

2020

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

Market Weekly Report

佛山住宅市场周刊

2020年35周 (2020.8.24-2020.8.30)

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

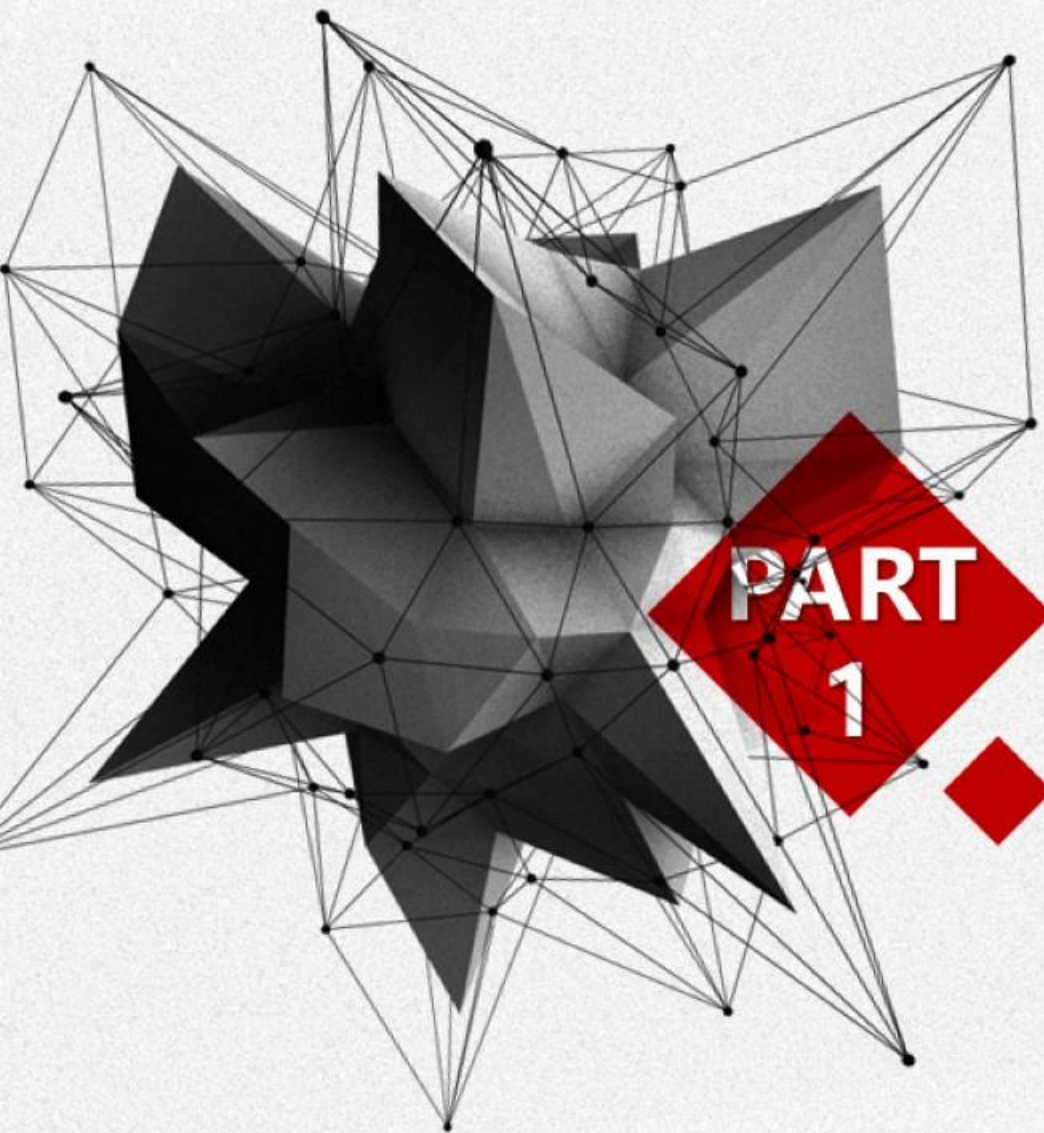
土地市场

3

住宅市场

4

项目营销



宏观资讯

1 住建部：城市更新要切实保护历史，不拆除历史遗存、不砍老树

近日，住建部办公厅印发通知指出，对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，各地要预先进行历史文化资源调查，组织专家开展评估论证，确保不破坏地形地貌、不拆除历史遗存、不砍老树。

2 上半年房企销售业绩完成率不足四成

截至目前，从已披露半年报的情况来看，房企业绩分化明显。相关统计数据显示，28家公布全年销售目标的房企上半年业绩完成率均值仅为39.9%，较去年同期下降7.7个百分点。对于下半年的经营策略，不少房企表示要加快推盘，助力完成全年销售目标。有专家表示，随着市场恢复，房企高周转策略或将延续，下半年推盘或加速，营销力度将进一步加大。

3 保利地产中期业绩发布：广州销售超260亿，佛山超150亿

8月24日晚，保利地产发布2020年半年报，公司实现签约金额2245.36亿元，营业总收入736.06亿元，同比增长3.6%，其中房地产销售收入673亿元，占比91.3%。

从销售区域来看，38个核心城市销售贡献率达到75%，其中珠三角、长三角签约销售均超过550亿元，销售占比分别提升至28%和25%，广州区域实现销售金额超过260亿元，佛山超150亿元，杭州、南京、成都超100亿元，北京、上海、青岛、厦门等11城超50亿元。

4 广佛边界区域合力建设高质量发展融合试验区

8月25日，广佛两市携手制定了《广佛高质量发展融合试验区建设总体规划》，提出在广佛197公里长的边界两侧，选取629平方公里极具发展潜力的区域，合力建设包括“1个先导区和4个片区”的高质量发展融合试验区，推动两市在各个领域实现全面互联和深度融合，逐步实现广佛全域同城化。

广佛高质量发展融合试验区建设总体规划：

“花都-三水”试验区

“白云-南海”试验区

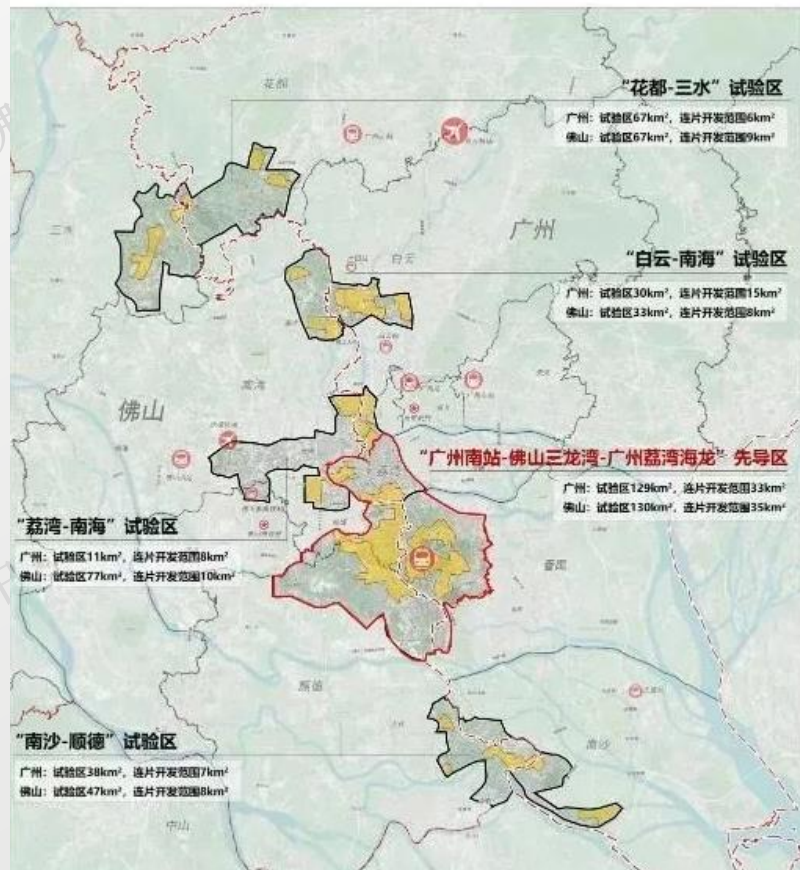
“广州南站-佛山三龙湾-广州荔湾海龙”先导区

“荔湾-南海”试验区

“南沙-顺德”试验区

广佛高质量发展融合试验区建设总体规划

试验区范围图



5 南海拟推出共有产权人才住房：须出资70%，满10年或可上市交易

佛山市南海区住房和城乡建设和水利局发布了关于再次征询《佛山市南海区试点共有产权住房管理实施细则》（征求意见稿）意见的公告，在此前共有产权保障性住房的基础上，首次提出了共有产权人才住房的申请情况。

一：满10年或可上市交易。

二：申请人才须满足4个条件

①：申购人是按照《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区人才认定评定办法的通知》认定的人才（不含柔性引进人才）；

②：申购人的配偶及其未成年子女必须作为家庭成员共同申购；

③：申购人在佛山市南海区工商联会认定的南海区制造业全国隐形冠军企业连续工作满一年，且申请时在隐形冠军企业内工作，以连续购买社保为依据；

④：申购人及其家庭成员在佛山市无自有产权住房，并且申购前5年内在佛山市没有住房转让记录。

三：共有产权保障性住房须出资不低于50%。

6 顺德北滘近1.6万方地工改商，协议出让予原使用方

8月25日，顺德区加利源塑料有限公司科业路1号改造项目地块已成功“工改商”，通过国有建设用地使用权协议转变用地功能，并意向出让予广东嘉利源置业有限公司，改变土地用途需补缴8295万元。

协议出让后，广东嘉利源置业有限公司为完善该区域的综合服务配套功能，拟投入2.5亿元自行改造，并按规划要求建设商业、办公、酒店等商业设施。

7 市二医院新院区开工建设，预计2024年建成

8月24日上午，佛山市第二人民医院新院区建设项目开工动员大会在禅城区绿岛湖举行，标志着市二医院新院区正式进入实质动工阶段。该项目预计于2024年建成，建成后将进一步优化佛山优质医疗资源配置，扩大医疗服务供给，更好满足人民群众医疗服务需要。

宗地号	土地位置	用地面积 (平方米)	意向用地者	使用年限 (年)	土地用途	规划指标要求	
						建筑密度	容积率
172077-001 (版本号3)	佛山市顺德区加利源塑料有限公司科业路1号地块改造项目	15971.74	广东嘉利源置业有限公司	40	批发市场用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地兼容商务金融用地、新闻出版用地	≤40%	1.0< FAR≤3.6



市二医院新院区

8 世茂陈村项目定名世茂国风滨江：986套房，涵盖叠墅+高层

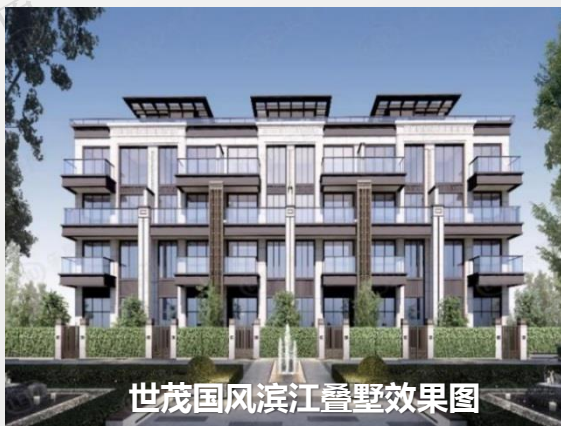
从顺德区政府网站获悉，世茂陈村星英半岛南侧项目已定名世茂国风滨江，将打造叠墅和高层洋房产品。

世茂国风滨江总占地面积50038.18m²，总计容建面125095.45m²，其中涵盖住宅112538.43m²，商业10300m²，均须无偿返还给潭村股份社。整个项目容积率为2.5，建筑密度30%，绿地率35.07%。

项目总计规划住宅986套，涵盖叠墅172套和高层814套。项目由9栋高层洋房和17栋叠墅组成。其中，洋房呈倒U型分布在项目外围，而叠墅则集中于项目中间位置。洋房方面，除了南向的7号楼和8号楼为19层外，其余均为26层，而叠墅均楼高4层。



世茂国风滨江效果图



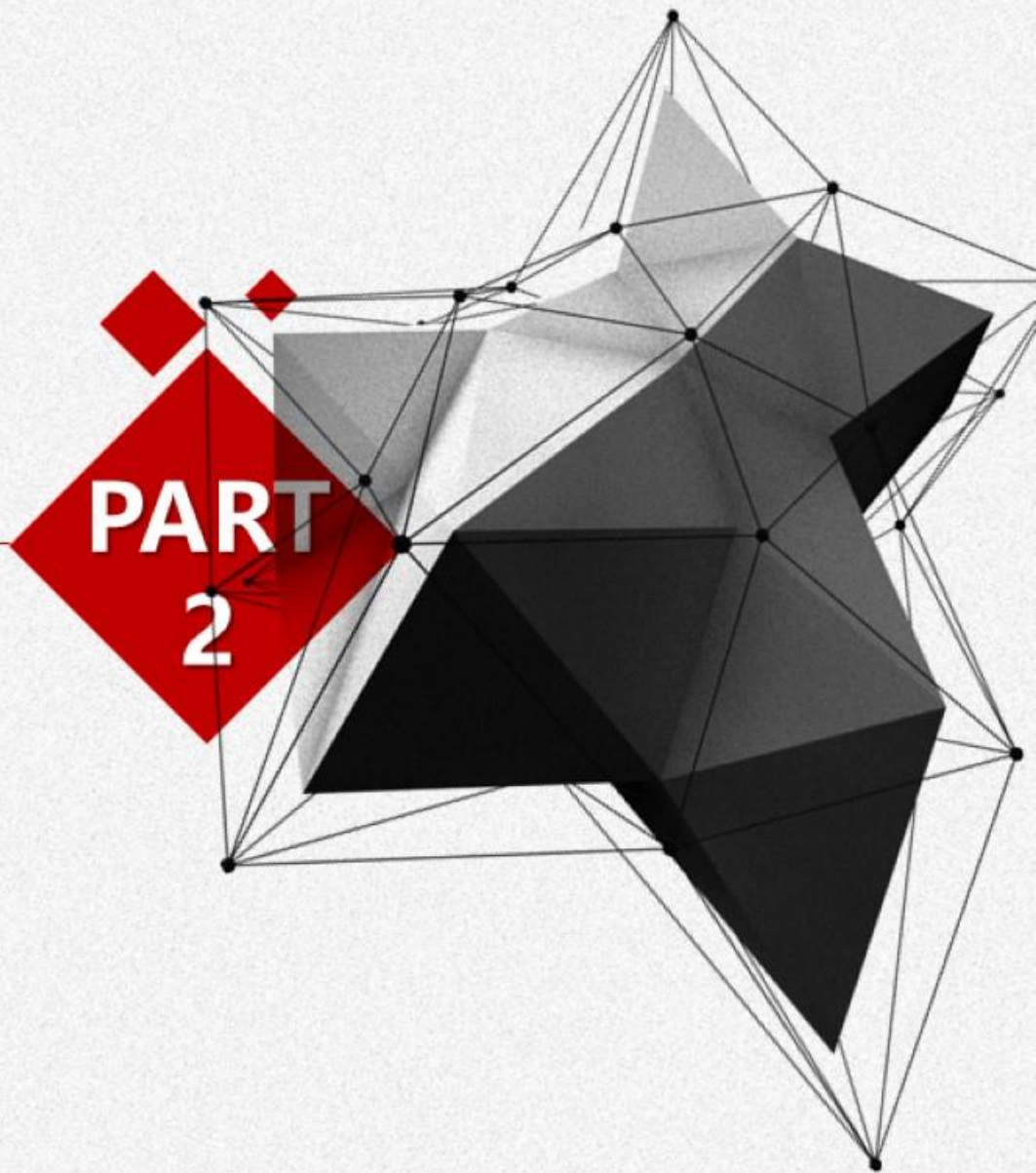
世茂国风滨江叠墅效果图



世茂国风滨江洋房效果图

土地市场

PART
2



本周推出5宗地块，将于9月末到期成交，其中桂城映月新城推出4.3万m²优质商住地。

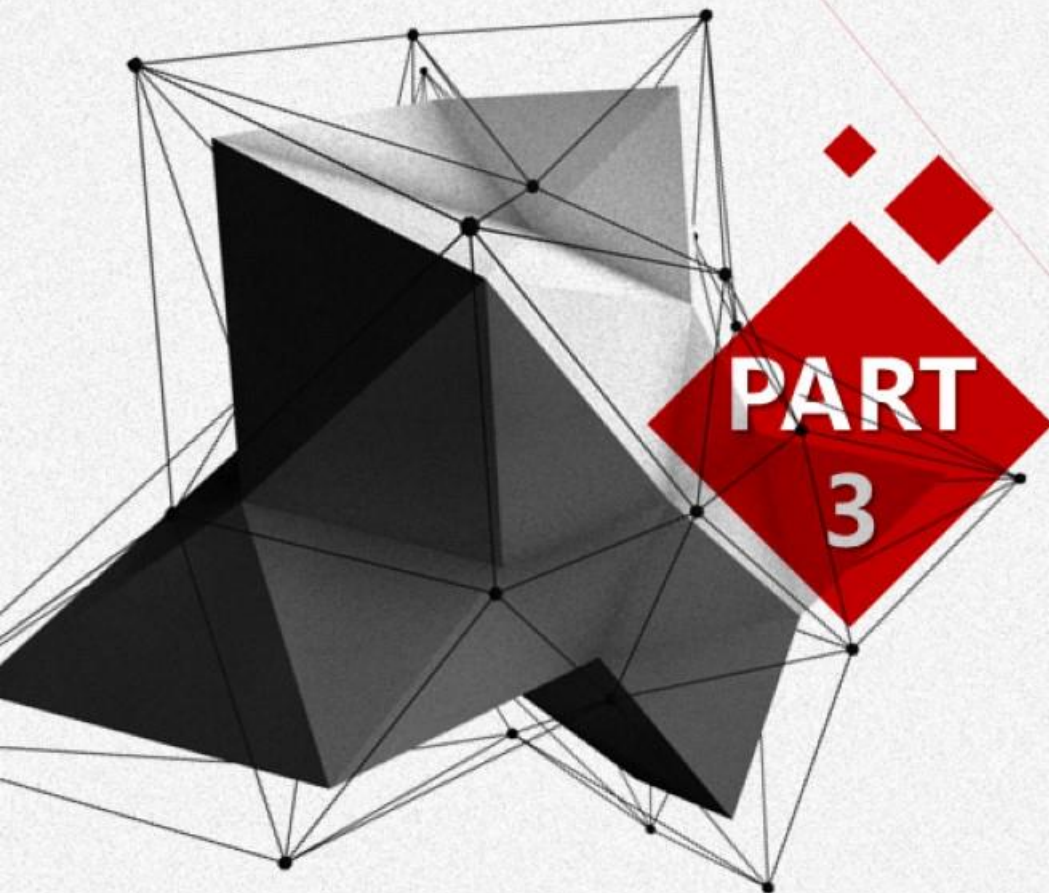
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
南海区						
9月27日	丹灶镇工业大道28号地段	商住 教育	97097.8	A、B区2.4 C区1.5	100100	4721
9月27日	桂城街道夏东社区夏东路东侧	商住	43229.22	3.0	165000	12723
9月28日	九江镇九江大道下西村地段南侧C地块	商业	11789.33	4.5	6000	1131
顺德区						
9月28日	大良街道碧桂路以西、顺德一中高中部以北地块之一	商业	8877.72	2.5	7141	3217
三水区						
9月29日	西南街道文锋西路北侧地块一	商住	28616.73	3.2	22700	2967

弘阳&德商联合刷新张槎片区地价；越秀刷新罗村地价，拿下孝德湖地块。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
禅城区								
8月26日	张槎三路南侧、东鄱三路西侧	住兼商	17059	2.5	36267	53967	12654	弘阳&德商
南海区								
8月24日	狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧	住兼商	68860	2.5	172165	201065	12250	越秀

禅城城北、南庄凤翔湾、乐从大墩村、容桂、陈村下周均有一宗优质地块到期成交。

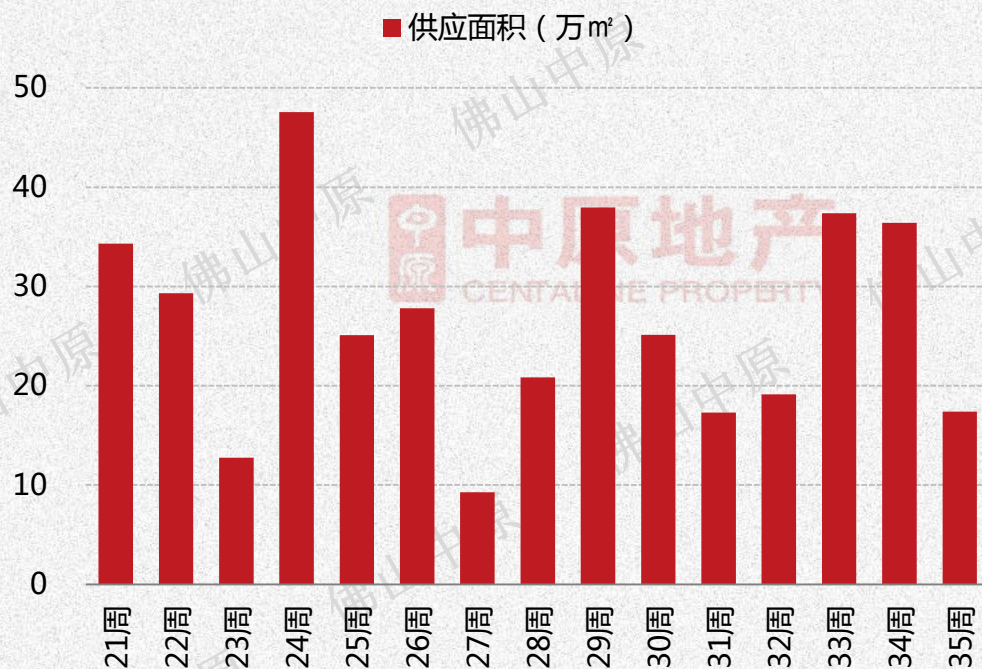
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
8月31日	货站东路北侧、货站路东侧	住兼商	42208	A区3.5 B区3.2	115075	8000
9月4日	魁奇路西延线北侧、横二路两侧A\B\C地块	住兼商	80472	3.0	171405	7100
顺德区						
8月31日	乐从镇荷岳路以南、岭南大道以东地块	商住	42461.37	2.5	限定价格 116769万元 竞配建物业 再竞自持租赁房	11000
8月31日	容桂容边社区桂洲大道东8号地块之二	商兼住	89172	A区5.0 B区4.5	158434	4100
9月2日	陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	住兼商	113319	3.0	227159	9500



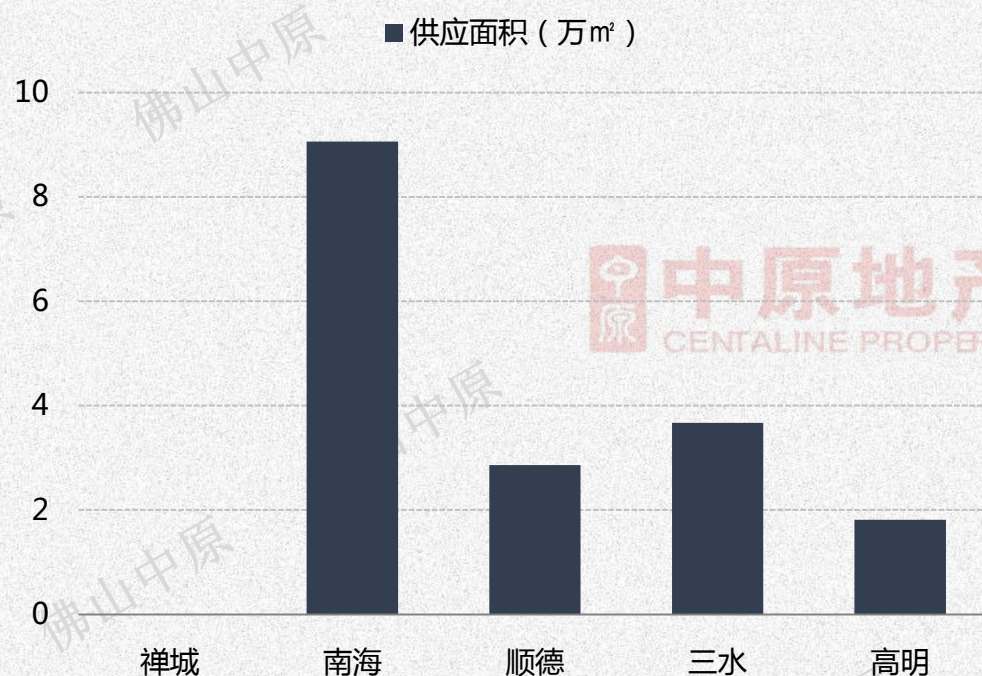
住宅市场

楼市新货供应在持续两周走高后，本周下滑明显，全市仅新增供应1641套住宅

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第35周佛山五区商品住宅供应情况

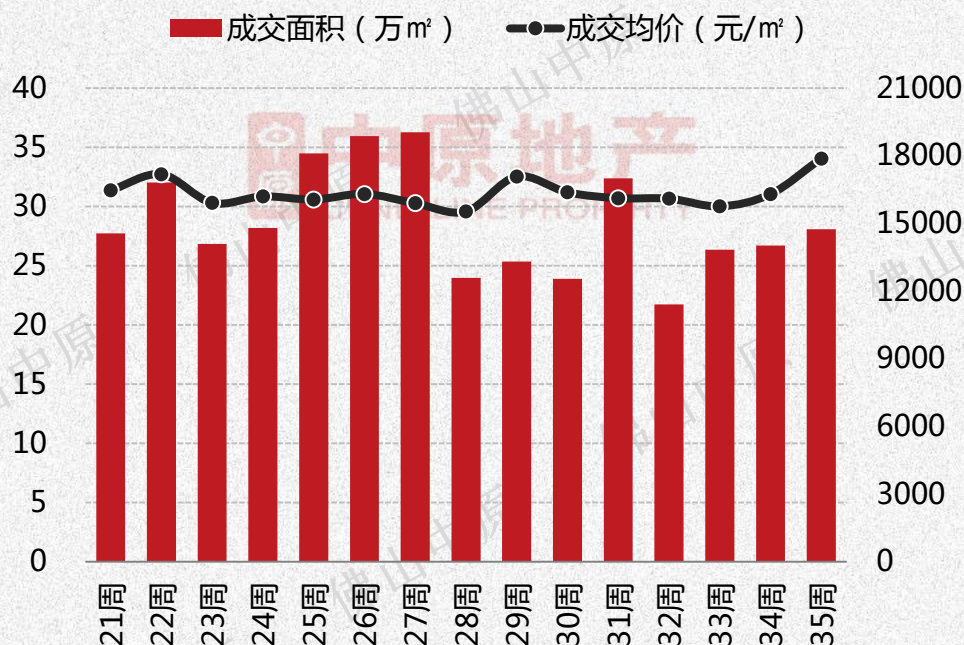


2020年第35周（8.24-8.30），全市有12个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅1641套、17.4万m²，面积环比大幅减少52%。本周禅城区没有新产品供应，南海区楼市新货供应量暂居五区首位，遍布桂城、里水、狮山、西樵镇街，其中保利天悦全新10座123-142 m²大户型产品新入市，三水区的保利和堂玥新增3套别墅产品，顺德陈村的纯新盘ICC碧桂园三龙汇拿取首批新品预售证。

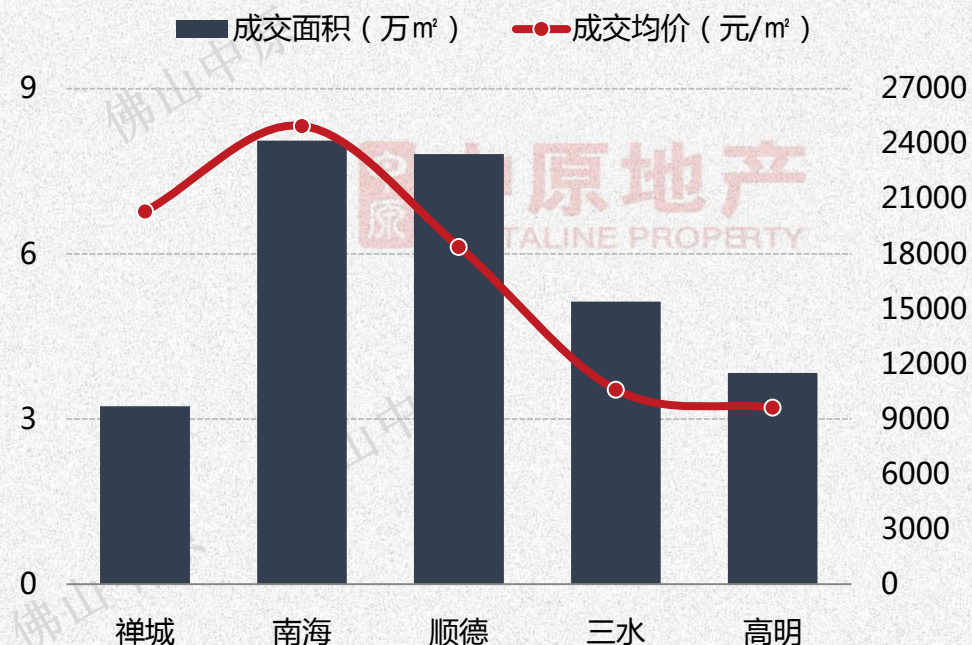
区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m²)	主力户型(m²)
南海	狮山	新城璟城	2020/8/24	21-22号楼	洋房	128	21642.88	168/169
南海	里水	广佛里智慧慢城	2020/8/24	3座	洋房	192	18584.64	84/91/112/114
南海	狮山	美立方花园	2020/8/25	8号楼2座	洋房	103	9411.56	89/127/146
南海	里水	阅海	2020/8/25	2座	洋房	128	11526.4	89/90
南海	西樵	中骏雍景台	2020/8/25	14栋	洋房	76	7598.29	90/99/118
南海	桂城	保利天悦	2020/8/27	10栋	洋房	168	21870.8	123/125/142
顺德	容桂	颐安滨悦名庭	2020/8/26	6栋	洋房	96	9672.64	89/112
顺德	陈村	碧桂园三龙汇	2020/8/26	1栋	洋房	182	18881.45	87/95/120
三水	云东海	捷和广场	2020/8/28	12、13座	洋房	265	23412.67	73/88/120
三水	白坭	中昂翠屿湖花园	2020/8/28	6座	洋房	124	12414.88	91/109
三水	云东海	保利和堂玥	2020/8/28	20座 101-103	别墅	3	881.25	214
高明	荷城	卓越金科集美江湾	2020/8/28	16、17座	洋房	176	18082.68	88/117

8月末周，佛山楼市销售平稳向上，网签量价整体保持高稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



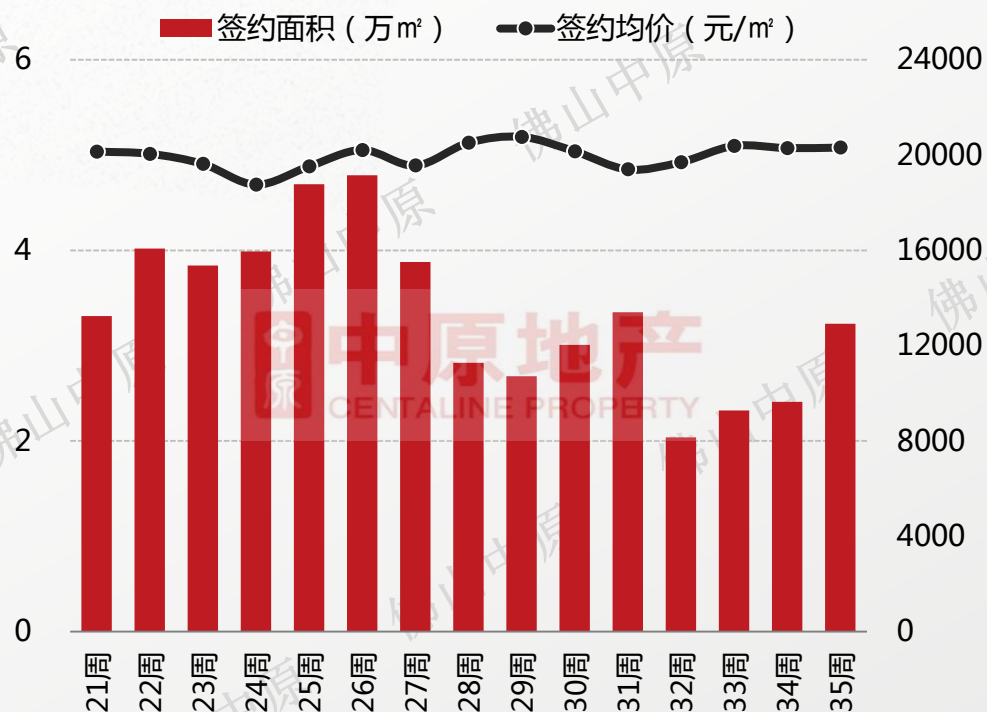
2020年第35周佛山五区商品住宅成交情况



2020年第35周 (8.24-8.30) 佛山全市住宅成交2497套，合计28.09万m²，环比增加5%，成交均价为17889元/m²，环比上涨10%。本周三水区楼市网签量减量明显，顺德、高明两区成交量整体平稳，禅城、南海两区楼市网签量则有明显增幅，其中南海、顺德两区楼市网签量暂居全市首两位。除顺德区楼价有下行调整、禅城区楼价保持平稳外，其余三区均平稳上行，其中南海区受个别高价项目的网签支撑，楼价结构性上涨19%，高明区楼价仍在万元以下徘徊。

第35周，禅城成交网签量升价稳，南庄多个项目占据排行榜前列

禅城区周度商品住宅成交走势



禅城区项目成交 TOP10

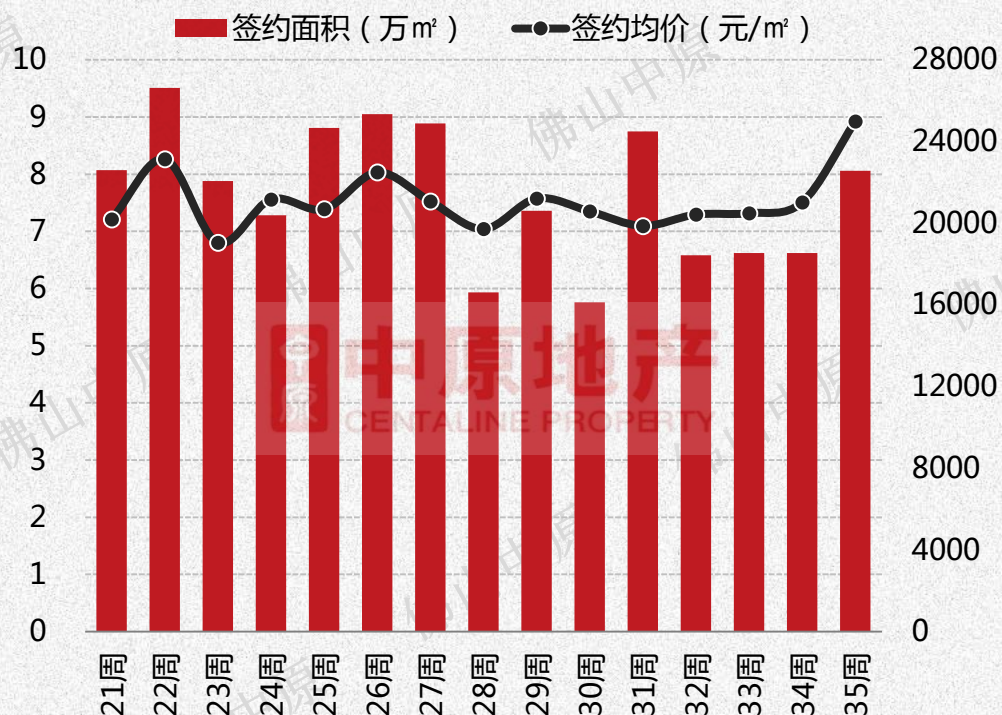
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	龙光玖龙臺	30	2988	18284
2	南庄	保利中交大都汇	27	2911	17966
3	南庄	阳光城·佛山半岛	20	3130	23221
4	南庄	金茂绿岛湖	15	2167	17173
5	南庄	金地海逸悦江	15	1480	13552
6	南庄	万科金域时光	15	1348	16385
7	祖庙	天丰誉园	14	1531	21767
8	石湾	卓越浅水湾	12	1285	24298
9	祖庙	朝安金茂悦	11	1162	25708
10	祖庙	融创滨江首府	10	1190	19293

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35周（8.24-8.30），禅城住宅成交3.23万㎡，环比上涨34%，成交均价为20320元/㎡，环比持平。

保利天悦高价项目的集中网签，支撑南海区域楼市网签量价增长明显。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交 TOP10

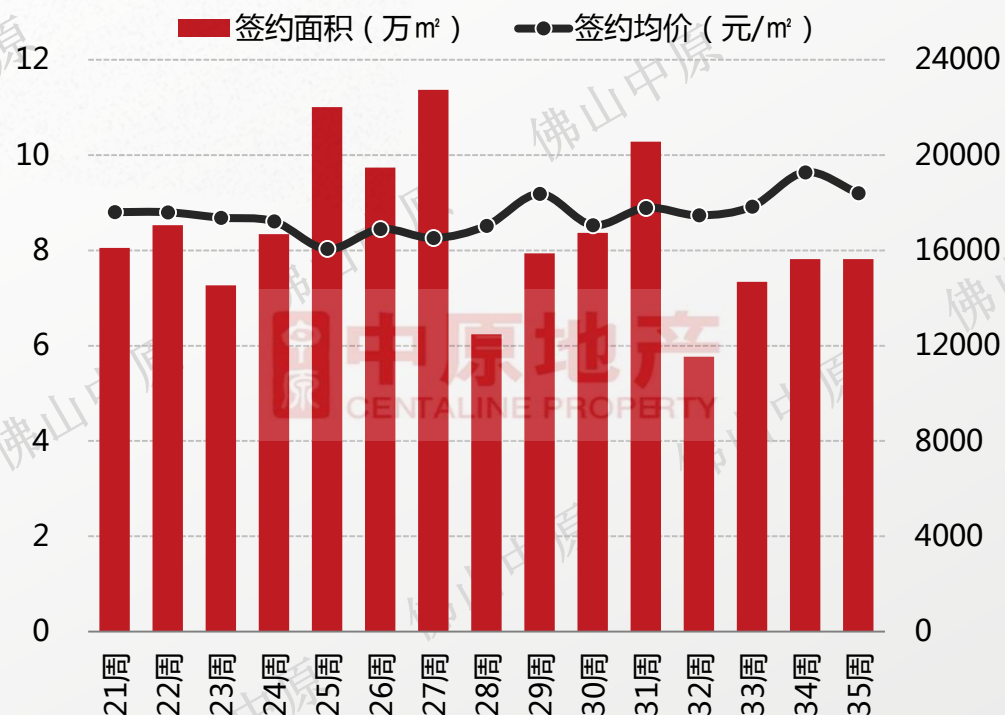
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m^2)	均价 (元/ m^2)
1	桂城	保利天悦	86	11660	42958
2	里水	时代天境	69	6532	33607
3	桂城	万科金域世家	43	4144	25855
4	桂城	万科金域蓝湾二期	27	2682	26291
5	桂城	越秀星汇瀚府	26	3010	28344
6	大沥	时代招商天禧	24	2322	17265
7	西樵	奥园誉峯	21	2053	14502
8	里水	时代家	19	2065	24036
9	桂城	保利和悦滨江	18	2234	29152
10	桂城	碧桂园广佛上城	18	1786	26139

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35周（8.24-8.30），南海区一手住宅成交8.06万 m^2 ，环比增加22%，成交均价24986元/ m^2 ，环比大幅上涨19%。

本周顺德楼市成交保持平稳，限购区多个项目上榜

顺德区周度商品住宅成交走势



顺德区项目成交 TOP10

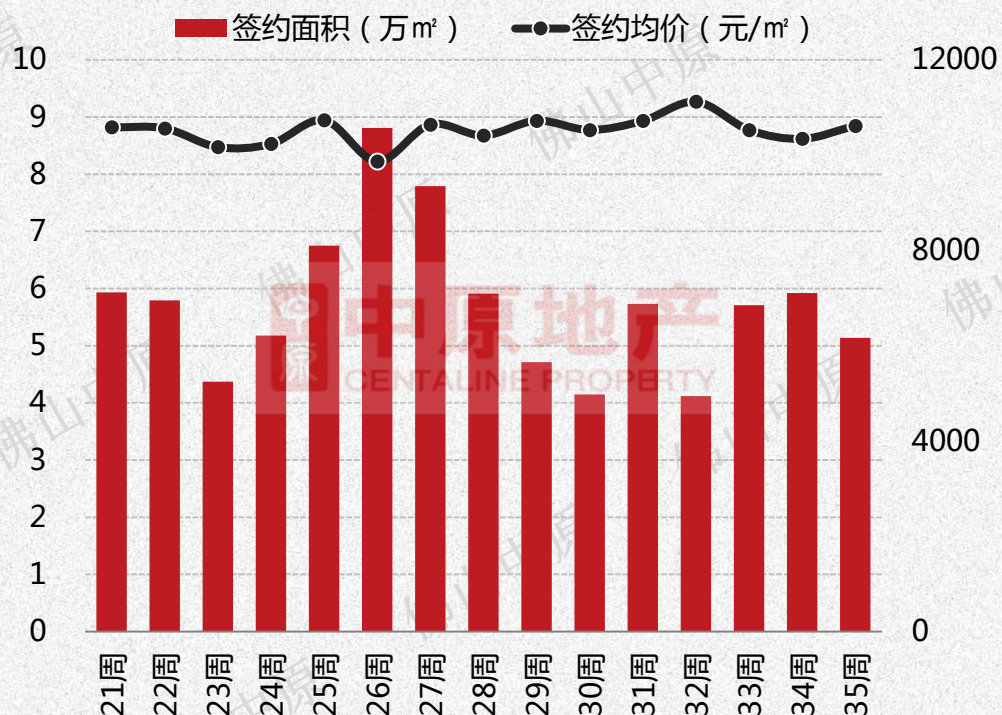
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	大良	中洲府	40	4414	20475
2	容桂	碧桂园凤凰湾	35	3462	12092
3	乐从	保利天寰	25	2878	19355
4	乐从	金茂碧桂园正荣府	24	2922	19463
5	龙江	龙悦江山	23	2317	14823
6	杏坛	顺德自在城	23	2019	11023
7	乐从	华润置地悦里	22	2573	18776
8	大良	华侨城天鹅堡	21	4276	20011
9	大良	龙光玖龙郡	21	2103	15536
10	乐从	卓越万科朗润园	21	2052	17962

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35周（8.24-8.30），顺德区住宅成交7.8万m²，环比持平，成交均价为18397元/m²，环比小幅下跌5%。

8月末周，三水楼市网签量略有下滑，楼价稳中有升。

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交 TOP10

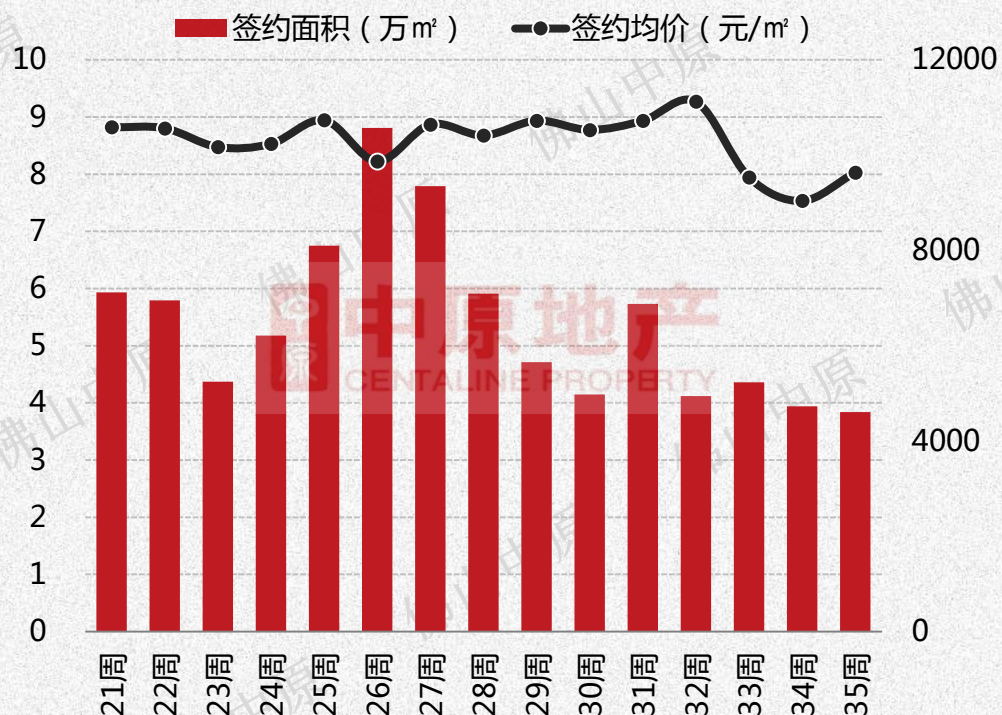
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	大塘	恒大御澜庭	63	6382	8356
2	云东海	保利和堂玥	43	4957	12473
3	南山	公园世家	34	3491	5617
4	西南	三水冠军城	33	3375	11815
5	云东海	保利时代和乐花园	27	2840	13302
6	西南	招商越园	27	3078	12218
7	南山	三水奥园尚居	22	2161	6797
8	白坭	恒大山水龙盘	19	2110	9175
9	芦苞	金科集美山水	19	1789	7390
10	西南	欧雅右岸春天	18	1800	11499

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35周（8.24-8.30），三水区一手住宅成交5.14万m²，环比减少13%，成交均价为10614元/m²，环比上涨3%。

本周高明楼市网签量与上周基本持平，楼价止跌略有回升。

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	金科集美天辰湾	34	3994	7545
2	荷城	江滨香格里拉花园	22	2750	10545
3	荷城	卓越金科集美江湾	22	2229	8628
4	荷城	保利玥府	21	2348	11821
5	荷城	万科中骏金域西江	19	1768	10483
6	杨和	美的鹭湖	18	2298	12686
7	荷城	鑫苑城	18	2048	9864
8	荷城	中南滨江国际	17	1857	7983
9	明城	禹洲德信云江府	16	1462	7472
10	荷城	力高君熙华府	13	1469	9614

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35周（8.24-8.30），高明区一手住宅成交3.84万㎡，环比减少3%，成交均价为9634元/㎡，环比上行7%。

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
禅城南庄	阳光城·佛山半岛	8月25日	3座	115/138	带装修19000	124	60	48%	/
顺德大良	鹏瑞皓玥湾	8月29日	别墅	325以上	毛坯40000	20	20	100%	/
禅城祖庙	岭南天地怡廷	8月29日	T6	150/270复式	带装修27000-31000	64	45	70%	/
南海狮山	新城璟城	8月29日	21栋	169	毛坯14200-14500	64	27	42%	/
南海狮山	首创禧瑞园著	8月29日	16/19/20座	87/97/128	带装修18500-21000	204	98	48%	99*98*98*98*98*99、成交送产权车位
顺德乐从	龙光玖龙玺	8月29日	2座01、02、03梯腿	104-124	带装修21500-26000	93	21	23%	/
汇总						569	271	48%	

项目营销

PART

4



据不完全统计，佛山本周共12盘有营销节点

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	岭南天地·怡廷	预计8月29日开盘	150
禅城	星星凯旋国际	预计8月29日开放销售中心	85-125 (公寓)
禅城	佳兆业悦峰	预计8月28日加推7座	95-124
南海	首创禧瑞园著	预计8月29日开盘并加推【望湖】组团	86-125
南海	碧桂园云樾金沙	预计8月29日开放展点	87-123
顺德	龙光玖龙郡	预计8月29日加推新品	92-117
顺德	顺德未来城	预计8月29日开放清水板房	102-140
顺德	颐安滨悦名庭	预计8月28日加推6座	88-121
顺德	ICC碧桂园三龙汇	预计8月29日开放示范区	85-115
三水	金融街金悦郡	预计8月29日开放园林示范区	85-115
三水	保利御江南	预计8月28日现房加推	96-130
三水	保利时代	预计8月29日加推3座	99



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。