



佛山市房地产市场周报

第28周



2020.7.6-2020.7.12

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

28周

➤ 土地市场:

第28周, 土地供应滞缓, 仅高明挂牌宗加油站商服地。四宗宅地成交均落禅顺, 保利年内首宗石湾巨无霸地块, 金辉再入湖涌TOD, 信业首进佛山入驻容桂, 金融街首入顺德陈村。

➤ 住宅市场:

第28周, 新增住宅供应1839套, 高明供应近5成;
第28周, 整体网签大幅回落;
第28周, 碧桂园凤凰湾网签67套居首。

➤ 商业市场:

第28周, 公寓仅禅城有供应, 顺德项目支撑全市量价齐升
第28周, 办公无供应, 顺德区为成交主力军;
第28周, 商铺供应持续下跌, 光明花半里企稳榜首。





市场资讯

01



目录 Contents



高明区住房保障租赁补贴实施细则公开征求意见；张槎持续深入推进实施乡村振兴战略，顺德村改从“拆”为主迈向“改建并举”；佛山地铁2号线建设涉及道路延期恢复，广湛高铁、深江铁路相继开工。

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	住房政策	2020/7/6	高明区住房保障租赁补贴实施细则公开征求意见
市场	产业引入	2020/7/10	海天落子顺德打造华南产业基地，百亿级高端装备制造项目落户佛山
规划	片区规划	2020/7/6	龙光禅城车城地块规划已出，将建13栋高层住宅
	三旧改造	2020/7/10	张槎持续深入推进实施乡村振兴战略，今年改造提升18个村级工业园
		2020/7/10	顺德村改从“拆”为主迈向“改建并举”
		2020/7/10	张槎青柯五峰山片区旧村改造意愿表决通过，同意率99.47%，共330亩
	项目规划	2020/7/8	西江新城将新添加油站，高明有轨电车沿线旁，3120万起拍
		2020/7/8	三龙湾文旅产业规划启动招标，将构建“世博园+”文旅，陈村迎蝶变
		2020/7/9	瀚康集团佛山首子规划出炉，将建5栋高层住宅，总计700套住宅
		2020/7/9	南海再征地，补偿超9741万，涉及大沥太平等7个经济合作社
		2020/7/10	碧桂园三洲新盘备案名盛璟府，将建21栋住宅楼，新添1476套房源
	城建	交通	2020/7/7
2020/7/9			广湛高铁、深江铁路相继开工，粤西与珠三角城市互联互通再次提速
2020/7/9			佛山第二轮地铁规划已上报至国家发改委
2020/7/10			佛山又一交通大动脉即将开建，季华路西延线迎来新进展，横跨三区
学校		2020/7/8	东华里小学来毗邻岭南天地，将提供1620个学位



土地市场

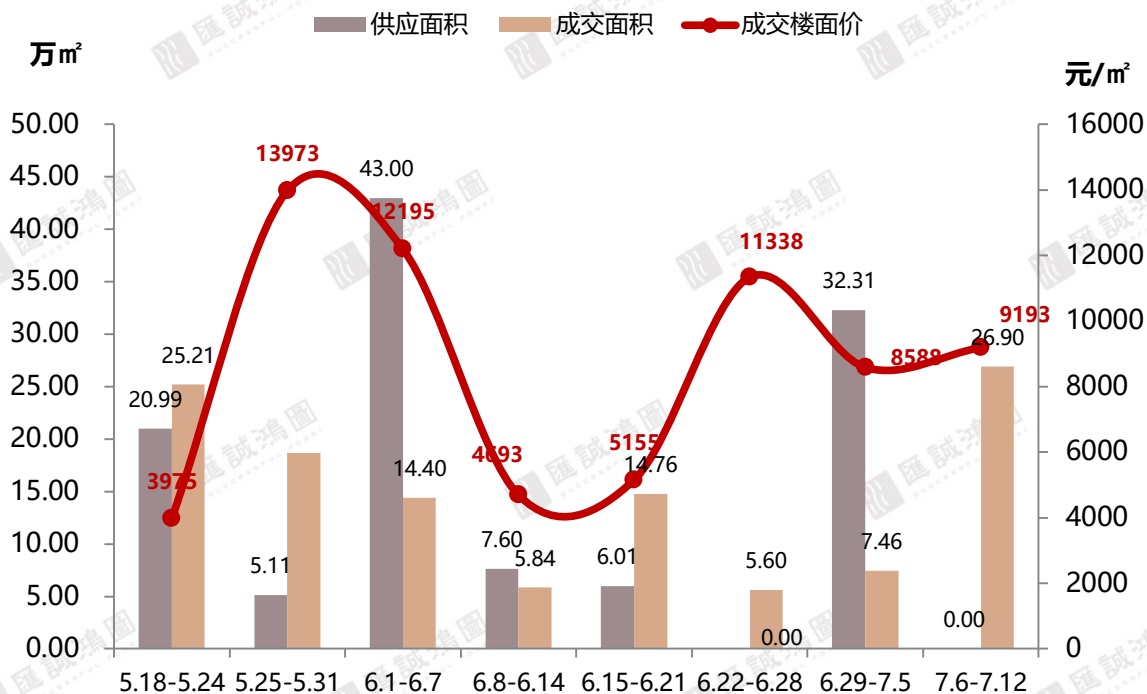
02



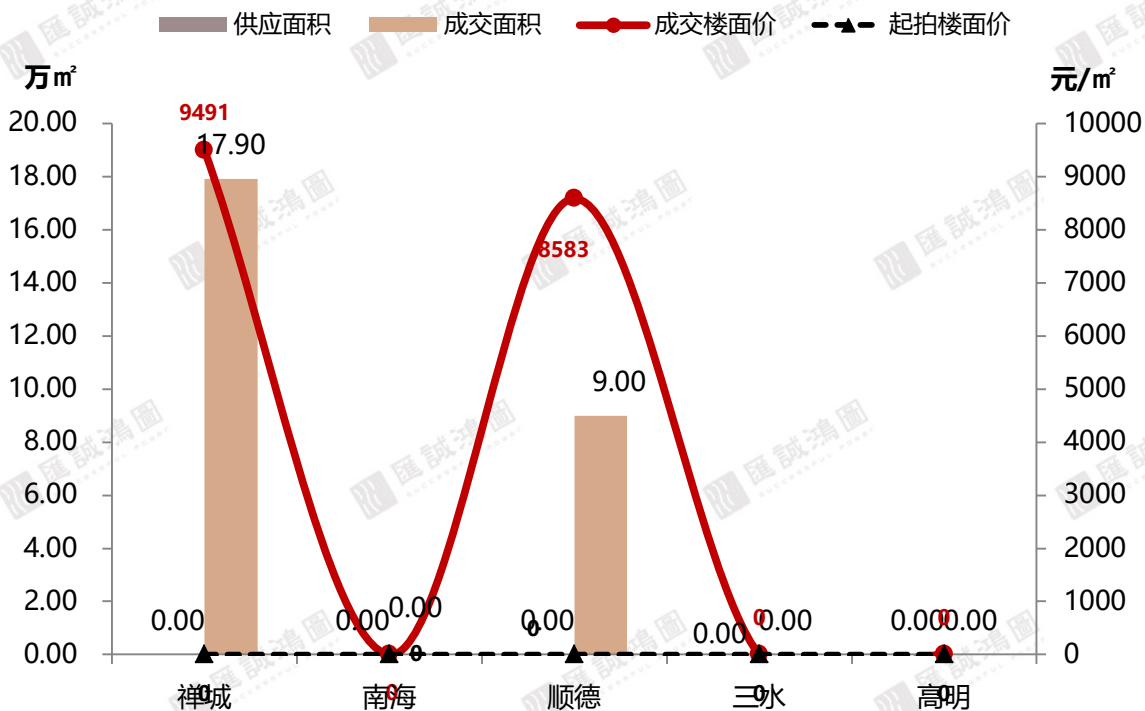
目录 Contents

供应再遇冷，成交面积回升；土地交投集中禅城顺德，其中禅城土地市场最为活跃

2020年第28周土地近期供求走势



2020年第28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】

高明荷城出让一宗小型商服地，拟规划为加油站，处高明有轨电车沿线旁

2020年第28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
高明	荷城	2020/7/7	TD2020(GM)WG0018	佛山市高明区西江产业新城荷富大道以西、秀丽路以南	商服	0.35	0.28	3120	11252	2020/8/7
高明	荷城	2020/7/10	TD2020(GM)WG0019	荷杨大道以东、沧江南路以南	商服租赁	1.99	5.98	人民币12元 (平方米/每月)		2020/8/12
高明	明城	2020/7/10	TD2020(GM)WG0020	佛山市高明区明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	2.12	6.37	478	75	2020/8/12

土地成交明细

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

- 金辉再入湖涌TOD，本次二度挂牌起拍价降低39924万元；
- 广州信业首入佛山竞得容桂城区迷你宅地，周边以五金、炉具、汽修等产业为主，暂无一手住宅在售；
- 保利华南年内首宗地块落子石湾，地块规划图现广州地铁28号线控制保护区；
- 金融街首入顺德竞得陈村三面环水地块，需无偿配建拆迁安置用房26300m²

2020年第28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
禅城	石湾	TD2020(SZ)WG0002	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	商住	11.26	32.16	325000	10248	3.17%	保利	2020/7/8
禅城	南庄	TD2020CCWG0013	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	18.62	156934	8654	15.45%	金辉	2020/7/10
顺德	陈村	TD2020(SD)WG0020	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	商住	7.60	18.77	163989	10161	32.58%	金融街	2020/7/9
顺德	容桂	TD2020(SD)WG0019	佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块	商住	1.40	4.05	30673	7567	48.37%	信业	2020/7/6
顺德	容桂	TD2020SDXG0008	佛山市顺德区容桂街道福胜西路以北、伦桂路以西地块	工业	8.65	34.61	8117	235	0.00%	广东高普达集团股份有限公司	2020/7/6
三水	云东海	TD2020SSWG0017	佛山市三水区云东海街大塱涌以南、塱涌南路以北地块四	工业	2.06	6.18	1860	301	0.00%	佛山虹景智慧科技有限公司	2020/7/8
三水	大塘	TD2020SSWG0018	佛山市三水区大塘镇连滘村委会念塘村“大步头”(土名)	其他	0.63	0.32	380	1200	0.00%	佛山市天然气高压管网有限公司	2020/7/8
三水	大塘	TD2020SSWG0019	佛山市三水区大塘镇环园南路78-10号	工业	2.67	8.00	3600	450	80.00%	广东时能新材料有限公司	2020/7/8
三水	大塘	TD2020SSWG0020	佛山市三水区大塘镇环园南路78-12号	工业	0.78	2.33	1090	468	131.91%	佛山市合富兴达装饰材料有限公司	2020/7/8

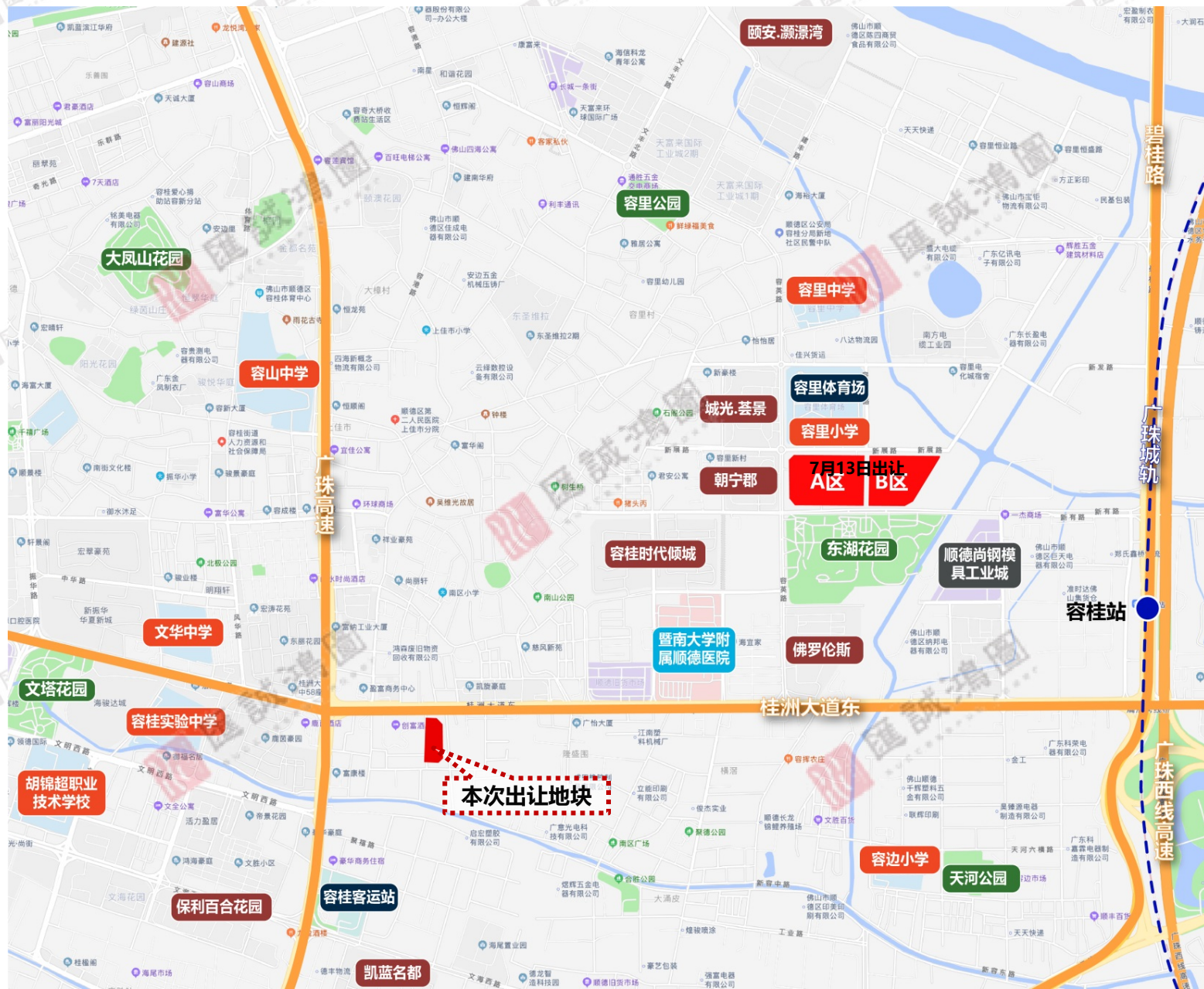
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

周重点成交地块一

SUCCESSFUL POWER

广州信业首入佛山，以7567元/m²楼面价夺容桂城区宅地，溢价达48%

交易编号	TD2020 (SD) WG0019
地块位置	佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块
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、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地，B区公园与绿地
容积率	高于1.0且不高于3.0；
占地面积	1.4万m ²
建面	4.05万m ²
起拍总价	20673万元
起拍楼面价	4914元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	30673万元
成交楼面价	7567元/m²
溢价率	48.37%
成交时间	2020/7/6
竞得者	广东信业地产集团有限公司
竞价方式	价高者得
备注	1.曾于2019年容桂街道土地项目推介会上露面 2.地块B区公园的建设成本不得低于71.8089万元 3.周边多为五金、炉具、汽修等产业为主，暂无新盘在售



周重点成交地块二

SUCCESSFUL POWER

保利华南今年在佛山的首次拿地，超32.5亿夺石湾巨无霸地，最高可建205米

交易编号	TD2020(SZ)WG0002
地块位置	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧
地块性质	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地
容积率	≤3.0
占地面积	11.26万㎡
建面	32.16万㎡
起拍总价	315000万元
起拍楼面价	9796元/㎡
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	325000万元
成交楼面价	10248元/㎡ (扣除农贸市场、9班幼儿园)
溢价率	3.17%
成交时间	2020/7/8
竞得者	保利华南实业有限公司
竞价方式	价高者得
备注	



周重点成交地块三

SUCCESSFUL POWER

金融街首入顺德，10161元/m²突围拿下陈村望江地

交易编号	TD2020(SD)WG0020
地块位置	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块
地块性质	A区为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、新闻出版用地和娱乐用地；B区为公园与绿地；C区为城镇村道路用地
容积率	A区高于1.0且不高于3.0
占地面积	7.6万m ²
建面	18.77万m ²
起拍总价	123689万元
起拍楼面价	6590元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	163989万元
成交楼面价	10161元/m² (扣除拆迁安置用房成本)
溢价率	32.58%
成交时间	2020/7/9
竞得者	金融街广州置业有限公司
竞价方式	价高者得
备注	■ 地块A区内须无偿配建建面不低于26300m ² 的拆迁安置用房及配套263个具备产权的地下标准小汽车停车位



周重点成交地块四

SUCCESSFUL POWER

金辉湖涌TOD北侧再下一子 超15.6亿夺2号线湖涌站旁靓地

交易编号	TD2020CCWG0013
地块位置	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧
地块性质	二类居住用地，兼容商业商务娱乐康体用地
容积率	≤2.8
占地面积	6.64万㎡
建面	18.62万㎡
起拍总价	135934万元
起拍楼面价	7300元/㎡
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	156934万元
成交楼面价	8654元/㎡ (扣除学校配建)
溢价率	15.45%
成交时间	2020/7/10
竞得者	福清金辉房地产开发有限公司
竞价方式	价高者得
备注	





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

合计16个项目有新增住宅供应，共1839套，面积19.51万m²，供应增加；中骏雍景台、荣盛·文博府为首领预售

2020年第28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	岭南天地	2020/7/9	3座	住宅	10	1534.82	
南海	广佛新世界	2020/7/7	8、9座	住宅	4	851.58	
	龙光天曜	2020/7/8	8栋	住宅	153	15527.8	29000
	时代招商天禧	2020/7/8	10栋	住宅	84	8442.56	17962
	中骏雍景台	2020/7/10	12栋	住宅	80	7922.4	
	南海合计					321	32744.34
顺德	荣盛·文博府	2020/7/6	2栋	住宅	36	4211.17	14658
		2020/7/6	1栋	住宅/商铺	36	4210.28	14423
		2020/7/6	3栋	住宅	36	3907.57	14119
	华润置地悦里	2020/7/9	9栋	住宅	128	17030.24	
顺德合计					236	29359.26	
高明	恒大滨江左岸	2020/7/6	6栋	住宅	192	20187.12	
	利成明日嘉园	2020/7/10	4座	住宅	55	5287.19	
	云山诗意花园	2020/7/10	20座	住宅	75	9558.22	
	卓越金科集美江湾	2020/7/10	7座	住宅	88	9030.78	
		2020/7/10	6座	住宅	88	9036.06	
	万科中骏金域西江	2020/7/10	14、15座	住宅	270	25026.3	
	华福珑熹水岸	2020/7/10	2座	住宅	120	13004.4	
高明合计					888	91130.07	
三水	恒大山水龙盘	2020/7/10	阅山湖48座	住宅	72	8283.06	
	恒大云东海花园	2020/7/10	9座、10座	住宅	80	8745.09	
	恒大御澜庭	2020/7/10	15栋	住宅	124	14026.26	
		2020/7/10	16座	住宅	108	9232.92	
三水合计					384	40287.33	

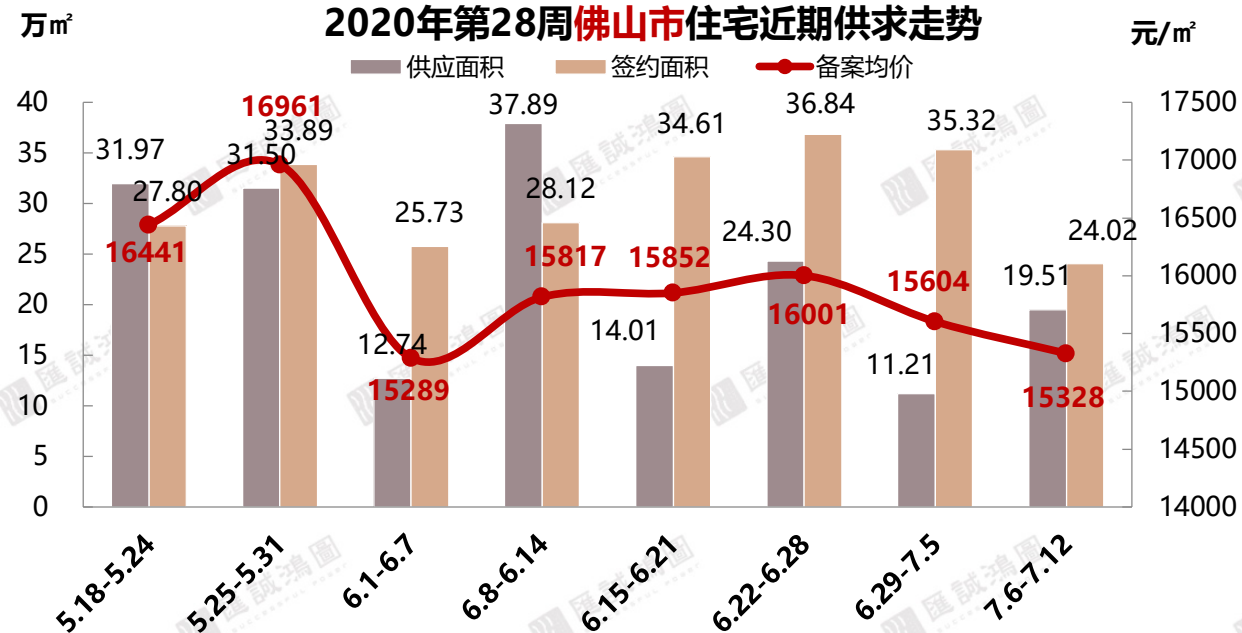
注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

供应回升，网签量价三连降；顺德网签领跑；本周整体房地产热度不高，榜首碧桂园凤凰湾仅网签67套

2020年第28周佛山市住宅近期供求走势



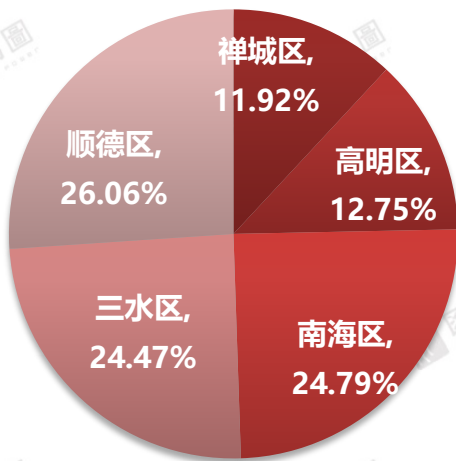
第28周佛山市住宅网签套数TOP10

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	67	6664.58	11667
2	三水	恒大御澜庭	59	5973.37	7731
3	三水	恒大云东海花园	47	4525.97	8402
4	南海	弘阳时光天樾	40	4914.68	15188
5	三水	保利·时代	40	4126.64	13376
6	三水	恒大郾湖城	38	4051.46	8724
7	南海	时代招商天禧	34	3252.38	17498
8	三水	时代云图	29	2802.13	6772
9	禅城	金茂绿岛湖	28	4015.45	17147
10	顺德	顺德自在城	28	2559.79	11243

第28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	1839	19.51	—
网签	2077	24.02	15328
网签环比	-35%	-32%	-2%

第28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6盘新加推，顺德区历经6月推售狂潮后热度骤降，其中西樵听音湖片区纯新盘中骏雍景台迎来首推，推出高实用3/4房刚需刚改产品迎合本地人需求，推售当天去化50%。

2020年第28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	张槎	东基童梦天下	5栋01/02梯腿	99-136㎡	7月11日	17500元/㎡带装修	50	17	34%	—	—
南海	桂城	时代天韵	3座（包装再推） 9座	98-143㎡	7月11日	27500元/㎡带装修	200	60	30%	97折+减30000元* 开盘96折	大沥50%，桂城30%， 广州10%，佛山其它 10%
南海	西樵	中骏雍景台	12栋	89-117	7月11日	13000元/㎡毛坯	80	40	50%	99*99*99	80%为西樵本地人， 20%南庄及外区客 户
三水	北江新城	恒大郦湖城	17座	113-140㎡	7月11日	8500元/㎡带装修	42	2	4.76%	86*97	广州40%，佛山40%， 其他20%
三水	三水新城	保利时代和乐花园	10座03/05梯腿	95/112㎡	7月11日	12000元/㎡带装修	60	18	30%	97*96	禅桂20%、广州 40%、本地30%、 其他10%
合计							432	137	32%		

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

五区网签表现不佳，后续需求释放略显疲态；顺德网签跌幅最大，但网签面积仍引领各区；三水网签547套，成交套数居首；各区均价小幅波动

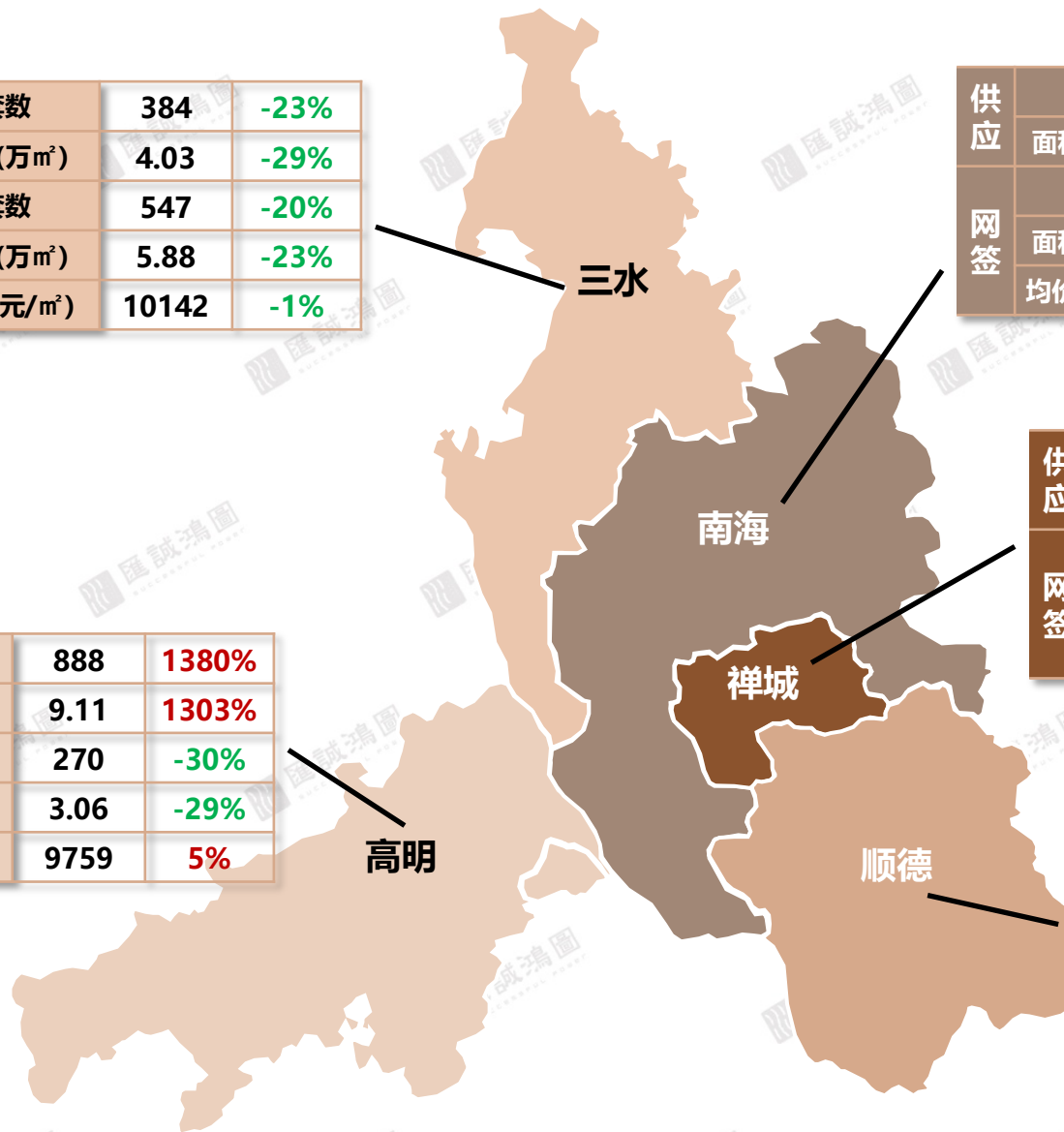
供应	套数	384	-23%
	面积 (万m ²)	4.03	-29%
网签	套数	547	-20%
	面积 (万m ²)	5.88	-23%
	均价 (元/m ²)	10142	-1%

供应	套数	321	50%
	面积 (万m ²)	3.27	46%
网签	套数	495	-33%
	面积 (万m ²)	5.96	-31%
	均价 (元/m ²)	19527	-8%

供应	套数	888	1380%
	面积 (万m ²)	9.11	1303%
网签	套数	270	-30%
	面积 (万m ²)	3.06	-29%
	均价 (元/m ²)	9759	5%

供应	套数	10	—
	面积 (万m ²)	0.15	—
网签	套数	234	-30%
	面积 (万m ²)	2.86	-25%
	均价 (元/m ²)	20263	5%

供应	套数	236	-2%
	面积 (万m ²)	2.94	11%
网签	套数	531	-49%
	面积 (万m ²)	6.26	-43%
	均价 (元/m ²)	16670	3%

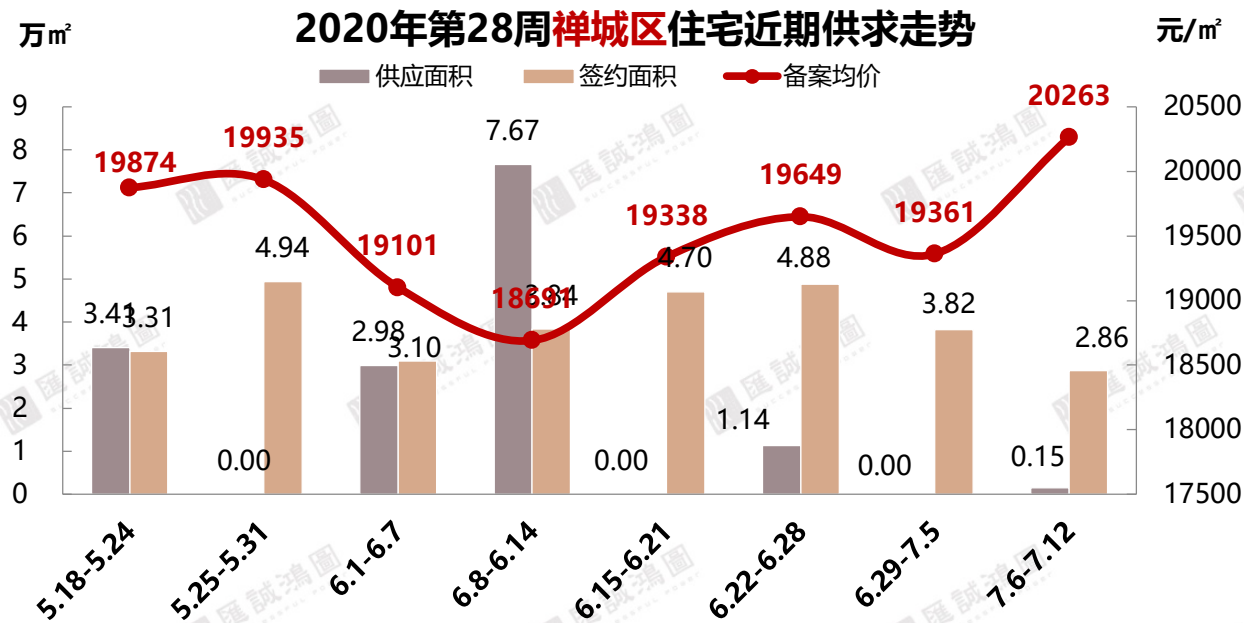


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

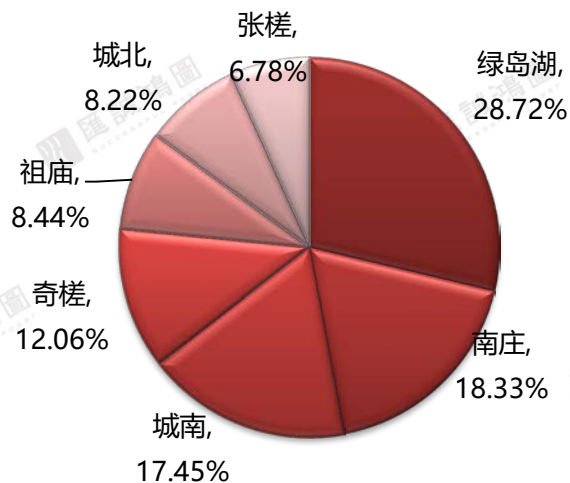
区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

供应有限，网签量跌价升；金茂绿岛湖网签28套居首；前十榜单仍有零星成交



第28周禅城区各板块网签面积占比



第28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	金茂绿岛湖	28	4015.45	17147
2	城南	新鸿基珑景	18	2304.189	22431
3	城北	保利水木芳华	15	1444.76	17877
4	南庄	保利中交大都汇	10	1108.01	18155
5	奇槎	绿城桂语兰庭	9	1209.19	28967
6	城南	龙光天阙	9	1167.51	25112
7	绿岛湖	龙光玖龙臺	9	900.22	17654
8	城北	滨江首府	8	908.94	18257
9	祖庙	朝安金茂悦	8	796.26	24034
10	奇槎	五矿崇文金城	7	972.66	27513

(注：统计数据不包含万科项目)

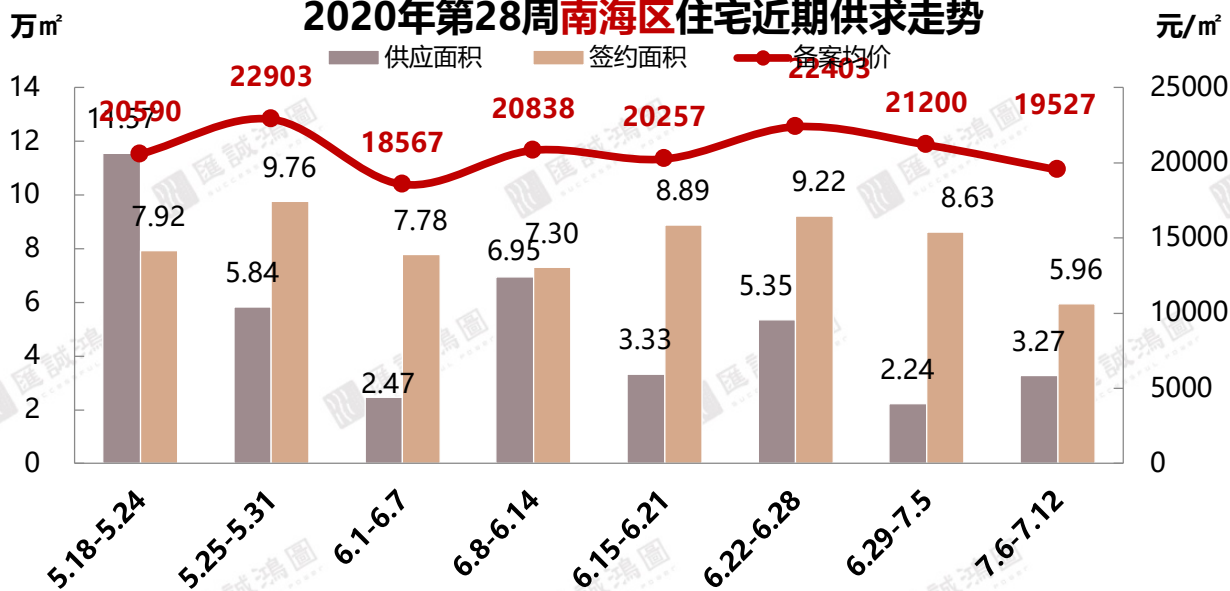
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

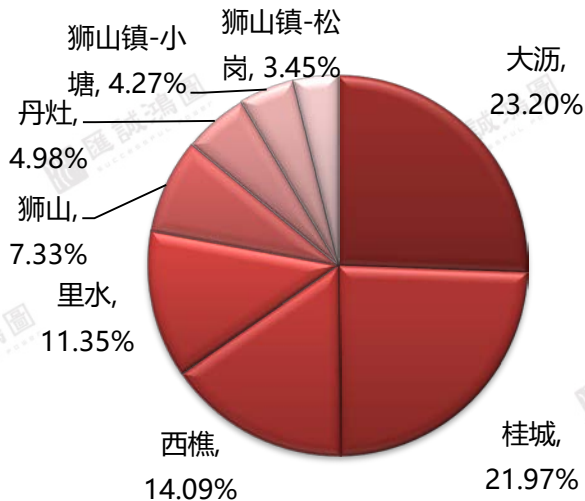
SUCCESSFUL POWER

供应小幅回升，网签量价齐跌；弘阳时光天樾依靠听音湖稀缺生态资源主打本土改善型客户

2020年第28周南海区住宅近期供求走势



第28周南海区各板块网签面积占比



第28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	西樵	弘阳时光天樾	40	4914.68	15188
2	大沥	时代招商天禧	34	3252.38	17498
3	大沥	天海城市花园	26	3238.39	—
4	大沥	恒大悦府	20	2134.10	22417
5	大沥	怡翠尊堤	20	1870.18	25222
6	里水	保利紫山	17	3572.89	21687
7	桂城	碧桂园广佛上城	17	1674.23	25450
8	大沥镇-黄岐	时代水岸花园	16	1883.87	28147
9	桂城	龙光天曜	16	1667.71	27629
10	西樵	奥园誉峯	15	1477.98	14221

(注：统计数据不包含万科项目)

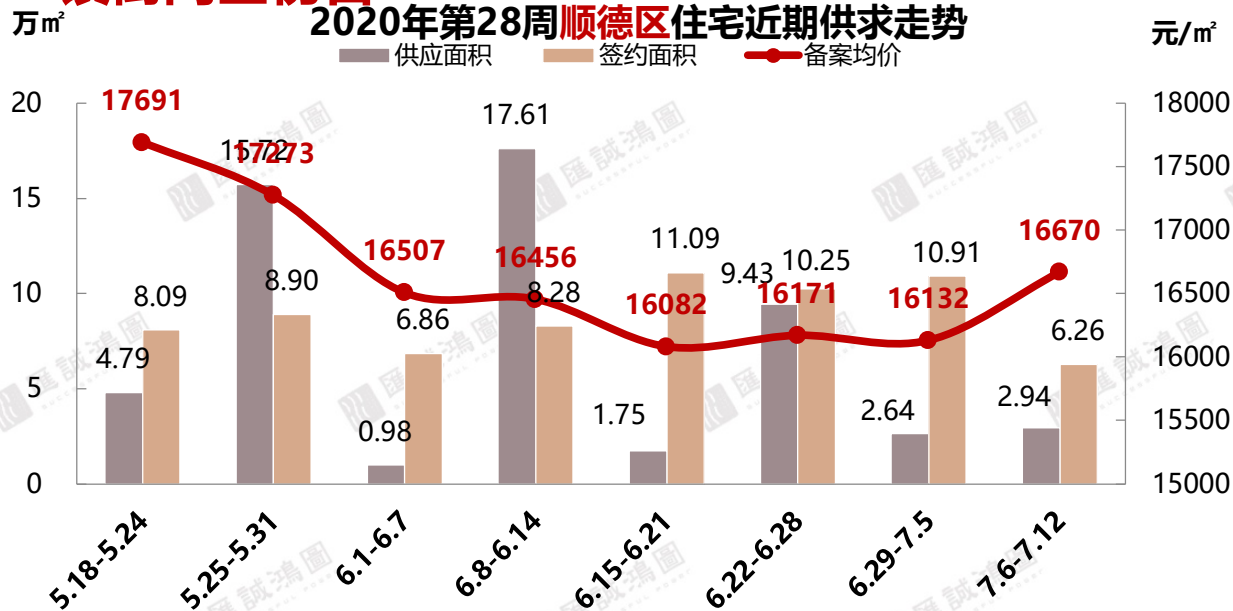
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

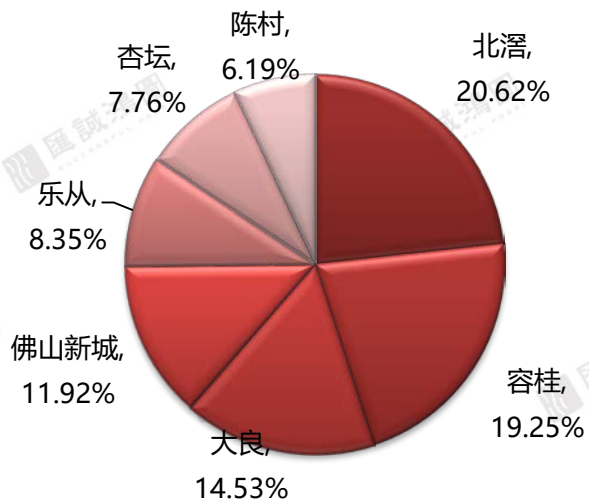
SUCCESSFUL POWER

供应回升有限，网签量跌价升；顺德北部镇街因轨道交通利好而区位价值进一步强化，北滘荣登镇街网签榜首

2020年第28周顺德区住宅近期供求走势



第28周顺德区各板块网签面积占比



第28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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	67	6664.58	11667
2	杏坛	顺德自在城	28	2559.79	11243
3	佛山新城	保利天寰	23	2727.29	19490
4	容桂	保利时光印象	22	1785.49	14875
5	北滘	旭辉雅居乐清樾	21	2036.32	17418
6	容桂	颐安·滨悦名庭	21	1983.03	13636
7	勒流	禹洲朗廷湾	18	1823.29	13026
8	佛山新城	龙光玖龙玺	17	1888.83	21949
9	大良	华侨城云邸	17	1725.636	19857
10	乐从	卓越万科朗润园	16	1532.72	17874

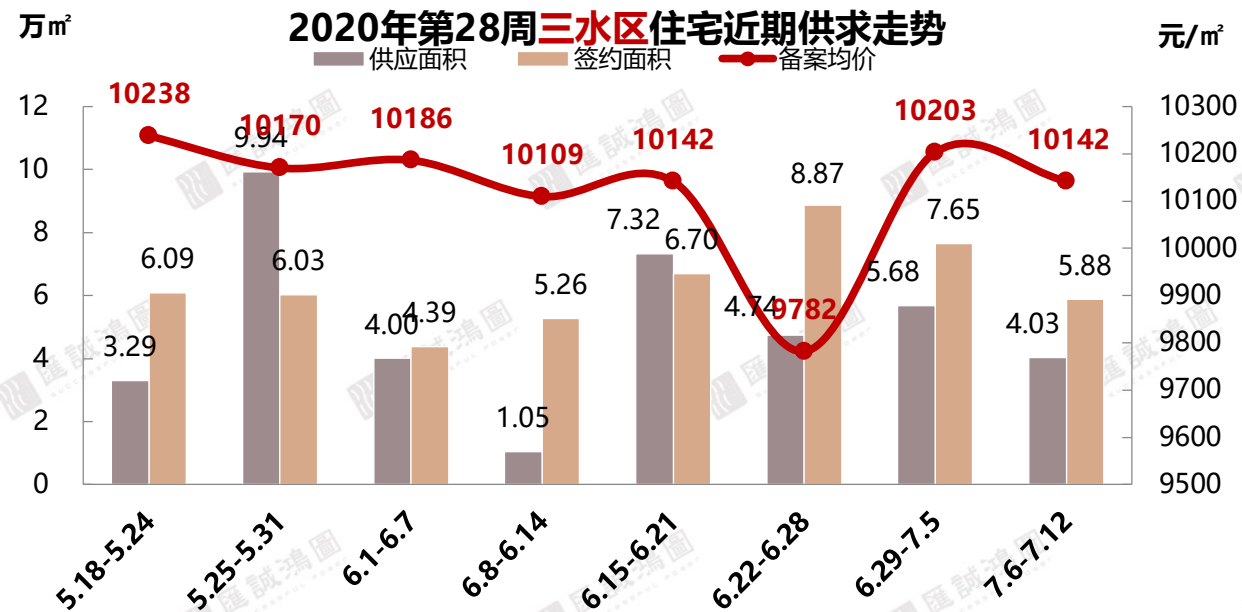
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

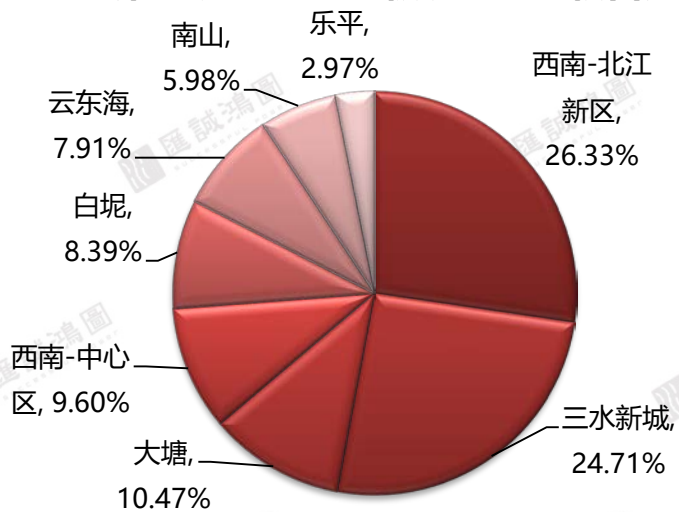
供应回落，网签量跌价稳；双新城常居热销板块；恒大御澜庭网签59套居首



第28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	大塘	恒大御澜庭	59	5973.37	7731
2	云东海	恒大云东海花园	47	4525.97	8402
3	三水新城	保利·时代	40	4126.64	13376
4	西南-北江新区	恒大郦湖城	38	4051.46	8724
5	南山	时代云图	29	2802.13	6772
6	西南-中心区	富港汇广场 (三水冠军城)	27	2842.21	12264
7	西南-北江新区	御龙湾花园	24	2379.64	10758
8	西南-中心区	观景豪园	18	2204.62	10995
9	白坭	恒大山水龙盘	16	3190.55	8919
10	白坭	中昂翠屿湖	16	1615.36	8959

第28周三水区各板块网签面积占比



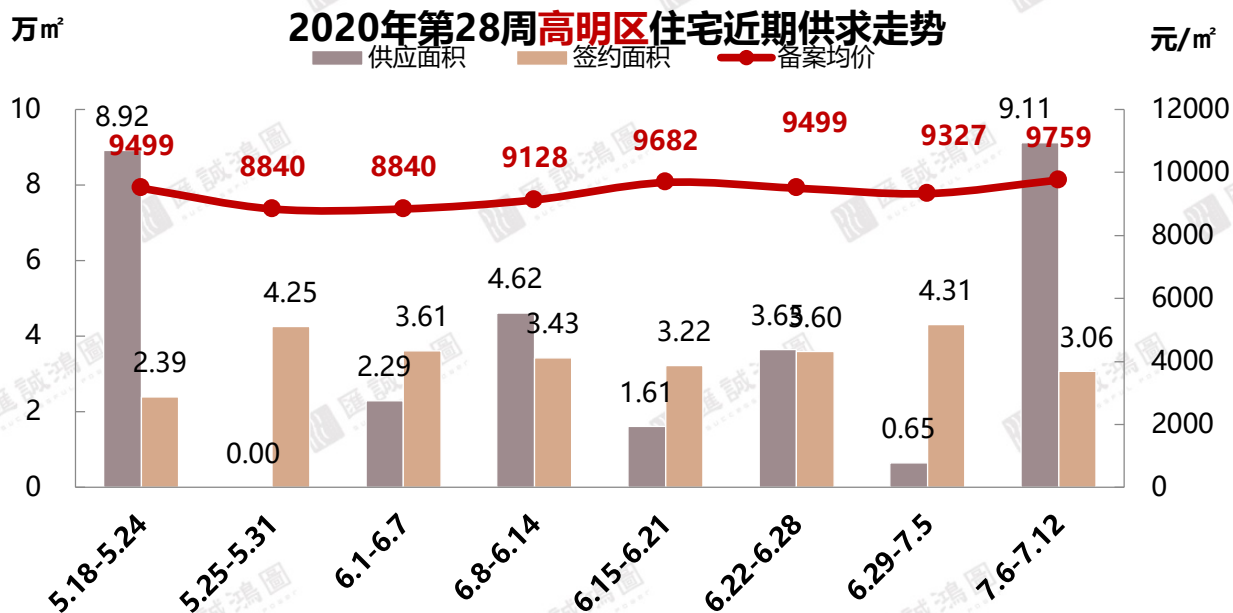
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

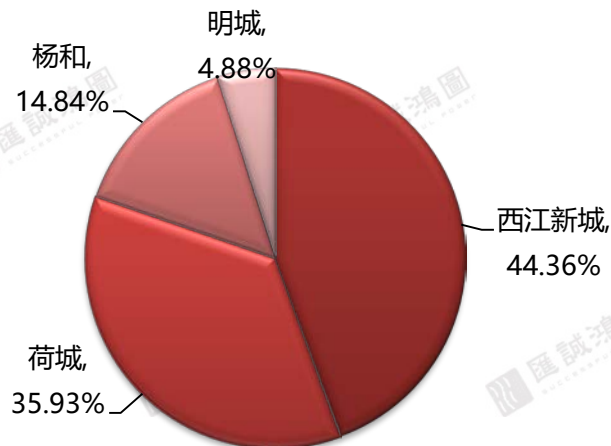
供应激增，网签量跌价升；西江新城网签占比超4成，榜单5盘上榜



第28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	西江新城	江滨香格里拉花园	24	3246.75	10306
2	西江新城	绿地熙江广场	18	2045.20	12724
3	杨和	云山诗意花园	16	1587.74	7600
4	荷城	中南滨江国际	15	1500.65	8326
5	西江新城	美的明湖花园	14	2045.54	12651
6	荷城	恒晖星河雅居	14	1532.89	8255
7	西江新城	国邦·御林湖花园	13	1600.85	11558
8	西江新城	保利玥府	13	1478.62	11190
9	杨和	阳光城丽景公馆	11	1142.4	7614
10	西江新城	翡翠西江	10	1097.32	11246

第28周高明区各板块网签面积占比



(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



商业市场

04



目录 Contents

商业供应明细

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

写字楼方面无供应，公寓方面五区仅禅城区绿地璀璨天城供应；本周商铺遇冷，其中荣盛·文博府为全新盘供应。

2020年第28周佛山房地产市场商业供应一览表

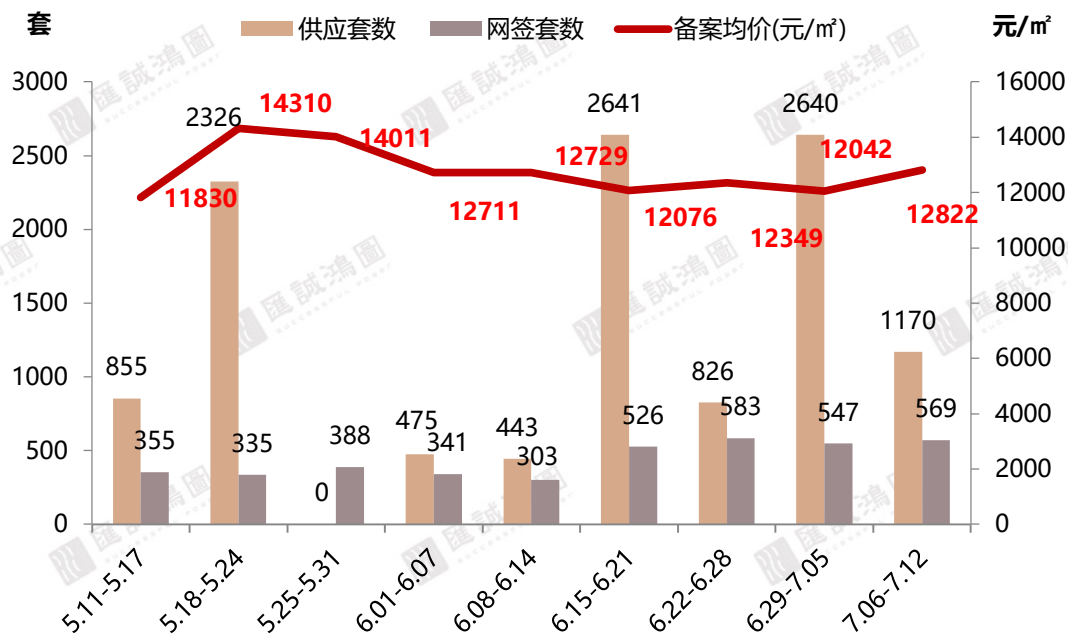
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓	禅城	绿地璀璨天城	2020/7/7	景虹一街8号	1170	38307.6
	公寓合计				1170	38307.6
商铺	禅城	绿地璀璨天城	2020/7/7	景虹一街8号	35	3037.4
	顺德	荣盛·文博府	2020/7/6	1栋	2	103.22
	商铺合计				37	3140.62

全市公寓供求

SUCCESSFUL POWER

市场保持连续供应态势，项目或推出特价单位或加大渠道力度，顺德南海对成交触动较大，全市公寓交投量逐渐回温。

2020年第28周佛山市近期公寓供求走势



指标	套数	面积(万m²)	备案均价(元/m²)
供应	1170	3.83	—
网签	569	2.28	12822
网签环比	4%	-11%	6%

第28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(m²)	备案均价(元/m²)
1	顺德	碧桂园水乡芳华	186	5887.43	9860
2	南海	碧桂园广佛上城	102	3324.74	15381
3	禅城	鸿翔芮丽	33	1805.91	16128
4	南海	德高信中央大道	28	2093.89	18432
5	三水	御龙湾花园	26	963.49	9530
6	顺德	绿地商业中心	18	1275.59	13825
7	南海	佳兆业E立方	12	513.49	11842
8	南海	广佛智城国际电商采购中心	11	436.91	12960
9	三水	碧桂园佛山双子星城	10	405.97	8896
10	禅城	新鸿基珑景	8	324.78	13177

(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

本周整体网签量价均有小幅增长，成交以南海顺德为主，其中顺德碧桂园水乡芳华以价走量带动整体网签上扬。

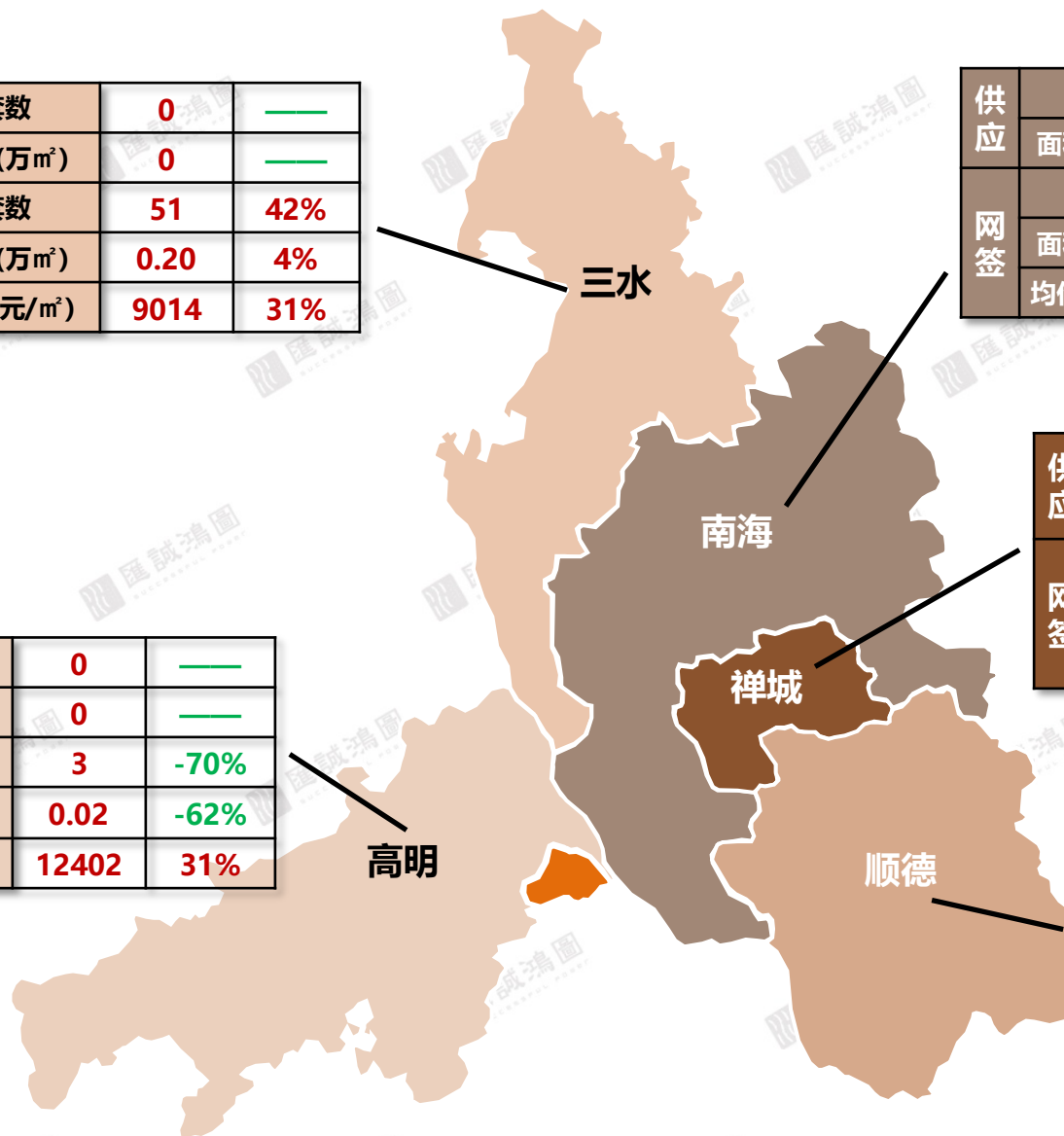
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	51	42%
	面积 (万m ²)	0.20	4%
	均价 (元/m ²)	9014	31%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	171	-30%
	面积 (万m ²)	0.72	-39%
	均价 (元/m ²)	15852	33%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	3	-70%
	面积 (万m ²)	0.02	-62%
	均价 (元/m ²)	12402	31%

供应	套数	1170	—
	面积 (万m ²)	3.83	—
网签	套数	70	-4%
	面积 (万m ²)	0.35	8%
	均价 (元/m ²)	14100	5%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	274	49%
	面积 (万m ²)	1.00	21%
	均价 (元/m ²)	10936	-16%

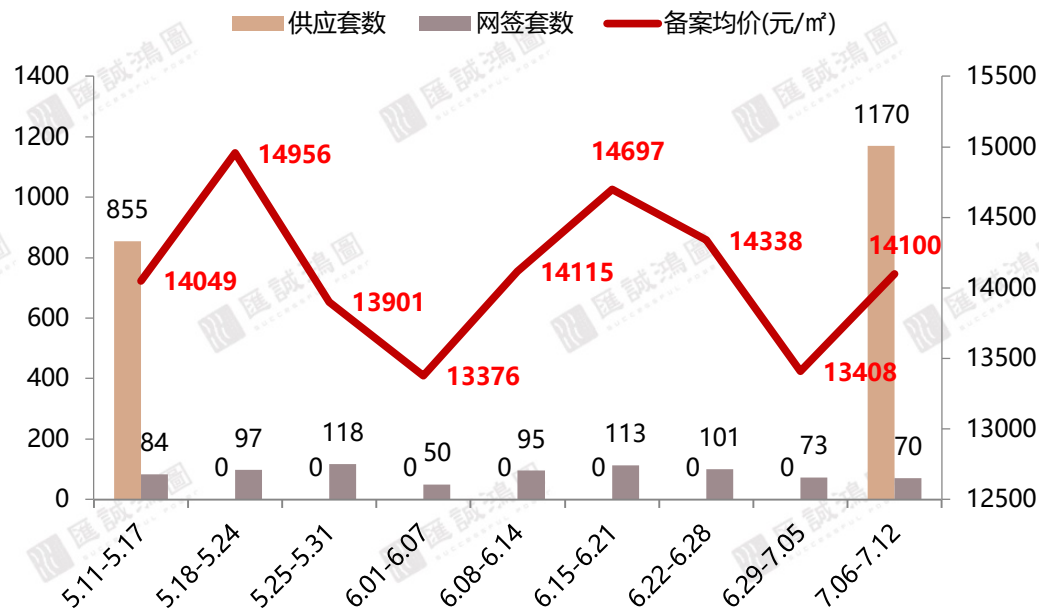


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

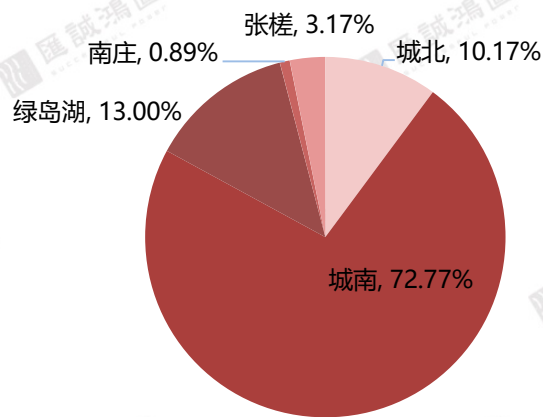
区域网签市场-禅城

禅城区本周网签量稳价升，鸿翔芮丽以其成熟的周边配套，高价位站稳榜单第一，网签套数超30。

2020年第28周禅城区近期公寓供求走势



第28周禅城区各板块网签面积占比



第28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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	城南	鸿翔芮丽	33	1805.91	16128
2	城南	新鸿基珑景	8	324.78	13177
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	7	456.83	8177
4	城北	旭辉公元	7	310.17	12936
5	城南	嘉信深蓝大厦	4	167.77	16546
6	城南	绿地璀璨天城	3	113.32	13473
7	张槎	科联中心	2	111.46	8666
8	城北	敏捷金谷国际	1	46.99	8867
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

(注：统计数据不包含万科项目)

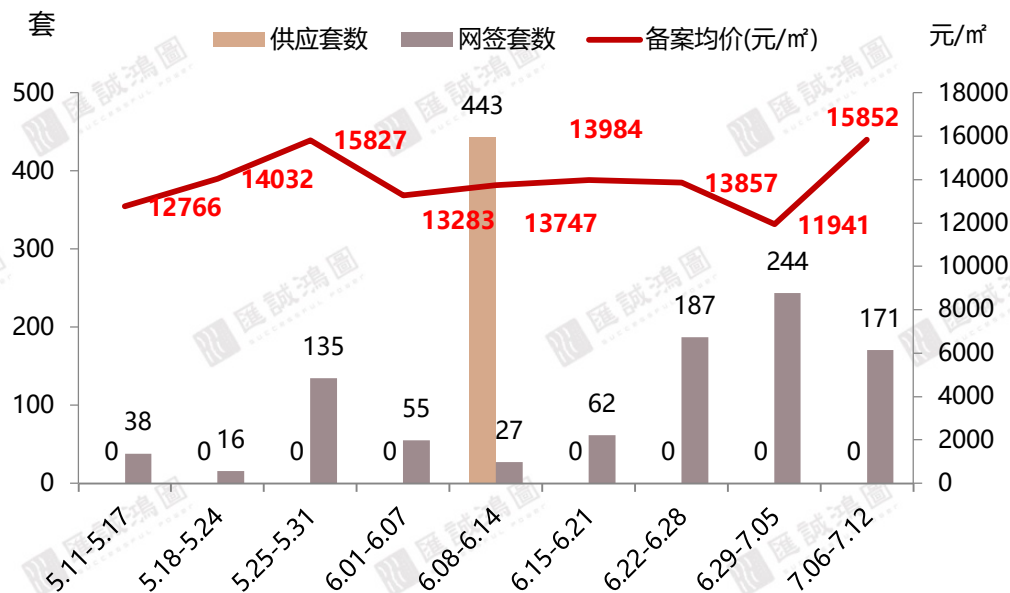
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

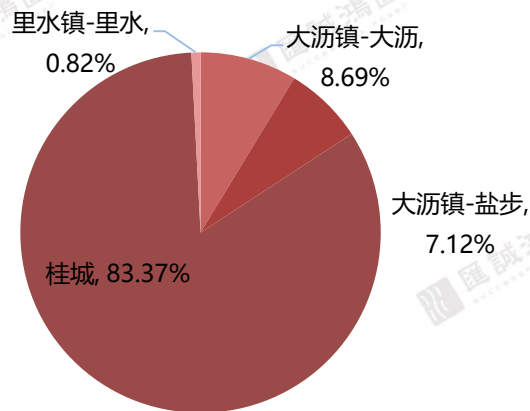
SUCCESSFUL POWER

区域本周网签量跌价涨，桂城板块网签占比超八成，其中碧桂园广佛上城连续三周企稳榜首。

2020年第28周南海区近期公寓供求走势



第28周南海区各板块网签面积占比



第28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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	桂城	碧桂园广佛上城	102	3324.74	15381
2	桂城	德高信中央大道	28	2093.89	18432
3	大沥镇-盐步	佳兆业E立方	12	513.49	11842
4	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	11	436.91	12960
5	大沥镇-大沥	中铝时光谷	5	189.96	12236
6	桂城	千灯湖C+	3	108.09	18017
7	桂城	海伦堡爱Park	2	103.39	14583
8	桂城	保利天际	1	74.14	15722
9	桂城	第壹时区	1	98.64	20467
10	桂城	丽日广场	1	42.90	9807

(注：统计数据不包含万科项目)

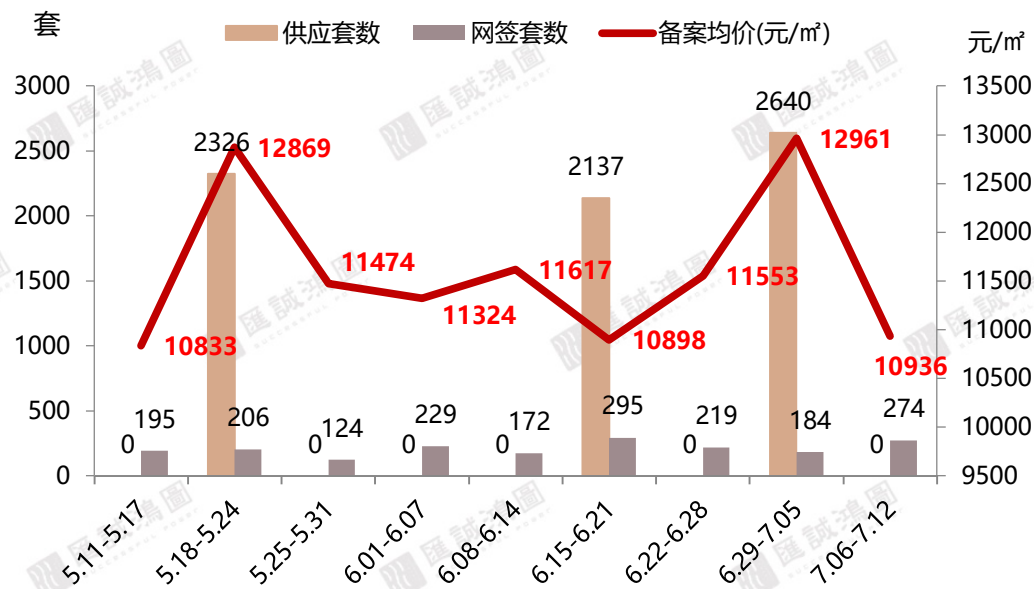
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

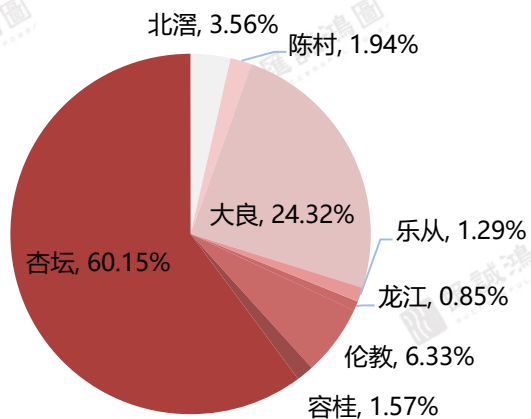
SUCCESSFUL POWER

顺德区域本周网签价格因碧桂园水乡芳华低价走量下跌幅度较大，而其2座加推去化表现优异，带动顺德区领跑全市。

2020年第28周顺德区近期公寓供求走势



2020年第28周顺德区各板块网签占比



第28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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	杏坛	碧桂园水乡芳华	186	5887.43	9860
2	大良	绿地商业中心	18	1275.59	13825
3	大良	力合阳光城云谷	6	213.44	12322
4	陈村	藏珑华府	5	193.34	12638
5	大良	龙光玖龙郡	5	224.99	11485
6	容桂	碧桂园凤凰湾	4	156.05	6952
7	大良	南国东汇	4	242.30	12239
8	大良	涛汇广场	4	125.67	15260
9	乐从	创智谷	3	128.34	11106
10	大良	鸿坤创智天地	3	165.14	12354

(注：统计数据不包含万科项目)

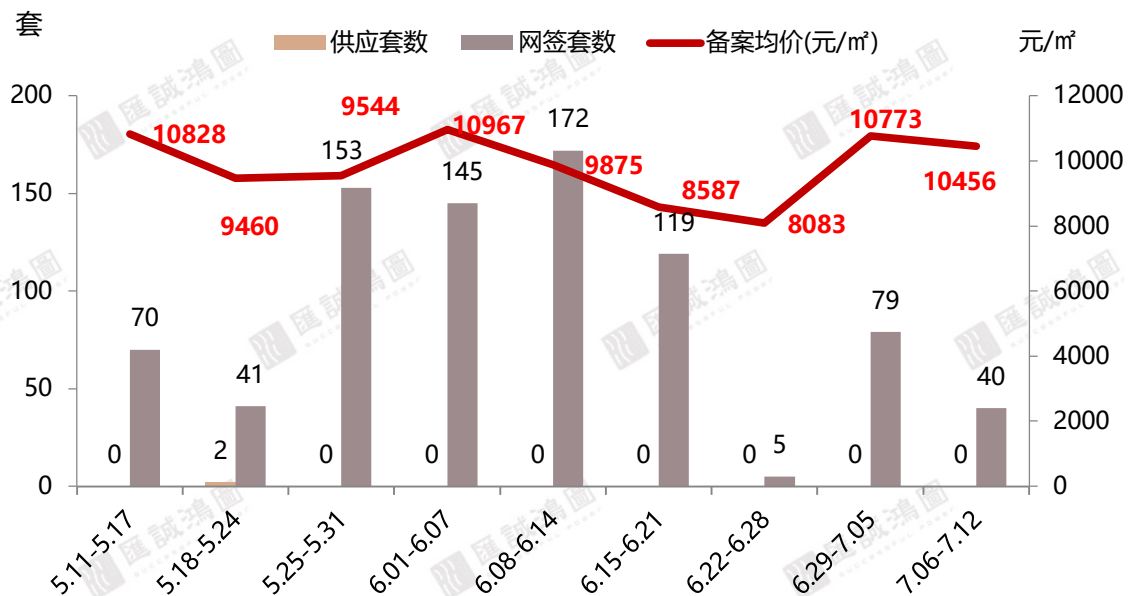
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼无供应，顺德创智谷网签量下跌至19套仍为网签主力支撑，其余个盘表现低迷。

2020年第28周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0	—
网签	40	0.32	10456
网签环比	-49%	-53%	-3%

第28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(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	创智谷	19	1187.11	10679
2	顺德	德富置业大厦	8	831.18	8975
3	禅城	兴发盛世	5	555.39	10546
4	禅城	碧桂园曼哈顿	4	151.84	12224
5	顺德	恒实置业广场	2	221.59	12030
6	顺德	顺德新能源汽车小镇	2	263.90	11589
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

本周全市无写字楼供应，成交量价齐跌，除禅城顺德外其余区域无网签成交。

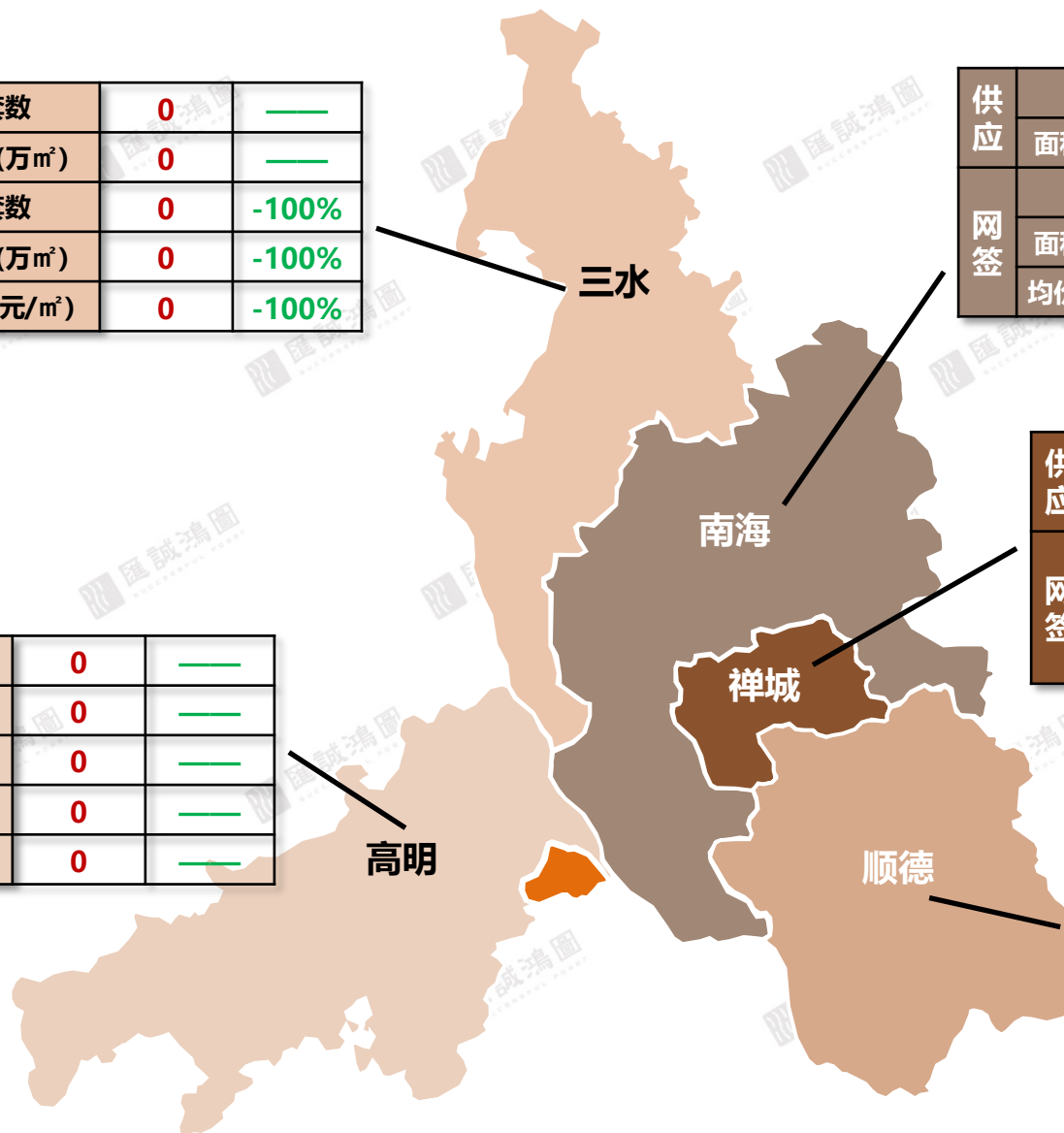
供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
	均价 (元/m ²)	0	-100%

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	0	-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)	0	——

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	9	——
	面积 (万m ²)	0.07	——
	均价 (元/m ²)	10906	——

供应	套数	0	——
	面积 (万m ²)	0	——
网签	套数	31	-23%
	面积 (万m ²)	0.25	0%
	均价 (元/m ²)	10329	-3%



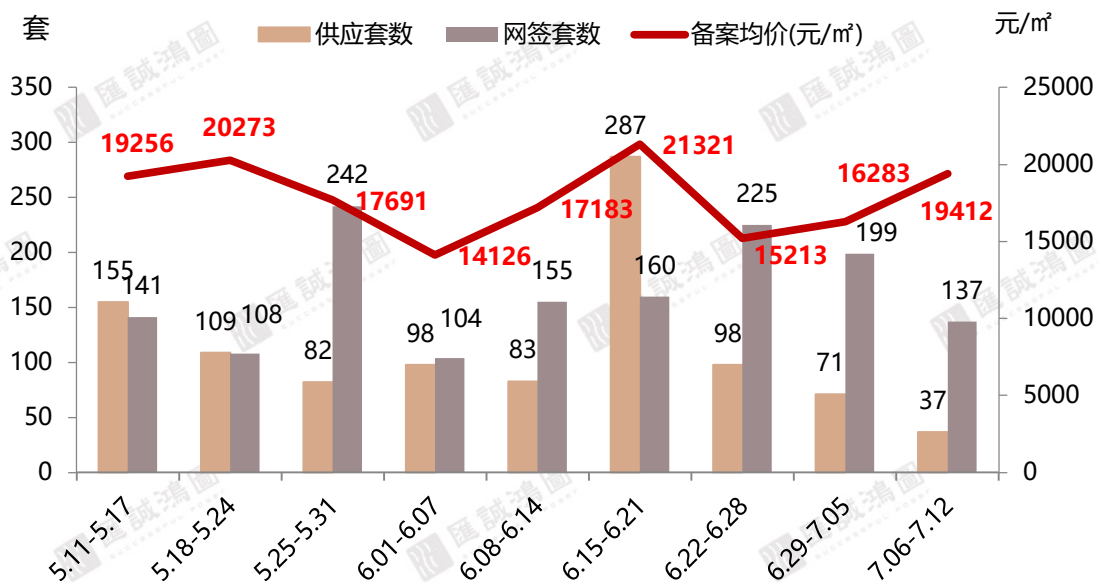
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周商铺网签量跌价升，光明花半里低价走量仍保持热度，以22套网签量蝉联两周榜首。

2020年第28周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	37	0.31	—
网签	137	0.88	19412
网签环比	-31%	-38%	19%

第28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(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	南海	光明花半里	22	1442.50	11992
2	南海	柏悦华府	10	1238.52	18786
3	三水	保利中央公园	8	399.55	14644
4	顺德	碧桂园水乡芳华	7	222.32	20992
5	南海	荣基嘉园	6	525.93	20643
6	顺德	美的绿城凤起兰庭	6	594.67	38234
7	禅城	敏捷金谷国际	5	261.34	11827
8	顺德	金科博翠天下	5	236.21	26469
9	禅城	沿海馨庭	4	291.37	6589
10	三水	恒大御澜庭	4	182.88	13567

(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

本周商铺市场供求热度均下降，南海顺德为主力供应，网签价格以顺德区较为突出，较上周环比上升34%。

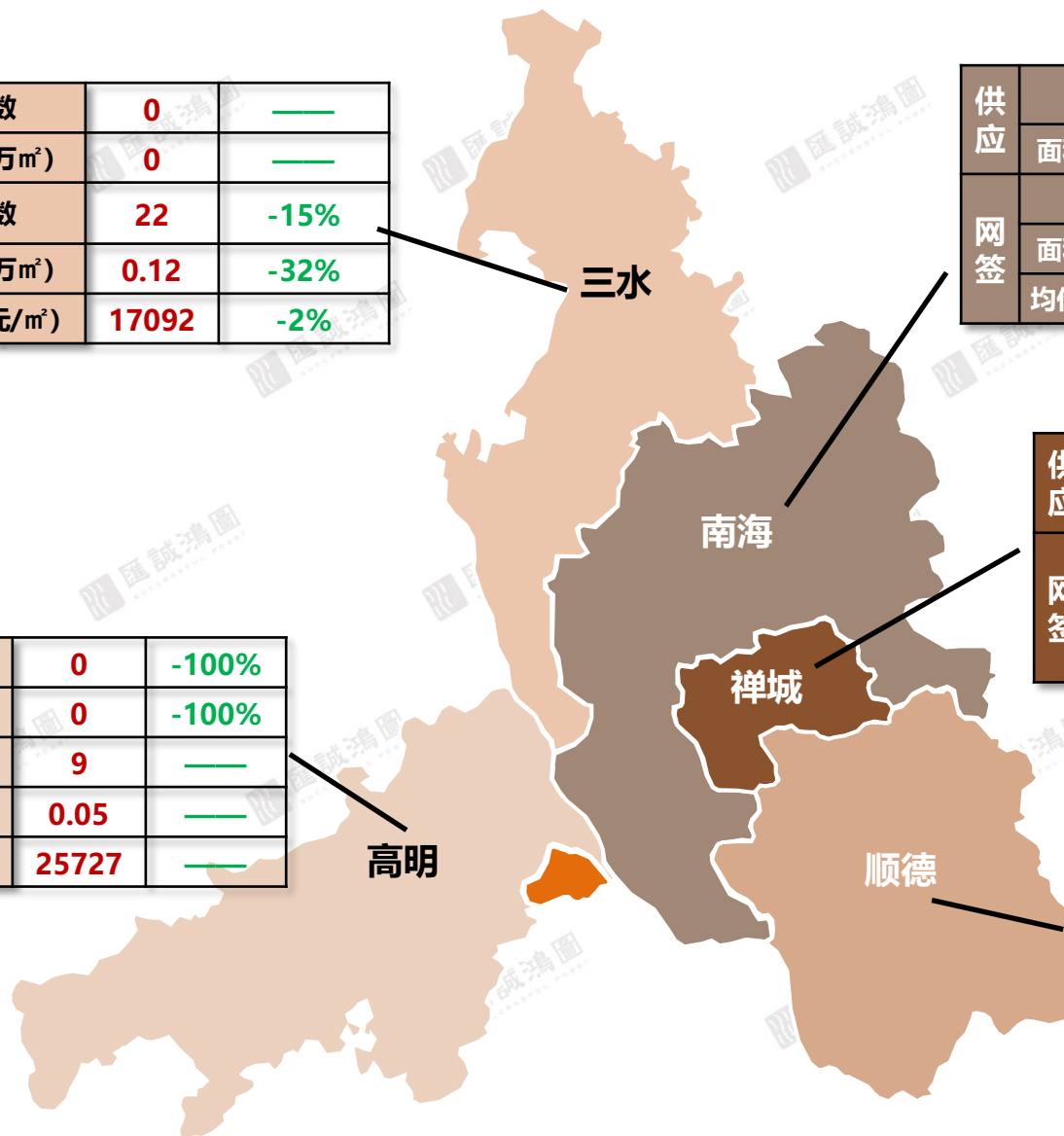
供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	22	-15%
	面积 (万㎡)	0.12	-32%
	均价 (元/㎡)	17092	-2%

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	56	-50%
	面积 (万㎡)	0.42	-49%
	均价 (元/㎡)	17153	12%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万㎡)	0	-100%
网签	套数	9	—
	面积 (万㎡)	0.05	—
	均价 (元/㎡)	25727	—

供应	套数	35	1650%
	面积 (万㎡)	0.30	-100%
网签	套数	19	-34%
	面积 (万㎡)	0.11	-48%
	均价 (元/㎡)	15009	-1%

供应	套数	2	-97%
	面积 (万㎡)	0.01	-99%
网签	套数	31	-6%
	面积 (万㎡)	0.18	-16%
	均价 (元/㎡)	27231	34%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第28周市场总结

结语

土地方面：土地供应滞缓，仅高明荷城挂牌宗迷你加油站商服地。本周四宗商住成交，均落禅顺；保利年内首宗石湾巨无霸地块，金辉再入湖涌TOD，广州信业首进佛山入驻容桂迷你宅地，金融街首入顺德摘陈村环水地块。得益于经济回暖加强+宽松财政政策+六保六稳基调，房企增仓扩储需求和开拓市场意愿提升，预计下半年外来房企数、存量房企项目数增长。

住宅方面：供应回升，高明供应近5成，中骏雍景台、荣盛·文博府首领预售；整体网签量价三连降，顺德网签降幅显著但仍领跑各区；据不完全统计上周全市6盘加推，去化仅三成。其中西樵中骏雍景台迎来首开，听音湖稀缺生态+实用刚需刚改产品+迎合本地需求，去化约5成。年中业绩冲刺后，后续需求释放现疲态，属于周期性变化，市场将有序回温。

商业方面：公寓/商办方面，上半年受疫情影响有所停滞，下半年，项目或推出特价单位或加大渠道力度，公寓市场将迎来激烈竞争；写字楼方面全市仍为零供应，顺德创智谷网签量下跌至19套仍为网签主力支撑，其余个盘表现低迷；商铺方面，本周网签量跌价升，光明花半里保持低价走量热度，以22套网签量蝉联两周榜首。



附件



◆高明区住房保障租赁补贴实施细则公开征求意见

安居工程一直是高明保民生的重点项目。2009年以来，区政府在中心城区陆续兴建了764套政府公租房，为城区中低收入家庭解决住房问题。不过，由于这些政府公租房项目都位于荷城旧城区，难以辐射到偏远镇街。如何帮助更合、明城等地的中低收入住房困难群体减轻住房压力，成了区住建水利局近年研究的一项重点。

为扩大政策受惠面，细则提出，**未来拟按照“月租赁补贴金额=补贴标准×补贴面积×补贴系数”公式**，每月为符合条件的高明户籍中低收入群众及新市民提供一定房租补助，帮助他们减轻生活压力。

据了解，公式中的补贴标准将参照本地公租房执行的市场指导价平均值来确定，目前暂定价格为每平方米每月12元；而补贴面积是保障面积减去保障家庭自有住房建筑面积，其中保障面积按照家庭保障人多寡，依次对应为：1人家庭30平方米；2人家庭45平方米；3人及以上家庭60平方米。**至于保障系数，则参考保障对象的住房困难程度、支付能力等，依次分成“1”“0.8”“0.6”三个档次。**

假设申请人小明，一家四口人，在更合镇拥有一间20平方米的自住房，家庭人均年收入低于1万元，现在杨和镇租住一间月租800元的小房间。那么，根据计算公式，小明可享受的实际补贴面积等于“申请人保障面积（60平方米）减去自有住房面积（20平方米）”，为40平方米；同时由于小明家庭人均年收入低于去年全区城镇居民人均可支配收入38827.3元的30%，享受第一档补贴系数，因此，小明每月可获得的实际租金补贴为： $12 \times 40 \times 1 = 480$ 元。

细则全文目前正在区政府网站公示，**市民有意见建议，可在本月15日前通过电子邮件或信件方式向区住建水利局反馈。**



◆海天落子顺德打造华南产业基地，百亿级高端装备制造项目落户佛山

此次签约项目总投资100亿元，选址顺德区龙江镇，首期投资50亿元建设占地500亩的海天高端智能装备生态产业基地，**将引进海天塑机、海天精工CNC数控车床及加工中心、海天驱动智能制造、机器人及自动化装备、海天华南研发基地，以及产业链上下游优质企业项目，打造集生态产业链配套的百亿海天华南总部产业基地。**

作为集注塑机、数控机床、伺服驱动、压铸机产业为一体的大型跨国集团，海天集团2019年度总产值超过150亿元，产品及客户遍布全球130多个国家和地区。海天塑机集团有限公司总裁、海天集团执行董事张剑峰表示，顺德区地理位置优越、产业空间巨大、制造业产业链配套完善、营商环境一流。海天集团有信心与各界携手，共同发展、共创辉煌，将海天高端智能装备生态产业基地做大做强。

鲁毅表示，佛山市委、市政府全力支持海天高端智能装备生态产业基地项目落户，尽早开工建设、早日形成产能，支持企业不断做优做大做强做成“百年老店”。海天集团是长三角地区拥有54年发展史的优质企业，**希望企业把长三角地区的发展经营优势与珠三角地区的改革创新优势结合起来**，助推佛山经济高质量发展，成为长三角企业在珠三角这片热土上创新发展的典范与标杆。

吴红充分肯定了佛山以创新驱动和村级工业园改造助推制造业高质量发展的举措。她指出，海天高端智能装备生态产业基地成功落户，**是顺德区打造新时代广东省贯彻落实新发展理念实验区成效的生动体现**。希望顺德在战略性产业集群培育上积极有为，以数字化、网络化、智能化为主攻方向，以5G、工业互联网、物联网等新技术为制造业赋能，为全省制造业高质量发展贡献力量。



◆龙光禅城车城地块规划已出，将建13栋高层住宅

规划图显示，龙光车城项目由13栋32-39层的住宅楼组成，其中，除了小区中心的12座和13座为39层设计外，其余楼栋均楼高32层。

配套方面，除了小区大门位置附近的泳池外，小区西北侧还设有公交枢纽站、农贸市场、三合一环卫设施各一处。

据了解，**龙光车城项目总占地面积66415.81㎡，是由龙光地产于今年4月以315247万元击退21家房企高调斩获，地块扣配建后楼面价至少15982元/㎡，成功跻身禅城第二高价地。**

从地块所处位置来看，该项目位于佛山大道东侧、紫坊西街南侧，地处禅城季华商圈，紧挨着龙光天阙，距离季华园地铁站不到1公里，周边有佛山大道、季华五路、岭南大道等城市主干道，**目前周边在售楼盘有龙光天阙、万科悦都荟等，在售洋房价格约2.45-2.73万/㎡。**根据此前披露的《佛山市中心组团新城区北片区控制性详细规划修编》，项目周边未来预计至少还有5宗住宅及多宗商业地可供出让。



佛山大道东侧、紫坊西街南侧地块商住项目规划



◆张槎持续深入推进实施乡村振兴战略，今年改造提升18个村级工业园

工业园改造

产业振兴是乡村振兴的基础，也是张槎街道扛起禅城区工业振兴大旗的重要途径。会议提出，张槎今年将大力开展“三旧”改造和村级工业园改造提升，优化城市品质和产业载体质量。**“今年计划对18个村级工业园进行改造提升，涉及面积约970多亩。”**张槎街道重点办相关负责人介绍，近年来，张槎持续开展村级工业园改造提升，再塑城市发展新空间。今年将按照化整为零的思路，在改造提升过程中，注重镇村联动改造、联合招商，并引入社会资源，合理规划产业。

去年底和今年年初，禅城区、张槎街道两级专门出台了奖励村集体村级工业园改造的政策，**由原来每改造一亩奖励10万元，提升到每亩奖励30~50万元不等。假如村里拿出20亩地进行改造，奖励资金最高可以达到1000万元，**这一奖励大大激发了村里的改造积极性。

“厕所革命”

今后，张槎将按照《禅城区乡村美丽季之“美丽共拼”农村人居环境整治红黑榜评选工作方案》，加强对农村人居环境的督导，实行农村人居环境月巡检和季考评机制，通过考核、排名，以测促效提高督导效果，促进各村加大力度进行“三清三拆三整治”，月巡检和季考评的得分将纳入年终绩效评比体系。根据方案，张槎将逐步实现“灭、减、改、增”的目标，**即消灭现存的简易公厕，逐步减少三类公厕，按照二类或二类以上标准新建或提升改造公厕，增加一类公厕比例。**实行农村公厕标准化管理，提升农村公厕管理水平。

示范村打造

今年禅城区政府工作报告提出，要深入实施乡村振兴战略，加快“百里芳华”乡村振兴示范带禅城项目建设。作为其中一个项目，张槎街道将加快推进“织梦张槎”示范片建设，并积极把大富村打造成市级乡村振兴示范村。**乡村振兴涉及“产业、人才、文化、生态、组织”五大方面，**张槎还将大力培育农村人才、挖掘文化内涵、加强农村党建，强化乡村振兴的人才支撑、提升文化灵魂、增强组织保障。



◆ 顺德村改从“拆”为主迈向“改建并举”

破难题

改革创新和再市场化是关键词。2019年，顺德提出以再市场化改革为引领、以高质量发展要求为导向全面深化改革，在2月18日区党代会上，省委深改委印发《实验区实施方案》，赋予顺德11项村改政策和权限突破，特别是在用地审批、空间规划、历史违建处理等制约村级工业园改造的制度性难题方面，充分放权授权省级事权。在改革创新中先行先试，为顺德破解“村改”推进中最困难的问题，截至今年4月，顺德出台了综合政策类、国土规划类、审批服务类、搬迁补偿类共56份政策文件，破解历史遗留问题。

总攻年

2020年全区完成3万亩目标。今年顺德政府工作报告提出，顺德将全力克服疫情影响，坚定不移向村级工业园发起总攻，拆建并举重塑发展新格局。在着力解决“村改”制度性难题的同时，更高标准规划建设一批连片现代产业集聚区和主题产业园区。谋划建设顺德红岗科技城，打造产城人文融合发展的科技创新高端产业集聚区。启动建设龙江超10平方公里现代产业集聚区，加快打造大湾区超级产业基地，探索现代城镇发展新路径。坚持“四定”原则，瞄准机器人、芯片、新材料、新一代信息技术等战略性新兴产业，高标准规划建设10个超千亩现代化主题产业园。

新课题

村改开辟高质量发展新空间。首先是本地企业增资扩产，在以村向空间要发展的路径上，美的、碧桂园、格兰仕、联塑、万和、新宝等骨干企业掀起“二次创业”高潮，云米、小熊等科技型企业坚定地扎根顺德扩能发展。其次，更多发展空间正在吸引着区外优质企业，在超千亩现代化主题产业园区的定位上，顺德主动瞄准了机器人、芯片、新材料、新一代信息技术等战略性新兴产业。据介绍，目前顺德已吸引了来自上海、深圳、珠海、宁波、新加坡等地的国内外优秀企业投资发展。

新动能

村改开辟高质量发展新空间。首先是本地企业增资扩产，在以村向空间要发展的路径上，美的、碧桂园、格兰仕、联塑、万和、新宝等骨干企业掀起“二次创业”高潮，云米、小熊等科技型企业坚定地扎根顺德扩能发展。其次，更多发展空间正在吸引着区外优质企业，在超千亩现代化主题产业园区的定位上，顺德主动瞄准了机器人、芯片、新材料、新一代信息技术等战略性新兴产业。据介绍，目前顺德已吸引了来自上海、深圳、珠海、宁波、新加坡等地的国内外优秀企业投资发展。

◆张槎青柯五峰山片区旧村改造意愿表决通过，同意率99.47%，共330亩

据了解，青柯村就“是否同意青柯五峰山片区约330亩土地进行整村改造”事项交由上东、下东经济社18岁以上股东、房屋屋主以及新吴新村房屋屋主，以共同表决的方式进行表决。

最终结果显示，应到会人数571人，实到会人数570人，实到会人数占应到会人数的99.82%，会议有效；同意人数567人，不同意人数3人，同意人数占实到会人数的99.47%，会议表决通过。**值得一提的是，今年4月，青柯村召开了城市更新政策宣讲暨动员大会，会上向村民详细讲解旧村改造的流程、步骤、改造意义以及下一步计划。**

按照规划，**青柯村将围绕商业配套、医疗配套、教育配套、公园绿地等进行全方位完善更新，并将通过城市更新使村居集体现有的粗放型工业厂房、仓储有效转变为高端的餐饮、购物、写字楼服务业态，迎合禅城中心城区的发展新要求，提供更多、更好的就业岗位，进而大幅度提升村民的物业出租收入。**

另外，与青柯村相邻的大江村和大沙村均已通过旧改表决，开始着手整村改造。其中，大沙村已通过全村改造意愿表决，项目改造将采用“协议出让”的方式实施，由上海大华提前介入；张槎大江村则由保利华南进行前期整理工作。



表决现场



◆西江新城将新添加油站，高明有轨电车沿线旁，3120万起拍

7月7日，高明西江新城出让一块用于加油加气站的商用地，宗地位于荷富大道以西、秀丽路以南，占地总面积3466.12m²，起拍总价3120万，拟于8月7日10时网上竞拍。

公告显示，该宗地容积率不高于0.8，建筑密度不高于30%，绿地率不低于30%，土地用途为加油加气站用地，使用年限40年，建筑限高10米。宗地采用“价高者得”的方式进行竞拍，设有保密底价。**宗地起始价为3120万元，折合楼面地价约11251.77元/m²。**

从地块所处位置来看，该地块位于荷富沿线，高明体育中心西侧，临近高明有轨电车的“体育中心站”。**周边在售鑫苑城、翡翠西江、美的明湖、保利玥府等多个项目，均价约9000-1.25万/m²。**

出让地块正处西江新城规划片区，按照规划，地块南侧将规划明湖公园二期，北侧还将新增一所小学和初中。**值得一提的是，在6月5日，距离宗地约6公里的逾5.6万m²商住地，因片区规划调整，被临拍前叫停。地块原定起拍价55390万元，折合起拍楼面价4000元/m²**

交易编号	地块位置	出让净用地面积 (m ²)	规划指标要求	土地用途	土地使用年限
TD2020 (GM) WG0018	佛山市高明区西江产业新城荷富大道以西、秀丽路以南	3466.12	一. 容积率 ≤0.8 二. 建筑密度 ≤30% 三. 绿地率 ≥30%	零售商业用地 (加油加气站用地)	零售商业用地40年，自佛山市高明区西江产业新城管理委员会交地之日起计算使用年限。

土地明细



◆三龙湾文旅产业规划启动招标，将构建“世博园+”文旅，陈村迎蝶变

日前，从广东省政府采购网处获悉，三龙湾文旅产业专项规划研究竞争性磋商正式进行采购，由佛山中德工业服务区管理委员会发起，预算金额为350万，开标时间为7月21日。

本项目要求对三龙湾文旅产业项目进行规划研究并提交相关成果，合同履行期限为自合同签订之日100个历天内提交最终成果。招标公告提出，在《三龙湾高端创新集聚区综合规划》中提出“一芯+、两轴、三廊、双核”的空间结构中，目标是打造拥有大型的绿地和水域，适度的人口密度、开发强度的国内的一流的生态宜居创新空间，在此背景下，明确区域发展方向、总体目标和功能定位，打造世界一流的生态文旅产业区域势在必行。

公告披露，本次初步研究范围总面积15.42平方公里，主要涉及三龙湾陈村片区，现状主要为村落，涵盖潭村、陈村花卉世界在内，后者或为“世博园+”文旅产业构想提供基础条件。

值得注意的是，按照三龙湾“一心、六组团”功能结构，同时建立系统化生态格局，以城市就是园林为目标，预留了高达50%的蓝绿空间比例。三龙湾将让居民2公里进大型生态绿地，1公里进组团绿地，300米进社区公园，街道100%林荫化，规划绿化覆盖率达到50%。



三龙湾组团格局



◆ 瀚康集团佛山首子规划出炉， 将建5栋高层住宅， 总计700套住宅

根据公示，瀚康华府总占地面积30032㎡，总计容建面73538.46㎡，其中住宅部分71293.86㎡，商业部分仅985.79㎡。项目容积率为2.45，总建筑密度12.32%，绿地率38.09%，总计规划住宅700套，车位618个。从规划图看，瀚康华府由5栋高层住宅组成，呈围合式设计。其中，1栋、4栋和5栋楼高32层，2栋楼高26层，3栋楼高27层，小区人行出入口沿华丰中路设置。

官方资料显示，**瀚康华府将打造高尚滨江豪宅社区，户型面积为85-120㎡三、四房，预计2021年5月上市。**从项目所处位置来看，该项目位于鳧洲河以东，地属鳧洲河一河两岸板块，西侧可直望鳧洲河景观。配套方面，地块周边有新华小学，河对岸更有均安医院、均安中心小学、均安文化广场等配套。从地块所在板块的规划图来看，地块周边未来还将规划多宗宅地，以及2所九年一贯制学校，随着连接鳧洲河东西两岸多条道路的打通，从地块出发可快速对接鳧洲河西岸。此外，规划中的有轨电车9号线也将沿着百安南路铺设。

目前，**片区在售的楼盘包括有融创滨江粤府、蓝光碧桂园锦龙湾等盘，在售均价约9000-11000元/㎡。**此外，富港集团于去年12月所拿地楼面价则为3600元/㎡。而瀚康华府所在地块则是由瀚康集团于2019年11月通过协议获得的的土地使用权，**成交价格为601万元。**以项目最大计容建面73539.2㎡来算，抛开其他成本，**项目的楼面价不过81.7元/㎡。**



瀚康华府效果图

◆南海再征地，补偿超9741万，涉及大沥太平等7个经济合作社

7月9日，从南海区政府网站处获悉，佛山市人民政府发布一则关于征收佛山市南海区大沥镇7个股份合作经济社（经济联合社）土地及补偿安置方案公告，**拟征收超10.8万方集体用地，补偿金额达9741万。**

翻阅公告获悉，本次征地涉及佛山市南海区大沥镇太平经济联合社，太平村西村一、西村二、西村三、西村四、白界东、白界西股份合作经济社土地，**征地面积超10.8237万m²，涵盖集体农用地10.7611万m²，以及村集体建设用地0.0626万m²**，办理征收为国有土地手续后，依照规划安排作为南海区城镇建设用地。

查阅地图可知，本次征收地块毗邻白界西工业园，周边有广佛新干线、佛山大道、博爱东路等主要交通道路，**附近有佛山沙堤机场、国华新都、许海中学、石门实验学校等楼盘教育配套**，目前周边多为各种塑料金属厂房为主。

佛山市人民政府

主动公开

佛（南）征告（2020）19号

佛山市人民政府关于征收佛山市南海区大沥镇7个股份合作经济社（经济联合社）土地及补偿安置方案公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《征用土地公告办法》和《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关规定，现就征收佛山市南海区大沥镇太平经济联合社，太平村西村一、西村二、西村三、西村四、白界东、白界西股份合作经济社土地相关事宜公告如下：

- 一、征地批准机关：广东省人民政府
- 二、批准文号：《广东省人民政府关于佛山市南海区2019年度第二十一批次城镇建设用地的批复》（粤府土审（06）〔2020〕19号），详见附件1。
- 三、批准用途：城镇建设用地。
- 四、批准时间：2020年5月12日。
- 五、被征收土地位置：佛山市南海区大沥镇太平经济联合社，

征地公告



◆碧桂园三洲新盘备案名盛璟府，将建21栋住宅楼，新添1476套房源

日前，从高明区政府网站获悉，碧桂园三洲新项目备案名碧桂园盛璟府，总计规划1476套房。这是继高明碧桂园、高明碧桂园峰会等盘后，碧桂园在三洲板块的又一全新项目。

根据公示，碧桂园盛璟府总占地面积72187.84m²，容积率2.5，绿地率30%，整个项目将分为A/B两区来规划。其中，A区占地26016.04m²，计容建面65040.1m²，其中住宅64064.12m²，商业448.33m²，规划总房源618套；B区占地40728.77m²，计容建面101821.93m²，其中住宅95975.65m²，商业5008.62m²，规划总房源858套。整个项目总户数为1476户。从规划图看，A区规划有7栋住宅楼，B区规划有14栋住宅楼。除了15、16座楼高为17层外，其余19栋楼宇均楼高18层。配套方面，除了常规的园林、物业管理用房等外，A区内还将设有2层的社区健康服务中心一处，涵盖托老所和老年人服务中心。

从项目位置上看，碧桂园盛璟府位于荷城沧江南路以北、明华路以东，临近荷城，毗邻沧江河。项目周边在售楼盘不多，除了东侧的招商熙园外，周边还有高明中梁首府等盘，在售均价7500-8300元/m²。值得一提的是，方直集团今年所拿地块也在项目附近，折合楼面价约2680元/m²，而碧桂园盛璟府所在地块的拿地单价则为2099元/m²。

此外，项目同时还地处于高明荷城三洲旧片区板块。按照最新的规划，该片区将定位为面向湾区的特色旅游风情区、东部组团复合副中心和高明“山林水都”示范区。片区规划常住人口8.09万人，可容纳产业人口1.83万人。片区规划有轨电车拟沿高明大道设置站点。



◆佛山地铁2号线建设涉及道路延期恢复，三水建设二路7月下旬建成

日前，有市民于佛山市互动交通平台上就“地铁2号线道路恢复情况”发起咨询：“现在地铁施工对道路交通压力造成严重影响，按之前计划莲塘段预计8月底恢复，绿岛湖段10月底恢复，南庄段6月底恢复，请问各位领导计划是否有变，每天上班的道路堵塞实在太痛苦了。”

地铁2号线

7月6日，佛山市轨道交通局回应称：“由于受新冠疫情影响及施工过程中的一些限制因素，按照目前实际施工进度，2号线一期工程南庄站、绿岛湖站、莲塘站涉及道路恢复时间计划如下：**南庄站涉及紫洞南路计划于2020年10月底恢复；绿岛湖站涉及季华西路计划于2021年3月31日恢复，莲塘站涉及季华一路计划于2021年2月28日恢复。**”

建设二路

7月3日，三水区人民政府办公室回应称：“建设二路（2标：K0+740—K1+294.73）道路项目属于政府的民生工程，道路北起于建设大道，南止于西河路，全长约550米。本项目的实施将有助于完善北江新区路网建设，方便周边市民日常出行。**目前该项工程已完成道路的主体建设，将在近期开展面层沥青层施工，计划七月下旬建成通车。**”

“由于受今年新型冠状病毒肺炎的爆发，以及5、6月份频繁的降雨和6月初协调供电部门进行电箱迁移等问题，导致施工进度稍有滞后。道路封闭施工期间给周边市民出行带来不便之处，敬请谅解。”该部门进一步说明道。



◆广湛高铁、深江铁路相继开工，粤西与珠三角城市互联互通再次提速

这两条线路对于解决粤西交通这个短板发挥了巨大的作用。广湛铁路和深江铁路与现有的江湛铁路将进一步优化区域内铁路格局，形成“1+1+1>3”的联动效应。这是继江湛铁路之后，省内铁路布局进一步完善，**粤西地区将迎来“高铁2.0”时代。**

可以预见的是，两条线路建成通车后对珠江西岸的辐射延伸意义重大。**广湛高铁是连接粤港澳大湾区和海南自贸区高速铁路大通道的重要组成部分，是广东省建设里程最长、投资最大的高铁项目。**

再看深江铁路，整体位于大湾区中心，东起深圳，中段经由南沙连接广州，再从广深两大城市连接中山，沟通珠澳，西至江门枢纽，西端在江门枢纽组合衔接多条高铁，辐射粤西海南及西南广大片区。未来，珠西将可直达深圳机场。值得关注的是，深江铁路在江门枢纽与江湛铁路的贯通，进一步打通沿海高铁通道，**粤西人民不用像现在一样需经过广州南转乘前往深圳，未来直接通过深江铁路即可直接前往深圳机场了。**

可以说，广湛和深江与现有的江湛3条铁路互联互通，节省了粤西人民出行至珠三角城市群的时间，能够在更短的时间内到达更广的范围，也从时间上和空间上加速粤西融入大湾区的进程。在广东“一核一带一区”区域发展新格局下，湛江被定位为省域副中心城市和水平全国性综合交通枢纽。全国人大代表、中国铁路广州局集团有限公司广州铁路科技开发有限公司总工程师钱春阳表示，“**广湛高铁和深茂高铁深江段建成后，可以实现广州枢纽、深圳枢纽、珠西地区枢纽和湛江枢纽之间的互联互通。粤港澳大湾区的广州枢纽、深圳枢纽、珠西地区（江门、中山、珠海、澳门），对应大湾区的广佛、深港、珠澳三大发展极。**”



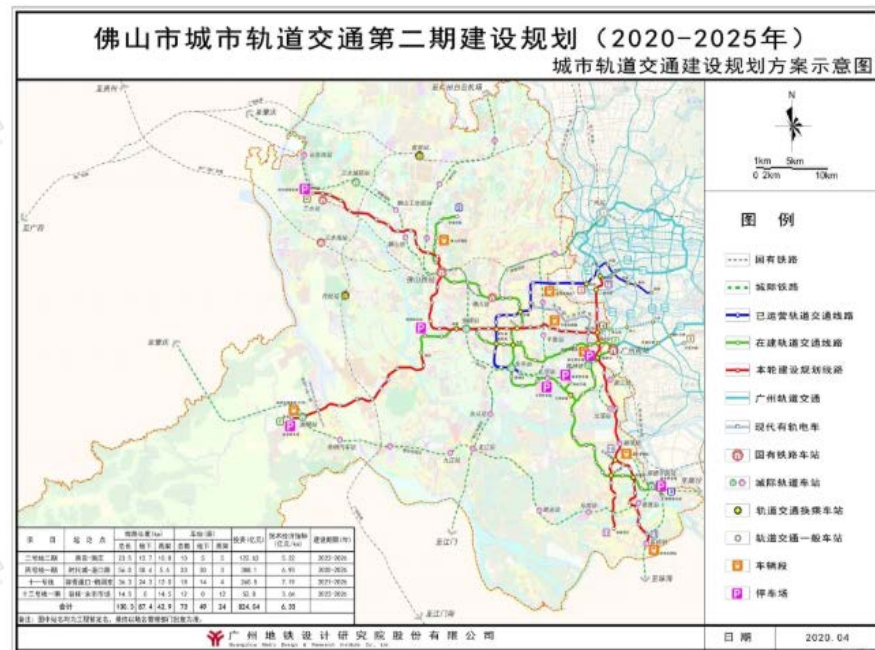
◆佛山第二轮地铁规划已上报至国家发改委

就在7月初，消息人士透露，国家发展改革委已正式审查《佛山市城市轨道交通建设规划（2020-2025）》方案，专家主要对新线路沿线客流量、佛山财政自有资金、线路前期准备工作、与广州线网对接的科学性、上一轮建设进展等方面进行评估。

可以明确的是，据6月佛山市轨道交通局方面透露，佛山地铁二轮规划上报至省发展改革委的时间为于2020年5月。查阅公开资料获悉，**近三年来，佛山新地铁规划历经打回补充资料（2018年）、重新上报省发改委（2019年7月）、上报国家发改委、缩减线路规模、再度上报至国家发改委（2019年9月），再度上报省发改委（2020年5月）、再度上报至国家发改委（2020年7月），几经波折，真可谓是好事成多磨。**

在此期间，2018年7月，“新81号文”发布，即“国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见 国办发[2018]52号”正式对外印发，在坊间简称的“52号文”中，提高了城市新地铁规划的报批要求，明确需要本轮建设规划实施最后一年或总投资完成70%以上，方可开展新一轮建设规划报批工作。

根据近期流传出来的最新版本，**佛山第二轮涉及的4条地铁线路站点、投资金额均未变动，预计总投资金额超824亿元，而建设起始时间整体延后1年，其中佛山地铁4号线一期建设年限最早，有望今年动工，工期由5年延迟到6年。**其次是佛山地铁11号线，2021年建设。第三是佛山地铁2号线二期，2022年建设。而佛山地铁13号线一期最后实施，2023年建设。4条地铁线路均预计2026年建成。



最新佛山第二轮地铁规划示意

◆佛山又一交通大动脉即将开建，季华路西延线迎来新进展，横跨三区

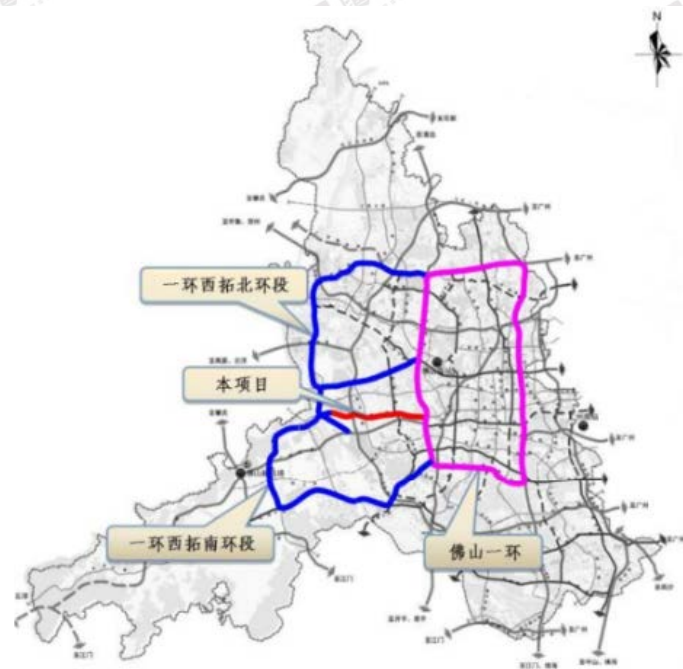
7月9日，季华路西延线工程设计施工总承包发布招标公告，项目业主为佛山市建盈发展有限公司，建设资金主要来自财政资金，出资比例均为100%，招标人为佛山市建盈发展有限公司。

公告显示，本项目的计划工期为42个月，要求最迟在合同签订后6个月内，完成工程施工图设计文件最终稿，而后施工工期为36个月，缺陷责任期2年。此前媒体报道，**本道路最快将于下半年开建，计划于2023年底建成通车。**

值得一提的是，**季华路西延线工程全过程造价咨询的中标候选人已于日前公示，第一、第二候选人依次为江苏交通工程投资咨询有限公司、北京中交京纬公路造价技术有限公司**，公示截至7月14日。

根据公告显示，佛山市季华路西延线工程西接富龙西江特大桥工程，工程起点位于金白线节点（龙池立交）以东，往东分别与樵丹路、西二环高速、东升南路、樵金路相交，后穿越顺德水道后与现状季华路相接，并往东与禅港路、紫洞路相交，工程终点位于紫洞路节点东侧。

路线总长约15.31km，**沿线途经三水区白坭镇、南海区丹灶镇、西樵镇、禅城区南庄镇**。这条计划建设的季华路西延线将会西接在建的“佛山第一桥”富龙西江特大桥工程，从而使得佛山乃至广佛中心区域的车流，通过季华路可一路直通佛山西部的高明区，并快速通达未来的珠三角枢纽（广州新）机场，西部与广佛中心区域的路网格局也将更加完善。



位置示意图

◆ 东华里小学来毗邻岭南天地，将提供1620个学位

佛山市禅城区东华里小学地处禅城区核心地段，位于佛山市寿延路6号，毗邻祖庙岭南天地，广东省粤剧博物馆，广佛一号线普君地铁C、D站，交通便利，区域历史底蕴深厚，人文气息浓郁。

东华里小学总投资约2.9亿元，是按省级现代化标准建设的一所全日制公办学校。学校占地面积26.5亩，总建筑面积21877.86平方米。学校共分6层，南侧是崇德行政楼，北侧是笃行教学楼。学校规划设置36个班，将提供1620个优质学位，2020年9月借地招生办学，预计2021年3月投入使用。

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、合唱室、民乐室、心理咨询室、创客室、机器人室、STEAM室、乐高室、无土栽培室、古筝室、剪纸室、茶艺室、国画室、广播室、校史室、录播室、校园电视台等功能场室，为师生创造出生态的人文环境，为学生提供沉浸式、项目式、协作式的学习环境。



东华里小学全貌图（本文图片均为效果图）



东华里小学的学生阅览室

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