KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

广佛房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 10 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　罗智文　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 ..... – 6 –
三、城市规划与建设 ..... – 8 –
四、土地交易情况 ..... – 14 –
4.1 土地成交情况 ..... - 15 -
4.2 土地出让预告 ..... - 16 -
五、佛山住宅：十月市场交投回暖 土拍市场表现淡静 ..... – 17 –
6.1 佛山住宅供求分析 ..... - 17 -
6.2 禅城区：土地市场已入深秋，新推货量去化率明显下滑，银十成色不足 ..... - 19 -
6.3 南海区："银十"整体市场供求回落 土拍市场略显冷清 ..... - 19 -
6.4 顺德区：整体交投有所回暖 网签均价维持平稳 ..... - 20 -
6.5 三水区：一手网签持续回暖 新增供应量暴跌 ..... - 20 -
6.6 高明区：整体市场成交表现平稳 三盘推新整体去化不足四成 ..... - 21 -
6.7 五区住宅开盘情况 ..... - 22 -
6.8 五区住宅即将开盘预测 ..... - 27 -
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名） ..... - 30 -

KINGSWICK经纬

一、政策及行业资讯

■ 2019 年度广州积分制入户 8000 指标 积分入户今起可申请

来源：佛山日报 2019-10-10

2019 年度广州市积分制入户今日起正式开始申请，“广州市来穗人员积分制服务管理信息系统”的“积分制入户”专栏入口已正式开放，申请时间将持续到 11 月 6 日下午 5 时。据了解，广州市发展改革委会同相关职能部门及时组织调研论证，对 2019 年度广州市积分制入户指标进行了调整，在原计划基础上增加了 1000 个。增加后积分制入户指标为 8000 个，比去年增加 10%以上。

根据《广州市积分制入户管理办法》，2019 年通过积分制入户人员须同时符合以下条件：一是年龄 45 周岁以下，即为 1973 年 9 月 30 日（含当天）后出生；二是持有在广州市办理的《广东省居住证》，且在有效期内；三是在本市合法稳定就业或创业并缴纳社会保险满 4 年；四是已在“广州市来穗人员积分制服务管理信息系统”确认的积分总分值满 100 分，且不在积分异议或积分调整流程中；五是近 5 年未受过刑事处罚。

经纬点评：

今年广州几分入户名额8000个，符合积分入户条件的新广州人可申请，为方便来穗人员申请积分制入户，市来穗人员服务管理局牵头创新举措、优化服务。让广州成为一个更包容，更开放的城市，有利于吸纳人口，为城市发展增加更多新鲜动能

■ 昨起房贷利率正式挂钩 LPR 百万房贷月供平均增加 13 元

来源：广州日报 2019-10-9

十一长假回来的第一天，个人住房贷款利率就正式迎来新旧政策的变换，从以往的在基准利率的基础上进行上下浮动调节，改为以最新贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。根据易居研究院统计，广州最新 LPR 首套房贷利率平均值为 5.41%，较此前的 5.39%轻微上涨，百万房贷月供上涨 13 元。

根据易居研究院统计，在 2019 年 10 月份，北上广深 4 个一线城市首套房的 LPR 房贷利率平均为 5.23%，相比 9 月份的 5.21%略有上升，上升幅度为 2BP，即 0.02 个百分点。同时，4 个一线城市二套房的 LPR 房贷利率为 5.61%，相比 9 月份的 5.58%略有上升，上升幅度为 3BP，即 0.03 个百分点。

经纬点评：

房贷利率正式挂钩 LPR，是房贷利率走向市场化的重要里程碑，有利于进一步维护房地产市场稳定发展，抑制投机投资行为。依照目前的各大银行公布的定价基准加点，与此前的变化不大，基本维持平稳。考虑到此前央行全面降准的动作，以及后续国内市场继续降成本的导向，预计后续 5 年期 LPR 利率也有进一步下行的可能。

■ 中新广州知识城将打造中新国际科技创新合作示范区

来源：南方都市报 2019-10-17

10 月 15 日，2019 中新双边合作机制会议在重庆召开。会议期间，中新广州知识城管委会与新加坡凯德

集团、知识城（广州）投资集团有限公司签署合作协议，将在知识城共同打造中新国际科技创新合作示范区。

据了解，中新国际科技创新合作示范区位于中新广州知识城知识大道以北、九龙大道以东和穗莞深城际铁路西侧，将以中新国际科技创新高端产业园区为定位，开展科技创新、知识产权、智慧城市、金融服务、数字经济、人才培养等领域合作，打造中新双方产城融合和创新发展的标杆园区。未来 5-10 年内，示范区预计将引入投资 500 亿元，重点发展生物医药与大健康产业、智能制造产业、新一代信息技术产业、新材料新能源产业、金融服务、科教服务与数字创意产业及总部经济。

经纬点评：

2018 年 11 月，中新广州知识城升级合作框架协议正式签订，中新知识城已初步形成新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药等高端高新产业体系，在国家级战略合作下吸引 1605 家企业落户中新知识城。现在将合作升级，打造中新国际科技创新合作示范区，开发建设继续高速运行，展现出广阔发展空间和巨大市场潜力。

- **佛山（禅城）产学研投发展峰会促 7 个项目成功签约**

来源：佛山日报　2019-10-15

昨日，2019 佛山（禅城）产学研投发展峰会在佛山皇冠假日酒店举行。峰会以“加强产学研投深度融合，促进民营经济创新发展”为主题，现场促成 7 个产学研投项目成功签约，涉及智能家居、信息技术、虚拟现实技术、生物技术、新材料及智能互联网技术等行业。

禅城区工商联党组书记谢启波表示，今年的峰会立足于湾区视野，汇聚了粤港等地九大顶尖科研院所的优质项目。随着多个国字号的科研机构首次加盟，禅城的“产学研投”大联盟再度扩容，也能让更多禅城区的民营企业以产学研合作为突破口，汇聚多方力量，增强自身的创新力和竞争力。

经纬点评：

今年峰会是禅城工商联连续第三年坚持主办的产学研投系列活动，为产学研投各方搭建直接交流平台，探索产学研合作新模式，推动科技成果与产业发展的无缝对接。目前，多个国字头的科研机构首次加盟，禅城的“产学研投”大联盟再度扩容，进一步推进产学研投的深度合作，形成创新合力。

- **潭洲国际会展中心新馆“首秀”，未来打造一流专业工业展馆**

来源：广州日报　2019-10-16

今日，伴随第五届中国（广东）国际“互联网+”博览会（以下简称“互联网+”博览会），作为佛山的产业地标——潭洲国际会展中心新馆迎来“首秀”。

位于广佛同城核心区、佛山三龙湾高端创新聚集区的潭洲国际会展中心，其 6-10 号展馆的正式启用，将为这一创新资源集聚的区域提供更多的发展“泵能”。潭洲国际会展中心 CEO 乔伊·帕泽介绍称，“从这一展馆项目落地之初，我们就确定了走专业工业会展之路。”未来，潭洲国际会展中心将根植佛山本地产业，并对标国际，打造粤港澳地区专业工业展馆，助力区域经济高质量发展。

经纬点评：

潭洲国际会展中心凭借珠三角核心地带的区位优势，依托本地雄厚的制造业基础，打造珠三角先进装备制造业和智能制造的国际交流平台。现在，依托全新展馆及“会展之力”，潭洲国际会展中心以“工业会展”为支点，撬动佛山支柱产业链条的上下游发展，带动本地产业的转型升级，助力区域经济的高质量发展。

■ **两类人可买南沙共有产权房，上市流转有限制时间**

来源：广州日报 2019-10-29

近日《广州南沙新区试点共有产权住房管理实施细则》正式印发。其中，共有产权住房上市流转有严格的时间限制。购房未满 5 年，不允许上市退出，如果不得不退出，由受委托的区属国有企业回购。购房 5 年-8 年，可转让给符合共有产权住房购买条件的家庭。购房满 8 年，可按规定上市转让房屋产权，将产权性质转变为商品住房 。

南沙区共有产权住房分为面向本区城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭供应的共有产权保障性住房和面向区域内重点发展领域紧缺型人才、港澳青年供应的共有产权人才住房两类。

共有产权住房的销售价格为“一房一价”，并在销售前按程序报区住房城乡建设局备案。剩余房源再次销售时，需要根据销售时点的市场价格情况重新确定销售价格。

据悉，近日广州首批共有产权房共 347 套对外供应，是位于南沙自贸片区珠江街的“首筑花园”，将提供给自贸片区重点发展领域紧缺型人才及港澳青年，这也是广州首次在保障房领域接受港澳人士申请。

经纬点评：

共有产权住房，是购房者和政府共同拥有房子的产权，从而降低了购房者的支付价格，属于保障房领域。目前广东在广州、深圳、珠海、佛山、茂名 5 市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为 1 年。广州以南沙区为试点，制定《细则》，同时根据南沙自贸区产业发展需求，首批共有产权提供给紧缺型人才及港澳年青的共有产权住房，有助引进人才及稳定人才发展。

二、经济大事记

■ **南沙出台措施支持国际金融岛发展，总部企业落户最高奖 2 千万元**

来源：南方都市报 2019-10-18

10 月 14 日，广州南沙区政府官网公布了《广州南沙新区（自贸区南沙片区）关于支持国际金融岛发展的若干措施》，提出用好南沙在金融、总部、现代服务、人才等领域的支持政策，完善国际金融岛配套环境，开展跨境金融、特色金融等创新，逐步引入国际金融论坛运营总部等重点平台。

南沙国际金融岛规划面积约 2 平方公里，位于南沙明珠湾区横沥岛尖，是由广州市、南沙区与国际金融论坛共同打造的全国首个国际金融岛，承接粤港澳大湾区金融枢纽职能，将打造成为国家金融业改革创新及对外开放的示范区和新高地。

在特色金融方面，《措施》提出引进港澳战略投资者，探索设立粤港澳大湾区航运联合交易中心，搭建航空、航运资产交易平台；依托碳排放权为首个品种的创新型期货交易所，构建完善的绿色金融体系，支持地

方金融企业开展绿色保险、绿色租赁、绿色融资等特色绿色金融业务。

其中，《措施》提出对新落户及认定的总部型企业给予最高 2000 万元的落户奖励，对新落户的新型研发机构，资助最高 1 亿元的建设运行费。在支持产业人才集聚发展方面，对高端领军人才给予最高 1000 万元安家补贴或最高 200 平方米人才公寓。对新引进落户工作的全日制本科及以上学历、学士及以上学位人才发放住房补贴 2-6 万不等。

经纬点评：

5 月底广州南沙新区明珠湾起步区（横沥岛）控规修编在南沙区政府官网公示，不仅基本敲定了国际金融论坛等重大平台的选址，也提前预留了未来金融产业的发展空间。此次出台政策支持发展，显示政府高度重视国际金融岛发展，以高标准建设南沙国际金融岛。随着近几年国际金融岛的土地陆续出让，目前已经有多个企业总部在动工，另外还有众多商住项目正在蓄势待发，未来发展潜力可期。

■ 稳中求进彰显经济韧性和活力 前三季度广州 GDP 增 6.9%

来源：广州日报 2019-10-22

前三季度，广州全市地区生产总值增长 6.9%，全市固定资产投资增长 21.1%，社会消费品零售总额增长 8.2%……今年以来，面对国内外复杂的经济形势，广州市坚持稳中求进的工作总基调，贯彻落实“六稳”工作要求，把“稳”的基础打得更牢、把“进”的步伐迈得更大。

广州通过“稳生产、扩投资、强金融、促出口、拉消费、引外资”，多管齐下，促进全市经济稳定增长，实现了前三季度经济运行总体平稳、稳中有进。透过广州经济“三季报”的数据，可以看出，在压力之下，广州经济显示出其韧性和活力，展现出具有高含金量的增长。

经纬点评：

广州前三季度 GDP 增速出炉，农业增速稳步提升、工业增速有所提升、现代服务业增势良好，多管齐下，第一、二、三产业表现持续向好势头。除了传统行业以外，新产业不断壮大，电子及通信设备制造业、生物药品制造业增加值大幅增长，新产品如新能源汽车、平板电脑、智能手机产量较快增长。

■ 广州打造区块链产业先行区，现有区块链企业 300 多家

来源：广州日报 2019-10-29

广州将打造区块链产业先行区，构建大湾区创新发展新引擎。目前广州市坚持将区块链产业发展作为服务实体经济应用场景，推动基于互联网技术、思维、手段的区块链产业创新发展，从金融、物流、政务、知识产权、工业互联网等场景，增强区块链技术与传统经济各个领域的深度融合，逐步提高经济发展含金量。2018 年，广州市黄埔区获工信部批复创建全国首个以区块链为特色的中国软件名城示范区。广州市在 6 个方面促进发展区块链产业：

强化政策措施支撑：出台实施多个扶持政策，将区块链作为未来发展重点产业之一，从产业培育、成长、应用以及技术、平台、金融等多个环节给予支持。

打造产业发展平台：培育了四大产业载体，初步形成区块链底层应用开发及应用服务商产业集群。指导

成立的广州市区块链产业协会，对接技术团队（企业）超 300 个（家），协助筹备落地项目逾 50 个等

大力培育骨干企业：国家网信办发布的两批共 506 家境内区块链信息服务备案企业名单，广州共 31 家，占比 6.13%，位于全国前列。广州现有区块链企业 300 多家。

推动场景潜能释放：搭建全国首个电子发票区块链平台“税链”，国家和省税务部门已选择部分纳税人在该平台试点应用。

推进行业应用示范：引导区块链行业企业加快与实体经济融合发展。

促进行业有序发展：广州市区块链协会倡议成立区块链自律委员会，规避区块链企业开展虚拟货币等违法活动风险。

经纬点评：

工业和信息化部信息中心发布《2018 中国区块链产业白皮书》显示，我国区块链产业链条已经初步形成，北京、上海、广东、浙江是区块链创业的集中地。广州致力打造区块链产业先行区，黄埔区、广州开发区已提前两年谋篇布局，如今已集中了区块链企业近 300 家，占广州大多数。广州未来有望占据创新制高点、取得产业新优势。

三、城市规划与建设

■ 四条地铁汇聚 白鹅潭起步区

来源：广州日报 2019-10-9

近日，新隆沙片区城市设计深化方案获广州市规委会通过，作为白鹅潭中心商务区起步区的三大片区之一，新隆沙地块将有 300 米高建筑，同时规划造型独特的观景大平台，成为滨江标志性建筑物。

白鹅潭中心商务区划出了较为成熟的三大片区作为起步区，主要包括新隆沙片区、陆居路片区、芳村站周围片区。总面积 1.5 平方公里，建设用地约 1.1 平方公里，建筑总量 400 余万平方米，公服配套包括省三馆合一项目（省美术馆、省非遗展示中心、省文学馆），绿地公园 22 公顷；此外，白鹅潭中心商务区交通便利，荔湾与佛山等周边城市的城际出行时间基本在 1 小时左右，与广州火车站、广州南站的规划出行时间基本在 20~30 分钟。

起步区内有 4 条轨道交通经过——1 号线、11 号线（在建）、22 号线（规划）、28 号线（规划），还有芳村枢纽站 1 处。规划提出，白鹅潭中心商务区起步区内用地功能配比、建设量、配套与交通设施等都接近珠江新城花城广场核心区。

经纬点评：

新隆沙片区城市设计深化方案获广州市规委会通过，是白鹅潭中心商务区的重要起步区之一，规划提出，白鹅潭中心商务区起步区内用地功能配比、建设量、配套与交通设施等都接近珠江新城花城广场核心区，成为珠江景观带又一个高品质的节点，实现宜居宜业宜游。

■ **广州至少 25 个城中村改造项目已奠基 总建筑面积相当于 7520 个足球场**

来源：广州日报 2019-10-10

今年，是广州自 2009 年正式开启城中村改造以来的第一个 10 年。广东省、广州市、11 个区，目前都已提出加速城中村改造，全市旧改进展有目共睹。南都城市更新课题组统计发现，除了 11 条已成功全面改造或微改造的城中村，广州当前至少还有 25 个城中村项目已经展开拆迁、建设工作。这些村庄在改造后的总建面达 5369.41 万平方米，相当于 7520 个足球场(标准足球场占地面积为 7140 平方米)。

万科和富力成“旧改霸主”。从当前拥有已奠基动工的城中村看，拥有在建城中村数量最多的房企是万科和富力集团，均高达 3 条。其中富力三条村为黄埔区的茅岗村、笔村，还有增城的简村村。万科三条在建设改造的城中村，分别是黄埔区的文冲村、沙步村、白云区的田心村。

经纬点评：

广州将会迎来大面积城中村改造，其中多家房企包括万科、富力、保利、升龙、珠光、时代中国、碧桂园、星河、星河湾、佳兆业均参与到旧改之中。广州城中村改造将为广州建设腾出更多的空间，同时也对于整体的市容市貌也会有更好的提升。

■ **乐平人民医院效果图曝光，争取年底或明年初动工**

来源：新浪乐居 2019-10-10

近日，乐平人民医院效果图出炉，建筑面积 95844 ㎡，建设规模为 550 床！将以“碧海莲花”为核心载体，以方圆相济的设计理念和医院精神文化打造一个富有岭南水乡特征的现代三甲医院，体现了国际先进医疗建设理念。项目处于前期准备阶段，正在按照相关的法律法规办理有关审批手续，争取于今年底或明年初动工建设。

据了解，医院规划总建筑面积 95844 ㎡，建设规模为 550 床。工程主要建设内容包括：医院基本七项设施用房（含急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理、院内生活等）、医院单列项目用房、医院其他增加用房及地下车库与设备用房等，建设须达到二星 A 级绿色建筑标准。

经纬点评：

乐平由于区位上与花都靠近，因此亦吸引了一部分广佛候鸟到乐平置业安家。但是公共配套服务缺乏是乐平一直以来的短板，主要依赖三水中心城区的配套。因此乐平医院的动工建设，以及定位打造成为“一个富有岭南水乡特征的现代三甲医院”将会大大提升乐平板块的整体竞争力，更好地实现广佛同城。

■ 三水企业技术中心将突破 80 家 自主创新意识增强

来源：佛山日报 2019-10-10

10 月 8 日，市工业和信息化局公示 2019 年市级企业技术中心认定名单，来自三水的台一精工、红波建材等 12 家企业入围。全区各级企业技术中心有望达到 81 家，表明三水企业创新驱动发展的内生动力持续增强。创新驱动是企业强化内生动力、保持增长的可持续发展路径，也是三水加快推动产业转型升级、优化经济结构的关键所在。区经济和科技促进局相关负责人介绍，近年来，三水高度重视企业技术中心、工程技术研究中心创建工作，越来越多三水企业注重科研平台建设，企业内部科研机构主要覆盖陶瓷、化工、装备制造、食品饮料等三水优势产业。

截至目前，全区共建有国家级企业技术中心 1 家，省级企业技术中心 26 家，市级企业技术中心有望增至 54 家；全区已有省级工程技术研究中心 112 家，市级工程技术研究中心 185 家，区级工程技术研究中心 161 家。

经纬点评：

三水企业技术中心正式突破 80 家，将会进一步提升三水区产业创新聚集的能力。一路以来，三水的产业自主创新能力相对较弱，主要依赖其他城市的产业转移以及依赖当地资源的企业为主。伴随粤港澳湾区规划出炉，对于珠江西翼城市的创新智造提出了新的要求，各区域亦积极提升自身产业竞争力。

■ 我省 5 年内有望市市通 350 公里时速高铁，促进沿线地区经济发展

来源：南方日报 2019-10-14

记者从 10 月 13 日召开的省重大工程建设项目总指挥部第一次全体会议上获悉，5 年内，我省有望实现市市通 350 公里时速高铁。

记者从省发展改革委获悉，截至目前，全省铁路运营里程达 4666 公里，高快速铁路里程 2027 公里，高快速铁路网主骨架初步形成。随着 10 月 11 日梅州至潮汕铁路通车，全省仅河源市未通高快速铁路，计划 2021 年赣深客专建成后，实现全省市市通高铁。

其中，350 公里时速高铁又代表着当前铁路项目的最高设计标准。记者了解到，我省既有 350 公里时速高铁有京广高铁、广深港高铁，在建 350 公里时速高铁有赣州至深圳高铁、广州至汕尾高铁、汕尾至汕头高铁、

广州至湛江高铁，未来还将谋划建设梅州至龙川高铁、湛江至海口高铁、合浦至湛江高铁、汕头至漳州高铁、广州至河源高铁、深圳至南宁高铁等项目。

经纬点评：

预计到 2021 年广东省将实现“市市通高铁”，粤东西北也将完全进入“高铁时代”，高铁拉近了粤东西北与珠三角的距离。而 350 公里时速的高铁，更是形成以珠三角为中心的全省 1.5 小时生活圈，未来我省 21 个地级以上市陆续开通 350 公里时速高铁，必将对促进沿线地区经济社会发展和我省区域协调发展起到重要作用。

■ 新增 9 所重磅名校 助推南沙教育腾飞

来源：广州日报 2019-10-24

执信中学、林肯中学、伊丽莎白女王医院学校这些响当当的名校都要来南沙了！继港科大（广州）正式开工建设后，南沙再添重磅优质教育资源，10 月 23 日上午，南沙区举行引进国内外优质教育项目签约活动，广州市执信中学南沙学校、美国林肯中学、英国伊丽莎白女王医院学校、广州恒鑫斯坦福实验学校、英国国王学院学校（2 所）、南沙朝阳中学、英国威尔森学校（2 所）等六大优质教育项目集体落户南沙。

同时，南沙作为全国首个“教育品牌示范区”和广东首个“基础教育课程改革实验区”，大刀阔斧的教育改革正在推进，互联网+人工智能赋能南沙“智慧教育”。南沙新建 200 个智慧课堂，实现全区高中智慧课堂覆盖率 100%。据相关负责人介绍，南沙将积极利用人工智能产业高度集聚蓬勃发展的优势，通过人工智能技术构建智慧课堂，打造信息化特色，实现个性化、精准化教学和智慧管理，大力促进信息技术与教育教学的深度融合，改变教育教学的方式方法手段，实现“弯道超车”。

经纬点评：

从国家新区、自贸试验区到粤港澳大湾区，南沙战略地位不断提升，正全力打造与南沙定位相匹配的教育地位。从“智慧教育”出发实现片区弯道超车，形成国际教育新格局，进一步吸引人口进入南沙就业、落户，匹配以高端教育资源，提升整体片区的区域竞争力。

■ 广东轻工顺德珠宝产业学院揭牌

来源：佛山日报 2019-10-21

日前，广东轻工顺德珠宝产业学院揭牌仪式在顺德区郑敬诒职业技术学校（下称“郑敬诒职校”）举行。今后，该珠宝产业学院将作为校企研发珠宝新工艺、新技术的重要基地，为佛山乃至粤港澳大湾区的珠宝产业发展培养更多珠宝高端专业人才，构建珠宝产业多层次的人才培养体系。

今年 9 月，该珠宝学院共有 111 位首届学生顺利入读。根据三方协议，珠宝产业学院涵盖珠宝首饰设计、制作、鉴定、营销等专业方向，并配套珠宝产业链开设电子商务、会展旅游、数据珠宝、物流等专业。在人才培养方面，三方将共同组建“产教共融型”师资团队，创新突破现有办学体制，建立多层次、多元化的人才培养体系，为职教改革探索出一条新路。

经纬点评：

珠宝产业是顺德伦教的特色产业之一，具备一定的产业基础与底蕴。广东轻工顺德珠宝产业学院揭牌，主要涵盖珠宝首饰设计、制作、鉴定、营销，在传统生产的环节上进一步完善上下游产业链，助力珠宝产业的转型升级，提升片区产业的整体竞争力。

■ 佛科院携手埃森造型艺术学院合作办学 探索产教融合新模式

来源：佛山日报 2019-10-21

佛科院再携手德国红点奖发源地埃森造型艺术学院，将开展合作办学，为佛山培养国际化的工业设计人才。10 月 21 日，佛科院与德国埃森造型艺术学院签订合作协议。此外，当天，禅城区经促局、佛科院还与埃森造型艺术学院签订了三方合作协议，共建“中德设计智造协同创新中心”，未来三方将联合办学，采取 3+1 模式“即三年在国内，一年在国外”，未来将成立设计专业或者设计学院，发挥两校优势，探索产教融合新模式。

为何埃森造型艺术学院会选择佛科院？提姆珀校长在接受记者采访时表示，首先因为双方的设计学院有很多共同点。“两个学校的设计学院都是以实际为主。其次，在区域产业上也有很多的共同点。”埃森造型艺术学院所在的鲁尔区是重工业区，以机械制造、汽车制造为主，而佛山也是制造业大市。“这两个共同点是重要的合作基础。”曾峥则认为，两个学校能够优势互补，共同培养国际化思维的工业设计人才，推动制造业产业转型升级。

经纬点评：

近年来佛山一直处于转型升级阶段，佛山高校主动携手国外具备工业设计优势的学院联合办学，将国外优秀的产学研经验带到国内，可以将课堂上的知识有效转化到产业中，将传统理论与产业设计与生产相结合，将会为佛山的产业转型升级带来更好的推动力。

■ 顺德龙江打造 5G 智慧物商园 明年 3 月亮相

来源：佛山日报 2019-10-23

10 月 22 日，大湾区家居产业物联布局战略发布会在顺德区龙江镇举行。记者在会上获悉，顺德 5G 智慧物商园将于明年 3 月亮相顺德龙江米兰汇，届时将集合产业商贸大屏指挥中心、5G 智慧场景体验中心、AI 营销智慧展贸的于一身，为龙江这个家具产业重镇赋能。

五子连“心” 共融 5G 智慧物商园。5G 智慧物商园将为产业发展注入“强心剂”。记者在现场获悉，技术共享、人才与产业孵化、智慧供应链、物商大学、共生生态，五子连“心”，共融于 5G 智慧物商园，畅通产业发展脉络，输送源源不断的发展能量。

经纬点评：

顺德乐从、龙江家具产业历史悠久，而生产制造主要集中在龙江。近年，顺德亦着力“大家居产业”发展，致力于完善整个家具行业的横向布局，实现家具产业的全链条发展。而 5G 智慧物流是“大家居”产业中

的重要一环，让产品的进入与输出更加高效，节省成本。

■ 佛开南改扩建项目 下月初将正式通车

来源：佛山日报 2019-10-23

10 月 24 日，广东交通集团发布消息，佛开南改扩建项目已通过交工验收，将于 11 月初正式通车。这标志着粤港澳大湾区发展规划纲要落地后首个改扩建项目的圆满完成，有望破解佛开高速公路南段长久以来的出行瓶颈。

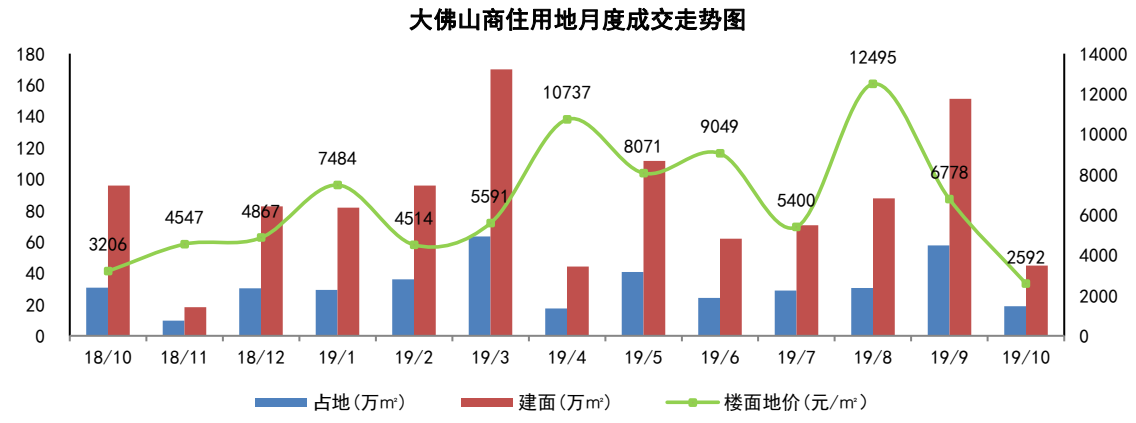
佛开南改扩建项目位于粤港澳大湾区核心区内，是国家高速公路网规划“2 纵”沈阳至海口主线的一段，起点连接佛开高速公路已扩建完成的谢边至三堡段，终点与正在扩建施工的开阳高速公路水口立交相接，全长 33.264 公里，采用高速公路技术标准建设，为 4 车道扩 8 车道的改扩建工程。

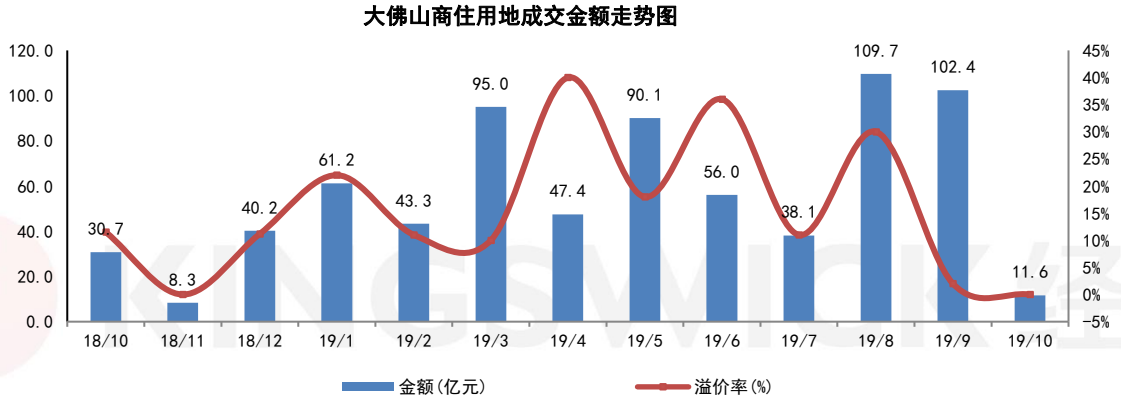
经纬点评：

项目建成通车后，将极大缓解通往粤西方向的交通压力，推动沿线及周边地区的社会经济发展，拓宽我省高速交通网络，形成高效连接的区域经济一体化空间格局，助力粤港澳大湾区互联互通，进一步加快粤港澳湾区内外部城市之间的交流与发展。

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 62 宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积 346.84 万㎡，总计容建筑面积 919.52 万㎡，总成交金额 654.8 亿元。其中 10 月份成交 6 宗，总占地面积 18.81 万㎡，总计容建筑面积 44.89 万㎡，成交金额 11.64 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	明城	2019/10/10	佛山市高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南	商服	33298.55	FAR≤2.0	66597.1	0	0	10889.1	0%	1635	1635	佛山市高明区置丰建设投资有限公司
	狮山	2019/10/12	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段	商住	16095.74	A 区：1.0＜FAR≤3.0 B 区：1.0＜FAR≤3.0	44540.34	0	0	31226	0%	7011	7011	佛山市南海海逸房地产开发有限公司
	芦苞	2019/10/16	佛山市三水区芦苞镇三水大道北 427 号	商住	62293.41	1＜FAR≤2.5	155733.525	0	0	32000	0%	2055	2055	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
	平洲	2019/10/17	佛山市南海区桂城街道佛平路北侧、一环路东侧 B12 街区	商服	15697.86	1.5≤FAR≤4.0	62791.44	0	0	14223	0%	2265	2265	广东乐居实业有限公司
	罗村	2019/10/17	佛山市南海区佛山西站核心区 3 号地块	商服	16568.1	2.0≤FAR≤4.0	66272.4	0	0	15700	0%	2369	2369	佛山市南海金智投资有限公司
	和顺	2019/10/21	佛山市南海区里水镇鲁岗村“大岗头”地段	商服	44140.32	FAR≤1.2	52968.384	0	0	12337	0%	2329	2329	佛山市南海区里水镇房地产开发公司

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

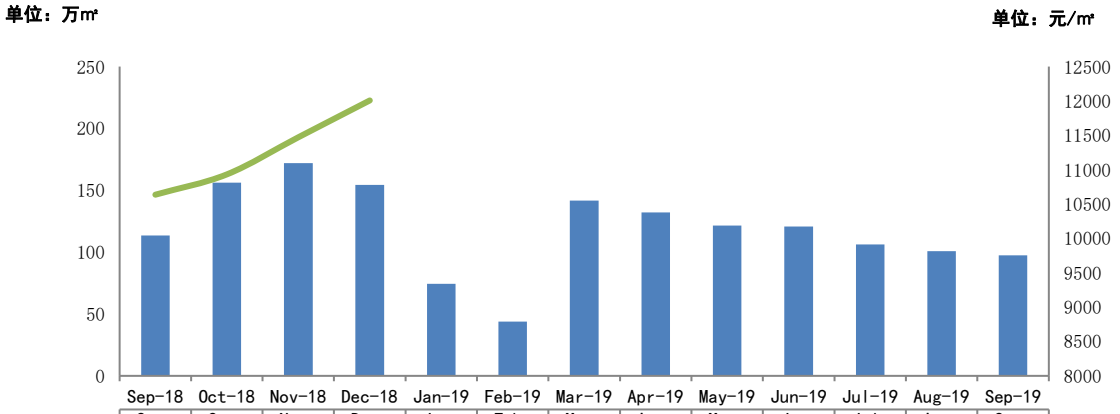
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积（万㎡）	容积率	建筑面积（万㎡）	起拍底价（亿元）	起拍楼面价（元/㎡）
佛山	南庄	2019/11/6	佛山市禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	39510.31	A 地块:≤2.6 B 地块:≤4.0	105851.466	84100	7945
	龙江	2019/11/18	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块二	商住	10159.64	1.0≤FAR≤3.0	30478.92	17087	5606
	龙江	2019/11/18	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	商住	11949.63	A 区:≤2.53	29873.4	17920	5999
	三山新城	2019/11/18	佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧地段	商住	178079.76	1.5≤FAR≤2.7	480815.352	480815	10000
	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	44381.04	1.0≤FAR≤2.5	110952.6	66600	6003
	西南	2019/11/28	佛山市三水区西南街道塘福路 1 号地块一	商住	9475.82	1.0≤FAR≤3.2	30322.624	16212	5347
	里水	2019/11/28	佛山市南海区里水镇草场居委会地段	商住	32937.45	A 区：1.0≤FAR≤3.0	91966.74	107058	11641

数据来源：经纬【中国】市场研究

五、佛山住宅：十月市场交投回暖 土拍市场表现淡静

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

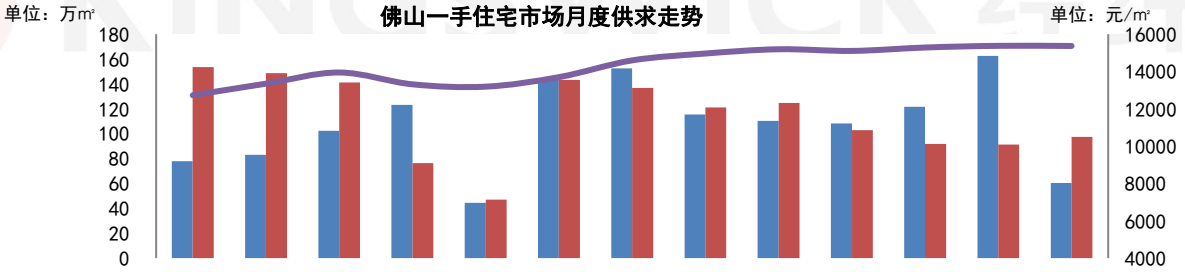


	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19
佛山成交面积	113.41	156.05	171.86	154.35	74.3	43.81	141.73	132.06	121.46	120.74	106.25	100.77	97.51
佛山成交套数	14079	18090	19832	17608	6738	3873	12812	11948	10818	10565	9341	8953	8699
佛山成交均价	10636	10931	11471	12007									

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）

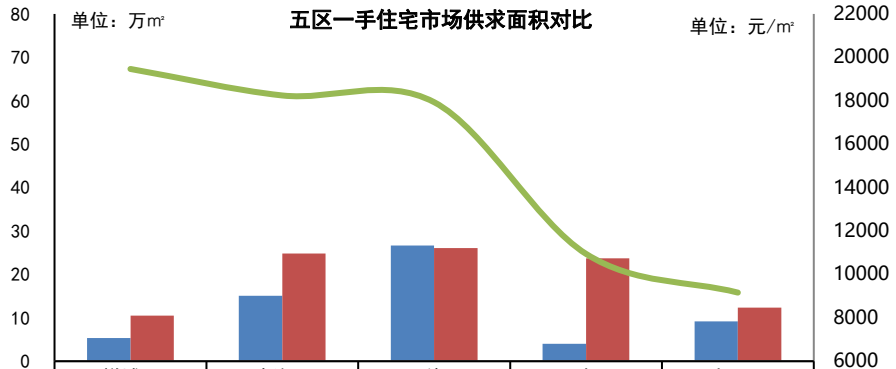
佛山一手住宅市场月度供求走势



	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
佛山新增面积	77.8	83.1	102.4	123.2	44.5	143.6	152.4	115.4	110.2	108.3	121.7	162.4	60.3
佛山成交面积	153.4	148.7	141.1	76.2	47.0	143.2	136.8	121.1	124.8	102.7	91.9	91.3	97.4
佛山成交套数	13919	12802	12051	6873	4170	12913	12330	10802	10919	9052	8176	8118	8725
佛山成交均价	12726	13347	13945	13312	13186	13697	14594	14962	15191	15102	15284	15374	15367
价格涨跌幅	7.1%	4.9%	4.5%	-4.5%	-0.9%	3.9%	6.5%	2.5%	1.5%	-0.6%	1.2%	0.5%	0.0%

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 1142 万㎡，成交 1032 万㎡，均价 14680 元/㎡）



	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增面积	5.35	15.11	26.67	4.02	9.15
成交面积	10.47	24.80	26.09	23.73	12.31
成交均价	19464	18245	17935	10947	9161

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

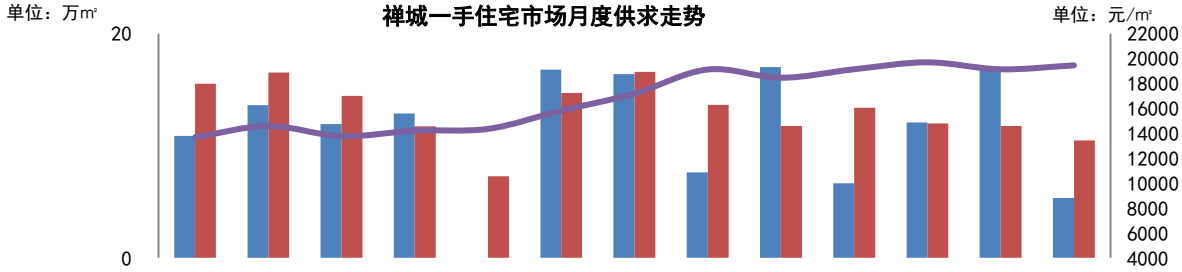
2019 年 10 月佛山市新增预售套数 5286 套，环比艰减少 63%，同比减少 25%；新增预售面积 60.29 万㎡，环比减少 63%，同比减少 23%；网签成交套数 8725 套，环比增加 7%，同比减少 37%；成交面积 97.40 万㎡，环比增加 7%，同比增加 37%；成交均价 15367 元/㎡，环比基本持平，同比上涨 21%。

KINGSWICK经纬

6.2 禅城区：土地市场已入深秋，新推货量去化率明显下滑，银十成色不足

年末房企拿地热情明显退却，禅城土地供求两端持续吹冷风。南庄于永才地块一波三折，二度提价挂牌，最终仍是临时撤拍。预计禅城年底将难有商住地块推出，大概率留待明年再上市。

而在楼市表现方面，禅城新推货量虽有所回升，但项目多采取自然推售形式入市，使得整体去化率下滑至 33%，银十成色不足。普君新城华府 II 追高市场价首开，凭借中心地段得到本地客户支撑，去化表现尚可。而此前热销的信业阳光城檀悦月内二度自然加推楼王单位，均价位居于片区高位，去化率出现明显回落。此外，禅城近期预售审批节奏放缓，迫使部分项目如朝安金茂悦、美的时光的推货计划一再延后，年末扎堆推新可能性增大。



	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
禅城新增面积	10.9	13.6	11.9	12.9	0.0	16.8	16.4	7.6	17.0	6.7	12.1	16.9	5.3
禅城成交面积	15.5	16.5	14.5	11.7	7.3	14.7	16.6	13.7	11.8	13.4	12.0	11.8	10.5
禅城成交套数	1297	1365	1227	1006	634	1253	1445	1157	958	1121	975	980	874
禅城成交均价	13688	14590	13769	14220	14359	15824	17198	19134	18468	19152	19709	19148	19464
价格涨跌幅	3.3%	6.6%	-6%	3%	1.0%	10.2%	8.7%	11.3%	-3.5%	3.7%	2.9%	-2.8%	1.7%

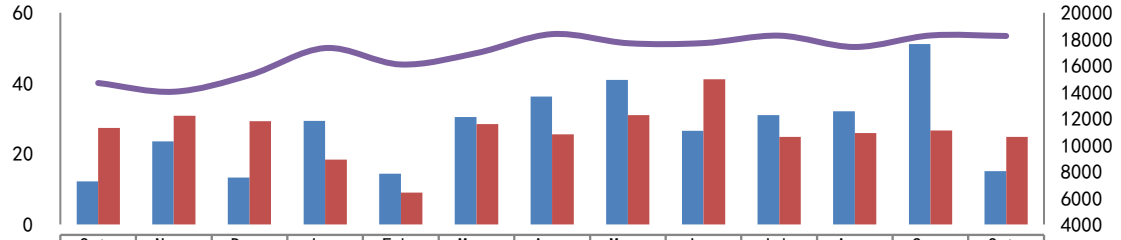
数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区："银十"整体市场供求回落　土拍市场略显冷清

十月，南海区一手供应面积仅 15.11 万㎡，环比下降超 70%，一手网签亦有小幅下降。"银十"期间，全区共三个纯新项目迎来首次开卖，包括大沥时代天韵、和顺阅海以及千灯湖保利天悦，其中保利天悦首推 4 栋一梯，面积涵盖 122-125 ㎡三房、141 ㎡四房，均价 34000-38000 元/㎡带装修发售，当日售罄，备受热捧。

十月南海区土拍市场跌宕起伏，拟出让的 3 宗商住地，其中狮山博爱湖地块以及三山新城熔断地块均以流拍收场，全月仅官窑地块底价成交，土拍市场表现冷清。而十一月，南海区拟出让 3 宗商住地，分布在桂城三山新城、西樵听音湖以及里水金沙洲。

单位：万㎡　　南海一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



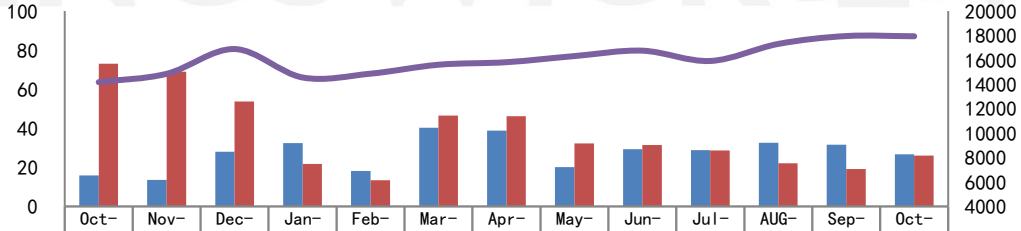
	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19
南海新增面积	12.2	23.5	13.3	29.3	14.4	30.4	36.2	41.0	26.5	31.0	32.0	51.1	15.1
南海成交面积	27.4	30.8	29.2	18.3	9.0	28.5	25.6	31.0	41.1	24.8	25.9	26.6	24.8
南海成交套数	2542	2851	2564	1711	782	2510	2325	2710	3519	2139	2274	2336	2167
南海成交均价	14689	14031	15285	17331	16089	16953	18386	17699	17706	18270	17411	18284	18245
价格涨跌幅	2.6%	-4.5%	9%	14%	-7.2%	5.4%	8.5%	-3.7%	0.0%	3.2%	-4.7%	5.0%	-0.2%

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：整体交投有所回暖 网签均价维持平稳

十月整体市场表现有所回暖，成交量大幅增多；新增供应方面，整个十月获批预售量约 26.7 万㎡，较上月有小幅减少。目前市场大部分项目以余货持销及自然加推为主，推货节奏相对保守。土拍方面亦显淡静，未有重点商住地成交情况。

单位：万㎡　　顺德一手住宅市场月度供求走势　　单位：元/㎡



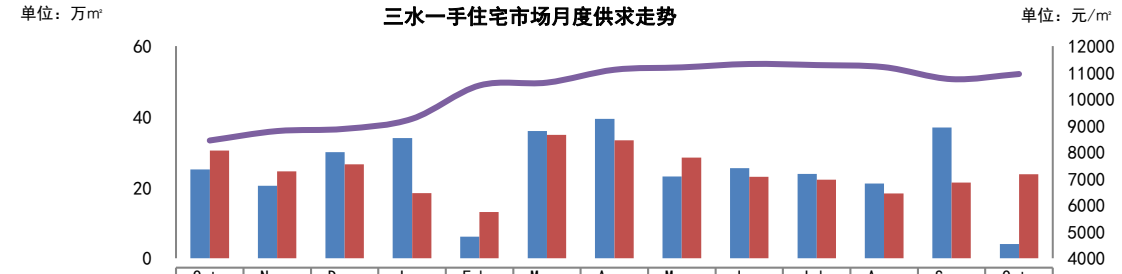
	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	AUG-19	Sep-19	Oct-19
顺德新增面积	15.8	13.7	27.9	32.5	18.2	40.3	38.8	20.1	29.2	28.7	32.6	31.5	26.7
顺德成交面积	73.1	69.0	53.7	21.7	13.4	46.6	46.1	32.2	31.4	28.6	22.2	19.2	26.1
顺德成交均价	14178	14862	16889	14561	14874	15605	15812	16312	16756	15913	17309	17953	17935
价格涨跌幅	1.3%	4.0%	13.6%	-14.5%	2.1%	4.9%	1.3%	3.2%	2.7%	-5.0%	8.8%	3.7%	-0.1%

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：一手网签持续回暖 新增供应量暴跌

本月三水一手网签量再有增多，环比增加 11%，整体市场交投有所回暖，而新批预售量则遭遇“滑铁卢”，整个十月，全区仅 3 盘获批新增面积约 4 万㎡，环比减少近 9 成，主要受国庆前夕大部分项目就连获批预售，导致本月预售量骤减；据不完全统计，本月三水区仅 8 次推新，全部为旧盘加推，近期未见新盘有相关动作，步入 11 月多盘或将加重优惠力度，推出部分特价单位甚至降价出货；另外，土拍市场方面，仍然表现冷清，

十月仅 1 宗位于芦苞的商住地成交，由恒福兴达底价夺得；而挂牌方面，西南挂牌 1 宗近万平的商住地，进入下半年，佛山土拍市场表现可谓一般，开发商拿地意愿不强烈导致已有多宗地块未能如期出让，目前市场环境表现相对较为紧张。

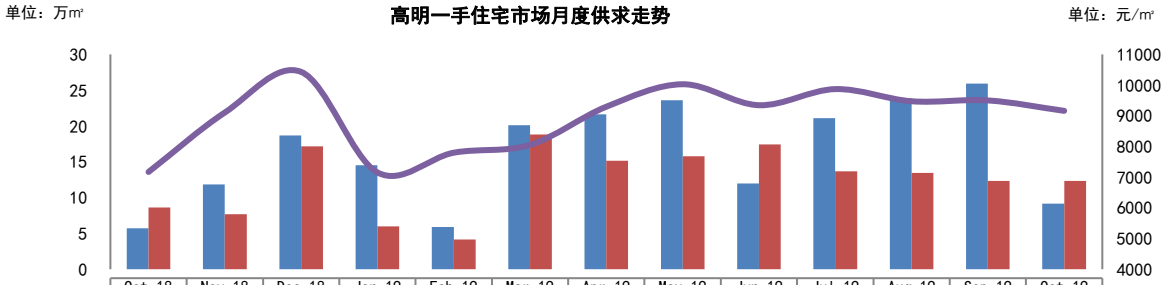


	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19
三水新增面积	25.1	20.5	30.0	34.0	6.1	36.0	39.4	23.1	25.5	23.8	21.1	37.0	4.0
三水成交面积	30.4	24.6	26.5	18.4	13.1	34.9	33.4	28.5	23.1	22.2	18.4	21.4	23.7
三水成交套数	3093	2308	2583	1761	1261	3399	3206	2700	2181	2098	1752	2034	2273
三水成交均价	8440	8796	8879	9257	10515	10622	11108	11197	11325	11284	11206	10754	10947
价格涨跌幅	-3.7%	4.2%	1.0%	4.0%	13.6%	1.0%	4.6%	0.8%	1.1%	-0.4%	-0.7%	-4.0%	1.8%

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：整体市场成交表现平稳 三盘推新整体去化不足四成

十月高明整体交投仍然维持相对平稳，据不完全统计，仅有三盘推新，其中作为纯新项目的鑫苑城首开，当日去化达五成，但全区推新整体去化一般；土拍市场方面，土拍节奏明显放缓，仅 1 宗明城的商服地底价出让，零挂牌商住地；预计未来推新节奏或会加快，但大体仍维持低速平稳为主，另外，受大环境紧张影响，不排除部分楼盘或需达年终回款目标等而选择加大促销力度。



	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
高明新增面积	5.7	11.8	18.7	14.5	5.9	20.1	21.6	23.6	12.0	21.1	23.8	25.9	9.2
高明成交面积	8.6	7.7	17.2	6.0	4.2	18.8	15.1	15.8	17.4	13.7	13.5	12.3	12.3
高明成交套数	762	648	1529	556	404	1770	1396	1410	1588	1269	1282	1181	1145
高明成交均价	7169	9106	10430	7154	7797	8051	9296	10028	9344	9869	9473	9500	9161
价格涨跌幅	-1.9%	27.0%	14.5%	32.0%	9.0%	3.3%	15.5%	7.9%	-6.8%	5.6%	-4.0%	0.3%	-3.6%

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

6.7 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	8	820	33%
南海区	6	1122	47%
顺德区	4	663	57%
三水区	8	958	18%
高明区	3	584	37%
合计	**29**	**4147**	**38%**

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	旧城区	碧桂园岭南盛世	2019/9/10	崇贤 2 座（T3）	78	四房	130-147	21500-24000	持平	带装修	验资 99 折 x 冻结 99 折 x 准签 99 折 x 一次性 97 折	71	91%
禅城	旧城区	保利同济府	2019/9/21	1 座	204	三房 四房	94 112	25000-28000	持平	带装修	分期三个月冻结升级 95*冻结 98*一次性 99 折/分期六个月冻结升级 95*冻结 99*一次性 99 折（不含准签）	126	62%

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	绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/9/21	24 座	84	四房	130-133 166	15000-15500	-1000	毛坯	按揭 99 折*开盘 99 折*准签 99 折	10	12%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2019/9/21	湖田路 7 号二座	84	三房 四房	129 143	17000	持平	毛坯	开盘优惠 97 折、诚意登记 98 折、准签 98 折、促销优惠 99 折	20	24%
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019/9/27	4 座	156	三房 四房	91、101 132	16600-17500	1150	带装修	认筹 99 折、开盘 99 折、准签 99 折	94	60%
禅城	旧城区	龙湖越秀傲云	2019/9/28	2 座 03/04 单位	32	复式四房	复式四房/108	28000-29000	持平	带装修	认筹 97 折，开盘 98 折	12	38%
南海	桂城	保利和悦滨江	2019/9/11	9/10 座部分单元	270	三房 四房	91-112 139-145	24000-28000	持平	带装修	诚意登记 99 折*认筹 98 折*准签 99 折	76	28%
南海	平洲	富丰君御	2019/9/21	18 座	93	三房 四房	92 140-142	23000-25000	持平	毛坯	诚登 99 折、准签 99 折	18	19%
南海	大沥	美的玖峰广场	2019/9/28	1 座	168	三房 四房	93 118	21000-23000	持平	带装修	认筹 98 折*开盘 98 折*准签 99 折	87	52%
南海	里水	时代家	2019/9/21	3 栋	180	三房 四房	82-85 118-128	18500-21000	-3000	带装修	认筹冻结 10 万 9 折	54	30%
南海	狮山	新城璟城	2019/9/20	8 栋	132	三房 四房	97 115	15800-17400	持平	带装修	96 折*99 折*98 折	64	48%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/9/7	10 座双数层	46	三房 四房	99 122-123	12000-12500	持平	带装修	95 折*98 折*98 折+送车位	25	54%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/9/13	10 座单数层	46	三房 四房	99 122-123	12000-12500	持平	带装修	95 折*98 折*98 折+送车位	22	48%

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	合景阳光城领峰	2019-10-1	B1 座	88	三房	三房/88-109	13000-15000	-2000	毛坯	认筹 98 折，99 折，国庆限时 98 折	5	6%
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019-10-1	G7 座	191	三房四房	三房/92-103四房/133	18000-19000	1400	带装修	3 周年 99 折，认筹 99 折，准签 99 折，到访及推荐 99 折，团购 92 折	50	26%
禅城	旧城区	龙湖越秀傲云	2019-10-1	2 座 02/05 单位	32	复式四房	复式四房/110	28000-29000	持平	带装修	认筹 97 折，开盘 98 折	6	19%
禅城	奇槎	世茂望德	2019-10-14	3 座	99	复式四房	复式四房/114、122	24000-26000	1000	毛坯	冻结 5 万锁单位	30	30%
禅城	旧城区	普君新城华府 II	2019-10-18	3 座	174	三房四房	96 103、126	24000-28000	——	带装修	权证 99 折、冻结 98 折、开盘 99 折（开盘折扣优惠仅限 10 月 18 日）、准签 99 折、一次性/按揭 98 折	80	46%
禅城	南庄	金地海逸悦江	2019-10-23	13 座	69	三房四房	三房/95四房/142	14500	200	毛坯	认筹 98 折，开盘 98 折，准签 98 折	43	62%
顺德	千灯湖	保利天悦	2019/10/30	4 座 1 梯	81	三房四房	124-125 141	34000-38000	持平	带装修	99 折*99 折*98 折	81	100%
南海	和顺	阅海	2019/10/20	4、6、7 栋	361	三房四房	89-91 136-156	16800-17500	持平	带装修	诚意登记 99 折*认筹 99 折*开盘 98 折*付款折扣(一次性 98/按揭 99)	112	31%
南海	大沥	时代天韵	2019/10/26	1 栋、5-2 栋	266	三房四房	97-99 118-143	22000-28000	持平	带装修	99 折*96 折*一次性额外 92 折	120	45%
南海	小塘	雅居乐新地	2019/10/1	8 座 03/04 户型双数层	34	四房	145	17000-18000	持平	带装修	98 折*98 折*98 折，已认筹的多一个 98 折	12	35%

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
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/10/9	7 栋、17 栋	244	三房 四房 五房	98-101 114-129 142-143	16000-17000	持平	带装修	登记 99 折*认筹 99 折*开盘 99 折*按揭 99 折*一次性 98 折	158	65%
南海	听音湖	弘阳·时光天樾	2019/10/30	10 座	136	三房 四房	97-98 124	13000-15000	-1000	带装修	现场折扣VIP登记客户97折、开盘 97 折、准签 98 折	40	29%
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/10/1	四期 8、13 座	128	三房	99	16000-18000	——	单合同带装修	全线 92 折	5	4%
顺德	大良	华侨城天鹅堡	2019/10/20	3 座、4 座	252	三房 四房	121 171	18000-21000	——	单合同毛坯	开盘 96 折	202	80%
顺德	乐从	保利天寰	2019/10/20	3 栋	182	三房 四房	102-119 129	17700-19300	——	单合同带装修	诚意登记 99 折*认筹 98 折*准签 99 折 其他折扣：一次性 98 折，按揭 99 折，公积金没有此折扣，若选用分期付款则 99 折	109	59%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/10/25	名钻 1 座	101	三房	88	9500-10000	-2500	单合同带装修	认购 94，额外 99，准签 97，一次性 95	63	52%
三水	白坭	恒大山水龙盘	2019/10/1	32 座	120	四房	120-122	7800-9300	-700	带装修	国庆额外 97 折，员工价 8XXX 元/㎡起	20	17%
三水	三水新城	旭辉江山	2019/10/1	27 座	208	三房 四房	89-106 117	11500-12000	-800	带装修	暂无折扣信息	40	19%
三水	江南新区	御江南	2019/10/1	27 座	124	三房 四房	97-101 123	9200-9400	-200	毛坯	暂无折扣信息	3	2%
三水	三水新城	旭辉城	2019/10/1	31 座	60	三房 四房	89-113	10800-11500	——	带装修	暂无折扣信息	20	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
三水	三水新城	华远远洋·海蓝城	2019/10/12	6 座（部分单元）	32	三房 四房	92 116	12500-13000	——	带精装	暂无折扣信息	10	31%
三水	河口片区	恒大郦湖城	2019/10/12	40 座（01-02/05-08 单位）	174	三房 四房	95-96 121-122	8200-9500	1500	带装修	98 折*97 折*96 折	7	4%
三水	河口片区	恒大郦湖城	2019/10/26	39 座(96 方)	116	三房	96	8200-9500	——	带精装	一次性 98 折*按揭 99 折*渠道 98 折*特殊折扣 97 折	16	14%
三水	白坭	恒大山水龙盘	2019/10/26	37 座	124	三房	87-92	8200-9500	——	带精装	97 折*97 折*98 折	58	47%
高明	西江新城	保利玥府	2019/10/1	19 座	128	三房 四房	99-109 116	11700-12000	-500	带装修	认购 99 折、 准签 99 折、 开盘 99 折	13	10%
高明	荷城	保利西山林语	2019/10/7	5、8 座	96	三房 四房	104 130-140	8500-9700	——	带装修	冻结 99 折、认购 99 折	21	22%
高明	西江新城	鑫苑城	2019/10/20	8 栋/9 栋 17 栋/18 栋 /21 栋/22 栋	360	三房 四房	90-102 121-140	9000-10000	——	毛坯	5 万抵 10 万+99 折*98 折	180	50%
住宅重点开盘合计推货量：4147 套								合计成交量（开卖当日）：1558 套				推售率： 38%	

（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	9	1307
南海区	12	1883
顺德区	6	570
三水区	14	2146
高明区	12	1794
合计	**53**	**7700**

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	2019-11 月	碧桂园岭南盛世	3 座（崇宁）	104	90-147	22000-24000/带装修	吹风价
	旧城区	2019-11 月	朝安金茂悦	一期 6/7 座	365	99-136	24000-28000/带装修	吹风价
	奇槎	2019-11 月	中粮珑湾祥云	2 座	60	172	28000-31000/带装修	吹风价
	奇槎	2019-11 月	绿城桂语兰庭	3 座（高层） 4、5、14 座（叠墅）	214	洋房：109、145 叠墅：142-169	洋房 25000-28000/部分带装修	吹风价
	奇槎	2019-11 月	世茂望德	6 座	100	93-104	23000-24000/毛坯	吹风价
	绿岛湖	2019-11 月	佛山半岛	13 座	41	225、293	28000-30000/带装修	吹风价
	绿岛湖	2019-11 月	保利中交大都汇	一期 B6 座	135	85-130	——	带装修
	南庄	2019-11 月	美的时光	1 座	150	90-115	——	带智能装修

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
	南庄	2019-11 月	金地海逸悦江	7、8 座	138	82-142	13000-15000/毛坯	吹风价
南海	平洲	2019 年 11 月	龙光天曜	1 座	145	92-100	24000-27000/带装修	——
	平洲	2019 年 11 月	越秀星汇瀚府	9、10 栋	243	74-144	24000-28000/带装修	——
	千灯湖	2019 年 11 月	保利天悦	4 座 2 梯	81	122-141	33000-37000/带装修	——
	大沥	2019 年 11 月	时代天韵	5 栋 1 座	110	114-142	23000-27000/带装修	——
	大沥	2019 年 11 月	合生悦公馆	1、2 座	128	92-117	20000-22000/带装修	——
	狮山	2019 年 11 月	保利茉莉公馆	8 座	120	98-143	15000-17000/带装修	——
	狮山	2019 年 11 月	弘阳博爱湖一號	联排别墅	66	260-360	——	——
	狮山	2019 年 11 月	新城璟城	23、24 栋	256	120-143	15000-17000/带装修	——
	小塘	2019 年 11 月	首创禧悦台	4 栋	96	96-135	16000-18000/带装修	——
	松岗	2019 年 11 月	海逸桃花源记	36 栋	128	91-116	12000-14000/毛坯	——
	丹灶	2019 年 11 月	美的翰湖苑	22 座	150	90-111	12000-14000/带装修	——
	西樵	2019 年 11 月	奥园誉峯	1、7、8 座	360	90-128	14000-15000/带装修	——
顺德	乐从	2019 年 11 月	华润置地悦里	8 栋	128	建面 93-145	19000-22000/建面带装修	——
	大良	2019 年 11 月	华侨城天鹅堡	1 座	128	建面 121-172	18500-21500/建面毛坯	——
	大良	2019 年 11 月	电建洺悦华府	1/10/16 座	88	建面 140-143	18000-22500/建面带装修	——
	大良	2019 年 11 月	美的绿城凤起兰庭	16 座	52	建面 144-185	24000-25000/建面毛坯	——
	大良	2019 年 11 月	金茂碧桂园正荣府	院墅	38	建面 340-430	21000-23000/建面毛坯	——
	大良	2019 年 11 月	顺德未来城	5 栋	136	建面 125-141	24000-25000/建面带装修	——
三水	江南新区	2019-11 月	御江南	十六区 28/29 座	248	96-124	9200-9500/毛坯	——
	云东海片区	2019-11 月	恒大云东海	24 座	30	92-116	9700-11000/带装修	——
	大塘	2019-11 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
	大塘	2019-11 月	时代倾城	10 栋	144	95-128	7200-8500/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
	大塘	2019-11 月	月亮湖颐景园	29/30 座	40	121.00	8500-8800/带装修	吹风价
	河口片区	2019-11 月	常乐府	5 座	248	90-120	12000-13000/带装修	——
	西南中心区	2019-11 月	博雅滨江	14 座	264	113-130	9500-10000/毛坯	——
	云东海片区	2019-11 月	碧桂园翡翠山	六区 3 座	188	104-128	10000-11000/带装修	——
	三水新城	2019-11 月	旭辉江山	21 座	248	88-116	12500-13000/带装修	——
	三水新城	2019-11 月	融创·浅水湾	6 座	112	89-113	13000-13200/部分带装修	吹风价
	白坭	2019-11 月	恒大山水龙盘	38 座	124	92-128	8200-9500/带装修	吹风价
	河口片区	2019-11 月	招商樾园	17 座	116	95-119	12000-13500/带装修	吹风价
	三水新城	2019-11 月	华远远洋·海蓝城	13 座	128	91-116	9000-10200/毛坯	吹风价
	河口片区	2019-11 月	新城招商·誉府	13 座	128	96-117	10400-11000/带装修	吹风价
高明	更合	2019-11 月	绿地拾野川	C 区 53-60 座，别墅	64	95-160	22000/带装修	——
	杨和	2019-11 月	敏捷三和府	5 座	88	94-128	8000-8300/带装修	吹风价
	荷城	2019-11 月	嘉云华府	3 座	70	100-101	——	——
	西江新城	2019-11 月	美的明湖	二期 9/10 座	248	106-132	11500-12000/带装修	吹风价
	荷城	2019-11 月	高明·中梁首府	4 座	42	140	8000-8200/带装修	——
	西江新城	2019-11 月	东山佳园	1/2/3 座	160	88-128	8500-9000/毛坯	——
	西江新城	2019-11 月	保利玥府	20 座	128	100-117	11900-12600/带装修	——
	杨和	2019-11 月	金鹭湾广场	6/7 座	418	复式 63-88	7500-8900/可选带装修	吹风价
	杨和	2019-11 月	欧浦花城	环湖花径 39 座/40 座	216	96-137	5800-6500/毛坯	——
	杨和	2019-11 月	云山诗意	12 座	64	88-111	7500-8300/带装修	吹风价
	荷城	2019-11 月	卓越金科集美江湾	3 座	88	87-117	8300-8900/毛坯	——
	明城	2019-11 月	金科集美天辰湾	9 座	208	96-122	7500-8200/带装修	——
合计					约 7700 套			

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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	顺德	碧桂园凤凰湾	89075	547	60036	14837
2	禅城	信业阳光城檀悦	44030	202	23960	18376
3	南海	保利茉莉公馆	34602	175	20455	16916
4	三水	旭辉江山	32598	265	25806	12632
5	南海	时代水岸	30340	109	11854	25594
6	顺德	华侨城天鹅堡	20949	77	10322	20296
7	南海	时代领峰	20917	87	10930	19137
8	顺德	保利天寰	19866	85	9972	19921
9	顺德	顺德华侨城	19714	31	8224	23971
10	南海	恒大悦府	17293	71	7853	22020
11	南海	碧桂园·君临壹品	16719	120	14007	11936
12	禅城	金茂绿岛湖	16108	58	9109	17684
13	禅城	合景新鸿基泷景	16097	65	8033	20039
14	南海	宏宇天御江畔	15820	71	7468	21184
15	三水	旭辉城	15411	132	12504	12325
16	顺德	龙光天瀛	15317	57	6786	22570
17	顺德	顺德龙光玖龙府	15226	97	10042	15162
18	南海	祈福南湾半岛	15196	71	8998	16889
19	禅城	文华郦苑	14847	69	6732	22054
20	南海	新城璟城	13855	79	8500	16301
合计			483980	2468	281591	17187

（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