佛山市房地产市场周报
第38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38周市场概述

◆ **土地市场：**

第38周，南海挂出三宗商服地，分别位于桂城、狮山、里水；高明西江新城有两宗临近地块成交，分别由海伦堡地产、宏宇联合体竞得，此外还有荷城富湾片区地块撤销出让。

◆ **住宅市场：**

第38周，合计23个项目供应3743套住宅；

第38周，整体网签量价齐升；

第38周，碧桂园凤凰湾网签183套蝉联榜首。

一、市场资讯

【市场资讯】

佛山拟筹建国际功夫学院，同步规划1千亩功夫城；第五届珠洽会组织签约项目234个，总投资1983亿元，其中有佛山签约57个项目，投资537.7亿

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
规划	项目规划	2019/9/18	保利三水新城新项目保利和乐花园规划出炉 规划8栋住宅
		2019/9/18	德信佛山首子规划披露 拟建5座住宅楼 将携手禹洲共同开发
	三旧改造	2019/9/19	碧桂园提前介入里水大冲工业区改造
市场	产业	2019/9/19	佛山拟筹建国际功夫学院 同步规划占地约1000亩功夫城 选址龙江
		2019/9/20	益力多佛山工厂竣工 系落户佛山的首个日资饮料企业项目
		2019/9/20	57个装备制造项目落户佛山
城建	社会福利中心	2019/9/16	狮山罗村将新增一处社会福利中心 占地超2.8万方
	交通	2019/9/19	高明第二列氢能源有轨电车上轨 力争年底进入初期载客运营
		2019/9/19	连接大良容桂 顺通大桥、顺兴大桥预计2020年动工 2022年中完工

二、土地市场

【土地供应市场】

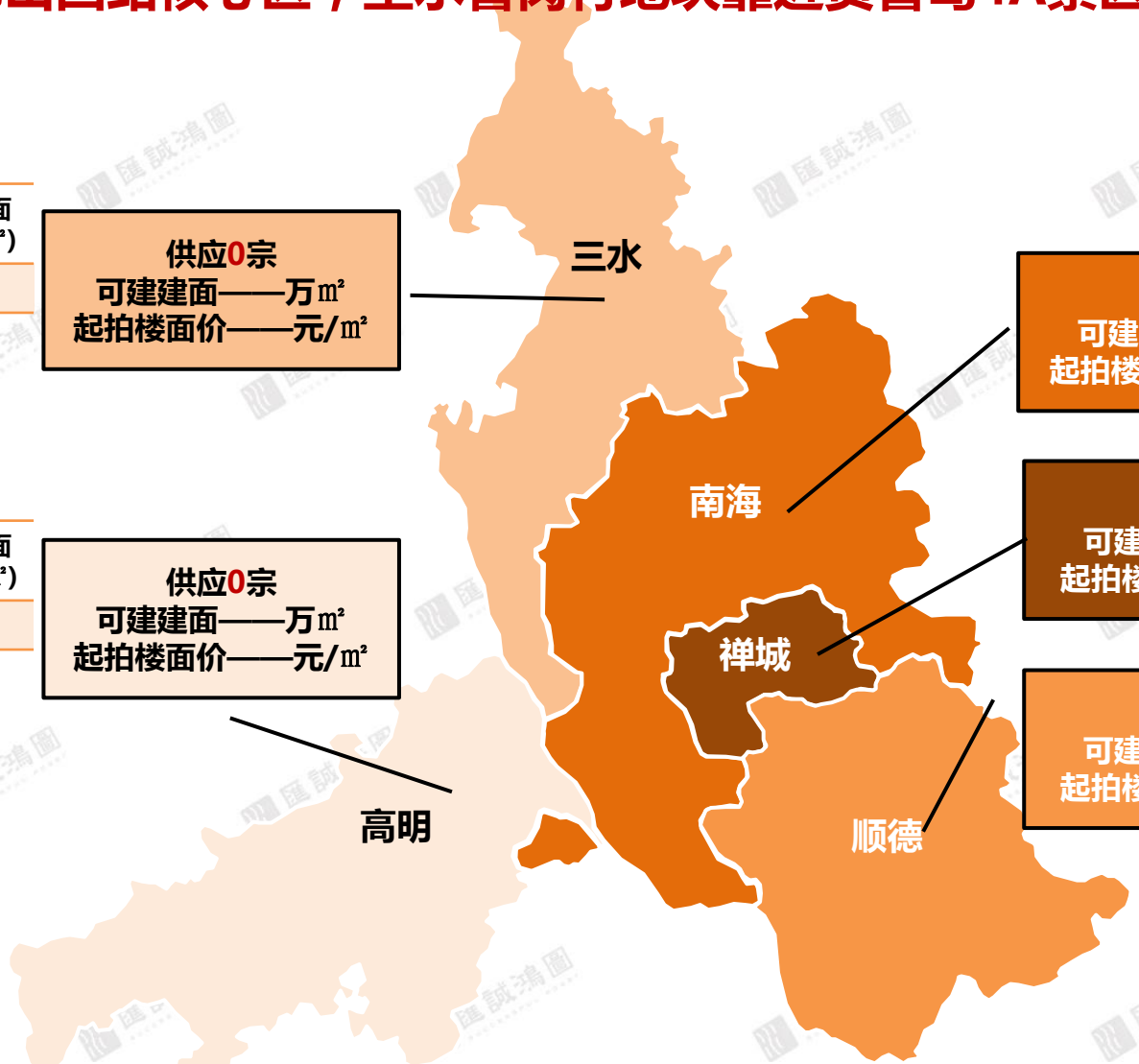
本周仅南海推地，连推三宗商服地，其中桂城地块位于金融高新区C区东拓区，须引进总部企业，狮山地块位于佛山西站核心区，里水鲁岗村地块靠近贤鲁岛4A景区。

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡



供应3宗
可建建面18.2万㎡
起拍楼面价2322元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
桂城地块	6.28	2265
狮山地块	6.63	2369
里水地块	5.3	2329

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第38周佛山房地产市场土地出让一览表

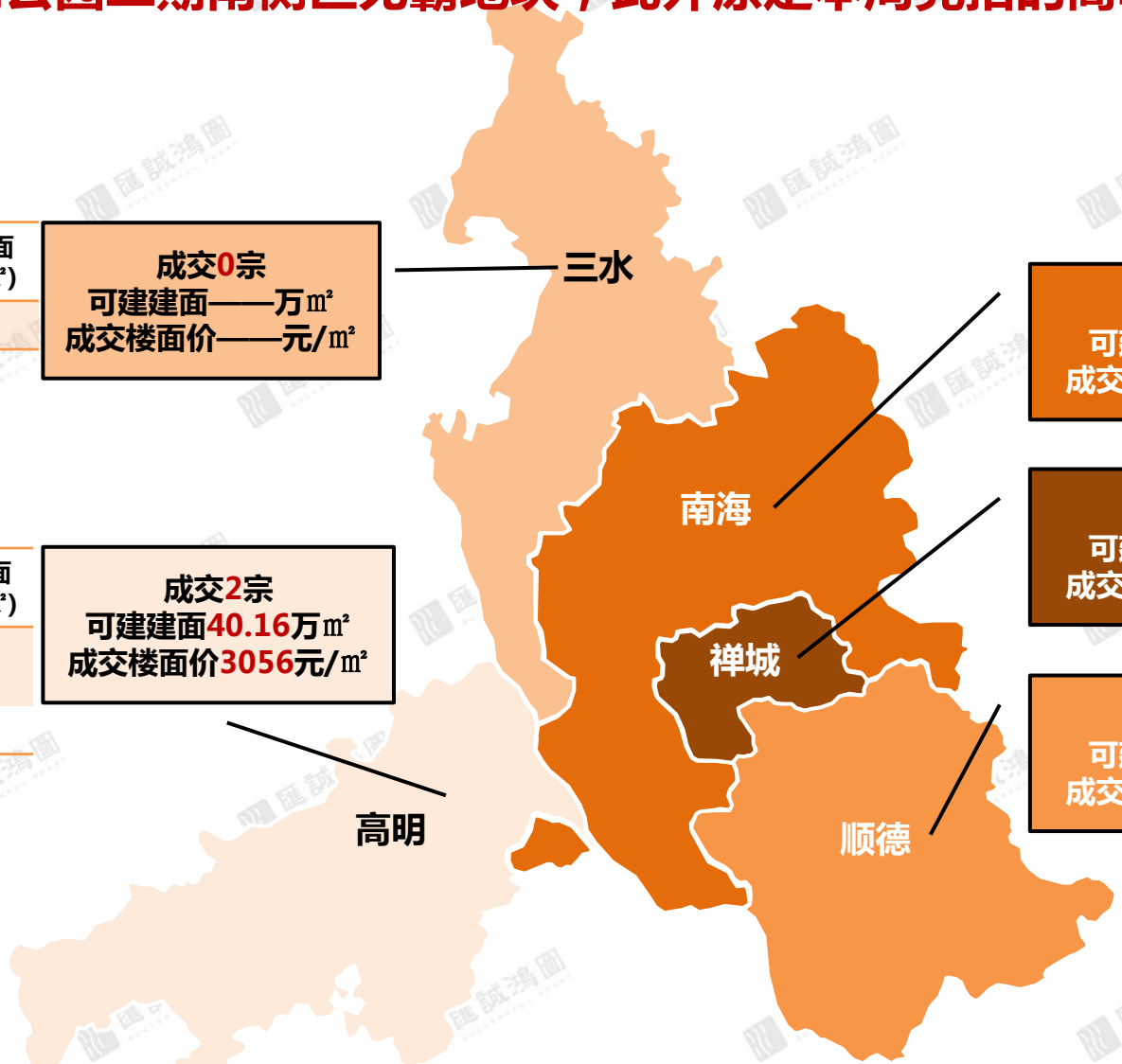
区域	镇街	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	起始价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)	成交日期
南海	桂城	2019/9/17	TD2019(NH)WG0022	南海区桂城街道佛平路北侧、一环路东侧B12街区	商服	1.57	6.28	14223	2265	2019/10/17
南海	狮山	2019/9/17	TD2019(NH)WG0023	南海区佛山西站核心区3号地块	商服	1.66	6.63	15700	2369	2019/10/17
南海	里水	2019/9/21	TD2019(NH)WG0024	南海区里水镇鲁岗村“大岗头”地段	商服	4.41	5.30	12337	2329	2019/10/21
南海	狮山	2019/9/16	TD2019(NH)WG0021	南海区狮山镇南海区人民医院新院区东侧、桂丹路北侧	交通	0.89	4.02	2075	516	2019/10/16
高明	荷城	2019/9/20	TD2019(GM)WG0027	高明区荷城街道海田路以西、丽景路以北	工业	1.01	3.03	600	198	2019/10/23
顺德	容桂	2019/9/20	TD2019(SD)XG0009	顺德区容桂街道四基居委会华基路以西地块	工业	7.54	22.61	11682	517	2019/10/22

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周有两宗地成交，均位于高明西江新城：海伦堡首入高明，竞高明妇幼院东侧地块；宏宇联合体底价竞得明湖公园二期南侧巨无霸地块；此外原定本周竞拍的高明富湾地块临开拍前撤销出让



三水

成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

高明

成交2宗
可建建面40.16万㎡
成交楼面价3056元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
海伦堡地块	5.4	4706
宏宇地块	34.76	2800

南海

成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

禅城

成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

顺德

成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第38周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	镇街	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/㎡)	交易日期
南海	九江	TD2019(NH)WG0017	南海区九江镇九江大道河清村地段北侧F地块	工业	4.20	10.50	2016	192	东丽膜科技（佛山）有限公司	2019/9/16
南海	丹灶	TD2019(NH)WG0018	南海区丹灶镇南沙社区森树基路10号地块	工业	5.13	15.39	3693	240	佛山市南海区联东金耀投资有限公司	2019/9/20
三水	大塘	TD2019(SS)WG0022	三水区大塘镇兴唐路7号	工业	0.83	2.50	500	200	广东欣涛新材料科技股份有限公司	2019/9/20
三水	大塘	TD2019(SS)WG0023	三水区大塘镇园西一路87-3号	工业	2.47	7.42	1500	202	佛山市丰泽纺织有限公司	2019/9/20
三水	云东海	TD2019(SS)WG0021	三水区云东海街道白云路南侧A号地块	医疗卫生	14.63	21.94	30000	1367	佛山市恒福兴达投资集团有限公司	2019/9/19
高明	西江新城	TD2019(GM)WP0003	高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	5.40	25400	4706	广东海伦堡地产集团有限公司	2019/9/18
高明	西江新城	TD2019(GM)WP0004	高明区西江新城荷富路以西、明湖南路以北	商住	12.22	34.76	97341	2800	佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司	2019/9/20
高明	荷城	TD2019(GM)WG0024	高明区荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西	商住	3.33	9.33	终止出让			

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块一】

TD2019(GM)WP0003号地块

成交时间：2019-9-18

地块性质：商住

占地面积：1.93万㎡

容积率：2.8

建筑面积：5.4万㎡

出让底价： 24900万元

成交总价： 25400万元

溢价率：2%

楼面地价：4706元/㎡

竞得者：广东海伦堡地产集团有限公司

地块位置：高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北

【周重点成交地块二】

TD2019(GM)WP0004号地块

成交时间：2019-9-20

地块性质：A区：商服兼容居住、B区：住宅兼容商服

占地面积：12.22万㎡（A区：70430.33㎡ B区：45076.89㎡）

容积率：A区≤3.4、B区≤2.4

建筑面积：34.76万㎡

出让底价：97341万元

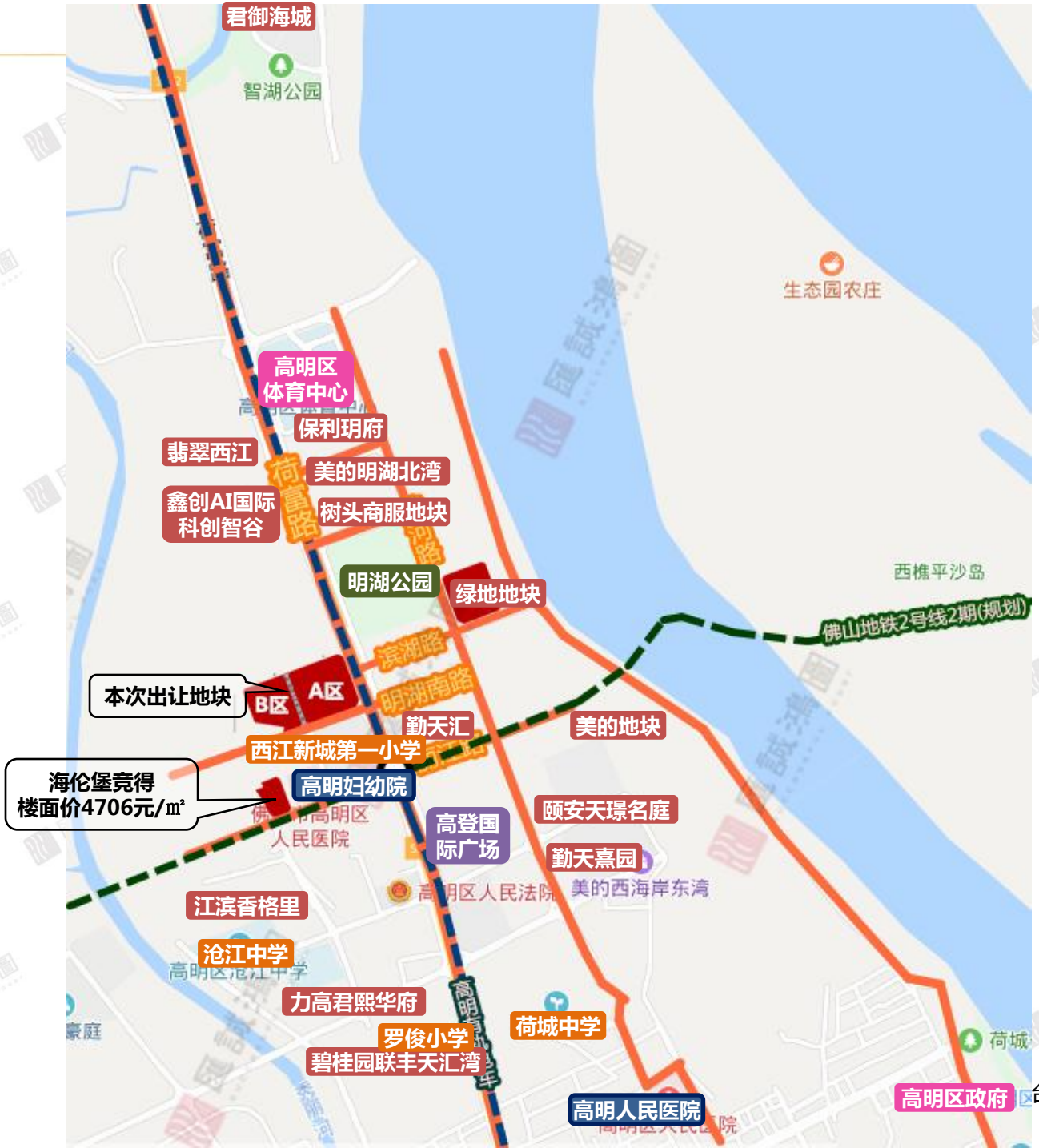
成交总价：97341万元

溢价率：0%

楼面地价：2800元/㎡

竞得者：佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司

地块位置：高明区西江新城荷富路以西、明湖南路以北

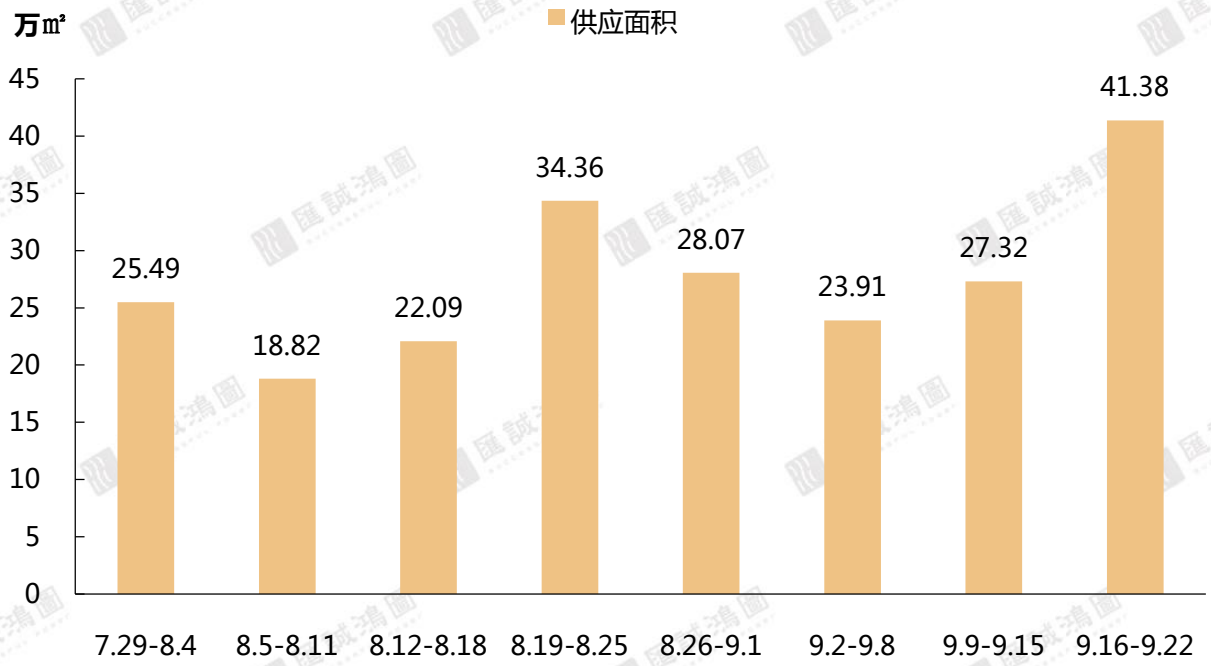


三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

全市供应大增，环比涨幅超50%；三水主力，供应超1600套

2019年第38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38周	23个	3743套	41.38万㎡
环比	+15%	+55%	+51%

第38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	御江南	372	39663.29
2	三水	时代云图	366	37484.65
3	三水	碧桂园佛山双子星城	298	32644.44
4	三水	保利和堂玥	296	36417.06
5	南海	新城璟城	256	27202.56
6	顺德	碧桂园凤凰湾	236	26832.87
7	禅城	保利同济府	204	20931.42
8	南海	雅居乐新地	182	20490.56
9	高明	翡翠西江	174	16762
10	禅城	信业阳光城檀悦	131	14593.32

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅供应面积段】

本周佛山全市供应以95-130㎡产品为主

2019年第38周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	129	50	129	106	0	5	419	11%	399%
南海	0	20	71	427	245	73	38	0	874	23%	20%
顺德	0	0	0	168	166	91	0	0	425	11%	-55%
三水	0	0	250	756	570	59	0	46	1681	45%	214%
高明	0	0	46	198	60	40	0	0	344	9%	149%
总计	0	20	496	1599	1170	369	38	51	3743	100%	55%
占比	0%	1%	13%	43%	31%	10%	1%	1%	100%		
环比	——	-86%	-8%	108%	101%	34%	36%	-36%	55%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第38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(㎡)	备案价(元/㎡)
2019/9/17	**保利同济府**	**禅城**	**一座**	**住宅**	**204**	**20931.42**	**27885**
2019/9/19	信业阳光城檀悦	禅城	十三座	住宅	131	14593.32	
2019/9/19	金茂绿岛湖	禅城	（地块一）二座	住宅	84	11838.47	
2019/9/18	恒大悦府	南海	29座	住宅	120	13787.4	
2019/9/20	新城璟城	南海	7号楼,8号楼	住宅	256	27202.56	
2019/9/20	雅居乐新地	南海	5栋	住宅	114	12169.06	
2019/9/20	雅居乐新地	南海	8栋	住宅	68	8321.5	
2019/9/20	龙光玖御湖	南海	35栋	住宅	33	4167.89	
2019/9/20	龙光玖御湖	南海	33栋	住宅	22	3300.6	
2019/9/20	龙光玖御湖	南海	34栋	住宅	22	3300.62	
2019/9/20	龙光玖御湖	南海	40栋	住宅	22	3266.81	
2019/9/20	保利紫山	南海	紫晨9栋	住宅	100	9666.76	

注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

2019年第38周佛山房地产市场住宅供应一览表

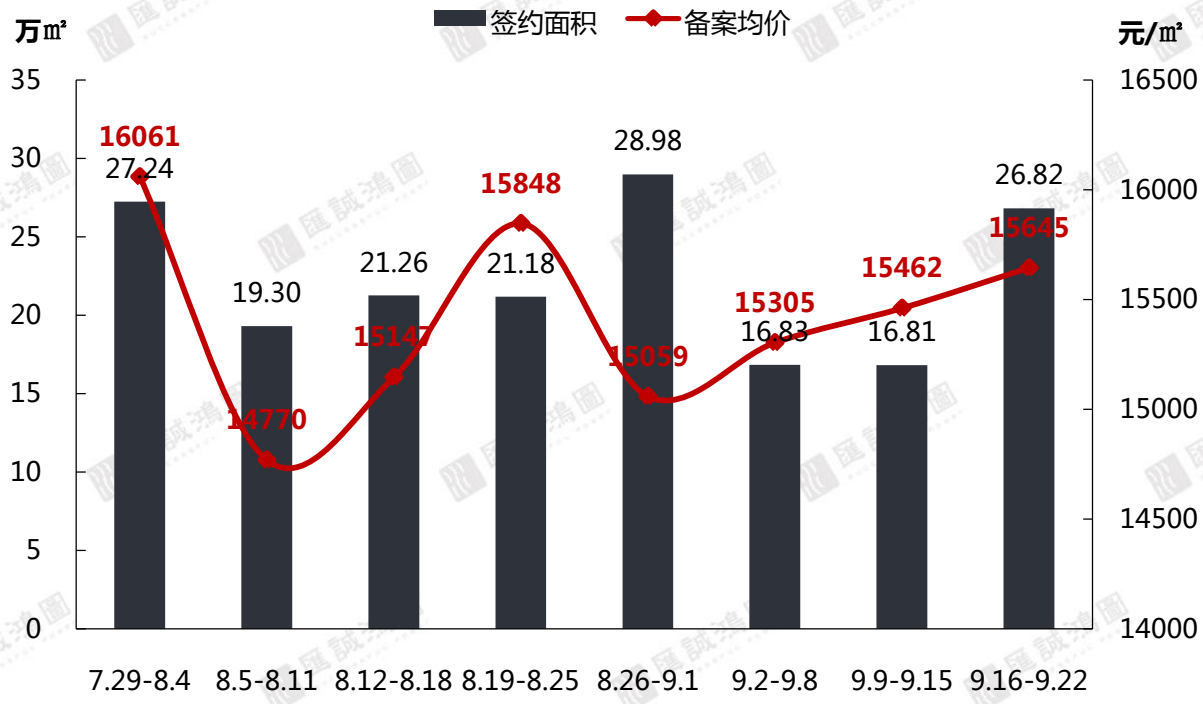
时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		
					套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
2019/9/18	电建地产·洺悦华府	顺德	7栋	住宅	89	12200.69	26653
2019/9/20	碧桂园凤凰湾	顺德	晴澜苑29栋,47栋	住宅	236	26832.87	
2019/9/20	润汉幸福汇	顺德	3座	住宅	100	11457.03	
2019/9/17	富星半岛	高明	19座	住宅	76	10071.24	
2019/9/20	翡翠西江	高明	13座	住宅	174	16762	
2019/9/20	绿色世嘉花园	高明	（二期）15座	住宅	94	9443.86	
2019/9/20	御江南	三水	十六区27座、28座、29座	住宅	372	39663.29	
2019/9/20	恒大山水龙盘	三水	25座,28座,26座,27座,芙蓉雅堤29座,23座	别墅	6	1678.92	
2019/9/20	创雄华府	三水	4座	住宅	91	10081.88	
2019/9/20	远洋华远天骄	三水	11座	住宅	128	13008.32	
2019/9/20	碧桂园佛山双子星城	三水	二区7座、8座（人才住房）	住宅	298	32644.44	
2019/9/20	时代云图	三水	3座,4座	住宅	366	37484.65	
2019/9/20	中昂翠屿湖	三水	二期8座	住宅	124	12419.84	
2019/9/20	**保利和堂玥**	**三水**	**22座**	**住宅**	**256**	**28544.96**	
2019/9/20	**保利和堂玥**	**三水**	**10座**	**住宅**	**40**	**7872.1**	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅成交市场】

网签止跌回升，环比涨幅超60%；顺德项目表现亮眼，网签破百，占据前二

2019年第38周佛山市住宅近期网签走势



	签约套数	签约面积	备案均价
第38周	2397套	26.82万㎡	15645元/㎡
环比	+61%	+60%	+1.2%

第38周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	备案均价
1	顺德	碧桂园凤凰湾	183	19624.18	12537
2	顺德	泰禾佛山院子	102	11647.23	19874
3	三水	御江南国际社区	87	8905.49	10777
4	禅城	碧桂园岭南盛世	65	9046.33	23023
5	顺德	保利碧桂园悦公馆	56	6862.64	16672
6	高明	龙光玖龙府	40	4270.20	9099
7	禅城	信业阳光城檀悦	37	4650.30	18542
8	南海	龙光玖龙湖	37	3743.50	13038
9	高明	金科集美天辰湾	36	3637.90	8015
10	南海	美的翰湖苑	33	3812.64	14020

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【开盘情况统计】

据不完全统计，本周共7项目有开盘/加推动作；狮山、绿岛湖均为双盘竞技，仅信业阳光城檀悦去化表现较好；三水两盘均为自然加推，整体去化不佳

2019年第38周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣	客户分布
南海	狮山	新城璟城	8座	97/115m²	2019-9-20	15700-17400元/㎡（带装修）	128	——	——	96*99*98	
南海	狮山	龙光玖御湖	33、35座	110/129/145/149/150/159㎡	2019-9-21	15600-16000元/㎡（毛坯）	55	——（自然加推）	——（自然加推）	99*99	
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	G4座	90-130㎡	2019-9-21	17000元/㎡（带装修）	156	——	——	认筹99折*开盘99折*准签99折	南庄4成，张槎、南海、其他地区各2成
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	一号地2座	129/143㎡	2019-9-21	17000元/㎡（毛坯）	84	21（自然加推）	25%（自然加推）	开盘优惠97，登记折扣98，准签98，促销优惠99	
禅城	祖庙	保利同济府	1座	94/112㎡	2019-9-21	25000-28000元/㎡（带装修）	204	——	——	开盘95；付款方式98；优悦会99；准签99	禅城75%、南海15%、顺德5%、其他5%
三水	西南-北江新区	博雅滨江	20座01/03梯腿	122-128㎡	2019-9-21	9500元/㎡（毛坯）	66	——（自然加推）	——（自然加推）	99折*99折*98折	三水本地60%，广州30%，其他10%
三水	大塘	金地艺境天成	4座	85/105㎡	2019-9-22	7900元/㎡（毛坯） 8800元/㎡（带装修）	120	——（自然加推）	——（自然加推）	97折*97折*99折	广州客户为主
				合计			933	245	26%	——	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

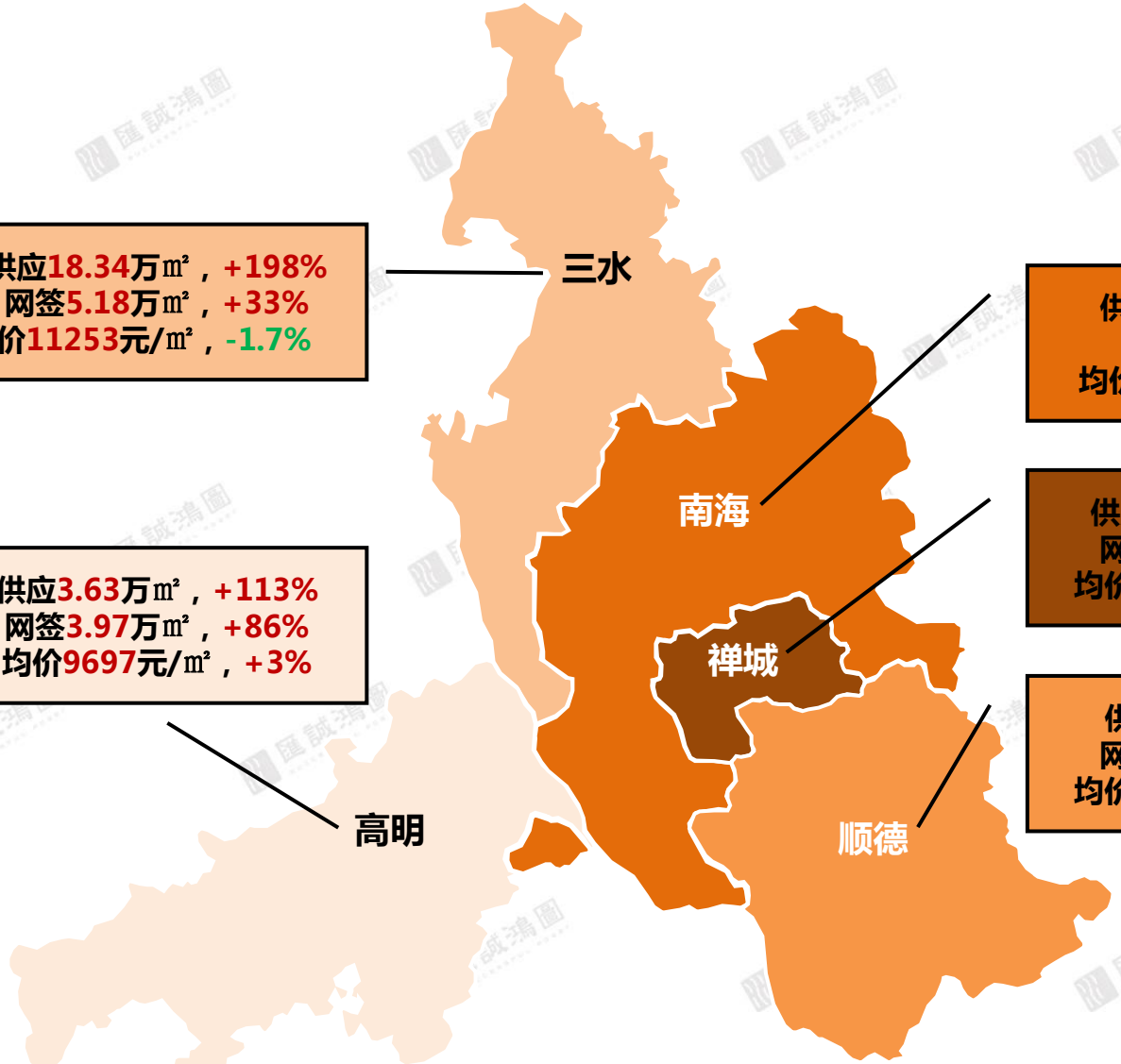
备注：因个别项目原因，去化率不做公示

四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅城、三水、高明供应大增，环比涨幅超100%；五区网签均大幅增加，除三水，其他四区涨幅均超50%



三水

供应18.34万㎡，+198%
网签5.18万㎡，+33%
均价11253元/㎡，-1.7%

网签套数TOP3项目
御江南国际社区
时代云图
旭辉江山

南海

供应9.63万㎡，+19%
网签7万㎡，+51%
均价18035元/㎡，-1.8%

网签套数TOP3项目
龙光玖龙湖
美的翰湖苑
时代领峰

禅城

供应4.74万㎡，+292%
网签2.83万㎡，+76%
均价20545元/㎡，+3.9%

网签套数TOP3项目
碧桂园岭南盛世
信业阳光城檀悦
新鸿基泷景

顺德

供应5.05万㎡，-50%
网签7.84万㎡，+73%
均价17663元/㎡，+2.3%

网签套数TOP3项目
碧桂园凤凰湾
泰禾佛山院子
保利碧桂园悦公馆

高明

供应3.63万㎡，+113%
网签3.97万㎡，+86%
均价9697元/㎡，+3%

网签套数TOP3项目
龙光玖龙府
金科集美天辰湾
卓越金科集美江湾

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

本周供应增加，其中保利同济府纯新入市，首推1座94/112㎡产品，备案均价27885元/㎡

2019年第38周禅城区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
保利同济府	一座	0	0	102	0	102	0	0	0	204
信业阳光城檀悦	十三座	0	0	27	50	0	52	0	2	131
金茂绿岛湖	（地块一）二座	0	0	0	0	27	54	0	3	84
合计		**0**	**0**	**129**	**50**	**129**	**106**	**0**	**5**	**419**
占比		**0%**	**0%**	**30.8%**	**11.9%**	**30.8%**	**25.3%**	**0%**	**1.2%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**——**	**——**	**89%**	**——**	**——**	**399%**

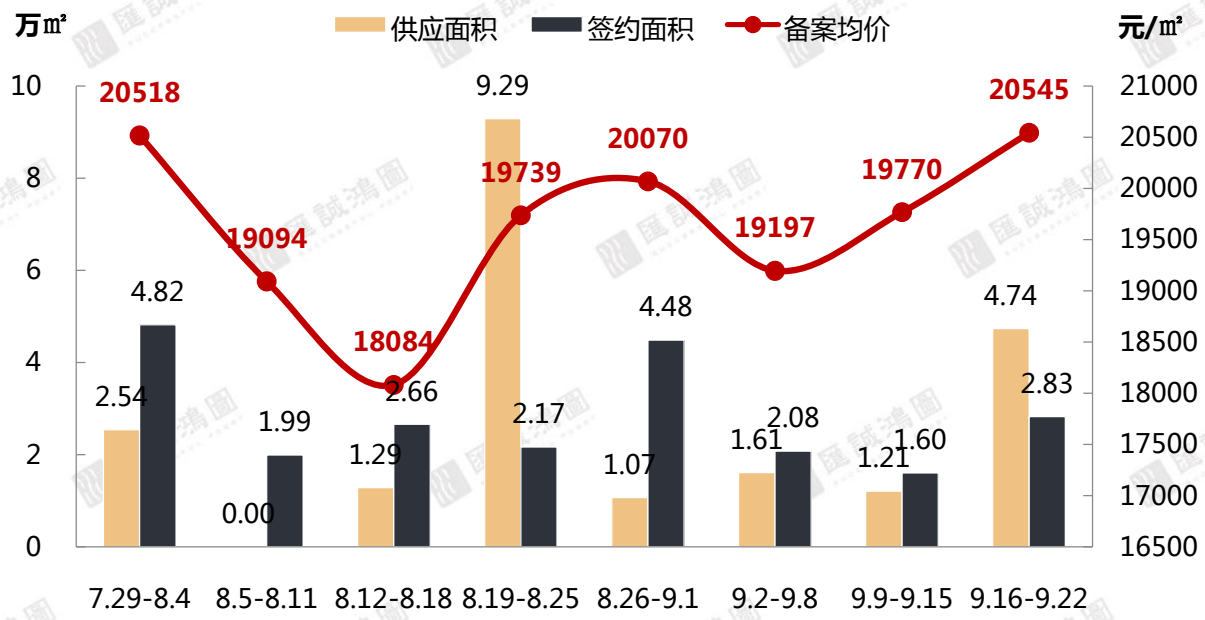
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加，环比涨幅达292%；网签量价齐升，网签量环比涨幅超70%；碧桂园岭南盛世上周加推新品，去化9成，网签居首

2019年第38周禅城区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	419	4.74	——
网签	225	2.83	20545
网签环比	+70%	+76%	+4%

第38周禅城区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	碧桂园岭南盛世	65	9046.33	23023
2	信业阳光城檀悦	37	4650.3	18542
3	新鸿基泷景	20	2318.56	18919
4	保利翡翠公馆	16	2062.8	17490
5	金茂绿岛湖	12	2036.04	17805
6	绿岛湖壹号	12	1374.13	17444
7	龙光天阙	8	898.39	23358
8	五矿崇文金城	7	812.37	26657
9	卓越浅水湾	7	763.29	23334
10	国瑞升平商业中心	6	271.92	16613

（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】

本周供应以95-130㎡产品为主；狮山主力供应

2019年第38周南海区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
恒大悦府	29座	0	0	0	60	60	0	0	0	120
新城璟城	7号楼,8号楼	0	0	0	128	128	0	0	0	256
雅居乐新地	5栋	0	0	0	77	37	0	0	0	114
雅居乐新地	8栋	0	0	0	34	0	34	0	0	68
龙光玖御湖	35栋	0	0	0	2	20	11	0	0	33
龙光玖御湖	33栋	0	0	0	0	0	4	18	0	22
龙光玖御湖	34栋	0	0	0	0	0	4	18	0	22
龙光玖御湖	40栋	0	0	0	0	0	20	2	0	22
保利紫山	紫晨9栋	0	20	0	80	0	0	0	0	100
合计		**0**	**20**	**71**	**427**	**245**	**73**	**38**	**0**	**874**
占比		**0%**	**2.3%**	**8.1%**	**48.9%**	**28.0%**	**8.4%**	**4.3%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**-74%**	**-70%**	**117%**	**96%**	**128%**	**——**	**——**	**20%**

注：万科项目不公示

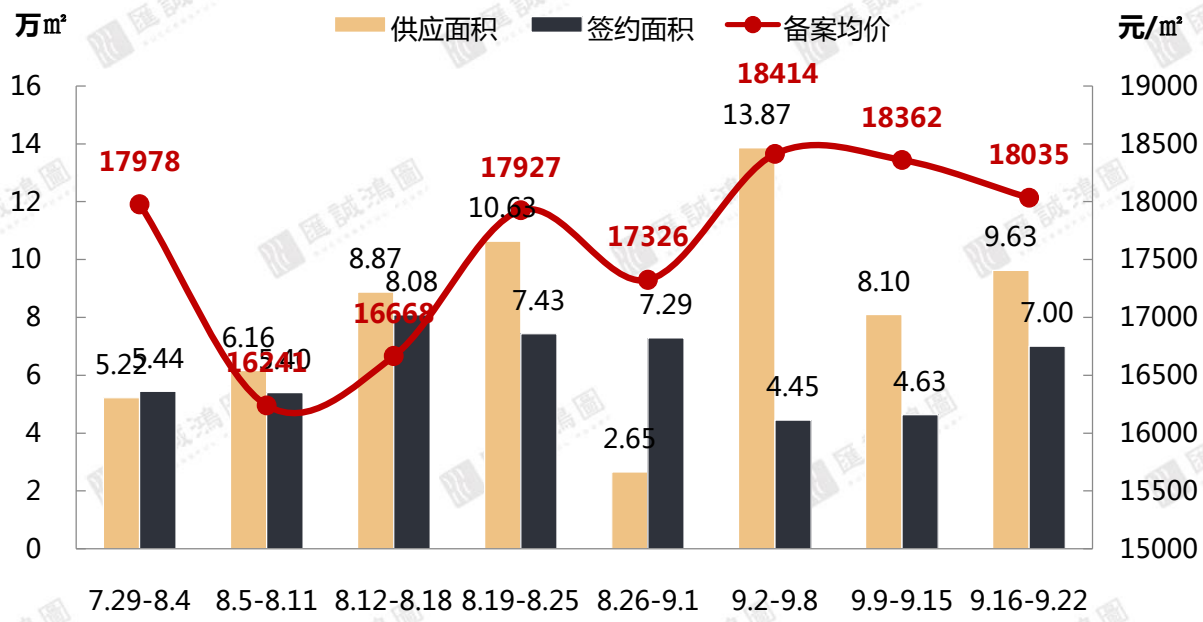
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加，网签量升价跌；榜单项目网签均衡，丹灶三项目上榜

2019年第38周南海区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	874	9.63	——
网签	601	7	18035
网签环比	+57%	+51%	-1.8%

第38周南海区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	龙光玖龙湖	37	3743.50	13038
2	美的翰湖苑	33	3812.64	14020
3	时代领峰	32	3901.48	16882
4	保利和悦滨江	30	3985.10	——
5	时代水岸花园	30	3396.38	25893
6	碧桂园君临壹品	26	2991.83	11833
7	南海祈福南湾半岛	21	2840.11	15700
8	悦珑湖	21	2515.63	18232
9	国华新都	21	2258.89	15189
10	熹云水岸花园	20	2128.47	21216

（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-顺德区】

本周供应减少；主力供应95-130㎡产品

2019年第38周顺德区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
电建地产·洺悦华府	7栋	0	0	0	0	29	60	0	0	89
碧桂园凤凰湾	晴澜苑29栋,47栋	0	0	0	118	87	31	0	0	236
润汉幸福汇	3座	0	0	0	50	50	0	0	0	100
合计		**0**	**0**	**0**	**168**	**166**	**91**	**0**	**0**	**425**
占比		**0%**	**0%**	**0%**	**39.53%**	**39.06%**	**21.41%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**-60%**	**9%**	**168%**	**——**	**——**	**-55%**

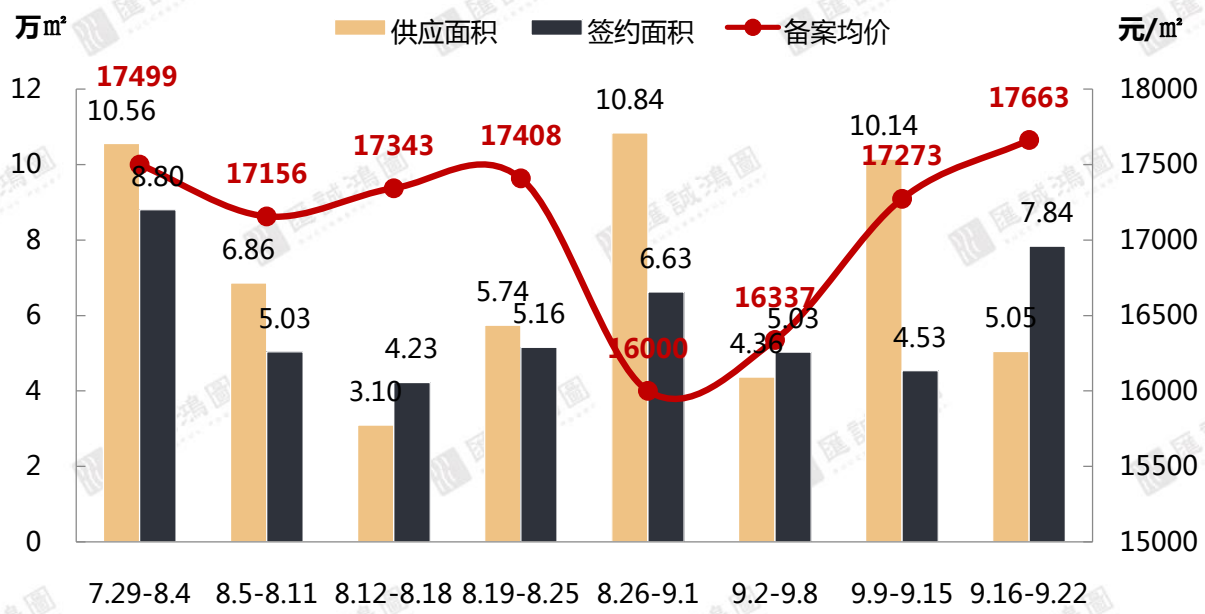
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应腰斩，网签量价齐升；容桂、大良、佛山新城网签主力

2019年第38周顺德区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	425	5.05	——
网签	686	7.84	17663
网签环比	+72%	+73%	+2.3%

第38周顺德区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	碧桂园凤凰湾	183	19624.184	12537.36
2	泰禾佛山院子	102	11647.23	19874.19
3	保利碧桂园悦公馆	56	6862.64	16672.21
4	龙光天瀛	31	3577.50	22630.51
5	龙光玖龙府	31	3386.51	15469.04
6	颐安灏景湾	19	2137.05	16001.64
7	中海雍景熙岸	14	1478.95	14458.95
8	招商曦岸	12	1090.89	16860.84
9	中海云麓公馆	11	1511.49	18051.93
10	藏珑华府	11	1246.33	17465.36

（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

供应增加，集中在三水新城；以95-130㎡产品为主；保利和堂玥首次拿证

2019年第38周三水区一手房住宅供应明细表

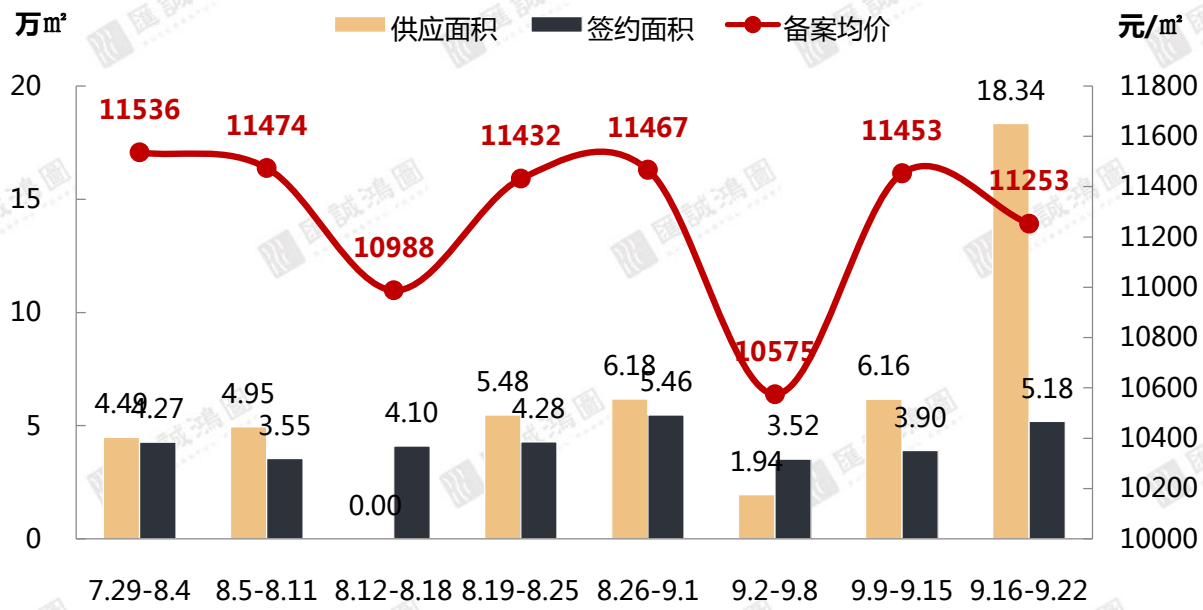
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
御江南	十六区27座、28座、29座	0	0	0	248	124	0	0	0	372
恒大山水龙盘	25座,28座,26座,27座,芙蓉雅堤29座,23座	0	0	0	0	0	0	0	6	6
创雄华府	4座	0	0	0	46	45	0	0	0	91
远洋华远天骄	11座	0	0	64	32	32	0	0	0	128
碧桂园佛山双子星城	二区7座、8座（人才住房）	0	0	0	120	119	59	0	0	298
时代云图	3座,4座	0	0	124	120	122	0	0	0	366
中昂翠屿湖	二期8座	0	0	62	62	0	0	0	0	124
保利和堂玥	22座	0	0	0	128	128	0	0	0	256
保利和堂玥	10座	0	0	0	0	0	0	0	40	40
合计		**0**	**0**	**250**	**756**	**570**	**59**	**0**	**46**	**1681**
占比		**0%**	**0%**	**14.87%**	**44.97%**	**33.91%**	**3.51%**	**0%**	**2.74%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**317%**	**613%**	**86%**	**-8%**	**——**	**——**	**214%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

供应激增，创年内周度新高；网签量升价跌；御江南网签蝉联榜首，其他项目网签均衡

2019年第38周三水区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	1681	18.34	——
网签	496	5.18	11253
网签环比	+34%	+33%	-1.7%

第38周三水区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	御江南国际社区	87	8905.49	10777
2	时代云图	29	2782.84	7289
3	旭辉江山	23	2370.98	12968
4	龙光碧桂园悦府	21	2187.68	11749
5	恒大山水龙盘	21	2184.23	10061
6	时代倾城	21	2158.91	8603
7	碧桂园翡翠山	19	2483.14	——
8	颐安天朗名庭	19	1682.27	13222
9	龙光玖誉府	18	1831.78	10766
10	碧桂园佛山双子星城	17	1726.11	12151

（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-高明区】

供应增加，以95-110㎡产品为主，均位于荷城

2019年第38周高明区一手房住宅供应明细表

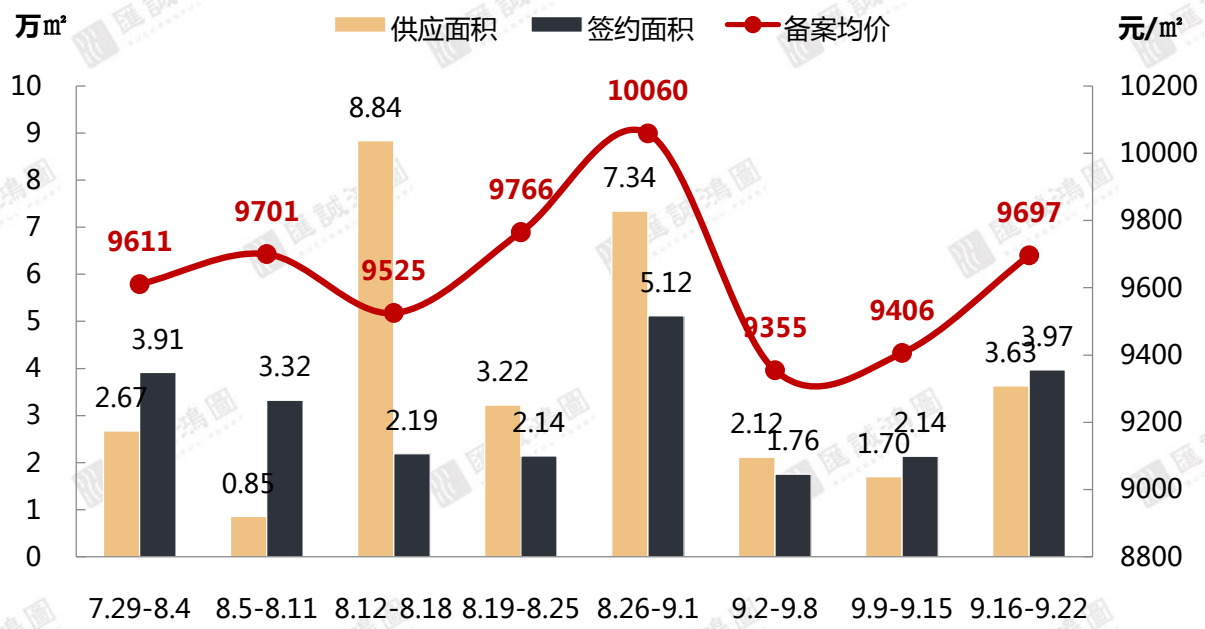
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
富星半岛	19座	0	0	0	0	36	40	0	0	76
翡翠西江	13座	0	0	0	174	0	0	0	0	174
绿色世嘉花园	（二期）15座	0	0	46	24	24	0	0	0	94
合计		**0**	**0**	**46**	**198**	**60**	**40**	**0**	**0**	**344**
占比		**0%**	**0%**	**13.37%**	**57.56%**	**17.44%**	**11.63%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**313%**	**——**	**-56%**	**——**	**——**	**149%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

供求量价齐升；网签以荷城及杨和项目为主

2019年第38周高明区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	344	3.63	——
网签	389	3.97	9697
网签环比	+88%	+86%	+3%

第38周高明区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	龙光玖龙府	40	4270.20	9099
2	金科集美天辰湾	36	3637.90	8015
3	卓越金科集美江湾	30	3016.74	9112
4	誉基誉憬湾	25	2443.68	8419
5	金鹭湾广场	24	1689.61	——
6	美的鹭湖森林度假城	21	2236.31	12307
7	江滨香格里花园	21	2187.01	7839
8	金骏广场	18	1782.58	8335
9	中梁首府	14	1528.00	8247
10	龙光金辉优步学府	14	1353.25	9006

（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38周市场总结

第38周，仅南海推地，推出三宗商服地，其中桂城地块位于金融高新区C区东拓区，须引进总部企业，狮山地块位于佛山西站核心区，里水鲁岗村地块靠近贤鲁岛4A景区。成交方面：海伦堡首入高明竞得西江新城宅地，宏宇联合体底价竞得西江新城巨无霸商住地；此外还有高明富湾片区地块临拍前撤销出让，此为本月第三宗撤销出让地块。

第38周，整体供应回升，三水主力供应，占比近45%；全市网签有所回暖，五区网签均大增。本周不完全统计有7项目开盘/加推，整体去化不足3成；限购区持销旧盘去化较好，新盘价格高企去化一般，非限购区自然加推为主，去化不佳。

附件

SUCCESSFUL POWER

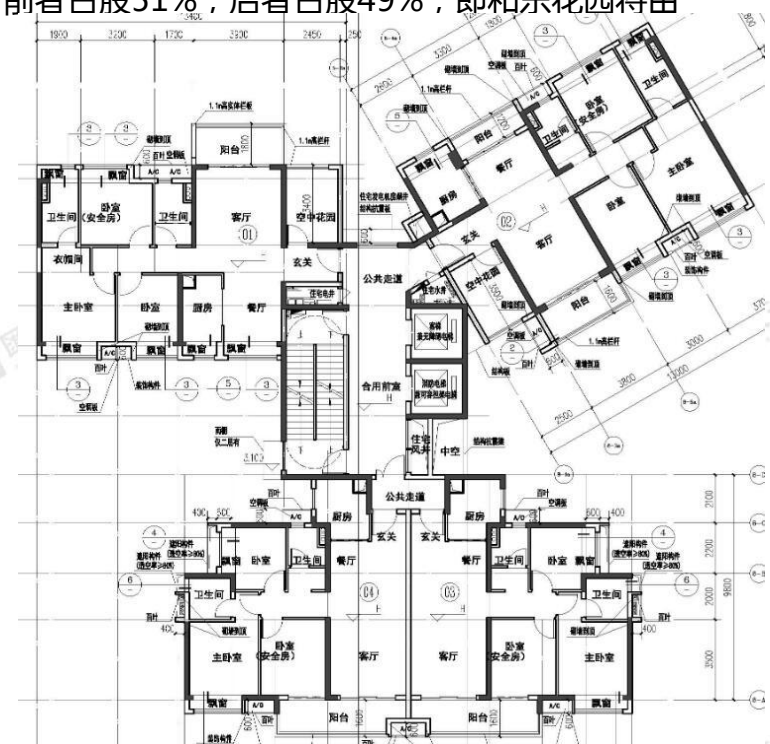
◆保利三水新城新项目保利和乐花园规划出炉 规划8栋住宅

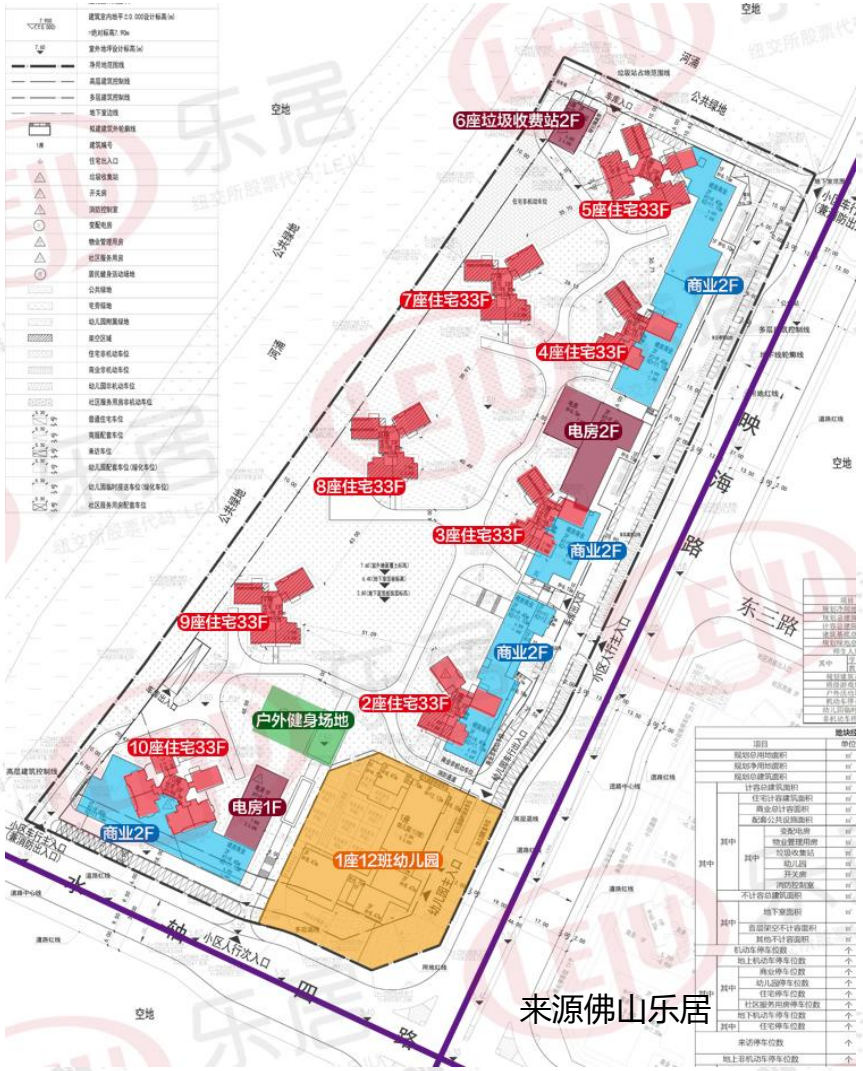
9月18日，三水区政府网站发布了保利和乐花园的最新规划情况，该项目拟打造8栋住宅，预计可容纳1136户。

和乐花园总占地面积48497.6㎡，总计容建面135793.28㎡，其中住宅121392.64㎡，商业9651.2㎡。项目容积率2.8，建筑密度24.82%，绿地率35%，预计可容纳1136户。

从规划图得，和乐花园由8栋住宅楼围合而成，全部楼高33层，其中2-4座、7-9座均为两梯四户设计，5座和10座均为两梯六户，户型以三房和四房为主。此外，小区南面还将规划12班的幼儿园一处，幼儿园总占地面积5040.13㎡，总计可提供360个学位。

根据该项目的规划公示，和乐花园的建设单位为佛山市三水区源和置业有限公司。经查得，该公司股东分别为保利华南和时代地产，前者占股51%，后者占股49%，即和乐花园将由保利华南和时代地产共同打造。





来源佛山乐居

◆德信佛山首子规划披露 拟建5座住宅楼 将携手禹洲共同开发

9月18日，禅城区政府网站发布佛开高速东侧、杏吉公路北侧地块商住项目（2座、3座）建设工程规划许可批前公示，该项目为德信今年首入佛山竞得，该项目拟打造5栋住宅楼，将携手禹洲共同开发。

该项目将打造5栋高层住宅楼，其中1座和5座楼高17层，4座楼高24层，2座和3座楼高30层。

项目的建设单位为佛山市丰盈德信置业有限公司，经查得，该公司的股东由德信地产和禹洲地产组成，即德信地产拟与禹洲共同开发，而这一点，早在今年8月禹洲品牌发布会上已有所透露。

来源佛山乐居

◆碧桂园提前介入里水大冲工业区改造

9月19日，里水大冲工业区改造项目公开引入市场改造主体方案正式公示，规划面积约1139亩，改造面积约973.48亩，涉及1个联合社，7个经济社，囊括象岗、明西、联合、明星（明一、明二）、忠厚（忠一、忠二）、联星（联一、联二）、新星7条村。

值得一提的是，与公示方案同时出炉的还有，碧桂园的改造效果图。此外，据相关人员透露，时代亦曾介入该项目，因表决不通过后退出。

公示中显示，关于项目的答疑会将于9月23日举行。

改造方式：项目将引入市场改造主体 计划出让面积约490亩

公示显示，本项目地块计划出让占地面积约490亩，其中，住宅224亩，商业26亩，工业240亩；同时保留集体性质用地约107亩（工业31.6亩，商业75.4亩），配套基础设施约376.48亩（教育、道路、绿地）。

根据规划，项目拟采用“公开引入市场改造主体实施改造”方式。计划通过里水镇集体资产管理交易平台以公开竞投的方式选取市场改造主体，负责支付整理费用并协助土地权属人完成土地整理和联动改造工作。

值得注意的是，根据南府办【2019】9号文件要求，项目将采用竞集体货币补偿款选取市场改造主体，集体货币补偿款叫价最高者为市场改造主体。

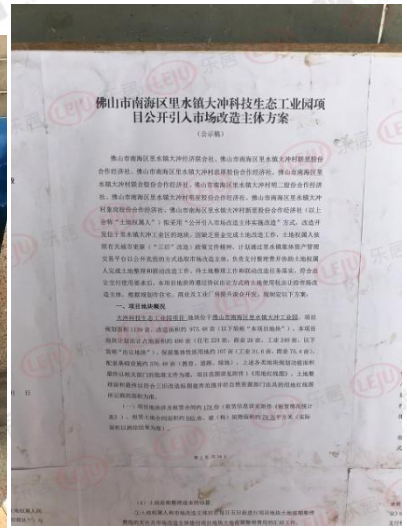
项目拆迁范围位于南海区里水镇桂和路以东、大甘路以北地块，现状为旧工厂和旧商铺等。截止2019年8月31日，拆迁范围内涉及租赁合同178分，土地租赁面积569728平方米，建筑物面积约715090平方米。

补偿方案：货币补偿不低于8.3亿 物业补偿不低于24.2万㎡

根据项目收益方案显示，项目设有村集体现金收益和自持物业年租金收益。

其中，货币补偿不低于人民币8.3亿元，该费用为土地权属人土地出让货币补偿。物业补偿不低于24.2万平方米。包括保留集体性质规划为工业用地约31.6亩，保留集体性质规划为商业用地为75.4亩。

此外，还有补偿物业建成后的租金收益：自签订《土地改造和开发协议》5年内市场改造主体负责支付村集体的租金保障费用。5年后，则由市场改造主体按6000万/年租金支付给土地权属人，租金增幅按每5年递增10%，租期共30年。



佛山市南海区里水镇大冲科技生态工业园项目公开引入市场改造主体方案

（公示稿）

◆佛山拟筹建国际功夫学院 同步规划占地约1000亩功夫城 选址龙江

日前，佛山市人民政府官方发布一则《佛山市人民政府关于省政协十二届二次会议第20190057号提案答复的函（佛府函〔2019〕65号）》公告，回复了此前省政协孙小华委员《关于将佛山打造成“世界功夫之城”的提案》（下文简称《提案》），首次披露了佛山功夫之城等建设规划。

根据公告，经综合广东省文化和旅游厅、广东省体育局等单位的意见，佛山将构建具有全球竞争力的武术发展平台，涵盖全力打造一个国际级的功夫城、筹建佛山国际功夫学院两大主要举措。

其中，功夫城建设以“城、产、人、文”深度融合为主导，突出佛山传统岭南文化的特色风貌，集武术博览、学术交流、人才培训、功夫竞赛表演、功夫产业开发、功夫文化旅游等融为一体，将功夫城打造成为国际级的岭南武术文化产业园、岭南武术总部基地。

功夫城预计占地约1000亩，计划选址落地在顺德区龙江镇，规划建设包括世界南派武术联合会大楼、佛山国际功夫学院、世界功夫博物馆、VR体验与人机互动区域、电子竞技游戏体验区、佛山功夫演艺中心、功夫特技表演和训练基地、国际文武（搏击）学校、功夫主题酒楼、功夫康养中心、功夫文化一条街等功能区域，将其建设成为一个融武术、养生、健康产业、旅游等一体文化产业聚集区。

同时，**南海区重点将西樵山听音湖片区、顺德区重点将均安镇李小龙乐园打造城功夫文化产业园**，将武术文化发展和旅游结合，推进文旅深度融合发展。

此外，佛山国际功夫学院将依托国内知名高等学府教学科研的雄厚基础，以联合办学的模式筹建。学院以全日制普通本科教育为主，采用高校、佛山市政府、民营企业合作办学共建共赢的民办高校模式，按需开设岭南武术、舞龙舞狮、功夫推拿、影视表演、高级保卫等专业方向，培养具有现代思维的高水平应用型武术人才。

据披露，截至目前，佛山市内拥有蔡李佛拳、洪拳、咏春拳等各类拳种52个，注册武术馆297家，非注册武术馆200余家。佛山武术已播布至海外176个国家和地区，约有6000多家拳馆、1000多万人参与传承。佛山市民对于武术具有较高的认可度，爱武、习武之人日渐增多。随着2009年《全民健身条例》的颁布，全市习武人数逾10万之众，拥有广泛的群众基础。

◆益力多佛山工厂竣工 系落户佛山的首个日资饮料企业项目

9月20日，益力多佛山工厂竣工仪式在中国（三水）国际水都饮料食品基地（下称“水都小镇”）举行。作为落户佛山的首个日资饮料企业项目，该工厂在今年3月底投产，目前日产量达160万瓶。

“益力多”为日本株式会社Yakult本社旗下品牌。广州益力多乳品有限公司佛山工厂是落户佛山的首个日资饮料企业项目，总投资约5亿元。广州益力多乳品有限公司董事总经理武藤智保介绍，益力多佛山工厂项目一期投入 4 条生产线，日产量160万瓶，全部7条生产线投产后产量将达到每日280万瓶。

益力多佛山工厂是水都小镇总投资超过60亿元的35个重点建设项目之一。2019年上半年，水都小镇重点建设项目完成投资5.53亿元，年度投资完成比例为55.71%；35个重点项目动工开工率达82.7%，完工率达60%。

三水区委书记黄福洪说，水都小镇依傍三江，坐拥湾区大市场，百威、红牛、健力宝、可口可乐、亨氏、巴克斯等知名饮料食品品牌皆布局于此，成就了华南地区最大的饮料食品制造产业集群。以益力多项目为契机，水都小镇将进一步用好三水作为粤港澳大湾区唯一富裕型长寿之乡的“金字招牌”，加快发展大健康产业，继续做优做强饮料食品产业。三水将再投入2.5亿元进一步提升水都小镇园区和周边配套设施，打造国际级饮料食品专业园区。

◆57个装备制造项目落户佛山

9月20日，第五届珠江西岸先进装备制造业投资贸易洽谈会（以下简称“珠洽会”）在潭洲国际会展中心开幕，珠西八市组织签约项目234个，总投资额1983亿元，投资超100亿元项目3个，投资超10亿元项目57个。其中，佛山组织签约项目57个，总投资额537.7亿元。

在开幕式上，八市共有18个项目上台签约，计划总投资额644.7亿元。其中包含多个精密零部件、新能源、新材料、电子信息项目，例如石油钻探关键零部件制造项目、装备新材料技术研发及产业化基地、恩捷锂电池新材料项目。可以看出，珠江西岸正在不断强化精密零部件、新能源装备、新材料制造能力。

◆狮山罗村将新增一处社会福利中心 占地超2.8万方

9月16日，南海区民政局拟将位于狮山镇状元路1号福利中心地块，开发建设为南海区民政局。从规划条件得知，地块占地28431.5平方米，建筑密度≤50%，容积率≥1.2且≤3.2，绿地率≥20%。

规划条件批前公示

佛山市南海区民政局拟将位于佛山市南海区狮山镇状元路1号福利中心、地号为440605006070GB00566地块开发建设为南海区社会福利中心，现申请出具该项目地块规划条件。基于拟批出建筑容量控制指标与现状建设情况不一致，我局依法将该规划条件（公示文 件）（编号为：《南海区）规划条件（2019）0821号）向社会进行批前公示并征询意见。

佛山市自然资源局南海分局

一、用地详细信息

建设单位（个人）名称：佛山市南海区民政局

申请位置：佛山市南海区狮山镇组团-E-31-03编制单元控制性详细规划

规划条件指标：

用地面积	用地性质	建筑密度	容积率	绿地率	用地坐落界线
28431.5平方米	社会福利用地	≤[50]%	≥[1.2]且≤[3.2]	≥[20]%	

二、征询意见范围

佛山市南海区社会福利中心（29873.75平方米）用地周边土地使用权人及其他相关利益人。

三、公示地点

“佛山市南海区社会福利中心（29873.75平方米）”用地现场

佛山市自然资源局南海分局网站网站（公示网址：http://www.nanhai.gov.cn/cms/sites/nanhai/jyh/gtj/wsgg/）

四、公示时间：_2019_年_09_月_16日至_2019_年_09_月_26_日（共_10_天）

五、意见反馈途径及时限

1、意见收集渠道（信件、电邮或直接递达等），可将书面意见反馈到佛山自然资源局南海分局（规划办公区）。

联系地址：佛山自然资源局南海分局4楼规划管理科

联系电话：0757-86202873　　传真号码：0757-86202873

电子邮箱：ssgj-jh@163.com　　邮政编码：528222

注：（1）传真和电邮必须标题注明是“佛山市南海区社会福利中心（29873.75平方米）”地块规划条件反馈意见。

（2）所有反馈意见必须注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址，如信息不准确或 不完整无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见。

2、公示期间为自公示之日起10个自然日，公示期满后5个自然日内为反馈意见收集期。

注：该图仅为示意图，方案以最终审批为准。

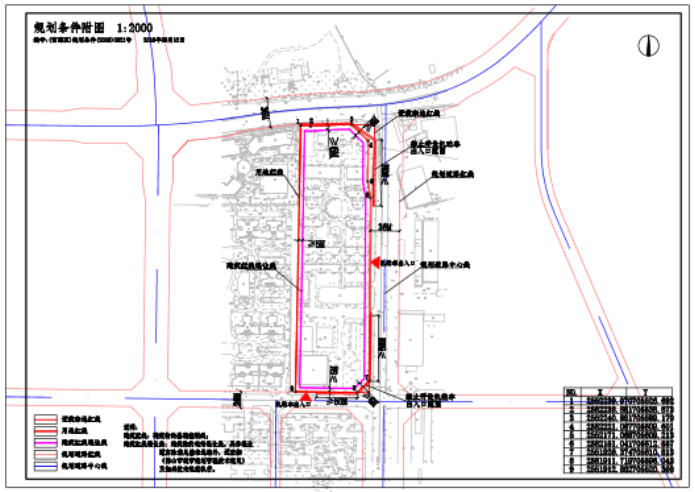


图 例

SUCCESSFUL POWER

◆高明第二列氢能源有轨电车上轨　力争年底进入初期载客运营

9月19日下午，第二列氢能源有轨电车在佛山中车基地完成装车，并于夜间运输至项目正线上。运抵后，电车将进行动车调试，根据国家相关规定，该项目须试运行3个月后才能进入初期运营阶段，即力争年底进入初期运营。

◆连接大良容桂 顺通大桥、顺兴大桥预计2020年动工　2022年中完工

近日，顺德区交通运输局透露了顺通大桥、顺兴大桥相关最新进度。

顺兴大桥：位于顺德港东侧，呈南北走向，起点是大良南国东路与德胜东路交叉口，向南跨越顺德水道，终点接于容桂外环路；桥面采用双向八车道，桥下辅道为双向四车道，主线设计时速60公里/小时，主桥采用双塔钢箱梁的斜拉桥结构，路线里程总长2.7公里。这座斜拉桥的最大跨距约626米，估算总投资是28亿，目前正在施工图设计阶段，**预计2020年动工建设，预计完工时间是2022年6月中旬。**

顺通大桥：位于大良街道及容桂街道的交界处，北起德胜西路与金沙大道交叉口，向南跨越顺德水道，于容桂大道西侧以圆盘形式落地，终于容奇大道，路线全长2.28公里，桥面采用双向六道车布置，桥下辅道为双向四车道，主线的设计速度为60公里/小时。主桥也是采用双塔钢箱梁的斜拉桥结构，本桥最大跨距是413米。该项目总投资28.7亿，目前进入施工图设计阶段，**预计2020年动工建设，完工时间也是2022年6月中旬。**

特别声明：

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：

本报告仅作提供资料之用，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 15521259759

THANK YOU

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品