



2020年第30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 7月LPR利率出炉：连续3个月未变

7月20日上午，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年7月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一一次发布LPR之前有效。

2 25省份公布经济半年报，14省GDP增长由负转正

截至7月21日，全国至少已有25个省区市发布了2020年上半年经济数据。其中，14个省份经济增长实现由负转正。广东GDP总量依然位居全国第一，不过第二名的江苏与之差距大幅缩小。

3 2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个

近日，国务院办公厅对外发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》。意见明确提出：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户。到“十四五”期末(2025年底)，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

1 顺德交通十四五规划将启动，加强和完善与大湾区交通衔接

7月20日，从广东省政府采购网获悉，顺德区交通发展“十四五”规划及重点专题研究项目的招标公告（以下简称招标公告）已正式发布。根据该公告，“十四五”期间，顺德区将加强和完善与大湾区航空枢纽交通衔接体系，实现60分钟可达。

2 广佛环城际张槎站基本建成，推进广佛区域交通发展一体化

7月23日，从佛山市禅城区交通部门获悉，广佛环城际轨道交通张槎站基本建成，它将成为广佛环城际轨道交通工程（佛山西站至广州南站段）设于禅城区的唯一站点。为此，禅城区已引入TOD开发模式，构筑区域交通发展一体化，积极在广佛同城、“双区驱动效应”中体现禅城区区位优势与禅城担当。

3 佛山发放超4亿创业担保贷款，为企业和就业人员减压

7月24日下午，广东省人社厅赴佛山举行“社保惠企 就业暖民”宣讲活动，介绍国家和省有关延长阶段性减免企业社会保险费和扩大失业保险保障范围政策内容。今年上半年，佛山市阶段性减免企业社保费超60亿元，力争全年发放创业担保贷款超4亿元。

4 东莞楼市限购升级

7月25日凌晨，东莞莞住房和城乡建设局等部门发布了新的限购限售政策：1、购买二手房首套需一年社保，二套需两年社保；2、非本地户口仅限购买2套房；3、不动产满3年才可交易；4、公积金贷款买房需本人或配偶持有本地户口。这是7月以来东莞第二次对楼市进行调控。就在7月初，东莞住建局对申请预售的商品住房项目体量进行限制，并再度收紧新房限价。

1 龙江仙塘村改三期方案 获99.9%股民通过，推动龙江万亩改造目标达成

7月21日下午，佛山市顺德区龙江镇仙塘工业区（三期）项目改造方案以全体股民99.9%的同意率通过表决，标志着龙江村改“九箭齐发”的第二箭成功射中“靶心”，向今年万亩的改造目标迈出了一大步，也为高标准建设超10平方公里现代产业集聚区腾出了宝贵的发展空间。

2 鄱阳城众创小镇一期初步完成，打造“文创+科创”的创新创业办公区

7月21日下午，禅城区人大代表到石湾镇街道鄱阳村，走访调研鄱阳城项目建设情况以及村内人居环境建设。据悉，今年鄱阳村将开工全村污水管网建设，预计今年底建成8公里污水管网，整个工程于明年完工。2017年之前，小镇所在位置是一大片承载着污染企业的鄱阳北工业园。在“三龙湾”建设的契机，鄱阳村级工业园探索出了一条中心城区村级工业提升的新路子，打造“文创+科创”的创新创业办公区。

3 乐从荷村工业区改造方案98.6%同意率通过，改造前景值得期待

7月23日，历经4天半的投票，《乐从镇荷村工业区自主改造及留用地处置方案》以98.6%的超高同意率获得通过。该项目早于2019年6月启动，但第一次的改造方案未能通过。新旧两版方案工业区项目的基本情况、改造模式均没有太大改动，但拟公开出让的住宅商业面积以及集体物业面积均有大幅变动，预期每股收益从2019年版的29.2万/股大幅提升至2020年的52.45万/股。



2

part two
土地市场

土地供应

2020年第30周（2020年7月20日—2020年7月26日），佛山迎来土地供应潮，新增供应6块商住地，南海和顺德各挂牌2块，其中南海罗村时隔4年后再次挂牌孝德湖旁靓地，南海丹灶挂牌翰林湖旁大金地块，顺德陈村挂牌本年第5块商住地。

行政区	片区	地块编号	地块位置	用地性质	土地面积 万㎡	总建筑面积 万㎡	容积率	起报价 万元	起始楼面价 元/㎡	成交日期
高明区	荷城	TD2020(GM)WP0006	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰安路以东	商住	2.12	5.31	2.5	12012	2263	2020/8/12
顺德区	容桂	TD2020(SD)WG0024	佛山市顺德区容桂街道容边社区桂洲大道东8号地块之二	商住	8.92	38.64	4.3	158434	4100	2020/8/20
南海区	丹灶	TD2020(NH)WG0022	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧	商住	4.90	9.80	2.0	61700	6297	2020/8/21
南海区	罗村	TD2020(NH)WG0023	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧地	商住	6.89	17.21	2.5	172165	10001	2020/8/24
禅城区	张槎	TD2020(CC)WG0015	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	1.71	4.26	2.5	36267	8504	2020/8/26
顺德区	陈村	TD2020(SD)WG0026	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	商住	11.33	23.91	3.0	227159	9500	2020/9/2



土地成交

2020年第30周（2020年7月20日—2020年7月26日），佛山成交1宗商住用地，乐从地块处于乐从沙良河东片区，定位为新乐从——乐水智城，附近配套相对匮乏。

行政区	片区	地块编号	地块位置	用地性质	土地面积 万m ²	总建筑面积 万m ²	容积率	起报价 万元	成交价 万元	溢价率 百分比	楼面地价 元每平米	成交日期	受让单位
顺德区	乐从	TD2020(SD)WG 0018	佛山市顺德区乐从镇乐 中路以北、纵三路以西 地块	商住	6.01	18.62	3.1	123257	162257	32%	9005	2020/7/20	中建四局

重点地块成交-佛山市顺德区乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块

2020年7月20日，中建四局在至少6家房企中力压群雄，以楼面价9005元/m²斩获乐从6万m²宅地，溢价率达32%。地块属于乐从沙良河东片区，周边以桑基鱼塘为主，配套相对匮乏。交通方面，地块临近佛山一环、岭南大道、乐从大道，自驾出行较为便利，距离佛山3号线大墩站（在建）约2公里。

● **地块编号：TD2020 (SD) WG0018**

● **交易时间：2020-07-20**

● **土地性质：商住用地**

占地面积：6.01万m²

容积率：1.0 < 容积率 ≤ 3.1 (计容建筑面积 ≤ 186210.75m²)

建筑面积：18.62万m²

起始价格：123257万元

起始楼面地价：6620元/m²

成交价格：162257万元

溢价率：32%

成交楼面地价：9005元/m² (扣除幼儿园后)

竞得者：中建地产广州有限公司



土拍预告

31周 (2020年7月27日—2020年8月2日) , 佛山共3块商住地出让, 均在南海区, 分布在西樵、大沥、桂城板块。

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)
南海区						
7月30日	佛山市南海区西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧地块	商住	2.19	2.8	34280	5600
7月30日	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地段	商住	22.40	3	650500	11352
7月31日	佛山市南海区桂城街道海三路南侧、南一路西侧地块	商住	0.35	3.5	9920	8238



3

part three
住宅市场

新增预售

2020年第30周，佛山新增商品房2158套，面积20.71万m²，新增住宅1654套，新增住宅面积约18.56万m²，其中禅城城南的佳兆业悦峰和张槎的恒大滨江华府为首次拿证，其中佳兆业悦峰于7月25日首开。

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	
禅城	2020/7/20	佳兆业悦峰	一座	住宅/商业 (商铺)	12649.8	729.81			120	12			佛山市佛佳房地产开发有限公司
	2020/7/20	卓越浅水湾	四座	住宅	12895.5				120				佛山市胜华琦悦城房地产开发有限公司
	2020/7/20	恒大滨江华府	三座	商业 (商铺)		1044.23				1			佛山市禅城区恒盈展房地产开发有限公司
	2020/7/22	阳光城佛山半岛	一座	住宅/商业 (商铺)	20223	737.74			131	12			佛山信财置业开发有限公司
南海	2020/7/22	中旅银湾花园	中旅银湾花园6座	住宅/商业 (商铺)	12120.6	341.12			112	6			广东中旅 (南海) 置业有限公司
	2020/7/22	中旅银湾花园	中旅银湾花园7座	住宅/商业 (商铺)	12114.5	436.51			112	9			广东中旅 (南海) 置业有限公司
	2020/7/23	中旅银湾花园	中旅银湾花园10座	住宅/商业 (商铺)	17357.9	360.16			168	6			广东中旅 (南海) 置业有限公司
	2020/7/24	广佛新世界	尚璟21栋、22栋、23栋	住宅	5440.63				44				佛山乡村房地产开发有限公司
顺德	2020/7/23	金茂碧桂园正荣府	8座	住宅	13526.1				122				佛山迅茂房地产开发有限公司
	2020/7/23	电建洛悦半岛	3座	住宅/商业 (商铺)	14381.4	167.8			124	2			佛山泛瀑置业有限公司
	2020/7/23	泰禾佛山院子	18栋105室、106室	商业 (公寓)			81.12				2		佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
	2020/7/24	旭辉雅居乐清樾	4座	住宅	12663.9				128				佛山市昌重房地产开发有限公司

新增预售

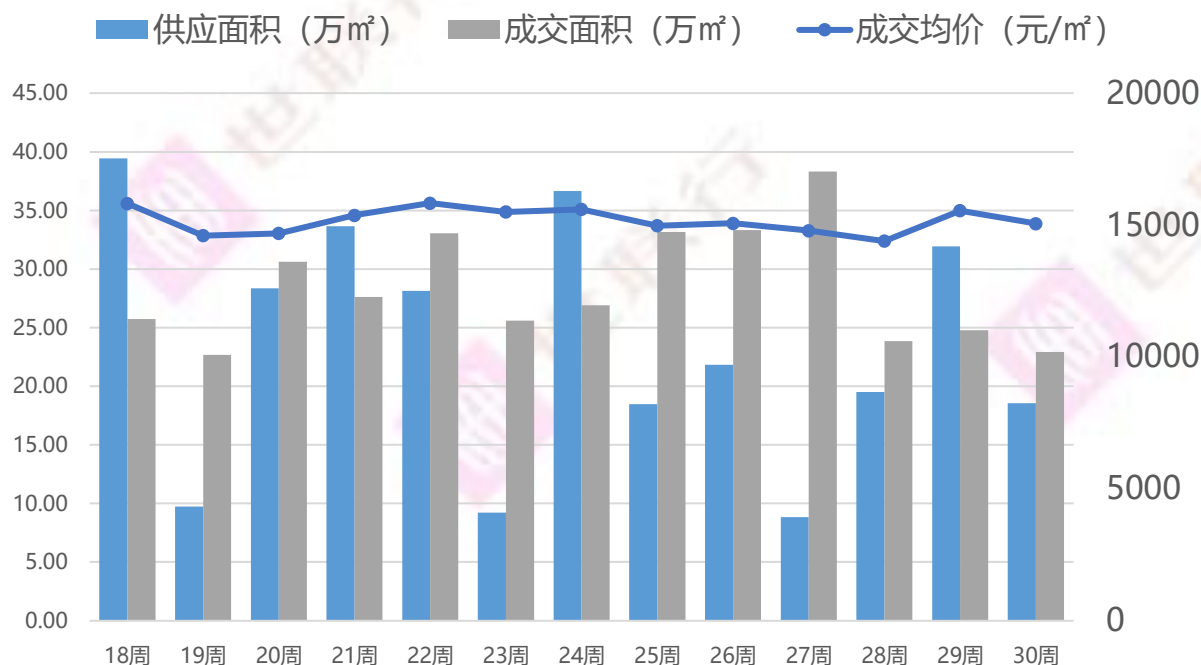
2020年第30周，佛山新增商品房2158套，面积20.71万m²，新增住宅1654套，新增住宅面积约18.56万m²，其中禅城城南的佳兆业悦峰和张槎的恒大滨江华府为首次拿证，其中佳兆业悦峰于7月25日首开。

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	
三水	2020/7/21	旭辉江山	7座	商业 (商铺)		265.63				12			佛山昌彰煜房地产开发有限公司
	2020/7/21	旭辉江山	4座	住宅/商业 (商铺)	10018.8	148.82			100	7			佛山昌彰煜房地产开发有限公司
	2020/7/21	保利云上	天墅214-224号	住宅	7973.2				63				佛山市三水海都房地产有限公司
高明	2020/7/21	保利西山林语	12-13座	住宅	13708.8				118				保利西山林语
	2020/7/22	中南滨江国际	13座	商业 (公寓)			17145.13				435		中南滨江国际
	2020/7/22	阳光城·丽景公馆	1座	住宅	10412.6				96				阳光城·丽景公馆
	2020/7/22	绿色世嘉花园	二期16座	住宅	10144.6				96				绿色世嘉花园

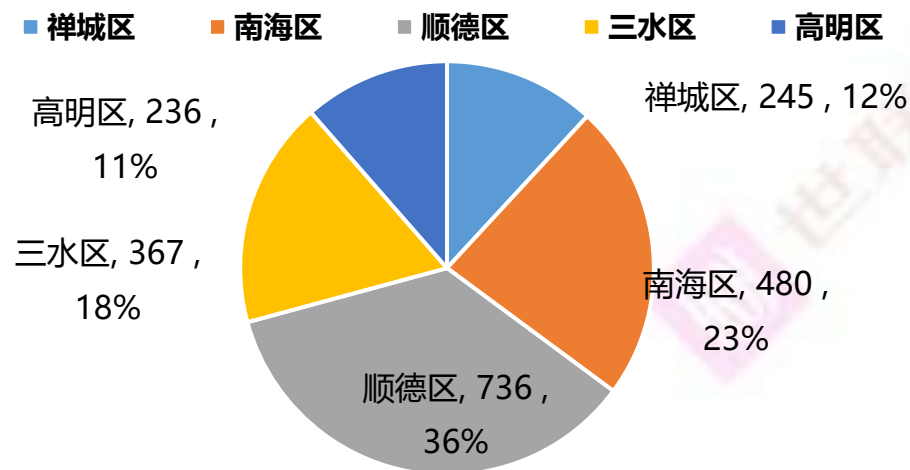
全市供求

2020年第30周，全市住宅供应速度放缓，全区共13盘取证，网签量价回落，价格回升至15058元/m²，顺德再次领跑五区，南海区临广板块活跃，成交价格再次反超禅城，三水市场份额有所降低。

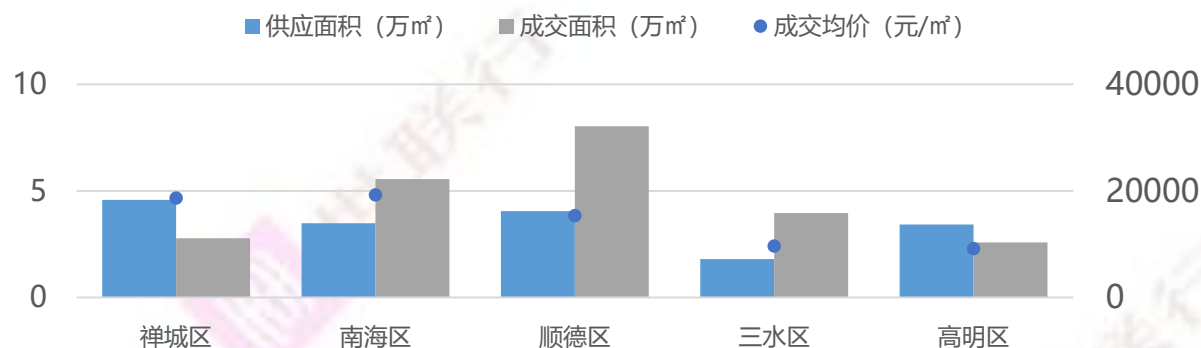
近3个月佛山住宅周度供销面积走势



2020年第30周佛山各区一手住宅成交情况



2020第30周度佛山五区供销情况



- 2020年第30周，佛山全市住宅新增预售面积18.56万m²，环比下降42%；住宅共成交22.92万m²，环比下降8%，成交均价下降至15058元/m²，环比下降3%。五区中顺德表现最抢眼，共成交8.04万m²，占总成交35%。

全市排名

2020年第30周（2020年7月20日—2020年7月26日），除碧桂园凤凰湾外，本周上榜项目成交套数差异不大，其中限购区域占据4席，三水恒大项目表现出色，占据3席。

2020年第30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	190	18438	11500
2	三水区	大塘	恒大御澜庭	32	3438	6800
3	三水区	北江新区	恒大郦湖城	32	3495	8500
4	禅城区	绿岛湖	龙光玖龙臺	31	3384	17500
5	南海区	里水	时代家	31	3166	21500
6	三水区	白坭	恒大山水龙盘	28	3673	8700
7	南海区	大沥	时代招商天禧	27	2662	17500
8	三水区	三水新城	保利时代和乐花园	25	2568	12000
9	三水区	云东海	恒大云东海	23	2259	8200
10	禅城区	绿岛湖	保利中交大都汇	23	2348	16900

二手住宅

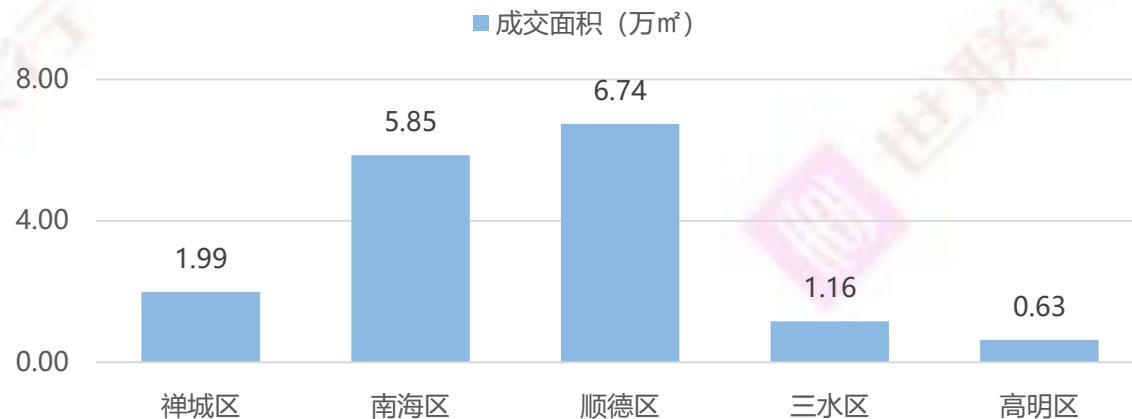
2020年第30周，佛山二手住宅热量下降，成交面积环比下跌3%；其中顺德区以成交6.74万m²占领成交首位，高明区二手市场冷清，成交量不足1万m²。

2020年第30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)	1462	-3%	38%
成交面积 (万m ²)	16.37	-5%	45%

2020年第30周佛山市二手住宅成交走势

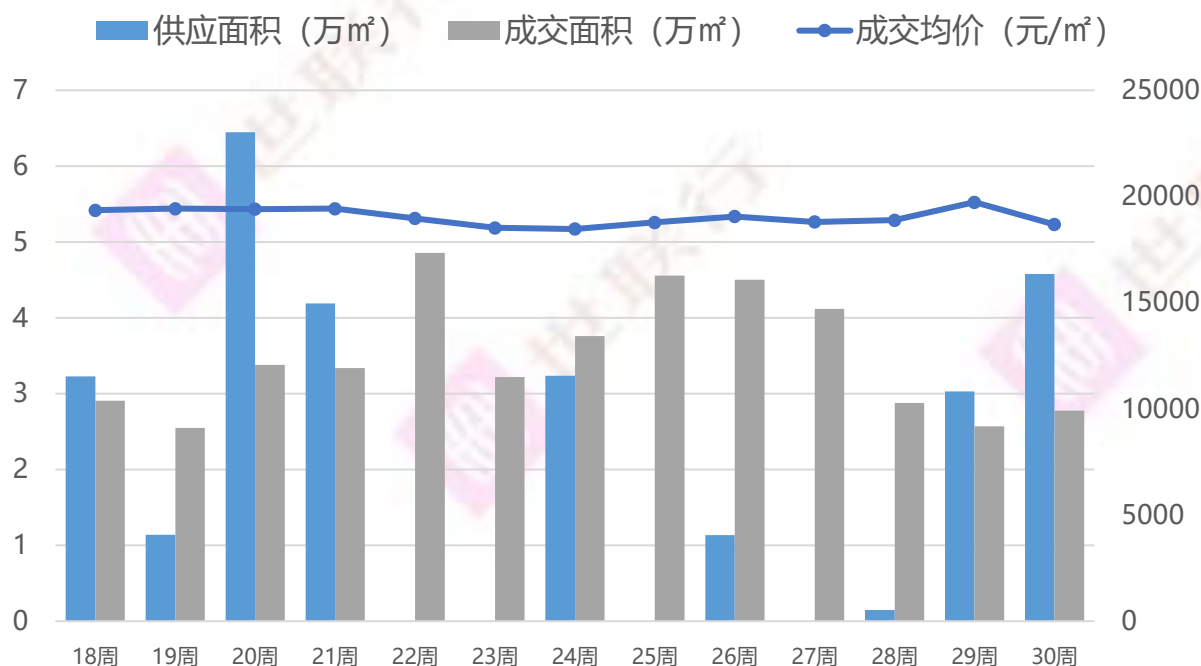


行政区	套数	面积 (万m ²)	成交面积环比	成交面积同比
禅城	203	1.99	3%	-3%
南海	563	5.85	-5%	5%
顺德	523	6.74	-9%	308%
三水	111	1.16	5%	-4%
高明	62	0.63	-1%	-26%

禅城区

2020年第30周，本周禅城供货积极，共3盘新增供应，网签量升价跌；从成交榜单来看，绿岛湖项目表现积极，其中龙光玖龙臺加推表现反馈到网签上，前十成交规模有所缩小。

近3个月禅城住宅周度供销面积走势



- 2020年第30周，禅城区新增住宅供应4.58万m²，环比上涨51%，同比上涨80%，成交2.78万m²，环比上涨8%，同比下降48%，成交均价为18688元/m²，环比下降5%，同比上涨13%。

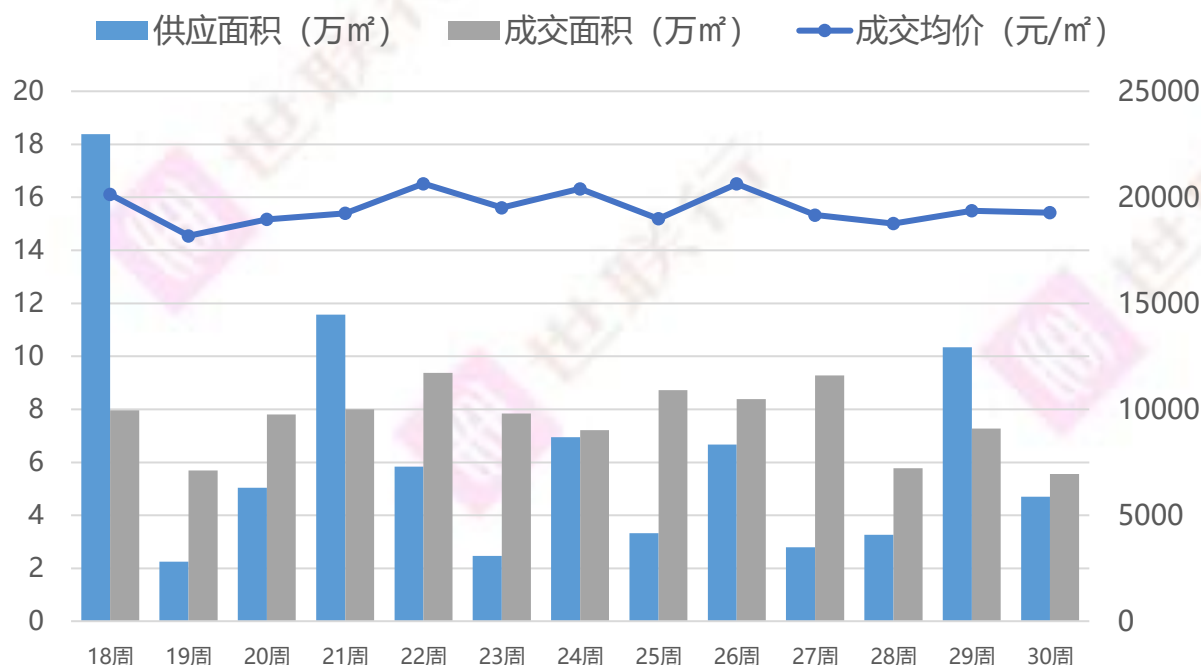
2020年第30周禅城商品住宅项目成交套数TOP10

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	绿岛湖	龙光玖龙臺	31	3384	17500
2	禅城区	绿岛湖	保利中交大都汇	23	2348	16900
3	禅城区	南庄	华润置地玖悦	21	2081	13000
4	禅城区	绿岛湖	万科金域时光	20	1800	15000
5	禅城区	城南	合景新鸿基珑景	19	2246	19500
6	禅城区	奇槎	卓越浅水湾	14	1479	23000
7	禅城区	城北	滨江首府	14	1499	18600
8	禅城区	张槎	花曼沁园	14	1320	16500
9	禅城区	绿岛湖	阳光城佛山半岛	11	1634	25500
10	禅城区	南庄	美的时光	10	1070	15500

南海区

2020年第30周，南海区供货速度放缓，全区共2盘拿证，网签成交量跌价平；从榜单表现来看，临广板块项目屠榜，其中大沥和桂城各4个项目上榜。

近3个月南海住宅周度供销面积走势



- 2020年第30周，南海区商品住宅新增供应4.7万m²，环比下降55%，同比下降10%，成交5.56万m²，环比下降24%，同比下降7%，成交均价为19276元/m²，环比持平，同比上涨30%。

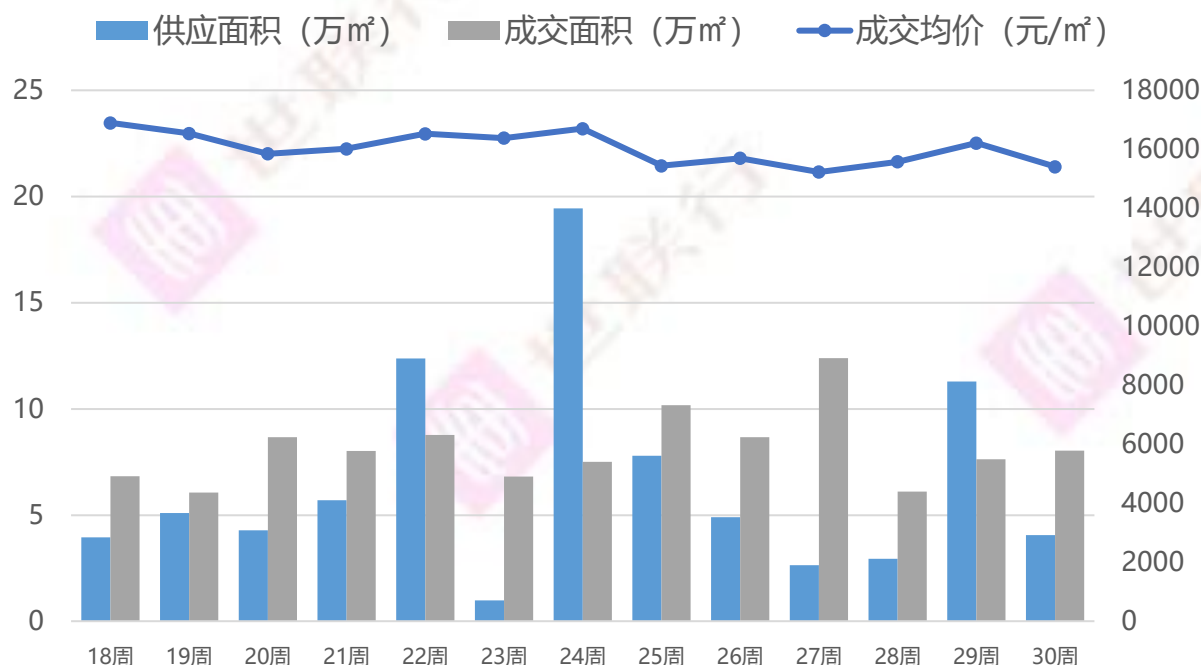
2020年第30周南海商品住宅项目成交套数TOP10

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	里水	时代家	31	3166	21500
2	南海区	大沥	时代招商天禧	27	2662	17500
3	南海区	桂城	万科金域世家	20	1908	25000
4	南海区	大沥	怡翠尊堤	20	1934	25000
5	南海区	桂城	万科金域蓝湾II	19	1812	25500
6	南海区	桂城	龙光天曜	19	1967	25000
7	南海区	西樵	奥园誉峯	19	1780	13000
8	南海区	大沥	深基天海城市花园	19	2086	14000
9	南海区	大沥	时代天韵	18	2006	27500
10	南海区	桂城	保利和悦滨江	17	2554	29000

顺德区

2020年第30周，顺德供应放缓，全区共3盘取证，成交量连续2周上涨，价格回落；从成交表现看，上榜项目集中在顺德东部，其中容桂共3个项目上榜。

近3个月顺德住宅周度供销面积走势



- 2020年第30周，顺德区商品住宅新增供应4.06万㎡，环比下降68%，同比下降62%，成交8.04万㎡，环比上涨15%，同比下降3%，成交均价为15414元/㎡，环比下降5%，同比上涨4%。

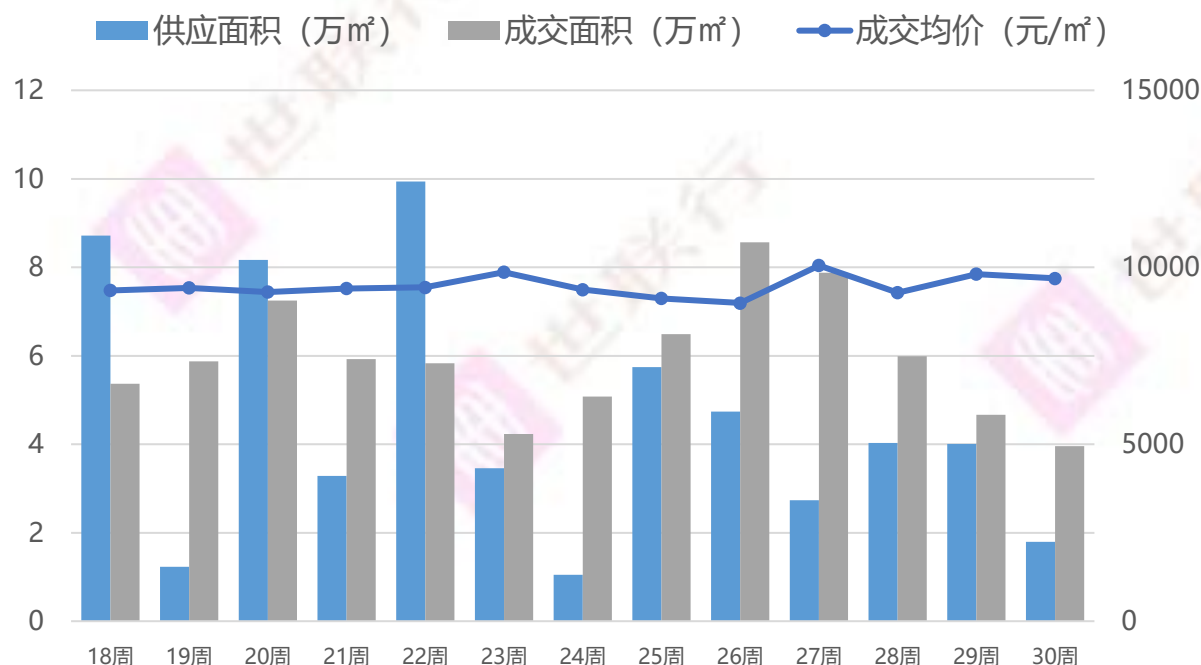
2020年第30周顺德商品住宅项目成交套数TOP10

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	190	18438	11500
2	顺德区	北滘	旭辉雅居乐清樾	22	2211	15000
3	顺德区	容桂	颐安·灏景湾	22	2471	14500
4	顺德区	容桂	保利时光印象	21	1680	14500
5	顺德区	乐从	卓越万科朗润园	21	2024	16500
6	顺德区	杏坛	金地自在城	21	1944	10500
7	顺德区	佛山新城	保利天寰	20	2480	18500
8	顺德区	乐从	金茂碧桂园正荣府	18	2095	16800
9	顺德区	大良	华侨城天鹅堡	18	3472	19500
10	顺德区	杏坛	万科金域学府	16	1339	13500

三水区

2020年第30周，三水供货速度放缓，全区共2盘拿证，网签成交量连续3周下跌，价格基本持平；从成交表现看，三水新城表现突出，共3个项目上榜，恒大项目表现抢眼，包揽榜单前三。

近3个月三水住宅周度供销面积走势



- 2020年第30周，三水区商品住宅新增供应1.8万m²，环比下降55%，同比下降60%，成交3.96万m²，环比下降26%，同比下降32%，成交均价为9690元/m²，环比下降1%，同比下跌13%。

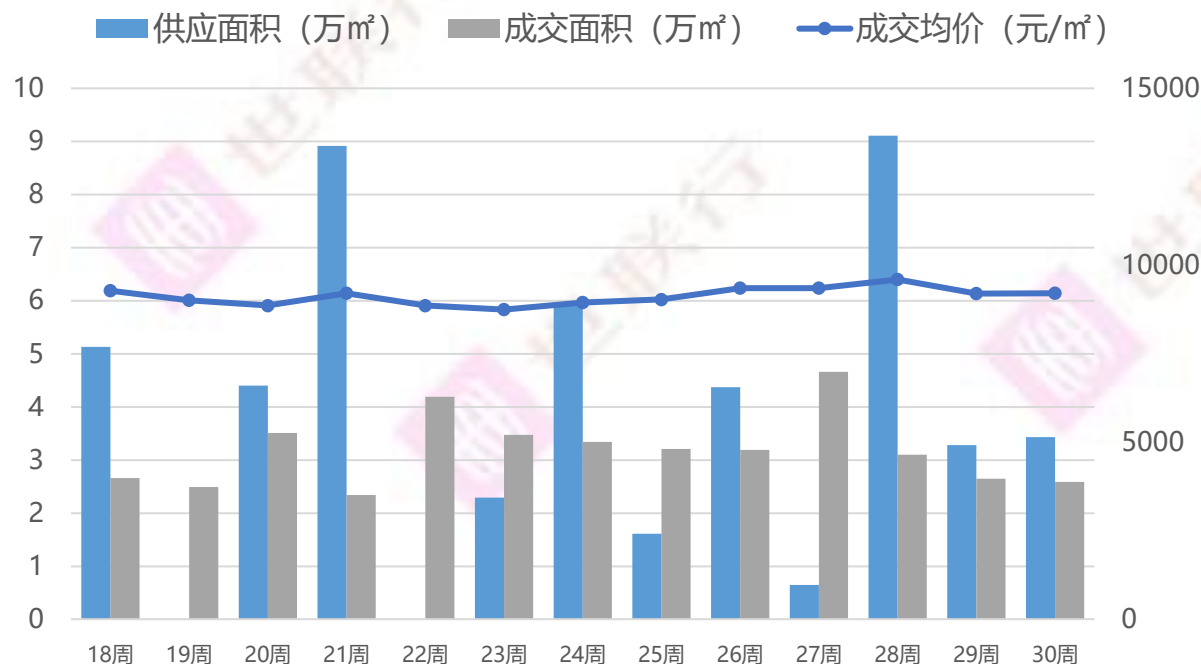
2020年第30周三水商品住宅项目成交套数TOP10

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	32	3495	8500
2	三水区	大塘	恒大御澜庭	32	3438	6800
3	三水区	白坭	恒大山水龙盘	28	3673	8700
4	三水区	三水新城	保利时代和乐花园	25	2568	12000
5	三水区	云东海	恒大云东海	23	2259	8200
6	三水区	芦苞	金科集美山水	19	1884	7300
7	三水区	北江新区	时代南湾	19	2243	11500
8	三水区	三水新城	旭辉江山	16	1549	10800
9	三水区	西南	三水冠军城	16	1737	9800
10	三水区	三水新城	三水保利中央公园	14	1418	10500

高明区

2020年第30周，高明供应小幅上涨，共3盘拿证，网签量连续三周下跌，成交价格基本持平；从成交分布看，上榜项目主要分布在荷城及西江新城。

近3个月高明住宅周度供销面积走势



- 2020年第30周，高明区商品住宅新增供应3.43万m²，环比上涨5%，同比上涨28%，成交2.59万m²，环比下降3%，同比下降32%，成交均价为9215元/m²，环比持平，同比上涨9%。

2020年第30周高明商品住宅项目成交套数TOP10

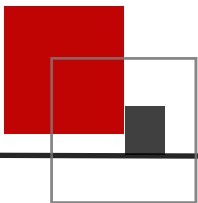
排名	区域	板块	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	在售均价 (元/m ²)
1	高明区	荷城	中南滨江国际	22	2072	8800
2	高明区	明城	金科·集美天辰湾	18	1823	7500
3	高明区	荷城	万科中骏金域西江	16	1540	9100
4	高明区	西江新城	翡翠西江	16	1800	10500
5	高明区	西江新城	君御海城	11	1429	9500
6	高明区	西江新城	江滨香格里拉	9	1203	11000
7	高明区	荷城	卓越金科集美江湾	8	849	8400
8	高明区	西江新城	绿地熙江广场	8	937	10000
9	高明区	杨和	美的鹭湖森林度假城	8	1006	11000
10	高明区	荷城	保利西山林语	7	786	9000



市场总结

【土拍市场】 本周佛山迎来土地供应潮，新增六块商住地，其中南海罗村时隔4年挂牌商住地，顺德陈村本年挂牌第五块商住地；成交方面，本周土地市场表现冷清，仅成交一块商住地，中建四局力压6家房企，以楼面价9005元/m²竞得乐从商住地。

【住宅市场】 本周供应速度放慢，南海区供应领跑五区，其中禅城城南的佳兆业悦峰和张槎的恒大滨江华府为首次拿证；成交方面，住宅网签量价微跌，三水区份额进一步缩小，南海限购区项目热度高，成交价格再次反超禅城。



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

