佛山市房地产市场周报
第49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49周市场概述

◆ **土地市场：**

第49周，仅推出一宗商住地，位于高明三洲旧城区；仅一宗商服工业混合地成交，即中海联合体底价竞得容桂细滘地块。

◆ **住宅市场：**

第49周，合计14个项目供应1681套住宅；

第49周，整体网签量跌价升；

第49周，碧桂园凤凰湾网签143套蝉联榜首。

一、市场资讯

【市场资讯】

中央政治局维稳“房住不炒”主弦律；佛山明确人才住房新政操作指南；整合优化路网、片区功能等，张槎将承接祖庙的居住功能；广佛加强南站周边统筹规划；三龙湾招商利好政策释放

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	住房	2019/12/06	中央政治局定调2020年经济，要办成7件大事，并未提及股市楼市
	人才	2019/12/04	佛山人才住房新政操作指南来了,须提供佛山工作证明
	养老	2019/12/06	新建小区养老设施要与住宅“三同步”
	市场	2019/12/06	三龙湾新迁入总部最高奖励2000万,房地产企业除外
规划	片区	2019/12/08	《广州南站周边地区控制性详细规划深化》，3城轨+2地铁+1有轨电车途径佛山
		2019/12/06	《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》，张槎承接祖庙居住功能
	项目	2019/12/03	创誉鸿图三水项目备案名景湾科创广场，拟建2栋住宅+4栋办公楼+3栋商业
	学校	2019/12/04	紫洞片区将新建九年制学校，佛山实验学校（西校区）选址曝光
	交通	2019/12/06	顺德105国道良勒路口立交改造,加快构建内中外快速环线路网

资讯详情见附件

二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

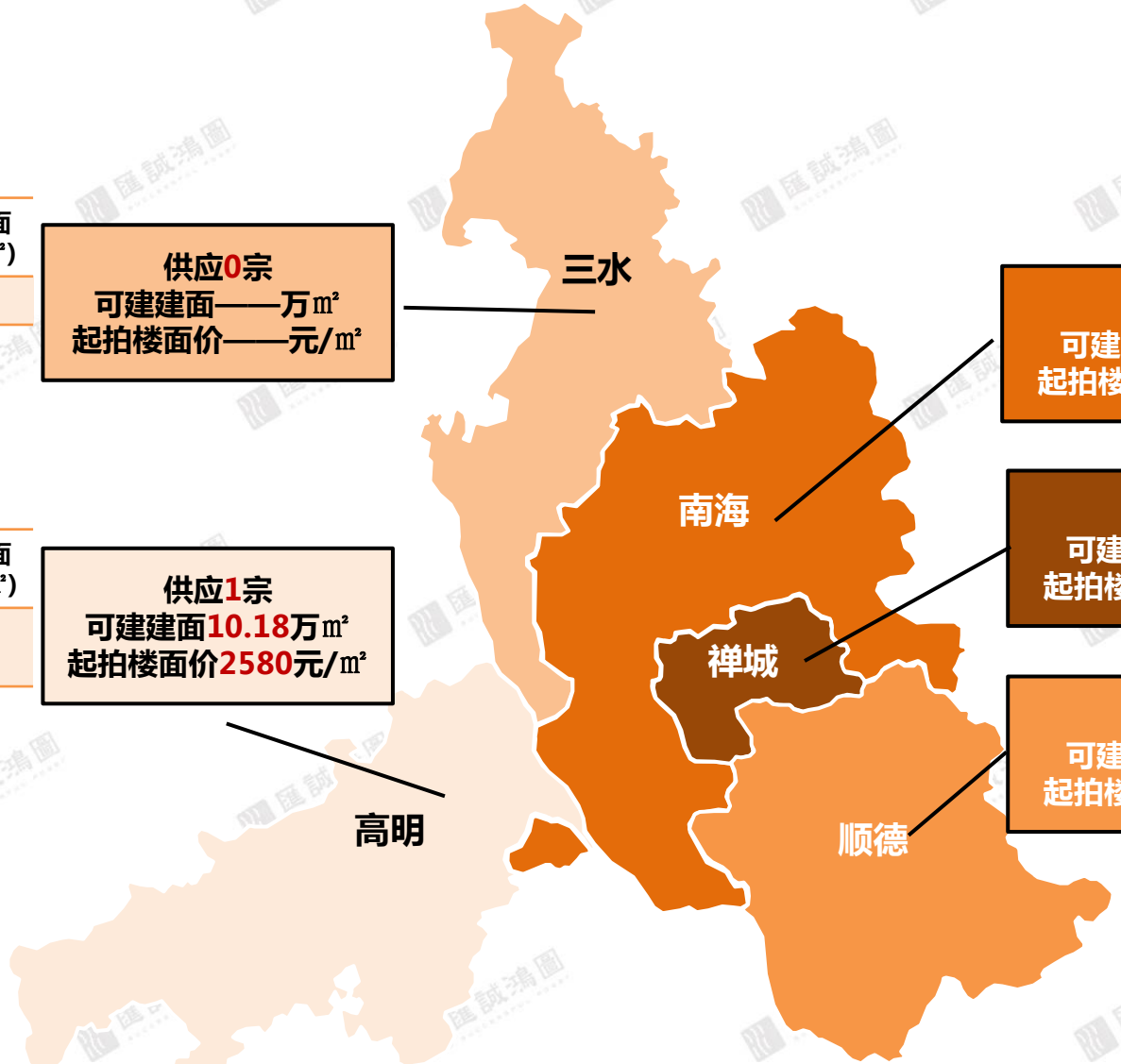
本周仅一宗地挂牌，高明时隔三个月再推地，所推地块位于三洲旧城区

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/㎡)
三洲旧城商住地	10.18	2580

供应1宗
可建建面10.18万㎡
起拍楼面价2580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/㎡

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49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
高明	荷城	2019/12/6	TD2019(GM)WG0038	高明区荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	4.07	10.18	26269	2580	2020/1/8

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

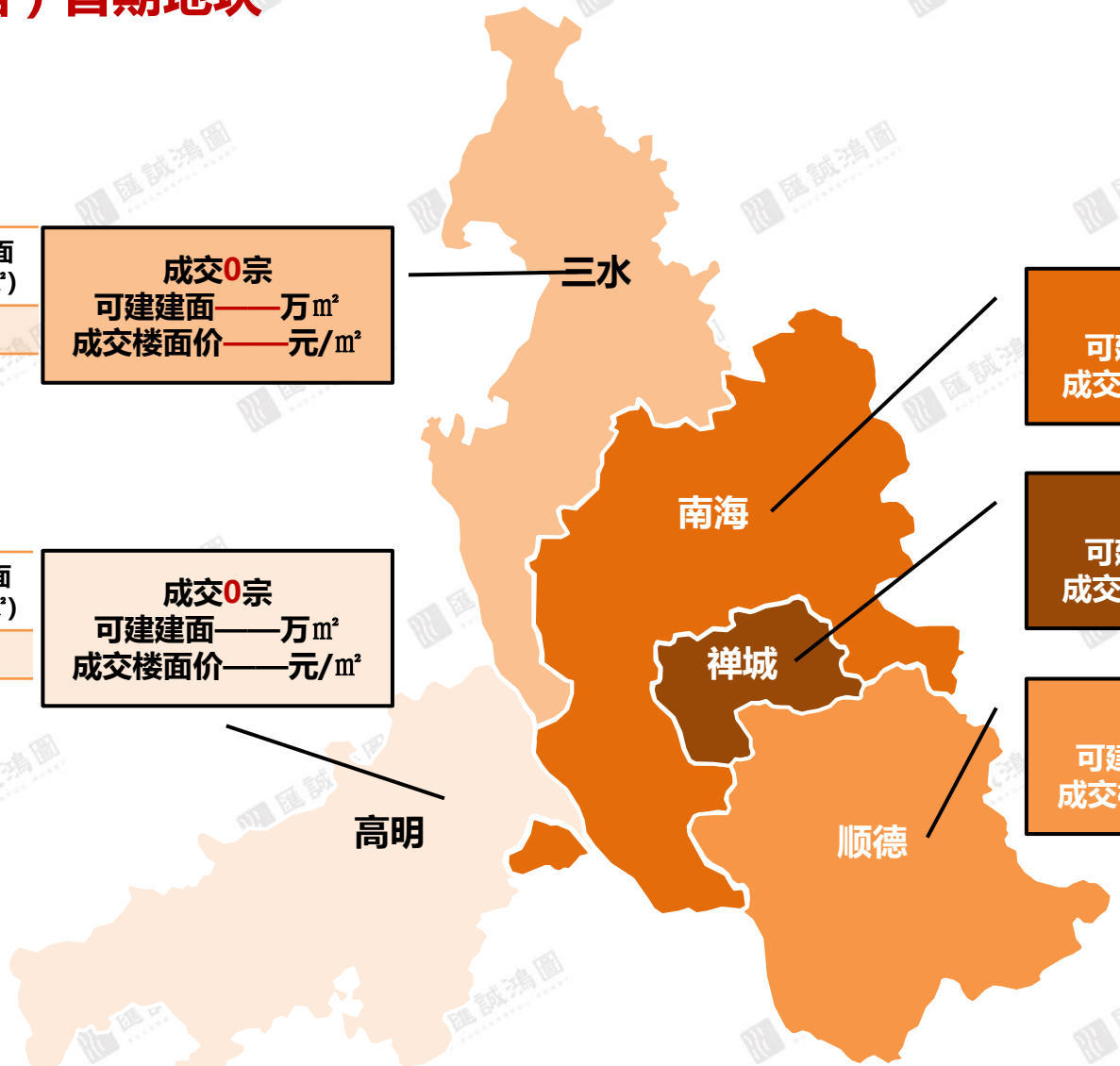
本周仅一宗地成交，中海联合体底价竞得容桂细滘商服工业混合地，该地块为顺德南入口新兴产业园（容桂•细滘）首期地块

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1宗
可建建面18.04万㎡
成交楼面价1670元/㎡

地块名称	可建建面（万㎡）	成交楼面价(元/㎡)
中海容桂细滘地块	18.04	1670

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49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
顺德	容桂	TD2019(SD)WG0024	顺德区容桂街道105国道以西、细滘路两侧地块	商服、工业仓储	7.64	18.04	30123	1670	深圳市中海投资有限公司、中建投资（珠海）有限公司	2019/12/2
顺德	杏坛	TD2019(SD)WG0023	顺德区顺德高新区西部启动区D-XB-10-04-B-07-3地块	工业	2.14	6.43	2733	425	佛山市顺德区砺剑鑫翰科技产业发展有限公司	2019/12/2
高明	更合	TD2019(GM)WG0034	高明区更合镇小洞工业区北侧、合和大道以北	工业	4.50	13.51	3582	265	佛山市佛铁投资发展有限公司	2019/12/5

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块一】

TD2019(SD)WG0024号地块

成交时间：2019-12-2

地块性质：商服、工业仓储（A、B区：商服地，C区：工业仓储地）

占地面积：7.64万㎡

容积率：3

建筑面积：18.04万㎡（A区：5.08万㎡，B区：6.20万㎡，C区：6.75万㎡）

出让底价：30123万元

成交总价：30123万元

溢价率：0%

楼面地价：1670元/㎡

竞得者：深圳市中海投资有限公司、中建投资（珠海）有限公司

地块位置：顺德区容桂街道105国道以西、细滘路两侧地块

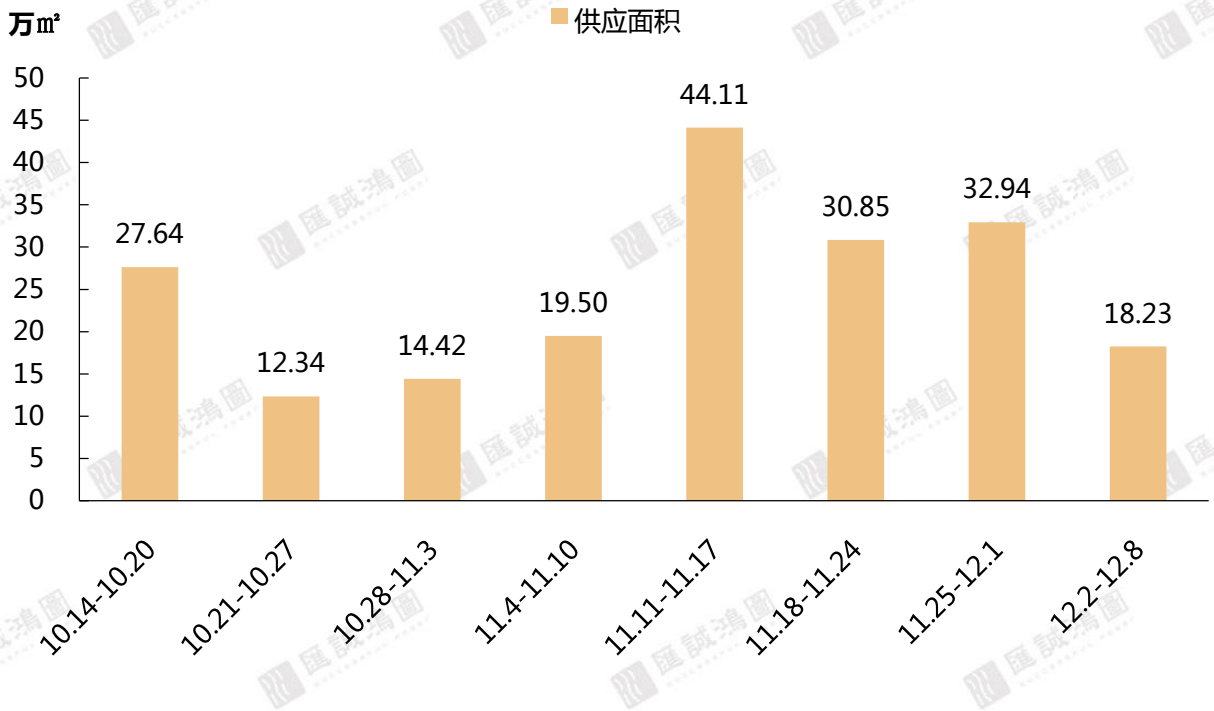
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

供应腰斩，五区均有供应，顺德为供应大户，占比超50%

2019年第49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49周	14个	1681套	18.23万㎡
环比	-22%	-46%	-45%

第49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	碧桂园凤凰湾	348	31204.49
2	三水	保利和堂玥	256	28526.08
3	顺德	顺德自在城	230	22411.84
4	南海	连城湾	172	17068.78
5	顺德	华润置地悦里	128	16539.87
6	禅城	文华郦苑	124	11185.42
7	顺德	保利碧桂园悦公馆	96	13699.53
8	高明	力高君熙府	96	10052.64
9	高明	佛山鑫苑城	64	9075.2
10	禅城	金茂绿岛湖	64	8471.94

（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85-95㎡、110-150㎡产品为主

2019年第49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	0	124	0	0	64	0	0	188	11%	-73%
南海	0	6	126	24	12	52	0	0	220	13%	-68%
顺德	0	0	524	13	150	148	0	22	857	51%	-14%
三水	0	0	0	128	128	0	0	0	256	15%	137%
高明	0	0	0	72	24	64	0	0	160	10%	-74%
总计	0	6	774	237	314	328	0	22	1681	100%	-46%
占比	0%	0%	46%	14%	19%	20%	0%	1%	100%		
环比	——	-97%	-6%	-70%	-67%	56%	——	10%	-46%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

2019年第49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/㎡)
2019/12/5	文华郦苑	禅城	五座	住宅	124	11185.42	
2019/12/5	金茂绿岛湖	禅城	（地块四）一座、二座	住宅	64	8471.94	
2019/12/4	连城湾	南海	4座	住宅	12	1001.64	
2019/12/4	连城湾	南海	2座	住宅	160	16067.14	
2019/12/5	首创禧瑞园著	南海	7座	住宅	48	5690.28	18555
2019/12/4	涛汇明日鎏金湾	顺德	12栋,8栋,9栋,11栋,13栋	叠墅	30	4870.4	
2019/12/4	**顺德自在城**	**顺德**	**19栋**	**住宅**	**54**	**6116.56**	**12241**
2019/12/4	**顺德自在城**	**顺德**	**14栋,13栋**	**住宅**	**122**	**11306.85**	**11925**
2019/12/4	**顺德自在城**	**顺德**	**20栋**	**住宅**	**54**	**4988.43**	
2019/12/5	**信达珑桂蓝庭**	**顺德**	**1栋**	**住宅**	**13**	**1327.5**	
2019/12/4	碧桂园凤凰湾	顺德	凤怡苑22栋	住宅	174	15613.34	12745
2019/12/5	碧桂园凤凰湾	顺德	凤怡苑21栋	住宅	174	15591.15	12745
2019/12/6	华润置地悦里	顺德	10栋	住宅	128	16539.87	
2019/12/6	保利碧桂园悦公馆	顺德	10栋	住宅	96	13699.53	
2019/12/6	蓝光碧桂园锦泷湾	顺德	6栋,5栋	别墅	12	2218.39	
2019/12/5	力高君熙府	高明	2座	住宅	96	10052.64	
2019/12/6	佛山鑫苑城	高明	D区19座、20座	住宅	64	9075.2	
2019/12/6	保利和堂玥	三水	25座	住宅	256	28526.08	

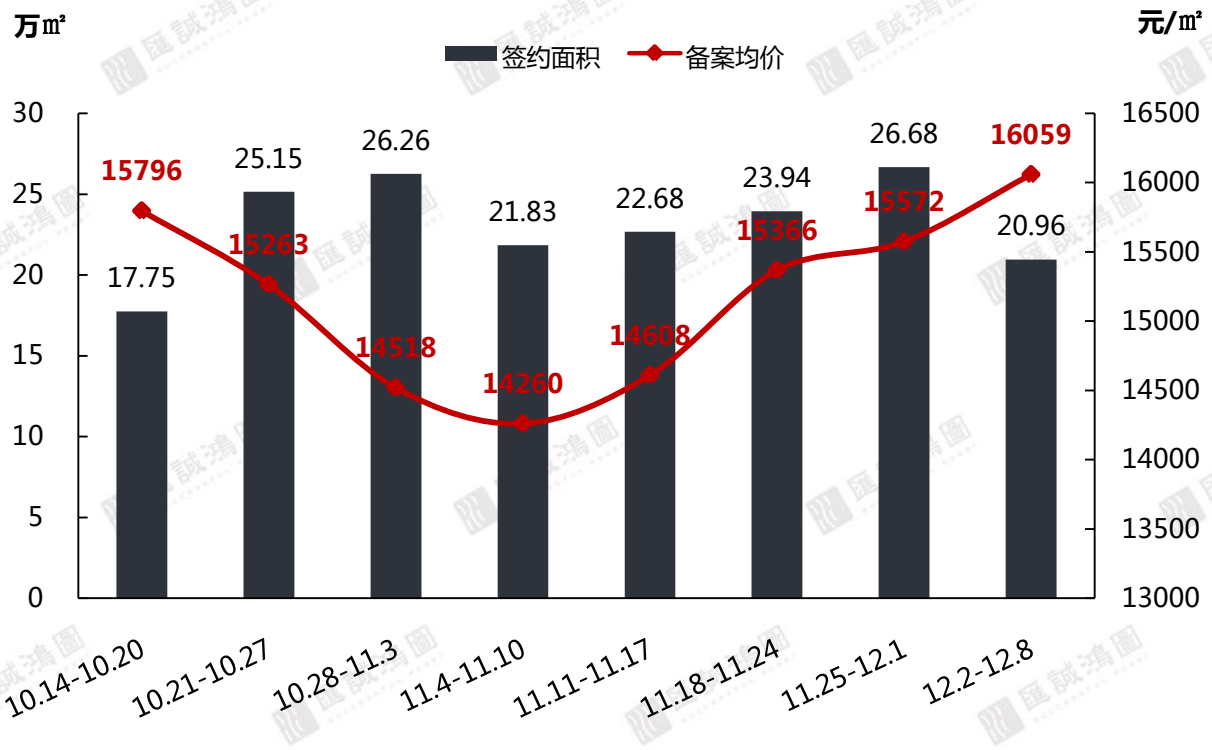
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

网签量跌价升；由于网签滞后，新政首周网签未能体现新政对市场的提振

2019年第49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49周	1887套	20.96万㎡	16059元/㎡
环比	-19%	-21%	+3.12%

第49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	143	16046.02	13647
2	三水	时代倾城	60	6386.82	8939
3	顺德	华润置地悦里	54	5678.37	——
4	三水	旭辉江山	54	5108.14	13042
5	高明	盈泰广场	42	2915.23	——
6	顺德	龙光天瀛	40	5236.42	20457
7	禅城	信业阳光城檀悦	31	3819.55	18761
8	南海	新城璟城	28	3375.28	15486
9	三水	中南远洋漫悦湾	26	2752.14	14138
10	三水	恒大郦湖城	24	2420.04	9174

（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

随着人才购房新政细则出炉，本周禅南顺多盘出击，整体去化率逾五成；高价项目去化表现不一，保利天悦、岭南盛世表现较好；三个全新项目迎首开，金地翠园去化八成，首创禧瑞园著依靠部分楼层可直望博爱湖颇受客户青睐

2019年第49周开盘/加推情况统计（不完全统计）

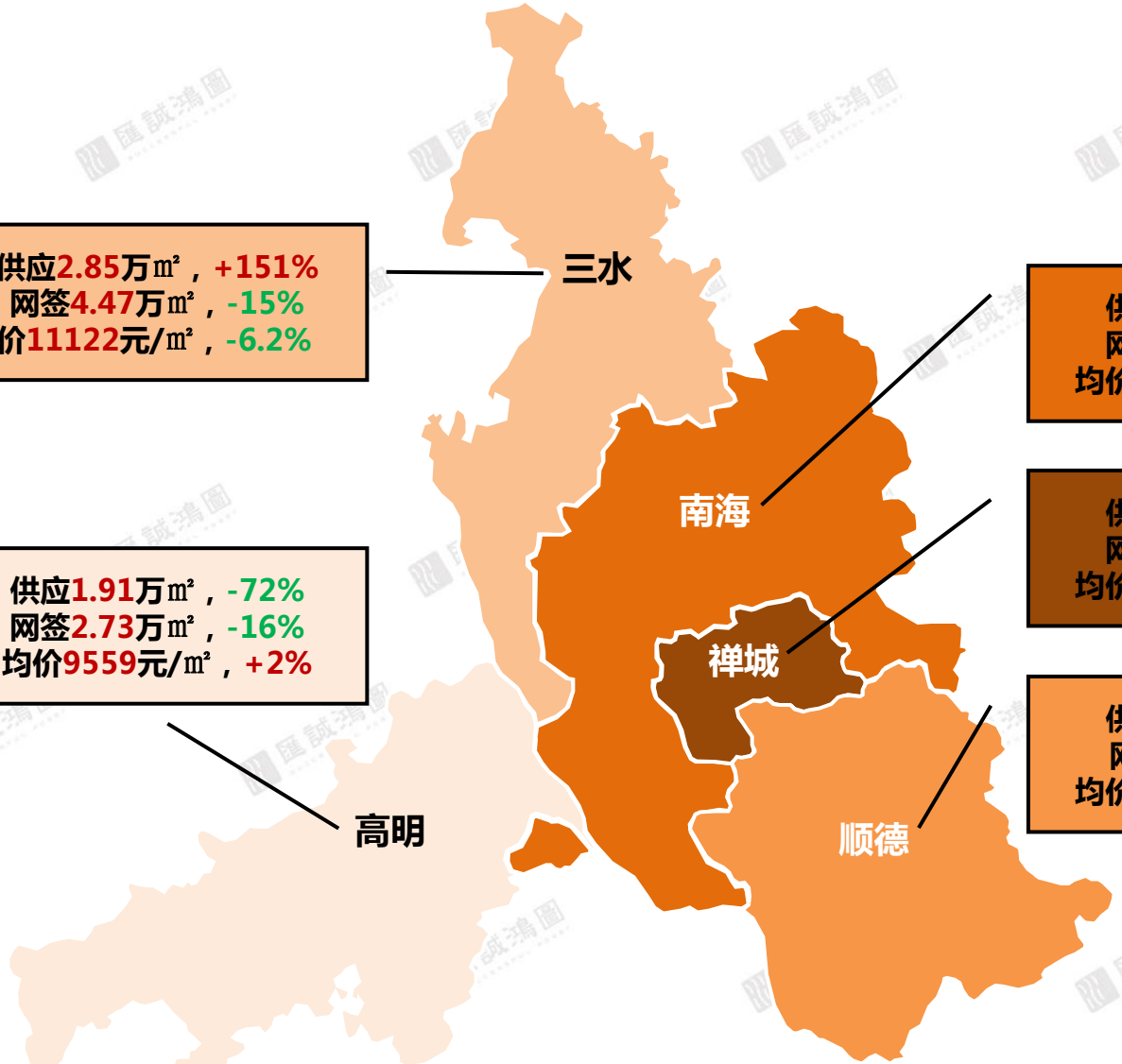
区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣	客户分布
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	G9	90-130㎡ 2梯6户	2019-12-7	17000元/㎡（带装修）	156	——	——（自然推售）	——	——
禅城	城南	龙光天阙	2座	96/97/120㎡ 3梯5户	2019-12-7	20000-24000元/㎡（带装修）	225	103	46%	冻结98折*开盘99折*准签99折*一次性98折	禅城本地客户为主（石湾）
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	崇宁3座	97/122㎡ 2梯4户	2019-12-7	24000元/㎡（带装修）	116	104	90%	冻结99折*准签99折*开盘99折*一次性98折	禅城80%，桂城10%，佛山其他10%
南海	桂城-千灯湖	保利天悦	6-2梯	122㎡	2019-12-6	37500元/㎡（带装修）	25	19	76%（自然推售）	——	——
南海	狮山	首创禧瑞园著	6/7座（不含6座04）	86-149㎡ 2梯5户/2梯6户	2019-12-6	17000-17500元/㎡（带装修）	96	58	60%	——	——
顺德	均安	蓝光碧桂园锦泷湾	5栋、6栋联排别墅	184㎡	2019-12-6	16500-20000元/㎡（毛坯）	12	——	——（自然推售）	——	均安本地客户
顺德	北滘	金地翠园	1座	94㎡ 1梯2户	2019-12-7	21500-23500元/㎡（带装修）	54	43	80%	认筹98折*准签99折*开盘98	北滘80%、顺德其他10%、佛山其他5%，广州5%
				合计			684	377	55%	——	——

【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】

仅三水供应增加，其他四区供应均减少；顺德网签维稳，其他四区网签均减少，其中南海、禅城降幅显著



三水

供应2.85万㎡，+151%
网签4.47万㎡，-15%
均价11122元/㎡，-6.2%

网签套数TOP3项目
时代倾城
旭辉江山
中南远洋漫悦湾

南海

供应2.28万㎡，-72%
网签4.88万㎡，-40%
均价18764元/㎡，+7.7%

网签套数TOP3项目
新城璟城
时代招商天禧
时代水岸花园

禅城

供应1.97万㎡，-68%
网签2.01万㎡，-38%
均价20238元/㎡，+4.9%

网签套数TOP3项目
信业阳光城檀悦
保利中交大都汇
金茂绿岛湖

顺德

供应9.23万㎡，-15%
网签6.86万㎡，+1%
均价18710元/㎡，+7.3%

网签套数TOP3项目
碧桂园凤凰湾
华润置地悦里
龙光天瀛

高明

供应1.91万㎡，-72%
网签2.73万㎡，-16%
均价9559元/㎡，+2%

网签套数TOP3项目
盈泰广场
恒大滨江左岸
东山佳园

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

本周两盘有新增供应，主推85-95㎡、130-150㎡产品

2019年第49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
文华郦苑	五座	0	0	124	0	0	0	0	0	124
金茂绿岛湖	（地块四）一座、二座	0	0	0	0	0	64	0	0	64
	合计	**0**	**0**	**124**	**0**	**0**	**64**	**0**	**0**	**188**
	占比	**0%**	**0%**	**66%**	**0%**	**0%**	**34%**	**0%**	**0%**	**100%**
	环比	——	——	**-14.5%**	——	——	——	——	——	**-73.1%**

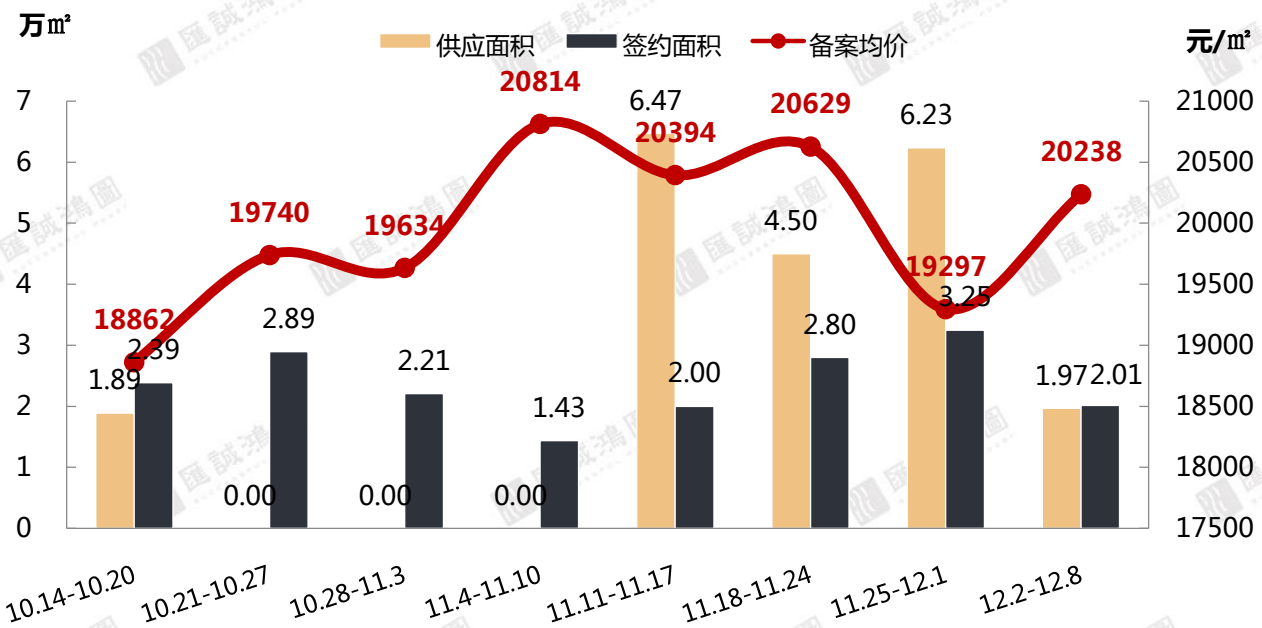
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应网签齐齐下滑；保利中交大都汇上周首开，本周转签20套上榜

2019年第49周禅城区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	188	1.97	——
网签	176	2.01	20238
网签环比	-35%	-38%	+4.87%

第49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	31	3819.55	18761
2	保利中交大都汇	20	1920.24	——
3	金茂绿岛湖	13	1991.12	17750
4	金地海逸悦江	12	1277.57	15595
5	五矿崇文金城	10	1110.57	29129
6	新福港鼎峰	9	1229.71	22180
7	滨江首府	8	872.92	19286
8	保利翡翠公馆	8	834.09	16549
9	新鸿基泷景	7	852.5	17177
10	招商岸芷汀兰	7	707.97	16276

（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】

本周有两盘供应，以85-95㎡产品为主

2019年第49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
连城湾	4座	0	6	6	0	0	0	0	0	12
连城湾	2座	0	0	120	0	0	40	0	0	160
首创禧瑞园著	7座	0	0	0	24	12	12	0	0	48
合计		**0**	**6**	**126**	**24**	**12**	**52**	**0**	**0**	**220**
占比		**0%**	**2.7%**	**57.3%**	**10.9%**	**5.5%**	**23.6%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**-80%**	**180%**	**-82.1%**	**-96.1%**	**-68.3%**	**——**	**——**	**-67.8%**

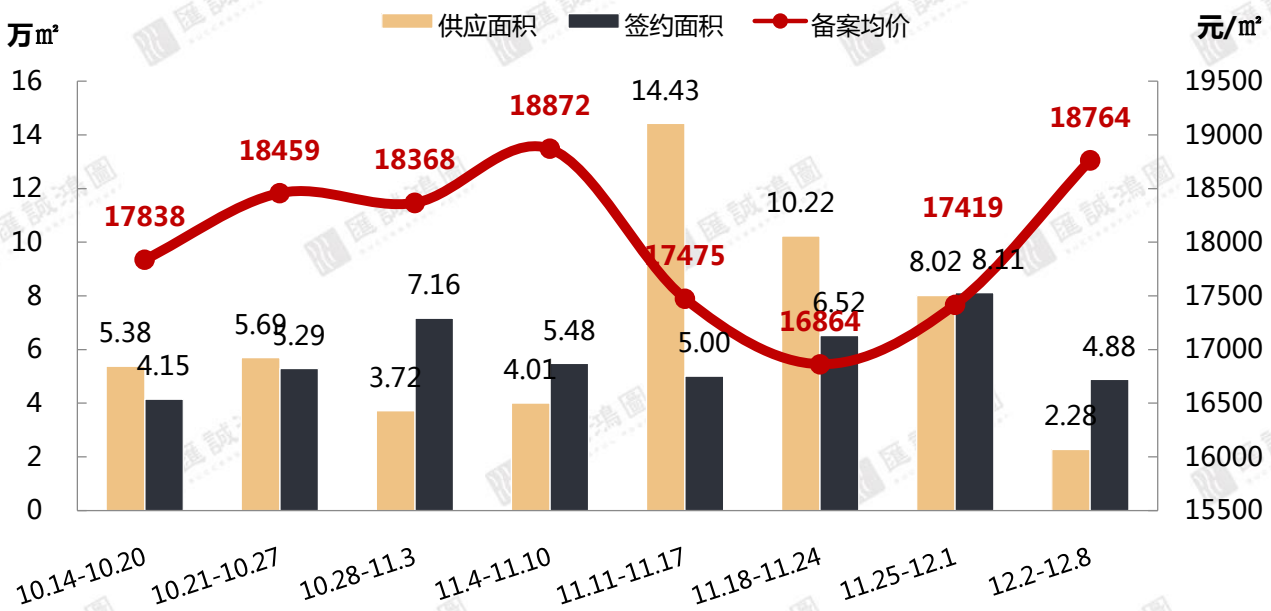
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应骤减，网签量跌价升；网签集中桂城、大沥、狮山，各盘表现平平

2019年第49周南海区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	220	2.28	——
网签	430	4.88	18764
网签环比	-35%	-40%	+7.73%

第49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	新城璟城	28	3375.28	15486
2	时代招商天禧	19	2106.05	——
3	时代水岸花园	19	2005.45	26026
4	国华新都	18	1979.36	15041
5	弘阳时光天樾	16	2062.55	13421
6	时代领峰	15	1812.61	18873
7	保利天悦	14	1756.14	——
8	龙光天曜	14	1397.66	28121
9	保利茉莉公馆	13	1376.46	16801
10	西樵江滨花园锦绣龙湾	12	1852.12	12871

（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】

本周七盘供应，以85-95㎡产品为主；顺德自在城及信达珑桂蓝庭首次获批，均主推92-113㎡产品

2019年第49周顺德区一手房住宅供应明细表

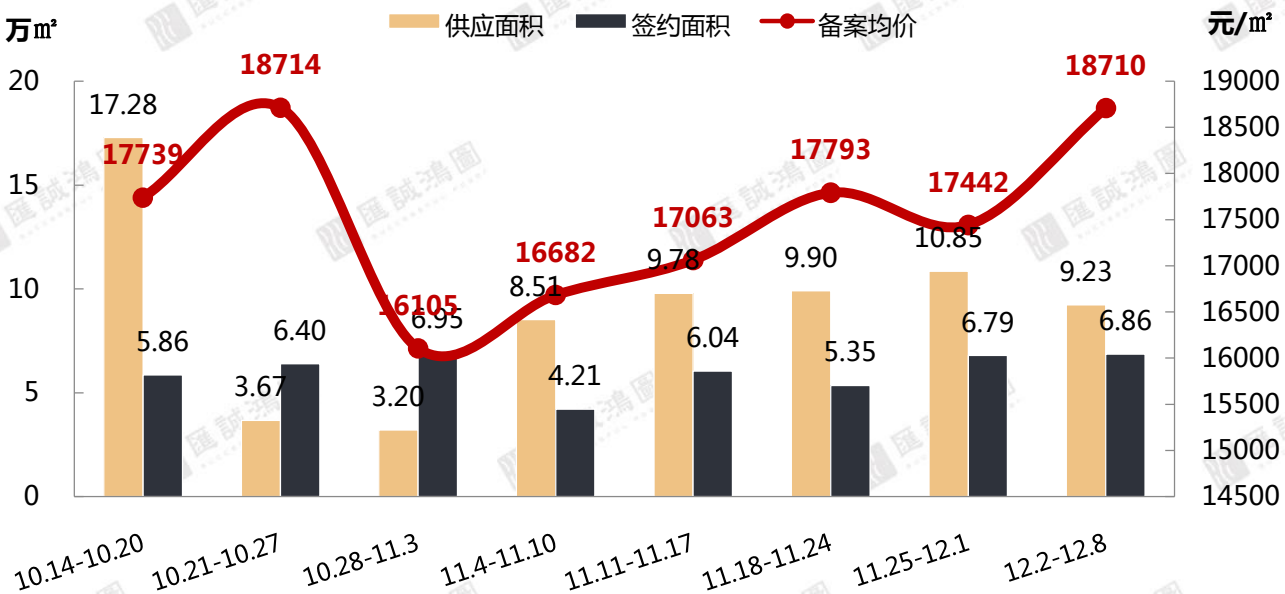
项目名称	所在栋数	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计
涛汇明日鎏金湾	12栋,8栋,9栋,11栋,13栋	0	0	0	0	0	20	0	10	30
顺德自在城	**19栋**	**0**	**0**	**0**	**0**	**54**	**0**	**0**	**0**	**54**
顺德自在城	**14栋,13栋**	**0**	**0**	**122**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**122**
顺德自在城	**20栋**	**0**	**0**	**54**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**54**
信达珑桂蓝庭	**1栋**	**0**	**0**	**0**	**13**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13**
碧桂园凤凰湾	凤怡苑22栋	0	0	174	0	0	0	0	0	174
碧桂园凤凰湾	凤怡苑21栋	0	0	174	0	0	0	0	0	174
华润置地悦里	10栋	0	0	0	0	96	32	0	0	128
保利碧桂园悦公馆	10栋	0	0	0	0	0	96	0	0	96
蓝光碧桂园锦泷湾	6栋,5栋	0	0	0	0	0	0	0	12	12
合计		**0**	**0**	**524**	**13**	**150**	**148**	**0**	**22**	**857**
占比		**0%**	**0%**	**61.1%**	**1.5%**	**17.5%**	**17.3%**	**0%**	**2.6%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**4.8%**	**-92.9%**	**-48.3%**	**——**	**——**	**10%**	**-13.6%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

供应小幅减少，网签量稳价升；限购区八项目上榜，网签集中大良、佛山新城、容桂

2019年第49周顺德区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	857	9.23	——
网签	577	6.86	18710
网签环比	-0.5%	+1%	+7.27%

第49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	143	16046.02	13647
2	华润置地悦里	54	5678.37	——
3	龙光天瀛	40	5236.42	20457
4	保利碧桂园悦公馆	21	2705.33	18090
5	保利天寰	21	2383.59	19904
6	金辉优步大道	21	2165.63	22259
7	龙光玖龙府	19	2074.75	15295
8	时代星英御岛	13	1738.66	22103
9	华侨城天鹅堡	11	1379.56	20096
10	合景天銮	11	1053.99	22934

（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】

本周保利和堂玥单盘供应，推出96-127㎡产品

2019年第49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
保利和堂玥	25座	0	0	0	128	128	0	0	0	256
合计		0	0	0	128	128	0	0	0	256
占比		0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%
环比		——	——	——	611.1%	146.2%	——	——	——	137%

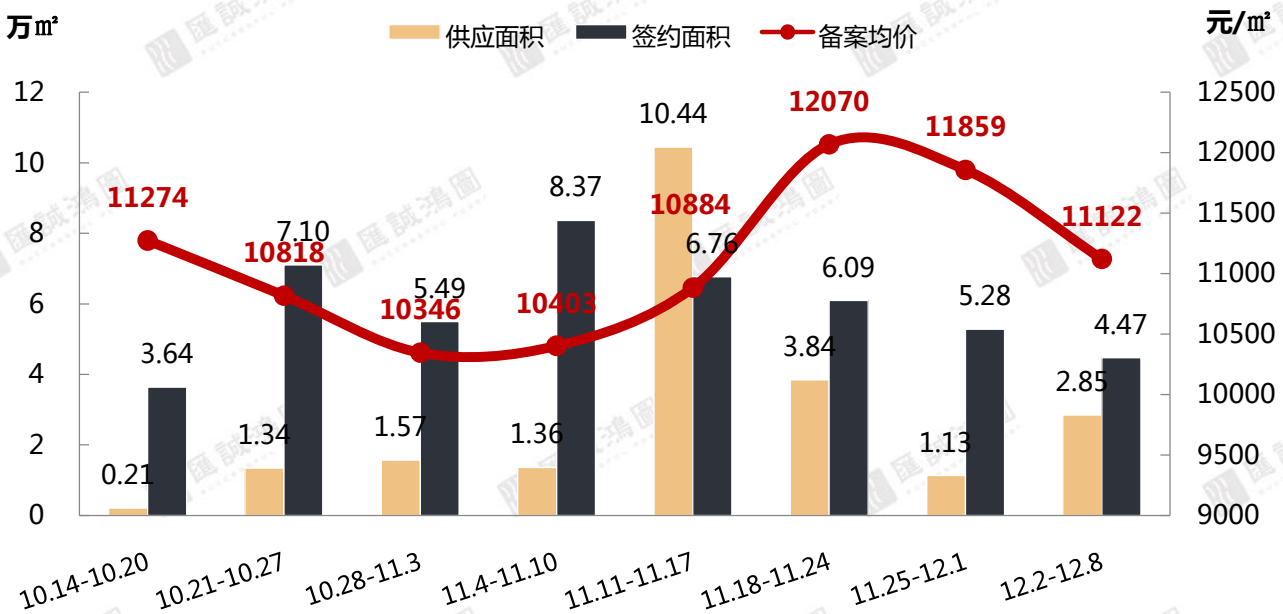
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加，网签四连跌；时代倾城网签翻倍跃居榜首，旭辉江山网签稳定稳居前三

2019年第49周三水区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	256	2.85	——
网签	425	4.47	11122
网签环比	-14%	-15%	-6.21%

第49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	时代倾城	60	6386.82	8939
2	旭辉江山	54	5108.14	13042
3	中南远洋漫悦湾	26	2752.14	14138
4	恒大郦湖城	24	2420.04	9174
5	恒大御澜庭	24	2401.33	9739
6	时代南湾	23	2820.38	13383
7	龙光玖誉府	17	1686.25	11303
8	新城招商誉府	16	1722.24	12839
9	碧桂园翡翠山	14	1513.86	10409
10	远洋华远天骄	14	1368.05	12261

（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】

本周两盘供应，均位于西江新城，主推95-150㎡产品

2019年第49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
力高君熙府	2座	0	0	0	72	24	0	0	0	96
佛山鑫苑城	D区19座、20座	0	0	0	0	0	64	0	0	64
合计		**0**	**0**	**0**	**72**	**24**	**64**	**0**	**0**	**160**
占比		**0%**	**0%**	**0%**	**45%**	**15%**	**40%**	**0%**	**0%**	**100%**
环比		**——**	**——**	**——**	**-73.9%**	**-88%**	**45.5%**	**——**	**——**	**-74.2%**

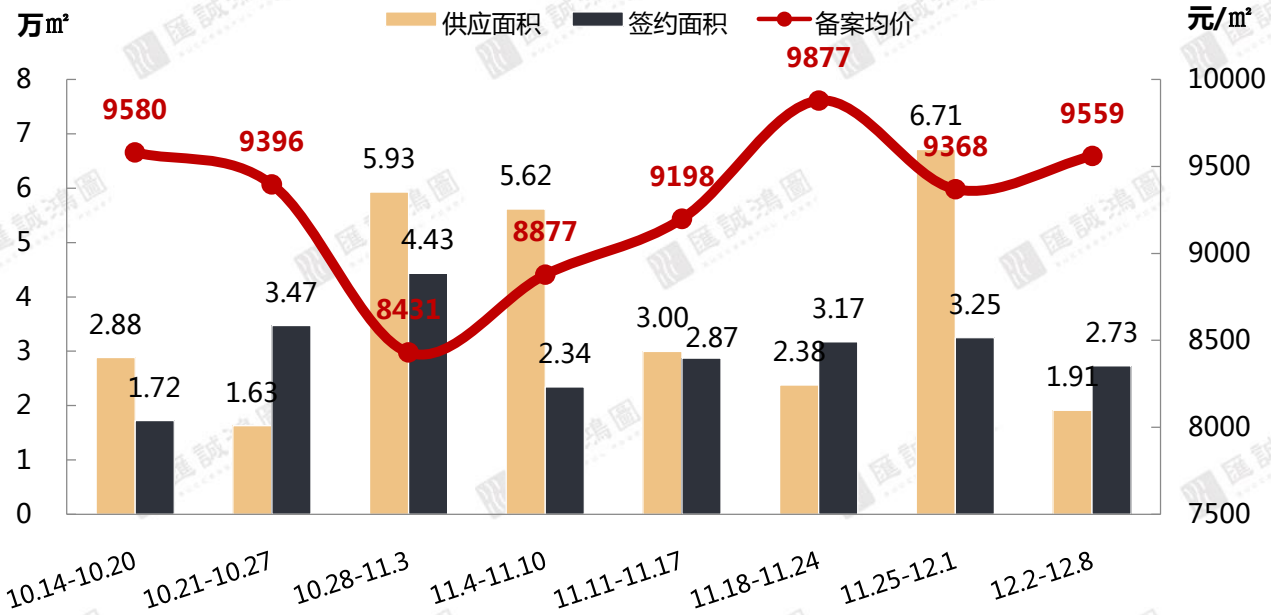
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应锐减，网签小幅减少；盈泰广场网签42套居首，其他项目网签均衡平淡，均低于20套

2019年第49周高明区近期供求走势



	套数（套）	面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
供应	160	1.91	——
网签	279	2.73	9559
网签环比	-12%	-16%	+2.04%

第49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	盈泰广场	42	2915.23	——
2	恒大滨江左岸	19	1908.43	——
3	东山佳园	18	1791.23	9800
4	君御海城	17	1808.28	4000
5	翡翠西江	17	1777.80	12028
6	力高君熙府	16	1656.78	——
7	金鹭湾广场	15	1027.54	8400
8	金骏广场	12	1297.30	——
9	誉基誉憬湾	12	1249.46	8479
10	中南滨江国际	12	1237.68	9411

（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49周市场总结

第49周，仅一宗商住地挂出，高明时隔三个月推出一宗三洲旧城区商住地；仅一宗商服混合地成交，该地块为顺德南入口新兴产业园(容桂·细滘)首期地块，须用于发展生产性服务业和建设商品厂房，由中海联合体底价竞得。

第49周，全市供求双双下滑；五区仅顺德网签维稳，南海、禅城降幅明显；由于网签有一定的滞后性，新政首周网签未能体现新政对市场的提振程度。不完全统计，本周有7个项目首推/加推，整体去化约五成，以限购区项目为主。

附件

SUCCESSFUL POWER

◆中央政治局定调2020年经济，要办成7件大事，并未提及股市楼市

中共中央政治局12月6日召开会议，分析研究2020年经济工作；听取中央纪律检查委员会工作汇报，研究部署2020年党风廉政建设和反腐败工作。**值得注意的是，本次会议并未提及房地产。**

1.总结、分析研究2020年经济工作

（一）今年以来，面对国内外风险挑战明显上升，中央将坚持*稳中求进工作总基调*，保持经济社会持续健康发展改革开放迈出重要步伐。

（二）2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，中央将坚持稳中求进工作总基调，坚持改革开放，全面做好“六稳”工作，保持经济运行在合理区间。

（三）当前和今后一个时期，我国经济稳

2. 2020年要办成七件大事

一是推动高质量发展，今年四月、七月召开的政治局会议皆有相关提法；

二是加快建设现代化经济体系，这与十九届四中全会的要求一脉相承；

三是坚决打赢三大攻坚战，在2018年底召开的政治局会议中，对2019年的工作要求亦有打赢三大攻坚战的部署，即防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治；

四是全面做好“六稳”工作，今年七月的政治局会议也对此有提及；

五是统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定。此处有两个“稳”，一是稳增长，二是保稳定，显示对于稳定相当看重；

六是保持经济运行在合理区间，这一条主要可能意味着，对于经济增长要保持定力，做好社会托底工作，维持合理增长目标；

七是确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

3.市场、房地产、物价皆未有着墨

近几次中央政治局会议涉及房地产内容

2016年4月	要按照加快提高户籍人口城镇化和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性问题，结构性问题，实行差别化的调控政策
2016年10月	未提及房地产
2016年12月	加快研究建立符合国情、适应适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制
2017年7月24日	要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制
2017年12月8日	加快住房制度改革和长效机制建设
2018年4月23日	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患
2018年7月31日	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制
2018年10月31日	未提房地产
2018年12月13日	未提房地产
2019年4月19日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制
2019年7月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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
2019年12月	未提及房地产

4.粤港澳区域发展或将备受重视

在会议中提到，要加快现代化经济体系建设，推动农业、制造业、服务业高质量发展，加强基础设施建设，**推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局**，提升科技实力和创新能力，深化经济体制改革，建设更高水平开放型经济新体制。

此外，更值得关注的是“**推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局**”，**这种提法在此前的会议中并不多见，可以想象未来一年，长三角、粤港澳、京津冀（包括雄安新区）等区域的发展可能会备受重视。**

◆佛山人才住房新政操作指南来了,须提供佛山工作证明

12月4日下午，佛山市住建局正式发布，《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》操作指南出炉！

1.实施内容

（一）持有优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的非本市户籍人才，享受我市户籍人口购房政策。

（二）在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

（三）住房套数认定*以家庭（夫妻双方及未成年子女）为单位*。

2.提交材料

共通材料

- 《购房人申明陈述书》
- 婚姻状况材料、本人及家庭成员（配偶及未成年子女）身份证件、居民户口簿等家庭关系材料（验原件收复印件）

购房资格1 →

持人才卡

必需：*优粤佛山卡（验原件收复印件）*

购房资格2 →

本科/中级工及以上

必需：*本科及以上学历证书，或中级工及以上职业资格证书（验原件收复印件）*

任选其一

- **有工作单位的，需提供4项材料之一**：劳动合同、聘用合同、个人城镇职工社会保险参保材料、个人所得税纳税记录。
- **自主创业或灵活就业的，需提供3项材料之一**：营业执照复印件、个人城镇职工社会保险参保材料、个人所得税纳税记录。

3.购房流程

购买新建商品房： 购房人申明陈述书 → 房企查验 标注原件已核 → 符合购房资格则合同备案 → 政府部门再次查验 → 进行商品住房预（销）售合同备案

购买存量房： 购房人申明陈述书 → 买卖双方合同网签 → 凭合同及材料，申请办理产权转移等手续 → 政府部门再次查验 → 办理产权转移登记手续

SUCCESSFUL POWER

◆新建小区养老设施要与住宅“三同步”

据新华社北京12月5日电今后新建城区及新建居住小区，要按国家标准规范配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收。

1.实施内容

《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》	
开展方式	围绕居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合
开展方面	国土空间规划、充分保障用地等
开展意义	1. 完善支持养老服务发展政策体系 2. 保障养老服务设施用地有效供给 3. 积极促进养老服务发展。

2.具体细则

◆各地强化国土空间规划统筹协调作用，落实“多规合一”。

编制市、县国土空间总体规划 —本地区人口结构、老龄化发展趋势→ 因地制宜 → 养老服务设施用地的规模、标准和布局

场景：原则老龄人口占比较高和老龄化趋势较快的地区，应适当提高养老服务设施用地比例。

◆新建城区和新建居住（小）区

要按照相应国家标准规范，配套建设养老服务设施，并与*住宅同步规划、同步建设、同步验收*。

◆已建成城区养老服务设施不足的

应结合城市功能优化和有机更新等统筹规划，支持*盘活利用存量资源*改造为养老服务设施，保证老年人就近养老需求。

◆支持利用集体建设用地发展养老服务设施

农村集体经济组织 —依法使用建设用地→
- **自办**
- **联办** 建设用地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同举办养老服务设施

鼓励盘活利用乡村闲置校舍、厂房等建设敬老院、老年活动中心等乡村养老服务设施

◆三龙湾新迁入总部最高奖励2000万,房地产企业除外

新迁入三龙湾的总部企业或将有奖励啦！12月5日，佛山中德工业服务区（三龙湾）管理委员会发布了关于征求《佛山三龙湾促进总部经济发展实施办法（征求意见稿）》意见的公告，其中新迁入三龙湾的总部企业最高可奖励2000万元。

意见稿中将总部企业划分为三类进行认定，分别为综合型企业总部、职能型企业总部、国际组织（机构）地区总部三种类型，明确指出*不包含房地产项目公司*。

具体的奖励措施
1、自2019年7月1日起注册地新迁入三龙湾辖区的企业总部，自迁入起三年内达到认定条件的，根据认定年度纳税额情况给予**200万元-2000万元**的一次性奖励。直接认定企业总部，可申请当年度标准50%的前置奖励。
2、自2020年1月1日起注册地新迁入三龙湾辖区的国际组织（机构）地区总部，达到认定条件的，一次性给予**100万元**落户奖励。
3、对经认定的企业总部，自认定后的第一个会计年度起，按其在佛山市形成的地方财力增长幅度（与前3年最高值比）给予奖励。奖励额度为地方财政增量的80%，连续奖励3年；**每年最高奖励2000万元**。
4、经认定的总部企业，首次被评定为广东省企业100强（广东省企业联合会、广东省企业家协会）、中国企业500强（中国企业联合会、中国企业家协会）、世界企业500强（福布斯）的，分别给予一次性**50万元、100万元、200万元**奖励。
5、对于符合条件的企业总部和国际组织（机构）地区总部于本办法有效期内在三龙湾辖区内购置总部用房或购置土地自建总部用房的，给予**购房或购地总价8%-10%的购置费用补贴**，最高不超过1000万元。
6、对于符合条件的企业总部和国际组织（机构）地区总部租赁总部用房的，连续三年给予租房补贴，第一年**免租**，第二、第三年按租金的**50%给予补贴**，租期不少于5年。
7、对于总建筑面积不少于20000平方米、已进驻2家以上符合认定条件的企业总部或国际组织（机构）地区总部，并配套有特色服务的园区，认定为总部园区，对园区运营单位给予**100万元**一次性奖励。

SUCCESSFUL POWER

◆《广州南站周边地区控制性详细规划深化》，3城轨+2地铁+1有轨电车途径佛山

《广州南站周边地区控制性详细规划深化》在广州市规委会上获得通过，本轮规划提出将规划外围地区扩展至佛山。同时，将强化佛山与广州南站的交通联系，交通优化规划的9条轨道交通，就有6条途径佛山！

1.以轨道交通为衔接的立体枢纽

3条城际轨道：

广珠城际（广州南站-珠海）

广佛环城际（广州南站-金融城-白云机场-佛山西站-广州南站）

佛莞城际（佛山-广州南站-莞城）

4条地铁：

广州2号线（嘉禾望岗-广州南站）

广州7号线（佛山北滘新城-广州南站-萝岗）

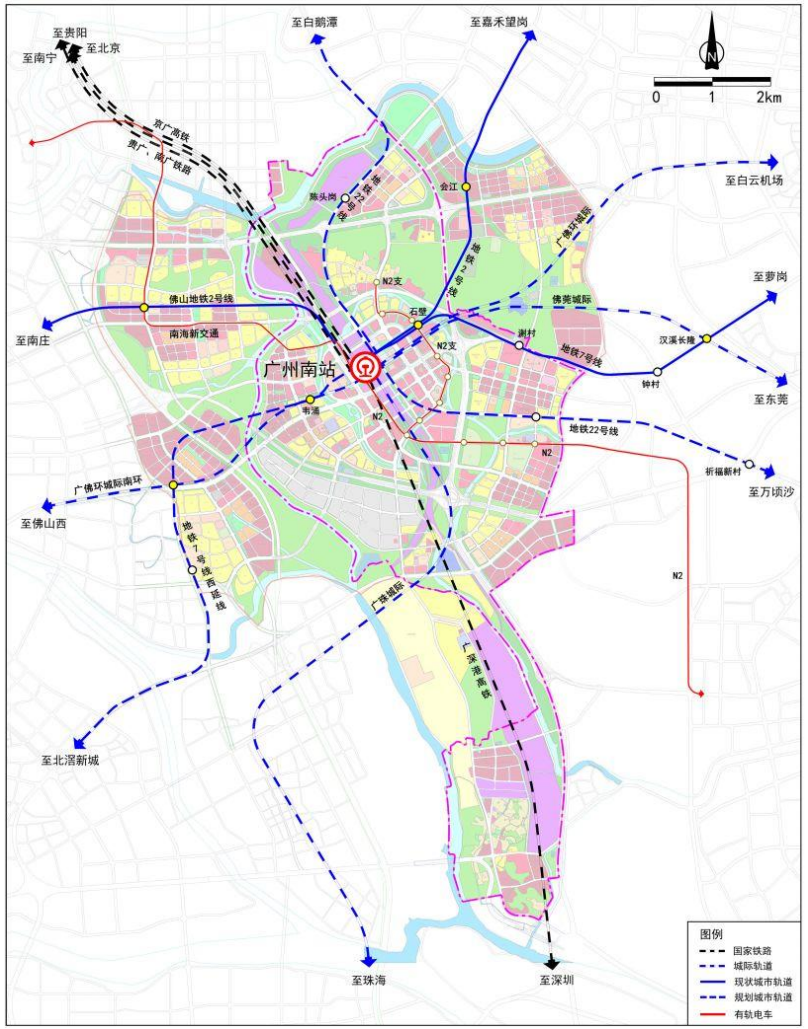
广州22号线（南沙客运港-广州南站-白鹅潭-白云机场）

佛山2号线（佛山西安站-广州南站）

2条有轨电车：

南海新交通（广州南站-南海金融高新区）

广州N2线（广州南站-大夫山-市桥-莲花山）



南站轨道交通示意图

2.强化佛山与广州南站的联系

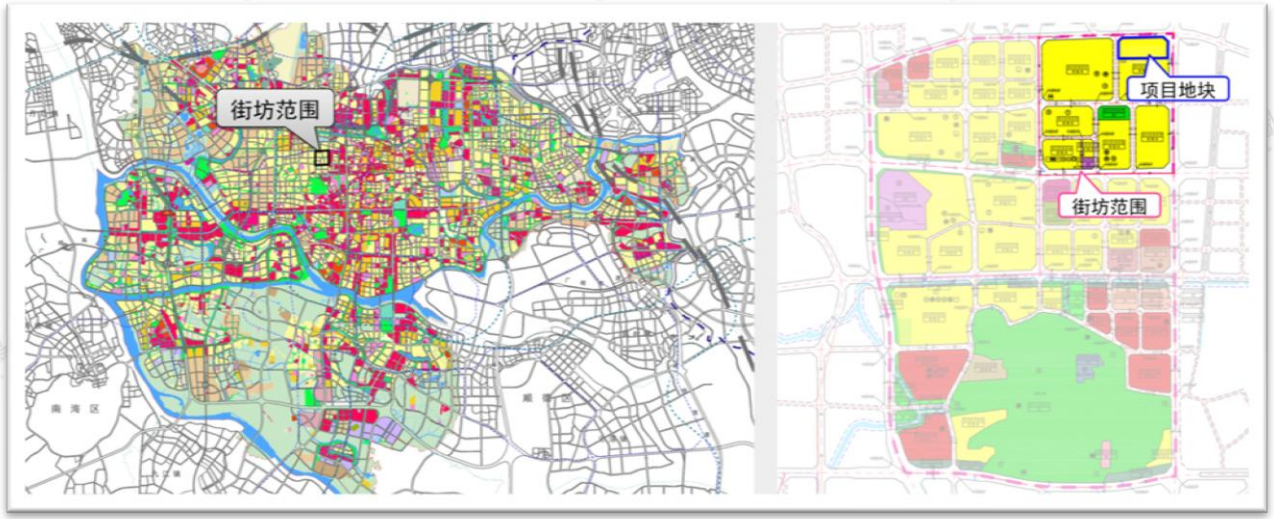
广州南站	
战略地位	*“1+4”广佛高质量发展融合试验区先导区*
周边情况	1. 有佛山三龙湾片区、汉溪长隆商务旅游区、荔湾海龙科创区等**产业发展区** 2. 番禺钟村片区、顺德陈村片区等已集聚了**一定规模的人口**，形成产业协调发展的基础条件
本次研究内容	向外扩展达到*61.3平方公里* 广州境内*45.2平方公里*，其余为佛山区域
未来展望	1. 目前*广佛高质量发展融合试验区先导区*规划也在编制当中 2. 南站地区规划已经与其进行了对接，佛山方面希望强化与南站的交通联系 3. 三龙湾片区主要做科技研发，佛山是制造强市，未来南站地区主要为其做服务业的配套，提供总部空间等

◆《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》CC-C-02-03-02调整

在佛山积极谋划融入粤港澳大湾区的背景下，《佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）》在中心城区建设方面，强调要提升中心城区核心地位，大力实施*“强中心”战略*，建设高品质的中心城区，使其由城市社区向广佛都市圈中心城区转变。

“一老三新”是佛山“强中心”的重要支撑。作为“一老”的祖庙板块近年来大力推进旧改，片区功能*从传统居住转向商业文化中心*，而距离祖庙最近的*张槎板块就成为承接祖庙外拓居住功能的首选*。

项目地块位于张槎街道中心区东片区，本项目拟将CC-C-02-03-02-02地块北侧部分用地（项目地块）的用地性质由居住/商业服务业设施/公共管理与公共服务设施用地（R/B/A）细分*调整为二类居住用地*（R2），并相应出具容积率等开发指标和其他建设要求。



规划街坊区位图

周边建设示意图

【规划要闻】

SUCCESSFUL POWER

◆创誉鸿图三水项目备案名景湾科创广场，拟建2栋住宅+4栋办公楼+3栋商业

广州创誉鸿图于今年5月斩获的三水新城地块，备案名景湾科创广场规划曝光！

①项目基本信息

景湾科创广场			
容积率	3.0	绿地率	35.07%
建筑密度	30.64%	最高建筑高度	99.5米
建设面积	总占地面积28249.18㎡ 总计容建面84747.23㎡	**住宅建面29661.21㎡** （涵盖房源298套） **商业建面10889.86㎡** **商务办公建面43373.38㎡** （包括自持建面3075.52㎡）	
具体位置	桃园西路和映海路交界附近		
周边情况	**交通：**临近三水北站 **配套：**云东海学校、建设中的三水区文化中心、万达广场等 **楼盘：**碧桂园佛山双子星城、金融街金悦府、中南远洋漫悦湾、旭辉江山等多个项目，整体均价*约8800-13000元/㎡*。		

从整个项目由2栋住宅楼、4栋办公楼和3栋商业楼组成。

1-4号楼为办公楼，其中1号楼楼高11层，2号楼楼高14层，3/4号楼楼高21层；

5-6号楼为住宅，均楼高32层，呈两梯五户设计，户型涵盖3+1室两厅两卫双阳台和2+1室两厅两卫双阳台。

7-9号楼为商业楼，楼高2层，与公交港湾停靠站一并沿桃园西路敷设。

项目规划图

SUCCESSFUL POWER

◆紫洞片区将新建九年制学校，佛山实验学校（西校区）选址曝光

紫南村拟引进社会资金展开社会民生事业的创新性探索，新建一所*九年制学校——佛山实验学校*（西校区，暂定名），旨在强化教育文化资源，全力打造*“仁善紫南”的文化品牌*。原规划用地性质涉及商业商务设施用地和一类工业用地，需要通过对已批控规按照法定的程序进行局部调整，使项目地块的用地性质和其他各项控制内容符合项目的开发要求。

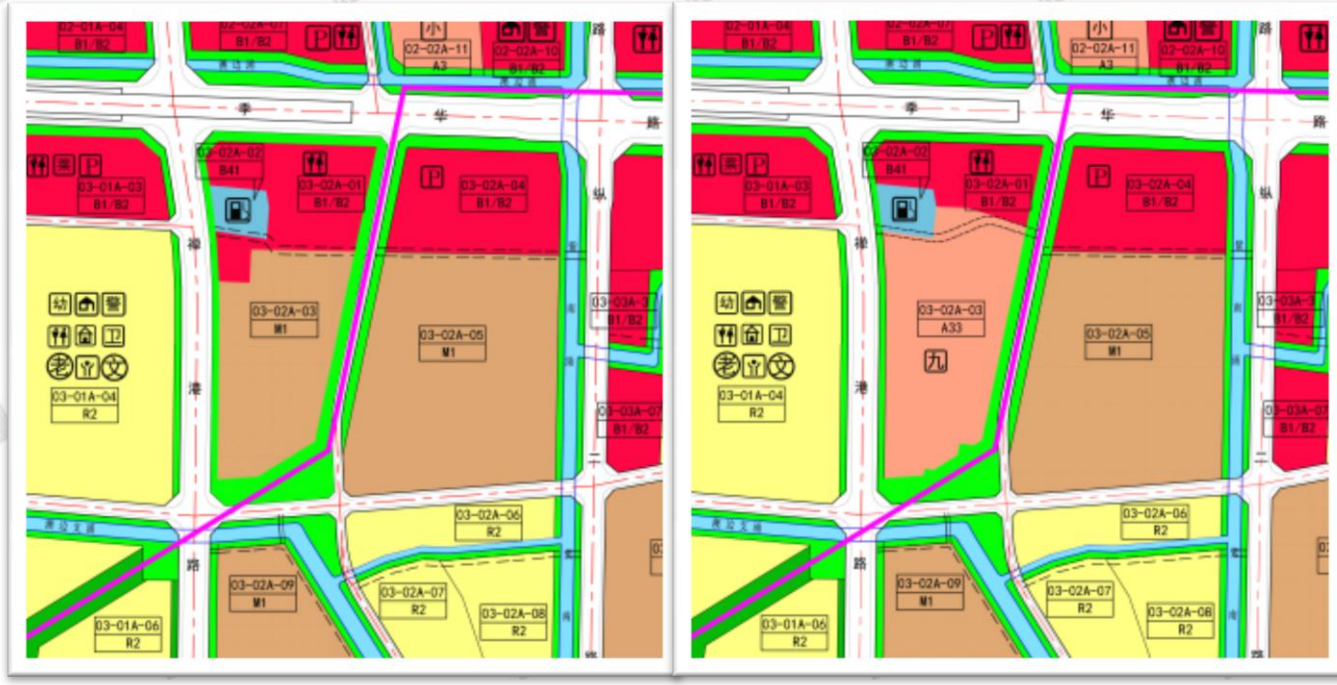
①区域位置

项目所在位置

《南庄镇紫洞路以西片区控制性详细规划》	
位置	禅城区南庄镇紫洞路以西片区紫南锦石村
具体位置	禅港路东侧、季华西路以南
涉及地块	03-02A-01地块（商业商务设施用地）*34001.1㎡* 03-02A-03地块（一类工业用地）*53883.3㎡*

②调整内容

最主要：将03-02A-03地块的用地性质*调整为中小学用地*，地块的容积率、建筑密度、绿地率等开发指标结合《广东省义务教育标准化学校标准》等相关要求进行控制。



调整前后对比

SUCCESSFUL POWER

◆顺德105国道良勒路口立交改造,加快构建内中外快速环线路网

顺德积极推进105国道等主干道快速化改造和顺兴大桥、顺通大桥建设，打造以中心城区为核心的内、中、外快速环线路网，促进中心城区融合及全区一体化发展，加快形成内联外通的交通格局，助力顺德打造对外开放合作新高地，融入粤港澳大湾区发展。

1.多座跨线桥明年建成

105国道是顺德*南北向*重要交通主干道，北连广州番禺，途经陈村、北滘、伦教、大良、容桂，向南接入中山，承担着*连接区内各镇街及分流过境交通*等功能。

2.打造内联外通交通格局

顺德今年推出“*交通畅行工程*”，加速启动105国道、325国道龙洲路、碧桂路、南国路等主干道快速化改造.

力争打造以中心城区为核心的内、中、外快速环线，形成“10分钟、20分钟、30分钟交通圈”，总投资预计达132.9亿元。

内环路（37公里）伦桂路、南国路、容桂外环路、桂洲大道组成 年底前正式开工

中环路（64公里）由龙洲路、百安路、高富路、红旗路和碧桂路等组成

外环路（80公里）由碧桂路、红旗路、高富路、三乐路、乐龙路组成

3.顺德交通格局未来展望

1. 顺德将全面发力打造*内联外通*的交通格局。
2. 推进*海华大桥、南顺大桥、中山东部外环高速北延至广珠西线高速*等跨市交通项目建设，争取早日建成通车。
3. 进一步快速对接广州南站、南沙自贸区、深中通道等，加速融入粤港澳大湾区建设。

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