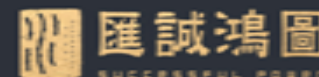


# 佛山市房地产市场报告 2019年7月



匯誠鴻圖市場部 2019.8.7

# CONTENTS

## 目 录

# 月度市场总结

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



### ◆ 土地市场：

全市新增商住土地面积42.4万m<sup>2</sup>，环比增加21%；成交土地面积28.9万m<sup>2</sup>，环比增加19.6%；本月楼面价6273元/m<sup>2</sup>，环比下跌32%。

### ◆ 住宅市场：

7月，佛山新建商品住宅新增供应113.78万m<sup>2</sup>，环比减少4%，同比减少25%；

7月，佛山新建商品住宅成交112.38万m<sup>2</sup>，环比减少6%，同比增加1%；

7月，佛山楼市成交均价为15739元/m<sup>2</sup>，环比上涨3%，同比上涨28%。

### ◆ 三级市场：

7月，佛山二手住宅共成交4821套，环比增加12%，同比减少28%；成交面积52.04万m<sup>2</sup>，环比增加12%，同比减少31%。

➤ 一 | 市场资讯

➤ 二 | 土地市场

➤ 三 | 住宅市场

➤ 四 | 三级市场





# 一、市场资讯



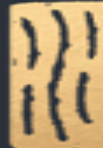
## 佛山自然资源局接连发布多份控规，集中位于南海；其中狮山城区及博爱湖片区规划4条轨道途经，新增宅地及商地合计至少60宗

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
规划	片区规划	2019/7/1	高明区西江沿岸区域将打造“西江滨水活力带”
		2019/7/4	三水中心城区两份规划出炉
		2019/7/10	勒流滨水生态区启动区将释放超20宗宅地
		2019/7/10	勒流大晚-光大片区将打造岭南水乡特色村落
		2019/7/23	三山新城文翰湖周边规划披露 3条轨道交通途经
		2019/7/23	大沥东南片控规披露 规划广州19号线西延线+佛山5号线
		2019/7/17	狮山城区东北片区：释出5宗宅地和21宗商地+4条轨道途经+新建一所小学
		2019/7/23	狮山城区南部片区：新增13宗地+双城轨交汇+新增3所小学+1所初中
		2019/7/23	博爱湖西拓三控规出炉 新增1所小学+1所九年制学校+1所初中
		2019/7/17	南庄中心西北片区：释出9宗宅地，双地铁途经，已计划一地块四季度出让
	2019/7/25	魁奇路商业商务带规划	
	项目规划	2019/7/1	时代里水新项目规划首披露 将建9栋超高层住宅
		2019/7/9	金地北滘项目规划出炉 备案名为金地新翠园 总计874户
		2019/7/17	中交杏坛项目规控披露 备案名诚湾悦府 规划1486户



## 城市更新持续推进，保利连续拿下金融高新区两条村旧改项目；顺德容桂土地推介会逾百家企业参加，猛推10宗地，预计近期将有土地挂牌出让

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
市场	粤港澳大湾区	2019/7/5	大湾区三年行动计划出炉：佛山被提及14次，重点建设三龙湾集聚区
	产业	2019/7/4	南海电竞文创中心三山电竞广场正式动工
		2019/7/9	三龙湾南海片区5G启动区明年6月投用
		2019/7/12	龙江要建首个5G智慧园区 最快今年十一可用上5G技术
		2019/7/17	北滘启动“5G智慧小城”项目建设 预计两年内实现5G全覆盖
		2019/7/5	大沥又一旧改项目启动前期整理竞投 邻保利珑门 约85.61亩
	三旧改造	2019/7/12	保利拿下桂城夏北聚龙南村改
		2019/7/21	98.63%同意 保利中选聚龙北村改
	土地	2019/7/8	佛山新城大墩村留用地处置方案超9成同意
		2019/7/10	顺德容桂土地推介会 拟推10宗地，其中6宗宅地，2宗商地
城建	交通	2019/7/12	三水虹岭路西延线预计8月动工
		2019/7/14	顺德勒流港口路改造工程（一期）启动勘察设计招标
		2019/7/17	南海里水有轨电车两大设计招标完成
	教育	——	同济路西延线将于8月底开建 预计2023年完工
		2019/7/1	陈村拟新建潭州湾学校
		2019/7/17	大沥将新建沥城小学 新增810个学位 预计2020年6月动工
		——	环湖小学西校区将于明年建成 提供1080个学位
文体	——	西樵飞鸿馆携手佳兆业文体集团 打造大型武术文化综合体	



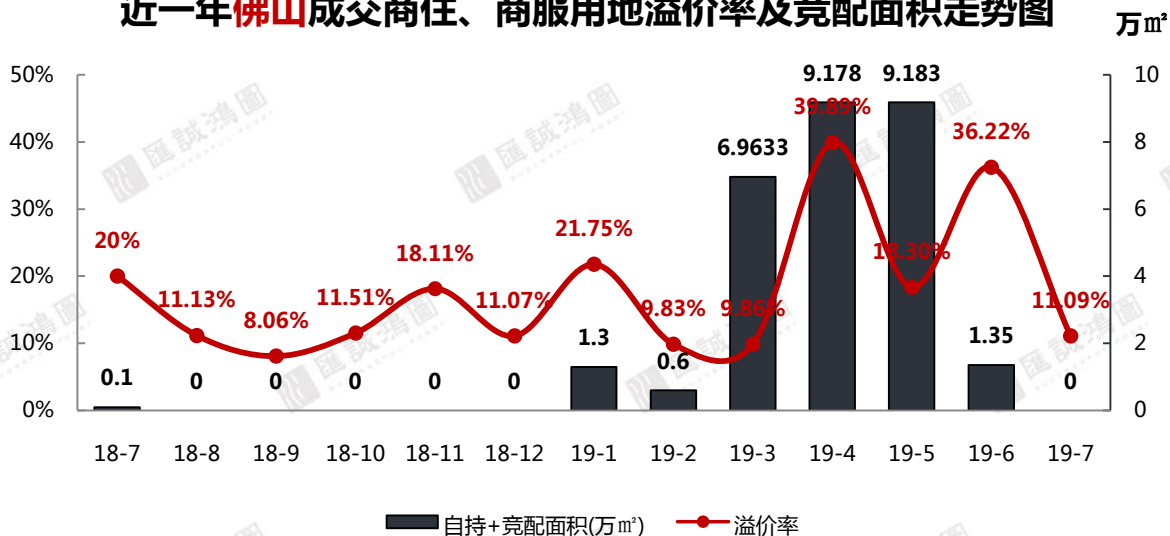
## 二、土地市场

# 【全市土地市场供求情况】

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

## 供应集中禅城、南海，高明缺席；浙企德信首入华南落子佛山

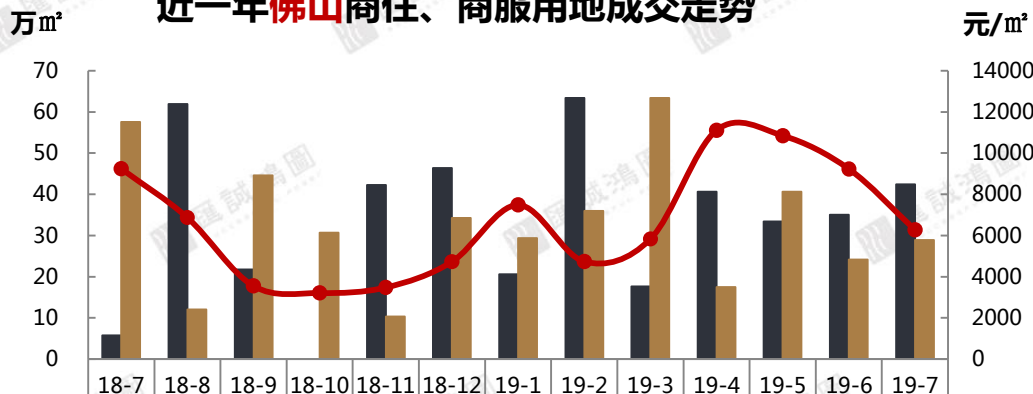
近一年佛山成交商住、商服用地溢价率及竞配面积走势图



2019年7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	42.4万m²	+21%	+637%
成交宗数	7宗	—	—
成交面积	28.9万m²	+20%	-50%
成交金额	38.05亿元	-32%	-74%
楼面地价	6273元/m²	-32%	-32%

近一年佛山商住、商服用地成交走势



2019年7月佛山土拍大事件

- **保利华南**底价竞得**里水展旗山**山脚地块，将打造低密度产品。
- **浙企德信**首入华南，认同佛山城市价值，意欲深耕，连下两子，分别拿下**高明明城**地块及**禅城南庄**地块。
- **绿地**联合**丽雅苑**底价竞得**西江新城**商服兼容居住地，将打造超200米地标建筑。
- **中交**再次布局**顺德西部高新区**，竞得中交诚湾悦府北面地块，或将连片开发。
- **凯蓝置业**力退众品牌房企，斩获**伦敦**顺德医院东侧地块。
- **招商**拿下**大沥水头工业区**地块，推进城市更新。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【商住、商服土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER

保利无悬念竞得里水地块；绿地首入西江新城将建地标；德信首进佛山连下两子；中交深耕顺德高新区助力发展；招商推进城市更新，布局千灯湖中轴；凯蓝置业溢价60%斩获伦教地块

## 2019年7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m <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得者	土地溢价	位置
南海	里水	TD2019(NH)WG0008	商住	6.08	9.03	A区≤1.8； B区<1.01	2019/7/1	112543	12461	保利华南	0.0%	南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段
高明	西江新城	TD2019(GM)WP0002	商服兼容居住	5.13	20.59	4.0	2019/7/9	39832.1	1935	绿地+丽雅苑	0.0%	高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以北
高明	明城	TD2019(GM)WG0018	商住	2.66	6.64	2.5	2019/7/10	14553.2	2190	德信	1.4%	高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西
禅城	南庄	TD2019(CC)XG0004	商住	2.24	5.61	2.5	2019/7/10	39600	7061	德信	21.5%	禅城区南庄镇佛开高速东侧、杏吉公路北侧地块
南海	大沥	TD2019(NH)WG0012	商住	1.27	2.79	2.5	2019/7/29	30875	11071	招商	16.7%	南海区大沥镇水头工业区地段
顺德	杏坛	TD2019(SD)WG0016	商住	7.65	15.31	2.0	2019/7/29	107159	7000	中交城投	13.6%	顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-2地块
顺德	伦教	TD2019(SD)WG0017	商住、医疗卫生	3.86	10.50	A区≤3.5， B区≤2.9	2019/7/29	35976	11226	凯蓝置业	60.1%	顺德区顺德区第一人民医院（新址）东侧、羊大路以南地块



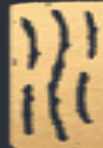
# 【商住、商服土地出让预告】

SUCCESSFUL POWER

张槎地块及丹灶地块均位于公园旁；绿岛湖地块、祖庙地块、伦教地块距离在建地铁站均不超1公里；桂城三山新城地块及大沥黄岐地块位于广佛交界

## 2019年8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m <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	起始价(万元)	位置
禅城	石湾	2019/7/12	TD2019(CC)XG0005	商住	0.53	1.49	2.8	2019/8/14	13300	禅城区规划东平路北侧、华远东路西侧
禅城	张槎	2019/7/15	TD2019(CC)XG0006	商住	6.93	17.69	A地块≤2.5, B地块≤2.6	2019/8/15	151000	禅城区季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧A地块、B地块
禅城	绿岛湖	2019/7/15	TD2019(CC)XG0007	商住	5.18	15.08	A地块≤2.5, B地块≤4.0	2019/8/22	111800	禅城区科海路北侧、湖田路东侧、禅秀路西侧
禅城	祖庙	2019/7/24	TD2019(CC)XG0008	商住	3.12	10.92	3.5	2019/8/29	89600	禅城区工业路北侧、河滨路西侧、货站东路南侧
南海	丹灶	2019/7/5	TD2019(NH)WG0013	商住	2.48	4.96	2.0	2019/8/5	29769	南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段地块
南海	桂城	2019/7/9	TD2019(NH)WG0014	商住	11.14	35.65	3.2	2019/8/8	427781	南海区桂城街三山科丰路以东
南海	大沥	2019/7/26	TD2019(NH)WG0015	商住	3.15	7.87	2.5	2019/8/26	75600	南海区大沥镇黄岐白沙村地段
顺德	伦教	2019/7/25	TD2019(SD)XG0007	商住	3.07	9.20	3.0	2019/8/27	58998	顺德区伦教南苑东路以南、教育路以西地块
顺德	北滘	2019/7/26	TD2019(SD)WG0019	商服	1.91	7.65	4.0	2019/8/26	28500	顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块
三水	北江新区	2019/7/10	TD2019(SS)WG0018	商住	4.91	13.76	2.8	2019/8/9	82540	三水区西南街道文明路北侧地块二



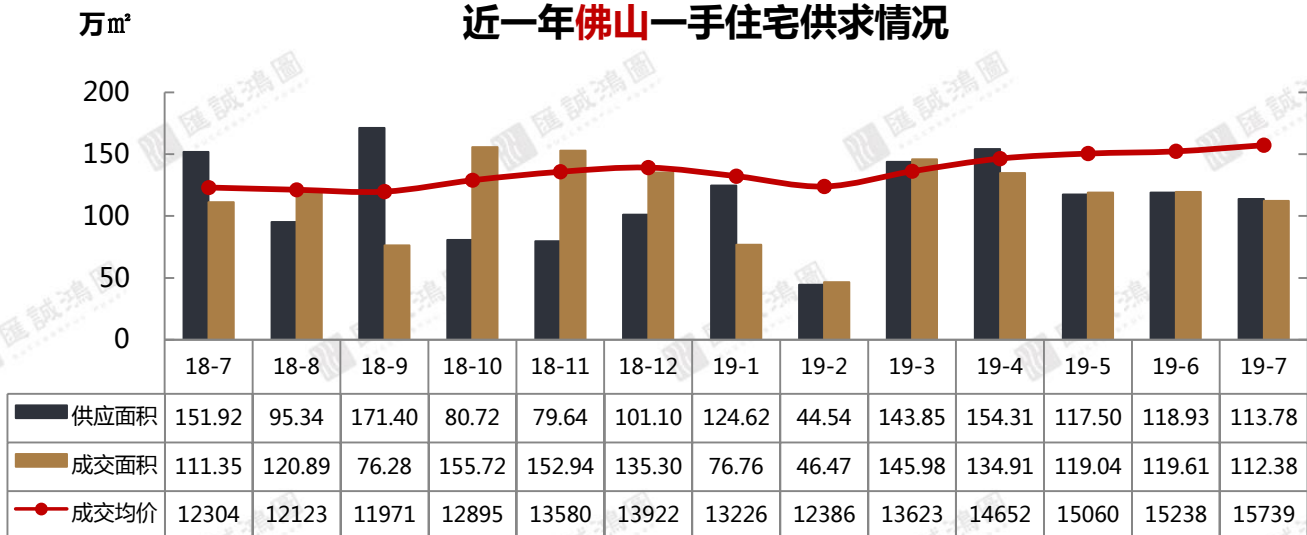
# 三、住宅市场

# 【全市住宅市场供求情况】

SUCCESSFUL POWER

供应及网签均稳中有跌，网签均价稳步上涨；限购区有四盘首开，均以本地客为主

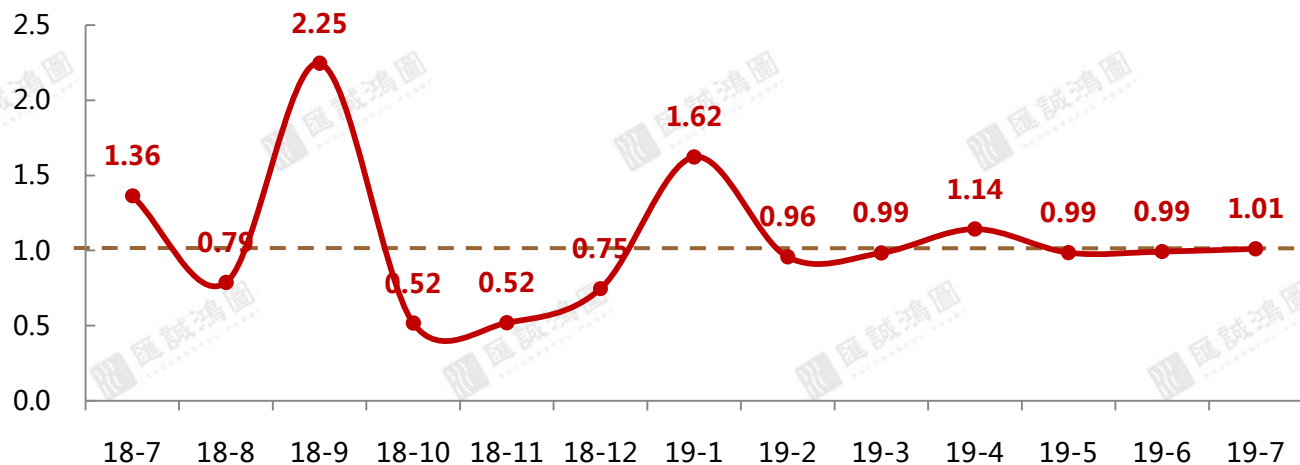
### 近一年佛山一手住宅供求情况



### 2019年7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	10242套	—	—
供应面积	113.78万m²	-4%	-25%
成交套数	9876套	—	—
成交面积	112.38万m²	-6%	+1%
成交金额	176.87亿元	-3%	+29%
成交均价	15739元/m²	+3%	+28%

### 近期佛山一手住宅供求比情况



### 2019年7月佛山楼市大事件

- 禅城有两项目首开：南庄华润置地玖悦小批量推货，首推95m²户型，毛坯15500元/m²；石湾龙光天阙首推3/4座97-118m²户型，带装2.14-2.5万元/m²。
- 顺德有两项目首开：大良龙光天瀛首推8/11座98-141m²户型，带装2.03-2.4万元/m²；乐从金茂碧桂园正荣府首推90-107m²户型，带装1.5-2.03万元/m²。

# 【全市住宅库存情况】

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

## 7月佛山全市住宅库存为11万套，预估去化周期为10.2个月

### 2019年7月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
禅城	1132	899	1840	1618	2198	1656	432	411	10186	9%	2%	9.4
南海	1078	2064	8523	5880	7538	4941	2103	2727	34854	32%	0%	14.0
顺德	828	1157	4810	7615	6677	4142	861	1571	27661	25%	-3%	7.9
三水	88	1389	5022	6792	7456	2773	652	1322	25494	23%	2%	10.5
高明	1846	1035	1740	2104	2894	1443	207	667	11936	11%	23%	9.6
总计	4972	6544	21935	24009	26763	14955	4255	6698	110131	100%	2%	10.2
占比	4.5%	5.9%	19.9%	21.8%	24.3%	13.6%	3.9%	6.1%	100%			
环比	9.6%	2.6%	2%	2.4%	5.6%	-2.4%	-3.1%	-4.1%	2.1%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

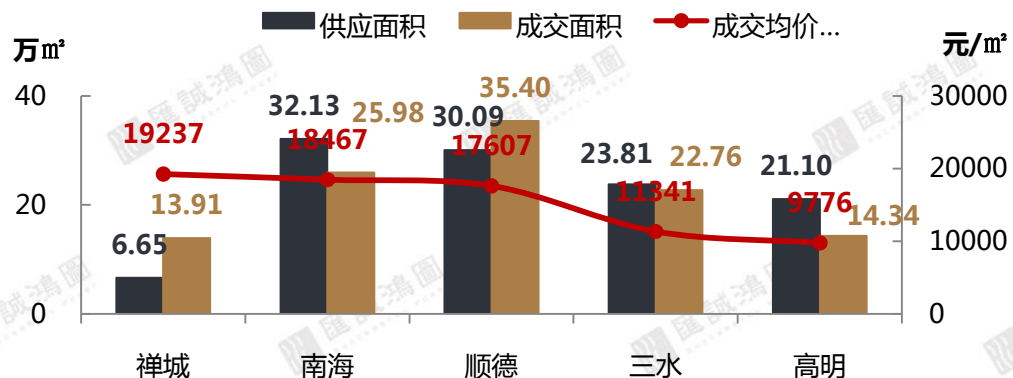
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域住宅市场供求情况】

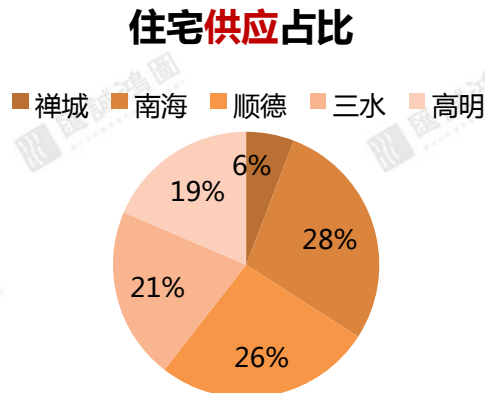
SUCCESSFUL POWER

## 南海、顺德供求主力；双榜均有七个非限购区项目

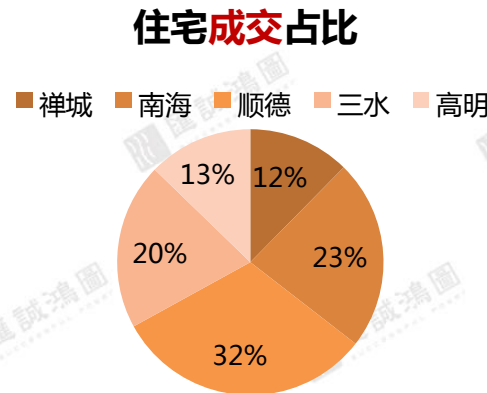
### 2019年7月佛山各区住宅供求情况



### 2019年7月佛山市各区住宅供应占比



### 2019年7月佛山市各区住宅成交占比



### 2019年7月佛山市住宅供应排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (m²)
1	南海	富丰君御	551	84441.8
2	三水	御江南国际社区	504	56249.04
3	高明	美的鹭湖森林度假城	458	43840.83
4	顺德	碧桂园凤凰湾	438	42852.54
5	高明	金鹭湾广场	418	29048.21
6	顺德	金茂碧桂园正荣府	338	33530.56
7	高明	翡翠西江	336	33035.24
8	顺德	龙光玖龙郡	332	31898.79
9	三水	时代倾城	288	28562.16
10	顺德	中海云麓公馆	288	40682.62

注：统计数据不包含万科项目

### 2019年7月佛山市住宅成交排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	网签套数 (套)	面积 (m²)	均价 (元/m²)
1	顺德	美的绿城凤起兰庭	606	70626.07	12109
2	顺德	碧桂园凤凰湾	452	50455.44	13736
3	三水	御江南国际社区	230	23657.79	10730
4	高明	美的鹭湖森林度假城	216	23845.81	11859
5	高明	龙光玖龙府	188	19191.29	9005
6	南海	时代水岸花园	175	19427.83	25838
7	禅城	新福港鼎峰	145	17617.97	20272
8	三水	时代倾城	144	14811.16	8667
9	三水	保利中央公园	144	14756.67	12145
10	顺德	龙光玖龙府	144	14092.08	14994

注：统计数据不包含万科项目



# 【各区供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

供应以85-130m<sup>2</sup>产品为主；85m<sup>2</sup>以下产品供应大幅增加，主要集中于高明杨和

## 2019年7月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	56	207	263	0	48	2	576	6%	-68%
南海	0	0	917	829	281	203	421	77	2728	27%	21%
顺德	0	0	581	971	359	559	49	89	2608	25%	0%
三水	0	96	453	741	571	242	90	0	2193	21%	-9%
高明	202	350	390	511	517	161	0	6	2137	21%	65%
总计	202	446	2397	3259	1991	1165	608	174	10242	100%	-1%
占比	2.0%	4.4%	23.4%	31.8%	19.4%	11.4%	5.9%	1.7%	100%		
环比	10000%	79.1%	-6.8%	12.7%	-27.4%	1.9%	27.5%	-31.8%	-0.9%		



# 【各区成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

仅禅城、顺德网签增加，三水网签稳定，南海、高明网签减少

## 2019年7月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

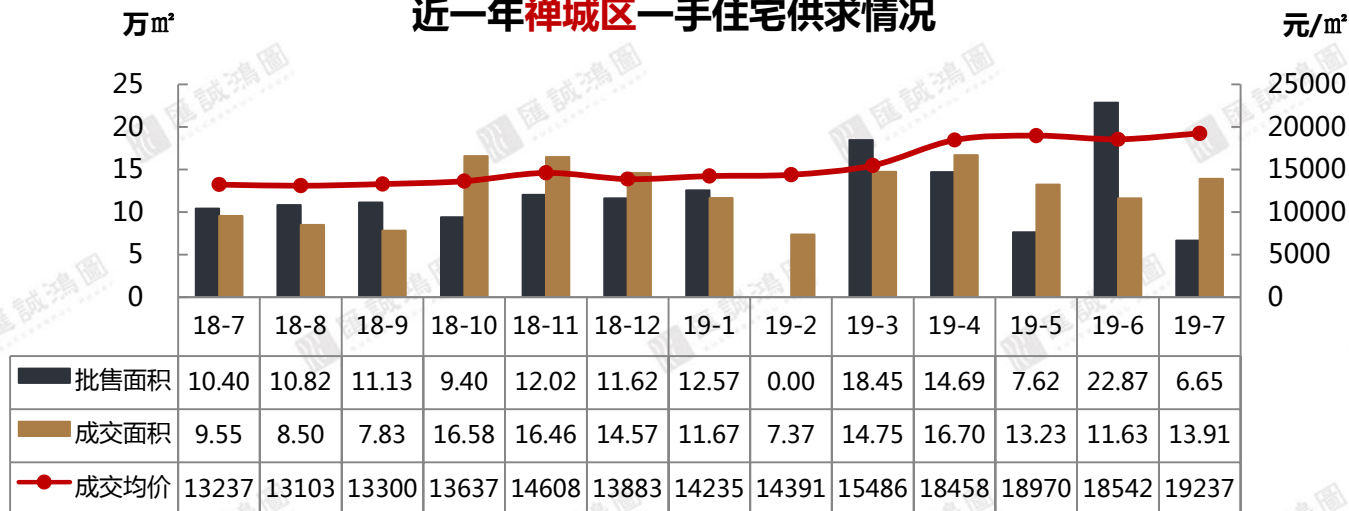
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
禅城	12	23	216	325	201	279	51	53	1160	12%	23%
南海	24	86	576	538	517	321	92	72	2226	23%	-29%
顺德	28	64	626	1068	501	507	84	124	3002	30%	17%
三水	14	59	587	792	460	193	30	17	2152	22%	-3%
高明	25	87	294	319	447	148	7	9	1336	14%	-16%
总计	103	319	2299	3042	2126	1448	264	275	9876	100%	-6%
占比	1%	3.2%	23.3%	30.8%	21.5%	14.7%	2.7%	2.8%	100%		
环比	41.1%	-13.1%	-8.1%	10.7%	-24.2%	6.1%	0.8%	-20.1%	-5.6%		

# 【区域市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应大减，降幅达7成；网签量价齐升；供求主力位于石湾、绿岛湖

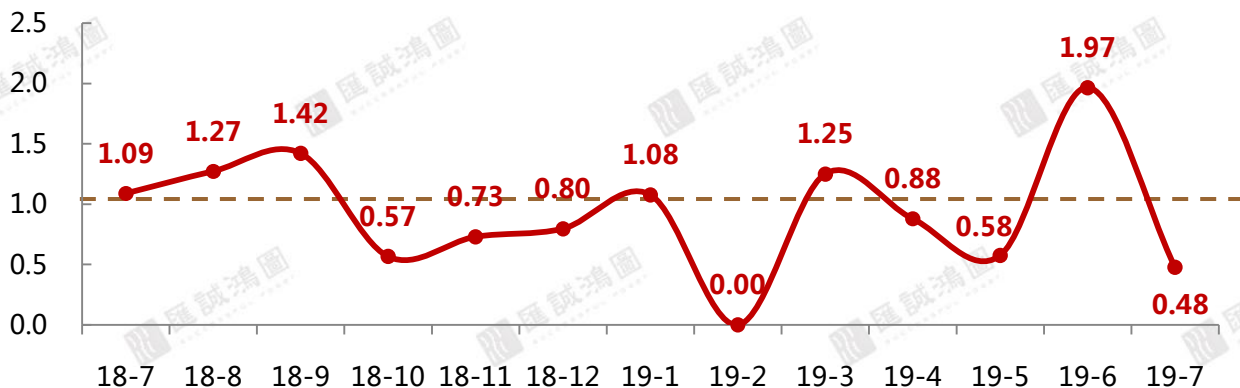
### 近一年禅城区一手住宅供求情况



### 2019年7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	576套	—	—
供应面积	6.65万m²	-71%	-36%
成交套数	1160套	—	—
成交面积	13.9万m²	+20%	+46%
成交金额	26.7亿元	+24%	+112%
成交均价	19237元/m²	+3.8%	+45.3%

### 近期禅城区一手住宅供求比情况



### 2019年7月禅城区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价 (元/m²)
1	龙光天阙	25608.24	新福港鼎峰	145	20272
2	保利翡翠公馆	17873.52	信业阳光城檀悦	115	19312
3	世茂望樾	15452.99	新鸿基珑景	113	16984

(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

仅四盘有新增供应，以95-130m<sup>2</sup>产品为主

2019年7月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
祖庙-城北	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
祖庙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
张槎	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
石湾-奇槎	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
石湾	0	0	0	149	90	0	44	0	283	49.1%	-8.7%
南庄-绿岛湖	0	0	56	58	173	0	4	2	293	50.9%	-60%
南庄	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
总计	0	0	56	207	263	0	48	2	576	100%	-67.6%
占比	0%	0%	9.7%	35.9%	45.7%	0%	8.3%	0.3%	100%		
环比	——	——	-82.1%	-47.1%	-17.6%	——	-73.2%	-97.6%	-67.6%		

# 【禅城区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

新福港鼎峰、泮景花园、绿岛湖壹号、信业阳光城檀悦网签均超100套，支撑石湾、绿岛湖网签居前

## 2019年7月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
祖庙-城北	0	4	46	26	20	0	0	0	96	8.3%	4.3%
祖庙	11	1	10	9	0	5	1	6	43	3.7%	-8.5%
张槎	0	0	1	13	17	0	1	2	34	2.9%	30.8%
石湾-奇槎	0	3	15	111	64	21	9	4	227	19.6%	7.1%
石湾	1	15	77	72	57	89	32	3	346	29.8%	6.8%
南庄-绿岛湖	0	0	51	92	40	163	8	36	390	33.6%	66%
南庄	0	0	16	2	3	1	0	2	24	2.1%	242.9%
总计	12	23	216	325	201	279	51	53	1160	100%	23%
占比	1%	2%	18.6%	28%	17.3%	24.1%	4.4%	4.6%	100%		
环比	50%	-25.8%	18.7%	44.4%	-16.6%	81.2%	-8.9%	15.2%	23%		

# 【禅城区-库存】

SUCCESSFUL POWER

## 7月禅城住宅库存为10186套，预估去化周期为9.4个月

### 2019年7月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
祖庙-城北	0	8	294	187	215	0	0	0	704	6.9%	-11.3%	3.2
祖庙	413	428	753	356	555	292	97	24	2918	28.6%	-1.2%	73.9
张槎	51	37	107	69	88	23	7	55	437	4.3%	22.1%	3.7
石湾-奇槎	1	34	27	309	517	658	51	20	1617	15.9%	28.2%	8.7
石湾	606	392	305	374	355	236	177	53	2498	24.5%	-3.2%	9.8
南庄-绿岛湖	0	0	263	220	403	446	100	209	1641	16.1%	0.5%	7.0
南庄	61	0	91	103	65	1	0	50	371	3.6%	-4.6%	11.8
总计	1132	899	1840	1618	2198	1656	432	411	10186	100%	2.2%	9.4
占比	11.1%	8.8%	18.1%	15.9%	21.6%	16.3%	4.2%	4%	100%			
环比	-0.9%	-2.2%	-0.2%	-3%	8.8%	14.9%	-9.2%	-10.1%	2.2%			

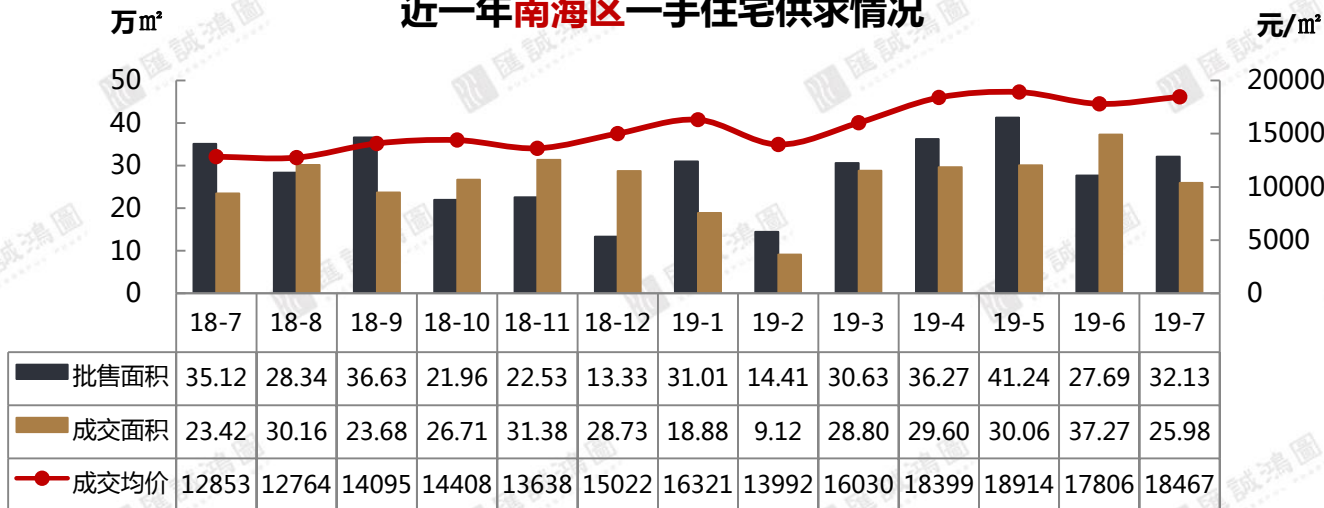


# 【区域市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加，网签量跌价升；时代水岸花园网签稳定，连续5个月居前三

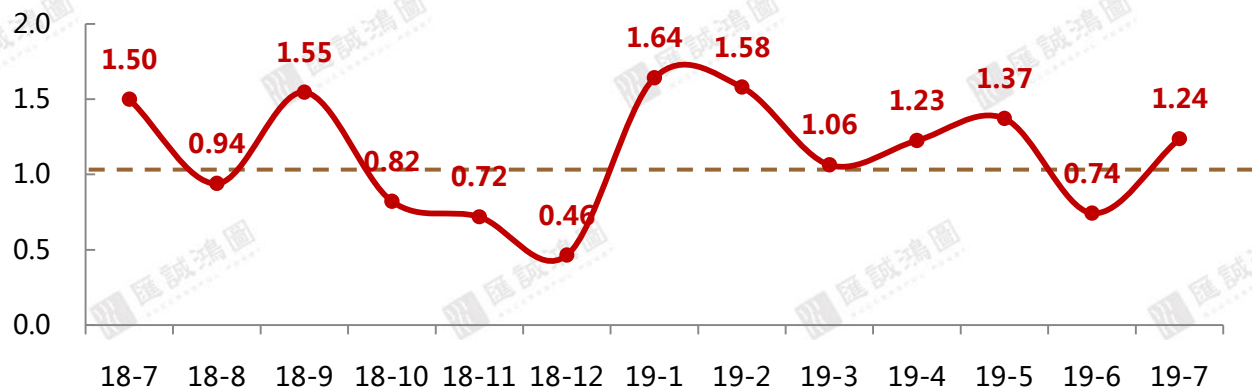
### 近一年南海区一手住宅供求情况



### 2019年7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	2728套	—	—
供应面积	32.13万m²	+16%	-8.5%
成交套数	2226套	—	—
成交面积	25.98万m²	-30%	+11%
成交金额	47.9亿元	-28%	+59%
成交均价	18467元/m²	+4%	+44%

### 近期南海区一手住宅供求比情况



### 2019年7月南海区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积 (m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价 (元/m²)
1	富丰君御	84441.8	时代水岸花园	175	25838
2	广佛新世界	37216.26	龙光玖龙湖	125	12691
3	怡翠尊堤	26898.59	时代领峰	107	16367

(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

限购区发力，为非限购区两倍；仍是平洲项目供应放量支撑桂城保持供应首位

2019年7月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
桂城	0	0	293	290	0	93	175	77	928	34%	34.7%
大沥	0	0	192	246	0	4	10	0	452	16.6%	31.4%
里水	0	0	195	11	48	64	124	0	442	16.2%	414%
狮山	0	0	71	82	126	42	112	0	433	15.9%	40.1%
丹灶	0	0	46	46	23	0	0	0	115	4.2%	-68.4%
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	—
西樵	0	0	120	154	84	0	0	0	358	13.1%	193.4%
总计	0	0	917	829	281	203	421	77	2728	100%	20.7%
占比	0%	0%	33.6%	30.4%	10.3%	7.4%	15.4%	2.8%	100%		
环比	—	—	81.6%	13.9%	-56%	116%	1813.6%	-53%	20.7%		

# 【南海区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

各镇街网签均减少，其中西樵降幅超六成，主要是上月网签受弘阳时光天樾首批洋房转签影响大幅增加

## 2019年7月南海一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
桂城	5	7	123	101	58	59	22	5	380	17.1%	-26.2%
大沥	5	5	155	98	117	77	4	9	470	21.1%	-6.7%
里水	7	18	81	25	66	41	11	1	250	11.2%	-7.4%
狮山	4	55	64	103	103	56	12	15	412	18.5%	-32.5%
丹灶	3	1	114	97	84	22	17	4	342	15.4%	-24.3%
九江	0	0	0	57	36	28	7	13	141	6.3%	-14.5%
西樵	0	0	39	57	53	38	19	25	231	10.4%	-63.7%
总计	24	86	576	538	517	321	92	72	2226	100%	-29.4%
占比	1.1%	3.9%	25.9%	24.2%	23.2%	14.4%	4.1%	3.2%	100%		
环比	118.2%	-25.9%	-18.8%	-27.7%	-40.2%	-31%	-31.3%	-33.9%	-29.4%		

# 【南海区-库存】

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



## 7月南海住宅库存为34854套，预估去化周期为14个月

### 2019年7月南海一手房住宅库存面积段套数分布

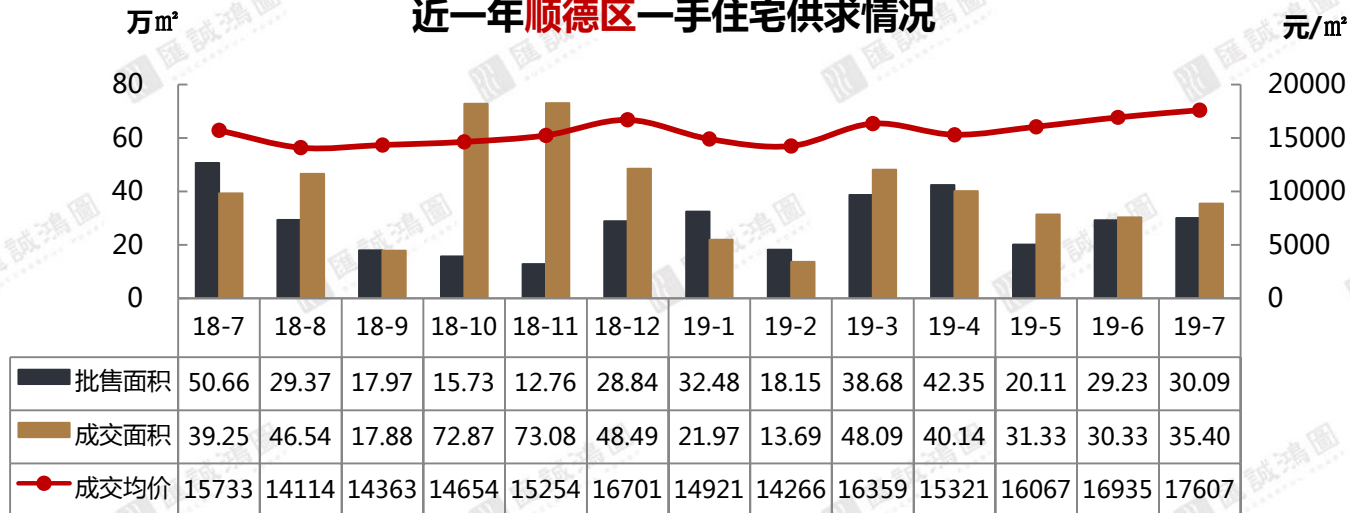
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
桂城	78	156	1863	1124	989	668	421	191	5490	15.8%	-5.6%	14.8
大沥	600	742	2340	1899	2230	1667	476	776	10730	30.8%	4.6%	18.1
里水	101	291	1636	618	1289	413	381	328	5057	14.5%	-6.4%	15.8
狮山	234	494	1510	781	1516	1304	348	227	6414	18.4%	4.4%	11.1
丹灶	11	228	411	525	507	401	279	530	2892	8.3%	-4.3%	10.8
九江	0	0	35	338	321	98	58	157	1007	2.9%	-11%	9.9
西樵	54	153	728	595	686	390	140	518	3264	9.4%	6.3%	12.6
总计	1078	2064	8523	5880	7538	4941	2103	2727	34854	100%	0%	14.0
占比	3.1%	5.9%	24.5%	16.9%	21.6%	14.2%	6%	7.8%	100%			
环比	-22.6%	-7.7%	0.4%	5.8%	1.5%	-0.8%	-0.4%	2.7%	0%			

# 【区域市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应稍增，网签止跌回升，网签均价稳步上涨；美的绿城凤起兰庭大量人才房集中网签拉低项目网签均价

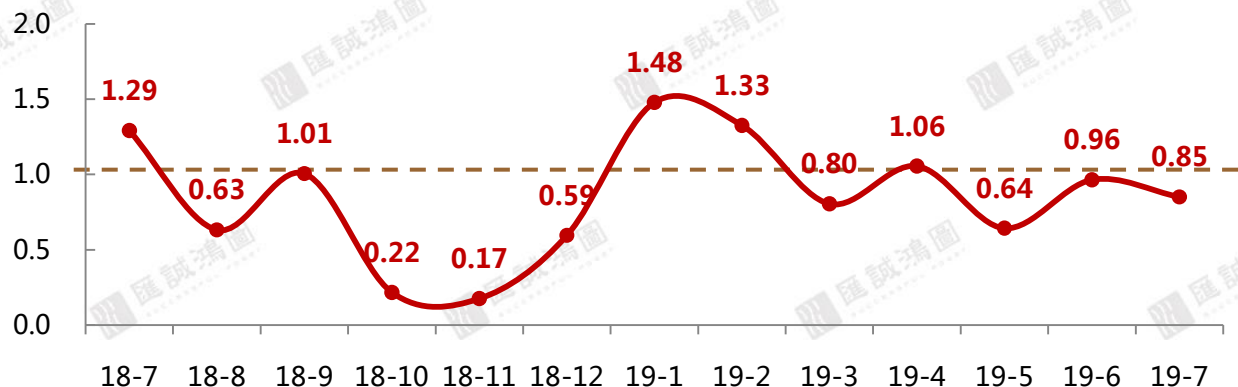
近一年顺德区一手住宅供求情况



2019年7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	2608套	—	—
供应面积	30.1万m²	+3%	-41%
成交套数	3002套	—	—
成交面积	35.4万m²	+17%	-10%
成交金额	62.3亿元	+21%	+0.9%
成交均价	17607元/m²	+4%	+11.9%

近期顺德区一手住宅供求比情况



2019年7月顺德区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m²)
1	碧桂园凤凰湾	42852.54	美的绿城凤起兰庭	606	12109
2	金茂碧桂园正荣府	33530.56	碧桂园凤凰湾	452	13736
3	龙光玖龙郡	31898.79	龙光玖龙府	144	14994

(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】

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

## 大良主力供应，占总供应36%；龙江、均安供应激增

### 2019年7月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
陈村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
北滘	0	0	0	58	58	0	0	0	116	4.4%	-73.8%
佛山新城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
乐从	0	0	112	226	0	0	0	0	338	13%	106.1%
大良	0	0	132	386	158	257	0	4	937	35.9%	181.4%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
容桂	0	0	196	242	0	0	0	53	491	18.8%	13.7%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
勒流	0	0	60	0	60	0	0	0	120	4.6%	-50.8%
龙江	0	0	0	0	2	286	0	0	288	11%	336.4%
均安	0	0	81	59	81	16	49	32	318	12.2%	231.3%
总计	0	0	581	971	359	559	49	89	2608	100%	0.4%
占比	0%	0%	22.3%	37.2%	13.8%	21.4%	1.9%	3.4%	100%		
环比	——	——	-6.3%	42.4%	-53.4%	38.7%	-58.8%	2866.7%	0.4%		



# 【顺德区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER



## 美的绿城凤起兰庭近600套人才房集中网签，支撑北滘网签位于首位

### 2019年7月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
陈村	2	16	69	58	34	15	0	0	194	6.5%	-1%
北滘	2	4	48	550	84	169	0	8	865	28.8%	91.8%
佛山新城	8	1	16	8	39	165	47	11	295	9.8%	0.7%
乐从	12	9	14	44	8	3	18	7	115	3.8%	53.3%
大良	3	0	60	60	143	69	9	31	375	12.5%	14.7%
伦教	0	0	27	16	60	44	4	8	159	5.3%	11.2%
容桂	1	3	209	225	57	27	2	54	578	19.3%	5.9%
杏坛	0	26	38	13	25	1	1	1	105	3.5%	-19.8%
勒流	0	0	85	47	40	0	0	4	176	5.9%	-1.7%
龙江	0	0	12	28	9	12	2	0	63	2.1%	-16%
均安	0	5	48	19	2	2	1	0	77	2.6%	-51%
总计	28	64	626	1068	501	507	84	124	3002	100%	16.7%
占比	0.9%	2.1%	20.9%	35.6%	16.7%	16.9%	2.8%	4.1%	100%		
环比	33.3%	-30.4%	-0.9%	60.8%	-12.3%	23.7%	82.6%	-9.5%	16.7%		



# 【顺德区-库存】

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



## 7月顺德住宅库存为27661套，预估去化周期为7.9个月

### 2019年7月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
陈村	24	173	1585	630	590	262	0	9	3273	11.8%	-10.6%	23.3
北滘	68	66	503	1222	833	186	70	256	3204	11.6%	-18.6%	7.7
佛山新城	482	70	317	448	389	838	314	302	3160	11.4%	-8.5%	5.9
乐从	0	202	105	487	168	70	93	160	1285	4.6%	3.0%	11.9
大良	1	1	710	1671	1419	948	237	215	5202	18.8%	-6.5%	8.2
伦教	0	0	72	47	493	323	78	91	1104	4%	-9.8%	3.7
容桂	251	74	688	1677	1285	361	20	450	4806	17.4%	21.2%	5.5
杏坛	2	571	282	697	632	176	0	2	2362	8.5%	-3.7%	18.6
勒流	0	0	77	171	256	0	5	30	539	1.9%	-10.9%	4.4
龙江	0	0	143	409	349	760	44	56	1761	6.4%	22%	16.3
均安	0	0	328	156	263	218	0	0	965	3.5%	5.3%	6.9
总计	828	1157	4810	7615	6677	4142	861	1571	27661	100%	-2.8%	7.9
占比	3.0%	4.2%	17.4%	27.5%	24.1%	15.0%	3.1%	5.7%	100%			
环比	-11.9%	-12.3%	-1.5%	0.6%	8.4%	-11.9%	-9.9%	-18.9%	-2.8%			

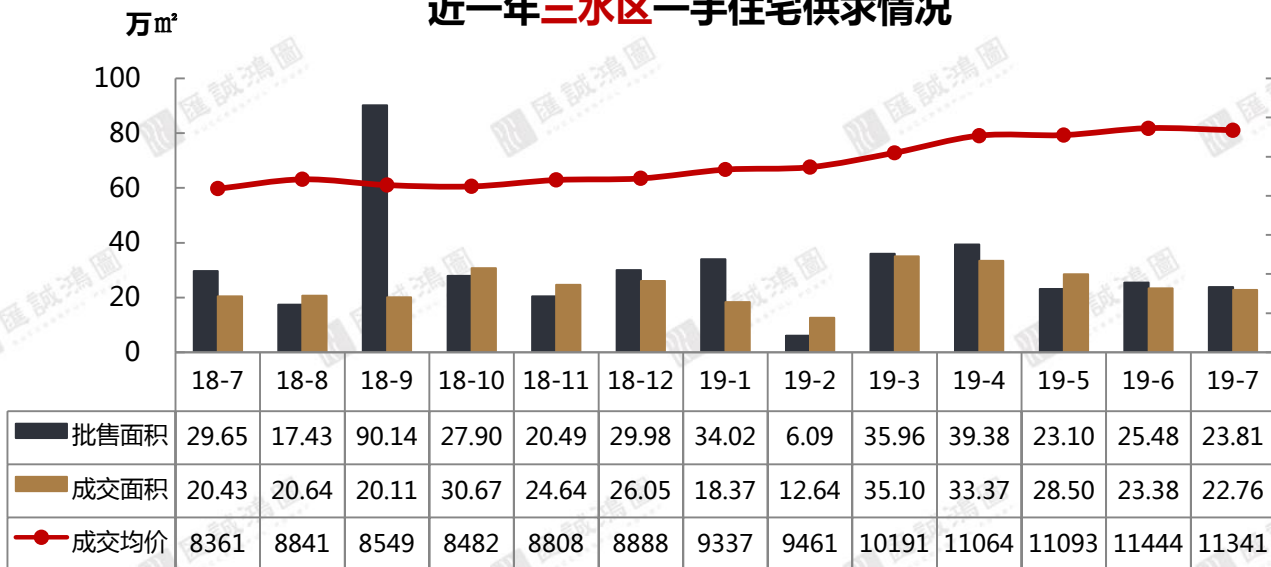
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

供求环比均小幅波动，网签均价维稳；御江南供应放量，网签活跃，稳居榜首

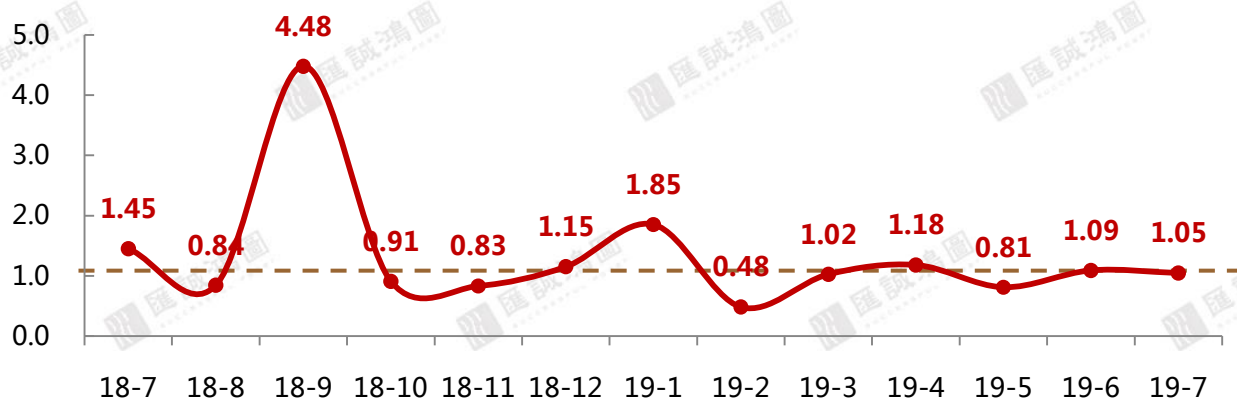
近一年三水区一手住宅供求情况



2019年7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	2193套	—	—
供应面积	23.8万m²	-6.5%	-20%
成交套数	2152套	—	—
成交面积	22.76万m²	-3%	+11%
成交金额	25.8亿元	-3.5%	+51%
成交均价	11341元/m²	-0.9%	+35.6%

近三水区一手住宅供求比情况



2019年7月三水区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m²)
1	御江南国际社区	56249.04	御江南国际社区	230	10730
2	时代倾城	28562.16	时代倾城	144	8667
3	中昂翠屿湖	21652.65	保利中央公园	144	12145

(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】

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

除三水新城、北江新区多盘供应，其他均单盘供应

## 2019年7月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
云东海	0	0	27	6	57	0	0	0	90	4.1%	112.5%
三水新城	0	0	168	144	148	118	90	0	668	30.5%	121.5%
北江新区	0	0	90	109	108	0	0	0	307	14%	39.4%
西南	0	0	0	248	132	124	0	0	504	23%	134.8%
乐平	0	0	60	30	30	0	0	0	120	5.5%	47.6%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	—
大塘	0	96	0	96	96	0	0	0	288	13.1%	—
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
白坭	0	0	108	108	0	0	0	0	216	9.8%	—
总计	0	96	453	741	571	242	90	0	2193	100%	91.3%
占比	0%	4.4%	20.7%	33.8%	26%	11%	4.1%	0%	100%		
环比	0%	68.1%	64.6%	97.5%	99.3%	361.2%	57.3%	—	91.3%		

# 【三水区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

时代倾城、莱福花园网签显著增加，带动大塘网签增加；中昂翠屿湖网签涨幅超1.5倍，有力拉升白坭网签

## 2019年7月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
云东海	1	0	42	41	24	16	2	10	136	6.3%	-19.5%
三水新城	0	8	177	97	172	39	11	6	510	23.7%	-2.7%
北江新区	0	7	94	119	97	58	4	0	379	17.6%	-12.7%
西南	1	0	25	234	65	50	13	0	388	18%	-4.7%
乐平	0	0	85	70	34	2	0	0	191	8.9%	-12.8%
芦苞	0	18	21	0	3	4	0	0	46	2.1%	-47.1%
大塘	0	18	44	137	34	17	0	0	250	11.6%	66.7%
南山	0	7	6	10	8	0	0	0	31	1.4%	-54.4%
白坭	12	1	93	84	23	7	0	1	221	10.3%	45.4%
总计	14	59	587	792	460	193	30	17	2152	100%	-2.6%
占比	0.7%	2.7%	27.3%	36.8%	21.4%	9%	1.4%	0.8%	100%		
环比	27.3%	-19.2%	-14.4%	13.6%	-15.3%	24.5%	100%	-43.3%	-2.6%		



# 【三水区-库存】

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



## 7月三水住宅库存为25494套，预估去化周期为10.5个月

### 2019年7月三水一手房住宅库存面积段套数分布

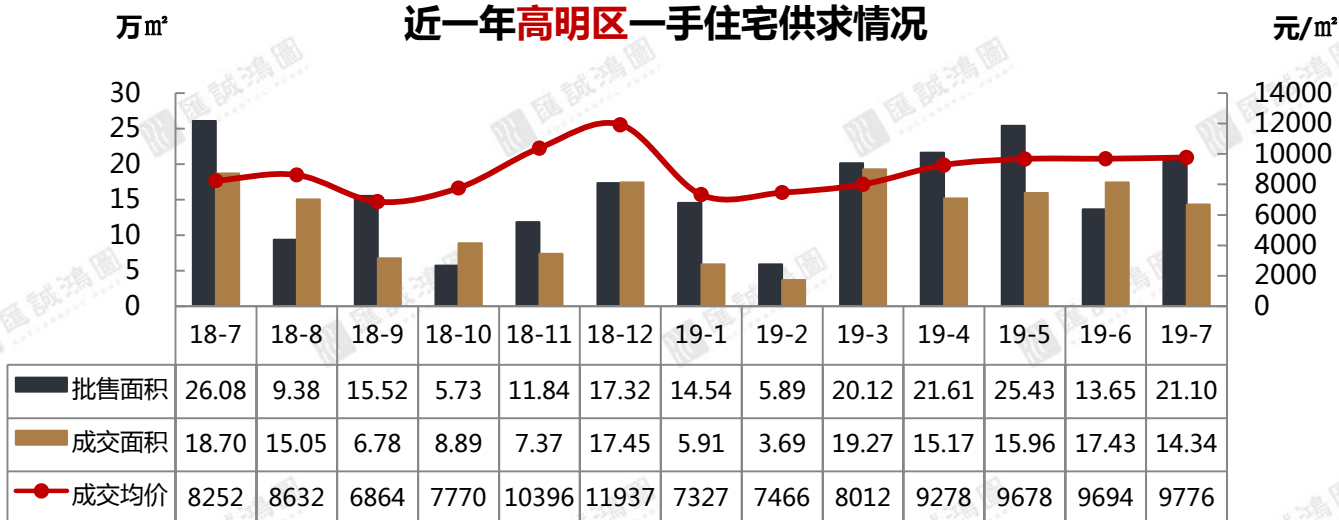
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
云东海	13	113	163	202	678	363	160	388	2080	8.2%	85.5%	19.8
三水新城	3	70	1799	503	1367	200	117	44	4103	16.1%	108.1%	7.4
北江新区	6	203	720	1778	1893	499	27	45	5171	20.3%	101.3%	11.5
西南	10	253	290	1440	1413	1155	329	679	5569	21.8%	103.8%	19.5
乐平	31	109	439	637	497	150	0	25	1888	7.4%	99.4%	5.3
芦苞	0	187	435	29	322	66	5	0	1044	4.1%	184.8%	4.2
大塘	0	189	729	1415	525	247	0	21	3126	12.3%	101.2%	16.3
南山	0	162	155	497	49	25	0	0	888	3.5%	96.6%	59.5
白坭	25	103	292	291	712	68	14	120	1625	6.4%	92.8%	7.0
总计	88	1389	5022	6792	7456	2773	652	1322	25494	100%	102.3%	10.5
占比	0.3%	5.4%	19.7%	26.6%	29.2%	10.9%	2.6%	5.2%	100%			
环比	89.8%	110.5%	101.5%	99%	104.6%	103.3%	98.9%	103%	102.3%			

# 【区域市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应环比涨幅超50%，网签量跌价稳；美的鹭湖森林度假城表现突出，居双榜榜首；龙光玖龙府网签稳定，稳居第二

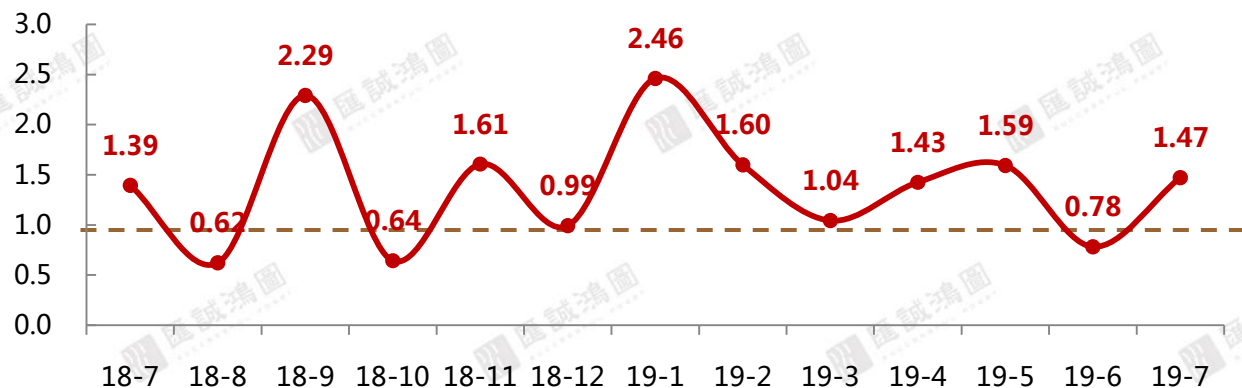
### 近一年高明区一手住宅供求情况



### 2019年7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	2137套	—	—
供应面积	21.1万m <sup>2</sup>	+55%	-19%
成交套数	1336套	—	—
成交面积	14.34万m <sup>2</sup>	-18%	-23%
成交金额	14亿元	-17%	-9%
成交均价	9776元/m <sup>2</sup>	+0.8%	+18.5%

### 近期高明区一手住宅供求比情况



### 2019年7月高明区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m <sup>2</sup> )	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	美的鹭湖森林度假城	43840.83	美的鹭湖森林度假城	216	11859
2	金鹭湾广场	29048.21	龙光玖龙府	188	9005
3	翡翠西江	33035.24	美的明湖花园	91	10477

(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】

SUCCESSFUL POWER

杨和、西江新城主力供应，杨和新增产品面积跨度大，小面积产品供应来自金鹭湾广场，西江新城以市场主流产品为主

## 2019年7月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
西江新城	0	0	112	292	118	62	0	0	584	27.3%	247.6%
荷城	0	0	2	46	104	2	0	6	160	7.5%	-76.8%
杨和	202	350	212	141	295	97	0	0	1297	60.7%	198.8%
明城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	—
更合	0	0	64	32	0	0	0	0	96	4.5%	—
总计	202	350	390	511	517	161	0	6	2137	100%	65.3%
占比	9.5%	16.4%	18.2%	23.9%	24.2%	7.5%	0%	0.3%	100%		
环比	—	—	-9.9%	54.4%	17.5%	91.7%	—	20%	65.3%		

# 【高明区-成交面积段】

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

仅西江新城及明城网签环比增加，西江新城主要受翡翠西江入市转签、美的明湖网签大增影响，金科集美天辰湾网签翻倍拉升明城网签

## 2019年7月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
西江新城	0	0	41	97	91	54	1	2	286	21.4%	55.4%
荷城	0	8	65	54	154	17	2	2	302	22.6%	-52%
杨和	18	78	142	152	155	73	3	5	626	46.9%	-6.6%
明城	0	0	44	12	38	4	0	0	98	7.3%	71.9%
更合	7	1	2	4	9	0	1	0	24	1.8%	-45.5%
总计	25	87	294	319	447	148	7	9	1336	100%	-15.7%
占比	1.9%	6.5%	22%	23.9%	33.5%	11.1%	0.5%	0.7%	100%		
环比	13.6%	58.2%	0.7%	-23.5%	-23.5%	-18.2%	-36.4%	-59.1%	-15.7%		

# 【高明区-库存】

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

## 7月高明住宅库存为11936套，预估去化周期为9.6个月

### 2019年7月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
西江新城	0	1	233	627	724	427	101	345	2458	20.6%	28.9%	9.4
荷城	1	48	586	735	1077	488	32	115	3082	25.8%	6.1%	9.0
杨和	457	756	747	584	797	294	2	99	3736	31.3%	26.0%	7.2
明城	0	0	108	93	127	234	14	102	678	5.7%	-11.3%	12.5
更合	1388	230	66	65	169	0	58	6	1982	16.6%	69.4%	30.4
总计	1846	1035	1740	2104	2894	1443	207	667	11936	100%	22.9%	9.6
占比	15.5%	8.7%	14.6%	17.6%	24.2%	12.1%	1.7%	5.6%	100%			
环比	91.5%	59.7%	30.2%	17.2%	11.1%	-5.2%	10.7%	1.7%	22.9%			



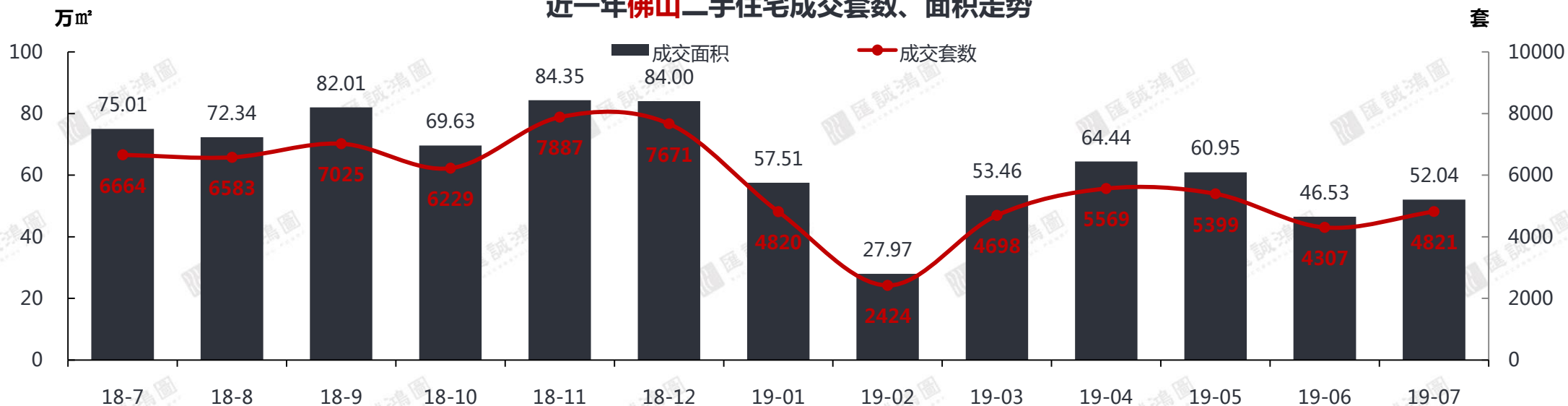
## 四、三级市场

# 【全市二手住宅市场】

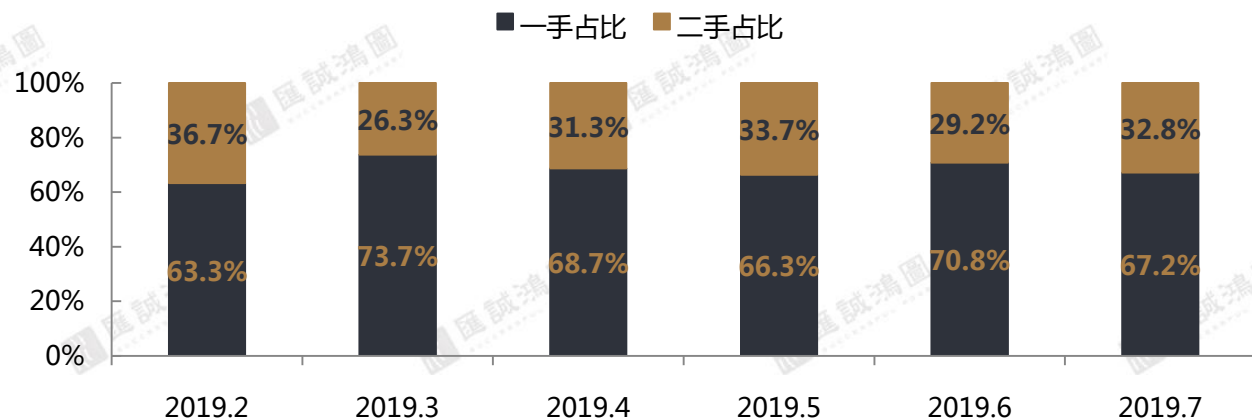
SUCCESSFUL POWER

## 7月份佛山市二手住宅成交4821套，环比增加12%，同比减少28%

### 近一年佛山二手住宅成交套数、面积走势



### 近半年佛山一二手成交占比走势



### 2019年7月佛山二手住宅供求概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	4821套	+12%	-28%
成交面积	52.04万m²	+12%	-31%

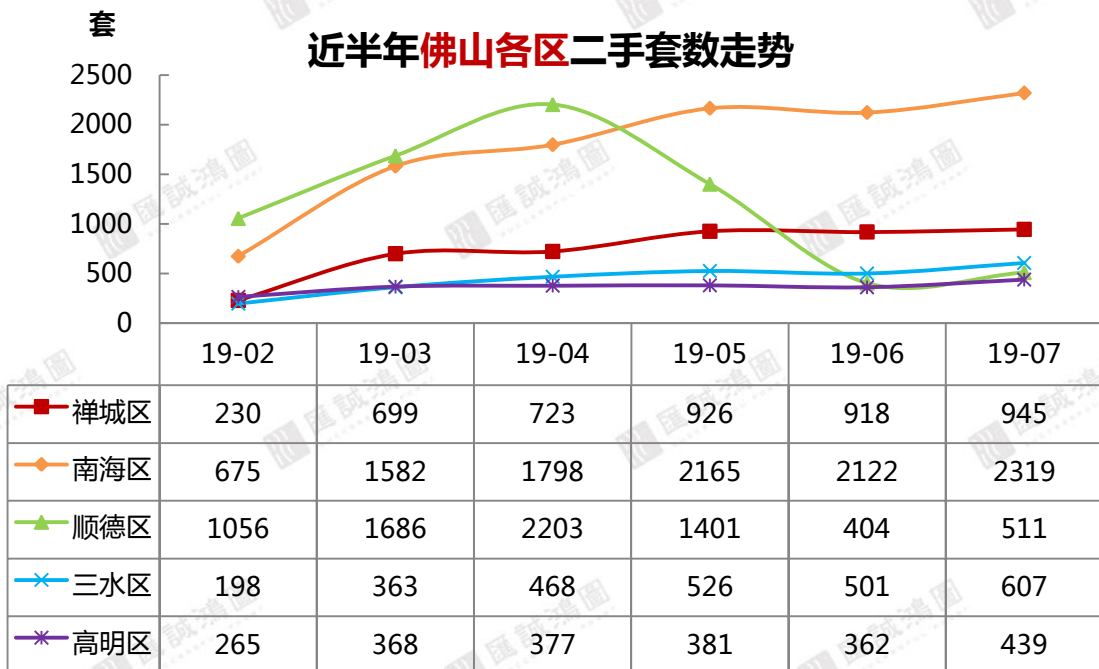


# 【区域二手住宅市场】

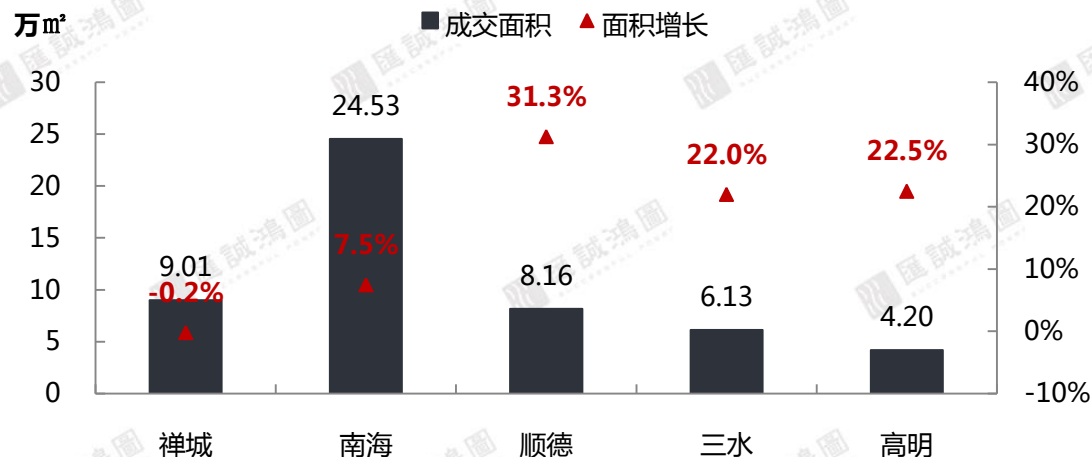
SUCCESSFUL POWER

## 7月份五区二手成交环比均增加；南海二手成交超越一手成交

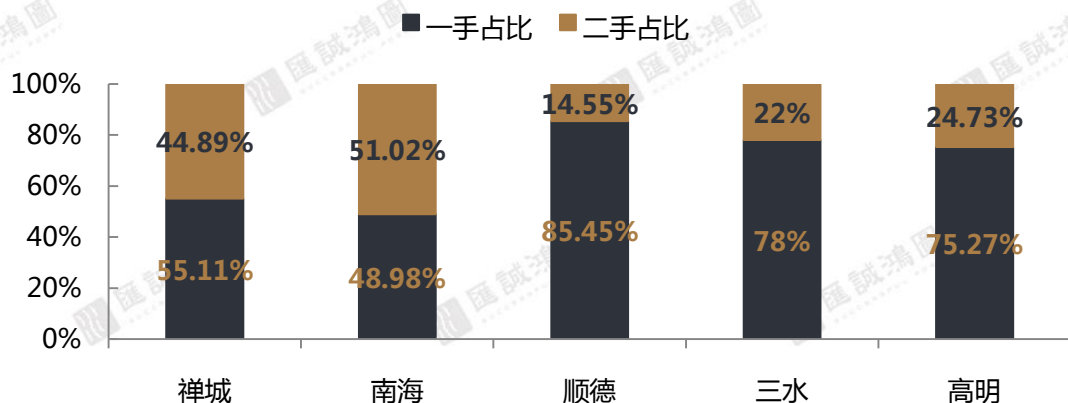
### 近半年佛山各区二手套数走势



### 2019年7月佛山各区二手住宅成交面积情况



### 2019年7月佛山各区一二手成交占比走势



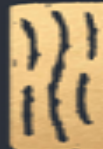
### 2019年7月佛山各区二手住宅成交概况

区域	成交套数 (套)	环比	同比	成交面积 (万m²)	环比	同比
禅城	945	+2.9%	+18.1%	9.01	-0.2%	+19.6%
南海	2319	+9.3%	+20.8%	24.53	+7.5%	+25.6%
顺德	511	+26.5%	-82.2%	8.16	+31.3%	-78.0%
三水	607	+21.2%	+1.2%	6.13	+22.0%	-0.7%
高明	439	+21.3%	-7.8%	4.20	+22.5%	-8.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

- 7月，房企入市意愿较强，各区供应均有增加，高明新货环比涨幅达50%，仅禅城受新盘少且无节点助力供应大幅减少。
- 楼市下半年开局稳中有跌，本月有超20个项目开盘/加推，新货以自然加推为主，加推当日成交乏力，但持销阶段部分项目如龙光均成交较优，非限购区持续担当主力，低价项目去化撑场。
- 7月，共有10宗商住商服地块挂牌，其中禅城发力，推出4宗，已达上半年推出宗数；所推不乏优质地块，囊括近地铁站、近市政公园、一线临广地块。有7宗商住商服地成交：保利底价竞得里水保利紫山旁地块；绿地首入西江新城底价竞得商服地；德信首驻佛山，拿下明城及南庄地块；中交深耕顺德高新区再夺地；招商竞得大沥水头旧改地；凯蓝置业溢价60%得伦敦地块。



# 附件1：重点成交地块

# 【重点成交地块一】

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



## TD2019(NH)WG0008号地块

成交时间：2019-7-1

地块性质：商住

占地面积：6.08万m<sup>2</sup>

容积率：A区≤1.8；B区<1.01

建筑面积：9.03万m<sup>2</sup>

出让底价：112543万元

成交总价：112543万元

溢价率：0%

楼面地价：12461元/m<sup>2</sup>

竞得者：保利华南实业有限公司

地块位置：南海区里水镇沙涌村展旗山

“崩岗脚”地段





# 【重点成交地块二】

TD2019(GM)WP0002号地块

成交时间：2019-7-9

地块性质：商服兼容住宅

占地面积：5.13万m<sup>2</sup>

容积率：4.01

建筑面积：20.59万m<sup>2</sup>

出让底价：39832.1万元

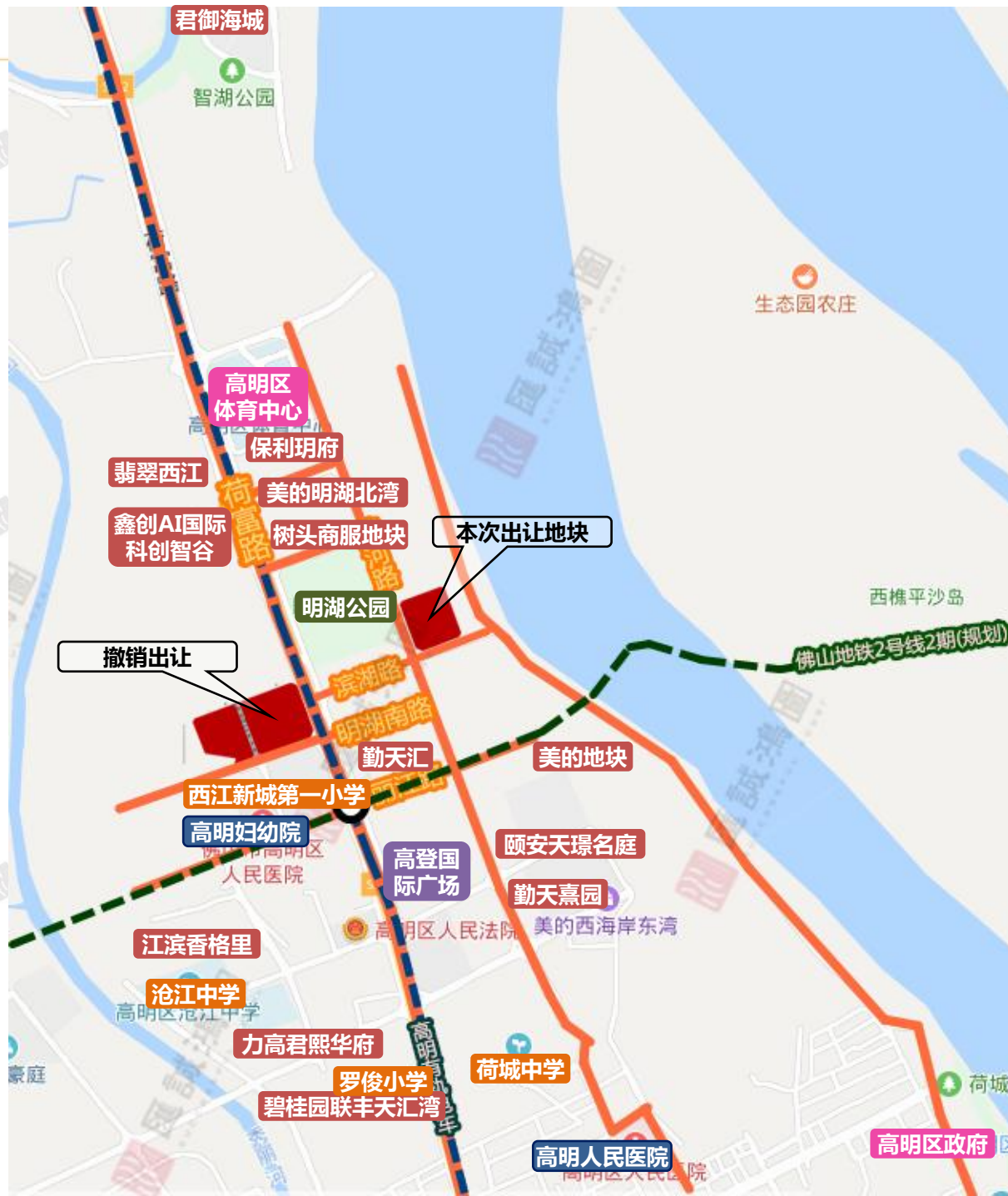
成交总价：39832.1万元

溢价率：0%

楼面地价：1935元/m<sup>2</sup>

竞得者：绿地+丽雅苑

地块位置：高明区西江新城苏河路以东、  
滨湖路以北





# 【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER



## TD2019(GM)WG0018号地块

**成交时间：2019-7-10**

**地块性质：商住**

**占地面积：2.66万m<sup>2</sup>**

**容积率：2.5**

**建筑面积：6.64万m<sup>2</sup>**

**出让底价：14353.2万元**

**成交总价：14553.2万元**

**溢价率：1.4%**

**楼面地价：2190元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：德信地产集团有限公司、杭州凯涵企业管理有限公司**

**地块位置：高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西**



# 【重点成交地块四】

TD2019(CC)XG0004号地块

成交时间：2019-7-10

地块性质：商住

占地面积：2.24万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：5.61万m<sup>2</sup>

出让底价：32600万元

成交总价：39600万元

溢价率：21.5%

楼面地价：7061元/m<sup>2</sup>

竞得者：德信

地块位置：禅城区南庄镇佛开高速东侧、杏吉公路北侧地块





# 【重点成交地块五】

SUCCESSFUL POWER



## TD2019(SD)WG0016号地块

**成交时间：2019-7-29**

**地块性质：商住**

**占地面积：7.65万m<sup>2</sup>**

**容积率：2**

**建筑面积：15.31万m<sup>2</sup>**

**出让底价：94299万元**

**成交总价：107159万元**

**溢价率：13.6%**

**楼面地价：7000元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：中交(佛山顺德)置业有限公司**

**地块位置：顺德区顺德高新区西部启动区**

**商务配套区D-XB-10-01A-16-01-2地块**



# 【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER



## TD2019(SD)WG0017号地块

**成交时间：2019-7-29**

**地块性质：商住**

**占地面积：3.86万m<sup>2</sup>**

**容积率：A区≤3.5，B区≤2.9**

**建筑面积：10.5万m<sup>2</sup>**

**出让底价：22476万元**

**成交总价：35976万元**

**溢价率：60.1%**

**楼面地价：11226元/m<sup>2</sup>（仅计算B区计容建面+A区至少须投入3.57亿成本）**

**竞得者：佛山凯蓝置业有限公司**

**地块位置：顺德区顺德区第一人民医院（新址）东侧、羊大路以南地块**





# 【重点成交地块七】

SUCCESSFUL POWER



## TD2019(NH)WG0012号地块

**成交时间：2019-7-29**

**地块性质：商住**

**占地面积：1.27万m<sup>2</sup>**

**容积率：2.5**

**建筑面积：2.79万m<sup>2</sup>**

**出让底价：26455万元**

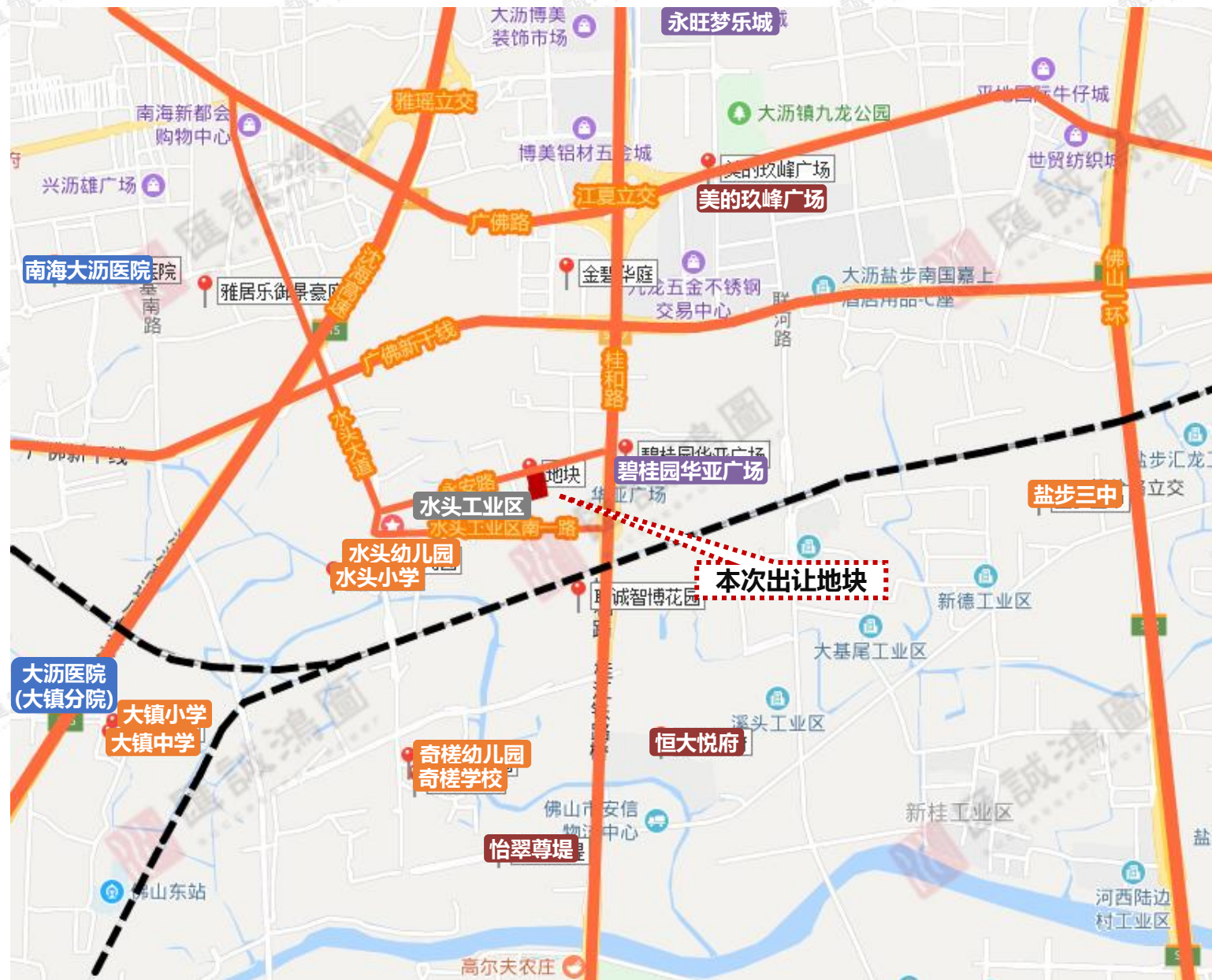
**成交总价：30875万元**

**溢价率：16.7%**

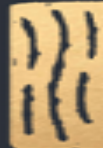
**楼面地价：11071元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：佛山招商房地产有限公司**

**地块位置：南海区大沥镇水头工业区地段**







# 附件2：市场资讯



## ◆高明区西江沿岸区域将打造“西江滨水活力带”

近日，佛山市自然资源局高明分局组织召开了佛山市高明区西江沿岸区域城市设计及景观规划深化专家评审会。会上，专家组听取了设计单位对佛山市高明区西江沿岸区域城市设计及景观规划深化方案的汇报，并听取了相关单位的意见；经表决一致同意原则通过该规划成果，并对成果方案提出了修改完善的意见。下一步，待设计单位完善规划成果后，自然资源局将按程序组织区规委会。

西江沿岸的总体规划定位：集“生态保育、产业创新、展览交流、商务商业、文化体验、娱乐休闲、旅游观光、交通换乘、智慧社区”等多功能为一体的“西江滨水活力带”。

方案融合国际著名滨水区的经验，提出生态滨江、活力滨江、多维滨江、通达滨江和魅力滨江五点策略，打造“一江、五区、五节点、多轴线”的空间结构。

**动感创意港**：创意产业发展与工业转型，历史工业元素的利用，活力码头的打造，以**创意产业、商业、商务办公、滨水居住、滨水休闲**等功能为主。

**宜居文化芯**：重现高明历史文化面貌，公服设施的完善，城市更新实现活力重塑，以**开放社区、公服核心、城市门户、商业商务**等功能为主。

**生态净水园**：水源地的优质保护，多变活力集装箱街的打造，水生态知识的科普，以**生态景观、科普教育、休闲娱乐、商业美食**等功能为主。

**西江新阳台**：现代商业服务核心的构建，多种城市共享便利设施，崭新的高明形象，以**花园居住、现代商务、都市服务**等功能为主。

**休闲渔家湾**：城市与田园的融合，特色餐饮与有机农业的结合，农村养老与民宿的植入，以**生态保育、休闲娱乐、特色餐饮、农家观光**等功能为主。

总体策略

The overall strategy

打造“一江、五区、五节点、多轴线”空间结构







## ◆三水中心城区两份规划出炉

7月4日上午，佛山市三水区召开《三水区域中心城市建设概念规划》《三水区中心城区部分区域城市设计》专家评审会。同时，三水区政府网站发布了《三水区域中心城市建设概念规划》《三水区中心城区部分区域城市设计》两份规划公示。

发展定位：在三水区“广佛创智之城，岭南水韵胜地”的总体发展目标下，将三水中心城区定位为“珠江-西江经济带重要的产业策源地”、“广深港澳科技创新走廊西拓的新平台”、“广佛肇都市圈的优质生活之城”、“一环生态创新圈上的绿色智造高地”。在总体发展策略上，三水应依托区域交通外力，提升区位，链接湾区；积极重塑空间格局，集聚要素，强化平台；着力发挥生态优势，提升品质，塑造特色。

### 交通规划：

**轨道交通：**积极推动佛山地铁4号线建设，并争取其东延至大塍山段；积极争取佛山地铁8号线接入三水新城；积极推动轨道12号线向南接入珠三角干线机场，向东对接14号线至狮山；谋划将广茂铁路三水-佛山段改建为市郊铁路，并与佛山新高铁站对接；向上争取珠江肇高铁接入三水南站。

**站点资源：**谋划中运量（一种介于公交与地铁之间的公共交通工具）交通线路，串联三水新城、三水南站以及西南城区各站点；尽快打通塘西线、防汛路，形成三水南站与北站之间、城区西部连接云东海站的快速连接通道，保证各片区快捷抵达车站；实施三水南站、北站等配套道路建设；加快广云路-兴业路扩容提升，加强三水对接佛山西站的通道。

**高速：**谋划西部沿江高速，打造三水第3条南北联系通道，快速连接珠三角枢纽（广州新）机场。

**路网：**提升内部联通水平，支撑强中心打造和空间格局优化。具体对策为完善城区次支路网，打通断头路，提升三水内部连通水平，重点加强三水新城与西南城区的道路联系，有序推进近期19项、中期14项、远期9项道路建设。





# 【规划要闻】

## ◆三水中心城区两份规划出炉

**空间格局：**在空间方面，《概念规划》提出，三水应按照“区域性的站点应配置区域型功能，城市性的站点应配置城市型功能”的原则，构建“**一环三组团三轴带六平台**”的中心城区协同发展格局。

**“一环”：**即三水中心环线。

**“三组团”：**注重产城服务的三水新城、强化本地城市服务的西南城区（老城区+北江新区）、借力高铁站点吸引深港资源的三水南站（亦称江南片区）。

**“三轴带”**的作用是进一步增强三水中心城区的集聚效应：

一是东西向的区域联动轴，通过佛山地铁4号线和8号线，加强与大湾区及广佛核心区的联系；

二是南北向的创新发展轴，通过佛山地铁12号线串联东部产城发展片区；

三是同样南北向的生态文明带，通过生态轴串联生态文创片区。

**六大核心平台：**分别对应着中心环线内分布的重要轨道交通站点和城市价值高地：

**创智城：**三水新城核心区，主要为产业服务、企业总部和公共服务平台；

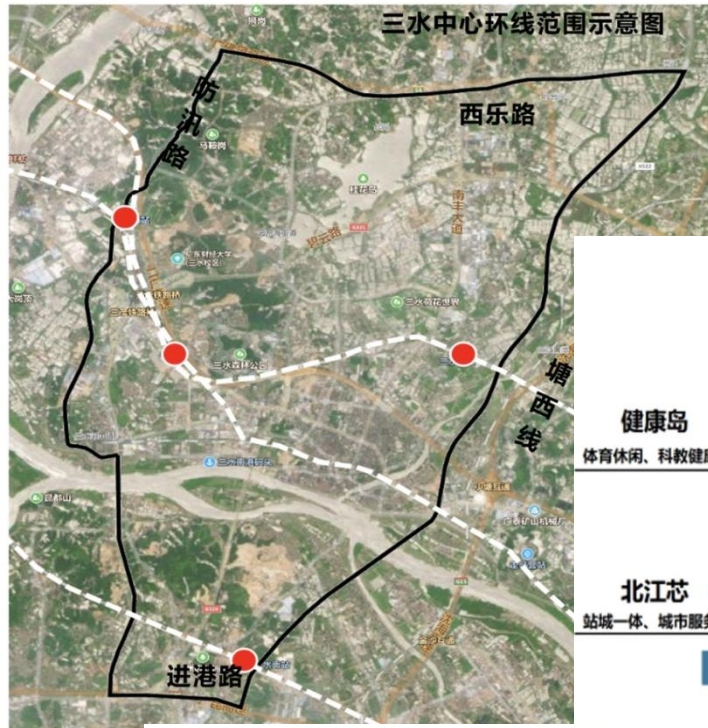
**智慧谷：**以云东海北湖东岸科创园为核心，打造三水新兴产业和科创平台；

**健康岛：**以广佛肇城轨云东海站为核心，打造体育休闲、科教健康平台；

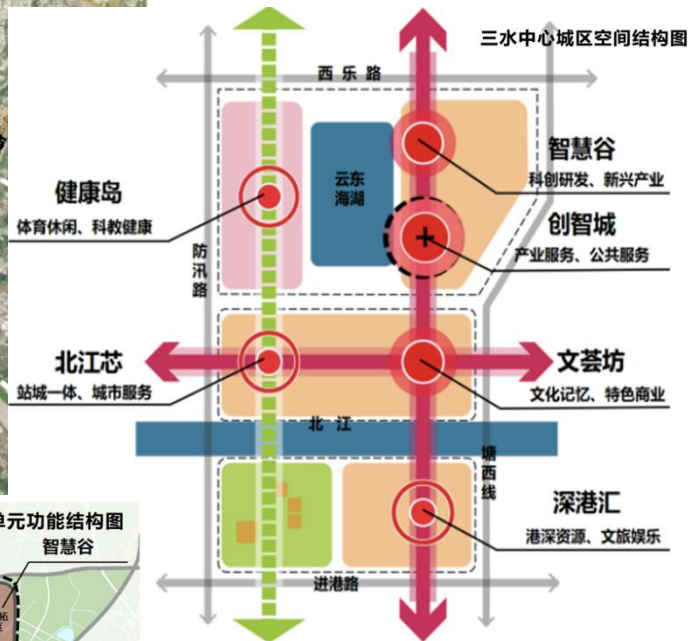
**深港汇：**立足三水南站，吸引深港优质文旅资源，打造深港飞地；

**文荟坊：**西南老城区，立足三水历史文脉，打造文化创意和特色商业平台

**北江芯：**以佛山地铁4号线站点特别是大塱山车辆段为核心，通过站城一体，打造城市高端服务区。



SSFUL POWER





## ◆三水中心城区两份规划出炉

**生态规划：**在生态方面，《概念规划》提出，三水应重点梳理中心城区范围内的北江岸、滨湖边、河涌旁、山林间四类地区，围绕滨水空间布局文创节点和公共服务，用绿廊轴线连接功能节点，**围绕蓝天绿水资源打造森林公园、河口记忆、河心湿地等10个主题空间**，从而将绿色元素引入各个城市组团，营造不同于大都市的三水特色城市空间；塑造城市中的田园城市综合体，打造乡村振兴的三水模式；**以云东海湖为核心，打造具有区域影响力的三水环境品牌。**

另外，评审团还对另一份规划——《三水区中心城区部分区域城市设计》（以下简称《城市设计》）进行了评审。

《城市设计》提出，三水应融合本地历史文化和时代特色，在西南老城区内建设集文化创意、主题商业、历史博览、生态居住等功能为一体的新型片区，打造三水文化休闲水岸、城市服务升级示范区、滨江生态宜居社区，擦亮三水文化名片。

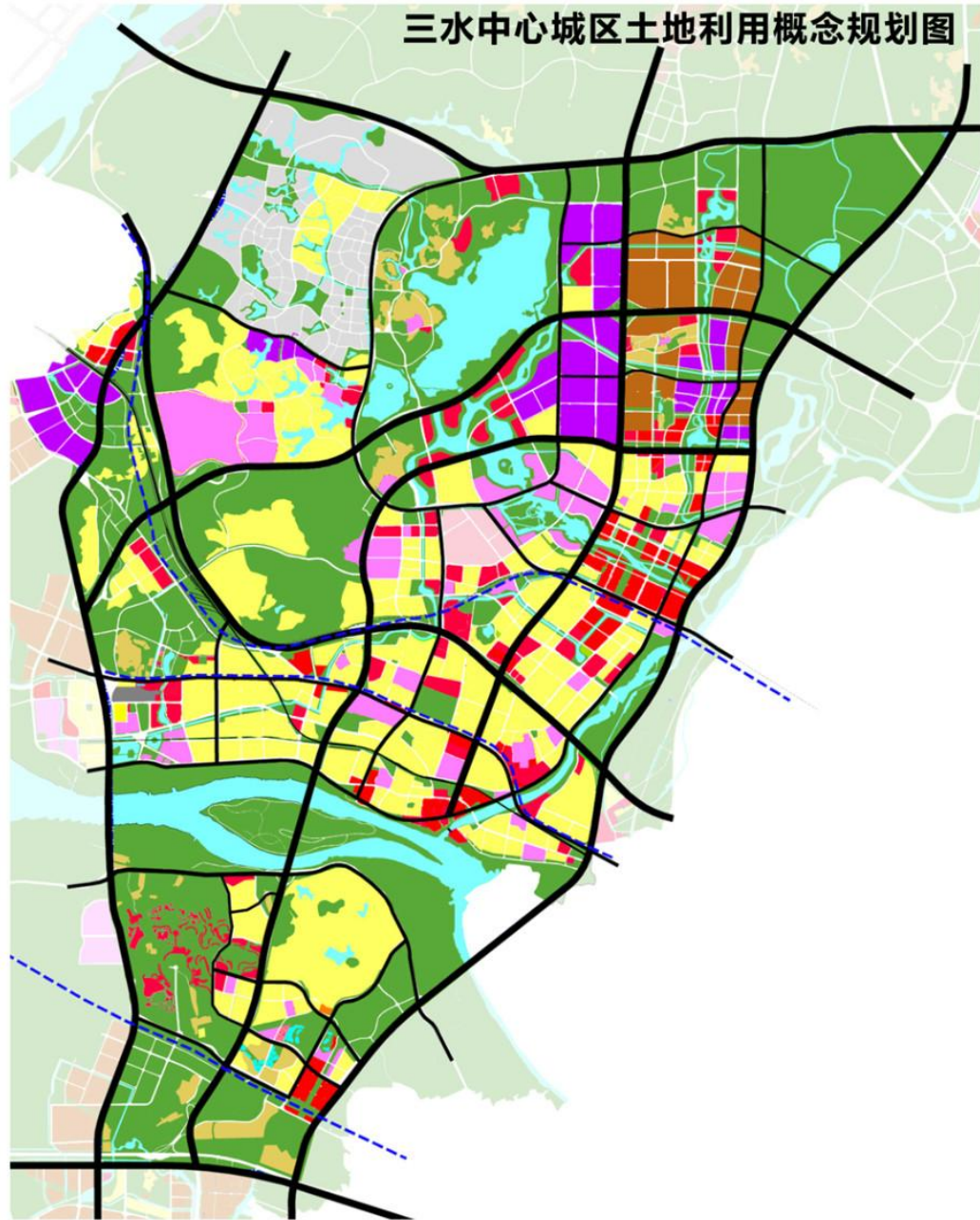
其规划愿景包括下面三项内容：

1、通过对旧城区进行改造，充分利用现状建筑，集中保留和修葺具有历史价值的建筑，改造街区立面，梳理公共开敞空间，置入商业、文化、旅游等多元化的功能，构建具有三水特色水乡情怀和记忆的街区，共同构筑传统岭南文化与现代都市生活相得益彰的“城市名片”。

2、通过改造有价值的区域，建设水文体创意艺术区、邻里集市、展览馆、艺术灯光广场、体育公园等城市休闲场所，为市民创造一个尺度舒适、充满活力的休闲场所。

3、结合三水的岭南文化、饮料文化等地域优势，引入文化创意产业，打造引领三水城市产城融合的新天地。

《城市设计》的规划总用地面积约255.63公顷，其中城市建设用地面积240公顷，占规划范围的93.89%。其设计特色包括“十里玉”“活力淼城”“三街九巷”等。







## ◆ 勒流滨水生态区启动区将释放超20宗宅地

7月10日，顺德区勒流街道N-LL-01-02、N-LL-01-04（滨水生态区启动区）控制性详细规划 批后公布。

**规划范围：**规划区位于勒流街道北部，北至顺德水道、西至鲤鱼沙、南至东风村，规划面积391.62公顷。其中，滨水启动区面积116.51公顷。

### 发展目标：

**目标一：**重塑产业结构，从“关注生产”到“产城融合”；

**目标二：**优化空间布局，从“割裂”到“融合”；

**目标三：**构筑交通网络，从“低效”到“畅通”；

**目标四：**完善配套设施，从“空白”到“系统”；

**目标五：**强化轴线形象，从“杂乱”到“有序”。

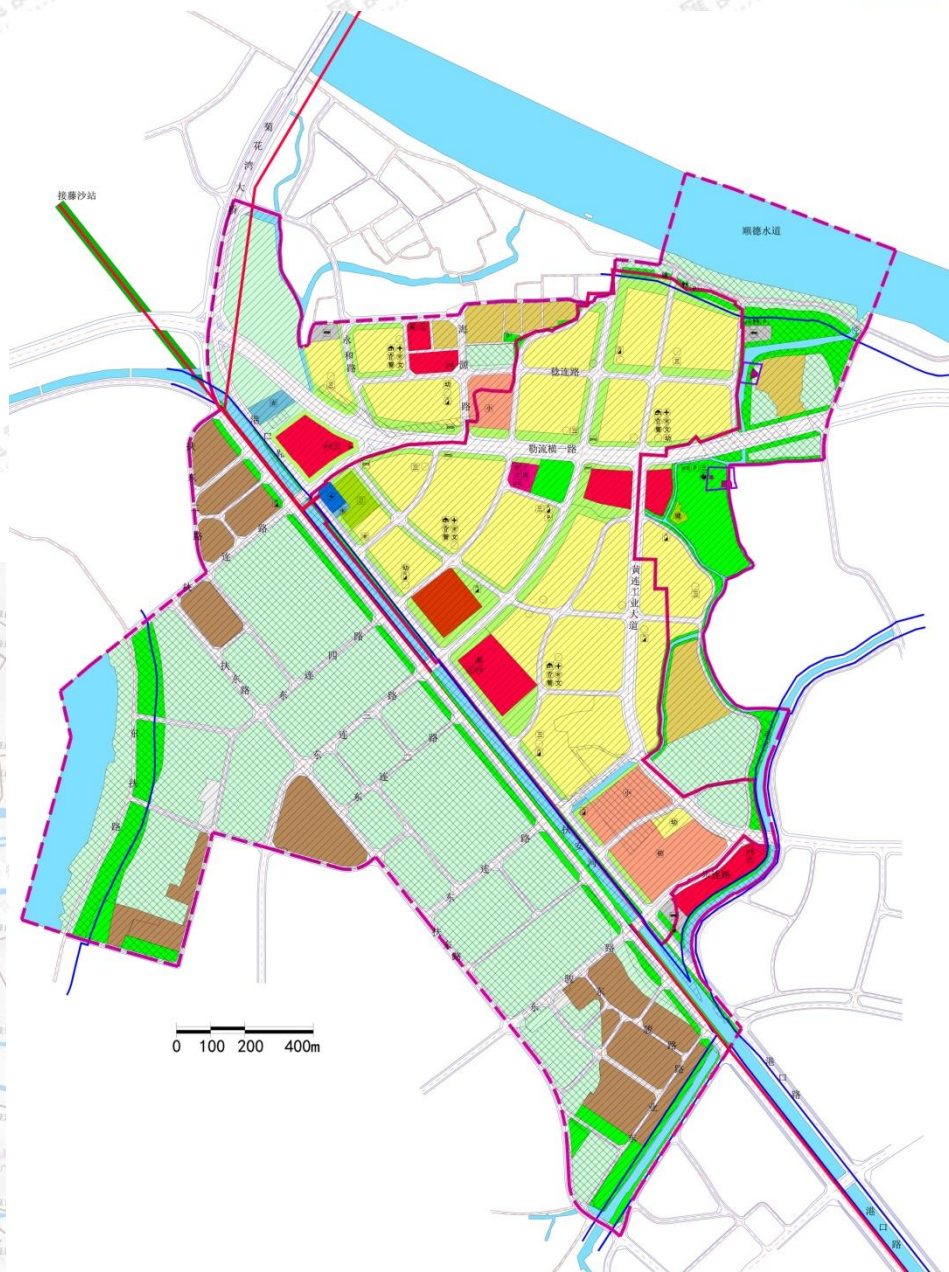
**功能定位：**佛山中轴线南门户，勒流滨水游憩商务区

（RBD）。

**人口规模：**居住人口规模约3.97万人，就业人口约10757

人。

目前片区以厂房工业区为主，而从规划图来看，片区未来将以居住为主，新增宅地至少20宗。







## ◆ 勒流大晚-光大片区将打造岭南水乡特色村落

7月10日，佛山自然资源局发布顺德区勒流N-LL-03-03、N-LL-03-04 单元（大晚-光大片区）控制性详细规划 批后公布。

**规划范围：**规划区处于勒流中部，勒流城区的东北侧，东北至港口路，东南至龙洲路——成才路——登科路，西南至建设中路，西北至黄连河，规划面积为286.98公顷。

### 发展目标：

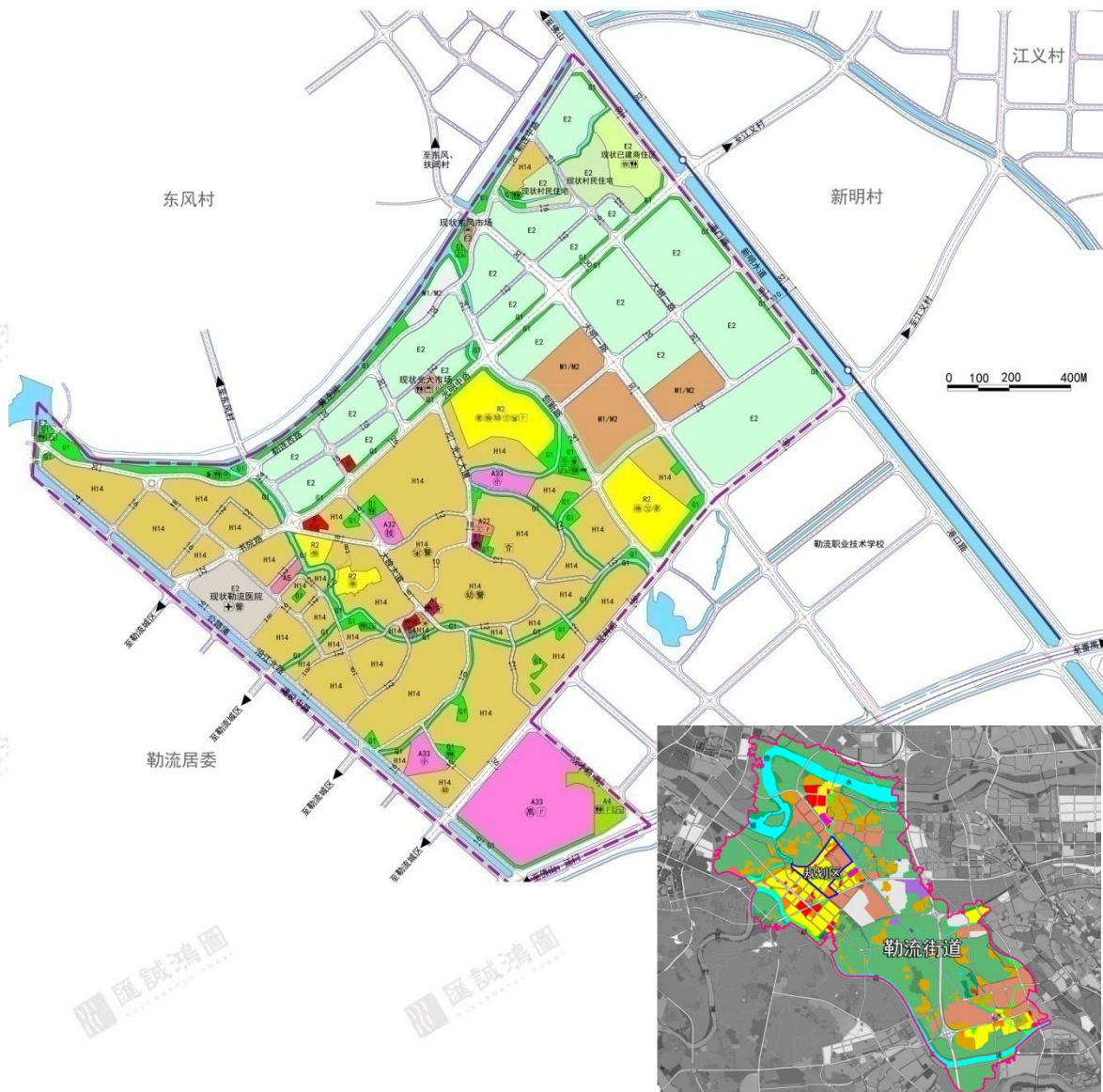
（1）随着菊花湾大桥项目的推进，依托港口路联通佛山新城、顺德新城的交通优势，带动片区功能的重组与完善，引导产业转型升级，提升规划区的土地利用效益，从而提高其区域竞争力，建设“产城人”融合的生态社区。

（2）深入挖掘大晚、光大片区的地方特色，充分利用良好的生态人文环境，打造生态宜居、活力便捷的居住片区以及岭南水乡特色村落。

**功能定位：**服务勒流街道大晚、光大片区民众日常生活的活力便捷宜居区；村级工业园改造示范区；顺德西南片区岭南水乡特色村落。

**人口规模：**未来居住人口约1.7万人，就业人数约0.53万人。

目前，该片区已有光大小学、勒流医院、勒流中学、大晚小学和乐路成人文化技术学校等，未来片区还将新增宅地4宗。





## ◆三山新城文翰湖周边规划披露

7月23日，佛山自然资源局发布佛山市南海区NH-A-12-05编制单元（三山新城榕尾撬片区核心区）控制性详细规划批后。

**规划范围：**本次控规范围位于三山新城中部，是三山新城的核心地区，北至京广、贵广高铁，南至魁奇路东延线，西至广珠西线高速，东至陈村水道，总规划面积约**314公顷**。

### 发展目标：

- 1、打造富有魅力和特色的滨水公共空间，整体提升土地价值；
- 2、通过精心的功能策划，打造“区域唯一性”的高品质地区；
- 3、探索新型城镇化道路，提升城市发展品质；
- 4、打造三山低碳示范新城

**功能定位：**三龙湾创新综合服务区、南海东部公共活动中心、三山新城综合服务核心。

**人口规模：**片区规划居住人口约**3.3万人**，就业人数约**7.06万人**。

从规划图显示，三山新城榕尾撬片区核心区将释放至少20宗地，其中3宗宅地、17宗商地。3宗宅地均为“巨无霸”型的地块，且均临近轨道站点。

规划图显示，片区规划有3条轨道交通途经，分别为南海新交通（在建）、地铁4号线（近期规划）、地铁11号线（近期规划）。



近期保留现状工业用地，远期规划改造为二类居住用地或商住用地，用地面积约24.23公顷，占城市建设用地的9.08%。





## ◆大沥东南片控规披露 规划广州19号线西延线+佛山5号线

7月23日，佛山自然资源局发布佛山市南海区大沥镇NH-B-08-02、05编制单元（第一阶段标段三）控制性详细规划 批后公布。

**规划范围：**位于南海区东部，东至大沥镇镇界范围，西至广州环城高速（西环高速），广佛路以南，花地河以北。规划区总面积为**317.51公顷**。

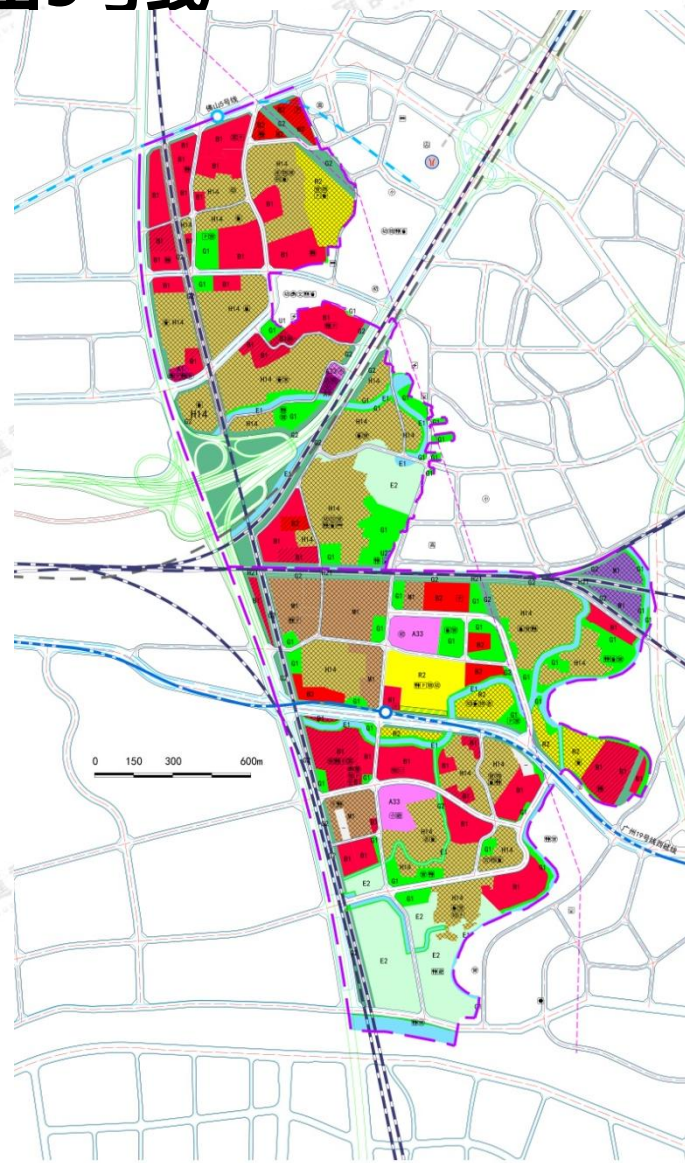
**功能定位：**广佛互动商住综合片区：打造产业与城市的结合，推动金融、产业与城市功能的全面结合。

**人口规模：**预计未来新增人口3782人，总人口**3.24万人**。

从规划图来看，片区大部分用地将保持现状，而迎海国际茶都所在地块则将改造为商住用地，宅地北侧还将规划新增一所初中。

片区除了毗邻广州地铁5号线的滘口站外，片区所在范围未来还将规划佛山地铁5号线和广州地铁19号线西延线。其中，佛山地铁5号线拟沿广佛路敷设，而广州地铁19号线西延线则将沿穗盐路敷设。

从地图上看，该片区位于大沥的东南角，紧挨广州荔湾，包含东秀村委会、黄岐社区居委会等多个组织单位。片区内已建有迎海国际茶都、嘉荟广场、东秀小学等配套。住宅方面片区也已有宏宇景裕嘉园、瑞安花园等多个成熟小区。







## ◆ 狮山城区东北片区：释出5宗宅地和21宗商地+4条轨道途经+新建一所小学

7月17日，佛山自然资源局发布佛山市南海区NH-F-43-06编制单元（狮山城区东北片区）控制性详细规划 批后公布。

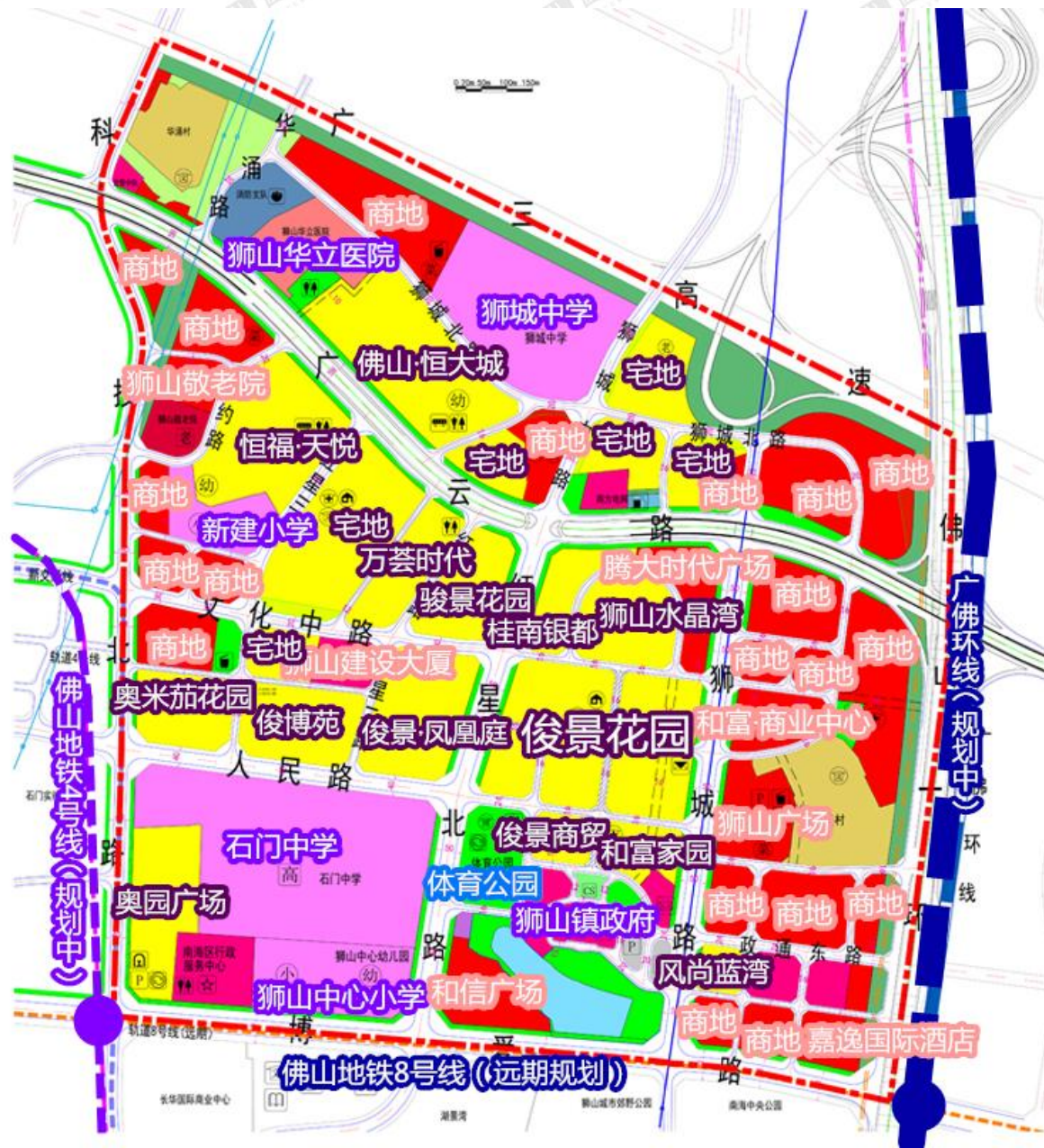
**规划范围：**本次规划的具体范围为北至广三高速，南至博爱中路，西至在建科技北路，东至佛山一环高速，总用地面积约**258公顷**。

**发展目标：**南海中部片区公共服务中心；环境优美、交通便捷、配套设施完善的宜居示范城区。

**功能定位：**公共服务、居住、商业综合互促的广佛副中心城区。

**人口规模：**片区规划总人口容量约**2.12万人**。

- **轨道规划：**片区未来规划有广佛环城际、轨道4号线、轨道8号线和1条新交通途经。
- **供地规划：**片区未来还将释出至少26宗地块，5宗宅地和21宗商地。其中，宅地主要分布于规划区北部
- **教育规划：**规划区还将规划新建一所小学，位于恒福天悦南侧。





# 【规划要闻】

## ◆ 狮山城区南部片区：新增13宗地+双城轨交汇+新增3所小学+1所初中

7月23日，佛山市自然资源局发布狮山城区南部片区两控规。

**片区功能定位：**南海中部片区重要的居住新区和都市产业发展区。

**规划人口：**6万人

**城际交汇：**①佛山地铁8号线与4号线交汇并设置1个站点；②佛山地铁8号线与广佛环线城际交汇并设置1个站点。

**新增地块：**新增13宗地：7宗宅地+5宗商地+1宗商住地。

**市政配套：**规划新建的南海体育中心选址在南海中央公园内。

**教育配套：**未来新增3所小学+1所初中。其中1所小学紧邻保利茉莉公馆。





# 【规划要闻】

◆ 博爱湖西拓3控规出炉，将新挖一大片湖域，定位为博爱湖景观节点，新增1所小学+1所九年制学校+1所初中。

SUCCESSFUL POWER



## ◆ 博爱湖西片区01：

地块新增：2宗宅地+8宗商地

教育新增：1小学+1初中+1九年制

轨道规划：佛山4号线



## ◆ 博爱湖西片区03：

地块新增：1宗宅地+11宗商地

轨道规划：佛山4号线

广佛肇城轨

## ◆ 博爱湖西片区02：

地块新增：1宗宅地

轨道规划：佛山4号线






## ◆南庄中心西北片区：释出9宗宅地，双地铁途经，已计划一地块四季度出让

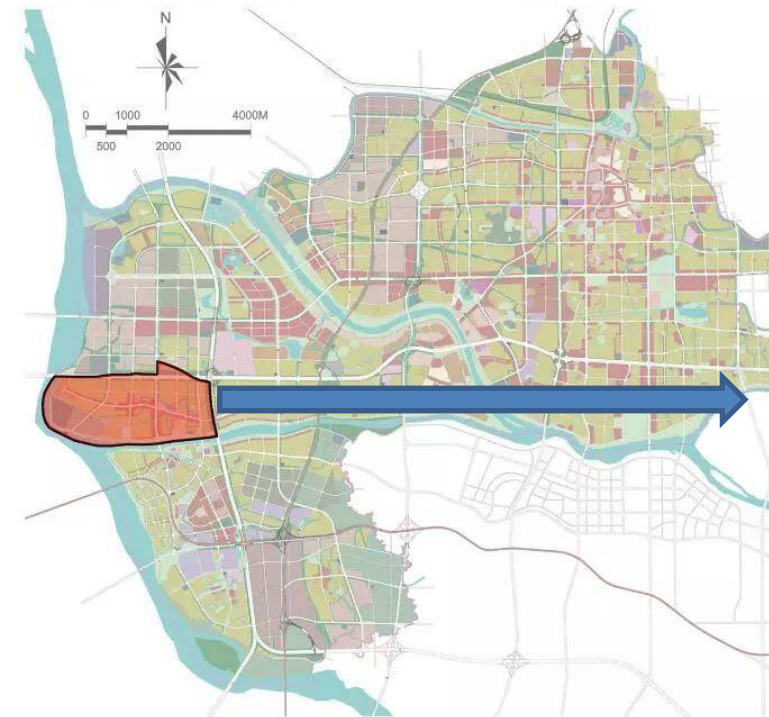
7月17日，佛山自然资源局发布佛山市禅城区南庄镇中心城区西北片区控制性详细规划（修编）批后公布。

**规划范围：**南庄镇中心区的西北片，禅西新城的南侧。本次修编的具体范围北至规划横一路、西至顺德水道，南至吉利涌，东至佛一环，规划用地面积约**675.76公顷**。

**发展目标：**通过三旧改造，将该片区建设成环境宜居、配套完善的南庄镇**行政文化服务中心**；通过产业转型和升级，建设**禅西新城智造产业南片区**；通过保护传统村落风貌和自然生态环境，建设具有岭南水乡特色的**罗南都市农业观光休闲区**。

**发展规模：**片区未来人口规模**预计6万人**。

 片区已有地块纳入禅城2019供地计划中，为罗南村地块。地块位于罗南村龙湾路以南，毗邻岭南美术实验中学，土地面积约59.34亩，为二类居住用地，**计划将于今年第四季度** 出







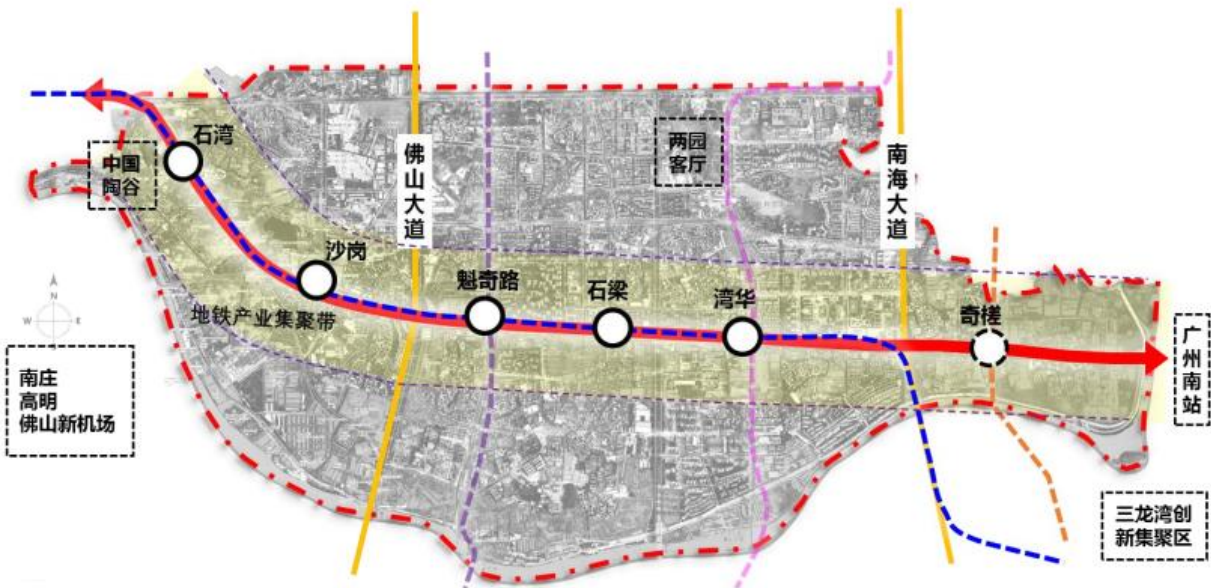
## ◆ 魁奇路商业商务带规划

7月25日，禅城区石湾镇街道办事处发布了《石湾镇街道魁奇路商业商务带概念规划》公示公告。

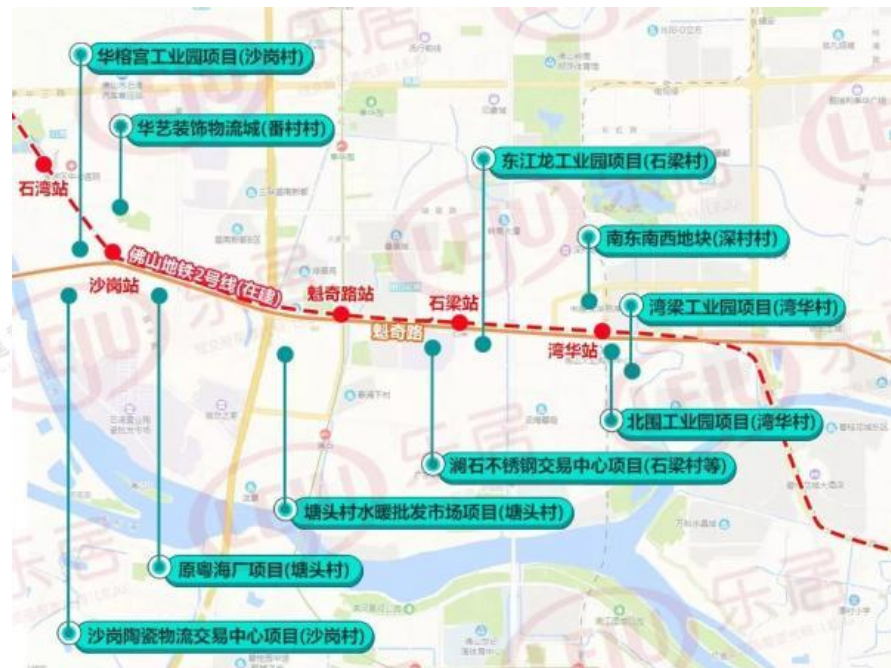
项目背景中提到，魁奇路作为禅城区新老商业汇集和东西向交通主动脉，是禅、南、顺、广“四地合作”的主要门户通道。由于轨道交通的建设，魁奇路将进一步奠定中心城区轨道交通主动脉的地位。

**发展定位：**地铁驱动的广佛同城合作创新走廊

**发展目标：**减少宜居宜业宜创、共建共治共享的地铁智慧社区



将TOD开发的半径200米、半径400米和半径1000米的圈层叠加到石湾镇街道的控规图上，通过综合地块交通便利性、形象表现性、改造成本和产业改造潜力等因素，结合地块所在“TOD”圈层，测算地块潜力综合得分。同时对现有地块实际情况进行项目核查分析，结合地块评分和地块核查，选定潜力地块。**塘头水暖批发市场地块、北围工业园地块、东江龙工业园地块、澜石不锈钢交易中心地块、南便工业园地块、南东南西地块、华艺装饰物流城、沙岗陶瓷物流交易中心、华榕宫工业园地块、原粤海厂地块**潜力最高，宜作为魁奇路经济带近期提升重点载体。



图片来源佛山乐居





## ◆时代里水新项目规划首披露 将建9栋超高层住宅

7月1日，南海政府网站发布**时代冠峰苑项目总平面规划方案审核批前公示图**，拟建9栋超30层的超高层住宅。而根据时代官方最新披露，该项目已定名为**时代天境**。

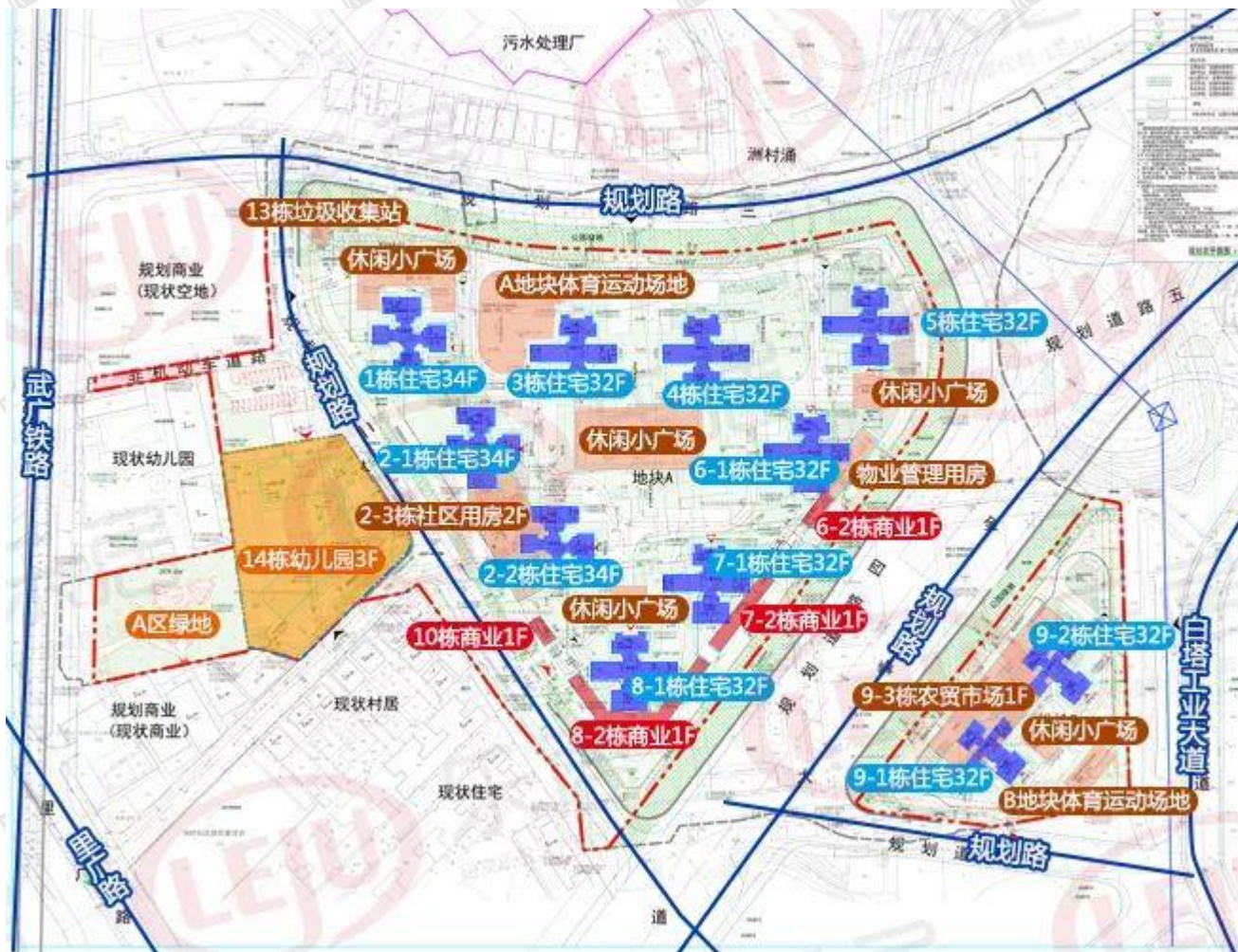
根据公示，时代冠峰苑总占地面积67579.2m<sup>2</sup>，将分为A、B两区进行开发。其中A区占地58187.3m<sup>2</sup>，规划1904户，B区占地9391.9m<sup>2</sup>，规划364户。整个项目预计可容纳2268户。

规划图显示，项目将新建11栋楼高30-34层的住宅楼，除了1栋和2栋楼高34层外，其余楼栋均楼高32层。整个项目除了配套商业外，还将规划一处18班的幼儿园，可容纳学生540人。幼儿园总占地面积3780.08m<sup>2</sup>，位于项目西侧。此外，项目还规划有农贸市场一处，拟建于9栋住宅楼的1层。

从地图上看，时代冠峰苑地处里水镇洲村，地处金峰洲片区，与广州白云区相望。

目前，片区内已有中海金沙里、恒大金名都等楼盘，按照规划，片区未来将规划里水有轨电车穿过，并与广州地铁12号线在里横路站接驳。

该项目所在地块是时代中国于今年4月以最高限价310188万元+7.1万m<sup>2</sup>自持所夺，当时的拿地楼面价为1.53万/m<sup>2</sup>，若剔除幼儿园和农贸市场配建，楼面价至少15749元/m<sup>2</sup>。



图片来源佛山乐居





## ◆ 金地北滘项目规划出炉 备案名为金地新翠园 总计874户

7月9日，顺德区政府网站发布关于**金地新翠园申报建设工程设计方案总平面图变更的批前公示**，该项目为金地北滘新城项目，拟打造8座住宅楼，总户数874户。

根据公示，金地新翠园总占地面积26409.78m<sup>2</sup>，总计容建面66024.45m<sup>2</sup>，其中住宅部分61829.23m<sup>2</sup>，包括自持面积14400.19m<sup>2</sup>和非自持面积47429.04m<sup>2</sup>，总计可容纳874户。项目绿地率35.01%，住宅停车位619个。

从规划图来看，该项目将由8栋住宅楼组成。其中1-5座为联排结构，除了4座为12层楼高外，其余均楼高11层；而6座和7座则为独栋设计，分别楼高25层和27层。此外，项目8座为自持住宅，楼高28层，预计将设置单间产品284个，一室一厅产品206个。

金地新翠园位于北滘新城西拓区位，毗邻君汇上品，周边有高村小学、高村幼儿园和华南师范大学北滘学校等，建设中的佛山地铁3号线高村站也在地块300米范围内。目前，片区已经聚集有合景天銮、美的领贤公馆、顺德未来城和美的绿城凤起兰庭等多个楼盘，在售均价约2.3-2.6万/m<sup>2</sup>。



图片来源佛山乐居





## ◆中交杏坛项目规控披露 备案名诚湾悦府 规划1486户

7月17日，顺德区政府网站发布关于关于诚湾悦府（1栋、2栋、3栋、4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋、11栋、22栋、24栋、25栋、28栋、地下停车库）申报建设工程规划许可的批前公示，公示时间截止7月27日。

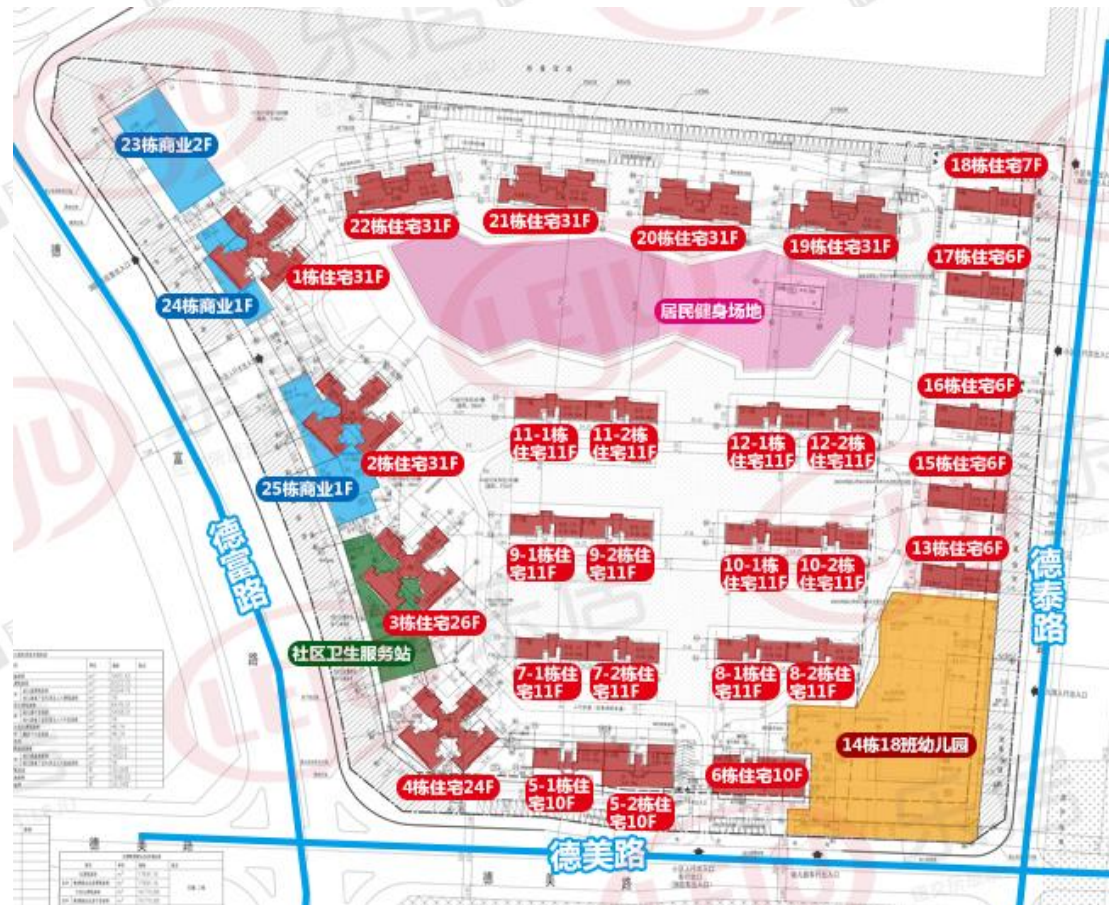
本项目位于顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块，邻近高赞大桥，具体位于德美路以北、德泰路以西，占地约8.36万m<sup>2</sup>，总建面超23万m<sup>2</sup>，总计容面积约16.72万m<sup>2</sup>。容积率为2，总建筑面积为18.67%，总绿地率为30.93%，建筑高度为99.6米。

规控文件显示，本次报批为一期项目，涵盖1-9栋、11栋、22栋、24栋、25栋、28栋等。而项目的整体规划也得以同步披露，共计21栋住宅，楼高31-10层不等，3栋1层高的商业，呈南低北高态势，规划1486户，可容纳人数4755人。

此外，项目配置有一个18班规模的幼儿园、一处社区卫生服务站（设置于3栋住宅），以及一处居民健身场所。

该项目为2018年11月13日中交城市投资控股有限公司以底价80257万竞得地块，折合楼面地价约4800元/m<sup>2</sup>。据了解，该项目是作为顺德高新区首个“安居工程”配建项目用地进行出让。根据出让文件要求，须无偿配建16720m<sup>2</sup>返还政府商品住房外，后续需要配建幼儿园、托老所，提供人才房等安居配套设施，配建设施合计约10464平。

这是继中交雅居乐剑桥郡（乐从）、中交美的翰诚（杏坛）、保利中交大都汇（南庄）之后，中交集团在佛山布局下的第四个项目。值得注意的是，中交雅居乐剑桥郡为中交地产开发，余下三个项目为中交城投所开发，两者共同隶属于中交集团旗下。





## ◆大湾区三年行动计划出炉：佛山被提及14次，重点建设三龙湾集聚区

7月5日，凌晨，粤港澳大湾区门户网官方发布消息，《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020年）》正式印发，全文超1.8万字，多达100项的规定中，紧随广州深圳等城市之后，**佛山出现14次，重点建设计划12条，重点提及佛山三龙湾、新机场、金融高新区等**，意义重大。

- 亮点1**：构建极点带动、轴带支撑的网络化空间格局。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎引领粤港澳大湾区建设，发挥香港—深圳、**广州—佛山**、澳门—珠海强强联合的带动作用。
- 亮点2**：加快**佛山三龙湾高端创新集聚区**等重点创新平台建设。
- 亮点3**：加快推进**中国(佛山)知识产权保护中心的建设与运营**，支持中新广州知识城开展国家知识产权运用和保护综合改革试验。
- 亮点4**：推进大湾区世界级机场群建设。实施广州、深圳、珠海、惠州等机场改扩建，新建珠三角枢纽(广州新)机场。在广州、深圳、**佛山**、东莞、江门、肇庆等市**规划建设若干通用机场**。
- 亮点5**：加快建设**广佛环线、佛莞、穗莞深**等城际轨道项目，规划建设广清城际广州至广州北等项目。加密广州、深圳中心城区城市轨道交通网络，**积极推进佛山、东莞城市轨道交通建设**。
- 亮点6**：加快传统产业转型升级。**支持佛山深入开展制造业转型升级综合改革试点**。
- 亮点7**：携手港澳建设国际金融枢纽。**支持佛山依托广东金融高新技术服务区**，打造现代金融后援服务基地。
- 亮点8**：支持广州、**佛山**、中山**共建世界美食之都**，加快推进“粤菜师傅”工程。
- 亮点9**：打造港澳青年创新创业基地。推进**佛山港澳青年创业孵化基地**建设。
- 亮点10**：推进广州、深圳、**佛山**、东莞、江门等地**开展国家级医养结合试点工作**。
- 亮点11**：促进贸易自由化。**支持香港与佛山开展离岸贸易合作，建立粤港澳离岸贸易试点**。
- 亮点12**：支持**佛山粤港澳合作高端服务示范区**建设。





## ◆南海电竞文创中心三山电竞广场正式动工

7月4日，地处南海三山新城科创中心，号称全省乃至全亚洲规模最大的电竞产业园——南海电竞文创中心三山电竞广场正式动工。

仪式上，据保利华南实业有限公司南海公司总经理邓献礼介绍，南海电竞文创产业中心规划占地面积约8.42万m<sup>2</sup>，总建筑面积约27.78万m<sup>2</sup>，涵盖国家级A级电竞馆、产业办公、商业、酒店等多业态类型，其中，电竞比赛场馆预计规模不低于2000m<sup>2</sup>，可容纳人数达1000人，未来项目将打造成沉浸式的电子竞技天堂。

项目规划采用“一轴一谷一核和四组团”模式，其中“一谷”围绕绿轴形成生态智谷，以电竞产业园为中心形成“一核”，商业、娱乐、办公和公寓连在一起抱团成组。园区规划一共有七个区域，包括电竞馆、电竞体验区、半电竞产业基地、众创产业孵化地、租赁性住房、产业园生活配套、半电竞商旅。

此外，未来项目将引入数十家电竞、文创产业上下游企业及配套企业进驻，其中包含电竞行业头部企业、国际性电竞赛事、职业俱乐部等，目标打造南海电竞产业标杆项目。在今年1月举行的揭牌仪式上，已有18家电竞企业进行了战略签约。

据《2018广东游戏产业报告》显示，2018年广东省游戏营收规模达1811.0亿元，占全国比例76.2%。现阶段中国电竞用户规模超过4亿人，单项赛事最高观赛人数超过3.3亿人，用户数量成为电竞产业发展的重要基础。

保利发展于2018年12月与南方报业传媒集团达成战略合作伙伴关系并签署框架协议，就佛山南海“粤度合作”

本项目的开发公司佛山浩鹏置业有限公司正是由于保利华南实业有限公司、广州南都光原娱乐有限公司等公司联合组建。 经查，本项目用地为佛山浩鹏置业有限公司于2018年9月以10.80元/m<sup>2</sup>/月（含税）价格竞得的土地使用租赁权，具体位于南海区桂城街三山新城长江路以南，环岛西路以东，年限为自签订合同之日起至2058年4月3日止，租赁期内设有免租期和两年基建期。根据当时的开发建设及产业要求，项目总投资金额不低于8亿元人民币，建设计容面积不低于22万m<sup>2</sup>，须引进至少1家行业头部企业、不低于28家电子竞技上下游产业、10家以上泛文娱产业企业等等，以及宗地须配套建设租赁用房，建面占比不低于15%，不高于20%。





## ◆龙江要建首个5G智慧园区 最快今年十一可用上5G技术

顺德即将步入5G时代，佛山首个5G智慧园区将在龙江诞生。

7月12日下午，中国移动推动龙江镇5G智慧园区、企业建设签约仪式在顺德区龙江镇联塑集团总部举行。

据悉，龙江是顺德首批引入5G技术建设5G智慧园区、企业的镇街，而在此之前，南方智谷新能源汽车小镇、伦教街道等已开启5G建设，这意味着，顺德正通过引进5G技术、物联网的创新应用，积极推动园区、企业更快更好建设智慧园区，助力经济社会的高质量发展。

## ◆三龙湾南海片区5G启动区明年6月投用

7月9日，三龙湾南海片区发布建设规划，宣布迈向5G时代，计划分五个阶段实施建设计划，启动区于2020年6月投入使用。由此，并非全国首批试点城市的佛山，凭一己之力“跑”进了5G发展的第一梯队，抢占发展先机，在创新资源与科技力量的结合上再添重要的砝码。

5月4日，三龙湾南海片区文翰湖公园举办三山青年龙舟邀请赛，市民第一次亲身感受5G时代的到来：一座近十米高的智慧灯杆，集智能路灯、视频监控、流媒体发布、一键呼叫、景观灯箱、5G基站、环境监测等功能于一体。在5G功能的“加持”下，四条灯杆配合完成对当天赛事现场人流、场景、赛事的实时传播，被市民盛赞“无卡顿、超高清，从起点到终点不错过每一刻精彩”。

这是三龙湾布局5G网络的一次成功“试水”。两个月之后的7月6日，《三龙湾南海片区5G网络基础设施建设规划》发布，标志着三龙湾正式跨入5G时代。《规划》提出，三龙湾南海片区以打造佛山5G建设及应用新标杆为目标，对30.3平方公里、16条重点城市道路、9个重点区域进行站点布局，共计分五个阶段推进。启动区的“一园一区两路”计划于2020年6月完成5G信号的覆盖使用，让市民享受5G新技术带来的快速和优质服务。



## ◆北滘启动“5G智慧小城”项目建设 预计两年内实现5G全覆盖

7月17日下午，北滘镇政府在北滘镇文化中心音乐厅举办发布会，正式启动“5G智慧小城”项目建设。北滘镇党委副书记、镇长王崇曦代表北滘镇政府与佛山移动签订了战略合作协议，双方正式开展合作，全面推进5G网络及智慧城市的建设，构建多功能、集约化、全覆盖的基础设施体系，助力经济高质量发展。

据了解，继广州、深圳后，佛山于近日正式纳入到全国首批5G网络规模建设城市的名单中，抓紧机遇加快通信基础设施的建设有利于满足快速增长的社会需求。

发布会上，北滘镇党委委员、经济和科技促进局局长韩治帮详细地解读了北滘镇“5G智慧小城”的建设规划。潭洲国际会展中心、美的创新中心、美的库卡智能制造科技园、碧桂园总部及博智林机器人谷将成为首批布局的5大区域。**北滘今年规划建设不少于60个5G站点，预计未来两年内将建成不少于168个5G站点，实现全镇5G网络全覆盖。**同时，韩治帮表示，北滘镇政府将大力鼓励企业拓展更多5G应用场景，加快推进产业转型升级，将在上、中、下游三个层面，打造一个涵盖5G规划、建设、运营、应用的全链条价值体系，通过环境引导、政策引导，促使北滘集聚高端创新资源。

据悉，北滘镇的5G建设将首先聚焦具备前瞻性的高端产业建设上，重点发展智能装备、新材料、工业互联网、军民融合等新产业集群，引进、培育具有基础性、前瞻性、引领性的重大科技项目。记者了解到，作为北滘镇总部经济的支柱企业，美的集团已率先加入5G建设行列。“截至目前，美的集团旗下的6个事业部、7个园区已落实到5G智能化生产部署中。”美的集团IoT智能连接部部长陈挺博士表示。他认为，随着5G网络的覆盖，未来传统制造业将会加快智能化改造的步伐。

未来，随着“5G智慧小镇”的建设，北滘镇市民将会享受更智能的生活服务。据悉，北滘镇在5G的行业应用规划中，将重点围绕**“智慧村居”“智慧交通”“智慧教育”“智慧医疗”“智慧旅游”**五大方面开展，致力于提升城市治理水平、打造宜商宜居环境，同时也不断拓展更多的应用场景、深耕更多行业，打造平安综治、智慧环保等产业生态，最终实现互惠共赢，助力智慧城市建设发展。北滘镇党委书记张新杰表示，北滘镇从改革开放初期的纯农业小镇发展成如今的家电制造大镇，未来的发展目标是智能制造重镇，相信5G是很好的引领。







## ◆大沥又一旧改项目启动前期整理竞投 邻保利珑门 约85.61亩

7月5日，大沥镇平地义基工业区改造项目土地前期整理已于日前启动竞投，预计8月6日11:30于大沥振兴路54号之四镇交易所开标二室开标。

据悉，本项目地块权属人为佛山市南海区大沥镇平地村义基股份合作经济社，地块处于大沥镇岭南路以东、义基大道以南位置，占地约85.61亩（约5.7万m<sup>2</sup>），剔除不少于25%（即约21.4亩）的公益性用地后，最终约66.9亩整理完毕后通过招拍挂竞投出让用于商住开发。

根据竞投规则，竞投起始比例为50%，最低比例为35%，当“增值奖励比例”到达最低比例时，竞投终止。

竞得方须垫付项目地块的土地前期整理资金和协助地块权属人完成有关工作，包括但不限于协助实施拆迁工作、办理三旧改造立项、集体建设用地使用权证、集体建设用地转为国有建设用地手续、土地置换、土地收回和入储、各项出让前所需的评估、出让方案拟定等一切公开出让前所必需的手续。

本项目设置了准入条件，除了必须是在国内注册并合法运作的企业法人机构外，还要求须提供以竞投人名义在国内同一家银行且同一营业网点同一天开具的拥有不少于1.2亿元的银行存款资金证明。

此外，本项目不接受联合体报名竞，竞得后不得转让。

大沥街道

您的位置：首页 - 大沥街道

### 大沥镇平地义基工业区改造项目土地前期整理竞投公告

发布时间: 2019-07-05 [返回](#)

#### 一、项目基本情况

1、地块权属人：佛山市南海区大沥镇平地村义基股份合作经济社  
代理机构：深圳市建星项目管理顾问有限公司

#### 2、明细表：

项目名称	项目类型	项目地点	整理期限	准入条件	面积	交易保证金	竞投标底
大沥镇平地义基工业区改造项目土地前期整理	土地前期整理	佛山市南海区大沥镇岭南路以东、义基大道以南	自签订《土地前期整理协议》之日起两年内	1、必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的企业法人机构； 2、竞投人须提供以竞投人名义在中华人民共和国境内同一家银行且同一营业网点同一天开具的拥有不少于1.2亿元人民币的银行存款资金证明(该证明开具日期应为报名公示期间任意一天)； 3、本项目不接受联合体报名竞投； 4、本项目竞得后不得转让。	约85.61亩	¥3600万元	50%



## ◆保利拿下桂城夏北聚龙南村改

7月12日，聚龙南经济社经过一个上午表决，**保利成功以93.85%同意率中选为桂城夏北聚龙南旧村改造合作开发企业。**

整个项目划分为**三个部分**：

- **地块①，主要为商业区打造**：利用沿河优质景观，打造**滨水休闲品质街区**。沿河商街将设置**主题餐饮与酒吧、养生会所**等设施为社区提供丰富的娱乐休闲生活场所。还将打造**创意展示广场**，为创客作品展示交流提供核心聚点，提供创客工坊的独特产品和原住民独特的手制品、轻食农产提供零售空间。另外，规划中提到，场地内部的商业场景营造，将**运用景观小品、地标建筑、商业等营造开放的公共空间**。
- **地块②③，主要为居住区打造**：  
住宅方面将打造为**滨水社区**，设置有**高层社区、沿街商业、中心花园、社区花园、亲水平台**五大功能区。日后村民回迁安置或将设置于**宜家旁的地块或本村沿河涌旁地块**，即图上画圈位置。

## ◆98.63%同意 保利中选聚龙北村改

7月21日，经过一个上午投票表决，**保利成功以98.63%同意率中选为桂城夏北聚龙北旧村（165.24亩）改造合作开发企业。**这也是，保利继聚龙南村改（144.25亩）后，拿下的金融高新区第二个村改项目，两大项目合计改造面积约**309.49亩**。



## ◆佛山新城大墩村留用地处置方案超9成同意

7月8日，乐从镇大墩村公众号发布《乐从镇大墩股份合作经济社股东会议公告》，公告显示，约**91.29%**的股东对《乐从镇大墩股份合作经济社留用地处置方案》投同意票（2349票同意/2573人到会），**表决结果为表决通过**。

本次表决的地块项目位于乐从镇荷岳路以南、岭南大道以东，**土地面积约42461.37m<sup>2</sup>**，**建筑密度≤28%**，**容积率大于1，小于且等于2.5**，土地用途为**商住地**，将以**公开挂牌交易**的方式出让。地块**基本已平整**，内部有条小水沟，杂草丛生；从地块可望佛山新城CBD，高楼林立。地块地理位置优越，临近在售的保利天寰及在建的3号线大墩地铁站。

据该留用地处置方案显示，地块将在**限价116769万元**（楼面价11000元/m<sup>2</sup>）前提下起拍，以“**竞配建物业、再竞自持70年租赁住房计容建筑面积**”方式确定竞得人。**限定竞配建商业物业最高面积为21230m<sup>2</sup>**，竞价阶梯为300m<sup>2</sup>/次；**限定竞自持租赁房面积上限为83690.43m<sup>2</sup>**，竞价阶梯为300m<sup>2</sup>/次。

按方案显示，116769万元即为土地交易成交价，**集体总收益的20%按要求进行提留**，余下的**80%按股份全部分配给享有分配权的股民**。（注明：一切地块出让信息将以最终政府挂牌公告信息为准。）

该地块的**前期整理由时代中国负责**。如果顺利，该地块或有望近期公开挂牌出让。

## ◆顺德容桂土地推介会 拟推10宗地，其中6宗宅地，2宗商地

7月10日上午，主题为“湾区明珠，赢聚未来”的2019年容桂街道土地推介会在华桂园举行。

会上，容桂重点推荐了10宗地块，既有工业，也有商住，大部分是通过三旧改造拓展而来。这些地块普遍配套齐全、交通便利，有的还将打造成容桂新地标。

项目	面积 ( m <sup>2</sup> )	用途
容桂105国道以西、细滘路两侧地块	约6.6万 (其中商业月3.8万)	商业+工业用地
四基居委会容奇大道西以南、华基路以西地块	约12.6万	工业
红星聚胜工业区B区	约6.2万	工业
新有中路79号地块	约4.2万	商住
桂洲大道以北、容英路以西地块	约7.04万	商住
卫红居委会环安路23号	约1.33万	商住
桂洲大道南侧地块	约1.4万	商住
佛罗伦斯以北、东湖公园以南地块	约0.62万	商业兼容商务
暨南大学附属顺德医院西侧地块	约1.75万	商住
容奇大道东25号项目二期地块	约4万	商住





## ◆三水虹岭路西延线预计8月动工

日前，有网友于佛山市三水区网络发言人平台发起询问：“虹岭路西延线和三水新城珠江分院不是都已经招标成功了吗？已经有单位中标了，之前都已经进行了公示了，为什么到现在还没有动工的迹象呢？”

7月12日，云东海街道发言人单位予以了回应：“佛山市三水区虹岭路西延线公路工程已于2019年7月3日签发中标通知书，并已召开开工动员会议，目前正在完善进场准备手续，计划于8月份进场动工建设。”

同时，三水区新城医院项目目前正在进行第三次招标异议处理，待相关工作完成后将继续有序推进。该发言人单位补充道。

## ◆顺德勒流港口路改造工程（一期）启动勘察设计招标

7月14日，顺德区顺控路桥投资有限公司启动勒流港口路改造工程（一期）勘察设计招标工作，推进港口路一河两岸改造提升，顺接即将建成的菊花湾大桥，打造连接佛山新城和顺德新城的快速通道。

连接勒流与佛山新城的菊花湾大桥5月顺利合龙，预计2019年10月建成通车。而连接大桥一侧的勒流港口路将成为佛山新城辐射勒流乃至整个顺德西南片区的最直接通道。

该公路起点为菊花湾大桥施工范围终点，由北向南延伸，止于规划龙洲路立交匝道起点，路线全长4.25公里。采用一级公路功能，主线双向八车道，设计速度为60公里/小时。建成后可实现华阳路-菊花湾大桥-港口路-顺德新城的直接联通，将佛山新城、顺德新城之间的路程缩短为32公里，车程约为30分钟。

## ◆同济路西延线将于8月底开建 预计2023年完工

日前，禅城区政府网站发布了同济路西延工程（禅港东路至季华北路）的施工招标公告。公告指出，该工程计划开工时间为2019年08月30日，交工时间为2023年2月28日，施工总工期为1279天。本次招标范围包括路基工程、路面工程、桥涵工程、公路设施及预埋管线工程等。



## ◆南海里水有轨电车两大设计招标完成

7月17日，佛山市公共资源交易中心发布了南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（土建设计标段）中标结果公示和南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（总体设计标段）中标结果公示，正式宣告里水有轨电车工程完成土建和总体设计招标，总中标金额超10368万元，设计总工期为150天。

### 南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（总体设计标段） 中标结果公示

2019-07-17 15:33 来源：市公共资源交易中心

中标工程名称	南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（总体设计标段）
招标单位	佛山市南海区铁路投资有限公司
中标单位	中铁第四勘察设计院集团有限公司
中标价	42991400.00元
工期/承诺	
质量/承诺	
项目负责人/证书号	李文胜/3524003528
招标代理机构	广东采联采购科技有限公司
定标日期	2019年07月17日
其他说明	

### 南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（土建设计标段） 中标结果公示

2019-07-17 15:30 来源：市公共资源交易中心

中标工程名称	南海区有轨电车里水示范段工程项目及相关配套市政道路工程（土建设计标段）
招标单位	佛山市南海区铁路投资有限公司
中标单位	主：北京市市政工程设计研究总院有限公司；成：广东佛山地质工程勘察院；
中标价	60692556.00元
工期/承诺	
质量/承诺	
项目负责人/证书号	郭建平/ZGA22001851
招标代理机构	广东采联采购科技有限公司
定标日期	2019年07月17日
其他说明	



## ◆陈村拟新建潭州湾学校

近日，顺德政府网站发布了关于陈村潭州湾学校项目规划选址的公示。

据公示显示，该学校一期项目用地面积为40296.45m<sup>2</sup>，拟选址陈村镇规划横二路北侧，横二路西侧。

该学校所在的区位即为陈村镇潭洲片区，按照规划，该片区将打造成集休闲娱乐、居住、商贸等多种功能于一体的综合配套服务区。从地图上看，该学校位于陈村潭村附近，地处潭州湾北侧，周边有潭村小学、潭村公园，与陈村花卉世界直线距离不到800米。

目前，片区一公里范围内在售新盘仅有时代星英御岛，该项目主打130-180m<sup>2</sup>三至四房，带装修均价约21000-23000元/m<sup>2</sup>。



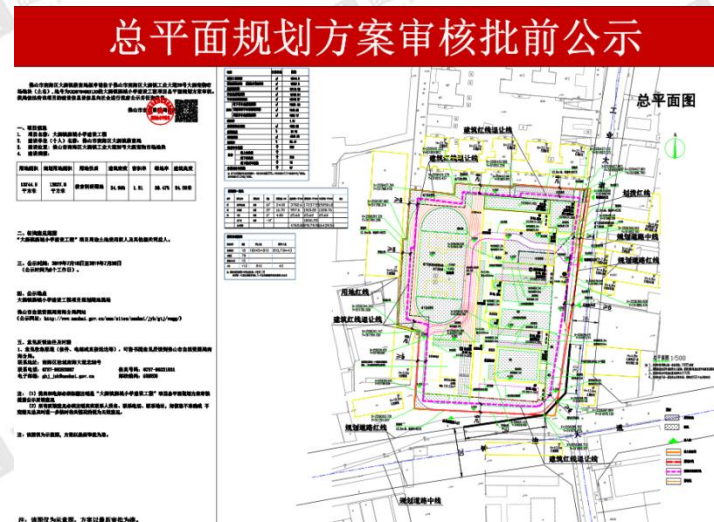
## ◆大沥将新建沥城小学 新增810个学位 预计2020年6月动工

7月17日，南海区政府网站发布大沥沥城小学总平面规划方案批前公示。

根据公示，大沥沥城小学总占地面积13744.9m<sup>2</sup>，位于大沥镇工业大道29号大沥宠物市场地块，由南海区大沥镇教育局申报建设，项目总计容建面16439.54m<sup>2</sup>，将设置普通教室18个，教师办公室15个和多功能室79个，**可容纳学生810人**，教职工43人。规划图显示，整个校区将由高6层的综合教学楼、2层的体育馆和运动场组成。

从地图上看，沥城小学位于工业大道和钟边大道交界，与城南小学直线距离约300米，与城南幼儿园相距不到百米，周边教育氛围浓厚。同时，该小学所在片区楼盘密集，待建成后将惠及周边多个小区。包括有小学对面的在售新盘方圆南海小城之春、附近的二手社区伟业华誉豪庭、雅居乐御景豪庭、天海城市花园等。

值得一提的是，根据今年6月初南海发言人平台的相关回应，**沥城小学预计将于2020年6月动工，2021年12月竣工。**







## ◆环湖小学西校区将于明年建成，提供1080个学位

环湖小学西校区项目位于禅城区环湖小学拟在禅城区文华中路东侧、绿景三路南侧。总建筑面积约22745.89平方米。

环湖小学负责人介绍，该项目于2018年8月13日正式立项，经过一年的推进，已完成项目初步设计方案专家评审，施工建设方也完成了工地平整等，各项工作正有条不紊地推进中，**预计2020年完成建设。**

该项目建成后，**可提供学位合计1080个**，可缓解西校区附近学位紧张、就学难的问题。

## ◆西樵飞鸿馆携手佳兆业文体集团 打造大型武术文化综合体

飞鸿馆作为西樵“岭南文旅RBD”核心区的主要项目，日前完成委托运营管理项目签约，正式与佳兆业文体集团确立合作。此举标志着飞鸿馆打造“南中国武术中心”的目标正式起航，有望成为弘扬中华武术精神、传承本土文化、展示岭南文化的重要窗口。

签约仪式日前在西樵镇政府举行，西樵镇樵有资产管理有限公司、西樵镇文化站与佳兆业文化体育（深圳）有限公司代表现场签订《飞鸿馆委托运营及管理合同》。

占地面积约27亩，建筑面积约38500平方米。佳兆业文体集团副总裁黄明智在签约现场表示，未来将持续为飞鸿馆引入文化、体育、武术以及赛事资源，打造成为集武术功夫博物馆、狮艺表演、龙舟作坊、非遗展示、体育竞技、游客体验于一体的大型武术文化综合体。

此次签约标志着飞鸿馆从建设阶段转向运营管理阶段，其打造“南中国武术中心”的目标正式起航，听音湖片区的公共场馆服务配套进一步完善。

# 特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

## 数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，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2308

联系人：张小姐 15521259759



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品