第 42 周 土地市场表现平稳 住宅成交持续回升

世联点评

2019 年第 42 周（2019 年 10 月 14 日—2019 年 10 月 20 日），佛山一手住宅共成交 2256 套，较上周增加 349 套，环比上涨 18.22%，总成交面积 25.49 万㎡，环比上涨 17.16%。

一周市场总结，土地市场成交方面，恒福兴达集团地产深耕三水，以底价竞得三水芦苞 6.23 万㎡商住地。住宅市场方面，佛山住宅成交表现持续升温，顺德区表现较为突出，以成交 686 套占领成交首位；成交环比上来看，各区成交保持上涨，其中，禅城区上涨幅度最大，环比上涨 66.75%，而南海区上涨幅度较小，环比微涨 3.91%。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019 年第 42 周（2019 年 10 月 14 日—2019 年 10 月 20 日），上周佛山新增 2 宗商住用地挂牌。

2019 年第 42 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(SD)WG0021	挂牌	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块二	1.02	3.0	5606	商住	11 月 18 日
TD2019(SD)WG0022	挂牌	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	1.19	2.5	5999	商住	11 月 18 日

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2019 年第 42 周（2019 年 10 月 14 日—2019 年 10 月 20 日），佛山市新增 6 宗用地成交，其中 1 宗商住用地，2 宗商服用地、2 宗工业用地和 1 宗交通运输用地。

2019 年第 42 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
TD2019(SS)WG0028	佛山市三水区芦苞镇三水大道北427号	6.23	2.5	32000	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	2055	商住	10月16日

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 42 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
TD2019(NH)WG0022	佛山市南海区桂城街道佛平路北侧、一环路东侧B12街区	1.57	4.0	14223	广东乐居实业有限公司	2265	商服	10月17日
TD2019(NH)WG0023	佛山市南海区佛山西站核心区3号地块	1.66	4.0	15700	佛山市南海金智投资有限公司	2369	商服	10月17日

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 42 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
TD2019(SS)WG0026	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	邓梓湛	226	工业	10月16日
TD2019(SS)WG0027	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	钟国红	226	工业	10月16日

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 42 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
TD2019(NH)WG0021	佛山市南海区狮山镇南海区人民医院新院区东侧、桂丹路北侧	0.89	4.5	2075	佛山市南海区公交站场管理有限公司	516	交通运输用地	10月16日

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2019 年第 42 周（2019 年 10 月 14 日—2019 年 10 月 20 日），佛山五区新增商品房 3157 套，面积 22.85 万㎡；其中住宅有 1884 套，面积 20.21 万㎡。

2019 年第 42 周佛山房地产市场新增预售一览表

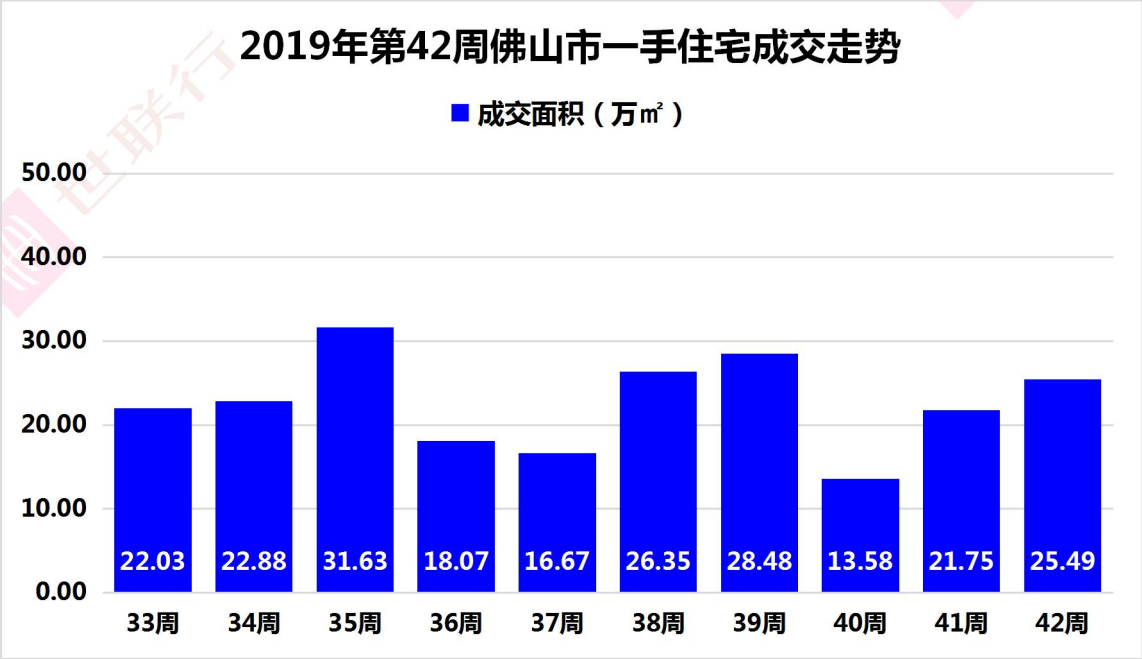
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积（平米）			开发商
					住宅	商业	其它	
2019/10/18	领湖畔山花园	南海区	佛山市南海区里水镇旗峰路 9 号	住宅	2093.46			佛山市南海东屋置业开发有限公司
2019/10/15	祈福南湾半岛	南海区	佛山市南海丹灶镇桂丹路	住宅	7653.48			佛山市南海祈福房地产有限公司
2019/10/15	雅居乐新地豪庭	南海区	佛山市南海区狮山镇兴业西路 31 号	住宅	8906.76			佛山雅建房地产开发有限公司
2019/10/15	星源华府	南海区	佛山市南海区西樵镇西岸城区	住宅、商业	18904.87	1741.84		佛山市南海区恒悦房地产开发有限公司
2019/10/15	凤雅苑	顺德区	容桂高黎居委会太澳高速以东建业路以北地块	住宅	15663.33			佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
2019/10/15	碧桂园凤凰湾	顺德区	容桂小黄圃居委会太澳高速以东建业路以北地块	住宅	14758.68			佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
2019/10/18	天睿花园	顺德区	佛山市顺德区大良街道办事处逢沙村委会欢乐大道 8 号	住宅	37462.34			广东顺德华侨城实业发展有限公司
2019/10/17	金茂碧桂园正荣府	顺德区	顺德佛山·佛山大道南·沙良河公园旁	住宅	13494.34			佛山迅茂房地产开发有限公司
2019/10/17	怡翠晋盛泰园	顺德区	佛山新城天虹路以南、文德道以东、荷岳路以北	住宅	12241.32			佛山市晋合房地产开发有限公司
2019/10/18	美的鹭湖森林度假城	高明区	佛山市高明区杨和镇高明大道中 218 号	住宅	22763			佛山市皇朝房地产发展有限公司
2019/10/17	金谷朗花园 C 区	高明区	佛山市高明区更合镇（更楼）更合大道南侧大幕	住宅	8126.9			佛山市鸿亿置业投资有限公司

			村委会					
2019/10/16	高明游艇商务广场	高明区	佛山市高明区荷城街道沿江中路 633 号	商业		14788.2		佛山市君御西江游艇展示中心有限公司
2019/10/15	鑫创科技园	高明区	佛山市高明区荷城街道荷富路 681 号	住宅	9074.56			广东鑫创科创智谷发展有限公司
2019/10/15	美的明湖北湾	高明区	佛山市高明区荷城街道荷富路 868 号	住宅	28834.34			佛山市高明区美玖房地产开发有限公司
2019/10/18	保利中荷花园	三水区	佛山市三水区云东海街道	住宅	2092.88			佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司
2019/10/15	钜隆君玺花园	三水区	佛山市三水区乐平镇乐南路 8 号	商业		9910.05		佛山市三水钜隆房产有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2、成交状况

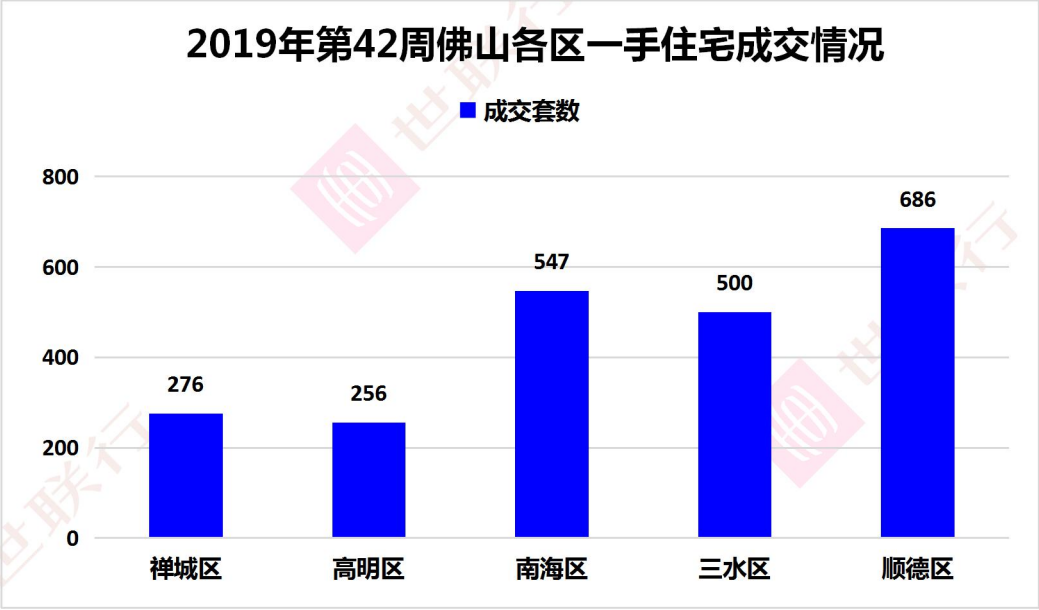
2019 年第 42 周（2019 年 10 月 14 日—2019 年 10 月 20 日），佛山一手住宅共成交 2256 套，较上周增加 349 套，环比上涨 18.22%，总成交面积 25.49 万㎡，环比上涨 17.16%。



【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 42 周，佛山住宅成交表现持续升温，顺德区表现较为突出，以成交 686 套占领成交首位；成交环比上来看，各区成交保持上涨，其中，禅城区上涨幅度最大，环比上涨 66.75%，而南海区上涨幅度较小，环比微

涨 3.91%。



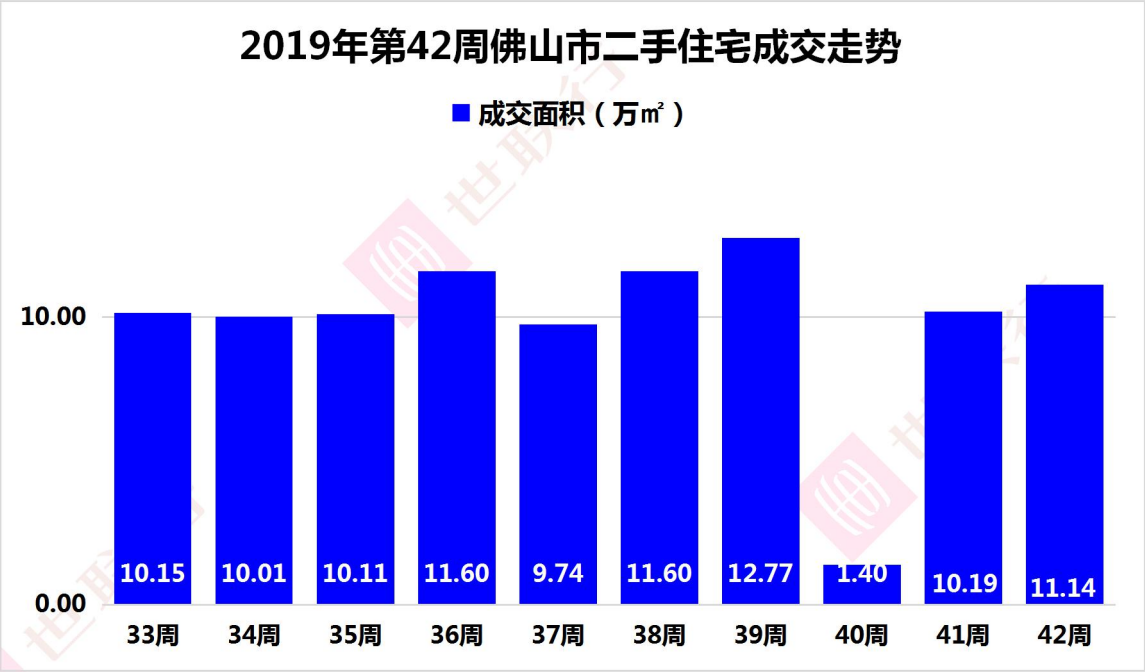
【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，土地市场成交方面，恒福兴达集团地产深耕三水，以底价竞得三水芦苞 6.23 万㎡商住地。住宅市场方面，佛山住宅成交表现持续升温，顺德区表现较为突出，以成交 686 套占领成交首位；成交环比上来看，各区成交保持上涨，其中，禅城区上涨幅度最大，环比上涨 66.75%，而南海区上涨幅度较小，环比微涨 3.91%。

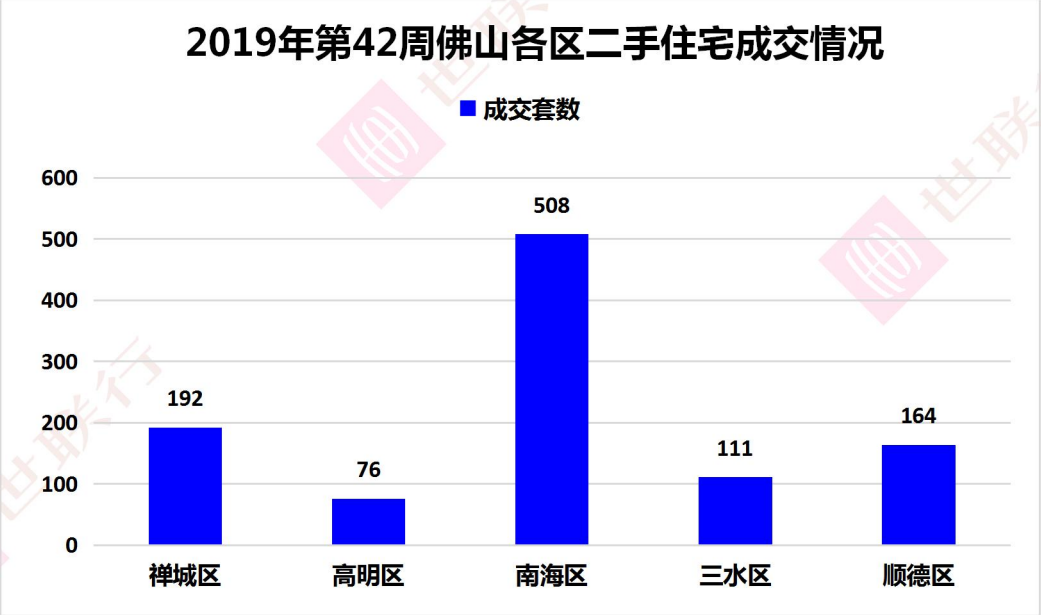
三、二手房市场

1、成交状况

2019 年第 42 周（2019 年 10 月 14 日—2019 年 10 月 20 日），佛山二手住宅共成交 1051 套，较上周增加 88 套，环比上涨 9.1%，总成交面积 11.14 万㎡，环比上涨 9.3%。



2019 年第 42 周，佛山二手住宅成交继续回升，其中南海区表现突出，以 508 套占领成交首位；成交环比上来看，除三水区外，各区成交均有不同程度的上涨，其中，南海区上涨幅度最大。



四、个盘成交情况

1、开盘情况

2019 年第 42 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
顺德	保利天寰	保利	3 座	102-129 ㎡	总共推出 182 套，当天去化约 109	10 月 16 日	均价 17500-21100 元/m²（精装）

					套，去化率 79%		
禅城	普君新城华府二期	东建	3 座	96-126 ㎡	总共推出 174 套，当天去化约 80 套，去化率 46%	10 月 18 日	均价 24000-28000 元/m²（精装）
顺德	华侨城天鹅堡	华侨城	3、4 座	121-172 ㎡	总共推出 252 套，当天去化约 202 套，去化率 80%	10 月 19 日	均价 19500 元/m²（精装）
顺德	龙光玖龙郡	龙光	1 座	89-110 ㎡	总共推出 82 套，当天去化约 12 套，去化率 15%	10 月 19 日	均价 13800 元/m²（精装）
南海	阅海	粤海	4、6、7 座	90-156 ㎡	总共推出 361 套，当天去化约 112 套，去化率 31%	10 月 19 日	均价 16000 元/m²（精装）
高明	鑫苑城	鑫苑置业	8、9、17、18、21、22 座	90-140 ㎡	总共推出 360 套，当天去化约 254 套，去化率 71%	10 月 20 日	均价 10000 元/m²（精装）

【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：泰禾佛山院子、旭辉江山、保利·茉莉公馆、逸豪星座居、碧桂园凤凰湾、海逸桃花源记、旭辉城、滨江首府、中南远洋·漫悦湾和宏宇天御江畔。

从区域分布来看，上周前十中顺德有 3 个项目，占全市 20.21%。

2019 年第 42 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	泰禾佛山院子	顺德区	135	14090.87	20000
2	旭辉江山	三水区	76	7589.93	12500
3	保利·茉莉公馆	南海区	62	7129.88	16500
4	逸豪星座居	顺德区	40	5978.9	13000
5	碧桂园凤凰湾	顺德区	38	4273.19	13500
6	海逸桃花源记	南海区	26	2629.6	13000
7	旭辉城	三水区	24	2153.46	11500
8	滨江首府	禅城区	20	1879.48	18500
9	中南远洋·漫悦湾	三水区	17	1737.17	13500
10	宏宇天御江畔	南海区	15	1655.03	21000

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➢ **佛山公积金放贷时长有调整 10 月 9 日起实行轮候发放**

10 月 15 日，佛山市住房公积金管理中心发布通告称，根据有关部门意见，为使住房公积金贷款有序进行，从 2019 年 10 月 9 日起，佛山市住房公积金抵押贷款实行轮候发放。

为了使得公积金账户的后备资金有足够的保障，公积金管理中心会根据实际情况限制每个月申请公积金贷款

的名额，超过名额限制的就在系统中排队，等到下个月才放款。如此一来就会有越来越多的申请名额积压，很多申请人等到 3-4 个月才放款也是正常现象。除佛山外，目前已有广州、北京、深圳、四川广安、常州等诸多城市实行公积金贷款轮候发放。

- **前三季度广东 CPI 累计上涨 2.8%,结构性上涨特征明显**

19 日晚，国家统计局广东调查总队发布广东 CPI、PPI 数据显示，9 月份广东居民消费价格指数（CPI）环比上涨 1.1%，同比上涨 3.6%；前三季度累计上涨 2.8%，涨幅比上月（上涨 2.7%）扩大 0.1 个百分点。

环比价格走势主要存在三个特点：一是食品价格涨幅持续扩大，9 月份食品价格上涨 4.1%，其中猪肉价格涨势趋缓，9 月上涨 17.2%，涨幅比上个月（上涨 23.8%）缩小了 6.6 个百分点，鲜瓜果价格持续回落，价格下降 9.3%。另外，粮食、水产品、鲜菜、奶类、调味品价格涨跌幅在-0.3%～0.7%区间，保持平稳走势；二是服务价格轻微下跌，其中旅行社收费价格下降 7.1%、飞机票价格下降 11.8%；三是工业消费品价格由跌转升。工业消费品价格上涨 0.3%，与上月（下降 0.2%）涨跌幅差为 0.5 个百分点。

- **佛山发布 10 份区域控规,多个区域明确特色小镇功能**

日前，佛山市自然资源局一连发布 10 份区域控规，覆盖禅城、南海、顺德和高明。其中，佛山新城东部片区打造顺德 TOD 综合开发典型示范，定位为广州大学城卫星城创新基地、人才小镇。高明城南片区提出发展成为集合运动体验功能、休闲商业功能、生态人居功能、公共服务功能的体育特色小镇。南海丹灶则在本次一连发布六个片区控规，其中金沙市场片区等三大片区作为金沙城区的组成部分，将联合打造丹灶镇强中心，鳗鱼场片区等三大片区则突出小型环保产业集聚发展示范区的产业定位。

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。