



佛山市房地产市场周报

第29周



2020.7.13-2020.7.19

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

29周

➤ 土地市场：

第29周，土地供应平稳，禅城石湾挂牌年内第四宗商住地，三水大塘出让宗迷你商业拟建加油站。本周土拍节奏趋缓，仅一宗到期出让，中粮+中建三局竞得容桂城区地块。

➤ 住宅市场：

第29周，新增住宅供应3598套，南海供应近4成；
第29周，整体网签量价齐升；
第29周，碧桂园凤凰湾网签102套居首。

➤ 商业市场：

第29周，公寓本周五区均无供应，成交量升价跌；
第29周，办公连续8周零供应，成交以顺德南海为主力；
第29周，商铺除禅城外均有供应，量价交投表现向好。

SUCCESSFUL POWER





目录 Contents

01



市场资讯



高明将推出30套共有产权住房，本地户籍居民和新市民均可申购；深圳限购新政收紧，本地户籍+离异买房门槛提高；广湛高铁佛山站枢纽片区综合规划即将推出，涉地481公顷启动招标。

| 资讯类型 | 类型细分 | 时间 | 资讯简讯 |
|------|------|-----------|---|
| 政策 | 住房政策 | 2020/7/14 | 高明将推出30套共有产权住房，本地户籍居民和新市民均可申购 |
| | | 2020/7/15 | 深圳限购新政收紧，本地户籍+离异买房门槛提高 |
| | | 2020/7/16 | 佛山最新租赁补贴，保障面积最高60m ² ，新市民可申请，7月起实施 |
| 市场 | 产业引入 | 2020/7/15 | 平谦智慧产业园27日正式开工 |
| | | 2020/7/17 | 润泽（佛山）国际信息港项目“云签约”落户高明 |
| | | 2020/7/17 | 季华实验室将于下半年投入使用 |
| 规划 | 片区规划 | 2020/7/15 | 广湛高铁佛山站枢纽片区综合规划即将推出，涉地481公顷启动招标 |
| | 三旧改造 | 2020/7/14 | 佛山多地旧改再爆新进展，包括小布，荷村，夏北，岳利沙 |
| | 项目规划 | 2020/7/13 | 金科顺德高新区大盘规划出炉，21栋住宅,3620户，可容纳超1.1万人 |
| | | 2020/7/13 | 蓝光里水巨无霸项目备案名蓝光柏誉苑，带小学+幼儿园，总计1702户 |
| | | 2020/7/15 | 乐从钢铁世界总部大楼奠基，预计2021年下半年完成建设 |
| 城建 | 交通 | 2020/7/15 | 三洲大桥有望8月底贯通，工程合龙时间比原计划提前12天 |
| | 文体 | 2020/7/14 | 三水未来将建12个湿地公园，逾3640平方公里，遍布7大镇街 |
| | 学校 | 2020/7/16 | 今年禅城新增两所公办小学招生，提供逾3000个优质学位 |
| | | 2020/7/16 | 陈村潭州湾学校计划今年底开建，2022年9月招生 |
| | | 2020/7/17 | 禅城望江幼儿园9月1日开园，设18个教学班 |



土地市场

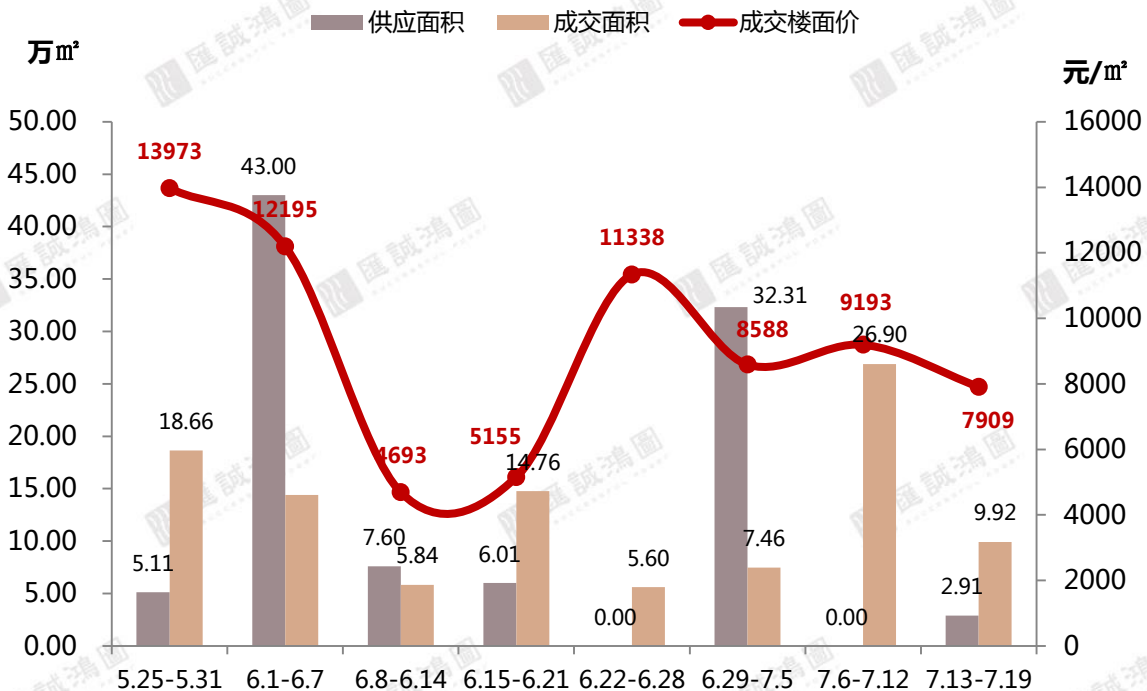
02



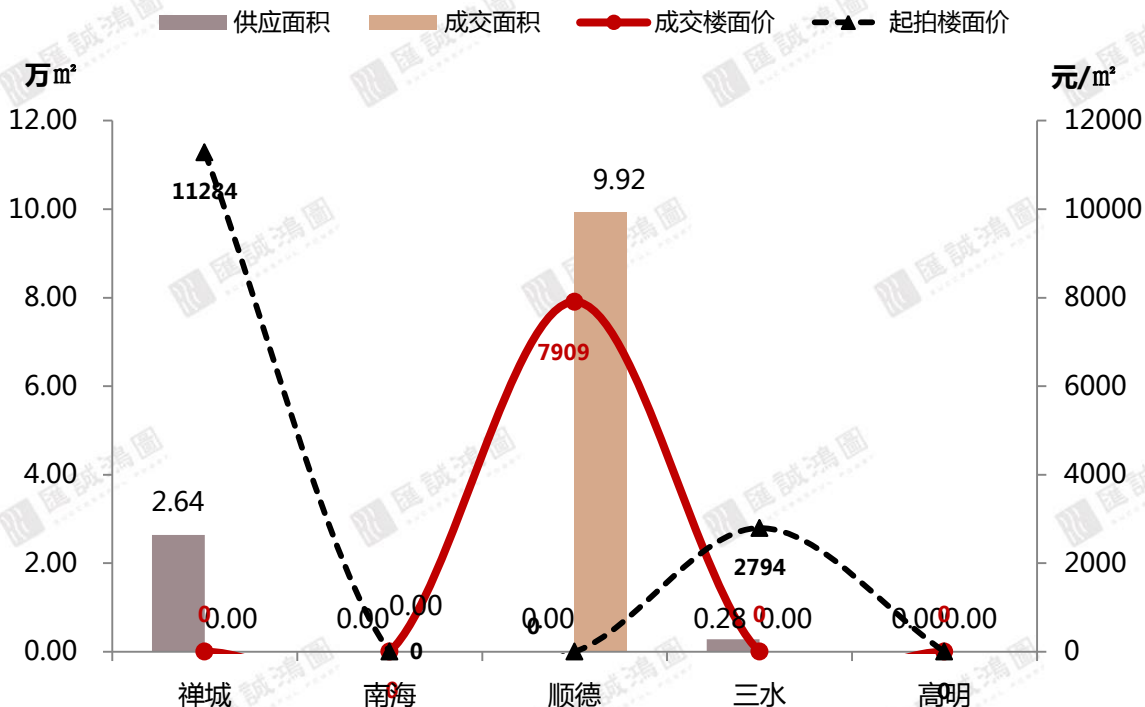
目录 Contents

供应破冰，成交面积量价齐跌；三水禅城新增供应，成交集中于顺德

2020年第29周土地近期供求走势



2020年第29周佛山五区土地供求情况



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地供应明细

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

禅城石湾挂牌年内第四宗商住地，临近龙光港口路地块；三水大塘出让宗迷你商业地，用于建设零售加油等公用设施

2020年第29周佛山房地产市场土地挂牌一览表

| 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m ²) | 可建面积 (万m ²) | 起始价 (万元) | 起拍楼面价 (元/m ²) | 成交日期 |
|----|----|-----------|------------------|-------------------|------|----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|-----------|
| 三水 | 大塘 | 2020/7/14 | TD2020(SS)WG0023 | 佛山市三水区大塘镇开元路41-1号 | 商服 | 0.28 | 0.28 | 770 | 2794 | 2020/8/13 |
| 禅城 | 石湾 | 2020/7/16 | TD2020(CC)WG0014 | 佛山市禅城区新明路北侧、港口路东侧 | 商住 | 2.64 | 9.24 | 104244 | 11284 | 2020/8/19 |

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

- **市政配套**：地块位于容桂主城区。南望东湖公园，拥一线湖景资源；北接容里中小学，且地块本身有12班幼儿园配建，教育配套凸显；拥暨南大学附属顺德医院等医疗资源
- **轨道交通**：1公里范围内有广珠城轨容桂站。未来规划佛山地铁9号线和13号线途径，其中佛山地铁13号线一期已纳入佛山第二轮轨道建设，目前已上报国家发改委，预计年内有望获批。

2020年第29周佛山房地产市场土地成交一览表

| 区域 | 街镇 | 交易编号 | 地块位置 | 地块用途 | 地块面积(万m ²) | 可建面积(万m ²) | 总成交价(万元) | 楼面地价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 | 交易日期 |
|----|----|------------------|--------------------------|------|------------------------|------------------------|----------|-------------------------|--------|---------|-----------|
| 顺德 | 容桂 | TD2020(SD)WG0017 | 佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块 | 商住 | 9.92 | 28.64 | 222742 | 7909 | 50.76% | 中粮+中建三局 | 2020/7/13 |

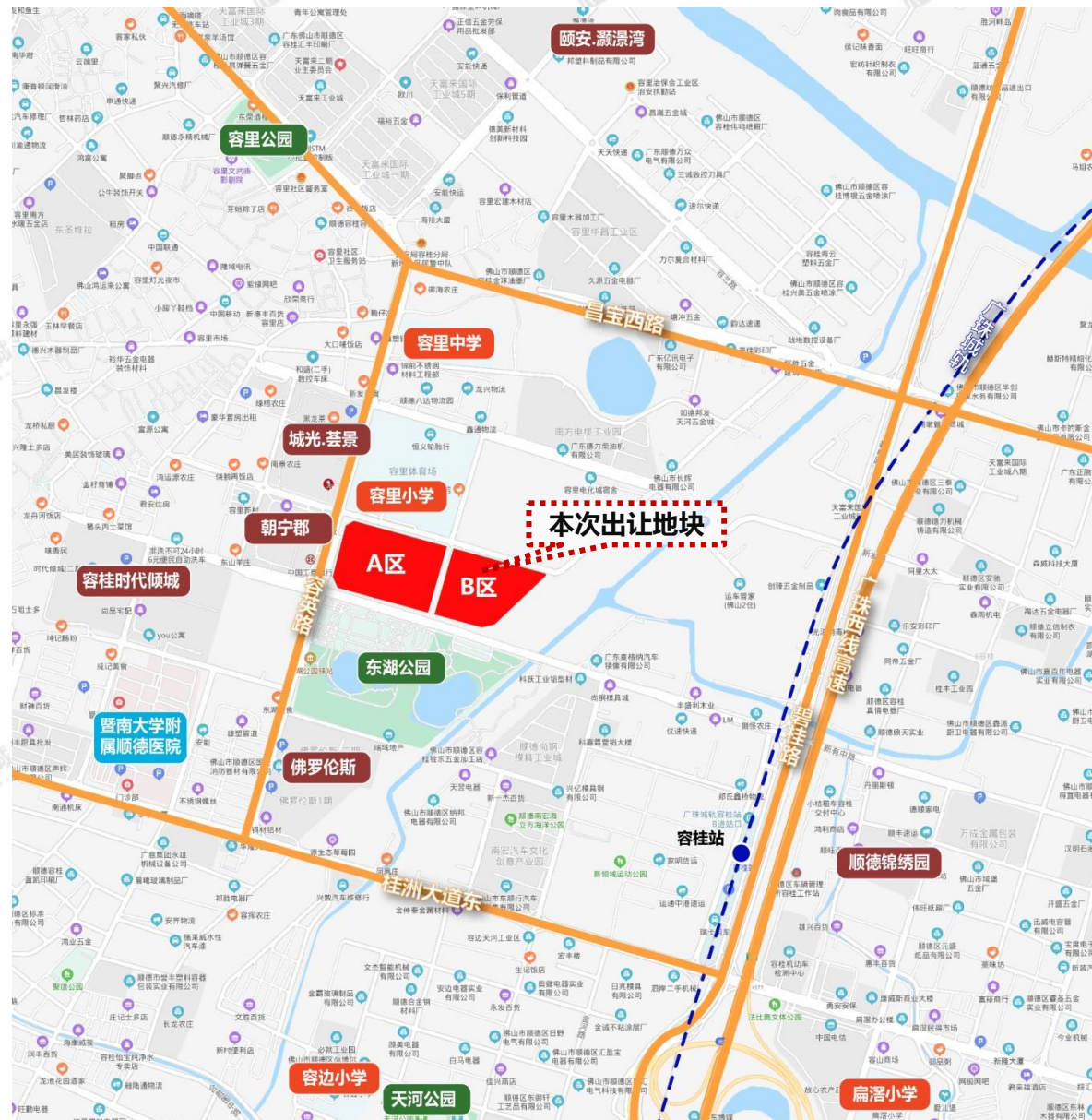
周重点地块一

SUCCESSFUL POWER



中粮联合体超22亿夺容桂城区靓地，离广珠城轨容桂站直线距离1.5公里

| | |
|-------|---|
| 交易编号 | TD2020 (SD) WG0017 |
| 地块位置 | 佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块 |
| 地块性质 | A区城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、B区城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地、C区城镇村道路用地 |
| 容积率 | A: >1, ≤3.5 B: >1, ≤2.8 |
| 占地面积 | 9.92万m ² |
| 建面 | 28.64万m ² |
| 起拍总价 | 147742万元 |
| 起拍楼面价 | 5158元/m ² |
| 最高限价 | — |
| 限价楼面价 | — |
| 成交总价 | 222742万元 |
| 成交楼面价 | 7909元/m² |
| 溢价率 | 50.76% |
| 成交时间 | 2020/7/13 |
| 竞得者 | 中建三局绿色产业投资有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 |
| 竞价方式 | 价高者得 |
| 备注 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于109191.00平方米 ■ 本宗地块设有保密底价。 |





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

上周合计21个项目有新增住宅供应，共3598套，面积35.41万m²，供应激增；

2020年第29周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

| 行政区 | 名称 | 时间 | 楼栋 | 用途 | 套数 | 面积(m ²) | 备案价(元/m ²) |
|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------------|---------------------|------------------------|
| 禅城 | 龙光玖龙臺 | 2020/7/13 | 3座 | 住宅 | 215 | 22030.58 | 18302 |
| | 东建世纪锦园 | 2020/7/17 | 1座 | 住宅 | 80 | 8257.68 | |
| | 禅城合计 | | | | 295 | 30288.26 | |
| 南海 | 中旅银湾花园 | 2020/7/13 | 8座 | 住宅 | 170 | 17340.04 | 8334 |
| | | 2020/7/13 | 9座 | 住宅 | 170 | 17334.94 | 8111 |
| | 上坤翰林湖壹号 | 2020/7/13 | 2栋 | 住宅 | 136 | 13789.88 | |
| | 美立方花园 | 2020/7/14 | 7号楼1座 | 住宅 | 63 | 5805.22 | 20541 |
| | 广佛里智慧慢城 | 2020/7/14 | 4座 | 住宅 | 192 | 18586.56 | 16990 |
| | 保利紫山 | 2020/7/15 | 18栋 | 住宅 | 18 | 2319.96 | |
| | 招商金地时代天璞 | 2020/7/15 | 2座 | 住宅 | 64 | 6523.42 | |
| | 中南海晖城 | 2020/7/17 | 58座 | 住宅 | 120 | 15531 | |
| | | 2020/7/17 | 56座 | 住宅 | 167 | 13386.91 | |
| | 海逸桃花源记 | 2020/7/17 | 39座 | 住宅 | 124 | 12473.16 | |
| 南海合计 | | | | 1382 | 138102.1 | | |
| 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 2020/7/14 | 5栋 | 住宅 | 176 | 15747.92 | 10820 |
| | | 2020/7/14 | 6栋 | 住宅 | 176 | 15759.39 | 12387 |
| | 美的西江府 | 2020/7/15 | 15座 | 住宅 | 125 | 12667.08 | 14000 |
| | 顺德自在城 | 2020/7/15 | 3栋,4栋 | 住宅 | 320 | 27772.62 | |
| | 顺德未来城 | 2020/7/17 | 3栋 | 住宅 | 204 | 22320.95 | |
| | 蓝光碧桂园锦泮湾 | 2020/7/17 | 8栋 | 住宅 | 186 | 18612.94 | |
| | 顺德合计 | | | | 1187 | 112880.9 | |
| 高明 | 绿地拾野川 | 2020/7/13 | C区51座,C区50座 | 别墅 | 16 | 1618.44 | |
| | 高明·钧明城 | 2020/7/14 | 11座,12座,10座 | 住宅 | 300 | 31162 | |
| | 高明合计 | | | | 316 | 32780.44 | |
| 三水 | 保利中央公园 | 2020/7/15 | 29座 | 住宅 | 116 | 11688.45 | |
| | 远洋华远天骄 | 2020/7/17 | 14座 | 住宅 | 128 | 12638.4 | |
| | 金科集美山水 | 2020/7/17 | 1座 | 住宅 | 174 | 15763.82 | |
| | 三水合计 | | | | 418 | 40090.67 | |

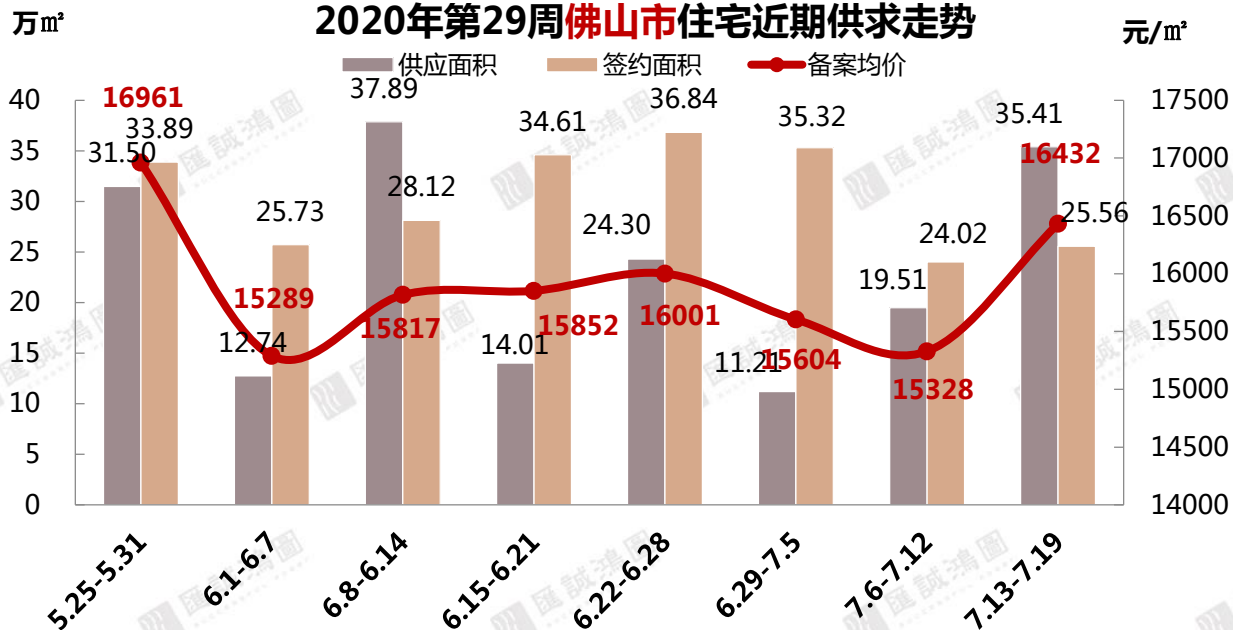
注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

供应三连升，网签量价齐升，南海顺德为网签主力；中骏雍景台近期首开，听音湖稀缺宅地+户型实用+瞄准刚需，首开当日去化达5成

2020年第29周佛山市住宅近期供求走势



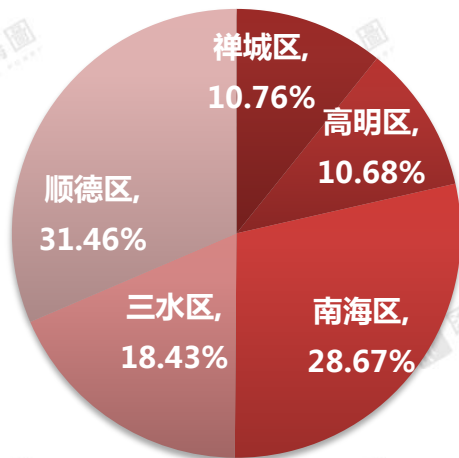
第29周佛山市住宅网签套数TOP10

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|----|---------|------|-----------|-------------|
| 1 | 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 102 | 10396.85 | 12110 |
| 2 | 南海 | 时代招商天禧 | 70 | 6667.88 | 17573 |
| 3 | 顺德 | 华侨城天鹅堡 | 49 | 9476.77 | 19754 |
| 4 | 三水 | 恒大山水龙盘 | 44 | 5433.23 | 9215 |
| 5 | 三水 | 恒大云东海花园 | 38 | 3827.70 | 8227 |
| 6 | 南海 | 中骏雍景台 | 37 | 3734.57 | 13451 |
| 7 | 顺德 | 顺德自在城 | 35 | 3290.79 | 11527 |
| 8 | 三水 | 保利·时代 | 31 | 3231.62 | 13459 |
| 9 | 南海 | 龙光天曜 | 30 | 3048.08 | 27528 |
| 10 | 三水 | 恒大御澜庭 | 30 | 3026.41 | 8194 |

第29周佛山市住宅供应网签统计

| 指标 | 套数 | 面积 (万m²) | 备案均价 (元/m²) |
|------|-----------|-----------|-------------|
| 供应 | 3598 | 35.41 | — |
| 网签 | 2218 | 25.56 | 16432 |
| 网签环比 | 7% | 6% | 7% |

第29周佛山市各区住宅网签占比



(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市开盘统计

据不完全统计上周8盘加推，顺德片区稍有回暖，其中公寓纯新盘美的置业万达广场全新推售约600套，首开去化351套，项目前期认筹阶段已启动渠道，分阶段引入多间渠道并提高佣金，刺激渠道带客促进整体去化58%。

2020年第29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/m ²) | 推售套数 (套) | 成交套数 (套) | 去化率 | 折扣 | 客户分布 |
|-----------|-----|----------|----------------|--------------------------|-------|--------------------------------|-------------|-------------|------------|---------------------------------------|--|
| 禅城 | 绿岛湖 | 龙光玖龙臺 | 3座 | 97-122m ² | 7月18日 | 17000-19000元/m ² 带装 | 225 | 67 | 29% | —— | —— |
| 禅城 | 张槎 | 花曼沁园 | 7座2-11层 | 91-117m ² | 7月17日 | 16500元/m ² 毛坯 | 60 | 28 | 46% | 开盘99*认筹99 | 60%张槎、25%禅城其他、15%佛山其他 |
| 南海 | 里水 | 时代天境 | 7-1座01、02、06梯腿 | 95/118/128m ² | 7月18日 | 30000-33000元/m ² 带装 | 124 | 35 | 28% | 认筹98折+7天首付97折（如选择3个月内首付分期则98折）/一次性95折 | 50%白云荔湾客户，40%金沙洲客本地/新金沙洲人，10%广州其他及里水城区本地 |
| 顺德 | 大良 | 美的置业万达广场 | 3栋 | 35m ² | 7月18日 | 13500元/m ² 带装 | 约600 | 351 | 58% | 开盘98折 | —— |
| 顺德 | 杏坛 | 顺德自在城 | 4座 | 79-89m ² | 7月15日 | 11800元/m ² 带装 | 155 | 53 | 34% | —— | 杏坛本地客为主 |
| 顺德 | 乐从 | 中交雅居乐剑桥郡 | 3座 | 98/117m ² | 7月17日 | 15500-16500元/m ² 带装 | 108 | 21 | 20% | 95折*98折*99折（首付一次性） | 乐从60%，禅城30%，其他10% |
| 顺德 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 凤怡5栋 | 89m ² | 7月18日 | 10500元/m ² 带装 | 45 | 32 | 71% | —— | —— |
| 高明 | 荷城 | 华福珑熹水岸 | 2座 | 97-125m ² | 7月19日 | 9000元/m ² 毛坯 | 120 | 37 | 30% | 开盘98折，7天内交齐首付99折 | —— |
| 合计 | | | | | | | 1437 | 624 | 43% | —— | —— |

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

供应方面，南海顺德均超千套；网签方面，南海顺德量价齐升，禅城运行平稳，三水高明表现下滑

| | | | |
|----|------------------------|-------|------|
| 供应 | 套数 | 418 | 9% |
| | 面积 (万m ²) | 4.01 | 0% |
| 网签 | 套数 | 439 | -20% |
| | 面积 (万m ²) | 4.71 | -20% |
| | 均价 (元/m ²) | 10619 | 5% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|------|
| 供应 | 套数 | 1382 | 331% |
| | 面积 (万m ²) | 13.81 | 322% |
| 网签 | 套数 | 636 | 28% |
| | 面积 (万m ²) | 7.33 | 23% |
| | 均价 (元/m ²) | 21129 | 8% |

| | | | |
|----|------------------------|------|------|
| 供应 | 套数 | 316 | -64% |
| | 面积 (万m ²) | 3.28 | -64% |
| 网签 | 套数 | 245 | -9% |
| | 面积 (万m ²) | 2.73 | -11% |
| | 均价 (元/m ²) | 9335 | -4% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|-------|
| 供应 | 套数 | 295 | 2850% |
| | 面积 (万m ²) | 3.03 | 1873% |
| 网签 | 套数 | 230 | -2% |
| | 面积 (万m ²) | 2.75 | -4% |
| | 均价 (元/m ²) | 20546 | 1% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|------|
| 供应 | 套数 | 1187 | 403% |
| | 面积 (万m ²) | 11.29 | 284% |
| 网签 | 套数 | 668 | 26% |
| | 面积 (万m ²) | 8.04 | 28% |
| | 均价 (元/m ²) | 17891 | 7% |

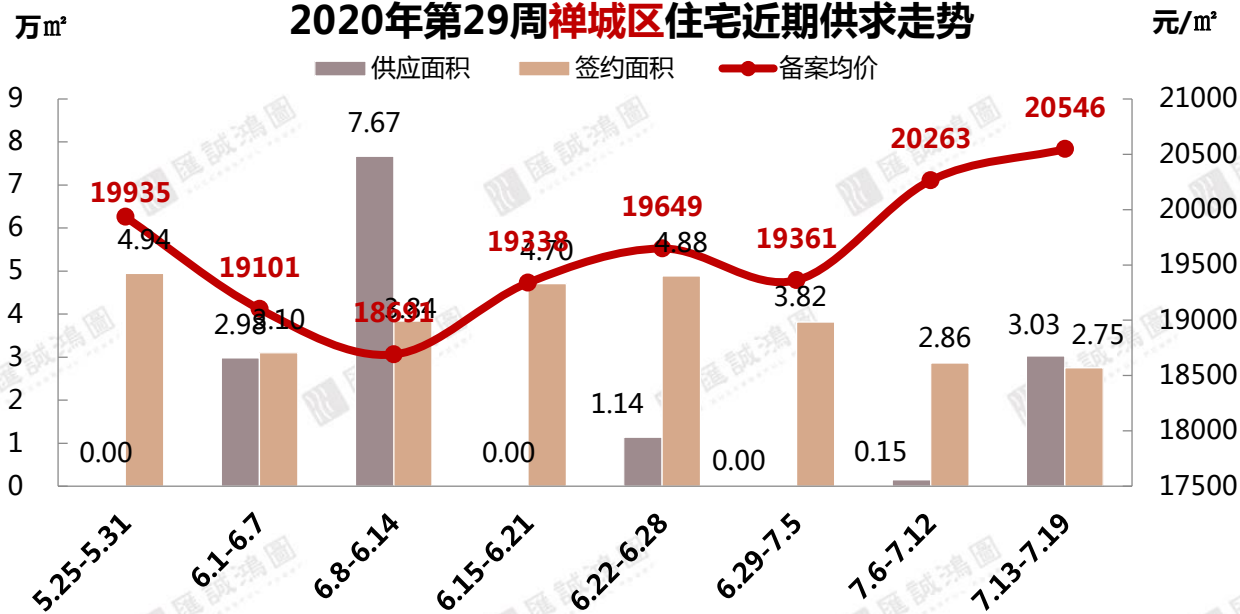
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-禅城区

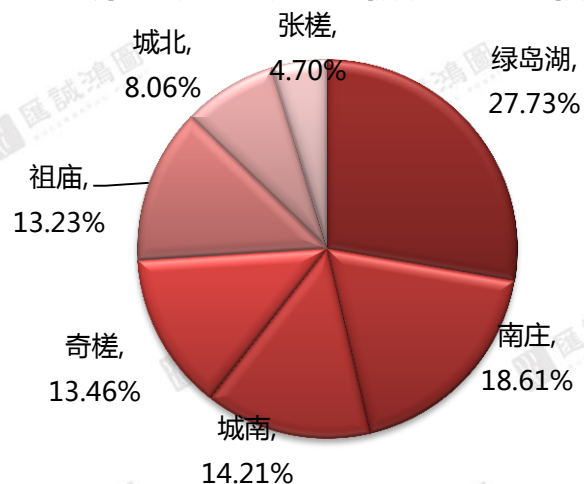
SUCCESSFUL POWER

供应攀升，网签量稳价升；南庄绿岛湖为主力成交板块，榜首龙光玖龙臺仅网签29套

2020年第29周禅城区住宅近期供求走势



第29周禅城区各板块网签面积占比



第29周禅城区网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|-----|-----------|------|-----------|-------------|
| 1 | 绿岛湖 | 龙光玖龙臺 | 29 | 3116.62 | 18089 |
| 2 | 城南 | 新鸿基泷景 | 17 | 2360.9 | 19219 |
| 3 | 南庄 | 保利中交大都汇 | 16 | 1637.91 | 18108 |
| 4 | 城北 | 滨江首府 | 14 | 1461.16 | 18919 |
| 5 | 奇槎 | 绿城桂语兰庭 | 11 | 1533.4 | 28658 |
| 6 | 奇槎 | 五矿崇文金城 | 9 | 1035.22 | 26377 |
| 7 | 祖庙 | 朝安金茂悦 | 8 | 939.61 | 25130 |
| 8 | 南庄 | 美的时光 | 8 | 850.71 | 15586 |
| 9 | 城北 | 保利水木芳华 | 8 | 757 | 18420 |
| 10 | 绿岛湖 | 信业阳光城佛山半岛 | 7 | 1022.04 | 24207 |

(注：统计数据不包含万科项目)

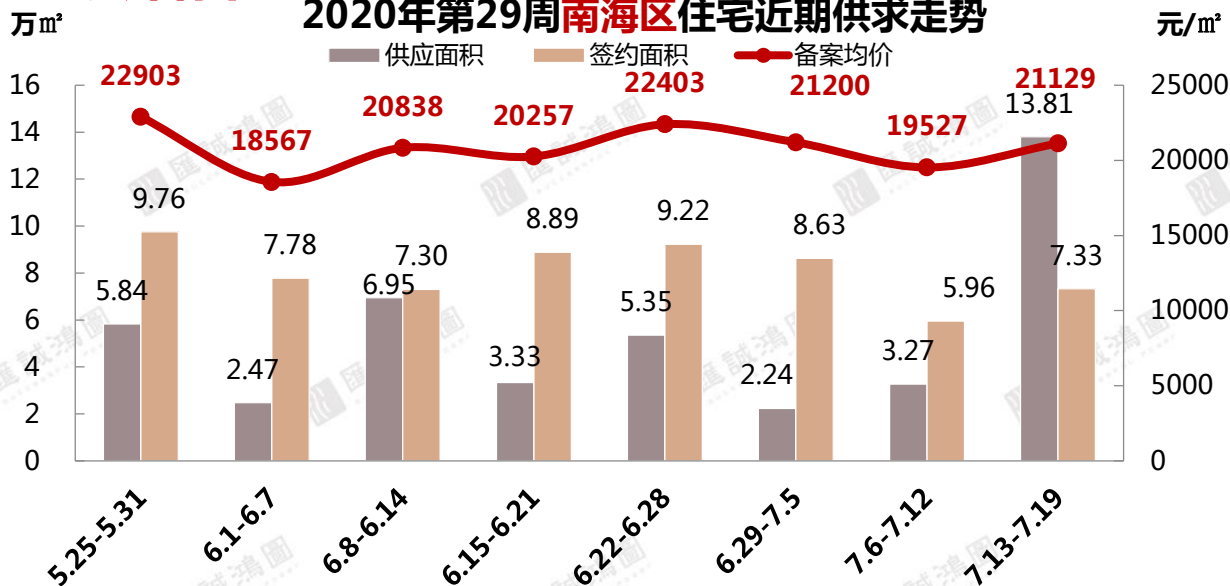
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

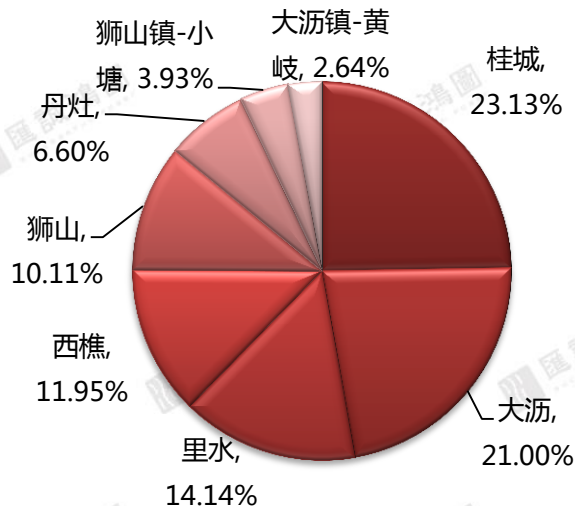
SUCCESSFUL POWER

供应激增，网签量价齐升；桂城大沥主力成交；时代招商天禧低价去余货+首付分期推升其网签70套居首

2020年第29周南海区住宅近期供求走势



第29周南海区各板块网签面积占比



第29周南海区网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|----|----------|------|-----------|-------------|
| 1 | 大沥 | 时代招商天禧 | 70 | 6667.88 | 17573 |
| 2 | 西樵 | 中骏雍景台 | 37 | 3734.57 | 13451 |
| 3 | 桂城 | 龙光天曜 | 30 | 3048.08 | 27528 |
| 4 | 里水 | 时代家 | 28 | 2918.86 | 20363 |
| 5 | 丹灶 | 南海祈福南湾半岛 | 23 | 3452.62 | 13134 |
| 6 | 狮山 | 广佛新世界 | 23 | 3291.16 | 22569 |
| 7 | 大沥 | 怡翠尊堤 | 23 | 2343.10 | 25361 |
| 8 | 桂城 | 越秀星汇瀚府 | 22 | 2586.60 | 26525 |
| 9 | 大沥 | 时代天韵 | 21 | 2447.02 | 29329 |
| 10 | 桂城 | 保利和悦滨江 | 19 | 2523.92 | 30023 |

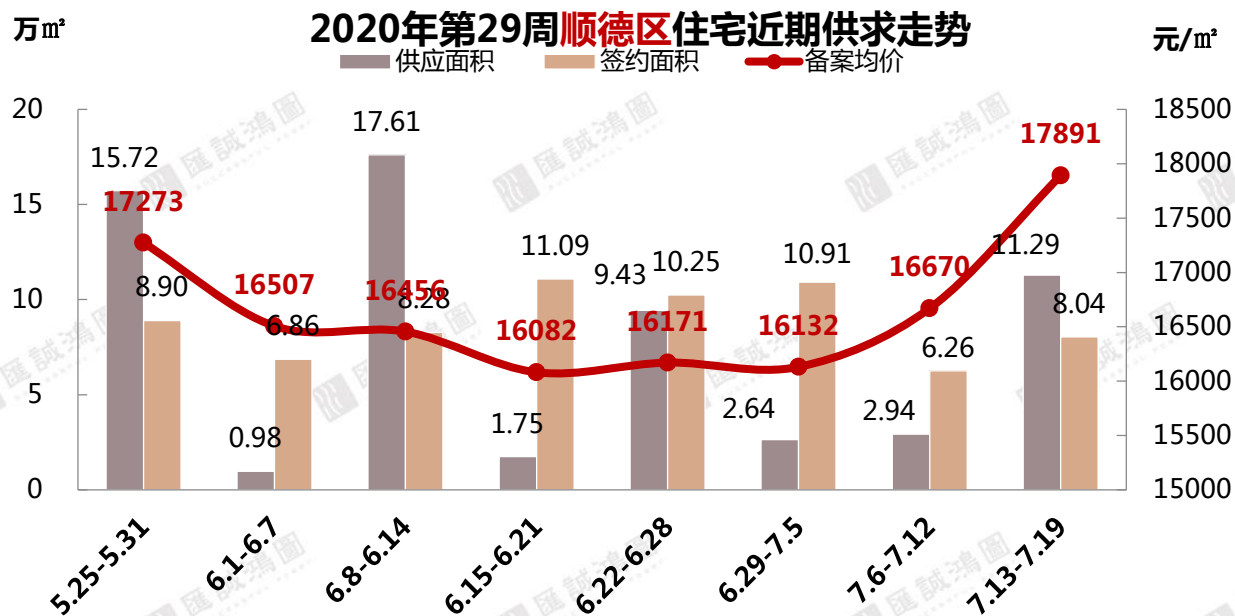
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

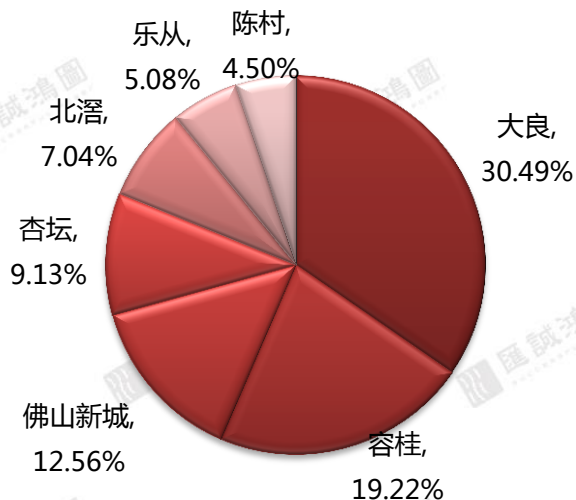
区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

供应激增，网签量价齐升；大良容桂主力成交；碧桂园凤凰湾网签102套居首



第29周顺德区各板块网签面积占比



第29周顺德区网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|------|--------|------|-----------|-------------|
| 1 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 102 | 10396.85 | 12110 |
| 2 | 大良 | 华侨城天鹅堡 | 49 | 9476.77 | 19754 |
| 3 | 杏坛 | 顺德自在城 | 35 | 3290.79 | 11527 |
| 4 | 佛山新城 | 保利天寰 | 29 | 3473.77 | 19459 |
| 5 | 佛山新城 | 龙光玖龙玺 | 22 | 2619.61 | 23673 |
| 6 | 大良 | 华侨城云邸 | 21 | 2132.44 | 20299 |
| 7 | 大良 | 龙光天瀛 | 19 | 2329.77 | 23077 |
| 8 | 佛山新城 | 保利和光尘樾 | 19 | 2187.92 | 20479 |
| 9 | 容桂 | 保利时光印象 | 17 | 1342.22 | 15470 |
| 10 | 大良 | 龙光玖龙郡 | 16 | 1561.3 | 15423 |

(注：统计数据不包含万科项目)

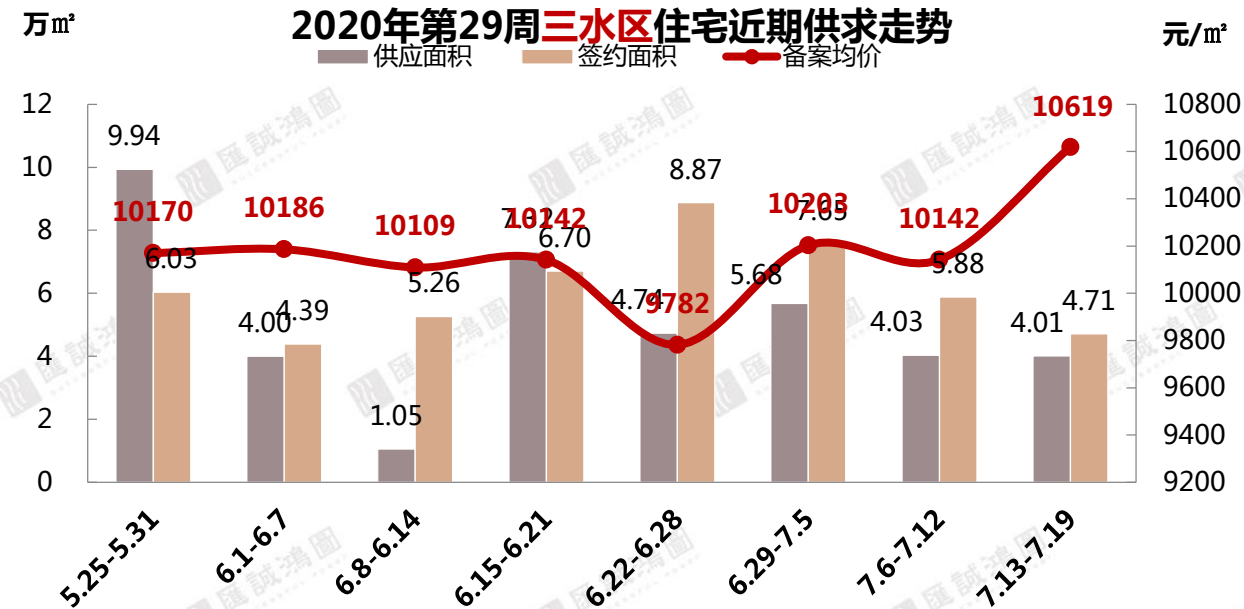
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

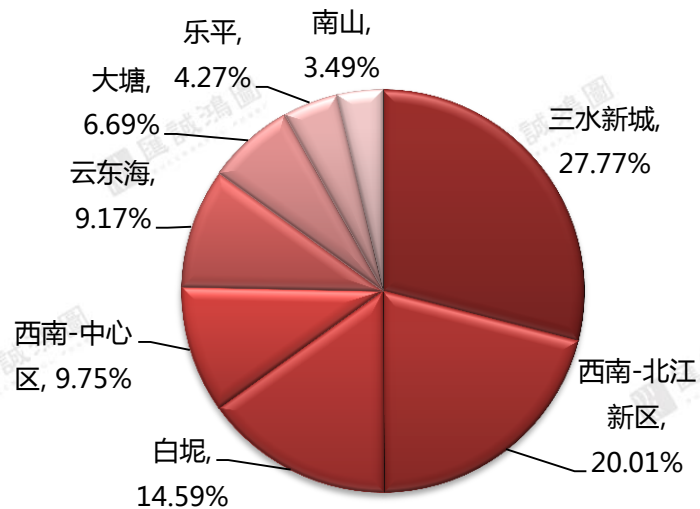
SUCCESSFUL POWER

供应平稳，网签量跌价升；双新城持续登首；恒大山水龙盘网签44套

2020年第29周三水区住宅近期供求走势



第29周三水区各板块网签面积占比



第29周三水区网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|---------|--------------|------|-----------|-------------|
| 1 | 白坭 | 恒大山水龙盘 | 44 | 5433.23 | 9215 |
| 2 | 云东海 | 恒大云东海花园 | 38 | 3827.70 | 8227 |
| 3 | 三水新城 | 保利·时代 | 31 | 3231.62 | 13459 |
| 4 | 大塘 | 恒大御澜庭 | 30 | 3026.41 | 8194 |
| 5 | 西南-北江新区 | 时代南湾 | 23 | 2674.26 | 13229 |
| 6 | 三水新城 | 旭辉江山 | 23 | 2253.08 | 13106 |
| 7 | 西南-中心区 | 富港汇广场(三水冠军城) | 17 | 1756.46 | 11999 |
| 8 | 西南-中心区 | 观景豪园 | 15 | 1839.38 | 11217 |
| 9 | 三水新城 | 华远远洋海蓝城 | 14 | 1390.88 | 11817 |
| 10 | 白坭 | 中昂翠屿湖 | 14 | 1331.52 | 8873 |

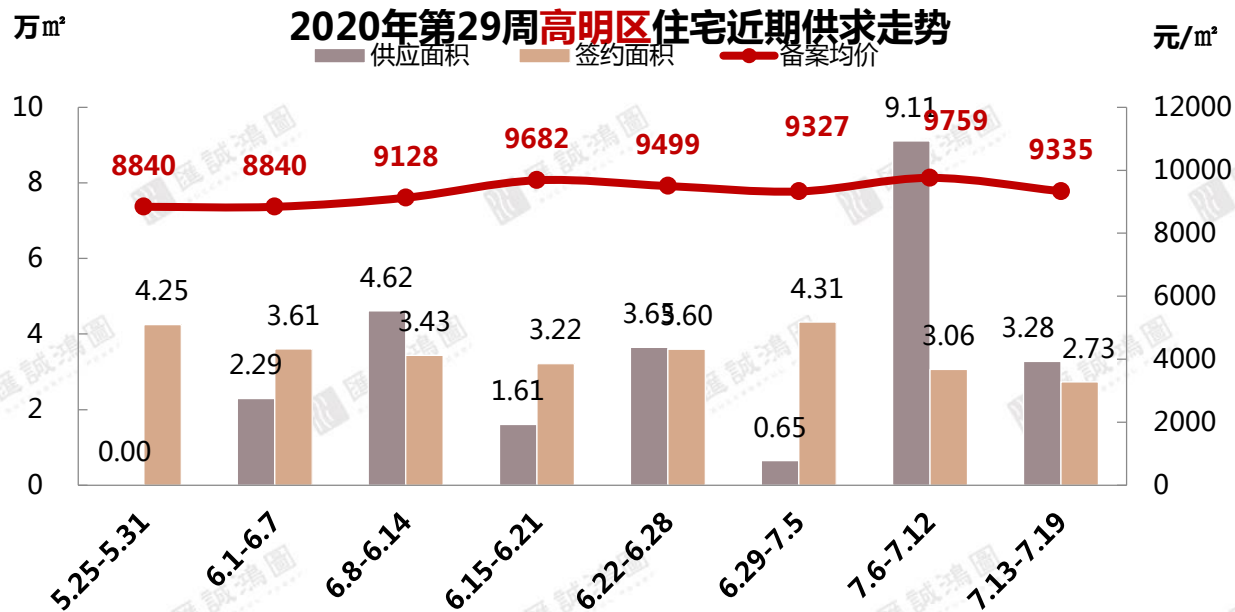
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

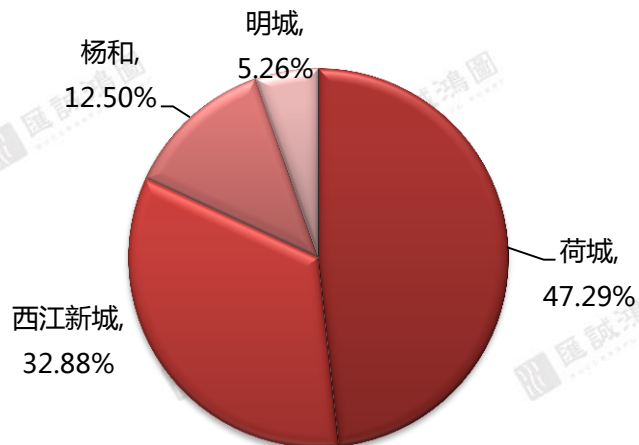
区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

供应回落，网签量价齐跌；荷城荣登网签榜首



第29周高明区各板块网签面积占比



第29周高明区网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|------|----------|------|-----------|-------------|
| 1 | 荷城 | 桥顺嘉园 | 21 | 2069.91 | 8052 |
| 2 | 荷城 | 恒晖星河雅居 | 17 | 1836.88 | 7910 |
| 3 | 西江新城 | 江滨香格里拉花园 | 15 | 1881.90 | 10318 |
| 4 | 荷城 | 富星半岛 | 14 | 1844.75 | 8699 |
| 5 | 西江新城 | 国邦·御林湖花园 | 12 | 1466.91 | 11385 |
| 6 | 杨和 | 阳光城丽景公馆 | 11 | 1187.89 | 7644 |
| 7 | 西江新城 | 君御海城 | 10 | 1218.57 | 8929 |
| 8 | 荷城 | 恒大西江天悦 | 10 | 1105.32 | 8220 |
| 9 | 西江新城 | 翡翠西江 | 10 | 1033.15 | 11105 |
| 10 | 西江新城 | 保利玥府 | 9 | 1078.77 | 11860 |

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



目录 Contents

04



商业市场

本周五区公寓、写字楼均为零供应；商铺供应量回升，顺德区成为商铺主力供应。

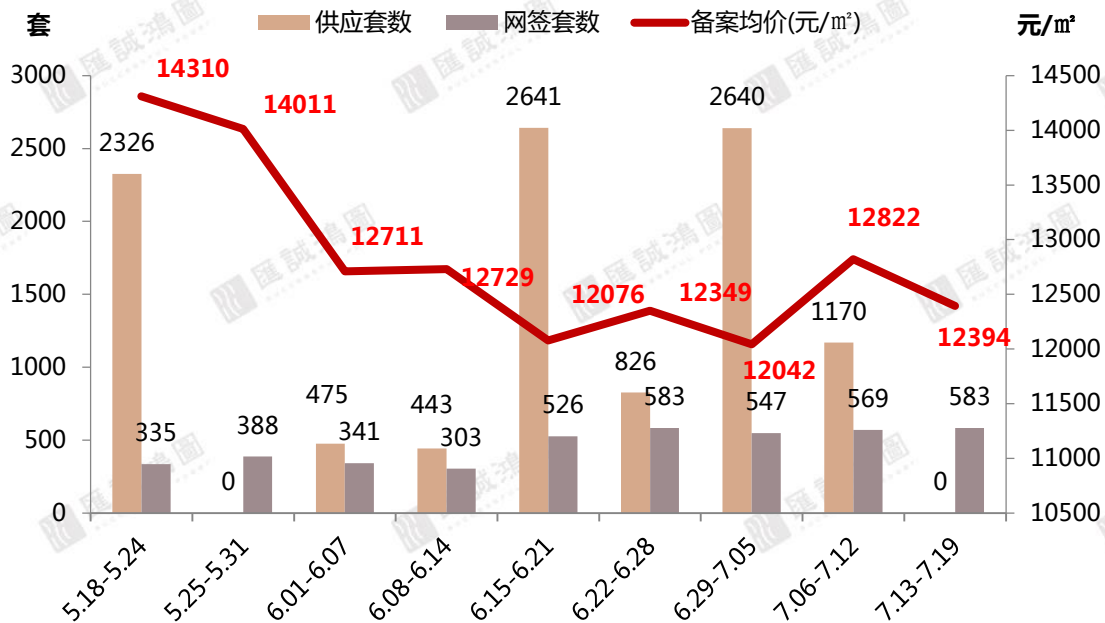
2020年第29周佛山房地产市场商业供应一览表

| 物业类型 | 行政区 | 名称 | 时间 | 楼栋 | 套数 | 面积(m ²) |
|------|------|--------|-----------|-------------|----|---------------------|
| 商铺 | 南海 | 中旅银湾花园 | 2020/7/13 | 8座、9座 | 13 | 782.41 |
| | 顺德 | 顺德自在城 | 2020/7/15 | 3栋,4栋 | 28 | 1085.23 |
| | 顺德 | 顺德未来城 | 2020/7/17 | 3栋 | 15 | 2130.41 |
| | 高明 | 高明·钧明城 | 2020/7/14 | 11座,12座,10座 | 12 | 2794.1 |
| | 三水 | 保利中央公园 | 2020/7/15 | 29座 | 9 | 433.2 |
| | 三水 | 远洋华远天骄 | 2020/7/17 | 14座 | 3 | 311.37 |
| | 商铺合计 | | | | | 80 |

全市公寓供求

本周佛山五区均无公寓供应，成交量升价跌；其中，南海碧桂园广佛上城连续第四周位列榜单前三，成交价格持续企稳。

2020年第29周佛山市近期公寓供求走势



| 指标 | 套数 | 面积(万㎡) | 备案均价(元/㎡) |
|------|-----|--------|-----------|
| 供应 | 0 | 0.00 | — |
| 网签 | 584 | 2.36 | 12398 |
| 网签环比 | 3% | 3% | -3% |

第29周佛山市公寓网签套数TOP10

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积(㎡) | 备案均价(元/㎡) |
|----|----|--------------|------|---------|-----------|
| 1 | 南海 | 碧桂园广佛上城 | 82 | 2937.74 | 15660 |
| 2 | 三水 | 碧桂园佛山双子星城 | 69 | 2476.24 | 8813 |
| 3 | 顺德 | 碧桂园水乡芳华 | 69 | 2201.91 | 10002 |
| 4 | 顺德 | 美的置业广场 | 64 | 2232.18 | 14575 |
| 5 | 禅城 | 鸿翔芮丽 | 27 | 1539.67 | 15441 |
| 6 | 顺德 | 藏珑华府 | 19 | 731.6 | 13837 |
| 7 | 三水 | 御龙湾花园 | 18 | 652.9 | 9625 |
| 8 | 顺德 | 绿地商业中心 | 17 | 1146.45 | 14435 |
| 9 | 南海 | 广佛智城国际电商采购中心 | 15 | 549.91 | 12936 |
| 10 | 顺德 | 力合阳光城云谷 | 15 | 516.35 | 13049 |

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场

SUCCESSFUL POWER

成交以顺德南海三水三区为主，其中顺德为交投主力军，成交面积与成交均价均有上浮。

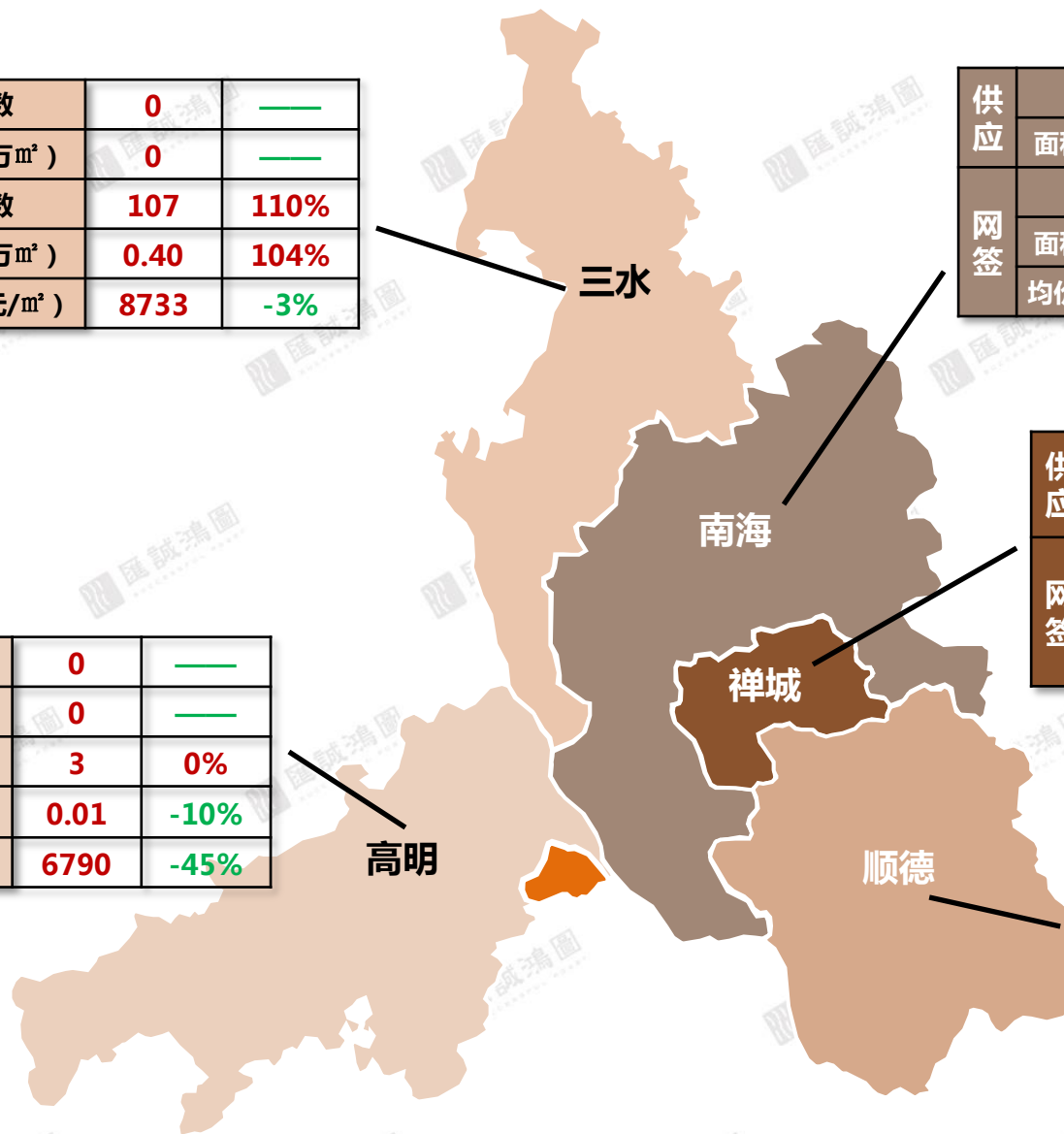
| | | | |
|----|------------------------|------|------|
| 供应 | 套数 | 0 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0 | — |
| 网签 | 套数 | 107 | 110% |
| | 面积 (万m ²) | 0.40 | 104% |
| | 均价 (元/m ²) | 8733 | -3% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|------|
| 供应 | 套数 | 0 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0 | — |
| 网签 | 套数 | 150 | -12% |
| | 面积 (万m ²) | 0.62 | -15% |
| | 均价 (元/m ²) | 13701 | -14% |

| | | | |
|----|------------------------|------|------|
| 供应 | 套数 | 0 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0 | — |
| 网签 | 套数 | 3 | 0% |
| | 面积 (万m ²) | 0.01 | -10% |
| | 均价 (元/m ²) | 6790 | -45% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|-------|
| 供应 | 套数 | 0 | -100% |
| | 面积 (万m ²) | 0 | -100% |
| 网签 | 套数 | 58 | -17% |
| | 面积 (万m ²) | 0.29 | -18% |
| | 均价 (元/m ²) | 14210 | 1% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|-----|
| 供应 | 套数 | 0 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0 | — |
| 网签 | 套数 | 266 | -3% |
| | 面积 (万m ²) | 1.04 | 4% |
| | 均价 (元/m ²) | 12624 | 15% |



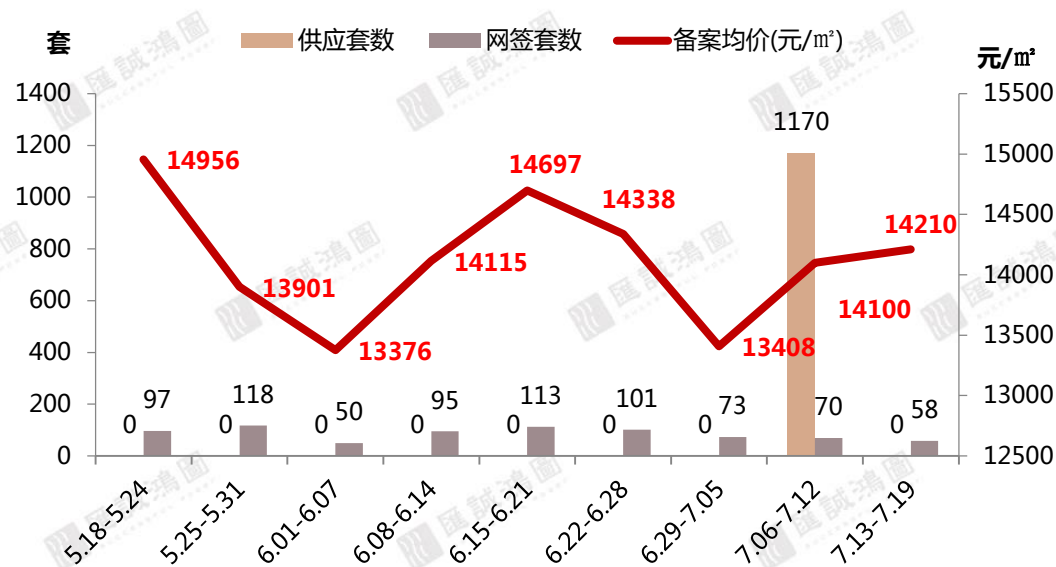
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-禅城

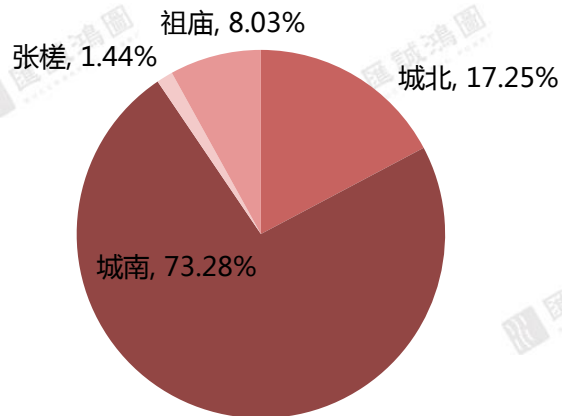
SUCCESSFUL POWER

禅城区本周网签量跌价升，城南片区仍为公寓产品的主力支撑，除城南片区外其它项目依旧平淡。

2020年第29周禅城区近期公寓供求走势



第29周禅城区各板块网签面积占比



第29周禅城区公寓网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|----|--------|------|-----------|-------------|
| 1 | 亚艺 | 鸿翔芮丽 | 27 | 1539.67 | 15441 |
| 2 | 城南 | 新鸿基泷景 | 10 | 375.36 | 12161 |
| 3 | 城北 | 旭辉公元 | 8 | 393.73 | 12000 |
| 4 | 祖庙 | 时代云图 | 4 | 192.24 | 15008 |
| 5 | 城南 | 嘉信深蓝大厦 | 3 | 113.19 | 15373 |
| 6 | 城北 | 敏捷金谷国际 | 2 | 100.60 | 8616 |
| 7 | 祖庙 | 碧桂园曼哈顿 | 1 | 37.96 | 12732 |
| 8 | 张槎 | 东基童梦广场 | 1 | 41.24 | 14825 |
| 9 | —— | —— | —— | —— | —— |
| 10 | —— | —— | —— | —— | —— |

(注：统计数据不包含万科项目)

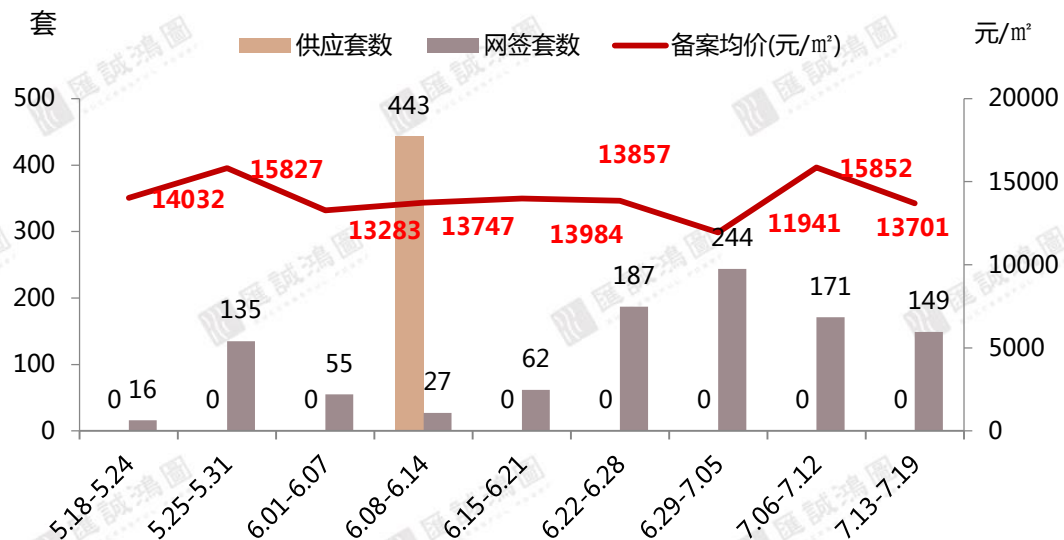
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

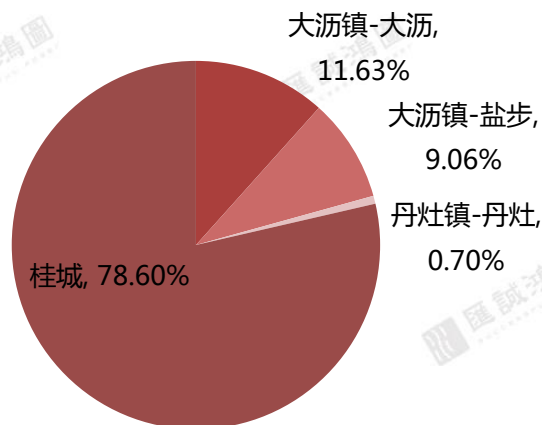
SUCCESSFUL POWER

南海区域本周网签量价均有下跌，碧桂园广佛上城网签占据半壁江山，领跑全区。

2020年第29周南海区近期公寓供求走势



第29周南海区各板块网签面积占比



第29周南海区公寓网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|--------|--------------|------|-----------|-------------|
| 1 | 桂城 | 碧桂园广佛上城 | 82 | 2937.74 | 15660 |
| 2 | 大沥镇-大沥 | 广佛智诚国际电商采购中心 | 15 | 549.91 | 12936 |
| 3 | 大沥镇-盐步 | 佳兆业E立方 | 14 | 557.91 | 10578 |
| 4 | 桂城 | 海伦堡爱Park | 7 | 359.59 | 12710 |
| 5 | 大沥镇-大沥 | 中铝时光谷 | 4 | 166.11 | 6000 |
| 6 | 桂城 | 千灯湖C+ | 3 | 108.20 | 17224 |
| 7 | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — |
| 9 | — | — | — | — | — |
| 10 | — | — | — | — | — |

(注：统计数据不包含万科项目)

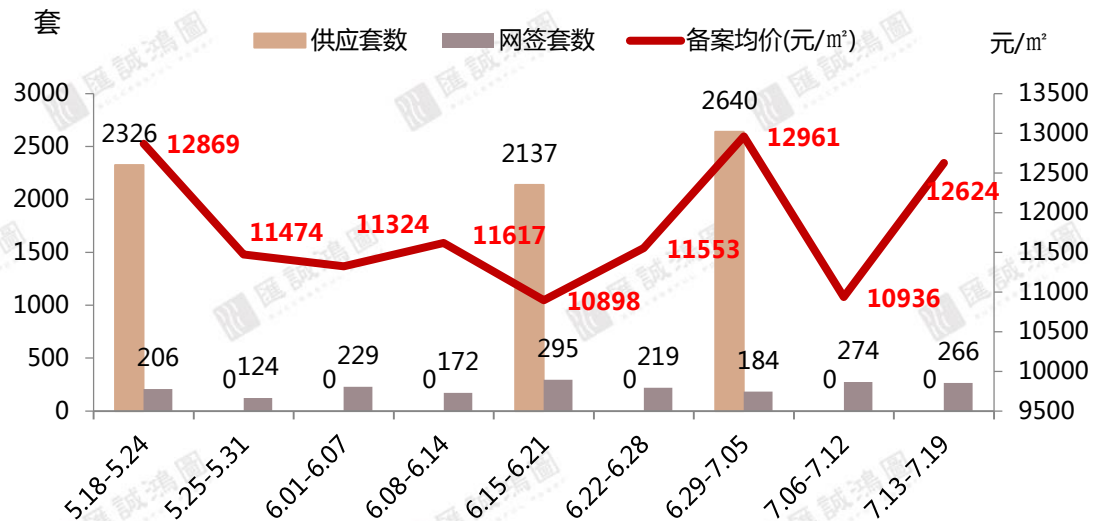
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

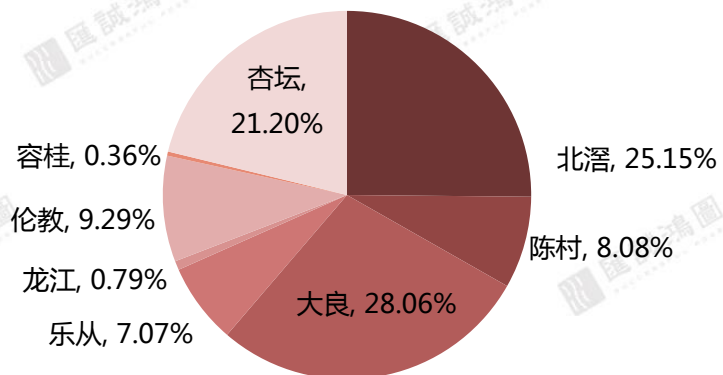
SUCCESSFUL POWER

美的置业广场本周以网签高价拉动整个片区价格环比上涨15%；碧桂园水乡芳华网签量环比上周下跌近七成，仍企稳本周榜首。

2020年第29周顺德区近期公寓供求走势



第29周顺德区各板块网签面积占比



第29周顺德区公寓网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积(m²) | 备案均价(元/m²) |
|----|----|---------|------|----------|------------|
| 1 | 杏坛 | 碧桂园水乡芳华 | 69 | 2201.91 | 10002 |
| 2 | 北滘 | 美的置业广场 | 64 | 2232.18 | 14575 |
| 3 | 陈村 | 藏珑华府 | 19 | 731.60 | 13837 |
| 4 | 大良 | 绿地商业中心 | 17 | 1146.45 | 14435 |
| 5 | 大良 | 力合阳光城云谷 | 15 | 516.35 | 13049 |
| 6 | 乐从 | 创智谷 | 14 | 734.00 | 9942 |
| 7 | 大良 | 南国东汇 | 10 | 560.48 | 13318 |
| 8 | 大良 | 保利中环广场 | 5 | 193.62 | 13893 |
| 9 | 大良 | 涛汇广场 | 4 | 136.55 | 14243 |
| 10 | 陈村 | 金铂花园 | 2 | 107.57 | 10731 |

(注：统计数据不包含万科项目)

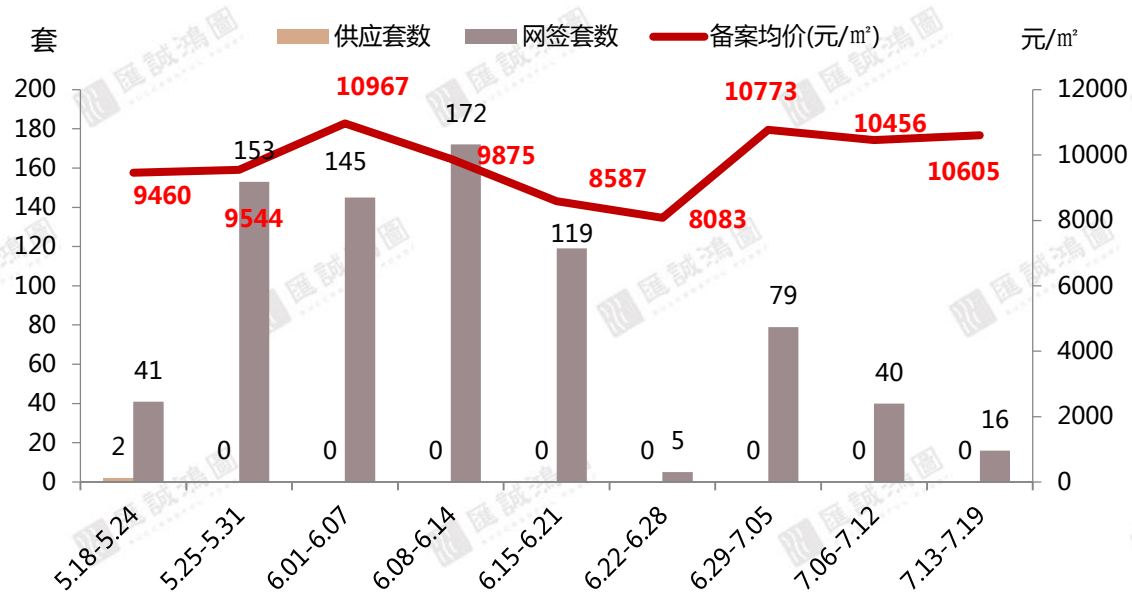
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼连续8周零供应，网签量量跌价稳，顺德南海仍为本周网签主力支撑。

2020年第29周佛山市写字楼近期供求走势



| 指标 | 套数 | 面积 (万m²) | 备案均价 (元/m²) |
|------|------|----------|-------------|
| 供应 | 0 | 0 | — |
| 网签 | 16 | 0.11 | 10605 |
| 网签环比 | -60% | -66% | 1% |

第29周佛山市写字楼网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|----|-----------|------|-----------|-------------|
| 1 | 顺德 | 顺德新能源汽车小镇 | 10 | 372.44 | 9474 |
| 2 | 南海 | 依云置地中心 | 2 | 159.01 | 15784 |
| 3 | 顺德 | 金铝花园 | 2 | 339.54 | 9100 |
| 4 | 南海 | 碧桂园广佛上城 | 1 | 157.33 | 8995 |
| 5 | 南海 | 新凯广场 | 1 | 53.59 | 17354 |
| 6 | — | — | — | — | — |
| 7 | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — |
| 9 | — | — | — | — | — |
| 10 | — | — | — | — | — |

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

本周市场供应持续遇冷，全市无写字楼新增供应；网签量顺德区以价格优势持续领跑全市；除顺德南海外其余区域本周无成交。

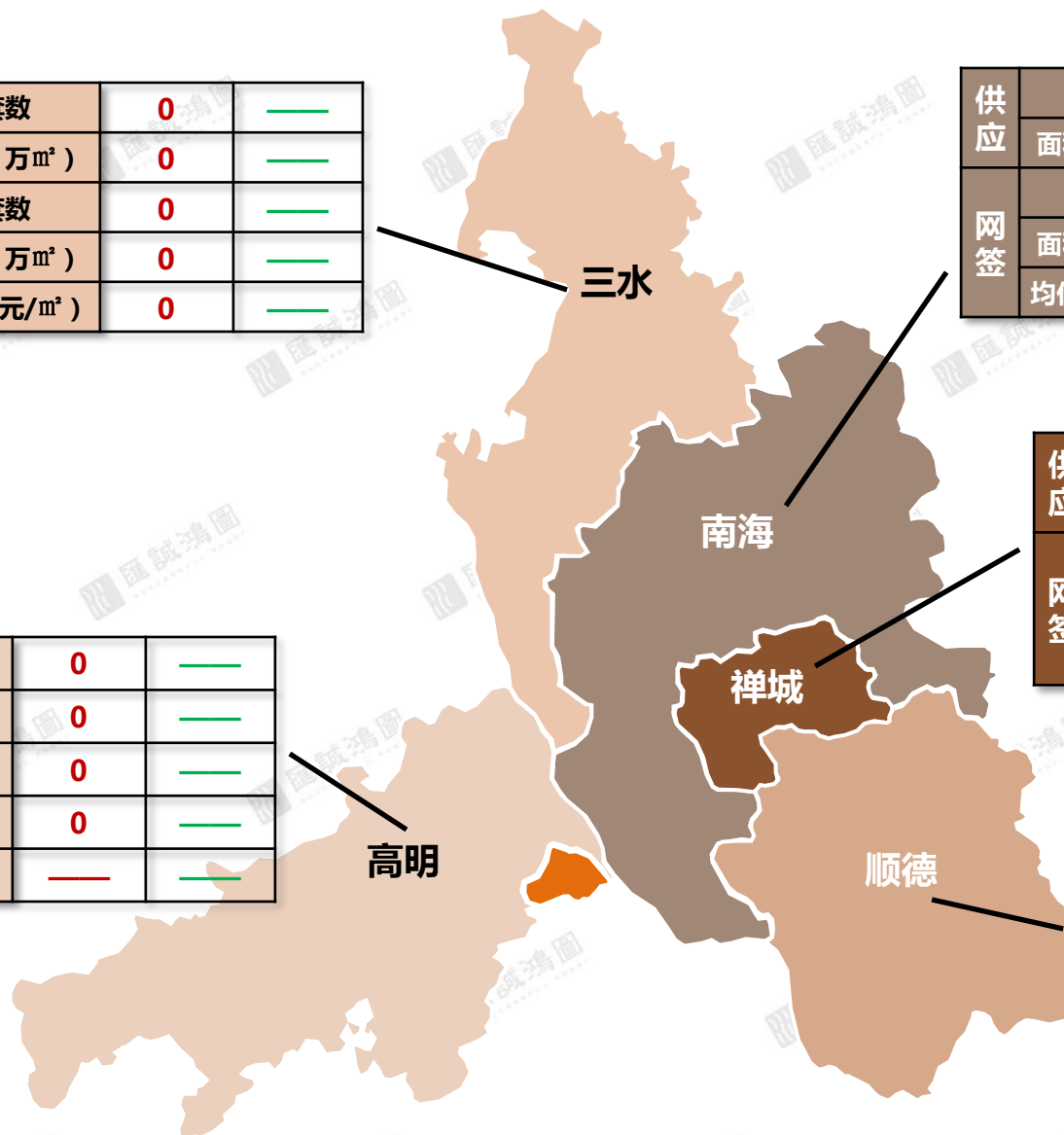
| | | | |
|----|------------------------|---|----|
| 供应 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| 网签 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| | 均价 (元/m ²) | 0 | —— |

| | | | |
|----|------------------------|-------|----|
| 供应 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| 网签 | 套数 | 4 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0.04 | —— |
| | 均价 (元/m ²) | 13124 | —— |

| | | | |
|----|------------------------|---|-------|
| 供应 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| 网签 | 套数 | 0 | -100% |
| | 面积 (万m ²) | 0 | -100% |
| | 均价 (元/m ²) | 0 | -100% |

| | | | |
|----|------------------------|----|----|
| 供应 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| 网签 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| | 均价 (元/m ²) | —— | —— |

| | | | |
|----|------------------------|------|------|
| 供应 | 套数 | 0 | —— |
| | 面积 (万m ²) | 0 | —— |
| 网签 | 套数 | 12 | -61% |
| | 面积 (万m ²) | 0.07 | -72% |
| | 均价 (元/m ²) | 9296 | -10% |



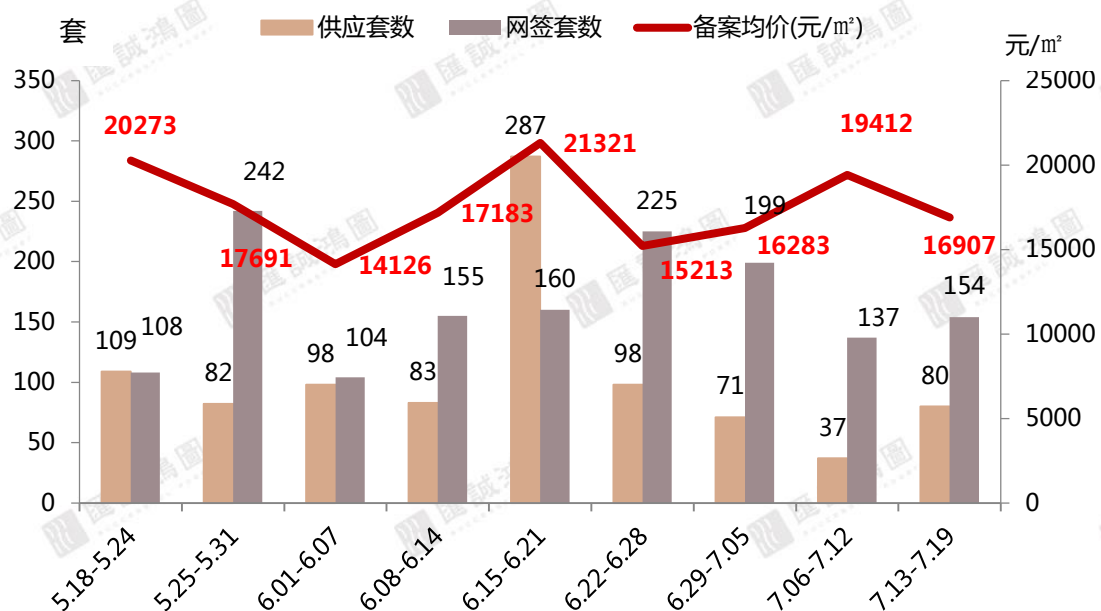
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周商铺交投表现量升价跌，其中顺德为网签交投主力军，4个项目位列榜单前五；三水以价走量提升市场热度。

2020年第29周佛山市商铺近期供求走势



| 指标 | 套数 | 面积 (万m²) | 备案均价 (元/m²) |
|------|------------|-------------|-------------|
| 供应 | 80 | 0.75 | — |
| 网签 | 154 | 2.49 | 16907 |
| 网签环比 | 12% | 184% | -13% |

第29周佛山市商铺网签套数TOP10

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数 | 签约面积 (m²) | 备案均价 (元/m²) |
|----|----|---------|------|-----------|-------------|
| 1 | 顺德 | 创智谷 | 16 | 676.18 | 11281 |
| 2 | 三水 | 广乐颐景园 | 15 | 5187.92 | 6380 |
| 3 | 顺德 | 美的置业广场 | 14 | 866.74 | 38811 |
| 4 | 顺德 | 碧桂园水乡芳华 | 12 | 624.16 | 16421 |
| 5 | 顺德 | 品峰荟豪庭 | 9 | 3977.79 | 11780 |
| 6 | 三水 | 时代倾城 | 7 | 486.00 | 9484 |
| 7 | 高明 | 高明·钧明城 | 6 | 219.54 | 31213 |
| 8 | 三水 | 保利中央公园 | 6 | 293.79 | 14653 |
| 9 | 顺德 | 华侨城蓝岸公寓 | 6 | 7224.78 | 24695 |
| 10 | 南海 | 柏悦华府 | 5 | 608.08 | 19050 |

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域商铺市场

SUCCESSFUL POWER

本周商铺除禅城区外均有供应，成交量以顺德南海三水区较为突出，其中顺德商铺市场本周较为活跃，网签面积较上周环比上升692%。

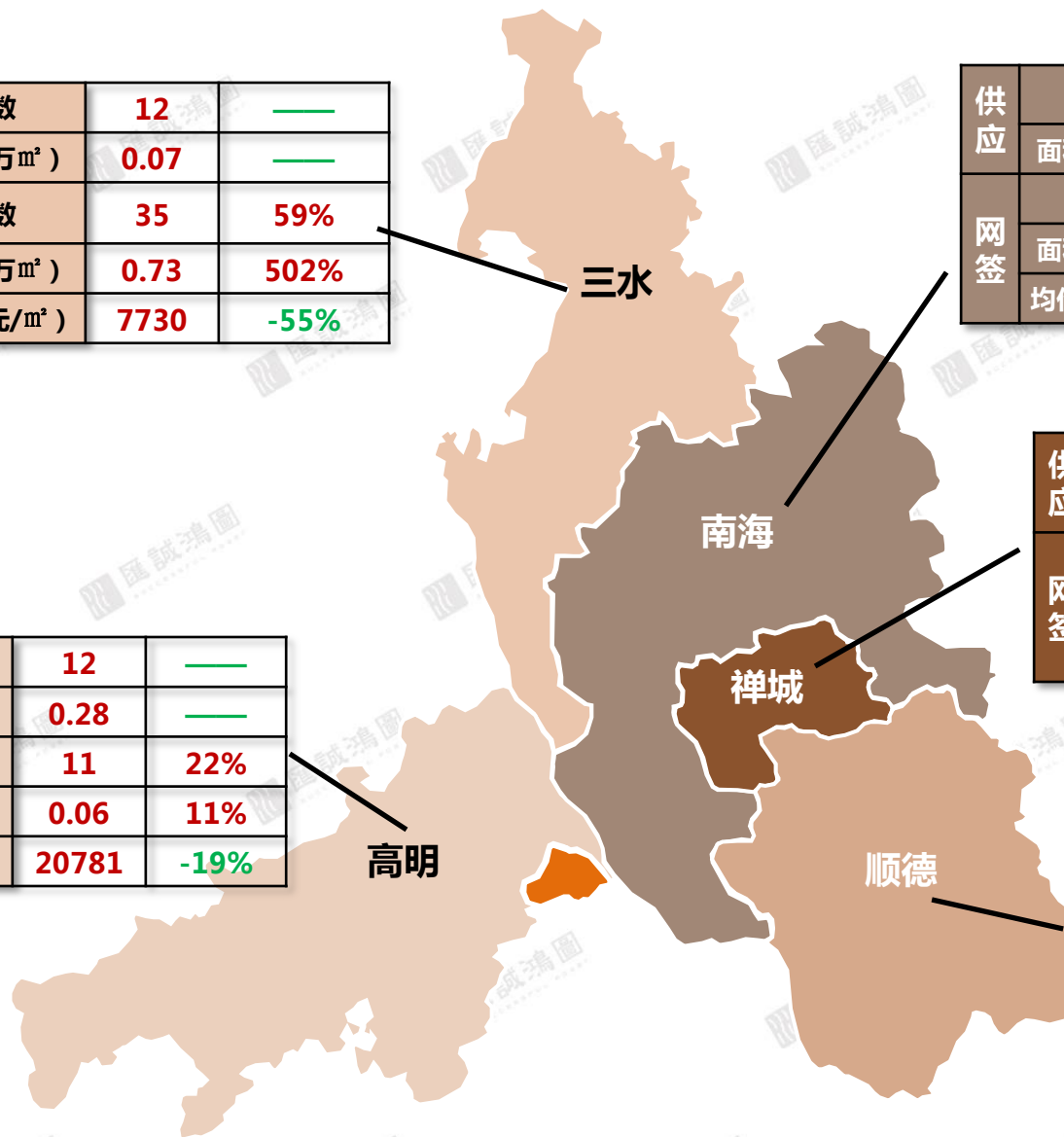
| | | | |
|----|------------------------|------|------|
| 供应 | 套数 | 12 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0.07 | — |
| 网签 | 套数 | 35 | 59% |
| | 面积 (万m ²) | 0.73 | 502% |
| | 均价 (元/m ²) | 7730 | -55% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|------|
| 供应 | 套数 | 13 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0.08 | — |
| 网签 | 套数 | 23 | -59% |
| | 面积 (万m ²) | 0.19 | -55% |
| | 均价 (元/m ²) | 22103 | 29% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|------|
| 供应 | 套数 | 12 | — |
| | 面积 (万m ²) | 0.28 | — |
| 网签 | 套数 | 11 | 22% |
| | 面积 (万m ²) | 0.06 | 11% |
| | 均价 (元/m ²) | 20781 | -19% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|-------|
| 供应 | 套数 | 0 | -100% |
| | 面积 (万m ²) | 0 | -74% |
| 网签 | 套数 | 17 | -11% |
| | 面积 (万m ²) | 0.11 | 1% |
| | 均价 (元/m ²) | 15696 | 5% |

| | | | |
|----|------------------------|-------|-------|
| 供应 | 套数 | 43 | 2050% |
| | 面积 (万m ²) | 0.32 | 3015% |
| 网签 | 套数 | 68 | 119% |
| | 面积 (万m ²) | 1.40 | 692% |
| | 均价 (元/m ²) | 20930 | -23% |



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第29周市场总结

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

土地方面：土地供应低位运行，三水大塘迷你商服地，石湾年内挂牌第四宗地；成交恬淡出让一宗，中粮+中建三局竞得容桂主城区地块，南望东湖公园一线湖景，北接容里中小学丰富市政配套，叠加广珠城轨及远期地铁规划，引来8家房企参拍达48轮。月末将到期出让乐从大沥西樵三宗地块，将回温一定土拍热度。

住宅方面：供应激增，南海供应近4成；整体网签量价齐升，顺德南海网签齐驱并进；据不完全统计上周8盘加推，顺德片区稍有回暖，其中公寓纯新盘美的置业万达广场去化超5成，得益于早启多间渠道+高佣金刺激渠道引客来访。”715“深八条在购房政策、土地供应、银行信贷等多领域发力，直接抑制过热不理性市场行为，贯彻因城施策房住不炒主基调。亦会挤压部分置业/投资需求，拉升广州市场预期。

商业方面：公寓/商办方面，本周五区供应遇冷均为零供应，整体签约量有所拉升，南顺三为本周成交主力；写字楼方面市场热度持续遇冷，连续8周零供应，全市网签量以顺德南海个盘支撑，其余三区本周均无成交，整体仍持续处于去库存状态；商铺方面，成交量升价跌，其中顺德为网签交投主力军，三水低价走量提升市场热度。



附件



◆高明将推出30套共有产权住房，本地户籍居民和新市民均可申购

申购条件

凡是**具有高明户籍满5年，在市内没有商品房且近5年内也没有商品房转让记录，未享受过住房优惠政策及农村宅基地政策的市民**，都可申购共有产权住房；**常年在高明区工作生活，持有有效居住证，连续购买社保满5年以上且申购时还保持参保状态的新市民**，只要在市内没有商品房，近5年也没有商品房转让记录，也可申请购买共有产权住房。

建设标准

高明区试点推行的共有产权住房，将以建筑面积在90平方米以下的中小套型为主，优先安排在需求较集中、配套设施较齐全、功能较完善的区域。房屋产权实行政府与承购人按份共有。

销售房价

共有产权住房销售价格实行政府指导价，根据不同的建设筹集方式确定。其中通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设的，销售价格不得高于住宅用地出让文件的限定销售价格。另外，**承购人产权份额原则上不能低于50%，意味着申购人最低可以半价购房。**

结果查询

市民提出申请后，区住房保障主管部门将自收到有关材料之日起10个工作日内出具终审意见，并将申请审核结果通过区、镇（街道）政府门户网站予以公示。公示期结束后，对符合共有产权住房申购条件的，区住房保障主管部门将登记入册，并将名单转交给区国有资产监督管理部门下属的专业运营管理机构（简称“代持机构”）组织配售。

选房顺序

申购人选房顺序将通过公开摇号方式确定。代持机构按照申购人摇号取得的顺序，分批次通知申购人选房。未按时到场选房的申购人视作自动放弃，同时，该申购人本次申购资格作废，由后续家庭依次递补。放弃申购资格的家庭，3年内不得再次申购共有产权住房。具体配售方案，代持机构将在公开配售的前20天向社会公布，并在摇号配售前10天组织符合条件的申购人看房，以确定申购人购买意向。



◆深圳限购新政收紧，本地户籍+离异买房门槛提高

调整要点

1、收紧户籍居民住宅政策，买房须落户+社保双3年；2、支持合理自住需求，离婚3年内购房受限；3、抑制二手房过热，增值税免征2年改5年；4、抑制房价偏热，新增豪宅税线为750万/套。

限购政策

1、深户家庭，须落户+社保均3年，在深圳限购2套住宅；2、深户单身（含离异），须落户+社保3年，在深圳限购1套住宅；3、非深户家庭、单身（含离异），社保5年，在深圳限购1套；4、夫妻离异，3年内购房，套数仍按离异前家庭总套数计算。

政策意义

第一、实际上此前包括杭州等城市，也有过类似的政策收紧，即对于本地户籍人口的购房，也需要设定相应的社保缴纳条件。所以深圳此类做法，**也说明部分城市在限购范围上，做了扩大，不光对外地户籍进行限购，对本地户籍人口也进行了限购，这在一些供求矛盾比较大、房源相对紧俏的城市是比较适用的。**

第二、深圳此类做法，至少说明今年的政策风向。虽然今年受疫情影响，房地产交易市场面临很多压力。但是也可以看到，部分城市房价上涨过快，违背了稳房价的导向，也违背了房住不炒的政策导向。通过此类政策出台，**目的就是要进一步促进市场的稳定，防范市场炒作。后续其他房价不稳定、房价上涨过快的城市，也依然会有政策出台。**

政策点评

- 1、买房须落户+社保双3年，大程度上保护了深圳刚性需求客户，避免利用如通过人才政策落户获取购房资格的投机者炒房行为；
- 2、针对“将个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年”，直接从短期打消了炒房的意图；
- 3、二套房首付比例变相提高到7成，提高了首付，增加了投机者的投资成本；
- 4、这次深八条对后市的影响，短期内对抑制投机有比较大的作用。**长期来看还是需要增加土地供应，需要突破“30%的产业用地”政策限制，另外还需要加快临深都市圈的建设。**



◆佛山最新租赁补贴，保障面积最高60m²，新市民可申请，7月起实施

7月15日，佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局发布了关于印发《佛山市住房保障租赁补贴的实施意见》（下称《意见》）的通知，并同时发布政策解读。《意见》指出，租赁补贴是指政府按租金分档补贴原则，向符合条件的住房保障申请人（以下简称“保障对象”）发放的现金补贴，以增强其承租住房的能力。

公共租赁住房实物配租和租赁补贴，同一时期内两者只能选择其一。住房租赁补贴的保障范围：中等及偏低收入住房困难家庭或者个人，包括本市户籍居民和新市民。**租赁补贴计算公式：月租赁补贴金额=补贴标准×补贴面积×补贴系数。**其中：**补贴面积=保障面积-保障家庭自有住房建筑面积。**保障面积的范围为30m²-60m²，是根据保障人数进行调整的。

而租赁补贴是根据住房保障对象的住房困难程度和支付能力，分为3个档次发放标准。其中，符合租赁住房申请条件的新市民可获得三档的**0.6补贴系数**的租赁补贴。但新市民家庭领取租赁补贴的保障时限**累计不得超过5年**（承租公共租赁住房与领取租赁补贴的保障时间累计计算），具体期限由各区自行制定。

| 补贴档次 | 补贴系数 | 适用对象 |
|------|------|--|
| 一档 | 1 | 本市户籍家庭人均可支配收入为各区上一年度城镇居民人均可支配收入的30%及以下。 |
| 二档 | 0.8 | 本市户籍家庭人均可支配收入为各区上一年度城镇居民人均可支配收入的30% - 70%（含）。 |
| 三档 | 0.6 | 本市户籍家庭人均可支配收入为各区上一年度城镇居民人均可支配收入的70%-100%； 符合公共租赁住房申请条件的新市民。 |

3个档次发放标准



◆平谦智慧产业园27日正式开工

7月15日，南海平谦智慧产业园项目正式拿到土地成交确认书、出让合同和桩基础施工许可证。这意味着，平谦项目满足了施工的法定条件，可以正式进入建设阶段。平谦项目投资105亿元，**是南海近年来引进投资额最高的工业产业项目**。其从签约到招拍挂再到拿地，仅用两个多月时间，再度刷新了“南海速度”。

平谦国际集团总部位于香港，是中国最优秀的工业地产开发运营商之一。目前，企业已经在全国开发了大型工业园17个，大多数位于长三角。南海园区是其在粤港澳大湾区布局的重要一环，将打造为标杆项目。该园区位于狮山镇，占地面积593亩，拟建单层建筑18栋、高层建筑10栋、综合体1栋；分为A、B区两期开发建设，首期计划明年完工。

◆润泽（佛山）国际信息港项目“云签约”落户高明

总投资约50亿元的润泽（佛山）国际信息港项目，日前通过高明、河北廊坊两地远程视频的方式，成功实现“云签约”。据悉，该项目将在高明布局一个园区级大数据中心，首期将建设两栋数据中心，共计约1.2万机架。

润泽科技发展有限公司（下称“润泽科技”）是业界领先的云数据中心服务商，专注于打造国际一流的数据存储和大数据创新应用中心。此次润泽（佛山）国际信息港项目落户高明区，**是润泽科技在大湾区布局的第一个园区级大数据中心**，将加快资源要素集聚，以5G、人工智能、边缘计算、高通量应用计算、超级科学计算等数字经济技术，赋能佛山现代产业如电子信息、高端装备制造、生物医药和传统产业领域。

◆季华实验室将于下半年投入使用

首批4家广东省实验室之一的季华实验室一期已完成建筑主体封顶，将在今年下半年投入使用。

近日，南海区科学技术局副局长沈海泱表示，接下来区科技局将围绕一个平台+一个产业园的建设体系，加速推进创新成果产业化。区科技局正在修订新的创新平台扶持办法，强化企业创新主体地位，打造线上对接平台，将增强新引入平台与南海本土企业的产学研合作，预计在下半年与技术经理人联盟同步推出。

此外，区科技局还将继续做好高企培育，设立科技型高成长企业培育库，力争高企总数超2200家，**从政策和资源倾斜上支持高企做大做强**；将继续完善全链条孵化育成体系建设，吸引更多“蓝海人才”落户南海。



季华实验室片区



中科院苏州纳米所广东（佛山）研究院
规划效果图

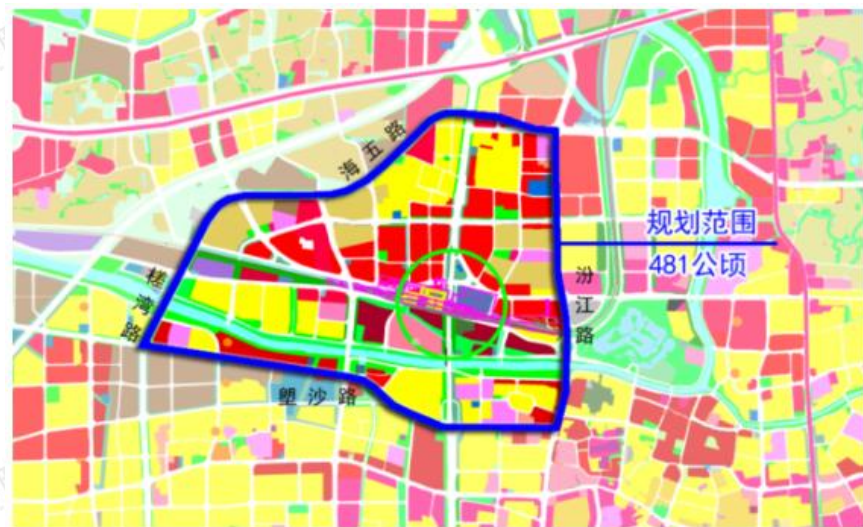
◆广湛高铁佛山站枢纽片区综合规划即将推出，涉地481公顷启动招标

7月14日，佛山市自然资源局国土空间规划编制（广湛高铁佛山站枢纽地区综合规划及控制性详细规划）公开招标，预算金额为395万元，拟于8月4日开标。值得注意的是，**合同履行期限为签订合同并生效后两年**。此外，本项目不接受联合体投标。

公告提出，为推进广湛佛山站的建设，提高站点周边区域土地利用价值，充分发挥高铁站对老城区的带动作用，有必要及时开展城北高铁站片区的相关规划，明确功能定位，优化用地布局、提高TOD综合开发效率，推动站城一体开发，开展片区的控规法定化工作，为规划管理和城市建设提供科学依据。

公告显示，**本项目规划范围为汾江路、塍沙路、槎湾路、海五路围合区域，面积约为481公顷**。本次项目内容分为佛山站枢纽片区区域协同专题研究、佛山站枢纽片区土地整备专题研究、佛山站枢纽片区控制性详细规划、佛山站枢纽片区城市设计导则。

其中，佛山站枢纽片区区域协同专题研究，要求紧密协调广湛高铁佛山站枢纽、公共交通与周边开发建设关系，**分析佛山西站、佛山站、珠三角枢纽机场对城市的增值效应以及与干灯湖片区、佛山老城片区以及祖庙张槎等片区的协同关系**。基于区域协同分析明确枢纽片区的发展定位、空间结构、产业功能等核心空间发展要素。



规划范围



◆佛山多地旧改再爆新进展，包括小布，荷村，夏北，岳利沙

进入下半年，佛山旧改迎来一大波进展，石肯四村最新规划图曝光，6号线地铁站旁，要建城市地标；石肯钢铁市场拟7月招标；夏北聚龙南/北村预计年底表决补偿方案；小布工业区改造项目拟8月挂牌；乐从荷村工业区改造方案拟7月底表决；大沥岳利沙村正办理开展拆迁工作。

从最新曝光的规划图来看，石肯四村改造项目规划有1所九年一贯制学校+1所36班小学；未来规划佛山地铁6号线途经，并设有石肯地铁站；并于轨道站点旁打造城市地标；同时项目中心打造一个城心公园，连通文创产业（新岭南水街），整体蓝图规划涵盖住宅、商业、教育、生态等配套。

其中，小布工业区改造方案值得注意其亮点：1、总用地面积约1233.9亩，其中工业区改造约795.78亩，提升和活化约438.12亩，**采取的是“公开选定市场主体合作开发+自主改造+政府征收”的方法进行改造**；2、**采用“分八留二”举措**。方案显示，公开选定市场主体合作开发的收益预计最低约为42.55亿，原则可用于直接分红的约34.04亿元；3、规划为住宅可出让面积约338.96亩（含留用地41.3亩），规划商业可出让面积约119.09亩，合计458.05亩，**将通过“公开选定市场主体合作开发”模式协议出让给发展商，价格者得。**

| 区域 | 改造项目 | 最新进展 |
|-----|----------------|---------------------------------|
| 南海区 | 石肯四村整村改造项目 | 由保利开展调查摸底和规划编制，下一步将推进控规修编政府审批流程 |
| | 石肯钢铁市场 | 计划7月挂网公开招标 |
| | 黄柏围六亩工业区改造 | 已基本完成地上建筑物拆除 |
| | 大沥岳利沙及周边工业区项目 | 正在进行办理用地手续和拆迁相关工作 |
| 顺德区 | 夏北聚龙南、聚龙北村 | 预计年底表决拆迁补偿方案 |
| | 乐从荷村工业区改造 | 改造方案最快将于7月底表决 |
| | 小布工业区改造项目 | 计划8月公开挂牌选定市场合作主体 |
| 禅城区 | 大良红岗社区张地小组整村改造 | 改造意愿及前期服务机构表决通过 |
| | 张槎青柯五峰山片区旧村 | 改造意愿表决通过 |
| | 湾华工业区 | 完成拆除项目招标 |

改造项目



◆金科顺德高新区大盘规划出炉，21栋住宅,3620户，可容纳超1.1万人

本项目具体位于杏坛镇高赞村委会高富路南侧二环路东侧，乃今年5月6日，金科以底价151704万斩获的地块，若扣除幼儿园后，折合楼面价约4320元/m²。截止目前，金科自2017年至今在佛山已布局7子，其中4盘位于顺德，包括有金科博翠天下（大良）、龙悦江山（龙江）等，伦敦项目及本次公示的杏坛项目均为今年所斩获。

按照规划，地块总占地面积118667.28m²，容积率不高于3，绿地率达30.14%，建筑密度18.06%，总计容建面积为356001.84m²，其中住宅建筑面积约340618m²，商业建筑面积7623m²，各类公建配套面积约7760m²。将分为两个区域，地块一占地95697m²，地块二占地22970.15m²，需配建一所18班幼儿园。从本次规划来看，金科杏坛项目拟分四期进行开发，地块二为四期，余下三期均位于地块一，而幼儿园规划地块一西北角位置，建面不低于4860m²。

从整体规划图得知，项目共规划21栋高层住宅，楼高31-33层不等，地块一规划1-17号住宅，均为33层高，地块二规划18-21号住宅，楼高31-32层不等，两地块分别设置一处居民健身场地，商业配套为1-2层高，主要设置于顺业西路沿线。综上，**本项目共计规划3620户，预计可容纳11584人，规划车位3068个，涵盖2762个地下停车位。**



官方公示



◆ 蓝光里水巨无霸项目备案名蓝光柏誉苑，带小学+幼儿园，总计1702户

日前，从南海区政府网站获悉，蓝光里水官和路地段项目备案名为蓝光柏誉苑，**将建16栋住宅，配建小学和幼儿园**。根据公示，蓝光柏誉苑总占地面积113255.57m²，将分为A/B/C/D四区来规划。其中，A区和B区为教育用地，C区和D区为商住用地。

按照规划，A区占地24303.74m²，将规划一所30班的小学，可提供1350个学位；B区占地7568.64m²，将规划一所18班的幼儿园，可提供学位540个；而C区和D区则分别占地57316.87m²和19144.56m²，容积率均为2.5，总计可提供住宅1702套。从规划图看，蓝光柏誉苑住宅部分由16栋住宅楼宇组成，其中，C区规划有13栋住宅楼，1、2、4座楼高23层，5座楼高27层，6-14座楼高26层；而D区仅规划有3栋住宅，16和18座楼高26层，17座楼高25层。

值得一提的是，蓝光柏誉苑所在地块是今年4月由蓝光**以总价221700万元斩获**，扣配建后**折合楼面价约11775元/m²**。从地图上看，蓝光柏誉苑为原金星工业园位置，项目可北望西南涌，地块西侧和南侧由共同工业园、兄弟花场、草莓采摘园等在内的多个工业园、农庄所包围，周边环境有待改善。地块东侧则靠近和顺中心，已有和顺二中、万福城商业广场、百顺商业广场、里水镇社区卫生服务中心等，可满足生活基本所需。片区周边一公里范围内仅有阅海，**在售均价约1.7万/m²**。



蓝光柏誉苑总平面批前公示图



◆乐从钢铁世界总部大楼奠基，预计2021年下半年完成建设

乐从钢铁世界总部大楼位于乐从钢铁世界园区东面，是乐从钢铁世界致力打造全球完善金属产业链的重要项目之一，总占地面积约3.3万平方米，**预计将在2021年下半年完成建设，规划内设高端商办、多功能厅、创客办公、会展、运动场地等一站式配套。**

总部大楼的奠基，标志着乐从钢铁世界进入了一个新高度。未来，乐从钢铁世界总部将整合更多行业优质资源、吸纳更多龙头企业和高端精英，打造金属贸易高端商办总部基地，强势带动整个园区向更高效集约的方向转型升级，成为助推乐从钢铁世界迅速腾飞的新磁极，为地区经济的发展作出更大的贡献。

◆三洲大桥有望8月底贯通，工程合龙时间比原计划提前12天

三洲大桥旧桥拆除重建工程是一环西拓南环高明段的关键节点之一，于2018年7月开工建设，此前因存在较多溶洞、地质环境复杂，调整施工工艺及方案等因素延误了工期。**如今，历经两年时间，工程已进入建设的最后冲刺阶段。**

这个工程总共有38跨，每跨16米长，横向铺18片空心板，每片空心板近30吨重，总共684片空心板。从今年5月3日安装第一片空心板，到7月12日，历时71天，全部684片空心板顺利安装完毕。

中交三航局佛山项目部副经理徐明华表示，**三洲大桥旧桥拆除重建工程力争今年8月底实现全面贯通。**下一步，待桥面铺装和防撞护栏施工完成后，施工人员将进行一次交通导改，来处理新旧桥之间的拼接，完成后再进行一次交通导改，最后整体铺设沥青，实现全面贯通。



◆三水未来将建12个湿地公园，逾3640平方公里，遍布7大镇街

日前，三水区政府网站发布了《佛山市三水区湿地保护规划（2020-2035）》，规划披露了三水未来15年拟提升改造和即将新建的湿地公园的情况。按照规划，**三水区将建湿地公园12个，包括一个国家级的湿地公园——广东云东海国家湿地公园、3个区级的湿地公园和8个镇级的湿地公园。**

这12大湿地公园遍布在三水的7大镇街。其中，西南街道将新建三大湿地公园，分别为三江汇湿地公园、水都小镇湿地公园和木棉塍湿地公园。云东海街道共建有两大湿地公园，分别为云东海国家湿地公园和三江水韵湿地公园。乐平镇也有三大湿地公园，包括有乐平涌湿地公园、宝苞农场湿地公园和大同湖湿地公园。芦苞方面，除了即将提升改造的芦苞涌湿地公园外，未来还将新建北江县级湿地公园，该公园将跨越芦苞和大塘两镇。

| 拟建/已建 公园级别 | 湿地公园 | 规划内容 | 面积(hm ²) | 现状湿地类型 | 位置 |
|---------------|--------------|------|----------------------|----------|---------|
| 国家级 | 广东云东海国家湿地公园 | 提升改造 | 402.1 | 库塘 | 云东海街道 |
| 区级 | 佛山三水芦苞涌湿地公园 | 提升改造 | 140.59 | 永久性河流 | 芦苞镇 |
| 区级 | 佛山三水三江汇湿地公园 | 新设立 | 1547.2 | 永久性河流 | 西南街道 |
| 区级 | 佛山三水北江县级湿地公园 | 新设立 | 1165.1 | 永久性河流 | 芦苞镇、大塘镇 |
| 镇级 | 西江湿地公园 | 新设立 | 21.55 | 库塘、水产养殖场 | 白坭镇 |
| 镇级 | 乐平涌湿地公园 | 新设立 | 33.35 | 运河、输水河 | 乐平镇 |
| 镇级 | 宝苞农场湿地公园 | 新设立 | 62.41 | 库塘、水产养殖场 | |
| 镇级 | 大同湖湿地公园 | 新设立 | 67.45 | 水产养殖场 | |
| 镇级 | 漫水河湿地公园 | 新设立 | 81.29 | 永久性河流 | 南山镇 |
| 镇级 | 水都小镇湿地公园 | 新设立 | 25.56 | 库塘 | 西南街道 |
| 镇级 | 木棉塍湿地公园 | 新设立 | 56.09 | 水产养殖场 | |
| 镇级 | 三江水韵湿地公园 | 新设立 | 37.47 | 永久性河流 | 云东海街道 |



◆今年禅城新增两所公办小学招生，提供逾3000个优质学位

今年禅城区新增两所公办小学招生，分别是东华里小学和张槎中心小学大沙校区。据了解，东华里小学今年9月借地招生办学，预计2021年3月投入使用，共提供1620个优质学位。而张槎中心小学大沙校区项目第一期工程于2020年9月投入使用，计划招收一年级新生6个班，共270人。第二期工程预计2023年9月投用，届时全校可提供1620个学位。

东华里小学：预计明年3月投用 今年9月借地招生

东华里小学将根植中华优秀传统文化，并大力加强校园非正式学习空间建设，重视校园建筑、户外景观、学校装饰与学校理念、特色课程、地域文脉的深度融合，是一所富有岭南文韵与未来气息的新样态未来学校。学校拥有开放式图书馆、高低年级学生阅览室、多功能报告厅、运动场、武术馆、国学馆、科学实验室、科技制作室、探究活动室、电脑室、舞蹈室、美术室、书法室、音乐室、民乐室、心理咨询室、创客室、广播室、校史室等功能场室。

张槎中心小学大沙校区：今年招生270人2023年全校投用

据校方负责人介绍，张槎中心小学大沙校区确立“尊重差异，多元选择，自主发展，各美其美”的“适合课程”理念。该校区将努力对统编教材进行校本化实施，从三个维度构建校本课程的内容体系。其中，第一个维度是基于佛山本土文化（以狮书画乐领衔）及国学经典的普及，属于必修课程；第二个维度是基于学生的多元能力发展，开设体艺、科技、人文、生活、学科拓展、多学科融合的STEAM课程六大领域共计50门选修课程；第三个维度是基于学生个体特点，开设针对一类有特殊需要的学生群体的个性课程。



◆陈村潭州湾学校计划今年底开建，2022年9月招生

回顾今年5月27日，潭洲村对44.57亩学校用地进行表决，最终以82.22%同意率通过表决，潭洲片区将新增一所高标准的九年一贯制学校（暂定名：潭州湾学校），**这是陈村镇政府全资兴建的九年一贯制学校，也是佛山三龙湾高端创新集聚区的优质基础教育学校。**

根据此前消息，潭洲湾学校位于华阳路以东，总占地面积92.44亩，预计总投资超5亿元，办学规模为小学48个教学班，初中24个教学班，建成后将提供小学学位2160个，初中学位1200个，为片区居民子女提供了一站式的教育服务，**预计在今年内动工。**

◆禅城望江幼儿园9月1日开园，设18个教学班

位于季华北路的望江幼儿园将于今年9月1日开园，设18个教学班，学位630多个。该园由省一级幼儿园张槎中心幼儿园管理，按照省一级幼儿园的标准进行建设。望江幼儿园位于季华北路39号，幼儿园占地面积7666.59平方米，建筑面积6169平方米，是一所高标准建设的幼儿园。禅城区教育局高度重视项目建设，助力幼儿园建设项目组克服疫情影响，率先在3月1日正式复工。**经过近三个月的装修，幼儿园将于9月1日开园。**

望江幼儿园实施集团化管理，由品牌幼儿园张槎中心幼儿园主办。该园将依托张槎中心幼儿园总园的优质资源，**采取“名园带新园”的办园模式**，通过办学理念共识、资源共享、师资共建、特色共创、课程共建等举措，充分发挥优质教育资源张槎中心幼儿园的品牌辐射作用。

特别声明：本报告仅供参考

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：曾小姐 15917914354



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品