佛山市房地产市场周报
第50周

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

目 录

ONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

50周

土地市场：

第50周，有一宗商住地挂牌，位于高明荷城；本周无商住商服类地块成交。

住宅市场：

第50周，合计17个项目供应2399套住宅；

第50周，整体网签量升价持稳；

第50周，碧桂园凤凰湾网签101套居首。

商业市场：

第50周，合计3个项目供应1630套公寓，合计8个项目供应83套商铺，无写字楼供应；

第50周，公寓整体网签量升价跌，写字楼整体网签量跌价升，商铺整体网签量升价跌。

目录 Contents

01

市场资讯

市场资讯

SUCCESSFUL POWER

广州南沙人才购房新政出台，强调因城施策；南海推进房地一体农村宅基地确权登记，城乡统筹发展；夏南一工业转住宅，片区功能优化；佛山新城、德胜新城、狮山等配套持续升级

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	住房	2019/12/13	广州南沙出人才购房新政，本科以上首套不受限制
		2019/12/12	南海全面推进房地一体农村宅基地确权登记
规划	产业	2019/12/09	桂城夏南一工业区改造为住宅用地，改造项目开招整理方
		2019/12/12	南三产业合作区启动建设，建设国际陆地港，打造智慧物流小镇
	片区	2019/12/13	佛山新城配套最新进展, 广佛环线、医院、商场将于明年投用
城建	市政	2019/12/09	顺德德胜新城中轴线改造升级项目完工，城产人文加速融合
		2019/12/12	狮山南海体育中心即将开工，力争2021年试运行

目录 Contents

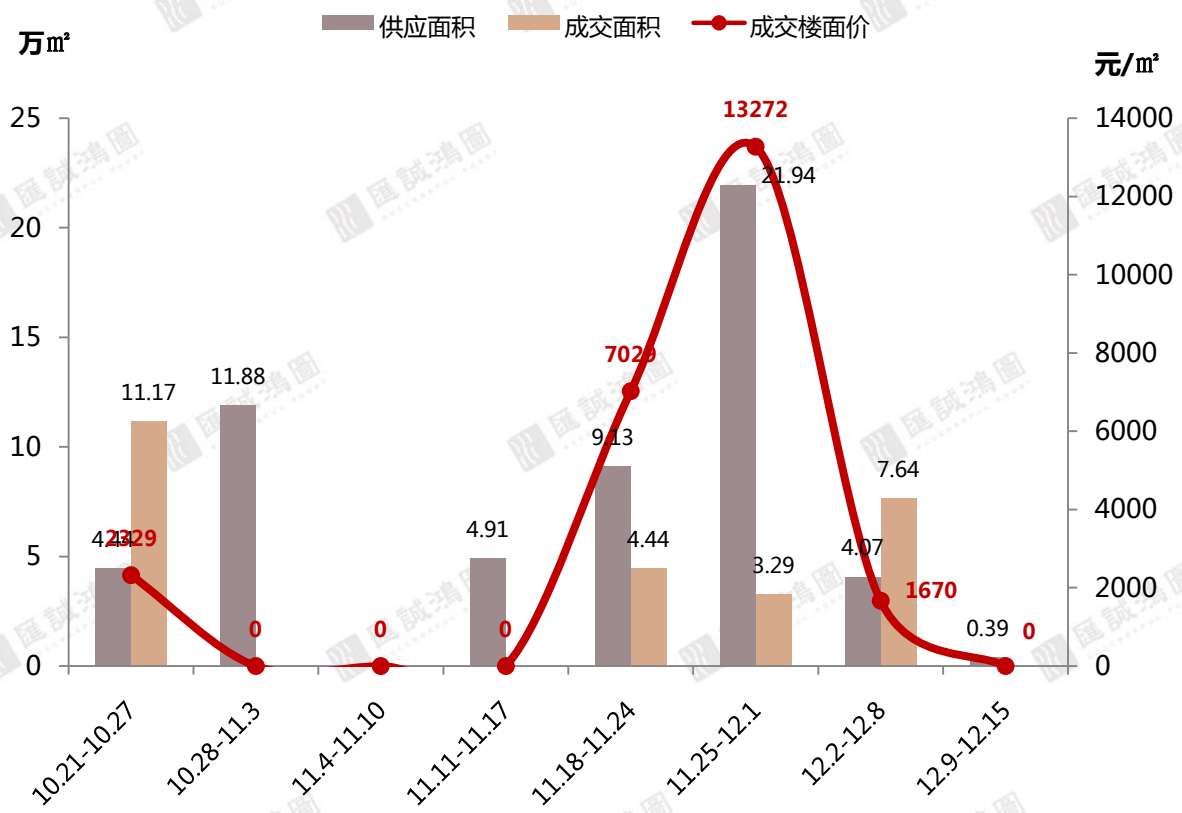
02

土地市场

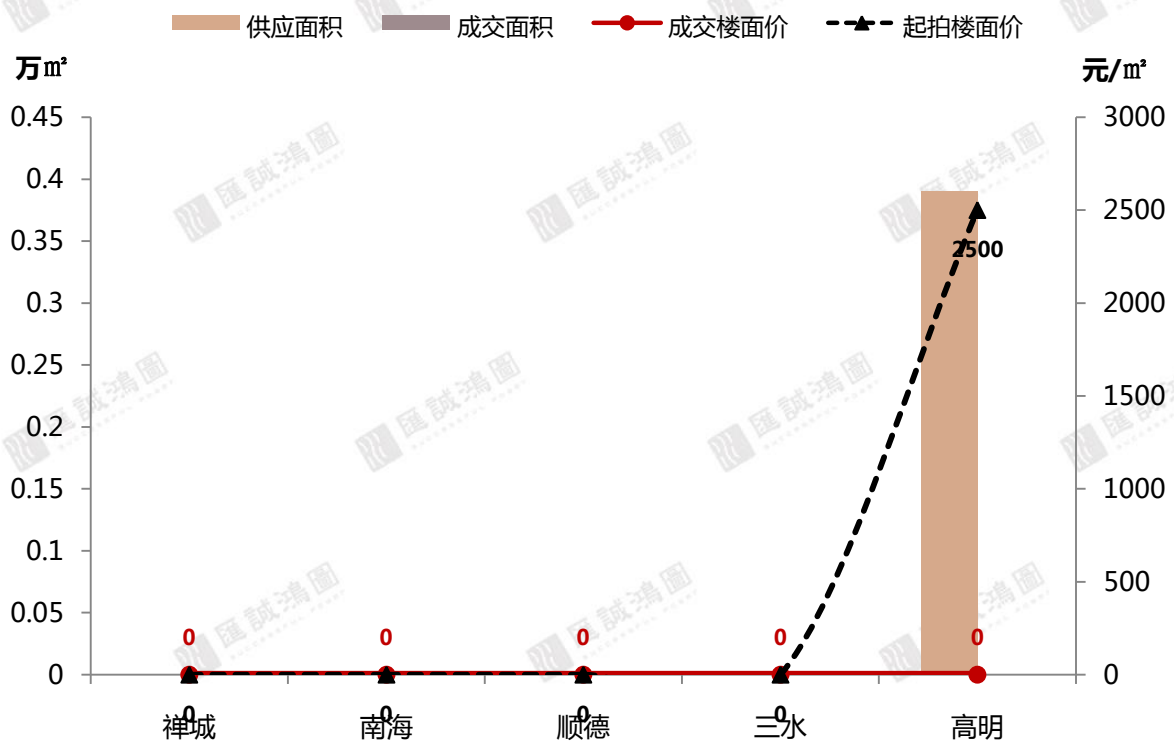
土地供应市场

人才新政后商住商服土地供应没有出现激增，而有所回落；推地多为工业用地，集中在非限购区，如高明、丹灶等

2019年第50周土地近期供求走势



2019年第50周佛山五区土地供求情况



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地供应明细

SUCCESSFUL POWER

本周仅挂出1宗商住地，位于高明荷城；其余均是工业用地；高明成土地出让主力

2019年第50周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	镇街	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积（万㎡）	可建面积（万㎡）	起始价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）	成交日期
南海	丹灶	2019/12/9	TD2019(NH)WG0030	南海区丹灶镇物流中心丰泰路北段地段地块	工业	3.25	9.74	2434	250	2020/1/8
高明	荷城	2019/12/13	TD2019(GM)WG0039	高明区荷城街道高明大道以北、泰和路以南	商住	0.39	0.96	2500	2594	2020/1/15
高明	杨和	2019/12/13	TD2019(GM)WG0040	高明区杨和镇西江大道以南	工业	12.06	36.17	4920	136	2020/1/15
高明	杨和	2019/12/13	TD2019(GM)WG0041	高明区杨和镇西江大道以南	工业	7.62	22.87	3111	136	2020/1/15
高明	明城	2019/12/13	TD2019(GM)WG0042	高明区明城镇明富路以东、盈富东路以西	工业	3.35	10.06	2038	203	2020/1/15
高明	明城	2019/12/13	TD2019(GM)WG0043	高明区明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	1.54	4.63	1042	225	2020/1/15

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

本周无商住商服类地块成交

2019年第50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㎡）	可建面积（万㎡）	总成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞买人	交易日期
禅城	南庄	TD2019(CC)WG0002	禅城区佛山一环东侧、利源二路北侧地块	一类工业用地	4.01	12.03	4550	378	佛山市国星光电股份有限公司	2019/12/9

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

03

住宅市场

住宅供应明细

SUCCESSFUL POWER

2019年第50周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

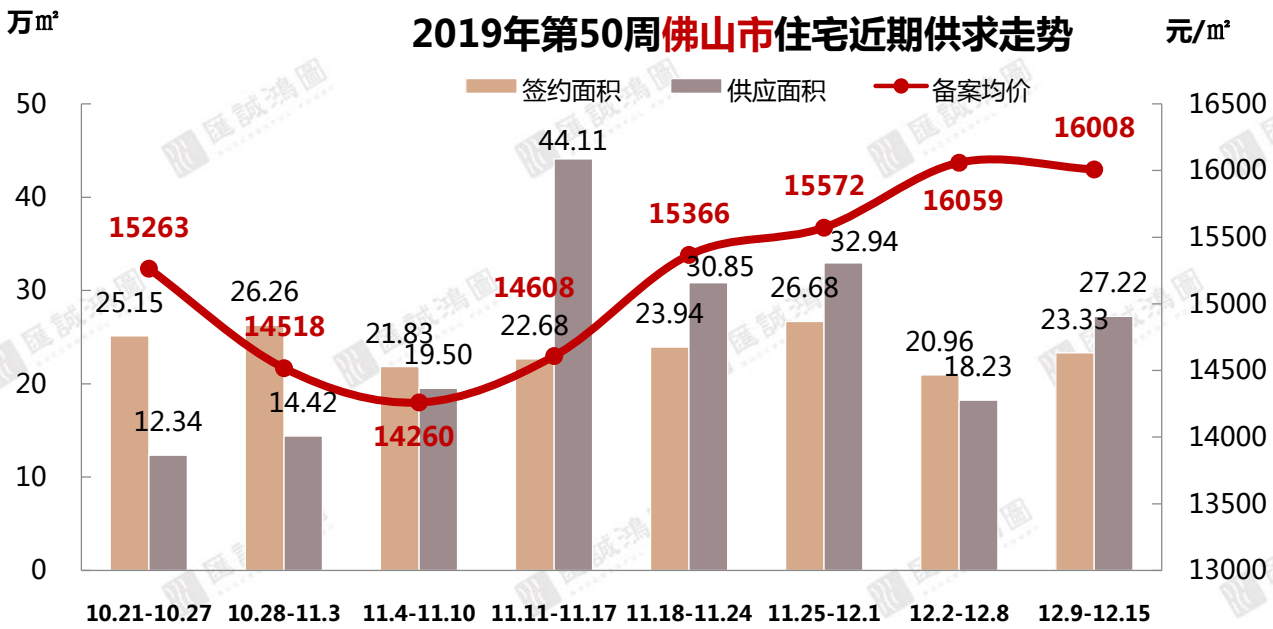
行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
禅城	岭南天地	2019/12/10	怡廷园1座	住宅	10	1520.76	30625
	新鸿基泷景	2019/12/10	2区（104-111,70-75,1-6,85-92,18-23,35-41,53-58）座	别墅	42	8180.61	
	保利同济府	2019/12/10	二座	住宅	135	13445.09	
	东建世纪锦园	2019/12/10	四座,三座	住宅	208	20012.21	
	禅城合计				395	43158.67	
南海	碧桂园广佛上城	2019/12/11	7栋	住宅	136	13663.72	
	弘阳时光天樾	2019/12/11	12栋	叠墅	18	3387.72	
	时代招商天禧	2019/12/11	6栋	住宅	84	8219.68	
	时代天韵	2019/12/11	4-1栋	住宅	224	29640.86	
	熹云水岸花园	2019/12/13	11座	住宅	412	48846.23	
	光明花半里	2019/12/13	2区21座	住宅	156	19038.74	
	南海合计				1159	135210.53	
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/12/13	晴澜苑45栋,32栋	住宅	236	26830.34	
	美的绿城凤起兰庭	2019/12/9	15座1单元,15座2单元	住宅	104	16975.43	
	金地翠园	2019/12/10	2栋	住宅	173	18085.32	
	中交诚湾悦府	2019/12/13	4栋	住宅	132	11973.39	
	顺德合计				645	73864.48	
高明	国邦御林湖	2019/12/12	7座,8座	住宅	72	6685.74	
三水	华远远洋海蓝城	2019/12/9	11座	住宅	128	13304.96	

注：万科项目不显示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

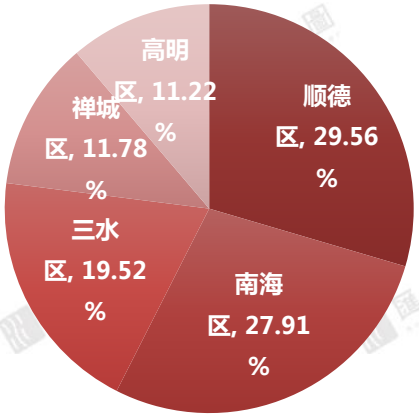
全市住宅供求

楼市随人才新政回暖，网签量升价持平；碧桂园凤凰湾网签101套领跑全市；美的领贤公馆人才房集中网签，拉低北滘均价



指标	套数	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	2399	27.22	——
网签	2110	23.33	16008
网签环比	11.82%	11.30%	-0.31%

第50周佛山市各区住宅网签占比



第50周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	101	11449.53	13298.6
2	北滘	美的领贤公馆	83	7317.99	10413.32
3	大塘	时代倾城	59	6192.65	8964.136
4	北江新区	恒大郦湖城	52	5285.36	9635.487
5	三水新城	旭辉江山	45	4391.91	12752.27
6	祖庙	岭南盛世	43	4833.93	12689.49
7	狮山	首创禧瑞园著	41	4753.24	——
8	大良	龙光天瀛	33	4138.14	19959.4
9	松岗	海逸桃花源记	32	3011.13	13203.48
10	狮山	新城璟城	31	3733.15	15632

（注：统计数据不包含万科项目）
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市开盘统计

SUCCESSFUL POWER

本周禅桂中心5盘加推，其中，祖庙板块久未推新的岭南天地推出最后一个住宅组团，对比最近一次推新（2018.5月）价格最高涨幅达1万，然凭借城中稀缺的优越环境及自身配套，去化近7成；东建世纪锦园借助靠近祖庙周边成熟的配套辐射优势，及尚算符合预期的价格入市，去化65%；龙光天曜对比首开热度大降，本次去化不足仅32%；广佛上城，本次单位7成主要为碧桂园内部员工购买，去化近6成

2019年第50周住宅开盘/加推情况统计（不完全统计）

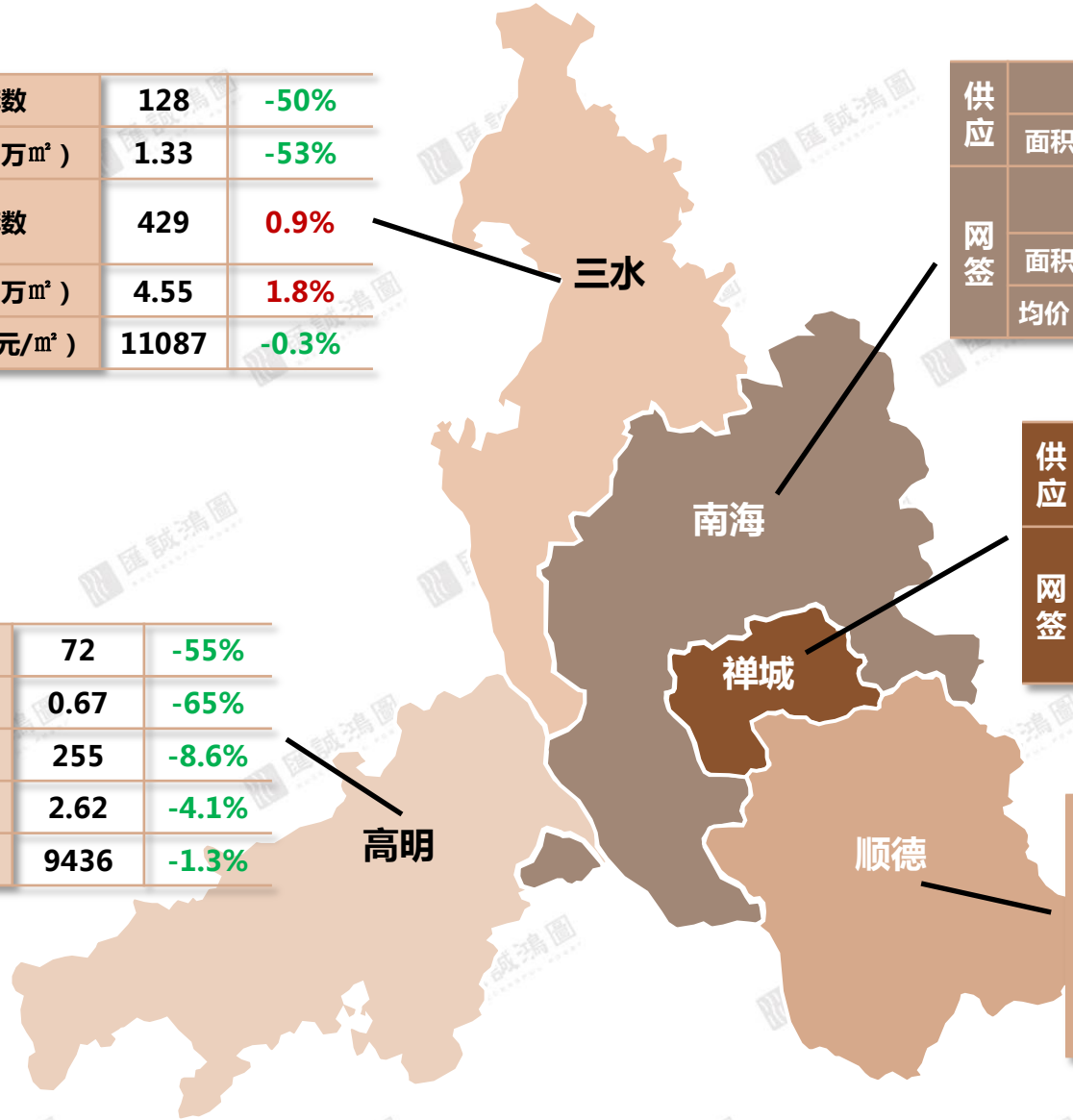
区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣	客户分布
禅城	祖庙	岭南天地怡廷	怡廷1、5座	1座多层，151-153㎡；5座两梯总四户，99㎡三房/133㎡四房	2019-12-15	1座28500-30000（10套）5座22800-26800元/㎡（带装修）	134	94	70%（对外口径）	备案价98*98	——
禅城	张槎	东建世纪锦园	3、4座	90-110㎡ 3梯5户	2019-12-15	17600-21000元/㎡（带装修）	124	81	65%（对外口径）	冻结2万98折*开盘95折*一次性*99折	——
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	鹭府14座	143-180㎡ 2梯3户	2019-12-15	16500元/㎡（毛坯）	50	22	44%	——	——
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	鹭府1/2座	131-133㎡2梯2户	2019-12-9	17500元/㎡（毛坯）	64	——	——（自然推售）	——	——
南海	桂城-平洲	龙光天曜	4号楼	92-98㎡三房/、114㎡四房㎡ 2梯5户	2019-12-14	22000-27000元/㎡（带装修）	145	57	39%	总价减10万*VIP登记98折x准签99折	9成广州客（海珠4，荔湾2，越秀2，广州其他1），平洲周边1
南海	三山新城	广佛上城	7栋	87-117㎡	2019-12-14	20000-26000元/㎡（带装修）	136	78	59%	——	佛山7成，广州2成，其余1成
				合计			653	332	51%	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

五区均有新增供应，禅南顺为供应主力；禅城南海网签环比增加较多，顺德网签量居首位；禅城、南海均价微涨，高明、三水及顺德小幅下探



供应	套数	128	-50%
	面积（万㎡）	1.33	-53%
网签	套数	429	0.9%
	面积（万㎡）	4.55	1.8%
	均价（元/㎡）	11087	-0.3%

供应	套数	1159	427%
	面积（万㎡）	13.52	494%
网签	套数	574	34%
	面积（万㎡）	6.51	33%
	均价（元/㎡）	18954	1%

供应	套数	395	110%
	面积（万㎡）	4.32	120%
网签	套数	246	40%
	面积（万㎡）	2.75	36%
	均价（元/㎡）	20865	3%

供应	套数	72	-55%
	面积（万㎡）	0.67	-65%
网签	套数	255	-8.6%
	面积（万㎡）	2.62	-4.1%
	均价（元/㎡）	9436	-1.3%

供应	套数	645	-25%
	面积（万㎡）	7.39	-20%
网签	套数	606	5%
	面积（万㎡）	6.9	0.5%
	均价（元/㎡）	17038	-9%

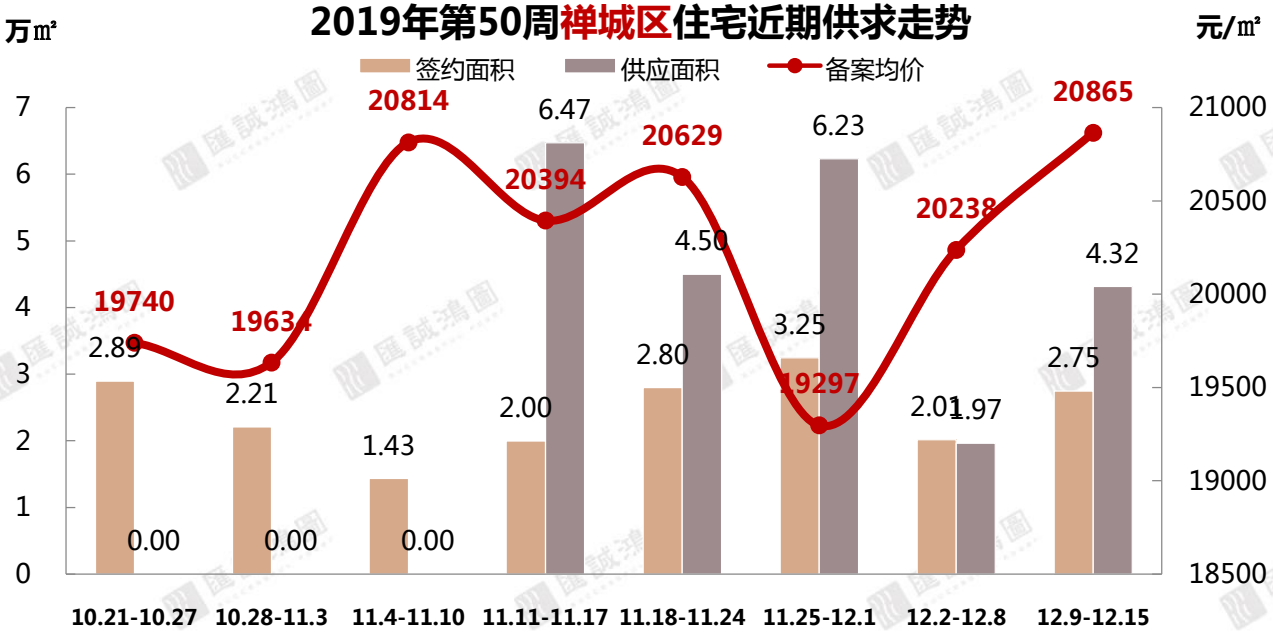
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-禅城区

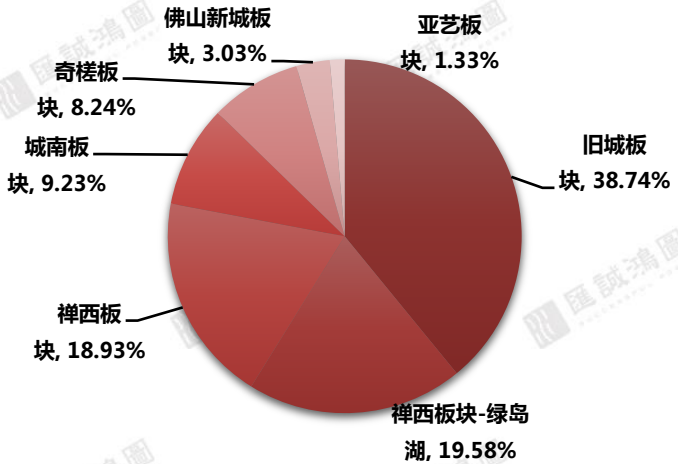
SUCCESSFUL POWER

供应增加，网签量价齐升；网签集中旧城和禅西等政府重点发展板块；岭南盛世上波开盘去化良好，本次网签43套居首

2019年第50周禅城区住宅近期供求走势



第50周禅城区各板块网签面积占比



第50周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	旧城板块	岭南盛世	43	4833.93	——
2	旧城板块	保利同济府	26	2738.5	28110.44
3	旧城板块	滨江首府	20	2071.92	18999.41
4	绿岛湖	信业阳光城檀悦	20	2310.11	17494.71
5	禅西板块	保利中交大都汇	19	1863.84	——
6	绿岛湖	保利翡翠公馆	14	1807.47	16647.36
7	城南板块	龙光天阙	13	1515.12	24718.17
8	禅西板块	招商岸芷汀兰	11	1135.91	15448.05
9	禅西板块	金地海逸悦江	9	859.55	14471.76
10	奇槎板块	世茂望德	8	807.82	25913.02

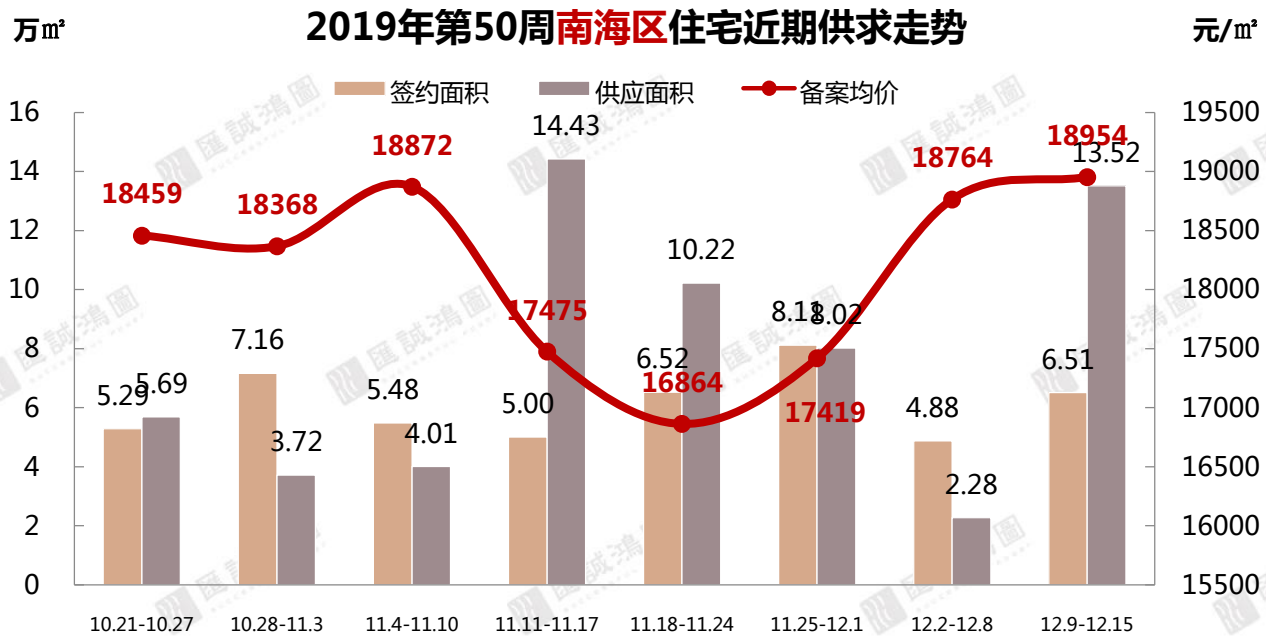
（注：统计数据不包含万科项目）

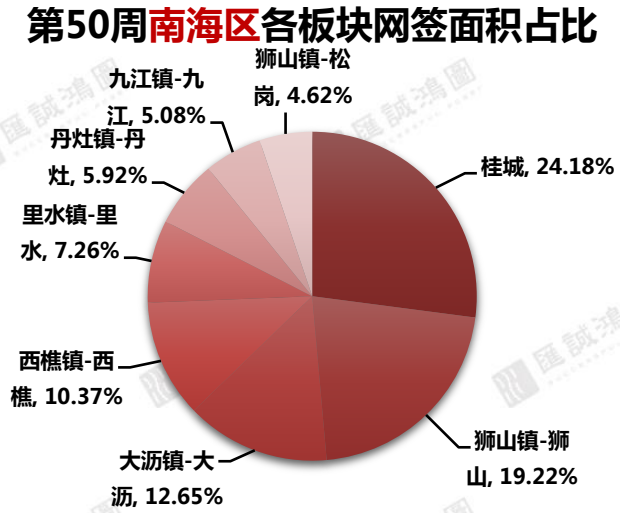
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

SUCCESSFUL POWER

供应大幅增加，网签量价齐升；网签以狮山板块为主





第50周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	狮山	首创禧瑞园著	41	4753.24	——
2	狮山	海逸桃花源记	32	3011.13	13203.48
3	狮山	新城璟城	31	3733.15	15632.03
4	大沥	怡翠尊堤	19	1838.14	26997.89
5	黄岐	时代水岸花园	18	2063.99	25651.3
6	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	18	2532.312	12407.76
7	丹灶	龙光玖龙湖	16	1722.66	11717.55
8	九江	恒大滨江御府	15	1839.57	10983.79
9	桂城	越秀星汇瀚府	15	1854.44	28434.21
10	狮山	保利茉莉公馆	14	1737.16	16605.98

（注：统计数据不包含万科项目）

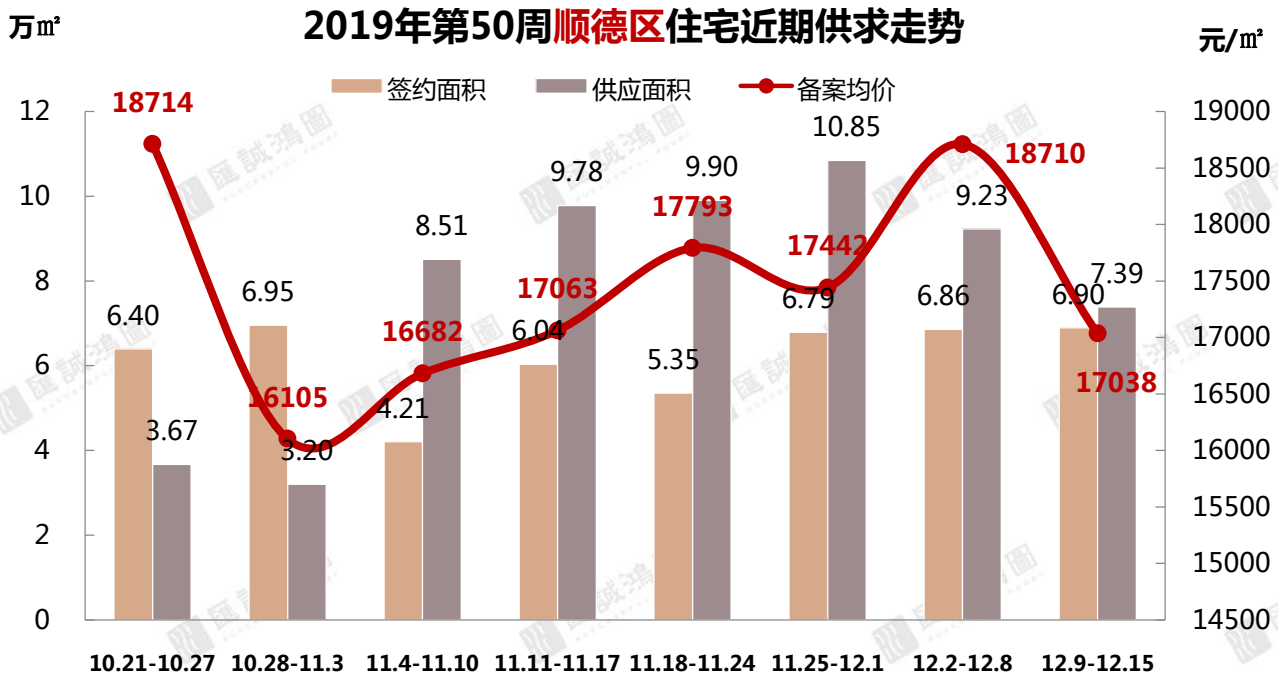
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

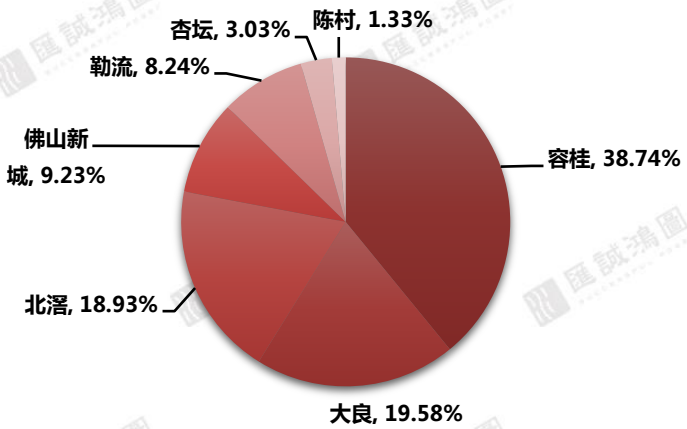
SUCCESSFUL POWER

供应减少，网签量升价跌；网签集中在容桂、大良、北滘；碧桂园凤凰湾签约减少仍居榜首

2019年第50周顺德区住宅近期供求走势



第50周顺德区各板块网签面积占比



第50周顺德区网签套数TOP10

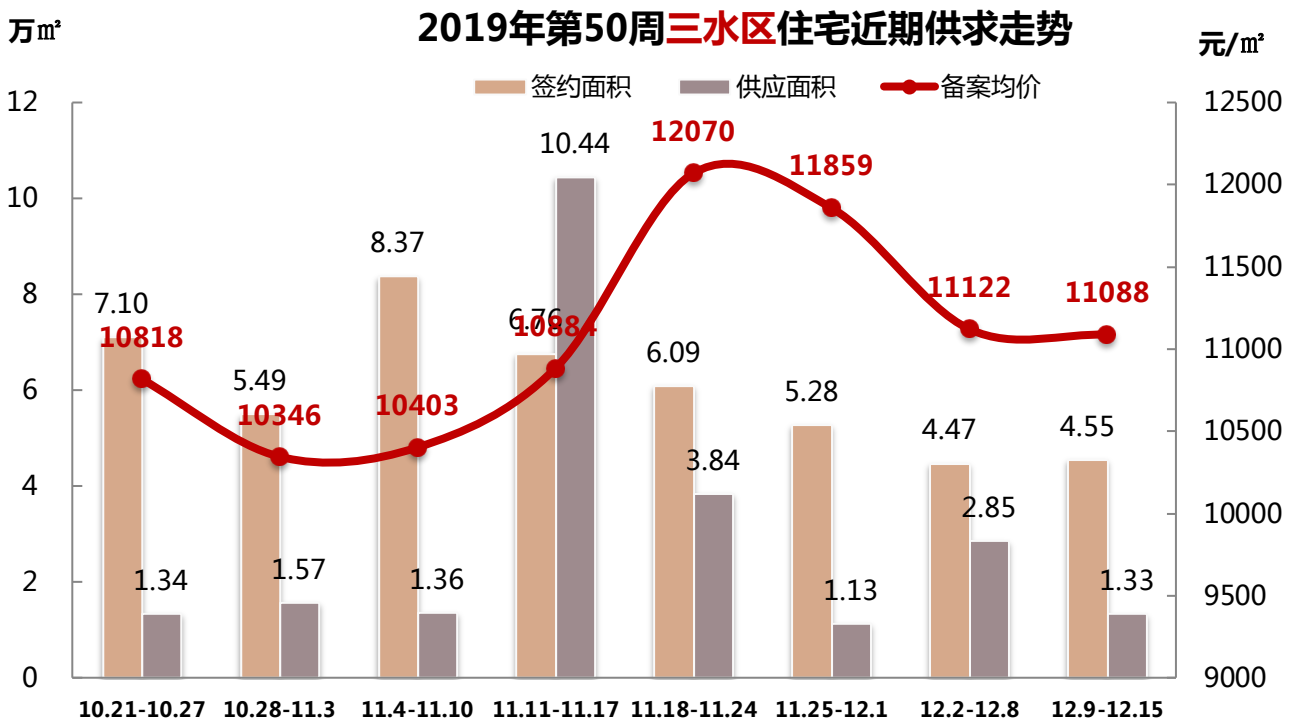
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	101	11449.53	13297
2	北滘	美的领贤公馆	83	7317.99	10413
3	大良	龙光天瀛	33	4138.14	19959
4	大良	保利碧桂园悦公馆	30	3693.53	17850
5	勒流	龙光玖龙府	30	3470.12	8843
6	容桂	颐安灏景湾	29	3318.68	15953
7	佛山新城	华润置地悦里	22	2376.5	20981
8	佛山新城	时代星英御岛	20	2655.15	21152
9	大良	华侨城天鹅堡	19	2652.54	19624
10	伦教	美的合能桂畔君兰	11	1198.98	20360

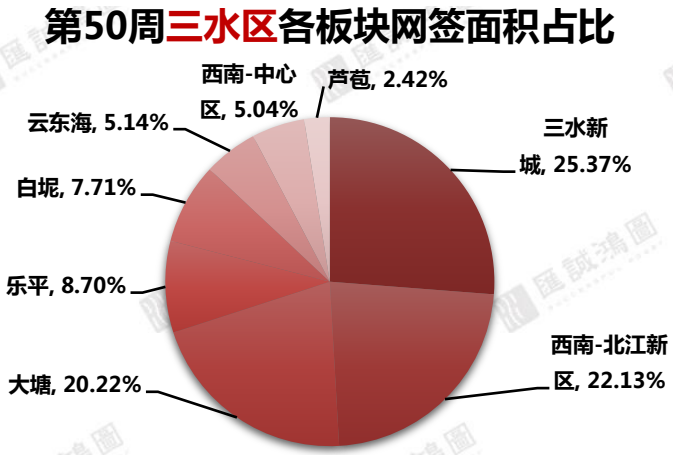
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

供应大幅减少，供应面积环比-53%；网签量价小幅波动；网签集中在三水新城、北江新城及大塘





第50周三水区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	大塘	时代倾城	59	6192.65	8964.136
2	北江新区	恒大郦湖城	52	5285.36	9635.487
3	三水新城	旭辉江山	45	4391.91	12752.27
4	乐平	龙光玖誉府	26	2605.58	11223.16
5	大塘	恒大御澜庭	22	2384.27	10401.74
6	北江新区	新城招商誉府	19	2115.93	12194.87
7	白坭	恒大山水龙盘	18	2196.84	10456.71
8	三水新城	中南远洋漫悦湾	17	1849.61	14065.94
9	三水新城	远洋华远天骄	14	1413.97	12997.29
10	云东海	碧桂园翡翠山	13	1570.46	9901.366

（注：统计数据不包含万科项目）

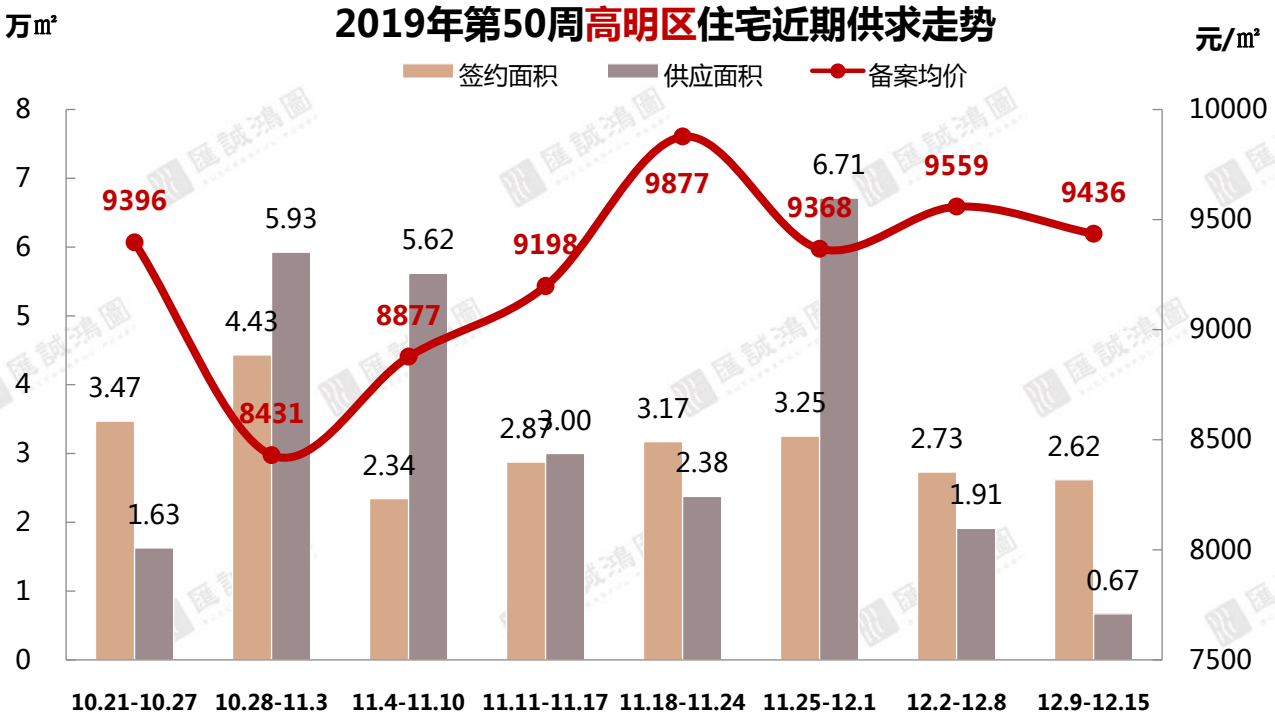
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

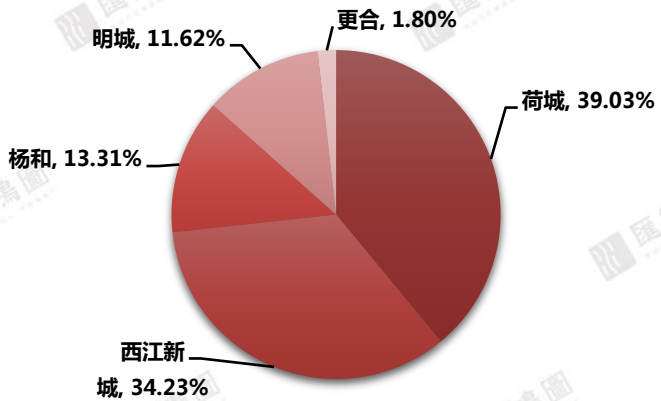
SUCCESSFUL POWER

供应大幅减少，网签量价齐跌；各项目网签冷淡，网签套数前十的项目仍有个数成交；受新政影响微弱

2019年第50周高明区住宅近期供求走势



第50周高明区各板块网签面积占比



第50周高明区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	荷城	万科中骏金域西江	29	2732.49	10184.13
2	西江新城	美的明湖花园	25	2874	11120.21
3	荷城	盈泰广场	22	1464.11	——
4	明城	恒大滨江左岸	16	1677.03	8970.262
5	西江新城	君御海城	13	1503.6	4000
6	西江新城	力高君熙府	12	1257.73	——
7	西江新城	翡翠西江	11	1141.5	11675.03
8	荷城	金骏广场	9	901.03	8752.574
9	荷城	卓越金科集美江湾	9	968.22	9074.585
10	杨和	花好月园	7	641.23	7472.77

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

04

商业市场

商业供应明细

SUCCESSFUL POWER

2019年第50周佛山房地产市场商业供应一览表

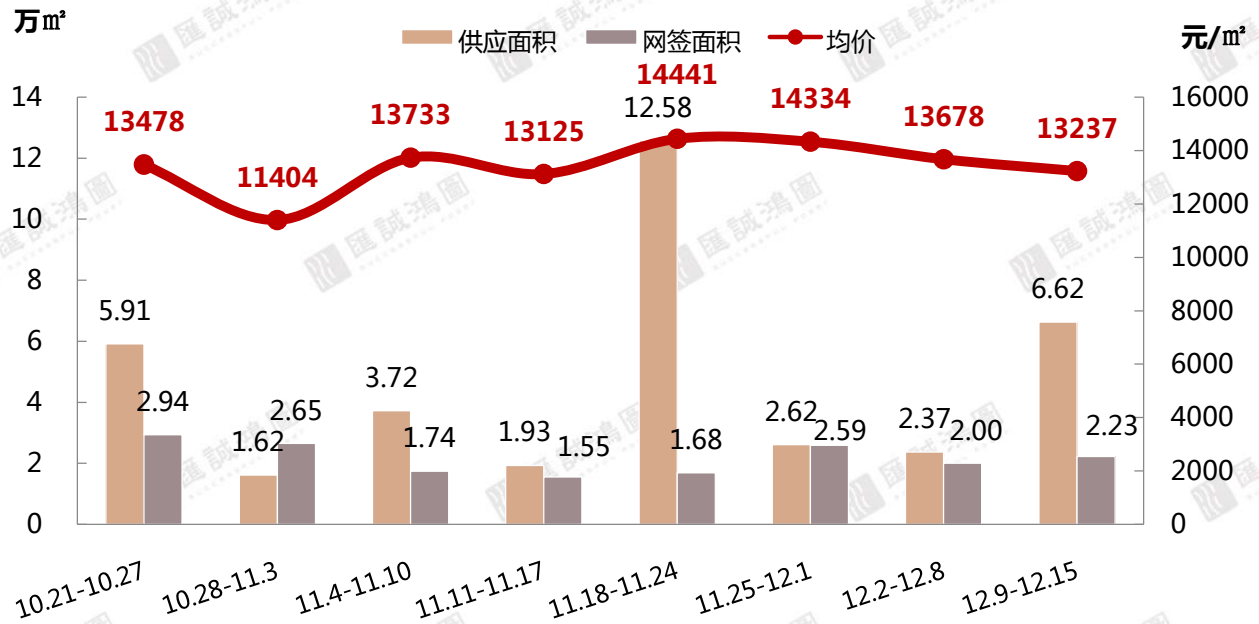
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(㎡)
公寓	顺德	龙光玖龙郡	2019/12/11	7栋	600	21785.4
	顺德	创智谷	2019/12/13	6栋	555	26118.5
	三水	碧桂园佛山双子星城	2019/12/13	一区12座	475	18332.4
	公寓				1630	66236.4
写字楼	——	——	——	——	——	——
	写字楼				0	0
商铺	禅城	绿地未来城	2019/12/10	四十八座首层1至6号	6	852.5
	禅城	东建世纪锦园	2019/12/10	四座,三座	15	516.48
	南海	光明花半里	2019/12/13	2区21座	12	665.07
	南海	光明花半里	2019/12/13	2区27座	1	62.46
	南海	光明花半里	2019/12/13	2区19座	7	423.12
	顺德	创智谷	2019/12/13	6栋	7	3266.35
	顺德	碧桂园凤凰湾	2019/12/13	晴澜苑45栋,32栋	6	321.79
	顺德	龙光玖龙府	2019/12/13	17栋	8	325.23
	高明	合富花园	2019/12/12	7座,8座	15	839.11
	三水	碧桂园佛山双子星城	2019/12/13	一区12座	6	567.62
	商铺				83	7839.73

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市公寓供求

全市公寓供应大增，网签小幅增加，均价小幅下滑

2019年第50周佛山市公寓近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	1630	6.62	——
网签	407	2.23	13237
网签环比	+8%	+11%	-3%

第50周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	新幸福领汇家园	71	4277.27	11993
2	顺德	创智谷	37	2808.57	10643
3	禅城	鸿翔芮丽国际	36	1712.35	17622
4	禅城	新鸿基泷景	30	1125.79	11857
5	顺德	碧桂园凤凰湾	28	1711.18	12218
6	顺德	龙光玖龙郡	15	658.5	12453
7	禅城	盈天广场	11	465.15	14110
8	禅城	绿地璀璨天城	11	384.62	14967
9	禅城	东基童梦天下	10	480.29	15450
10	顺德	海珀名轩	9	444.43	14357

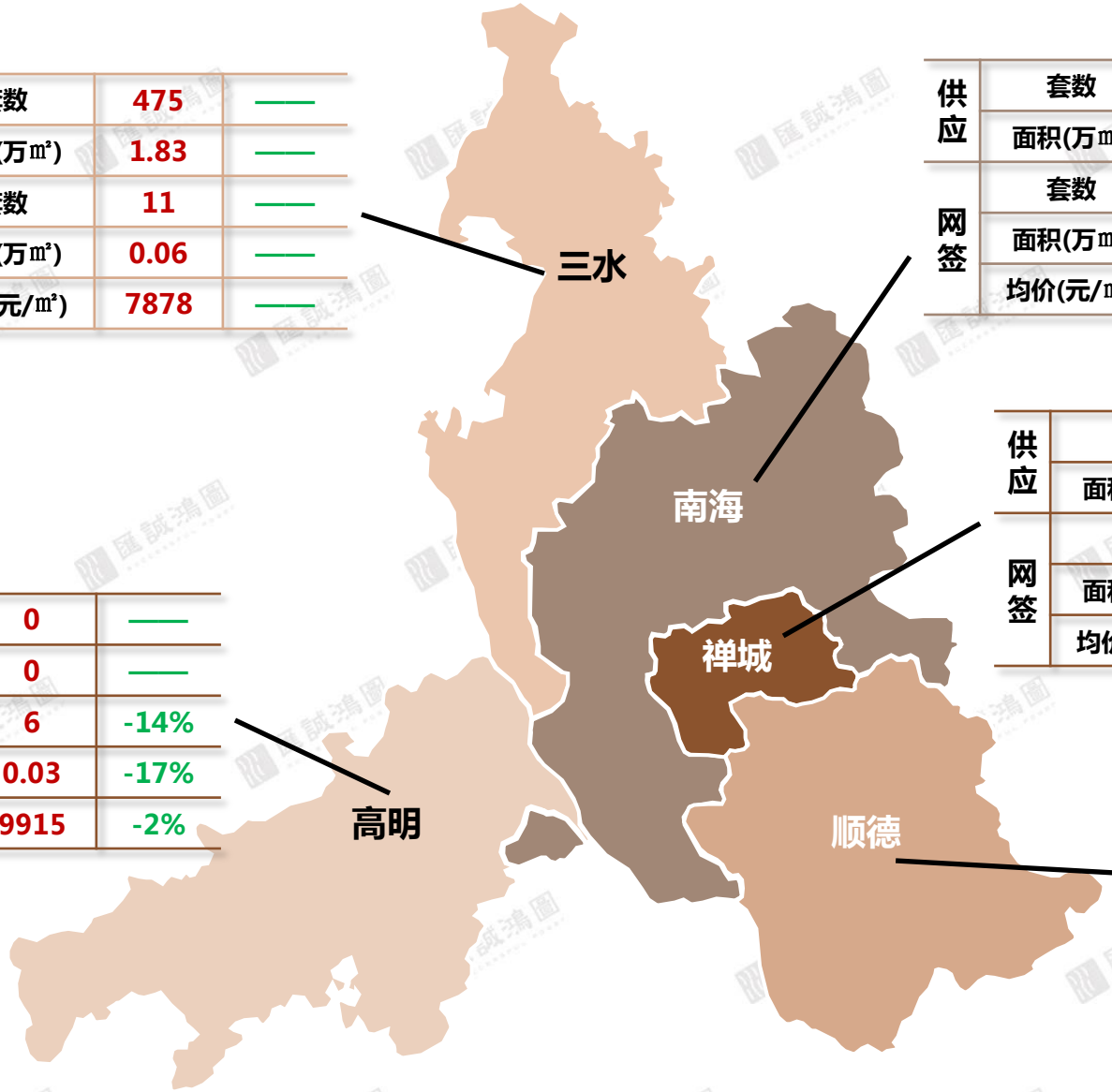
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场

SUCCESSFUL POWER

本周仅三项目有新增供应，分别位于顺德、三水；顺德网签增加，禅城维稳，南海、高明减少



供应	套数	475	——
	面积(万㎡)	1.83	——
网签	套数	11	——
	面积(万㎡)	0.06	——
	均价(元/㎡)	7878	——

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	31	-67%
	面积(万㎡)	0.17	-63%
	均价(元/㎡)	17417	+20%

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	126	+4%
	面积(万㎡)	0.54	+0.3%
	均价(元/㎡)	13828	-12%

供应	套数	0	——
	面积（万㎡）	0	——
网签	套数	6	-14%
	面积（万㎡）	0.03	-17%
	均价（元/㎡）	9915	-2%

供应	套数	1155	——
	面积(万㎡)	4.79	——
网签	套数	233	+49%
	面积(万㎡)	1.42	+50%
	均价(元/㎡)	12816	+7%

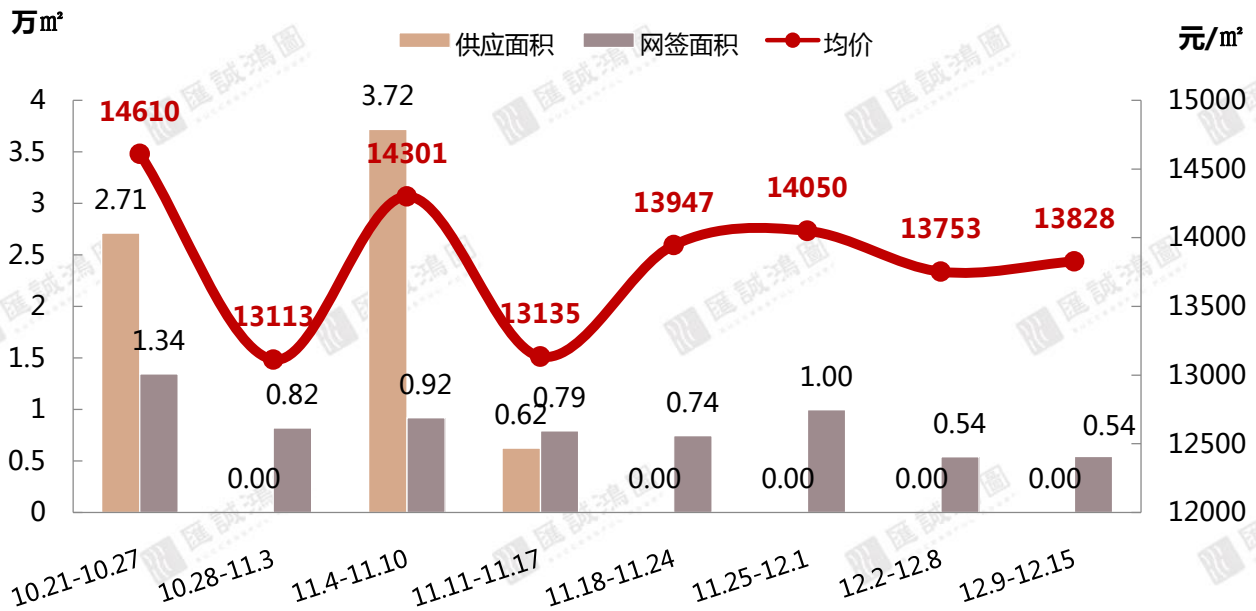
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场-禅城区

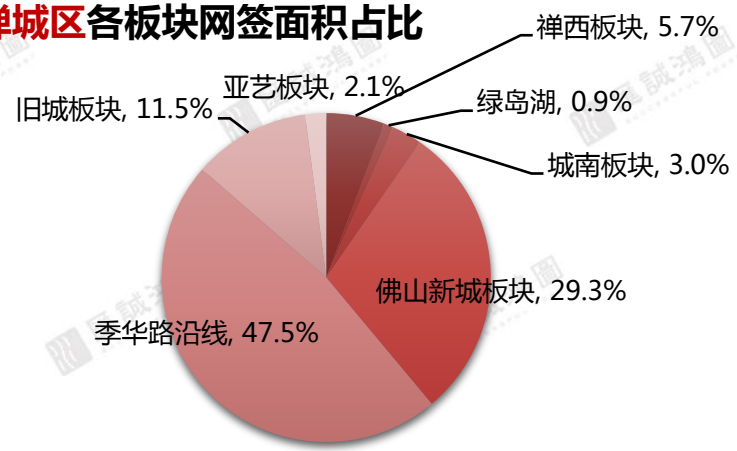
SUCCESSFUL POWER

网签维稳，均价小幅上涨；鸿翔芮丽国际、新鸿基泷景、盈天广场网签稳居前三

2019年第50周禅城区近期公寓网签走势



第50周禅城区各板块网签面积占比



第50周禅城区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	季华路沿线	鸿翔芮丽国际	36	1712.35	17622
2	佛山新城	新鸿基泷景	30	1125.79	11857
3	佛山新城	盈天广场	11	465.15	14110
4	季华路沿线	绿地璀璨天城	11	384.62	14967
5	禅西	东基童梦天下	10	480.29	15450
6	旧城	越秀岭南隽庭	7	254.43	14427
7	禅西	碧桂园世纪滨江	3	166.53	10416
8	亚艺	嘉信深蓝大厦	3	112.35	#N/A
9	旧城	兆阳O立方	2	100.53	18820
10	旧城	旭辉公元	2	82.88	14304

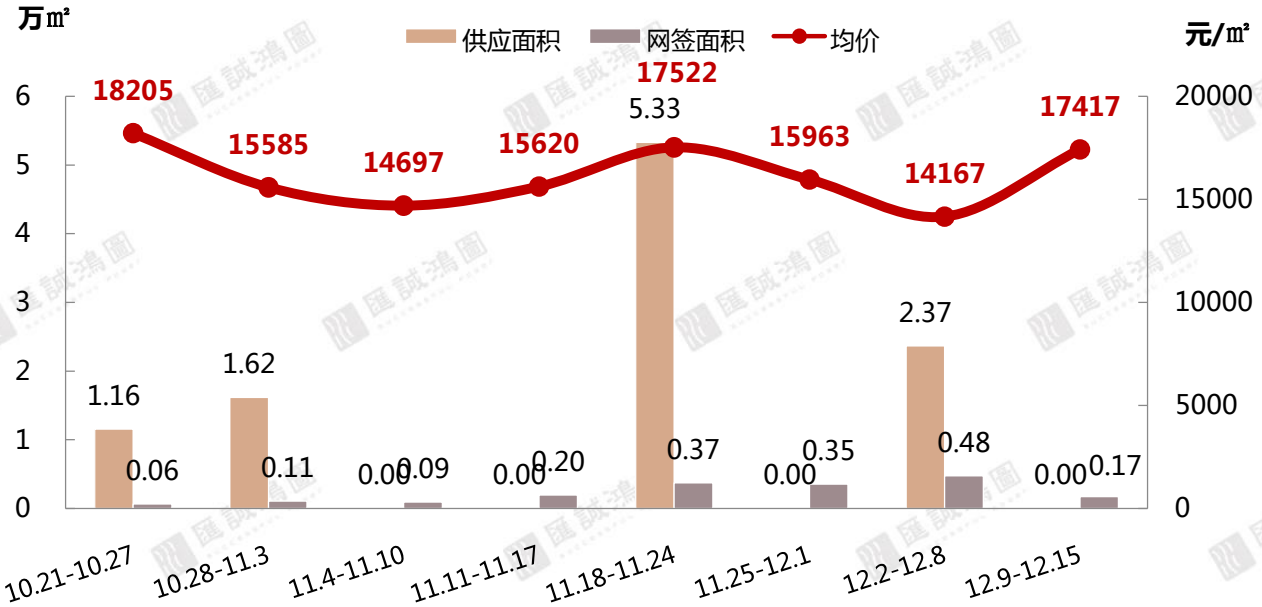
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

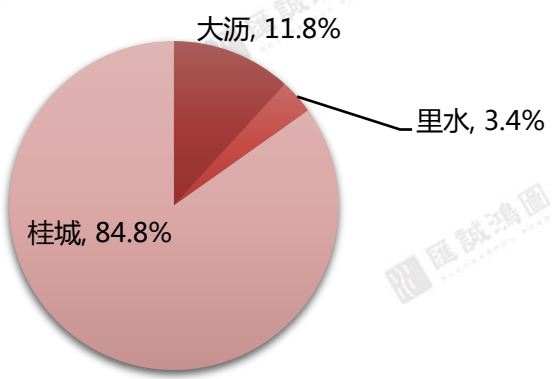
区域公寓市场-南海区

网签量跌价升，本周网签均位于限购区

2019年第50周南海区近期公寓网签走势



第50周南海区各板块网签面积占比



第50周南海区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	桂城	千灯湖C+	5	171.17	——
2	桂城	京华广场	4	367.17	19911
3	桂城	碧桂园广佛上城	4	136.90	17931
4	大沥	广佛智城国际电商采购中心	2	175.56	8000
5	桂城	德高信中央大道	2	132.08	20099
6	里水	时代家	1	59.16	14072
7	大沥	御秀大厦	1	28.98	19634
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

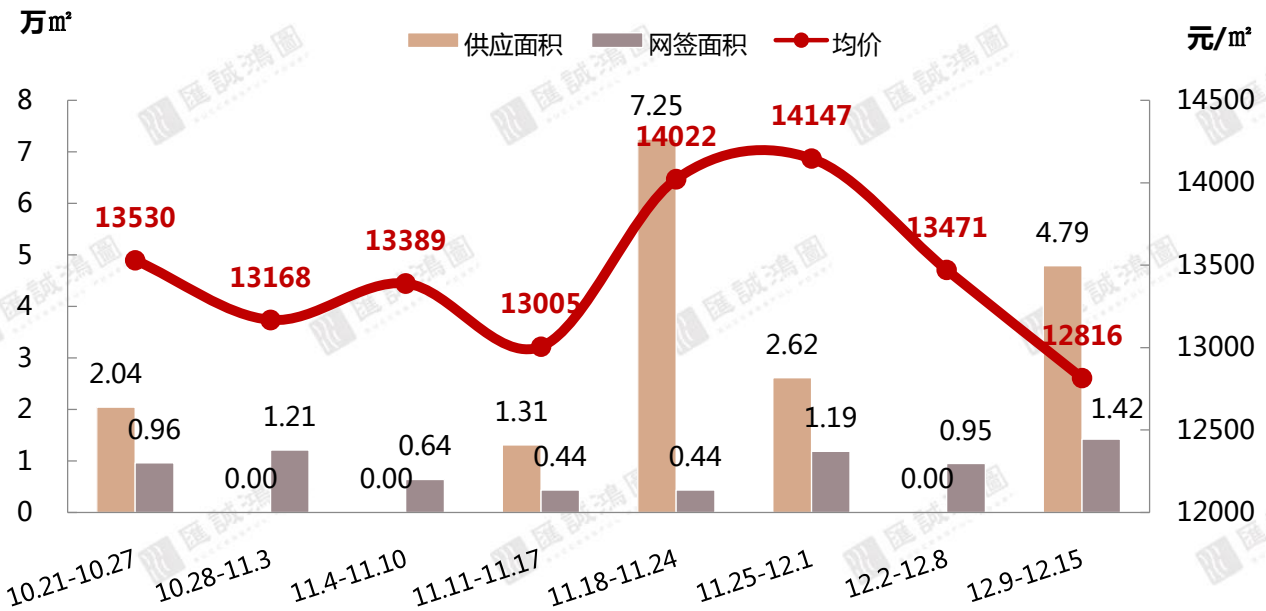
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

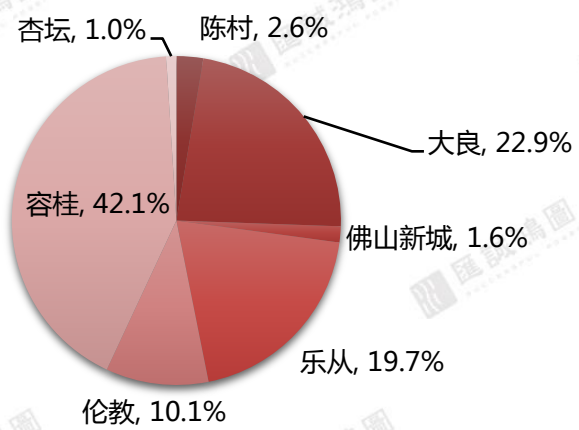
区域公寓市场-顺德区

供应大幅增加，网签量升价跌；网签集中容桂，占比达42%

2019年第50周顺德区近期公寓网签走势



第50周顺德区各板块网签面积占比



第50周顺德区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	容桂	新幸福领汇家园	71	4277.27	11993
2	乐从	创智谷	37	2808.57	10643
3	容桂	碧桂园凤凰湾	28	1711.18	12218
4	大良	龙光玖龙郡	15	658.50	12453
5	大良	海珀名轩	9	444.43	14357
6	杏坛	顺德智富园	3	141.53	8822
7	大良	力合阳光城云谷	3	84.57	12593
8	陈村	国通广场	2	214.12	11022
9	陈村	金锢花园	2	159.94	11627
10	佛山新城	M-CITY	2	108.43	15590

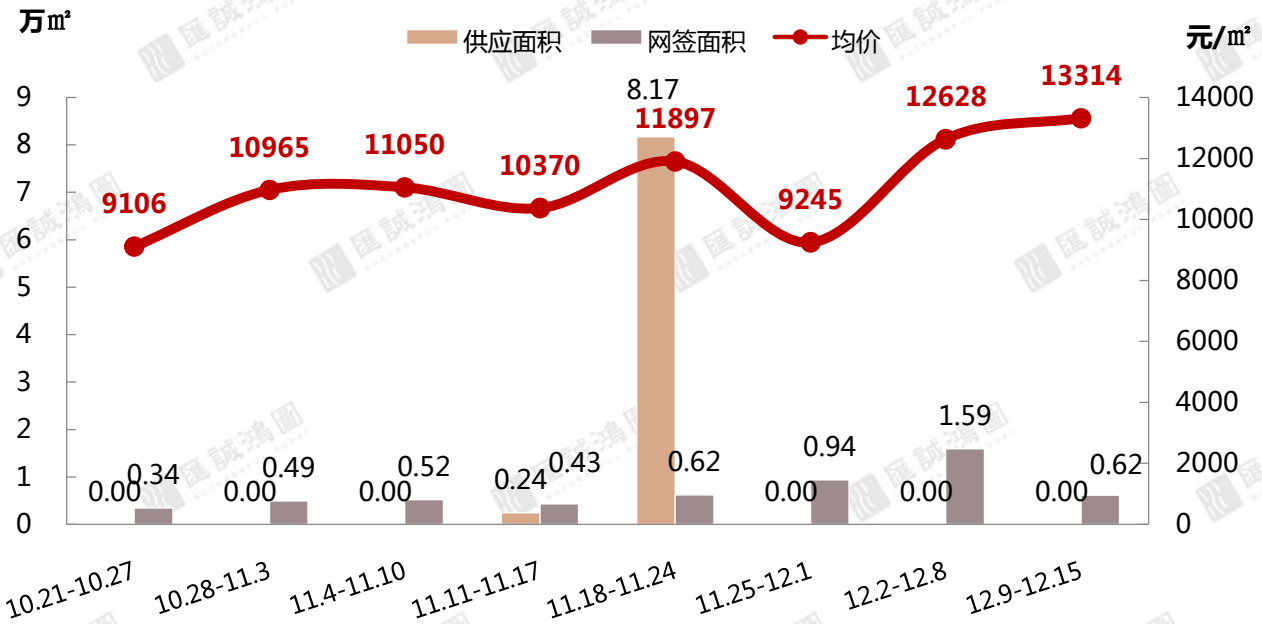
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

无新增供应，项目持销为主；网签量跌价升

2019年第50周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0.00	——
网签	52	0.62	13314
网签环比	-64%	-61%	+5%

第50周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	禅城区	佛山雄盛王府广场	16	2439	14205
2	南海区	依云置地中心	16	1366.19	16220
3	禅城区	兴发盛世	6	815.97	10106
4	南海区	方舟建筑产业中心	3	532.91	7717
5	顺德区	天晋商业大厦	3	219.6	17504
6	南海区	国际创智园	2	283.5	9526
7	顺德区	恒实置业广场	1	175.98	10000
8	顺德区	合创盈科家具材料交易中心	1	108.02	9857
9	南海区	天安中心	1	83.6	21000
10	南海区	中铝时光谷	1	72.98	12968

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

南海、顺德网签显著减少，佛山雄盛王府广场、兴发盛世网签增加助力禅城网签

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
	均价(元/㎡)	0	——

三水

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	23	-66%
	面积(万㎡)	0.23	-62%
	均价(元/㎡)	13541	-10%

南海

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	23	+92%
	面积(万㎡)	0.33	+38%
	均价(元/㎡)	13160	-8%

禅城

供应	套数	0	——
	面积(万㎡_	0	——
网签	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
	均价(元/㎡)	0	——

高明

供应	套数	0	——
	面积(万㎡)	0	——
网签	套数	6	-91%
	面积(万㎡)	0.05	-93%
	均价(元/㎡)	13260	+32%

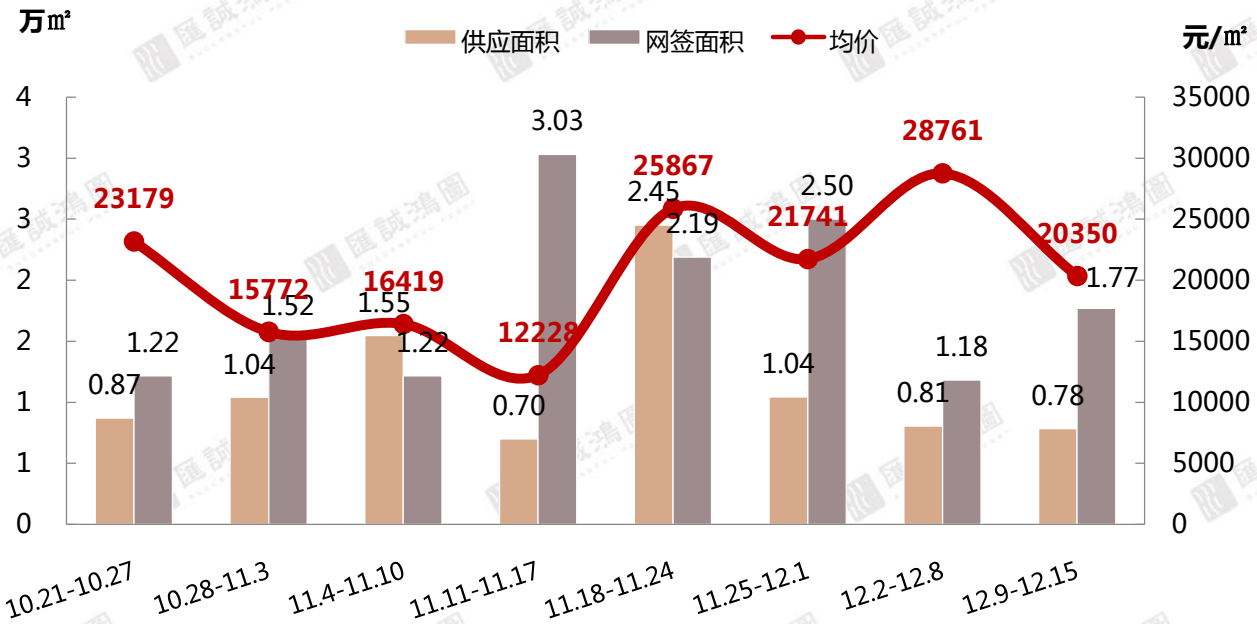
顺德

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

供应维稳，网签量升价跌

2019年第50周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	83	0.78	——
网签	269	1.77	20350
网签环比	+27%	+50%	-29%

第50周佛山市商铺网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	禅城区	融创望江府	25	2139.91	16555
2	南海区	名澳汇锦桃园	20	1783.28	11919
3	禅城区	碧桂园世纪滨江	18	1146.63	22183
4	禅城区	禅城绿地金融中心	17	1320.45	21148
5	禅城区	敏捷金谷国际	16	704.22	7844
6	顺德区	中怡名都广场	15	652.14	18662
7	顺德区	顺德汽车产业园	12	433.02	20347
8	顺德区	龙江协兴购物中心	10	635.03	——
9	禅城区	金茂绿岛湖	9	555.13	48769
10	高明区	招商熙园	7	462.72	——

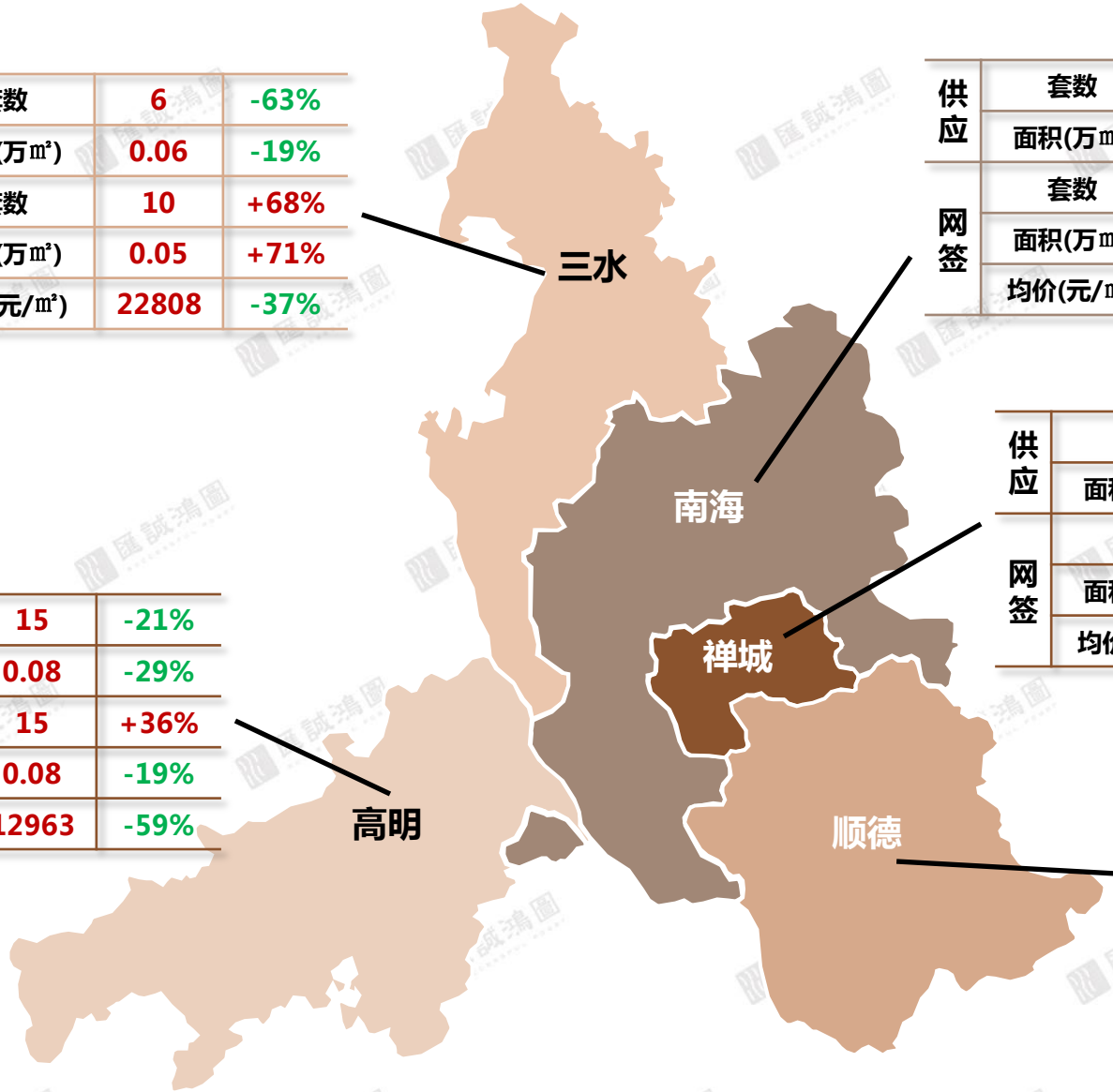
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域商铺市场

SUCCESSFUL POWER

禅城供应大增，其他四区均有不同幅度减少；除顺德网签套数减少外，其他四区均增加



供应	套数	6	-63%
	面积(万㎡)	0.06	-19%
网签	套数	10	+68%
	面积(万㎡)	0.05	+71%
	均价(元/㎡)	22808	-37%

供应	套数	20	-39%
	面积(万㎡)	0.12	-74%
网签	套数	86	+43%
	面积(万㎡)	0.55	+70%
	均价(元/㎡)	21011	-26%

供应	套数	21	+320%
	面积(万㎡)	0.14	+266%
网签	套数	98	+206%
	面积(万㎡)	0.64	+336%
	均价(元/㎡)	21105	-32%

供应	套数	15	-21%
	面积（万㎡）	0.08	-29%
网签	套数	15	+36%
	面积（万㎡）	0.08	-19%
	均价（元/㎡）	12963	-59%

供应	套数	21	-13%
	面积(万㎡)	0.39	+167%
网签	套数	60	-23%
	面积(万㎡)	0.46	+1%
	均价(元/㎡)	18385	-40%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第50周市场总结

土地方面：推地速度趋缓，仅有1宗商住地挂牌。人才新政后商住商服土地供应没有出现激增，而有所回落；推地多为工业用地，集中在非限购区，如高明、丹灶等。

住宅方面：全市供应增加，南海供应套数居榜首，达1159套，南海或将成未来网签主力；顺德网签居首，但供应环比下跌；全市网签量升价持稳，禅城南海受人才新政影响网签环比增长明显。本周开盘集中禅桂中心，其中岭南天地怡廷组团城市中央主心位突出，去化优越；南海两项目城央地位相对较弱，去化热度相对低。

商业方面：公寓供应大幅增加，写字楼市场维持零供应，商铺供应量维稳；公寓网签稳中小增，网签集中顺德、禅城；写字楼交投低迷，网签以禅桂中心项目为主；商铺交投活跃，禅城、南海、顺德为网签主力。

附件

◆广州南沙出人才购房新政！本科以上首套不受限制！

为贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，加快建设粤港澳全面合作示范区和国际化人才特区，不断优化营商环境，加快推动人才、产业集聚，提高我区人才及港澳居民住房保障的精准性、实效性，为便利人才及港澳居民购买符合实际需要的自用、自住商品房，现将有关事项通知如下：

一、认定持有***广州市人才绿卡、广州南沙人才卡A卡和B卡等的高端人才***，可在南沙区范围内享受广州市户籍居民购买商品房同等待遇。

二、在南沙区工作、学习，并符合下列条件之一的人才，***在南沙区范围内购买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制***（在广州市内已购有首套商品房的除外）：

- **具有本科及以上学历；**
- **具有中级及以上专业技术资格；**
- **具有中级及以上职业资格；**
- **具有可聘任为中级及以上专业技术职务的执业资格。**

三、港澳居民在南沙区范围内购买商品房享受与广州市户籍居民同等待遇。

南沙人才购房新政截图

新政解读：

- 南沙作为广州2035城市规划的唯一副中心，需要大量引入人口、产业的新兴发展区域，新政有望***为南沙发展提速***。
- 中央经济工作会议强调楼市调控要因城施策，***全国楼市调整方向已经发生微妙变化，各地新政或将陆续而来***。
- 新政限定对象为在南沙购买首套商品房的工作、学习人群，贯彻了中央“房住不炒”的调控要求，抑制投机性需求借机扰乱市场，防止房价出现异常波动。

◆南海全面推进房地一体农村宅基地确权登记

宅基地和集体建设用地确权问题，涉及村民的切身利益，理顺宅基地和集体建设用地，不仅是解决群众心头大事，也是推动基层治理，规范农村宅基地和集体建设用地的管理秩序的重要前提。

南海

地位：全省七个“***开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记工作试点***”地区之一

任务：

1. 先行开展确权登记颁证试点工作。
2. 对符合办证条件的农村宅基地和集体建设用地及地上房屋予以确权颁证。

日前，西樵镇召开房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记工作推进会，详细解读《佛山市南海区房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记实施细则》和部署相关工作。

实施细则

- **工作范围**
- **登记与造册的条件**
- **工作流程**
- **分工责任**

1. **将农村宅基地和集体建设用地使用权及地上的建筑物、构筑物实行*统一权籍调查***
2. **对符合登记条件的统一*进行确权登记***
3. **统一*颁发房地一体的不动产权证书*。**

“开展农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证，是党中央确定的**重大惠民利民工程**，是维护农民合法权益，促进农村社会秩序和谐稳定的重要举措；也是深化农村改革，促进城乡统筹发展的产权基础。”

SUCCESSFUL POWER

◆桂城夏南一工业区改造为住宅用地，改造项目开招整理方

南海区政府发布了《桂城街道夏南一社区夏南一股份经济合作联合社海五路南侧工业区土地前期整理项目竞投公告》，定于2020年1月9日上午9:30开标。待土地前期整理工作全部完成，符合出让要求后，***本项目地块将通过佛山市南海区公共资源交易所挂牌公开出让，作城镇住宅用地开发。***

桂城夏南一工业区改造详情	
主体	夏南一经联社
竞投方式	通过桂城街道**公共资源交易所*公开竞投***
竞投人职责	负责垫付土地前期整理资金，协助夏南一经联社完成土地前期整理工作。
竞投方式	“增值收益奖励比例”的竞投起始比例为***50%*** “增值收益奖励比例”的竞投最低比例为***20%*** （增值收益奖励=(按土地出让成交价计算夏南一经联社最终获取的土地出让金分成款 — 夏南一经联社保底收益 — 土地前期整理费用)×增值收益奖励比例）
地块现状	项目地块现地上建筑物约**43033.634平方米**，涉及***未到期租赁合同6份***
项目时长	**2年内**完成项目地块的土地前期整理工作，可延长1年
整理过程	1. 租金保障款合计**500万**，分两次支付 2. 竞得人须参与出让地块公开出让竞投 3. 夏南一保底收益现金**不少于6亿**
备注细则	◘ 土地前期整理费用以**13899.6329万元**为固定金额，不得超出，超出部分由竞得人承担 ◘ 土地前期整理费用包括但不限于租金保障款、搬迁补偿款以及其他费用

项目***地处广东金融高新区C区东拓区，规划区土地价值尚未完全显现***，仍处于***“半城市化”状态***，急待改造提升。东拓区将保留发展两个产业园区和一个产业街区，***并具备一定的“三旧”改造规模***。

SUCCESSFUL POWER

◆南三产业合作区启动建设，“1+5+N”的五大创新平台之一，打造智慧物流小镇

南三产业合作区是市委、市政府提出“一环创新圈”重大战略部署中***“1+5+N”的五大创新平台之一***。“重点平台是推动高质量发展的最有效载体，在区域发展中具有至关重要的战略地位。一汽大众铁路专用线工程作为南三产业合作区的先行启动项目，也在昨日同步开工建设。

1.解决铁路运输最后一公里

广东南海一汽大众铁路专用线			
背景	位于广佛都市经济圈内，生产性企业多，有大量铁路运输需求		
工程位置	一环北线北侧、官华路西侧，跨南海、三水两区		
占地	531.4亩	铺轨总长	10.04公里
总金额	6.89亿元		
工程优势	铁路运量大、运距长、速度快、安全性高		
意义	减少货物中转，提高运输速度和生产效率 促进佛山汽配及整车产业的快速发展		
工程进展	人员进场，施工准备工作已经完成		

2.“多式联运”国际陆地港

对于南海而言，一汽大众铁路专用线的建设意义远不止于此。

作为重点项目，它将作为重要组成部分构成：

1. **珠三角地区西翼经贸中心和综合交通枢纽**
2. **南三产业合作区**
3. **官窑货场物流园区枢纽**

未来，依托官窑货场物流园区，南海还将打造***佛山市国际陆地港***，建设成为‘高速公路—铁路—航空—港口’***多层次网络型交通枢纽***。”

3.佛山现代智慧物流小镇

南三产业园

1. 佛山高新区的核心区域
2. 一环创新圈的重点平台
3. 广深港澳科技创新走廊与珠江西岸先进装备制造产业带的组成部分和交汇点

- 南三产业合作区根据规划，未来将着力打造成为***国家制造业创新中心核心区和供应链中心***。
- 展望未来，南海还将申请设立**海关联检/陆地港/跨境电商/国际物流/进出口贸易和展示交易平台，**
- 努力抢抓粤港澳大湾区建设重大机遇，打造佛山生产服务型国家物流枢纽港和现代智慧物流小镇。

◆佛山新城配套最新进展，广佛环线、医院、商场将于明年投用

近日，关于佛山新城（东平新城）配套建设问题，佛山新城建设管理委员会进行了答复。提及广佛环线、佛山市妇女儿童医院、保利东瑞广场、保利洲际酒店等将于明年陆续投用。

佛山新城建设管理委员会答复：

随着新城地铁广佛线南延线的开通、汾江南路、华阳大桥、岭南大道南延线等道路的接通，文化中心各大场馆的陆续开放，配有综合性超市的星耀101、金海创意中心商业综合体以及部分楼盘底层商铺陆续开业，***新城配套设施逐渐完善，但成熟度仍有待提高***。

目前，佛山地铁3号线、广佛环线等轨道线路正在按计划推进实施，***广佛环线将于明年开通运行***，佛山市妇女儿童医院也将于明年上半年投入使用，据了解，保利东瑞广场和保利洲际酒店将于明年底开业。经查相关规划，按规划人口配置有相应的幼儿园、小学、初高中及菜市场等生活配套设施，***将根据需求逐步建设完善***。

佛山新城目前配套

待启用的市政配套

◆顺德德胜新城中轴线改造升级项目完工，城产人文加速融合

德胜新城中轴线改造升级项目位于大良彩虹路附近，南侧为德胜河，通过建设大面积绿化景观，并在此基础上以“生长的绿脉”为立意，充分考虑了不同空间层次对于景观的需求，形成了一条景观效果极佳的绿色廊道。如今，从高空俯瞰中轴线，整条绿化景观带已轮廓分明，宛如金凤展翅、跃然欲飞。站在“凤首”滨河平台眺望，大汕岛、顺风岛碧波环绕，一河两岸景色优美。

德胜河“一河两岸”是顺德中心城区滨水景观的重要展示地带。其中，北岸以“凤凰展翅”的造型寓意顺德飞向更加辉煌的明天，并利用粤剧、武术、剪纸、香云纱等主题，展示凤城腾飞的文化底蕴。

“金凤凰”的完工，是顺德日夜兼程推进“强中心”重点工程项目的缩影。作为顺德融入粤港澳大湾区和深圳中国社会主义先行示范区的桥头堡，以及顺德率先建设广东省高质量发展综合示范区的重要窗口，近年来，顺德中心城区建设工程指挥部抢抓“三区叠加”发展机遇，以“强中心”战略引领城市现代化建设，启动十大重点工程建设，全面提升高品质的城市公共配套，努力把顺德中心城区建设成为粤港澳大湾区一座近者悦、远者来的城市“明珠”。

德胜新城效果图

改造后德胜新城夜景图

◆狮山南海体育中心即将开工，力争2021年试运行

自《南海区体育事业发展十三五规划》正式提出“南海拟打造一座地标式的南海新体育场馆中心”以来，南海不断加快进度推进项目建设。

今年，区长顾耀辉在南海区十六届人大四次会议上表示，2019年将全面启动**南海文化中心、南海艺术中心、南海体育中心**三大中心建设，补齐全区大型文体场馆空白的短板。

南海体育中心			
位置	选址南海中央公园，位于狮山镇博爱中路南侧、佛山一环西侧		
规划 总建筑面积	约13.9万平方米	占地面积	约62.4万平方米
场所设施	体育场、游泳馆、体育馆、全民健身综合馆、南海业余体校及相关配套设施		

南海体育中心效果图

中标方案 今年4月，南海体育中心建设正式迈向设计招标阶段，“腾龙跃海”、“龙翔山水间”等5个候选方案接受公开咨询。经过1个月的候选评审，佛山市公共资源交易网于近期正式向外发布，***“腾龙跃海”成为中标方案。***

运营特色 该方案跳出传统体育中心功能与模式，与周边场馆形成差异化特点与运营优势，有机融合一场两馆、全民健身综合馆、体校和“三区一街”（亲水体验区、儿童娱教区、运动娱乐区与滨水酒吧街）配套布局，将体育中心与城市生活紧密相连，使之成为***极具创新力的城市时尚娱乐综合体***。

项目时间 按照原定计划，南海体育中心将于今年10月开工建设，力争2021年7月完成主场馆建设并试运行，***2022年底完成其余场馆竣工验收工作***。

特别声明：本报告仅供参考

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：

本报告仅作提供资料之用，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1606
联系人：张小姐 15521259759 王先生 13202465723

THANK YOU

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品