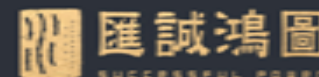


# 佛山市房地产市场报告 2019年2月



匯誠鴻圖市場部 2019.3.6

# CONTENTS

## 目 录

# 月度市场总结

SUCCESSFUL POWER



### ◆ 土地市场：回暖态势明晰，房企理性拿地，板块价值回归常态

全市新增商住土地面积63.4万 $m^2$ ，环比增加208%；成交土地面积35.9万 $m^2$ ，环比增加23%；本月楼面价4737元/ $m^2$ ，环比下跌37%。

### ◆ 住宅市场：春节效应强劲，供求网签齐落

2月，佛山新建商品住宅新增供应42.9万 $m^2$ ，环比减少65%，同比增加70%；

2月，佛山新建商品住宅成交47.05万 $m^2$ ，环比减少41%，同比减少20%；

2月，佛山楼市成交均价为12420元/ $m^2$ ，环比下跌6%，同比上涨12%。

### ◆ 三级市场：走势与一手住宅市场同步，网签量减半

2月，佛山二手住宅共成交2424套，环比减少50%，同比减少25%；成交面积27.97万 $m^2$ ，环比减少51%，同比减少27%。

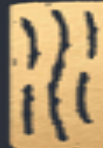
一 市场资讯

二 土地市场

三 住宅市场

四 三级市场

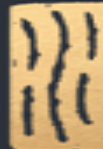




# 一、市场资讯

## 市政府、各区政府相继召开政府工作会议，提出其在湾区规划下的发展大计，跟进大湾区建设

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	——	2019/2/15	住建部征求意见：住宅拟以套内使用面积交易
	——	2019/2/21	禅城2019上半年普通住房标准发布 为17874元/m <sup>2</sup>
规划	大湾区规划	2019/2/18	中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》
	区域规划	2019/2/2	三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目
		2019/2/11	南海之眼最新规划曝光，将建180米地标，新交通确定接入广州南站
	片区规划	2019/2/1	高明富湾湖酒店周边控规：紧挨有轨电车，新增4宅地+1小学
		2019/2/20	三水西南青岐红岗片区控规发布：新增宅地8.56万m <sup>2</sup>
		2019/2/21	西樵民乐片区控规发布：将新增一、九年制学校
	项目规划	2019/2/1	东建张槎项目：拟建10栋住宅和1栋9班幼儿园
		2019/2/1	保利桂城良溪项目：12栋住宅+18班幼儿园，共规划1556户
城建	交通、配套、产业	2019/2	交通、医院、公园、产业等重点项目进度
	配套	2019/2	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
	配套	2019/2/28	普君将建市民公园 启动征收工作
市场	政府会议	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
		2019/2/19	顺德召开第十三届代表大会第四次会议
		2019/2/21	粤港澳大湾区宣讲会：三年计划近期出台
		2019/2/26	南海区十六届人大四次会议
		2019/2/26	顺德区十六届人大四次会议
	企业动态	2019/2/27-28	弘阳牵手三家四川房企 全国化布局再提速



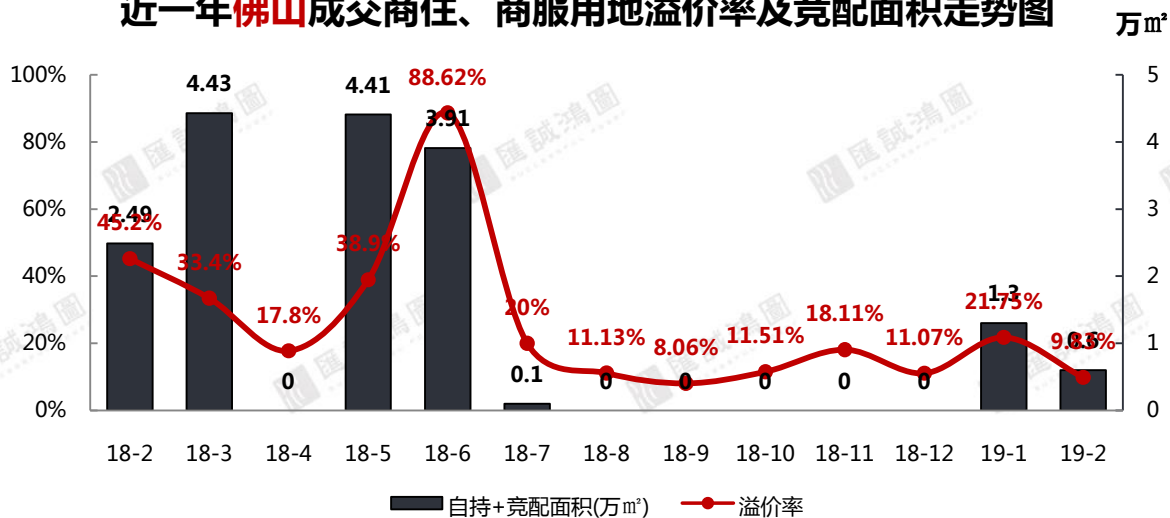
## 二、土地市场

# 【全市土地市场供求情况】

SUCCESSFUL POWER

## 政府推地意愿加强；房企理性拿地，外来房企战略布局佛山

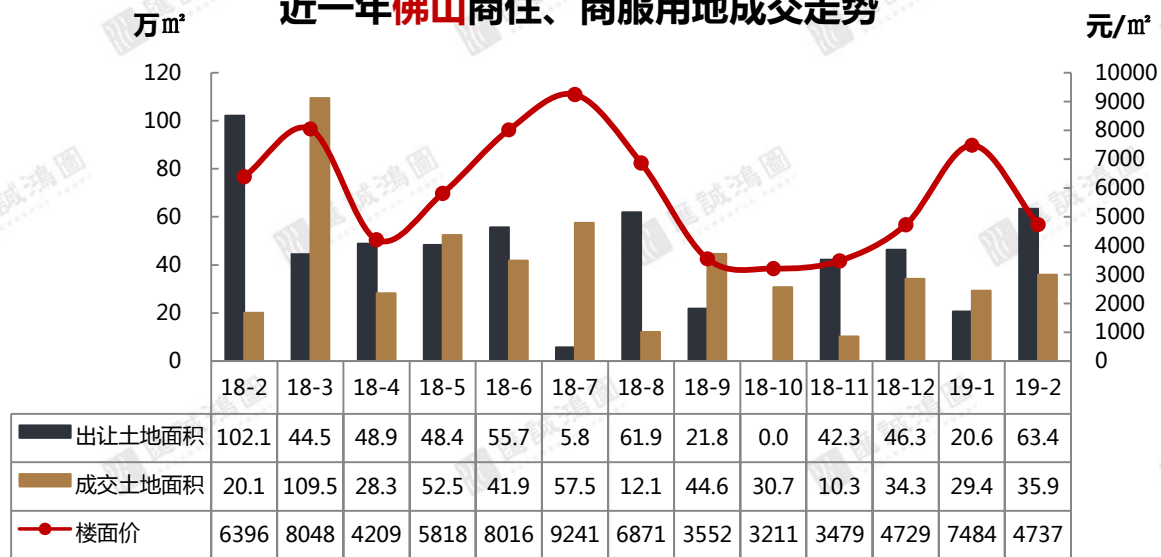
### 近一年佛山成交商住、商服用地溢价率及竞配面积走势图



### 2019年2月佛山商住、商服用地供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应宗数	8宗	—	—
供应面积	63.4万m²	+208%	-38%
成交宗数	6宗	—	—
成交面积	35.9万m²	+23%	+79%
成交金额	43.3亿元	-29%	+61%
楼面地价	4737元/m²	-37%	-26%

### 近一年佛山商住、商服用地成交走势



### 2019年2月佛山土拍大事件

- **中骏**佛山首次公开拿地，底价竞得荷城沿江旧改地块。
- **鑫创科技**竞得西江新城商住地，打破高明土拍底价成交“魔咒”。
- **美的**击退多家房企，斩获南庄城区沿江地块，实现五区布局。
- **弘阳**南海再下一子，最高限价69981万元+6000m²拿下博爱湖地块。
- **力高集团**首进佛山，落子西江新城，楼面价4940元/m²。
- **万科**底价竞得佛山2号线沿线地块，该地块毗邻保利中交湖涌TOD项目，保利、万科齐聚湖涌，该片区或将迎来大发展。

# 【商住、商服土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER

房企拿地紧跟政府近期重点规划走：南海政府数次点名发展博爱湖片区，弘阳随即重金夺地；鑫创科技、力高首进佛山，选址高明重点发展的西江新城

## 2019年2月佛山市商住、商服用地成交明细

区域	街镇	交易编号	土地用途	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者	土地 溢价	位置
高明	荷城	TD2019(GM) WG0002	商住	7.50	18.76	2.5	2019/2/20	61717.53	3290	中骏	0.0%	高明区荷城街道沿江路以东、 灵龟公园以南、西江河以西
高明	西江新城	TD2018(GM) WG0070	商住、道路用地	15.34	36.91	2.7	2019/2/22	118542	3211	鑫创科技	5.7%	高明区西江新城荷富路以西、 明湖北路以北
高明	西江新城	TD2019(GM) WG0003	商住	1.74	5.23	3.0	2019/2/27	25828.3	4940	力高	0.0%	高明区西江新城怡乐路以北、 凤凰路以西
禅城	南庄	TD2019(CC) XG0001	商住	2.90	7.24	2.5	2019/2/22	67713	9350	美的	33.8%	禅城区南庄大道南侧、规划 纵二路东侧
禅城	南庄	TD2019(CC) XG0002	商业商务用地，兼 容二类居住用地	4.05	16.18	4.0	2019/2/28	89318	5519	万科	0.0%	禅城区佛山一环西侧、季华 西路北侧
南海	狮山	TD2019(NH) WG0001	商住、城镇乡村道 路用地	4.42	7.10	1.8	2019/2/25	69981万元 +6000m <sup>2</sup> 租 赁住房建面	10759	弘阳	27.9%	南海区狮山镇兴业路东博爱 路南地块

# 【重点成交地块一】

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

## TD2019(GM)WG0002号地块

成交时间：2019-2-20

地块性质：商住

占地面积：7.5万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：18.76万m<sup>2</sup>

出让底价：61717.53万元

成交总价：61717.53万元

溢价率：0%

楼面地价：3290元/m<sup>2</sup>

竞得者：中骏集团

地块位置：高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西





# 【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他

# 【重点成交地块二】

## TD2018(GM)WG0070号地块

成交时间：2019-2-22

地块性质：A、B、C区：商服用地；  
D区：城镇住宅用地（兼容商服用地）  
E区：城市道路用地

占地面积：15.34万m<sup>2</sup>

容积率：2.7

建筑面积：36.91万m<sup>2</sup>（不计城市道路）

出让底价：112142万元

成交总价：118542万元

溢价率：5.7%

楼面地价：3211元/m<sup>2</sup>（不计城市道路）

竞得者：鑫创科技有限公司

地块位置：高明区西江新城荷富路以西、  
明湖北路以北







# 【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他

# 【重点成交地块四】

## TD2019(NH)WG0001号地块

成交时间：2019-2-25

地块性质：商住

占地面积：4.42万m<sup>2</sup>

容积率：1.8

建筑面积：7.10万m<sup>2</sup>

出让底价：54710万元

成交总价：69981万元

租赁住房建面:6000m<sup>2</sup>

溢价率：28%

楼面地价：10759元/m<sup>2</sup>（不包括城镇道

路，剔除自持租赁住房）

竞得者：广州市弘阳房地产开发有限公司

地块位置：南海区狮山镇兴业路东博爱路

南地块

本次出让地块

首创置业 14.7亿元  
配建人才住房1.3万m<sup>2</sup>  
楼面价10790元/m<sup>2</sup>





# 【重点成交地块五】

## TD2019(GM)WG0003号地块

成交时间：2019-2-27

地块性质：商住

占地面积：1.74万m<sup>2</sup>

容积率：3

建筑面积：5.23万m<sup>2</sup>

出让底价：25828.3万元

成交总价：25828.3万元

溢价率：0%

楼面地价：4940元/m<sup>2</sup>

竞得者：中山嘉伟实业投资有限公司

(力高)

地块位置：高明区西江新城怡乐路以

北、凤凰路以西





# 【重点成交地块五】

EFFUL POWER

鑫创科技竞得  
成交价118542万元  
楼面价3211元/m<sup>2</sup>

高明树头 底价成交  
成交价9921万元  
楼面价1138元/m<sup>2</sup>

本次出让地块



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他

# 【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER

## TD2019(CC)XG0002号地块

成交时间：2019-2-28

地块性质：商业商务用地兼容二类居住用地

占地面积：4.05万m<sup>2</sup>

容积率：4

建筑面积：16.18万m<sup>2</sup>（住宅不超过64734m<sup>2</sup>）

出让底价：89318万元

成交总价：89318万元

溢价率：0%

楼面地价：5519元/m<sup>2</sup>

竞得者：万科

地块位置：禅城区佛山一环西侧、季华西路北侧



# 【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER



- 医院
- 公园
- 学校
- 商业
- 其他

# 【商住、商服土地出让预告】

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



## 南海、顺德、三水供地相对活跃，禅城、高明暂无供地计划

### 2019年3月佛山市商住、商服用地出让预告

区域	街镇	公告时间	交易编号	土地用途	土地面积(万m <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	起始价(万元)	位置	备注
顺德	均安	2019/2/1	TD2019(SD)WG0001	商住	2.48	7.92	3.2	2019/3/4	29227	顺德区均安镇东堤路07-1号地块(均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01)	川企蓝光竞得,成交价33427万元,楼面价4220元/m <sup>2</sup>
南海	里水	2019/2/18	TD2019(SZ)WG0001	地块一:教育设施用地 地块二、三:商业商务用地兼容二类居住用地	20.86	57.43	地块一: ≤1.5; 地块二、三: 1.8≤容积率 ≤2.9	2019/3/19	210000	南海区里水镇和顺幸福大道以北	地块一:需建设一所27班九年一贯制学校,小学18班,初中9班 地块二:幼儿园,12班,建筑面积≥3240m <sup>2</sup> ,用地面积≥5040m <sup>2</sup> 。
南海	里水	2019/2/18	TD2019(SZ)WG0002	商业商务用地兼容二类居住用地和医疗卫生用地	11.09	32.16	2.9	2019/3/19	135000	南海区里水镇和顺幸福大道以南	地块一:康复医疗中心,建筑面积≥8000m <sup>2</sup> ,用地面积≥5000m <sup>2</sup>
三水	云东海	2019/2/18	TD2019(SS)WG0002	商住	6.35	17.79	2.8	2019/3/20	106800	三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	---
三水	西南	2019/2/20	TD2019(SS)WG0003	商住	3.68	9.57	2.6	2019/3/22	57435	三水区西南街道口岸大道西侧地块	---
顺德	杏坛	2019/2/20	TD2019(SD)WG0002	商住	8.66	21.64	2.5	2019/3/22	91204	顺德区顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-02-A-05-01地块	---
顺德	北滘	2019/2/20	TD2019(SD)WG0003	商住	2.64	6.60	2.5	2019/3/22	50179	顺德区北滘镇新城区BJ-C-18地块	---
顺德	北滘	2019/2/21	TD2019(SD)XG0001	A、B区为商住, C、D区为公园与绿地,E区为城镇村道路用地	7.63	16.81	2.2	2019/3/26	184962	顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块	在设定交易价格的前提下,以竞配建商业物业,竞自持70年租赁住房计容建筑面积确定竞得人

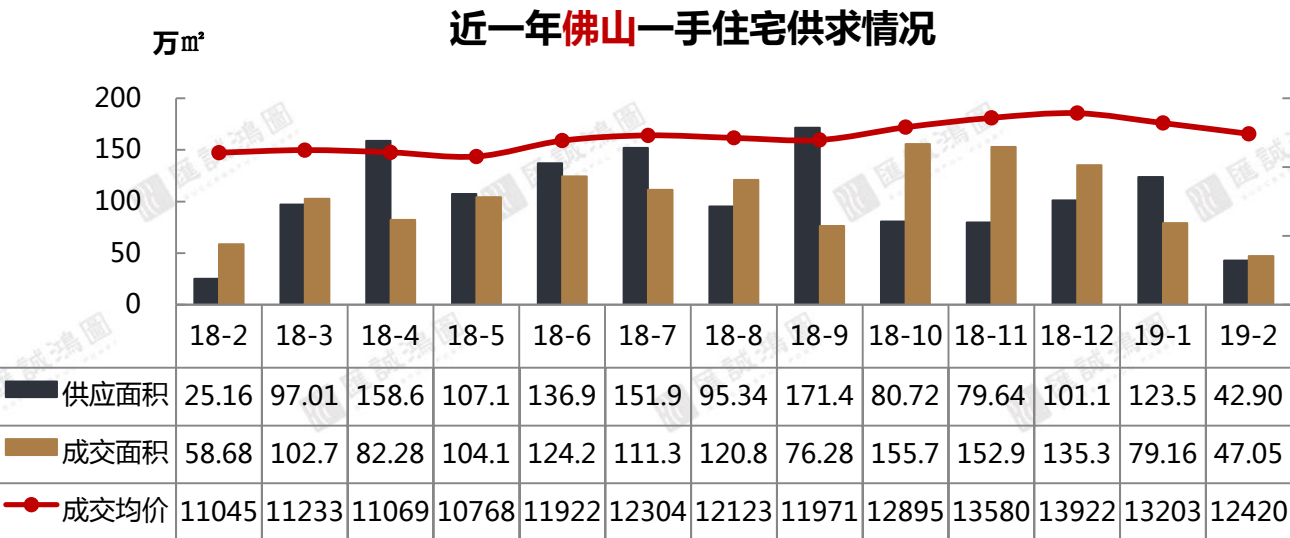
【数据来源:汇诚鸿图数据平台】



# 三、住宅市场

# 【全市住宅市场供求情况】

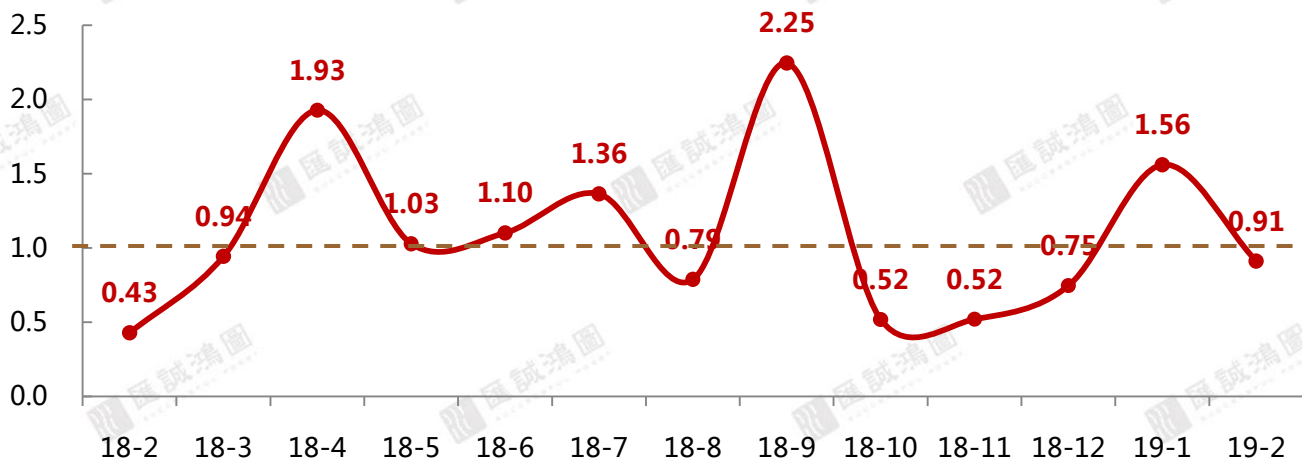
供求受春节假期影响呈现明显双降，中低价项目成交活跃拉低均价；全市备案价基本上调，限购区备案价更摸高至3万，或将带动房价有所上涨



2019年2月佛山一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	3711套	—	—
供应面积	42.9万m <sup>2</sup>	-65%	+70%
成交套数	4180套	—	—
成交面积	47.05万m <sup>2</sup>	-41%	-20%
成交金额	58.49亿元	-44%	-10%
成交均价	12420元/m <sup>2</sup>	-6%	+12%

## 近期佛山一手住宅供求比情况



## 2019年2月佛山楼市大事件

- 越秀星汇瀚府首拿预售，备案均价约2.8万元/m<sup>2</sup>；保利棠公馆公示备案价，整体备案均价接近3万元/m<sup>2</sup>；
- 保利天寰开放营销中心，首批推售1座和7座产品，涵盖102-142m<sup>2</sup>三至五房；
- 保利紫荆公馆加推2座95m<sup>2</sup>产品，去化一半；碧桂园美的水木清华自然加推2座部分单位，产品90/100m<sup>2</sup>三房，去化12.5%。

# 【全市住宅库存情况】

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

## 2月佛山全市住宅库存为11万套，预估去化周期为8.2个月

### 2019年2月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
禅城	918	941	2048	1637	1787	1044	342	522	9239	8%	-5%	5.5
南海	1427	2089	9767	5119	8193	5593	2210	2464	36862	33%	1%	8.2
顺德	2267	2346	5628	6412	6648	4162	1140	2488	31091	28%	3%	8.2
三水	177	1589	5014	6184	6798	2776	522	1342	24402	22%	-2%	10.1
高明	1062	532	1176	1923	2210	1437	166	626	9132	8%	-4%	8.4
总计	5851	7497	23633	21275	25636	15012	4380	7442	110726	100%	0%	8.2
占比	5%	7%	21%	19%	23%	14%	4%	7%	100%			
环比	-1%	-1%	-2%	0%	2%	0%	7%	-8%	0%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

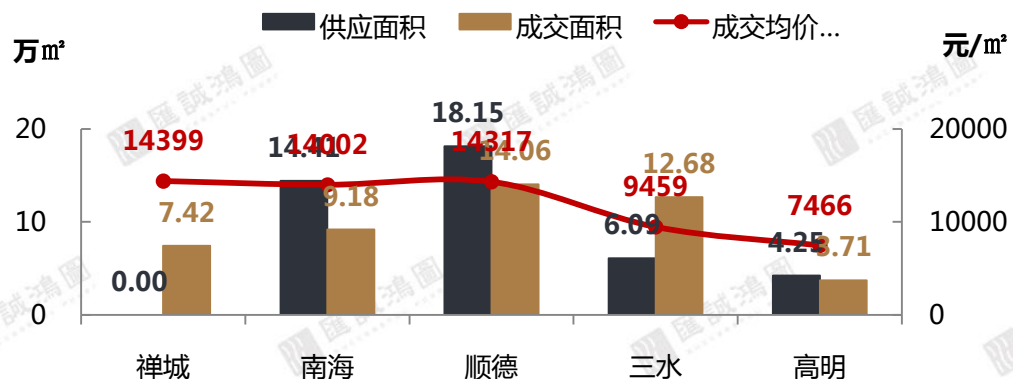
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域住宅市场供求情况】

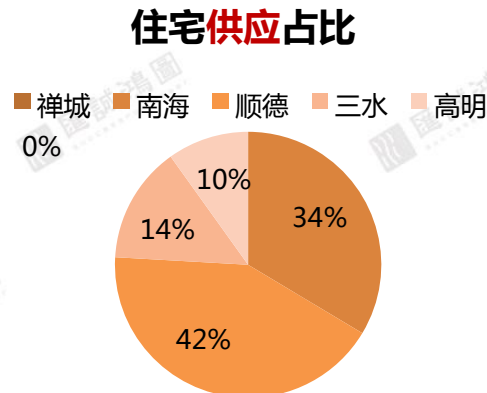
SUCCESSFUL POWER

## 保利多盘供应，顺德、南海供应大头，禅城暂无供应

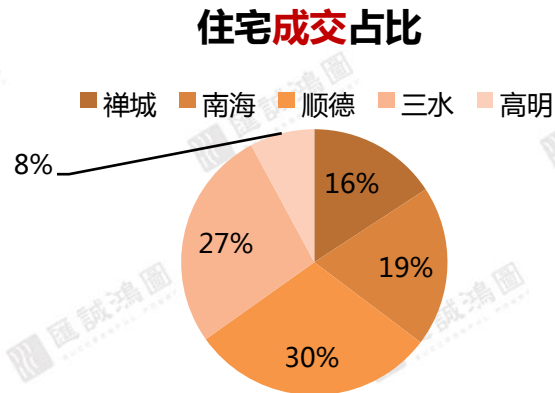
### 2019年2月佛山各区住宅供求情况



### 2019年2月佛山市各区住宅供应占比



### 2019年2月佛山市各区住宅成交占比



### 2019年2月佛山市住宅供应排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (m²)
1	顺德	保利碧桂园悦公馆	380	41377.4
2	南海	时代水岸花园	376	46115.74
3	顺德	保利天寰	366	42909.2
4	南海	越秀星汇瀚府	302	34115.47
5	三水	鸿安花园	256	28881.18
6	南海	保利棠公馆	239	29455.54
7	南海	龙光玖龙湖	184	19392.22
8	顺德	华润置地悦里	160	15252.8
9	三水	保利中央公园	156	14408.16
10	顺德	合景天銮	150	13733.76

注：统计数据不包含万科项目

### 2019年2月佛山市住宅成交排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	网签套数 (套)	面积 (m²)	均价 (元/m²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	392	46151.93	11952
2	高明	瑞日天下花园	131	13393.57	6291
3	三水	保利中央公园	114	12893.46	8908
4	禅城	新鸿基珑景	95	10276.92	15783
5	顺德	泰禾佛山院子	92	15086.02	15737
6	三水	美的雅居乐旭辉常乐府	89	8584.51	9799
7	三水	时代南湾	87	9646.20	9219
8	三水	龙光碧桂园悦府	81	8212.75	9696
9	三水	碧桂园翡翠山	79	9220.29	10858
10	南海	美的翰湖苑	75	8515.50	9382

注：统计数据不包含万科项目



# 【各区供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 各面积段供应均减少，主力供应为95-130m<sup>2</sup>产品

### 2019年2月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	环比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
南海	0	6	52	358	386	315	0	52	1169	32%	-51%
顺德	0	0	256	677	460	246	0	0	1639	44%	-48%
三水	0	0	168	212	64	66	0	38	548	15%	-82%
高明	0	0	52	76	129	88	0	10	355	10%	-79%
总计	0	6	528	1323	1039	715	0	100	3711	100%	-67%
占比	0.0%	0.2%	14.2%	35.7%	28.0%	19.3%	0.0%	2.7%	100%		
环比	——	-97.9%	-79.1%	-57.6%	-58.5%	-41.6%	-100.0%	-71.1%	-67.4%		

# 【各区成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 以85-130m<sup>2</sup>产品成交为主，五区成交均减少，成交主要集中在顺德和三水

### 2019年2月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

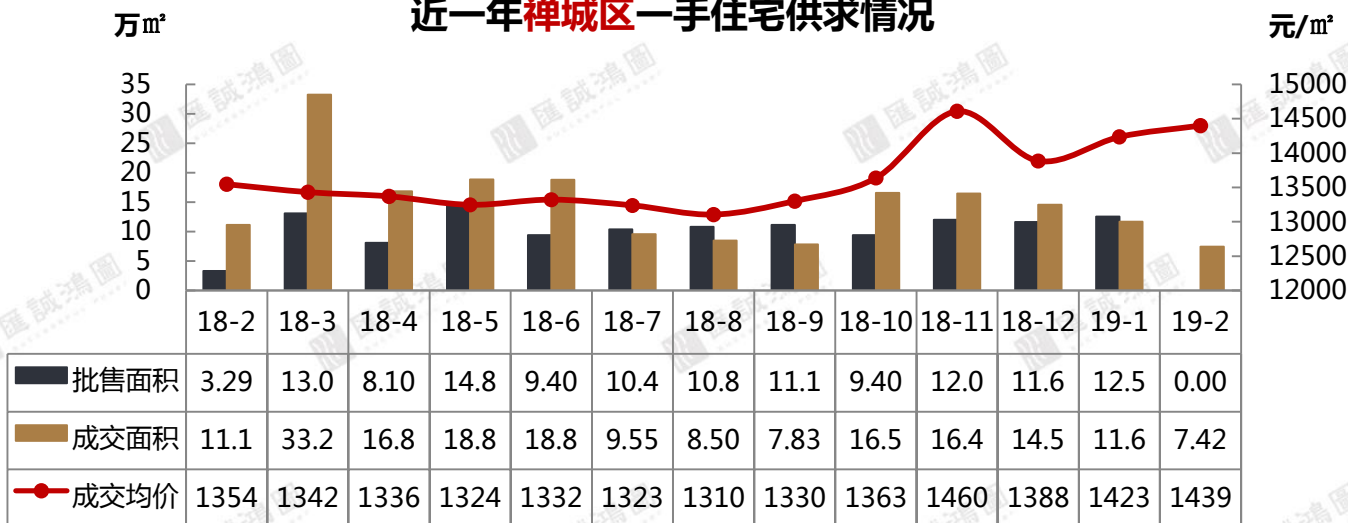
区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	19	183	189	121	82	28	23	645	15%	-36%
南海	2	22	238	169	231	85	21	28	796	19%	-55%
顺德	7	43	292	295	235	115	52	114	1153	28%	-43%
三水	14	74	462	283	288	84	5	11	1221	29%	-31%
高明	34	22	29	164	84	25	1	6	365	9%	-34%
总计	57	180	1204	1100	959	391	107	182	4180	100%	-41%
占比	1.4%	4.3%	28.8%	26.3%	22.9%	9.4%	2.6%	4.4%	100%		
环比	-23.0%	-21.7%	-39.2%	-50.7%	-42.4%	-32.8%	-20.7%	-25.7%	-41.5%		

# 【区域市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

## 本月零供应，项目持销余货为主

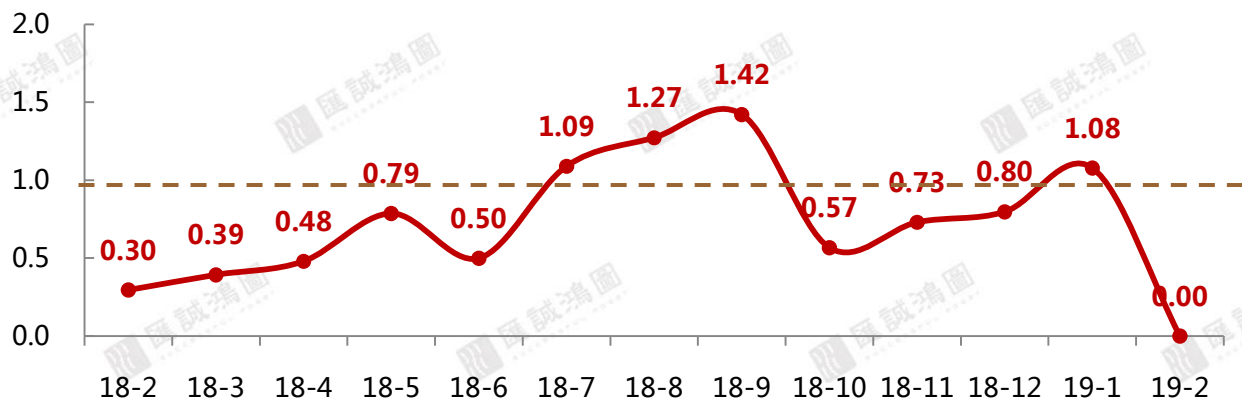
### 近一年禅城区一手住宅供求情况



### 2019年2月禅城区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	—	—
供应面积	0万m <sup>2</sup>	—	—
成交套数	645套	—	—
成交面积	7.42万m <sup>2</sup>	-36%	-33%
成交金额	10.69亿元	-36%	-29%
成交均价	14399元/m <sup>2</sup>	+1%	+6%

### 近期禅城区一手住宅供求比情况



### 2019年2月禅城区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m <sup>2</sup> )	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	—	—	新鸿基泷景	95	15783
2	—	—	新福港鼎峰	73	13766
3	—	—	花曼丽舍	68	14320

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【禅城区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 本月禅城无新增供应

### 2019年2月禅城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	环比
绿岛湖板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
南庄板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
禅西板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
城南板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
佛山新城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
季华路沿线	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
旧城板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
奇槎板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
总计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	——	——
占比	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
环比	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

# 【禅城区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 新福港鼎峰单盘支撑城南为成交主力

### 2019年2月禅城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	占比	环比
禅西板块-绿岛湖	0	0	24	17	25	23	5	21	115	17.8%	1%
禅西板块	0	0	4	60	21	11	0	1	97	15.0%	-52%
城南板块	0	10	54	13	44	20	0	0	141	21.9%	-35%
佛山新城板块	0	1	27	42	8	17	0	0	95	14.7%	-17%
季华路沿线	0	0	0	1	1	4	1	1	8	1.2%	-62%
旧城板块	0	8	70	29	15	0	3	0	125	19.4%	-46%
奇槎板块	0	0	4	27	7	7	19	0	64	9.9%	-37%
总计	0	19	183	189	121	82	28	23	645	100.0%	-36%
占比	0.0%	2.9%	28.4%	29.3%	18.8%	12.7%	4.3%	3.6%	100%		
环比	—	-59%	-46%	-18.9%	-28%	-15%	-53%	-59%	-36%		

# 【禅城区-库存】

SUCCESSFUL POWER

## 2月禅城住宅库存为9239套，预估去化周期为5.5个月

### 2019年2月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

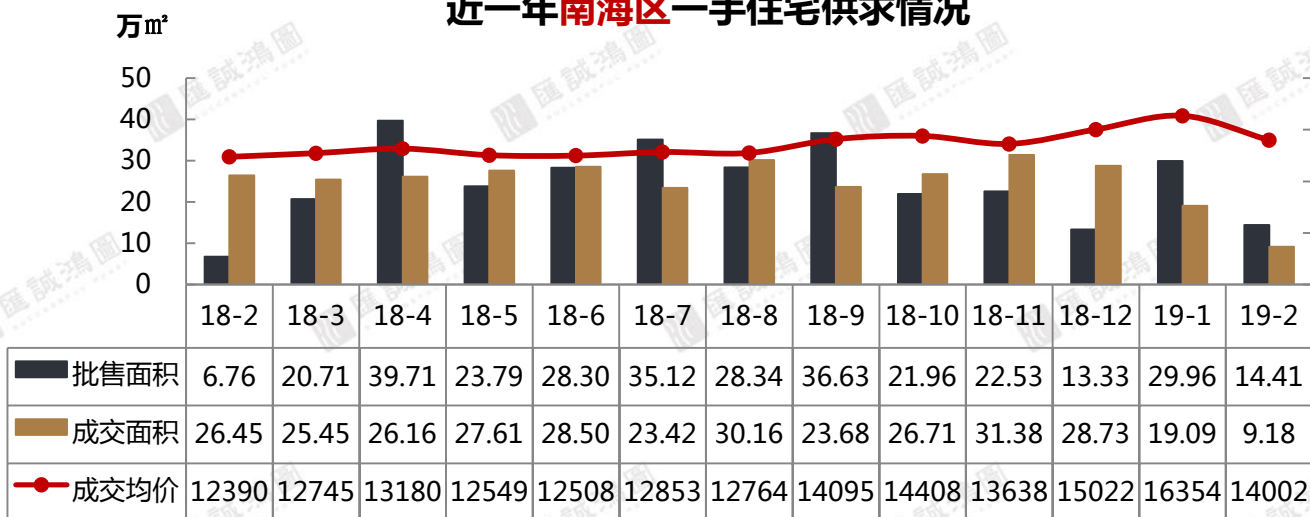
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	101	208	254	215	32	323	1133	12%	1%	3.9
季华路沿线	8	376	611	278	673	309	136	17	2408	26%	0%	12.6
旧城板块	166	268	743	368	288	42	22	26	1923	21%	-13%	5.7
禅西板块	140	229	272	199	272	157	15	71	1355	15%	-11%	2.3
城南板块	604	68	321	584	300	321	137	85	2420	26%	-3%	8.8
总计	918	941	2048	1637	1787	1044	342	522	9239	100%	-5%	5.5
占比	10%	10%	22%	18%	19%	11%	4%	6%	100%			
环比	0.0%	-2%	-7%	-7%	0%	-7%	12%	-27%	-5%			

# 【区域市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应减半，仅5盘供应；非限购区成交活跃，带动均价有所回落

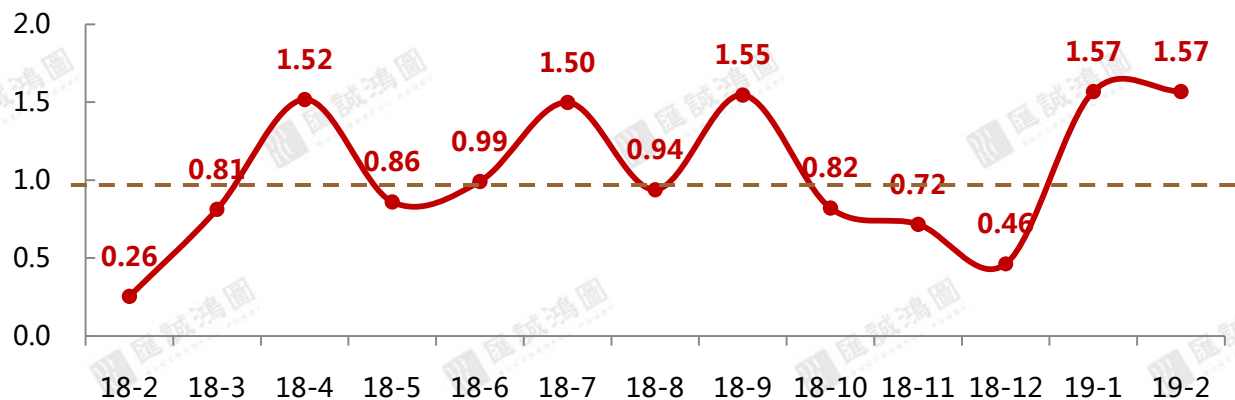
### 近一年南海区一手住宅供求情况



### 2019年2月南海区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1169套	—	—
供应面积	14.41万m <sup>2</sup>	-52%	+113%
成交套数	796套	—	—
成交面积	9.18万m <sup>2</sup>	-52%	-65%
成交金额	12.85亿元	-59%	-61%
成交均价	14002元/m <sup>2</sup>	-14%	+13%

### 近期南海区一手住宅供求比情况



### 2019年2月南海区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m <sup>2</sup> )	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	时代水岸花园	46115.74	美的翰湖苑	75	9382
2	越秀星汇瀚府	34115.47	时代领峰	64	14600
3	保利棠公馆	29455.54	碧桂园翡翠湾	52	9259

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【南海区-供应面积段】

黄岐时代水岸花园新增供应376套；越秀星汇瀚府首拿预售302套，涵盖100m<sup>2</sup>复式产品及111/128m<sup>2</sup>平层产品。

2019年2月南海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	环比
大沥	0	0	0	0	0	16	0	52	68	5.8%	-43.3%
黄岐	0	0	4	90	94	188	0	0	376	32.2%	-6.5%
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
丹灶	0	0	46	92	46	0	0	0	184	15.7%	10.2%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
桂城	0	6	2	176	246	111	0	0	541	46.3%	-33.1%
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
里水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
罗村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
狮山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西樵	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
总计	0	6	52	358	386	315	0	52	1169	100%	-51.2%
占比	0.0%	0.5%	4.4%	30.6%	33.0%	26.9%	0.0%	4.4%	100%		
环比	—	-85%	-94%	3%	8%	-23%	—	-59%	-51%		



# 【南海区-成交面积段】

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

## 85-130m<sup>2</sup>产品为成交主力；大沥网签占比最多

### 2019年2月南海一手房住宅成交面积段套数分布

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	环比
大沥	0	9	42	10	46	21	4	4	136	17.1%	-47%
黄岐	0	3	14	0	2	0	2	0	21	2.6%	-93%
盐步	0	0	5	0	3	0	1	1	10	1.3%	-63%
丹灶	1	1	10	22	44	7	6	5	96	12.1%	-58%
金沙	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0.3%	-67%
桂城	1	0	60	6	9	17	4	1	98	12.3%	-62%
九江	0	0	0	7	6	5	1	2	21	2.6%	-25%
沙头	0	0	0	15	3	0	0	0	18	2.3%	-65%
和顺	0	0	2	3	0	0	0	0	5	0.6%	-55%
里水	0	5	44	14	27	5	1	1	97	12.2%	-34%
罗村	0	0	21	4	3	1	0	2	31	3.9%	0%
官窑	0	0	0	2	1	0	0	0	3	0.4%	50%
狮山	0	2	7	23	23	4	0	0	59	7.4%	-58%
松岗	0	0	13	6	9	1	0	0	29	3.6%	12%
小塘	0	2	15	22	21	4	0	0	64	8.0%	-55%
西樵	0	0	4	34	34	20	2	12	106	13.3%	-4%
总计	2	22	238	169	231	85	21	28	796	100%	-55%
占比	0.3%	2.8%	29.9%	21.2%	29.0%	10.7%	2.6%	3.5%	100%		
环比	-78%	-75%	-66%	-56%	-41%	-46%	-46%	27%	-55%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【南海区-库存】

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

## 2月南海住宅库存为36862套，预估去化周期为8.2个月

### 2019年2月南海一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
大沥	116	437	1317	853	1378	850	219	545	5715	15.5%	-2%	12.6
黄岐	78	103	1214	446	917	980	73	125	3936	10.7%	-1%	64.1
盐步	408	88	257	85	43	65	26	26	998	2.7%	-1%	18.2
丹灶	36	237	330	216	523	280	401	444	2467	6.7%	33%	5.1
金沙	0	1	91	420	36	118	0	2	668	1.8%	0%	25.2
桂城	99	245	1949	670	785	868	527	212	5355	14.5%	4%	8.1
九江	1	3	31	155	212	172	88	180	842	2.3%	-2%	5.5
沙头	0	0	18	185	118	0	0	0	321	0.9%	-5%	48.6
和顺	236	6	28	54	37	4	17	15	397	1.1%	-1%	5.3
里水	56	401	2274	628	1602	603	390	118	6072	16.5%	-2%	12.0
罗村	73	50	231	133	233	188	142	50	1100	3.0%	-3%	2.6
官窑	0	0	3	122	151	19	5	1	301	0.8%	-1%	6.0
狮山	52	297	1121	272	687	566	46	77	3118	8.5%	-2%	6.3
松岗	225	51	105	114	67	30	48	59	699	1.9%	-7%	3.6
小塘	10	17	203	313	707	322	14	4	1590	4.3%	-4%	14.4
西樵	37	153	595	453	697	528	214	606	3283	8.9%	-3%	4.4
总计	1427	2089	9767	5119	8193	5593	2210	2464	36862	100%	1%	8.2
占比	4%	6%	26%	14%	22%	15%	6%	7%	100%			
环比	0%	-1%	-1%	-1%	3%	-1%	8%	-2%	1%			

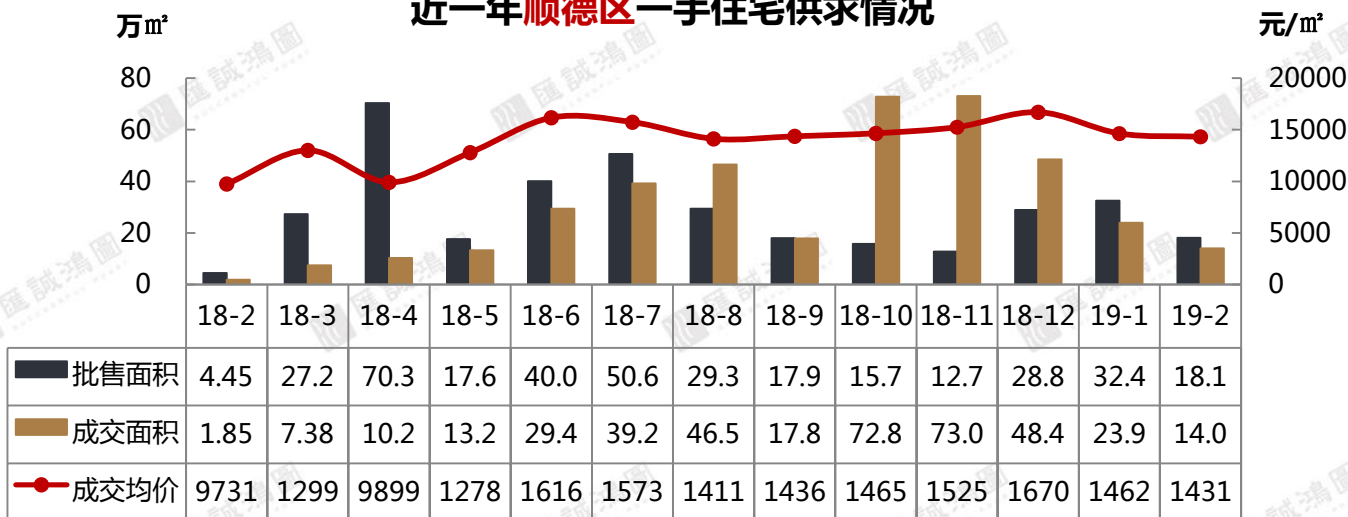
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

## 保利天寰首拿预售，推出366套住宅；碧桂园凤凰湾单盘网签392套，占成交三成

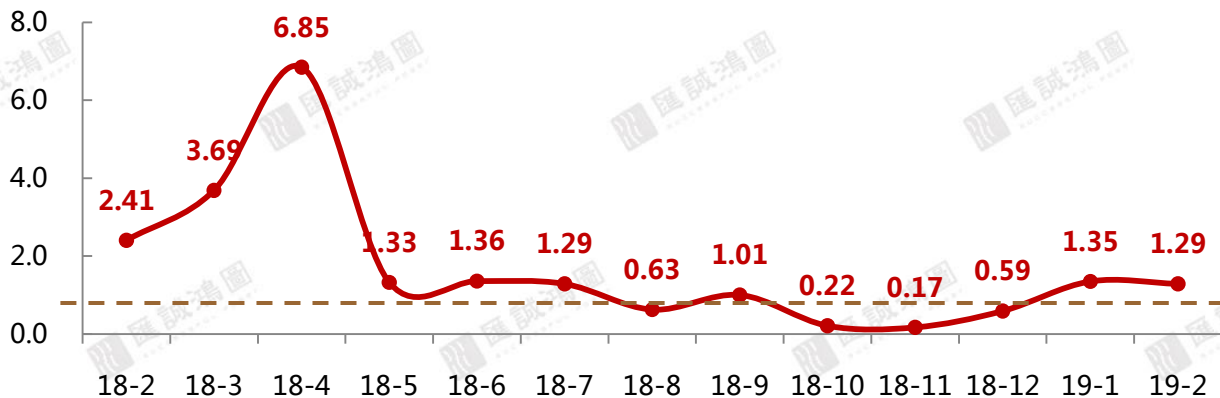
### 近一年顺德区一手住宅供求情况



### 2019年2月顺德区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1639套	—	—
供应面积	18.15万m²	-44%	+308%
成交套数	1153套	—	—
成交面积	14.06万m²	-41%	+661%
成交金额	20.13亿元	-43%	+1020%
成交均价	14317元/m²	-2%	+47%

### 近期顺德区一手住宅供求比情况



### 2019年2月顺德区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价 (元/m²)
1	保利碧桂园悦公馆	41377.4	碧桂园凤凰湾	392	11952
2	保利天寰	42909.2	泰禾佛山院子	92	15737
3	华润置地悦里	15252.8	龙光玖龙府	41	11781

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【顺德区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 保利天寰首拿预售，推货366套；保利碧桂园悦公馆单盘供应380套支撑大良供应

### 2019年2月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	90	118	58	0	0	0	266	16.2%	30.4%
陈村	0	0	0	0	2	26	0	0	28	1.7%	-77.4%
大良	0	0	0	321	151	0	0	0	472	28.8%	24.9%
佛山新城	0	0	128	146	178	74	0	0	526	32.1%	-25.7%
均安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
乐从	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
龙江	0	0	0	54	0	50	0	0	104	6.3%	——
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
容桂	0	0	0	0	32	96	0	0	128	7.8%	-89.3%
杏坛	0	0	38	38	39	0	0	0	115	7.0%	——
总计	0	0	256	677	460	246	0	0	1639	100%	-47.9%
占比	0.0%	0.0%	15.6%	41.3%	28.1%	15.0%	0.0%	0.0%	100%		
环比	——	——	-71%	-23%	-13%	21%	——	——	-48%		

# 【顺德区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

**85-130m<sup>2</sup>面积段网签环比减少，泰禾佛山院子、星际半岛花园网签拉升150-180m<sup>2</sup>面积段环比增加80%**

2019年2月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

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	环比
北滘	0	3	17	10	13	9	0	5	57	4.9%	-63%
陈村	1	0	20	14	5	1	0	0	41	3.6%	-68%
大良	1	0	36	22	30	19	6	7	121	10.5%	-67%
佛山新城	5	0	10	13	42	49	22	30	171	14.8%	-10%
均安	0	1	12	7	7	3	0	0	30	2.6%	-43%
乐从	0	5	3	32	15	2	22	6	85	7.4%	124%
勒流	0	0	26	21	8	0	0	0	55	4.8%	-70%
龙江	0	0	2	1	0	1	1	2	7	0.6%	-86%
伦教	0	6	2	8	22	17	1	1	57	4.9%	-77%
容桂	0	8	151	161	83	14	0	62	479	41.5%	-18%
杏坛	0	20	13	6	10	0	0	1	50	4.3%	4%
总计	7	43	292	295	235	115	52	114	1153	100%	-43%
占比	0.61%	3.7%	25.3%	25.6%	20.4%	10.0%	4.5%	9.9%	100%		
环比	40.0%	13.2%	-17.3%	-59.6%	-55.5%	-49.6%	79.3%	-9.5%	-43%		

# 【顺德区-库存】

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

## 2月顺德住宅库存为31091套，预估去化周期为8.2个月

### 2019年2月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

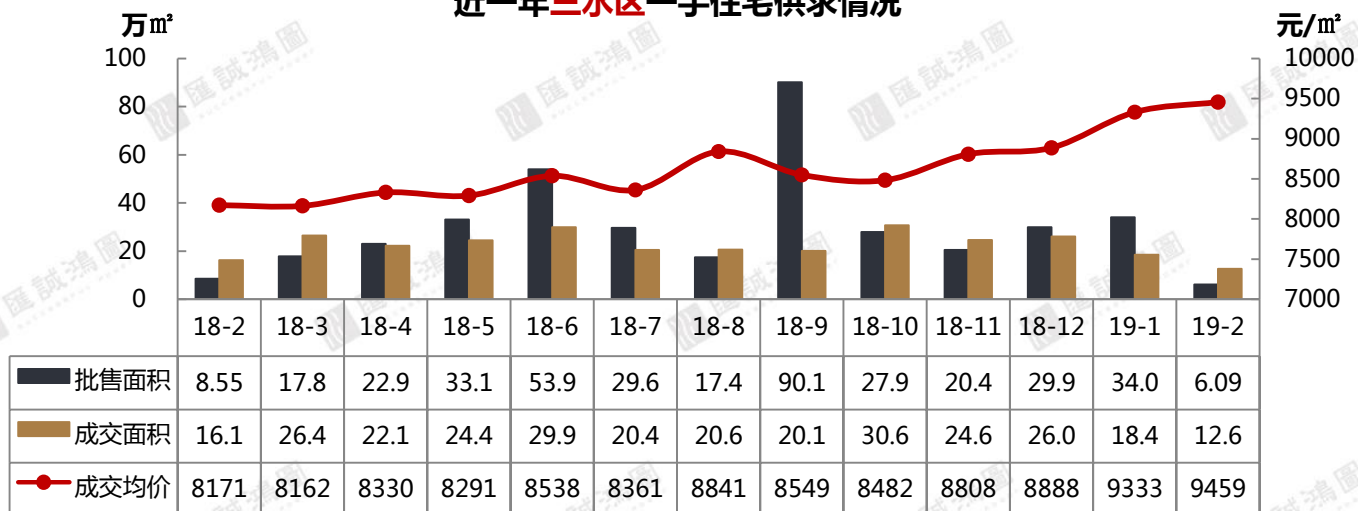
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
北滘	102	277	938	942	838	306	74	343	3820	12%	3%	12.8
陈村	129	271	1387	681	678	354	0	0	3500	11%	-1%	9.9
大良	265	55	773	1021	1203	483	125	517	4442	14%	8%	8.7
佛山新城	773	76	468	244	875	1316	447	402	4601	15%	11%	13.0
均安	1	15	334	149	191	197	3	7	897	3%	-2%	2.7
乐从	241	406	78	459	330	204	289	412	2419	8%	2%	13.5
勒流	0	0	163	410	67	4	8	29	681	2%	-6%	5.0
龙江	0	0	196	190	256	235	0	0	877	3%	-1%	3.2
伦教	195	46	151	141	735	654	143	11	2076	7%	-5%	6.3
容桂	557	126	753	1688	884	409	51	750	5218	17%	0%	6.4
杏坛	4	1074	387	487	591	0	0	17	2560	8%	3%	11.5
总计	2267	2346	5628	6412	6648	4162	1140	2488	31091	100%	3%	8.2
占比	7%	8%	18%	21%	21%	13%	4%	8%	100%			
环比	0%	-1%	0%	8%	7.9%	4%	9%	-13%	3%			

# 【区域市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

鸿安花园单盘供应256套，占供应近一半；三水新城、北江新区项目成交仍较活跃，支撑均价持续高企9字头

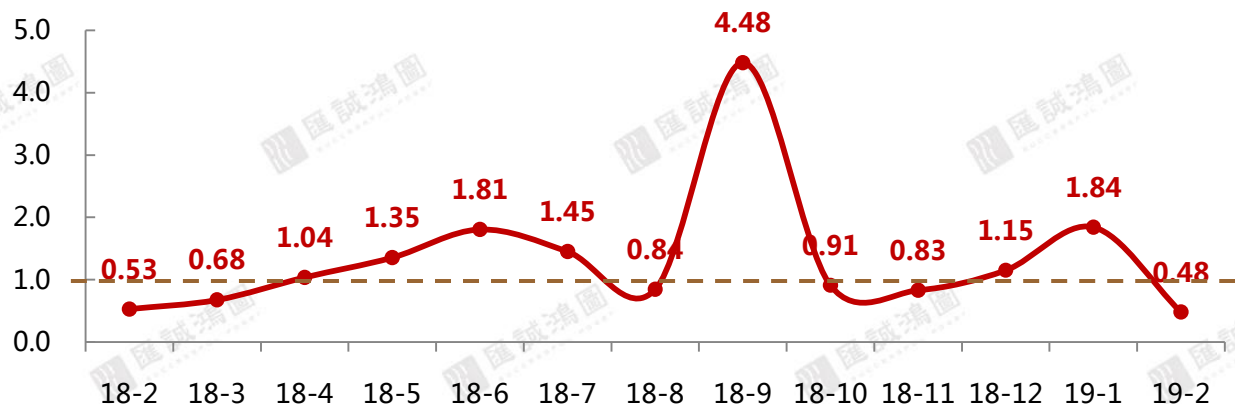
近一年三水区一手住宅供求情况



2019年2月三水区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	548套	—	—
供应面积	6.09万m²	-82%	-29%
成交套数	1221套	—	—
成交面积	12.68万m²	-31%	-22%
成交金额	11.99亿元	-30%	-9%
成交均价	9459元/m²	+1%	+16%

近期三水区一手住宅供求比情况



2019年2月三水区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价
1	鸿安花园	28881.18	保利中央公园	114	8908
2	保利中央公园	14408.16	美的雅居乐旭辉常乐府	89	9799
3	保利云上	11742.18	时代南湾	87	9219

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【三水区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 主力供应85-110m<sup>2</sup>户型，仅西南、云东海、大塘有新增供应

### 2019年2月三水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	环比
白坭	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
大塘	0	0	64	0	0	0	0	0	64	11.7%	——
乐平	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
西南	0	0	0	160	64	32	0	0	256	46.7%	-86.2%
云东海	0	0	104	52	0	34	0	38	228	41.6%	-68.2%
合计	0	0	168	212	64	66	0	38	548	100.0%	-82.1%
占比	0.0%	0.0%	30.7%	38.7%	11.7%	12.0%	0.0%	6.9%	100.0%		
环比	——	——	-64.63%	-82.52%	-93.67%	-78.15%	——	850.00%	-82.14%		



# 【三水区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

## 主力面积段85-95m<sup>2</sup>；芦苞板块网签大增

### 2019年2月三水一手房住宅成交面积段套数分布

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	环比
白坭	12	6	30	26	6	3	0	1	84	6.9%	-52%
大塘	0	7	6	29	6	2	0	0	50	4.1%	-61%
乐平	1	0	55	40	32	0	0	0	128	10.5%	-73%
芦苞	0	48	64	2	10	0	0	0	124	10.2%	82%
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	——
西南	1	2	17	39	34	13	2	0	108	8.8%	-58%
西南-北江新区	0	4	91	69	91	25	0	0	280	22.9%	18%
云东海	0	7	199	78	109	41	3	10	447	36.6%	5%
合计	14	74	462	283	288	84	5	11	1221	100.0%	-30.7%
占比	1.1%	6.1%	37.8%	23.2%	23.6%	6.9%	0.4%	0.9%	100.0%		
环比	-26.3%	——	-11.7%	-60.1%	-27.3%	82.6%	25.0%	-62.1%	-30.7%		

# 【三水区-库存】

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

## 2月三水住宅库存为24402套，预估去化周期为10.1个月

### 2019年2月三水一手房住宅库存面积段套数分布

板块	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
白坭	86	128	663	240	826	104	15	151	2213	9%	-4%	11.5
大塘	0	191	274	1302	323	282	0	20	2392	10%	9%	6.7
乐平	31	109	433	798	514	150	0	34	2069	8%	-3%	4.7
芦苞	6	468	791	14	318	42	2	0	1641	7%	-7%	7.3
南山	0	0	1	4	2	8	0	0	15	0%	0%	15.0
西南	34	508	1135	3262	3369	1745	288	661	11002	45%	-3%	14.8
云东海	20	185	1717	564	1446	445	217	476	5070	21%	-1%	10.6
合计	177	1589	5014	6184	6798	2776	522	1342	24402	100%	-2%	10.1
占比	1%	7%	21%	25%	28%	11%	2%	5%	100%			
环比	-8%	4%	-4%	-1%	-3%	-2%	-1%	2%	-2%			

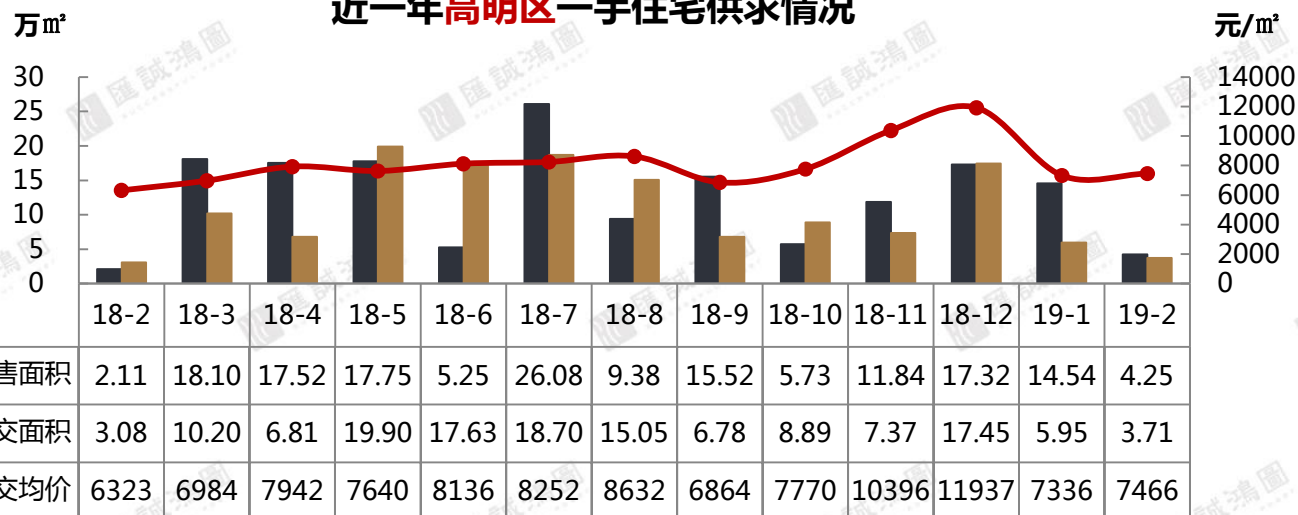
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

## 瑞日天下花园近期加推，毛坯发售，开盘当日基本清货，网签131套居首

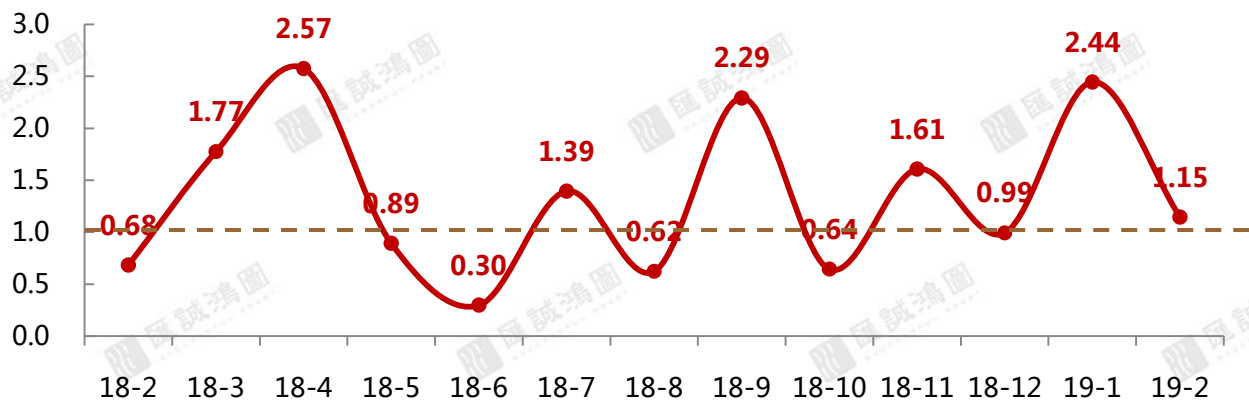
### 近一年高明区一手住宅供求情况



### 2019年2月高明区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	355套	—	—
供应面积	4.25万m <sup>2</sup>	-71%	+102%
成交套数	365套	—	—
成交面积	3.71万m <sup>2</sup>	-38%	+20%
成交金额	2.77亿元	-37%	+42%
成交均价	7466元/m <sup>2</sup>	+2%	+18%

### 近期高明区一手住宅供求比情况



### 2019年2月高明区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m <sup>2</sup> )	成交TOP3项目	成交套数	成交均价
1	金科集美天辰湾	10819.16	瑞日天下花园	131	6291
2	瑞日天下花园	9493.73	绿地拾野川	50	5863
3	富星半岛	10036.65	招商熙园	28	6194

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【高明区-面积段】

SUCCESSFUL POWER

本月仅四盘供应：美的鹭湖森林度假城供应78套别墅；金科集美天辰湾推出2座洋房，户型为90/118m<sup>2</sup>三四房，带装发售

### 2019年2月高明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
高明	0	0	52	76	129	88	0	10	355
占比	0.0%	0.0%	14.6%	21.4%	36.3%	24.8%	0.0%	2.8%	100.0%
环比	——	——	-72.63%	-76.83%	-64.56%	76.00%	——	150.00%	-79.47%

### 2019年2月高明一手房住宅成交面积段套数分布

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
高明	34	22	29	164	84	25	1	6	365
占比	9.3%	6.0%	7.9%	44.9%	23.0%	6.8%	0.3%	1.6%	100.0%
环比	-17.1%	0.0%	-57.4%	-4.7%	-53.8%	-52.8%	-75.0%	-50.0%	-34.1%

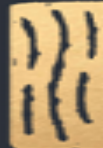
# 【高明区-库存】

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

## 2月高明住宅库存为9132套，预估去化周期为8.4个月

### 2019年2月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-75m²	75-85m²	85-95m²	95-110m²	110-120m²	120-130m²	130-140m²	140-150m²	150-160m²	160-170m²	170-180m²	180-200m²	200-300m²	300m²以上	总计	去化周期(月)
高明	1062	153	379	1176	1923	1620	590	910	527	121	39	6	103	296	227	9132	8.4
占比	12%	2%	4%	13%	21%	18%	6%	10%	6%	1%	0%	0%	1%	3%	2%	100%	
环比	-4%	-6%	-12%	-5%	-8%	-1%	-5%	8%	-1%	0%	0%	-57%	-3%	-4%	-1%	-4%	



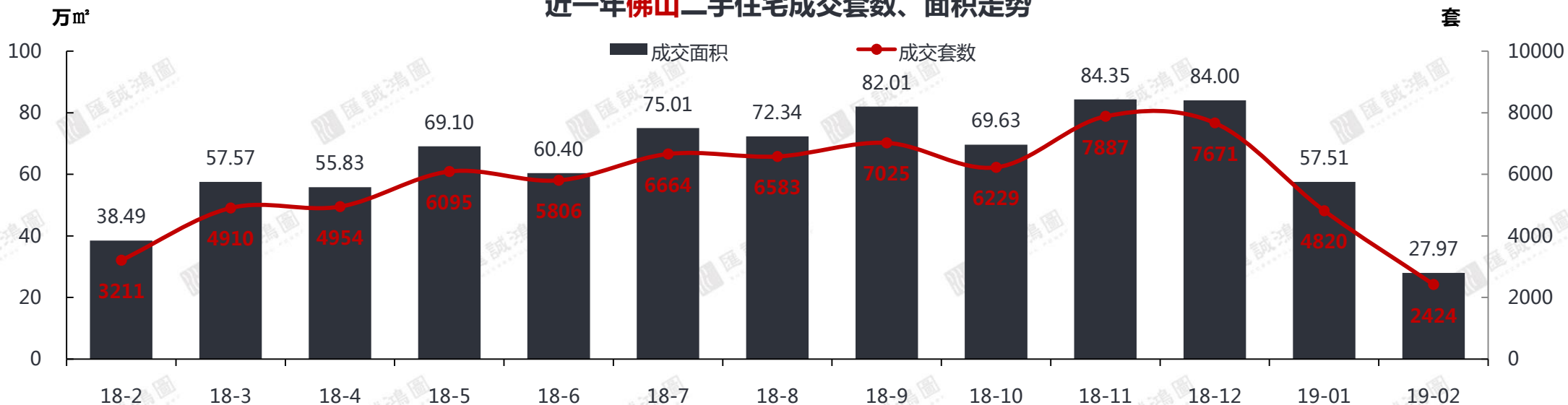
## 四、三级市场

# 【全市二手住宅市场】

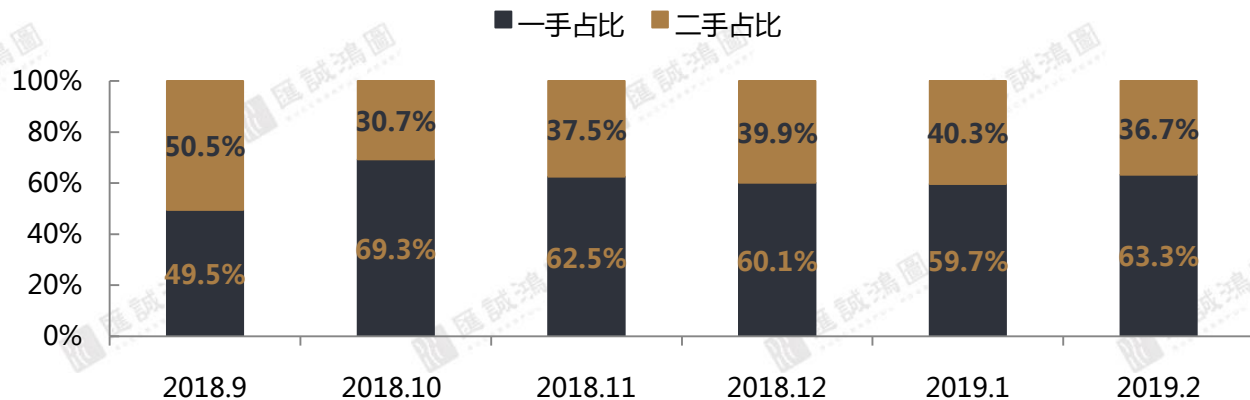
SUCCESSFUL POWER

## 2月份佛山全市二手住宅成交2424套，环比减少50%，同比减少25%

### 近一年佛山二手住宅成交套数、面积走势



### 近半年佛山一二手成交占比走势



### 2019年2月佛山二手住宅供求概况

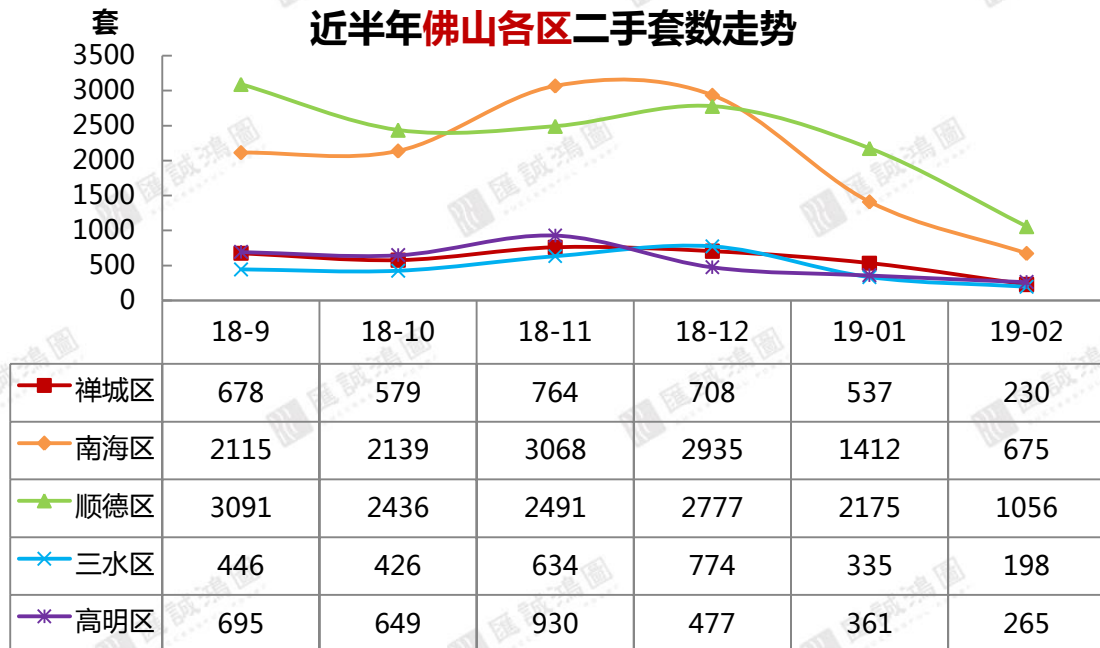
数据指标	数值	环比	同比
成交套数	2424套	-50%	-25%
成交面积	27.97万m²	-51%	-27%

# 【区域二手住宅市场】

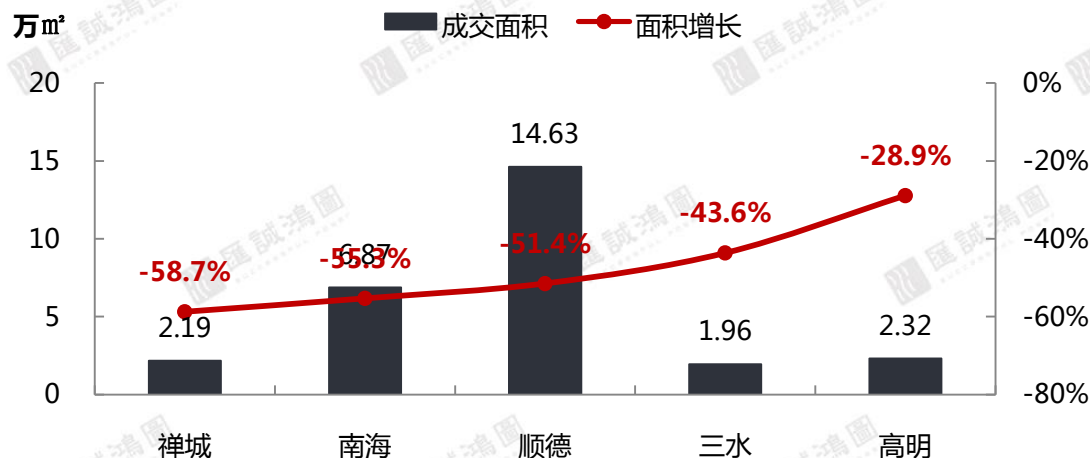
SUCCESSFUL POWER

## 2月份各区二手住宅成交均减少，南海、顺德、高明一二手成交占比接近1:1

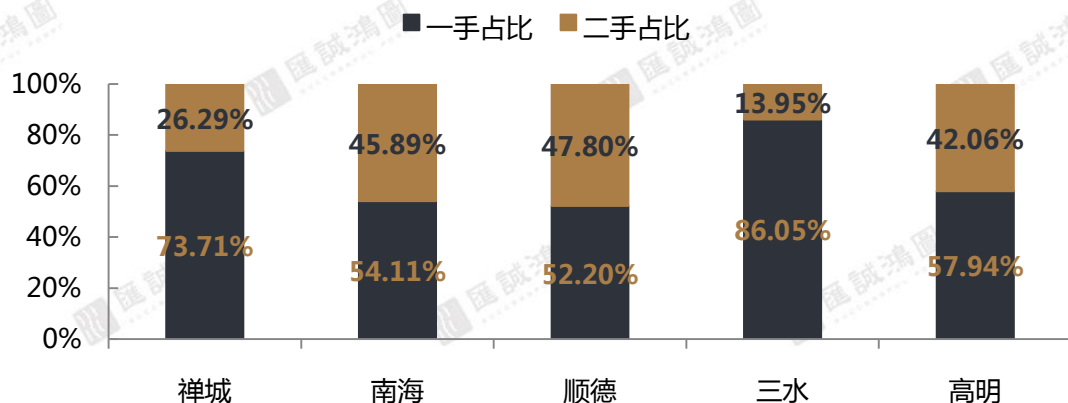
近半年佛山各区二手套数走势



2019年2月佛山各区二手住宅成交面积情况



2019年2月佛山各区一二手成交占比走势



2019年2月佛山各区二手住宅供求概况

区域	成交套数(套)	环比	同比	成交面积(万m²)	环比	同比
禅城	230	-57%	-17%	2.19	-59%	-21%
南海	675	-52%	-7%	6.87	-55%	-14%
顺德	1056	-51%	-37%	14.63	-51%	-34%
三水	198	-41%	-37%	1.96	-44%	-43%
高明	265	-27%	+19%	2.32	-29%	+11%

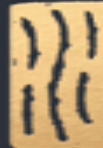
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 结语



- 2月，土地市场回暖，后市可期；政府推地意愿加强，推出7宗商住商服地块；成交方面，湾区规划助力狮山成新风口，外来房企布局佛山，跟随政府近期规划重点拿地。
- 2月，春节后推货节奏放缓，供应及网签均大幅减少；顺德、南海供应主力；碧桂园凤凰湾网签392套蝉联榜首。在备案价提高、湾区规划下，客户及房企观望情绪逐步打破，预计进入3月项目入市将加快、推货潮集中，市场将迎“小阳春”局面。



# 附件

# 【政策要闻】

## ◆ 住建部征求意见：住宅拟以套内使用面积交易

SUCCESSFUL POWER



2019年2月23日 星期六 您现在的位置: 首页 > 征求意见

### 住房和城乡建设部办公厅关于《城乡给水工程项目规范》等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知

工程规范是开展工程建设活动的“底线”要求，具有“技术法规”性质，在我国工程建设标准体系中位于顶层，为贯彻落实国务院《深化标准化工作改革方案》精神，按照《住房和城乡建设部关于深化工程建设标准化工作改革的意见》（建标〔2016〕166号）构建我国全文强制性工程建设规范（以下简称工程规范）体系要求，我部组织中国建筑科学研究院有限公司等单位起草了《城乡给水工程项目规范》等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范（见附件），在征求各地住房和城乡建设行政主管部门及有关有关单位意见的同时，现向社会公开征求意见，有关单位和个人可通过以下途径和方式提出反馈意见：

- 1、电子邮箱：chxgf@ccsn.gov.cn
- 2、通信地址：北京市海淀区三里河路9号；邮编100835。

意见反馈截止时间为2019年3月15日。

附件：《城乡给水工程项目规范》等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范征求意见稿

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

### 2.4 使用维护

- 2.4.1 用户不应在楼面上堆放影响楼盖安全的重物。
- 2.4.2 严禁未经设计审核和有关部门批准擅自改动承重结构、主要使用功能或建筑外观。
- 2.4.3 用户不应拆改公共用途的水、暖、电、燃气等配套设施。
- 2.4.4 用户不应自行拆改或占用公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、外墙面、屋面等住宅的共用部位。
- 2.4.5 不应擅自改变居住区内规划配套建设的公共建筑和共用设施的用途。
- 2.4.6 住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

公摊面积

建筑面积

套内建筑面积

使用面积

墙体面积

阳台面积

## 相关内容

- 住宅建筑应以套内使用面积进行交易。全国范围内，重庆已于2002年取消公摊面积，违反规定处以商品房交易金额5%~10%的罚款。
- 新建住宅应全装修交付（不同于精装修）。所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕，达到基本使用标准。
- 由原七层及以上或超过16m设置电梯进行调整，**四层及四层以上住宅建筑或超过9m的新建住宅建筑应设电梯**；十二层及十二层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于2台
- 住宅建筑设计工作年限应符合以下规定

表 2.2.1 住宅建筑的设计工作年限

类别	设计工作年限（年）
结构	不低于 50 年
屋面与卫生间防水	不低于 20 年
地下室防水	不低于结构设计工作年限
管线工程	不低于 15 年
公用设备	不低于 15 年
户门及外窗	不低于 20 年
外保温系统	不低于 25 年

## 相关解读

- 住宅以套内面积计算价格，将更有利于购房者，对于开发商而言减少灰色收入；
- 因此前公摊面积并无相关标准，而征收房地产税需要统一的标准，取消公摊将有利于推进房地产税的实施。
- 政策内容涉及较广，包括住宅、商业、工程建设等等，短期内全部政策落地的可能性较小。



## ◆ 禅城2019上半年普通住房标准发布 为17874元/m<sup>2</sup>

2月21日，从禅城区政府网站获悉，禅城2019年上半年普通住房标准为17874元/m<sup>2</sup>，比去年下半年下调了35元/m<sup>2</sup>。

2019年上半年禅城区普通住房标准必须同时符合以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上；单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；实际成交价格按建筑面积计算低于17874元/m<sup>2</sup>。

### 佛山市禅城区国土城建和水务局关于公布禅城区2019年上半年普通住房标准的通告

发布时间：2019-02-21 15:30

来源：禅城区国土城建和水务局

复核时间：2019-02-21 16:38

【字体：大 中 小】 打印



禅建发〔2019〕134号

按照国家税务总局、财政部、建设部《关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89号）、广东省住房和城乡建设厅《关于确定我省普通住房标准的通知》（粤建房字〔2005〕58号）和佛山市住房和城乡建设管理局《关于确定我市普通住房标准的通知》（佛建〔2005〕45号）等有关文件规定，经请示区政府审核同意，我局制定了2019年上半年禅城区普通住房标准。普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- 二、单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积计算低于17874元/平方米。

特此通告。

佛山市禅城区国土城建和水务局

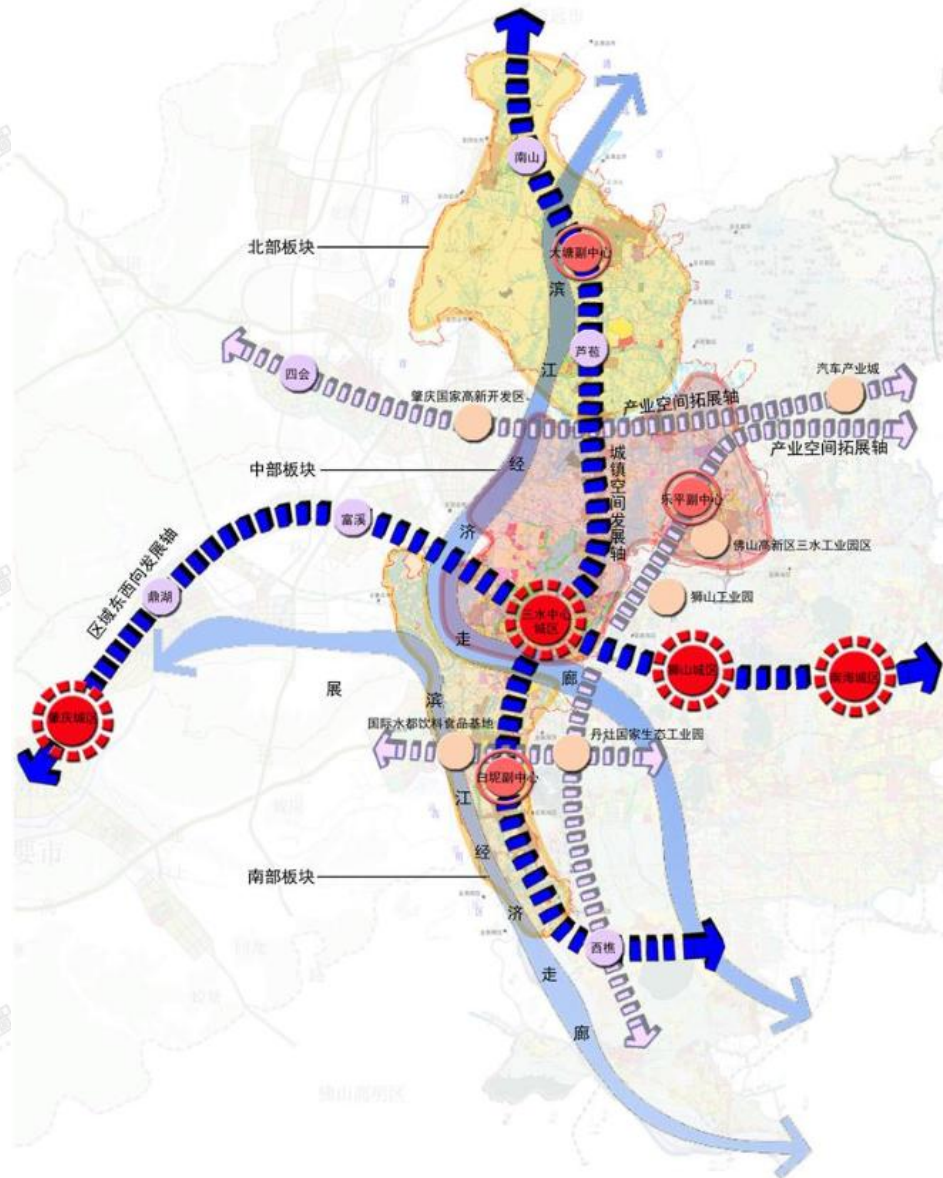
2019年2月20日



## ◆三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目

2月2日，三水区发展规划和统计局规划公示平台发布《**佛山市三水区“十三五”近期建设规划（2016-2020年）批后公告**》，公告披露了三水区2016-2020年建设项目计划，涉及交通、产业、特色小镇、人口、用地、教育、医疗等方面。

- **近期建设目标**：以全面建成小康社会，打造**粤港澳大湾区西部服务中心**、“**广佛创智之城、岭南水韵胜地**”为总体目标，牢固树立“城产人”融合发展理念，推动城市发展由外延扩张向内涵提升式转变，推动城市升级向城市升值转变，推动“**生产、生活、生态**”三位一体。
- **人口规模**：2020年三水区总人口规模预测为**68万人**
- **区域空间发展结构**：两轴三带两廊、三大板块、一主三副  
**两轴**：依托**南丰大道-三水大桥-白金大道**一线的**南北向城镇空间发展轴**；  
依托**广海大道、广佛肇城际轨道、规划地铁4号线**强化与南海城区、狮山组团等联系的**区域东西向发展轴**。  
**三带**：依托**三花公路、珠二环、广肇高速**形成三条**产业空间拓展带**。  
**两廊**：依托**西江、北江**打造**滨江经济走廊**。  
**一主三副**：“**一主**”是以**三水新城、西南城区**为基础形成的中心城区；  
“**三副**”是指**乐平、大塘和白坭**三个副中心城镇。





## ◆三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目

### ● 12个近期重点发展片区：

**西南街道：**西南旧城改造区、河口北江新城、南站枢纽核心区、水都产业拓展区

**云东海街道：**三水新城启动区、云东海生态产业区

**白坭镇：**文创古镇

**乐平镇：**佛山高新区三水工业园区、大旗头广府文化基地

**大塘镇：**大塘新城核心区

**芦苞镇：**芦苞时尚小镇

**南山镇：**南山康养小镇

### ● 根据三水区近期建设重点导引图所示，**三水区近期建设项目主要集中在西南、云东海街道以及乐平、大塘、白坭各中心区域。**

**近期建设重点项目：**三水新城启动区、河口北江新城、佛山高新区三水工业园区、大塘新城核心区、芦苞时尚小镇、南站枢纽核心区、水都产业拓展区、白坭文创古镇等

**城市更新区：**西南旧城改造区

**生态控制区：**南山康养小镇、云东海生态产业区

**重点历史保护区：**大旗头广府文化基地

另外，**有轨电车T20、佛山地铁4号线**都被列为近期建设项目。

### ● 三水区近期重点地区规划图与近期建设重点导引图基本一致，其中还标出**近期重点项目，主要分布在西南城区、三水新城启动区及云东海生态产业区。**



近期建设重点导引图



近期重点地区规划图



## ◆三水2020年发展蓝图：再提4号线，重点发展12片区，224个建设项目

近期建设项目库，共**224个项目**。其中重点有：

- **6个文体设施建设项目**：三水体育中心、三水新城文化商业综合体等；
- **6个医疗卫生建设项目**：三水区新城医院、乐平镇人民医院、白坭镇人民医院等；
- **8个特色小镇**：河口古镇、广府印象小镇、康养小镇等。
- **10个三旧改造项目**：**花果山生活区棚户区改造、健力宝旧厂房地块改造、乐平糖厂片区改造、水厂片区旧改**等。
- **14个教育建设项目**：西江小学、新建御江南小学、乐平镇第一小学等。
- **51个交通交通**：新汽车客运站、佛山一环西拓富龙西江特大桥、博爱路西延工程等；其中，轨道交通建设项目重点提及**轨道4号线一期工程**。





## ◆南海之眼最新规划曝光，将建180米地标，新交通确定接入广州南站

2月11日，南海区举行一环创新圈和一环生态圈重点工作推进情况调研活动，随之透露了南海多个重点项目的新进展。

### ● 大沥布局7公里黄金城市中轴，南海之眼最新规划曝光，将建180米地标：

日前，南海大沥官方透露作为千灯湖城市中轴北延过河的重要节点——**南海之眼（即河西沿江片区改造项目）**的最新规划设计。

该项目南至佛山水道、东至佛山一环、西至桂和路、北至穗盐路，项目规划用地约1260亩，河岸总长约3公里，**将打造金融服务、文化休闲、高端商业以及公共配套于一体的城市核心区**。其中，南海之眼核心部分占地约250亩，包括**演艺文化、公共服务、商务办公、消费休闲**等功能板块。

此外，南海之眼还将规划建设**一栋不低于180米高的地标建筑，打造超甲级写字楼、企业总部等载体**。

- **南海新交通将接入广州南站：**广州南站正在开展改造提升工作，为南海新交通引入广州南站西广场提供了良好契机和预留空间。目前新交通东延方案初步确定为：经过林岳西站后继续沿魁奇路铺设，与轨道11号线在林岳东站换乘后，跨越陈村水道进入大洲村片区，最后接入广州南站枢纽。同时，在邻近广州南站区域，**广佛将共建粤港澳国际交流中心**，发展高端金融服务接轨国际市场，同时以广府文化为设计元素，建成广佛面向世界的城市名片。
- **文翰湖公园二期年底投用：**森林公园一期预计年底完工，文翰湖公园二期年底前投入使用，林岳岗公园已完成环山路修建及前期方案设计，东平水道滨河景观工程设计已启动招标，高铁沿线景观绿化工程最快上半年可开工。







## ◆高明富湾湖酒店周边控规：紧挨有轨电车，新增4宅地+1小学

2月1日，高明区政府网站发布了《**佛山市高明区富湾湖片区（GM-F-02-01）控制性详细规划**》公示的通告。

- **规划范围**：佛山市高明区东北部，紧邻西江新城，东至荷富路，北至莲山路，西至恒昌路，南至广明高速，规划范围总面积439.49公顷。

- **规划定位**：片区将打造集**生产制造、商贸服务、生活居住**于一体的**综合发展组团**。

**产业区**：规划区**西部及北部**，主要打造**新材料新能源产业集聚区**；

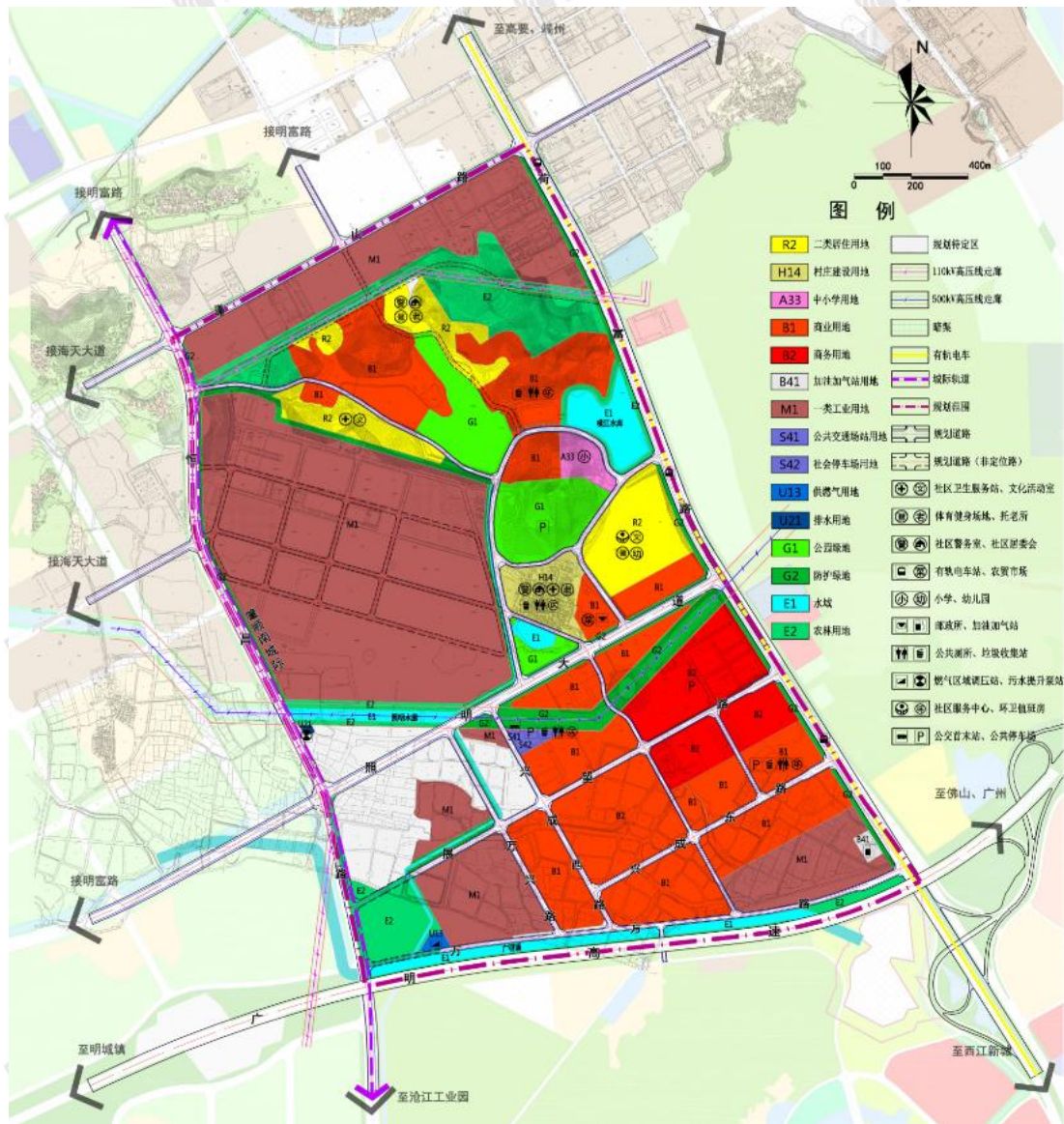
**配套服务区**：规划区**东部**，主要打造规划区的生活配套区；

**交易市场区**：规划区**东南部**，功能包括交易市场以及配套酒店、旅馆餐饮等；

**商务办公区**：交易市场区**北侧**，为**国外采购商、企业总部、科研机构、金融机构和中介服务机构**的商务办公区。

- **交通**：片区将由快速路荷富路，主干路蓬山路、恒昌路、照明大道，以及相关次干道和支路组成。此外，规划图显示，规划**有轨电车**线路还将在**规划区东侧经过并在规划区内设置3处站点**。

- **变化**：片区内目前除了建有佛山照明科技产业基地和富湾湖酒店外，片区未来还将**新增1所24班的小学和1所18班的幼儿园，以及托老所、文化活动站等各两处**。此外，片区未来还将**新增宅地4宗以及商业商务用地15宗**。





## ◆三水西南青岐红岗片区控规发布：新增宅地8.56万m<sup>2</sup>

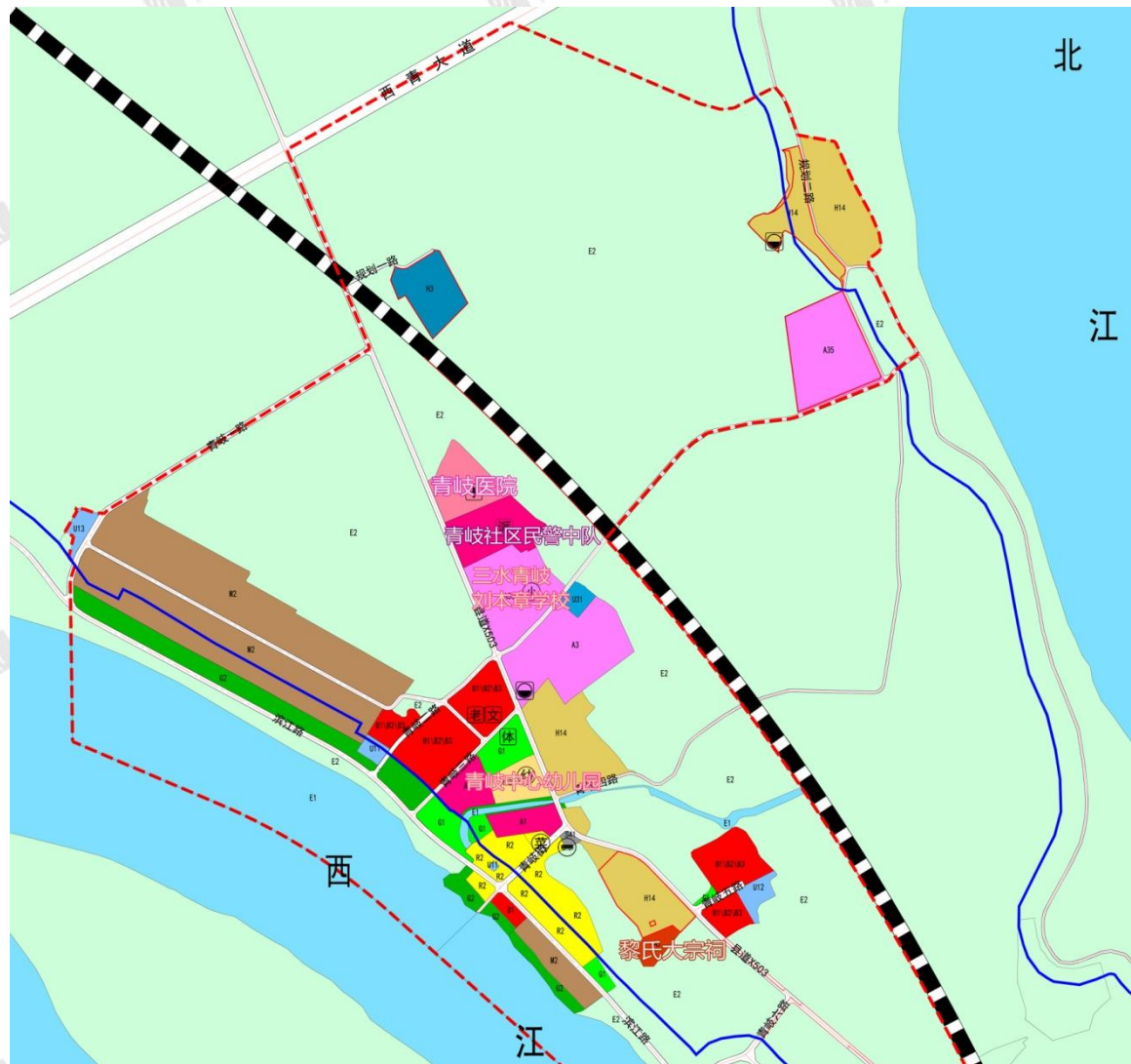
2月20日，佛山市自然资源局发布三水西南的青岐红岗片区详细控规：

**规划范围：**规划区北至西青大道，南至永盛长力水泥厂南侧边界，西至西江，东至夏勒岗村和贵广铁路，规划面积为241.93公顷。

**发展目标：**三水西部配套完善的生态休闲片区。

**发展规模：**规划范围内二类居住建筑开发量为8.56万m<sup>2</sup>，村庄建设用地建筑开发量为13.91万m<sup>2</sup>。按照人均住宅建筑面积40m<sup>2</sup>，规划区可容纳常住人口规模为0.56万人。

片区内现有潮丰铝材厂、健华仿羽绒厂、达安金属制品厂等材料加工企业，以及建有青岐医院、青岐派出所、青岐中学、刘本章学校、青岐中心幼儿园等配套设施，未来将保留刘本章小学和青岐中心幼儿园。





## ◆西樵民乐片区控规发布：将新增一九年制学校

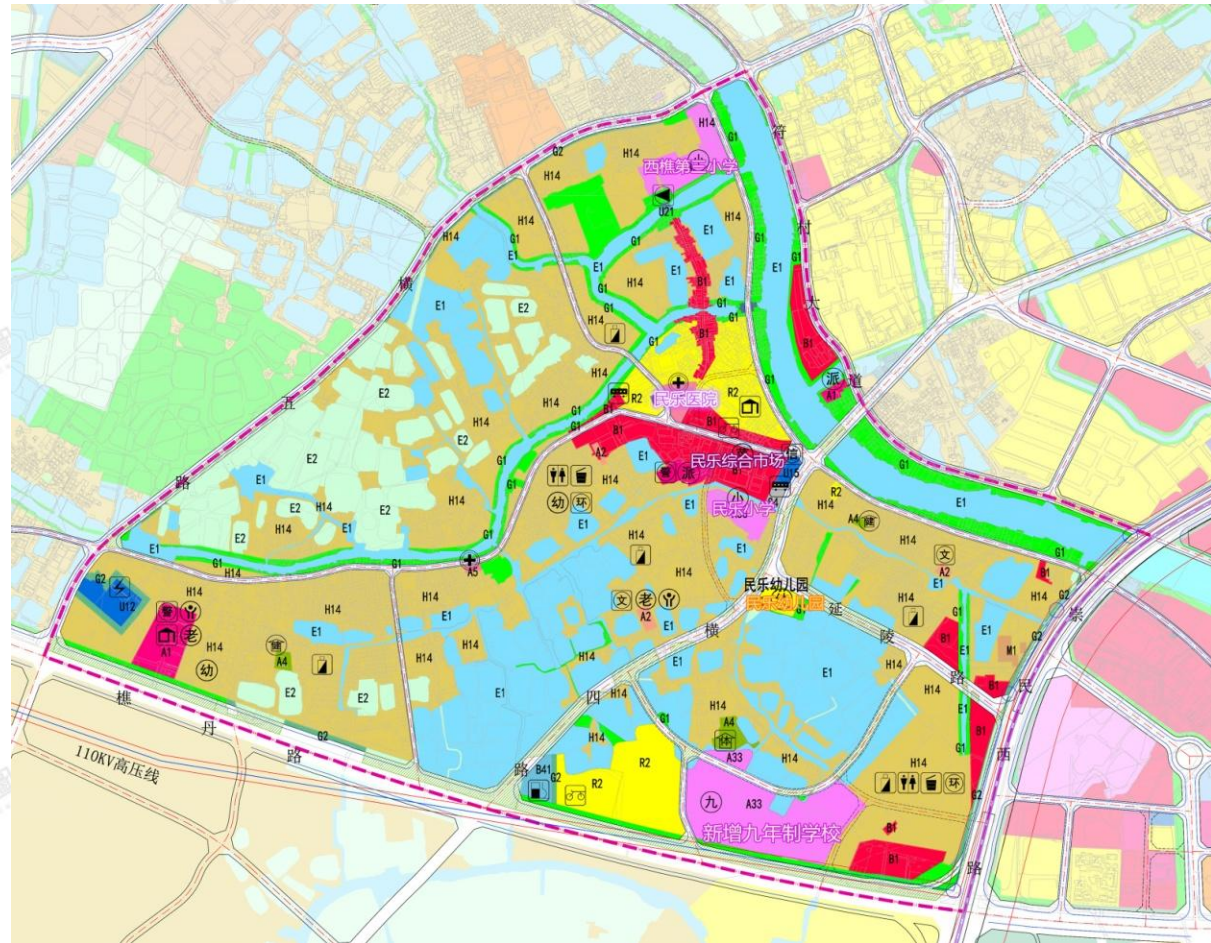
2月21日，佛山市自然资源局发布了西樵民乐片区的最新控规情况：

**规划范围：**本次规划范围位于新城西侧，樵丹路以东，横五路以南，官山涌以西，崇民路以北，规划范围面积为291.5公顷。

**功能定位：**生态宜居村庄，以村庄居住为主导功能，以保留现状村庄居住为主，完善服务配套，整治村庄公共环境，保护区内桑基鱼塘，打造生态宜居村庄的典范。

**发展规模：**规划总人口为1.3万人。规划总面积291.5公顷，其中建设用地面积179公顷，占总用地的61.4%，非建设用地面积112.5公顷，占总用地的38.6%

目前片区已建有西樵民乐医院、民乐幼儿园、民乐小学、西樵第三小学等配套，未来片区还将新增一所九年制学校。





## ◆东建张槎项目：拟建10栋住宅和1栋9班幼儿园

2月1日，**东建张槎项目**在禅城区政府网站进行修规总平面图公示，该项目**拟建10栋住宅和1栋幼儿园**。

该项目10栋住宅楼高19-21层，其中1-4栋毗邻张槎四路，均楼高19层，而5-10栋则均为楼高21层。小区临街商业将沿张槎四路设置，同时在整个小区的西南角还规划有**9班幼儿园**一处。



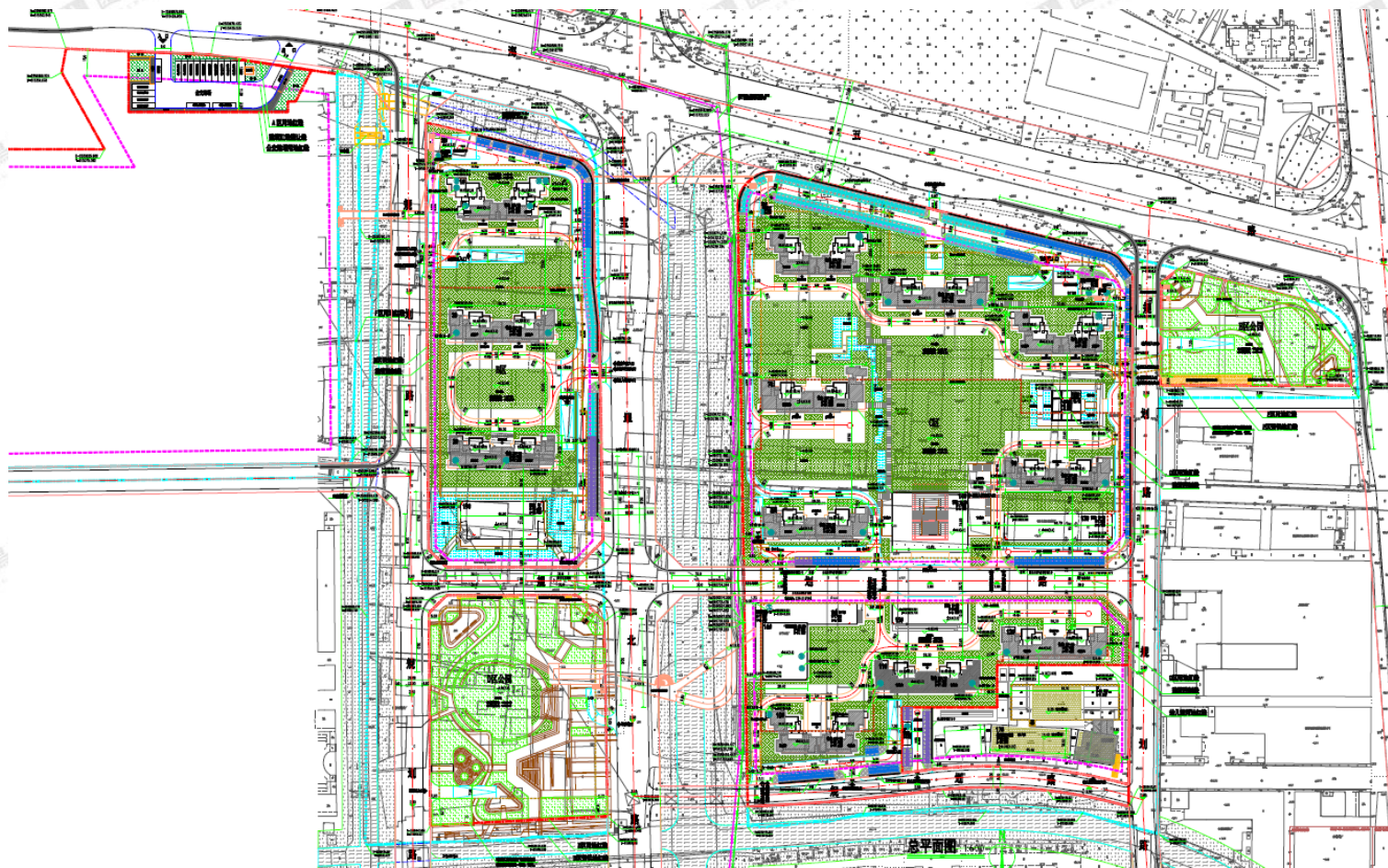


## ◆保利桂城良溪项目：12栋住宅+18班幼儿园，共规划1556户

2月1日，**保利良溪花园项目**规划在南海政府网站进行公示，建设单位为佛山市保利兴泰房地产开发有限公司，即**保利地产**。根据保利地产此前公告披露，公司**目前拥有该项目60%权益**，并**拟引入合作方共同开发**，具体合作方待定。

项目总占地面积约193259.2m<sup>2</sup>，划分为**ABCDEF区**，其中，基准面积为143028.2m<sup>2</sup>（A/B/C区），公园绿地、道路、水域等面积达50231m<sup>2</sup>（D/E/F区），含**住宅、办公、娱乐、商业、酒店、公园**等于一体。

从总规划图得知，项目共规划**12栋住宅**，编号分别为1-12座，楼高28-30层不等；同时，规划**5栋商业**，楼高1-2层，编号分别为13-15、19座，综合B、C两区，住宅建筑面积为275413.31m<sup>2</sup>，商业面积达8415.09m<sup>2</sup>，共规划1556户，预计可容纳人数约4989人，其中，**B区规划户数380户**（总人数约1226人），**C区规划户数1176户**（总人数约3763人）。





## ◆ 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。
交通	三水三桥	三水三桥为塘西三期南延线工程的一部分，已纳入市统筹建设项目，今年开始启动前期工作，2020年全面启动建设。



## ◆ 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。
配套	三水白坭镇人民医院	3月中旬投用
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。







## ◆普君将建市民公园 启动征收工作

从禅城区政府官网获悉，为加快普君片区节点项目建设，禅城区政府将启动市民公园项目土地和房屋征收工作。

从文件示意图中可见，红线部分为本次征收范围。粉色建筑物为市民公园征收主体，吴勤烈士陵园也在其中，还有不少建筑与岭南大道北延线、新风路工程有所重叠。

市民公园的房屋征收补偿方案也同步出炉。其中，住宅分货币补偿及产权调换两种补偿方式。

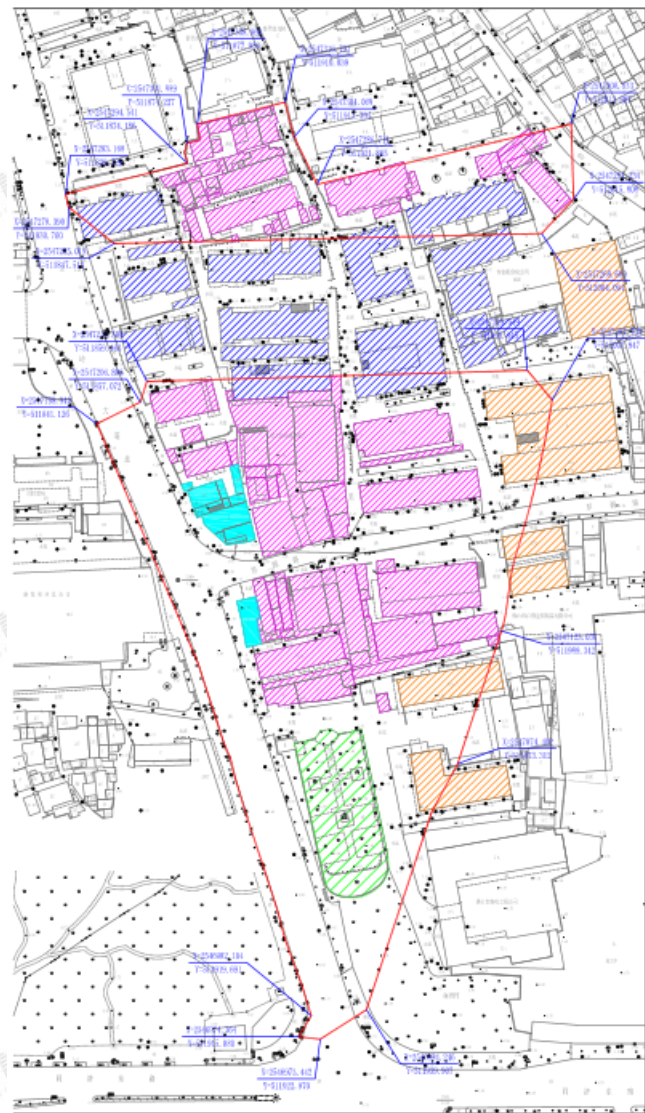
### ◆ 货币补偿标准(含购房补助)：

钢混结构14080元/m<sup>2</sup>

混合结构13600元/m<sup>2</sup>

砖木结构13120元/m<sup>2</sup>

◆ 房屋产权调换标准：按核定的房屋套内建筑面积1：1的比例进行调换，配套车房（库）可计入住宅面积。



### 图例



市民公园项目拟征收范围



市民公园项目拟征收房屋



已拆除未补偿房屋



新风路工程项目已征收房屋



岭南大道北延线项目已征收房屋



吴勤烈士陵园

# 【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



## ◆ 顺德召开第十三届代表大会第四次会议

2月19日，中国共产党佛山市顺德区第十三届代表大会第四次会议召开。佛山市委常委、顺德区委书记郭文海代表区委作题为“闻鸡起舞 日夜兼程 风雨无阻 奋力闯出一条高质量发展的顺德之路”的报告。

- 用5年左右时间再培育1家世界500强企业
- 建设全国一流的机器人全产业链基地
- 加快建设海华大桥、南顺大桥
- 支持广州地铁17号线和26号线、南沙2号线和4号线等延伸入顺德中心城区
- 3号线延至顺德客运港，开通至港深机场航线
- 中德工业服务区打造成大湾区重要国际合作平台
- 争取中央支持将实验区纳入自贸区扩容范围

## ◆ 粤港澳大湾区宣讲会：三年计划近期出台

2月18日，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式出台，这份纲领性文件对粤港澳大湾区的战略定位、发展目标、空间布局等方面作了全面规划。

2月21日，粤港澳大湾区规划宣讲会在香港海洋公园万豪酒店举行。中国人民政治协商会议全国委员会副主席董建华、香港特别行政区行政长官林郑月娥、广东省省长马兴瑞等均出席了本次大会。

会上，广东省省长马兴瑞表示，目前已经成立了由李希书记担任组长的广东省推进粤港澳大湾区建设领导小组，**近期将出台广东省贯彻落实规划纲要的实施意见及三年行动计划**，在全省范围内迅速掀起学习贯彻的热潮，让规划纲要精神家喻户晓，深入人心，共同将粤港澳大湾区宏伟蓝图变成广东改革发展的生动实践和丰硕成果。



## ◆南海区十六届人大四次会议

2月26日上午，南海区第十六届人民代表大会第四次会议开幕。区长顾耀辉代表区政府向大会作政府工作报告时指出：2019年要抢抓改革机遇，遵循“精、准、实、干”工作准则，瞄准一个方向、破解一道难题、强化一大保障，奋力走出一条具有南海特色的高质量发展之路。

今年南海的经济社会发展主要预期目标是：全区地区生产总值增长6-6.5%，地方一般公共预算收入增长6-6.5%，全社会固定资产投资增长9%左右，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步。

### 【2019年南海要办的十件民生实事】

- 新建、扩建义务教育阶段学校13所，增加学位1.3万个。
- 新增医疗床位500张，新生儿四病筛查率达95%以上，重点人群家庭医生签约服务覆盖率达60%以上。
- 城乡居民养老保险基础养老金提高至每人每月260元。
- 力争新增就业人数超3万人。新建公交首末站5个，新增和更新公交车300辆。
- 新建公共文化场馆10间，新增特色读书驿站5间、图书15万册，全面上线公共文化数字平台。
- 新建、改建社区体育公园7个。
- 新增、改造公园绿地面积54.8公顷。
- 安排基本农田补贴、一般农用地补贴和高标准农田建设补助2.75亿元。
- 完成住房保障工作目标任务。



## ◆ 顺德区十六届人大四次会议

2月26日上午，今日上午，佛山市顺德区第十六届人民代表大会第四次会议召开。顺德区区长彭聪恩代表区人民政府向大会作工作报告时表示，今年将围绕率先建设广东省高质量发展体制机制改革创新实验区，以再市场化改革为引领，牢牢扭住粤港澳大湾区这个“纲”，全力攻坚村级工业园改造，全面建设“五个高地”，以实干创未来、以实绩论英雄，奋力闯出一条高质量发展的顺德之路。

### 2019年十件民生实事

教育惠民	完成华师附属顺德北滘学校初中部、大良新逢沙小学、新南江中学、陈村中美拔萃实验学校、龙江外国语学校建设，新增学位10200个。改扩建幼儿园11所，新增学位4200个，公益普惠幼儿园占比提升至77%。
市民健康	加强群众性应急救护知识培训，举办84期救护员培训班和12场次救护知识讲座（活动），申请核发4200个《红十字救护员证》。大力推广“红十字急救掌上学堂”手机软件，倡导师生积极加入急救知识学习。
食品安全	推行“阳光餐饮”食品安全社会共治项目，建成2000家“阳光餐饮”单位。做好重大动物疫病防控工作，加强畜禽、水产养殖污染治理。
环境整治	完成群力围污水处理厂建设，全区新建300公里生活污水处理管网，持续提高污水处理系统的运作成效。启动餐厨垃圾集中处理设施项目建设。
公交优化	推广新能源公交车辆，将全区791辆非新能源公交车全部更换为纯电动或氢能源公交车。完善公交基础设施，新扩建2个以上公交枢纽站。
便民服务	加强政务服务体系建设，确保全区12个行政服务大厅实现信息化管理。在区行政服务中心西座增设企业投资报建辅导专窗，专门解答各类企业报建疑问、协助解决审批过程中出现的问题。增设不少于50台市民之窗网上办事自助服务终端，提升政务服务水平。加推自助签注机，确保每个社区民警中队设置自助签注机。
文体共享	在全区建设5个社会主义核心价值观示范点。举办12场德胜读书会。举办文化艺术公益夏令营活动，设立不少于10个支队，招收不少于1500名营员。统筹市民运动会，举办8场区级以上全民健身活动。
绿化提升	以大湾区高品质森林城市建设为抓手，深入推进森林和生态绿心群、城乡园林绿化、交通干线生态廊道、滨水河道生态廊道建设，全年新增绿化面积4557亩，建成区人均公园绿地面积增至22.5平方米、绿化覆盖率增至45.3%以上。
就业提升	加强技能人才培养和技能扶贫工作，围绕“智能制造”“粤菜师傅工程”等开展不少于8个产业技能培训班、培训人员400人（次），承办各级职业技能竞赛，通过技能提升实现更高质量就业。
禁毒工程	深入推进禁毒“8·31”工程，确保社区戒毒康复人员的建档率提升至100%。稳步推进毒品预防教育示范区建设，实现校园毒品预防教育覆盖率100%。



## ◆弘阳牵手三家四川房企 全国化布局再提速

2月27、28日，弘阳集团分别与蓝光发展、新希望集团、领地集团在成都签署战略合作协议。根据协议，弘阳与上述三家优秀川企将通过建立战略合作关系，互相支持，充分发挥各自优势，实现资源优化配置，努力实现协同发展。

当前，弘阳集团已在做透大江苏、深耕长三角的坚实基础上，先后积极落子佛山、武汉、重庆、西安等区域都市圈，而本次重量级战略合作签约，吹响了集团落子成都平原都市圈的号角，全国化布局正加速落地。



# 特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

## 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：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：张小姐 134 3168 6441



# THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品