

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.5.4-2020.5.10）

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 两笔家居战投敲定，碧桂园创投相继入股蒙娜丽莎、帝欧家居

5月5日，蒙娜丽莎公告称，与深圳市碧桂园创新投资有限公司签订附条件生效的《战略合作暨股份认购协议》，发行A股股票数量不超过3038万股，其中碧桂园拟认购2712万股，认购价格为18.43元/股，总认购价格约4.999亿元。

4月12日，帝欧家居发布公告，与深圳市碧桂园创新投资有限公司签订附条件生效的《战略合作暨非公开发行股份认购协议》，以碧桂园创投作为非公开定向发行对象，发行不超过2676.6595万A股股票，发行价格18.68元/股，总发行价格不超过5亿元。发行完成后，碧桂园创投将依次持有蒙娜丽莎、帝欧家居5%以上的股份，成为关联方。同时，碧桂园创投还会各委派一名董事参与这两家企业的经营管理。

2 深夜松绑：东莞发文放开部分新房二手房转让限制

近日，东莞市下发通知指出，在2017年4月11日零时前已完成网签的新建商品住房和二手住房，无论是在上述时间点之前或之后办出《不动产权证》，均不受“须取得不动产权证满2年后方可上市交易”条款的限制。在2017年4月11日零时后网签的新建商品住房和二手住房，须在取得《不动产权证》满2年后方可进行网上签约交易。

3 江门：将全面取消城镇落户限制

5月6日，江门市发展和改革局发布《江门市加快构建“三区并进”区域发展新格局实施方案》。其中，方案提出，江门将深化户籍管理制度改革。引导城镇人口集聚，围绕建设市区人口300万、总人口600万大城市的目标，全面取消城镇落户限制，吸引有能力在市区稳定就业和生活的外来人口举家进城落户。

4 正荣金沙洲地块规划8栋住宅，或首推三四房

从南海区政府网站获悉，正荣金沙洲项目备案名**荣望熙园**，拟规划8栋住宅，总计房源880套。

根据公示，荣望熙园总占地面积30655.58㎡，总计容建面91966.33㎡，其中住宅82774.27㎡，商业7426.61㎡。项目容积率为3，建筑密度28.21%，绿地率30.08%。

该项目将由8栋住宅组成，除了1栋住宅为25层外，其余2-8栋住宅均楼高26层。小区内设有多个绿化小广场和体育健身场地，小区主出入口位于小区东南侧。

5 10亿众创城在狮山小塘开建

5月5日，佛山（南海）万洋众创城在狮山镇举行动工仪式。该项目由佛山市南海区政府、万洋集团合作开发，计划总投资10亿元，将加快建设制造业集聚平台，预计可容纳约80家企业，年实现税收7500万元以上。未来，该项目将重点引入汽车零部件及配件制造、机械装备制造、新材料、电子信息等产业。该项目一期用地为150亩，总建筑面积约35万平方米。通过引入机械装备制造、新材料等产业。



万洋创智园效果图

6 里水发力，十大重点项目启动，建有轨电车、10万 m² 中央公园

5月7日，里水镇里湖新城发布暨十大重点项目启动仪式”在里水里湖新城举行，里湖新城城市设计成果和里湖文化中心建筑方案正式对外发布。

里湖新城位于里水镇里水河核心地带，规划面积约5.6平方公里，规划人口约12万人。目标是打造广佛都市圈时尚水都和RBD核心区、粤港澳大湾区绿色健康产业示范区以及岭南广府文化产业高端资源集聚区。

十大重点项目：

- ① 里水有轨电车
- ② 里湖中轴线城市客厅建设工程
- ③ 里湖文化中心
- ④ 里湖中央公园建设工程
- ⑤ 里水河流域治理项目
- ⑥ 里水百合大道道路建设工程
- ⑦ 里湖新城滨水带景观工程
- ⑧ 里湖新城1号、2号桥桥梁工程
- ⑨ 夏塘路道路工程项目
- ⑩ 里湖新城电力迁改工程





土地市场

Land market

土地供应情况

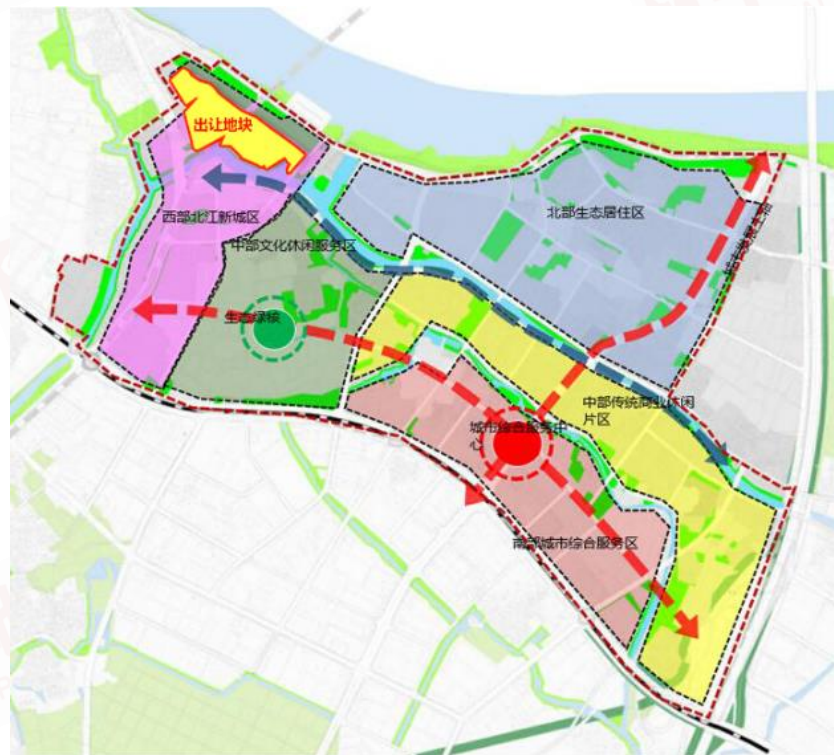
久未推地的南海九江沙头中心城区推出5.8万㎡商住地，4500元/㎡起拍。

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/㎡)
6月8日	九江镇沙头迎宾路北村地段	南海区 住兼商	58380.06	2.6	68300	4500

九江镇沙头中心片区规划

+

九江镇沙头迎宾路北村地段地块位置



土地成交情况

敏捷14211元/㎡拿下禅城老城区地块；佳兆业竞得金融高新区C区东拓区地块；金科底价拿下顺德高新区“巨无霸”地块；志谊实业竞得北江新区商服地，将建体育馆+肉菜超市。

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8日	文沙路西侧、田园大街南侧	商住	17163.7	2.2	37760	53660	14211	敏捷
南海区								
5月9日	桂城佛山一环东侧、夏平路北侧	商住	62406.1	3	155000	201500	14781	佳兆业
顺德区								
5月6日	顺德西部生态产业区D-XB-10-03-A-02、D-XB-10-03-A-03地块	商住	118667	3	151704	151704	4320	金科
三水区								
5月8日	西南街道建设大道南侧地块四	商服	15815.3	2.3	2500	5140	1413	志谊实业

土地出让预告

下周全市仅一宗地块到期成交，丹灶金沙城区挂牌逾1万^m商住地。

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)	楼面地价 (元/m ²)
南海区						
5月11日	丹灶镇金沙城区D3小区地段	住兼商	10617.3	2.4	14779	5800

丹灶镇金沙城区D3小区地段
地块位置





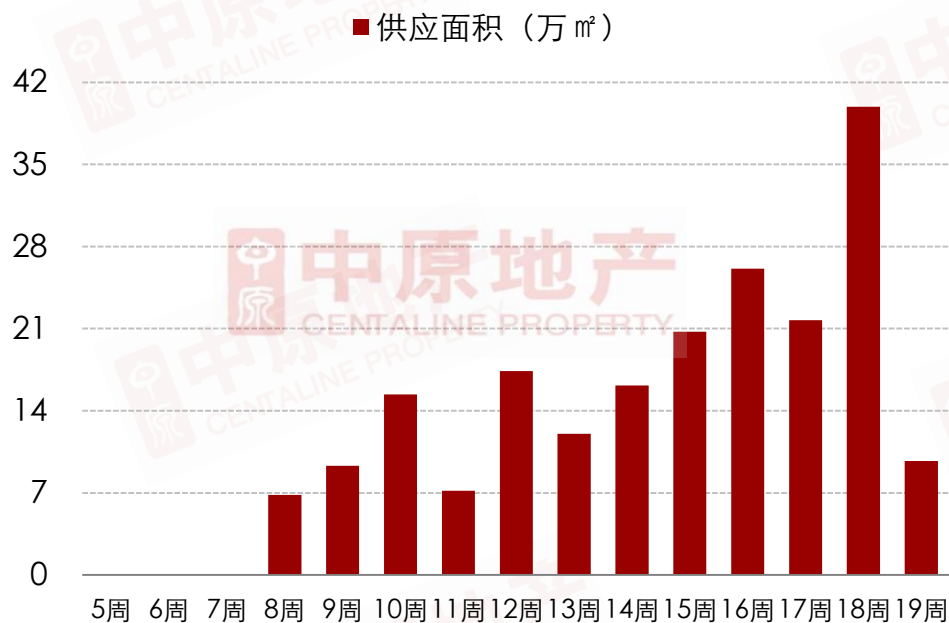
住宅市场

Housing market

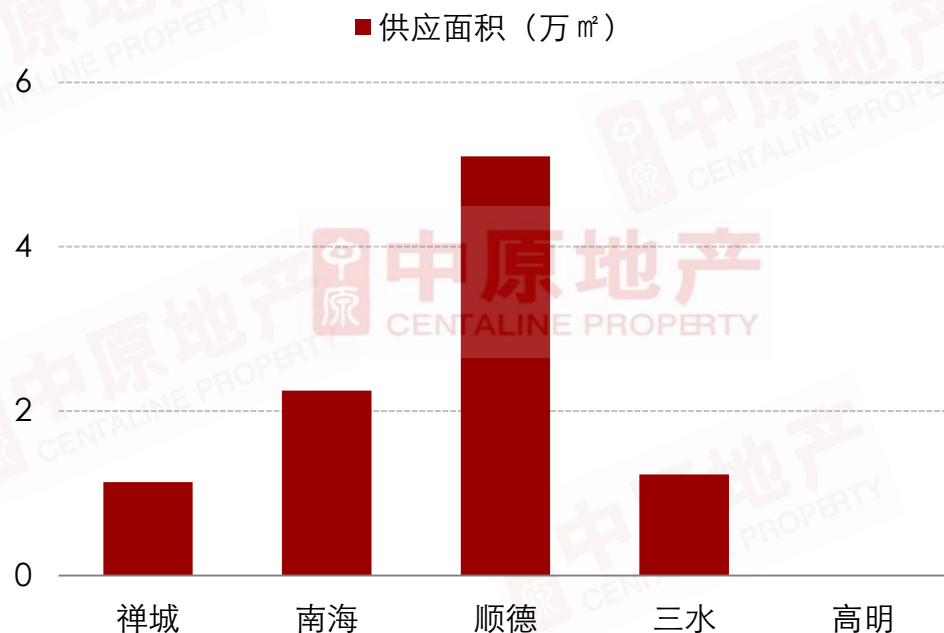
全市住宅供应情况

“五一”长假后，佛山楼市新货供应放缓，全市仅7个项目拿取新货预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第19周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第19周（5.4-5.10），全市仅有7个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅1004套、9.72万 m²，面积环比减少76%。全市五区仅高明区没有新货供应，顺德区供应量最大，其中位于不限购镇街容桂的碧桂园凤凰湾项目以领证472套洋房为本周供应最大的单盘。

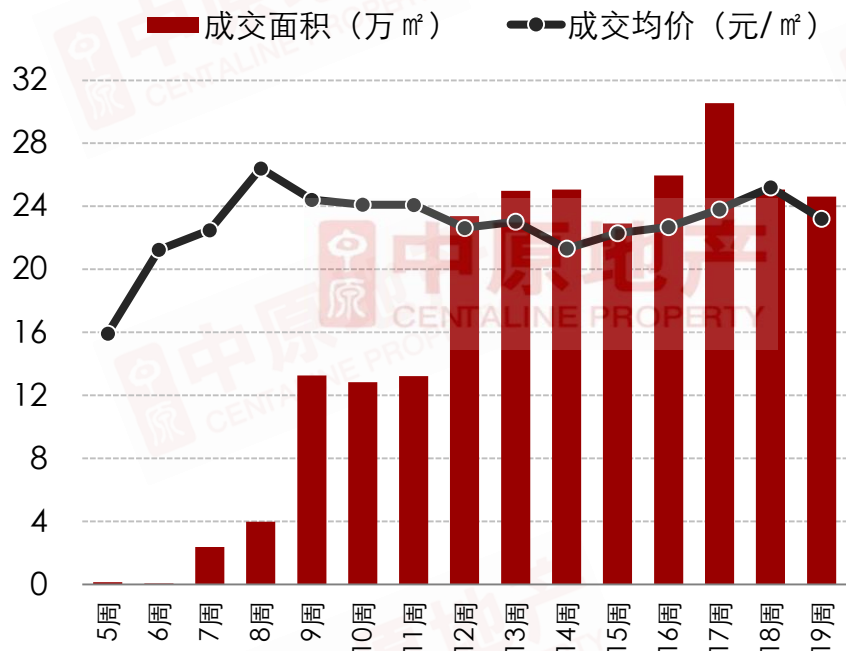
全市住宅供应明细

区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m ²)	主力户型(m ²)
禅城	石湾	珑景花园	2020/5/7	二座	洋房	116	11359.59	91/105
南海	狮山	广佛新世界庄园 观邸	2020/5/7	10栋	别墅	2	459.3	214-246
南海	大沥	时代招商禧园	2020/5/7	4栋	洋房	52	5790.98	96/127
南海	桂城	万科金域世家	2020/5/7	4座	洋房	166	16279.3	88/120
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾 星钻苑	2020/5/8	4栋	洋房	120	12675.86	94/118
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾 凤怡苑	2020/5/8	4栋	洋房	176	15757.99	90
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾 凤怡苑	2020/5/8	3栋	洋房	176	15757.59	90
顺德	北滘	金地翠园	2020/5/8	5栋	洋房	72	6845	95
三水	西南	欧雅右岸春天	2020/5/7	18座	洋房	124	12296.15	88/95/101/113

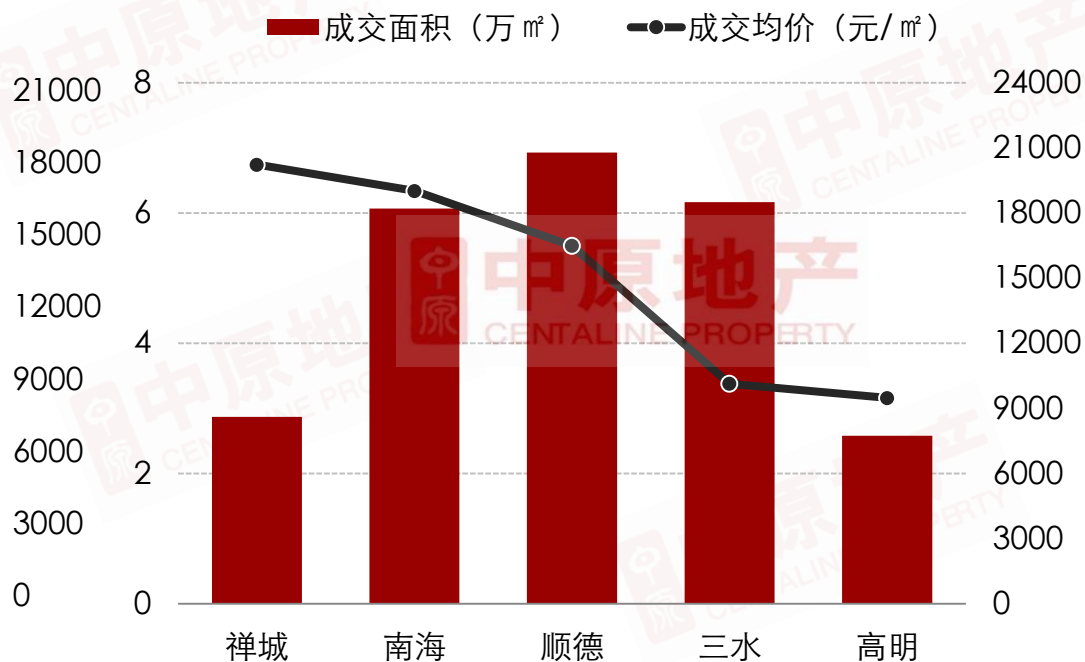
全市住宅成交情况

佛山楼市网签整体保持稳量，成交2200多套，楼价略有结构性下行。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第19周佛山五区商品住宅成交情况

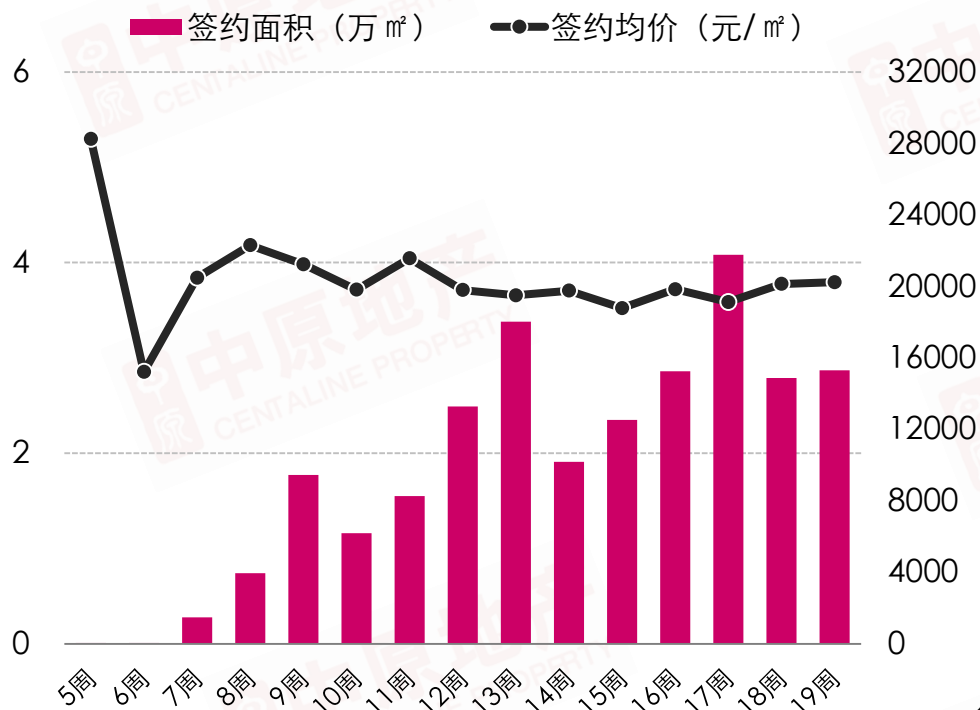


2020年第19周（5.4-5.10）佛山全市住宅成交2236套，合计24.62万㎡，环比减少2%，成交均价为15229元/㎡，环比下行8%。顺德区网签量暂居五区榜首，网签6.93万㎡，南海区紧随，但环比跌幅明显，三水区网签量环比则增幅明显。禅城区楼价保持高稳，为五区最高楼价，除三水区楼价有5%升幅外，其余三区楼价均有不同程度的下行调整。

禅城区住宅成交情况

本周，禅城网签量升价稳，石湾大盘合景新鸿基泷景网签65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	石湾	合景新鸿基泷景	65	6666	20841
2	南庄	绿岛檀悦花园	29	3482	17053
3	南庄	金茂绿岛湖	19	3164	17579
4	南庄	华润置地玖悦	14	1416	13712
5	石湾	卓越浅水湾	10	1044	24591
6	祖庙	保利水木芳华	10	966	18678
7	南庄	金地海逸悦江	9	911	13795
8	祖庙	保利同济府	8	835	29282
9	祖庙	融创滨江首府	7	790	18964
10	石湾	文华邺苑	7	731	21187

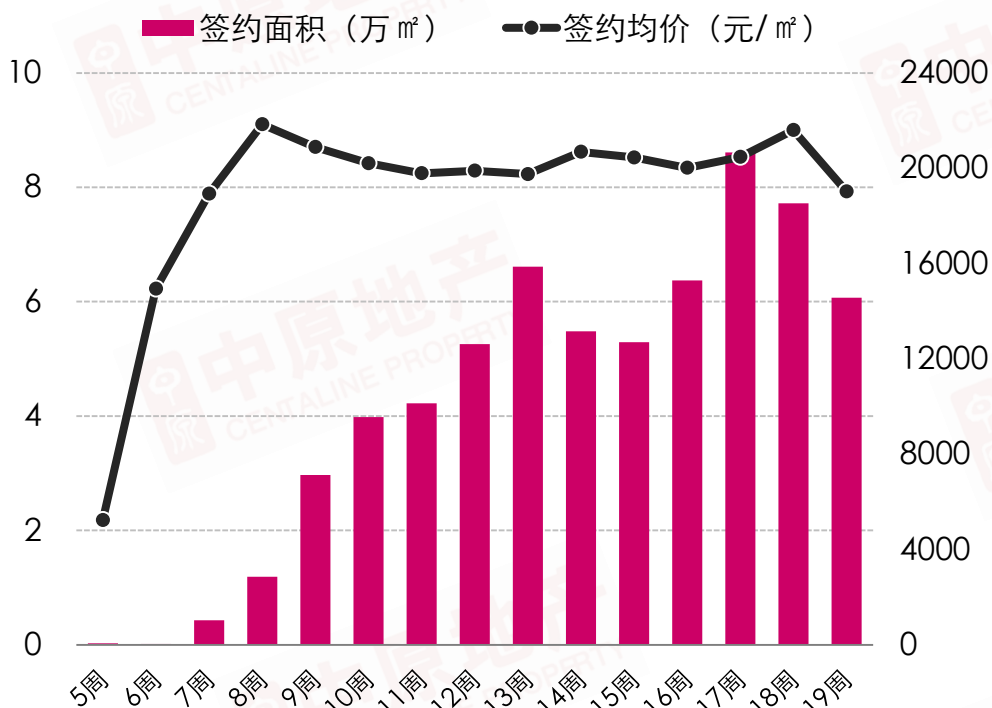
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第19周（5.04-5.10），禅城住宅成交2.87万 m²，环比小幅上涨3%，成交均价为20234元/ m²，环比持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市成交持续两周下跌，楼价有结构性下行调整。

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	狮山	海逸桃源花园	74	7394	12514
2	大沥	时代水岸尚苑	38	4558	27827
3	西樵	星源华府	34	3059	7924
4	大沥	恒大悦府	28	3127	21587
5	西樵	弘阳时光天樾	20	2772	14843
6	桂城	龙光天曜	20	2013	26838
7	九江	招商悦府	19	2114	11756
8	狮山	弘阳博爱湖一號	13	1409	20758
9	桂城	富丰广场	12	1530	24429
10	大沥	怡翠尊堤观园	12	1140	27079

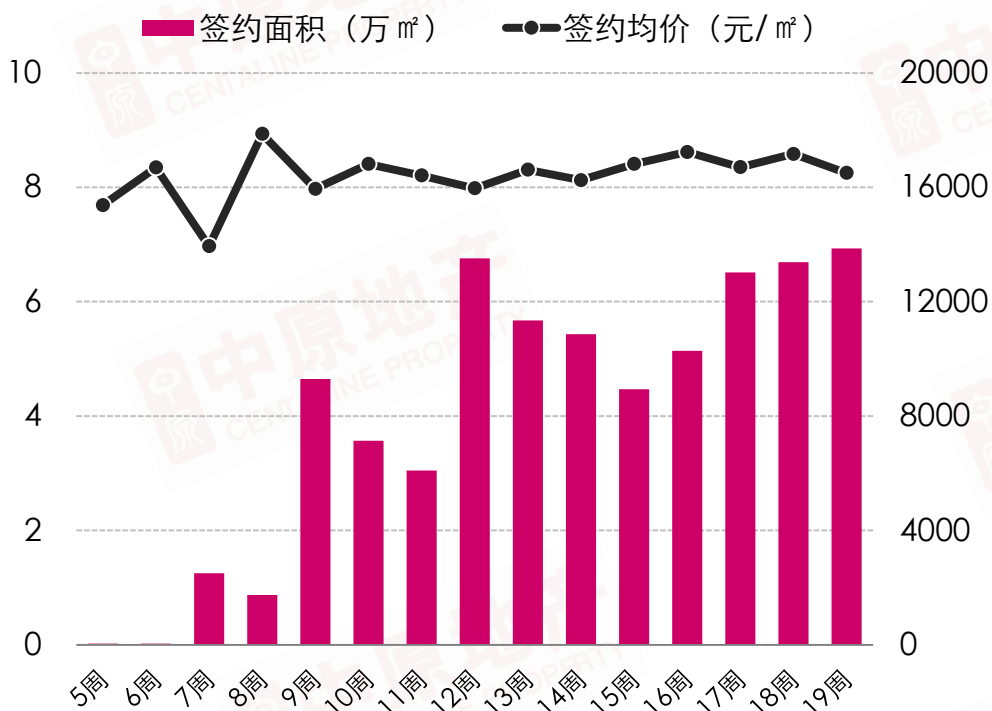
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科项目。

2020年第19周（5.4-5.10），南海区一手住宅成交6.07万 m²，环比减少21%，成交均价19025元/m²，环比下行12%。

顺德区住宅成交情况

19周，顺德以6.9万㎡的成交量重返五区榜首，网签量升价跌

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	207	20964	13716
2	容桂	颐安灏景湾	26	2861	15888
3	北滘	合景天銮	23	2145	22911
4	勒流	电建洛悦半岛	21	2298	12982
5	乐从	华润置地悦里	20	2312	19144
6	大良	龙光天瀛	19	2211	21690
7	均安	融均园	17	1858	10647
8	大良	龙光玖龙郡	17	1594	15509
9	乐从	保利天寰	16	1917	19826
10	乐从	金茂碧桂园正荣府	14	1478	19014

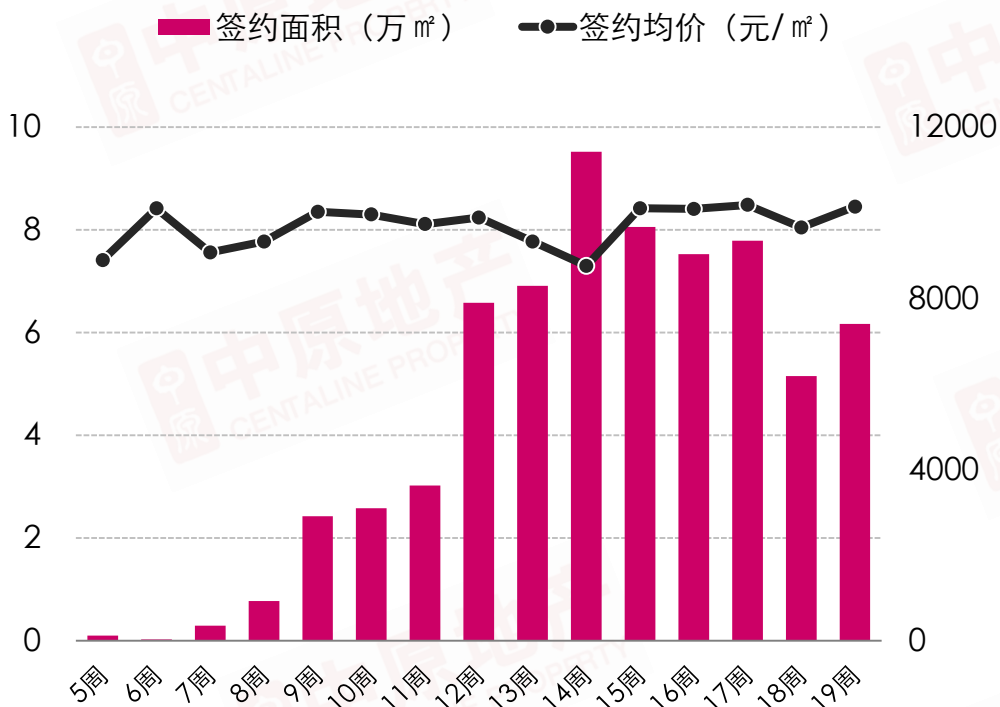
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第19周（5.04-5.10），顺德区住宅成交6.93万㎡，环比小幅上涨4%，成交均价为16499元/㎡，环比小幅下跌4%。

三水区住宅成交情况

本周三水楼市成交量价齐升，恒大御澜庭网签81套住宅。

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	大塘	恒大御澜庭	81	8167	7356
2	白坭	恒大山水龙盘	51	6662	9151
3	云东海	保利和堂玥	37	4630	12951
4	南山	时代云图	31	3281	6299
5	西南	欧雅右岸春天	30	3484	11275
6	云东海	通号天聚广场	28	2828	10930
7	云东海	旭辉江山	27	2643	13191
8	西南	招商越园	21	2259	12367
9	西南	御江南	20	2242	10716
10	云东海	保利中央公园	19	1761	11044

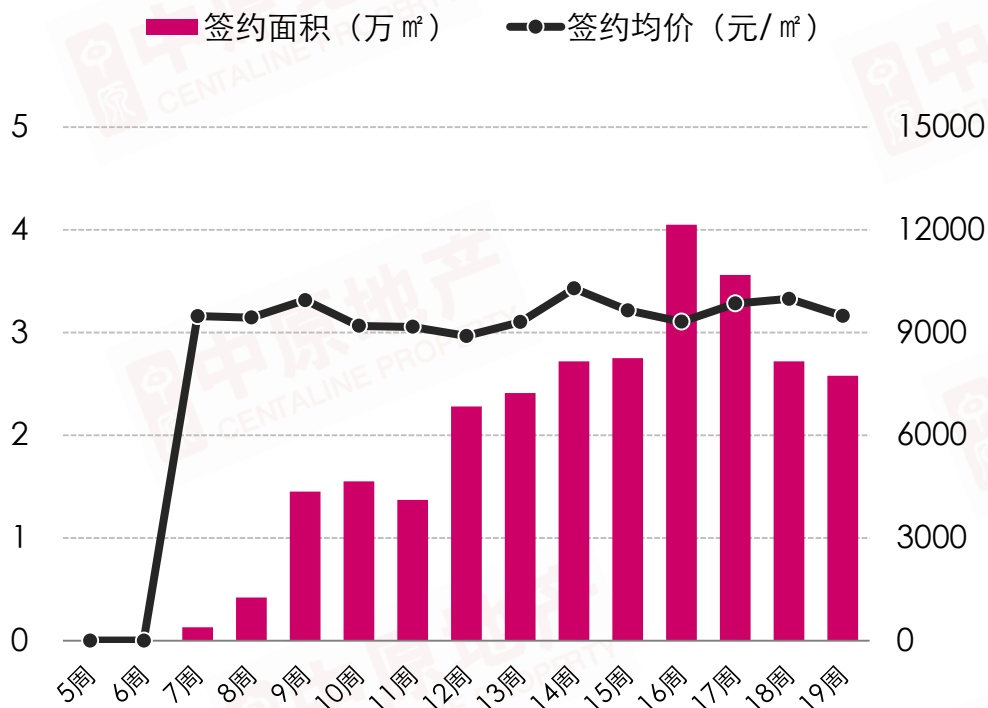
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第19周（5.4-5.10），三水区一手住宅成交6.17万㎡，环比增加20%，成交均价为10143元/㎡，环比上行5%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价环比均下跌5%，以中心城区荷城街道项目成交占主导。

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	中南滨江国际	17	1777	9265
2	荷城	国邦御林湖花园	16	2032	10757
3	荷城	翡翠西江	14	1417	11378
4	荷城	绿地熙江广场	12	1295	11549
5	荷城	卓越金科集美江湾	11	1112	8658
6	荷城	美的观澜府	10	1051	11334
7	杨和	美的鹭湖	10	1136	11885
8	明城	恒大滨江左岸	9	923	8660
9	荷城	力高君熙华府	9	944	10074
10	杨和	云山诗意花园	9	1014	7223

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19周（5.4-5.10），高明区一手住宅成交2.58万㎡，环比减少5%，成交均价为9486元/㎡，环比下跌5%。

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
南海里水	保利紫山国际	5月9日	紫晨6栋	78-104	带装修20000	30	3	10%	——
南海里水	广佛里智慧慢城	5月10日	云麓1、2栋	1栋99、136 2栋85、92、114	带装修15000-16500	316	212	67%	开盘99折+诚意登记99折+团购98折+认筹1万抵6万+2年物业管理费
禅城祖庙	岭南天地怡廷	5月10日	4座	99	带装修26000	62	54	87%	开盘折扣97折 认筹98折
禅城张槎	花曼沁园	5月10日	1座	95、96、119	毛坯16400	80	48	60% (自然加推)	7天内准时签约98折, 开盘2个99折
顺德乐从	保利天寰	5月10日	9座04单元	142	带装修17500-18000	10	9	90% (自然加推)	——
顺德大良	龙光天瀛	5月10日	6B	101-138	带装修19500	140	19	14%	——
汇总						638	345	54%	

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

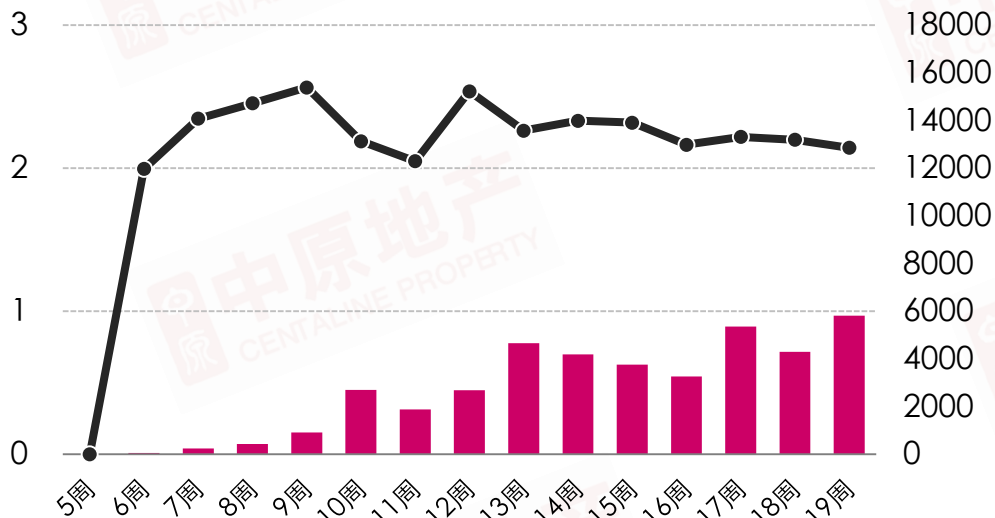
中心城区商业公寓成交情况

本周公寓签约量有所放大，环比上升三成，整体均价保持平稳。

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	物联创智谷	38	2152	10790
2	桂城	德高信中央大道	29	2153	13063
3	桂城	海伦堡爱Park	18	1018	13995
4	石湾	鸿翔芮丽国际	9	498	15805
5	桂城	第壹时区	6	543	13885
6	石湾	嘉信深蓝大厦	6	243	17426
7	石湾	泷景花园	4	151	16267
8	张槎	绿地未来城	4	200	9103
9	祖庙	敏捷金谷国际	3	141	13198
10	石湾	盈天广场	2	81	13741

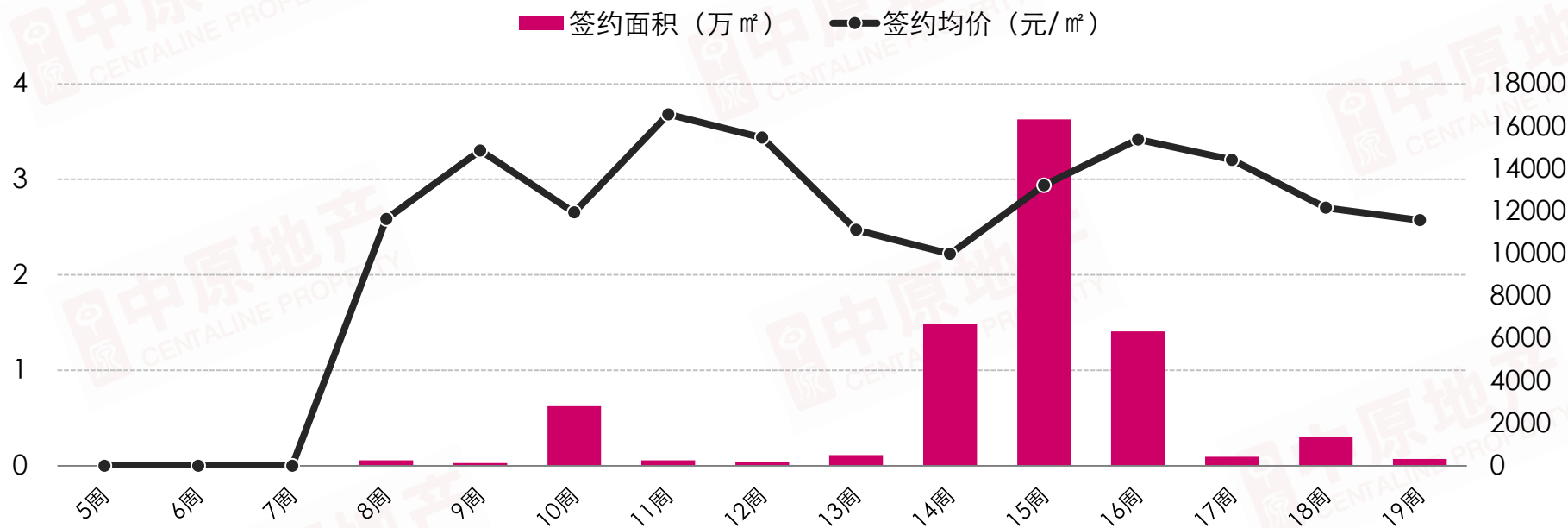
备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇；榜单不含万科项目；以上价格为网签均价，部分项目带装修，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第19周，中心城区公寓成交0.97万 m²，环比上升35%，均价为12854元/ m²，环比下降3%。

中心城区写字楼成交情况

本周写字楼市场回归平淡，各板块只有零星项目签约。

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19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19周，中心城区写字楼市场成交0.07万 m²，环比下降77%，均价11573元/m²，环比下降5%。

中心城区商铺成交情况

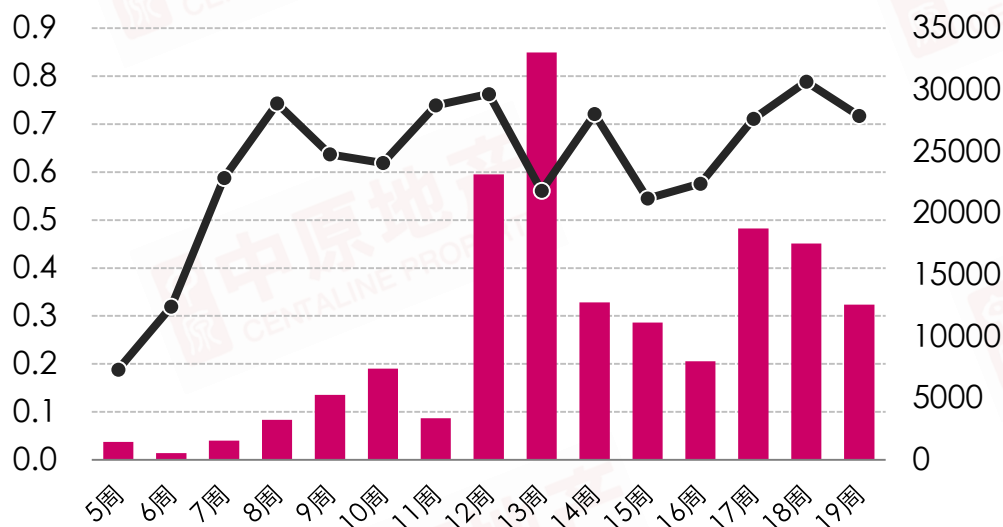
本周商铺市场有所调整，量价齐跌，大部分项目只有个位数的签约量。

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	滨江首府	12	670	22293
2	祖庙	敏捷金谷国际	7	374	13814
3	桂城	金地珑悦	7	354	42892
4	石湾	财富大厦	3	117	22225
5	祖庙	花曼丽舍	3	259	30215
6	祖庙	锦隆花园	2	105	12011
7	石湾	龙光天阙	2	110	35862
8	南庄	金茂绿岛湖	2	93	41000
9	南庄	保利翡翠公馆	1	56	45000
10	石湾	万通国际大厦	1	23	27969

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19周，中心城区商铺成交0.32万㎡，环比下降28%，均价为27881元/㎡，环比下降9%。

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，南海两大纯新项目迎来首次开盘。

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	保利水木芳华	5月10日推出10套一口价单位	87-106
	万科金域时光	预计5月9日加推	90
南海	广佛里智慧慢城	预计5月10日加推	85-136
	奥园誉峯	预计5月10日开盘	90-129
顺德	中海悦林熙岸	5月9日举办云端AR发布会	待定
高明	君御海城	5月8日推出一口价单位	129

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

