佛山市房地产市场周报
第46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46周市场概述

- **土地市场：**

第46周，土地市场淡静，仅一宗南海三山新城商服地挂牌，无地块成交。

- **住宅市场：**

第46周，合计23个项目供应3994套住宅；

第46周，整体网签量价齐升；

第46周，碧桂园凤凰湾网签167套居首。

一、市场资讯

【市场资讯】

佛山维稳房地产市场秩序——商办禁改公寓，共有产权试点；禅城明确旧改指引，顺德新城、奇槎等片区深化策略，城市更新不断深入；市区两级统筹人才评定，城市竞争力增强

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	政策细则	2019/11/16	央行：坚决不搞“大水漫灌”，不将房地产作为短期刺激经济的手段
		2019/11/18	佛山市住建局：商办项目禁止改公寓
		2019/11/18	禅城出台九条旧改操作指引：明确“进退”机制推动城市更新
		2019/11/11	佛山是广东5个共有产权住房建设的试点之一
	人才引进	2019/11/13	佛山全市将发出约95万张优粤佛山卡，持卡人可享受全市各区人才礼遇
规划	片区	2019/11/14	顺德新城“金凤凰”起飞，城市中轴线改造项目基本完工
		2019/11/15	大沥奇槎将发展TOD策略
		2019/11/15	禅城有望诞生首个高铁枢纽
		2019/11/18	顺德容桂提前完成全年村改任务：已清拆3130亩、复垦复绿600亩

资讯详情见附件

二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

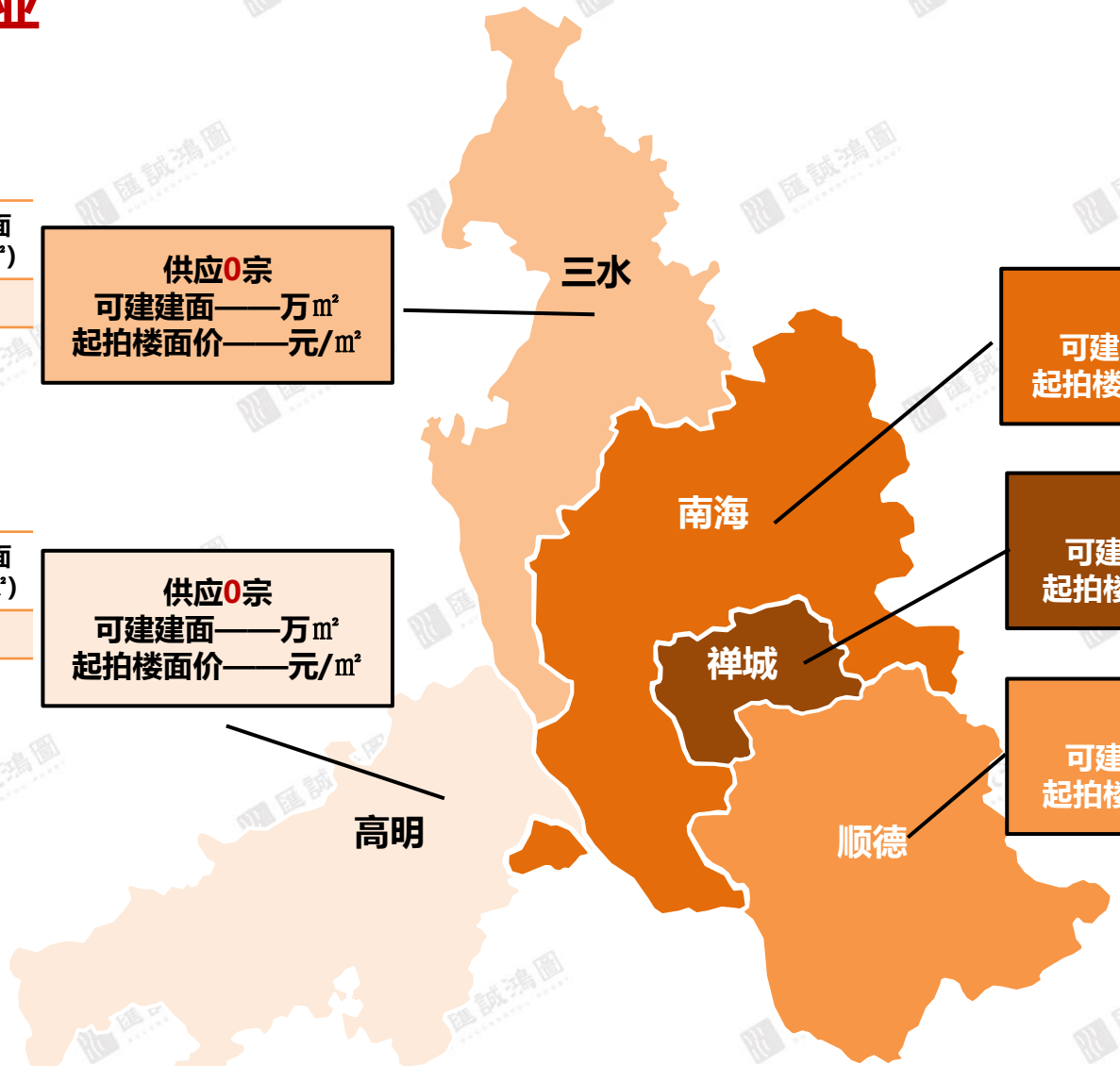
本周仅一宗商服地出让，位于南海三山新城，须同时承租占地约3.67万方集体建设用地，还须引进澳门元素产业

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0宗
可建建面4.95万㎡
起拍楼面价2345元/㎡

地块名称	可建建面(万㎡)	起拍楼面价(元/㎡)
三山新城商服地	4.95	2345

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/㎡)
——	——	——

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46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
三水	云东海	2019/11/14	TD2019(SS)WG0036	三水区云东海街道塱涡南路以南、创业三路以东地块	工业	2.43	7.28	2190	301	2019/12/18
高明	荷城	2019/11/14	TD2019(GM)WG0035	高明区沧江工业园兴民路以西、惠福路以北	工业	0.48	1.43	286	200	2019/12/18
高明	荷城	2019/11/14	TD2019(GM)WG0036	高明区荷城街道海华路以西、丽北路以北	工业	2.11	6.34	1265	199	2019/12/18
南海	桂城	2019/11/16	TD2019(NH)WG0029	南海区桂城街道三山渡口地段	商服	1.24	4.95	11604	2345	2019/12/16
				南海区桂城街道三山新城谊滨路以北、三山渡口东北侧环岛路以西地段		3.67	7.35	——		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

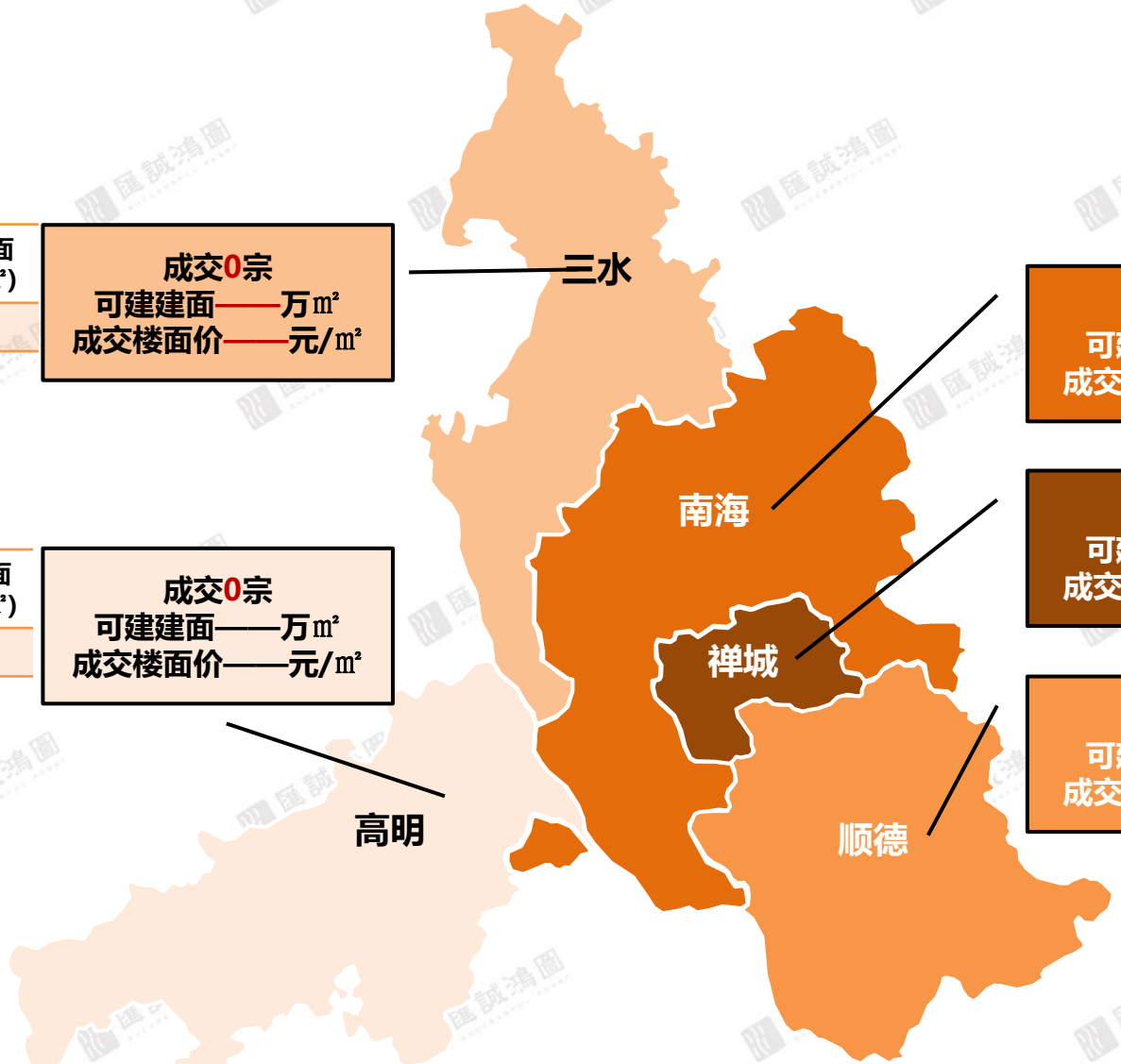
本周无地块成交

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/㎡



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】

【土地成交市场】

2019年第46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
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

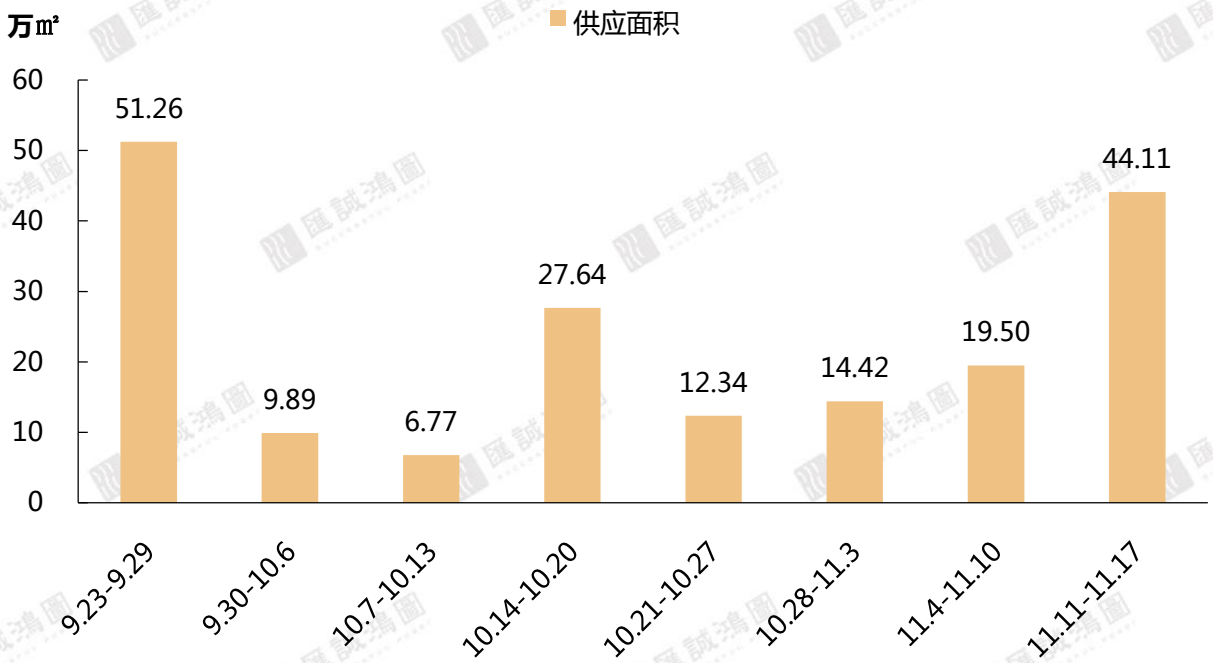
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

供应放量，环比涨幅超125%；南海供应超千套跃居首位

2019年第46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46周	23个	3994套	44.11万㎡
环比	+92%	+128%	+126%

第46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	顺德	龙光玖龙郡	423	40305.85
2	三水	时代云图	372	37995.77
3	禅城	朝安金茂悦	365	40344.18
4	南海	保利茉莉公馆	352	40721.28
5	三水	碧桂园翡翠山	346	40628.07
6	南海	新城璟城	256	32683.54
7	顺德	保利天寰	182	20632.28
8	禅城	金地海逸悦江	153	14842.7
9	南海	龙光天曜	145	14568.44
10	南海	弘阳时光天樾	136	15243.56

（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46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	34	0	366	137	61	0	0	598	15%	——
南海	0	0	180	422	480	180	0	9	1271	32%	228%
顺德	0	0	494	238	232	0	0	0	964	24%	35%
三水	0	0	404	156	346	60	0	0	966	24%	655%
高明	0	13	13	0	92	0	0	77	195	5%	-63%
总计	0	47	1091	1182	1287	301	0	86	3994	100%	128%
占比	0%	1%	27%	30%	32%	8%	0%	2%	100%		
环比	——	-18%	405%	75%	121%	312%	——	——	128%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第46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/㎡)
2019/11/12	金地海逸悦江	禅城	七座	住宅	85	7772.74	14351
2019/11/11	金地海逸悦江	禅城	八座	住宅	68	7069.96	14716
2019/11/12	**朝安金茂悦**	**禅城**	**六座,七座**	**住宅**	**365**	**40344.18**	
2019/11/14	滨江首府	禅城	一座	住宅	80	9519.6	
2019/11/13	时代天韵	南海	8-1栋,8-2栋	住宅	104	12265.44	27618
2019/11/14	誉江华府	南海	誉海半岛10-16座	别墅	14	3105.82	
2019/11/15	保利茉莉公馆	南海	6座	住宅	128	13870.08	
2019/11/15	保利茉莉公馆	南海	4座	住宅	96	13036.48	
2019/11/15	保利茉莉公馆	南海	5座	住宅	128	13814.72	
2019/11/15	海逸桃花源记	南海	36栋	住宅	124	12457.04	
2019/11/15	新城璟城	南海	23号楼,24号楼	住宅	256	32683.54	15167
2019/11/15	弘阳时光天樾	南海	4栋	住宅	136	15243.56	15117
2019/11/15	龙光天曜	南海	1栋	住宅	145	14568.44	25789

注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

SUCCESSFUL POWER

2019年第46周佛山房地产市场住宅供应一览表

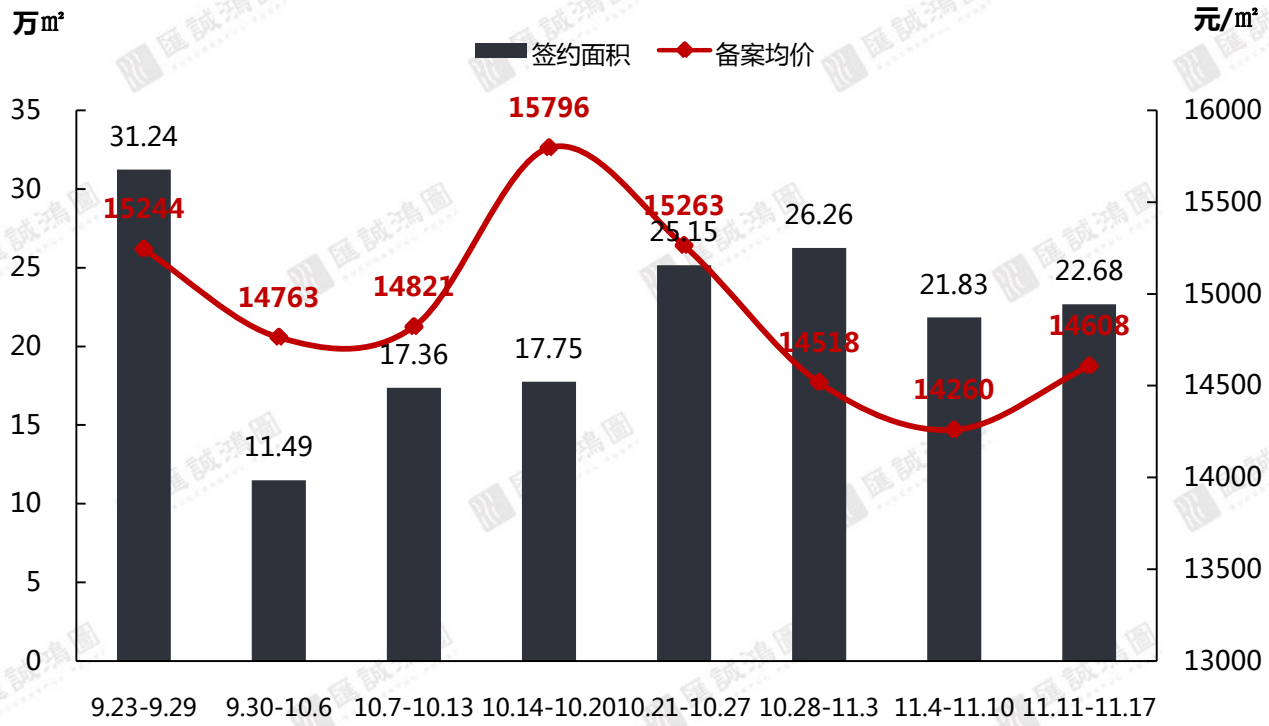
时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		
					套数	面积(㎡)	备案价(元/㎡)
2019/11/11	中铁建领秀公馆	顺德	14栋	住宅	116	12261.49	
2019/11/12	电建地产·洺悦半岛	顺德	13座	住宅	111	12863.7	18993
2019/11/14	碧桂园凤凰湾	顺德	凤雅苑4栋	住宅	132	11739.36	10094
2019/11/15	保利天寰	顺德	4座	住宅	182	20632.28	
2019/11/15	龙光玖龙郡	顺德	（二期）玖里3栋,3栋1座,3栋2座	住宅	162	14798.3	
2019/11/15	龙光玖龙郡	顺德	1栋,2栋	住宅	261	25507.55	
2019/11/13	佛山鑫苑城	高明	D区17座、18座	住宅	64	8184.32	
2019/11/14	美的明湖花园	高明	2-12号楼	别墅	77	16463.82	
2019/11/14	智信公馆	高明	2座	住宅	54	5329.5	
2019/11/13	碧桂园翡翠山	三水	六区6座	住宅	158	15950.77	9386
2019/11/13	碧桂园翡翠山	三水	六区3座	住宅	188	24677.3	8876
2019/11/13	观景豪园	三水	13座	住宅	120	12378.3	10717
2019/11/13	时代云图	三水	2座	住宅	186	18984.4	
2019/11/13	时代云图	三水	1座	住宅	186	19011.37	
2019/11/15	远洋华远天骄	三水	10座	住宅	128	13409.28	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅成交市场】

网签量价齐升，非限购区主力，三水7项目上榜

2019年第46周佛山市住宅近期网签走势



	签约套数	签约面积	备案均价
第46周	2029套	22.68万㎡	14608元/㎡
环比	+3.8%	3.9%	+2.4%

第46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	167	17940.083	12676
2	三水	恒大郦湖城	118	11442.02	9415
3	三水	新城招商誉府	58	6078.7	13004
4	三水	旭辉江山	58	5612.74	13113
5	三水	时代云图	55	5342.79	7436
6	禅城	信业阳光城檀悦	54	6431.78	17967
7	三水	恒大山水龙盘	35	4463.19	11933
8	三水	恒大御澜庭	34	3574.90	10114
9	三水	恒大云东海花园	32	3488.10	9461
10	高明	恒大山湖郡	28	4074.32	7723

（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6盘均采用自然推售，备受关注的朝安金茂悦低调首开，价格与周边项目相当，整体去化一般；狮山两盘齐推，保利茉莉公馆推售4座楼王去化表现不俗，海逸桃花源记因周边环境一般及园林景观单调，难实现批量去化；保利天寰引入渠道加快推货速度，电建洺悦半岛定价较高难受青睐；三水远洋华远天骄毛坯推售去化近两成

2019年第46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	祖庙	朝安金茂悦	6#、7#	99/125/136㎡ 2梯6户	2019-11-16	22000-28000元/㎡（带装修）	365	54	15%（自然推售）	权登减1万，冻结98折，准签99折，首推99折，一次性额外99折	禅城65%，桂城30%，佛山其他5%
南海	狮山	保利茉莉公馆	4座	117-147㎡ 2梯3户	2019-11-15	16400元/㎡（带装修）	96	——	——（自然推售）	预选98折*认购98折*促销98*团购99折*一次性98折/商业按揭99折	——
南海	狮山	海逸桃花源记	36座	91-116㎡	2019-11-15	12000元/㎡（毛坯）	124	12	10%（自然推售）	——	——
顺德	佛山新城	保利天寰	4座奇数层	124/126/144㎡	2019-11-16	18300元/㎡（带装修）	88	——	——（自然推售）	——	——
顺德	勒流	电建·洺悦半岛	13栋	104/126㎡ 2梯4户	2019-11-16	15300-16300元/㎡（带装修）	124	——	——（自然推售）	98折*99折*99折*准签97折	勒流50%、龙江50%
三水	三水新城	远洋华远天骄	10#01单位	89㎡	2019-11-16	10500元/㎡（毛坯）	32	6	19%（自然推售）	——	——
				合计			829	108	13%	——	——

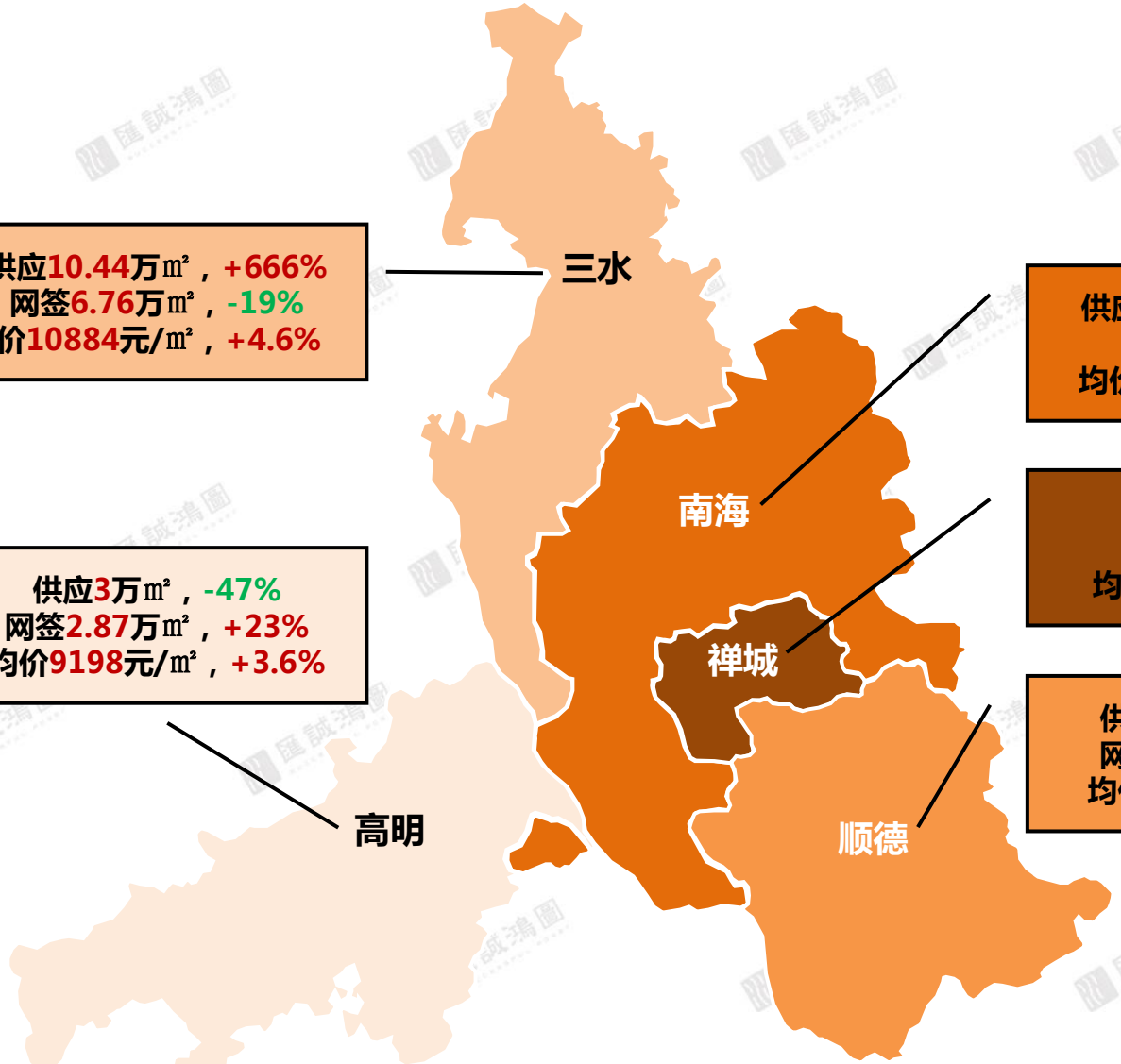
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

五区均有供应，除高明供应减少外，其他四区均增加；禅城、顺德、高明网签增加，其中顺德涨幅最大，主要是碧桂园凤凰湾网签翻倍拉升整体网签量



三水

供应10.44万㎡，+666%
网签6.76万㎡，-19%
均价10884元/㎡，+4.6%

网签套数TOP3项目
恒大郦湖城
新城招商誉府
旭辉江山

南海

供应14.43万㎡，+260%
网签5万㎡，-9%
均价17475元/㎡，-7.4%

网签套数TOP3项目
龙光玖龙湖
恒大悦府
时代水岸花园

禅城

供应6.47万㎡，
网签2万㎡，+39%
均价20394元/㎡，-2%

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9.78万㎡，+15%
网签6.04万㎡，+43%
均价17063元/㎡，+2%

网签套数TOP3项目
碧桂园凤凰湾
保利碧桂园悦公馆
华侨城天鹅堡

高明

供应3万㎡，-47%
网签2.87万㎡，+23%
均价9198元/㎡，+3.6%

网签套数TOP3项目
恒大山湖郡
美的鹭湖森林度假城
誉基誉憬湾

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

本周三盘供应，以95-110㎡产品为主；朝安金茂悦首次领证，首推99-136㎡三四房

2019年第46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
金地海逸悦江	七座	0	34	0	51	0	0	0	0	85
金地海逸悦江	八座	0	0	0	51	17	0	0	0	68
朝安金茂悦	**六座,七座**	**0**	**0**	**0**	**244**	**60**	**61**	**0**	**0**	**365**
滨江首府	一座	0	0	0	20	60	0	0	0	80
合计		**0**	**34**	**0**	**366**	**137**	**61**	**0**	**0**	**598**
占比		**0%**	**5.7%**	**0%**	**61.2%**	**22.9%**	**10.2%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		——	——	——	——	——	——	——	——	——

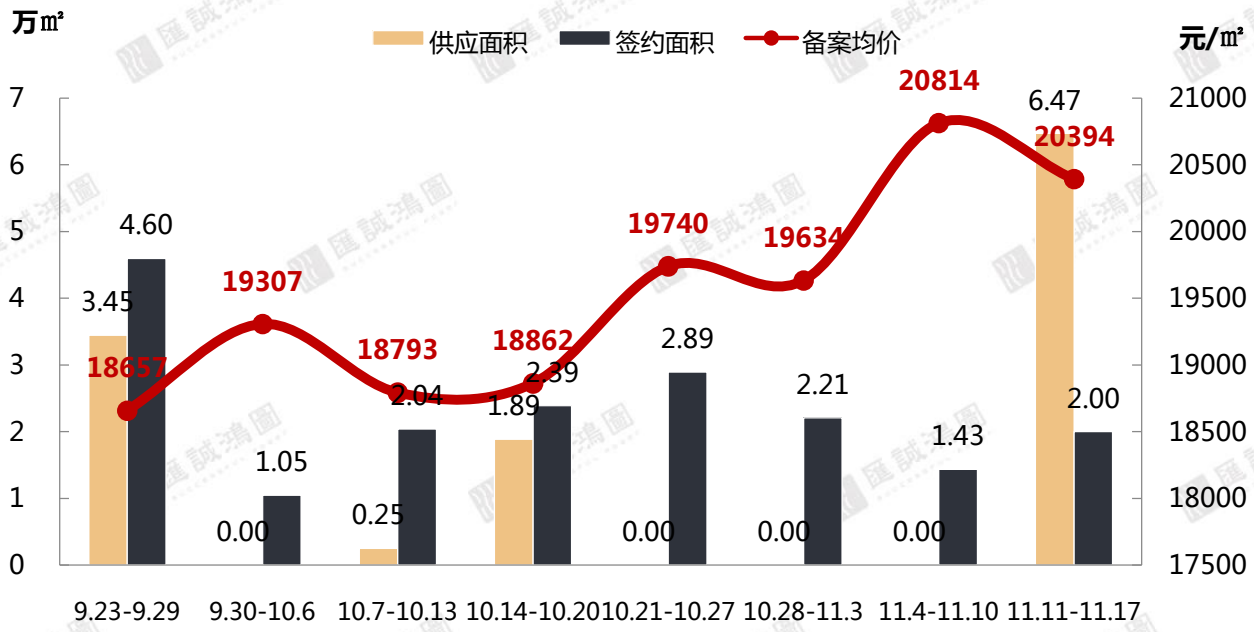
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

打破“零供应”，供应激增，为近两月周度新高；网签量升价跌；檀悦网签显著增加，其他项目网签较稳定

2019年第46周禅城区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	598	6.47	——
网签	162	2	20394
网签环比	+45%	+39%	-2%

第46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	54	6431.78	17967
2	金茂绿岛湖	16	2517.75	17617
3	新鸿基泷景	14	1823.48	19443
4	新福港鼎峰	11	1569.93	21307
5	滨江首府	7	739.77	19368
6	保利翡翠公馆	6	820.74	16373
7	普君新城	6	657.12	28203
8	龙光天阙	6	616.55	24107
9	绿城桂语兰庭	5	675.96	32615
10	文华郦苑	5	552.82	22507

（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】

本周八盘供应，以95-130㎡产品为主；涵盖桂城、大沥、狮山、西樵、九江等区域，其中狮山主力供应

2019年第46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	8-1栋,8-2栋	0	0	0	52	0	52	0	0	104
誉江华府	誉海半岛10-16座	0	0	5	0	0	0	0	9	14
保利茉莉公馆	6座	0	0	0	64	64	0	0	0	128
保利茉莉公馆	4座	0	0	0	0	32	64	0	0	96
保利茉莉公馆	5座	0	0	0	64	64	0	0	0	128
海逸桃花源记	36栋	0	0	62	31	31	0	0	0	124
新城璟城	23号楼,24号楼	0	0	0	0	192	64	0	0	256
弘阳时光天樾	4栋	0	0	0	68	68	0	0	0	136
龙光天曜	1栋	0	0	29	87	29	0	0	0	145
合计		**0**	**0**	**180**	**422**	**480**	**180**	**0**	**9**	**1271**
占比		**0%**	**0%**	**14.2%**	**33.2%**	**37.8%**	**14.2%**	**0%**	**0.7%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**114%**	**225%**	**344%**	**4400%**	**——**	**——**	**228%**

注：万科项目不公示

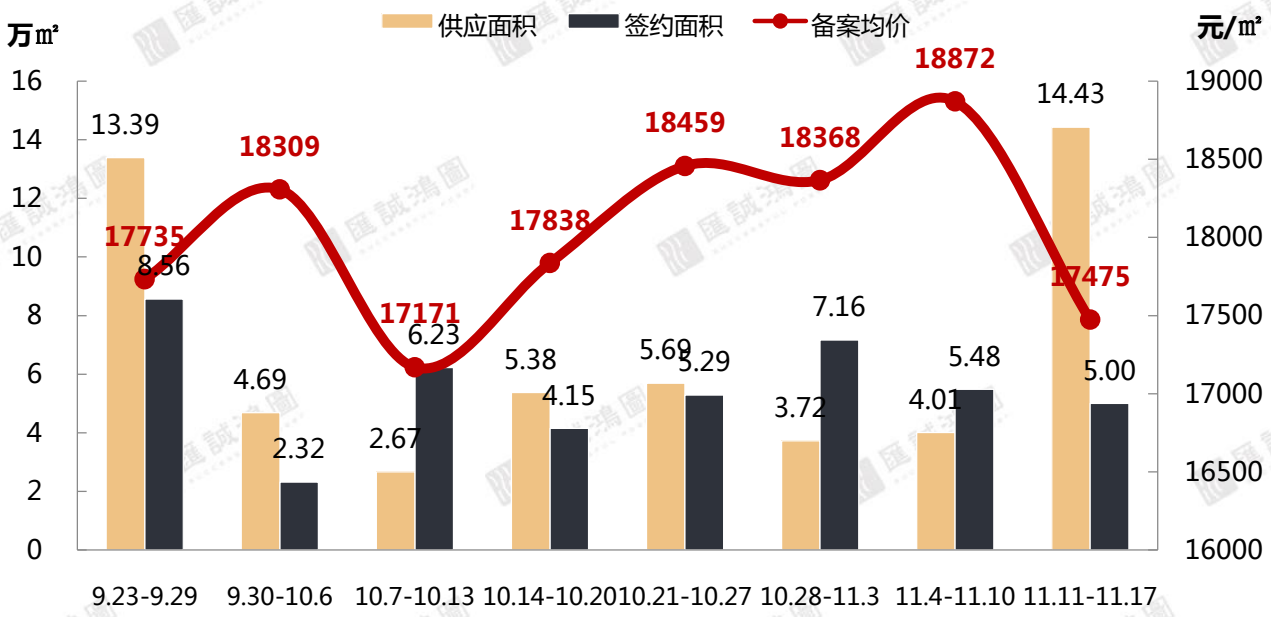
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应环比增加2.6倍，超越国庆节前周供应；网签量价齐跌，各项目网签较均衡

2019年第46周南海区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	1271	14.43	——
网签	434	5	17475
网签环比	-9%	-9%	-7.4%

第46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	龙光玖龙湖	23	2397.54	12670
2	恒大悦府	20	2205.32	23230
3	时代水岸花园	20	2136.48	23750
4	祈福南湾半岛	17	2881.15	17526
5	弘阳时光天樾	17	2205.42	15701
6	越秀星汇瀚府	17	1828.13	24229
7	新城璟城	16	1668.33	15725
8	时代领峰	15	1837.95	18578
9	江滨花园锦绣龙湾	13	1849.78	12422
10	保利天悦	13	1615.25	37439

（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

本周五盘供应，集中于限购区，以市场主流产品为主

2019年第46周顺德区一手房住宅供应明细表

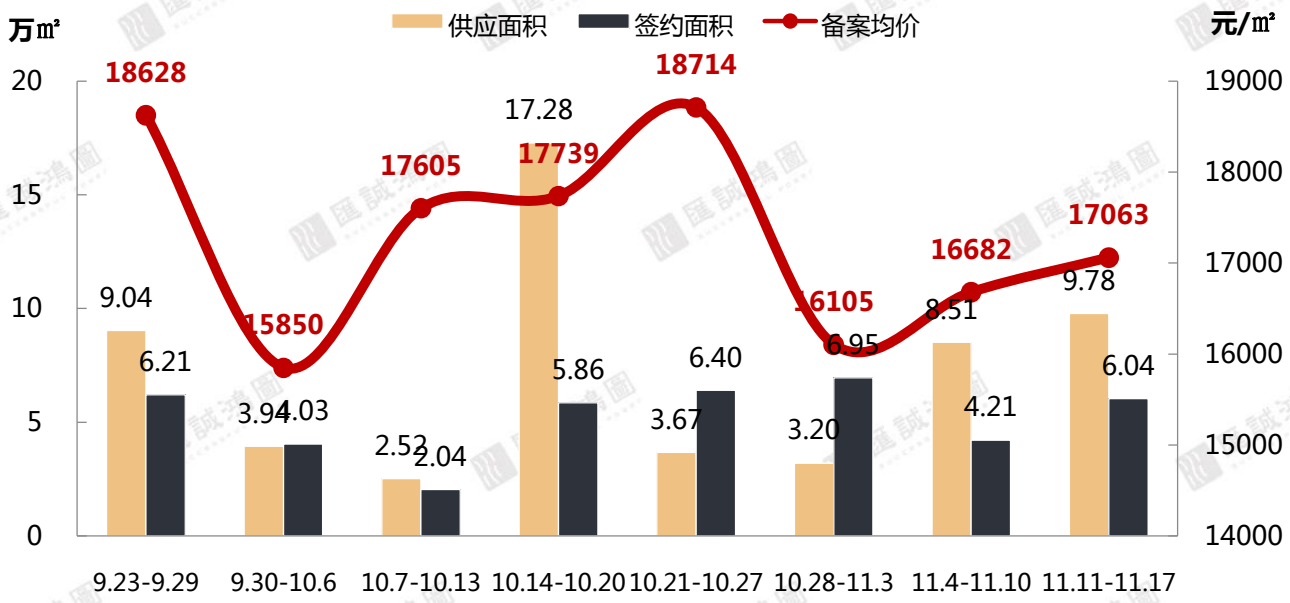
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
电建地产·洺悦半岛	13座	0	0	0	56	55	0	0	0	111
碧桂园凤凰湾	凤雅苑4栋	0	0	132	0	0	0	0	0	132
中铁建领秀公馆	14栋	0	0	58	0	58	0	0	0	116
保利天寰	4座	0	0	0	92	90	0	0	0	182
龙光玖龙郡	(二期)玖里3栋,3栋1座,3栋2座	0	0	130	32	0	0	0	0	162
龙光玖龙郡	1栋,2栋	0	0	174	58	29	0	0	0	261
合计		**0**	**0**	**494**	**238**	**232**	**0**	**0**	**0**	**964**
占比		**0%**	**0%**	**51.24%**	**24.69%**	**24.07%**	**0%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**461%**	**-5%**	**8%**	**——**	**——**	**——**	**35%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

供应增加；碧桂园凤凰湾网签翻倍带动全区网签大幅增加

2019年第46周顺德区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	964	9.78	——
网签	521	6.04	17063
网签环比	+47%	+43%	+2%

第46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	167	17940.08	12676
2	保利碧桂园悦公馆	27	3076.30	17998
3	华侨城天鹅堡	25	3377.19	20046
4	华润置地悦里	22	2852.03	——
5	泰禾佛山院子	17	2134.00	19224
6	龙光天瀛	16	1944.49	20963
7	颐安灏景湾	16	1788.17	15171
8	保利天寰	14	1618.04	20017
9	龙光玖龙府	12	1278.96	15160
10	合景天銮	11	1163.46	22544

（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】

SUCCESSFUL POWER

本周四项目供应，涵盖三水新城、云东海、西南、南山等区域，以85-95㎡、110-130㎡产品为主

2019年第46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
碧桂园翡翠山	六区6座	0	0	62	96	0	0	0	0	158
碧桂园翡翠山	六区3座	0	0	0	0	128	60	0	0	188
观景豪园	13座	0	0	30	60	30	0	0	0	120
时代云图	2座	0	0	124	0	62	0	0	0	186
时代云图	1座	0	0	124	0	62	0	0	0	186
远洋华远天骄	10座	0	0	64	0	64	0	0	0	128
合计		**0**	**0**	**404**	**156**	**346**	**60**	**0**	**0**	**966**
占比		**0%**	**0%**	**41.82%**	**16.15%**	**35.82%**	**6.21%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**144%**	**441%**	**——**	**——**	**——**	**655%**

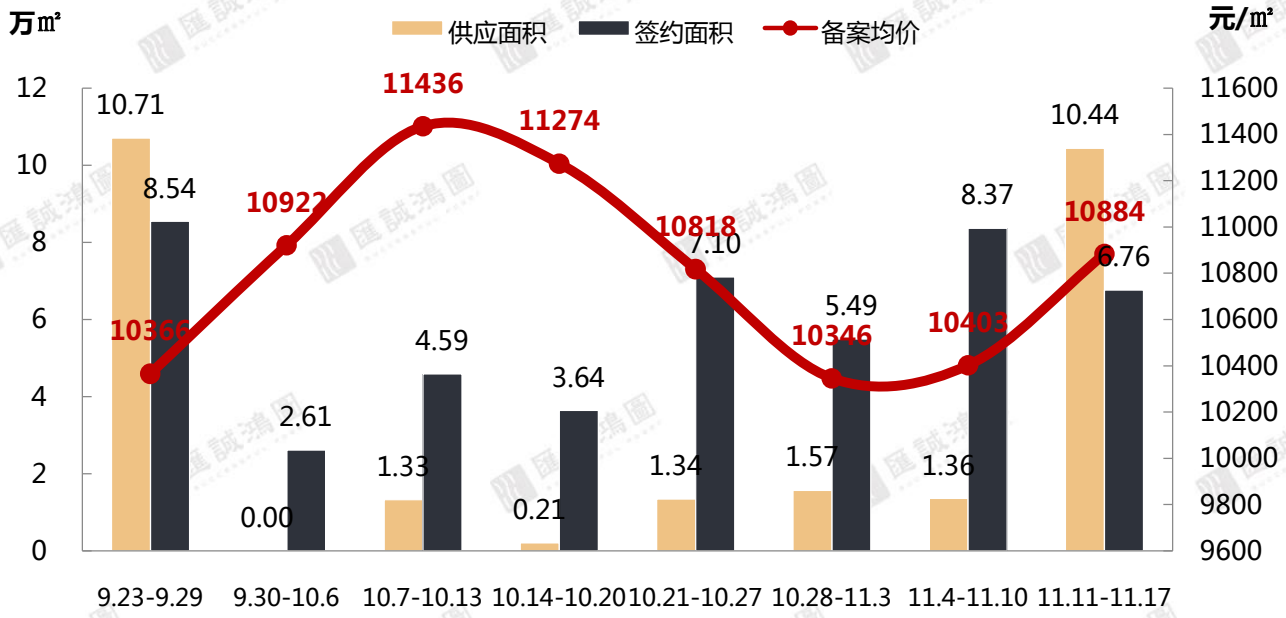
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

供应大增，接近国庆节前水平；网签量跌价升；恒大郦湖城网签稳定，稳居首位，恒大另外三项目网签大幅减少

2019年第46周三水区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	966	10.44	——
网签	644	6.76	10884
网签环比	-19%	-19%	+4.6%

第46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	恒大郦湖城	118	11442.02	9415
2	新城招商誉府	58	6078.70	13004
3	旭辉江山	58	5612.74	13113
4	时代云图	55	5342.79	7436
5	恒大山水龙盘	35	4463.19	11933
6	恒大御澜庭	34	3574.90	10114
7	恒大云东海花园	32	3488.10	9461
8	时代南湾	25	3240.22	13478
9	时代倾城	21	2095.58	8582
10	龙光玖誉府	19	1934.51	11054

（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】

本周三盘供应，集中于西江新城、荷城旧城，涵盖洋房及别墅

2019年第46周高明区一手房住宅供应明细表

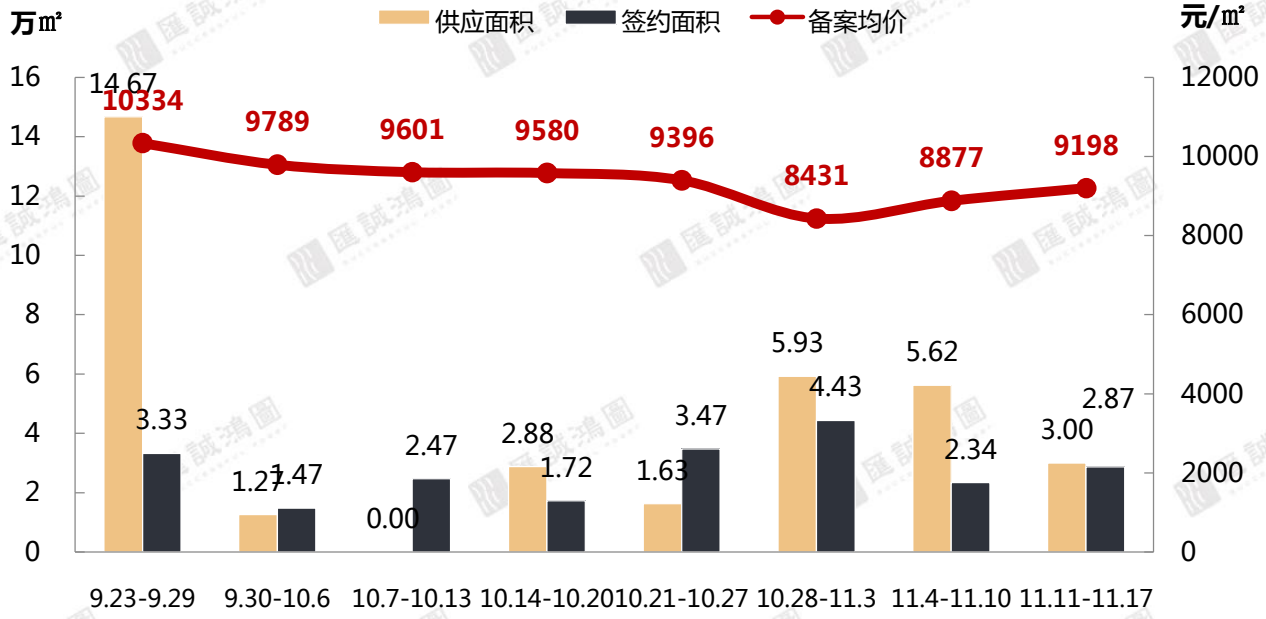
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
佛山鑫苑城	D区17座、18座	0	0	0	0	64	0	0	0	64
美的明湖花园	2-12号楼	0	0	0	0	0	0	0	77	77
智信公馆	2座	0	13	13	0	28	0	0	0	54
合计		**0**	**13**	**13**	**0**	**92**	**0**	**0**	**77**	**195**
占比		**0%**	**6.67%**	**6.67%**	**0%**	**47.18%**	**0%**	**0%**	**39.49%**	**100%**
环比		**——**	**86%**	**-70%**	**——**	**-53%**	**——**	**——**	**——**	**-63%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

供应减少，网签量价齐升；上榜项目网签较均衡，无突出表现

2019年第46周高明区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	195	3	——
网签	268	2.87	9198
网签环比	+26%	+23%	+3.6%

第46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	恒大山湖郡	28	4074.32	7723
2	美的鹭湖森林度假城	20	2146.09	10775
3	誉基誉憬湾	19	1909.76	8423
4	嘉云华府	19	1903.19	——
5	欧浦花城	18	1810.42	——
6	金科集美天辰湾	17	1767.48	8361
7	金骏华府	14	1490.44	7240
8	金鹭湾广场	11	814.46	8205
9	翡翠西江	9	896.70	12199
10	银豪富隆湾	7	739.21	——

（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46周市场总结

第46周，仅一宗占地1.2万方商服地挂牌，位于南海三山渡口路段，须承租北侧占地约3.7万方的集体建设用地，须引进澳门元素产业。本周无土地成交。

第46周，项目扎推领证，全市供应大幅增加，仅高明供应减少；全市网签量小幅增加。不完全统计，本周有6个项目自然推售，整体去化低位徘徊，朝安金茂悦低调首开，价格与周边项目相当，去化一般。

附件

SUCCESSFUL POWER

◆央行：坚决不搞“大水漫灌”不将房地产作为短期刺激经济的手段

人民银行发布2019年第三季度中国货币政策执行报告，下一阶段，央行将继续保持定力，把握好政策力度和节奏，加强逆周期调节，加强结构调整，妥善应对经济短期下行压力，坚决不搞“大水漫灌”，保持广义货币M2和社会融资规模增速与名义GDP增速相匹配。

央行报告指出，中国经济不存在持续通胀或通缩的基础。下一阶段，将注重预期引导，防止通胀预期发散，保持物价水平总体稳定。按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

健全可持续的资本补充体制机制,重点支持中小银行多渠道补充资本,优化资本结构。加强风险监测,坚持在推动高质量发展中防范化解风险,精准有效处置重点领域风险。

深化金融供给侧结构性改革,建设现代中央银行制度,健全具有高度适应性、竞争力、普惠性的现代金融体系,形成供给体系、需求体系和金融体系之间的三角良性循环。

对于三季度以来的LPR改革、全面+定向降准及汇率“破7”、通胀通缩预期等热点话题，报告也均有涉及。报告指出，通过改革完善LPR形成机制，疏通市场化利率传导渠道，促进降低企业贷款实际利率的效果初步显现。

◆佛山市住建局：商办项目禁止改公寓

11月15日，佛山市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）发布了“关于征求《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》（征求意见稿）意见的公告”。公告提出，为进一步加强我市服务型公寓建设管理，规范商业、办公类项目销售行为，市住建局局会同市自然资源局联合起草了《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》（征求意见稿），现对外征求社会公众的意见建议。

①明确公寓型项目的用地性质

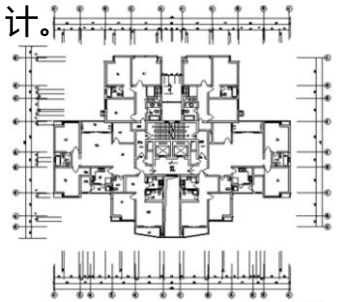
服务型公寓，是指在国有的商业用地（B1）或规划可兼容的商业用地（B1）上建设，具备可住宿、休息空间的，但不同于一般住宅平面和功能的商业类旅馆建筑。其用地性质为旅馆用地（城市用地分类代码为B14），其产权年限为40年。

②明确服务型公寓的体量占比

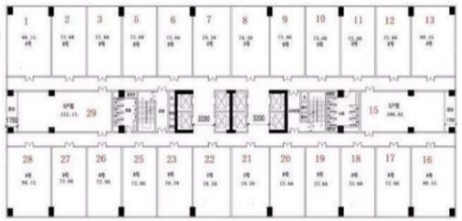
在商业用地上建设的服务型公寓，其**计容建筑面积占商业计容建筑面积比例不得超过20%**。其他用地性质兼容商业的，**服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的30%**。

③明确服务型公寓的建筑设计

1、采用通廊式布局，不得采用单元式住宅套型设计。



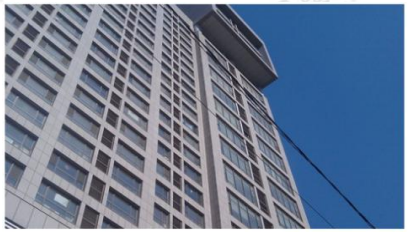
单元式布局 ✕



通廊式布局 √

2. 服务型公寓建筑立面应做公建化处理，阳台应封闭且不得外挑，如设置空调室外机，应做隐蔽处理。

外挑式阳台 ✕



封闭式阳台 √

3、除注明服务型公寓外的商业、**办公建建筑不得设置厨房等居住空间，卫生间、茶水间必须集中设置，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于200平方米（首层除外）**。不得预留、违规增设可作为居住空间的排水、排污、排烟及燃气管道。

非服务型公寓的商业建筑

④加强规范销售

禁止用语

- 公寓
- 公馆
- X房X厅

禁止登记用途

- 公寓式办公
- 单元式办公
- 单间式办公

SUCCESSFUL POWER

◆禅城出台九条旧改操作指引：明确“进退”机制推动城市更新

近日，《佛山市禅城区农村集体旧厂房旧物业改造土地前期整理人操作指引》（以下简称“《操作指引》”）正式印发实施，进一步规范操作指引，推动中心城区城市更新。

新实施的《操作指引》 共有9条细则，进一步完善了农村集体旧厂房旧物业土地前期整理人的引入和退出机制，规范了土地前期整理人的选定方式、选取流程等。

新出台的《操作指引》，确定“前期整理人和项目后续实施并不关联”的原则，前期整理人只负责土地整理和收取相应的整理成本费用，既没有溢价分成，也不参与后期项目实施。土地完成前期整理后推出市场，无论公开出让或是协议出让，都更加阳光公开。

同时，针对“历史遗留前期整理人”，《操作指引》 提供了退出路径，将有望推动相关历史遗留问题的解决。市自然资源局禅城分局相关负责人介绍，新出台的《操作指引》进一步明确，符合相关条件的“历史遗留前期整理人（前期投资人）”可选择退出，并获得经确认投入金额的10%作为奖励（最高不超过2000万元）。

“历史遗留前期整理人”退出后，农村集体须按《操作指引》 规定的程序，重新选取土地前期整理人。通过这种方式，已过期失效的“历史遗留前期整理人（前期投资人）”，不仅可收回已投入的前期整理费用，还可获得一定奖励，将有效地解决历史遗留问题。

该负责人表示，根据《操作指引》 规定，对“历史遗留前期整理人”的退出奖励是有时限的，须于2020年3月31日前完成退出手续。逾期者，不再确认历史土地前期整理人，不再按本指引规定返还土地前期整理费用及予以相关奖励。

“推动操作规范化，打开城市更新新局面。”该负责人表示，此次新出台的《操作指引》，对于前期整理人的选定方式、选定流程、退出机制等都有了比较完善规范的约定，有效促进了城市更新工作的顺利开展。

◆佛山是广东5个共有产权住房建设的试点之一

2019年11月11日，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。

本次听证会，参会的听证人员针对共有产权住房的建设管理、分配管理及供后管理提出了意见和建议。下一步省住房城乡建设厅及相关部门将根据听证会情况进一步完善政策草案并送审。

据悉，此前，国家住房城乡建设部选取了北京、上海、深圳等六个城市试点开展共有产权住房建设，广东选取了广州、深圳、珠海、佛山、茂名作为共有产权住房建设的试点，其中广州、深圳、珠海已开展了项目实践。

相关信息

2018年6月26日佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案(征求意见稿)》在佛山市房建局官网公开征求意见。

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，可在个人出资不低于60%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。

◆佛山全市将发出约95万张优粤佛山卡 持卡人可享受全市各区人才礼遇

佛山市人力资源和社会保障局（下文简称佛山市人社局）已经开始申请发放具备多项人才礼遇功能的“优粤佛山卡”，预计全市将发出约95万张优粤佛山卡，申请人不受国籍、户籍、身份和年龄限制。

1.持卡人全市可享无差别礼遇

今年9月，佛山市政府印发《优粤佛山卡服务管理暂行办法》，明确了人才分类认定标准，将省人才优粤卡的申领对象全部纳入的同时，结合佛山市实际情况进一步拓宽了申领对象范围。优粤佛山卡的推出，将有利于激励在佛山市就业创业的各类人才不断提升综合素质，推进佛山市产业更快更好地转型升级。

2.申领人不受户籍年龄等限制

优粤卡创新之处	申领对象不受国籍、户籍、身份和年龄等限制
	建立大数据服务平台市级统筹权限分配机制。建立“市级统筹+各区定制”机制，实现服务资源“一区整合、全市共享”。实施“人才扶持政策申报——人才扶持资金发放”一条龙在线服务。
	优粤佛山卡服务平台运营方将以市场化运作模式，聚焦各类人才服务需求，整合“公共服务资源，吸纳商业资源,定制“政务+创业+医疗+住房+商旅+联谊”六位一体的实用服务内容。

3.优粤佛山卡分A、B、C、T四类

优粤佛山卡分为A、B、C、T这四类，从高层次人才延伸至基础人才。经测算，佛山全市将向各类人才发出优粤佛山卡约95万张，其中A卡约600张、B卡约6万张、C卡约88万张、T卡约3000张。

SUCCESSFUL POWER

◆顺德新城“金凤凰”起飞 城市中轴线改造项目基本完工

顺德新城“金凤凰”将“起飞”了！从顺德区中心城区建设工程指挥部获悉，顺德新城中轴线改造项目日前开始进入收尾阶段，整体工程已基本完工。

顺德新城中轴线项目是顺德十大重点工程之一。项目区域是顺德新城区城市开发空间的公共构建，场地周边规划正是新城区的中央商务区域，两侧的公共建筑围合成一条连续的核心轴线。在中轴线两旁分布的，是图书馆、博物馆、演艺中心、行政服务中心等公共服务载体。

中轴线不仅是城市开放的活动空间，提升城市活力和亲和力，更是启动周边区域发展的重要引擎。另外，中轴线区域不仅提升城市绿化，还打造人文景观。

1.凤起潮鸣

该区域打造成一个精品岭南园林景观，突出凤城水乡特色，通过精心设计使园建、植物和水景连接成一个完美的整体，池内水草和荷花种植营造出一个独特景观的公共交流文化空间。

2.绿林凤影

该区域景观改造主要设置休闲健身活动区、特色造型廊架。绿化以宫粉紫荆、黄花风铃木为主题，增加花色艳丽的观花植物点缀其中。

3.有凤来仪

这一区域长约330米，通过凤舞广场、凤羽广场以及栈道拾趣贯穿园区，绿化以凤凰木为主题，栈道拾趣则种植格桑花、虞美人、金鸡菊、芦苇等野趣植物。

◆大沥奇槎将发展TOD策略

11月13日，南海区政府网站发布了《佛山市南海区交通运输局南海区大沥镇奇槎片区城市空间及交通发展战略研究公开招标公告》。

日前，佛山城市中轴线北门户控制性详细规划修编及千灯湖中轴线控制性详细规划相继公布，作为佛山市城市中轴线的重要组成部分，南海区将以千灯湖为核心全力推动**灯湖中轴北延**工作，重点加快从“南海之眼”到“南海之门”的连片整 体开发，实现片区成为广佛城市客厅的功能定位，打造片区成为总部经济、楼宇经济和都市型产业的聚集地，为大沥镇奇槎片区的城市开发建设也做出了明确指引。

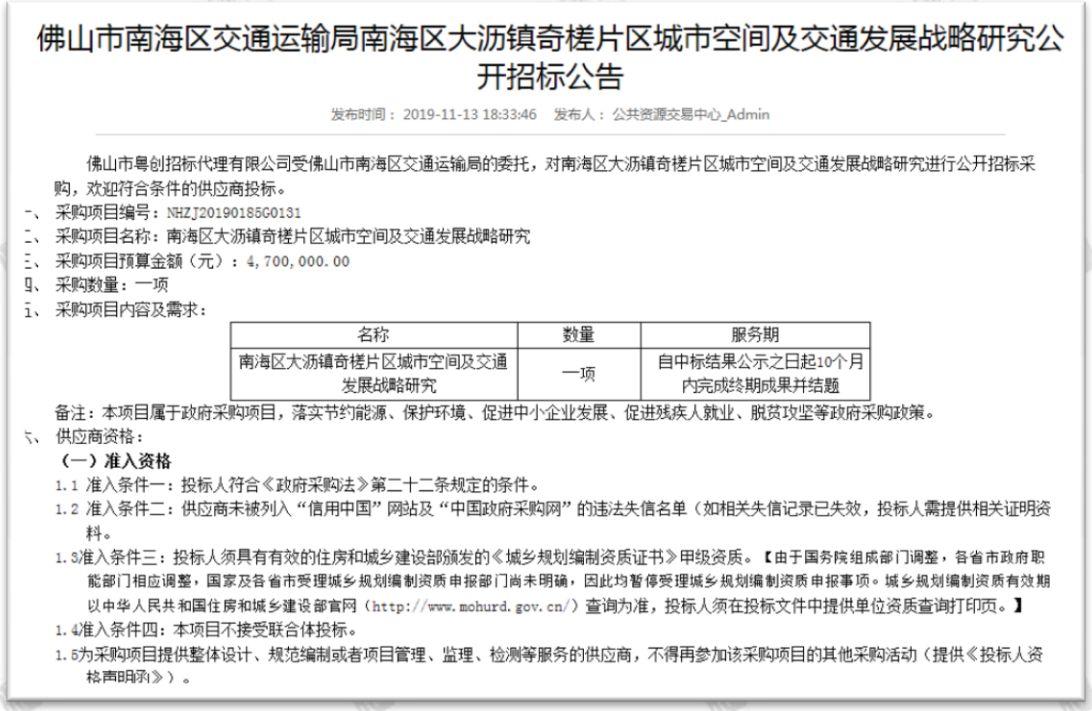
面对片区功能定位的提升，为落实片区以腾笼换鸟形式实现整体开发，实现打造城市中轴线的发展目标。

本次招标项目范围为南海区大沥镇奇槎片区，结合城市发展需求以及最新的交通发展形势。

交通战略重点研究范围初步拟定为：海八西路-沈海高速-佛山一 环-广佛新干线围成的区域；

城市空间重点研究范围初步拟定为：穗盐西路-桂和璐-联河路-广佛新干线围成的区域；

城市空间布局核心区范围初步拟定为：奇槎大道东-桂和路-联河路-谭边北路围成的区域。



佛山市南海区交通运输局南海区大沥镇奇槎片区城市空间及交通发展战略研究公开招标公告

发布时间：2019-11-13 18:33:46　发布人：公共资源交易中心_Admin

佛山市粤创招标代理有限公司受佛山市南海区交通运输局的委托，对南海区大沥镇奇槎片区城市空间及交通发展战略研究进行公开招标采购，欢迎符合条件的供应商投标。

一、采购项目编号：NHZJ20190185G0131

二、采购项目名称：南海区大沥镇奇槎片区城市空间及交通发展战略研究

三、采购项目预算金额（元）：4,700,000.00

四、采购数量：一项

五、采购项目内容及需求：

名称	数量	服务期
南海区大沥镇奇槎片区城市空间及交通发展战略研究	一项	自中标结果公示之日起10个月内完成终期成果并结题

备注：本项目属于政府采购项目，落实节约能源、保护环境、促进中小企业发展、促进残疾人就业、脱贫攻坚等政府采购政策。

六、供应商资格：

（一）准入资格

1.1 准入条件一：投标人符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.2 准入条件二：供应商未被列入“信用中国”网站及“中国政府采购网”的违法失信名单（如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料。

1.3准入条件三：投标人须具有有效的住房和城乡建设部颁发的《城乡规划编制资质证书》甲级资质。【由于国务院组成部门调整，各省市政府职能部门相应调整，国家及各省市受理城乡规划编制资质申报部门尚未明确，因此均暂停受理城乡规划编制资质申报事项。城乡规划编制资质有效期以中华人民共和国住房和城乡建设部官网（http://www.mohurd.gov.cn/）查询为准，投标人须在投标文件中提供单位资质查询打印页。】

1.4准入条件四：本项目不接受联合体投标。

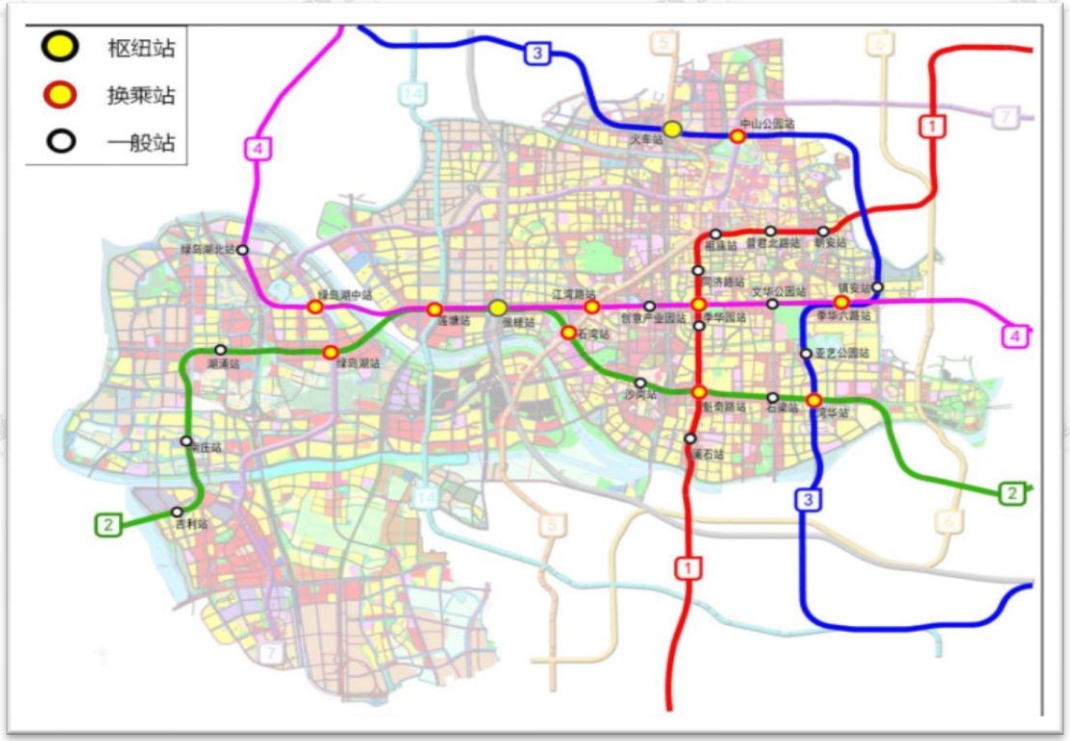
1.5为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动（提供《投标人资格声明书》）。

◆禅城有望诞生首个高铁枢纽

佛山市禅城区交通运输局启动了禅城区轨道一、二、三、四号线站点交通衔接一体化规划公开招标，预算金额为180万，拟于11月27日开标。

1.四条地铁线运营成网

公告披露，不久的将来，禅城区将有4条地铁线运营成网，分别为已建成的广佛线，在建的2号线一期及3号线，以及规划中的2号线二期，4号线一期，而后两者均属于《佛山市轨道交通第二轮建设规划》范围，目前已上报国家发改委。



2.规划两条高铁经过

此外，已经开工建设的广湛高铁以及佛山市正在积极谋划的另一个高铁项目，也有计划经过“佛山新高铁站”（公告文件里的暂命名）。佛山新高铁站也将成为广佛地区的铁路客运主枢纽之一。

公告中提到，广湛高铁在禅城区境内沿既有广茂铁路敷设，并设佛山高铁；同时，规划中的京广第二高铁通道（广州-永州-襄阳-郑州-太原-北京）。佛山市正积极谋划广佛珠澳高铁作为京广第二通道南延线，并在禅城区经过佛山新高铁站。

在本次研究中显示，禅城区近期建设轨道站点共27个，其中枢纽站2个，分别为佛山火车站与张槎站；换乘站10个；一般站15个。

◆顺德容桂提前完成全年村改任务：已清拆3130亩、复垦复绿600亩

16日，容桂清拆小黄圃工业区厂房，拆除面积共计约11万平方米。至此，容桂提前完成全年清拆3130亩、复垦复绿600亩、新建114万平方米的村改任务。

多台钩机同时作业，锌铁棚结构的旧厂房轰然倒下。拆除完毕后，容桂将做好清拆地块的围蔽和后续管理工作，加快推进复绿。容桂街道党工委书记刘国兴表示，容桂要乘势而上加快村改进度，清拆违章厂房，自我加压，力争全年完成清拆3330亩。

除此，容桂谋划红旗路以南、碧桂路以东片区的村级工业园升级改造，腾出发展空间，以此作为顺深产业园承接深圳溢出资源的重要载体。

当日下午，容桂街道党工委副书记、办事处主任龙仲英还主持召开村改专题推进会，传达了区有关村改工作会议精神，并部署下阶段村改工作。龙仲英要求，有关职能部门和各居村要在本月底前摸清辖区工业园企业的情况，提出保留或淘汰意见，为下阶段研究改造方案及腾挪区规模提供支撑。

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