佛山市房地产市场周报
第51周

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

目 录

ONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

51周

土地市场：

第51周，有一宗商住地（黄岐），两宗商服地（杏坛、狮山）挂牌；首入川企新希望竞得顺德大良商住地，两宗商服地（三水西南博物馆、桂城三山港澳城）。

住宅市场：

第51周，合计16个项目供应2871套住宅；

第51周，整体网签量稳价升；

第51周，碧桂园凤凰湾网签209套居首。

商业市场：

第51周，合计9个项目供应106套商铺，无公寓、写字楼供应；公寓、写字楼、商铺整体网签均量跌价升。

目录 Contents

01

市场资讯

市场资讯

广州优化黄埔南沙人才购房，政策灵活性高；工行落户、澳门城签约，南海招商能力显著；佛山轨道交通体系优化且市政配套强化；永胜村改造，金融高新区吸引力持续增强

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	购房	2019/12/19	广州再次优化区域人才购房，黄埔区人才购房不受户籍限制
		2019/12/20	广州南沙人才购房操作指南出炉，港澳居民可购自用商服类房地产物业
市场	产业	2019/12/18	工行集约运营中心落户广东金融高新区
规划	三旧改造	2019/12/16	桂城碧桂园永胜村改造方案已获区政府批复，将建多元综合片区
		2019/12/20	里水沙涌村苏坑地块开招前期整理方，超1.9万㎡，须承租
	商业	2019/12/17	澳门城项目落户三龙湾南海片区，总投资约15亿元
		2019/12/18	里水嘉州广场奠基开工，预计2021年底建成开业
城建	医院	2019/12/16	石湾禅医健康城综合体开工 预计2021年建成投用
	交通	2019/12/17	佛山地铁13号线站点全曝光，穿大良/容桂/伦教，设3个换乘站
		2019/12/16	广湛铁路新建站建筑设计方案征集，佛山站规模暂定15000平方米

目录 Contents

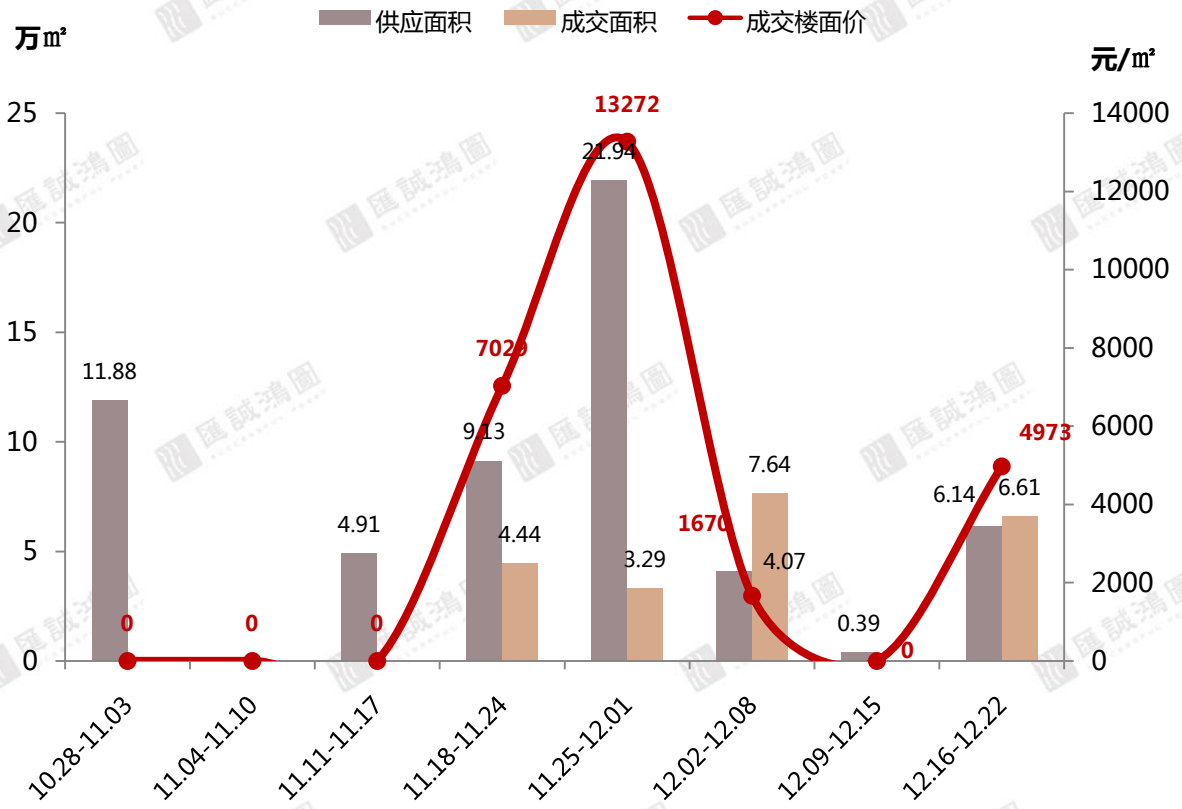
02

土地市场

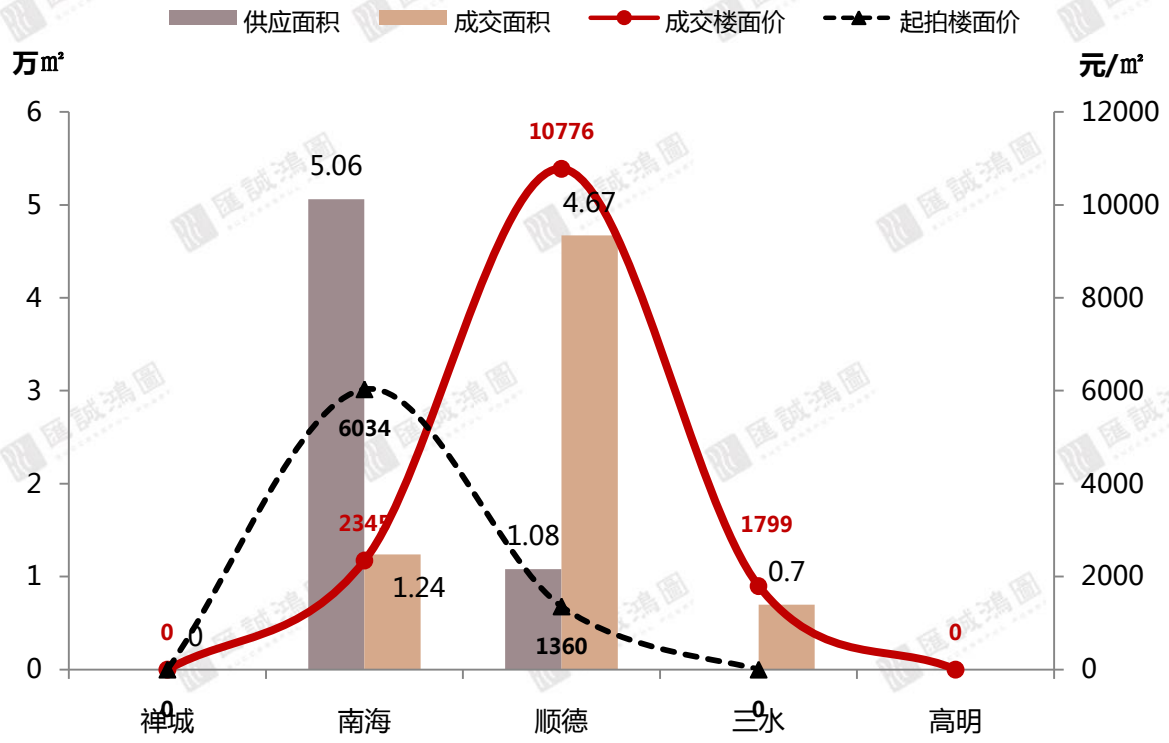
土地供求市场

全市推地节奏不减，房企拍地信心回振，土拍即将迎来成交高峰；供应集中在南海顺德；佛山土拍竞争加剧，外来川企首入佛山

2019年第51周土地近期供求走势



2019年第51周佛山五区土地供求情况



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地供应明细

SUCCESSFUL POWER

本周挂出1宗商住地，位于南海黄岐；2宗商服地，位于顺德杏坛、南海狮山

2019年第51周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	镇街	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积（万㎡）	可建面积（万㎡）	起始价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）	成交日期
南海	大沥	2019/12/18	TD2019(NH)WG0031	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	商住	3.63	8.45	84600	10008	2020/1/17
顺德	杏坛	2019/12/20	TD2019(SD)WG0028	顺德区杏坛镇南城区N-XT-02-04-B-24地块	商服	1.08	2.17	2950	1360	2020/1/20
南海	狮山	2019/12/19	TD2019(NH)WG0034	南海区狮山镇佛山一环以西、科技路以北地段	商服	1.43	4.30	8864	2060	2020/1/20
南海	狮山	2019/12/19	TD2019(NH)WG0032	南海区狮山镇前进西路以南、美景路以北地段	工业	2.64	7.91	1977	250	2020/1/19
南海	狮山	2019/12/19	TD2019(NH)WG0033	南海区狮山镇联众路与松圃路交界处西侧地段	工业	0.79	2.37	592	250	2020/1/19

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地成交明细

本周1宗商住地成交，位于顺德大良，川企新希望首入佛山；2宗商服地成交，其中三水西南将建历史博物馆并引入商业要素，南海桂城三山将混合开发澳门城项目

2019年第51周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积（万㎡）	可建面积（万㎡）	总成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞买人	交易日期
顺德	大良	TD2019(SD)WG0025	顺德区大良街道德民东路以南、环湖路以北地块	商住用地	4.67	14.02	151038	10776	成都同创锦商贸有限责任公司	2019/12/19
三水	西南	TD2019(SS)WG0040	三水区西南街道和睦一巷北侧地块一	商服用地	0.70	1.06	1900	1799	佛山市三水区宏益资产管理有限公司	2019/12/20
南海	桂城	TD2019(NH)WG0029	南海区桂城街道三山渡口地段	商服用地	1.24	4.95	11604	2345	佛澳城开发建设（佛山）有限公司	2019/12/16
三水	云东海	TD2019(SS)WG0036	三水区云东海街道塱涡南路以南、创业三路以东地块	工业用地	2.43	7.28	2190	301	广东台一精工机械有限公司	2019/12/18
高明	沧江	TD2019(GM)WG0035	高明区沧江工业园兴民路以西、惠福路以北	工业用地	0.48	1.43	286	200	佛山市俊满五金塑料有限公司	2019/12/18
高明	荷城	TD2019(GM)WG0036	高明区荷城街道海华路以西、丽北路以北	工业用地	2.11	6.34	1265	199	佛山市高明区斯柏医疗器械科技有限公司	2019/12/18
三水	大塘	TD2019(SS)WG0038	三水区大塘镇园东一路78-7号	工业用地	1.30	3.91	1525	390	广东雅丽诗科技有限公司	2019/12/19
三水	大塘	TD2019(SS)WG0039	三水区大塘镇兴唐路78-11号	工业用地	4.84	14.53	2910	200	广州市逸华汽车科技有限公司	2019/12/19

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

周重点成交地块一

SUCCESSFUL POWER

TD2019(NH)WG0029号地块

成交时间：2019-12-16

地块性质：商服

占地面积：1.24万㎡

容积率：4

建筑面积：4.95万㎡

出让底价：11604万元

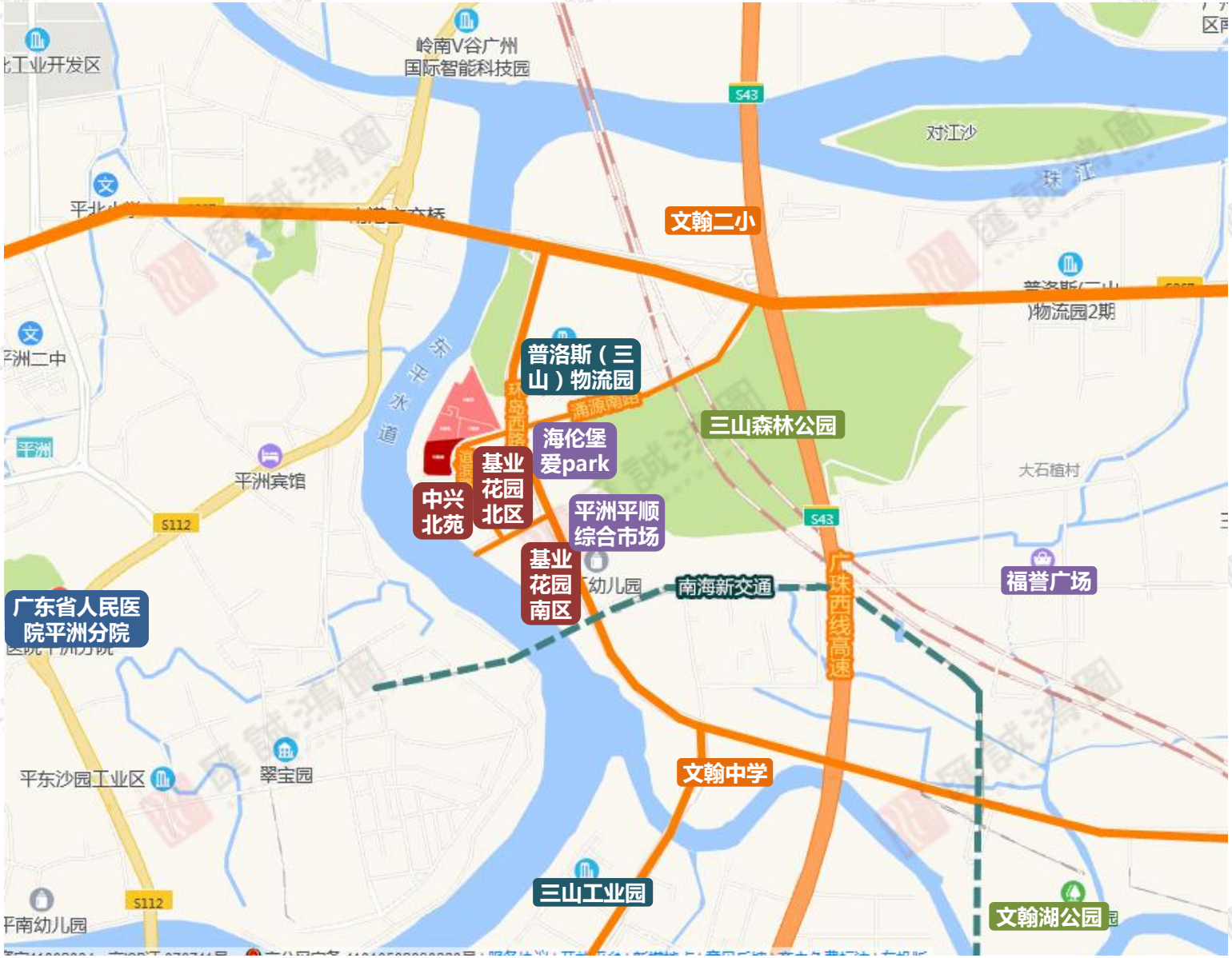
成交总价：11604万元

溢价率：0%

楼面地价：2345元/㎡

竞得者：佛澳城开发建设（佛山）有限公司

地块位置：南海区桂城街道三山渡口地段



周重点成交地块二

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SD)WG0025号地块

成交时间：2019-12-19

地块性质：商住

占地面积：4.67万㎡

容积率：3

建筑面积：14.02万㎡

出让底价：113038万元

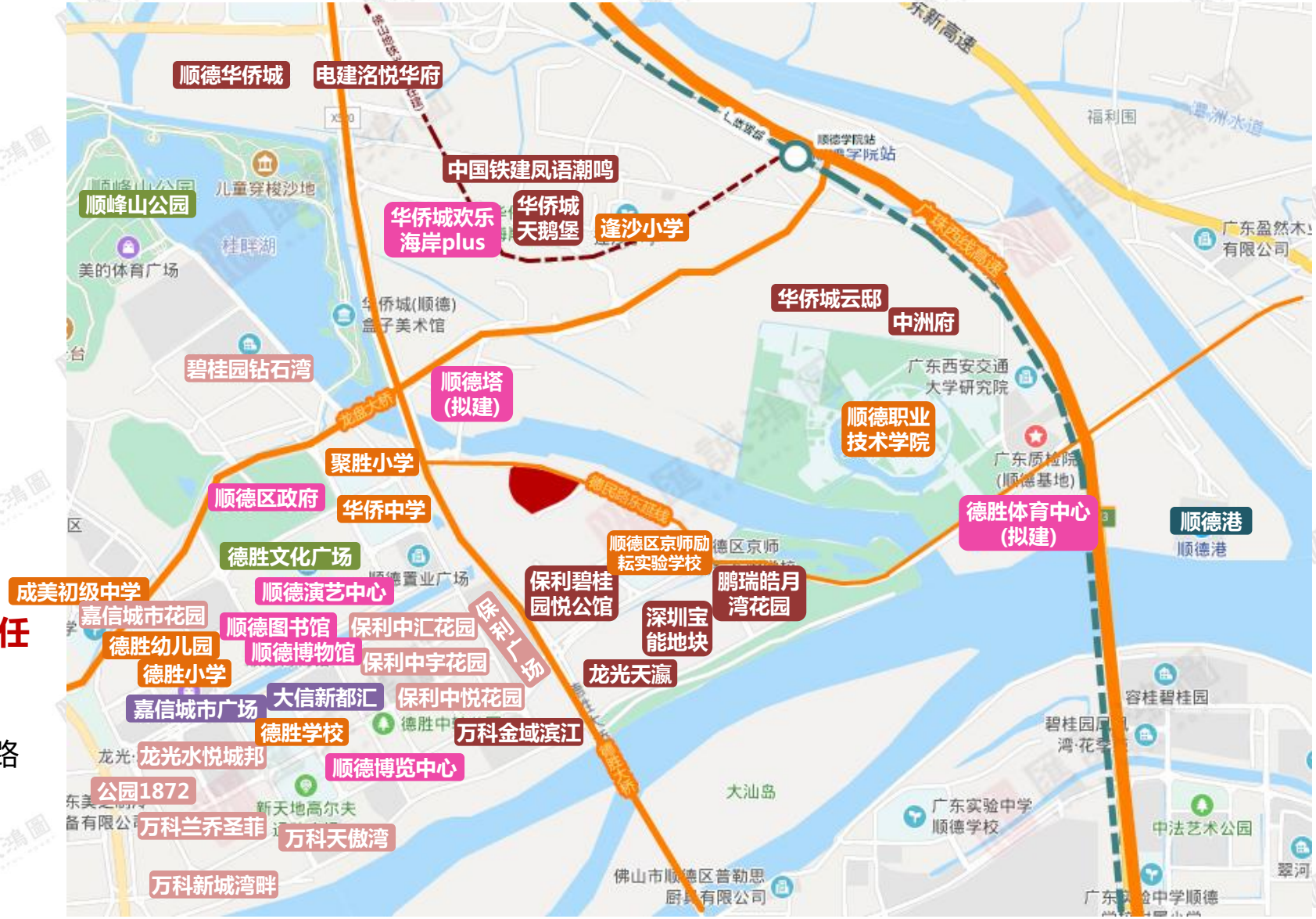
成交总价：151038万元

溢价率：33.6%

楼面地价：10776元/㎡

竞得者：成都同创锦商贸有限责任公司（新希望）

地块位置：顺德区大良街道德民东路以南、环湖路以北地块



周重点成交地块三

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SS)WG0040号地块

成交时间：2019-12-20

地块性质：商服

占地面积：0.7万㎡

容积率：1.5

建筑面积：1.06万㎡

出让底价：1900万元

成交总价：1900万元

溢价率：0%

楼面地价：1799元/㎡

竞得者：佛山市三水区宏益资产管理有限公司

地块位置：三水区西南街道和睦一巷北侧地块一

目录 Contents

03

住宅市场

住宅供应明细

SUCCESSFUL POWER

2019年第51周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
禅城	岭南盛世	2019/12/16	崇贤4座	住宅	180	17918.4	23840
	岭南盛世	2019/12/18	崇贤5座	住宅	180	17937.9	
	禅城合计				360	35856.3	
南海	碧桂园君临壹品	2019/12/16	8座,9座	住宅	224	26472.32	11474
	时代招商天禧	2019/12/16	7栋	住宅	84	8461.32	18061
	力迅榕墅里	2019/12/17	38栋	别墅	14	1831.93	24456
	龙光天曜	2019/12/19	2栋	住宅	145	14495.94	26401
	龙光天曜	2019/12/19	4栋	住宅	145	14659.5	26601
	龙光玖御湖	2019/12/19	27栋,28栋,29栋	住宅	66	8827.06	14000
	恒福天悦花园	2019/12/19	11座	住宅	116	12477.26	
	新城璟城	2019/12/20	20号楼	住宅	160	19261.44	
	美的玖峰广场	2019/12/20	2座	住宅	178	18169.96	24001
	南海合计				1132	124656.7	
顺德	华侨城云邸	2019/12/16	9栋	住宅	48	4883.46	11800
	蓝光碧桂园锦泷湾	2019/12/16	1栋	住宅	188	19127.05	10571
	龙光玖龙郡	2019/12/17	熙园4栋,3栋	住宅	259	25355.34	16000
	融创滨江粤府	2019/12/19	12栋,11栋	住宅	256	25589.86	
	顺德合计				751	74955.71	
高明	保利玥府	2019/12/16	8座	住宅	32	4512.64	
	恒晖星河雅居	2019/12/17	B区9座	住宅	104	11557.31	8260
	恒晖星河雅居	2019/12/17	B区11座	住宅	108	12339.43	8798

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

住宅供应明细

SUCCESSFUL POWER

2019年第51周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

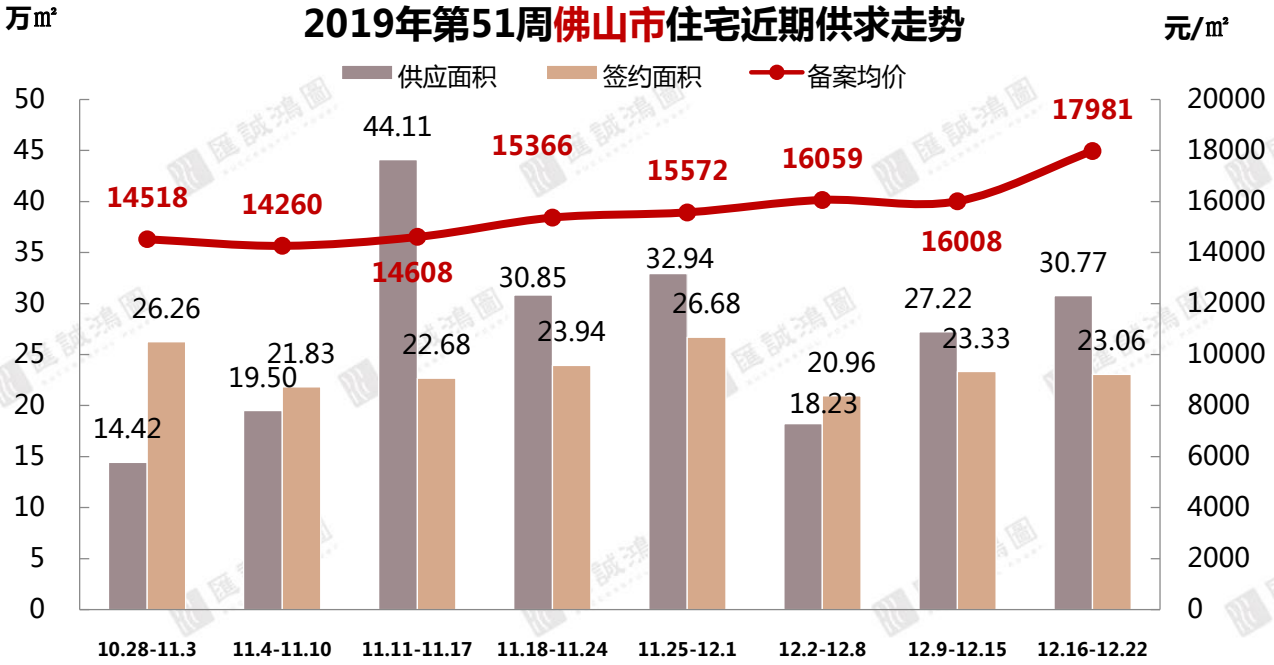
行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
高明	恒晖星河雅居	2019/12/17	B区12座	住宅	100	11109.39	*8780*
	恒晖星河雅居	2019/12/17	B区10座	住宅	108	12339.98	
	恒大西江天悦	2019/12/20	1座	住宅	88	10190.18	
	恒大西江天悦	2019/12/20	4座	住宅	88	10191.06	
	高明合计				628	72239.99	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

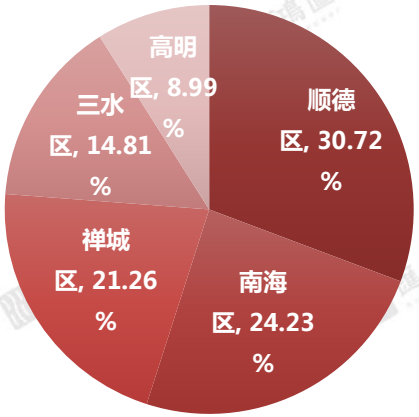
供应三连增；整体网签量稳价升；碧桂园凤凰湾有力拉动顺德成网签大户；旧城城央效应及绿岛湖规划前景吸睛，签约出色；限购区6项目上榜

2019年第51周佛山市住宅近期供求走势



指标	套数	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	2871	30.77	——
网签	2075	23.06	17981
网签环比	-1.66%	-1.14%	12.32%

第51周佛山市各区住宅网签占比



第51周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	顺德	碧桂园凤凰湾	219	23790.98	14340
2	禅城	信业阳光城檀悦	81	9225.9	18545
3	禅城	岭南盛世	77	7790.72	——
4	禅城	岭南天地	63	7005	——
5	三水	旭辉江山	59	5698.85	12932
6	南海	保利茉莉公馆	51	5692.21	16981
7	南海	碧桂园君临壹品	43	5120.41	——
8	南海	时代招商天禧	42	4253.38	——
9	顺德	美的领贤公馆	42	3673.08	11792
10	南海	怡翠尊堤	41	4002.83	27093

（注：统计数据不包含万科项目）
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市开盘统计

SUCCESSFUL POWER

本周禅南顺共6盘加推，其中，碧桂园岭南盛世一周双开，凭借对周边项目的价格优势，平均去化超9成；绿岛湖标杆项目佛山半岛迎首开，最高价格站上“3”字头，整体去化表现不俗；狮山、九江、佛山新城单盘加推去化均处低位；蓝光碧桂园锦泷湾首推洋房，以高佣激励渠道带客，整体去化尚可

2019年第51周住宅开盘/加推情况统计（不完全统计）

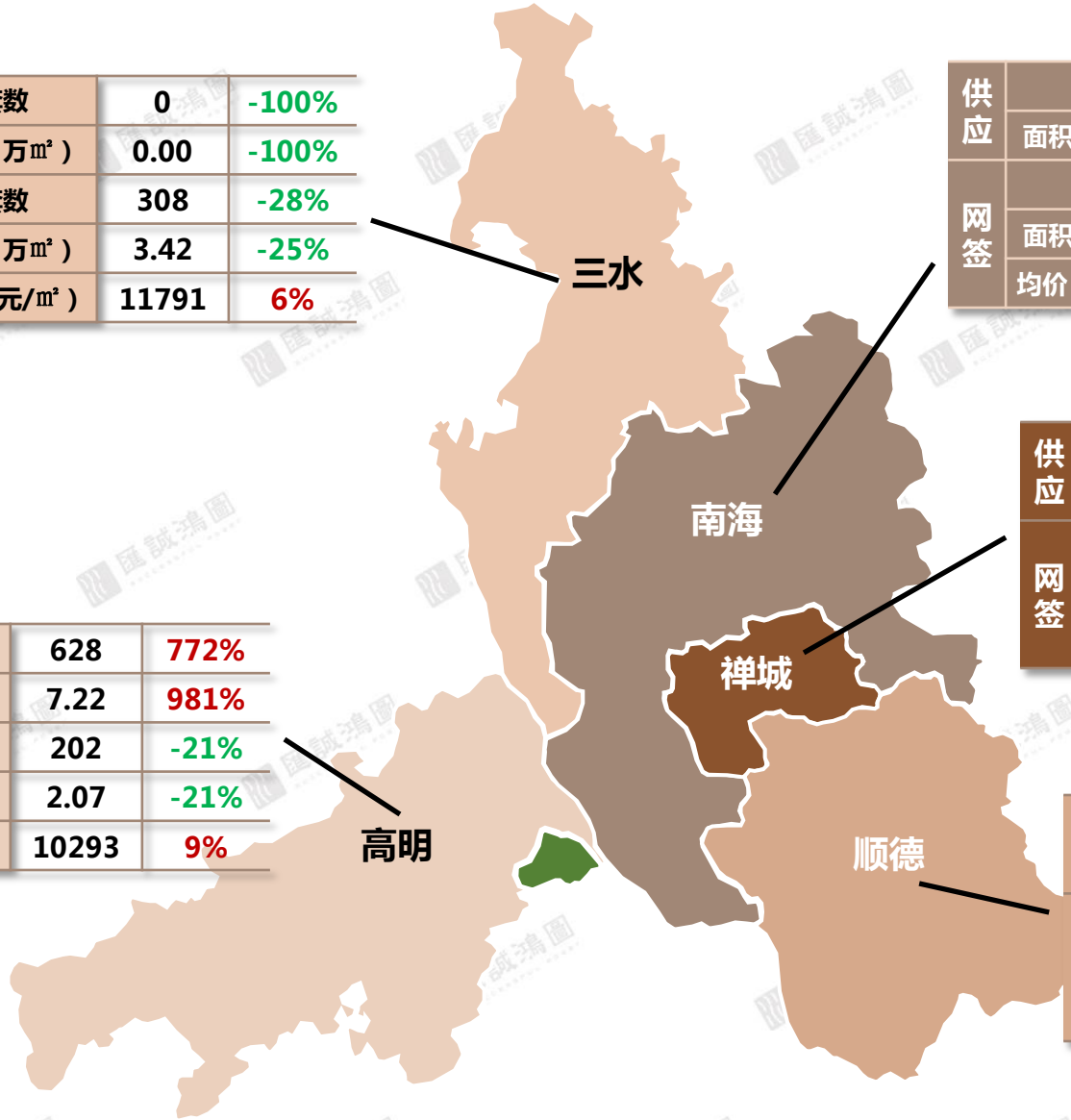
区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣	客户分布
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	4座	91-105㎡ 2梯6户	2019-12-17	22500元/㎡（带精装）	180	161	89%	冻结98*开盘99*准签99*按揭99+2周年微信购房券38888+三天内交齐首付，按揭95	——
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	5座	91/103/105㎡ 2梯6户	2019-12-21	22000-24000元/㎡（带装修）	180	170	94%	——	禅城本地客为主
禅城	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	13座洋房别墅8套	洋房：252/293/660㎡ 别墅：470-630㎡	2019-12-20	洋房带精装28000-30000元/㎡别墅：1600-2000万/套	47	32	68%	开盘99，准签99，一次性99	6成南庄本地，4成禅城
南海	狮山	新城璟城	20座	88/118/137㎡ 2梯5户	2019-12-20	14300元/㎡（带装修）	160	23	14%（自然加推）	——	——
南海	九江	碧桂园君临壹品	8、9座	107-135㎡	2019-12-21	11000元/㎡（带装修）	224	27	12%	——	——
顺德	佛山新城	华润置地悦里	10栋	125-143㎡ 2梯4户	2019-12-21	17800元/㎡（带装修）	128	——	——	——	——
顺德	均安	蓝光碧桂园锦泷湾	1栋（5-17层）	86/96/116/126㎡ 2梯6户	2019-12-20	8500-10500元/㎡（带装修）	78	——	——	验资优惠99折 派筹优惠99折 认筹送1年管理费 新业主送3年物管费权益	均安本地90%，其他10%
合计							997	464	46%	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

五区除三水外均有新增供应，南海供应下降仍为主力，高明供应增长显著；仅禅城顺德量价齐升，其余网签均下跌；五区均价上涨，限购区高价项目集中网签推动南海均价居于首位



供应	套数	0	-100%
	面积（万㎡）	0.00	-100%
网签	套数	308	-28%
	面积（万㎡）	3.42	-25%
	均价（元/㎡）	11791	6%

供应	套数	1132	-2%
	面积（万㎡）	12.47	-8%
网签	套数	502	-13%
	面积（万㎡）	5.59	-14%
	均价（元/㎡）	21566	14%

供应	套数	360	-9%
	面积（万㎡）	3.59	-17%
网签	套数	428	74%
	面积（万㎡）	4.90	78%
	均价（元/㎡）	21062	1%

供应	套数	628	772%
	面积（万㎡）	7.22	981%
网签	套数	202	-21%
	面积（万㎡）	2.07	-21%
	均价（元/㎡）	10293	9%

供应	套数	751	16%
	面积（万㎡）	7.50	1%
网签	套数	635	5%
	面积（万㎡）	7.08	3%
	均价（元/㎡）	18253	7%

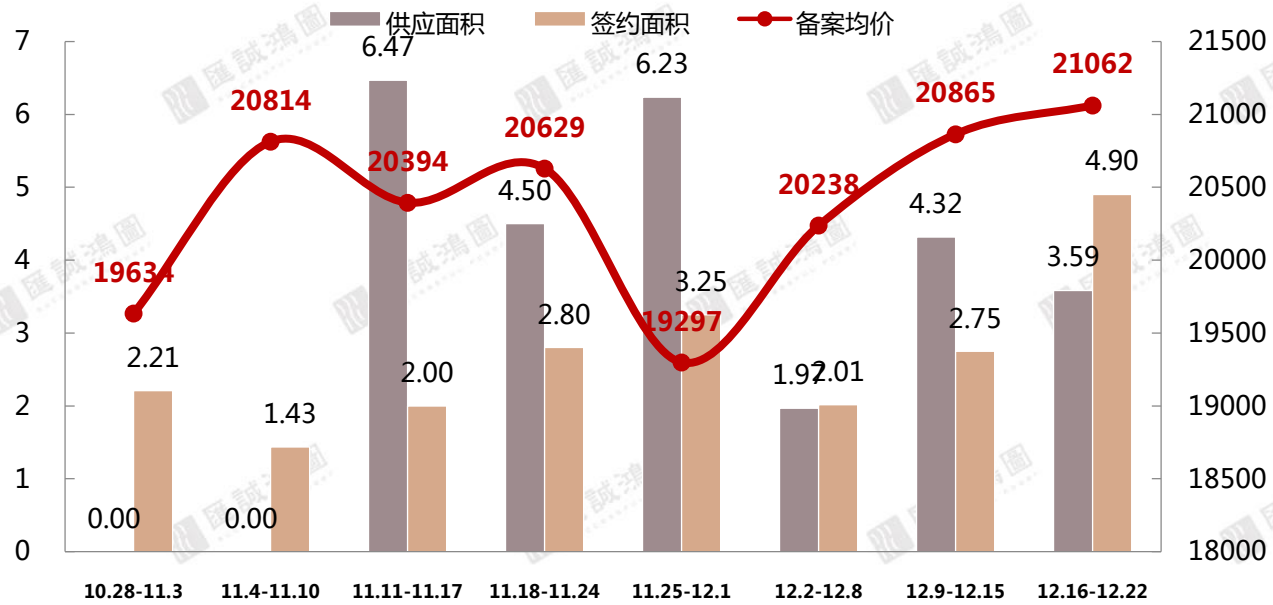
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-禅城区

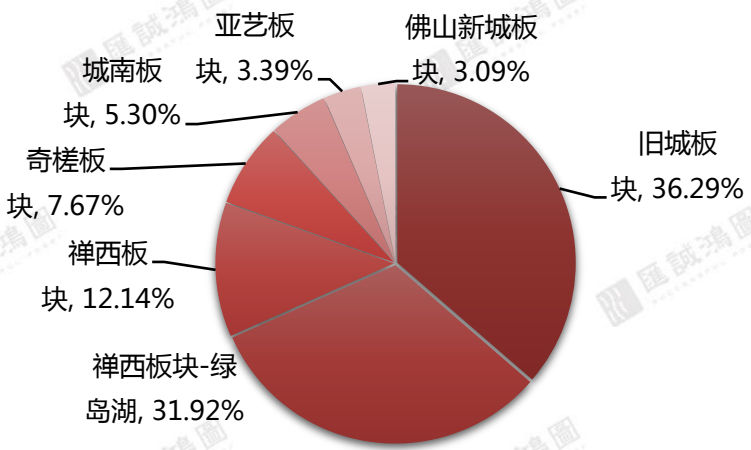
SUCCESSFUL POWER

供应减少，网签量价齐升；旧城板块城芯效益明显，客户认可度高；城北板块无一盘上榜，仍需片区改造更新

2019年第51周禅城区住宅近期供求走势



第51周禅城区各板块网签面积占比



第51周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	禅西绿岛湖	信业阳光城檀悦	81	9225.90	18545
2	旧城板块	岭南盛世	77	7790.72	——
3	旧城板块	岭南天地	63	7005	——
4	城南板块	龙光天阙	23	2294.25	24843
5	禅西板块	东建世纪锦园	22	2123.39	——
6	禅西板块	招商岸芷汀兰	21	2117.75	16078
7	亚艺板块	文华郦苑	18	1662.11	21561
8	禅西绿岛湖	金茂绿岛湖	14	2931.46	19441
9	旧城板块	保利同济府	13	1342.94	27896
10	禅西板块	金地海逸悦江	12	1214.6	15204

（注：统计数据不包含万科项目）

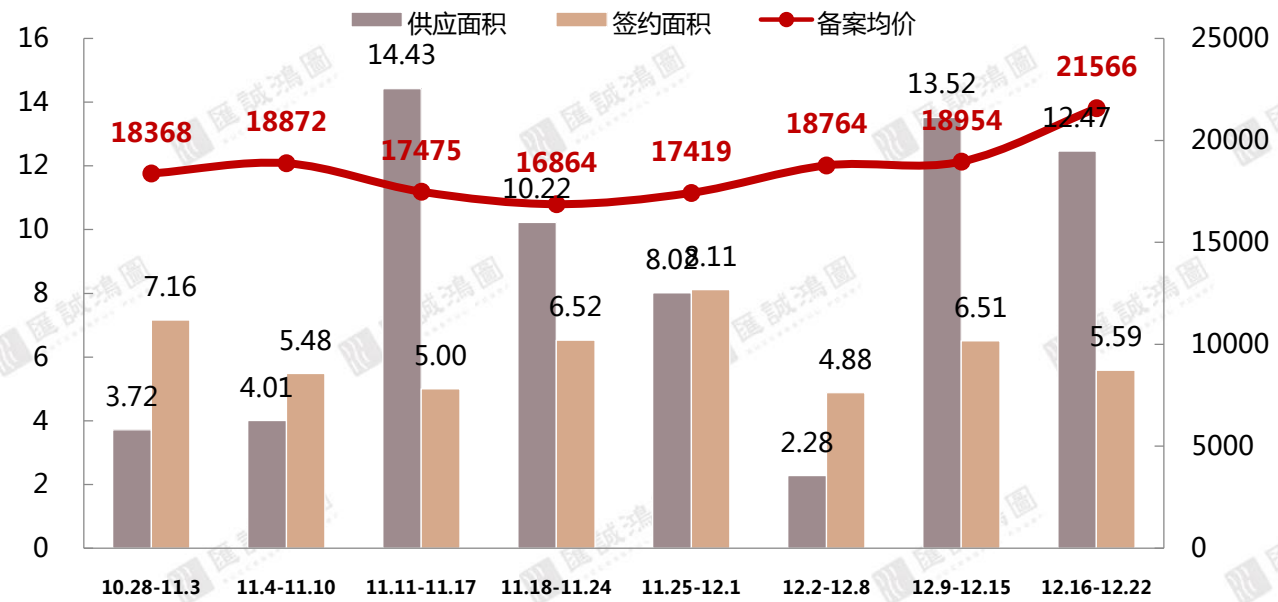
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

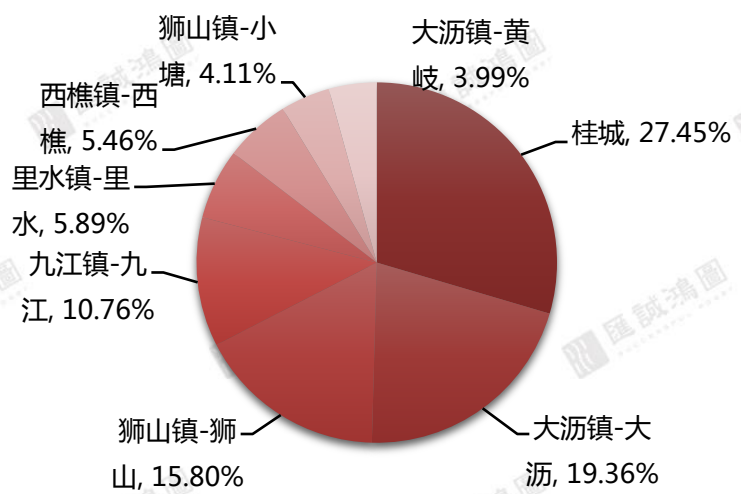
SUCCESSFUL POWER

供应下跌，网签量跌价升；限购区楼盘发力，怡翠尊堤及时代招商天禧等高价盘去化理想

2019年第51周南海区住宅近期供求走势



第51周南海区各板块网签面积占比



第51周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	狮山	保利茉莉公馆	51	5692.21	16981
2	九江	碧桂园君临壹品	43	5120.41	——
3	大沥	时代招商天禧	42	4253.38	——
4	大沥	怡翠尊堤	41	4002.83	27093
5	黄岐	时代水岸花园	17	2174.74	25912
6	桂城	碧桂园广佛上城	16	1622.00	25650
7	桂城	宏宇景裕豪园	16	1607.99	27380
8	小塘	首创禧悦台	15	1510.57	17203
9	狮山	广佛新世界	10	1303.54	23754
10	西樵	弘阳时光天樾	9	1042.87	16150

（注：统计数据不包含万科项目）

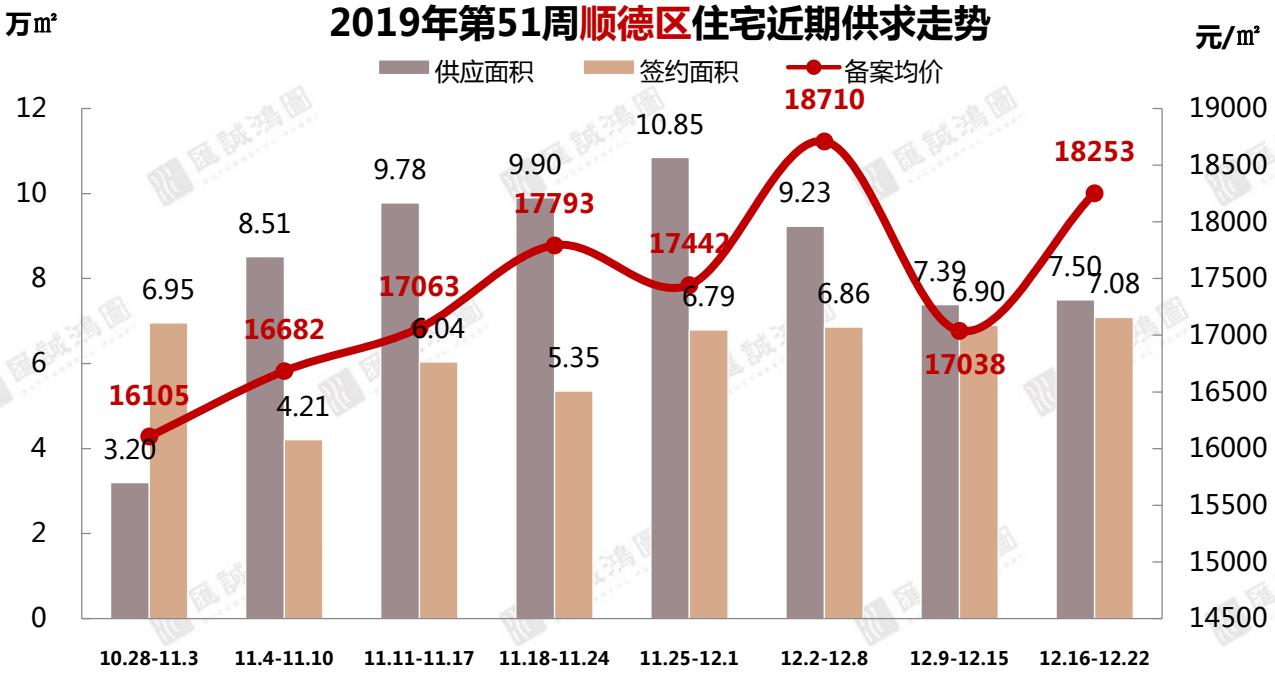
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

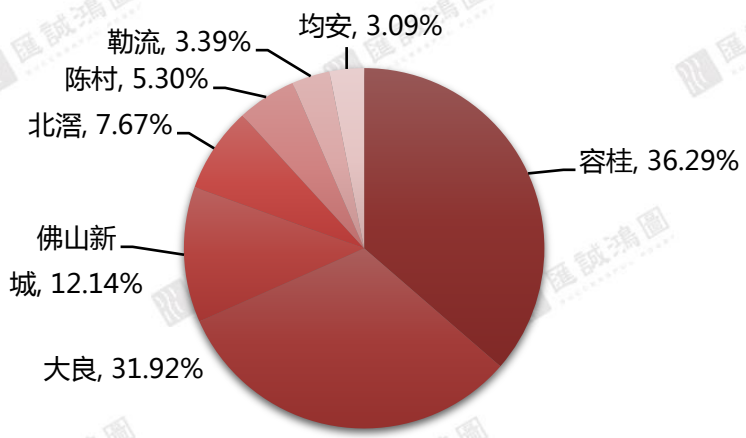
SUCCESSFUL POWER

供应上浮，网签量价齐升；碧桂园凤凰湾仍为顺德网签主力；美的领贤公馆人才房集中签约，激发北滘教产研人融合

2019年第51周顺德区住宅近期供求走势



第51周顺德区各板块网签面积占比



第51周顺德区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	219	23790.98	14340
2	北滘	美的领贤公馆	42	3673.08	11792
3	大良	龙光天瀛	38	4728.68	20073
4	佛山新城	保利天寰	26	3204.79	20742
5	大良	华侨城天鹅堡	19	2959.41	19942
6	佛山新城	华润置地悦里	19	2081.42	19998
7	勒流	龙光玖龙府	18	1973.30	16116
8	北滘	合景天銮	15	1542.77	20645
9	均安	蓝光碧桂园锦泷湾	15	1891.27	——
10	佛山新城	时代星英御岛	15	1906.15	20652

（注：统计数据不包含万科项目）

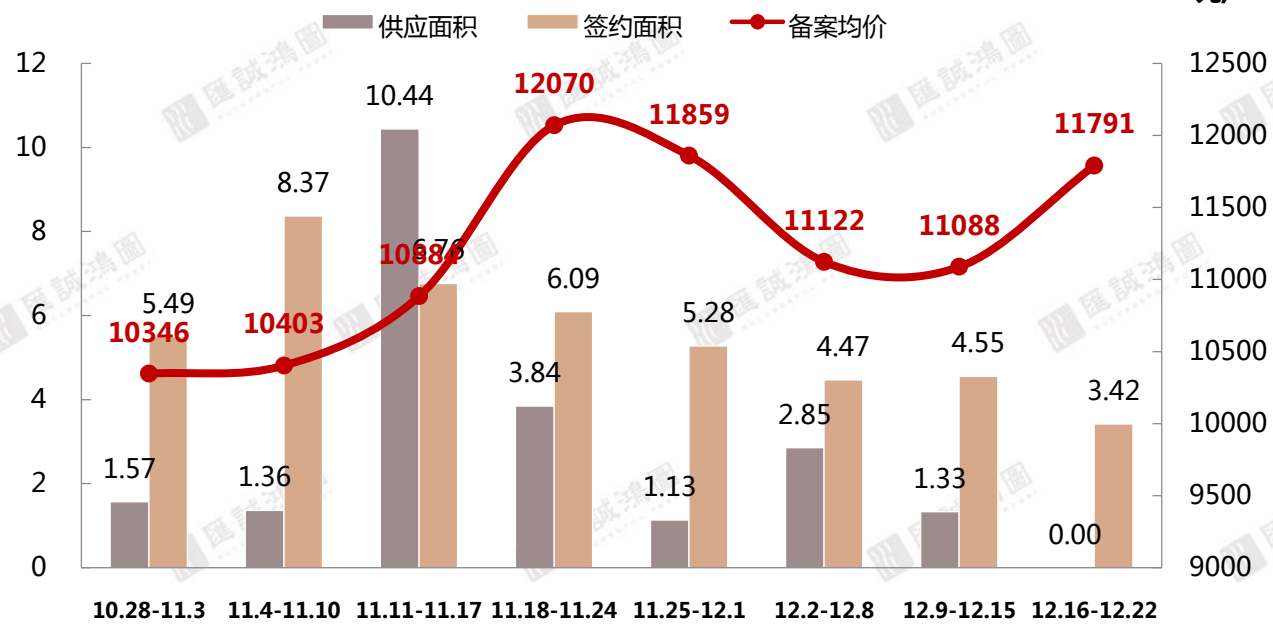
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

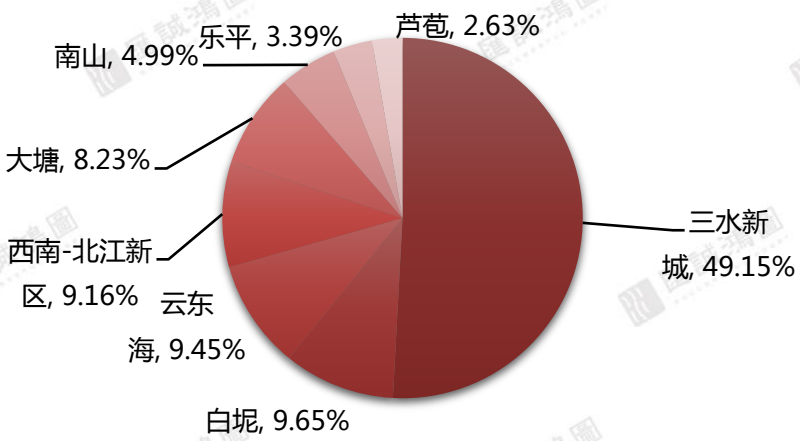
SUCCESSFUL POWER

本周零供应；网签量跌价升；三水新城成网签主力板块；旭辉江山去化优越，网签59套居于首位

2019年第51周三水区住宅近期供求走势



第51周三水区各板块网签面积占比



第51周三水区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	三水新城	旭辉江山	59	5698.85	12932
2	云东海	碧桂园翡翠山	24	2816.32	12280
3	白坭	恒大山水龙盘	21	2677.09	11777
4	三水新城	恒福新里程花园	21	3646.33	13028
5	大塘	时代倾城	21	2186.94	9342
6	旧城板块	时代云图	17	1704.69	7247
7	三水新城	华远远洋海蓝城	15	1537.49	12811
8	三水新城	远洋华远天骄	15	1549.51	13085
9	北江新区	新城招商誉府	12	1342.52	12560
10	三水新城	保利和堂玥	10	1180.94	14236

（注：统计数据不包含万科项目）

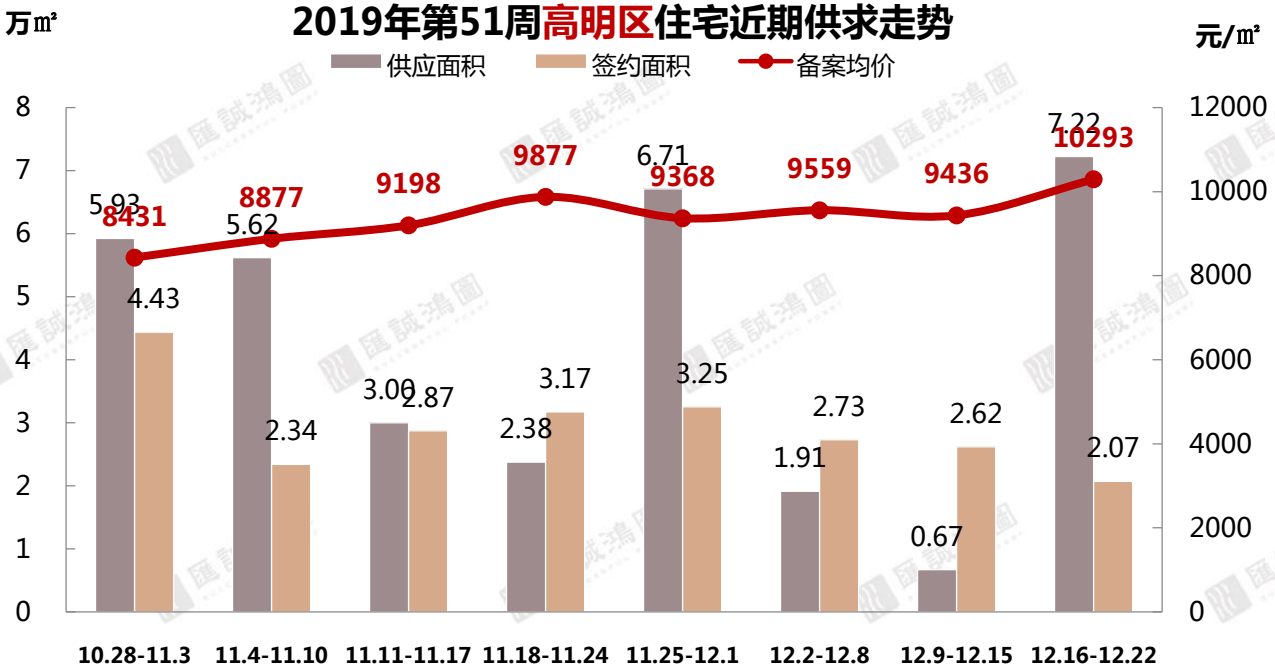
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

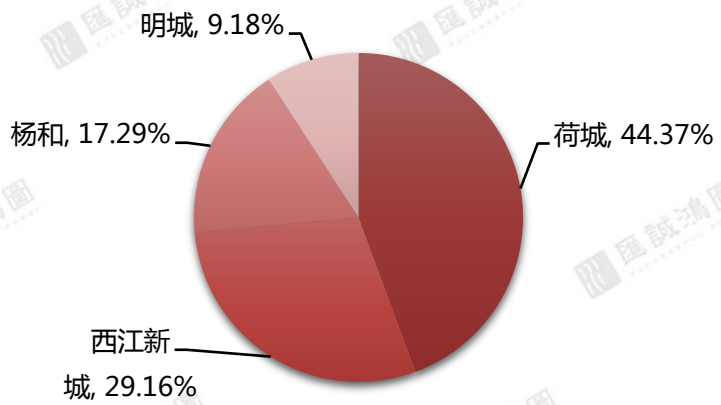
SUCCESSFUL POWER

供应大幅增长，网签量跌价升；网签集中在荷城主城区及规划利好的西江新城

2019年第51周高明区住宅近期供求走势



第51周高明区各板块网签面积占比



第51周高明区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	杨和	金鹭湾广场	18	1212.84	8434
2	荷城	盈泰广场	16	997.52	——
3	西江新城	翡翠西江	14	1462.14	12073
4	杨和	美的鹭湖森林度假城	13	1681.20	13311
5	明城	恒大滨江左岸	8	891.21	——
6	荷城	恒晖星河雅居	8	902.82	——
7	荷城	金骏广场	8	828.25	——
8	西江新城	君御海城	8	948.35	4000
9	西江新城	保利玥府	7	822.33	12391
10	西江新城	佛山鑫苑城	7	964.75	11739

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

04

商业市场

商业供应明细

SUCCESSFUL POWER

2019年第51周佛山房地产市场商业供应一览表

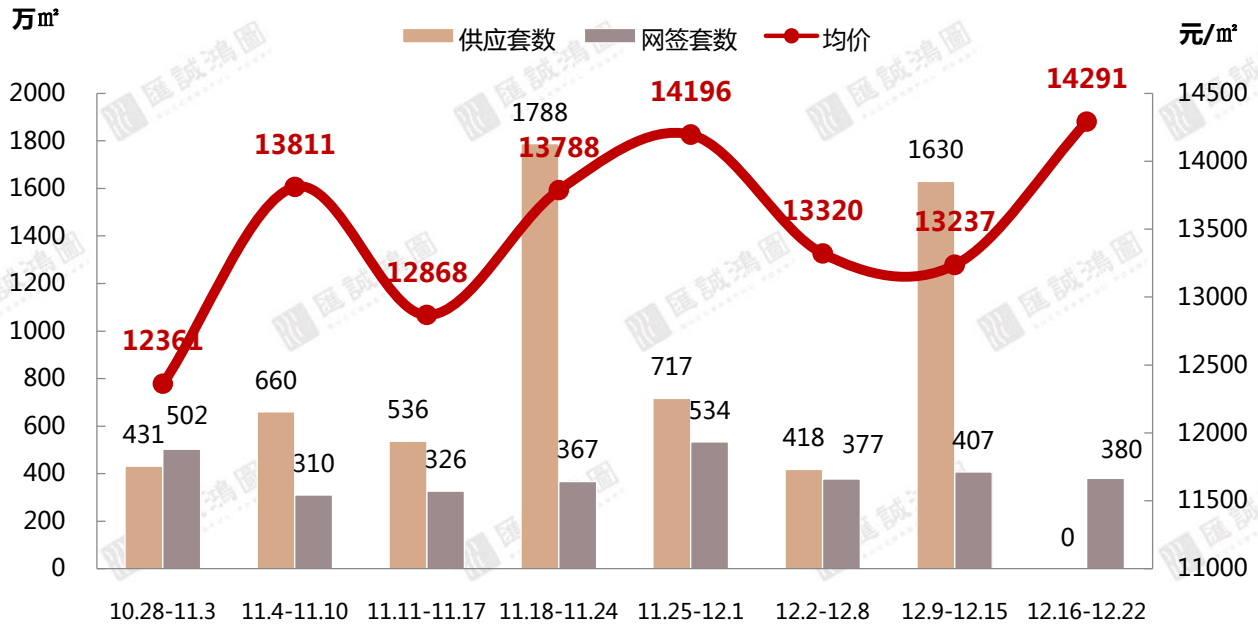
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(㎡)
公寓	——	——	——	——	——	——
	公寓				0	0
写字楼	——	——	——	——	——	——
	写字楼				0	0
商铺	禅城	碧桂园岭南盛世	2019/12/16	禅城区兆祥路11号、13号、寿延路10号四座	9	617.97
	禅城	碧桂园岭南盛世	2019/12/18	寿延路10号, 寿延路10号五座,兆祥路7号	17	1781.53
	南海	碧桂园君临壹品	2019/12/16	8座,9座	16	702.94
	南海	龙光天曜	2019/12/19	2栋	10	458.86
	南海	美的玖峰广场	2019/12/20	2座	6	318.36
	顺德	蓝光碧桂园锦泷湾	2019/12/16	1栋	8	359.3
	顺德	融创滨江粤府	2019/12/19	12栋,11栋	20	1309.29
	高明	恒晖星河雅居	2019/12/17	B区12座	9	763.54
	高明	恒大西江天悦	2019/12/19	8座	10	2627.38
	三水	广乐颐景园	2019/12/19	8栋	1	836.24
	商铺				106	9775.41

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市公寓供求

全市“零供应”；网签小幅减少，均价上涨明显，为近期新高

2019年第51周佛山市公寓近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0	——
网签	380	1.96	14291
网签环比	-7%	-12%	+8%

第51周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德区	龙光玖龙郡	68	2633.66	11632
2	顺德区	创智谷	46	3187.712	13117
3	顺德区	碧桂园凤凰湾	25	1456.95	11813
4	禅城区	鸿翔芮丽国际	23	1096.79	17787
5	南海区	德高信中央大道	18	1428.23	20565
6	禅城区	新鸿基泷景	15	562.91	13079
7	禅城区	童梦天下	14	671.13	15414
8	顺德区	新幸福领汇家园	9	458.91	11934
9	禅城区	嘉信深蓝大厦	9	379	——
10	南海区	千灯湖C+	7	282.98	——

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场

SUCCESSFUL POWER

五区均无新增供应；顺德、禅城为网签主力，仅南海网签增加，三水、高明网签套数仅个位数

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	6	-45%
	面积(万㎡)	0.03	-54%
	均价(元/㎡)	8891	+13%

三水

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	44	+42%
	面积(万㎡)	0.32	+85%
	均价(元/㎡)	16589	-5%

南海

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	104	-17%
	面积(万㎡)	0.45	-16%
	均价(元/㎡)	15035	+9%

禅城

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	2	-67%
	面积(万㎡)	0.01	-56%
	均价(元/㎡)	9309	-6%

高明

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	224	-4%
	面积(万㎡)	1.14	-20%
	均价(元/㎡)	12844	+0.2%

顺德

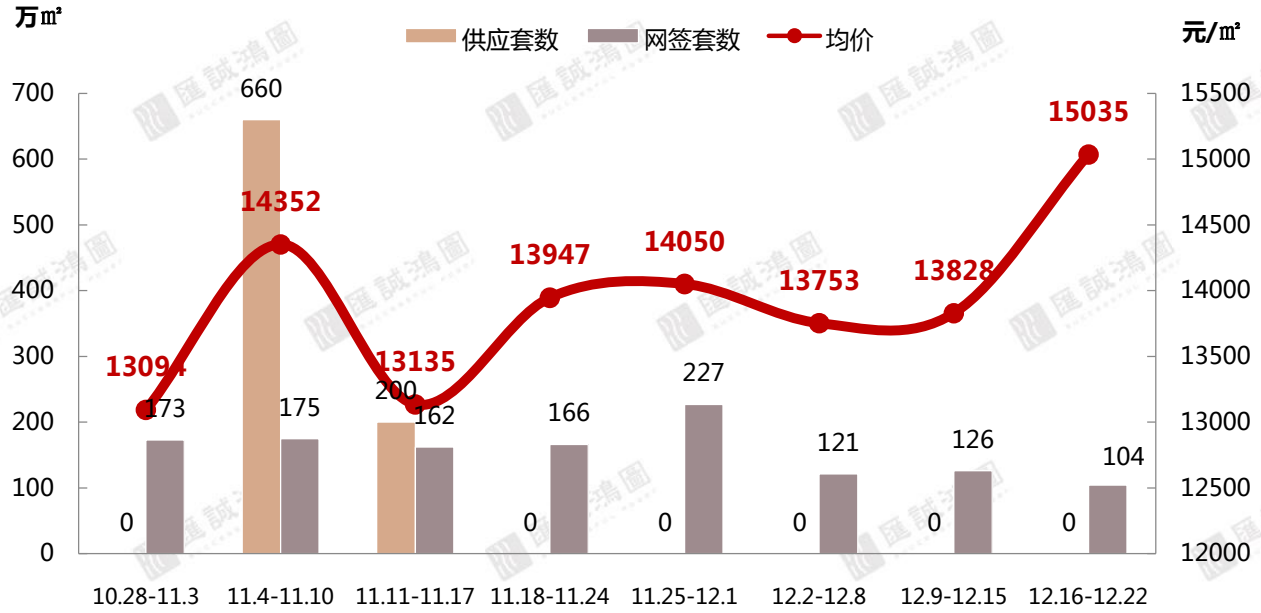
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场-禅城区

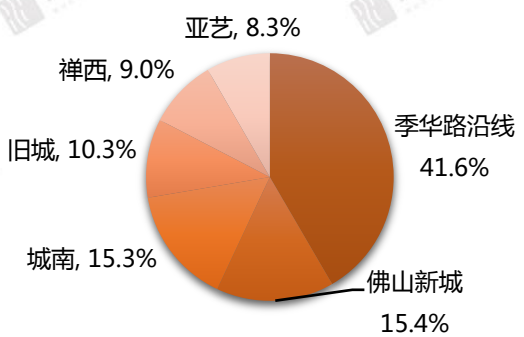
SUCCESSFUL POWER

网签量跌价升，网签以季华路沿线项目为主；鸿翔芮丽国际、新鸿基泷景网签减半仍稳居前二

2019年第51周禅城区近期公寓供求走势



第51周禅城区各板块网签面积占比



第51周禅城区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	季华路沿线	鸿翔芮丽国际	23	1096.79	17787
2	佛山新城	新鸿基泷景	15	562.91	13079
3	季华路沿线	童梦天下	14	671.13	15414
4	亚艺	嘉信深蓝大厦	9	379.00	——
5	旧城	越秀岭南隽庭	6	252.61	13749
6	禅西	绿地未来城	5	337.32	10049
7	季华路沿线	绿地璀璨天城	4	122.60	13481
8	佛山新城	盈天广场	3	136.03	15506
9	旧城	旭辉公元	3	123.59	13639
10	旧城	时代云图	2	91.43	13663

（注：统计数据不包含万科项目）

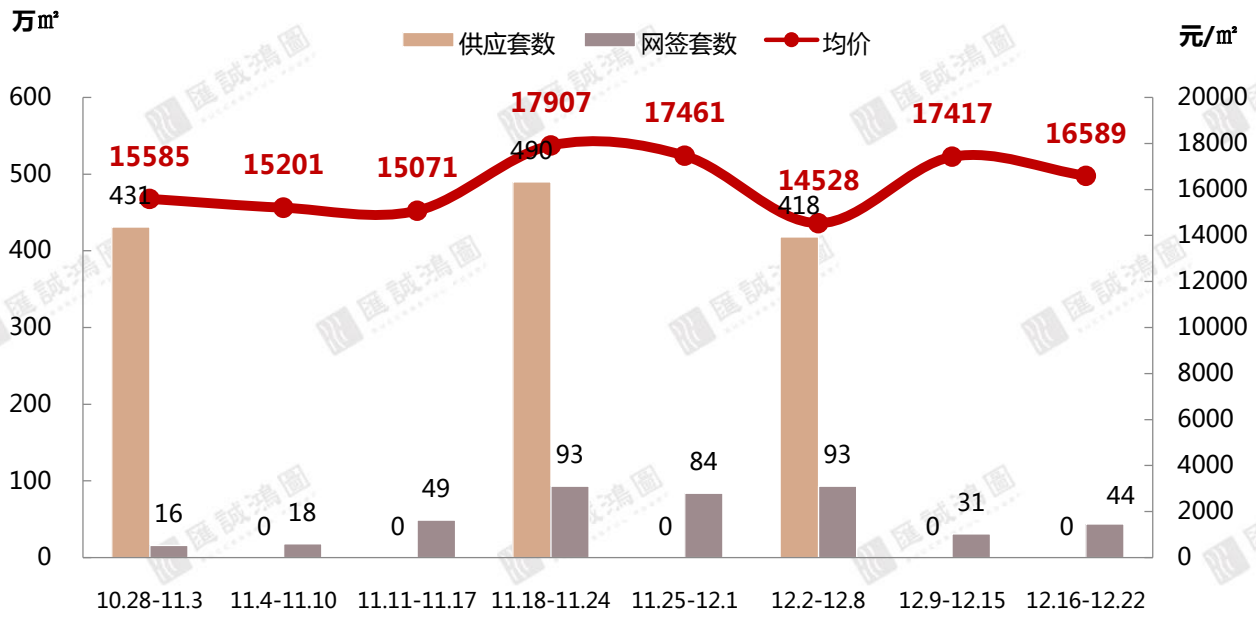
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场-南海区

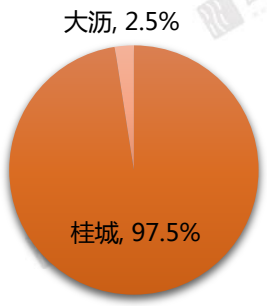
SUCCESSFUL POWER

网签增加但仍处于低位；桂城主力支撑南海区网签，占比超97%

2019年第51周南海区近期公寓供求走势



第51周南海区各板块网签面积占比



第51周南海区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	桂城	德高信中央大道	18	1428.23	20565
2	桂城	千灯湖C+	7	282.98	——
3	桂城	碧桂园广佛上城	6	858.16	9248
4	大沥	广佛智城国际电商采购中心	2	79.11	18930
5	桂城	京华广场	1	80.89	16619
6	——	——	——	——	——
7	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

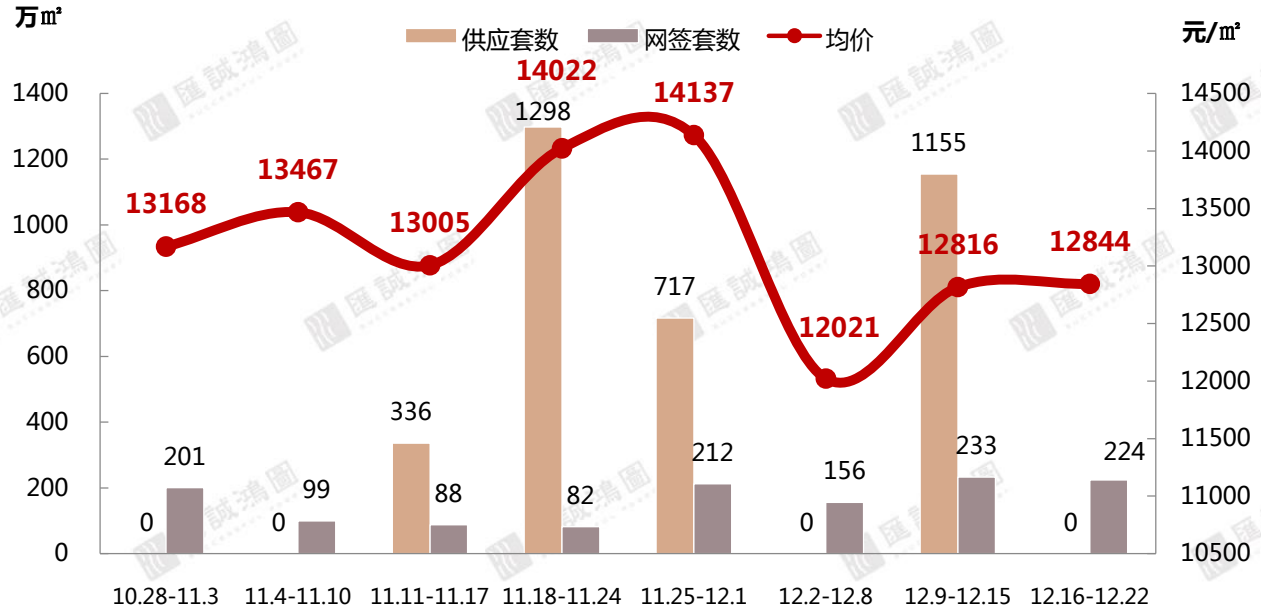
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

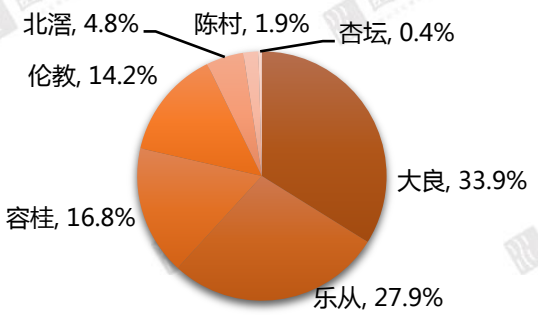
区域公寓市场-顺德区

网签量价趋稳；龙光玖龙郡网签大增跃居榜首

2019年第51周顺德区近期公寓供求走势



第51周顺德区各板块网签面积占比



第51周顺德区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	大良	龙光玖龙郡	68	2633.66	11632
2	乐从	创智谷	46	3187.71	13117
3	容桂	碧桂园凤凰湾	25	1456.95	11813
4	容桂	新幸福领汇家园	9	458.91	11934
5	大良	力合阳光城云谷	7	242.91	12835
6	北滘	顺德未来城	5	460.22	——
7	陈村	藏珑华府	4	178.08	13637
8	北滘	慧聪家电城	1	92.08	5363
9	伦教	顺德汽车产业园	1	55.31	12996
10	杏坛	顺德智富园	1	49.95	9735

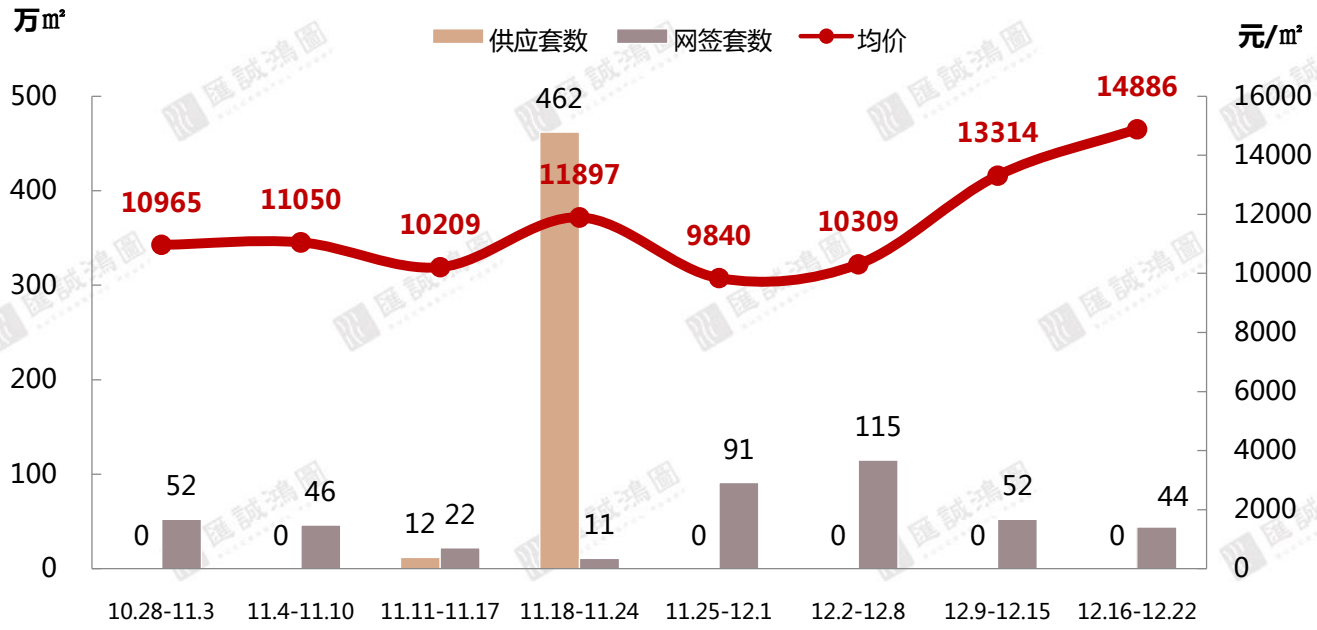
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

维持“零供应”，网签再度减少，本周仅6项目有网签，依云置地中心网签翻倍领跑全市

2019年第51周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0	——
网签	44	0.39	14886
网签环比	-15%	-37%	+12%

第51周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	南海	依云置地中心	36	3164.04	15746
2	南海	广佛智城国际电商采购中心	4	287.41	8000
3	顺德	天晋商业大厦	1	137.75	12374
4	南海	富力华南国际金融中心	1	120.54	18247
5	顺德	合创盈科家具材料交易中心	1	108.02	9888
6	顺德	顺德新能源汽车小镇	1	37.31	7914
7	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

五区持续无新增供应；本周仅南海、顺德两区有网签，南海网签占比超九成

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
	均价(元/㎡)	0	——

三水

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	41	+78%
	面积(万㎡)	0.36	+53%
	均价(元/㎡)	15207	+12%

南海

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
	均价(元/㎡)	——	——

禅城

供应	套数	0	——
	面积(万㎡_	0	——
网签	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
	均价(元/㎡)	0	——

高明

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	3	-50%
	面积(万㎡)	0.03	-48%
	均价(元/㎡)	10838	-18%

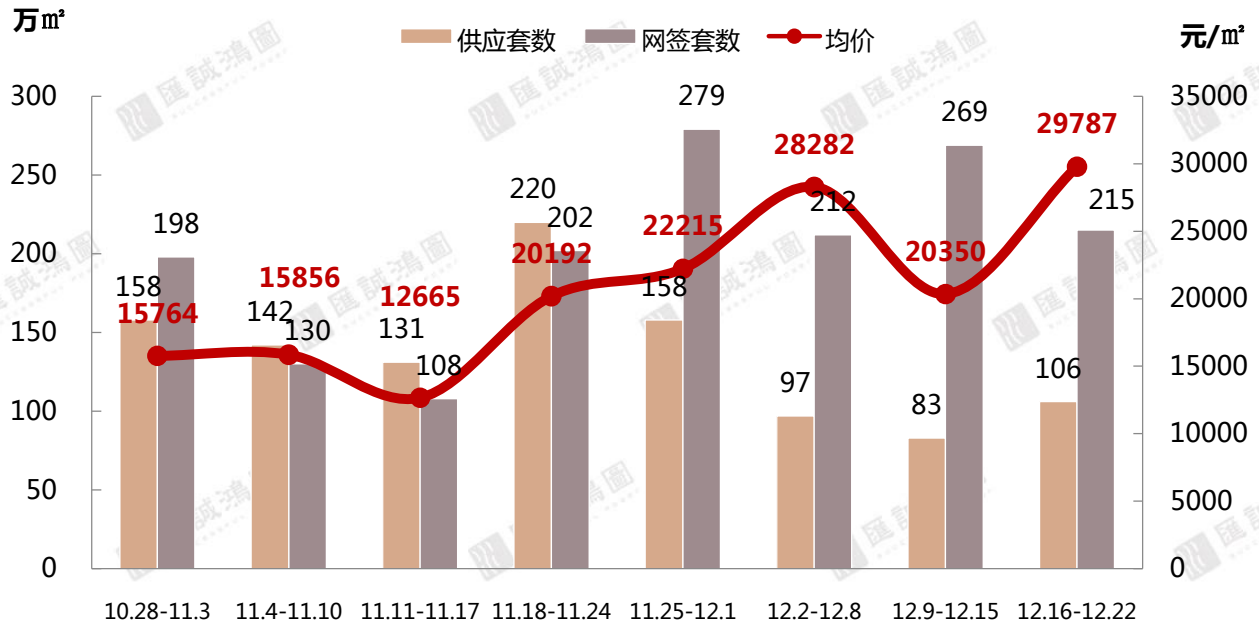
顺德

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

供应增加，集中非限购区；网签量跌价升，顺德四项目上榜

2019年第51周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	106	0.98	——
网签	215	1.54	29787
网签环比	-20%	-13%	+46%

第51周佛山市商铺网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	高明	宜丰豪庭	30	1372.59	35000
2	顺德	绿地商业中心	10	695.58	42682
3	顺德	中怡名都广场	10	421.51	18970
4	南海	天海城市花园	9	473.15	20340
5	顺德	龙江协兴购物中心	9	384.93	——
6	三水	恒福水岸南苑	8	673.34	21078
7	禅城	新鸿基泷景	8	357.02	45000
8	禅城	敏捷金谷国际	6	477.07	20703
9	顺德	顺德未来城	6	220.68	——
10	三水	碧桂园佛山双子星城	4	1044.19	13427

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域商铺市场

SUCCESSFUL POWER

五区均有新增供应，除三水，其他四区供应均增加；禅城、南海网签减少，顺德网签较稳定，三水、高明网签显著增加

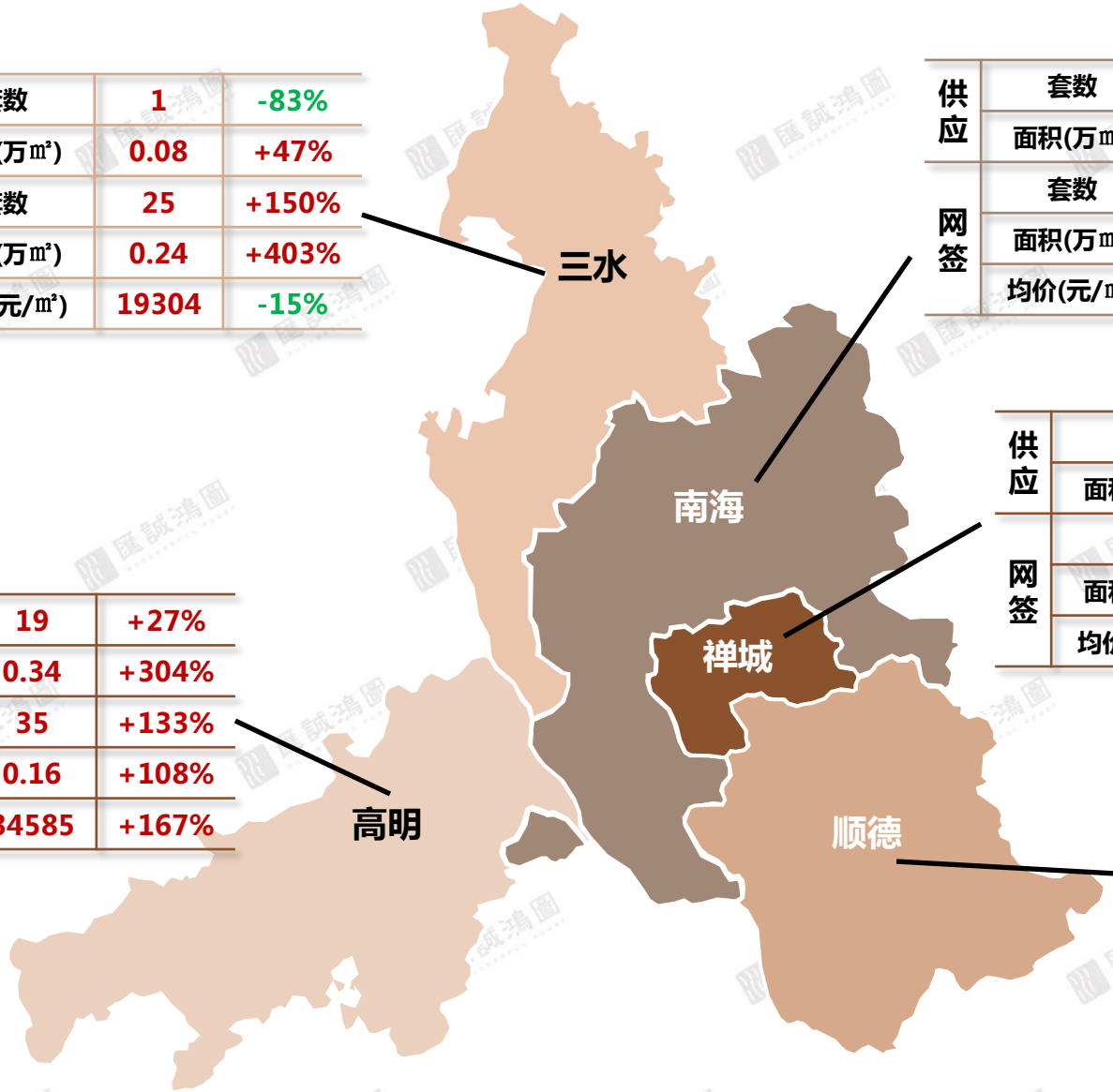
供应	套数	1	-83%
	面积(万㎡)	0.08	+47%
网签	套数	25	+150%
	面积(万㎡)	0.24	+403%
	均价(元/㎡)	19304	-15%

供应	套数	32	+60%
	面积(万㎡)	0.15	+29%
网签	套数	61	-29%
	面积(万㎡)	0.33	-40%
	均价(元/㎡)	35397	+68%

供应	套数	26	+24%
	面积(万㎡)	0.24	+75%
网签	套数	32	-67%
	面积(万㎡)	0.46	-28%
	均价(元/㎡)	30843	+46%

供应	套数	19	+27%
	面积(万㎡)	0.34	+304%
网签	套数	35	+133%
	面积(万㎡)	0.16	+108%
	均价(元/㎡)	34585	+167%

供应	套数	28	+33%
	面积(万㎡)	0.17	-57%
网签	套数	62	+3%
	面积(万㎡)	0.35	-23%
	均价(元/㎡)	29189	+59%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第51周市场总结

土地方面：推地回温，推出1宗商住地（黄岐），2宗商服地（杏坛、狮山）。成交方面，川企新希望首入佛山并竞得顺德大良商住地，享大良东部及德胜新城市政配套；2宗商服地成交，三水西南拟建附加商业的历史博物馆，桂城三山混合开发澳门城。

住宅方面：整体供应递增，南海居首位，顺德、高明次之，三水仍无新增供应；网签量稳价升，仅禅城顺德网签增加；五区均价上涨。不完全统计本周有6个项目开盘/加推，整体去化达4成；碧桂园岭南盛世凭其城芯超高性价比，双开造势，去化超9成；佛山半岛首开去化平平，禅西项目高端打造是否稳站“3”字头仍需检验；客户对区域价值敏感，追求区域效益。

商业方面：供货收紧，本周仅商铺有新增供应；全市公寓、写字楼、商铺网签均量跌价升；顺德公寓网签占比超五成领跑全市；依云置地中心网签翻倍，撑起全市写字楼市场；受南海、禅城商铺去化减缓影响，全市商铺网签回落，顺德商铺网签跃居首位。

附件

SUCCESSFUL POWER

◆广州再次优化区域人才购房，黄埔区人才购房不受户籍限制

继佛山、花都、南沙之后，广佛又一区域再出人才新政！12月20日，广州市黄埔区住房和城乡建设局联合广州开发区建设和交通局发布关于完善人才住房政策的通知，指出在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在***黄埔区范围内购买 1 套商品住房***。

政策细则：

为进一步优化营商环境，促进经济高质量发展，加快推进产业和人才聚集，着力解决人才关心的购房问题，经区政府、管委会同意，现就完善人才住房政策通知如下：

一、经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在黄埔区范围内购买 1 套商品住房。

二、在黄埔区工作，持有***广州市人才绿卡***或经区认定的***杰出人才、优秀人才、精英人才、名校（园）长、名教师、优秀医学专家、黄埔工匠，其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买1套商品住房。***

三、港澳居民在黄埔区范围内、在***中新广州知识城工作的新加坡居民***在中新广州知识城范围内购买商品住房享受与广州市户籍居民同等待遇。具体操作指南另行制定。

新政解读：

- 首次对新加坡居民放开购房政策，此应为国内首次，中新知识城因为是一个和新加坡合作的项目，所以有其特殊性
- 黄埔作为广州老六区之一（不含萝岗）放松了限购政策，对房地产市场信心有所提振
- 黄埔新政比南沙、花都都要严。首先至少需要***连续工作半年以上，而且必须是认定的人才***。跟南沙人才购房优化政策(本科/中级工以上)有所区别，所以对后市释放的购买力可能相对有限

◆广州南沙人才购房操作指南出炉，港澳居民可购自用商服类房地产物业

12月20日，南沙区人民政府发布《<关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通知>的解读》和《<关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通知>操作指南》的通知

1.实施内容

1. 持广州人才卡 可在南沙区范围内享受户籍购房待遇
2. 本科/中级工以上可在南沙区范围购广州首套房，不受户籍、社保和个税缴存限制
3. 港澳居民家庭若在穗无房，可购两套南沙房

年满18周岁（单身）：广州名下无房则可在南沙购买1套商品住房

港澳居民家庭：广州名下无房则可在南沙购买两套；广州名下已有1套商品房，则南沙可再买1套

（备注：均可购买承诺用于自用的商服类房地产物业）

2.提交材料

共通材料

- ◻ 婚姻状况材料
- ◻ 本人及家庭成员(配偶及未成年子女)身份证件
- ◻ 居民户口簿等家庭关系材料(验原件收复印件)等材料

购房资格1

持人才卡

必需：*提交广州市人才绿卡；广州南沙人才卡A卡或B卡*

购房资格2

本科/中级工及以上

必需：*本科及以上学历证书，或中级工及以上职业资格证书（验原件收复印件）*

任选其一

有工作单位的，需提供4项材料之一：劳动合同、聘用合同、个人城镇职工社会保险参保材料、个人所得税纳税记录。

自主创业或灵活就业的，需提供3项材料之一：营业执照复印件、个人城镇职工社会保险参保材料、个人所得税纳税记录。

3.购房流程

购买新建商品房： 提交购房材料，其中港澳居民需承诺自用 → 房企查验 标注原件已核 → 符合购房资格则合同备案 → 政府部门再次查验 → 进行商品住房预（销）售合同备案

购买存量房： 提交购房材料，其中港澳居民需承诺自用 → 买卖双方合同网签 → 凭合同及材料，申请办理产权转移等手续 → 政府部门再次查验 → 办理产权转移登记手续

◆工行集约运营中心落户广东金融高新区

昨日，中国工商银行集约运营中心(佛山)落户广东金融高新区，将打造业务运营的“智慧工厂”“智慧中枢”和“智慧大脑”。据悉，该中心为中国工商银行的两个全国性集约运营中心之一，填补了我市四大国有银行金融后台的空白。

两大运营 中国工商银行集约运营中心(佛山)（以下称***“佛山中心”***）和集约运营中心(成都)（以下称***“成都中心”***）是***全新组建的集约运营中心***，将通过科技赋能、流程重构、模式创新，面向全客户、全渠道、全业务提供更大范围、更宽领域、更深层次的集约运营和共享服务，致力于打造业务运营的“智慧工厂”“智慧中枢”和“智慧大脑”。

运营职能

1. ***集约运营中心将通过重构全行业务运营布局，实现总行层面各渠道业务的集约运营、智能处理、自动调度和精益管理***。同时依托专业优势，打造客户线上自助下单、运营中心集中处理、快递物流直邮配送的线上线下一体化客户服务新模式。此外，该中心还将充分发挥后台数据信息优势，对全行集约运营业务开展全方位、深层次的监控分析，推进业务处理流程和服务流程优化创新。

2. 佛山中心与成都中心互为备份，同时***佛山中心会增加业务流程设计和管理的职能***。此举积极响应了粤港澳大湾区发展战略，将为广东和佛山经济社会高质量发展提供跨境、跨界、跨业的综合金融服务。

引入意义 佛山中心落户，将***有助于推动广东金融高新区进一步打造全国金融服务高地***。数据显示，截至2019年11月底，广东金融高新区核心区已吸引中国人保南信息中心、广发金融中心等767家金融机构及知名企业落户，项目涵盖银行、证券、保险等金融与类金融业态，总投资规模超1210亿元，吸引金融白领人才近6万名。

◆桂城碧桂园永胜村改造方案已获区政府批复，将建多元综合片区

村改方案 《佛山市南海区桂城街道夏北社区永胜股份经济合作社旧村改造项目改造方案及拆迁补偿安置方案》已通过南海区政府的初审，下一步***将进入方案入户宣讲及方案表决阶段***。碧桂园方面表示，夏北永胜旧村居改造项目作为佛山市第一个整村改造项目，方案取得批复，是旧村居改造推进中坚实的一步。该方案初定的***集体物业保留部分集体性质，且集体物业占比不低***。

村改方向 永胜村的改造将规划建设成即商业综合体，精品住宅、共享公寓、岭南水街、运动公园为为一体的复合多元综合片区。项目还将引入智能系统，构建智慧4.0社区；规划建设幼儿园、小学、儿童和老年人活动中心，休闲广场、健身俱乐部、大型超市等。

村改历程 今年以来，桂城已先后完成***夏北永胜、洲表、聚龙南、聚龙北、宝华5个村改招商***，均坐落金融高新区周边。

金融高新区村改项目一览			
村名	**改造面积（亩）**	**合作房企**	**最新进展**
永胜村	483	**碧桂园**	最快年内出方案
洲表村	661.4	**万科**	预计年后出方案
聚龙南村	144.25	**保利**	准备启动测绘工作
聚龙北村	165.24	**保利**	
宝华村	309	**招商**	进村测量
合计	1762.89		

村改一览表

永胜村改造后效果图

◆里水沙涌村苏坑地块开招前期整理方，超1.9万㎡，须承租

南海区政府网发布了《南海区里水镇沙涌村下沙股份经济合作社“苏坑地块”土地前期整理项目及出租竞投公告》，就里水沙涌“苏坑地块”的土地前期整理及出租进行公开竞投，开招时间2020年1月22日上午10时。

里水沙涌村苏坑地块开招详情	
主体	南海区里水镇沙涌村下沙股份经济合作社苏坑
竞投方式	通过里水镇集体资产管理交易平台以***公开竞投的方式选取改造主体***
竞投人职责	既负责土地前期整理工作，也负责承租项目地块
地块信息	规划用地面积19946.5㎡(折合约29.92亩），筑密度≤40%，建筑容积率≤3.5，绿地率≥35%
主导使用性质	**零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、其他商服用地**

公告显示，合同履行期限分为***土地前期整理期***以及***土地租赁期***两个阶段：

土地整理期：自签订《土地前期整理协议》之日起算六个月内完成

（若因政策原因、拆迁诉讼原因致使整理工作无法在半年内完成的，经下沙经济社和竞得人双方协商一致，土地前期整理期限***可适当延期，但延期最长不超过半年***，延期期间竞得人需按照每月25万元的标准向下沙经济社支付占用补偿款,超出延期半年下沙经济社有权罚没拆迁保证金1000万）；

土地租赁期：签订《集体建设用地使用权出租合同》之日起算四十年

1. 合同期内，如遇政府征收，土地补偿归经济社所有。
2. 此外，关于地块要求中提到，土地前期整理要求竞得人与项目地块范围内租期未届满的租赁权人），并负责按约定组织围蔽、清拆地上建（构）筑物及平整土地，拆迁期间做好扬尘粉尘控制措施，并迁改本宗地范围内水电等公共设施（经济社不作经济补偿）。
3. 土地租赁要求，地块的租赁期为40年，自土地前期整理期届满双方签定移交确定书，并自签订《集体建设用地使用权出租合同》之日起算。***租赁期满后，地上建筑物所有权和使用权归经济社所有***。

◆澳门城项目落户三龙湾南海片区，总投资约15亿元

今年11月27日，三龙湾南海片区、桂城街道刚刚联合举办重点项目集中动工及签约，动工签约总投资额达276亿元。不到一个月，澳门城项目即正式落地，南海片区重点项目招商引资进入持续加速加力推进！

澳门城项目信息					
竞得人	佛澳城开发建设（佛山）有限公司				
竞得地块	三山渡口商业地块18亩 桂城街道中区、东区集体经联社约50亩村级工业园的20年租赁权				
总投资	约15亿元	建设总体量	约12.9万方		
国有部分	4.9万㎡	集体部分	5万㎡	不计容	3万㎡

项目信息一览表

规划效果图

建设规划 **澳门城项目也是国内首个混合开发的项目**。其是通过18亩商业用地的出让，带动了50亩村级工业园的连片改造，***创新了“国有+集体”，“出租+出让”的混发开发模式***，有效解决了农村集体用地连片开发难度大、成本高的问题。该项目也是落实2019年初南海区颁布《南海区城市更新实施办法》以来的首个试点成果。

建设时间 将引入澳门特色的商业街区设计，科创、文创产业，特色生活以及传统品牌，并借助粤港澳大湾区的资源整合优势，***将吸引独角兽企业、瞪羚企业、澳门高端人才等落户到三龙湾***。

建设意义 该项目的成功引入，是佛山三龙湾南海片区贯彻落实粤港澳大湾区规划纲要的实际行动，通过具体项目的建设开发，搭建与澳门商业、人才的互联桥梁，更好地推动粤港澳高端服务的合作。

◆里水嘉州广场奠基开工，购物中心+酒店+生态公园，预计2021年底建成开业

里水嘉州广场基本信息							
项目位置	里水大道南侧，里水镇汽车客运总站南侧 临近里水高级中学、旗峰小学、旗峰中学						
地块权属	里水镇甘蕉村和同股份合作经济社						
运营单位	黄岐嘉州广场						
购物广场	11万㎡	高端酒店	7.3万㎡	生态公园	3.5万㎡	停车场	2层
占地面积	4.62万㎡	总建设面积	24.1万㎡				
总投资	超10亿元	开业时间	2021年				

项目信息一览表

规划效果图

历史信息 今年4月，南海区政府网站发布了《关于里水嘉洲广场总平面的批前公示》，按公示显示，项目将建地上最高5层，地下两层的大型商业体，同时北侧规划有3栋楼高25/27层的酒店，设置有1500个停车位。

相关讯息 ***嘉洲集团还在三水乐平布局有乐平·嘉洲广场***，项目位于三水乐平大道，占地面积4.1万平方米，总建面11.7万㎡，这是2017年7月13日，佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体最终以10180万竞得的商服地块，溢价2700万，折合楼面价1245元/㎡。项目计划总投资5亿元，由购物中心、商务公寓、高级酒店、饮食娱乐、培训教育及相关配套服务构成，将在2020年动工建设。

◆石湾禅医健康城综合体开工 预计2021年建成投用

建设规划 项目将建6座主体结构，其中1、2、3座为健康住宅，4座为体育馆，馆内拥有足球场、羽毛球场等运动区域，5座为妇儿中心，6座为养护院，最高楼层为3座健康住宅，共42层，总建筑面积逾20万平方米，***是集医院、养护院、商业、体育馆、住宅为一体的高层及超高层建筑综合体***。

建设时间 项目将于2020年年中完成全部主体框架结构建设，然后建设园林，安装机电等配套设施设备，***整个项目2021年正式投用***。

其中妇儿中心投用后提供550个床位，为禅城及周边区域妇女儿童提供高水平国际化的医疗服务，***养护中心将医疗与养老事业结合，致力打造医养结合的样板工程。***

建设意义

禅医健康城综合体项目是石湾推动辖区大健康产业发展的重要抓手。目前，石湾范围内拥有市一医院、市三医院、市四医院及禅，群众就近就能享受到高

开工仪式

规划效果图

◆佛山地铁13号线站点全曝光，穿大良/容桂/伦教，设3个换乘站

《佛山市城市轨道交通第二期建设规划（2019-2024年）》，包括佛山市城市轨道2号线二期、4号线一期、11号线及13号线一期已上报至国家发改委审批。根据规划，轨道交通13号线计划2022年动工，预计工期4年。

1.功能定位

连接区域

顺德容桂、大良和伦教片区

连接产业

串联容桂总部经济基地、佛山高新区顺德园、顺德新城、中国南方智谷、顺峰山风景名胜区、伦教镇区，***加强大良容桂组团内部联系***；

衔接路网

衔接广珠城际、肇顺南城际、三号线、九号线和十一号线；

是缓解组团内部交通压力、串联各轨道交通骨干线路的外围补充线。

2.沿线概况

佛山地铁13号线沿线概况

街道	现状人口	2020规划人口	规划定位
容桂	46.4万	54万	先进制造业基地和企业总部经济基地、片区服务中心
大良	37.6万	53万	全区行政、金融、商贸、文化中心
伦教	18.4万	24万	重要生产基地、国际居住社区和旅游节点

3.线路总体方案

十三号线一期工程大致沿***碧桂公路-昌明东路-民安路-龙盘北路-碧桂公路-伦教横十三路布设***。

- ◆线路全长14.5km，为跨坐式单轨；
- ◆设站12座，均为高架车站，其中换乘站3座；
- ◆平均站间距1.3km，最大站间距1.73km，为容桂～昌明路区间；最小站间距0.87km，为德胜～民安路区间。
- ◆全线设车辆段一座，为容桂车辆段。

SUCCESSFUL POWER

◆广湛铁路新建站建筑设计方案征集，佛山站规模暂定15000平方米

中国铁路经济规划研究院有限公司公布了《新建广湛铁路湛江北站等8站建筑概念设计方案信息公告》。

建筑规模：***佛山站建筑规模暂按15000平方米以内控制***；珠三角枢纽机场站建筑规模暂按48500平方米以内控制；

广湛铁路项目基本信息			
总长	448.521 km	时速	350 公里/时
线路设计	全线正线、动走线及联络线按 一次铺设跨区间无缝线路设计		
项目位置	**1.项目东接广州枢纽** 通过京九、京广以及沿海客专 可抵京津冀、长三角、 海西和长株潭等地区 **2.西连湛江枢纽** 通过合湛、湛海铁路可 达北部湾、海南岛等地区		
站点	**新建9站：*佛山、新干线机场***、新兴南、阳春东、阳江北、马踏、茂名南、吴川、湛江北站 **引入2站：**广州、湛江西 **并站2座：**吴川、马踏		

佛山火车站改造高铁站

特别声明：本报告仅供参考

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图
佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606
联系人：王先生 13202465723　　张小姐 15521259759

THANK YOU

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品