

2020

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

Market Weekly Report

佛山住宅市场周刊

2020年44周 (2020.10.26-2020.11.1)

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

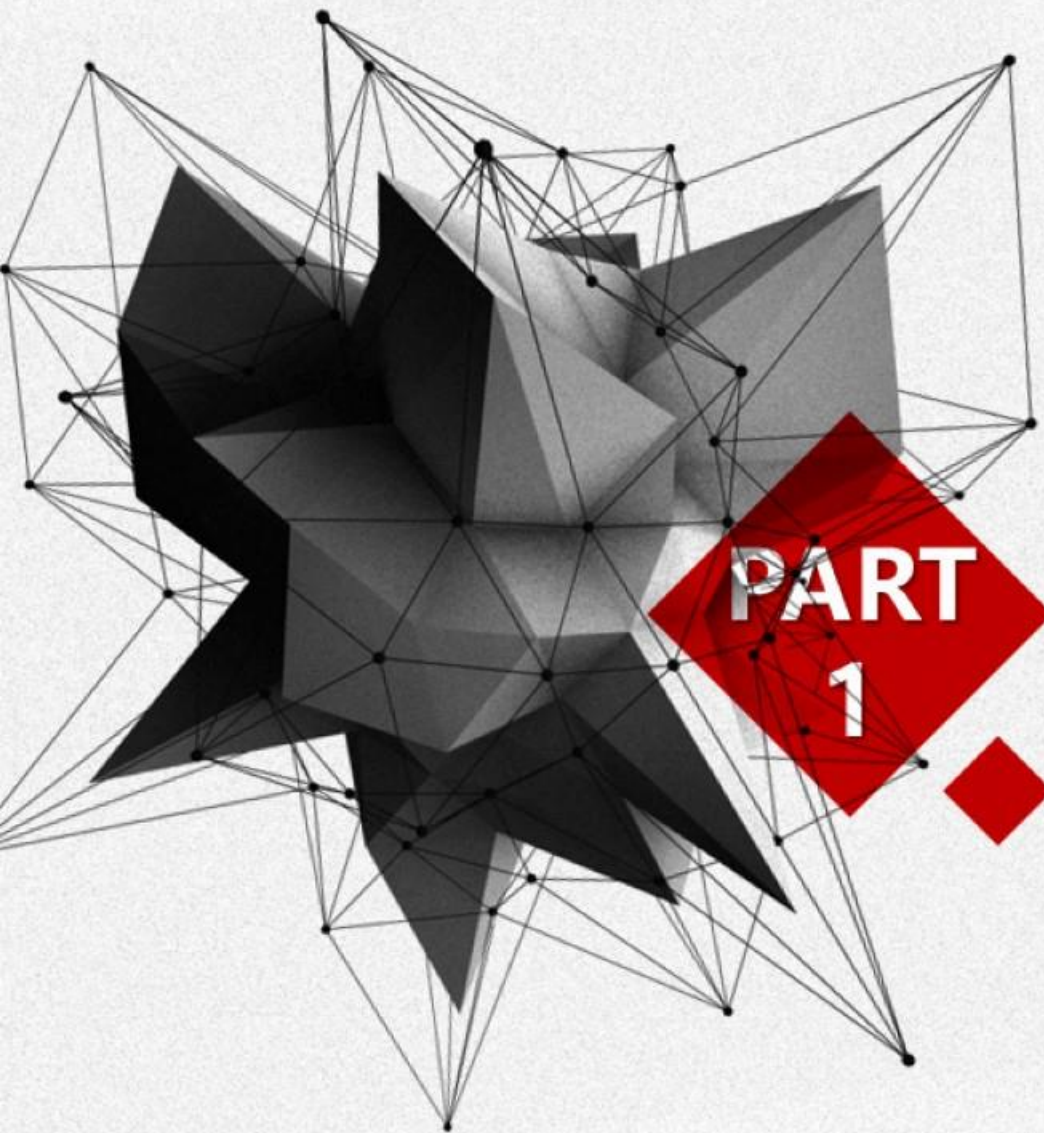
土地市场

3

住宅市场

4

项目营销



宏观资讯

PART
1

1 十九届五中全会公报：加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级

10月29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议公报发布。全会提出，加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级。坚持把发展经济着力点放在实体经济上。优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化。要构建国土空间开发保护新格局，推动区域协调发展，推进以人为核心的新型城镇化。

2 发改委：鼓励各地对城镇老旧小区有条件的楼栋加装电梯

近日，发改委发布关于印发《近期扩内需促消费的工作方案》的通知。通知指出，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位基础上，加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造个人支付部分的政策。鼓励各地对城镇老旧小区有条件的楼栋加装电梯。

3 佛山房地产行业拟实行信用评级，低等级企业或暂停网签资格

10月28日，佛山市住建局发布了《佛山市房地产行业信用信息管理办法（征求意见稿）》，拟针对佛山内从事房地产开发、经营、管理、服务活动的房地产企业及从业人员开展信用信息管理和评级。

房地产企业来说，其中A、B等级企业可在商品房预售款监管、划拨、使用按照有关规定享受相关便利和政策优惠，而D、E等级企业须提出限期整改方案，且整改期间暂停受理商品房预售款申请、暂停受理资质升级办理申请、暂停存量房网签签约资格。

4 佛山入选2020中国夜间经济20强，一集市一商圈上榜十强

2020年10月24日，“2020中国夜间经济论坛”在无锡市举行。期间，中国旅游研究院夜间旅游课题组发布多份夜间经济榜单。其中，佛山入选2020中国夜间经济二十强城市，佛山创意产业园创意集市入选2020游客喜爱的十大夜市，佛山大沥商圈上榜2020游客喜爱的十大夜商圈。

5 佛山2020年前三季度GDP达7483.98亿元，同比下降2.3%

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020年前三季度佛山市地区生产总值为7483.98亿元，同比下降2.3%。其中，第一产业增加值为113.49亿元，同比下降3.1%；第二产业增加值为4053.14亿元，同比下降4.0%；第三产业增加值为3317.35亿元，同比增长0.2%。

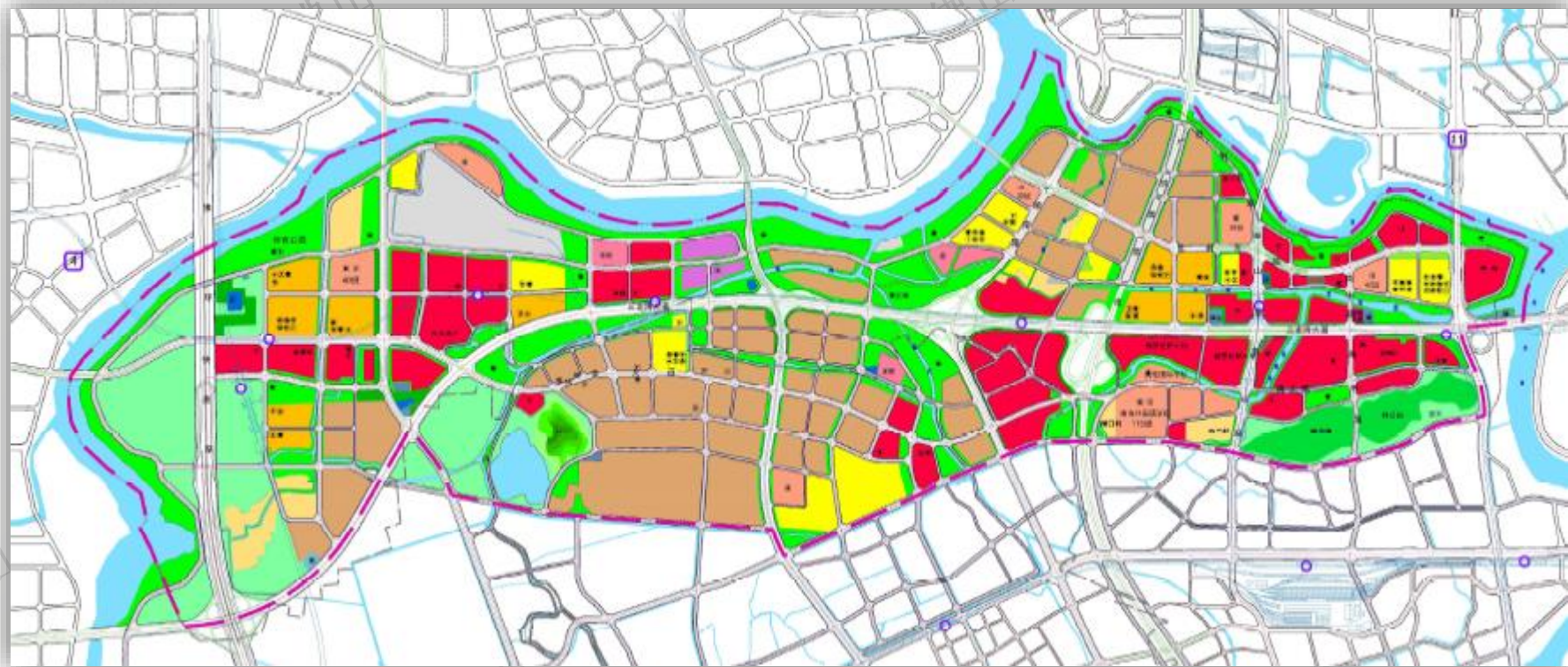
顺德区前三季度经济数据也于日前出炉，前三季度的GDP转正，同比增长3%，达2556.52亿元。据官方介绍，受疫情影响最为严重的一季度，顺德GDP下降4.8%，此后一路回暖，直至前三季度增长3%。

6 高明旧城区再添一新盘，规划510套住宅，备案名香缤天玺名苑

从高明区政府网站获悉，香缤天玺名苑建设工程规划许可正批前公示，共规划3栋高层住宅，拟新增510套房源。项目位于高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西，由佛山市香鹏置业发展有限公司，即深圳香缤集团旗下子公司进行开发。项目规划用地面积17356.05平，总建筑面积72478.65平，容积率面积52068.14平，基底面积3637.34平，容积率3.0，建筑密度20.96%，绿地率25%，配套停车位538个，其中地下车位468个，另配套一座机械停车场（公共停车场）200个停车位。

7 佛山三龙湾启动区控规出炉，宅地供应105万平

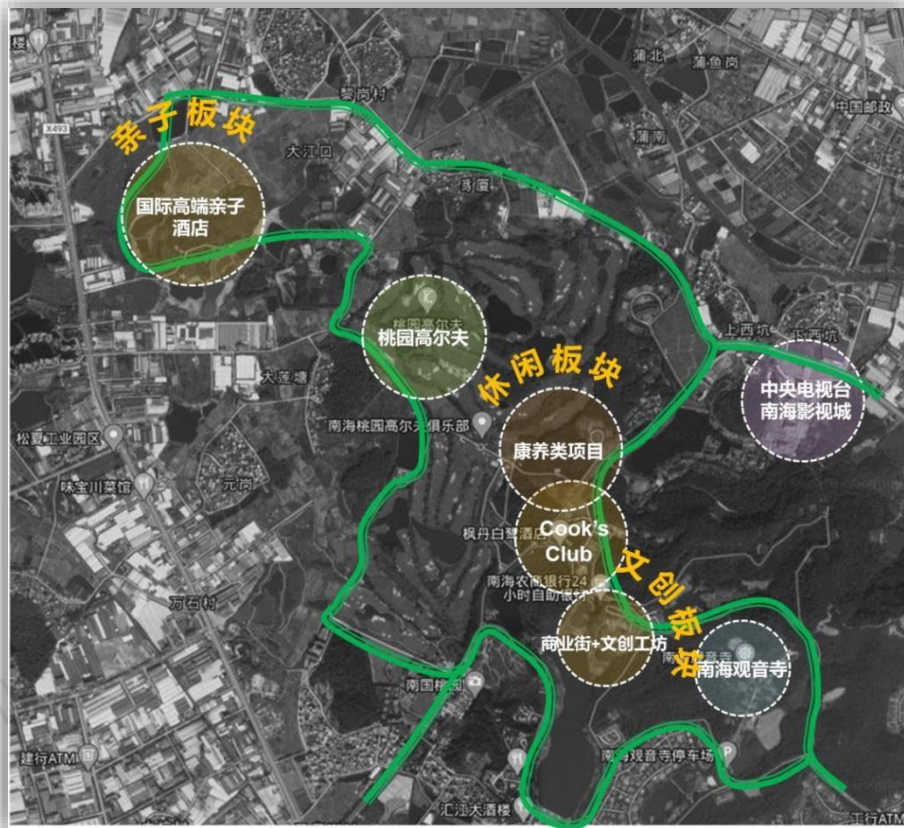
10月27日，佛山市自然资源局发布《三龙湾高端创新集聚区启动区控制性详细规划》。规划范围跨越顺德（陈村镇）、南海（桂城街道）2区，占地面积1554.94万平方，将作为三龙湾高端创新集聚区启动区。其中，规划建设用地1256.23万平方，含居住用地105.06万平方。



8 复星拟于狮山南国桃园开发旅文项目，意向合作范围约3000亩

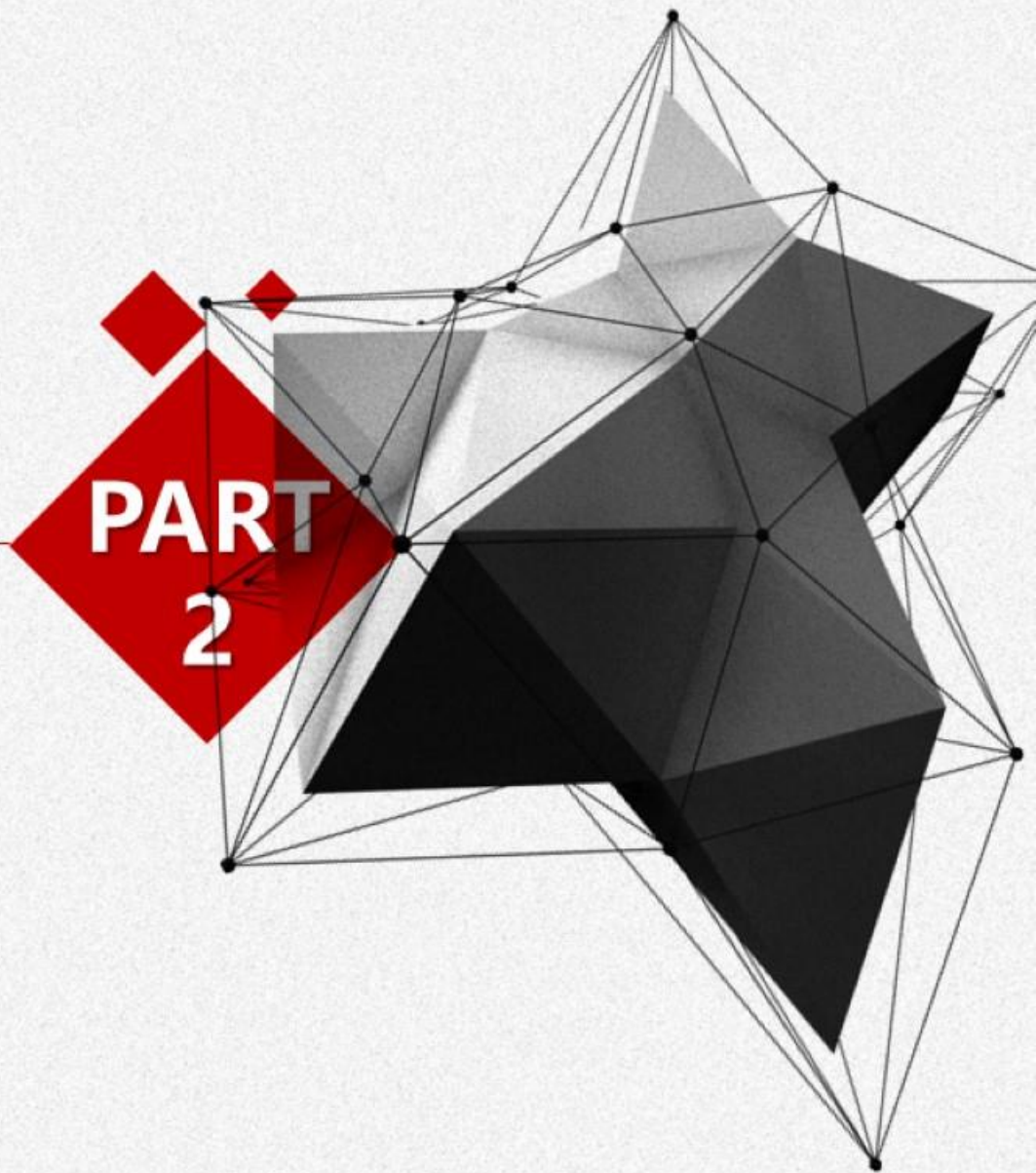
位于南国桃园片区的复星旅文项目首次亮相，合作开发意向范围约3000亩，建设复星旅文旗下国际高端酒店、演艺娱乐、文化体育、亲子俱乐部等综合性旅游目的地业态，并结合岭南文化，打造超级都市活力地标，国际化一站式休闲度假旅游目的地。

这里将打造为珠三角最具魅力的“活力绿岛”、独具岭南文化的旅游目的地和国际化的一站式亲子度假综合体，分为亲子、休闲和文创板块。



土地市场

PART
2



城南湾华站旁出让逾4.3万m²优质地，西樵国瑞华庭旁推地，三水西南再推地。

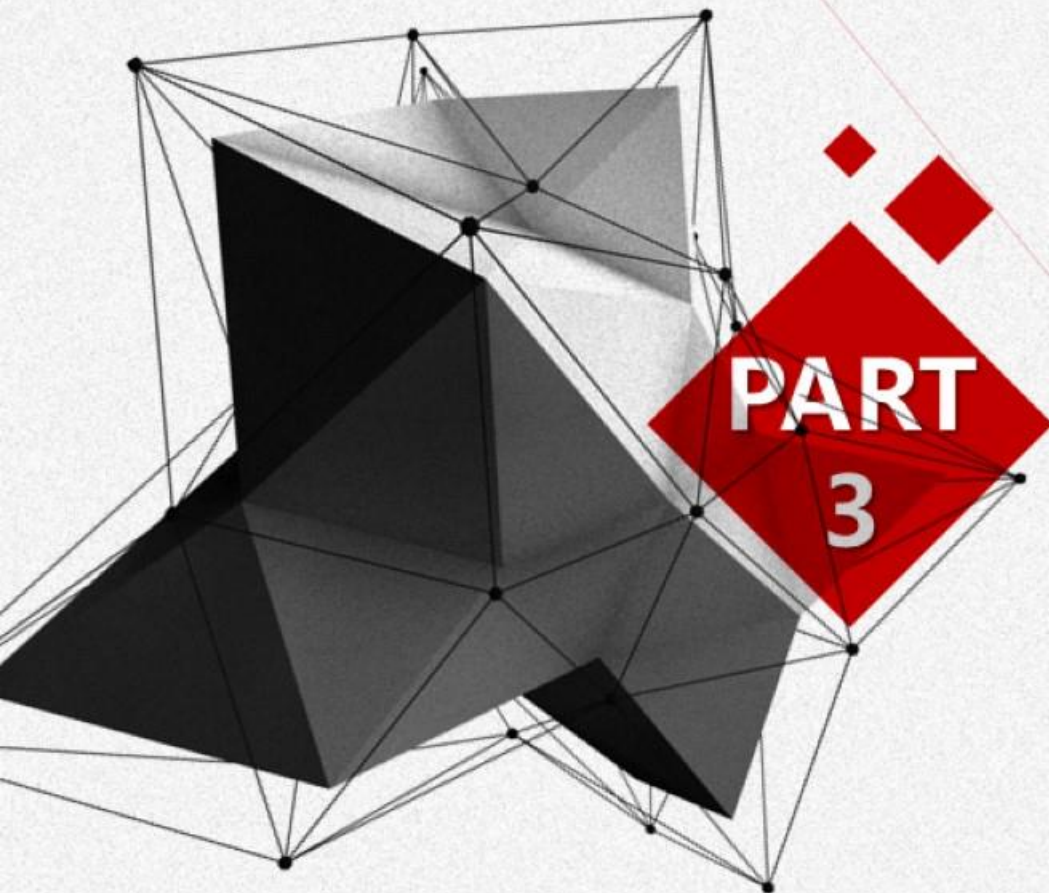
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
11月27日	文华路西侧、黎明二路南侧	商住	43284	3.5	227240	15000
南海区						
11月27日	西樵镇崇南村碧霞一路南侧地块	商住	22611	2.8	37986	6000
三水区						
11月27日	西南街道文锋西路北侧地块二	商住	37693	3.0	41950	4221

深圳泰丰首入佛山，正荣首入禅城进驻张槎，金地拿下大沥太平小型商住地，保利拿下南海之眼首宗商业地，美的拿下广佛新城板块优质商住地，信业首入龙江，

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								
10月27日	南海大道东侧、绿景路南侧	商住	35829	3.5	164300	215800	17209	深圳泰丰
10月30日	聚锦路西侧、规划十一路北侧	商住	51189.05	2.7	124269	124969	9443	正荣
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	11410	8430	金地
10月26日	大沥河西穗盐路岳利沙01-13地	商业	17996	5.5	44541	44541	4500	保利华南
10月30日	里水湖洲村民小组(土名)“西围”“东围”	商住	74718	3.0	218000	224000	13972	美的
顺德区								
10月26日	龙江SD-B(LJ)-04-03-04-09地	商住	45163.47	3.0	75875	96125	7201	信业

顺德伦教、乐平新城雍翠新城旁、三水南山近萌茵实验学校均有一宗商住地出让。

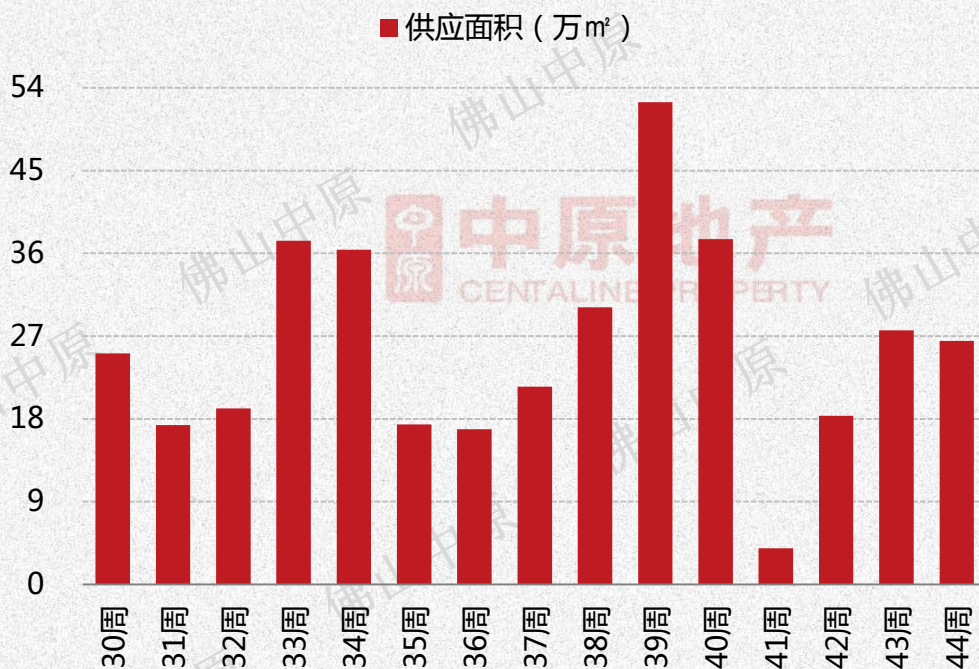
出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
顺德区						
11月2日	伦教街道规划水厂路以南、105国道以西地块	商住	83647.33	3	165189	6583
南海区						
11月4日	乐平镇新城区B区01-11地块	商住	31690.68	2.4	30500	4010
11月4日	南山沿涌东路东、康城大桥以北	商住	21449.26	2.5	6650	1240



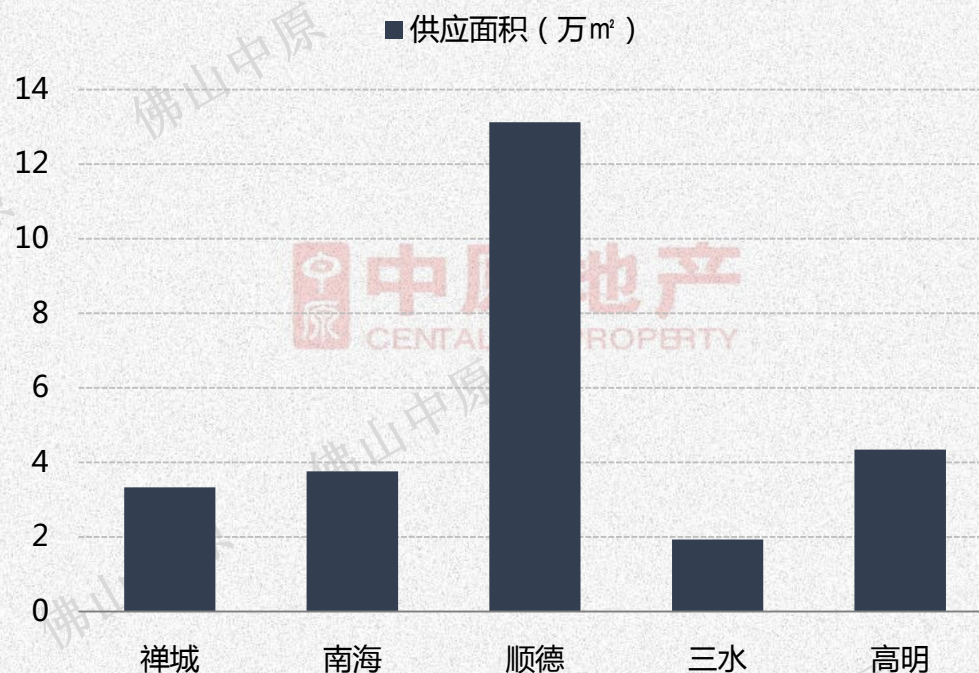
住宅市场

佛山新增住宅房源2339套，顺德区新货量暂居首位，鹏瑞皓玥湾大平层领证

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第44周佛山五区商品住宅供应情况

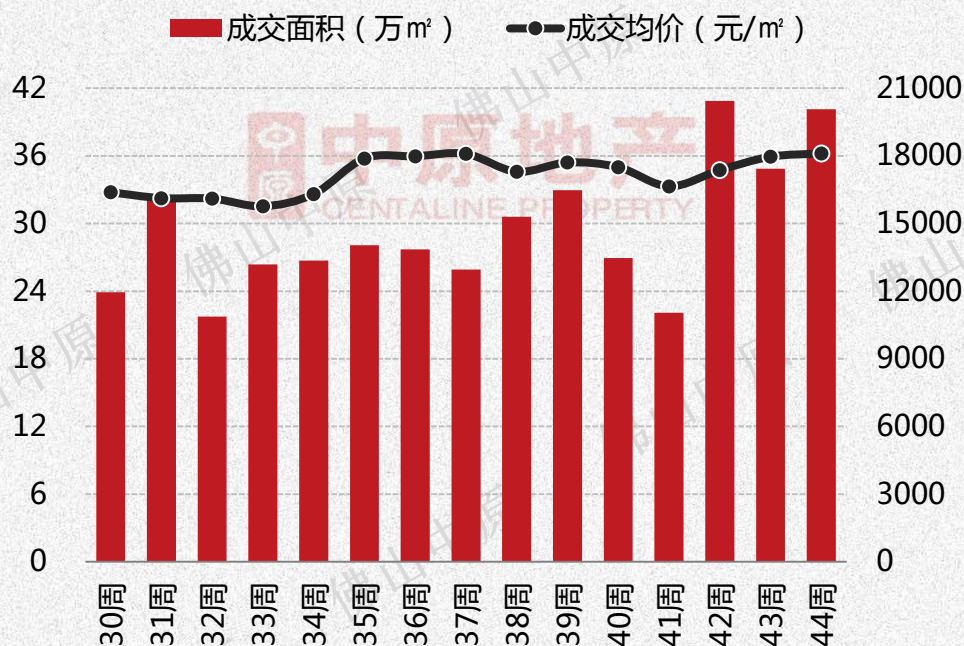


2020年第44周（10.26-11.1），全市有15个项目拿取新货预售证，合计新增供应住宅2339套、26.48万m²，面积环比减少4%。全市五区均有新货入市，顺德区楼市新货供应量暂居五区首位，共13.1万m²，共有5盘领证，遍布北滘、陈村、大良、伦教、均安5大镇街，伦教纯新项目凯蓝锦伦华庭为首次拿取预售证，而鹏瑞皓玥湾的大平层产品也首次获批。

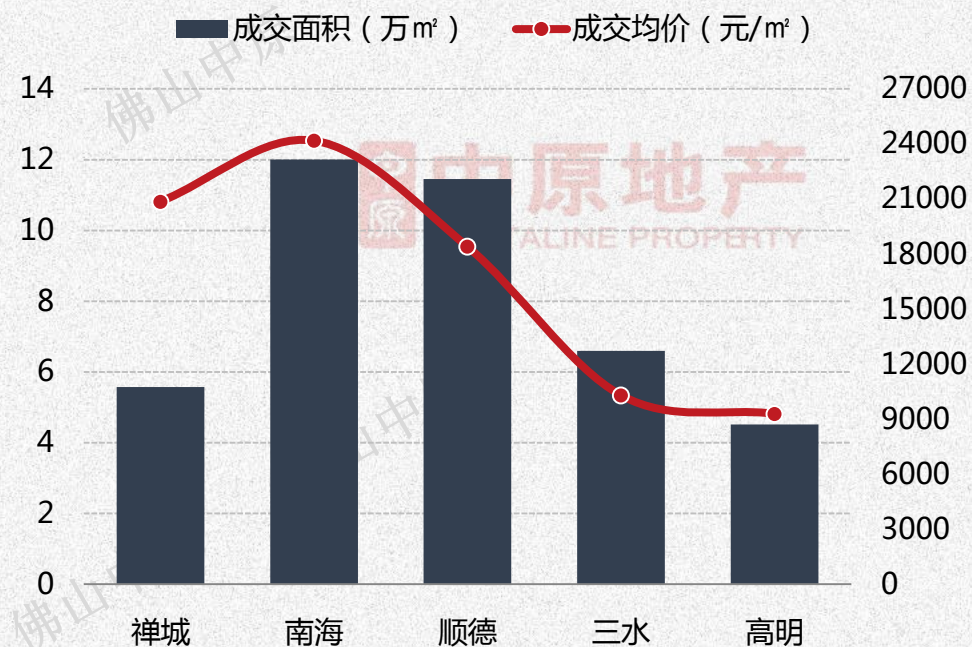
区域	镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m ²)	主力户型(m ²)
禅城	南庄	金茂澜岸花园	2020-10-22	十二座	洋房	52	12619	243
禅城	南庄	保利中交大都汇	2020/10/1	七、八、九座	洋房	54	7637	133/141/142
禅城	南庄	保利中交大都汇	2020/10/1	27-29座	洋房	108	10563	71/72/79/80/90/96/ 98/142/143
禅城	南庄	绿岛湖畔花园	2020/10/21	36-39座	别墅	4	2451	609/623
南海	西樵	中骏雍景台	2020/10/30	10栋	洋房	76	8142	89/125
南海	大沥	招商金地时代天璞	2020/10/30	3座	洋房	100	10496	96/114
南海	丹灶	名景轩	2020/10/30	1-3号楼	洋房	71	6429	91/94
南海	里水	保利紫宸花园	2020/10/30	3栋	洋房	112	12504.52	102/116/126
顺德	陈村	碧桂园三龙汇	2020/10/28	3栋	洋房	183	18989	96/120
顺德	北滘	博智林机器人创研中心	2020/10/26	2栋	洋房	174	20264	103/112/126/142
顺德	北滘	博智林机器人创研中心	2020/10/26	1栋	洋房	174	20250	103/112/126/142
顺德	北滘	博智林机器人创研中心	2020/10/26	3栋	洋房	174	20263	103/112/126/142
顺德	大良	鹏瑞皓玥湾花园	2020/10/29	2栋	洋房	62	19996	289/355
顺德	伦教	凯蓝锦伦华庭	2020/10/30	6栋	洋房	64	4824	74/77
顺德	伦教	凯蓝锦伦华庭	2020/10/30	7栋	洋房	125	8825	36/79/80
顺德	伦教	凯蓝锦伦华庭	2020/10/30	9栋	洋房	64	4767	75
顺德	均安	融创滨江粤府	2020/10/30	1栋	洋房	124	13046.74	93/117
三水	南山	三水奥园尚居	2020/10/30	2座	洋房	194	19332.72	88/99/100/102/109/ 113
高明	荷城	高建广场	2020/10/28	3栋	洋房	140	15151	83/103/118/121
高明	荷城	高建广场	2020/10/28	4栋	洋房	140	15192	83/103/118/121
高明	明城	禹州德信云江府	2020/10/27	5座	洋房	144	13069	81/91/100

10月末周佛山楼市翘尾成交，佛山周度楼市网签量达到年内第二高，楼价平稳

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第44周佛山五区商品住宅成交情况



2020年第44周（10.26-11.1）佛山全市住宅成交3488套，合计40万m²，环比增加15%，成交均价为18111元/m²，环比微涨1%。本周除高明区周度网签量有跌幅外，其余四区均有不同程度的销售回暖，南海区网签量暂居五区首位，顺德区紧随其后，网签量均超11万m²。南海区楼价坚挺，超2.4万元/m²，禅城区楼价也达2万元/m²，三水区楼价在万元线上，高明区楼价仍在“9字头”徘徊，五区楼价整体保持平稳走势，涨跌幅度均不超3个百分点。

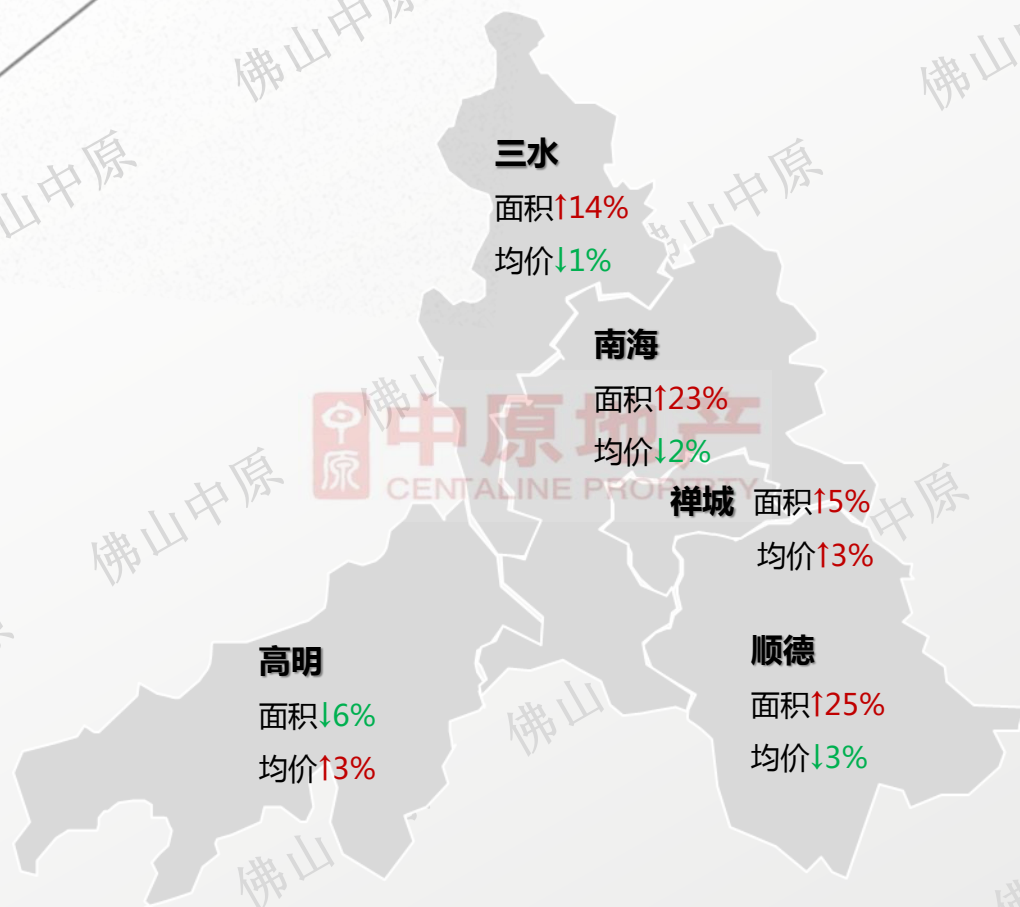
10月最后一周，佛山五区除高明外，其余四区成交量均有不同程度涨幅

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	三水	碧桂园双子星城	109	13778	8800
2	顺德	碧桂园凤凰湾	107	10146	11998
3	高明	恒大山湖郡	81	9943	5994
4	三水	恒大郾湖城	69	7227	9572
5	禅城	阳光城·佛山半岛	64	11985	24688
6	三水	恒大山水龙盘	56	5696	8856
7	南海	万科金域世家	52	4967	25733
8	南海	保利天悦	50	10467	48055
9	南海	时代领峰	49	6774	17437
10	高明	绿地熙江广场	48	5157	11556

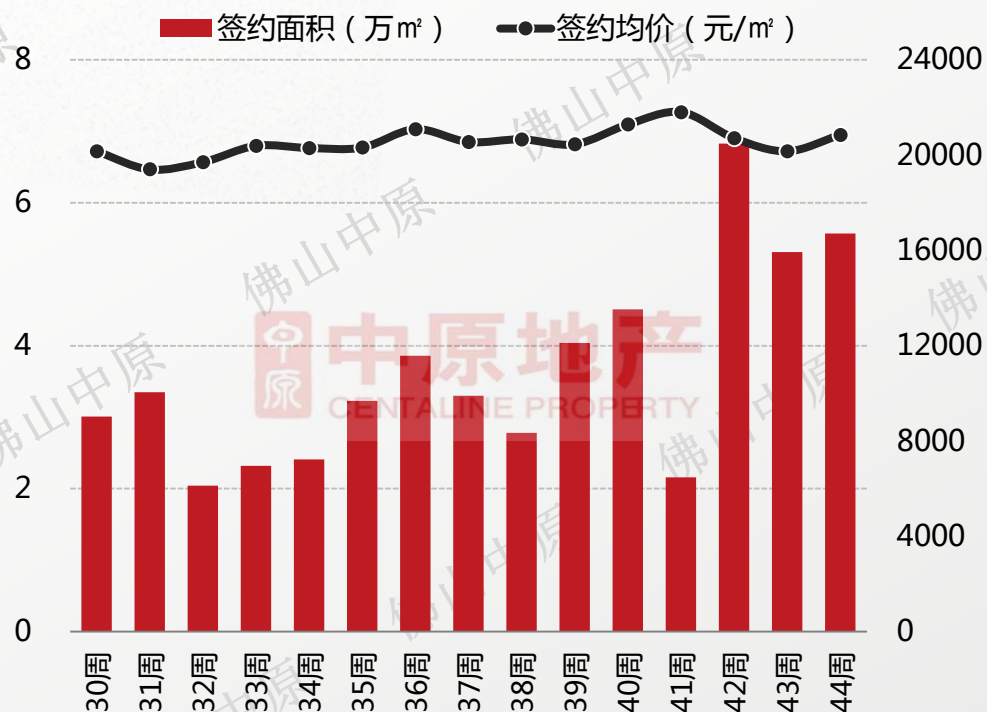
备注：以上价格为网签备案价，具体售价按楼盘现场营销为准，部分项目含别墅产品。

佛山市五区成交量环比



10月最后一周，禅城楼市成交回暖，网签量价齐升

禅城区周度商品住宅成交走势



禅城区项目成交 TOP10

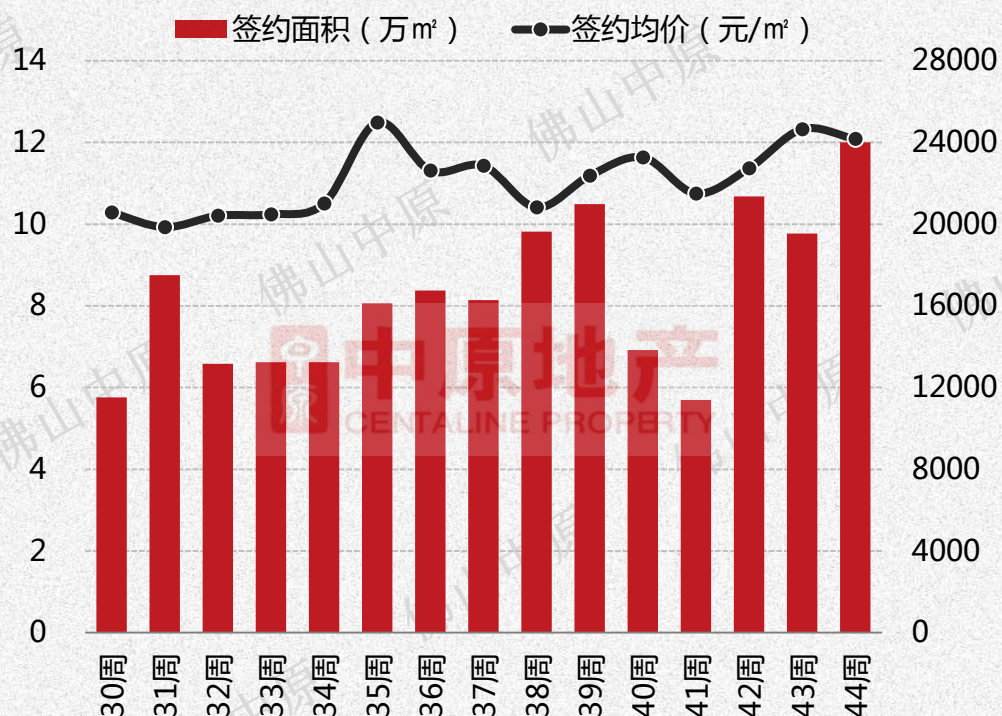
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	南庄	阳光城·佛山半岛	64	11985	24688
2	张槎	恒大滨江华府	36	3747	18573
3	南庄	保利中交大都汇	36	3363	18472
4	南庄	龙光玖龙臺	30	3028	18511
5	南庄	金茂绿岛湖	21	3066	18098
6	石湾	佳兆业悦峰	20	2021	18588
7	张槎	招商岸芷汀兰	15	1647	16676
8	祖庙	东建世纪	14	1358	20794
9	南庄	合景阳光城领峰	14	1302	15606
10	南庄	金地海逸悦江	13	1449	13913

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44周（10.26-11.1），禅城住宅成交5.57万m²，环比小幅上涨5%，成交均价为20851元/m²，环比小幅上涨3%。

本周南海楼市网签量达到年内周度新高，楼价整体保持高稳。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交 TOP10

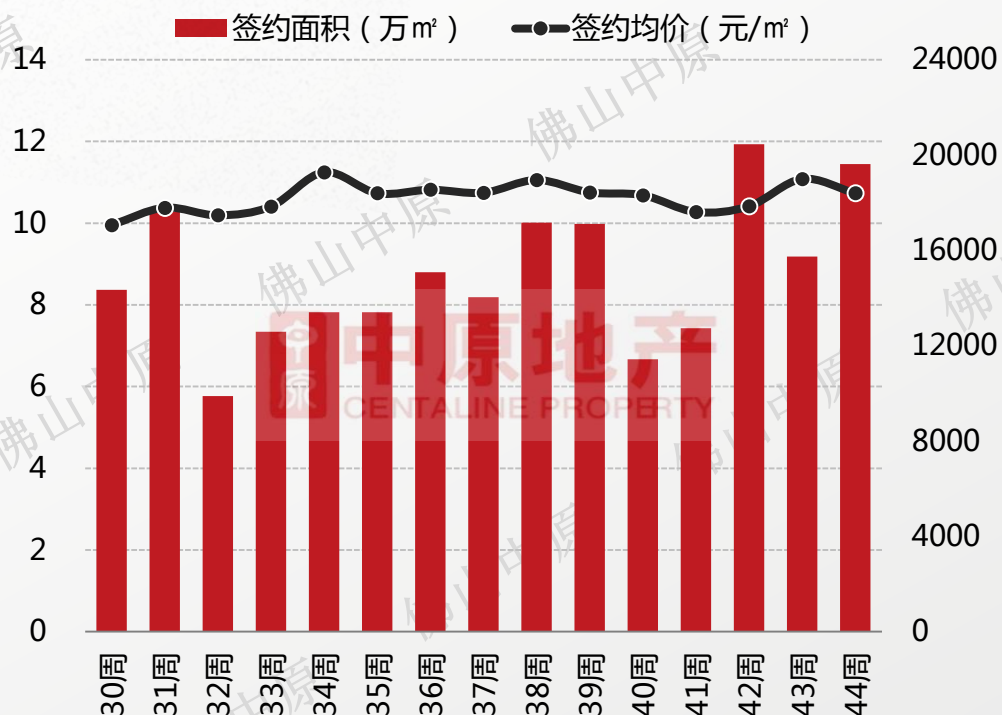
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万科金域世家	52	4967	25733
2	桂城	保利天悦	50	10467	48055
3	小塘	时代领峰	49	6774	17437
4	桂城	越秀星汇瀚府	47	5422	29469
5	桂城	保利和悦滨江	45	5838	29505
6	狮山	雅居乐新地豪庭	38	4216	18145
7	丹灶	上坤翰林湖壹号	35	3921	14774
8	大沥	怡翠尊堤	33	3163	27909
9	桂城	万科金域蓝湾二期	32	3126	25029
10	狮山	海逸桃源花园	28	2915	13781

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44周（10.26-11.1），南海区一手住宅成交12万㎡，环比增加23%，成交均价24177元/㎡，环比微跌2%。

本周顺德楼市网签成交量升价稳，碧桂园凤凰湾网签107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

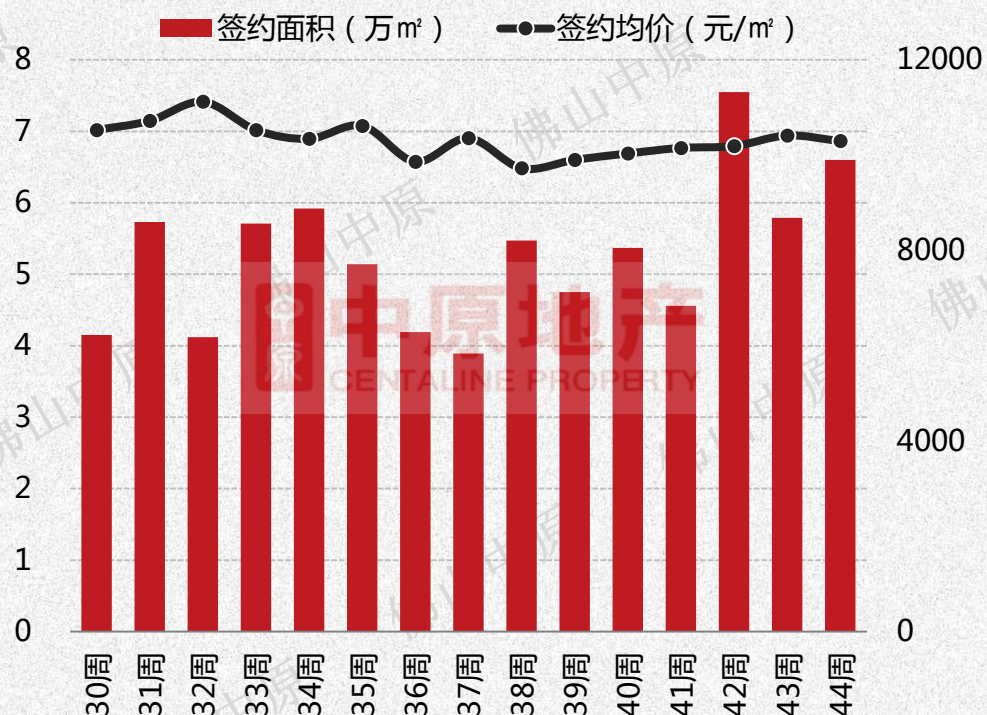
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	107	10146	11998
2	龙江	锦屏山壹号	37	3784	14610
3	均安	融创滨江粤府	35	3541	10405
4	乐从	保利天寰	34	3861	19644
5	杏坛	顺德自在城	33	2961	12223
6	北滘	中国铁建领秀公馆	32	3338	16329
7	大良	中惠璧珑湾	30	3290	18334
8	大良	中洲府	28	3013	20220
9	陈村	ICC碧桂园三龙汇	27	2954	26899
10	乐从	龙光玖龙玺	26	3142	26067 (含叠墅)

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44周（10.26-11.1），顺德区住宅成交11.45万㎡，环比上涨25%，成交均价为18398元/㎡，环比小幅下跌3%。

三水周度楼市网签量升价稳，碧桂园双子星城网签109套人才住房

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交 TOP10

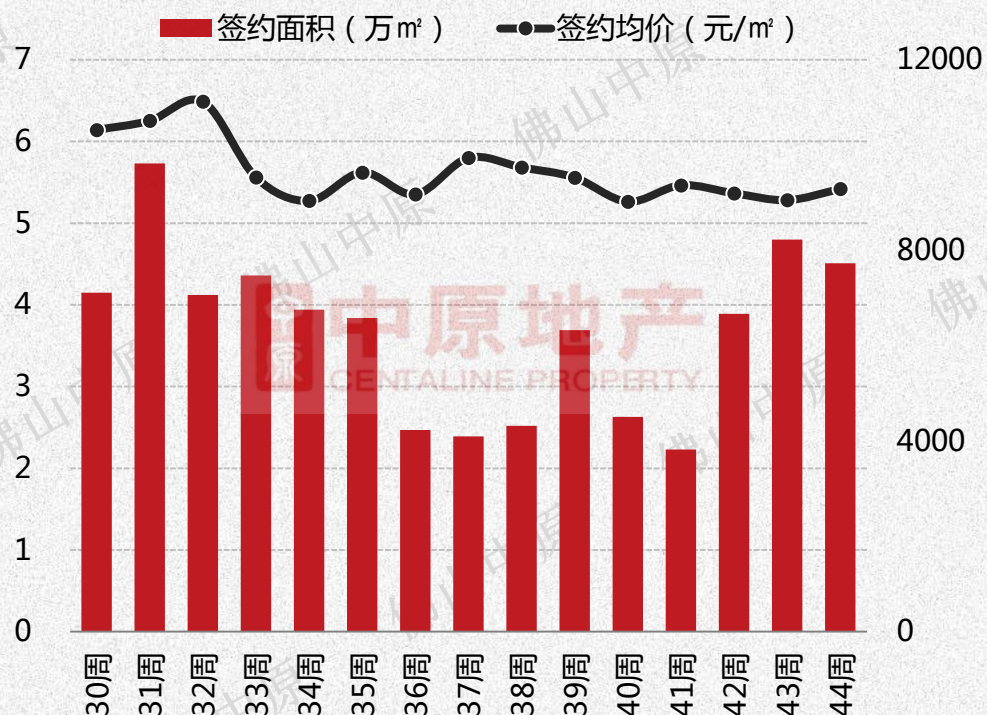
排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	云东海	碧桂园双子星城	109	13778	8800
2	西南	恒大郦湖城	69	7227	9572
3	白坭	恒大山水龙盘	56	5696	8856
4	云东海	金融街·金悦郡	48	4968	12587
5	乐平	恒大珺庭	28	2858	10970
6	云东海	恒大云东海	27	2500	8829
7	云东海	远洋天骄	24	2329	12961
8	大塘	恒大御澜庭	22	2257	7268
9	云东海	保利中央公园	21	2231	11774
10	西南	三水冠军城	18	2016	12162

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44周（10.26-11.1），三水区一手住宅成交6.6万m²，环比增加14%，成交均价为10294元/m²，环比微跌1%。

高明楼市销售向好，网签量保持高稳，楼价在“9字头”徘徊

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	81	9943	5994
2	荷城	绿地熙江广场	48	5157	11556
3	荷城	鑫苑城	37	4068	9900
4	荷城	万科中骏金域西江	28	2599	9666
5	荷城	高明钧明城	20	2011	11261
6	明城	恒大滨江左岸	17	1781	8168
7	荷城	翡翠西江	16	1806	11448
8	杨和	敏捷三和府	15	1593	7404
9	杨和	美的鹭湖	12	1656	16468
10	荷城	美的海伦堡云湾府	11	1254	11716

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44周（10.26-11.1），高明区一手住宅成交4.51万m²，环比减少6%，成交均价为9286元/m²，环比上行3%。

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
顺德乐从	华润置地悦里	10月30日	13栋03、05梯腿	98/127	带装修17500-18500	82	8	10%	/
禅城南庄	龙光玖龙臺	10月31日	6座04单位	94	带装修17600	40	10	25%	/
高明荷城	保利玥府	10月31日	2座	105-116	带装修11500	128	4	3% (自然加推)	/
			汇总			250	22	9%	



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。