

2020

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

Market Weekly Report

# 佛山住宅市场周刊

2020年34周 ( 2020.8.17-2020.8.23 )

佛山中原地产代理有限公司战略研究中心

# 目录

CONTENTS

1

宏观资讯

2

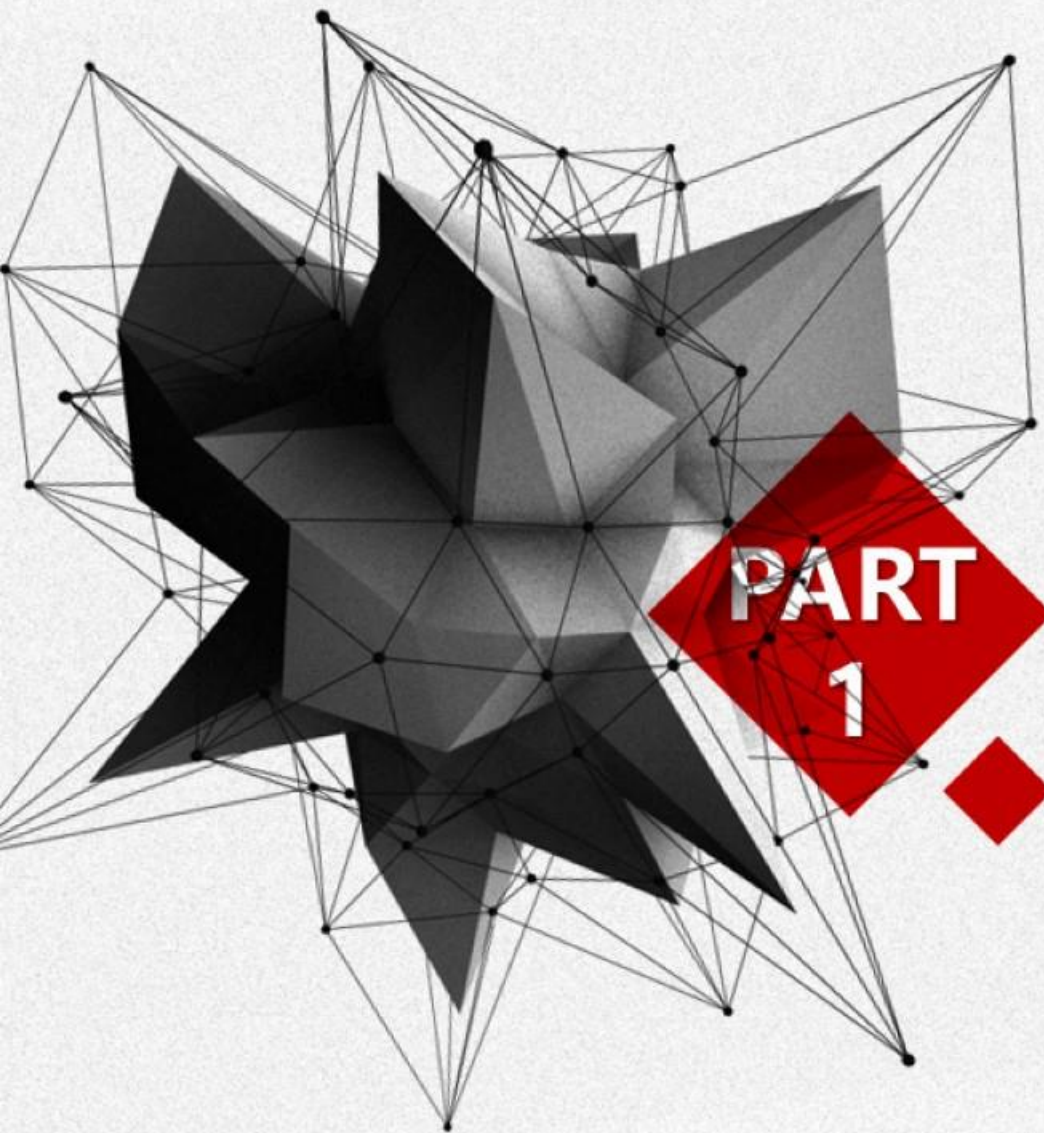
土地市场

3

住宅市场

4

项目营销



**PART  
1**

# 宏观资讯

## 1 连续三个月4.65%，8月贷款利率依旧

8月20日，央行贷款市场报价利率（LPR）如期公布。1年期LPR为3.85%，5年期LPR为4.65%。

从2019年8月20日首次报价出炉开始，截止目前，LPR改革迎来一周年。与一年前首次报价相比，本轮报价分别下降了40个基点、20个基点。（2019年8月1年期LPR4.25%，5年期LPR4.85%）。

## 2 中国外贸百强城市佛山位居第15名

近日，《中国海关》杂志发布“2019年中国外贸百强城市”名单，佛山市排名第15名，比2018年上升4名。

由海关总署发布的中国外贸百强城市榜单，由城市外贸水平竞争力、结构竞争力、效益竞争力、发展竞争力和潜力竞争力等5大评价体系25个指标组合而成，并综合国民经济数据进行排定，是反映国内各大城市外贸实力的晴雨表。

2019年以来，面对全球主要经济体经济低迷等不利因素，佛山外贸总体稳中提质。据佛山海关数据显示，2019年，佛山外贸进出口创历史新高，进出口值4827.6亿元人民币，同比增长5%，增速居珠三角九市第一。

## 3 佛山新建小区需配建至少600㎡社区用房

佛山日前正式出台了《佛山市城乡社区配套公共服务用房建设和管理实施办法》，明确新建住宅需配建最低不小于600平方米社区用房，作为公共配套设施，该类用房不列入住宅可售建筑面积和建筑分摊面积。17日，佛山市人民政府网站发布政策解读，明确了该办法的工作目标和任务，强调建设、验收和产权登记要求。

## 4 总投资百亿，佛山顺德区与美的控股签约，共建大湾区非营利性医院

8月21日下午，顺德区与美的控股正式签约，美的控股将投资百亿，建设和祐国际医院。这座定位为立足顺德、辐射粤港澳大湾区的高水平非营利性医院，选址佛山市顺德区北滘新城，位处三龙湾高端创新集聚区。医院总投入约100亿元，其中一期计划于2021年3月份动工，在2024年上半年竣工并运营，努力建成国内一流、国际上有影响力的三级甲等现代化智慧型高水平综合医院。

## 5 世茂弘阳联手，绿岛湖新盘规划17栋高层住宅

从佛山市自然资源局禅城分局处获悉，佛山一环东侧、弘德北路西侧、横三路北侧地块，即世茂绿岛湖商住项目一期（1-7号楼及地下室）建设工程规划许可正进行批后公布。项目备案名为**世茂弘阳·湖滨天宸**，未来将由**世茂进行操盘开发**，其开发公司为佛山市粤茂房地产开发有限公司，由世茂及弘阳旗下公司合资成立。本项目共规划17栋住宅，楼高14-32层不等，整体呈北高南低，小区内设有两处体育健身场地，沿着弘德北路设置有一层高的沿街商业。

## 6 敏捷城北新盘敏捷珑玥府规划建4栋住宅

从禅城区政府网站获悉，敏捷城北新盘敏捷珑玥府将建4栋住宅楼，最低7层，最高32层。敏捷珑玥府这4栋住宅成纵向依次排列。其中1栋和3栋楼高32层，2栋楼高26层，4栋楼高仅7层。参考此前的地块规划条件，文件要求须对佛山公园东广场至项目地块、人民桥至项目地块两视线廊道应做景观分析设计，相邻塔楼建筑高度差不应小于18米，形成错落有致的天际线。

## 7 省交通运输厅批复：广佛环线车站命名有变动，三个站点更名

从广东省交通运输厅处获悉，广东省交通运输厅关于广佛南环城际车站命名方案的批复。

广佛南环城际计划于本年底正式开通，具体车站名称如下，张槎站、陈村站名称保持不变，与此同时，**东平新城站正式命名为顺德北站、北滘站正式命名为北滘西站、广州南站正式命名为番禺站。**

广佛环城际轨道交通全长35公里，其中佛山境内31.1公里，广州境内3.9公里，广佛环线佛山西站至广州南站段共设5个车站，顺德北站（原东平新城站）、陈村及番禺站（原广州南站）3座地下站，以及张槎、北滘西站（原北滘站）2座高架站。

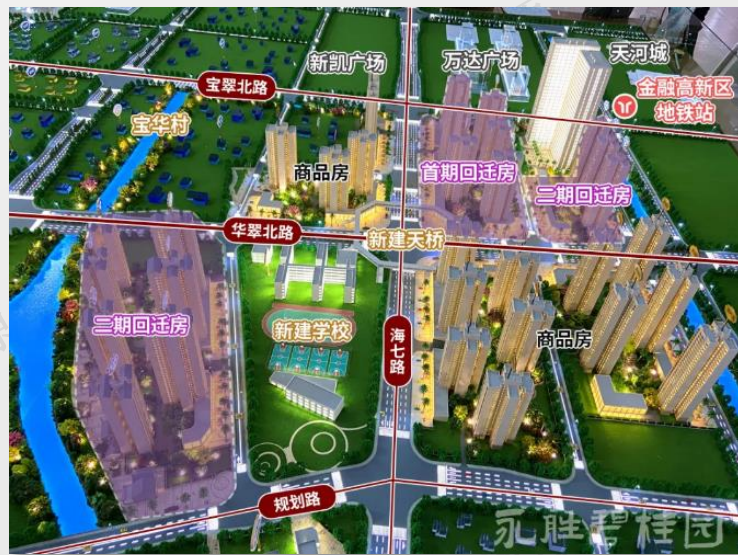


## 8 沉香大桥、大坦沙大桥年内开工

8月18日，省交通运输厅党组成员、副厅长王富民带队上线广东“民声热线”回应，沉香大桥、大坦沙大桥将于年内开工。沉香大桥和大坦沙大桥均由广州来主导推进，大坦沙大桥按照双向六车道设计，沉香大桥跟广州的白云线和佛山一环进行衔接，按照双向8车道进行设计。大坦沙大桥建设工期是2年半，沉香大桥工期要3年。

## 9 永胜碧桂园签约

8月18日，《夏北社区永胜经济社旧村居改造项目房屋拆迁补偿协议》签约事项通知书正式下发。就在今年6月，碧桂园永胜整村改造项目已完成集转国表决，获87.7%同意。这就意味着，永胜村这批回迁房，全部可以正常交易。遵照先安置后拆迁的原则，当签约率达到90%以上，碧桂园可以启动拆迁了。



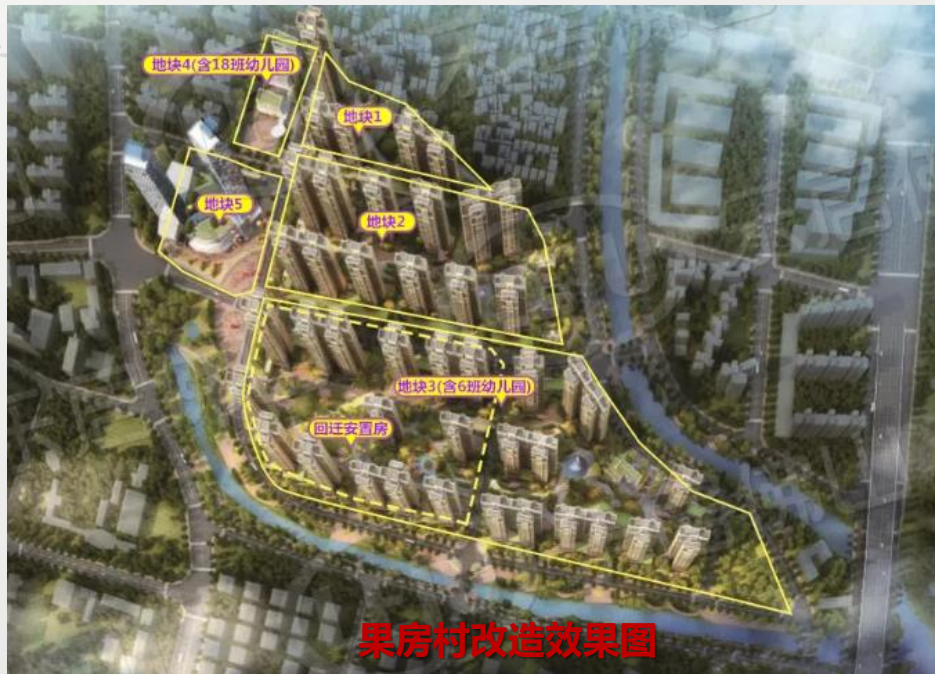
## 10 祖庙果房旧村改造方案通过

8月20日上午，果房股份经济合作社以90.75%同意率通过实施方案表决。按照禅城区旧村改造要求，同意率超过90%，即可进入下一步签署拆迁补偿安置合同环节。果房村旧改项目已启动多年，今年2月份选定改造市场主体为东建集团。东建即将启动入户动迁。

果房村改造项目将成为以商住功能为主导，改造面积约368.57亩，改造后规划总建面约105.2万 $m^2$ ，总计容面积约77.2万 $m^2$ 。

### 改造方案亮点：

- ① 宅基地可按套内面积1:1置换产权房，公摊面积由开发商赠送；
- ② 地块改造性质为国有土地，70年产权，村民可自由买卖；
- ③ 集体用地如按货币补偿，满股股东分得165万，扣除提留及三金后至少分得116.7万；
- ④ 村民回迁房位置佳，户型南北朝向，方正实用。





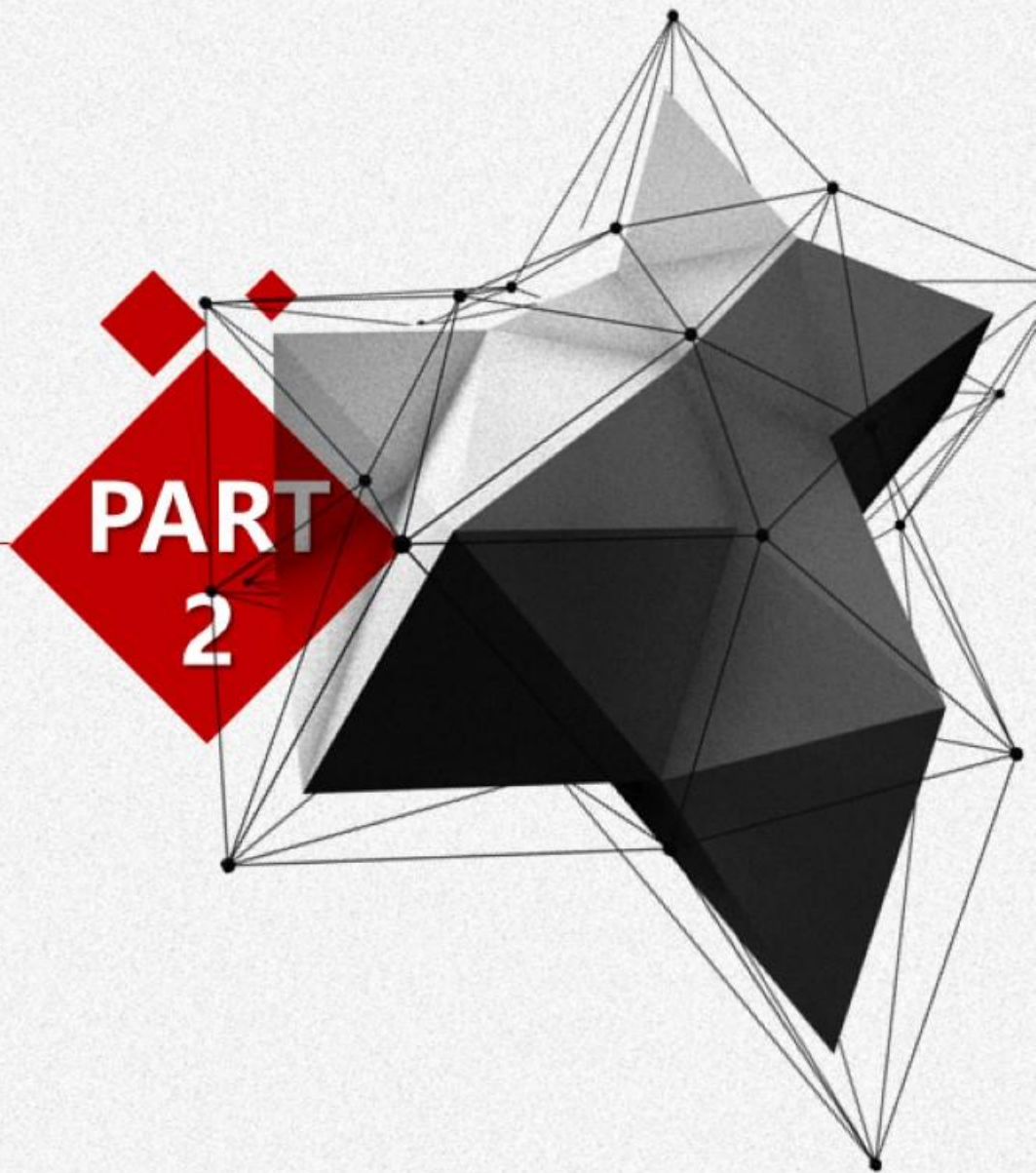
## 11 2020年佛山市高明区土地推介会

8月18日，高明区举办“城市升级 优选高明——2020年佛山市高明区土地推介会”。全区16宗优质地块，通过线下推介会及线上“云平台”进行全方位推介展示，共计987.23亩，西江新城7宗，荷城6宗，杨和1宗，明城2宗。本次会议吸引了近60家知名房企参加，到会人数近200人。会上，多方位展示了高明区域形象及区域价值，尤其是在珠三角枢纽（广州新）机场等历史重大机遇当前，高明发展潜力备受看好。



# 土地市场

PART  
2



本周佛山全市没有商住地块出让，仅推出两宗工业用地和一宗教育用地。

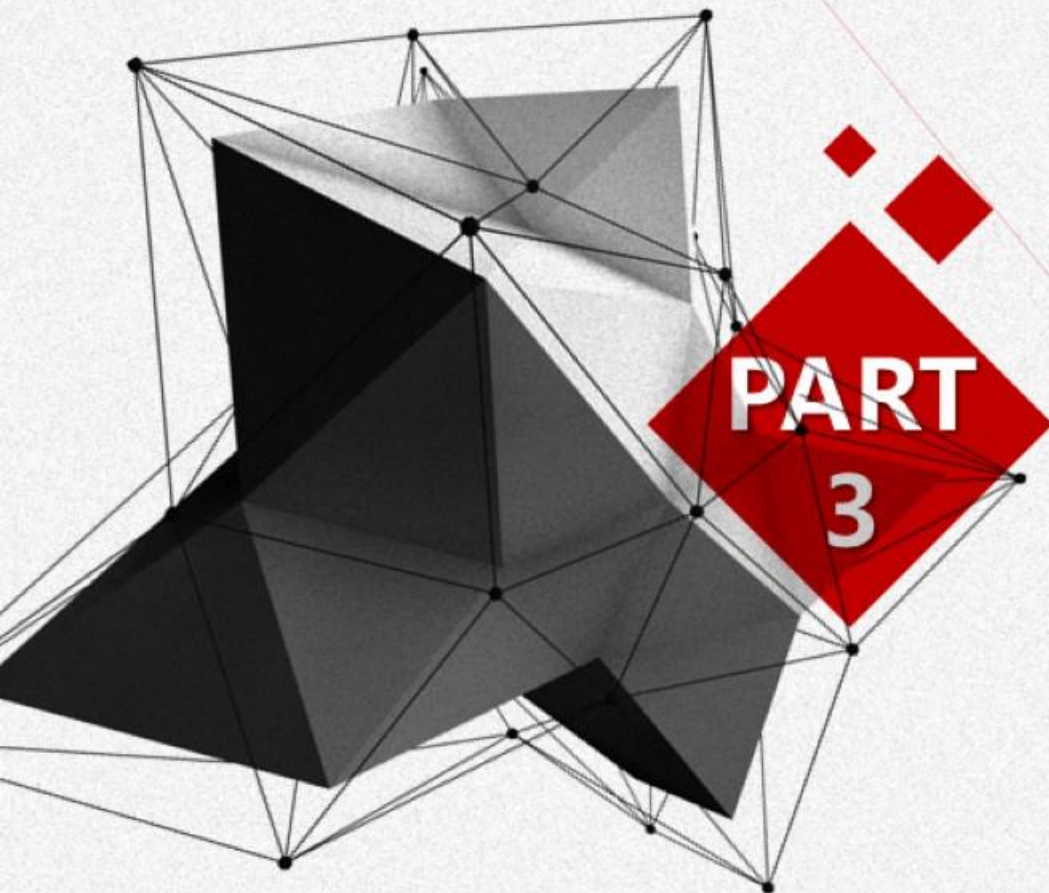
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	佛山市	——	——	——	——

龙光刷新禅城地价，拿下港口路东侧地块；上坤三进丹灶，刷新地价。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
<b>禅城区</b>								
8月19日	新明路北侧、港口路东侧	住兼商	26394	3.5	104244	162300	17569	龙光
<b>南海区</b>								
8月21日	丹灶镇大金智地云峰路南侧	住兼商	48994	2.0	61700	68900	7114	上坤

张槎出让原属通宝精密地块，时隔7年狮山罗村孝德湖再推地。

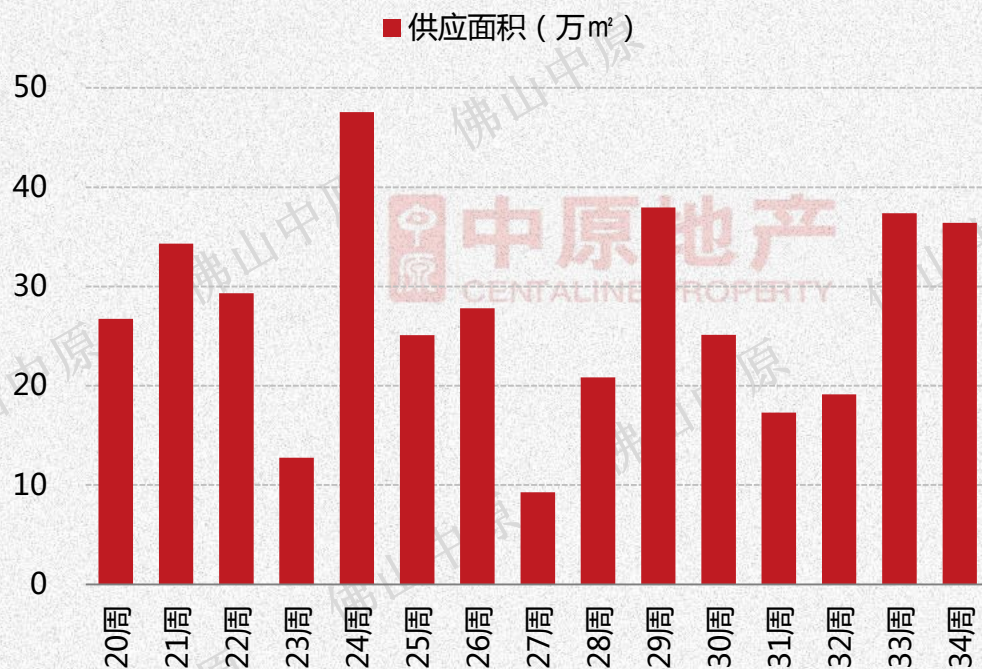
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>禅城区</b>						
8月26日	张槎三路南侧、东鄱三路西侧	住兼商	17059	2.5	36267	8504
<b>南海区</b>						
8月24日	狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧	住兼商	68860	2.5	172165	10001



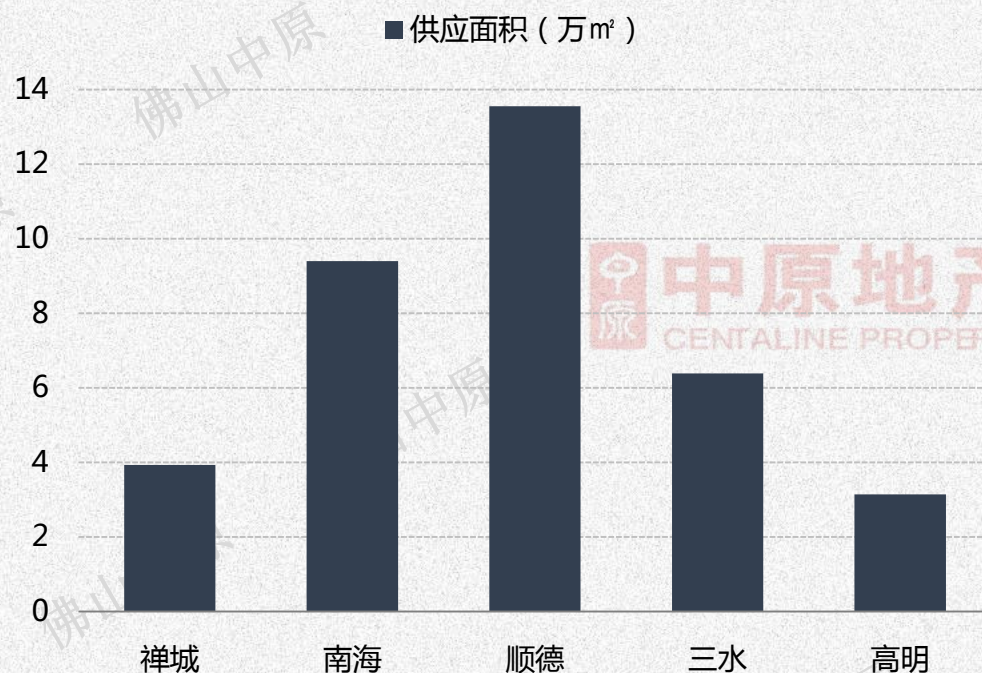
# 住宅市场

佛山楼市新增供应3507套住宅，部分纯新盘开始面市，涵盖洋房和别墅产品。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第33周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第34周（8.17-8.23），全市有21个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅3507套、36.4万m<sup>2</sup>，面积环比减少3%。

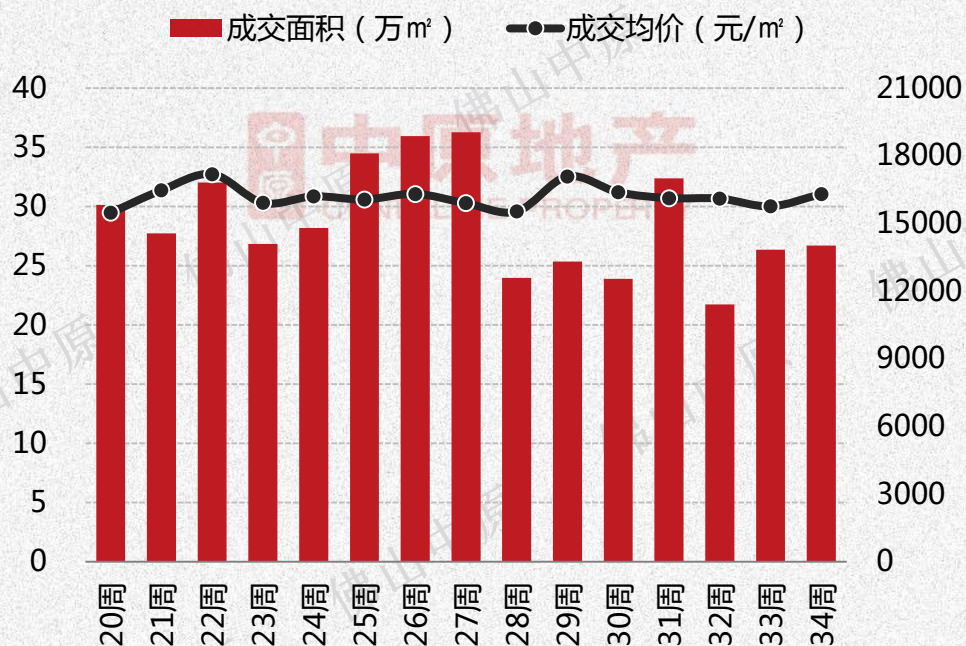
本周全市五区均有新货入市，顺德区楼市新货供应量暂居五区首位，市场以旧盘新推、洋房新产品为主。禅城城北中交白兰春晓苑、顺德伦教广佛保利城两个纯新盘首次拿取新货预售证，而位于大良的鹏瑞皓玥湾花园新增18套类独栋别墅，备案价超5万。

区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m <sup>2</sup> )	主力户型(m <sup>2</sup> )
禅城	祖庙	中交白兰春晓苑	2020/8/14	三座四座	洋房	230	21443.36	79/86/94/109/112
禅城	南庄	金茂澜岸花园	2020/8/14	十一座	洋房	52	9986.08	192
禅城	南庄	金茂澜岸花园	2020/8/14	八座	洋房	54	7838.1	145
南海	里水	广佛里智慧慢城	2020/8/19	8座	洋房	124	14590.77	99/136
南海	西樵	奥誉华庭	2020/8/17	4栋	洋房	118	11811.17	90/101/121
南海	西樵	奥誉华庭	2020/8/17	3栋	洋房	120	13829.1	101/131
南海	里水	保利紫晨花园	2020/8/17	5栋	洋房	112	12486.6	102/116/126
南海	丹灶	上坤美湖苑	2020/8/21	1栋	洋房	136	13310.8	90/119
南海	狮山	首创禧瑞园著	2020/8/21	19-20座	洋房	144	14891.16	87/98/99/123/126
南海	九江	招商悦府	2020/8/21	10座	洋房	124	13043.56	97/113
顺德	龙江	龙悦江山	2020/8/20	12栋,5栋	洋房	120	13034.1	88/129
顺德	伦教	广佛保利城	2020/8/19	1栋	洋房	138	12145.96	77/84/103
顺德	伦教	广佛保利城	2020/8/19	2栋	洋房	138	12151.85	77/84/103
顺德	北滘	中海悦林熙岸花园	2020/8/19	20栋,19栋	洋房	56	8046.68	144
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾凤怡苑	2020/8/19	8栋	洋房	176	15764.21	89
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾凤怡苑	2020/8/19	10栋	洋房	176	15768.96	89
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾凤怡苑	2020/8/19	9栋	洋房	176	15753.26	89
顺德	北滘	天銮花园	2020/8/19	18栋	洋房	155	14534.86	85/96/97/105
顺德	杏坛	荣盛文博府	2020/8/19	4栋,5栋	洋房	72	8118.75	109/121/129
顺德	大良	中洲府	2020/8/19	8座	洋房	120	13242	95/126
顺德	大良	鹏瑞皓玥湾花园	2020/8/19	20-27栋	别墅	18	6935.57	326-328
三水	白坭	恒大山水龙盘	2020/8/20	阅山湖46座	洋房	72	5883.48	88/107
三水	云东海	旭辉江山	2020/8/19	5座	洋房	216	21816.81	92/101/120
三水	云东海	恒大云东海	2020/8/20	17-18座	洋房	96	10767.11	92/110/114/125
三水	云东海	恒大云东海	2020/8/20	20座	洋房	80	7178.07	86/97
三水	云东海	恒大云东海	2020/8/20	15-16座	洋房	200	18198.93	86/97
高明	荷城	翡翠西江	2020/8/20	14座	洋房	124	14725	96/142
高明	荷城	中南滨江国际	2020/8/21	8座	洋房	160	16681.92	88/89/127

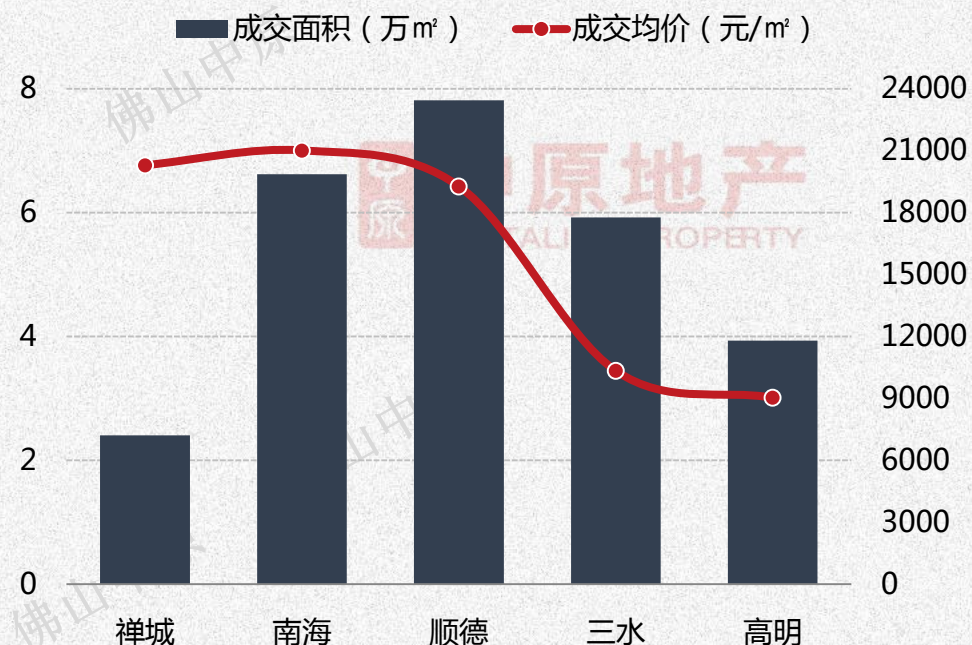


8月中下旬，佛山楼市销售平稳，网签量整体保持高稳，楼价平稳上涨。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第34周佛山五区商品住宅成交情况

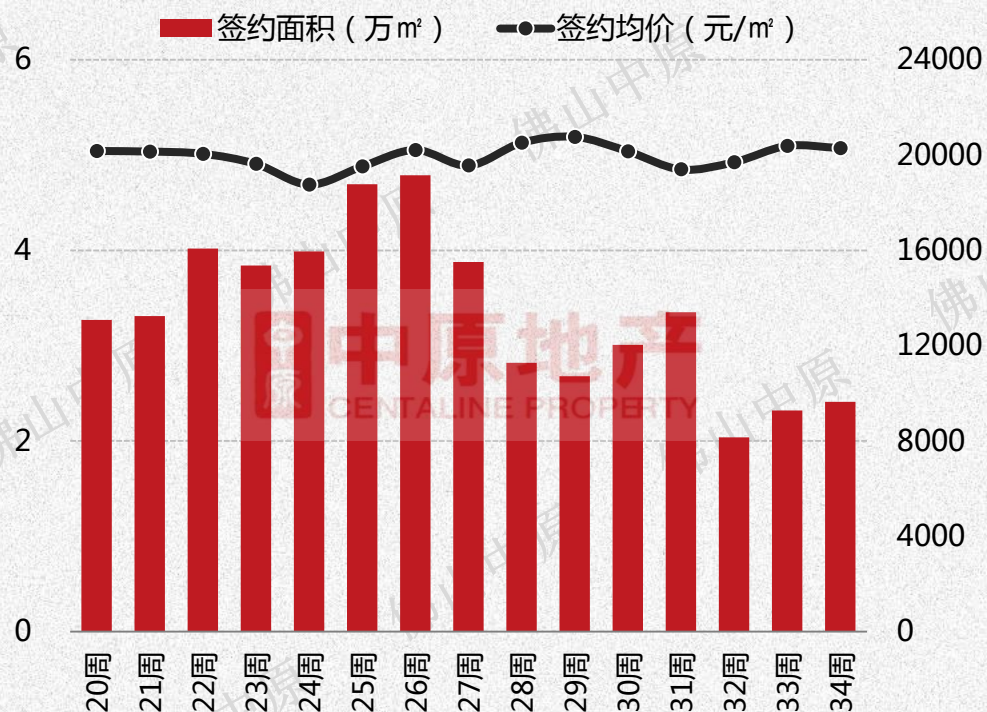


2020年第34周 (8.17-8.23) 佛山全市住宅成交2408套，合计26.71万m<sup>2</sup>，环比增加1%，成交均价为16309元/m<sup>2</sup>，环比微升3%。

本周除高明区楼市网签量下跌10%外，南海区网签平稳，其余三区均有不同程度的销售回暖，其中顺德区网签量暂居五区首位，南海区紧随其后。顺德区楼价上涨幅度最明显，达8个百分点，高明区楼价则下行5%，其余三区楼价整体保持平稳运行态势，禅城、南海两区均超2万元水平，五区仅高明区楼价仍在万元以下徘徊。

## 第34周，禅城成交升温，网签量升价稳，南庄多个项目集中网签

### 禅城区周度商品住宅成交走势



### 禅城区项目成交 TOP10

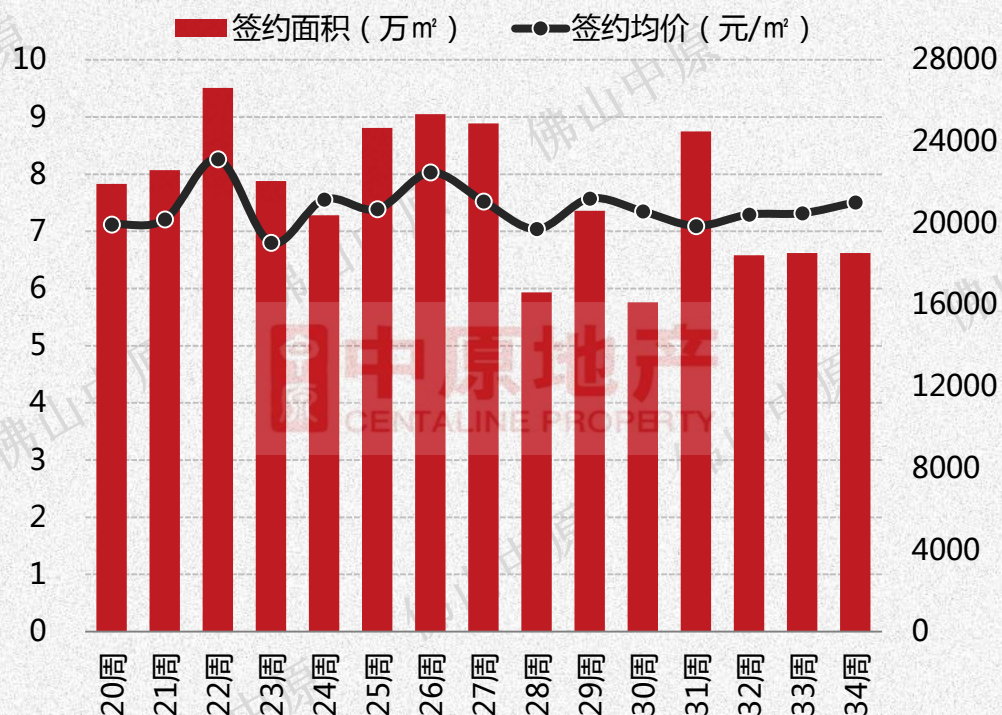
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	龙光玖龙臺	37	3646	17962
2	南庄	保利中交大都汇	18	1799	17897
3	南庄	万科金域时光	12	1081	16079
4	南庄	金地海逸悦江	11	1050	13804
5	南庄	阳光城佛山半岛	10	2167	24373
6	石湾	合景新鸿基珑景	10	1241	18950
7	祖庙	东建世纪锦园	10	1015	21933
8	石湾	卓越浅水湾	7	810	24503
9	祖庙	天丰誉园	7	667	20702
10	南庄	金茂绿岛湖	6	889	17824

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34周（8.17-8.23），禅城住宅成交2.41万㎡，环比小幅上涨4%，成交均价为20299元/㎡，环比持平。

南海楼市成交平稳，持续三周网签量稳定在6.5万m<sup>2</sup>左右，西樵镇街多盘上榜。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交 TOP10

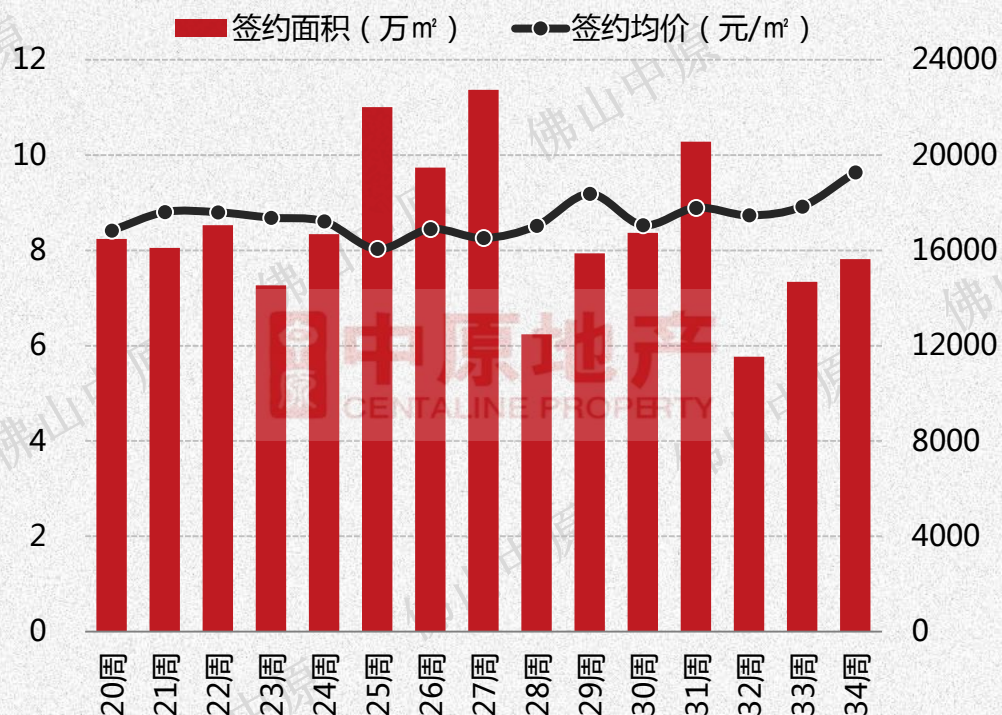
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	大沥	时代招商天禧	33	3218	17637
2	西樵	中骏雍景台	32	3300	13689
3	里水	时代天境	27	2458	33639
4	西樵	奥园誉峯	23	2236	14460
5	桂城	万科金域世家	22	2174	26346
6	桂城	越秀星汇瀚府	21	2475	28889
7	西樵	中旅银湾花园	21	2150	7793
8	西樵	弘阳时光天樾	20	2387	15464
9	大沥	怡翠尊堤观园	20	1865	26875
10	桂城	万科金域蓝湾二期	19	1858	25918

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34周（8.17-8.23），南海区一手住宅成交6.62万m<sup>2</sup>，与上周持平，成交均价21015元/m<sup>2</sup>，环比上涨3%。

## 本周顺德楼市成交量价齐升，泰禾世茂佛山院子成交87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

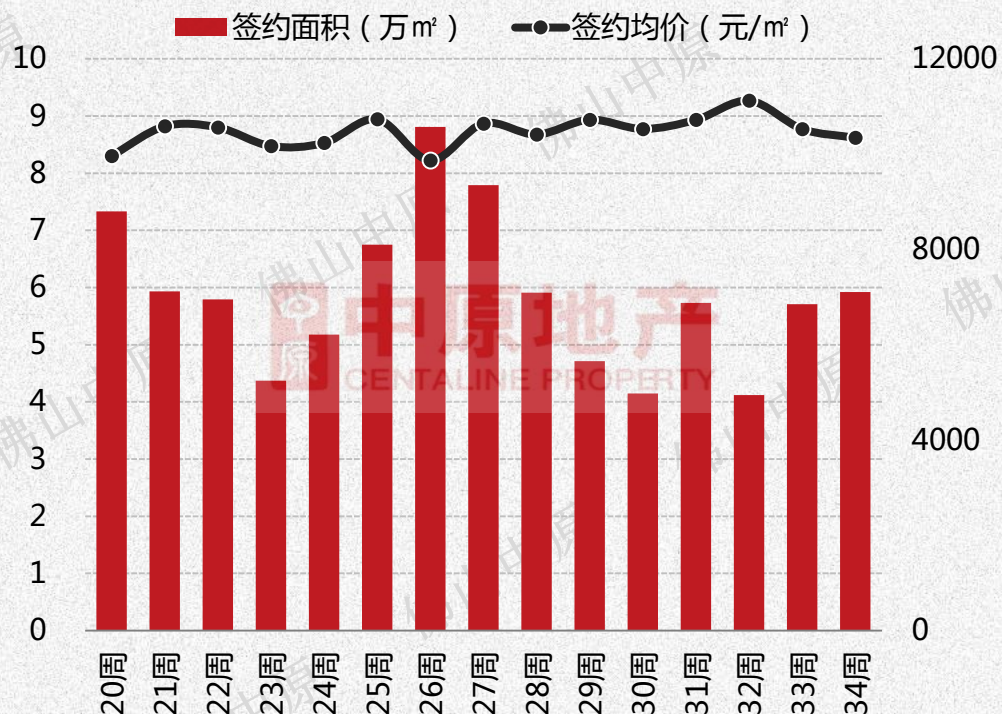
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	泰禾世茂佛山院子	87	9953	21668
2	容桂	碧桂园凤凰湾	63	6570	12591
3	乐从	龙光玖龙玺	31	4195	25886
4	北滘	旭辉雅居乐清樾	27	2640	16966
5	大良	中洲府	20	2249	19784
6	北滘	合景天銮	19	1839	23491
7	容桂	颐安灏景湾	17	1953	15850
8	乐从	中交雅居乐剑桥郡	17	1840	17978
9	大良	龙光玖龙郡	17	1672	15470
10	乐从	华润置地悦里	16	1894	19195

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34周（8.17-8.23），顺德区住宅成交7.8万㎡，环比上涨7%，成交均价为19278元/㎡，环比上涨8%。

三水楼市网签市场整体保持平稳，北部恒大御澜庭、金科集美山水两项目成交向好。

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交 TOP10

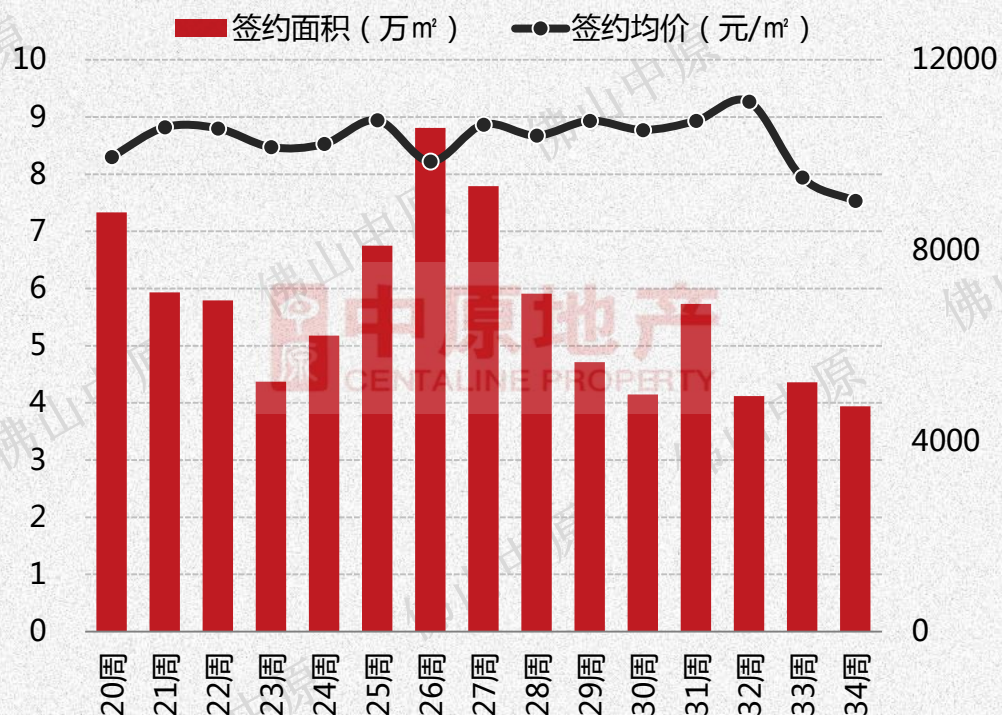
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	大塘	恒大御澜庭	78	7607	8023
2	芦苞	金科集美山水	76	7733	7479
3	西南	三水冠军城	38	4014	11633
4	南山	三水奥园尚居	34	3505	7035
5	白坭	恒大山水龙盘	31	3607	9776
6	云东海	保利中央公园	25	2682	12022
7	云东海	保利和堂玥	22	2541	12436
8	云东海	旭辉江山	19	1932	13466
9	云东海	华远海蓝城	16	1585	11390
10	云东海	恒大云东海	16	1690	8616

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34周（8.17-8.23），三水区一手住宅成交5.92万m<sup>2</sup>，环比增加4%，成交均价为10340元/m<sup>2</sup>，环比下滑2%。

## 本周高明楼市网签量价齐跌，卓越金科集美江湾网签83套洋房。

### 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	卓越金科集美江湾	83	8593	8418
2	荷城	鑫苑城	49	5318	9369
3	明城	金科集美天辰湾	21	2174	7681
4	荷城	万科中骏金域西江	19	1787	10190
5	荷城	江滨香格里拉花园	16	1773	9876
6	杨和	阳光城丽景公馆	12	1271	7846
7	荷城	翡翠西江	11	1214	11728
8	荷城	力高君熙华府	11	1240	9897
9	杨和	美的鹭湖	10	1098	9594
10	荷城	美的观澜府	7	926	12647

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。

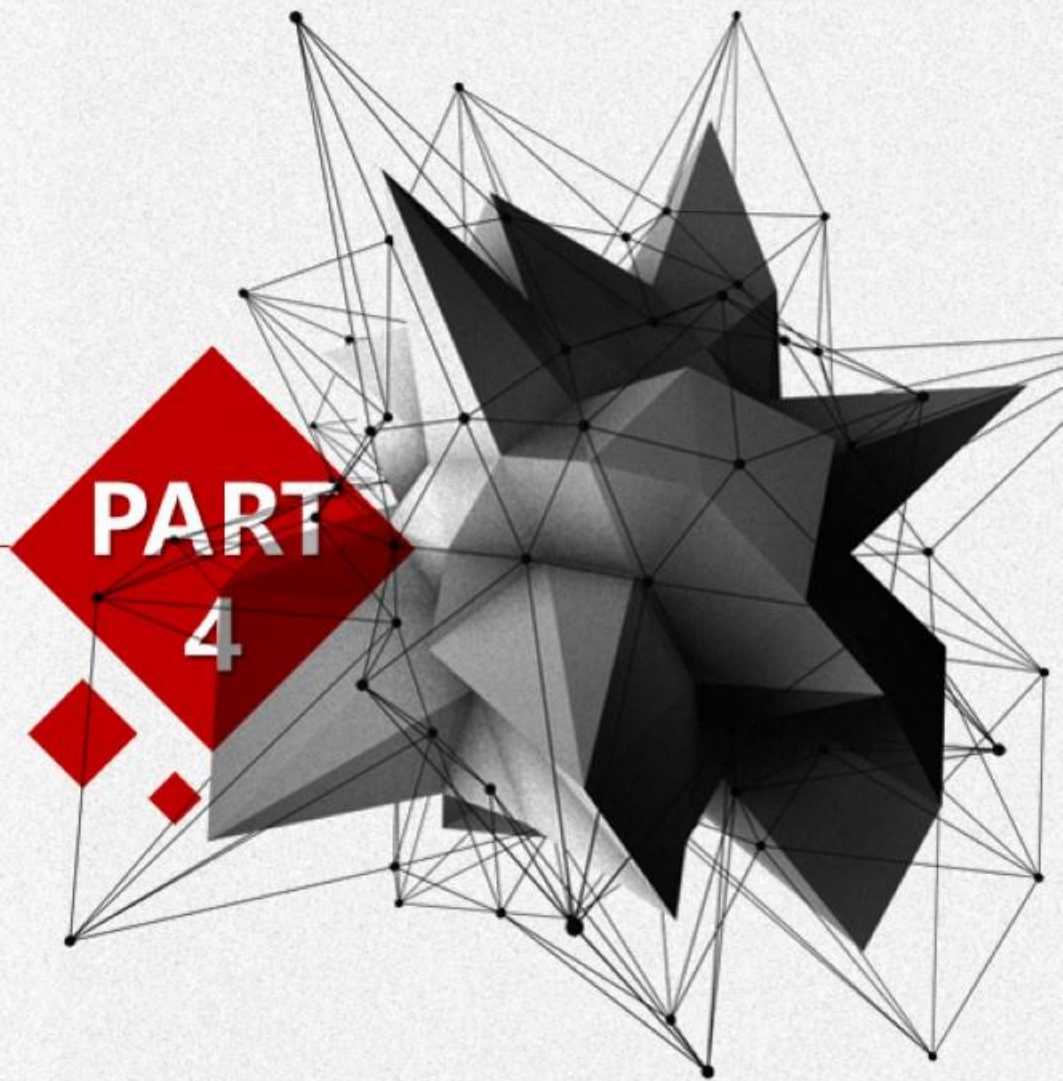
2020年第34周（8.17-8.23），高明区一手住宅成交3.94万㎡，环比减少10%，成交均价为9037元/㎡，环比下行5%。

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售产品 (m <sup>2</sup> )	价格 (元/m <sup>2</sup> )	推售套数	成交套数	销售率	折扣
顺德北滘	合景天銮	8月20日	18栋	85/96/106	带装修23000-25000	120	29	24%	/
高明荷城	钧明城	8月21日	10/11座	93-116	带装修10500-11000	200	38	19%	99折
三水新城	旭辉江山	8月22日	四期5座01、04单元	118/98	带装修12000-13500	54	2	4%	开盘98折*8个99折
顺德陈村	里城·晴樾中心	8月22日	南塔T2 10-15、17-20、23-25层	30-65公寓	带装修14000	527	497	94%	98*98*97*94*95
高明荷城	翡翠西江	8月22日	14座	95-141	带装修10800	124	8	6% (自然加推)	95折
顺德大良	中洲府	8月22日	8座	95-125	带装修18500	124	48	38%	/
高明荷城	海伦堡·菁华府	8月22日	1座	92-126	毛坯10000-11000	60	6	1% (自然加推)	/
汇总						1209	628	52%	

# 项目营销

PART

4





## 据不完全统计，佛山本周共11盘有营销节点，3大新盘面市

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m <sup>2</sup> )
禅城	星星凯旋国际	预计8月22日在创意产业园开放展点	/
	保利时代天珀	预计8月22日开放营销中心	85-135
	金茂绿岛湖	预计8月22日开放实景样板房	143-240
南海	招商岸芷汀兰	预计8月22日开放样板房	35-40
	时代招商天禧	预计8月22日加推3座	95-115
	美的·云悦江山	预计8月22日开销售中心	83-180
顺德	里城·晴樾中心	预计8月22日开盘	30-65
	美的·西江府	预计8月22日开放样板间	173
	中洲府	预计8月22日加推8座	95-125
高明	中南滨江国际	预计8月22日加推8座	89-130
	海伦堡菁华府	预计8月22日开放样板房	92-126



## 佛山中原地产代理有限公司战略研究中心

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



佛山中原战略中心  
微信号：fszylzx

### 说明

数据来源：佛山中原依靠集团研发的数据抓手及公开渠道进行数据监测和统计。

### ©版权、免责声明

本报告由佛山中原战略研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。本报告版权归佛山中原战略研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“佛山中原战略研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。