KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

广佛房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 12 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才　陈志远　陆智英　李福熙　郭海晓　湛婉雯

编委：麦少莊　黄燕飞　李志聪　罗　靖　梁德权　何昕伦

李凯俊　李嘉琪　梁景文　李敏乔　张颖欣　廖梓瑜　张俊健

特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心黄小姐 13711441135　麦小姐 13630126603

目录

一、政策及行业资讯 ..... – 4 –
二、经济大事记 ..... – 8 –
三、城市规划与建设 ..... – 9 –
四、土地交易情况 ..... – 13 –
4.1 土地成交情况 ..... - 14 -
4.2 土地出让预告 ..... - 15 -
五、佛山住宅：年末多盘集中网签 整体成交迎来翘尾 ..... – 16 –
6.1 佛山住宅供求分析 ..... - 16 -
6.2 禅城区：供求激增均创年内新高 下月仍将有 5 盘伺机入市 ..... - 18 -
6.3 南海区：土拍市场相对淡静 整体市场交投稳中微升 ..... - 18 -
6.4 顺德区：冲刺月推货节奏加快 市场总体交投信心不足 ..... - 19 -
6.5 三水区：十二月各盘平稳出货 预计年初仍以持销为主 ..... - 19 -
6.6 高明区：冲刺月表现较为平稳 2020 年多个新盘扎堆西江新城 ..... - 20 -
6.7 五区住宅开盘情况 ..... - 21 -
6.8 五区住宅即将开盘预测 ..... - 25 -
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名） ..... - 27 -

KINGSWICK经纬

一、政策及行业资讯

■ 佛山市住建局发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》操作指南

来源：广州日报 2019-12-5

12 月 4 日，佛山市住建局发布了《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》操作指南。

据悉，持有优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡、T 卡的非本市户籍人才，享受佛山市户籍人口购房政策。在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。住房套数认定以家庭（夫妻双方及未成年子女）为单位。

在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才，在佛山限购区域购房的，需提交下列材料：1.《购房人申明陈述书》；2.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）；3.在佛山工作的情况材料：（1）有工作单位的，需提供下列 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。（2）自主创业或灵活就业的，需提供下列 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。4.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）。

经纬点评：

继上月发布人才住房新政后，本月再次针对新政补充造作指南，尤其是针对于“佛山本市就业”需要准备哪些材料进行了说明。根据操作指南，对于在我市就业的人员购房提供了较大程度的松绑，有利于提振佛山的房地产市场，但总体而言，消化速度以及价格基本趋于平稳。

■ 佛山“三旧”改造新政下月起实施，土地出让金优惠幅度最高由原 2%提至 5%

来源：佛山日报 2019-12-02

2020 年 1 月 1 日起，最新印发的《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（下称《实施意见》）将正式实施。《实施意见》包括 26 条具体措施，其中 19 条是对省最新政策的引用和细化，7 条是结合我市实际进行的补充完善。

1. 城市更新单元规划应以街坊为编制单位
2. 拆除重建类城市更新项目的认定
3. 优化公益性用地的供给和落实
4. 优化旧厂房完善用地手续报批
5. 优化场地环境调查评估
6. 优化城市更新单元规划审批
7. 加大土地出让金优惠力度

经纬点评：

目前佛山城市发展进程，占比较大的土地仍沉淀在村集体的手中，盘活的难度大，因此在“三旧”改造政策的不断探索中，逐步释放限制土地取得了不少的成果。而针对持续加强“三旧改造”的进程中，此轮的

政策调整针对改造的流程、土地出让金的优惠等，将有利于进一步推进改造的积极性以及操作的便利性。

■ 南沙本科以上人才买首套房不限购

来源：广州日报　2019-12-14

12 月 13 日，广州市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》，在南沙工作、学习的本科及以上人才在南沙区范围内购买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制，在广州市内已购有首套商品房的除外。此外，港澳居民在南沙区范围内购买商品房享受与广州市户籍居民同等待遇。该新政针对人才和港澳人士等特定人群进行了一定限度的松绑，有利于吸引更多的人才聚集南沙，落户南沙。

有关人士告诉广州日报全媒体记者，该政策出炉主要是为了加快推进粤港澳全面合作示范区和国际人才特区，加快人才和高端产业在南沙的集聚。新政也是落实 11 月 6 日召开的粤港澳大湾区领导小组会议惠港惠澳 16 条的具体措施。

经纬点评：

广州南沙购房政策迎来松绑，对于该区域的房地产市场而言，迎来了利好刺激。南沙作为未来粤港澳湾区发展的核心区域，人才购房政策也有利于吸引外来人才进行南沙就业及居住，加上广州中心区域的房价较高，利好政策的倾斜亦有利于中心城区的进一步扩容，拉动南沙整体城市发展。

■ 广州确定进一步放宽港澳人士购房限制

来源：新快报　2019-12-19

12 月 18 日，记者从广州市规划和自然资源局获悉，12 月 17 日起，港澳人士在广州各区购房，无需再提供学习、工作、居住证明，仅需提供港澳身份证和通行证，并满足广州市内无房的条件，即可购买一套住宅。同时，有关部门还表示，港澳人士购房的前提条件是境内无房，也就是说不单是广州市内无房才可以购买。

据悉，此次新政执行是实务先做，17 日已经开始执行，但办事指南还没出来，后续省住建厅会出政策解读，市住建局出会议纪要。

此前广州在 2018 年已取消了外籍人士(含港澳台)居住和工作证明满一年的限制，提供相关学习、工作、居住证明以及单位证明，明确在广州无住房且经过审核，即可购买 1 套自住住宅。其中，港澳台、华侨，只需要提供学习、工作、居住证明，不需要单位证明。此次针对港澳人士，广州进一步放宽了购房限制。

经纬点评：

今年 11 月上旬，中央政府推出一系列惠及香港、澳门的政策措施，其中港澳居民在湾区买房无须社保、纳税等证明，与湾区当地市民享有同样待遇。现广州及时跟进落实措施，在去年已经放宽购房限制的情况下，进一步放宽港澳人士的购房限制，有望提升港澳人士在广州的置业热情，吸引更多港澳人才前来就业居住。

■ **继南沙后，花都、黄埔也松绑人才购房限制**

来源：花都区人力社会保障局、黄埔区住建局 2019-12-19/20

续上周南沙放宽人才购房限制后，花都、黄埔本周跟进。

12 月 17 日，花都区推出《广州市花都区人才绿卡申领指南(修订版)》，放开申报对象在社保缴纳、学历学位等方面的制约。而根据《广州市花都区人民政府办公室关于印发花都区人才绿卡暂行实施办法的通知(花府办〔2019〕10 号)》的规定，持有花都区人才绿卡，非广州市户籍的境内居民可享受广州市户籍居民待遇，在花都行政区域内购买自住房。也就是说，在花都创业就业符合条件的人才，不受户籍限制，无需购买社保即可买房。

20 日中午，广州市黄埔区发布《广州市黄埔区住房和城乡建设局 广州开发区建设和交通局关于完善人才住房政策的通知》，对在该区的购房资格作了调整。在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在该区范围内购买 1 套商品住房。此外，优秀人才的父母、配偶父母、成年子女均可在该区范围内购买 1 套商品住房。此外，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。

经纬点评：

12 月 13 日至 12 月 20 日，广州南沙、花都、黄埔相继出台了人才购房新政，放宽了人才购房限制。南沙是国家级自贸区，与黄埔同是产业集聚区，对人才需求量极大，而花都是全市住房库存最大及去化最慢的区域，区域间房地产市场差别性较大，广州在执行国家“房住不炒”的主基调下，正从“因城施策”到“因区施策”尝试，针对不同区域精准执行政策，不排除未来还有其他区加入精准调控的行列。

■ **我国全面取消城区常住人口 300 万以下城市落户限制**

来源：新华社 2019-12-25

《意见》提出，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件。完善城区常住人口 500 万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。推进基本公共服务均等化，常住人口享有与户籍人口同等的教育、就业创业、社会保险、医疗卫生、住房保障等基本公共服务。

此外，《意见》还提出，实施就业优先政策创造流动机会；推动区域协调发展促进流动均衡；推进创新创业创造激发流动动力；以用人制度改革促进单位流动；以档案服务改革畅通职业转换；拓展基层人员发展空间；加大对基层一线人员奖励激励力度；拓宽技术技能人才上升通道等方面，促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革。

经纬点评：

用“取消限制”来调整一定人口规模城市的户籍政策，并非首次提出，在今年 4 月发改委公布的《2019 年新型城镇化建设重点任务》，就已提出与该《意见》相同的户籍制度改革。广东省城区常住人口 300 万以下的城市有：韶关、梅州、惠州、珠海、江门、清远、肇庆、潮州、揭阳、湛江、汕尾、云浮、河源、阳江，

300-500 万有中山，500 万以上有广州、深圳、佛山、东莞和汕头。可预见未来各市落户政策将有调整。而本《意见》的出台则是基于我国经济社会发展的现状、人口流动和城镇化发展的趋势，将有利于人才的自由流动，也有利于人才的合理布局。

■ 大湾区 8 城居民在穗申请公积金贷款可不提交缴存证明

来源：广州公积金中心官方微信公众号 2019-12-25

12 月 24 日晚，广州公积金中心官微发布《关于大湾区城市缴存职工申请异地款有关问题的通知》，称在深圳、佛山、东莞、珠海、惠州、中山、江门、肇庆缴存公积金的职工，在广州购房申请公积金贷款，可不再提交《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。

这将意味着大湾区 8 城居民在广州申请公积金贷款可不提交缴存证明，用异地公积金在广州购房将更便利。

经纬点评：

粤港澳大湾区协同发展下，各城市之前的关联将越来越紧密，居民流动加快，居民的各类证明已经可以在互联网上的系统统一查询，广州此次取消该类证明，体现了粤港澳大湾区信息互联互通的完善，也使异地缴存公积金的居民，在广州购房更便利，是行政体系便民利民的体现。

■ 住建部等六部门印发意见，“重拳”整顿住房租赁市场

来源：国家住房和城乡建设部网站 2019-12-25

近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等 6 部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（以下简称《意见》），规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

《意见》指出，近年来，我国住房租赁市场快速发展，为解决新市民住房问题发挥了重要作用。但住房租赁市场还存在发布虚假房源信息、恶意克扣押金租金、违规使用住房租金贷款、强制驱逐承租人等问题，侵害租房群众合法权益，影响社会和谐稳定。《意见》从加强从业主体管理，加强房源信息发布管理，规范租赁住房改造行为，防范住房租赁金融风险，规范住房租赁合同，规范租赁服务收费，建设住房租赁管理服务平台，建立住房租赁常态化管理机制等内容作了要求。

《意见》还提及，住房和城乡建设部门应当制定闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅依法依规改造为租赁住房的政策。改造房屋用于租赁住房的，应当符合建筑、消防等方面的要求。

经纬点评：

国家加快建立租购并举的住房制度，租赁市场规范与否，关系到房地产市场的健康平稳发展。六部门发布“重拳”意见，房源、价格、备案、金融等都涉及，对租赁市场的管控力度明显加大，有助规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方的合法权益。对“商改住”政策推进，则有助增加租赁房源，为租赁市场提供更多选择。

二、经济大事记

■ 存量浮动利率贷款的定价基准转换为 LPR，明年 3 月起执行

来源：中国人民银行 2019-12-28

12 月 28 日，央行宣布存量浮动利率贷款的定价基准转换为 LPR。要求自 2020 年 3 月 1 日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变，也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。

值得关注的是，央行表示，为贯彻落实房地产市场调控要求，存量商业性个人住房贷款在转换时点的利率水平应保持不变。换句话说，存量按揭房贷如果转成 LPR 为定价基准，那么在 2020 年的利率和 2019 年执行的利率要保持不变；而到了 2021 年，就根据 LPR 再加上点数浮动了。

公告要求，存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于 2020 年 8 月 31 日前完成。

经纬点评：

这是继今年新增贷款利率参考 LPR（贷款市场报价利率）定价后，存量浮动贷款利率也与 LPR 挂钩。本次换锚具体规定了时间节点、定价方法，并差异化区别商业个人房贷和企业中长期贷款的定价准则，其中商业个人房贷利率水平一年内保持不变，显示央行延续前期房地产调控思路，则贯彻落实中央经济工作会议提出的稳地价、稳房价、稳预期的要求，促进房地产市场平稳健康发展。随着 LPR 报价下行，未来贷款利率有望走低，降息或可期。

经纬点评：

此次 LPR 基础利率的调整，体现了贷款市场降利率、降成本的导向，使得房贷利率本身面临下调的空间，对于预备入市的购房者来说，属于利好消息，购房成本有所下调。从目前的货币政策和房地产市场来看，短期内类似利率将以下调为趋势，所以客观上有助于刺激后续的市场交易，相关房企也将面临更好的去库存窗口期。

■ 11 月新增贷款 1.39 万亿元环比翻倍

来源：广州日报 2019-12-11

广州日报讯（全媒体记者林晓丽）金融机构信贷投放在 10 月经历低位后，11 月出现了回暖。12 月 10 日，人民银行发布 11 月金融数据显示，11 月人民币贷款增加 1.39 万亿元，比 10 月的 6613 亿元翻了一倍有余。某国有大行相关人士表示，这是季节性回升，历年 11 月新增贷款均较 10 月明显增多。

另外，记者注意到，11 月新增人民币贷款超预期，与监管力促资金服务实体不无关系。11 月中旬以来，央行、银保监会已先后三次就当前货币信贷形势、提升小微企业和制造业金融服务质量等问题召开了座谈会，明确要求金融机构加大对实体经济的支持力度。11 月 19 日央行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，提出“要继续强化逆周期调节，增强信贷对实体经济的支持力度”，银行加大信贷投放力度。

经纬点评：

今年以来受中美贸易战等影响，经济下行压力明显，预计未来货币政策逆周期调节力度可能进一步加大，以缓解经济下行压力以及实体经济资金紧张的局面，保持市场流动性合理充裕，引导金融机构继续优化信贷结构，确保资金流向制造业、民营企业等实体经济领域。

三、城市规划与建设

■ 广州南站周边地区控规获通过，将建超大型专业足球场 ，4 条直达干道快速入城

来源：新快报 2019-12-06

作为国内客流量最大的火车站，广州南站由于接驳交通不便、服务配套不佳等屡被吐槽。12 月 5 日，广州南站周边地区控制性详细规划深化获广州市规委会通过，这意味着南站即将迎来新一轮的升级改造。在备受关注的交通规划上，南站计划引入 3 条城际轨道、4 条城市轨道、2 条有轨电车，构建 4 条与中心城区快速连接的直达干道。

而根据控规，广州南站周边将形成“1+7”组团结构。令人关注的是，一个面积达 16 公顷的超大型专业足球场将坐落于其中的谢村组团中。目前，该足球场地块已完成土地收储，或成为广州恒大足球俱乐部的新主场。

经纬点评：

规划透露，南站的功能定位将从交通集散枢纽，向粤港澳大湾区高端要素全球配置的门户枢纽转型，未来周边将形成“1+7”组团结构，打造 3 个以新一代信息技术、人工智能、生物医药产业为主的产业组团，3 个产业配套的综合发展组团和 1 个生态组团，助力南站定位从单一枢纽功能转向高端要素配置门户。

■ 北滘当“智能引擎”顺德 33 个重点项目发力

来源：南方都市报 2019-12-06

南都佛山推出“广州南+三龙湾”系列观察报道，本期聚焦顺德片区，33 个重点项目的最新进展与南站的发展规划强力呼应。无论是从迈向智能制造的产业升级、重点项目落地与投入、高素质人才的不断流入，以及包括佛山新城、潭洲会展和登州片区等公建配套集中区域的分工合力，建设一直在稳步推进。

在东平水道与潭洲水道交汇的登州半岛，与佛山主城区、佛山新城隔江相望的位置，选址建设市级综合型公共文化设施——佛山市两馆一厅（音乐厅、展览馆、美术馆、办公空间及相关配套）。目前，美的集团与库卡集团共同投资建设的智能制造产业基地项目工程一期部分正在进行试产。美的智慧家居项目正有序办理施工手续。佛山顺德机器人谷首开区 105 万平方米全面动工，实验中心、智能工厂、总部大楼 A 栋交付使用并实现满负荷运转，聚集了近 2500 名国内外优秀研发人才。

经纬点评：

作为广佛同城 3.0 时代广佛极点的三龙湾片区，禅城、南海、顺德均合力进行产业融合与转型提升。其中以“科技创新核”为特色的北滘片区，未来将会依靠传统的产业基础、与广州大学城的合作，以及轨道交通接驳南站等优势，助力三龙湾的发展。

■ 正式通车！穗深城际首发列车开出

来源：南方都市报 2019-12-16

12 月 15 日早上 7 点 16 分，穗深城际首发列车 C6701 在广州东站正式发车。该趟车列车在 8 点 56 分顺利抵达终点深圳机场站，全程 1 小时 40 分钟。随着穗深城际开通，至此，广、深两地已有 3 条快速通道——广深铁路、广深港高铁、穗深城际。

穗深城际的开通打通了珠江口东岸的各个节点，覆盖了粤港澳大湾区所规划的广深创新走廊、深圳海洋新城、深圳空港新城等。据广东珠三角城际公司第一建设指挥部指挥长巫环介绍，穗深城际沿线有深圳机场、福海西、虎门北、东莞西、新塘南、广州东 6 大换乘车站，不仅实现了和国铁、高铁、城市轨道交通的换乘，还实现了深圳空铁联运无缝对接，广州、东莞市区可乘动车组直达深圳机场。

经纬点评：

穗深城际从 2001 年开始规划，迎来开通经历了 18 年的时间，未来此列城际列车将会将湾区东部三个城市串联起来，同时通过广州南站交通枢纽与西部的城市进行对接。六大换乘站实现珠江东岸“一小时经济生活圈”，远期预留深圳前海和皇岗延长线，未来串联穗深珠三大机场。

■ 南三产业合作区启动建设 将打造佛山市国际陆地港和现代智慧物流小镇

来源：佛山日报 2019-12-12

合作区由佛山高新区的南海园和三水园组成，以官窑货场物流园为核心区。总面积达 109 平方公里，其中南海范围 73 平方公里，三水范围 36 平方公里。将以先进制造业为主导产业，培育战略性新兴产业，配套现代服务业三大核心产业，着力发展汽车制造、家电、高端装备、新材料、生命健康、金融服务、专业展贸等十四类重点领域。

经过近两年筹备，南三产业合作区昨日破土动工。根据规划图，该合作区由佛山高新区的南海园和三水园组成，以官窑货场物流园为核心区，涵盖了智库科技城、南海汽车产业园（松夏片区）、松夏工业园、南国桃园等重点片区。其总面积达 109 平方公里，其中南海范围 73 平方公里，三水范围 36 平方公里。目前，南三产业合作区内已形成具有一定共生关系的先进装备和智能制造产业集群，并坐拥一系列创新平台。未来，合作区将以先进制造业为主导产业，培育战略性新兴产业，配套现代服务业三大核心产业，着力发展汽车制造、家电、高端装备、新材料、生命健康、金融服务、专业展贸等十四类重点领域。

经纬点评：

南三产业合作区以先进制造业为主导产业，以汽车制造、家电、高端装备、新材料、生命健康、金融服务、专业展贸为重点发展领域。目前以南海智库科技城、南海汽车产业园（松夏片区）、松夏工业园、南国桃园为核心区域，实现“以点带面”拉动全产业链条发展，提升西部区域的产业竞争力。

■ 地铁 21 号线 20 日全线开通，增城一小时可达广州中心区

来源：南方都市报 2019-12-20

广州地铁 21 号线员村至镇龙西段 12 月 20 日正式开通，自当天首班车起开始运营。21 号线全线开通后，广州地铁运营里程突破 500 公里，达到 513 公里，仅次于上海和北京，居全国第三。

21 号线全长 61.5 公里，自西向东贯穿天河区、黄埔区和增城区，西起天河区员村站，止于增城广场站，共设 21 座车站。其中，增城广场至镇龙西段长 26.2 公里，设 9 座车站，已于 2018 年底开通；员村至镇龙西全长 35.3 公里，设 12 座车站。

21 号线全线开通后可与既有的四条线路实现换乘，其中，黄村站与 4 号线换乘，员村站与 5 号线换乘，苏元站与 6 号线换乘，镇龙站与 14 号线知识城支线换乘。

经纬点评：

广州 21 号全线开通一波三折，原定今年 9 月全线开通，现终于年底前全线开通。至此，增城与广州中心城区实现一小时通达，全线贯穿天河区、黄埔区和增城区，并通过 14 号线串联白云区、从化区，融入全市轨道交通网络，大大提升远郊增城的居民至广州各区的交通便利性。

■ 顺德均安将建“顺港合作的全域先行示范区”

来源：广州日报 2019-12-16

数据显示，截至目前，佛山顺德区均安镇实际拆除旧厂房面积 1063 亩，任务推进完成率为 105%；复垦复绿超额完成任务，合共整治完成 355 亩，完成率为 296%；新建厂房面积腾挪效益明显，新建厂房面积共 63.5 万平方米，完成率为 119%，今年均安“村改”任务告捷。

“村级工业园升级改造为均安未来的发展打开了一个局面。”顺德区均安镇党委书记陈宇莹近日接受记者专访时表示，均安将着眼于乡村振兴、产业提升、城市升级三个方面做好高质量发展文章。“但村改不只是完成任务，更是要着眼未来。”陈宇莹表示，均安将紧抓顺德高质量发展综合示范区建设和高标准规划建设“20+80”超百平方公里顺德港澳城契机，将在已规划形成“一纵一横”两个产业带的产业空间格局外，打造一岛（国际活力健康岛）、一镇（世界级功夫文化小镇）等开发合作新平台，建设“顺港合作的全域先行示范区”，力争将均安打造成顺德在粤港澳大湾区建设中对港对澳合作的桥头堡。

经纬点评：

顺德区均安镇借助“村改”打造田园综合体与城市绿心，但村改不是均安的终极目标，未来均安将以村级工业园升级改造作为抓手，进一步优化空间和产业发展策略，在已规划形成“一纵一横”两个产业带的产业空间格局外，打造一岛、一镇等开发合作新平台，建设“顺港合作的全域先行示范区”。

■ **三龙湾南海片区迎来“澳门城”，推动佛澳创新资源对接**

来源：南方都市报　2019-12-20

12 月 18 日，2019 年佛澳创新发展论坛在佛山三龙湾南海片区举行，两地文化、创业界嘉宾围绕两地科技创新、文化融合推动产业发展的话题，讨论佛山与澳门多元化合作发展方向。论坛上，“澳门城”迎来首批项目签约进驻，项目涵盖影视产业、中医药技术、网络信息技术、创业孵化器等。

而早在 4 天前，占地面积 12.9 万平方米的“澳门城”正式落地三龙湾南海片区，成为国内首例混合开发的“三旧改造”地块，通过还原澳门特色的商业街区设计，重点引入澳门科创、文创产业，特色生活以及传统品牌、产业，搭建佛澳创新交流的平台。

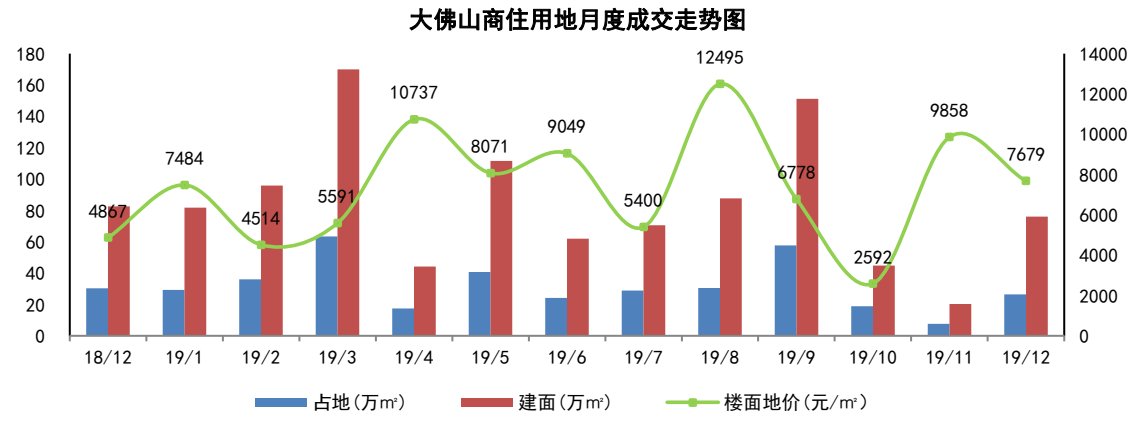
佛山三龙湾南海片区建设局局长、佛山市南海区副区长盘石表示，希望依托于“澳门城”项目，帮助澳门企业进一步发展壮大，服务于澳门产业的多元化，同时致力于融合佛澳产业资源，发展文创科创产业，将其打造为佛澳青年创业的乐园。

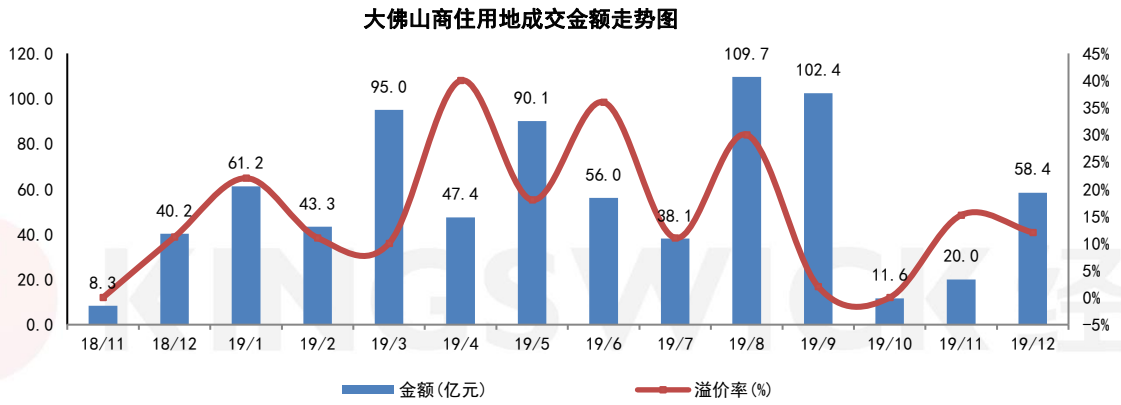
经纬点评：

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出支持佛山南海推动粤港澳高端服务合作，搭建粤港澳市场互联、人才、信息、技术等经济要素互通的桥梁。经过两地努力，此前，南海已经发布了扶持港澳人才发展举措。经过 2 年多谋划，“澳门城”落子三龙湾，未来有望吸引澳门高端人才等落户三龙湾南海片区，成为佛澳青年创新创业首选之地。

KINGSWICK经纬

四、土地交易情况





（备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地）

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2019 年佛山五区累计成交 70 宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积 380.98 万㎡，总计容建筑面积 1015.18 万㎡，总成交金额 733.21 亿元。其中 12 月份成交 6 宗，总占地面积 26.41 万㎡，总计容建筑面积 76.06 万㎡，成交金额 58.41 亿元。

4.1 土地成交情况.

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积（万㎡）	容积率	建筑面积（万㎡）	竞配面积（万㎡）	自持面积（万㎡）	成交价（亿元）	溢价率	楼面地价（元/㎡）	剔除配建后楼面地价（元/㎡）	竞得者
佛山	大良	2019/12/19	佛山市顺德区大良街道德民东路以南、环湖路以北地块	商住	4.67	1.0≤FAR≤3.0	14.02	0	0	11.30	34%	10776	10776	成都同创锦商贸有限责任公司
	绿岛湖	2019/12/25	佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧	商住	3.76	≤2.5	9.39	0	0	7.33	10%	8545	8953	中建三局+佛山建投联合体
	奇槎	2019/12/27	佛山市禅城区桂澜路西侧、东平路北侧	商住	2.74	≤3.0	8.21	0	0	10.67	18%	15300	15300	龙光地产
	千灯湖	2019/12/30	佛山市南海区桂城街叠北社区海八西路华南车城北区地段	商住	6.97	A区：≤3.0 B区：≤5.0 C区：＞1.0，且≤3.0 D区：＞1.0，且≤3.0	23.35	0	0	14.22	0%	6090	6090	时代中国
	容桂	2019/12/30	佛山市顺德区容桂街道卫红居委会环安路23号地块	商住	1.34	3.183	3.18	0	0	2.03	1%	6441	6441	深圳东励成方企业管理咨询有限公司
	均安	2019/12/30	佛山市顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块（均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1）	商住	6.94	A1、A2：1.0≤FAR≤3.0	17.91	0	0	6.45	0%	3600	3600	江门富港投资有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

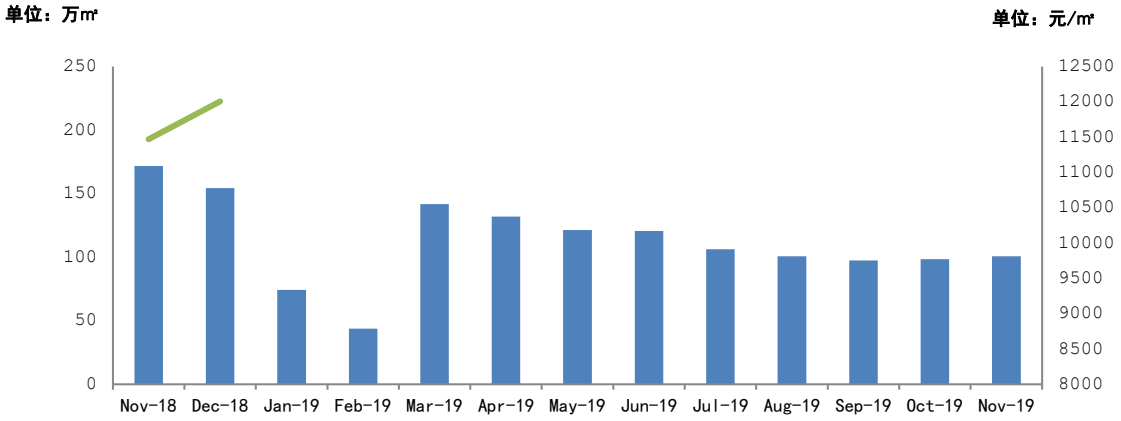
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积（万㎡）	容积率	建筑面积（万㎡）	起拍底价（亿元）	起拍楼面价（元/㎡）
佛山	白坭	2020/1/8	佛山市三水区白坭镇聚金路东侧 1 号	商服、工业、仓储	11.38	1.0≤FAR≤3.0	34.14	6490	190
	荷城	2020/1/8	佛山市高明区荷城街道明西路以南、海华路以东	商服	3.03	0.8≤FAR≤3.0	9.09	6815	750
	丹灶	2020/1/8	佛山市南海区丹灶镇物流中心丰泰路北段地段地块	商服	3.25	1.5≤FAR≤3.0	9.74	2434	250
	荷城	2020/1/15	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰和路以南	商住	0.39	1.0<FAR≤2.5	0.96	2500	2594
	明城	2020/1/15	佛山市高明区明城镇明富路以东、盈富东路以西	商服	3.35	1.2≤FAR≤3.0	10.06	2038	203
	明城	2020/1/15	佛山市高明区明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	商住	1.54	1.2≤FAR≤3.0	4.63	1042	225
	大沥	2020/1/17	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	商住	3.63	1.0<FAR≤2.5	9.08	84600	9319
	狮山	2020/1/19	佛山市南海区狮山镇前进西路以南、美景路以北地段	商住	2.64	1.5≤FAR≤3.0	7.91	1977	250
	狮山	2020/1/19	佛山市南海区狮山镇联众路与松圃路交界处西侧地段	商住	0.79	0.8≤FAR≤3.0	2.37	592	250
	狮山	2020/1/20	佛山市南海区狮山镇佛山一环以西、科技路以北地段	商住	1.43	1.0≤FAR≤3.0	4.30	8864	2060
	杏坛	2020/1/20	佛山市顺德区杏坛镇南城区 N-XT-02-04-B-24 地块	商住	1.08	≤2.0	2.17	2950	1360
	龙江	2020/1/22	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	商住	1.19	1.0<FAR≤2.5（其中 A 区高于 1.01 且不高于 2.53，B 区用作城市道路）	2.99	17920	5999
	白坭	2020/2/5	佛山市三水区白坭镇富景一路南侧片区 1 号	商住	1.27	1.0<FAR≤2.8	3.55	6480	1825
	陈村	2020/1/16	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	5.00	1.0<FAR≤2.5	12.51	预申请	预申请

数据来源：经纬【中国】市场研究

五、佛山住宅：年末多盘集中网签 整体成交迎来翘尾

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

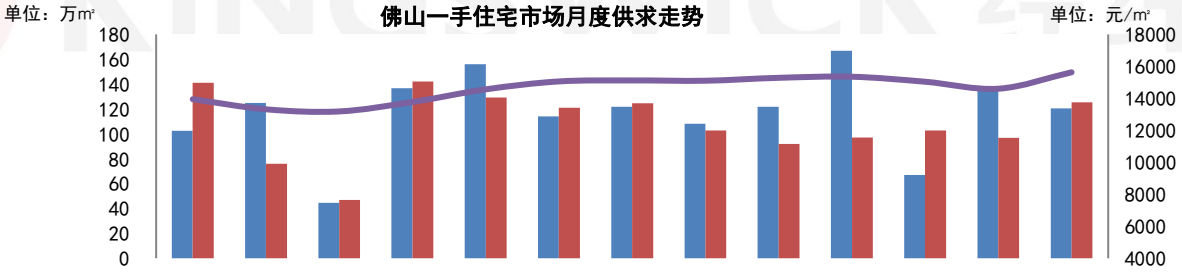


	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
佛山成交面积	171.86	154.35	74.3	43.81	141.73	132.06	121.46	120.74	106.25	100.77	97.51	98.37	100.67
佛山成交套数	19832	17608	6738	3873	12812	11948	10818	10565	9341	8953	8699	8745	8904
佛山成交均价	11471	12007											

数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

（备注：2019 年累计政府数据：成交 938.63 万㎡，暂无均价，10 月数据暂未公布）

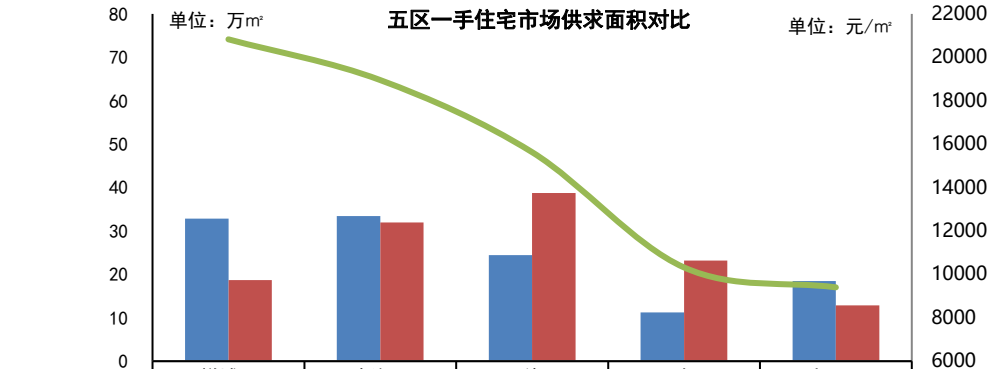
佛山一手住宅市场月度供求走势



	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
佛山新增面积	102.4	124.92	44.56	136.62	155.89	114.11	121.66	108.25	121.69	166.92	66.87	136.16	120.46
佛山成交面积	141.1	76.06	46.91	142.18	129.24	121.00	124.65	102.70	91.87	97.09	102.66	96.89	125.45
佛山成交套数	12051	6858	4166	12844	11729	10791	10884	9052	8176	8590.5	9152	8546	11278
佛山成交均价	13945	13314	13181	13771	14562	15058	15120	15102	15284	15352	15039	14603	15629
价格涨跌幅	4.5%	-4.5%	-1.0%	4.5%	5.7%	3.4%	0.4%	-0.1%	1.2%	0.5%	-2.0%	-2.9%	7.0%

数据来源：佛山市房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（备注：2019 年累计经纬数据：新增 1418 万㎡，成交 1257 万㎡，均价 14755 元/㎡）



	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增面积	32.85	33.43	24.47	11.25	18.46
成交面积	18.70	31.95	38.71	23.21	12.88
成交均价	20829	18951	15628	10320	9402

数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

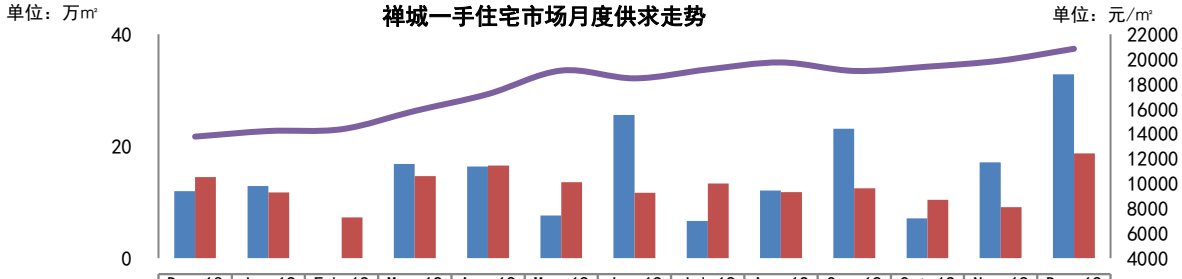
2019 年 12 月佛山市新增预售套数 11910 套，环比减少 3%，同比增加 25%；新增预售面积 120.46 万㎡，环比减少 12%，同比增加 18%；网签成交套数 11278 套，环比增加 32%，同比减少 6%；成交面积 125.45 万㎡，环比增加 29%，同比减少 11%；成交均价 15629 元/㎡，环比上涨 7%，同比上涨 12%。

KINGSWICK经纬

6.2 禅城区：供求激增均创年内新高 下月仍将有 5 盘伺机入市

年末推新潮如约而至，本月共有 16 个项目先后获批新增供应，总货量突破 30 万㎡，创年内新高。然而，网签虽全年峰值，但仍难突破 20 万㎡，一定程度上反映出本地客群相对谨慎的购房心理。此外，在项目表现方面，旧城区板块多点开花，表现亮眼。碧桂园岭南盛世月内 4 度加推，当日去化均能实现 8 成及以上；瑞安岭南天地推出最后住宅组团【怡廷】，受到来自本地客和港澳客的双重追捧，去化达 9 成；保利同济府则是坚守高均价，凭借地段、配套、品牌优势，自然加推仍能去化近 4 成。

展望下月，年末冲刺热度有所消退，但并未完全进入传统淡季。据不完全统计，仍将有 5 个项目有加推计划，其中碧桂园岭南盛世即将推出最后一栋超高层洋房，阳光城佛山半岛则是推出市场上少见的跃式产品，或将令本应平淡的 1 月楼市再掀波澜。



	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
禅城新增面积	11.9	12.9	0.0	16.8	16.4	7.6	25.6	6.6	12.1	23.1	7.1	17.1	32.8
禅城成交面积	14.5	11.7	7.3	14.6	16.5	13.6	11.7	13.4	11.8	12.5	10.4	9.1	18.7
禅城成交套数	1227	1006	632	1250	1439	1152	953	1117	960	1038	872	746	1627
禅城成交均价	13769	14220	14363	15832	17190	19080	18453	19170	19731	19049	19393	19882	20829
价格涨跌幅	-6%	3%	1.0%	10.2%	8.6%	11.0%	-3.3%	3.9%	2.9%	-3.5%	1.8%	2.5%	4.8%

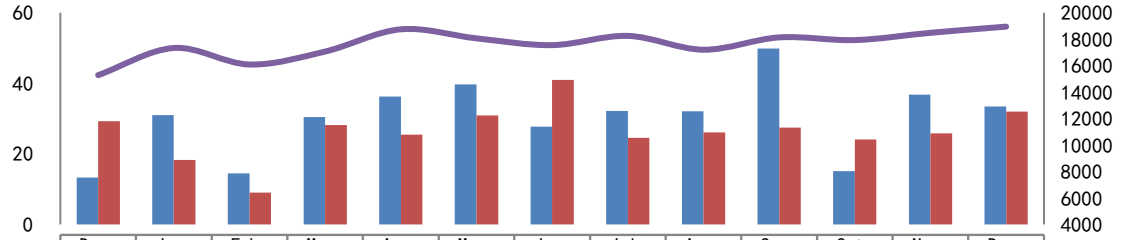
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：土拍市场相对淡静 整体市场交投稳中微升

南海区近期土拍市场较为淡静，12 月全月仅一宗商住地出让，为时代中国夺得的桂城爱车小镇地块，地块采取国有+集体土地混合开发的形式；挂牌方面，全区仅大沥黄岐一宗地块进行挂牌，地块毗邻时代水岸二期，为望江宅地，预计将在 2020 年 1 月 17 日出让；

12 月南海区网签面积为 29.25 万㎡，环比增加 10%，下半年以来，南海区一手网签面积保持稳中微升的趋势；据不完全统计，南海区 12 月有 5 次推新，其中博爱湖纯新项目首创禧瑞园著首推入市，当日去化率超 8 成，表现亮眼。

单位：万㎡　　南海一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
南海新增面积	13.3	31.0	14.4	30.4	36.2	39.7	27.7	32.1	32.0	49.8	15.1	36.7	33.4
南海成交面积	29.2	18.3	9.0	28.2	25.4	30.9	41.0	24.5	26.1	27.5	24.1	25.8	32.0
南海成交套数	2564	1705	781	2490	2315	2707	3482	2112	2279	2402	2089	2191	2819
南海成交均价	15285	17338	16088	17070	18749	18065	17554	18251	17206	18138	17934	18485	18951
价格涨跌幅	9%	14%	-7.2%	6.1%	9.8%	-3.6%	-2.8%	4.0%	-5.7%	5.4%	-1.1%	3.1%	2.5%

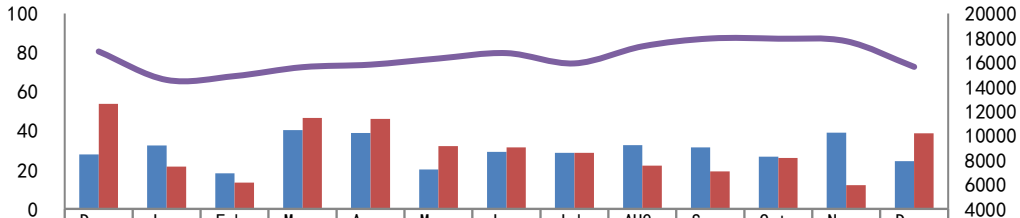
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：冲刺月推货节奏加快 市场总体交投信心不足

一级市场方面，本月成功出让三宗地块。其中大良地块溢价成交，掀起年终土拍小高潮。土地挂牌方面，顺德土拍再出新制度，陈村地块在正式挂牌前将实行预申请制度。

二级市场本月交投信心仍然不足，客户观望情绪浓厚，成交周期亦较长。月底冲刺开发商推货积极，且推出一系列优惠方案刺激成交。受市场大环境影响，部分纯新项目入市遇冷，首推蓄客不足，采用自然推售的方式入市。农历新年渐近，市场慢慢转入淡季，如何“破局”仍然值得期待。

单位：万㎡　　顺德一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



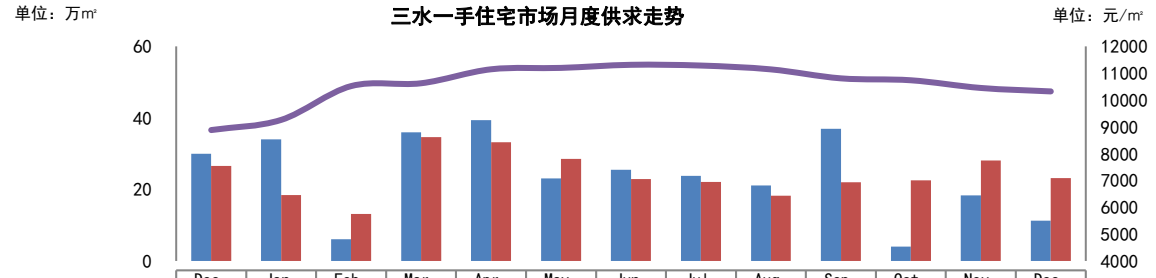
	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	AUG-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
顺德新增面积	27.9	32.5	18.2	40.3	38.8	20.1	29.2	28.7	32.6	31.5	26.7	39.0	24.5
顺德成交面积	53.7	21.7	13.4	46.6	46.1	32.2	31.4	28.6	22.2	19.2	26.1	12.1	38.7
顺德成交均价	16889	14561	14874	15605	15812	16312	16756	15913	17309	17953	17935	17730	15628
价格涨跌幅	13.6%	-14.5%	2.1%	4.9%	1.3%	3.2%	2.7%	-5.0%	8.8%	3.7%	-0.1%	-1.1%	-11.9%

数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：十二月各盘平稳出货 预计年初仍以持销为主

十二月三水整体市场维持相对平稳，未有太多促销或降价动作，相较于往年，冲刺力度不大，推货节奏明显减缓，预计年初多盘仍以持销余货为主，价格维持平稳，不会有太大浮动幅度。自下半年起，土拍市场

较为淡静，本月仅有一宗商服地成交且无重点商住地挂牌。进入 2020 年，预计整体市场表现不会太大浮动，客户观望情绪仍较浓，市场交投维持相对平稳。

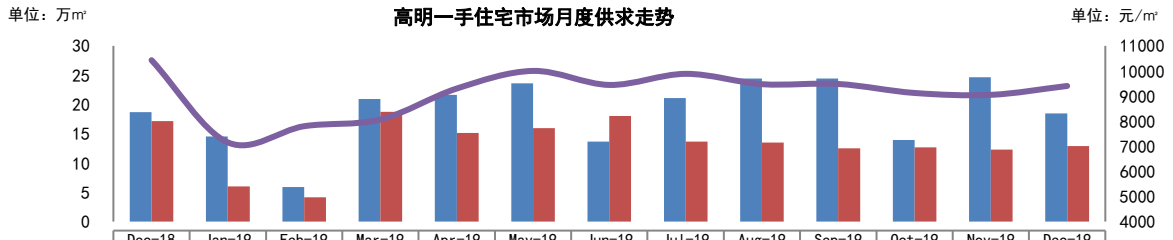


	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
三水新增面积	30.0	34.0	6.1	36.0	39.4	23.1	25.5	23.8	21.1	37.0	4.0	18.4	11.3
三水成交面积	26.5	18.4	13.1	34.6	33.2	28.5	22.9	22.1	18.3	22.0	22.5	28.1	23.2
三水成交套数	2583	1757	1260	3394	3187	2696	2161	2091	1743	2095	2155	2640	2155
三水成交均价	8879	9259	10519	10624	11145	11197	11312	11284	11141	10807	10735	10449	10320
价格涨跌幅	1.0%	4.0%	13.6%	1.0%	4.9%	0.5%	1.0%	-0.2%	-1.3%	-3.0%	-0.7%	-2.7%	-1.2%

数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：冲刺月表现较为平稳 2020 年多个新盘扎堆西江新城

十二月冲刺阶段，但高明整体推货节奏较为缓慢，据不完全统计，仅有三盘有推新动作，整体去化约 3 成；新增供应也有所减少，网签成交则略有增加；目前高明市场在售货量仍较为充足，市场去化相对平稳，而土拍市场表现淡静，无重点商住地成交且仅有一宗 “蚊型”商住地挂牌。预计 2020 年将有多达 10 盘入市开卖，基本集中于西江新城，低价地集中入市对在售项目造成较大冲击，价格存在下行压力。



	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
高明新增面积	18.7	14.5	5.9	21.0	21.6	23.6	13.7	21.1	24.4	24.4	13.9	24.7	18.5
高明成交面积	17.2	6.0	4.2	18.7	15.1	15.9	18.0	13.7	13.5	12.5	12.7	12.3	12.9
高明成交套数	1529	556	406	1758	1396	1427	1643	1269	1288	1198	1180	1140	1244
高明成交均价	10430	7154	7800	8066	9300	10003	9444	9886	9474	9482	9124	9049	9402
价格涨跌幅	14.5%	32.0%	9.0%	3.4%	15.3%	7.6%	-5.6%	4.7%	-4.2%	0.1%	-3.8%	-0.8%	3.9%

数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.7 五区住宅开盘情况

6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量（套）	新货推售率
禅城区	17	2206	55%
南海区	7	554	67%
顺德区	0	0	—
三水区	2	280	45%
高明区	1	168	12%
合计	**27**	**3208**	**54%**

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2019/12/7	崇宁 3 座（T4）	116	三房四房	97-120	21700-25800	800	带装修	冻结 99 折*开盘 99 折*准签 99 折*付款（按揭 95 折/一次性 9 折）	94	81%
禅城	城南	龙光天阙	2019/12/7	2 座	225	三房四房	96-97 120	20000-24000	-2000	带装修	冻结 2 万抵 98 折	103	46%
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019/12/7	G9 座	156	三房四房	92-132	18000-18500	-250	带装修	3 周年 99 折，认筹 99 折，准签 99 折，到访及推荐 99 折	53	34%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2019/12/7	鹭湖 1、2 座	64	四房	131-133	16000-17000	-350	毛坯	暂无	5	8%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2019/12/6	6、7 座	96	三房 四房	85-100 127-148	17000-17500	持平	带装修	开盘 97 折，准签 99 折，准签 3 万家电礼包	79	82%
南海	千灯湖	保利天悦	2019/12/6	6 座 2 梯 03 户型	25	三房	122	37000-38000	持平	带装修	无折扣	19	76%
禅城	奇槎	卓越浅水湾	2019/12/12	5 座	176	三房 四房	95 119	23000-24000	250	带装修	暂无	10	6%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2019/12/14	鹭湖 1、2、14 座	135	四房	131-133	16000-17000	-350	毛坯	认筹 99 折、准签 99 折	9	7%
禅城	旧城区	岭南天地怡廷	2019/12/15	1、5 座	134	三房 四房	99 133-154	1 座 28000-30000 5 座 22400-26300	——	带装修	冻结 98 折、开盘 98 折、准签 98 折、一次性 99 折	120	90%
禅城	张槎	东建世纪锦园	2019/12/15	4 座	106	三房 四房	87-93 109-111	18000-19000	——	带装修	权登 99 折、冻结 98 折、开盘 95 折、准签 99 折、一次性 99 折	81	76%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2019/12/6	6、7 座	96	三房 四房	85-100 127-148	17000-17500	持平	带装修	开盘 97 折，准签 99 折，准签 3 万家电礼包	79	82%
南海	千灯湖	保利天悦	2019/12/6	6 座 2 梯 03 户型	25	三房	122	37000-38000	持平	带装修	无折扣	19	76%
南海	三山新城	碧桂园广佛上城	2019/12/14	7 座	136	三房 四房	86-98 117	20000-26000	-3000	带装修	98 折*98 折*98 折*99 折	78	57%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/12/14	6 座	128	三房 四房	101 114-116	15000-16000	持平	带装修	一次性付清：五个 99 折；商业按揭：四个 99 折；公积金：三个 99 折	60	47%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
三水	三水新城	保利和堂玥	2019/12/15	25 座（06/08 单元）	64	三房 四房	96 127	11500-12000	——	带装修	暂无折扣信息	7	11%
高明	荷城	恒大西江天悦	2019/12/14	2/6-1 座	168	三房 四房	96-108 123-125	7300-8300	——	毛坯	5 万抵 10 万+认筹 95 折+员工 98 折	20	12%
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2019/12/17	4 座	180	三房	91-105	21000-24000	——	带装修	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 95/一次性 9 折	161	89%
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2019/12/21	5 座	180	三房	91-105	21500-25000	——	带装修	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 95/一次性 9 折	169	94%
禅城	绿岛湖	阳光城佛山半岛	2019/12/21	13 座	39	五房	225、293、660	28000-30000	——	带装修	开盘 99 折，准签 99 折，一次性 99 折	35	90%
禅城	湖涌	保利中交大都汇	2019/12/21	B5 座	128	三房 四房	99 128、132	15500-17300	——	带装修	诚登 99 折、认筹 99 折、开盘 98 折、一次性 99 折	36	28%
禅城	南庄	美的时光	2019/12/25	2 座	144	三房 四房	91 115	14000-15000	800	带装修	认筹 98 折、开盘 98 折、付款方式 98 折、准签 99 折	50	35%
禅城	城北	滨江首府	2019/12/25	三期 3 座	116	三房	92-101	18000-19000	——	带装修	开盘 99 折*准签 99 折	98	84%
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019/12/26	11 座	146	三房 四房	91、102 133	15000-16000	-3000	毛坯	3 周年 99 折，认筹 99 折，准签 99 折，到访及推荐 99 折	90	62%
禅城	旧城区	保利同济府	2019/12/27	2 座 15 层(除 1501)及以上的单数层单位	71	三房 四房	88、92 112	26000-29000	1000	带装修	冻结 95 折、分期 3/6 个月 98/99 折、准签 99 折	28	39%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2019/12/28	崇禧 1 座	90	四房	131、147	23000-25000	2000	带装修	vip 登记 99 折、升级登记 99 折、准签 99 折、12.30 前一次性付清 9 折/按揭 3 天付清首付 95 折	72	80%
南海	狮山	首创禧瑞园著	2019/12/27	6 座 04 单位、8 座 02、03、04 单位	48	三房四房	99-100 124-147	18000-19000	1000	带装修	准签 99 折	38	79%
三水	三水新城	谊泰豪苑	2020/1/3	1/2 座	216	三房四房	89-103 118	9500-10500	——	毛坯	冻结 2 万抵 98 折；开盘 98*付款 98*准签 98*准签 98	120	56%
住宅重点开盘合计推货量：3208 套								合计成交量（开卖当日）：1733 套				推售率： 54%	

（备注："价格升跌幅"指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格，开盘明细不含万科项目）

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

KINGSWICK 经纬

6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数（个）	预计新推货量（套）
禅城区	5	529
南海区	4	408
顺德区	3	538
三水区	9	1320
高明区	6	838
合计	**27**	**3633**

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
禅城	城北	2020 年 1 月	滨江首府	加推 3 期 2 座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
	旧城区	2020 年 1 月	碧桂园岭南盛世	加推崇禧 2 座	90	131-147	23000-25000/带装修	——
	新城北	2020 年 1 月	合景新鸿基泷景	加推 7 期 2 座	120	91-105	19000-21000/带装修	——
	季华西	2020 年 1 月	东基童梦天下	加推 5 座	111	99-136	19000-21000/带装修	——
	绿岛湖	2020 年 1 月	阳光城佛山半岛	加推 2 座	128	115-138	20000-22000/带装修	——
南海	千灯湖	2020 年 1 月	保利天悦	5 座	112	187-332	35000-40000/带装修	——
	大沥	2020 年 1 月	时代天韵	9-1 栋	102	98-144	23000-28000/带装修	——
	狮山	2020 年 1 月	新城璟城	11 座	128	120-143	13500-15000/带装修	——
	狮山	2020 年 1 月	弘阳博爱湖一號	联排别墅	66	260-360	——	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
顺德	乐从	2020-1 月	保利天寰	5 座	186	110-140	17000-19000/建面带装修	
	龙江	2020-1 月	龙悦江山	1 座、2 座	232	90-117	15000-18000/建面带装修	吹风价
	勒流	2020-1 月	禹洲朗廷湾	18 座	120	90-116	12000-13000/建面毛坯	吹风价
三水	河口片区	2020-1 月	新城招商·誉府	12 座	128	96-112	11000-13000/带装修	吹风价
	江南新区	2020-1 月	御江南	十六区 29 座	124	96-124	9200-9500/毛坯	——
	大塘	2020-1 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
	大塘	2020-1 月	月亮湖颐景园	29/30 座	40	121	8500-8800/带装修	吹风价
	河口片区	2020-1 月	常乐府	5 座	248	90-120	12000-13000/带装修	——
	西南中心区	2020-1 月	博雅滨江	14 座	264	113-130	9500-10000/毛坯	——
	河口片区	2020-1 月	招商樾园	17 座	116	95-119	12000-13500/带装修	吹风价
	三水新城	2020-1 月	保利中央公园	中景 31 座	156	90-96	11000-12000/带装修	吹风价
高明	杨和	2020-1 月	敏捷三和府	5 座	88	94-128	8000-8300/带装修	——
	杨和	2020-1 月	金鹭湾广场	6/7 座	418	复式 63-88	7500-8900/可选带装修	吹风价
	荷城	2020-1 月	恒大西江天悦	3 座	66	114-134	7300-8300/毛坯	吹风价
	荷城	2020-1 月	高明·中梁首府	5 座	42	140	8000-8200/带装修	——
	西江新城	2020-1 月	鑫苑城	15/16 座	128	128-141	9000-11000/毛坯	——
	西江新城	2020-1 月	力高君熙府	3 栋	96	95-116	8600-10000	吹风价
合计					约 3633 套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	网签金额（万元）	网签套数（套）	网签面积（㎡）	网签均价（元/㎡）
1	顺德	碧桂园凤凰湾	82857	622	68826	38074
2	禅城	碧桂园岭南盛世	64436	243	26193	15455
3	禅城	信业阳光城檀悦	48195	220	25927	11315
4	顺德	美的绿城凤起兰庭	36134	260	28932	19152
5	三水	旭辉江山	31624	258	25215	13153
6	南海	时代水岸	31084	104	11878	12284
7	南海	怡翠尊堤	26566	103	9985	9333
8	顺德	华润置地悦里	26140	124	13539	25865
9	南海	新城璟城	24187	136	15884	23025
10	三水	时代倾城	24082	251	26364	23092
11	禅城	龙光天阙	23259	93	9904	10453
12	南海	保利茉莉公馆	22620	119	13257	11356
13	禅城	瑞安岭南天地	22194	74	8311	15408
14	南海	保利天悦	22036	46	5827	13373
15	顺德	保利天寰	19768	82	9829	18718
16	禅城	金地海逸悦江	19179	144	14010	26850
17	禅城	保利同济府	18835	65	6715	9758
18	顺德	华侨城天鹅堡	18031	63	8938	17568
19	顺德	顺德龙光玖龙府	17948	104	11447	24372
20	禅城	阳光城佛山半岛	17143	21	5757	14962
合计			596319	3132	346738	17198

（备注：排名不含万科项目和泰禾佛山院子，部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场个公布为准）

数据来源：【经纬】中国研究中心

（完）

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐
联系电话：13590538510
邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐
联系电话：13711441135
邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐
联系电话：13630126603
邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn

广州：020-83560280 佛山：0757-83218338
广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室
佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室

KINGSWICK 经纬