



2020年第41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：LPR转换率超过92%

如今房贷LPR机制运行已满一年，新增房贷借款人及存量房贷借款人对LPR定价已经普遍认可。此前，中国人民银行货币政策分析小组发布的《中国货币政策执行报告》增刊中指出，金融机构绝大部分新发放贷款已将LPR作为基准定价，存量浮动利率贷款定价基准转换已于2020年8月末顺利完成，转换率超过92%。

2 房企融资新规“三道红线”延期实施系误读

国家有关部门出台的重点房地产企业资金监测和融资管理规则自被曝光以来一直是行业热议的话题。近日，坊间传言，三道红线的严格执行将被推迟到2023年。有媒体通过多方了解证实，该消息有误读之嫌，“三道红线”政策并未延期，仍将于2021年起在全行业全面实施，并力争让房企在三年内完成降负债的目标。

3 9月重点城市成交量环比下滑

9月，房地产金融监管持续收紧，同时不少城市也进一步加强了调控措施。如沈阳、常州、成都、长春、唐山、银川等城市均出台新的楼市调控政策，保障当地房地产市场平稳健康发展。克而瑞数据显示，9月30个重点城市整体成交2855万平方米，环比微跌4%，同比增长8%。其中，二三线城市成交整体表现平平，环比下降7%，同比增长3%。

1 广州拟放松人才入户门槛，给限购政策又开一条缝

广州市人力资源和社会保障局发布了《关于放宽“双一流”高校大学本科学历人才入户社保年限的通知（公开征求意见稿）》（以下简称“意见稿”），并公开征求社会公众意见。根据公开征求意见稿，毕业院校为国家公布的世界一流大学建设高校，或世界一流学科建设高校（即“双一流”建设高校）的全日制本科及以上学历的青年人才，在引进单位参加社会保险即可入户。

2 东平水轴预计3年内投资百亿，提升城市竞争力

今年，佛山全面吹响东平河水轴线建设号角，禅城作为主战场，涉及20公里长的高品质滨水岸线建设，全市十大特色滨水亮点项目中，禅城占了七个。借助东平河水轴线建设，禅城将全力做好“水文章”，预计3年内投资百亿元，加速优化城市文化、生态、产业等布局，进击“小而美小而精”的精品城区，提升城市竞争力。

3 佛山地铁2号线石湾至花卉世界段完成热滑试验，为综合联调和试运行奠定基础

编组T05的地铁列车进行佛山地铁2号线石湾至花卉世界段热滑试验。列车经过10小时运行，圆满完成了花卉世界段热滑试验，这也标志着该项目已有十站十区间及停车场具备行车条件。剩余的南庄站、湖涌站、仙涌、石洲、林岳西、林岳东、广州南等站点和区间将择机进行热滑试验，后续将进一步检验各系统设备的稳定性、可靠性，为综合联调和试运行奠定了坚实基础。

1 国庆假期楼市“南北分化”，粤港澳成交上涨

2020年“黄金周”（2020年10月1~8日）全国重点城市成交套数和面积同比2019年“黄金周”（2019年10月1~7日）分别增长14%和12%，2020年的“黄金周”成交量与往年相当，疫情常态化之下，总体市场恢复至往年同期成交量水平。其中同比增长较为快速的区域仍然主要集中在长三角和粤港澳区域。

2 2020前三季度房企拿地TOP30总金额破万亿

在2020前三季度，30家通过招拍挂拿地金额超过了11481亿元。其中，中国海外发展、保利发展拿地金额均超过了1000亿元。在招拍挂拿地金额中排名前二。万科、绿地控股、龙湖集团、绿城中国则紧跟其后，拿地金额均突破了600亿元，分别位列榜单的第三至第六，纳储积极。

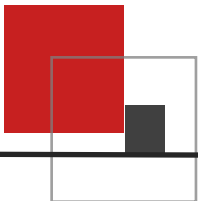
3 佳兆业集团认购南太地产1605.1219万股，或有加码产业地产的意图

10月5日晚，佳兆业集团宣布1.469亿美元（约9.97亿元）认购南太地产1605.1219万股。认购完成后，佳兆业集团将持有南太地产约43.9%的权益，仍是南太地产单一最大股东。南太地产的价值，更多在于背后的土地资源。除了获取项目之外，此次收购或有加码产业地产的意图。



2

part two
土地市场



土拍预告

42周 (2020年10月12日—2020年10月18日) , 佛山暂无商业/商住地出让

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)
—	—	—	—	—	—	—



3

part three
住宅市场

新增预售

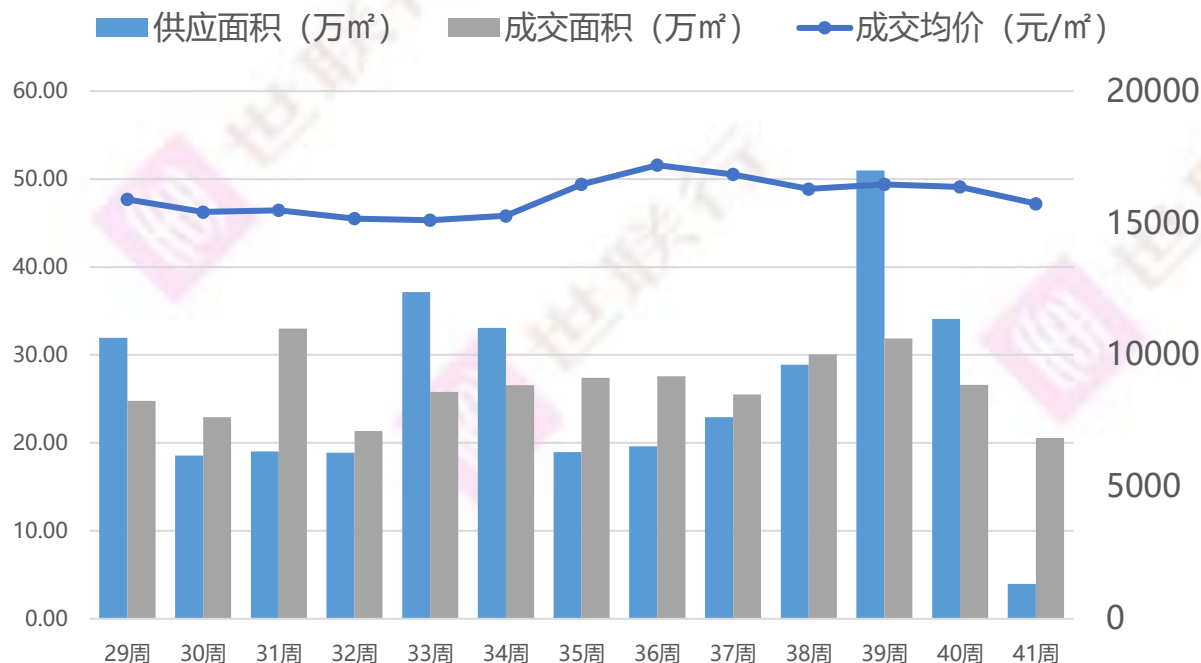
2020年第41周，受国庆假期影响，全市仅南海和高明两区共3盘新增商铺和住宅供应，新增住宅345套，新增住宅面积约3.94万m²。

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	2020/10/10	第壹时区	22栋	商业		20182.01				1			佛山市富罗恩斯置业有限公司
	2020/10/10	保利华侨城云禧	4座	住宅	13595.5				128				佛山南海祁禹置业有限公司
高明	2020/10/10	恒大山湖郡	9座	住宅	14746.1				124				佛山市高明高协和房地产开发有限公司
	2020/10/10	恒大山湖郡	15座	住宅	11080.3				93				佛山市高明高协和房地产开发有限公司

全市供求

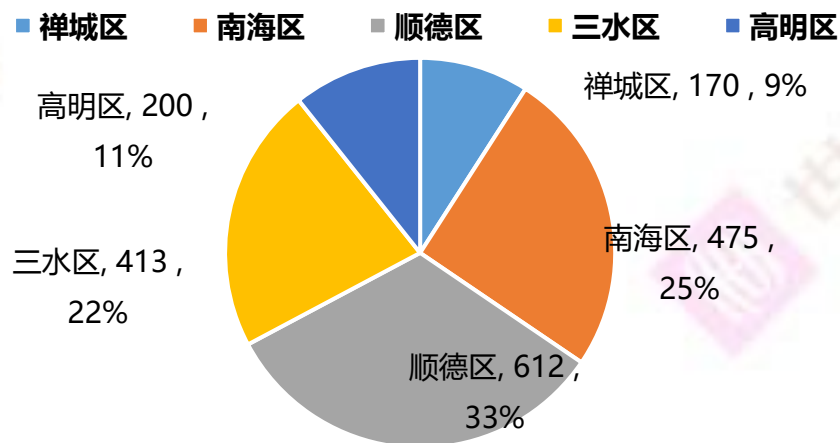
2020年第41周，受国庆假期影响，全市仅南海、高明零星供应，市场以消耗前期库存为主，成交方面，网签量受假期影响下降超过两成，价格在以价换量项目的成交拉动下出现回落，从区域表现看，顺德担当成交大户。

近3个月佛山住宅周度供销面积走势

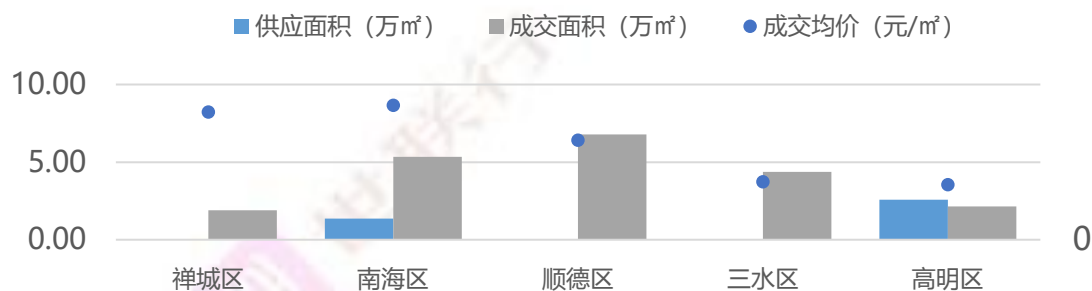


- 2020年第41周，佛山全市住宅新增预售面积3.94万m²，环比下跌88%；住宅共成交20.56万m²，环比下跌23%，成交均价15735元/m²，环比下跌4%。五区中顺德表现最抢眼，共成交6.79万m²，占总成交33%。

2020年第41周佛山各区一手住宅成交情况



2020第41周度佛山五区供销情况



全市排名

2020年第41周（2020年10月5日—2020年10月11日），非限购区项目霸榜，其中碧桂园凤凰湾继续领跑，国瑞华庭通过降价促销刺激成交，位列全市第二，三水高明共四个恒大项目上榜。

2020年第41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	105	10020	11800
2	南海区	西樵	国瑞华庭	70	7141	10200
3	三水区	北江新区	恒大郦湖城	66	6603	8100
4	高明区	明城	恒大滨江左岸	55	5762	8600
5	三水区	白坭	恒大山水龙盘	48	5039	8700
6	三水区	云东海	恒大云东海	42	4652	8900
7	南海区	桂城	南海万科广场	37	2562	24300
8	禅城区	城北	保利时代天珀	36	3483	20700
9	顺德区	容桂	雅居乐万象郡	32	3437	13400
10	顺德区	均安	融创滨江粤府	27	2726	9100

二手住宅

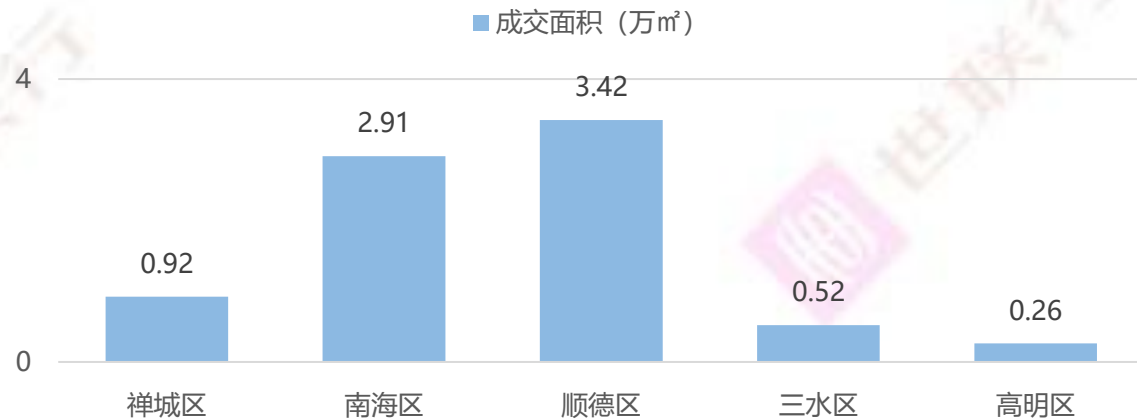
2020年第41周，国庆假期二手市场网签表现冷清，成交量继续下跌，其中禅城区下降最为明显，而高明区二手市场表现冷清，仅成交27套。

2020年第41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)	698	-27%	-28%
成交面积 (万㎡)	8.04	-29%	-21%

2020年第41周佛山市二手住宅成交走势

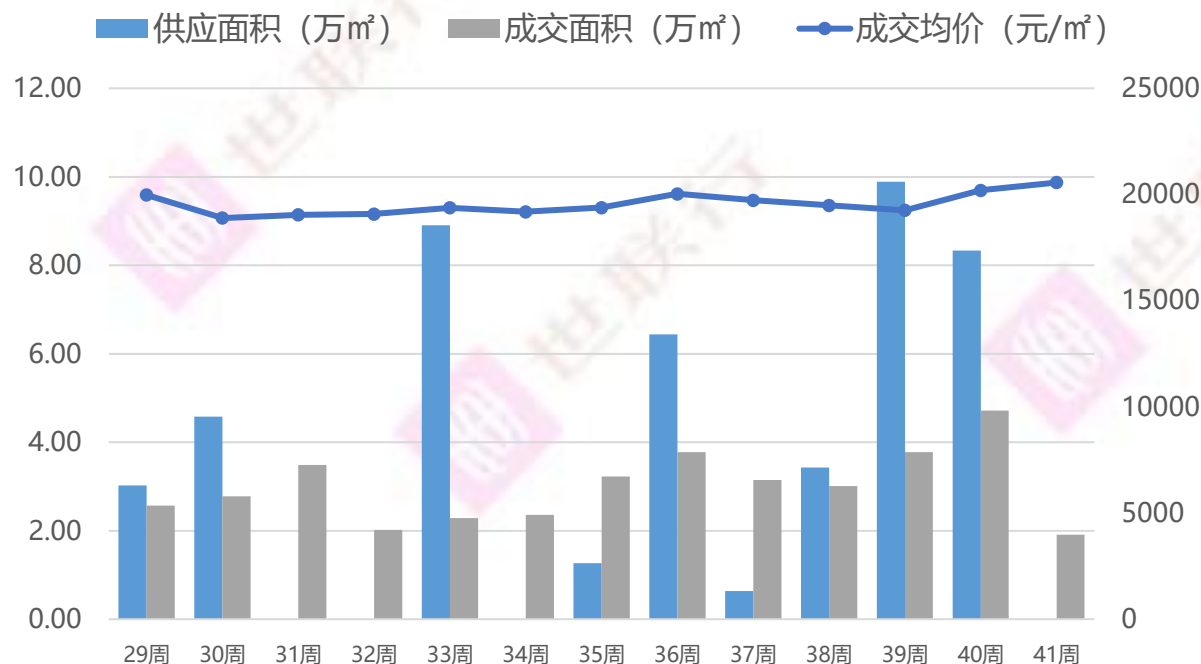


行政区	套数	面积 (万㎡)	成交面积环比	成交面积同比
禅城	102	0.92	-74%	-46%
南海	262	2.91	-2%	-40%
顺德	258	3.42	-12%	100%
三水	49	0.52	-12%	-58%
高明	27	0.26	-10%	-61%

禅城区

2020年第41周，禅城本周无住宅供应，网签量跌价升，其中价格主要受保利时代天珀和岭南天地怡廷等项目拉动实现增长；从TOP10榜单看，保利时代天珀首开后陆续网签，其余项目单周成交套数均少于18套。

近3个月禅城住宅周度供销面积走势



- 2020年第41周，禅城区无新增住宅供应，成交1.91万㎡，环比下跌60%，同比下降1%，成交均价为20573元/㎡，环比上涨2%，同比上涨10%。

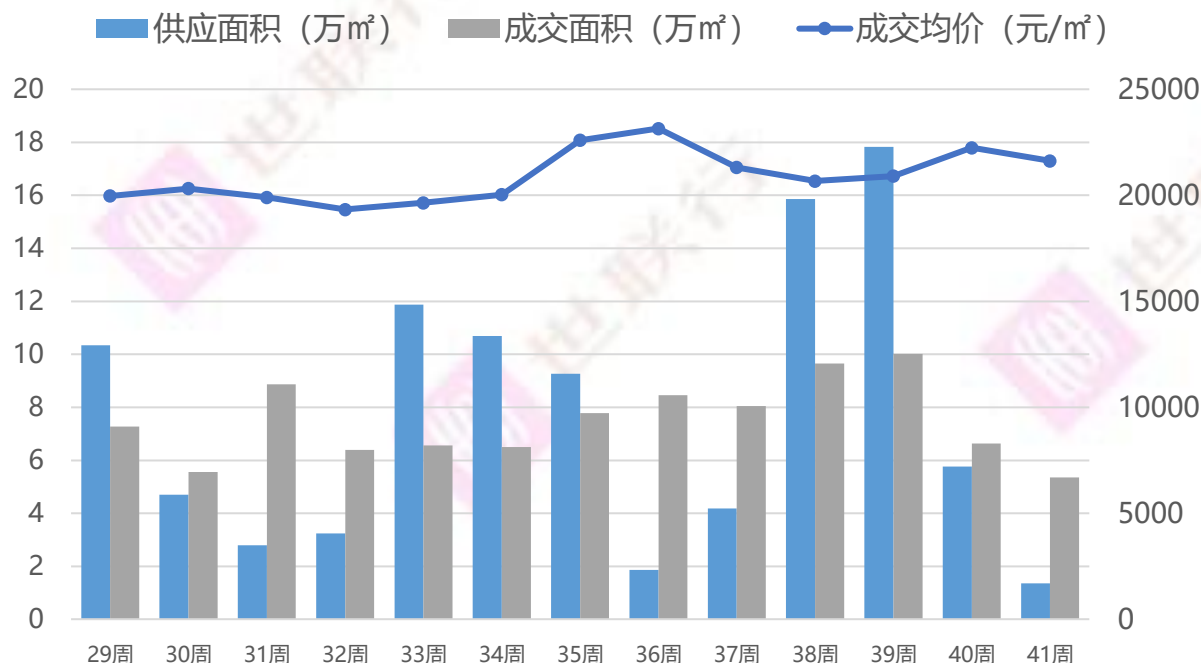
2020年第41周禅城商品住宅项目成交套数TOP10

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	城北	保利时代天珀	36	3483	20700
2	禅城区	绿岛湖	阳光城佛山半岛	17	2564	19900
3	禅城区	祖庙	岭南天地怡廷	14	1495	26600
4	禅城区	城北	滨江首府	10	1167	18600
5	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	9	937	17000
6	禅城区	奇槎	卓越浅水湾	7	717	23000
7	禅城区	南庄	合景阳光城领峰	7	631	13000
8	禅城区	绿岛湖	保利中交大都汇	6	602	17200
9	禅城区	城南	新福港鼎峰	5	757	23500
10	禅城区	城南	合景新鸿基泮景	4	381	19500

南海区

2020年第41周，受国庆假期影响，南海区仅一盘新增供应，市场以消耗库存为主，供求同步下降，成交价格受高性价比项目成交拉动出现回落；从TOP10榜单看，国瑞华庭以价换量领跑榜单，保利天悦集中网签位列第三。

近3个月南海住宅周度供销面积走势



- 2020年第41周，南海区商品住宅新增供应1.36万m²，环比下跌76%，同比下降55%，成交5.35万m²，环比下跌19%，同比下降11%，成交均价为21629元/m²，环比下降3%，同比上涨17%。

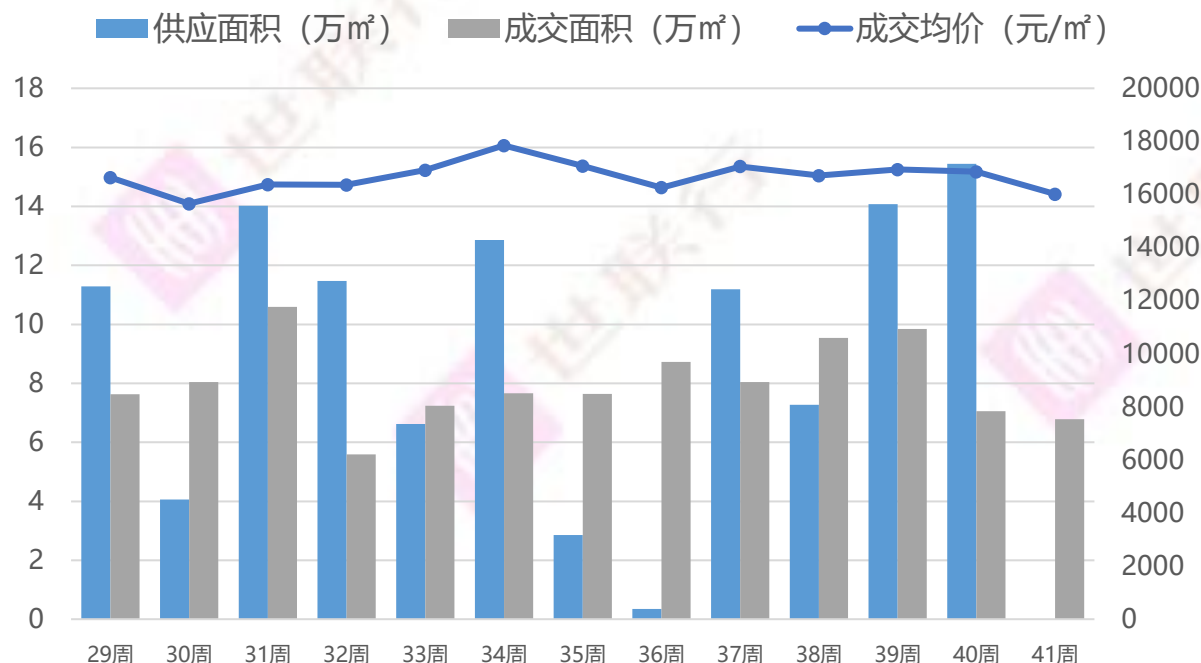
2020年第41周南海商品住宅项目成交套数TOP10

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	西樵	国瑞华庭	70	7141	10200
2	南海区	桂城	南海万科广场	37	2562	24300
3	南海区	桂城	保利天悦	26	5291	46600
4	南海区	狮山	首创禧瑞园著	15	1720	19500
5	南海区	里水	时代天境	14	1272	34000
6	南海区	狮山	广佛新世界	12	2030	16000
7	南海区	西樵	中骏雍景台	10	901	12800
8	南海区	桂城	万科金域蓝湾II	9	921	25000
9	南海区	大沥	时代招商天禧	9	910	17500
10	南海区	平洲	万科金域世家	9	844	25000

顺德区

2020年第41周，顺德无新增住宅供应，网签量价回落；从TOP10榜单看，大良板块项目表现出色，共4个项目上榜，碧桂园凤凰湾继续领跑，中铁建凤语潮鸣首开表现反馈到网签中，位列第四。

近3个月顺德住宅周度供销面积走势



- 2020年第41周，顺德区无新增住宅供应，成交6.79万m²，环比下跌4%，同比持平，成交均价为16020元/m²，环比下跌5%，同比下降6%。

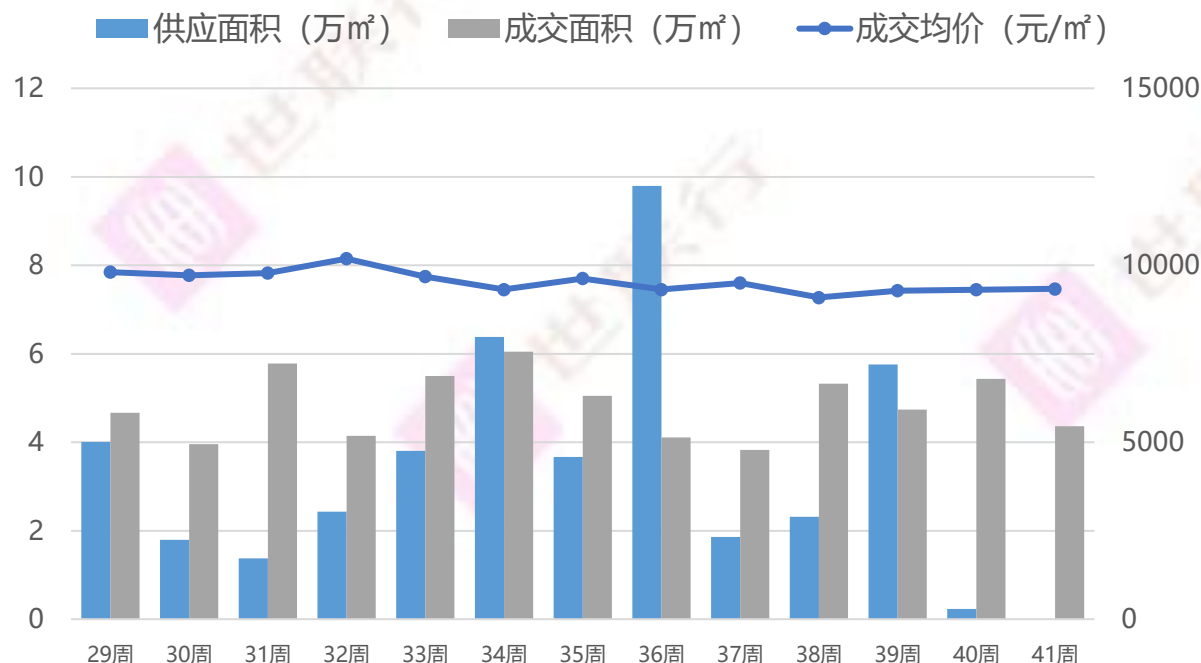
2020年第41周顺德商品住宅项目成交套数TOP10

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	105	10020	11800
2	顺德区	容桂	雅居乐万象郡	32	3437	13400
3	顺德区	均安	融创滨江粤府	27	2726	9100
4	顺德区	大良	中铁建凤语潮鸣	24	2786	20500
5	顺德区	乐从	卓越万科朗润园	18	1768	14500-17000
6	顺德区	佛山新城	保利龙光集成和光尘樾	18	2093	19800
7	顺德区	大良	华侨城天鹅堡	16	3465	19500
8	顺德区	北滘	中国铁建领秀公馆	12	1159	14500
9	顺德区	大良	龙光玖龙郡	12	1123	14500
10	顺德区	大良	中洲府	10	1202	19000

三水区

2020年第41周，三水无新增住宅供应，网签量受国庆假期影响，出现下降；从TOP10榜单看，恒大启动一系列降价促销活动后效果明显，共5个项目上榜。

近3个月三水住宅周度供销面积走势



- 2020年第41周，三水区无新增住宅供应，成交4.37万m²，环比下降20%，同比下降5%，成交均价为9338元/m²，环比基本持平，同比下跌20%。

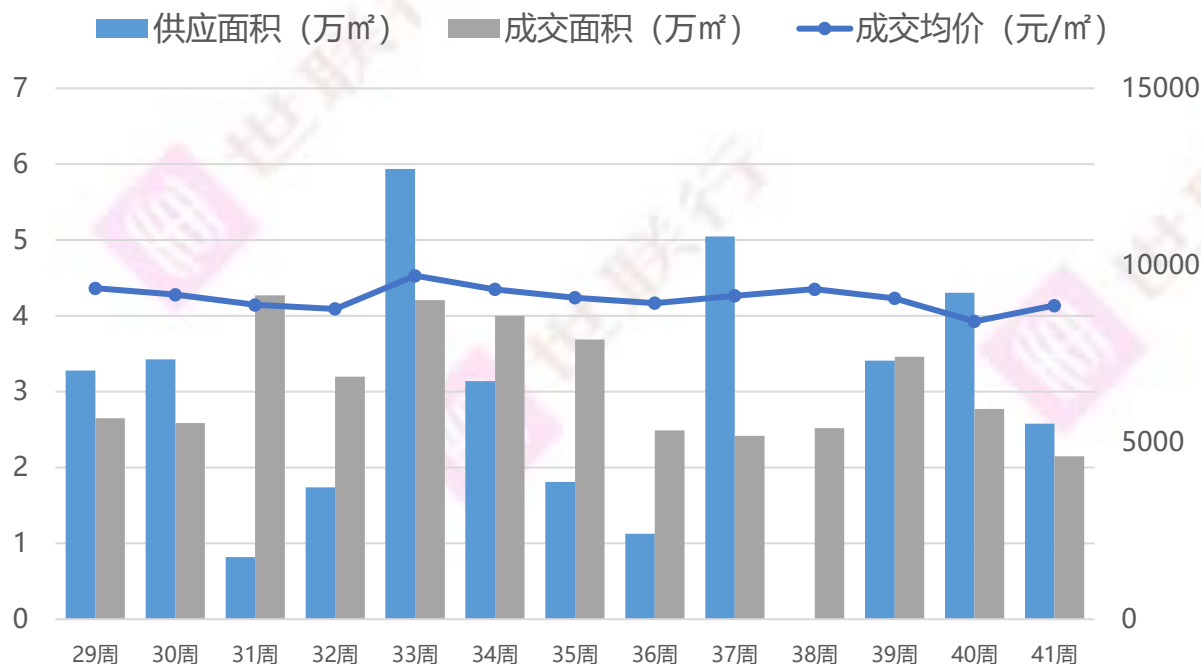
2020年第41周三水商品住宅项目成交套数TOP10

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	北江新区	恒大郦湖城	66	6603	8100
2	三水区	白坭	恒大山水龙盘	48	5039	8700
3	三水区	云东海	恒大云东海	42	4652	8900
4	三水区	三水新城	三水保利中央公园	27	3011	10800
5	三水区	南山	恒大雅苑	26	2559	5800
6	三水区	大塘	恒大御澜庭	18	1846	6500
7	三水区	三水新城	远洋华远天骄	15	1454	12000
8	三水区	北江新区	雅居乐常乐府	13	1296	11100
9	三水区	三水新城	华远远洋·海蓝城	12	1235	11000
10	三水区	西南	三水冠军城	12	1186	9800

高明区

2020年第41周，高明共1盘新增供应，网签量跌价升；从TOP10榜单看，明城恒大项目包揽前二，其余项目单周成交套数小于12套，市场表现冷清。

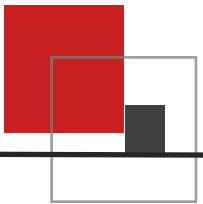
近3个月高明住宅周度供销面积走势



- 2020年第41周，高明区商品住宅新增供应2.58万m²，环比下降40%，同比下降44%，成交2.15万m²，环比下跌22%，同比下降11%，成交均价为8866元/m²，环比上涨5%，同比下跌9%。

2020年第41周高明商品住宅项目成交套数TOP10

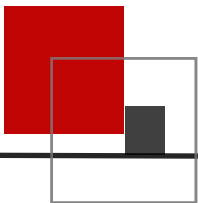
排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	高明区	明城	恒大滨江左岸	55	5762	8600
2	高明区	明城	恒大山湖郡	25	2561	6700
3	高明区	西江新城	绿地熙江广场	11	1170	11500
4	高明区	荷城	卓越金科集美江湾	10	1085	8400
5	高明区	荷城	樵顺花苑	7	670	8200
6	高明区	西江新城	君御海城	7	877	9500
7	高明区	荷城	万科中骏金域西江	7	709	9300
8	高明区	荷城	明日嘉园	6	586	6000
9	高明区	荷城	力高·君熙府	6	703	9500
10	高明区	西江新城	鑫苑城	5	541	9500



市场总结

【土拍市场】 第41周，佛山土地市场受国庆假期影响整体表现冷清，10月商住地出让主要集中在下旬。

【住宅市场】 受国庆假期影响，整体市场表现冷清，一二手市场同步下降，市场供应节奏明显放慢，以消耗前期库存为主，网签量受国庆假期延迟网签的影响出现下跌，价格在国庆期间的降价促销项目的成交拉动下，出现小幅下降，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，高性价比项目霸榜，其中三水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

