



佛山市房地产市场周报

第12周



目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

12周

➤ 土地市场：

第12周，南海里水商住地二度挂牌，降总价改竞拍方式，原有教育配建要求不变；乐从商住地被中建三局+顺控城投联合体竞得，仅一报价终为底价成交，土地市场热度遇冷。

➤ 住宅市场：

第12周，新增住宅供应1708套，环比增长近6成；
第12周，整体量升价跌，三水高明多盘现以价换量；
第12周，恒大郦湖城网签95套居首，促销转签有效

➤ 商业市场：

第12周，佳兆业E立方补充市场，公寓交投低位徘徊；
第12周，南顺各一盘助市场破冰，写字楼交投维稳；
第12周，商铺近期迎新盘推售，市场交投上升至高位。

SUCCESSFUL POWER





市场资讯

01



目录 Contents



佛山再出新政定向放松购房资格，释放楼市正向预期；项目建设获批出现井喷；时代汽车小镇整合叠北汽车原有基础，进行需求迭代升级；三水旧改持续跟进

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	住房政策	2020/3/18	佛山再出人才新政，中专、大专学历即可申请人才T卡，购房门槛降低
		2020/3/16	广州白云区落户限制放宽，大专学历工作1年可在四镇买房
市场	企业融资	2020/3/19	中海商业接手南海怡丰城，临近南海新交通站点
	产业引入	2020/3/19	深顺产业协同创新研究院将落户容桂
规划	项目规划	2020/3/16	北滘新添商业综合体，备案名为万华广场，毗邻佛山3号线+占地近4.7万m ²
		2020/3/16	龙光保利佛山新城项目定名和光尘樾 联合集成金融广场开发
		2020/3/18	时代汽车小镇项目AB区规划出炉，打造二手车名车广场
		2020/3/20	大沥广佛慧谷项目规划出炉，打造华润置地万象系商场
		2020/3/20	东原地产容桂项目规划出炉，将建2栋住宅+房源300套
		2020/3/20	桂城林岳回迁安置房动工.468套房源+2号线TOD项目旁
	2020/3/19	保利时代城北项目将建20栋高层+泳池幼儿园，备案名辰悦公馆	
	片区规划	2020/3/18	三水2020年旧改计划发布，超3834亩，新启动项目15个
城建	学校	2020/3/17	西江新城东片区学校公办九年一贯制学校预计明年投用，设54个班



土地市场

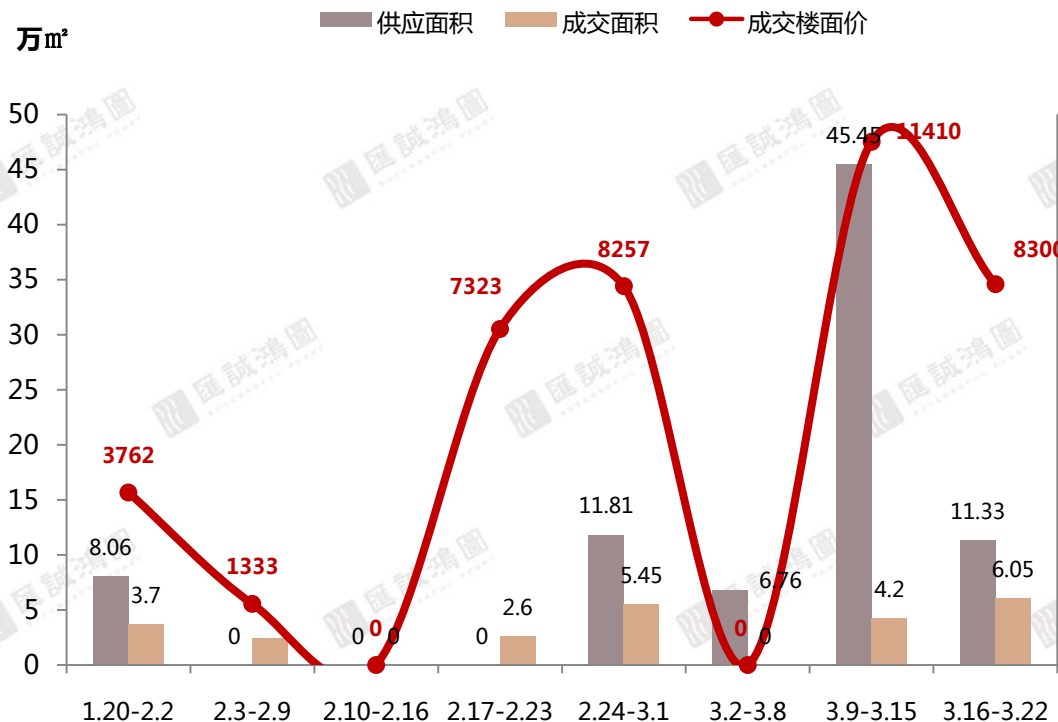
02



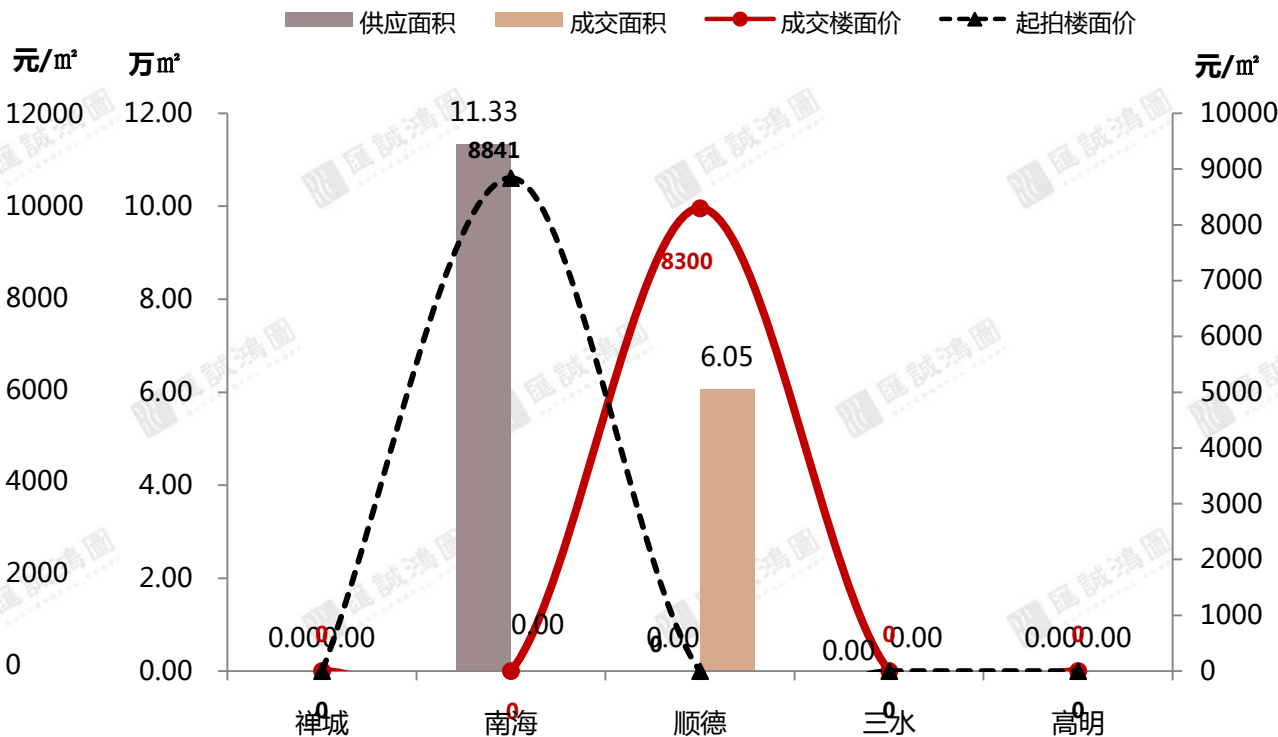
目录 Contents

土地持续供应，供应面积结构性调整；南海为供应主力；顺德地块成全市唯一成交

2020年第12周土地近期供求走势



2020年第12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

SUCCESSFUL POWER

里水官和路商住地二度挂牌降价32133万元，竞拍方式从“限地价+竞配建”竞拍调整为“价高者得”；人口流入教育资源紧张，30班制小学+18班制幼儿园配建要求保持不变；高明荷城商服地为挂牌租赁，土地用途为农村商业服务业设施用地、村庄公共服务设施用地；

2020年第12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
南海	里水	2020/3/18	TD2020(NH)WG0006	南海区里水镇官和路地段	商住	11.33	19.12	169000	8841	2020/4/17
高明	荷城	2020/3/20	TD2020(GM)WG0007	一环西拓以西、广明高速以南(土名:虾癞塘)	商服	0.62	人民币92.16万元/年			2020/4/22
三水	芦苞	2020/3/16	TD2020(SS)WG0007	三水区芦苞镇福绵东路3号	工业	6.19	18.57	3710	200	2020/4/15
南海	丹灶	2020/3/20	TD2020(NH)WG0007	南海区丹灶镇物流中心荣泰路南侧地段地块	工业	2.93	19.12	2206	115	2020/4/20

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

成交一宗商住地，位于顺德乐从：需无偿配建一所18班制幼儿园、3000m²的公交首末站

- **处北围产业区西北片区，定位为乐从智慧家居产业带的重要组成部分**
- **附近多为工业园区，商业配套欠缺，居住氛围一般；周边待售楼盘稀缺，零星在售，洋房均价集中在14500-18500元/m²。**
- **规划有佛山一号线三期、广佛江珠城际项目规划在此交汇，设乐从站**

2020年第12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)	竞买人	交易日期
顺德	乐从	TD2020(SD)W G0001	顺德区乐从镇横二路以南、 纵五路以东地块	商住、道路 用地	6.05	13.28	110248	8300	中建三局城市投资运营有限公司、广东顺控城投置业有限公司	2020/3/17
高明	更合	TD2020(GM)W G0005	高明区更合镇小洞工业区 北侧、合和大道以北	工业	0.82	2.45	620.32	253	广东同欣实业有限公司	2020/3/20

周重点成交地块一

SUCCESSFUL POWER



交易编号	TD2020(SD)WG0001
地块位置	顺德区乐从镇横二路以南、纵五路以东地块
地块性质	商住
容积率	≤2.5
占地面积	6.05万m ²
建筑面积	13.28万m ²
起拍总价	110248万元
起拍楼面价	8300元/m ²
最高限价	203228万元
限价楼面价	15300元/m ²
成交总价	110248万元
成交楼面价	8615元/m²
溢价率	无溢价
成交时间	2020.3.17
竞得者	中建三局城市投资运营有限公司 广东顺控城投置业有限公司
竞价方式	限地价+竞无偿配建返还政府租赁住房面积，首先报出最高限制租赁住房面积的竞买人为竞得人
备注	配建18班制幼儿园，独立占地，用地面积≥7560m ² ，建面≥4860m ²





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

SUCCESSFUL POWER

合计8个项目有新增住宅供应，共1708套，面积17.56万m²，环比增加57%；本周五区均有新增供应，顺德为主力

2020年第12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	招商悦府	2020/3/19	4座	住宅	124	13942.87	
顺德	美的中交翰城	2020/3/18	5座	住宅	124	13228.2	
		2020/3/18	4座	住宅	124	13239.73	
	颐安灏景湾	2020/3/20	13栋	住宅	124	13247.62	
	碧桂园凤凰湾	2020/3/20	晴澜苑43栋	住宅	124	13347.28	
	颐安灏景湾	2020/3/20	11栋1-2梯	住宅	248	27843.41	
	顺德合计					744	80906.24
高明	恒大西江天悦	2020/3/19	5座	住宅	88	10196.56	
	美的鹭湖森林度假城	2020/3/20	湖山原筑15座,16座	住宅/商铺	300	28888	
	高明合计					388	39084.56
三水	旭辉江山	2020/3/17	四期3座	住宅	68	6327.4	
		2020/3/17	四期1座	住宅/商铺	68	6306.15	
		2020/3/17	四期2座	住宅	136	12855.06	
	三水合计					272	25488.61

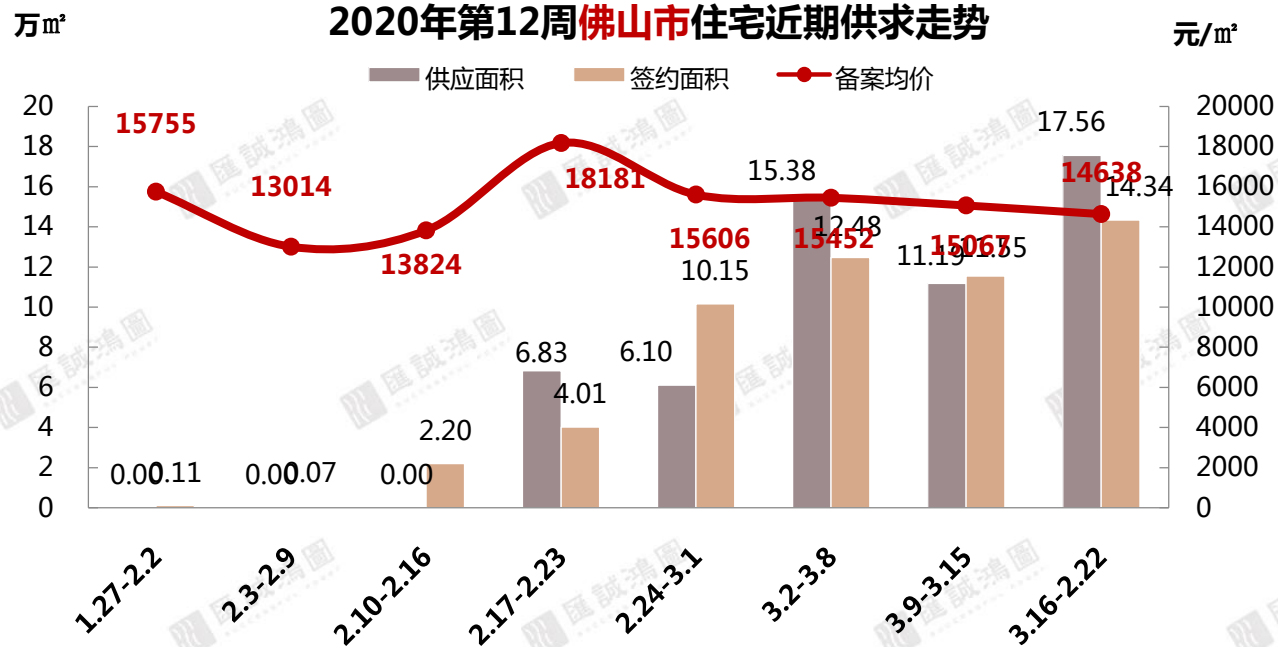
注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

供应波动式走高；整体网签量升价跌，均价连续四周轻微下探；恒大盘热度处高位，恒大丽湖城网签95套居首

SUCCESSFUL POWER



第12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	三水	恒大丽湖城	95	9127.38	8036
2	顺德	碧桂园凤凰湾	76	6796.47	10298
3	三水	恒大山水龙盘	75	8539.70	8835
4	三水	碧桂园翡翠山	27	3312.97	8698
5	高明	恒大滨江左岸	24	2513.69	8566
6	南海	合生君景湾	23	2655.18	22664
7	顺德	保利碧桂园悦公馆	21	2311.33	18281
8	南海	时代水岸花园	21	2240.70	26956
9	禅城	信业阳光城檀悦	20	2334.84	16970
10	顺德	美的合能桂畔君兰	20	2154.83	17903

第12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	1708	17.56	—
网签	1303	14.34	14638
网签环比	25%	24%	-3%

第12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，本周共6盘有加推动作，碧桂园凤凰湾持续推新去化不俗，恒大郿湖城低价推售批量新品去化一般，越秀星汇翰府平推5座平层产品去化尚可，其他项目推售成交较冷淡

2020年第12周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	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	南庄	华润置地玖悦	4座 01/02/04梯腿	95/98m ² 2梯4户	2020-3-20	12800元/m ² (毛坯)	89	7	8% (自然推售)	99*99*98	——
南海	桂城-平洲	越秀星汇翰府	5座 9F~25F01/02/04单位 (均为平层)	115/129m ²	2020-3-21	26300元/m ² (带装修)	45	12	26% (自然推售)	好房券 (9.9/299/999)	——
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	凤怡18栋	89m ²	2020-3-19	10000元/m ² (带装修)	101	50	50% (自然推售)	认购99, 额外98*96, 一次性9, 当天优惠8888元, 线上认购96折, 幸运优惠18888元5人助力95折	——
顺德	北滘	金辉优步大道	2期10座 02梯腿	94m ²	2020-3-21	19000元/m ² (带装修)	28	1	3% (自然推售)	认筹98*准签99*开盘99*认购99*额外99	——
三水	西南-北江 新区	常乐府	5座 06/07/08单位	90/119m ²	2020-3-20	11000元/m ² (带装修)	46	1	2% (自然推售)	——	三水本地客户为主, 部分广州
三水	西南	恒大郿湖城	42座 01~08单位	95-122m ²	2020-3-21	8000元/m ² (带装修)	232	35	15% (自然推售)	恒大集团78*95*97	广州40%, 佛山40%, 其他20%
合计							541	106	19%	——	——

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

网签除南海轻微下探以外，其余各区网签环比增长；步入三月份以来，高明三水均价持续轻微下跌，多为让价促销

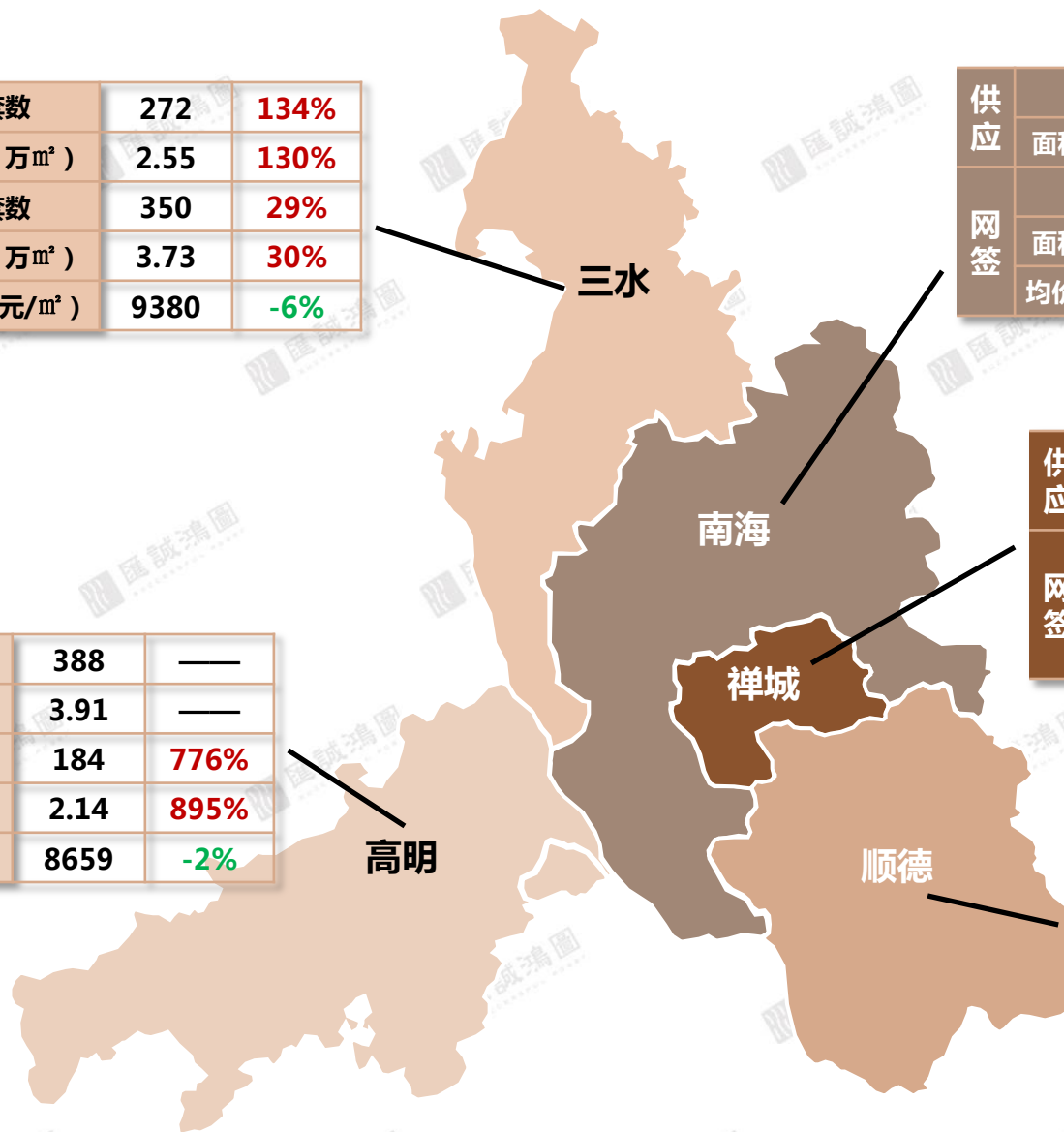
供应	套数	272	134%
	面积 (万m ²)	2.55	130%
网签	套数	350	29%
	面积 (万m ²)	3.73	30%
	均价 (元/m ²)	9380	-6%

供应	套数	124	11%
	面积 (万m ²)	1.39	-45%
网签	套数	337	-3%
	面积 (万m ²)	3.79	-4%
	均价 (元/m ²)	20136	23%

供应	套数	388	—
	面积 (万m ²)	3.91	—
网签	套数	184	776%
	面积 (万m ²)	2.14	895%
	均价 (元/m ²)	8659	-2%

供应	套数	180	-20%
	面积 (万m ²)	1.62	-38%
网签	套数	143	16%
	面积 (万m ²)	1.61	6%
	均价 (元/m ²)	18947	-11%

供应	套数	744	49%
	面积 (万m ²)	8.09	63%
网签	套数	289	3%
	面积 (万m ²)	3.06	2%
	均价 (元/m ²)	16166	4%



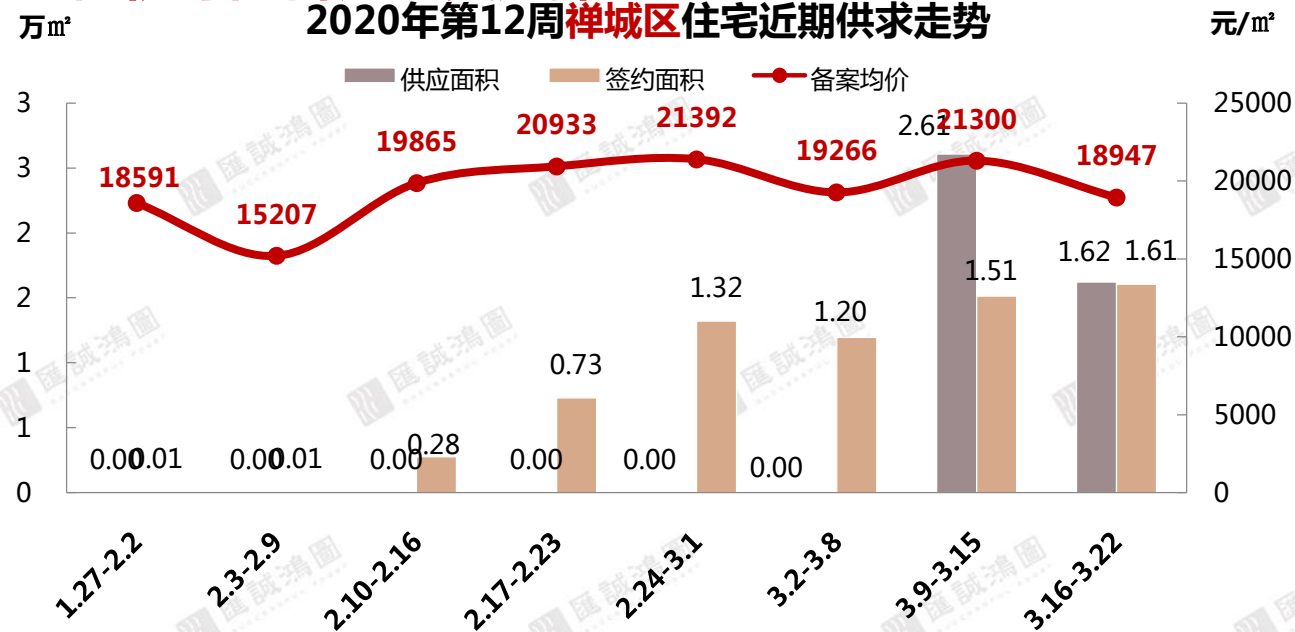
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-禅城区

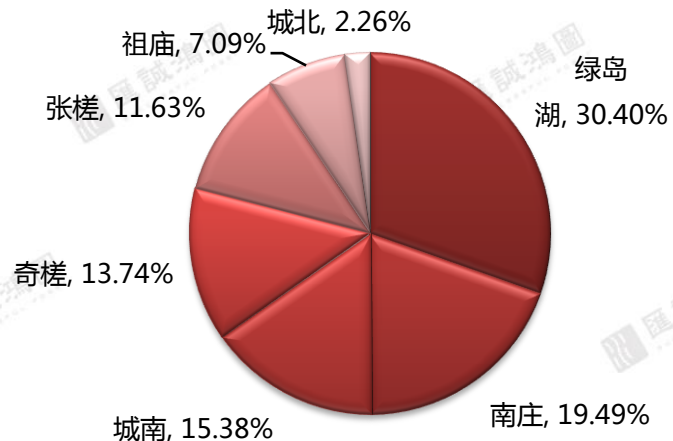
SUCCESSFUL POWER

本周供应缩窄；网签量升价跌；网签集中在绿岛湖、南庄；客户追求区域性价比，信业阳光城檀悦等刚需产品受追捧

2020年第12周禅城区住宅近期供求走势



第12周禅城区各板块网签面积占比



第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	绿岛湖	信业阳光城檀悦	20	2334.84	16970
2	南庄	华润置地玖悦	14	1402.84	14827
3	张槎	招商岸芷汀兰	14	1372.72	15408
4	城南	新福港鼎峰	9	1088.3	15621
5	绿岛湖	金茂绿岛湖	7	1239.77	18437
6	奇槎	世茂望德	7	744.42	25893
7	城南	新鸿基珑景	6	831.87	20911
8	南庄	美的时光	6	617.19	15274
9	奇槎	卓越浅水湾	6	595.27	22997
10	南庄	金地海逸悦江	6	568.69	13227

(注：统计数据不包含万科项目)

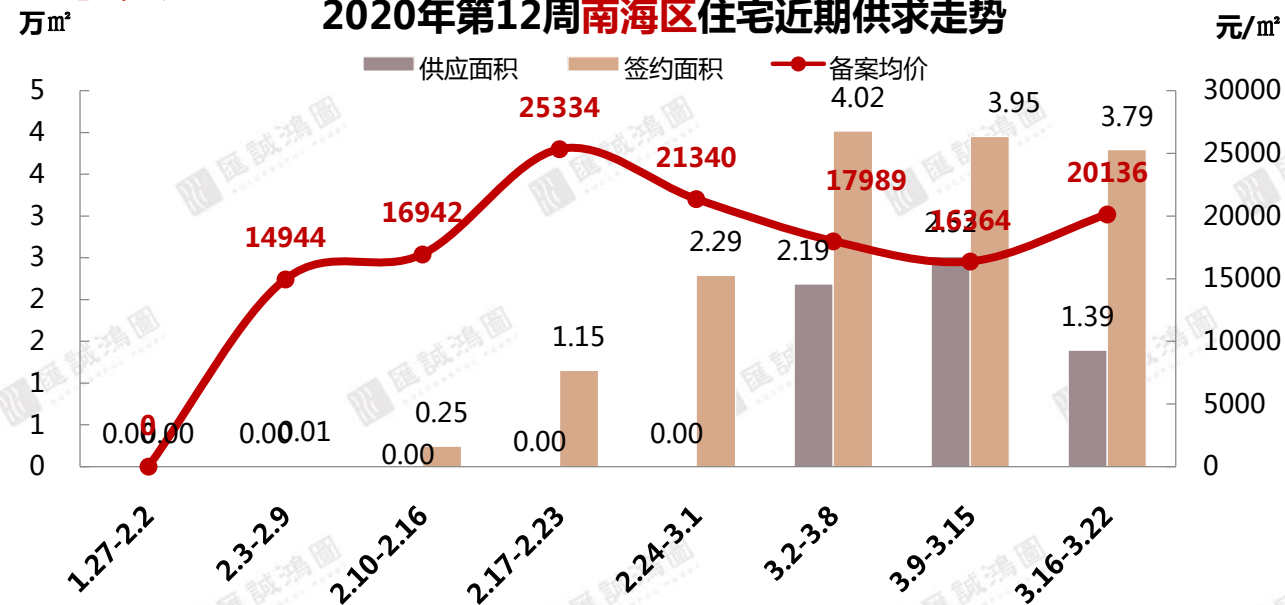
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

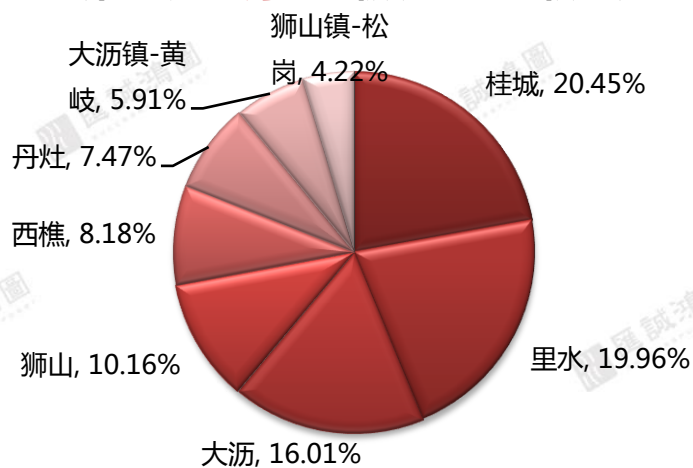
SUCCESSFUL POWER

供应减少；网签量跌价升；网签集中在桂城、里水；榜单前五均为临广、城央板块，均价稳站二
字头

2020年第12周南海区住宅近期供求走势



第12周南海区各板块网签面积占比



第12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	里水	合生君景湾	23	2655.18	22664
2	大沥镇-黄岐	时代水岸花园	21	2240.70	26956
3	里水	时代家	18	1839.70	20577
4	大沥	怡翠尊堤	17	1660.62	24048
5	桂城	富丰君御	16	2192.40	23558
6	狮山镇-松岗	海逸桃花源记	15	1510.08	11893
7	西樵	弘阳时光天樾	13	1528.37	15183
8	丹灶	美的翰湖苑	13	1387.58	12899
9	九江镇-沙头	招商悦府	12	1284.86	11640
10	大沥	时代天韵	11	1233.81	26996

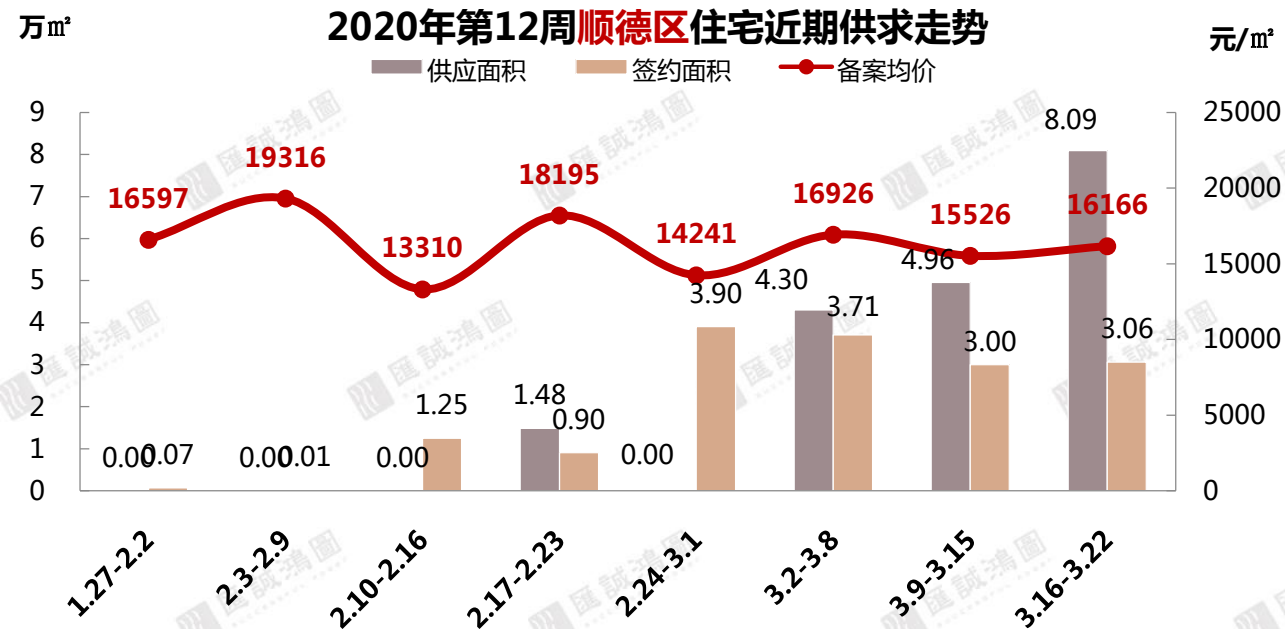
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

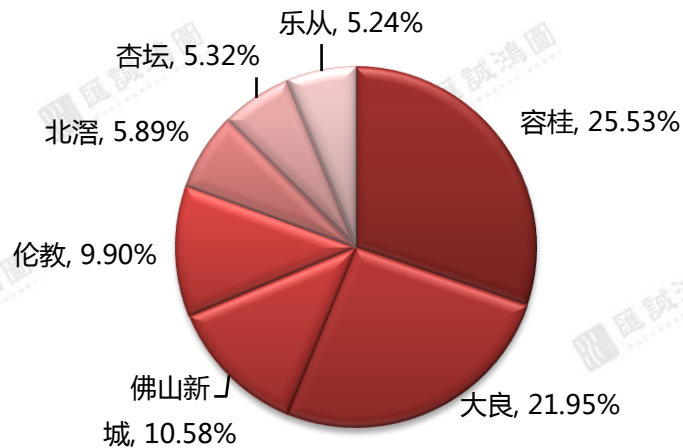
区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

供应增长显著；网签量稳价升；容桂板块网签居首；碧桂园凤凰湾成区域性热销大盘



第12周顺德区各板块网签面积占比



第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	76	6796.47	10298
2	大良	保利碧桂园悦公馆	21	2311.33	18281
3	伦教	美的合能桂畔君兰	20	2154.83	17903
4	佛山新城	保利天寰	12	1548.56	19787
5	乐从	金茂碧桂园正荣府	12	1289.02	17253
6	北滘	顺德未来城	11	1263.32	26330
7	勒流	禹洲朗廷湾	11	1012.58	13067
8	均安	融创滨江粤府	8	786.58	9113
9	大良	康格斯花园	7	762.19	14712
10	佛山新城	华润置地悦里	6	773.55	19073

(注：统计数据不包含万科项目)

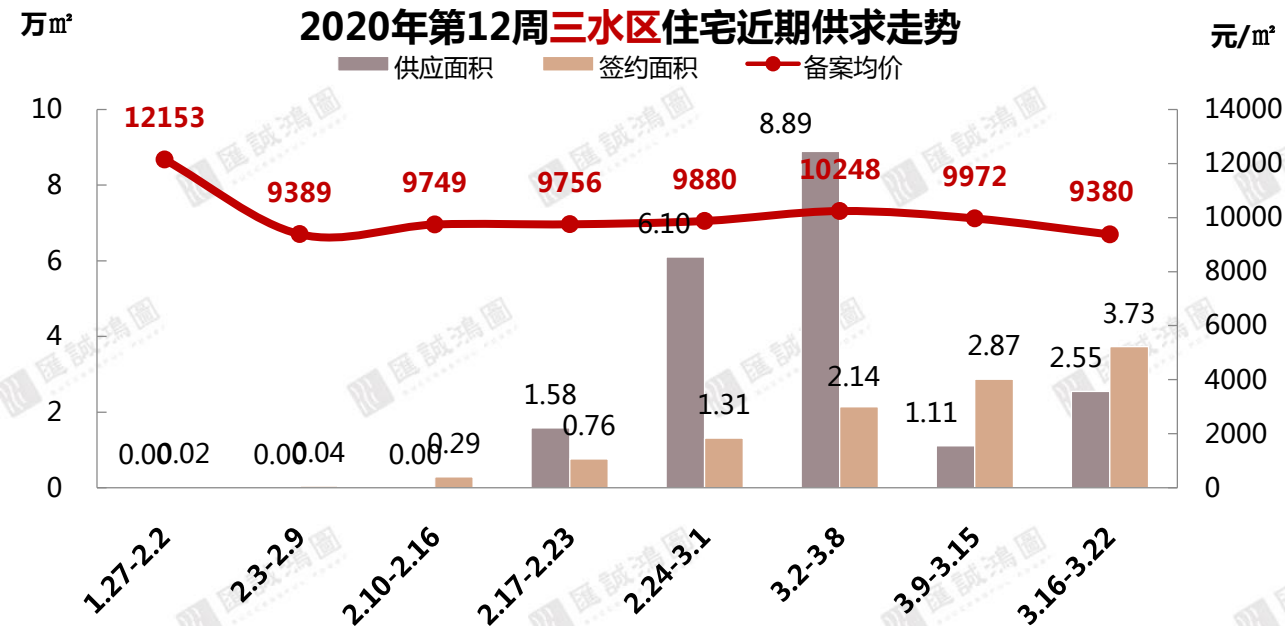
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

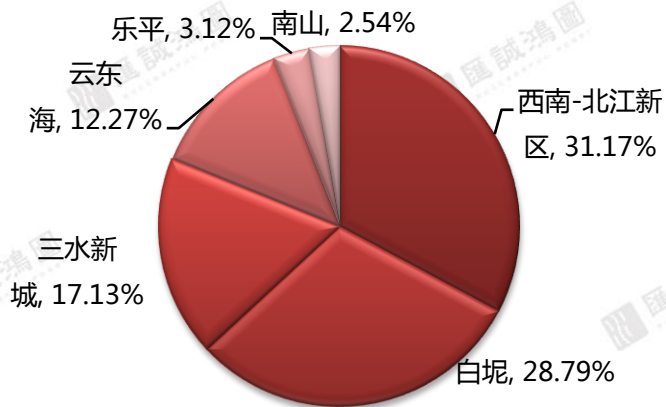
SUCCESSFUL POWER

供应抬升；网签量升价跌；网签集中在北江新城、白坭；恒大深耕三水，促销造势，转签有利

2020年第12周三水区住宅近期供求走势



第12周三水区各板块网签面积占比



第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	西南-北江新区	恒大郦湖城	95	9127.38	8036
2	白坭	恒大山水龙盘	75	8539.70	8835
3	云东海	碧桂园翡翠山	27	3312.97	8698
4	白坭	中昂翠屿湖	18	1914.21	8779
5	三水新城	远洋华远天骄	17	1735.29	11641
6	三水新城	保利中央公园	14	1452.67	12071
7	云东海	恒大云东海花园	12	1125.16	8808
8	西南-北江新区	新城招商誉府	11	1123.56	11816
9	三水新城	保利和堂玥	10	1142.93	9141
10	西南-北江新区	时代南湾	9	1091.32	11975

(注：统计数据不包含万科项目)

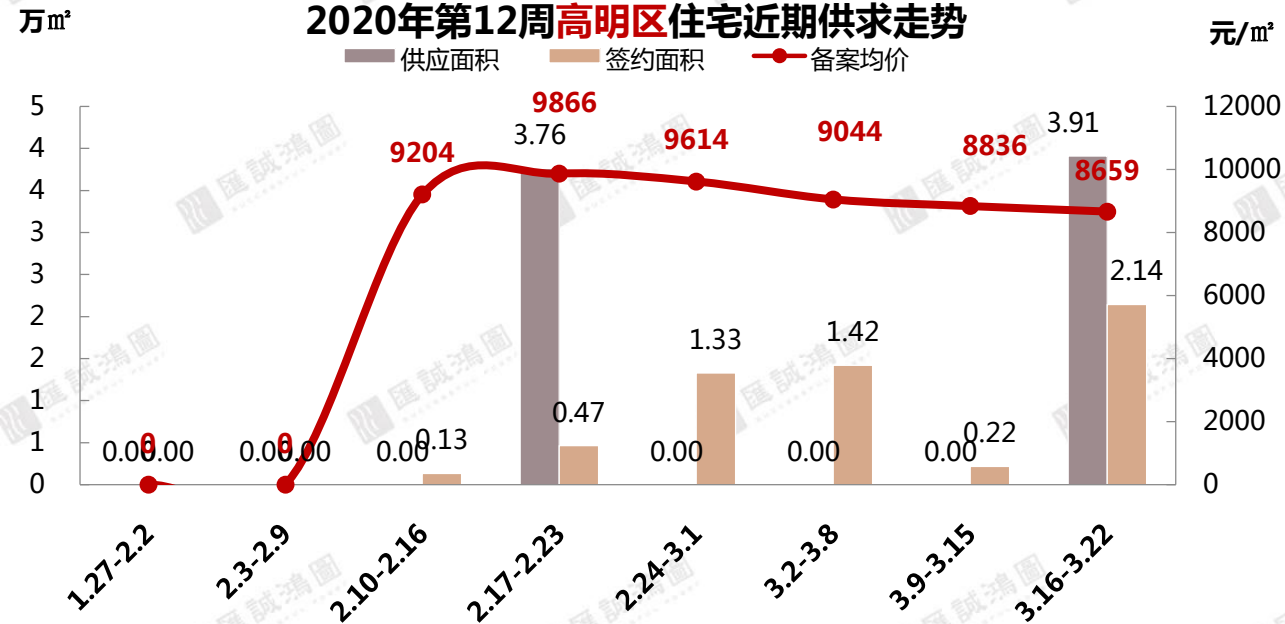
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

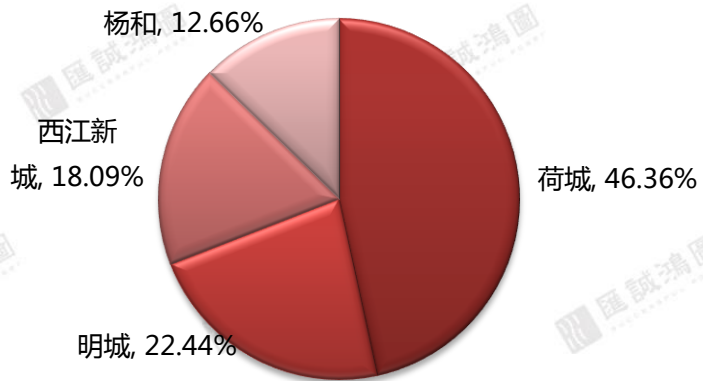
SUCCESSFUL POWER

本周供应激增；网签量升价跌，均价连续五周下滑；网签集中在荷城；恒大盘称冠

2020年第12周高明区住宅近期供求走势



第12周高明区各板块网签面积占比



第12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	明城	恒大滨江左岸	24	2513.69	8566
2	荷城	招商熙园	14	2580.02	6478
3	明城	恒大山湖郡	12	2003.20	6830
4	西江新城	美的明湖花园	12	1492.14	11279
5	荷城	卓越金科集美江湾	11	1114.13	8741
6	杨和	敏捷三和府	10	1030.04	8190
7	杨和	美的鹭湖森林度假城	9	851.14	11480
8	西江新城	佛山鑫苑城	7	922.97	11461
9	荷城	智信公馆	7	724.52	7963
10	荷城	恒晖星河雅居	6	682.06	8107

(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

公寓/商办方面，全新盘佳兆业E立方首次取证，主推35/45/55m²LOFT产品；写字楼方面，碧桂园广佛上城和汽车小镇均有新品补充市场；商铺供应主要以商业及住宅底商为主

2020年第12周佛山房地产市场商业供应一览表

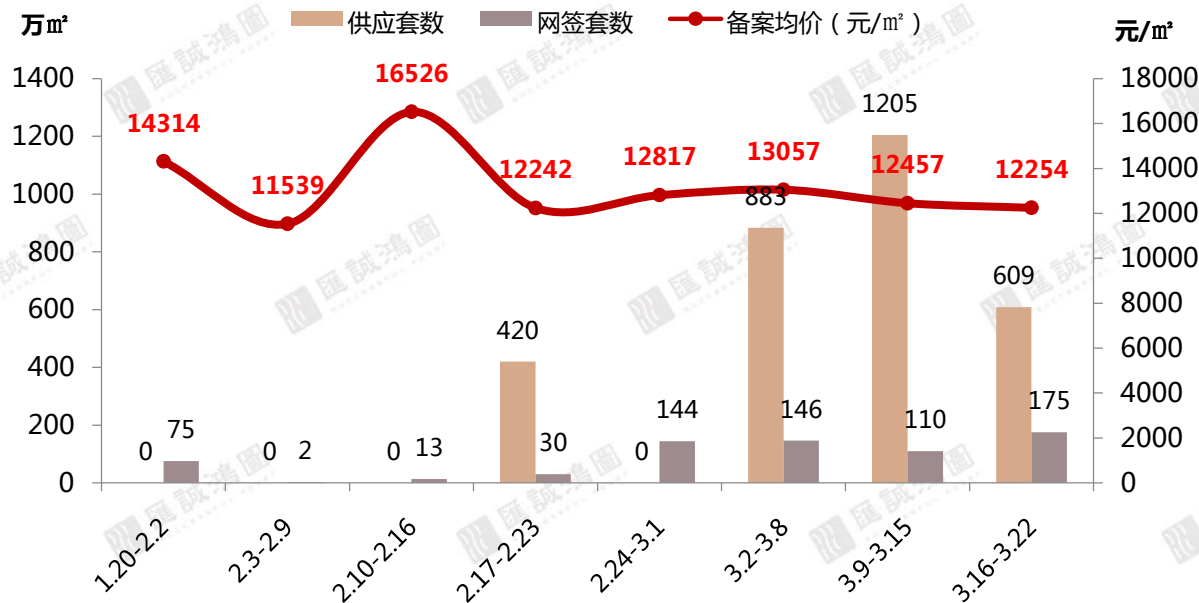
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓/商办	南海	佳兆业E立方	3月19日	2座	690	32521.98
	公寓/商办合计				690	32521.98
写字楼	南海	碧桂园广佛上城	3月19日	15~17栋	12	3216.13
	顺德	顺德新能源汽车小镇	3月20日	架空车库,2栋	244	54566.38
	写字楼合计				256	57782.51
商铺	南海	佳兆业E立方	3月19日	2座	19	1409.82
	顺德	顺德新能源汽车小镇	3月20日	架空车库,2栋	11	967.47
	高明	美的鹭湖森林度假城	3月20日	湖山原筑15座,16座	4	234.29
	三水	旭辉江山	3月17日	四期1座	3	110.67
	商铺合计				37	2722.25

全市公寓供求

SUCCESSFUL POWER

市场保持连续供应态势，项目或推出特价单位或加大渠道力度，然整体对成交触动较小，全市交投量仍低位徘徊

2020年第12周佛山市公寓近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	690	3.25	—
网签	175	0.79	12254
网签环比	+59%	+65%	-2%

第12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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	顺德	龙光玖龙郡	29	1157.26	11551
2	南海	第壹时区	18	1524.06	12900
3	禅城	新鸿基珑景	18	674.12	13860
4	顺德	力合阳光城云谷	18	594.55	12901
5	三水	碧桂园佛山双子星城	16	657.89	7610
6	禅城	敏捷金谷国际	7	319.9	9392
7	禅城	东基童梦天下	5	284.03	12245
8	禅城	绿岛湖壹号	4	257.56	6807
9	禅城	鸿翔芮丽国际	4	189.08	15527
10	顺德	海珀名轩	3	142.51	13804

(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

顺德凭大良、伦教两镇街走量项目支撑，网签持续处领先地位；禅城、南海、三水三区网签均表现量升价跌，高明近期市场交投冷淡多现零网签

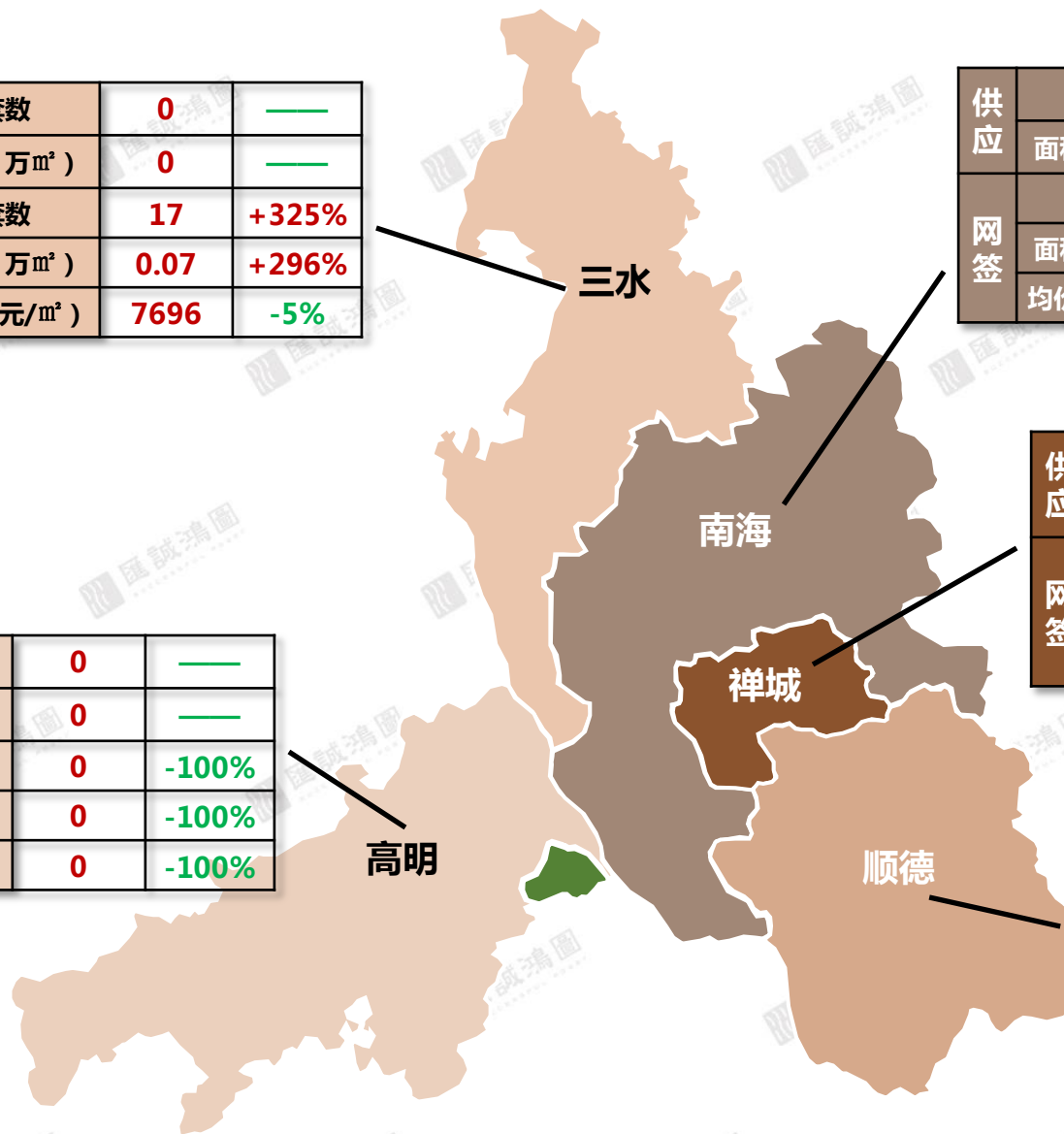
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	17	+325%
	面积 (万m ²)	0.07	+296%
	均价 (元/m ²)	7696	-5%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	29	+142%
	面积 (万m ²)	0.20	+146%
	均价 (元/m ²)	13692	-8%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	44	+110%
	面积 (万m ²)	0.20	+119%
	均价 (元/m ²)	12065	-6%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
	均价 (元/m ²)	0	-100%

供应	套数	609	-49%
	面积 (万m ²)	3.25	-44%
网签	套数	85	+18%
	面积 (万m ²)	0.32	+11%
	均价 (元/m ²)	12482	+4%



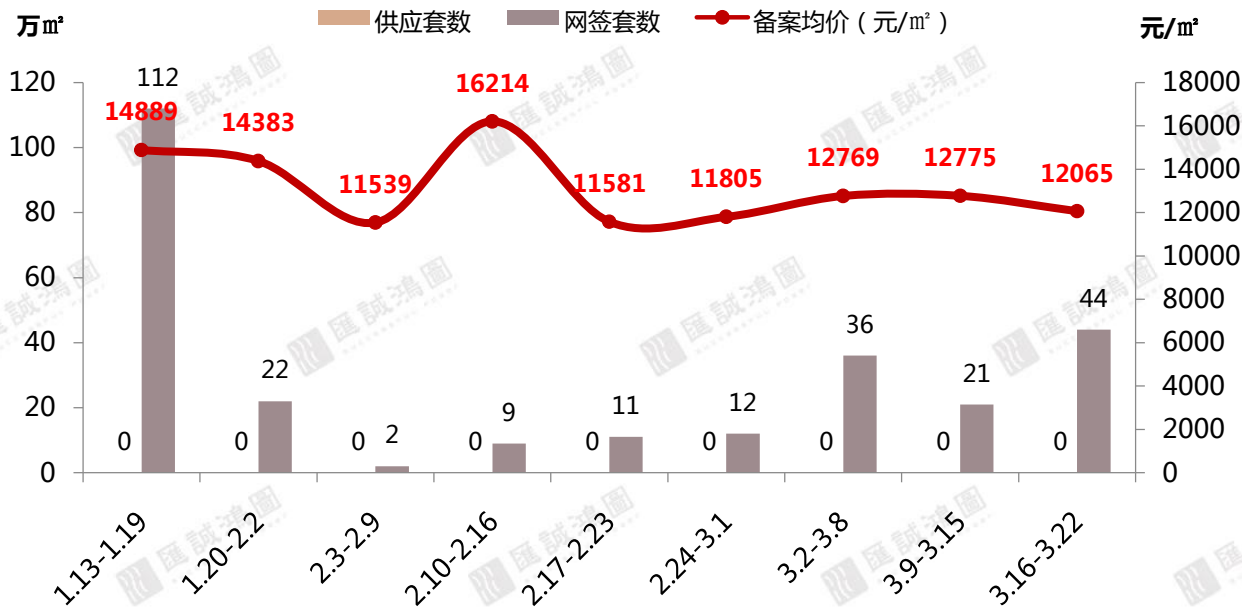
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-禅城

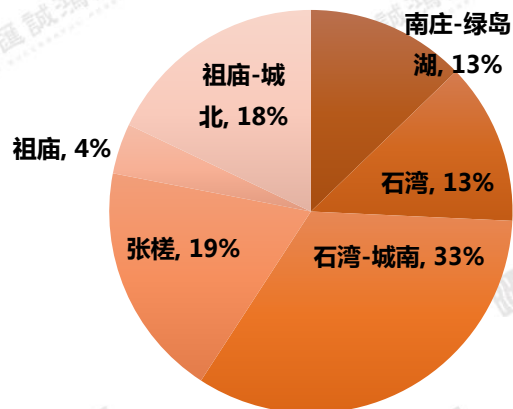
SUCCESSFUL POWER

区域网签呈量升价跌，张槎、城南等板块项目为交投主力，新鸿基泷景成榜单唯一网签上双个盘

2020年第12周禅城区近期公寓供求走势



第12周禅城区各板块网签面积占比



第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	石湾-城南	新鸿基泷景	18	674.12	13860
2	祖庙-城北	敏捷金谷国际	7	319.9	9392
3	张槎	东基童梦天下	5	284.03	12245
4	南庄-绿岛湖	绿岛湖壹号	4	257.56	6807
5	石湾	鸿翔芮丽国际	4	189.08	15527
6	石湾	绿地璀璨天城	2	72.18	13208
7	张槎	绿地未来城	1	96.32	8839
8	祖庙	兆阳O立方	1	48.9	19775
9	祖庙-城北	旭辉公元	1	41.44	12628
10	祖庙	越秀岭南隽庭	1	32.52	15755

(注：统计数据不包含万科项目)

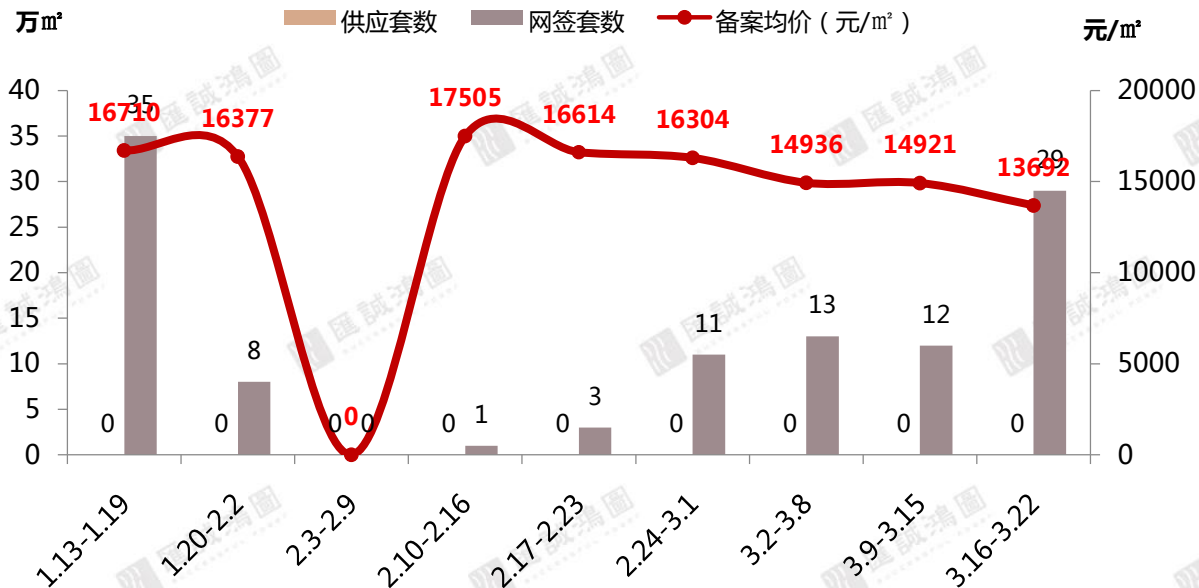
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

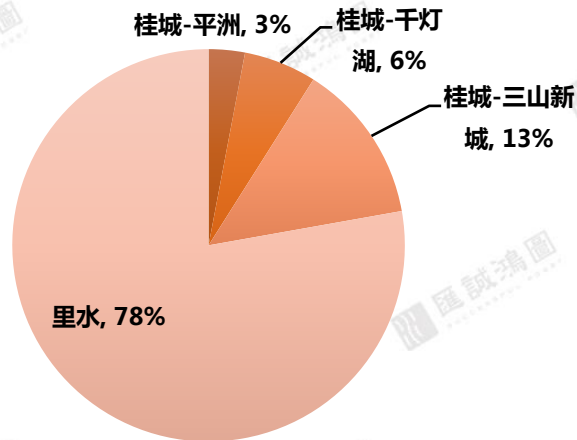
SUCCESSFUL POWER

区域交投量受单盘支撑稍有回升，桂城多盘近期均无活动吸客，第壹时区降价走量居首

2020年第12周南海区近期公寓供求走势



第12周南海区各板块网签面积占比



第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	桂城-三山新城	第壹时区	18	1524.06	12900
2	桂城-平洲	海伦堡爱Park	2	119.72	13552
3	桂城-干灯湖	千灯湖C+	2	72.26	17506
4	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	1	30.3	18288
5	—	—	—	—	—
6	—	—	—	—	—
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

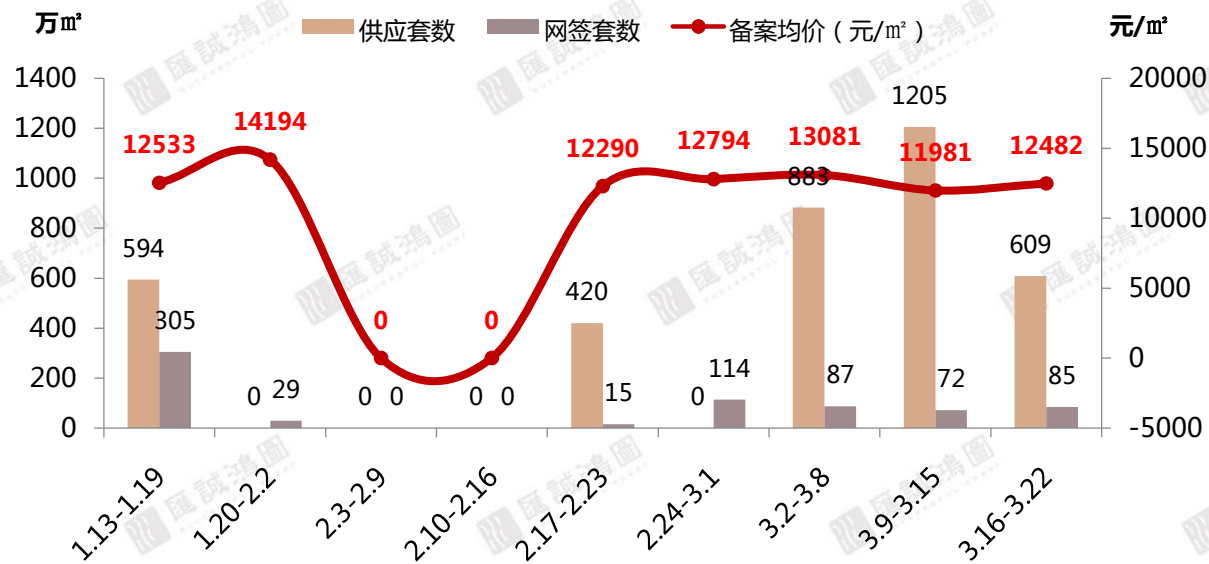
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

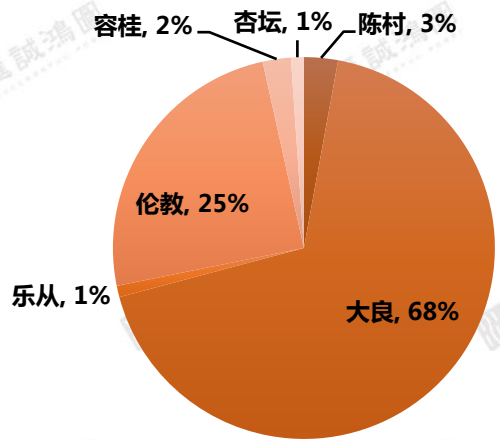
SUCCESSFUL POWER

区域网签量呈低位维稳态势，大良镇街网签占比近7成领跑，龙光玖龙郡、力合阳光城云谷成榜单常客

2020年第12周顺德区近期公寓供求走势



第12周顺德区各板块网签面积占比



第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	大良	龙光玖龙郡	29	1157.26	11551
2	大良	力合阳光城云谷	18	594.55	12901
3	大良	海珀名轩	3	142.51	13804
4	大良	保利中环广场	2	92.98	14459
5	大良	鸿坤创智天地	2	91.06	10828
6	陈村	金铂花园	1	92.57	14239
7	大良	华侨城蓝岸公寓	1	91.23	19375
8	容桂	碧桂园凤凰湾	1	39.01	7535
9	容桂	弘泰利花园	1	37.87	7488
10	杏坛	顺德智富园	1	35.05	9658

(注：统计数据不包含万科项目)

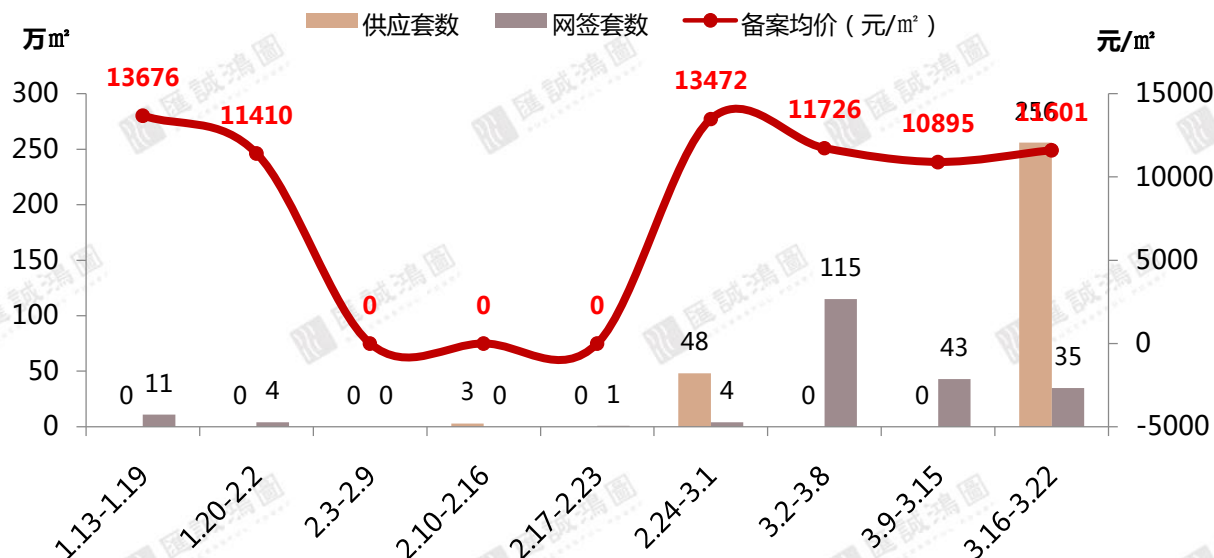
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

市场再获新品补充，整体交投量价环比表现稳定，创智谷持续释放网签蝉联榜首

2020年第12周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积 (万m²)	备案均价 (元/m²)
供应	256	5.77	—
网签	35	0.22	11601
网签环比	-19%	-44%	+6%

第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	顺德	创智谷	30	1750.068	10641
2	南海	新凯广场	3	293.33	15435
3	南海	天安中心	1	125.66	13853
4	顺德	恒实置业广场	1	70.95	15419
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

顺德、南海均恢复供应，顺德受创智谷持续放量助力网签稳居首位，南海交投量下滑显著，仅两盘签约4套单位

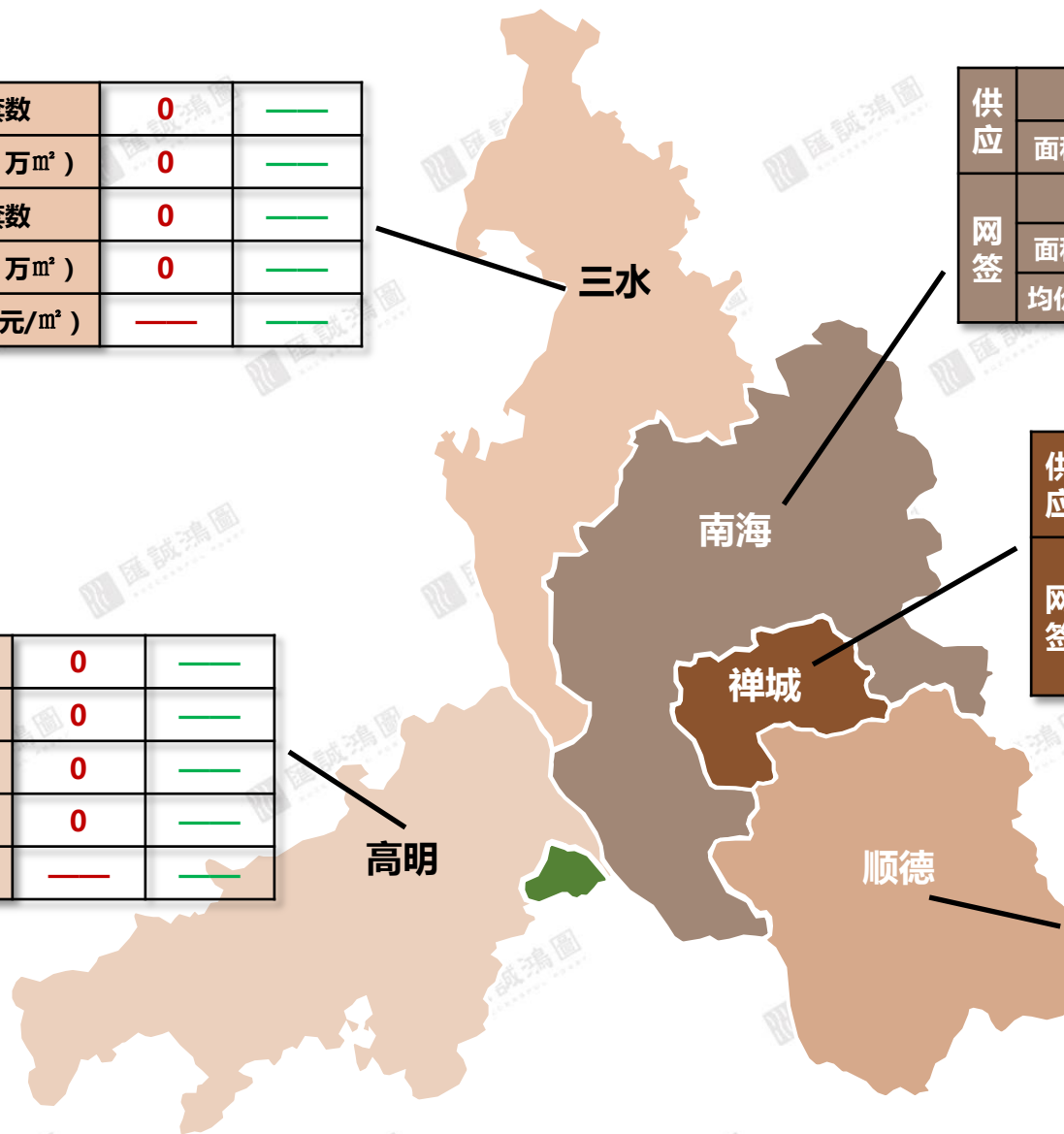
供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
	均价 (元/m ²)	——	——

供应	套数	12	——
	面积 (万m ²)	0.32	——
网签	套数	4	-56%
	面积 (万m ²)	0.04	-73%
	均价 (元/m ²)	14960	+20%

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	244	——
	面积 (万m ²)	5.45	——
网签	套数	31	+10%
	面积 (万m ²)	0.18	+33%
	均价 (元/m ²)	10828	-9%



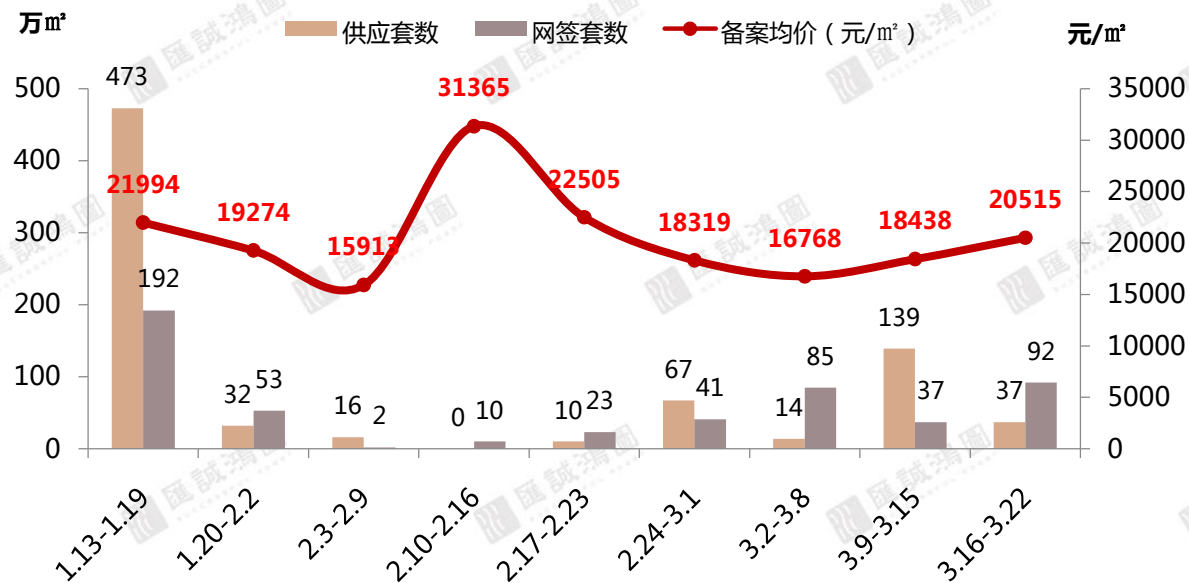
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周全市供求态势逆转，网签量攀升至2月以来新高，缺乏部分低价项目影响均价持续两周回升，敏捷金谷国际稳居榜首

2020年第12周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积 (万m²)	备案均价 (元/m²)
供应	37	0.27	—
网签	92	0.69	20515
网签环比	+149%	+188%	+11%

第12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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	禅城	敏捷金谷国际	17	973.41	13573
2	顺德	绿地商业中心	8	798.37	17923
3	南海	时代天韵	6	397.08	20554
4	南海	碧桂园金辉坚果社区	5	271.1649	19462
5	禅城	保利碧桂园天汇	4	455.32	12366
6	禅城	融创望江府	3	183.76	13548
7	南海	南海万科广场	3	130.67	24761
8	顺德	顺德汽车产业园	3	106.11	28826
9	三水	时代倾城	2	183.95	8887
10	南海	恒大御湖湾	2	112.27	11753

(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

除禅城外，其他四区均有一盘新增供应；禅南两核心区项目去化较好，支撑区域网签呈量价齐升，顺德网签呈量跌价升，三水、高明均为零星签约量

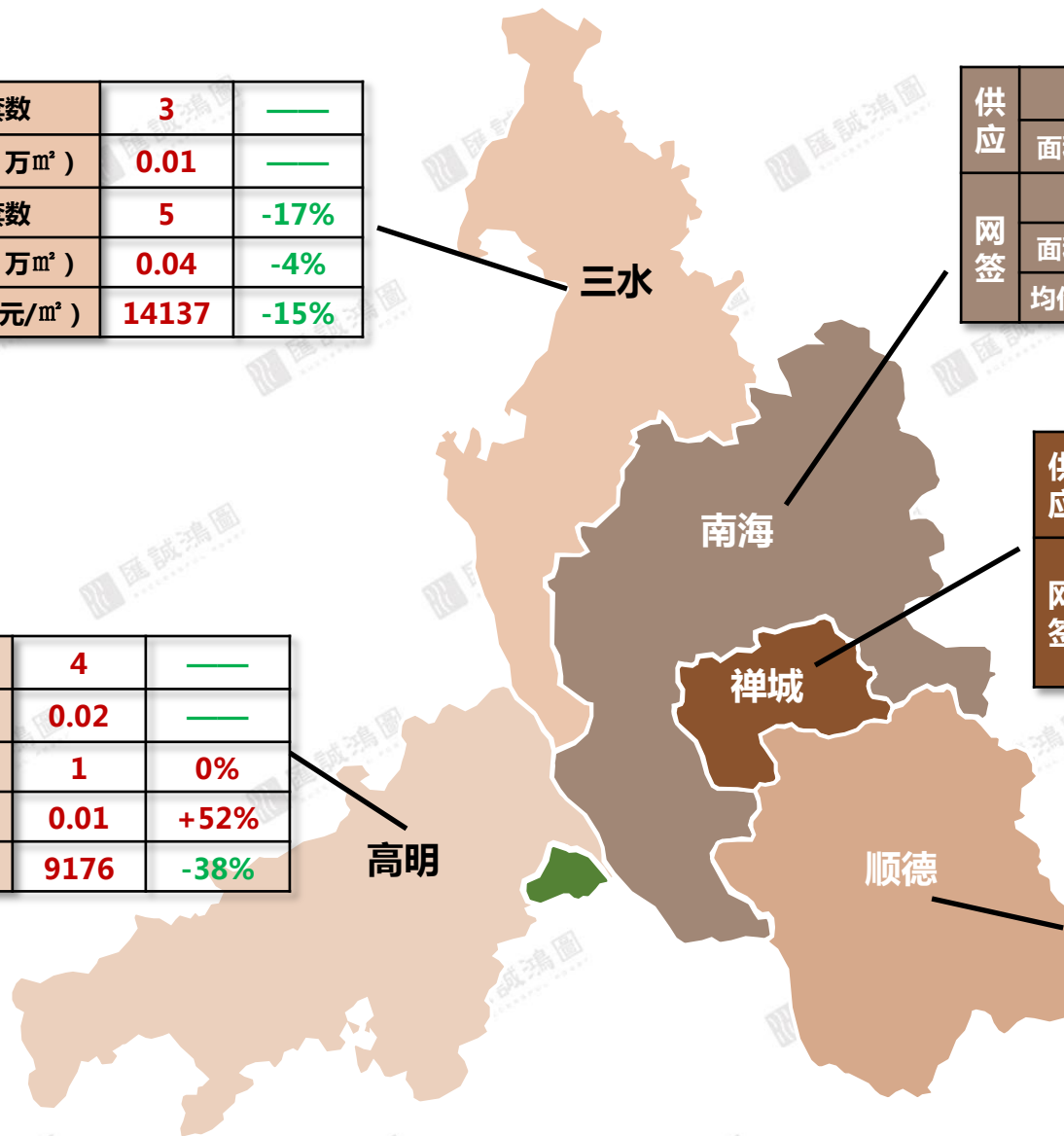
供应	套数	3	—
	面积 (万m ²)	0.01	—
网签	套数	5	-17%
	面积 (万m ²)	0.04	-4%
	均价 (元/m ²)	14137	-15%

供应	套数	19	-56%
	面积 (万m ²)	0.14	-42%
网签	套数	39	+179%
	面积 (万m ²)	0.32	+177%
	均价 (元/m ²)	25592	+38%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	31	+244%
	面积 (万m ²)	0.21	+320%
	均价 (元/m ²)	15123	+12%

供应	套数	4	—
	面积 (万m ²)	0.02	—
网签	套数	1	0%
	面积 (万m ²)	0.01	+52%
	均价 (元/m ²)	9176	-38%

供应	套数	11	-87%
	面积 (万m ²)	0.09	-78%
网签	套数	16	+129%
	面积 (万m ²)	0.12	+207%
	均价 (元/m ²)	18817	-30%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第12周市场总结

结语

土地方面：推地井喷态势停缓，供应总量结构性回降；南海里水商住地二度挂牌，降总价确定价高者得，原有教育配建不变；合理下调起拍总价、配建限制，利于土地市场热度维稳；乐从横二路商住地，规划中双轨道交汇设站，周边居住氛围欠佳，亟待片区规划落地，延期后终被中建三局+顺控城投联合体底价竞得。

住宅方面：项目批量获批，供应波动式上升，顺德蝉联居首，高明三水次之；整体网签量升价跌，多盘现让利促销，南海顺德三水网签均衡；不完全统计本周共6个项目加推，去化不足两成，观望态势增强；市场政策联动，佛山松化人才T卡申领，中职大专纳入人才库，符合佛山产业升级浪潮，亦扩大资格购房群体、刺激外来置业甚至投资风潮；

商业方面：近期商业市场持续表现淡静，公寓方面多盘均依靠渠道拉动客户，交投主要集中头部项目，线上活动影响力有限难触动客户成交；写字楼方面南顺各一盘新增供应，市场交投多集中部分持续放量项目；商铺方面近期随着部分项目主力推售商铺，市场交投量回升显著，禅南核心项目去化持续向好。



附件



◆佛山再出人才新政，中专、大专学历即可申请人才T卡，购房门槛降低

3月18日，佛山市人力资源和社会保障局发布了《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》，将对优粤佛山卡T卡申领对象进一步放开。

通知指出，具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡，其他人才按照《佛山市人民政府关于印发优粤佛山卡服务管理暂行办法的通知》（佛府〔2019〕13号）申领优粤佛山卡A卡、B卡、C卡。

T卡原为特色人才所持有，如：项目累计获得风险投资人民币100万元及以上的创新、创意、创客人才或团队的核心成员（每个团队限报2人）等。



新T卡的申领只需满足具有**中专学历或大专学历**或**国家职业资格四级（中级工）证书**或**国家职业资格五级（初级工）证书**的人才，申领条件大大放宽。

优粤佛山卡服务

[了解政策>](#)

优粤佛山卡入户服务

申请对象：A/B卡人才

优粤佛山卡子女入学服务

申请对象：同时持有省人才优粤卡的A/B卡人才

优粤佛山卡购房服务

申请对象：非本市户籍且名下没有住房的A/B/C/T卡人才

人才卡购房权益



◆广州白云区落户限制放宽，大专学历工作1年可在四镇买房

继南沙、花都、黄埔、番禺之后，广州白云也加入了优化人才政策的队伍。

3月16日下午，广州白云人力资源和社会保障局发布关于白云区完善人才政策的通知，对于符合要求的几大类人才可在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市户籍居民同等待遇。

根据通知内容，**在白云区辖内的大专院校（高校、中职技工学校）学习连续满一年，或具备大专学历在白云区工作连续满一年的这几类人才能在白云四镇享广州市户籍待遇，也意味着具备买房资格。**

此外，对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才在本市没有住房，在白云区有居住需求的，可申请租住白云区人才公寓。

广州市白云区人力资源和社会保障局 广州市白云区住房和城乡建设和交通局关于白云区完善人才政策的通知

发布时间：2020-03-16 16:25:19 来源：区住房和城乡建设和交通局

字体大小：大 中 小

云人社〔2020〕3号

各相关单位：

为统筹推进新冠肺炎疫情防控和社会经济发展工作，促进企业复工复产，提升我区人才竞争力和人才集聚力，营造适合各类人才创新创业的综合发展环境，助力打造高端高质高新现代产业新体系，实现老城市新活力，提升人才服务水平，结合我区实际，现就完善人才政策通知如下：

一、纳入政策的范围与对象：

- （一）持有广州人才绿卡；
- （二）持有白云区“云聚英才卡”；
- （三）在白云区辖内的大专院校（高校、中职技工学校）学习连续满一年；



◆ 中海商业接手南海怡丰城，临近南海新交通站点

3月19日，位于南海桂城平洲的怡丰城项目已被中海地产收购。据悉，这是由戴德梁行资本市场部在广佛促成的第5宗商场成交。

1：周边配套

南海怡丰城，位于平洲康怡公园旁，为富丰新城商业配套，建筑面积超过12万平方米（地下负一至地上四层）。周边除富丰新城外，还有中海繁华里、富丰君御、海伦堡海汇广场、康怡花园、越秀星汇瀚府、依岸康堤花园等小区。

怡丰城临近在建南海新交通的康怡公园站，未来将会受益于南海轻轨交通网络的开通及与广佛线的连接，为周边11个社区、约17万居民提供广佛一体化的购物享受。

2：收购意义

中海地产作为本次交易的收购方，这也是继中海环宇城成为区域流量标杆后，致力扩展在大湾区的商业版图。

中海商业作为中海地产持有型物业的资产管理平台，在写字楼及购物中心等多个业态上具备独特竞争力与发展优势，此次收购是集团城市运营战略的落地，将提升项目未来潜力。



【规划要闻】

SUCCESSFUL POWER



◆北滘新添商业综合体，备案名为万华广场，毗邻佛山3号线+占地近4.7万m²

从顺德区政府网站获悉，顺德拟新建一占地近4.7万m²的商业综合体项目，备案名为万华广场。

根据公示，万华广场总用地面积为46665.52平方米，总计容建筑面积73034.58平方米，涵盖产权式酒店216356.23m²和商业建面14162.89m²。项目整体容积率为5，建筑密度为34.08%，绿地率为25%，可提供商业房源6912套。

从规划图来看，万华广场将由7座产权式酒店和若干栋商业楼组成，产权式酒店最高楼高34层，最低楼高22层。商业楼则主要为1-2层。整个项目将规划多处下沉式广场，并设有泳池和儿童池等娱乐设施。

佛山市自然资源局顺德分局

关于万华广场1座的批前公示

顺规公(2020)175号

为加强城乡规划管理，增加透明度，根据我区城乡规划管理的有关规定，现对有关规划审批事项进行批前公示，征询公众意见，具体事项如下：

申请单位：佛山市宇发物业管理有限公司

项目名称：万华广场1座

项目位置：佛山市顺德区北滘镇北滘居委会工业大道41号之一地块

申报类型：建设工程规划类许可证核发(建筑类)

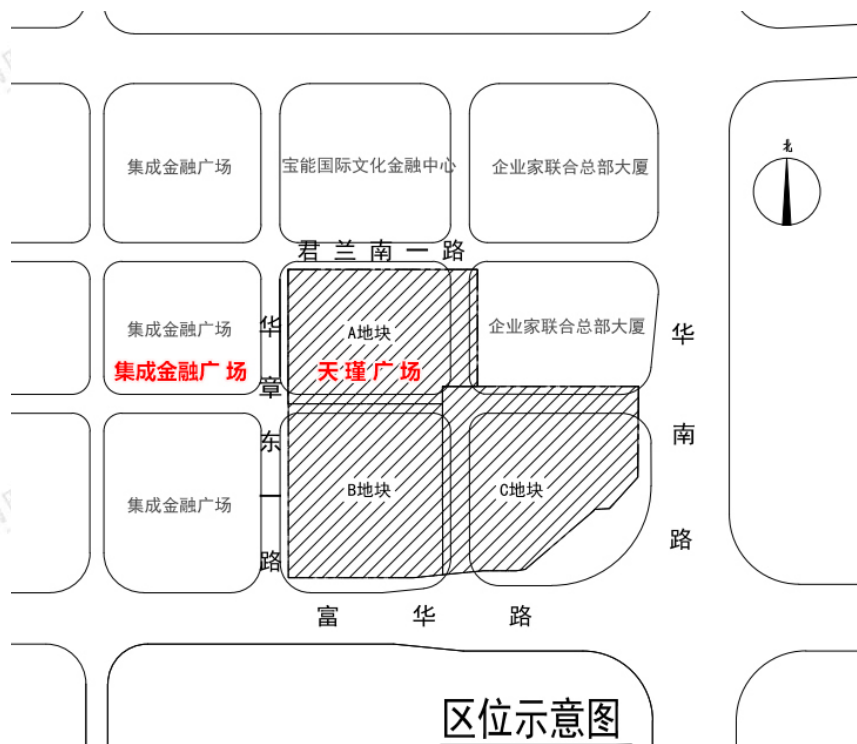




◆龙光保利佛山新城项目定名和光尘樾，联合集成金融广场开发

龙光、保利合作开发的项目已命名为龙光·集成·保利和光尘樾，属于保利“和光”产品系列，涵盖**公寓、住宅、办公**等多种类型，将**由保利操盘**，预计4月进行外展点宣传，**最快5月对外开放**。

值得一提的是，本项目占地4.09万m²，总建面达30.9万m²，容积率7.54，包括集成金融广场和天瑾广场两个项目，其中，集成金融广场由两栋商业裙楼和一栋超高层组成；天瑾广场由1栋住宅和1栋公寓组成，产品方面，涵盖42-69m²公寓以及110-139m²住宅单位。



区位示意



建筑施工外观



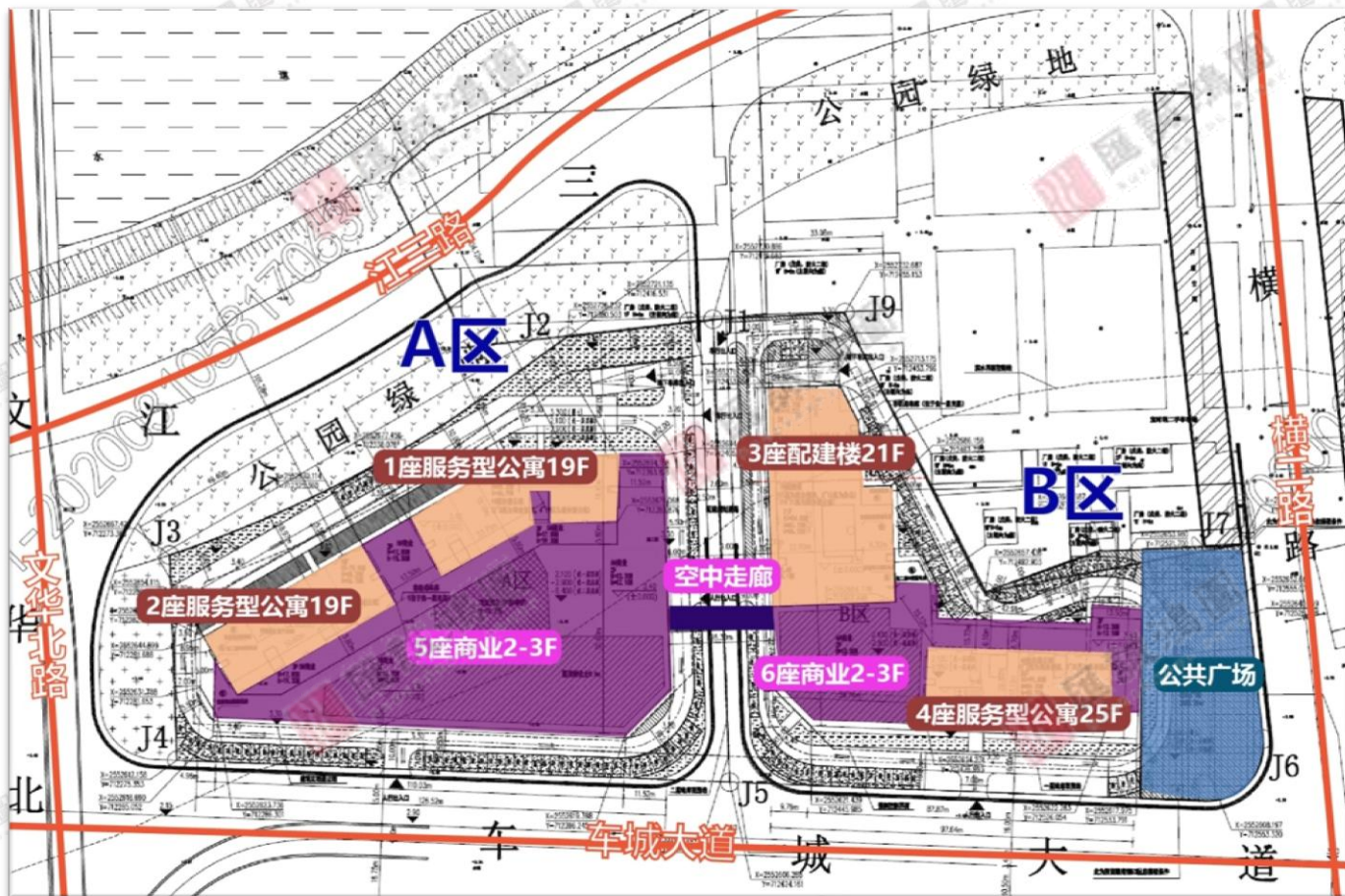
◆时代汽车小镇项目AB区规划出炉，打造二手车名车广场

从南海区政府网站获悉，时代爱车小镇AB区备案名为时代冠华商业广场，将打造集服务型公寓、商业、办公楼于一体的商业体项目。

从规划图来看，1、2、4号楼均为服务型公寓，1号楼和2号楼楼高19层，设于A区，4号楼楼高25层，设于B区。3号楼为配建楼，楼高21层，其中2-13层为办公性质，14-21层为服务型公寓。此外，其余楼栋均为商业楼，楼高2-3层。A区和B区商业将由空中连廊相连接。

根据桂城爱车小镇项目启动仪式上披露的规划，A/B区将打造二手车名车广场，涵盖立体室内展厅、高端品牌集聚区、一站式名车体验中心售后维保区、平行进口车、二手名车和商务办公等。

时代爱车小镇项目位于海八路北侧，南海大道以西，汾江河以南的围合区域。该项目将通过整合现有海八路汽车一条街和周边旧工业区，改变原有单一业态的运营模式，引入多元化业态，丰富产业结构的方式，**建设以汽车销售及售后服务、汽车文化旅游、行政办公、餐饮娱乐、酒店服务等为一体的大型综合性汽车文化产业小镇**，提升沿线城市景观和产业形态，带动叠北社区集体经济收益提升。



项目规划图

【规划要闻】

SUCCESSFUL POWER



◆ 保利时代城北项目将建20栋高层+泳池幼儿园，备案名辰悦公馆

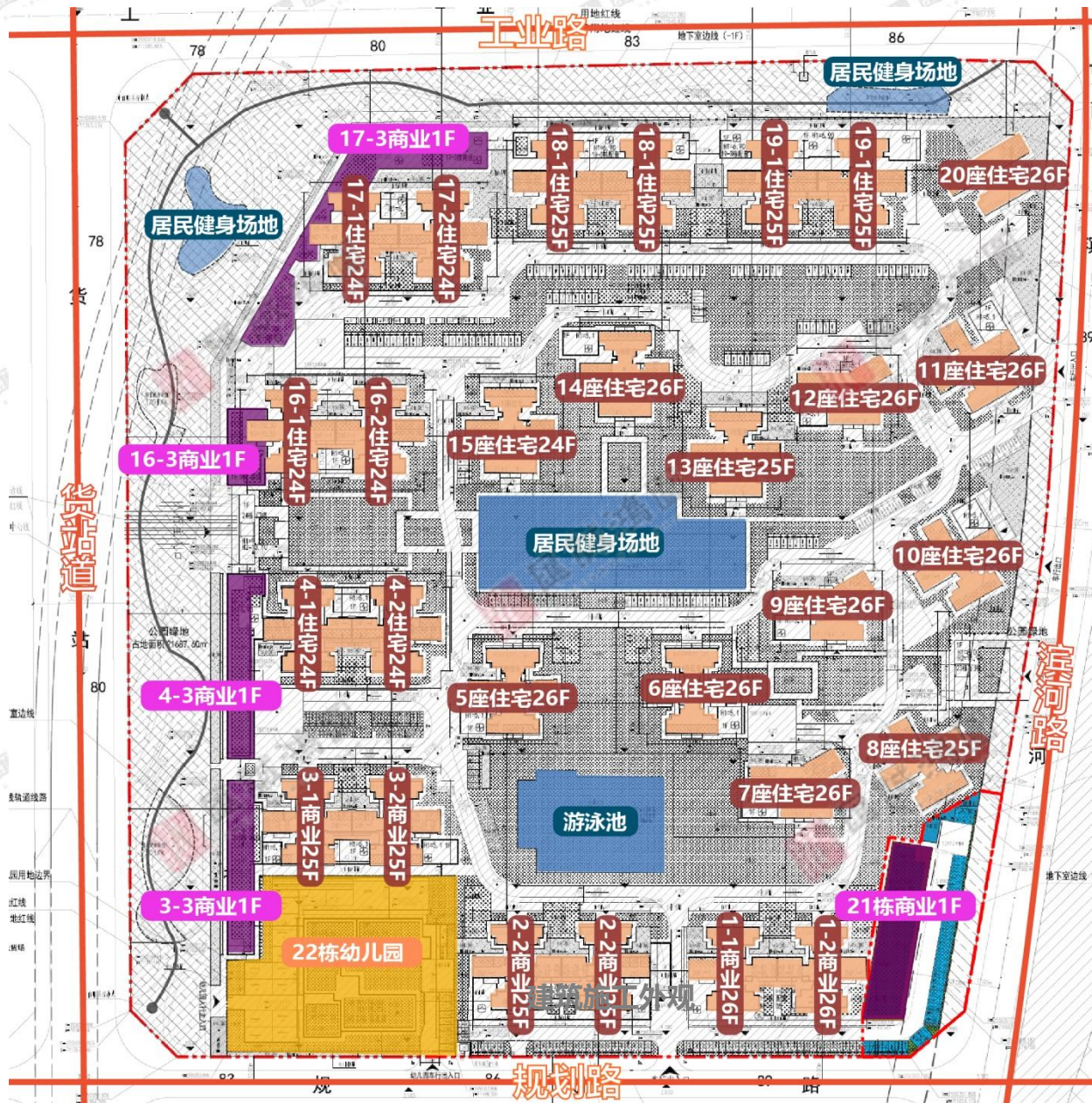
从禅城区政府网站获悉，时代和保利华南合作的城北项目备案名确定为保利时代辰悦公馆，将开发20栋高层住宅。

根据公示，保利时代辰悦公馆位于禅城区工业路南侧、货站路东侧，总占地面积120486.65m²，整个项目将由20栋楼高24-26层的高层住宅组成。其中1-4、16-19栋这7栋住宅楼均含有两个梯腿。

从项目所在位置来看，该项目地处禅城城北板块，一线可直望汾江河，距离佛山地铁3号线的中山公园站（在建）约200米左右。

根据此前公示的城北片区规控，项目周边未来将以住宅和商业为主，西侧还将新增一所小学，项目南侧的东升厚安旧村改造项目也已启动征拆，北侧的项目将由诚通和中交共同开发。

目前，片区在售的项目有保利水木芳华、旭辉公元、滨江首府和敏捷金谷国际等。





◆大沥广佛慧谷项目规划出炉，打造华润置地万象系商场

从南海区政府网站获悉，该项目备案名宝慧金融中心，将打造6座写字楼和2座商业楼。

宝慧金融中心总占地面积51369.4m²，总建筑面积约42万m²，是广东宝力集团通过互联网+平台+产业园方式，着力打造的集总部基地、金融平台、营销平台、科研平台于一体的大型产业园综合体，是大沥镇城市中轴建设、产业平台建设的重点项目。

根据当时的拿地条件，地块竞得方须1年内、5年内须引进相应产业及公司，6年内宗地企业在大沥经营纳税累计超3亿等。项目的总开发投资金额不得低于16.7亿元。

从地块所处位置来看，宝慧金融中心位于南海区“全球创客小镇”范围内，是产业升级和新型城镇化改造的示范区。除了该项目外，片区内还在推进时代创客小镇、亚洲集团会展中心、南海之眼等重点项目的前期整理工作。

◆东原地产容桂项目规划出炉，将建2栋住宅+房源300套

东原地产佛山首个项目规划出炉！

乐居编辑从顺德区政府网站获悉，该项目将建2栋住宅，提供房源300套，

根据公示，该项目总占地面积13376.82m²，计容建面31812.62m²，其中住宅29773.1m²，商业1160.02m²。项目总住宅套数300套。

规划图显示，项目将由两栋住宅楼组成，两座住宅楼均楼高26层，小区内还规划有体育健身场地。

回顾去年12月30日，东原地产以总价20492万摘得该项目地块，折合楼面价约6441元/m²。从项目所在地块位置来看，该项目位于环安路东侧、建华路北侧，地属容桂城区，周边500米直线范围内小百合幼儿园、兴华中学、千禧广场、新容奇医院等教育、医疗、饮食、商业生活配套齐全。



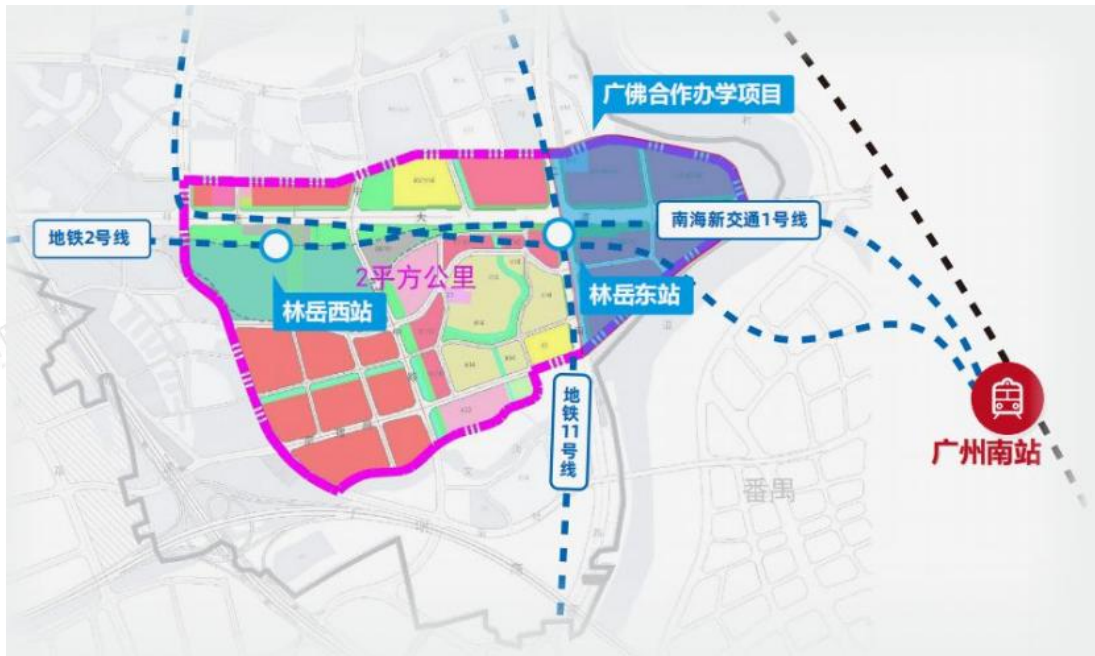
◆桂城林岳回迁安置房动工.468套房源+2号线TOD项目旁

3月21日，桂城三山片区回迁安置房，林岳社区公寓（岳明湾二期）启动建设了！预计2023年年底投入使用！

岳明湾二期建筑面积约94233平方米，由6栋住宅楼组成，涵盖商铺、地下室、架空层、停车场等，共468套房源，地下停车位568个。工程预计建设时间为32个月。

二期楼栋高度从南向北呈阶梯级递增，楼高25-30层。户型主打86-140平方米的三四房，2梯3户设计。从户型图来看，基本为南北对流户型，通风采光较好。

值得一提的是，项目西南侧为地铁2号线林岳西站TOD综合开发项目，南海新交通、地铁2号线途经。从二期前往正在建设的林岳西站、林岳东站约200-300米，未来可快速接驳广州南站、禅桂中心等地。



区位优势



项目规划图



◆三水2020年旧改计划发布，超3834亩，新启动项目15个

3月18日，三水区政府网站发布了《三水区2020年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》，披露了三水最新的旧改进度情况。

根据公示，2020年三水区计划改造项目26个，涉及西南、云东海、白坭、乐平、芦苞、大塘、南山七大片区，总面积达3834.29亩，同比去年上涨了21.4%。

在这26个项目中，商住项目总计17个，而2020年全新启动的项目有15个，面积约2467.6亩，其中，新启动的商住项目为7个。此外，今年继续开展改造项目有8个，面积570.7亩。

佛山市自然资源局三水分局文件

佛自然资三告〔2020〕9号

三水区2020年“三旧”改造年度实施计划的批前公示



◆西江新城东片区学校公办九年一贯制学校预计明年投用，设54个班

高明一公办九年一贯制学校预计明年投用，可容纳2520名学生就读！预计明年秋季学期投用可容纳2520名学生西江新城东片区学校选址于明国路以北、西江大道以南，万科西江悦以东地块，规划为公办九年一贯制学校，设54个班，可以容纳在校生2520人。其中，小学36个班1620人，初中18个班900人。

学校项目占地面积67.53亩，总建筑面积5.4万平方米，总投资约2.65亿元，按照省标准化学校的要求进行设计和建设，配置教学楼、综合楼、食堂（含运动场）、学生宿舍（含地下停车场）、户外运动场地（标准田径场、篮球场、游泳池等），力争建成为广东省县域教育综合改革的标杆性学校。



学校效果图1



学校效果图2

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：王先生 13202465723 张小姐 15521259759



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品