


佛山市房地产市场周报

第49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49周市场概述

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

◆ 土地市场：高明土拍全数底价成交，南海里水靓地意外流拍

第49周，仅有1宗来自顺德容桂的小型三旧改造商住地块供应；高明土拍潮均以底价成交收场，南海里水保利紫山旁商住地块因无人竞拍最终流拍，令市场观望情绪愈发浓厚。

◆ 住宅市场：供求双降，均价止跌回升

第49周，合计10个项目推出1439套住宅；

第49周，整体成交量跌价升，广佛交界项目成交活跃；

第49周，保利珑门网签108套荣登榜首。



一、市场资讯



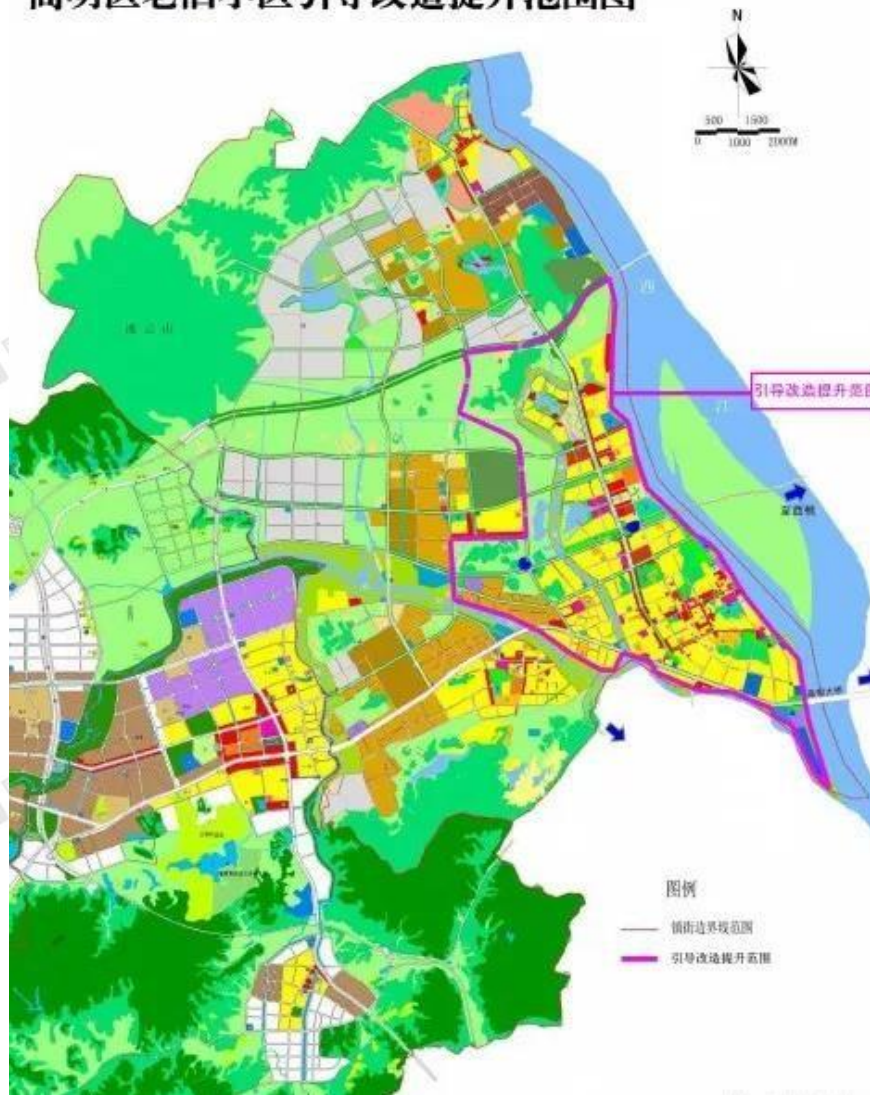
◆高明申报老旧小区改造，最高可奖励20万

针对中心城区80多个老旧住宅小区，高明区交通运输和城市管理局（城市综合管理）正式公布并详细解读《高明区老旧小区改造提升工作方案》

（以下简称《工作方案》），欢迎小区业委会依照居民意愿，积极提出改造具体措施，一经审核通过，**每个小区将获得上限20万元的奖励资金。**

- **引导改造提升范围：西江以西、广明高速以南、祥福路以东、海华路以东（高明监狱以南段）、沧江河以北区域内**，环境条件差、配套设施不完善或绿化破坏严重、停车位建设缺失、群众反映强烈的**2006年前报建的老旧小区及住宅楼。**
- **引导老旧小区改造提升包含：安全设施改造、居住功能提升及环境治理三个方面**
 - 1、**安全设施方面**：完善安全设施、服务设施、公共设施，包括保安岗亭、门禁系统等设施。
 - 2、**居住功能方面**：优化和完善老旧小区各项设施，补齐功能短板，包括提升绿化、**建设停车泊位**、完善文化休闲设施等。
 - 3、**环境治理方面**：整治环境卫生，使小区干净、整洁、有序、美观；清理绿地的私搭乱建、乱堆乱放，恢复绿地；规范管线，整治线路，清除小广告，设立小区公共信息宣传栏；修补小区破损路面，优化小区整体环境。

高明区老旧小区引导改造提升范围图





◆佛山公租房管理办法发布：租金不高于市场价80%、新市民可申请

12月4日，佛山市住建管理局发布《**佛山市人民政府办公室关于印发佛山市保障性公共租赁住房管理办法的通知**》。新修订和发布的办法，**自2018年12月1日起实施，有效期为5年。**

值得关注的是，新修订发布的办法进一步完善住房保障对象，结合外来务工人员将保障群体扩大为新市民，同时，扩大住房保障的特殊照顾群体的覆盖面，将公交司机、环卫工人等人员纳入优先给予住房保障的对象。

● **对象：保障群体扩大至新市民**

首先是完善了住房保障对象，将**各类引进人才**和**新就业大学生**进行适度调整，结合**外来务工人员**将保障群体扩大为新市民。

● **覆盖：六种情况申请人被列入优先保障群体**

- 1、本市户籍申请人的家庭成员中有危重病人、残疾人员、优抚对象、退役军人、60周岁以上(含60周岁)老人的；
- 2、荣获市级(含本市级)以上先进工作者、劳动模范、见义勇为荣誉称号的；

3、公交司机、环卫工人；

- 4、本市户籍的低保对象、特困供养人员和低保临界对象；
- 5、申请人依时足额缴存住房公积金；

6、被列入国有土地房屋征收范围，被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，由作出房屋征收决定的市、区人民政府优先给予住房保障。

● **面积：公租房单套间40平方米为主**

公共租赁住房应根据实际要求，设计单间、一居室和两居室等不同户型和面积标准的住房。**成套住房单套建筑面积控制在60平方米以内，以单套建筑面积40平方米左右为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范规定，人均住房建筑面积不得少于5平方米。**

● **租金：不高于市场价80%**

合理制定分档次的公共租赁住房租金标准，但**不得高于同地段住房市场租金80%水平**，并按年度实行动态调整，并向社会公布。



◆广州容积率指标计算出新规，复式“挑空”受限

日前，广州市国土资源和规划委员会网站正式对外发布《广州市规划管理容积率指标计算办法》，将对房地产行业的产品设计带来不小的影响。

新规自2018年12月1日起施行，有效期五年。规定发布实施前，已取得设计条件且仍然有效的，其建设工程规划许可、规划验收仍按设计条件核发时的容积率指标计算规定执行，**这对于现存和已获批的复式项目是利好消息。**

- **新变化**：1、**套内建筑面积超过144平方米的复式住宅**，在“面积增值”上，**最多只能获得25平方米的“附加值”**。通过“中空”实现“高溢价”的空间将大大受到压缩。2、**套内建筑面积不超过144平方米的住宅**，**不再有通过“中空”实现“面积增值”的可能性。**
- **阳台“N+1”或有空间**：据新规，住宅建筑的**半开敞空间进深不大于2.4米**，且半开敞空间水平投影面积之和**不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积15%**的，按其投影面积一半计算容积率建筑面积；进深或比例超出规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。**阳台进深的控制条件从2.1米放宽到2.4米**，曾经流行一时的**“N+1”房或许将迎来更多的设计空间。**

序号	建筑类别	按该层水平投影面积计算容积率建筑面积	按该层水平投影面积的2倍折算容积率建筑面积	按该层水平投影面积的3倍折算容积率建筑面积		
1	住宅建筑	套内建筑面积不超过144㎡的住宅	3.6m	H≤3.6m	3.6m < H≤5.8m	5.8m < H≤8.0m
		套内建筑面积超过144㎡的住宅（除客厅、起居室挑空部分外）				
2	办公建筑	地上办公用房	4.5m	H≤4.5m	4.5m < H≤6.7m	6.7m < H≤8.9m
		地下办公用房	5.9m	H≤5.9m	5.9m < H≤8.1m	8.1m < H≤10.3m
3	普通商业	第6层及以下（含地下层）	5.0m	H≤5.0m	5.0m < H≤7.2m	7.2m < H≤9.4m
		第7层及以上	4.5m	H≤4.5m	4.5m < H≤6.7m	6.7m < H≤8.9m
	集中大型商业	第6层及以下（含地下层）	6.7m	H≤6.7m	6.7m < H≤8.9m	8.9m < H≤11.1m
		第7层及以上	4.5m	H≤4.5m	4.5m < H≤6.7m	6.7m < H≤8.9m
	酒店、旅业客房	4.5m	H≤4.5m	4.5m < H≤6.7m	6.7m < H≤8.9m	
4	工业建筑	单、多层厂房、仓库	8m	H≤8m	8m < H≤10.2m	10.2m < H≤12.4m
		高层厂房、仓库及新型产业用房	4.5m	H≤4.5m	4.5m < H≤6.7m	6.7m < H≤8.9m



◆广东：小产权房不予登记，房改房分两类解决

近日，为加快处理当前不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护权利人合法权益，广东省自然资源厅正式发布《**关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见**》(简称《指导意见》)。

随后，省自然资源厅公开解读表示，《**指导意见**》主要包括四部分内容：

- **第一部分**：提出了解决不动产登记历史遗留问题的**总体要求**；
- **第二部分**：强调了妥善解决不动产登记历史遗留问题的**重要性和紧迫性**，明确了不动产登记历史遗留问题的**处理原则**；
- **第三部分**：主要对不动产登记历史遗留问题分类提出**原则性处理意见**；
- **第四部分**：主要是针对解决不动产登记历史遗留问题提出了**相关保障性措施**。

由于各地不动产登记历史遗留问题情况不尽相同，《指导意见》主要着眼于对全省具有共性的普遍性问题进行原则性的规定，**具体问题的处理仍然需要各地针对本地实际情况出台具体细化的可操作性措施**。

- **关于房屋所有权和土地使用权主体不一致的问题**：《指导意见》指出，对依法可以办理土地使用权证的，依法依规办理房地合一的不动产权证书；对需要补充相关手续的，按照规定尽力完善手续；对**小产权房**等不符合法律法规规定的，**不予办理相关登记手续**。
- **关于房地产开发过程中违反土地管理、规划管理的问题**：《指导意见》则提出**划分时间段进行处理**，不动产统一登记实施后的，要求有关部门依法作出处理后，再行办理不动产登记；不动产统一登记实施前的，符合一定条件，可先行办理登记，但要在登记簿和证书中标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，并由不动产所在地县级以上政府责成相关部门在**登记后一年内处理完毕**。
- **对于社会关注的房改房等问题，广东提出分两种情况来解决**：对于**出让性质**的宗地，考虑到有些**房改房或经适房**所在宗地虽为出让性质，但**并未按市场价格缴纳相关价款，须按规定缴纳相关价款**；对于**划拨性质**的宗地，**须依法补缴土地出让金**。



◆ 粤出台完善城市停车场用地措施，独立用地停车场允许配建部分商业

近日，《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》(下称《通知》)出台，提出完善城市停车场用地配套政策的**14条措施**，保障城市停车场建设的用地需求。

- **加强土地规划和用地指标保障**：1、加强规划布局和用地保障；2、科学合理配置新增建设用地计划指标；
- **科学合理配置新增建设用地计划指标**：3、科学合理配置新增建设用地计划指标；4、优化停车场供地方式；5、明确停车场土地使用年限；
- **完善新建独立占地和配建停车场优惠政策**：6、鼓励独立占地停车场综合开发利用；7、**鼓励新建建筑物超配建设停车场**；

一是单独新建停车场在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，**允许配建一定比例的附属商业建筑面积，原则上不超过20%**。

二是对充分利用建筑物地下空间，**超过停车配建标准建设地下停车场，并向社会公众开放的部分**，符合相关规划的，**超配部分可不计收土地价款**。

- **统筹地上地下空间增建停车场**：8、支持党政机关、企事业单位自有用地增建停车场；9、充分利用公共设施地下空间；10、**允许既有住宅小区增建停车设施**；

《通知》还借鉴了《广州市地下空间开发利用管理办法》等，提出了停车场产权登记的要求，**允许整体或整层转让和转租，单层停车场建设土地使用权不得再分割转让和分割转租**，确保停车场用地按规定用途使用。为鼓励充分利用公共设施地下空间，该文还提出**利用城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间建设停车场，以有偿出让方式供应停车场的，可按地表出让价格的一定比例确定出让底价**。

针对住宅小区停车位趋紧这一情况，《通知》还允许既有住宅小区增建停车设施。在符合相关规划和规范的前提下，**既有住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地价款；建设机械式停车设备的，免予办理用地审批手续**。

- **促进节约集约和高效利用土地**：11、鼓励盘活存量建设用地；12、充分运用节地技术和节地模式；
- **明确停车场产权登记及供后管理**：13、规范办理停车场产权手续；14、加强停车场土地供后管理。



◆三龙湾启动区范围公布：融入大湾区核心，佛山向东打造“佛山松山湖”

12月3日，佛山市国土资源和城乡规划局发布了《佛山三龙湾高端创新集聚区启动区城市设计国际竞赛公告》，佛山将举行三龙湾城市设计国际竞赛，全球征集方案。中选方案可获400万元，优胜方案可获120万元。公告的附件披露了三龙湾启动区范围，“一环创新圈”战略规划最新版本也同时公布。

- **总体城市设计范围**：北至平洲水道与檐尾涌，东至陈村涌，与广州南站隔河相望，南接林岳大道、文登路与陈村路，西至陈村花卉世界西侧边界，用地面积31.65平方公里。
- **重点地区详细设计范围**：位于**总体城市范围北部**，沿魁奇路南北两翼展开，西至佛山一环，用地面积12.85平方公里。
- **功能策略**：**一心+六组团**：“绿心”+“佛山新城、奇槎片区、平洲片区、三山新城组团、林岳片区新产业组团、北滘陈村碧桂园组团”



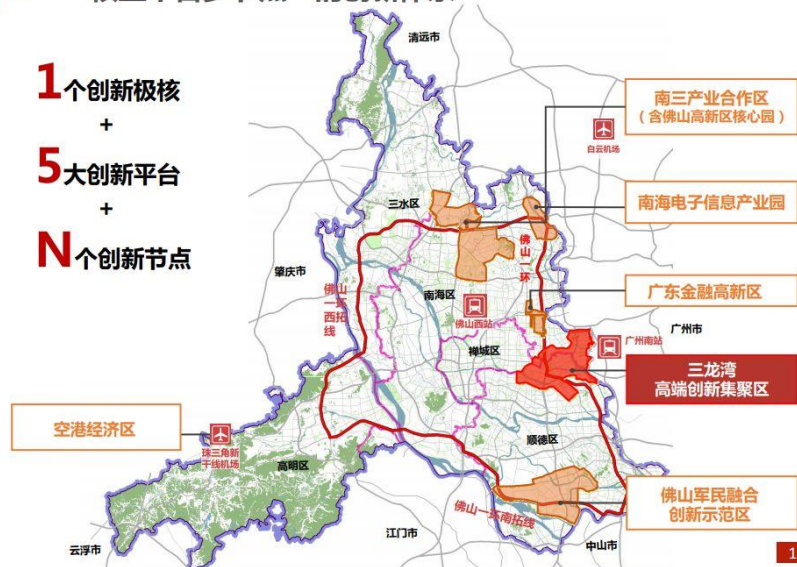
● 一环创新圈——东北科创环+西南智造环：

1、东北环：打造成为高水平的**科技创新环**，充分发挥广佛核心区内人才、技术资金等创新要素快速流动的优势条件，**全面对接广州创新资源**，积极融入粤港澳大湾区协同创新体系。

2、西南环：打造成为高水平的**智能制造环**，主要承载创新转化功能。**重点发展先进转变制造和临空临港产业**，引领珠江西岸先进装备制造产业带发展。

3 “一核五平台多节点”的创新体系

1个创新极核
+
5大创新平台
+
N个创新节点





◆佛山将发布住房租赁发展规划，租赁房源2020年前拟增10万套

佛山市力争**至2020年五区新增租赁住房拟不少于10万套**。其中，各区新增任务中，**南海和顺德**两区目标套数最高，**均为29500套**，**禅城区**为**25000套**，**三水和高明**两区**分别为8000套**(以政策正式发布数据为准，下同)。

为达成以上租赁房源的规模，**筹集房源主要方式包括七种：**

1、招拍挂土地设定条件配建人才住房或自持：近两年禅城和顺德等区域多宗已成交商住用地均要求配建人才住房或一定比例的自持用地，该自持用地部分将用于建设租赁住房；

2、集体建设用地建设租赁住房；

3、“三旧”改造；

4、“商改租”；

5、城中村改造；

6、专业租赁机构新增项目；

7、房地产开发企业和中介企业项目。

对于**新建租赁住房产品标准要求**，首先**以建筑面积90平方米以下的中小户型为主，原则上不超过100平方米**。其次，配建租赁住房共享小区配套设施，配建租赁住房和商品住房**不得进行分割性、限制性边界维护**。此外，配建租赁住房**还需要实行全装修交付**。

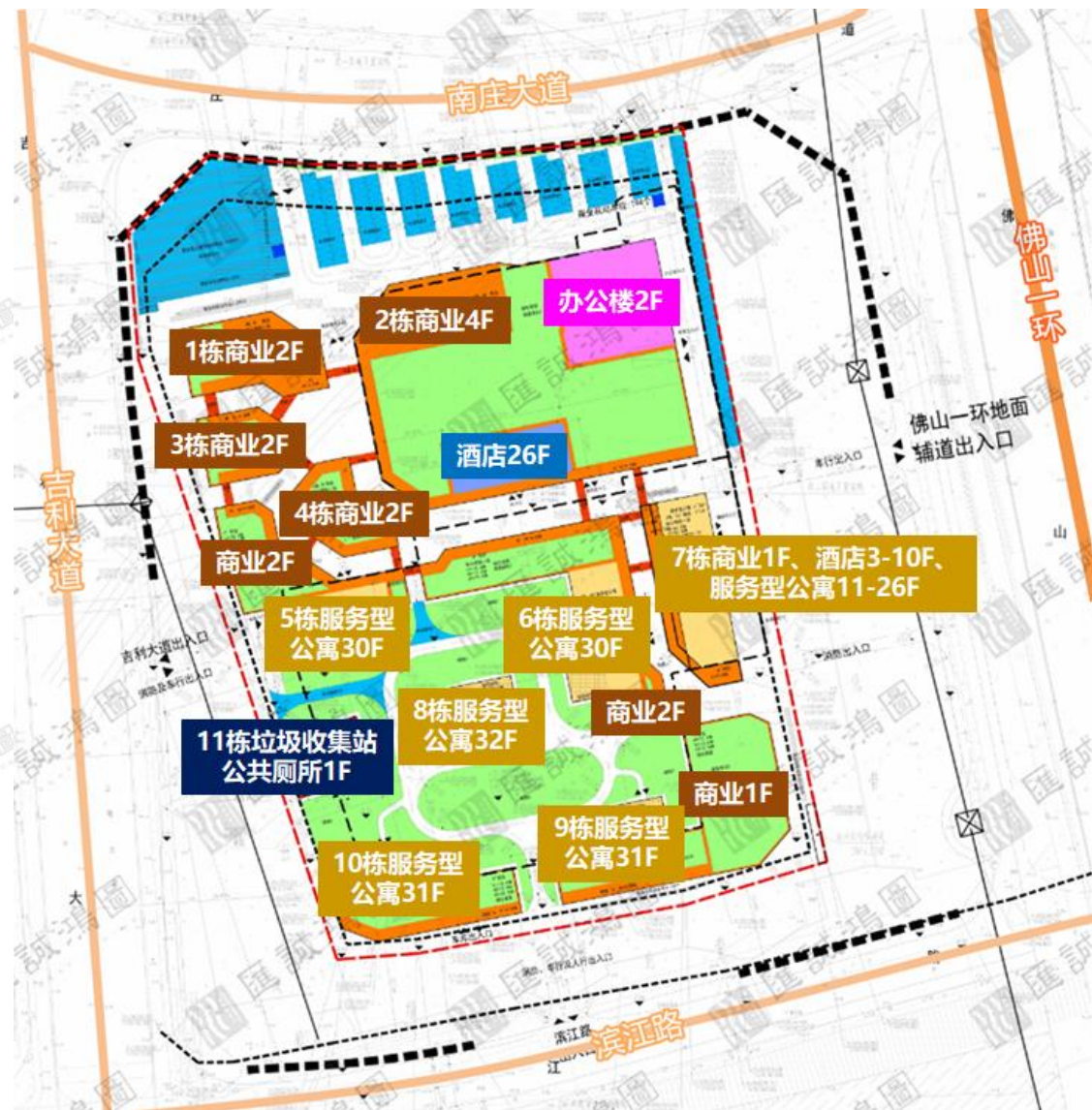


◆港威置业南庄项目：产品涵盖商业、酒店、办公、服务型公寓

日前，禅城区发展规划和统计局发布《**禅规公示2018-1S816号南庄大道南侧、佛山一环西侧地块商业项目建设工程设计方案总平面批前公示**》，项目建设单位为佛山市禅城区南庄镇南庄集团有限公司，规划涵盖**商业、酒店、办公、服务型公寓**等商业体。

该项目位于南庄镇吉利大道旁，是今年5月23日，佛山市港威置业有限公司以底价20875.08万元竞得的商服地，占地52042.19m²，楼面价约1003元/m²，且**须代建36%计容建面物业，返租20年以上**。

项目**1-4栋为两层高商业**，**5-10栋为服务型公寓**，楼高27-32层不等，并规划有一**栋26层高酒店及23层高办公楼**。此外，项目还规划通讯基础设施、公共自行车停放点、公共厕所、垃圾收集站等公共配套设施。

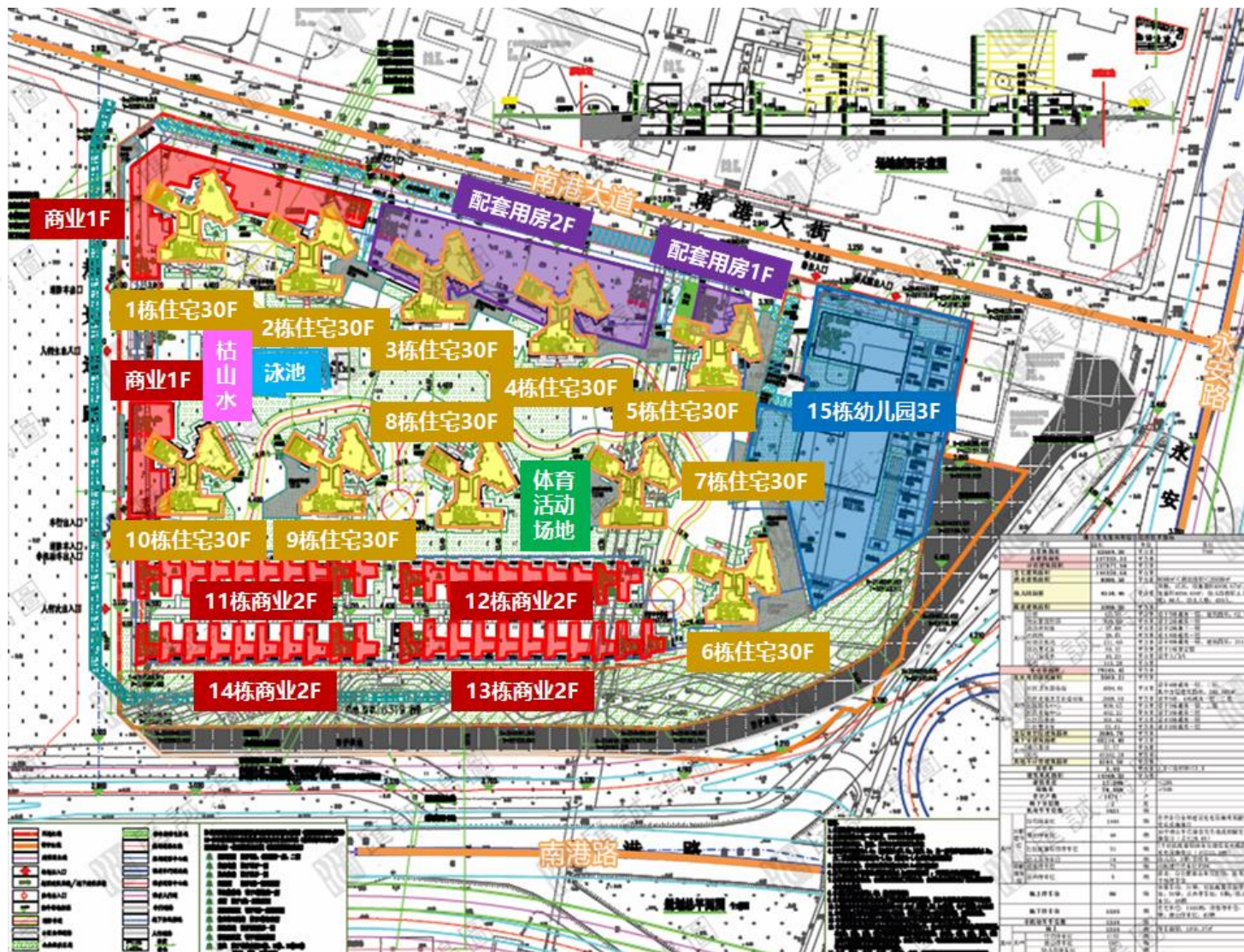




◆ 龙光紫尚苑（龙光平洲项目）：10栋住宅+商业街+幼儿园

12月5日，南海区国土城建和水务局发布《**龙光紫尚苑修建性详细规划公示图**》。

- **基本指标**：项目占地52659.3㎡，计容建筑面积157977.9㎡，其中**住宅建筑面积为144359.66㎡**，**商业建筑面积为8000.58㎡**，**幼儿园面积为4518.46㎡**，**配套建筑面积1099.2㎡**，住宅规划**总户数1474户**。
- **楼栋规划**：龙光紫尚苑项目规划**10栋高30-31层高住宅及4栋2层高商业街**，呈环形分布。其中1-6栋和10栋为30层高，7-9栋为31层高；**商业步行街主要位于项目南面，由11-14栋组成**。并在项目东侧规划建设**3层高幼儿园一所，规模15班**，预计幼儿园教职工人约80人，幼儿人数预计450人。
- **配套**：入门处还设置了**山水景**，配套方面，在2栋与9栋之间还规划有**泳池**，而7栋和8栋住宅之间规划建**体育场地**，同时，规划在3-4栋裙房设置社区卫生服务站、社区党建及文化活动室、社区服务中心、社区幸福中心、社区居委会、社区警务室等公共配套设施。





◆ 13个项目签约落户三水，拟投资超160亿

13个落户三水项目详细信息一览

11月30日，佛山市三水区在北京举办“湾区投资新高地岭南胜地新三水”——佛山·三水（北京）创投大会，全方位推介自身的区位优势、产业基础、营商环境及政策机遇，吸引全球产业、科技、金融、人才等资源集聚。当天，**邦普电动汽车用正极材料、航天通讯科技产业园等13个优质项目签约落子三水，计划总投资超过160亿元。**同时，**三水北京招商办事处揭牌**，三水布局全球的招商网络进一步完善。

项目名称	投资者	选址	计划总投资(亿元)	用地面积(亩)
邦普电动汽车用正极材料项目	东邦普循环科技有限公司	乐平镇	33	约250
航天通讯科技产业园项目	香港昇达投资有限公司、中建地下空间有限公司广东分公司	乐平镇	22	136.45
海尔智能电子制造项目	海尔集团	乐平镇	14	247.27
康烯明珠石墨烯发热陶瓷项目	广东康烯明珠科技有限公司	白坭镇	16	459.7
福融BOPP薄膜制造项目	广州融盛包装材料有限公司	白坭镇水都基地对接区	12	113
河口古镇创意文化产业园项目	第一商务控股（深圳）有限公司	西南街道	9	186
荷花奇境文化综合体项目	广东奇境文化投资有限公司	云东海三水新城中心轴	10	134
宝金泰智创互联工业基地项目	佛山市宝金泰企业管理有限公司	云东海街道	12.5	136.7
美好科技装配式建筑材料项目	美好建筑装配科技有限公司	大塘镇	10	128.93
优派科技高端空调配件项目	广东优派科技有限公司	大塘镇	6.25	80
广东皇派家居项目	广东皇派家居科技有限公司	芦苞镇	6	150
西子西奥电梯项目	西子西奥电梯有限公司	芦苞镇	5.3	约76
九道谷狂野漂流项目	佛山市环宇天成旅游有限公司	南山镇	5	——
合计			161.05	2098.05



◆德志文化产业园：顺德首个综合性文化产业园区，占地约100亩

近日，以“宣扬岭南文化，传承永春精神”为主题的**德志文化产业园签约仪式暨电影《永春拳》新闻发布会**在顺德容桂花溪公园举行。这次签约旨在打造**顺德首个以影视文化、艺术教育为主题的文化产业园**，并依托该文化产业园大力宣扬岭南传统文化，进一步增强容桂城市文化内涵，有效整合当地旅游文化资源，同时积极吸收外来优秀文化，发挥文化对外交流的窗口效应，**切实推动顺德文化的快速发展。**

- **德志文化产业园**：容桂街道第一个集影视、武术、文化旅游、艺术培训、户外生态教育等元素于一体的综合性文化产业园区，是容桂街道“三旧”改造重点项目“容桂时光”的重要组成部分。园区划分为总部、核心启动区域，各类教育、培训区域，农业生态示范区域以及影视制作及文旅区域等四大区域。
- **“容桂时光”项目**：渔人码头一期已全面完成改造，柴油机厂一期也已全面开业；渔人码头二期、柴油机厂二期、旧马路改造项目已全面动工，预计年底基本完成改造并对外开放。





◆ “设计顺德—2018DTech国际设计与科技大会” 揭幕

“设计顺德—2018DTech国际设计与科技大会” 12月9日在顺德开幕，来自全球多地的顶尖设计机构汇聚，带来领先的设计资讯与思想，推动设计创新成果对接，助力广东制造迈向高端。

中韩设计(顺德)中心当天签约落户广东工业设计城，这是顺德与韩国设计振兴院达成友好合作后的首个落地项目，将推进韩国优秀设计产品与顺德制造业市场的无缝对接。

广东工业设计城乐创中心设计顺德展览馆当日揭牌。该馆将以工业设计为主题，全景式展示顺德优秀设计产品和成果。

◆ 佛山房屋租赁交易监管服务平台已投入运营

近日，佛山市住建管理局网站发布了《佛山市房屋租赁政策宣传（三）》，手册里详细介绍了已经上线运营的佛山房屋租赁交易监管服务平台（以下简称“租赁服务平台”）的特色和使用方法。

通过该租赁服务平台，租赁双方可以完成放盘、查找房源、租赁合同网签和备案、了解政府信息公告等功能，具备“实名、房真、规范、便民、共享”五大优点。尤其是通过系统，租赁双方可以使用住建局发布的房屋租赁合同示范文本，按照规范的房屋租赁交易流程操作，保障了房屋租赁双方特别是承租人的权益。

据佛山市住建管理局相关负责人介绍，截至2018年11月底平台线上实名注册用户超80000户；上线房屋租赁企业35家；上线中介机构28家；在线交易量6500笔；房屋租赁合同在线备案3000笔。

到2020年，佛山五区将新增租赁住房不少于10万套，将重点布局于中心城区等人口密集区、商务集聚区及交通便利的地铁、公交站点周边，如禅桂核心区、佛山西站、三山新城、顺德北部等地铁线路较为密集区域，同时在工业较为集中区域，如张槎、南庄；南海区的狮山、丹灶、里水；顺德区以北三镇为原点的各镇街；三水区的乐平、大塘；高明的沧江工业园区及空港产业新城等都将增加租赁房源。



◆ 南国路大良段主线全线通车

12月4日下午，**南国路驹荣路、新桂中路和环市北路三个节点同步主线通车**，加上今年9月3日主线通车的延年路节点，**南国路快速化改造工程大良段全线实现主线通车**，将极大地缓解顺德尤其是中心城区东西走向的交通压力。

随着南国路快速化改造工程的推进，**将取消桂峰路路口、碧溪路路口的红绿灯**，车辆通过主线可实现快速通行，而**东康路路口红绿灯**考虑到两侧居民往来因素暂不取消，**日后将研究通过修建人行天桥或地下通道等方式取消该路口红绿灯**。

◆ 勒流启动港口路提升改造

12月6日，勒流街道办公布了重点交通项目港口路提升改造工程推进方案。顺德区人大常委会勒流街道工作委员会组织人大代表围绕方案进行讨论、投票表决。

根据部署，**菊花湾大桥预计2019年6月建成通车**，连接大桥的勒流港口路将成为佛山新城辐射勒流乃至整个西南片区的最直接通道。为满足未来的交通需求，勒流街道将启动港口路改造提升工程。按照初步设计方案，**港口路道路等级为城市主干道**，设计总长13.4公里，道路红线宽度104米（含现状道路及扶安河），**车道数为双向六车道或八车道**。

◆ 高明有轨电车明年9月运营

在高明的中轴线荷富路上，高明现代有轨电车示范线项目首期施工正如火如荼进行中，工程标尾段双向1.2公里长的整体道床已经浇筑完毕，意味着项目进入了全新的建设阶段。目前该项目进展顺利，按照施工进度，**2019年3月，有轨电车将完成首期土建工程**，**预计可在2019年6月实现线路试运行，9月正式投入运营**。

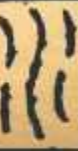


◆三山拟建高铁公园

围绕“全球创客新都市”建设，12月4日，佛山市南海区政协召开2018年区委书记督办政协重点提案工作会议，对区委书记督办的重点提案——《**多措并举、扎实推进“全球创客新都市”建设**》进行现场答复。会上透露，**桂城拟在三山片区建高铁公园**，充分利用三条高铁线桥下的空间，打造休闲绿地，**串联起三山森林公园和文翰湖公园两大千亩公园**，提升三龙湾核心区的吸引力。

◆高明启建高荷港码头，达产后预计年吞吐量48万标准集装箱

12月8日上午，投资6亿多元的**高荷港码头启动建设**。该码头由**广州港公司、海天集团、高明交投集团三方共建**，达产后预计年吞吐量48万标准集装箱，**有望带动高明港口货物吞吐量跃居全市五区之首**。



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER



本周仅有1宗来自顺德容桂的小型商住地块供应，该地块作为三旧改造项目曾分别于2016年和2017年顺德土地推介会上进行过重点推介

2018年第49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
顺德	容桂	2018-12-6	TD2018(SD)WG0030	顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	商住、公园绿地	0.83	2.92	9691	2019-1-7
南海	狮山	2018-12-6	TD2018(NH)WG0040	南海区狮山镇虹岭路南侧、松木路西侧地段	工业	2.59	6.48	1749.06	2019-1-7

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周成交均来自高明杨和、更合，共有5宗商住地块和1宗商服地块，均为底价成交，南海里水商住地块意外流拍，顺德均安商住地块拍前撤销出让

2018年第49周佛山房地产市场土地成交一览表 (1/2)

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	里水	TD2018(NH)WG0034	南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	9.03	—	流拍	—	2018-12-3
顺德	均安	TD2018 (SD) WG0025	顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块 (均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1)	商住、公园绿地、道路用地	6.94	17.91	—	撤销出让	—	2018-12-3
高明	杨和	TD2018(GM)WG0050	高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住	7.40	20.72	45182	佛山市高明建设投资有限公司	2180	2018-12-5
高明	更合	TD2018(GM)WG0051	高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住	2.23	5.58	9886	佛山市高明区合骏工程建设有限公司	1770	2018-12-5
高明	更合	TD2018(GM)WG0052	高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住	0.93	2.31	4095	佛山市高明区合晖建设发展有限公司	1771	2018-12-5
高明	更合	TD2018(GM)WG0053	高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住	3.07	7.69	13603	佛山市高明区合建市政建设有限公司	1770	2018-12-5
高明	更合	TD2018(GM)WG0054	高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住	2.49	6.23	11028	佛山市高明区合骏工程建设有限公司	1770	2018-12-5

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

高明商住、商服地块拍地潮最终均以底价成交落下帷幕，反映房企对城市非核心镇街地块信心不足，拿地态度持续谨慎

2018年第49周佛山房地产市场土地成交一览表 (2/2)

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
高明	荷城	TD2018(GM)WG0055	高明区荷城街道兴良路以东、惠福路以北	工业	1.12	3.35	671	佛山市高明正一机械设备有限公司	200	2018-12-6
高明	杨和	TD2018(GM)WG0056	高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	3.94	3.16	3550	佛山市高明建设投资有限公司	1125	2018-12-6
高明	杨和	TD2018(GM)WG0057	高明区杨和镇依兰路以北、滨河三路以东	工业	6.00	18.01	3476	佛山市威仕达新材料有限公司	193	2018-12-6
高明	杨和	TD2018(GM)WG0058	高明区杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业兼容仓储	3.50	10.49	1416	湖南省晚安家居实业有限公司	135	2018-12-6
高明	更合	TD2018(GM)WG0059	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	—	流拍	—	2018-12-6
高明	更合	TD2018(GM)WG0060	高明区更合镇(小洞)合和大道以北	工业	3.33	9.99	1648	广东名洲环保材料有限公司	165	2018-12-6
高明	更合	TD2018(GM)WG0061	高明区更合镇(合水)小洞工业区经二路以东、经一路以西	仓储	6.17	18.51	4166	佛山安博合置仓储有限公司	225	2018-12-6
高明	更合	TD2018(GM)WG0062	高明区更合镇(合水)小洞工业区纬三路以南、经一路以西	仓储	7.89	23.68	5328	佛山安博合置仓储有限公司	225	2018-12-6

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

里水保利紫山旁宅地最终因无人报价而流拍

TD2018(NH)WG0034号地块

成交时间：2018.12.3

地块性质：商住

占地面积：6.08万m²

容积率：1.5

建筑面积：9.03万m²

出让底价：112543万元

成交总价：——

溢价率：——

楼面地价：——

竞得者：流拍

地块位置：南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块一】

地块位于广佛交界，周边有佛山一环和沈海高速，可共享保利紫山的生活配套



商业

医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

近期城市非核心地段地块成交冷清，顺德均安鳧洲河宅地临拍前被叫停

TD2018(SD)WG0025号地块

成交时间：2018.12.3

地块性质：商住

占地面积：6.94万m²

容积率：3.0

建筑面积：17.91万m²

出让底价：59457万元

成交总价：——

溢价率：——

楼面地价：——

竞得者：撤销出让

地块位置：顺德区均安镇新均榄路以南、
华丰中路以东地块（均安镇鳧洲河一河两
岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1）



【周重点成交地块二】

地块距离均安中心仅一河之隔，未来将新建两座桥梁连通中心，提高生活便捷度



- 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

高明杨和宅地底价成交，竞得者为佛山市高明建设投资有限公司

TD2018(GM)WG0050号地块

成交时间：2018.12.5

地块性质：商住

占地面积：7.40万m²

容积率：2.8

建筑面积：20.72万m²

出让底价：45182万元

成交总价：45182万元

溢价率：0%

楼面地价：2180元/m²

竞得者：佛山市高明建设投资有限公司

地块位置：高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块三】

地块地处杨和镇中心城区附近，可满足生活基本所需

SUCCESSFUL POWER



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

高明更合宅地底价成交，竞得者为佛山市高明区合骏工程建设有限公司

TD2018(GM)WG0051号地块

成交时间：2018.12.5

地块性质：商住

占地面积：2.23万m²

容积率：2.5

建筑面积：5.58万m²

出让底价：9886万元

成交总价：9886万元

溢价率：0%

楼面地价：1770元/m²

竞得者：佛山市高明区合骏工程建设有限公司

地块位置：高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北



【周重点成交地块五】

SUCCESSFUL POWER

高明更合宅地底价成交，竞得者为佛山市高明区合晖建设发展有限公司

TD2018(GM)WG0052号地块

成交时间：2018.12.5

地块性质：商住

占地面积：0.93万m²

容积率：2.5

建筑面积：2.31万m²

出让底价：4095万元

成交总价：4095万元

溢价率：0%

楼面地价：1771元/m²

竞得者：佛山市高明区合晖建设发展有限公司

地块位置：高明区更合镇环东路以南、白石西路以东



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER

高明更合宅地底价成交，竞得者为高明区更合镇林业工作站

TD2018(GM)WG0053号地块

成交时间：2018.12.5

地块性质：商住

占地面积：3.07万m²

容积率：2.5

建筑面积：7.69万m²

出让底价：13603万元

成交总价：13603万元

溢价率：0%

楼面地价：1770元/m²

竞得者：佛山市高明区合建市政建设有限公司

(高明区更合镇林业工作站)

地块位置：高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块七】

SUCCESSFUL POWER

高明更合宅地底价成交，竞得者为佛山市高明区合骏工程建设有限公司

TD2018(GM)WG0054号地块

成交时间：2018.12.5

地块性质：商住

占地面积：2.49万m²

容积率：2.5

建筑面积：6.23万m²

出让底价：11028万元

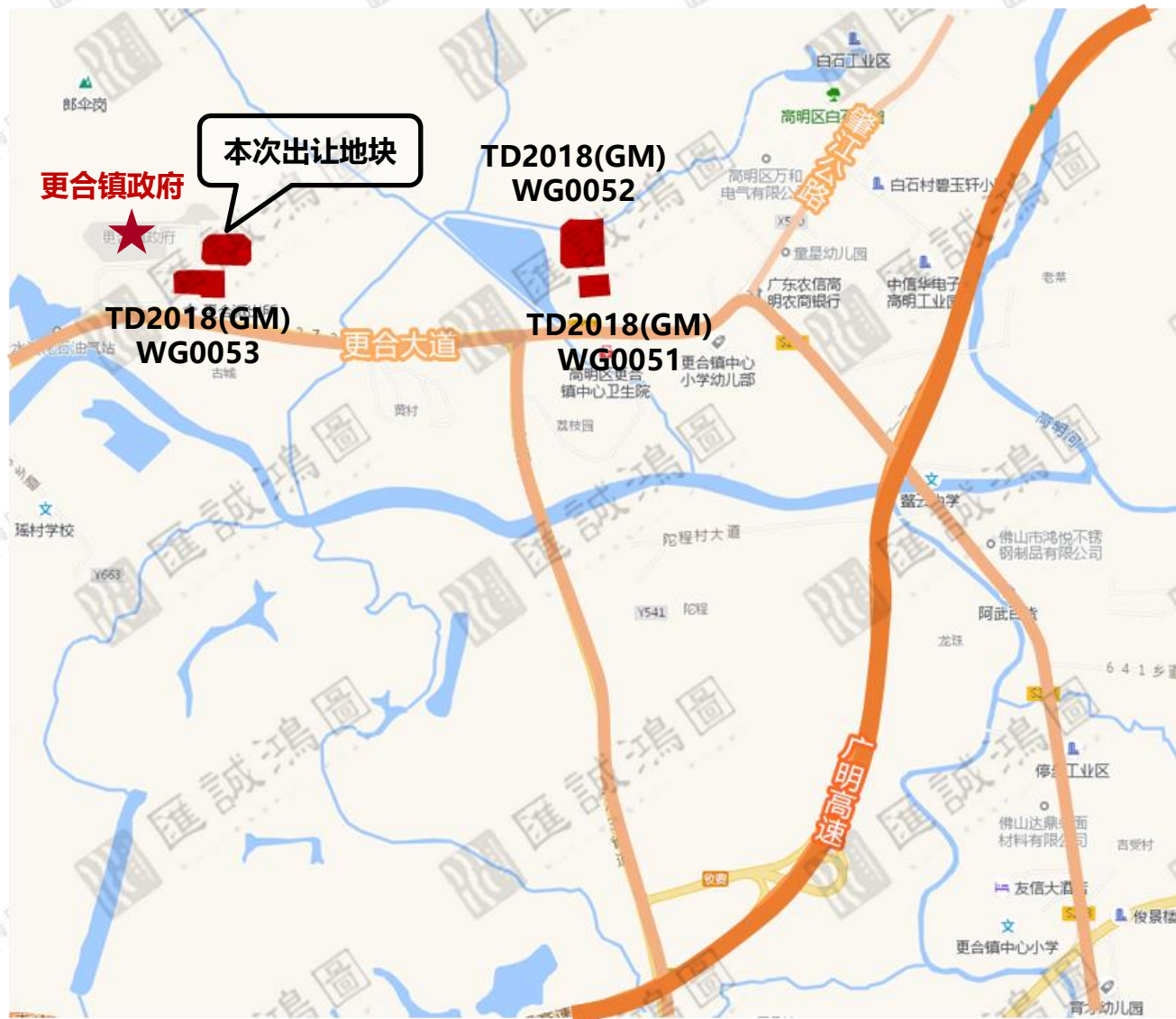
成交总价：11028万元

溢价率：0%

楼面地价：1770元/m²

竞得者：佛山市高明区合骏工程建设有限公司

地块位置：高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块四、五、六、七】

SUCCESSFUL POWER

地块均位于更合镇中心，临近更合大道，可满足生活基本所需



商业

医疗

公园

教育

其他

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块八】

SUCCESSFUL POWER

佛山市高明建设投资有限公司底价竞得高明杨和商服地，拟发展驾校产业

TD2018(GM)WG0056号地块

成交时间：2018.12.6

地块性质：其他商服用地（主导属性其他交通设施用地S9）

占地面积：3.94万m²

容积率：0.8

建筑面积：3.16万m²

出让底价：3550万元

成交总价：3550万元

溢价率：0%

楼面地价：1125元/m²

竞得者：佛山市高明建设投资有限公司

地块位置：高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块八】

地块主要依靠北面杨和镇中心 and 南面杨梅镇中心 的现有配套，西面为美的鹭湖森林度假区，是佛山首席森林度假区



商业

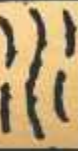
医疗

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】

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

本周共21个项目新出24个预售，其中11个住宅预售，共1439套，供应显著回落；三水4盘供应592套为供应主力，顺德亦有3盘合共308套撑场

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		公寓/办公/厂房	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
12月5日	三水冠军城	三水-西南	15座	住宅/商铺	289	31207.36	8516	77	4560.89		
12月6日	龙光玖誉府	三水-乐平	13座	住宅/商铺	84	8520.33	8800	7	356.88		
12月6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7日	创雄华府	三水-西南	3座	住宅/商铺	91	9689.1		8	500.65		
12月7日	恒大珺庭	三水-乐平	20座	商铺				7	579.63		
12月3日	碧桂园云空间	顺德-勒流	1栋	公寓/商铺				15	898.94	448	15554.99
12月4日	银钻广场	顺德-伦教	3号楼	商铺				8	883.71		
12月4日	顺德新能源汽车小镇	顺德-大良	A1-A4、A7栋	办公						31	8633.53
12月5日	新仕名府	顺德-伦教	1-3座	住宅/公寓/商铺	99	11738.53		30	2031.59	150	12932.9
12月6日	顺德西部生态产业新区中小企业园	顺德-杏坛	27栋	厂房						34	19345.27
12月6日	华侨城蓝岸公寓	顺德-大良	2栋	公寓						350	20560.84
12月6日	保利公园里	顺德-乐从	7栋	住宅/商铺	85	7562.68		7	352.14		
12月6日	顺德西部生态产业新区中小企业园	顺德-杏坛	28栋	厂房						42	34796.45
12月6日	顺德西部生态产业新区中小企业园	顺德-杏坛	29栋	厂房						24	26691.96

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【供应市场】

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

禅城持续无住宅供应；南海虽仅有2盘供应，但供应数量近300套；高明仅有阳光城丽景公馆供应240套

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
12月4日	汇博国际广场	禅城-禅西板块	地下停车场	车位					12	290.52
12月5日	明福智富广场	禅城-旧城板块	一至五座地下停车场	车位					30	742.8
12月3日	保利紫山	南海-里水	15栋	住宅	75	6635.25	16999			
12月3日	保利紫山	南海-里水	14栋	住宅	100	9009	16999			
12月6日	海逸桃源花园	南海-狮山松岗	41栋	住宅	124	12462.62				
12月6日	阳光城丽景公馆	高明-杨和	6座	住宅	240	24502.2				

【供应面积段】

SUCCESSFUL POWER



2018年第49周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

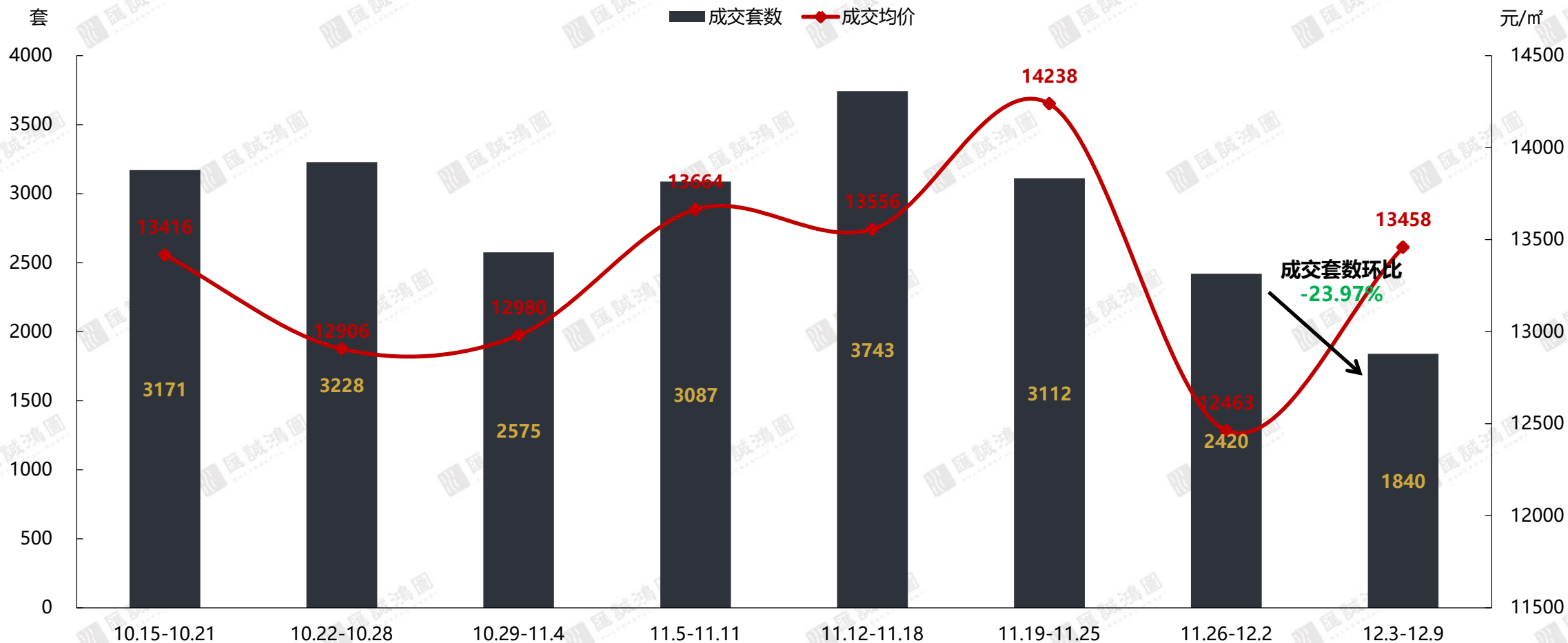
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	35	162	71	31	0	0	0	299	20.78%
顺德	0	17	158	67	33	33	0	0	308	21.40%
三水	0	4	158	227	139	64	0	0	592	41.14%
高明	0	0	120	60	60	0	0	0	240	16.68%
总计	0	56	598	425	263	97	0	0	1439	
占比	0.0%	3.9%	41.6%	29.5%	18.3%	6.7%	0.0%	0.0%	100.0%	

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量跌价升；成交1840套，环比减少580套；面积21.03万m²，环比减少23.74%；均价为13458元/m²，环比上涨8.0%

2018年第49周佛山市一手住宅近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交面积段】

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



2018年第49周佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	0	1	44	18	17	8	3	7	98
南海	6	41	183	90	162	99	37	8	626
三水	4	18	186	116	110	60	2	53	549
顺德	1	26	149	143	83	12	3	13	430
高明	50	16	9	27	24	11	0	0	137
总计	61	102	571	394	396	190	45	81	1840
占比	3.3%	5.5%	31.0%	21.4%	21.5%	10.3%	2.4%	4.4%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

南海、顺德势均力敌，三水、高明亦有斩获，保利珑门网签108套荣登榜首

第49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	南海	保利珑门	208	26005.57	17043
2	顺德	碧桂园凤凰湾	77	11178.86	9217
3	三水	莱福花园	77	7975.40	6813
4	顺德	美的花湾花园	66	6359.89	21573
5	三水	时代南湾	60	6443.99	8950
6	高明	绿地拾野川	57	3135.81	4578
7	南海	时代水岸花园	36	4021.90	18894
8	顺德	中海新城公馆	35	4046.32	15024
9	南海	龙光玖龙湖	30	2991.20	11736
10	南海	时代领峰	28	2836.93	14409

第49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	南海	保利珑门	208	26005.57	17043
2	顺德	碧桂园凤凰湾	77	11178.86	9217
3	三水	莱福花园	77	7975.40	6813
4	三水	时代南湾	60	6443.99	8950
5	顺德	美的花湾花园	66	6359.89	21573
6	顺德	大良碧桂园	6	4916.27	16329
7	顺德	顺德华侨城	12	4178.05	30912
8	顺德	中海新城公馆	35	4046.32	15024
9	南海	时代水岸花园	36	4021.90	18894
10	高明	绿地拾野川	57	3135.81	4578

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】海逸桃花源记

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



项目名称	海逸桃花源记
发展商	佛山市南海盈冠房地产开发有限公司
项目位置	狮山松岗商业大道与桃园路交接处
类型/规模	占地20万m ² ，总建面80万m ² ，容积率2.8
推售套数、户型	本次推售为41座，面积涵盖91-116m ² ，总高32层，共124套
开盘时间	2018年12月08日
开盘地点	桃花源记销售中心
开盘方式	自然推售
推售详情	<p>本次推售楼栋为41座，共推售124套，当天销售50套，去化率约40.3%。毛坯均价为11500元/m²</p> <p>01户型：面积约为102.46m²，共31套 02户型：面积约为92.15m²，共31套 03户型：面积约为91.18m²，共31套 04户型：面积约为117.48m²，共31套</p>
销售率	共推售124套，销售50套， 去化率约40.3%

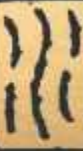
【开盘快讯】创雄华府

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



项目名称	创雄华府
发展商	佛山市三水创雄华府房地产有限公司
物业公司	佛山市嘉庭物业管理有限公司
项目位置	佛山市三水区西南街道北江新区建设二路
类型/规模	占地约1.5万方，建筑面积约5.7万方
推售套数、户型	3座101-116㎡三房，楼高24层，2梯4户
开盘时间	2018年12月9日上午9:00
开卖方式	自然开售
开盘地点	创雄华府营销中心
推货详情	整体开盘均价：9000，毛坯 01户型：101㎡，北向，共23套； 02户型：101㎡，北向，共23套； 03户型：108㎡，南向，共23套； 04户型：116㎡，南向，共22套；
折扣优惠	准时签约99折，开盘98折，现场销售经理98折
销售率	当天推出共91套，成交套数约27套， 去化率29% 。
付款方式	按揭首付3成，一次性
现场活动	无

【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

成交量除南海环比增加外，其余四区缺乏项目集中成交支撑，均明显减少，其中禅城降幅最大，超50%；成交均价则是除高明因别墅成交消退而环比显著下跌外，其余四区均有不同程度上涨，其中顺德、三水涨幅最大

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	98	-111	-53.1%	1.19	-50.6%	13237	0.3%
南海	626	63	11.2%	7.14	11.2%	15495	3.7%
顺德	549	-255	-31.7%	7.04	-28.4%	15718	9.6%
三水	430	-226	-34.5%	4.49	-33.9%	8546	9.1%
高明	137	-51	-27.1%	1.16	-45.2%	6445	-37.2%
全市	1840	-580	-24.0%	21.03	-23.7%	13458	8.0%

【区域供应市场-禅城区】

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49周禅城区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 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

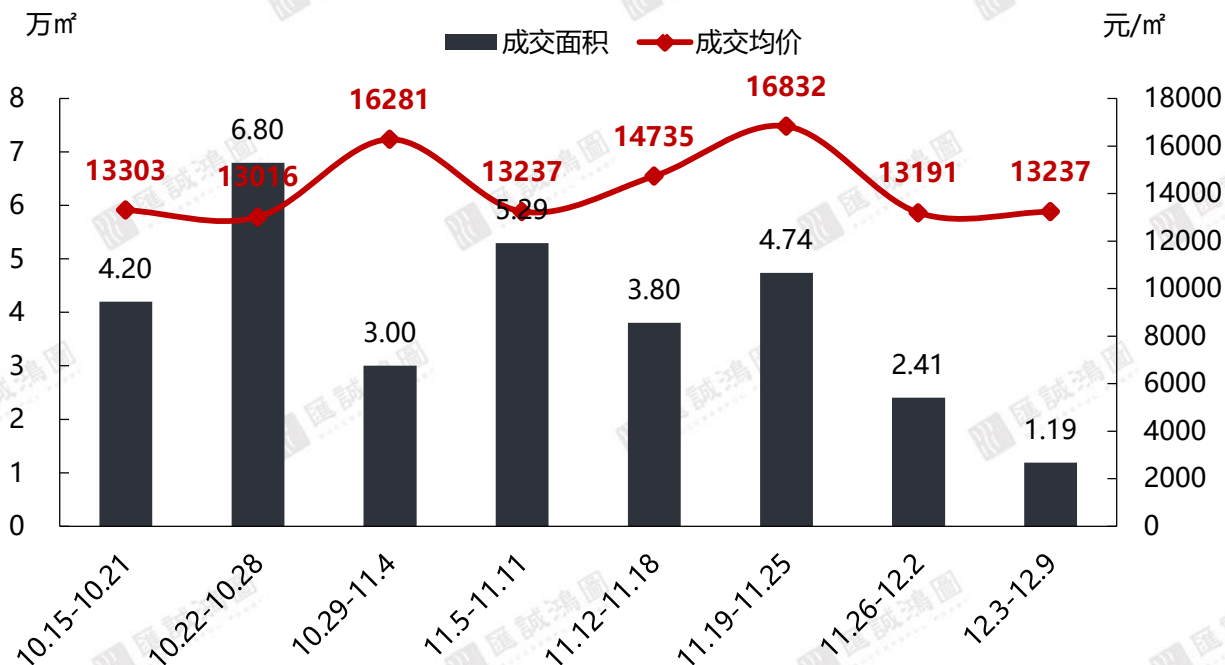
成交量持续腰斩，新鸿基泷景网签9套即居榜首；别墅成交消退殆尽，成交均价持续在1.3万元/m²小幅波动

成交套数：**98套**
环比：**-111套**

成交面积：**1.19万m²**
环比：**-50.59%**

成交均价：**13237元/m²**
环比：**+0.35%**

2018年第49周禅城区近期成交走势



第49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	9	923.57	13772
2	金茂绿岛湖	6	1274.54	13332
3	敏捷金谷国际	6	573.22	12883
4	中海凤凰熙岸	5	610.04	11973
5	保利翡翠公馆	3	349.98	13081
6	新福港鼎峰	3	302.33	14044
7	旭辉公元	3	349.85	13972
8	招商臻园	3	428.83	14334
9	花曼丽舍	2	231.26	13017
10	信业阳光城檀悦	2	366.08	13019

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应再现萎缩，仅有2盘有供应，供应产品以刚需产品为主，保利紫山推出175套高层住宅，海逸桃花源记推出124套超高层住宅

2018年第49周南海区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
保利紫山	15栋	0	15	60	0	0	0	0	0	75
保利紫山	14栋	0	20	40	40	0	0	0	0	100
海逸桃源花园	41栋	0	0	62	31	31	0	0	0	124
合计		0	35	162	71	31	0	0	0	299
占比		0.0%	11.7%	54.2%	23.7%	10.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

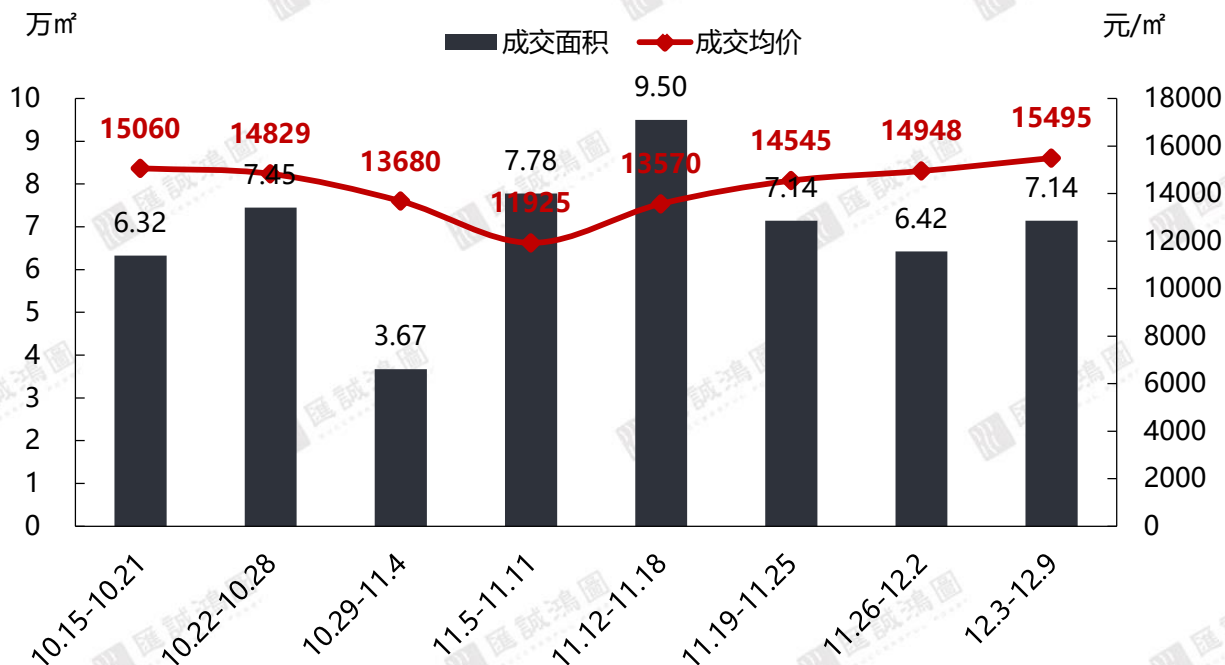
【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

保利珑门网签208套居榜首，带动成交量有所增加；广佛交界项目占据TOP10榜7席，成交均价连续4周上涨，突破1.5万元/m²

成交套数：**626套** 环比：**+63套**
成交面积：**7.14万m²** 环比：**+11.23%**
成交均价：**15495元/m²** 环比：**+3.66%**

2018年第49周南海区近期成交走势



第49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	保利珑门	208	26005.57	17043
2	时代水岸花园	36	4021.90	18894
3	龙光玖龙湖	30	2991.20	11736
4	时代领峰	28	2836.93	14409
5	合生君景湾	19	2191.96	14994
6	宏宇景裕豪园	18	1604.96	17862
7	当代万国府 MOMA	18	2370.13	18064
8	保利诺丁山	15	1226.97	16221
9	保利紫山	13	1590.13	15413
10	禾粤尚德居	12	982.49	5178

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



供应小幅回升，供应项目增至3个，全新盘新仕名府推出99套高层住宅，面积涵盖95-150m²，保利公园里再供应85套高层住宅，面积横跨65-110m²

2018年第49周顺德区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
新仕名府	2、3座	0	0	0	33	33	33	0	0	99
保利公园里	7栋	0	17	34	34	0	0	0	0	85
合计		0	17	158	67	33	33	0	0	308
占比		0.00%	5.52%	51.30%	21.75%	10.71%	10.71%	0.00%	0.00%	100.00%

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

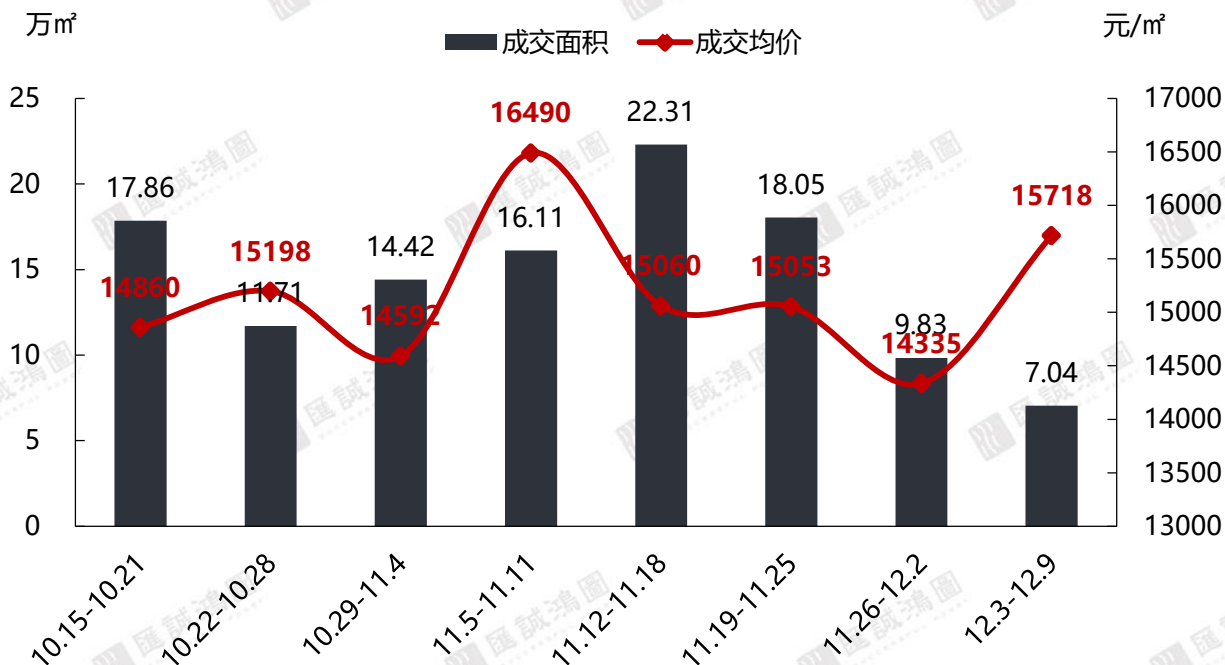
成交量持续下探，成交均价受到美的双盘和顺德华侨城别墅成交带动显著上行，重上1.5万元/m²水平；碧桂园凤凰湾网签77套居榜首

成交套数：**549套**
环比：**-255套**

成交面积：**7.04万m²**
环比：**-28.39%**

成交均价：**15718元/m²**
环比：**+9.65%**

2018年第49周顺德区近期成交走势



第49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	77	11178.86	9217
2	美的花湾花园	66	6359.89	21573
3	中海新城公馆	35	4046.32	15024
4	碧桂园智慧家	27	2644.74	14933
5	保利海德公园	20	2227.82	15238
6	保利中央公园	20	2260.22	8889
7	中海万锦公馆	19	2271.30	14980
8	美的壹号公馆	15	1578.85	23268
9	顺德华侨城	12	4178.05	30912
10	唯美臻岸华府	12	1687.20	9671

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



虽仍有4个项目供应，但环比已有所回落；三水冠军城、中南远洋漫悦湾推出超高层住宅，龙光玖誉府、创雄华府则推出高层住宅，多为刚需、首改型产品

2018年第49周三水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
三水冠军城	15座	0	4	93	96	32	64	0	0	289
龙光玖誉府	13座	0	0	0	63	21	0	0	0	84
中南远洋漫悦湾	1座	0	0	64	0	64	0	0	0	128
创雄华府	3座	0	0	1	68	22	0	0	0	91
合计		0	4	158	227	139	64	0	0	592
占比		0.0%	0.7%	26.7%	38.3%	23.5%	10.8%	0.0%	0.0%	100.0%

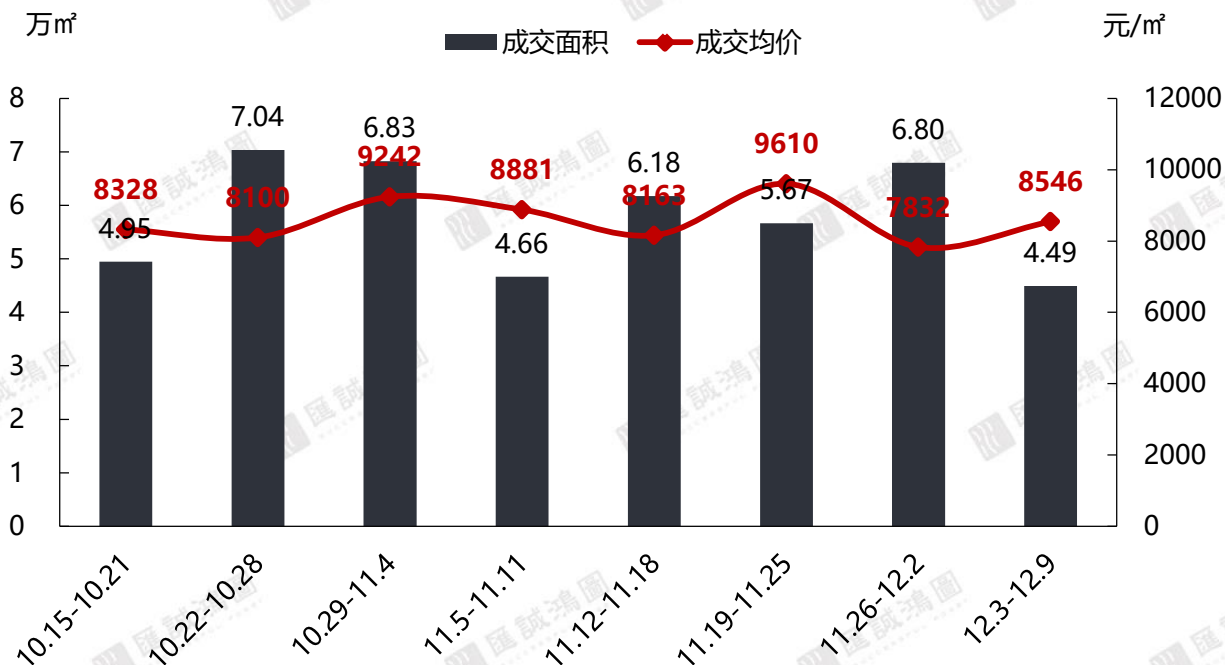
【区域成交市场-三水区】

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

尽管乐平、大塘低价项目成交仍较活跃，更有莱福花园网签77套居榜首，但由于西南街道成交有所抬头，成交均价止跌回升至8字头水平

成交套数: **430套** 环比: -226套
成交面积: **4.49万m²** 环比: -33.87%
成交均价: **8546元/m²** 环比: +9.11%

2018年第49周三水区近期成交走势



第49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	莱福花园	77	7975.40	6813
2	时代南湾	60	6443.99	8950
3	时代倾城	28	2729.56	7093
4	旭辉城	27	2578.90	9205
5	富港汇广场	24	2274.67	8886
6	恒福水岸南苑	16	1693.18	7230
7	广乐颐景园	12	1314.30	7362
8	保利雲上	11	1893.45	15353
9	保利中央公园	11	1255.34	8889
10	龙光玖誉府	11	1054.92	8251

(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】

SUCCESSFUL POWER

供应冲高后急速回落，仅有阳光城丽景公馆持续240套超高层住宅，过半数产品面积集中在85-95m²

2018年第49周高明区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
阳光城丽景公馆	6座	0	0	120	60	60	0	0	0	240
合计		0	0	120	60	60	0	0	0	240
占比		0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

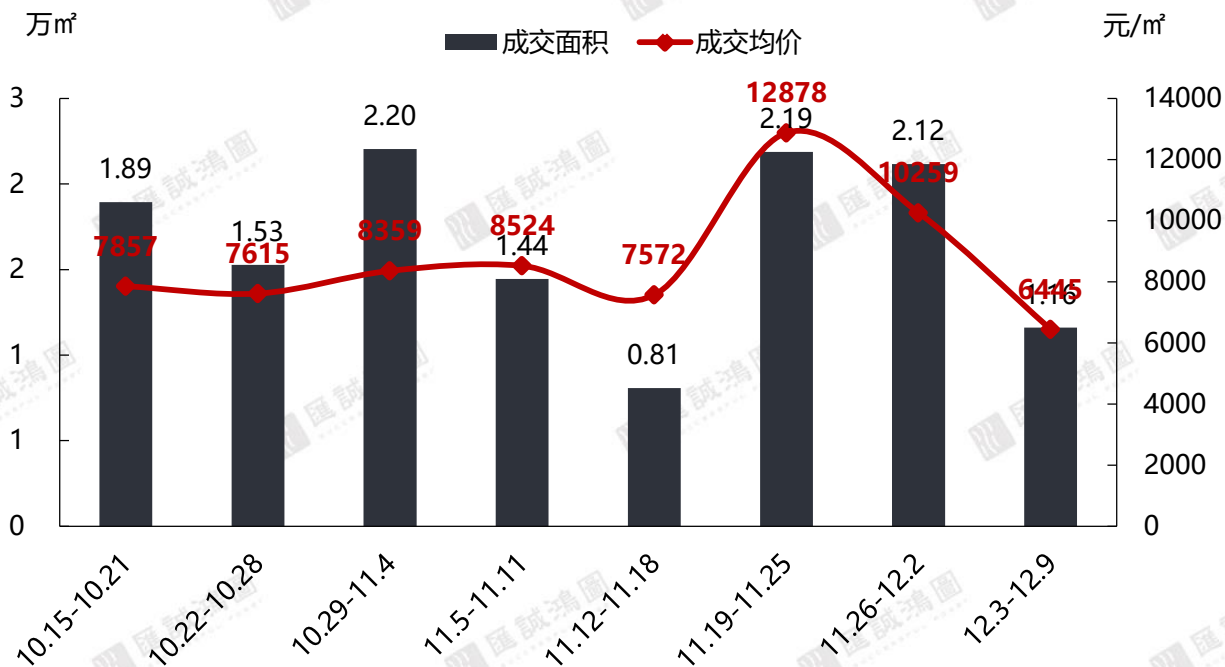
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

成交量持续明显下滑，均价受别墅成交消退、中低价项目成交相对活跃共同作用持续回落，跌至6字头；绿地拾野川网签57套登榜首

成交套数：**137套** 环比：-51套
成交面积：**1.16万m²** 环比：-45.17%
成交均价：**6445元/m²** 环比：-37.18%

2018年第49周高明区近期成交走势



第49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	绿地拾野川	57	3135.81	4578
2	瑞日天下花园	14	1475.38	6306
3	恒晖豪庭	13	1372.34	—
4	美的鹭湖森林度假城	12	1259.33	13063
5	花好月园	11	996.49	6100
6	欧浦花城	6	661.19	5993
7	佛山美的城	4	480.65	5752
8	智信公馆	3	287.33	6310
9	花谷水岸花园	2	264.08	5652
10	君御海城	2	242.99	11701

(注：统计数据部不包含万科项目)

结语

第49周市场总结

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

第49周，历经上月供地潮后，本月**供地节奏持续放缓**，本周亦仅有1宗来自顺德容桂的小型商住地块供应，**预计明年首月土地市场将平稳过渡**；高明土拍潮均以底价成交收场，顺德政府已连撤三地，南海里水靓地更是意外流拍，**剩余待出让的地块均位于禅城、南海、顺德，部分地块位置较为核心，土拍形势或将有所改变。**

第49周，供求双双回落，均价得益于广佛交界项目成交活跃止跌回升。**进入年终冲刺月，已有部分房企积极通过多盘联动推出部分特价单位吸引客户，客户对此接受度较高**，此外，二手房市场价格亦有所松动。

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