

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2020.7.6-2020.7.12）

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 商业市场
- 5 项目营销



# 宏观资讯

Macro information

## 1 国家统计局：6月CPI同比上涨2.5%，市场运行总体平稳

国家统计局发布2020年6月居民消费价格数据报告，全国居民消费价格同比上涨2.5%，环比下降0.1%。上半年，全国居民消费价格比去年同期上涨3.8%。6月，复工复产、复市复业继续推进，各地区各部门认真贯彻落实中央关于保供稳价的系列政策措施，市场运行总体平稳。

## 2 央行联合银保监会召开工作座谈会

【央行】联合银保监会召开工作座谈会，要求：①各金融机构把支持稳企业保就业作为当前和今后一段时期工作的重中之重；②把握好信贷投放节奏，确保信贷资金投向实体经济；③要落实差异化信贷政策和中小微企业贷款延期还本付息政策，加大小微企业信用贷款支持力度。

## 3 深圳各房地产中介机构、从业人员应严格遵守法律规范

【深圳】市房地产中介协会发文称，各房地产中介机构、从业人员应严格遵守法律规范，增加社会责任意识，对不实信息务必做到一不主动散布，二不转发传播。

## 4 国际华美达广场重整投资权益招商，原开发商已破产清算

从广东天地正律师事务所获悉，作为佛山市顺德区摩登渥房产有限公司的资产管理人，现决定通过公开招商的方式，对其主要资产，即国际华美达广场进行招商引资。招商方式为投资收购摩登渥公司100%重整投资权益，持有摩登渥公司100%股权，从而以摩登渥公司名义持有融美大厦（即国际华美达广场）等资产。

## 5 保利臻晟花园二、三期规划

保利臻晟花园二期项目（佛山市三水区云东海街道伏户地块一）仅由2栋住宅楼组成，其中，1栋楼高33层，2栋楼高18层。二期项目预计提供196套住宅，容积率为2.99，绿地率为35.71%，住宅计容建面积为20825.77㎡。

保利臻晟花园三期项目（佛山市三水区云东海街道伏户地块三）由4栋20-34层的住宅楼组成，其中，除了6栋为20层设计外，其余楼栋均楼高34层。另外还设置有一栋两层的商业楼，一栋一层的商业裙房。三期项目总占地面积18810㎡，总计容建筑面积56379.71㎡；其中住宅建面54158.83㎡，商业建面1134.22㎡。共计提供住宅472套，容积率为3.0，绿地率37.3%。

## 6 融佳公馆规划

该地块为三水融佳房地产于今年2月份以2530万元竞得，折合楼面价约2565元/㎡，项目备案名为融佳公馆。项目的相关规划早于地块挂牌时就已经给出，竞得的开发商需按照给出的规划进行建设。同时该项目还需配建36套安置房，合计建面不低于2709㎡。根据规划，该项目仅设置一栋25层的住宅楼，预计提供144套住宅，总计容建面12573.39㎡，容积率为4.7，绿地率为15.07%。另外项目的户型图也同步给出，将设置建面约101-87㎡的三房户型以及建面约65㎡的两房户型。



## 7 禅城第二高价地项目规划出炉，将建13栋住宅

7月6日，禅城区政府网站发布佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧地块商住项目规划许可批前公示，项目建设单位为佛山市禅城区龙光骏嘉房地产有限公司。该项目地块正是龙光今年4月8日，以总价315247万元斩获原佛山车城地块，地块占地66415.81㎡，折合楼面地价15822元/㎡，扣除配建（农贸市场）后，折合楼面地价约15982元/㎡，跻身禅城楼面价排名第二高。

从规划图来看，项目规划建13栋32-39层住宅楼，其中，1-11座住宅为32层高，12座和13座为39层，此外，项目还规划建设游泳池、公交枢纽站、农贸市场、三合一环卫设施各一处。

## 8 商地变宅地，禅城张槎4.7万方地规划调整，在地铁莲塘站旁

佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》CC-C-01-05-01街坊地块开发细则，即佛开高速西侧地块土地性质拟调整。本次调整主要是将编号CC-C-01-05-01-22、CC-C-01-05-01-25地块，土地性质从商业用地/商务用地/娱乐康体用地，调整为二类居住用地，两宗地块合计占地超4.7万㎡。

本次调整中占地约3.2万方的地块，曾于去年挂牌，却在临拍前因城市规划调整需要而终止出让。彼时地块要求为宅地计容建面不超4成，商业自持不低于12%，容积率不高于4.5，可建设服务型公寓计容不超过商业总计容的3成，其与住宅部分计容之和不得超过项目总计容的5成。



### 9 陈村迎蝶变，三龙湾文旅产业规划启动招标，将构建“世博园+”文旅

从广东省政府采购网处获悉，三龙湾文旅产业专项规划研究竞争性磋商正式进行采购，由佛山中德工业服务区管理委员会发起，预算金额为350万，开标时间为7月21日。

招标公告提出，在《三龙湾高端创新集聚区综合规划》中提出“一芯+、两轴、三廊、双核”的空间结构中，目标是打造拥有大型的绿地和水域，适度的人口密度、开发强度的国内的一流的生态宜居创新空间，在此背景下，明确区域发展方向、总体目标和功能定位，打造世界一流的生态文旅产业区域势在必行。

本次初步研究范围总面积15.42平方公里，主要涉及三龙湾陈村片区，现状主要为村落，涵盖潭村、陈村花卉世界在内，后者或为“世博园+”文旅产业构想提供基础条件。



项目研究范围



# 土地市场

Land market



## 土地供应情况

高明荷城出让一宗小型商业地，主要用途为加油站，处于高明有轨电车沿线旁。

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> )
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 (加油站)	3466.12	0.8	3120	11252

## 土地成交情况

保利华南32.5亿夺石湾巨无霸商住地；金辉再拿湖涌TOD北侧地块，或连片开发。  
广东信业首入佛山，首选驻地顺德容桂；金融街拿下年内首宗地，首进顺德陈村。

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
南海区								
7月8日	雾岗路北侧、工农路南侧	住兼商	112573.21	3.0	315000	325000	10248	保利华南
7月10日	新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	住兼商	66438.78	2.80	135934	156934	8654	金辉
顺德区								
7月6日	容桂上佳市居委会桂洲大道南侧	住兼商	14023.25	3.0	20673	30673	7567	广东信业
7月9日	陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	住兼商	76009.22	3.0	123689	163989	8737	金融街

## 土地出让预告

顺德容桂再推商住地，位于东湖公园旁，占地10万㎡，起拍价14.77亿。

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/㎡)
顺德区						
7月13日	容桂街道容里小学以南、容英路以东地块	住兼商	99229.15	A区3.5 B区2.8	147742	5158



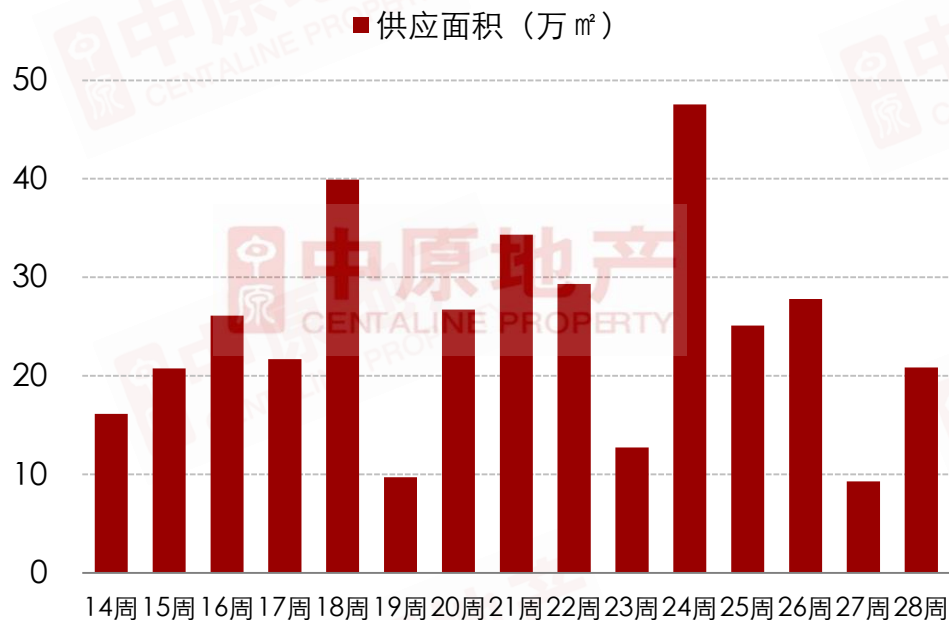
# 住宅市场

Housing market

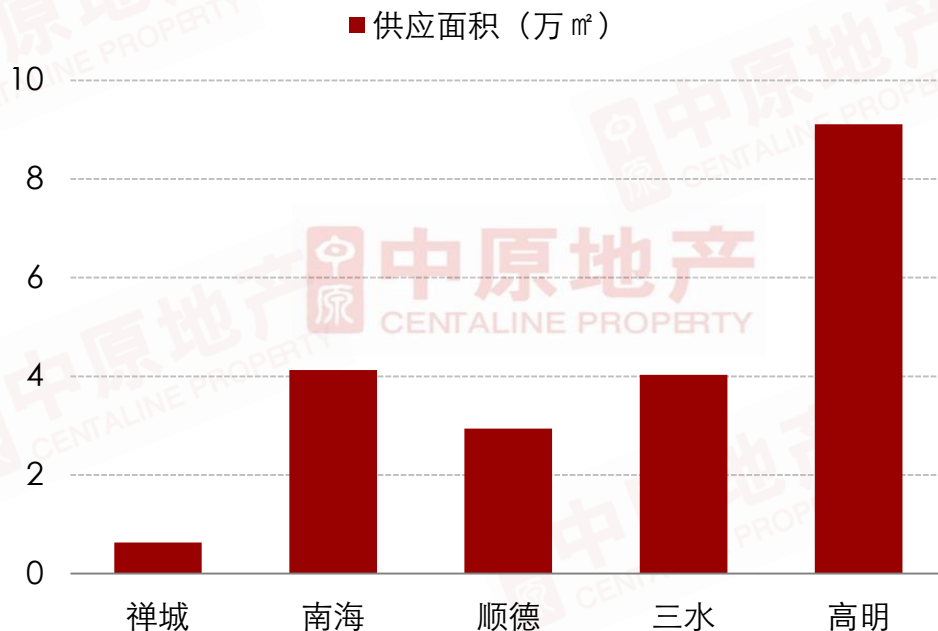
## 全市住宅供应情况

7月中旬，佛山楼市新货供应步伐略有提速，全市新增1953套住宅。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第28周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第28周 (7.6-7.12)，全市有17个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅1953套、20.84万 m<sup>2</sup>，面积环比大幅增加125%。全市五区均有新产品入市，市场以旧盘新推为主，高明区新货供应量最大，达9万 m<sup>2</sup>。其中，荷城纯新盘珑熹水岸花园拿取首批新货预售证，主力户型为96-126 m<sup>2</sup> 3居-4居，狮山广佛新世界庄园观邸入市4套别墅。

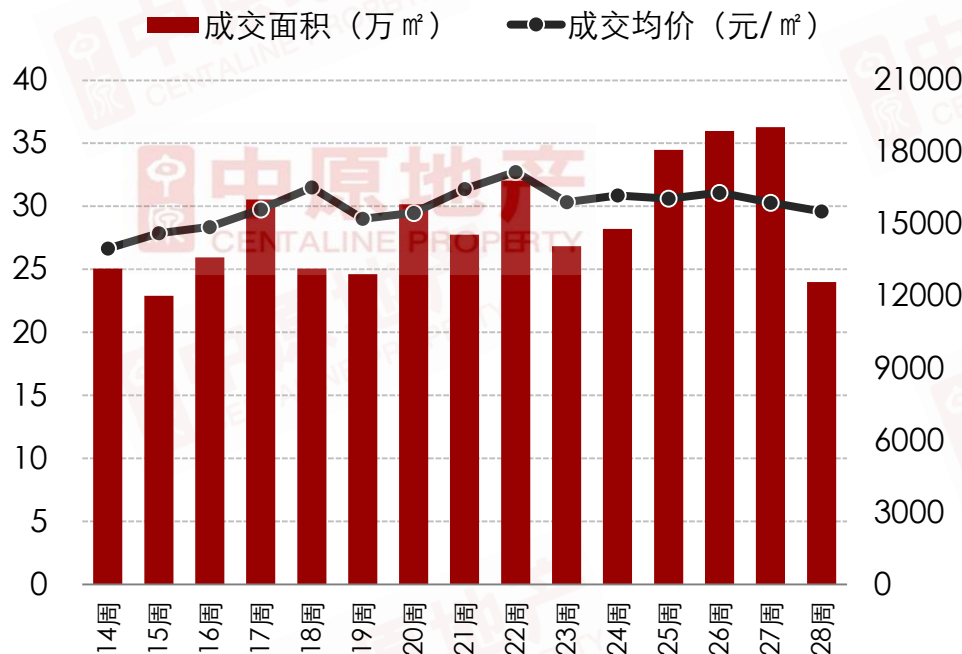
## 全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	石湾	五矿崇文金城	2020/7/3	四座、六座	洋房	24	4773.53	162/210/216/220
禅城	祖庙	岭南天地怡廷园	2020/7/9	三座	洋房	10	1534.82	152/153/155
南海	狮山	广佛新世界庄园观邸	2020/7/7	8、9栋	别墅	4	851.58	212/213
南海	桂城	龙光天曜	2020/7/1	8栋	洋房	153	15527.8	91/97/109/112
南海	大沥	时代太平熙园	2020/7/8	10栋	洋房	84	8442.56	93/114
南海	大沥		2020/7/1	13栋	洋房	90	8528.4	93/96
南海	西樵	中骏雍景台	2020/7/10	山水珑院12栋	洋房	80	7922.4	90/99/118
顺德	杏坛	荣盛文博府	2020/7/6	2栋	洋房	36	4211.17	108/121/128
顺德	杏坛		2020/7/6	1栋	洋房	36	4210.28	108/121/128
顺德	杏坛		2020/7/6	3栋	洋房	36	3907.57	108
顺德	乐从	华润置地悦里	2020/7/9	9栋	洋房	128	17030.24	122/143
三水	大塘	恒大御澜庭	2020/7/10	16栋	洋房	108	9232.92	85/86
	大塘		2020/7/10	15栋	洋房	124	14026.26	105/121
	云东海	恒大云东海	2020/7/10	9-10座	洋房	80	8745.09	93/111/115/126
	白坭	恒大山水龙盘	2020/7/10	阅山湖48座	洋房	72	8283.06	110/120
高明	明城	恒大滨江左岸	2020/7/6	6栋	洋房	192	20187.12	95/96/105/121/122
高明	杨和	云山诗意花园	2020/7/10	20座	洋房	75	9558.22	118/134/135
高明	荷城	珑熹水岸花园	2020/7/10	2座	洋房	120	13004.4	97/115/125
高明	荷城	金域西江府	2020/7/10	14、15座	洋房	270	25026.3	92/94
高明	荷城	卓越金科集美江湾	2020/7/10	6座	洋房	88	9036.06	88/117
高明	荷城		2020/7/10	7座	洋房	88	9030.78	88/117
高明	荷城	利成明日嘉园	2020/7/10	4座	洋房	55	5287.19	87/94/103

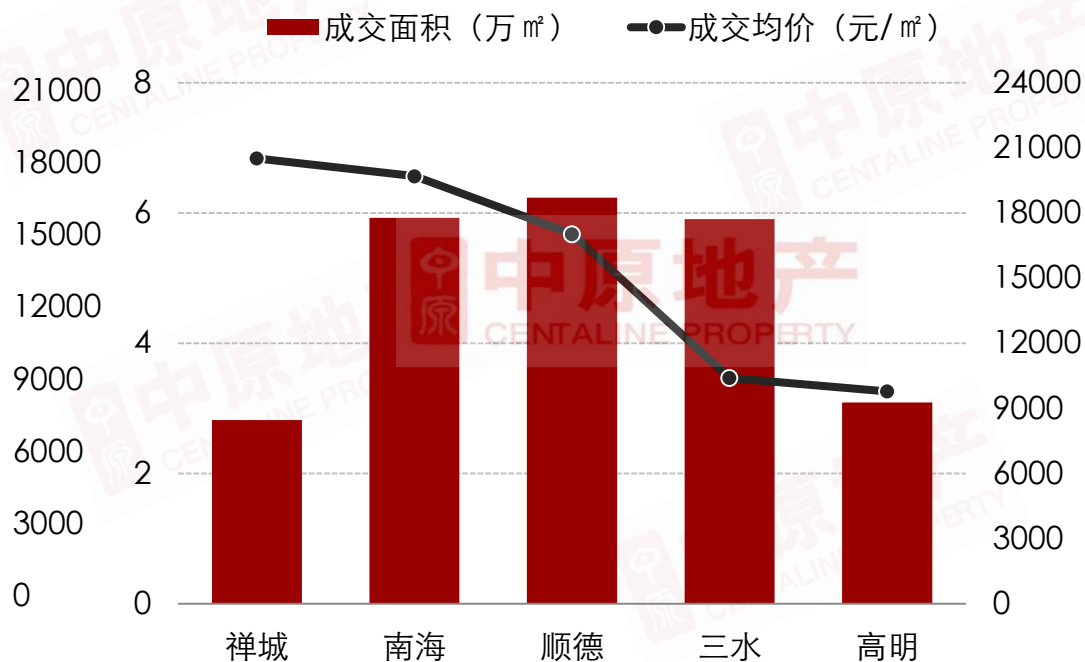
## 全市住宅成交情况

7月中旬，佛山楼市成交乏力，网签量环比下跌超3成，楼价保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第28周佛山五区商品住宅成交情况

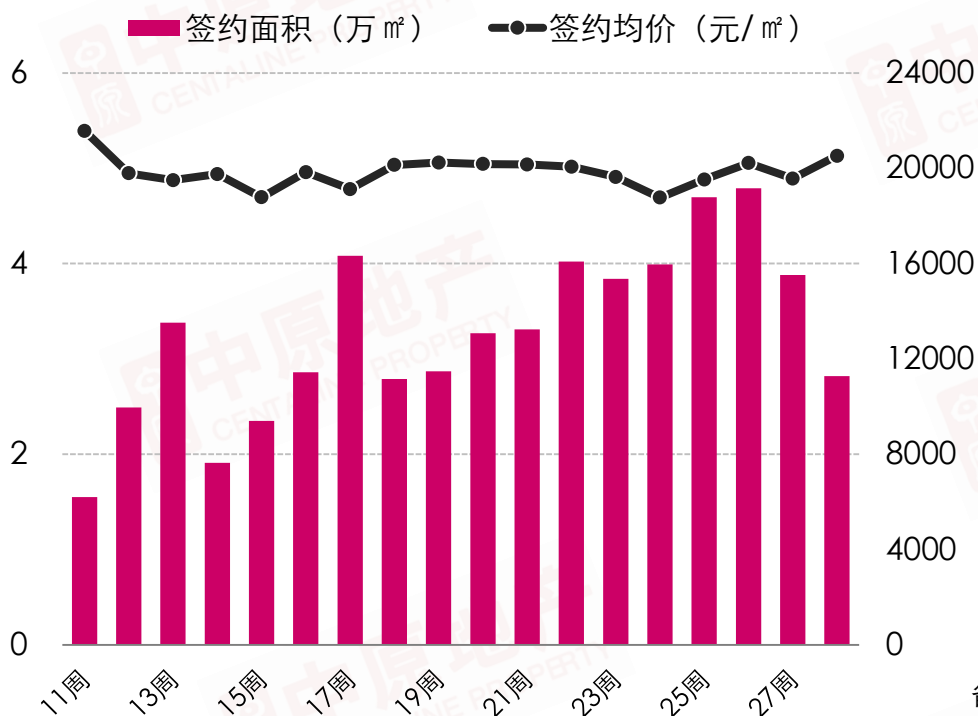


2020年第28周（7.6-7.12）佛山全市住宅成交2076套，合计23.99万 m<sup>2</sup>，环比减少34%，成交均价为15540元/m<sup>2</sup>，环比微跌2%。本周佛山楼市成交乏力，五区销售量均有不同程度的下滑，其中顺德区楼市网签量暂居五区首位，网签量达6万 m<sup>2</sup>，南海、三水两区紧随。禅城区楼价最高，超2万元，环比上涨5%，南海区为本周楼价下跌幅度最大的区域，达6%，其余三区楼价涨跌幅度不超3%，保持平稳走势。

## 禅城区住宅成交情况

第28周，禅城网签量跌价升，石湾高价项目集中网签拉升均价

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	28	4015	17428
2	石湾	合景新鸿基泷景	18	2234	23330
3	祖庙	保利水木芳华	15	1445	18329
4	南庄	保利中交大都汇	10	1108	18155
5	石湾	绿城桂语兰庭	9	1211	29362
6	石湾	龙光天阙	9	1168	25112
7	南庄	龙光玖龙臺	9	900	17764
8	祖庙	融创滨江首府	8	909	18866
9	祖庙	朝安金茂悦	8	796	25136
10	石湾	五矿崇文金城	7	973	29719

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。

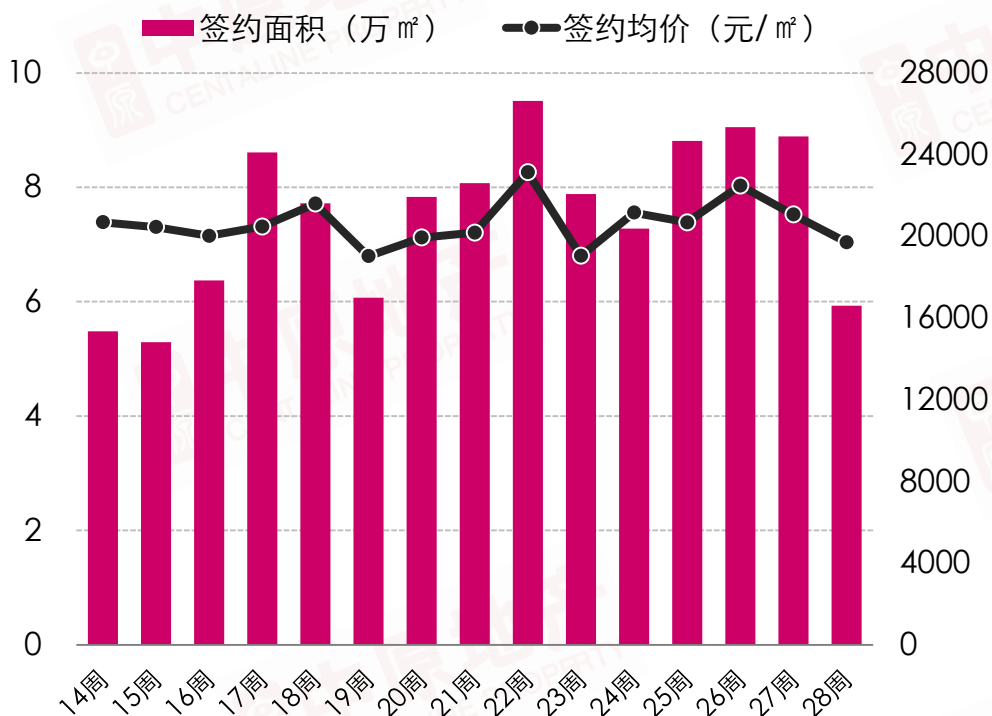
2020年第28周（7.06-7.12），禅城住宅成交2.82万 m<sup>2</sup>，环比下跌27%，成交均价为20522元/ m<sup>2</sup>，环比小幅上涨5%。



## 南海区住宅成交情况

南海周度楼市网签量下跌幅度明显，楼价持续下行趋势。

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	西樵	弘阳时光天樾	40	4915	15208
2	大沥	时代招商天禧	34	3252	17428
3	大沥	恒大悦府	20	2134	22417
4	大沥	怡翠尊堤观园	18	1671	27145
5	桂城	碧桂园广佛上城	17	1674	26187
6	桂城	龙光天曜	16	1668	27794
7	西樵	奥园誉峯	15	1478	14221
8	小塘	时代领峰	14	1590	17904
9	狮山	弘阳博爱湖一號	13	1628	22508
10	大沥	时代水岸尚苑	13	1627	28635

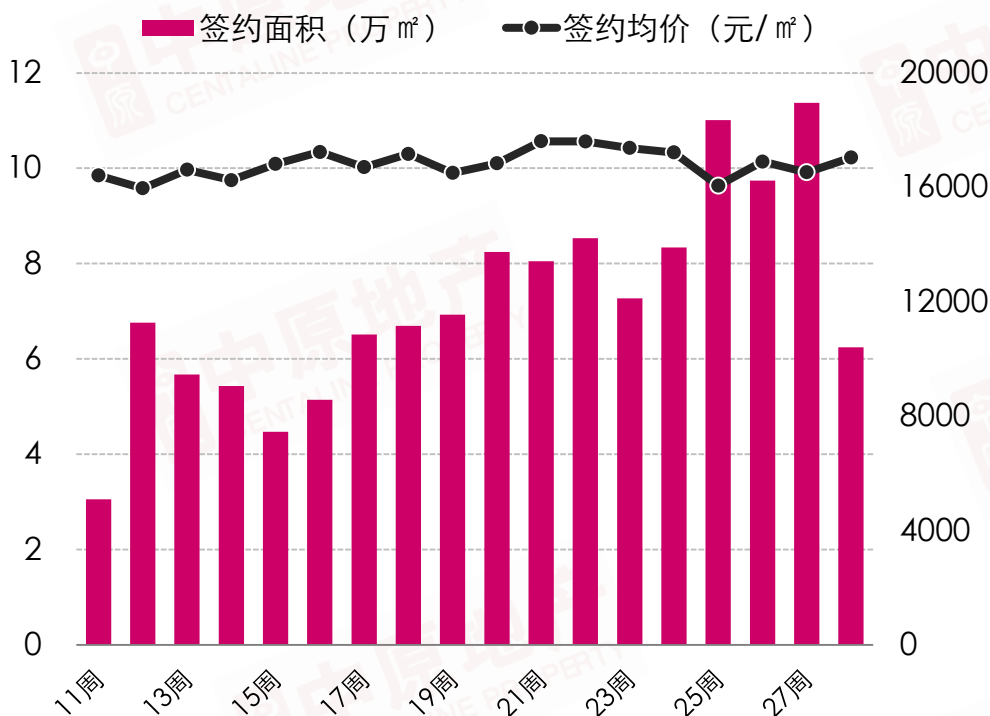
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第28周（7.6-7.12），南海区一手住宅成交5.93万㎡，环比减少33%，成交均价19707元/㎡，环比下滑6%。

## 顺德区住宅成交情况

本周，顺德成交放缓，网签成交量跌价升，碧桂园凤凰湾网签66套夺销冠

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	66	6571	12103
2	杏坛	顺德自在城	27	2472	12363
3	乐从	保利天寰	23	2727	19589
4	北滘	旭辉雅居乐清樾	21	2036	17738
5	容桂	颐安滨悦名庭	21	1983	13492
6	容桂	保利时光印象	21	1699	15130
7	勒流	禹洲朗廷湾	18	1823	13360
8	乐从	龙光玖龙玺	17	1889	24259
9	大良	华侨城云邸星悦	17	1754	19806
10	乐从	卓越万科朗润园	16	1533	17874

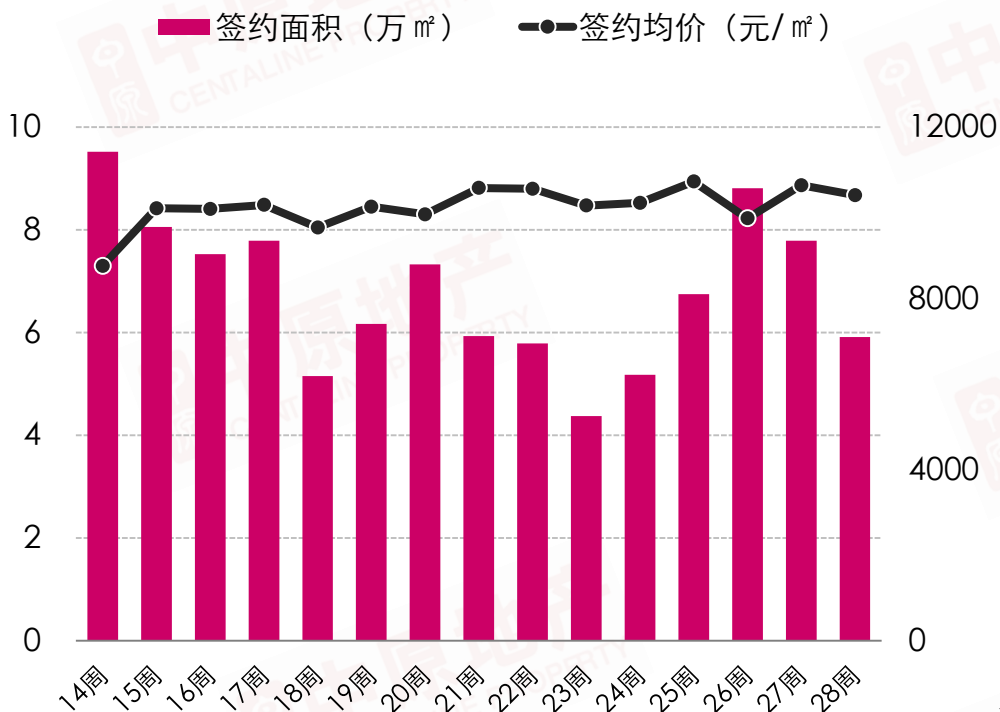
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第28周（7.06-7.12），顺德区住宅成交6.24万㎡，环比下跌45%，成交均价为17035元/㎡，环比小幅上涨3%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市网签量持续两周下跌，楼价整体保持平稳走势。

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	60	6070	7632
2	云东海	恒大云东海	47	4526	8447
3	云东海	保利时代和乐花园	40	4127	13376
4	西南	恒大郦湖城	40	4244	10625
5	南山	时代云图	29	2802	6952
6	西南	三水冠军城	27	2842	11788
7	西南	银河广场	24	2380	11198
8	西南	观景豪园	18	2208	10962
9	白坭	恒大山水龙盘	16	3191	9200
10	白坭	中昂翠屿湖花园	16	1615	9275

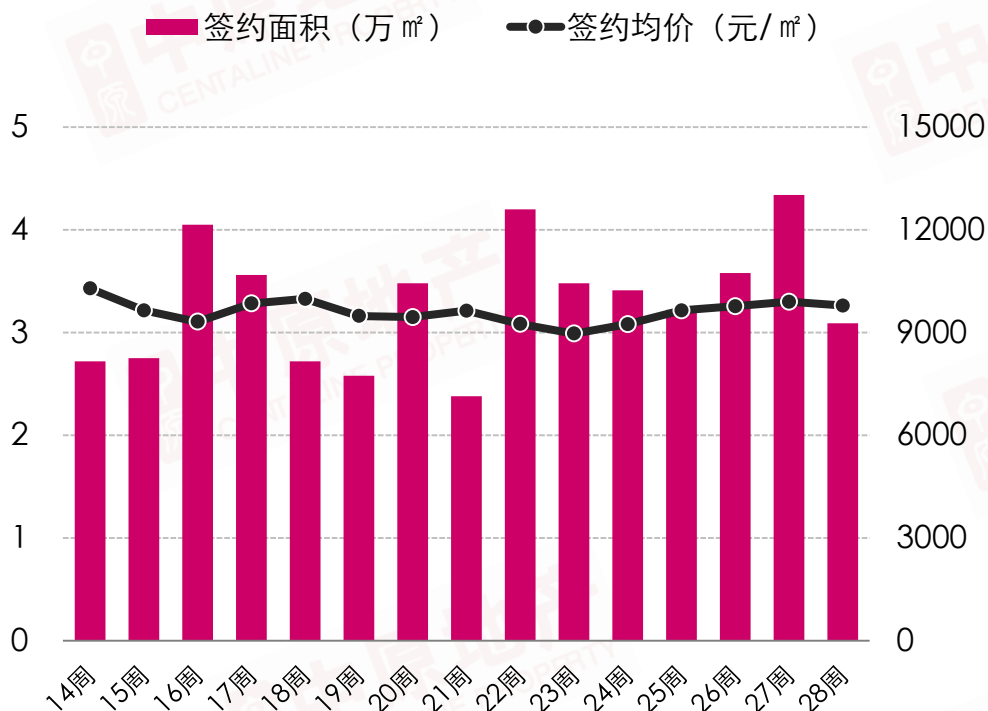
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

2020年第28周（7.6-7.12），三水区一手住宅成交5.91万㎡，环比减少24%，成交均价为10409元/㎡，环比微跌2%。

## 高明区住宅成交情况

高明楼市网签量上周升高后，本周回复到周度平均网签量，楼价保持平稳走势。

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	江滨香格里拉花园	27	3642	9973
2	荷城	绿地熙江广场	18	2045	12695
3	杨和	云山诗意花园	16	1588	7586
4	荷城	中南滨江国际	15	1501	8469
5	荷城	恒晖豪庭	14	1533	7999
6	荷城	美的明湖北湾花园	14	2035	12463
7	荷城	保利玥府	13	1479	10991
8	荷城	国邦·御林湖花园	13	1601	11533
9	杨和	阳光城丽景公馆	11	1142	8677
10	荷城	翡翠西江	10	1097	11350

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28周（7.6-7.12），高明区一手住宅成交3.09万㎡，环比减少29%，成交均价为9789元/㎡，环比微跌1%。

## 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	万科中骏金域西江	7月11日	15座	93	带装修9550	150	5	3% (自然加推)	98*99*99*99 (准签)
南海 桂城	时代天韵	7月13日	9栋	98-143	带装修27500	120	20	17%	/
汇总						270	25	9%	

04  
PART FOUR

商业市场

Commercial market

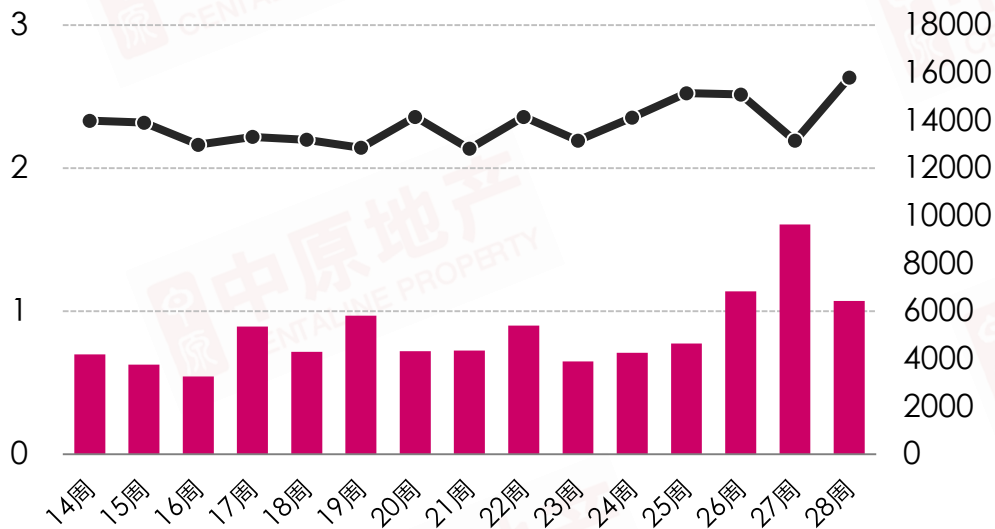
## 中心城区商业公寓成交情况

7月第二周公寓市场量跌价升，广佛交界品牌项目签约量居前。

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 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	桂城	碧桂园广佛上城	107	3531	15374
2	石湾	鸿翔芮丽国际	33	1806	17633
3	桂城	德高信中央大道	28	2099	18497
4	乐从	物联创智谷	22	1337	10548
5	石湾	泮景花园	7	304	16968
6	祖庙	旭辉公元	7	310	14633
7	祖庙	朝安碧桂园	4	153	15630
8	石湾	嘉信深蓝大厦	4	168	16546
9	石湾	绿地璀璨天城	3	113	13473
10	桂城	千灯湖C+	3	108	17656

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28周，中心城区公寓成交1.07万 m<sup>2</sup>，环比下降33%，均价为15795元/ m<sup>2</sup>，环比上升20%。

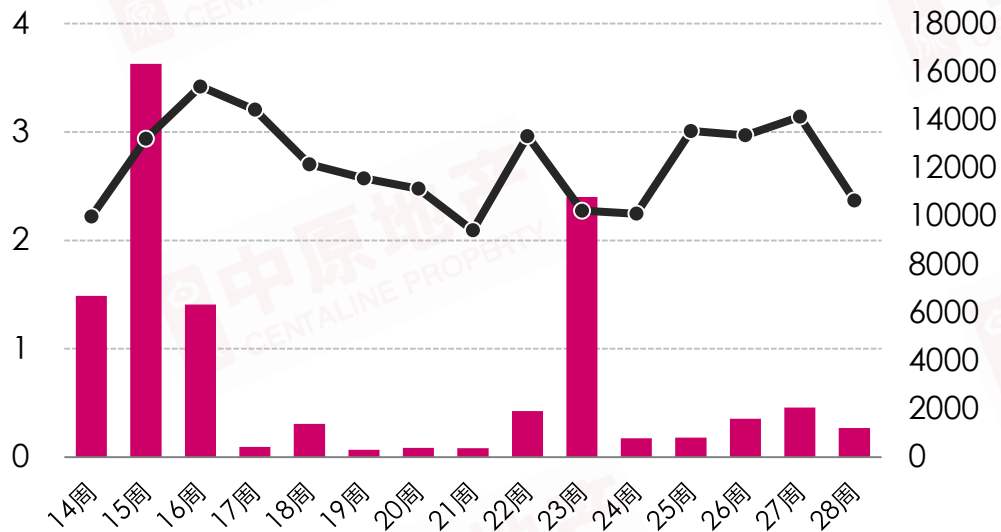
## 中心城区写字楼成交情况

7月第二周写字楼市场量价调整，各大板块都是零星成交。

本周中心城区写字楼项目成交TOP 10

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万㎡)    ● 签约均价 (元/㎡)



排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
1	乐从	德富置业大厦	8	823	9062
2	南庄	兴发大厦	5	538	10885
3	张槎	碧桂园世纪滨江	1	1207	11357
4	桂城	保利翔海国际金融贸易中心	1	74	15722
5	桂城	丽日广场	1	43	10016
6	—	—	—	—	—
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

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28周排名只有前5名；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28周，中心城区写字楼市场成交0.27万㎡，环比下降41%，均价10658元/㎡，环比下降25%。



## 中心城区商铺成交情况

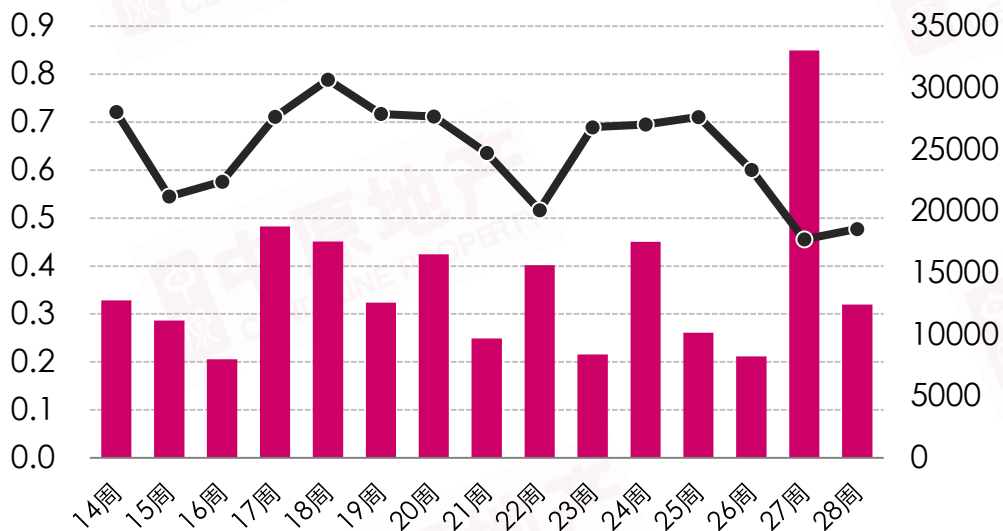
7月第二周商铺市场成交量有所回落，罗村板块是签约主力。

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	罗村	光明花半里	22	1428	12116
2	南庄	金茂绿岛湖	7	457	27662
3	祖庙	敏捷金谷国际	5	261	14938
4	石湾	沿海馨庭	4	291	11967
5	乐从	物联创智谷	3	130	13460
6	石湾	洸景花园	3	97	38927
7	祖庙	花曼丽舍	2	136	26122
8	桂城	龙光天曜	2	56	37555
9	南庄	金地海逸悦江	1	69	45891
10	桂城	海伦堡爱Park	1	40	28641

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28周，中心城区商铺成交0.32万㎡，环比下降62%，均价为18566元/㎡，环比上升5%。

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7盘有营销节点

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m <sup>2</sup> )
南海	时代天韵	预计7月11日推售二期新品	130/143
顺德	碧桂园凤凰湾	预计7月11日开放【阳光里】示范区	89
	华侨城蓝楹湾	预计7月11日开放销售中心	502-1735
	金海M-city	预计7月10日推售小户型产品	30-90
三水	恒大丽湖城	预计7月11日加推	113-140
	保利时代	预计7月10日加推10座	95
高明	绿地熙江广场	预计7月11日开放清水板房	113-140

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)

