



# 佛山市房地产市场周报

## 第51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51周市场概述

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

### ◆ 土地市场：商住、商服地块土拍潮平淡落幕

第51周，共有3宗商住地块和1宗商服地块供应，高明连供3地备战明年首月土拍，南海狮山博爱湖片区规划出炉不久即推出1宗商住地块；仅有2宗商住地块成交，合生创展低溢价竞得南海大沥地块，高明公资办底价竞得高明西江新城地块，禅城石湾地块终止出让。

### ◆ 住宅市场：年终冲刺倒计时，供应显著增加，成交相对逊色

第51周，合计18个项目推出2947套住宅；

第51周，整体成交量价齐跌，高价别墅网签有所消退；

第51周，美的鹭湖森林度假区网签130套蝉联双榜榜首。



# 一、市场资讯



## ◆ 山东菏泽取消限售，打响全国楼市松绑第一炮

12月18日下午，菏泽市住建局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，通知中提到将**取消新房限售规定，并降低商品房预售资金监管力度。**

政策原文第六条：取消新购住房限制转让措施。取消《菏泽市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（荷政办发〔2017〕42号）中**“对主城区和住房成交量高、房价稳控压力大的县区实行新购住房限制转让措施，即所购买的新建商品住房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年”**的规定。

12月19日晚间，菏泽住建局最新回应称，**2017年11月菏泽限购限售政策出台后，有不少准备购买存量住房的市民，要求取消限制转让期限规定的愿望十分迫切。**经过认真调查和评估，仍坚持取消限售政策。

## ◆ 广州公寓松绑，去年“3·30新政”前拿地的可出售个人

12月19日晚，广州市住建委发布《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》解读，明确**去年3·30限购之前拿地的商服类项目，不再执行限购要求。**但是2017年3月30日之后拿地的商服类项目，继续执行3·30限购。

## ◆ 珠海：非珠海市户籍人才购房缴纳社保降至1-12个月

12月21日下午，从珠海市住房和城乡建设局获悉，该市**金湾区和斗门区**已经降低购房门槛，**非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。**

**从今年10月22日开始，**非珠海市户籍居民购房，不再执行需连续缴纳5年社保，**只需一年社保加珠海市人才证明即可在珠海市购房，**由珠海市人社系统根据个人条件开具人才购房证明。

珠海多位地产从业人员明确答复，上述两区**购买一套住房都可以这样操作，虽然没有正式文件下发，但政府已默认。**





## ◆个税专项扣除细则：房贷利息可抵1000元/月，最长不超20年

12月19日，国务院印发**个人所得税专项附加扣除暂行办法**的通知，子女教育、继续教育、大病医疗、**住房贷款利息或住房租金**、赡养老人可扣除个税。

### 住房贷款利息专项附加扣除 每月1000元

具体规定



纳税人本人或配偶使用商业银行或住房公积金个人住房贷款为本人或其配偶购买住房，发生的首套住房贷款利息支出，偿贷期间按每年12000元（每月1000元）标准定额扣除。

#### 注意事项

- 夫妻双方可选择由其中一方扣除，具体扣除方式在一个纳税年度内不得变更



- 非首套住房贷款利息支出，纳税人不得扣除
- 纳税人只能享受一套首套住房贷款利息扣除



### 住房租金专项附加扣除 每月800-1200元

具体规定



纳税人本人及配偶在纳税人的主要工作城市没有住房，在主要工作城市租赁住房发生的租金支出，可以按照以下标准定额扣除：



直辖市、省会城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市租房：

**每年14400元**  
(每月1200元)



其他市辖区户籍人口超过100万的城市租房：

**每年12000元**  
(每月1000元)



其他市辖区户籍人口不超过100万(含)的城市租房：

**每年9600元**  
(每月800元)

#### 名词解释



主要工作城市



纳税人任职受雇所在城市，无任职受雇单位的，为其经常居住城市

#### 注意事项

- 夫妻双方主要工作城市相同的，只能由一方扣除住房租金支出。主要工作城市不同，各自在主要工作城市都没住房，可分别进行扣除



- 纳税人及其配偶不得同时分别享受住房贷款利息专项附加扣除和住房租金专项附加扣除

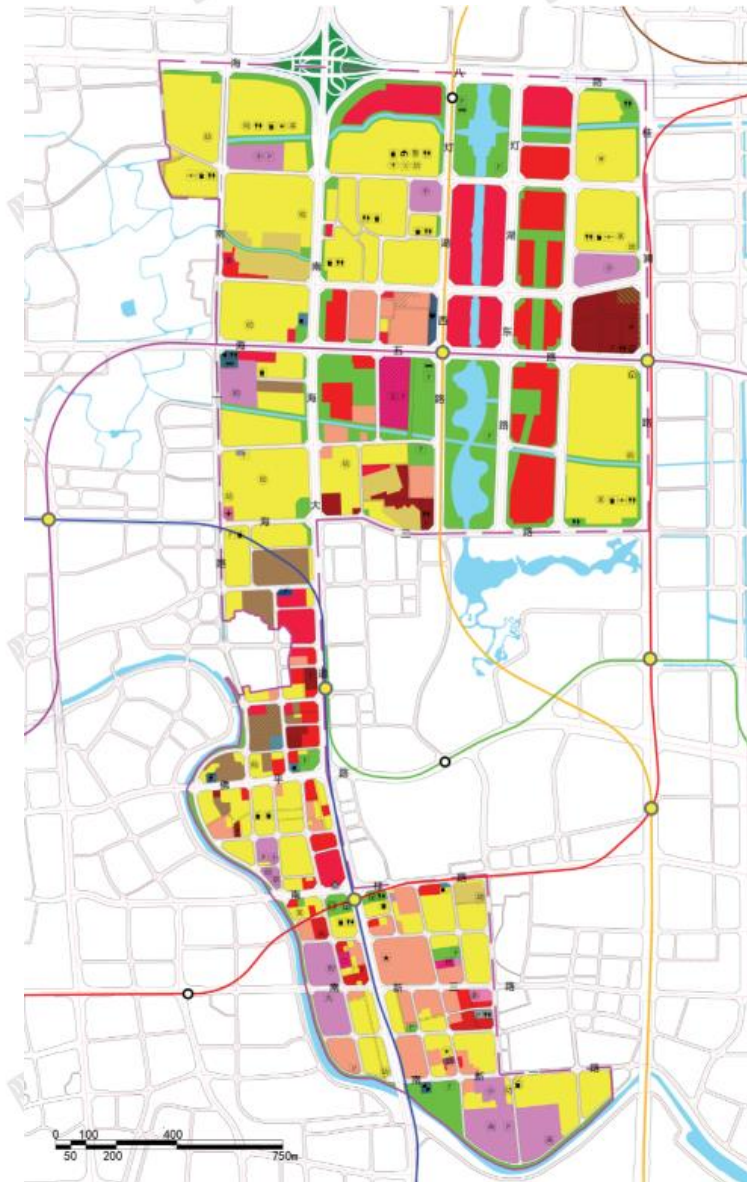




## ◆南海桂城中心城区：未来4条地铁线经过，并设7个站点

12月17日，佛山市国土资源和城乡规划局公布《**桂城中心城区片区部分控制性详细规划批后公布**》。

- **规划范围**：南海区东部板块，是南海区的政治、经济和文化中心。本次规划编制的具体范围为北至海八路，南至佛山涌、海三路，西至南一路，东至桂澜路、南海大道。规划用地面积约664.18公顷，其中城市建设用地面积641.66公顷。
- **发展目标**：以佛山市“强中心”战略为核心，以建设魅力佛山、品质南海为指导思想，通过功能提升、空间优化和配套设施的完善，塑造一个交通便利、功能集聚、创新环境一流的地区，建设能与广佛同城一线区位相匹配的**佛山市金融中心、南海区行政文化中心**。
- **发展定位**：未来将打造**广东金融高新技术服务区，佛山市的金融商务中心，南海区行政文化中心**。
- **规划现状及人口**：主要为**现状建成区**，内共有6个社区，**现状人口约12.5万人，规划基本无新增人口**，因此本次规划人口规模约为12.5万人。



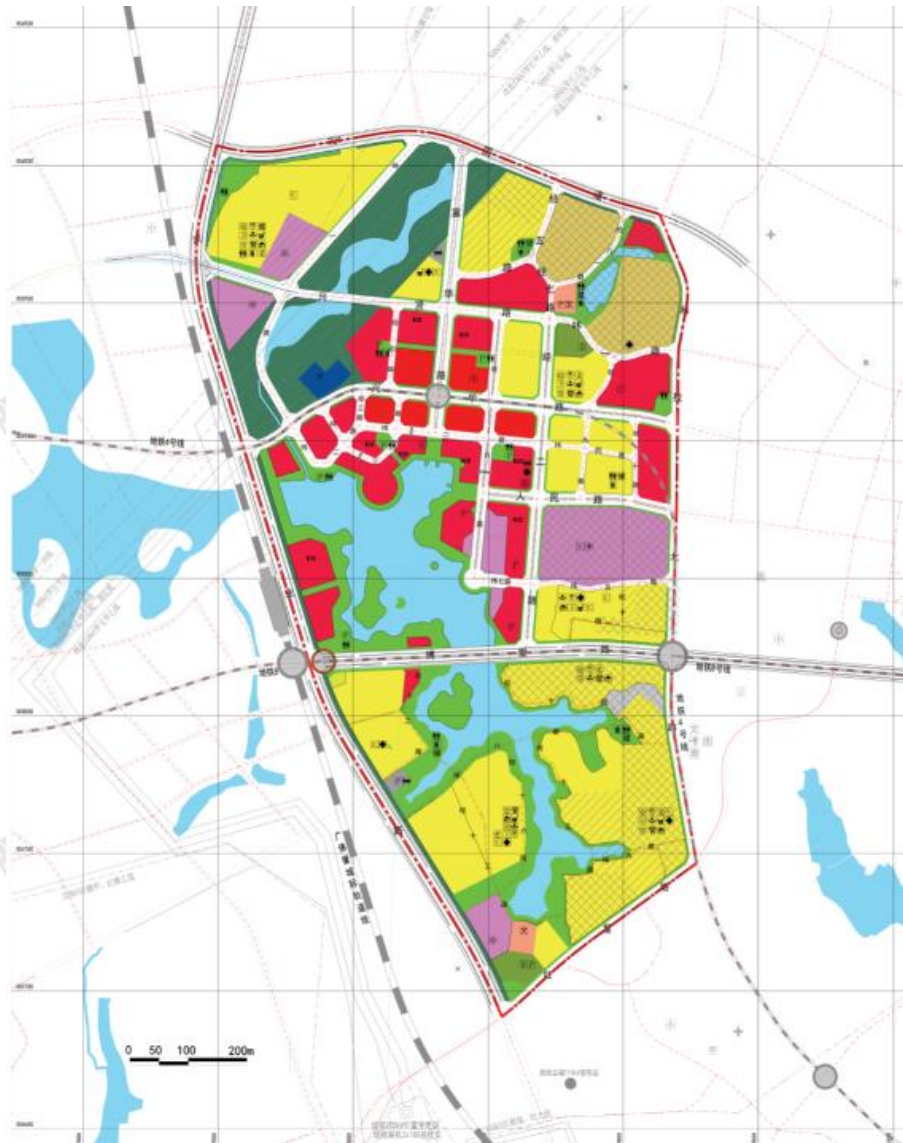




## ◆南海狮山博爱湖片区：2条地铁+14宗宅地+27宗商服地

12月17日，佛山市国土资源和城乡规划局公布《**南海区狮山镇NH-F-43-04、05、07管理单元控制性详细单元 批后公布**》。

- **规划范围**：规划区位于佛山市南海区狮山镇中部，博爱湖东岸地区，具体为321国道、兴业路、规划红星路、规划科技大道围合区域，总用地面积409.73公顷，可建设用地359.16公顷，占比约87.65%，规划区建设总量约437.4万 $m^2$ ，其中，**居住建筑面积260.86万 $m^2$ ，商业服务业建筑面积188.2万 $m^2$ 。**
- **发展目标**：通过服务强心、轨道联动、生态融和、生活宜居、人文提升等策略，与佛山西站枢纽区联动发展，共同构筑**广佛西部新城中心、南海新中心、综合新城区**。
- **功能定位**：与博爱湖西岸共同构成**粤桂黔高铁经济合作试验区、佛西部新城中心、南海新中心的公共服务核心；生态宜居城区**。
- **发展规模**：本次规划的居住人口包括二类居住用地与现状保留村庄用地的居住人口，最终规划**居住人口约5.9万人，商业服务业就业人口约6.27万人**。
- **变化**：片区内未来将有**地铁4号线和8号线**途径，共设**地铁站点4个**，还将**新增14宗宅地、27宗商服地**以及**3所小学**。





## ◆张槎王借岗-石湾水厂片区：再添2宗宅地，佛山新四中旁，规划地铁途经

12月20日，佛山市国土资源和城乡规划局发布了《**佛山市禅城区CC-C-01-04-02街坊控制性详细规划调整**》的公示通告。

公告显示，根据《整合控规》，CC-C-01-04-02街坊**主导功能为商业服务业、公共服务、居住、公共绿地**。

目前该街坊内四中地块已建成投入使用，随着王借岗公园的建设，街坊的建设条件逐渐成熟，**但受商业规模过剩的影响，街坊内商业地块一直未得到有效开发**。为充分发挥地块价值，改善城市景观，拟对CC-C-01-04-02街坊进行规划调整，**将街坊内02、05和13地块由商业功能调整为居住用地**，并按照相关规定落实用地指标及进一步完善公共配套设施。

从示意图可见，区域规划共有**2宗宅地+1宗商业地**，内部已建有**王借岗森林公园**和**佛山第四中（新校区）**。此外，未来规划在区域西侧打通**张槎隧道西延至绿岛湖板块**，且**规划佛山地铁7号线途经**，拟于王借岗路与季华北路交汇处规划季华北路站点，并将于**王借岗森林公园东南处设置地铁出入口**。







## ◆高明西江沿岸区域：打造成中央滨水活力带

近日，“佛山市高明区西江沿岸区域城市设计及景观规划国际竞赛”评审工作已经结束，根据专家评审意见及优胜方案单位的综合实力，**法国AAUPC建筑规划事务所的参赛方案被确定为实施方案**。作为高明发展的核心片区，高明计划**把西江沿岸打造成为一条重要的景观和城市发展轴线**。

- **规划研究区域**：北至广明高速公路，南至高明大道、东至西江、以沿江路向西延伸一个街区。面积约为458公顷，岸线长度约12.46公里。
- **规划定位**：集“生态保育、产业创新、展览交流、商务商业、文化体验、娱乐休闲、旅游观光、交通换乘、智慧社区”等多功能为一体的“中央滨水活力带”。
- **空间结构**：方案融合国际著名滨水区的经验，提出“西江涟漪 绿链荷城”的概念，及**生态滨江、多维滨江、协同滨江、通达滨江和点亮滨江五点策略**，打造“一江、五区、五节点、多轴线”的空间结构。





## ◆ 珑裕商业中心（宏宇金融高新区项目）：将建超182米双子塔写字楼

12月18日，南海规划局发布一份文件《**珑裕商业中心总图调整批前公示图**》。

珑裕商业中心位于海八路北侧，桂澜路西侧，即保利花园北侧空地，为金融B区核心位置。

项目占地面积约6.4万m<sup>2</sup>，总建面积为26.8万m<sup>2</sup>，其中**商业建筑面积约5.8万m<sup>2</sup>**，**办公建筑面积约13.9万m<sup>2</sup>**，规划绿地面积1.6万m<sup>2</sup>，容积率2.5，绿地率25.2%，设有车位1581个。

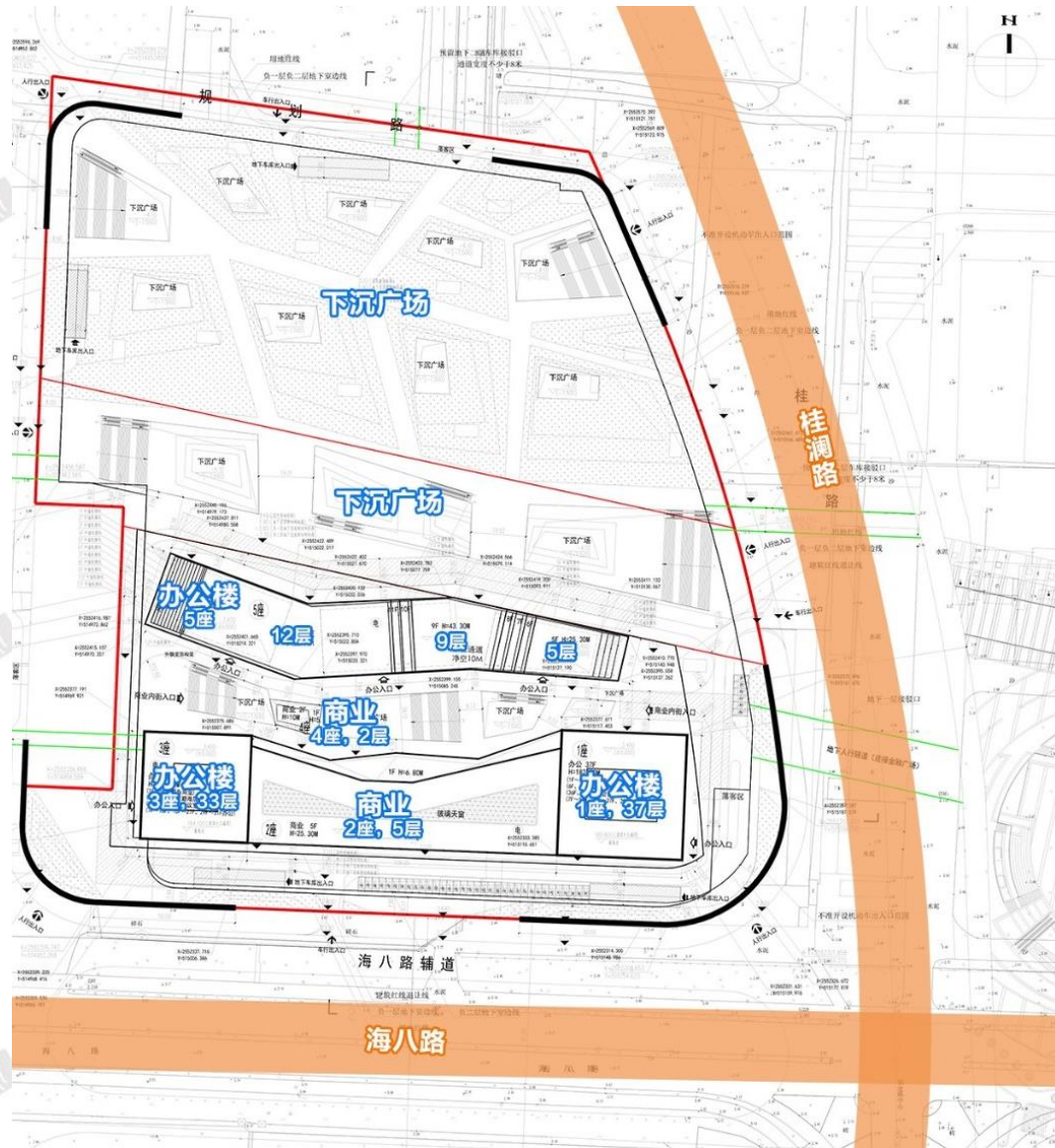
项目规划建设**5栋楼宇**，**最高点位于1座，为182米**。

1、2、3座为一整体，**2座为商场**，共计5层，规划有玻璃天窗。

**1、3座为双塔设计**，1座楼高37层，5层以上为办公室，36-37层为大型会议室；3座楼高33层，5层以上为办公室，32-33层为大型会议室。

1、2、3座北侧为**5座**，**主打办公**，**为阶梯式设计**，最高处为12层，中部为9层，尾部为5层。

5座北侧为**大面积下沉广场**。







## ◆碧桂园中标桂城夏北永胜村旧改

12月17日，南海公共资源交易中心挂出公告，夏北永胜经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业。佛山市碧桂园碧欣置业有限公司，即**碧桂园正式中选，成为唯一中标企业。**

据此前业内人士透露，**永胜村纳入改造的土地接近32万m<sup>2</sup>**。在夏北旧改片区，它是**仅次于洲表村的第二大地主。**

对于永胜村旧改，碧桂园可以说是志在必得。在公开招商以前，碧桂园已提前接触了永胜村，并在村内设置了旧村居改造项目部，挨家挨户发放宣传资料，动员村民响应改造。为了表示诚意，碧桂园还初步拟写编制拆补方案，发放给村民参考。虽然只是参考版本，但有不少亮点。方案提到：

- 凡属永胜村经济社旧村改造范围内的物业，均纳入拆迁补偿范围。
- 选择**产权置换**，**按有证宅基地面积1：3置换回迁房建筑面积**；
- 选择**货币补偿**的，**按合法建筑面积9000元/m<sup>2</sup>标准补偿**。
- 除此之外，拆除补偿、搬家费、租金补偿、限时签约奖励等均有列明。

夏北社区位属广东金融高新C区，紧邻南海万达广场，区位优势明显。根据《**广东金融高新技术服务区C区控制性详细规划技术修正**》控规显示，**片区将释出住宅用地超25宗**，主要位于夏北社区内的永胜、聚龙北、聚龙南、洲表等几条村。





## ◆ 保利介入桂城聚龙旧改，先安置再拆迁

近日，前期已介入聚龙南村的保利已经下发《拆迁补偿安置意见》，本次保利准备的拆补方案与碧桂园给永胜村的方案基本一致，都是以2018年5月7日夏北社区表决通过的《夏北社区旧村居改造拆迁补偿安置指导意见》为基准，即为：

- 选择**产权置换**补偿方式的，按有证宅基地面积**1：3**置换回迁房建筑面积；
- 若有证住宅证载建筑面积大于按上述标准置换回迁房建筑面积的，可选择按有证住宅面积**1:1**对应置换回迁安置房建筑面积。

提及有证建筑物及面积认定，保利的《指导意见》明确：

- 1、实际面积=证载面积的，以证载面积为准；
- 2、实际面积>证载面积的，以证载面积为准；
- 3、实际面积<证载面积的，以测量面积为准。

回迁安置方案中，保利提到：计划**先由合作开发企业建设部分回迁安置房**，供改造期间被拆迁人居住，待被拆迁人搬至该回迁安置房后，再对腾空、移交的房屋实施拆迁，腾挪空间建设余下部分的回迁房。

目前**宜家家居东侧的JN-04地块**便是聚龙南村的留用地，土地使用现状为停车场，**距离千灯湖地铁站不到300米**。若聚龙村按保利的方案开发，**该地块极有可能作为首期回迁房供村民居住**。







## ◆里水旧改靓地开招土地前期整理方

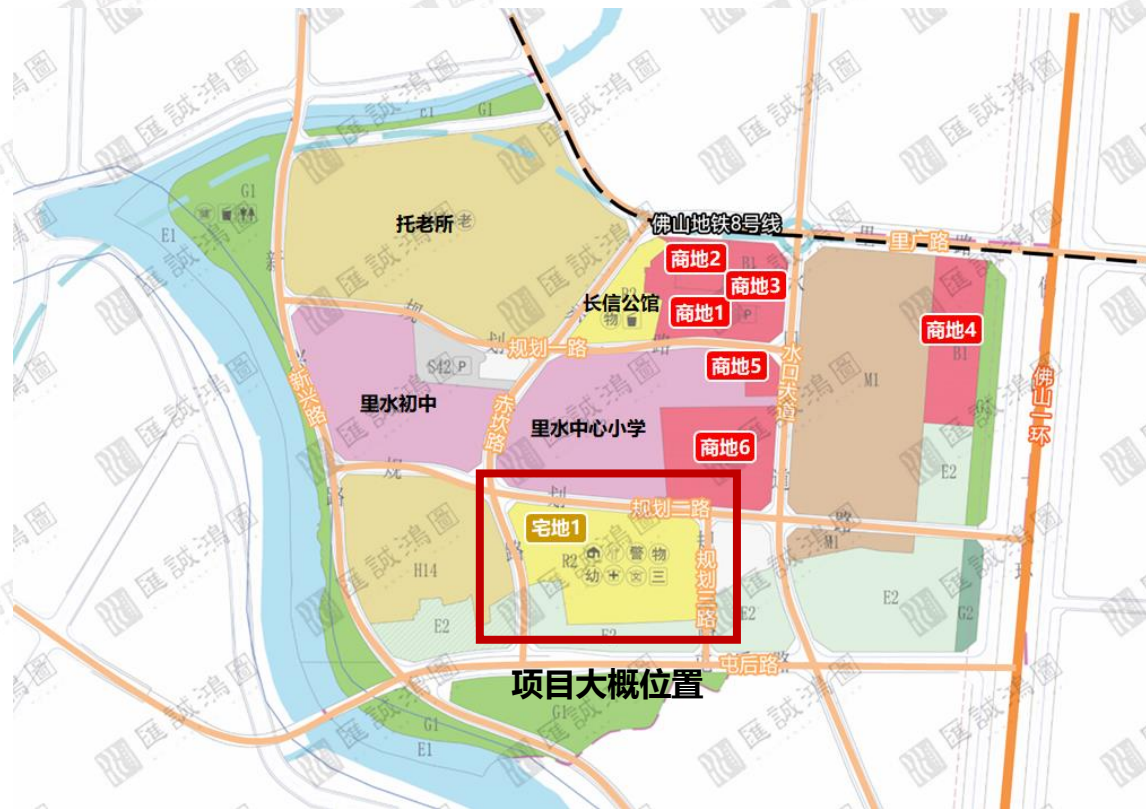
12月18日，南海区政府发布了**里水镇新联村赤坎股份合作经济社“赤坎支东路南面旧厂房地块”土地前期整理项目**的竞投公告，拟于1月18日以公开招标方式引入土地前期整理合作方。

根据公告显示，地块位于南海区里水镇新联村赤坎股份合作经济社界内支东路南面，**整理面积约66.54亩**。采用以土地前期整理合作方享有的“增值收益奖励比例”往下竞的方式，当“增值收益奖励比例”到达最低值时，竞投终止。

此次引入土地前期整理合作方，**负责垫付土地前期整理资金并配合赤坎经济社完善该地块土地手续、拆除地上现有建筑物等土地前期整理工作**。待土地整理完毕并达到土地出让相关要求后，本项目地块将通过佛山市公共资源交易中心南海分中心挂牌公开出让，拟用作城镇住宅用地开发。

据了解，**地块权属里水新联村赤坎股份合作经济社**。公告显示，赤坎经济社的土地出让保底收益：以【本项目土地整理面积×351.5万元/亩】标准计算所得金额。按本项目土地整理面积66.54亩计算，**赤坎经济社共可获得23388.8万元**。若实际土地整理面积发生变化，则赤坎经济社的保底收益相应调整。

据相关人士透露，**地块位于里水中心小学、里水中学南侧**。





## ◆ 华润万象项目将落地广佛慧谷

继4月“牵手”国际高端酒店威斯汀之后，12月17日，**大沥广佛慧谷与华润置地达成合作签约，华润万象项目将落地大沥。**在**大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段**，未来将崛起**一座地标式的商业综合体**，有望为大沥的现代商贸长廊添上一抹亮丽色彩。

吸引定律又称“吸引力法则”，指思想集中在某一领域的时候，跟这个领域相关的人、事、物就会被它吸引而来。近年来，各行业巨头连续进驻大沥，“吸引力法则”在这里频频得到验证。而这一切与**大沥打造全球创客小镇和全球采购中心、大力发展生产性服务业的定位密不可分。**

## ◆ 佛山又添一文旅新地标，国瑞中心展示招商成果

12月20日下午，国瑞置业佛山国瑞商业中心举办了招商成果发布会，并宣布**已与200余家品牌达成合作，其中近30多家品牌为首次进驻禅城乃至佛山。**

主办方介绍，项目**两期同时开发，分期开业，一期岭南水系文化主题商业街区“国瑞升平里”，二期为“国瑞购物中心”。**项目计划**将于明年5月正式开放**，为佛山添增一个全新的文旅名片的同时，新品牌的入驻将为佛山人民带来全新的购物体验。





## ◆广佛线燕岗至沥滘段12月28日通车

**12月28日**，正值广佛地铁开通运营8周年，**广佛新线燕岗-沥滘段将正式通车。**

广佛线燕岗至沥滘段全长5.4公里，设石溪、南洲、沥滘3座车站，其中石溪站与10号线换乘，南洲站与广州地铁2号线换乘，沥滘站与3号线换乘。**广佛线燕岗至沥滘段开通将大大便利周边的市民出行，从佛山干灯湖至广州沥滘的车程将缩短至半小时左右。**根据广州市发改委公布的核定票价标准文件，广佛线燕岗-沥滘最大站间里程距离5公里，对应最高单程票价3元。

## ◆番海大桥12月28日开建

拟建的番海大桥位于**三山新城片区南侧，东西走向**，起于魁奇路与港口路交叉口，跨越陈村水道，止于番禺区钟三路，与南大干线相接。该路线全长1.293公里，设计行车速度为80公里/小时，按一级公路兼顾城市主干道功能建设，**计划开工日期为本月28日，计划交工日期为2021年5月27日。**

番海大桥建成后，番海大桥以及与其连接的魁奇路，**将在佛山中部形成一条新的广佛东西大动脉，使番禺、南海、顺德、禅城、高明“一线牵”，形成1小时交通圈格局。**

## ◆王借岗大桥主桥未合拢，官方称禅城段力争春节前通车，南海段待定

12月17日，禅城区交通运输局在佛山网络发言人平台回复网友提问：**王借岗大桥禅城段预计完工通车时间为春节前，南海段完工通车具体时间尚未能确定。**目前，**季华北路北延线工程关键节点的王借岗大桥主桥尚未合拢。**

现场公布的工程简介了解到，目前**季华北路北延线禅城段的2.3公里已通车**，而王借岗大桥则在密锣紧鼓建设中，北侧罗村的**工贸大道还处在工程许可阶段**，但**工贸大道跨桂丹路连接佛山西站工程则已开工**。因此，只要完成主桥合拢，同时打通工贸大道这条“断头路”，**季华西路片区通往罗村乃至佛山西站就会得更便捷，罗村就会更加融入禅西等中心板块。**



## ◆大沥黄岐二桥因有效投标单位不足3家招标失败

11月23日，佛山市公共资源交易中心发布《佛山市南海区大沥镇黄岐二桥工程勘察设计》招标公告，根据招标文件，**项目已具备招标条件**，现对该项目的勘察设计采用资格后审方式进行公开招标。

不过遗憾的是，**12月19日，招标结果出炉：因有效投标单位不足3家，故此次招标失败。**

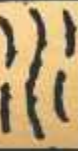
虽然流标，但可以确认的是，黄岐二桥工程终于有了实质性的推进。据悉，项目位于大沥镇，**接驳黄岐城区与金沙洲**，路线全长1.815km，共包含三条道路，其中黄岐二桥主线全长820.3米。现项目估算总投资为23517.63万元。

根据此前报告，**黄岐二桥工程路线南起雅瑶水道南侧的黄岐小学，北至沙溪共南道。**

## ◆每区新建一个儿童公园，打造“三个八”绿化标杆

12月19日，建设大湾区高品质森林城市项目（城市园林绿化）实施情况推进会在高明召开。

2019年佛山市的园林绿化工作将主要围绕新建扩建一批综合公园、**造“三个八”绿化标杆**、严格控制绿线、推进立体绿化、推进社区体育公园建设、加强古树名木保护等方面开展。**计划每区新建一个面积不少于3万m<sup>2</sup>的儿童公园**；集中力量树立绿化标杆，规划建设**八条道路绿化精品工程、八个精品公园**；打造**八个示范性出入口景观**。此外，市住建管理局将出台美丽佛山五年绿化行动计划、佛山市立体绿化实施意见等文件，**加大公园绿地建设力度，努力提高全市绿化指标。**



## 二、土地市场



# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周共有3宗商住地块和1宗商服地块供应，其中高明连供3地，均位于西江新城，南海狮山博爱湖片区规划出炉后即推出1宗商住地块

## 2018年第51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	西江新城	2018-12-18	TD2018(GM)WG0069	高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	商服	2.18	8.72	9921	2019-1-18
高明	西江新城	2018-12-18	TD2018(GM)WG0070	高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	商住、道路用地	15.34	36.91	112142	2019-1-18
高明	西江新城	2018-12-18	TD2018(GM)WG0071	高明区西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	商住	1.74	5.23	25828.3	2019-1-18
南海	狮山	2018-12-21	TD2018(NH)WG0041	南海区狮山镇兴业路东洞边地块	商住	7.46	14.92	113989	2019-1-21
南海	里水	2018-12-21	TD2018(NH)WG0042	南海区里水镇和顺官和路东延线北侧地段	工业	2.28	6.83	1468	2019-1-21
高明	明城	2018-12-21	TD2018(GM)WG0072	高明区明城镇盈富东路以东、江肇高速以西	工业	11.27	33.82	6762	2019-1-23
高明	荷城	2018-12-22	TD2018(GM)WG0073	高明区荷城街道海田路以西、丽北路以南	工业	2.20	6.59	1340	2019-1-23

# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

**本周仅有2宗商住地块成交，合生创展以溢价16.7%竞得南海大沥地块，高明公资办底价夺地，而禅城石湾地块则终止出让，至此，2018年商住、商服地块均已完成出让**

## 2018年第51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)WG0036	南海区大沥镇禅炭路地段	商住	1.41	3.53	34260	广东合生泓景房地产有限公司(合生创展)	9703	2018-12-17
禅城	石湾	TD2018(SZ)WG0001	禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	9.31	—	终止出让	—	2018-12-17
三水	白坭	TD2018(SS)WG0026	三水区白坭镇莘村工业城33号	工业	3.16	9.47	1800	佛山市三水金戈新型材料有限公司	190	2018-12-19
三水	乐平	TD2018(SS)WG0025	三水工业园区D区56号	工业	16.48	49.45	9400	佛山海智新项目管理有限公司	190	2018-12-19
高明	杨和	TD2018(GM)WG0065	高明区杨和镇高明大道以南、和明路以东	工业兼容仓储	2.70	8.11	1545	佛山市川东磁电股份有限公司	191	2018-12-19
高明	杨和	TD2018(GM)WG0066	高明区杨和镇和恒路以北、人景路以西	工业兼容仓储	2.58	7.74	1470	广东利和金属科技有限公司	190	2018-12-19
高明	杨和	TD2018(GM)WG0067	高明区杨和镇荷更大道以南、杨西大道以西	工业兼容仓储	0.72	2.16	410	佛山市科顺建筑材料有限公司	190	2018-12-19
高明	荷城	TD2018(GM)WG0046	高明区荷城街道兴民路以西、三景路以南	工业	4.14	12.41	1922	佛山唯尔塑胶制品有限公司	155	2018-12-21
高明	西江新城	TD2018(GM)WG0063	高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	5.40	22100	佛山市高明区创智建工程有限公司(高明公资办)	4094	2018-12-21
顺德	乐从	TD2018(SD)WG0027	顺德区乐从镇禅西大道东侧、葛仙路西侧、东八路以南地块	工业	5.03	15.08	5279	广东东箭汽车科技股份有限公司	350	2018-12-21

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## 1小时拉锯战，合生创展竞得南海大沥高级中学旁商住地，楼面价未破万元

### TD2018(NH)WG0036号地块

**成交时间：2018.12.17**

地块性质：商住

占地面积：1.41万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：3.53万m<sup>2</sup>

出让底价：29460万元

**成交总价：34260万元**

**溢价率：16.3%**

**楼面地价：9703元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：广东合生泓景房地产有限公司（合生创展）**

地块位置：南海区大沥镇禅炭路地段



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## 地块位于大沥镇中心，紧邻大沥高级中学，周边生活配套丰富



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】

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



## 年内市直唯一一宗供应的商住地块终止出让

TD2018(SZ)WG0001号地块

成交时间：2018.12.17

地块性质：商住

占地面积：3.10万m<sup>2</sup>

容积率：3.0

建筑面积：9.31万m<sup>2</sup>

出让底价：90000万元

成交总价：——万元

溢价率：——%

楼面地价：——元/m<sup>2</sup>

竞得者：终止出让

地块位置：禅城区石湾街道魁奇西路

以南、镇中路以西



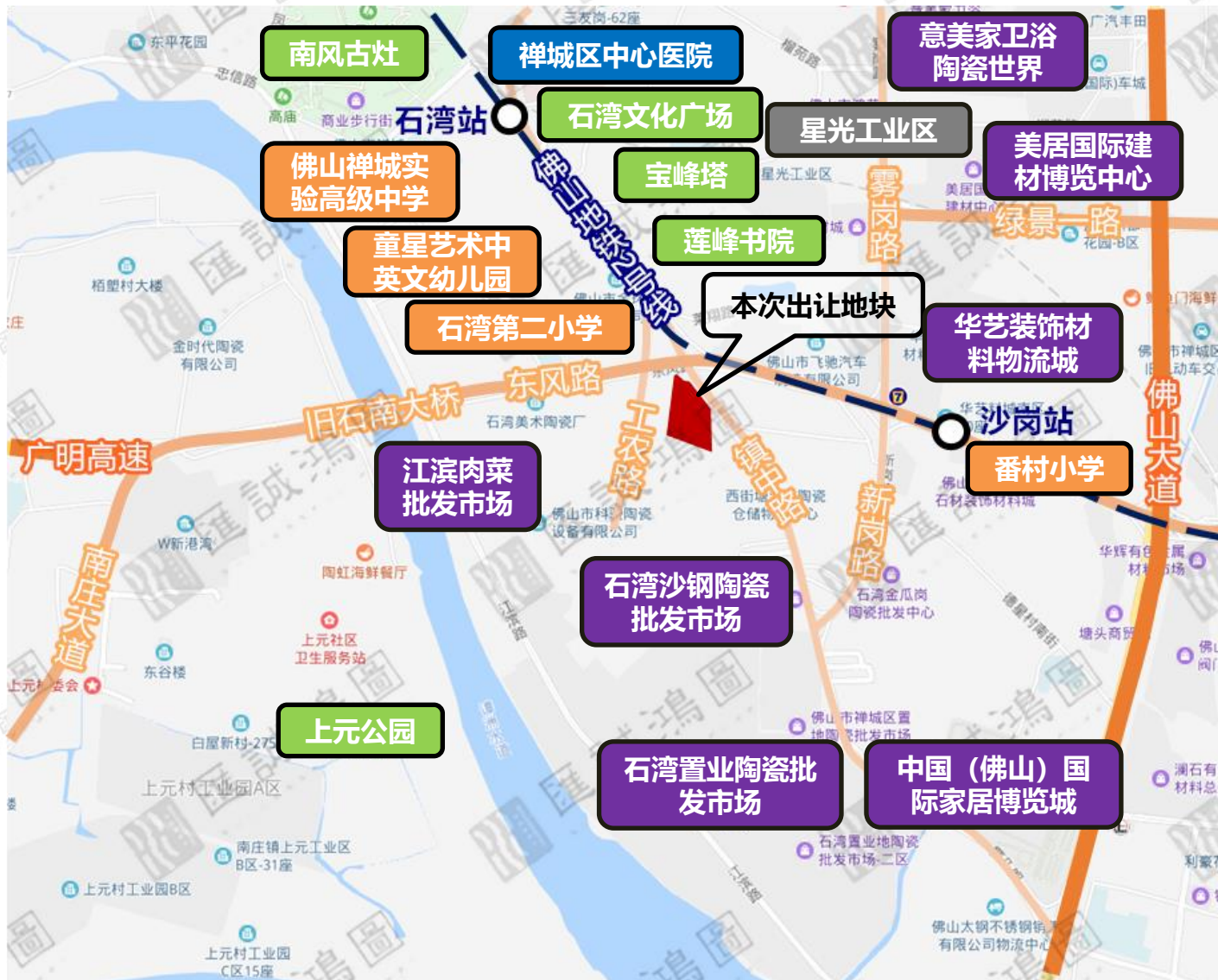
售罄项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【周重点成交地块二】

地块临近佛山地铁2号线沙岗站，周边多为建材、陶瓷批发市场，城市面貌有待提升



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】

SUCCESSFUL POWER

## 2018年最后一宗商住地完成出让，高明公资办底价竞得高明西江新城地块

TD2018(GM)WG0063号地块

成交时间：2018.12.21

地块性质：商住

占地面积：1.93万m<sup>2</sup>

容积率：2.8

建筑面积：5.40万m<sup>2</sup>

出让底价：22100万元

成交总价：22100万元

溢价率：0%

楼面地价：4094元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市高明区创智建工程有限公司  
(佛山市高明区公有资产办公室)

地块位置：高明区西江新城凤凰路以东、  
丽江路以北



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块三】

地块东临高明妇幼医院，南临佛山地铁2号线二期，北临西江新城第一所公办小学，随着西江新城的建设推进，配套将得到进一步补充完善



商业

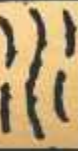
医疗

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28个项目新出32个预售，其中21个住宅预售，共2947套，供应显著回暖；三水顺德仍是供应大户，分别有7盘、6盘供应1162套、855套

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		公寓	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
12月18日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	45座	别墅	2	502.67	14990				
12月18日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	5、10、16座	别墅	6	1371.01	14990				
12月19日	远洋华远天骄	三水-云东海	2座	住宅/商铺	256	24795.43	11259	14	1074.07		
12月20日	博雅滨江花园	三水-西南	40座	住宅	124	15047.7	9500				
12月21日	时代倾城	三水-大塘	11栋	住宅	132	13190.98					
12月21日	宏信优家	三水-大塘	2栋	公寓/商铺				24	2335.11	180	8587.93
12月21日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	六区5座	住宅	158	15953.59					
12月21日	龙光玖誉府	三水-乐平	3座、4座	住宅	248	25588.64					
12月21日	中南远洋漫悦湾	三水-云东海	1座	住宅/商铺	128	13328.96	10600	21	895.34		
12月21日	金科华府	三水-白坭	3座	住宅/商铺	108	9874.8		18	803.57		
12月18日	力合阳光城云谷	顺德-大良	B6栋	公寓						836	27281.62
12月17日	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	6座	住宅	152	15059.28	9500				
12月21日	金海M-CITY	顺德-佛山新城	7栋	住宅	264	20657.35					
12月20日	龙光玖龙郡	顺德-大良	1栋	住宅	88	8806.93					
12月21日	龙光玖龙府	顺德-勒流	4栋	住宅	116	11747.41					

备注：统计数据不包含万科项目，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

禅城无住宅供应，南海、高明分别有3盘、2盘发力冲刺年终业绩，分别供应638套、292套

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		公寓/办公/酒店/车位	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
12月18日	怡翠宏璟花园	禅城-亚艺板块	地下停车场	车位						29	749.73
12月20日	绿地未来城	禅城-禅西板块	玉带路18号	公寓						564	23439.94
12月17日	奥园上林一品	南海-丹灶金沙	10栋	住宅	240	23961.6					
12月18日	三山科创中心	南海-桂城	1座	办公						72	17226.46
12月21日	宏宇天御江畔	南海-里水	5栋	住宅/商铺	342	34876.49		11	618.94		
12月21日	南舜广场	南海-桂城	7座	公寓/商铺				24	3271.38	135	6890.04
12月21日	南舜广场	南海-桂城	9座	商铺/酒店				104	8153.71	1	11983.56
12月21日	时代名著	南海-桂城	地下室	车位						705	19712.57
12月21日	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海-西樵	27栋	住宅	56	12389.54					
12月17日	欧浦花城	高明-杨和	二期14座	住宅	108	11444.76	6094				
12月17日	欧浦花城	高明-杨和	二期15座	住宅	108	11470.68	6098				
12月19日	龙光金辉优步学府	高明-荷城	5座	住宅	76	7647.12					
12月21日	瑞日天下花园	高明-荷城	一期地下室	车位						435	13745.51

备注：统计数据不包含万科项目，黑色加粗的项目为全新项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 2018年第51周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

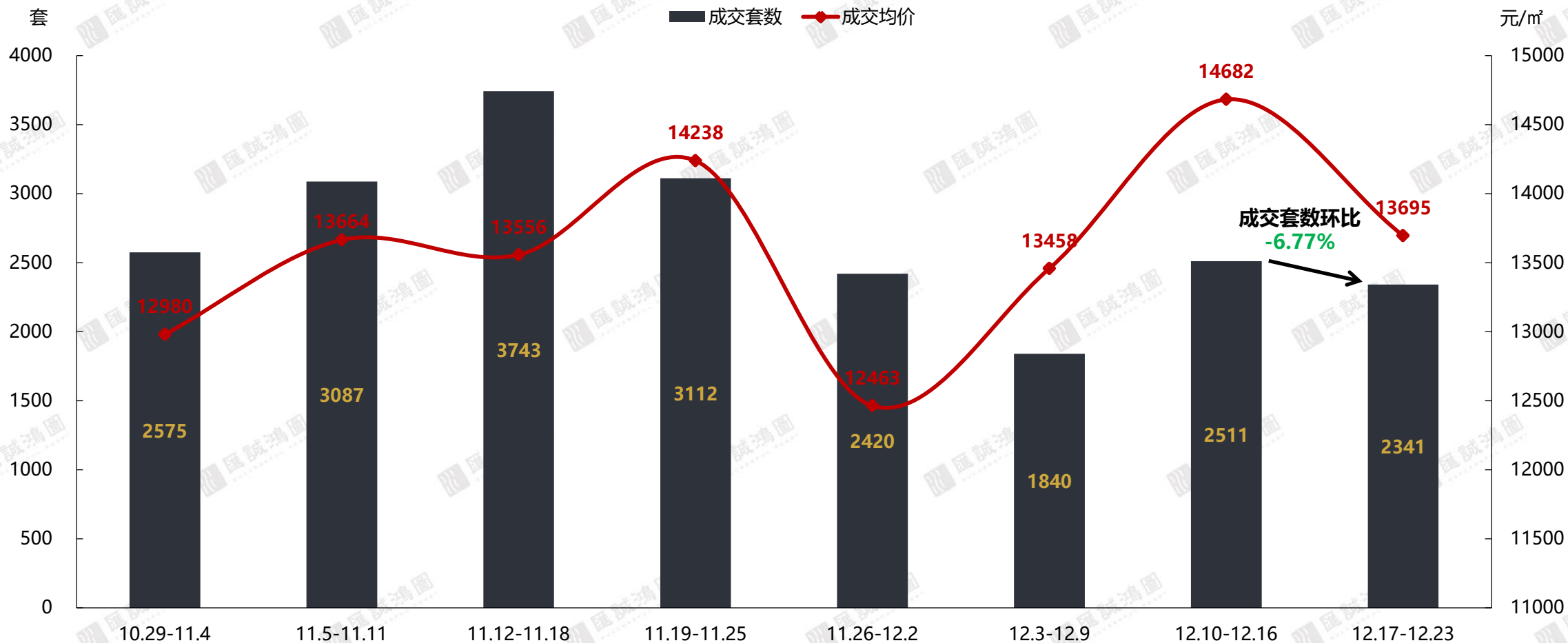
区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	190	240	152	0	0	56	638	21.65%
顺德	86	0	422	279	66	0	0	2	855	29.01%
三水	0	0	408	536	183	27	0	8	1162	39.43%
高明	0	0	0	165	127	0	0	0	292	9.91%
总计	86	0	1020	1220	528	27	0	66	2947	
占比	2.9%	0.0%	34.6%	41.4%	17.9%	0.9%	0.0%	2.2%	100.0%	



# 【住宅成交市场】

总体成交量价齐跌；成交2341套，环比减少170套；面积28.09万m<sup>2</sup>，环比减少4.16%；均价为13695元/m<sup>2</sup>，环比下跌6.72%

## 2018年第51周佛山市一手住宅近期成交走势





## 2018年第51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	0	13	77	44	42	43	31	18	268
南海	7	25	163	79	121	49	17	14	475
三水	38	46	92	129	181	80	14	77	657
顺德	4	26	113	195	124	18	0	3	483
高明	44	11	38	113	92	74	23	68	463
总计	93	121	483	560	560	264	85	180	2346
占比	4.0%	5.2%	20.6%	23.9%	23.9%	11.3%	3.6%	7.7%	100.0%

# 【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

## 非限购区域项目成交活跃，美的鹭湖森林度假区网签130套蝉联双榜榜首

### 第51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	高明	美的鹭湖森林度假城	130	23104.79	16739
2	顺德	顺德华侨城	100	21853.91	21473
3	顺德	碧桂园凤凰湾	99	14378.63	9642
4	顺德	中海新城公馆	96	10453.11	——
5	三水	碧桂园佛山双子星城	89	9016.71	11216
6	高明	绿地拾野川	68	4880.16	8760
7	三水	融创三江府	64	7486.50	8454
8	禅城	保利碧桂园天汇	63	8893.70	13652
9	顺德	中海万锦公馆	58	7060.73	15037
10	高明	碧桂园峰会	44	4729.83	——

### 第51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	130	23104.79	16739
2	顺德	顺德华侨城	100	21853.91	21473
3	顺德	碧桂园凤凰湾	99	14378.63	9642
4	顺德	中海新城公馆	96	10453.11	——
5	三水	碧桂园佛山双子星城	89	9016.71	11216
6	禅城	保利碧桂园天汇	63	8893.70	13652
7	三水	融创三江府	64	7486.50	8454
8	顺德	中海万锦公馆	58	7060.73	15037
9	高明	碧桂园联丰天汇湾	41	5076.46	——
10	高明	绿地拾野川	68	4880.16	8760

注：统计数据不包含万科项目

【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

近期首推入市的碧桂园双子星城集中网签，均价超1.1万元/m<sup>2</sup>，带动三水成交回暖，成交套数环比增加23.3%，均价环比上涨7.5%；禅城受新鸿基泮景别墅成交活跃，南海得益于广佛交界项目网签占比增多，均价均呈现上升态势

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	267	-53	-16.6%	3.28	-8.9%	14757	10.4%
南海	474	-97	-17.0%	5.59	-10.7%	14978	6.1%
顺德	656	-124	-15.9%	8.53	-19.9%	15416	-16.0%
三水	482	91	23.3%	4.98	28.0%	9092	7.5%
高明	462	13	2.9%	5.72	16.6%	13275	-0.5%
全市	2341	-170	-6.8%	28.09	-4.2%	13695	-6.7%

# 【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER



## 本周无项目有供应，供应持续淡静

### 2018年第51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
——	——	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%



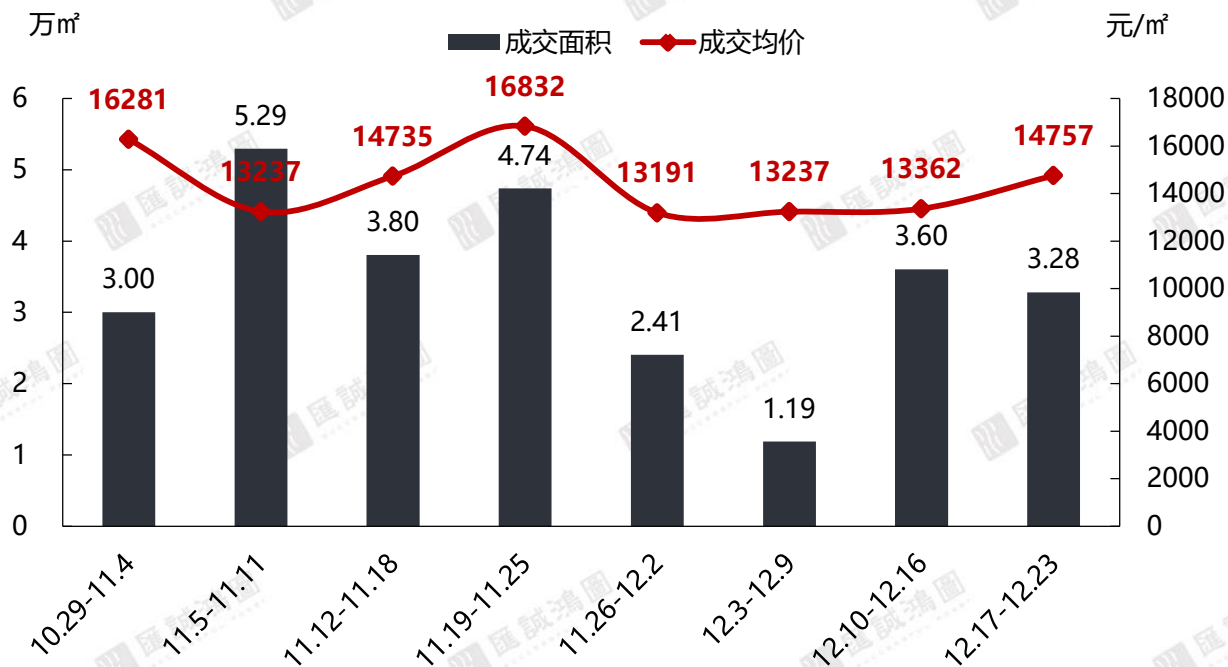
# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

尽管有保利碧桂园天汇网签63套支撑，成交仍呈现小幅回落；新鸿基泷景和岭南天地分别网签6套、1套均价超3万元/m<sup>2</sup>别墅，带动成交均价重上1.4万元/m<sup>2</sup>水平

成交套数: 267套 环比: -53套  
成交面积: 3.28万m<sup>2</sup> 环比: -8.95%  
成交均价: 14757元/m<sup>2</sup> 环比: +10.44%

2018年第51周禅城区近期成交走势



第51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	保利碧桂园天汇	63	8893.70	13652
2	新鸿基泷景	28	3400.87	23156
3	敏捷金谷国际	14	1310.23	12857
4	岭南天地	13	2199.27	18426
5	信业阳光城檀悦	13	1489.51	12961
6	世茂望樾	13	1503.44	13903
7	中海凤凰熙岸	9	1067.62	14067
8	金茂绿岛湖	8	1502.71	14364
9	旭辉公元	6	590.01	12883
10	绿地璀璨天城	5	942.28	13856

(注: 统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER



**本周共有3盘供应，其中锦绣龙湾供应56套高层大平层住宅，奥园上林一品、宏宇天御江畔均供应超高层住宅，主打刚需和首改产品**

2018年第51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
奥园上林一品	10栋	0	0	0	240	0	0	0	0	240
宏宇天御江畔	5栋	0	0	190	0	152	0	0	0	342
西樵江滨花园锦绣龙湾	27栋	0	0	0	0	0	0	0	56	56
合计		0	0	190	240	152	0	0	56	638
占比		0.0%	0.0%	29.8%	37.6%	23.8%	0.0%	0.0%	8.8%	100.0%

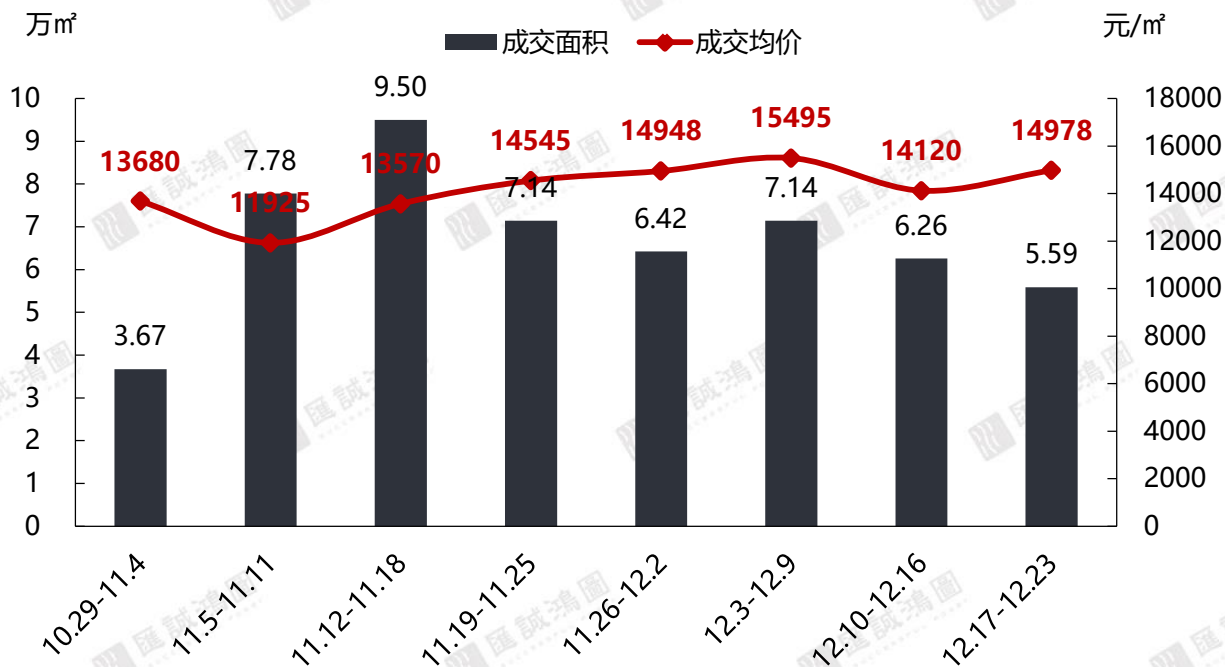
# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

项目集中网签持续消退，成交量稳步回落，时代领峰网签43套居榜首；广佛交界项目持续上榜，带动成交均价上扬，逼近1.5万元/m<sup>2</sup>

成交套数：**474套** 环比：-97套  
成交面积：**5.59万m<sup>2</sup>** 环比：-10.75%  
成交均价：**14978元/m<sup>2</sup>** 环比：+6.08%

2018年第51周南海区近期成交走势



第51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	43	4153.30	14639
2	融创御府	33	3483.61	15259
3	碧桂园翡翠湾	33	3817.68	9343
4	时代水岸花园	27	3032.91	18862
5	新城璟城	23	2660.79	14734
6	当代万国府 MOMA	19	2570.86	17923
7	保利紫山	18	1785.11	15038
8	海逸桃源花园	17	1708.02	11631
9	合生君景湾	13	1521.79	15420
10	国华新都	10	1130.72	15445

(注：统计数据不包含万科项目)



# 【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应环比激增，供应项目增至6个，均为高层、超高层住宅，刚需、首改产品为主流，龙光双盘均是小步快跑，M-CITY时隔两年再供新货

### 2018年第51周顺德区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
碧桂园凤凰湾	6座	0	0	48	104	0	0	0	0	152
龙光玖龙郡	1栋	0	0	0	88	0	0	0	0	88
金海M-CITY	7栋	86	0	176	0	0	0	0	2	264
龙光玖龙府	4栋	0	0	0	87	29	0	0	0	116
<b>合计</b>		<b>86</b>	<b>0</b>	<b>422</b>	<b>279</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>855</b>
<b>占比</b>		<b>10.06%</b>	<b>0.00%</b>	<b>49.36%</b>	<b>32.63%</b>	<b>7.72%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.23%</b>	<b>100.00%</b>

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-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

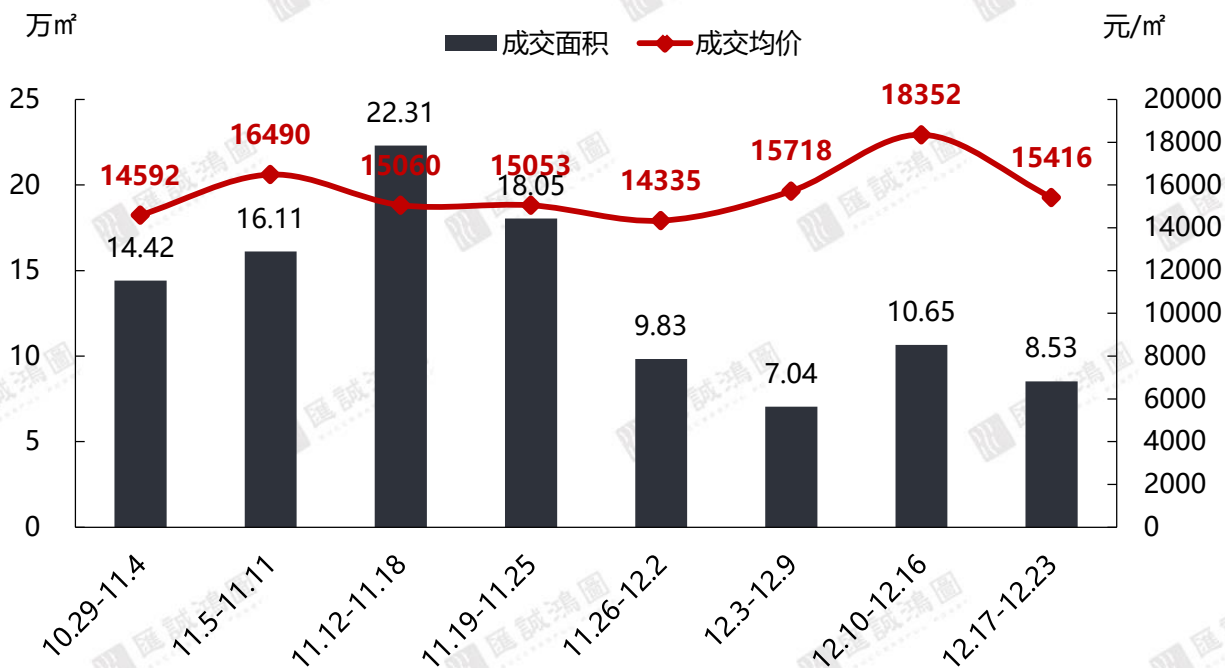
项目集中网签有所缩减，成交量回落；顺德华侨城网签100套居榜首，虽仍有28套别墅成交，但均价仅2.6万元/m<sup>2</sup>，环比明显下滑，使得整体均价回落至1.5万元/m<sup>2</sup>

成交套数：**656套**  
环比：**-124套**

成交面积：**8.53万m<sup>2</sup>**  
环比：**-19.94%**

成交均价：**15416元/m<sup>2</sup>**  
环比：**-16.00%**

2018年第51周顺德区近期成交走势



第51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	顺德华侨城	100	21853.91	21473
2	碧桂园凤凰湾	99	14378.63	9642
3	中海新城公馆	96	10453.11	——
4	中海万锦公馆	58	7060.73	15037
5	伦美轩	36	1826.48	——
6	颐安灏景湾	26	3031.95	13937
7	美的花湾花园	22	2260.04	22286
8	佳兆业金域花园	19	2418.62	10413
9	美的壹号公馆	19	2236.49	——
10	碧桂园智慧家	14	1365.81	12525

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



**9大项目力撑供应突破千套，85-110m<sup>2</sup>产品占比超8成；除碧桂园翡翠山供应8套别墅产品外，其余项目均推高层、超高层住宅**

2018年第51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
碧桂园翡翠山	45座	0	0	0	0	0	0	0	2	2
碧桂园翡翠山	5、10、16座	0	0	0	0	0	0	0	6	6
远洋华远天骄	2座	0	0	192	64	0	0	0	0	256
博雅滨江花园	40座	0	0	0	0	97	27	0	0	124
碧桂园翡翠山	六区5座	0	0	62	96	0	0	0	0	158
时代倾城	11栋	0	0	0	110	22	0	0	0	132
龙光玖誉府	3、4座	0	0	0	248	0	0	0	0	248
中南远洋漫悦湾	1座	0	0	64	0	64	0	0	0	128
金科华府	3座	0	0	90	18	0	0	0	0	108
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>408</b>	<b>536</b>	<b>183</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>1162</b>
<b>占比</b>		<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>35.1%</b>	<b>46.1%</b>	<b>15.7%</b>	<b>2.3%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.7%</b>	<b>100.0%</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



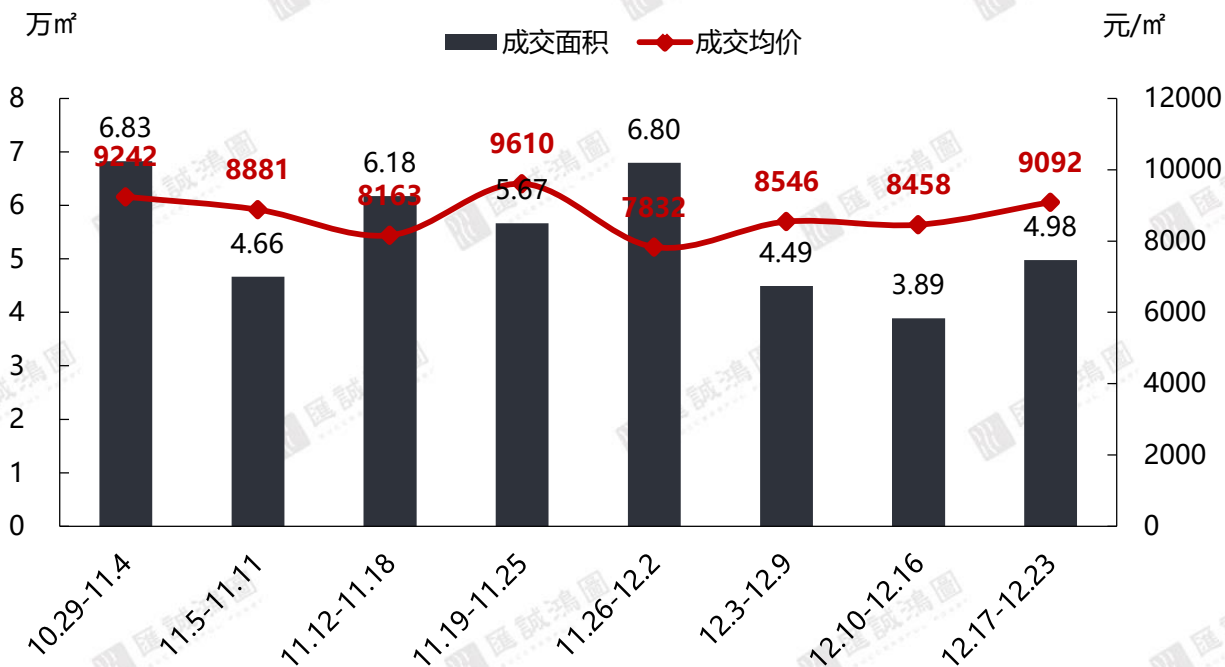
# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

碧桂园双子星城近期首推并网签89套登榜首，且由于其均价突破1.1万元/m<sup>2</sup>，加上三水新城项目成交活跃，拉动成交量价齐升

成交套数：**482套** 环比：**+91套**  
成交面积：**4.98万m<sup>2</sup>** 环比：**+27.95%**  
成交均价：**9092元/m<sup>2</sup>** 环比：**+7.49%**

2018年第51周三水区近期成交走势



第51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	碧桂园佛山双子星城	89	9016.71	11216
2	融创三江府	64	7486.50	8454
3	时代南湾	38	4239.72	9485
4	旭辉江山	34	3589.17	9018
5	旭辉城	25	2312.83	9227
6	时代倾城	24	2361.31	7381
7	御江南国际社区	18	1758.73	9256
8	碧桂园奥斯汀	16	1558.69	8811
9	龙光玖誉府	14	1410.35	8660
10	天聚广场	14	1328.37	9849

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER



供应有所增加，欧浦花城、龙光金辉优步学府（全新盘）均推出高层住宅，面积高度集中在95-130m<sup>2</sup>，其中95-110m<sup>2</sup>占比超5成

2018年第51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
欧浦花城	二期14座	0	0	0	54	54	0	0	0	108
欧浦花城	二期15座	0	0	0	54	54	0	0	0	108
龙光金辉优步学府	5座	0	0	0	57	19	0	0	0	76
合计		0	0	0	165	127	0	0	0	292
占比		0.0%	0.0%	0.0%	56.5%	43.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

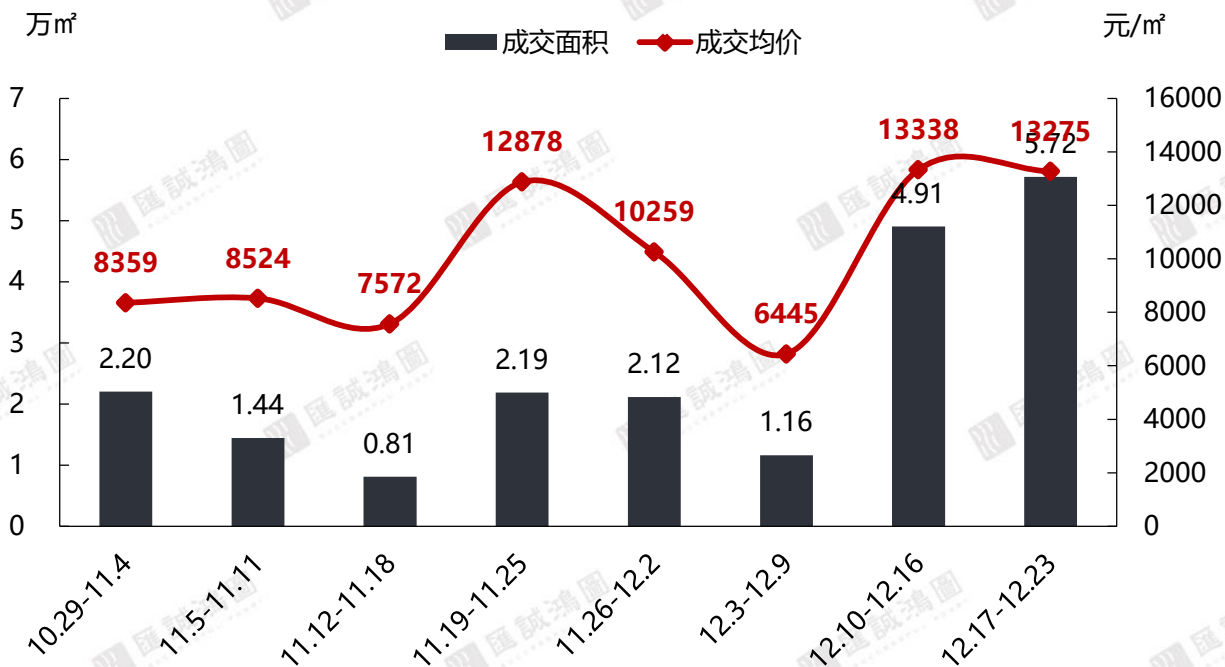
# 【区域成交市场-高明区】

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

美的鹭湖森林度假区网签130套稳居榜首，其中126套为别墅，支撑整体均价持续高企；其余项目成交亦较活跃，成交量稳步增加

成交套数: 462套 环比: +13套  
成交面积: 5.72万m<sup>2</sup> 环比: +16.58%  
成交均价: 13275元/m<sup>2</sup> 环比: -0.47%

2018年第51周高明区近期成交走势



第51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	130	23104.79	16739
2	绿地拾野川	68	4880.16	8760
3	碧桂园峰会	44	4729.83	—
4	碧桂园联丰天汇湾	41	5076.46	—
5	美的明湖花园	29	3344.20	8667
6	招商熙园	23	2290.85	—
7	阳光城丽景公馆	23	2288.19	6449
8	盛雅西江	20	1881.28	—
9	保利玥府	15	1811.17	9000
10	国邦御林湖	13	1555.71	9001

(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51周市场总结

# 结语

第51周，**供地节奏有所加快**，高明连供3地，南海狮山博爱湖片区**先释放规划利好，再推出地块**，或是意在提升地块价值；**2018年商住、商服地块土拍潮落下帷幕，近期土拍市场持续不温不火**，本周成交地块均以底价或低溢价成交，而禅城石湾地块终止出让，或将留待更好的时机再度推出。

第51周，年终冲刺进入尾声，多个项目扎堆供应，供应明显增加，相比之下，成交量价则稍显逊色。近期，**多城房贷利率出现松动，部分城市亦开始因城施策，调控有所松绑，2019年楼市或迎来新一轮“微调”潮。**

# 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