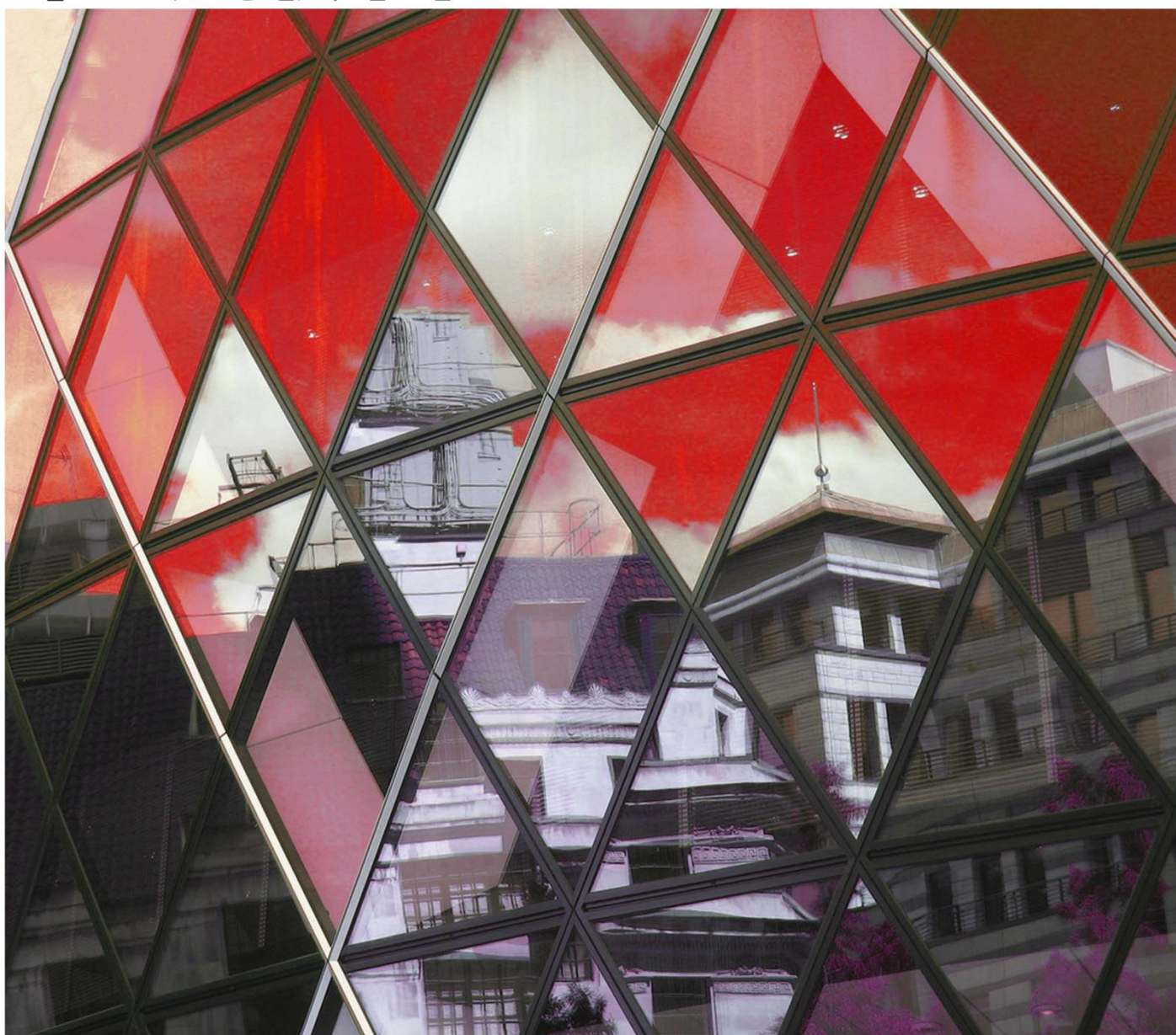


# KINGSWICK

## 广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2019 年 7 月

● 经纬（中国）市场研究中心

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：黄燕飞 李志聪 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



## 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.....	4
二、 城市规划与建设.....	5
四、 土地交易情况.....	11
4.1 土地成交情况.....	12
4.2 土地出让预告.....	13
五、 佛山住宅： 多盘推新出击年中冲刺 超五十场推货总体去化尚可.....	14
5.1 佛山住宅供求分析.....	14
5.2 禅城区： 年中冲刺推货热情高涨， 星河佳兆业首次布局禅城.....	16
5.3 南海区： 6月 11 盘推货整体去化平平 未来土拍市场渐趋热闹.....	16
5.4 顺德区： 本月迎来一纯新项目入市 十场加推总体去化超三成.....	17
5.5 三水区： 冲刺月开卖加推明显增多 市场表现较为淡静.....	17
5.6 高明区： 网签成交稳中有升 土拍市场表现活跃.....	18
5.7 五区住宅开盘情况.....	19
5.8 五区住宅即将开盘预测.....	23
5.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）.....	- 26 -

## 一、政策及行业资讯

### ■ 《佛山港澳青年创业孵化基地建设实施方案》印发

来源：佛山日报 2019-7-3

佛山市日前印发《佛山港澳青年创业孵化基地建设实施方案》(下称“《方案》”),加快佛山港澳青年创业孵化基地建设,拓展港澳青年就业创业空间,优化港澳青年在佛山创业创新环境。

《方案》提出,以佛山港澳青年创业孵化基地建设为抓手,形成功能完善、特色明显、成效突出的港澳青年创业创新支撑体系,吸引更多港澳青年到佛山创业创新、安居乐业。以“港澳+佛山”模式,参与粤港澳大湾区建设,把佛山打造成湾区内独具特色的产业赋能创业创新示范中心和带动粤港澳大湾区西岸经济发展的重要增长极。

根据《方案》,将按照“三步走”的安排,建设佛山港澳青年创业孵化基地,形成规模聚集效应,发挥示范带动作用。其中,打造“一基地两园区”格局,定位三龙湾高端创新集聚区,选址南海区三山新城、顺德区顺港城,以季华实验室等重大项目为载体,建设佛山港澳青年创业孵化基地分园并投入运营。

佛山市将采取多项重要举措,为更多港澳青年到佛山创业创新提供便利。落实符合条件的港澳居民可同等享受创业培训补贴、一次性创业资助、创业带动就业补贴、租金补贴、初创企业经营者素质提升培训等各项就业创业扶持政策。支持符合条件的港澳青年租住人才住房,按规定提供租房补贴。对具备购房能力及符合购房条件的港澳青年,支持其购买商品住房。对入驻创业基地中符合条件的港澳青年纳入公租房保障范畴等等。

#### 经纬点评:

粤港澳大湾区发展规划纲要中,粤港澳合作更加深入广泛是目标之一,支持港澳青年在内地就业创业有利吸纳人才和创新发展,亦是港澳居民融入湾区生活的体现。该《方案》出炉,拓展港澳青年在佛山就业创业空间,优化港澳青年在佛山创业创新环境。打造“一基地两园区”格局,有利佛山形成更具竞争力创业创新生态链。

## 二、经济大事记

### ■ 广东省出台推进粤港澳大湾区建设实施意见和三年行动计划

来源：广东省粤港澳大湾区门户网 2019-7-5

5日,省委、省政府印发《中共广东省委 广东省人民政府关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施意见》(简称《实施意见》),同时,省推进粤港澳大湾区建设领导小组印发《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划(2018-2020年)》(简称《三年行动计划》),形成了我省推进大湾区建设的施工图和任务书。

《实施意见》包括重大意义和总体要求、重点工作任务、保障措施等三个部分,主要着眼长远发展,对标

大湾区到 2035 年的建设目标,对未来十多年我省要重点推进落实的大事要事进行谋划,突出战略性和协调性。

其中,明确我省推进大湾区建设按照“三步走”进行安排:第一步到 2020 年,大湾区建设打下坚实基础,构建起协调联动、运作高效的大湾区建设工作机制,在规则相互衔接和资源要素便捷有序流动等方面取得重大突破;第二步到 2022 年,大湾区基本形成活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架;第三步到 2035 年,大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。

《三年行动计划》包括九个方面 100 条重点举措,主要是着眼中期安排,把近中期看得比较准的、可以加快实施的重点工作进行分工部署,进一步量化阶段性目标。

#### 经纬点评:

今年 2 月 18 日,《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式公布,彰显粤港澳大湾区在全国经济社会发展中的重要战略地位。但如何落实纲要?这次广东发布落实粤港澳大湾区发展规划纲要实施意见,明确“施工图”,而三年行动计划,百条举措则助力湾区发展,两份文件为广东举全省之力推进粤港澳大湾区建设提供了重要行动指南。



## 二、城市规划与建设

### ■ 南海区“三旧”改造专项规划,推动三大片区协同发展

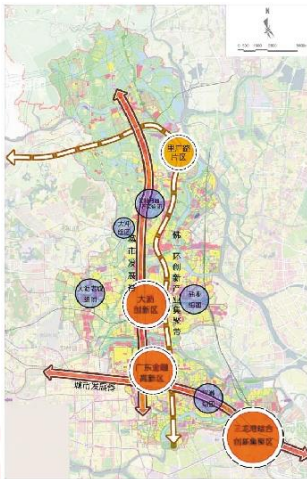
来源:广州日报 2019-7-3

未来 7 年间,南海将对 45205 亩土地进行“三旧”改造,南海七大镇街都有区域被纳入改造范围!日前,《南海区城市更新(“三旧”改造)专项规划(2019-2025)》(以下简称“专项规划”)正在征集公众意见。未

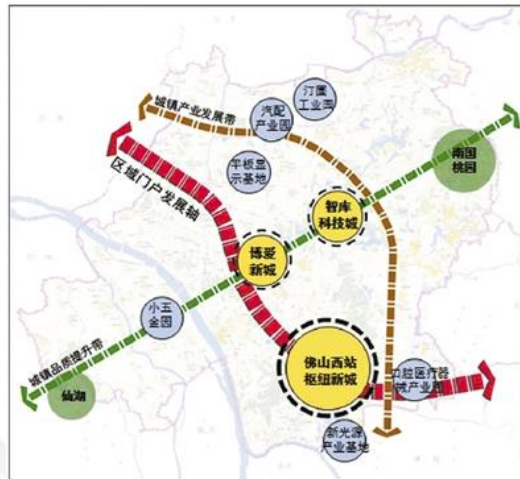
来，南海将从城市发展、产业发展两方面为主要抓手，引领广佛同城，建设宜居宜商城市。

“专项规划”显示，本次南海发布的城市更新涉及东、中、西三大片区，南海将以城市更新为路径，加快推进三大片区城市结构的塑造和完善为重点，实现三大片区的协同发展。据了解，本次南海的城市更新主要包括三大片区：东部的“两脊一带三区一片五组团”、中部的“三城一轴两带多园区”以及西部的“两脊一带两城两区多点”。

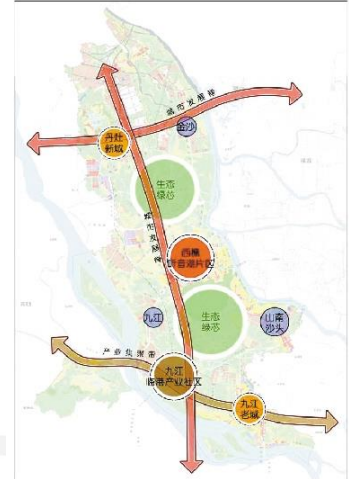
东部片区的广东金融高新区、三龙湾综合创新集聚区、大沥创新区等纳入城市更新重点区域。中部片区则将佛山西站枢纽新城、口腔医疗器械产业园等纳入城市更新重点区域。西部的城市重点更新区域则涵括了西樵听音湖片区、丹灶新城等纳入城市更新重点区域。



东部城市更新结构图



中部城市更新结构图



西部城市更新结构图

### 经纬点评：

南海三旧改造涉及东中西三大片区七大镇街，改造规模约为 45205 亩。旧改对象包括旧厂房、旧村居、旧城镇等，改造后主导功能主要以工业、商服、公益和村居为主。按规划三片区协同发展，有助促进城市环境面貌和产业转型升级发展，有利进一步推进更高层次广佛同城化。

### ■ 佛山南海区“腾云计划”，推动制造业高质量发展

来源：广州日报 2019-7-3

日前，《佛山市南海区“腾云计划”发展行动纲要（2019—2021年）》（以下简称“纲要”）正式印发。纲要旨在以数字化为切入点，带动工业设计、工业生产、金融资本等产业要素有机融合，加强生产性服务业与制造业融合互动，推动南海制造业高质量发展。

根据纲要的主要任务，包括有推进工业互联网创新应用、提升工业设计水平和运用能力、释放金融科技活力、加强现代生产性服务业发展的载体建设、构建“腾云计划”技术支撑体系、完善“腾云计划”外部环境配套等八项。

在工业设计提升上，南海将打造一批具有较强竞争力的优势骨干企业，逐步壮大全区工业设计服务力量。同时鼓励南海区内企业、科研院校、行业协会、商会购买工业设计服务，打造原创产品，提升制造品质。加强现代生产性服务业发展的载体建设上，南海将建设完善佛山南海电子信息产业园、广东省大数据产业园等产业园区，同时加快南海数创大厦建设。

政策激励上，南海将研究制定现代化生产性服务产业监管措施、产业信用体系和“腾云企业”认证体系，进一步完善对使用云服务的工业企业和生产性服务企业的扶持奖励。

#### 经纬点评：

佛山为制造业大市，在粤港澳大湾区建设等战略机遇中，正在由“佛山制造”向“佛山智造”不断迈进。“腾云计划”将促进南海工业制造的自主创新，设计水平提升，互联网与工业制造创新应用，以及深化金融科技产业融合发展，有助推动南海制造业向高质量发展。

#### ■ 高明有轨电车示范线首期本月上线调试，预年底可运营

来源：佛山日报 2019-7-2

进入7月，高明有轨电车示范线首期工程进入最后的建设冲刺阶段。据悉，首期工程目前已完成全线轨道安装，预计本月氢能源有轨电车可上线调试。

这条全长约6.6公里的示范线工程首期，是全国首条氢能有轨电车示范线项目，南起沧江路与中山路交叉口，北止于西江新城智湖。示范线首期沿途设有沧江路站、跃华路站、怡乐路站、荷城站、文化中心站、明湖公园站、新江路站、体育中心站、阮涌站、智湖站10座车站，平均站间距约640米，其中荷城站将与未来的佛山地铁2号线延长线实现接驳换乘。

按照时间节点铺排，项目将预计今年7月中下旬开始通电，8月底完成土建工程。预计首列车将于7月到达现场上线调试。另外，项目根据国家相关规定试运行需持续3个月后才能进入初期运营阶段，即年底进入初期运营。

#### 经纬点评：

高明区现代有轨电车示范线规划线路全长约17.4公里，呈南北走向，起点位于高明客运站，终点位于富湾科教园。该线路能有效将高明中心城区、西江新城以及富湾科教园区串联起来，对优化高明城市交通，改善人居品质，全面提升区域品牌和竞争力，打造现代高端一流的西江新城有十分重要作用。

#### ■ 三龙湾南海片区开启5G新时代

来源：珠江时报 2019-7-11

投资5.3亿元高标准布局5G建设，三龙湾南海片区开启5G新时代！昨日，佛山三龙湾高端创新集聚区5G建设项目启动，三龙湾南海片区率先发布“5G规划”，以“一园一区两路”为启动区，到明年底投放550个5G基站，市民有望明年中搭上5G“高速列车”。

近年来，南海区大力实施创新驱动发展战略，积极拥抱信息技术浪潮，电子信息产业实现了从无到有、从小到大的飞速发展，2018年全区电子信息产业实现产值230亿元。而三龙湾南海片区也集聚了季华实验室、清华大学新材料研究院等一大批重点项目，正成为引领广佛高质量融合发展的重要力量。产业集群，将三龙湾南海片区打造成佛山5G建设及应用新标杆，以新科技为南海实现高质量发展提供新动能。

## 经纬点评：

今年以来佛山重点打造的高端创新集聚区，南海片区率先开启 5G 新时代，结合风口 5G 网络产业，联合嘉华实验室、清华大学新材料研究院，共同为佛山电子信息产业注入加速器。预计明年中市民有望通过 5G 网络，更快捷地获取互联网信息，打造成为应用新标杆。

### ■ 佛山计划申报“世界设计之都”

来源：广州日报 2019-7-11

7月11日，中国家用电器协会、广东省工业设计协会、广东工业设计城联合在佛山顺德华桂园举行了新闻发布会，宣布以“新设计·新动能”为主题的中国（广东）工业设计产业博览会（IDWE）将于10月24~26日在潭洲国际会展中心举行。据悉，该展会是国内首个工业设计产业相关的市场化展会。值得关注的是，中国（广东）工业设计产业博览会（IDWE）举办的同时，会展中心内同时还举办中国（广东）家用电器博览会（GIHE）。这一“双展联动”，将共同打造集展示、交流、服务、商务采购于一体的产业对接平台。

广东省工业设计协会秘书长周红石在现场透露，佛山计划“申都”——向联合国教科文组织申报“世界设计之都”。“未来佛山再迈进联合国创意城市网络，‘申都’主要路径重点放在工业设计产业，而顺德将成为产业组成最为重要一部分。”周红石说。

## 经纬点评：

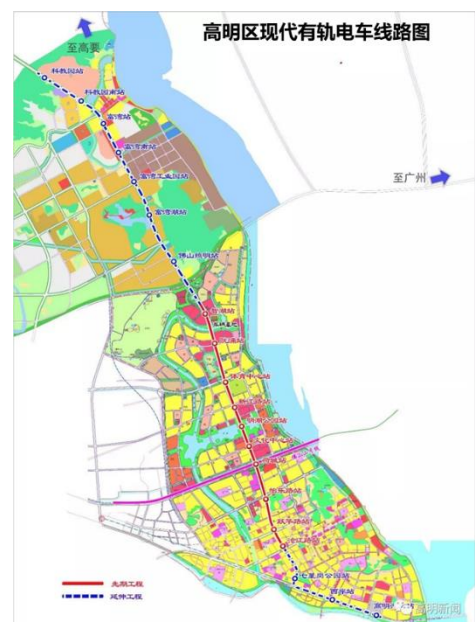
顺德 105 国道伴随家居、钢材、家电等传统顺德支柱产业的发展和演变之下，逐渐取得了创新、创意与传统行业的新结合，“新设计”逐渐成为顺德的新名片以及发展动能，因此申请成为“世界设计之都”也是顺应时代发展的举措，有利于将顺德的核心价值展示在世界的舞台之上发光发热。

### ■ 高明有轨电车预计年内运营 将为城市发展添活力

来源：广州日报 2019-7-15

上周五，随着高明区现代有轨电车示范线首期票价听证会的举行，其登陆时间表日渐清晰地加快了。7月，高明有轨电车将实现轨通、电通，8月机电设备单体调试完成，9月开始联调联试，10月开始试运行，预计年内进入初期运营。这意味着高明不但全面为轨道交通“补课”，还要以适度超前思维开启“水陆空铁”的立体交通时代。

对高明来说，有轨电车将解决西江新城与中心城区荷城以及富湾科教园的交通联系问题，会对优化高明城市交通、改善人居品质，强化西江新城的城市综合中心功能发挥重要作用。也就是说，有轨电车将让西江新城的地位凸显，更好地使其发挥“以城引才”“以产聚才”的功能。一旦西江新城迈向“城产人”融合实现新的蝶变，整





个高明的城市将更顺利地实现进阶。

#### 经纬点评：

高明现代有轨电车不但是轨道交通的补充，更是起着连接西江新城与中心城区荷城以及富湾科教园的作用，有助促进西江新城的发展。西江新城的崛起有望带动整个高明城市的发展，交通轨道建设的推进具有重要意义。

#### ■ IDWE10月将于顺德举行 佛山计划申报“世界设计之都”

来源：广州日报 2019-7-11

昨日，中国家用电器协会、广东省工业设计协会、广东工业设计城联合在佛山顺德华桂园举行了新闻发布会，宣布以“新设计·新动能”为主题的中国（广东）工业设计产业博览会（IDWE）将于10月24~26日在潭洲国际会展中心举行。据悉，该展会是国内首个工业设计产业相关的市场化展会。同期，会展中心内同时还举办中国（广东）家用电器博览会（GIHE）。这一“双展联动”，将共同打造集展示、交流、服务、商务采购于一体的产业对接平台。

“顺德设计”正成为支撑本地制造业转型升级的力量。据悉，以广东工业设计城为代表的“顺德设计”力量，正扩展形成一条“105设计大道”，并辐射325国道家居产业带。顺德区经促局相关负责人表示，顺德“制造”正向“智造”“质造”转型。

广东省工业设计协会秘书长周红石在现场透露，佛山计划“申都”——向联合国教科文组织申报“世界设计之都”。“未来佛山再迈进联合国创意城市网络，‘申都’主要路径重点放在工业设计产业，而顺德将成为产业组成最为重要一部分。”周红石说。“珠三角工业设计发展水平有优势，因为有着非常完整的供应链，尤其对消费品牌而言，可直接对接市场。”周红石介绍称。

#### 经纬点评：

佛山作为制造业大市，工业发展有着天然优势，其中“顺德设计”正成为支撑本地制造业转型升级的力量，早在去年9月顺德就发布《“设计顺德”三年行动计划》，全面启动打造“全球工业设计高地”，顺德“制造”正向“智造”“质造”转型。在市场、技术等众多优势之下，佛山打造设计之都，有助于城市产业升级转型。

#### ■ 引进5个超10亿元产业项目 推进16个三龙湾片区项目建设

来源：广州日报 2019-6-18

引进超10亿元重大产业项目5个、22个重大产业项目新开工、131家企业开展技术改造、谋划重点推进16个三龙湾顺德片区重大项目建设、新增认定1743名高层次人才，与5000余名人才达成引进意向，新增义务教育阶段学位3900个……

顺德区第十六届人大常委会第二十九次会议上，顺德交出包括上半年经济社会发展和村级工业园改造的“成绩单”。今年以来，顺德区紧紧把握粤港澳大湾区建设重大机遇，全力攻坚村级工业园改造，着力打造五

个新高地，加快建设顺德高质量发展综合示范区，尤其是在产业优化升级、创新动能集聚、村级工业园改造等等方面，“成绩”亮眼。

#### 经纬点评：

顺德区针对三龙湾国家创意聚集区作出了重要举措，引进 5 个超 10 亿元的产业项目，吸引更多人才进入顺德就业，加速三龙湾片区的产业落地及发展。同时亦将会匹配学校等其他基础城市设施，除了产业优化升级之外，进一步促进产城融合。

### ■ 打造千灯湖中轴上的广佛“新都市客厅”

来源：南方都市报 2019-7-23

2019 年，是厚植高质量发展新优势的关键之年。在这个历史节点上，南海区站在了新的发展平台，迎来全省打造广深港澳创新走廊、全市构建“一环创新圈”等发展机遇。

在千灯湖中轴北段，规划的“南海之眼”以“1 院 2 馆 4 中心”的地标群，欲媲美珠江新城，据介绍，这个地标集聚区，核心区域面积达到约 250 亩，规划有大剧院、博物馆、会展中心、运动中心、电子档案馆、智慧城市运营中心，以及 180 米天际商务中心等城市地标群。

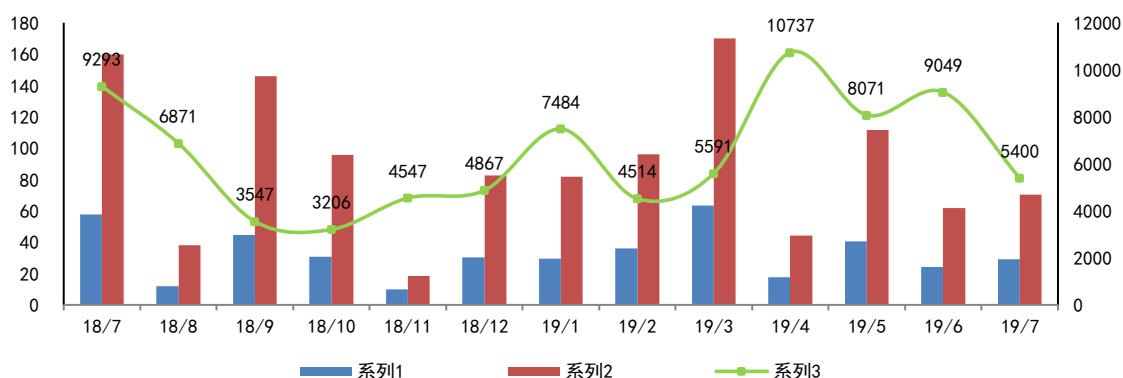
今年南海区对该区域提出，重点发展金融+总部经济+科创文创研发产业，建设金科产融合的创新基地，打造高品质服务业集聚区。同时，全球采购中心和全球创客小镇正在积极建设，九龙公园成为城市中轴的景观示范点，南海之门地标加速建设，这条城市中轴正在被逐步打造为“城产人文”融合发展示范区，以及珠三角的“新都市客厅”。

#### 经纬点评：

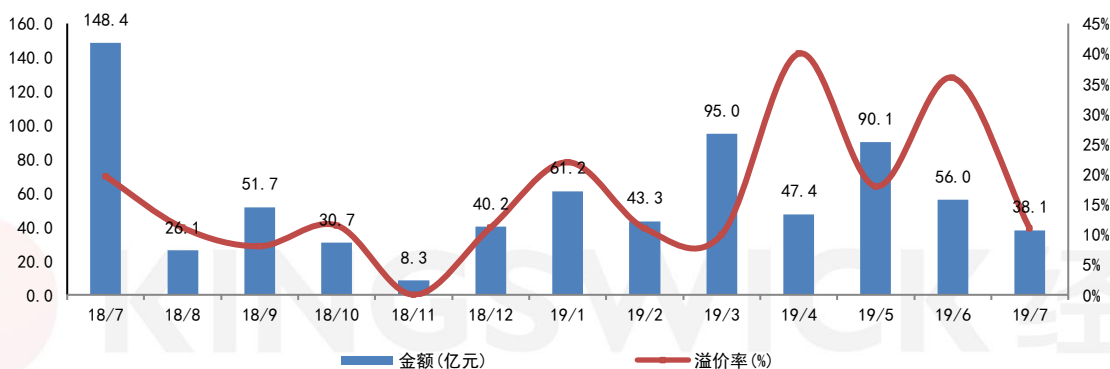
千灯湖城市中轴作为南海的重要形象名片，中轴北段的规划与建设将会增设有南海之眼“1 院 2 馆 4 中心”以及 180 米天际商务中心等城市建筑载体，重点针对金融、总部经济、科创文创等产业领域，加快佛山的产业转型升级，展示佛山现代城市服务的实力，打造成为珠三角“新都市客厅”。

## 四、土地交易情况

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(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43宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积239.88万 $m^2$ ，总计容建筑面积635.74万 $m^2$ ，总成交金额431亿元。其中7月份成交7宗，总占地面积28.90万 $m^2$ ，总计容建筑面积70.47万 $m^2$ ，成交金额38.05亿元。

德信首入佛山一日连下两城，豪掷逾5亿落子禅城、高明。德信同日先后斩获高明明城地块以及禅城南庄地块。南庄地块周边以厂房及村屋为主，配套设施亦相对缺乏，周边居住氛围有待提高。随着下半年经济形势变化，融资成本升高，房企竞地更趋理性，新晋房企或更多采用联合开发的方式进入佛山，以求降低风险。

八月全市共九宗地块待出让，禅城成供应大户。在八月出让的九宗地块中，禅城占四宗，占地超15万方，成土地供应大户。除禅城备受关注外，桂城三山新城终迎来商住地供应。该宗挂牌地块占地超11万方，地理位置优越，在售项目较少，有望缓解该片区缺货压力。

## 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	南海	2019/7/1	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	A区: 1.0 < FAR ≤ 1.8 B区: 1.0 < FAR < 1.01	9.03	0	0	11.25	0%	12461	12461	保利华南实业有限公司
	高明	2019/7/9	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以北	商住	5.13	1.0 ≤ FAR ≤ 4.01	20.59	0	0	3.98	0%	1935	1935	佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司
	禅城	2019/7/10	佛山市禅城区佛开高速东侧、杏吉公路北侧	商住	2.24	FAR ≤ 2.5	5.61	0	0	3.26	21%	7061	7061	德信地产集团有限公司
	高明	2019/7/10	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	2.66	1.0 ≤ FAR ≤ 2.5	6.64	0	0	1.44	1%	2190	2190	德信地产集团有限公司、杭州凯涵企业管理有限公司
	顺德	2019/7/29	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区 D-XB-10-01A-16-01-2 地块	商住	7.65	1.0 < FAR ≤ 2.0	15.31	0	0	9.43	14%	7000	7000	中交(佛山顺德)置业有限公司
	顺德	2019/7/29	佛山市顺德区顺德区第一人民医院(新址)东侧、羊大路以南地块	商住	3.86	A区: 1.0 < FAR ≤ 3.5 B区: 1.0 < FAR ≤ 2.9	10.50	0	0	2.25	60%	3425	11424	佛山凯蓝置业有限公司
	南海	2019/7/29	佛山市南海区大沥镇水头工业区地段	商住	1.27	1.0 < FAR ≤ 2.5	2.79	0	0	2.65	17%	11071	11071	佛山招商房地产有限公司

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

## 4.2 土地出让预告

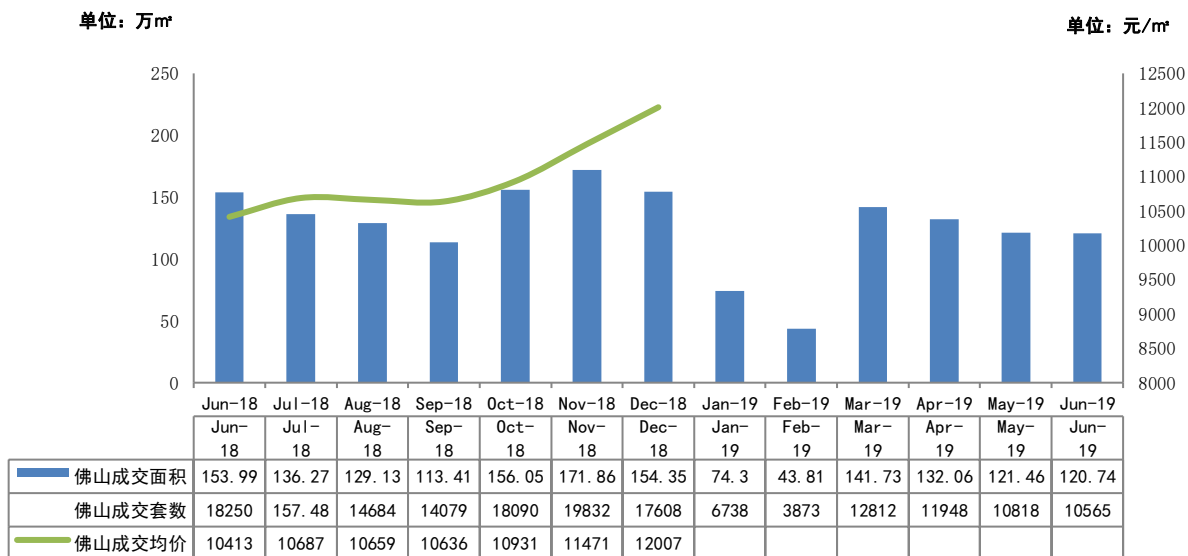
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	南海	2019/8/5	佛山市南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段地块	商住	2.48	1.0<FAR≤ 2.0	4.96	2.98	6000
	南海	2019/8/8	佛山市南海区桂城街三山科丰路以东	商住	11.14	1.0<FAR≤ 3.2	35.65	42.78	12000
	三水	2019/8/9	佛山市三水区西南街道文明路北侧地块二	商住	4.91	1.0<FAR≤ 2.8	13.76	8.25	6001
	禅城	2019/8/14	佛山市禅城区规划东平路北侧、华远东路西侧地块	商住	0.53	0<FAR≤ 2.8	1.49	1.33	8920
	禅城	2019/8/15	季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧 A、B 地块	商住	6.93	A 地块≤ 2.5 B 地块≤ 2.6	17.69	15.10	8538
	禅城	2019/8/15	佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧、禅秀路西侧	商住	5.18	A 地块: FAR≤2.5 B 地块: FAR≤4.0	15.08	11.18	7416
	南海	2019/8/26	佛山市南海区大沥镇黄岐白沙村地段	商住	3.15	1.0<FAR≤ 2.5	7.87	7.56	9606
	顺德	2019/8/27	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以西地块	商住	3.07	1.0<FAR≤ 3.0	9.20	5.90	6415
	禅城	2019/8/29	佛山市禅城区工业路北侧、河滨路西侧、货站东路南侧	商住	3.12	FAR≤3.5	10.92	8.96	8206

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 五、佛山住宅：

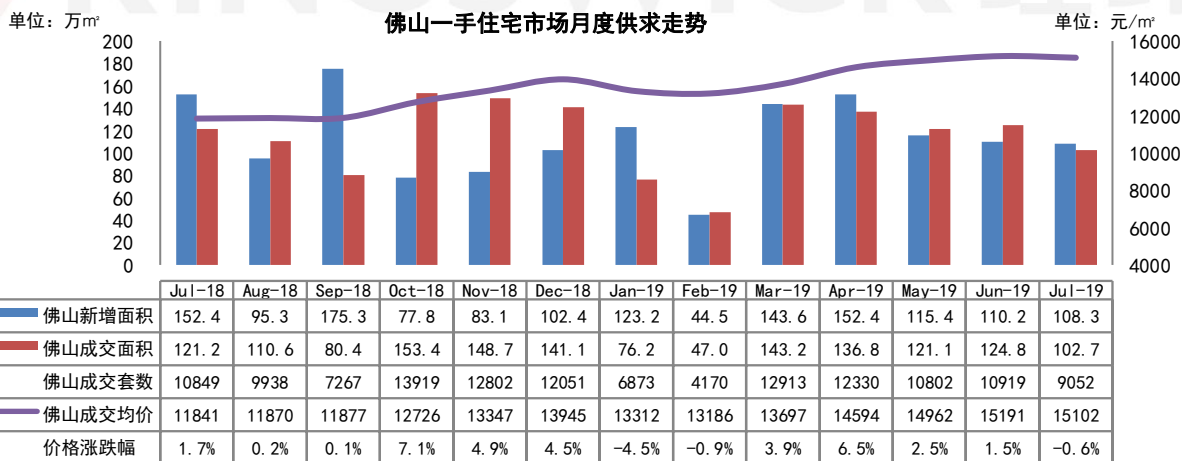
### 5.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势



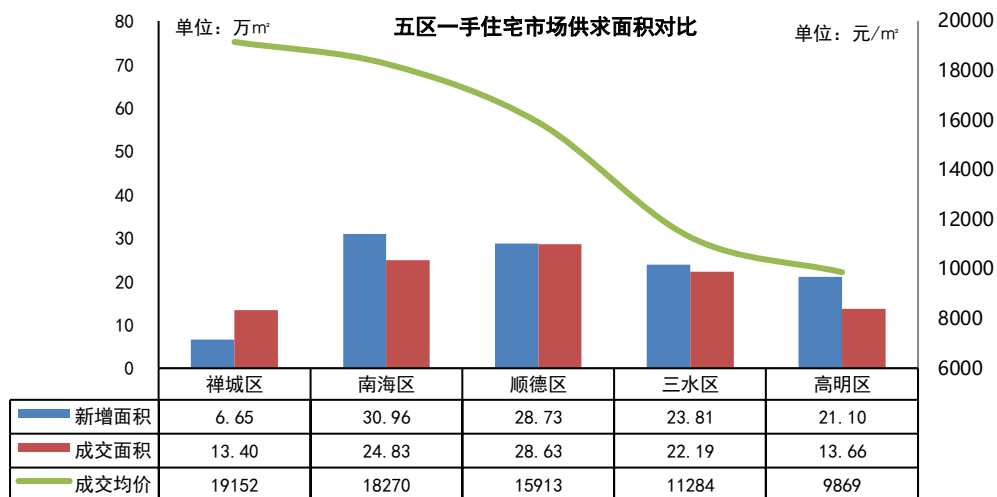
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

（备注：2019 年累计政府数据：成交 634.1 万㎡，暂无均价，5 月数据暂未公布）



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 797.60 万㎡，成交 751.77 万㎡，均价 14433 元/㎡）



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

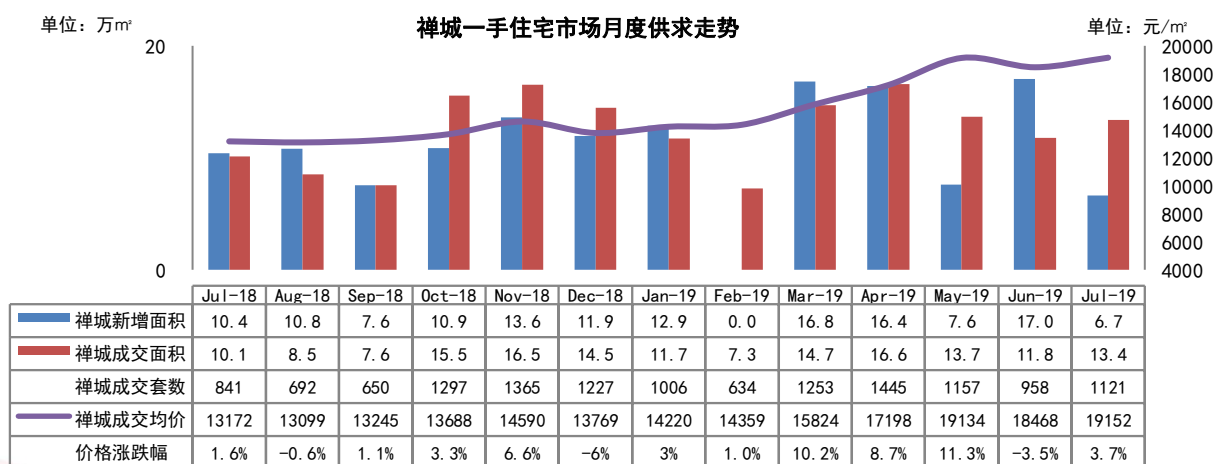
2019年7月佛山市新增预售套数9800套，环比增加1%，同比减少28%；新增预售面积108.25万 $m^2$ ，环比减少2%，同比减少29%；网签成交套数9052套，环比减少17%，同比减少17%；成交面积124.81万 $m^2$ ，环比减少18%，同比减少15%；成交均价15102元/ $m^2$ ，环比减少1%，同比上涨28%。

七月全市推货超两千套，总体推售率不足四成。下半年全市交投略显疲态，项目推货亦以自然加推为主，客户置业情绪不高。南海以逾31万方新增面积领衔全市新增，而三水则以8场开卖成为推货大户，禅城开卖当天去化表现为五区中最好。

预计八月将有多个新项目亮相，推货节奏或会再加快。七月大部分项目以余货持销为主，暑假期间楼盘活动纷呈，一定程度上能够吸引人气，但实际转化率有限。预计八月份将迎来多个新项目亮相，大部分集中在禅南顺三区，而旧盘加推动作或会更加积极，提振市场交投信心。

## 5.2 禅城区：旧城中心即将迎来新货补给，禅城连推 4 宗商住用地

位于旧城区的碧桂园岭南盛世和普君新城华府 II 均开启新的营销动作，预计 8 月中下旬开放样板房，同时亦将有加推计划，新房供应将持续放量。7 月禅城共计挂牌新城北、季华西、绿岛湖、城北四宗商住地块，四宗宅地质素相对较高，上半年以来禅城已吸引美的、星河、佳兆业等品牌房企拿地开发，预计条件优异的城央靓地仍是房企们布局的重点之地。

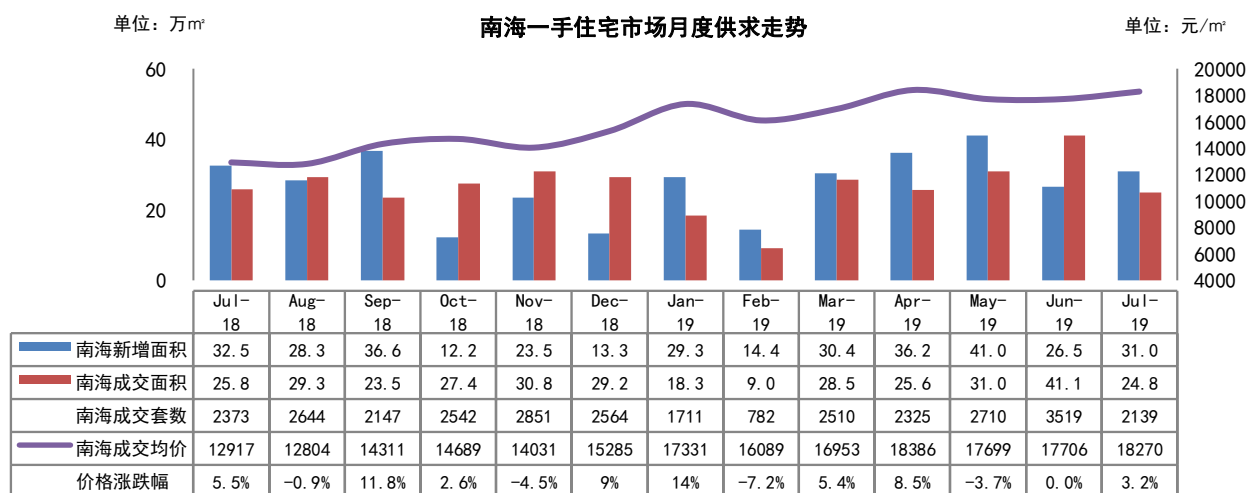


数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 5.3 南海区：一手网签大幅回落 多个纯新项目即将亮相

进入下半年，南海区整体市场供应有所增加，但网签成交大幅回落，全区全月仅 6 次推新，去化不尽人意，多数项目以持销余货为主，整体市场表现较为淡静。

8 月，南海区多个纯新项目将迎来重要营销节点，部分纯新项目将在 8 月正式开卖，纯新项目的入市或将能刺激当地市场成交，提升板块热度。

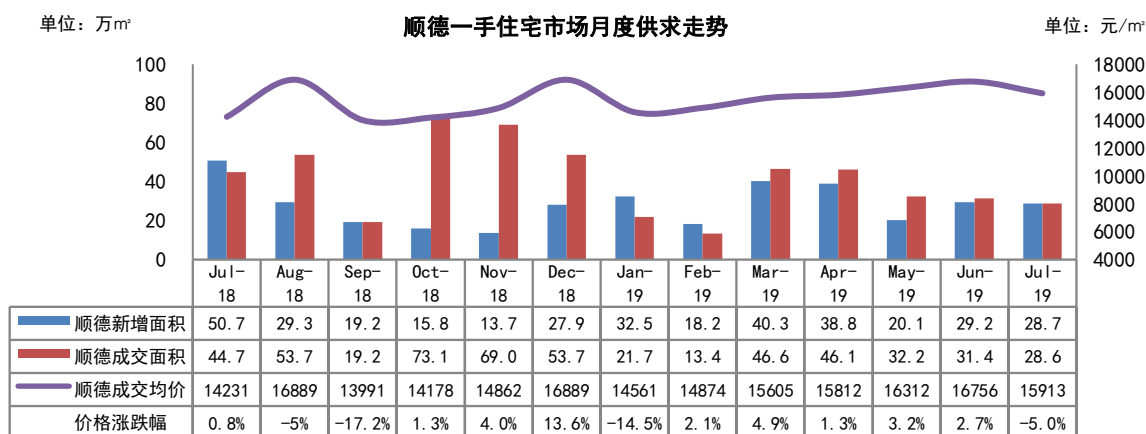




数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 5.4 顺德区：两纯新盘入市表现平平 八月或有更多新项目亮相

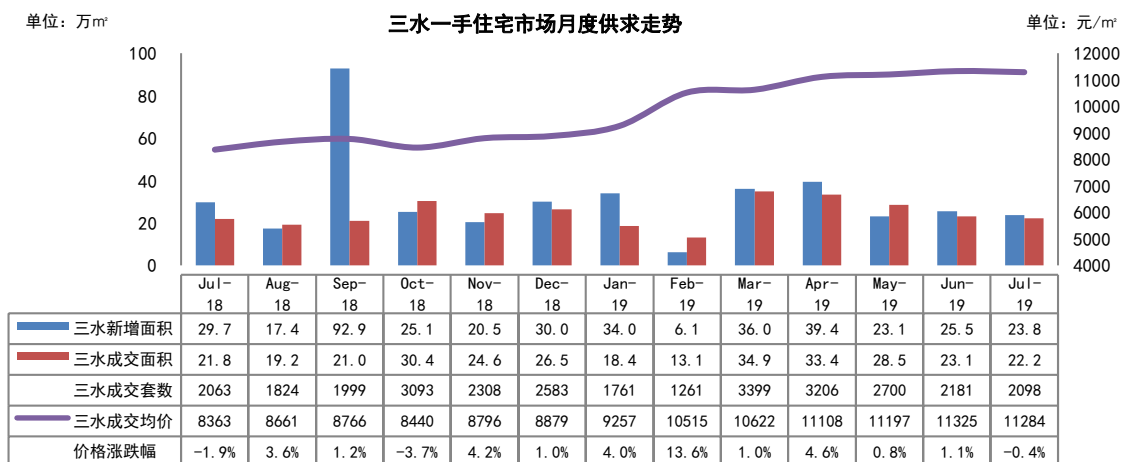
7月共6场推货，推货套数超600套，以自然开卖为主，开卖当天去化表现一般。市场整体相对平稳，项目以持销为主，受多种因素影响，客户置业信心较弱，多以观望为主。大良两纯新盘首秀表现平平，后续持销效果尚可，置业客户主要为本地客。8月或将迎来更多项目亮相，预计开发商亦会更积极推货。



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

## 5.5 三水区：整体市场表现平稳 八月推货节奏或加快

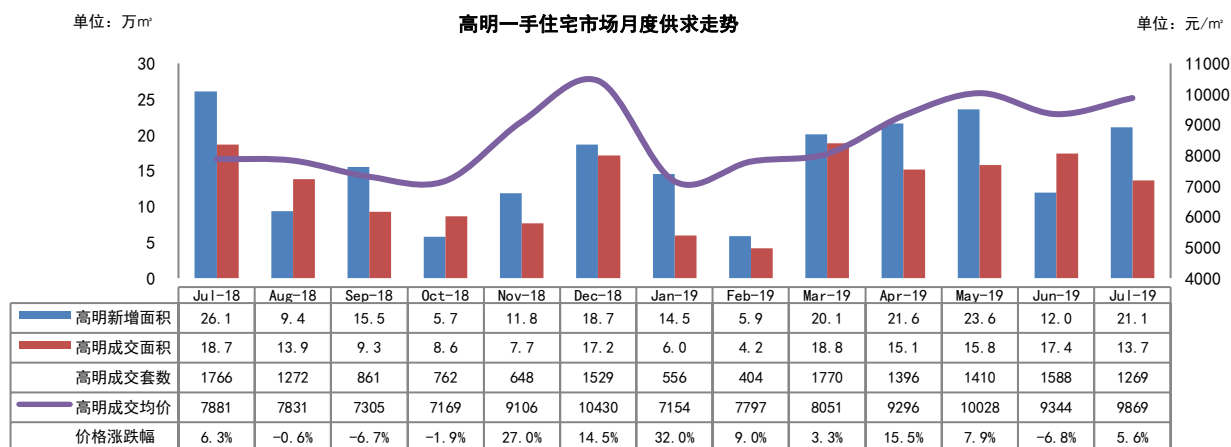
七月整体市场维持相对平稳，新增供应量和网签成交量较6月小幅减少，但减幅不大，均价基本持平；土地市场，无重点商住地成交，但挂牌一宗北江新区靓地，将于8月开拍；预计下月各盘推售节奏有望加快，值得一提的是，芦苞或迎来新盘补充，金科集美山水有望入市开卖，首推5座，面积涵盖85-110㎡三四房设计，售价待定。



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

## 5.6 高明区：下半年首月表现相对淡静 预计多个板块有加推动作

进入下半年首月，新增供应量较上月明显增多，但各盘推货热情不高，推货量不多，整体当日去化率仍不足3成；而楼盘现场活动尚算丰富，吸引较多客户来访，但实际成交转化有所减少；据目前了解，预计多个板块有新货加推动作，主要集中于杨和和荷城，且多为旧盘推新为主，整体市场热度或有所回升。



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

## 5.7 五区住宅开盘情况

### 5.7.1 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	4	385	37%
南海区	5	278	29%
顺德区	6	419	26%
三水区	8	566	36%
高明区	5	396	28%
<b>合计</b>	<b>28</b>	<b>2254</b>	<b>34%</b>

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	城北	滨江首府	2019/7/6	2座	80	三房 四房	三房/95 四房 /121-127	18500-19500	持平	带装修	认筹 99 折*开盘 99*折*准签 99 折	22	28%
禅城	绿岛湖	世茂望樾	2019/7/6	2座	125	复式三 房 复式四	复式三房 /95 复式四房	19000-20000	持平	毛坯	开盘 98 折	40	32%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
						房	/110-120						
禅城	南庄	华润置地玖悦	2019/7/12	1座(01,02 单元)	58	三房 四房	三房/95	15500-17000	持平	毛坯	按揭 98 折*准签 99 折*验资 99 折*认筹 99 折	34	59%
禅城	城南	龙光天阙	2019/7/20	3座	122	三房 四房	三房/99- 100 四房 /118-119	23100-24200	持平	带装修	认筹 98 折*准签 98 折*开盘 99 折	45	37%
南海	平洲	富丰君御	2019/7/6	14座 (01,02户 型)	88	三房 四房	三房/90 四房/165	24000-27000	3000	毛坯	认筹 97 折*开盘 98*折	26	30%
南海	里水	保利紫山公馆	2019/7/13	紫山公馆 2、3座	48	三房	105	17000-21000	持平	毛坯&带 装修	无折扣	21	44%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/7/13	8座单数层	60	三房 四房	91-99 125	12000-13000	持平	带装修	95 折*98 折*99 折	11	18%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/7/20	8座双数层	60	三房 四房	91-99 125	12000-13000	持平	带装修	95 折*98 折*99 折	18	30%
南海	狮山	龙光玖御湖	2019/7/20	18座	22	四房	126-131	14500-16000	-2000	毛坯	无折扣	6	27%
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2019/7/6	6座	120	三房 四房	90 114	14000-15000	持平	单合同 带装修	98*98*99	12	10%
顺德	大良	华侨城云邸	2019/7/13	3座	45	三房 四房	115 146	22000-24000	1000	单合同 带装修	99	16	36%
顺德	大良	保利碧桂园悦公 馆	2019/7/16	2座	108	四房 五房	120-138 170	18000-19000	—	单合同 带装修	98	75	70%

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
顺德	乐从	保利天寰	2019/7/21	12座	30	四房	132	18500-20000	—	单合同 带装修	99*99*99	15	50%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/7/20	比邻苑6栋 部分单位	72	三房 四房	94 110	13000-14000	—	单合同 带装修	97×98×99	40	55%
顺德	大良	龙光天瀛	2019/7/27	8座, 11座	254	三房 四房	98 119-141	19500-23500	持平	单合同 带装修	权证登记99折, 准签99 折, 认筹98折, 团购98折	80	31%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/7/6	中景33座 (部分梯 腿)	78	三房	90-97	11000-12000	800	带装修	暂无折扣信息	49	63%
三水	江南新区	御江南	2019/7/6	36座 (03/04单 元)	62	三房	97	9700-10000	200	毛坯	无折扣	18	29%
三水	河口片 区	常乐府	2019/7/20	10座 (02/07单 元)	34	三房	87-98	12500-12600	持平	带装修	暂无折扣信息	7	21%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/7/20	中景33座 (04单元)	26	三房	90	11000-12000	持平	带装修	暂无折扣信息	9	35%
三水	大塘	时代倾城	2019/7/20	7栋	144	三房 四房	85-95 118	8300-8700	持平	带装修	现场99折, 配合特价单位	40	28%
三水	三水新城	旭辉江山	2019/7/27	28座	74	三房 四房	88 116	12800-13200	200	带装修	暂无折扣信息	25	34%
三水	河口片 区	汇信华府	2019/7/27	25座 (07/08梯 腿)	22	三房	88-98	10500-11500	持平	毛坯	一口价	18	82%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
三水	江南新 区	御江南	2019/7/27	8 座	126	三房 四房	96 117-130	9600-10000	持平	毛坯	无折扣	37	29%
高明	杨和	龙光玖龙府	2019/7/13	7 座	120	三房 四房	96 122	8500-9000	持平	带装修	暂无折扣信息	60	50%
高明	西江新 城	翡翠西江	2019/7/13	1 座	168	三房	96	11500-12000	持平	带装修	购买 2 万京东购物卡抵 3 个 99 折	19	11%
高明	荷城	招商熙园	2019/7/13	33/34 座	43	四房 五房	120 247-253	8600-9300	持平	带装修	诚登 99 折、认筹 99 折、促 销 99 折、准签 98 折	9	21%
高明	荷城	卓越金科集美江 湾	2019/7/20	11 座 (2 条 梯腿)	44	三房 四房	87 117	8500-8900	200	毛坯	开盘 99 折、认购 99 折、准 签 99 折	8	18%
高明	荷城	招商熙园	2019/7/27	32 座	21	四房 五房	120-139 247-254	8600-9300	持平	带装修	暂无折扣信息	15	71%
住宅重点开盘合计推货量：2254 套								合计成交量（开卖当日）：775 套				推售率：34%	

(备注：“价格涨跌幅”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

## 5.8 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	7	867
南海区	9	1343
顺德区	7	701
三水区	10	1304
高明区	9	1301
<b>合计</b>	<b>42</b>	<b>5516</b>

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 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
禅城	旧城区	2019年8月	普君新城·华府II	3座	180	95-125	23000-25000/带装修	吹风价
	旧城区	2019年8月	碧桂园岭南盛世	13座	156	128-147	25000-28000/带装修	——
	奇槎	2019年8月	卓越浅水湾	1座	120	95-119	21000-23000/带装修	——
	奇槎	2019年8月	世茂望德	3座	100	100-146	22000-24000/毛坯	——
	奇槎	2019年8月	中粮珑湾祥云	4座	31	144	22000-25000/带装修	——
	绿岛湖	2019年8月	保利翡翠公馆	22座	168	95-128	16000-17000/带装修	——
	亚艺	2019年8月	文华郦苑	6座	112	89-133	19000-23000/带装修	吹风价
南海	大沥	2019年8月	碧桂园金辉坚果社区	1、2座	172	85-116	16000-18000/带装修	——
	里水	2019年8月	合生君景湾	御泓轩3栋、4栋	186	131-174	22000-26000/带装修	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
	狮山	2019年8月	保利茉莉公馆	10座、16座	246	99-143	16000-17000/带装修	——
	狮山	2019年8月	龙光玖御湖	16座	22	114-132	17000-19000/带装修	——
	小塘	2019年8月	首创禧悦台	3座	96	96-135	17000-18000/带装修	——
	小塘	2019年8月	雅居乐新地	3、4座	216	100-121	16000-18000/带装修	——
	西樵	2019年8月	国瑞华庭	4、5座	184	88-120	14000-15000/毛坯	——
	西樵	2019年8月	碧桂园翡翠湾	翡翠湾30座	137	93-130	8900-9500/带装修	——
	西樵	2019年8月	世爵府邸	3座	84	88-113	10000-12000/毛坯	——
顺德	乐从	2019年8月	怡翠晋盛泰园	3座	85	137-140	18000-20000/建面带装修	——
	北滘	2019年8月	中铁建领秀公馆	16栋	116	104-120	——	——
	杏坛	2019年8月	恒大江湾	8栋	100	106-123	14000-16000/建面带装修	——
	杏坛	2019年8月	碧桂园美的水木清华	1座	115	90-116	14000-16000/建面带装修	——
	均安	2019年8月	丽悦轩	4座	108	87-96	9000-10000/建面毛坯	——
	容桂	2019年8月	海骏达宫馆	5座	53	245-313	15000-16000/建面毛坯	——
	容桂	2019年8月	颐安灏景湾	14座	124	93-120	13000-14000/建面带装修	——
三水	大塘	2019-8月	时代倾城	10栋	144	95-127	7200-8500/带装修	——
	河口片区	2019-8月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
	南山	2019-8月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
	江南新区	2019-8月	御江南	十六区7座	126	96-130	9600-10000/毛坯	——
	河口片区	2019-8月	新城招商·誉府	14座	128	96-117	12000-14000/带装修	——
	河口片区	2019-8月	常乐府	11座	179	90-120	12500-12600/带装修	吹风价
	芦苞	2019-8月	金科集美山水	5座	177	85-110	——	——
	三水新城	2019-8月	远洋华远天骄	9座	128	91-107	——	——
	三水新城	2019-8月	金融街·金悦府	1座	124	139-161	14200-17500/带装修	——



区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
	云东海片区	2019-8月	恒大云东海	24/25座	90	92-116	9300-10000/带装修	——
高明	西江新城	2019年8月	东山佳园	4/5/6座	154	90-130	——	——
	西江新城	2019年8月	翡翠西江	3座	168	94-114	11500-12000/带装修	——
	杨和	2019年8月	美的鹭湖森林度假区	湖山原筑 11/12/13座	458	78-116	8500-8800/带装修	吹风价
	杨和	2019年8月	佛山美的城	8座	96	138-140	8000-8500/带装修	——
	杨和	2019年8月	龙光玖龙府	1座	120	96-113	8900-9100/带装修	——
	杨和	2019年8月	敏捷三和府	2座	96	94-129	8000-8300/带装修	——
	荷城	2019年8月	高明·中梁首府	3座	28	125-138	8000-8200/带装修	——
	荷城	2019年8月	明信华府	3座	93	86-128	8000-8500/带装修	吹风价
	荷城	2019年8月	卓越金科集美江湾	12座	88	87-117	8300-8900/毛坯	——
合计					约 5516 套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

## 5.9 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 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	美的绿城凤起兰庭	93829	663	77665	12081
2	南海	时代水岸	48059	168	18687	25718
3	顺德	碧桂园凤凰湾	39371	243	28932	13608
4	禅城	新福港鼎峰	29942	125	15093	19838
5	高明	美的鹭湖森林度假区	27232	205	22608	12045
6	三水	御江南	25067	227	23369	10726
7	顺德	保利海德公园	24724	83	12630	19576
8	禅城	信业阳光城檀悦	24675	112	12701	19428
9	禅城	金茂绿岛湖	22873	81	13135	17414
10	禅城	绿岛湖壹号	22329	101	12253	18223
11	南海	时代领峰	20308	96	10839	18736
12	禅城	合景新鸿基泷景	20265	106	11772	17215
13	禅城	卓越浅水湾	18842	79	8172	23057
14	三水	保利中央公园	17856	141	14485	12327
15	南海	保利诺丁山	17447	62	6810	25620
16	高明	龙光玖龙府	16852	184	18789	8969
17	南海	越秀星汇瀚府	16422	54	5868	27986
18	顺德	合景天銮	15959	69	8357	19096
19	南海	龙光玖龙湖	14966	118	11669	12825
20	顺德	保利碧桂园悦公馆	14933	64	8162	18297
合计			531950	2981	341996	15554

（备注：排名不含万科项目，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