



# 佛山市房地产市场周报

## 第10周



# 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10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10周，推地节奏放缓，无商住商服类土地出让；成交方面，四川房企蓝光集团竞得鳧洲河旁商住地。

### ◆ 住宅市场：

第10周，合计13个项目供应2194套住宅；

第10周，整体网签量价齐升；

第10周，碧桂园凤凰湾网签蝉联榜首。



# 一、市场资讯



## 全国两会房地产税法今年落实制定、佛山自然资源局一连发布多份批后控规

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	——	2019/2/28	南海：“港澳人才”高铁通勤次补160元，住房3年最高补36万
	——	2019/3/7	5月起禅城实施新基准地价标准
规划	片区规划	2019/3/4	佛山西站枢纽新城最新规划公布：七条轨道交汇，八所学校覆盖
		2019/3/4	南海大沥海北片区：新增38宗商住地+4所学校
		2019/3/4	南海里水镇月池西路地块：地铁8号线穿过 新增1小学+1初中
		2019/3/4	三水乐平南边城区片区：地铁12号线+有轨电车B2线途经
城建	交通	2019/2/28	佛山地铁3号线南延至顺德客运港站，北至科技学院站
		2019/3/6	佛山中心城区将建高铁站
		2019/3/4	佛山市第四中学附属学校规划学位2400个
市场	全国两会	2019/3/8	房地产税法今年落实制定
	房企动态	2019/3/6	雅居乐与华亚集团携手共谱新篇章
		2019/3/1	中粮地产：为提升核心品牌形象 变更“大悦城”



## ◆南海：“港澳人才” 高铁通勤次补160元，住房3年最高补36万

作为粤港澳大湾区发展规划纲要明确支持的省级特色合作平台，位于佛山南海的粤港澳合作高端服务示范区**推出重磅吸引港澳人才的创新举措。**

根据办法，示范区将对经评定符合条件的高校毕业生、教师、专家、科研人员等港澳人才，推出**“高铁通勤专属补贴”**，从香港西九龙站至广州南站段费用，按照每次160元（人民币，下同）予以补贴，珠海北站至广州南站每次60元，每人每月最高可补贴1万元。同时，推出**人才住房补贴**，每月最高1万元。另外，符合条件的创新创业团队，示范区还将无偿给予项目启动资金最高450万元。

在2月28日晚举行的粤港澳大湾区南海重点片区规划发布会上，南海区相关负责人已对这些举措予以初步发布，并向港澳地区人才发出邀请。目前，交通补贴、创业项目扶持及人才住房补贴相关的人才认定、补贴方式等细节，有关部门正在进一步优化和细化，不日将正式公布。

## ◆5月起禅城实施新基准地价标准



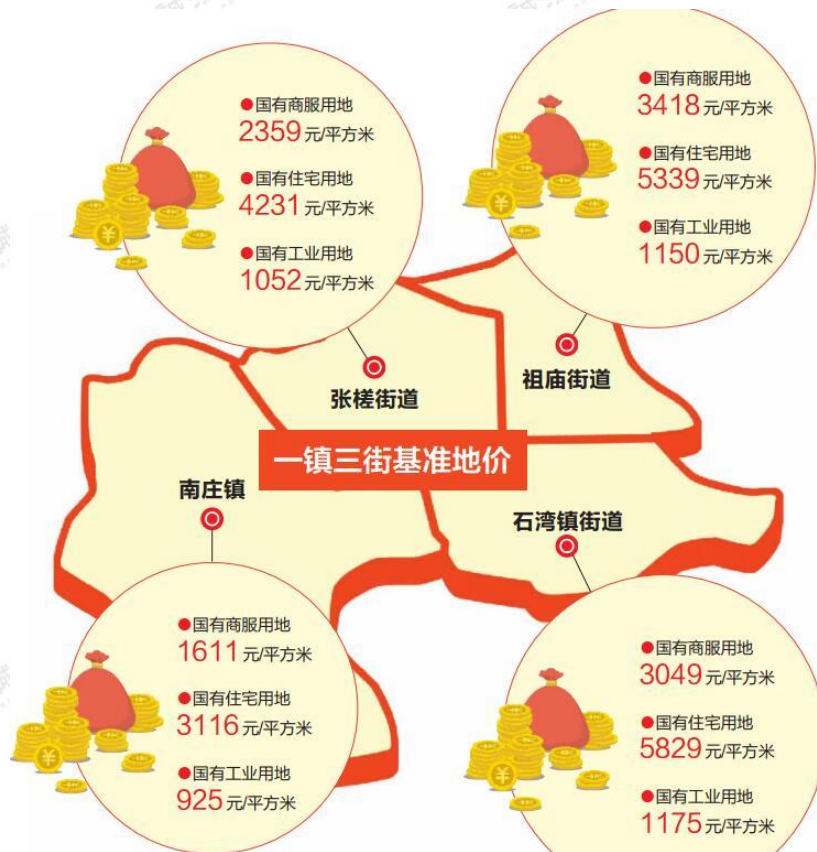
### 基准地价最高的区域

- 商服用地为佛山岭南天地片区，楼面地价为4615元/平方米
- 住宅用地为亚艺-湖景片区，楼面地价为6890元/平方米
- 工业用地为佛山(国际)车城片区，地面地价为1260元/平方米

- 国有**
- 商服用地 2149元/平方米, 同比上涨5.97%
  - 住宅用地 3962元/平方米, 同比上涨65.98%
  - 工业用地 982元/平方米, 同比上涨6.51%

### 新标准基准地价整体平均价格

- 集体**
- 商服用地 1363元/平方米, 同比上涨6.99%
  - 住宅用地 1432元/平方米, 同比上涨8.08%
  - 工业用地 898元/平方米, 同比上涨13.67%





## ◆佛山西站枢纽新城最新规划公布：七条轨道交汇，八所学校覆盖

**功能定位：**将以佛山西站枢纽为核心，加快枢纽站及周边地区综合开发，完善基础设施配套，重点培育商务办公、金融服务、展览博览、文化休闲、高端居住、酒店商业等功能，建设成为珠三角西部门户枢纽、国际性主题展贸中心和区域专业化服务中心。

**规划范围：**该规划编制范围东至北湖一路，南至桂丹路，西至佛山一环西线，北至科技大道，面积8.58平方公里；其中，核心区用地范围东至罗村大道，西至工贸大道，南至桂丹路，北至兴业路，面积4.26平方公里。

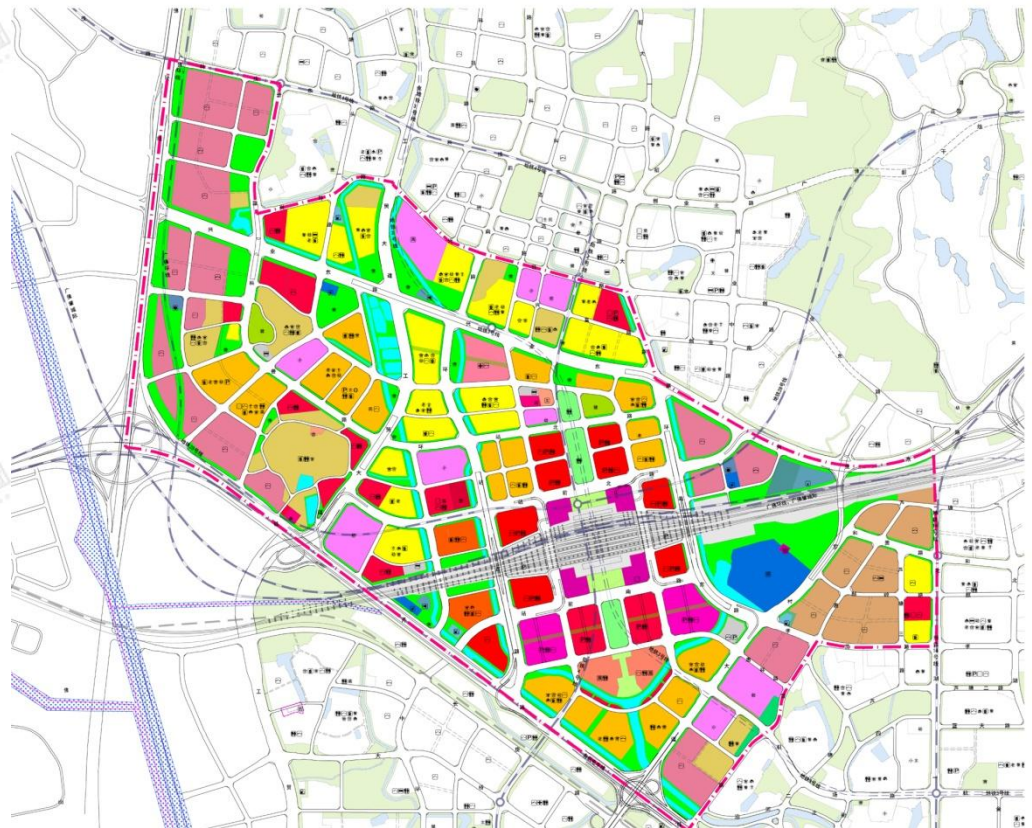
**人口规模：**规划范围内人口6.86万人，其中城市居住人口6.57万人，村居住人口0.3万人。

**建设规模：**规划总用地面积为858.79公顷，其中建设用地面积832.33公顷，占总用地的96.92%；非建设用地面积26.46公顷，占总用地的3.08%；规划范围内总建筑面积共计1018.58万m<sup>2</sup>，毛容积率约1.19。

从规划图来看，片区未来将有七条轨道贯穿，涵盖了佛山地铁3号线、4号线、14号线、广佛环线、广佛肇城际、广州28号线和有轨电车线路。此外，南海区正在努力争取广深港高铁延伸到佛山西站。

其中，广佛肇城际轨道已经开通。广佛环线首段计划于今年通车运营。广佛环线首通段站点涵盖佛山西站、张槎站、东平新城站、北滘站、陈村站、广州南站，全长35公里，环线上的城际列车时速可达200公里。作为佛山最大的单体建设工程，佛山地铁3号线工程途经顺德、禅城、南海，并在佛山西站设置换乘站，建设投资超400亿元，是贯通佛山南北的主干线，其规划与多达13条地铁线实现换乘，将成为佛山轨道线网的“南北大动脉”。

在学校建设方面，片区还将至少规划新增八所学校，包括四所小学、三所初中和一所高中。另外，片区内还将建设一家医院和展览中心。





## ◆南海大沥海北片区：新增38宗商住地+4所学校

佛山市自然资源局发布佛山市南海区大沥镇NH-BC-05-07、09、10、11编制单元（第一阶段标段一）控制性详细规划 批后公布。

**发展目标：**以滨水服务业聚集带营造南海市区的魅力湾区；以生态社区打造广佛近郊城市、社会转型的示范节点；以商业休闲中心构筑广佛交界处的区域文化娱乐中心，以生活复合网络维育广佛都市区的山水宜居新城。

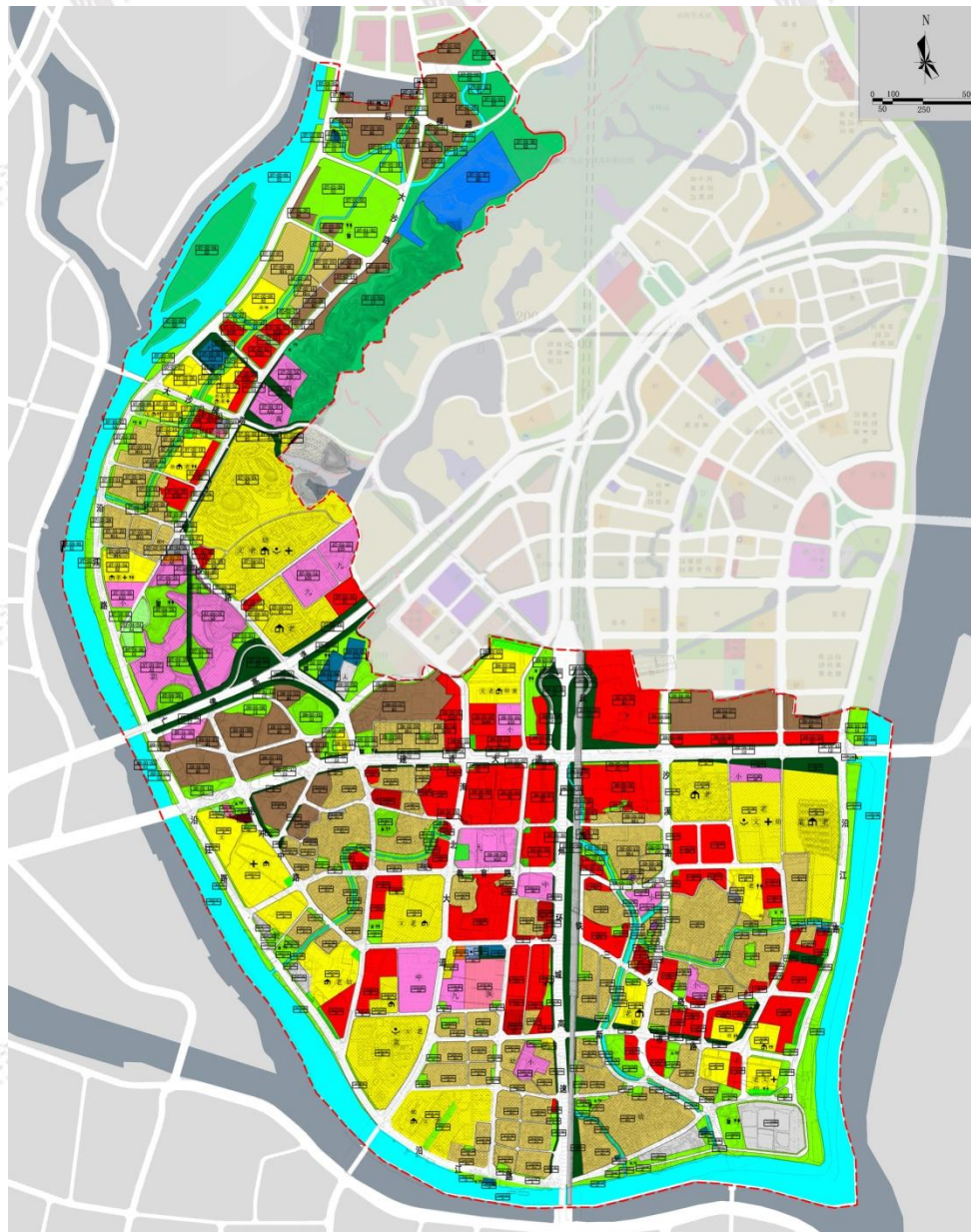
**功能定位：**广佛间魅力湾区、创业者宜居乐岛、滨水商务休闲水岸。

**规划范围：**海北片区位于雅瑶水道以北，涵盖海北三乡（泌冲、白沙、沙溪），地块编号为地块1，总面积1193公顷。海北片区一路之隔即为金沙洲片区，与里水片区接壤。

**人口规模：**规划区范围内总人口将达12.89万人，规划新增人口2.8万人，目前已有农村人口约3.8万人，涵盖泌冲、白沙、沙溪三个行政村；江北社区人口近5.9万人，涵盖中海金沙湾、万科四季花城、海北保障房、沙面新城等8处楼盘人口。

**建设规模：**控规范围总用地1193公顷，其中建设用地约1016.40公顷，占规划范围的85.20%；城市建设用地853.05公顷，占规划总用地的12.58%；村庄建设用地150.02公顷，占比约12.58%；非建设用地176.6公顷，占比14.80%。

从规划图看，**片区预计新增16宗宅地**，多遍布于万科四季花城、沙面新城、中海金沙湾等楼盘周边，**22宗商服地**，**新增3所中小学以及一所九年制学校**，集中于万达广场附近，周边有广佛高速、建设大道、广州环城高速等道路。





## ◆南海里水镇月池西路地块：地铁8号线穿过 新增1小学+1初中

佛山市自然资源局发布佛山市南海区NH-C-04-04、NH-C-04-07编制单元（里水镇月池西路地块）控制性详细规划 批后公布。

**发展目标：**保留原有产业基础，发展盐南商住带及合理利用艺术河畔旅游休闲资源打造宜居宜业的产业组团。

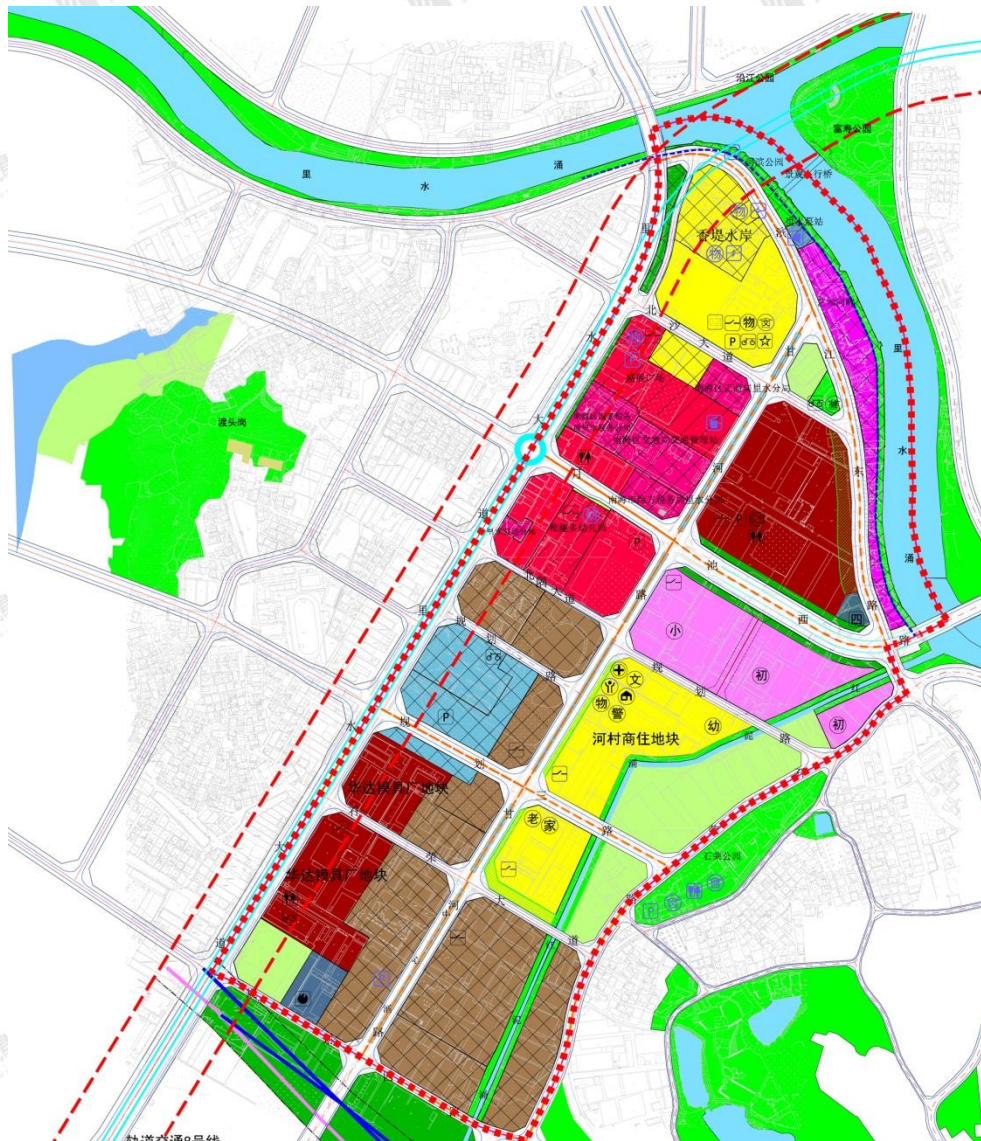
**规划范围：**规划四至范围为北至里水河，西至里水大道，南至规划三路，东至石荣路，规划范围面积73.43公顷。

**人口规模：**预测规划区居住人口总规模为0.51万人，就业人口规模1.22万人。

**建设规模：**城市建设用地用地面积65.03公顷，占规划总用地的88.56%，非建设用地用地面积8.40公顷，占规划总用地的11.44%。

从规划图可见，规划区**规划轨道交通8号线途经，并于月池西路与里水大道交界处设一站点**。此外，本次披露的规划区与此前的里湖新城、新联片区相互毗邻，结合发现，规划的地铁8号线是从里广路延伸至里水大道；另还规划地铁6号线转入里水大道。

规划区**未来将释出2宗宅地+2宗商业商务地**，其中，河村商住地块目前主要为五金厂、修配厂等厂区，而位于南海区人力资源和社会保障局里水分局旁的华达棱具厂地块，则规划为商业商务用地。规划区**未来将新增1所小学+1所初中**。







## ◆三水乐平南边城区片区：地铁12号线+有轨电车B2线途经

佛山市自然资源局发布**佛山市三水区乐平镇南边城区片区**控制性详细规划 批后公布。

**发展目标：**结合片区发展条件及上层次规划要求，在乐平镇“1心2核3轴3片”的总体功能布局结构下，确定规划片区的发展定位为乐平镇南边服务核心、泛乐平工业园部分发展片区，确定规划片区以现代工业制造、生产生活服务功能为主，并基于片区生态农业基础发展绿色休闲产业。

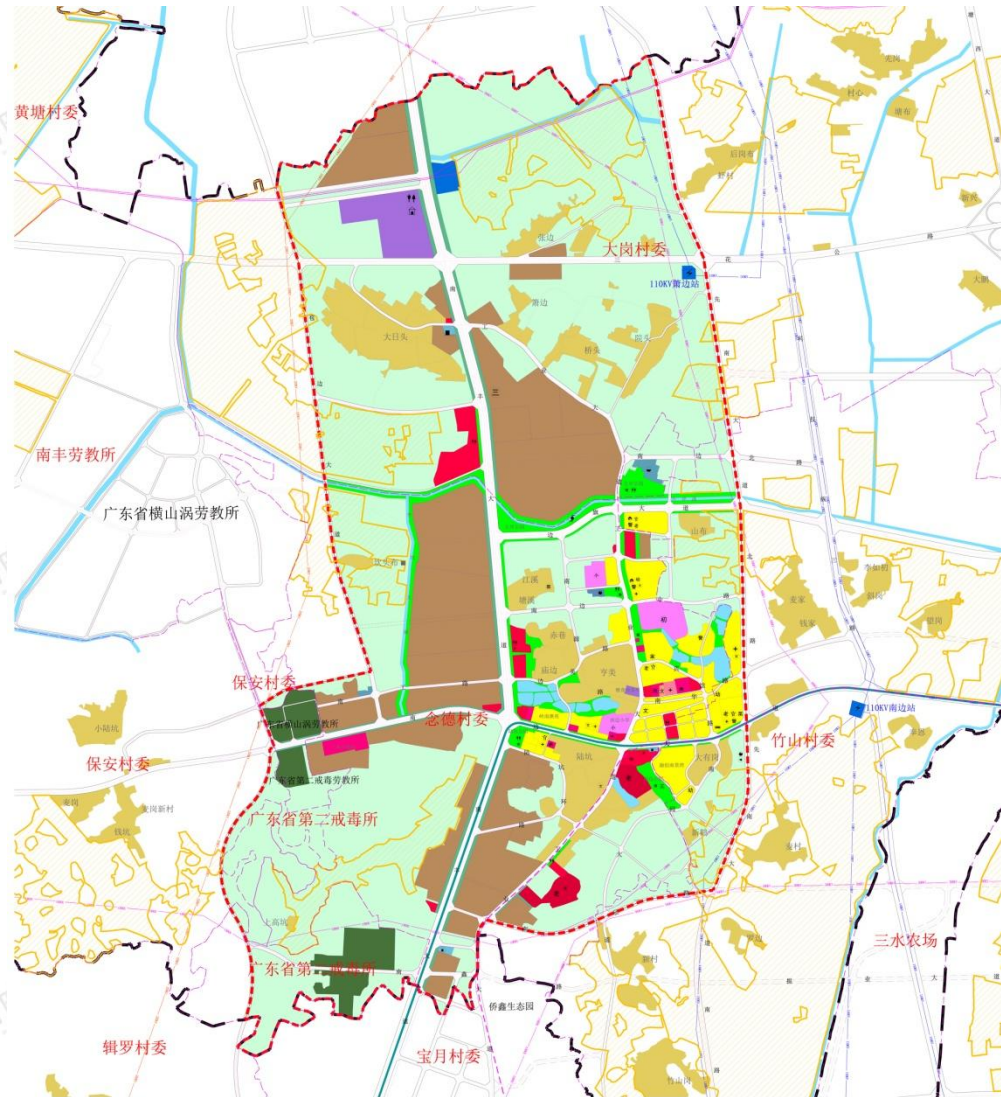
**规划范围：**规划片区位于乐平镇中西部，南丰大道与南边大道/南乐公路的交汇区域。规划范围南北至镇界，西至规划苞边大道，东至规划先南大道，总用地面积约18.4平方公里。

**人口规模：**预计规划常住人口约3.6万人，从业人口约2万人。

**建设规模：**规划总用地面积1843.36公顷，其中城市建设用地面积约为694公顷。

从规划图来看，**片区规划有佛山地铁12号线和有轨电车B2线**。其中佛山地铁12号线将贯穿三水内部，线路连接乐平至金本水都，途径白坭，串联城际三水站和高铁三水南站。

从图上看，目前该片区已有融创南景湾、岭南奥苑等多个成熟楼盘，配套方面也有欣华南边医院、南边小学、乐平敬老院、南边市场、南边中学等。按照规划，**未来片区还将新增宅地超20宗、一所小学、南边公园、陆坑公园、左岸公园。**





## ◆佛山地铁3号线南延至顺德客运港站，北至科技学院站

从广东省发改委官网获悉，佛山市城市轨道交通3号线工程可行性研究调整报告已发布批复审批前公示。

公告显示，**佛山地铁3号线项目南起顺德客运港站，北至科技学院站**，全长69.5公里，**最高时速可达100km/小时**，项目总投资约达425.72亿元。

佛山地铁3号线分为稳定段及调整段，**稳定段已开建，并力争2022年达到试运行条件。调整段**经过批复同意后将力争今年动工，**争取与已经开工的佛山地铁3号线稳定段同步实现开通试运行。**

### 根据佛山地铁3号线稳定段开建时公布的数据显示：

- ◆佛山地铁3号线的南段(顺德学院至北滘)在顺德学院站与广珠城际（已建）、肇顺南城际（规划）换乘进入广州；
- ◆在东乐路站与佛山11号线（近期规划）换乘，佛山11号线与广州10、11号线衔接进入广州；
- ◆在北滘新城站与广州7号线西延顺德段（在建）换乘进入广州；
- ◆在北滘站与广佛环线（在建）换乘进入广州；
- ◆北段（北滘至科技学院）在东平站与广佛线（已建）、广佛环线（在建）、广佛江珠（规划）换乘进入广州；
- ◆在湾华站与佛山2号线（在建）换乘，佛山2号线与广州2、7、20、22号线衔接进入广州；
- ◆在电视塔站与佛山4号线（近期规划）换乘，佛山4号线与广州2、3、7、18号线衔接进入广州；
- ◆在桂城站与广佛线（已建）换乘进入广州；
- ◆在佛山西站与贵广（已建）、南广（已建）、广佛环线（在建）等多条铁路换乘进入广州。

**广东省发展和改革委员会**  
Guangdong Provincial Development and Reform Commission

---

[首页](#)
[政务公开](#)
[政务服务](#)
[互动交流](#)
[专题专栏](#)
[查询下载](#)

---

您所在的位置：首页 > 政务公开 > 公告公示 > 项目公示

### 佛山市城市轨道交通三号线工程可行性研究调整报告的批复审批前公示

信息来源：铁路建设处

时间：2019-02-28 16:13

字体：[大][中][小]

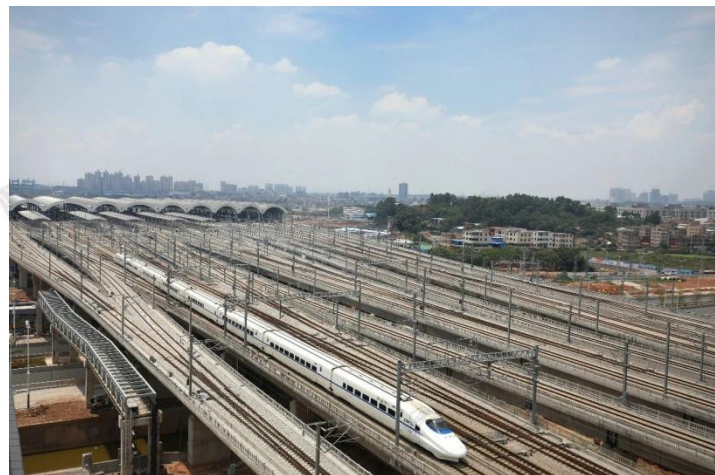
项目名称	佛山市城市轨道交通三号线工程可行性研究调整报告的批复审批前公示		
申报单位	佛山市发展改革局	建设单位	
建设地点	佛山市	建设期限	
总投资	425.72亿元	资金来源	佛山市财政及贷款等
建设规模及主要内容	项目南起顺德客运港站，北至科技学院站，全长69.5公里。其中地下线59.5公里，高架线8.7公里，过渡段1.3公里；设车站37座，其中地下站33座，高架站4座；设狮山车辆段1座，北滘停车场1座和逢沙停车场1座，控制中心1座，主变电站4座。三号线工程采用B型车，最高时速100公里，直流1500伏架空接触网供电方式。项目总投资约425.72亿元，其中，资本金170.29亿元，由佛山市政府财政解决，资本金以外的资金采用国内银行贷款等融资方式解决。		



## ◆佛山中心城区将建高铁站

作为国家沿海高铁的重要组成部分，**广湛高铁计划今年内开工建设**。据佛山市轨道交通局副局长陈卫东介绍，在佛山积极争取下，**广湛高铁已确定了经过珠三角枢纽（广州新）机场后跨过西江、北江，进入佛山中心城区设站**，利用广茂铁路通道引入广州站的线位方案，届时佛山将拥有除佛山西站之外服务于中心城区的另一座高铁车站。**下一步将积极争取京广澳通道引入佛山，与广湛佛山站合并设站，打造成新铁路枢纽。**

城际轨道建设上，**广佛环线佛山西站至广州南站段已全线贯通，目前正进行铺轨等工序，有望年内实现通车，而佛莞城际也计划在2019年通车运营**。届时，佛山市与广州市、东莞市、惠州市将建立便捷的城际出行服务。此外，佛山也在积极争取规划的城际项目能纳入近期实施计划，包括广佛环线西环（即佛山西站至广州北站段），通过该项目建设形成广佛环闭环，把广佛核心地区“环”起来，强化广佛同城，而广佛江珠和肇顺南城际两个项目也在积极争取，从而强化佛山与湾区内其他城市的联系。



## ◆佛山市第四中学附属学校规划学位2400个

3月4日，禅城区政府网站发布**佛山市第四中学附属学校**工程建设工程设计方案总平面批前公示，公示时间为3月4日-3月13日。

根据规划，本学校选址于**华宝南路西侧、忠信路北侧，即凤凰熙岸旁**，共规划2栋小学教学楼、1栋中学教学楼以及一栋体育馆，楼高均为6层，并设有食堂、生物园及体育场等场地，涵盖排球场、篮球场等。根据此前披露，佛山市第四中学附属学校规划为**九年一贯制学校**，规模为**48班**，其中小学24班，初中24班，规划**学位2400个**；并规划建设寄宿学校配套的学生宿舍。

### 建设工程设计方案总平面批前公示

建设项目名称：  
佛山市第四中学附属学校工程

建设项目位置：  
华宝南路西侧、忠信路北侧

建设单位：  
佛山市第四中学

附注：建设单位申请办理该项目的《建设工程设计方案总平面》，根据《广东省城乡规划条例》要求，申请事项须进行批前公示。

此图仅为示意图。详细内容以《建设工程设计方案总平面》核定为准。



图例：  
用地红线  
地下室边线  
建筑  
绿地  
屋顶绿化  
车位绿化

比例尺 1:500





## ◆ 房地产税法今年落实制定

3月8日，在第十三届全国人民代表大会第二次会议上，全国人民代表大会常务委员会委员长栗战书作全国人民代表大会常务委员会工作报告时提到：

今年要抓紧制定修改深化市场化改革、扩大高水平开放急需的法律，加快推进民生、国家安全、知识产权保护、社会治理、生态文明建设等领域立法，落实税收法定原则，完善国家机构有关法律制度。集中力量落实好党中央确定的重大立法事项，包括审议民法典，制定刑法修正案（十一）、基本医疗卫生与健康促进法、**房地产税法**、出口管制法、社区矫正法、军民融合发展法、退役军人保障法、政务处分法、修改证券法、现役军官法、兵役法、人民武装警察法、全国人民代表大会组织法、全国人民代表大会会议事规则，生物安全法、长江保护法等立法调研、起草，都要加紧工作，确保如期完成。





## ◆雅居乐与华亚集团携手共谱新篇章

2019年3月6日，雅居乐地产与广东华亚实业集团在广州雅居乐中心成功签署了战略合作框架协议。双方将围绕佛山多个项目展开全面合作。

以《粤港澳大湾区发展规划纲》发布为契机，拥抱大湾区，进击新商业时代，正是雅居乐与华亚集团积极把握政策红利窗口，助推湾区城市更新和城市升级，建设品质湾区的实际行动体现。同时，也说明了双方不约而同地将产城融合和城市更新作为未来的发展重点。此次双方合作，深入构建和发挥自身优势，在项目实际操作中取长补短，发掘更多发展新机遇。

双方对于此次的合作非常有信心，相信在雅居乐丰富的项目开发经验和物业管理经验基础上，加持华亚集团得天独厚的本地先发优势及企业协会资源，将迸发出新的商业发展新模式，为产业地产行业的稳健发展带来新的思路。



## ◆中粮地产：为提升核心品牌形象 变更“大悦城”

3月1日，中粮地产(集团)股份有限公司(SZ：000031，下称“中粮地产”)发布公告表示，公司于2019年3月1日召开第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，拟将公司名称变更为大悦城控股集团股份有限公司。公司证券简称拟由“中粮地产”变更为“大悦城”，但证券代码保持不变，仍为“000031”。

中粮地产方面表示，公司重大资产重组之标的资产大悦城地产有限公司(以下简称“大悦城地产”)股权目前已完成过户，大悦城地产已成为公司控股子公司，公司持有其已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%。

本次重大资产重组为公司主营业务注入新的商业地产元素，整合完成后，中粮地产成为中粮集团有限公司(以下简称“中粮集团”)旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台。虽然公司的主营业务不变，商品房开发业务仍为公司最主要的业务，但公司资产、业务结构等发生了重要变化，形成住宅销售、商业地产、酒店业务、物业开发管理及其他地产服务业等多业务板块。



## 二、土地市场

# 【土地供应市场】

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

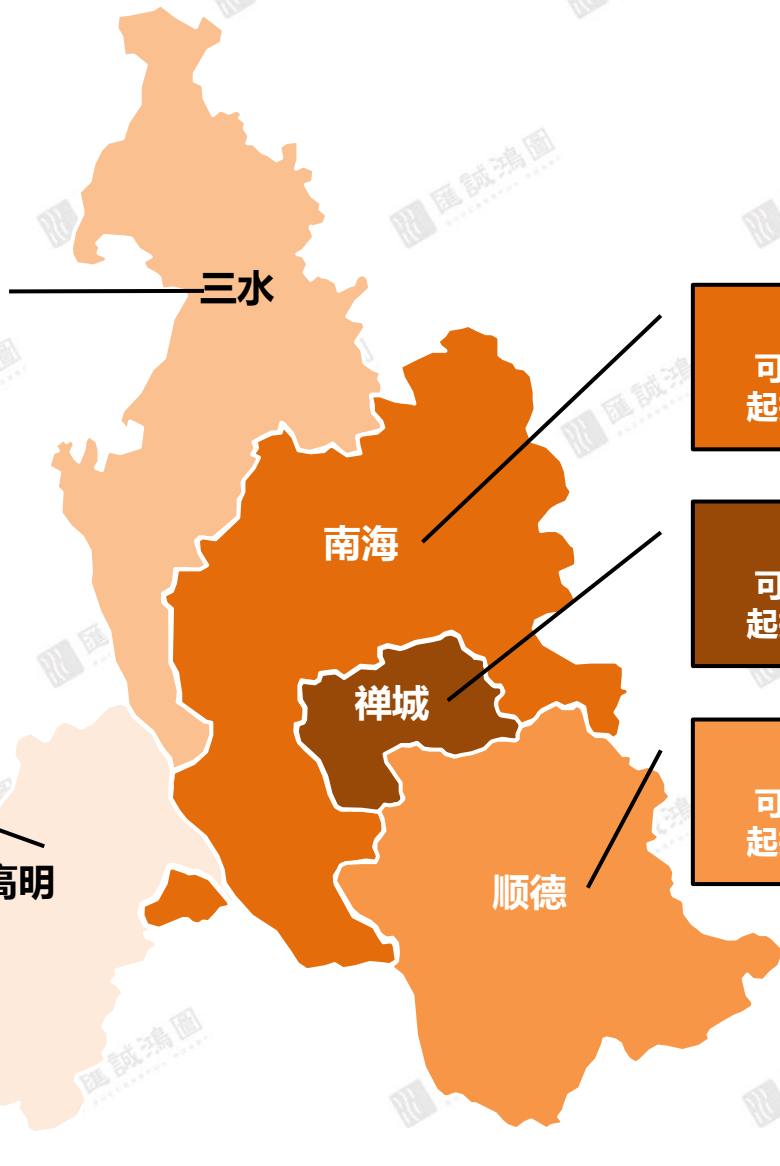
## 本周无商住商服类地块挂牌出让

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

供应**0**宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>

供应**0**宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>



供应**0**宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>

供应**0**宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>

供应**0**宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【土地供应市场】

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



## 2019年第10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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
顺德	龙江	2019/3/8	TD2019(SD)XG0002	顺德区龙江镇仙塘 宝涌工业区地块	一、二、三、四、五区： 工业用地；六、七、八 区：公园与绿地；九区： 城镇村道路用地	10.25	35.87	17493	2019/4/9



# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 均安鳧洲河地块继去年底撤拍后再度出击，终迎新过江龙，川企蓝光首进佛山



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10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 <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	交易日期
顺德	均安	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制N-JA-03-03-E-01)	商住	2.48	7.92	33427	四川蓝光	4220	2019/3/4
南海	九江	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	佛山鹏映塑料有限公司	276	2019/3/4
高明	荷城	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	佛山市高明金荣华乐金属制品有限公司	205	2019/3/6
高明	明城	TD2019(GM)WG0007	高明区明城镇明富路以东、盈富东路以西	工业	3.37	10.10	1212	佛山市高明亚泰铜业有限公司	120	2019/3/6
高明	明城	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	佛山市泛扬五金有限公司	120	2019/3/6
三水	乐平	TD2019(SS)WG0001	三水工业园区D区49号	工业	9.10	40.94	8190	佛山市诚汇志金属制品有限公司、广州市逸尚投资管理有限公司	200	2019/3/7
高明	明城	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		终止出让		2019/3/6

# 【周重点成交地块一】

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



## TD2019(SD)WG0001号地块

成交时间：2019-3-4

地块性质：商住

占地面积：2.48万m<sup>2</sup>

容积率：3.2

建筑面积：7.92万m<sup>2</sup>

出让底价：29227万元

成交总价：33427万元

溢价率：14.4%

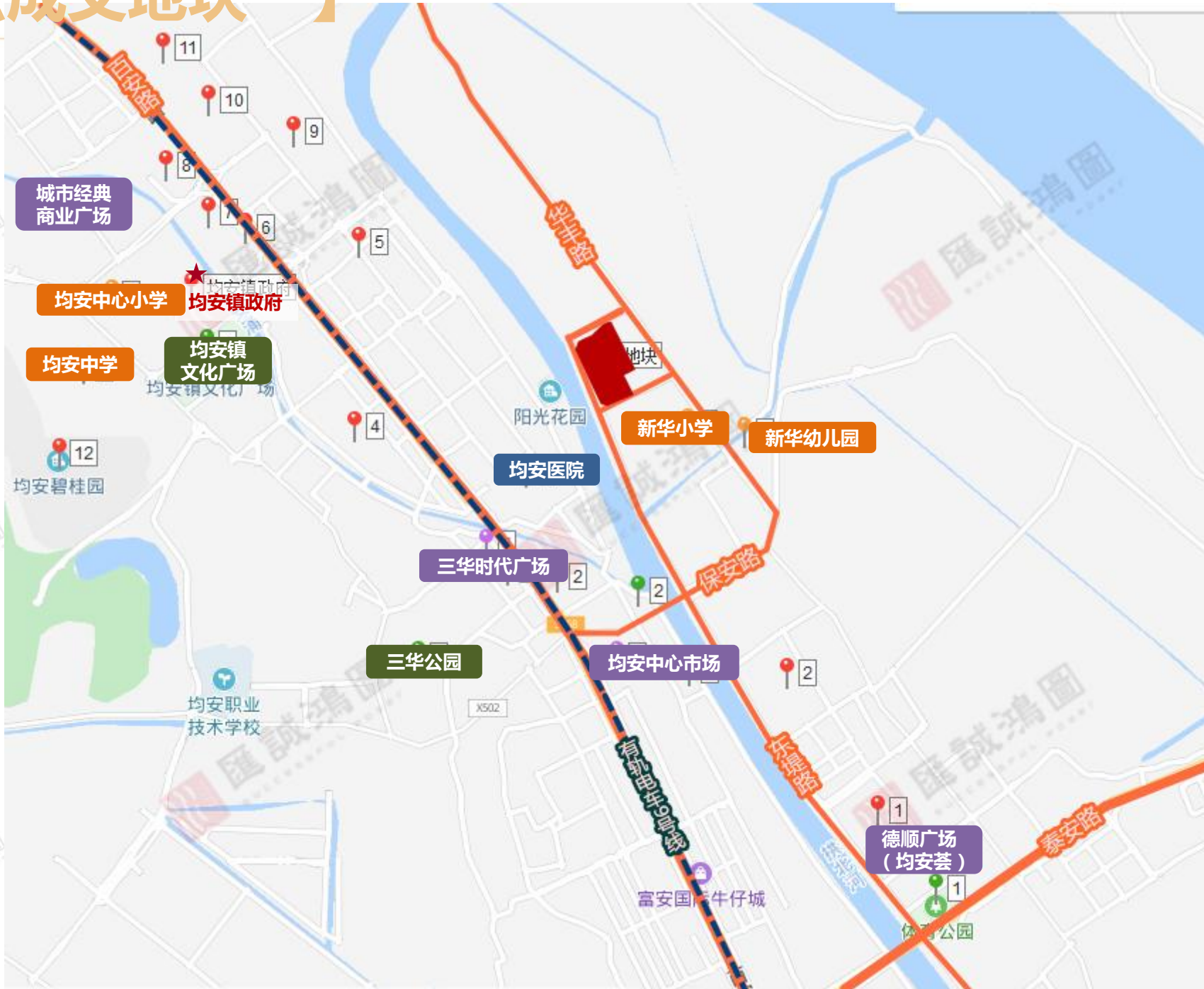
楼面地价：4220元/m<sup>2</sup>

竞得者：深圳蓝光和骏投资有限公司

地块位置：顺德区均安镇东堤路07-1号地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01）



# 【周重点成交地块一】



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他



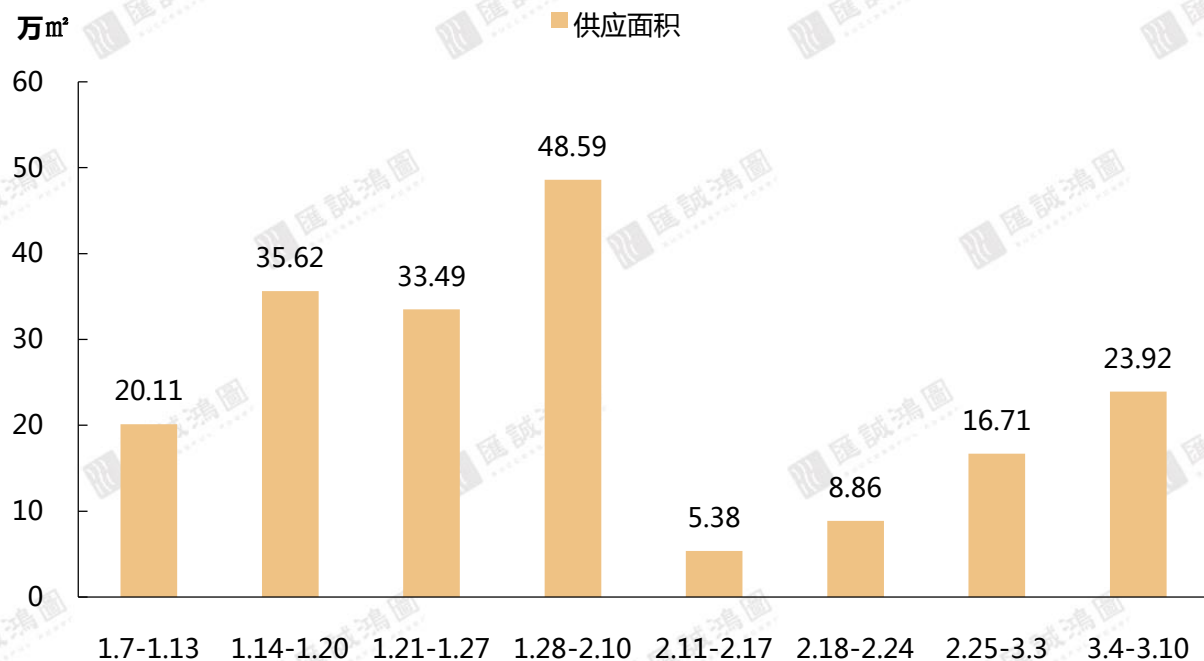
# 三、住宅整体市场

# 【住宅供应市场】

## 供应增加，顺德、三水供应居多

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

### 2019年第10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10周	13个	2194套	23.92万m²
环比	+30%	+49%	+43%

### 第10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 (m²)
1	南海	宏宇景裕豪园	372	34353.89
2	顺德	碧桂园凤凰湾	324	33995.54
3	三水	天聚广场	212	22143.43
4	顺德	唯美臻岸华府	203	28876.06
5	三水	金地艺境天成	192	17248
6	顺德	时代星英御岛	177	27288.81
7	顺德	保利公园里	128	14138.36
8	南海	海逸桃源花园	124	12497.96
9	三水	中昂翠屿湖	124	12452.39
10	三水	华远远洋海蓝城	108	9865.62

(注：统计数据不包含万科项目)



## 2019年第10周佛山房地产市场住宅供应一览表

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅	
					套数	面积(m <sup>2</sup> )
2019/3/5	保利碧桂园天汇	禅城-奇槎	天盈七座	住宅	30	5330.4
2019/3/4	海逸桃源花园	南海-狮山	40栋	住宅	124	12498
2019/3/6	宏宇景裕豪园	南海-桂城	14栋	住宅	372	34353.9
2019/3/4	保利公园里	顺德-乐从	中嘉1座	住宅	128	14138.4
2019/3/4	时代星英御岛	顺德-佛山新城	2栋	住宅	90	11761.2
2019/3/5	时代星英御岛	顺德-佛山新城	10栋	住宅	87	15527.6
2019/3/6	东圣维拉花园	顺德-容桂	28座,29座	住宅	100	10527.7
2019/3/4	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	蔚蓝苑5座	住宅	176	17403.9
2019/3/6	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	蔚蓝苑1座	住宅	148	16591.6
2019/3/6	唯美臻岸华府	顺德-伦教	3座,2座	住宅	203	28876.1
2019/3/6	天聚广场	三水-三水新城	一区5座, 三区10座	住宅	212	22143.4
2019/3/6	华远远洋海蓝城	三水-三水新城	18座	住宅	108	9865.62
2019/3/7	中昂翠屿湖	三水-白坭	9座	住宅	124	12452.4
2019/3/7	金地艺境天成	三水-大塘	1座	住宅	192	17248
2019/3/7	欧浦花城	高明-杨和	二期7座	住宅	100	10504.3

# 【住宅供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 佛山全市住宅供应面积段以85-110m<sup>2</sup>为主，110-150m<sup>2</sup>产品供应减少

2019年第10周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	0	0	0	0	30	0	30	1%	——
南海	0	0	403	31	62	0	0	0	496	23%	97%
顺德	0	0	116	284	238	144	140	10	932	42%	3%
三水	0	164	168	232	72	0	0	0	636	29%	308%
高明	0	0	25	50	0	25	0	0	100	5%	-36%
总计	0	164	712	597	372	169	170	10	2194	100%	49%
占比	0%	7%	32%	27%	17%	8%	8%	0%	100%		
环比	——	——	75%	34%	-2%	-5%	——	-84%	49%		

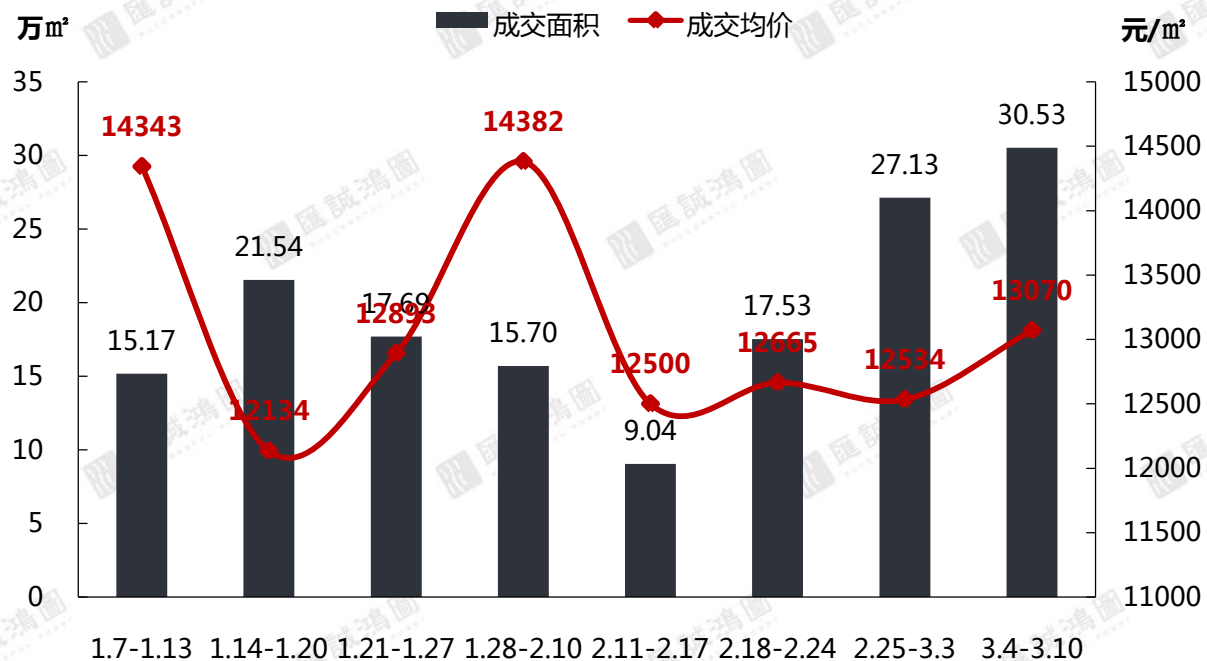


# 【住宅成交市场】

## 网签量价齐升，仅碧桂园凤凰湾一盘网签破百

SUCCESSFUL POWER

### 2019年第10周佛山市住宅近期成交走势



	成交套数	成交面积	成交均价
第10周	2746套	30.53万m²	13070元/m²
环比	+13%	+13%	+4%

### 第10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	碧桂园凤凰湾	274	28791.41	11129
2	高明	瑞日天下花园	93	9893.88	6490
3	南海	时代领峰	64	6979.20	14739
4	三水	龙光玖誉府	62	6391.39	9625
5	顺德	泰禾佛山院子	57	10028.26	16181
6	三水	观景豪园	55	6225.81	10168
7	南海	保利紫山	51	5421.14	14964
8	顺德	龙光玖龙府	50	4925.49	14209
9	高明	祥福家园	47	4396.29	—
10	高明	佛山美的城	43	5047.60	7667

(注：统计数据不包含万科项目)

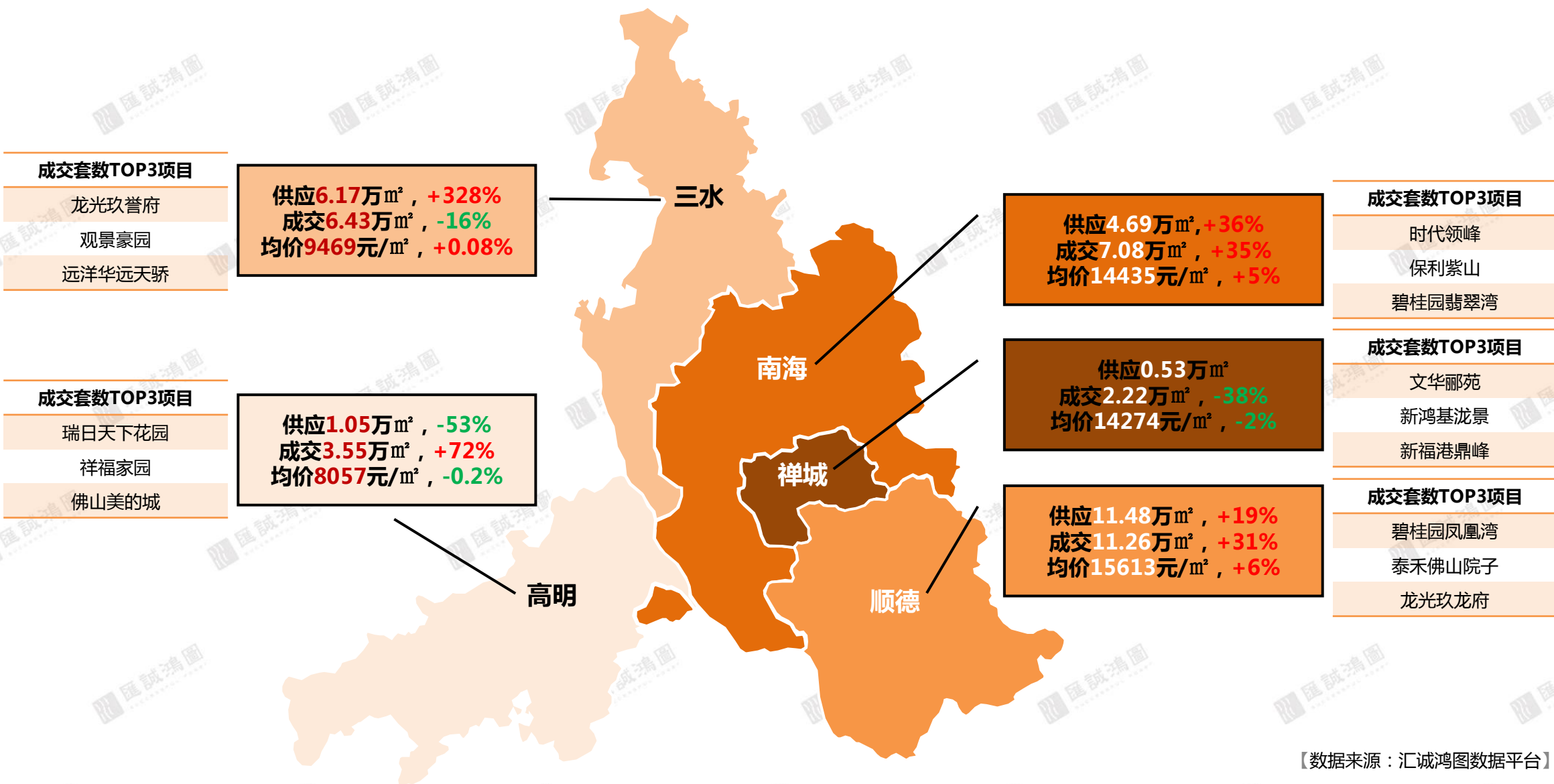


## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

## 除高明外，其他四区供应均增加；南海、高明、顺德网签增加，其中高明涨幅最大



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER



仅一盘供应，保利碧桂园天汇将加推天盈七座30套178m<sup>2</sup>板式大户型，两梯两户

2019年第10周禅城区一手房住宅供应明细表

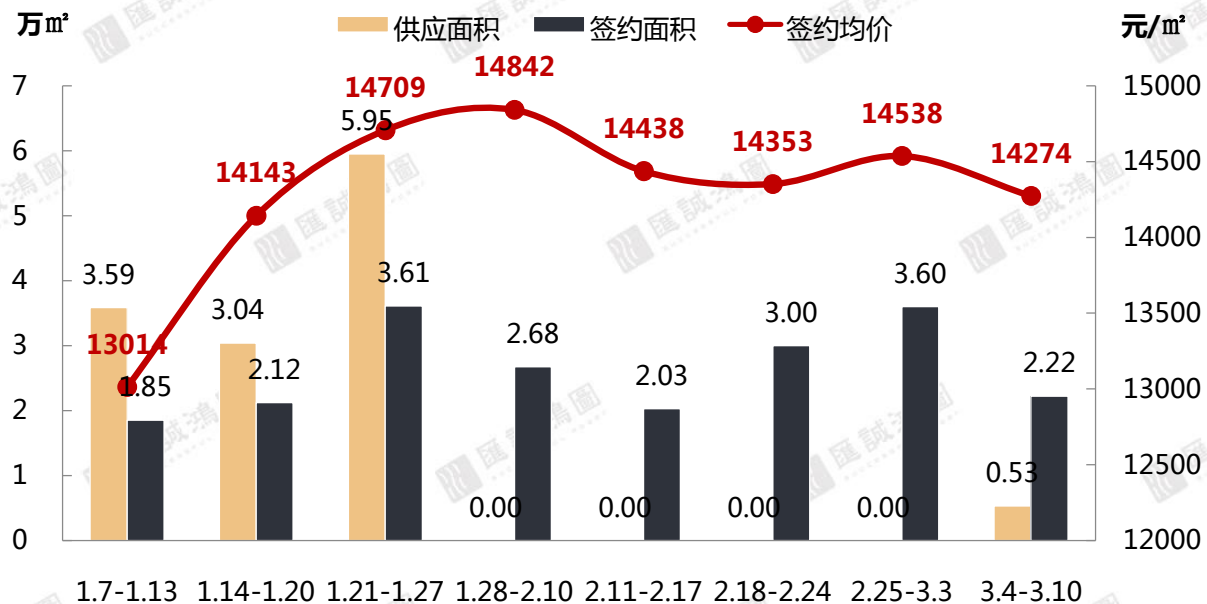
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
保利碧桂园天汇	天盈七座	0	0	0	0	0	0	30	0	30
合计		0	0	0	0	0	0	30	0	30
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%

# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

## 打破零供应状态；项目持销余货，网签冷淡

### 2019年第10周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	30	0.53	—
成交	197	2.22	14274
成交环比	-35%	-38%	-2%

### 第10周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	文华郦苑	29	3053.82	14499
2	新鸿基泷景	25	2852.63	14063
3	新福港鼎峰	19	1829.14	13570
4	滨江首府	18	1771.08	13600
5	敏捷金谷国际	13	1234.78	12887
6	保利立方	10	1078.88	13080
7	花曼丽舍	9	1046.33	13012
8	信业阳光城檀悦	8	1130.9	17666
9	保利碧桂园天汇	5	756.61	13644
10	世茂望德	5	501.24	20816

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

**宏宇景裕豪园推出88-90m<sup>2</sup>刚需三房及124m<sup>2</sup>四房；海逸桃花源记加推40座91-117m<sup>2</sup>洋房产品，毛坯发售**

2019年第10周南海区一手房住宅供应明细表

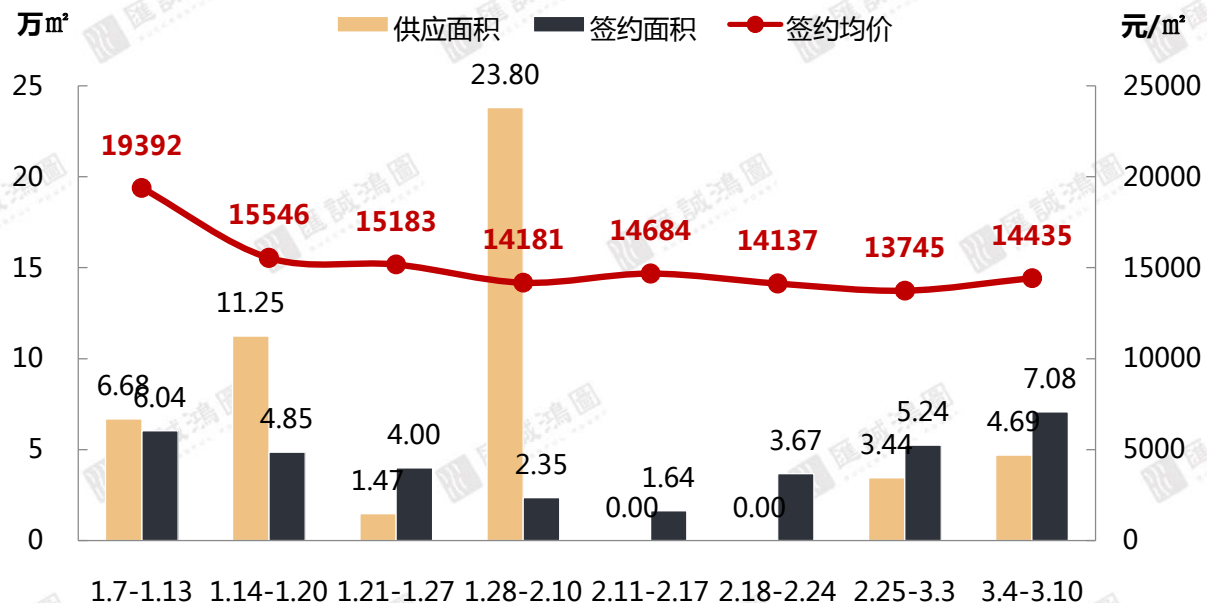
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
海逸桃源花园	40栋	0	0	62	31	31	0	0	0	124
宏宇景裕豪园	14栋	0	0	341	0	31	0	0	0	372
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>403</b>	<b>31</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>496</b>
<b>占比</b>		<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>81.3%</b>	<b>6.3%</b>	<b>12.5%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>环比</b>		—	—	<b>776%</b>	<b>-66%</b>	<b>35%</b>	<b>-100%</b>	—	<b>-100%</b>	

# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应增加；网签量价齐升，榜单项目表现平平

2019年第10周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	496	4.69	——
成交	635	7.08	14435
成交环比	+37%	+35%	+5%

第10周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	时代领峰	64	6979.20	14739
2	保利紫山	51	5421.14	14964
3	碧桂园翡翠湾	41	4616.17	9506
4	富丰君御	34	3798.27	23460
5	美的翰湖苑	31	3535.01	9539
6	时代水岸花园	28	2986.71	19001
7	龙光玖龙湖	23	2462.79	10928
8	海逸桃源花园	22	2325.51	11589
9	保利诺丁山	18	1558.54	16558
10	融创御府	16	1664.27	15090

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-顺德区】

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



## 85-130m<sup>2</sup>产品供应减少，130m<sup>2</sup>以上户型供应增加

### 2019年第10周顺德区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
保利公园里	中嘉1座	0	0	0	64	64	0	0	0	128
时代星英御岛	2栋	0	0	0	0	30	60	0	0	90
时代星英御岛	10栋	0	0	0	0	0	0	84	3	87
东圣维拉花园	28座,29座	0	0	0	100	0	0	0	0	100
碧桂园凤凰湾	蔚蓝苑5座	0	0	56	120	0	0	0	0	176
碧桂园凤凰湾	蔚蓝苑1座	0	0	60	0	88	0	0	0	148
唯美臻岸华府	3座,2座	0	0	0	0	56	84	56	7	203
合计		0	0	116	284	238	144	140	10	932
占比		0.00%	0.00%	12.45%	30.47%	25.54%	15.45%	15.02%	1.07%	100.00%
环比		—	—	-55%	-6%	-13%	95%	—	—	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

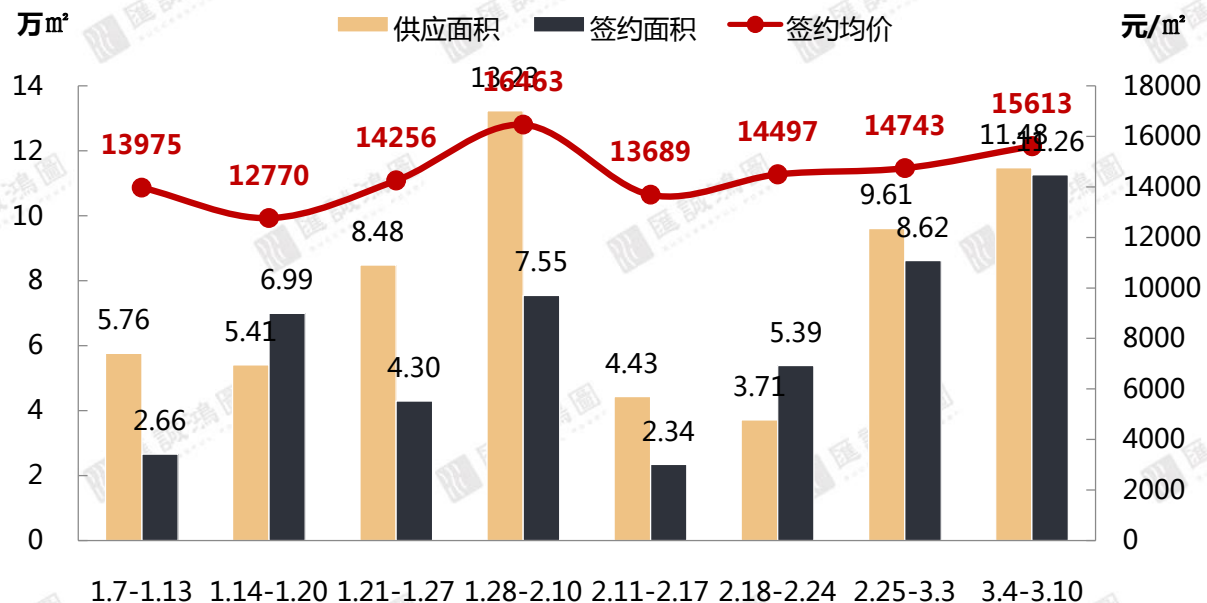


# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应网签均增加，网签仍以碧桂园凤凰湾为首

### 2019年第10周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	932	11.48	——
成交	958	11.26	15613
成交环比	+33%	+31%	+6%

### 第10周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	碧桂园凤凰湾	274	28791.41	11129
2	泰禾佛山院子	57	10028.26	16181
3	龙光玖龙府	50	4925.49	14209
4	保利海德公园	39	5008.05	16791
5	保利公园里	37	3489.53	15139
6	合景天銮	35	4198.88	22925
7	颐安灏景湾	30	3586.09	13258
8	保利碧桂园悦公馆	26	3243.03	15917
9	中海新城公馆	26	3126.59	15758
10	美的领贤公馆	24	2126.38	18247

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



本周新增预售的项目产品主要为83-128m<sup>2</sup>三四房，是市场主流产品

2019年第10周三水区一手房住宅供应明细表

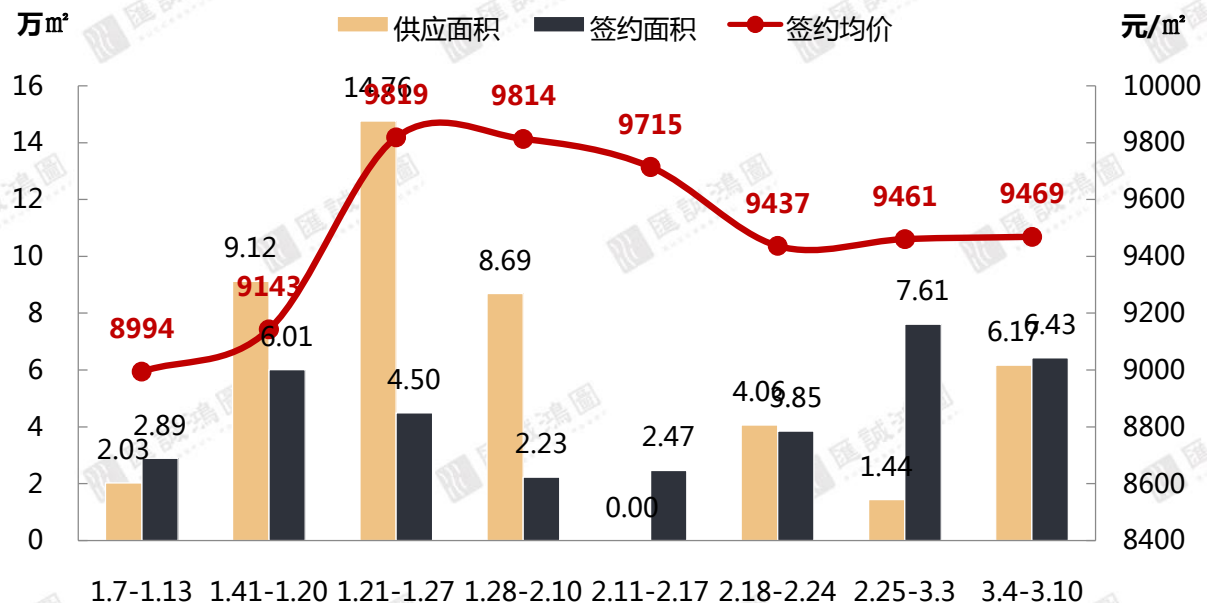
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
天聚广场	一区5座, 三区10座	0	0	52	106	54	0	0	0	212
华远远洋海蓝城	18座	0	36	54	0	18	0	0	0	108
中昂翠屿湖	9座	0	0	62	62	0	0	0	0	124
金地艺境天成	1座	0	128	0	64	0	0	0	0	192
合计		0	164	168	232	72	0	0	0	636
占比		0.00%	25.79%	26.42%	36.48%	11.32%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
环比		—	—	62%	346%	—	—	—	—	

# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

## 网签减少，北江新区、三水新城项目成交稳定

### 2019年第10周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	636	6.17	—
成交	620	6.43	9469
成交环比	-17%	-16%	+0.08%

### 第10周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	龙光玖誉府	62	6391.39	9625
2	观景豪园	55	6225.81	10168
3	远洋华远天骄	34	3180.48	10560
4	时代南湾	27	3048.57	9106
5	鸿安花园	25	2584.12	9863
6	碧桂园翡翠山	22	2494.85	10291
7	旭辉江山	22	2246.80	12083
8	碧桂园佛山双子星城	21	2113.47	12616
9	龙光碧桂园悦府	18	1858.34	9878
10	时代倾城	15	1467.38	7315

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER



## 仅欧浦花城一盘有新增供应，推出88/99/132m<sup>2</sup>产品

### 2019年第10周高明区一手房住宅供应明细表

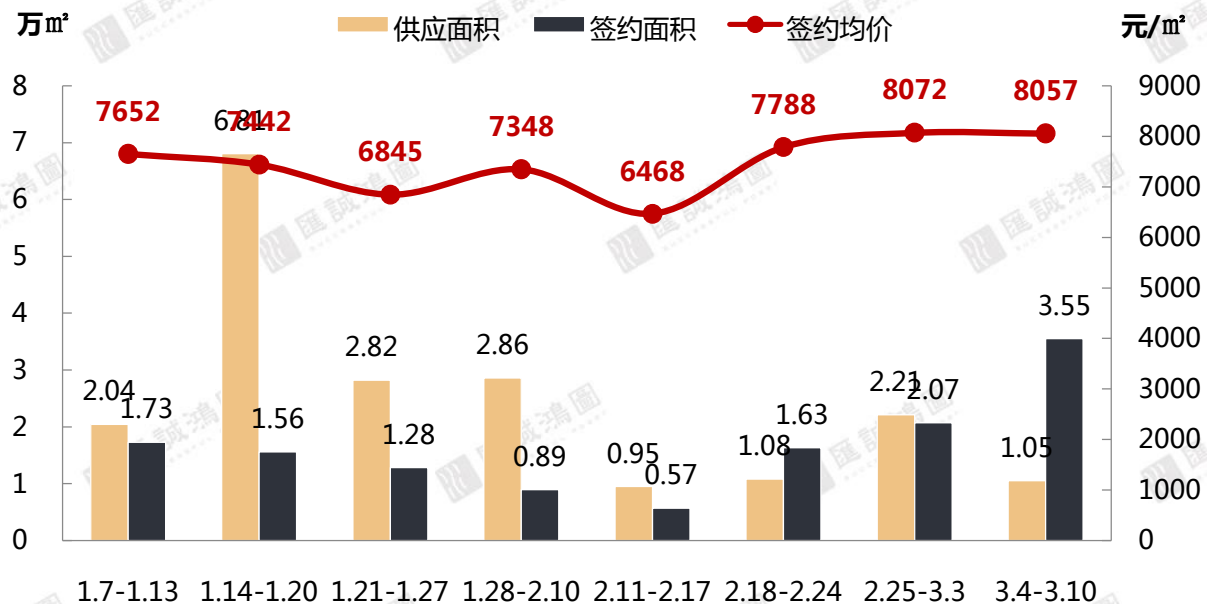
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
欧浦花城	二期7座	0	0	25	50	0	25	0	0	100
合计		0	0	25	50	0	25	0	0	100
占比		0.00%	0.00%	25.00%	50.00%	0.00%	25.00%	0.00%	0.00%	100.00%
环比		—	—	—	—	-100%	-72%	—	-100%	

# 【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应减少，仅欧浦花城有新货；瑞日天下花园近期加推网签居首

### 2019年第10周高明区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	100	1.05	—
成交	336	3.55	8057
成交环比	+66%	+72%	-0.2%

### 第10周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	瑞日天下花园	93	9893.88	6490
2	祥福家园	47	4396.29	—
3	佛山美的城	43	5047.60	7667
4	嘉云轩	23	2092.43	8629
5	美的鹭湖森林度假城	18	2076.73	11442
6	美的明湖花园	18	2264.10	9586
7	保利玥府	13	1622.10	9784
8	绿地拾野川	13	818.49	5452
9	恒晖豪庭	11	1199.02	6367
10	东湖洲花园	7	836.86	9995

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

## 第10周市场总结

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

第10周，推地节奏持续放缓，无商住商服类土地出让；春节后多家外来房企进驻佛山拿地，本周又一外来房企蓝光集团首进佛山，土拍市场可谓寒冬后显春意；蓝光集团此前与弘阳签署战略合作协议，理性开拓新市场。

第10周，供应增加，集中在顺德和三水；禅城、三水网签减少，其他三区网签持续增加；多个项目处于认筹蓄客阶段，预计将会有一波开盘潮。

# 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