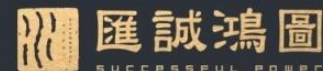




# 佛山市房地产市场周报

## 第13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13周市场概述

SUCCESSFUL POWER

### ◆ 土地市场：

第13周，推地节奏持续放缓，仅一宗商住地挂牌，该地块毗邻杏坛西山小学；中海击退多家房企，如愿首进北滘。

### ◆ 住宅市场：

第13周，合计29个项目供应4403套住宅；

第13周，整体网签量价齐升；

第13周，保利天寰网签263夺魁。



# 一、市场资讯

## 禅城三水相继召开政府工作会议，其中禅城2019年预投20.3亿建设奇槎、绿岛湖、澜石，此外佛山重提要重点发展三龙湾

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	——	2019/3/25	顺德土地新政：住宅建设用地须1年内开工、4年内竣工
	——	2019/3/26	5月1日正式执行，佛山五区物业指导价不超过2.7元/m <sup>2</sup> ·月
规划	——	——	广湛铁路拟在新机场设站点
	——	2019/3/26	佛山2019拟供商住地527万m <sup>2</sup>
市场	工作会议	2019/3/27	文旅产城共融提质 打造高质量发展新西樵
		2019/3/28	禅城2019年预计投20.3亿建设奇槎、绿岛湖、澜石
		2019/3/28	全力推动城市三水高质量发展 同频共振全力服务发展大局
		2019/3/28	南海2019土地推介会：推205宗地，商住90项，北约、石肯四村整村改造
		2019/3/29	佛山将投超3300亿建设“三龙湾”
		——	2019/3/29



## 二、土地市场

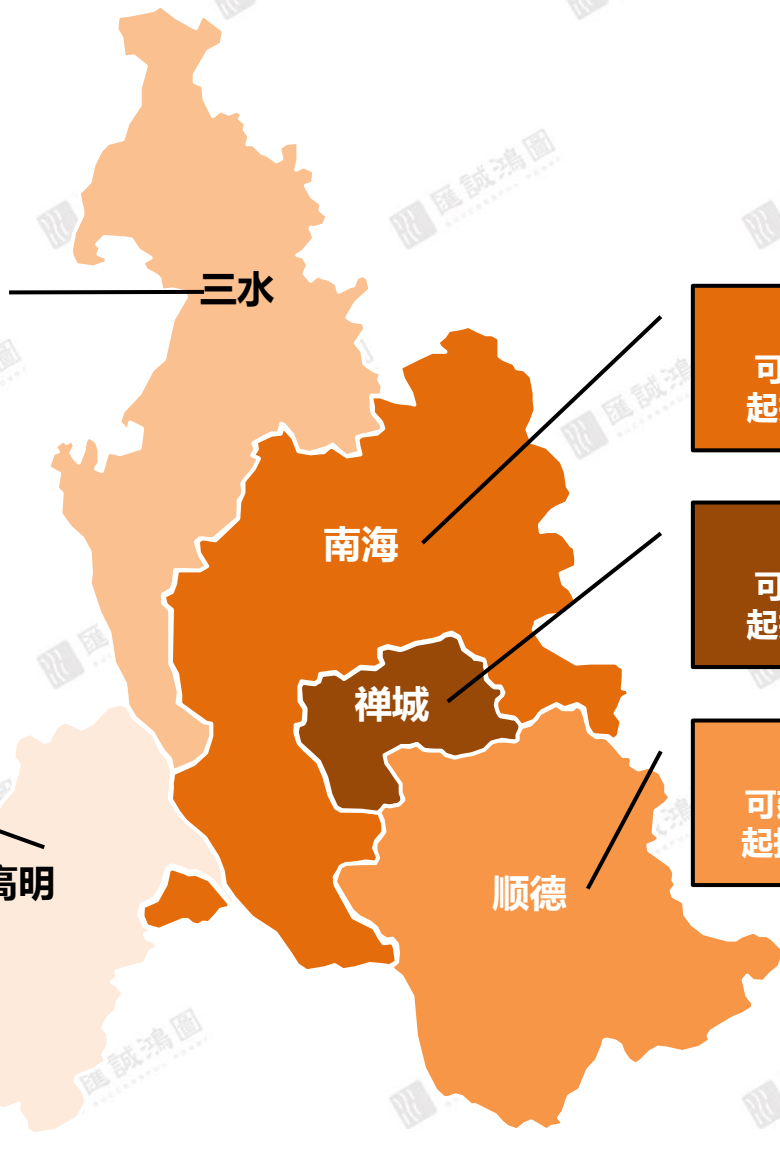
# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

仅一宗商住地挂牌，位于顺德西部生态产业区启动区商务配套区，该地块北面为恒大江湾和西山小学

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

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



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> )
——	——	——

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> )
——	——	——

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

供应1宗  
可建建面14.54万m<sup>2</sup>  
起拍均价5000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> )
杏坛西部产业区地块	14.54	5000

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】

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



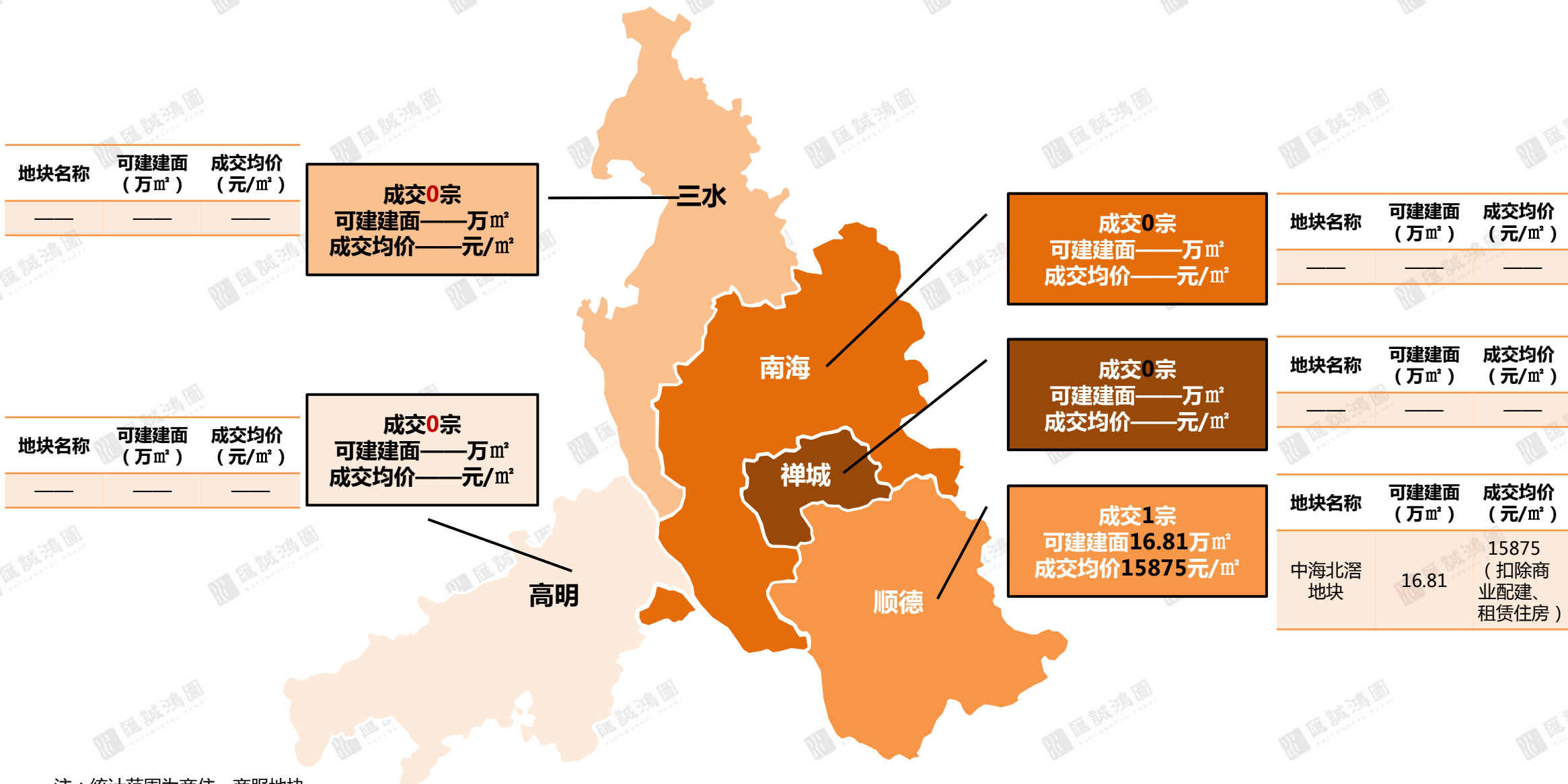
## 2019年第13周佛山房地产市场土地出让一览表

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
顺德	杏坛	2019/3/26	TD2019(SD)WG0009	顺德区杏坛镇顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块	商住	7.27	14.54	72712	2019/4/25
南海	西樵	2019/3/27	TD2019(NH)WG0006	南海区西樵镇纺织产业基地84.3814亩地块	工业	5.63	14.06	5063	2019/4/26

# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周中海以总价18.5亿+商业配建3.06万m<sup>2</sup>+租赁住房2.1万m<sup>2</sup>首进北滘



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】

SUCCESSFUL POWER



## 2019年第13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
顺德	北滘	TD2019(SD)XG0001	顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块	商住	7.63	16.81	184962万元 +30633m <sup>2</sup> 商业 配建+2.1万m <sup>2</sup> 租赁住房	中海	15875元/m <sup>2</sup> (扣除商业配建、租赁住房)	2019/3/26
顺德	杏坛	TD2019(SD)WG0005	顺德区杏坛镇顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-B-07-1地块	工业	3.33	10.00	3550	广东东立新材料科技股份有限公司	355	2019/3/25
顺德	大良	TD2019(SD)WG0006	顺德区顺德科技工业园A区南-12地块	工业	4.41	13.23	4978	广东莱尔新材料科技股份有限公司	376	2019/3/29

# 【周重点成交地块一】

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

## TD2019(SD)XG0001号地块

**成交时间：2019-3-26**

**地块性质：商住**

**占地面积：7.63万m<sup>2</sup>**

**容积率：A区：2.8，B区：2.9**

**建筑面积：16.81万m<sup>2</sup>**

**出让底价：184962万元**

**成交总价：184962万元**

**商业配建建面：30633m<sup>2</sup>**

**自持租赁住房建面：2.1万m<sup>2</sup>**

**楼面地价：15875元/m<sup>2</sup>（扣除商**

**业配建、自持租赁住房）**

**竞得者：中海**

**地块位置：顺德区北滘镇林上南路西南  
侧、同福路北侧地块**



# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER





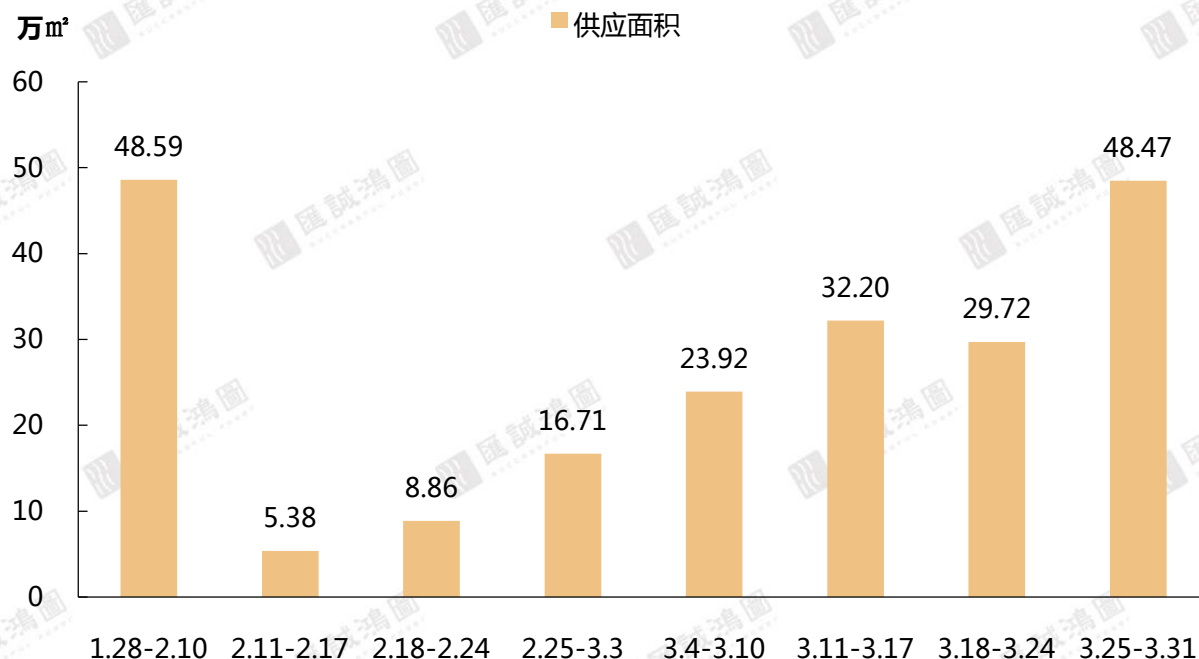
# 三、住宅整体市场

# 【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

供应大幅增加，为四月开盘做准备；有四个项目首拿住宅预售；三水、顺德多盘发力

### 2019年第13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13周	29个	4403套	48.47万m²
环比	+107%	+76%	+63%

### 第13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	禅城	国瑞升平	364	19683.99
2	三水	时代倾城	276	28402.74
3	高明	绿地拾野川	254	31895.36
4	三水	龙光碧桂园悦府	248	26398.67
5	三水	旭辉江山	240	23988
6	三水	中南远洋漫悦湾	240	24735
7	顺德	保利碧桂园悦公馆	216	29924.64
8	顺德	康格斯花园	209	23470.07
9	顺德	保利天寰	186	23474.43
10	顺德	泰禾佛山院子	176	27652.26

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【住宅供应面积段】

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



佛山全市住宅主力供应面积段为85-95m<sup>2</sup>、110-130m<sup>2</sup>

2019年第13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	299	13	100	72	40	44	31	0	599	14%	159%
南海	0	0	104	0	86	31	32	0	253	6%	-79%
顺德	0	58	584	184	355	389	189	20	1779	40%	579%
三水	0	2	426	348	412	68	0	0	1256	29%	64%
高明	0	0	4	52	356	34	54	16	516	12%	1513%
总计	299	73	1218	656	1249	566	306	36	4403	100%	76%
占比	7%	2%	28%	15%	28%	13%	7%	1%	100%		
环比	—	1117%	235%	20%	69%	-26%	394%	38%	76%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 2019年第13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> )
2019/3/25	和丰颖苑	南海-丹灶	11栋	住宅	29	3007.47	<b>11399</b>
2019/3/25	和丰颖苑	南海-丹灶	12栋	住宅	32	3312.6	<b>11180</b>
2019/3/27	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海-西樵	45栋	住宅	126	17198.4	<b>11890</b>
2019/3/28	樵悦名居	南海-西樵	3座	住宅	64	5643.76	
<b>2019/3/28</b>	<b>碧桂园君临壹品</b>	<b>南海-九江</b>	<b>3座</b>	<b>住宅</b>	<b>2</b>	<b>255.86</b>	<b>13100</b>
2019/3/25	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	臻悦2栋	住宅	108	15397.6	
2019/3/26	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	比邻苑10栋	住宅	174	17238.7	<b>14032</b>
<b>2019/3/27</b>	<b>润汉幸福汇</b>	<b>顺德-伦教</b>	<b>1座</b>	<b>住宅</b>	<b>116</b>	<b>15149.4</b>	
2019/3/28	康格斯花园	顺德-大良	3座,2座,1座	住宅	209	23470.1	<b>15955</b>
2019/3/28	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	臻悦1栋	住宅	108	14527.1	
<b>2019/3/28</b>	<b>电建洺悦半岛</b>	<b>顺德-勒流</b>	<b>1座</b>	<b>住宅</b>	<b>64</b>	<b>7277.95</b>	<b>17801</b>
2019/3/29	泰禾佛山院子	顺德-佛山新城	14栋,15栋	住宅	176	27652.3	
2019/3/29	博澳城	顺德-勒流	6座,5座	别墅	20	5833.49	
2019/3/29	招商曦岸	顺德-陈村	14座	住宅	174	15969.2	
2019/3/29	中海云麓公馆	顺德-龙江	21座,22座	住宅	72	10363.3	
2019/3/29	保利天寰	顺德-佛山新城	2号楼	住宅	186	23474.4	

# 【住宅供应市场】

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



## 2019年第13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> )
2019/3/25	新鸿基泮景	禅城-佛山新城	二座	住宅	155	17930.4	<b>19353</b>
2019/3/26	国瑞升平	禅城-旧城	南堤路6号二座	住宅	364	19684	
<b>2019/3/29</b>	<b>龙湖越秀傲云</b>	<b>禅城-旧城</b>	<b>三座</b>	<b>住宅</b>	<b>80</b>	<b>9054.8</b>	
2019/3/28	恒大山湖郡	高明-明城	108座,107座	别墅	4	1091	
2019/3/28	国邦御林湖	高明-西江新城	2座	住宅	120	15479.7	
2019/3/28	绿地拾野川	高明-更合	C区1-16座	别墅	128	16283	
2019/3/28	绿地拾野川	高明-更合	C区20-34座	别墅	102	12641.4	
2019/3/28	绿地拾野川	高明-更合	C区17-19座	别墅	24	2970.97	
2019/3/29	招商熙园	高明-荷城	13座、14、15座	住宅	66	8520.05	
2019/3/29	中梁首府	高明-荷城	12座	住宅	72	9255.72	
2019/3/27	汇信华府	三水-北江新区	28座	住宅	44	4095.6	
2019/3/27	汇信华府	三水-北江新区	21座	住宅	72	10103.6	
2019/3/27	龙光碧桂园悦府	三水-乐平	5座	住宅	124	13199.8	<b>11397</b>
2019/3/28	时代倾城	三水-大塘	9栋	住宅	132	13192.7	
2019/3/28	时代倾城	三水-大塘	10栋	住宅	144	15210	
2019/3/28	旭辉江山	三水-三水新城	20座	住宅	240	23988	<b>12700</b>
2019/3/28	美的雅居乐旭辉常乐府	三水-北江新区	9座	住宅	136	13274.3	
2019/3/29	龙光碧桂园悦府	三水-乐平	4座	住宅	124	13198.9	<b>10338</b>
2019/3/29	中南远洋漫悦湾	三水-三水新城	10座	住宅	240	24735	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

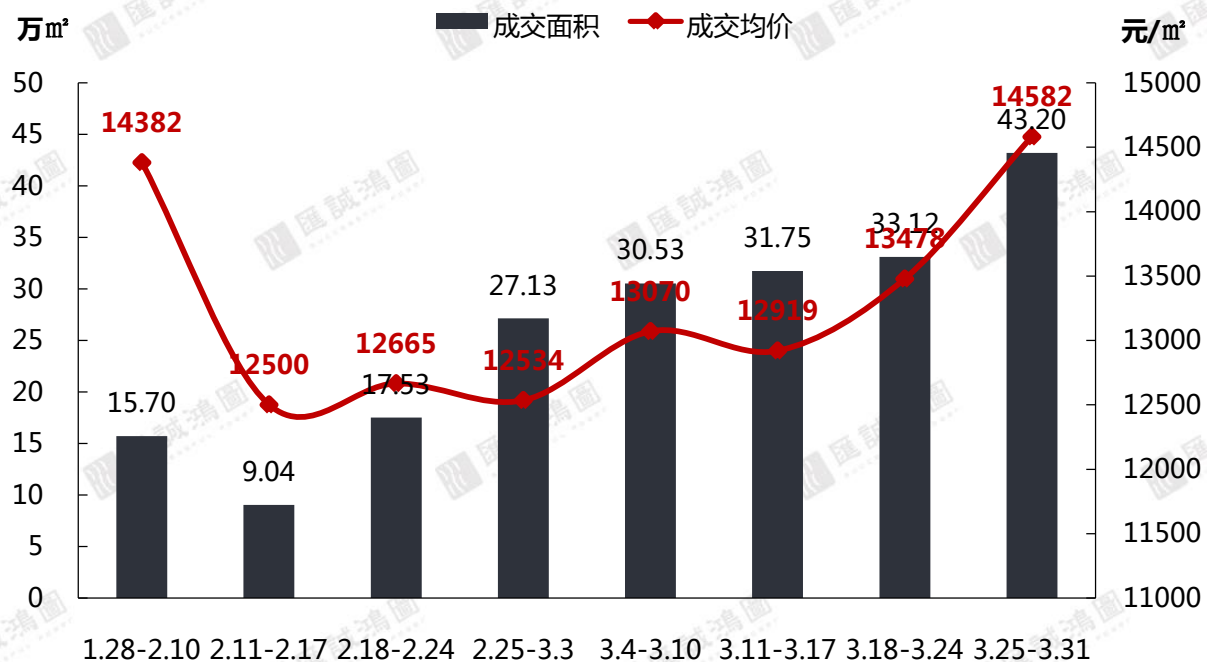


# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 网签量价齐升；保利天寰上周末开盘，去化近九成，本周网签263套居榜首

### 2019年第13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13周	3861套	43.2万m²	14582元/m²
环比	+29%	+30%	+8%

### 第13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	保利天寰	263	30645.01	22489
2	顺德	碧桂园凤凰湾	211	23135.01	13991
3	三水	龙光碧桂园悦府	104	10743.03	10378
4	三水	保利中央公园	103	10032.72	10667
5	禅城	花曼丽舍	99	10407.38	14796
6	高明	欧浦花城	97	10644.63	6004
7	南海	时代水岸花园	94	10272.33	24511
8	三水	盛凯尚城	65	5984.86	9534
9	禅城	信业阳光城檀悦	55	6841.74	18603
10	三水	远洋华远天骄	55	5558.00	12716

(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

## 4大高价地项目齐迎首开：奇槎双盘同期推出高层住宅，去化均超6成；顺德亦有2盘齐开，去化均不理想

- 禅城奇槎：五矿崇文金城虽推复式产品提升产品差异化，但受制于高单价，去化上逊色于均价低至2字出头的卓越浅水湾；
- 顺德大良、勒流：中洲府价格高于客户心理预期，虽有首付分期措施，但仍难打消客户抗性，去化不足4成；而电建洺悦半岛则是缺乏首付分期措施，客户首付困难，小批推新试水仅成交不足30套

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
禅城	奇槎	2019-3-29	五矿崇文金城 (首推高层复式)	3座	75、98、 111m <sup>2</sup>	25000-27000 (带装修)	88	52	60%	98*96
禅城	奇槎	2019-3-30	卓越浅水湾 (首开)	7座	95、119m <sup>2</sup>	20500-22500 (带装修)	120	78	65%	权证登记99折，意向认筹98折，开盘99折，准签99(最迟31号)
顺德	大良	2019-3-30	中洲府 (首开)	7座	95、125、 143m <sup>2</sup>	21400-21500 (带装修)	124	40	32%	认筹98折，开盘99折，团购98折
顺德	勒流	2019-3-31	电建洺悦半岛 (首开)	1座	103、125 m <sup>2</sup> 三、四房	16000 (带装修)	60	28	40%	VIP登记99折*开盘98折*准签99折，一次性额外97折
合计							392	198	51%	——

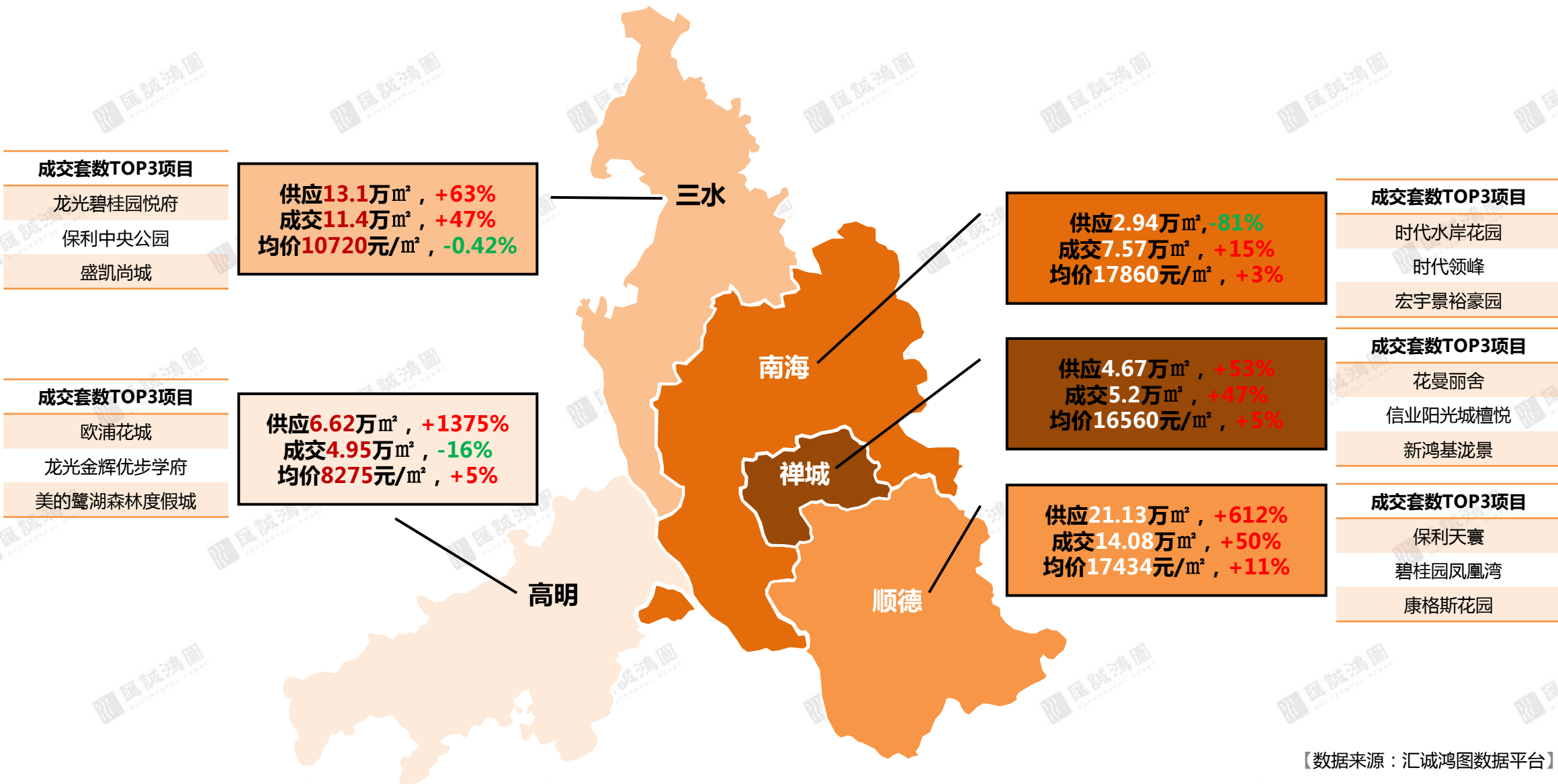


## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

除南海区，其他四区供应均增加，顺德为供应大户；除高明区，其他四区网签量均增加；保利天寰网签超200套，网签均价超2.2万元/m<sup>2</sup>，拉升顺德网签均价



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

国瑞升平推出近300套小户型产品；龙湖越秀傲云首拿预售，推出98/129m<sup>2</sup>产品，两梯四户设计

## 2019年第13周禅城区一手房住宅供应明细表

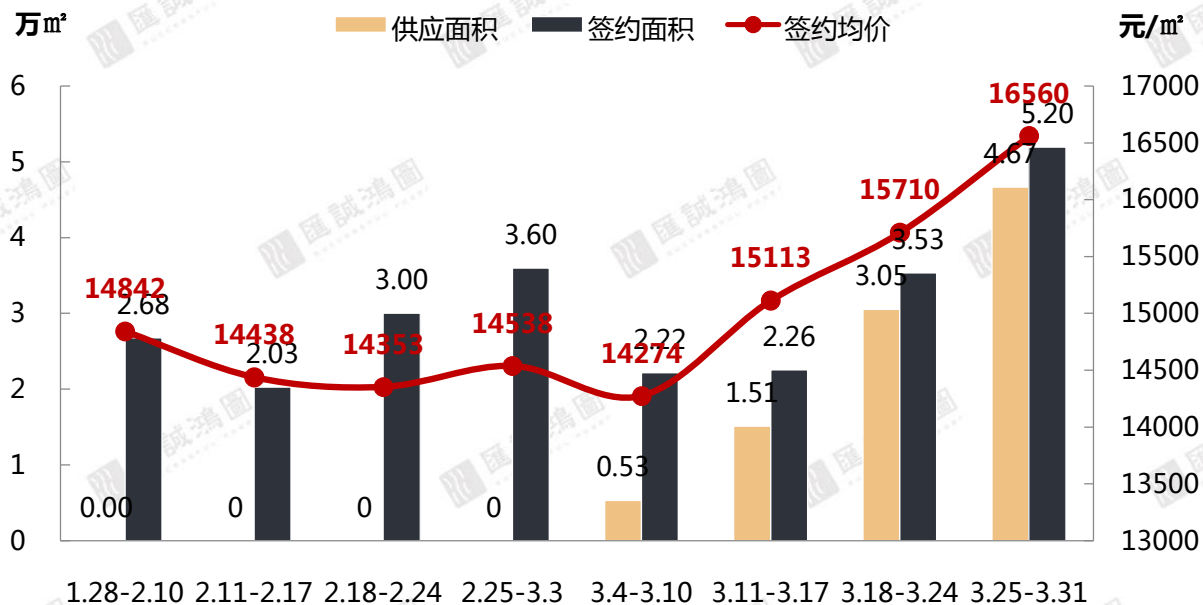
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
新鸿基珑景	二座	0	0	62	31	0	31	31	0	155
国瑞升平	南堤路6号二座	299	13	38	1	0	13	0	0	364
龙湖越秀傲云	三座	0	0	0	40	40	0	0	0	80
<b>合计</b>		<b>299</b>	<b>13</b>	<b>100</b>	<b>72</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>599</b>
<b>占比</b>		<b>49.9%</b>	<b>2.2%</b>	<b>16.7%</b>	<b>12%</b>	<b>6.7%</b>	<b>7.3%</b>	<b>5.2%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		——	——	——	20%	-55%	-24%	——	-100%	159%

# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加；网签量价齐升；花曼丽舍提价推新仍热销，上周加推去化超8成

2019年第13周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
供应	599	4.67	—
成交	448	5.2	16560
成交环比	+58%	+47%	+5%

第13周禅城区成交套数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	花曼丽舍	99	10407.38	14796
2	信业阳光城檀悦	55	6841.74	18603
3	新鸿基珑景	47	5123.31	14442
4	保利翡翠公馆	44	6219.81	13539
5	滨江首府	26	2685.01	14117
6	世茂望德	24	2353.26	24826
7	时代香海彼岸	20	2318.9	15301
8	文华邺苑	19	2104.31	14442
9	金茂绿岛湖	13	2252.49	18593
10	世茂望樾	13	1444.13	15998

(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】

SUCCESSFUL POWER



本周主力供应板块为西樵，占比75%；碧桂园君临壹品本周末开产品发布会

## 2019年第13周南海区一手房住宅供应明细表

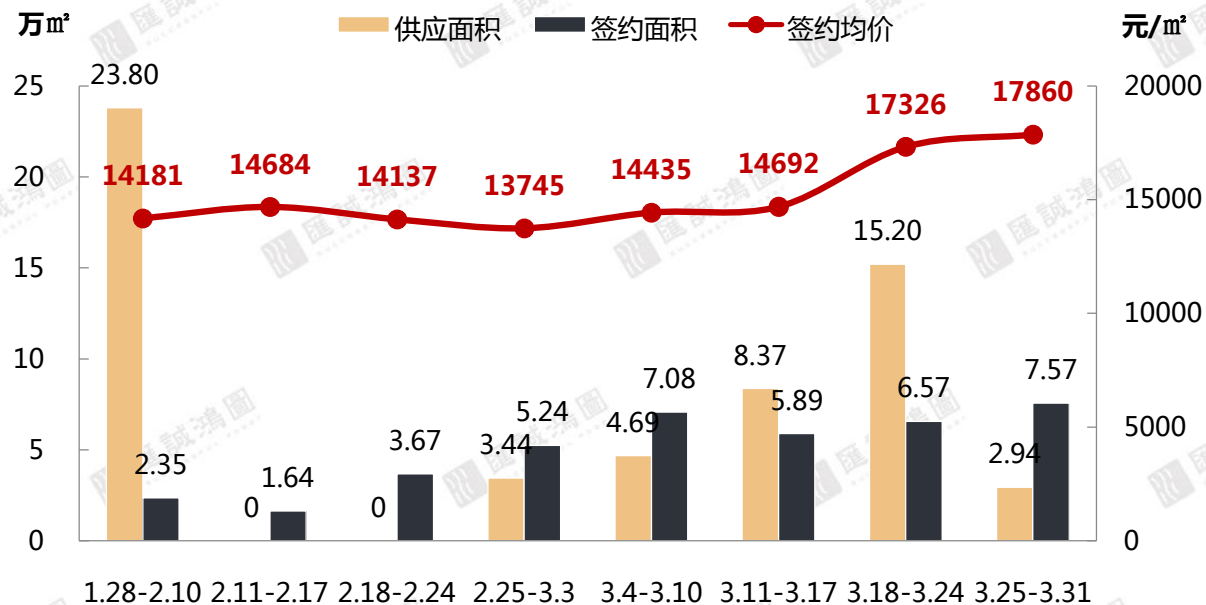
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
和丰颖苑	11栋	0	0	19	0	10	0	0	0	29
和丰颖苑	12栋	0	0	21	0	11	0	0	0	32
西樵江滨花园锦绣龙湾	45栋	0	0	0	0	64	30	32	0	126
樵悦名居	3座	0	0	64	0	0	0	0	0	64
碧桂园君临壹品	3座	0	0	0	0	1	1	0	0	2
合计		0	0	104	0	86	31	32	0	253
占比		0%	0%	41.1%	0%	34.0%	12.3%	12.6%	0%	100%
环比		—	—	-9%	-100%	-69%	-95%	-48%	—	-79%

# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应大幅减少；网签量价齐升；时代水岸花园网签94套居首

### 2019年第13周南海区近期成交走势



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

供应	253	2.94	—
成交	650	7.57	17860
成交环比	+12%	+15%	+3%

### 第13周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	时代水岸花园	94	10272.33	24511
2	时代领峰	37	4188.67	17415
3	宏宇景裕豪园	29	2904.01	25022
4	富丰君御	28	3037.09	21276
5	保利诺丁山	28	2794.71	23602
6	新城璟城	27	3536.89	15697
7	美的翰湖苑	23	2885.10	12537
8	合生君景湾	23	2840.98	18221
9	保利紫山	20	2079.05	19967
10	悦珑水岸花园	19	2357.95	14779

(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】

SUCCESSFUL POWER



供应主力85-95m<sup>2</sup>、130-150m<sup>2</sup>产品；电建洛悦半岛纯新入市，首推1座，去化四成

2019年第13周顺德区一手房住宅供应明细表

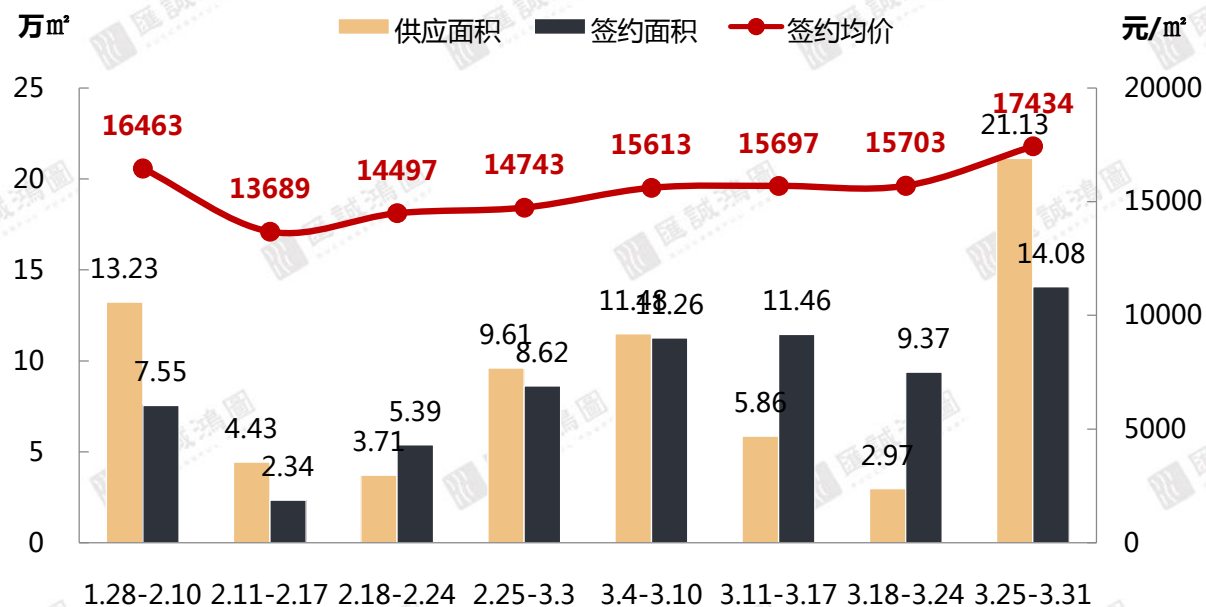
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
保利碧桂园悦公馆	臻悦2栋	0	0	0	0	36	36	36	0	108
保利碧桂园悦公馆	臻悦1栋	0	0	0	0	36	72	0	0	108
碧桂园凤凰湾	比邻苑10栋	0	0	116	58	0	0	0	0	174
润汉幸福汇	1座	0	0	0	0	58	29	29	0	116
康格斯花园	3座,2座,1座	0	0	102	0	71	0	36	0	209
电建洛悦半岛	1座	0	0	0	32	32	0	0	0	64
泰禾佛山院子	14栋,15栋	0	0	0	0	0	88	88	0	176
博澳城	6座,5座	0	0	0	0	0	0	0	20	20
招商曦岸	14座	0	58	87	1	28	0	0	0	174
中海云麓公馆	21座,22座	0	0	0	0	0	72	0	0	72
保利天寰	2号楼	0	0	0	0	94	92	0	0	186
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>58</b>	<b>584</b>	<b>184</b>	<b>355</b>	<b>389</b>	<b>189</b>	<b>20</b>	<b>1779</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>3.26%</b>	<b>32.83%</b>	<b>10.34%</b>	<b>19.96%</b>	<b>21.87%</b>	<b>10.62%</b>	<b>1.12%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	—	<b>873%</b>	<b>513%</b>	<b>286%</b>	<b>386%</b>	—	—	<b>579%</b>

# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应大增；网签量价齐升；保利天寰首开去化良好网签居首，碧桂园凤凰湾网签稳定

2019年第13周顺德区近期成交走势



第13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	保利天寰	263	30645.01	22489
2	碧桂园凤凰湾	211	23135.01	13991
3	康格斯花园	46	4979.37	14265
4	顺德华侨城	43	9684.18	18075
5	保利碧桂园悦公馆	39	4249.66	16254
6	龙光玖龙府	37	3582.72	12607
7	颐安灏景湾	33	3952.05	14931
8	泰禾佛山院子	31	5168.14	15722
9	华润置地悦里	23	2384.00	18119
10	时代星英御岛	19	2343.53	19722

	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	1779	21.13	——
成交	1187	14.08	17434
成交环比	+48%	+50%	+11%

(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



## 多盘推新，北江新区、三水新城、乐平、大塘板块齐齐发力

### 2019年第13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
汇信华府	28座	0	2	22	20	0	0	0	0	44
汇信华府	21座	0	0	0	0	4	68	0	0	72
美的雅居乐旭辉 常乐府	9座	0	0	68	34	34	0	0	0	136
龙光碧桂园悦府	5座	0	0	0	62	62	0	0	0	124
龙光碧桂园悦府	4座	0	0	0	62	62	0	0	0	124
时代倾城	9栋	0	0	0	110	22	0	0	0	132
时代倾城	10栋	0	0	96	0	48	0	0	0	144
旭辉江山	20座	0	0	120	60	60	0	0	0	240
中南远洋漫悦湾	10座	0	0	120	0	120	0	0	0	240
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>426</b>	<b>348</b>	<b>412</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1256</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0.16%</b>	<b>33.92%</b>	<b>27.71%</b>	<b>32.80%</b>	<b>5.41%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	<b>-67%</b>	<b>124%</b>	<b>19%</b>	<b>49%</b>	—	—	<b>-100%</b>	<b>64%</b>

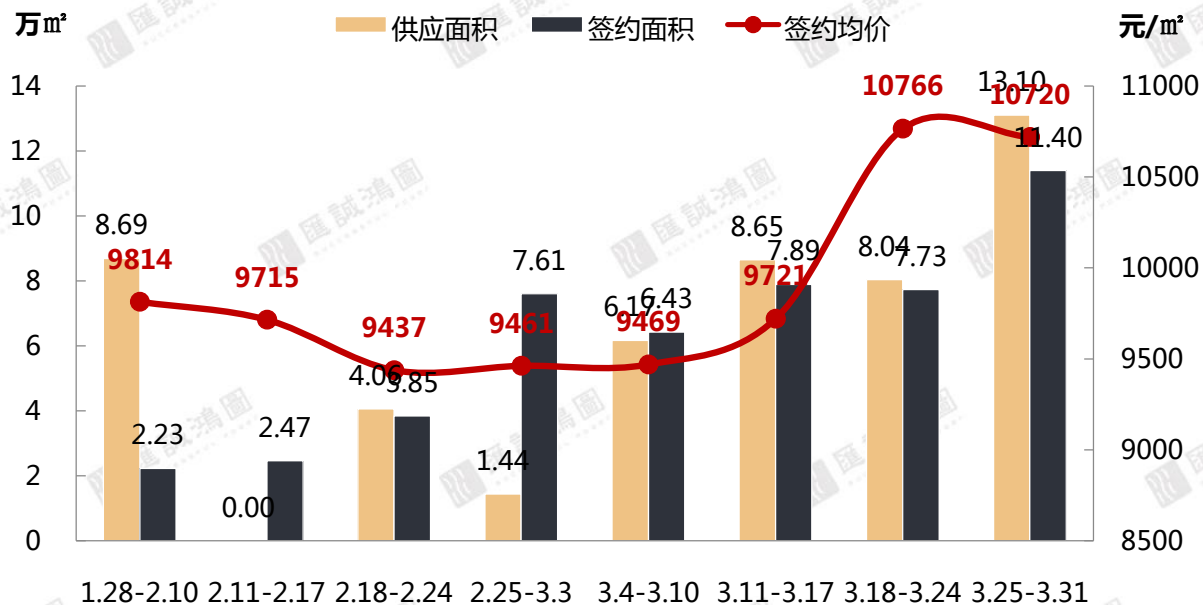
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应增加；网签量升价稳；仅龙光碧桂园悦府和保利中央公园网签破百

### 2019年第13周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	1256	13.1	——
成交	1118	11.4	10720
成交环比	+46%	+47%	-0.42%

### 第13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	龙光碧桂园悦府	104	10743.03	10378
2	保利中央公园	103	10032.72	10667
3	盛凯尚城	65	5984.86	9534
4	远洋华远天骄	55	5558.00	12716
5	博雅滨江花园	51	6356.01	9682
6	旭辉城	44	4418.66	10922
7	旭辉江山	44	4364.41	12427
8	华远远洋海蓝城	34	2931.44	12079
9	富港汇广场 (三水冠军城)	29	3365.01	11519
10	观景豪园	24	2748.69	9667

(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-高明区】

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



## 供应主力绿地拾野川，主推110-130m<sup>2</sup>产品

### 2019年第13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
恒大山湖郡	108座,107座	0	0	0	0	0	0	0	4	4
国邦御林湖	2座	0	0	0	0	90	0	30	0	120
绿地拾野川	C区1-16座	0	0	0	18	88	0	22	0	128
绿地拾野川	C区20-34座	0	0	4	28	64	0	0	6	102
绿地拾野川	C区17-19座	0	0	0	4	18	0	2	0	24
招商熙园	13座、14、15座	0	0	0	0	60	0	0	6	66
中梁首府	12座	0	0	0	2	36	34	0	0	72
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>52</b>	<b>356</b>	<b>34</b>	<b>54</b>	<b>16</b>	<b>516</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0.78%</b>	<b>10.08%</b>	<b>68.99%</b>	<b>6.59%</b>	<b>10.47%</b>	<b>3.10%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	—	—	—	—	<b>6%</b>	—	—	<b>1513%</b>

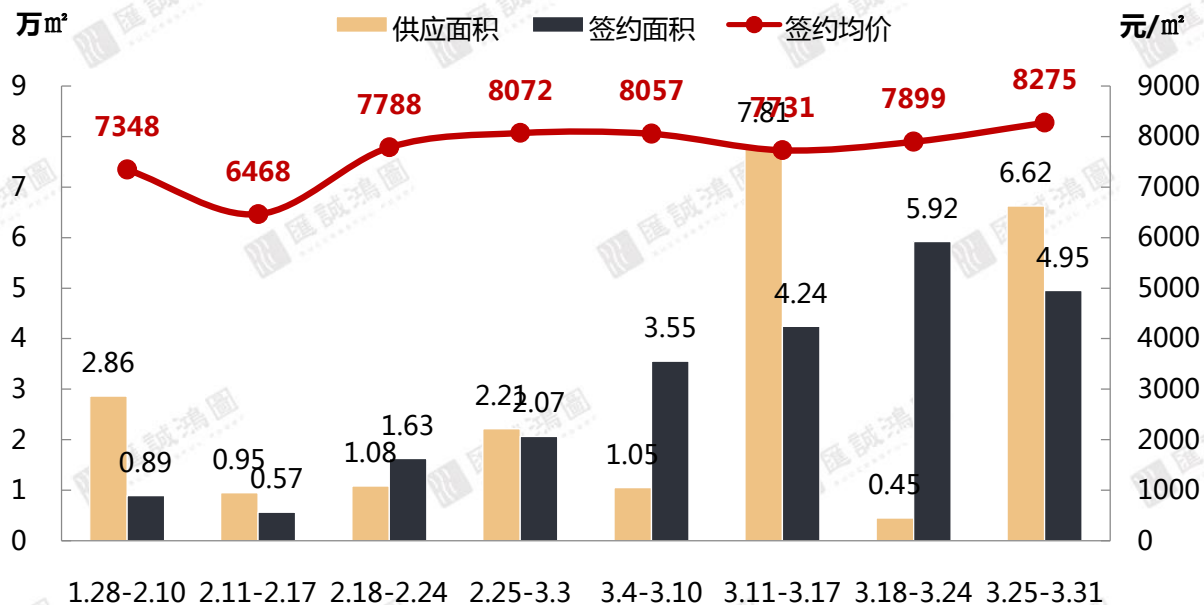
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应回升；网签量跌价升；欧浦花城近期加推，网签居首

### 2019年第13周高明区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	516	6.62	——
成交	458	4.95	8275
成交环比	-18%	-16%	+5%

### 第13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	欧浦花城	97	10644.63	6004
2	龙光金辉优步学府	44	4547.49	8201
3	美的鹭湖森林度假城	42	4579.59	11197
4	佛山美的城	33	3802.18	8231
5	荷城碧桂园	31	3487.64	8119
6	保利玥府	21	2536.75	11626
7	金科集美天辰湾	18	1900.06	7945
8	祥福家园	18	1729.06	7527
9	龙光玖龙府	17	1639.74	8678
10	阳光城丽景公馆	16	1540.19	7301

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 第13周市场总结

# 结语

第13周，推地节奏持续放缓，顺德西部生态产业区再推地；限购区地块炙手可热，吸引多家品牌房企争夺，预计下个月竞拍的里水洲村地块同样龙争虎斗。

第13周，供应回升，顺德三水为供应主力；整体网签量价齐升。3月开盘潮仍在持续，本周虽有4大高价地项目齐聚首开，去化上却未见亮眼表现，可见客户对高单价仍是抗性十足。



# 附件





## ◆ 顺德土地新政：住宅建设用地须1年内开工、4年内竣工

近日佛山市自然资源局顺德分局发布了关于征询《顺德区加快建设用地开竣工管理办法（试行）》公众意见的通告，文中明确：

（一）土地主导用途为**住宅**的，地块应自土地合同约定交地之日起**1年内开工建设**，自土地合同约定交地之日起**4年内竣工**（实际交地日期超过土地合同约定日期的，开工、竣工期限按实际交地之日起算；具体竣工期限可根据地块实际建设体量确定且不能超过4年）。

（二）土地主导用途为非住宅的，地块开工、竣工期限按下表执行：

建筑高度（H）	建筑面积（L）	开工期限（年内）	竣工期限（年内）
H≤100米	L≤10万m <sup>2</sup>	1	4
	10万m <sup>2</sup> < L≤20万m <sup>2</sup>	1.5	5
	L > 20万m <sup>2</sup>	1.5	5.5
H > 100米	L≤10万m <sup>2</sup>	2	6.5
	10万m <sup>2</sup> < L≤20万m <sup>2</sup>	2	7
	L > 20万m <sup>2</sup>	2.5	8.5

## 佛山市自然资源局顺德分局

主动公开

关于征询《顺德区加快建设用地开竣工管理办法（试行）》公众意见的通告

佛自然资顺告〔2019〕1号

为加强建设用地供后监管，督促土地使用权人加快地块开发建设，规范开工、竣工管理，提高土地利用效率，根据《中华人民共和国合同法》《国务院发布关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）、《国土资源部 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）、《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）等法律、法规、规章及政策的规定，结合我区土地供后监管的实际和率先建设广东省高质量发展体制机制改革创新实验区的迫切需求，我局会同有关部门起草了《顺德区加快建设用地开竣工管理办法（试行）》，现征询公众意见。同时，根据《广东省公平竞争审查制度实施办法（暂行）》规定，就该办法的公平竞争情况征求公众意见。征询期限：2019



## ◆5月1日正式执行，佛山五区物业指导价不超过2.7元/m<sup>2</sup>·月

佛山已印发《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（下称《通知》）。据《通知》，实行政府指导价管理的物业服务收费将按服务级别和服务内容执行全市最高指导价，最高的一级收费为2.70元/平方米·月。各区可在不高于市定最高指导价内根据实际另行制定本区最高指导价并向社会公布。《通知》将于今年5月1日正式执行。

《通知》公布的全市最高指导价分为五级：

**一级2.70元/平方米·月**

**二级2.35元/平方米·月**

**三级2.00元/平方米·月**

**四级1.65元/平方米·月**

**五级1.30元/平方米·月。**

《通知》规定，服务没有达到该级别全部内容的，应当执行低一级别的收费标准。业主自有产权车位（车库）的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的70%执行，人防车位可参照执行。这意味着车位管理费将不能跟住宅一样标准征收，最高不能超过1.89元/m<sup>2</sup>·月。

物业服务收费以法定产权建筑面积按月收费，具体收费标准由物业服务企业在指导价范围内，按对应的物业服务级别和服务内容以菜单式组合确定。



## ◆广湛铁路拟在新机场设站点

近日，省铁路建设投资集团有限公司官网发布新建铁路广州至湛江铁路环境影响评价信息公告。根据该公告，广湛铁路全线10个站点，其中佛山将设佛山站、新干线机场站两个站点。

公告显示，广湛正线长398.161km，设计速度350km/h。全线新建**佛山站**、**新干线机场**、新兴南、珠环、阳江北、阳西南、马踏、茂名南、湛江东、湛江北站10个车站；另接轨既有广州站和湛江西站。

其中，新干线机场站将结合机场选址设置，而佛山站则有望设在中心城区。



## ◆宅地供应再下调1成！佛山2019拟供商住地

### 527万m<sup>2</sup> 南海顺德挑大梁

日前，佛山市国土局发布了《佛山市2019年度国有建设用地供应计划》，文件指出2019年度佛山市国有建设用地计划供应总量要控制在1181万m<sup>2</sup>，其中住宅用地400公顷，商服用地为127万m<sup>2</sup>，工矿仓储用地为303万m<sup>2</sup>，公共管理与公共服务用地118万m<sup>2</sup>，交通运输用地为176万m<sup>2</sup>和水域及水利设施用地为57万m<sup>2</sup>。从商住用地供应情况来看，2019年的商住地供货主力将仍集中在南海和顺德两区，分别达110万m<sup>2</sup>和100万m<sup>2</sup>。而佛山2019年商住供地合计527万m<sup>2</sup>，与去年的584万m<sup>2</sup>相比，下调了9.7%，整体呈现逐年下调的趋势。

## ◆文旅产城共融提质 打造高质量发展新西樵

3月27日，佛山市南海区西樵镇第七届人民代表大会第六次会议召开。

据悉，为了对城市空间格局的再造，西樵将会继续推进官山城区岭南建筑特色风貌提升，重点是推进官山涌“一河两岸”的整治提升，突显岭南水乡小镇特色。

在交通建设上，将启动全力配合一环西拓、地铁二号线二期等市级重点交通项目的建设。“今年启动环西樵山观光轨道交通研究，力争明年试验段动工。”关海权透露，试验段从听音湖延伸到山南片区，既是现代化公共交通，也是城市观光，将来会联通佛山西站。

佛山市2019年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

	合计	商服用地	工矿仓储用地	住宅用地							公共管理与公共服务用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地	
				小计	存量	增量	保障性安居工程用地			商品房用地					
							廉租房	经济适用房	公租房	限价商品房					中小套型商品房
市属	35	19		16	16						16				
禅城	212	18	31	61	61			1.6			59.4		73	29	
南海	295	25	70	110	110						110	19	60	11	
顺德	205	26	50	100	100						100	21	5	3	
高明	177	15	95	50	17	33					50	3		14	
三水	257	24	57	63	63						63	75	38		
合计	1181	127	303	400	367	33		1.6			398.4	118	176	57	

注：1. 土地用途按照《土地利用现状分类》一级类统计。  
2. 本年度各区保障性住房建设任务除上述1.6公顷新增用地以外，还优先通过内部挖潜和改造、利用往年已划拨供应的保障性生活用地集中建设等方式予以解决。



## ◆ 禅城2019年预计投20.3亿建设奇槎、绿岛湖、澜石

3月28日，禅城区四届人大四次会议开幕。在禅城区政府工作报告中，区长孔海文指出，要抓住奇槎片区、绿岛湖片区东西两大重要节点来提升市政道路及相关配套，推动奇槎片区接入一环创新圈的“东北—科创环”、绿岛湖片区接入“西南—智造环”，以便捷交通、便利生活接轨“一环创新圈”，因利乘便承接广深港澳的产业转移和资源外溢。

### 2019年：绿岛湖、奇槎 更便利接入“一环创新圈”

在禅城区四届人大四次会议上，谈到禅城的创新驱动战略，禅城区区长孔海文指出，要通过强化交通纽带联系来提升区域发展动能。禅城要加强与广州南站及佛山西站铁路交通枢纽的接驳，以佛山禅城旅游文化周暨高铁经济带旅游博览会为桥梁，跨入“高铁时代”。对于禅城东部的奇槎片区，孔海文还指出，要全力把这里打造成三龙湾高端创新集聚区的“尖兵”，确保纳入“一环创新圈”的项目以最快速度落地达效。

近年来，禅城中心区城市功能在不断提升。孔海文在报告中提出打造“智慧商圈”。也就是说，禅城要在服务型消费升级中挖潜，做强“祖庙—东华里”商圈，做旺季华商务带，做活“石湾公园”“绿岛湖—智慧新城”商圈，做成“智慧商圈”。与以往提出“祖庙、东方广场”商圈，“环文华公园”“石湾公园”商圈和“绿岛湖—智慧新城”商圈等三大商圈的城市发展相比，当下区域发展更均衡。在顺畅“外连接”方面，禅城要加快打通海五西路、季华北路北延等跨区动脉，扎实推进地铁2号线、3号线建设，做好2号线二期、4号线一期等前期工作，以“双30”核心交通圈连接大通道，置身大都市区域。

### 政府“钱袋子”：20.3亿资金建设奇槎、绿岛湖和澜石

**今年禅城将在预算支出中安排奇槎、绿岛湖、澜石三大片区建设资金20.3亿元**，为佛山深度对接“广深港澳科创走廊”提供禅城支撑。禅城区今年预算支出主要安排在提升产业发展水平、推动构筑快捷交通体系、支撑融入粤港澳大湾区建设、支持实施乡村振兴战略、进一步保障和改善民生以及支持打造共建共治共享社会治理新格局等六方面。其中，安排交通基础设施建设资金21.7亿元，启动建设南庄东延主桥、季华二桥（同济路西延），加快建设岭南大道北延线、卫国路东延线等道路。



## ◆全力推动城市三水高质量发展 同频共振全力服务发展大局

3月28日下午，三水区第十六届人民代表大会第四次会议开幕。三水区区长胡学骏代表区政府向大会作政府工作报告时提出，将牢牢把握重要战略机遇期，以深度参与粤港澳大湾区发展为总牵引，全力推动城市三水高质量发展，建设粤港澳大湾区新兴之城、活力之区。

胡学骏表示，今年三水将重点抓好以下八方面工作。

一是做大做强做优实体经济，建设三水高质量发展新经济走廊，着力构建现代化经济体系，打造大湾区活力之区，全力推动经济高质量发展；

二是深入实施创新驱动发展战略，推动产业链、创新链、资金链、人才链和政策链“五链融合”，建设“一环创新圈”重要节点，建设国家制造业创新中心新的增长极；

三是坚定不移推动改革开放再出发，实施“一键查、随身办”指尖服务改革，深化“中介超市”改革，推进企业开办“全程网上办”改革，进一步增强经济发展内生动力；

四是全面提升城市功能和品质，全面参与粤港澳大湾区城市群建设，进一步完善城市配套、提升居住品质，建设大湾区新兴之城；

五是全力以赴推进乡村振兴综合改革试点工作，实施乡村振兴综合改革三年行动；

六是坚决打好污染防治攻坚战，放大城市三水绿色生态优势；

七是着力保障和改善民生；

八是提高政府施政能力和服务水平。



## ◆南海2019土地推介会：推205宗地，商住90项，北约、石肯四村整村改造

3月28日，**南海区城市更新工作大会暨2019年度项目投资推介会**在**广发金融中心**举行，本次活动参加人数**近1200人**，包括部、省、市、区、镇（街道）领导，各房地产企业代表、金融机构代表、各镇（街道）村居两委干部代表等。

### 超35家品牌房企与会

- **已进入佛山的房企**：合景泰富、能兴地产、海逸、正荣、金融街、中南、远洋、阳光城、富力、佳兆业、恒基兆业、华侨城、方圆、绿地、恒大、碧桂园，保利、万科、中海、时代、招商、融创、华润、中国铁建、金地、龙光、越秀、雅居乐、龙湖、华发、蓝光、新城控股
- **未进入佛山的房企**：华创、融信、红云置业

### 8个旧村改造

- **桂城街道**北区整村改造项目
- **桂城街道**北约整村改造项目
- **桂城街道**石肯四村整村改造项目
- 九江镇上东旧村居改造项目
- 狮山镇罗村联星旧村改造项目
- 大沥镇奇槎穗盐路南侧洛溪村
- 大沥镇沥东荔庄旧村改造
- 里水镇下沙旧村改造项目

### 10大重点更新项目

- **桂城**时尚小镇
- **桂城**爱车小镇
- 九江北江新城
- 西樵山根片区
- 丹灶城西片区
- 狮山兴贤片区
- **大沥**创客小镇核心片区
- **大沥**沥桂新城中轴核心区
- **里水**里广路片区
- **里水**盐南路片区

### 粤港澳大湾区 7大示范项目

- 金融B区03-01-02地块A、B、C
- 南海新型公共交通系统试验段（**三山新城**）编组站地块
- 佛山地铁2号线TOD综合开发项目地块（**三山新城**）
- **三山新城**NH-A-12-01-21-08、NH-A-12-02-01-01地块
- **三山新城**泰山路西侧地块
- **三山新城**长江路南侧地块
- **三山新城**长江路北侧地块



## ◆佛山将投超3300亿建设“三龙湾”

“佛山要在改革开放40周年的历史节点上再出发,在粤港澳大湾区建设中抢占先机,可以说,下好这盘棋局的‘关键子’,就是三龙湾。”

3月29日在佛山三龙湾高端创新集聚区工作推进会上,佛山市委书记鲁毅强调,全市各级党委、政府特别是禅城、南海、顺德区,要把三龙湾建设摆在全局工作的重中之重的位置。

据悉,佛山将投超3300亿建设“三龙湾”。区邦敏透露,其中三龙湾基础设施投入(含道路、轨道、环境景观、公服设施等)共2100亿。其中在2015-2020年合计投入1150亿元,2020-2025年预计投入950亿元。

佛山通过外联内通、串珠成链、提升形象、造芯汇才,最终“三龙湾”将形成“一芯、一环、两核、八轴、多节点”的空间结构,

“一芯”：打造陈村生态绿芯和南部北滘绿心；

“一环”：依托平洲水道、潭州水道、陈村水道等打造环三龙湾碧道环；

“两核”：分别是广佛合作发展核和佛山新城发展核；

“多节点”：分别是广佛合作组团、佛山新城组团、粤港澳合作示范区、平胜组团、奇槎组团、陈村组团、会展片区、北滘新城、机器人谷、千灯湖高新区等。

## ◆人口增长10强城市 佛山等城市成为人口流入的重点地区

经济发展进入新常态,人口也进一步向中心城市、都市圈集聚。

第一财经记者对部分一二线城市2018年人口数据统计梳理后发现,2018年人口增加最快的10个城市分别是深圳、广州、西安、杭州、成都、重庆、郑州、佛山、长沙和宁波。

中国城市人口增长继续呈现南快北慢、人口由北向南流动的态势。去年常住人口增长最多的10个城市,除了西安和郑州,其余城市全部在南方。大湾区、长江经济带的中心城市,如深圳、广州、杭州、成都、重庆、长沙、佛山、宁波等城市成为人口流入的重点地区。



# 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