佛山市房地产市场报告
2019年9月

汇诚鸿图市场部　2019.10.7

CONTENTS

目　录

一 市场资讯

二 土地市场

三 住宅市场

四 三级市场

月度市场总结

SUCCESSFUL POWER

土地市场：

全市新增商住土地面积47.3万㎡，环比减少52%；成交土地面积64.9万㎡，环比增加101%；本月楼面价6437元/㎡，环比下滑47%。

住宅市场：

9月，佛山新建商品住宅新增供应161.46万㎡，环比增加31%，同比减少6%；

9月，佛山新建商品住宅网签97.16万㎡，环比维稳，同比增加27%；

9月，佛山楼市成交均价为15348元/㎡，环比上涨1%，同比上涨28%。

三级市场：

9月，佛山二手住宅共网签4428套，环比增加3%，同比减少37%；网签面积47.65万㎡，环比增加4%，同比减少42%。

一、市场资讯

【市场资讯】

未来三年三水新城拟推6宗宅地及1宗商地，乐从拟推11宗商住商服地，大沥钟边村招土地前期整理，未来将有超5.5万方宅地出让；顺德将打造顺德港澳城、顺德大道黄金走廊、顺深产业城、顺德机器人谷等四大战略平台，融入大湾区发展；佛山“百里芳华”首批47个项目公布，总投资156.18亿

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	三旧改造	2019/9/4	省府发文：推动“三旧”改造 提出19条针对性的改革措施
市场	央行降准	2019/9/6	央行降准释放9000亿元
	土地	2019/9/5	三水新城年内将推一占地7万方宅地 未来两年拟推5宗宅地+1宗商地
		2019/9/6	乐从未来三年拟推7宗商住地+2宗宅地+2商地
	三旧改造	2019/9/6	时代、恒福介入横涌村前期整理，三水新城迎首个旧村改造
		2019/9/12	大沥钟边村占地超7.7万㎡地块招土地前期整理合作方
		2019/9/19	碧桂园提前介入里水大冲工业区改造
	产业	2019/9/9	张槎启建全球运动布料快速反应中心
		2019/9/19	佛山拟筹建国际功夫学院 同步规划占地约1000亩功夫城 选址龙江
		2019/9/20	益力多佛山工厂竣工 系落户佛山的首个日资饮料企业项目
		2019/9/20	57个装备制造项目落户佛山
	——	2019/9/23	顺德打造四大平台融入湾区发展
	——	2019/9/23	顺德港澳青年创新创业基地已揭牌启用
	——	2019/9/26	佛山800km²“百里芳华”动工 首批47个重点项目 总投资156.8亿

注：资讯明细请看附件2

【市场资讯】

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
规划	项目规划	2019/9/6	中海北滘首子规划披露 将建25座住宅 可容纳1024户
		2019/9/7	碧桂园陈村TOD规划披露 定名三龙汇 可容纳1286户
		2019/9/9	禅医健康蜂巢项目规划披露 拟建国际妇儿中心+养护院+体育中心
		2019/9/12	龙光佛山新城新盘备案名玥云府 拟规划住宅1348户
		2019/9/18	保利三水新城新项目保利和乐花园规划出炉 规划8栋住宅
		2019/9/18	德信佛山首子规划披露 拟建5座住宅楼 将携手禹洲共同开发
	学校	2019/9/10	东华里小学将进入实质性建设阶段，预计2020年9月开学
	社会福利中心	2019/9/16	狮山罗村将新增一处社会福利中心 占地超2.8万方
	医疗	2019/9/30	三水乐平将新增一家医院，占地超9万㎡
城建	交通	2019/9/5	官方回应：佛山第二轮地铁上报缩减为4条线路
		2019/9/19	高明第二列氢能源有轨电车上轨 力争年底进入初期载客运营
		2019/9/19	连接大良容桂 顺通大桥、顺兴大桥预计2020年动工 2022年中完工
		2019/9/29	顺德菊花湾大桥主线通车 从勒流到佛山新城车程缩短至5分钟

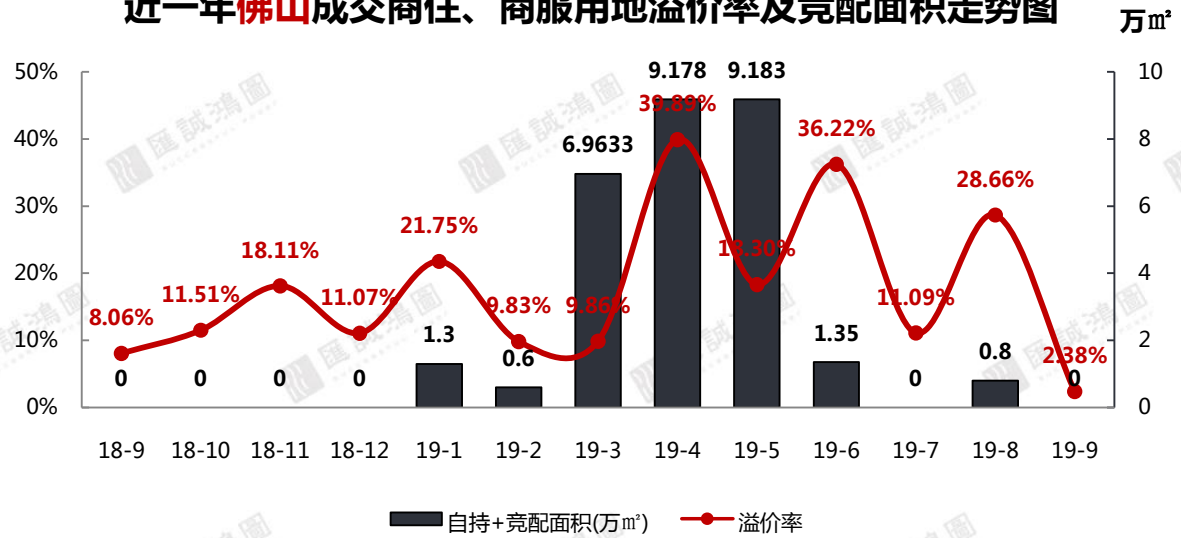
注：资讯明细请看附件2

二、土地市场

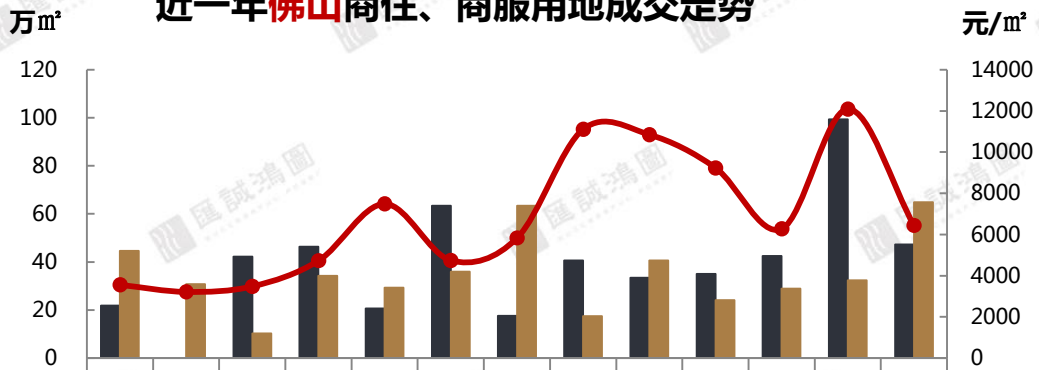
【全市土地市场供求情况】

9月新增10宗商住商服地，供应环比减少52%；本月有8宗地块成交，1宗不成交，6宗撤拍

近一年佛山成交商住、商服用地溢价率及竞配面积走势图



近一年佛山商住、商服用地成交走势



	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
出让土地面积	21.8	0.0	42.3	46.3	20.6	63.4	17.6	40.6	33.4	35.0	42.4	99.3	47.3
成交土地面积	44.6	30.7	10.3	34.3	29.4	35.9	63.4	17.5	40.6	24.2	28.9	32.3	64.9
楼面价	3552	3211	3479	4729	7484	4737	5830	11108	10843	9228	6273	12087	6437

2019年9月佛山商住、商服用地供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应宗数	10宗	——	——
供应面积	47.3万㎡	-52%	+117%
成交宗数	8宗	——	——
成交面积	64.9万㎡	+101%	+45%
成交金额	104.1亿元	-7.4%	+101%
楼面地价	6437元/㎡	-47%	+81%

2019年9月佛山土拍大事件

- **保利华南**以423676万元竞得禅城城北水泵厂旧改地块，占地12万，楼面价10989元/㎡。
- 三水大旗头广府文化旅游公司底价竞得乐平大旗头村商服地，楼面价1601元/㎡，将打造广府文化体验基地。
- **海伦堡**以2.54亿竞得西江新城占地1.93万方地块，楼面价4706元/㎡。
- **宏宇联合钧明等**底价竞得西江新城占地12.22万方地块，楼面价2800元/㎡。
- **绿城**以19.4亿元竞得北滘乐创路以北占地11.27万地块，楼面价7054元/㎡。
- **美的置业**底价竞得北滘乐创路以南占地18.99万方地块，成交总价275362万元，楼面价6610元/㎡。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商住、商服土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER

保利华南逾42亿竞得城北水泵厂一期地块；海伦堡首入西江新城；宏宇联合钧明等进驻西江新城；绿城19.4亿、美的逾27.5亿分别竞得北滘乐创路以北、以南地块

2019年9月佛山市商住、商服用地成交明细

区域	街镇	交易编号	土地用途	土地面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者	土地溢价	位置
高明	荷城	TD2019(GM)WG0022	商住	1.14	2.85	2.5	2019/9/5	7521	2638	陆裕荣、黄志健、仇启星	0.0%	高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南
高明	荷城	TD2019(GM)WG0023	商住	0.15	0.38	2.5	2019/9/5	1010	2650	佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙	0.0%	高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北
三水	乐平	TD2019(SS)WG0024	商服	7.12	10.68	1.5	2019/9/25	17100	1601	佛山市三水区大旗头广府文化旅游发展有限公司	0.0%	三水区乐平镇中心城区东片区09-02-09地块之一
禅城	祖庙	TD2019(CC)XG0011	商住	12.05	38.56	3.2	2019/9/25	423676	10989	保利华南	5.2%	禅城区工业路南侧、货站路东侧地块
高明	西江新城	TD2019(GM)WP0003	商住	1.93	5.40	2.8	2019/9/18	25400	4706	海伦堡	2.0%	高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北
高明	西江新城	TD2019(GM)WP0004	商住	12.22	34.76	A区≤3.4 B区≤2.4	2019/9/20	97341	2800	佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司	0.0%	高明区西江新城荷富路以西、明湖南路以北
顺德	北滘	TD2019(SD)XG0008	商住	11.27	27.50	2.44	2019/9/30	194000	7054	绿城	1.4%	顺德区北滘镇横五路以东、乐创路以北地块之一地块
顺德	北滘	TD2019(SD)WG0020	商住	18.99	41.66	A区≤3.0 B区≤2.0	2019/9/30	275362	6610	美的	0.0%	顺德区北滘镇美的大道以北、乐创路以南地块

注：重点成交地块请看附件1

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商住、商服土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER

本月有一宗地块因不达保密地价不成交；此外还有6宗地块撤拍

2019年9月佛山市商住、商服用地成交明细

区域	街镇	交易编号	土地用途	土地面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者	土地溢价	位置
禅城	南庄	TD2019(CC)XG0009	商住	3.95	10.59	A地块：≤2.6；B地块：≤4.0	2019/9/5	不成交				禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧
南海	桂城	TD2019(NH)WG0016	商住	1.56	4.67	3	2019/9/2	终止出让				南海区桂城新胜路东侧C26街区
三水	白坭	TD2019(SS)WG0020	商住	5.93	14.83	2.5	2019/9/4	终止出让				三水区白坭镇东部片区2号
禅城	张槎	TD2019(CC)XG0010	商服兼容居住	3.27	14.71	4.5	2019/9/11	终止出让				禅城区佛开高速西侧、华富路东侧、智慧路北侧
高明	荷城	TD2019(GM)WG0024	商住	3.33	9.33	2.8	2019/9/18	终止出让				高明区荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西
南海	里水	TD2019(NH)WG0019	商住、教育	11.33	26.71	A/C/D区：≤2.5；B区：≤2.0	2019/9/23	终止出让				南海区里水镇官和路地段
禅城	南庄	TD2019(CC)XG0012	商住	6.64	18.62		2019/9/29	终止出让				禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧

注：重点成交地块请看附件1

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商住、商服土地出让预告】

SUCCESSFUL POWER

本月挂出10宗地，其中6宗商住地，4宗商服地；除顺德外，其他四区均有供应；南海供应宗数最多

2019年10月佛山市商住、商服用地出让预告

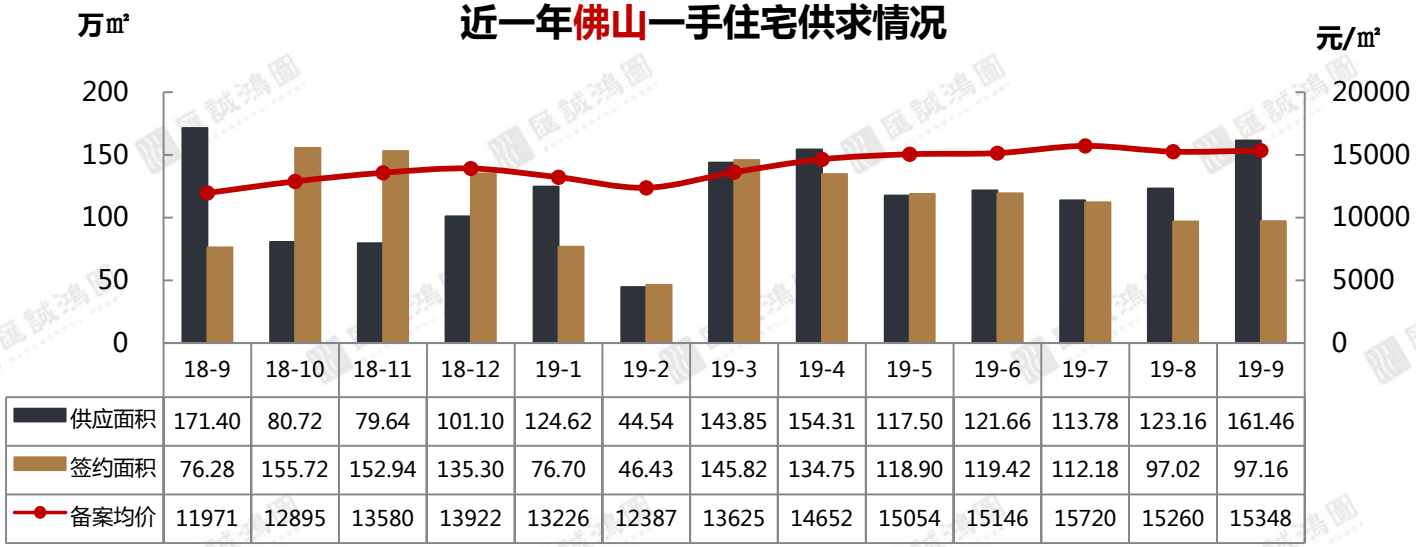
区域	街镇	公告时间	交易编号	土地用途	土地面积(万㎡)	可建面积(万㎡)	容积率	成交时间	起始价(万元)	起始楼面价(元/㎡)	位置
禅城	南庄	2019/9/4	TD2019(CC)XG0013	商住	4.42	12.82	2.9	2019/10/11	121072	9444	禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧
禅城	南庄	2019/9/30	TD2019(CC)XG0014	商住	3.95	10.59	A地块：≤2.6；B地块：≤4.0	2019/11/6	84100	7945	禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧地块
南海	狮山	2019/9/12	TD2019(NH)WG0020	商住	1.61	4.45	3	2019/10/12	31226	7011	南海区狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段
南海	狮山	2019/9/17	TD2019(NH)WG0023	商服	1.66	6.63	4	2019/10/17	15700	2369	南海区佛山西站核心区3号地块
南海	狮山	2019/9/25	TD2019(NH)WG0025	商住	6.76	16.90	2.5	2019/10/25	143613	8500	南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段
南海	桂城	2019/9/17	TD2019(NH)WG0022	商服	1.57	6.28	4	2019/10/17	14223	2265	南海区桂城街道佛平路北侧、一环路东侧B12街区
南海	桂城	2019/9/30	TD2019(NH)XG0001	商住	13.38	36.68	A、B区:≤3.0；C区：≤2.0	2019/10/30	259080	7063	南海区桂城街道岗中路东侧、港口路西侧、林荫大道南侧、黄狮涌以北地段
南海	里水	2019/9/21	TD2019(NH)WG0024	商服	4.41	5.30	1.2	2019/10/21	12337	2329	南海区里水镇鲁岗村“大岗头”地段
高明	明城	2019/9/6	TD2019(GM)WG0026	商服	3.33	6.66	2	2019/10/10	10889.1	1635	高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南
三水	芦苞	2019/9/12	TD2019(SS)WG0028	商住	6.23	15.57	2.5	2019/10/16	32000	2055	三水区芦苞镇三水大道北427号

三、住宅市场

【全市住宅市场供求情况】

供应增加；网签量价环比维稳，同比增加；不完全统计本月有4项目首开

近一年佛山一手住宅供求情况

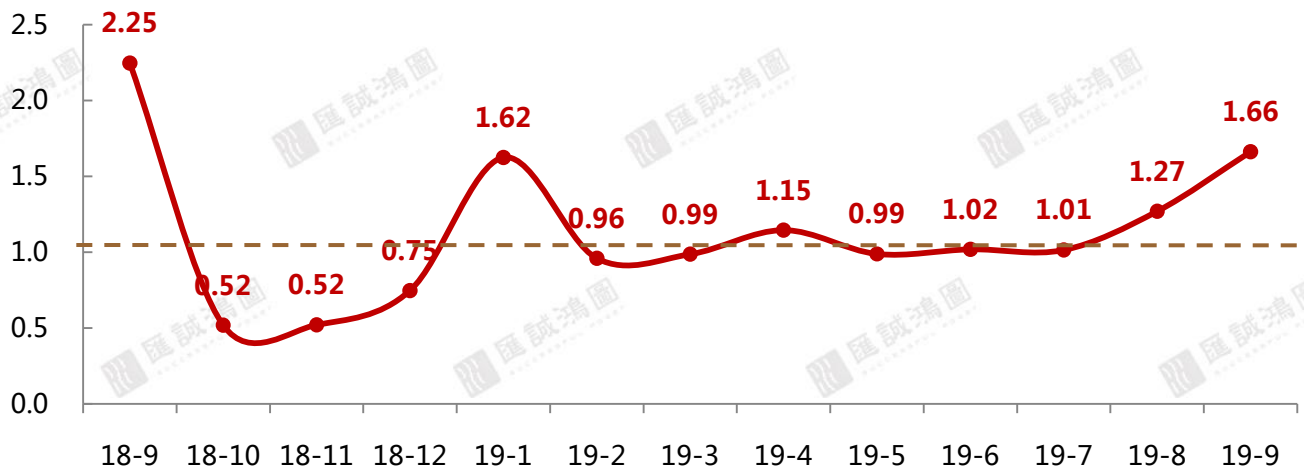


	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
供应面积	171.40	80.72	79.64	101.10	124.62	44.54	143.85	154.31	117.50	121.66	113.78	123.16	161.46
签约面积	76.28	155.72	152.94	135.30	76.70	46.43	145.82	134.75	118.90	119.42	112.18	97.02	97.16
备案均价	11971	12895	13580	13922	13226	12387	13625	14652	15054	15146	15720	15260	15348

2019年9月佛山一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	14286套	——	——
供应面积	161.46万㎡	+31%	-6%
签约套数	8688套	——	——
签约面积	97.16万㎡	0%	+27%
金额	149.12亿元	+1%	+63%
备案均价	15348元/㎡	+1%	+28%

近期佛山一手住宅供求比情况



2019年9月佛山楼市大事件

- 碧桂园岭南盛世再次加推，延续热销，去化超9成，130-147㎡，带装2.15-2.4万元/㎡。
- 保利同济府首推94/112㎡，带装2.5-2.8万元/㎡，首开去化一般；保利和悦滨江首推90-145㎡，带装2.4-2.8万元/㎡，首开去化一般。
- 美的玖峰广场低于吹风价入市，首开去化五成，93-118㎡，毛坯2.1-2.3万元/㎡。金地海逸悦江首推望江楼王，首推去化五成，95/105/140㎡，毛坯1.3-1.4万元/㎡。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【全市住宅库存情况】

9月佛山全市住宅库存约10.57万套，预估去化周期约10.5个月；数据表现南海整体去化周期最长

2019年9月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

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	去化周期(月)
禅城	292	338	1094	1458	1752	1549	543	401	7427	7%	10%	6.7
南海	651	1692	8231	5915	7197	5259	1896	2256	33097	31%	-1%	12.8
顺德	810	1197	4668	8212	7679	4236	747	1773	29322	28%	-1%	11.1
三水	66	918	4401	6646	7375	2304	487	1137	23334	22%	2%	9.9
高明	1756	911	2083	2696	2600	1639	182	687	12554	12%	4%	9.2
总计	3575	5056	20477	24927	26603	14987	3855	6254	105734	100%	1%	10.5
占比	3.4%	4.8%	19.4%	23.6%	25.2%	14.2%	3.6%	5.9%	100%			
环比	-1.8%	-13.3%	0.9%	4.1%	1.9%	1.3%	-0.5%	-0.4%	0.9%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

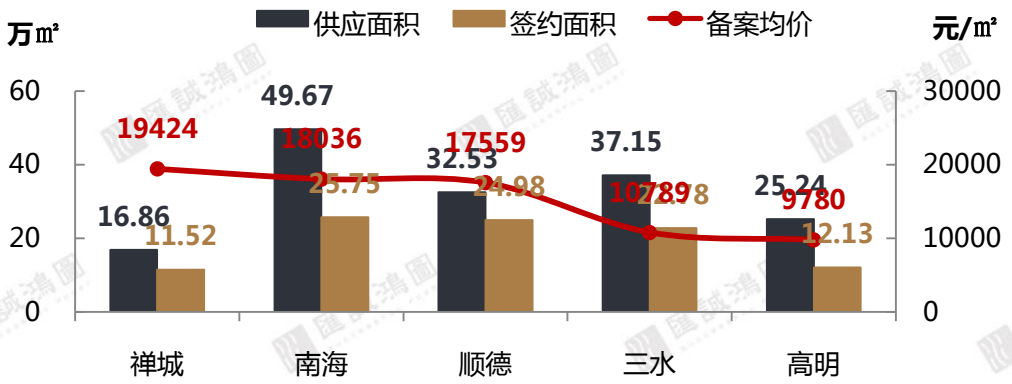
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域住宅市场供求情况】

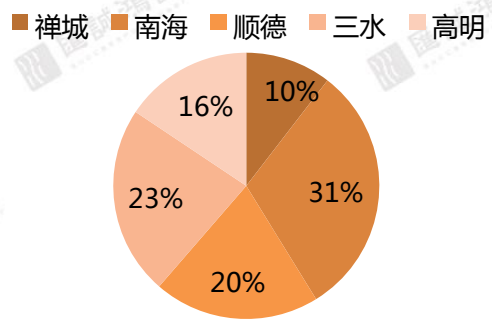
SUCCESSFUL POWER

南海、顺德、三水供求主力；限购区仅两项目于供应前十；顺德、三水分别有三项目于网签前十

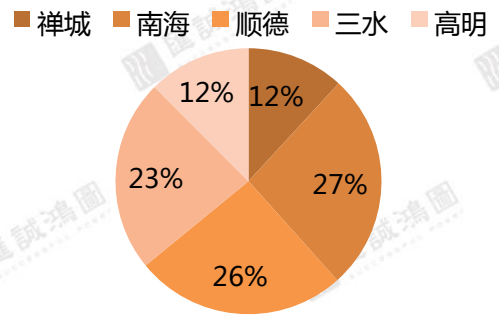
2019年9月佛山各区住宅供求情况



2019年9月佛山市各区住宅供应占比



2019年9月佛山市各区住宅网签占比



2019年9月佛山市住宅供应排名TOP10（按套数排名）

	区域	镇街	项目	套数(套)	面积(㎡)
1	顺德	佛山新城	泰禾佛山院子	585	61434.56
2	南海	里水	阅海	466	53139.92
3	三水	三水新城	旭辉江山	464	46412.86
4	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	443	49372.52
5	南海	丹灶	美的翰湖苑	432	47158.78
6	高明	荷城	金鹭湾广场	418	29075.83
7	三水	西南	御江南	372	39663.29
8	三水	南山	时代云图	366	37484.65
9	高明	明城	恒大滨江左岸	356	37850.17
10	高明	荷城	誉基誉憬湾	352	36878.92

注：统计数据不包含万科项目

2019年9月佛山市住宅网签排名TOP10（按套数排名）

	区域	镇街	项目	套数(套)	面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	464	49598.94	13323
2	禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	286	33138.59	18364
3	三水	西南	御江南国际社区	268	27228.32	10738
4	三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	263	28472.12	9781
5	顺德	佛山新城	泰禾佛山院子	171	20944.97	19575
6	三水	南山	时代云图	151	14580.29	7331
7	南海	黄岐	时代水岸花园	131	14320.79	25575
8	顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	118	14441.13	17000
9	高明	荷城	誉基誉憬湾	118	11698.16	8293
10	南海	丹灶	龙光玖龙湖	117	11813.19	13017

注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【各区供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

三水、南海、禅城供应大幅增加，顺德、高明供应较稳定

2019年9月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	0	317	294	223	407	34	88	1363	10%	40%
南海	0	96	947	1037	890	779	174	225	4148	29%	57%
顺德	0	132	451	975	903	277	17	76	2831	20%	-3%
三水	0	0	597	1204	1315	183	28	46	3373	24%	67%
高明	266	245	574	972	335	179	0	0	2571	18%	2%
总计	266	473	2886	4482	3666	1825	253	435	14286	100%	29%
占比	1.9%	3.3%	20.2%	31.4%	25.7%	12.8%	1.8%	3.0%	100%		
环比	-22.0%	29.6%	26.9%	20.7%	45.1%	46.9%	-6.6%	31.4%	29.1%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【各区网签面积段】

SUCCESSFUL POWER

顺德、三水网签环比增加，其他三区均减少；除65-85㎡产品，其他面积段产品变动幅度在10%以内

2019年9月佛山一手房住宅网签面积段套数分布

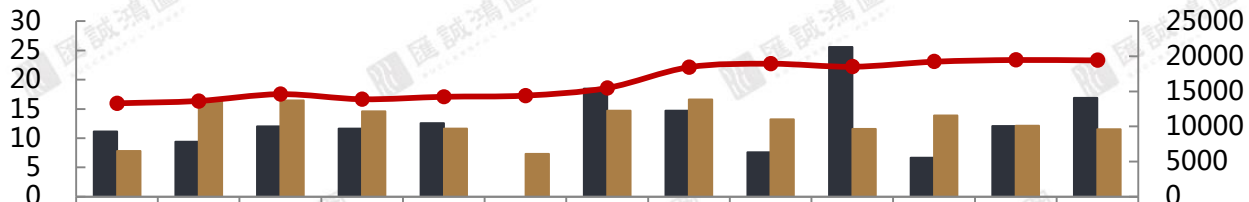
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比
禅城	8	9	172	260	164	272	32	44	**961**	**11%**	**-3%**
南海	9	119	490	636	586	290	86	42	**2258**	**26%**	**-14%**
顺德	13	35	479	674	504	278	33	124	**2140**	**25%**	**9%**
三水	10	87	477	835	582	147	9	15	**2162**	**25%**	**22%**
高明	42	35	350	326	313	89	4	8	**1167**	**13%**	**-10%**
总计	**82**	**285**	**1968**	**2731**	**2149**	**1076**	**164**	**233**	**8688**	**100%**	**1%**
占比	**0.9%**	**3.3%**	**22.7%**	**31.4%**	**24.7%**	**12.4%**	**1.9%**	**2.7%**	**100%**		
环比	**5.1%**	**-13.4%**	**3.9%**	**0.1%**	**2.3%**	**-3.4%**	**1.2%**	**2.6%**	**0.6%**		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-禅城区】

供应环比增加40%；网签环比量稍跌价稳；信业阳光城檀悦居双榜首

近一年禅城区一手住宅供求情况

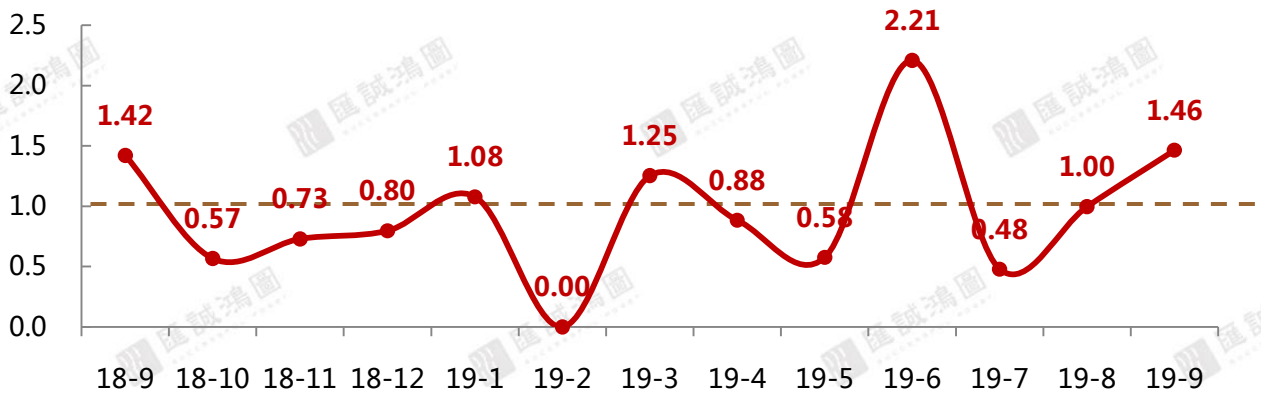


	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
批售面积	11.13	9.40	12.02	11.62	12.57	0.00	18.45	14.69	7.62	25.60	6.65	12.08	16.86
签约面积	7.83	16.58	16.46	14.57	11.67	7.31	14.72	16.62	13.20	11.59	13.88	12.12	11.52
备案均价	13300	13637	14608	13883	14235	14402	15489	18456	18955	18521	19241	19486	19424

2019年9月禅城区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1363套	——	——
供应面积	16.86万㎡	+40%	+51%
签约套数	961套	——	——
签约面积	11.52万㎡	-5%	+47%
金额	22.37亿元	-5%	+115%
备案均价	19424元/㎡	-0.3%	+46%

近期禅城区一手住宅供求比情况



2019年9月禅城区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(㎡)	网签TOP3项目	签约套数	备案均价(元/㎡)
1	信业阳光城檀悦	47356.07	信业阳光城檀悦	286	18364
2	文华郦苑	21745.22	新鸿基泷景	92	18198
3	保利同济府	20931.42	碧桂园岭南盛世	79	22613

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【禅城区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

绿岛湖保持供应首位；祖庙供应大增，保利同济府新入市；130-150㎡产品主力供应

2019年9月禅城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
祖庙-城北	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
祖庙	0	0	102	64	134	78	0	0	378	27.7%	384.6%
张槎	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
石湾-奇槎	0	0	0	76	0	76	4	8	164	12%	9.3%
石湾	0	0	112	0	62	31	0	11	216	15.8%	5.9%
南庄-绿岛湖	0	0	59	110	27	222	30	69	517	37.9%	24.9%
南庄	0	0	44	44	0	0	0	0	88	6.5%	——
总计	0	0	317	294	223	407	34	88	1363	100%	40.2%
占比	0%	0%	23.3%	21.6%	16.4%	29.9%	2.5%	6.5%	100.0%		
环比	——	——	103.2%	4.3%	147.8%	80.1%	-82.5%	266.7%	40.2%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【禅城区-网签面积段】

SUCCESSFUL POWER

信业阳光城檀悦网签286套支撑绿岛湖保持网签首位

2019年9月禅城一手房住宅网签面积段套数分布

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
祖庙-城北	0	4	26	24	19	0	0	0	73	7.6%	2.8%
祖庙	8	0	9	1	21	78	1	4	122	12.7%	19.6%
张槎	0	0	3	9	4	2	1	1	20	2.1%	-13%
石湾-奇槎	0	1	3	36	42	21	3	1	107	11.1%	-17.7%
石湾	0	4	56	39	46	19	14	5	183	19%	-22.5%
南庄-绿岛湖	0	0	69	151	31	152	13	33	449	46.7%	8.5%
南庄	0	0	6	0	1	0	0	0	7	0.7%	-30%
总计	8	9	172	260	164	272	32	44	961	100%	-2.5%
占比	0.8%	0.9%	17.9%	27.1%	17.1%	28.3%	3.3%	4.6%	100%		
环比	166.7%	-35.7%	43.3%	-14.8%	1.9%	-12.5%	14.3%	0%	-2.5%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【禅城区-库存】

9月禅城住宅库存为7427套，预估去化周期为6.7个月；南庄库存量少，但去化慢，去化压力大

2019年9月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

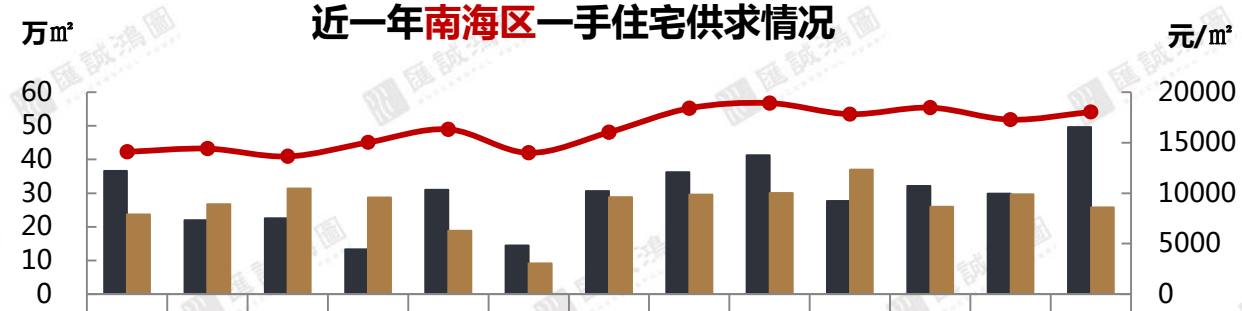
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
城北	0	0	259	314	290	0	0	0	863	11.6%	31.2%	8.2
祖庙	291	31	114	102	165	29	17	8	757	10.2%	14.2%	12.2
张槎	1	33	37	39	57	0	0	51	218	2.9%	-9.5%	2.7
奇槎	0	72	18	345	505	788	76	26	1830	24.6%	22.0%	8.1
石湾	0	202	296	271	329	203	334	97	1732	23.3%	1.5%	6.4
绿岛湖	0	0	287	242	342	529	116	219	1735	23.4%	-2.4%	4.9
南庄	0	0	83	145	64	0	0	0	292	3.9%	27.5%	27.4
总计	292	338	1094	1458	1752	1549	543	401	7427	100%	9.6%	6.7
占比	3.9%	4.6%	14.7%	19.6%	23.6%	20.9%	7.3%	5.4%	100%			
环比	-3.0%	10.8%	18.8%	4.6%	15.9%	5.8%	4.8%	11.4%	9.6%			

【去化周期计算公式：=库存量/【（本月+上月）/2】；数据来源：汇诚鸿图数据平

【区域市场-南海区】

供应增加，为近一年新高；网签环比量跌价升；数据表现供过于求

近一年南海区一手住宅供求情况

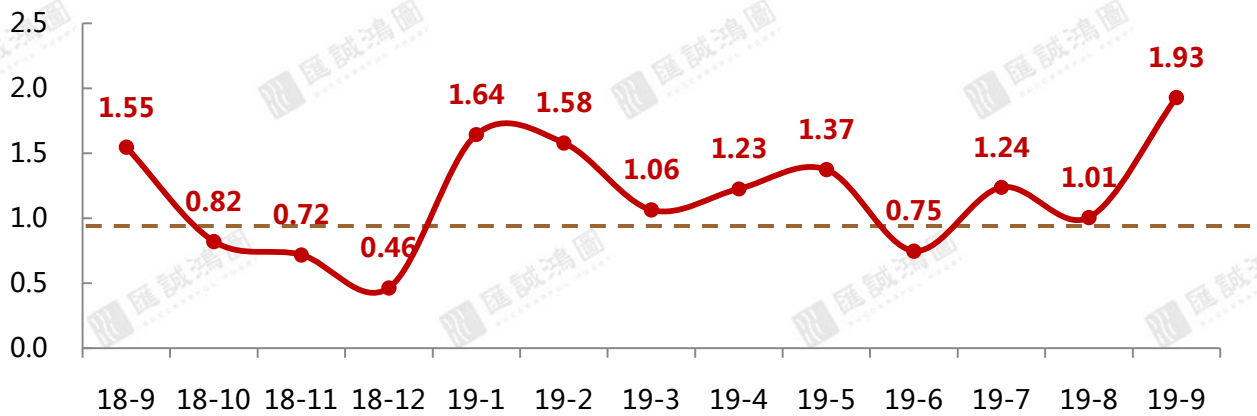


	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
批售面积	36.63	21.96	22.53	13.33	31.01	14.41	30.63	36.27	41.24	27.69	32.13	29.82	49.67
签约面积	23.68	26.71	31.38	28.73	18.86	9.12	28.79	29.58	30.00	37.02	25.95	29.64	25.75
备案均价	14095	14408	13638	15022	16319	13992	16024	18402	18917	17822	18468	17278	18036

2019年9月南海区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	4148套	——	——
供应面积	49.67万㎡	+67%	+36%
签约套数	2258套	——	——
签约面积	25.75万㎡	-13%	+9%
金额	46.45亿元	-9%	+39%
备案均价	18036元/㎡	+4%	+28%

近期南海区一手住宅供求比情况



2019年9月南海区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(㎡)	网签TOP3项目	签约套数	备案均价(元/㎡)
1	阅海	53139.92	时代水岸花园	131	25575
2	美的翰湖苑	47158.78	龙光玖龙湖	117	13017
3	保利和悦滨江	50848.32	碧桂园君临壹品	109	11645

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【南海区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

非限购区供应以狮山为主；限购区三镇街供应较均衡，大沥、里水供应环比大增；本月有4个新项目首次拿证，分别为龙光天曜、美的玖峰广场、阅海、瑞昌轩

2019年9月南海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
桂城	0	0	184	266	0	240	0	48	738	17.8%	45.3%
大沥	0	0	144	60	247	127	33	122	733	17.7%	144.3%
里水	0	20	256	105	11	148	78	0	618	14.9%	518%
狮山	0	76	148	416	342	184	38	2	1206	29.1%	64.3%
丹灶	0	0	191	76	202	66	11	5	551	13.3%	379.1%
九江	0	0	0	64	64	0	0	34	162	3.9%	26.6%
西樵	0	0	24	50	24	14	14	14	140	3.4%	-81.6%
总计	0	96	947	1037	890	779	174	225	4148	100%	56.7%
占比	0%	2.3%	22.8%	25%	21.5%	18.8%	4.2%	5.4%	100%		
环比	——	336.4%	112.8%	-8.3%	49.8%	88.6%	656.5%	1084.2%	56.7%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【南海区-网签面积段】

狮山网签环比降幅达40%，仍为网签首位

2019年9月南海一手房住宅网签面积段套数分布

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
桂城	0	7	73	84	54	67	12	11	308	13.6%	33.9%
大沥	3	17	134	69	137	58	3	4	425	18.8%	-12%
里水	5	15	79	65	64	32	11	0	271	12%	34.2%
狮山	1	63	56	124	130	59	10	4	447	19.8%	-40.2%
丹灶	0	17	96	89	65	33	21	8	329	14.6%	15.8%
九江	0	0	1	87	73	12	12	7	192	8.5%	-5%
西樵	0	0	51	118	63	29	17	8	286	12.7%	-38.2%
总计	9	119	490	636	586	290	86	42	2258	100%	-13.5%
占比	0.4%	5.3%	21.7%	28.2%	26%	12.8%	3.8%	1.9%	100%		
环比	28.6%	12.3%	-12.7%	-24.8%	-5.5%	-11.6%	-3.4%	-22.2%	-13.5%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【南海区-库存】

9月南海住宅库存为33097套，预估去化周期为12.8个月；大沥库存量最大，去化周期最长

2019年9月南海一手房住宅库存面积段套数分布

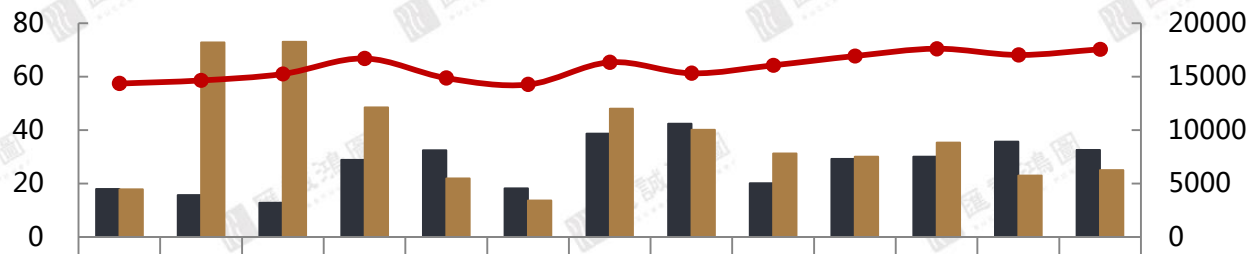
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
桂城	17	126	1899	1234	911	1007	394	200	**5788**	**17.5%**	**8.2%**	**15.5**
大沥	407	598	2167	1644	1908	1480	399	590	**9193**	**27.8%**	**-3.2%**	**18.2**
里水	7	296	1749	675	1234	562	417	251	**5191**	**15.7%**	**4.4%**	**17.9**
狮山	189	394	1346	1029	1573	1378	331	214	**6454**	**19.5%**	**3.9%**	**12.0**
丹灶	0	150	368	356	450	339	213	497	**2373**	**7.2%**	**-12.1%**	**7.4**
九江	0	0	19	281	308	63	35	152	**858**	**2.6%**	**-15.5%**	**4.9**
西樵	31	128	683	696	813	430	107	352	**3240**	**9.8%**	**-8.1%**	**8.4**
总计	**651**	**1692**	**8231**	**5915**	**7197**	**5259**	**1896**	**2256**	**33097**	**100%**	**-0.5%**	**12.8**
占比	**2.0%**	**5.1%**	**24.9%**	**17.9%**	**21.7%**	**15.9%**	**5.7%**	**6.8%**	**100%**			
环比	**-0.3%**	**-9.2%**	**1.9%**	**-1.6%**	**-4.3%**	**3.8%**	**2.1%**	**1.3%**	**-0.5%**			

【去化周期计算公式：=库存量/【（本月+上月）/2】；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-顺德区】

供应环比小幅减少；网签环比量价齐升；泰禾佛山院子、碧桂园凤凰湾居双榜前二

近一年顺德区一手住宅供求情况

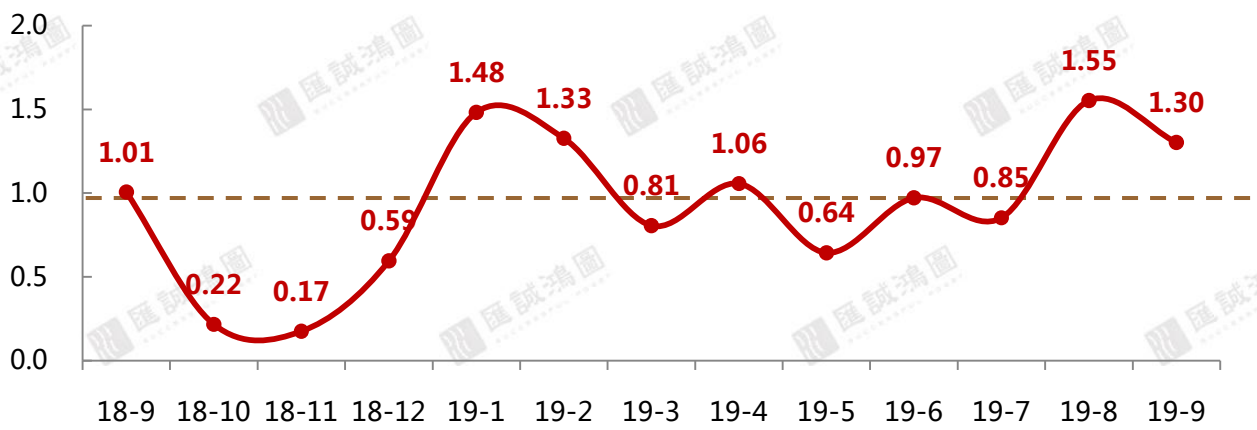


	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
批售面积	17.97	15.73	12.76	28.84	32.48	18.15	38.68	42.35	20.11	29.23	30.09	35.74	32.53
签约面积	17.88	72.87	73.08	48.49	21.92	13.68	48.02	40.09	31.26	30.11	35.31	23.02	24.98
备案均价	14363	14654	15254	16701	14870	14266	16347	15316	16064	16926	17611	17026	17559

2019年9月顺德区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2831套	——	——
供应面积	32.53万㎡	-9%	+81%
签约套数	2140套	——	——
签约面积	24.98万㎡	+8.5%	+40%
金额	43.86亿元	+12%	+71%
备案均价	17559元/㎡	+3%	+22%

近期顺德区一手住宅供求比情况



2019年9月顺德区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(㎡)	网签TOP3项目	签约套数	备案均价(元/㎡)
1	泰禾佛山院子	61434.56	碧桂园凤凰湾	464	13323
2	碧桂园凤凰湾	49372.52	泰禾佛山院子	171	19575
3	藏珑华府	24423.75	保利碧桂园悦公馆	118	17000

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【顺德区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

供应以95-130㎡产品为主，集中在佛山新城、大良、容桂；北滘供应环比涨幅达48%，主要集中于北滘新城

2019年9月顺德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
陈村	0	124	0	2	122	0	0	0	248	8.8%	——
北滘	0	0	142	60	154	34	0	0	390	13.8%	48.9%
佛山新城	0	0	61	407	55	62	0	0	585	20.7%	——
乐从	0	0	0	46	46	0	0	0	92	3.2%	-14.8%
大良	0	0	68	0	185	110	0	62	425	15%	-39.4%
伦教	0	0	64	50	148	17	17	4	300	10.6%	——
容桂	0	8	46	210	133	54	0	10	461	16.3%	-57.9%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
勒流	0	0	0	60	60	0	0	0	120	4.2%	-83.9%
龙江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
均安	0	0	70	140	0	0	0	0	210	7.4%	——
总计	0	132	451	975	903	277	17	76	2831	100%	-2.8%
占比	0%	4.7%	15.9%	34.4%	31.9%	9.8%	0.6%	2.7%	100%		
环比	——	120%	64.6%	-10.6%	10.5%	-26.5%	-66%	-68.9%	-2.8%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【顺德区-网签面积段】

容桂、大良保持网签主力；北滘网签环比涨幅达60%

2019年9月顺德一手房住宅网签面积段套数分布

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
陈村	0	12	40	28	37	15	0	0	132	6.2%	-22.4%
北滘	5	9	85	56	81	21	0	6	263	12.3%	61.3%
佛山新城	8	0	40	93	29	84	16	17	287	13.4%	44.2%
乐从	0	0	14	20	11	2	8	5	60	2.8%	-51.2%
大良	0	0	37	108	149	92	5	33	424	19.8%	24%
伦教	0	0	14	14	43	26	1	7	105	4.9%	11.7%
容桂	0	1	174	274	62	18	2	55	586	27.4%	7.9%
杏坛	0	13	21	15	23	1	0	0	73	3.4%	-24.7%
勒流	0	0	9	35	38	0	0	0	82	3.8%	-31.1%
龙江	0	0	18	9	13	15	0	1	56	2.6%	7.7%
均安	0	0	27	22	18	4	1	0	72	3.4%	5.9%
总计	13	35	479	674	504	278	33	124	2140	100%	8.6%
占比	0.6%	1.6%	22.4%	31.5%	23.6%	13%	1.5%	5.8%	100%		
环比	18.2%	-30%	-8.1%	30.1%	5.7%	4.5%	26.9%	22.8%	8.6%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【顺德区-库存】

SUCCESSFUL POWER

9月顺德住宅库存为29332套，预估去化周期为11.1个月；勒流库存量少，去化周期最短

2019年9月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

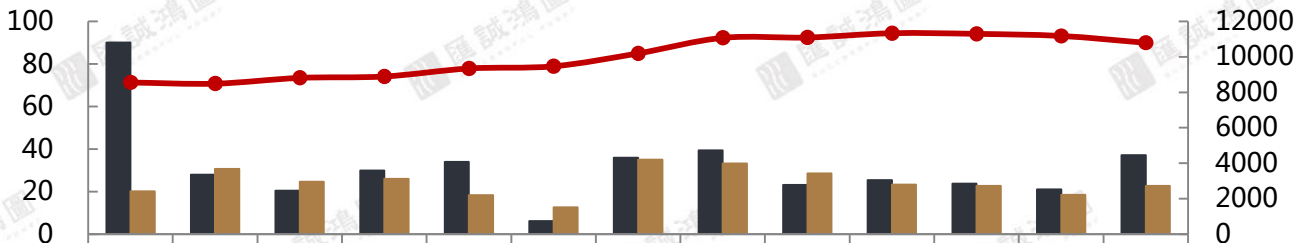
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
陈村	23	277	1483	561	638	184	0	9	3175	10.8%	-5.6%	18.1
北滘	68	40	757	1386	993	193	70	221	3728	12.7%	14.0%	9.0
佛山新城	465	70	362	780	780	851	219	279	3806	13.0%	-6.4%	12.0
乐从	0	201	59	651	346	68	82	155	1562	5.3%	2.5%	15.7
大良	1	0	736	1599	1585	1172	232	459	5784	19.7%	-0.9%	14.1
伦教	0	0	107	71	534	275	77	78	1142	3.9%	-6.7%	7.9
容桂	251	76	452	1607	1346	372	18	487	4609	15.7%	-7.9%	7.8
杏坛	2	533	228	666	585	174	0	2	2190	7.5%	-3.1%	13.3
勒流	0	0	33	227	297	0	5	28	590	2.0%	6.5%	3.8
龙江	0	0	114	403	328	734	44	55	1678	5.7%	-2.5%	24.3
均安	0	0	337	261	247	213	0	0	1058	3.6%	16.6%	10.1
总计	810	1197	4668	8212	7679	4236	747	1773	29322	100%	-1.4%	11.1
占比	2.8%	4.1%	15.9%	28.0%	26.2%	14.4%	2.5%	6.0%	100%			
环比	-0.9%	-29.9%	0.0%	0.0%	5.0%	-2.3%	-11.3%	-3.1%	-1.4%			

【去化周期计算公式：=库存量/【（本月+上月）/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-三水区】

供应大增，环比涨幅达76%；网签止跌回升，均价下滑；御江南、碧桂园佛山双子星城、时代云图稳居网签前三

近一年三水区一手住宅供求情况

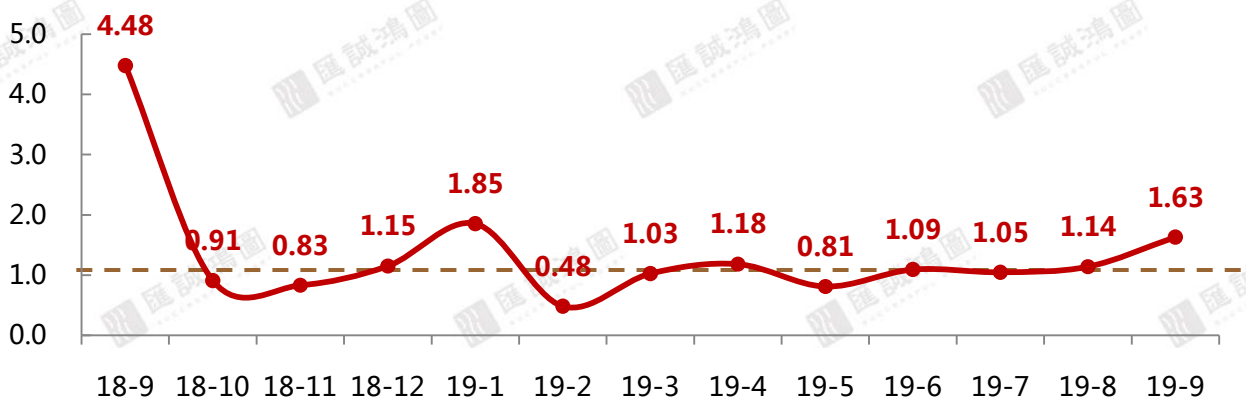


	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
批售面积	90.14	27.90	20.49	29.98	34.02	6.09	35.96	39.38	23.10	25.48	23.81	21.09	37.15
签约面积	20.11	30.67	24.64	26.05	18.34	12.63	35.08	33.29	28.50	23.31	22.73	18.50	22.78
备案均价	8549	8482	8808	8888	9339	9463	10190	11067	11085	11329	11292	11173	10789

2019年9月三水区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	3373套	——	——
供应面积	37.15万㎡	+76%	-59%
签约套数	2162套	——	——
签约面积	22.78万㎡	+23%	+13%
金额	24.58亿元	+19%	+43%
备案均价	10789元/㎡	-3.4%	+26%

近期三水区一手住宅供求比情况



2019年9月三水区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(㎡)	网签TOP3项目	签约套数	备案均价(元/㎡)
1	旭辉江山	46412.86	御江南国际社区	268	10738
2	御江南	39663.29	碧桂园佛山双子星城	263	9781
3	时代云图	37484.65	时代云图	151	7331

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【三水区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

三水新城7盘供应，稳居首位；时代云图、珑景轩撑起南山供应；本月仅芦苞无新增供应

2019年9月三水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
云东海	0	0	20	4	76	0	0	0	100	3%	-46.8%
三水新城	0	0	296	424	607	123	0	40	1490	44.2%	101.9%
北江新区	0	0	0	46	177	14	28	0	265	7.9%	65.6%
西南	0	0	0	248	124	0	0	0	372	11%	——
乐平	0	0	40	162	122	0	0	0	324	9.6%	34.4%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
大塘	0	0	0	0	40	0	0	0	40	1.2%	-68.8%
南山	0	0	179	258	169	46	0	0	652	19.3%	——
白坭	0	0	62	62	0	0	0	6	130	3.9%	42.9%
总计	0	0	597	1204	1315	183	28	46	3373	100%	66.8%
占比	0%	0%	17.7%	35.7%	39%	5.4%	0.8%	1.4%	100%		
环比	——	0%	103.3%	235.2%	220.6%	163.4%	700%	1150%	166.8%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【三水区-网签面积段】

SUCCESSFUL POWER

三水新城、北江新区、西南网签活跃；三水新城、西南网签环比涨幅均达49%，主要受碧桂园佛山双子星城人才住房网签、御江南网签显著增加影响

2019年9月三水一手房住宅网签面积段套数分布

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
云东海	0	7	4	10	49	26	0	6	102	4.7%	18.6%
三水新城	0	8	160	215	171	61	3	4	622	28.8%	49.2%
北江新区	0	11	82	82	116	35	0	3	329	15.2%	18.8%
西南	4	0	26	249	77	15	6	0	377	17.4%	49.6%
乐平	0	1	18	119	62	1	0	2	203	9.4%	19.4%
芦苞	0	9	18	0	6	0	0	0	33	1.5%	-71.6%
大塘	0	29	45	41	18	6	0	0	139	6.4%	-11.5%
南山	0	21	45	79	15	1	0	0	161	7.4%	19.3%
白坭	6	1	79	40	68	2	0	0	196	9.1%	25.6%
总计	10	87	477	835	582	147	9	15	2162	100%	22.4%
占比	0.5%	4%	22.1%	38.6%	26.9%	6.8%	0.4%	0.7%	100%		
环比	25%	-15.5%	9.9%	28.9%	32.6%	42.7%	-50%	15.4%	22.4%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【三水区-库存】

SUCCESSFUL POWER

9月三水住宅库存为23334套，预估去化周期为9.9个月；南山本月新增供应较多，但去化缓慢，去化周期最长

2019年9月三水一手房住宅库存面积段套数分布

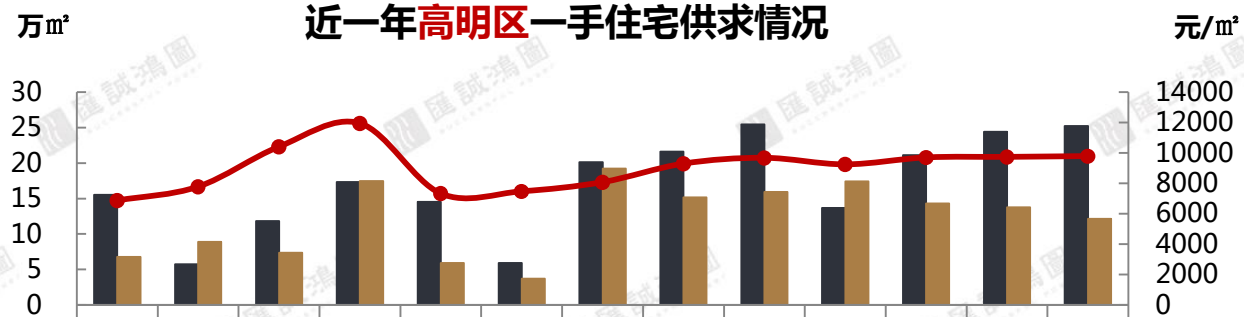
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
云东海	13	100	152	124	495	168	54	305	1411	6.0%	-6.9%	11.2
三水新城	3	55	1745	685	1511	230	108	87	4424	19.0%	1.2%	7.0
北江新区	0	186	554	1670	1863	386	52	40	4751	20.4%	-1.4%	11.0
西南	6	59	198	1447	1487	925	273	545	4940	21.2%	9.9%	15.4
乐平	31	66	341	492	407	147	0	22	1506	6.5%	-10.9%	7.2
芦苞	0	142	351	29	286	63	0	0	871	3.7%	-3.4%	7.2
大塘	0	193	438	1286	479	211	0	13	2620	11.2%	-4.8%	10.8
南山	0	113	250	625	186	71	0	0	1245	5.3%	65.3%	16.0
白坭	13	4	372	288	661	103	0	125	1566	6.7%	-3.7%	7.7
总计	66	918	4401	6646	7375	2304	487	1137	23334	100%	1.8%	9.9
占比	0.3%	3.9%	18.9%	28.5%	31.6%	9.9%	2.1%	4.9%	100%			
环比	90.4%	91.3%	96.6%	106.7%	103.9%	99.3%	103.2%	97.1%	101.8%			

【去化周期计算公式：=库存量/【（本月+上月）/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-高明区】

供应环比稍增加，网签环比量跌价稳；数据表现供过于求

近一年高明区一手住宅供求情况

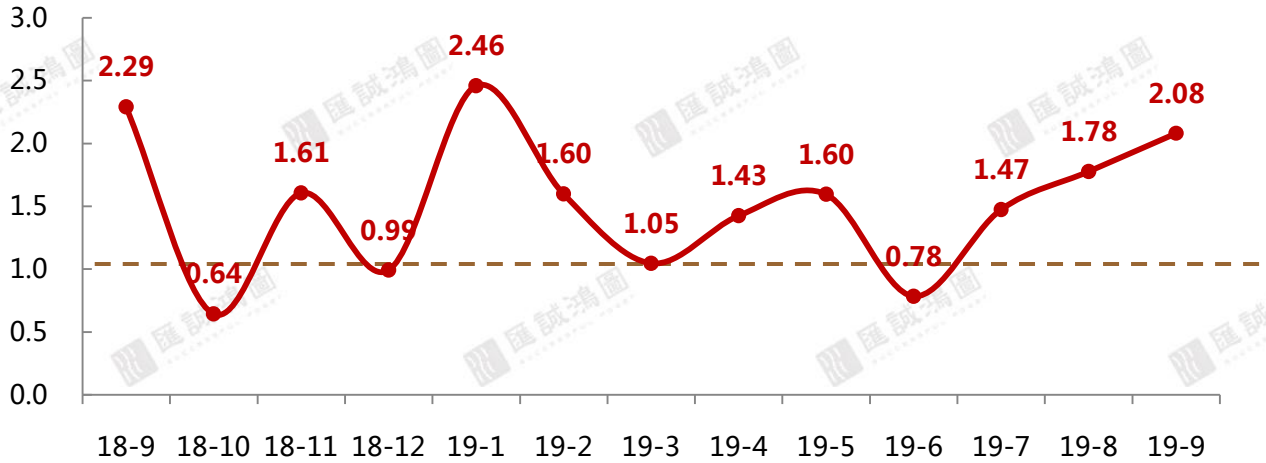


	18-9	18-10	18-11	18-12	19-1	19-2	19-3	19-4	19-5	19-6	19-7	19-8	19-9
批售面积	15.52	5.73	11.84	17.32	14.54	5.89	20.12	21.61	25.43	13.65	21.10	24.43	25.24
签约面积	6.78	8.89	7.37	17.45	5.91	3.69	19.21	15.17	15.94	17.40	14.31	13.74	12.13
备案均价	6864	7770	10396	11937	7327	7466	8068	9285	9669	9237	9692	9729	9780

2019年9月高明区一手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2571套	——	——
供应面积	25.24万㎡	+3%	+63%
签约套数	1167套	——	——
签约面积	12.13万㎡	-12%	+79%
金额	11.86亿元	-11%	+155%
备案均价	9780元/㎡	+0.5%	+42.5%

近期高明区一手住宅供求比情况



2019年9月高明区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(㎡)	网签TOP3项目	签约套数	备案均价(元/㎡)
1	金鹭湾广场	29075.83	誉基誉憬湾	118	8293
2	恒大滨江左岸	37850.17	龙光玖龙府	114	9092
3	誉基誉憬湾	36878.92	金科集美天辰湾	90	7946

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【高明区-供应面积段】

荷城供应占比44%；明城供应大幅增加，主要来自纯新项目恒大滨江左岸

2019年9月高明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
西江新城	0	2	96	388	3	1	0	0	490	19.1%	31.7%
荷城	64	47	316	316	314	82	0	0	1139	44.3%	3.3%
杨和	202	196	20	0	0	0	0	0	418	16.3%	-22.3%
明城	0	0	142	268	18	96	0	0	524	20.4%	445.8%
更合	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
总计	266	245	574	972	335	179	0	0	2571	100%	2.3%
占比	10.3%	9.5%	22.3%	37.8%	13%	7%	0%	0%	100%		
环比	-22.0%	265.7%	-30.2%	39.1%	-21.9%	57%	——	——	2.3%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【高明区-网签面积段】

网签以85-130㎡产品为主；荷城、杨和项目网签主战场；明城网签环比增加117%，主要依靠金科集美天辰湾

2019年9月高明一手房住宅网签面积段套数分布

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
西江新城	0	0	37	71	45	26	0	1	180	15.4%	-18.2%
荷城	0	2	191	147	117	19	2	0	478	41%	3.9%
杨和	21	28	79	87	108	29	1	6	359	30.8%	-33.1%
明城	0	0	41	14	31	15	0	1	102	8.7%	117%
更合	21	5	2	7	12	0	1	0	48	4.1%	29.7%
总计	42	35	350	326	313	89	4	8	1167	100%	-10.3%
占比	3.6%	3%	30%	27.9%	26.8%	7.6%	0.3%	0.7%	100%		
环比	-14.3%	-37.5%	35.7%	-20.9%	-22.5%	-16%	300%	-46.7%	-10.3%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【高明区-库存】

SUCCESSFUL POWER

9月高明住宅库存为12554套，预估去化周期为9.2个月；更合去化缓慢，去化周期最长

2019年9月高明一手房住宅库存面积段套数分布

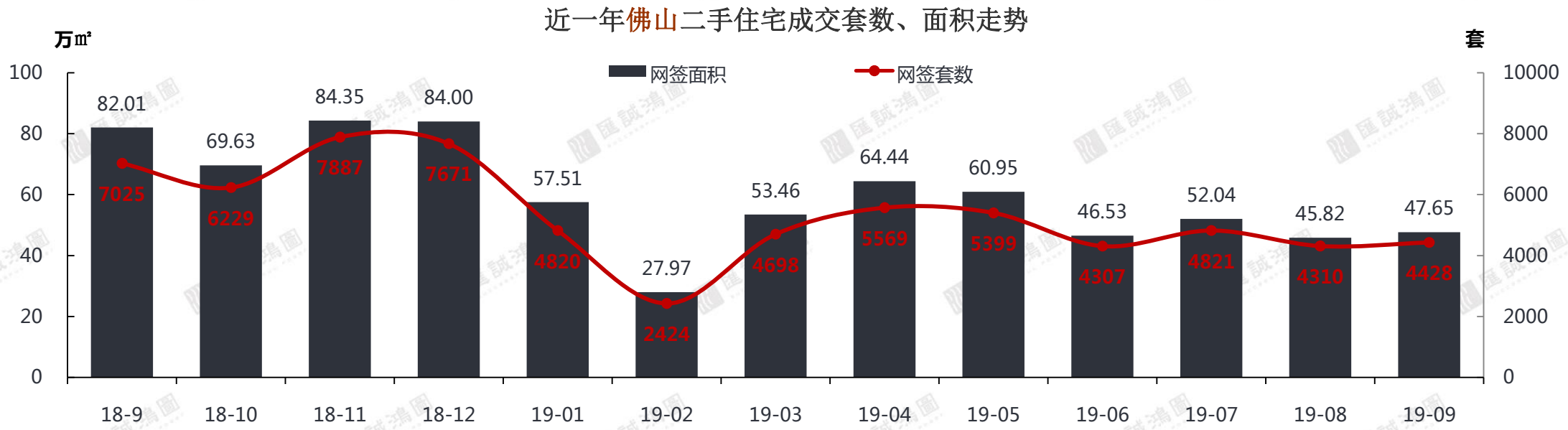
区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
西江新城	0	5	317	866	582	358	71	327	2526	20.1%	3.4%	10.6
荷城	0	3	778	813	1107	621	29	117	3468	27.6%	5.9%	7.1
杨和	408	683	677	619	617	356	11	137	3508	27.9%	-3.8%	7.0
明城	0	0	245	341	145	304	14	100	1149	9.2%	39.3%	11.7
更合	1348	220	66	57	149	0	57	6	1903	15.2%	2.8%	43.9
总计	1756	911	2083	2696	2600	1639	182	687	12554	100%	4.3%	9.2
占比	14.0%	7.3%	16.6%	21.5%	20.7%	13.1%	1.4%	5.5%	100%			
环比	-2.2%	-3.7%	1.3%	27.9%	-1.9%	1.9%	-1.6%	-0.6%	4.3%			

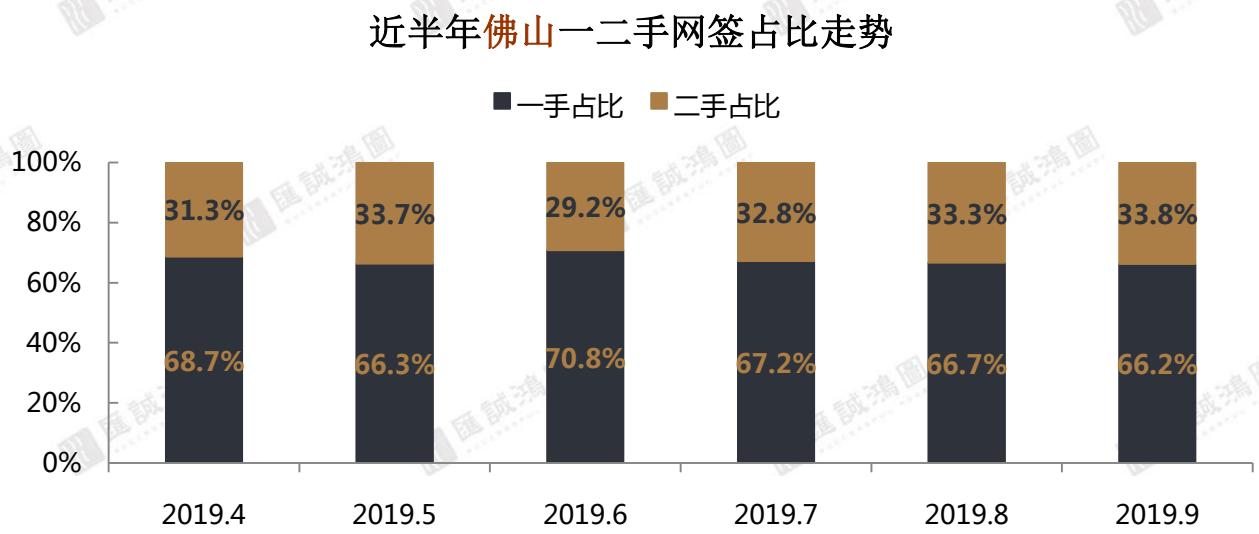
【去化周期计算公式：=库存量/【（本月+上月）/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、三级市场

【全市二手住宅市场】

9月份佛山市二手住宅网签4428套，环比增加3%，同比减少37%





2019年9月佛山二手住宅供求概况

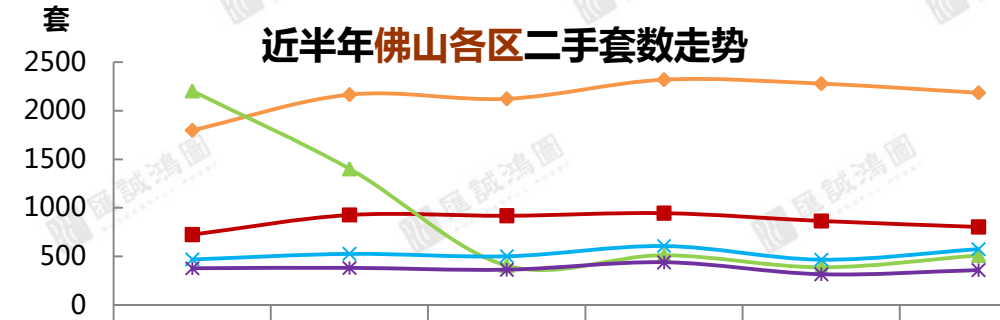
数据指标	数值	环比	同比
网签套数	4428套	+3%	-37%
网签面积	47.65万㎡	+4%	-42%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域二手住宅市场】

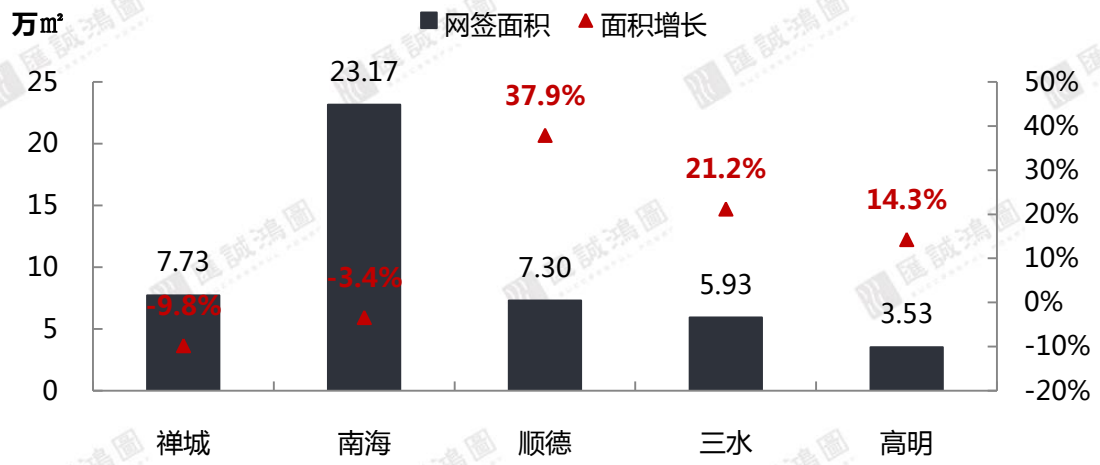
9月顺德、三水、高明二手网签环比增加，禅城、南海环比小幅减少；南海主力

近半年佛山各区二手套数走势

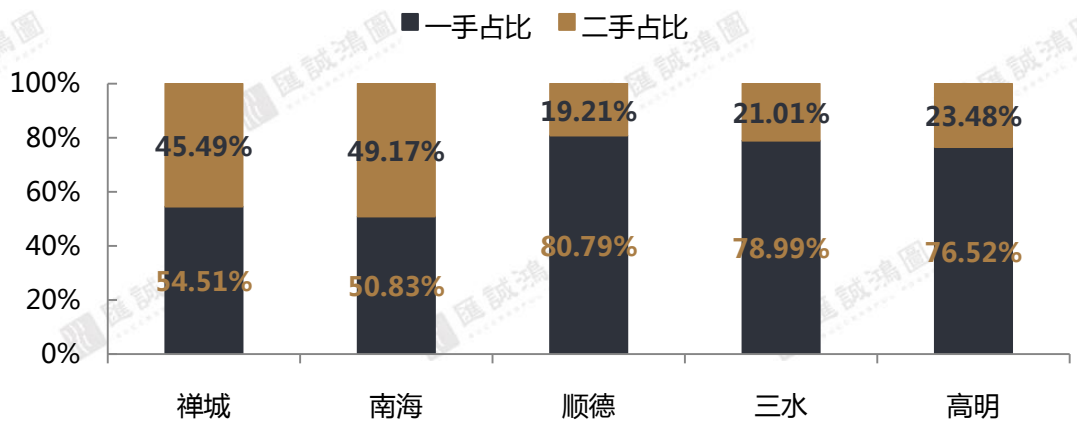


	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
禅城区	723	926	918	945	864	802
南海区	1798	2165	2122	2319	2278	2184
顺德区	2203	1401	404	511	387	509
三水区	468	526	501	607	466	575
高明区	377	381	362	439	315	358

2019年9月佛山各区二手住宅网签面积情况



2019年9月佛山各区一二手网签占比走势



2019年9月佛山各区二手住宅成交概况

区域	网签套数(套)	环比	同比	网签面积(万㎡)	环比	同比
禅城	802	-7.2%	+18.3%	7.73	-9.8%	+16.8%
南海	2184	-4.1%	+3.3%	23.17	-3.4%	+2.3%
顺德	509	+31.5%	-83.5%	7.30	+37.9%	-82.5%
三水	575	+23.4%	+28.9%	5.93	+21.2%	+49.4%
高明	358	+13.7%	-48.5%	3.53	+14.3%	-50%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

- 9月，仅顺德无推地，合计供地10宗；南海为主力，推出6宗地，涵盖官窑、佛山西站、博爱湖、三山新城、金融高新区、和顺等板块，其中三山新城熔断地块再挂牌，关注度高；有8宗地成交，在整个市场降温，且中央强调不会再刺激房地产的环境下，土拍市场撤牌，底价成交现象增多。
- 9月，全市供应增加，其中禅城、南海、三水新增供应环比涨幅均超40%，顺德、高明供应维稳；全市一手住宅网签量价环比维稳，同比增加。不完全统计本月有超20个项目开盘/加推，其中有4个项目首开，均位于限购区，整体去化不超五成。

附件1：重点成交地块

【重点成交地块一】

TD2019(GM)WG0022号地块

成交时间：2019-9-5

地块性质：商住

占地面积：1.14万㎡

容积率：2.5

建筑面积：2.85万㎡

出让底价：7521万元

成交总价：7521万元

溢价率：0%

楼面地价：2638元/㎡

竞得者：陆裕荣、黄志健、仇启星

地块位置：高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南

【重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(GM)WG0023号地块

成交时间：2019-9-5

地块性质：商住

占地面积：0.15万㎡

容积率：2.5

建筑面积：0.38万㎡

出让底价：1010万元

成交总价：1010万元

溢价率：0%

楼面地价：2650元/㎡

竞得者：佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙

地块位置：高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北

【重点成交地块三】

TD2019(GM)WP0003号地块

成交时间：2019-9-18

地块性质：商住

占地面积：1.93万㎡

容积率：2.8

建筑面积：5.4万㎡

出让底价： 24900万元

成交总价： 25400万元

溢价率：2%

楼面地价：4706元/㎡

竞得者：广东海伦堡地产集团有限公司

地块位置：高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北

【重点成交地块四】

TD2019(GM)WP0004号地块

成交时间：2019-9-20

地块性质：A区：商服兼容居住、B区：住宅兼容商服

占地面积：12.22万㎡（A区：70430.33㎡ B区：45076.89㎡）

容积率：A区≤3.4、B区≤2.4

建筑面积：34.76万㎡

出让底价：97341万元

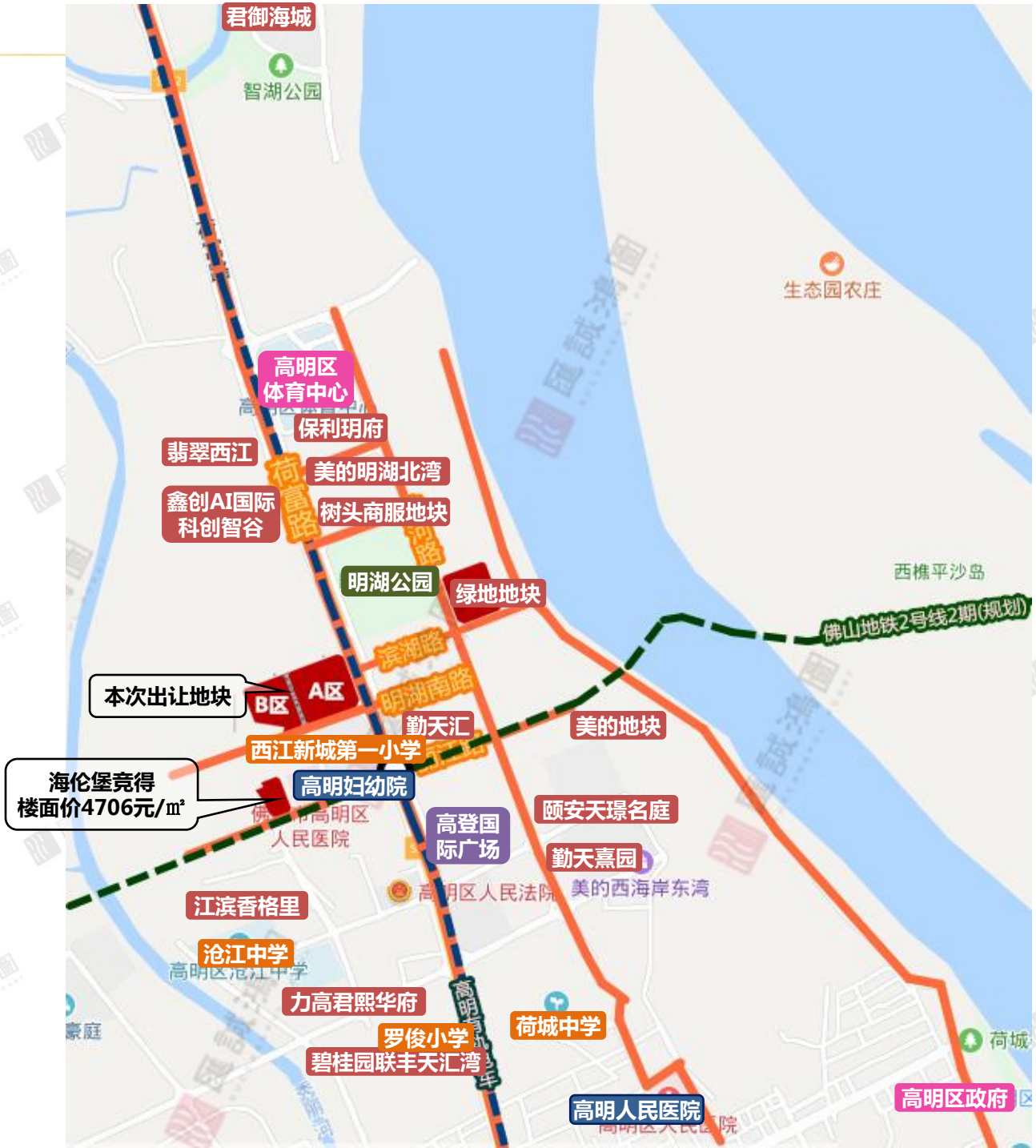
成交总价：97341万元

溢价率：0%

楼面地价：2800元/㎡

竞得者：佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司

地块位置：高明区西江新城荷富路以西、明湖南路以北



【重点成交地块五】

TD2019(SS)WG0024号地块

成交时间：2019-9-25

地块性质：商服

占地面积：7.12万㎡

容积率：1.5

建筑面积：10.68万㎡

出让底价：17100万元

成交总价：17100万元

溢价率：0%

楼面地价：1601元/㎡

竞得者：佛山市三水区大旗头广府文化旅游发展有限公司

地块位置：三水区乐平镇中心城区东片区09-02-09地块之一

【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(CC)XG0011号地块

成交时间：2019-9-25

地块性质：商住

占地面积：12.05万㎡

容积率：3.2

建筑面积：38.56万㎡

出让底价：402676万元

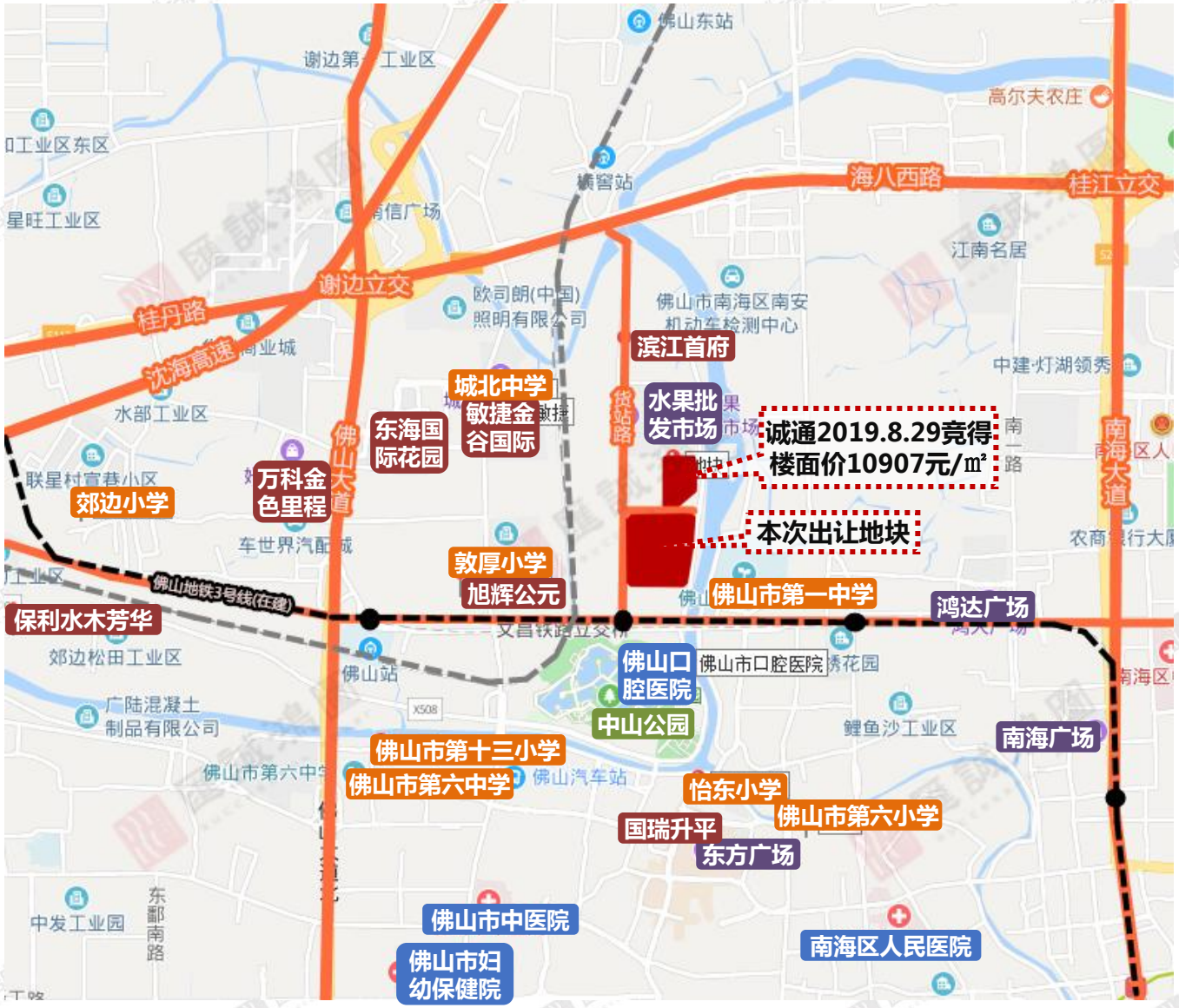
成交总价：423676万元

溢价率：5.2%

楼面地价：10989元/㎡

竞得者：保利

地块位置：禅城区工业路南侧、货站路东侧地块



【重点成交地块七】

TD2019(SD)XG0008号地块

成交时间：2019-9-30

地块性质：商住

占地面积：11.27万㎡

容积率：2.44

建筑面积：27.5万㎡

出让底价：191338万元

成交总价：194000万元

溢价率：1.4%

楼面地价：7054元/㎡

竞得者：绿城

地块位置：顺德区北滘镇横五路以东、乐创路以北地块之一地块

【重点成交地块八】

TD2019(SD)WG0020号地块

成交时间：2019-9-30

地块性质：商住

占地面积：18.99万㎡

容积率：A区≤3.0、B区≤2.0

建筑面积：41.66万㎡

出让底价：275362万元

成交总价：275362万元

溢价率：0%

楼面地价：6610元/㎡

竞得者： 佛山市美的房地产发展有限公司

地块位置：顺德区北滘镇美的大道以北、乐创路以南地块

附件2：市场资讯

◆省府发文：推动“三旧”改造 提出19条针对性的改革措施

9月4日，广东省人民政府发布了《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》，《指导意见》聚焦当前各地反映的“三旧”改造入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难规划调整难、审批门槛高、税费负担重、土地征拆难等重点难点堵点问题，坚持问题导向和系统思维，提出19条针对性的改革措施，可概括为“两创新三支持四强化”。

01 创新规划管理制度

- “三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，可由规划主管部门组织编制“三旧”改造单元规划作为控制性详细规划实施。
- 确需实施“三旧”改造，但因不符合土地利用总体规划而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按程序和权限修改土地利用总体规划，落实建设用地规模后纳入标图建库范围。

02 创新审查报批机制

- 优化标图建库审查要求
- 简化“三旧”用地报批手续
- 优化微改造项目行政审批手续
- 推行区域评估制度

03 支持整体连片改造

- 旧城镇、旧村庄整体改造
- 集体和国有建设用地混合改造
- 土地置换后连片改造

04 支持降低用地成本

- “三旧”改造供地可以单宗或区片土地市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的拆迁安置费用、移交给政府的公益性用地及物业等因素确定政府应收地价款。
- 利用“三旧”用地建设创新创业载体，按科教用地或工业用地用途供地并实行差别化地价。

05 支持优化利益分配

- 自2019年度起，各地级以上市“三旧”改造项目所产生的土地增值税收入（全口径）较上一年度增长超过8%的部分，由省按30%的比例核定补助该市。
- 各地应落实资金保障，统筹运用“三旧”改造土地出让、税收等资金，对村级工业园改造、“工改工”项目和增加绿地、体育公园、历史文物保护等公益性改造项目实施奖补。
- 经项目所在地县级以上人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。

06 强化倒逼促改措施

各地可根据项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

07 强化行政司法保障

“三旧”改造项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决。

08 强化项目实施监管

- 各地要建立改造项目协议监管和多部门联合监管机制。
- 对于市场主导的拆除重建类改造项目，可申请将项目转为由政府主导的方式推进。
- 将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划计划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项的标准和办事流程纳入政府信息主动公开范围。对具体“三旧”改造项目的审批结果应依法依规及时公开。

◆中海北滘首子规划披露 将建25座住宅 可容纳1024户

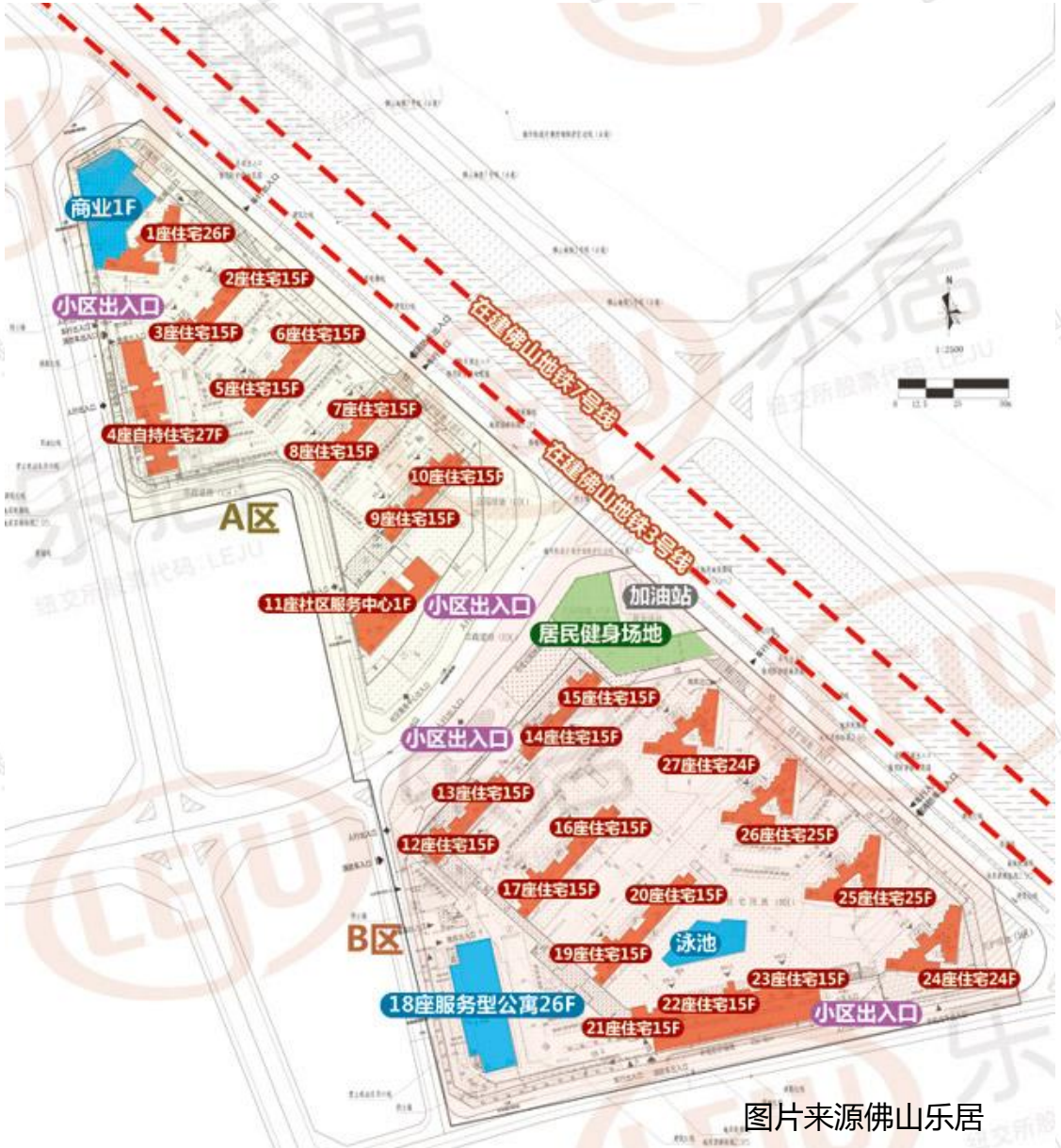
9月6日，顺德政府网站发布中海悦林公馆规划批前公示，此为中海北滘首个项目。

根据公示，中海悦林公馆总占地面积76338.65㎡，总计容建面168147.42㎡，其中住宅134537.45㎡，商业30633㎡。整个项目将建25座住宅和1座服务型公寓，预计总共可容纳1024户。

项目分为A、B两个区域进行规划。其中A区占地20943.55㎡，将规划10栋住宅、临街商业和社区服务中心。住宅方面1座楼高26层，2、3座、5-10座整体楼高15层，而4座为自持住宅，楼高27层。

B区占地37760.51㎡，将规划15栋住宅，除了25座和26座为25层、24座和27座为24层外，其余楼栋均楼高15层。与此同时，B区内还将规划服务型公寓、泳池和居民健身场地等。其中，公寓位于B区西南侧，楼高26层，泳池设于19-23栋住宅之间，而居民建设场地则设于B区的东北角。 B区北侧还设有三级加油站一处，该加油站位于项目规划居民建设场地旁，较为靠近15座和27座。

项目位于北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧，交通十分便利，通过合成路贯通北滘镇新旧城区，通过105国道连接广州，林上路直达佛山一环，未来佛山地铁3号线（在建）和广州地铁7号线（在建）站点均设立北滘新城站。



图片来源佛山乐居

◆碧桂园陈村TOD规划披露 定名三龙汇 可容纳1286户

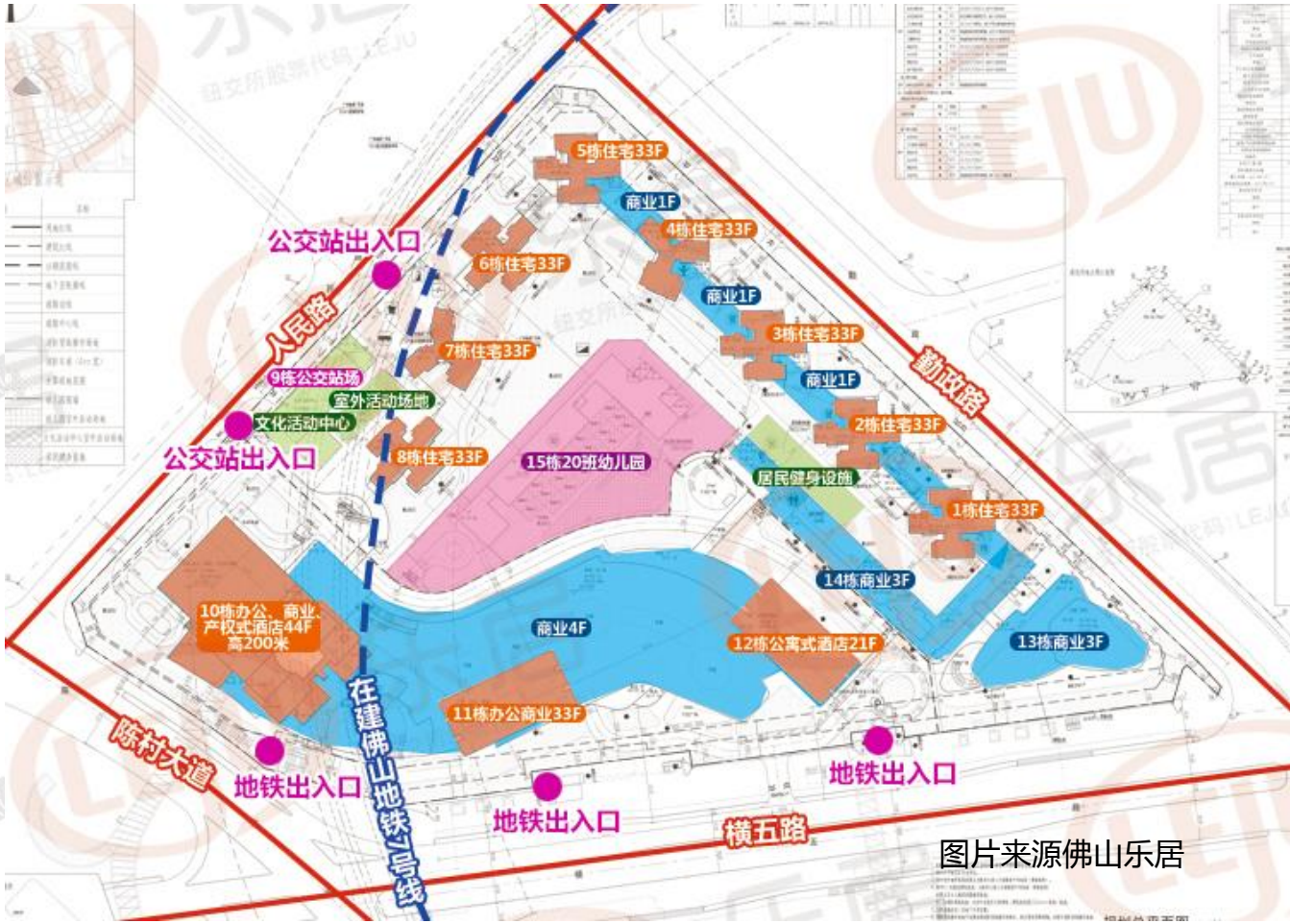
9月7日，顺德政府网站一连发布八条碧悦广场批前公示，公示时间为9月7日至9月16日，此项目为碧桂园陈村TOD项目，据悉推广名定为碧桂园三龙汇。

地块总用地面积127346.17㎡，其中A区用地面积为97875.28㎡、总建筑面积605031.11㎡、计容建筑面积391500㎡、容积率4.0、建筑密度41.55%、绿地率30%、最大层数地上44层、地下层数2层、最高建筑高度200米、机动车停车位4191个，可容纳1286户。

项目共规划8栋住宅，楼高均为33层。而沿着勤政路、横五路一带设置有多个商业建设，共计77629㎡，地下商业涵盖35828㎡。

此外，项目设置有3栋办公、商业产权式酒店，均设置有地铁出入口，其中在人民路和陈村大道的交界处的产权式酒店高200米，拟将打造成地标性建筑。根据出让文件，办公楼位于10栋，总建面约90053㎡，须返还50296㎡；返还公寓式酒店位于12栋，建面30145㎡，须全部返还。

同时，项目配套有一处20班幼儿园，用地8400㎡，以及用地居民健身场所、室外活动场地、文化活动中心、公交车首末站（不计容面积4139㎡，设于9栋1楼）等配套，且设置有5处下沉广场，总计面积达2002㎡。



图片来源佛山乐居

SUCCESSFUL POWER

◆禅医健康蜂巢项目规划披露 拟建国际妇儿中心+养护院+体育中心

9月9日，禅城区政府网站公示了上海复星于石湾开发建设的“佛山禅医健康蜂巢项目”——禅医健康城综合体项目的规划情况。

根据公示图显示，该项目将由7部分组成。其中，1-3座为住宅楼，1座和2座楼高32层，3座楼高42层；4座为政府配建的体育中心；5座为国际妇儿中心，涵盖有楼高24层的住院部和7层的门诊医技楼；6座为养护院，楼高12层；而7座则为污水处理站，位于整个项目的东北角。

据悉，禅医健康城综合体项目占地面积30516.62㎡，总建筑面积122066㎡，是由上海复星医院投资（集团）有限公司与其控股子公司禅城医院共同开发建设的“禅医健康蜂巢项目”,项目投资合计不超过人民币21亿元。

来源佛山乐居

SUCCESSFUL POWER

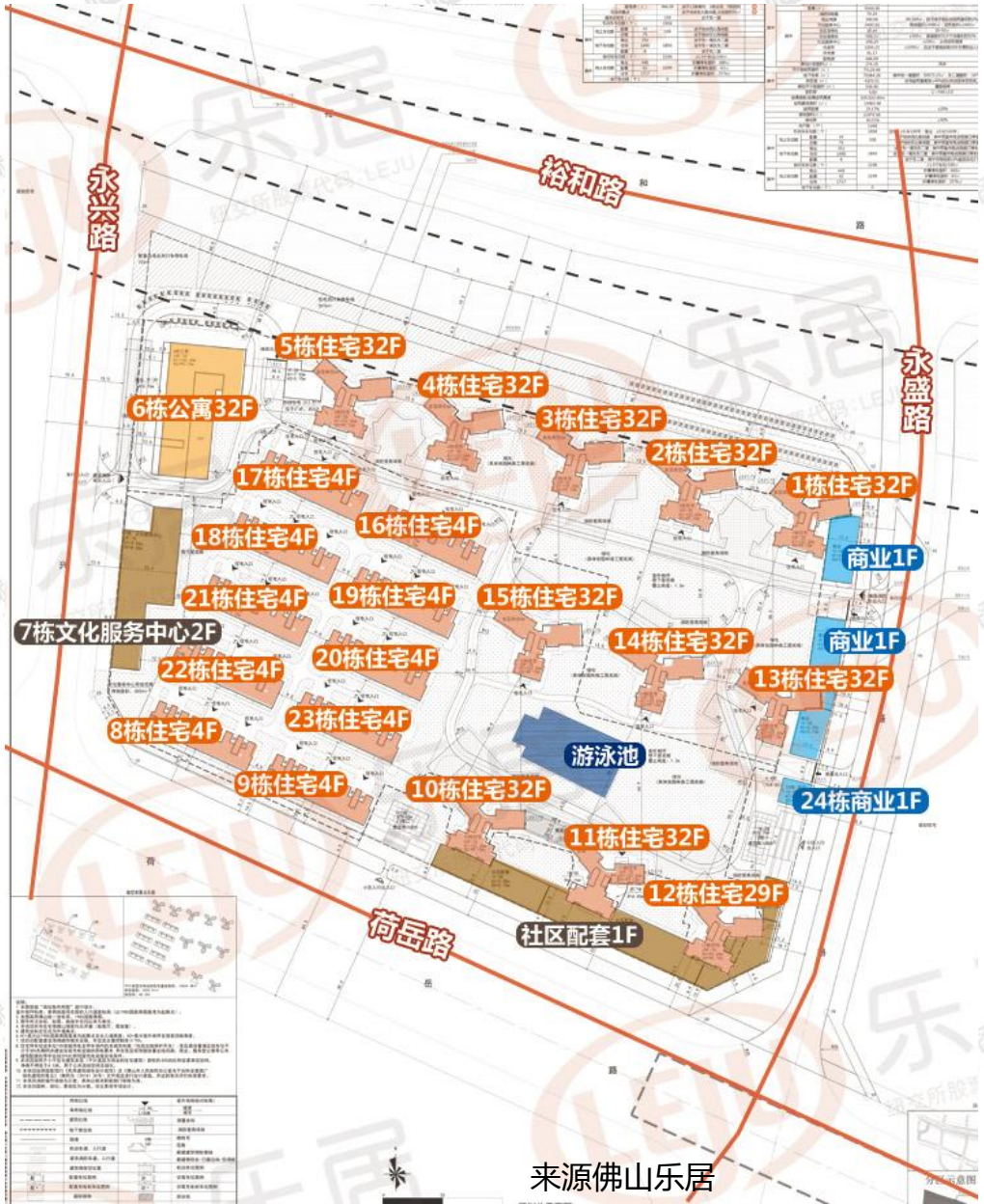
◆龙光佛山新城新盘备案名玥云府 拟规划住宅1348户

9月12日，从顺德区政府网站获悉，龙光佛山新城新项目备案名为玥云府，拟打造21栋住宅和1栋公寓，总计规划1348户。

据公示，项目总占地面积84225.06㎡，总计容建面219654.69㎡，涵盖住宅170400.39㎡，商业2030.92㎡、服务型公寓41899.65㎡，以及相关配套5049.38㎡。项目整体容积率为3，绿地率30.01%，建筑密度23.17%，规划可容纳1348户。

项目拟规划11栋高层住宅、10栋多层住宅以及1栋服务型公寓。1-5栋、10-15栋为高层住宅，其中除了12栋为29层外，其余楼栋均楼高32层；8栋、9栋、16-23栋为多层住宅，楼高4层，不排除打造联排别墅或叠墅的可能。6栋为独立公寓，楼高32层，7栋则为文化服务中心。此外，小区内还规划有泳池、托老所、社区服务中心、社区居委会等配套设施。

该项目是由龙光于今年5月以限价241620.159万+43930㎡配建+300㎡自持竞得的，楼面价至少13750元/㎡。按照当时的拿地条件，项目所建服务型公寓和临街商业部分都将无偿交给岳步股份社。而自持住宅部分将设于5栋的2-4层，共计3户。



来源佛山乐居

SUCCESSFUL POWER

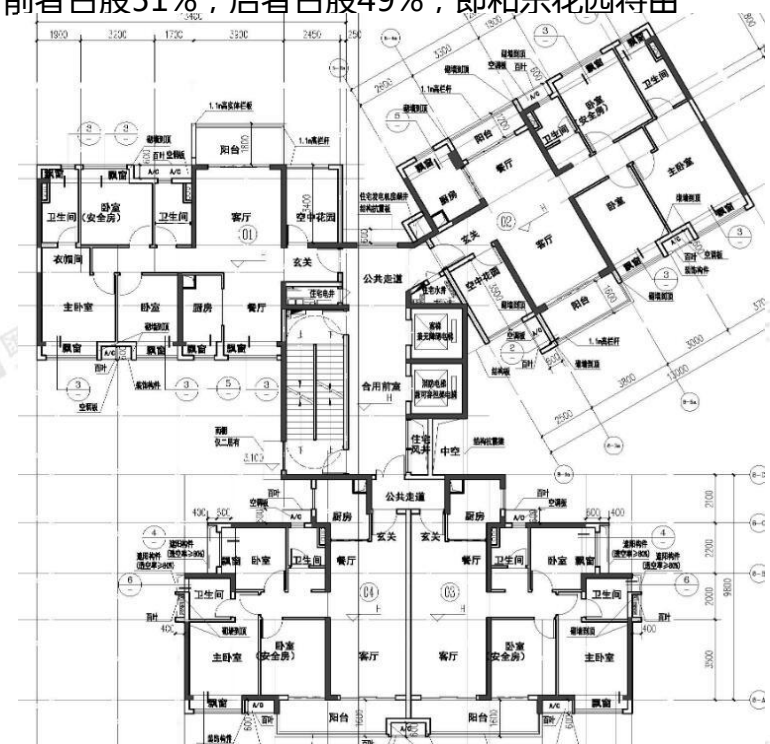
◆保利三水新城新项目保利和乐花园规划出炉 规划8栋住宅

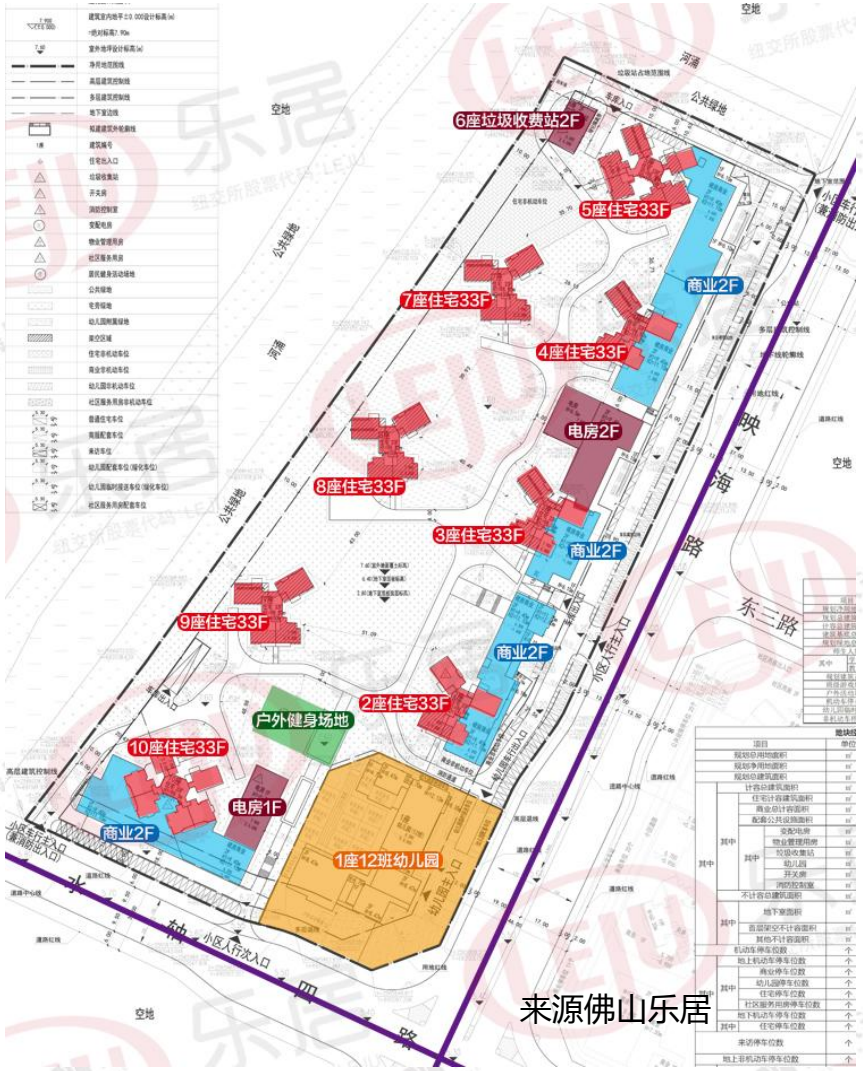
9月18日，三水区政府网站发布了保利和乐花园的最新规划情况，该项目拟打造8栋住宅，预计可容纳1136户。

和乐花园总占地面积48497.6㎡，总计容建面135793.28㎡，其中住宅121392.64㎡，商业9651.2㎡。项目容积率2.8，建筑密度24.82%，绿地率35%，预计可容纳1136户。

从规划图得，和乐花园由8栋住宅楼围合而成，全部楼高33层，其中2-4座、7-9座均为两梯四户设计，5座和10座均为两梯六户，户型以三房和四房为主。此外，小区南面还将规划12班的幼儿园一处，幼儿园总占地面积5040.13㎡，总计可提供360个学位。

根据该项目的规划公示，和乐花园的建设单位为佛山市三水区源和置业有限公司。经查得，该公司股东分别为保利华南和时代地产，前者占股51%，后者占股49%，即和乐花园将由保利华南和时代地产共同打造。





来源佛山乐居

◆德信佛山首子规划披露 拟建5座住宅楼 将携手禹洲共同开发

9月18日，禅城区政府网站发布佛开高速东侧、杏吉公路北侧地块商住项目（2座、3座）建设工程规划许可批前公示，该项目为德信今年首入佛山竞得，该项目拟打造5栋住宅楼，将携手禹洲共同开发。

该项目将打造5栋高层住宅楼，其中1座和5座楼高17层，4座楼高24层，2座和3座楼高30层。

项目的建设单位为佛山市丰盈德信置业有限公司，经查得，该公司的股东由德信地产和禹洲地产组成，即德信地产拟与禹洲共同开发，而这一点，早在今年8月禹洲品牌发布会上已有所透露。

来源佛山乐居

◆三水新城年内将推一占地7万方宅地 未来两年拟推5宗宅地+1宗商地

9月5日，佛山房协举办的“三水新城投资环境交流会”于三水云东海办事处举行，现场引来28家房企参与。

会中主要介绍三水新城科技创新区、城市生活区以及文化旅游区三大板块未来规划建设。

据介绍，今年三水新城核心片区拟出让1宗7.1万㎡商住地，位于云东海街道塘西线三期西侧地块三，就在华远远洋海蓝城北侧，保利和棠玥西侧，北侧为华中附中、新城医院。

据会上公布的“2020-2021年三达路片区出让计划”显示，三水新城西片区有6宗地块推出，其中5宗宅地、1宗商地。

◆乐从未来三年拟推7宗商住地+2宗宅地+2商地

9月6日下午，“乐从镇土地及产业招商推介会暨乐从国际家居·生活艺术设计创新城项目发布会”在中欧中心国际会议中心举行，乐从13宗地及5个产业招商载体在会场亮相，预计将于2019-2021年三年期间陆续推出市场。据了解，本次大会共吸引了超30家房企参与。

而此次所推地块则包括7宗商住地、2宗宅地、2宗商服地和2宗工业地，总占地面积1360.89亩，折合90.72万㎡。

	地块位置	地块用途
地块1	沙边工业区	一类工业/仓储物流用地
地块2	环镇南路以北、创兴五路东西地块	一类工业
地块3	乐华路以北、乐平路以西地块	二类居住用地/商业用地
地块4	荷岳路以南、岭南大道以东地块	二类居住用地/商业用地
地块5	岭南大道以东、三乐路以南地块	商业商务用地
地块6	岭南大道以东、乐中路以北地块	居住/商业用地
地块7	岭南大道以东、乐中路以南地块	居住/商业用地
地块8	纵三路以西、乐中路以北地块	居住/商业用地
地块9	文华南路以西、三乐路以南地块	二类居住用地
地块10	文华南路以西、乐中路以北地块	二类居住用地
地块11	横二路南北面、纵五路以西地块	二类居住用地/商业服务业设施用地
地块12	横二路以南、纵五路以东地块	二类居住用地/商业服务业设施用地
地块13	环镇南路以北、乐龙路以东地块	商业服务业设施用地

◆大沥钟边村占地超7.7万㎡地块招土地前期整理合作方

9月12日，南海区政府网站发布公告，大沥钟边沙泥镇南伯和工业区改造项目招土地前期整理合作方，预计将于下月15日开标。

根据公告内容，改造地块位于大沥镇钟边沙泥、镇南、伯和工业区地段，土地面积约116.04亩，折合77360㎡，其中地块中约82.54亩（约55027万㎡）整理完毕后将通过招拍挂竞投出让用于住宅开发。

根据南海区、大沥镇城市更新（“三旧”改造）政策文件的规定，项目地块中须提供不少于25%（即约29.01亩）的公益性用地。同时，地块涉及租赁合同45份，租赁土地合同面积约63433.67㎡，最迟的租期终止日为2026年12月31日。项目地块上约53.31亩未办理集体建设用地使用权证的任何手续。竞投方面，土地前期整理合作方享有的“增值奖励比例”的竞投起始比例为48%，以该比例往下竞价，最低比例为35%。若接受最低比例的竞投方为一家，选定其作为土地前期整理合作方，若接受最低比例的竞投方多于一家的则须通过地块权属人投票选取。

今年南海土地推介会上也曾重点推介过钟边镇南伯和沙泥工业区改造项目，根据当时的推介资料显示，改造地块位于南伯和沙泥工业区内，用地面积约80658.6㎡，拟改造为商住项目，预计容积率为2.5。从地图上看，该项目地处广佛新干线南侧，靠近钟边市场、钟边幼儿园等，周边多以厂房为主。

09 钟边镇南伯和沙泥工业区改造项目

钟边镇南伯和沙泥工业区改造地块位于广佛新干线以南，南伯和沙泥工业区内。用地面积约80658.6平方米（折合约：121亩）。土地权属钟边镇南经济社、钟边伯和经济社、钟边沙泥经济社。该项目地块现状为旧厂房、旧商铺，计划通过公开挂牌出让，改造为商住项目，预计容积率为2.5。

◆时代、恒福介入横涌村前期整理，三水新城迎首个旧村改造

云东海街道横涌村委会旧村居改造（一期）项目引入前期服务意向企业竞选项目的中选结果公告

发布时间：2019-08-26 17:04　　来源：　　【字体：大 中 小】

广东人信工程咨询有限公司受佛山市三水区云东海街道办事处的委托，于2019年8月7日就云东海街道横涌村委会旧村居改造（一期）项目引入前期服务意向企业竞选项目（编号：GDRXSS2019-14号）采用（公开选定）进行竞选。现就本次竞选的中选（成交）结果公告如下：

一、竞选项目编号：GDRXSS2019-14号

二、竞选项目名称：云东海街道横涌村委会旧村居改造（一期）项目引入前期服务意向企业竞选项目

三、竞选方式：公开选定

四、中选、成交供应商名称：佛山市时代鼎誉房地产开发有限公司，法人代表：周四阳，地址：佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区7座103、201之二。

五、报价明细

主要中选、成交标的名称	规格型号	数量	单价（元）	服务要求	中选报价回报率（%）
云东海街道横涌村委会旧村居改造（一期）项目引入前期服务意向企业竞选项目	/	1项	/	详细内容见竞选文件	0.00%

六、评审日期：2019年8月7日

评审地点：佛山市三水区云东海街道办建设工程交易中心服务点。

评审委员会：董仕新、叶卫庭、黄杰超、欧家辉、朱镈、许红卫（邀请专家）、田光明（邀请专家）、焦政（邀请专家）、何绍明、何杰贤、何以容、陈冠文、陈炽昌。

七、本项目代理收费标准：按竞选文件规定计取，收费金额：人民币28000.00元。八、评审意见

序号	竞选人名称	是否通过初步审查	技术得分	商务得分	价格得分	综合得分	推荐排名
			比例(30%)	比例(60%)	比例(10%)		
1	佛山市时代鼎誉房地产开发有限公司	是	26.19	60.00	10.00	96.19	1

九、本公告公示5个日历天。

9月6日上午，位于三水新城的横涌村旧村改造（一期）由佛山市时代鼎誉房地产开发有限公司正式签约成为前期服务单位，成为三水首例旧村居改造项目。佛山市时代鼎誉房地产开发有限公司由佛山市时代鸿泰投资有限公司与佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司联合成立。此次旧村居改造项目中，云东海街道横涌村民委员会、云东海街道驿岗陈股份合作经济社、云东海街道驿岗何股份合作经济社为主要权利人，实施自行改造，改造范围户籍人口约410人。

此次改造片区位于横涌村委会驿岗，东至南丰大道，南至广三高速，西至同福北路，北至南华学校沿线，面积约 296 亩。该片区不远处是二广高速三水出口，这里或将成为展示三水的城市门户。

◆碧桂园提前介入里水大冲工业区改造

9月19日，里水大冲工业区改造项目公开引入市场改造主体方案正式公示，规划面积约1139亩，改造面积约973.48亩，涉及1个联合社，7个经济社，囊括象岗、明西、联合、明星（明一、明二）、忠厚（忠一、忠二）、联星（联一、联二）、新星7条村。

值得一提的是，与公示方案同时出炉的还有，碧桂园的改造效果图。此外，据相关人员透露，时代亦曾介入该项目，因表决不通过后退出。

公示中显示，关于项目的答疑会将于9月23日举行。

改造方式：项目将引入市场改造主体 计划出让面积约490亩

公示显示，本项目地块计划出让占地面积约490亩，其中，住宅224亩，商业26亩，工业240亩；同时保留集体性质用地约107亩（工业31.6亩，商业75.4亩），配套基础设施约376.48亩（教育、道路、绿地）。

根据规划，项目拟采用“公开引入市场改造主体实施改造”方式。计划通过里水镇集体资产管理交易平台以公开竞投的方式选取市场改造主体，负责支付整理费用并协助土地权属人完成土地整理和联动改造工作。

值得注意的是，根据南府办【2019】9号文件要求，项目将采用竞集体货币补偿款选取市场改造主体，集体货币补偿款叫价最高者为市场改造主体。

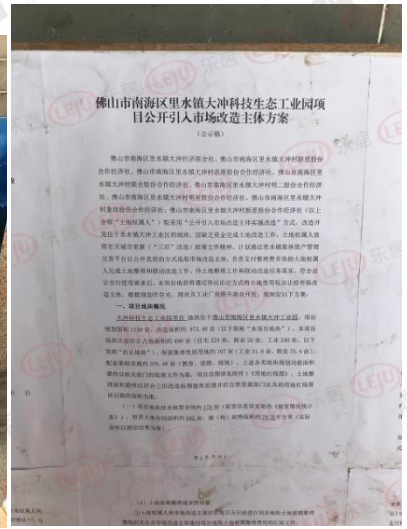
项目拆迁范围位于南海区里水镇桂和路以东、大甘路以北地块，现状为旧工厂和旧商铺等。截止2019年8月31日，拆迁范围内涉及租赁合同178分，土地租赁面积569728平方米，建筑物面积约715090平方米。

补偿方案：货币补偿不低于8.3亿 物业补偿不低于24.2万㎡

根据项目收益方案显示，项目设有村集体现金收益和自持物业年租金收益。

其中，货币补偿不低于人民币8.3亿元，该费用为土地权属人土地出让货币补偿。物业补偿不低于24.2万平方米。包括保留集体性质规划为工业用地约31.6亩，保留集体性质规划为商业用地为75.4亩。

此外，还有补偿物业建成后的租金收益：自签订《土地改造和开发协议》5年内市场改造主体负责支付村集体的租金保障费用。5年后，则由市场改造主体按6000万/年租金支付给土地权属人，租金增幅按每5年递增10%，租期共30年。



佛山市南海区里水镇大冲科技生态工业园项目公开引入市场改造主体方案

（公示稿）

◆央行降准释放9000亿元

9月6日，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，央行宣布于9月16日推出降准“组合拳”：全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。此外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。央行有关负责人表示，此次降准释放长期资金约9000亿元。

虽然本次降准会释放约9000亿元流动性，在一定程度上，影响市场预期，但这些资金还是比较难“混入”楼市。

◆张槎启建全球运动布料快速反应中心

9月9日，华南创谷协创中心“全球运动布料快速反应中心”在张槎奠基，预计2020年底完成。

项目将以“运动面料＋服装设计电商工厂互联网”为核心产品，招商引进全球500家运动面料制造商及运动休闲服装设计企业，打造成为张槎针织产业升级的典范。本项目为禅城区2019年度重点项目之一，项目位于沈海高速公路张槎出入口旁，一期总面积约6万平方米，展示交易区2万平方米，计划一年完成验收使用。

项目将融合“科技、绿色、时尚”的潮流，发挥张槎针织运动面料设计研发织造的优势，设立最新运动面料展示、交易区；运动布料创新研发中心；服装设计、打样三大主要板块。其中，展示交易中心将汇聚及引进全球优势运动原料面料品牌企业进驻，汇聚纺织领域信息技术、电子商务、智能制造、文化设计创意等高端元素。

张槎是全国最大的针织面料产业基地、纱线交易聚集地、丝光棉面料及丝光棉T恤产业基地。据统计，目前张槎集聚了针织生产企业4000余家，日棉纱交易超10000吨，“张槎针织”区域品牌估值已达到80亿元。

全球运动布料快速反应中心效果图

◆佛山拟筹建国际功夫学院 同步规划占地约1000亩功夫城 选址龙江

日前，佛山市人民政府官方发布一则《佛山市人民政府关于省政协十二届二次会议第20190057号提案答复的函（佛府函〔2019〕65号）》公告，回复了此前省政协孙小华委员《关于将佛山打造成“世界功夫之城”的提案》（下文简称《提案》），首次披露了佛山功夫之城等建设规划。

根据公告，经综合广东省文化和旅游厅、广东省体育局等单位的意见，佛山将构建具有全球竞争力的武术发展平台，涵盖全力打造一个国际级的功夫城、筹建佛山国际功夫学院两大主要举措。

其中，功夫城建设以“城、产、人、文”深度融合为主导，突出佛山传统岭南文化的特色风貌，集武术博览、学术交流、人才培训、功夫竞赛表演、功夫产业开发、功夫文化旅游等融为一体，将功夫城打造成为国际级的岭南武术文化产业园、岭南武术总部基地。

功夫城预计占地约1000亩，计划选址落地在顺德区龙江镇，规划建设包括世界南派武术联合会大楼、佛山国际功夫学院、世界功夫博物馆、VR体验与人机互动区域、电子竞技游戏体验区、佛山功夫演艺中心、功夫特技表演和训练基地、国际文武（搏击）学校、功夫主题酒楼、功夫康养中心、功夫文化一条街等功能区域，将其建设成为一个融武术、养生、健康产业、旅游等一体文化产业聚集区。

同时，**南海区重点将西樵山听音湖片区、顺德区重点将均安镇李小龙乐园打造城功夫文化产业园**，将武术文化发展和旅游结合，推进文旅深度融合发展。

此外，佛山国际功夫学院将依托国内知名高等学府教学科研的雄厚基础，以联合办学的模式筹建。学院以全日制普通本科教育为主，采用高校、佛山市政府、民营企业合作办学共建共赢的民办高校模式，按需开设岭南武术、舞龙舞狮、功夫推拿、影视表演、高级保卫等专业方向，培养具有现代思维的高水平应用型武术人才。

据披露，截至目前，佛山市内拥有蔡李佛拳、洪拳、咏春拳等各类拳种52个，注册武术馆297家，非注册武术馆200余家。佛山武术已播布至海外176个国家和地区，约有6000多家拳馆、1000多万人参与传承。佛山市民对于武术具有较高的认可度，爱武、习武之人日渐增多。随着2009年《全民健身条例》的颁布，全市习武人数逾10万之众，拥有广泛的群众基础。

◆益力多佛山工厂竣工 系落户佛山的首个日资饮料企业项目

9月20日，益力多佛山工厂竣工仪式在中国（三水）国际水都饮料食品基地（下称“水都小镇”）举行。作为落户佛山的首个日资饮料企业项目，该工厂在今年3月底投产，目前日产量达160万瓶。

“益力多”为日本株式会社Yakult本社旗下品牌。广州益力多乳品有限公司佛山工厂是落户佛山的首个日资饮料企业项目，总投资约5亿元。广州益力多乳品有限公司董事总经理武藤智保介绍，益力多佛山工厂项目一期投入 4 条生产线，日产量160万瓶，全部7条生产线投产后产量将达到每日280万瓶。

益力多佛山工厂是水都小镇总投资超过60亿元的35个重点建设项目之一。2019年上半年，水都小镇重点建设项目完成投资5.53亿元，年度投资完成比例为55.71%；35个重点项目动工开工率达82.7%，完工率达60%。

三水区委书记黄福洪说，水都小镇依傍三江，坐拥湾区大市场，百威、红牛、健力宝、可口可乐、亨氏、巴克斯等知名饮料食品品牌皆布局于此，成就了华南地区最大的饮料食品制造产业集群。以益力多项目为契机，水都小镇将进一步用好三水作为粤港澳大湾区唯一富裕型长寿之乡的“金字招牌”，加快发展大健康产业，继续做优做强饮料食品产业。三水将再投入2.5亿元进一步提升水都小镇园区和周边配套设施，打造国际级饮料食品专业园区。

◆57个装备制造项目落户佛山

9月20日，第五届珠江西岸先进装备制造业投资贸易洽谈会（以下简称“珠洽会”）在潭洲国际会展中心开幕，珠西八市组织签约项目234个，总投资额1983亿元，投资超100亿元项目3个，投资超10亿元项目57个。其中，佛山组织签约项目57个，总投资额537.7亿元。

在开幕式上，八市共有18个项目上台签约，计划总投资额644.7亿元。其中包含多个精密零部件、新能源、新材料、电子信息项目，例如石油钻探关键零部件制造项目、装备新材料技术研发及产业化基地、恩捷锂电池新材料项目。可以看出，珠江西岸正在不断强化精密零部件、新能源装备、新材料制造能力。

◆顺德打造四大平台融入湾区发展

9月23日，佛山市顺德区召开率先建设广东省高质量发展体制机制改革创新实验区工作推进会。

会上，顺德发布村级工业园升级改造总体规划，全区382个村级工业园将形成20个3000亩以上的连片现代化产业集聚区和30个生态集约的现代主题产业园。 按照产业集聚区创新价值的特征，顺德将产业集聚区分为知识创新型、技术创新型、服务创新型和智能制造型等四种类型。

顺德区政府与14个项目投资方进行签约。其中村改项目6个、双创基地项目3个、其他重点招商项目5个。

村改项目中，包括中国建筑国际集团有限公司和顺德签约，投资建设中建集团村改及港澳城项目； 双创基地方面，则包括港顺科技创新中心有限公司拟在顺德建设港澳科学园项目等。其中重点招商项目方面，佛山市云米电器科技有限公司和顺德签约建设云米科技产业园项目等。

一手攻坚村改，一手抓招商引资。顺德尤其加强对接香港、深圳等地，吸引更多创新资源进驻。本次签约项目中，既有来自央企投资的项目，也吸引了来自香港、深圳等地企业到顺德投资。同时，顺德实行以商招商，并推动本土企业增资扩产。

村改为顺德招商提供基础。今年1~8月，顺德共引进超亿元（超千万美元）招商引资项目126个，总投资额930亿元。其中共引进10亿元以上的产业类项目8个。截至目前，顺德引进超10亿元产业重大项目数量居全市五区之首。

为了让高质量发展综合示范区的建设进度和成效可测可评可控，顺德区率先在全省探索制订高质量发展评价指标体系。另外，顺德还打造四大战略平台，分别为**顺德港澳城、顺德大道黄金走廊、顺深产业城、顺德机器人谷**，推动港澳与顺德书写联袂发展新篇。

◆顺德港澳青年创新创业基地已揭牌启用

9月23日，顺德港澳青年创新创业基地启动区在南方智谷新能源汽车小镇揭牌启用，香港全港各区工商联、星河·领创天下、顺德区创新创业公益基金会成为首批进驻单位。

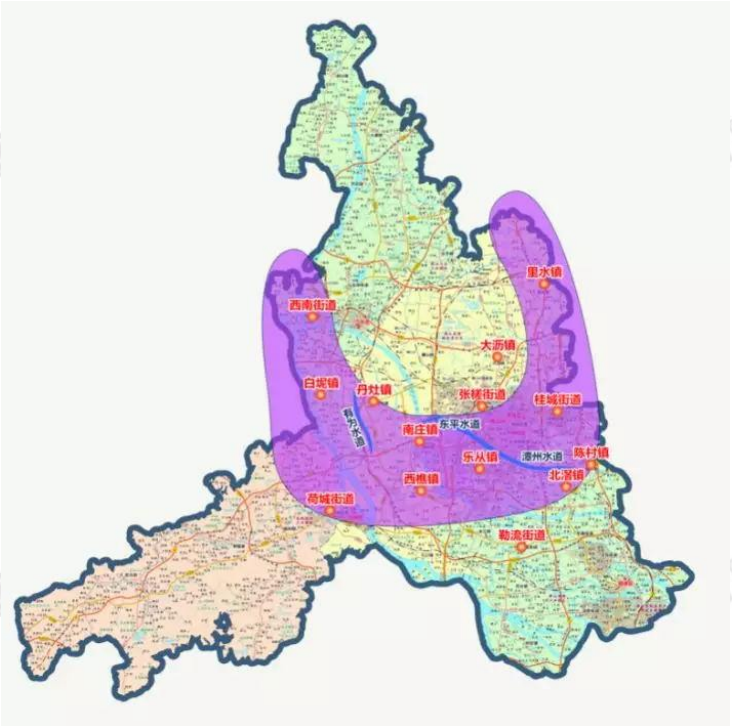
今年，顺德提出，要高标准建设顺德港澳城，其中位于顺德港组团的南方智谷，将依托优越的产业基础、环境配套，全面整合载体资源，倾力打造港澳青年创新创业基地，全面承接港澳科技创新资源，为顺德高质量发展提供原动力。

顺德区大湾区办副主任邱国盛表示，下一步，顺德将与企业就基地建设展开深度交流，推出更多扶持政策，引入相关扶持资金，提供优质的营商环境和政府服务，鼓励港澳青年落户顺德创业，将顺德产业优势与港澳创新科技资源深度融合。

◆佛山800km²“百里芳华”动工 首批47个重点项目 总投资156.8亿

9月26日，佛山市“百里芳华”乡村振兴示范带建设项目正式启动，首批47个重点项目，预计总投资约为156.8亿元。。示范带以南海区里水镇为起点，串联起沿线沿岸的里水、大沥、桂城、陈村、北滘、勒流、乐从、南庄、张槎、西樵、丹灶、白坭、荷城、西南等14个镇（街道），100多个村居，总里程超过100公里。

示范带建设将推进“美丽家园”、“美丽田园”、“美丽河湖”、“美丽园区”、“美丽廊道”等五大行动，还汇聚了乡村观光、美食、民宿等一大批农业特色资源，孕育有朱子文化、翰林文化、葛洪文化、有为文化等一批具有较高知名度和影响力的佛山特色文化。



◆东华里小学将进入实质性建设阶段，预计2020年9月开学

9月10日上午，禅城区重大民生项目佛山市禅城区东华里小学（筹建，以下简称东华里小学）在岭南盛世项目工地现场喜迎奠基仪式。

东华里小学地处于禅城区核心地段，毗邻祖庙岭南天地，学校占地面积26.5亩，总建筑面积22398.5平方米，由碧桂园集团配建，按广东省现代化学校办学标准投资，拟建36个教学班，建成后的将为祖庙周边社区提供1620个优质学位。学校拥有图书馆（师生电子阅览室）、多功能报告厅、200米跑道运动场、室内操场等功能教室，为师生创造良好的学习、工作和生活环境。

项目计划于2020年5月竣工，2020年7月前移交，2020年9月1日正式开学。

东华里小学奠基仪式

东华里小学效果图

◆狮山罗村将新增一处社会福利中心 占地超2.8万方

9月16日，南海区民政局拟将位于狮山镇状元路1号福利中心地块，开发建设为南海区民政局。从规划条件得知，地块占地28431.5平方米，建筑密度≤50%，容积率≥1.2且≤3.2，绿地率≥20%。

规划条件批前公示

佛山市南海区民政局拟将位于佛山市南海区狮山镇状元路1号福利中心、地号为440605006070GB00546地块开发建设为南海区社会福利中心，现申请出具该项目地块规划条件。基于拟批出建筑容量控制指标与现状建设情况不一致，我局依法将该规划条件（公示文 件）（编号为：《南海区）规划条件（2019）0021号）向社会进行批前公示并征询意见。

佛山市自然资源局南海分局

一、用地详细信息

建设单位（个人）名称：佛山市南海区民政局

申请位置：佛山市南海区狮山镇组团-E-31-03编制单元控制性详细规划

规划条件指标：

用地面积	用地性质	建筑密度	容积率	绿地率	用地坐落界线
28431.5平方米	社会福利用地	≤[50]%	≥[1.2]且≤[3.2]	≥[20]%	

二、征询意见范围

佛山市南海区社会福利中心（29873.75平方米）用地周边土地使用权人及其他相关利益人。

三、公示地点

“佛山市南海区社会福利中心（29873.75平方米）”用地现场

佛山市自然资源局南海分局网站网站（公示网址：http://www.nanhai.gov.cn/zwx/xiten/nanhai/jyh/gtj/wsgg/）

四、公示时间：_2019_年_09_月_16日至_2019_年_09_月_26_日（共_10_天）

五、意见反馈途径及时限

1、意见收集渠道（信件、电邮或直接递达等），可将书面意见反馈到佛山自然资源局南海分局（规划办公区）。

联系地址：佛山自然资源局南海分局4楼规划管理科

联系电话：0757-86202873　　传真号码：0757-86322973

电子邮箱：ssgj-jh@163.com　　邮政编码：528222

注：（1）传真和电邮必须标题注明是“佛山市南海区社会福利中心（29873.75平方米）”地块规划条件反馈意见。

（2）所有反馈意见必须注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址，如信息不准确或 不完整无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见。

2、公示期间为自公示之日起10个自然日，公示期满后5个自然日内为反馈意见收集期。

注：该图仅为示意图，方案以最终审批为准。

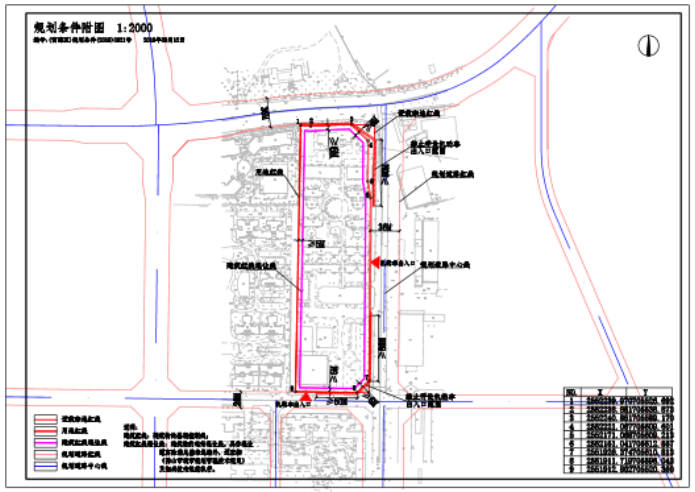


图 例

◆官方回应：佛山第二轮地铁上报缩减为4条线路

市轨道交通局于9月5日进行了回应：发改基础〔2015〕49号中提出“政府资本金占当年城市公共财政预算收入的比例一般不超过5%”，国办发〔2018〕52号提出“项目总投资中财政资金投入不得低于40%”，结合两份文件及国家发展改革委的相关要求，我市对第二轮建设规划的上报规模进行了一定压缩。

在压缩规模阶段，我市已统筹比选了多个方案，并最终确定了上报的第二轮建设规划规模为佛山市城市轨道交通**2号线二期、4号线一期、11号线及13号线一期**。其中2号线二期上报规模未作压缩，最终需以国家发展改革委批复的规模为准。目前，我市正在积极与上级相关部门沟通对接，争取第二轮建设规划尽早获批，规划项目及早动工建设。

近期佛山市轨道交通建设线路表　　表 1.6.2-1

序号	线路名称	起点	终点	里程（km）	描述
1	二号线二期	西安	南庄	23.5	是线网规划中的一条骨干线，也是佛山市西南部唯一的轨道交通线，连接高明区、南海区、禅城区和广州市番禺区，串联了高明、西樵、南庄等功能组团，快速集疏城市西部客流交通，是衔接佛山西南地区与中心城区和其他片区间联系的重要纽带，填补佛山市东西向轨道交通空白，加强了广佛两市的轨道交通衔接。
2	四号线一期	时代城	港口路	56.0	覆盖季华路东西向客流走廊，串联了西南组团、狮山组团、中心城区等 3 个功能组团，加强组团间及组团与主城区的交通联系，是缓解主城区内部交通压力，带动三水西南街道和南海平洲、三山新城快速发展的东西向骨干线。
3	十一号线	容奇渡口	鹤洞东	36.3	为贯通佛山市域南北的骨干线。作为城区外围的骨干线，轨道交通十一号线不仅起到联系佛山大良-容桂副中心与佛山北部北滘-陈村组团、三山新城的快速交通联系，而且进一步促进了广佛同城。
4	十三号线一期	容桂	永丰市场	14.5	连接顺德容桂、大良和伦教片区，串联容桂总部经济基地、佛山高新区顺德园、顺德新城、中国南方智谷、顺峰山风景名胜区、伦教镇区，加强大良容桂组团内部联系；衔接广珠城际、肇顺南城际、三、九和十一号线；是缓解组团内部交通压力、串联各轨道交通骨干线路的外围补充线。

佛山市城市轨道交通第二期建设规划（2019-2024年）图源广州地铁设计院

◆高明第二列氢能源有轨电车上轨　力争年底进入初期载客运营

9月19日下午，第二列氢能源有轨电车在佛山中车基地完成装车，并于夜间运输至项目正线上。运抵后，电车将进行动车调试，根据国家相关规定，该项目须试运行3个月后才能进入初期运营阶段，即力争年底进入初期运营。

◆连接大良容桂　顺通大桥、顺兴大桥预计2020年动工　2022年中完工

近日，顺德区交通运输局透露了顺通大桥、顺兴大桥相关最新进度。

顺兴大桥：位于顺德港东侧，呈南北走向，起点是大良南国东路与德胜东路交叉口，向南跨越顺德水道，终点接于容桂外环路；桥面采用双向八车道，桥下辅道为双向四车道，主线设计时速60公里/小时，主桥采用双塔钢箱梁的斜拉桥结构，路线里程总长2.7公里。这座斜拉桥的最大跨距约626米，估算总投资是28亿，目前正在施工图设计阶段，**预计2020年动工建设，预计完工时间是2022年6月中旬。**

顺通大桥：位于大良街道及容桂街道的交界处，北起德胜西路与金沙大道交叉口，向南跨越顺德水道，于容桂大道西侧以圆盘形式落地，终于容奇大道，路线全长2.28公里，桥面采用双向六道车布置，桥下辅道为双向四车道，主线的设计速度为60公里/小时。主桥也是采用双塔钢箱梁的斜拉桥结构，本桥最大跨距是413米。该项目总投资28.7亿，目前进入施工图设计阶段，**预计2020年动工建设，完工时间也是2022年6月中旬。**

◆顺德菊花湾大桥主线通车 从勒流到佛山新城车程缩短至5分钟

9月29日，经过1200多天的施工建设，顺德菊花湾大桥主线及连接大桥的华阳路南延线（三乐路至一环段）建成通车。自此，从勒流到佛山新城的行车时间将从40分钟缩短至5分钟，市民出行将更为便捷。

◆三水乐平将新增一家医院 占地超9万㎡

佛山市三水区乐平镇人民医院以“碧海莲花”为核心载体，以方圆相济的设计理念和医院精神文化打造一个富有岭南水乡特征的现代三甲医院，体现了国际先进医疗建设理念。

医院规划总建筑面积95844㎡，建设规模为550床。工程主要建设内容包括：医院基本七项设施用房（含急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理、院内生活等）、医院单列项目用房、医院其他增加用房及地下车库与设备用房等，建设须达到二星A级绿色建筑标准。

环形门诊模块呈放射状围绕医技核心布置，共享中心庭院景观和医技核心资源的同时保持组团的相对独立，犹如莲花的“花瓣”；医技作为现代医学的核心构成，位于构图中央，为医院各区提供服务距离最短的功能支持。是莲花的“花盘”；住院楼位于医技楼南侧，形成“花萼”，以空中连廊与医技便捷相通。三者紧密联系，共同构建流线最短效率最高的新型医疗体系。医院外观活泼明快的线条色彩点缀洁白无暇的建筑主体，充满生命力，符合现代医院的审美特点，使严谨的医疗建筑更具有阳光感和亲和力，白色的遮阳百叶线条大体量对建筑进行切分，造型既富有个性又具有实用性，显得时尚大气。

效果图

特别声明：本报告仅供参考

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 15521259759

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