佛山市房地产市场周报
第36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36周市场概述

- **土地市场：**

第36周，有一宗禅城湖涌商住地及一宗高明明城商服地挂牌；两宗高明荷城地块底价成交。

- **住宅市场：**

第36周，合计19个项目供应2024套住宅；

第36周，整体网签量跌价升；

第36周，碧桂园凤凰湾网签93套蝉联榜首。

一、市场资讯

【市场资讯】

三水新城未来三年拟推6宗宅地及1宗商地，乐从未来三年拟推7宗商住地、2宗宅地及2宗商服地

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	三旧改造	2019/9/4	省府发文：推动“三旧”改造 提出19条针对性的改革措施
规划	项目规划	2019/9/6	中海北滘首子规划披露 将建25座住宅 可容纳1024户
		2019/9/7	碧桂园陈村TOD规划披露 定名三龙汇 可容纳1286户
市场	央行降准	2019/9/6	央行降准释放9000亿元
	土地	2019/9/5	三水新城年内将推一占地7万方宅地 未来两年拟推5宗宅地+1宗商地
		2019/9/6	乐从未来三年拟推7宗商住地+2宗宅地+2商地
城建	交通	2019/9/5	官方回应：佛山第二轮地铁上报缩减为4条线路

二、土地市场

【土地供应市场】

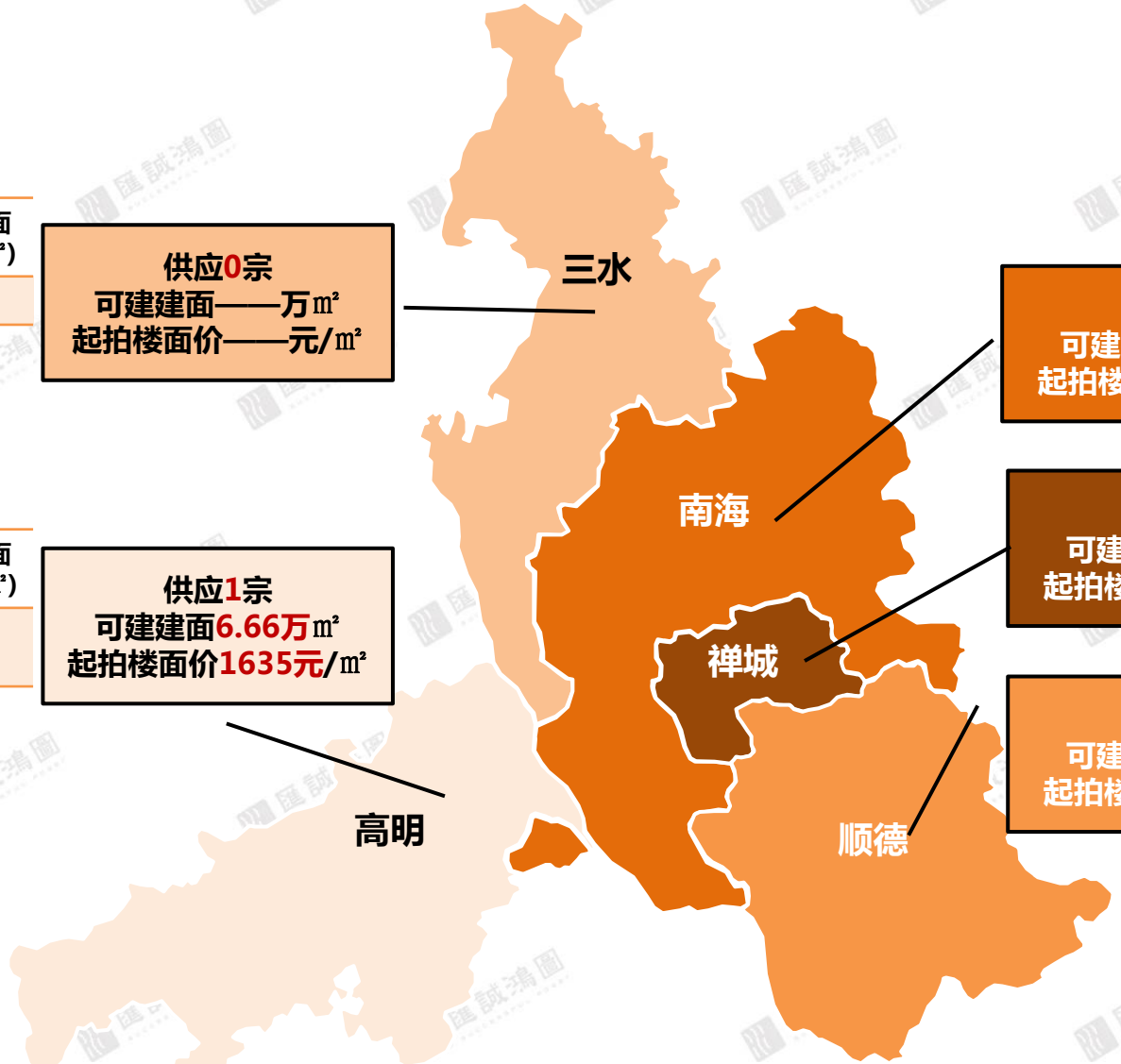
本周禅城挂出湖涌TOD北侧地块，高明挂出一宗明城商服地

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
明城商服地块	6.66	1635

供应1宗
可建建面6.66万㎡
起拍楼面价1635元/㎡



供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
湖涌TOD北侧地块	12.82	9444

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
——	——	——

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第36周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	镇街	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	起始价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)	成交日期
禅城	南庄	2019/9/4	TD2019(CC)XG0013	禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	4.42	12.82	121072	9444	2019/10/11
高明	明城	2019/9/6	TD2019(GM)WG0026	高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南	商服	3.33	6.66	10889.1	1635	2019/10/10

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

本周仅高明荷城两宗地底价成交，南庄商住地未达保密底价不成交，桂城平洲及白坭地块终止出让

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

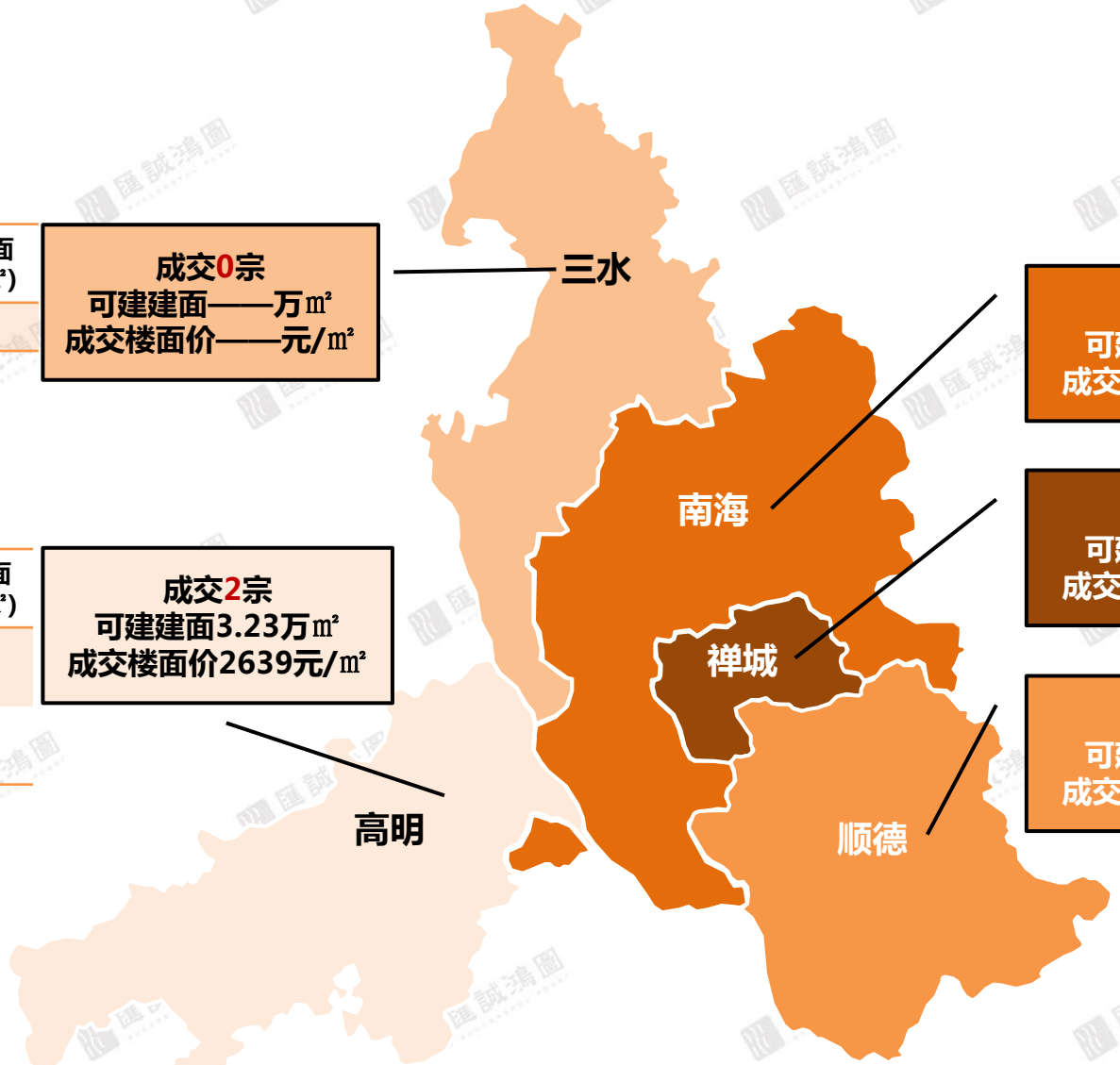
成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

三水

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
祥如路以东地块	2.85	2638
祥如路以西地块	0.38	2650

成交2宗
可建建面3.23万㎡
成交楼面价2639元/㎡

高明



成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

成交0宗
可建建面——万㎡
成交楼面价——元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
——	——	——

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第36周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	镇街	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/㎡)	交易日期
南海	桂城	TD2019(NH)WG0016	南海区桂城新胜路东侧C26街区	商住	1.56	4.67	终止出让			2019/9/2
三水	白坭	TD2019(SS)WG0020	三水区白坭镇东部片区2号	商住	5.93	14.83	终止出让			2019/9/4
禅城	南庄	TD2019(CC)XG0009	禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	3.95	10.59	未达保密底价，地块不成交			2019/9/5
高明	荷城	TD2019(GM)WG0022	高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南	商住	1.14	2.85	7521	陆裕荣、黄志健、仇启星	2638	2019/9/5
高明	荷城	TD2019(GM)WG0023	高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住	0.15	0.38	1010	佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙	2650	2019/9/5

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(GM)WG0022号地块

成交时间：2019-9-5

地块性质：商住

占地面积：1.14万㎡

容积率：2.5

建筑面积：2.85万㎡

出让底价：7521万元

成交总价：7521万元

溢价率：0%

楼面地价：2638元/㎡

竞得者：陆裕荣、黄志健、仇启星

地块位置：高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(GM)WG0023号地块

成交时间：2019-9-5

地块性质：商住

占地面积：0.15万㎡

容积率：2.5

建筑面积：0.38万㎡

出让底价：1010万元

成交总价：1010万元

溢价率：0%

楼面地价：2650元/㎡

竞得者：佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙

地块位置：高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北

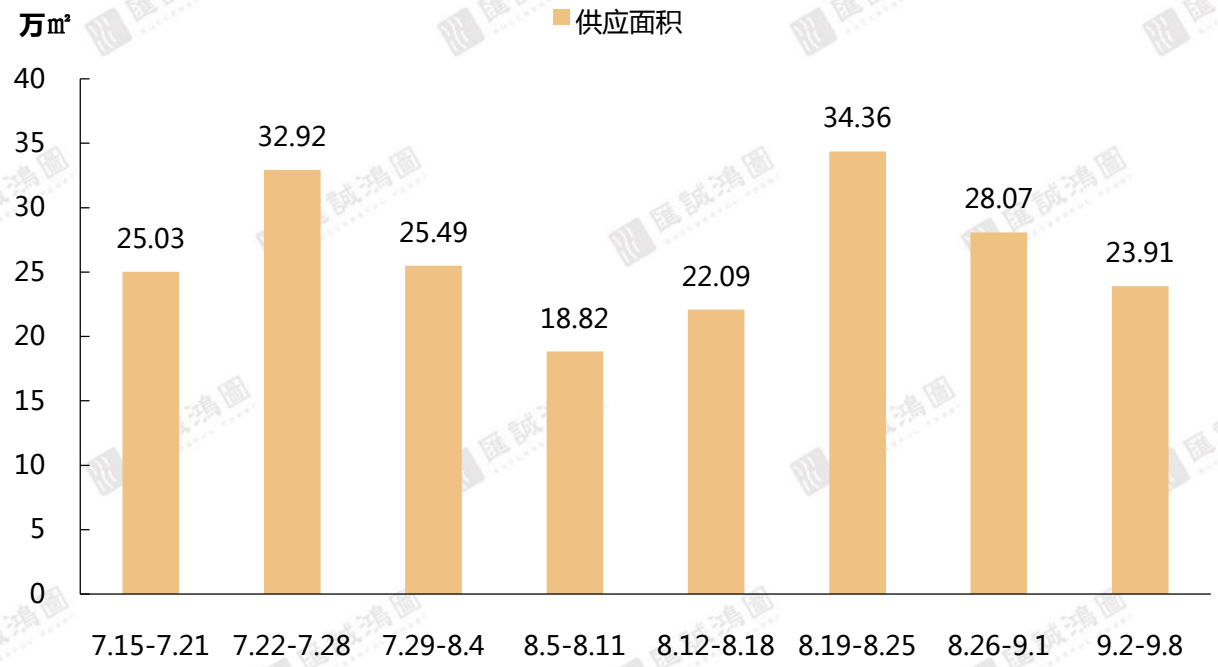
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

供应再度减少；南海主力，新增供应超千套

2019年第36周佛山市住宅近期供应走势



	供应项目个数	供应套数	供应面积
第36周	19个	2024套	23.91万㎡
环比	+27%	-21%	-15%

第36周佛山市住宅供应套数TOP10

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
1	南海	阅海	256	23058.88
2	南海	珠水豪庭	229	37201.27
3	南海	美的翰湖苑	132	17283.58
4	南海	熹云水岸花园	128	14859.68
5	顺德	藏珑华府	124	12207.9
6	顺德	龙光玖龙府	120	12775.17
7	三水	龙光玖誉府	120	12566.4
8	南海	恒福天悦花园	116	12629.29
9	高明	江滨香格里花园	116	11329.59
10	南海	美立方花园	114	13194.94

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅供应面积段】

本周佛山全市供应以85-95㎡、110-130㎡产品为主

2019年第36周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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
禅城	0	0	0	64	32	0	4	19	119	6%	53%
南海	0	0	429	96	299	242	33	66	1165	58%	362%
顺德	0	62	0	61	155	67	17	8	370	18%	-61%
三水	0	0	0	60	60	14	28	0	162	8%	-71%
高明	0	2	79	104	23	0	0	0	208	10%	-72%
总计	0	64	508	385	569	323	82	93	2024	100%	-21%
占比	0%	3%	25%	19%	28%	16%	4%	5%	100%		
环比	——	1180%	-36%	-50%	6%	-32%	——	——	-21%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

2019年第36周佛山房地产市场住宅供应一览表

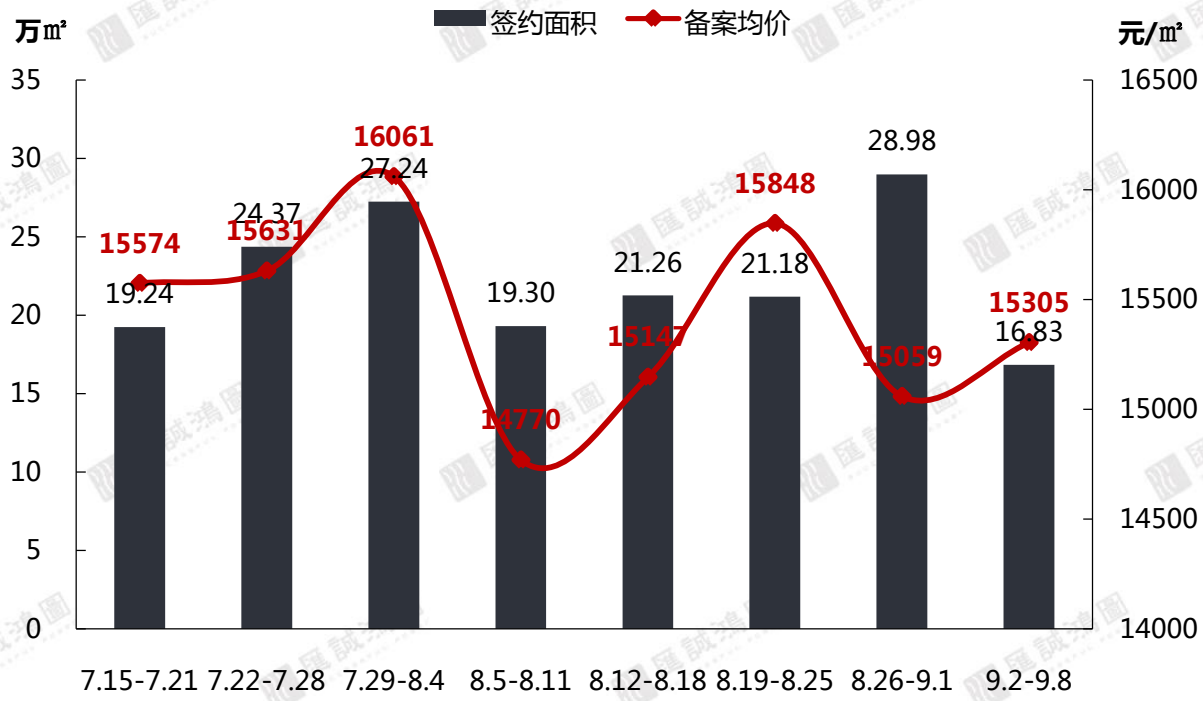
时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		
					套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
2019/9/3	五矿崇文金城	禅城	五座	叠墅	12	2386.67	
2019/9/3	龙湖越秀傲云	禅城	二座	住宅	96	10688.96	
2019/9/5	龙光天阙	禅城	11-14座,16座,5-10座	别墅	11	3060.45	
2019/9/2	聚兴花园	南海	69座	住宅	98	10225.41	
2019/9/2	**阅海**	**南海**	**7座**	**住宅**	**128**	**11547.84**	
2019/9/2	**阅海**	**南海**	**6座**	**住宅**	**128**	**11511.04**	
2019/9/3	恒福天悦花园	南海	9座	住宅	116	12629.29	**19999**
2019/9/5	美立方花园	南海	7号楼2座	住宅	63	5805.85	
2019/9/5	美立方花园	南海	8号楼1座	住宅	51	7389.09	
2019/9/5	美的翰湖苑	南海	15座	住宅	132	17283.58	**14235**
2019/9/5	龙光玖龙湖	南海	10号楼	住宅	92	10244.43	**12840**
2019/9/6	珠水豪庭	南海	3栋,4栋,5栋,商业二区	住宅	229	37201.27	
2019/9/6	熹云水岸花园	南海	8座	住宅	128	14859.68	
2019/9/5	唯美臻岸华府	顺德	4座	住宅	72	10426.25	
2019/9/5	电建地产·洺悦华府	顺德	16栋,15栋	住宅	24	3912.72	
2019/9/5	电建地产·洺悦华府	顺德	1栋	住宅	30	4316.67	
2019/9/6	藏珑华府	顺德	25栋	住宅	124	12207.9	
2019/9/6	龙光玖龙府	顺德	14栋	住宅	120	12775.17	
2019/9/4	江滨香格里花园	高明	18座2梯	住宅	116	11329.59	
2019/9/6	誉基誉憬湾	高明	20座	住宅	92	9829.97	
2019/9/4	龙光玖誉府	三水	8座	住宅	120	12566.4	**10700**
2019/9/6	恒大郦湖城	三水	2座,4座,5座	住宅	42	6881.7	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅成交市场】

网签量跌价升，各项目网签惨淡，仅榜单前二项目网签破50

2019年第36周佛山市住宅近期网签走势



	成交套数	成交面积	备案均价
第36周	1477套	16.83万㎡	15305元/㎡
环比	-42%	-42%	+1.6%

第36周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	备案均价
1	顺德	碧桂园凤凰湾	93	9951.78	13988
2	三水	御江南国际社区	57	5487.98	10651
3	三水	时代云图	47	4582.03	7334
4	禅城	信业阳光城檀悦	44	4936	19262
5	南海	时代水岸花园	42	4498.03	24961
6	高明	欧浦花城	27	2816.44	6108
7	南海	金名都	27	2676.27	26130
8	顺德	畔海御峰花园	26	6880.00	15044
9	三水	时代倾城	23	2352.67	8685
10	南海	碧桂园君临壹品	22	2480.51	11526

（注：统计数据不包含万科项目）

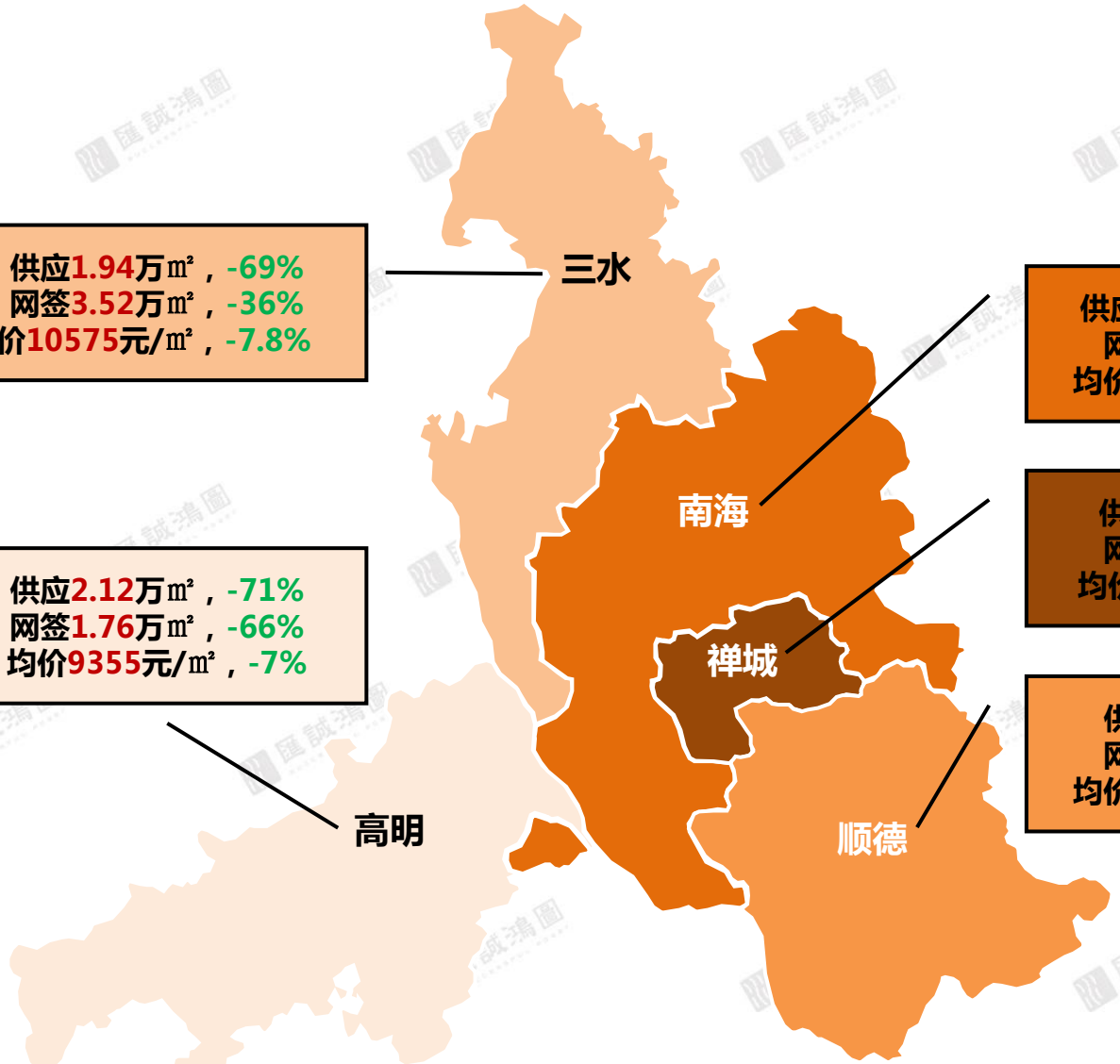
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

五区均有供应，仅禅城及南海供应增加；五区网签齐齐下滑，其中禅城及高明降幅超50%



三水

供应1.94万㎡，-69%
网签3.52万㎡，-36%
均价10575元/㎡，-7.8%

网签套数TOP3项目
御江南国际社区
时代云图
时代倾城

南海

供应13.87万㎡，+423%
网签4.45万㎡，-39%
均价18414元/㎡，+6.3%

网签套数TOP3项目
时代水岸花园
金名都
碧桂园君临壹品

禅城

供应1.61万㎡，+51%
网签2.08万㎡，-54%
均价19197元/㎡，-4.4%

网签套数TOP3项目
信业阳光城檀悦
金茂绿岛湖
新鸿基泷景

顺德

供应4.36万㎡，-60%
网签5.03万㎡，-24%
均价16337元/㎡，+2.1%

网签套数TOP3项目
碧桂园凤凰湾
畔海御峰花园
美的壹号公馆

高明

供应2.12万㎡，-71%
网签1.76万㎡，-66%
均价9355元/㎡，-7%

网签套数TOP3项目
欧浦花城
龙光玖龙府
翡翠西江

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

本周有3盘供应，涵盖别墅及洋房，其中五矿崇文金城推出12套162-220㎡叠墅，龙光天阙11套280㎡别墅

2019年第36周禅城区一手房住宅供应明细表

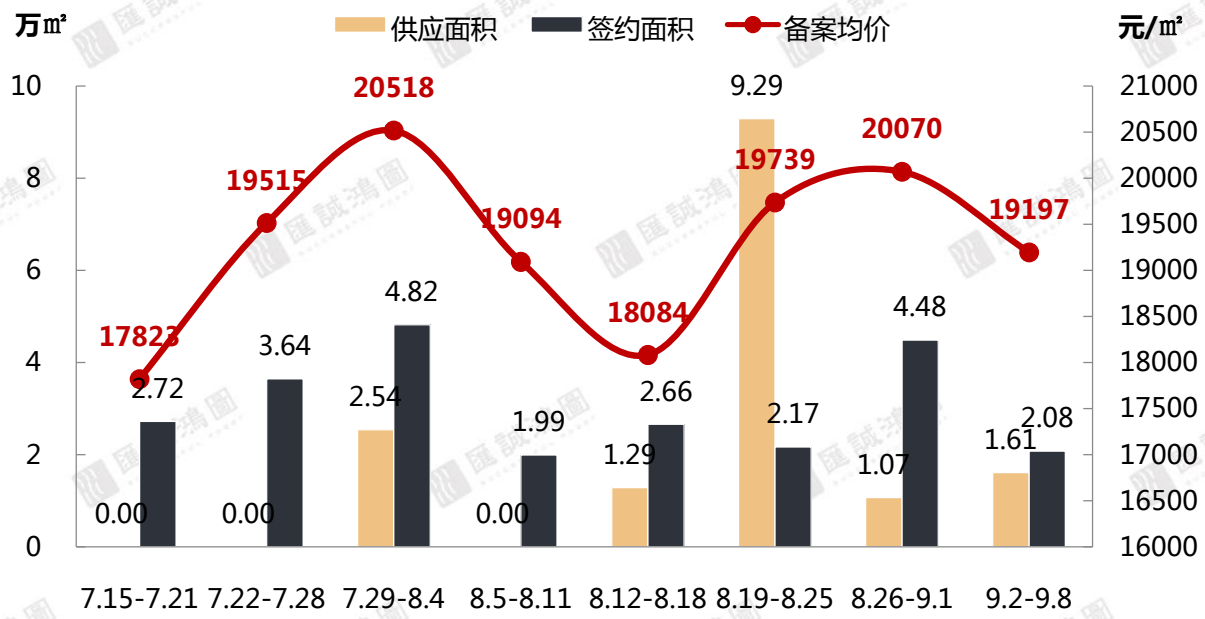
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
五矿崇文金城	五座	0	0	0	0	0	0	4	8	12
龙湖越秀傲云	二座	0	0	0	64	32	0	0	0	96
龙光天阙	5-10座，11-14座，16座	0	0	0	0	0	0	0	11	11
合计		**0**	**0**	**0**	**64**	**32**	**0**	**4**	**19**	**119**
占比		**0%**	**0%**	**0%**	**53.8%**	**26.9%**	**0%**	**3.4%**	**16%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**——**	**——**	**——**	**——**	**——**	**53%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

供应增加，网签量跌幅超50%；檀悦网签减少2/3仍居榜首

2019年第36周禅城区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	119	1.61	——
成交	172	2.08	19197
成交环比	-52%	-54%	-4.4%

第36周禅城区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	信业阳光城檀悦	44	4936.00	19262
2	金茂绿岛湖	19	3025.1	17575
3	新鸿基泷景	17	1899.14	17771
4	滨江首府	13	1389.36	16734
5	绿岛湖壹号	11	1358.06	18219
6	保利翡翠公馆	9	938.57	——
7	时代香海彼岸	6	733.58	23098
8	世茂望德	6	623.62	25383
9	岭南盛世	4	714.19	19635
10	中粮珑湾祥云	4	537.32	26033

（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-南海区】

本周八盘有新增供应，其中里水新盘阅海首次拿证，由白天鹅及粤海集团联手开发，首推90㎡产品

2019年第36周南海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
聚兴花园	69座	0	0	24	50	24	0	0	0	98
阅海	7座	0	0	128	0	0	0	0	0	128
阅海	6座	0	0	128	0	0	0	0	0	128
恒福天悦花园	9座	0	0	58	0	29	29	0	0	116
美立方花园	7号楼2座	0	0	59	0	3	1	0	0	63
美立方花园	8号楼1座	0	0	0	0	0	49	0	2	51
美的翰湖苑	15座	0	0	0	0	66	66	0	0	132
龙光玖龙湖	10号楼	0	0	0	46	46	0	0	0	92
珠水豪庭	3栋,4栋,5栋,商业二区	0	0	0	0	67	65	33	64	229
熹云水岸花园	8座	0	0	32	0	64	32	0	0	128
合计		**0**	**0**	**429**	**96**	**299**	**242**	**33**	**66**	**1165**
占比		**0%**	**0%**	**36.8%**	**8.2%**	**25.7%**	**20.8%**	**2.8%**	**5.7%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**393%**	**41%**	**340%**	**734%**	**——**	**——**	**362%**

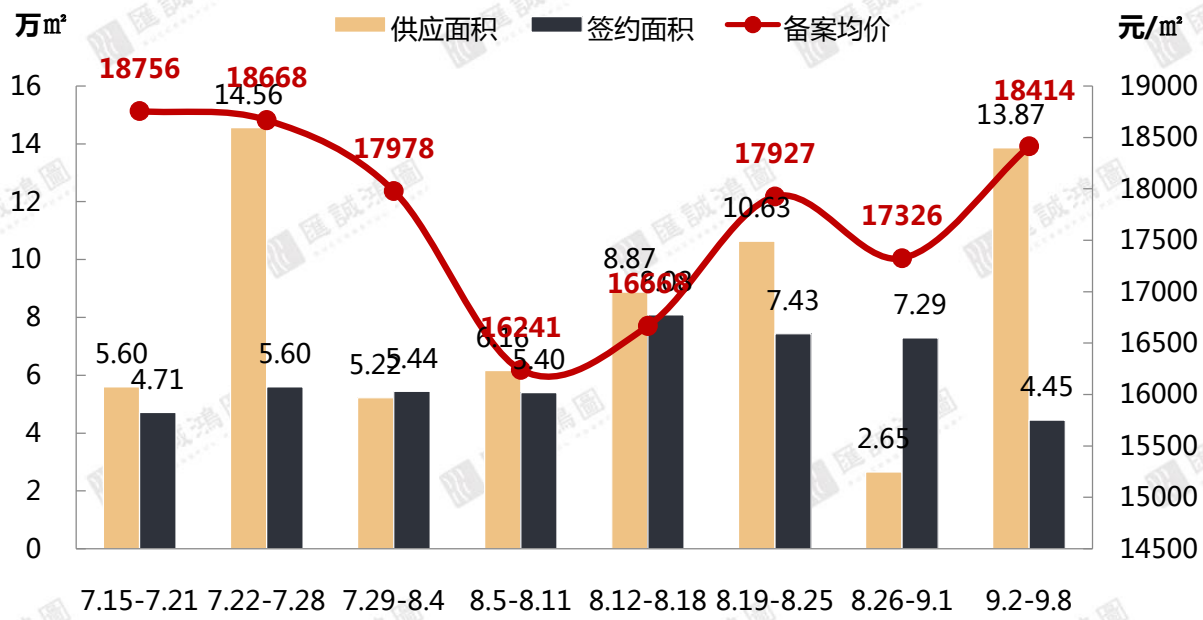
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应激增，涨幅达423%；网签量跌价升；上榜项目以非限购区为主

2019年第36周南海区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	1165	13.87	——
网签	399	4.45	18414
网签环比	-38%	-39%	+6.3%

第36周南海区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	时代水岸花园	42	4498.03	24961
2	金名都	27	2676.27	26130
3	碧桂园君临壹品	22	2480.51	11526
4	龙光玖龙湖	20	1974.81	12922
5	海逸桃花源记	17	1681.94	14125
6	祈福南湾半岛	13	2197.02	19226
7	保利紫山	13	1429.89	20895
8	美的翰湖苑	13	1403.83	14205
9	弘阳时光天樾	12	1308.90	16347
10	悦珑湖	11	1197.69	18115

（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-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

本周4盘供应，以110-130㎡产品为主

2019年第36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
唯美臻岸华府	4座	0	0	0	0	34	17	17	4	72
电建地产·洺悦华府	16栋,15栋	0	0	0	0	0	20	0	4	24
电建地产·洺悦华府	1栋	0	0	0	0	0	30	0	0	30
藏珑华府	25栋	0	62	0	1	61	0	0	0	124
龙光玖龙府	14栋	0	0	0	60	60	0	0	0	120
合计		**0**	**62**	**0**	**61**	**155**	**67**	**17**	**8**	**370**
占比		**0%**	**16.76%**	**0%**	**16.49%**	**41.89%**	**18.11%**	**4.59%**	**2.16%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**-83%**	**-36%**	**-73%**	**——**	**——**	**-61%**

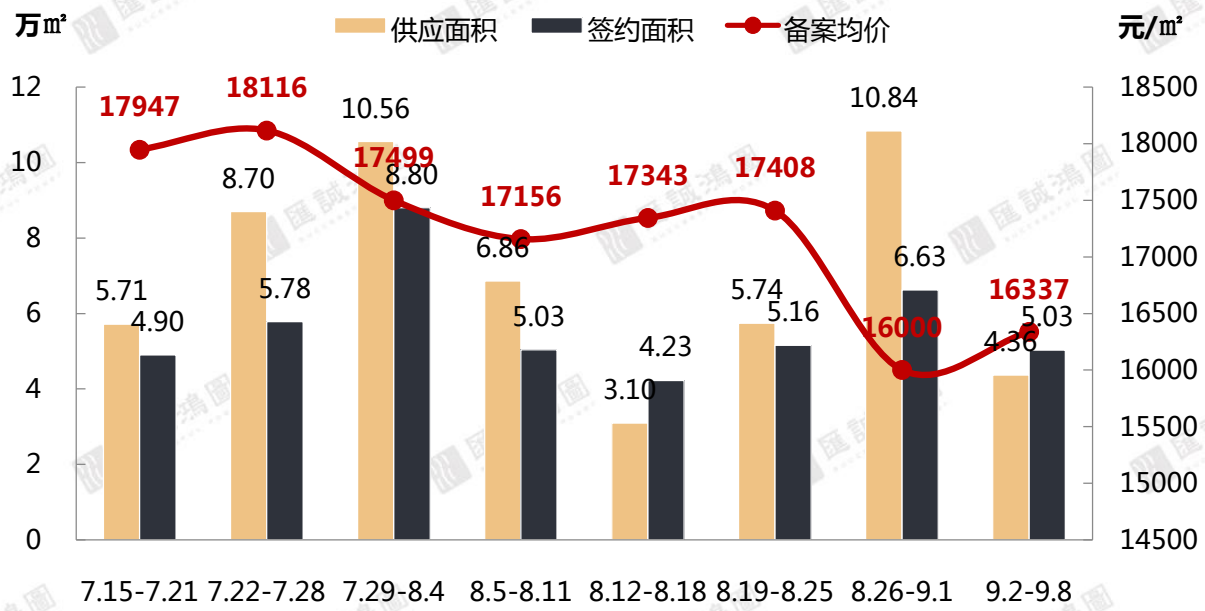
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应腰斩，网签量跌价升；碧桂园凤凰湾榜首位置不动摇，与第二名拉差大

2019年第36周顺德区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	370	4.36	——
网签	399	5.03	16337
网签环比	-25%	-24%	+2.1%

第36周顺德区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	碧桂园凤凰湾	93	9951.78	13988
2	畔海御峰花园	26	6880.00	15044
3	美的壹号公馆	18	1998.34	21009
4	龙光天瀛	17	1918.54	23310
5	龙光玖龙府	13	1322.90	15455
6	合景天銮	10	1301.29	21711
7	美的花湾花园	10	1227.92	24437
8	康格斯花园	10	1083.49	14931
9	海骏达宫馆	9	3115.93	7647
10	美的西江府	9	887.84	9625

（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-三水区】

本周仅两盘获批，龙光玖誉府主供市场主流产品，恒大郦湖城主供改善型产品

2019年第36周三水区一手房住宅供应明细表

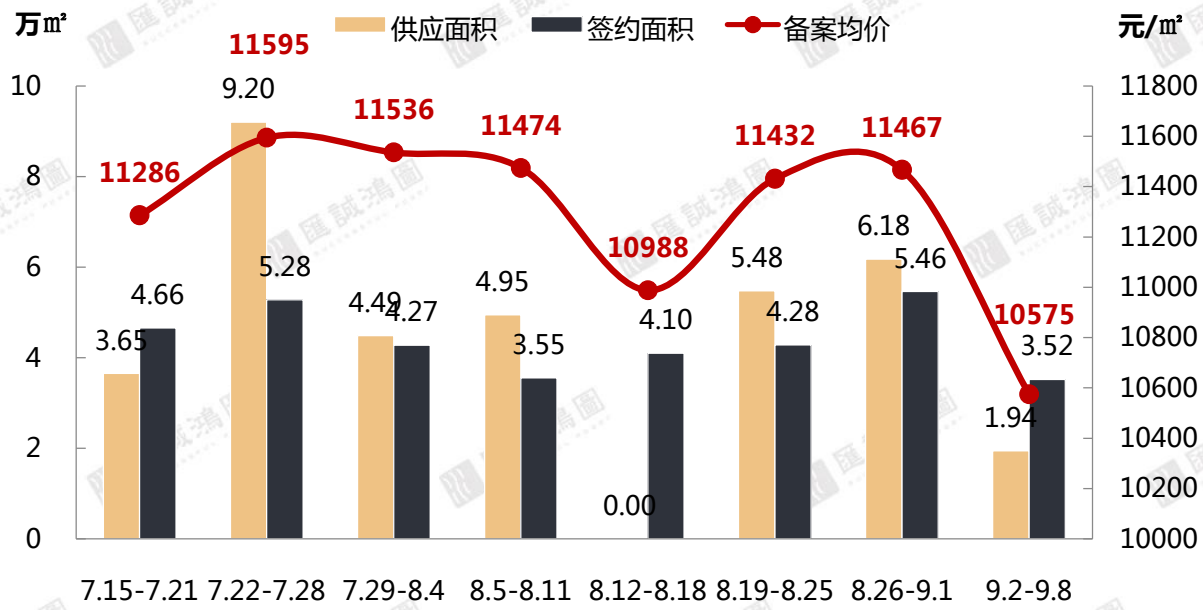
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
龙光玖誉府	8座	0	0	0	60	60	0	0	0	120
恒大郦湖城	2座,4座,5座	0	0	0	0	0	14	28	0	42
合计		**0**	**0**	**0**	**60**	**60**	**14**	**28**	**0**	**162**
占比		**0%**	**0%**	**0%**	**37.04%**	**37.04%**	**8.64%**	**17.28%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**-55%**	**-71%**	**-77%**	**——**	**——**	**-71%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

供应锐减，网签量价齐跌；榜单项目网签平淡

2019年第36周三水区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	162	1.94	——
网签	337	3.52	10575
网签环比	-36%	-36%	-7.8%

第36周三水区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	御江南国际社区	57	5487.98	10651
2	时代云图	47	4582.03	7334
3	时代倾城	23	2352.67	8685
4	龙光碧桂园悦府	17	1800.40	11689
5	恒大山水龙盘	14	1296.28	9915
6	美的峯境	13	1546.68	10123
7	恒大云东海花园	11	1104.02	9688
8	碧桂园佛山双子星城	11	1085.23	12508
9	博雅滨江花园	9	1153.54	9860
10	碧桂园奥斯汀	8	794.25	8373

（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】

本周仅两盘有新增供应，以85-110㎡产品为主

2019年第36周高明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
江滨香格里花园	18座2梯	0	2	56	58	0	0	0	0	116
誉基誉憬湾	20座	0	0	23	46	23	0	0	0	92
合计		**0**	**2**	**79**	**104**	**23**	**0**	**0**	**0**	**208**
占比		**0%**	**0.96%**	**37.98%**	**50%**	**11.06%**	**0%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**-60%**	**-83%**	**-47%**	**44%**	**——**	**——**	**——**	**-72%**

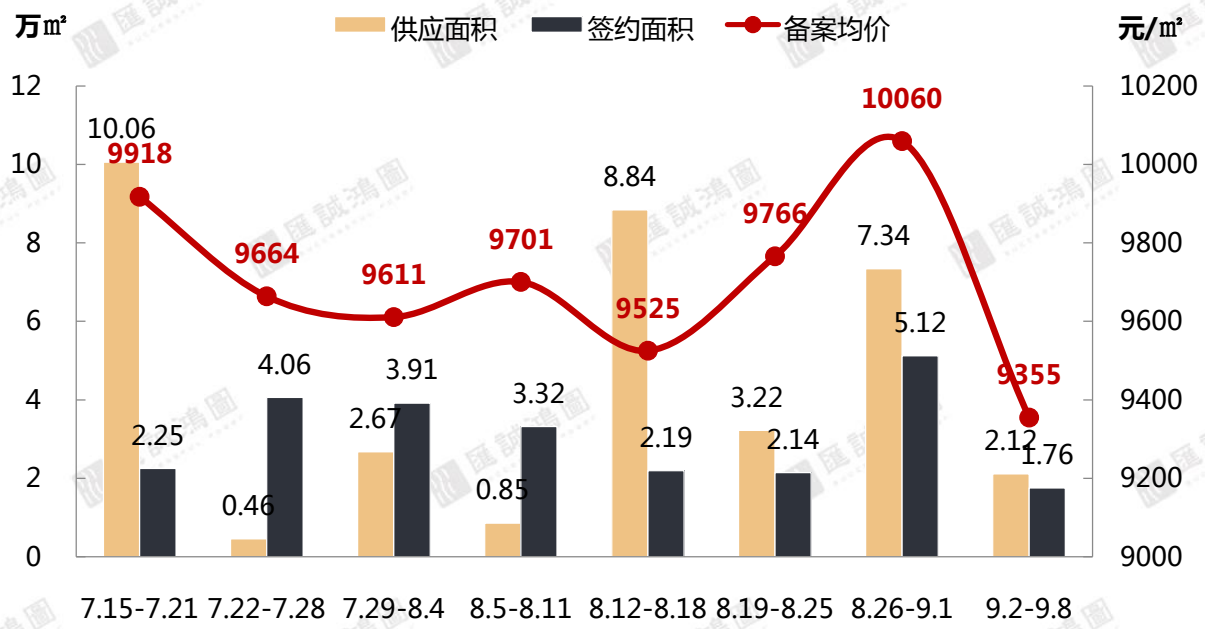
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供求量价显著下滑；各盘网签低迷，仅前三项目网签超10套

2019年第36周高明区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	208	2.12	——
网签	170	1.76	9355
网签环比	-64%	-66%	-7%

第36周高明区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	欧浦花城	27	2816.44	6108
2	龙光玖龙府	20	1975.95	9099
3	翡翠西江	10	964.81	12119
4	敏捷三和府	9	929.90	8714
5	中南滨江国际	8	906.49	9000
6	卓越金科集美江湾	8	790.46	9652
7	誉基誉憬湾	8	719.41	——
8	美的鹭湖森林度假城	7	758.47	11772
9	金鹭湾广场	7	454.45	——
10	阳光城丽景公馆	6	615.62	8851

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第36周市场总结

第36周，推地节奏放缓，仅禅城推出湖涌TOD北侧商住地块及高明推出明城商服地。成交方面，仅高明荷城两宗地块底价成交，两宗地仅一路之隔，位于荷城西安片区，周边多为厂房；此外南庄罗格地块由于未达保密底价不成交。

第36周，整体供应再度减少，仅禅城、南海供应增加，南海单盘供应超千套；五区网签齐齐减少，仅有两项目网签破50套；传统“金九”冷淡开局，本周仅有一二项目加推，去化惨淡。

附件

◆省府发文：推动“三旧”改造 提出19条针对性的改革措施

9月4日，广东省人民政府发布了《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》，《指导意见》聚焦当前各地反映的“三旧”改造入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难规划调整难、审批门槛高、税费负担重、土地征拆难等重点难点堵点问题，坚持问题导向和系统思维，提出19条针对性的改革措施，可概括为“两创新三支持四强化”。

01 创新规划管理制度

- “三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，可由规划主管部门组织编制“三旧”改造单元规划作为控制性详细规划实施。
- 确需实施“三旧”改造，但因不符合土地利用总体规划而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按程序和权限修改土地利用总体规划，落实建设用地规模后纳入标图建库范围。

02 创新审查报批机制

- 优化标图建库审查要求
- 简化“三旧”用地报批手续
- 优化微改造项目行政审批手续
- 推行区域评估制度

03 支持整体连片改造

- 旧城镇、旧村庄整体改造
- 集体和国有建设用地混合改造
- 土地置换后连片改造

04 支持降低用地成本

- “三旧”改造供地可以单宗或区片土地市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的拆迁安置费用、移交给政府的公益性用地及物业等因素确定政府应收地价款。
- 利用“三旧”用地建设创新创业载体，按科教用地或工业用地用途供地并实行差别化地价。

05 支持优化利益分配

- 自2019年度起，各地级以上市“三旧”改造项目所产生的土地增值税收入（全口径）较上一年度增长超过**8%**的部分，由省按**30%**的比例核定补助该市。
- 各地应落实资金保障，统筹运用“三旧”改造土地出让、税收等资金，对村级工业园改造、“工改工”项目和增加绿地、体育公园、历史文物保护等公益性改造项目实施奖补。
- 经项目所在地县级以上人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。

06 强化倒逼促改措施

各地可根据项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

07 强化行政司法保障

“三旧”改造项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决。

08 强化项目实施监管

- 各地要建立改造项目协议监管和多部门联合监管机制。
- 对于市场主导的拆除重建类改造项目，可申请将项目转为由政府主导的方式推进。
- 将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划计划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项的标准和办事流程纳入政府信息主动公开范围。对具体“三旧”改造项目的审批结果应依法依规及时公开。

◆中海北滘首子规划披露 将建25座住宅 可容纳1024户

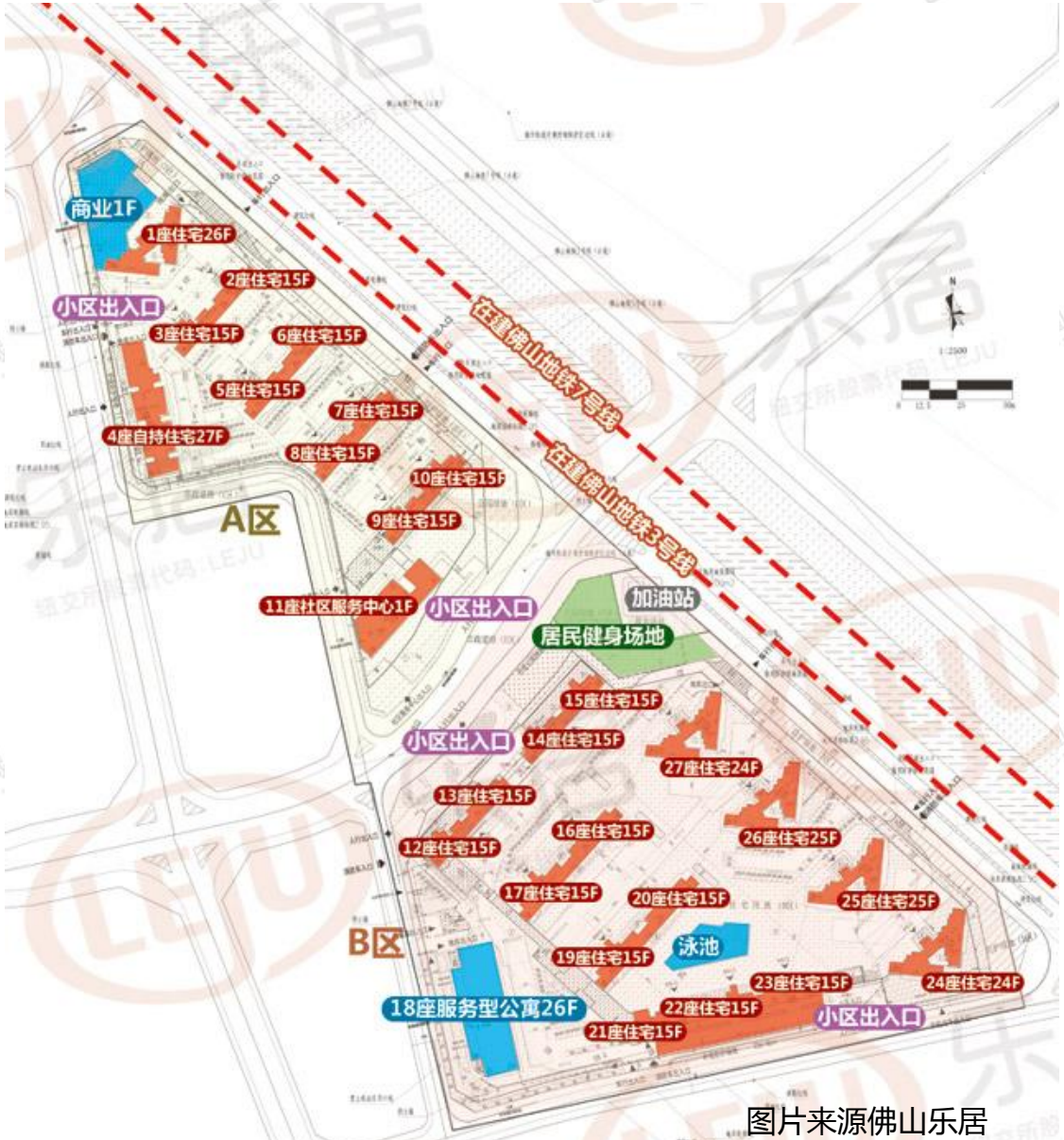
9月6日，顺德政府网站发布中海悦林公馆规划批前公示，此为中海北滘首个项目。

根据公示，中海悦林公馆总占地面积76338.65㎡，总计容建面168147.42㎡，其中住宅134537.45㎡，商业30633㎡。整个项目将建25座住宅和1座服务型公寓，预计总共可容纳1024户。

项目分为A、B两个区域进行规划。其中A区占地20943.55㎡，将规划10栋住宅、临街商业和社区服务中心。住宅方面1座楼高26层，2、3座、5-10座整体楼高15层，而4座为自持住宅，楼高27层。

B区占地37760.51㎡，将规划15栋住宅，除了25座和26座为25层、24座和27座为24层外，其余楼栋均楼高15层。与此同时，B区内还将规划服务型公寓、泳池和居民健身场地等。其中，公寓位于B区西南侧，楼高26层，泳池设于19-23栋住宅之间，而居民建设场地则设于B区的东北角。 B区北侧还设有三级加油站一处，该加油站位于项目规划居民建设场地旁，较为靠近15座和27座。

项目位于北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧，交通十分便利，通过合成路贯通北滘镇新旧城区，通过105国道连接广州，林上路直达佛山一环，未来佛山地铁3号线（在建）和广州地铁7号线（在建）站点均设立北滘新城站。



图片来源佛山乐居

◆碧桂园陈村TOD规划披露 定名三龙汇 可容纳1286户

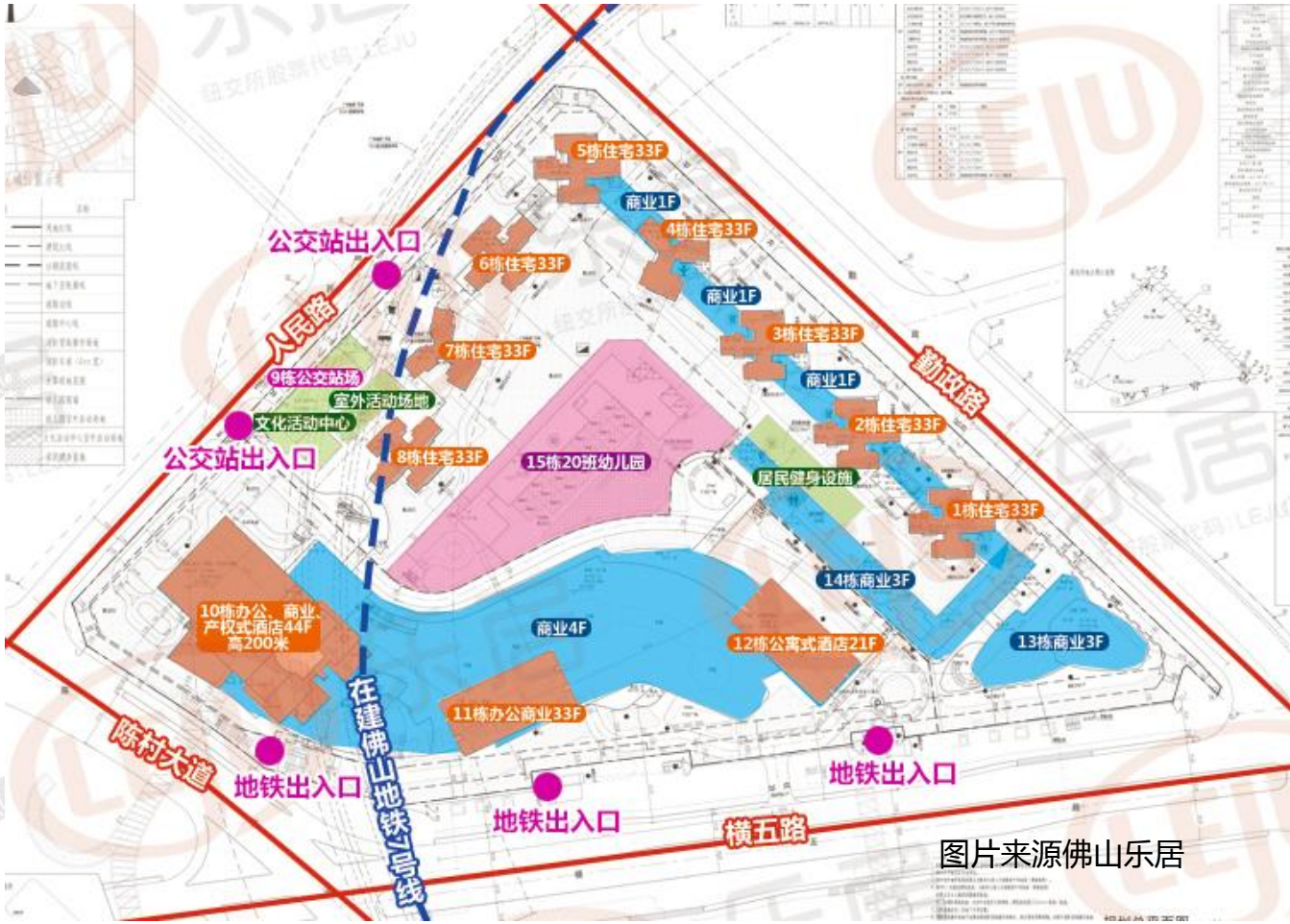
9月7日，顺德政府网站一连发布八条碧悦广场批前公示，公示时间为9月7日至9月16日，此项目为碧桂园陈村TOD项目，据悉推广名定为碧桂园三龙汇。

地块总用地面积127346.17㎡，其中A区用地面积为97875.28㎡、总建筑面积605031.11㎡、计容建筑面积391500㎡、容积率4.0、建筑密度41.55%、绿地率30%、最大层数地上44层、地下层数2层、最高建筑高度200米、机动车停车位4191个，可容纳1286户。

项目共规划8栋住宅，楼高均为33层。而沿着勤政路、横五路一带设置有多个商业建设，共计77629㎡，地下商业涵盖35828㎡。

此外，项目设置有3栋办公、商业产权式酒店，均设置有地铁出入口，其中在人民路和陈村大道的交界处的产权式酒店高200米，拟将打造成地标性建筑。根据出让文件，办公楼位于10栋，总建面约90053㎡，须返还50296㎡；返还公寓式酒店位于12栋，建面30145㎡，须全部返还。

同时，项目配套有一处20班幼儿园，用地8400㎡，以及用地居民健身场所、室外活动场地、文化活动中心、公交车首末站（不计容面积4139㎡，设于9栋1楼）等配套，且设置有5处下沉广场，总计面积达2002㎡。



图片来源佛山乐居

SUCCESSFUL POWER

◆央行降准释放9000亿元

9月6日，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，央行宣布于9月16日推出降准“组合拳”：全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。此外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。央行有关负责人表示，此次降准释放长期资金约9000亿元。

虽然本次降准会释放约9000亿元流动性，在一定程度上，影响市场预期，但这些资金还是比较难“混入”楼市。

◆三水新城年内将推一占地7万方宅地 未来两年拟推5宗宅地+1宗商地

9月5日，佛山房协举办的“三水新城投资环境交流会”于三水云东海办事处举行，现场引来28家房企参与。

会中主要介绍三水新城科技创新区、城市生活区以及文化旅游区三大板块未来规划建设。

据介绍，今年三水新城核心片区拟出让1宗7.1万㎡商住地，位于云东海街道塘西线三期西侧地块三，就在华远远洋海蓝城北侧，保利和棠玥西侧，北侧为华中附中、新城医院。

据会上公布的“2020-2021年三达路片区出让计划”显示，三水新城西片区有6宗地块推出，其中5宗宅地、1宗商地。

◆乐从未来三年拟推7宗商住地+2宗宅地+2商地

9月6日下午，“乐从镇土地及产业招商推介会暨乐从国际家居·生活艺术设计创新城项目发布会”在中欧中心国际会议中心举行，乐从13宗地及5个产业招商载体在会场亮相，预计将于2019-2021年三年期间陆续推出市场。据了解，本次大会共吸引了超30家房企参与。

而此次所推地块则包括7宗商住地、2宗宅地、2宗商服地和2宗工业地，总占地面积1360.89亩，折合90.72万㎡。

	地块位置	地块用途
地块1	沙边工业区	一类工业/仓储物流用地
地块2	环镇南路以北、创兴五路东西地块	一类工业
地块3	乐华路以北、乐平路以西地块	二类居住用地/商业用地
地块4	荷岳路以南、岭南大道以东地块	二类居住用地/商业用地
地块5	岭南大道以东、三乐路以南地块	商业商务用地
地块6	岭南大道以东、乐中路以北地块	居住/商业用地
地块7	岭南大道以东、乐中路以南地块	居住/商业用地
地块8	纵三路以西、乐中路以北地块	居住/商业用地
地块9	文华南路以西、三乐路以南地块	二类居住用地
地块10	文华南路以西、乐中路以北地块	二类居住用地
地块11	横二路南北面、纵五路以西地块	二类居住用地/商业服务业设施用地
地块12	横二路以南、纵五路以东地块	二类居住用地/商业服务业设施用地
地块13	环镇南路以北、乐龙路以东地块	商业服务业设施用地

◆官方回应：佛山第二轮地铁上报缩减为4条线路

市轨道交通局于9月5日进行了回应：发改基础〔2015〕49号中提出“政府资本金占当年城市公共财政预算收入的比例一般不超过5%”，国办发〔2018〕52号提出“项目总投资中财政资金投入不得低于40%”，结合两份文件及国家发展改革委的相关要求，我市对第二轮建设规划的上报规模进行了一定压缩。

在压缩规模阶段，我市已统筹比选了多个方案，并最终确定了上报的第二轮建设规划规模为佛山市城市轨道交通**2号线二期、4号线一期、11号线及13号线一期**。其中2号线二期上报规模未作压缩，最终需以国家发展改革委批复的规模为准。目前，我市正在积极与上级相关部门沟通对接，争取第二轮建设规划尽早获批，规划项目及早动工建设。

近期佛山市轨道交通建设线路表　　表 1.6.2-1

序号	线路名称	起点	终点	里程（km）	描述
1	二号线二期	西安	南庄	23.5	是线网规划中的一条骨干线，也是佛山市西南部唯一的轨道交通线，连接高明区、南海区、禅城区和广州市番禺区，串联了高明、西樵、南庄等功能组团，快速集疏城市西部客流交通，是衔接佛山西南地区与中心城区和其他片区间联系的重要纽带，填补佛山市东西向轨道交通空白，加强了广佛两市的轨道交通衔接。
2	四号线一期	时代城	港口路	56.0	覆盖季华路东西向客流走廊，串联了西南组团、狮山组团、中心城区等 3 个功能组团，加强组团间及组团与主城区的交通联系，是缓解主城区内部交通压力，带动三水西南街道和南海平洲、三山新城快速发展的东西向骨干线。
3	十一号线	容奇渡口	鹤洞东	36.3	为贯通佛山市域南北的骨干线。作为城区外围的骨干线，轨道交通十一号线不仅起到联系佛山大良-容桂副中心与佛山北部北滘-陈村组团、三山新城的快速交通联系，而且进一步促进了广佛同城。
4	十三号线一期	容桂	永丰市场	14.5	连接顺德容桂、大良和伦教片区，串联容桂总部经济基地、佛山高新区顺德园、顺德新城、中国南方智谷、顺峰山风景名胜区、伦教镇区，加强大良容桂组团内部联系；衔接广珠城际、肇顺南城际、三、九和十一号线；是缓解组团内部交通压力、串联各轨道交通骨干线路的外围补充线。

佛山市城市轨道交通第二期建设规划（2019-2024年）图源广州地铁设计院

特别声明：

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 15521259759

THANK YOU

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品