

2020

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

Market Weekly Report

佛山住宅市场周刊

2020年43周 (2020.10.19-2020.10.25)

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

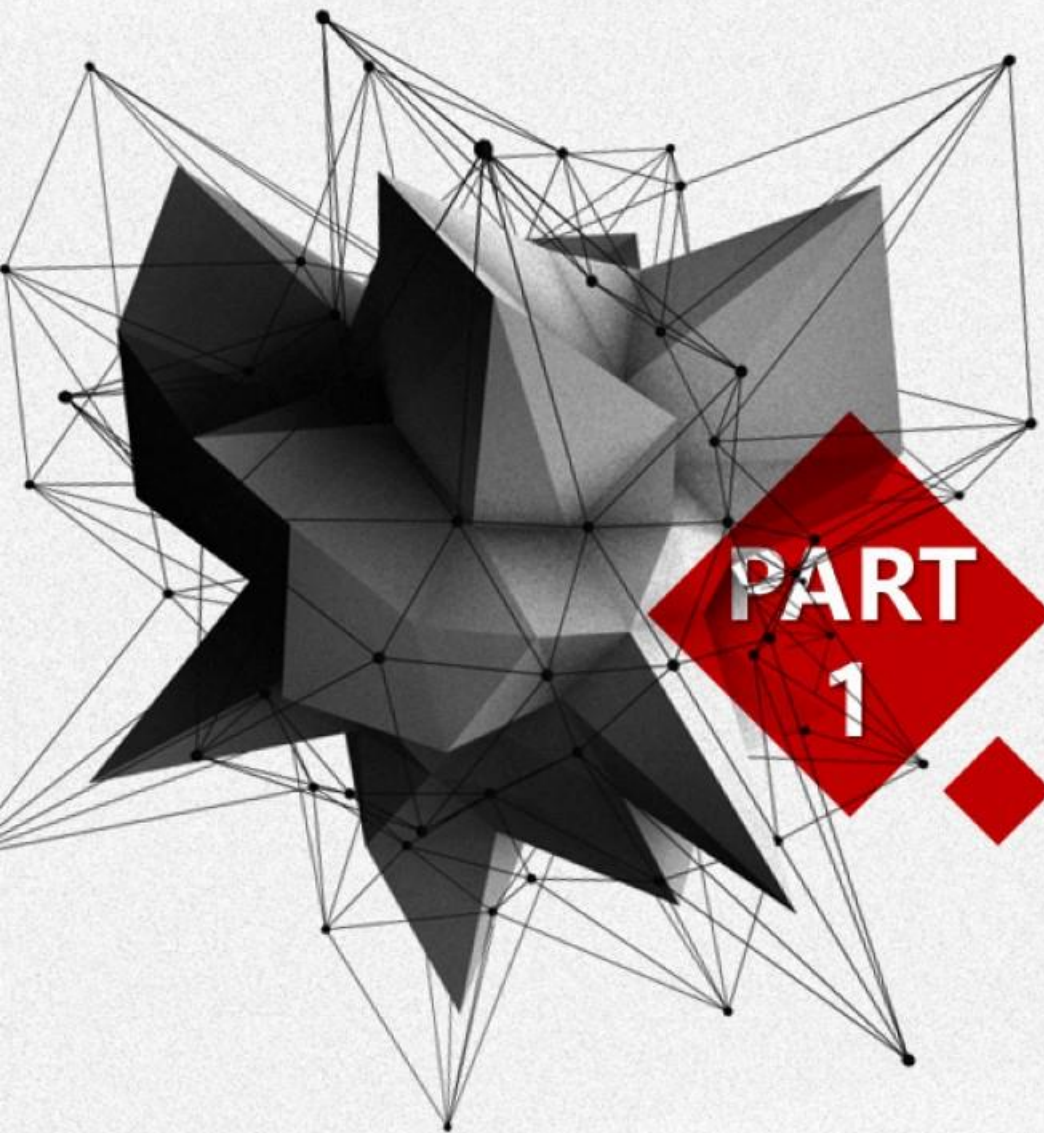
土地市场

3

住宅市场

4

项目营销



宏观资讯

PART
1

1 三季度国内生产总值同比增长4.9%，年内累计增速转正

国家统计局：初步核算，前三季度国内生产总值722786亿元，按可比价格计算，同比增长0.7%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%。

2 统计局：1-9月房地产开发投资同比增长5.6%

国家统计局：2020年1-9月份，全国房地产开发投资103484亿元，同比增长5.6%。期内，房地产开发企业土地购置面积15011万平方米，同比下降2.9%；土地成交价款9316亿元，增长13.8%，增速提高2.6个百分点。

3 1-9月份商品房销售额同比增长3.7%

国家统计局：今年1-9月份，商品房销售面积117073万平方米，同比下降1.8%，降幅比1-8月份收窄1.5个百分点。商品房销售额115647亿元，增长3.7%，增速提高2.1个百分点。9月末，商品房待售面积49581万平方米，比8月末减少471万平方米。从累计数据看，虽然销售面积依然有轻微的同比下调，但从趋势看，后续市场将持续升温。

4 统计局：9月4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%

10月20日，国家统计局发布了2020年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。9月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.9%，涨幅比上月回落0.1个百分点，其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、1.0%、0.7%和1.1%。

5 自然资源部：农民的宅基地使用权可由城镇户籍子女继承

自然资源部官网于10月9日发布《对十三届全国人大三次会议第3226号建议的答复》，对于农村宅基地使用权登记的问题，经商住房和城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局等多部门，农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。

6 央行：10月LPR报价维持不变，1年期3.85%5年期4.65%

10月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，中国10月一年期贷款市场报价利率(LPR) 3.85%，预期3.85%，前值3.85%。五年期贷款市场报价利率(LPR) 4.65%，预期4.65%，前值4.65%。

7 今年以来房贷平均利率“九连降”终止

融360大数据研究院发布《2020年10月中国房贷市场报告》称，对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示，2020年10月，全国首套房贷款平均利率为5.24%，二套房贷款平均利率为5.55%，均与上月持平。今年以来房贷利率“九连降”的趋势终止。

8 天眼查：全国已注销或吊销的长租公寓相关企业约170家，占比15%

据天眼查发布的《房地产行业企业数据报告(2020)》显示，以工商登记为准，目前全国已经注销或吊销的长租公寓相关企业约有170家，占相关企业总量的15%。此外，该机构数据显示，全国约有22%的长租公寓相关企业存在过经营异常，近5%的相关企业曾受到过行政处罚或有过严重违法行为。

9 佛山市举办2020年下半年重大项目集中开工投产活动

10月20日，佛山市举办了2020年下半年重大项目集中开工投产活动。重点内容如下：

- ①集中开工投产重大项目233项，总投资超2727亿；
- ②市属项目7个，禅城项目28个，南海项目47个，顺德项目68个，高明项目46个，三水区项目37个；
- ③涉及地铁2号线、东平云谷、澳门城、鄱阳城.....

10 美的置业进军里水，签约湖洲村240亩旧村改造

10月19日，里水湖洲村委已表决通过由美的置业作为前期服务机构，推进约240亩旧村改造事宜，协议服务时间为18个月。项目拟采取拆除重建的模式推进旧村改造，未来计划上平台公开选取市场改造主体。

11 顺德首例，涉地123亩，勒流三元旧改提速，云南俊发正式签约协议

10月21日，从俊发湾区公众号处获悉，俊发集团与广东省佛山市顺德区勒流街道三元股份社签订项目正式合作协议，以“城市更新+全产业链”为核心优势，俊发在大湾区的首个项目取得实质性进展。

12 金融高新区B区控规有变，未来还有4宗商地

南海区政府网站发布了《佛山市南海区桂城街道NH-A-01-03编制单元（金融B区）控制性详细规划》01、02、03、04街坊局部调整方案批前公示，拟调整片区局部规划，原有的初中规划将改为商务用地，大沥与金高B区也拟新增一条通道。

13 陈村新区南片区控规发布

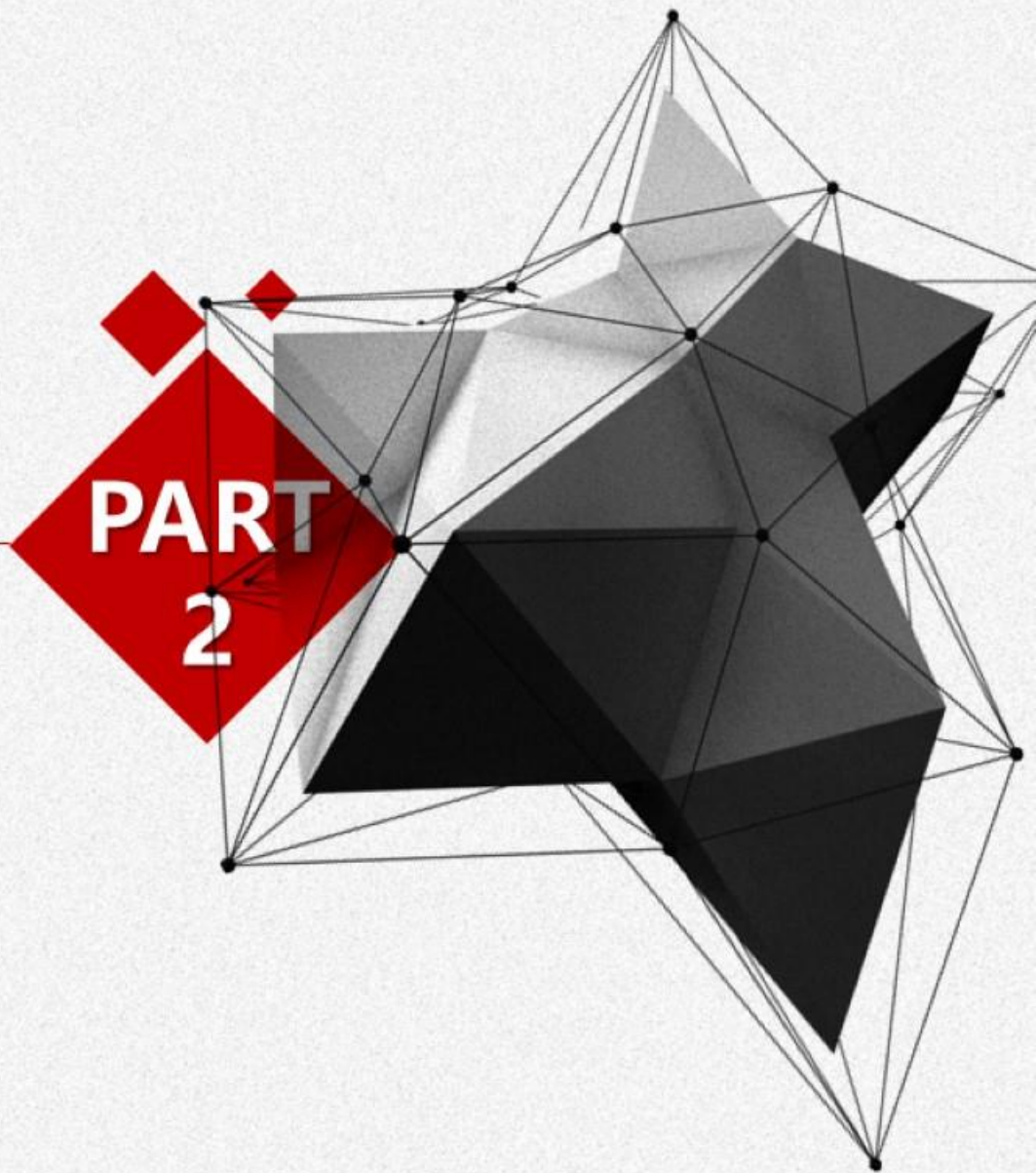
10月20日，顺德区政府网站发布了关于《陈村新区南片区控制性详细规划(修编)》的批后公告，披露了片区最新的规划情况。

- ✓ 规划范围：位于陈村镇东南部，西至广珠西线高速公路，南临陈村涌，北以佛陈公路、安宁路为界，用地面积336.13公顷。
- ✓ 功能定位：为区域性的城市休闲文化商务区和宜居宜业的休闲优美小城，规划目标确定为“活力休闲之城、综合服务之城”。整个片区城市建设用地312.03公顷，非建设用地仅4.59公顷。
- ✓ 整个片区未来还将新增11宗宅地和3所学校，其中包括一所36班小学、24班初中的九年制学校，一所36班的小学和一所42班的小学。



土地市场

PART
2



禅城南庄出让一宗小型商业地，自持比例不低于1成，3年投资2亿起

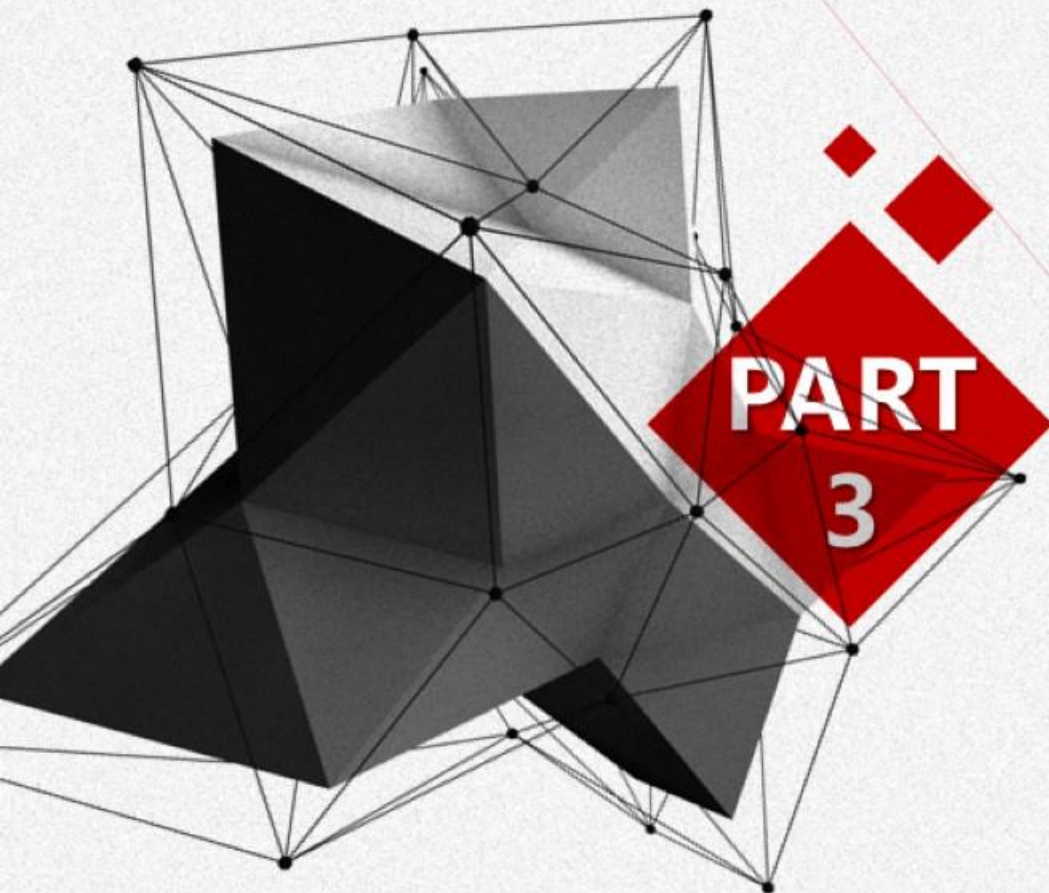
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
11月18日	佛山一环西侧、横六路北侧	商业	9520.94	3.5	7468	2241
高明区						
11月13日	荷城街道沿江路以东、西江河以西	商住	40003.01	2.5	27502	2750

金地拿下创客小镇启动区二期地块，本土房企中盈拿下大沥旧城南市场商业地，广州华以泰首入佛山，进驻荷城旧城中心。

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
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)	商住	11304.45	3.0	40700	40700	12001	金地
10月20日	大沥沥东管理区芦村“大沙坵” 地段(旧城南市场)	商业	12565.58	4.9	13600	13600	2209	中盈
高明区								
10月21日	荷城街道明理路以东、荷香路以南	商住	29855.34	3.5	26000	35800	3426	华以泰

10月末周，佛山全市共有6宗地块到期招拍，包括禅城奇槎、里水湖洲旧改地

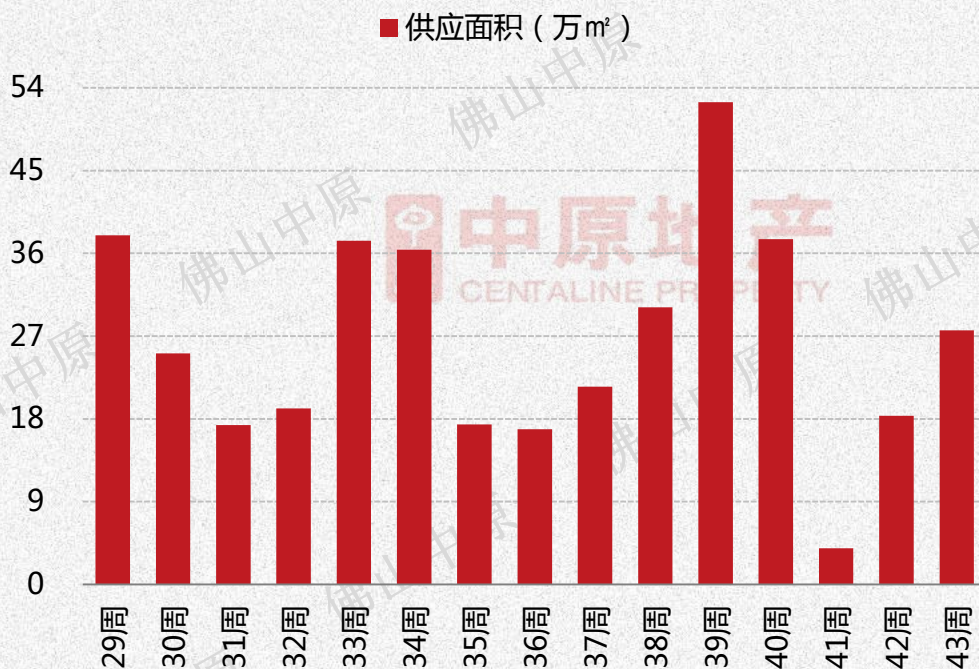
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
10月27日	南海大道东侧、绿景路南侧	商住	35829	3.5	164300	13102
10月30日	聚锦路西侧、规划十一路北侧	商住	51189.05	2.7	124269	9000
南海区						
10月26日	大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	商住	5797.81	2.5	11310	7803
10月26日	大沥河西穗盐路岳利沙01-13地	商业	17996	5.5	44541	4500
10月30日	里水湖洲村民小组(土名)“西围”“东围”	商住	74718	3.0	218000	12319
顺德区						
10月26日	龙江镇SD-B(LJ)-04-03-04-09地	商住	45163.47	3.0	75875	5600



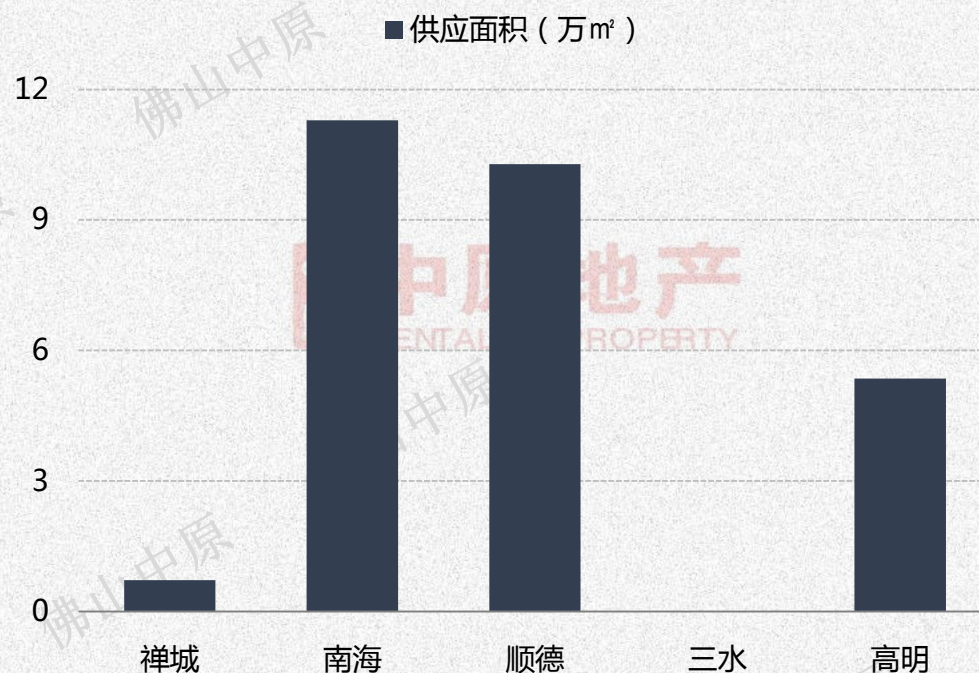
住宅市场

佛山楼市新货供应步伐持续加快，三山新城片区多个纯新项目拿取新货预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第42周佛山五区商品住宅供应情况

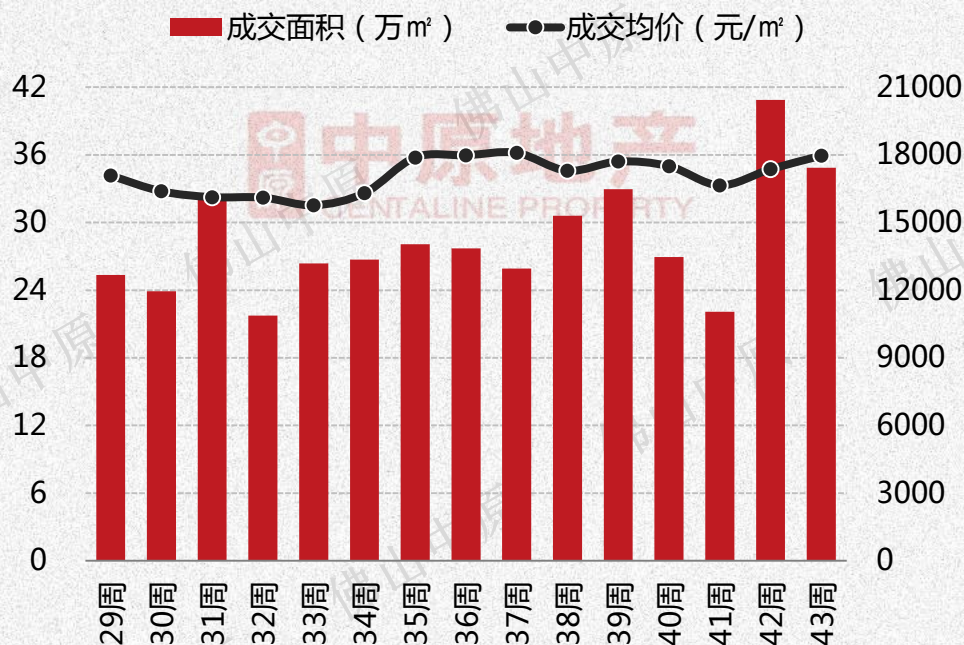


2020年第42周（10.19-10.25），全市有17个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅2596套、27.64万m²，面积环比增加51%。全市五区除三水区零供应外，其余四区均有新货入市，南海区楼市新货供应量暂居五区首位，共11.3万m²，顺德区紧随其后，超10.3万m²。南海区三山新城板块多个纯新项目批量拿取预售证，包括万科天空之城、龙光玖里江湾、中交珑湾云城，片区将步入多盘齐发、竞争激烈的态势。

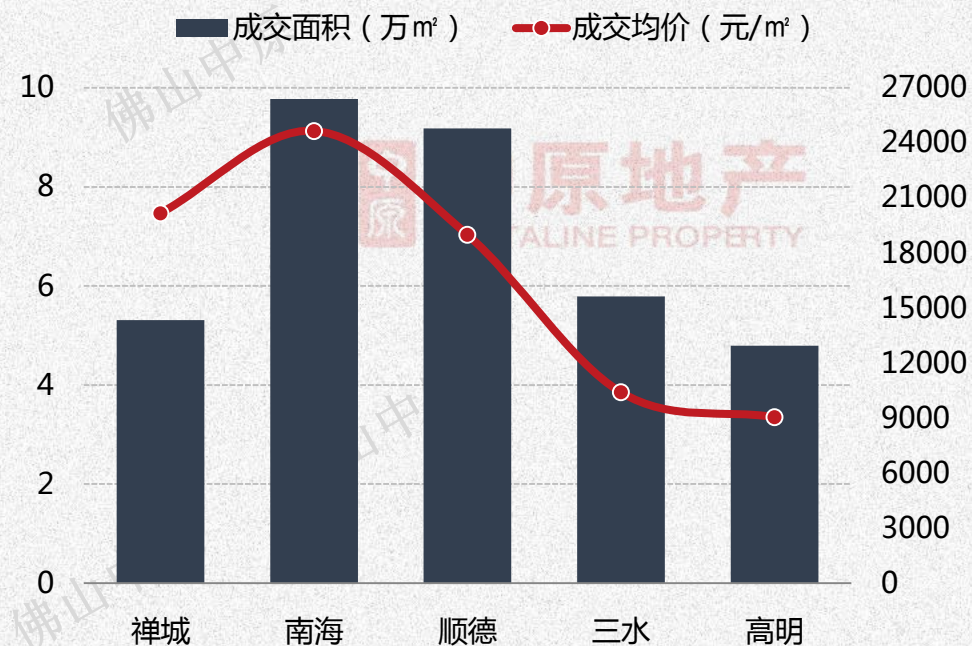
区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m²)	主力户型(m²)
禅城	张槎	花曼沁园	2020-10-20	六座	洋房	64	7223.04	109/111/122
南海	狮山	首创禧悦台	2020/10/21	5栋	洋房	96	10162.56	96/97/134
南海	西樵	润立丽苑	2020/10/20	4座	洋房	52	4536.03	86/89
南海	桂城	万科天空之城	2020/10/23	2、4、6、7座	洋房	176	17355.32	81/88/96/122
南海	桂城	万科天空之城	2020/10/23	16、17、22座	洋房	154	17971.12	96/122/142
南海	桂城	龙光玖里江湾	2020/10/23	3栋	洋房	125	13825.75	98/111/118/128
南海	桂城	龙光玖里江湾	2020/10/23	4栋	洋房	150	13832.75	88/89/98/99
南海	桂城	中交珑湾云城	2020/10/23	1栋	洋房	128	14986.12	100/129/140
南海	桂城	中交珑湾云城	2020/10/23	2栋	洋房	128	14985.24	100/129/140
南海	狮山	首创禧瑞园著	2020/10/23	17座	洋房	46	5258.6	101/129
顺德	大良	中国铁建凤语潮鸣	2020/10/22	7栋	洋房	120	14104.61	110/126
顺德	北滘	中国铁建领秀公馆	2020/10/22	2栋	洋房	104	10593.18	90/107/119
顺德	北滘	绿城杨柳俊园	2020/10/21	5栋	洋房	156	15159.82	85/99/100/114
顺德	乐从	华润悦里公馆	2020-10-20	13栋	洋房	205	22600.97	98/127/130
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾 凤怡苑	2020-10-19	14栋、15栋	洋房	288	25858.65	89/90
顺德	勒流	电建泛滢公馆	2020/10/23	12座	洋房	124	14517.92	106/128
高明	荷城	美的观澜府	2020/10/22	5座	洋房	34	4837.86	142
高明	荷城	高建广场	2020/10/20	1栋	洋房	112	13781.32	88/121/140/143
高明	荷城	绿地熙江广场	2020/10/19	7座	洋房	92	9839.4	95/119
高明	荷城	绿地熙江广场	2020/10/19	6座	洋房	92	10626	106/117/133
高明	荷城	高明钧明城	2020/10/23	7座	洋房	150	14368.25	78/91/108/129

佛山周度楼市网签量略有减量，但整体保持高位，楼价平稳上行

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第43周佛山五区商品住宅成交情况



2020年第43周（10.19-10.25）佛山全市住宅成交3099套，合计34.85万m²，环比减少15%，成交均价为17965元/m²，环比微涨3%。本周除高明区周度网签量有增幅外，其余四区均有不同程度的减量，南海区网签量暂居五区首位，顺德区紧随其后，网签量均超9万m²。南海区楼价最高，超2.4万元/m²，环比上涨幅度也最大，达8个百分点，禅城区楼价也达2万元/m²，顺德区楼价上行6%，高明区楼价仍在“9字头”徘徊。

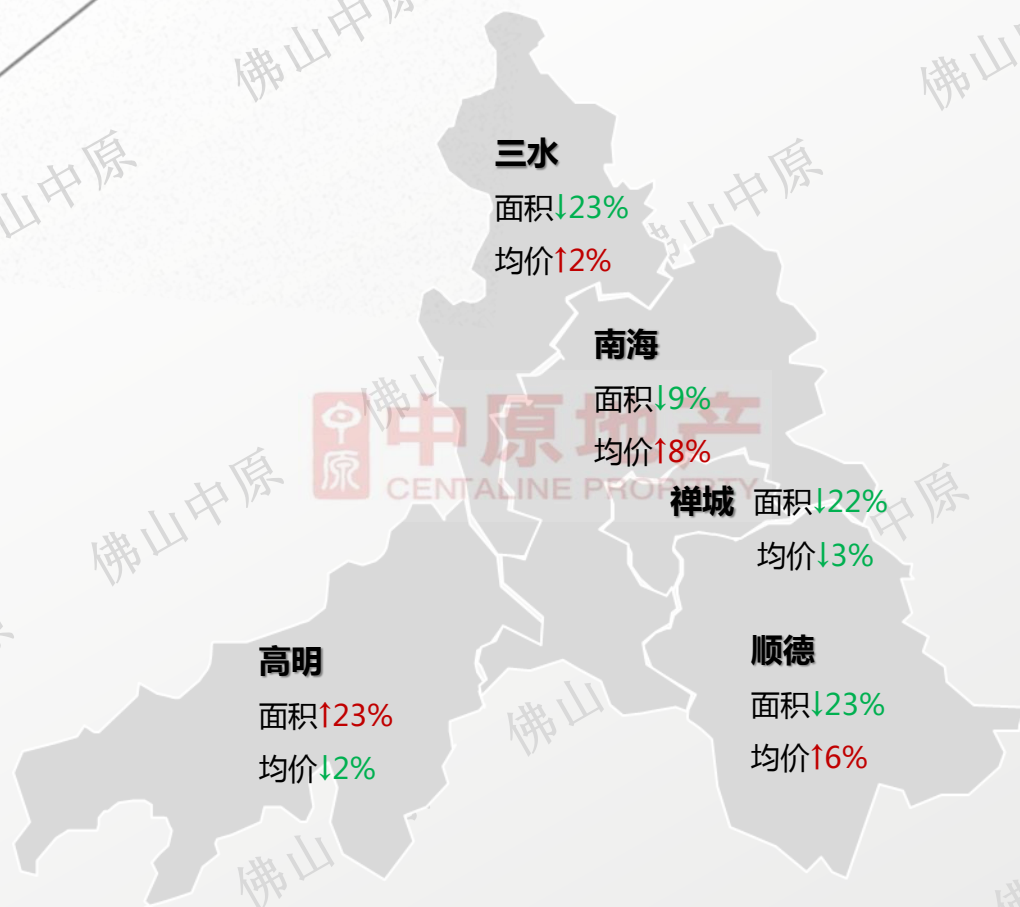
43周，佛山五区除高明成交上涨外，其余四区成交量均有不同程度跌幅

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	高明	恒大山湖郡	96	11243	6975
2	顺德	碧桂园凤凰湾	78	7615	12527
3	三水	恒大郦湖城	72	7173	8979
4	三水	恒大云东海	72	6954	8920
5	禅城	恒大滨江华府	67	6802	18490
6	高明	鑫苑城	60	6273	10000
7	南海	保利天悦	55	11170	46620
8	三水	恒大山水龙盘	53	5362	9165
9	禅城	龙光玖龙臺	44	4575	18741
10	三水	保利中央公园	43	4629	11734

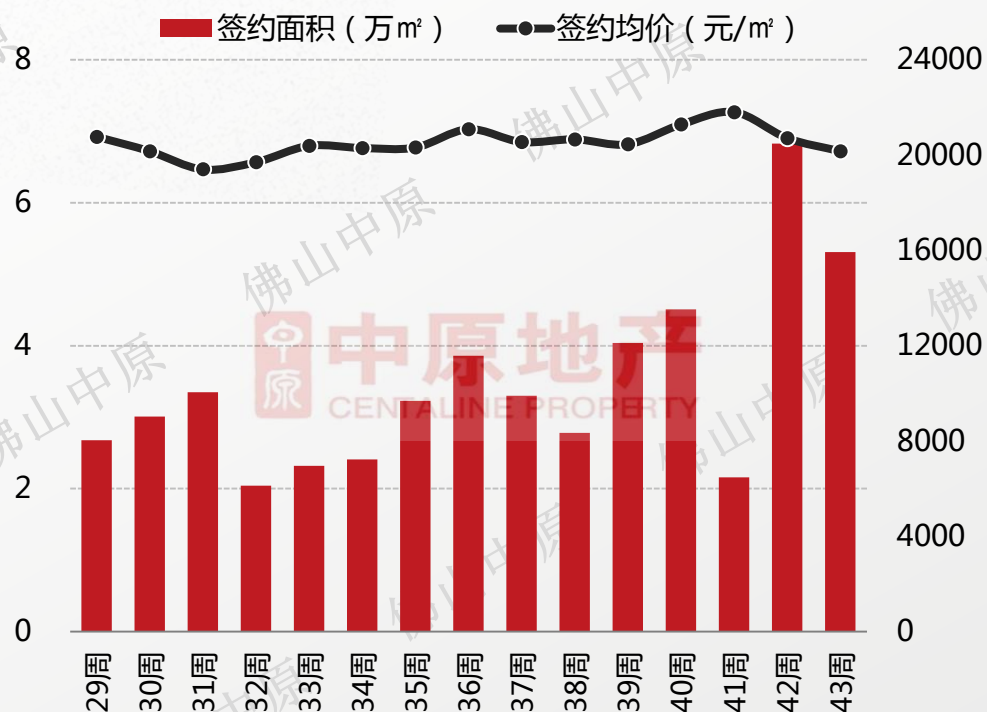
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

佛山市五区成交量环比



43周，禅城楼市成交放缓，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

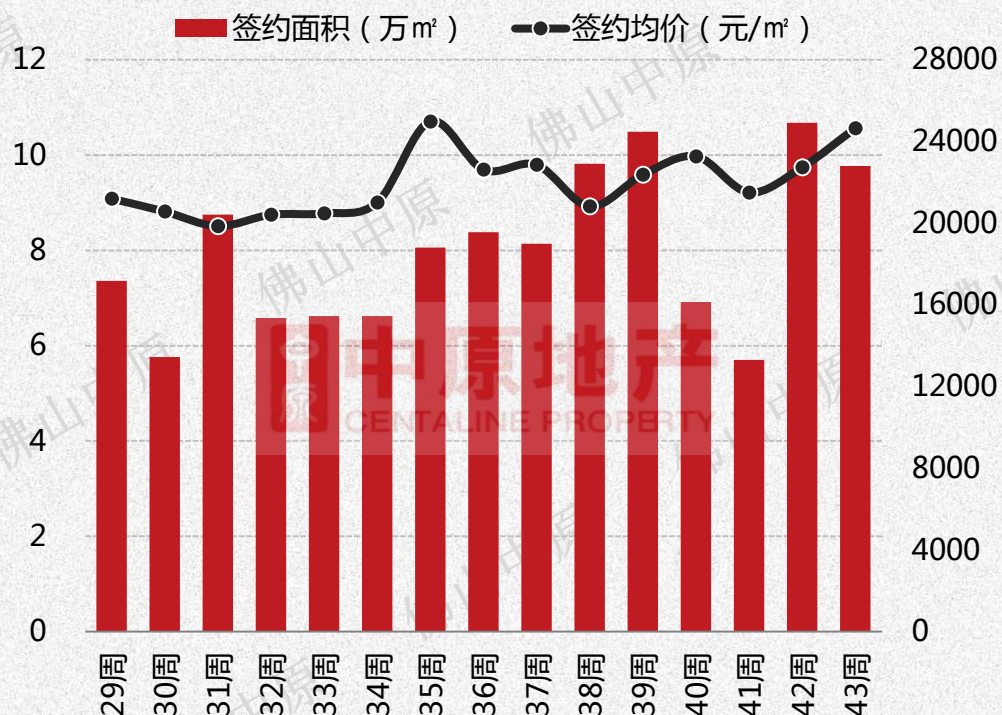
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	张槎	恒大滨江华府	67	6802	18490
2	南庄	龙光玖龙臺	44	4575	18741
3	南庄	阳光城·佛山半岛	40	6956	24829
4	石湾	天禧	39	4799	18013
5	石湾	佳兆业悦峰	16	1659	19124
6	张槎	东基童梦天下	16	1604	18198
7	祖庙	保利时代天珀	15	1373	21674
8	祖庙	融创滨江首府	13	1385	19879
9	祖庙	岭南天地怡廷	12	1427	27962
10	南庄	保利中交大都汇	11	1127	18667

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43周（10.19-10.25），禅城住宅成交5.3万㎡，环比下跌22%，成交均价为20164元/㎡，环比小幅下跌3%。

南海周度楼市网签量整体保持高稳，限购镇街项目成交重回主导地位，楼价持续高涨。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交 TOP10

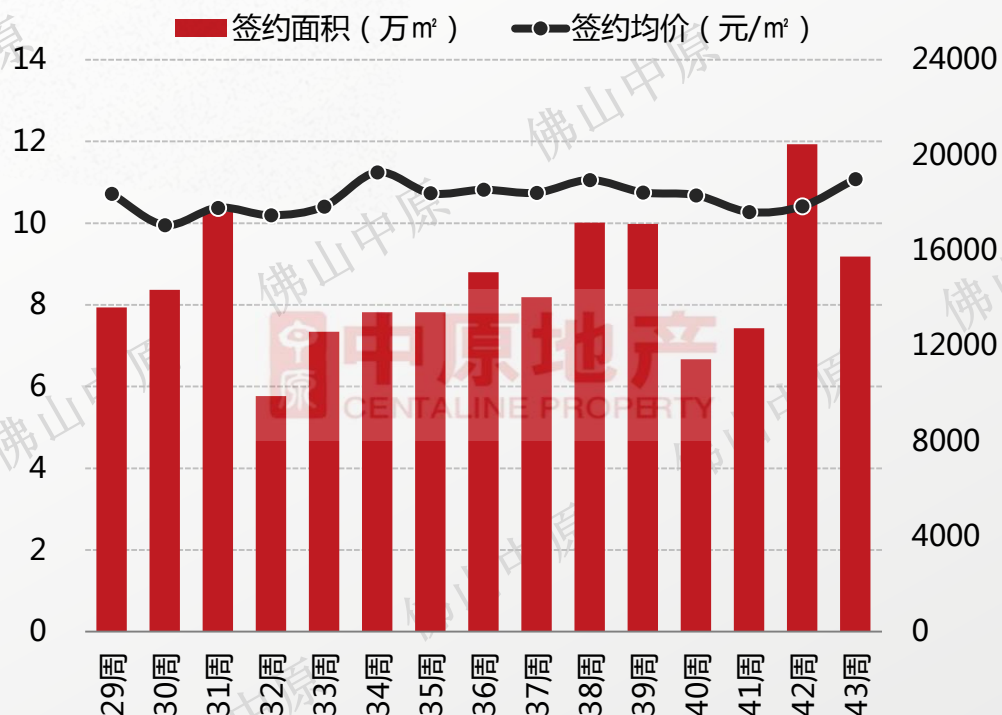
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	保利天悦	55	11170	46620
2	桂城	万科金域世家	41	3749	25904
3	狮山	雅居乐新地豪庭	35	3719	18500
4	桂城	越秀星汇瀚府	33	3868	30864
5	里水	时代天境	31	3039	33780
6	大沥	时代招商天禧	26	2521	18540
7	桂城	保利华侨城云禧园	24	2533	32138
8	西樵	奥园誉峯	23	2259	14466
9	桂城	龙光天曜	23	2258	27540
10	里水	宏宇天御江畔	19	1816	19551

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43周（10.19-10.25），南海区一手住宅成交9.77万㎡，环比减少9%，成交均价24653元/㎡，环比上涨8%。

本周顺德楼市网签成交量跌价升，碧桂园凤凰湾网签78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

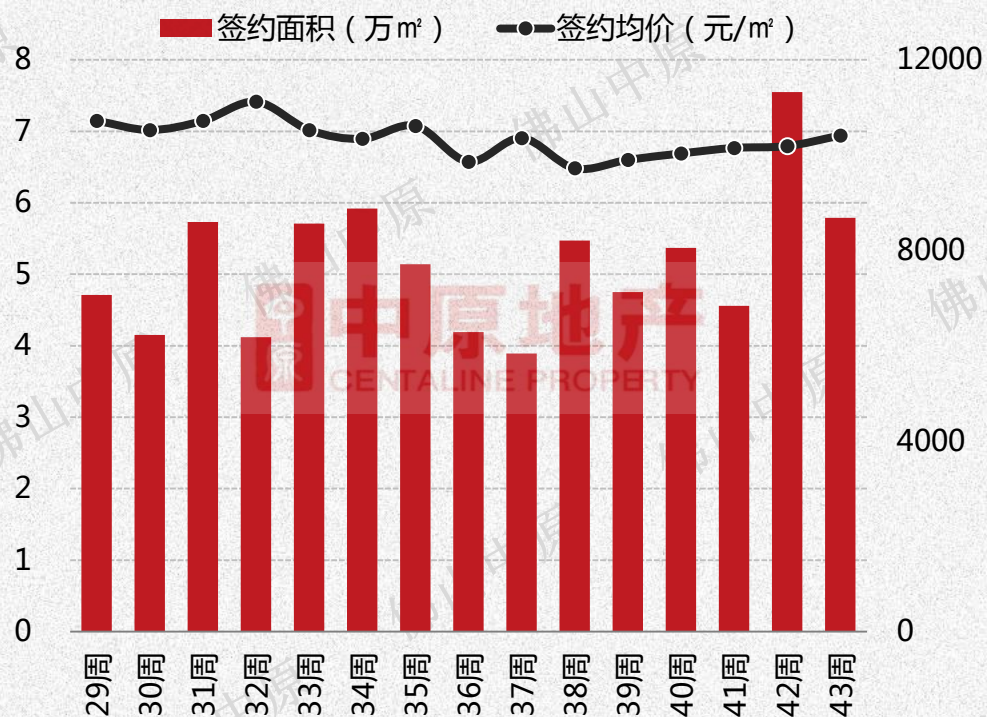
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	78	7615	12527
2	乐从	龙光玖龙玺	35	4437	32877 (含叠墅)
3	大良	龙光玖龙郡	30	2909	15360
4	大良	中洲府	29	3330	20327
5	乐从	万科卓越朗润园	29	2938	17117
6	杏坛	顺德自在城	26	2284	11984
7	勒流	禹洲朗廷湾	22	2244	13063
8	陈村	万科翡翠江望	22	2019	19052
9	北滘	中铁建领秀公馆	21	2038	16571
10	北滘	金辉优步大道	20	1961	19969

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43周（10.19-10.25），顺德区住宅成交9.18万㎡，环比下跌23%，成交均价为18994元/㎡，环比小幅上涨6%。

三水楼市网签量跌价稳，恒大旗下项目网签仍占主导地位。

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交 TOP10

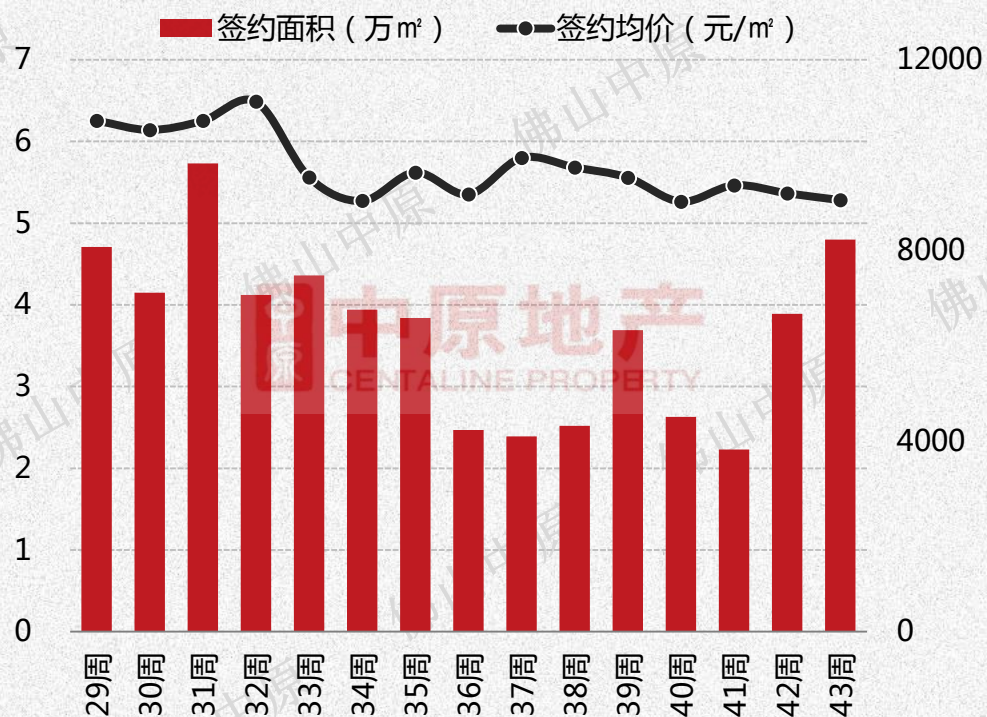
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	恒大郦湖城	72	7173	8979
2	云东海	恒大云东海	72	6954	8920
3	白坭	恒大山水龙盘	53	5362	9165
4	云东海	保利中央公园	43	4629	11734
5	云东海	旭辉江山	36	3614	13241
6	乐平	恒大珺庭	34	3754	10681
7	大塘	恒大御澜庭	20	1974	7271
8	芦苞	金科集美山水	20	1887	7750
9	云东海	金融街金悦府	19	2164	15271
10	西南	三水冠军城	18	1832	11985

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43周（10.19-10.25），三水区一手住宅成交5.79万㎡，环比减少23%，成交均价为10410元/㎡，环比微涨2%。

高明楼市销售持续向好，网签量连续两周上升，楼价略有下行调整。

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 (m²)	均价 (元/m²)
1	明城	恒大山湖郡	96	11243	6975
2	荷城	鑫苑城	60	6273	10000
3	荷城	万科中骏金域西江	39	3746	9382
4	明城	恒大悦辰花园	27	2912	7371
5	荷城	高明钧明城	19	1929	11056
6	荷城	翡翠西江	16	1747	11521
7	杨和	美的鹭湖	16	2207	14155
8	荷城	中南滨江国际	14	1451	8754
9	荷城	华福珑熹水岸	11	1156	9109
10	荷城	卓越金科集美江湾	11	1114	8451

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。

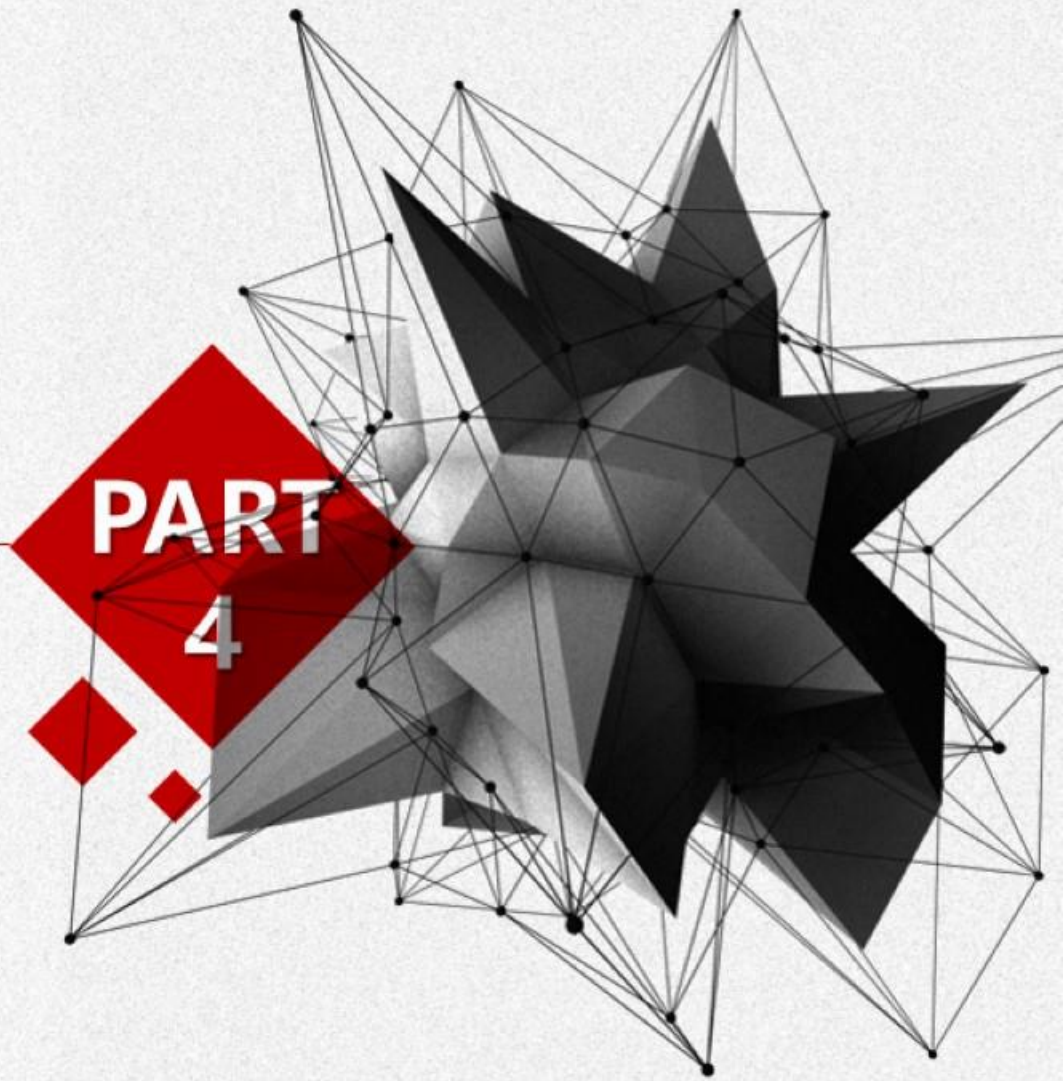
2020年第43周（10.19-10.25），高明区一手住宅成交4.8万m²，环比增加23%，成交均价为9054元/m²，环比微跌2%。

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
顺德大良	中国铁建凤语潮鸣	10月23日	7座	复式110/126	带装修20500	120	35	29%	/
高明荷城	绿地熙江广场	10月23日	6座	106-133	带装修10000-13000	92	45	49%	5万抵10万, 诚意登记推荐新客户1万 97*99*99*99*99*99
南海狮山	首创禧悦台	10月24日	5栋	95-135	带装修15000	96	20	21%	开盘98折
南海狮山	首创禧悦园著	10月24日	17栋	100-128	带装修19000-22000	48	13	27%	/
禅城南庄	阳光城·佛山半岛	10月25日	5座	117/140	带装修19000	108	30	28%	/
高明荷城	美的观澜府	10月25日	5座	141	带装修14000	34	6	18%	99*99
汇总						498	149	30%	

项目营销

PART

4



据不完全统计，佛山本周共13盘有营销节点

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	星星凯旋国际	预计10月24日开放样板间	84-125
禅城	普君新城·华府II	预计10月24日开放样板间	99-122
禅城	建投绿地·璀璨天城	预计10月24日开放样板间	37-74
禅城	世茂弘阳绿岛湖公馆	预计10月24日开放样板间	95-140
南海	奥园弘阳公园一號	预计10月24日开放营销中心	95-165
南海	龙光玖御湖	预计10月24日举行二期发布会	125-150
南海	首创禧瑞园著	预计10月24日加推17座	100-128
南海	龙光玖里江湾	预计10月24日开放营销中心及样板间	89-128
南海	万科天空之城	预计10月24日开放营销中心	81-143
顺德	顺德碧桂园28光年	预计10月27日开放样板间	99-215
顺德	颐安滨悦名庭	预计10月24日开放示范区	88-112
高明	万科中骏金域西江	预计10月24日加推	93-126
高明	绿地熙江广场	预计10月23日加推6座	106-133



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。