

欢迎关注



2020 佛山周报

— 2020.10.05 - 2020.10.11 —

广东粤湾数据研究院

Issue No. 36

节后市场成交量明显回落
怡翠尊堤成功夺得备案金额榜首



CONTENTS

目录

1

宏观背景
MACRO BACKGROUND

2

土地市场
LAND MARKET

3

佛山市场
FOSHAN MARKET

TO PROVIDE QUALITY MARKET RESEARCH SERVICES

01

宏观背景

MACRO BACKGROUND

“超级动脉”季华路西延线开建 顺德村改加速促进城市建设

- 摘要：2017-2019年南海“两高四新”产业增加值突破千亿；佛山市季华路西延线工程正式开建，未来将实现西部区镇与佛山中心区最快15~20分钟速达；顺德“村改”迎来重点项目迎来新进展，未来可期。

南海“两高四新”产业增加值突破千亿

珠江时报讯（记者/李年智）“南海‘两高四新’每一个领域都有龙头项目或国家级平台进驻，虹吸效应逐步凸显。”日前，记者从相关部门了解到，南海“两高四新”产业增加值已经突破千亿，三龙湾南海片区、佛山高新区南海园、南海电子信息产业园、仙湖氢谷等成为培育发展新兴产业、做好增量优质的重大平台。

数据显示，2017-2019年，南海区“两高四新”产业增加值分别为788.30亿元，979.80亿元，1042.18亿元，分别实现同比增长14.1%，12.2%，8.7%，南海“两高四新”产业占GDP的比重从2017年的28.1%，升至2019年的32.8%，比重增加4.7个百分点，一个高达千亿的新兴产业集群已经崛起。

珠江时报 2020-10-07

粤湾点评：近年来，南海以三龙湾南海片区、佛山高新区南海园、南海电子信息产业园、仙湖氢谷等重大平台为主阵地，构建现代产业体系，未来大量优质企业和人才将会涌入此片区，对此片区的商品住房市场是利好，未来可期。同时这也将加快南海的城市现代化进程，深化南海土地改革，提高土地资源利用率。

串联地铁高速 “超级季华路” 一线通四区

9月30日，佛山市季华路西延线工程正式开建。未来，现状季华路将继续向西延伸约15公里，衔接佛山第一桥西江富龙特大桥，一线通达佛山禅城、南海、三水、高明四区，实现西部区镇与佛山中心区最快15~20分钟速达，推动广佛全域化同城以及助力佛山西部融入粤港澳大湾区。历经27年，佛山季华路经历了多次升级改造，这条集多个“超级工程”和轨道交通于一线的佛山“超级动脉”，将成为佛山全域化同城新的助推器。

广州日报 2020-10-12

粤湾点评：季华路沿线途经佛山禅城、南海、三水、高明共四个区，由于处在中间的优越位置，建成后不仅更好的满足广佛市民未来交通出行的更多需求，还能提高沿线项目的交通价值，为佛山市场带来更多的广州客户。这将进一步提高周边项目的溢价水平。从客户分布来看，有利于打破地缘性阻碍，吸引禅桂中心购房需求进一步往外拓展。

“百亿项目”正式落地 “千亩园区”载体封顶

今年，顺德“村改”（村级工业园升级改造）迎来“总攻”。而国庆、中秋双节刚过，一批“村改”重点项目迎来了新进展。

作为顺德今年引进的“百亿元项目”海天高端智能装备生态产业基地，在10月9日正式落户龙江；而在容桂，总建筑面积达23万平方米的大型新兴产业载体华腾芯城也在日前迎来全部封顶，未来将依托芯片、人工智能技术等新兴产业为顺德经济高质量发展赋能。

当前，顺德“村改”工作渐入佳境，拆建与招商并举的同时，还加大力度建设一批“工改公园”、现代化主题产业园区，推动城乡高水平发展。

广州日报 2020-10-12

粤湾点评：顺德作为传统制造业发家的区域，存在传统产业转型困难，土地资源利用率不高以及城市景观面貌落后等急需解决的问题，无论是村级工业园升级改造还是海天高端智能装备生态产业基地，无疑都是顺德区经济转型的新平台和新机遇。尤其顺德村落众多，土改加速将促进城市面貌升级，有望吸引禅桂中心购房需求进一步往南拓展。



02

土地市场

LAND MARKET

本周佛山无土地成交 南海三水共三宗土地出让

- 摘要：本周佛山无土地成交，南海三水共三宗土地出让。其中南海三山新城挂牌近3万m²占地商服地，三水乐平、南山各挂一宗宅地。



2.1 土地成交

LAND TRANSACTION

广佛土地成交情况

本周土地成交信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	剔除配建 楼面价 (元/m ²)	竞得人
佛山										本周无成交土地

数据来源：广东粤湾数据研究院整理



2.2 土地挂牌

L A N D L I S T I N G

佛山：三山新城挂牌占地近3万方商服地 须引入一家企业总部



<1> 南海三山新城

地块编号: TD2020(NH)WG0043

交易时间: 2020-11-11 (周三)

土地性质: 商服用地

占地面积: 2.93万 m^2

容积率: ≥ 3.0 , 且 ≤ 4.5

建筑面积: 13.17万 m^2

起始总价: 31022万元

起始楼面价: 2356元/ m^2

备注:

- ▲ 1、本宗地的开发投资总额不低于人民币8亿元整;
- ▲ 2、商务(办公)用房计容建面: $\geq 61500m^2$, 且 $\leq 92300m^2$; 商业(非服务型公寓)用房计容建面: $\geq 8800m^2$, 且 $\leq 13360m^2$; 商业(服务型公寓)用房计容建面 $\leq 26000m^2$;
- ▲ 3、除本规划条件约定的可建服务型公寓外, 不准在剩余的商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房;
- ▲ 4、竞得人须引入一家软件和信息技术服务行业或商务服务业企业总部(企业商事登记注册地及实际办公场所须注册在本宗地), 产业分类按2017年国民经济行业分类(GB/T 4754—2017)执行, 引入的总部企业的实缴注册资本不少于人民币2亿元;
- ▲ 5、竞得人及竞得人在本宗地引入的总部企业及该总部企业关联公司, 在建设工程竣工联合验收通过且企业总部注册后第一个自然年度起连续10个自然年度, 在该宗地内的年度纳税额(非房地产销售或物业销售产生的税收)须不少于人民币12282万元;
- ▲ 6、建筑高度 ≤ 150 米。

佛山：三水乐平新城挂逾3万方宅地 毗邻雍翠新城



<2> 三水乐平

地块编号: TD2020(SS)WG0028

交易时间: 2020-11-04 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.17万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.4$

建筑面积: 7.61万 m^2

起始总价: 30500万元

起始楼面价: 4010元/ m^2

备注:

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- ▲ 2、建筑限高100米, 要求自1年内动工, 3年竣工验收。
- ▲ 3、除了社区公共服务用房之外, 包括不少于400平的社区居委会等, 地块并无其他特殊配建要求。
- ▲ 4、地块需建设住宅户型套数不少于500套, 其中建筑面积100 m^2 以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%。

佛山：三水南山挂牌2.1万m²商住地 临近佛山市萌茵实验学校



<3> 三水南山

地块编号: TD2020(SS)WG0029

交易时间: 2020-11-04 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 2.14万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积: 5.36万m²

起始总价: 6650万元

起始楼面价: 1240元/m²

备注:

- ▲ 1、按照价高者得的原则确定竞得人;
- ▲ 2、整宗地块计容建面不高于53623.15m², 其中兼容商业部分不高于5362m², 建筑限高80米。宗地须于1年内动工, 3年内竣工。
- ▲ 3、宗地要求建设住宅户型套数不少于350套, 其中建筑面积100m²以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%, 此外还须配建社区警务室、社区卫生服务站、文化活动室等公共配套, 总计容建面不低于700m²。



2.3 出让预告

SELL ADVANCE NOTICE

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积(万㎡)	容积率	建筑面积(万㎡)	起拍总价(亿元)	起拍楼面价(元/㎡)
佛山	2020-10-19	南海	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西(全球创客小镇启动区二期)地块	商住	1.13	1.0 < FAR ≤ 3.0	3.39	4.07	12001
	2020-10-20	南海	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段(旧城南市场)	商服	1.26	1.5 ≤ FAR ≤ 4.9	6.16	1.36	2209
	2020-10-23	高明	佛山市高明区荷城街道恒昌路以西、高富一路以南	工业	1.12	1.7 ≤ FAR ≤ 3.0	3.37	0.08	250
	2020-10-26	南海	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	商住	0.58	1.5 ≤ FAR ≤ 2.5	1.45	1.13	7803
	2020-10-26	南海	佛山市南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙01-13地块	商服	1.80	FAR ≤ 5.5	9.00	4.45	4950
	2020-10-26	顺德	佛山市顺德区龙江镇SD-B(LJ)-04-03-04-09地块	商住	4.52	1.0 < FAR ≤ 3.0	13.55	7.59	5600
	2020-10-27	禅城	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧	商住	3.58	FAR ≤ 3.5	12.54	16.43	13102
	2020-10-28	南海	佛山市南海区狮山镇虹岭路南侧、松木路西侧地段	工业	5.63	A区1.3 ≤ FAR ≤ 3.0	16.90	0.30	175

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，下表续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020-10-28	南海	佛山市南海区丹灶镇五金工业区汇银大道南侧地块	工业	3.65	A、B区 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$	10.94	0.22	200
	2020-10-28	南海	佛山市南海区丹灶镇东阳三路30号地块	工业	2.05	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	6.15	0.15	250
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以东 (A地块)	工业	0.72	$2.0 \leq FAR \leq 3.5$	2.16	0.07	344
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以东 (B地块)	工业	0.68	$2.0 \leq FAR \leq 3.5$	2.39	0.07	295
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以西 (C地块) 地段	工业	1.35	$2.0 \leq FAR \leq 3.5$	4.72	0.14	294
	2020-10-29	南海	佛山市南海区桂城街道桂平路以南、聚元南路以西 (D地块) 地段	工业	0.84	$2.0 \leq FAR \leq 3.5$	2.94	0.09	294
	2020-10-30	南海	佛山市南海区里水镇里水大道东侧沙涌居委会湖洲 村民小组(土名)“西围”“东围”地段	商住	7.47	A区 $1.0 < FAR \leq 3.0$ 、 B区 $FAR \leq 3.0$	19.26	21.80	11318
	2020-10-30	南海	佛山一环北侧共同工业区大道东侧(土名)“隔 基”、“生水塘”、“大竹棵”地段	工业	2.83	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	8.48	0.23	275

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，下表续

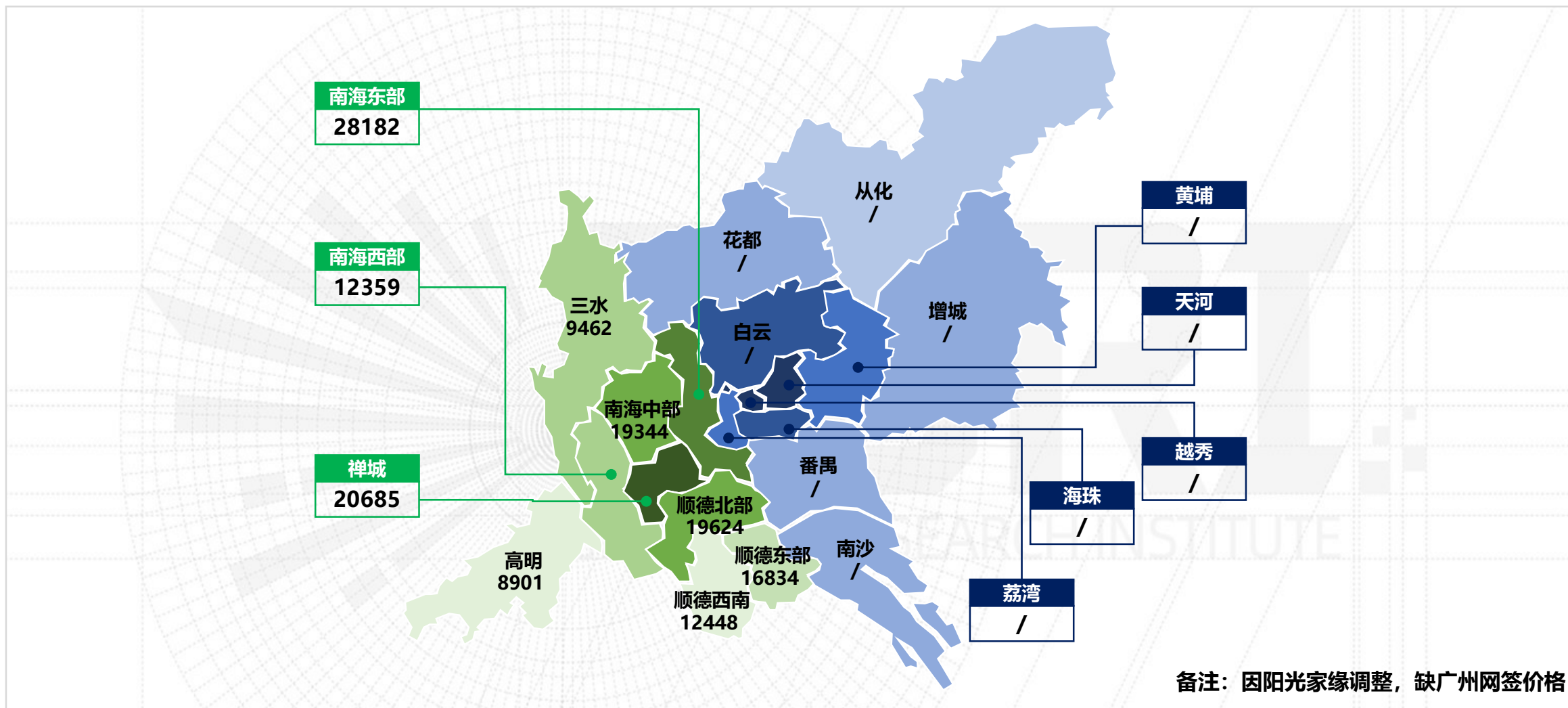
广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2020-10-30	南海	佛山市南海区里水镇文教经济联合社(土名)“山布山”地段	工业	2.05	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	6.15	0.16	265
	2020-11-2	顺德	佛山市顺德区伦教街道规划水厂路以南、105国道以西地块	商住	8.36	$1.0 < FAR \leq 3.0$	25.09	16.52	6583
	2020-11-4	三水	佛山市三水区云东海街道云东海大道南侧地块一	商服	0.92	$0.1 \leq FAR \leq 0.5$	0.46	0.30	6618
	2020-11-4	三水	佛山市三水区乐平镇新城B区01-11地块	商住	3.17	$1.0 < FAR \leq 2.4$	7.61	3.05	4010
	2020-11-4	三水	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、康城大桥以北	商住	2.14	$1.0 < FAR \leq 2.5$	5.36	0.67	1240
	2020-11-4	高明	佛山市高明区明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	0.81	$1.2 \leq FAR \leq 3.0$	2.44	0.06	250
	2020-11-9	顺德	佛山市顺德区北滘镇三乐东路以南、烈士南路西侧地块	工业	15.03	$2.5 \leq FAR \leq 4.0$	60.14	2.14	356
	2020-11-11	南海	佛山市南海区桂城三山新城魁奇路以北、泰山路以西地段	商服	2.93	$3.0 \leq FAR \leq 4.0$	11.70	3.10	2651

数据来源：广东粤湾数据研究院整理，续上表

本周广佛两地各区一手住房备案均价对比





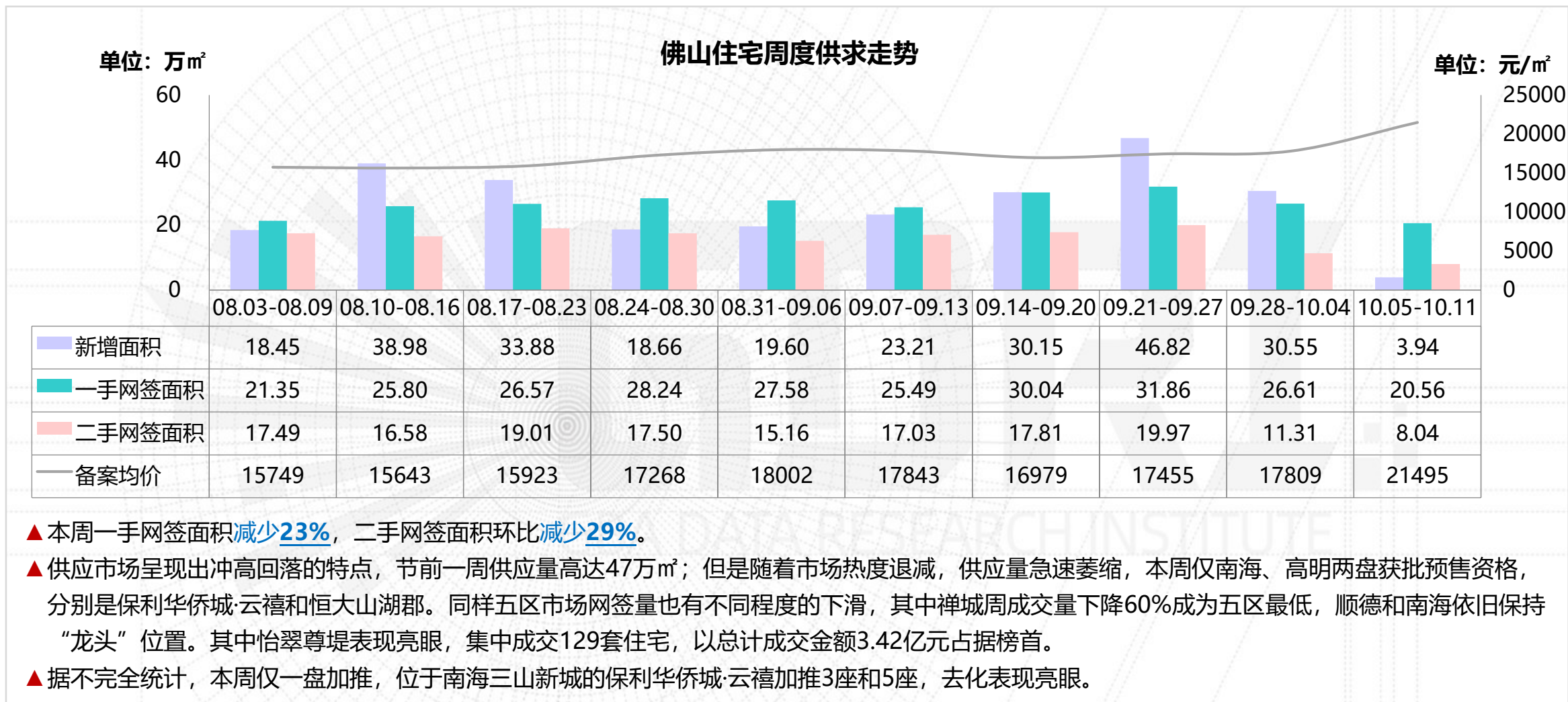
3.1 佛山住宅市场

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

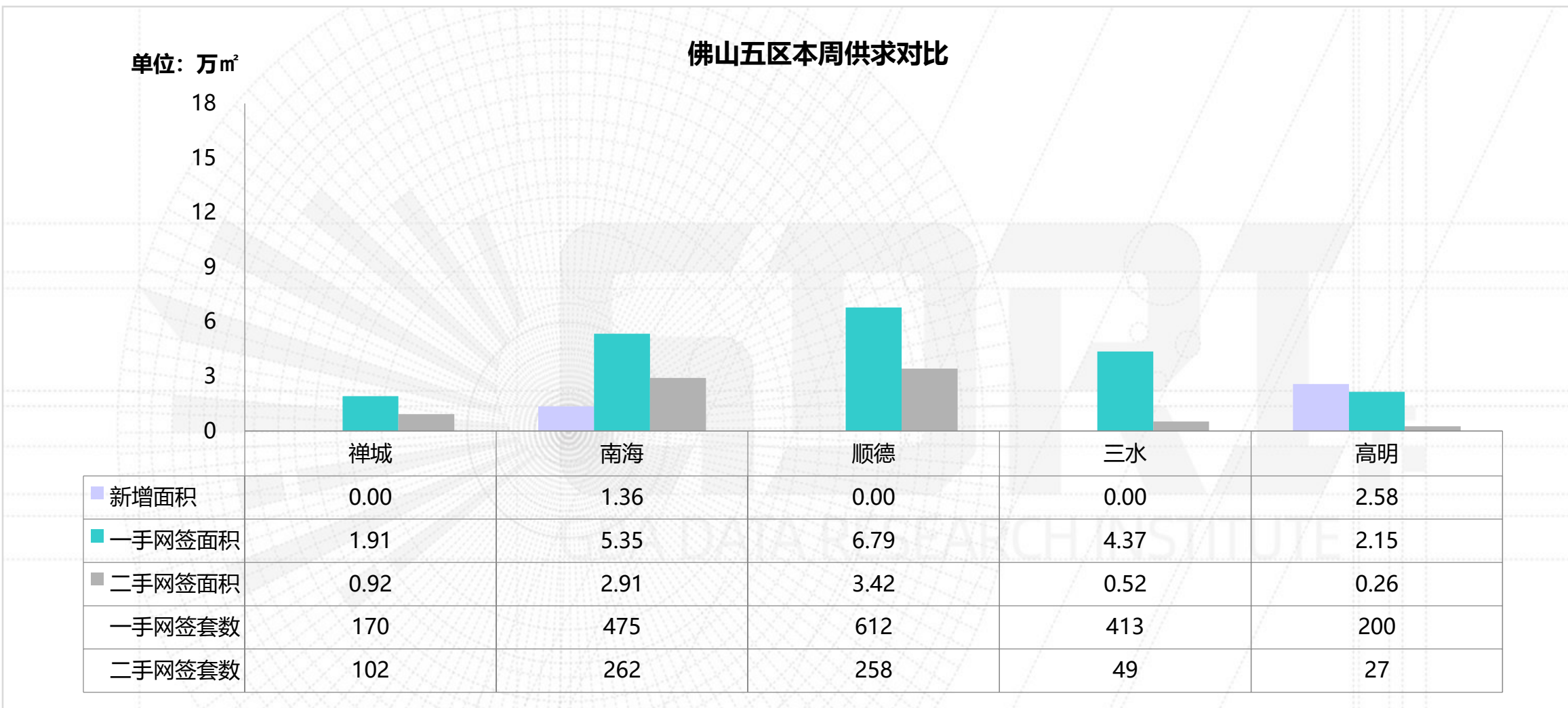
节后市场成交量明显回落 怡翠尊堤成功夺得备案金额榜首

- 摘要：本周全区供应市场急速萎缩，禅城、顺德、三水共三区新增供应为零，整体市场热度冷却。同样，一二手市场因为缺乏集中网签而出现明显的下滑，一手网签量减少23%。据不完全统计，本周仅南海三山新城一盘加推，去化表现良好，而其他区域对外发声力度则稍显薄弱。

住宅：节后市场成交量明显回落 怡翠尊堤成功夺得备案金额榜首



住宅：佛山共计三区出现零供应 禅城一二手网签环比降幅最大



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	保利华侨城·云禧	2020-10-10	云禧园4座, 33层/2梯4户	三房/96 四房/115	128	1.36
高明	恒大山湖郡	2020-10-10	9座, 32层/2梯4户	三房/107 四房/131	124	1.47
	恒大山湖郡	2020-10-10	15座, 32层/2梯3户	三房/99-120 四房/139	93	1.11
合计					345	3.94

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	户型/面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	推售率
南海	三山新城	保利华侨城·云禧	2020-10-10	3、5座	320	三房/84-97 四房/115-129	27200-33000/带装修	98折 (开盘折扣) *98折*98折*99折	63%
推货量合计					320	推售率合计			63%

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	怡翠尊堤	34225	129	12915	26500
2	南海	保利天悦	25347	26	5291	47907
3	南海	时代水岸	24135	66	8608	28038
4	南海	合生君景湾	10235	28	4275	23940
5	顺德	华润置地悦里	8848	40	4746	18643
6	顺德	碧桂园凤凰湾	8824	87	7936	11118
7	三水	恒大御澜庭	8193	108	11063	7406
8	南海	国瑞华庭	8019	70	7141	11230
9	顺德	颐安灏景湾	7603	42	4848	15682
10	顺德	华侨城天鹅堡	7579	17	3721	20367

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

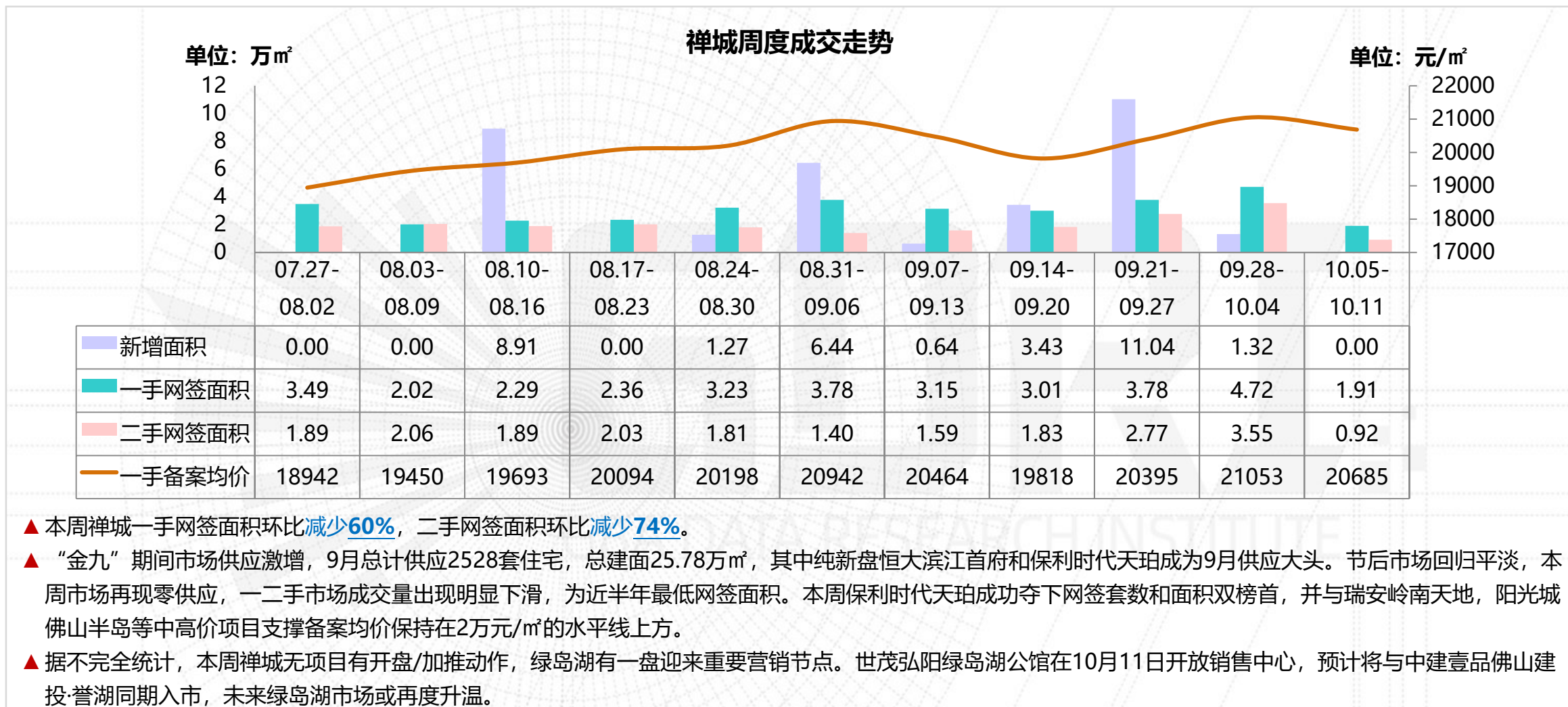
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
11	顺德	招商曦岸	7151	41	3879	18435
12	顺德	美的花湾城	7077	29	3358	21075
13	禅城	保利时代天珀	6767	32	3105	21794
14	三水	恒大云东海	6688	57	7373	9071
15	禅城	瑞安岭南天地	6117	20	2262	27041
16	南海	时代天境	5753	18	1673	34388
17	顺德	中铁建凤语潮鸣	5592	21	2425	23061
18	三水	恒大郦湖城	5305	62	6222	8526
19	南海	广佛新世界	5122	13	2128	24072
20	高明	江滨·香格里拉	4821	38	4729	10194
合计			203401	944	107698	18886

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**46%**，网签面积环比**增加19%**，备案均价环比**下跌3%**。

禅城：节后市场出现明显回落 世茂弘阳绿岛湖公馆开放销售中心



禅城：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	保利时代天珀	活动信息	10.05-10.11 绿色植物DIY, 成交砸金蛋
张槎	花曼沁园	活动信息	10.05-10.11 中秋游园会
绿岛湖	龙光玖龙臺	活动信息	10.05-10.11 国庆国潮活动
	世茂弘阳绿岛湖公馆	开放销售中心	10.11 开放销售中心

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

禅城：10月11日世茂弘阳绿岛湖公馆开放销售中心



图片来源乐居网

项目位置：禅城弘德北路与横三路交界处

占地面积：5.12万 m^2

建筑面积：15.37万 m^2

项目基础信息：项目由世茂地产和弘阳地产联合开发，位于佛山禅西新城核心的绿岛湖板块，紧邻地铁4号线绿岛湖北站，地理位置优越。项目总占地约5.12万 m^2 ，共规划有17栋高层住宅。小区整体呈现北高南低，1-5座楼高14层，6-9座楼高15/18层，10-17座楼高29-34层不等；其中1-5座为两梯四户，6-9座为两梯两户。

项目动态：▲ 10月11日开放销售中心。预计首推95-120 m^2 三四房产品，带装修发售，同月预计开放样板房。

禅城：世茂弘阳绿岛湖公馆户型图

95m²三房两厅两卫



105m²三房两厅两卫



120m²四房两厅两卫



禅城：世茂弘阳绿岛湖公馆开放销售中心现场图



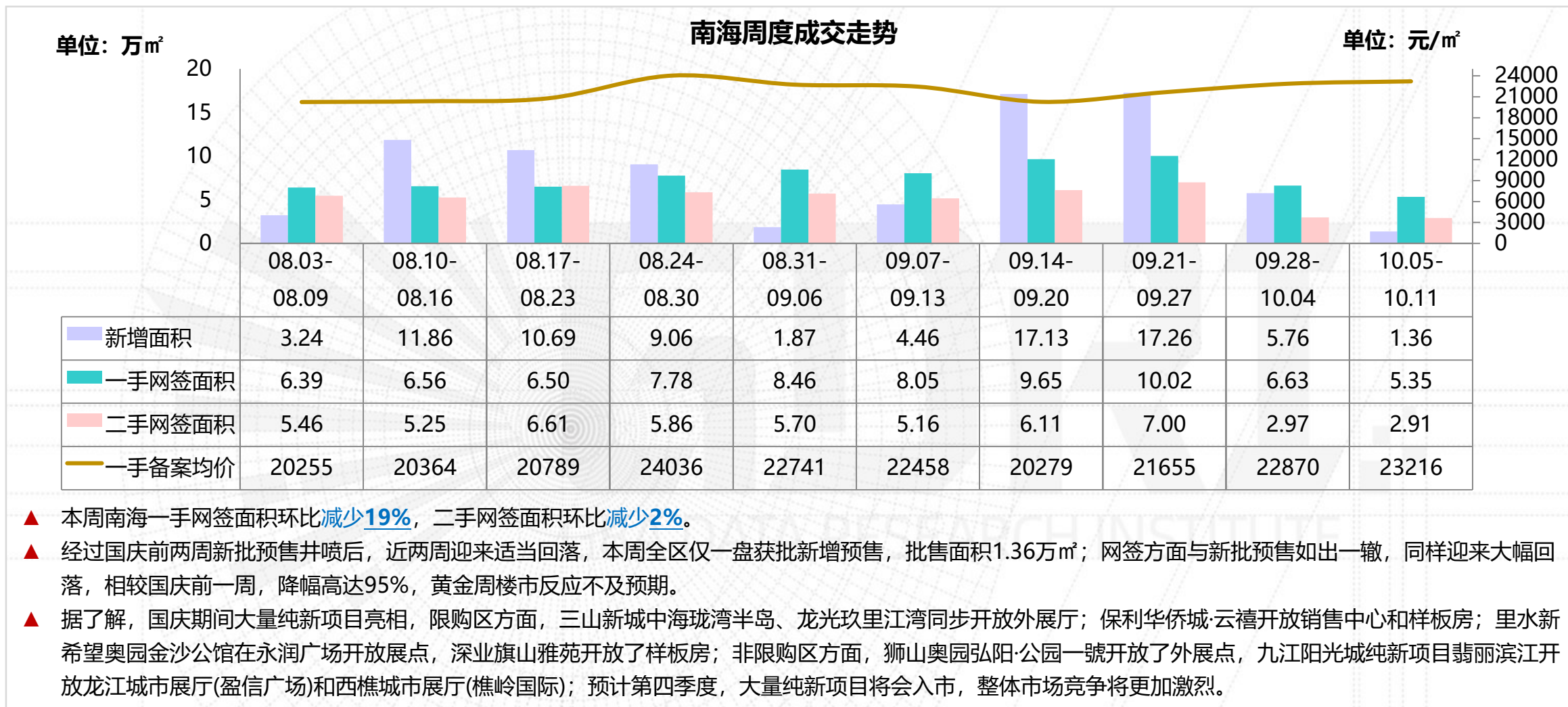
图片来源公众号

禅城：即将开卖项目

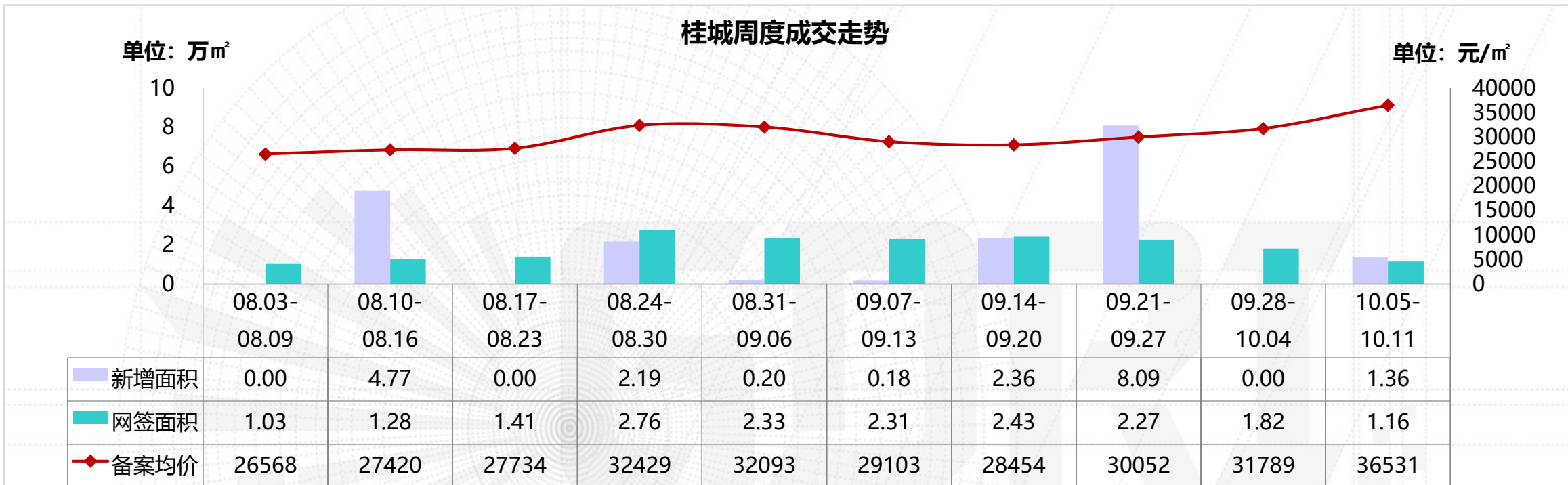
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年10月	花曼沁园	4座	68	113-137	18500/毛坯	吹风价
2020年10月	滨江首府	4座	90	92-127	19500/带装修	吹风价
2020年10月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
2020年10月	阳光城佛山半岛	5座	124	132-171	待定/带装修	——
合计			约 427 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

南海：黄金周前后市场交投有所回落 国庆期间多个纯新项目亮相



桂城：保利华侨城·云禧迎来首开 招商蛇口宝华城市展厅开放

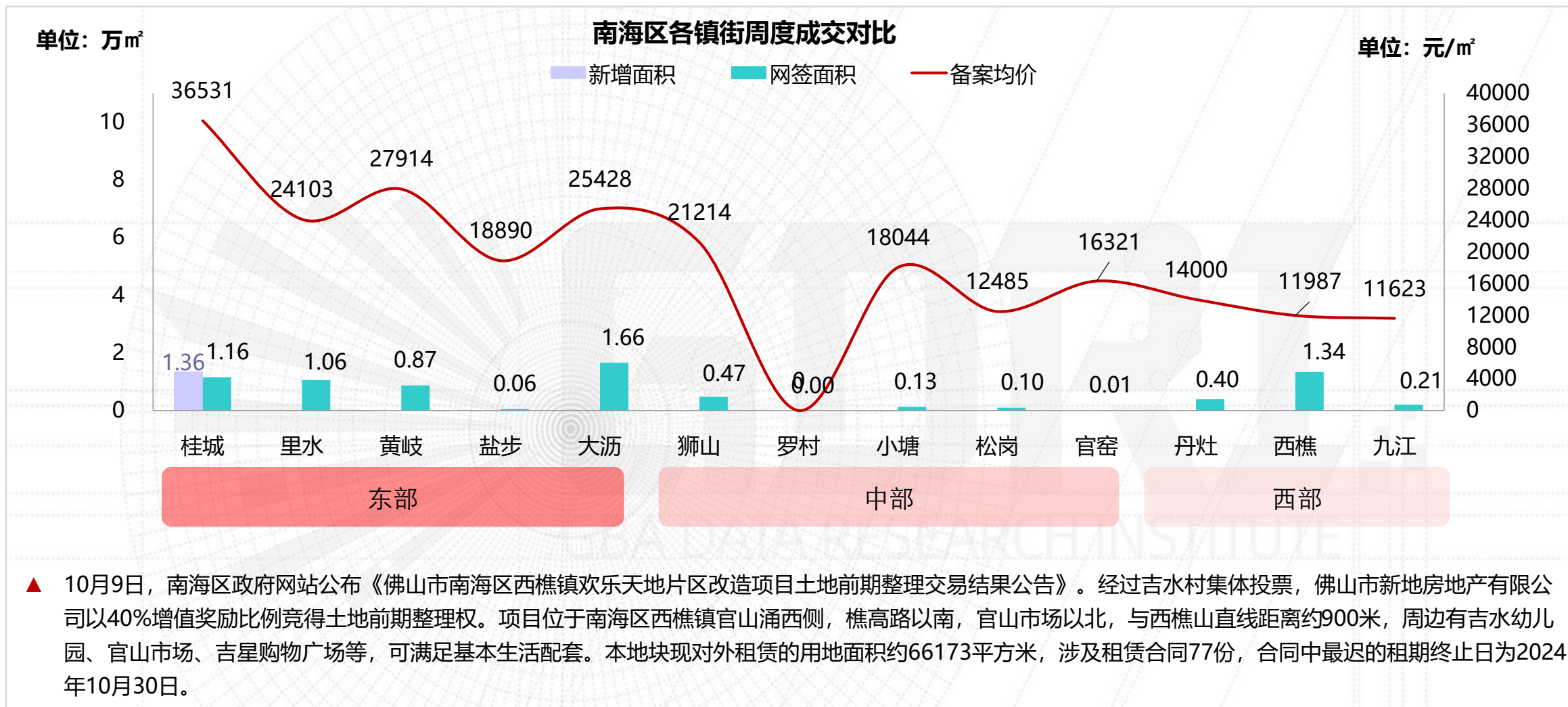


▲ 本周桂城一手网签面积环比**减少37%**，备案均价环比**上升15%**。

▲ 10月10日，保利华侨城·云禧正式迎来首开，项目首推B区3、5座洋房，面积涵盖84-129㎡三四房单位，整体均价27200-33000元/㎡带装修发售，对外口径当日去化约200套，表现较为可观，据了解，半数客户为三山新城保利业主。

▲ 10月11日，招商蛇口宝华村城市展厅正式迎来开放，展厅内介绍了房企的实力，以及未来项目初步改造的效果示意图，并同步开放四大回迁户型的清水样板间，面积涵盖70㎡、95㎡、120㎡和160㎡二至四房，吸引了众多村民前往咨询观摩；据知情人士透露，本项目将尽快推动进行表决，但由于涉及到调规等一系列细则工作，具体时间暂时无法确定，预计保利聚龙南北村仍可能较快进行表决。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

三山新城【2020-10-12 保利华侨城·云禧】



推售货量：3座，33层/2梯4户；5座，33层/2梯6户，共320套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	84-97	115-129	30540
套数 (套)	256	64	320

推售价格：27200-33000元/m² (带装修)

开卖方式：悦家云开盘

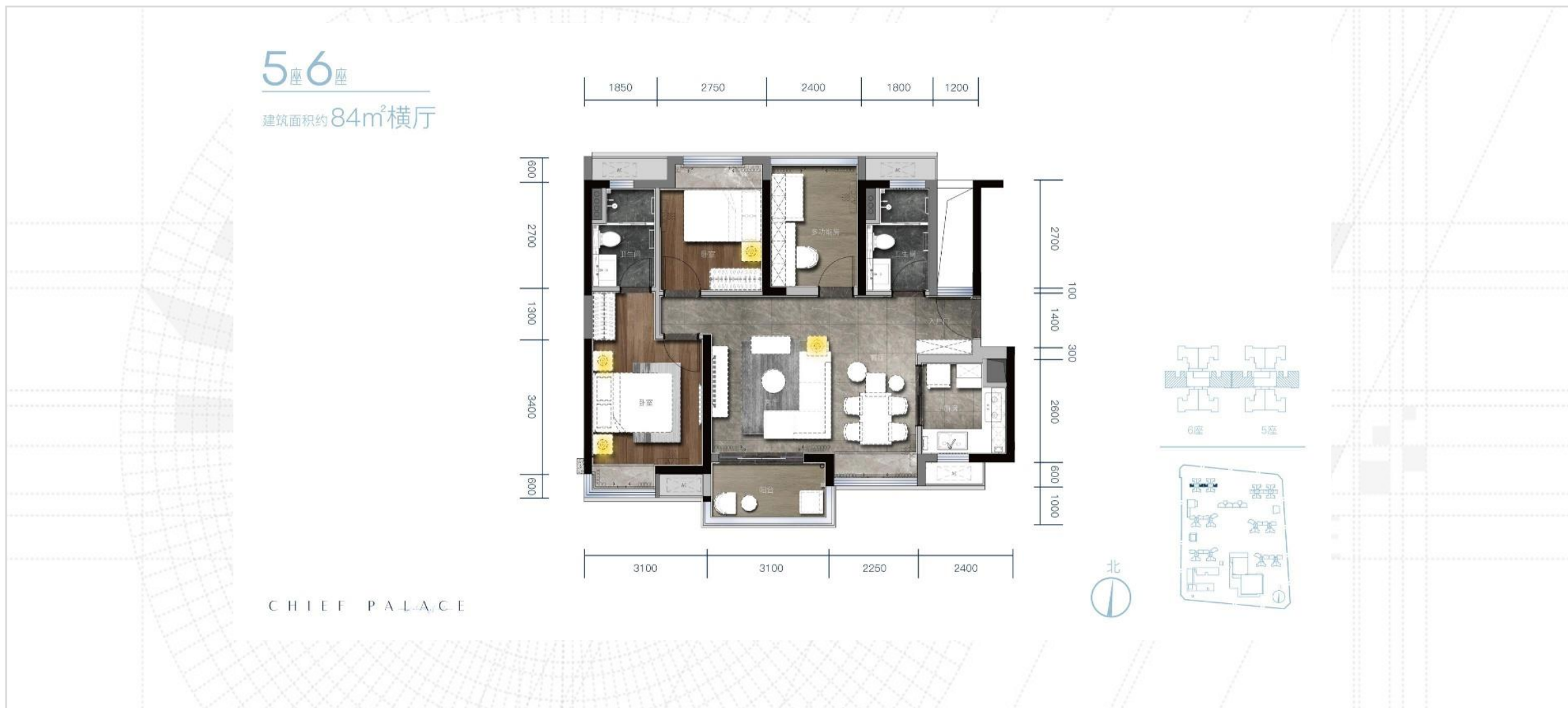
折扣优惠：98折 (开盘折扣) *98折*98折*99折

开卖情况：共成交200套，去化率约63% (对外口径)

客户构成：三山保利业主约50%，广州约30%，其余为佛山本地

备注：项目首推3、5座高层洋房，单价方面，大面积户型价格相较小面积户型高，129m²产品为双阳台南北通透户型，南向6.7米宽景阳台，视野开阔，单价可达33000元/m²。

南海：保利华侨城·云禧户型图



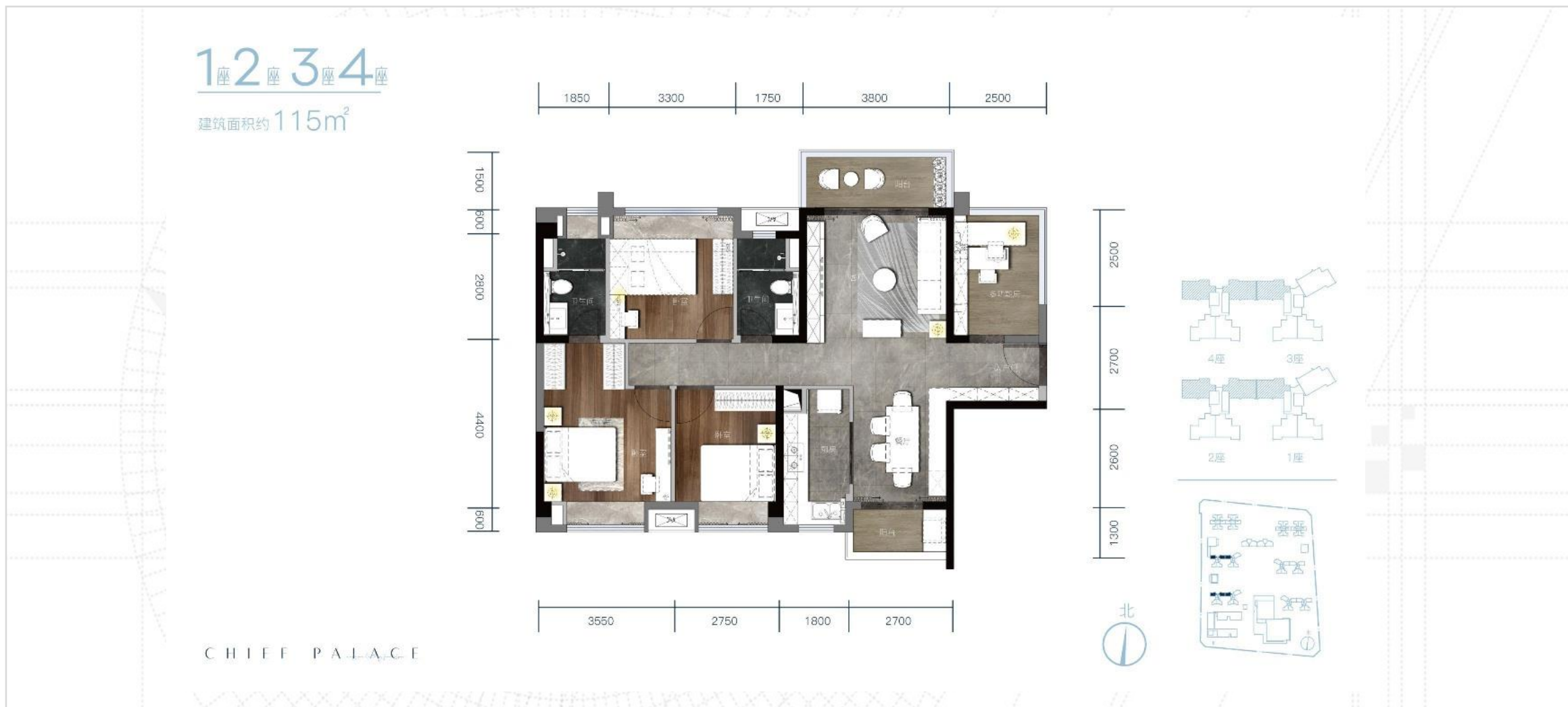
南海：保利华侨城·云禧户型图



南海：保利华侨城·云禧户型图



南海：保利华侨城·云禧户型图



南海：保利华侨城·云禧户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
千灯湖	宏宇景裕豪园	活动信息	10.1-10.8 置业三重礼
平洲	富丰君御	活动信息	10.1-10.8 创意学堂，中华风味美食
	龙光天曜	活动信息	10.1-10.8 触摸科技未来之城
	越秀星汇瀚府	活动信息	10.1-10.8 雪糕，泳池大闯关
里水	时代天境	活动信息	10.1-10.8 环游世界主题暖场
	时代家	活动信息	10.1-10.8 国庆游园会
	正荣·新希望·金洲府	活动信息	10.1-10.8 五重礼、棉花糖暖场
	保利紫山	活动信息	10.1-10.8 中秋园游会、亲子烘焙课堂、五重礼
	合生君景湾	活动信息	10.1-10.8 一口价秒杀单位，双节钜惠五重礼
	宏宇天御江畔	活动信息	10.1-10.8 成交砸金蛋，一口价单位
和顺	广佛里智慧慢城	活动信息	10.1-10.8 国潮活动
	阅海	活动信息	10.1-10.8 功夫美食节活动

后续页

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
黄岐	时代水岸	活动信息	10.1-10.8 积木王国、摊位DIY
大沥	时代天韵	活动信息	10.1-10.8 美学课堂
	招商金地时代天璞	活动信息	10.1-10.8 天璞大型星空科技展
	时代招商天禧	活动信息	10.1-10.8 月饼DIY、糖果DIY+捕鱼活动
	美的玖峰广场	活动信息	10.1-10.8 卡丁车、环球美食节、创意手作
狮山	恒福天悦	活动信息	10.1-10.8 113㎡购房送罗浮宫家具券
	首创禧瑞园著	活动信息	10.1-10.8 月饼/马克杯/灯笼diy, 国风茶歇
	龙光玖御湖	活动信息	10.1-10.8 国漫嘉年华
小塘	时代领峰	活动信息	10.1-10.8 3×4蛋糕diy、创艺班
	首创禧悦台	活动信息	10.1-10.8 环球美食节
	雅居乐新地	活动信息	10.1-10.8 买房送宝马

后续页

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
丹灶	金融街·仙湖悦府	活动信息	10.1-10.8 湖境艺术节
	上坤翰林湖一号	活动信息	10.1-10.8 中秋国庆业主游园会
	奥园上林一品	活动信息	10.1-10.8 国庆嗨购美食节
西樵	奥园誉峯	活动信息	10.1-10.8 彩虹嘉年华, 烤全羊, 滑道, VR游戏
	樵悦名居	活动信息	10.1-10.8 小米卡丁车活动
听音湖	中骏雍景台	活动信息	10.1-10.8 风车展, 音乐节, 国潮少儿粤剧课堂

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

南海：即将开卖项目

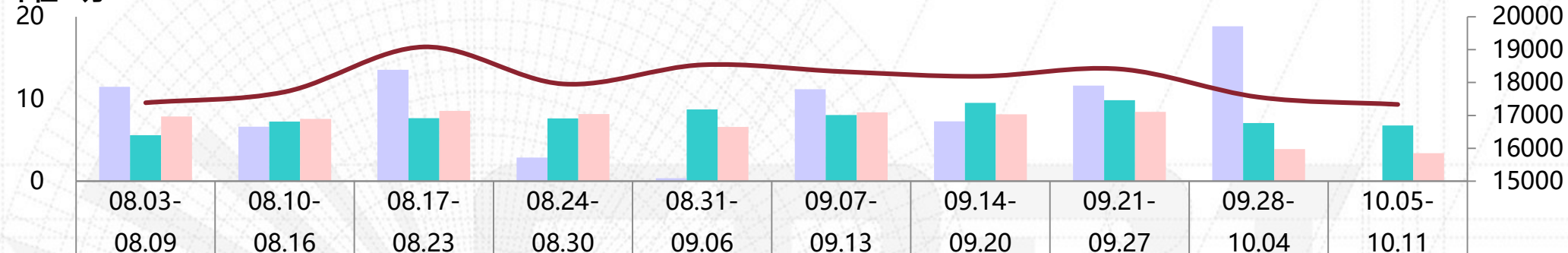
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年10月	保利天悦	11座	112	187-339	48000-52000/带装修	——
2020年10月	怡翠尊堤	观园3、4座	178	127-254	25000-27000/带装修	——
2020年10月	华侨城天鹅堡	2座	138	87-128	30000元/m ² 起	吹风价
2020年10月	宏宇天御江畔	8座	180	88-144	25000-26000/带装修	——
2020年10月	深业旗山雅苑	3座	96	84-115	20000-24000/带装修	吹风价
2020年10月	保利紫晨	5座	112	102-126	19000-21000/带装修	——
2020年10月	首创禧悦台	6座	96	96-117	15000-17000/带装修	——
2020年10月	弘阳·时光天樾	1座	136	95-128	14000-15000/带装修	——
合计			1048套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

顺德：“双节”后首周市场表现淡静 绿城顺德杨柳郡预计10月中旬迎来开盘

顺德周度成交走势

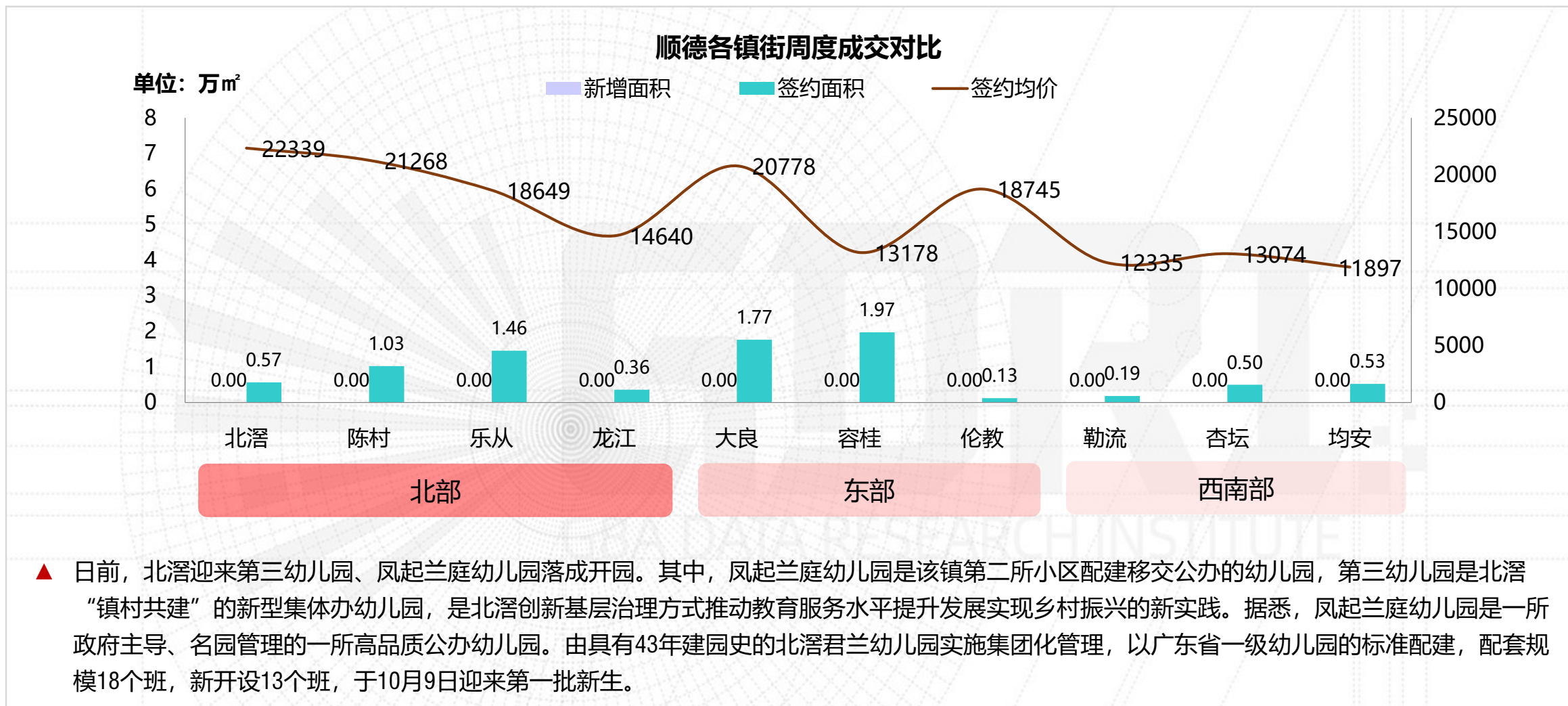
单位：万m²



新增面积	11.47	6.62	13.55	2.86	0.35	11.19	7.27	11.63	18.84	0.00
一手成交面积	5.59	7.24	7.66	7.65	8.73	8.04	9.54	9.85	7.06	6.79
二手成交面积	7.87	7.58	8.54	8.16	6.59	8.37	8.15	8.43	3.92	3.42
一手成交均价	17383	17714	19083	17956	18538	18332	18189	18411	17553	17331

- ▲ 本周顺德一手网签面积环比减少4%，二手网签面积环比减少13%。
- ▲ 本周一二手网签面积均有所下降，一手备案均价小幅下降。经过上周国庆、中秋双节的新增大暴涨后，本周无新增供应，市场较为淡静。值得一提的是，绿城顺德杨柳郡已于10月1日开放销售中心和样板房，预计10月中旬开盘，首推5座，主打85/99/115m²三四房，2梯6户，带装修发售，目前预存5万开盘可抵10万，值得期待。本周住宅市场方面，碧桂园凤凰湾以备案总金额8824万元夺得顺德住宅个盘销售第一名，备案均价11118元/m²。
- ▲ 土地出让方面，本周暂无土地挂牌和成交，但龙江一宗商住地块将于10月26日迎来转让，届时值得关注。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
伦教	中海金玺公馆	活动信息	10.05-10.11 特价单位
	唯美臻岸	活动信息	10.05-10.11 成交最高赢32800红包和3年物业管理费
乐从	华润置地悦里	活动信息	10.05-10.11 国庆集赞送礼品，成交砸金蛋
	金海M-CITY	活动信息	10.05-10.11 到访抽盲盒，成交砸双蛋
	卓越万科朗润园	活动信息	10.05-10.11 成交砸金蛋
	保利和光尘樾	活动信息	10.05-10.11 成交砸金蛋

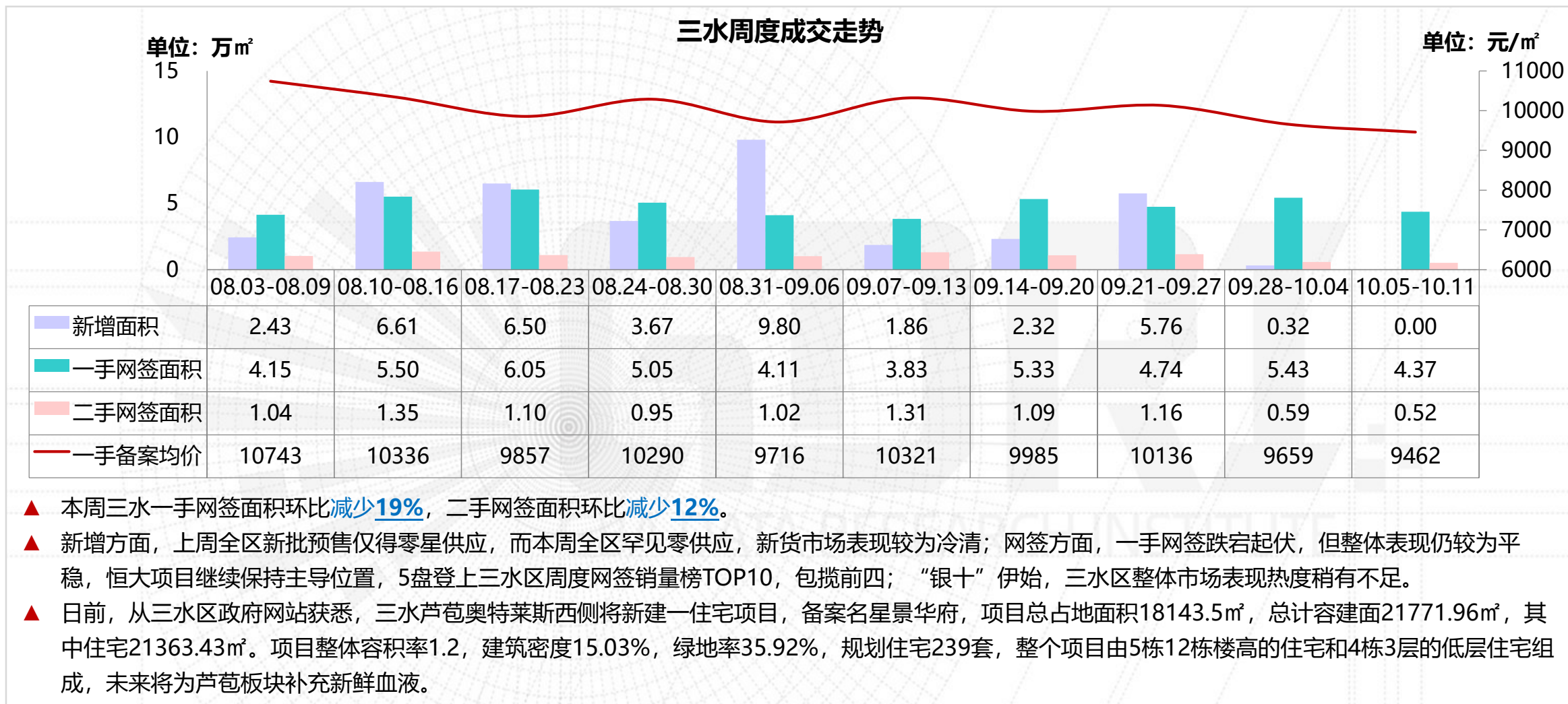
来源：广东粤湾数据研究院整理

顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020年10月	顺德自在城	17、18座	108	92-113	12000-13000/待定	吹风价
2020年10月	保利时光印象	6座	192	70-95	13000-15000/带装修	吹风价
2020年10月	广佛保利城	10座	138	77-103	18000-21000/带装修	吹风价
2020年10月	涛汇明日·鎏金湾	3座	124	94-127	22000-24000/带装修	吹风价
2020年10月	龙光玖龙郡	4座	92	96-121	13000-14000/带装修	吹风价
合计			约654套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

三水：黄金周整体市场交投热度不及预期 芦苞奥特莱斯旁突现纯新项目



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	招商樾园	活动信息	10.1-10.8 来访抽奖，成交砸金蛋最高可获得冰箱一台
	恒大郦湖城	活动信息	10.1-10.8 金秋钜惠六重礼
	鸿安花园	活动信息	10.1-10.8 转发海报集满68个赞可获得大闸蟹礼券一份
	常乐府	活动信息	10.1-10.8 来访送牛奶一份；购房即送8大家电礼包
三水新城	金融街·金悦府	活动信息	10.1-10.8 买房送车位
	远洋天骄	活动信息	10.1-10.8 国庆期间抢购指定单位即可享受钜惠福利
	保利中央公园	活动信息	10.1-10.8 国潮嘉年华暖场活动
	华远·海蓝城	活动信息	10.1-10.8 国庆双节6重置业礼
	保利·时代	活动信息	10.1-10.8 创意班DIY月饼
云东海片区	恒大云东海	活动信息	10.1-10.8 梦回大唐活动

后续页

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动信息	10.1-10.8 举行美食嘉年华，现场设有各类小游戏
江南新区	御江南	活动信息	来访送油卡，成交砸金蛋
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	10.1-10.8 三重礼
大塘	恒大御澜庭	活动信息	10.1-10.8 咏春·武风盛典

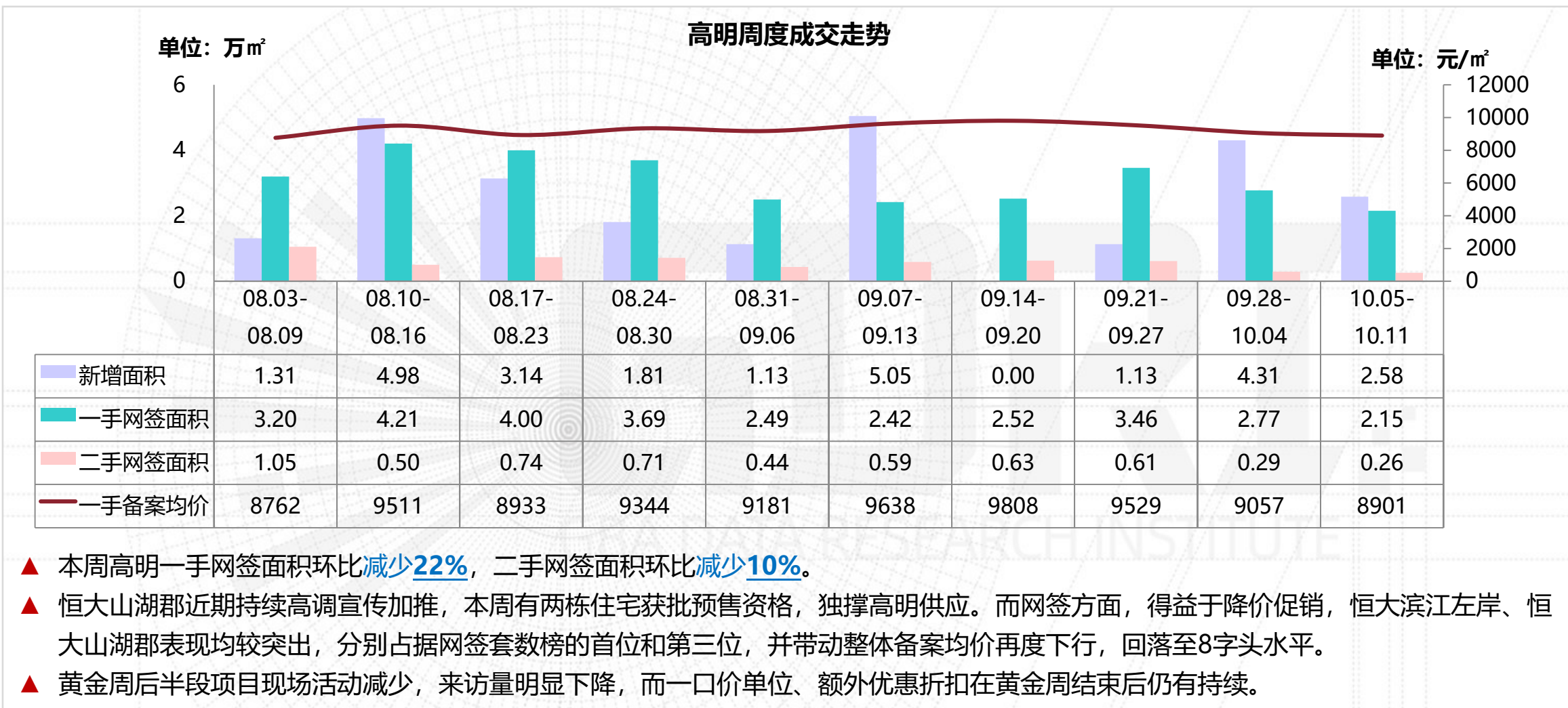
数据来源：广东粤湾数据研究院整理

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2020-10月	保利中央公园	中景28座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
2020-10月	华远·海蓝城	9座	108	91-117	10500-12000/带装修	——
2020-10月	保利和堂玥	29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
2020-10月	博雅滨江	8、9座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
2020-10月	恒大云东海	云海林语花园17座	48	92-125	8500-9000/带装修	——
合计			约592套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

高明：恒大山湖郡接棒降价促销为去化提速 黄金周过后优惠活动仍有持续



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动动态	10.1-10.8 9字头一口价单位
	高明钧明城	活动动态	10.1-10.8 10套一口价单位, 9字头起、月饼DIY、暖场活动;
	翡翠西江	活动动态	10.1-10.8 10套一口价单位, 9字头起
	保利玥府	活动动态	10.1-10.8 来访抽奖、额外99折、成交砸6个金蛋、一口价单位
	君御海城	活动动态	10.1-10.8 8字头特价单位、成交送1年物管费、限时99折优惠;
	国邦御林湖	活动动态	10.1-10.8 一口价单位
	美的观澜府	活动动态	10.1-10.8 9字头起特价单位
	绿地熙江广场	活动动态	10.1-10.8 10套一口价特价单位
	力高君熙府	活动动态	10.1-10.8 来访抽奖、20套特价单位、购房送3万车位抵用券
	颐安天璟名庭	活动动态	10.1-10.8 10套一口价单位

数据来源：广东粤湾数据研究院整理（下表续）

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	鑫苑城	活动动态	10.1-10.8 8字头特价单位，工抵房房源7字头起，国潮嘉年华
荷城	保利西山林语	活动动态	10.1-10.8 来访有礼、一口价单位
	中南滨江国际	活动动态	10.1-10.8 10套一口价单位、限时97折、集赞来访送礼
	卓越金科集美江湾	活动动态	10.1-10.8 首付免息最高2万、10套特价单位、准签送物管费
	华福珑熹水岸	活动动态	10.1-10.8 7字头起一口价单位
	恒大西江天悦	活动动态	10.1-10.8 83*78付款折扣，包装2万团购享一口价单位或抵用券折扣
	万科中骏金域西江	活动动态	10.1-10.8 8字头一口价单位、国潮嘉年华活动、成交送十年物业管理费
更合	绿地拾野川	活动动态	10.1-10.8拾野川第二届乡野丰收节

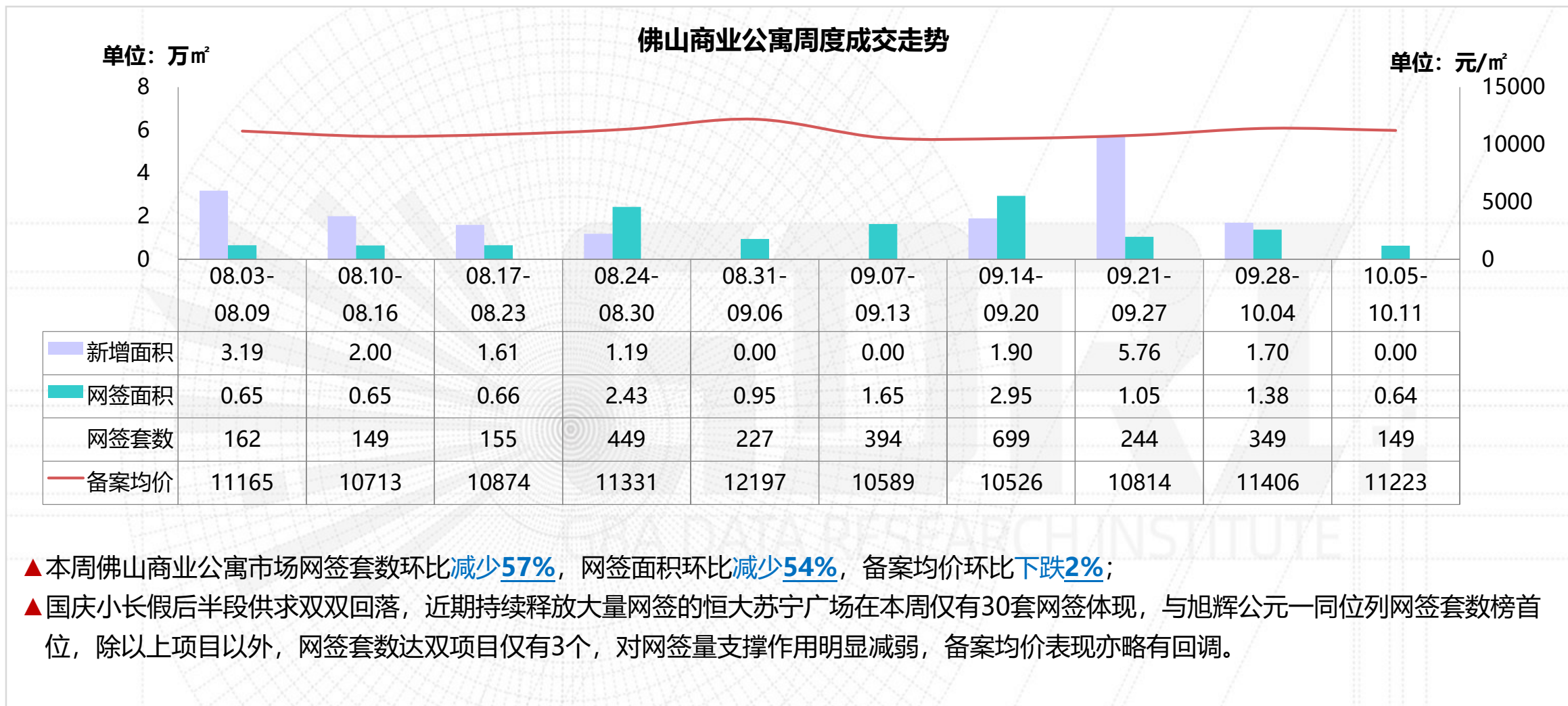
数据来源：广东粤湾数据研究院整理（续上表）

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2020年10月	美的观澜府	5座	34	141	10000-12000/毛坯	——
2020年10月	高明碧桂园花城荟	1、2、6、13、14座	274	93-141	待定	纯新盘
2020年10月	卓越金科集美江湾	17座	88	88-118	8500/毛坯	——
2020年10月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	——
2020年10月	欧浦花城	一期环湖花径18座、二期1、2座	228	97-116	6000/毛坯	——
合计			约 682 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

商业公寓：大批量网签基本完成释放 网签表现回归低位运行



商业公寓：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	禅城城北	旭辉公元	1729	30	1408	12281	LOFT, 带装修
2	顺德乐从	恒大苏宁广场	1409	30	1384	10178	平层/LOFT
3	顺德大良	美的置业万达广场	562	11	382	14708	可选带装修
4	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	517	15	613	8439	LOFT, 带装修
5	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	393	12	503	7822	LOFT, 带装修
6	禅城新城北	盈天广场	255	5	190	13401	LOFT, 带装修
7	三水河口片区	御龙湾4期	193	6	208	9298	LOFT, 带装修
8	顺德大良	涛汇广场	176	4	118	14875	LOFT, 带装修
9	禅城城南	新福港鼎峰	169	2	110	15393	带装修
10	顺德大良	保利中环广场	167	3	127	13120	LOFT, 带装修
合计			5570	118	5043	11045	—

备注：已剔除特殊成交网签，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

写字楼：南海产业项目突现集中供应 仅有招商置地中心网签套数达双



写字楼：佛山周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	招商置地中心	2708	26	1929	14040	——
2	顺德乐从	德富置业大厦	314	4	351	8936	——
3	南海平洲	天安中心	258	3	190	13564	——
4	顺德大良	顺德绿地中心	201	2	147	13670	——
5	顺德北滘	慧聪家电城	134	4	199	6736	——
6	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	103	3	112	9181	——
7	——	——	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			3718	42	2928	12696	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

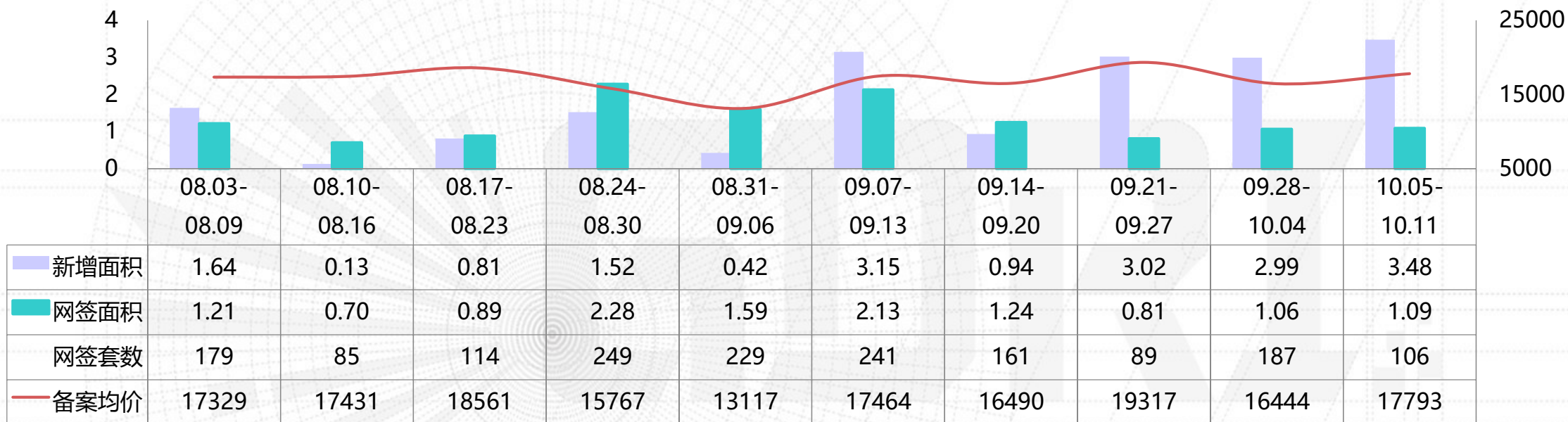
数据来源：广东粤湾数据研究院

商铺：供应量连续三周高位运行 网签量亦是稳中有进

佛山商铺周度成交走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



▲本周佛山商铺市场网签套数环比减少43%，网签面积环比增加2%，备案均价环比上涨8%；

▲力合科技园二期包含集中式商业广场——力合广场，在本周迎来155套、3.48万㎡的新增面积，此外，位于南海三山新城的第壹时区亦有1套超2万㎡的新增单位，两者合力支撑供应持续高位运行。而网签方面，仅有来自三水新城的中国通号天聚广场网签套数达双，保利中环广场则是凭借合计超3千㎡的大面积产品连夺网签面积、备案金额双榜榜首。此外，仍有47个项目有零星网签，共同支撑供应量稳中有进。

商铺：佛山商铺周度备案金额 TOP10 楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德大良	保利中环广场	4935	6	3176	15537	——
2	禅城季华东	绿地璀璨天城	1735	8	500	34702	——
3	三水三水新城	中国通号·天聚广场	1398	12	701	19949	——
4	南海罗村	万科城市之光	1150	1	742	15499	——
5	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	1029	1	579	17773	——
6	南海九江	荣基嘉园	743	8	493	15079	——
7	禅城南庄	绿岛明珠	632	2	433	14590	——
8	南海平洲	龙光天曜	569	1	287	19829	——
9	顺德大良	顺德绿地中心	523	1	238	21956	——
10	禅城新城北	合景新鸿基泮景	437	2	142	30805	——
合计			13151	42	7291	18038	——

备注：备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：本周新增预售

区域	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	产品类型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	三山新城	第壹时区	2020-10-10	富罗恩斯广场22栋	商铺	1	20182	20182
	松岗	力合科技产业中心	2020-10-10	力合科技产业中心20栋	写字楼	45	220-265	10356
			2020-10-10	力合科技产业中心20栋	商铺	31	62-111	2184
			2020-10-10	力合科技产业中心18栋	商铺	25	45-2183	3743
			2020-10-10	力合科技产业中心17栋	写字楼	34	216-300	8295
			2020-10-10	力合科技产业中心17栋	商铺	46	33-96	2362
			2020-10-10	力合科技产业中心21栋	商铺	52	47-104	6290

数据来源：广东粤湾数据研究院

商业：本周楼盘活动

所在区域	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
本周无楼盘活动				

数据来源：广东粤湾数据研究院

欢迎关注



THANKS

广东粤湾数据研究院

Issue No. 36

编委

佛山: Solà、Anya、Cassie、Anna