

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.8.3-2020.8.9）

佛山中原地产代理有限公司战略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销



# 宏观资讯

Macro information

## 1 央行发布二季度中国货币政策执行报告

【央行】发布二季度中国货币政策执行报告：①稳健的货币政策成效显著：一是灵活运用降准、MLF等引导市场利率平稳运行。二是引导MLF和公开市场操作中标利率下行30个基点，带动LPR下降。三是完善结构性货币政策工具体系，精准滴灌，加大对普惠小微企业的支持力度。②下阶段政策总体思路是稳健的货币政策更加灵活适度、精准导向；引导做好稳企业保就业工作、服务实体经济等。③房地产方面：坚持房住不炒，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性。

## 2 大湾区自然资源部出台9条措施，推动大湾区自然资源要素市场化配置

【大湾区】自然资源部出台9条措施，推动大湾区自然资源要素市场化配置，重点包括：

- ①探索存量建设用地开发住宅的市场化机制，建立省内建设用地交易机制；
- ②允许港澳法人凭经公证、转递的境外法人身份证明材料办理不动产登记；
- ③支持将国务院授权广东省批准的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项，委托深圳市批准。

## 3 禅城区公布2020年下半年禅城区普通住房标准

佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局公布了2020年下半年禅城区普通住房标准。普通住房标准必须同时符合以下条件：

- ① 住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- ② 单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
- ③ 实际成交价格按建筑面积计算低于26357元/平方米。

## 4 粤港澳大湾区城际铁路建设规划

8月3日，发改委正式发布批复粤港澳大湾区城际铁路建设规划的通告。批复中指出，将进一步加大城际铁路建设力度，构建大湾区主要城市间1小时通达、主要城市至广东省内地级城市2小时通达、主要城市至相邻省会城市3小时通达的交通圈，打造“轨道上的大湾区”。

具体分两个阶段建设：

- 近期到2025年，大湾区铁路网络运营及在建里程达到4700公里，全面覆盖大湾区中心城市、节点城市和广州、深圳等重点都市圈；
- 远期到2035年，大湾区铁路网络运营及在建里程达到5700公里，覆盖100%县级以上城市。
- 而近期规划建设中，将投资4741亿建13条城际铁路和5个枢纽。

粤港澳大湾区城际铁路建设规划示意图

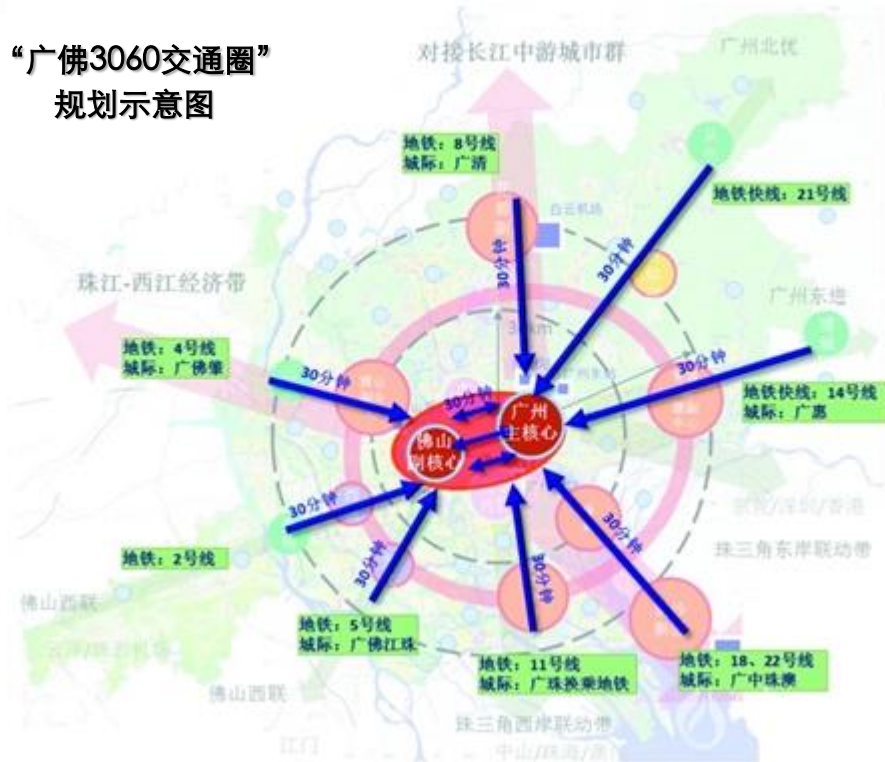


## 5 《佛山市南海区“交通大会战”行动方案（2020年~2025年）》

根据《佛山市南海区“交通大会战”行动方案（2020年~2025年）》。该方案制定“一年推进启动、两年初见成效、五年持续提升”的“1·2·5”交通建设行动计划，构建“广佛一体、多网合一、高效畅通”的立体交通体系，推动广佛同城迈入全域同城新高度。

当前，南海正全面提速“新基建”，加快推进城市轨道交通规划建设，力争将佛山地铁5号线一期、6号线、7号线、8号线一期等项目纳入佛山市下一轮城市规划建设计划，将广州28号线快线西延的主线、支线通道纳入广佛两市近期建设计划。

“广佛3060交通圈”  
规划示意图



南海区新型公共交通系统试验段沿线规划图





### 6 联手远洋，富港均安项目规划披露：1644户，14栋高层住宅

8月3日，从佛山市自然资源局顺德分局处获悉，新均榄路以南、华丰中路以东地块项目，即富港均安项目正进行规划批前公示。该项目备案名为**云泽居**，规划审批申请单位为佛山富德置业有限责任公司。上述公司由江门富港投资有限公司和武汉弘福置业有限公司分别持股50%，前者为广东本土企业**富港集团**，后者为**远洋地产**武汉公司。

本地块共规划16栋建筑，除了4栋、14栋为商业及农贸市场之外，余下14栋均为高层住宅，楼高31层，共规划1644户，可纳入5754人，车位1513个。

### 7 上坤丹灶金沙项目备案名云栖公馆，仅260套住宅，主打三四房

从南海区政府网站获悉，上坤丹灶金沙城区项目备案名**云栖公馆**，将打造**3栋住宅**，提供房源仅260套。

云栖公馆总占地面积10617.3㎡，建筑密度18.65%，容积率2.4，绿地率30.09%。整个项目总计容建面25481.4㎡，其中住宅24558.06㎡，商业551.34㎡，规划住宅260套，住宅车位232个。

项目仅由3栋住宅组成，其中1栋为单体楼，楼高17层，2-1栋和2-2栋为连体楼，楼高均为26层。所有户型均为两梯四户设计，其中一栋户型分为2+1房两厅两卫单阳台和3+1房两厅两卫单阳台两种设计，而2-1和2-2栋仅主打2+1房两厅两卫单阳台设计。

### 8 中南佛山新城首盘规划：4栋住宅楼，总计546套房

从顺德区政府网站获悉，中南与新城投资联合斩获的永兴道西侧商住地备案名春风名苑，将建4栋高层住宅楼，总计546户。

春风名苑总占地面积22745.05㎡，计容建面56862.39㎡，其中住宅建面54452.59㎡，商业建面1806.76㎡。整个项目容积率2.5，建筑密度43.74，绿地率30.09%，总计规划房源546套。项目将规划4座住宅楼，其中1座和4座楼高31层，2座和3座楼高32层。

### 9 香港城规划：首期25栋小高层，定名万科天空之城

从南海区政府网站获悉，万科联手深铁拿地的香港城地块备案名**云诚苑**，1期将打造25栋住宅，总计规划1218套房。该项目将打造万科佛山首个天空之城项目。本次公示的仅为项目的1期部分规划，整个项目总占地面积178079.76㎡，计容建面133821.49㎡，其中住宅建面133821.49㎡。

1期整体容积率仅1.09，建筑密度11.64%，绿地率30.46%，总计规划住宅1218套，车位2040个。项目1期由25栋住宅组成，其中1-19座、20-23座均楼高11层，而27座和30座楼高17层，项目配建有幼儿园，设于项目的西南侧。

### 10 牵手保利共同开发，清能置业三水新城地块备案名出炉——和悦花园

从三水政府网站获悉，清能置业三水新城地块备案名出炉——和悦花园。根据翻阅资料得知，和悦花园项目的建设单位：佛山市皓能置业有限公司成立于2020年06月03日，其背后的控股公司正是保利华南实业与珠海清能置业。和悦花园项目将由保利华南与珠海清能两家开放商共同开发。和悦花园总占地面积71502.66㎡，是由珠海清能于今年5月以100410万元的总价竞得，折合楼面价约5015元/㎡。

### 11 5.78万/平超保利天悦，顺德最贵，鹏瑞皓玥湾备案价出炉

佛山房产信息网数据显示，鹏瑞皓玥湾花园已于7月31日获批预售证，首批领证的是两套别墅单位，备案价超5.78万/㎡，总价超3千万。首批领取预售的是19栋，类独栋别墅，预售面积约402/545㎡，最高备案单价为57875元/㎡。这个水平，已经赶超保利天悦55779元/平的最高备案价，位居佛山第二。

该盘是由鹏瑞集团于去年5月，以总价24.35亿+2.46万平配建，折合楼面价约1.3万/㎡。项目位于德胜新城，建面约22万㎡，由T1-T9栋高层住宅+39套类独栋别墅组成，货量500多套。其中，大平层建面为280/350/380㎡，三梯两户设计，带装修发售；别墅建面为330㎡/418㎡/550㎡，共39套。





# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

禅城凤翔湾新兴片区推出首宗地，原为南庄新明珠二厂地，逾17亿起拍。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城区						
9月4日	魁奇路西延线北侧、横二路两侧A\B\C地	商住	80471.86	3.0	171405	7100

## 土地成交情况

8月初佛山全市仅成交一宗加油站商业地块。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
高明区								
8月7日	西江产业新城荷富大道以西、秀丽路以南	商业用地 (加油加气站用地)	3466.12	0.8	3120	16220	58495	卡奇加油站公司、长健置业公司

## 土地出让预告

大良德胜河北岸滨江新区地块二度挂牌，将于10日招拍，22亿元起拍。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
顺德区						
8月10日	大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	住兼商	73831	3.2	220000	9312
三水区						
8月13日	大塘镇开元路41-1号	商业	2756	1.0	770	2794
高明区						
8月12日	荷城街道高明大道以北、泰安路以东	住兼商	21229	2.5	12012	2263



# 住宅市场

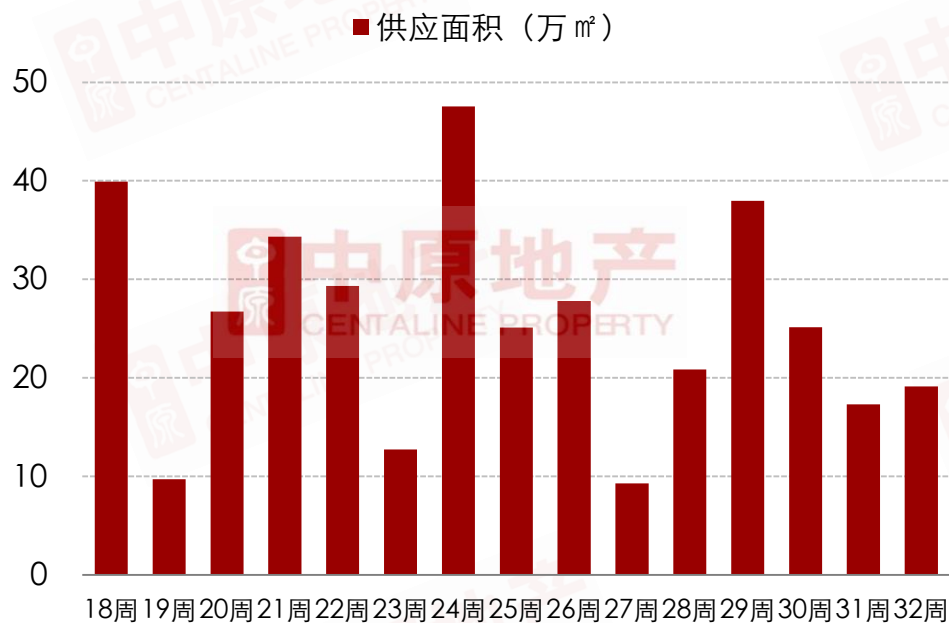
Housing market



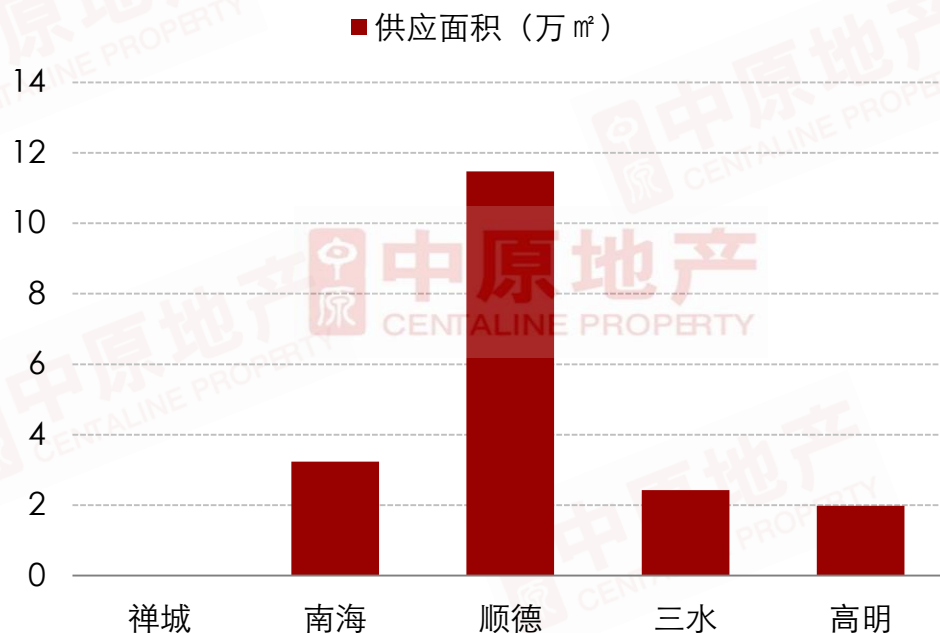
## 全市住宅供应情况

本周佛山楼市全市新增供应1636套住宅，顺德贡献超6成新房源。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第32周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第32周（8.3-8.9），全市有11个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅1636套、19.12万㎡，面积环比增加10%。禅城区持续没有新住宅产品入市，其余四区均有新产品供应，市场以旧盘新推为主，顺德区新货供应量远远抛离其他区域，超11万㎡，占全市新增房源的60%，以乐从、容桂项目拿取新货预售证为主。

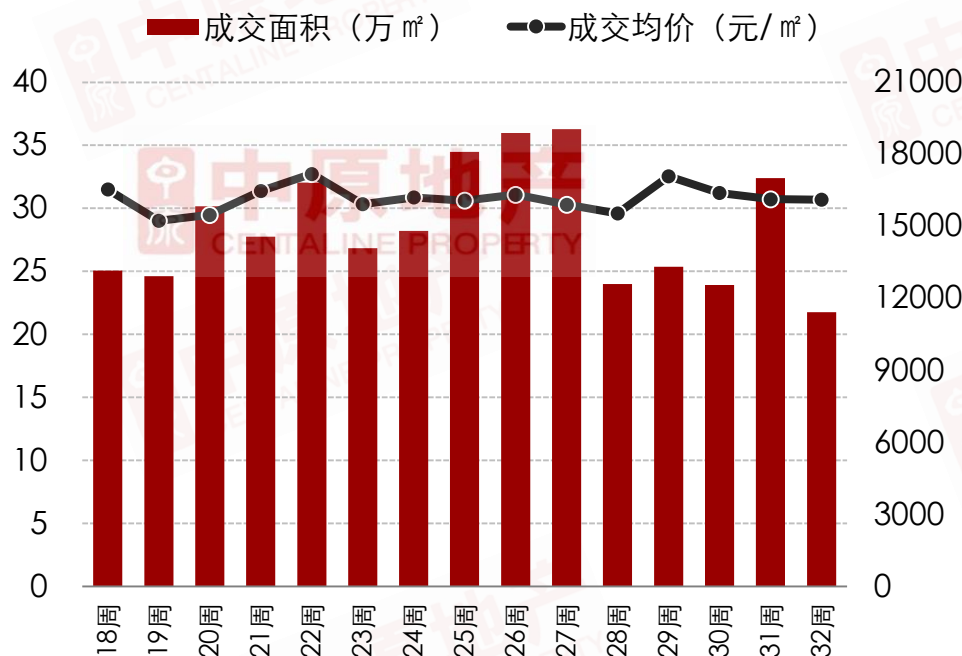
# 全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	里水	阅海	2020/8/6	3座	洋房	128	11524.8	89/91
南海	狮山	广佛新世界庄园	2020/8/7	8-9栋	洋房	30	3425.18	101/119/121/135
南海	大沥	时代招商天禧	2020/8/7	11栋	洋房	90	8714.7	94/96/107
南海	大沥		2020/8/7	12栋	洋房	90	8734.65	94/96/107
顺德	乐从	卓越万科朗润园	2020/8/6	6栋,5栋	洋房	192	20976.13	97/121
顺德	乐从		2020/8/6	4栋	洋房	150	14631.37	88/93/111
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾 凤怡苑	2020/8/7	7栋	洋房	176	15762.42	89
顺德	容桂	金辉路劲江山云著	2020/8/7	8栋	洋房	196	19238.77	96/121
顺德	大良	华侨城天鹅堡	2020/8/7	6栋,10栋	洋房	182	44127.44	212/256/283
三水	南山	恒大雅苑	2020/8/7	4座	洋房	108	10493.4	97
三水	西南	招商越园	2020/8/7	6座	洋房	128	13793.92	99/114/119
高明	明城	朗晴苑	2020/8/6	1座	洋房	144	13074.72	81/91/100
高明	明城	恒大山湖郡	2020/8/7	126-127座 148-151座, 111座	别墅	14	4291.1	322
高明	明城		2020/8/7	51-52座 65-66座	别墅	8	2396.3	292

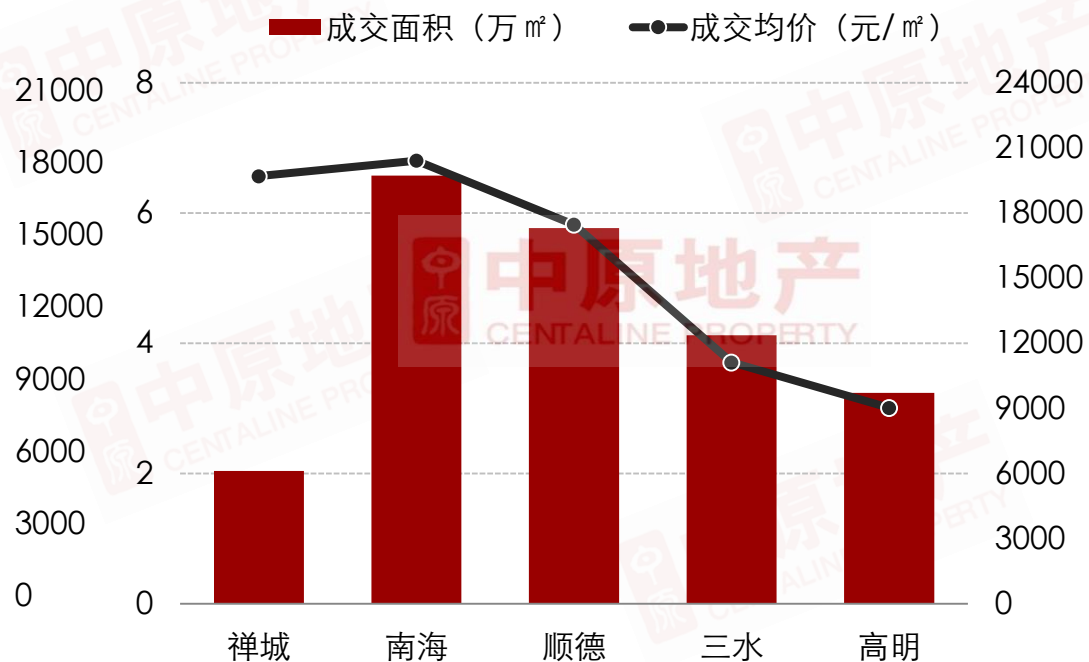
## 全市住宅成交情况

8月初，佛山楼市低调开局，楼价平稳，但多个纯新项目陆续面市。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2020年第32周佛山五区商品住宅成交情况

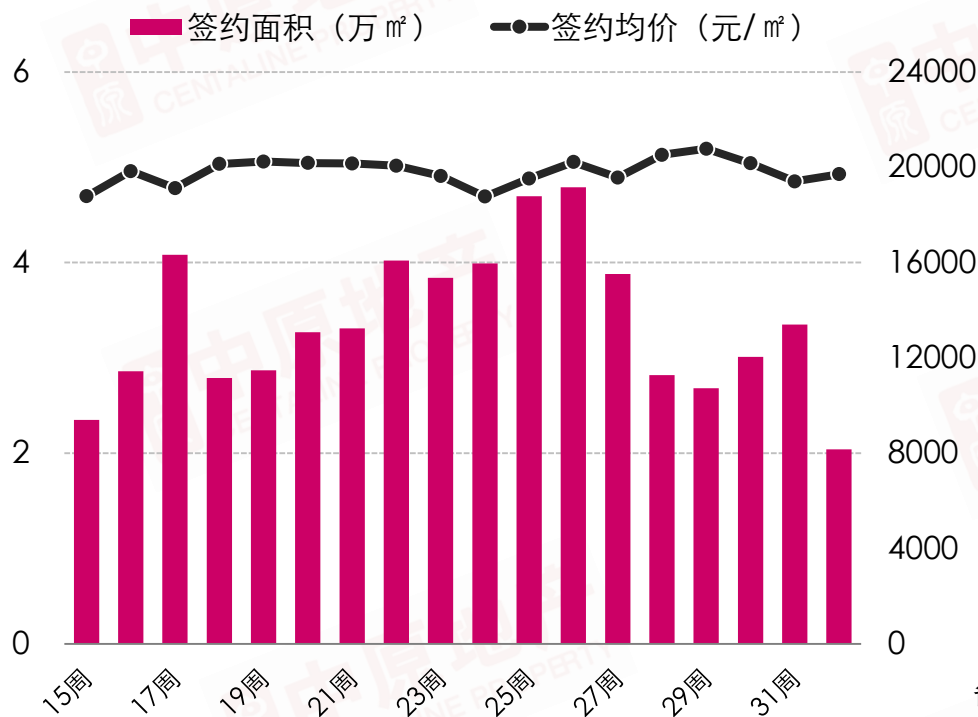


2020年第32周（8.3-8.9）佛山全市住宅成交1946套，合计21.75万㎡，环比减少33%，成交均价为16110元/㎡，与上周基本持平。上周佛山楼市短暂地发力后，本周全市五区均有不同程度的销售下滑，其中顺德区网签量减量最明显，环比下跌44%，南海区网签量暂居五区首位。五区楼价整体均保持平稳走势，涨跌幅度不超5个百分点，南海区楼价最高，突破2万元。

## 禅城区住宅成交情况

第32周，禅城成交放缓，网签量跌价升，南庄多个项目上榜

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	南庄	金茂绿岛湖	18	2677	17914
2	南庄	龙光玖龙臺	16	1581	17939
3	南庄	金地海逸悦江	15	1588	14226
4	张槎	招商岸芷汀兰	11	1154	17121
5	祖庙	融创滨江首府	10	1176	19304
6	南庄	保利中交大都汇	10	979	18173
7	南庄	阳光城佛山半岛	7	1095	21333
8	祖庙	普君新城	6	700	28756
9	石湾	佳兆业悦峰	6	682	20037
10	张槎	童梦天下	6	643	20305

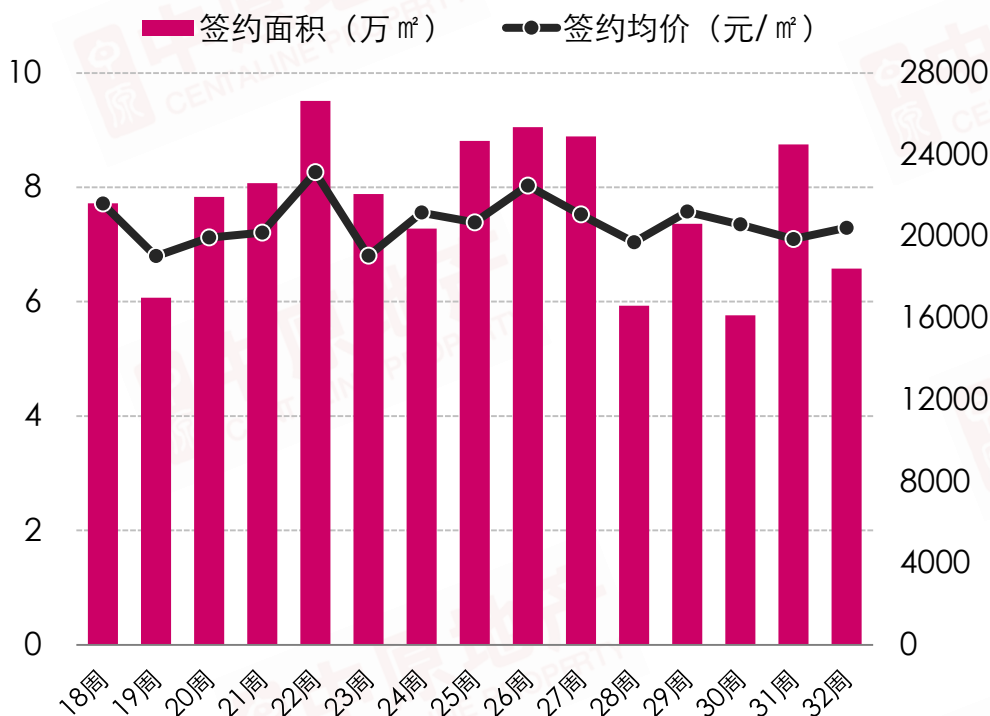
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第32周（8.03-8.09），禅城住宅成交2.04万 m<sup>2</sup>，环比下跌39%，成交均价为19707元/ m<sup>2</sup>，环比小幅上涨2%。

## 南海区住宅成交情况

南海周度楼市近几周成交有所反复，本周区域楼市网签量跌价微升。

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	大沥	恒大悦府	70	7451	22956
2	大沥	时代招商天禧	28	2839	18487
3	里水	时代家	25	2585	23684
4	西樵	中旅银湾花园	22	2248	7749
5	桂城	龙光天曜	20	2030	27815
6	大沥	怡翠尊堤观园	20	1918	27367
7	狮山	雅居乐新地豪庭	19	1983	17573
8	大沥	时代天韵	17	1932	28827
9	大沥	时代水岸尚苑	17	2060	27702
10	里水	宏宇天御江畔	15	1610	21069

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。

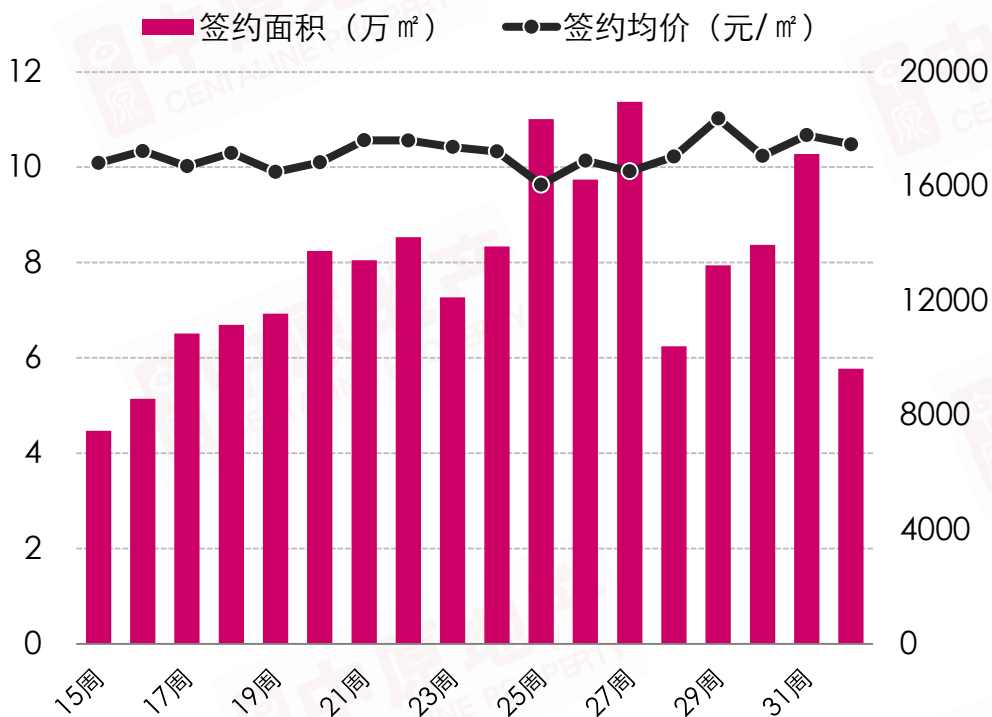
2020年第32周（8.3-8.9），南海区一手住宅成交6.58万㎡，环比减少25%，成交均价20417元/㎡，环比微涨3%。



## 顺德区住宅成交情况

本周，顺德楼市网签成交量跌幅近半，限购区多个项目集中网签

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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	容桂	碧桂园凤凰湾	70	7085	12734
2	杏坛	顺德自在城	25	2236	12332
3	大良	中洲府	18	1905	20145
4	陈村	招商曦岸	18	1644	18923
5	大良	保利碧桂园悦公馆	17	2170	19749
6	乐从	龙光玖龙玺	14	1709	25807
7	北滘	合景天銮	14	1428	21521
8	乐从	保利天寰	13	1631	20254
9	乐从	中交雅居乐剑桥郡	13	1485	17751
10	大良	华侨城云邸	13	1466	20541

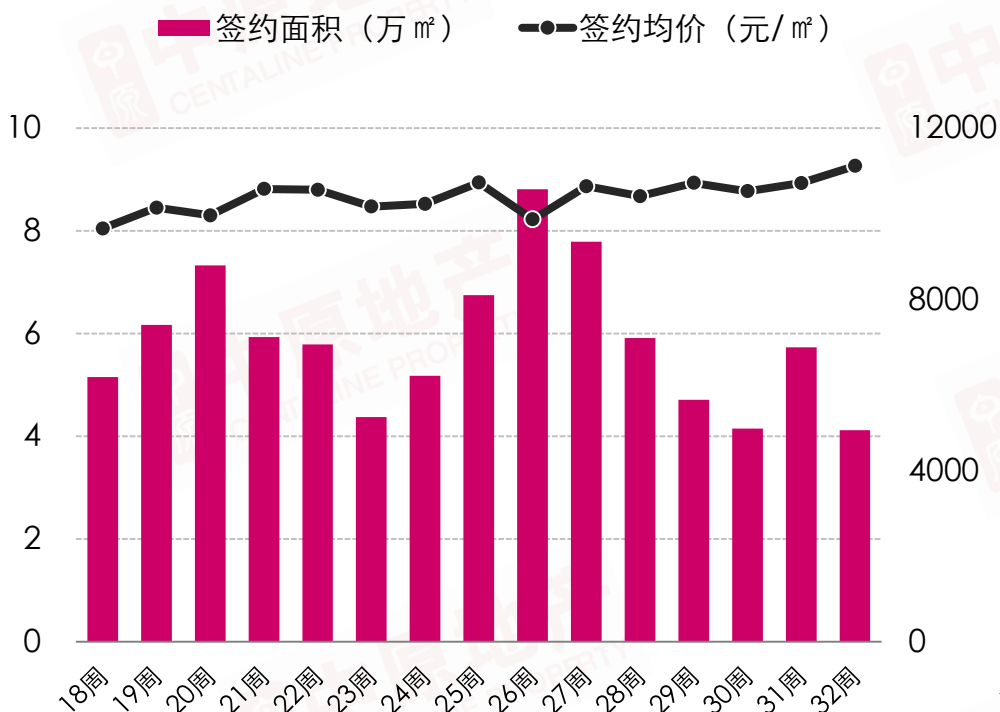
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。排名不含万科。

2020年第32周（8.03-8.09），顺德区住宅成交5.8万 m<sup>2</sup>，环比下跌44%，成交均价为17469元/m<sup>2</sup>，环比小幅下跌2%。

## 三水区住宅成交情况

三水周度楼市在上周短暂回升后，本周网签量再度下跌，楼价整体保持高稳。

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 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	西南	恒大郦湖城	40	4386	9132
2	云东海	保利中央公园	34	3503	11460
3	大塘	恒大御澜庭	26	2641	7266
4	白坭	恒大山水龙盘	23	2609	10022
5	云东海	保利云上	23	2961	19257
6	南山	时代云图	20	1905	7076
7	云东海	金融街金悦府	18	1948	14853
8	云东海	保利和堂玥	17	1917	12458
9	芦苞	金科集美山水	17	1612	7373
10	云东海	恒大云东海	16	1720	8643

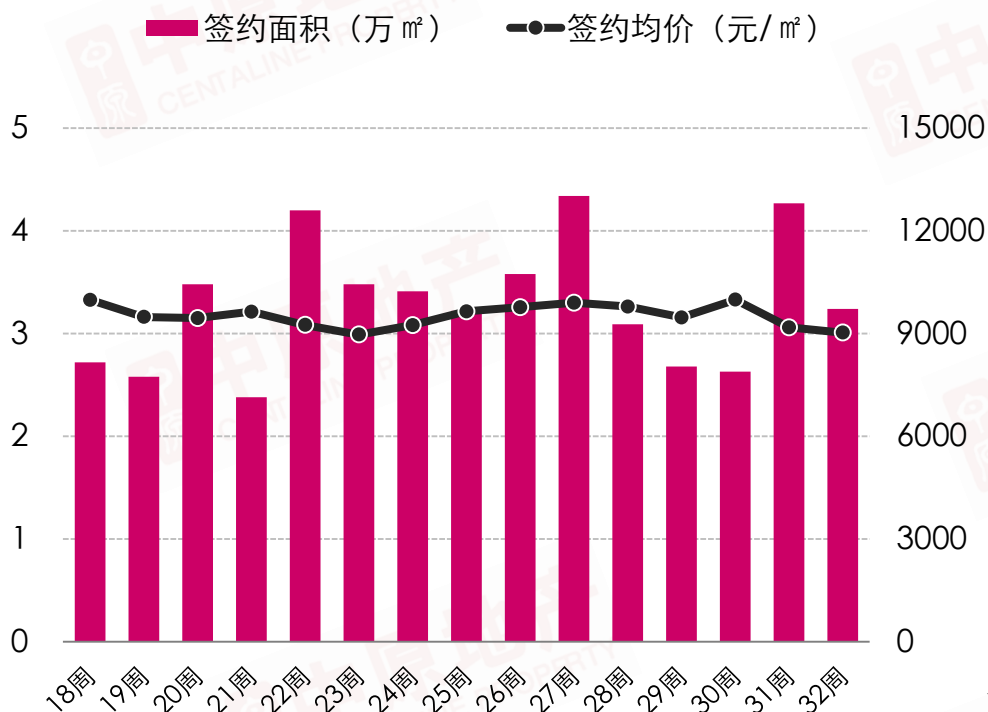
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第32周（8.3-8.9），三水区一手住宅成交4.12万 m<sup>2</sup>，环比减少28%，成交均价为11119元/ m<sup>2</sup>，环比上涨4%。

## 高明区住宅成交情况

高明楼市网签量在上周强势反弹后，本周网签量下滑明显，楼价平稳。

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	杨和	阳光城丽景公馆	69	7492	7059
2	荷城	江滨香格里拉花园	19	2260	10359
3	明城	金科集美天辰湾	19	2227	7316
4	荷城	中南滨江国际	18	1809	8830
5	荷城	卓越金科集美江湾	16	1553	8363
6	荷城	恒晖豪庭	14	1556	8051
7	杨和	美的鹭湖	14	1870	12915
8	荷城	翡翠西江	12	1298	11610
9	荷城	绿色世嘉花园	9	890	9334
10	荷城	樵顺花苑	9	825	7908

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。排名不含万科项目。

2020年第32周（8.3-8.9），高明区一手住宅成交3.24万㎡，环比减少24%，成交均价为9028元/㎡，环比微跌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 (㎡)	价格 (元/㎡)	推售套数	成交套数	销售率	折扣
高明 荷城	力高君熙府	8月8日	4座	106-132	毛坯8300-10000	124	11	9% (自然加推)	可选择参与薪房网 活动优惠3万抵8万
三水 新城	远洋天骄	8月8日	14座	89-106	带装修12500	128	13	10%	额外99折
顺德 容桂	金辉路劲江山云著	8月8日	8栋	95-105	带装修16500	131	8	6% (自然加推)	折扣: 95、98、3 个99
顺德 大良	华侨城天鹅堡	8月9日	6座、10座	6座212、 10座256-283	毛坯19000-20000	182	40	22%	96折
汇总						565	72	13%	

04  
PART FOUR

# 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16盘有营销节点，2大新盘面市

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m <sup>2</sup> )
禅城	龙光玖龙臺	预计8月7日启动新品登记	87-117
南海	金融街仙湖悦府	预计8月8日开放销售中心	100-121 m <sup>2</sup> 洋房 133-150 m <sup>2</sup> 叠墅
	龙光天曜	预计8月8日开放样板房	92-110
	雅瑶绿洲	预计8月7日加推	104-143
	龙光玖御湖	预计8月8日加推27栋	125-150
	美的翰湖苑III期	预计8月9日举行新品发布会	89-160
顺德	龙光玖龙玺	预计8月8日开放叠墅样板房	144-166 m <sup>2</sup> 叠墅
	万科翡翠江望	预计8月8日加推2座	90-125
	金辉岭南云著	预计8月9日加推	141
	华侨城天鹅堡	预计8月8日加推10座	256-283
	美的云悦江山	预计8月9日举行云筑系产品发布会	83-180
三水	保利时代	预计8月8日开始认筹	47-116 m <sup>2</sup> 商铺
	远洋天骄	预计8月8日加推	93-106
高明	力高君熙府	预计8月8日加推	97-113
	领域金鹭湾	预计8月8日开盘	50-83
	禹洲德信·云江府	预计8月8日开放示范区	90-100

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](http://www.centaline.com.cn)

