



2020年第42周

佛山房地产市场周报

佛山世联房地产顾问有限公司

策略资源中心





01

市场资讯

02

土地市场

03

住宅市场



1

part one

市场资讯

1 央行连续三个月超额续操作MLF

10月15日，央行宣布开展1年期中期借贷便利（MLF）操作5000亿元，中标利率为2.95%，与9月持平。此为央行连续三个月对MLF进行超额续做。

2 央行：将稳步扩大重点房企融资新规适用范围

10月14日，在央行2020年三季度金融统计数据新闻发布会上，央行金融市场司副司长彭立峰表示，重点房地产企业资金监测和融资管理规则是央行和住建部相关部门在前期广泛征求房地产业界、金融业界的基础上经过近两年时间的酝酿之后形成的。在规则制定过程中，充分考虑了企业和市场的实际情况，设计了科学合理的过渡期安排。

3 统计局：9月CPI、PPI环比涨幅继续回落

国家统计局10月15日发布的2020年9月份全国CPI（居民消费价格指数）和PPI（工业生产者出厂价格指数）数据显示，9月CPI环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，食品价格上涨0.4%，涨幅比上月回落1.0个百分点，影响CPI上涨约0.09个百分点。

1 广州28号线或会延伸至佛山西站

南海区交通运输局就广州28号线三眼桥至佛山西站段线站位规划方案研究项目进行公开招标，重点研究范围为广州28号线三眼桥至佛山西站段，并延伸至南海新医院。根据《粤港澳大湾区（城际）铁路建设规划》，佛山经芳村、鱼珠至东莞城际为近期建设线路，广州28号线是串联佛山东平新城（佛山新城）、佛山市主城区、荔湾、海珠、黄埔及增城等组团的快捷联系通道。

2 三水将新增一家大型商业综合体，带动乐平镇服务业转型升级

近日，宏创广场在三水区乐平镇举行奠基仪式，项目规划建筑面积4.6万平方米，计划总投资3亿元，将建成集购物、娱乐、餐饮、休闲、商住办公于一体的商业综合体，预计2022年12月开业，将有效带动乐平镇服务业转型升级和村民就业。

3 7大重点项目落户南海九江，推动产业升级

佛山新闻网讯 南海区九江镇昨日举行2020年招商重点项目签约仪式。九江酒厂高端酒类增资扩产项目等7个重点项目重磅亮相，涵盖新材料、无纺布、医疗家具、大健康产业等领域，投资总额超28亿元。其中，5个属于本土增资扩产项目。推动九江地区产业升级。

1 金科服务赴港上市获中国证监会核准，将大大提升金科股份的估值水平

金科地产集团对外发布公告称，控股子公司金科智慧服务集团发行境外上市外资股获中国证监会核准。根据公告，金科服务于10月15日收到中国证监会《关于核准金科智慧服务集团股份有限公司发行境外上市外资股的批复》，核准金科服务发行不超过约1.92亿股境外上市外资股，每股面值人民币1元，全部为普通股。完成本次发行后，金科服务可到香港交易所主板上市。

2 全国二手房市场区域性分化明显，一线城市已经进入存量房市场

目前全国楼市区域性分化明显，一些区域二手房流动性高企，而有的区域则持续低迷。房源流动性普遍居前的城市，以一线城市和部分强二线城市为主，其中长三角占据前10名城市6席。具体分城市等级看，一线城市房源活跃指数显著高于二、三线城市。北上广深等一线城市已经进入存量房市场，需求支撑下二手房活跃程度明显高于二、三线城市。

3 下半年27城收紧楼市调控，“金九银十”走势平稳

下半年来已有27个城市陆续收紧楼市调控政策、30多次房地产收紧调控政策发布。7月以来，中国房地产调控政策已从上半年的全面趋于宽松，开始出现局部针对性的收紧趋势。目前，参加7月24日房地产工作座谈会和8月26日部分城市房地产工作会商会的城市已全部出台了房地产调控新政。在政策连续升级之下，传统楼市旺季“金九银十”走势平稳。



2

part two
土地市场

土地供应

2020年第42周（2020年10月12日—2020年10月18日），佛山有两处商业地挂牌，分别位于南海三山和禅城祖庙。

行政区	片区	地块编号	地块位置	用地性质	土地面积 万m ²	总建筑面积 万m ²	容积率	起报价 万元	起始楼面 价 元/m ²	成交日期
南海区	三山	TD2020(NH)WG0043	佛山市南海区桂城三山新城魁奇路以北、泰山路以西地段	商业	2.93	13.17	4.5	31022	2356	2020/11/11
禅城区	祖庙	TD2020(CC)WG0020	佛山市禅城区季华路北侧、文华路东侧	商业	0.65	5.06	7.8	17733	3506	2020/11/16

土拍预告

43周（2020年10月19日—2020年10月25日），佛山有三处商业/商住地出让，其中两宗位于南海区大沥，一宗位于高明荷城。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
南海区						
2020/10/19	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	3	40700	12001
2020/10/20	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）	商业	1.26	4.9	13600	2209
高明区						
2020/10/21	高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	商住	2.99	3.5	26000	2488



3

part three
住宅市场

新增预售

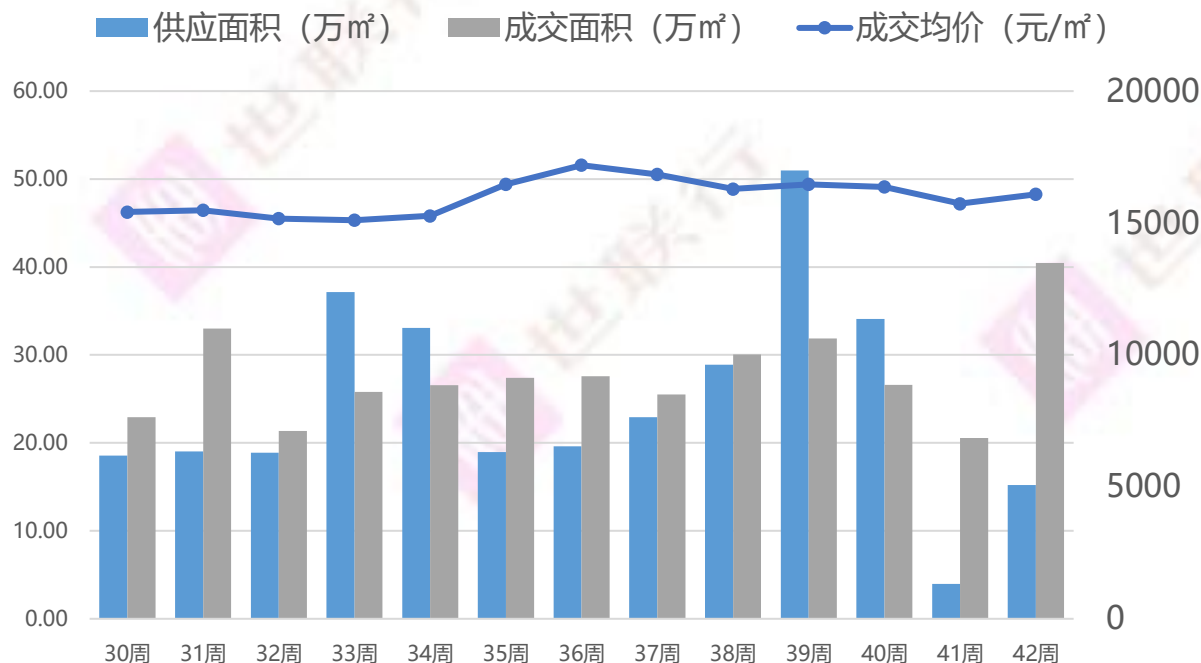
2020年第42周，全市供应放慢，仅10个盘新增供应，除禅城区外，其余四区均有供应，新增住宅1498套，新增住宅面积约15.2万m²，新增商铺60套，新增商铺面积0.48万m²。

区域	日期	项目名称	栋数	用途	批售面积 (平米)				批售套数 (套)				开发商
					住宅	商铺	公寓	写字楼	住宅	商铺	公寓	写字楼	
南海	2020/10/16	招商时代金地天璞	1栋	住宅/商业 (商铺)	10311	67.25			98	1			佛山招商雍华府房地产有限公司
	2020/10/13	保利华侨城云禧	3座	住宅	14079				128				佛山南海祁禹置业有限公司
顺德	2020/10/16	碧桂园凤凰湾	12栋,13栋	住宅/商业 (商铺)	26925.8	630.36			300	10			佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
	2020/10/16	龙光玖龙玺	5栋	住宅	14322.1				121				广东龙光集团物业管理有限公司
	2020/10/16	龙光玖龙玺	16栋,22栋,19栋	住宅	5261.43				36				广东龙光集团物业管理有限公司
三水	2020/10/12	碧桂园双子星城	碧桂广场一区8座	商业 (商铺、写字楼)		2217.43		13726.5		13		53	佛山市三水区云东海碧桂园房地产开发有限公司
	2020/10/15	恒大山水龙盘	山水龙盘花园阅山湖44座	住宅	7032.42				72				佛山市三水区能润置地房地产开发有限公司
	2020/10/15	恒大山水龙盘	山水龙盘花园阅山湖43座	住宅	7032.51				72				佛山市三水区能润置地房地产开发有限公司
	2020/10/15	恒大山水龙盘	山水龙盘花园阅山湖42座	住宅/商业 (商铺)	7019.64	840.07			72	18			佛山市三水区能润置地房地产开发有限公司
	2020/10/16	三水保利中央公园	保利中荷花园28座	住宅/商业 (商铺)	15078	285.86			136	6			佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司
高明	2020/10/14	翡翠西江	荷雅苑12座	住宅/商业 (商铺)	16660.2	757.41			174	12			佛山雅旭房地产开发有限公司
	2020/10/15	万科中骏金域西江	金域西江府12座	住宅	15404.1				165				佛山市骏宏置业有限公司
	2020/10/16	鑫苑城	鑫创科技园D区13座	住宅	12849.8				124				广东鑫创科创智谷发展有限公司

全市供求

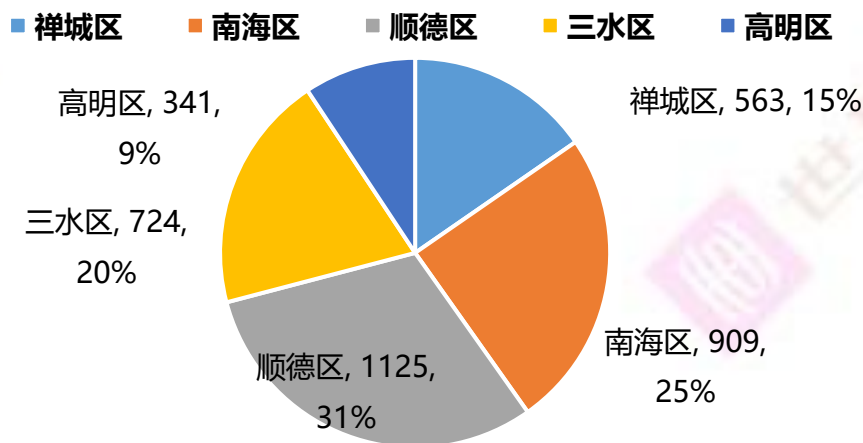
2020年第42周，全市供应有所回升，但仍处于近一个月低位，市场仍以消耗前期取证库存为主，成交方面，本周国庆假期部分项目的成交集中网签，成交量创年内新高，从区域表现看，顺德担当成交大户。

近3个月佛山住宅周度供销面积走势

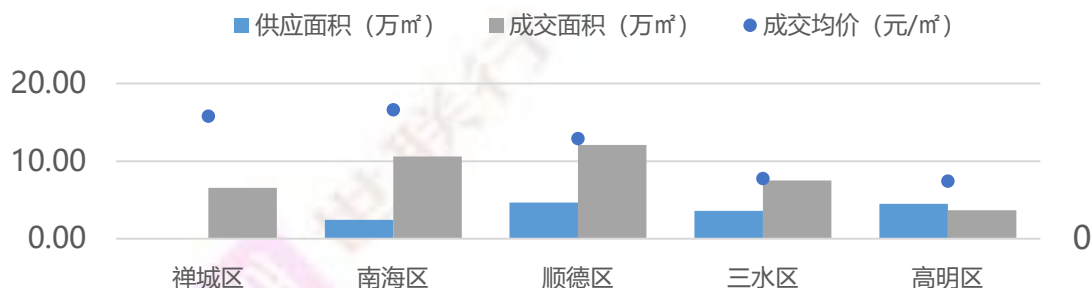


- 2020年第42周，佛山全市住宅新增预售面积15.2万m²，环比上涨178%；住宅共成交40.46万m²，环比上涨97%，成交均价16096元/m²，环比上涨2%。五区中顺德表现最抢眼，共成交12.07万m²，占总成交30%。

2020年第42周佛山各区一手住宅成交情况



2020第42周度佛山五区供销情况



全市排名

2020年第42周（2020年10月12日—2020年10月18日），上榜项目以非限购区项目为主，其中碧桂园凤凰湾继续领跑，三水区恒大项目表现亮眼，前五中占据三席，恒大滨江华府首开后集中网签，上榜前十。

2020年第42周佛山商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	顺德区	容桂	碧桂园凤凰湾	194	18282	11500
2	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	90	9297	17100
3	三水区	白坭	恒大山水龙盘	88	8998	8700
4	三水区	北江新区	恒大郾湖城	85	8552	8100
5	三水区	云东海	恒大云东海	84	8393	8900
6	顺德区	杏坛	金地自在城	73	6555	11500
7	三水区	三水新城	三水保利中央公园	64	6907	10800
8	禅城区	张槎	恒大滨江华府	61	6055	18000
9	顺德区	佛山新城	保利天寰	55	6366	18900
10	三水区	乐平	恒大珺庭	46	5149	13000

二手住宅

2020年第42周，国庆假期遇冷后，二手市场迎来反弹，五区成交量环比大幅上涨，其中南海区二手市场表现火热，共成交620套，高明市场则反应平平，仅成交53套。

2020年第42周佛山市二手住宅成交走势



全市	指标	环比	同比
成交套数 (套)	1546	121%	43%
成交面积 (万㎡)	18.25	127%	60%

2020年第42周佛山市二手住宅成交走势

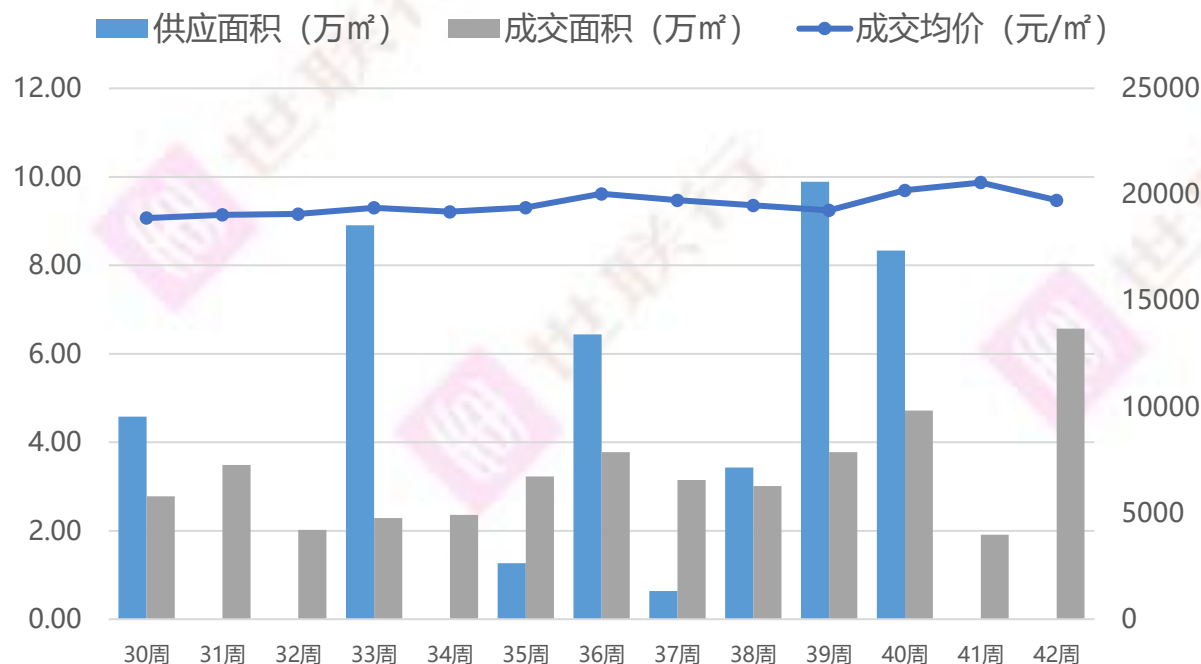


行政区	套数	面积 (万㎡)	成交面积环比	成交面积同比
禅城	206	1.95	111%	3%
南海	620	6.65	128%	19%
顺德	557	7.63	123%	293%
三水	110	1.50	190%	29%
高明	53	0.52	101%	-37%

禅城区

2020年第42周，禅城无住宅供应，网签量大幅上涨，成交价格受部分项目的降价促销影响微跌；从TOP10榜单看，龙光玖龙臺国庆成交表现反馈到网签中，位列第一，恒大滨江华府、天禧华园开盘后首次集中网签，上榜前五。

近3个月禅城住宅周度供销面积走势



- 2020年第42周，禅城区无新增住宅供应，成交6.57万m²，环比上涨244%，同比上涨104%，成交均价为19739元/m²，环比下跌4%，同比上涨2%。

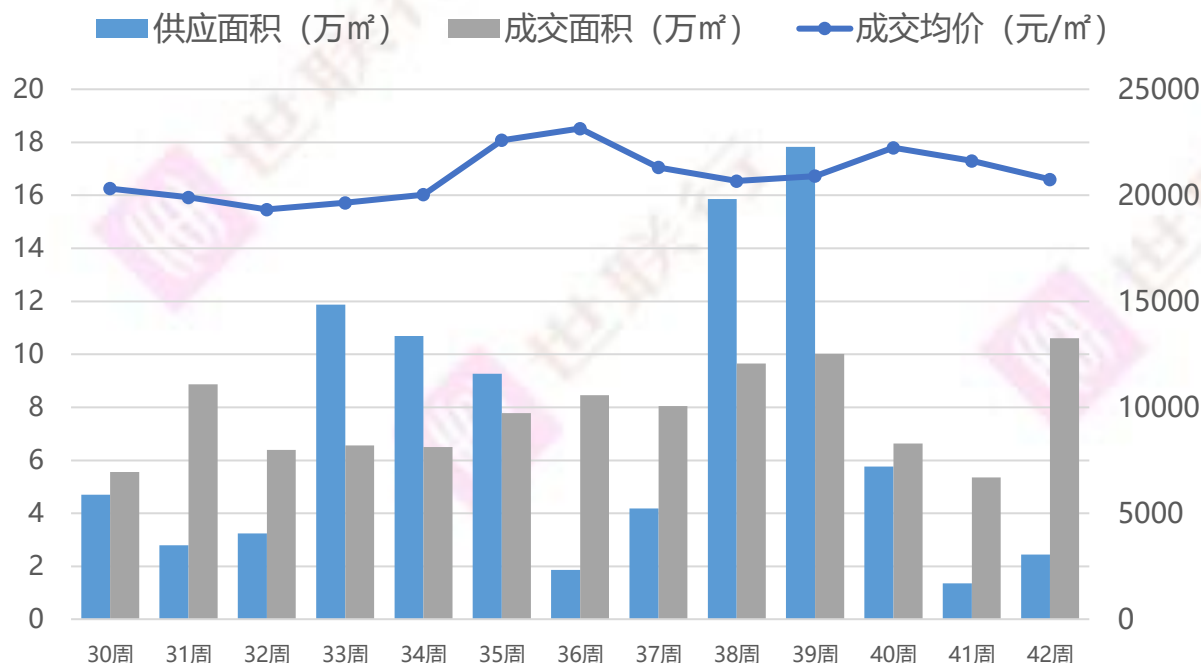
2020年第42周禅城商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	90	9297	17100
2	禅城区	张槎	恒大滨江华府	61	6055	18000
3	禅城区	城北	保利时代天珀	40	4071	20700
4	禅城区	绿岛湖	阳光城佛山半岛	36	6705	22300
5	禅城区	城南	天禧华园	32	3771	18000
6	禅城区	祖庙	岭南天地怡廷	26	3099	26500
7	禅城区	城北	滨江首府	25	2655	18600
8	禅城区	绿岛湖	保利中交大都汇	23	2287	17200
9	禅城区	城南	佳兆业悦峰	17	1695	16500
10	禅城区	南庄	合景阳光城领峰	15	1410	14000

南海区

2020年第42周，南海仅2盘新增供应，网签量达年内新高，成交价格受海逸桃花源记等非限购区项目影响出现回落；从TOP10榜单看，海逸桃花源记以价换量领跑榜单，万科金域世家及怡翠尊堤国庆假期成交表现突出，位列第二。

近3个月南海住宅周度供销面积走势



- 2020年第42周，南海区商品住宅新增供应2.44万㎡，环比上涨79%，同比下降57%，成交10.61万㎡，环比上涨98%，同比上涨71%，成交均价为20753元/㎡，环比下降4%，同比上涨9%。

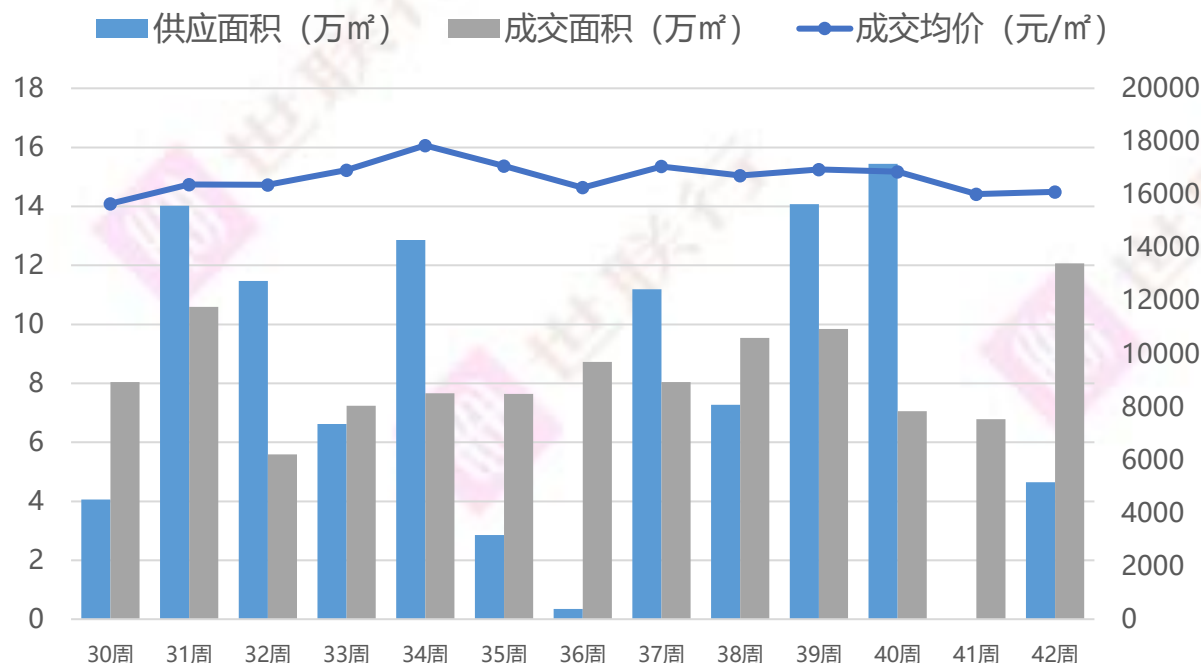
2020年第42周南海商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	南海区	狮山	海逸桃花源记	46	5205	12000
2	南海区	平洲	万科金域世家	44	4130	24000
3	南海区	大沥	怡翠尊堤	44	4179	25000
4	南海区	桂城	保利天悦	38	7483	43919
5	南海区	西樵	国瑞华庭	37	3859	10200
6	南海区	里水	保利紫山	34	4221	23700
7	南海区	里水	时代家	28	2889	21500
8	南海区	九江	碧桂园君临壹品	27	3260	11000
9	南海区	西樵	中骏雍景台	26	2452	12800
10	南海区	大沥	时代招商天禧	26	2547	17500

顺德区

2020年第42周，顺德住宅供应主要集中在碧桂园凤凰湾及龙光玖龙玺，市场以消耗库存为主，成交方面，国庆假期现场成交在本周集中网签，网签量达年内最高；从TOP10榜单看，碧桂园凤凰湾及金地自在城分列前二。

近3个月顺德住宅周度供销面积走势



- 2020年第42周，顺德区新增住宅供应4.65万㎡，环比大涨，同比上涨27%，成交12.07万㎡，环比上涨78%，同比上涨48%，成交均价为16105元/㎡，环比上涨1%，同比下跌14%。

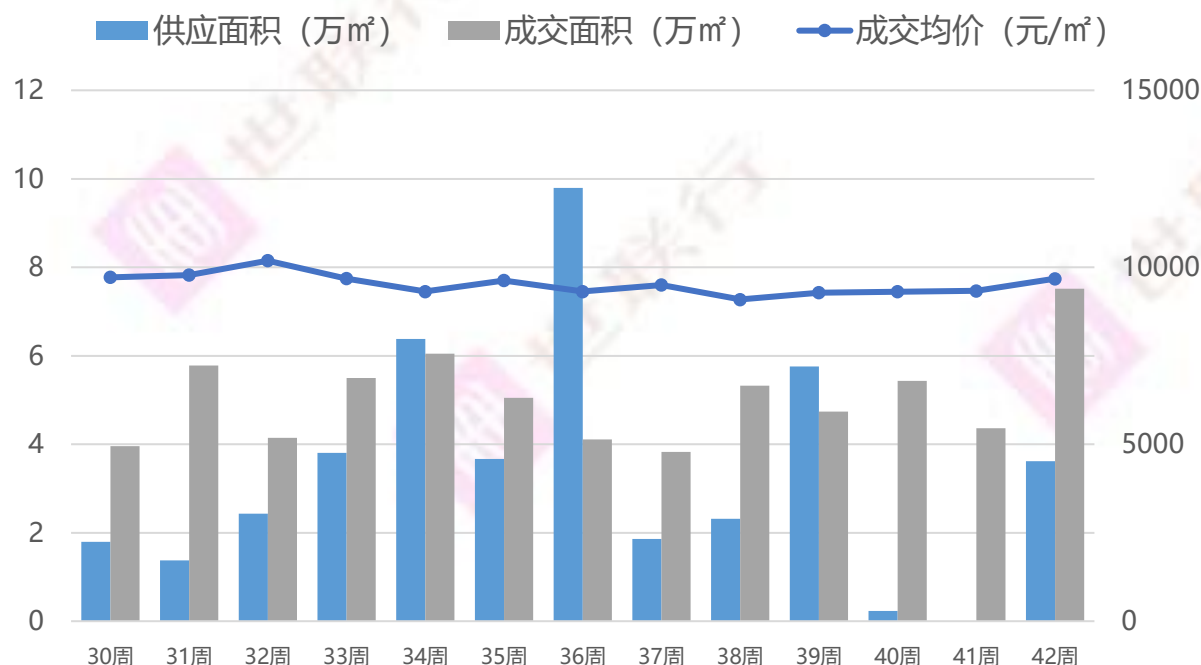
2020年第42周顺德商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	顺德区	容桂	碧桂园凤凰湾	194	18282	11130
2	顺德区	杏坛	金地自在城	73	6555	11500
3	顺德区	佛山新城	保利天寰	55	6366	18900
4	顺德区	大良	中洲府	42	4755	19000
5	顺德区	陈村	万科翡翠江望	41	3803	19000
6	顺德区	容桂	雅居乐万象郡	36	3855	13500
7	顺德区	乐从	卓越万科朗润园	35	3412	15500
8	顺德区	杏坛	顺德恒大江湾	31	3456	13000
9	顺德区	乐从	金茂碧桂园正荣府	28	2864	16900
10	顺德区	龙江	龙悦江山	23	2243	13500

三水区

2020年第42周，三水仅2盘新增住宅供应，主要集中在恒大山水龙盘，成交方面，在恒大项目集中网签刺激下，网签量迎来近三个月最高值；从TOP10榜单看，恒大启动一系列降价促销活动后效果明显，共四个项目上榜前五。

近3个月三水住宅周度供销面积走势



- 2020年第42周，三水区新增住宅供应3.62万m²，环比大涨，同比上涨46%，成交7.52万m²，环比上涨72%，同比上涨45%，成交均价为9679元/m²，环比上涨4%，同比下跌11%。

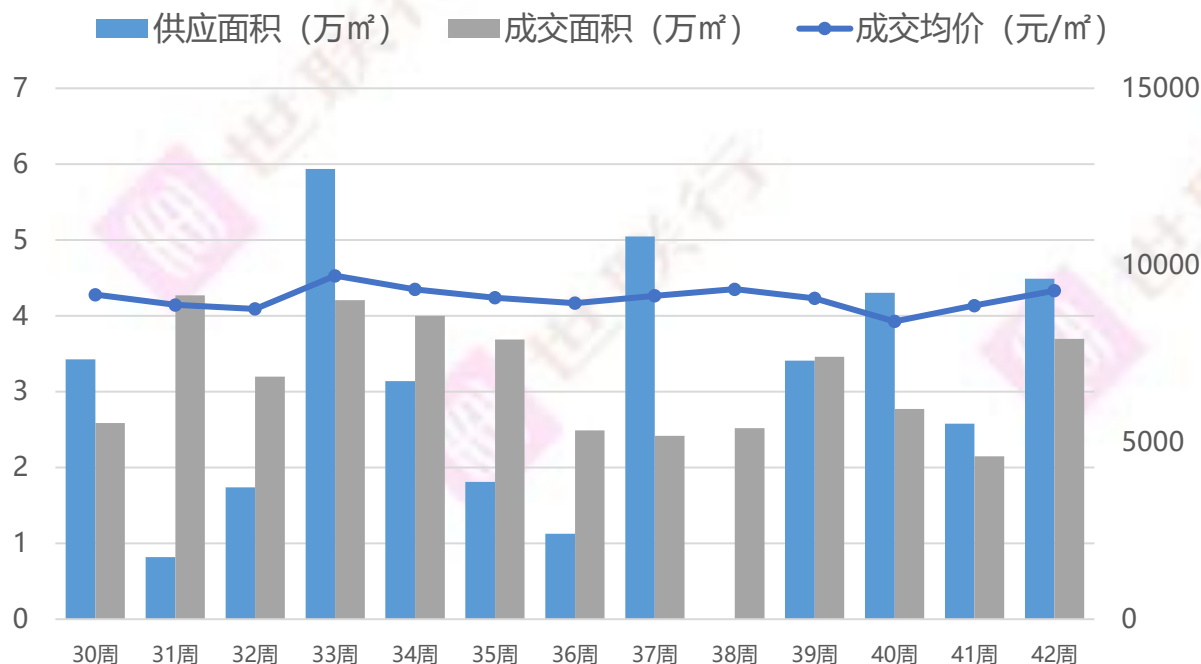
2020年第42周三水商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	三水区	白坭	恒大山水龙盘	88	8998	8700
2	三水区	北江新区	恒大郦湖城	85	8552	8100
3	三水区	云东海	恒大云东海	84	8393	8900
4	三水区	三水新城	三水保利中央公园	64	6907	10800
5	三水区	乐平	恒大珺庭	46	5149	13000
6	三水区	西南	三水冠军城	39	4044	9800
7	三水区	白坭	中昂翠屿湖	37	3680	7900
8	三水区	三水新城	华远远洋·海蓝城	30	2839	11000
9	三水区	大塘	恒大御澜庭	28	2760	6500
10	三水区	三水新城	保利时代和乐花园	25	2849	12000

高明区

2020年第42周，高明共3盘新增供应，网签量回暖，价格在西江新城及荷城项目的成交拉动下保持上涨趋势；从TOP10榜单看，西江新城项目表现亮眼，共5个项目上榜。

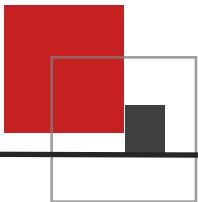
近3个月高明住宅周度供销面积走势



- 2020年第41周，高明区商品住宅新增供应4.49万m²，环比上涨74%，同比上涨176%，成交3.7万m²，环比上涨72%，同比上涨35%，成交均价为9286元/m²，环比上涨5%，同比持平。

2020年第42周高明商品住宅项目成交套数TOP10

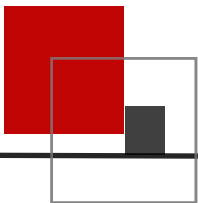
排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	高明区	荷城	万科中骏金域西江	45	4392	9300
2	高明区	明城	恒大滨江左岸	39	4055	8600
3	高明区	西江新城	高明钧明城	28	2845	10000
4	高明区	西江新城	鑫苑城	23	2713	9500
5	高明区	明城	恒大山湖郡	23	2402	6700
6	高明区	杨和	美的鹭湖森林度假城	18	2214	11000
7	高明区	西江新城	翡翠西江	16	1714	10500
8	高明区	西江新城	海伦堡菁华府	10	1120	12000
9	高明区	西江新城	美的观澜府	9	1151	11500
10	高明区	杨和	美的城	9	1185	8000



市场总结

【土拍市场】 第42周，佛山土地市场供应率先回暖，共挂牌两处商业用地，分别位于南海三山和禅城祖庙，10月下旬佛山将迎来土地出让潮，43周共有3宗地块待出让。

【住宅市场】 本周国庆假期后市场供应节奏明显放慢，以消耗前期取证库存为主，国庆黄金周现场项目成交集中网签，一手网签量创年内新高，从区域表现看，顺德网签成交量继续领跑全市，从个盘表现看，限购区高性价比项目霸榜，其中三水及高明区恒大项目表现抢眼，多个项目上榜前十。



感谢您的阅读和支持

世联行：让更多人享受真正的地产服务

更多市场动态请关注公众号“佛山世联”
佛江肇拓展热线：
李经理 18520919472

