KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

广佛房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 11 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 ..... - 7 -
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：新增供应量达 139 万方 市场交投基本维持平稳 ..... - 16 -
6.1 佛山住宅供求分析 ..... - 16 -
6.2 禅城区：供应激增未难提振网签 项目积极应对人才购房新政 ..... - 18 -
6.3 南海区：整体市场交投回暖 十二月预计三个纯新项目入市 ..... - 18 -
6.4 顺德区：开卖八场总体去化表现平平 纯新盘赶搭“尾班车”推货入市 ..... - 19 -
6.5 三水区：市场交投表现持续回暖 土拍市场依旧淡静 ..... - 20 -
6.6 高明区：市场交投表现平稳 土拍市场正处空窗期 ..... - 20 -
6.7 五区住宅开盘情况 ..... - 22 -
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） ..... - 28 -

KINGSWICK经纬

一、政策及行业资讯

■ 佛山西站枢纽新城发展蓝图首次公布

来源：佛山日报 2019-11-5

11 月 4 日，2019 佛山西站枢纽新城未来城市发展研讨会暨城市设计深化成果发布会在南海举办。会上发布了佛山西站枢纽新城城市设计深化、智慧城市研究成果，来自国内外的专家、学者共同探讨未来城市的发展模式。会上还首次向社会展示佛山西站枢纽新城“湾区西门户、广佛未来城”的发展蓝图。

根据方案，未来这座新城将形成“一轴、两带、三区、五芯”的空间格局。“一轴”是以佛山西站为中心，将长约 1 公里的中央轴线区域，打造成多景观、多功能的城市黄金中轴；“两带”是具有岭南特色的“山”形水景带、兼具发展基础和潜能的“两业融合”创新产业带；“三区”是以佛山西站站场为核心，由内向外形成中央商务区、高端居住 区、生态产业区三大圈层式城市空间形态；“五芯”则是以高铁综合体为中心的枢纽芯，拥有全新商务体验的商业芯，构筑文化艺术展示体验区和旅游集散中心一体的文旅芯，形成高水平发展的教育芯，打造制造业和服务业融合发展的产业芯。

经纬点评：

佛山西站作为佛山首个综合性大型交通枢纽，依托高铁、轻轨、地铁等高度集中的交通枢纽，将加快佛山西站周边创新平台的集聚和城市形态建设，使其成为宜居宜业宜商的未来城市“客厅” ，形成“一轴、两带、三区、五芯”的空间格局，打造成为佛山中部新城

■ 港人在大湾区内地城市购房不再需居住及社保年限

来源：南方都市报 2019-11-06

据新华社报道，粤港澳大湾区建设领导小组会议 6 日召开，研究推出一批惠港、惠澳政策措施，部署下一阶段大湾区建设重点工作。

会后，香港特区政府公布了 16 项普及惠民及便利香港专业界别到大湾区发展的措施，其中包括香港居民在大湾区内地城市购房不再需要居住及社保年限，容许在大湾区内地城市的指定港资医疗机构使用已在香港注册的药物和常用的医疗仪器等民生类措施。

该措施的详细内容为：香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇。

经纬点评：

16 项惠港设施，有利于香港居民进一步与内地紧密互联，为港人进入内地居住、就业、享受社会公共配套服务等等；从此前的需要提供居住以及社保年限，到现时的政策放松对于粤港澳湾内地城市而言是利好刺激，尤其对于毗邻湾区东翼的城市来说，交通距离以及价格差异优势将会更为明显。

■ 佛山发布人才住房新政：首套购房不受户籍个税社保限制

来源：佛山市社保局及整理媒体新闻　2019-11-29

11 月 29 日，佛山市人力资源和社会保障局、佛山市住房和城乡建设局发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》，明确优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡、T 卡的人才，享受本市户籍人口购房政策，及在佛山本地工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

据悉，《补充通知》发布之前，佛山住房市场已备受瞩目。这主要源于一条“佛山购房认广州社保”的假消息。虽然官方出面澄清了“佛山购房认广州社保”为假消息，但是 2019 年 11 月 27 日，佛山市又发布《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》，其中第三十三条和三十四条分别强调（1）佛山市将因地制宜，因城施策，适时调整已有的住房市场的调控措施；（2）佛山市将拥抱粤港澳大湾区的发展机遇，与周边城市执行联动调控举措，以承接广深等热点城市产业和人口转移。

经纬点评：

《补充通知》实施人才新政，使佛山更容易把握粤港澳大湾区发展的机遇，顺利承接广深等热点城市的产业和人口转移，有望汇聚更多的高素质人才和新兴产业，为佛山市的经济发展注入新的力量。不过《补充通知》中的“在佛山本地工作”的界定标准尚未明确，新政对楼市的后续影响还有待细则操作落地。

■ 省举办听证会探讨共有产权住房建设

来源：南方日报　2019-11-12

11 月 11 日，广东省《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（下称《指导意见》）听证会举行。《指导意见》提出，鼓励在人口净流入量大、房价较高、住房困难群体数量较多的城市稳步发展共有产权住房；承购人产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，取得不动产权证书满 5 年可转让其所持有的产权份额。

《指导意见》送审稿明确，共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）供应，要求各地将符合条件的在城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围，且规定每户家庭只能购买一套共有产权住房。其中，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额，承购人不得分割个人产权份额及增购政府产权份额；政府产权份额将由指定的国有机构代为持有。

我省选取了广州、深圳、珠海、佛山、茂名作为共有产权住房建设的试点。其中广州、深圳、珠海已开展了项目实践并取得良好效果，目前佛山正在抓紧拟修佛山共有产权住房政策相关方案。

经纬点评：

目前我国正加快住房制度改革，建立租购并举住房制度。在经济适用房停建的情况下，共有产权住房、公共租赁住房将成为我国住房保障的重要组成部分，其中共有产权的保障群体不仅覆盖本地居民，还有外来务工人员、港澳紧缺人才，有助于进一步引进需求人才。随着我国租购并举住房制度的加快落实，房地产长效管理机制愈发成熟。

■ **琶洲五大战略定位公布，两小时可达粤港澳大湾区 11 市**

来源：新快报 2019-11-15

近日，广州市政府常务会议审议通过《琶洲地区发展规划(2019-2035 年)》(以下简称《规划》)。《规划》以《琶洲地区发展规划纲要(2018-2035 年)》为依据，衔接《琶洲人工智能与数字经济试验区建设总体方案》，提出了琶洲地区发展的五大战略定位："数字+会展+总部"融合创新的产业新高地、智慧高效的综合交通网络、具有全国领先水平的创新服务设施、节能低碳的绿色能源先导区、宜居宜业宜游的优质环境示范区。

《规划》提出：将琶洲地区打造成数字创新产业、会展产业、总部经济等现代服务业融合发展、外向型和创新型经济集聚发展的高质量经济增长极。到 2035 年，琶洲地区全面建成具有国际影响力的全球会展产业集聚核、湾区数字经济试验区、广州总部经济增长极，实现地区营业收入约 1.2 万亿元，成为华南地区经济社会高质量发展示范区。

据悉，在交通网络方面，未来琶洲地区可通过广佛环线广州南站至白云机场段、穗莞深城际琶洲支线接入珠三角城际线网、国家高铁线网，快速到达珠海、深圳、香港，建立以琶洲为核心的一小时经济圈覆盖港、澳、广、深大湾区四大核心引擎城市，两小时生活圈覆盖大湾区全部 11 市。

经纬点评：

本次规划范围包括琶洲岛及黄埔涌南岸的琶洲南区，规划明确琶洲将构建以会展经济、数字经济、总部经济为主导的现代产业体系，推动产业融合发展，构建开放型经济与创新型经济联动发展新格局。交通网络将打造一小时经济圈，两小时生活圈，加强与粤港澳大湾区联系紧密，未来琶洲有望打造成为高质量经济增长极

■ **《荔湾旧村庄更新改造产业发展专项规划》征求意见稿出炉**

来源：广州日报 2019-11-12

日前，荔湾区发布关于公开征求《荔湾区旧村庄更新改造产业发展专项规划（征求意见稿)》(下称《规划》）意见的通知。根据《规划》，荔湾区有 21 条旧村庄 （经济联社)，现需全面改造 18 条（个)，其中涉及全面改造的旧村庄村域面积合计约 4175.67 公顷，约占荔湾区行政管辖区面积 70.7%。不过，目前仅有 7 个旧村庄更新改造方案获得批复通过。

《规划》对全区 18 条旧村庄更新改造产业发展提出分区指导意见，分五大片区实行差异化改造，分别为：大坦沙岛片区、东沙先进制造片区、白鹅潭中心商务片区、海龙国际科技创新产业片区、五眼桥滘口产业片区。

经纬点评：

广佛联合打造“1+4”广佛高质量发展融合试验区。荔湾作为“1+4”广佛高质量发展融合试验区的先导区，推动其加快旧村庄改造，推进盘活低效存量用地以及优化用地布局结构与产业形态结构，将为广佛实现区域合作、联动提供更多载体和产业支撑。

二、经济大事记

■ MLF 利率年内首次下调

来源：广州日报　2019-11-06

11 月 5 日，央行发布早间公告称，当天开展中期借贷便利（MLF）操作 4000 亿元，与当日到期量基本持平，期限为 1 年，中标利率为 3.25%，较上期下降 5 个基点。

这是 MLF 利率年内首次下调，今年以来，一年期 MLF 利率一直为 3.3%。鉴于 LPR 新机制的推行，报价方式改为按照公开市场操作利率加点形成，作为主要参考指标的 MLF 利率，其变动受到市场关注。而此前 9 月 MLF 下调利率预期多次落空，不过有业内人士认为，四季度政策利率（MLF、TMLF）还有调降的空间和必要。即便如此，本次 MLF 降息的时点，还是让市场较为意外，10Y 国债快速回落至 3.27 下方。

经纬点评：

此轮 MLF 利率下调超过市场预期，当并不意味着货币宽松重启，短期内，央行下调定价基准 MLF 利率来引导 LPR 调整更具时效性，能更快达到降低实体融资成本、稳就业、稳投资的目的。后续不排除央行会把控好流动性的闸门，来中和调降利率对市场形成的宽松预期。

■ 央行宣布 LPR 房贷基准利率下调 5 个基点

来源：南方都市报　2019-11-21

11 月 21 日，LPR 第四次报价新鲜出炉。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2019 年 11 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为：1 年期 LPR 为 4.15%，5 年期以上 LPR 为 4.80%，均较 10 月下降 5 个基点，其中，作为新发放房贷参考依据的 5 年期 LPR 在 8 月 20 日亮相后首次迎来下调。以上 LPR 在下一次发布 LPR

城市分类中首套房房贷利率和月供额(%、元)

城市数量	城市分类	LPR	基点	房贷利率	10月月供额	11月月供额
64个	一二三四线	4.80	78	5.58	5762	5731
4个	一线城市	4.80	30	5.10	5463	5433
22个	二线城市	4.80	77	5.57	5753	5722
38个	三四线城市	4.80	84	5.64	5799	[illegible]

城市分类中二套房房贷利率和月供额(%、元)

城市数量	城市分类	LPR	基点	房贷利率	10月月供额	11月月供额
64个	一二三四线	4.80	112	5.92	5979	5947
4个	一线城市	4.80	76	5.56	5748	5716
22个	二线城市	4.80	109	5.89	5958	5926
38个	三四线城市	4.80	118	5.98	6015	[illegible]

之前有效。

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。

■ 佛山力争到 2022 年全市工业设计收入 30 亿

来源：南方都市报 2019-11-20

11 月 19 日上午，2019 年佛山“市长杯”工业设计大赛活动颁奖暨工业设计工作会议召开。市工业和信息化局局长刘铭恩就《佛山市人民政府办公室关于加快工业设计发展的指导意见》系列政策进行了宣讲。

近年来佛山工业设计成绩显著，通过工业设计为企业插上腾飞的翅膀，助力企业飞得更高、更远。全市制造业企业、设计企业积极把握佛山工业设计发展面临的机遇，重视设计、保护设计、发展设计。全市要坚持坚守发展制造业不动摇，围绕佛山“2+2+4”的产业发展新格局，构建“一核双基两翼两圈”设计片区，以工业设计赋能佛山制造业高质量发展，一起携手把佛山打造成在国内外有主要影响力的设计之城、创新之城、活力之城和魅力之城。

经纬点评：

根据《扶持办法》，2020 年至 2022 年，市级财政每年将安排专项扶持资金不少于 2000 万元，用于对推进工业设计发展的 4 类事项提供资金扶持。其中，“泛家居工业设计产业圈”和“装备制造工业设计产业圈”为佛汉重点打造的工业设计核心区域，力争提升工业设计对于传统行业的推动力。

三、城市规划与建设

■ 广州南站将建成世界一流火车站+对接港澳、服务全球高端商务区

来源：广州日报 2019-11-08

未来 6 年，广州南站将实现大变身！11 月 6 日，广州市发改委在官网公布了《广州南站地区产业发展规划（2019-2025）》。规划提出，广州南站地区将建设成为世界一流的火车站，对接港澳、面向全球高端商务区。也就是说，广州南站绝不仅仅是一个“火车站”，而是将为广州建设国际大都市、广州－佛山建设粤港澳大湾区发展极点提供重要支撑。该产业发展规划的出台，也标志着广州南站地区迈入开发建设与产业招商大提速的新阶段。

到 2020 年为战略启动期，推进核心区及东南谢村片区储备用地出让、产业引入及项目建设，启动外围片区旧村、村级工业园改造和土地收储、整备。统筹推进各功能片区基础设施建设，初步建成完善齐全、保障有力的基础设施服务网。引进一批总部企业，推动一批高质高新产业项目落地建设，产业发展空间框架基本形成。

到 2025 年为加速发展期，枢纽核心区重点项目全面建成投入使用，实现交通、产业、城市融合发展。培育发展一批具有较强国际竞争力的优势企业，形成若干个优势产业集群，现代服务业、战略性新兴产业发展水平大幅提升，枢纽经济发展成效显著，成为粤港澳大湾区枢纽经济发展的典范和全市经济发展的新增长极。

经纬点评：

规划中指出未来南站地区将形成六大产业片区，同时广州南站商务区地下空间项目建设提速，目标打造成为站城融合、产城融合发展的典范。利用日均到发旅客人次稳居全国第一的优势，将高客流转变为产业优势，进一步完善南站功能布局，适应多元化发展。

■ 白坭文创古镇被命名为市级特色小镇

来源：南方都市报 2019-11-06

两年前，白坭文创古镇入选佛山市首批 15 个市级特色小镇创建名单，两年后，又被正式命名为首批 6 个市级特色小镇之一，实现了华丽蝶变。10 月 31 日，佛山市特色小镇建设工作现场会在岭南文旅小镇樵山文化中心举行，包括白坭文创古镇在内的 6 个小镇成功通过验收。

白坭文创古镇为什么能入围首批市级命名的特色小镇？深层次探究可发现，除了自身的历史底蕴深厚外，白坭突出以产业为核心，以项目为载体，以高起点、高要求、高效率全力创建佛山文创古镇，创新创意无限，推动了“产、城、人、文、旅”有机结合。

经纬点评：

白坭坚持“规划引领、产业带动、示范引导、有序推进”的原则，围绕“文化+”产业主题，以“文创+农业”、“文创+旅游”、“文创+艺术”、“文创+服务”为四大产业发展方向，通过引导、培育、推动、发展，不

断提高特色小镇的特色、质量和水平。

■ **广州南沙国际邮轮母港开港运营**

来源：广州日报 2019-11-18

11 月 17 日上午 11 时 30 分，歌诗达邮轮“新浪漫号”首次靠泊南沙港起航，这标志着全国规模最大的邮轮母港综合体——广州南沙国际邮轮母港开港运营。

南沙邮轮母港总建筑面积约 76 万平方米、可供 22.5 万总吨的超级邮轮停泊，宏大的设计预示未来母港将成为广州通连港澳、走向世界的“海上门户”。据了解，广州南沙邮轮母港是内地东南亚航线最多的邮轮港口。

值得一提的是，与国内正在营运的邮轮母港相比，广州南沙国际邮轮母港在交通疏导方面，实现了与公交、地铁、港澳水上客运等交通方式无缝连接。航站楼与地铁四号线南沙客运港站通过约 500 米的地下通道相连，是国内第一家与地铁无缝接驳的邮轮母港。从地铁站走到航站楼，用时不到 8 分钟。公路方面，1 小时车程可达广州市区以及深圳、珠海等珠三角多个大中城市。水路 1.5 小时到达香港。此外，地铁十五号线(规划建设中)未来也将在此交会。

经纬点评：

国内最大的邮轮母港综合体——南沙国际邮轮母港正式开港运营，按《广州市国土空间总体规划 2018-2035)》，至 2035 年，邮轮年旅客数量达 300 万人次，成为广州建设全球重要交通枢纽的重要组成部分，也有助广州加快建设为大湾区国际航运承载区，南沙副中心地位更加显著。

■ **佛山一环西拓北环段有望年底全面通车**

来源：佛山日报 2019-11-12

受关注的佛山一环西拓北环段又有新进展：除了白坭隧道，其他路段均已完工，有望年底全面通车。

一环西拓北环段利用佛山一环西线、广佛肇高速、广明高速、桂丹路，并对碧云路、三水二桥及其南北延线、白金大道等节点进行快速化改造，新建 3.9 公里道路连接桂丹路与三水二桥形成环线，线路总长 43 公里。北环段 2016 年 11 月开工建设。

目前，一环西拓北环段除了白坭隧道，其他路段均已完工。近日，白坭隧道基坑开挖完成，工程量完成 90%，有望年底通车。

经纬点评：

一环西拓北环段对内连接三水西南、云东海、白坭、乐平四镇街，对外与佛山一环连接，有助三水融入佛山大交通圈， 促进三水与禅城、南海中心城区及其他重要城市组团间的快速联系，加速沿线的产业载体融合发展。而佛山一环西拓北环段和南环段建成后，佛山一环就变成一个更大的环线，将最终推动佛山干线公路网形成一体化。

■ **禅城近期规划 4 条地铁线，新高铁站或 2 条高铁经过**

来源：广州日报 2019-11-13

记者从广东省政府采购网获悉，佛山市禅城区轨道一、二、三、四号线站点交通衔接一体化规划公开招标公告（以下简称“招标公告”）已发布。招标公告透露，不久的将来，禅城区预计将有 4 条地铁线运营成网。而已经开工建设的广湛高铁以及佛山市正在积极谋划的另一个高铁项目，也有计划经过“佛山新高铁站”（公告文件里的暂命名）。佛山新高铁站也将成为广佛地区的铁路客运主枢纽之一。

据悉，禅城区近期将有 4 条地铁，其中已建的轨道交通线路为已通车运营的佛山一号线（广佛线），在建为佛山地铁二号线一期和三号线，两个项目均经过禅城。此外，已上报国家发改委的《佛山市轨道交通第二轮建设规划》提及，佛山地铁二号线二期途经禅城南庄镇；佛山地铁四号线一期途经禅城绿岛湖、张槎、江湾路、电视塔等片区。

据介绍，已于 9 月底正式动工的广州至湛江客运专线（简称“广湛高铁”），在禅城区境内利用既有广茂铁路改造，并设佛山新高铁站。这意味着禅城区未来有望诞生首个高铁枢纽，步入高铁时代。此外，京广第二高铁通道（广州-永州-襄阳-郑州-太原-北京）已在规划中，佛山市正在积极谋划新的高铁项目作为京广第二通道的南延线，并在禅城区经过佛山新高铁站。

经纬点评：

本次招标将对禅城区内交通资源进行调研，结合禅城区轨道一、二、三、四号线站点交通情况，对站点交通衔接进行一体化规划，有助解决早期轨道站点交通规划中存在较多问题。而佛山新高铁站未来将有 2 条高铁经过，并成为广佛地区的铁路客运主枢纽之一，禅城区未来有望诞生首个高铁枢纽。

■ **桂城夏北 5 条村全敲定合作开发企业，整村改造模式可复制**

来源：南方都市报 2019-11-27

桂城街道夏北宝华旧村居改造确定合作开发企业成员大会近日顺利举行，村民以 86.95%的同意率敲定佛山招商宝华房地产有限公司为夏北宝华股份经济合作社旧村居改造项目的合作开发企业。

至此，地处桂城千灯湖核心商圈的夏北社区辖下的永胜、洲表、聚龙南、聚龙北、宝华共 5 条村，在一年时间内全部成功选定合作开发企业，夏北成为佛山市第一个全面实施整村改造的社区。同时意味着南海中心城区旧村改造模式进入可复制阶段。而这也正是乡村振兴中“积极推进旧村改造”的重要一环。

桂城夏北社区，位于南海区东部，与广州荔湾区东漖镇仅一河之隔，是广佛地铁交通的佛山入口要冲，地理位置优越，交通配套便利。在夏北 5 条改造旧村中，宝华村是最接近千灯湖核心商圈的村居之一。

经纬点评：

夏北 5 条村全部确定合作企业，成为佛山市第一个全面实施整村改造的社区。按照金融 C 区夏北城市更新的控规规划，夏北社区将进一步打造成为金融 C 区乃至桂城城市形态升级、产业升级的标志，成为全市旧村改造的示范区，创造宜居宜商的城市环境。夏北社区的旧村改造将为其他旧村改造提供可复制模式，助力推动旧村改造进程。

■ 三龙湾南海片区 35 个项目签约及动工

来源：佛山日报 2019-11-28

昨日，佛山三龙湾高端创新集聚区南海片区（以下简称“三龙湾南海片区”）、桂城街道联合举办“创新驱动开放引领”重点项目集中动工签约现场会，35 个项目现场签约及动工，涵盖产业园区开发、商业开发，以及新材料、互联网、环保、医疗、芯片开发等新兴战略产业。

数据显示，此次的签约项目共 25 个，包括华润置地、清华紫光云湾区基地、金赋科技总部、桂城国际双创园二期等在内的一批科技创新、文化创意、高质量服务业、总部经济、互联网新经济和港澳元素项目，总投资近 150 亿元。集中动工项目包括三龙湾大道在内的 10 个项目，其中基建类项目 2 个，产业类项目 8 个，投资额共计 126 亿元。

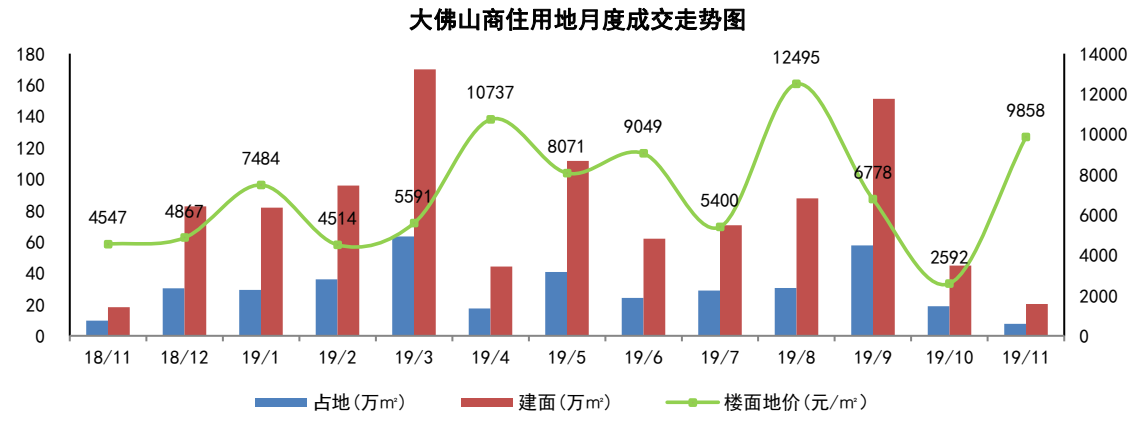
三龙湾南海片区“一轴一带”产业布局昨日同时发布，提出将从港口路由北向南建设“广佛科创中轴”，依托三龙湾大道由东往西 6000 亩村级工业园打造制造产业带，集聚制造业创新能量，成为佛山高质量发展、拥抱新经济的新引擎。

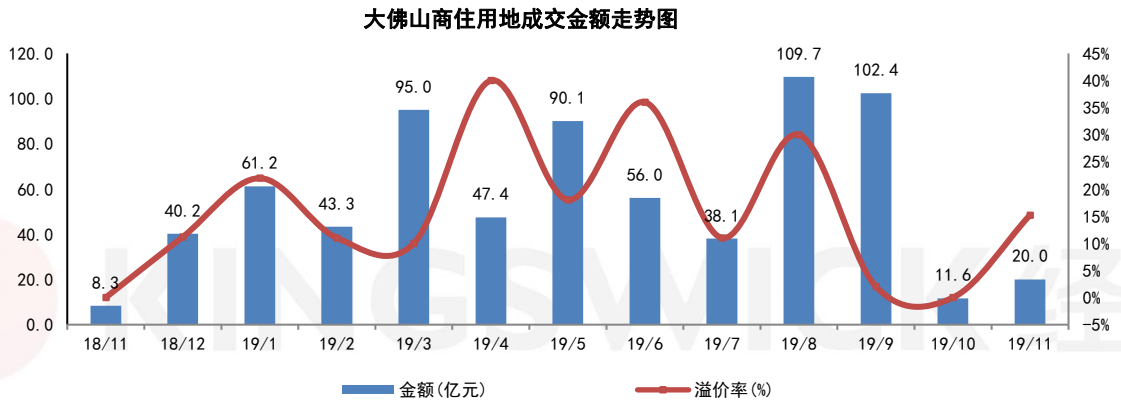
经纬点评：

三龙湾南海片区 35 个项目签约及动工，有助增强三龙湾南海片区交通、产业、人才集聚等优势，有助引领佛山打造创新的规模经济。而佛山三龙湾高端创新集聚区作为广佛融合先导区，其新兴战略产业的引进和建设，能发挥粤港澳合作高端服务示范区、广佛高质量发展融合试验区两大战略平台的积极引领作用。

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 64 宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积 354.57 万㎡，总计容建筑面积 939.81 万㎡，总成交金额 674.8 亿元。其中 11 月份成交 2 宗，总占地面积 7.73 万㎡，总计容建筑面积 20.29 万㎡，成交金额 20.00 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	听音湖	2019/11/21	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南侧、武鸿路东侧地块	商住	4.44	1.0≤FAR≤2.5	11.10	0	0	7.80	17%	7029	7029	广州中骏置业有限公司
	里水	2019/11/28	佛山市南海区里水镇草场居委会地段	商住	3.29	A 区：1.0≤FAR≤3.0	9.20	0	0	12.21	14%	13272	13272	正荣（广州）置业发展有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

KINGSWICK 经纬

4.2 土地出让预告

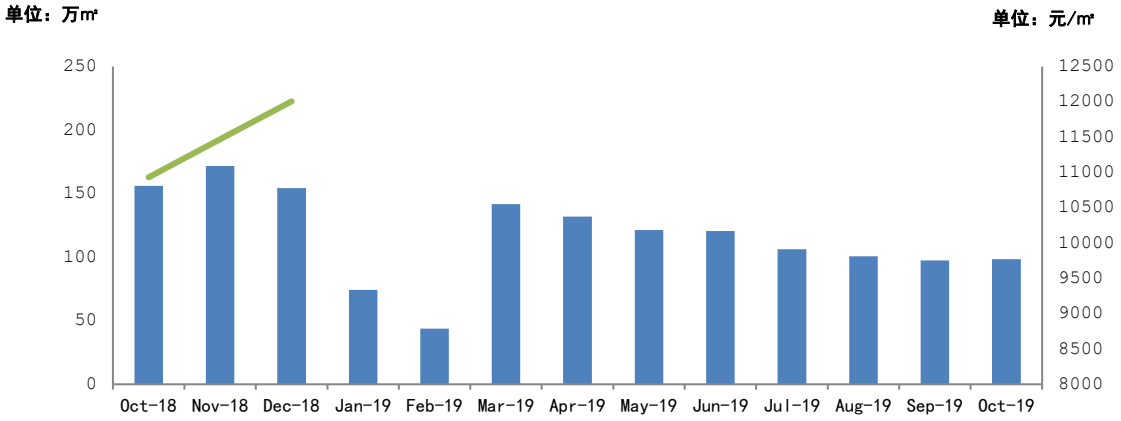
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积（万㎡）	容积率	建筑面积（万㎡）	起拍底价（亿元）	起拍楼面价（元/㎡）
佛山	容桂	2019/12/2	佛山市顺德区容桂街道 105 国道以西、细滘路两侧地块	商服、工业、仓储	7.64	A、B 区：FAR≤3.0 C 区：2.0≤FAR≤3.0	18.04	3.01	1670
	三山新城	2019/12/16	佛山市南海区桂城街道三山渡口地段	商服	1.24	2.0≤FAR≤4.0	4.95	1.16	2345
	三山新城	2019/12/16	佛山市南海区桂城街道三山新城谊滨路以北、三山渡口东北侧环岛路以西地段	商服	3.67	1.2≤FAR≤2.0	7.35	/	/
	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	11.30	8065
	河口	2019/12/20	佛山市三水区西南街道和睦一巷北侧地块一	商服	0.70	1.0≤FAR≤1.5	1.06	0.19	1799
	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	7.33	7800
	南庄	2019/12/26	佛山市禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	3.95	A 地块:≤2.6 B 地块:≤4.0	10.59	7.62	7200
	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	10.67	13000
	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	14.22	6090
	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	A 区：1.0≤FAR≤3.5	3.18	2.03	6379
	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	6.45	3600

数据来源：经纬【中国】市场研究

五、佛山住宅：新增供应量达 139 万方 市场交投基本维持平稳

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

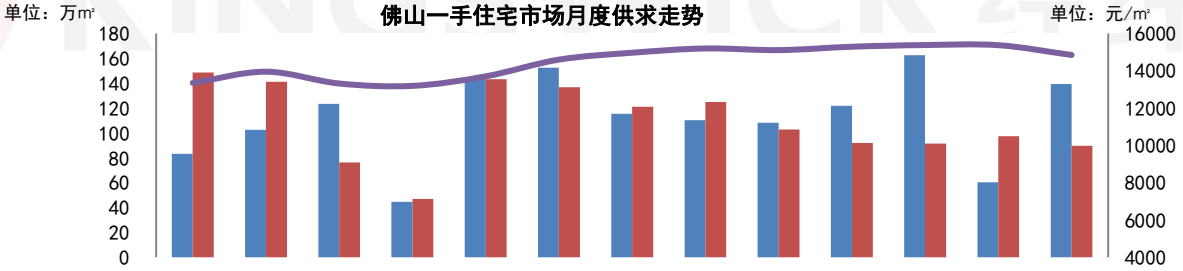


	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19
佛山成交面积	156.05	171.86	154.35	74.3	43.81	141.73	132.06	121.46	120.74	106.25	100.77	97.51	98.37
佛山成交套数	18090	19832	17608	6738	3873	12812	11948	10818	10565	9341	8953	8699	8745
佛山成交均价	10931	11471	12007										

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）

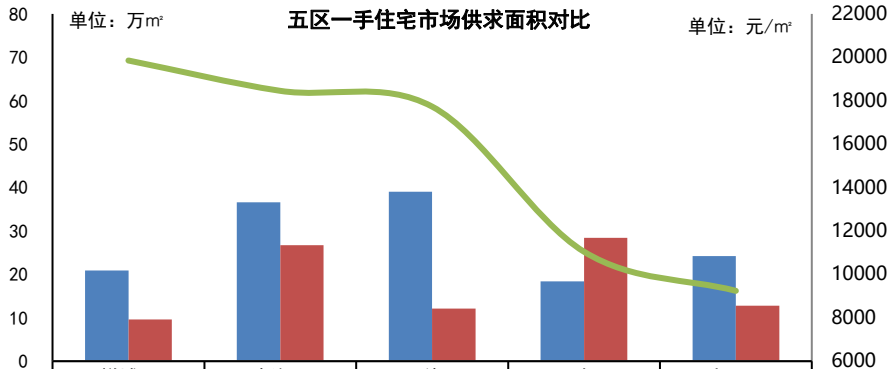
佛山一手住宅市场月度供求走势



	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
佛山新增面积	83.1	102.4	123.2	44.5	143.6	152.4	115.4	110.2	108.3	121.7	162.4	60.3	139.2
佛山成交面积	148.7	141.1	76.2	47.0	143.2	136.8	121.1	124.8	102.7	91.9	91.3	97.4	89.7
佛山成交套数	12802	12051	6873	4170	12913	12330	10802	10919	9052	8176	8118	8725	8037
佛山成交均价	13347	13945	13312	13186	13697	14594	14962	15191	15102	15284	15374	15367	14842
价格涨跌幅	4.9%	4.5%	-4.5%	-0.9%	3.9%	6.5%	2.5%	1.5%	-0.6%	1.2%	0.5%	0.0%	-3.4%

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 1281 万㎡，成交 1122 万㎡，均价 14693 元/㎡）



	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增面积	20.93	36.62	39.04	18.36	24.24
成交面积	9.63	26.71	12.13	28.43	12.82
成交均价	19853	18455	17730	11044	9241

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

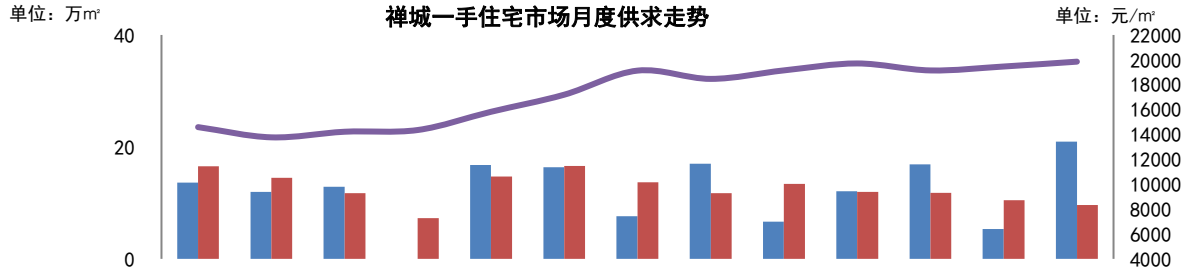
2019 年 11 月佛山市新增预售套数 12623 套，环比增加 139%，同比增加 63%；新增预售面积 139.18 万㎡，环比增加 131%，同比增加 67%；网签成交套数 8037 套，环比减少 8%，同比减少 37%；成交面积 89.72 万㎡，环比减少 8%，同比减少 40%；成交均价 14842 元/㎡，环比下跌 3%，同比上涨 11%。

KINGSWICK 经纬

6.2 禅城区：供应激增未难提振网签 项目积极应对人才购房新政

尽管近期禅城接连撤拍多宗土地，但仍坚持在年末再推出 3 宗地块，其中 2 宗为南庄撤拍地，1 宗为奇槎一线临江商住地。两大素质各异的板块同台对垒，土拍结果或将出现两极分化。

而楼市方面，新推货量虽显著增加，但暂未能在网签上有所体现，网签均价在高价产品集中网签的带动下持续走高。目前，禅城已有多盘发起总攻，积极通过线上、线下双线对外输加推计划，再加上人才购房新政降低佛山首套房购置门槛，年终大战可期。



	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
禅城新增面积	13.6	11.9	12.9	0.0	16.8	16.4	7.6	17.0	6.7	12.1	16.9	5.3	20.9
禅城成交面积	16.5	14.5	11.7	7.3	14.7	16.6	13.7	11.8	13.4	12.0	11.8	10.5	9.6
禅城成交套数	1365	1227	1006	634	1253	1445	1157	958	1121	975	980	874	795
禅城成交均价	14590	13769	14220	14359	15824	17198	19134	18468	19152	19709	19148	19464	19853
价格涨跌幅	6.6%	-6%	3%	1.0%	10.2%	8.7%	11.3%	-3.5%	3.7%	2.9%	-2.8%	1.7%	2.0%

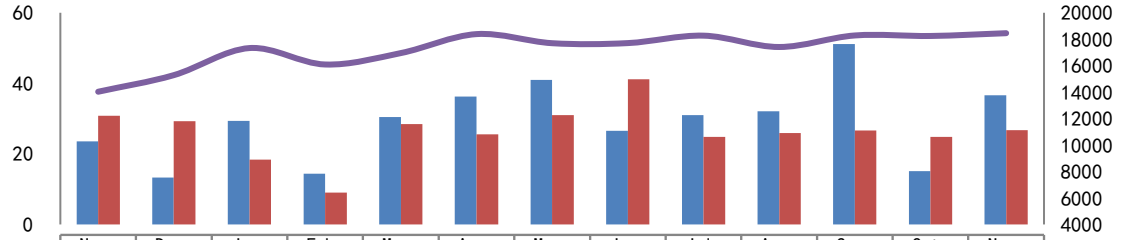
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：整体市场交投回暖 十二月预计三个纯新项目入市

本月南海区新批预售 36 万方，环比增加 142%，新批预售回归正常水平；据不完全统计，十一月南海仅四盘迎来推新，其中大沥两纯新项目合生悦公馆和时代招商天禧均在 11 月 23 日迎来首推，两盘当日去化均超 7 成，表现较好；经历了十月的供求低迷后，十一月整体市场交投有所回暖。

预计十二月南海区将有九盘迎来推新，其中三个纯新项目将迎来首推，包括狮山博爱湖板块两大纯新项目首创禧瑞园著和弘阳博爱湖一號，以及西樵板块的奥园誉峯，纯新项目入市或将刺激板块成交。

单位：万㎡　　南海一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



	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
南海新增面积	23.5	13.3	29.3	14.4	30.4	36.2	41.0	26.5	31.0	32.0	51.1	15.1	36.6
南海成交面积	30.8	29.2	18.3	9.0	28.5	25.6	31.0	41.1	24.8	25.9	26.6	24.8	26.7
南海成交套数	2851	2564	1711	782	2510	2325	2710	3519	2139	2274	2336	2167	2283
南海成交均价	14031	15285	17331	16089	16953	18386	17699	17706	18270	17411	18284	18245	18455
价格涨跌幅	-4.5%	9%	14%	-7.2%	5.4%	8.5%	-3.7%	0.0%	3.2%	-4.7%	5.0%	-0.2%	1.2%

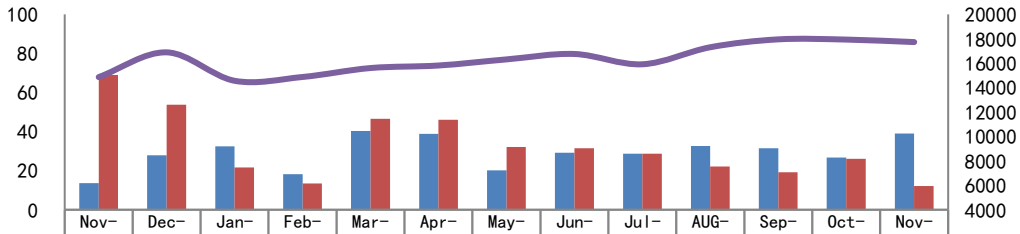
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：开卖八场总体去化表现平平 纯新盘赶搭“尾班车”推货入市

顺德区 11 月整体表现平平，据不完全统计，共八场推货量，总体去化约三成。其中，电建洺悦华府及中交诚湾悦府首次开卖以自然推售方式入市，表现一般。部分项目推出特价单位或从带装发售转到毛坯发售以刺激客户成交。12 月预计将有多个纯新项目扎堆入市，蓝光碧桂园锦泷湾、自在城、金地翠园等纯新盘将陆续获预售推货入市。

土地市场方面，龙江两宗姊妹地块均不成交。最后一个月顺德迎来三宗地挂牌出让，三宗地块质素总体较好，有一定的发展潜力。

单位：万㎡　　顺德一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡

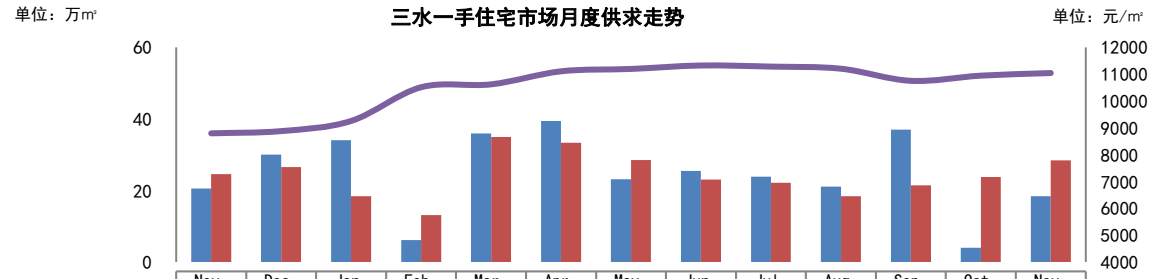


	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	AUG-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
顺德新增面积	13.7	27.9	32.5	18.2	40.3	38.8	20.1	29.2	28.7	32.6	31.5	26.7	39.0
顺德成交面积	69.0	53.7	21.7	13.4	46.6	46.1	32.2	31.4	28.6	22.2	19.2	26.1	12.1
顺德成交均价	14862	16889	14561	14874	15605	15812	16312	16756	15913	17309	17953	17935	17730
价格涨跌幅	4.0%	13.6%	-14.5%	2.1%	4.9%	1.3%	3.2%	2.7%	-5.0%	8.8%	3.7%	-0.1%	-1.1%

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：市场交投表现持续回暖 土拍市场依旧淡静

就目前来看，三水一手网签量大有持续回暖迹象，环比增加 20%，整体市场交投表现持续回暖；而获批预售量回增到约 18 万方；据不完全统计，本月三水区仅 7 次推新，全部为旧盘加推，近期未见新盘入市，11 月多盘优惠力度加大，其中恒大多盘联动，降价促销力度较大，效果显著；另外，土拍市场表现依旧淡静，一宗流拍，且仅挂牌一宗全支持商服地块。预计步入年底，项目推货节奏或加快，不排除为达业绩目标，而加大优惠力度可能。



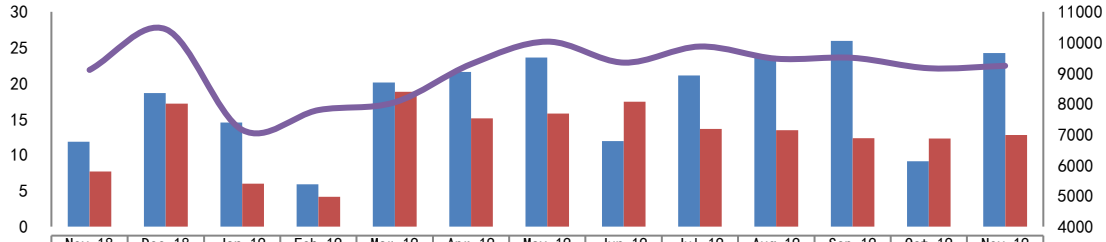
	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
三水新增面积	20.5	30.0	34.0	6.1	36.0	39.4	23.1	25.5	23.8	21.1	37.0	4.0	18.4
三水成交面积	24.6	26.5	18.4	13.1	34.9	33.4	28.5	23.1	22.2	18.4	21.4	23.7	28.4
三水成交套数	2308	2583	1761	1261	3399	3206	2700	2181	2098	1752	2034	2273	2680
三水成交均价	8796	8879	9257	10515	10622	11108	11197	11325	11284	11206	10754	10947	11044
价格涨跌幅	4.2%	1.0%	4.0%	13.6%	1.0%	4.6%	0.8%	1.1%	-0.4%	-0.7%	-4.0%	1.8%	0.9%

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

6.6 高明区：市场交投表现平稳 土拍市场正处空窗期

十一月高明整体交投仍然维持相对平稳，据不完全统计，共五盘推新，其中纯新项目力高君熙府首开，当日去化超 7 成，表现突出，其余项目加推整体去化一般；土拍市场正处于空窗期，无重点商住地块成交和挂牌；预计进入 12 月，推新节奏或会加快，纯新项目绿地熙江广场和恒大西江天悦或迎来首开，有望刺激市场成交。

单位：万㎡　　高明一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



	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
高明新增面积	11.8	18.7	14.5	5.9	20.1	21.6	23.6	12.0	21.1	23.8	25.9	9.2	24.2
高明成交面积	7.7	17.2	6.0	4.2	18.8	15.1	15.8	17.4	13.7	13.5	12.3	12.3	12.8
高明成交套数	648	1529	556	404	1770	1396	1410	1588	1269	1282	1181	1145	1191
高明成交均价	9106	10430	7154	7797	8051	9296	10028	9344	9869	9473	9500	9161	9241
价格涨跌幅	27.0%	14.5%	32.0%	9.0%	3.3%	15.5%	7.9%	-6.8%	5.6%	-4.0%	0.3%	-3.6%	0.9%

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

KINGSWICK经纬

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	4	444	66%
南海区	4	604	62%
顺德区	3	411	45%
三水区	7	1008	20%
高明区	5	509	37%
合计	**23**	**2976**	**42%**

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	南庄	美的时光	2019/11/9	1 座	150	三房 四房	91 115	13200-14300	持平	带装修	认筹 98 折、开盘 98 折、付款方式 98 折、准签 99 折	132	88%
禅城	奇槎	中粮珑湾祥云	2019/11/19	2 座	60	四房	172	25500	持平	毛坯	98×99×99 折	21	35%
禅城	奇槎	世茂望德	2019/11/23	6 座	99	复式三房 复式四房	93-95 104	23000-24000	-500	毛坯	99 套，开盘 98 折、付款 99 折、经理 99 折	33	33%

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	湖涌	保利中交大都汇	2019/11/30	B6 座	135	三房	85-103	15100-17300	持平	带装修	98（开盘）*99（诚登）*99（认筹）*99（团购）*99（五日准签），5 天内交齐首付*98 折	109	81%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/11/16	4 栋	96	四房 五房	117-118 142-147	15800-17300	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	32	33%
南海	大沥	时代招商天禧	2019/11/23	1、6、7、8、9 座	388	三房 四房	95-96 127-128	16000-17500	持平	带装修	认筹 96 折*开盘 98 折*钜惠额外 92 折	274	71%
南海	大沥	合生悦公馆	2019/11/23	1 座	60	三房 四房	94-95 120-121	17000-18000	持平	带装修	登记 98 折*认筹 98 折*开盘 98 折*准签（99 折-1 万）	46	77%
南海	大沥	恒大悦府	2019/11/23	28 座 01、04 梯腿	60	三房	102-124	21000-23000	持平	带装修	无折扣	25	42%
顺德	大良	龙光天瀛	2019/11/23	4 座	140	四房	121-128	16000-17000	——	毛坯	开盘一口价+准签 98 折	103	74%
顺德	大良	电建洺悦华府	2019/11/30	1#、7#、15#	135	三房 四房	123 143	23000-24000	——	带装修	现场折扣 98*付款折扣 99*准签 99	54	40%
顺德	杏坛	中交诚湾悦府	2019/11/30	5、6、7、8 座	136	三房 四房	100 114	13000-14000	——	带装修	无折扣	30	22%
三水	三水新城	旭辉江山	2019/11/1	21 座	248	三房 四房	88-105 116	11000-13000	——	带精装	暂无折扣信息	42	17%
三水	江南新区	御江南	2019/11/3	十六区 28 座	124	三房 四房	97-101 123	9200-9500	-200	毛坯	99 折*99 折*99 折	10	8%
三水	河口片区	新城招商·誉府	2019/11/7	13 座	128	三房 四房	95 117	10000-11000	-500	带装修	认购 98 折、签约 98 折	80	63%

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	西南中心区	三水冠军城	2019/11/9	12 座(11 栋)	160	三房	92-110	12000-13000	——	带装修	99 折*99 折*99 折	35	22%
三水	三水新城	远洋华远天骄	2019/11/15	10 座（01 梯脚）	32	三房	89	9800-10800	——	毛坯	暂无折扣信息	6	19%
三水	白坭	恒大山水龙盘	2019/11/16	38 座（两条梯腿）	60	三房	91	8200-9500	——	带装修	97 折*97 折*98 折	18	30%
三水	三水新城	旭辉江山	2019/11/30	22 座	256	三房 四房	89-106 117	11500-12000	——	带装修	12 个 99 折	11	4%
高明	杨和	欧浦花城	2019/11/9	环湖花径 39 座	108	三房	96-114	6100-6400	——	毛坯	一口价	52	48%
高明	荷城	卓越金科集美江湾	2019/11/16	3 座	88	三房 四房	88 118	8500-9100	——	毛坯	促销 99 折、认购 99 折、准签 99 折	3	3%
高明	西江新城	君御海城	2019/11/16	5 座	155	三房 四房	105-116 129-142	8500-9500	-700	毛坯	诚意登记抵 94 折，开盘 99 折	58	37%
高明	西江新城	翡翠西江	2019/11/24	5 座（03/04 梯腿）	62	四房	125	10000-11500	——	带装修	暂无折扣信息	8	13%
高明	西江新城	力高君熙府	2019/11/30	1 座	96	三房 四房	95-106 116	8600-10000	——	毛坯	暂无折扣信息	68	71%
住宅重点开盘合计推货量：2976 套								**合计成交量（开卖当日）：1250 套**				**推售率： 42%**	

（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

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	8	1230
南海区	9	1340
顺德区	5	725
三水区	9	1390
高明区	7	1302
合计	**38**	**5987**

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	旧城区	2019 年 12 月	碧桂园岭南盛世	加推崇宁 3 座	120	95-120	25000-26000/带装修	——
	旧城区	2019 年 12 月	保利同济府	加推 2 座	208	88-112	25000-28000/带装修	——
	旧城区	2019 年 12 月	龙光天阙	加推 2 座	225	96-120	23000-25000/带装修	——
	张槎	2019 年 12 月	东建世纪锦园	首推 3、4 座	228	92-110	19000-21000/带装修	——
	季华西	2019 年 12 月	东基童梦天下	加推 5 座	111	99-136	19000-21000/带装修	——
	绿岛湖	2019 年 12 月	信业阳光城檀悦	加推 9 座	156	91-133	18000-19000/带装修	——
	绿岛湖	2019 年 12 月	阳光城佛山半岛	首推 13 座	38	225-293	28000-30000/带装修	——
	南庄	2019 年 12 月	美的时光	加推 2 座	144	91-115	13000-15000/带装修	——
南海	千灯湖	2019 年 12 月	保利天悦	5 座	112	187-332	35000-40000/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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
	大沥	2019 年 12 月	美的玖峰广场	2 座	168	93-118	20000-22000/带装修	——
	大沥	2019 年 12 月	合生悦公馆	2 座	64	92-117	17000-18000/带装修	——
	大沥	2019 年 12 月	时代天韵	8-1、8-2 栋	104	98-144	23000-28000/带装修	——
	狮山	2019 年 12 月	新城璟城	11、12 座	256	120-143	13500-15000/带装修	——
	狮山	2019 年 12 月	弘阳博爱湖一號	联排别墅	66	260-360	——	——
	狮山	2019 年 12 月	首创禧瑞园著	6 座	60	85-128	18000-19000/带装修	——
	丹灶	2019 年 11 月	美的翰湖苑	22 座	150	90-111	11000-13000/带装修	——
	西樵	2019 年 12 月	奥园誉峯	1、7、8 座	360	90-128	14000-15000/带装修	——
顺德	北滘	2019-12 月	金地翠园	1-2 座	108	建面 94-124	待定	——
	容桂	2019-12 月	碧桂园凤凰湾	名钻 3 座	132	建面 88	9500-10000/带装修	——
	北滘	2019-12 月	顺德未来城	5 栋	136	建面 125-141	24000-25000/建面带装修	——
	龙江	2019-12 月	龙悦江山	1 座、2 座	232	建面 90-117	15000-18000/建面带装修	吹风价
	勒流	2019-12 月	禹洲朗廷湾	18 座	120	建面 90-116	12000-13000/建面毛坯	吹风价
三水	江南新区	2019-12 月	御江南	十六区 29 座	124	96-124	9200-9500/毛坯	——
	大塘	2019-12 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
	大塘	2019-12 月	月亮湖颐景园	29/30 座	40	121	8500-8800/带装修	吹风价
	河口片区	2019-12 月	常乐府	5 座	248	90-120	12000-13000/带装修	——
	西南中心区	2019-12 月	博雅滨江	14 座	264	113-130	9500-10000/毛坯	——
	河口片区	2019-12 月	招商樾园	17 座	116	95-119	12000-13500/带装修	吹风价
	南山	2019-12 月	三水时代云图	2 座	186	95-117	6800-7300/带装修	吹风价
	三水新城	2019-12 月	华远远洋·海蓝城	11 座	128	92-116	9000-10200/毛坯	吹风价
	三水新城	2019-12 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	2019-12 月	敏捷三和府	5 座	88	94-128	8000-8300/带装修	吹风价

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
	西江新城	2019-12 月	美的明湖	二期 9/10 座	248	106-132	11500-12000/带装修	吹风价
	西江新城	2019-12 月	东山佳园	1/2/3 座	160	88-128	8500-9000/毛坯	——
	西江新城	2019-12 月	保利玥府	14 座	32	128	11900-12600/带装修	——
	杨和	2019-12 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	2019-12 月	恒大西江天悦	2/3/6 座	314	97-125	待定	——
	荷城	2019-12 月	高明·中梁首府	5 座	42	140	8000-8200/带装修	——
合计					约 5987 套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

KINGSWICK 经纬

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	南海	保利天悦	51574	104	13546	38074
2	南海	新城璟城	47201	267	30540	15455
3	三水	恒大山水龙盘	40757	284	36021	11315
4	禅城	信业阳光城檀悦	36741	158	19184	19152
5	三水	旭辉江山	30658	237	23308	13153
6	顺德	碧桂园凤凰湾	30356	248	24712	12284
7	三水	恒大郦湖城	28958	317	31029	9333
8	南海	时代水岸	23360	83	9032	25865
9	南海	恒大悦府	19289	75	8378	23025
10	禅城	新福港鼎峰	17986	51	7789	23092
11	三水	恒大御澜庭	17825	167	17053	10453
12	三水	新城招商·誉府	17810	148	15683	11356
13	南海	弘阳·时光天樾	17348	96	11259	15408
14	三水	时代南湾	17070	101	12764	13373
15	禅城	金茂绿岛湖	17013	57	9089	18718
16	南海	越秀星汇瀚府	16570	55	6171	26850
17	三水	恒大云东海	16482	160	16891	9758
18	南海	保利茉莉公馆	14625	68	8325	17568
19	南海	广佛新世界	14478	46	5940	24372
20	禅城	美的时光	14048	96	9389	14962
合计			490149	2818	316103	15506

（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