第 37 周 土地市场表现淡静 住宅成交较为低迷

世联点评

2019 年第 37 周（2019 年 9 月 9 日—2019 年 9 月 15 日），佛山一手住宅共成交 1485 套，较上周减少 97 套，环比下跌 6.13%，总成交面积 16.67 万㎡，环比下跌 7.74%。

一周市场总结，土地市场成交表现淡静，禅城张槎地块在开拍前终止出让。住宅市场方面，虽迎来中秋小长假，但佛山住宅成交仍有所下探，各区成交较为低迷，其中顺德区以 414 套占领成交首位；成交环比上来看，除高明和三水区外，其余三区成交持续下滑，其中，禅城区下跌幅度最大，环比下跌 34.46%，而高明区环比微涨 5.80%。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019 年第 37 周（2019 年 9 月 9 日—2019 年 9 月 15 日），上周佛山新增 4 宗用地挂牌，其中 2 宗商住用地，2 宗工业用地。

2019 年第 37 周佛山房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积（万平米）	容积率	起始价（万元）	地块用途	竞拍日期
TD2019(SS)WG0026	挂牌	佛山市三水区西南街道五顶岗村委会“小龙岗”（土名）	2.86	3.0	1940	工业	10 月 16 日
TD2019(SS)WG0027	挂牌	佛山市三水区西南街道五顶岗村委会“大进”（土名）	2.51	3.0	1700	工业	10 月 16 日
TD2019(SS)WG0028	挂牌	佛山市三水区芦苞镇三水大道北 427 号	6.23	2.5	32000	商住	10 月 16 日

TD2019(NH)WG0020	挂牌	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段	1.61	3.0	31226	商住	10 月 12 日

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2019 年第 37 周（2019 年 9 月 9 日—2019 年 9 月 15 日），佛山市无新增用地成交。

2019 年第 37 佛山房地产市场土地成交一览表•住宅

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 37 周佛山房地产市场土地成交一览表•商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 37 周佛山房地产市场土地成交一览表•工业用地

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 37 周佛山房地产市场土地成交一览表•其他

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2019 年第 37 周（2019 年 9 月 9 日—2019 年 9 月 15 日），佛山五区新增商品房 2386 套，面积 15.43 万㎡；其中住宅有 2315 套，面积 24.88 万㎡。

2019 年第 37 周佛山房地产市场新增预售一览表

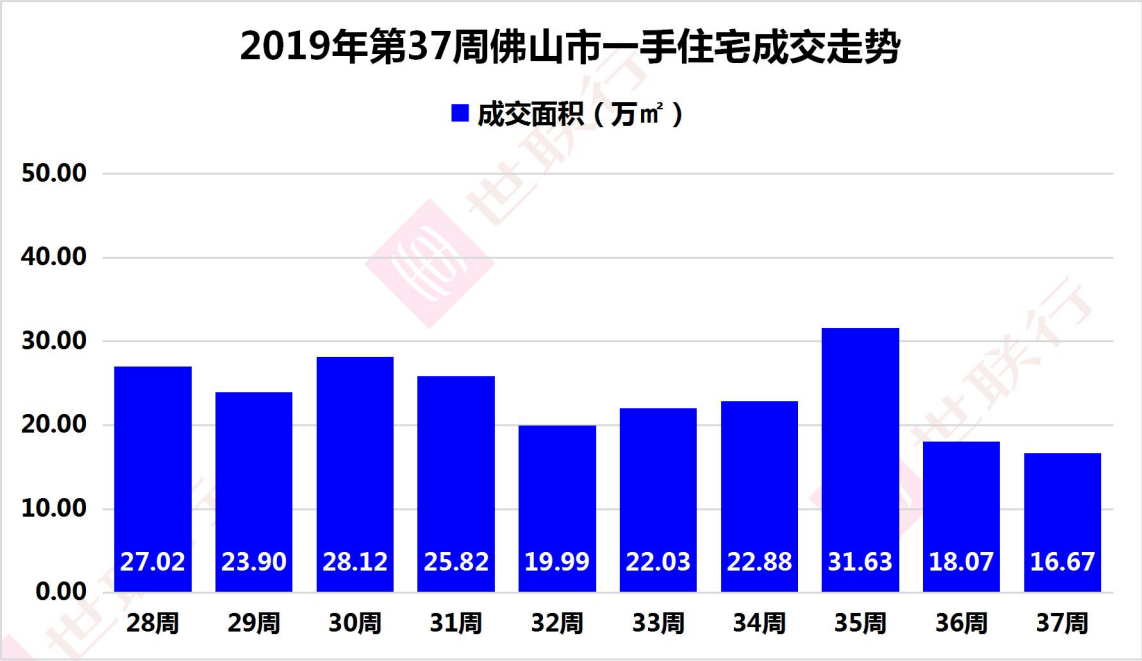
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积（平米）			开发商
					住宅	商业	其它	
2019/9/12	保利翠雅花园	禅城区	佛山市禅城区南庄镇	住宅	12070.72			佛山保利房地产开发有限公司
2019/9/12	壹鸣花园	南海区	佛山市南海区狮山镇广云路 327 号	商业（商铺）		1154.58		佛山鼎域房地产有限公司
2019/9/12	壹鸣花园	南海区	佛山市南海区狮山镇广云路 327 号	商业（商铺）		439.13		佛山鼎域房地产有限公司
2019/9/12	美的翰湖苑	南海区	佛山市南海区丹灶镇建沙路西三区 1 号	住宅	29875.2			佛山市南海区扬正房地产有限公司
2019/9/12	海逸桃源花园	南海区	佛山市南海区狮山镇-松岗	住宅	14604.41			佛山市南海盈冠房地产开发有限公司
2019/9/11	瑞昌轩	南海区	佛山市南海区狮山镇-松岗松岗大道 98 号	住宅/商业（商铺）	4006.63	385.19		佛山市南海富基房地产开发有限公司
2019/9/10	龙光紫尚苑	南海区	佛山市南海区桂城街道-平洲	住宅/商业（商铺）	14414.45	450.92		佛山市南海区龙光骏诚房地产有限公司
2019/9/12	尚水华府	顺德区	佛山市顺德区大良街道办事处	住宅	3944.99			佛山市龙光骏业房地产有限公司
2019/9/12	凤曦苑	顺德区	佛山市顺德区容桂街道办事处小黄圃社区东堤下路 1 号	住宅	13400.52			广东东逸湾物业发展有限公司
2019/9/12	中海雍和熙岸公馆	顺德区	佛山市顺德区均安镇鹤峰社区居民委员会百安北路 30 号	住宅	20479.29			佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司
2019/9/12	美的合能君畔花园	顺德区	佛山市顺德区伦教街道鸡洲村委会新基北路 3 号	住宅/商业（商铺）	12981.12	123.38		佛山市顺德区美畔房产有限公司

2019/9/11	泰禾红郡府（A、B区）	顺德区	佛山市顺德区乐从镇兴乐居委会佛山新城天成路 28 号	住宅/商业（商铺）	32170.61	2095.04		佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
2019/9/10	藏珑华府	顺德区	佛山广珠西线石洲出口西侧 800 米	住宅/商业（商铺）	12215.85	449.64		广东宏泰国通地产有限公司
2019/9/12	天辰湾公馆	高明区	佛山市高明区明城镇	住宅	11199.36			佛山金南房地产开发有限公司
2019/9/10	中梁雅卓院	高明区	佛山市高明区荷城街道碧桂路 159 号	住宅	5829.5			佛山高明梁盛置业有限公司
2019/9/12	云海林语花园	三水区	佛山市三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块三	住宅	6339.28			佛山市三水深业地产有限公司
2019/9/12	云海林语花园	三水区	佛山市三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块三	住宅	4918.5			佛山市三水深业地产有限公司
2019/9/12	保利中景花园	三水区	佛山市三水区西南街道	住宅	15798.4			佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司
2019/9/9	盛凯御苑	三水区	佛山市三水区乐平镇工业路 5 号	住宅	13833.44			佛山市三水盛凯物业有限公司
2019/9/9	盛凯御苑	三水区	佛山市三水区乐平镇工业路 5 号	住宅/商业（商铺）	7421.2	394.52		佛山市三水盛凯物业有限公司
2019/9/9	漫悦湾花园	三水区	佛山市三水区云东海街道驿北路 1 号	住宅	8463.2			佛山昱辰房地产开发有限公司
2019/9/9	莱福花园	三水区	佛山市三水区大塘镇玉塘路 1 号	住宅	4842.8			佛山市莱福利房地产开发有限公司

【数据来源：世联数据平台】

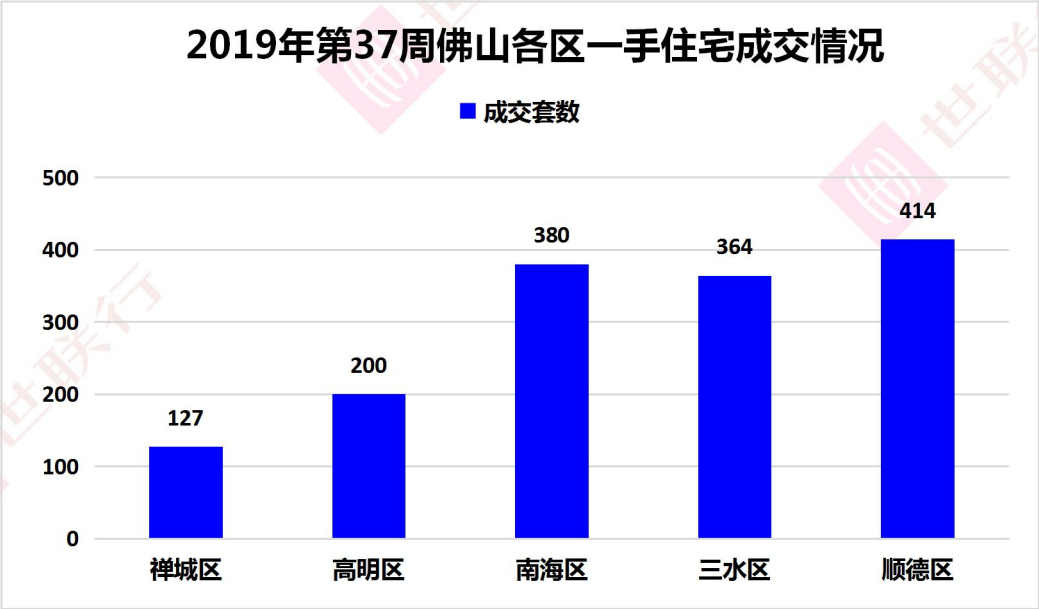
2、成交状况

2019 年第 37 周（2019 年 9 月 9 日—2019 年 9 月 15 日），佛山一手住宅共成交 1485 套，较上周减少 97 套，环比下跌 6.13%，总成交面积 16.67 万㎡，环比下跌 7.74%。



【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 37 周，虽迎来中秋小长假，但佛山住宅成交仍有所下探，各区成交较为低迷，其中顺德区以 414 套占领成交首位；成交环比上来看，除高明和三水区外，其余三区成交持续下滑，其中，禅城区下跌幅度最大，环比下跌 34.46%，而高明区环比微涨 5.80%。



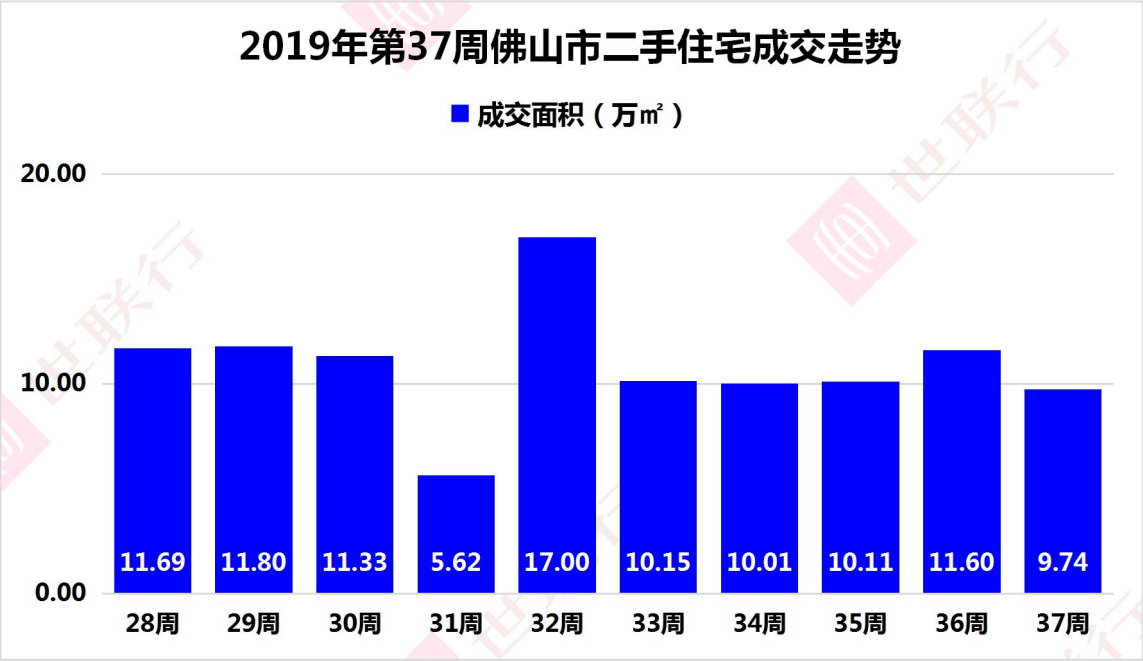
【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，土地市场成交表现淡静，禅城张槎地块在开拍前终止出让。住宅市场方面，虽迎来中秋小长假，但佛山住宅成交仍有所下探，各区成交较为低迷，其中顺德区以 414 套占领成交首位；成交环比上来看，除高明和三水区外，其余三区成交持续下滑，其中，禅城区下跌幅度最大，环比下跌 34.46%，而高明区环比微涨 5.80%。

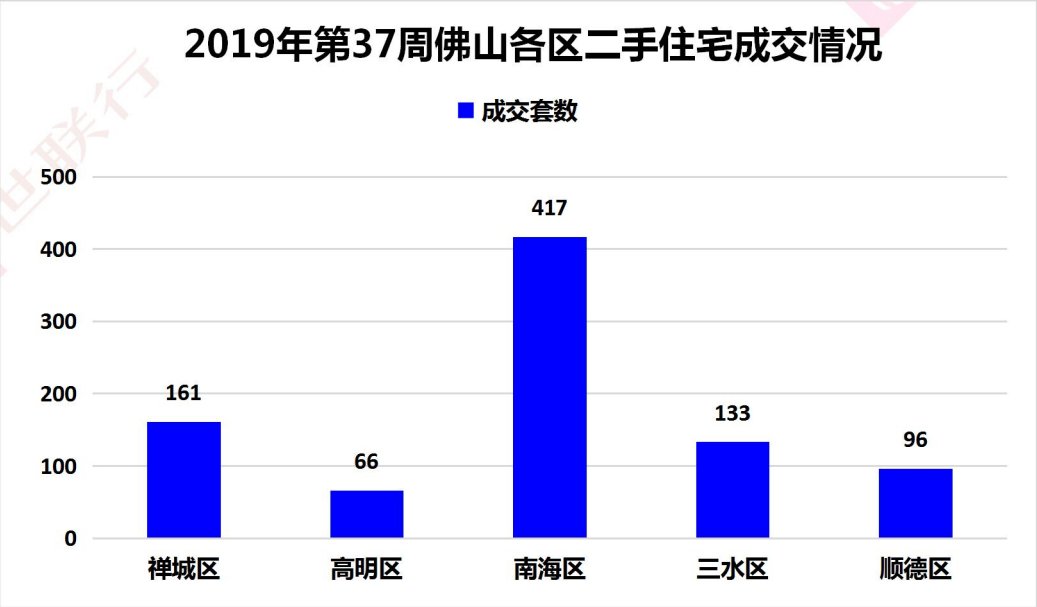
三、二手房市场

1、成交状况

2019 年第 37 周（2019 年 9 月 9 日—2019 年 9 月 15 日），佛山二手住宅共成交 873 套，较上周减少 187 套，环比下跌 17.64%，总成交面积 9.74 万㎡，环比下跌 16.02%。



2019 年第 37 周，佛山二手住宅成交回落，其中南海区保持优势，以 417 套占领成交首位；成交环比上来看，除高明和三水区外，其余三区成交均有不同程度下跌，其中，顺德区下跌幅度最大，环比下跌 25.00%，而高明区则环比上涨 8.80%。



四、个盘成交情况

1、开盘情况

2019 年第 37 周佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况（销售率）	开盘时间	实收均价
禅城区	碧桂园岭南盛世	碧桂园	2 座	130/147 ㎡	共推出 76 套，当日去化 71 套，去化率 93%	9 月 10 日	21500-24000 元/㎡（精装单合同）
南海区	保利和悦滨江	保利	9、10 座	90-144 ㎡	共推出 253 套，当日去化 172 套，去化率 68%	9 月 11 日	25000-28500 元/㎡（精装单合同）
顺德区	中铁建领秀公馆	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	18 座	90-120 ㎡	共推出 104 套，当日去化 50 套，去化率 48%	9 月 13 日	14800 元/㎡（毛坯）

【数据来源：世联数据平台】

2、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山五区住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：碧桂园凤凰湾、御江南、保利碧桂园悦公馆、信业阳光城檀悦、美的翰湖苑、龙光玖龙府、保利中央公园、龙光碧桂园悦府、恒大山水龙盘和合景新鸿基泷景。

从区域分布来看，上周前十中三水有 4 个项目，占全市 9.55%。

2019 年第 37 周佛山五区住宅网签排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目	区域	网签套数	网签面积	销售均价
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	109	10590	13800
2	御江南	三水区	73	7512	9600
3	保利碧桂园悦公馆	顺德区	36	4276	25000
4	信业阳光城檀悦	禅城区	28	2560	18000
5	美的翰湖苑	南海区	25	2944	14000
6	龙光玖龙府	顺德区	24	2467	15000
7	保利中央公园	三水区	24	2309	12200
8	龙光碧桂园悦府	三水区	23	2387	11900
9	恒大山水龙盘	三水区	23	2367	9800
10	合景新鸿基泷景	禅城区	21	2560	21500

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➢ **禅西大道南延线开工 预计 2021 年 9 月完工**

9 月 12 日，禅西大道南延线工程正式动工，预计 2021 年 9 月完工。项目建成后，禅西大道南延线将连通一环辅道，还会与虹岭路、禅西大道已建成路段、佛山大道一起构成中心城区重要的南北向通道。据介绍，禅西大

道南延线工程樵乐路至佛山一环段位于禅城区及乐从镇，全长约 4.093 千米。工程起点接禅西大道二期与 005 乡道（旧樵乐路）交叉口，途经樵乐路、富兴路，终点接入现状佛山一环辅路。禅西大道南延线主线为一级公路，双向八车道，设计时速为 80 公里，两侧设辅道。近期，工程将采用临时连接线接入佛山一环辅道，路口采用右进右出方案，而远期则计划采用互通立交形式，从禅西大道主线架设桥梁上跨佛山一环。

- **佛山出台企业自持商品房屋租赁管理政策 对外出租单次租期不得超过 20 年**

佛山市住房和城乡建设局、佛山市自然资源局联合对佛山市企业自持商品房屋租赁管理政策进行宣讲，会上探讨住房租赁相关试点项目和共同使用佛山房屋租赁交易监管服务平台，推动信息科技手段与监管机制共同发展，加快培育和发展佛山住房租赁市场。佛山出让自持型宅地，是响应“租购并举”居住制度的举措，提供多一种供给城市住房品种的可能：在商品房、保障房、个人房东之外，供应机构化租赁住房，让房子回归居住本质，对于增加住房供应以及平抑房价有积极的作用。根据相关政策，企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售、转让，对外出租单次租期不得超过 20 年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限。

- **东华里小学明年 9 月 1 日投用 建成后将提供 1620 个优质学位**

9 月 10 日，佛山市禅城区重大民生项目——佛山市禅城区东华里小学，在岭南盛世项目工地奠基，新学校拟建 36 个教学班，计划明年 9 月 1 日投用，建成后将为祖庙周边社区提供 1620 个优质学位。新学校项目计划于 2020 年 5 月竣工，2020 年 7 月前移交，2020 年 9 月 1 日正式开学。华里小学位于兆祥路北侧，市东下路西侧，燎原路南侧，地处于禅城区核心地段，毗邻祖庙岭南天地，学校占地面积 26.5 亩，总建筑面积 22398.5 平方米，由碧桂园集团配建，按广东省现代化学校办学标准投资，拟建 36 个教学班，建成后将为祖庙周边社区提供 1620 个优质学位。学校拥有图书馆（师生电子阅览室）、多功能报告厅、200 米跑道运动场、室内操场等功能教室，为师生创造良好的学习、工作和生活环境。

世联行成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-2216 2800
传真：0755-2216 2900
邮编：518001

深圳市世联行房产地经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-2216 2666
传真：0755-2216 2902
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-3879 9392
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-2312 5188
传真：0769-2280 6611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-853 0818
传真：0791-853 0808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-801 1619
传真：0771-801 1629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

免责申明
本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，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。
本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。