第 44 周 土地市场供应加快 住宅成交小幅回升

世联点评

2019 年第 44 周（2019 年 10 月 28 日—2019 年 11 月 03 日），佛山一手住宅共成交 2314 套，较上周增加 359 套，环比上涨 18.36%，总成交面积 25.99 万㎡，环比上涨 19.50%。

一周市场总结，土地市场成交方面，上周无新增商住用地成交，其中南海三山新城 13.38 万㎡地块因未达保密底价而流拍。住宅市场方面，佛山住宅成交表现有所回暖，顺德区和南海区表现突出，其中以顺德区成交 613 套占领成交首位；成交环比上来看，除禅城区和三水区外，其余三区成交均有所回升，其中，南海区上涨幅度最大，环比上涨 59.61%，而禅城区下跌幅度较大，环比下跌 16.83%。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019 年第 44 周（2019 年 10 月 28 日—2019 年 11 月 03 日），上周佛山新增 10 宗用地挂牌，其中 2 宗商住用地，1 宗商服用地和 7 宗工业用地。

2019 年第 44 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（万平米）	容积率	起始价（万元）	地块用途	竞拍日期
TD2019(SS)WG0032	挂牌	佛山市三水区西南街道塘福路 1 号地块一	0.95	3.2	16212	商住	11 月 28 日
TD2019(NH)WG0028	挂牌	佛山市南海区里水镇草场居委会地段	3.29	3.0	107058	商住	11 月 28 日
TD2019(SS)WG0033	挂牌	佛山市三水区大塘镇园东一路 78-8 号	2.00	3.0	1200	工业	11 月 29 日
TD2019(SS)WG0034	挂牌	佛山市三水区大塘镇环园南路 78-9 号	2.73	3.0	1650	工业	11 月 29 日

TD2019(GM)WG0031	挂牌	佛山市高明区杨和镇人景路以西、和川路以北	0.45	3.0	225	工业	11 月 29 日
TD2019(GM)WG0032	挂牌	佛山市高明区杨和镇依兰路以北、银花路以西	0.54	3.0	282	工业	11 月 29 日
TD2019(GM)WG0033	挂牌	佛山市高明区杨和镇纵四路以东、和川路以北	0.44	3.0	221	工业	11 月 29 日
TD2019(SS)WG0035	挂牌	广东佛山三水工业园区电商园 8 号	1.45	3.0	870	工业	11 月 29 日
TD2019(SD)WG0023	挂牌	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区 D-XB-10-04-B-07-3 地块	2.14	3.0	2733	工业	12 月 2 日
TD2019(SD)WG0024	挂牌	佛山市顺德区容桂街道 105 国道以西、细滘路两侧地块	7.64	3.0	30123	商服	12 月 2 日

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2019 年第 44 周（2019 年 10 月 28 日—2019 年 11 月 03 日），佛山市新增 3 宗用地成交，均为工业用地。

2019 年第 44 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(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 44 周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(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 44 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(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	地块用途	交易日期
TD2019(GM)WG0028	佛山市高明区明城镇盈富东路以东、江肇高速以西	11.27	3.0	6762	GOODMAN HONG KONG	200	工业	10 月 30 日

					DEVELOPMENTS NO.5 LIMITED、KEMANSI CO.,LIMITED 组成的联合体			
TD2019(GM)WG0029	佛山市高明区杨和镇西江大道以北、杨西大道以西	11.97	3.0	13328	星亦（佛山）供应链管理有限公司	371	工业	10 月 30 日
TD2019(GM)WG0030	佛山市高明区明城镇明富路以东、江肇高速以西	8.45	3.0	5072	宝裕（佛山）再生资源有限公司	200		10 月 31 日

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 44 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(万平米)	容积率	总成交价（万元）	竞买人	楼面地价（元/平米）	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 44 周（2019 年 10 月 28 日—2019 年 11 月 03 日），佛山五区新增商品房 1984 套，面积 17.07 万㎡；其中住宅有 1395 套，面积 14.42 万㎡。

2019 年第 44 周佛山房地产市场新增预售一览表

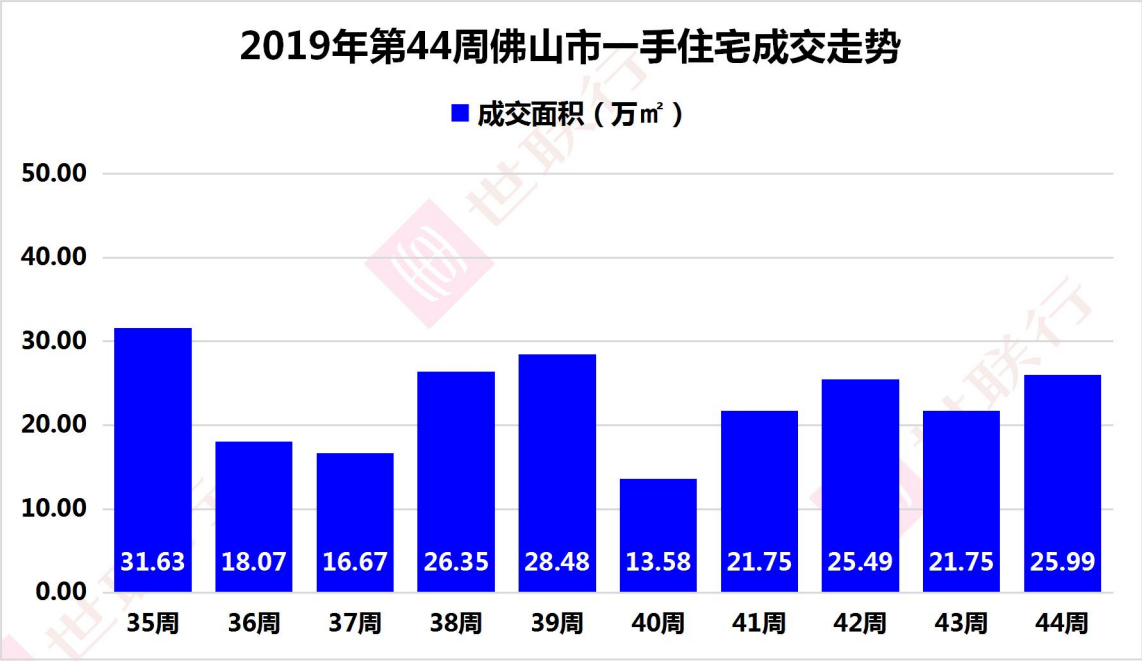
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积（平米）			开发商
					住宅	商业	其它	
2019/11/1	金科大厦	南海区	佛山市南海区桂城金融高新区 C 区“商 14”地块	商业（公寓）		16165.68		佛山市南海城市建设投资有限公司
2019/10/30	保利良溪花园	南海区	佛山市南海区桂城街道清风西路 36 号	住宅	22105.2			佛山保利兴泰房地产开发有限公司
2019/10/29	弘阳山馨花园	南海区	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧	住宅/商业（商铺）	15103.48	248.34		佛山市弘坚房地产开发有限公司
2019/10/30	尚水华府	顺德区	佛山市顺德区大良街道办事处	住宅	16596.3			佛山市龙光骏业房

								地产有限公司
2019/10/30	博翠天下府	顺德区	佛山市顺德区大良街道办事处	住宅/商业（商铺）	15392.28	2948.55		佛山金科房地产开发有限公司
2019/10/31	盈泰广场	高明区	佛山市高明区荷城街道荷富路以南，富湾中学以东	住宅/商业（商铺）	19601.18	1465.53		佛山市高明腾龙房地产开发有限公司
2019/10/29	欧浦花城一期	高明区	佛山市高明区杨和镇杨西大道 133 号	住宅	11770.38			佛山市高明区欧浦置业投资有限公司
2019/10/29	欧浦花城一期	高明区	佛山市高明区杨和镇杨西大道 133 号	住宅	11239.02			佛山市高明区欧浦置业投资有限公司
2019/10/29	云山诗意花园	高明区	佛山市高明区杨和镇高明大道中 47 号	住宅/商业（商铺）	6186.22	1011.73		佛山华轩实业发展有限公司
2019/11/1	金域西江府	高明区	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、高明大道以北、西江河	住宅	10459.73			佛山市骏宏置业有限公司
2019/11/1	富港汇广场	三水区	佛山市三水区西南街道健力宝南路 44 号地块	住宅/商业（商铺）	15718.67	4732.68		佛山市德港健投资有限公司

【数据来源：世联数据平台】

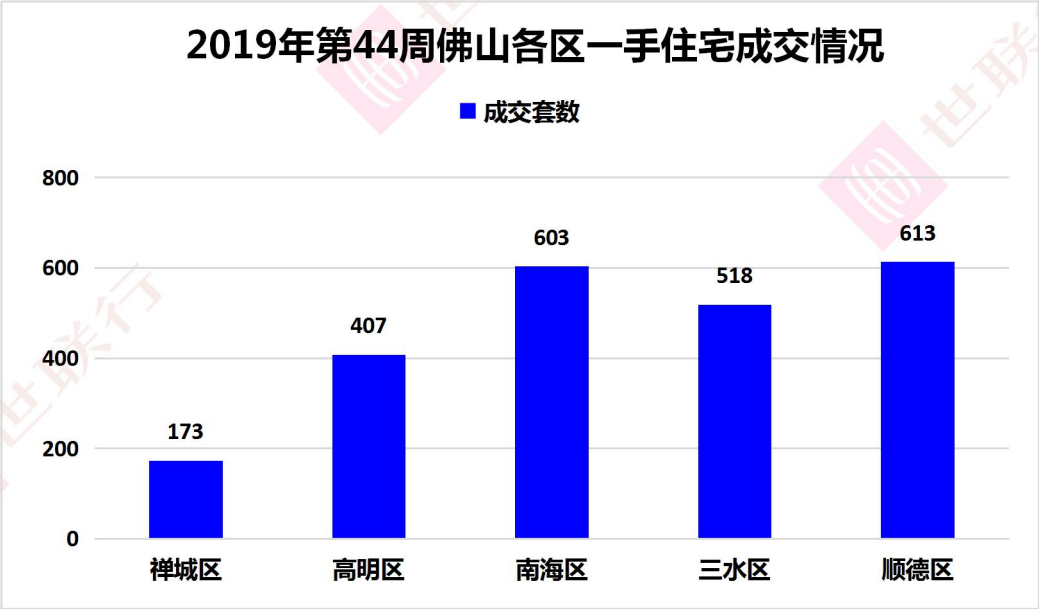
2、成交状况

2019 年第 44 周（2019 年 10 月 28 日—2019 年 11 月 03 日），佛山一手住宅共成交 2314 套，较上周增加 359 套，环比上涨 18.36%，总成交面积 25.99 万㎡，环比上涨 19.50%。



【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 44 周，佛山住宅成交表现有所回暖，顺德区和南海区表现突出，其中以顺德区成交 613 套占领成交首位；成交环比上来看，除禅城区和三水区外，其余三区成交均有所回升，其中，南海区上涨幅度最大，环比上涨 59.61%，而禅城区下跌幅度较大，环比下跌 16.83%。



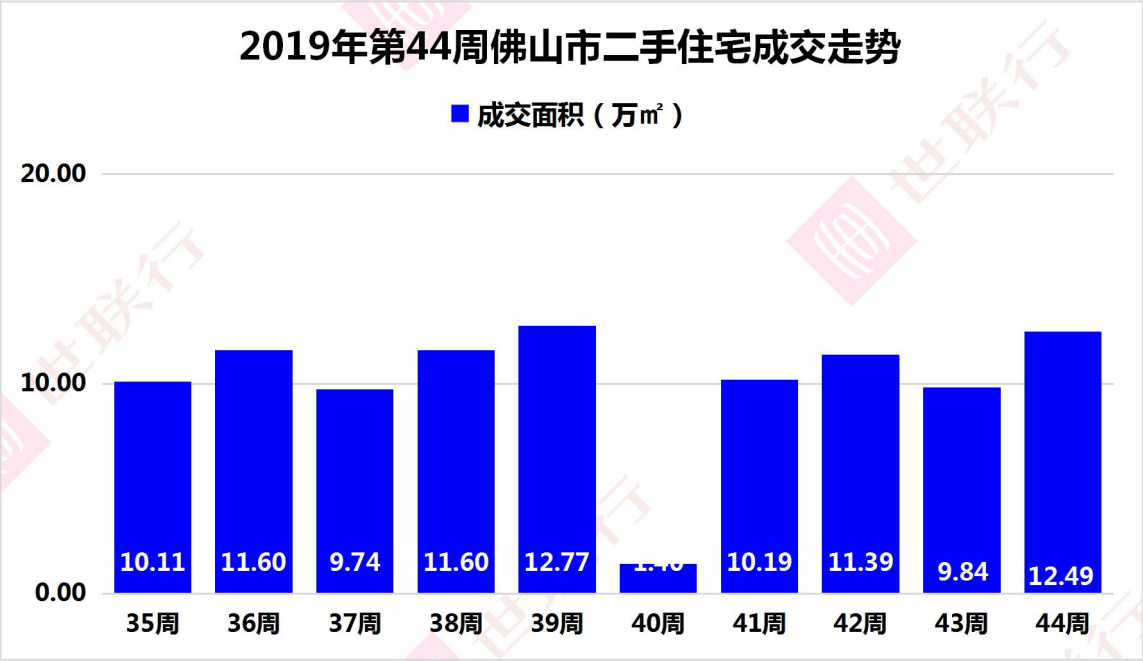
【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，土地市场成交方面，上周无新增商住用地成交，其中南海三山新城 13.38 万㎡地块因未达保密底价而流拍。住宅市场方面，佛山住宅成交表现有所回暖，顺德区和南海区表现突出，其中以顺德区成交 613 套占领成交首位；成交环比上来看，除禅城区和三水区外，其余三区成交均有所回升，其中，南海区上涨幅度最大，环比上涨 59.61%，而禅城区下跌幅度较大，环比下跌 16.83%。

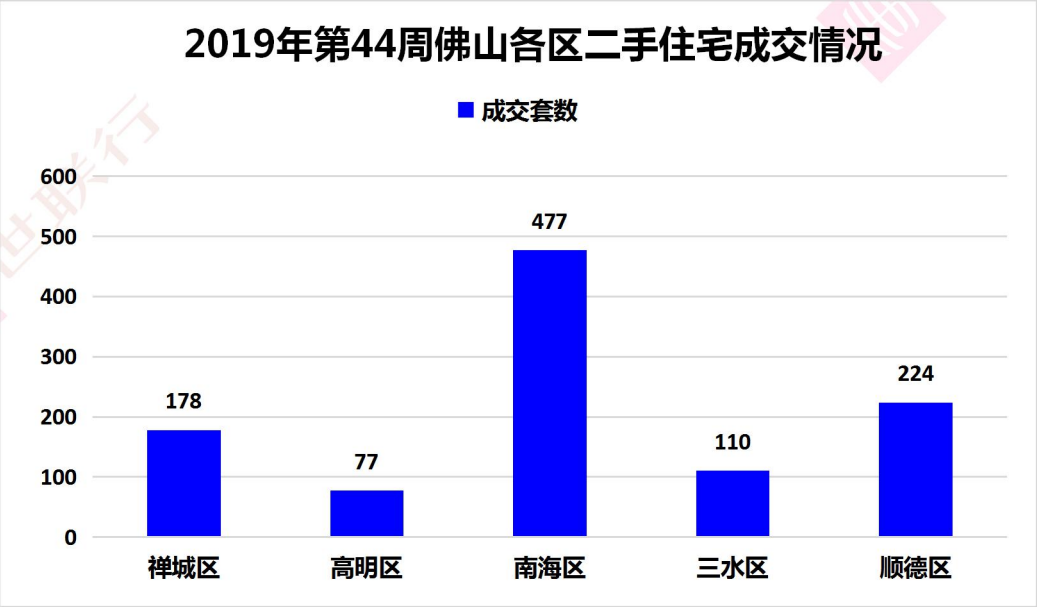
三、二手房市场

1、成交状况

2019 年第 44 周（2019 年 10 月 28 日—2019 年 11 月 03 日），佛山二手住宅共成交 1066 套，较上周增加 180 套，环比上涨 20.32%，总成交面积 12.49 万㎡，环比上涨 26.98%。



2019 年第 44 周，佛山二手住宅成交回暖，其中南海区表现较好，以 477 套占领成交首位；成交环比上来看，各区成交均有不同程度的上涨，其中，高明区上涨幅度较大，环比上涨 41.34%。



四、个盘成交情况

1、开盘情况

2019 年第 44 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	弘阳时光天樾	弘阳	10 座	98-124 ㎡	总共推出 136 套，当天去化约 40 套，去化率 29%	10 月 30 日	均价 14000 元/m²（精装）
南海	保利天悦	保利	4 座	122-144 ㎡	总共推出 81 套，当天去化约 74 套，去化率 91%	10 月 31 日	均价 34000-38000 元/m²（精装）

【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：碧桂园凤凰湾、恒大山湖郡、新城璟城、旭辉江山、三水时代云图、碧桂园翡翠山、信业阳光城檀悦、保利·茉莉公馆、恒大山水龙盘和顺德龙光玖龙府。

从区域分布来看，上周前十中三水有 4 个项目，占全市 31.65%。

2019 年第 44 周佛山五区住宅网签排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目	区域	网签套数	网签面积	销售均价
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	189	19005.75	13000
2	恒大山湖郡	高明区	150	17186.78	6000
3	新城璟城	南海区	65	6949.15	15000
4	旭辉江山	三水区	41	3930.41	12500
5	三水时代云图	三水区	37	3523.49	8000
6	碧桂园翡翠山	三水区	33	4314.36	10000
7	信业阳光城檀悦	禅城区	30	3918.45	18000
8	保利·茉莉公馆	南海区	30	3535.78	16000
9	恒大山水龙盘	三水区	29	2836.44	8200
10	顺德龙光玖龙府	顺德区	27	2893.51	14500

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

- **最低 20 分！最新佛山积分入户分数公布！门槛仅须 1 年社保+居住证**

近日，佛山五区相继公布第三季度积分入户入围名单，随着南海区七大镇街最后公布，第三季度佛山全市积分入户入围全出炉。根据五区公示数据统计，Q3 佛山共有 1408 人入围，积分最高达 1631.57 分，而最低仅需 20 分！整体来看，申请积分入户人数较第二季度都有所增加，但五区均未满额，门槛依旧不高！从五区来看，积分入户需求主要集中在禅城、南海、顺德三大区，其中南海最多，有 635 名入围，禅城、顺德各有 319、369 名。而三水、高明则仅有数十名，三水 55 名，高明 30 名。。

- **珠三角枢纽（广州新）机场有新进展：省政府设专项指挥部**

10 月 29 日，广东省人民政府门户网站发布《广东省人民政府关于印发广东省重大工程建设项目总指挥部组建方案的通知》，公布了《广东省重大工程建设项目总指挥部组建方案》，提出全省成立 10 个重大项目专项指挥

部，“珠三角枢纽（广州新）机场工程建设指挥部组成方案”在列：指挥长由佛山市市长朱伟担纲。提出：将设立总指挥部、总指挥部办公室和专项指挥部，共同推动重大项目建设。其中，专项指挥部由 6 个领域专项指挥部和 10 个重大项目专项指挥部构成，负责协调、指挥推进具体项目建设工作。

- **禅城未来 7 年三旧改造规划出炉 3 大片区成重点**

10 月 30 日，禅城区人民政府网站发布了《禅城区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2018-2025）》（征求意见稿）意见的通告，提出至 2025 年，禅城区新增实施改造规模约 13 平方公里，将重点更新城市战略重点片区、轨道站点及枢纽区域等片区。根据《意见稿》,近期为 2018-2020 年 ,中期为 2021-2022 年 ,远期为 2023-2025 年。其中，近期计划启动改造规模约 6 平方公里，中期计划启动改造规模约 2 平方公里，远期计划启动改造规模约 5 平方公里。《意见稿》明确目标为以创新、协调、绿色、开放、共享为发展理念，以国土空间规划为纲，以提高存量土地资源配置效率为核心，通过城市更新优化城市空间结构，促进“一条城市中轴、两大滨水核心、四大功能节点、多条门户走廊”城市格局加快形成。同时以改善城乡人居环境、促进产业转型升级、加强历史文化和生态环境保护为重点，落实公益性设施为根本，提升民生幸福水平，加快公共服务均等化优质化，补足民生短板，全面提升宜居宜业宜游宜创新的城市魅力

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

深圳市世联行房产地经纪有限公司
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

免责申明
本报告仅作提供资料之用，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，但不对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。