



佛山市房地产市场周报

第15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15周市场概述

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

◆ 土地市场：

第15周，仅推出顺德大良德胜河旁一商住地；本周无商住商服类地块成交。

◆ 住宅市场：

第15周，合计10个项目供应1121套住宅；

第15周，整体网签量价齐升；

第15周，时代水岸花园网签118套蝉联榜首。



一、市场资讯

佛山从落户、公积金两方面实现政策适度放松，或将利好楼市；南海、禅城相继公布2019年供地计划，其中桂城供应商住地最多，包括三山新城和金融高新区等重点板块

| 资讯类型 | 类型细分 | 时间 | 资讯简讯 |
|------|--------|-----------|------------------------------------|
| 政策 | 落户 | 2019/4/8 | 《2019年新型城镇化建设重点任务》发布 大城市落户政策进一步放宽 |
| | 公积金 | 2019/4/10 | 佛山公积金出新政：个人最高贷50万，超144平住宅也可贷，5月起执行 |
| | —— | 2019/4/10 | 南海：新建小区需配社区用房少于600平方米不予验收 |
| 规划 | 片区规划 | 2019/4/10 | 狮山大浩湖片区控规出炉：新增4宗宅地+规划两条地铁穿过 |
| | | 2019/4/11 | 北滘碧江站TOD周边规划批前公布 |
| | 项目规划 | 2019/4/11 | 力高佛山首个项目规划出炉 备案名力高君熙华府 |
| 市场 | 土地供应计划 | 2019/4/8 | 南海2019供地表出炉：桂城商住用地的供地量最大 |
| | | 2019/4/10 | 禅城2019供地表出炉：住宅用地供应16宗 |



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

仅顺德大良推出一宗地，地块位于德胜河旁，毗邻龙光大良项目，该宗地须无偿配建返还政府2栋商品住房，合共184套住宅



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地供应市场】

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



2019年第15周佛山房地产市场土地出让一览表

| 区域 | 街镇 | 挂牌日期 | 交易编码 | 地块位置 | 地块用途 | 地块面积 (万m ²) | 可建面积 (万m ²) | 起始价 (万元) | 成交日期 |
|----|----|-----------|-------------------------|-----------------------------|------|----------------------------|----------------------------|-------------|-----------|
| 顺德 | 大良 | 2019/4/12 | TD2019 (SD) WG0010 | 顺德区大良街道碧桂路以东、 澄海东路以北地块之二 | 商住 | 3.99 | 11.97 | 82354 | 2019/5/13 |

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

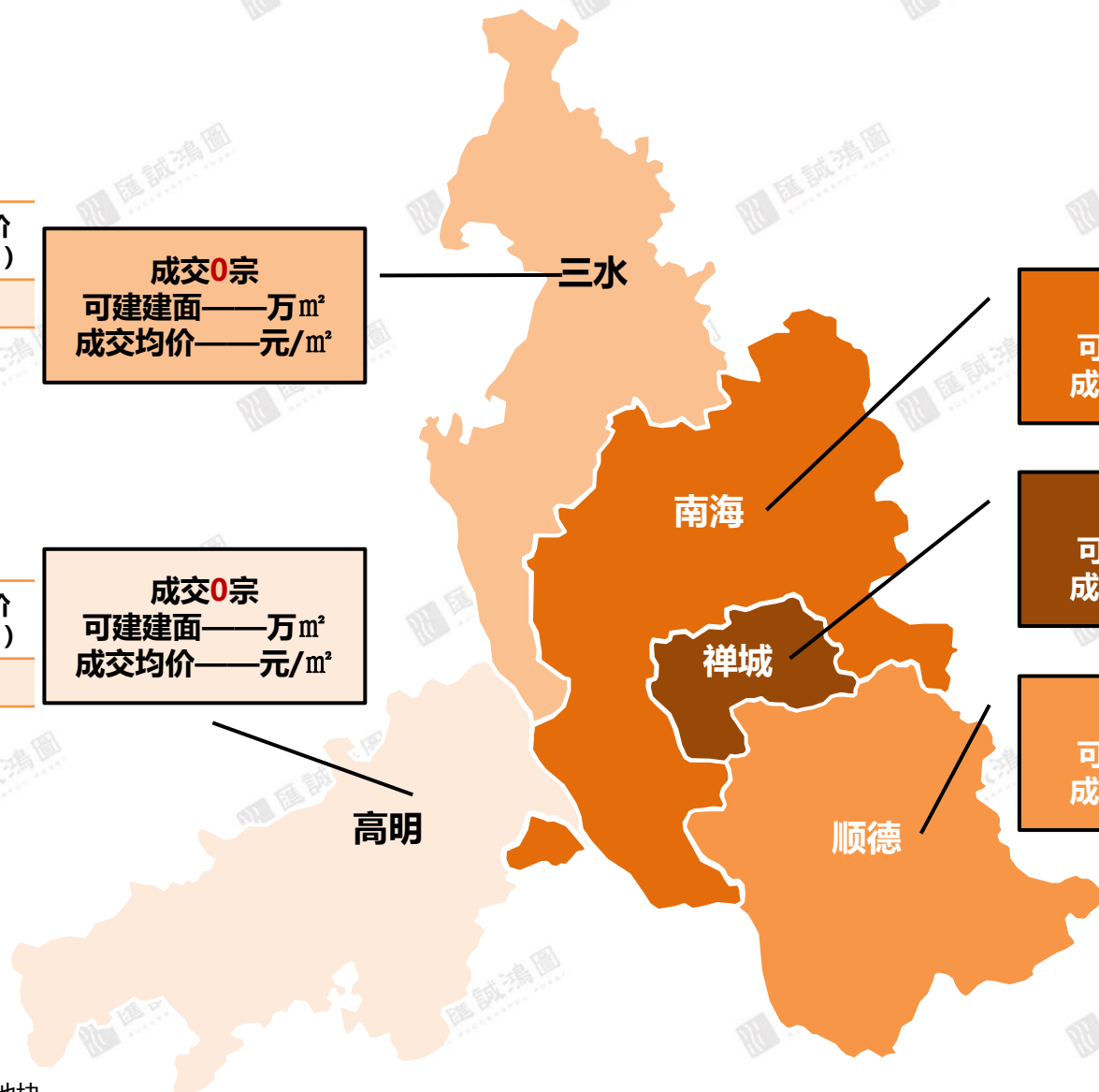
本周无商住商服类地块成交

| 地块名称 | 可建建面 (万m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|------|----------------------------|-----------------------------|
| —— | —— | —— |

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

| 地块名称 | 可建建面 (万m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|------|----------------------------|-----------------------------|
| —— | —— | —— |

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²



成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

| 地块名称 | 可建建面 (万m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|------|----------------------------|-----------------------------|
| —— | —— | —— |

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

| 地块名称 | 可建建面 (万m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|------|----------------------------|-----------------------------|
| —— | —— | —— |

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

| 地块名称 | 可建建面 (万m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|------|----------------------------|-----------------------------|
| —— | —— | —— |

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15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m ²) | 可建面积 (万m ²) | 总成交价 (万元) | 竞买人 | 楼面地价 (元/m ²) | 交易日期 |
|----|----|------------------|-----------------|------|----------------------------|----------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|----------|
| 顺德 | 龙江 | TD2019(SD)XG0002 | 顺德区龙江镇仙塘宝涌工业区地块 | 工业 | 10.25 | 35.87 | 18300 | 平阳万洋小微园开发有限公司 | 510 | 2019/4/9 |



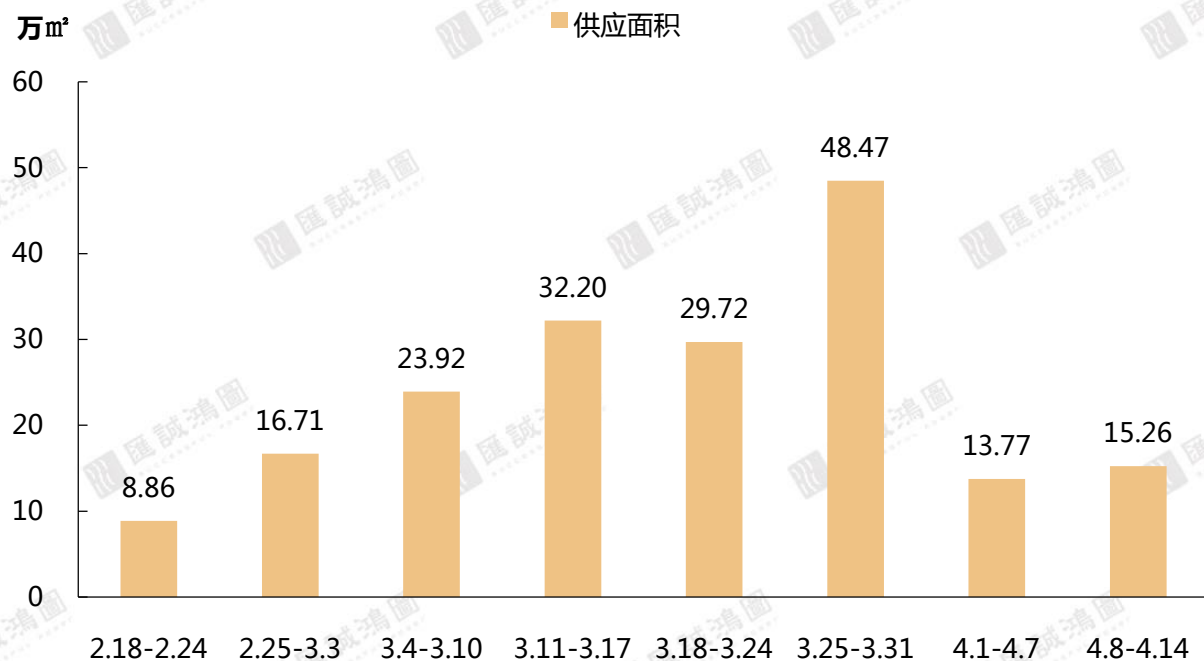
三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

供应较上周微涨，但较上月同期相比，供应稍显平淡；榜单前三项目均为碧桂园项目

2019年第15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15周 | 10个 | 1121套 | 15.26万m² |
| 环比 | -9% | +16% | +11% |

第15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 (m²) |
|----|----|-----------|------|-----------|
| 1 | 南海 | 碧桂园翡翠湾 | 264 | 30209.46 |
| 2 | 顺德 | 顺德未来城 | 174 | 18164.31 |
| 3 | 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 144 | 19061.28 |
| 4 | 高明 | 富星半岛 | 134 | 18787.76 |
| 5 | 三水 | 奥园尚居 | 125 | 12287.5 |
| 6 | 高明 | 美的鹭湖森林度假城 | 112 | 17797.23 |
| 7 | 南海 | 聚兴花园 | 102 | 10590.39 |
| 8 | 禅城 | 保利碧桂园天汇 | 30 | 5327.1 |
| 9 | 顺德 | 唯美臻岸华府 | 24 | 15478.63 |
| 10 | 三水 | 恒大山水龙盘 | 12 | 4852.9 |

(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】

SUCCESSFUL POWER



本周佛山全市住宅主力供应以刚改型产品为主

2019年第15周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

| 区域 | 65m ² 以下 | 65-85m ² | 85-95m ² | 95-110m ² | 110-130m ² | 130-150m ² | 150-180m ² | 180m ² 以上 | 总计 | 占比 | 环比 |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|------|------|
| 禅城 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 3% | —— |
| 南海 | 0 | 0 | 25 | 184 | 91 | 66 | 0 | 0 | 366 | 33% | 46% |
| 顺德 | 0 | 0 | 0 | 116 | 154 | 48 | 0 | 24 | 342 | 31% | -35% |
| 三水 | 0 | 0 | 50 | 50 | 25 | 0 | 0 | 12 | 137 | 12% | 14% |
| 高明 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 | 174 | 18 | 18 | 246 | 22% | 242% |
| 总计 | 0 | 0 | 75 | 350 | 306 | 288 | 48 | 54 | 1121 | 100% | 16% |
| 占比 | 0% | 0% | 7% | 31% | 27% | 26% | 4% | 5% | 100% | | |
| 环比 | —— | —— | -77% | 415% | 75% | 29% | -47% | -38% | 16% | | |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2019年第15周佛山房地产市场住宅供应一览表

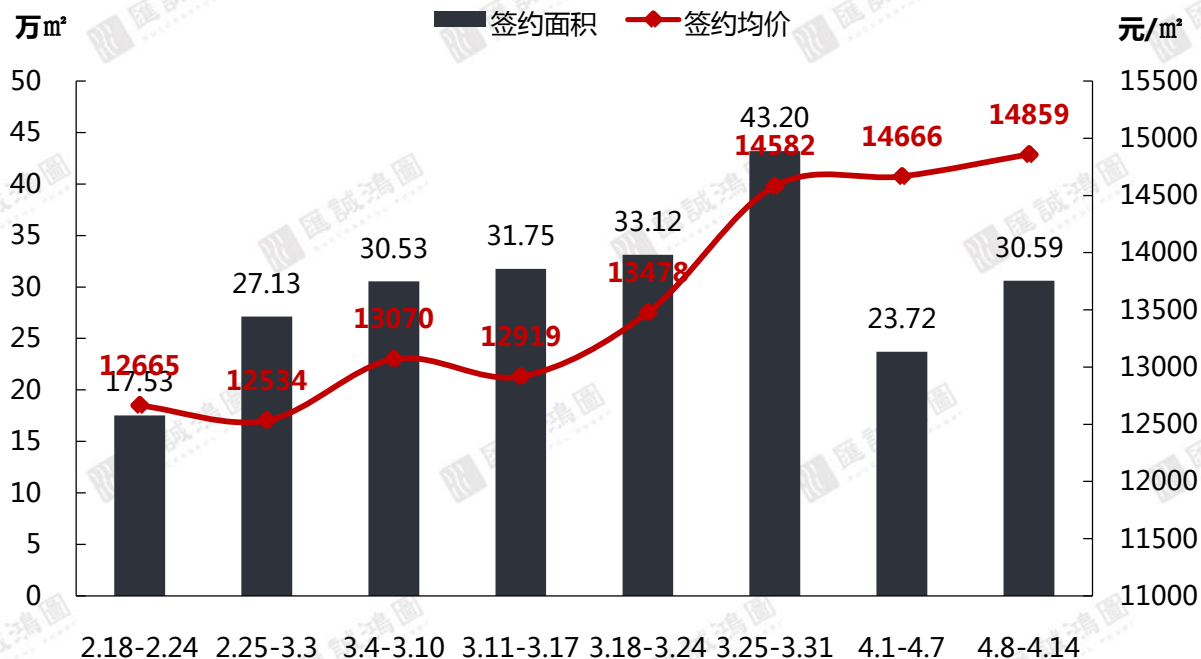
| 时间 | 名称 | 行政区 | 楼栋 | 用途 | 住宅 | | |
|-----------|-----------|-------|---------------------|----|-----|---------------------|------------------------|
| | | | | | 套数 | 面积(m ²) | 备案价(元/m ²) |
| 2019/4/10 | 保利碧桂园天汇 | 禅城-奇槎 | 天盈五座 | 住宅 | 30 | 5327.1 | |
| 2019/4/8 | 聚兴花园 | 南海-西樵 | 67座 | 住宅 | 102 | 10590.4 | 11499 |
| 2019/4/12 | 碧桂园翡翠湾 | 南海-西樵 | 翡翠湾17座、18座 | 住宅 | 264 | 30209.5 | |
| 2019/4/11 | 碧桂园凤凰湾 | 顺德-容桂 | 凤曦苑11栋,12栋 | 住宅 | 144 | 19061.3 | 14269 |
| 2019/4/12 | 唯美臻岸华府 | 顺德-伦教 | 17座,16座,15座 | 别墅 | 12 | 7721.57 | |
| 2019/4/12 | 唯美臻岸华府 | 顺德-伦教 | 14座,10座,13座 | 别墅 | 12 | 7757.06 | |
| 2019/4/12 | 顺德未来城 | 顺德-北滘 | 1栋 | 住宅 | 174 | 18164.3 | |
| 2019/4/11 | 富星半岛 | 高明-荷城 | 18座 | 住宅 | 58 | 8719.38 | |
| 2019/4/11 | 富星半岛 | 高明-荷城 | 20座 | 住宅 | 76 | 10068.4 | |
| 2019/4/11 | 美的鹭湖森林度假城 | 高明-杨和 | 湖山鹭语一街、十一街、二十街~二十三街 | 别墅 | 112 | 17797.2 | |
| 2019/4/8 | 奥园尚居 | 三水-南山 | 5座 | 住宅 | 125 | 12287.5 | 7143 |
| 2019/4/10 | 恒大山水龙盘 | 三水-白坭 | 天湖翠堤81座 | 别墅 | 2 | 801.42 | |
| 2019/4/11 | 恒大山水龙盘 | 三水-白坭 | 天湖翠堤82座 | 别墅 | 2 | 801.42 | |
| 2019/4/11 | 恒大山水龙盘 | 三水-白坭 | 天湖翠堤83座 | 别墅 | 2 | 801.42 | |
| 2019/4/11 | 恒大山水龙盘 | 三水-白坭 | 天湖翠堤85座 | 别墅 | 2 | 823.61 | |
| 2019/4/11 | 恒大山水龙盘 | 三水-白坭 | 天湖翠堤84座 | 别墅 | 2 | 801.42 | |
| 2019/4/11 | 恒大山水龙盘 | 三水-白坭 | 天湖翠堤86座 | 别墅 | 2 | 823.61 | |

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周网签量回升，但仍未达到节前水平；榜单仅前两项目破百

2019年第15周佛山市住宅近期成交走势



| | 成交套数 | 成交面积 | 成交均价 |
|------|-------|---------|----------|
| 第15周 | 2751套 | 30.59万㎡ | 14859元/㎡ |
| 环比 | +30% | +29% | +1.31% |

第15周佛山市住宅成交套数TOP10

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 成交套数 | 成交面积 | 成交均价 |
|----|----|--------|------|----------|-------|
| 1 | 南海 | 时代水岸花园 | 118 | 13048.46 | 24746 |
| 2 | 三水 | 时代倾城 | 117 | 12018.47 | 8296 |
| 3 | 顺德 | 泰禾佛山院子 | 86 | 13788.70 | 15904 |
| 4 | 禅城 | 金茂绿岛湖 | 82 | 9412.65 | — |
| 5 | 禅城 | 新鸿基珑景 | 65 | 6741.35 | 17284 |
| 6 | 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 64 | 8107.63 | 14433 |
| 7 | 南海 | 龙光玖龙湖 | 49 | 5141.63 | 12038 |
| 8 | 三水 | 汇信华府 | 47 | 4324.18 | 10902 |
| 9 | 南海 | 保利紫山 | 45 | 4854.60 | 19820 |
| 10 | 顺德 | 龙光玖龙府 | 44 | 4359.50 | 13121 |

(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】

SUCCESSFUL POWER

高明荷城双盘齐迎首开，去化过半；国华新都无启动—二手联动，去化一般

| 区域 | 板块 | 推售日期 | 项目名称 | 推售楼栋 | 推售户型 | 折后均价 (元/m ²) | 推售套数 (套) | 成交套数 (套) | 去化率 | 折扣 |
|----|----|-----------|--------|------|--------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|-----|----|
| 南海 | 大沥 | 2019-4-13 | 国华新都 | 16座 | 89-128m ² 三四房 | 17500 (毛坯) | 62 | — | — | — |
| 高明 | 荷城 | 2019-4-13 | 中南滨江国际 | 2座 | 90-128m ² 三四房 | 8000 (毛坯) | 128 | 67 | 52% | — |
| 高明 | 荷城 | 2019-4-14 | 碧桂园首座 | 1座 | 88-110m ² 三四房 | 8500-9000 (带装修) | 124 | 62 | 50% | — |
| 合计 | | | | | | | 314 | 139 | 44% | — |

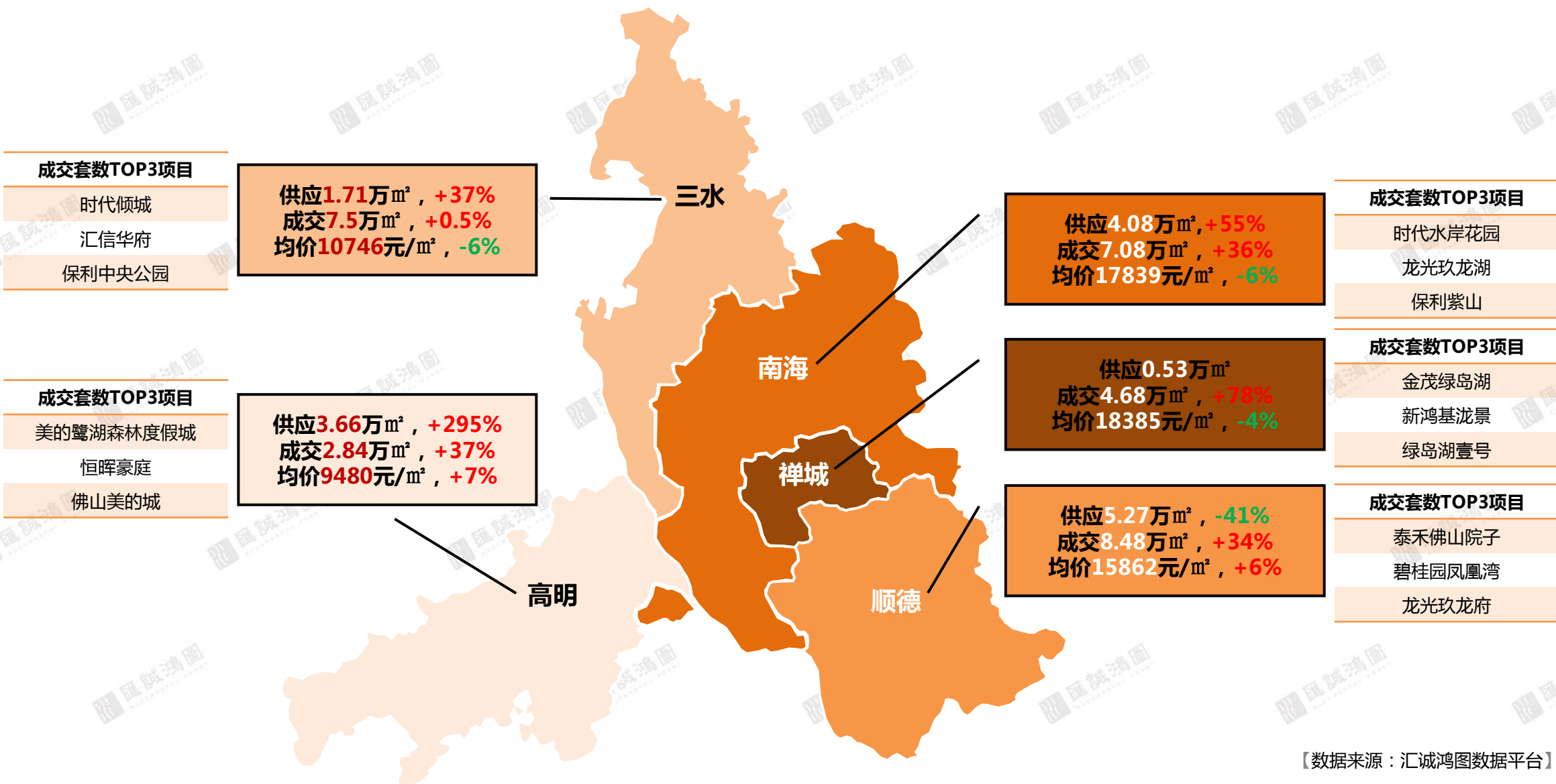


四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

仅顺德供应减少但仍为供应主力；除三水网签维稳，其他四区网签均有不同幅度上涨，其中禅城涨幅最大



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

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



保利碧桂园天汇即将加推5座，主打178m²四房，专梯专户设计

2019年第15周禅城区一手房住宅供应明细表

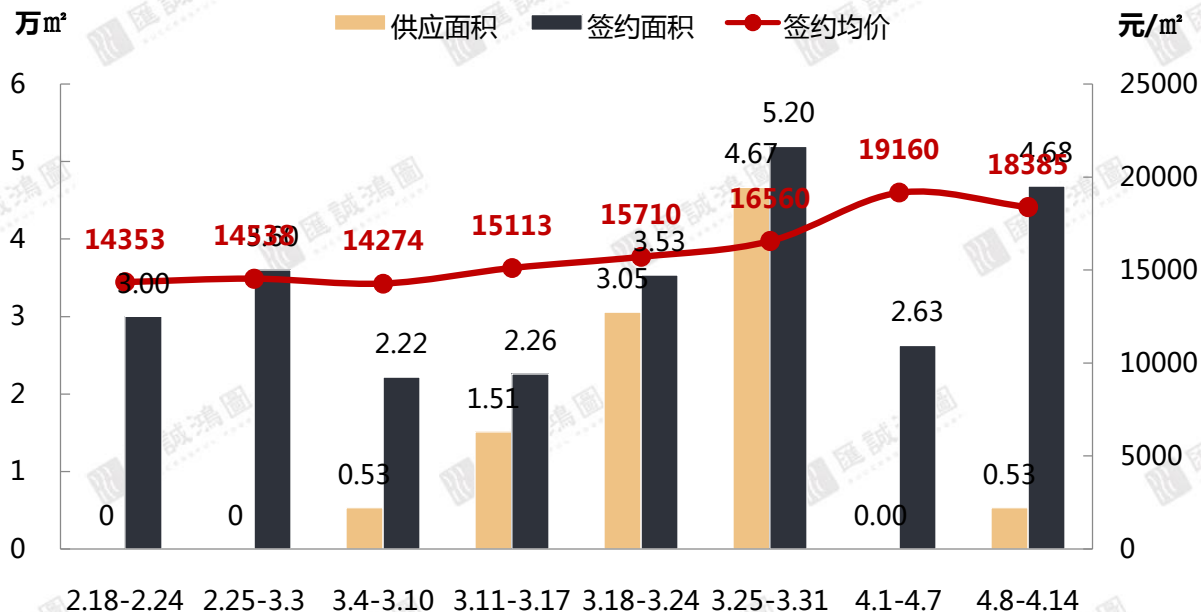
| 项目名称 | 所在栋数 | 65m ² 以下 | 65-85m ² | 85-95m ² | 95-110m ² | 110-130m ² | 130-150m ² | 150-180m ² | 180m ² 以上 | 总计 |
|---------|------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|
| 保利碧桂园天汇 | 五座 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 |
| 合计 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 |
| 占比 | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% | 0% | 100% |
| 环比 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

【区域成交市场-禅城区】

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

绿岛湖、奇槎板块网签活跃，带动整体网签量大增

2019年第15周禅城区近期成交走势



| | 套数 (套) | 面积 (万m ²) | 均价 (元/m ²) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 供应 | 30 | 0.53 | — |
| 成交 | 410 | 4.68 | 18385 |
| 成交环比 | +78% | +78% | -4% |

第15周禅城区成交套数TOP10

| 排名 | 项目名称 | 成交套数 | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|---------|------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 金茂绿岛湖 | 82 | 9412.65 | — |
| 2 | 新鸿基珑景 | 65 | 6741.35 | 17284 |
| 3 | 绿岛湖壹号 | 43 | 5796.22 | 16792 |
| 4 | 信业阳光城檀悦 | 33 | 3913.67 | 18811 |
| 5 | 世茂望德 | 24 | 2343.4 | 24694 |
| 6 | 滨江首府 | 16 | 1842.91 | 16856 |
| 7 | 世茂望樾 | 14 | 1640 | 19115 |
| 8 | 卓越浅水湾 | 13 | 1358.24 | 23100 |
| 9 | 绿城桂语兰庭 | 12 | 1650.55 | 26126 |
| 10 | 保利碧桂园天汇 | 12 | 1612.85 | 19250 |

(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】

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



仅两盘推新，均来自西樵板块，主推95-110m²产品

2019年第15周南海区一手房住宅供应明细表

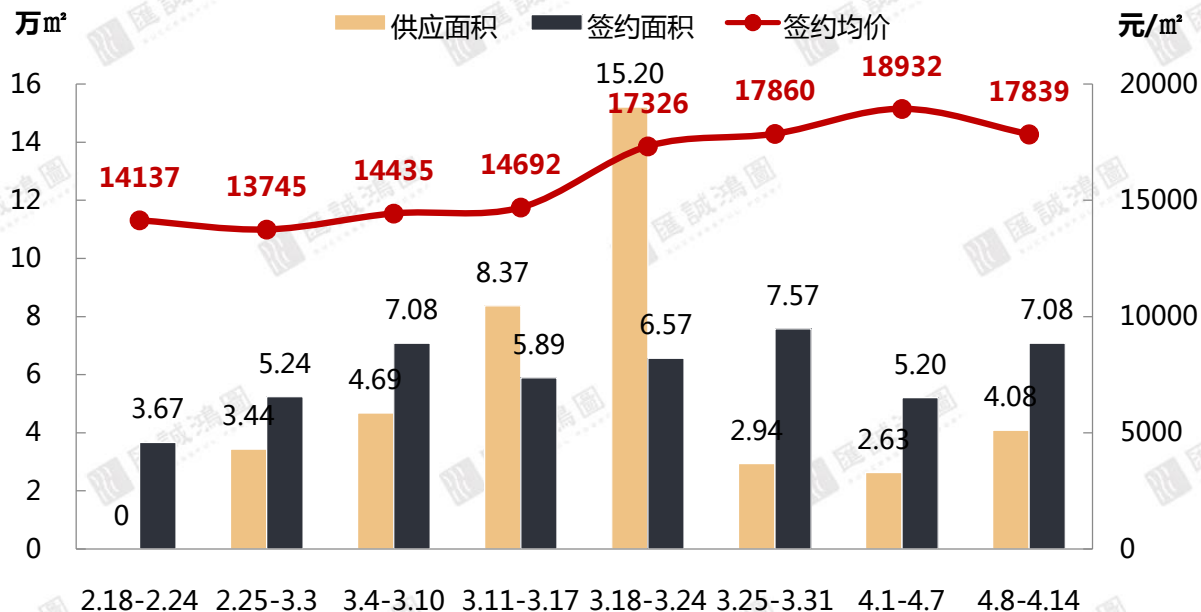
| 项目名称 | 所在栋数 | 65m ² 以下 | 65-85m ² | 85-95m ² | 95-110m ² | 110-130m ² | 130-150m ² | 150-180m ² | 180m ² 以上 | 总计 |
|--------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|
| 聚兴花园 | 67座 | 0 | 0 | 25 | 52 | 25 | 0 | 0 | 0 | 102 |
| 碧桂园翡翠湾 | 翡翠湾17座、18座 | 0 | 0 | 0 | 132 | 66 | 66 | 0 | 0 | 264 |
| 合计 | | 0 | 0 | 25 | 184 | 91 | 66 | 0 | 0 | 366 |
| 占比 | | 0% | 0% | 6.8% | 50.3% | 24.9% | 18% | 0% | 0% | 100% |
| 环比 | | — | — | -85% | — | 47% | 371% | -100% | -100% | 46% |

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

网签量升价跌；西樵丹灶项目网签活跃，拉低整体网签均价；时代水岸花园网签118套蝉联榜首

2019年第15周南海区近期成交走势



| | 套数 (套) | 面积 (万m²) | 均价 (元/m²) |
|------|--------|----------|-----------|
| 供应 | 366 | 4.08 | — |
| 成交 | 624 | 7.08 | 17839 |
| 成交环比 | +32% | +36% | -6% |

第15周南海区成交套数TOP10

| 排名 | 项目名称 | 成交套数 | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|------------|------|-----------|-------------|
| 1 | 时代水岸花园 | 118 | 13048.46 | 24746 |
| 2 | 龙光玖龙湖 | 49 | 5141.63 | 12038 |
| 3 | 保利紫山 | 45 | 4854.60 | 19820 |
| 4 | 时代领峰 | 25 | 2662.49 | 17721 |
| 5 | 西樵江滨花园锦绣龙湾 | 20 | 2665.89 | 12220 |
| 6 | 樵悦名居 | 19 | 1669.88 | 12129 |
| 7 | 海逸桃源花园 | 18 | 1800.03 | 13239 |
| 8 | 广佛新世界 | 17 | 1880.99 | 19168 |
| 9 | 金沙半岛 | 15 | 1753.47 | 19081 |
| 10 | 宏宇景裕豪园 | 14 | 1352.76 | 25912 |

(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



顺德未来城纯新入市，首推一栋97/117m²三四房；唯美臻岸华府推出24套别墅

2019年第15周顺德区一手房住宅供应明细表

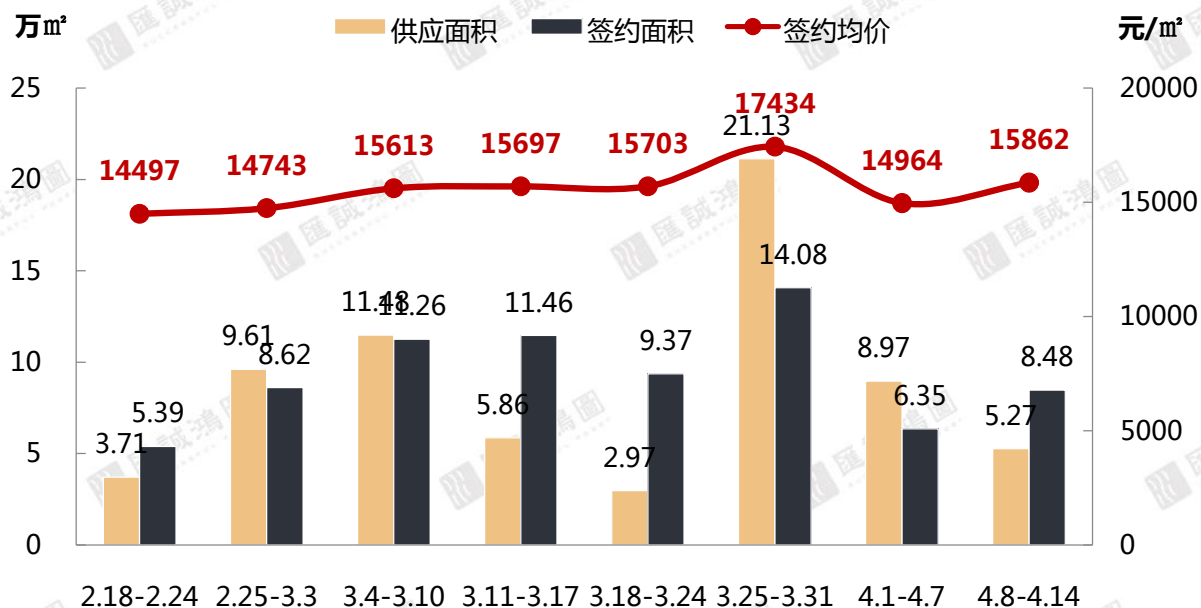
| 项目名称 | 所在栋数 | 65m ² 以下 | 65-85m ² | 85-95m ² | 95-110m ² | 110-130m ² | 130-150m ² | 150-180m ² | 180m ² 以上 | 总计 |
|--------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|
| 碧桂园凤凰湾 | 凤曦苑11栋,12栋 | 0 | 0 | 0 | 0 | 96 | 48 | 0 | 0 | 144 |
| 唯美臻岸华府 | 17座,16座,15座 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 12 |
| 唯美臻岸华府 | 14座,10座,13座 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 12 |
| 顺德未来城 | 1栋 | 0 | 0 | 0 | 116 | 58 | 0 | 0 | 0 | 174 |
| 合计 | | 0 | 0 | 0 | 116 | 154 | 48 | 0 | 24 | 342 |
| 占比 | | 0% | 0% | 0% | 33.92% | 45.03% | 14.04% | 0% | 7.02% | 100% |
| 环比 | | — | — | -100% | 76% | 806% | -73% | -100% | -71% | -35% |

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

佛山新城、陈村板块高价项目网签活跃，带动均价回升；泰禾佛山院子近期推出140-170m²洋房，网签居首

2019年第15周顺德区近期成交走势



| | 套数 (套) | 面积 (万m ²) | 均价 (元/m ²) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 供应 | 342 | 5.27 | —— |
| 成交 | 726 | 8.48 | 15862 |
| 成交环比 | +40% | +34% | +6% |

第15周顺德区成交套数TOP10

| 排名 | 项目名称 | 成交套数 | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|--------|------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 泰禾佛山院子 | 86 | 13788.70 | 15904 |
| 2 | 碧桂园凤凰湾 | 64 | 8107.63 | 14433 |
| 3 | 龙光玖龙府 | 44 | 4359.50 | 13121 |
| 4 | 康格斯花园 | 41 | 3684.60 | 14039 |
| 5 | 颐安灏景湾 | 26 | 3159.18 | 14943 |
| 6 | 保利公园里 | 26 | 2425.81 | 15398 |
| 7 | 中海新城公馆 | 22 | 2757.68 | 16203 |
| 8 | 龙光玖龙郡 | 20 | 2078.01 | 13980 |
| 9 | 美的花湾花园 | 19 | 2166.30 | 22623 |
| 10 | 时代星英御岛 | 13 | 1766.76 | 20303 |

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



南山奥园尚居纯新入市，本周首开，首推95-111m²三四房；恒大山水龙盘推出12套别墅

2019年第15周三水区一手房住宅供应明细表

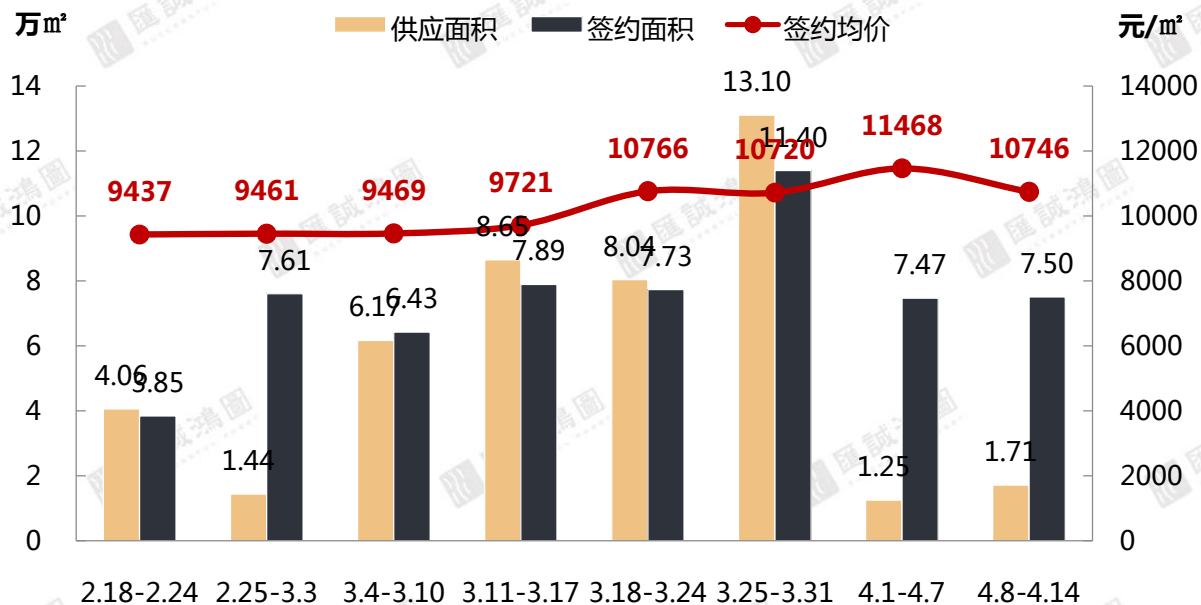
| 项目名称 | 所在栋数 | 65m ² 以下 | 65-85m ² | 85-95m ² | 95-110m ² | 110-130m ² | 130-150m ² | 150-180m ² | 180m ² 以上 | 总计 |
|--------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|
| 奥园尚居 | 5座 | 0 | 0 | 50 | 50 | 25 | 0 | 0 | 0 | 125 |
| 恒大山水龙盘 | 天湖翠堤 81座-86座 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 12 |
| 合计 | | 0 | 0 | 50 | 50 | 25 | 0 | 0 | 12 | 137 |
| 占比 | | 0% | 0% | 36.5% | 36.5% | 18.25% | 0% | 0% | 8.76% | 100% |
| 环比 | | —— | —— | -17% | —— | -58% | —— | —— | —— | 14% |

【区域成交市场-三水区】

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

网签量维稳，低价项目网签居多，拉低整体网签均价

2019年第15周三水区近期成交走势



| | 套数 (套) | 面积 (万m²) | 均价 (元/m²) |
|------|--------|----------|-----------|
| 供应 | 137 | 1.71 | —— |
| 成交 | 732 | 7.5 | 10746 |
| 成交环比 | +3% | +0.5% | -6% |

第15周三水区成交套数TOP10

| 排名 | 项目名称 | 成交套数 | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|------------|------|-----------|-------------|
| 1 | 时代倾城 | 117 | 12018.47 | 8296 |
| 2 | 汇信华府 | 47 | 4324.18 | 10902 |
| 3 | 保利中央公园 | 42 | 4404.65 | 11288 |
| 4 | 中南远洋漫悦湾 | 40 | 3966.72 | 13990 |
| 5 | 旭辉江山 | 35 | 3694.91 | 12703 |
| 6 | 恒大山水龙盘 | 31 | 2840.71 | 9841 |
| 7 | 博雅滨江花园 | 26 | 3373.39 | 9613 |
| 8 | 美的雅居乐旭辉常乐府 | 25 | 2422.10 | 13073 |
| 9 | 龙光碧桂园悦府 | 24 | 2484.15 | 10762 |
| 10 | 绿湖爱伦堡花园 | 22 | 2737.22 | 10435 |

(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】

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

本周供应以大户型产品为主：富星半岛推出124-168m²洋房；美的鹭湖推出112套131-265m²别墅

2019年第15周高明区一手房住宅供应明细表

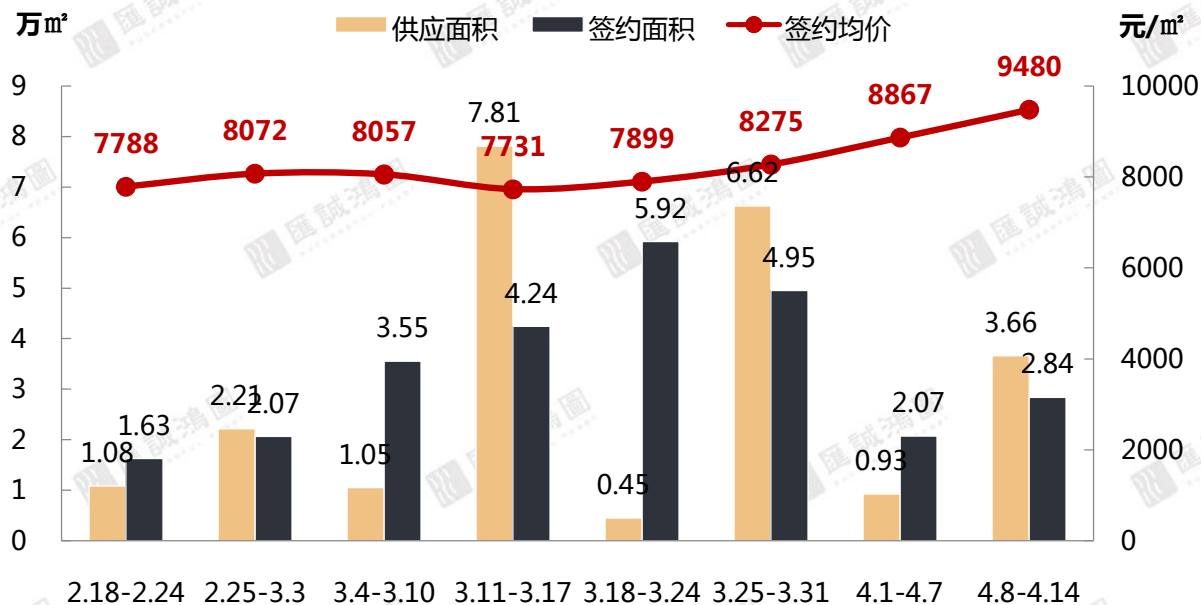
| 项目名称 | 所在栋数 | 65m ² 以下 | 65-85m ² | 85-95m ² | 95-110m ² | 110-130m ² | 130-150m ² | 150-180m ² | 180m ² 以上 | 总计 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| 富星半岛 | 18座 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 18 | 0 | 58 |
| 富星半岛 | 20座 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 | 40 | 0 | 0 | 76 |
| 美的鹭湖森林度假城 | 湖山鹭语一街、十一街、二十街~二十三街 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 94 | 0 | 18 | 112 |
| 合计 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 | 174 | 18 | 18 | 246 |
| 占比 | | 0% | 0% | 0% | 0% | 14.63% | 70.73% | 7.32% | 7.32% | 100% |
| 环比 | | — | — | — | -100% | 0% | 412% | — | — | 242% |

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

美的鹭湖别墅、保利玥府等高价项目网签积极，带动网签均价上涨；碧桂园首座本周首次开盘，主推88-110m²三四房，去化5成

2019年第15周高明区近期成交走势



| | 套数 (套) | 面积 (万m ²) | 均价 (元/m ²) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 供应 | 246 | 3.66 | — |
| 成交 | 259 | 2.84 | 9480 |
| 成交环比 | +38% | +37% | +7% |

第15周高明区成交套数TOP10

| 排名 | 项目名称 | 成交套数 | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|-----------|------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 美的鹭湖森林度假城 | 43 | 4678.58 | 12180 |
| 2 | 恒晖豪庭 | 21 | 2248.76 | 8162 |
| 3 | 佛山美的城 | 19 | 2244.86 | 8399 |
| 4 | 碧桂园首座 | 17 | 1681.99 | — |
| 5 | 龙光金辉优步学府 | 16 | 1641.99 | 8531 |
| 6 | 保利玥府 | 15 | 1883.67 | 12480 |
| 7 | 君御海城 | 14 | 1901.04 | 9730 |
| 8 | 欧浦花城 | 14 | 1448.05 | 6018 |
| 9 | 荷城碧桂园 | 11 | 1157.80 | 8874 |
| 10 | 金科集美天辰湾 | 9 | 923.80 | 7987 |

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第15周市场总结

结语

第15周，仅顺德大良推出一宗商住地，位于德胜河旁，地块靠近顺德区政府，周边配套齐全，地块素质较好，且今年以来大良片区利好不断，预期将吸引多家房企争夺。成交方面，本周无商住商服类土地成交。

第15周，供应回升，仅顺德供应减少但仍保持供应主力位置；整体网签量价齐升，但网签量未达节前水平。本周有三项目开盘，其中两盘为高明新盘，首次开盘，去化过半；随着五一节点将至，预计下半月陆续进入项目推新集中期。



附件



◆ 《2019年新型城镇化建设重点任务》发布 大城市落户政策进一步放宽

4月8日，国家发展改革委官网发布了《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知。

通知指出：要继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，

城区常住人口100万—300万的Ⅱ型大城市要全面取消落户限制；

城区常住人口300万—500万的Ⅰ型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制；

超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

文件提到，**允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户**。公共户口又称集体户口，是户籍关系挂靠在某一个集体户头上的居民户口。“公共户”没有户口簿，有需要使用时，可拿身份证前往户口所在地派出所开具户籍证明。

文件提出，推进常住人口基本公共服务全覆盖。**确保有意愿的未落户常住人口全部持有居住证，鼓励各地区逐步扩大居住证附加的公共服务和便利项目。**

教育方面：2019年底所有义务教育学校达到基本办学条件“20条底线”要求，在随迁子女较多城市加大教育资源供给，实现公办学校普遍向随迁子女开放，完善随迁子女在流入地参加高考的政策。

医疗方面：全面推进建立统一的城乡居民医保制度，提高跨省异地就医住院费用线上结算率，推进远程医疗和社区医院高质量发展。

社保方面：扩大城乡居民养老保险参保范围，各地区要全面建立城乡居民基本养老保险待遇确定和基础养老金正常调整机制。

住房方面：持续深化利用集体建设用地建设租赁住房试点，扩大公租房和住房公积金制度向常住人口覆盖范围。

专栏6 全省城镇规模等级结构（2020年）

| 城市等级 | 规模等级 (万人) | 城市数量 (个) | 城市名称 |
|------|--------------|-------------|---|
| 超大城市 | ≥1000 | 2 | 广州、深圳 |
| 特大城市 | 500-1000 | 2 | 佛山、东莞 |
| 大城市 | 100-500 | 11 | 中山、惠州、珠海、江门、汕头、湛江、茂名、韶关、清远、揭阳、肇庆 |
| 中等城市 | 50-100 | 7 | 潮州、汕尾、阳江、梅州、河源、云浮、普宁 |
| 小城市 | ≤50 | 56 | 开平、四会、台山、恩平、鹤山、惠东、陆丰、海丰、饶平、阳春、高州、廉江、雷州、吴川、信宜、化州、遂溪、罗定、兴宁、龙川、英德、怀集、佛冈、博罗、陆河、惠来、揭西、南澳、徐闻、阳西、连州、南雄、乐昌、始兴、仁化、翁源、乳源、新丰、广宁、封开、德庆、丰顺、大埔、五华、平远、蕉岭、紫金、和平、连平、东源、龙门、阳山、连山、连南、新兴、郁南 |

【政策要闻】

SUCCESSFUL POWER



◆佛山公积金出新政：个人最高贷50万，超144平住宅也可贷，5月起执行

4月10日，佛山市住房公积金管理中心发布一则调整住房公积金抵押贷款政策的通知，在于2006年2月制定并实施《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》的基础上，主要做了以下三项内容的调整：

原规定

- 住房公积金最高可贷额设定两个档次，分别是累计缴存住房公积金满一年的最高可贷30万元/人、累计缴存满两年的最高可贷40万元/人
- 根据住房公积金制度现时仅限于帮助职工购买普通住宅的政策，以及国家和广东省对普通住宅面积确定为144平方米以下的规定，原我市住房公积金贷款办法对**超过144平方米的住宅不予发放贷款**
- 2010年国家为调控房地产市场，对“炒房”现象作了各种限制，其中住建部以建金[2010]179号规定，“**停止向购买第三套及以上住房的职工发放贷款**”



调整为

- **现增设一个档次，最高调整至50万/人**：累计缴存住房公积金满三年的最高可贷50万元/人
- **不限制超过144m²贷款**：建筑面积超过144平方米的普通住宅，只核定144平方米以内部分的房款计算可贷款额，超过的部分由购买人自行解决，这意味着**可通过组合贷解决超过144平方米的住宅贷款问题**
- **认定2次公积金贷款**：职工只能申请两次住房公积金贷款，这意味着**可以使用公积金在佛山非限购区购买第三套房**



◆南海：新建小区需配社区用房少于600平方米不予验收

近日，《佛山市南海区城乡社区配套公共服务用房建设和管理实施办法（试行）》（简称《办法》）正式出台，进一步规范南海城乡社区配套公共服务用房的规划、建设、验收、移交、使用和管理，提升城乡社区治理和服务水平。

《办法》作了针对性要求：城乡社区配套公共服务用房，要与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用，如果建设项目需分期完成，城乡社区配套公共服务用房原则上应按开发建设总量进行统一规划，安排在首期建设和交付使用。

《办法》对配建公共服务用房的面积提出了要求，新建住宅（含商住用地内兼容住宅）项目配建的建筑面积原则上**不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低应不小于600平方米，最高可不超过2500平方米**。同时，社区用房作为公共配套设施，不能列入住宅物业的可售建筑面积和建筑分摊面积。公共服务用房应为独立成套的单体空间，交通便利、空间宽敞、设施完善。



◆狮山大浩湖片区控规出炉：新增4宗宅地+规划两条地铁穿过

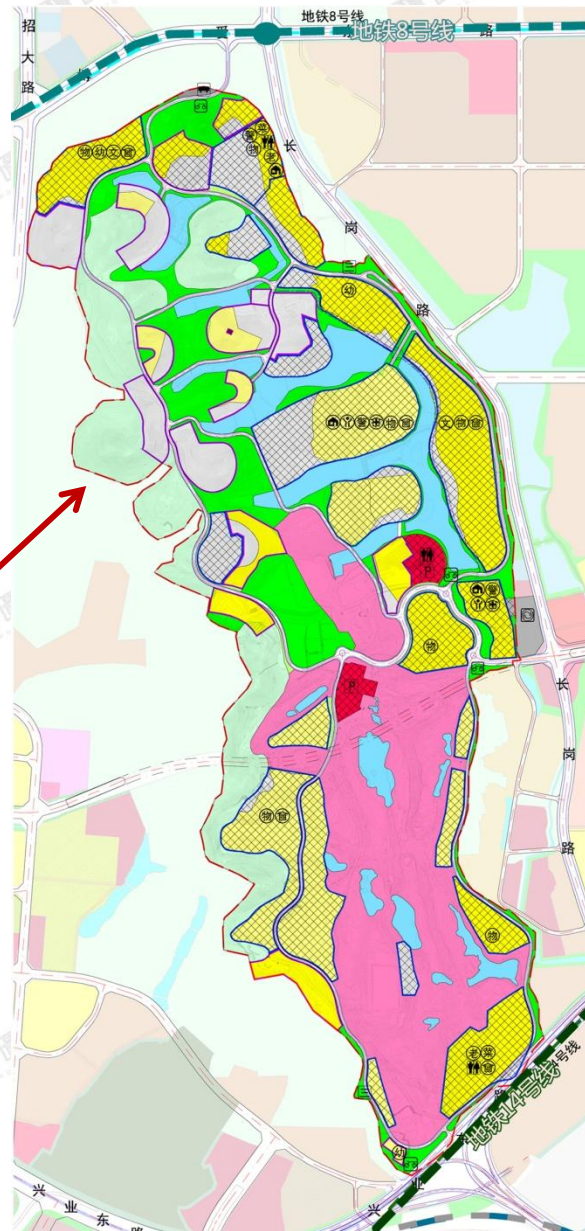
4月10日，佛山市自然资源局发布了狮山大浩湖片区最新控规批后。

规划范围：规划区位于大沥镇与狮山镇交界，大浩湖度假区东部、长虹工业园西南侧、虹岭大道以西、兴业大道以北，规划面积约301.89公顷。

发展目标：以高尚居住为重点，以景观生态为优势的国际化生态休闲宜居型社区。

发展规模：现状已建在建地块可容纳人口2.3万人，新增居住地块可容纳人口0.3万人，规划共可容纳人口2.6万人。

从控规图可见，大浩湖片区主要由广佛新世界的组团环绕，还将新增4宗宅地。从示意图显示来看，片区未来南北两面分别规划佛山地铁14号线和地铁8号线途经，此外，控规显示，未来规划区将规划一条下穿道路横穿佛山高尔夫球会，连通科技东路和广佛新干线。





◆北滘碧江站TOD周边规划批前公布

4月11日，佛山政府网站发布了《佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目——碧江站》的批前公布。

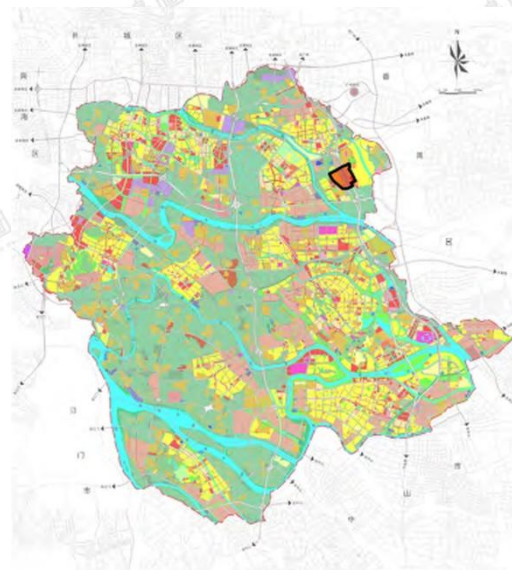
规划范围：规划区所在的北滘镇地处珠江三角洲中部，规划区位于佛山市中心组团和大良-容桂伦教组团之间，广佛城市东西发展轴上。规划范围由坤洲工业大道、南平路、鸭粉大道、广珠城际围合区域，用地面积约245.3公顷。

功能定位：北滘镇东部的特色产业组团，集总部、设计研发、先进制造、居住生活和特色岭南水乡于一体的综合片区。

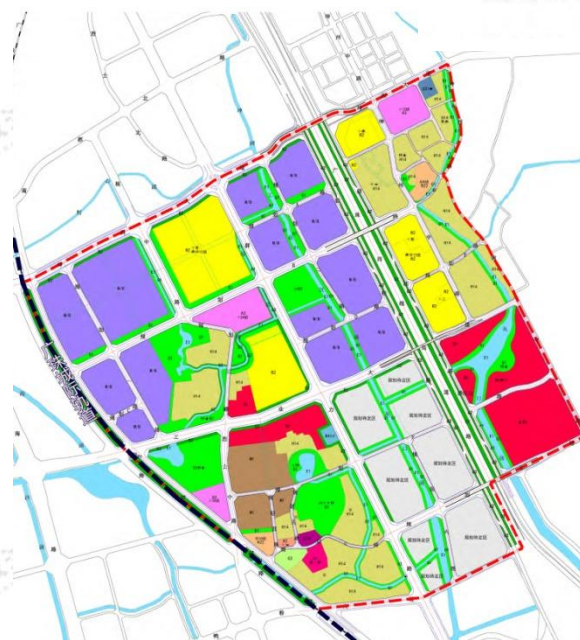
发展目标：发挥龙头企业总部的产业带动作用，建设围绕住宅为核心的设计、研发、展览以及智能家居、新材料等特色产业；改造现有家具、机械和印刷物流制造业，提升技术水平和土地使用效率；建设高品质的生活居住区，保留传统特色的岭南水乡村庄。

发展规模：片区新增居住人口约为2.5万人。规划区总用地面积245.3公顷，建设用地规模为215.29公顷，总建筑面积约为340万m²。

从规划图来看，此次规划范围毗邻广珠城际轨道，片区内以工业和村庄用地为主，按照规划，片区未来还将新增至少5宗宅地和2所小学。



在顺德区位置



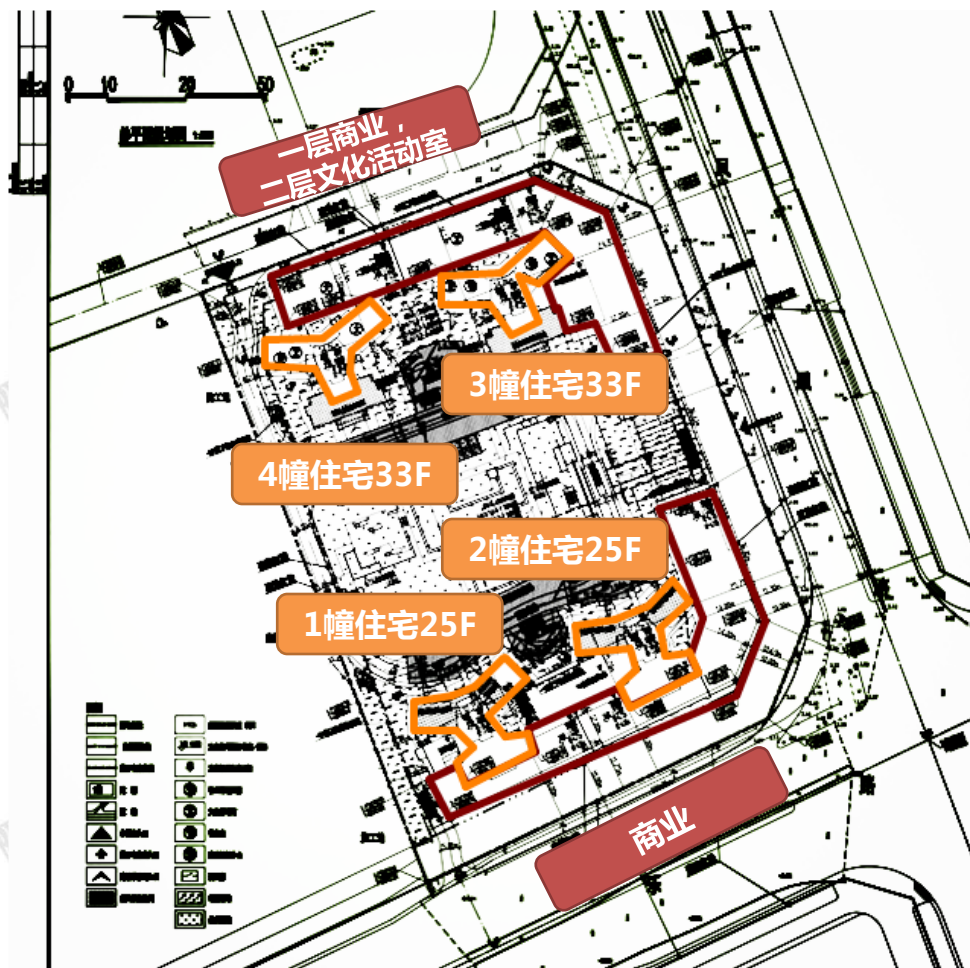


◆力高佛山首个项目规划出炉 备案名力高君熙华府

4月11日，高明政府发布《关于力高君熙华府总平面规划方案和建设用地规划许可批前公示的通告》，

力高君熙华府总占地面积17427.96m²，总计容建筑面积52283.88m²，其中住宅计容建面48315.27m²，商业计容建面3128.44m²。整个小区总计规划住宅**440户**，预计可容纳1540人。

从规划图来看，该项目将由4栋住宅组成，其中南侧的1、2座楼高25层，北侧的3、4座楼高33层。小区内除西侧外均规划有沿街商业，大门设于凤凰路一侧。





◆南海2019供地表出炉

4月8日，南海政府公布了2019年南海区国有建设用地供应计划。

计划中显示，2019年南海区计划供应土地共计98宗，其中包括住宅用地(33宗)、商服用地(17宗)、工业用地(29宗)、公共管理与公共服务用地(7宗)、交通运输用地(12宗)。

从各镇街的供地情况来看，以**桂城**商住用地的供地量最大，**达12宗**，包括住宅用地7宗，商服用地5宗，总推地面积约75.74万m²，具体包括**三山新城**和**金融高新区**等多个重点板块。

而狮山和大沥则分别以超30万m²的供地规模紧随其后，狮山的核心供地板块集中在**佛山西站**和**博爱湖板块**，大沥则主要集中在**大沥全球创客小镇**范围。西樵主要供应板块在**听音湖片区**。

| 街镇 | 宗数 | 土地面积（公顷） |
|-----------|-----------|--------------|
| 桂城 | 12 | 75.74 |
| 大沥 | 7 | 32.24 |
| 里水 | 5 | 26.75 |
| 狮山 | 12 | 37.08 |
| 西樵 | 8 | 16.1 |
| 九江 | 4 | 13.61 |
| 丹灶 | 2 | 7.99 |



◆ 禅城2019供地表出炉

4月10日下午，佛山市自然资源局禅城分局公布了2019年禅城国有建设用地供应计划。

计划中显示，2019年禅城区计划供应土地共计62宗，其中包括住宅用地(16宗)、商服用地(6宗)、工矿仓储用地(1宗)，交通运输用地(28宗)、水域及水利设施用地(11宗)。其中，计划供应的住宅用地位于祖庙、张槎、石湾和南庄这4个镇街，合计近72万m²。

| 土地用途 | 序号 | 宗地位置 | 所属镇街 | 土地面积 (公顷) | 换算亩数 | 拟供地时间 | 拟供地方式 |
|------|----|----------------|-------|-----------|--------|-----------------------|-------|
| 住宅用地 | 1 | 佛罗路南侧、滨河路北侧 | 祖庙 | 5.20 | 78 | 2019年第二季第 | 出让 |
| | 2 | 卫国东路南侧地块 | 祖庙 | 2.13 | 32 | 2019年第三季度 | 出让 |
| | 3 | 工业路南侧、河滨路西侧 | 祖庙 | 11.00 | 165 | 2019年第三季度 | 出让 |
| | 4 | 工业路北侧、河滨路西侧 | 祖庙 | 7.66 | 114.87 | 2019年第三季度 | 出让 |
| | 5 | 文昌路北侧、汾江桥东侧 | 祖庙 | 1.46 | 21.97 | 2019年第三季第 | 出让 |
| | 6 | 东平路北侧、桂澜路西侧 | 石湾 | 2.62 | 39.25 | 2019年第三季度 | 出让 |
| | 7 | 东平路北侧、华远东路西侧 | 石湾 | 1.01 | 15.16 | 2019年第四季度 | 出让 |
| | 8 | 东平路北侧、佛陈桥东侧 | 石湾 | 1.92 | 28.76 | 2019年第四季度 | 出让 |
| | 9 | 季华二路南侧、禅西大道西侧 | 张槎 | 8.29 | 124.4 | 2019年第三季度 | 出让 |
| | 10 | 凤凰路西侧 | 张槎 | 4.81 | 72.22 | 2019年第三季度 | 出让 |
| | 11 | 南庄大道南侧、规划纵二路东侧 | 南庄 | 2.90 | 43.45 | 2019年第一季度 | 出让 |
| | 12 | 佛山一环西侧、季华西路北侧 | 南庄 | 4.05 | 60.69 | 2019年第一季度 | 出让 |
| | 13 | 紫洞路东侧、湖涌TOD北侧 | 南庄 | 11.06 | 165.97 | 2019年第四季度 | 出让 |
| | 14 | 南庄镇罗南村龙湾路以南 | 南庄 | 3.95 | 59.23 | 2019年第四季度 | 出让 |
| | 15 | 南站大道中80号 | 南庄 | 2.30 | 34.54 | 2019年第四季度 | 出让 |
| | 16 | 江海路E地块 | 张槎 | 1.63 | 24.45 | 2019年，暂不定季度，以项目实际需要为准 | 划拨 |
| 小计 | | | 71.99 | 1079.96 | | | |

特别声明：

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

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、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：

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

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：张小姐 13431686441



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品