



# 佛山市房地产市场周报

## 第19周



# 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19周市场概述

S U C C E S S F U L P O W E R

### ◆ 土地市场：

第19周，土地供应提速，有四宗商住地出让，分别位于石湾、丹灶仙湖、三水新城、高明荷城；广州创誉鸿图底价竞得三水新城产业地块。

### ◆ 住宅市场：

第19周，合计11个项目供应1042套住宅；

第19周，整体网签量价齐升；

第19周，碧桂园凤凰湾网签151套蝉联榜首。

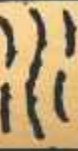


# 一、市场资讯



**佛山自然资源局接连发布控规，包括林岳西TOD、中山公园TOD等，预计未来地块供应会来自以上片区；顺德召开土地推介会，有超120家房企出席，可见房企对顺德市场持续看好**

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
规划	片区规划	2019/5/7	狮山小塘新城规划：佛山8号线途经+新增2所学校
		2019/5/7	佛山2号线林岳西站周边规划：新增4宅地
		2019/5/7	北滘上僚片区控规：新增34宗地+3所学校
		2019/5/10	中山公园站周边TOD控规：新增至少8宗商住地
市场	土地推介会	2019/5/9	顺德将推26宗商住地，超120家房企围观，15条轨道网首曝光
	拆迁通告	2019/5/6	大沥奇槎发布征地拆迁通告，超330亩涉及16个经济社
		2019/5/10	西樵听音湖西侧拟征拆，毗邻佛山地铁2号线站点
城建	交通	2019/5/8	里水有轨电车项目启动工可招标，设3座地铁换乘站
	——	2019/5/8	潭洲国际会展中心二期即将启用，再添5万m <sup>2</sup> 展厅



## 二、土地市场

# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周除顺德外，其他四区均有土地挂牌出让，其中石湾魁奇西路地块降价1.74亿再度挂牌；丹灶仙湖地块要求容积率不高于1.5，地块限高25米，临湖第一排限高12米，或将打造低密度产品

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
三水新城 地块	13.58	6002

供应1宗  
可建建面**13.58万m<sup>2</sup>**  
起拍均价**6002元/m<sup>2</sup>**

三水

供应1宗  
可建建面**7.95万m<sup>2</sup>**  
起拍均价**5641元/m<sup>2</sup>**

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
丹灶仙湖 地块	7.95	5641

南海

供应1宗  
可建建面**9.31万m<sup>2</sup>**  
起拍均价**7802元/m<sup>2</sup>**

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
石湾魁奇 西路地块	9.31	7802

禅城

供应0宗  
可建建面**——万m<sup>2</sup>**  
起拍均价**——元/m<sup>2</sup>**

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
荷城沿江 地块	4.86	4365

供应1宗  
可建建面**4.86万m<sup>2</sup>**  
起拍均价**4365元/m<sup>2</sup>**

高明

顺德

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER



## 2019年第19周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万m <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
禅城	石湾	2019/5/9	TD2019(SZ)WG0003	禅城区石湾镇街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	9.31	72600	2019/6/10
南海	丹灶	2019/5/9	TD2019(NH)WG0007	南海区丹灶镇仙湖度假区环湖路“庵岗”地段	商住	5.30	7.95	44856	2019/6/10
三水	三水新城	2019/5/10	TD2019(SS)WG0008	三水区云东海街道映海路以西地块	商住	4.85	13.58	81500	2019/6/12
高明	荷城	2019/5/11	TD2019(GM)WG0015	高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东	商住	1.94	4.86	21194	2019/6/12
三水	白坭	2019/5/10	TD2019(SS)WG0007	三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区3号	工业	3.13	9.39	1790	2019/6/12

# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周广州创誉底价竞得三水新城产业项目

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
广州创誉三水新城地块	8.47	3210

**成交1宗**  
可建建面**8.47万m<sup>2</sup>**  
成交均价**3210元/m<sup>2</sup>**

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

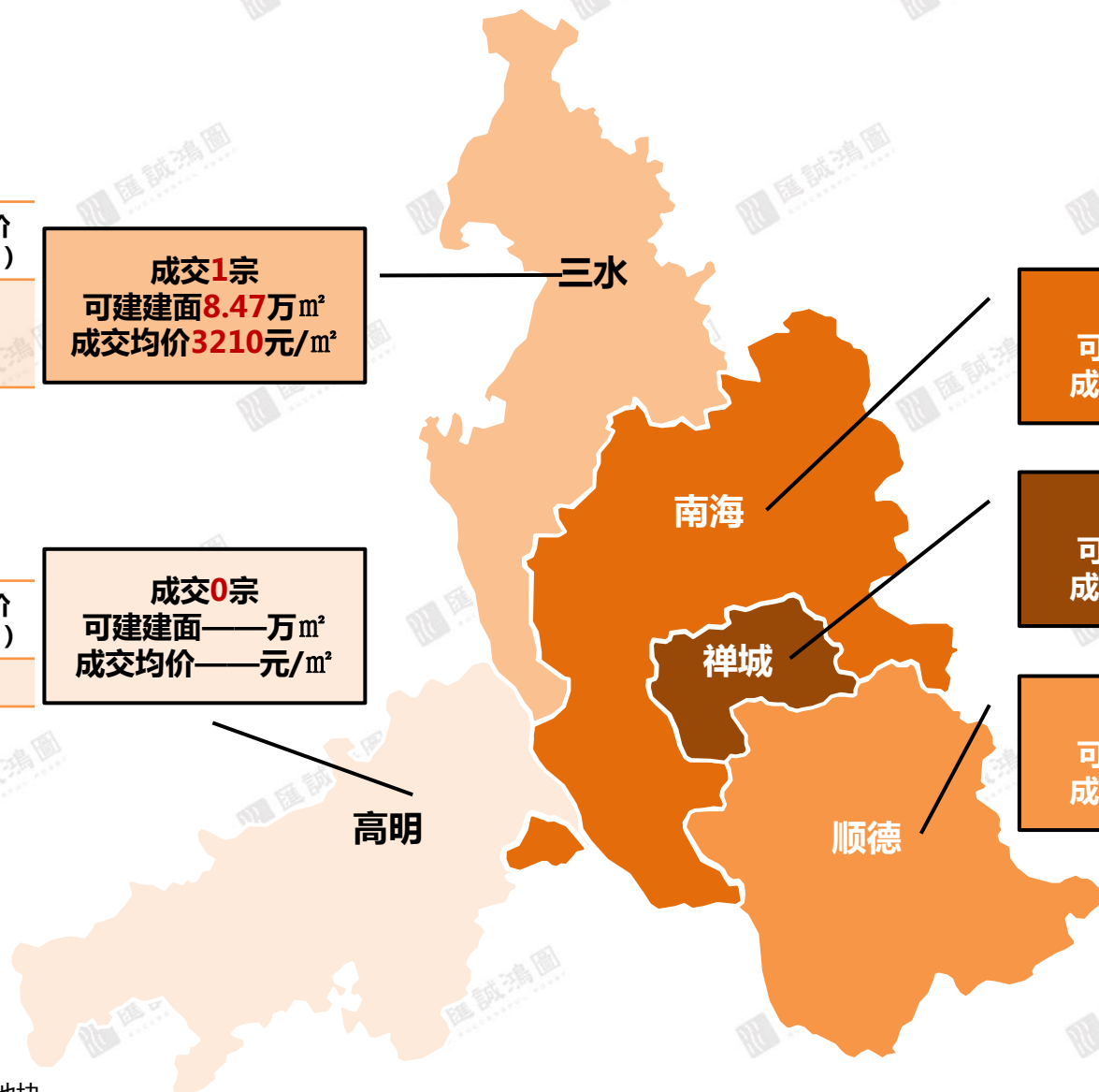
地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【土地成交市场】

S U C C E S S F U L P O W E R



## 2019年第19周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积(万m <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	交易日期
高明	荷城	TD2019(GM)WG0012	高明区荷城街道海田路以东、明西路以南	工业	11.57	34.70	7634	佛山市高明区锦实置业有限公司	220	2019/5/8
三水	三水新城	TD2019(SS)WG0005	三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一	商服兼容住宅	2.82	8.47	27200	广州创誉鸿图技术有限公司	3210	2019/5/8

# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



## TD2019(SS)WG0005号地块

**成交时间：2019-5-8**

**地块性质：商服兼容住宅**

**占地面积：2.82万m<sup>2</sup>**

**容积率：3.0**

**建筑面积：8.47万m<sup>2</sup> (住宅建面不超2.9万m<sup>2</sup>)**

**出让底价：27200万元**

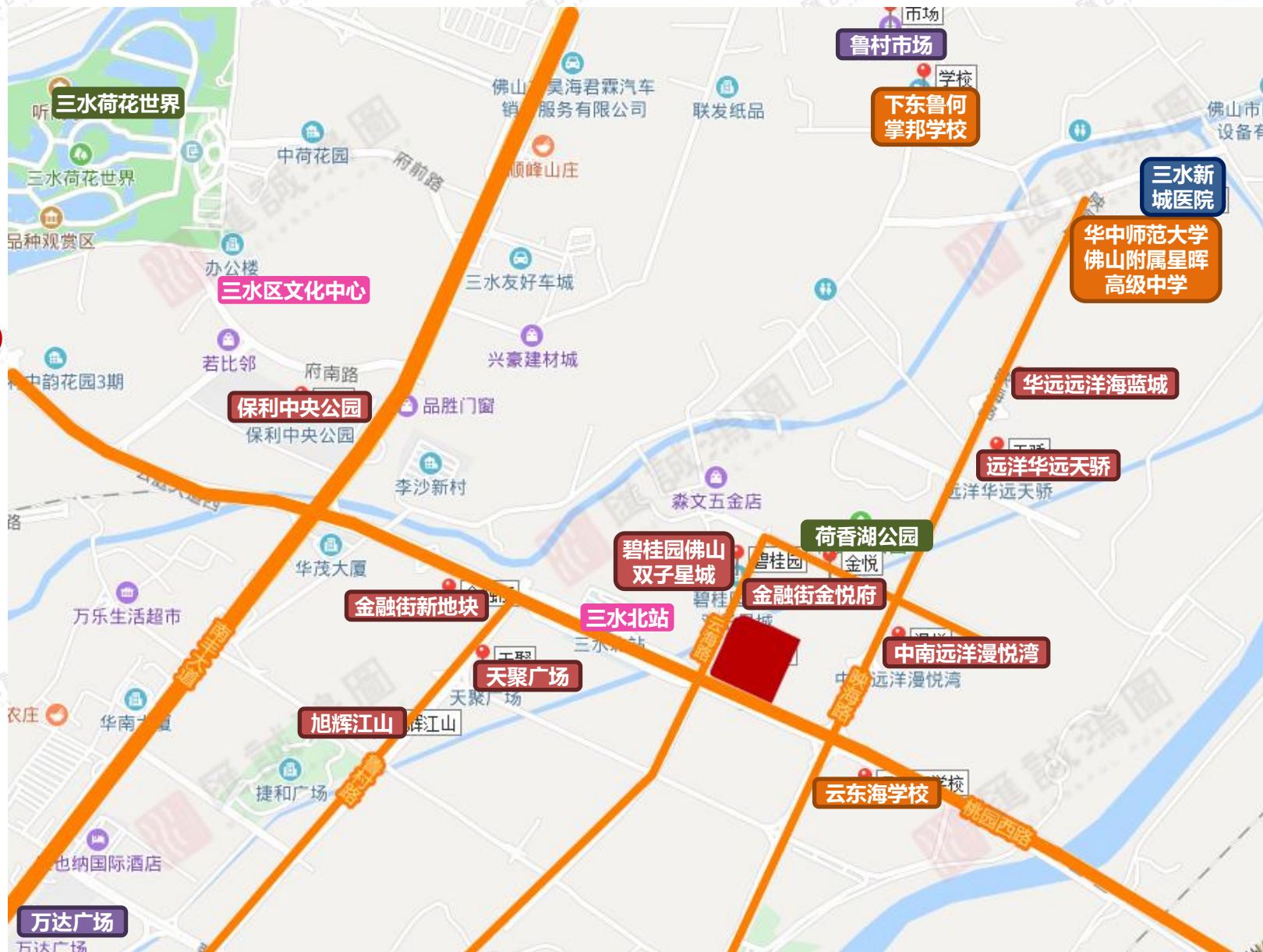
**成交总价：27200万元**

**溢价率：0%**

**楼面地价：3210元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：广州创誉鸿图技术有限公司**

**地块位置：三水区云东海街道云庭大道北侧  
地块六之一**



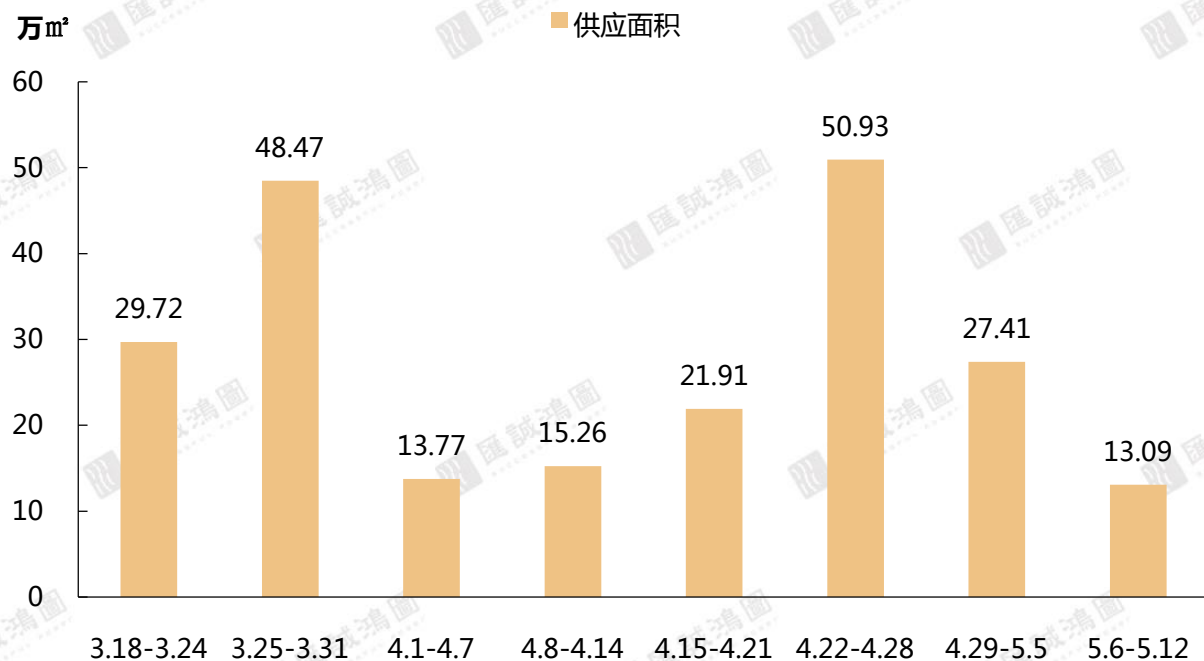


# 三、住宅整体市场

# 【住宅供应市场】

供应持续减少，因为项目多已在4月下半月备货完毕，随着五一节点过去，大部分项目进入短暂休整期，只有少部分项目错峰推货

## 2019年第19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19周	11个	1042套	13.09万m²
环比	-15%	-54.22%	-52.24%

## 第19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 (m²)
1	南海	碧桂园翡翠湾	264	30198.55
2	顺德	碧桂园凤凰湾	132	12825.38
3	高明	中南滨江国际	128	13955.2
4	禅城	卓越浅水湾	124	13152.22
5	高明	龙光金辉优步学府	76	7637.81
6	高明	瑞日天下花园	76	8527.01
7	三水	盛凯尚城	76	7242.04
8	高明	智信公馆	54	5533.77
9	顺德	顺德华侨城	46	13360.99
10	顺德	金茂碧桂园正荣府	38	14713.3

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【住宅供应面积段】

SUCCESSFUL POWER



## 本周佛山全市住宅主力供应95-130m<sup>2</sup>产品

### 2019年第19周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	0	64	60	0	0	0	124	12%	-49%
南海	0	0	0	132	66	66	0	0	264	25%	——
顺德	0	0	44	88	0	0	0	84	216	21%	-76%
三水	0	0	38	19	19	0	0	0	76	7%	-92%
高明	0	0	77	122	137	26	0	0	362	35%	183%
总计	0	0	159	425	282	92	0	84	1042	100%	-54%
占比	0%	0%	15%	41%	27%	9%	0%	8%	100%		
环比	——	-100%	-55%	-38%	-35%	-82%	-100%	-62%	-54%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【住宅供应市场】

S U C C E S S F U L P O W E R



## 2019年第19周佛山房地产市场住宅供应一览表

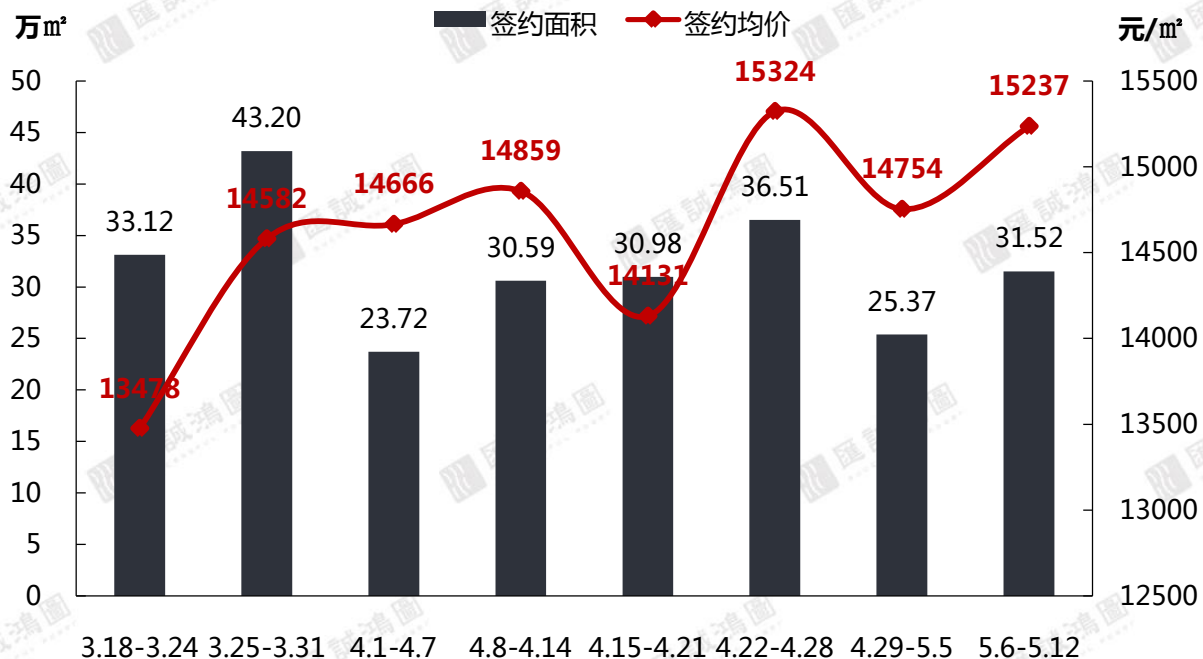
时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		
					套数	面积(m <sup>2</sup> )	备案价(元/m <sup>2</sup> )
2019/5/8	卓越浅水湾	禅城	六座	住宅	124	13152.22	<b>23012</b>
2019/5/8	碧桂园翡翠湾	南海	翡翠湾20座,翡翠湾19座	住宅	264	30198.55	
2019/5/10	顺德华侨城	顺德	32座	住宅	46	13360.99	
2019/5/10	碧桂园凤凰湾	顺德	凤曦苑4栋	住宅	132	12825.38	
2019/5/10	金茂碧桂园正荣府	顺德	16座,22座,30座,26座,19座,38座,34座	别墅	38	14713.3	
2019/5/6	瑞日天下花园	高明	12座	住宅	76	8527.01	
2019/5/6	龙光金辉优步学府	高明	3座	住宅	76	7637.81	
2019/5/8	智信公馆	高明	1座	住宅	54	5533.77	
2019/5/8	中梁首府	高明	3座	住宅	28	3749.59	
2019/5/10	中南滨江国际	高明	1座	住宅	128	13955.2	
2019/5/9	盛凯尚城	三水	6座	住宅	76	7242.04	<b>10842</b>

# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周网签量价齐升；碧桂园凤凰湾蝉联榜首，南海三水多项目上榜

### 2019年第19周佛山市住宅近期成交走势



	成交套数	成交面积	成交均价
第19周	2807套	31.52万m²	15237元/m²
环比	+22.52%	+24.22%	+3.28%

### 第19周佛山市住宅成交套数TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	顺德	碧桂园凤凰湾	151	17038.67	14748
2	南海	碧桂园君临壹品	66	7542.90	13449
3	南海	保利紫山	66	7049.75	19829
4	南海	时代领峰	58	6433.13	17760
5	三水	时代倾城	58	5958.60	8487
6	禅城	花曼丽舍	49	5575.61	12486
7	三水	保利中央公园	47	4953.05	10587
8	南海	时代水岸花园	45	4845.44	25240
9	三水	中南远洋漫悦湾	44	4618.16	14005
10	三水	博雅滨江花园	42	5318.84	9849

(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】

SUCCESSFUL POWER

**周末多盘举办母亲节暖场活动，与五一小长假扎堆推新相比稍显冷清，仅有5盘有推货动作；限购区双盘集中推售，去化两极分化，非限购区3盘均自然加推，去化速度持续放缓**

## ➤ 限购区

1、**保利葉公馆**：阔别市场2年再入市，均价创全市高层洋房新高，刺破3万元/m<sup>2</sup>，去化受产品偏改善，价格门槛较高、延迟入市过久客户流失等因素制约，效果一般；

2、**中铁建领秀公馆**：位于乐从、北滘交界，属北滘范围，尽管周边多为工业厂区，城市面貌相对落后，但由于有较为成熟的配套和未来轨道交通利好支撑，前期蓄客情况较理想，首开去化逼近8成；

➤ **非限购区**：低调自然加推渐成趋势，去化速度持续缓慢。

## 2019年第19周开盘情况统计

区域	板块	推售日期	项目名称	推售楼栋	推售户型	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣
南海	千灯湖	2019-5-9	保利葉公馆	2、3座	95-142m <sup>2</sup> 三四房	32800 (带装修)	238	—	—	开盘一次性98折； 分期，按揭99折
顺德	北滘	2019-5-11	中铁建领秀公馆	13座	90-120m <sup>2</sup> 三四房	16500-18000 (带装修)	104	82	<b>79%</b>	认筹5万享97折× 开盘99折×3年物 管费
顺德	杏坛	2019-5-10	美的中交翰城	2座	94-115m <sup>2</sup>	14000-14500 (带装修)	61	—	— (自然加推)	直减1万
三水	三水新城	2019-5-11	保利中央公园	25座	90-117m <sup>2</sup> 三四房	12200 (带装修)	126	—	— (自然加推)	—
三水	三水新城	2019-5-11	旭辉江山	26座	116m <sup>2</sup> 四房	13200 (带装修)	62	—	— (自然加推)	—
合计							<b>591</b>	<b>82</b>	<b>29%</b>	—



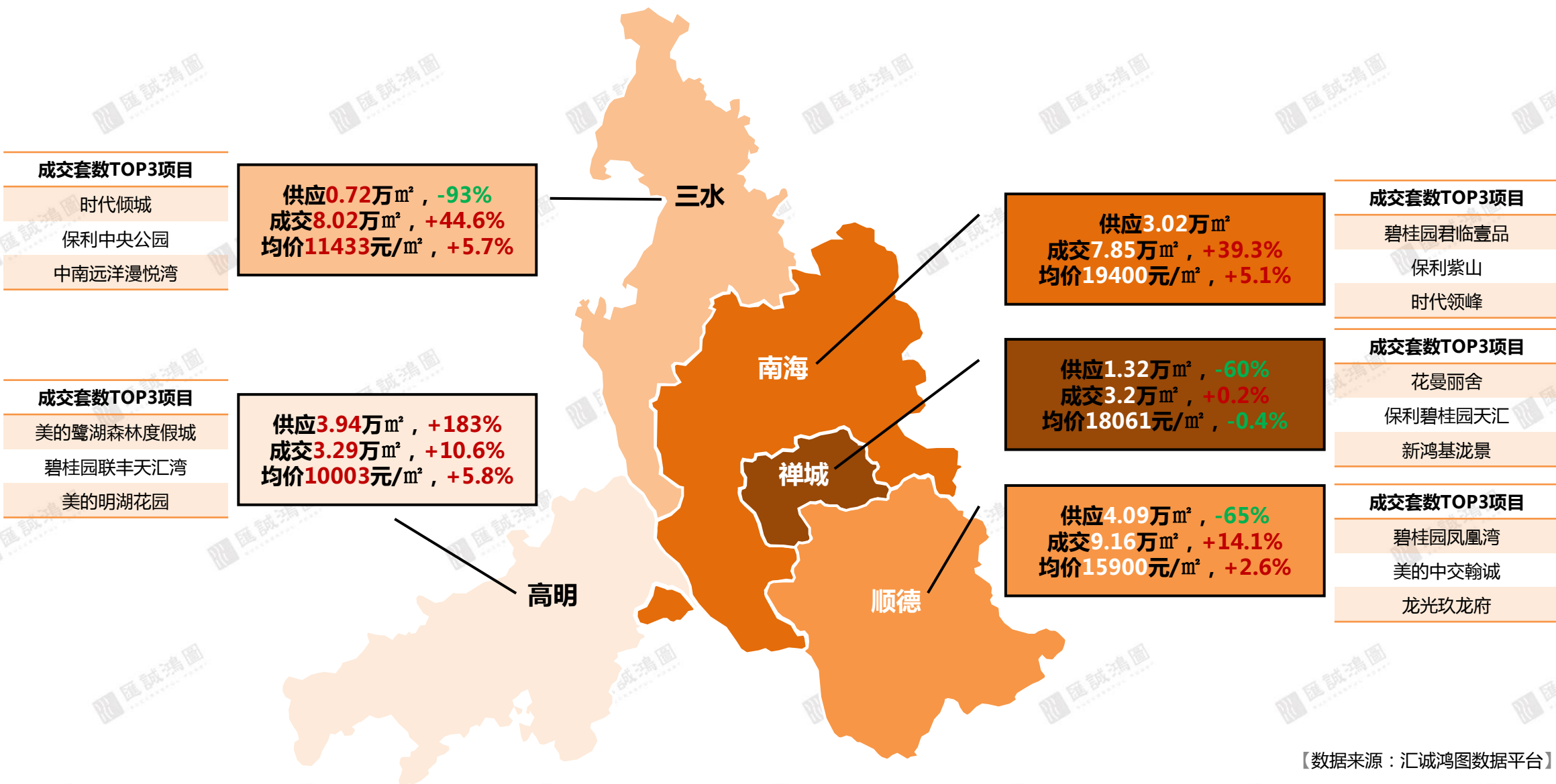


## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

仅高明、南海供应增加，高明为供应主力，南海次之；禅城网签量价维稳，其他四区网签量价齐升



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-禅城区】

S U C C E S S F U L P O W E R



本周仅卓越浅水湾一盘供应，加推6座95-118m<sup>2</sup>产品，两梯六户

## 2019年第19周禅城区一手房住宅供应明细表

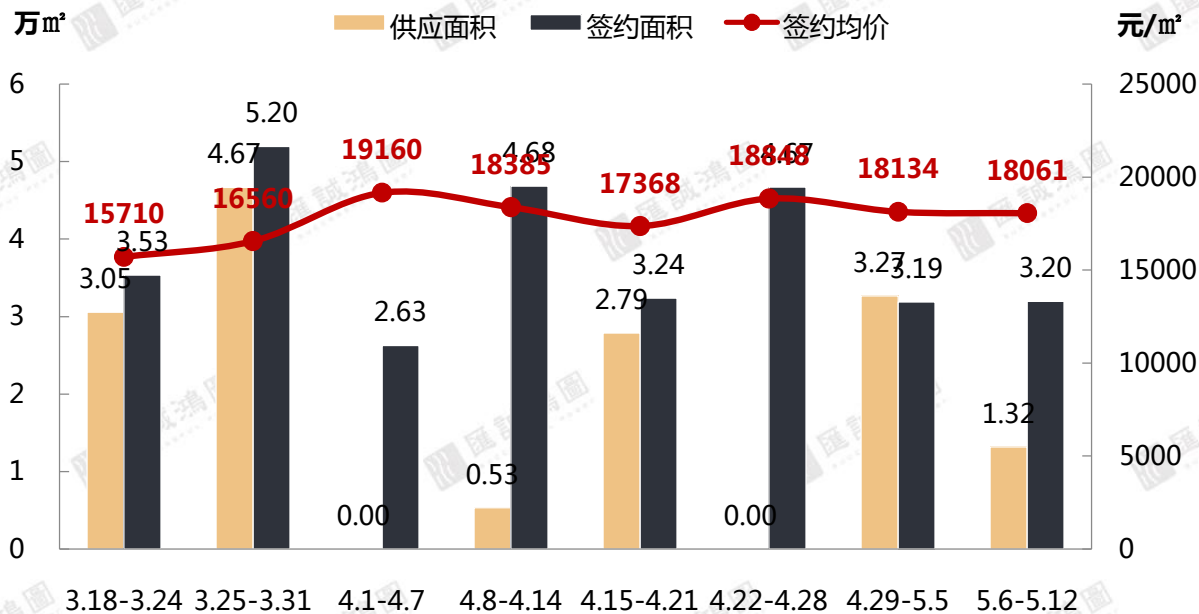
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
卓越浅水湾	六座	0	0	0	64	60	0	0	0	124
合计		0	0	0	64	60	0	0	0	124
占比		0%	0%	0%	51.6%	48.4%	0%	0%	0%	100%
环比		—	—	-100%	—	—	-100%	-100%	-100%	-49%

# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应减半，网签量价维稳；榜单前两项目网签较好，其他项目网签较平淡

### 2019年第19周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	124	1.32	——
成交	271	3.20	18061
成交环比	-1.45%	+0.22%	-0.4%

### 第19周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	花曼丽舍	49	5575.61	12486
2	保利碧桂园天汇	40	5591.74	22748
3	新鸿基珑景	19	2101.02	15074
4	文华郦苑	15	1843.77	14630
5	绿地未来城	14	1260.63	——
6	滨江首府	13	1441.22	16615
7	国瑞升平商业中心	12	658.73	——
8	信业阳光城檀悦	11	1992.04	19864
9	绿城桂语兰庭	10	1346.54	24928
10	保利翡翠公馆	9	1207.3	14265

(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】

S U C C E S S F U L P O W E R



## 本周碧桂园翡翠湾单盘供应，推出19/20座101/122/132m<sup>2</sup>产品

### 2019年第19周南海区一手房住宅供应明细表

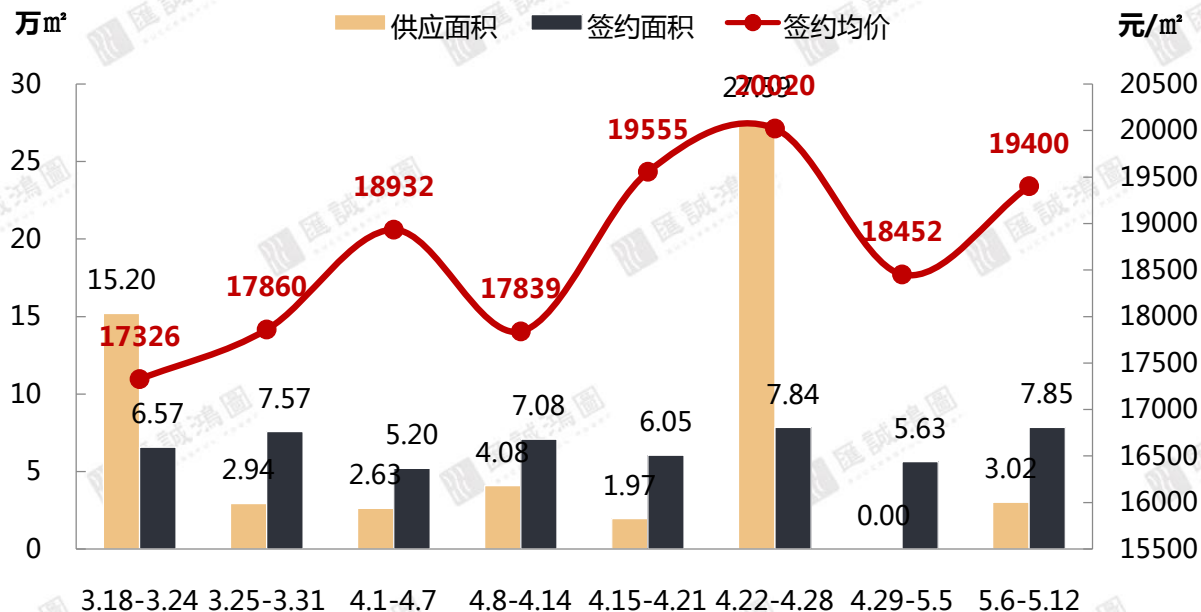
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
碧桂园翡翠湾	翡翠湾20座, 翡翠湾19座	0	0	0	132	66	66	0	0	264
合计		0	0	0	132	66	66	0	0	264
占比		0%	0%	0%	50%	25%	25%	0%	0%	100%
环比		—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 【区域成交市场-南海区】

S U C C E S S F U L P O W E R

供应增加，网签量价齐升；碧桂园君临壹品本周首开，首推1/2座产品，101-129m<sup>2</sup>三四房，2梯4户设计，带装修发售

### 2019年第19周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
--	--------	-----------------------	------------------------

供应	264	3.02	——
----	-----	------	----

成交	699	7.85	19400
----	-----	------	-------

成交环比	+35.73%	+39.33%	+5.14%
------	---------	---------	--------

### 第19周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园君临壹品	66	7542.90	13449
2	保利紫山	66	7049.75	19829
3	时代领峰	58	6433.13	17760
4	时代水岸花园	45	4845.44	25240
5	广佛新世界	34	3984.13	17491
6	西樵江滨花园锦绣龙湾	33	4347.16	12414
7	保利诺丁山	21	2198.41	24121
8	熹云水岸花园	20	1974.56	20086
9	招商悦府	18	1812.58	——
10	美的翰湖苑	17	2076.02	11997

(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】

S U C C E S S F U L P O W E R

金茂碧桂园正荣府首拿预售，推出38套别墅；顺德华侨城推出32座46套290m<sup>2</sup>洋房；碧桂园凤凰湾推出88/97/105m<sup>2</sup>产品

## 2019年第19周顺德区一手房住宅供应明细表

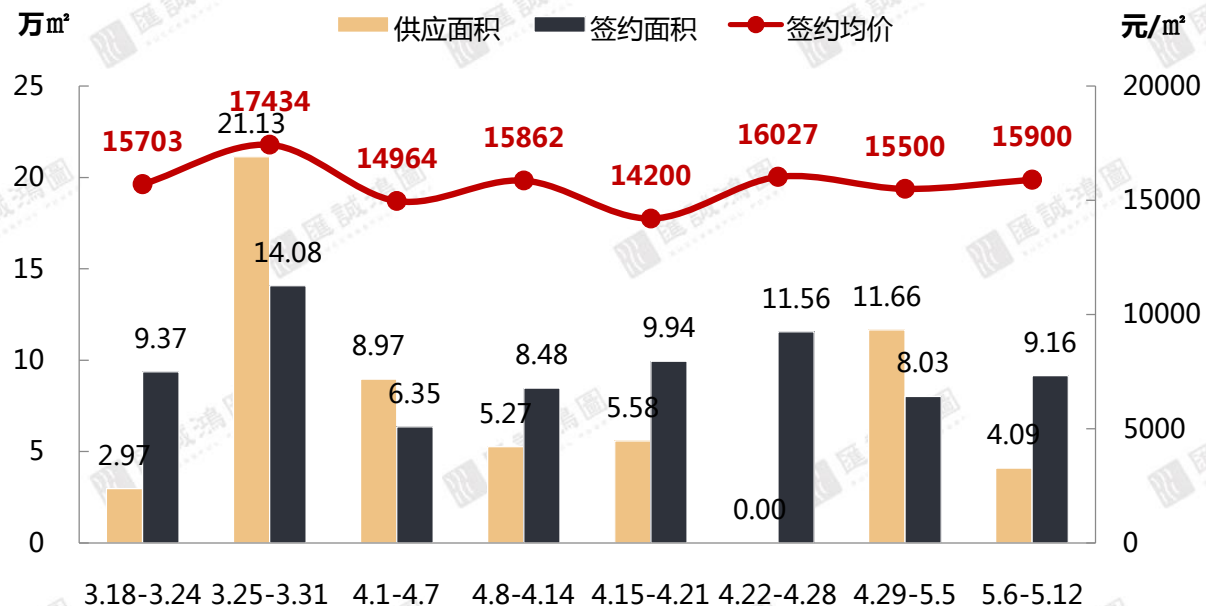
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
顺德华侨城	32座	0	0	0	0	0	0	0	46	46
碧桂园凤凰湾	凤曦苑4栋	0	0	44	88	0	0	0	0	132
金茂碧桂园正荣府	16座,22座,30座,26座,19座,38座,34座	0	0	0	0	0	0	0	38	38
合计		0	0	44	88	0	0	0	84	216
占比		0%	0%	20.37%	40.74%	0%	0%	0%	38.89%	100%
环比		—	—	-61%	-54%	-100%	-100%	-100%	-48%	-76%

# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应减少，网签量价齐升；碧桂园凤凰湾网签151套领跑全区

### 2019年第19周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	216	4.09	——
成交	799	9.16	15900
成交环比	+13.17%	+14.09%	+2.58%

### 第19周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	碧桂园凤凰湾	151	17038.67	14748
2	美的中交翰诚	34	3621.04	9670
3	龙光玖龙府	33	3279.49	13304
4	颐安灏景湾	28	3225.77	15000
5	泰禾佛山院子	26	4425.10	18089
6	保利中央公园	22	2509.90	16882
7	华润置地悦里	22	2191.28	18987
8	保利天寰	20	2319.35	20062
9	畔海御峰花园	18	2058.89	21283
10	丽悦轩	17	1493.95	9671

(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】

S U C C E S S F U L P O W E R



本周仅盛凯尚城一盘供应，推出6座86/96/112m<sup>2</sup>三四房

## 2019年第19周三水区一手房住宅供应明细表

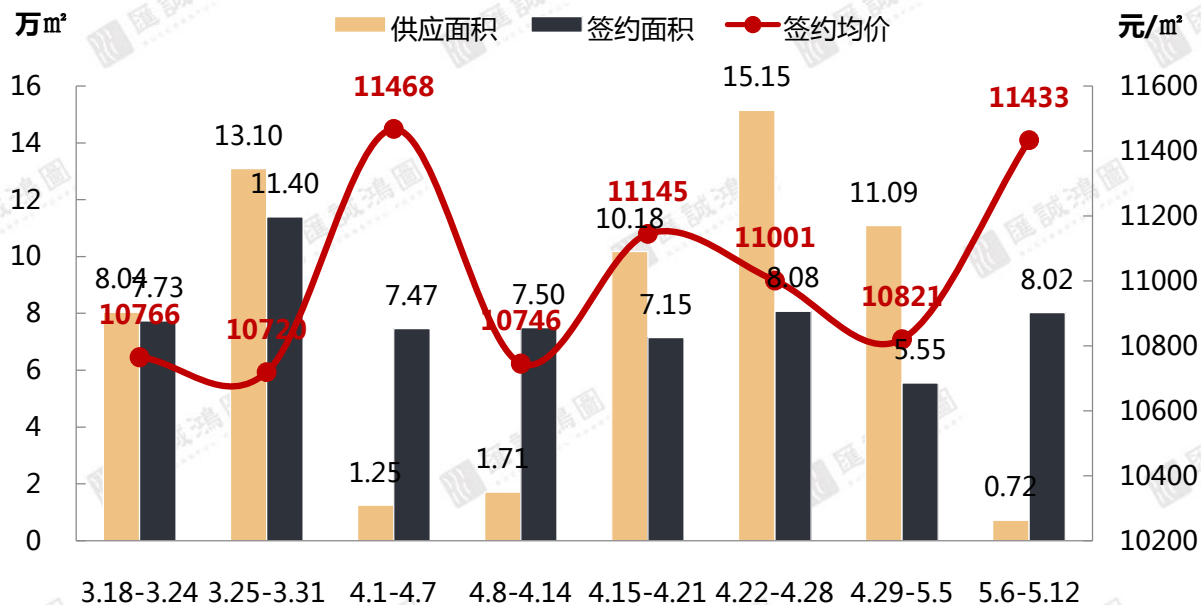
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
盛凯尚城	6座	0	0	38	19	19	0	0	0	76
合计		0	0	38	19	19	0	0	0	76
占比		0%	0%	50%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
环比		—	—	-78%	-96%	-90%	-100%	—	-100%	-92%

# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

本周仅一盘供应，供应大幅减少；网签量价齐涨；榜单项目网签较均衡

### 2019年第19周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
--	--------	----------	-----------

供应	76	0.72	—
----	----	------	---

成交	746	8.02	11433
----	-----	------	-------

成交环比	+41.83%	+44.65%	+5.66%
------	---------	---------	--------

### 第19周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	时代倾城	58	5958.60	8487
2	保利中央公园	47	4953.05	10587
3	中南远洋漫悦湾	44	4618.16	14005
4	博雅滨江花园	42	5318.84	9849
5	时代南湾	36	4014.35	13181
6	观景豪园	34	4336.11	9000
7	御江南国际社区	34	3390.65	10987
8	汇信华府	33	3282.83	10126
9	鸿安花园	29	3003.09	10691
10	龙光碧桂园悦府	29	2971.97	10966

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-高明区】

S U C C E S S F U L P O W E R



## 本周供应以95-130m<sup>2</sup>产品为主

### 2019年第19周高明区一手房住宅供应明细表

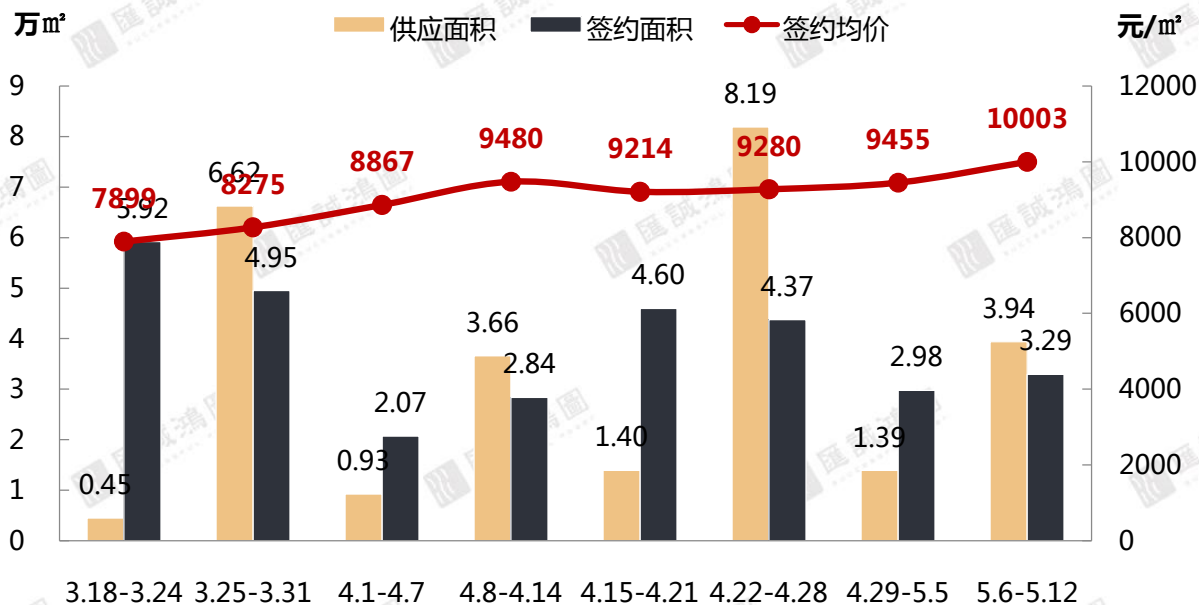
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
瑞日天下花园	12座	0	0	0	38	38	0	0	0	76
龙光金辉优步学府	3座	0	0	0	57	19	0	0	0	76
智信公馆	1座	0	0	13	27	14	0	0	0	54
中梁首府	3座	0	0	0	0	2	26	0	0	28
中南滨江国际	1座	0	0	64	0	64	0	0	0	128
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>122</b>	<b>137</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>362</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>21.27%</b>	<b>33.7%</b>	<b>37.85%</b>	<b>7.18%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	<b>-100%</b>	<b>267%</b>	<b>12100%</b>	<b>198%</b>	<b>-32%</b>	—	—	<b>183%</b>

# 【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

本周有五盘供应，供应翻倍；高价项目网签活跃带动网签均价突破万元

2019年第19周高明区近期成交走势



第19周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	美的鹭湖森林度假城	37	4604.44	14621
2	碧桂园联丰天汇湾	31	3576.61	——
3	美的明湖花园	24	2760.78	12044
4	碧桂园首座	22	2253.19	——
5	中南滨江国际	18	2035.36	——
6	阳光城丽景公馆	15	1487.08	7946
7	保利玥府	14	1788.98	12104
8	金科集美天辰湾	14	1475.36	8012
9	佛山美的城	13	1484.00	8039
10	绿地拾野川	12	1162.01	9351

	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	362	3.94	——
成交	292	3.29	10003
成交环比	+8.55%	+10.61%	+5.79%

(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19周市场总结

S U C C E S S F U L P O W E R

第19周，供地提速，有四宗地挂牌，石湾地块降价再出让，近地铁、周边暂无竞争项目将是其最大亮点，三水新城地块出让呈现逐步北拓态势，丹灶地块或凭借低容积率和一线临湖优势打造低密度产品，高明地块一线临江且处于新旧城交界，可享两片区配套。成交方面，三水新城地块底价成交，主要是因为该地块为产业项目，出让条件较严。

第19周，供应持续减少，高明为供应主力，南海次之；整体网签量价齐升。较五一项目扎堆开盘/加推，本周项目开盘加推情况较为冷清，有5个项目推货（不完全统计）。



# 附件



## ◆ 狮山小塘新城规划：佛山8号线途经+新增2所学校

5月7日，佛山自然资源局发布佛山市南海区狮山镇NH-F-44-02管理单元（小塘新城片区）控制性详细规划 批后公布。

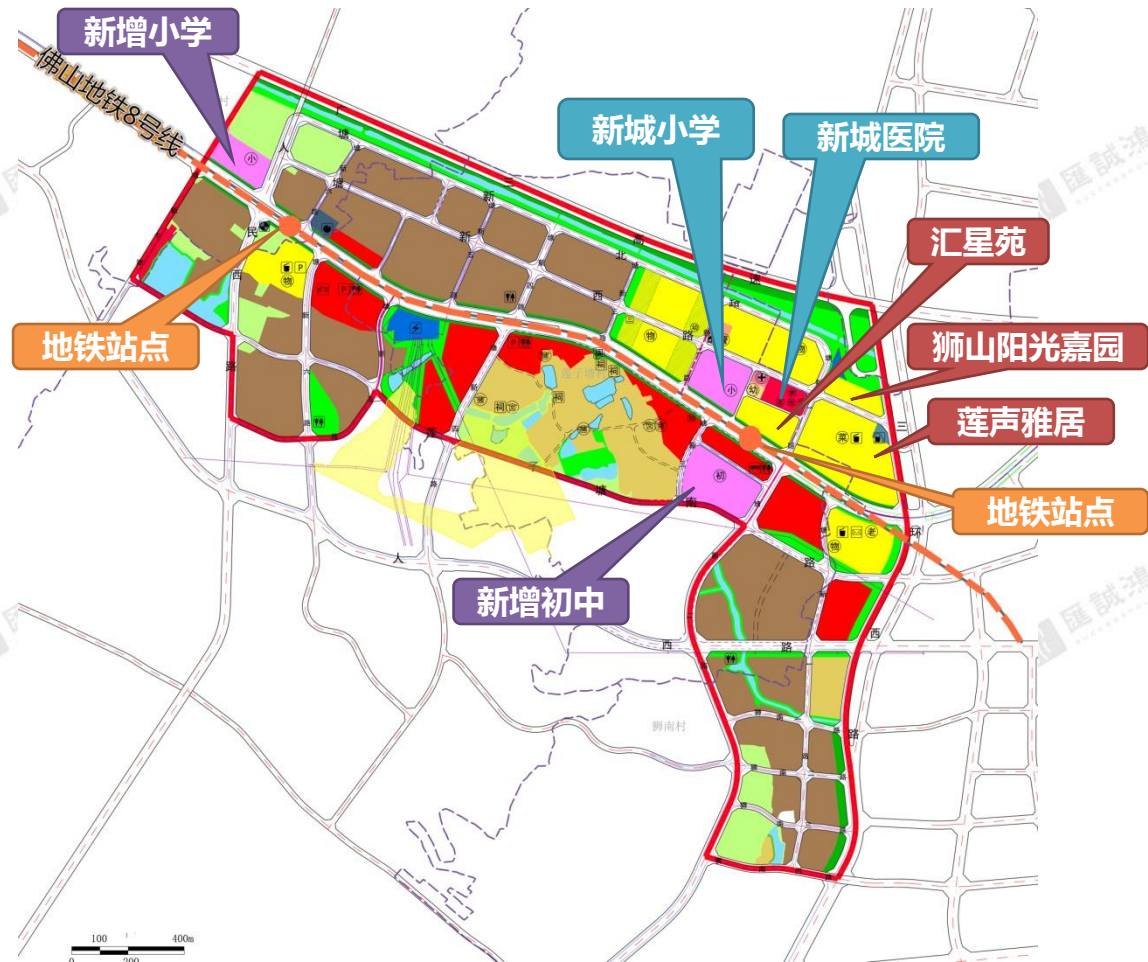
**规划范围：**北起二广高速，南至莲子塘南路，西起金鸡涌，东至三环西路。规划范围总用地面积约327.18公顷。

**发展目标：**环境优美、交通便捷、配套设施完善，城乡统筹发展的和谐社区。

**功能定位：**狮山博爱湖核心区西拓发展地区、城市轨道交通站点TOD综合开发片区、莲塘综合发展单元的社区服务中心。

**发展规模：**规划常住人口为1.84万人，总人口预测为4.74万人。规划总用地面积327.18公顷，其中城市建设用地面积270.7公顷。

目前，片区已有狮山阳光嘉园、莲声雅居等二手楼盘，以及新城小学和新城医院，现状人口约0.7万人。据控规，片区未来将新增宅地至少5宗，商业用地至少9宗，以及小学初中各一所。规划中的佛山地铁8号线还将从规划片区穿过，预计将设置站点2处。





## ◆佛山2号线林岳西站周边规划：新增4宅地

5月7日，佛山自然资源局发布**佛山市南海区NH-A-12-06、07、08、09编制单元（佛山地铁2号线林岳西站片区）控制性详细规划 批后公布。**

**规划范围：**位于南海区桂城街道三山新城南部。规划范围北至规划岗南路、南至文海河、西至白陈公路，东至岗中路。规划范围面积合计358.09公顷。其中，规划区西侧，广珠西高速以西部分区域属于顺德区范围，将作为本次规划的协调区。

**发展目标：**广佛科技创新集聚区、TOD综合开发样板间、产城融合发展协调区。

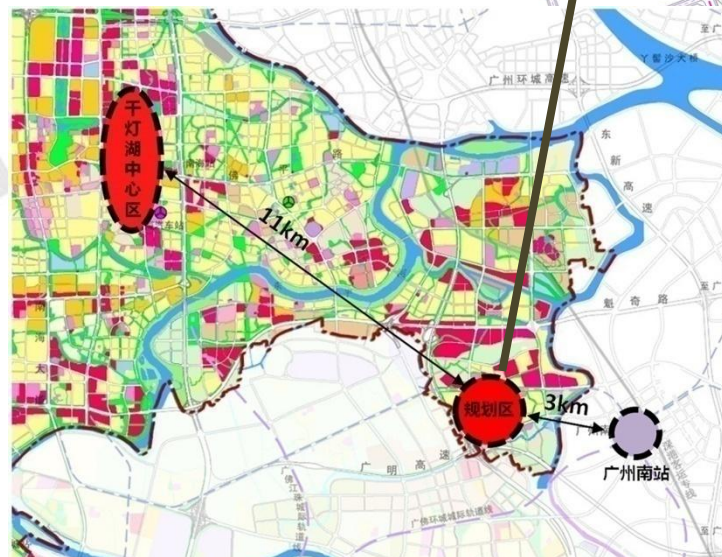
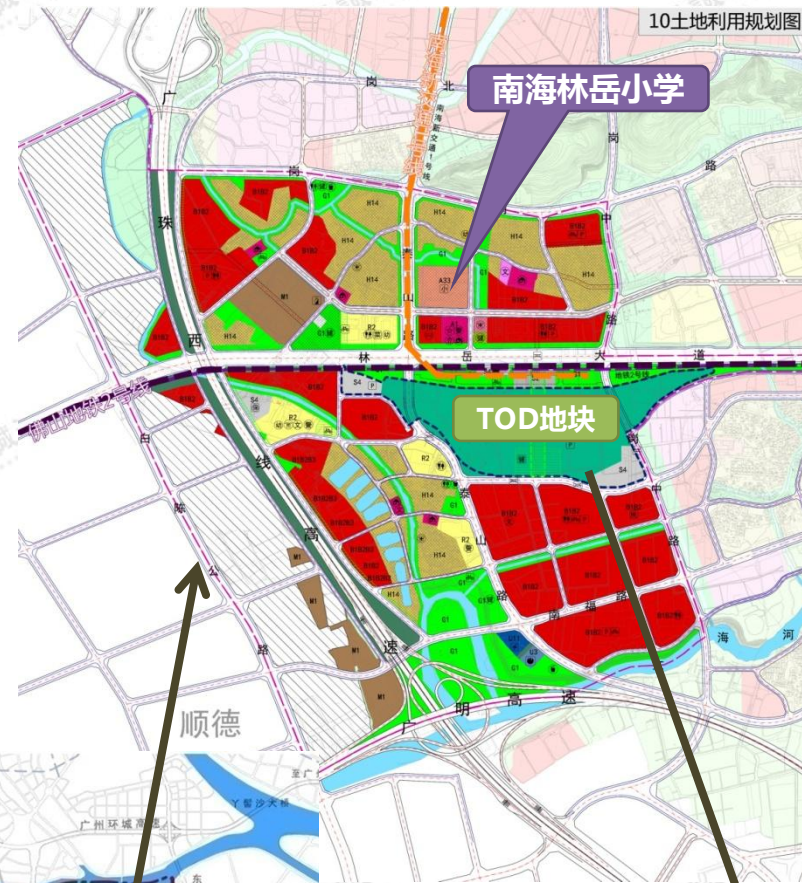
**功能定位：**三龙湾北部、集创智创新、商务商贸、创意设计、公共服务、生态居住功能于一体的TOD综合开发示范区。

**发展规模：**规划常住人口2.55万人左右，可容纳就业人口2.24万人。

从规划图来看，该片区周边有广珠西线高速、广明高速、白陈公路、林岳大道等多条主干道交汇，同时还有佛山地铁2号线和南海新交通穿过并将在林岳西站设置换乘，交通路网便利。其中，佛山地铁2号线预计将于2021年开通运营，南海新交通则最快将于年底运营。

本次规划新增4块居住用地、3块商业兼容居住用地和一处TOD上盖物业开发区，其中居住用地面积达8.03公顷。

此外，整个片区内还规划有多宗商业服务业设施用地和保留工业用地。前者容积率2.5-3.5之间，将以多层和高层为主，主要发展商务办公、电子商务、创新孵化、创意设计等智力密集型产业；后者未来的发展方向为新型高新科技产业园区。



林岳西TOD综合开发概念规划





## ◆北滘上僚片区控规：新增34宗地+3所学校

5月7日，佛山自然资源局发布《佛山市东平新城东部片区控制性详细规划》（北滘上僚片区及周边片区B-FL-03-11、B-FL-03-12、B-FL-04-01、B-FL-04-02、B-FL-04-03）第二次修编（局部调整）批后公布。

**规划范围：**位于佛山新城东部片区，北至潭洲水道，东至佛山一环，南至三乐路，西至华阳南路，总规划范围面积为93.35公顷

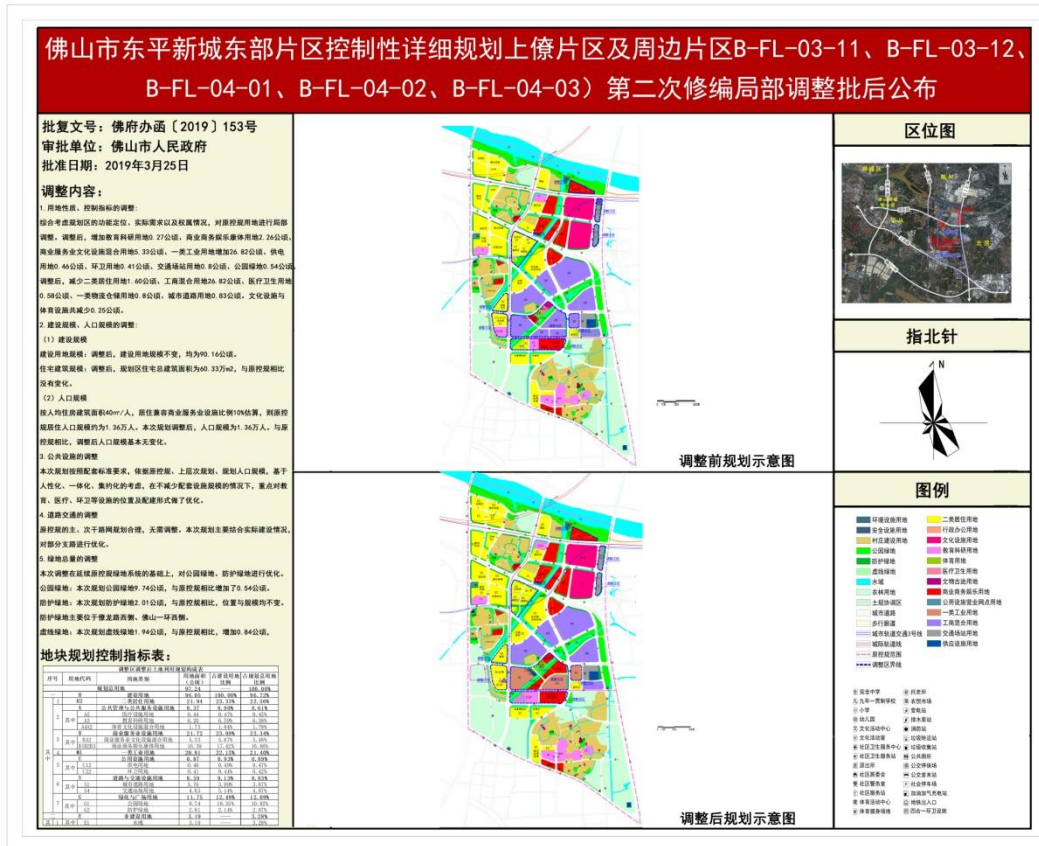
**规划目标：**对接佛山新城与北滘新城，缝合顺德北部一体化；打造富有魅力和特色的滨水公共空间，整体提升城市价值；策划城市功能，打造城乡融合、城市与生态融合的高品质地区；探索新型城镇化道路，提升城市发展品质。

**功能定位：**中德智能生产服务区；广东潭洲国际会展区；佛山产业创新引领区。

**发展规模：**规划人口规模1.36万人。

本次主要对原控规用地进行局部调整，包括增加教育科研用地、商业商务娱乐康体用地、一类工业用地等。释放共计34宗商住地，涵盖21宗宅地及13宗商业商务用地，并将新增2所小学及1所九年制学校。

其中，在建的佛山地铁3号线规划穿过片区并设站点于万科天空之城北侧。





## ◆中山公园站周边TOD控规：新增至少8宗商住地

5月10日，佛山自然资源局发布**佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目（中山公园站）控制性详细规划 批后公布**。

**规划范围：**东至河滨路、南至中山路、西至汾江大道、北至工业路。规划面积为125.24公顷。

**规划目标：**依托轨道站点综合开发及城市滨水绿心，打造集商务办公、文化休闲和生态宜居为一体的佛山中心城区北部节点。

**功能定位：**以商业商务、居住及公园绿地为主导，提供交通、休闲服务功能，站点功能定位为一般换乘。

**发展规模：**规划常住人口2.22万人，就业人口1.21万人。

目前，片区内已有旭辉公元、中山公园、佛山市体育运动学校和佛大医学院等，预计未来至少将新增3宅地和、4宗商住用地和1所九年一贯制学校。

此外，在此次公开的控规中，有两种地块已在今年的禅城土地推介会中重点推介过，并已纳入2019年禅城的供地计划。其中一宗为**水泵厂地块（一期）**，位于工业路南侧、河滨路西侧，土地面积为165亩，折合万 $m^2$ ，容积率不高于4.5，规划用途为商务用地兼容商业用地、娱乐康体用地和二类居住用地。而另一宗为**东升厚安改造地块（水泵厂二期）**，位于文昌路南北两侧、汾江桥东侧，土地面积21.97亩，容积率不高于5，规划用途为商业用地，兼容商务娱乐康体用地、二类居住用地。





## ◆ 顺德将推26宗商住地，超120家房企围观，15条轨道网首曝光

5月9日，2019年顺德商住地推介如约在华桂园举行，会上推介**26宗优质商住地+22个村改重磅项目**。此外，顺德重点介绍**15条轨道网**，并透露正全力争取快速接入**深中隧道、港珠澳大桥**，对接**广州地铁17号、26号线**和**南沙2号、4号**，并开通**顺德港至港深机场航线**，多管齐下全面融入粤港澳大湾区交通网络。



➤ **轨道**：拟开通地铁共6条，110公里

开通佛山地铁2/3/11号线

广州地铁7号线

开通佛山地铁9号线一期、13号线一期

➤ **启动前期研究线路**：

1号线三期南延、6号线

9、13号线二期、16号线一期

中低运量T2、T3、T5线



## ◆大沥奇槎发布征地拆迁通告，超330亩涉及16个经济社

5月6日，南海区政府发布了**南海区大沥镇水头奇槎片区连片工业园改造项目**征地拆迁的通告。

一、征地土地位置及范围：征收土地位于大沥镇桂和路两侧的水头社区和奇槎社区旧工业区。

二、征收面积：本次征收土地面积约**330.5亩**。

三、土地权属：征收土地范围内涉及的土地权属人：

佛山市南海区大沥镇水头经济联合社、佛山市南海区大沥镇水头村蛇龙三股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村蛇龙四股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村义龙股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村龙三股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村雄边股份合作经济社、

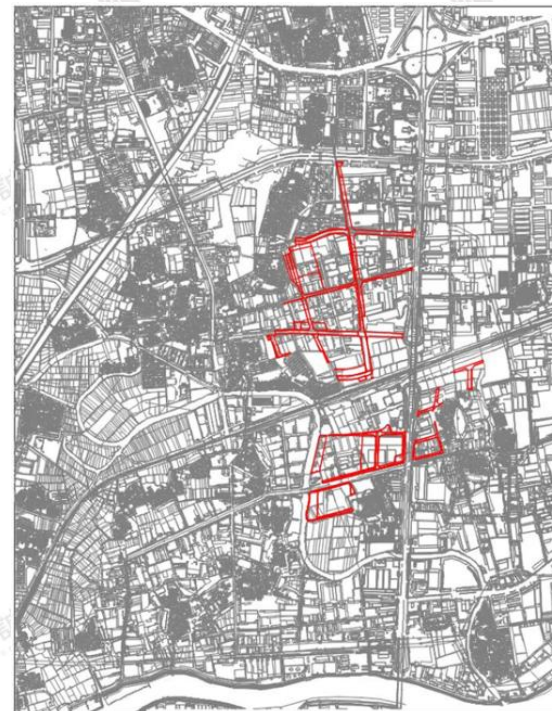
佛山市南海区大沥镇水头村涌口股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村梁边股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村镇东股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村镇西股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村水头关股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村陈村股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇奇槎村勒边股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇奇槎村东一股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇奇槎村勒东股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇奇槎村勒西股份合作经济社。



此次征地范围部分位于大沥全球创客小镇核心区，该片区已由时代中国拿下土地前期整理权。



## ◆西樵听音湖西侧拟征拆，毗邻佛山地铁2号线站点

5月10日，南海区政府发布了**西樵镇听音湖片区拓展区改造提升项目**征地拆迁的通告。

- 一、征地拆迁位置及范围：征收土地位于听音湖片区的西面。
- 二、征收面积：本次征收土地面积约为**1058亩**。
- 三、土地权属：征收土地范围内涉及的土地权属人：佛山市南海区西樵镇**筒村**村股份合作经济社。





## ◆里水有轨电车项目启动工可招标，设3座地铁换乘站

5月8日，南海区公共资源交易中心相继发布了两份关于南海里水有轨电车项目的招标文件，分别为南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（土建设计标段），和南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（土建设计标段）。

根据文件显示，南海区有轨电车里水示范段工程起于里湖新城规划中轴线（环镇北路），经工业路、里广路，止于里横路站，线路全长约9.9Km，**共设14座车站，均为地面敷设，其中与地铁换乘站3座**，工程投资估算190905.13万元，建安费（含设备购置费）约101681.03万元，车辆购置费约30400万元。

此外，本次招标文件中提到**四个工程项目**。

项目	位置	内容	费用
里水镇环镇北路工程项目 (里官路至佛山一环段)	西起里官路，自西向东延伸， 接佛山一环辅道	为城市主干道，设计行车速度为60km/h，项目线路全长约3.15km，路幅宽度50米； 建设内容包括2座跨涌桥，2座箱涵，1条隧道等	工程投资估算66571.79万元， 建安费约47482.93万元
里水镇环镇北路工程项目 (佛山一环-东秀路)	西接工业大道，东至东秀路， 衔接碧江大桥延伸至广州	是南海区连接广州的重要交通干道之一，项目路线全长1.87km，其中新建跨线桥一座， 桥梁长度约447m，主桥采用35+50+35m变截面现浇连续箱梁结构。主线桥梁为双向 六车道，两侧辅路为双向四车道，标准路基段宽度50m、51.3m； 建设内容包括道路、桥梁、排水、照明、绿化、交通工程等	工程投资估算48351.08万元， 建安费约35170.6万元
里水镇草场工业大道改造 项目	起点位于山口园路与草场工业 大道交叉口，止于里广路与草 场工业大道交叉口	路线全长约1.49km，道路规划红线宽度40m，路幅宽度40m； 工程内容包括道路工程、桥涵工程、交通工程、排水工程、绿化工程、照明工程、电 力管沟工程等	工程投资估算31821.41万元， 建安费约10716.72万元
里水镇里广路改造项目	西起里广路与草场工业大道交 叉口，东至广佛交界处	为城市主干道道路，现状为双向六车道，道路两侧为人行道，路线长约2.55km，路幅 宽度40m，包括一座跨涌桥。 工程内容包括道路工程、桥涵工程、交通工程、排水工程、绿化工程和照明工程等	工程投资估算60641.44万元， 建安费约16375.67万元



## ◆潭洲国际会展中心二期即将启用，再添5万m<sup>2</sup>展厅

近日，位于顺德北滘的**潭洲国际会展中心二期工程已进入验收阶段，并计划年中交付运营方**。目前，会展中心二期的5个展馆主体结构已经基本完成建设，项目现场有2000多名工人正对展馆外围进行装修。

潭洲国际会展中心二期项目由佛山市新城开发建设有限公司建设，总建筑面积约13.85万平方米，主要包括5个标准展厅、1个登陆厅以及相应的能源中心、仓库等配套设施。

总建筑风格和配套功能与首期大致相同。二期工程在建设过程中保持了德国会展文化精髓，同时充分对岭南水文化底蕴进行挖掘，其外形设计融入了“舟行海上、展翅翱翔”的创新理念。

会展中心二期每个展馆的馆内面积约为10000平方米，展馆的层高达到16米，登陆厅可到达31米。整个展馆均按照工业展馆标准进行设计建设，展馆内每平方米承重可达10吨，在展馆内放置大型装备展出，也无需占用过多空间。

此外，每个展馆内均设计有综合管沟，馆内的水、电、气均可通过综合管沟进行运输，以供未来的参展商使用。

为了满足参展市民的停车需求，**会展中心二期新建有总停车位超4000个的立体停车楼，并设有200多个带充电桩的停车位**，供使用新能源汽车的市民充电。

未来，通过会展中心二期与一期的有机结合与联动，潭洲国际会展中心可以举办10个展馆约10万平方米的大型展览。



# 特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

## 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 13431686441





THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品