



# 佛山市房地产市场周报

## 第22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22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22周，有五宗商住地出让，分别位于禅城朝安、顺德大良及伦教、南海里水及黄岐；有两宗顺德商住地成交，卓越17.96亿拿下乐从创富二路地块，龙光以24亿+4.39万m<sup>2</sup>商业配建+300m<sup>2</sup>自持租赁住房将佛山新城岳步村地块收入囊中。

### ◆ 住宅市场：

第22周，合计14个项目供应2524套住宅；

第22周，整体网签量价齐跌；

第22周，南海祈福南湾半岛网签132套居首。

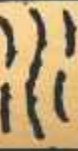


# 一、市场资讯



## 问政禅城2019系列访谈透露禅城交通、学校、医疗养老等方面利好信息；禅城、顺德相继出台三旧改造操作细则，加快推进城市更新

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	大湾区	2019/5/31	广东省自然资源厅19措施助力大湾区
	三旧改造	2019/5/30	禅城出台相关规程推动“三旧”改造操作规范化
		2019/5/22	顺德印发城市更新（“三旧”改造）工作实施细则
		2019/5/28	南海拟出台物业交接管理规定 物业退场交接将有规可依
	——	2019/5/28	南海住建局发布通知要求严格落实新建小区配套中小学、幼儿园
规划	片区规划	2019/5/29	三水新城旅游教育区控规
	项目规划	2019/5/31	蓝光碧桂园顺德均安联手项目规划曝光，规划7栋住宅，754户
	大湾区	2019/5/29	广东省政府在深交所成功发行粤港澳大湾区专项债券
市场	三旧改造	2019/5/30	南海政府发布桂城夏北聚龙北经济社旧村居改造项目招商公告
	房企动态	2019/5/29	旭辉牵手花样年：将在各类优质项目上开展全面合作
		2019/5/29	阳光城、佳兆业拟在粤港澳大湾区合作开发项目
	房贷利率	——	佛山各大行首套房贷利率整体仍在上浮10%-15%之间
城建	学校	2019/5/25	未来三年禅城将新建7所学校，建成后将有效缓解学位压力
	交通、医疗、文体	2019/5/25-30	禅城中医院医养结合项目有望年内动工



## 二、土地市场

# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周有五宗商住地出让，其中南海、顺德分别推出两宗宅地，另一宗位于禅城朝安地铁站上盖，土地用途为商业兼容住宅

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

供应0宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>

三水

供应2宗  
可建建面16.9万m<sup>2</sup>  
起拍均价11132元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
里水展旗山地块	9.03	12461
黄岐地块	7.87	9606

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

供应0宗  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
起拍均价——元/m<sup>2</sup>

南海

供应1宗  
可建建面5.73万m<sup>2</sup>  
起拍均价6981元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
朝安地块	5.73	6981

禅城

供应2宗  
可建建面20.48万m<sup>2</sup>  
起拍均价7375元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍均价 (元/m <sup>2</sup> )
大良红岗地块	1.66	4822
伦教荔村地块	18.83	7600

高明

顺德

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



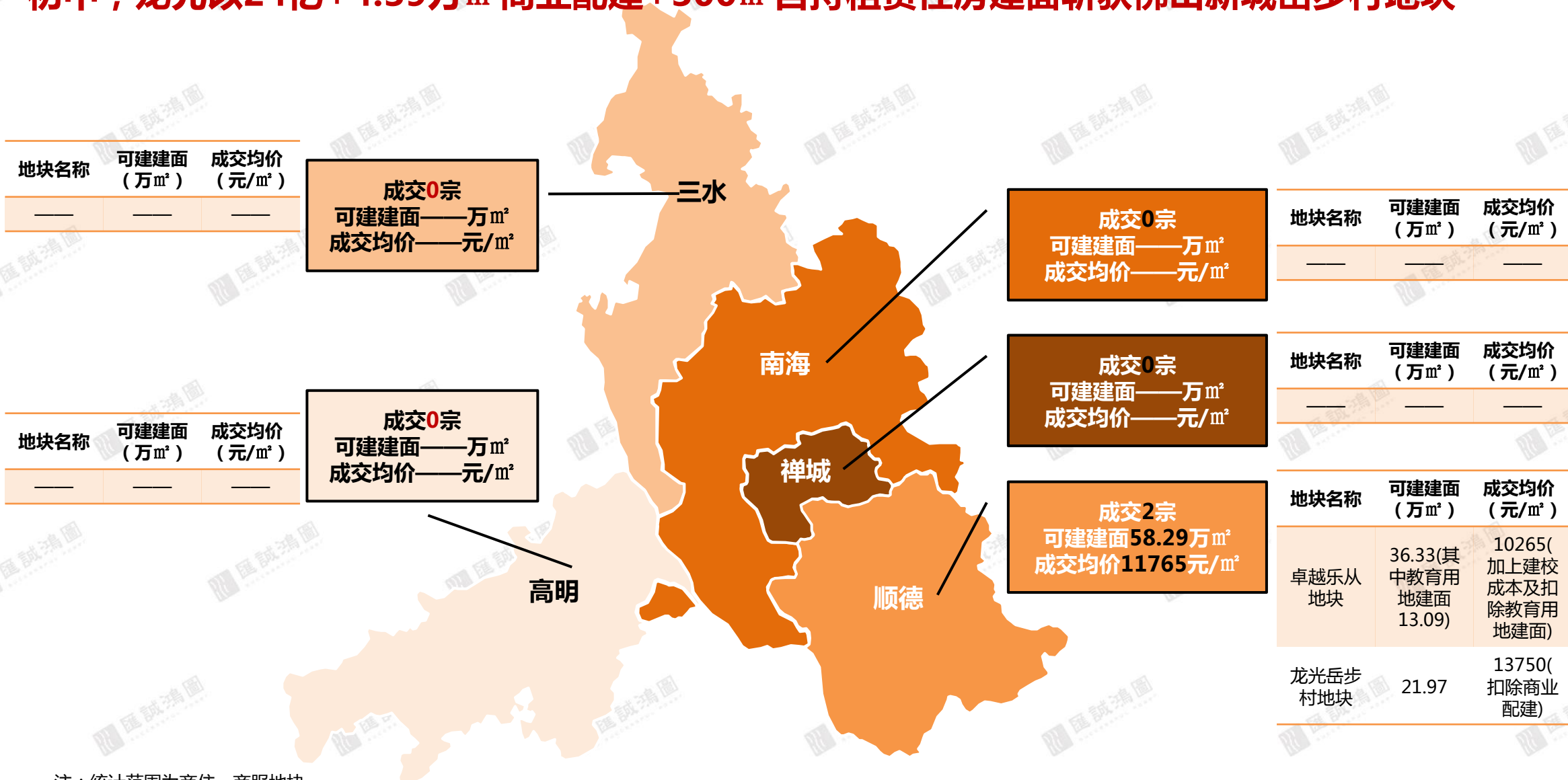
## 2019年第22周佛山房地产市场土地出让一览表

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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
禅城	祖庙	2019/5/27	TD2019(CC)XG0003	禅城区兆祥路南侧、朝安路东侧	商业兼住宅	0.95	5.73	40000	2019/6/26
顺德	大良	2019/5/28	TD2019(SD)WG0012	顺德区大良街道红岗大富山街1号地块	商住	0.47	1.66	7993	2019/6/27
顺德	伦教	2019/5/29	TD2019(SD)XG0006	顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	18.83	143082.3	2019/6/28
南海	里水	2019/5/30	TD2019(NH)WG0008	南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	9.03	112543	2019/7/1
南海	大沥	2019/5/30	TD2019(NH)WG0010	南海区大沥镇黄岐白沙村地段	商住	3.15	7.87	75600	2019/7/2
南海	丹灶	2019/5/30	TD2019(NH)WG0009	南海区丹灶镇华南五金产业基地东阳三路南侧地块	工业	2.00	6.00	1200	2019/7/1

# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周有两宗顺德地块成交，卓越逾17.96亿元竞得乐从创富二路地块，须配建幼儿园、小学、初中，龙光以24亿+4.39万m<sup>2</sup>商业配建+300m<sup>2</sup>自持租赁住房建面斩获佛山新城岳步村地块



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】

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



## 2019年第22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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期
顺德	乐从	TD2019(SD) WG0011	顺德区乐从镇新桂 路以西、创富二路 南北两侧地块	商住、 教育	13.18	36.33	179630	卓越	10265 (扣除教 育用地建面+加上 学校建设投入成 本5.89亿)	2019/5/29
顺德	佛山新 城	TD2019(SD)X G0005	顺德区乐从镇荷岳 路以北、永兴道以 东地块	商住	8.42	21.97	241620.159万 元+43930m <sup>2</sup> 商 业配建+300m <sup>2</sup> 自持租赁住房	龙光	13750 (扣除商业配建)	2019/5/30
高明	杨和	TD2019(GM) WG0014	高明区杨和镇杨西 大道以东、和佳路 以北	工业	1.56	4.68	680	佛山市高明 区晚安家居 实业有限公 司	145	2019/5/31

# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## TD2019(SD)WG0011号地块

**成交时间：2019-5-29**

**地块性质：商住、教育**

**占地面积：13.18万m<sup>2</sup>**

**容积率：2.76**

**建筑面积：36.33万m<sup>2</sup>**

**住宅兼容商业建面：23.24万m<sup>2</sup>**

**出让底价：138030万元**

**成交总价：179630万元**

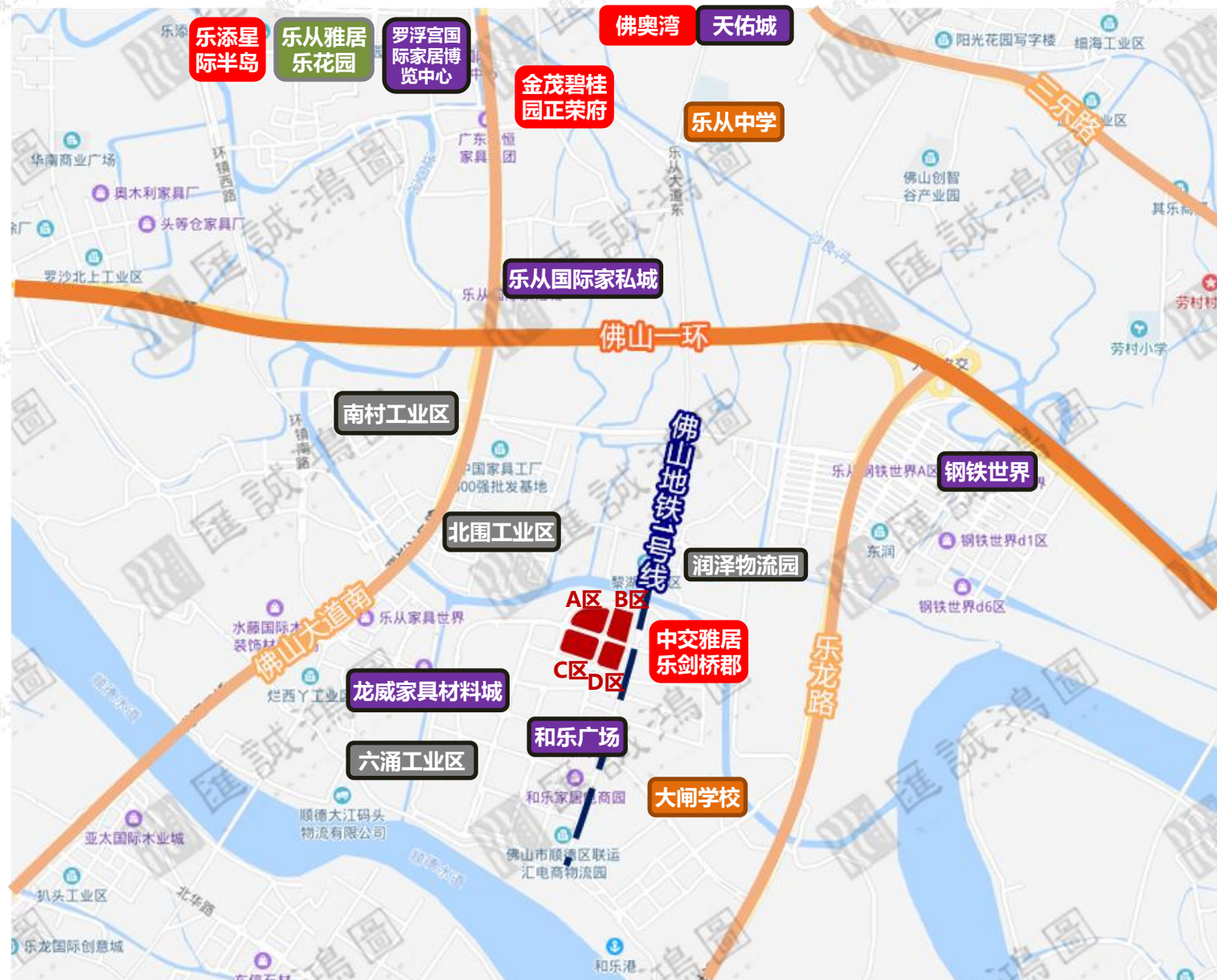
**溢价率：30.1%**

**楼面地价：7729元/m<sup>2</sup>（扣除教育用地建面）**

**10735元/m<sup>2</sup>（加上学校建设投入成本及扣除所有配建建面）**

**竞得者：卓越置业集团有限公司**

**地块位置：顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块**



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

**TD2019(SD)XG0005号地块**

**成交时间：2019-5-30**

**地块性质：商住**

**占地面积：8.42万m<sup>2</sup>**

**容积率：2.61**

**建筑面积：21.97万m<sup>2</sup>**

**出让底价：241620.159万元**

**成交总价：241620.159万元**

**配建商业物业建面：43930m<sup>2</sup>**

**自持租赁住房建面：300m<sup>2</sup>**

**楼面地价：13750元/m<sup>2</sup>（扣除商业配建）**

**竞得者：龙光**

**地块位置：顺德区乐从镇荷岳路以北、  
永兴道以东地块**



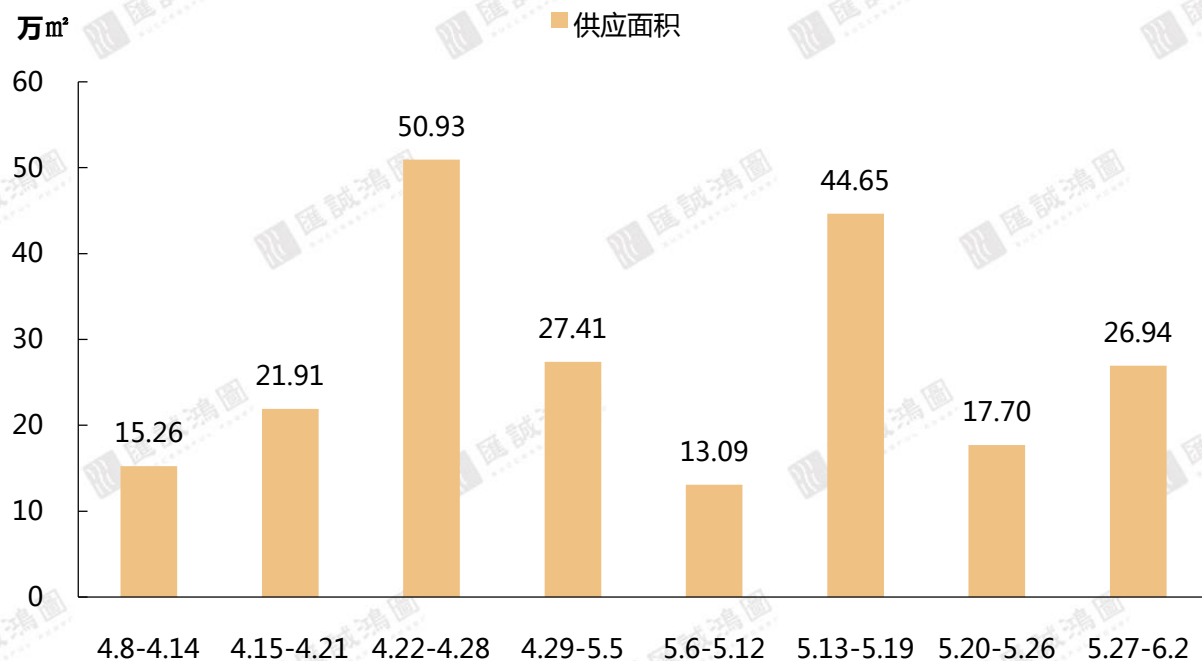


# 三、住宅整体市场

# 【住宅供应市场】

供应回升，集中在南海和三水；TOP5项目单盘供应套数均破200，龙光、碧桂园均有双盘上榜

### 2019年第22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22周	14个	2524套	26.94万m²
环比	+27%	+72%	+52%

### 第22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	弘阳时光天樾	272	30550.36
2	三水	旭辉江山	248	24804.34
3	三水	金地艺境天成	248	24559
4	南海	恒大悦府	244	26549.07
5	南海	龙光玖龙湖	207	20606.62
6	顺德	龙光玖龙郡	178	17848.08
7	三水	碧桂园佛山双子星城	171	17189.01
8	三水	碧桂园翡翠山	158	15944.14
9	南海	越秀星汇瀚府	155	18347.38
10	南海	保利诺丁山	128	15593.7

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【住宅供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

本周佛山全市住宅供应以95-110m<sup>2</sup>产品为主，85-95m<sup>2</sup>及110-130m<sup>2</sup>产品次之

2019年第22周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
南海	0	0	212	600	411	190	0	0	1413	56%	1342%
顺德	0	0	0	264	22	0	0	0	286	11%	-24%
三水	0	0	344	364	117	0	0	0	825	33%	46%
高明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
总计	0	0	556	1228	550	190	0	0	2524	100%	72%
占比	0%	0%	22%	49%	22%	8%	0%	0%	100%		
环比	——	——	-4%	236%	59%	141%	-100%	-100%	72%		

# 【住宅供应市场】

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

## 2019年第22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 <sup>2</sup> )	备案价(元/m <sup>2</sup> )
2019/5/27	碧桂园金辉坚果社区	南海	3座	住宅	60	6274.5	
2019/5/28	保利诺丁山	南海	12座	住宅	128	15593.7	<b>28046</b>
2019/5/28	恒大悦府	南海	27座,26座	住宅	244	26549.07	
2019/5/28	龙光玖龙湖	南海	5号楼,6号楼	住宅	207	20606.62	<b>13000</b>
2019/5/29	弘阳时光天樾	南海	8栋	住宅	136	15270.42	<b>15278</b>
2019/5/29	弘阳时光天樾	南海	9栋	住宅	136	15279.94	<b>15752</b>
2019/5/30	力迅榕墅里	南海	40栋	叠墅	16	2093.46	
2019/5/30	力迅榕墅里	南海	28栋	别墅	5	567.68	
2019/5/30	力迅榕墅里	南海	27栋	别墅	2	282.12	
2019/5/30	越秀星汇瀚府	南海	4栋	住宅	155	18347.38	
2019/5/30	恒大江湾	顺德	5栋	住宅	108	10392.39	<b>15999</b>
2019/5/30	龙光玖龙郡	顺德	6栋,5栋	住宅	178	17848.08	<b>16000</b>
2019/5/27	碧桂园佛山双子星城	三水	二区3座	住宅	171	17189.01	<b>11550</b> (其中人才房8800, 69套)
2019/5/31	碧桂园翡翠山	三水	六区7座	住宅	158	15944.14	
2019/5/31	旭辉江山	三水	21座	住宅	248	24804.34	
2019/5/31	金地艺境天成	三水	4栋	住宅	120	11669.4	
2019/5/31	金地艺境天成	三水	3栋	住宅	128	12889.6	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

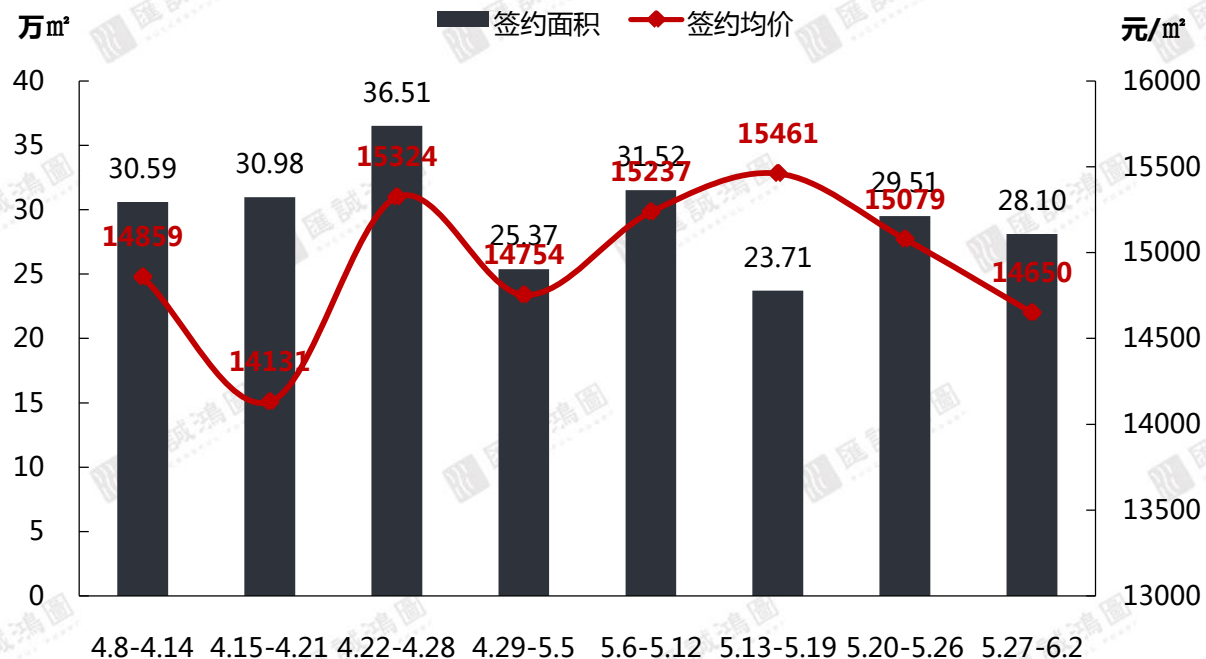
(注：万科项目不做显示)

# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周网签量价齐跌，多数上榜项目在近期有加推动作，于本周实现转签

### 2019年第22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22周	2491套	28.1万m²	14650元/m²
环比	-4%	-5%	-2.8%

### 第22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	南海祈福南湾半岛	132	15292.45	13273
2	禅城	保利翡翠公馆	68	6834.09	18080
3	三水	中昂翠屿湖	59	6045.23	9438
4	顺德	碧桂园凤凰湾	55	7620.99	13603
5	高明	美的鹭湖森林度假城	48	5888.91	13014
6	顺德	丽悦轩	44	3903.34	9955
7	南海	时代水岸花园	42	4740.66	25480
8	三水	碧桂园佛山双子星城	41	3993.71	13502
9	高明	君御海城	40	4979.41	——
10	三水	金地艺境天成	38	3795.76	8979

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



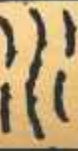
# 【开盘情况统计】

SUCCESSFUL POWER

**城南、西樵板块久旱逢甘霖，在相对宽松的付款政策支持下，客户入市意愿较强烈，去化表现均较抢眼；碧桂园双子星城小批集中推新，打破近期三水新城以自然加推为主的市场局面，去化效果亦较理想**

## 2019年第22周开盘情况统计

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 <sup>2</sup> )	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣
禅城	城南	2019-6-2	新福港鼎峰	A4座	93、131、132 m <sup>2</sup> 三房, 134、 158m <sup>2</sup> 四房	21800-24000 (带装修)	222	192	<b>86%</b>	无折扣
禅城	季华路	2019-6-1	绿地璀璨天城	——	30-60m <sup>2</sup> 公寓	18000-21000 (毛坯)	——	30-40	——	——
南海	千灯湖	2019-5-31	保利天际	南座6-22层	102-152m <sup>2</sup> 公寓	16000-23000 (带装修)	168	39	23%	认筹98折×开盘98折
南海	西樵	2019-5-30	弘阳时光天樾	8、9栋	98m <sup>2</sup> 三房、 126m <sup>2</sup> 四房	14500 (带装修)	272	190	<b>70%</b>	诚意登记99折、开盘折扣97折、23周年庆折扣98折、开盘准签折扣98折
顺德	乐从	2019-6-1	中海新城公馆	15座	127、130m <sup>2</sup>	16000-18000 (带装修)	36	6	17%	<b>自然加推</b> ，无折扣
三水	三水新城	2019-5-27	碧桂园双子星城	3座14-30层	92-107m <sup>2</sup> 三 四房	13000 (带装修)	70	52	<b>75%</b>	诚意登记2万抵4万，开盘99折，送2年管理费
合计							<b>768</b>	<b>479</b>	<b>58%</b>	——

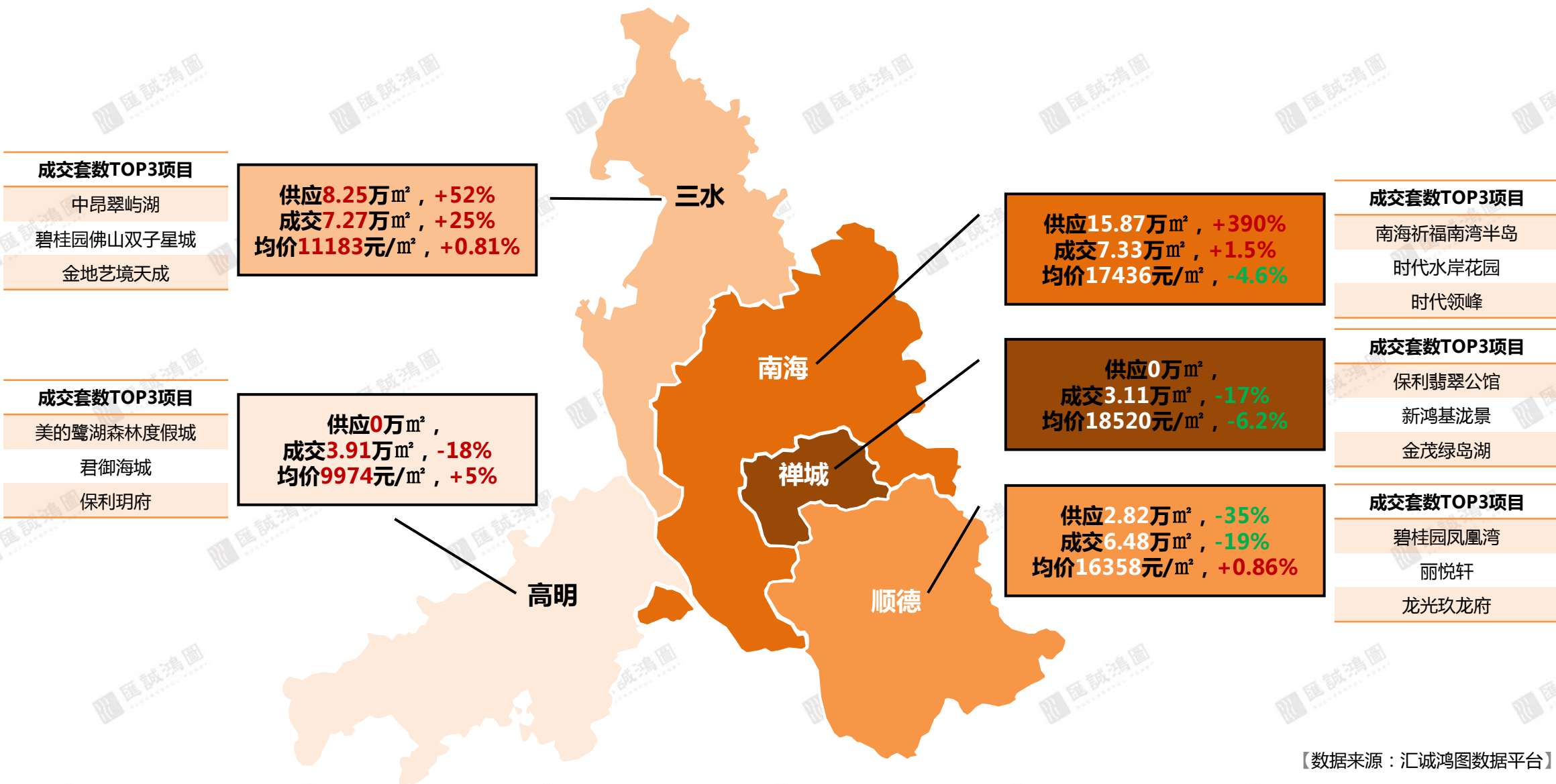


## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

南海、三水供应大增带动全市供应涨幅超50%；顺德、三水网签均价维稳，南海、禅城缺乏高价项目网签支撑均价下滑，高明高价项目网签居前拉升高明网签均价



【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



本周暂无供应

## 2019年第22周禅城区一手房住宅供应明细表

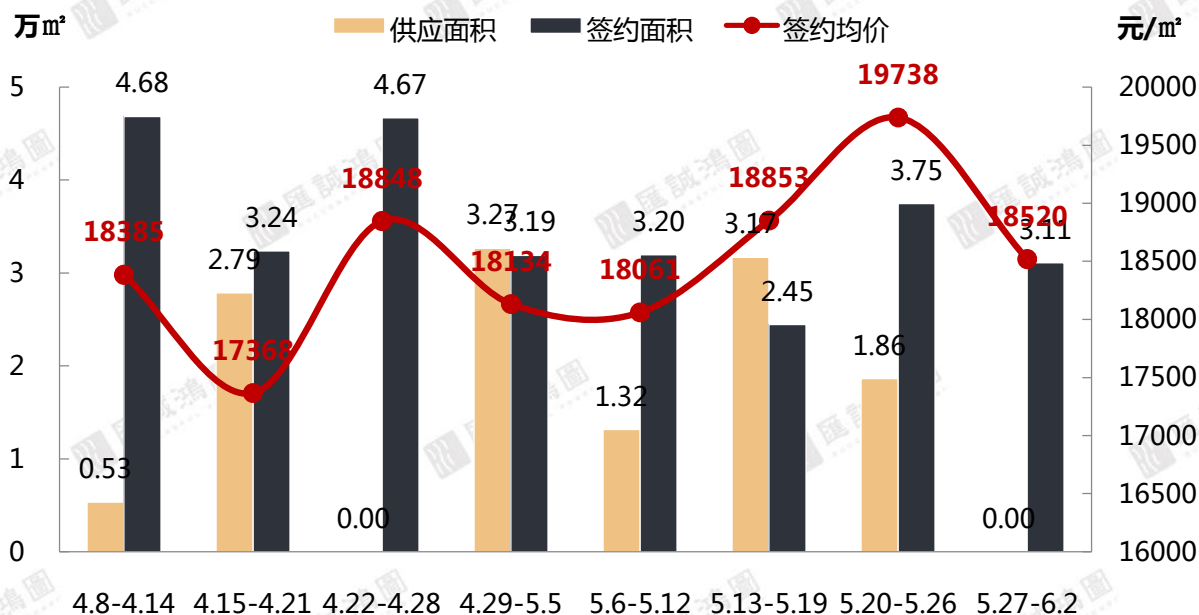
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		——	——	——	——	——	——	——	——	——
占比		——	——	——	——	——	——	——	——	——
环比		——	——	——	——	——	——	——	——	——

# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

本周零供应，网签量价齐跌；保利翡翠公馆上周加推网签居前

2019年第22周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
供应	0	0	—
成交	273	3.11	18520
成交环比	-12%	-17%	-6.2%

第22周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保利翡翠公馆	68	6834.09	18080
2	新鸿基珑景	31	3337.74	16039
3	金茂绿岛湖	25	3411.62	15095
4	滨江首府	19	2091.36	18507
5	绿城桂语兰庭	14	1815.79	25156
6	卓越浅水湾	14	1520.93	22920
7	世茂望德	12	1140	24121
8	新福港鼎峰	9	1143.28	13707
9	花曼丽舍	9	1026.04	15621
10	世茂望樾	8	922.5	19703

(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

本周供应集中于桂城板块，合供逾600套；西樵弘阳时光天樾首拿预售，首推8/9栋98/126m<sup>2</sup>三四房，合计272套；碧桂园金辉坚果社区现房发售，89-117m<sup>2</sup>洋房，带装修发售

## 2019年第22周南海区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
碧桂园金辉坚果社区	3座	0	0	30	0	30	0	0	0	60
保利诺丁山	12座	0	0	0	64	32	32	0	0	128
恒大悦府	27座,26座	0	0	0	182	62	0	0	0	244
龙光玖龙湖	5号楼,6号楼	0	0	92	92	23	0	0	0	207
弘阳时光天樾	8栋	0	0	0	68	68	0	0	0	136
弘阳时光天樾	9栋	0	0	0	68	68	0	0	0	136
力迅榕墅里	40栋	0	0	0	0	8	8	0	0	16
力迅榕墅里	28栋	0	0	0	4	0	1	0	0	5
力迅榕墅里	27栋	0	0	0	0	0	2	0	0	2
越秀星汇瀚府	4栋	0	0	0	62	62	31	0	0	155
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>212</b>	<b>600</b>	<b>411</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1413</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>42.5%</b>	<b>29.1%</b>	<b>13.4%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		——	——	——	——	——	——	<b>-100%</b>	<b>-100%</b>	<b>1342%</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

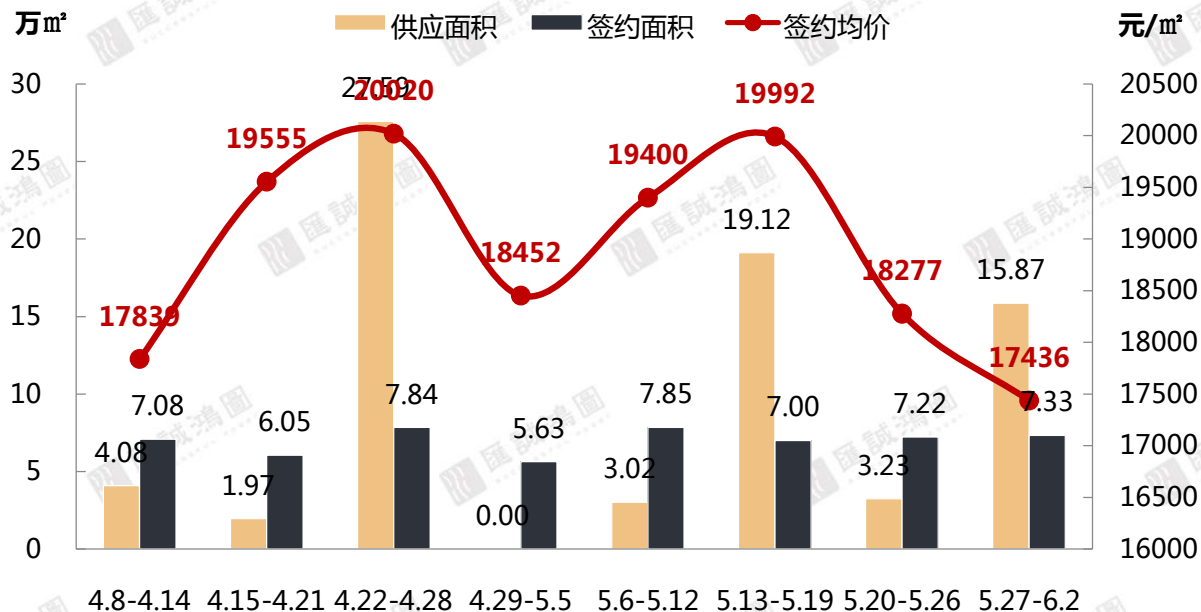
(注：万科项目不做显示)

# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

桂城板块发力供应增加，网签量稳价跌；祈福南湾半岛网签132套，表现亮眼

2019年第22周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	1413	15.87	——
成交	622	7.33	17436
成交环比	+1%	+1.5%	-4.6%

第22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	南海祈福南湾半岛	132	15292.45	13273
2	时代水岸花园	42	4740.66	25480
3	时代领峰	25	2641.81	18079
4	奥园上林一品	23	2341.14	14269
5	保利诺丁山	22	2063.54	23525
6	西樵江滨花园锦绣龙湾	18	2508.03	11688
7	保利紫山	17	1799.37	20324
8	熹云水岸花园	17	1715.32	21014
9	国华新都	16	1858.68	14777
10	新城璟城	15	1809.06	17364

(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】

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



本周供应以95-110m<sup>2</sup>产品为主

2019年第22周顺德区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
恒大江湾	5栋	0	0	0	108	0	0	0	0	108
龙光玖龙郡	6栋,5栋	0	0	0	156	22	0	0	0	178
合计		0	0	0	264	22	0	0	0	286
占比		0%	0%	0%	92.31%	7.69%	0%	0%	0%	100%
环比		—	—	—	878%	-83%	—	—	—	-24%

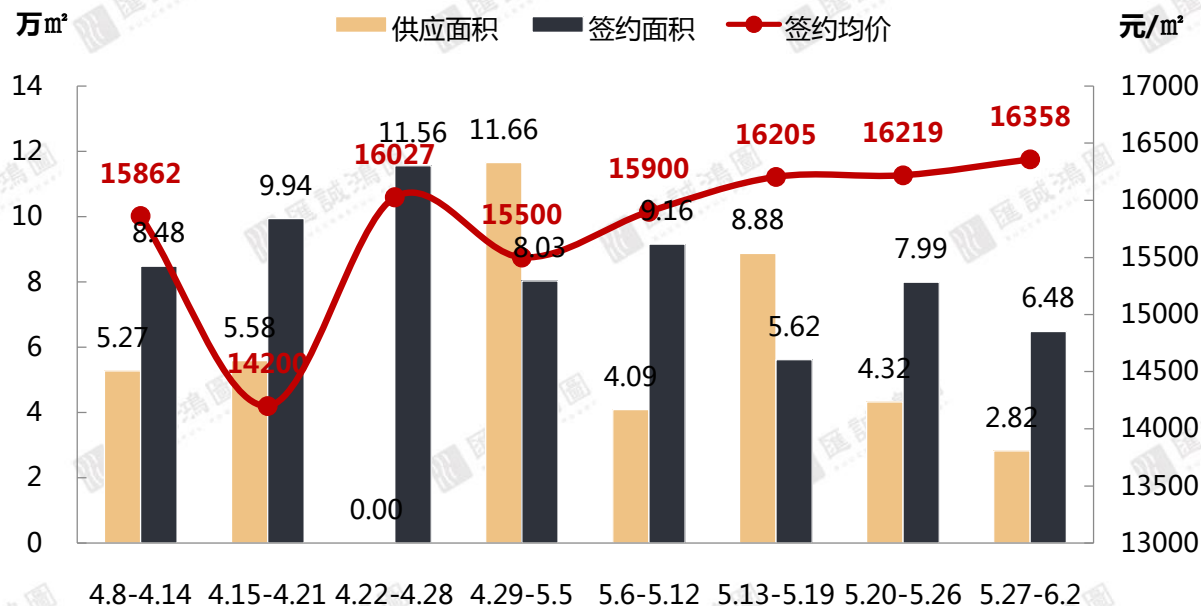


# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应持续减少，网签量跌价稳；榜单项目表现平淡

2019年第22周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	286	2.82	—
成交	564	6.48	16358
成交环比	-19%	-19%	+0.86%

第22周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	碧桂园凤凰湾	55	7620.99	13603
2	丽悦轩	44	3903.34	9955
3	龙光玖龙府	32	3141.60	14796
4	颐安灏景湾	20	2415.67	14970
5	风度花园	20	2187.65	13372
6	时代星英御岛	16	2153.67	19404
7	保利天寰	16	1961.86	19727
8	恒大龙江翡翠	15	1726.42	13071
9	美的中交翰诚	15	1606.49	12803
10	合景天玺	14	1756.01	20784

(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



本周供应以85-110m<sup>2</sup>产品为主，集中在三水新城和大塘板块

## 2019年第22周三水区一手房住宅供应明细表

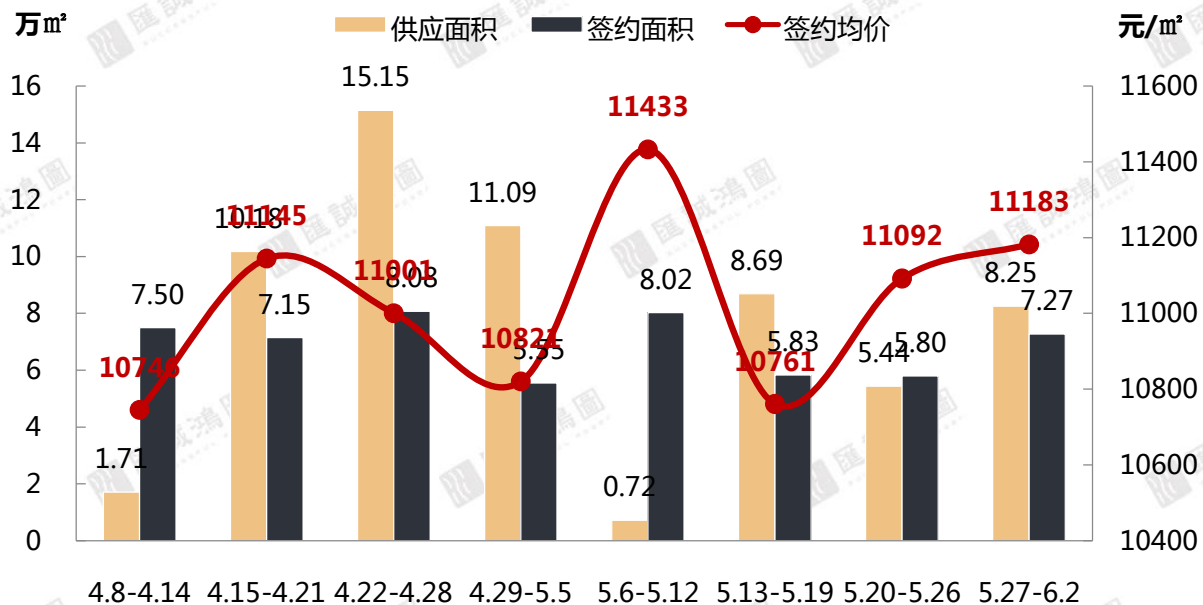
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
碧桂园佛山双子星城	二区3座	0	0	34	114	23	0	0	0	171
碧桂园翡翠山	六区7座	0	0	62	96	0	0	0	0	158
旭辉江山	21座	0	0	124	62	62	0	0	0	248
金地艺境天成	4栋	0	0	60	60	0	0	0	0	120
金地艺境天成	3栋	0	0	64	32	32	0	0	0	128
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>344</b>	<b>364</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>825</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>41.7%</b>	<b>44.12%</b>	<b>14.18%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	—	<b>-9%</b>	<b>139%</b>	<b>244%</b>	—	—	—	<b>46%</b>

# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加，网签量价齐升；榜单前两项目这两周均集中加推新品，网签居前

### 2019年第22周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	825	8.25	——
成交	687	7.27	11183
成交环比	+23%	+25%	+0.81%

### 第22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	中昂翠屿湖	59	6045.23	9438
2	碧桂园佛山双子星城	41	3993.71	13502
3	金地艺境天成	38	3795.76	8979
4	时代倾城	35	3610.22	8593
5	时代南湾	32	3715.58	13253
6	博雅滨江花园	30	3781.37	9782
7	中南远洋漫悦湾	28	2838.04	13934
8	保利中央公园	26	2776.76	12421
9	龙光碧桂园悦府	25	2589.13	11189
10	绿湖爱伦堡花园	21	2713.79	10757

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-高明区】

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



本周暂无供应

## 2019年第22周高明区一手房住宅供应明细表

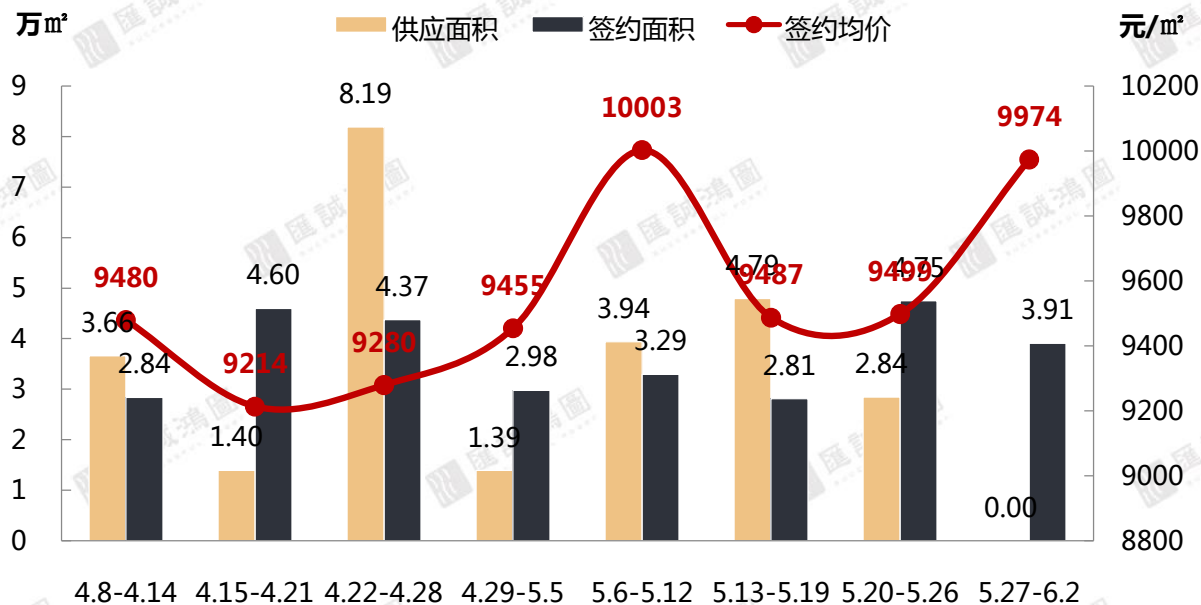
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
占比	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
环比	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

# 【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

本周零供应，网签量跌价升；高价项目网签增加拉升网签均价

2019年第22周高明区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	0	0	—
成交	345	3.91	9974
成交环比	-18%	-18%	+5%

第22周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	美的鹭湖森林度假城	48	5888.91	13014
2	君御海城	40	4979.41	—
3	保利玥府	33	3755.90	12784
4	金科集美天辰湾	31	3165.04	8267
5	招商熙园	27	3127.84	9265
6	敏捷三和府	18	1877.37	8294
7	祥福家园	16	1669.74	8074
8	龙光玖龙府	13	1333.27	8884
9	碧桂园首座	13	1273.19	9228
10	中南滨江国际	12	1344.87	8590

(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22周市场总结

# 结语

第22周，有5宗商住地挂牌；成交方面：近期顺德土拍热度不减，本周成交的两宗地均位于乐从，其中龙光佛山新城地块周边有医院、学校、演艺中心等多项市政配套，且规划有3条轨道交通经过；卓越乐从地块周边生活配套匮乏，未来教育配套齐全。从近期公布的规划来看，未来佛山新城将南拓，与乐从镇中心板块和北围产业区板块连片发展。

第22周，整体供应大增，南海主力供应，三水次之，禅城及高明暂无供应；整体网签量价齐跌。不完全统计本周有6个项目集中开盘/自然加推，其中禅城城南板块及南海西樵板块因新货较少，客户置业意愿较为强烈，去化较好。



# 附件



## ◆广东省自然资源厅19措施助力大湾区

广东省自然资源厅近日印发《广东省自然资源厅关于印发贯彻落实〈广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018 - 2020年）〉具体措施的通知》，出台了涵盖国土空间规划、用地用海用矿用林等重点领域的19条“含金量”颇足的重磅措施。

《通知》要求，今年要基本完成省级国土空间规划编制，设置珠三角专章，推动城市合理分工、功能互补，构建优质生活圈。2020年要基本完成市县镇级的国土空间规划编制。2020年底全面完成房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证。

支持广深港澳科技创新走廊“十核多节点”等科创载体、平台、合作区和电子信息、汽车、智能家电、机器人、绿色石化五个世界级产业集群建设。





## ◆ 禅城出台相关规程推动“三旧”改造操作规范化

近日，禅城区政府印发了《佛山市禅城区关于规范旧厂房旧物业改造用地协议出让的操作规程（试行）》（以下简称《操作规程》），进一步推动“三旧”改造操作规范化。

根据《操作规程》，**改造项目更新单元范围内，须无偿提供不低于用地面积25%的公益性项目用地**，涉及村集体留用地的，扣除留用地面积后计算公益性项目用地。按法定控制性详细规划需配建的公益性项目，须由项目实施主体按规定优先建设并无偿移交政府。

申请办理土地协议出让前，土地权属人须完成土地整理工作，拆除地上建筑物及地块范围内的管线，达到“三通一平”净地要求。地块整理工作可引入土地前期整理人参与，相关管理办法由市自然资源局禅城分局另行制定。

其中，“**工改商**”类项目可建计容住宅建筑面积不超过计容总建筑面积20%，且商业部分建设服务型公寓不超过商服计容面积20%；其研究报告中，须明确引进产业要求、税收考核要求和相关考核措施，改造后产业面积不得少于商服计容面积30%；竣工后，实施主体须自持不少于30%商服计容建筑面积，自持时间不得少于5年。

《操作规程》规定，**农村集体经济组织应预留旧村庄（居）改造用地，面积不得小于现状宅基地，剩余旧厂房旧物业方可用于“工改居”**。编制单元计划研究报告中，**须明确整村改造规划方案**，并就整村范围旧村庄（居）改造可行性进行专题论证。

**村集体、民营企业及私人用地“工改居”项目，须配建不少于住宅计容面积20%住宅作为自持租赁性住房**，自持期内统一确权并纳入政府租赁住房管理体系，自持期内只可租赁不准出售，自持年限与土地使用年限一致，期满经区住房和城乡建设和水利局批准方可销售。

同时，农村集体经济组织旧厂房旧物业改造用地协议出让项目市场主体，须通过镇（街道）农村集体资产交易平台公开选取，由农村集体经济组织按农村集体经济组织管理相关法规表决确定。

改造方案征询镇政府或街道办事处意见后，由村党组织提议，村“两委”成员联席会议同意，经党员大会审议和集体经济组织成员大会（或成员代表会议）表决通过；报镇政府或街道办事处审批后，通过镇（街道）农村集体资产交易平台公示后公开竞标。

由公开选取的意向市场主体分别编制改造项目实施方案，农村集体经济组织成员大会按农村集体经济组织管理相关法规对实施方案进行表决，并确定为项目实施主体。经不少于5个工作日公示后，签订土地出让合同并计缴土地出让金。



## ◆ 顺德印发城市更新（“三旧”改造）工作实施细则

5月22日，顺德区政府印发了《顺德区深入推进城市更新（“三旧”改造）工作实施细则》（以下简称“细则”）。长达51页的细则进一步明确了特定城乡建成区（包括旧城镇、旧厂房、旧村居）进行拆除重建、局部加建、综合整治、功能改变、生态修复、历史文化保护等活动的规定。

细则进一步强调规划引领和政策统筹，要求城市更新单元的规模原则上不小于10公顷。建立了“接地气”的公益性用地移交机制，在强调项目按规划移交公益性用地的前提下，设定无偿移交基准规模，对移交超标或不足的，建立利益调节机制；建立了“肥瘦搭配”的联动改造机制，进一步完善城市更新土地收益分配平衡机制。

结合发展壮大实体经济和实施复垦复绿的思路，细则进一步加大改工扶持力度，对自行改造非商品厂房类项目，每亩财政扶持约40万元，挂账收储的改工项目土地出让收入98%补偿原权属人；进一步加大复垦扶持力度，建立地券制度，将土地复垦指标与经营性用地出让及改住项目协议出让挂钩，政府设立土地复垦指标收购保护价，预计土地复垦每亩收益将达100万~150万元，甚至更高。

此外，细则鼓励收购归宗连片改造，在税务处理方面视同政府收储办理，降低制度性交易成本，税负降低接近90%；鼓励探索旧村居旧城镇改造，并坚持问题导向解决一批实践问题，如土地置换、界线调整、保留建筑等。

### 新政亮点

- 公益性用地移交机制，设定无偿移交基准规模
- 建立联动改造机制，完善城市更新土地收益分配平衡机制
- 加大改工扶持力度，对自行改造非商品厂房类项目加以扶持
- 建立地券制度，政府设立土地复垦指标收购保护价
- 鼓励收购归宗连片改造，降低制度性交易成本



## ◆南海拟出台物业交接管理规定 物业退场交接将有规可依

本周，南海区住建局公布了《佛山市南海区物业项目交接管理规定（征求意见稿）》（以下简称《规定》），就前期物管公司合法依规退场、新物业管理公司进驻的相关衔接工作进行条例规定，拟于7月1日起实施。

《规定》提出，物业项目交接，区地产主管部门、镇政府、街道办相关部门都要履行监督管理职能，建设单位应当兑现售房承诺，解决项目遗留问题，为物业管理项目的顺利交接提供保证。

在物业交接中，已经成立业主大会的物业项目，可由经业主大会授权的业主委员会代表全体业主进行交接；未成立业主大会的，可由全体业主授权的业主代表进行交接。物业项目交接前应当与物业公司签订交接协议，对物业共用部分进行查验交接并对物业管理相关资料进行移交和承接。物业公司自行要求终止服务的，也要提前3个月与业主协商，不得擅自停止服务。

《规定》要求物业公司交接应当在60日内完成，并撤出物业管理区域，不得出现拒不交资料、拒不配合查验、拒不撤出、强行接管等行为。若出现特殊情况，当地政府、街道办应提供应急物业服务或者指定、聘请物业服务企业等，一般不超过3个月。

## ◆南海住建局发布通知要求严格落实新建小区配套中小学、幼儿园

本周，南海区住房和城乡建设和水利局发布了《加强新建居住区配套中小学、幼儿园“三同步”的通知》（以下简称《通知》），要求建设单位申报规划总平面图时应根据规划条件，将配套中小学、幼儿园“三同步”纳入规划。

同时，《通知》要求，施工图审查机构要严把审图关，在审图时若规划总平面图中有配套中小学、幼儿园，须将其纳入审查范围；施工单位编制施工组织设计时应把配套中小学、幼儿园同步施工纳入考虑，若条件允许应优先建设。

此外，《通知》指出，建设行政主管部门在核发施工许可证及办理竣工验收备案时，要求建设单位对配套中小学、幼儿园予以优先申请。原则上配套中小学、幼儿园竣工验收备案时间不迟于商品房的竣工验收备案时间。对未按要求实施“三同步”的房地产项目，将考虑在办理商品房预售许可证或预售款监管方面予以限制。



## ◆三水新城旅游教育区控规披露

5月29日，三水区政府网站发布了《佛山市三水区旅游教育区控制性详细规划》批后公布。

**规划范围：**东至云东海大道、南至碧云路（现321国道）、西至防汛路及三水新城边界、北至广佛肇高速（规划），总用地面积约20.73平方公里。

**发展目标：**三水新城的区级公共服务中心、佛山市生态文化旅游新名片、珠三角地区知名的慢生活旅游度假区。

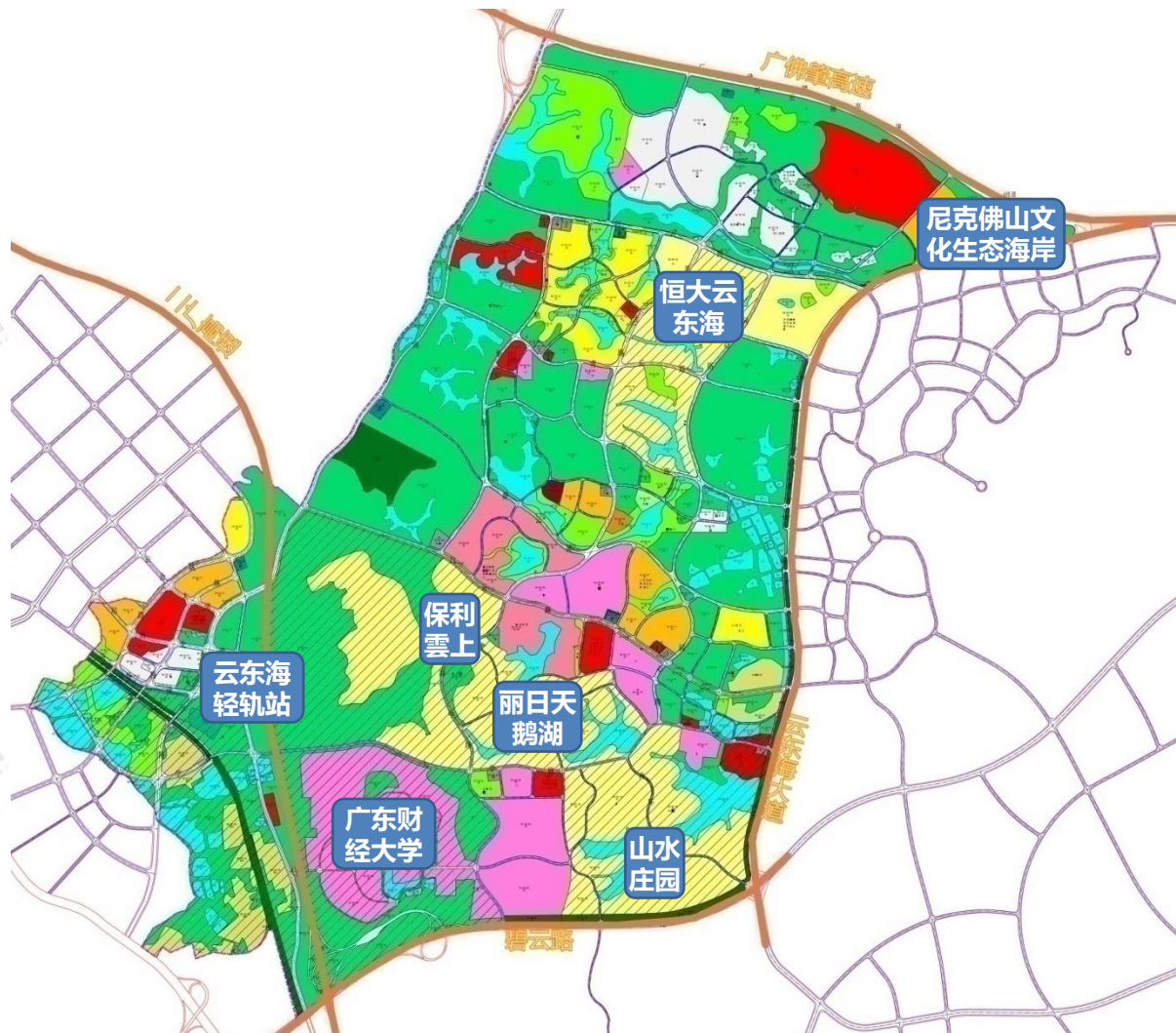
### 功能定位：

- 1、以尼克佛山文化生态海岸为主的文化旅游功能；
- 2、以云东海高尔夫球场为主的运动休闲功能；
- 3、以创智街区、岭南文创小镇为依托的创意办公功能；
- 4、以广东财经大学三水校区、科技产业园为依托，产学研一体的教育科研功能；
- 5、以广佛肇轻轨云东海站交通枢纽为依托的商贸服务功能；
- 6、以山水庄园、丽日天鹅湖住宅区、健康养生小镇、生态安置社区等高品质住宅区为主的特色居住功能。

**人口规模：**预计居住人口约6万人，大学人口约2万人。

目前，片区内已建有恒大云东海、保利雲上、丽日天鹅湖等住宅项目，配套方面也建有广东财经大学三水校区、云东海高尔夫球场、广佛肇轻轨云东海站等，此外奠基多年的佛山尼克文化生态海岸项目也位于该片区。

按照规划，片区内未来还将新增至少4所小学和2所初中。



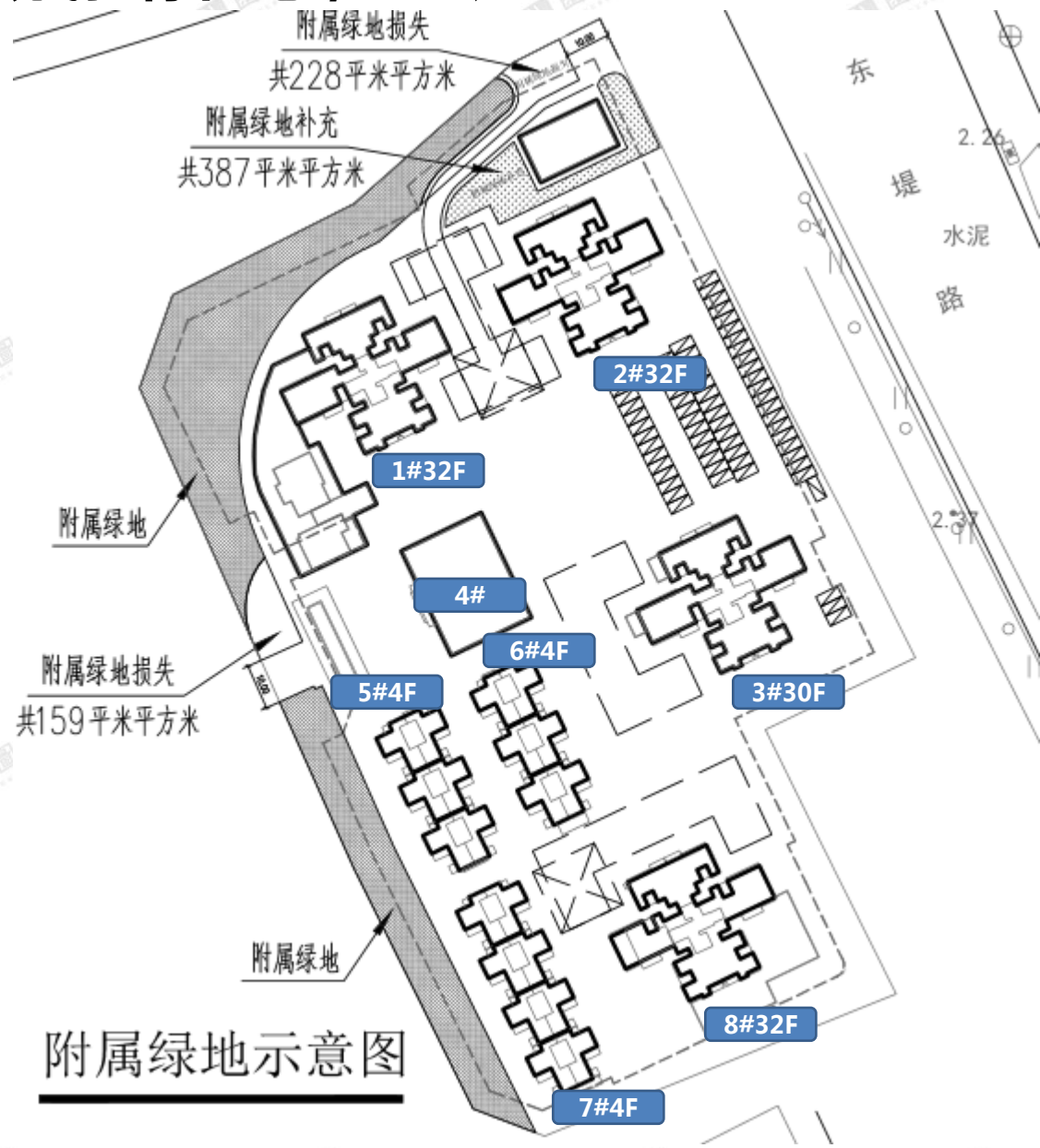


## ◆ 蓝光碧桂园顺德均安联手项目规划曝光，规划7栋住宅，754户

5月31日，从顺德区政府网站处获悉，位于均安镇东堤路07-1号，备案名为均安蓝和碧桂园，已于日前进行建设工程规划许可申请，批前公示时间为5月31日至6月9日。

根据规划公示，项目的总用地面积24747.44m<sup>2</sup>，总建面约105556.52m<sup>2</sup>，计容建筑面积79205.34m<sup>2</sup>，其中住宅面积约76\*\*2m<sup>2</sup>，商业面积374m<sup>2</sup>，总户数754户，可容纳人口2639人，车位666个。

规划图显示，项目共规划7栋住宅，1栋商业，其中，5/6/7栋楼高4层，不排除打造成别墅产品的可能性，余下4栋住宅楼为高层设计，楼高为30-32层。





## ◆ 广东省政府在深交所成功发行粤港澳大湾区专项债券

5月29日，广东省政府通过财政部深圳证券交易所政府债券发行系统成功招标发行470.13亿元地方债，其中，发行粤港澳大湾区相关专项债券175.14亿元，标志着2019年全国首批粤港澳大湾区建设地方政府专项债券正式落地。这是深交所进一步贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，持续推进固收产品创新、助力大湾区建设的积极探索。

本次招标发行的粤港澳大湾区专项债券共8期，合计175.14亿元，募集资金主要用于佛山、江门、惠州、肇庆、中山等大湾区城市的土地储备、基础设施互联互通建设等方面，对推动粤港澳大湾区城市群重点项目建设，改善大湾区生态环境，促进大湾区可持续、高质量发展具有十分重要的意义。本批大湾区专项债券发行期限多样，首次包含了10年、15年、20年期的长期限债券品种，较好匹配大湾区建设的长期资金需要。从发行结果看，5年期中标利率为3.38%，7年期中标利率为3.60%，10年期中标利率为3.57%，15年期中标利率为3.88%，20年期中标利率为3.91%。从认购情况看，全部承销商对大湾区专项债券认购踊跃，合计投标1906.1亿元，全场平均认购倍数达10.88倍，其中券商类承销商投标1033.8亿元，占投标金额54.24%，合计中标6.77亿元，占发行规模3.87%。

## ◆ 南海政府发布桂城夏北聚龙北经济社旧村居改造项目招商公告

5月30日，南海区政府发布了《夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目招商公告》，就桂城夏北聚龙北股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目进行公开招商，现场竞选时间为7月2日。据了解，保利已提前成立桂城聚龙北旧村改造项目部。

### 夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目招商公告

2019-05-30 10:40 来源：市公共数据交互中心

#### 夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目招商公告

广东中正工程咨询有限公司（以下简称“代理机构”）受佛山市南海区桂城夏北聚龙北股份合作经济社委托，就夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目进行公开招商，欢迎符合资格条件的单位报名参加投标。项目内容如下：

招商项目内容

序号	项目	主要内容			
1	项目编号 项目名称	HZ-2019027 夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目			
2	招商项目内容	序号	招商内容	数量	单位
		1	夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业	3	家
注：若合作开发意向企业不足3家的，以实际家数为准。					
1、投资人须为中华人民共和国境内注册的具有独立民事行为能力					
的法人或自然人，其他条件按《公告》。					



## ◆旭辉牵手花样年：将在各类优质项目上开展全面合作

旭辉集团股份有限公司官微5月29日宣布，其与花样年集团(中国)有限公司举行了战略合作签约仪式。根据协议，双方将在各类优质项目上开展深层次全面合作，同时建立信息、资源共享机制，充分发挥各自的优势，增强彼此企业核心竞争力。

旭辉集团表示，旭辉与花样年的合作，是在具有战略方向共识的基础和前提下，进行区域的优势互补，资源共享，追求双方共赢的成果。

据称，旭辉与花样年双方都看好一二线核心都市圈的机会，花样年在粤港澳大湾区、成渝地区、华中区域的土储优势，与旭辉目前开拓大湾区、中西部核心城市的战略布局能够形成良好的协同效应。同时在这些重点区域双方进行品牌联合，共同打造优质产品和服务，不断扩大市场影响力。

## ◆阳光城、佳兆业拟在粤港澳大湾区合作开发项目

5月29日晚间，阳光城集团股份有限公司（简称“阳光城”）发布公告称，拟与佳兆业集团控股有限公司（简称“佳兆业”）签署在粤港澳大湾区的战略合作框架协议。公告称，鉴于佳兆业及其关联方在粤港澳大湾区及其周边区域深耕多年，具有良好的当地口碑及相关资源，阳光城与佳兆业将共同成立项目公司，拟积极推进在粤港澳大湾区及周边区域房地产开发领域范围内的合作。阳光城和佳兆业拟按照同等比例对项目进行投入，其中，阳光城的总投入金额不超过45亿元。

## ◆佛山各大行首套房贷利率整体仍在上浮10%-15%之间

近日，从汇丰银行方面获悉，汇丰银行目前按揭贷款利率最低可做基准，在汇丰银行申请基准利率的客户须满足收入大于月供和其他负债两倍以上，且征信良好等条件，此外，由于基准利率额度有限，一旦用完将按照首套基准利率上浮2-5%，二套上浮10%的利率执行。

佛山各大行首套房贷利率整体仍在上浮10%-15%之间，二套利率则在15-20%之间。

银行	首套房贷	二套房贷
中国银行	上浮15%	上浮20%
工商银行	上浮15%	上浮20%
农业银行	上浮15%	上浮30%
建设银行	上浮15%	上浮20%
交通银行	上浮20%	上浮25%
邮政储蓄银行	上浮10%	上浮15%
招商银行	上浮10%	上浮15%
汇丰银行	最低基准 一般上浮2%-5%	上浮10%



## ◆未来三年禅城将新建7所学校，建成后将有效缓解学位压力

禅城区教育局党组书记、局长曾雄锋日前上线“问政禅城2019”系列访谈，围绕学位招生、队伍建设、提质重教等方面，与听众、网民交流互动。

未来3年，禅城区计划新建7所学校，包括佛山LEH国际学校、培英实验小学、环湖小学西校区、佛山市第四中学附属学校、佛山九小新校区、澜石中学以及祖庙东华里改造项目4号地块小学项目建设。

禅城区教育局还将与南庄镇、张槎街道相关村委进行协商，对一些占地面积比较大的原村办学校实施改扩建工程，以增建教学楼或综合楼的方式，扩大学校办学规模、增加学位供给。目前，有初步扩建计划的学校有南庄镇紫南小学、罗南小学、吉利小学、上元小学，张槎街道下朗小学、大富小学、大江小学，预计新增学位合计约3800个。

学校	位置	办学规模	建设规模	工程进度
佛山LEH国际学校	石湾街道华祥路南侧、规划八路东侧	计划设置30个教学班、学生人数约800人	占地面积约38247.72平方米，总建筑面积约43457平方米。	2018年10月开工建设，计划2019年年底建成
培英实验小学	兆祥路以南、佛山涌以西、兆祥路北东市场地块。	计划设置36个教学班、学生人数约1200人	占地面积约25038.06平方米，总建筑面积约42563.92平方米	2017年5月开工建设，计划于2019年9月招生
环湖小学西校区	文华中路东侧、绿景三路南侧	计划设置24个教学班、学生人数约1080人	占地面积约16135.26平方米，总建筑面积约23833.83平方米	2019年5月开工建设，2019年预计完成施工图设计、人防及消防审查、预算编制及送审。计划2020年12月建成
佛山市第四中学附属学校	华宝南路西侧、忠信路北侧	计划设置48个教学班、学生人数约2280人	占地面积约46722平方米，总建筑面积约65995.23平方米	2019年8月开工建设，计划2021年7月建成
佛山九小新校区	岭南大道东侧、普君东路南侧	计划设置36个班、学生人数约1620人	占地面积约17337.12平方米，总建筑面积约30477平方米	2019年12月开工建设，计划2021年9月建成
澜石中学	金澜南路96号	计划设置48个教学班、新增学生人数约900人	总建筑面积约51543.34平方米	分两期进行建设 一期项目已于2018年4月动工，将根据实际要求开展各项工作





## ◆项目进度：禅城中医院医养结合项目有望年内动工

商业	5月28日永旺顺德大信店正式试业
文体	佛山最大的少年儿童图书馆——顺德少年儿童图书馆将于本周六开馆。该馆总面积3135平方米，藏书量达10万册。
医疗养老	5月30日，禅城区卫生健康局局长都红上线“问政禅城2019”系列访谈。备受关注的禅城区人民医院中医院有望于年内动工。今年，禅城区政府准备投入5.95亿元，在面积为21.4亩的澜石改造片区17号地块建设一所定位为二级甲等中医医院——禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院医养结合示范项目，其中医院拟设置床位299张、养老床位400~600张，建成医养结合的典范。该项目在2月获得批复，预计今年完成可行性研究报告编制、环评、交评、立项、设计、勘察招标等工作，争取在年内启动工程。
学校	高明明城镇崇步学校新教学楼正抓紧施工，预计1个多月后，将交付使用，安装教育教学设施设备，以确保秋季新学期能够如期投入使用。
行政服务	云东海街道市民服务中心大楼即将完成建设，预计今年年底前投用，云东海现有的社区卫生服务中心及行政服务中心将迁入办公，为市民提供一站式服务。
交通	北滘地铁上盖TOD综合开发方案通过专家评审。
	南海新交通试验段土建部分目前已接近尾声，进入机电及装修装饰阶段，全线13座车站中，除林岳片区外，其余车站主体结构已完成。备受关注的里水有轨电车项目进入深化修编阶段。
产业	5月27日，佛山市公共资源交易中心发布了《佛山市季华路西延线工程初步勘察设计（JHXYCBKS01）标段招标公告》，工程已批准建设，项目业主为佛山市建盈发展有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的勘察设计采用资格后审方式进行公开招标。
	顺德新能源汽车小镇与广东万锦科技股份有限公司、广东工业大学签约，在小镇联合筹建万锦新能源研究院，并计划将研究院打造成为国家级工程中心。
	5月29日，三水区西南街道经促部门的工作人员，与佛山中国科学院产业技术研究院的团队沟通了实验室装修事宜。预计几个月后，该团队将进驻北江科技创新园，开展药物生产装备的研发、制造等工作。

# 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