



佛山市房地产市场周报

第34周



2020.8.17-2020.8.23

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

34周

➤ 土地市场:

第34周, 连续两周无商住商服类土地出让; 龙光三入石湾, 双轨道交汇+配套娴熟+常规配建推升地价破禅城新高, 挤入佛山第三; 上坤三进丹灶, 夺得翰林湖低容积率地块。

➤ 住宅市场:

第34周, 新增住宅供应3171套, 供应维持高位;

第34周, 整体网签量稳价升, 网签2410套;

第34周, 泰禾佛山院子网签87套居首。

➤ 商业市场:

第34周, 公寓供应减少; 成交量价齐升, 顺德主力网签;

第34周, 办公供应连续三月无新增, 网签量价齐跌;

第34周, 商铺供应持续减少, 网签量价齐升。

SUCCESSFUL POWER





市场资讯

01

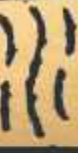


目录 Contents



八月房企座谈会再次明确：融资监管再收紧；开发商助力旧改，富力竞得石壁村；世茂弘阳联手开发绿岛湖新盘；城北新盘敏捷珑玥府将建4栋住宅楼；三龙湾高端艺术社区将建观光轨道

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	金融利率	2020/8/20	住建部、央行联合召开房地产企业座谈会：房企融资将进一步收紧
市场	产业引入	2020/8/19	世界500强太平洋建设区域总部落户南海
规划	三旧改造	2020/8/20	富力竞得石壁村旧改，广州南站商务区破土而出
	项目规划	2020/8/21	绿岛湖一新盘规划已出：世茂弘阳联手，将建17栋高层住宅
		2020/8/21	敏捷城北新盘敏捷珑玥府规划：地价超1.4万/m ² ，将建4栋住宅
城建	交通	2020/8/17	佛山三龙湾高端艺术社区将建观光轨道，串联8大文化景观
		2020/8/20	禅城推动交通互联互通，全面融入粤港澳大湾区
	学校	2020/8/17	三水乐平将新增一九年制学校，1.18亿起拍，占地近7.2万m ²
	医院	2020/8/19	位于佛山新城的妇幼新城院区，年底全面启用



土地市场

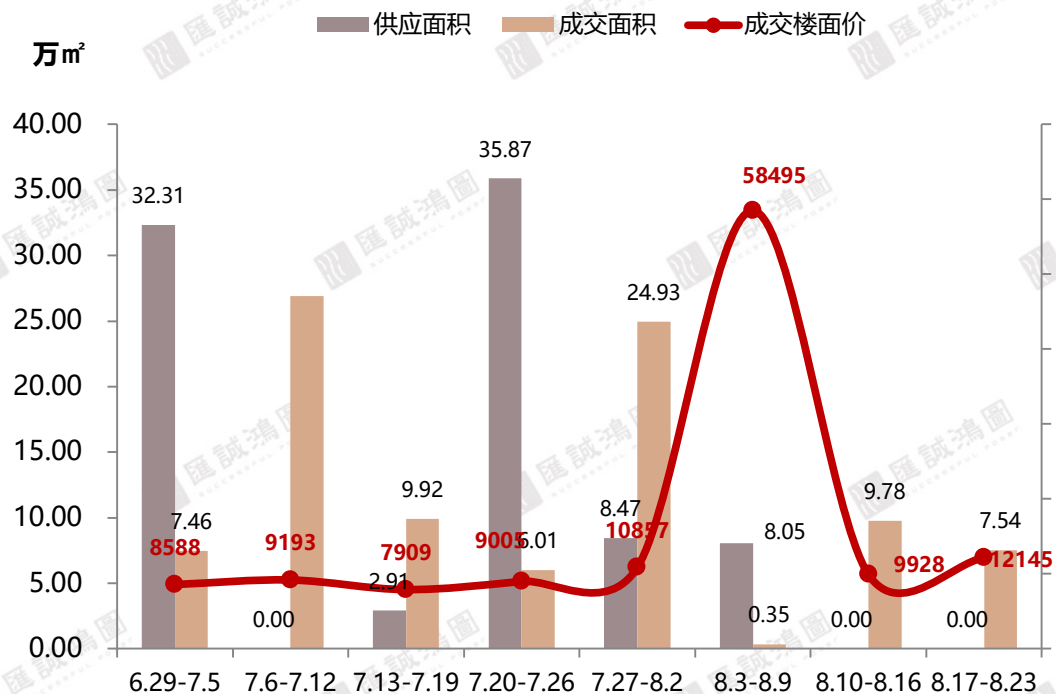
02



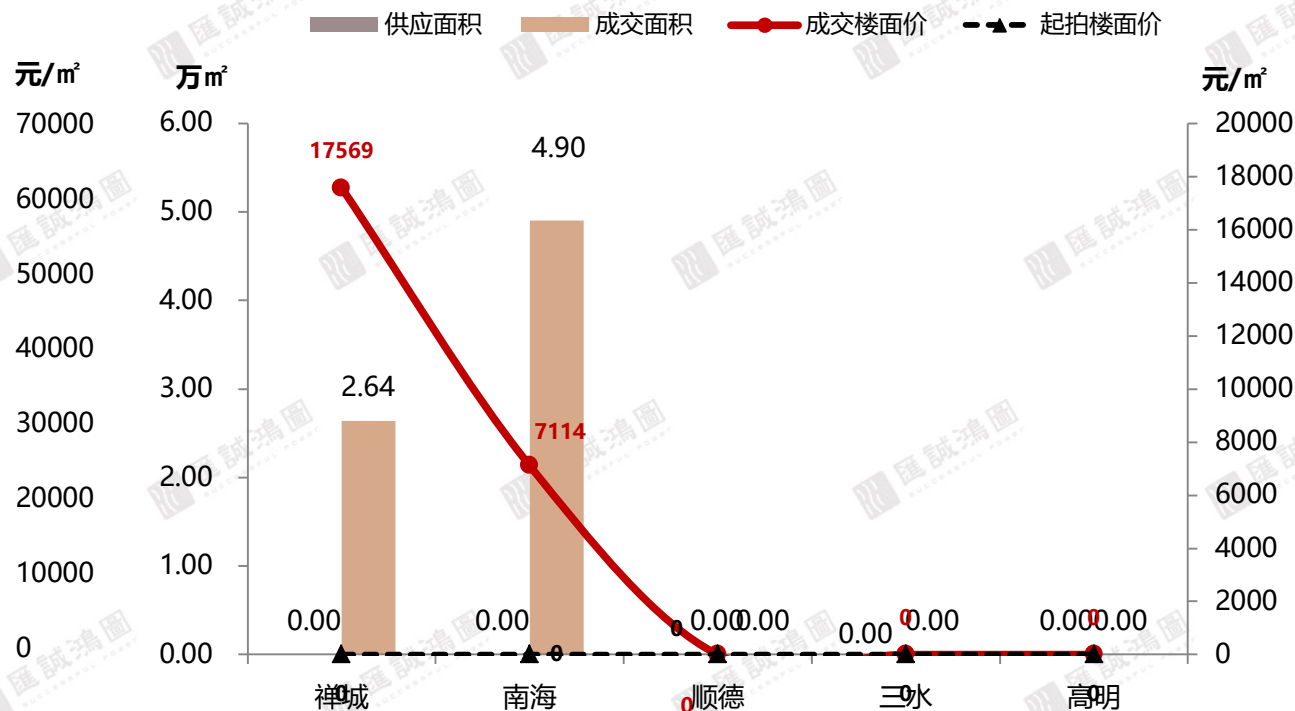
目录 Contents

土地连续双周无供应，成交量回缩；南海主力成交，禅城地价居首

2020年第34周土地近期供求走势



2020年第34周佛山五区土地供求情况



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地供应明细

S U C C E S S F U L P O W E R

本周无商住商服类用地挂牌

2020年第34周佛山房地产市场土地挂牌一览表

区域	镇街	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)	成交日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

龙光城南地块：成交楼面价破禅城新高，挤入佛山前三

- 仅需社区用房等常规配建，降低竞拍成本
- 距离建设中的地铁2/3号线交汇处湾华站约1公里
- 市政配套成熟，享有佛山市第三中学、禅城人民医院、石湾湿地公园等诸多配套

上坤丹灶地块：上坤三进丹灶，温和刷新丹灶地价

- 处于丹灶镇大金智地片区，片区将以智能安全产业为主，建设产城融合发展示范区
- 北邻有为小学，西侧紧挨翰林湖生态公园
- 容积率 > 1.0，且 ≤ 2.0，将打造低密舒适社区

2020年第34周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积(万m ²)	可建面积(万m ²)	总成交价(万元)	楼面地价(元/m ²)	溢价率	竞得人	交易日期
禅城	城南	TD2020(C)WG0014	佛山市禅城区新明路北侧、港口路东侧	商住	2.64	9.24	162300	17569	55.69%	龙光	2020/8/19
南海	丹灶	TD2020(NH)WG0022	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧	商住	4.90	9.80	68900	7114	11.67%	上坤	2020/8/21

周重点地块一

SUCCESSFUL POWER



龙光超16亿夺城南靓地，楼面价破禅城新高，挤入佛山前三

交易编号	TD2020(CC)WG0014
地块位置	佛山市禅城区新明路北侧、港口路东侧
地块性质	二类居住用地，兼容商业商务娱乐康体用地
容积率	3.5
占地面积	2.64万m ²
建面	9.24万m ²
起拍总价	104244万元
起拍楼面价	11284元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	162300万元
成交楼面价	17569元/m²
溢价率	55.69%
成交时间	2020年8月19日
竞得者	龙光
竞价方式	价高者得
备注	1.宗地距离建设中的地铁2/3号线交汇处湾华站约1公里 2.近龙光港口路地块彼时楼面价15711元/m ²

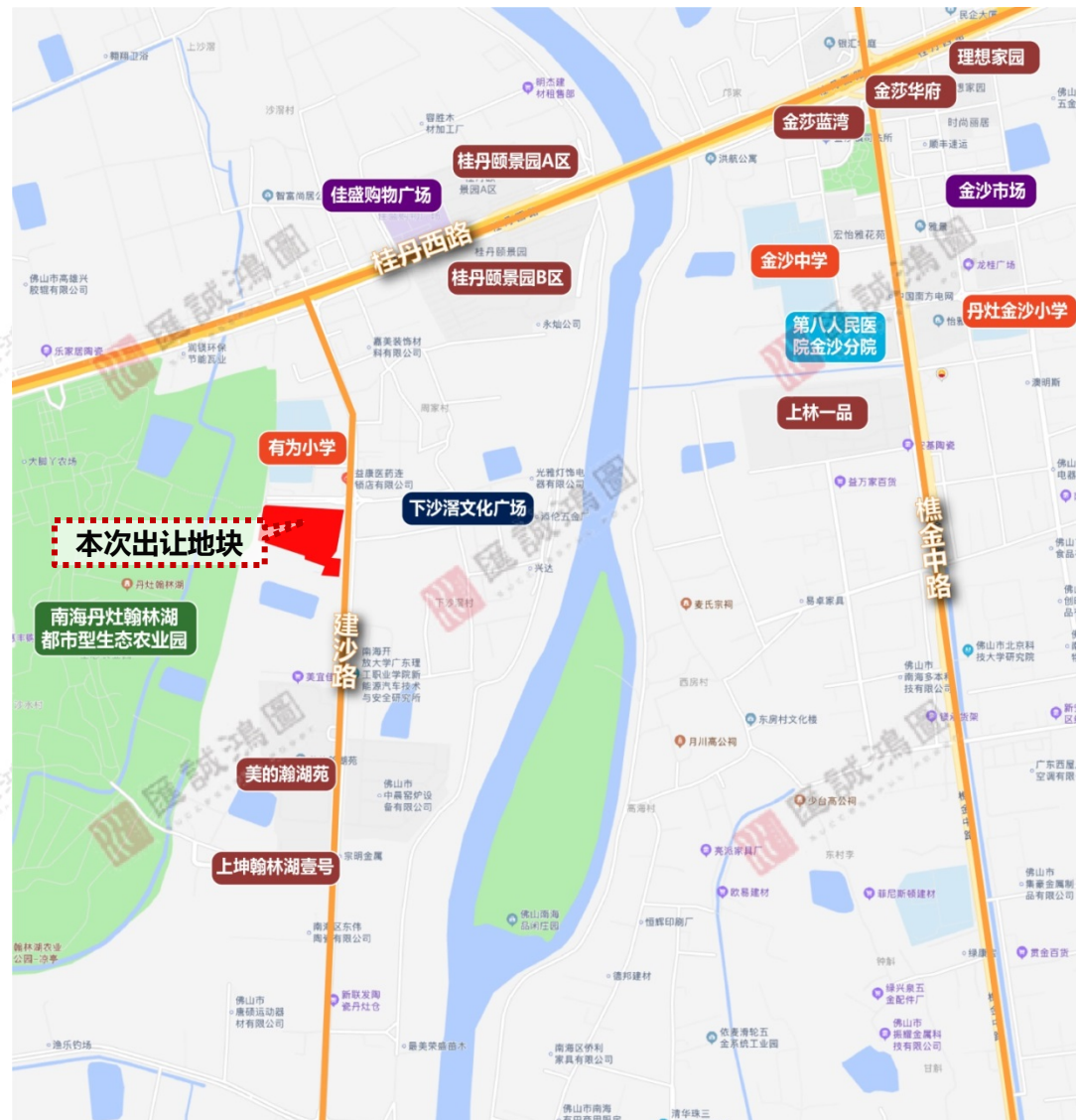


周重点地块二

SUCCESSFUL POWER

上坤以7114元/m²三进丹灶，夺得近翰林湖地块

交易编号	TD2020(NH)WG0022
地块位置	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧
地块性质	城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地
容积率	2
占地面积	4.9万m ²
建面	9.8万m ²
起拍总价	61700万元
起拍楼面价	6297元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	68900万元
成交楼面价	7114元/m²
溢价率	11.67%
成交时间	2020年8月21日
竞得者	上坤
竞价方式	价高者得
备注	1.地属大金智地板块，拟以智能安防产业为主，建设产城融合发展示范区。 2.北邻有为小学，西侧紧挨翰林湖工业园。





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

本周合计19个项目有新增住宅供应，其中广佛保利城、美的云悦江山为首批预售

2020年第34周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m ²)	备案价(元/m ²)
南海	保利紫山	2020/8/17	5栋	住宅	112	12486.6	
	奥园誉峯	2020/8/17	4栋	住宅	118	11811.17	
		2020/8/17	3栋	住宅	120	13829.1	
	广佛里智慧慢城	2020/8/19	8座	住宅	124	14590.77	
	招商悦府	2020/8/21	10座	住宅	124	13043.56	
	首创禧瑞园著	2020/8/21	19座、20座	住宅	144	14891.16	
	上坤翰林湖壹号	2020/8/21	1栋	住宅	136	13310.8	
南海合计					878	93963.16	
顺德	中洲府	2020/8/17	8座	住宅	120	13242	20388
	荣盛·文博府	2020/8/17	4栋,5栋	住宅	72	8118.75	4栋: 17824 5栋: 18941
	合景天銮	2020/8/19	18栋	住宅	155	14534.86	28851
	碧桂园凤凰湾	2020/8/19	9栋	住宅	176	15753.26	
		2020/8/19	10栋	住宅	176	15768.96	
		2020/8/19	8栋	住宅	176	15764.21	
	中海悦林熙岸	2020/8/19	20栋,19栋	住宅	56	8046.68	31307
	广佛保利城	2020/8/19	1栋	住宅	138	12145.96	
		2020/8/19	2栋	住宅	138	12151.85	
	龙悦江山	2020/8/20	12栋,5栋	住宅	120	13034.1	14787
鹏瑞皓玥湾	2020/8/20	20栋,21栋,22栋,26栋,23栋,27栋,25栋,24栋	别墅	18	6935.57	32350-57800	
顺德合计					1345	135496.2	
高明	翡翠西江	2020/8/20	14座	住宅	124	14725	
	中南滨江国际	2020/8/21	8座	住宅	160	16681.92	
	高明合计					284	31406.92
三水	旭辉江山	2020/8/19	5座	住宅	216	21816.81	
	恒大山水龙盘	2020/8/20	阅山湖46座	住宅	72	5883.48	9783
		2020/8/20	18座,17座	住宅	96	10767.11	
		2020/8/20	20座	住宅	80	7178.07	
		2020/8/20	16座,15座	住宅	200	18198.93	
三水合计					664	63844.4	

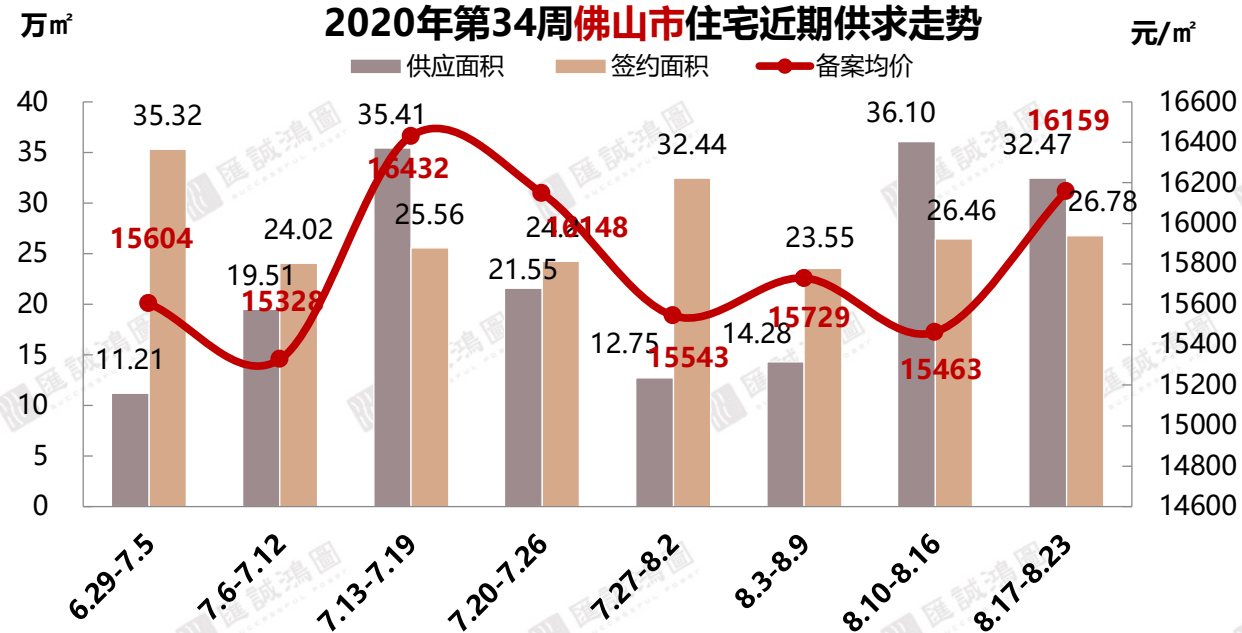
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

SUCCESSFUL POWER

供应回落，仍处高位；网签量稳价涨；非限购区7盘上榜，集中于三水高明

2020年第34周佛山市住宅近期供求走势



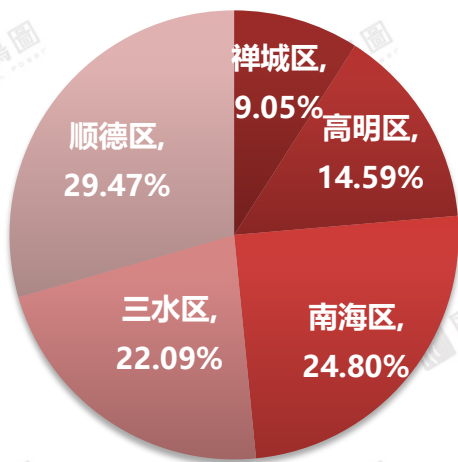
第34周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	顺德	泰禾佛山院子	87	9952.82	22299
2	高明	卓越金科集美江湾	83	8593.49	8374
3	三水	恒大御澜庭	80	7861.41	8012
4	三水	金科集美山水	74	7495.34	7395
5	顺德	碧桂园凤凰湾	61	6300.92	12241
6	高明	佛山鑫苑城	45	4889.37	9399
7	三水	富港汇广场 (三水冠军城)	38	4013.58	11416
8	禅城	龙光玖龙臺	37	3646.36	17768
9	三水	奥园尚居	34	3504.86	6093
10	南海	时代招商天禧	33	3217.88	17650

第34周佛山市住宅供应网签统计

指标	套数	面积 (万m²)	备案均价 (元/m²)
供应	3171	32.47	—
网签	2410	26.78	16159
网签环比	2%	1%	4%

第34周佛山市各区住宅网签占比



(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市开盘统计

据不完全统计，上周共计9盘推售新品，多落位于顺德三水，其中以顺德大良中洲府加推表现领衔，项目推出园景楼王配合低价走量，客户拉动力较强，加推实现48%去化，其余个盘去化表现平淡。

SUCCESSFUL POWER

2020年第34周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售类型	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价 (元/m ²)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
禅城	祖庙	龙湖越秀傲云	加推	1座	108-110m ² 复式	8月22日	25000-27000元/m ² 带装修	72	12	16%	冻结2万享98折	——
南海	里水	广佛里智慧慢城	加推	8座	99-136m ²	8月22日	17000元/m ² 带装修	124	15	12%	——	——
南海	大沥	招商时代天禧	加推	3座	93-114m ²	8月22日	18000-18500元/m ² 带装修	84	10	12%	96折	大沥本地80%，桂城10%，广州10%
顺德	大良	中洲府	加推	8座	95-125m ²	8月22日	18500元/m ² 带装修	124	60	48%	——	——
顺德	杏坛	顺德自在城	加推	3座	88m ²	8月22日	11800元/m ² 带装修	90	16	18%	——	——
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	加推	凤怡8座	89m ²	8月22日	10200元/m ² 带装修	176	12	7%	85*95*97	广州渠道客为主，其次为三水本地客
三水	三水新城	恒大云东海	加推	20座	85-96m ²	8月22日	8300-8600元/m ² 带装修	80	23	28%	98*92*98*97	——
三水	三水新城	美的雅居乐旭辉常乐府	加推	15座	88-120m ²	8月22日	11500元/m ² 带装修	256	13	5%	——	——
合计								1006	161	16%	——	——

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

供应方面：禅城预冷，顺德居首；网签方面：除高明下滑、南海平稳外，各区网签延续回升改善态势。三水高明等远郊区均价微跌

供应	套数	664	8%
	面积 (万m ²)	6.38	-3%
网签	套数	561	6%
	面积 (万m ²)	5.92	3%
	均价 (元/m ²)	10045	-2%

供应	套数	878	-16%
	面积 (万m ²)	9.40	-9%
网签	套数	595	0%
	面积 (万m ²)	6.64	0%
	均价 (元/m ²)	21048	3%

供应	套数	284	-44%
	面积 (万m ²)	3.14	-42%
网签	套数	354	-13%
	面积 (万m ²)	3.91	-11%
	均价 (元/m ²)	8902	-5%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0.00	—
网签	套数	213	8%
	面积 (万m ²)	2.42	4%
	均价 (元/m ²)	20120	2%

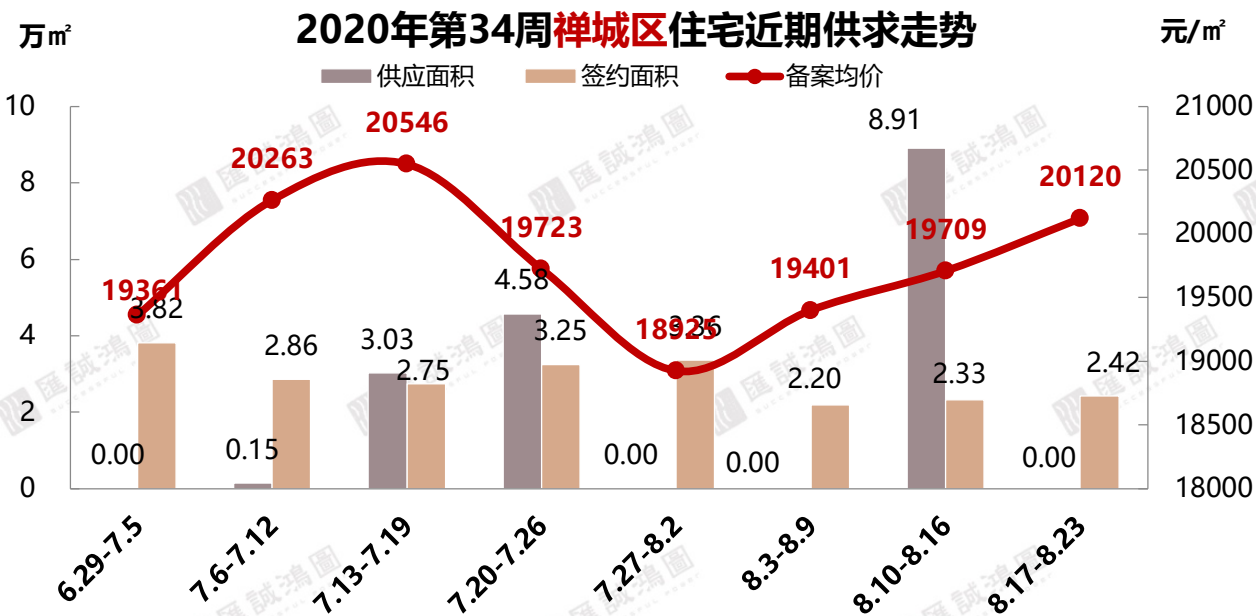
供应	套数	1345	166%
	面积 (万m ²)	13.55	177%
网签	套数	687	9%
	面积 (万m ²)	7.89	7%
	均价 (元/m ²)	19000	7%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

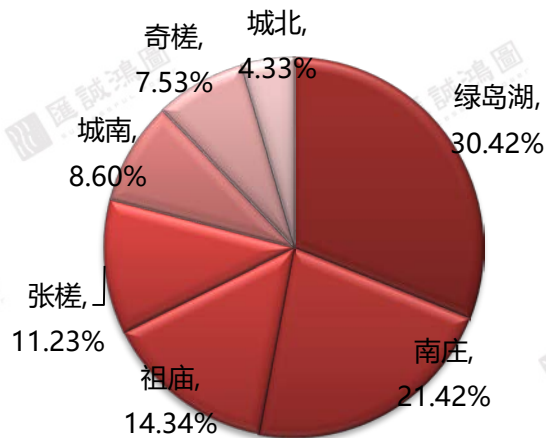
区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

供应昙花一现后遇冷，网签量稳价升；南庄绿岛湖主力成交，龙光玖龙臺网签37套居首



第34周禅城区各板块网签面积占比



第34周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	绿岛湖	龙光玖龙臺	37	3646.36	17768
2	南庄	保利中交大都汇	18	1799.35	17897
3	南庄	金地海逸悦江	11	1050.18	13500
4	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	10	2166.56	23319
5	城南	新鸿基泷景	10	1230.171	19273
6	张槎	东建世纪锦园	10	1015.11	21736
7	奇槎	卓越浅水湾	7	809.95	24269
8	祖庙	天丰花园	7	666.77	—
9	绿岛湖	金茂绿岛湖	6	889.08	17824
10	祖庙	朝安金茂悦	6	691	25270

(注：统计数据不包含万科项目)

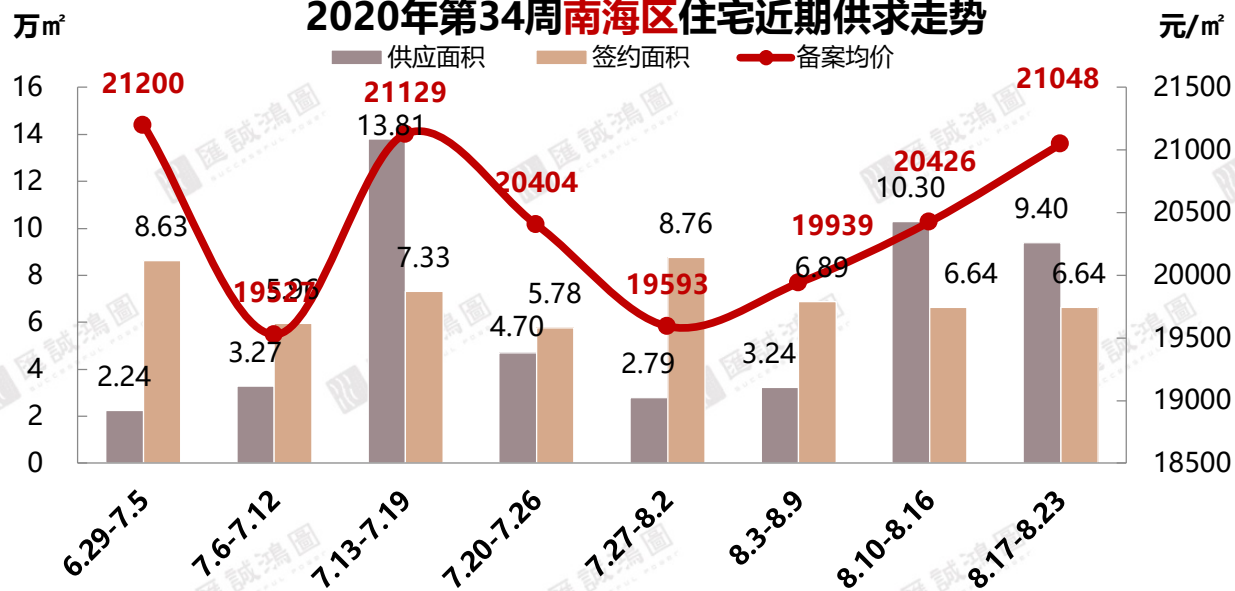
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

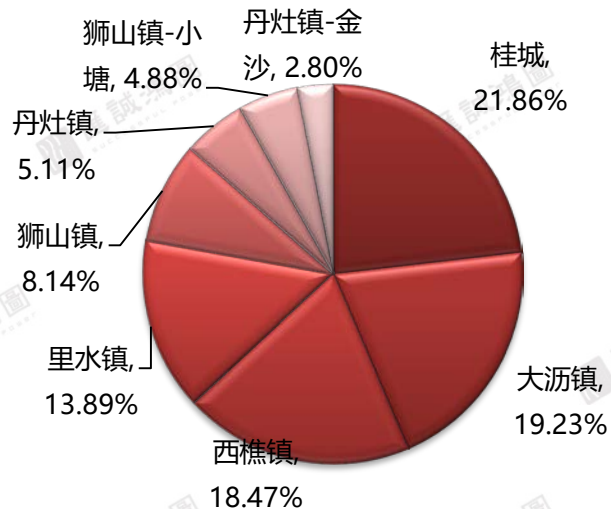
SUCCESSFUL POWER

供应回落，网签量稳价涨；桂城、大沥主力成交，其中时代招商天禧签约33套居首

2020年第34周南海区住宅近期供求走势



第34周南海区各板块网签面积占比



第34周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	大沥镇	时代招商天禧	33	3217.88	17650
2	西樵镇	中骏雍景台	32	3300.04	13179
3	里水镇	时代天境	27	2458.43	33654
4	西樵镇	奥园誉峯	25	2394.70	14446
5	大沥镇	怡翠尊堤	23	2241.88	25805
6	西樵	弘阳时光天樾	21	2512.43	15402
7	桂城	越秀星汇瀚府	21	2474.59	27130
8	西樵镇	中旅银湾花园	21	2149.71	7480
9	大沥镇	熹云水岸花园	19	2053.40	21037
10	桂城	保利和悦滨江	18	2362.03	29557

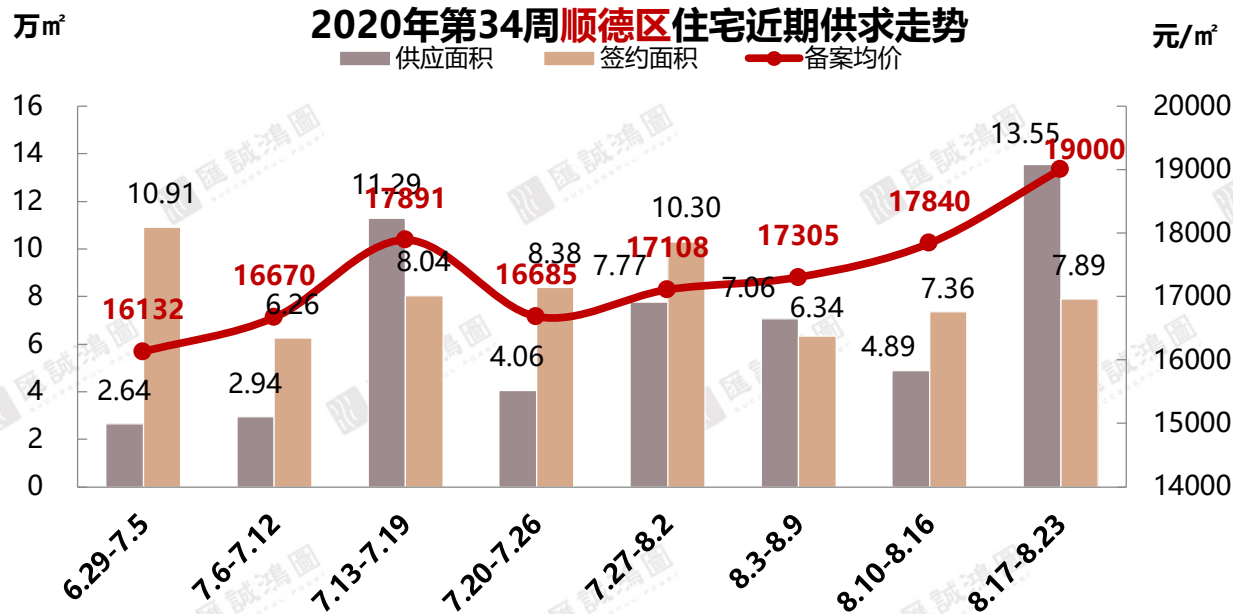
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

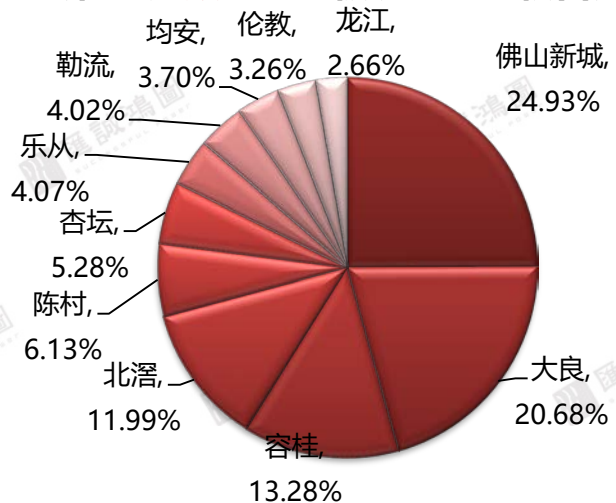
区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

供应激增，网签量价齐升；佛山新城板块成交居首，泰禾佛山院子领衔榜单



第34周顺德区各板块网签面积占比



第34周顺德区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	佛山新城	泰禾佛山院子	87	9952.82	22299
2	容桂	碧桂园凤凰湾	61	6300.92	12241
3	佛山新城	龙光玖龙玺	31	4194.78	25502
4	北滘	旭辉雅居乐清樾	27	2640.02	17116
5	大良	中洲府	20	2249.25	20518
6	北滘	合景天銮	19	1839.50	23692
7	容桂	颐安灏景湾	17	1952.56	15876
8	乐从	中交雅居乐剑桥郡	17	1796.28	17580
9	大良	龙光玖龙郡	17	1672.24	15147
10	佛山新城	华润置地悦里	16	1893.59	19051

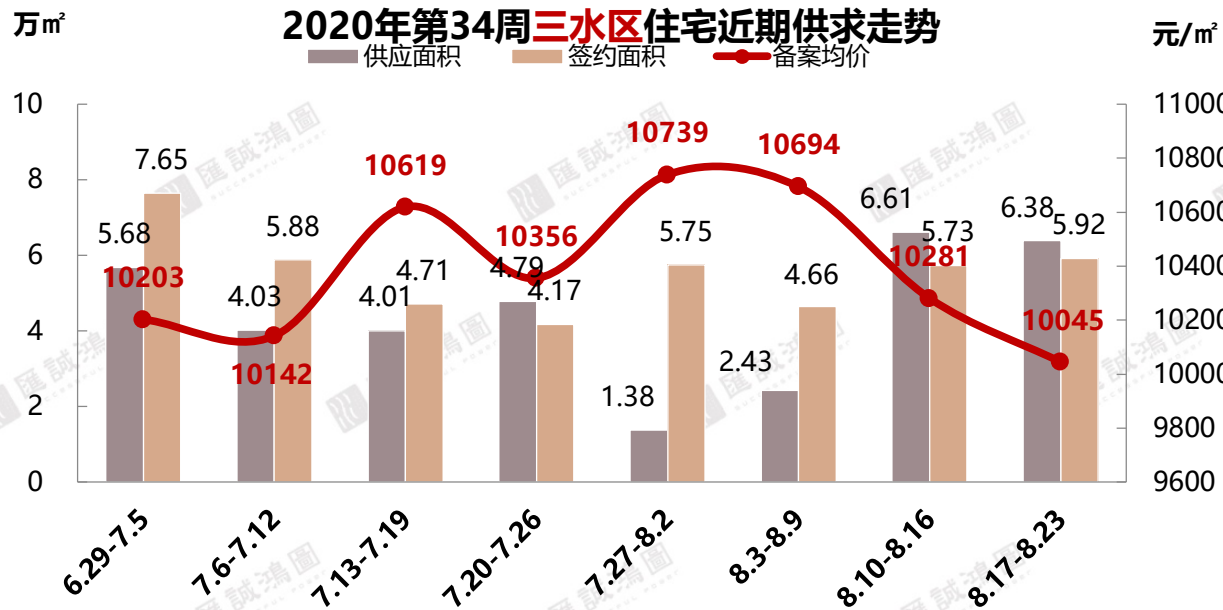
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

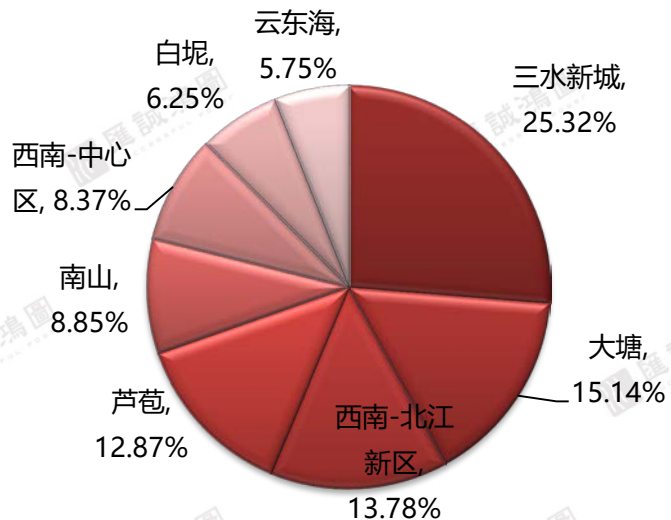
供应回落，网签量涨价跌；恒大御澜庭加推8座，联合渠道，保持良好去化，拉升大塘板块占比



第34周三水区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	大塘	恒大御澜庭	80	7861.41	8012
2	芦苞	金科集美山水	74	7495.34	7395
3	西南-中心区	富港汇广场 (三水冠军城)	38	4013.58	11416
4	南山	奥园尚居	34	3504.86	6093
5	白坭	恒大山水龙盘	31	3607.03	9406
6	三水新城	保利中央公园	25	2682.15	11806
7	三水新城	保利和堂玥	22	2540.69	9956
8	三水新城	旭辉江山	20	2049.20	13330
9	西南-北江新区	恒大郦湖城	19	1978.60	8984
10	云东海	恒大云东海花园	17	1782.26	8578

第34周三水区各板块网签面积占比



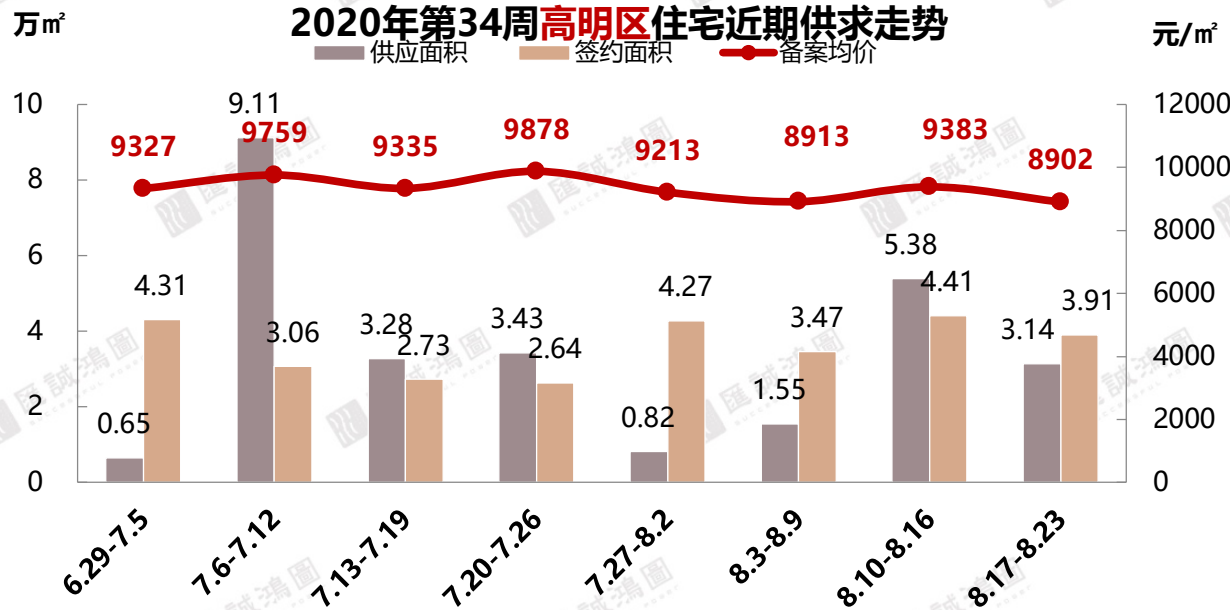
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

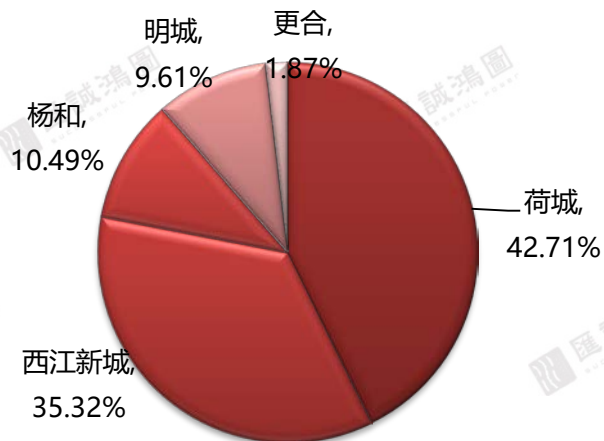
供应减少，网签量价齐跌；荷城主力成交，卓越金科集美江湾网签居首



第34周高明区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	荷城	卓越金科集美江湾	83	8593.49	8374
2	西江新城	佛山鑫苑城	45	4889.37	9399
3	明城	金科集美天辰湾	21	2174.01	7414
4	西江新城	江滨香格里拉花园	16	1777.02	9926
5	杨和	阳光城丽景公馆	12	1270.51	6610
6	西江新城	力高君熙府	11	1240.38	9726
7	西江新城	翡翠西江	11	1214.46	11470
8	杨和	美的鹭湖森林度假城	10	1098.43	9594
9	西江新城	美的观澜府	8	1056.22	12787
10	西江新城	君御海城	6	1067.21	10530

第34周高明区各板块网签面积占比



(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



目录 Contents

04



商业市场

写字楼连续三月零供应；公寓供应两连跌，仅力合阳光城个盘新增324套；商铺供应减少，南海主力供应

2020年第34周佛山房地产市场商业供应一览表

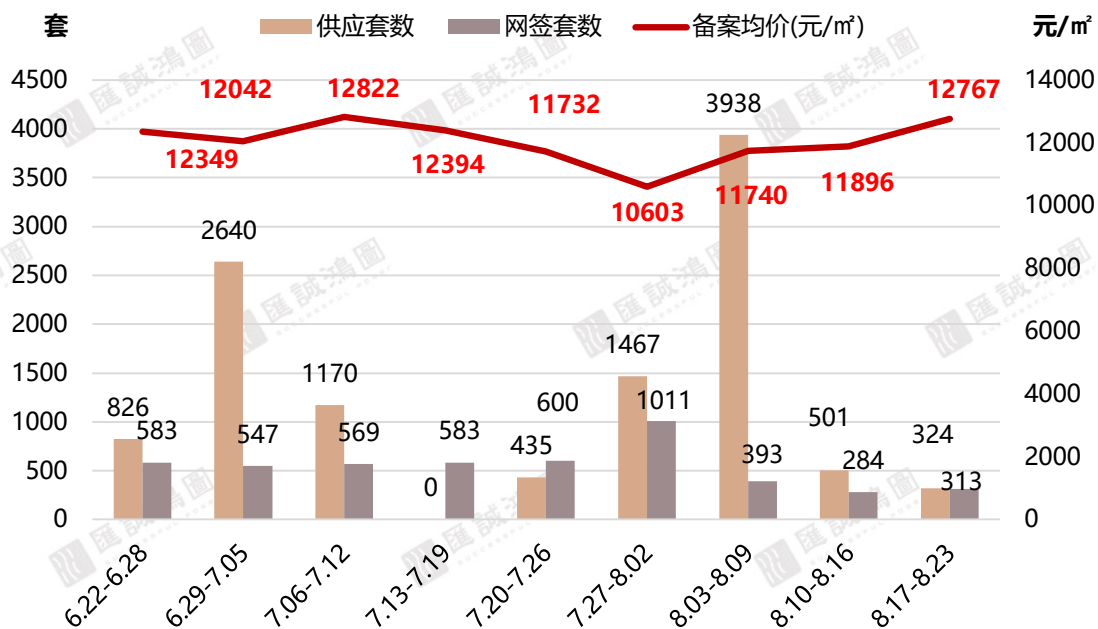
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓	顺德	力合阳光城云谷	2020/8/20	B3栋	324	16058.81
	公寓合计				324	16058.81
商铺	南海	保利紫山	2020/8/17	5栋	17	1061.71
	南海	奥园誉峯	2020/8/17	9、10、3栋	43	2869.68
	顺德	力合阳光城云谷	2020/8/20	B3栋	7	337.97
	顺德	龙悦江山	2020/8/20	12栋,5栋	6	314.41
	顺德	美的云悦江山	2020/8/20	17栋	12	1645.9
	高明	美的明湖花园	2020/8/13	3座、18座	26	1410.1
	商铺合计				111	7639.77

全市公寓供求

SUCCESSFUL POWER

供应减少，仅顺德新增；成交量价齐升，顺德主力网签，共计六盘上榜。其中纯新盘里城·晴樾中心依托陈村总商会资源及轨道交通加持，榜单前列

2020年第34周全市近期公寓供求走势



指标	套数	面积(万 m ²)	备案均价(元/m ²)
供应	324	1.61	—
网签	313	1.51	12767
网签环比	10%	5%	7%

第34周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(m ²)	备案均价(元/m ²)
1	顺德	绿地商业中心	45	3069.66	13795
2	顺德	里城·晴樾中心	31	1153.50	13133
3	顺德	藏珑华府	26	1034.43	10507
4	禅城	旭辉公元	14	640.43	12320
5	禅城	新鸿基泷景	13	561.87	13012
6	顺德	顺德未来城	13	837.99	24148
7	顺德	力合阳光城云谷	11	302.67	11834
8	高明	中南滨江国际	10	382.87	6477
9	顺德	顺德汽车产业园	8	520.59	6473
10	禅城	嘉信深蓝大厦	7	320.50	15780

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场

SUCCESSFUL POWER

仅顺德新增供应；除顺德高明外各区网签量下跌；本周顺德市场较为活跃，以网签197套领跑全市

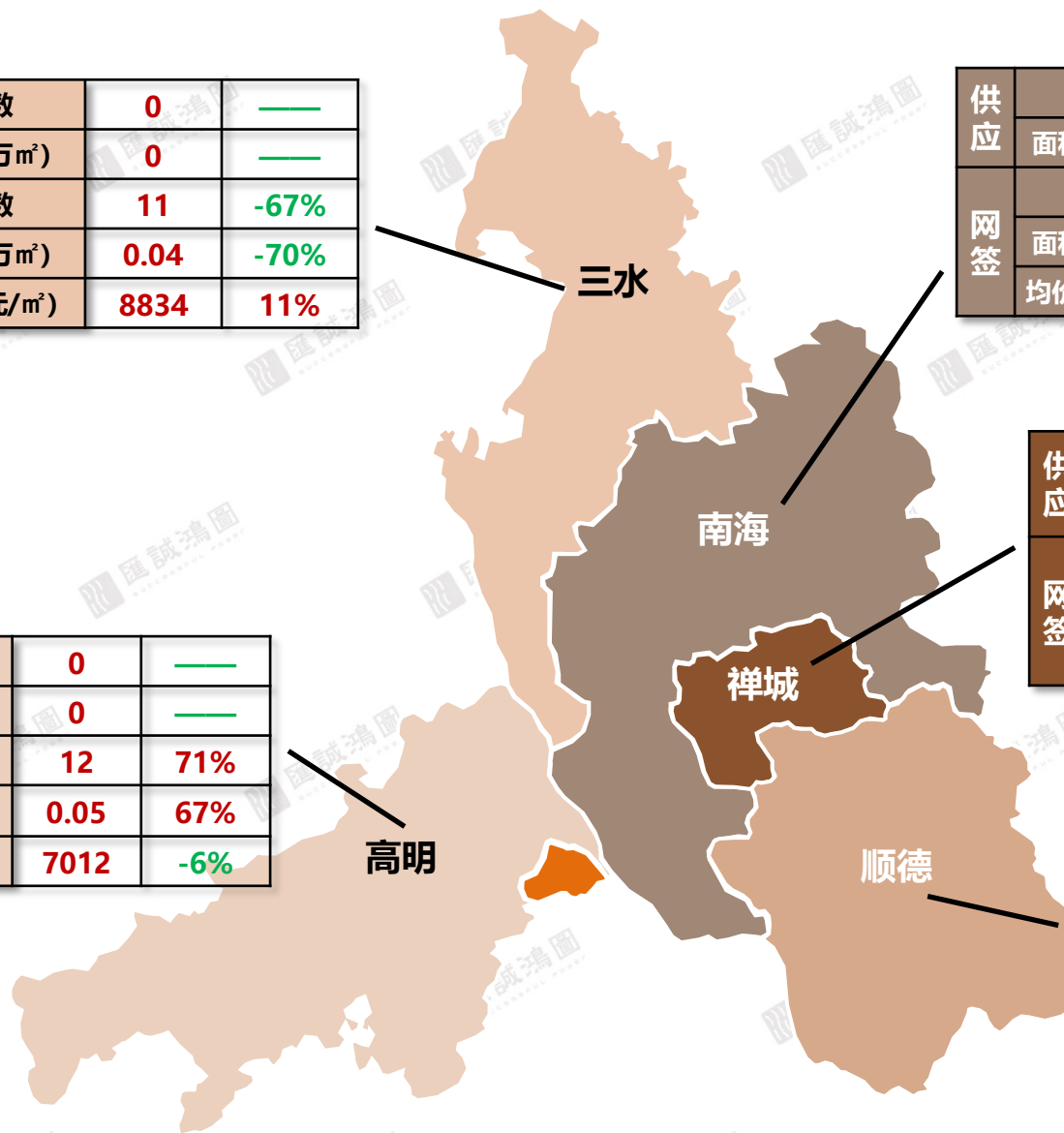
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	11	-67%
	面积 (万m ²)	0.04	-70%
	均价 (元/m ²)	8834	11%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	35	-30%
	面积 (万m ²)	0.21	-33%
	均价 (元/m ²)	12472	-14%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	12	71%
	面积 (万m ²)	0.05	67%
	均价 (元/m ²)	7012	-6%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	58	5%
	面积 (万m ²)	0.26	-1%
	均价 (元/m ²)	13006	4%

供应	套数	324	-35%
	面积 (万m ²)	1.61	-25%
网签	套数	197	42%
	面积 (万m ²)	0.94	37%
	均价 (元/m ²)	13238	16%



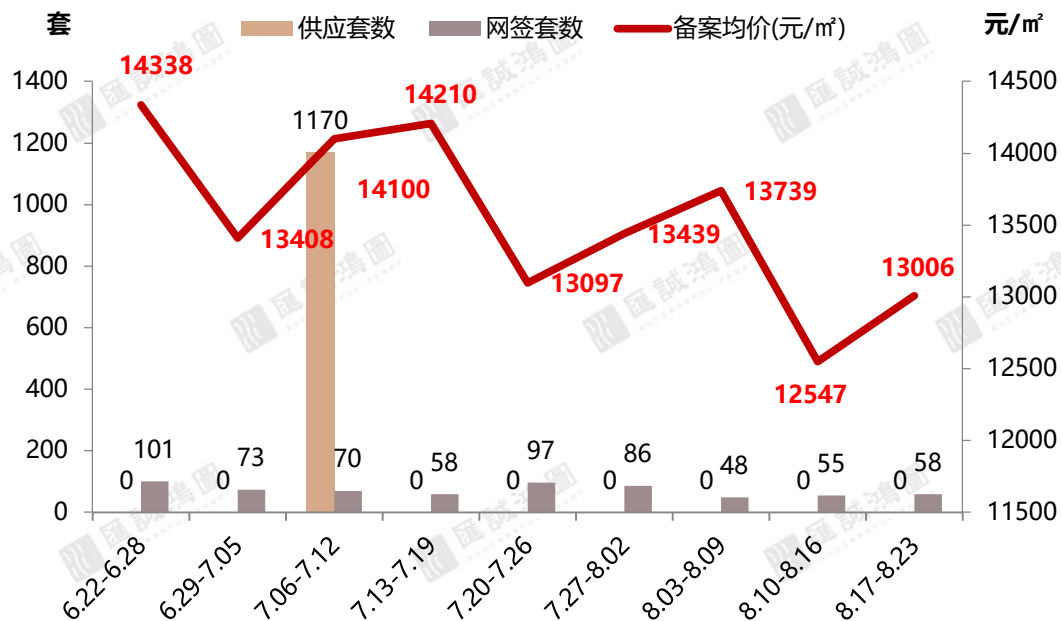
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-禅城

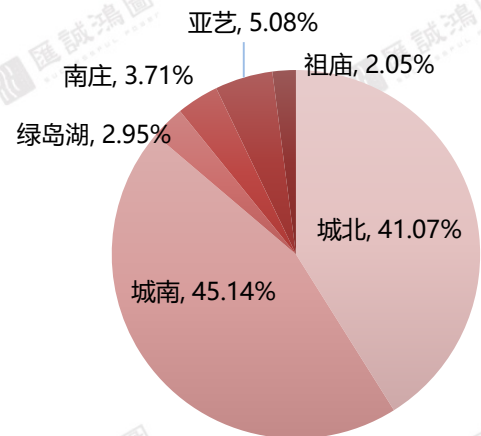
SUCCESSFUL POWER

供应持续遇冷，网签量稳价升；热度集中城南城北板块；旭辉公元近阶段降价促销支撑去化，成交位列榜首

2020年第34周禅城区近期公寓供求走势



第34周禅城区各板块网签面积占比



第34周禅城区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	城北	旭辉公元	14	640.43	12320
2	城南	新鸿基珑景	13	561.87	13012
3	城南	嘉信深蓝大厦	7	320.50	15780
4	城北	敏捷金谷国际	6	321.98	8357
5	城南	绿地璀璨天城	4	129.02	13705
6	亚艺	鸿翔芮丽	2	118.96	16522
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	1	69.10	9226
8	南庄	圣德嘉园	1	87.01	8360
9	祖庙	时代云图	1	48.06	13016
10	城南	新福港鼎峰	1	46.55	17016

(注：统计数据不包含万科项目)

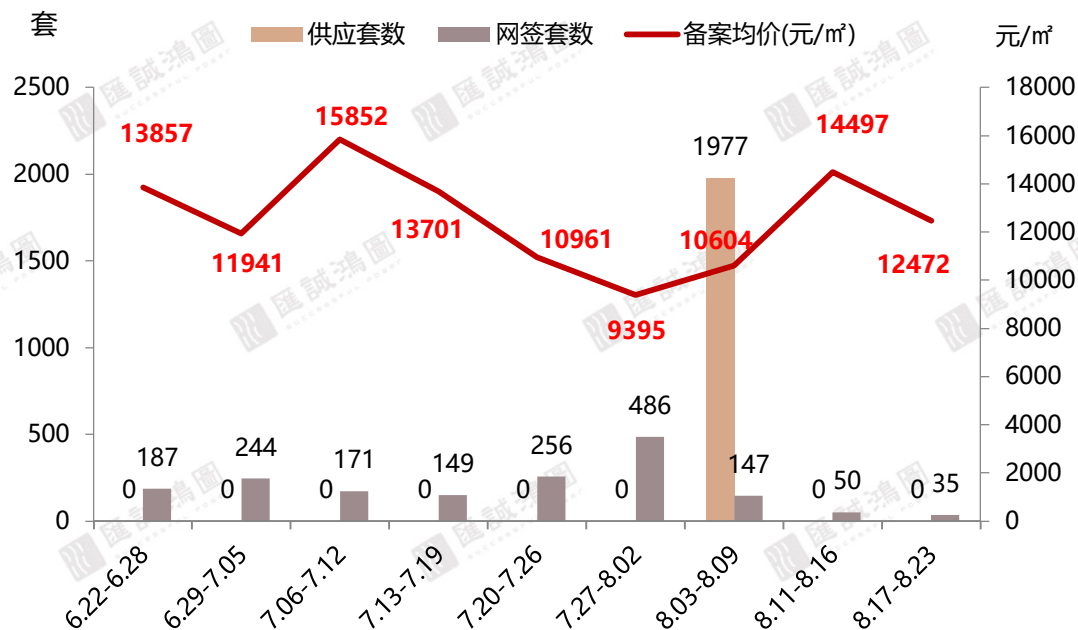
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

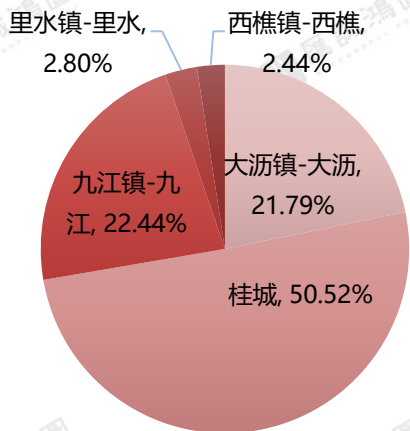
SUCCESSFUL POWER

供应无新增，网签量价齐跌，网签量跌至近两月最低；主要为渠道乏力，去化放缓，单盘零星网签

2020年第34周南海区近期公寓供求走势



第34周南海区各板块网签面积占比



第34周南海区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	6	248.45	12599
2	桂城	海伦堡爱Park	6	305.99	13053
3	九江镇-九江	信基广场	5	473.60	6818
4	大沥镇-大沥	中铝时光谷	5	211.34	11214
5	桂城	保利天际	3	318.92	16319
6	桂城	碧桂园广佛上城	3	137.68	16564
7	桂城	第壹时区	2	173.24	15083
8	桂城	千灯湖C+	2	72.33	16874
9	西樵镇-西樵	奥园誉峯	1	51.50	9867
10	里水镇-里水	时代家	1	59.16	13866

(注：统计数据不包含万科项目)

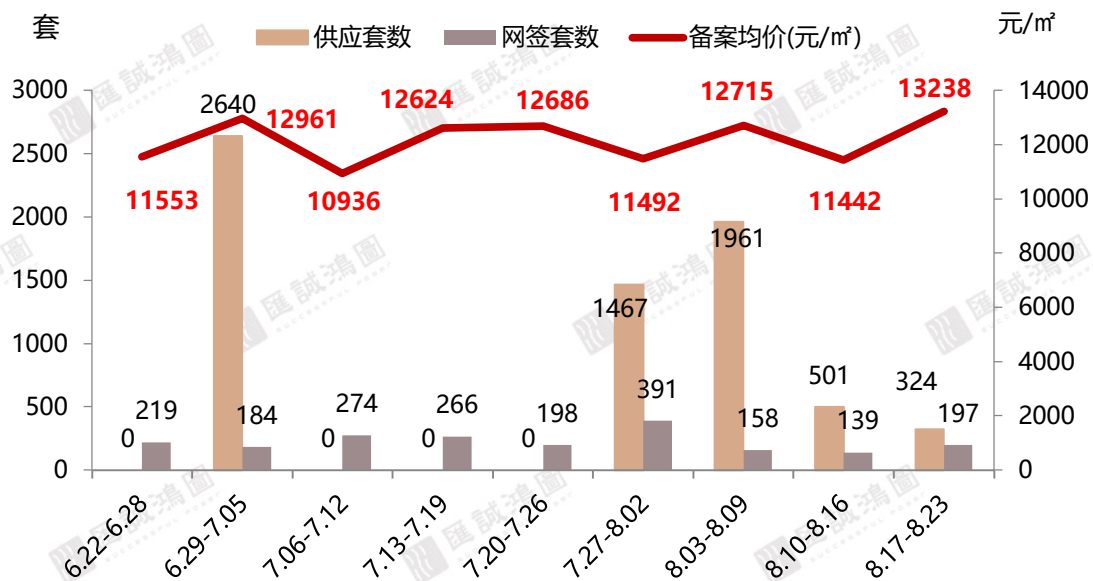
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

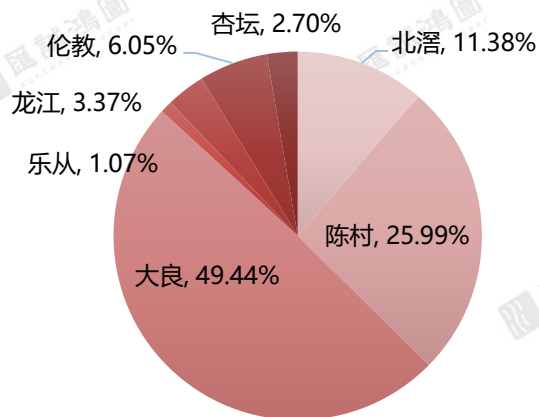
SUCCESSFUL POWER

供应两连跌，网签量价齐升；绿地商业中心依托交通优势、商圈加持去化不俗，蝉联居首

2020年第34周顺德区近期公寓供求走势



2020年第34周顺德区各板块网签占比



第34周顺德区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	大良	绿地商业中心	45	3069.66	13795
2	陈村	里城·晴樾中心	31	1153.50	13133
3	陈村	藏珑华府	26	1034.43	10507
4	北滘	顺德未来城	13	837.99	24148
5	大良	力合阳光城云谷	11	302.67	11834
6	伦教	顺德汽车产业园	8	520.59	6473
7	大良	龙光玖龙郡	7	256.72	10239
8	大良	鸿坤创智天地	6	330.28	13140
9	龙江	利保米兰公馆	6	249.08	7132
10	大良	涛汇广场	6	196.25	15229

(注：统计数据不包含万科项目)

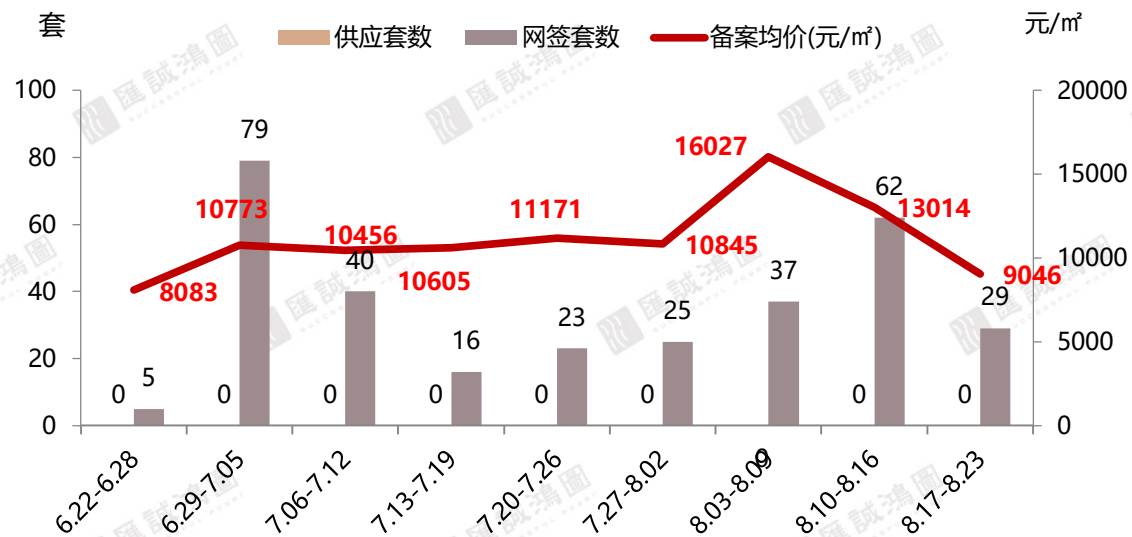
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

供应连续三月无新增，网签量价齐跌，市场低迷；慧聪家电城依托北滘产业氛围驱动去化，登顶榜首

2020年第34周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0	—
网签	29	0.32	9046
网签环比	-53%	-51%	-30%

第34周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	慧聪家电城	10	518.17	9141
2	南海	碧桂园广佛上城	8	1135.10	8472
3	顺德	顺德新能源汽车小镇	8	494.92	9294
4	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—
6	—	—	—	—	—
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

各区长期无供应；仅南海、顺德有网签，共计不超30套

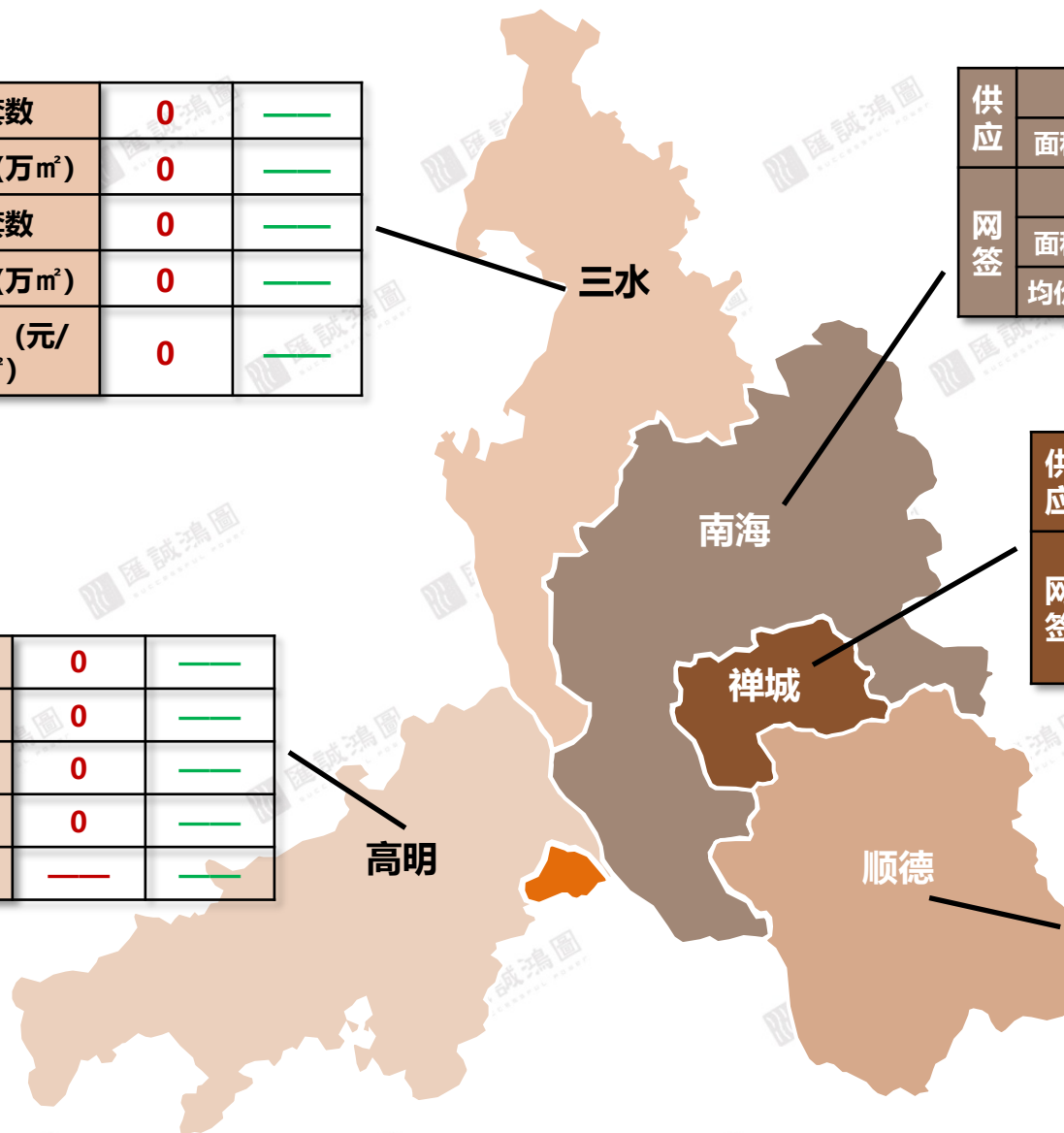
供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
	均价 (元/m ²)	0	——

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	11	-61%
	面积 (万m ²)	0.21	-30%
	均价 (元/m ²)	8966	-46%

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
	均价 (元/m ²)	0	——

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
	均价 (元/m ²)	——	——

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	18	-42%
	面积 (万m ²)	0.10	-58%
	均价 (元/m ²)	9216	-11%



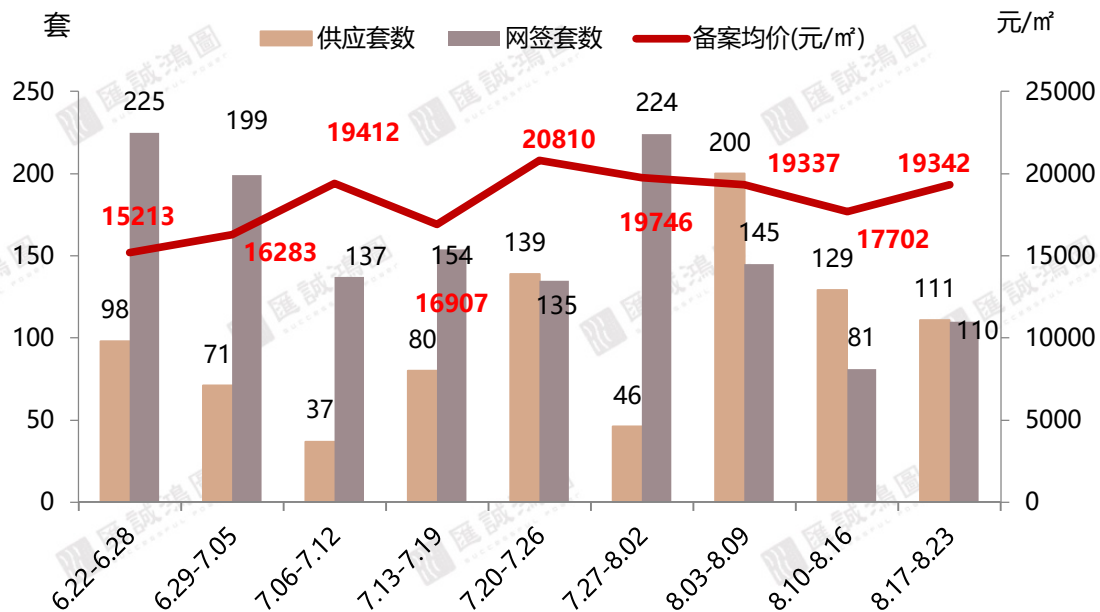
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

供应持续减少，网签量价齐升；顺德南海主力成交，创智谷企业入驻成绩不俗提升客户投资信心，配合低价走量，以13套网签位列榜首

2020年第34周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	111	0.76	—
网签	110	0.86	19342
网签环比	36%	30%	9%

第34周佛山市商铺网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	创智谷	13	546.37	8931
2	南海	万益广场	8	540.46	37035
3	禅城	世博广场	6	165.26	11050
4	高明	高明·钧明城	6	263.31	22239
5	顺德	碧桂园水乡芳华	6	402.38	25131
6	高明	高明星豪花苑	4	925.91	8184
7	南海	凯业名都	4	366.87	11517
8	南海	伟业华誉豪庭	4	76.28	99959
9	顺德	保利公园里	4	446.14	3550
10	三水	富港汇广场(三水冠军城)	3	175.55	31037

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域商铺市场

SUCCESSFUL POWER

供应减少；网签量除禅城外均上升；网签均价五区均有增长，其中南海商铺市场本周较为活跃，网签均价环比上涨39%

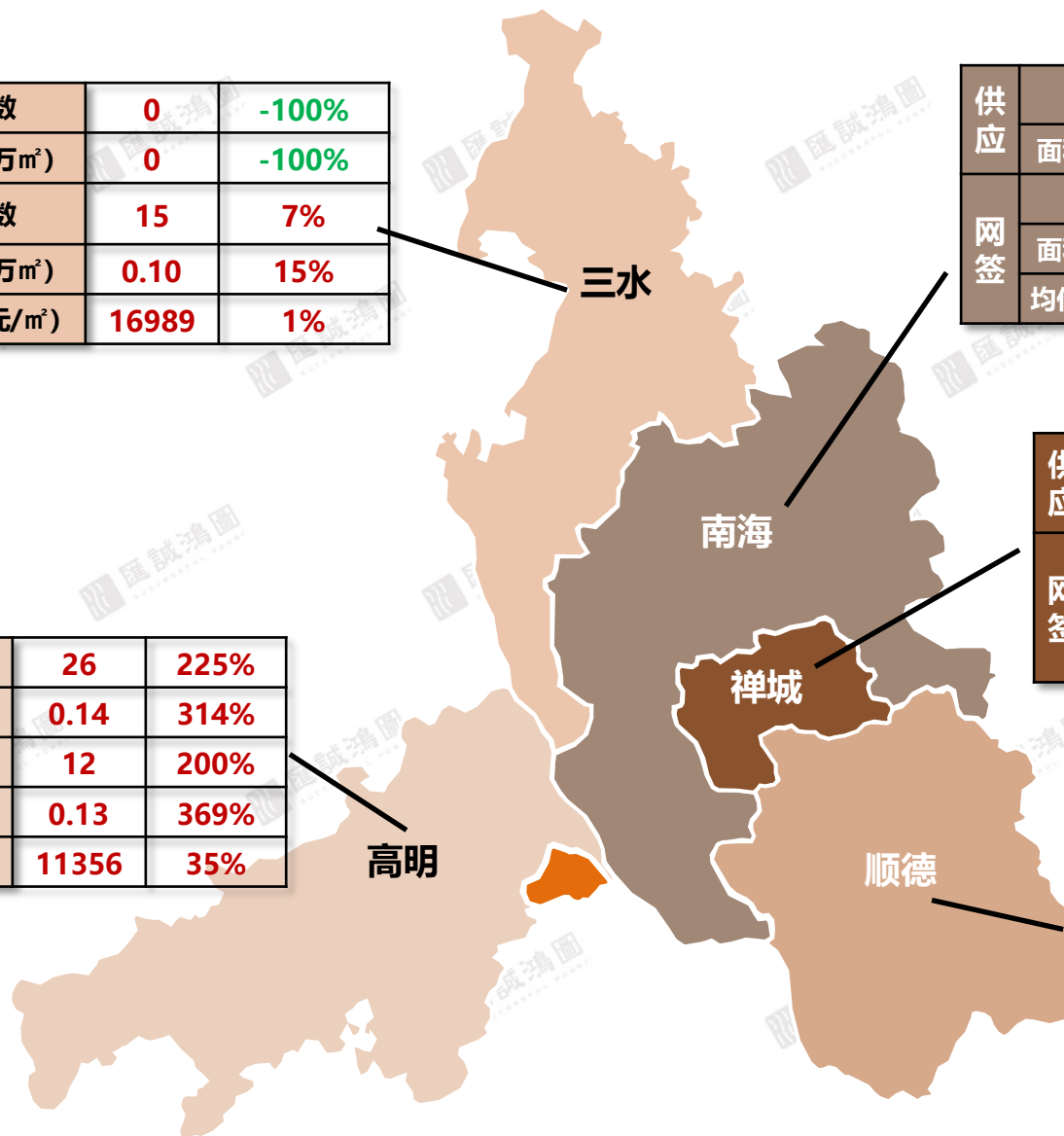
供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	15	7%
	面积 (万m ²)	0.10	15%
	均价 (元/m ²)	16989	1%

供应	套数	60	-100%
	面积 (万m ²)	0.39	286%
网签	套数	33	200%
	面积 (万m ²)	0.18	73%
	均价 (元/m ²)	27120	39%

供应	套数	26	225%
	面积 (万m ²)	0.14	314%
网签	套数	12	200%
	面积 (万m ²)	0.13	369%
	均价 (元/m ²)	11356	35%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	16	14%
	面积 (万m ²)	0.08	-44%
	均价 (元/m ²)	16077	11%

供应	套数	25	-52%
	面积 (万m ²)	0.23	-19%
网签	套数	34	-11%
	面积 (万m ²)	0.37	26%
	均价 (元/m ²)	19849	0%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第34周市场总结

S U C C E S S F U L P O W E R

结语

土地方面：连续双周无商住商服类用地挂牌，供地短期停滞。成交方面，龙光三入石湾，双轨道交汇+配套娴熟+常规配建推升地价破禅城新高，挤入佛山第三；上坤三进丹灶，夺得翰林湖低容积率地块，温和刷新丹灶地价。房企合理评估自身需求，接连加码市场可行性的板块，有助连片开发，减少营销成本。

住宅方面：全市供应回落，仍处高位；整体网签量稳价升，除高明下滑、南海平稳外，各区网签延续回升改善态势；据不完全统计共9盘加推，整体去化不佳。顺德大良中洲府加推园景楼王，低价走量对客户拉动力较强，去化近5成；伴随多城现封顶摇号地块，如广州南沙。8.20房企座谈会重申行业融资监管，将按房企“三条红线”触线情况，进行“红橙黄绿”四档灵活管理。后续可能对市场的影响：土拍或将降温，房企回笼资金力度增强。

商业方面：公寓/商办方面，供应两连跌，仅力合阳光城个盘新增324套，其余片区供应遇冷；网签量价齐升，顺德主力成交，各项目依靠阶段性优惠活动配合渠道带客持续去化，处于加快去库存阶段；写字楼方面，全市连续三月无供应；网签量价齐跌，整体市场低迷；慧聪家电城依托北滘产业氛围驱动去化；商铺方面，网签表现量价齐升，市场热度提升；其中顺德区创智谷企业入驻成绩不俗提升客户投资信心，配合低价走量，持续位列榜首。



附件



◆ 住建部、央行联合召开房地产企业座谈会：房企融资将进一步收紧

这是继7月24日“房地产工作座谈会”召开不足一个月后，又一次高规格的房地产行业座谈会。两次座谈会，都提到坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现“三稳”预期，确保房地产市场保持平稳健康发展。

此次座谈会传达了几个重要信息：

1. 实施房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度
2. 形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则
3. 完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度

政策细则

其中，本次座谈会的侧重点落在信息点二，即房企的融资方面。

此前，央行出台房地产融资新规，并设置了“三道红线”：剔除预收款后的资产负债率大于70%；净负债率大于100%；现金短债比小于1倍。

本次会以后根据“三道红线”，对房企按“红-橙-黄-绿”四档管理，按不同指标划定负债年增速不得超过5%-15%。除此之外，未经证实的座谈会具体内容显示，还有2个观察指标：拿地销售比不高于40%，连续三年经营性现金流为负，需要对拿地资金来源等做解释。

政策点评

（一）结合7月24日房地产工作座谈会关于金融政策的描述，即防止资金违规流入房地产市场，今年相对宽松的资金面不会直接向房地产放开，对比之前的金融政策仍然保持一致。（二）接下来房地产市场融资环境将进一步收紧，部分房企将面临融资难题。一旦融资新规落地，或对行业产生影响：土地市场降温，新房销售加速，对头部房企是利好，对高负债的房企则影响较大，必将加速行业洗牌。（三）从以往经验看，政策出台的基本逻辑大致相同：市场一过热，调控政策就紧随其后。和过去相比，这次政策最大的变化是，从房企的角度划定不同“红线”，避免政策“一刀切”。



◆世界500强太平洋建设区域总部落户南海

佛山，身处粤港澳大湾区腹地，近年来城市能级量级进一步提升，经济发展活力与后劲持续增强，正以推动改革开放再出发的激情，迎来城乡高质量融合发展和广佛全域同城化的历史机遇期。在佛山，太平洋建设在南海、高明等区积极参与交通、水利等基础设施投资建设，以工匠精神，做优一项工程、结交一批朋友、赢得一方市场。

走进南海，打造亲清政商新样板。 2019年12月26日，太平洋建设与南海区政府成功签订100亿元合作框架协议。签约后，双方进一步加强沟通、落实合作。8月18日，双方共同迎来合作新成果，再次签订分总部落户协议，进一步深化战略合作。太平洋建设区域总部、太平洋建设十九集团总部在南海正式揭牌。

紧随国家战略，把握时代机遇。 8月10日，2020年《财富》世界500强排行榜发布，太平洋建设以975.36亿美元的营业收入排名第75位，较去年上升22位，蝉联全球建筑业私企第一。这是太平洋建设连续第7年入选榜单，也是接连第5年位列榜单前百强，排名创历史新高。

创新驱动，坚持可持续发展。 以新基建中的智慧城市为方向，太平洋建设持续加强科技与管理创新。未来，太平洋建设将把智慧基建的新思维、新模式引入佛山。加大BIM、互联网、物联网、大数据、人工智能等新技术的集成与创新应用，提升本地基建工业化、数字化、智能化水平，积极推行绿色建造；推动本地产业基础、技术装备、科技创新能力以及工程安全质量全面提升，带动本地建筑企业向智能建造转型升级。



◆ 富力竞得石壁村旧改，广州南站商务区破土而出

8月19日，石壁街石壁一、二、三、四村村集体经济组织成员代表联合会议在广州番禺区疗养院举行，通过公开表决，选择石壁村全面改造项目合作企业。经过两轮激烈竞投，富力地产以赞成票数217票，赞成率80.66%，在与保利、奥园、华发另外三家企业强强竞争中脱颖而出，正式成为石壁村全面改造项目合作企业。

区位优势

石壁村紧邻铁路客运枢纽广州南站，交通便利，区位优势显著，充分受益于南站枢纽1.5公里内第二圈层的外溢辐射。数据显示，广州南站近年经停车次数量（含始发、终到、过路）位列全国第一，是全国重要的交通枢纽。另一方面，广州南站片区建设落地十年，除了交通枢纽外，其他功能较弱。石壁村改造的破局，将开启广州南站商务区的全新面貌。

本次石壁村旧改总用地面积约为104.8公顷，项目总投资金额约120亿元。更新的范围东至东新高速，南至南站核心区石洲路，西至武广客运专线，北延南大干线。石壁村旧改将进行整体规划重建，招商引资，引入高端产业。

旧改内容

此次旧改内容主要包括，**进一步利用临近南站核心商务区的区位优势，为粤港澳高端人才提供富有吸引力的宜居社区，实现“就业在南站，生活在石壁”，成为大湾区产城融合标杆项目。**此外，作为南站商业大街启动区的延伸段，石壁组团的中心商业服务轴直接链接湾区核心枢纽，引入商业大街商圈的客流、资金流，担当站城一体化开发的门户地区。同时，新石壁将保留和修缮村中祠堂片区，借力改造使传统与时代并轨，再现传统建筑魅力，延续村落历史传承，形成南站地区独一无二的岭南文化展示窗口。



◆绿岛湖一新盘规划已出：世茂弘阳联手，将建17栋高层住宅

8月21日，从佛山市自然资源局禅城分局处获悉，佛山一环东侧、弘德北路西侧、横三路北侧地块，即世茂绿岛湖商住项目一期（1-7号楼及地下室）建设工程规划许可正进行批后公布。**截至目前，除了本项目之外，世茂已于绿岛湖布局下了世茂望樾，还拥有世茂望德（禅城奇槎）、泰禾世茂佛山院子（佛山新城）、世茂陈村地块。**

从规划图看，本项目共规划17栋住宅，楼高14-32层不等，整体呈北高南低，其中1-5座楼高14层，6-9座15/18层高10-17座楼高29-35层不等，小区内设有两处体育健身场地，沿着弘德北路设置有一层高的沿街商业。**回顾今年3月31日，世茂经过148轮激战，以15.71亿元夺得绿岛湖5.1万m²宅地，折合楼面价约10220元/m²。目前整个绿岛湖片区地价最高的为世茂望樾所在地块，为14426元/m²。**

值得一提的是，当天土拍期间一度遭遇系统故障，待修复完再度拍卖，世茂再次发力，加价2000万终成功夺地。从地图来看，宗地地处绿岛湖北部板块，靠近佛山一环，周边除了绿岛湖外建成配套不多，**片区在售楼盘有融创湖滨世家、金茂绿岛湖、保利翡翠公馆、世茂望樾、阳光城佛山半岛等，在售价格从1.5-2.1万/m²不等。**

根据片区最新的控规，项目东侧将规划66班九年制学校一所，东北侧还将规划市二医院绿岛湖新院，目前已启动建设，预计2024年建成投用。此外，未来规划中的佛山地铁4号线也将于附近设置绿岛湖北站站点，经过调整北移之后，拟直通医院大堂。



◆敏捷城北新盘敏捷珑玥府规划：地价超1.4万/m²，将建4栋住宅

8月21日，从禅城区政府网站获悉，敏捷城北新盘敏捷珑玥府将建4栋住宅楼，最低7层，最高32层。

从规划图来看，敏捷珑玥府这4栋住宅成纵向依次排列。其中1栋和3栋楼高32层，2栋楼高26层，4栋楼高仅7层。参考此前的地块规划条件，文件要求须对佛山公园东广场至项目地块、人民桥至项目地块两视线廊道应做景观分析设计，相邻塔楼建筑高度差不应小于18米，形成错落有致的天际线。

此外，小区门楼外设有居民健身场地，配备跷跷板、滑梯等设施，而小区的商业配套集中设置于小区的东南侧。据了解，**敏捷珑玥府所在地块是由敏捷于今年5月以总价53660万元斩获，宗地总占地面积逾1.7万m²，折合楼面约14211元/m²，溢价率约42.1%，成交单价创下城北新纪录。**

该项目地处佛山老城区中心区位，不仅毗邻文沙公园，与中山公园隔汾江河对望，还靠近国瑞升平、东方广场等一众佛山老字号商业配套，一公里范围内有佛山地铁3号线在建中山公园站。同时，地块周边还有佛山市第一中学、佛山市第六小学、佛山汽车站等，商业、生活、休闲配套丰富。



敏捷珑玥府商住项目建设工程规划许可批前公示

◆佛山三龙湾高端艺术社区将建观光轨道，串联8大文化景观

日前，广东省政府采购网发布了《三龙湾重点区域复合交通系统研究竞争性磋商》，文件指出，将规划一条中低运量的观光轨道，将东平水轴两侧丰富的文化景观资源串联起来，形成一条佛山最具影响力的文化旅游线路，共同构建三龙湾高端艺术社区。

根据采购公告，**本次方案的重点研究范围为三龙湾艺术社区，面积5.7平方公里，即东平路—吉祥道—富华路—文华南路—天虹路—滨江绿带围合片区。**本次轨道的研究背景是依据三龙湾高端创新集聚区的城市空间规划，佛山新城—北滘新城为三龙湾“一芯、两轴、三廊”空间结构中重要的本地产业创新发展轴带。而佛山新城片区作为支撑本地化创新轴带的引擎起点，亟需一条高效有序、突破传统的交通联系廊道进行深入服务和引领发展。

与此同时，**由于两馆一厅项目位于登洲半岛的尖嘴位置，交通集散问题突出，建议规划一条观光轨道，跨潭洲水道、东平水道规划设计集轨道交通及慢行系统为一体的景观桥。**既能满足轨道快速便捷化出行需求，减少对地面交通影响，同时也能服务于短距离慢行出行，改善慢行出行环境。

而该观光轨道拟将东平水轴两侧的文化景观资源串联起来，**包括有佛山市文化中心、世纪莲体育馆、东平新城枢纽、佛山国际文化演艺中心、佛山新港工业遗址公园、城市T台、澜石港码头文创园、佛山两馆一厅等至少8大景观设施。**



广东省政府采购网

佛山中德工业服务区管理委员会三龙湾重点区域复合交通系统研究竞争性磋商

信息来源：广东省政府采购网 发布机构：佛山市建宇工程招标代理有限公司 发布日期：2020-08-11 17:02:19
采购项目编号：440600-202007-248001-0028 采购品目：城市规划和设计服务 预算金额：1,800,000.00 元
代理机构：佛山市建宇工程招标代理有限公司 项目负责人：赖灿辉 项目经办人：黄榕璇

项目概况

三龙湾重点区域复合交通系统研究 采购项目的潜在供应商应在 佛山市禅城区汾江中路121号27E、27F、27G、27H 获取采购文件，并于 2020年 08月 25日 09点 30分（北京时间）前提交申请文件。

佛山中德工业服务区管理委员会三龙湾重点区域复合交通系统研究竞争性磋商

◆ 禅城推动交通互联互通，全面融入粤港澳大湾区

区域竞合，交通互联是关键。今年禅城区委全会、区两会期间，禅城区提出，要推进交通设施互联互通，**全面融入粤港澳大湾区“地铁+高铁+高速公路”综合交通体系，实施新一轮“东提、西进、南接、北联”战略。**

道路建设

2019年，全区前期、在建、收尾交通建设项目115个，开工建设项目21个，按期完工项目30个。2020年，全区在建和进行前期筹备的交通建设项目共100个，总投资125.55亿元。

轨道建设

全市规划14条地铁线路，8条途经禅城，全区总里程104.8公里，共计站点66个，线路及站点密度全市最高。

公共交通

目前常规公交线路100条，骨干线路9条，高峰短线3条，500米线路站点覆盖率达到98%，常规公交1481辆，公交专用道里程达84.03公里。2019年整体公共交通机动化出行分担率达到45%，公交服务满意度95%，百万人投诉率为1.396。

治堵治超

2020年推进27个治堵项目，全区已建成11个科技治超点。



张槎站TOD开发周边配套道路中的规划



10月起，魁奇路各个主要节点全线还路于民，届时，该路段的通行能力将明显提升



◆三水乐平将新增一九年制学校，1.18亿起拍，占地近7.2万m²

日前，三水乐平挂牌了一宗占地近7.2万m²的教育用地，地块起拍价1.18亿，将于9月16日迎来网拍。按照规划，该地块拟用于建设一所九年一贯制民办学校。根据公示，该学校占地71794.87m²，总计容建面不高于107692.3m²，**宗地要求配置54班的九年一贯制民办学校（小学和初中），建成后办成非营利性学校。**整个项目须于1年内动工，3年内竣工。

从地块位置来看，**该学校位于齐力大道北1号，靠近欣华医院，周边有龙光玖誉府、佛山恒大珺庭、乐平碧桂园、雍翠新城、禹洲朗悦等多个楼盘项目，建成后将进一步丰富片区的教育配套。**值得一提的是，本次出让教育用地的选址正好位于原乐平医院拟选址位置，该片区曾于今年5月调整控规。

按照该片区最新的规划，该片区还将规划有轨道12号线、有轨电车T4共2条轨道线路途经，并交汇设置1站点，位于乐南路与齐力大道交汇处，该站点在乐平欣华医院北侧设有地铁出入口。与此同时，规划区未来还将新增1宗宅地、1处幼儿园和一处菜市场。

此外，根据此前公开消息披露，**华南师范大学乐平开办附属学校已经达成了合作意向，正针对选址、办学规模、开学时间等环节作进一步的探讨，争取早日落实项目、招生办学，缓解乐平镇优质学位的压力。**该校占地面积188.2亩，总投资5亿元，将建成集幼儿园、非营利性小学和初中于一体的民办学校，招生规模为3270人。

佛山市三水区乐平镇新城区E区8号地块管道线路示意图



宗地规划图



◆位于佛山新城的妇幼新城院区，年底全面启用

8月18日，佛山市妇幼保健院正式加挂“佛山市产科医院”“佛山市妇女儿童医院”两个牌子，并于当天上午举行挂牌仪式。**佛山市妇幼保健院是一所集医疗、保健、科研、教学、信息管理、健康教育六大功能于一体的国有非营利性三级甲等妇幼保健专科医院。**2015年，结合医院发展，该院已加挂“佛山市儿童医院”“佛山市妇产医院”名称。

今年年底，位处佛山新城的佛山市妇幼保健院新城院区将全面投入使用。为了使医院业务得到更进一步发展，与新城院区业务更加吻合，佛山市妇幼保健院向相关主管部门申请，撤销“佛山市儿童医院”牌子，加挂“佛山市妇女儿童医院”牌子。早前加挂的“佛山市妇产医院”则改挂“佛山市产科医院”，原有的佛山市妇幼保健计划生育服务中心牌子予以保留。新城院区投入使用后，加上现有的禅城院区、城门头院区，届时医院将形成“一院三址”的格局。

挂牌仪式上，市妇幼保健院党委书记郭晓玲表示，**加挂“佛山市产科医院”“佛山市妇女儿童医院”两个名称，有助于加强医院在学术、业务、人才培养等方面的建设，以“大综合强专科”的理念推进医疗、教学、科研工作全面发展。**

她同时透露，位于佛山新城的新院区将于今年12月全面投入使用，届时新院区与目前的禅城院区在门诊服务、功能定位将实现相同的科室布局，方便不同区域的市民日常就诊。此外，新城院区还将重点侧重产科病房医疗服务方面的特色专科打造。已确定设置9个产科病区，合共280张床位，较目前禅城院区增加近一倍，以满足日益增加的产科就诊需求。

特别声明：本报告仅供参考

S U C C E S S F U L P O W E R



数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，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。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606

联系人：曾小姐 15917914354



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品