

佛山市房地产市场周报

第5-6周

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

CONTENTS

目 录

- 一 | 市场资讯
- 二 | 土地市场
- 三 | 住宅整体市场
- 四 | 住宅区域市场

第5-6周市场概述

S U C C E S S F U L P O W E R

◆ 土地市场：

第5-6周，仅一宗商住地供应，位于顺德均安；颐安击退多家开发商竞得容桂商住地，美的、禹州、盛世物业联合体拿下勒流商住地。

◆ 住宅市场：

第5-6周，合计21个项目供应4002套住宅；

第5-6周，整体网签量跌价升，仅顺德网签环比增加；

第5-6周，合景天銮网签62套登榜首。



一、市场资讯

春节前夕，各区举行年度工作总结会议，释放多项规划利好信号，叠加大湾区规划公布在即，佛山楼市热度或将有望回升

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
宏观	——	2019-1-24	全国春节“空城”榜：佛山跻身前十
	——	2019-2-2	2018年佛山GDP达9935.88亿，广东第三
规划	大湾区规划	2019-1-29	大湾区两个重磅文件近期公布
		2019-2-12	《大公报》：粤港澳大湾区规划下周中公布
	区域规划	2019-1-25	南海1000万招标：研究7条地铁接驳广州，西站连通高明机场
		2019-1-29	2019年禅城大动作：季华二桥、佛山综合保税区等
		2019-1-31	顺德强推大良容桂，三大重点发展片区敲定，11号线将南接中山
		2019-1-31	2019年三水西南大动作：建设西江小学、火车站改造等
		2019-2-2	三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目
		2019-2-11	南海之眼最新规划曝光，将建180米地标，新交通确定接入广州南站
	片区规划	2019-2-1	高明富湾湖酒店周边控规：紧挨有轨电车，新增4宅地+1小学
	项目规划	2019-2-1	东建张槎项目：拟建10栋住宅和1栋9班幼儿园
2019-2-1		保利桂城良溪项目：12栋住宅+18班幼儿园，共规划1556户	
城建	交通	2019-2-3	南海三山季华实验室首期规划：将建成9大顶尖实验室
		2019-1-20	佛山地铁2号线正式转入站后施工：花卉世界站样板段出炉
		2019-1-28	广湛铁路完成可研审查，被列入国家专项规划
	2019-1-29	省两会声音：珠三角新干线机场力争今年确定选址	
	三旧改造	2019-1-31	2019年，顺德10镇街村改在行动



◆南海1000万招标：研究7条地铁接驳广州，西站连通高明机场

1月25日，广东明正项目管理有限公司受佛山市南海区铁路投资有限公司的委托，对佛山市南海区轨道交通相关规划项目招标采购。

● 招标内容有三项：

- 1、**南海区与广州市城市轨道交通衔接线路详细规划**：对广州10号线、19号线、25号线、28号线等4条线路向西延伸至南海区的路段，以及佛山6号线槎头通道、8号线延伸至广州火车站、佛山10号线的广佛衔接段等3条线路开展详细规划。
- 2、**南海区城市轨道中长期实施方案研究及重点线路交通详细规划**：初步判断，近中期我区将主要针对大沥、里水、丹灶、九江等近期线路未覆盖地区的地铁建设方案进行研究，主要包括5、6、7、8号线的南海段。
- 3、**佛山西站至珠三角新干线机场轨道交通规划研究**：
接轨方案及引入地区方案研究，重点研究佛山西站、机场引入方案。
佛山西站研究与广州地铁28号线贯通、与广佛城际环线衔接等接轨方案。
机场引入研究结合机场规划选择合适的方案。研究与佛山市地铁二号线衔接至机场方案。



◆南海之眼最新规划曝光，将建180米地标，新交通确定接入广州南站

2月11日，南海区举行一环创新圈和一环生态圈重点工作推进情况调研活动，随之透露了南海多个重点项目的新进展。

● 大沥布局7公里黄金城市中轴，南海之眼最新规划曝光，将建180米地标：

日前，南海大沥官方透露作为千灯湖城市中轴北延过河的重要节点——**南海之眼（即河西沿江片区改造项目）**的最新规划设计。

该项目南至佛山水道、东至佛山一环、西至桂和路、北至穗盐路，项目规划用地约1260亩，河岸总长约3公里，**将打造金融服务、文化休闲、高端商业以及公共配套于一体的城市核心区**。其中，南海之眼核心部分占地约250亩，包括**演艺文化、公共服务、商务办公、消费休闲**等功能板块。

此外，南海之眼将还将规划建设**一栋不低于180米高的地标建筑，打造超甲级写字楼、企业总部等载体**。

- **南海新交通将接入广州南站：**广州南站正在开展改造提升工作，为南海新交通引入广州南站西广场提供了良好契机和预留空间。目前新交通东延方案初步确定为：经过林岳西站后继续沿魁奇路铺设，与轨道11号线在林岳东站换乘后，跨越陈村水道进入大洲村片区，最后接入广州南站枢纽。同时，在邻近广州南站区域，**广佛将共建粤港澳国际交流中心**，发展高端金融服务接轨国际市场，同时以广府文化为设计元素，建成广佛面向世界的城市名片。
- **文翰湖公园二期年底投用：**森林公园一期预计年底完工，文翰湖公园二期年底前投入使用，林岳岗公园已完成环山路修建及前期方案设计，东平水道滨河景观工程设计已启动招标，高铁沿线景观绿化工程最快上半年可开工。

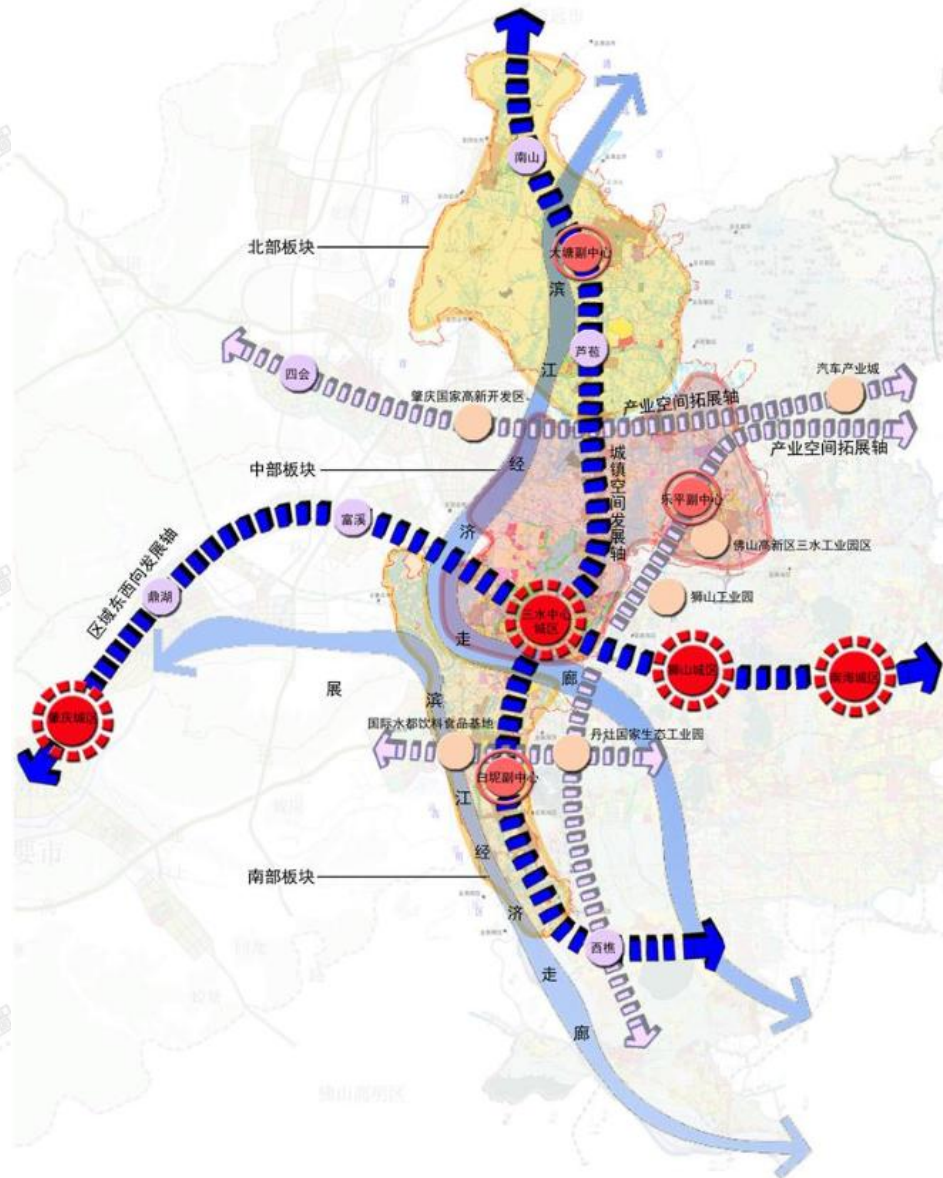




◆三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目

2月2日，三水区发展规划和统计局规划公示平台发布《**佛山市三水区“十三五”近期建设规划（2016-2020年）批后公告**》，公告披露了三水区2016-2020年建设项目计划，涉及交通、产业、特色小镇、人口、用地、教育、医疗等方面。

- **近期建设目标**：以全面建成小康社会，打造**粤港澳大湾区西部服务中心**、“**广佛创智之城、岭南水韵胜地**”为总体目标，牢固树立“城产人”融合发展理念，推动城市发展由外延扩张向内涵提升式转变，推动城市升级向城市升值转变，推动“**生产、生活、生态**”三位一体。
- **人口规模**：2020年三水区总人口规模预测为**68万人**
- **区域空间发展结构**：两轴三带两廊、三大板块、一主三副
两轴：依托**南丰大道-三水大桥-白金大道**一线的**南北向城镇空间发展轴**；
依托**广海大道、广佛肇城际轨道、规划地铁4号线**强化与南海城区、狮山组团等联系的**区域东西向发展轴**。
三带：依托**三花公路、珠二环、广肇高速**形成三条**产业空间拓展带**。
两廊：依托**西江、北江**打造**滨江经济走廊**。
一主三副：“**一主**”是以**三水新城、西南城区**为基础形成的中心城区；
“**三副**”是指**乐平、大塘和白坭**三个副中心城镇。





◆三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目

● 12个近期重点发展片区：

西南街道：西南旧城改造区、河口北江新城、南站枢纽核心区、水都产业拓展区

云东海街道：三水新城启动区、云东海生态产业区

白坭镇：文创古镇

乐平镇：佛山高新区三水工业园区、大旗头广府文化基地

大塘镇：大塘新城核心区

芦苞镇：芦苞时尚小镇

南山镇：南山康养小镇

● 根据三水区近期建设重点导引图所示，**三水区近期建设项目主要集中在西南、云东海街道以及乐平、大塘、白坭各中心区域。**

近期建设重点项目：三水新城启动区、河口北江新城、佛山高新区三水工业园区、大塘新城核心区、芦苞时尚小镇、南站枢纽核心区、水都产业拓展区、白坭文创古镇等

城市更新区：西南旧城改造区

生态控制区：南山康养小镇、云东海生态产业区

重点历史保护区：大旗头广府文化基地

另外，**有轨电车T20、佛山地铁4号线**都被列为近期建设项目。

● 三水区近期重点地区规划图与近期建设重点导引图基本一致，其中还标出**近期重点项目，主要分布在西南城区、三水新城启动区及云东海生态产业区。**



近期建设重点导引图



近期重点地区规划图



◆三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目

近期建设项目库，共**224个项目**。其中重点有：

- **6个文体设施建设项目**：三水体育中心、三水新城文化商业综合体等；
- **6个医疗卫生建设项目**：三水区新城医院、乐平镇人民医院、白坭镇人民医院等；
- **8个特色小镇**：河口古镇、广府印象小镇、康养小镇等。
- **10个三旧改造项目**：**花果山生活区棚户区改造、健力宝旧厂房地块改造、乐平糖厂片区改造、水厂片区旧改**等。
- **14个教育建设项目**：西江小学、新建御江南小学、乐平镇第一小学等。
- **51个交通交通**：新汽车客运站、佛山一环西拓富龙西江特大桥、博爱路西延工程等；其中，轨道交通建设项目重点提及**轨道4号线一期工程**。





◆高明富湾湖酒店周边控规：紧挨有轨电车，新增4宅地+1小学

2月1日，高明区政府网站发布了《**佛山市高明区富湾湖片区（GM-F-02-01）控制性详细规划**》公示的通告。

- **规划范围**：佛山市高明区东北部，紧邻西江新城，东至荷富路，北至莲山路，西至恒昌路，南至广明高速，规划范围总面积439.49公顷。
- **规划定位**：片区将打造集**生产制造、商贸服务、生活居住**于一体的**综合发展组团**。

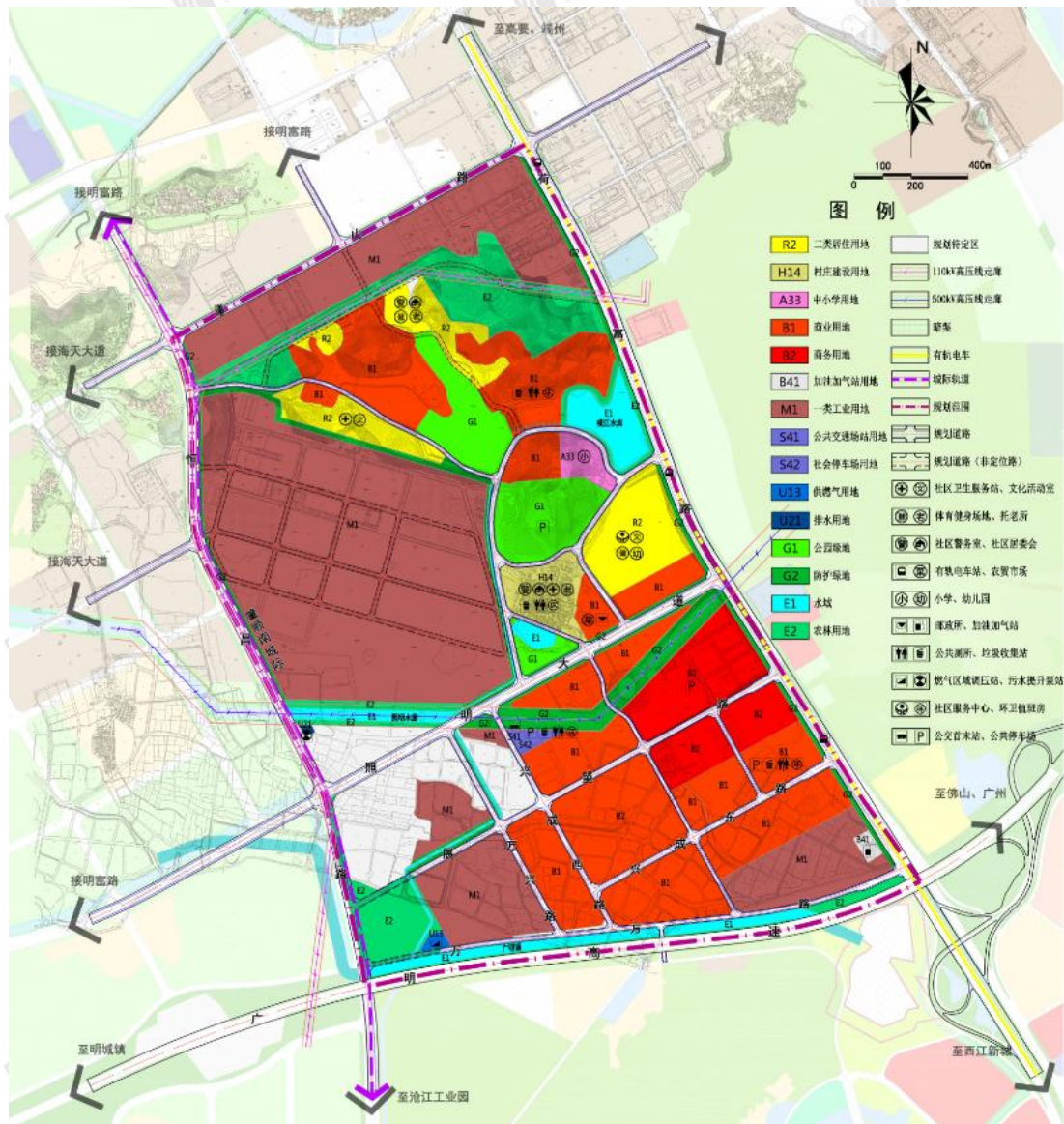
产业区：规划区**西部及北部**，主要打造**新材料新能源产业集聚区**；

配套服务区：规划区**东部**，主要打造规划区的生活配套区；

交易市场区：规划区**东南部**，功能包括交易市场以及配套酒店、旅馆餐饮等；

商务办公区：交易市场区**北侧**，为**国外采购商、企业总部、科研机构、金融机构和中介服务机构**的商务办公区。

- **交通**：片区将由快速路荷富路，主干路蓬山路、恒昌路、照明大道，以及相关次干道和支路组成。此外，规划图显示，规划**有轨电车**线路还将在**规划区东侧经过并在规划区内设置3处站点**。
- **变化**：片区内目前除了建有佛山照明科技产业基地和富湾湖酒店外，片区未来还将**新增1所24班的小学和1所18班的幼儿园，以及托老所、文化活动站等各两处**。此外，片区未来还将**新增宅地4宗以及商业商务用地15宗**。





◆东建张槎项目：拟建10栋住宅和1栋9班幼儿园

2月1日，**东建张槎项目**在禅城区政府网站进行修规总平面图公示，该项目**拟建10栋住宅和1栋幼儿园**。

该项目10栋住宅楼高19-21层，其中1-4栋毗邻张槎四路，均楼高19层，而5-10栋则均为楼高21层。小区临街商业将沿张槎四路设置，同时在整个小区的西南角还规划有**9班幼儿园**一处。



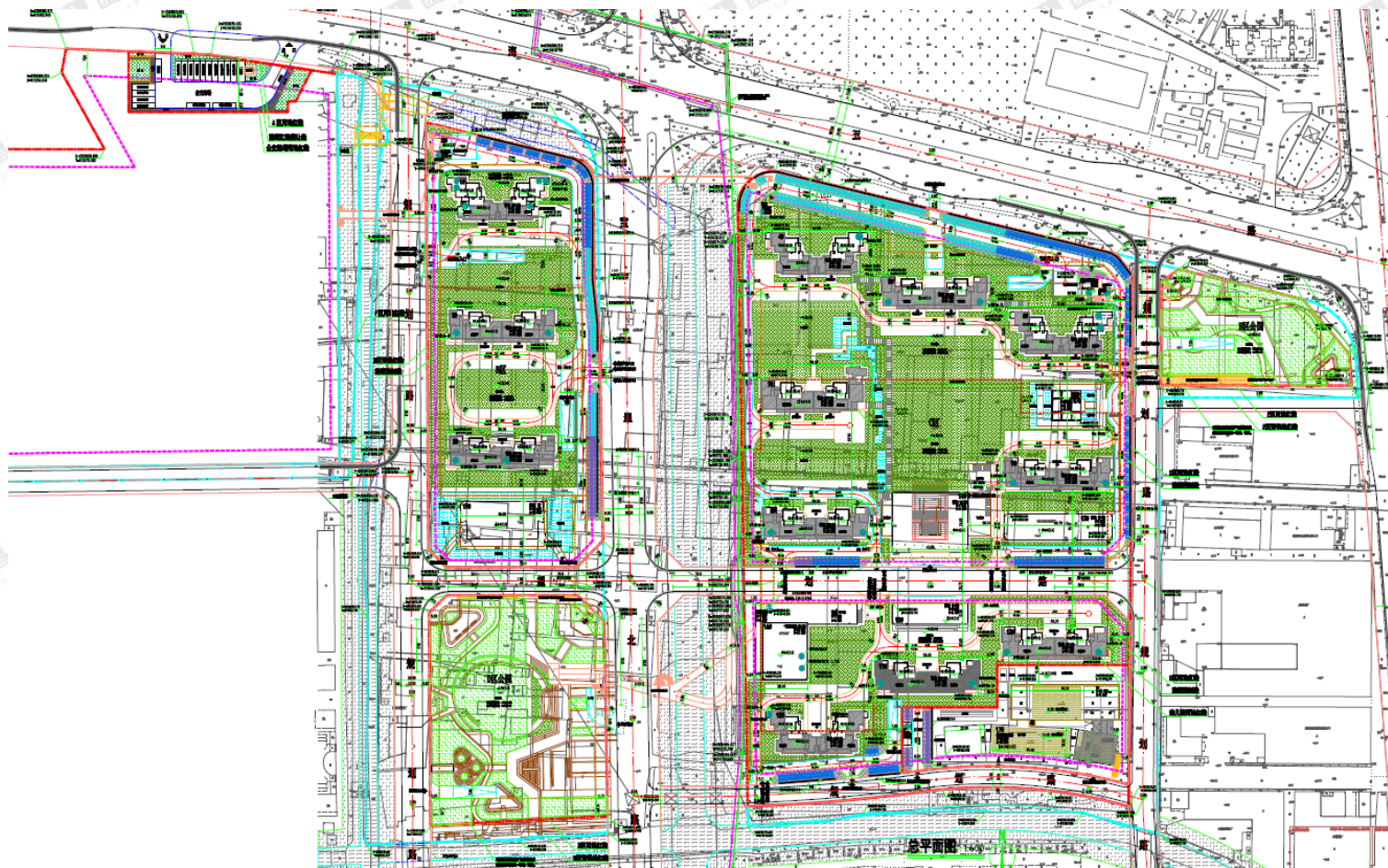


◆保利桂城良溪项目：12栋住宅+18班幼儿园，共规划1556户

2月1日，**保利良溪花园项目**规划在南海政府网站进行公示，建设单位为佛山市保利兴泰房地产开发有限公司，即**保利地产**。根据保利地产此前公告披露，公司**目前拥有该项目60%权益**，并**拟引入合作方共同开发**，具体合作方待定。

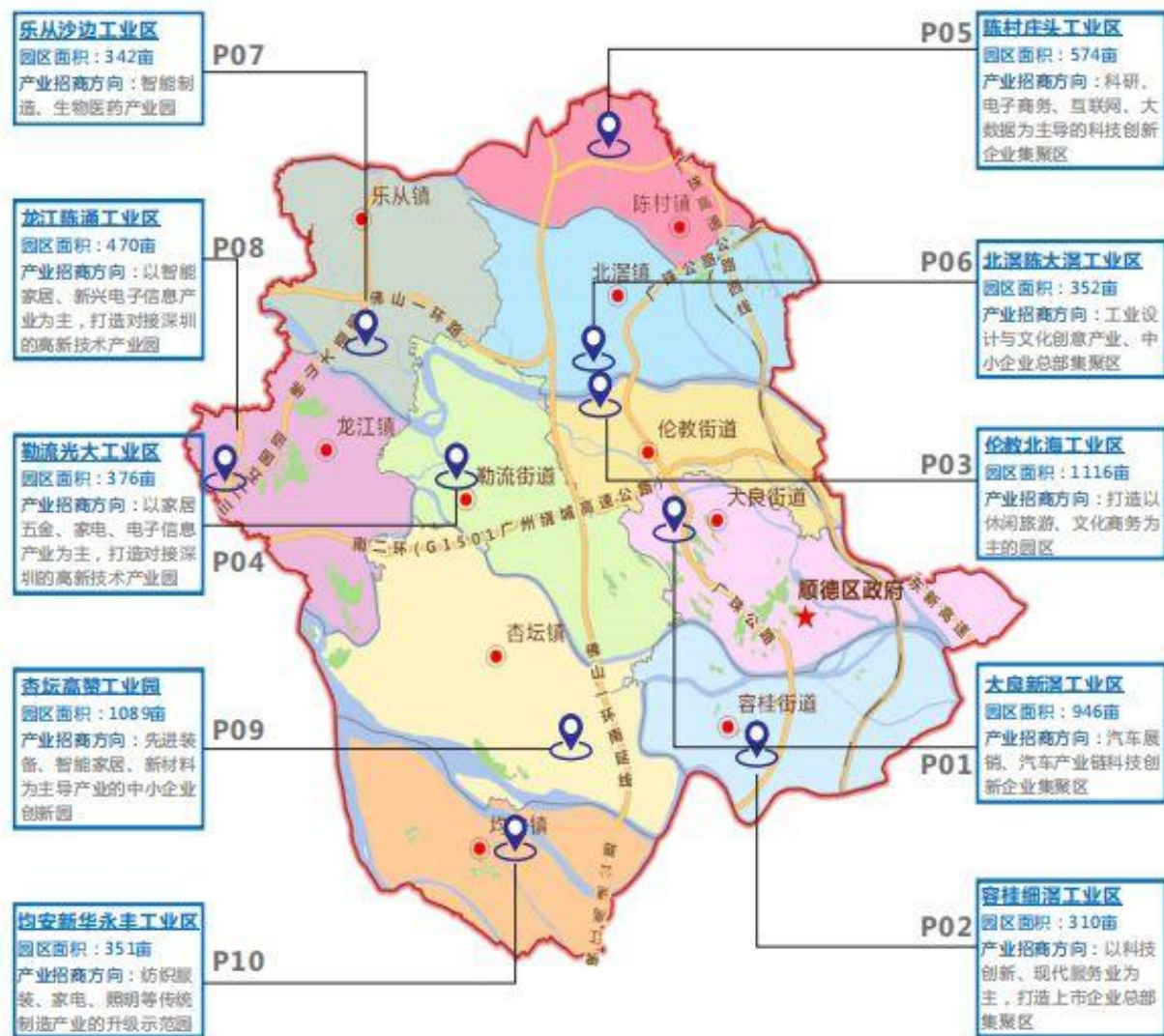
项目总占地面积约193259.2m²，划分为**ABCDEF区**，其中，基准面积为143028.2m²（A/B/C区），公园绿地、道路、水域等面积达50231m²（D/E/F区），含**住宅、办公、娱乐、商业、酒店、公园**等于一体。

从总规划图得知，项目共规划**12栋住宅**，编号分别为1-12座，楼高28-30层不等；同时，规划**5栋商业**，楼高1-2层，编号分别为13-15、19座，综合B、C两区，住宅建筑面积为275413.31m²，商业面积达8415.09m²，共规划1556户，预计可容纳人数约4989人，其中，**B区规划户数380户**（总人数约1226人），**C区规划户数1176户**（总人数约3763人）。





◆2019年，顺德10镇街村改在行动





二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

仅一宗商住地出让，位于顺德均安鳧洲河旁，该地块曾于去年11月临拍前撤销挂牌，此番二度挂牌，出让条件无变化

地块名称	可建建面	起拍均价
——	——	——

供应0宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

三水

供应0宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

地块名称	可建建面	起拍均价
——	——	——

地块名称	可建建面	起拍均价
——	——	——

供应0宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

南海

供应0宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

地块名称	可建建面	起拍均价
——	——	——

高明

禅城

供应1宗
可建建面7.92万m²
起拍均价3690元/m²

地块名称	可建建面	起拍均价
均安鳧洲河旁	7.92	3690

顺德

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2019年第5-6周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交日期
顺德	均安	2019/2/1	TD2019(SD)WG0001	顺德区均安镇东堤路07-1号地块 (均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01)	商住	2.48	7.92	29227	2019/3/4
南海	九江	2019/2/2	TD2019(NH)WG0004	南海区九江镇九江大道河清村地段 北侧G-2地块	工业	1.45	3.62	1000	2019/3/4
三水	乐平	2019/2/2	TD2019(SS)WG0001	三水工业园区D区49号	工业	9.1	40.94	8190	2019/3/7
高明	荷城	2019/1/30	TD2019(GM)WG0005	高明区荷城街道三和路以南、兴源 路以西	工业	2.05	6.14	1260	2019/3/6
高明	明城	2019/2/3	TD2019(GM)WG0006	高明区明城镇明富路以东、江肇高 速以西	工业	8.45	25.36	3044	2019/3/6
高明	明城	2019/2/3	TD2019(GM)WG0007	高明区明城镇明富路以东、盈富东 路以西	工业	3.37	10.1	1212	2019/3/6
高明	明城	2019/2/3	TD2019(GM)WG0008	高明区明城镇盈富东路以东、江肇 高速以西	工业	2.11	6.34	762	2019/3/6

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

有两宗商住地成交，颐安击退多家开发商竞得容桂商住地，美的、禹州、盛世物业联合体拿下勒流巨无霸商住地

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

三水

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

南海

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

高明

禅城

成交2宗
可建建面37.17万m²
成交均价4608元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
颐安容桂望江商住地	6.54	5257

顺德

美的禹州联合体勒流商住地	30.62	4470
--------------	-------	------

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2019年第5-6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m ²)	可建面积(万m ²)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/m ²)	交易日期
顺德	容桂	TD2018(SD)XG0014	顺德区容桂容边居委会九横路以南地块	商住	2.62	6.54	34400	颐安	5257	2019/1/29
顺德	勒流	TD2018(SD)WG0031	顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块	商住	11.04	30.62	136874	美的+禹州+盛世物业	4470	2019/1/29
三水	西南	TD2018(SS)WG0027	三水区西南街道崇文路南侧地块一	教育	1.29	1.29	910	佛山市三水德翰投资有限公司	704	2019/1/30

【周重点成交地块一】

TD2018(SD)XG0014号地块

成交时间：2019-1-29

地块性质：商住

占地面积：2.62万m²

容积率：2.5

建筑面积：6.54万m²

出让底价：20941万元

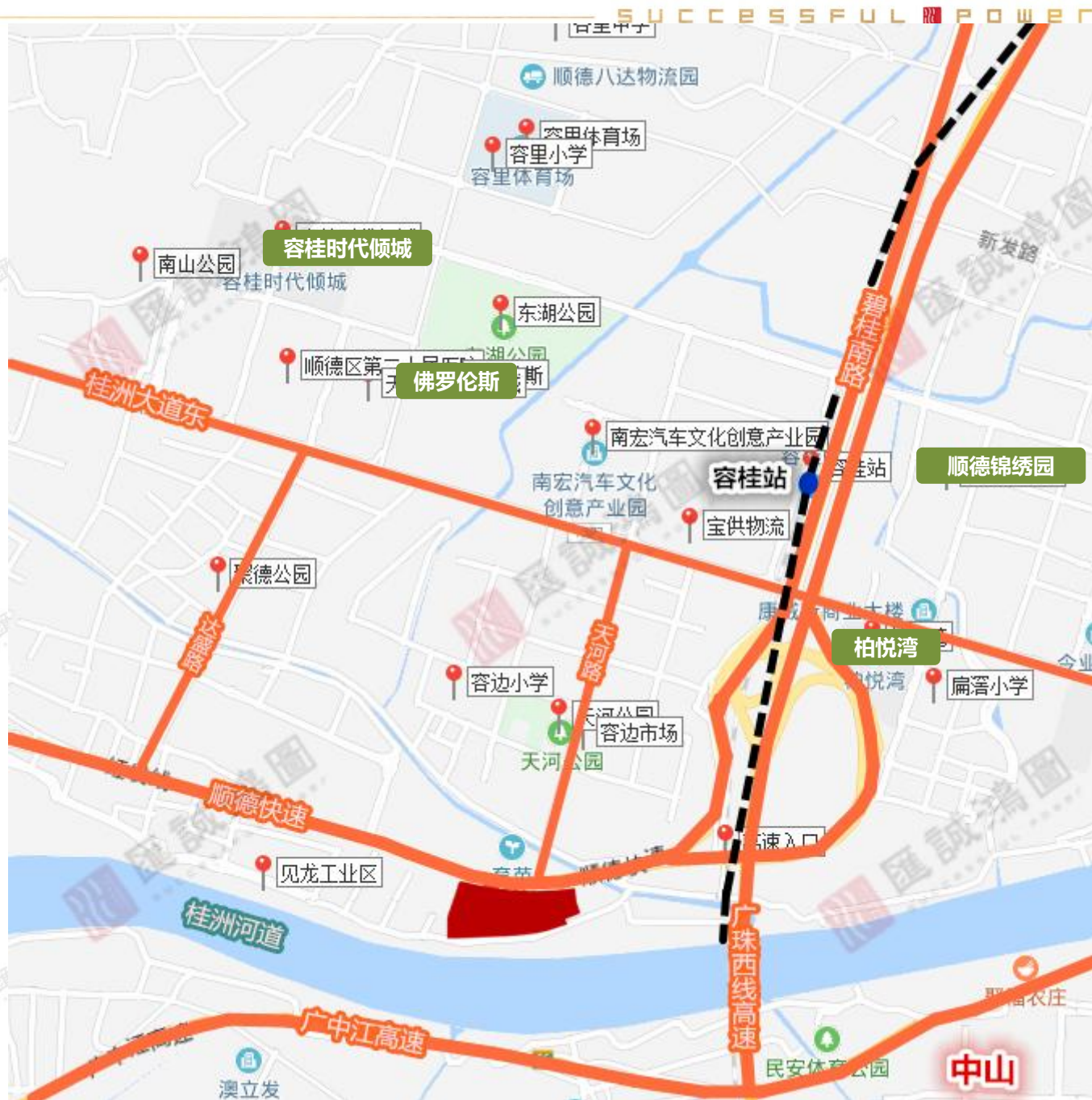
成交总价：34400万元

溢价率：64.3%

楼面地价：5257元/m²

竞得者：颐安

地块位置：顺德区容桂容边居委会九横路以南地块



【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块二】

S U C C E S S F U L P O W E R



TD2018(SD)WG0031号地块

成交时间：2019-1-29

地块性质：A、C区：商服 B区：城镇住宅用地

D区：城镇村道路用地 E区：公园与绿地

占地面积：11.04万m²

容积率：3.0

建筑面积：30.62万m²

出让底价：131674万元

成交总价：136874万元

溢价率：3.9%

楼面地价：4470元/m²

竞得者：佛山市美的房地产发展有限公司、佛山市

顺德区盛世产业园物业管理有限公司、厦门禹洲鸿

图地产开发有限公司

地块位置：顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块



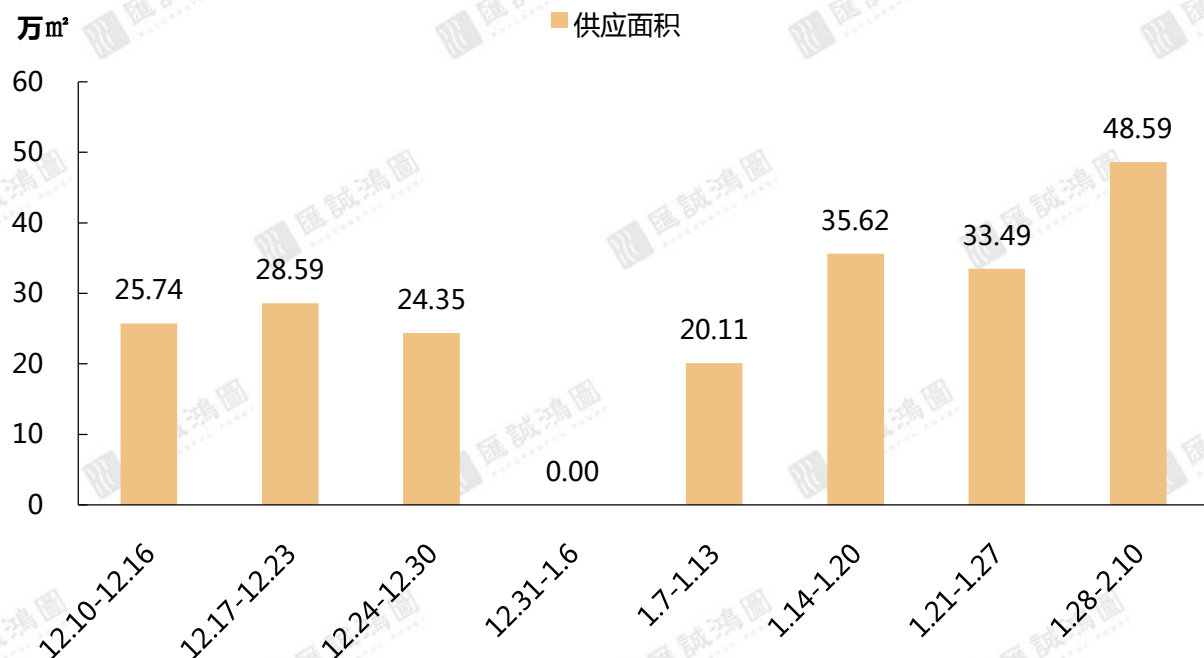


三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

供应增加，为年后推新货做准备；南海五盘上榜，多为限购区项目；保利叶公馆现售证有效期仅有一个月

2019年第5-6周佛山市住宅近期供应走势



	供应项目个数	供应套数	供应面积
第5-6周	21个	4002套	48.59万m²
环比	+24%	+15%	+45%

第5-6周佛山市住宅供应套数TOP10

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积
1	三水	时代南湾	496	60177.2
2	南海	保利叶公馆	439	52282.04
3	南海	珠水豪庭	402	36321.42
4	顺德	碧桂园凤凰湾	384	50727.61
5	南海	时代水岸花园	376	46115.74
6	顺德	恒福容悦园	342	35746.36
7	南海	越秀星汇瀚府	302	34115.47
8	三水	欧雅右岸春天	204	20854.35
9	顺德	怡翠晋盛花园	170	24484.36
10	南海	天晟·海琴湾	166	49712.58

(注：统计数据不包含万科项目)



2019年第5-6周佛山房地产市场住宅供应一览表

时间	名称	行政区	楼栋	住宅	
				套数	面积(m ²)
2019/1/30	富丰君御	南海-桂城	13座	124	13512.9
2019/2/1	越秀星汇瀚府	南海-桂城	15栋,16栋	302	34115.47
2019/2/2	保利葉公馆	南海-桂城	2座	111	15435.66
2019/2/2	保利葉公馆	南海-桂城	3座	128	14019.88
2019/2/2	保利葉公馆	南海-桂城	1座	140	16264.15
2019/2/2	保利葉公馆	南海-桂城	4座	60	6562.35
2019/1/31	广佛新世界	南海-狮山	上城45栋,上城46栋	86	5981.86
2019/1/31	天晟·海琴湾	南海-丹灶	海逸阁	88	16772.82
2019/1/31	天晟·海琴湾	南海-丹灶	十八街-二十二街	78	32939.76
2019/1/31	珠水豪庭	南海-大沥黄岐	6栋、7栋、10栋	402	36321.42
2019/2/1	时代水岸花园	南海-大沥黄岐	08座、18座	376	46115.74
2019/1/28	燕语湾	高明-荷城	西苑	72	8057.78
2019/1/30	嘉云轩	高明-荷城	嘉云轩	44	4184.03
2019/1/30	明信华府	高明-荷城	2座	59	5543.52
2019/1/31	招商熙园	高明-荷城	23、24座	44	5744.22
2019/1/30	金田广场	高明-杨和	9座	62	5075.91



2019年第5-6周佛山房地产市场住宅供应一览表

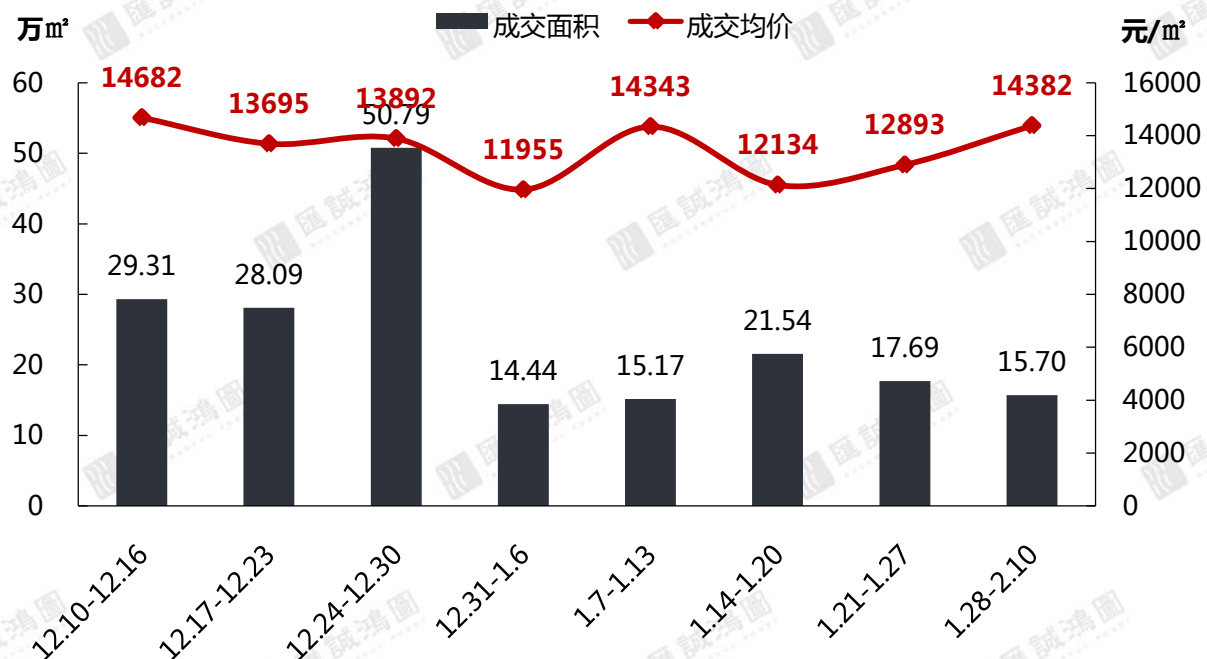
时间	名称	行政区	楼栋	住宅	
				套数	面积(m ²)
2019/1/28	唯美臻岸华府	顺德-伦教	11座	2	1530.07
2019/1/29	康格斯花园	顺德-大良	20座,19座	136	15850.85
2019/1/28	恒福容悦园	顺德-容桂	6座,5座,2座,3座,4座	342	35746.36
2019/1/30	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	蔚蓝苑2座	148	16591.32
2019/1/31	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	晴澜苑10座	62	16894.9
2019/1/31	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	比邻苑3栋	174	17241.39
2019/1/31	怡翠晋盛花园	顺德-佛山新城	2座,1座	170	24484.36
2019/2/2	招商曦岸	顺德-陈村	6座,4座	28	3948.78
2019/1/30	欧雅右岸春天	三水-西南沙头	21座	108	11469.87
2019/1/30	欧雅右岸春天	三水-西南沙头	22座	96	9384.48
2019/1/30	时代南湾	三水-西南北江新区	17座,16座	372	44661.08
2019/1/30	时代南湾	三水-西南北江新区	8座	124	15516.12
2019/2/2	景秀南湾公馆	三水-大塘	7座	64	5892.64

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

2018年底冲业绩节点过后，网签回落，持续低迷；榜单项目多为顺德项目

2019年第5-6周佛山市住宅近期成交走势



第5-6周佛山市住宅成交套数TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	顺德	合景天銮	62	7239.77	23398
2	禅城	花曼丽舍	60	6681.22	14440
3	顺德	保利海德公园	56	6805.99	16575
4	顺德	碧桂园凤凰湾	54	6808.83	10178
5	禅城	新福港鼎峰	39	3870.60	13852
6	南海	保利茉莉公馆	39	4269.46	15492
7	顺德	恒大龙江翡翠	38	4199.27	13085
8	禅城	新鸿基珑景	37	4086.94	19278
9	顺德	佳兆业金域花园	28	3704.20	12013
10	顺德	颐安灏景湾	25	2896.52	13346

(注：统计数据不包含万科项目)

	成交套数	成交面积	成交均价
第5-6周	1364套	15.7万m²	14382元/m²
环比	-13%	-11%	+12%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

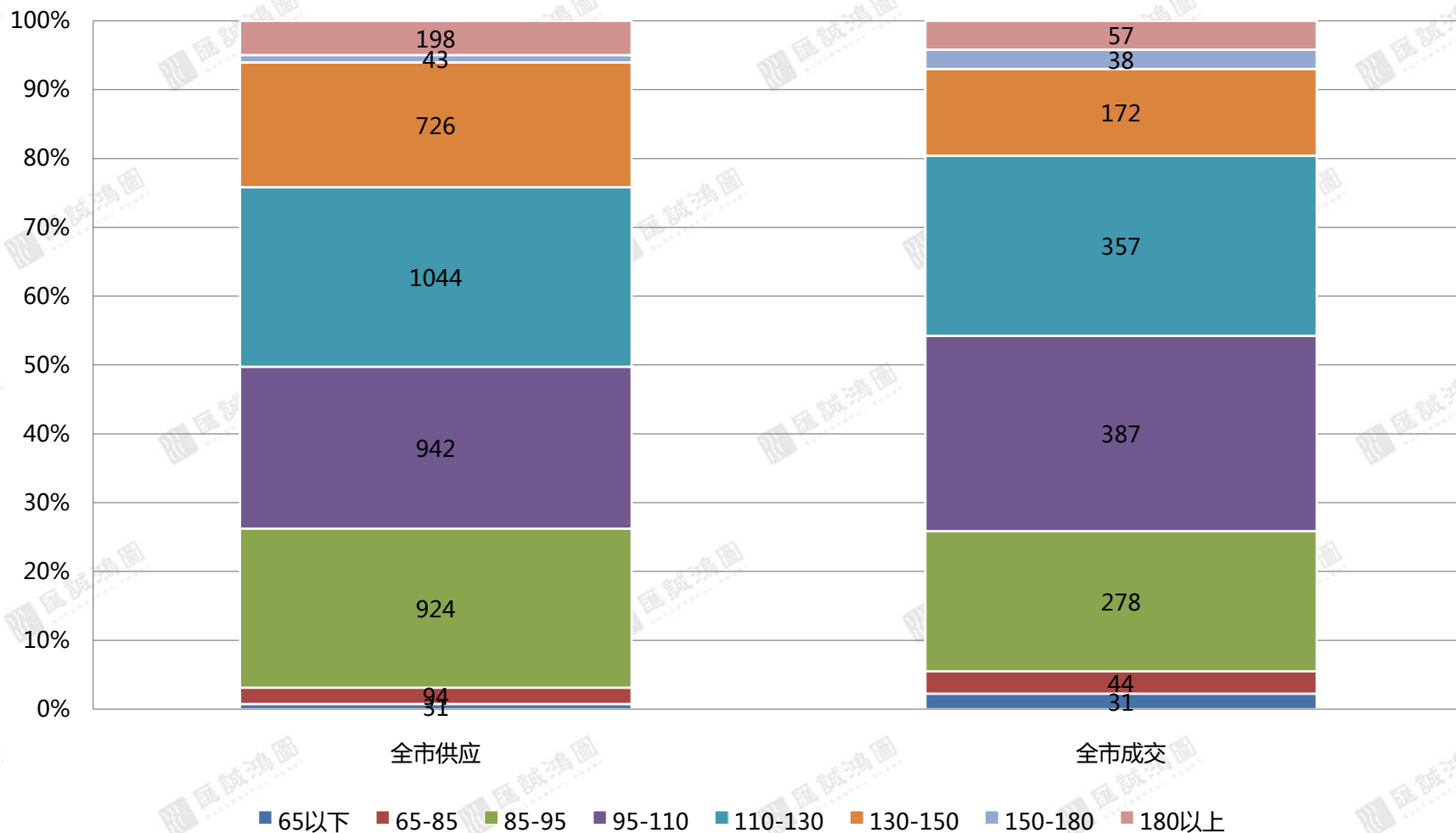
【住宅供求面积段】

佛山全市住宅供应面积段以85-130m²为主

SUCCESSFUL POWER



2019年第5-6周佛山全市住宅供应及成交面积段占比



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

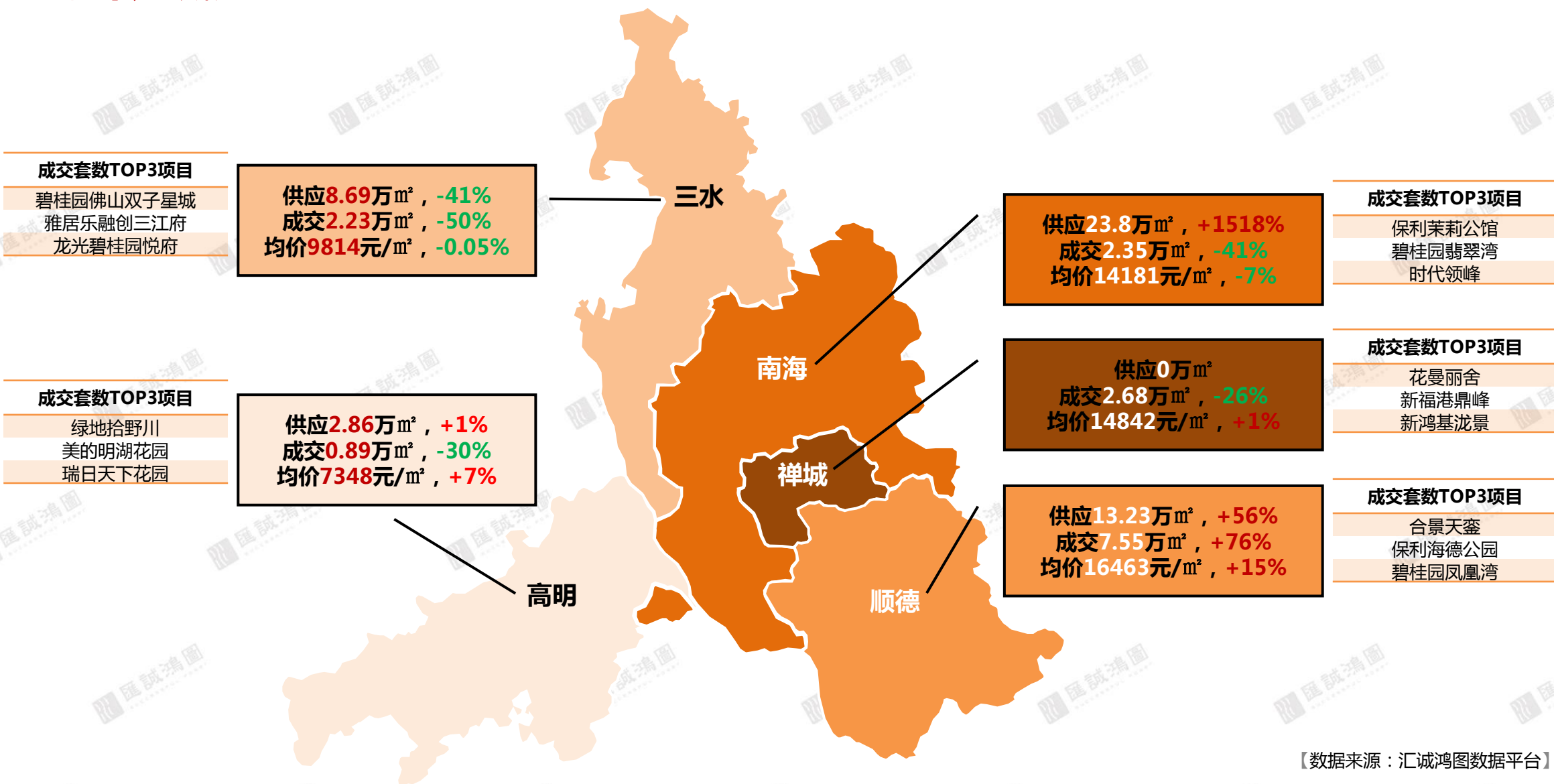


四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

南海、顺德、三水为供应主力，禅城暂无供应；仅顺德网签环比增加，其他四区均环比减少



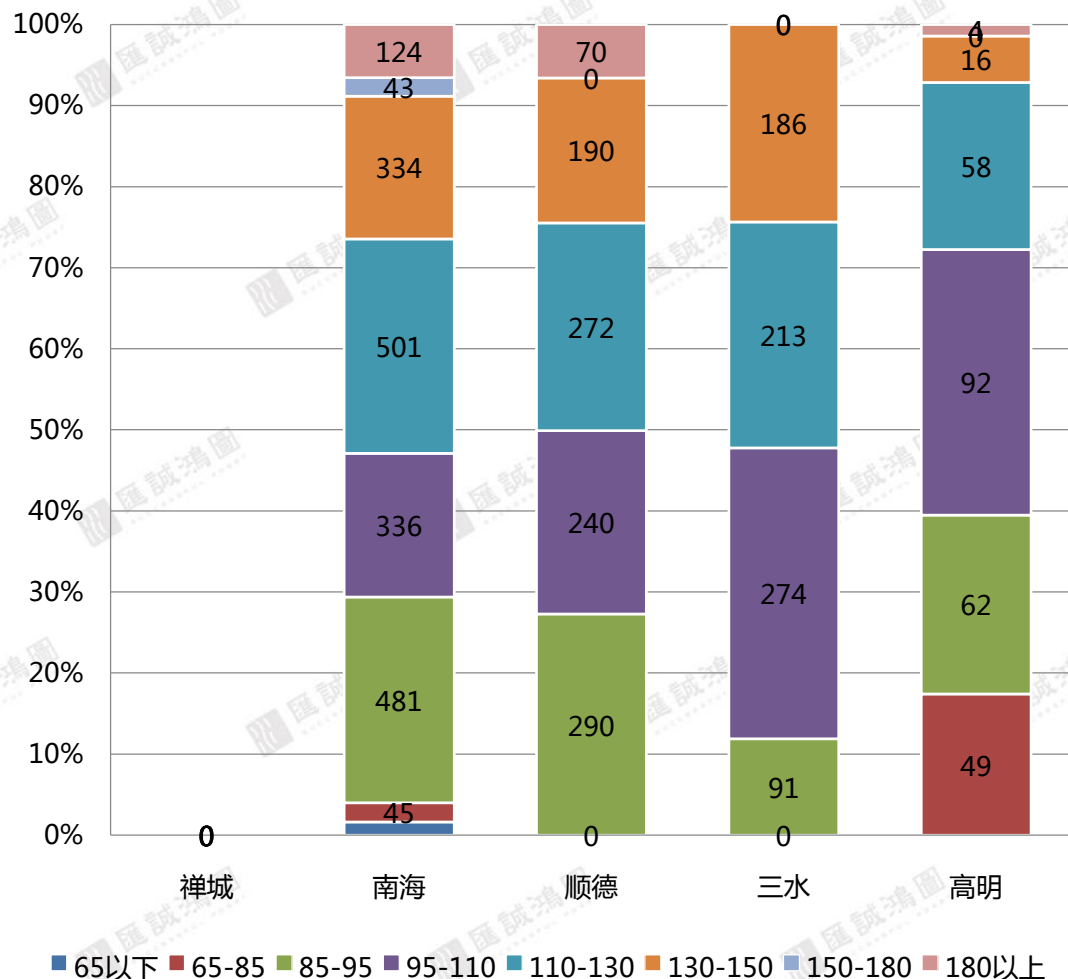
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供求面积段】

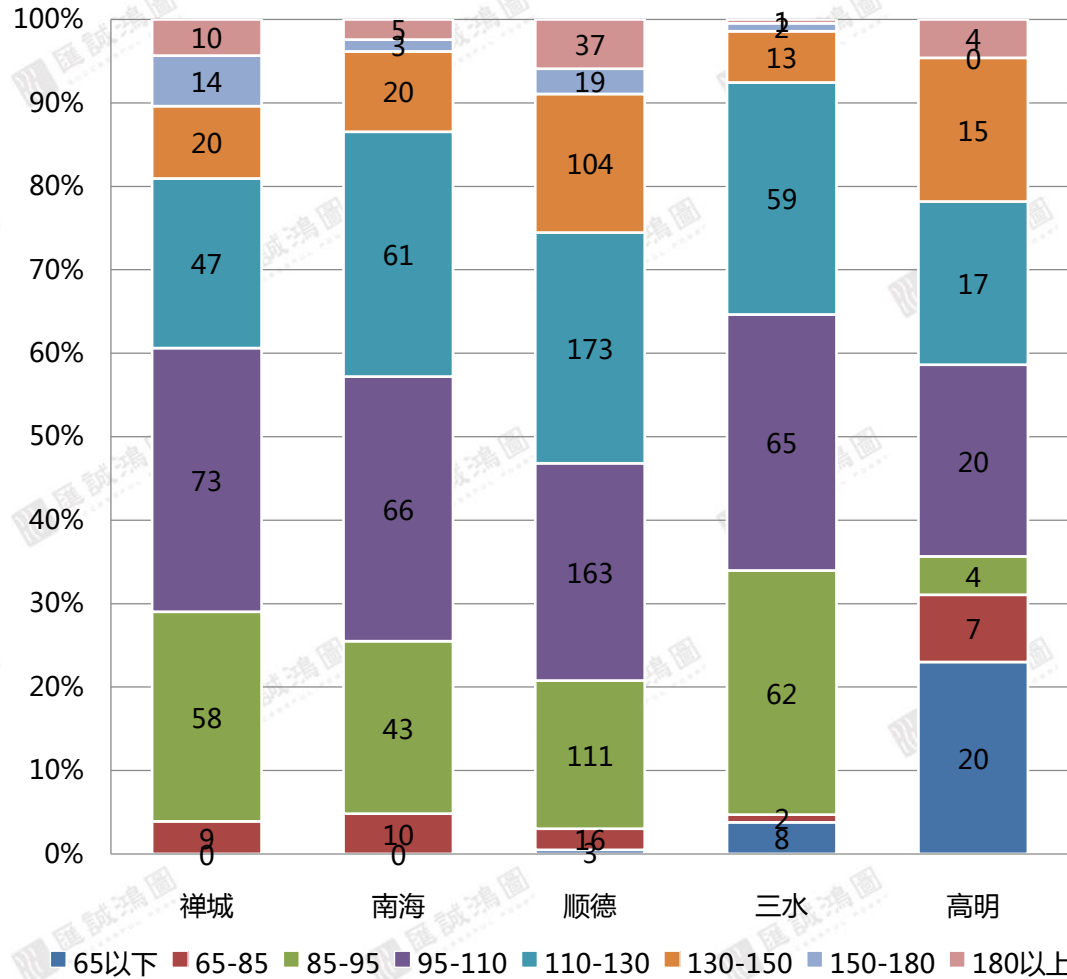
SUCCESSFUL POWER

供应方面，南海、顺德以85-95m²及110-130m²产品为主，三水、高明以95-110m²产品为主

2019年第5-6周佛山五区供应面积段占比



2019年第5-6周佛山五区成交面积段占比



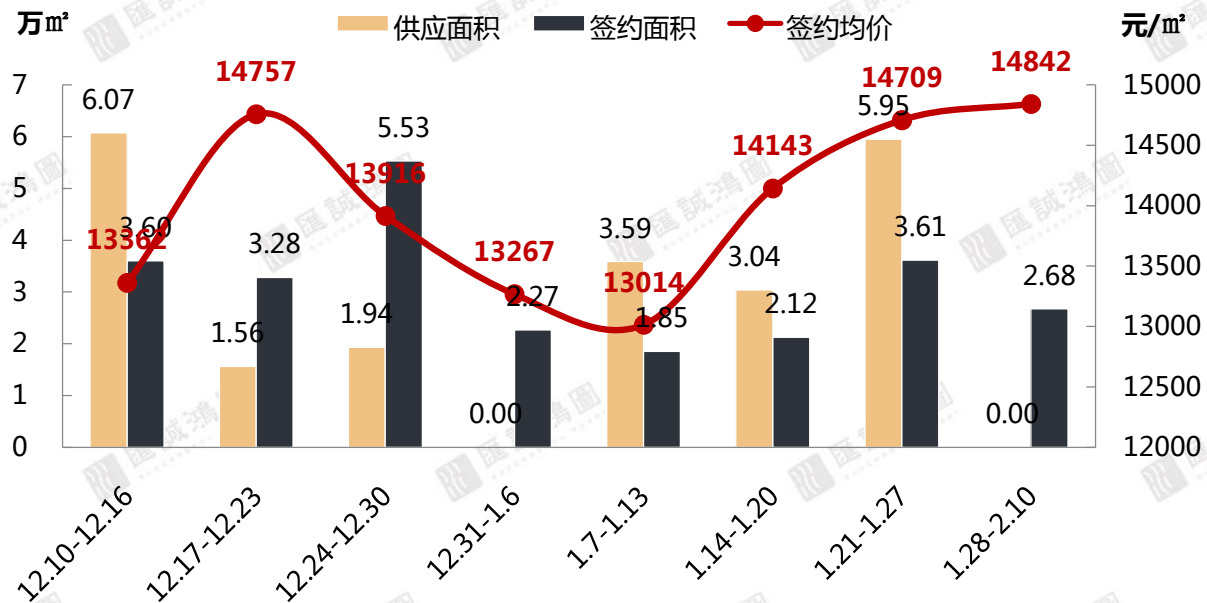
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

新鸿基泷景新推一座备案价有所提升，带动区域价格上涨；花曼丽舍近期加推一二座，网签60套居首

2019年第5-6周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	0	0	—
成交	231	2.68	14842
环比	-17%	-26%	+1%

第5-6周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	花曼丽舍	60	6681.22	14440
2	新福港鼎峰	39	3870.6	13852
3	新鸿基泷景	37	4086.94	19278
4	保利碧桂园天汇	21	3072.01	16051
5	文华丽苑	12	1198.25	14402
6	绿岛湖壹号	7	971.33	12528
7	保利翡翠公馆	6	807.38	13362
8	敏捷金谷国际	5	455.88	12874
9	信业阳光城檀悦	5	1057	13230
10	中海凤凰熙岸	5	600.54	13813

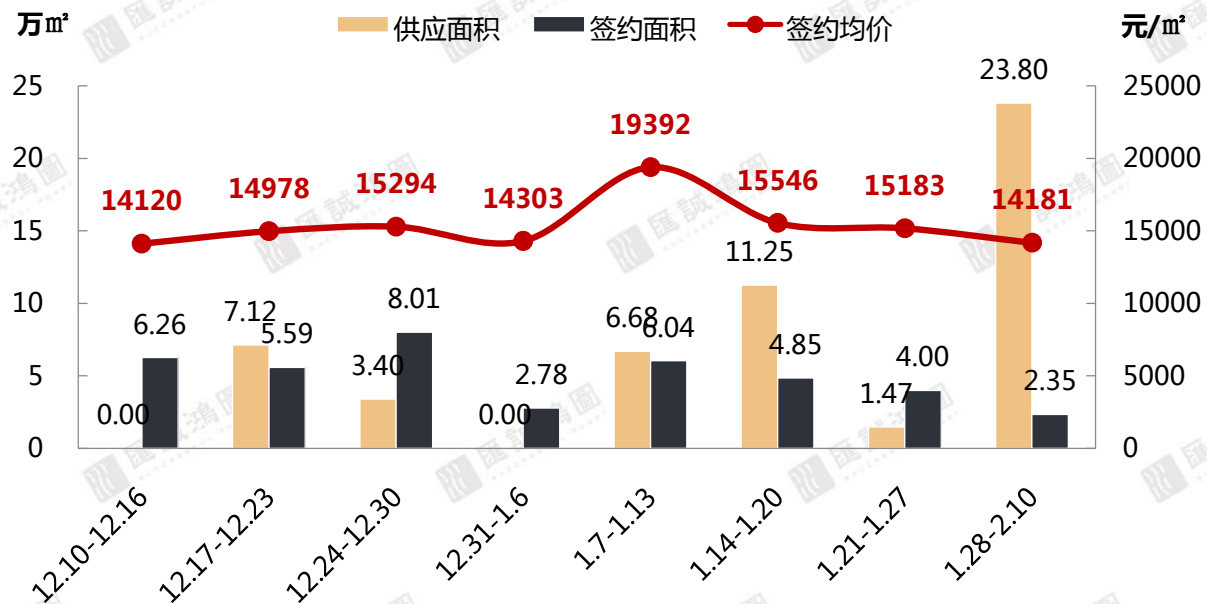
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

受近期备案价提高影响，限购区发力，带动供应暴增；缺乏限购区项目网签支撑，均价下降

2019年第5-6周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	1895	23.8	—
成交	208	2.35	14181
环比	-43%	-41%	-7%

第5-6周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	保利茉莉公馆	39	4269.46	15492
2	碧桂园翡翠湾	19	2085.83	8623
3	时代领峰	14	1356.83	14860
4	新城璟城	12	1230.75	14377
5	保利珑门	11	1287.67	16550
6	融创御府	11	1254.57	14938
7	绿地香颂公馆	9	750.71	5983
8	美的翰湖苑	8	834.22	9713
9	当代万国府MOMA	6	770.05	18280
10	富丰君御	6	774.27	20705

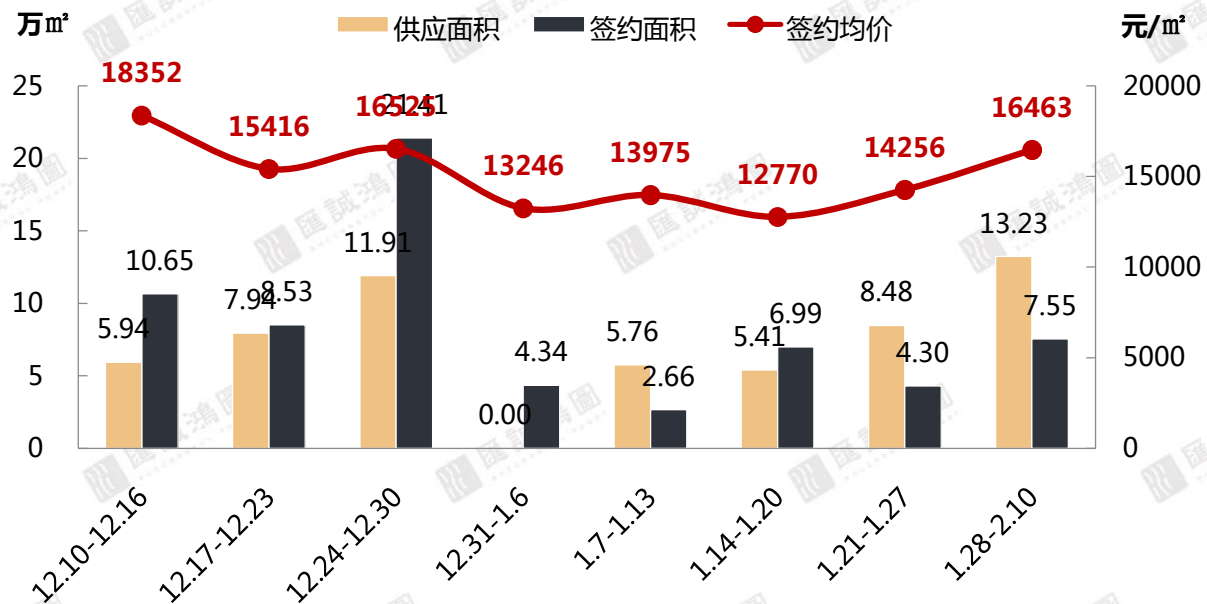
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

碧桂园凤凰湾、恒福容悦园助力容桂板块成为供应主力；合景天銮备案价提升，带动区域价格上涨

2019年第5-6周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	1062	13.23	——
成交	626	7.55	16463
环比	+64%	+76%	+15%

第5-6周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	合景天銮	62	7239.77	23398
2	保利海德公园	56	6805.99	16575
3	碧桂园凤凰湾	54	6808.83	10178
4	恒大龙江翡翠	38	4199.27	13085
5	佳兆业金域花园	28	3704.20	12013
6	颐安灏景湾	25	2896.52	13346
7	保利碧桂园悦公馆	23	2895.99	15131
8	美的花湾花园	21	2223.47	22695
9	中海新城公馆	21	2346.20	15542
10	美的领贤公馆	19	1652.61	15136

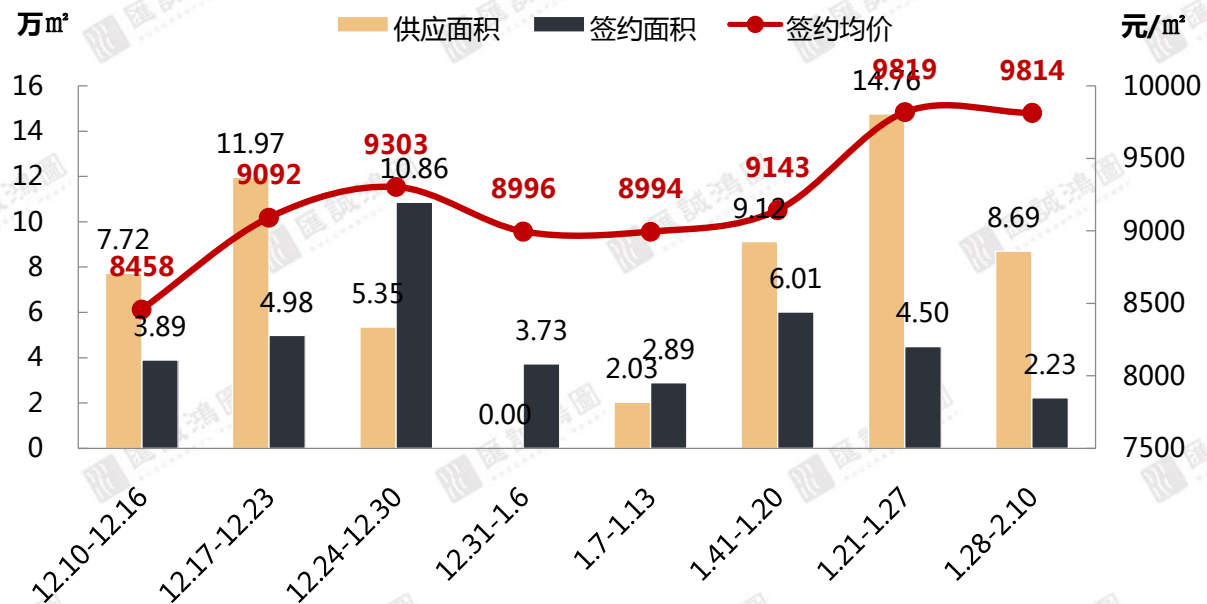
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

仅靠时代南湾单盘支撑，难以维持供应高位运行；三水新城项目成交活跃，支撑均价逼近1万元/m²

2019年第5-6周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)
供应	764	8.69	——
成交	212	2.23	9814
成交环比	-51%	-50%	-0.05%

第5-6周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	碧桂园佛山双子星城	21	2040.10	12629
2	雅居乐融创三江府	19	2209.37	9394
3	龙光碧桂园悦府	15	1584.97	9531
4	绿湖爱伦堡花园	15	1691.59	10341
5	碧桂园奥斯汀	13	1261.14	9347
6	远洋华远天骄	13	1302.96	10899
7	富港汇广场 (三水冠军城)	11	1351.89	8841
8	中南远洋漫悦湾	9	913.50	10644
9	美的雅居乐旭辉常乐府	9	859.70	12006
10	天聚广场	8	755.94	9679

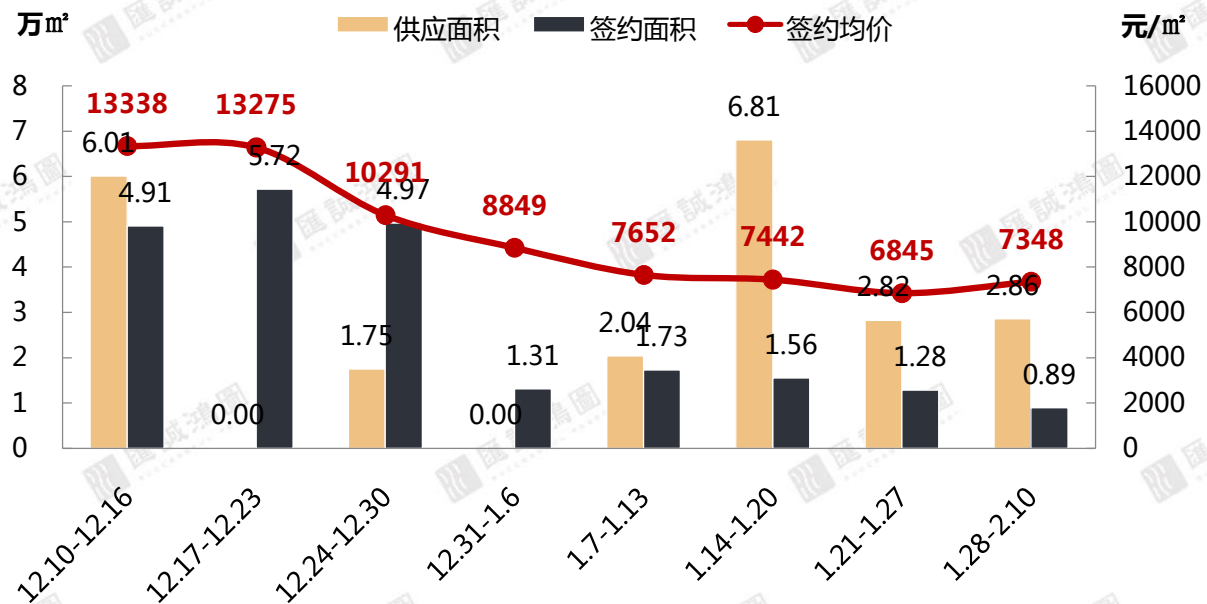
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应集中于荷城；美的鹭湖森林度假城别墅网签均价1万9，拉升区域均价

2019年第5-6周高明区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	281	2.86	—
成交	87	0.89	7348
成交环比	-25%	-30%	+7%

第5-6周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	绿地拾野川	22	1196.66	4556
2	美的明湖花园	12	1588.96	8518
3	瑞日天下花园	10	1104.16	6311
4	佛山美的城	5	574.96	8120
5	美的鹭湖森林度假城	4	371.88	19083
6	招商熙园	4	471.82	6300
7	东湖洲花园	3	402.65	8394
8	荷城碧桂园	3	294.23	—
9	碧桂园联丰天汇湾	2	287.12	5247
10	国邦·御林湖	2	239.05	9191

(注：统计数据不包含万科项目)

结语

第5-6周市场总结

S U C C E S S F U L P O W E R

第5-6周，顺德均安凫洲河二度挂牌，出让条件不变，该地块属于凫洲河一河两岸板块。成交方面：颐安击退多家开发商拿下容桂望江商住地，容桂土拍市场回暖，品牌房企意欲深耕；美的禹州联合体逾13.6亿元竞得勒流巨无霸地，地块周边暂无一手住宅，将补充所在板块楼市空白。

第5-6周，限购区发力，带动供应增加，南海、顺德、三水为供应主力，主力面积段为85-130m²；近期多项目备案价提升，拉升网签均价。政府释放多项规划利好，佛山楼市未来可期。

特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

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规划局、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2308

联系人：张小姐 13431686441



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品