第 34 周 土地市场表现平静 住宅成交小幅升温

世联点评

2019 年第 34 周（2019 年 8 月 19 日—2019 年 8 月 25 日），佛山一手住宅共成交 2588 套，较上周增加 368 套，环比上涨 16.58%，总成交面积 22.88 万㎡，环比上涨 3.85%。

一周市场总结，土地市场成交表现平静，供应活跃，新增 2 宗商住用地挂牌。新增商品房 3321 套，面积 36.26 万㎡；其中住宅有 3068 套，面积 34.36 万㎡。住宅市场方面，佛山住宅成交小幅升温，其中南海区以 957 套占领成交首位；成交环比上来看，除顺德区外，其余四区成交均有不同程度的下跌，其中，禅城区跌幅最大，环比下跌 10.3%，而顺德区环比上涨 26.95%。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019 年第 34 周（2019 年 8 月 19 日—2019 年 8 月 25 日），上周佛山新增 6 宗用地挂牌，其中 2 宗商住用地，1 宗商业用地，2 宗工业用地，1 宗其他用地。

2019 年第 34 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)WG0021	挂牌	佛山市三水区云东海街道白云路南侧 A 号地块	14.63	1.5	30000	其他	9 月 14 日
TD2019(NH)WG0018	挂牌	佛山市南海区丹灶镇南沙社区森树基路 10 号地块	5.13	3.0	3693	工业	9 月 20 日
TD2019(NH)WG0019	挂牌	佛山市南海区里水镇官和路地段	11.33	2.5	201133	商住	9 月 23 日
TD2019(CC)XG0011	挂牌	佛山市禅城区工业路南侧、货站路东侧	12.05	3.2	402676	商住	9 月 25 日

TD2019(SS)WG0024	挂牌	佛山市三水区乐平镇中心城区东片区 09-02-09 地块之一	7.12	1.5	17100	商业	9 月 25 日
TD2019(GM)WG0025	挂牌	佛山市高明区更合镇小洞工业园北侧、合和大道以北	5.31	3.0	4035	工业	9 月 25 日

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2019 年第 34 周（2019 年 8 月 19 日—2019 年 8 月 25 日），佛山市新增 1 宗教育用地成交。

2019 年第 34 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 34 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 34 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
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 34 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
TD2019(SS)WG0019	佛山市三水区乐平镇中心城区 7 号	0.84	0.7	3060	张经纬	5576	教育	8 月 23 日

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2019 年第 34 周（2019 年 8 月 19 日—2019 年 8 月 25 日），佛山五区新增商品房 3321 套，面积 36.26

万㎡；其中住宅有 3068 套，面积 34.36 万㎡。

2019 年第 34 周佛山房地产市场新增预售一览表

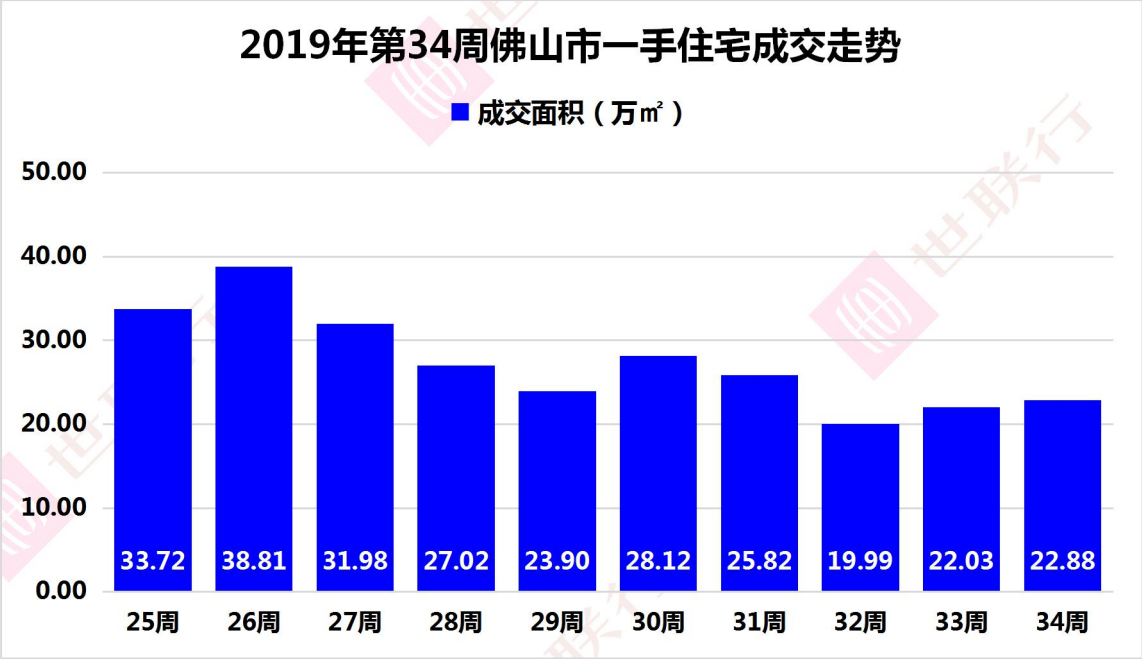
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积（平米）			开发商
					住宅	商业	其它	
2019/8/23	科联大厦	禅城区	佛山市禅城区张槎街道	商业		1718.67	7779.09	佛山科联新能源产业科技有限公司
2019/8/23	绿岛檀悦花园	禅城区	佛山市禅城区科海路 3 号	住宅	20615.79			佛山信财置业开发有限公司
2019/8/22	保利芳华苑	禅城区	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	住宅	12200.34			佛山市禅城区盈恒置业有限公司
2019/8/22	世茂望樾花园	禅城区	佛山市禅城区南庄镇禅港东路 71 号	住宅	12480.54			佛山市荃享房地产开发有限公司
2019/8/22	保利翠雅花园	禅城区	佛山市禅城区南庄镇	住宅	12648.42			佛山保利房地产开发有限公司
2019/8/20	新福港鼎峰华庭	禅城区	佛山市禅城区汾江南路西侧、魁奇路北侧	住宅	30371.06			佛山市新运泰房地产开发有限公司
2019/8/19	绿城桂语兰庭	禅城区	佛山市禅城区石湾街道绿景东路南侧，规划十二路东侧	住宅	4586.42			佛山绿康置业有限公司
2019/8/21	万科桂湾苑、万科湾语苑、万科湾语楼	南海区	佛山市南海区桂城街道半岛路 17 号	住宅	14131.8			佛山市万桂房地产开发有限公司
2019/8/21	君品碧桂园	南海区	佛山市南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	住宅/商业（商铺）	14815.68	606.16		佛山市南海区溶声房地产开发经营有限公司
2019/8/21	恒大曦苑	南海区	佛山市南海区大沥镇-大沥	住宅/商业（商铺）	26144.4	3846.67		佛山市裕朗通房地产开发有限公司
2019/8/21	广佛新世界庄园凯璟湾	南海区	佛山市南海区狮山镇高尔夫路 333 号广佛新世界庄园	住宅	5690.48			佛山乡村房地产开发有限公司

2019/8/20	保利和光花园	南海区	佛山市南海区桂城街道-原桂城水厂半岛路地段	住宅/商业（商铺）	45538.37	4365.38		佛山市正弘置业有限公司
2019/8/23	悠步熙园	顺德区	佛山市顺德区北滘镇水口村民委员会僚龙路 3 号	住宅	11194.2			佛山市金辉房地产有限公司
2019/8/22	容桂碧桂晴澜苑	顺德区	容桂小黄圃居委会太澳高速以东建业路以北地块	住宅	16746.87			佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
2019/8/23	容桂碧桂晴澜苑	顺德区	容桂小黄圃居委会太澳高速以东建业路以北地块	住宅/商业（商铺）	12069.72	312.73		佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
2019/8/22	尚水华府	顺德区	佛山市顺德区大良街道办事处	住宅	17434.33			佛山市龙光骏业房地产有限公司
2019/8/23	天辰湾公馆	高明区	佛山市高明区明城镇	住宅	10078.08			佛山金南房地产开发有限公司
2019/8/21	金谷朗花园	高明区	佛山市高明区更合镇（更楼）更合大道南侧大幕村委会	住宅	22136.79			佛山市鸿亿置业投资有限公司
2019/8/22	龙馨华府	三水区	佛山市三水区乐平镇工业路 7 号	住宅	13199.49			佛山市三水区龙光金骏房地产有限公司
2019/8/22	艺境花园	三水区	广东省佛山市三水区大塘镇大沙锦塘路 12 号	住宅	13848			佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司
2019/8/20	博雅滨江花园	三水区	佛山市三水区西南街道文锋西路 55 号	住宅	15958.8			佛山北大资源地产有限公司
2019/8/19	珺庭	三水区	佛山市三水区乐平镇	住宅	11749.31			佛山市恒邦房地产开发有限公司
2019/8/19	保利中景花园	三水区	佛山市三水区西南街道	商业		344.53		佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司

【数据来源：世联数据平台】

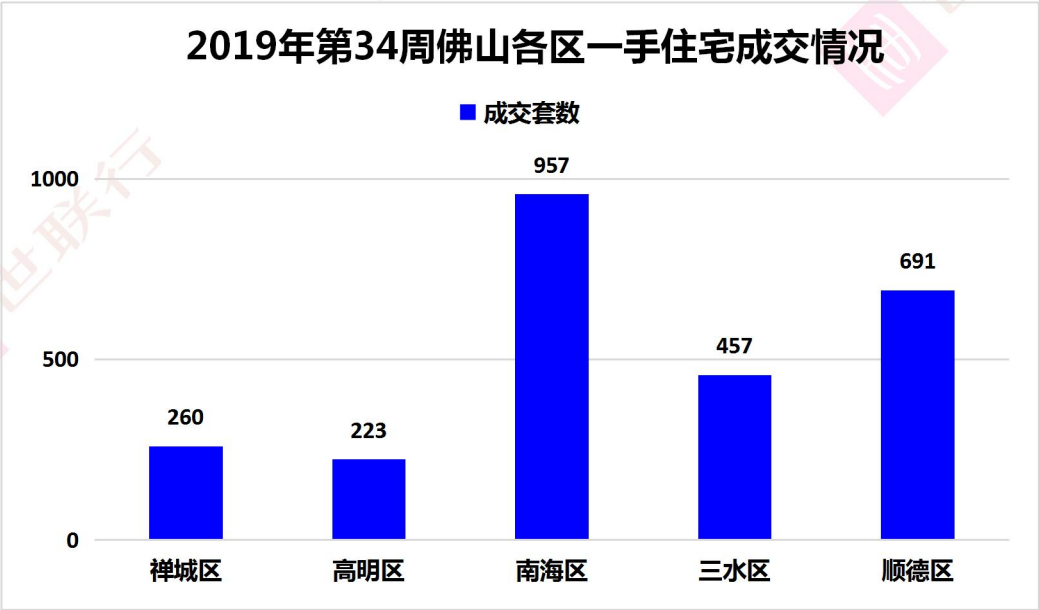
2、成交状况

2019 年第 34 周（2019 年 8 月 19 日—2019 年 8 月 25 日），佛山一手住宅共成交 2588 套，较上周增加 368 套，环比上涨 16.58%，总成交面积 22.88 万㎡，环比上涨 3.85%。



【数据来源：世联数据平台】

2019 年第 34 周，佛山住宅成交小幅升温，其中南海区以 957 套占领成交首位；成交环比上来看，除顺德区外，其余四区成交均有不同程度的下跌，其中，禅城区跌幅最大，环比下跌 10.3%，而顺德区环比上涨 26.95%。



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，土地市场成交表现平静，供应活跃，新增 2 宗商住用地挂牌。新增商品房 3321 套，面积 36.26 万㎡；其中住宅有 3068 套，面积 34.36 万㎡。住宅市场方面，佛山成交小幅升温，其中南海区以 957 套占领成交首位；成交环比上来看，除顺德区外，其余四区成交均有不同程度的下跌，其中，禅城区跌幅最大，环比下跌 10.3%，而顺德区环比上涨 26.95%。

三、个盘成交情况：

1、开盘情况

2019 年第 34 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
顺德区	德江御府	佛山市顺德区德江投资有限公司	1 座	105-141 ㎡	总共推出 108 套，当天去化约 85 套，去化率 79%	8 月 19 日	整体均价 12000 元/m²（毛坯）
南海区	保利紫山紫晨	佛山市南海区景元房地产有限公司	8 座	78-102 ㎡	总共推出 100 套，当天去化约 41 套，去化率 41%	8 月 21 日	整体均价 22500 元/m²（精装）
禅城区	信业阳光城檀悦	阳光城	6、13 座	90-130 ㎡	总共推出 335 套，当天去化约 194 套，去化率 58%	8 月 24 日	6 座均价 16700 元/m²（精装） 13 座均价 15500 元/m²（毛坯）
顺德区	万科翡翠江望	佛山市顺德区万懿房地产有限公司	6 座	93-95 ㎡	总共推出 124 套，当天去化约 30 套，去化率 24%	8 月 24 日	整体均价 22100 元/m²（精装）
南海区	恒大悦府	佛山市裕朗通房地产开发有限公司	22 座	105-125 ㎡	总共推出 120 套，当天去化约 78 套，去化率 65%	8 月 24 日	整体均价 23000 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：碧桂园翡翠湾、碧桂园凤凰湾、保利茉莉公馆、碧桂园双子星城、奥园上林一品、时代水岸、万科魅力之城、绿岛湖壹号、合景新鸿基泷景和雅居乐新地。

从区域分布来看，上周前十中南海有 5 个项目，占全市 16.32%。

2019 年第 34 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	碧桂园翡翠湾	南海区	48	4884.27	9100
2	碧桂园凤凰湾	顺德区	45	5153.82	13800
3	保利茉莉公馆	南海区	44	5138.94	17000
4	碧桂园双子星城	三水区	43	4315.09	12500
5	奥园上林一品	南海区	22	2348.17	14500
6	时代水岸	南海区	20	2344.05	28000
7	万科魅力之城	三水区	17	1490.26	8300
8	绿岛湖壹号	禅城区	14	1860.22	18500
9	合景新鸿基泷景	禅城区	12	1369.72	19100
10	雅居乐新地	南海区	11	1121.67	17000

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➢ **南海城市中轴再添新地标，总投资超 26 亿**

日前南海国际会展中心项目有了新进展。该项目计划于 8 月 29 日动工，未来将规划建设中国安全产业大会永久会址和安全产业展贸中心，打造成为千灯湖城市中轴的地标之一。南海国际会展中心项目位于大沥广佛国际商贸城，占地面积 74 亩，计划总投资额 26.8 亿元。会展中心面积 2.1 万平方米，规划建设为中国安全产业大会永久会址和安全产业展贸中心，并配套建设企业总部办公、创客基地、人才公寓、会展商业和酒店等设施载体。

➢ **佛山市今年预计新增幼儿园学位 1.9 万个**

2019 年，全市计划完成新改扩建幼儿园 44 所，预计新增学位 1.9 万个，2020 年新增学位 4.4 万个，新改扩建幼儿园 158 所，努力实现“幼有优育”。截至今年 6 月，佛山已完成 31 所幼儿园的新改扩建，其中 9 所已招生，13 所已取得办学许可证，但尚未招生，9 所正在办证中；12 所正在组织工程建设中，1 所尚未开工建设。

➢ **房贷利率新变化！央行：首套商业个人住房贷利率不低于市场利率！**

央行 8 月 25 日宣布，自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。央行明确，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。

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。