月5日），佛山共4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6日	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	3.0	20673	5100
7月9日	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	商住	7.60	3.0	123689	6590
顺德区						
7月8日	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	商住	11.26	3.0	315000	9796
7月10日	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	2.8	135934	7300



3

part three
住宅市场

新增预售

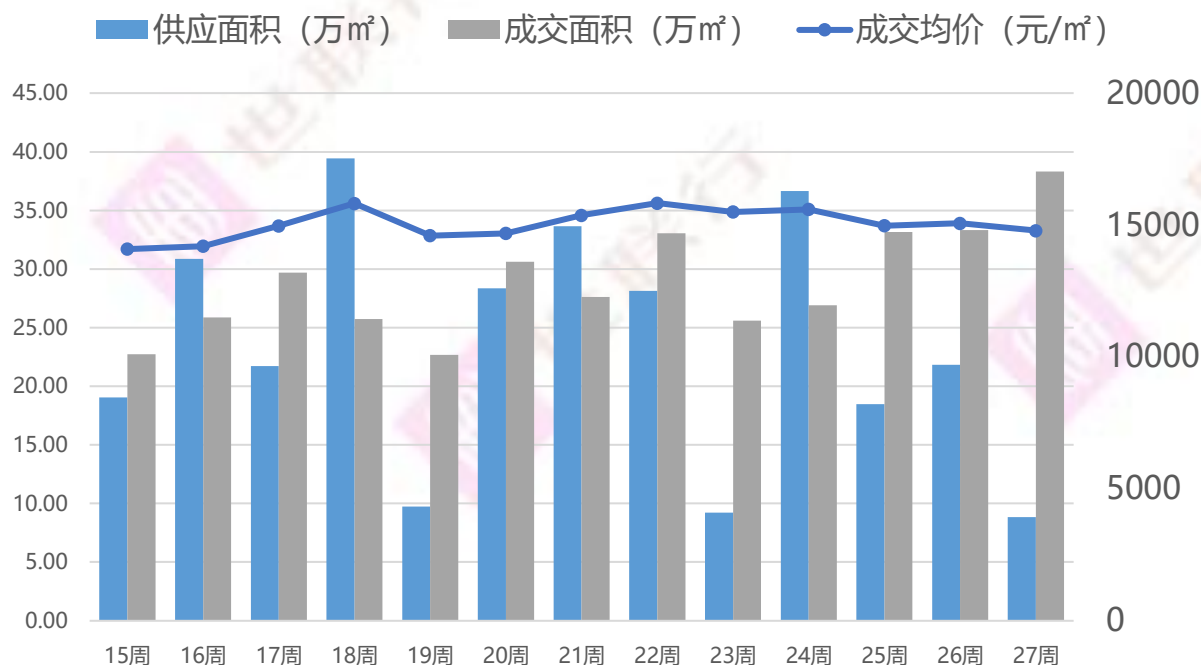
2020年第27周（2020年6月29日—2020年7月5日），佛山新增商品房3050套，面积16.97万m²，新增住宅816套，新增住宅面积约8.82万m²，其中高明的海伦堡菁华府为首次拿证。

区域	日期	项目名称	栋数	用途	批售面积（平方米）				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	
南海	2020/6/29	广佛新世界	观邸4、5、6、7栋	住宅	1703.16				8				佛山大浩湖房地产发展有限公司
	2020/7/1	时代招商禧园	时代太平熙园13栋	住宅	8528.4				90				佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司
	2020/7/1	时代招商禧园	时代太平熙园14栋	住宅	8532				90				佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司
	2020/7/2	保利紫誉台	保利融创紫誉台一区16栋	住宅	2733.16				24				佛山市南海祁升置业有限公司
	2020/7/2	保利紫誉台	保利融创紫誉台一区15栋	住宅	4106.48				36				佛山市南海祁升置业有限公司
	2020/7/2	保利紫誉台	保利融创紫誉台一区17栋	住宅	2296.26				20				佛山市南海祁升置业有限公司
顺德	2020/6/29	金辉优步大道	8栋	住宅	11616.2				116				佛山市金辉房地产有限公司
	2020/6/30	碧桂园水乡芳华	2栋	商业（商铺、公寓）		892.39	16991.32			16	440		佛山市顺德区杏坛碧桂园房地产开发有限公司
	2020/7/3	美的置业万达广场	3栋,地下室	商业（商铺、公寓）		2563.34	60427.72			42	1728		佛山市顺德区迅德置业投资有...
	2020/7/3	中洲府	9座	住宅	14782				124				佛山洲立置业有限公司
三水	2020/7/1	新城招商誉府	璟荟豪园9座	住宅	14195.8				128				佛山鼎图房地产有限公司
	2020/7/3	谊泰豪苑	谊泰豪苑3座	住宅	13245.3				120				佛山市三水区永庆房地产开发有限公司
高明	2020/6/29	海伦堡菁华府	菁华府1座	住宅/商业（商铺）	6497.1	623.17			60	8			佛山市高明区万诚企业管理有限公司

全市供求

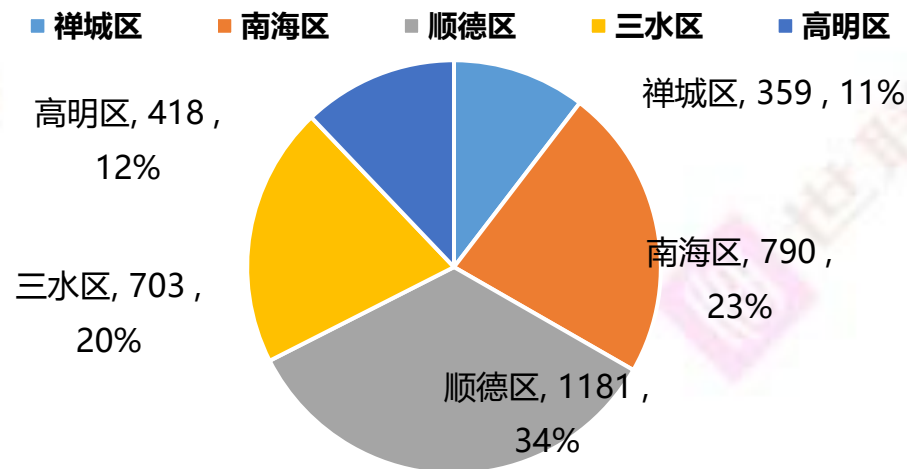
2020年第27周，630年节点过后，全市住宅供应速度放缓，受房企年中冲刺拉动，成交量再次刷新年内记录，价格微跌至14793元/m²，顺德凭借碧桂园凤凰湾和保利时光印象等以价换量项目的成交拉动，再次位列五区第一位。

近3个月佛山住宅周度供销面积走势

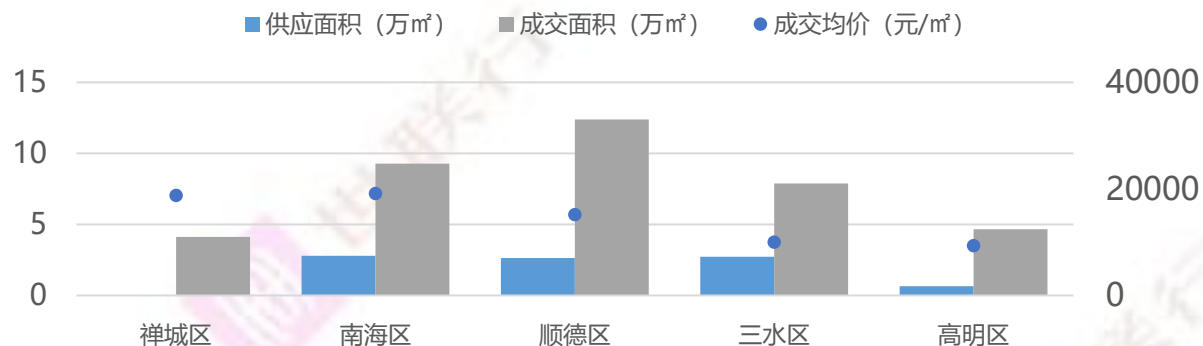


- 2020年第27周，佛山全市住宅新增预售面积8.82万m²，环比下降60%；住宅共成交38.33万m²，环比上涨15%，成交均价下跌至14793元/m²，环比下降2%。五区中顺德表现最抢眼，共成交12.4万m²，占总成交32%。

2020年第27周佛山各区一手住宅成交情况



2020第27周度佛山五区供销情况



全市排名

2020年第27周（2020年6月29日—2020年7月5日），本周上榜项目有9席为非限购区域，其中三水保利时代和乐花园首开表现反馈到网签，成交106套，位列第二位。

2020年第27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	269	27935	11500
2	三水区	三水新城	保利时代和乐花园	106	11144	12000
3	顺德区	容桂	保利时光印象	98	7692	14000
4	顺德区	杏坛	金地自在城	73	6846	12000
5	三水区	三水新城	三水保利中央公园	66	7114	10500
6	三水区	大塘	恒大御澜庭	56	5506	6800
7	高明区	西江新城	绿地熙江广场	52	5976	11000
8	三水区	北江新区	恒大郦湖城	51	5584	8200
9	三水区	白坭	恒大山水龙盘	50	9478	8700
10	顺德区	佛山新城	保利天寰	46	5621	18700

二手住宅

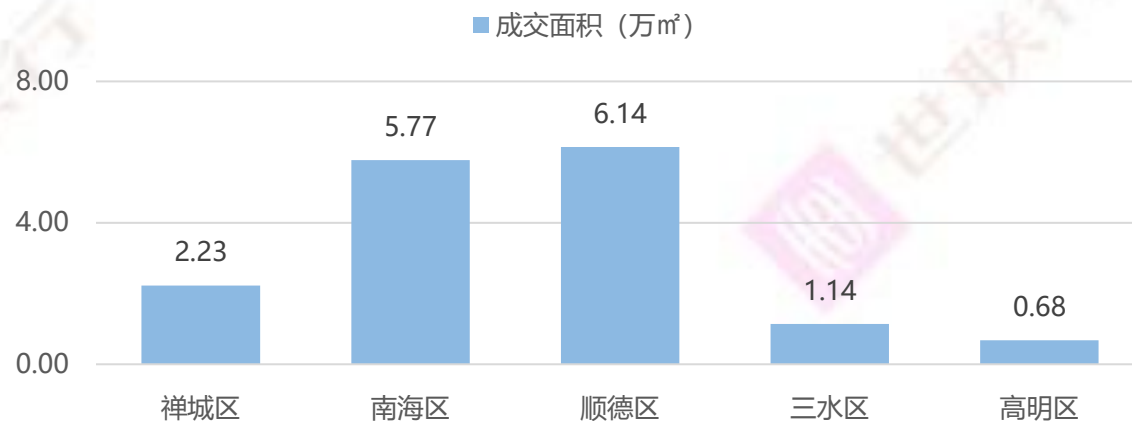
2020年第27周（2020年6月29日—2020年7月5日），佛山二手住宅共成交1355套，环比下降44%；成交面积约15.96万m²，环比下降54%；其中顺德区以成交6.14万m²占领成交首位，其次南海区成交5.77万m²，高明区最少，仅0.68万m²。

2020年第27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)	1355	44%	22%
成交面积 (万m ²)	15.96	54%	33%

2020年第27周佛山市二手住宅成交走势

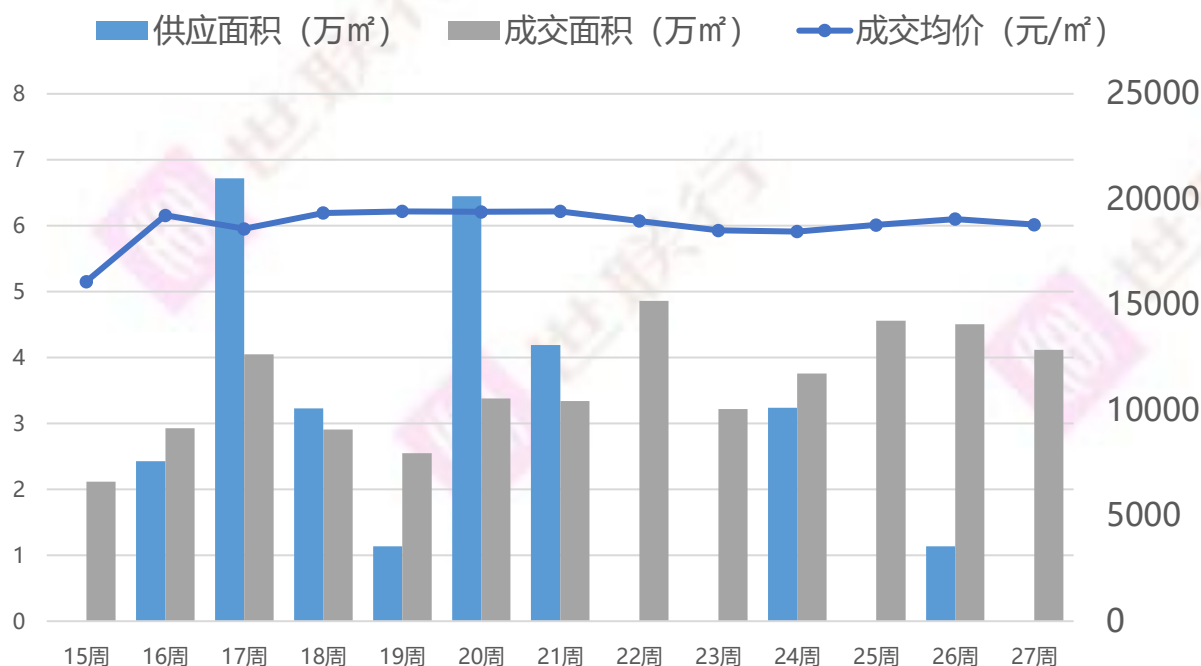


行政区	套数	面积 (万m ²)	成交面积环比	成交面积同比
禅城	243	2.23	35%	15%
南海	529	5.77	45%	7%
顺德	418	6.14	68%	186%
三水	99	1.14	48%	-20%
高明	66	0.68	120%	-38%

禅城区

2020年第27周，禅城无新增住宅预售，网签量价齐跌；从成交榜单来看，万科金域时光继续位列榜首，合景新鸿基泷景紧随其后，从区域分布看，绿岛湖项目表现活跃，占据榜单5席。

近3个月禅城住宅周度供销面积走势



- 2020年第27周，禅城区无新增住宅供应，成交4.12万㎡，环比下降9%，同比上涨72%，成交均价为18808元/㎡，环比微跌1%，同比下降2%。

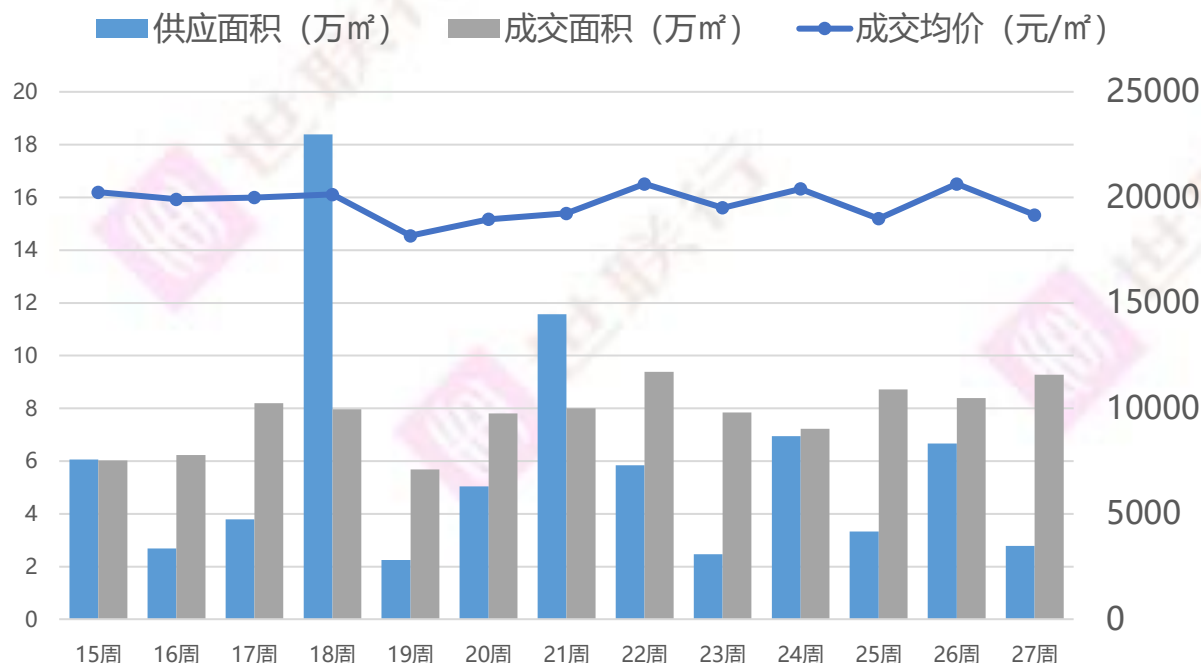
2020年第27周禅城商品住宅项目成交套数TOP10

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	万科金域时光	39	3498	15000
2	禅城区	城南	合景新鸿基泷景	37	3862	19500
3	禅城区	绿岛湖	信业阳光城檀悦	27	3130	17800
4	禅城区	南庄	金地海逸悦江	26	2760	14000
5	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	21	2107	17000
6	禅城区	绿岛湖	保利中交大都汇	20	2119	16500
7	禅城区	奇槎	卓越浅水湾	19	2045	23000
8	禅城区	绿岛湖	金茂绿岛湖	19	3164	16800
9	禅城区	城北	保利水木芳华	15	1430	15500
10	禅城区	祖庙	朝安金茂悦	14	1527	24000

南海区

2020年第27周，南海区供货速度放慢，全区共3盘拿证，网签量出现上涨，价格回落；从榜单表现来看，海逸桃花源记以价换量位列榜单第一位，板块来看，桂城板块市场热度较高，共有4个项目上榜。

近3个月南海住宅周度供销面积走势



- 2020年第27周，南海区商品住宅新增供应2.79万m²，环比下降58%，同比下降66%，成交9.28万m²，环比上涨11%，同比上涨8%，成交均价为19169元/m²，环比下降7%，同比稳定。

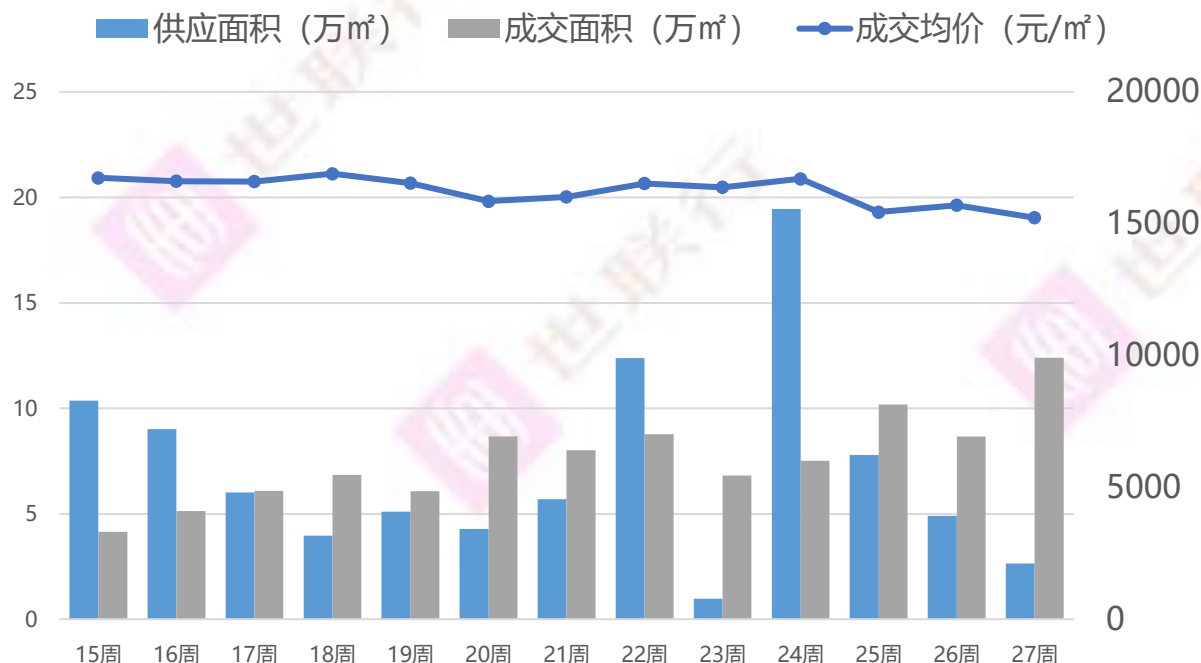
2020年第27周南海商品住宅项目成交套数TOP10

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	狮山	海逸桃花源记	40	4419	12000
2	南海区	桂城	龙光天曜	32	3278	25000
3	南海区	桂城	万科金域蓝湾II	30	2982	24000
4	南海区	桂城	保利天悦	30	6350	34000
5	南海区	狮山	首创禧瑞园著	29	3242	19000
6	南海区	狮山	时代领峰	29	3253	17000
7	南海区	西樵	奥园誉峯	27	2651	13000
8	南海区	丹灶	美的翰湖苑	27	3086	12500
9	南海区	九江	碧桂园君临壹品	26	3235	11000
10	南海区	桂城	万科金域世家	25	2290	24000

顺德区

2020年第27周，顺德供应放缓，市场以消耗库存为主，成交量升价跌；从成交表现看，本周碧桂园凤凰湾夺得住宅销冠，保利时光印象及金地自在城凭借以价换量分列二三位，拉开与榜单其他项目的距离。

近3个月顺德住宅周度供销面积走势



- 2020年第27周，顺德区商品住宅新增供应2.64万m²，环比下降46%，同比下降55%，成交12.4万m²，环比上涨43%，同比下降5%，成交均价为15234元/m²，环比下降3%，同比下降11%。

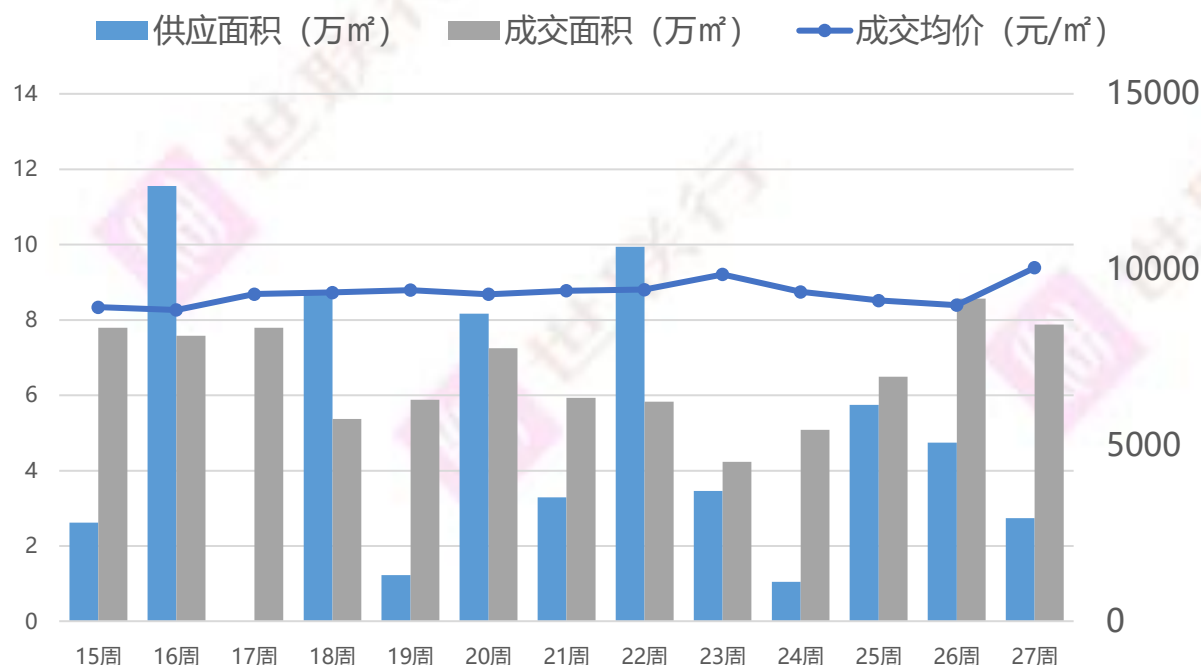
2020年第27周顺德商品住宅项目成交套数TOP10

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	269	27935	11500
2	顺德区	容桂	保利时光印象	98	7692	14000
3	顺德区	杏坛	金地自在城	73	6846	12000
4	顺德区	佛山新城	保利天寰	46	5621	18700
5	顺德区	佛山新城	保利龙光集成和光尘樾	31	3757	20500
6	顺德区	佛山新城	龙光玖龙玺	28	3443	22000
7	顺德区	大良	龙光玖龙郡	28	2624	14000
8	顺德区	乐从	中交雅居乐剑桥郡	26	2822	15200
9	顺德区	乐从	卓越万科朗润园	25	2419	15500
10	顺德区	伦教	美的·合能桂畔君兰	25	2456	19000

三水区

2020年第27周，三水供应节奏放缓，全区共2个盘新增供应，网签成交量下跌，受保利项目影响，三水成交均价本周出现上涨；从成交表现看，保利时代和乐花园首开表现反映到网签表现上，位列第一。

近3个月三水住宅周度供销面积走势



- 2020年第27周，三水区商品住宅新增供应2.74万㎡，环比下降42%，同比下降4%，成交7.88万㎡，环比下降8%，同比上涨65%，成交均价为10058元/㎡，环比上涨12%，同比下跌11%。

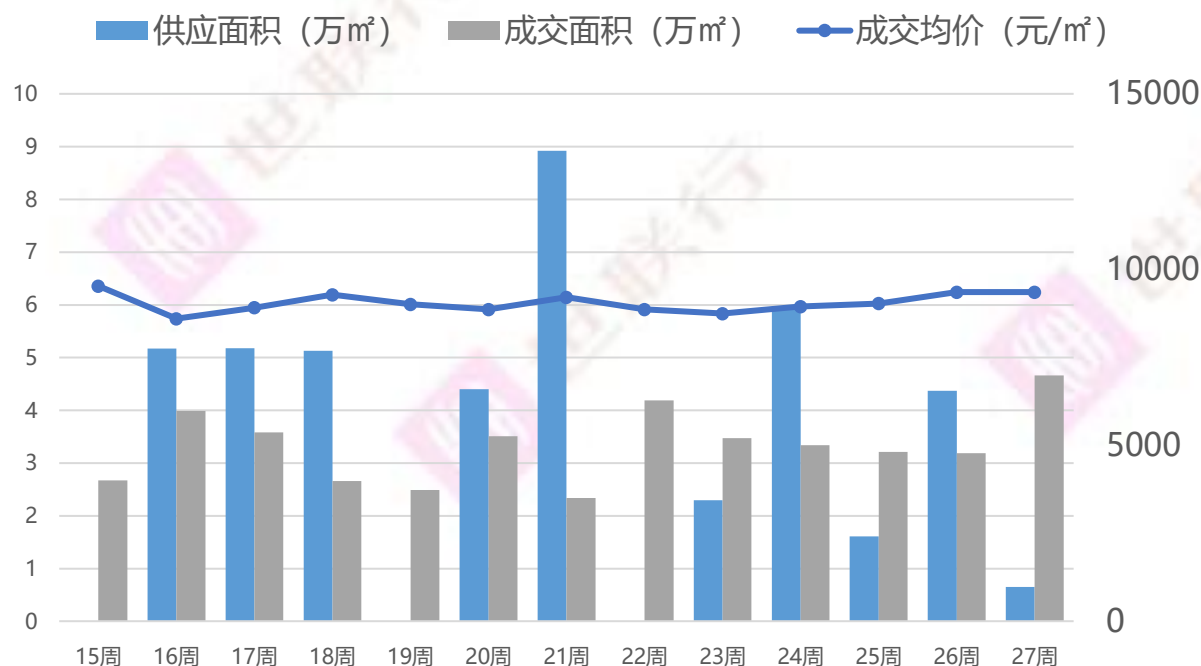
2020年第27周三水商品住宅项目成交套数TOP10

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	三水新城	保利时代和乐花园	106	11144	12000
2	三水区	三水新城	三水保利中央公园	66	7114	10500
3	三水区	大塘	恒大御澜庭	56	5506	6800
4	三水区	北江新区	恒大郦湖城	51	5584	8200
5	三水区	白坭	恒大山水龙盘	50	9478	8700
6	三水区	三水新城	旭辉江山	38	3832	11500
7	三水区	三水新城	中南远洋·漫悦湾	31	3163	12500
8	三水区	乐平	万顺华府	25	2686	7775
9	三水区	北江新区	招商樾园	24	2664	11500
10	三水区	北江新区	雅居乐常乐府	18	1780	11500

高明区

2020年第27周，高明仅海伦堡筹华府新增供应，为首次拿证，本周网签成交量结束五连跌，实现近3个月最高值，价格持平；从成交表现看，绿地熙江广场领跑榜单，西江新城和荷城各4个项目上榜。

近3个月高明住宅周度供销面积走势



2020年第27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	绿地熙江广场	52	5976	11000
2	高明区	荷城	中南滨江国际	31	2947	8200
3	高明区	荷城	万科中骏金域西江	30	2841	9100
4	高明区	西江新城	江滨香格里拉	29	3499	11000
5	高明区	荷城	富星半岛	27	3587	9300
6	高明区	西江新城	翡翠西江	25	2903	10500
7	高明区	荷城	力高·君熙府	16	1768	9500
8	高明区	杨和	欧浦花城	16	1642	6800
9	高明区	杨和	领誉首府	16	1577	7500
10	高明区	西江新城	保利玥府	11	1283	11000

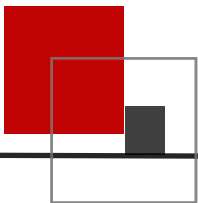
- 2020年第27周，高明区商品住宅新增供应0.65万㎡，环比下降85%，同比下降93%，成交4.66万㎡，环比上涨46%，同比上涨48%，成交均价为9362元/㎡，环比持平，同比下降10%。



市场总结

【土拍市场】 本周佛山土地市场供应加快，新增供应4块商住地供应，其中限购区供应3块；全市成交2宗商住地块，其中卓越斩以溢价20%获顺德陈村地块，与北滘新城一河之隔，区位优势明显；海逸再次落子官窑，以底价竞得南海狮山官窑地块，地块景观资源丰富。

【住宅市场】 630年节点过后，全市住宅供应速度放缓，高明海伦堡筹华府首次拿证；受房企年中冲刺拉动，住宅网签量继续创年内新高，全市共成交38.33万 m^2 ，顺德凭借以价换量项目，成交量位列全市第一，全市上榜以非限购区项目为主。



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

