



第20周 土地市场成交表现活跃 住宅成交回落

世联点评

2019年第20周(2019年5月13日—2019年5月19日),佛山一手住宅共成交3016套,较上周减少1021套,环比下跌25.29%,总成交面积27.38万㎡,环比下跌24.44%。

一周市场总结,土地市场成交表现火热,港企新軒投资首入佛山,以77550万元竞得三水区西南近3.37万平方米地块;深圳佳祿则以131676万元+2.3万平方米自持面积竞得顺德大良3.99万平方米地块。佛山五区新增商品房3839套,面积45.76万平方米;其中住宅有3706套,面积44.65万平方米。住宅市场方面,佛山成交表现有所回落,其中南海区以880套,约7.97万㎡的成交面积居五区首位,而顺德区和三水区则位列第二、三位;成交环比上来看,五区成交均有不同程度的下跌,其中,南海区跌幅最小,环比下跌了9.64%,而顺德区涨幅最大,达36.47%。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第20周(2019年5月13日—2019年5月19日),上周佛山新增2宗用地挂牌,均为工业用地。

2019年第20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(万平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	竞拍日期
TD2019(SS)W G0009	挂牌	佛山市三水区大塘镇濠边村委会“青龙线西”(土名)	3.71	3.0	2230	工业	6月13日
TD2019(SS)W G0010	挂牌	广东佛山三水工业园区D区50号之二	2.33	3.0	1750	工业	6月13日

【数据来源:世联数据平台】

2、土地成交

2019年第20周(2019年5月13日—2019年5月19日),佛山市新增2宗用地成交,均为商住用地。

2019 年第 20 周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(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	自持面积(平方米)	竞买人	楼面地价(元/平方米)	地块用途	交易日期
TD2019(SS)WG0006	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二	3.37	1.0 < FAR ≤ 3.2	77550	—	新軒投資有限公司	3232	商住	5月15日
TD2019(SD)WG0010	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、澄海东路以北地块之二	3.99	1.0 < 容积率 ≤ 3.0	131676	23000	深圳佳祿投資有限公司	13758	商住	5月13日

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 20 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(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/平方米)	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 20 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(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/平方米)	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 20 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(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/平方米)	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 20 周（2019 年 5 月 13 日—2019 年 5 月 19 日），佛山五区新增商品房 3839 套，面积 45.76 万平方米；其中住宅有 3706 套，面积 44.65 万平方米。

2019 年第 20 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	
2019/5/15	卓远广场	禅城区	禅城区季华三路 61 号	商业		1642.4		佛山市嘉远 物业有限公司
2019/5/16	傲云台	禅城区	佛山市禅城区 祖庙街道朝安 路西侧地块	住宅	932.01			佛山市宏梁 房地产有限 公司
2019/5/15	泮景花园	禅城区	佛山市禅城区 前进四街 12 号	住宅	16516.55			佛山市新晋 房地产开发 有限公司
2019/5/17	保利芳华 苑	禅城区	佛山市禅城区 佛罗路南侧、 化纤路北侧	住宅/商业 (商铺)	14242.75	688.05		佛山市禅城 区盈恒置业 有限公司
2019/5/13	誉江华府	南海区	佛山市南海区 九江镇江滨新 区 331 号	住宅	4315.99			佛山市南海 江浦湾房地 产有限公司
2019/5/14	南海祈福 南湾半岛	南海区	佛山市南海区 丹灶镇祈福南 湾半岛	住宅	88886			佛山市南海 祈福房地产 有限公司
2019/5/15	宏宇景裕 豪园	南海区	佛山市南海区 桂城街道南一 路 76 号	住宅	25306.86			广东宏鼎房 地产投资发 展集团有限 公司
2019/5/15	美立方花 园	南海区	佛山市南海区 狮山镇红星南 路	住宅	11730.4			佛山市合诚 房地产有限 公司
2019/5/15	美立方花 园	南海区	佛山市南海区 狮山镇红星南 路	住宅	8824.28			佛山市合诚 房地产有限 公司
2019/5/16	锦绣华庭	南海区	佛山市南海区 狮山镇狮山办 事处小小路 1 号	住宅	15669.47			佛山市南海 锦绣华庭房 地产开发有 限公司
2019/5/16	锦绣华庭	南海区	佛山市南海区 狮山镇狮山办 事处小小路 1 号	住宅	9364.14			佛山市南海 锦绣华庭房 地产开发有 限公司
2019/5/16	壹鸣花园	南海区	佛山市南海区 狮山镇广云路 327 号	住宅	13277.76			佛山鼎域房 地产有限公 司

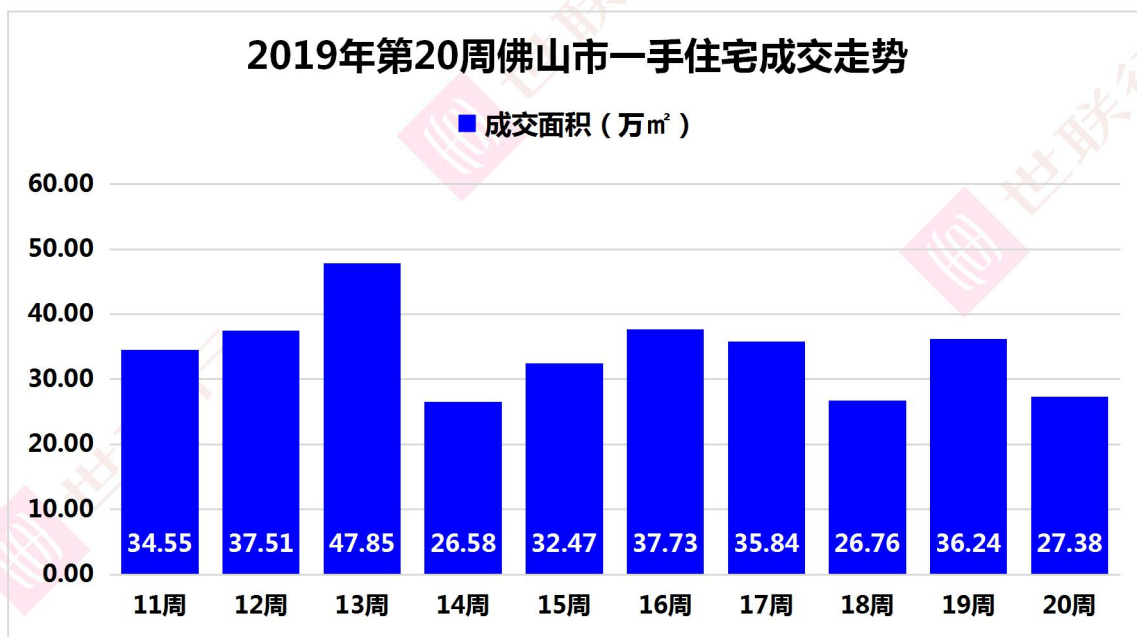
2019/5/16	凤鸣广场	南海区	佛山市南海区桂城街道-疏港路 7 号	住宅	13824.84			佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司
2019/5/15	海骏达广场	顺德区	佛山市顺德区容桂街道振华社区桂洲大道中	住宅	16067.18			佛山市顺德区海骏达房地产开发有限公司
2019/5/15	璧珑花园	顺德区	永同路 6 号	住宅/商业(商铺)	7789.57	2051.48		佛山市熙腾房地产有限公司
2019/5/16	恒大江锦豪庭	顺德区	佛山市顺德区杏坛镇德富路 64 号恒大江锦豪庭	住宅/商业(商铺)	11380.26	326.61		佛山顺德区恒昶房地产开发有限公司
2019/5/16	顺德玖誉府	顺德区	佛山市顺德区勒流街道办事处	住宅	11919.63			佛山市顺德区龙光骏腾房地产有限公司
2019/5/17	藏珑华府	顺德区	佛山广珠西线石洲出口西侧 800 米	住宅	13918.38			广东宏泰国通地产有限公司
2019/5/17	星豪湾四号地	顺德区	佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会东堤南路 25 号	住宅/商业(商铺)	26667.34	4232.45		广东爱得乐集团有限公司
2019/5/19	天鹅湖花园	顺德区	广东佛山顺德区碧桂路与南国东路十字西南角	住宅	1026.08			广东顺德华侨城实业发展有限公司
2019/5/13	瑞日天下花园	高明区	佛山市高明区荷城街道三洲碧桂路 98 号	住宅	8786.93			佛山市雅域房地产有限公司
2019/5/15	君御海城	高明区	佛山市高明区荷城街道沿江中路 666 号	住宅	39150.07			佛山市高明富逸湾实业开发有限公司
2019/5/15	北江新区新城璟荟	三水区	佛山市三水区西南街道建设大道 5 号	住宅/商业(商铺)	14191.36	703.06		佛山鼎图房地产有限公司
2019/5/15	招商越园	三水区	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅	13800.96			佛山招商中环房地产有限公司

2019/5/15	时代南山 侨苑	三水区	佛山市三水区 南山镇东排渠 以东，明华新 村以北	住宅/商业 (商铺)	17250.26	1200.69	广东聚贤房 地产开发有 限公司
2019/5/17	奥利花园	三水区	佛山市三水区 大塘镇大 沙 锦塘路 8 号	住宅	15216.72		佛山市盛唐 房地产发展 有限公司
2019/5/17	奥利花园	三水区	佛山市三水区 大塘镇大 沙 锦塘路 8 号	住宅	14376.72		佛山市盛唐 房地产发展 有限公司
2019/5/17	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/商业 (商铺)	12059.65	238.7	佛山昱辰房 地产开发有 限公司

【数据来源：世联数据平台】

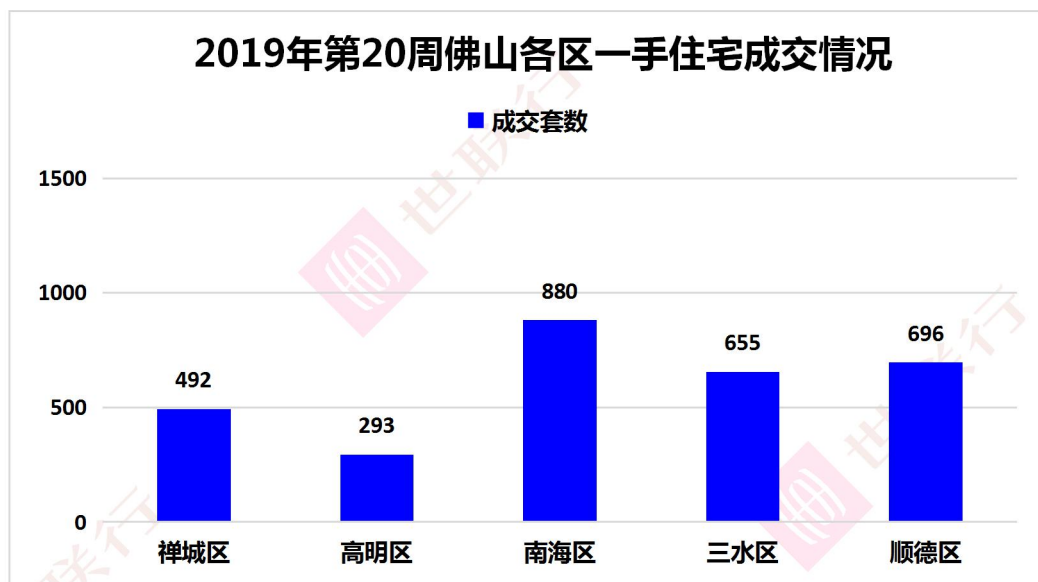
2、成交状况

2019 年第 20 周 (2019 年 5 月 13 日—2019 年 5 月 19 日)，佛山一手住宅共成交 3016 套，较上周减少 1021 套，环比下跌 25.29%，总成交面积 27.38 万㎡，环比下跌 24.44%。



【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 20 周，佛山成交表现有所回落，其中南海区以 880 套，约 7.97 万㎡的成交面积居五区首位，而顺德区和三水区则位列第二、三位；成交环比上来看，五区成交均有不同程度的下跌，其中，南海区跌幅最小，环比下跌了 9.64%，而顺德区涨幅最大，达 36.47%。



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，土地市场成交表现火热，港企新軒投资首入佛山，以 77550 万元竞得三水区西南近 3.37 万平米地块；深圳佳祿则以 131676 万元+2.3 万平米自持面积竞得顺德大良 3.99 万平米地块。佛山五区新增商品房 3839 套，面积 45.76 万平米；其中住宅有 3706 套，面积 44.65 万平米。住宅市场方面，佛山成交表现有所回落，其中南海区以 880 套，约 7.97 万㎡的成交面积居五区首位，而顺德区和三水区则位列第二、三位；成交环比上来看，五区成交均有不同程度的下跌，其中，南海区跌幅最小，环比下跌了 9.64%，而顺德区涨幅最大，达 36.47%。

三、个盘成交情况：

1、开盘情况

2019 年第 20 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
南海区	碧桂园广佛上城	碧桂园	8 座	85-115 m ²	总共推出 128 套，当天去化约 80 套，去化率 63%	5 月 19 日	整体均价 21800-28500 元/m ² (精装)
高明区	君御海城	佛山市富逸实业开发有限公司	6、7 座	105-141 m ²	总共推出 323 套，当天去化约 210 套，去化率 65%	5 月 18 日	整体均价 9500-10000 元/m ² (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：合景新鸿基泷景、金地艺境天成、保利雅苑、碧桂园凤凰湾、时代领峰、保利紫山、时代倾城、时代水岸、盛凯尚城和瑞日天下花园。

从区域分布来看，上周前十中南海有 4 个项目，占比 38.22%。

2019年第20周佛山五区住宅网签排名TOP10楼盘一览表

排名	排名	区域	网签套数	网签面积	销售均价
1	合景新鸿基珑景	禅城区	76	8391.91	17500
2	金地艺境天成	三水区	72	6904.93	8300
3	保利雅苑	南海区	48	5770.55	32000
4	碧桂园凤凰湾	顺德区	48	5251.78	13800
5	时代领峰	南海区	44	4827.43	17000
6	保利紫山	南海区	44	4820.74	21000
7	时代倾城	三水区	43	4350.23	8200
8	时代水岸	南海区	39	4402.44	23000
9	盛凯尚城	三水区	37	3433.38	9900
10	瑞日天下花园	高明区	36	3713.31	8600

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➤ 禅城旧改新规：“工改商”类项目不得建公寓 住宅占比不超2成

5月13日，禅城区政府网站一连发布了《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》和《关于规范国有旧厂房旧物业用地改造协议出让的实施意见》两份文件，针对旧改的相关政策向社会公众征求意见，试行为期2年。文件内容显示，当国有旧厂房旧物业用地和村集体旧厂房旧物业改造采用协议出让时，须严格按法定控制性详细规划执行。在更新单元范围内，按法定控制性详细规划需配建的公益性项目，须由项目实施主体按规定建设并无偿移交政府，且公益性项目用地不低于更新单元范围用地面积的15%。至于地价计收涉及的土地市场价格，则以该片区土地市场评估价为标准。强调，“工改商”类项目可建计容住宅建筑面积不超过计容总建筑面积的20%，且商服部分不得建设服务型公寓等类住宅。至于“工改居”，农村集体经济组织须保留不少于现状宅基地面积的旧厂房旧物业用地用于旧村庄（居）改造，盈余部分的旧厂房旧物业用地方可用于“工改居”。

➤ 南海区翰林实验学校将于9月正式投用

5月18日，南海翰林实验学校举行“创建绿色美丽校园，确保师生健康成长”主题校园探营活动。南海翰林实验学校校长魏克雄介绍，包括教学楼、宿舍楼、行政楼、操场、食堂、功能室等建筑工程已封顶。届时，学生将可以享受恒温游泳馆、现代化饭堂、电视台、科技中心等100多个功能室带来的优质体验。目前计划6月通过验收，确保9月按时投用。

➤ 《佛山市住宅物业管理条例（草案修改建议稿）》公开征求意见

日前，新修改的《佛山市住宅物业管理条例（草案修改建议稿·征求意见稿）》于近日面向社会公开征求意见。与上一稿相比，征求意见稿注重在物业服务管理工作中，理顺业主内部、业主与物业服务企业、业主与物业服务企业与政府职能部门三者的关系，多处进行较大修改。其中新增的物业管理委员会有关条款，力求破解业委会成立难带来的管理缺位，是一种创新探索。

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

深圳市世联行房地产经纪有限公司
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

免责声明

本报告仅提供资料之用，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。