佛山市房地产市场周报
第48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48周市场概述

◆ **土地市场：**

第48周，供应增加，有5宗商住地挂牌，分别位于南庄、奇槎、桂城、均安及容桂；本周仅一宗商住地成交，正荣竞得金沙洲商住地，三水西南商住地撤拍。

◆ **住宅市场：**

第48周，合计18个项目供应3102套住宅；

第48周，整体网签量价齐升；

第48周，碧桂园凤凰湾网签105套居首。

一、市场资讯

【市场资讯】

佛山放松人才购房限制，推进房地产长期有序发展；广佛药品统一采购，融合深入；房企外债同比增高，利息压缩盈利；文化中心、学校、轨道交通等政府配套不断迈进

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	人才	2019/11/29	佛山发布人才购房优惠政策，本科以上首套房不受限制
	住房	2019/11/28	《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》
	医疗	2019/11/26	广佛市民看病，实现同城同药价
市场	融资	2019/11/26	房企年内发行海外债突破650亿美元，多家房企融资利率超10%红线
规划	片区	2019/11/26	三龙湾顺德片区将建佛山文化中心
		2019/11/26	《大良新松片区（D-DL-02-01）控制性详细规划》局部调整批后公布
	交通	2019/11/27	广州地铁7号线西延顺德段：南涌站主体结构封顶
	学校	2019/11/28	禅城张槎拟新建一所33班小学，首期预计2020年9月完成
		2019/11/28	桂城灯湖中学施工方敲定，最快将于今年底动工

资讯详情见附件

二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

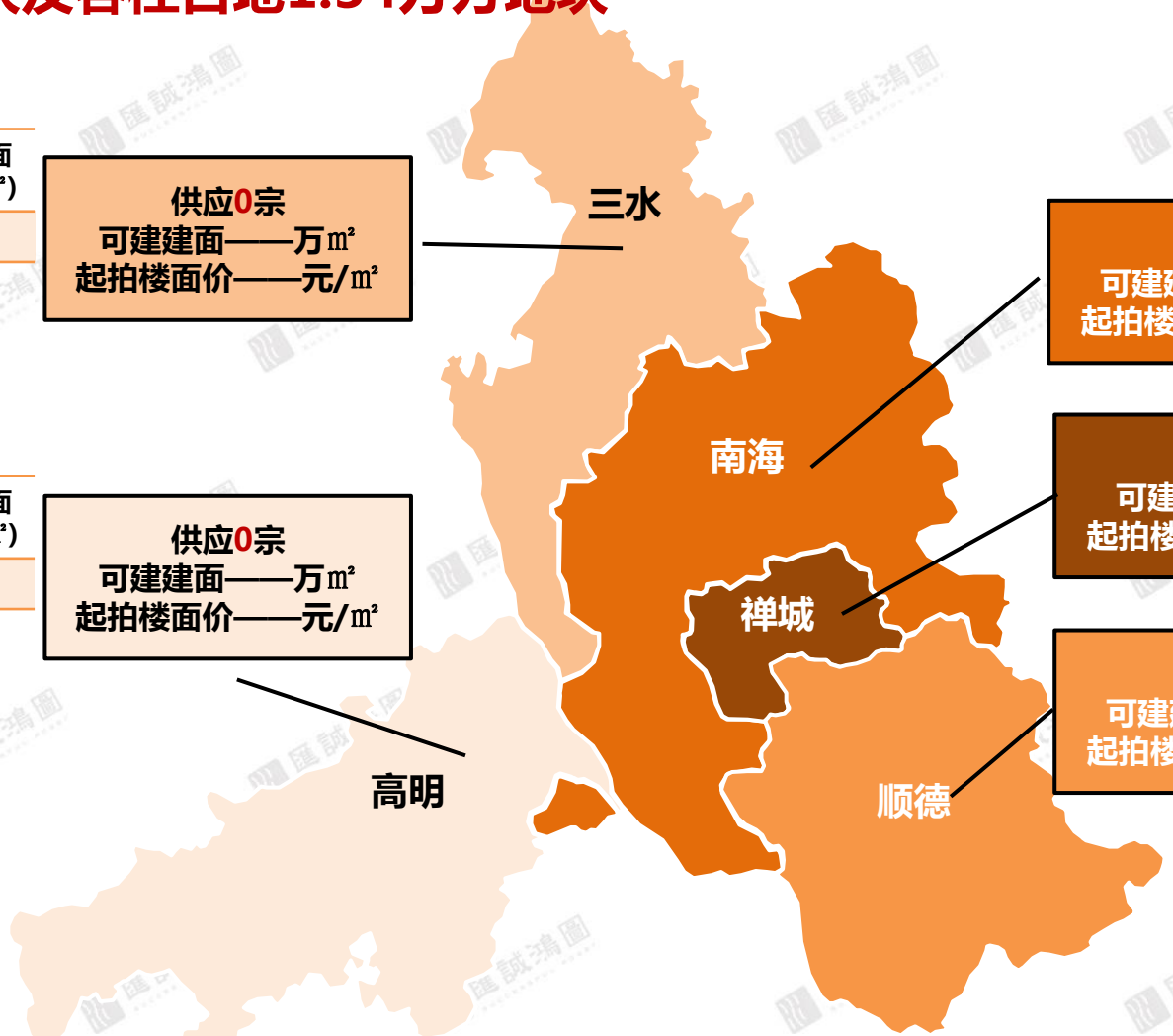
本周有五宗商住地挂牌：南庄地块三度挂牌，起拍价有所调整；奇槎地块南望东平水道；桂城推出叠北华南汽车城地块，须一并承租约19万方的集体建设用地使用权；顺德接连挂出均安凫洲河占地近7万方地块及容桂占地1.34万方地块

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/㎡)
——	——	——

供应0宗
可建建面——万㎡
起拍楼面价——元/㎡



供应1宗
可建建面23.35万㎡
起拍楼面价6090元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
桂城叠北商住地	23.35	6090

供应2宗
可建建面18.8万㎡
起拍楼面价9733元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
南庄商住地	10.59	7200
奇槎商住地	8.21	13000

供应2宗
可建建面21.09万㎡
起拍楼面价4019元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
均安商住地	17.91	3600
容桂商住地	3.18	6379

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

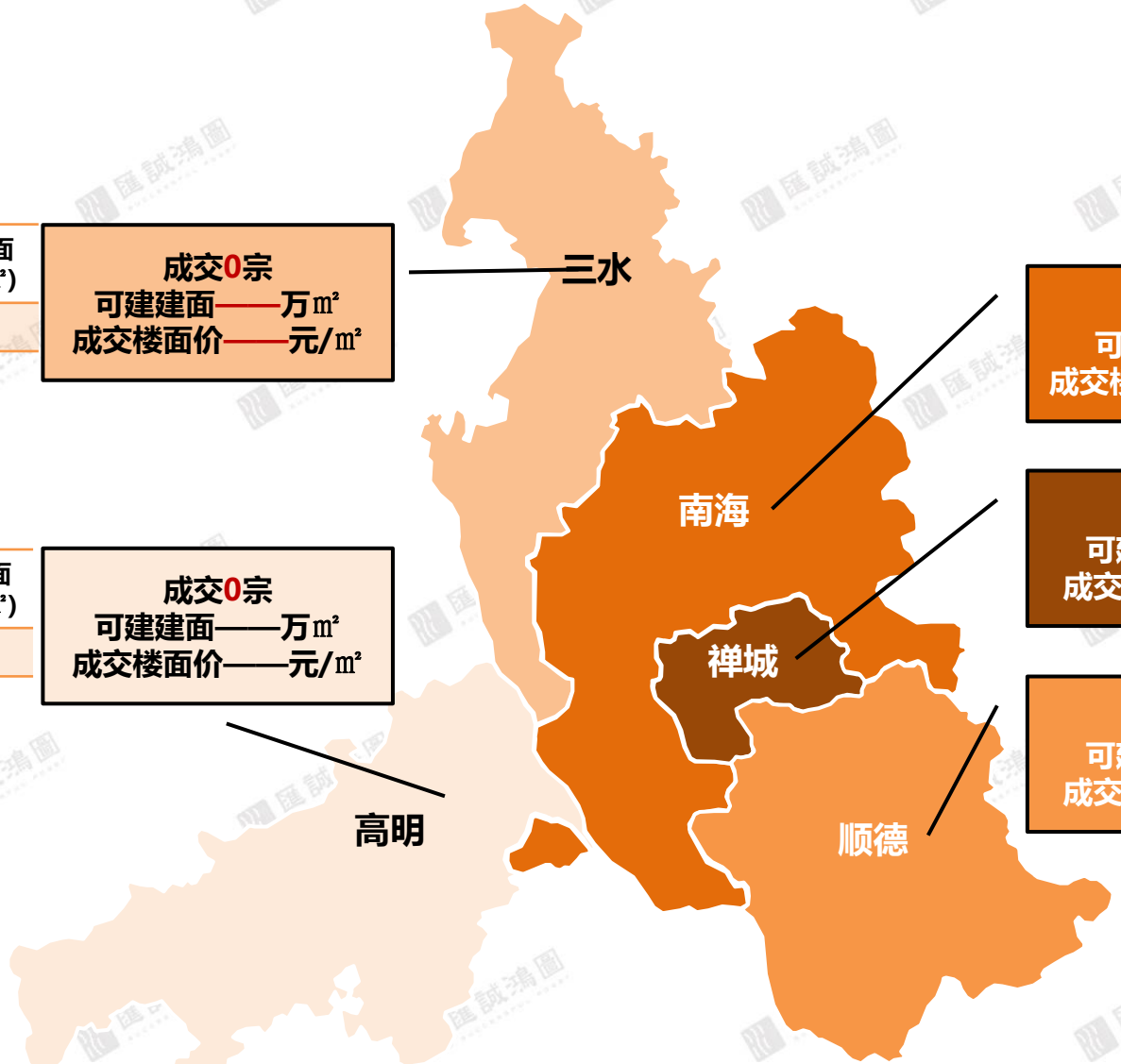
2019年第48周佛山房地产市场土地出让一览表

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	2019/11/26	TD2019(CC)XG0016	禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧地块	商住	3.95	10.59	76212	7200	2019/12/26
禅城	奇槎	2019/11/26	TD2019(CC)XG0017	禅城区桂澜路西侧、东平路北侧地块	商住	2.74	8.21	106730	13000	2019/12/27
顺德	均安	2019/11/29	TD2019(SD)WG0026	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	6.94	17.91	64461	3600	2019/12/30
顺德	容桂	2019/11/29	TD2019(SD)WG0027	顺德区容桂街道卫红居委会环安路23号地块	商住	1.34	3.18	20292	6379	2019/12/30
南海	桂城	2019/11/30	TD2019(NH)XG0002	南海区桂城街叠北社区海八西路华南车城北区地段	商住	6.97	23.35	142200	6090	2019/12/30
高明	荷城	2019/11/27	TD2019(GM)WG0037	高明区荷城街道明西路以南、海华路以东	仓储	3.03	9.09	6814.5	750	2020/1/8
三水	白坭	2019/11/29	TD2019(SS)WG0041	三水区白坭镇聚金路东侧1号	工业	11.38	34.14	6490	190	2020/1/8

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

本周仅一宗商住地成交，正荣逾12亿竞得金沙洲商住地



三水

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/㎡)
——	——	——

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/㎡)
——	——	——

南海

成交1宗
可建建面9.2万㎡
成交楼面价13272元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
正荣金沙洲地块	9.2	13272

禅城

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/㎡)
——	——	——

顺德

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】

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

2019年第48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㎡）	可建面积（万㎡）	总成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞买人	交易日期
南海	里水	TD2019(NH)WG0028	南海区里水镇草场居委会地段	商住	3.29	9.20	122058	13272	正荣（广州）置业发展有限公司	2019/11/28
三水	西南	TD2019(SS)WG0032	三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	3.03	终止出让			
三水	西南	TD2019(SS)WG0031	三水区西南街道文明路北侧地块三	公用设施用地	0.64	0.64	540.5	849	广东电网有限责任公司佛山供电局	2019/11/27
三水	芦苞	TD2019(SS)WG0030	三水区芦苞镇创源路7号	工业	2.64	7.93	5072	640	宝裕（佛山）再生资源有限公司	2019/11/27
高明	杨和	TD2019(GM)WG0031	高明区杨和镇人景路以西、和川路以北	工业	0.45	1.34	225	168	佛山市泰联新材料科技有限公司	2019/11/29
高明	杨和	TD2019(GM)WG0032	高明区杨和镇依兰路以北、银花路以西	工业	0.54	1.61	282	175	佛山高明嘉裕丰铝业有限公司	2019/11/29
高明	杨和	TD2019(GM)WG0033	高明区杨和镇纵四路以东、和川路以北	工业	0.44	1.31	221	169	佛山市泰联新材料科技有限公司	2019/11/29
三水	大塘	TD2019(SS)WG0033	三水区大塘镇园东一路78-8号	工业	2.00	6.00	1200	200	广东珈源生物技术有限公司	2019/11/29
三水	大塘	TD2019(SS)WG0034	三水区大塘镇环园南路78-9号	工业	2.73	8.20	1650	201	广州世鹏生物科技有限公司	2019/11/29
三水	乐平	TD2019(SS)WG0035	三水区三水工业园区电商园8号	工业	1.45	4.34	870	201	佛山市志彩电机科技有限公司	2019/11/29

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(NH)WG0028号地块

成交时间：2019-11-28

地块性质：商住

占地面积：3.29万㎡

容积率：3

建筑面积：9.2万㎡

出让底价：107058万元

成交总价：122058万元

溢价率：14%

楼面地价：13272元/㎡

竞得者：正荣（广州）置业发展有限公司

地块位置：南海区里水镇草场居委会地段

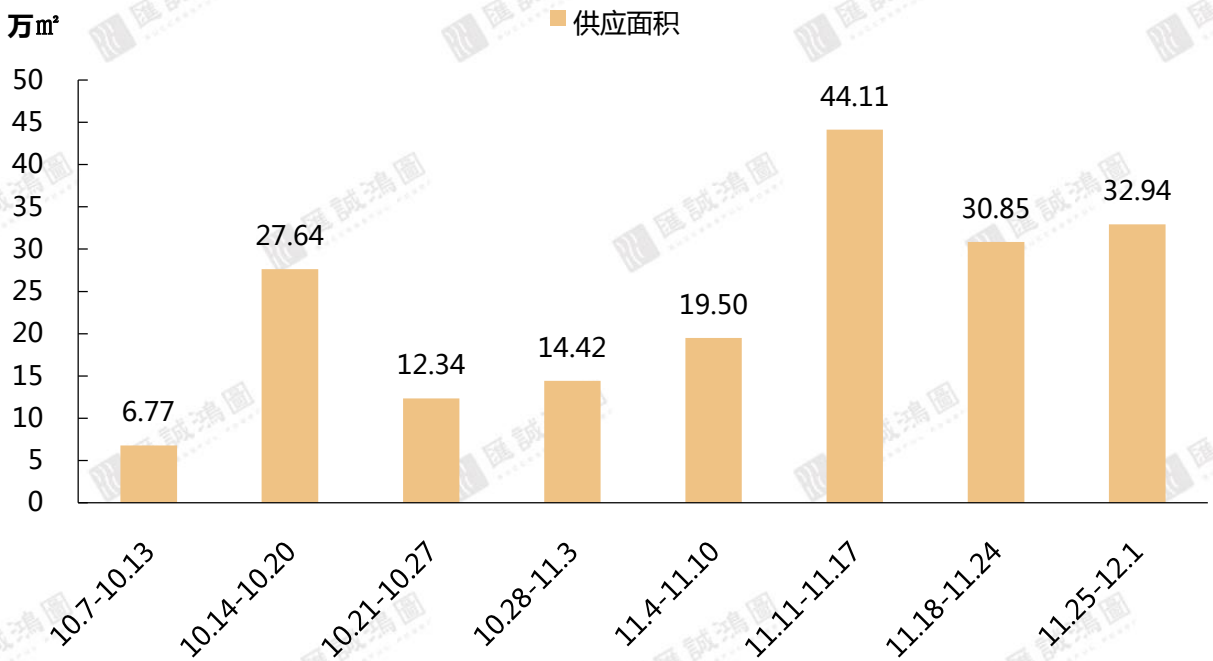
【数据来源：汇誠鴻图数据平台】

三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

供应环比小幅增加，五区均有新增供应，禅城及三水均单盘供应，南海、顺德、高明多盘供应

2019年第48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48周	18个	3102套	32.94万㎡
环比	0%	+13%	+7%

第48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	禅城	富力新居	698	62339.39
2	顺德	禹洲朗廷湾	304	30622.8
3	南海	新城璟城	256	32725.44
4	顺德	龙悦江山	232	23978.65
5	高明	恒大西江天悦	226	25141.06
6	顺德	顺德未来城	204	22351.1
7	顺德	碧桂园凤凰湾	178	15807.27
8	高明	明城万隆汇花园	168	17357.34
9	南海	时代天韵	156	16229.18
10	南海	尚观嘉园	132	16540.68

（注：统计数据不包含万科项目）

【住宅供应面积段】

本周佛山全市供应以85-130㎡产品为主

2019年第48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	104	188	145	172	89	0	0	0	698	23%	58%
南海	0	30	45	134	310	164	0	0	683	22%	-17%
顺德	0	0	500	182	290	0	0	20	992	32%	7%
三水	2	0	34	18	52	2	0	0	108	3%	-68%
高明	0	0	101	276	200	44	0	0	621	20%	182%
总计	106	218	825	782	941	210	0	20	3102	100%	13%
占比	3%	7%	27%	25%	30%	7%	0%	1%	100%		
环比	——	7167%	19%	-12%	5%	65%	——	-83%	13%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅供应市场】

2019年第48周佛山房地产市场住宅供应一览表

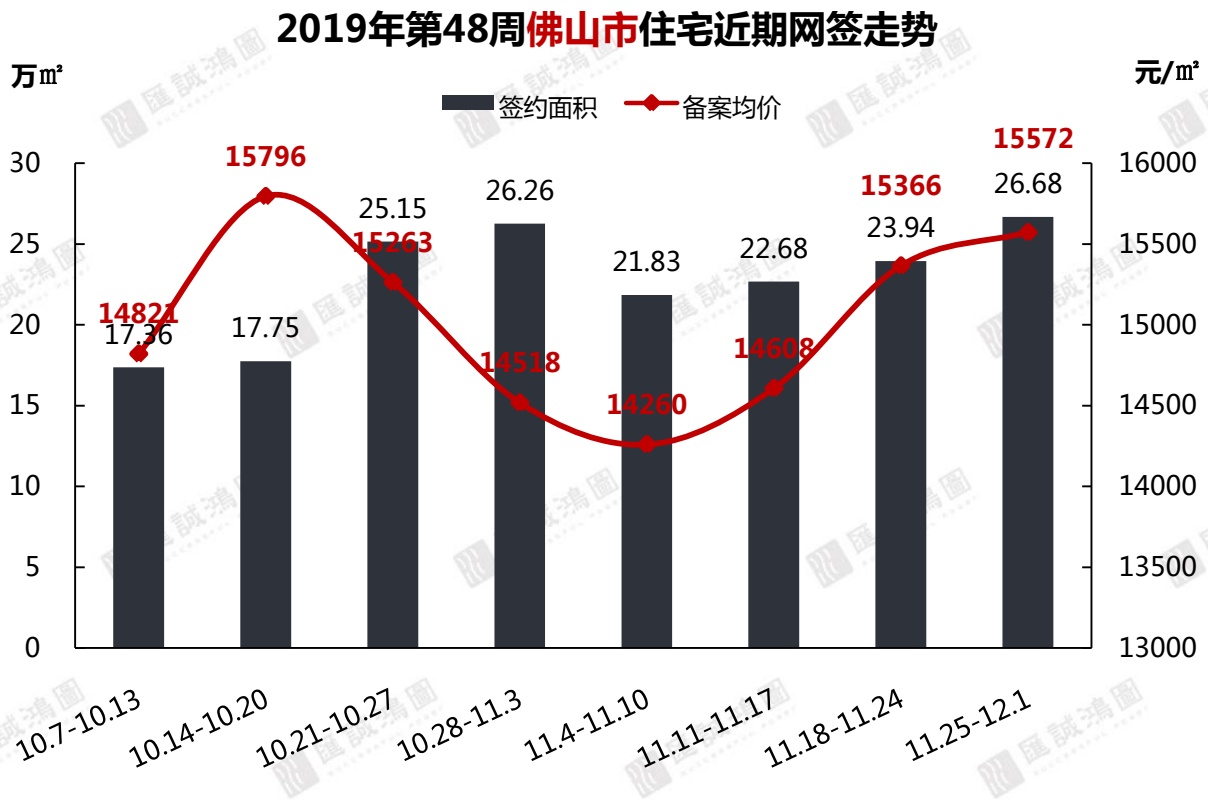
时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		
					套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
2019/11/27	富力新居	禅城	一座，二座，三座，四座	住宅	698	62339.39	
2019/11/28	时代天韵	南海	1栋	住宅	156	16229.18	26514
2019/11/29	尚观嘉园	南海	31座,32座	住宅	132	16540.68	
2019/11/29	海逸桃花源记	南海	12栋	住宅	105	9788.4	
2019/11/29	新城璟城	南海	11号楼,12号楼	住宅	256	32725.44	
2019/11/29	弘阳时光天樾	南海	6栋	住宅	34	4888.52	15665
2019/11/27	保利玥府	高明	14座	住宅	32	4112.32	
2019/11/27	恒大西江天悦	高明	3座	住宅	66	8413.46	
2019/11/27	恒大西江天悦	高明	6座	住宅	160	16727.6	
2019/11/28	明城万隆汇花园	高明	6、7座	住宅	168	17357.34	
2019/11/28	力高君熙府	高明	1座	住宅	96	10039.44	
2019/11/28	恒大云东海花园	三水	云涧花园125座	住宅	54	5671.46	
2019/11/28	恒大云东海花园	三水	云涧花园123座	住宅	54	5674.04	
2019/11/26	顺德华侨城天鹅湖	顺德	A26(D43/D44),A28(D47/D48),A25(E43/E44),A27(D45/D46),A24(E45/E46)	别墅	10	5297.51	
2019/11/26	顺德华侨城天鹅湖	顺德	A29(D49/D50),A21(E51/E52),A23(E47/E48),A22(E49/E50),A30(D51/D52)	别墅	10	5274.59	
2019/11/27	顺德未来城	顺德	6栋	住宅	204	22351.1	25802
2019/11/27	**金地翠园**	**顺德**	**1栋**	**住宅**	**54**	**5118.26**	**23475**
2019/11/28	**龙悦江山**	**顺德**	**2座,1座**	**住宅**	**232**	**23978.65**	
2019/11/28	碧桂园凤凰湾	顺德	凤雅苑3栋	住宅	178	15807.27	10728
2019/11/28	禹洲朗廷湾	顺德	16栋	住宅	92	9090.03	
2019/11/28	禹洲朗廷湾	顺德	18栋	住宅	120	12257.96	
2019/11/28	禹洲朗廷湾	顺德	17栋	住宅	92	9274.81	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

注：万科项目不公示

【住宅成交市场】

网签量价齐升，上榜项目仍以非限购区为主



	签约套数	签约面积	备案均价
第48周	2321套	26.68万㎡	15572元/㎡
环比	+12%	+11%	+1.34%

第48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	105	11087.07	13332
2	南海	新城璟城	76	8948.52	15926
3	禅城	信业阳光城檀悦	63	7912.11	18693
4	三水	旭辉江山	59	5919.18	13030
5	三水	新城招商誉府	52	5497.9	12799
6	禅城	美的时光	52	5032.95	——
7	南海	保利天悦	44	5801.85	——
8	高明	翡翠西江	37	3971.57	11855
9	高明	金骏广场	35	3641.50	8697
10	高明	盈泰广场	34	2425.40	——

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【开盘情况统计】

本周开发商推货意愿稍弱，据不完全统计共有2盘迎来开盘/加推，恰逢佛山发布人才购房新政，保利中交大都汇首开推售B6栋，整体去化逾八成表现亮眼；海逸桃花源记自然加推12座，去化量持续低位

2019年第48周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣	客户分布
禅城	南庄	保利中交大都汇	B6	85/94/103㎡ 2梯5户	2019-11-30	16000元/㎡（带装修）	135	109	81%	——	——
南海	狮山	海逸桃花源记	12座	82-108㎡	2019-11-29	11500元/㎡（毛坯）	105	6	6%（自然推售）	95折*99折*99折	——
				合计			332	98	29%	——	——

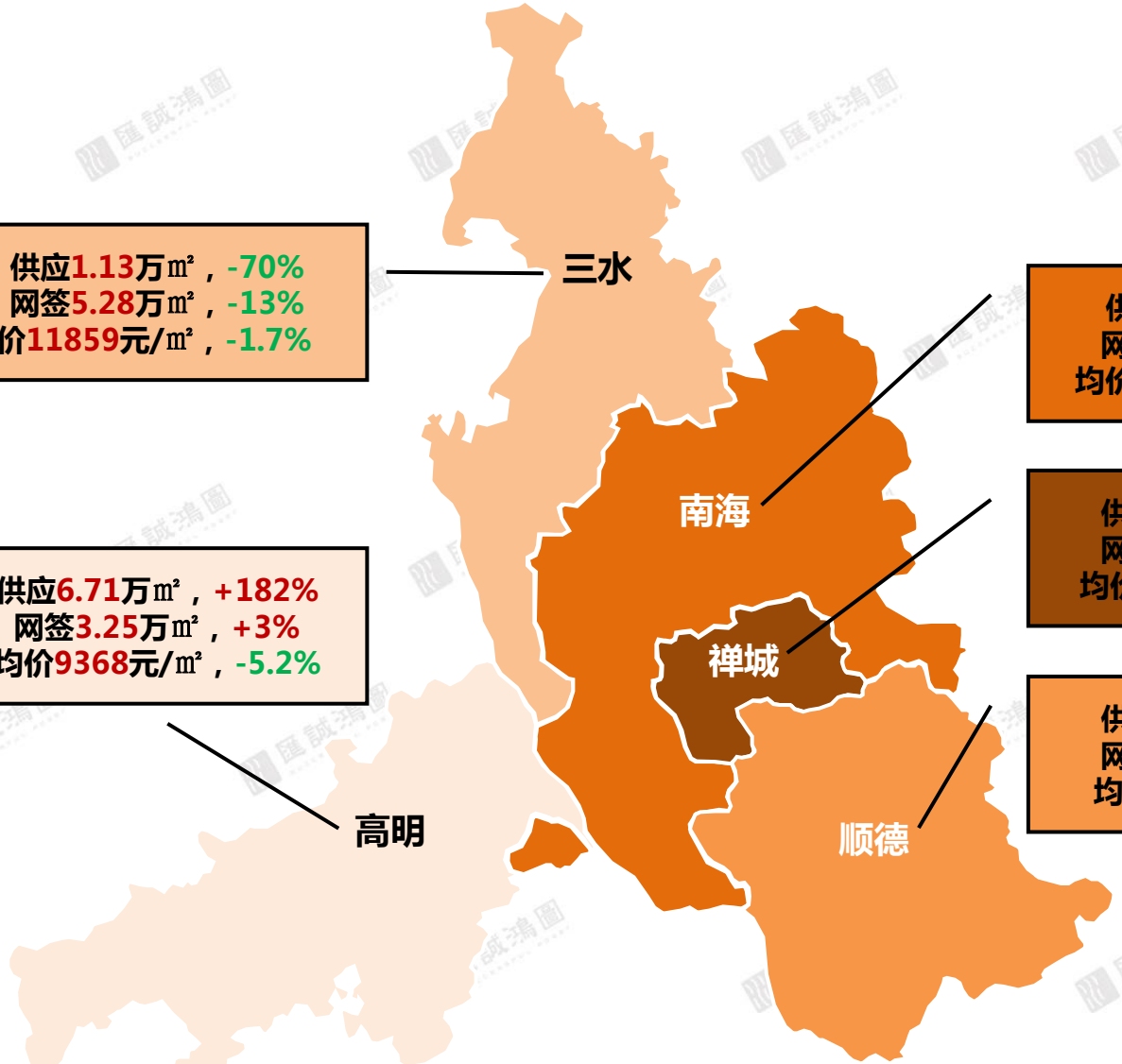
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

高明供应大幅增加，三水、南海供应再度减少，本周三水仅108套供应，其他四区供应均超600套；仅三水网签减少，其他四区网签均增加，其中顺德、南海涨幅均超20%



三水

供应1.13万㎡，-70%
网签5.28万㎡，-13%
均价11859元/㎡，-1.7%

网签套数TOP3项目
旭辉江山
新城招商誉府
恒大山水龙盘

南海

供应8.02万㎡，-21%
网签8.11万㎡，+24%
均价17419元/㎡，+3.3%

网签套数TOP3项目
新城璟城
保利天悦
珍丰广场

禅城

供应6.23万㎡，+38%
网签3.25万㎡，+16%
均价19297元/㎡，-6.5%

网签套数TOP3项目
信业阳光城檀悦
美的时光
新福港鼎峰

顺德

供应10.85万㎡，+9%
网签6.79万㎡，+27%
均价17442元/㎡，-2%

网签套数TOP3项目
碧桂园凤凰湾
凯茵花园
华润置地悦里

高明

供应6.71万㎡，+182%
网签3.25万㎡，+3%
均价9368元/㎡，-5.2%

网签套数TOP3项目
翡翠西江
金骏广场
盈泰广场

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

本周仅一盘供应，富力新居推出近700套住宅，涵盖63-122㎡产品

2019年第48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
富力新居	一座，二座，三座，四座	104	188	145	172	89	0	0	0	698
合计		**104**	**188**	**145**	**172**	**89**	**0**	**0**	**0**	**698**
占比		**14.9%**	**26.9%**	**20.8%**	**24.6%**	**12.8%**	**0%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**-6%**	**-29%**	**256%**	**——**	**——**	**——**	**58%**

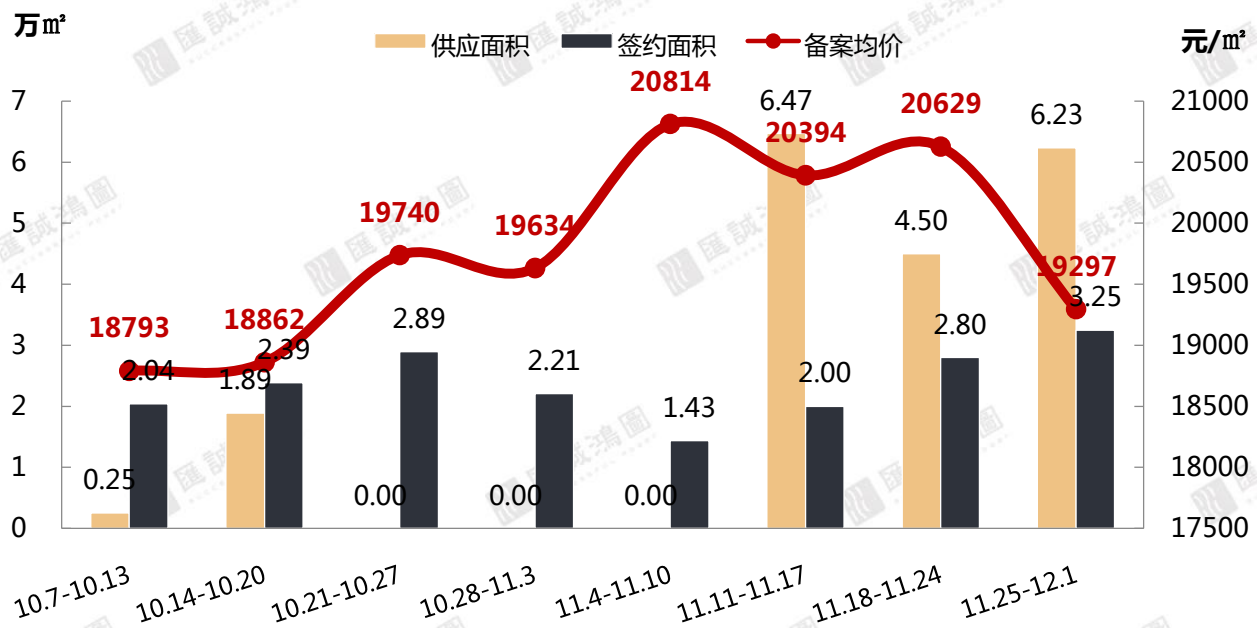
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应回升，网签稳步增加；信业阳光城檀悦及美的时光网签均超50套，其他项目网签平平，均不超15套

2019年第48周禅城区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	698	6.23	——
网签	270	3.25	19297
网签环比	+15%	+16%	-6%

第48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	63	7912.11	18693
2	美的时光	52	5032.95	——
3	新福港鼎峰	13	1862.64	22153
4	金茂绿岛湖	12	1820.39	17088
5	新鸿基泷景	12	1604.8672	20923
6	招商岸芷汀兰	12	1257.01	15125
7	世茂望德	11	1182.49	26096
8	绿岛湖壹号	9	1728.41	14833
9	保利翡翠公馆	9	1041.26	17159
10	龙光天阙	8	1191.74	24291

（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】

SUCCESSFUL POWER

本周五盘供应，来自大沥、狮山及西樵，以95-150㎡产品为主

2019年第48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
时代天韵	1栋	0	0	0	104	52	0	0	0	156
尚观嘉园	31座,32座	0	0	0	0	66	66	0	0	132
海逸桃花源记	12栋	0	30	45	30	0	0	0	0	105
新城璟城	11号楼,12号楼	0	0	0	0	192	64	0	0	256
弘阳时光天樾	6栋	0	0	0	0	0	34	0	0	34
合计		**0**	**30**	**45**	**134**	**310**	**164**	**0**	**0**	**683**
占比		**0%**	**4.4%**	**6.6%**	**19.6%**	**45.4%**	**24%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**-76%**	**-23%**	**8%**	**204%**	**——**	**——**	**-17%**

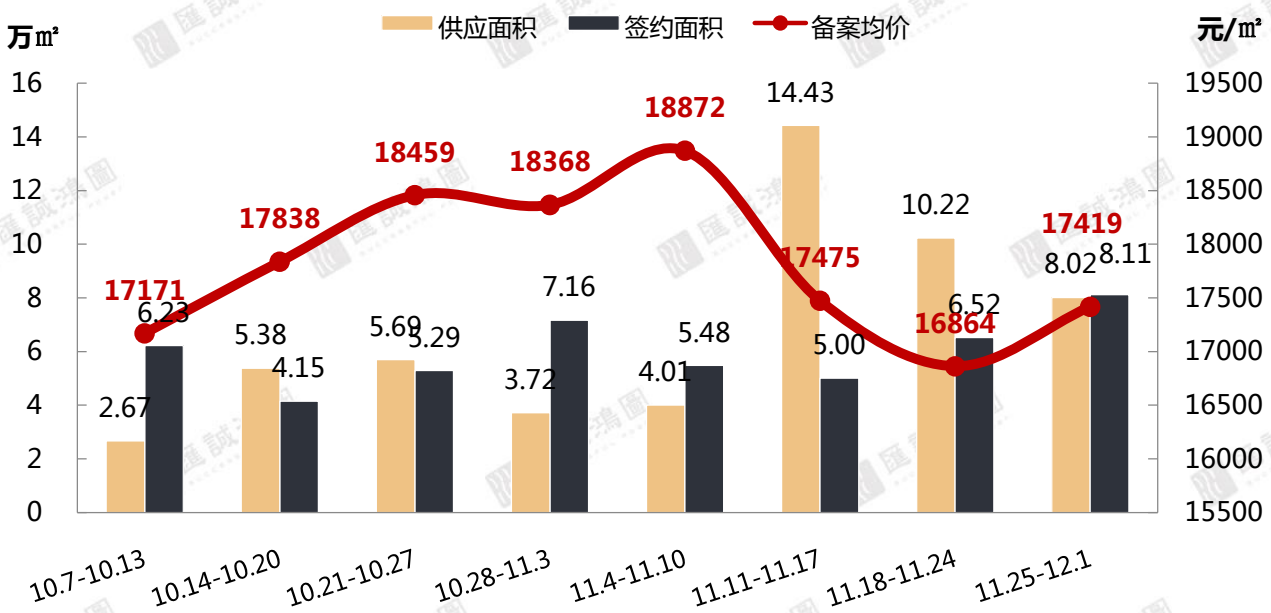
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应环比减少21%，网签量价齐升，限购区网签环比增加80%，非限购区网签小幅减少

2019年第48周南海区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	683	8.02	——
网签	661	8.11	17419
网签环比	+18%	+24%	+3%

第48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	新城璟城	76	8948.52	15926
2	保利天悦	44	5801.85	——
3	珍丰广场	29	3726.67	——
4	保利茉莉公馆	27	3297.43	17180
5	国华新都	26	3140.06	15097
6	龙光天曜	22	2162.18	28123
7	碧桂园翡翠湾	19	2042.27	9554
8	桂城富豪住宅小区	18	2845.00	9024
9	江滨花园锦绣龙湾	18	2674.14	12729
10	时代水岸花园	18	2011.72	24313

（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】

本周六盘供应，涵盖洋房及别墅；北滘金地翠园及龙江龙悦江山首次拿证

2019年第48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
顺德华侨城天鹅湖	A26(D43/D44),A28(D47/D48),A25(E43/E44),A27(D45/D46),A24(E45/E46)	0	0	0	0	0	0	0	10	10
顺德华侨城天鹅湖	A29(D49/D50),A21(E51/E52),A23(E47/E48),A22(E49/E50),A30(D51/D52)	0	0	0	0	0	0	0	10	10
顺德未来城	6栋	0	0	0	136	68	0	0	0	204
金地翠园	**1栋**	**0**	**0**	**54**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**54**
龙悦江山	**2座,1座**	**0**	**0**	**116**	**0**	**116**	**0**	**0**	**0**	**232**
碧桂园凤凰湾	凤雅苑3栋	0	0	178	0	0	0	0	0	178
禹洲朗廷湾	16栋	0	0	46	23	23	0	0	0	92
禹洲朗廷湾	18栋	0	0	60	0	60	0	0	0	120
禹洲朗廷湾	17栋	0	0	46	23	23	0	0	0	92
合计		**0**	**0**	**500**	**182**	**290**	**0**	**0**	**20**	**992**
占比		**0%**	**0%**	**50.4%**	**18.35%**	**29.23%**	**0%**	**0%**	**2.02%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**85%**	**-48%**	**25%**	**——**	**——**	**——**	**7%**

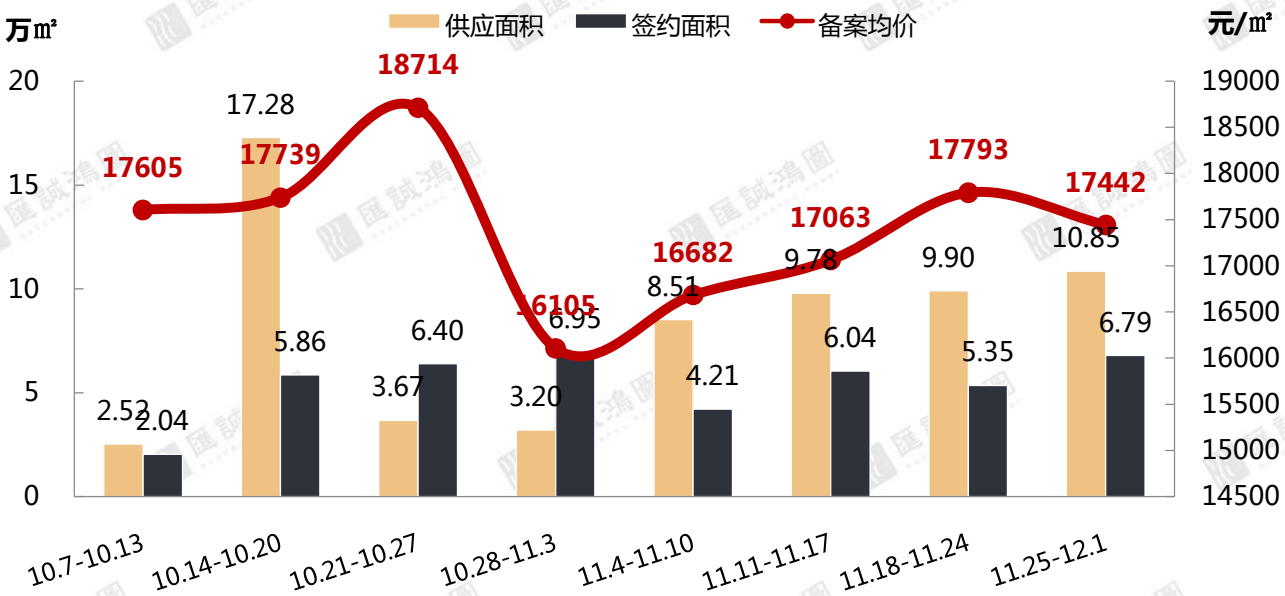
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应四连增，网签量升价跌；除碧桂园凤凰湾外，其他项目网签较均衡，单盘网签不超30套

2019年第48周顺德区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	992	10.85	——
网签	580	6.79	17442
网签环比	+27%	+27%	-2%

第48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	105	11087.07	13332
2	凯茵花园	28	2805.36	15500
3	华润置地悦里	27	3007.32	20045
4	逸豪星座	26	3677.06	3168
5	保利天寰	24	2834.45	20296
6	龙光天瀛	23	2854.42	20120
7	保利碧桂园悦公馆	20	2257.26	18560
8	颐安灏景湾	18	2006.20	15410
9	合景天銮	18	1908.56	22747
10	泰禾佛山院子	15	1684.19	20811

（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】

本周恒大云东海花园单盘供应，主推93-115㎡产品

2019年第48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
恒大云东海花园	云涧花园125座	0	0	18	18	18	0	0	0	54
恒大云东海花园	云涧花园123座	2	0	16	0	34	2	0	0	54
合计		**2**	**0**	**34**	**18**	**52**	**2**	**0**	**0**	**108**
占比		**1.85%**	**0%**	**31.48%**	**16.67%**	**48.15%**	**1.85%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**6%**	**-50%**	**-80%**	**——**	**——**	**——**	**-68%**

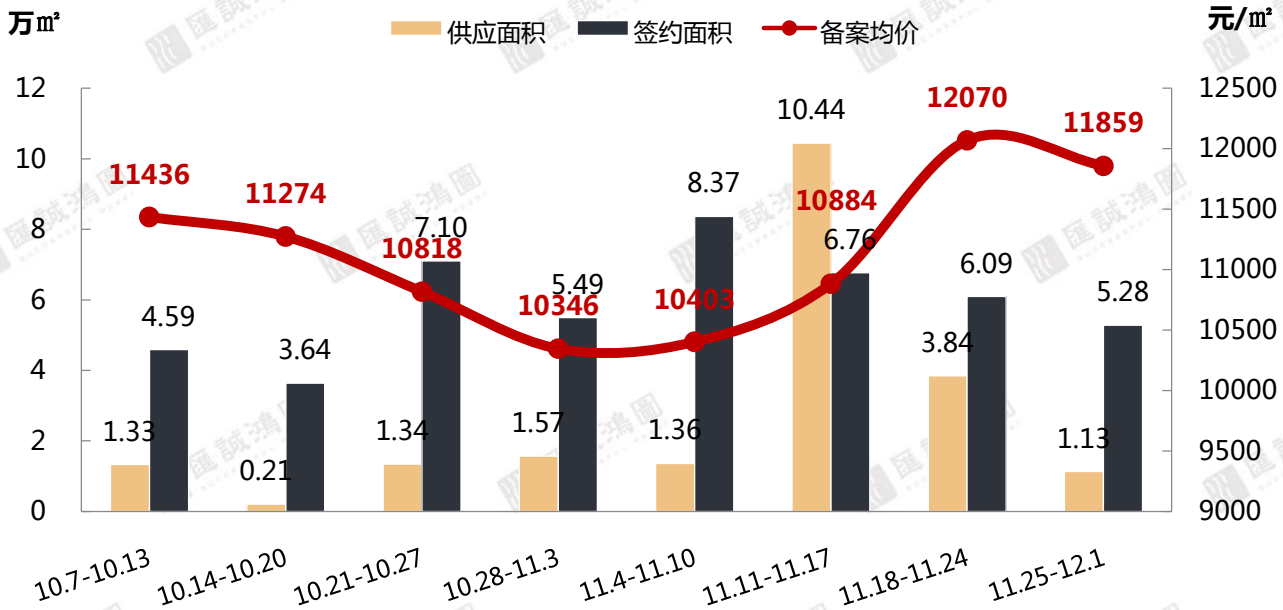
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

供应再度减少，本周仅一盘供应；网签量价齐跌，网签集中三水新城及北江新区，其他区域网签均不超50套

2019年第48周三水区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	108	1.13	——
网签	494	5.28	11859
网签环比	-9%	-13%	-2%

第48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	旭辉江山	59	5919.18	13030
2	新城招商誉府	52	5497.90	12799
3	恒大山水龙盘	32	4694.59	16219
4	时代倾城	30	3096.92	8895
5	远洋华远天骄	30	3026.07	13147
6	恒大郦湖城	29	2935.47	9495
7	中南远洋漫悦湾	26	2726.35	14152
8	观景豪园	19	2003.46	11336
9	时代云图	18	1750.34	7394
10	碧桂园翡翠山	15	1884.93	10181

（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】

本周五盘供应，以95-130㎡产品为主；富湾项目恒大西江天悦单盘供应超200套

2019年第48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
保利玥府	14座	0	0	0	0	32	0	0	0	32
恒大西江天悦	3座	0	0	0	0	22	44	0	0	66
恒大西江天悦	6座	0	0	0	120	40	0	0	0	160
明城万隆汇花园	6、7座	0	0	42	84	42	0	0	0	168
力高君熙府	1座	0	0	0	72	24	0	0	0	96
合计		**0**	**0**	**101**	**276**	**200**	**44**	**0**	**0**	**621**
占比		**0 %**	**0%**	**16.26%**	**44.44%**	**32.21%**	**7.09%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**110%**	**221%**	**133%**	**——**	**——**	**——**	**182%**

注：万科项目不公示

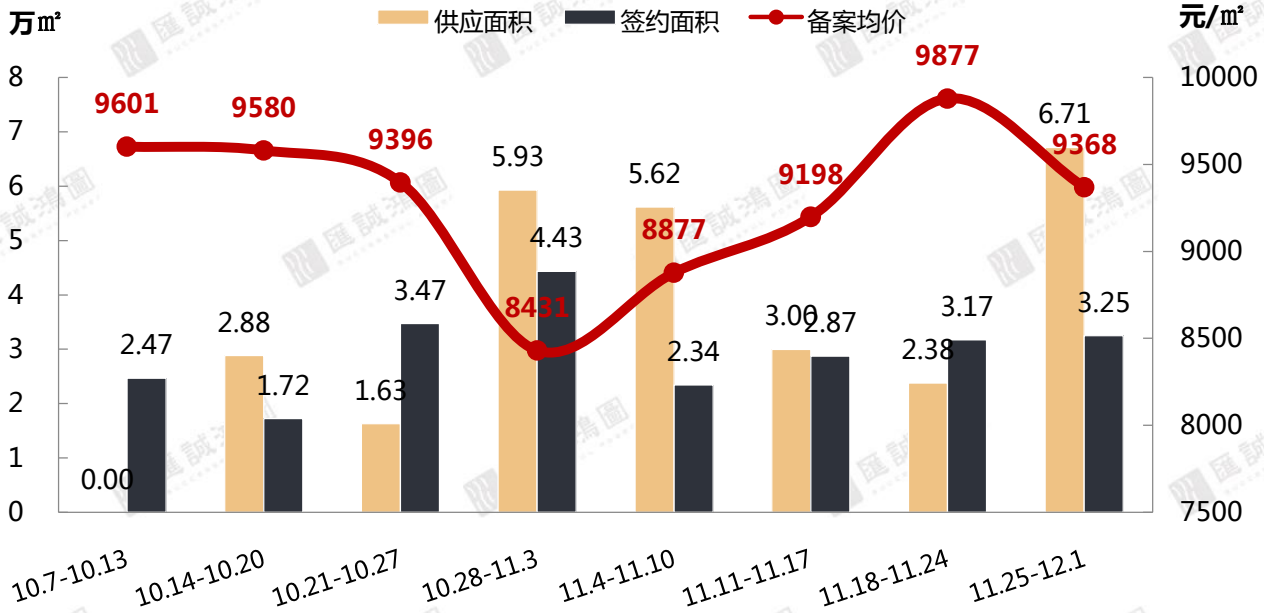
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应环比增加182%，网签量升价跌；网签集中荷城及西江新城，其他区域网签一般，合计不超90套

2019年第48周高明区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	621	6.71	——
网签	316	3.25	9368
网签环比	+9%	+3%	-5%

第48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	翡翠西江	37	3971.57	11855
2	金骏广场	35	3641.50	8697
3	盈泰广场	34	2425.40	——
4	君御海城	27	3272.37	4951
5	金科集美天辰湾	16	1636.02	8518
6	恒大山湖郡	11	1621.47	7713
7	绿地拾野川	11	914.04	14262
8	金鹭湾广场	10	692.17	8443
9	誉基誉憬湾	9	881.97	8477
10	佛山鑫苑城	8	1050.89	11503

（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48周市场总结

第48周，推地加快，有5宗商住地挂牌：桂城推出叠北爱车小镇地块，须承租约19万方集体用地；奇槎地块南向望东平水道；顺德接连推出均安凫洲河商住地及容桂商住地。本周仅一宗商住地成交，正荣逾12亿竞得金沙洲地块，此外三水西南商住地撤拍。

第48周，全市供应小幅增加，其中高明供应大幅增加；进去11月，全市周度网签量连续增加。不完全统计，本周仅两个项目首开/加推，整体去化约三成，其中禅城TOD项目保利中交大都汇首开，均价1.6万元/㎡带装。

本周五晚佛山发布人才购房新政，广佛交界项目周末看房客户有所增加，对客户观望情绪有所缓解。

附件

◆佛山发布人才购房优惠政策，本科以上首套房不受限制

11月29日，佛山市人力资源和社会保障局与佛山市住房和城乡建设局联合发布完善人才住房政策补充通知，明确佛山本科以上，首套房不受户籍、个税、社保限制。以下为通知全文：

一、认定为**优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡**的人才，**享受我市户籍人口购房政策**。（备注：**即可在限购区买2套住宅**）；

二、**在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制**。（备注：**即可在限购区买1套住宅**）

佛山市人力资源和社会保障局
FOSHAN MUNICIPAL HUMAN RESOURCES AND SOCIAL SECURITY BUREAU

请输入您要搜索的关键字

首 页 | 政务公开 | 专题专栏 | 业务办理 | 便民查询 | 互动交流

您的位置：首页>政务公开>决策信息公开>政策法规>人才服务

人才服务
就业创业
社会保险
劳动关系与调解仲裁
劳动监察
事业职员
专技人员
其它综合类

佛山市人力资源和社会保障局佛山市住房和城乡建设局关于进一步完善人才住房政策的补充通知

发布单位：市人社局　发布时间：2019-11-29 18:50

佛山市人力资源和社会保障局 佛山市住房和城乡建设局
关于进一步完善人才住房政策的补充通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

为提高《优粤佛山卡服务管理暂行办法》等人才住房保障措施的精准性、实效性，着力解决好人才普遍关心的购房问题，大力吸引各类人才尤其是产业技能人才来我市安居乐业，培养产业人才大军，让各类人才引得进、留得住、用得好，为我市建设世界级先进制造业城市提供强有力的人才支撑，经市政府同意，现就完善人才住房政策补充通知如下：

一、认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受我市户籍人口购房政策。

二、在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

具体操作指南另行制定。

佛山人社微信

新政解读：

- 此次人才新政与解除限购有所不同，主要是有利于人才客群的引入，吸引人才落户，促进产业发展，本质上将有利刚需改善客户，对近期低迷的市场将起到提振作用，推动佛山楼市平稳发展；
- 此次新政将有望使得购买力流入限购区域，尤其是临广板块，而且此措或许将分流距离广州中心区更远的增城、从化区域的购买力。
- 相比一手市场，新政对限购区域的二手房市场较为利好，一手房一直是可以通过补缴一年社保来获得购房资格的，而二手房并不可以，此政策出台将使外地客户可以直接购买二手。

SUCCESSFUL POWER

◆《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》

最新公开的《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》中回答了佛山的住房政策是否会有调整的迹象，将会朝哪个趋势发展。

1.明年佛山将建住房1365.71万㎡

2018-2022年佛山住房建设年度计划					
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
各类住房总建面（万㎡）	1640.82	1286.11	1365.71	1418.54	1473.81
商品住房和租赁住房（万㎡）	1633.69	1283.41	1335.23	1381.4	1428.31
保障性住房（万㎡）	7.14	2.7	30.48	37.14	45.5
使用住房用地（公顷）	631.09	494.66	525.27	545.59	566.85
商品住房用地（公顷）	566.96	459.85	472.28	478.78	489.32
新增保障性住房（套）	1837	1070	9447	16084	22911

- ✓ 商业住房供应总量保持稳定
- ✓ 推进**多主体供给、多渠道保障、购租并举**的**住房供应体系**，形成低、中、高端各得其所的住房梯度消费格局
- ✓ 支持合理自住购房和租房消费。

2.四个等级、八大中心

四大层级

- **市级主中心**（1个）禅城区、南海桂城及罗村街道、顺德乐从镇
- **市级副中心**（2个）大良-容桂副中心、狮山副中心
- **区级中心**（5个）西南组团、高明组团、大沥组团、西樵组团、北滘-陈村组团
- **重要镇街**（15个）里水镇、乐平镇、芦苞镇、大塘镇、南山镇、白坭镇、丹灶镇、杨和镇、明城镇、更合镇、九江镇、龙江镇、勒流街道、杏坛镇、均安镇

八大中心

3.佛山311万人在租房

年度	出租房屋	出租单元	租房人数	常住人口	占年度常住人口百分比
2018	43万栋（套）	240.5万个	约311万	**790.57万**	**39.34%**

- ✓ 规范租赁行为，加快制定《住房租赁管理条例》
- ✓ 加快制定**鼓励住房租赁消费**的优惠政策措施
- ✓ 佛山房地产市场仍有**较大的置业需求**

SUCCESSFUL POWER

◆《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》

4.佛山将承接广深人口转移

- ✓ 佛山将**承接广深等热点城市**产业和人口转移
- ✓ 积极谋划**区域性房地产市场协调**发展机制，加快区域一体化进程

5.重点推进地铁沿线周边旧改

- ✓ 重点推进地铁沿线站点周边旧村、旧厂及旧城地块的连片**更新**
- ✓ 交通站点周边土地优先收储，公开出让，收益支持轨道交通等城市**基础设施建设**，形成良性循环，实现城市的可持续发展。

6.探索佛山特色房地产长效机制

- ✓ 完善房地产市场监测系统，建立适合我市情况的政策工具箱
- ✓ 加强与相关城市的政策协调，建立促房地产稳定的**长效机制**。
- ✓ 保持政策延续性的前提下，对**时效性较强**的政策适时作出调整。

将加强**湾区九市房地产政策的联动**；
加大对广深外溢产业、人口的吸引；
将根据市场反应对房地产政策进行**灵活调整**

7.优化限购、限贷政策

政策原则	**优化限购、限贷政策，因地制宜、因城施策；**
目前工作	**对现有房地产调控政策进行全面梳理，适时调整，消除社会稳定风险**

- ✖ **价格快速上涨** 避免供应不足或需求旺盛
- ✖ **市场断崖式下挫** 避免外部环境变化、预期逆转

切实保障群众合理的自住和改善需求，保持地价、房价和市场预期的稳定。

◆广佛市民看病 实现同城同药价

佛山市加入广州药品集团采购（以下简称“广州GPO”）平台，联合开展药品集团采购。市医疗保障局（下称“市医保局”）介绍，接下来我市公立医疗机构将在广州GPO平台集中采购药品，广佛两地市民看病真正实现了**同城同药价**。

①完善药品集中采购机制

方式：结成药品跨区域采购联盟

手段：带量采购 量价挂钩 集中采购 规模团购

意义：

1. 促进药价实质性降低
2. 增强药品供应保障能力，确保药品稳定供应和质量安全

②佛山药品采购机制探索

佛山市积极探索改革药品集中采购模式：

2018年
优化药品采购措施
- 制定采购指导目录
- 大金额品种面对面谈判
- 分类别设置降幅先后

结果：

两次组织药品集中采购，降幅分别达到**11.17%**及**11%**

“**公立医疗机构药品集中采购**是**医疗体制改革的需要**，是‘三医联动’的重要基础。”

通过广佛药品跨区域联合集团采购，将进一步满足临床需求、降低药品价格，减轻人民群众的医疗负担。

以药品集中采购和使用为突破口 进一步深化医改
国务院政策例行吹风会

发布时间：2019-11-27 | 来源：国新网

国务院新闻办公室于2019年11月27日（星期三）下午3时举行国务院政策例行吹风会，请国务院医改领导小组秘书处副主任、国家卫生健康委员会副主任王贺胜，国家医疗保障局副局长陈金甫，国家药品监督管理局副局长陈时飞介绍以药品集中采购和使用为突破口 进一步深化医改的政策措施有关情况，并答记者问。

图 深化医改大风向

SUCCESSFUL POWER

◆房企年内发行海外债突破650亿美元 多家房企融资利率超10%红线

有研究报告中指出，房地产行业已然从“高杠杆、高利润”的黄金时代，进入“**步履维艰**”的白银时代，**销售增速逐渐放缓，调控政策持续收紧，融资成本上行**，导致房企利润空间收窄，在资金面上承担比较大的压力。

①利息支出高额占比

房企融资水平			
年度	融资金额	同比	融资利率
2019	650亿美元	50%	5%**涨至12.8%**

融资背景：资金链紧张、融资渠道被限制。

杠杆率较高的房地产企业，资金压力非常大。

融资指标：负债情况、盈利能力和土地储备量

融资重要渠道：信托融资、海外债券融资

融资近期预测：临近年底可能出现几笔规模不小且利率较高的融资

现今**房地产行业净利润率**一般维持在**10%-13%**，借钱成本超过10%，意味着利息支出正在吃掉利润。

②控成本成主流

2019年上半年，房企融资政策的调控力度是史无前例的。

房企应对手段：控成本、提高资金利用效率

融资压力表现：在企业财务费用方面，单独核算利息支出

房企资金利用水平				
年度	平均利息	利息同比	利息支出/营业收入	利率支出占额同比
2019	17亿	**33.8%**	3.1%	**-0.3%**

房企的利息支出有所增加，但**资金的利用率在提升**。

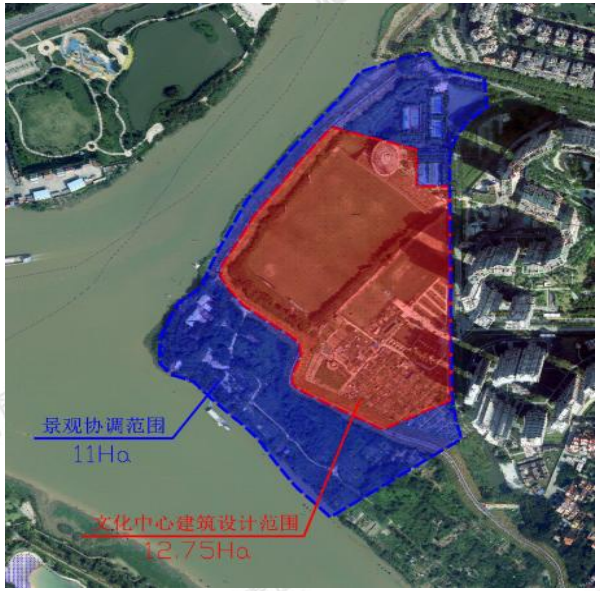
在房地产行业增速见顶的预期下，房企的利润空间被不断压缩，**控制期间费用**的重要性将更加突出。

◆三龙湾顺德片区将建佛山文化中心

佛山市自然资源局发布了《佛山文化中心(两馆一厅)方案设计国际竞赛公告》，拟于**东平河滨水核心区域**选址建设**市级综合型**公共文化设施——佛山文化中心（两馆一厅），涵盖音乐厅、展览馆、美术馆等重磅配套！

①项目选址

1. 东平水道与潭洲水道交汇的登州半岛
2. 与佛山主城区、佛山新城隔江相望
3. 是东平河南北两岸的景观视野中心



从景观整体性和协调性出发，对文化中心周边**约11公顷用地范围**的滨河景观带进行**一体化考虑**

建设规模及功能业态构成表

序号	功能业态构成		建筑面积（m²）	备注
1	美术馆		35000	按照Ⅰ类公共美术馆进行设计
2	展览馆		40000	城市展览馆（含三龙湾展厅）
3	音乐厅		30000	包括1500座的交响乐大厅1个、600座的室内乐小厅1个和500座的多功能厅1个；
4	内部食堂		1700	/
	其中	办公区内部食堂	600	/
		两馆一厅内部食堂	1100	/
5	办公空间		7700	/
6	地下车库		50600	配置停车位约1446个
7	合计		165000	/

②项目建设

佛山文化中心（两馆一厅）	
项目定位	佛山市未来文化新地标
建设规模	总用地面积：约127533.6㎡ 总建筑面积：约16.5万㎡
建设内容	音乐厅、展览馆、美术馆、办公空间及相关配套
建设目标	1. 打造佛山地标性公共文化建筑，提升佛山城市形象，成为粤港澳大湾区文化明珠。 2. 东平河一河两岸核心景观，建设高品质滨水公共空间，成为佛山新城市客厅。 3. 完善公共文化服务设施，提升佛山文化综合实力，成就佛山新时代品牌名片。

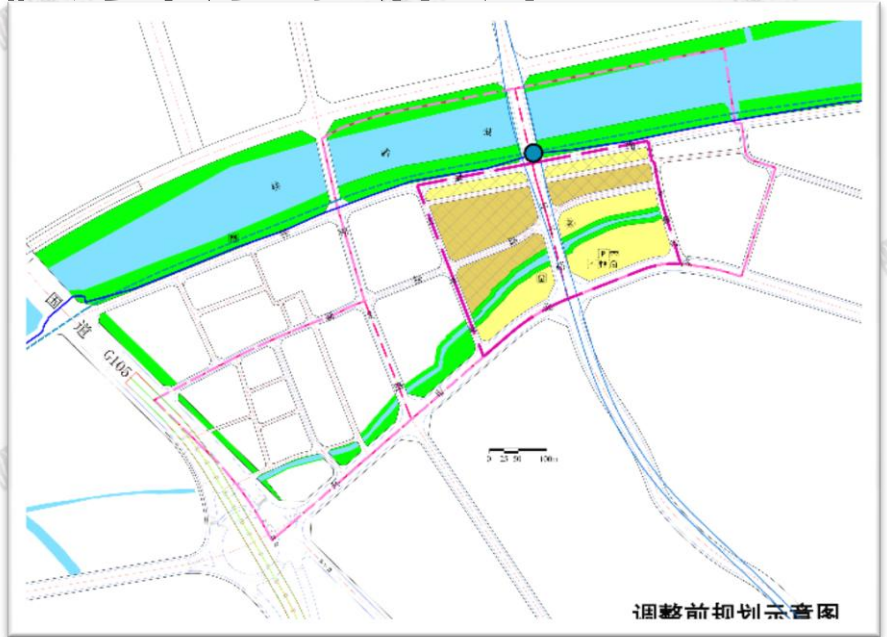
◆《大良新松片区（D-DL-02-01）控制性详细规划》局部调整批后公布

佛山市自然资源局发布了关于公示《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》

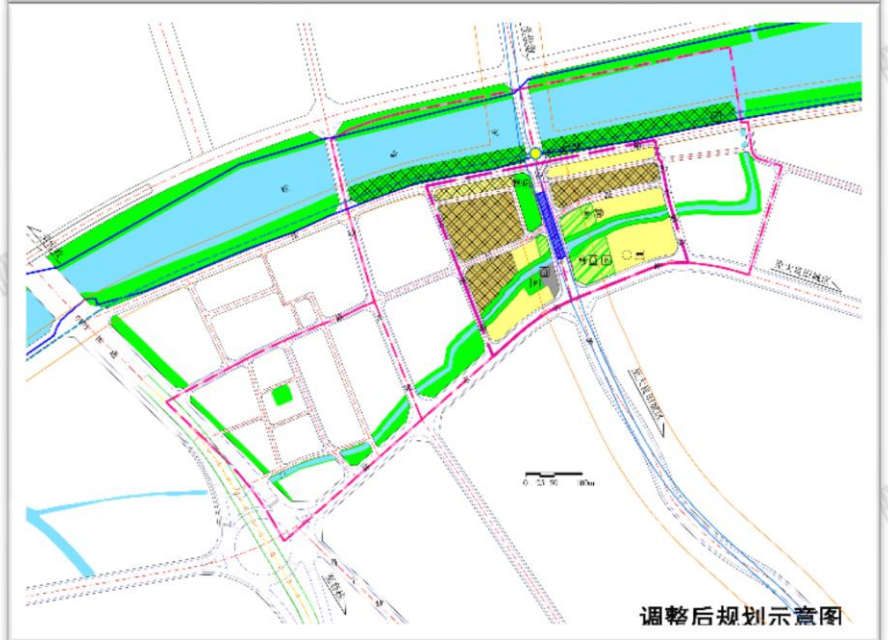
①调整内容

落实最新轨道3号线及站点布局：

1. 根据轨道3号线调整甲子桥位置（拆除重建）；
2. 根据轨道3号线及站点建设，调整甲子路线位（整体向西移动，道路红线宽度保持不变）；
3. 结合轨道3号线新的建设要求，对轨道线及站点涉及拆迁用地进行研究评估，优化局部用地功能布局及用地控制 指标；
4. 通过交通组织与用地布局协调分析，优化支路网；



调整前规划示意图



调整后规划示意图

◆广州地铁7号线西延顺德段：南涌站主体结构封顶

11月27日，广州地铁7号线西延顺德段南涌站主体结构施工顺利完成，自此南涌站成为了**全线第四个**实现主体结构**封顶**的车站，标志着工程建设又迈进一大步。

南涌车站位于潭洲水道与陈村大道交叉处北侧，嘉豪雅苑西侧，沿陈村大道呈南北走向敷设于道路下方。

顺广轨道交通有限公司相关负责人表示，目前全线土建工程已累计完成超过**46%**，全部盾构已顺利始发，接下来各项目部将继续稳步推进其余车站主体结构施工、盾构掘进施工。

图 西延线走向图

图 南涌封顶图庆祝

SUCCESSFUL POWER

◆禅城张槎拟新建一所33班小学，首期预计2020年9月完成

佛山市自然资源局发布了关于公示《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》CC-C-02-03-03街坊(佛山市工业学校大沙校区旧址)地块开发细则的通告。

公告显示，为配合全市的教育事业发展，计划利用佛山市工业学校大沙校区旧址的教育科研用地**改造为中小学用地**。

区位	槎湾路东侧
用地面积	14171平方米
土地所有	国有土地
权属人	权属人为佛山市工业技术学校 地块已由禅城区土地储备中心接管
开发目标	教育设施
开发模式	**政府主导建设** （对现状部分建筑的改造和拆除重建，建设为33班的小学）
建成时间	首期建设计划：2020年9月 项目全面建成：**2021年9月**
周围环境	地块北侧为佛山市邮电学校 东侧和南侧为大沙村 周边住宅区：保利香槟西区、御璟上院、坤泰轩花园小区、东海湾等

图 张槎拟建小学区位

◆桂城灯湖中学施工方敲定，最快将于今年底动工

从佛山市公共资源交易网获悉，广西建工集团第五建筑工程有限责任公司作为第一候选人，以367183877.76元的投标报价，获取了灯湖中学（夏澂）工程项目，预计工程**547日历天**，建设周期从2019年12月-2021年6月。

区位	南海区桂城街道清风西路与华翠北路交界路段		
总用地面积	33535.4㎡	总建筑面积	30445.42㎡
是否住校	全寄宿制	办学规模	42班
学校人数	学生人数为1400人，师生总人数为1600人		
开发目标	教育设施		
承建单位	广西建工集团第五建筑工程有限责任公司作为第一候选人		
建设周期	2019年12月-**2021年6月**		
周围环境	金融C区良溪工业园地段，紧邻千灯湖地铁站，毗邻保利天悦项目，靠近佛山市民间金融街。 周边楼盘：依云天汇、中海寰宇天下、中海万锦豪园等		

图 桂城灯湖中学效果示意

2019-2021
桂城计划

28所
学校
新建 /扩建

新建4所
配建11所
扩建9所
改建4所

方式： 城区新建 楼盘配建 村域改建 现有学校扩建

总投入： **42.07亿**元

新增学位： **约4万个**

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1606
联系人：张小姐 15088062075

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