



# 佛山市房地产市场周报

## 第50周

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

# 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50周市场概述

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

### ◆ 土地市场：土拍潮热度不高，低溢价、底价成交乃至临时撤拍

第50周，无商住、商服地块供应，仅有1宗来自高明更合的工业地供应；土拍潮未如预料激烈，重点镇街商住地块成交溢价均未超50%，禅城南庄江景宅地更是仅以底价成交，顺德再度连撤两地提前退潮。

### ◆ 住宅市场：供求量价齐升，别墅网签瞩目

第50周，合计13个项目推出1568套住宅；

第50周，整体成交量价齐升，高价别墅网签放量；

第50周，碧桂园凤凰湾、美的鹭湖森林度假区均网签171套夺冠。



# 一、市场资讯



## ◆住房和城乡建设部：新建住宅建筑高度不鼓励超过80米

近日，住房和城乡建设部发布《**城市居住区规划设计标准**》（以下简称《标准》），**自12月1日起实施**。《标准》提出**6个强制性条文**，主要涉及居住区选址的安全性原则、居住街坊用地与建筑控制指标、公共绿地和集中绿地控制指标、住宅建筑间距日照标准等。

### ● 看点1：设施分级配套出发点——步行时间

《标准》以“**生活圈**”的概念取代了《规范》的“居住区、居住小区、居住组团”分级模式，其中，最大的改变就是**以人的步行时间作为设施分级配套的出发点**，突出了居民能够在适宜的步行时间内满足相应的生活服务需求，便于引导配套设施的合理布局。同时也便于老旧居住区改造、城市更新工作中，校验设施承载能力以及设施服务覆盖的情况，有利于逐步查漏补缺。

《标准》**以居住街坊为基本生活单元**，限定了**居住街坊的规模和尺度（约2公顷—4公顷范围）**，外围是城市道路，对接“小街区、密路网”落实“开放街区”和“路网密度”，使居民能够以更短的步行距离到达周边的服务设施或公交站点，同时城市支路的开放与共享有利于缓解交通拥堵。

### ● 看点2：体育休闲设施规划有两大突破

1、在强制性条款中特别规定“新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园”，并规定**居住区绿地公园中应设置10%至15%的体育活动场地**。

2、提出了**15分钟、10分钟、5分钟生活圈配置体育设施的方案、占地建议以及建设全民健身中心、多功能运动场等便民体育设施的种类考量**。

对居住街坊内集中绿地的规划建设，《标准》规定新区建设不应低于0.80m<sup>2</sup>/人，旧区改建不应低于0.35m<sup>2</sup>/人；宽度不应小于8m；在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3，其中**应设置老年人、儿童活动场地**。

### ● 看点3：住宅建筑间距——日照时间有标准

对住宅建筑的间距也有强制性要求，比如：针对老龄化趋势及其生活特征，**老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数2小时；旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数1小时**。

### ● 看点4：新建住宅建筑高度不鼓励超过80米

对住宅建筑高度的控制，《标准》以塑造更加人性化的生活空间为目的，**不鼓励超高强度开发居住用地**，同时有利于缓解城市应急避难空间不足的压力。

《标准》指出，**不鼓励新建高度超过80米的住宅建筑**，有利于住宅建筑消防救灾，同时有利于避免“**高低配**”等**不良建筑空间形态**对城市风貌的损害。



## ◆ 18家房企或可直接融资，发改委权威人士：不支持商业地产项目

12月12日，发改委发布《**国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知**》，明确重点支持符合要求的优质企业发行企业债券，要求包括主体信用等级达到AAA；优质企业债券实行“即报即审”，安排专人对接、专项审核。

《通知》指出，重点支持的优质企业主要经营财务指标应处于行业或区域领先地位。其中，**房地产行业财务指标要求**包括：**房企资产总额应大于1500亿元**；营收大于300亿元；不超过所在行业资产负债率重点监管线，未明确重点监管线的，**原则上资产负债率不得超过85%**。

右表列举的**18家房企或可获直接融资**：涵盖**万科、保利、招商蛇口、华夏幸福**等品牌企业，**国家队为主力**。

12月13日午间，发改委主管的媒体《中国经济导报》对权威人士进行了采访。权威人士表示，按照中央关于房地产长效机制建设的精神，**目前国家发改委企业债券只支持棚改、保障性住房、租赁住房等有限领域的项目，不支持商业地产项目**。这几年，企业债券在贯彻执行国家房地产调控方面的政策没有变化。

满足企业债发行要求的房企

上市类别	名称	2017年资产总值 (亿元)	2017年营业收入 (亿元)	2017年 资产负债率
A股房企1	万科A	11653	2429	84%
A股房企2	保利地产	6965	1463	77%
A股房企3	招商蛇口	3326	755	72%
A股房企4	华夏幸福	3759	596	81%
A股房企5	华侨城A	2175	423	70%
A股房企6	金地集团	2079	377	72%
A股房企7	首开股份	2405	367	81%
内房股1	万科企业	11653	2376	84%
内房股2	华润置地	5746	1192	70%
内房股3	龙湖集团	3628	723	71%
内房股4	世茂房地产	3076	705	69%
内房股5	金隅集团	2322	618	70%
内房股6	富力地产	2981	595	78%
内房股7	雅居乐集团	1634	517	73%
内房股8	远洋集团	1919	459	69%
内房股9	绿城中国	2358	422	80%
内房股10	旭辉控股	1518	319	77%
内房股11	中国金茂	2220	312	70%



## ◆佛山多渠道筹措租赁住房房源

12月10日，佛山市国土资源和城乡规划局对外公示四份文件，对于佛山集体用地建设租赁住房的建设、加强利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理，以及**多渠道筹措租赁住房房源**、规范城中村存量房源规模化租赁行为，提高存量房屋资源利用效率等方面的举措征求意见，进一步完善相关政策。

- **《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房建设运营审批与产权登记管理实施办法》**：集体用地建租赁住房以90m<sup>2</sup>为主，可配建不超过15%的商业
  - 1、在符合控规的前提下，**允许配建适量的商业用房用于出租**，供地时依据宗地规划条件约定**商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的15%**。
  - 2、**单套建筑面积以90m<sup>2</sup>为主**。人均租住面积不得低于佛山市人民政府规定的住房保障最低标准。办法并提出鼓励采用**装配式建造方式**开展建设。
  - 3、**未经区人民政府批准的，土地使用者不得转让新建集体租赁住房用地使用权及其建（构）筑物。**
- **《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法》**：规范集体用地建设租赁住房土地供应，优先布局公共配套齐全的区域
  - 1、对农村集体经济组织以土地所有权人身份，利用集体建设用地自行新建集体租赁住房及配套设施，或**将一定年限的集体建设用地使用权以出让、租赁、联营入股方式流转给土地使用者**，用于新建集体租赁住房及配套设施的行为进行详细规范。
  - 2、供应实行**公开交易**，涉及**市、区、镇公有资产公司且公有成分占比不低于51%**的，**经农村集体经济组织表决同意后，可采用协议方式交易。**
  - 3、用地必须符合土地利用总体规划、城乡规划要求，并**优先布局在医疗、教育、交通等公共设施配套齐全的区域或按需配建公共服务设施。**
- **《佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建租赁住房的实施意见》、《佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法》**：鼓励村级工业园改造提升，规范城中村存量房源规模化租赁
  - 1、申请配建集体租赁住房的，配建集体租赁住房的村级工业园应符合**已申请纳入2018-2020年佛山市村级工业园整治提升项目，且连片改造面积原则上不低于100亩**等条件，配建集体租赁住房应充分考虑产业、交通、人居环境承载力等因素。
  - 2、配建集体租赁住房**优先面向园区内企业或职工出租**，职工人员名单可由园区内企业统一申报，享受租金优惠。同时，村级工业园成片改造提升配建集体租赁住房，享受村级工业园改造提升相关政策优惠。
  - 3、**单次申报项目的租住建筑总面积原则上达到2000m<sup>2</sup>及以上，或房间数达到100间及以上。**



## ◆佛山拟出台30条鼓励利用外资措施，房地产业、金融业和类金融业除外

12月10日，佛山商务局出台《**佛山市进一步扩大对外开放实现利用外资高质量发展若干政策措施**》（征求意见稿）。

- **要点1：进一步放宽外资市场准入，重点推进服务业和制造业领域有序开放**，大幅度放宽在金融、基础设施、交通运输、商贸流通、制造业、农业和能源资源等领域的限制。
- **要点2：支持外资参与基础设施建设，探索利用PPP、引导基金等多种模式，参与基础设施和公共服务建设**，包括能源、交通、水利、环保、市政公用工程及**保障性安居工程**等。
- **要点3：加大引进新兴产业项目**，鼓励外资投资基础性研究和公共研发平台，**重点推动人工智能、生物医药、新能源汽车**等产业集群突破发展。
- **要点4：加大中德工业服务区与德国弗劳恩霍夫协会的合作，联手德国汉诺威展览公司，发展以工业展览为核心的现代会展业。**
- **要点5：除了财政支持外，佛山出台积极引进外资措施30条**，并同时发布工作任务分工表。
- **将在2018-2022年内加大新批增资项目奖励、鼓励外资利润再投资：纳税过亿最高奖3000万**

1、对在佛山设立的**年实际外资金额（不含外方股东贷款、不含投资性公司投资，下同）超过1000万美元的新批项目（房地产业、金融业及类金融业项目除外，下同），或超过500万美元的增资项目**，按其当年实际外资金额不低于2%的比例予以奖励，**最高奖励2000万元人民币**。对**世界500强企业、全球行业龙头企业**在佛山**年实际外资金额超过500万美元**的项目，按其当年实际外资金额不低于2%的比例予以奖励，**最高奖励2000万元人民币**。

2、对**境外投资者采用从境内居民企业分配的利润在佛山直接投资的项目，且年实际外资金额超过500万美元的**，按其当年实际外资金额不低于2%的比例予以奖励，**最高奖励2000万元人民币**。

3、**外资跨国公司总部或地区总部对市级财政年度贡献首次超过1亿元的**，市财政按其当年对市级财政贡献量的20%给予所在地政府一次性奖励，**最高奖励3000万元**。

### ● **将加大用地保障力度：工业用地可弹性出让**

1、对**实际投资金额超过10亿元的制造业外商投资项目用地和世界500强企业、全球行业龙头企业总部或地区总部自建办公物业用地**，市、区共同给予安排土地利用计划指标。

2、对**投资强度大、亩产税收高、用地集约节约、发展前景好的项目**，优先保障其增资扩产用地并享受优惠地价。**土地出让底价可按所在地土地等级对应工业用地最低价标准的70%执行**。

3、推出实行**弹性出让和先租后让**方式供地。对有弹性用地出让需求的工业企业实行**弹性年期出让**供地，**允许工业用地按最长年限一次性出让给企业，企业按合同约定分期支付地价款**。以先租后让方式供应工业用地的，租赁期满达到合同约定条件的，可直接协议出让给原承租企业。



## ◆ 顺德豪宅税起征点上调1583.9元/m<sup>2</sup>至16520.9元/m<sup>2</sup>

12月11日，顺德区国土城建和水务局发布了《**关于顺德区2019年上半年享受优惠政策普通住房标准的通告**》，对2019年上半年普通住房的标准进行调整，每平方米起征点比2018年下半年上调1584元，为16520.9元/m<sup>2</sup>。

● 按照《通告》中的内容，顺德区2019年上半年商品住房享受优惠政策普通住房标准为：

- 1、住宅小区建筑**容积率在1.0以上**；
- 2、单套住宅**套内建筑面积120m<sup>2</sup>以下**或单套住宅**建筑面积144m<sup>2</sup>以下**；
- 3、**实际成交价格按建筑面积计算低于16520.90元/m<sup>2</sup>**。

## ◆ 顺德物业管理办法公示：物业费可调整，公共收益须公示

日前，顺德国土局发布了关于征求《**顺德区物业管理办法（征求意见稿）**》公众意见的通告。

截至目前，顺德区有小区八百多个，现处于有效期内的业委会一百七十多个，约占20%，物业服务企业一百多家。

- **要点1**：物业公司可由**业委会**表决更换
- **要点2**：使用**住宅维修金**须获**2/3业主**同意
- **要点3**：小区**公共收益使用**须**明确公示**
- **要点4**：**5成业主**表决可**调整物业费**





## ◆ 顺德集体建设用地流转拟出新办法，明确流转5种方式，可分拆销售

12月14日，顺德区国土城建和水利局发布一则公告，就《**顺德区集体建设用地使用权流转管理暂行办法**》公开征询公众意见。

新的《暂行办法》（修订稿）首先**明确顺德区范围内集体建设用地使用权流转的途径**，包括**出让、租赁、转让、转租、抵押**五个方式：

1、**集体建设用地使用权出让**：是指集体建设用地所有权人将一定年期的集体建设用地使用权让与土地使用权人，由土地使用权人向集体建设用地所有权人支付出让价款的行为。以集体建设用地使用权作价入股（出资）、与他人合作、联营等形式共同兴办企业的，视同集体建设用地使用权出让。

2、**集体建设用地使用权租赁**：是指集体建设用地所有权人作为出租人，将集体建设用地租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

3、**集体建设用地使用权转让**：是指集体建设用地使用权人将集体建设用地使用权再转移的行为。

4、**集体建设用地使用权转租**：是指承租人将集体建设用地使用权再次租赁的行为，或集体建设用地使用权人将通过出让取得的集体建设用地使用权出租的行为。

5、**集体建设用地使用权抵押**：是指集体建设用地使用权人不转移对集体建设用地的占有，将该集体建设用地使用权作为债权担保的行为。

对于**集体建设用地使用权抵押的前提条件**，新的《修订稿》也做出了解释：

第二十一条，**已取得不动产权属登记证书**的集体建设用地使用权方可抵押；集体建设用地使用权抵押**应当签订书面合同**，抵押合同双方依照土地抵押登记的相关规定，**向不动产登记主管部门申请办理抵押登记**。

第二十二条，集体建设用地使用权抵押**应根据出让（租赁）合同关于抵押条款的约定确定**；出让（租赁）合同未约定的，须征得集体建设用地所有权人同意。集体建设用地所有权人抵押集体建设用地使用权的，其抵押事项须经集体表决通过。

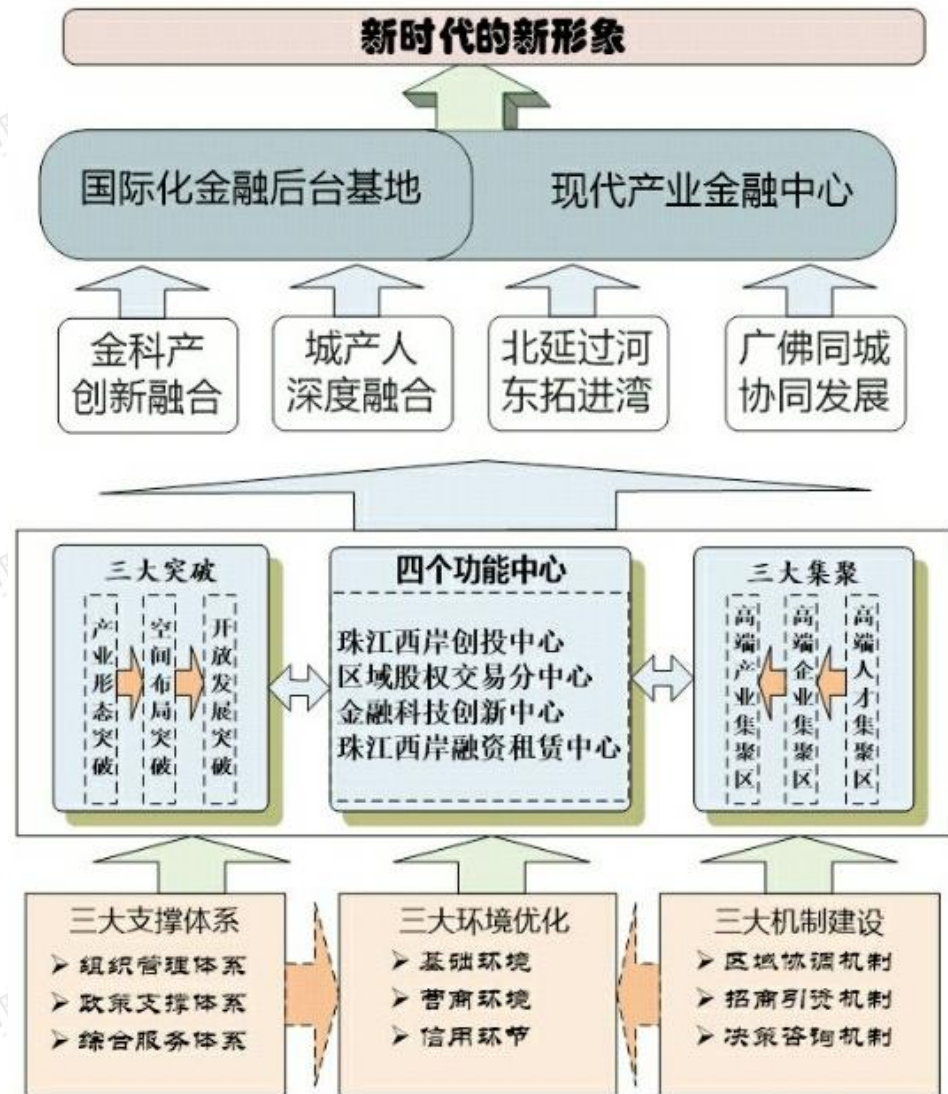
此外，修订稿第二十六条还指出：**产业项目用地用于多层厂房和商服用途的重点招商项目的，可进行分拆、登记并允许销售**。



## ◆广东金融高新区发布未来十年规划

12月11日，由广东金融高新区联合省社科院共同编写的《**广东金融高新区未来十年金融发展战略研究（2018-2027）**》正式发布。

- **双定位**：国际化金融后台基地、现代产业金融中心；
- **三步走**：夯实发展基础、巩固发展优势、突出品牌形象；
- **三个新形象**：金融服务新高地、产业融合新枢纽、全球创客新都市的新形象，成为广东产业转型升级和城市品质优化提升的典范；
- **四大发展战略**：
  - 1、“金科产融合创新”战略
  - 2、“城产人深度融合”战略
  - 3、“北延过河，东拓进湾”战略
  - 4、“广佛同城协同发展”战略
- **四项对策建议**：“打造三大集聚区”、“构建三大支撑体系”、“推动三大环境建设”以及“创新三大体制机制”
- **目标**：至2027年，广东金融高新区产业金融中心地位稳固，金融后台基地优势巩固，形成“一区多园”的发展格局，**区域股权交易中心、珠江西岸创投中心、珠江西岸融资租赁区域中心、金融科技创新中心**的作用充分发挥，金融服务新高地、全球创客新都市、产业融合新枢纽的形象突出，成为**粤港澳大湾区金融业发展的重要战略平台**。



广东金融高新区未来十年金融发展战略研究思维导图

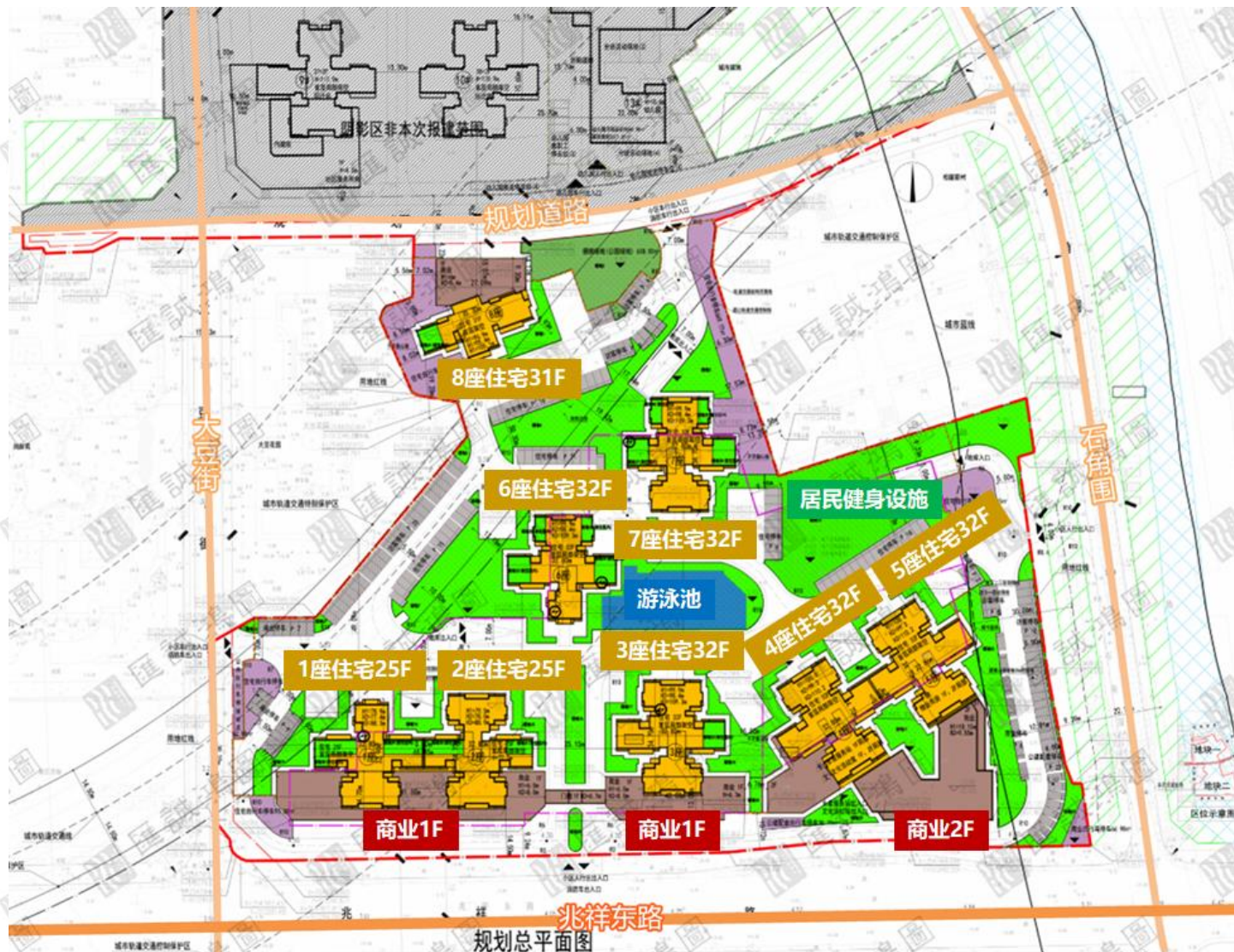


## ◆祖庙金茂悦（地块二）：将建8座高层住宅+泳池+3个羽毛球场

日前，禅城区政府网站发布《**佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧（大豆村地块）地块二总平建设工程设计方案批前公示**》，据公示披露，项目建设单位为佛山拓茂房地产开发有限公司，正为金茂大豆项目，暂定推广名为**祖庙金茂悦**。

金茂大豆项目位于朝安地铁旁，占地面积逾6.22万m<sup>2</sup>，由金茂于去年7月以**最高限制地**  
**价311310万元+配建人才住房面积47600m<sup>2</sup>**  
竞得，不计配建成本，**楼面价1.55万元/m<sup>2</sup>**。

根据公示，此次公示的是金茂大豆项目南面地块的规划，将建**8座高层住宅**，**楼高25-32层**，其中，1、2座楼高25层，3-7座楼高32层、8座楼高31层。同时小区内将配建有**游泳池**和**居民健身设施**，居民健身设施将配置**3个羽毛球场**。





## ◆福晟集团首次布局佛山，2.86亿斩获大沥商业体项目

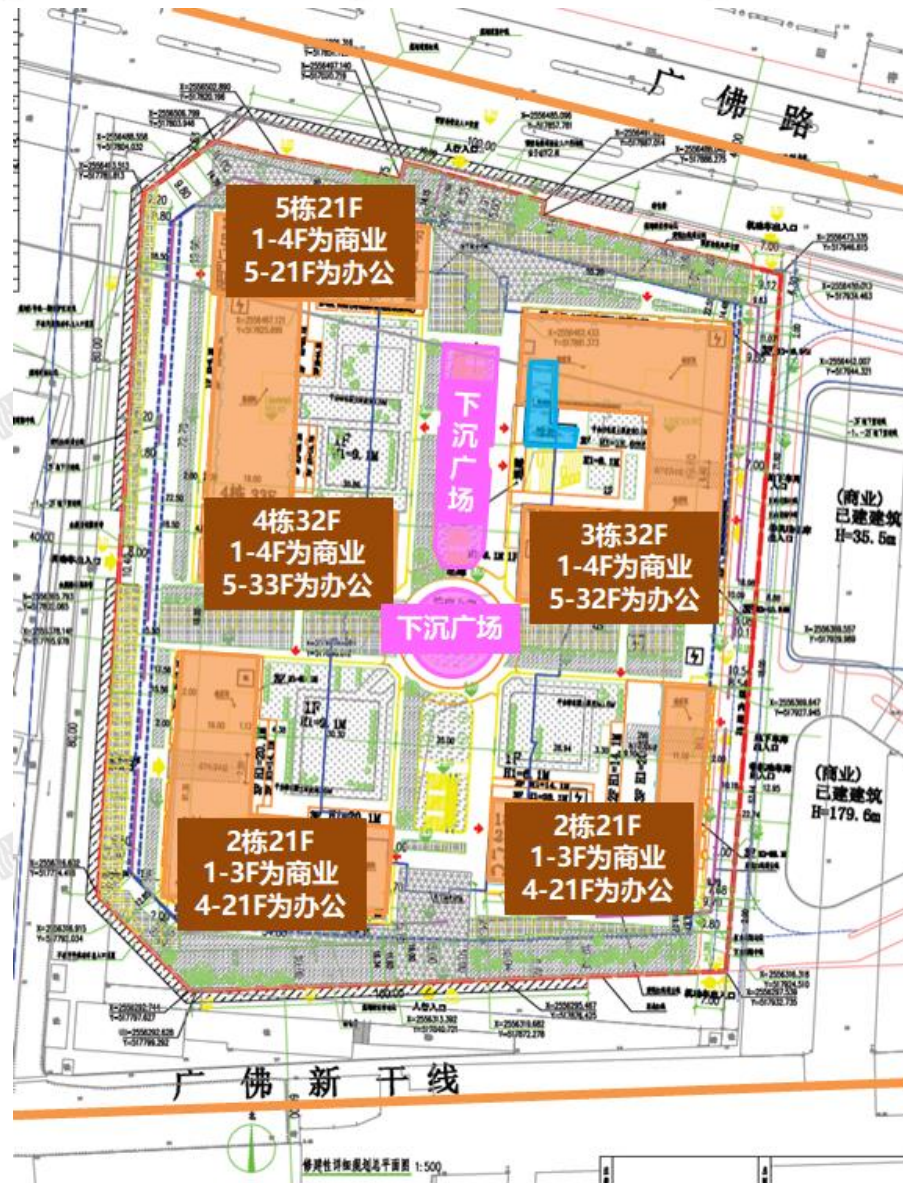
近日，南海区土城建鹤水务局发布**大沥盐步晟盈公馆**项目的总平面公示图，文件显示晟盈公馆的建设单位为佛山丽舍企业管理有限公司。经查得，其公司的背后大股东为广州福晟房地产置业有限公司，即为福晟集团，这也代表着**福晟正式布局佛山**。

据公开资料获悉，该宗项目用地由福晟集团于**今年6月通过协议出让方式摘得，成交总价为2.86亿元，楼面价为1059元/m<sup>2</sup>**。

文件显示，晟盈公馆项目位于南海区大沥镇广佛路盐步城区路段1号，总占地面积31548.8万m<sup>2</sup>，容积率7.8，建筑密度49.99%，绿地率25%，建筑高度154.05米。项目用地性质为商服用地，将**打造商业体**。

按规划，该项目将由**5栋商业楼组成**，分为商业和办公两部分，**办公总建面203910.36m<sup>2</sup>，商业建面45918.2m<sup>2</sup>**。其中，1、2、5栋楼高21层，4栋楼高33层，5栋楼高32层，同时，3栋将配套泳池，在项目中部将设下沉广场；规划停车为2326个。

晟盈公馆位于南海区大沥镇广佛路盐步城区路段1号，位于雅居乐御景名门东侧，凯德MALL西侧，广佛路南侧、广佛新干线北侧，**可快速对接佛山一环、广州环城高速，交通便捷**，周边还有美嘉广场、共融广场、盐步家具城等，1公里范围内还有南海美的广场，**商业配套成熟**。





## ◆天河城与广州地铁强强联手，顺利摘牌南海金融城项目

12月7日，广东天河城（集团）股份有限公司（下称天河城集团）下属企业广东天河城物业运营管理有限公司（下称天河城物业）与广州地铁（佛山南海）房地产开发有限公司共同成立的合资公司——广东天与地商业运营管理有限公司（下称天与地公司）顺利摘牌承租南海金融城项目。该项目是**天河城集团与广州地铁强强联合、合资管理的首个商业项目，将冠名“天河城”**，由合资公司负责购物中心整体运营管理。

**南海金融城项目合资管理模式是天河城集团轻资产管理输出的一次创新尝试**，它将改变此前天河城在该项目运营中的合作方式，**由天河城团队统筹规划、天与地公司承接整体运营工作，全面介入项目整体规划、招商推广、工程改造、经营管理和物业管理等全过程**，更利于植入天河城基因，使南海金融城项目重新焕发市场生机，为广佛商业提速。

同时，此次合作将进一步扩大天河城集团旗下运营管理商业面积，推动天河城物业延展业务内容，为实现整体可持续发展拓宽利润增长点，为天河城集团发展再添新力量。**天河城集团也将以此次合作为契机，进一步深化与广州地铁的战略合作关系**，充分发挥双方资源优势，借助粤港澳大湾区城市发展机遇，积极在粤港澳大湾区和珠三角地区寻求更广泛、更丰富的商业物业合作机会。

- **南海金融城项目：广州地铁跨界推出的地铁上盖商业项目**，总建筑面积35.6万m<sup>2</sup>，其中**购物中心建筑面积6.7万m<sup>2</sup>，天河城百货进驻经营主力店**。目前，天河城团队正紧锣密鼓地推进购物中心改造工程、招商租赁等前期筹备工作，**计划于2018年12月实现局部开业，2019年年中实现整体开业**。



## ◆ 东亚股份2.99亿拿下禅城旧改，或将建成花曼丽舍三期

近日，佛山国规局发布土地协议出让公示：  
**东亚股份拿下禅城轻工二路北侧商住地块。**

此次出让地块，是**今年佛山协议出让的首宗地块**。地块位于禅城区轻工二路北侧、清峰路东侧，占地2.43万㎡。这是**东亚股份第二次在轻工路北侧地段拿地**。此前，东亚股份曾在2015年拿下东鄱三路西侧一块4.31万㎡商住用地。

两宗地块同为原佛山东亚公司的针织、制衣生产厂区用地。从2013年开始，上述地块先后**被禅城区旧改办公室正式纳入改造范畴**。

目前东亚股份有限公司已完成股权改革。其中，**最大股东为佛山金融投资**，出资比例达52%。该公司是**隶属于佛山市国资委旗下的国企**，主要接受委托对国有资产经营、管理、产权转让、交易。

地块编号	佛协议2018-001	
地块位置	禅城区轻工二路北侧、清峰路东侧	禅城区轻工路北侧、东坡三路西侧
土地用途	二类居住用地、兼容商业用地	
土地面积 (公顷)	2.436519	4.314450
出让年限	居住70年、商业商务娱乐康体40年	居住70年、商业40年
成交价 (万元)	29883.052754	21804.6584
供地方式	协议出让	
拿地年份	2018年	2015年
受让单位	佛山东亚股份有限公司	
备注	三旧自行改造项目	



## ◆石石肯钢铁市场列入社区重点改造项目，未来改造商住区

12月12日，桂城街道回应，**钢铁市场的三旧改造已列入社区重点改造项目，目前已在办理相关手续。**

值得一提的是，在今年3月份的南海土地推介会上，石石肯片区出现有多个推介项目。其中显示，**石石肯钢铁市场将改造为近50万m<sup>2</sup>的商住社区，拟采用公开土地交易出让。**

另外，据官方公布统计，2018年，桂城将有8000亩的工业区租赁期满，其中，计划开发的工业区有3000亩；提出以“连片改造、完善配套、产业协同”为抓手，将重点对夏南二、石石肯、平西、平南、叠北、三山等片区的35个村级工业园进行整治提升。

石石肯片区推介项目一览

项目名称	土地面积 (亩)	土地性质	合作方式	改造进度
四村对海围地块	74			
二村工业区商业项目	46	商服	租赁土地	正在完善用地手续
黄柏围工业区改造项目	87			
六亩围工业区改造	107	商住	引入投资商	
钢铁市场改造项目	250		公开土地交易	





## ◆ 2018年佛山投资环境推介会，16个项目签约投资额超397亿

12月12日，2018佛山（深圳）投资环境推介会在深圳举行。本次推介会由佛山市政府主办、佛山市商务局承办，旨在**推动深圳、佛山两地产业合作对接**，实现珠江东西两岸互补发展。

现场，**16个合作项目集中签约，投资总额超397亿元**，项目覆盖**军民融合、安全产业、智能制造、新材料**等众多领域。签订的合作项目**不乏深圳与佛山两地联合打造的项目**。

- **南海区政府与深圳市城市公共安全技术有限公司联合打造的深圳公共安全产业基金项目**：此基金项目有助于强化南海与深圳两地的合作交流，携手推动南海区乃至粤港澳大湾区的安全产业发展。
- **南海区丹灶镇与深圳市康士柏实业有限公司打造的深圳康士柏汽车检测设备制造项目**：后者项目计划用地约38亩，**总投资1亿元人民币**，预计产值2亿元以上，**将建成机动车检测和新能源汽车测试基地**，并提供整体解决方案。
- **碧桂园机器人谷启动区项目**：**总投资额300亿元**，由碧桂园集团全资子公司广东博智林机器人公司规划建设，打造**300多亩的“博智林顺德机器人谷示范区”**。示范区建成后，将吸引机器人行业上下游领域的龙头企业、高端人才、领先技术在顺德快速集聚，形成**产研销一体化的产业模式**，带动顺德乃至整个华南地区智能制造产业发展和升级。

对于今后佛山和深圳的合作，佛山商务局相关负责人表示，仍将**以深圳创新对接佛山制造为主**，但绝不仅限于此。在**现代服务业、创新平台打造、高企培育、城市更新、吸纳人才**等方面，佛山都会加强与深圳的交流学习，全面深化佛山、深圳两市的合作。





## ◆佛山上榜“福布斯最佳商业城市”，排名第34位

日前，福布斯中国发布最新的“中国大陆最佳商业城市”榜单，广东9地上榜，其中佛山位列第34位。榜单通过综合观察中国大陆城市的商业环境及发展潜力来评选得出，每年有100个城市入选。

从榜单中可以看到，跟去年相比，佛山的名次进步了一位，综合得分为0.34612。

此外，福布斯中国还发布了“中国大陆最佳地级城市30强”。作为“2018中国大陆最佳商业城市”的子榜单之一，地级市榜单罗列了榜单的地级市前30名。佛山在30强中排名第9位。

地级市排名	总排名	城市	级别	省/直辖市/自治区	综合得分
1	8	苏州	地级市	江苏	0.5175
2	17	中山	地级市	广东	0.4008
3	18	无锡	地级市	江苏	0.4004
4	21	常州	地级市	江苏	0.3844
5	24	东莞	地级市	广东	0.3690
6	30	潍坊	地级市	山东	0.3537
7	32	绍兴	地级市	浙江	0.3520
8	33	烟台	地级市	山东	0.3476
9	34	佛山	地级市	广东	0.3461
10	36	镇江	地级市	江苏	0.3443

城市	2018排名	2017排名	级别	省/直辖市/自治区	综合得分
北京	1	3	直辖市	北京	0.71130
上海	2	1	直辖市	上海	0.70370
广州	3	2	省会城市	广东	0.69952
重庆	4	7	直辖市	重庆	0.65718
南京	5	4	省会城市	江苏	0.54013
成都	6	12	省会城市	四川	0.53373
武汉	7	5	省会城市	湖北	0.52453
苏州	8	8	地级市	江苏	0.51751
深圳	9	6	计划单列市	广东	0.49348
西安	10	11	省会城市	陕西	0.48753
杭州	11	10	省会城市	浙江	0.47795
郑州	12	23	省会城市	河南	0.46375
天津	13	16	直辖市	天津	0.44886
长沙	14	15	省会城市	湖南	0.44032
青岛	15	9	计划单列市	山东	0.42627
宁波	16	17	计划单列市	浙江	0.41148
中山	17	45	地级市	广东	0.40080
无锡	18	13	地级市	江苏	0.40040
合肥	19	18	省会城市	安徽	0.39305
济南	20	14	省会城市	山东	0.39173
常州	21	20	地级市	江苏	0.38436
厦门	22	21	计划单列市	福建	0.37914
昆明	23	26	省会城市	云南	0.37775
东莞	24	43	地级市	广东	0.36901
福州	25	34	省会城市	福建	0.36174
大连	26	22	计划单列市	辽宁	0.35965
贵阳	27	65	省会城市	贵州	0.35698
南昌	28	48	省会城市	江西	0.35687
沈阳	29	19	省会城市	辽宁	0.35573
潍坊	30	44	地级市	山东	0.35372
昆山	31	31	县级市	江苏	0.35249
绍兴	32	24	地级市	浙江	0.35198
烟台	33	38	地级市	山东	0.34764
佛山	34	35	地级市	广东	0.34612
石家庄	35	57	省会城市	河北	0.34571



## ◆南海新交通项目计划明年底试运营

佛山轨道公司已召开南海区新交通有轨电车项目（以下简称南海新交通）运营筹备人员入职见面会，这标志着**佛山轨道公司运营事业总部将正式接管南海新交通运营筹备人员及运营筹备工作**。按照计划，该项目**预计于明年底开通试运营**。

从2018年12月1日起，南海新交通按照“委托运营”模式，由佛山市南海区铁路投资有限公司（以下简称南海铁投）交由**佛山轨道公司负责运营筹备及未来的运营管理**。此前佛山轨道公司运营事业总部进行了充分的调研准备，与南海铁投共同协商制订交接方案。

下一步，佛山轨道公司将着手修订完善南海新交通运营筹备方案，按照市政府相关意见力争按期、高质量开通线路。**南海新交通通车后，将为桂城平洲、三山片区的居民快速换乘广佛线提供最快的出行选择，也为广州往南海桂城东部片区的客流提供了便捷出行，节省了一定的出行时间**。此外，南海新交通也**方便部分的广州南站高铁客流快速通达佛山中心城区以及广佛交界区域**。

## ◆三水城区路网扩为六纵五横三环

12月13日，三水召开中心城区交通拥堵治理工作会议。会议结合前期收集的意见，对**中心城区交通拥堵治理规划**（征求意见稿）进行补充完善，其中**原本规划的中心城区“五纵三横两环”骨架道路网络扩展为“六纵五横三环”**，进一步提高三水交通系统的可靠性和高效性。中心城区的治堵规划要从**近期、中期、远期**三个方面谋划，**近期2019年-2020年、中期2021年-2022年、远期2023年-2025年**。

### ● 五纵三横二环：

**五纵**：口岸大道-广海大道、云东海大道-三水大桥公路、三达路、同福路-桃园西路、南丰大道-健力宝路-沙头大道；

**三横**：南湖路-桃园路、西青大道-广海大道、西南大道-锦江路-新华路；

**二环**：一环东路-一环西路-北江大道-文锋路-环城路、碧云路-三水二桥公路-金泉大道-塘西线三期。



## ◆绿岛湖小学已开展前期工作

近日，禅城区教育局回应，根据《**佛山市禅城区中小学校建设规划(2016-2020)**》，规划有**湖涌片区小学3**，位于禅港路南侧、弘德北路东侧。区教育局已进行前期工作，待该项目涉及的土地等相关事项解决后，再开展下一步工作。

根据透露的项目位置可知，该学校正是**今年8月发布的湖涌片区控规显示上的66班9年制学校**。



## ◆铁军小学东校区暂未落实到区一级

近日，禅城区教育局回应，规划铁军小学东校区项目位于禅城区湖景路西侧、彩虹路北侧，该项目用地为市属教育用地，目前**暂未落实到区一级**，我办将根据上级精神和局领导指示，待用地解决后逐步开展相应建设工作。

根据此前项目选址意见书批后公示，**铁军小学东校区将新建于彩虹路北侧、湖景路西侧，龙光天湖郦都的北侧**，拟用地面积16391.63m<sup>2</sup>。

此外，关于2019年公立小学的新增问题，官方回应到，**禅城区2019年计划建成学校项目无公立小学**。



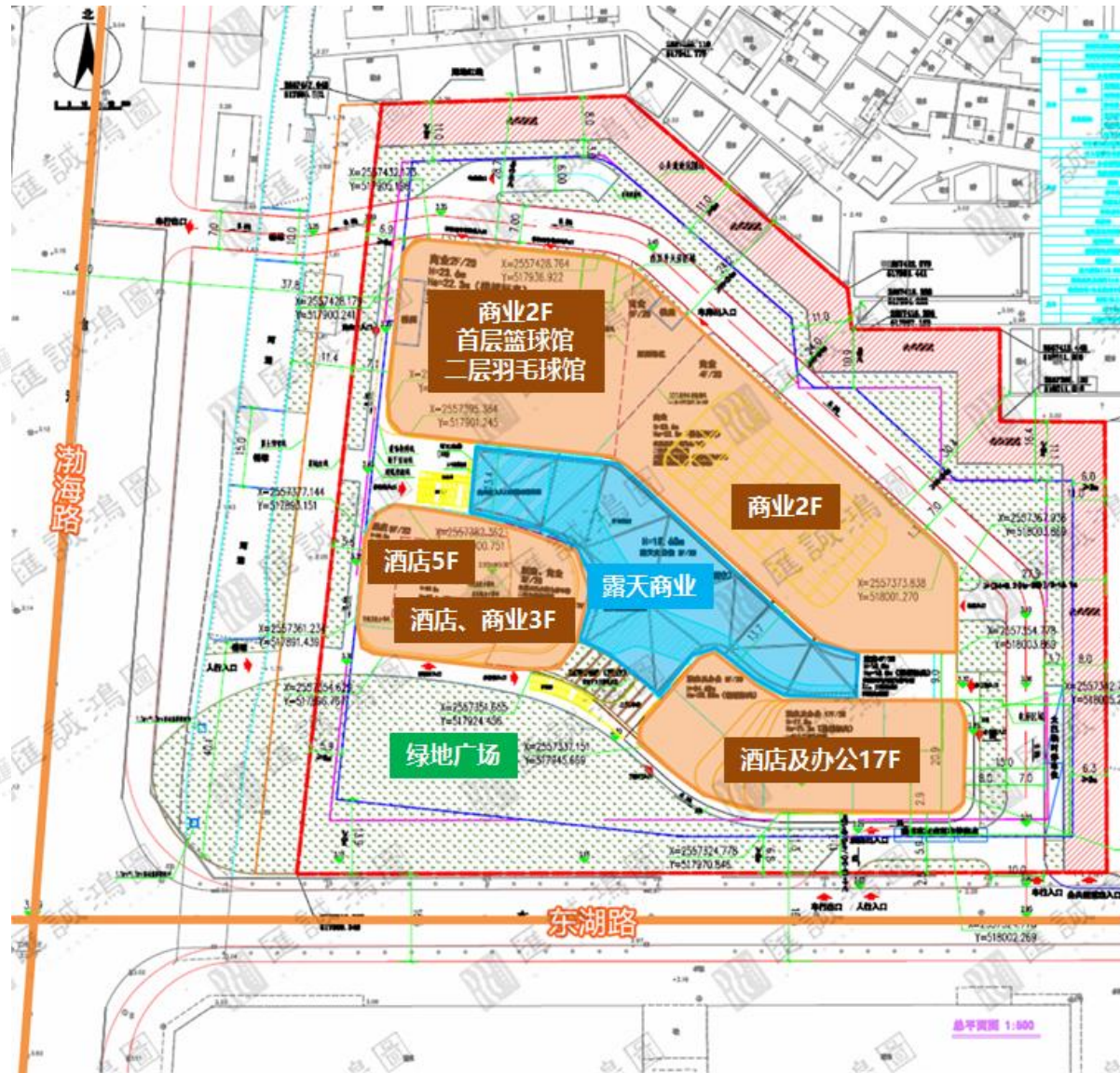


## ◆大沥将新建黄岐文体中心：新增篮球馆和羽毛球馆

日前，南海政府网站发布了**黄岐文体中心批前公示**，大沥黄岐的**渤海路**和**东湖路**交界位置将新建黄岐文体中心。

黄岐文体中心总占地面积17652.2m<sup>2</sup>，总计容建面48703.52m<sup>2</sup>，其中，**酒店建面21537.86m<sup>2</sup>**，**商业建面14304.95m<sup>2</sup>**，**办公建面2917.13m<sup>2</sup>**。黄岐文体中心共有一座建筑，包括**商业裙楼5层**，**塔楼17层**，集**商业、办公和酒店于一体**，涵盖有**篮球场和羽毛球场**。

黄岐文体中心位于**大沥黄岐中心城区**，毗邻**林浩樟咏春拳馆**和**九村公园**。周边特惠多商场、广佛五金城、中二综合市场、嘉洲花园等，**周边生活产业氛围成熟**。



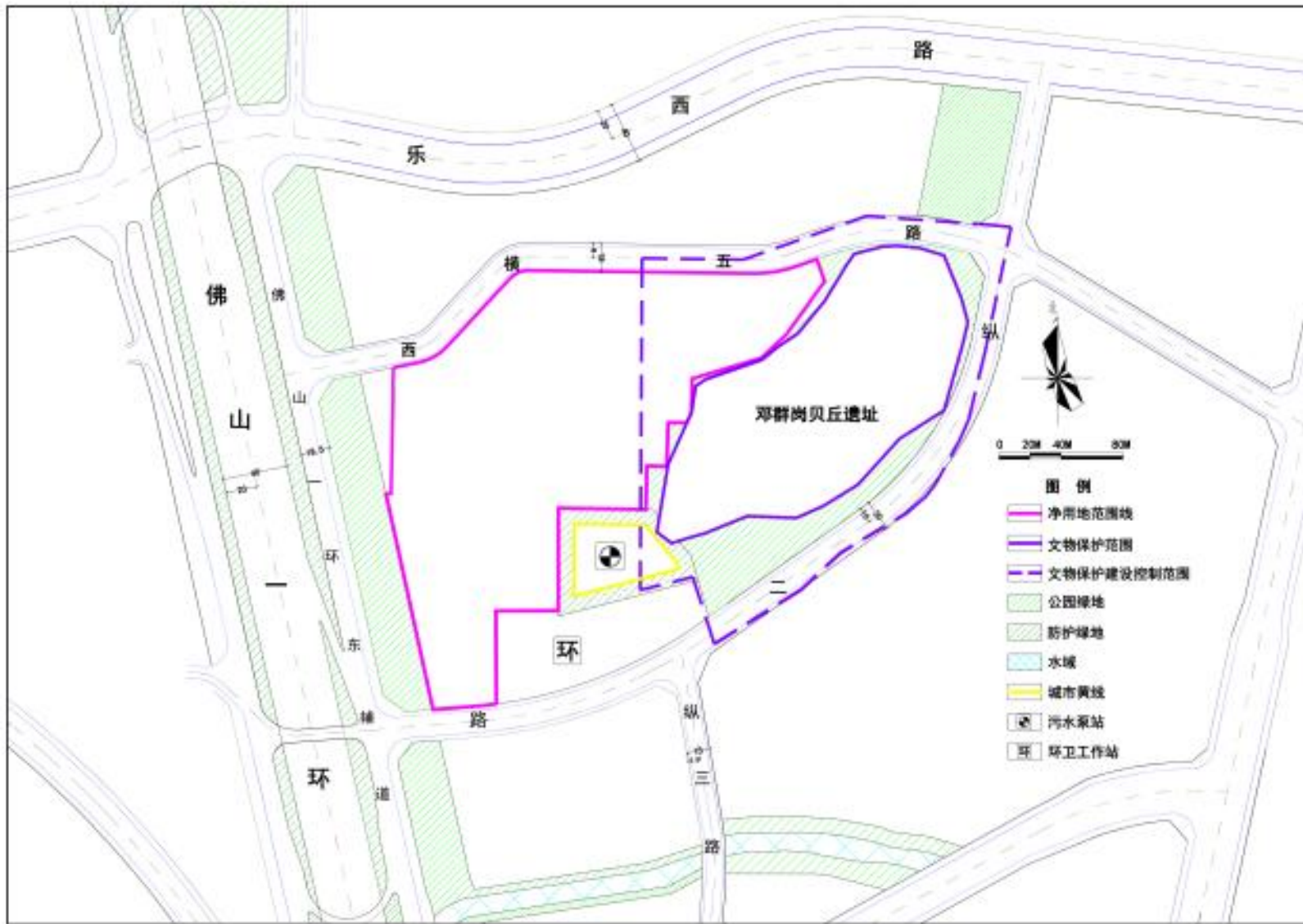


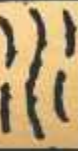
## ◆南庄将新建养老院，选址佛山一环旁，规划床位500个

日前，禅城区政府网站发布公示，**南庄将新建佛山康强养老院**，将选址于**佛山一环东侧、吉利工业大道南侧**。

按照规划，佛山康强养老院总占地面积39154.15㎡，容积率不高于2，建面不低于60252㎡，建筑限高50米。项目**规划床位500个**，每床建面应大于35㎡，占地大于30㎡。

由于项目所在位置毗邻邓群岗贝丘遗址，规划文件还要求，项目应避免对东侧市级文物保护单位邓群岗贝丘遗址形成空间压迫或风格冲突，严禁出现破坏遗址的可能。





## 二、土地市场

# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

**本周无商住、商服地块供应，仅有1宗来自高明更合的工业地块供应，供地节奏明显放缓**

## 2018年第50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
高明	更合	2018-12-11	TD2018(GM)WG0068	高明区更合镇(合水)小洞工业区经二路以东、纬三路以南	工业	4.33	12.99	2143	2019-1-11

# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周共有3宗商住地块成交，距离重点镇街中心越近的地块成交溢价越高，其中禅城张槎旧改地块溢价超45%；顺德政府继续连撤2宗地块，临时退出土拍潮

## 2018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
南海	大沥	TD2018(NH)WG0035	南海区大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	4.35	11.61	98837	时代	8514	2018-12-10
顺德	北滘	TD2018(SD)WG0023	顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	7.65	—	撤销出让	—	2018-12-10
禅城	张槎	TD2018(CC)XG0009	禅城区张槎路15号	商住	3.58	9.30	94375	东建集团	10143	2018-12-12
高明	荷城	TD2018(GM)WG0064	高明区荷城街道三和路以南、兴源路以东	工业	6.27	18.80	3133	佛山市雄顺达金属板业有限公司	167	2018-12-12
禅城	南庄	TD2018(CC)XG0010	禅城区南庄镇溶洲广河厂	商住	2.91	10.19	68472	金地	6719	2018-12-13
顺德	伦教	TD2018(SD)XG0013	顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	18.83	—	撤销出让	—	2018-12-14



# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## 时代年内第二次公开拿地，低溢价竞得南海大沥太平商住地块

**TD2018(NH)WG0035号地块**

**成交时间：2018.12.10**

地块性质：商住

占地面积：4.35万m<sup>2</sup>

(A区：1.46万m<sup>2</sup>、B区：2.89万m<sup>2</sup>)

容积率：2.7

建筑面积：11.61万m<sup>2</sup>

(A区：4.38万m<sup>2</sup>、B区：7.23万m<sup>2</sup>)

出让底价：92837万元

**成交总价：98837万元**

**溢价率：6.5%**

**楼面地价：8514元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：佛山市时代鸿泰投资有限公司**

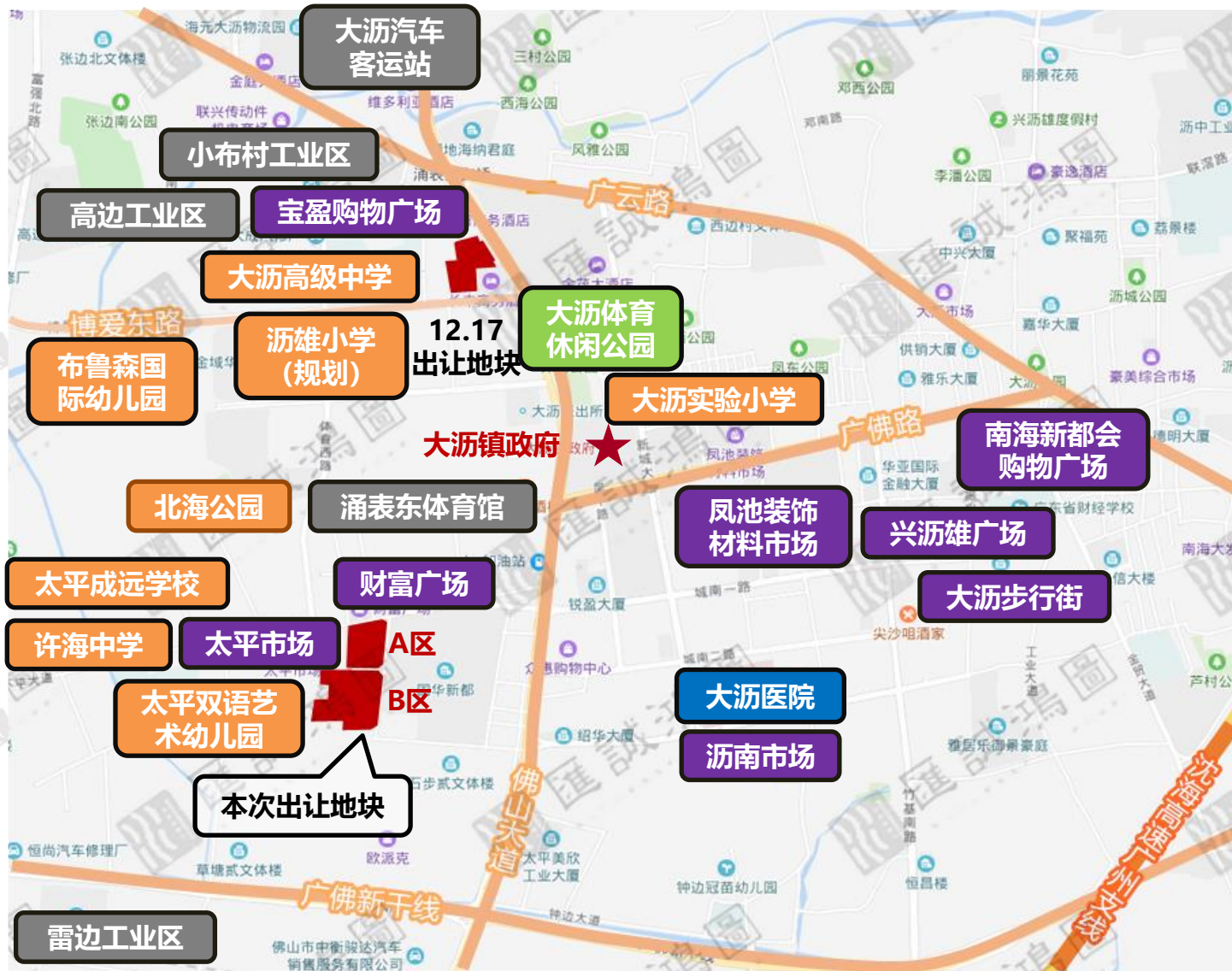
地块位置：南海区大沥镇太平大道太平工业区地段



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块一】

北临太平大道，南接广佛新干线，交通便利；临近大沥镇中心，生活居住氛围浓厚



商业

医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

## 顺德政府近一个月内撤销出让的第三宗地块

### TD2018(SD)WG0023号地块

成交时间：2018.12.10

地块性质：商服

占地面积：1.91万m<sup>2</sup>

容积率：4.0

建筑面积：7.65万m<sup>2</sup>

出让底价：19000万元

成交总价：——万元

溢价率：——%

楼面地价：——元/m<sup>2</sup>

竞得者：撤销出让

地块位置：顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块二】

地块位于潭州国际会展中心南侧，属于其配套用地，目前周边多为村级水平配套



商业

医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块三】

本土房企强势回归，东建集团溢价46%竞得禅城区张槎商住地块，楼面价破万

TD2018(CC)XG0009号地块

成交时间：2018.12.12

地块性质：商住

占地面积：3.58万m<sup>2</sup>

容积率：2.6

建筑面积：9.30万m<sup>2</sup>

出让底价：64775万元

成交总价：94375万元

溢价率：45.7%

楼面地价：10143元/m<sup>2</sup>

竞得者：东建集团

地块位置：禅城区张槎路15号



# 【周重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

地块临近祖庙中心，周边1公里范围内生活配套一应俱全，人居氛围成熟



商业

医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

## 速战速决，金地底价竞得禅城南庄溶洲江景商住地块，楼面价仅6719元/m<sup>2</sup>

### TD2018(CC)XG0010号地块

成交时间：2018.12.13

地块性质：商住

占地面积：2.91万m<sup>2</sup>

容积率：3.5

建筑面积：10.19万m<sup>2</sup>

出让底价：68472万元

成交总价：68472万元

溢价率：0%

楼面地价：6719元/m<sup>2</sup>

竞得者：金地

地块位置：禅城区南庄镇溶洲广河厂



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

多为村级配套，虽可基本满足生活所需，但无法满足更高层次消费需求



商业

医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【周重点成交地块五】

SUCCESSFUL POWER

## 顺德政府近一个月内撤销出让的第四宗地块

### TD2018(SD)XG0013号地块

**成交时间：2018.12.14**

地块性质：商住

占地面积：7.53万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：18.83万m<sup>2</sup>

出让底价：178996万元

**成交总价：——元**

**溢价率：——%**

**楼面地价：——元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：撤销出让**

地块位置：顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块



# 【周重点成交地块五】

地块距离在建佛山地铁3号线荔村地铁站不到400米，教育医疗配套较为完善



商业

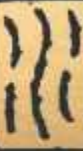
医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 三、住宅整体市场

# 【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

**本周共24个项目新出27个预售，其中14个住宅预售，共1568套，供应小幅回升；三水6盘供应757套为供应主力，顺德亦有4盘合共486套撑场**

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		其他	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
12月11日	龙光玖誉府	三水-乐平	11、12座	住宅	232	23478.3	8799				
12月12日	天聚广场	三水-云东海	一区4座	住宅	104	10403.25	9799				
<b>12月13日</b>	<b>华远远洋海蓝城</b>	<b>三水-云东海</b>	<b>2座</b>	<b>住宅/商铺</b>	<b>108</b>	<b>9824.22</b>		<b>18</b>	<b>916.02</b>		
<b>12月14日</b>	<b>碧桂园佛山双子星城</b>	<b>三水-云东海</b>	<b>二区6座</b>	<b>住宅/商铺</b>	<b>179</b>	<b>18010.35</b>	<b>11500</b>	<b>17</b>	<b>2465.65</b>		
12月14日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	13、15、42座	别墅	6	1302.51	14990				
12月14日	新城招商誉府	三水-北江新城	璟荟豪园8座	住宅/其他	128	14199.04				2	415.27
12月11日	启德置业园	顺德-北滘	1-5座	厂房						63	64868.3
<b>12月11日</b>	<b>润汉幸福汇</b>	<b>顺德-伦教</b>	<b>4座</b>	<b>公寓/商铺</b>				<b>11</b>	<b>2700.48</b>	<b>216</b>	<b>11647.82</b>
<b>12月11日</b>	<b>中洲府</b>	<b>顺德-大良</b>	<b>7座</b>	<b>住宅</b>	<b>124</b>	<b>14219.7</b>	<b>15000</b>				
12月11日	顺德高科智能科技产业中心	顺德-杏坛	6、12、13、21、22栋	厂房						9	17635.97
12月13日	中海雍景熙岸	顺德-均安	23座	住宅	108	14434.9					
12月13日	中海雍景熙岸	顺德-均安	25座	住宅	108	14438.94					
12月13日	保利海德公园	顺德-佛山新城	23-25座	商铺				34	1576.14		
12月12日	龙光玖龙府	顺德-勒流	11栋	住宅	116	11019.75					
<b>12月13日</b>	<b>路劲天隼汇</b>	<b>顺德-容桂</b>	<b>7-9栋</b>	<b>叠墅/商铺</b>	<b>30</b>	<b>5246.12</b>		<b>3</b>	<b>259.71</b>		
<b>12月14日</b>	<b>海珀名轩</b>	<b>顺德-大良</b>	<b>1栋公寓、商铺</b>	<b>公寓/商铺</b>				<b>7</b>	<b>875.58</b>	<b>546</b>	<b>25954.12</b>

备注：黑色加粗的项目为全新项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

其余三区供应较为逊色，禅城供应回暖，保利双盘共供应183套住宅；南海无住宅供应；高明仅有高明碧桂园峰会供应142套住宅

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺		车位		
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
12月12日	保利碧桂园天汇	禅城-奇槎板块	十一座	住宅/商铺	96	13864.32		8	420.3		
12月12日	华宝世家雅苑	禅城-禅西板块	地下停车场	车位						169	4521.09
12月14日	保利翡翠公馆	禅城-绿岛湖	十三座	住宅	87	11861.00					
12月14日	信基广场	南海-九江	1号楼及2-5号楼裙楼商业	商铺				24	1913.32		
12月14日	信基广场	南海-九江	地下车库	车位						723	22541.59
12月14日	时代领峰	南海-狮山小塘	5栋2座	商铺				23	1054.58		
12月10日	君御海城	高明-荷城	2、3座地下室	车位						402	13159.55
12月10日	君御海城	高明-荷城	5、6座地下室	车位						440	14921.31
12月10日	中恒广场	高明-荷城	地下室-1	车位						169	5105.57
12月13日	高明碧桂园峰会	高明-荷城	4座,9座	住宅/商铺	142	14900.58		8	419.08		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【供应面积段】

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第50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
禅城	0	0	0	0	61	90	32	0	183	11.67%
南海	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
顺德	0	0	120	58	103	187	6	12	486	30.99%
三水	0	62	80	416	192	1	0	6	757	48.28%
高明	0	0	0	93	49	0	0	0	142	9.06%
总计	0	62	200	567	405	278	38	18	1568	
占比	0.0%	4.0%	12.8%	36.2%	25.8%	17.7%	2.4%	1.1%	100.0%	

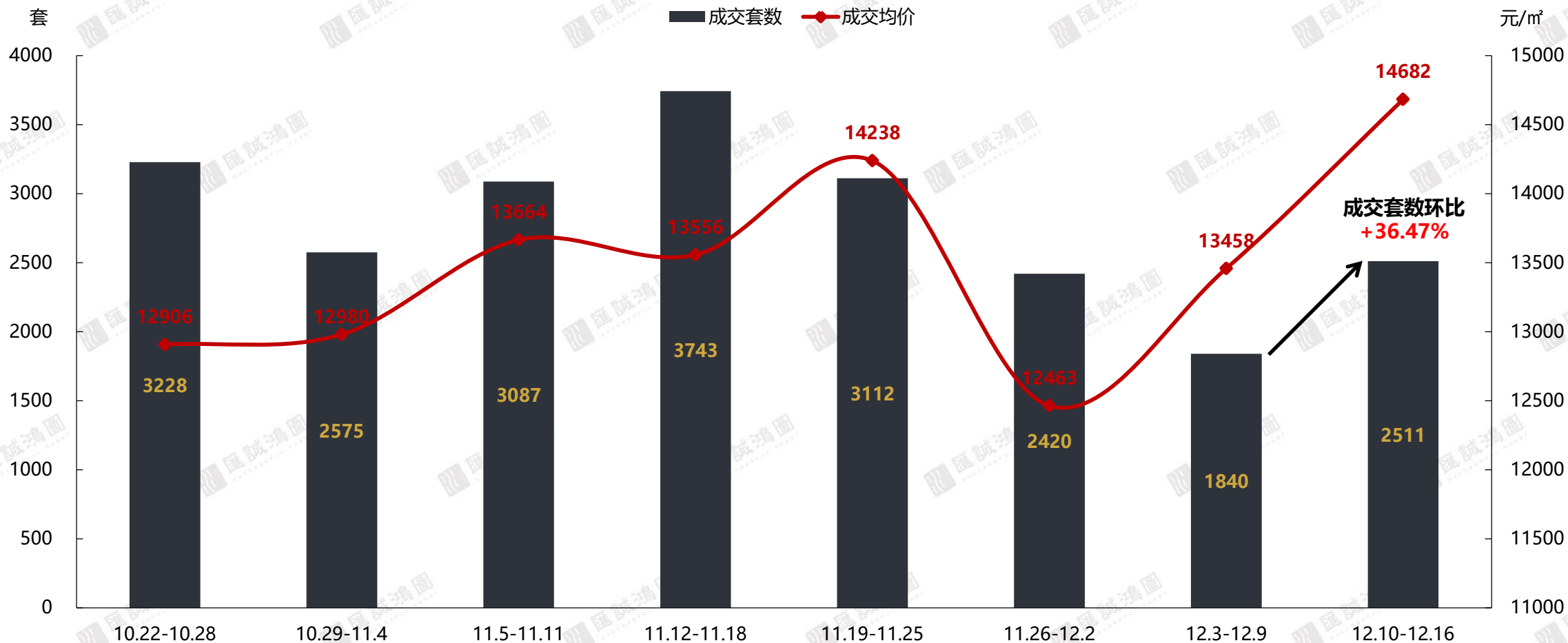
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量价齐升；成交2511套，环比增加671套；面积29.31万m<sup>2</sup>，环比增加39.38%；均价为14682元/m<sup>2</sup>，环比上涨9.10%

## 2018年第50周佛山市一手住宅近期成交走势



成交套数环比  
+36.47%



2018年第50周佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
禅城	1	14	121	69	50	42	6	17	320
南海	5	33	226	72	146	59	22	8	571
三水	10	39	126	222	188	107	11	77	780
顺德	5	19	171	113	71	12	0	0	391
高明	146	32	48	31	23	67	29	73	449
总计	167	137	692	507	478	287	68	175	2511
占比	6.7%	5.5%	27.6%	20.2%	19.0%	11.4%	2.7%	7.0%	100.0%





## 碧桂园凤凰湾、美的鹭湖森林度假区均网签171套，双双夺冠

### 第50周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	碧桂园凤凰湾	171	21390.81	9149
2	高明	美的鹭湖森林度假城	171	28932.52	17262
3	高明	绿地拾野川	166	9126.28	4581
4	三水	时代南湾	75	7976.60	9182
5	禅城	新鸿基珑景	71	8096.59	12972
6	顺德	保利中央公园	57	6510.57	9239
7	南海	时代领峰	51	5470.97	14368
8	顺德	中海万锦公馆	51	6425.57	15357
9	高明	阳光城丽景公馆	45	4449.46	6079
10	顺德	保利海德公园	43	4466.60	15771

### 第50周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按面积）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	高明	美的鹭湖森林度假城	171	28932.52	17262
2	顺德	碧桂园凤凰湾	171	21390.81	9149
3	顺德	顺德华侨城	42	19627.09	37337
4	高明	绿地拾野川	166	9126.28	4581
5	禅城	新鸿基珑景	71	8096.59	12972
6	三水	时代南湾	75	7976.60	9182
7	顺德	保利中央公园	57	6510.57	9239
8	顺德	中海万锦公馆	51	6425.57	15357
9	南海	时代领峰	51	5470.97	14368
10	禅城	金茂绿岛湖	31	4549.31	12893

注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【开盘快讯】绿岛湖壹号

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



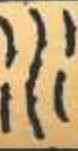
项目名称	绿岛湖壹号
发展商	阳光城集团, 信业集团
项目位置	禅城区季华西路绿岛湖旁
类型/规模	占地3.5万m <sup>2</sup> , 建筑面积: 12万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推售82座, 均为2梯2户设计, 面积为160m <sup>2</sup> , 楼高31层, 共计60套 (2套顶复)。
开盘时间	2018年12月15日10:00
开卖方式	集中开卖, 电子摇号
开盘地点	绿岛湖壹号售楼中心
推售详情	整体开盘均价: 1.75万元/m <sup>2</sup> (装修), 31层, 两梯二户, 剩余顶复跟低楼层。
折扣优惠	认购98折
销售率	共推出60套, 当天去化48套, 去化率80%。前期筹量约70个
客户购成	南庄客为主

# 【开盘快讯】碧桂园佛山双子星城

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



项目名称	碧桂园佛山双子星城（云东海碧桂广场）
发展商	佛山市三水区云东海碧桂园房地产开发有限公司
物业公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司
项目位置	佛山市三水区云东海街道驿北路5号
类型/规模	占地约14.3万m <sup>2</sup> ，建筑面积约55万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	6座96-104m <sup>2</sup> 三四房，楼高31层，2梯6户
开盘时间	2018年12月15日上午10:30
开卖方式	微信选房
开盘地点	华南戴斯酒店
推货详情	<b>整体开盘均价：10600，带装单合同</b> 01、02户型：99m <sup>2</sup> ，南向，共58套； 03、06户型：107m <sup>2</sup> ，南向，共60套； 04、05户型：97m <sup>2</sup> ，北向，共60套
折扣优惠	定额优惠5万 + 定额优惠2万 + 1年物业管理费，准签99折，一次性付款92折
销售率	<b>当天推出共178套，成交套数约168套，去化率超9成</b>
付款优惠方式	按揭首付30%
现场到访	现场在线322人



## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅城、高明成交套数激增超200%，成交主力顺德成交亦有所回暖；顺德成交均价受顺德华侨城集中网签35套别墅带动，一举突破1.8万元/m<sup>2</sup>，高明亦是由于美的鹭湖森林度假区集中网签166套别墅，均价急速上涨并超1.3万元/m<sup>2</sup>

区域	成交套数	套数增减	成交套数环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	320	222	226.5%	3.60	203.0%	13362	0.9%
南海	571	-55	-8.8%	6.26	-12.4%	14120	-8.9%
顺德	780	231	42.1%	10.65	51.2%	18352	16.8%
三水	391	-39	-9.1%	3.89	-13.4%	8458	-1.0%
高明	449	312	227.7%	4.91	322.9%	13338	107.0%
全市	2511	671	36.5%	29.31	39.4%	14682	9.1%

# 【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER



断供两周后，保利双盘携手为市场补充新货，面积多集中在110-150m<sup>2</sup>，其中保利碧桂园天汇推出96套超高层住宅，保利翡翠公馆推出87套高层住宅

2018年第50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
保利碧桂园天汇	十一座	0	0	0	0	32	32	32	0	96
保利翡翠公馆	十三座	0	0	0	0	29	58	0	0	87
合计		0	0	0	0	61	90	32	0	183
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	49.2%	17.5%	0.0%	100.0%

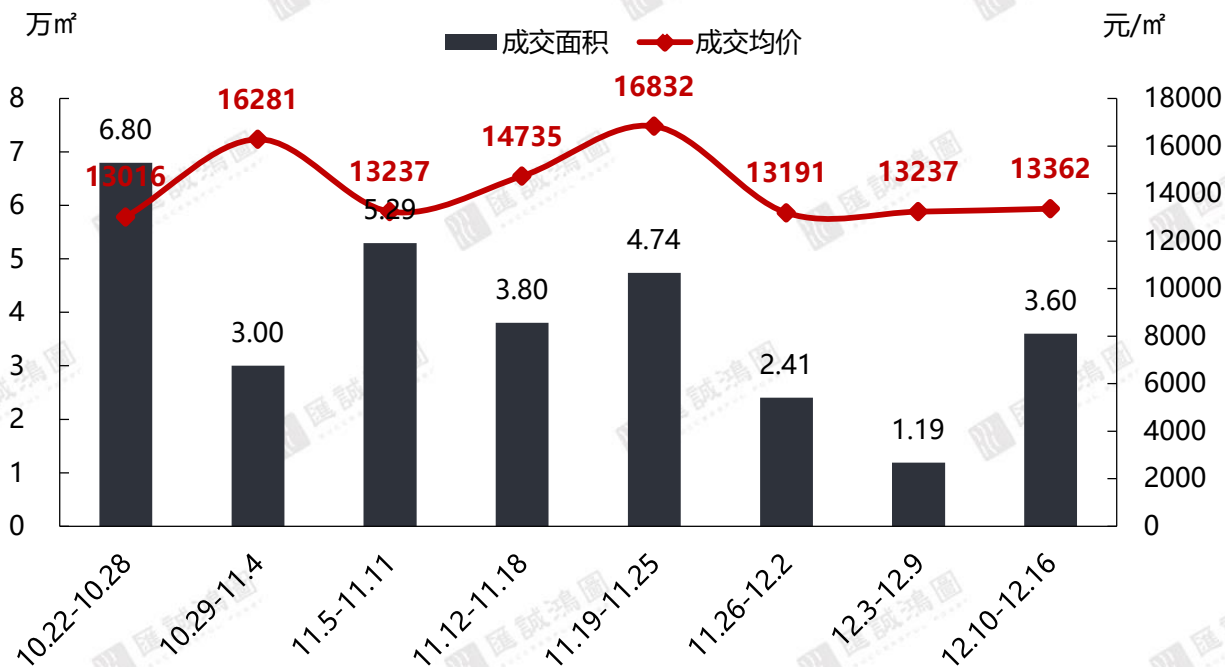
# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

项目成交有所回暖，其中，新鸿基泷景网签71套居榜首，带动区域成交上行；缺乏高价产品网签拉动，成交均价仅在1.3万元/m<sup>2</sup>小幅波动

成交套数：**320套** 环比：**+222套**  
成交面积：**3.60万m<sup>2</sup>** 环比：**+202.99%**  
成交均价：**13362元/m<sup>2</sup>** 环比：**+0.94%**

2018年第50周禅城区近期成交走势



第50周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	新鸿基泷景	71	8096.59	12972
2	金茂绿岛湖	31	4549.31	12893
3	信业阳光城檀悦	31	4478.51	13441
4	中海凤凰熙岸	14	1688.23	13986
5	世茂望樾	14	1561.45	14136
6	敏捷金谷国际	12	1109.91	13205
7	时代香海彼岸苑	8	906.27	14767
8	花曼丽舍	6	638.83	12360
9	旭辉公元	6	563.14	12778
10	滨江首府	6	611.95	13905

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-南海区】

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



## 本周无项目有供应，供应持续淡静

### 2018年第50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
——	——	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%



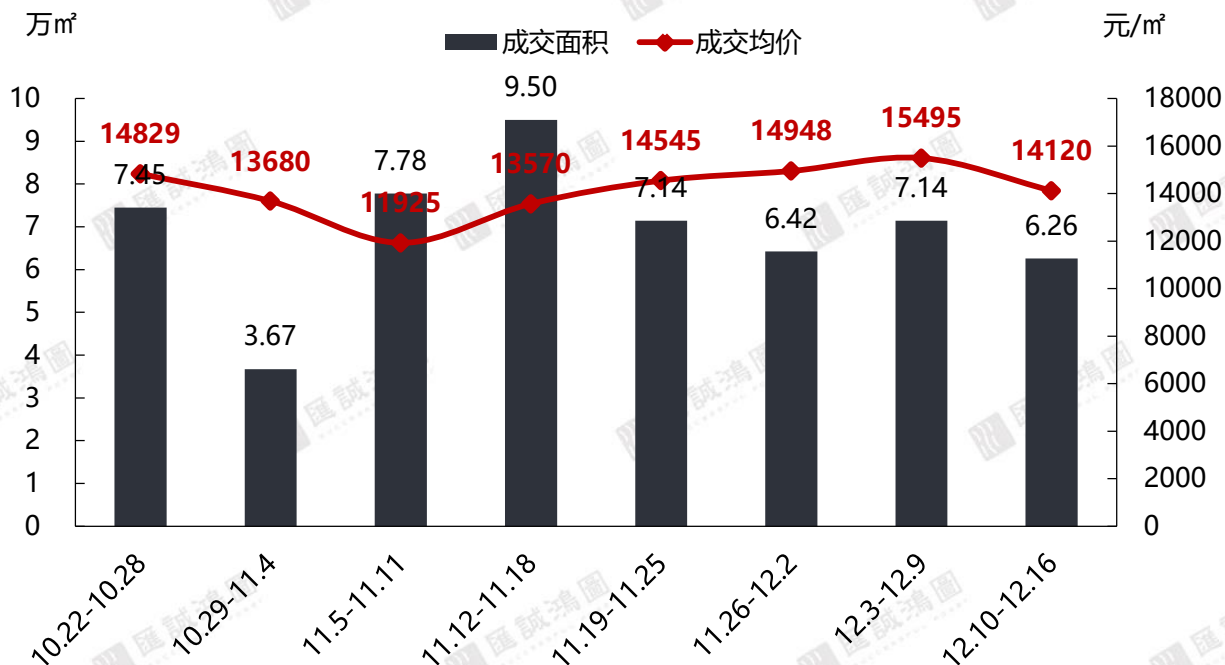
# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

项目集中成交消退，成交均价再度回落，万元以下项目（含回迁房）网签较为活跃，拖累均价回落至1.4万元/m<sup>2</sup>水平

成交套数：**571套** 环比：-55套  
成交面积：**6.26万m<sup>2</sup>** 环比：-12.37%  
成交均价：**14120元/m<sup>2</sup>** 环比：-8.87%

2018年第50周南海区近期成交走势



第50周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	时代领峰	51	5470.97	14368
2	保利紫山	40	3934.16	15437
3	时代水岸花园	32	3474.92	18700
4	嘉裕华府	32	3102.21	9515
5	碧桂园翡翠湾	28	3399.29	9403
6	保利珑门	27	3662.39	16918
7	当代万国府 MOMA	22	2944.66	17920
8	宏宇景裕豪园	18	1704.66	18226
9	融创御府	17	1856.38	14715
10	绿地香颂公馆	16	1511.97	7024

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



供应持续回暖，供应项目增至4个，全新盘中洲府推出124套超高层住宅，刚需、改善产品均有涉猎，路劲天隽汇则首推30套叠墅，面积横跨130-180m<sup>2</sup>及以上

### 2018年第50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
中洲府	7座	0	0	62	0	31	31	0	0	124
中海雍景熙岸	23座	0	0	0	0	36	72	0	0	108
中海雍景熙岸	25座	0	0	0	0	36	72	0	0	108
龙光玖龙府	11栋	0	0	58	58	0	0	0	0	116
路劲天隽汇	7-9栋	0	0	0	0	0	12	6	12	30
合计		0	0	120	58	103	187	6	12	486
占比		0.00%	0.00%	24.69%	11.93%	21.19%	38.48%	1.23%	2.47%	100.00%

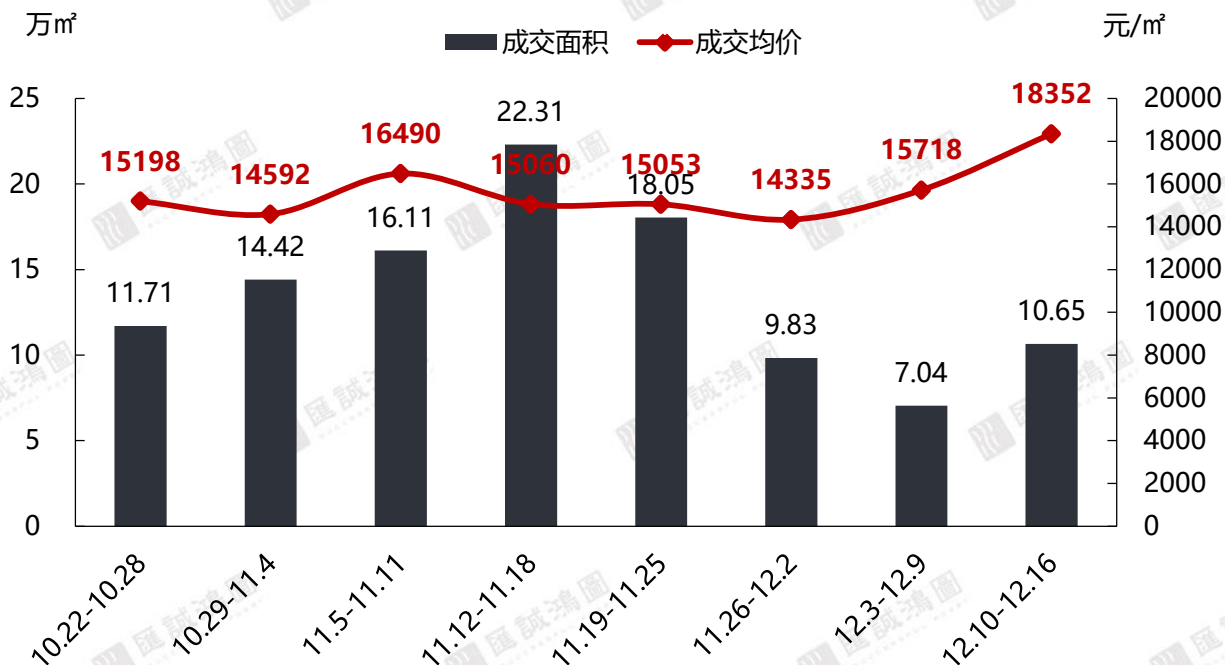
# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

**碧桂园凤凰湾再次集中网签171套稳居榜首，并带动成交量回升；顺德华侨城35套均价超3.7万元/m<sup>2</sup>别墅成交拉升均价突破1.8万元/m<sup>2</sup>**

**成交套数：780套**      **成交面积：10.65万m<sup>2</sup>**      **成交均价：18352元/m<sup>2</sup>**  
环比：+231套      环比：+51.24%      环比：+16.75%

2018年第50周顺德区近期成交走势



第50周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	碧桂园凤凰湾	171	21390.81	9149
2	保利中央公园	57	6510.57	9239
3	中海万锦公馆	51	6425.57	15357
4	保利海德公园	43	4466.60	15771
5	顺德华侨城	42	19627.09	37337
6	美的领贤公馆	30	2781.97	11898
7	中海新城公馆	30	3195.15	15333
8	佳兆业金域花园	28	3744.12	10971
9	保利碧桂园悦公馆	26	3404.08	14709
10	恒大龙江翡翠	26	2798.38	12831

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



**6大项目供应支撑下，供应回升，95-110m<sup>2</sup>产品占过半数；三水新城两大全新盘年末登场，华远远洋海蓝城、碧桂园双子星城分别推出高层、超高层住宅**

2018年第50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
龙光玖誉府	11、12座	0	0	0	174	58	0	0	0	232
天聚广场	一区4座	0	26	26	0	52	0	0	0	104
华远远洋海蓝城	2座	0	36	54	0	18	0	0	0	108
碧桂园佛山双子星城	二区6座	0	0	0	178	0	1	0	0	179
碧桂园翡翠山	13、15、42座	0	0	0	0	0	0	0	6	6
新城招商誉府	璟荟豪园8座	0	0	0	64	64	0	0	0	128
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>62</b>	<b>80</b>	<b>416</b>	<b>192</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>757</b>
<b>占比</b>		<b>0.0%</b>	<b>8.2%</b>	<b>10.6%</b>	<b>55.0%</b>	<b>25.4%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.8%</b>	<b>100.0%</b>

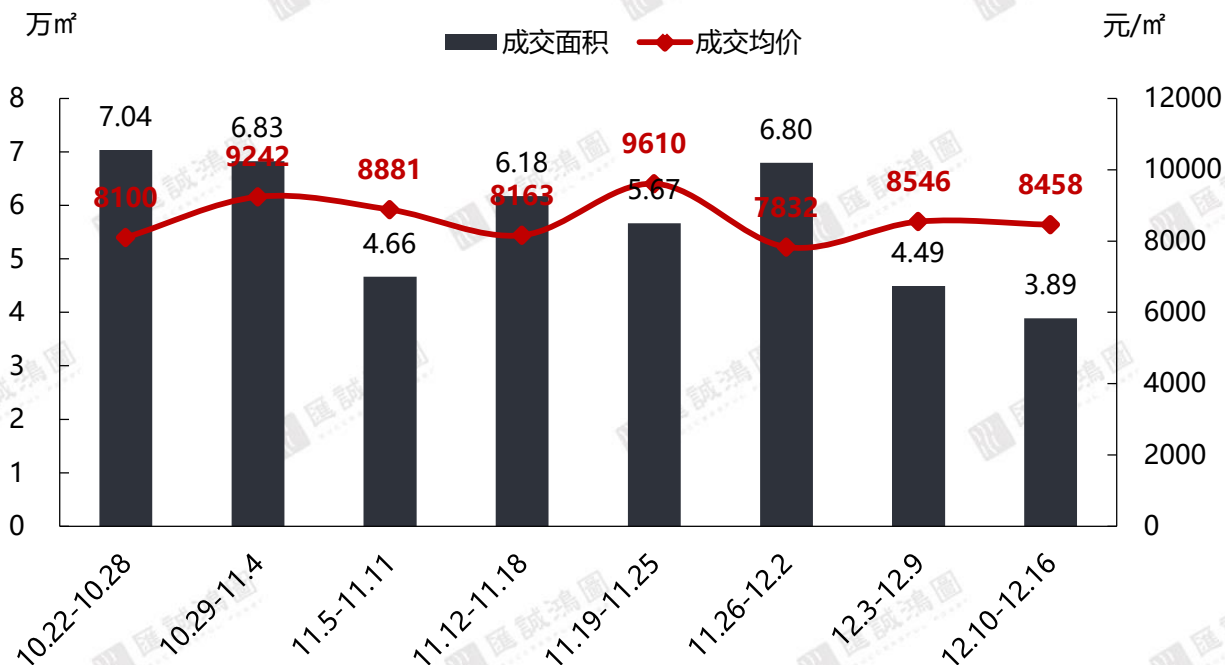
# 【区域成交市场-三水区】

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

成交量再度下滑，西南项目网签有所回暖，时代南湾网签75套居首位，成交均价则稳中微降，在8500元/m<sup>2</sup>水平上下小幅徘徊

成交套数：**391套** 环比：-39套  
成交面积：**3.89万m<sup>2</sup>** 环比：-13.43%  
成交均价：**8458元/m<sup>2</sup>** 环比：-1.02%

2018年第50周三水区近期成交走势



第50周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	时代南湾	75	7976.60	9182
2	龙光玖誉府	43	4183.35	8484
3	碧桂园奥斯汀	27	2559.61	9155
4	时代倾城	21	2021.43	7164
5	富港汇广场	15	1417.09	8244
6	旭辉城	14	1331.67	9062
7	中南远洋漫悦湾	13	1373.68	9878
8	御江南国际社区	12	1158.20	8576
9	旭辉江山	12	1132.86	8953
10	博雅滨江花园	11	1429.66	8979

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER



供应持续回落，仅有高明碧桂园峰会单盘供应142套高层住宅，95-110m<sup>2</sup>产品超6成

2018年第50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
高明碧桂园峰会	4、9座	0	0	0	93	49	0	0	0	142
合计		0	0	0	93	49	0	0	0	142
占比		0.0%	0.0%	0.0%	65.5%	34.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

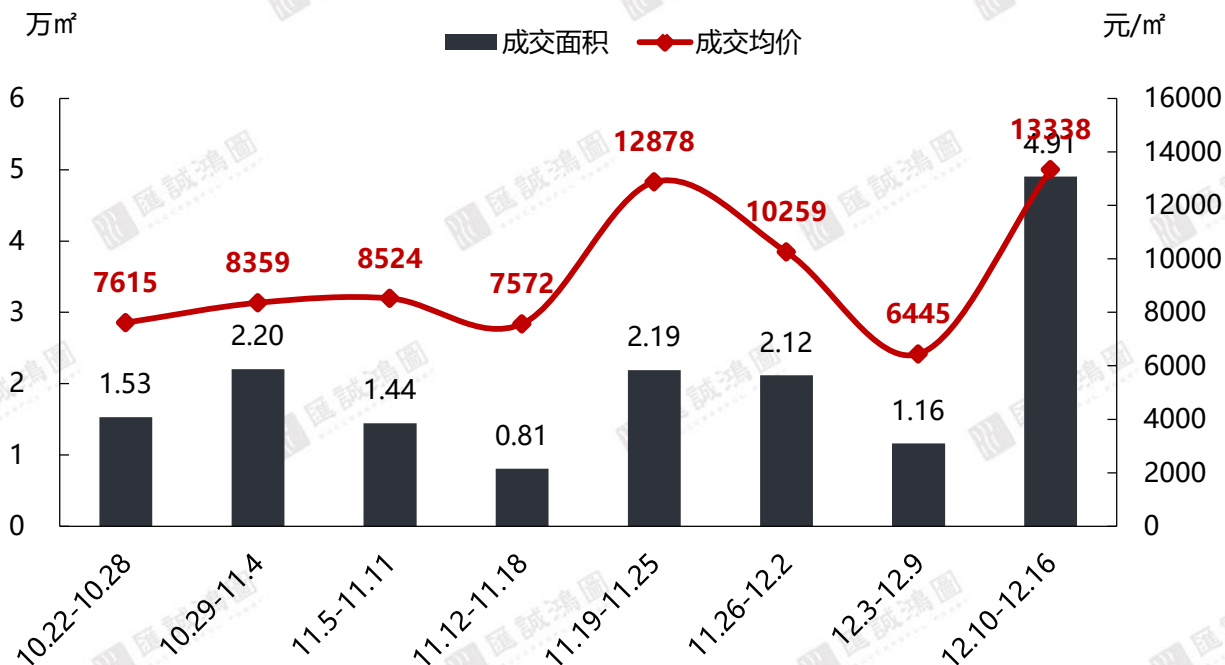
# 【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

美的鹭湖森林度假区、绿地拾野川分别集中网签171套、166套，有效提振成交逼近5万m<sup>2</sup>；前者166套别墅成交刺激均价突破1.3万元/m<sup>2</sup>

成交套数：**449套** 环比：**+312套**  
成交面积：**4.91万m<sup>2</sup>** 环比：**+322.94%**  
成交均价：**13338元/m<sup>2</sup>** 环比：**+106.96%**

2018年第50周高明区近期成交走势



第50周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的鹭湖森林度假城	171	28932.52	17262
2	绿地拾野川	166	9126.28	4581
3	阳光城丽景公馆	45	4449.46	6079
4	花好月园	22	1813.71	6100
5	恒晖豪庭	12	1281.63	—
6	瑞日天下花园	7	799.25	6316
7	欧浦花城	4	398.49	6255
8	云山诗意花园	4	421.89	5540
9	佛山美的城	3	340.71	5991
10	富星半岛	2	266.91	5928

(注：统计数据部不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 第50周市场总结

# 结语

第50周，商住、商服地块供应停歇；**房企重点关注中心地段、配套成熟的商住地块，对目前商住氛围仍较稀薄的商住地块和商服地块拿地热情不高**：如禅城张槎旧改宅地，吸引17家房企参与现场竞拍，而禅城南庄江景宅地仅以底价成交；**对此，政府及时调整供地计划**，如顺德再度撤销1宗北滘商服地块和1宗伦教荔村地铁旁宅地；**更多本土房企或将伺机出击拿地**，东建集团突破重围夺地，海逸集团亦有参战禅城2宗地块现场竞拍。

第50周，4大全新盘齐供应，别墅网签激增，供求量价齐升；**年底楼市打折让利是常态，其中以目前缺乏地铁利好支撑的三水促销力度最为强劲**，多盘精装改毛坯发售，超10盘跌至9字头。



# 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