

佛山市房地产市场周报 第47周



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47周市场概述





◆ 土地市场:

第47周,有三宗商住商服类地块挂牌,大良推出顺德东部新城商住地,禅城 推出一宗绿岛湖商住地,三水西南推出一宗商服地;本周仅一宗商住地成交,为 中骏竞得的西樵听音湖地块,此外还有一宗商住地流拍、两宗商住地撤拍。

◆ 住宅市场:

第47周,合计18个项目供应2749套住宅;

第47周,整体网签量价齐升;

第47周,碧桂园凤凰湾网签124套居首。



一、市场资讯

【市场资讯】

- SUCCESSFUL W POWE

佛山关注居民住房需求——发布公租房指导价、加快共有产权落地;南庄、龙江加快产业集约 化转型,三水落实西南文旅规划;LPR下行、购房资格灵活化,楼市利好信号明显

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
On the little	利率	2019/11/20	11月LPR无悬念下行,1年期调降5个基点至4.15%
<i>⊤Ь-∱:∱</i> -		2019/11/22	广州非本地户籍买房资格标准有变化,个税和社保能互补证明
政策	住房	2019/11/19	最高不超过28.8元/m²·月,南海发布2019年公租房指导价
		2019/11/21	佛山共有产权房预计明年推出,近期计划筹集房源约300套
市场	产业	2019/11/18	北滘镇桃村工业区(首期)将携手博智林打造机器人产业高地
		2019/11/20	《<南庄镇紫洞路以西片区控制性详细规划>局部地块规划调整》的通告
1411	片区	2019/11/20	龙江镇龙山片区B-LJ-03-06及周边控制性详细规划批后公布
规划		2019/11/20	广三铁路三水站旧址或迎新生,打造西南区域文旅
III	学校	2019/11/19	乐平中心小学分校区投建 建成后可提供1620个学位

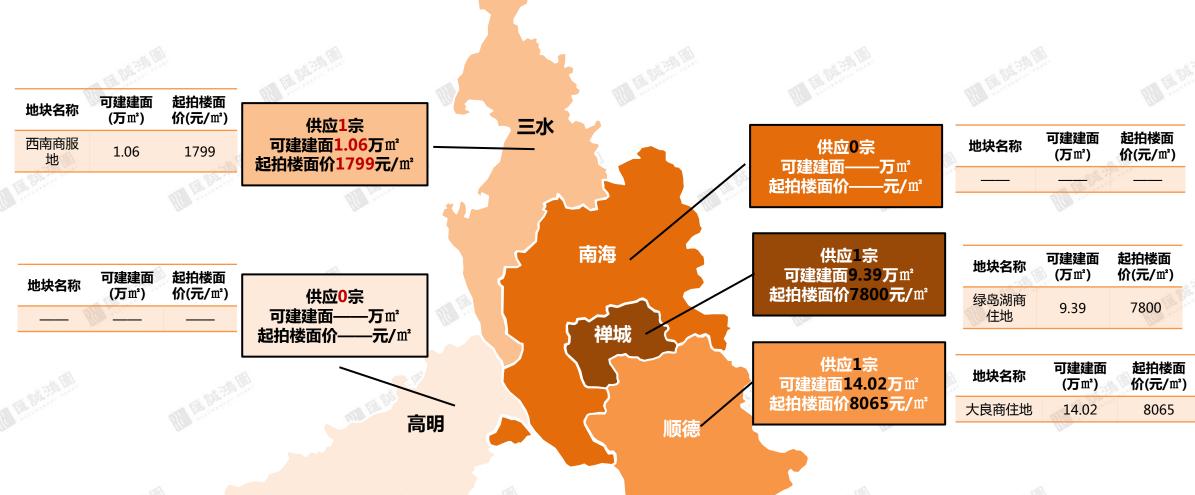
资讯详情见附件



二、土地市场

【土地供应市场】

本周全市有两宗商住地及一宗商服地挂牌;大良推出一宗商住地,位于顺德新城南城水轴片区;禅 城绿岛湖商住地拆分地块再度挂牌;三水西南商服地位广三铁路三水站旧址,竞得人须全部自持



注:统计范围为商住、商服地块

【土地供应市场】



2019年第47周佛山房地产市场土地出让一览表

X	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
Ξ	冰	大塘	2019/11/19	TD2019(SS) WG0037	三水区大塘镇园东一 路78-6号	工业	1.66	4.99	1000	200	2019/12/19
Ξ	水	大塘	2019/11/19	TD2019(SS) WG0038	三水区大塘镇园东一 路78-7号	工业	1.30	3.91	790	202	2019/12/19
	冰	大塘	2019/11/19	TD2019(SS) WG0039	三水区大塘镇兴唐路 78-11号	工业	4.84	14.53	2910	200	2019/12/19
顺	i德	龙江	2019/11/22	TD2019(SD)X G0010	顺德区龙江镇仙塘宝 涌工业区二期地块	工业	7.30	25.54	13685	536	2019/12/23
顺	德	大良	2019/11/19	TD2019(SD) WG0025	顺德区大良街道德民 东路以南、环湖路以 北地块	商住	4.67	14.02	113038	8065	2019/12/19
禅	城	绿岛湖	2019/11/22	TD2019(CC)X G0015	禅城区科海路北侧、 湖田路东侧地块	商住	3.76	9.39	73259	7800	2019/12/25
	冰	西南	2019/11/20	TD2019(SS) WG0040	三水区西南街道和睦 一巷北侧地块一	商服	0.70	1.06	1900	1799	2019/12/20

【土地成交市场】

本周仅一宗商住地成交,中骏击退多家房企斩获听音湖商住地;此外,龙江一商住地流拍,同日下午其相邻地块临拍前撤拍;南海三山新城香港城地块撤拍



注:统计范围为商住、商服地块

【土地成交市场】



2019年第47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 ^{m²})	总成交价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞买人	交易日期
顺德	龙江	TD2019(SD) WG0021	顺德区龙江镇世埠居委 会文华路夹角地块二	商住	1.02	3.05			终止出让	
顺德	龙江	TD2019(SD) WG0022	顺德区龙江镇世埠居委 会文华路夹角地块	商住	1.19	2.99			不成交	
南海	桂城	TD2019(NH) WG0026	南海区桂城街道泰山路 西侧、广珠西线东侧、 贵广高铁以南、环岛南 路北侧地段	商住、 教育科 研、医 疗	17.81	48.08		M E	终止出让	
南海	西樵	TD2019(NH) WG0027	南海区西樵镇听音湖片 区樵韵路南侧、武鸿路 东侧地块	商住	4.44	11.10	77990	7029	中骏	2019/11/21
三水	白坭	TD2019(SS) WG0029	三水区白坭镇水都饮料 基地南拓片区10号	工业	1.65	4.94	980	198	佛山市三水柏勤包装 有限公司	2019/11/22

【周重点成交地块一】

TD2019(NH)WG0027号地块

成交时间:2019-11-21

地块性质:商住

占地面积:4.44万㎡

容积率: 2.5

建筑面积:11.1万㎡

出让底价:66600万元

成交总价:77990万元

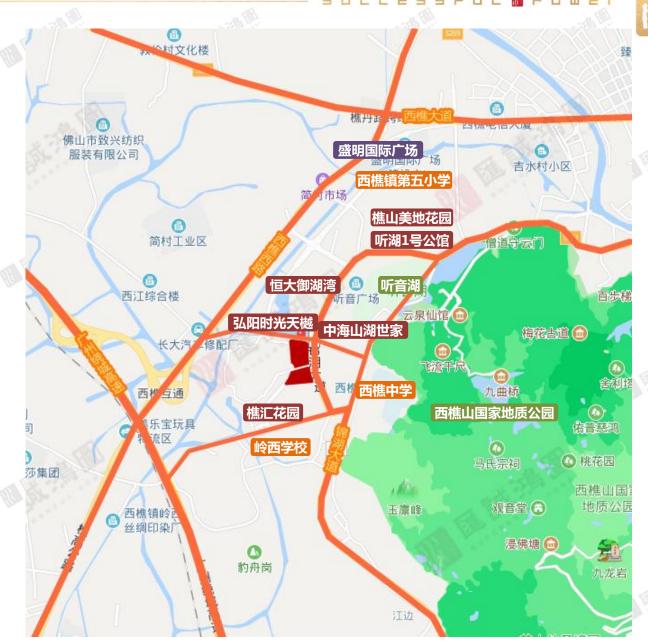
溢价率:17.1%

楼面地价:7029元/m²

竞得者:广州中骏置业有限公司

地块位置: 南海区西樵镇听音湖片区

樵韵路南侧、武鸿路东侧地块





三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

上周供应激增,本周供应回落;南海、顺德为供应主力



2019年第47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47周	18个	2749套	30.85万m²
环比	-22%	-31%	-30%

		第4/周	佛山市任宅供应复	変IOP	10
Ī	排名	区域	项目名称	供应 套数	供应面积 (m²)
	1	顺德	凯茵花园	365	41234.98
	2	南海	保利天悦	280	45802.25
	3	三水	博雅滨江花园	264	31981.62
ı	4	禅城	招商岸芷汀兰	184	18117.18
Ĺ	5	顺德	禹洲朗廷湾	184	18390.18
Ĺ	6	顺德	华润置地悦里	160	16928.81
	7	禅城	保利水木芳华	148	14309.07
	8	南海	龙光天曜	145	14773.47
į	9	顺德	中交诚湾悦府	136	14369.92

翡翠西江

124

(注:统计数据不包含万科项目)

13708.82

10

高明

第47国借山主什今州应春粉TOD10

【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47周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85m²	85-95m²	95-110 m²	110-130 m²	130-150m²	150-180 m²	180㎡以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	154	243	25	21	0	0	443	16%	-26%
南海	0	0	191	173	286	54	2	116	822	30%	-35%
顺德	0	0	271	349	232	52	25	0	929	34%	-4%
三水	0	3	32	36	264	0	0	0	335	12%	-65%
高明	0	0	48	86	86	0	0	0	220	8%	13%
总计	0	3	696	887	893	127	27	116	2749	100%	-31%
占比	0%	0%	25%	32%	32%	5%	1%	4%	100%		
环比		-94%	-36%	-25%	-31%	-58%		35%	-31%		

【住宅供应市场】



2019年第47周佛山房地产市场住宅供应一览表

n+153	ter the	4—т ны	+*+ !-	ш.	W.	住宅	
时间	名称	行政区	楼栋	用途	套数	面积(m²)	备案价(元/m²)
2019/11/20	保利水木芳华	禅城	十二座	住宅	148	14309.07	
2019/11/21	招商岸芷汀兰	禅城	二座	住宅	184	18117.18	
2019/11/22	童梦天下	禅城	21号五座	住宅	111	12568.22	
2019/11/21	恒大悦府	南海	28座	住宅	120	13654.8	
2019/11/21	时代招商天禧	南海	1栋	住宅	52	5806.84	19014
2019/11/21	保利天悦	南海	6栋	住宅	168	22160.17	37578
2019/11/21	保利天悦	南海	5栋	住宅	112	23642.08	39198
2019/11/22	龙光天曜	南海	3栋	住宅	145	14773.47	26106
2019/11/22	首创禧瑞园著	南海	6座	住宅	60	6604.92	
2019/11/21	凯茵花园	顺德	11座,8座,9座	住宅	365	41234.98	
2019/11/21	华润置地悦里	顺德	二期11栋	住宅	160	16928.81	
2019/11/21	中交诚湾悦府	顺德	6栋,7栋,8栋,5栋	住宅	136	14369.92	
2019/11/22	龙光玖龙郡	顺德	(二期)玖里4栋	住宅	84	8087.16	
2019/11/22	禹洲朗廷湾	顺德	14栋	住宅	92	9291.15	
2019/11/22	禹洲朗廷湾	顺德	15栋	住宅	92	9099.03	
2019/11/20	敏捷三和府	高明	6座	住宅	96	10066.08	
2019/11/22	翡翠西江	高明	5座	住宅	124	13708.82	
2019/11/21	恒大云东海花园	三水	云涧花园124座	住宅	71	6459.24	
2019/11/22	博雅滨江花园	三水	14座	住宅	264	31981.62	

注:万科项目不公示

【住宅成交市场】

网签量价齐升,集中非限购区;限购区仅两项目上榜,榜单前二项目网签均超百套,与其他项目 拉差大

2019年第47周佛山市住宅近期网签走势 元/m² 万m² 15796 16000 30 15366 26.26 25.15 23.94 25 15500 22.68 21.83 14763 20 17.75 15000 15 14500 11.49 10 14000 13500 5 13000 10.7-10.13 10.14-10.20 10.21-10.27 10.28-11.3 11.4-11.10 11.11-11.17 11.18-11.24

	签约套数	签约面积	备案均价
第47周	2080套	23.94万m²	15366元/m²
环比	+2.5%	+5.6%	5.2%

		į	第47周佛山市住宅网	7签套数	対TOP10	
	排名	区域	项目名称	签约 套数	签约 面积	备案 均价
į	1	顺德	碧桂园凤凰湾	124	12797.66	13324
	2	南海	新城璟城	104	12504.71	15733
	3	三水	旭辉江山	64	6250.19	13033
Į	4	三水	恒大山水龙盘	49	9434.96	16409
	5	禅城	美的时光	48	4767.95	
	6	三水	恒大郦湖城	43	4233.55	9250
į	7	禅城	信业阳光城檀悦	37	4416.89	18578
Ì	8	三水	时代南湾	32	3975.31	13472
	9	高明	君御海城	31	4042.51	7533
	10	三水	时代倾城	31	3250.01	8690
			Ma land		注:统计数据不包含	含万科项目)

【开盘情况统计】

据不完全统计本周共5盘进行开盘/加推,其中3新盘迎首开,大沥两盘去化呈两极分化,时代招商天 禧低价推售去化超7成,合生悦公馆首推去化表现一般,禹洲朗廷湾因地段及周边存在不利因素,客 户接受程度较低;华润置地悦里自然推售11座去化表现平平,恒大悦府加推新品去化逾4成

2019年第47周开盘/加推情况统计(不完全统计)

図域 板块 项目名称 推售楼株 推售日期 折后均价 (元/m²) 推售名数 成交套数 表化率 折扣 客户分布 名字分布 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日				38.7537.0	32.77	17 Table 1			64 1-1	- 12	75 P. C.		
南海 大沥 合生悦公馆 1# 95-120㎡ 2梯4户 2019-11-23 1/3007亿 (带装修) 60 — 折*开盘98折*准签 (99折-1万) 南海 大沥 时代招商天禧 1#、6#、95-129㎡ 7#、8#、9# 2梯4户/2梯6户 2019-11-23 15500-17500元/㎡ (带装修) 388 274 71% 以筹96折×开盘98 折×矩息数外92折 — 南海 大沥 恒大悦府 28#01 04 102/124㎡ 2梯4户 2019-11-23 22000元/㎡ (带装修) 60 25 41% — 大沥70%,广州10%,桂城 10, 佛山其他 10% 顺德 勒流 禹洲朗廷湾 14座 89-125㎡ 2梯4户 2梯4户 2019-11-23 10900-13000元/㎡ (毛坯) 92 — 小 599折*开盘99 折*按周99折*额外 99折 15% 从30%,大良 99折 15% 顺德 佛山新 华润置地悦里 11座 94-125㎡ 2梯5户 2019-11-23 16000-17000元/㎡ (带装修) 160 — (自然推售) — — 合计 60 358 47% — — — —	_	区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期				去化率	折扣	客户分布
南海 大湖 时代沿商大福 7#、8#、9# 2様4户/2梯6户 2019-11-23 (南海	大沥	合生悦公馆	1#		2019-11-23		60		Marie and a second	折*开盘98折*准签	
南海 大沥 恒大悦府 28#01 04		南海	大沥	时代招商天禧	1#、6#、 7#、8#、9#		2019-11-23		388	274	71%		
顺德 勒流 禹洲朗廷湾 14座 89-125㎡ 2019-11-23 10900-13000元/㎡ (毛坯) 92 ― 折*按揭99折*额外 从30%, 大良 99折 15% 15% 「徳徳 俳山新 华润置地悦里 11座 94-125㎡ 2梯5户 2019-11-23 (帯装修) 160 ― (自然推售) ― ― 合计 760 358 47% ― ―		南海	大沥	恒大悦府			2019-11-23		60	25	41%	一口价	州10%,桂城 10,佛山其他
「一		顺德	勒流	禹洲朗廷湾	14座		2019-11-23	Children and a second a second and a second	92			折*按揭99折*额外	从30%,大良
合计 760 358 47% —— ——		顺德	城	华润置地悦里	THE BALL		THE REAL PROPERTY.	(带装修)	160		 (自然推售)		
	_		His		Ha	合计	Ha .	Ha	760	358	47%		



四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

供应10.22万m²,-29%

网签6.52万㎡, +30%

均价16864元/m², -3.5%

供应4.5万㎡, -30%

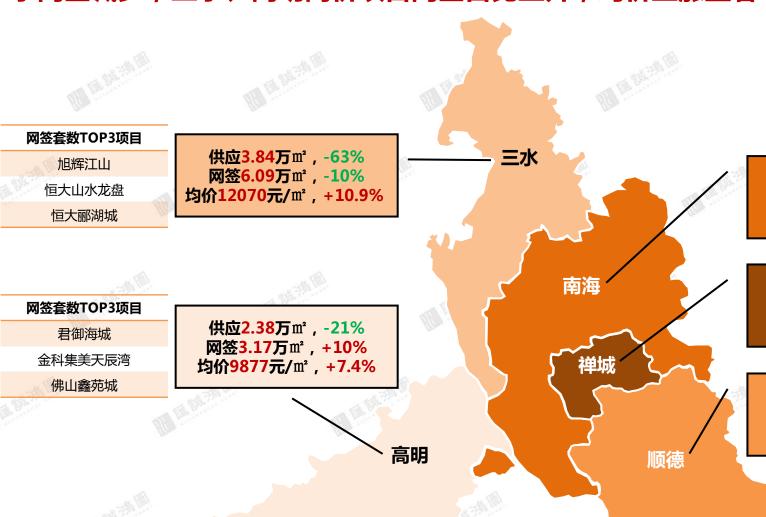
供应9.9万m², +1.24%

网签5.35万㎡, -11% 均价17793元/㎡, +4.3%

网签2.8万m²,

均价20629元/m²,

五区均有供应,仅顺德供应稍涨,其他四区供应均减少;禅城、南海、高明网签增加,顺德、三水网签减少;三水、高明高价项目网签占比上升,均价上涨显著



网签套数TOP3项目

新城璟城

恒大悦府

珍丰广场

网签套数TOP3项目

美的时光

信业阳光城檀悦

金地海逸悦江

网签套数TOP3项目

碧桂园凤凰湾

华润置地悦里

华侨城天鹅堡

【区域供应市场-禅城区】



本周三盘供应,以85-110m²产品为主

2019年第47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 m²	85-95m²	95-110m²	110-130 m²	130-150m²	150-180 m²	180㎡以上	总计
保利水木芳华	十二座	0	0	30	118	0	0	0	0	148
招商岸芷汀兰	二座	0	0	124	58	2	0	0	0	184
童梦天下	21号五座	0	0	0	67	23	21	0	0	111
合计		0	0	154	243	25	21	0	0	443
占比		0%	0%	34.8%	54.9%	5.6%	4.7%	0%	0%	100%
环比		THE STATE OF		The state of the s	-34%	-82%	-66%		A ST. MED.	-26%

【区域成交市场-禅城区】







2019年第47周禅城区近期供求走势 万m² 元/m² 20814 6.47 21000 20629 20394 20500 19740 4.50 20000 19307 19500 2.89 2.80 18793 19000 2.21 2.00 18500 1.43 1.05 18000 0.00 17500 10.7-10.13 3 10.14-10.20 10.21-10.27 10.28-11.3 11.4-11.10 11.11-11.17 11.18-11.24

3	41	A. 0.	7 20		
		套数 (套)	面积(万㎡) 备案均价(元/	m²)
	供应	443	4.5		
	网签	234	2.8	20629	
	网签环比	+44%	+40%	+1.2%	HA E

	第47周 <mark>禅城区</mark> 网签套数TOP10												
排名	项目名称	签约 套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/㎡)									
1	美的时光	48	4767.95										
2	信业阳光城檀悦	37	4416.89	18578									
3	金地海逸悦江	22	2251.41	14927									
4	金茂绿岛湖	17	2679.43	20123									
5	保利翡翠公馆	14	1462.32	17252									
6	新福港鼎峰	12	1990.04	24382									
7	新鸿基泷景	10	1277.9845	18586									
8	文华郦苑	10	1105.87	21795									
9	绿城桂语兰庭	8	1058.81	29387									
10	龙光天阙	7	1074.85	24035									
	Mr. The		(注:统计数据不	包含万科项目)									

【区域供应市场-南海区】



本周六盘供应,以85-130㎡产品为主;供应集中在桂城及大沥;本周有三个项目首次拿证

2019年第47周南海区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180㎡以上	总计
恒大悦府	28座	0	0	0	60	60	0	0	0	120
时代招商天禧	1栋	0	0	0	26	26	0	0	0	52
保利天悦	6栋	0	0	0	0	108	54	2	4	168
保利天悦	5栋	0	0	0	0	0	0	0	112	112
龙光天曜	3栋	0	0	29	87	29	0	0	0	145
首创禧瑞园著	6座	0	0	24	0	36	0	0	0	60
	合计	0	0	191	173	286	54	2	116	822
	占比	0%	0%	23.2%	21%	34.8%	6.6%	0.2%	14.1%	100%
	环比		- M	6%	-59%	-40%	-70%		1189%	-35%

注:万科项目不公示

【区域成交市场-南海区】

供应回落30%,网签量升价跌;本周非限购区网签为限购区的两倍,狮山新城璟城网签104套居首

2019年第47周南海区近期供求走势



7	.01				
		套数 (套)	面积(万㎡) 备案均价(元/m²	²)
	供应	822	10.22		
	网签	558	6.52	16864	
	网签环比	+29%	+30%	-3.5%	HA E

	第47周南海	区网签套	数TOP10	
排名	项目名称	签约 套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/㎡)
1	新城璟城	104	12504.71	15733
2	恒大悦府	28	3119.52	23101
3	珍丰广场	24	2523.90	1093
4	保利茉莉公馆	21	2737.77	17184
5	龙光玖龙湖	21	2270.42	12344
6	时代水岸花园	20	2205.16	24539
7	弘阳时光天樾	19	2581.23	16012
8	越秀星汇瀚府	18	2116.50	27692
9	时代领峰	14	1704.18	18881
10	招商悦府	14	1362.78	13912
	Marie .		(注:统计数据不信	包含万科项目)

【区域供应市场-顺德区】



本周五盘供应,集中于非限购区,以85-130㎡产品为主;本周有两个项目首次拿证,分别是位于杏坛的中交诚湾悦府以及位于勒流的禹洲朗廷湾

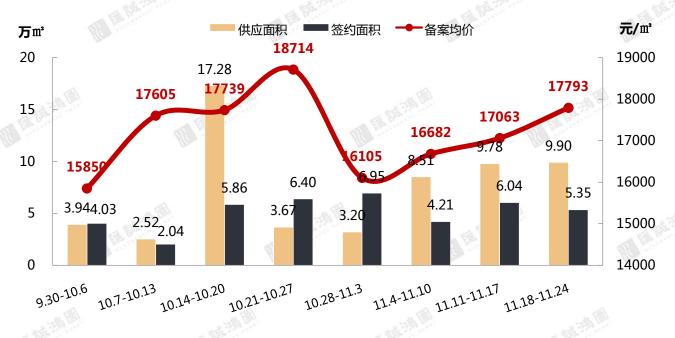
2019年第47周顺德区一手房住宅供应明细表

	(20)	(357)		180			(2:1)		C2(1)	
项目名称	所在栋数	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110 m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180㎡以上	总计
凯茵花园	11座,8座,9座	0	0	51	159	78	52	25	0	365
华润置地悦里	二期11栋	0	0	96	0	64	0	0	0	160
中交诚湾悦府	6栋,7栋,8栋,5栋	0	0	0	92	44	0	0	0	136
龙光玖龙郡	(二期)玖里4栋	0	0	32	52	0	0	0	0	84
禹洲朗廷湾	14栋	0	0	46	23	23	0	0	0	92
禹洲朗廷湾	15栋	0	0	46	23	23	0	0	0	92
	合计	0	0	271	349	232	52	25	0	929
	占比	0%	0%	29.17%	37.57%	24.97%	5.6%	2.69%	0%	100%
	环比			-45%	47%	0%				-4%

【区域成交市场-顺德区】

供应稍增,网签量跌价升;碧桂园凤凰湾网签减少38%仍居首位,其他项目周度网签量维稳30套 以内,波动较小

2019年第47周顺德区近期供求走势



-						- CA	
	No.	套数(套)	面积	只(万m²) 备案	均价(元/:	m²)
	供应	929		9.9			
	网签	455		5.35		17793	
	网签环比	-13%		-11%		+4.3%	

第47周<mark>顺德区</mark>网签套数TOP10

排名	式 项目名称	签约 套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/㎡)
1	碧桂园凤凰湾	124	12797.66	13324
2	华润置地悦里	26	3375.15	
3	华侨城天鹅堡	23	3289.01	19814
4	颐安灝景湾	20	2184.30	16092
5	龙光玖龙府	16	1692.37	15221
6	龙光天瀛	14	1738.97	19788
7	泰禾佛山院子	13	1855.66	18444
8	涛汇明日鎏金湾	12	1296.81	
9	凯茵花园	12	1202.89	13163
10	时代星英御岛	11	1564.71	21536
	M like to a		(注:统计数据不	包含万科项目)

【区域供应市场-三水区】



本周仅两项目供应,以110-130m²产品为主

2019年第47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 m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180 m²	180㎡以上	总计
恒大云东海花园 云涧花园124	4座 0	3	32	36	0	0	0	0	71
博雅滨江花园 14座	0	0	0	0	264	0	0	0	264
合计	0	3	32	36	264	0	0	0	335
占比	0%	0.9%	9.55%	10.75%	78.81%	0%	0%	0%	100%
环比	- (A)		-92%	-77%	-24%		<u></u>	- Mil	-65%

【区域成交市场-三水区】

上周供应激增,本周供应回落;网签量升价跌;前两周恒大项目以价换量,带动网签显著上涨, 但消化一波后网签有所回落;旭辉江山网签稳定,连续六周上榜,周度网签均超50套

2019年第47周三水区近期供求走势



7	.01		20.00		
		套数(套)	面积(万㎡) 备案均价(元	/m²)
	供应	335	3.84		
	网签	543	6.09	12070	
	网签环比	-16%	-10%	+11%	HA LIE

第47周三水区网签套数TOP10

排名	项目名称	签约 套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/㎡)
1	旭辉江山	64	6250.19	13033
2	恒大山水龙盘	49	9434.96	16409
3	恒大郦湖城	43	4233.55	9250
4	时代南湾	32	3975.31	13472
5	时代倾城	31	3250.01	8690
6	中南远洋漫悦湾	28	2890.57	14323
7	新城招商誉府	27	2852.61	12213
8	广乐颐景园	25	2560.13	9625
9	龙光玖誉府	22	2225.79	11231
10	碧桂园翡翠山	20	2340.38	9904
	M. Free	4	(注:统计数据不	包含万科项目)

【区域供应市场-高明区】



本周两盘供应,以95-130m²产品为主

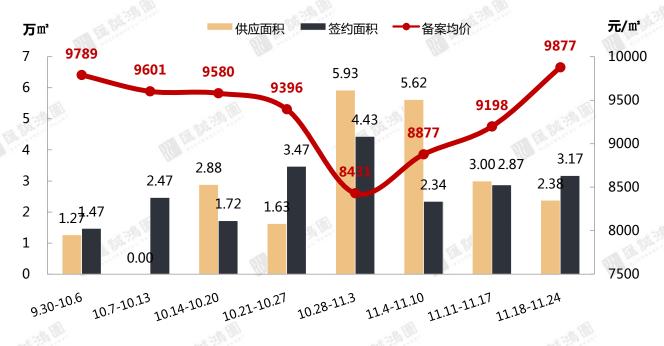
	7/1		11/200		11/200		11/200		11/200	11700			
	2019年第47周高明区一手房住宅供应明细表												
项目名称		所在栋数	65㎡以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180㎡以上	总计		
敏捷三和府		6座	0	0	48	24	24	0	0	0	96		
翡翠西江		5座	0	0	0	62	62	0	0	0	124		
	合计		0	0	48	86	86	0	0	0	220		
	占比		0%	0%	21.82%	39.09%	39.09%	0%	0%	0%	100%		
	环比			<u></u>	269%		-7%		M. Lines	III	13%		

【区域成交市场-高明区】

供应减少,网签量价齐升;网签集中在荷城旧城及西江新城



2019年第47周高明区近期供求走势



0	, 47				- CV	
		套数(套)	面积(万㎡) 备案地	匀价(元/	m²)
	供应	220	2.38			
	网签	290	3.17		9877	
	网签环比	+8%	+10%		+7%	IIII E

第47周 <mark>高明区</mark> 网签套数TOP10				
排名	项目名称	签约 套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/㎡)
1	君御海城	31	4042.51	7533
2	金科集美天辰湾	25	2658.99	8094
3	佛山鑫苑城	18	2315.71	11739
4	金鹭湾广场	17	1188.27	8449
5	嘉云华府	15	1504.91	
6	欧浦花城	14	1400.79	- Rie
7	恒大滨江左岸	13	1376.43	3/10
8	誉基誉憬湾	13	1352.03	8419
9	美的鹭湖森林度假城	11	1611.61	14996
10	中南滨江国际	11	1150.93	9048
			(注:统计数据不	下包含万科项目)

第47周市场总结

第47周,共有三宗商住商服类地块挂牌:大良商住地位于大良东部,靠近顺德区政府,周边配套齐全,地块北向可望江;禅城绿岛湖商住地曾于8月撤拍,此次仅挂出A地块;三水西南商服地为广三铁路三水站旧址,要求竞得人全部自持,且地块建设需结合旧址历史文化及建筑风格。本周仅一宗商住地成交,有一宗流拍,有两宗撤拍;中骏击退多家房企,斩获西樵听音湖片区商住地,此为11月首宗成交的商住地,

上周项目扎堆领证,供应激增,本周有所回落,本周有五个新项目首次拿证;全市网签量稳中有涨。不完全统计,本周有5个项目首开/加推,整体去化约五成,为近期新高;其中有3个新盘首开,去化两极分化,其中大沥时代招商天禧首开去化超7成,另外两新盘去化均不理想。

结语



附件



◆11月LPR无悬念下行,1年期调降5个基点至4.15%

20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2019年11月20日贷款市场报价利率(LPR)为:**1年期LPR为4.15%, 5年期以上LPR为4.80%**。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

而在此之前,1年期LPR为4.2%,5年期以上LPR为4.85%。这是LPR制度施行以来,5年期以上LPR首次下降。

值得注意的是,就在两天前,央行18日发布的公告显示,当日开展1800亿元逆回购操作,期限为7天,中标利率为2.5%,较此前下调5个基点。而在本月初,央行还下调了MLF操作利率。

数据显示,1年期MLF利率下调是2016年6月以来首次,而7天期央行逆回购利率下调则是2015年10月以来首次。

有业内分析人士认为,MLF利率、央行逆回购利率及LPR相继下调,公开市场操作"降息"接踵而至,或预示降息周期可能已经 开始。

不过业内的普遍共识是,上述举措旨在促进降低社会融资成本,突出稳增长在当前宏观调控中的重要地位,重塑市场预期。而在稳增长、降成本取得较为明显的成效之前,有关政策需严格预防"通胀预期扩散";公开市场操作利率下调可能还会经过若干次调降,但大概率不会一步到位、幅度相对有限,"小步缓降"或成为主要态势。

【政策要闻】

◆广州非本地户籍买房资格标准有变化, 个税和社保能互补证明

广州限购政策有所微变,"个税和社保缴纳记录可作为相互补证资料"的消息得到官方证实,市场再迎积极信号。

有业内人士表示,其实这个政策能惠及的人群应该比较有限。正常来讲,企业缴纳社保和申报个税的人员和数量必须一致,如果不一致,申报系统马上就会跳出来提醒企业,也会给企业发书面警告的。最大的作用应该是为楼市释放了一个积极的政策信号,对信心有一定帮助。

这次调整,属于对"非广州户籍"购房者资格认定原政策的优化,预计实际的影响效果有限,但却释放一种积极的信号。预计随着粤港澳大湾区建设的进一步落实实施,目前执行的一些调控政策措施,不排除各地政府将根据当地城市的实际情况作出优化调整。

【政策要闻】

◆最高不超过28.8元/m²·月,南海发布2019年公租房指导价

11月19日,南海区政府网站发布了2019年公共租赁住房租金政府指导价, 最高不超过28.8元/m²。

①公租房分布镇街

共**57个**公共租赁住房项目 分布在桂城、大沥、狮山、西樵、丹灶、九 江、里水七大镇街

③公租房可申请人群

- ✓ 佛山市户籍新就业无房人员
- ✓ 南海区户籍住房困难家庭
- ✓ 在南海区工作的专业技术人才及其家庭
- ✓ 在南海区稳定就业的外来务工人员及其家庭

佛山市南海区住房城乡建设和水利局 文件 佛山市南海区发展和改革局 文件

南建水 [2019] 82号

佛山市南海区住房城乡建设和水利局 佛山市南海区发展和改革局关于发布 佛山市南海区 2019 年公共租赁住房 租金政府指导价的通知

②明确公租房的价目表

- 不高于市场租金的80%收取,租金<=
 政府指导价,允许下浮
- 2. 区间在**14.4-28.8元/m²•月**之间
- 未包含水电费、燃气费、物业管理费和电视电话费等费项

佛山市南海区 2019 年公共租赁住房租金政府指导价目表

序号	镇(街道)	项目名称	项目地址	建筑类型	建筑结构及总层数	主力户型	评估市场租金 (元/m³・月)	政府指导价 (元/m³・月)	备注
	+ + + +	*** **********************************	南海区桂城华翠北路	电梯楼 框架结构三十层	梯楼 框架结构三十层	美国 (人區 四)	36	28. 8	包含家私家电价 值
1	南海区	益禾保障房 A 区	11号			楼 框架结构二十层 早间(含)	単间(含厨、卫)	26	20.8
2	南海区	益禾保障房C区	南海区桂城华翠北路 12号	电梯楼	框架结构十六层	单间(含厨、卫)	26	20. 8	
3	南海区	枫丹白鹭酒店保障房项 目	狮山镇松岗南国桃园 内	楼梯楼	框架结构五层	单间(含厨、卫)	18	14. 4	
4	南海区	桂城丽雅嘉园公租房项 目	桂城街道佛平二路 60 号	电梯楼	框架结构二十一层	一房一厅	28	22. 4	
	+ + 17	狮山禾粤尚德居	新山鎮和众路 3 号 电梯楼	电梯楼 钢剂	M 12 44 44 - 1 - 2	昆结构三十三层 两房一厅	28	22. 4	包含家私家电价 值
5	南海区				钢ル岩构二十二层		20	16	不包含家私家电 价值
6	桂城	东怡明苑承租住房	桂城街东二中心村	楼梯楼	框架结构六层	两房一厅	18	14. 4	
7	桂城	丽和苑	桂城 C24 街区	电梯楼	框架结构十六层	一房一厅、两房一厅	24	19. 2	
8	桂城	瀚天科技城 A 区 1、2、3 号楼	桂城 B6 街区	电梯楼	框架结构十一、十 三层	两房一厅、单间(含 厨、卫)	25	20	

【政策要闻】

- SUCCESSFUL M POWE

◆佛山共有产权房预计明年推出,近期计划筹集房源约300套

11月21日,据南方网消息称,佛山将争取尽快筹集房源、推出销售共有产权房。"共有产权房的筹集除**商品房配建**外,也推行**多种形式进行筹集**。"佛山市住房和城乡建设局相关科室负责人表示。

值得一提的是,广东省《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》(下称《指导意见》) 听证会已于日前举行。《指导意见》送审稿明确,承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年的, 可转让其所持有的产权份额。佛山是**广东5个共有产权住房建设的试点之一**。

此批共有产权房信息				
筹集 方式	公房、人才公寓 转为共有产权房			
数量	约300套			
时间	明年申购和配售			
意义	推动共有产权政策试点工作			
限高	24米			

相关信息

共有 产权

买房人与政府共有房屋产权,但使用权属于购房人,这样购房人就可以通过相对较少的资金获得使用权和一定比例的产权。

产权归谁

承购人的产权份额为承购人实际出资额占配售房屋价格总额的比例,其余部分产权份额由政府承担。 承购人持有的产权份额,可在个人出资<mark>不低于60%</mark>的条件下,由个人自行选择出资份额,形成共有产权住房。

如何分配

覆盖人群:城镇无房家庭(含单身居民)、稳定就业的外来务工人员、在粤乐业的港澳居民等,限购一套。

价格制定:参考商品住房的市场价格确定,实行政府指导价,根据不同的建设筹集方式确定。

交易限制:不动产权证书满5年的,可转让其所持有的产权份额,但必须转让给其他符合规定条件的申请人,承购人所持产

权份额收益归承购人所有。

【市场要闻】

SUCCESSFUL M POWER

◆北滘镇桃村工业区(首期)将携手博智林打造机器人产业高地

11月18日,顺德区北滘镇桃村工业区(首期)升级改造项目公开招选投资合作方现场竞价会议在顺德区公共资源交易中心召开。经过资格审核、现场增价环节,佛山市博景宸产城发展有限公司以19295万元和提留2万平方米工业物业的条件正式成为项目合作方,双方并于现场签署成交确认书。

改造项目实施方案的全体股东表决

- ◆ 参与率达到98.72%
- ◆ 投票同意率达到97.35%
- ◆ 通过率达到96.11%

创新村改模式:"一二级联动、集体土地转国有"改造模式

(**村居集体**通过公开选定市场主体投资合作方,完成土地整理后可直接将土地协议出让给有关主体进行开发建设)

村改结果:1.成交19295万元和提留2万平方米工业物业条件

2. "一次性分红"到"长期租金收入"

3.实现乡村的可持续发展

①园区现况

建造时间:上世纪90年代

形态: 1-3层破旧厂房

容积率: 0.85

综合情况:土地利用率低下,产业形态

低端,产业效益不高,安全隐患突出。

今年8月份

①园区改造后

合作方:佛山市博景宸产城发展有限公司 合作方职责:负责园区开发、基础设施建 设与管理等

- ✓ 全球领先的机器人科技产业高地
- ✓ 世界知名的智能产业创新创业高地
- ✓ 大湾区产业高质量发展创新高地
- ✓ 产城人融合的智慧生态示范高地



【规划要闻】

- SUCCESSFUL MPOWE

◆《<南庄镇紫洞路以西片区控制性详细规划>局部地块规划调整》的通告

为进一步提升产业用地土地单位的产出效率,对标粤港澳大湾区规划建设,加速南庄高质量发展,我局联合南庄镇组织编制了《<南庄镇紫洞路以西片区控制性详细规划>01-01A、01-02A、01-03A街区局部地块规划调整》。

1. 对标粤港澳大湾区建设,积极融入佛山"一环创新圈"

- ▶ 背景:在粤港澳大湾区和佛山"一环创新圈"战略的背景下,南庄镇坚持创新驱动
- 发展中高端产业: 智能制造 大数据 新能源汽车
- 现况: 禅城工业用地不多, 紫洞片区作为南庄西北部工业用地。有必要强化产业用地的集约利用。

2. 推动智造产业区建设的开发需求

产业引入:

- □ 佛山科力远混合动力科技有限公司
- □ 佛山市科霸新能源汽车动力电池有限责任公司

控规需求:

- □ 原控规工业用地 2.0 容积率,不集约、不适用目前工业需求
- □ 且地块内部支路网的控制缺乏弹性,不利于下一步的开发建设

①区域范围

规划范围:东依岗背岗、西临河堤、南至紫洞西三路、北至紫洞水厂

总用地面积:约为 89.71 公顷。





◆龙江镇龙山片区B-LJ-03-06及周边控制性详细规划批后公布

①规划范围

	区位	龙江镇龙山片区,北临仙塘大道 ,南临广湛公路 (国道 325线,西临佛开高速,东临龙山大涌。
	涉及村居	仙塘村、新华西村、苏溪社区、陈涌社区
	规划面积	132. 08公顷
	控制单元	B—LJ-03—04、B LJ—03—06
	发展目标	 促进产业升级,融入西部产业发展单元 优化片区交通组织,完善公共服务 改善片区生产和生活环境,体现滨水及地域特色
	功能定位	以 设计、展贸、制造 为特色的龙江西部现代制造业基地, 产业综合配套服务区
	人口规模	共 12938人 :包括商业服务业就业人口,规划区就业人口 规模为
	用地规模	允许建设 :25. 34公顷 ; 有条件建设区:9. 73公顷 ; 限制建设区:96. 9公顷。 建设用地共计35. 07公顷 , 占总用地的26. 57%



【规划要闻】

占地面积

◆广三铁路三水站旧址或迎新生,打造西南区域文旅

广三铁路河口站或迎改造!11月20日,位于三水区西南街道和睦一巷北侧的原广三铁路西南三水站旧址所在地块正式挂牌,地块起拍价1900万,折合起拍楼面价约1799元/㎡,拟于12月20日下午2点30分进行网拍。

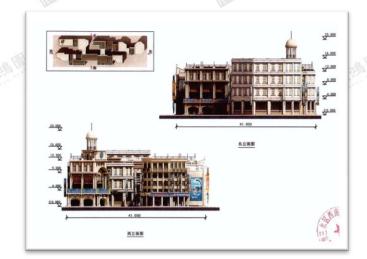
①地块竞拍要求

7042.38 m²

土地用途	商服用地
容积率	不高于1.5
建筑度	不低于25%
绿地率	高于40%
限高	24米
建筑时间	地块须于1年内动工,动工后2年内建成 运营。
运营模式	上文但上人初 古社
	由竞得人全部自持
投资强度	500万元/亩

②西南区域文旅

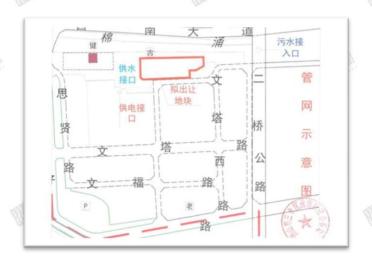
- 1. 宗地的建设方案(含平面、立面)需结合**旧址历史文化**和**建筑风格**
- 参照佛山市三水区西南街道办事处意
 见提供立面装修样式进行设计。



③三水文旅规划

三水西南将引入社会资金,复原火车站旧 貌,建历史博物馆并引入商业要素。

- ✓ 体验上世纪初珠三角地区市井生活的 地方
- ✓ 一个纪念铁路历史的地方
- ✓ 一个品读三水地域文化的旅游好去处



立面装修样式



◆乐平中心小学分校区投建 建成后可提供1620个学位

随着经济发展,乐平城市人口总量不断增加,对教育资源的需求量随之扩大。为了满足群众的教育需求,乐平镇今年启动乐平镇中心 小学分校区建设工程。

在乐平镇中心小学东南面,乐平镇中心小学分校区正在动工建设中。该项目南侧为绿化空地,北面为已建小学校区,东侧为相邻地块 的幼儿园,西侧为已建食堂和教学楼。

乐平镇教育局有关负责人表示,乐平镇还将进一步完善全镇教育资源配套,加快推进教育现代化发展。

作为教育强镇,乐平镇在致力经济发展的同时,坚持把教育事业放在优先发展位置,深化教育改革创新,不断加大对教育资源的投入。

①乐平镇教育资源现况

- 公办初中2所
- 公办小学6所
- 民办学校2所
- 幼儿园9所

	② 大	中心小字分校区投资
	总投资	约8千万元
	规划用地 面积	约25319.1㎡
	建筑面积	18896.48m²
	建设成果	3座5层高的教学楼,1座5层 高的综合楼、连廊、地下室 及配套基础设施工程
	完工时间	2预计2020年9月

行政班:36个 学位:**1620个**

未来三年乐平镇内:

- 还将新增7所公、民办幼儿园
- 新增4200个优质学前教育学位

③乐平未来教育工程

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







——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 市场研究部出品