

2020

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

Market Weekly Report

# 佛山住宅市场周刊

2020年38周 ( 2020.9.14-2020.9.20 )

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

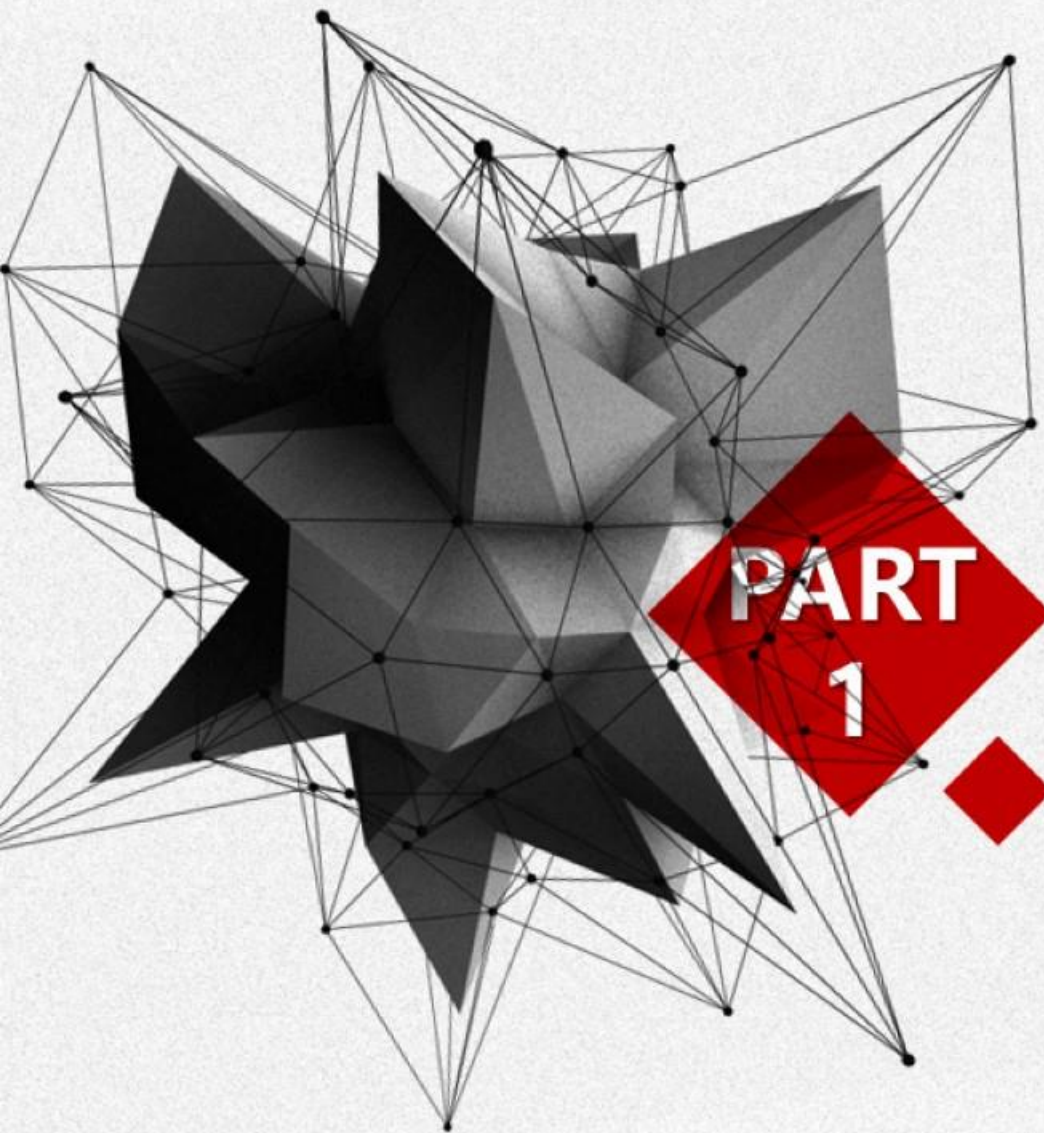
土地市场

3

住宅市场

4

项目营销



PART  
1

# 宏观资讯

## 1 银保监会：加大对首付贷、消费贷资金流入房市的查处力度

9月14日，银保监会表示，房住不炒政策得到有效贯彻，**银保监会持续开展30多个重点城市房地产贷款专项整治，加大对首付贷、消费贷资金流入房市的查处力度**，引导银行资金重点支持棚户区改造等保障性民生工程和居民合理自住购房需求，保障性安居工程贷款余额稳步增长，房地产金融化、泡沫化倾向得到有效遏制。

## 2 央行继续深化LPR改革

【央行】表示：①LPR比国债收益率更适宜作为中国贷款利率定价基准；②将继续深化LPR改革，推动实现利率“两轨合一轨”，完善货币政策调控和传导机制，健全基准利率和市场化利率体系。

## 3 8月份70城商品住宅售价稳中略涨，惠州新房环比涨幅第一

9月14日，国家统计局发布数据显示，8月，70个大中城市房地产市场运行总体平稳，价格略涨。8月，新房价格环比上涨城市数量为59个，与7月持平。二手房价格环比上涨城市为47个，为今年以来的次高水平。**新房方面，惠州环比涨幅1.9%，居全国之首；二手房价方面，广州环比涨幅为1.7%，连续两月领跑全国。**

## 4 包括碧桂园、万科等，融资“三条红线”已在12家房企试点实施

融资“三条红线”已在12家房企试点实施，包括碧桂园、万科、融创等，均参加了央行住建部于8月20日联合召开的座谈会。融创、绿地等3家房企踩“三道红线”处红色档，阳光城、中梁控股踩“两道红线”为橙色档；碧桂园、万科、新城控股踩“一道红线”处黄色档；华侨城、中海、保利、华润并未踩线处于绿色档。

## 5 从7月开始，已有超过24城发布累计30次楼市调控政策

据中原地产研究中心统计数据显示，从7月开始，已有超过24城发布累计30次楼市调控政策。本轮房地产调控大部分城市的政策力度有限，包括成都等房价明显上涨城市，调控力度难以全面抑制市场上行，料“金九银十”房价将继续上涨，但涨幅放缓。

## 6 【广州】发布金融支持湾区66条措施

- ①推进广州期货交易所落地；
- ②加快推动在南沙自贸区设立大湾区国际商业银行；
- ③支持符合条件的港澳保险机构在南沙区设立经营机构；
- ④支持广州开展不动产跨境抵押登记；
- ⑤鼓励在穗金融机构积极开展REITs等试点及基金互认工作等。

## 7 住建部公布第二批18个装配式建筑范例城市，佛山上榜

9月15日，住建部发布通知，认定重庆市、武汉市、福州市西安市、大连市、秦皇岛市、南通市、扬州市、佛山市、宜宾市等18个城市为第二批装配式建筑范例城市。各装配式建筑范例城市和产业基地要按照有关规定扎实推进各项工作，及时探索总结一批可复制、可推广的装配式建筑发展经验，切实发挥引领和产业支撑作用。

## 8 【1-8月房地产数据】整体呈稳步恢复及增长态势

- ①投资端：房地产开发投资8.84万亿元，同比增长4.6%，增幅较1-7月上升1.2个百分点，住宅投资6.54万亿元，同比增长5.3%；
- ②资金端：开发企业到位资金11.71万亿元，同比增长3%，增速比1-7月份上升2.2个百分点，其中定金及预收款增长4.6%；
- ③销售端：商品房销售面积9.84亿m<sup>2</sup>，同比下降3.3%，降幅较1-7月收窄2.5个百分点；商品房销售额9.69万亿元，同比增长1.6%，降幅较1-7月收窄2.1个百分点。

## 9 8月份国民经济继续稳定恢复

- ①1-8月规上工业增加值增长0.4%，增速实现年内首次由负转正；
- ②8月社零总额3.35万亿元，同比增0.5%，增速年内首次由负转正；
- ③1-8月固投同比下降0.3%，降幅比1-7月份收窄1.3个百分点；
- ④8月货物进出口总额2.88万亿元，同比增长6%，其中，出口同比增长11.6%；1-8月累计出口增长0.8%，实现年内的首次转正；进口同比降0.5%；
- ⑤8月居民消费价格同比上涨2.4%，涨幅比7月回落0.2个百分点；
- ⑥8月PPI同比下降2%，环比上涨0.3%；
- ⑦8月全国城镇调查失业率为5.6%，比上月下降0.1个百分点，就业形势总体稳定。

## 10 龙光奇槎项目定名龙光天境，主打143-200m²大户型

龙光奇槎项目已定宣传名为**龙光天境**，将主打建面约143-200m²江景阔宅，以及建面160-180m²滨江墅居产品，可提供515套房源。项目备案名为**龙光瀚江府**，由4栋超高层住宅和7栋多层住宅组成。8栋和9栋最高，为48层楼，而10栋为43楼，11栋为31楼。1-7栋均楼高4层，参考龙光此前开发的产品，不排除作为叠墅设计的可能。

## 11 保利禅城石湾项目将牵手招商，地价至少10248元/m²

保利华南于今年7月斩获的石湾巨无霸项目备案名为**保利招商悦湾花园**，或将**与招商共同开发**。

保利招商悦湾花园总占地面积112573.21m²，分为A、B两区，总计由**21栋高层住宅**组成。其中A区由6栋住宅组成，最低33层，最高46层，B区则由15栋住宅组成，最低26层，最高43层。



## 12 顺德首例旧村改造，逾1100亩，云南俊发中选勒流三元合作意向企业

9月15日，顺德公共资源交易网站发布《勒流街三元股份合作经济社旧村改造公开选定合作开发意向企业项目的中选公告》，俊发集团顺利中选。

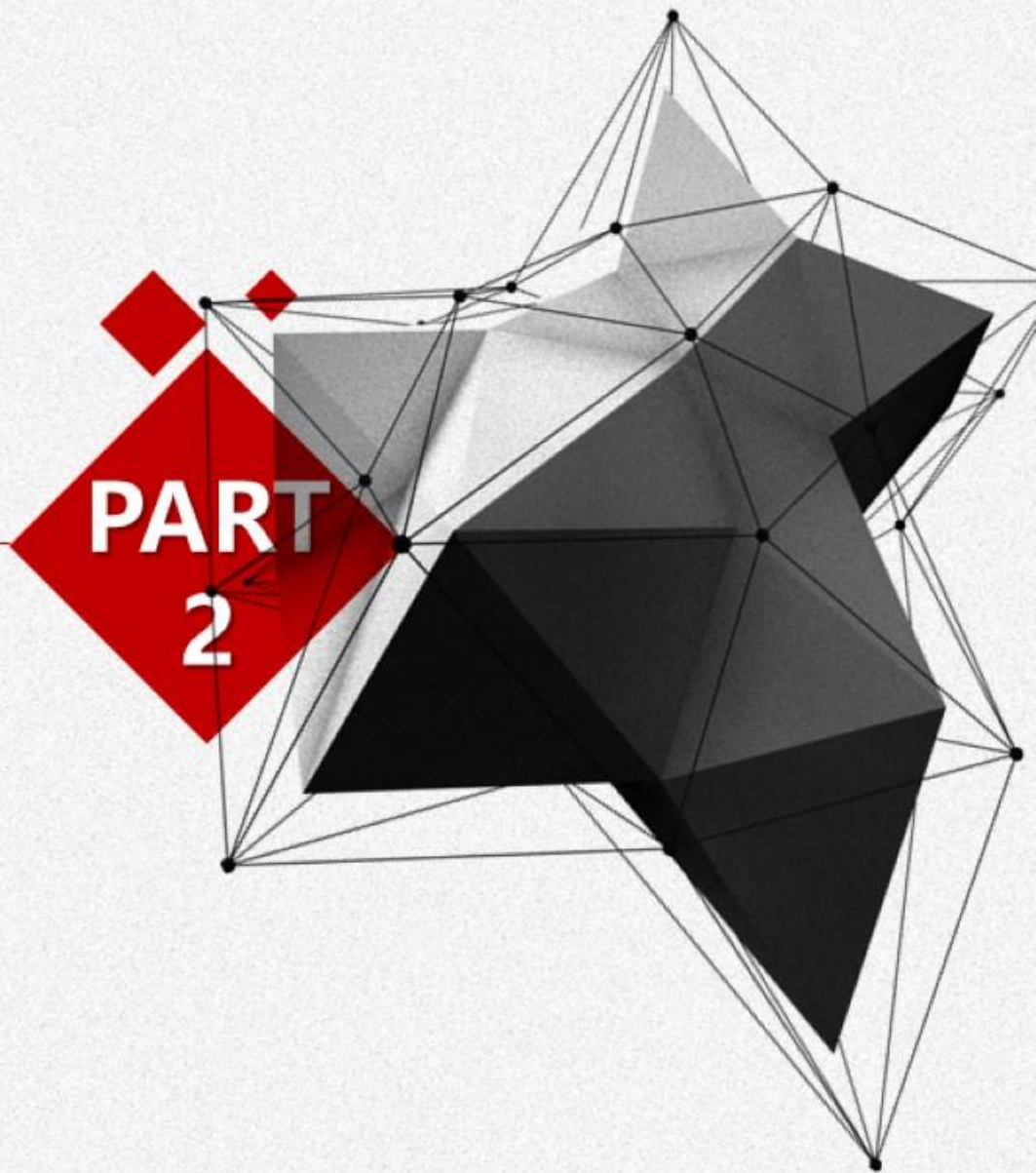
三元村位于勒流西侧，地处勒流与龙江的交界处。项目总改造范围约1100余亩，包括869亩村建设用和315亩顺德水道支流南侧农用地。凭借该村紧靠顺德水道的天然优势，将打造一个**集商业居住、休闲购物为一体的超百万平方米综合性示范人文社区。**





# 土地市场

PART  
2



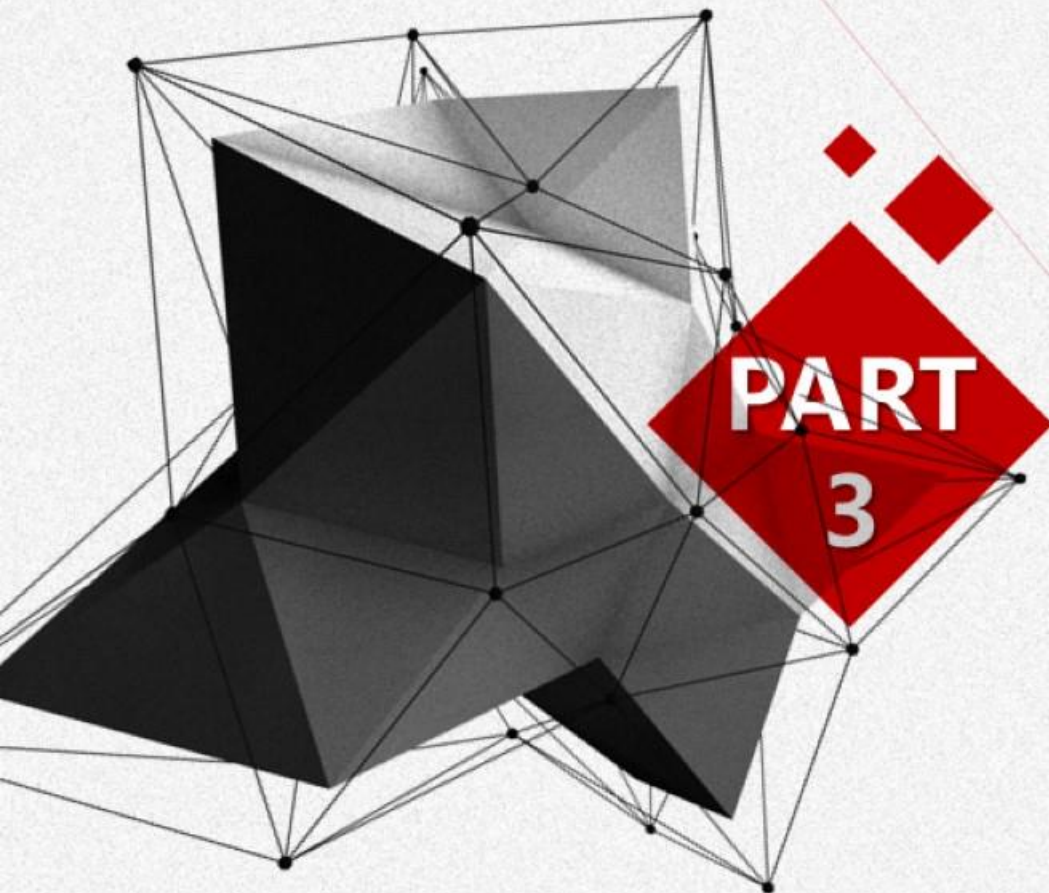
大沥水头村创客二期再推出商住地，位于招商金地时代天璞旁。

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> )
		南海区				
10月19日	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	11304.45	3.0	40700	12001



桂城映月新城推出4.3万 m<sup>2</sup>优质商住地，丹灶镇再推地块，位于丹灶镇中心城区

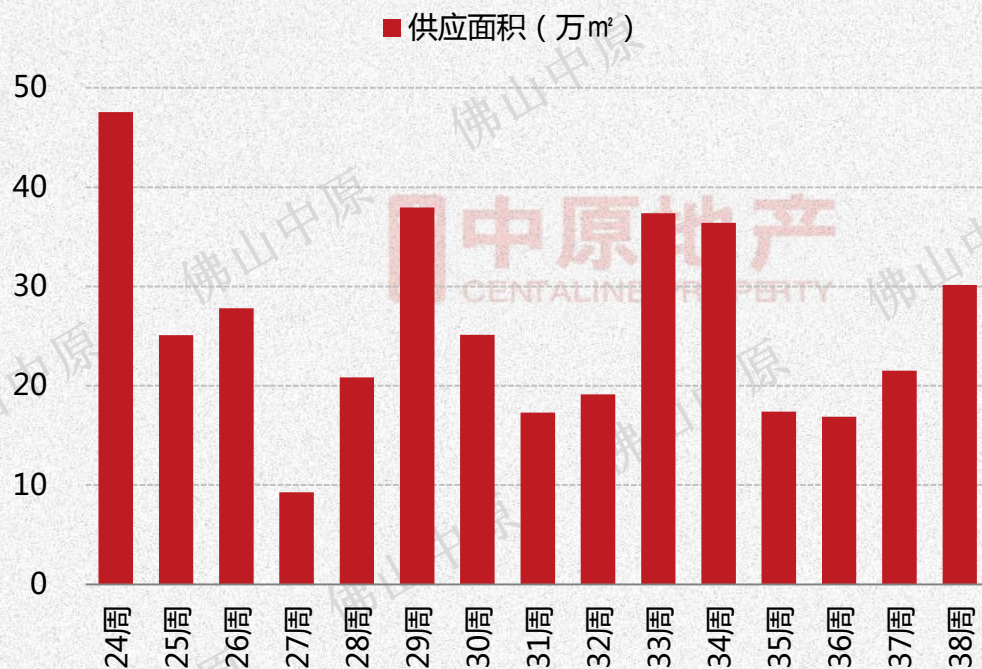
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
南海区						
2020/9/27	丹灶镇工业大道28号地段	住兼商 教育	97098	A、B区2.4 C区1.5	100100	4721
2020/9/27	桂城街道夏东社区夏东路东侧	住兼商	43229	3.0	165000	12723



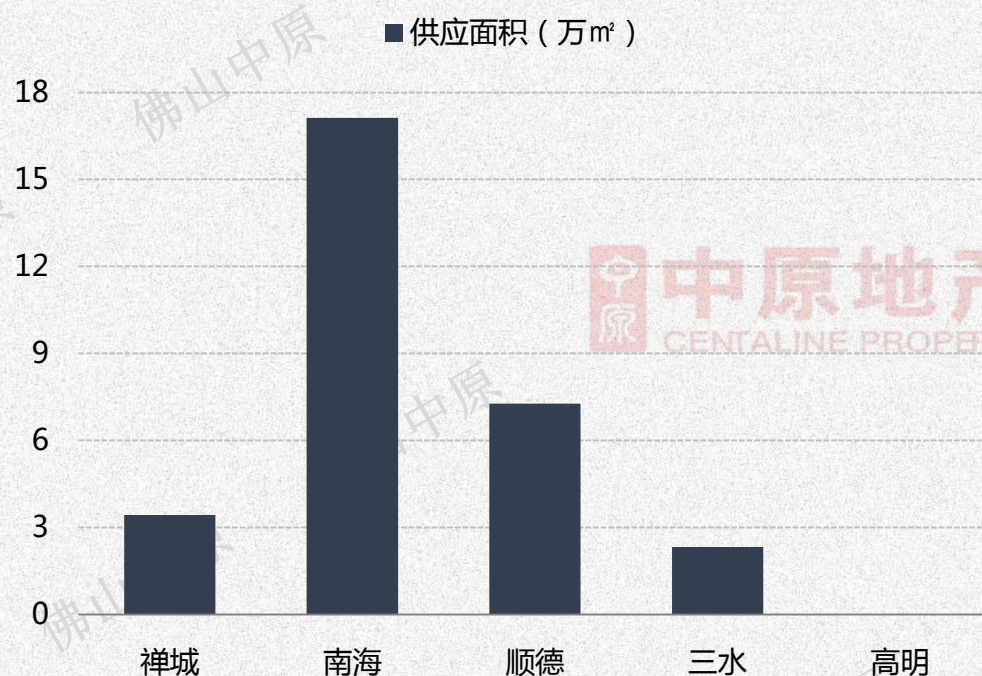
# 住宅市场

## 9月中下旬，佛山楼市新货供应步伐持续加快，全市新增供应2683套住宅

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2020年第38周佛山五区商品住宅供应情况



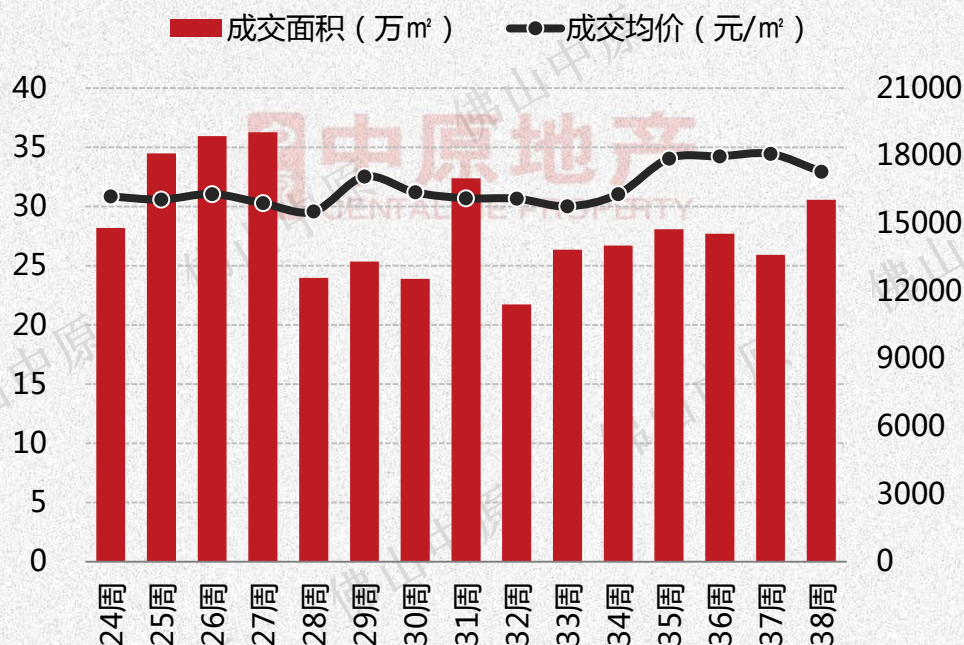
2020年第38周（9.14-9.20），全市有19个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅2683套、30.15万m<sup>2</sup>，面积环比增加40%。

本周高明区零供应，其余四区均有新产品入市，南海区楼市新货供应量暂居五区首位，共17万m<sup>2</sup>，占全市新货供应量的57%，以广佛交界里水、沥桂片区供应新产品为主，包括时代天境、荣望熙园、保利天悦等热点楼盘。

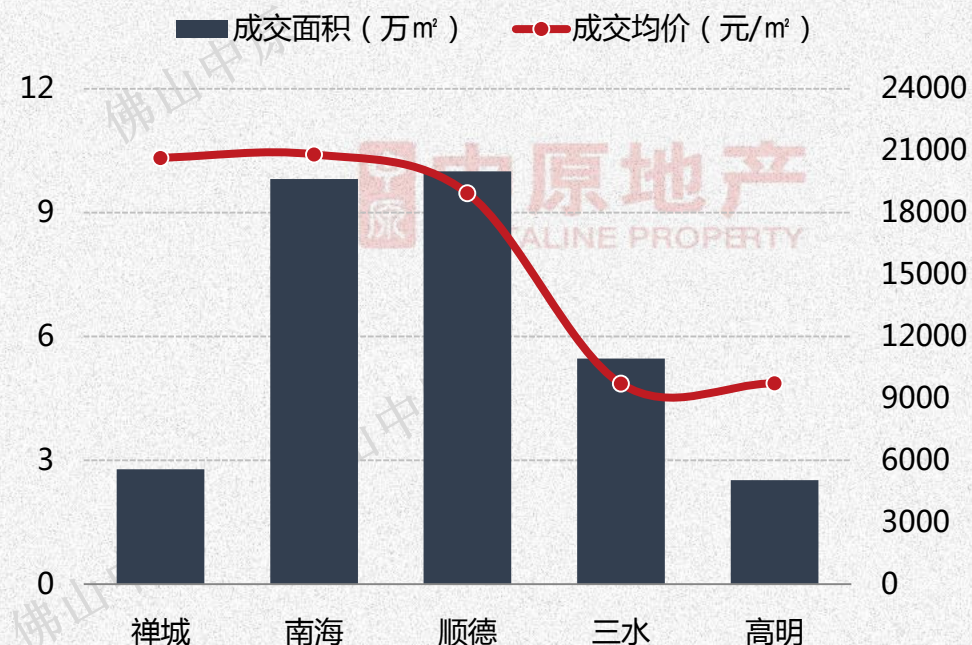
区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m²)	主力户型(m²)
禅城	南庄	金茂绿岛湖	2020/9/15	五座	洋房	44	6417.4	146
禅城	张槎	恒大滨江华府	2020/9/18	七座,八座	洋房	160	17001.6	98/107/121
禅城	石湾	佳兆业悦峰府	2020/9/18	六座	洋房	110	10892.72	96/108
南海	里水	时代天境	2020/9/17	一区7栋1幢住宅	洋房	186	19517.6	96/118/129
南海	里水	荣望熙园	2020/9/16	7栋	洋房	144	12180	83/88
南海	里水	荣望熙园	2020/9/16	1栋、8栋	洋房	190	18476.8	91/93/111
南海	大沥	国华新都	2020/9/16	15座	洋房	67	7281.4	89/127
南海	桂城	保利天悦	2020/9/16	12栋	洋房	112	23577.4	188/233
南海	大沥	怡翠尊堤观园	2020/9/15	11、12座	洋房	238	24174.3	90/91/125
南海	狮山	广佛新世界庄园尚璟	2020/9/18	19栋、20栋	洋房	64	7516.65	101/119
南海	里水	广佛里智慧慢城	2020/9/18	7座	洋房	192	18598.08	85/92/113/114
南海	里水	保利紫宸花园	2020/9/18	4栋	洋房	112	12472.32	102/116/125
南海	狮山	海逸桃源花园	2020/9/18	38栋	洋房	120	14777.7	100/122/135
南海	西樵	江滨花园锦绣龙湾	2020/9/18	——	洋房	116	12695.98	——
顺德	乐从	怡翠晋盛泰园	2020/9/15	5座	洋房	71	12422.12	151/186
顺德	北滘	美的云悦江山	2020/9/18	4栋	洋房	174	17521.07	92/118
顺德	伦教	广佛保利城	2020/9/18	6栋	洋房	138	12153.02	77/84/103
顺德	乐从	金茂碧桂园正荣府	2020/9/18	17、20、27、31、35座	别墅	36	13761.6	357/432
顺德	乐从	金茂碧桂园正荣府	2020/9/18	9座	洋房	170	16832.79	90/100/107
三水	南山	盛凯宇逸江澜	2020/9/16	5座	洋房	59	5270.15	89/90
三水	白坭	恒大山水龙盘花园	2020/9/16	阅山湖41座	洋房	36	3897.18	91/104/119
三水	白坭	恒大山水龙盘花园	2020/9/16	阅山湖40座	洋房	72	7024.43	88/107
三水	白坭	恒大山水龙盘花园	2020/9/16	阅山湖39座	洋房	72	7024.14	88/107

## 9月中旬，佛山楼市销售略有回暖，楼价有下行调整

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2020年第38周佛山五区商品住宅成交情况



2020年第38周（9.14-9.20）佛山全市住宅成交2748套，合计30.59万m<sup>2</sup>，环比增加18%，成交均价为17301元/m<sup>2</sup>，环比下行4%。本周除禅城区网签量有下滑外，其余四区楼市均有不同程度的销售回暖，三水区网签量环比增加幅度超4成，顺德、南海两区网签量约达10万m<sup>2</sup>高量。南海、禅城两区楼价最高，均超2万元/m<sup>2</sup>，三水、高明两区楼价在万元以下徘徊，受个别中低价项目的集中网签拉扯，南海、三水两区楼价结构性下滑，其余三区楼价整体保持平稳走势。



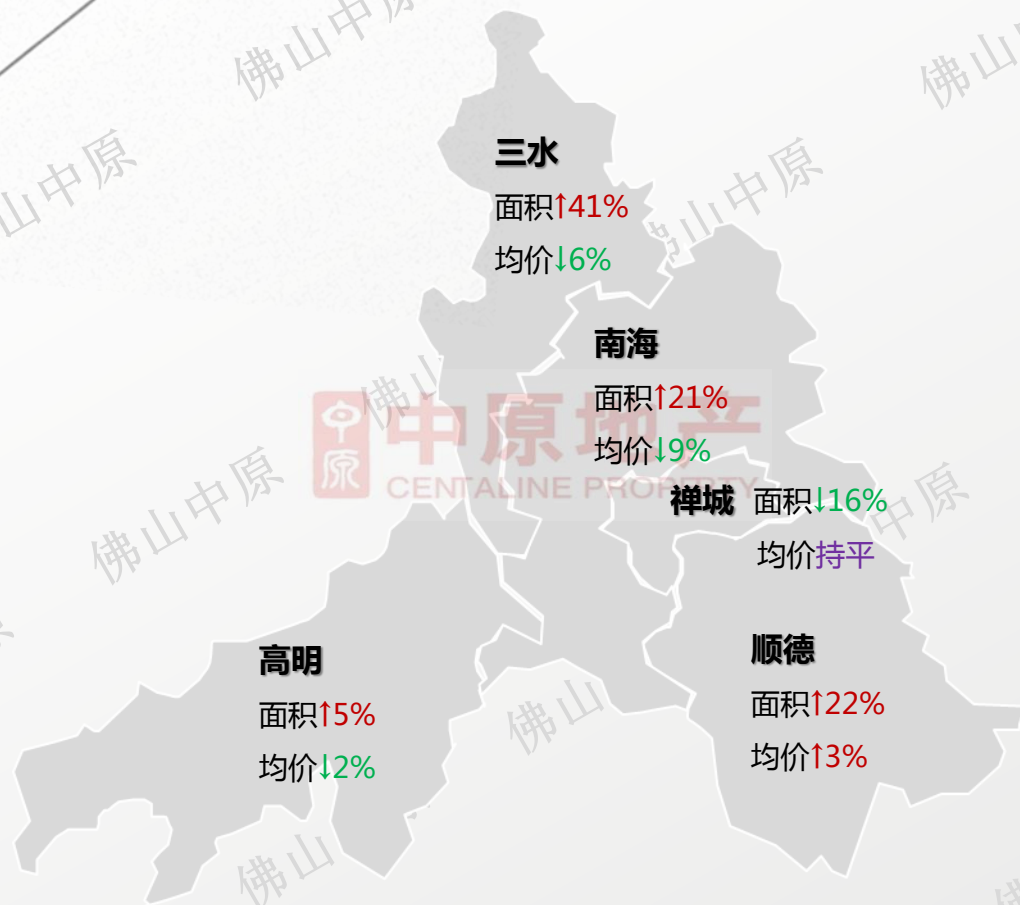
38周，除了禅城成交量继续下滑外，其余四区成交量均有所回暖

佛山市项目成交 TOP10

排名	区域	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	碧桂园凤凰湾	130	12428	12588
2	南海	国瑞花园	93	9666	13431
3	顺德	ICC碧桂园三龙汇	73	7674	32503
4	三水	金科集美山水	73	7447	7360
5	顺德	广佛保利城	48	4076	22458
6	三水	恒大郦湖城	47	5080	8871
7	三水	恒大雅苑	46	4789	7591
8	南海	碧桂园君临壹品	44	5300	11569
9	南海	怡翠尊堤观园	39	3788	27019
10	南海	时代招商天禧	38	3817	18463

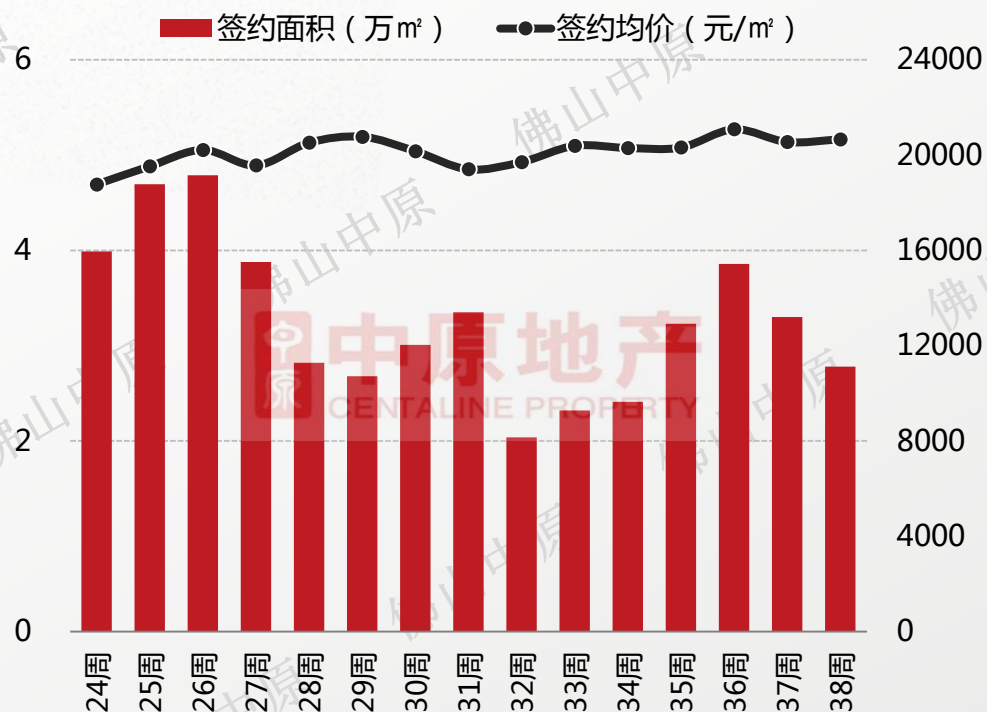
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

佛山市五区成交量环比



## 第38周，禅城市场成交放缓，网签量跌价稳

### 禅城区周度商品住宅成交走势



### 禅城区项目成交 TOP10

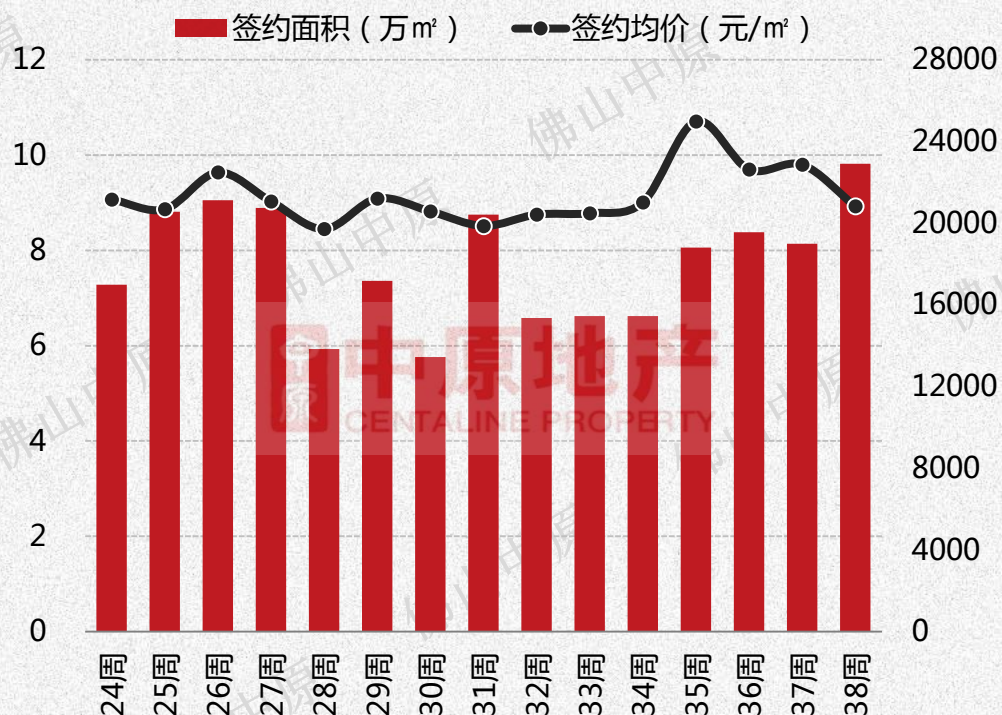
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	合景新鸿基珑景	30	3042	21021
2	祖庙	融创滨江首府	22	2222	20249
3	南庄	龙光玖龙臺	22	2159	18191
4	南庄	金地海逸悦江	17	1739	13378
5	南庄	保利中交大都汇	15	1635	18189
6	南庄	阳光城·佛山半岛	14	2116	23390
7	张槎	招商岸芷汀兰	12	1268	16375
8	南庄	金茂绿岛湖	11	1597	18129
9	石湾	卓越浅水湾	11	1099	24571
10	南庄	万科金域时光	8	719	16559

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38周（9.14-9.20），禅城住宅成交2.8万㎡，环比下跌16%，成交均价为20663元/㎡，环比持平。

## 南海区域楼市网签量回暖明显，部分中低价项目集中网签拉扯楼价下滑

### 南海区周度商品住宅成交走势



### 南海区项目成交 TOP10

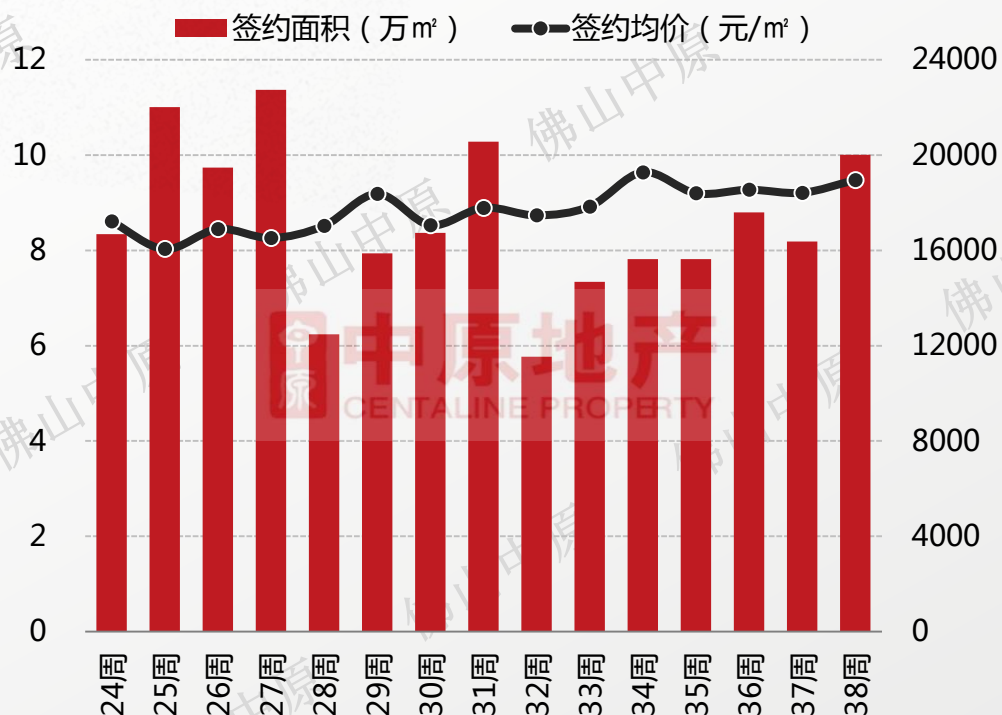
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西樵	国瑞花园	93	9666	13431
2	九江	碧桂园君临壹品	44	5300	11569
3	大沥	怡翠尊堤观园	39	3788	27019
4	大沥	时代招商天禧	38	3817	18463
5	桂城	越秀星汇瀚府	37	4371	28528
6	大沥	国华新都	33	3692	12939
7	桂城	万科金域世家	31	2951	26174
8	桂城	龙光天曜	31	3126	28248
9	大沥	恒大悦府	29	3106	23192
10	桂城	保利和悦滨江	28	3771	29981

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38周（9.14-9.20），南海区一手住宅成交9.82万㎡，环比增加21%，成交均价20826元/㎡，环比下跌9%。

## 本周顺德楼市网签成交量价齐升，碧桂园凤凰湾网签130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

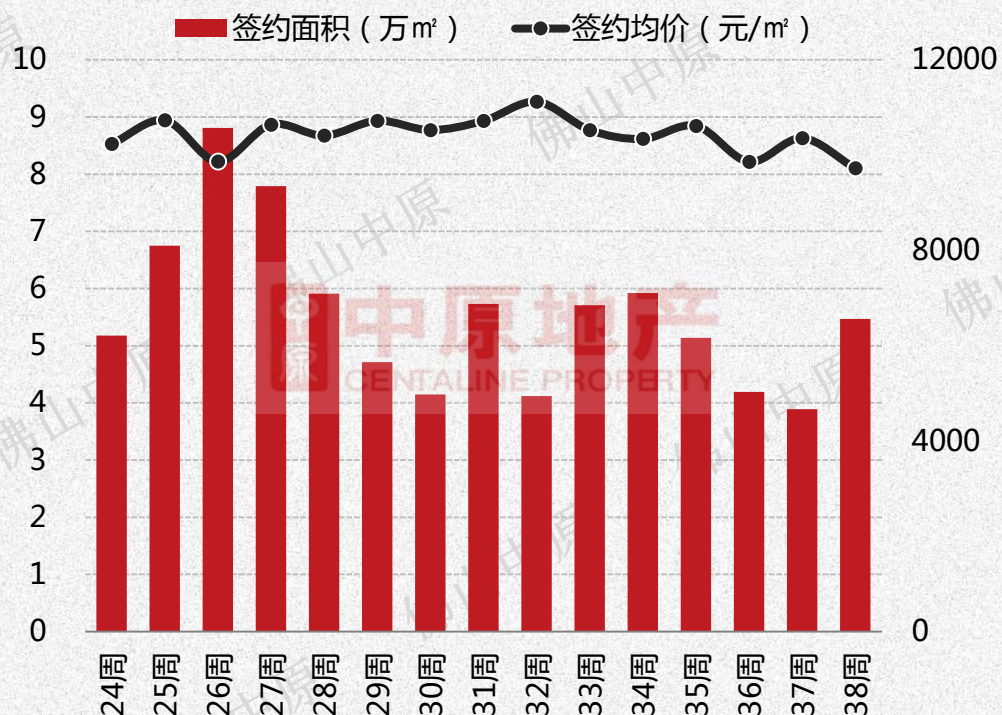
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	130	12428	12588
2	陈村	ICC碧桂园三龙汇	73	7674	32503
3	伦教	广佛保利城	48	4076	22458
4	大良	龙光玖龙郡	31	3106	15639
5	大良	电建洺悦华府	28	3480	19389
6	杏坛	恒大江湾	28	3164	14282
7	大良	中洲府	26	2847	20178
8	乐从	保利天寰	20	2349	19866
9	乐从	保利和光尘樾	20	2288	21470
10	陈村	藏珑华府	20	2152	19081

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38周（9.14-9.20），顺德区住宅成交10万㎡，环比上涨22%，成交均价为18951元/㎡，环比小幅上涨3%。

## 本周三水楼市网签量升价跌，恒大旗下项目多盘上榜

### 三水区周度商品住宅成交走势



### 三水区项目成交 TOP10

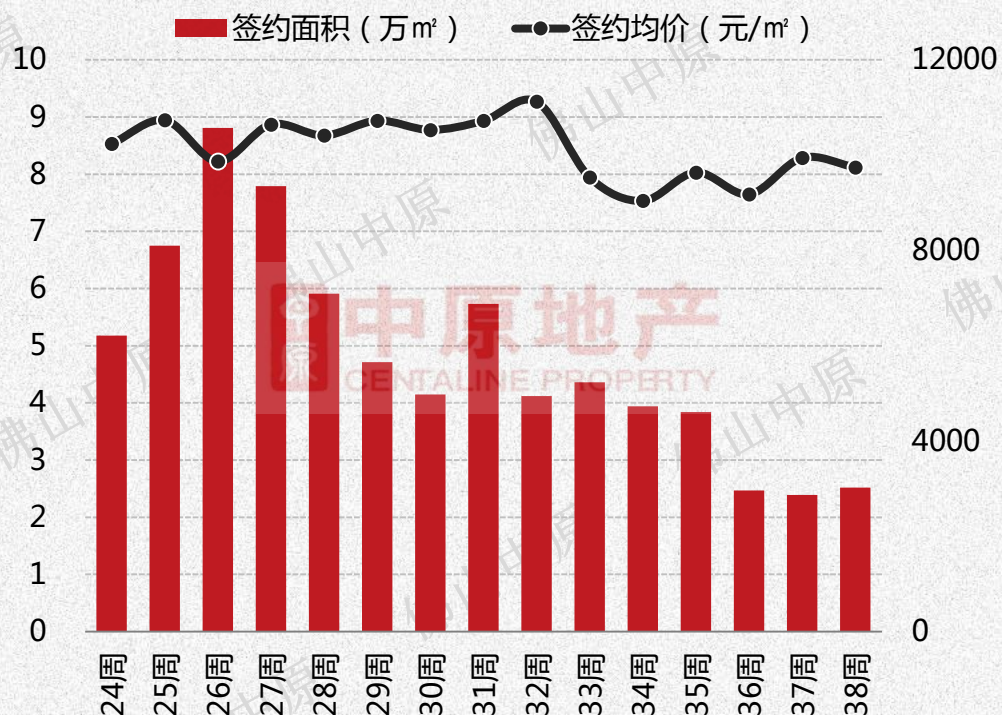
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	芦苞	金科集美山水	73	7447	7360
2	西南	恒大郦湖城	47	5080	8871
3	南山	恒大雅苑	46	4789	7591
4	大塘	恒大御澜庭	33	3355	7994
5	白坭	恒大山水龙盘	31	3448	9506
6	西南	三水冠军广场	28	2843	11782
7	乐平	恒大珺庭	26	2716	11075
8	云东海	远洋天骄	18	1812	12715
9	云东海	旭辉江山	16	1675	13508
10	云东海	恒大云东海	15	1357	8923

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38周（9.14-9.20），三水区一手住宅成交5.47万㎡，环比增加41%，成交均价为9722元/㎡，环比下滑6%。

## 高明楼市网签量持续三周维持低稳，大部分项目网签套数在个位数

### 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	29	2932	8718
2	荷城	万科中骏金域西江	18	1721	10078
3	荷城	江滨香格里拉花园	16	2198	9775
4	荷城	翡翠西江	15	1616	11320
5	荷城	中南滨江国际	12	1263	8767
6	荷城	保利玥府	11	1301	12402
7	荷城	高明钧明城	11	1154	11753
8	荷城	恒晖豪庭	10	1149	8797
9	杨和	美的鹭湖	10	880	10039
10	荷城	鑫苑城	8	882	10113

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。

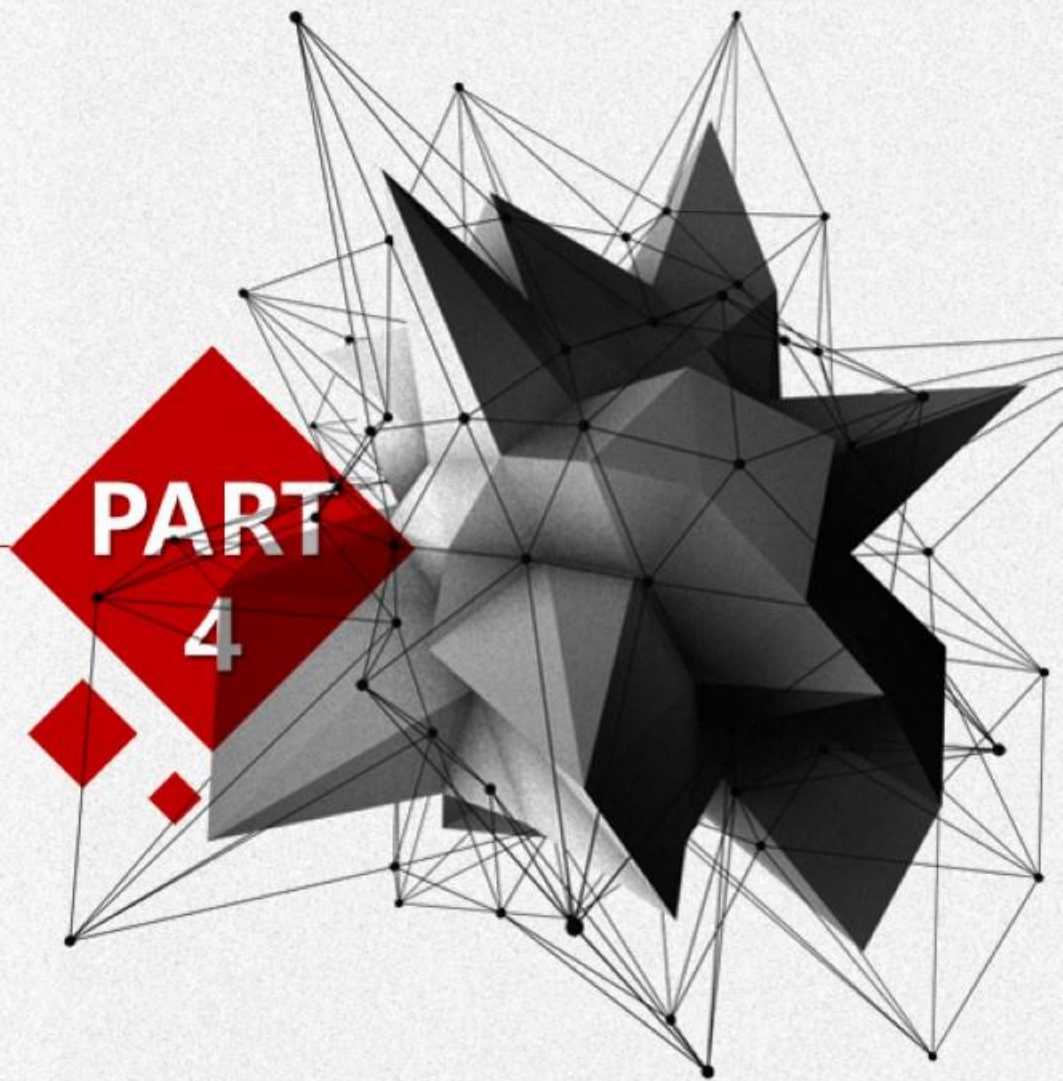
2020年第38周（9.14-9.20），高明区一手住宅成交2.52万㎡，环比增加5%，成交均价为9740元/㎡，环比微跌2%。

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
顺德容桂	保利时光印象	9月14日	5栋	69-96	带装修14000	192	20	10%	开盘折扣:98.98.99
顺德北滘	金辉优步大道	9月18日	8座02单元	94	带装修18500	30	5	17% (自然加推)	/
禅城南庄	龙光玖龙臺	9月19日	2座	98/116/122	带装修17200	72	5	5%	总价-1000-2万家电-3万物业费*99*99*98*99
禅城南庄	保利中交大都汇	9月19日	24座	79-98	带装修17500	35	3	9% (自然加推)	98*98*98*99*99
南海大沥	怡翠尊堤	9月19日	11、12座	90-126	带装修26000	247	15	6%	一口价单位, 低至98xx元/m <sup>2</sup>
南海大沥	时代天韵	9月19日	4栋	98-143	带装修29000	116	8	12%	开盘现场96折
三水新城	远洋天骄	9月19日	12栋A座	90-106	带装修11700	76	3	4%	99*99*99*99
汇总						768	59	8%	

# 项目营销

PART

4





## 据不完全统计，佛山本周共8盘有营销节点

区域	楼盘名称	营销节点	产品 ( m <sup>2</sup> )
禅城	中建壹品佛山城投誉湖	预计9月19日开放营销中心	93-120
南海	卓越浅水湾	预计9月19日加推	95-119
南海	广佛新世界花园洋房	预计9月19日开盘	99-138
南海	海逸·文汇轩	预计9月18日开放营销中心及样板房	85-124
顺德	金辉优步大道	预计9月19日加推全新8栋	94-106
顺德	佛奥·天钻	预计9月18日举行项目发布会	360-400
顺德	碧桂园凤凰湾	预计9月19日举行新品发布会	32/48
高明	恒大滨江左岸	预计9月19日加推	95



## 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。