

2020

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

Market Weekly Report

佛山住宅市场周刊

2020年45周 (2020.11.2-2020.11.8)

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

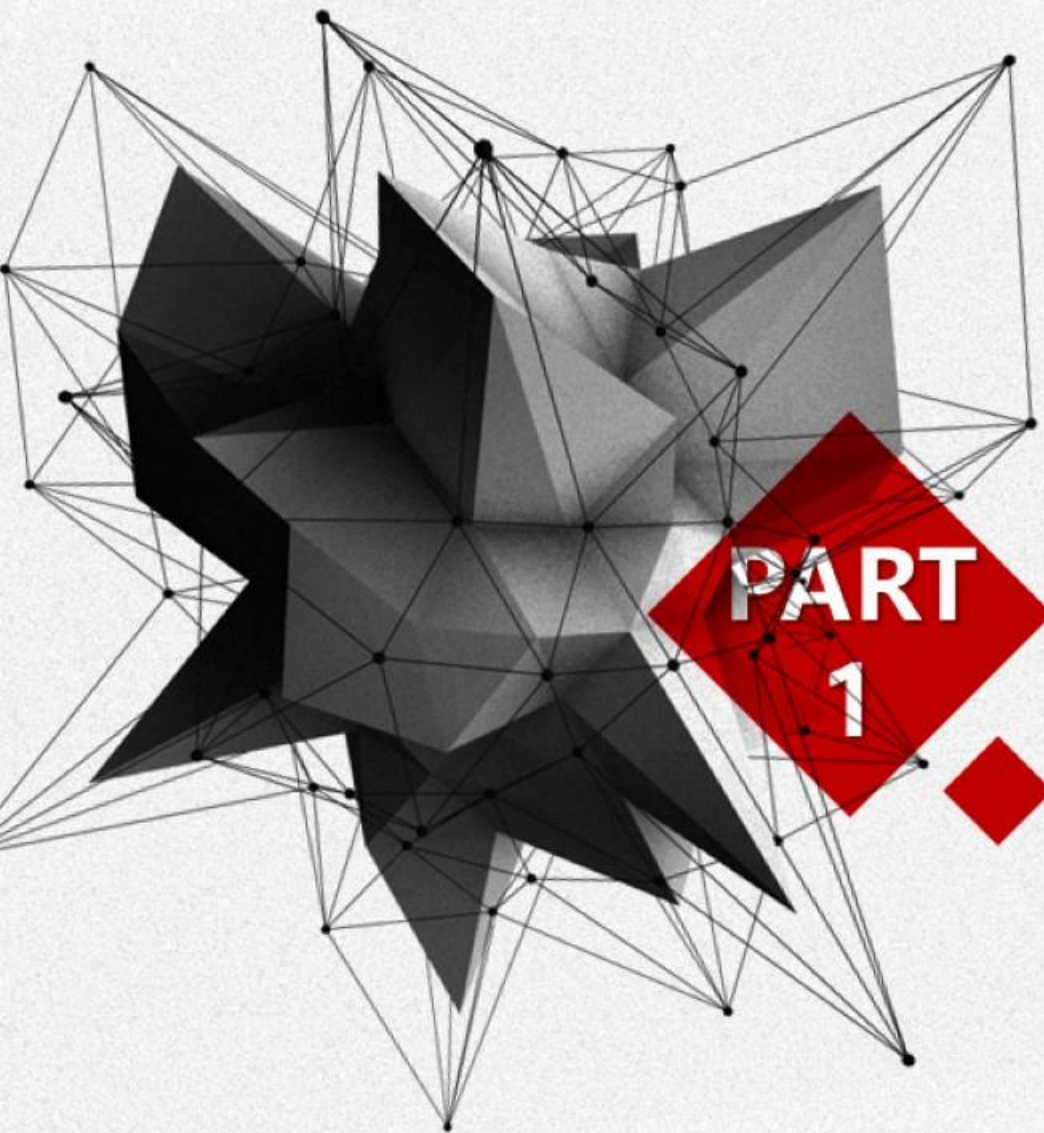
土地市场

3

住宅市场

4

项目营销



宏观资讯

1 央行：禁止网络小额贷款用于股票、购房

11月2日，中国银保监会、中国人民银行发布关于《网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）》。意见提出，**网络小额贷款不得用于从事债券、股票、金融衍生品、资产管理产品等投资；购房及偿还住房抵押贷款；**法律法规、国务院银行业监督管理机构和监督管理部门禁止的其他用途。

2 中共中央：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位

11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。**

3 【十四五规划】发布

【十四五规划】发布，要点包括：

- 1) 到2035年，人均国内生产总值达到中等发达国家水平，中等收入群体显著扩大。
- 2) 关于**产业发展**，将强化国家战略科技力量，推动数字经济和实体经济深度融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群；同时加快发展现代服务业等。
- 3) 为**扩大内需**，畅通国内大循环，将推动金融、房地产同实体经济均衡发展，实现上下游、产供销有效衔接，促进农业、制造业、服务业、能源资源等产业门类关系协调；同时全面促进消费，包括促进住房消费健康发展。
- 4) 为**完善基本制度保障**，将深化国资国企改革，健全现代财税金融制度等。
- 5) 优化国土空间布局，**推进区域协调发展和新型城镇化。**

4 佛山旧改单元计划管理规定来了，不得低于1万m²，2/3同意可申报

11月3日，佛山市人民政府办公室发布了《关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》，通知明确了佛山市城市更新单元计划的申报与管理情况。

- ① 城市更新项目分为拆除重建项目和微改造项目，改造项目面积原则上不应小于1公顷。
- ② “工改工”项目只需按照控规或城市更新单元规划落实公益性用地，不再强制要求；“工改居”和“工改商”的无偿移交公益性用地比例介于15%和25%之间；“工改其他经营性用途”的无偿移交比例也为15%；旧村居、旧城镇及其他类型项目的无偿移交公益性用地比例也为15%。
- ③ 占份额不少于2/3的按份共有人统一进行城市更新。

5 顺德地券交易系统拟于本月中旬正式上线

11月5日，《顺德区地券管理操作指引》宣讲会在华桂园召开。会上介绍，顺德地券分为A券、B券、C券三种类型，其中C券和周转C券是顺德首创，创新性地推出通过与“三旧”改造后涉及住宅功能且采用协议出让方式供地的项目联动，来打通不同改造类型项目之间的利益传导渠道。会议还透露，顺德区地券交易系统拟于11月中旬正式上线。

A券可用于建设用地报批；B券可用于与商业、娱乐、商品住宅等经营性用地（不含“三旧”改造用地）出让挂钩；C券可用于与“三旧”改造后涉及住宅功能且采用协议出让方式供地的项目联动。

6 金融街陈村项目规划出炉，新增可售房源1429套

从佛山市自然资源局顺德分局处获悉，金融街陈村项目融祺花园正申请办理建设工程规划许可证。项目分为A、B、C三区规划，A区可供住宅开发，B、C两区依次为公园绿地及城镇村道路用地。A区住宅建面约185010m²，共规划户数1652户，涵盖223户安置房。项目共规划15栋高层住宅，楼高24-26层不等，呈现合围式布局，西北角的3、4座为安置房。

7 佛山7大旧改获批，超2300亩，涉狮山、大沥、里水

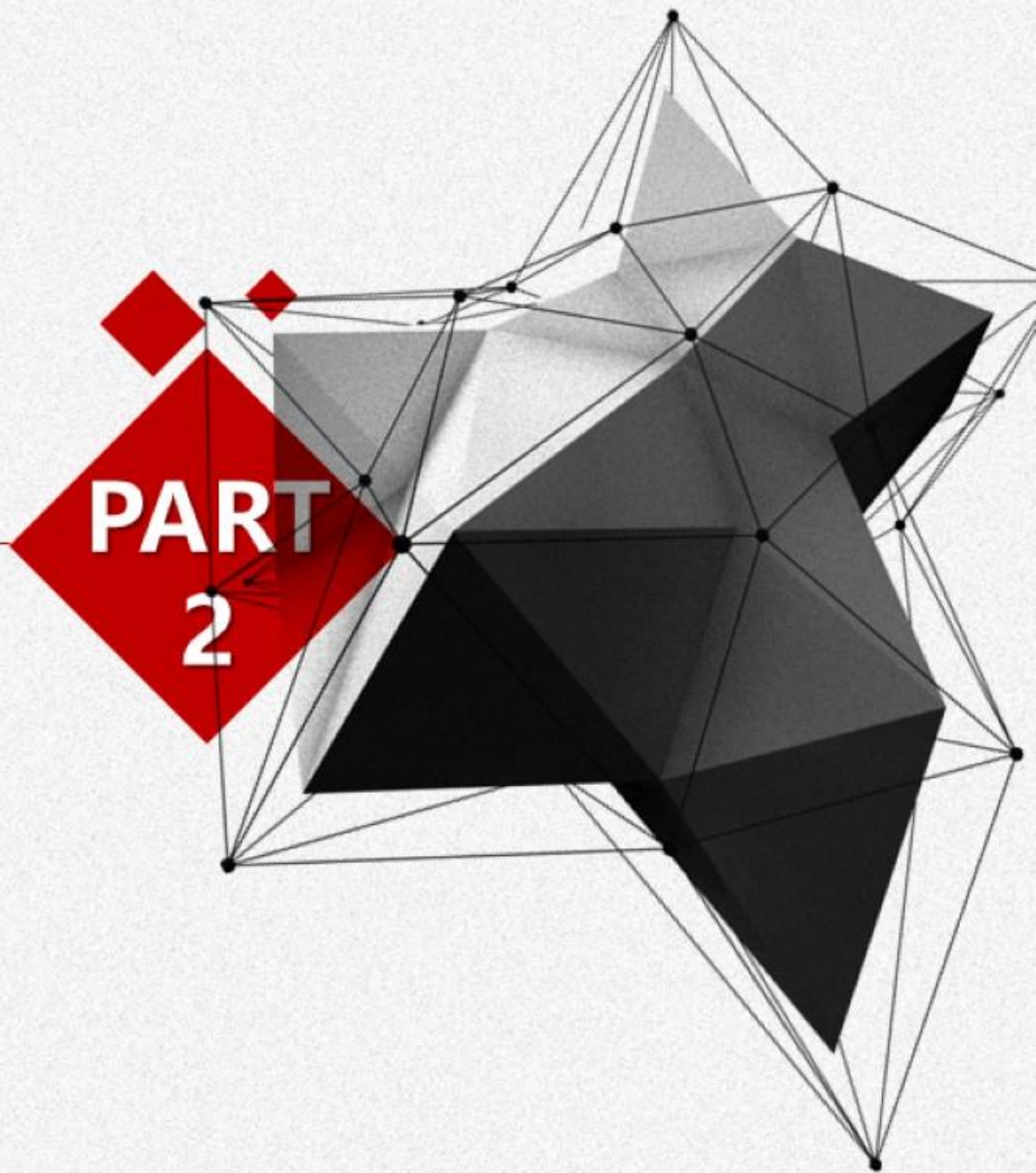
近日，佛山一批旧改项目单元获批，涉及狮山、大沥、里水、祖庙等片区，其中有2条旧村居改造，其余皆为“工改居”项目，合计面积约155万m²（约2328亩），最大面积约108万m²。

近期佛山旧改单元获批情况表

区域	板块	旧改单元	占地面积 (m ²)	改造类型	介入房企
禅城	祖庙	东升鲤鱼沙旧村居	105582	旧村居改造	广东启恒
南海	里水	展期工业区	101025.15	工改居	——
南海	里水	新联赤坎工业区	42953.32	工改居	北控
南海	狮山	骏业南路北侧地块	102540.64	工改居	——
南海	狮山	谭边村旧工业区	90257.65	工改居	——
南海	狮山	罗村联星旧村居	1087634	旧村居改造	万科
南海	大沥	联安旧厂房	22311.17	工改居	——
合计共7宗			1552303.9		

土地市场

PART
2



罗村光明新城推出超15万 m²临江地，起拍价超45亿元，南国桃园旁挂牌4万 m²地。

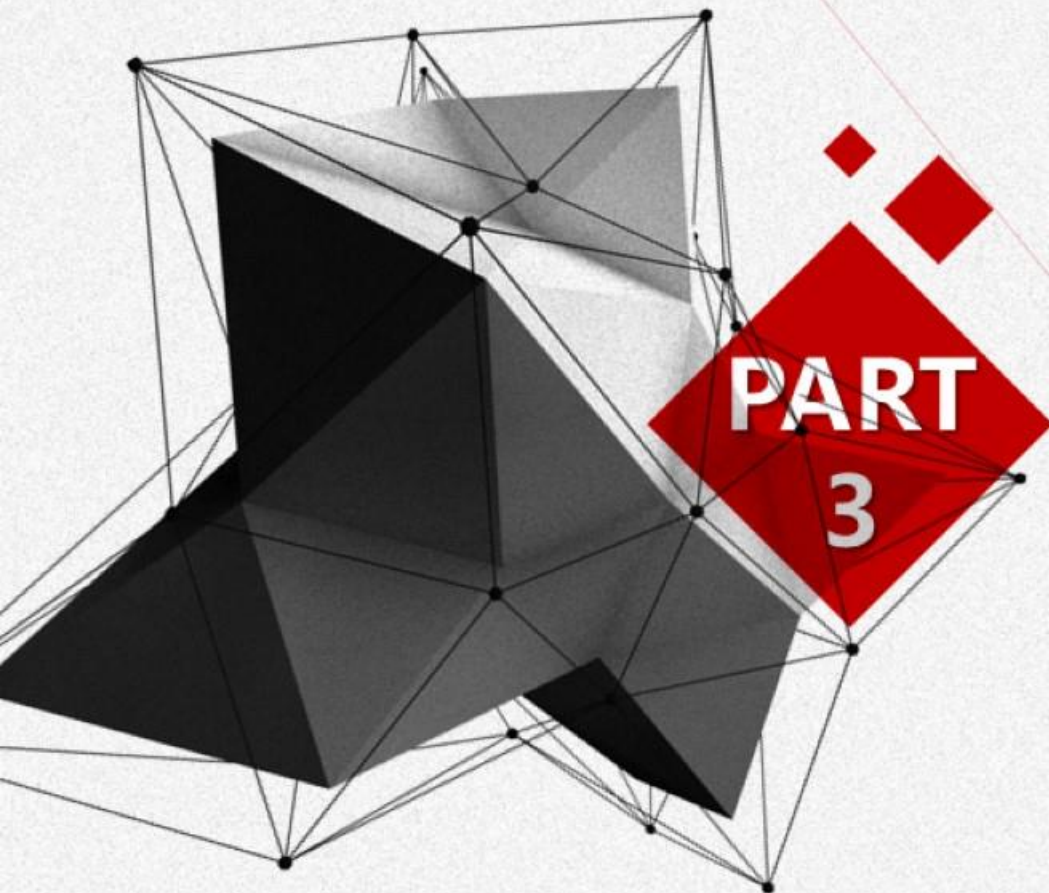
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
南海区						
12月4日	狮山官窑社会管理处石碣村“大坑桥”	商住	43166.04	2.5	88490	8200
12月4日	狮山罗村朗沙大道下罗沙“沙田”地	商住	159759.39	2.8	456272	10200

龙湖进入伦教，拿下8.36万m²商住地，碧桂园再进乐平，拿下新城区3万m²商住地，本体房企乐华恒业拿下三水南山2.1万m²商住地。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
顺德区								
11月2日	伦教街道规划水厂路以南、105国道以西地块	商住	83647.33	3	165189	208689	8478	龙湖
三水区								
11月4日	乐平镇新城区B区01-11地块	商住	31690.68	2.4	30500	30500	4032	碧桂园
11月4日	南山沿涌东路东、康城大桥以北	商住	21449.26	2.5	6650	6650	1257	乐华恒业

南海桂城三山新城商服地、高明荷城旧城商住地将到期成交。

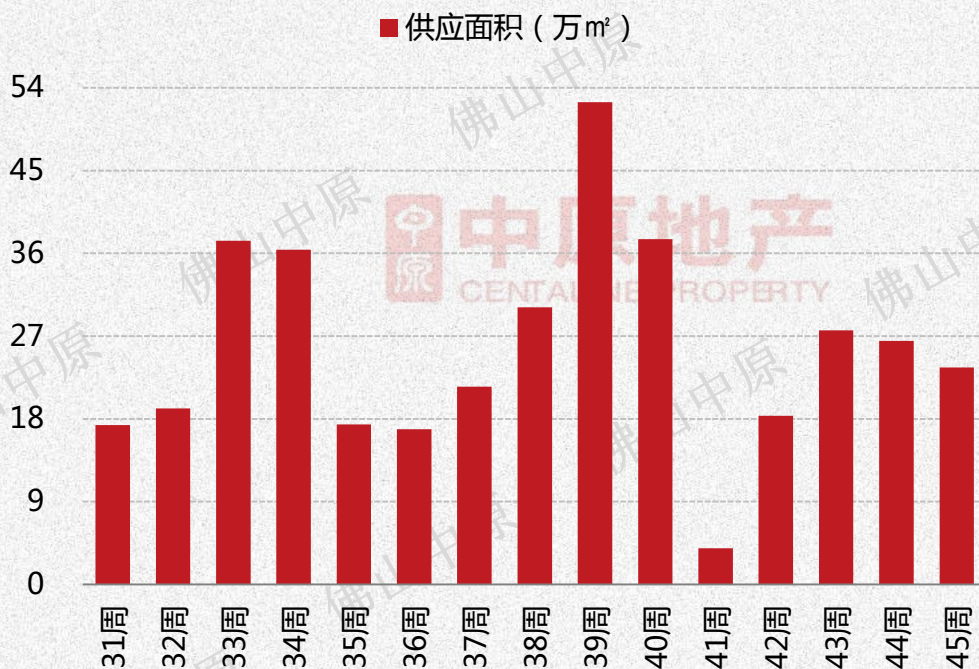
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
南海区						
11月11日	桂城三山新城魁奇路以北、泰山路以西地段	商服	29258	4.5	31022	2356
高明区						
11月13日	荷城沿江路以东、西江河以西	商住	40003	2.5	27502	2750



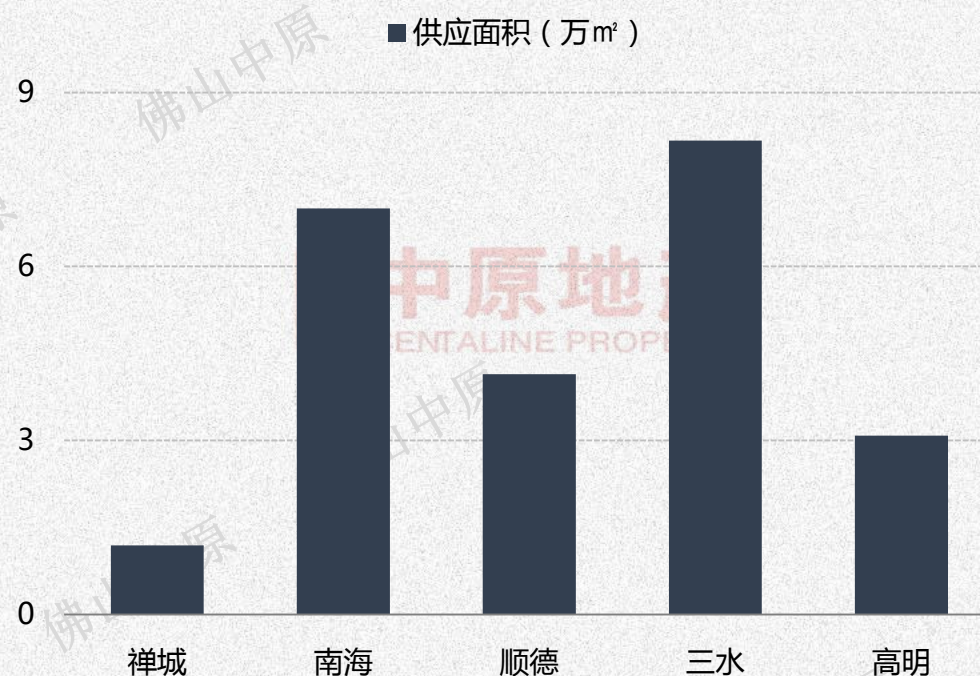
住宅市场

佛山新增住宅房源2054套，恒大云东海、龙光玖龙玺项目批量上新

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第45周佛山五区商品住宅供应情况

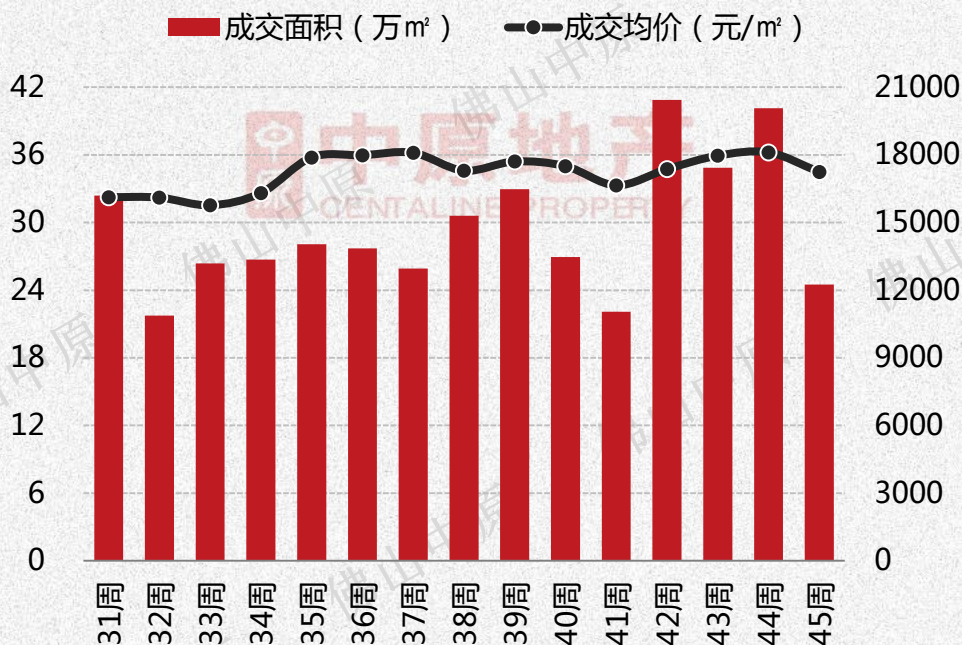


2020年第45周（11.2-11.8），全市有14个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅2054套、23.59万m²，面积环比减少11%。全市五区均有新货入市，三水区楼市新货供应量暂居五区首位，共8.2万m²，共有4盘领证，以云东海街道项目拿取新产品为主，三水恒大云东海、顺德乐从龙光玖龙玺项目批量拿取新货预售证。

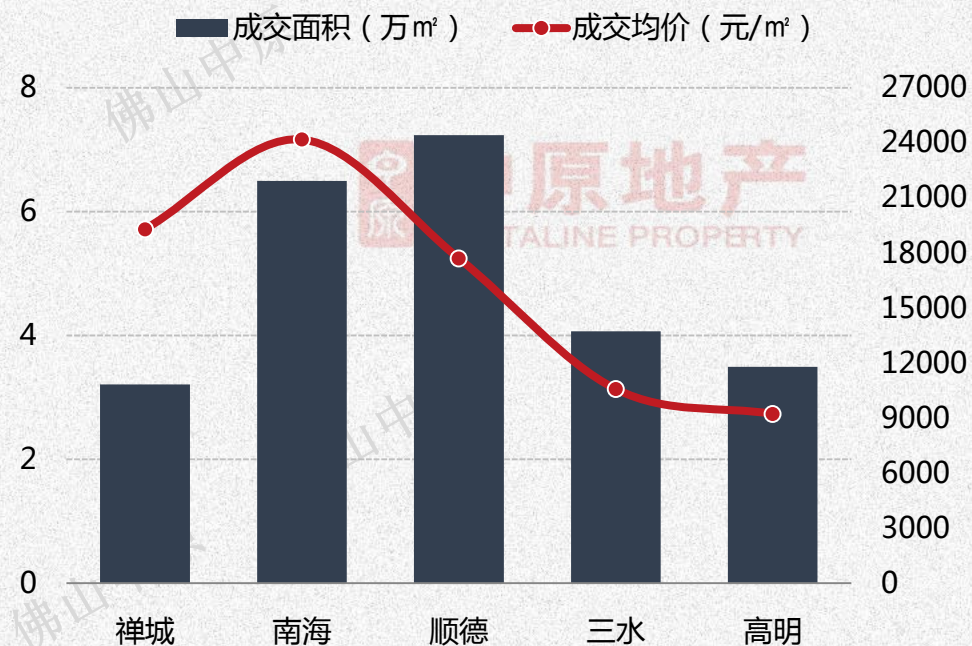
区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m²)	主力户型(m²)
禅城	南庄	世茂望湖花园	2020/11/1	25号一座	洋房	52	5358.47	94/106/119
禅城	石湾	馨悦华府	2020/11/1	17号三座	洋房	64	6636.32	88/98/115
南海	大沥	跃进轩	2020/11/2	跃进轩	洋房	40	4180.58	96/99/103/106/117/ 118
南海	里水	中海山语湖花园	2020/11/2	翰文府7栋	洋房	178	19174.01	93/106/124
南海	西樵	国瑞花园	2020/11/5	13号楼	洋房	100	10147.25	92/101/122
南海	西樵	国瑞花园	2020/11/5	17号楼	洋房	100	11664	103/130
南海	大沥	怡翠尊堤观园	2020/11/5	观园3、4座	洋房	178	24842.29	127/129/151
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/11/6	1栋	洋房	120	14168.58	105/122/141
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/11/6	14栋	洋房	93	14148.71	132/158/167
顺德	乐从	龙光玖龙玺	2020/11/6	13栋	洋房	93	13100.61	127/135/161
三水	云东海	保利时代和乐花园	2020/11/6	4座	洋房	126	13824.02	100/115/125
三水	西南	美的雅居乐旭辉常乐府	2020/11/6	4座	洋房	248	24673.21	90/100/119
三水	云东海	恒大云东海	2020/11/6	9座	洋房	72	6629.58	86/98
三水	云东海	恒大云东海	2020/11/6	8座	洋房	36	4530.9	126
三水	云东海	恒大云东海	2020/11/6	12座	洋房	60	6348.16	93/111/115
三水	云东海	恒大云东海	2020/11/6	10座	洋房	54	5828.4	95/113/117
三水	云东海	明智雅苑	2020/11/6	12座、13座	洋房	162	19900.62	114/121/134
高明	更合	诺卡水月山畔	2020/11/3	4座	洋房	56	5678.46	90/103/111
高明	荷城	高建广场	2020/11/6	2栋	洋房	112	13782.72	88/122/140/143
高明	荷城	樵顺花苑	2020/11/6	3座,7座	洋房	110	11323.84	92/94/102/106/121

历经银十的成交高峰，11月首周，佛山楼市销售骤冷，楼价下行调整

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第45周佛山五区商品住宅成交情况



2020年第45周（11.2-11.8）佛山全市住宅成交2160套，合计24.5万m²，环比减少39%，成交均价为17245元/m²，环比下跌5%。本周五区楼市均有不同程度的销售减量，禅城区楼价下跌幅度最明显，南海、高明两区楼价整体保持平稳。顺德区网签量暂居五区首位，网签量超7万m²，南海区网签6.5万m²，其余区域网签量均在5万m²以下，南海区楼价坚挺，超2.4万元/m²，禅城区楼价下滑到1.93万元/m²，高明区楼价仍在“9字头”徘徊。

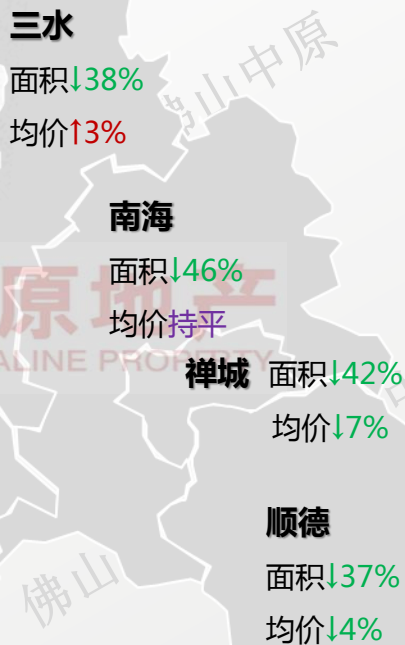
11月首周，佛山楼市成交遇冷，五区签约面积均有大幅下滑

佛山市项目成交 TOP10

排名	区域	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	82	7957	12498
2	高明	恒大山湖郡	53	6532	5667
3	禅城	星星广场	50	5729	13169
4	三水	新城招商誉府	43	4978	10552
5	三水	恒大郦湖城	40	4270	10589
6	三水	恒大山水龙盘	38	3838	8818
7	顺德	融创滨江粤府	34	3543	9727
8	顺德	龙光玖龙郡	32	3075	15295
9	高明	鑫苑城	30	3306	9938
10	高明	绿地熙江广场	28	3115	11361

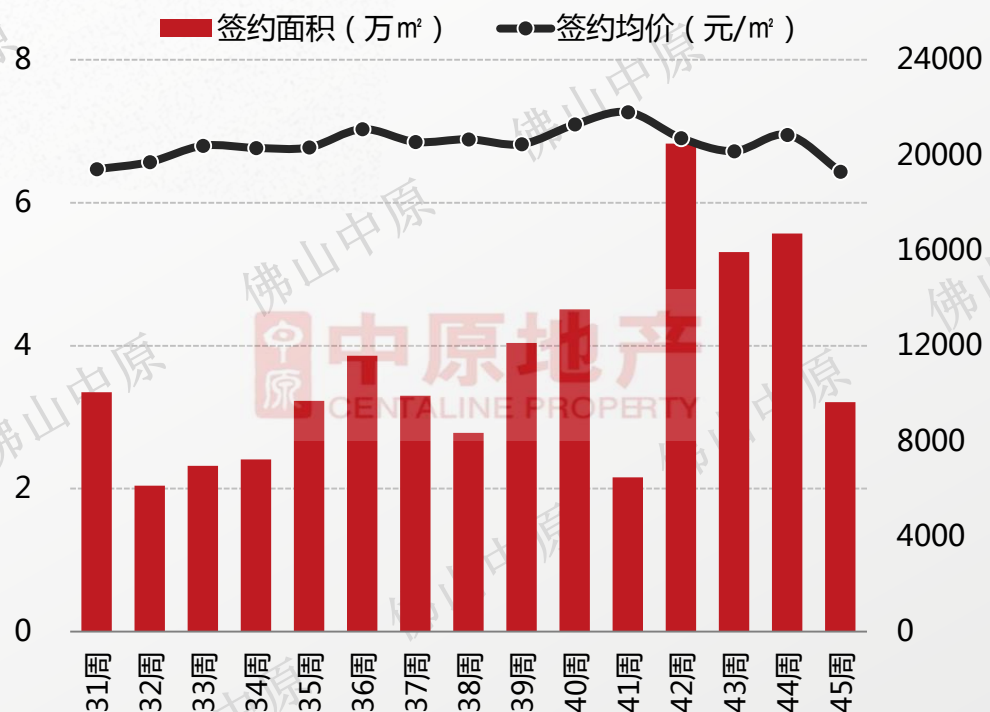
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

佛山市五区成交量环比



45周，禅城楼市成交遇冷，网签量价齐跌

禅城区周度商品住宅成交走势



禅城区项目成交 TOP10

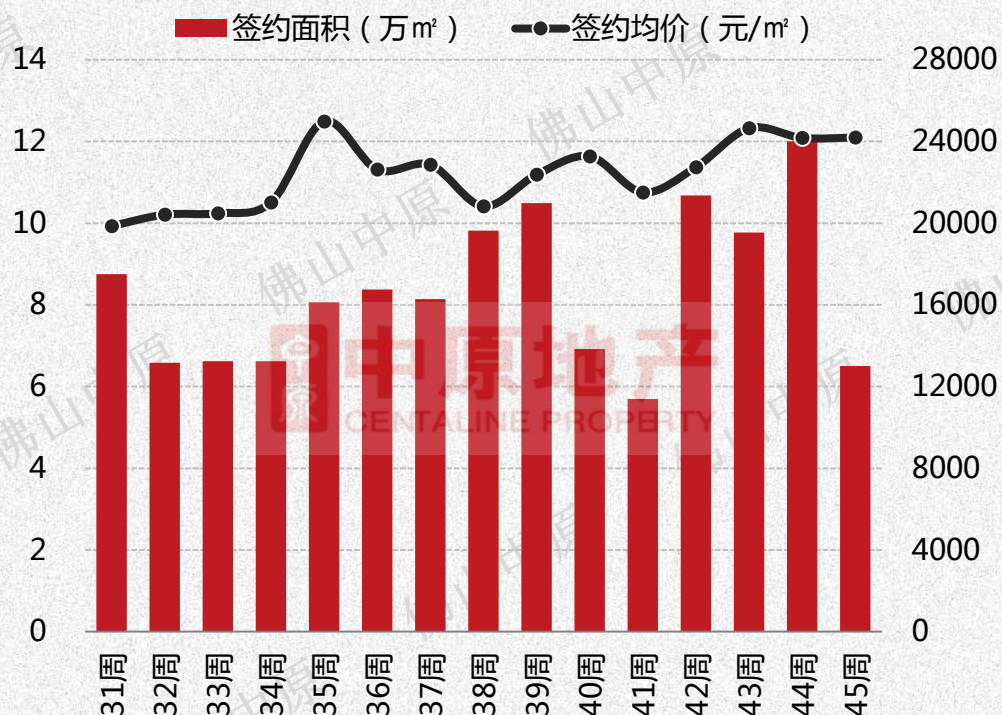
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	星星广场	50	5729	13169
2	南庄	保利中交大都汇	21	2035	18828
3	祖庙	融创滨江首府	20	2095	19898
4	南庄	龙光玖龙臺	19	1877	18346
5	南庄	阳光城·佛山半岛	18	2942	22993
6	祖庙	保利时代天珀	15	1423	21844
7	祖庙	国瑞升平商业中心	12	542	14544
8	石湾	佳兆业悦峰	11	1092	19006
9	南庄	金茂绿岛湖	9	1421	18284
10	祖庙	岭南天地怡廷	9	1200	26948

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45周（11.2-11.8），禅城住宅成交3.21万㎡，环比下跌42%，成交均价为19305元/㎡，环比小幅下跌7%。

11月首周，南海楼市网签量高位回落，楼价整体保持高稳。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交 TOP10

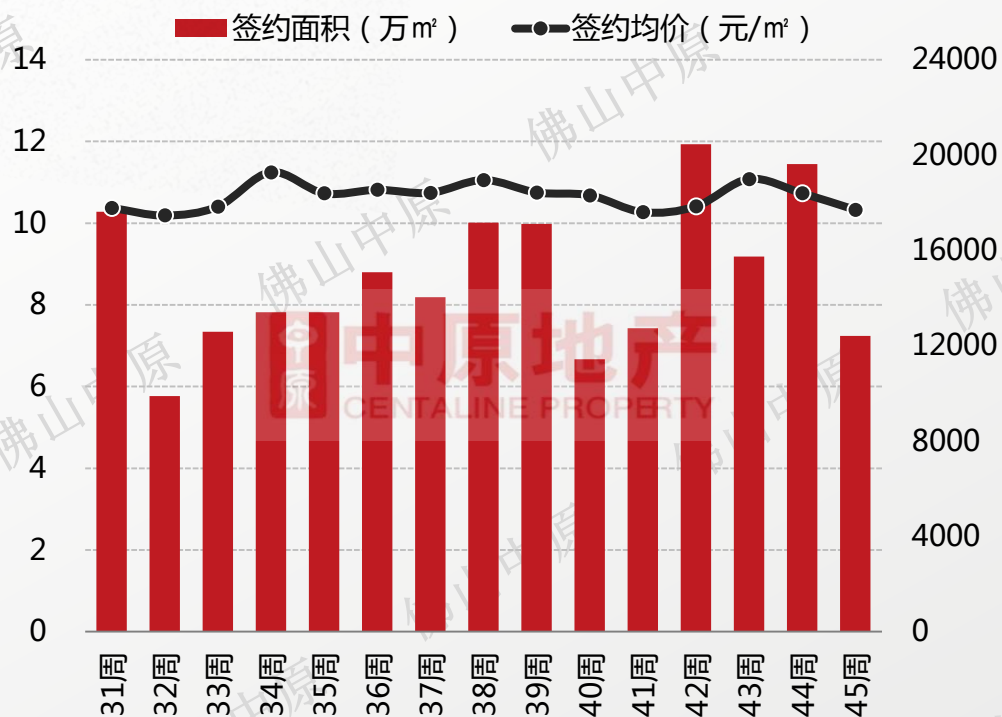
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	保利天悦	26	5462	50689
2	桂城	万科金域世家	20	1870	26011
3	大沥	时代水岸尚苑	20	2652	27796
4	大沥	怡翠尊堤观园	20	1907	28610
5	大沥	时代天韵	18	1942	34281
6	里水	宏宇天御江畔	17	1895	19425
7	里水	时代天境	17	1682	33715
8	桂城	龙光天曜	16	1606	27463
9	里水	时代家	15	1539	23533
10	大沥	时代招商天禧	15	1448	19739

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45周（11.2-11.8），南海区一手住宅成交6.5万㎡，环比减少46%，成交均价24191元/㎡，与上周基本持平。

本周顺德楼市成交回落，碧桂园凤凰湾网签82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

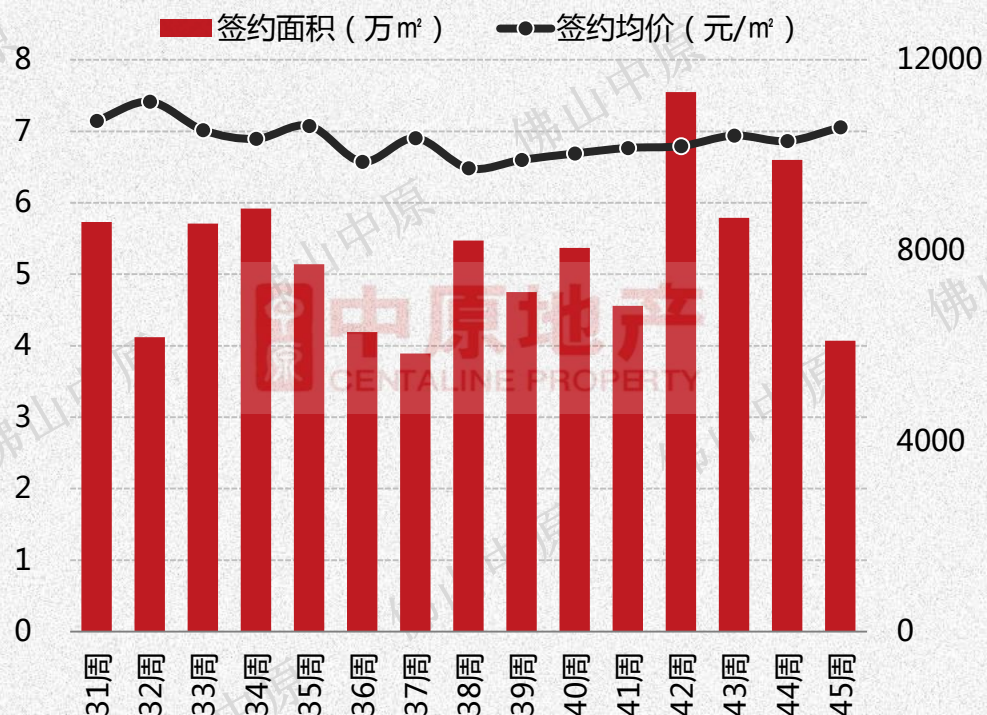
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	82	7957	12498
2	均安	融创滨江粤府	34	3543	9727
3	大良	龙光玖龙郡	32	3075	15295
4	容桂	雅居乐万象郡	26	2926	13160
5	勒流	电建洺悦半岛	24	2741	15378
6	杏坛	顺德自在城	23	2057	12484
7	大良	中国铁建凤语潮鸣	22	2569	22079
8	陈村	ICC碧桂园三龙汇	17	1998	27318
9	龙江	龙悦江山	17	1815	15166
10	北滘	合景天銮	17	1574	23627

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45周（11.2-11.8），顺德区住宅成交7.24万㎡，环比下跌37%，成交均价为17707元/㎡，环比小幅下跌4%。

三水周度楼市网签量环比减少超3成，楼价连续几周保持平稳走势

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交 TOP10

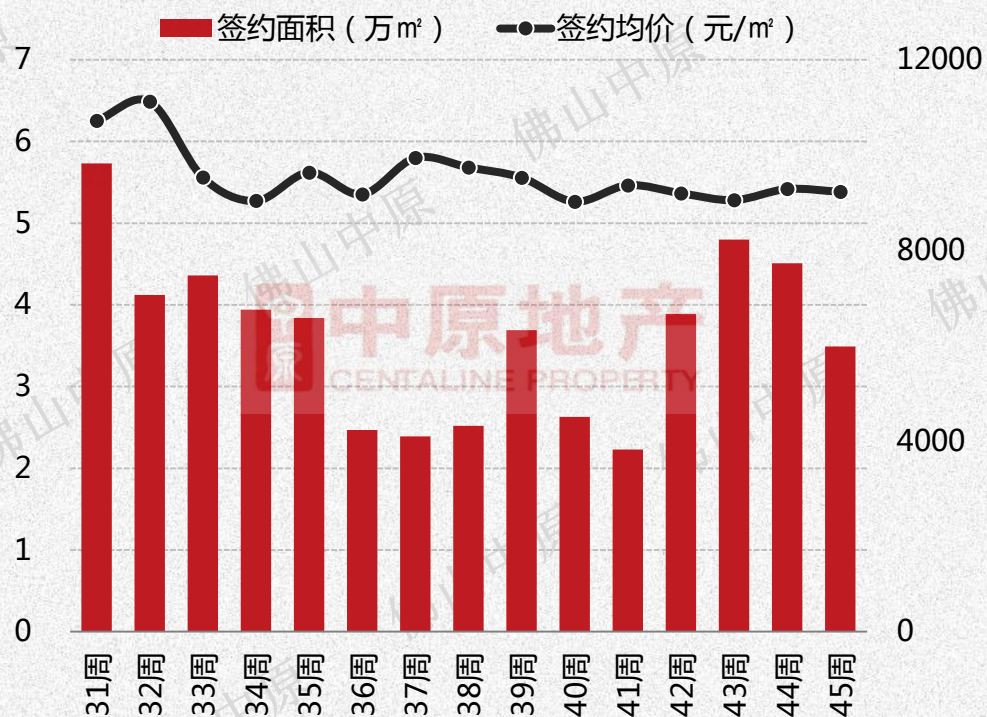
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	西南	新城招商誉府	43	4978	10552
2	西南	恒大郦湖城	40	4270	10589
3	白坭	恒大山水龙盘	38	3838	8818
4	云东海	恒大云东海	28	2752	8965
5	乐平	恒大珺庭	23	2340	10010
6	西南	捷和广场	14	1209	12010
7	云东海	保利时代和乐花园	13	1430	13227
8	西南	三水冠军城	12	1388	11872
9	南山	恒大雅苑	12	1264	7661
10	云东海	华远海蓝城	11	1041	11872

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45周（11.2-11.8），三水区一手住宅成交4.07万m²，环比减少38%，成交均价为10581元/m²，环比微涨3%。

高明楼市网签量跌价稳，恒大山湖郡网签53套位居首位

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	明城	恒大山湖郡	53	6532	5667
2	荷城	鑫苑城	30	3306	9938
3	荷城	绿地熙江广场	28	3115	11361
4	荷城	万科中骏金城西江	19	1794	9383
5	荷城	卓越金科集美江湾	19	1994	8843
6	荷城	海伦堡菁华府	18	1889	10642
7	荷城	君御海城	17	2214	9948
8	明城	恒大滨江左岸	16	1593	8833
9	荷城	翡翠西江	15	1601	11558
10	荷城	高明钧明城	11	1078	11697

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45周（11.2-11.8），高明区一手住宅成交3.49万㎡，环比减少23%，成交均价为9228元/㎡，环比微跌1%。

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售产品 (m ²)	价格 (元/m ²)	推售套数	成交套数	销售率	折扣
禅城祖庙	保利时代天珀	11月7日	23座	85-121	带装修20500	140	24	17% (自然加推)	/
禅城南庄	龙光玖龙臺	11月7日	12座	32、44公寓	带装修11000	328	302	92%	准签99折、认筹99折、开盘折扣98折
南海桂城	万科天空之城	11月8日	2、3、4、6、7、9、16、17、22座	81-144	带装修25000	440	398	90%	开盘98折+认筹98折+万科业主卡9.9抵20000元
汇总						908	724	80%	

项目营销

PART

4



据不完全统计，佛山本周共6盘有营销节点

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	龙光天境	预计11月8日开放营销中心和样板房	143-180
禅城	龙光玖龙臺	预计11月7日【玖钻】开盘	32-63
南海	时代爱车小镇	预计11月7日开放营销中心	88-105
南海	万科天空之城	预计11月7日开盘	81-143
南海	奥园弘阳公园一號	预计11月7日开放样板间	96-165
顺德	鹏瑞皓玥湾	预计11月7日开盘	280-380



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。