



佛山市房地产市场周报

第7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7周市场概述

◆ 土地市场：

第7周，市场淡静，无商住商服地土地挂牌出让和成交。

◆ 住宅市场：

第7周，合计3个项目供应475套住宅；

第7周，整体网签量价齐跌；

第7周，碧桂园凤凰湾网签53套登榜首。





一、市场资讯

【市场资讯】

SUCCESSFUL POWER

聚焦佛山两会，坚持房住不炒基调，强中心由“禅桂新”全面拓展为“禅南顺”，推进交通、教育、医疗、文化等全面发力

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
城建	——	——	重点项目进度
	——	——	佛山新城新看点：佛山市城市展览馆预计今年上半年开放试运营
市场	三旧改造	2019-2-12	南海桂城洲表村启动旧改招商
	政府工作会议	2019-2-14	佛山两会：佛山“强中心”由“禅桂新”全面拓展为“禅南顺”；坚持房住不炒，交通、教育、医疗、文化等配套齐发力



◆ 重点项目进度

类型	项目	进度
交通	卫国路东延线工程、岭南大道北延线工程	预计今年6月底完工
交通	聚锦路及五峰路道路工程、季华北路北延线工程（王借岗大桥）	预计今年内通车
交通	魁奇路快速化（岭南大道节点）工程	预计今年内竣工
交通	同济路西延线工程（季华二桥）	加快推进
交通	海五西路工程	预计明年6月通车
交通	季华三路（江湾路至禅西大道）慢行系统升级	预计建设期2019年2月20日-2019年6月10日
交通	绿景路（汾江路至文华路）慢行系统改造工程	预计建设期2019年2月20日-2019年8月10日
交通	南庄大道东延线工程（新石南大桥）	预计建设期2018年12月-2022年12月
交通	富龙西江特大桥	预计今年6月动工。高明段长约3.2公里，工程预计2021年上半年完工
交通	广佛环线	计划于今年10月1日正式通车运营
交通	南海新交通	预计于今年底开通试运营。在近日公布的《政府工作报告》中提出，将推进南海新交通与广州南站衔接。
交通	佛山地铁2号线一期	目前已有13座车站完成主体工程，预计到今年年底，会有3座车站主体封顶。预计到2020年底，一期工程可达到试运行条件，力争2021年正式开通运营。
交通	佛山地铁3号线	今年会有10个站点完成主体封顶，力争2022年达到试运行条件。
交通	第二轮地铁建设	已上报佛山市第二轮的地铁建设规划给国家发改委，争取尽早获批。
交通	珠三角枢纽（广州新）机场	珠三角新干线机场正在规划选址，力争2019年确定选址。
交通	佛山西站	南海将积极加强与上级特别是广铁集团沟通，增加佛山西站始发终到车辆，争取能够尽快开通佛山西站到香港的列车，完善配套设施，加快地铁3号线和准备建设的地铁4号线项目的落地、推进与实施，积极协调广州28号线延伸至佛山西站。此外，有关部门透露，佛山西站将在今年上半年引入复兴号高铁，时速将在350km/h以上，并将增加线路和班次，佛山市民外出旅游时间将大幅缩短。同时目前正委托美国SWA景观设计公司（千灯湖设计单位）开展佛山西站枢纽新城的景观设计。



◆ 重点项目进度

类型	项目	进度
配建	公立养老院建设	佛山市颐养院目前已经进入到设计招标的阶段。新福利院选址建设问题，这两个机构加起来大概2000左右的床位。接下来禅城区准备在澜石片区建立一个500个床位左右的颐养院。九江敬老院500个床位将要运营。
配套	石湾大雾岗森林公园	计划在今年“五一”前后向市民开放。
配套	文华公园	第三期建设将在今年启动。
配套	王借岗公园	第二期500亩建设将在今年启动，预计今年年底建好向市民开放。第三期建设也将于今年9月启动，预计在2020年国庆前后完工。
配套	南海文化中心	目前，南海文化中心项目正在编制工程可行性研究报告，设计招标计划3月开标，预计今年10月开工建设，2022年完工。
配套	南海体育中心	项目已完成可行性研究报告，征地工作基本完成，预计今年4月完成设计招标工作，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。
配套	顺德区妇幼保健院	去年3月，顺德区妇幼保健院已经确定搬迁到原人民医院旧址，通过修缮和翻新，建设新的妇幼保健院。预计到明年年中才能竣工和搬迁。
配套	广州中医药大学顺德医院	广州中医药大学顺德医院已经开始了改建或重建的计划，最初的概念设计也向社会进行了公示，全过程的咨询公司，还有设计公司也陆续进场，医院也聘请了专业的医院设计管理团队，政府也提供了团队的指导，开始有序地进行这项计划工作。目前这项工作进展顺利，计划今年内可以开始动工。
配套	佛山市妇女儿童医院新院	今年12月底，佛山妇儿新院将投入使用。届时佛山妇幼保健院将包括禅城和新城院区。
配套	市二医院新院区	市二医院新院区项目由市财政资金投入建设，落户禅城区南庄镇绿岛湖，并已敲定了用地。目前，项目正处于可行性研究报告以及相关论证。市二医院已经成立了新院区筹建工作领导小组，全力推进项目建设，争取早日立项、早日开工、早日建成投入使用。
产业	碧桂园“机器人谷”	机器人创研中心最快4月可投入使用，机器人谷总部大楼局部建筑预计6月30日可以投入使用，生产试产车间预计7月份投入使用，机器人第一代应用产品正在进行调试，争取今年年底投放市场。
产业	美的库卡项目	美的库卡智能制造产业基地一期已经试产，二期、三期包括欧洲特色小镇也将在今年中挂牌推进。
产业	美的无人机项目	世界级无人机项目建设顺利，预计将于6月试产，2019年预计产生税收3千万元。
产业	季华实验室	将力争明年上半年建成投入使用，并在今年下半年开工建设二期工程。



◆佛山新城新看点：佛山市城市展览馆

据悉位于新城文化中心坊塔西北翼的佛山市城市展览馆，预计在上半年开放试运行。

坊塔西侧的群楼就是佛山市城市展览馆，这里展示了一部独特的佛山城市发展史！

- 项目总投资：约1.62亿元。
- 总建筑面积：约19918平方米。
- 布展范围：序厅、佛山概况、历史佛山、佛山辉煌成就、佛山总模型、影院、五区及佛山新城展区等。

通过展馆的不同主题展区，深入了解了佛山的古往今来。每个展区各具特色，共分五层进行展示，一至四层为主展区，五层为功能区。展览馆以时间为线索，以“佛山故事”为主题，围绕人文、生态、创新三大城市发展关键词，把展区划分为四大篇章，是一座集历史人文、规划展示、科普教育等多功能于一体的复合型城市展馆。

在展馆二楼，利用三维复原、场景式模型秀，呈现明清时期佛山镇的药铺、武馆、码头、茶楼、嫁娶屋等，让人犹如穿越时空回到明清时期佛山镇二十四铺。“展馆办得很好，将佛山的历史文化和城市规划的所有想法都浓缩于此。”市政协委员李世雄说，从该展览馆可以看到佛山的过去、现在和未来。作为制造业大市，佛山未来要多引进一些先进技术，进一步提高产品质量。

走上三四楼的飞行影院、全景声影院，通过现代声光电技术，可看到近年来佛山经济的飞速发展，以及城市规划的不断变化。在“舌尖上的佛山”展览区域，双皮奶、盲公饼等佛山传统美食通过手绘的形式展现出来。

另外，馆内还设置了4D水幕演示系统、体感互动数字投影和生态佛山虚拟漫游等互动体验。





◆ 南海桂城洲表村启动旧改招商

2月12日，佛山市公共资源交易中心南海分中心发布一则公告，就桂城夏北洲表股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目进行公开招商，现场竞选时间为2019年3月15日上午9点。

据悉公开招商以前，已有万科工作人员进村开展动员工作。

当前位置：佛山市公共资源交易中心南海分中心 > 交易信息 > 政府采购 > 采购公告 > 区级

简 繁

佛山市南海区桂城街夏北村洲表股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目招商公告

发布时间：2019-02-12 11:23:45 发布人：公共资源交易中心

广东采联采购科技有限公司（以下简称“招商代理机构”）受佛山市南海区桂城街夏北村洲表股份合作经济社（以下简称“招商主体”）的委托，

对佛山市南海区桂城街夏北村洲表股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目进行公开邀请合格的申请企业参加竞选，欢迎符合资格条件的竞选人前来竞选。

- 一、项目编号：CLPSP18FS02QY67
- 二、项目名称：佛山市南海区桂城街夏北村洲表股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目
- 三、项目一览表：

项目内容	入围数量
佛山市南海区桂城街夏北村洲表股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业	3家（不足3家以实际家数为准）



【市场要闻】

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

1 全面深化广佛同城，首次提出“广佛创新同城”

- 加快推进广佛同城化合作示范区建设，推动三山新城与广州南站接壤片区对接，谋划建设大型城市综合体，打造大湾区标志性项目；
- 推进广佛创新同城，提高产学研协同创新和成果转化水平，共建国际科技创新中心；
- 深化产业协同发展，聚焦先进装备制造、汽车、新一代信息技术、生物医药与健康等产业，共建若干个万亿级产业集群。

广佛交通网络优化

“两高两快五主干”快速通道

广佛新干线

珠江大桥放射线接广佛新干线

番海大桥

南海新交通与广州南站衔接

广州地铁28号线接入佛山西站

佛山地铁情况

广佛线 全线通车

2号线一期

3号线 在建

广州地铁7号线西延顺德段

2号线二期

4号线

9号线 前期申报

11号线

13号线

2 推进顺德智能制造助力三龙湾发展建设

①博智林机器人谷

预计4月底初具规模

②世界级无人机项目

预计将于6月试产

③美的库卡智能制造产业基地

一期已经试产，推进二期、三期试产

3 2019年预计将改造1.3万亩村级工业园

- 2018年顺德完成了4551亩村级工业园整治提升，今年目标是要改造1.3万亩村级工业园，面积是去年的一倍多；
- 顺德改造村级工业园就是要造环境、腾空间。破解村级工业园整治提升这一难题，也是顺德高质量发展的关键所在。

4 明确佛山房住不炒的定位，提出三大推进

①推进住房租赁试点

②集体建设用地建设租赁住房试点

③推进装配式建筑和绿色建筑



二、土地市场

【土地供应市场】

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

本周无商住商服类土地挂牌出让

地块名称	可建建面	起拍均价
—	—	—

供应**0**宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

三水

供应**0**宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

地块名称	可建建面	起拍均价
—	—	—

地块名称	可建建面	起拍均价
—	—	—

供应**0**宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

高明

南海

供应**0**宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

地块名称	可建建面	起拍均价
—	—	—

禅城

供应**0**宗
可建建面——万m²
起拍均价——元/m²

地块名称	可建建面	起拍均价
—	—	—

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】



2019年第7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 ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交日期
高明	荷城	2019/2/15	TD2019(GM)WG0009	高明区荷城街道高明大道以南、 兴良路以西	工业	1.75	5.25	920	2019/3/20

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周无商住商服类土地成交

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

三水

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

高明

南海

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

禅城

成交0宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

顺德

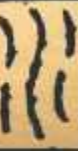
注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2019年第7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 ²)	可建面积 (万m ²)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m ²)	交易日期
南海	丹灶	TD2019(NH)WG00 02	南海区丹灶镇五金工业 区淘金路西侧	公共设 施用地	0.67	1.67	460	佛山市富之源环 保服务有限公司	276	2019/2/15



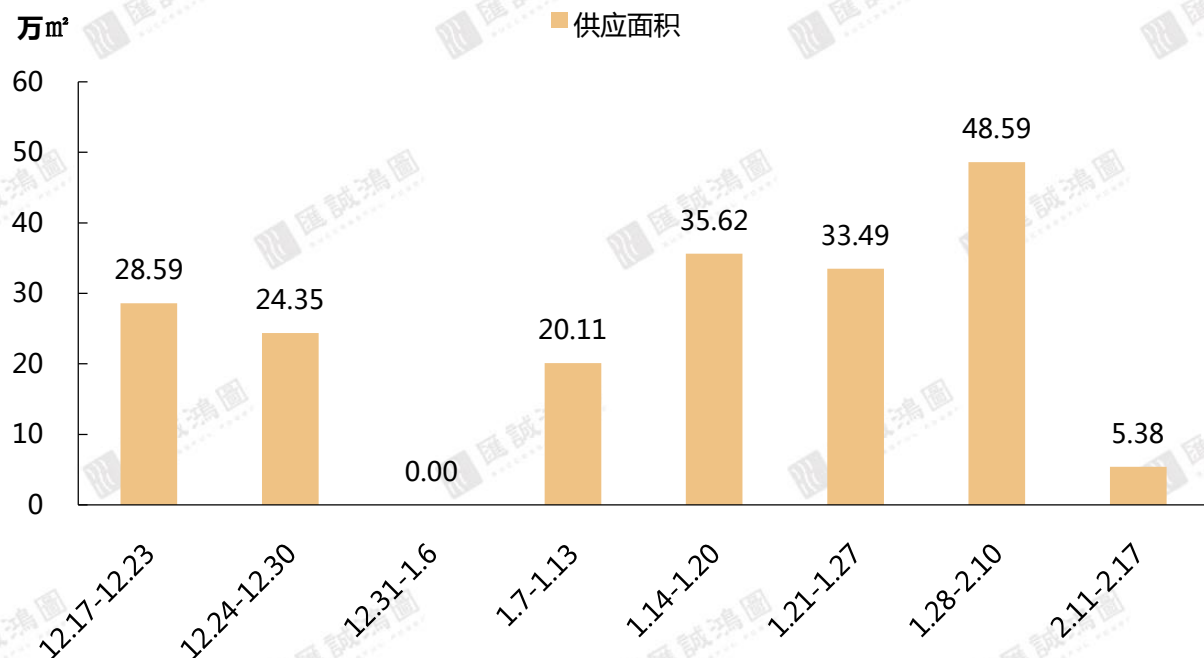
三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

春节后新出住宅供应大幅减少，仅三个项目有新出预售

2019年第7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7周	3个	475套	5.38万m²
环比	-86%	-88%	-89%

第7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
1	顺德	保利碧桂园悦公馆	252	26667.32
2	顺德	金辉路劲江山云著	128	17652.05
3	高明	瑞日天下花园	95	9493.73
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
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】



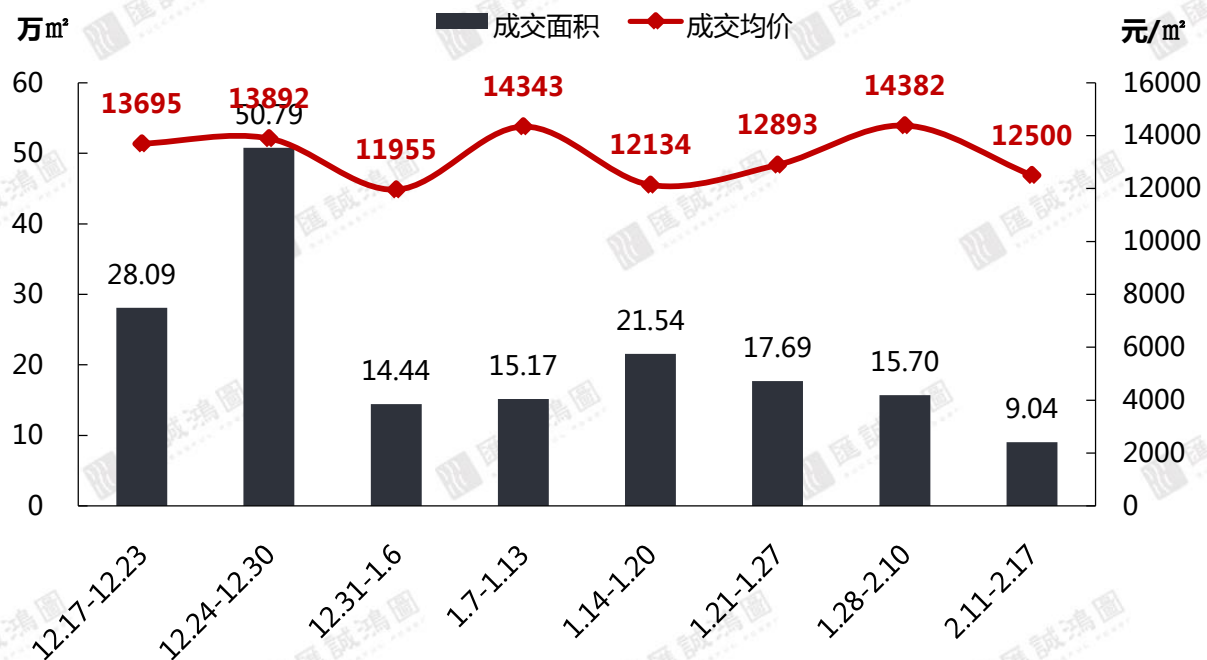
2019年第7周佛山房地产市场住宅供应一览表

时间	名称	行政区	楼栋	住宅	
				套数	面积(m ²)
2019/2/14	瑞日天下花园	高明-荷城	16座	95	9493.73
2019/2/14	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	5栋	124	11989.6
2019/2/14	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	4栋	128	14677.8
2019/2/15	金辉路劲江山云著	顺德-容桂	5座	128	17652.1

【住宅成交市场】

禅城、南海、三水均价小幅波动，顺德、高明均价较大幅度下跌，拉低全市均价，主要是因为顺德、高明高价项目网签减少；“假期综合征”影响，节后网签较冷淡

2019年第7周佛山市住宅近期成交走势



第7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	碧桂园凤凰湾	53	7063.49	10553
2	禅城	新福港鼎峰	43	4402.67	13859
3	禅城	新鸿基泮景	31	3387.63	16939
4	三水	保利中央公园	29	3215.90	8825
5	三水	时代南湾	24	2796.80	9269
6	禅城	花曼丽舍	24	2665.51	14377
7	禅城	文华邨苑	21	2497.92	14615
8	三水	富港汇广场 (三水冠军城)	20	2302.52	9144
9	三水	龙光碧桂园悦府	19	1929.30	9614
10	三水	远洋华远天骄	15	1470.93	10424

	成交套数	成交面积	成交均价
第7周	805套	9.04万m²	12500元/m²
环比	-41%	-42%	-13%

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

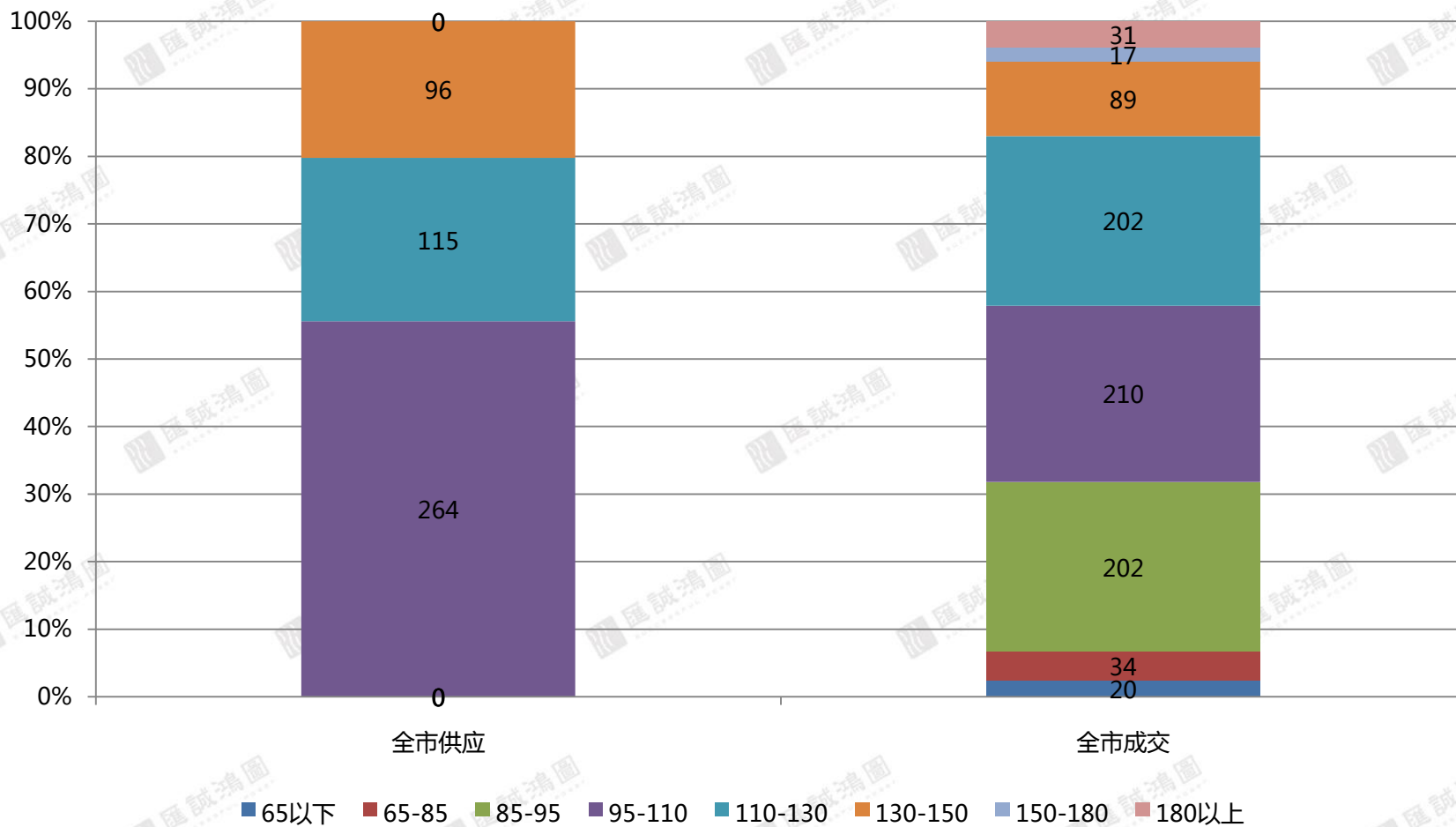
【住宅供求面积段】

佛山全市住宅供应面积段以95-110m²为主

SUCCESSFUL POWER



2019年第7周佛山全市住宅供应及成交面积段占比



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

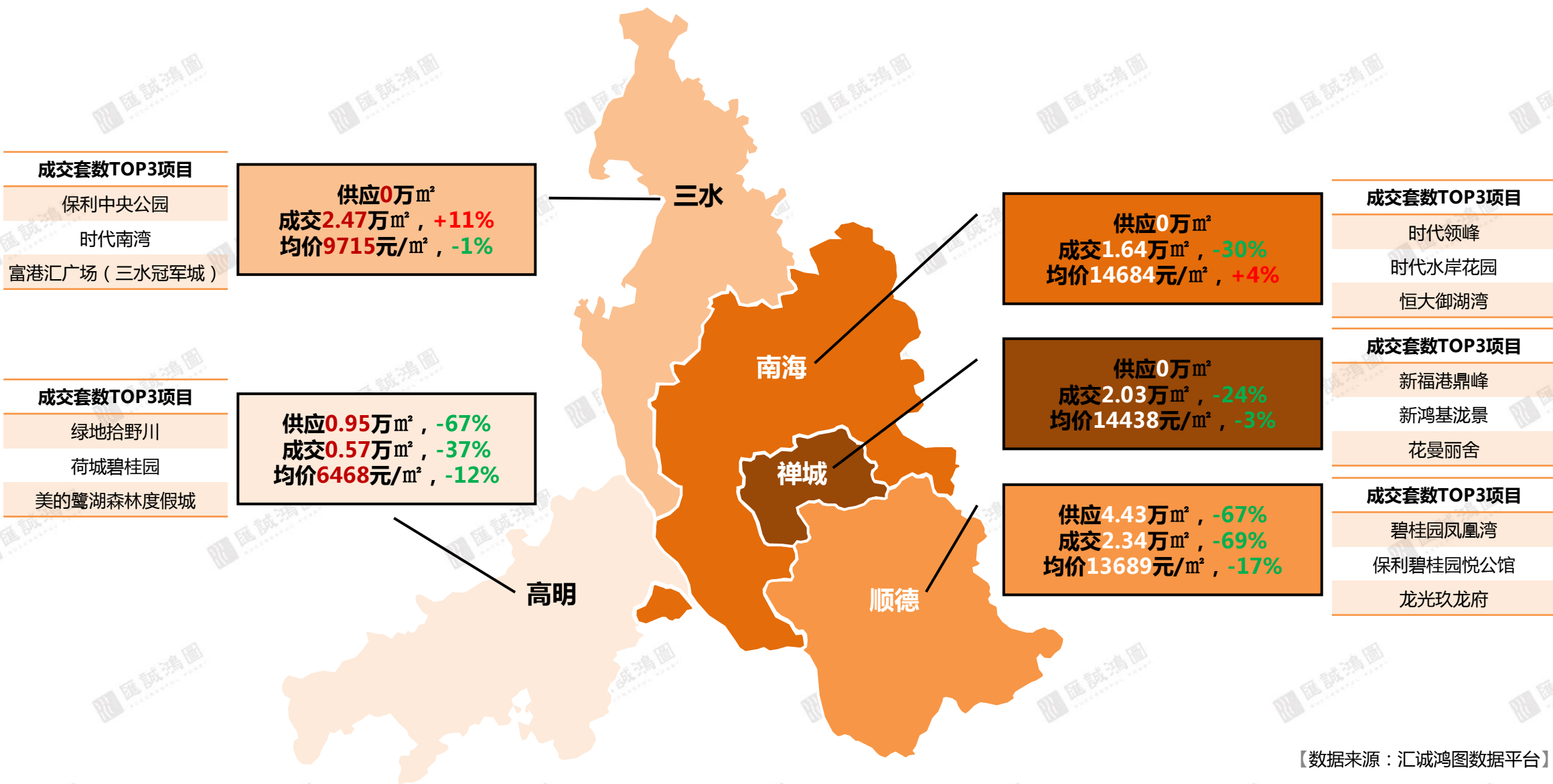


四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

本周仅顺德、高明合计3个项目有新出预售；仅禅城网签均价环比稍涨，其他四区均下跌，其中顺德、高明网签均价降幅较大



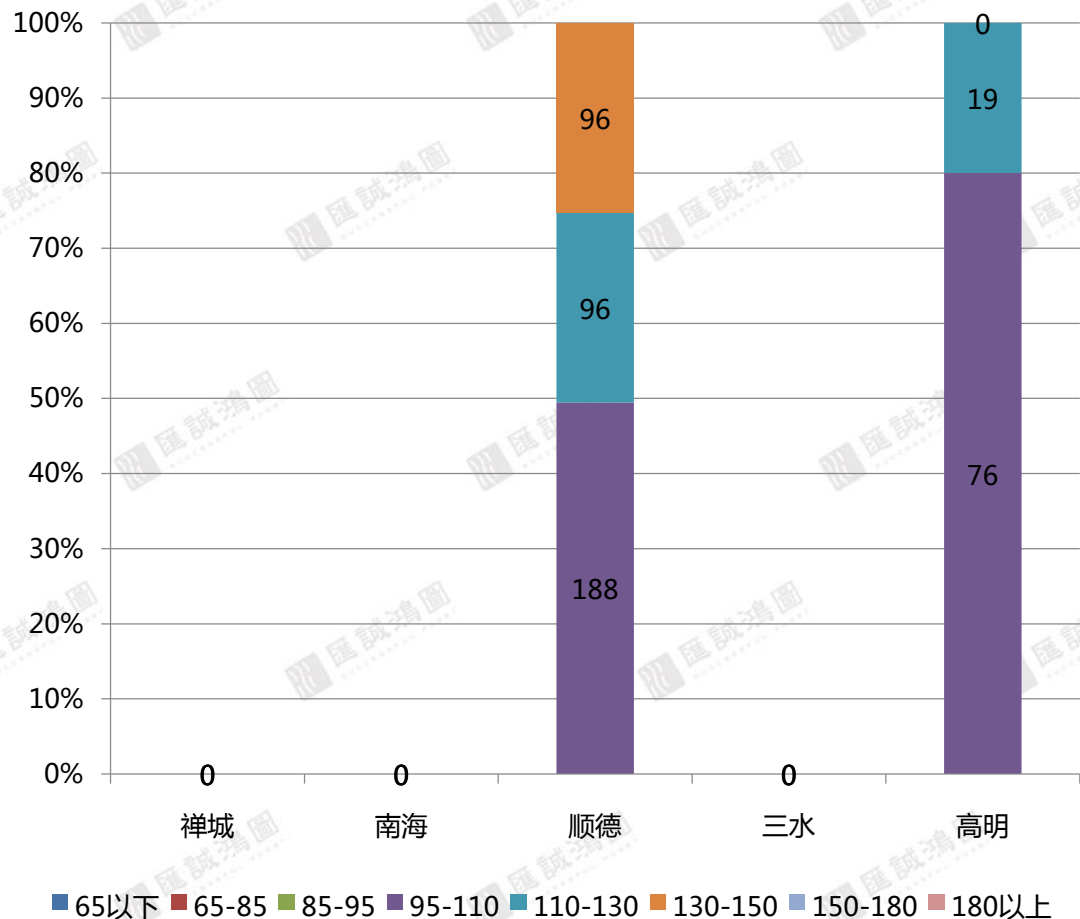
【区域供求面积段】

SUCCESSFUL POWER

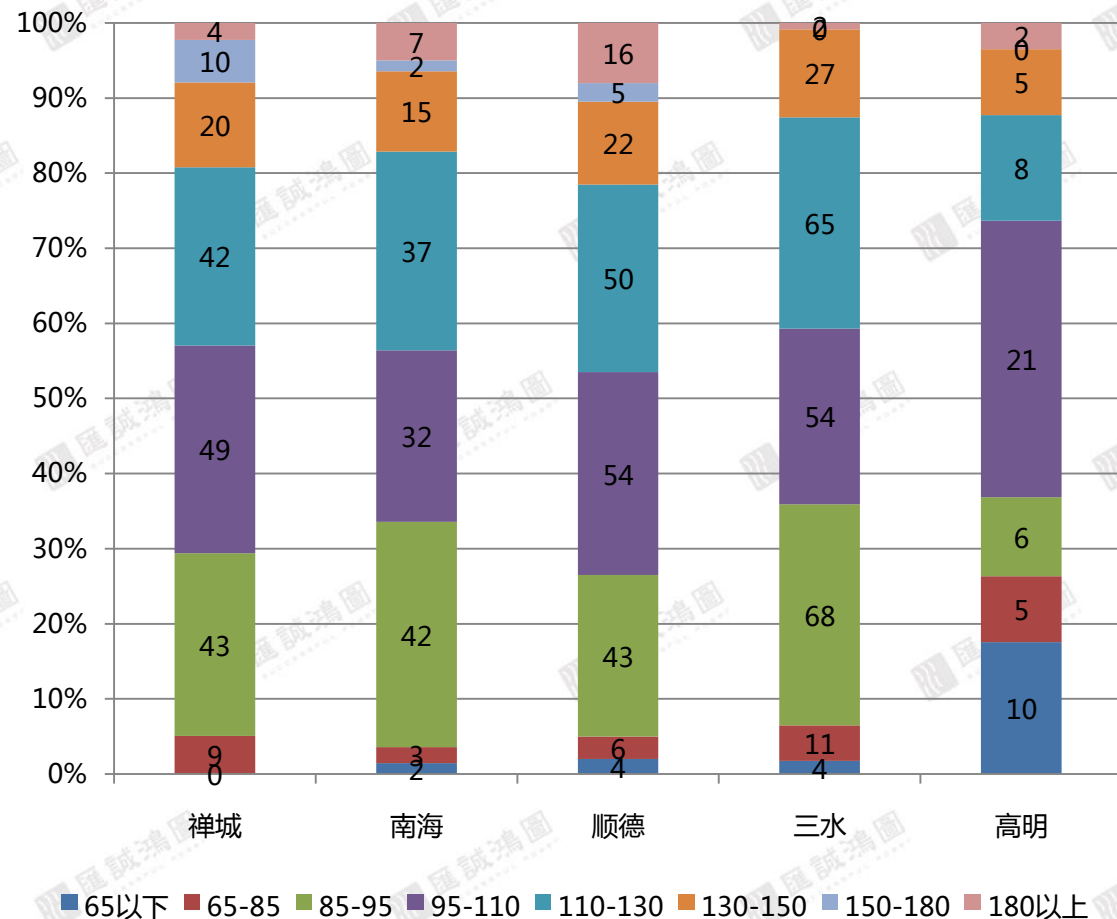


供应方面以95-110m²产品为主

2019年第7周佛山五区供应面积段占比



2019年第7周佛山五区成交面积段占比



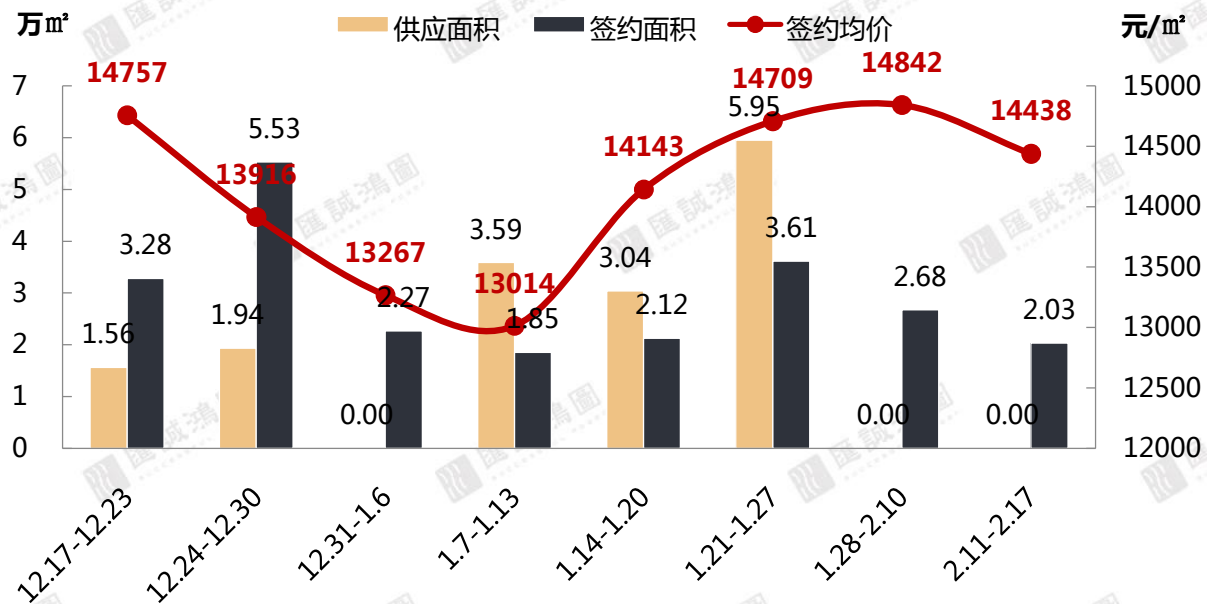
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应集中于春节前，近三周零供应

2019年第7周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	0	0	—
成交	177	2.03	14438
环比	-23%	-24%	-3%

第7周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	新福港鼎峰	43	4402.67	13859
2	新鸿基泷景	31	3387.63	16939
3	花曼丽舍	24	2665.51	14377
4	文华邺苑	21	2497.92	14615
5	保利碧桂园天汇	12	1836.92	15322
6	保利翡翠公馆	10	1332.58	12960
7	敏捷金谷国际	6	550.13	12569
8	世茂望樾	6	679.75	13744
9	信业阳光城檀悦	3	713.73	13499
10	中海凤凰熙岸	2	251.87	12419

(注：统计数据不包含万科项目)

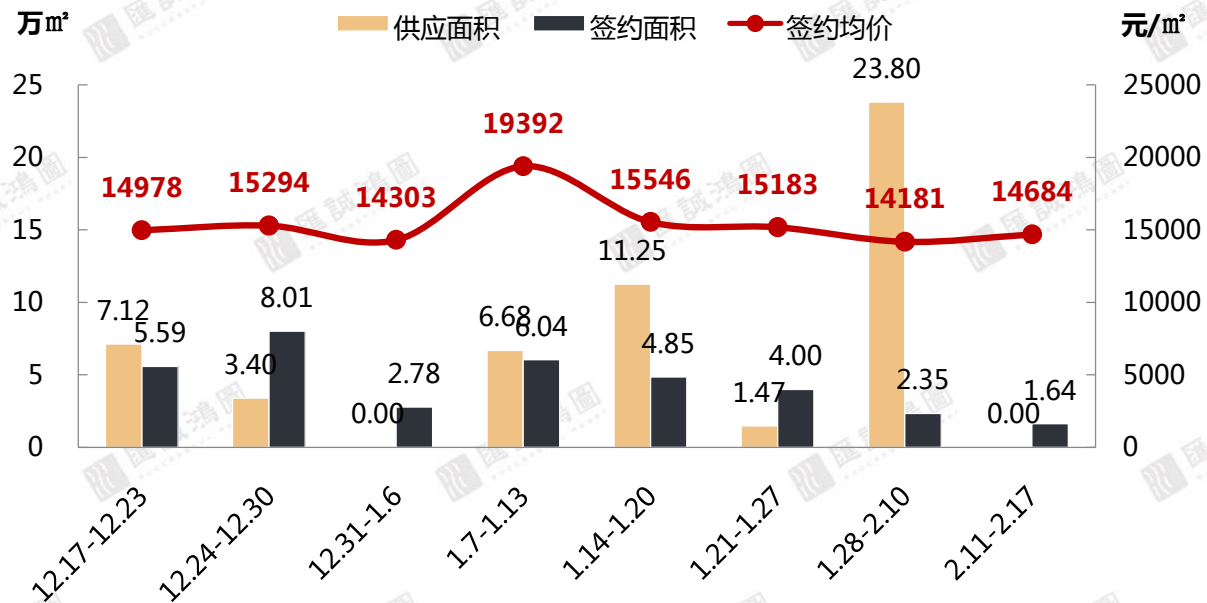
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

前两周供应冲高，本周暂无供应

2019年第7周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	0	0	—
成交	140	1.64	14684
环比	-33%	-30%	-4%

第7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	时代领峰	12	1256.23	14540
2	时代水岸花园	11	1106.74	19585
3	恒大御湖湾	10	1500.78	9252
4	宏宇景裕豪园	9	802.75	16817
5	保利茉莉公馆	8	798.00	15497
6	碧桂园翡翠湾	8	852.97	8605
7	美的翰湖苑	6	755.74	9382
8	融创御府	6	759.36	15043
9	保利珑门	5	614.84	16094
10	国华新都	5	630.04	15877

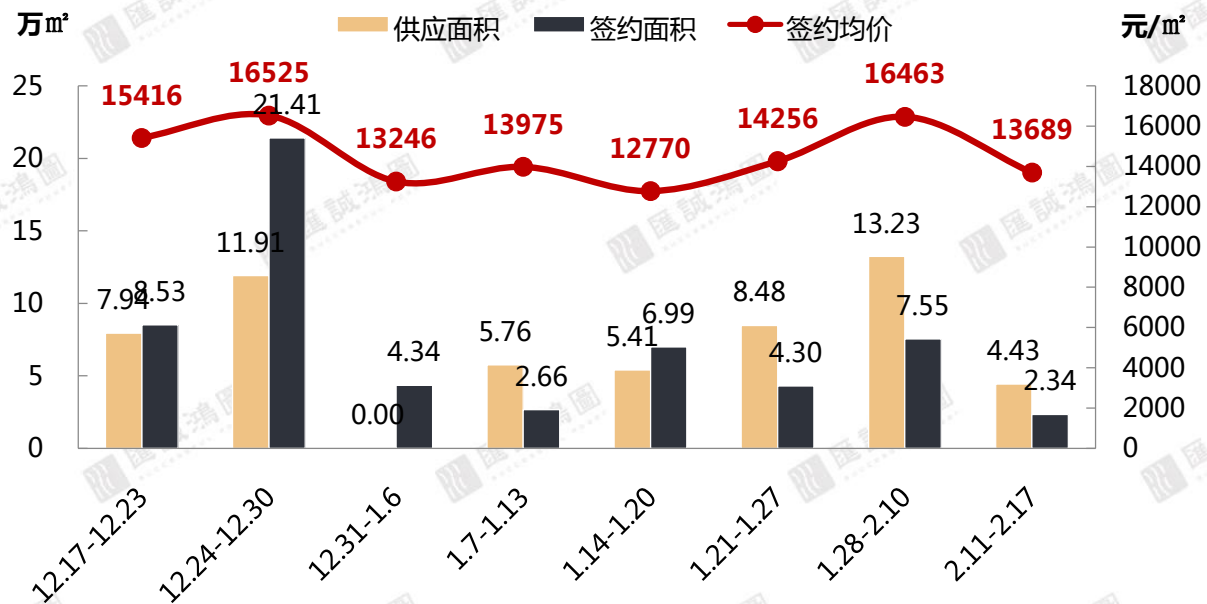
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

高价项目网签减少，低价项目如碧桂园凤凰湾网签稳定

2019年第7周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	380	4.43	—
成交	200	2.34	13689
环比	-68%	-69%	-17%

第7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	碧桂园凤凰湾	53	7063.49	10553
2	保利碧桂园悦公馆	12	1561.79	15000
3	龙光玖龙府	12	1134.22	10536
4	中海新城公馆	11	1318.28	—
5	颐安灏景湾	10	1255.37	13226
6	中海万锦公馆	9	1088.74	—
7	美的君兰江山	4	711.08	24679
8	中海雍景熙岸	4	434.77	13706
9	龙光玖龙郡	4	413.13	13127
10	保利中央公园	4	402.41	15953

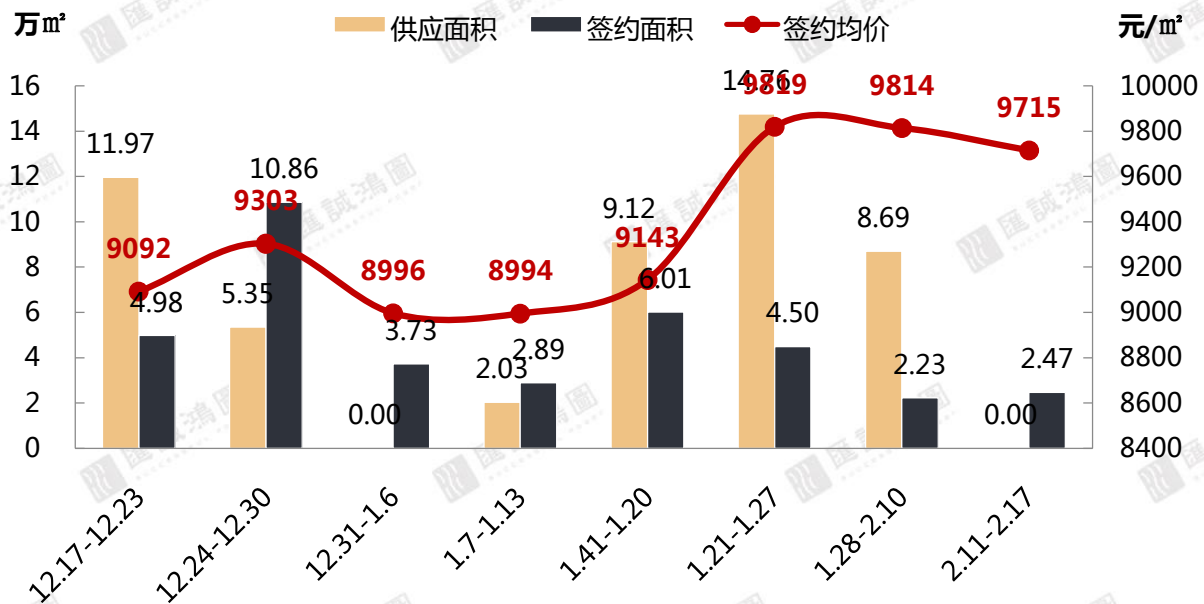
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-三水区】

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

三水新城项目成交活跃，支撑均价维稳

2019年第7周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	0	0	—
成交	231	2.47	9715
成交环比	+9%	+11%	-1%

第7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	保利中央公园	29	3215.90	8825
2	时代南湾	24	2796.80	9269
3	富港汇广场 (三水冠军城)	20	2302.52	9144
4	龙光碧桂园悦府	19	1929.30	9614
5	远洋华远天骄	15	1470.93	10424
6	中南远洋漫悦湾	14	1466.97	10370
7	时代倾城	12	1193.88	7358
8	碧桂园佛山双子星城	10	988.91	12623
9	创雄华府	8	887.38	9614
10	金融街金悦府	8	964.14	15135

(注：统计数据不包含万科项目)

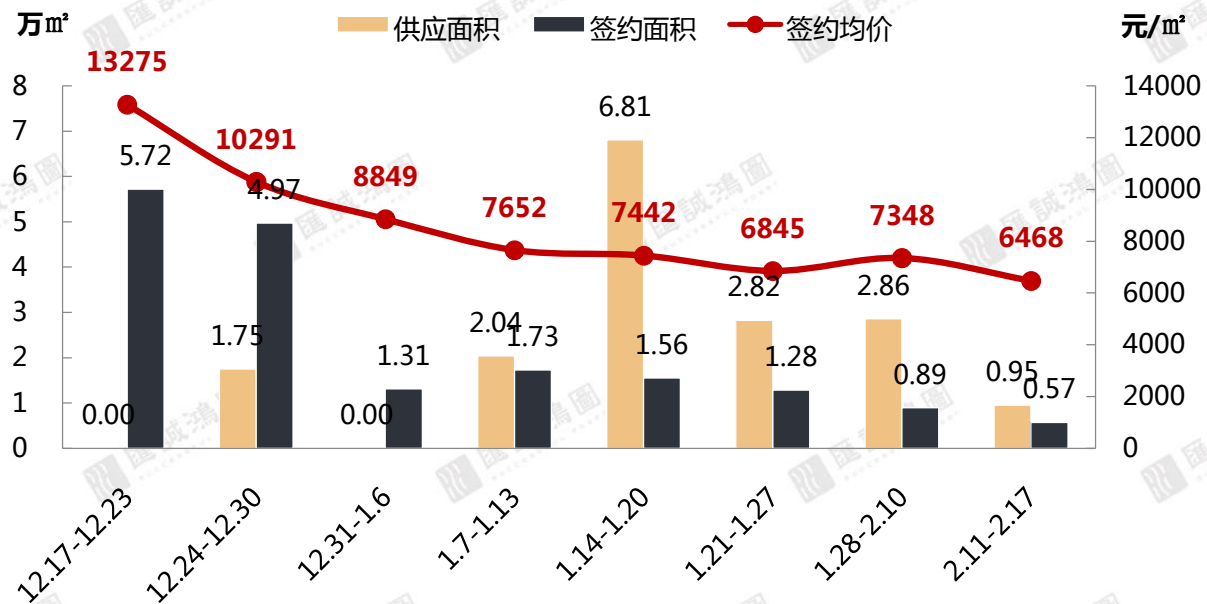
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

本周仅瑞日天下花园推出95套住宅；高价项目网签减少，整体均价下跌

2019年第7周高明区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	95	0.95	——
成交	57	0.57	6468
成交环比	-34%	-37%	-12%

第7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	绿地拾野川	12	663.42	4555
2	荷城碧桂园	7	710.40	6496
3	美的鹭湖森林度假城	5	573.15	5944
4	美的明湖花园	5	655.25	8688
5	瑞日天下花园	5	492.75	6168
6	龙光金辉优步学府	4	383.72	6094
7	欧浦花城	3	325.09	5901
8	中梁首府	3	311.45	6300
9	保利玥府	2	232.94	9215
10	东湖洲花园	2	189.60	9036

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第7周市场总结

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

第7周，土拍市场淡静，仅推出一宗工业用地，以及一宗公馆设施用地成交，无商住商服类挂牌出让和成交。

第7周，春节前项目扎堆拿预售，节后尚未回归工作常态，整体供应和网签均较大幅度减少；全市网签均价下跌，主要是顺德、高明高价项目网签减少，而新预售的高价项目尚未网签市场。“假期综合征”即将过去，叠加大湾区规划即将面世，楼市热度回升可期。

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规划局、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