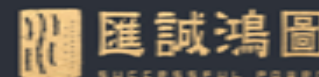


佛山市房地产市场报告 2019年5月



匯誠鴻圖市場部 2019.6.7

CONTENTS

目 录

月度市场总结

SUCCESSFUL POWER



◆ 土地市场：供应减少，土拍维持热度

全市新增商住土地面积33.38万m²，环比减少18%；成交土地面积40.64万m²，环比增加132.5%；本月楼面价10843元/m²，环比下跌2.4%。

◆ 住宅市场：供应减少，网签量跌价升

5月，佛山新建商品住宅新增供应102.38万m²，环比减少33%，同比减少4%；

5月，佛山新建商品住宅成交119.27万m²，环比减少12%，同比增加15%；

5月，佛山楼市成交均价为15062元/m²，环比上涨3%，同比上涨40%。

◆ 三级市场：二手住宅网签量回落

5月，佛山二手住宅共成交5399套，环比减少3.1%，同比减少11.4%；成交面积60.95万m²，环比减少5.4%，同比减少11.8%。

➤ 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

【市场资讯汇总】

禅城、顺德相继推出旧改细则，推进城市更新；超120家房企出席顺德土地推介会，可见房企对顺德市场持续看好；南海多片区征地，超两千亩

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	三旧改造	2019/5/13	禅城旧改新规：“工改商”类项目不得建公寓，住宅占比不超2成
		2019/5/22	顺德印发城市更新（“三旧”改造）工作实施细则
	物业管理	2019/5/28	南海拟出台物业交接管理规定 物业退场交接将有规可依
	居住区配套	2019/5/28	南海住建局发布通知要求严格落实新建小区配套中小学、幼儿园
	粤港澳大湾区	2019/5/31	广东省自然资源厅19措施助力大湾区
市场	存款准备金	2019/5/6	央行：5月15日起对中小银行实行较低存款准备金率
	房贷利率	2019.5	佛山各大行首套房贷利率整体仍在上浮10%-15%之间
	土地推介会	2019/5/9	顺德将推26宗商住地，超120家房企围观，15条轨道网首曝光
	土地评估	2019/5/15	南海公开2019年各区片土地市场评估价 最高13314元/m ²
	征地	2019/5/6	大沥奇槎发布征地拆迁通告，超330亩涉及16个经济社
		2019/5/10	西樵听音湖西侧拟征拆，毗邻佛山地铁2号线站点
		2019/5/20	大沥河西沿江片征地公示 涉及9个经济社 约571亩
		2019/5/24	南海九江再征地，总面积159亩，毗邻碧桂园君临壹品
	广佛同城	2019/5/13	南海区与广州白云区签署框架协议 共建广佛同城化合作示范区
		2019/5/13	广佛签署备忘录 打造支撑广佛极核重大发展平台
		2019/5/13	广佛同城化建设2019年度重点工作
	粤港澳大湾区	2019/5/29	广东省政府在深交所成功发行粤港澳大湾区专项债券
	三旧改造	2019/5/30	南海政府发布桂城夏北聚龙北经济社旧村居改造项目招商公告
	房企动态	2019/5/17	佛山泰禾院子项目公司30%股权转让给世茂房地产
		2019/5/24	阿里司法拍卖顺德容桂近4.8万m ² 土地 保利7.1亿竞得
2019/5/29		旭辉牵手花样年：将在各类优质项目上开展全面合作	
2019/5/29		阳光城、佳兆业拟在粤港澳大湾区合作开发项目	

【市场资讯汇总】

SUCCESSFUL POWER



佛山自然资源局接连发布控规，包括林岳西TOD、中山公园TOD等，预计未来地块供应会来自以上片区；佛山多条轨道交通有新进展，一定程度提振周边楼盘销售信心

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
规划	片区规划	2019/5/7	狮山小塘新城规划：佛山8号线途经+新增2所学校
		2019/5/7	佛山2号线林岳西站周边规划：新增4宅地
		2019/5/7	北滘上僚片区控规：新增34宗地+3所学校
		2019/5/10	中山公园站周边TOD控规：新增至少8宗商住地
		2019/5/10	北滘站TOD周边规划：三条轨道穿过+至少新增9宗宅地
		2019/5/13	丹灶新农片区及石联社区规划：打造文化旅游名片 未来人口1.6万
		2019/5/22	顺德中心区重点打造“顺港城”规划曝光，面积达20平方公里
	2019/5/29	三水新城旅游教育区控规	
	项目规划	2019/5/31	蓝光碧桂园顺德均安联手项目规划曝光，规划7栋住宅，754户
城建	交通	2019/5/8	里水有轨电车项目启动工可招标，设3座地铁换乘站
		2019/5/21	禅城区交通运输局：广佛环线张槎站预计年底开通
		2019/5/22	高明加快打造西江新城“八横八纵”路网格局
		2019.5	佛山地铁三号线、顺德菊花湾大桥等交通工程进度



教育、医疗、文体等方面多个项目有新进展

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
城建	教育	2019/5/6	顺德高新区完全中学规划披露，72个班共3540个学位
		2019/5/22	今年9月南海将有9所新学校开学
		2019/5/25	未来三年禅城将新建7所学校，建成后将有效缓解学位压力
		2019/5/28	高明明城镇崇步学校新教学楼今秋投用 带来学位350个
	医疗	2019/5/14	三水区乐平镇人民医院拟择址乐平新城区 有望年内开建
		2019/5/30	禅城中医院医养结合项目有望年内动工
	文体	2019/5/15	佛山粤剧文化园预计10月动工 最快将于2021年落成
		2019/5/10	南海体育中心拟今年10月动工 中标方案为“腾龙跃海”
		2019/5/20	三水乐平儒家天下文化公园开园
		2019/5/29	顺德少儿图书馆6月1日开馆，是目前佛山市最大的少儿图书馆
	行政服务中心	2019/5/28	云东海市民服务中心有望年底前投用 为市民提供一站式服务
	会展中心	2019/5/8	潭洲国际会展中心二期即将启用，再添5万m ² 展厅
	商业	2019/5/16	佛山·美凯龙家居博览中心项目奠基 打造大型综合体将成乐从新地标
		2019/5/28	永旺顺德店试业



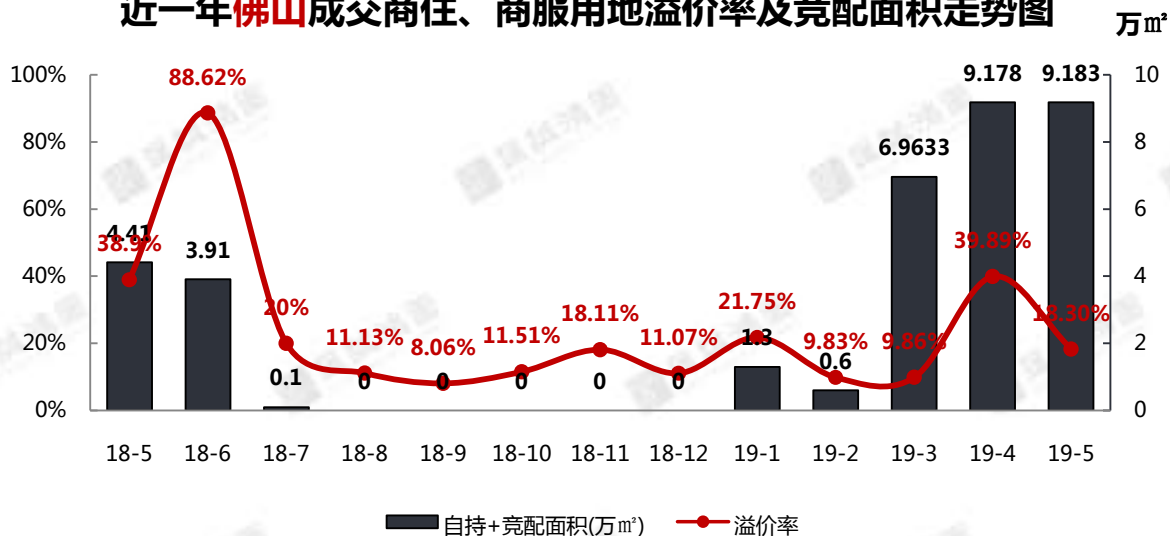
二、土地市场

【全市土地市场供求情况】

SUCCESSFUL POWER

五区均有供应；土拍市场维持热度

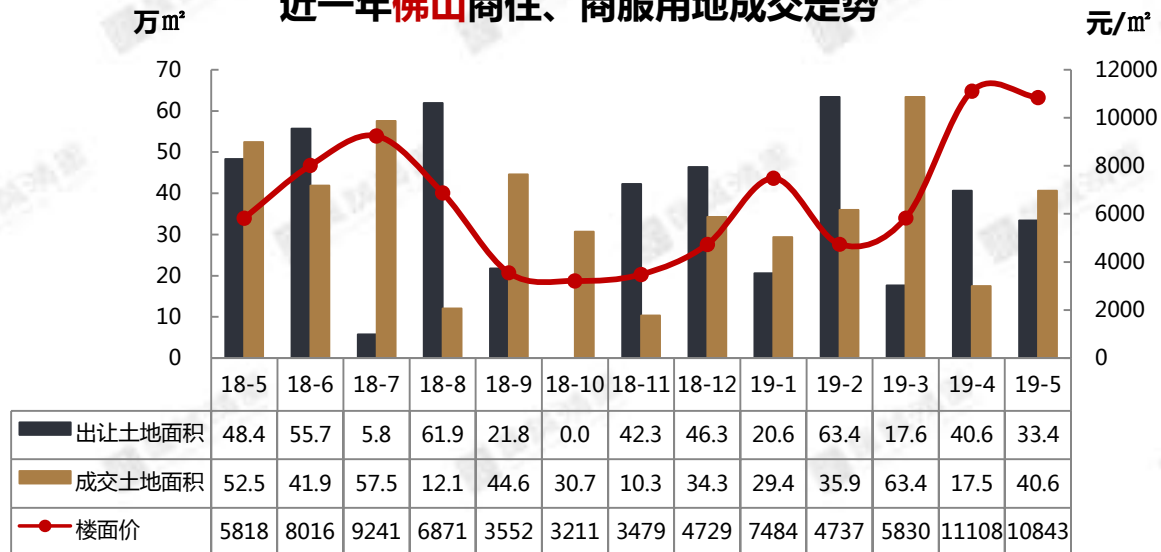
近一年佛山成交商住、商服用地溢价率及竞配面积走势图



2019年5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	9宗	—	—
供应面积	33.38万m²	-18%	-31%
成交宗数	6宗	—	—
成交面积	40.64万m²	+132.5%	-22.5%
成交金额	90.12亿元	+90.1%	-7.6%
楼面地价	10843元/m²	-2.4%	+86.4%

近一年佛山商住、商服用地成交走势



2019年5月佛山土拍大事件

- **广州创誉鸿图**底价竞得三水新城商服地，须引进多家物联网、大数据等类型企业。
- **港企新轩投资**拿下三水北江新区宅地，楼面价约7198元/m²，超越招商樾园成为片区第二高。
- **宝能、鹏瑞**相继竞得大良德胜河北岸一线望江宅地，扣除配建楼面价均超1.3万元/m²。
- **卓越**竞得乐从北围商住+教育地块，须配建幼儿园、小学、初中。
- **龙光**双封顶将佛山新城地块收入囊中，扣除所有配建楼面价超1.4万元/m²。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商住、商服土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER

宝能、鹏瑞相继竞得大良德胜河北岸宅地，卓越首入顺德拿下乐从北围地块，龙光二入佛山新城斩获岳步村地块

2019年5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 ²)	可建面积(万m ²)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价(元/m ²)	竞得者	土地溢价	位置
三水	三水新城	TD2019(SS)WG0005	商住	2.82	8.47	3.0	2019/5/8	27200	3210	广州创誉鸿图技术有限公司	0%	三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一
三水	西南北江新区	TD2019(SS)WG0006	商住	3.37	10.77	3.2	2019/5/15	77550	7198	新軒投资有限公司	20%	三水区西南街道建设大道南侧地块二
顺德	大良	TD2019(SD)WG0010	商住	3.99	11.97	3.0	2019/5/13	131676万元+自持70年租赁住房计容建面2.3万m ²	13421 (扣除无偿配建商品住房建面)	宝能	59.9%	顺德区大良街道碧桂路以东、澄海东路以北地块之二
顺德	大良	TD2019(SD)XG0004	商住	8.85	22.14	2.5	2019/5/21	243502万元+无偿配建商品住房计容建面2.46万m ²	13038 (扣除商业物业配建及商品住房配建)	鹏瑞	17.1%	顺德区大良德民路以东、澄海路以北地块(苏岗留用地地块二)
顺德	乐从	TD2019(SD)WG0011	商住教育	13.18	36.33	2.8	2019/5/29	179630	10265 (扣除教育用地建面及加上学校投资成本)	卓越	30.1%	顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块
顺德	佛山新城	TD2019(SD)XG0005	商住	8.42	21.97	2.6	2019/5/30	241620.159万元+无偿配建商业物业4.393万m ² +自持70年租赁住房计容建面300m ²	13750 (扣除商业物业配建)	龙光	0%	顺德区乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块

【商住、商服土地出让预告】

SUCCESSFUL POWER

西江新城地块临西江，丹灶地块临仙湖，里水地块于展旗山旁；黄岐地块毗邻广州金沙洲，祖庙地块于朝安地铁站旁；石湾地块降价再挂牌，周边无新盘在售；伦教地块亦降价再出让，靠近荔村地铁站

2019年6、7月佛山市商住、商服用地出让预告

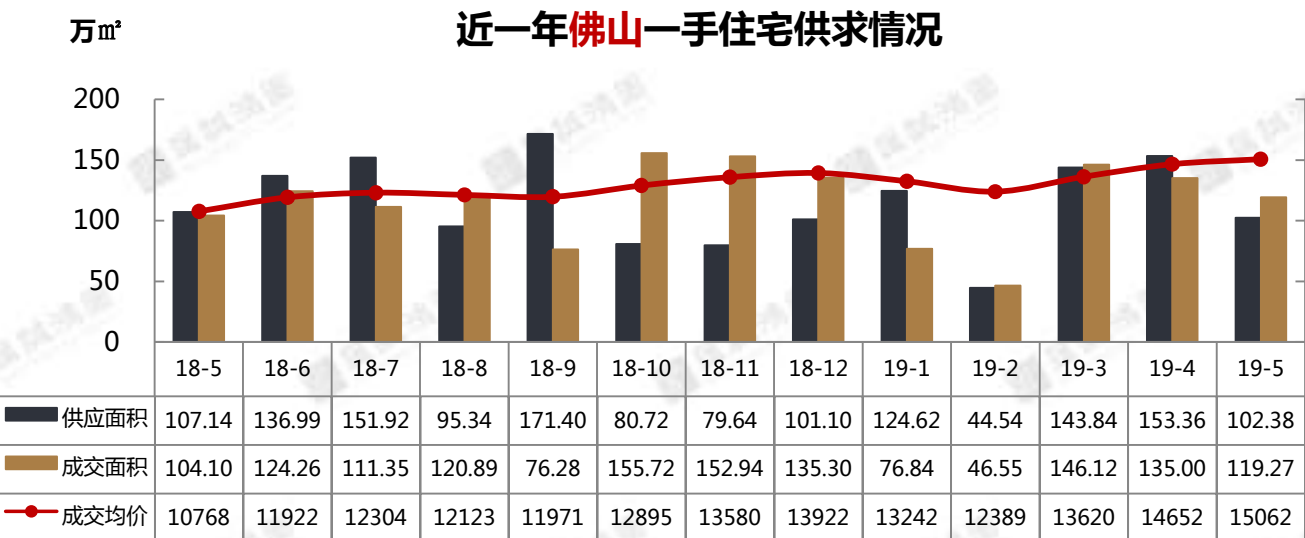
区域	街镇	公告时间	交易编号	土地用途	土地面积(万m ²)	可建面积(万m ²)	容积率	成交时间	起始价(万元)	位置
禅城	石湾	2019/5/9	TD2019(SZ)WG0003	商住	3.10	9.31	3.0	2019/6/10	72600	禅城区石湾镇街道魁奇西路以南、镇中路以西
南海	丹灶	2019/5/9	TD2019(NH)WG0007	商住	5.30	7.95	1.5	2019/6/10	44856	南海区丹灶镇仙湖度假区环湖路“庵岗”地段
三水	三水新城	2019/5/10	TD2019(SS)WG0008	商住	4.85	13.58	2.8	2019/6/12	81500	三水区云东海街道映海路以西地块
高明	西江新城	2019/5/11	TD2019(GM)WG0015	商住	1.94	4.86	2.5	2019/6/12	21194	高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东
禅城	祖庙	2019/5/27	TD2019(CC)XG0003	商服兼容居住	0.95	5.73	6.0	2019/6/26	40000	禅城区兆祥路南侧、朝安路东侧
顺德	大良	2019/5/28	TD2019(SD)WG0012	商住	0.47	1.66	3.5	2019/6/27	7993	顺德区大良街道红岗大富山街1号地块
顺德	伦教	2019/5/29	TD2019(SD)XG0006	商住	7.53	18.83	2.5	2019/6/28	143082.3	顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块
南海	里水	2019/5/30	TD2019(NH)WG0008	商住	6.08	9.03	A区≤1.8； B区≤1.01	2019/7/1	112543	南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段
南海	大沥	2019/5/30	TD2019(NH)WG0010	商住	3.15	7.87	2.5	2019/7/2	75600	南海区大沥镇黄岐白沙村地段



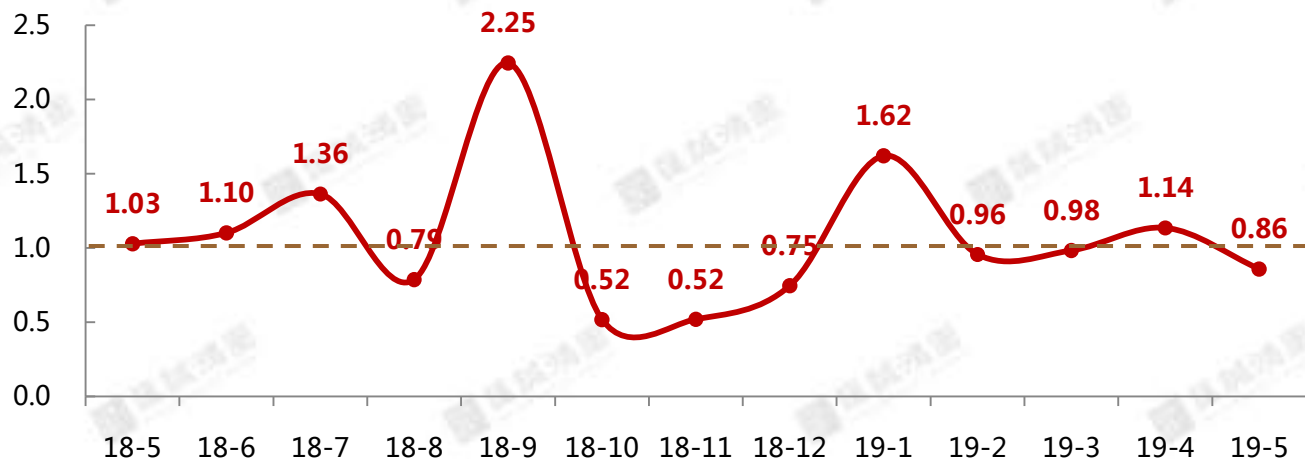
三、住宅市场

【全市住宅市场供求情况】

供应及网签双双下滑，网签均价稳步上涨；货量稀缺板块迎来新盘开卖，客户置业需求较强，整体去化较好



近期佛山一手住宅供求比情况



2019年5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	8740套	—	—
供应面积	102.38万m²	-33%	-4%
成交套数	10625套	—	—
成交面积	119.27万m²	-12%	+15%
成交金额	179.64亿元	-9%	+60%
成交均价	15062元/m²	+3%	+40%

2019年5月佛山楼市大事件

- 花曼丽舍五一推售最后两栋住宅，推售109-125m²产品，售价15900元/m²毛坯，凭借价格优势，受本地客户青睐，去化约8成。
- 碧桂园广佛上城洋房首开，为三山新城补充新货，主推8座85-96m²三房及115m²四房，售价约22500-29000元/m²带装，去化约6成，大部分是本地客户。
- 西樵听音湖纯新盘弘阳时光天樾月底首开去化约8成，推售8/9座98m²三房、126m²四房产品，均价14500元/m²带装，客户主要来自西樵本地。

【全市住宅库存情况】

SUCCESSFUL POWER

5月佛山全市住宅库存为10.8万套，预估去化周期为8个月

2019年5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	1171	928	1729	1528	1939	985	400	467	9147	8%	-4%	5.5
南海	1288	1992	8468	5584	7689	5148	2088	2593	34850	32%	-3%	7.8
顺德	2237	1784	4935	6449	6042	4677	1220	2646	29990	28%	0%	7.9
三水	129	1207	4554	6767	7032	2764	585	1267	24305	23%	3%	9.9
高明	785	497	1219	1970	2786	1585	193	662	9697	9%	1%	8.9
总计	5610	6408	20905	22298	25488	15159	4486	7635	107989	100%	-1%	8
占比	5%	6%	19%	21%	24%	14%	4%	7%	100%			
环比	-5%	-4%	-1%	5%	-1%	-2%	1%	-6%	-1%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

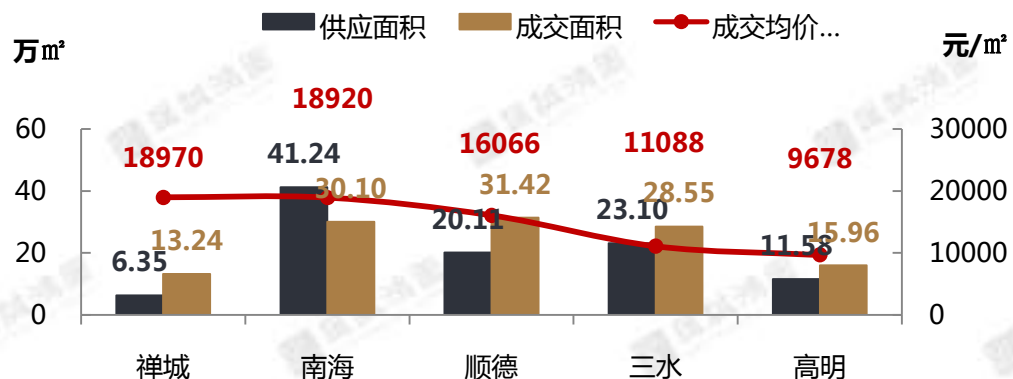
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域住宅市场供求情况】

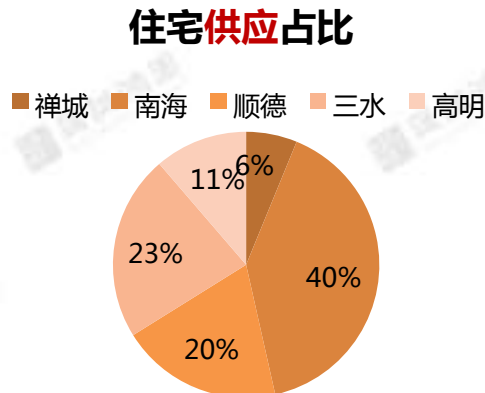
SUCCESSFUL POWER

南海项目供应居多，占比4成；南海、顺德、三水网签相当；网签排行前三项目与上月一致

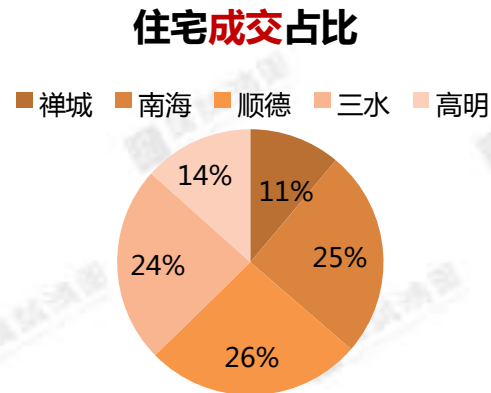
2019年5月佛山各区住宅供求情况



2019年5月佛山市各区住宅供应占比



2019年5月佛山市各区住宅成交占比



2019年5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	祈福南湾半岛	712	88886
2	高明	君御海城	323	39150.07
3	三水	时代倾城	288	29593.44
4	顺德	碧桂园凤凰湾	276	31894.22
5	南海	弘阳时光天樾	272	30550.36
6	南海	碧桂园翡翠湾	264	30198.55
7	高明	保利玥府	256	28441.92
8	南海	宏宇景裕豪园	248	25306.86
9	三水	金地艺境天成	248	24559
10	三水	旭辉江山	248	24804.34

注：统计数据不包含万科项目

2019年5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	碧桂园凤凰湾	357	41608.15	13755
2	南海	时代水岸花园	206	22655.60	25543
3	三水	时代倾城	193	19808.70	8524
4	禅城	新鸿基珑景	188	20581.28	16967
5	三水	保利中央公园	184	19283.36	12217
6	南海	保利紫山	163	18742.58	19821
7	高明	君御海城	162	20053.61	10096
8	南海	时代领峰	160	17679.31	17723
9	三水	金地艺境天成	152	14639.75	8328
10	高明	美的鹭湖森林度假城	140	16715.53	13338

注：统计数据不包含万科项目

【各区供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

供应以85-130m²产品为主；仅150-180m²产品供应增加，主要来自南海祈福南湾半岛

2019年5月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	150	311	118	31	0	0	610	7%	-37%
南海	0	4	589	932	912	405	252	164	3258	37%	5%
顺德	0	0	247	573	356	168	59	141	1544	18%	-52%
三水	0	62	914	907	428	0	0	0	2311	26%	-36%
高明	0	0	77	319	514	107	0	0	1017	12%	-46%
总计	0	66	1977	3042	2328	711	311	305	8740	100%	-32%
占比	0%	0.8%	22.6%	34.8%	26.6%	8.1%	3.6%	3.5%	100%		
环比	—	-77.6%	-34.1%	-3.5%	-35.3%	-58.4%	6.1%	-59.0%	-31.7%		

【各区成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

南海、高明网签较稳定，禅城、顺德、三水网签均下滑

2019年5月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

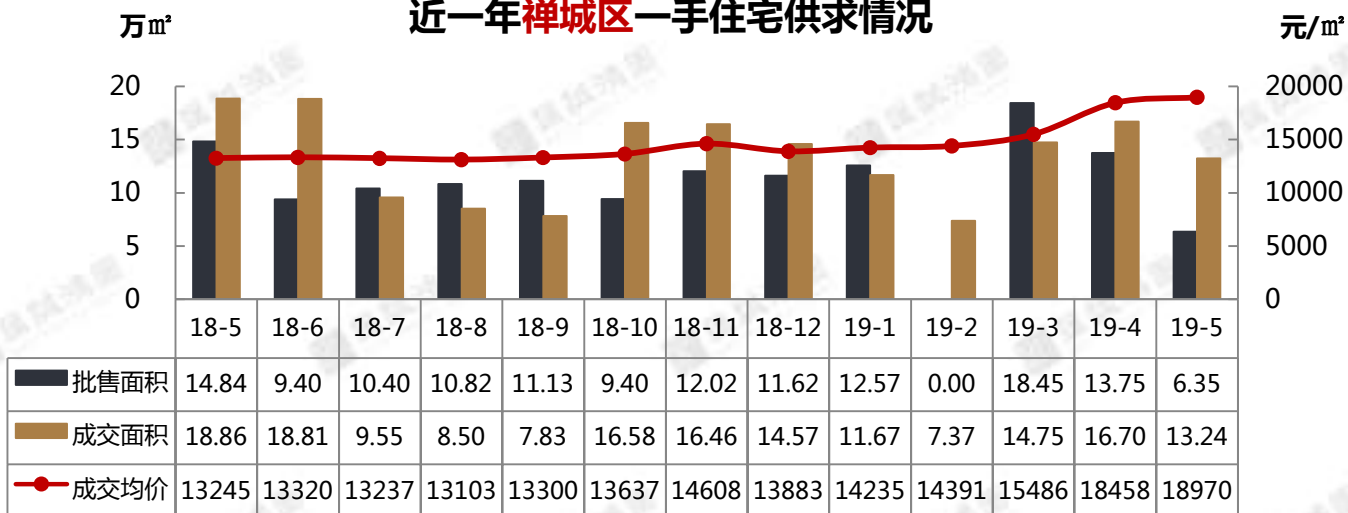
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
禅城	15	18	198	337	319	156	43	41	1127	11%	-22%
南海	19	84	677	632	658	375	98	73	2616	25%	-2%
顺德	17	187	661	704	685	298	68	129	2749	26%	-21%
三水	6	115	890	724	753	159	16	40	2703	25%	-16%
高明	23	58	220	402	485	213	13	16	1430	13%	2%
总计	80	462	2646	2799	2900	1201	238	299	10625	100%	-13%
占比	0.8%	4.3%	24.9%	26.3%	27.3%	11.3%	2.2%	2.8%	100%		
环比	-33.3%	-39.2%	-28.1%	-2.1%	1.6%	-10.8%	-5.2%	-17.6%	-13.1%		

【区域市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应减半，网签量跌价稍涨；保利翡翠公馆、新鸿基泷景表现突出居双榜前二

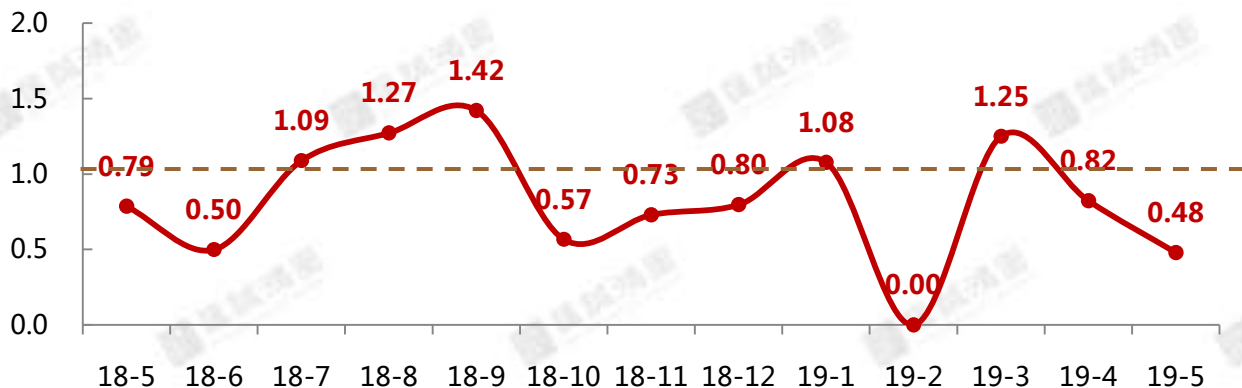
近一年禅城区一手住宅供求情况



2019年5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	610套	—	—
供应面积	6.35万m ²	-53.8%	-57.2%
成交套数	1127套	—	—
成交面积	13.24万m ²	-20.7%	-29.8%
成交金额	25.11亿元	-18.5%	+0.5%
成交均价	18970元/m ²	+2.8%	+43.2%

近期禅城区一手住宅供求比情况



2019年5月禅城区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m ²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m ²)
1	保利翡翠公馆	18635.98	新鸿基泷景	188	16967
2	新鸿基泷景	16516.55	保利翡翠公馆	91	16831
3	保利水木芳华	14242.75	花曼丽舍	89	15270

(注：统计数据不包含万科项目)

【禅城区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

95-110m²产品供应增加；绿岛湖、佛山新城、旧城、奇槎板块供应相当

2019年5月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	58	58	58	0	0	0	174	28.5%	67.3%
南庄板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
禅西板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
城南板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
佛山新城	0	0	62	62	0	31	0	0	155	25.4%	——
季华路沿线	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
旧城板块	0	0	30	127	0	0	0	0	157	25.7%	——
奇槎板块	0	0	0	64	60	0	0	0	124	20.3%	-26.2%
总计	0	0	150	311	118	31	0	0	610	100%	-37.2%
占比	0%	0%	24.6%	51%	19.3%	5.1%	0%	0%	100%		
环比	——	——	-3%	64%	-36%	-87%	——	——	-37%		

【禅城区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

绿岛湖、奇槎项目网签活跃

2019年5月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比
禅西板块-绿岛湖	0	0	14	70	60	35	2	26	207	18.4%	-50%
禅西板块	1	0	37	44	49	4	0	3	138	12.2%	-46%
城南板块	0	0	14	6	22	11	0	0	53	4.7%	-16%
佛山新城板块	0	5	49	76	15	39	4	0	188	16.7%	7%
季华路沿线	0	0	1	7	7	5	4	0	24	2.1%	0%
旧城板块	13	9	69	35	34	6	1	2	169	15%	-12%
奇槎板块	1	4	14	99	132	56	32	10	348	30.9%	6%
总计	15	18	198	337	319	156	43	41	1127	100%	-22%
占比	1.3%	1.6%	17.6%	29.9%	28.3%	13.8%	3.8%	3.6%	100%		
环比	—	-31%	-51%	-25.3%	32%	-31%	-7%	-29%	-22%		

【禅城区-库存】

SUCCESSFUL POWER

5月禅城住宅库存为9147套，预估去化周期为5.5个月

2019年5月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

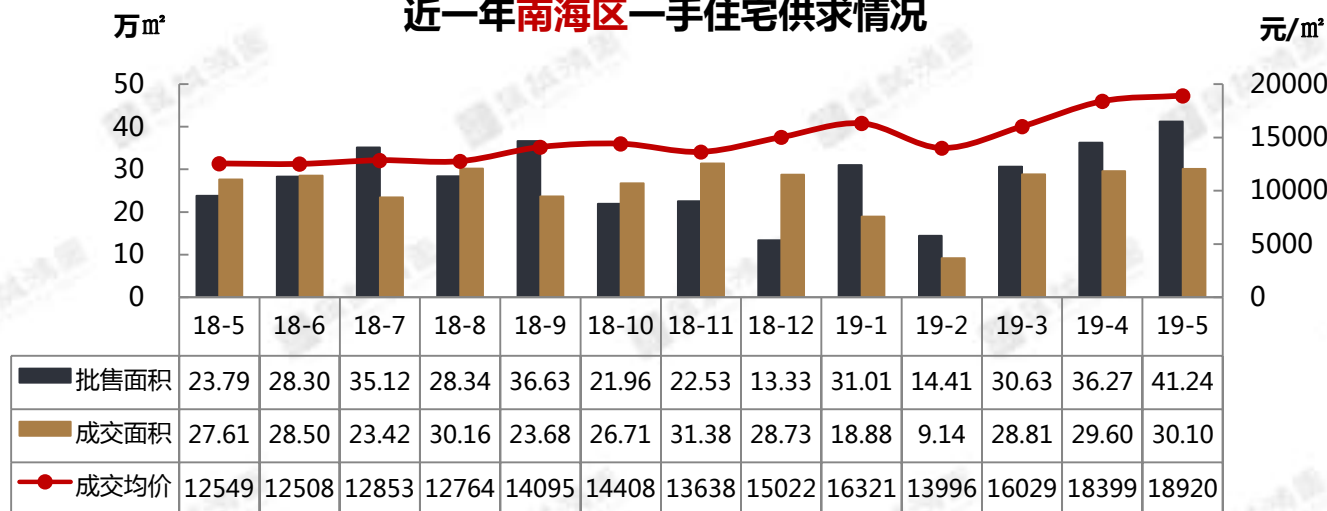
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	90	107	297	163	26	239	922	10%	25%	3.1
季华路沿线	7	375	606	203	580	295	124	14	2204	24%	-3%	11.5
旧城板块	425	245	592	471	423	43	20	16	2235	24%	-5%	6.7
禅西板块	139	225	252	259	299	277	61	120	1632	18%	-8%	2.8
城南板块	600	83	189	488	340	207	169	78	2154	24%	-11%	7.8
总计	1171	928	1729	1528	1939	985	400	467	9147	100%	-4%	5.5
占比	13%	10%	19%	17%	21%	11%	4%	5%	100%			
环比	-1.5%	-5%	-4%	-11%	4%	-11%	-8%	-5%	-4%			

【区域市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应小增，网签量价稳中有涨；供应前三项目均来自非限购区；时代水岸花园网签减半仍居榜首

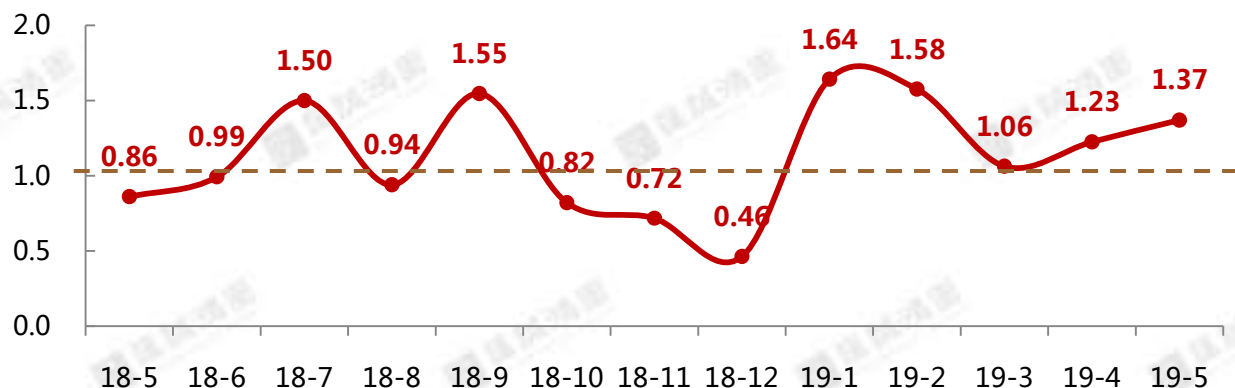
近一年南海区一手住宅供求情况



2019年5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	3258套	—	—
供应面积	41.24万m²	+13.7%	+73.4%
成交套数	2616套	—	—
成交面积	30.1万m²	+1.7%	+9%
成交金额	56.94亿元	+4.6%	+64.3%
成交均价	18920元/m²	+2.8%	+50.8%

近期南海区一手住宅供求比情况



2019年5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	祈福南湾半岛	88886	时代水岸花园	206	25543
2	弘阳时光天樾	30550.36	保利紫山	163	19821
3	碧桂园翡翠湾	30198.55	时代领峰	160	17723

(注：统计数据不包含万科项目)

【南海区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

桂城、丹灶板块供应均超900套，其中丹灶祈福南湾半岛单盘供应超700套

2019年5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
大沥	0	0	30	182	92	0	17	15	336	10.3%	-56.9%
黄岐	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
丹灶	0	0	268	92	319	60	180	0	919	28.2%	279.8%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
桂城	0	0	291	232	291	179	0	0	993	30.5%	119.7%
九江	0	0	0	0	0	0	0	16	16	0.5%	-87.5%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
里水	0	0	0	4	8	11	0	66	89	2.7%	-79.9%
罗村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
狮山	0	4	0	154	0	89	55	67	369	11.3%	476.6%
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
西樵	0	0	0	268	202	66	0	0	536	16.5%	-11.3%
总计	0	4	589	932	912	405	252	164	3258	100%	5.1%
占比	0%	0.1%	18.1%	28.6%	28%	12.4%	7.7%	5%	100%		
环比	——	-97%	-6%	-7%	2%	69%	276%	22%	5%		

【南海区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

碧桂园君临壹品本月首次开盘，去化不俗，网签超百套，有力拉升九江板块网签

2019年5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
大沥	3	30	219	37	138	74	7	23	325	12.4%	32%
黄岐	0	4	18	0	4	0	4	0	236	9.0%	-48%
盐步	5	0	15	0	2	0	1	0	23	0.9%	-51%
丹灶	7	0	69	43	69	20	12	3	223	8.5%	-6%
金沙	0	0	2	25	1	3	0	0	31	1.2%	3%
桂城	2	19	128	107	73	73	20	5	427	16.3%	11%
九江	0	0	2	81	70	33	2	7	195	7.5%	343%
沙头	0	0	0	58	17	0	0	0	75	2.9%	67%
和顺	0	0	1	8	2	0	0	0	11	0.4%	-21%
里水	0	20	118	46	93	52	6	5	340	13.0%	-11%
罗村	0	1	15	16	5	13	0	2	52	2.0%	-49%
官窑	0	0	0	14	4	1	0	0	19	0.7%	-5%
狮山	0	8	2	19	40	22	3	5	99	3.8%	-18%
松岗	0	1	31	29	5	3	0	0	69	2.6%	10%
小塘	0	1	8	72	64	15	0	0	160	6.1%	37%
西樵	2	0	49	77	71	66	43	23	331	12.7%	-11%
总计	19	84	677	632	658	375	98	73	2616	100%	-2%
占比	0.7%	3.2%	25.9%	24.2%	25.2%	14.3%	3.7%	2.8%	100%		
环比	-59%	-18%	-21%	15%	1%	8%	29%	66%	-2%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【南海区-库存】

SUCCESSFUL POWER

5月南海住宅库存为34850套，预估去化周期为7.8个月

2019年5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)
大沥	108	357	1705	1597	1860	1466	210	548	7851	22.5%	27%	17.4
黄岐	78	99	478	39	212	205	55	125	1291	3.7%	-61%	21.0
盐步	367	88	205	88	39	63	23	25	898	2.6%	-3%	16.4
丹灶	17	231	412	288	390	279	355	484	2456	7.0%	-9%	5.1
金沙	0	0	61	356	31	108	0	2	558	1.6%	-6%	21.1
桂城	87	191	1899	853	1093	808	464	198	5593	16.0%	4%	8.4
九江	1	3	21	106	184	118	76	175	684	2.0%	-22%	4.5
沙头	0	0	19	281	178	0	0	0	478	1.4%	-12%	72.4
和顺	200	6	22	32	29	6	17	16	328	0.9%	-12%	4.4
里水	56	337	1566	537	1330	474	372	258	4930	14.1%	-7%	9.8
罗村	63	43	106	63	214	158	139	46	832	2.4%	-7%	2.0
官窑	0	0	2	75	136	17	5	1	236	0.7%	-7%	4.7
狮山	52	297	1110	366	563	646	136	76	3246	9.3%	-4%	6.6
松岗	225	174	133	127	124	25	45	59	912	2.6%	30%	4.6
小塘	7	13	167	84	526	285	14	4	1100	3.2%	-13%	10.0
西樵	27	153	562	692	780	490	177	576	3457	9.9%	6%	4.7
总计	1288	1992	8468	5584	7689	5148	2088	2593	34850	100%	-3%	7.8
占比	4%	6%	24%	16%	22%	15%	6%	7%	100%			
环比	-5%	-2%	-3%	-1%	-3%	-5%	-4%	0%	-3%			

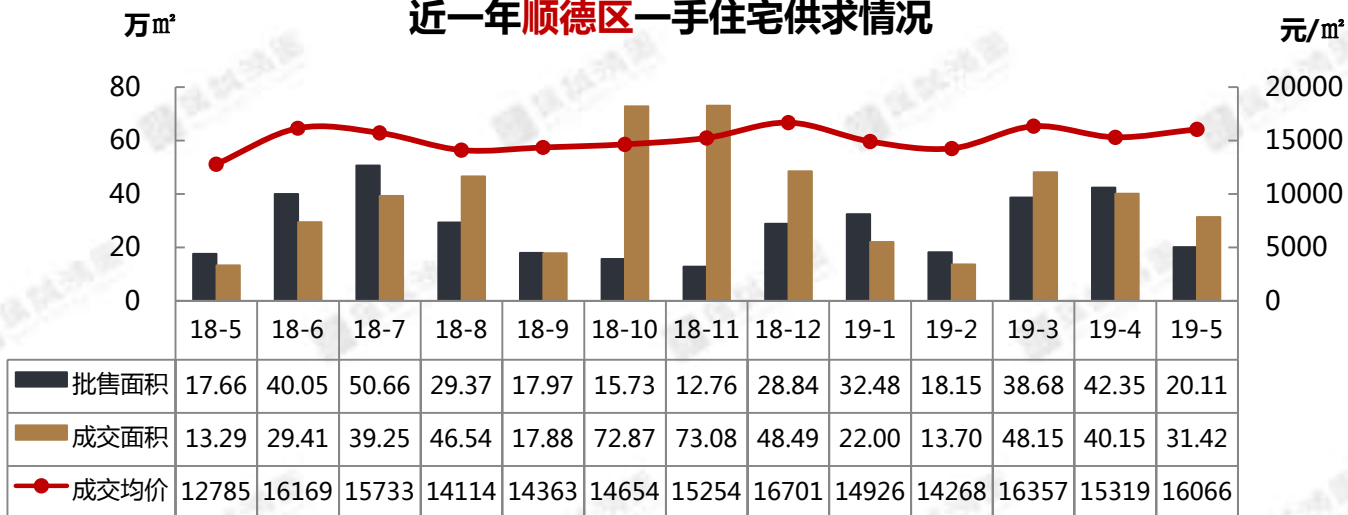
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应减半，网签量跌价升；碧桂园凤凰湾蝉联双榜首

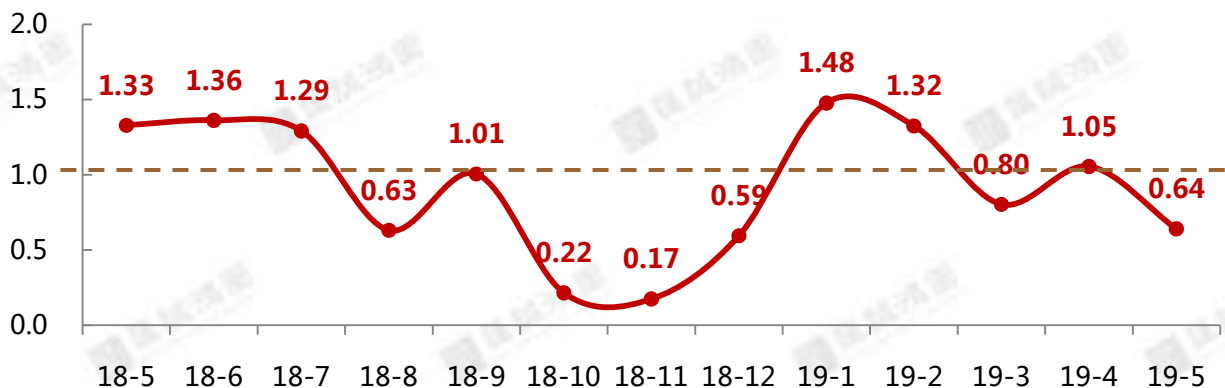
近一年顺德区一手住宅供求情况



2019年5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	1544套	—	—
供应面积	20.11万m²	-52.5%	+13.9%
成交套数	2749套	—	—
成交面积	31.42万m²	-21.7%	+136.4%
成交金额	50.48亿元	-17.9%	+197%
成交均价	16066元/m²	+4.9%	+25.7%

近期顺德区一手住宅供求比情况



2019年5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	31894.22	碧桂园凤凰湾	357	13755
2	恒大江湾	21772.65	龙光玖龙府	134	13001
3	星豪湾	26667.34	颐安灏景湾	124	15002

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【顺德区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

供应集中在大良、容桂、均安板块；容桂碧桂园凤凰湾、杏坛恒大江湾、均安星豪湾单盘供应均超200套

2019年5月顺德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
北滘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
陈村	0	0	0	62	62	0	0	0	124	8.0%	0%
大良	0	0	62	156	53	88	0	48	407	26.4%	118.8%
佛山新城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
均安	0	0	81	79	65	32	59	0	316	20.5%	——
乐从	0	0	0	0	0	0	0	38	38	2.5%	——
勒流	0	0	60	30	30	0	0	0	120	7.8%	0%
龙江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
容桂	0	0	44	88	96	48	0	55	331	21.4%	-60.1%
杏坛	0	0	0	158	50	0	0	0	208	13.5%	-64.5%
总计	0	0	247	573	356	168	59	141	1544	100%	-51.9%
占比	0%	0%	16%	37.1%	23.1%	10.9%	3.8%	9.1%	100%		
环比	——	——	-66%	-11%	-54%	-70%	-36%	-66%	-52%		

【顺德区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER



容桂板块网签占比最大，主要依靠碧桂园凤凰湾及颐安灏景湾；丽悦轩网签集中带动均安网签大涨

2019年5月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	9	46	74	55	28	0	9	221	8%	-58%
陈村	0	10	69	53	32	14	0	0	178	6.5%	-3%
大良	2	0	100	134	124	67	9	16	452	16.4%	-18%
佛山新城	5	0	51	22	99	95	40	21	333	12.1%	-33%
均安	0	12	123	29	6	3	1	3	177	6.4%	127%
乐从	9	10	1	36	15	4	2	17	94	3.4%	-28%
勒流	0	0	48	97	34	0	1	4	184	6.7%	-7%
龙江	0	0	20	16	6	11	0	0	53	1.9%	-54%
伦教	0	14	36	29	73	46	12	15	225	8.2%	52%
容桂	1	7	120	190	193	28	3	42	584	21.2%	-20%
杏坛	0	125	47	24	48	2	0	2	248	9%	-26%
总计	17	187	661	704	685	298	68	129	2749	100%	-21%
占比	0.62%	6.8%	24.0%	25.6%	24.9%	10.8%	2.5%	4.7%	100%		
环比	13.3%	-51.6%	-32.5%	3.4%	0.6%	-33.3%	-35.2%	-34.2%	-21%		

【顺德区-库存】

SUCCESSFUL POWER

5月顺德住宅库存为29990套，预估去化周期为7.9个月

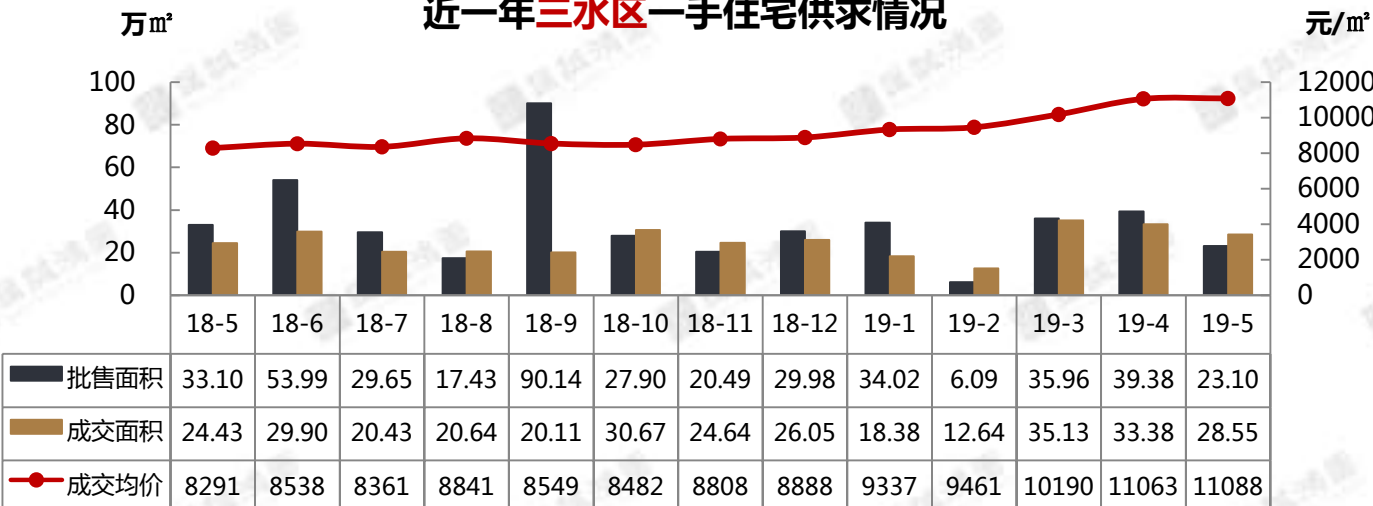
2019年5月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

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)
北滘	111	156	844	1402	909	413	74	405	4314	14%	10%	14.4
陈村	128	295	1663	705	676	296	0	0	3763	13%	-5%	10.7
大良	260	55	519	755	1018	549	157	540	3853	13%	-8%	7.5
佛山新城	726	76	369	248	419	1124	384	324	3670	12%	-10%	10.4
均安	1	2	207	146	262	255	61	6	940	3%	19%	2.8
乐从	228	379	28	336	260	191	269	456	2147	7%	0%	11.9
勒流	0	0	178	275	267	4	7	35	766	3%	35%	5.6
龙江	0	0	161	188	240	696	46	64	1395	5%	47%	5.1
伦教	195	25	106	139	651	527	171	100	1914	6%	0%	5.8
容桂	584	161	542	1574	691	444	51	700	4747	16%	-7%	5.8
杏坛	4	635	318	681	649	178	0	16	2481	8%	-1%	11.2
总计	2237	1784	4935	6449	6042	4677	1220	2646	29990	100%	0%	7.9
占比	7%	6%	16%	22%	20%	16%	4%	9%	100%			
环比	-1%	-8%	-2%	9%	-3.1%	4%	4%	-14%	0%			

【区域市场-三水区】

供应下滑，网签量跌价稳；大塘项目表现突出，时代倾城蝉联网签榜首

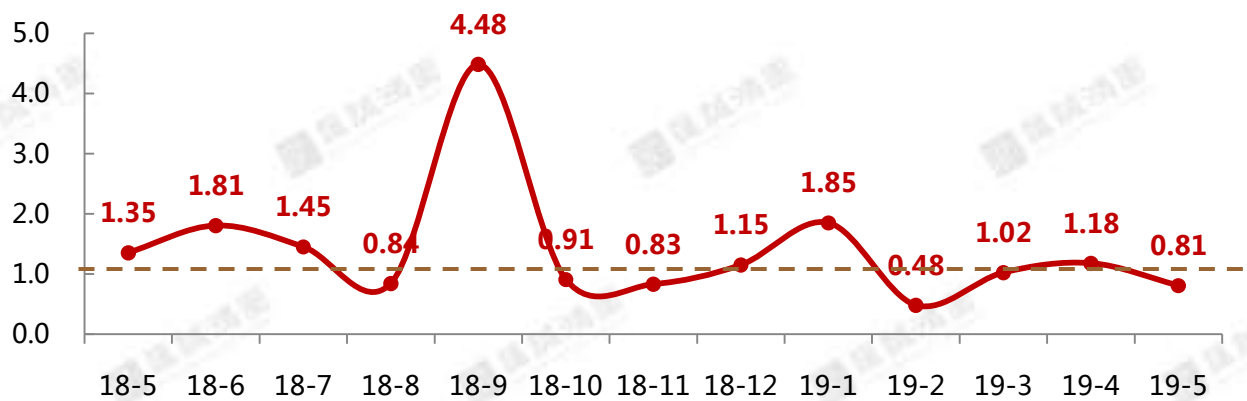
近一年三水区一手住宅供求情况



2019年5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	2311套	—	—
供应面积	23.1万m ²	-41.3%	-30.2%
成交套数	2703套	—	—
成交面积	28.55万m ²	-14.5%	+16.9%
成交金额	31.66亿元	-14.3%	+56.3%
成交均价	11088元/m ²	+0.2%	+33.7%

近期三水区一手住宅供求比情况



2019年5月三水区供求TOP3项目

序号	供应TOP3项目	供应面积(m ²)	成交TOP3项目	成交套数	成交均价(元/m ²)
1	时代倾城	29593.44	时代倾城	193	8524
2	金地艺境天成	24559	保利中央公园	184	12217
3	旭辉江山	24804.34	金地艺境天成	152	8328

(注：统计数据不包含万科项目)

【三水区-供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

以市场主流产品为主，主要集中在三水新城板块及大塘板块

2019年5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
白坭	0	0	54	54	0	0	0	0	108	4.7%	-49.1%
大塘	0	0	412	212	104	0	0	0	728	31.5%	97.8%
乐平	0	0	38	19	19	0	0	0	76	3.3%	-69.4%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	—
南山	0	62	0	124	0	0	0	0	186	8%	-63.4%
西南	0	0	68	162	162	0	0	0	392	17%	-59.7%
云东海	0	0	342	336	143	0	0	0	821	35.5%	-38.2%
合计	0	62	914	907	428	0	0	0	2311	100%	-36.5%
占比	0%	2.7%	39.5%	39.2%	18.5%	0%	0%	0%	100%		
环比	—	93.75%	-15.99%	-17.47%	-60.88%	—	—	—	-36.46%		

【三水区-成交面积段】

SUCCESSFUL POWER

三水新城、北江新区板块多盘支撑网签，其中保利中央公园、中南远洋漫悦湾、博雅滨江、时代南湾网签均超百套；大塘板块网签主要依靠时代倾城及金地艺境天成两项目

2019年5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
白坭	6	2	67	66	45	5	0	1	192	7.1%	-38%
大塘	0	51	80	182	44	25	0	1	383	14.2%	3%
乐平	0	0	78	75	59	0	0	0	212	7.8%	-20%
芦苞	0	45	96	3	22	5	0	0	171	6.3%	-36%
南山	0	2	15	7	3	1	0	0	28	1.04%	-38%
西南	0	6	22	112	95	28	8	0	271	10%	18%
西南-北江新区	0	3	149	144	217	51	2	7	573	21.2%	-6%
云东海	0	6	383	135	268	44	6	31	873	32.3%	-21%
合计	6	115	890	724	753	159	16	40	2703	100%	-15.8%
占比	0.2%	4.3%	32.9%	26.8%	27.9%	5.9%	0.6%	1.5%	100%		
环比	-76%	-36.8%	-17.4%	-17.8%	-9.8%	2.6%	0%	2.6%	-15.8%		

【三水区-库存】

SUCCESSFUL POWER

5月三水住宅库存为24305套，预估去化周期为9.9个月

2019年5月三水一手房住宅库存面积段套数分布

板块	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)
白坭	42	118	326	256	725	78	14	147	1706	7%	-4%	8.9
大塘	0	132	818	1504	479	272	0	19	3224	13%	12%	9.1
乐平	31	109	355	628	569	150	0	32	1874	8%	-10%	4.3
芦苞	6	136	244	4	235	35	2	0	662	3%	-19%	3
南山	0	119	180	407	75	32	0	0	813	3%	71%	22
西南	33	460	967	3357	3235	1733	365	619	10769	44%	-1%	14.5
云东海	17	133	1664	611	1714	464	204	450	5257	22%	9%	11
合计	129	1207	4554	6767	7032	2764	585	1267	24305	100%	3%	9.9
占比	1%	5%	19%	28%	29%	11%	2%	5%	100%			
环比	-4%	1%	5%	6%	0%	-1%	24%	-6%	3%			

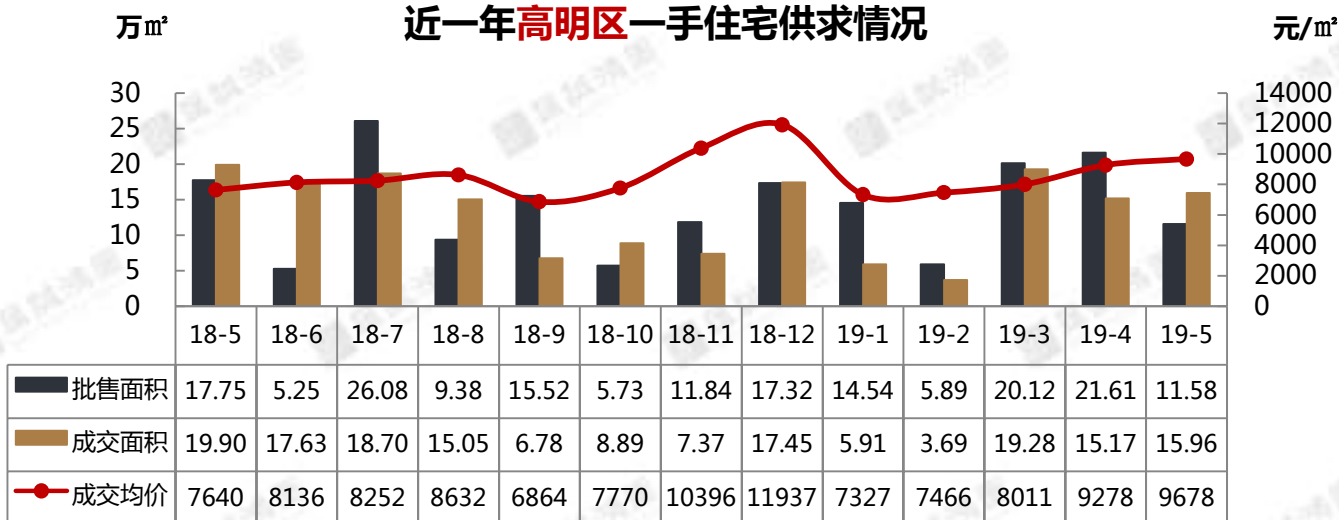
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应较大幅度下滑，网签量价稍涨；君御海城本月加推东区6-7座，去化较好

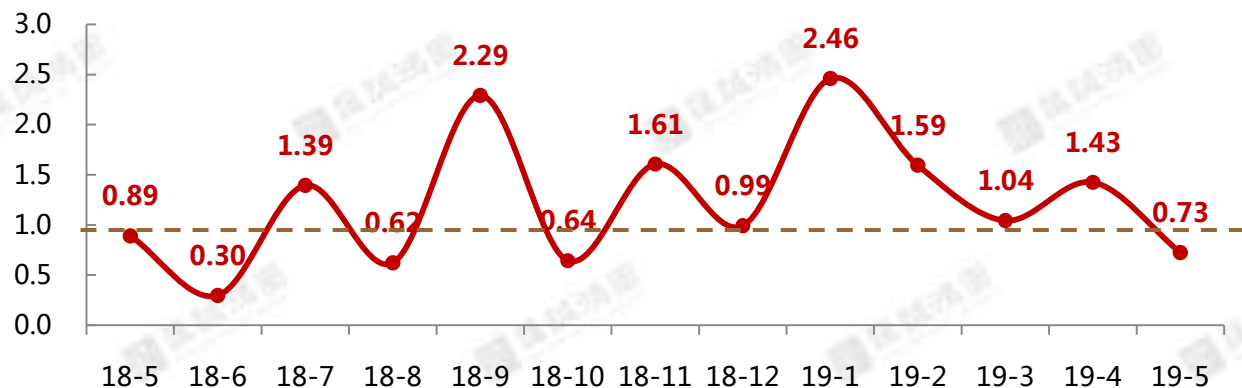
近一年高明区一手住宅供求情况



2019年5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	1017套	—	—
供应面积	11.58万m²	-46.4%	-34.8%
成交套数	1430套	—	—
成交面积	15.96万m²	+5.2%	-19.8%
成交金额	15.44亿元	+9.8%	+1.6%
成交均价	9678元/m²	+4.3%	+26.7%

近期高明区一手住宅供求比情况



2019年5月高明区供求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	君御海城	39150.07	君御海城	162	10096
2	保利玥府	28441.92	美的鹭湖森林度假城	140	13338
3	瑞日天下花园	17313.94	碧桂园联丰天汇湾	106	11295

(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-面积段】

SUCCESSFUL POWER

西江新城项目主力供应95-130m²产品；成交以95-130m²产品为主

2019年5月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	0	0	77	319	514	107	0	0	1017
占比	0%	0%	7.6%	31.4%	50.5%	10.5%	0%	0%	100%
环比	——	——	-81.27%	47%	-20.68%	-74.94%	——	——	-45.7%

2019年5月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	23	58	220	402	485	213	13	16	1430
占比	1.6%	4.1%	15.4%	28.1%	33.9%	14.9%	0.9%	1.1%	100%
环比	-32.4%	-7.9%	-38.5%	34.9%	9.7%	23.8%	62.5%	-38.5%	2.1%

【高明区-库存】

SUCCESSFUL POWER

5月高明住宅库存为9697套，预估去化周期为8.9个月

2019年5月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-75m²	75-85m²	85-95m²	95-110m²	110-120m²	120-130m²	130-140m²	140-150m²	150-160m²	160-170m²	170-180m²	180-200m²	200-300m²	300m²以上	总计	去化周期(月)
高明	785	117	380	1219	1970	1665	1121	927	658	135	52	6	102	335	225	9697	8.9
占比	8%	1%	4%	13%	20%	17%	12%	10%	7%	1%	1%	0%	1%	3%	2%	100%	
环比	-20%	-15%	-12%	5%	18%	8%	5%	-5%	-10%	-4%	-9%	0%	0%	0%	-1%	1%	



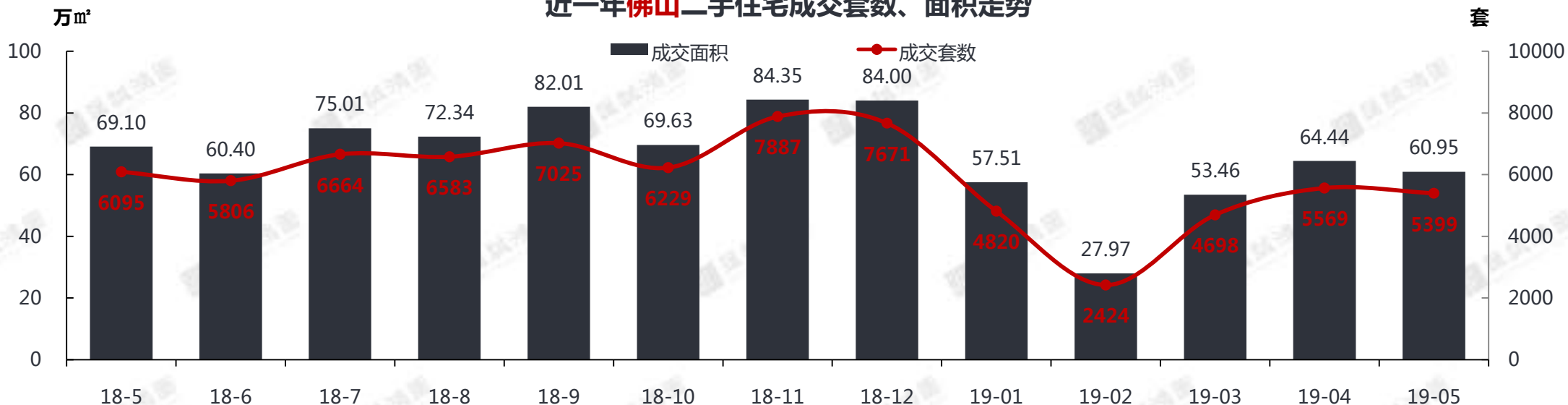
四、三级市场

【全市二手住宅市场】

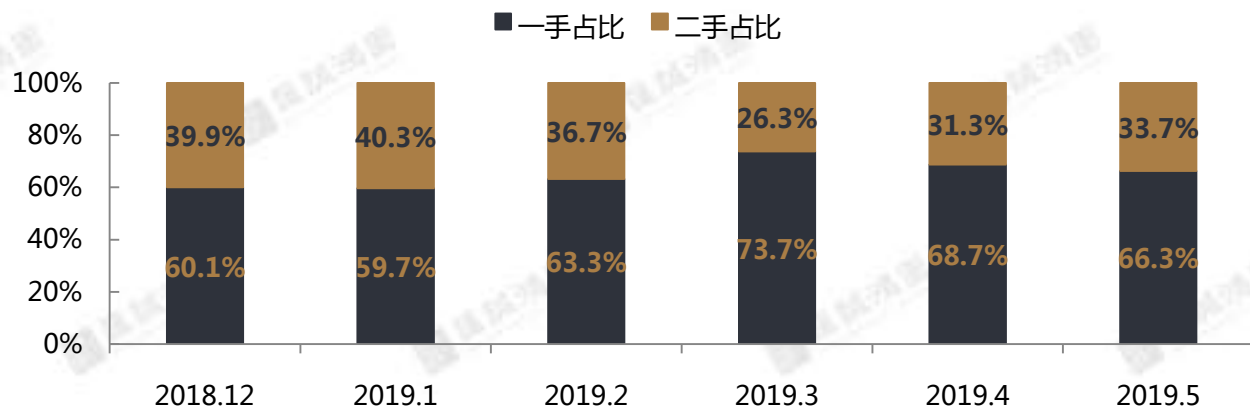
SUCCESSFUL POWER

5月份佛山市二手住宅成交5399套，环比减少3%，同比减少11%

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5月佛山二手住宅供求概况

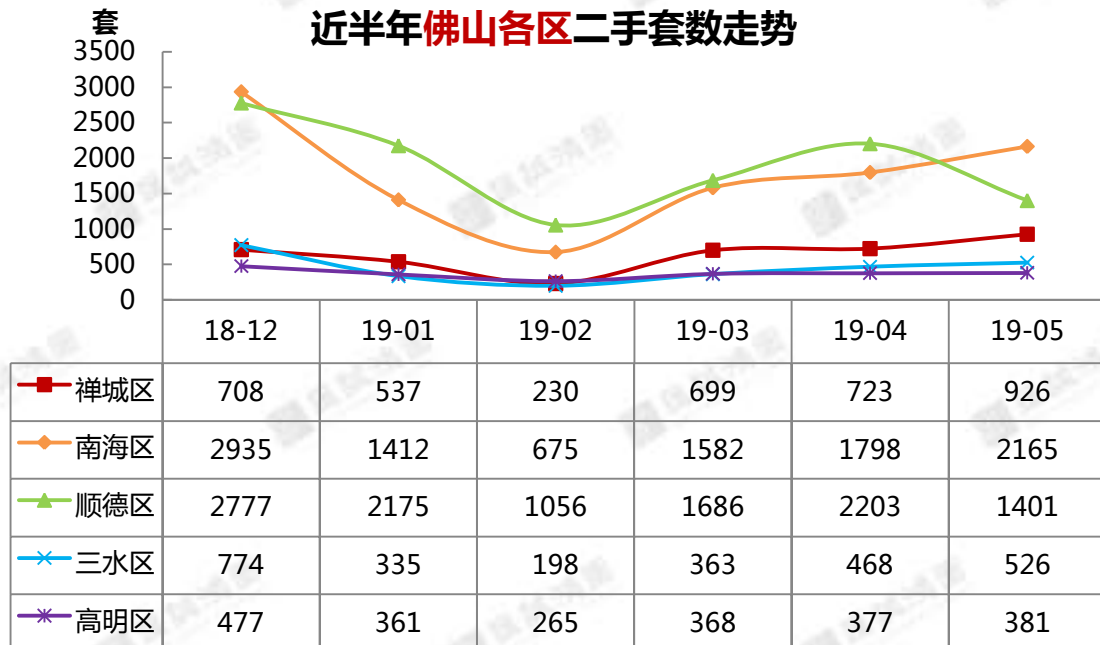
数据指标	数值	环比	同比
成交套数	5399套	-3.1%	-11.4%
成交面积	60.95万m²	-5.4%	-11.8%

【区域二手住宅市场】

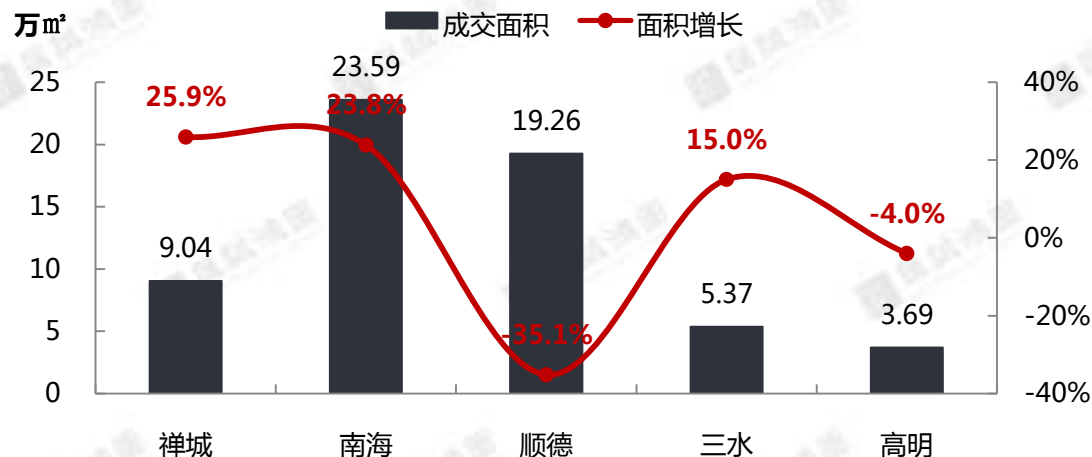
SUCCESSFUL POWER

5月份顺德二手住宅成交较大幅度减少，南海成为成交主力

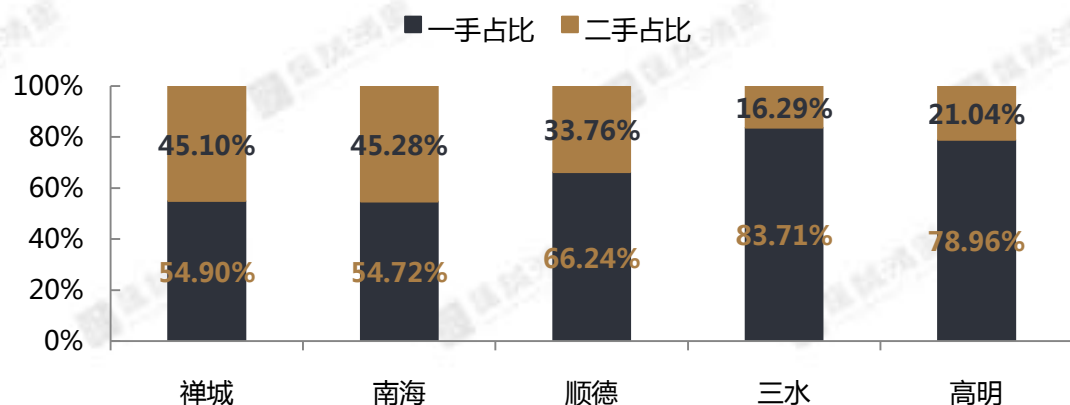
近半年佛山各区二手套数走势



2019年5月佛山各区二手住宅成交面积情况



2019年5月佛山各区一二手成交占比走势



2019年5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	926	+28.1%	+12.9%	9.04	+25.9%	+12.1%
南海	2165	+20.4%	+16.1%	23.59	+23.8%	+18.7%
顺德	1401	-36.4%	-36.0%	19.26	-35.1%	-33.2%
三水	526	+12.4%	-29.8%	5.37	+15.0%	-31.0%
高明	381	+1.1%	-19.5%	3.69	-4.0%	-18.7%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语



- 5月，五区均有供应，合计九宗商住地挂牌，地块素质不差，囊括临江湖山等景观资源地块、临地铁站地块、临广州地块；本月有六宗地块成交，其中佛山新城地块实现双封顶，德胜新城两宗地块均达最高限价；下月或将延续本月土拍热度。
- 5月，供应网签齐跌，网签均价稳步上涨。不完全统计本月亦有超30个项目入市/加推，其中货量稀缺板块迎新货入市，推出刚需刚改产品受本地客户青睐，去化较好。





附件1：重点成交地块

【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SS)WG0005号地块

成交时间：2019-5-8

地块性质：商服兼容住宅

占地面积：2.82万m²

容积率：3.0

建筑面积：8.47万m² (住宅建面不超2.9万m²)

出让底价：27200万元

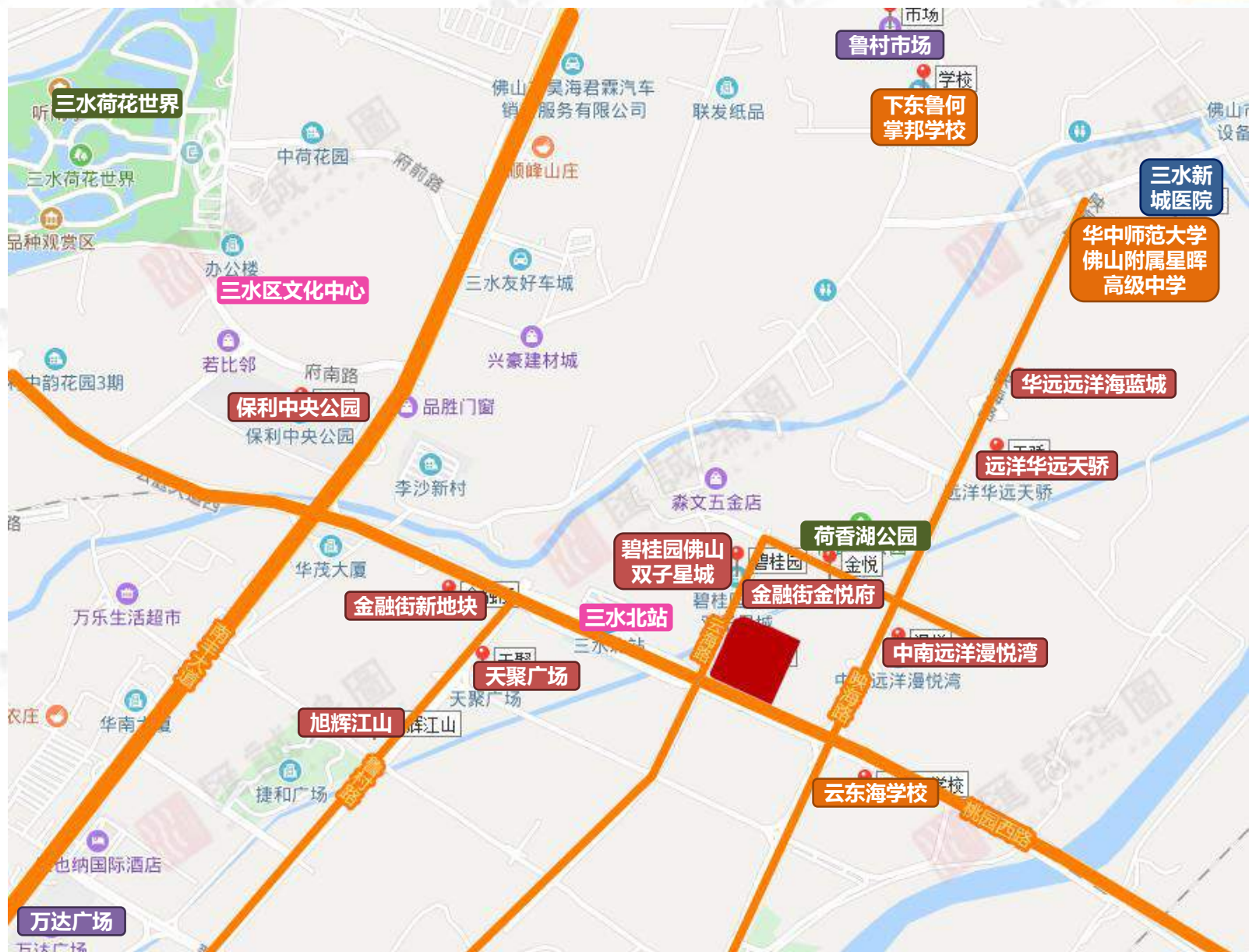
成交总价：27200万元

溢价率：0%

楼面地价：3210元/m²

竞得者：广州创誉鸿图技术有限公司

地块位置：三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一



【重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SS)WG0006号地块

成交时间：2019-5-15

地块性质：商住

占地面积：3.37万m²

容积率：3.2

建筑面积：10.77万m²

出让底价：64650万元

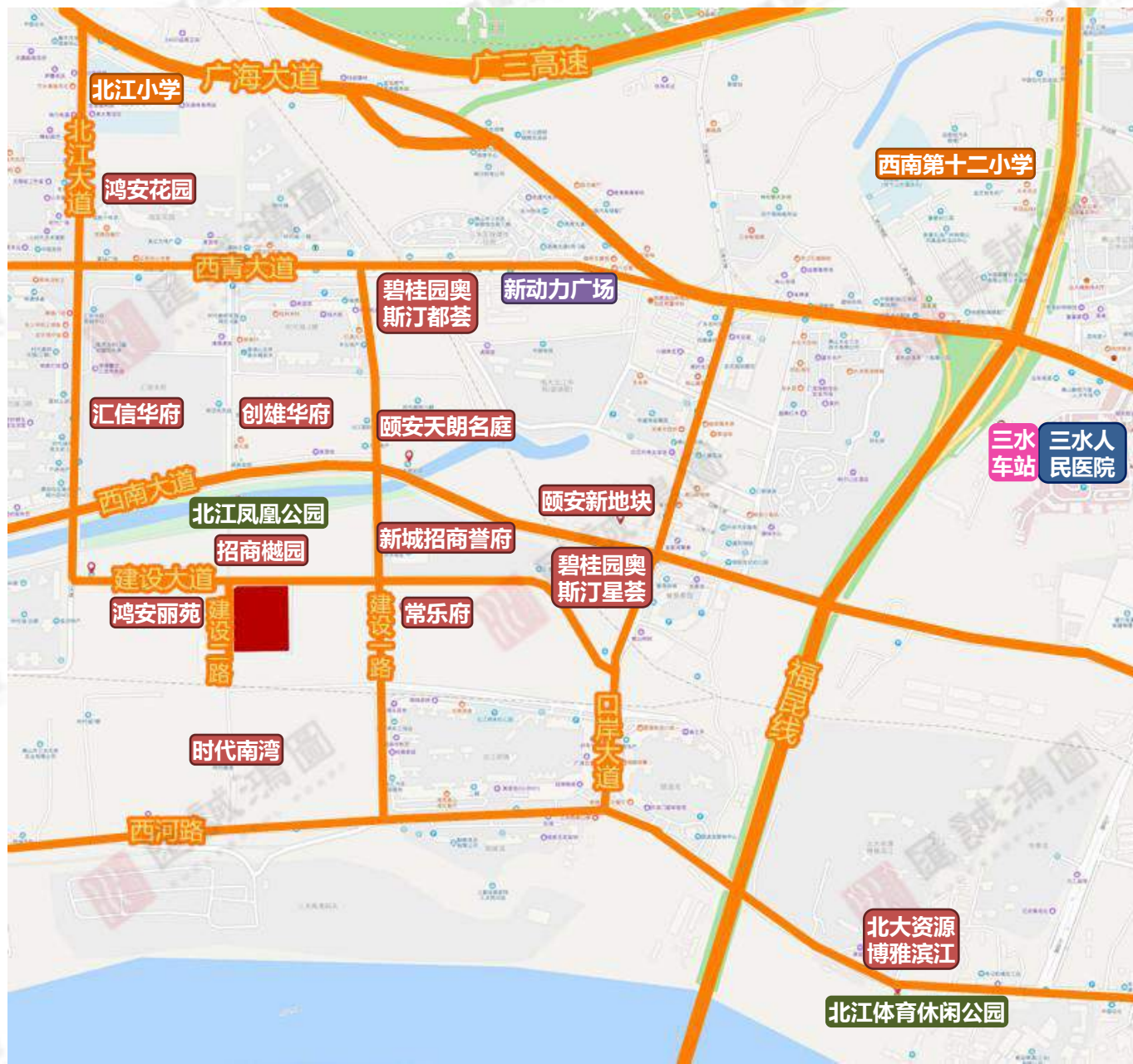
成交总价：77550万元

溢价率：20%

楼面地价：7198元/m²

竞得者：新軒投資有限公司 (TOP
NEW INVESTMENT LIMITED)

地块位置：三水区西南街道建设大道南侧
地块二



【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SD)WG0010号地块

成交时间：2019-5-13

地块性质：商住

占地面积：3.99万m²

容积率：3.0

建筑面积：11.97万m²

出让底价：82354万元

成交总价：131676万元

自持租赁住房建面：2.3万m²

溢价率：59.9%

**楼面地价：13421元/m²（扣除无偿
返还政府商品住房）**

竞得者：深圳佳禄投资有限公司

**地块位置：顺德区大良街道碧桂路以东、
澄海东路以北地块之二**



【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SD)XG0004号地块

成交时间：2019-5-21

地块性质：商住

占地面积：8.85万m²

容积率：2.5

建筑面积：22.14万m²

出让底价：207925万元

成交总价：243502万元

无偿返还商品住房建面：2.46万m²

溢价率：17%

楼面地价：13038元/m²（扣除无偿配建）

竞得者：鹏瑞

地块位置：顺德区大良德民路以东、澄海路以北地块（苏岗留用地地块二）



2019.5.13成交
宝能竞得
成交总价131676万元
+2.3万m²自持租赁住房
楼面价13421元/m²（扣除无偿返还政府商品住房）

【重点成交地块五】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SD)WG0011号地块

成交时间：2019-5-29

地块性质：商住、教育

占地面积：13.18万m²

容积率：2.76

建筑面积：36.33万m²

住宅兼容商业建面：23.24万m²

出让底价：138030万元

成交总价：179630万元

溢价率：30.1%

楼面地价：7729元/m²（扣除教育用地建面）

10735元/m²（加上学校建设投入成本及扣除所有配建建面）

竞得者：卓越置业集团有限公司

地块位置：顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块



【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER

TD2019(SD)XG0005号地块

成交时间：2019-5-30

地块性质：商住

占地面积：8.42万m²

容积率：2.61

建筑面积：21.97万m²

出让底价：241620.159万元

成交总价：241620.159万元

配建商业物业建面：43930m²

自持租赁住房建面：300m²

楼面地价：13750元/m²（扣除商业配建）

竞得者：龙光

地块位置：顺德区乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块





附件2：市场资讯



◆ 禅城旧改新规：“工改商”类项目不得建公寓，住宅占比不超2成

5月13日，禅城区政府网站一连发布了《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》和《关于规范国有旧厂房旧物业用地改造协议出让的实施意见》两份文件，针对旧改的相关政策向社会公众征求意见，**试行期为2年**。

➤ 要点：

1、当国有旧厂房旧物业用地和村集体旧厂房旧物业改造采用协议出让时，须严格按法定控制性详细规划执行。在更新单元范围内，按法定控制性详细规划需配建的公益性项目，须由项目实施主体按规定建设并无偿移交政府，且公益性项目用地不低于更新单元范围用地面积的15%。至于**地价计收涉及的土地市场价格，则以该片区土地市场评估价为标准**。

2、两份文件同时强调，“工改商”类项目可建计容住宅建筑面积不超过计容总建筑面积的**20%**，且**商服部分不得建设服务型公寓等类住宅**。至于“工改居”，农村集体经济组织须保留不少于现状宅基地面积的旧厂房旧物业用地用于旧村庄（居）改造，盈余部分的旧厂房旧物业用地方可用于“工改居”。

3、在《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》中还指出，**改造方案经村两委成员联席会议表决同意，并经集体经济组织成员大会90%以上（含90%）表决通过**，申报公示后便可通过镇（街道）农村集体资产交易平台公开选取意向市场主体。采用**竞集体补偿款（或补偿物业）方式，按照补偿标准由高至低选取最多3家企业作为意向市场主体**。最终集体经济组织成员大会对实施方案进行表决，超过90%以上（含90%）同意的确定为项目实施主体。



◆ 禅城出台相关规程推动“三旧”改造操作规范化

近日，禅城区政府印发了《佛山市禅城区关于规范旧厂房旧物业改造用地协议出让的操作规程（试行）》（以下简称《操作规程》），进一步推动“三旧”改造操作规范化。

根据《操作规程》，**改造项目更新单元范围内，须无偿提供不低于用地面积25%的公益性项目用地**，涉及村集体留用地的，扣除留用地面积后计算公益性项目用地。按法定控制性详细规划需配建的公益性项目，须由项目实施主体按规定优先建设并无偿移交政府。

申请办理土地协议出让前，土地权属人须完成土地整理工作，拆除地上建筑物及地块范围内的管线，达到“三通一平”净地要求。地块整理工作可引入土地前期整理人参与，相关管理办法由市自然资源局禅城分局另行制定。

其中，“**工改商**”类项目可建计容住宅建筑面积不超过计容总建筑面积20%，且商业部分建设服务型公寓不超过商服计容面积20%；其研究报告中，须明确引进产业要求、税收考核要求和相关考核措施，改造后产业面积不得少于商服计容面积30%；竣工后，实施主体须自持不少于30%商服计容建筑面积，自持时间不得少于5年。

《操作规程》规定，**农村集体经济组织应预留旧村庄（居）改造用地，面积不得小于现状宅基地，剩余旧厂房旧物业方可用于“工改居”**。编制单元计划研究报告中，**须明确整村改造规划方案**，并就整村范围旧村庄（居）改造可行性进行专题论证。

村集体、民营企业及私人用地“工改居”项目，须配建不少于住宅计容面积20%住宅作为自持租赁性住房，自持期内统一确权并纳入政府租赁住房管理体系，自持期内只可租赁不准出售，自持年限与土地使用年限一致，期满经区住房和城乡建设和水利局批准方可销售。

同时，农村集体经济组织旧厂房旧物业改造用地协议出让项目市场主体，须通过镇（街道）农村集体资产交易平台公开选取，由农村集体经济组织按农村集体经济组织管理相关法规表决确定。

改造方案征询镇政府或街道办事处意见后，由村党组织提议，村“两委”成员联席会议同意，经党员大会审议和集体经济组织成员大会（或成员代表会议）表决通过；报镇政府或街道办事处审批后，通过镇（街道）农村集体资产交易平台公示后公开竞标。

由公开选取的意向市场主体分别编制改造项目实施方案，农村集体经济组织成员大会按农村集体经济组织管理相关法规对实施方案进行表决，并确定为项目实施主体。经不少于5个工作日公示后，签订土地出让合同并计缴土地出让金。



◆ 顺德印发城市更新（“三旧”改造）工作实施细则

5月22日，顺德区政府印发了《顺德区深入推进城市更新（“三旧”改造）工作实施细则》（以下简称“细则”）。长达51页的细则进一步明确了特定城乡建成区（包括旧城镇、旧厂房、旧村居）进行拆除重建、局部加建、综合整治、功能改变、生态修复、历史文化保护等活动的规定。

细则进一步强调规划引领和政策统筹，要求城市更新单元的规模原则上不小于10公顷。建立了“接地气”的公益性用地移交机制，在强调项目按规划移交公益性用地的前提下，设定无偿移交基准规模，对移交超标或不足的，建立利益调节机制；建立了“肥瘦搭配”的联动改造机制，进一步完善城市更新土地收益分配平衡机制。

结合发展壮大实体经济和实施复垦复绿的思路，细则进一步加大改工扶持力度，对自行改造非商品厂房类项目，每亩财政扶持约40万元，挂账收储的改工项目土地出让收入98%补偿原权属人；进一步加大复垦扶持力度，建立地券制度，将土地复垦指标与经营性用地出让及改住项目协议出让挂钩，政府设立土地复垦指标收购保护价，预计土地复垦每亩收益将达100万~150万元，甚至更高。

此外，细则鼓励收购归宗连片改造，在税务处理方面视同政府收储办理，降低制度性交易成本，税负降低接近90%；鼓励探索旧村居旧城镇改造，并坚持问题导向解决一批实践问题，如土地置换、界线调整、保留建筑等。

新政亮点

- 公益性用地移交机制，设定无偿移交基准规模
- 建立联动改造机制，完善城市更新土地收益分配平衡机制
- 加大改工扶持力度，对自行改造非商品厂房类项目加以扶持
- 建立地券制度，政府设立土地复垦指标收购保护价
- 鼓励收购归宗连片改造，降低制度性交易成本



◆南海拟出台物业交接管理规定 物业退场交接将有规可依

本周，南海区住建局公布了《佛山市南海区物业项目交接管理规定（征求意见稿）》（以下简称《规定》），就前期物管公司合法依规退场、新物业管理公司进驻的相关衔接工作进行条例规定，拟于7月1日起实施。

《规定》提出，物业项目交接，区地产主管部门、镇政府、街道办相关部门都要履行监督管理职能，建设单位应当兑现售房承诺，解决项目遗留问题，为物业管理项目的顺利交接提供保证。

在物业交接中，已经成立业主大会的物业项目，可由经业主大会授权的业主委员会代表全体业主进行交接；未成立业主大会的，可由全体业主授权的业主代表进行交接。物业项目交接前应当与物业公司签订交接协议，对物业共用部分进行查验交接并对物业管理相关资料进行移交和承接。物业公司自行要求终止服务的，也要提前3个月与业主协商，不得擅自停止服务。

《规定》要求物业公司交接应当在60日内完成，并撤出物业管理区域，不得出现拒不交资料、拒不配合查验、拒不撤出、强行接管等行为。若出现特殊情况，当地政府、街道办应提供应急物业服务或者指定、聘请物业服务企业等，一般不超过3个月。

◆南海住建局发布通知要求严格落实新建小区配套中小学、幼儿园

本周，南海区住房和城乡建设和水利局发布了《加强新建居住区配套中小学、幼儿园“三同步”的通知》（以下简称《通知》），要求建设单位申报规划总平面图时应根据规划条件，将配套中小学、幼儿园“三同步”纳入规划。

同时，《通知》要求，施工图审查机构要严把审图关，在审图时若规划总平面图中有配套中小学、幼儿园，须将其纳入审查范围；施工单位编制施工组织设计时应把配套中小学、幼儿园同步施工纳入考虑，若条件允许应优先建设。

此外，《通知》指出，建设行政主管部门在核发施工许可证及办理竣工验收备案时，要求建设单位对配套中小学、幼儿园予以优先申请。原则上配套中小学、幼儿园竣工验收备案时间不迟于商品房的竣工验收备案时间。对未按要求实施“三同步”的房地产项目，将考虑在办理商品房预售许可证或预售款监管方面予以限制。



◆广东省自然资源厅19措施助力大湾区

广东省自然资源厅近日印发《广东省自然资源厅关于印发贯彻落实〈广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018 - 2020年）〉具体措施的通知》，出台了涵盖国土空间规划、用地用海用矿用林等重点领域的19条“含金量”颇足的重磅措施。

《通知》要求，今年要基本完成省级国土空间规划编制，设置珠三角专章，推动城市合理分工、功能互补，构建优质生活圈。2020年要基本完成市县镇级的国土空间规划编制。2020年底全面完成房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证。

支持广深港澳科技创新走廊“十核多节点”等科创载体、平台、合作区和电子信息、汽车、智能家电、机器人、绿色石化五个世界级产业集群建设。



◆央行：5月15日起对中小银行实行较低存款准备金率

5月6日，央行宣布决定从2019年5月15日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率。

其中，对仅在本县级行政区域内经营，或在其他县级行政区域设有分支机构但资产规模小于100亿元的农村商业银行，执行与农村信用社相同档次的存款准备金率，该档次目前为8%。约有1000家县域农商行可以享受该项优惠政策，**释放长期资金约2800亿元**，全部用于发放民营和小微企业贷款。



◆佛山各大行首套房贷利率整体仍在上浮10%-15%

近日，从汇丰银行方面获悉，汇丰银行目前按揭贷款利率最低可做基准，在汇丰银行申请基准利率的客户须满足收入大于月供和其他负债两倍以上，且征信良好等条件，此外，由于基准利率额度有限，一旦用完将按照首套基准利率上浮2-5%，二套上浮10%的利率执行。

佛山各大行首套房贷利率整体仍在上浮10%-15%之间，二套利率则在15-20%之间。

银行	首套房贷	二套房贷
中国银行	上浮15%	上浮20%
工商银行	上浮15%	上浮20%
农业银行	上浮15%	上浮30%
建设银行	上浮15%	上浮20%
交通银行	上浮20%	上浮25%
邮政储蓄银行	上浮10%	上浮15%
招商银行	上浮10%	上浮15%
汇丰银行	最低基准 一般上浮2%-5%	上浮10%



◆ 顺德将推26宗商住地，超120家房企围观，15条轨道网首曝光

5月9日，2019年顺德商住地推介如约在华桂园举行，会上推介**26宗优质商住地+22个村改重磅项目**。此外，顺德重点介绍**15条轨道网**，并透露正全力争取快速接入**深中隧道、港珠澳大桥**，对接**广州地铁17号、26号线**和**南沙2号、4号**，并开通**顺德港至港深机场航线**，多管齐下全面融入粤港澳大湾区交通网络。



- **轨道**：拟开通地铁共6条，110公里
 开通佛山地铁2/3/11号线
 广州地铁7号线
 开通佛山地铁9号线一期、13号线一期
- **启动前期研究线路**：
 1号线三期南延、6号线
 9、13号线二期、16号线一期
 中低运量T2、T3、T5线



◆南海公开2019年各区片土地市场评估价 最高13314元/m²

5月15日，南海区政府网站发布了关于举行南海区2019年国有建设用地区片市场评估价听证会的公告，同时公开了2019年国有建设用地区片市场评估价的相关成果。

根据公示的听证会稿，南海区整体区片市场评估价中商服用地2410元/m²，住宅用地 8445 元/m²。其中，以桂城街道的土地市场评估价最高，桂城街道区片数量共计11个，其商服用地为4526元/m²，住宅用地为13314元/m²；大沥镇仅次于桂城，区片市场评估价中商服用地3462元/m²，住宅用地10353元/m²。

据了解，此次公开的南海2019年国有建设用地区片市场评估价成果仅用于《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》中明确以区片市场评估价作为计收依据的出让金计收。

表 3-1 南海区国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

镇街	区片数量	商服用地	住宅用地	工业用地
桂城街道	11	4526	13314	967
大沥镇	17	3462	10353	960
里水镇	18	2193	9568	721
狮山镇	24	1919	7649	735
西樵镇	13	1636	5795	663
丹灶镇	10	1496	5415	666
九江镇	7	1510	5256	624
总计	100	2410	8445	772

注：商服用地价格为容积率 3.0 的平均楼面地价，住宅用地价格为容积率 2.5 的平均楼面地价，工业用地价格为容积率 1.0 的地面地价。



图 2-1 南海区国有建设用地区片市场评估价地价水平图



◆大沥奇槎发布征地拆迁通告，超330亩涉及16个经济社

5月6日，南海区政府发布了**南海区大沥镇水头奇槎片区连片工业园改造项目**征地拆迁的通告。

一、征地土地位置及范围：征收土地位于大沥镇桂和路两侧的水头社区和奇槎社区旧工业区。

二、征收面积：本次征收土地面积约**330.5亩**。

三、土地权属：征收土地范围内涉及的土地权属人：

佛山市南海区大沥镇水头经济联合社、佛山市南海区大沥镇水头村蛇龙三股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村蛇龙四股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村义龙股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村龙三股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村雄边股份合作经济社、

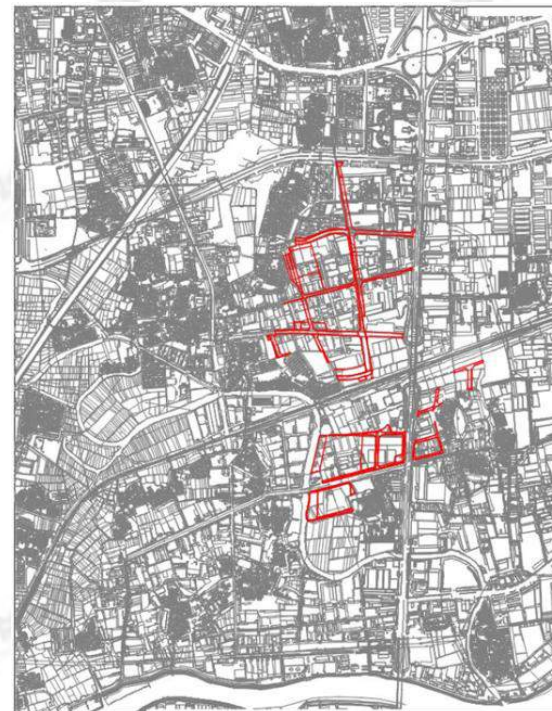
佛山市南海区大沥镇水头村涌口股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村梁边股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村镇东股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村镇西股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇水头村水头关股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇水头村陈村股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇奇槎村勒边股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇奇槎村东一股份合作经济社、

佛山市南海区大沥镇奇槎村勒东股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇奇槎村勒西股份合作经济社。



此次征地范围部分位于大沥全球创客小镇核心区，该片区已由时代中国拿下土地前期整理权。



◆西樵听音湖西侧拟征拆，毗邻佛山地铁2号线站点

5月10日，南海区政府发布了**西樵镇听音湖片区拓展区改造提升项目**征地拆迁的通告。

- 一、征地拆迁位置及范围：征收土地位于听音湖片区的西面。
- 二、征收面积：本次征收土地面积约为**1058亩**。
- 三、土地权属：征收土地范围内涉及的土地权属人：佛山市南海区西樵镇**筒村**村股份合作经济社。





◆大沥河西沿江片征地公示 涉及9个经济社 约571亩

5月20日，南海区政府网站发布了《关于南海区大沥镇河西沿江片项目征地拆迁的通告》。

一、征地土地位置及范围：佛山一环东线以西，佛山水道以北，桂江桥以东，穗盐路以南。

二、征收面积：本次征收土地面积约**571亩**。

三、土地权属：征收土地范围内涉及的土地权属人：佛山市南海区大沥镇河西经济联合社、佛山市南海区大沥镇河西村陆东股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村陆西股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村黎边股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村新桂股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村岳一股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村岳二股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村岳三股份合作经济社、佛山市南海区大沥镇河西村岳利沙股份合作经济社

此次征地的范围正好位于规划南海之眼所在的大沥河西沿江片范围。

去年7月佛山市南海旭晓贸易有限公司曾以竞标底“增值奖励比例为40%”拿下大沥镇河西沿江片区项目地块土地前期整理项目，经查得，该公司由佛山市保利华创房地产开发有限公司出资100%控股，而保利华南在其中占股51%。

按照规划，该片区将建设成“南海之眼”，涵盖演艺文化中心、会议展览中心、体育活动中心、地标楼、金融博物馆等建筑项目。





◆南海九江征地，总面积159亩，毗邻碧桂园君临壹品

5月24日，南海区政府网站发布了《佛山市南海区人民政府关于九江镇九江鱼苗场片区土地征地拆迁的通告》。

一、征地土地位置及范围：征收土地位于九江镇九江鱼苗场片区。

二、征收面积：本次征收土地面积为**159亩**。

三、土地权属：征收土地范围内涉及的土地权属人主要包括佛山市南海区九江镇镇有资产管理有限公司、中国石油化工股份有限公司广东石油分公司、谭辉洪等（具体以不动产登记部门核定为准）。

从地块区位来看，所征地块紧邻碧桂园君临壹品，位于九江大道旁、临近佛开高速九江出入口，周边有九江镇汽车客运站、招商依云公馆、信基广场等。

本次征拆范围属于九江镇商贸片区，按照规划，土地东侧地块将建设小学、幼儿园、公交站场、体育健身场地、微型消防站等配套设施。





◆南海区与广州白云区签署框架协议 共建广佛同城化合作示范区

在广佛两市市领导共同见证下，广州市白云区与佛山市南海区5月13日签署《共建广佛同城化合作示范区框架协议》（下称《协议》），深入推进两区全方位、宽领域、多层次合作，进一步提升两地整体竞争力，实现区域协调、可持续发展。

白云区与南海区地理位置相邻，联动发展是双方共同的期待。《协议》明确两区积极把握粤港澳大湾区建设战略机遇，坚持“市场主导、政府推动、资源共享、互利共赢”原则，建立健全两区常态化沟通交流协调机制，共同发力打造广佛同城化合作示范区，合作内容涉及产业发展、交通基础设施、基本公共服务、社会治理、环境保护、人才交流等多个领域，旨在构建互动、互补、互惠的城市发展格局。

在产业协同发展方面，《协议》强调重在两方面下功夫，一是强化两地产业合作对接，延伸产业链条，共同构建结构优化、布局合理、各具特色、协调发展的现代产业体系。二是联合开展招商引资推介，推动两地在技术、产业、人才、市场等领域的充分对接，在联合开展招商引资工作的同时，促进双方行业协会、商会及企业间的沟通交流，实现产业资源共享，推动两地形成链条式布局、集聚式发展的产业格局。

为打造广佛同城合作示范项目，《协议》提出，两区依托“白云湖数字科技城”和“佛山南海电子信息产业园”，共建广佛同城数字经济创新示范区。下阶段将加强规划对接，整合园区资源，以产业为核心深化合作，重点发展云计算、大数据、物联网、移动互联等新一代信息技术。在园区建设运营管理和行业配套服务、人才引进和培育、创新企业孵化等方面开展联合创新，推动园区联动发展，争取纳入省推进粤港澳大湾区建设的重点项目库。



◆广佛签署备忘录 打造支撑广佛极核重大发展平台

5月13日下午召开的2019年广佛同城化党政联席会议上，广佛两市签署《共建广佛高质量发展融合试验区备忘录》（下称《备忘录》），旨在进一步落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，发挥广佛极点带动作用，以试验区为示范，提升广佛基础设施互联互通、产业融合发展、生态文明共建、公共服务共享水平，引领广佛同城化实现更高水平、更有效率、更加公平、更可持续发展。

构建“1+4”融合发展格局：广佛高质量发展融合试验区（下称“试验区”）是去年12月底两市签署的《深化广佛同城化战略合作框架协议》中明确的重大合作项目，旨在贯彻落实新发展理念，坚持高质量发展要求，以共同规划、共同投资、协同管理、协同建设的建设原则推进。

《备忘录》明确，两市将加快制定试验区建设总体规划，确定试验区具体选址、优化空间布局，明确功能分区，实现城市功能、生态体系、交通体系、产业布局“四个一体化”规划，并做好规划控制和土地预留。同时高水平制定建设方案，明确试验区建设的原则、定位、组织架构、运作模式和权利义务等。

根据两市规划部门初步研究成果，试验区将围绕广佛197公里边界线，推动形成“1+4”融合发展格局。其中，“1”是指广州南站-佛山三龙湾-荔湾海龙片区，该片区要最大程度集中广佛优势资源，先行开发、加快启动、重点建设，对标南沙、前海、横琴，将其打造成为支撑广佛极核重大发展平台、新时代全国同城化发展示范区。“4”是指荔湾芳村-南海沥桂、南沙榄核-顺德德胜新区、白云石门-南海里水、花都-三水片区，稳步有序推进融合发展。

《备忘录》还明确，两市拟选取以广州南站为中心的11平方公里范围规划建设启动区，先行开发。

广佛合作加快建设四个万亿级产业集群：会议审议通过《关于广州市、佛山市合作共建先进装备产业集群的工作方案》《关于广州市、佛山市合作共建汽车产业集群的工作方案》《关于广州市、佛山市合作共建新一代信息技术产业集群的工作方案》《关于广州市、佛山市合作共建生物医药与健康产业集群的工作方案》，加快四个万亿级产业集群建设步伐。



◆广佛同城化建设2019年度重点工作

《广佛同城化建设2019年度重点工作计划》共包含52个广佛同城化项目或事项，其中规划衔接6项、基础设施27项、产业及科技创新8项、生态环保4项、社会民生7项。

部分重点合作项目

规划衔接	广佛高质量发展融合试验区 编制印发《广佛肇清云韶经济圈发展规划》 广佛两市轨道交通网络规划对接专题研究
基础设施	广佛同城化合作示范区建设 广州地铁七号线一期西延顺德段 佛山市城市轨道交通二号线一期引入广州南站 佛山市城市轨道交通十一号线连接荔湾鹤洞东 南海新交通试验段东延接入广州番禺
产业及科技创新	广佛同城数字经济创新示范区 制定共建万亿级产业集群实施方案 共建“粤港澳大湾区‘菜篮子’”工程
生态环保	广佛科技创新产业示范区 沙湾水道取水口上移整合研究 广佛交界河涌联防联治 北流河与界河（南沙-顺德）水系连通工程
社会民生	空气污染联防联治 政务同城化 教育合作 医疗卫生合作 人力资源合作



◆ 广东省政府在深交所成功发行粤港澳大湾区专项债券

5月29日，广东省政府通过财政部深圳证券交易所政府债券发行系统成功招标发行470.13亿元地方债，其中，发行粤港澳大湾区相关专项债券175.14亿元，标志着2019年全国首批粤港澳大湾区建设地方政府专项债券正式落地。这是深交所进一步贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，持续推进固收产品创新、助力大湾区建设的积极探索。

本次招标发行的粤港澳大湾区专项债券共8期，合计175.14亿元，募集资金主要用于佛山、江门、惠州、肇庆、中山等大湾区城市的土地储备、基础设施互联互通建设等方面，对推动粤港澳大湾区城市群重点项目建设，改善大湾区生态环境，促进大湾区可持续、高质量发展具有十分重要的意义。本批大湾区专项债券发行期限多样，首次包含了10年、15年、20年期的长期限债券品种，较好匹配大湾区建设的长期资金需要。从发行结果看，5年期中标利率为3.38%，7年期中标利率为3.60%，10年期中标利率为3.57%，15年期中标利率为3.88%，20年期中标利率为3.91%。从认购情况看，全部承销商对大湾区专项债券认购踊跃，合计投标1906.1亿元，全场平均认购倍数达10.88倍，其中券商类承销商投标1033.8亿元，占投标金额54.24%，合计中标6.77亿元，占发行规模3.87%。

◆ 南海政府发布桂城夏北聚龙北经济社旧村居改造项目招商公告

5月30日，南海区政府发布了《夏北聚龙北经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目招商公告》，就桂城夏北聚龙北股份合作经济社旧村居改造公开选定合作开发意向企业项目进行公开招商，现场竞选时间为7月2日。据了解，保利已提前成立桂城聚龙北旧村改造项目部。





◆佛山泰禾院子项目公司30%股权转让给世茂房地产

5月17日，泰禾集团发布公告称，将旗下苏州淀山湖项目公司20%股权、广州增城项目公司51%股权、佛山泰禾院子项目公司30%股权转让给世茂房地产，总交易对价约为39.72亿元。交易完成后，苏州淀山湖项目、广州增城项目将不纳入合并报表范围，佛山泰禾院子项目公司继续纳入合作报表范围。

◆阿里司法拍卖顺德容桂近4.8万m²土地 保利7.1亿曲线拿地

5月24日，三宗位于顺德容桂近4.8万m²的商住地于阿里司法拍卖网站拍出，最终保利以7.1亿元的代价获得了这三宗土地，于容桂布局下一子。

根据阿里司法拍卖频道公示的信息，这三宗地处容桂海尾社区105国道西侧之五、之七、之九的土地，均为城镇住宅用地兼容商服用地，占地面积依次为9389.98m²、18875.86m²、19693.75m²，总用地面积约4.79万m²，容积率为3.82，最大建筑面积为18.32万m²，位置在容桂海尾社区居委会105国道西侧。

从附带的估价文件信息中可知，这三宗土地原为佛山市顺德区润景房产有限公司，即顺德新世纪花园开发商在2003年竞得，于2019年进行司法拍卖，土地终止日期至2073年3月13日止，剩余土地使用年限为城镇住宅用地54.08年，商服用地40年。

这三宗顺德容桂的土地起拍底价为7.1亿元，根据阿里司法拍卖的记录，在5月24日10点结束之前，仅有一家竞买人出价，最终的成交价格为7.1亿元，成交楼面地价为3875元/m²。值得一提的是，上述地块为第二次出让，首次拍卖时间为4月26日，彼时挂牌总价为8.8742亿，二次竞拍降价幅度超1.7亿。

《成交确认书》中显示，顺德容桂3宗土地的竞得人为佛山市顺德区恒胤企业管理有限公司，通过工商信息查询系统可知，该公司为佛山市顺德区保利房地产有限公司子公司，而顺德区保利房地产有限公司为保利华南旗下的的全资子公司。



◆旭辉牵手花样年：将在各类优质项目上开展全面合作

旭辉集团股份有限公司官微5月29日宣布，其与花样年集团(中国)有限公司举行了战略合作签约仪式。根据协议，双方将在各类优质项目上开展深层次全面合作，同时建立信息、资源共享机制，充分发挥各自的优势，增强彼此企业核心竞争力。

旭辉集团表示，旭辉与花样年的合作，是在具有战略方向共识的基础和前提下，进行区域的优势互补，资源共享，追求双方共赢的成果。

据称，旭辉与花样年双方都看好一二线核心都市圈的机会，花样年在粤港澳大湾区、成渝地区、华中区域的土储优势，与旭辉目前开拓大湾区、中西部核心城市的战略布局能够形成良好的协同效应。同时在这些重点区域双方进行品牌联合，共同打造优质产品和服务，不断扩大市场影响力。

◆阳光城、佳兆业拟在粤港澳大湾区合作开发项目

5月29日晚间，阳光城集团股份有限公司（简称“阳光城”）发布公告称，拟与佳兆业集团控股有限公司（简称“佳兆业”）签署在粤港澳大湾区的战略合作框架协议。公告称，鉴于佳兆业及其关联方在粤港澳大湾区及其周边区域深耕多年，具有良好的当地口碑及相关资源，阳光城与佳兆业将共同成立项目公司，拟积极推进在粤港澳大湾区及周边区域房地产开发领域范围内的合作。阳光城和佳兆业拟按照同等比例对项目进行投入，其中，阳光城的总投入金额不超过45亿元。



◆ 狮山小塘新城规划：佛山8号线途经+新增2所学校

5月7日，佛山自然资源局发布佛山市南海区狮山镇NH-F-44-02管理单元（小塘新城片区）控制性详细规划 批后公布。

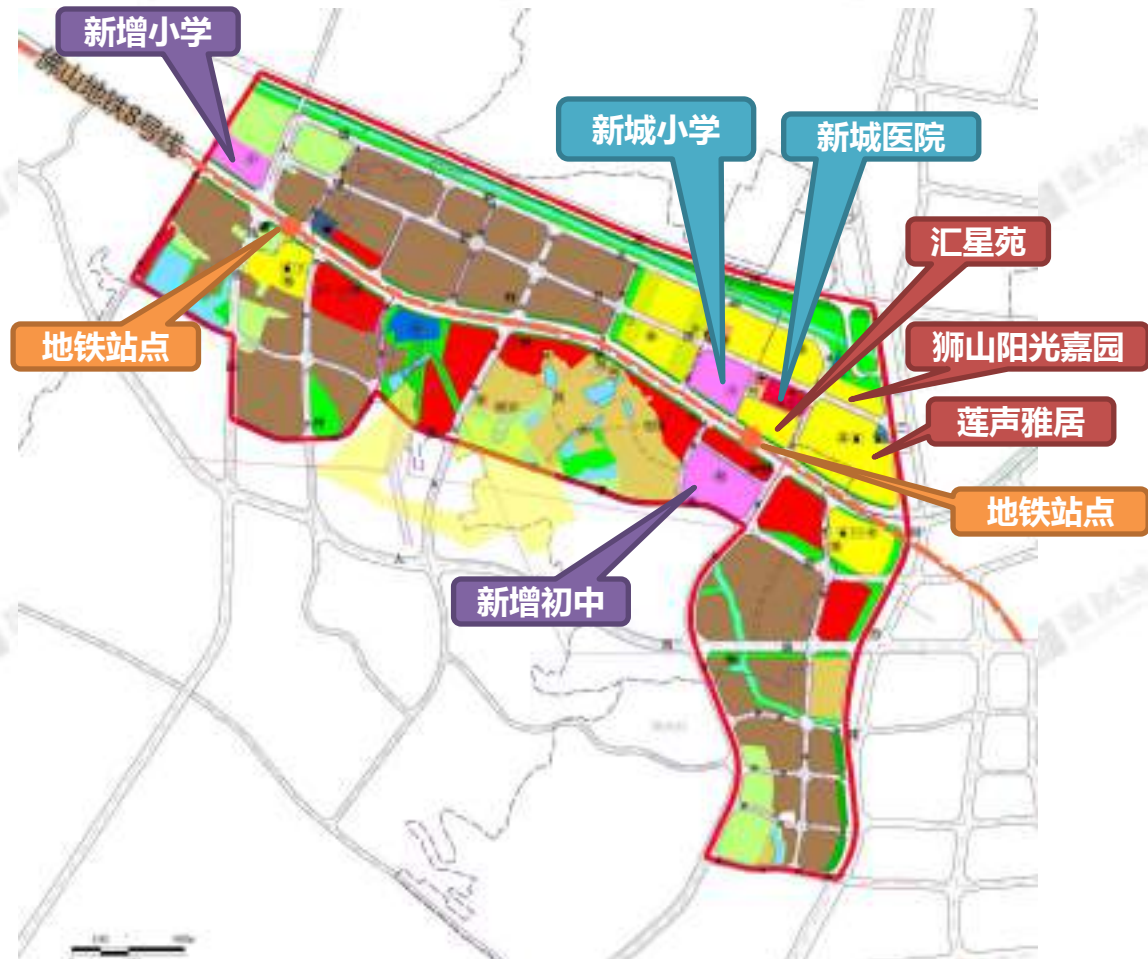
规划范围：北起二广高速，南至莲子塘南路，西起金鸡涌，东至三环西路。规划范围总用地面积约327.18公顷。

发展目标：环境优美、交通便捷、配套设施完善，城乡统筹发展的和谐社区。

功能定位：狮山博爱湖核心区西拓发展地区、城市轨道交通站点TOD综合开发片区、莲塘综合发展单元的社区服务中心。

发展规模：规划常住人口为1.84万人，总人口预测为4.74万人。规划总用地面积327.18公顷，其中城市建设用地面积270.7公顷。

目前，片区已有狮山阳光嘉园、莲声雅居等二手楼盘，以及新城小学和新城医院，现状人口约0.7万人。据控规，片区未来将新增宅地至少5宗，商业用地至少9宗，以及小学初中各一所。规划中的佛山地铁8号线还将从规划片区穿过，预计将设置站点2处。





◆佛山2号线林岳西站周边规划：新增4宅地

5月7日，佛山自然资源局发布**佛山市南海区NH-A-12-06、07、08、09编制单元（佛山地铁2号线林岳西站片区）控制性详细规划 批后公布。**

规划范围：位于南海区桂城街道三山新城南部。规划范围北至规划岗南路、南至文海河、西至白陈公路，东至岗中路。规划范围面积合计358.09公顷。其中，规划区西侧，广珠西高速以西部分区域属于顺德区范围，将作为本次规划的协调区。

发展目标：广佛科技创新集聚区、TOD综合开发样板间、产城融合发展协调区。

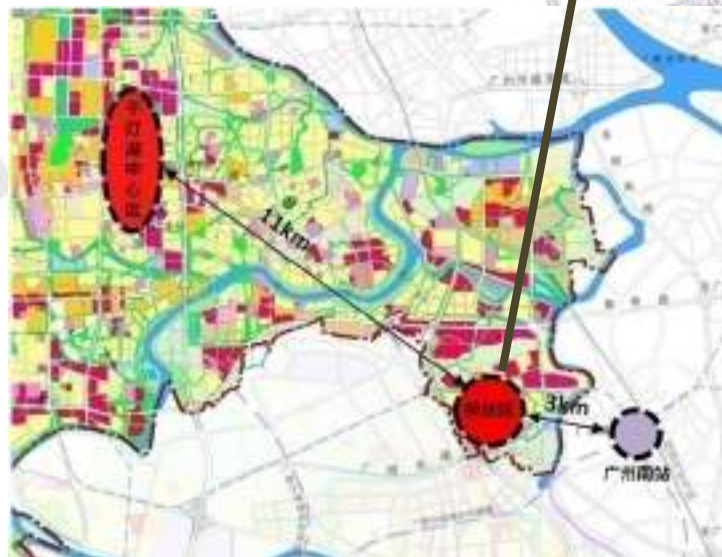
功能定位：三龙湾北部、集创智创新、商务商贸、创意设计、公共服务、生态居住功能于一体的TOD综合开发示范区。

发展规模：规划常住人口2.55万人左右，可容纳就业人口2.24万人。

从规划图来看，该片区周边有广珠西线高速、广明高速、白陈公路、林岳大道等多条主干道交汇，同时还有佛山地铁2号线和南海新交通穿过并将在林岳西站设置换乘，交通路网便利。其中，佛山地铁2号线预计将于2021年开通运营，南海新交通则最快将于年底运营。

本次规划新增4块居住用地、3块商业兼容居住用地和一处TOD上盖物业开发区，其中居住用地面积达8.03公顷。

此外，整个片区内还规划有多宗商业服务业设施用地和保留工业用地。前者容积率2.5-3.5之间，将以多层和高层为主，主要发展商务办公、电子商务、创新孵化、创意设计等智力密集型产业；后者未来的发展方向为新型高新科技产业园区。



林岳西TOD综合开发概念规划



◆北滘上僚片区控规：新增34宗地+3所学校

5月7日，佛山自然资源局发布《佛山市东平新城东部片区控制性详细规划》（北滘上僚片区及周边片区B-FL-03-11、B-FL-03-12、B-FL-04-01、B-FL-04-02、B-FL-04-03）第二次修编（局部调整）批后公布。

规划范围：位于佛山新城东部片区，北至潭洲水道，东至佛山一环，南至三乐路，西至华阳南路，总规划范围面积为93.35公顷

规划目标：对接佛山新城与北滘新城，缝合顺德北部一体化；打造富有魅力和特色的滨水公共空间，整体提升城市价值；策划城市功能，打造城乡融合、城市与生态融合的高品质地区；探索新型城镇化道路，提升城市发展品质。

功能定位：中德智能生产服务区；广东潭洲国际会展区；佛山产业创新引领区。

发展规模：规划人口规模1.36万人。

本次主要对原控规用地进行局部调整，包括增加教育科研用地、商业商务娱乐康体用地、一类工业用地等。释放共计34宗商住地，涵盖21宗宅地及13宗商业商务用地，并将新增2所小学及1所九年制学校。

其中，在建的佛山地铁3号线规划穿过片区并设站点于万科天空之城北侧。





◆中山公园站周边TOD控规：新增至少8宗商住地

5月10日，佛山自然资源局发布**佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目（中山公园站）控制性详细规划 批后公布。**

规划范围：东至河滨路、南至中山路、西至汾江大道、北至工业路。规划面积为125.24公顷。

规划目标：依托轨道站点综合开发及城市滨水绿心，打造集商务办公、文化休闲和生态宜居为一体的佛山中心城区北部节点。

功能定位：以商业商务、居住及公园绿地为主导，提供交通、休闲服务功能，站点功能定位为一般换乘。

发展规模：规划常住人口2.22万人，就业人口1.21万人。

目前，片区内已有旭辉公元、中山公园、佛山市体育运动学校和佛大医学院等，预计未来至少将新增3宅地和、4宗商住用地和1所九年一贯制学校。

此外，在此次公开的控规中，有两种地块已在今年的禅城土地推介会中重点推介过，并已纳入2019年禅城的供地计划。其中一宗为**水泵厂地块（一期）**，位于工业路南侧、河滨路西侧，土地面积为165亩，折合万 m^2 ，容积率不高于4.5，规划用途为商务用地兼容商业用地、娱乐康体用地和二类居住用地。而另一宗为**东升厚安改造地块（水泵厂二期）**，位于文昌路南北两侧、汾江桥东侧，土地面积21.97亩，容积率不高于5，规划用途为商业用地，兼容商务娱乐康体用地、二类居住用地。





◆北滘站TOD周边规划：三条轨道穿过+至少新增9宗宅地

5月10日下午，顺德区政府网站发布了**关于珠三角城际轨道站场周边TOD规划研究及控制性详细规划（北滘站）修编的批前公示**。

规划范围：东至益丰路、横五路，南至农田、林上路，西至佛山一环，北至潭洲水道，规划总用地面积约为726.43公顷。

主导功能：居住/商业服务业/村庄

发展目标：顺德北部片区产城融合发展枢纽、人才集聚核心；打造水绿交织、智慧创新湾区顶点核心示范区。

功能定位：人才集聚创新基地、产城共融顺德未来城。

用地布局：规划形成“一心、一带、两廊、六区”的空间结构，其中城乡居民点建设用地面积为406.33公顷，占规划区总用地面积55.93%；区域交通设施用地面积为17.71公顷，占规划区总用地面积的2.44%；非建设用地面积为302.39公顷，占规划区总用地面积的41.63%。

发展规模：预计未来居住人口规模6.9万人，包含二类居住用地人口5.9万人和村庄建设用地人口1.0万人。

交通配套：片区内将建设有广佛环线、佛山地铁3号线和广州地铁7号线西延顺德段，共设有北滘站、高村站和美的的大道站三个站点。

教育配套：片区内除了已建成的高村小学、西滘小学、华南师范大学附属北滘学校外，未来还将建设一所小学和两所九年一贯制学校。

目前，片区内有君汇上品、美的领贤公馆、顺德未来城及金地项目。从规划图来看，预计未来还将新增至少9宗宅地，至少6宗商地。





◆丹灶新农片区及石联社区规划：打造文化旅游名片 未来人口1.6万

5月13日，佛山自然资源局南海分局发布**佛山市南海区NH-G-49-02编制单元（新农片区）、NH-G-49-04编制单元（石联社区）控制性详细规划的批前公示。**

规划范围：本次规划范围包括新农片区和石联片区，位于丹灶镇域西北部，东至珠二环高速、蟠溪路，西至牡丹路、父子岗路、丹灶镇镇界，南至石联村村界，北至丹灶镇镇界，规划总用地面积173.03公顷。

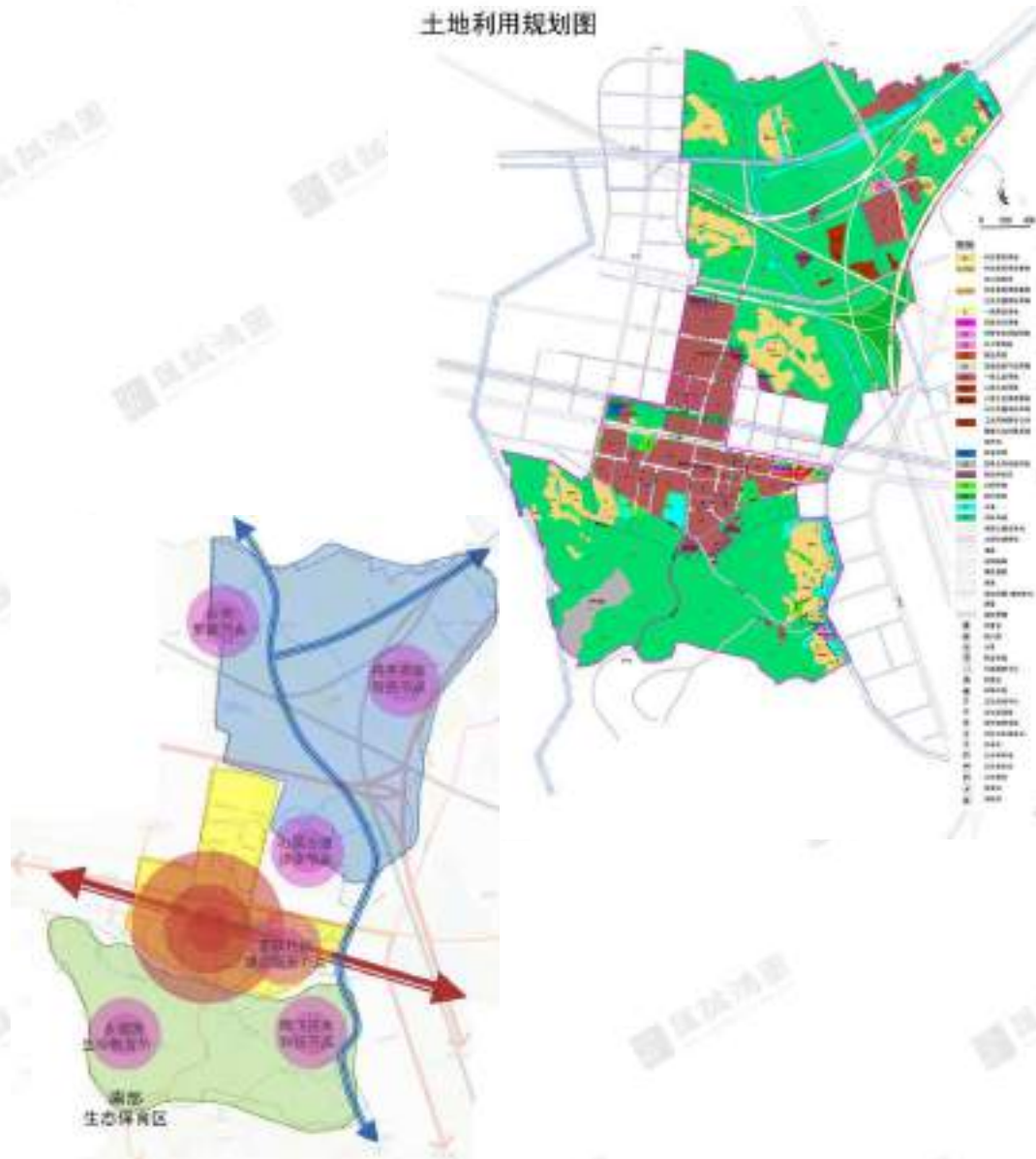
规划定位：新农片区发展以新岭南田园风光和传统村落为主，多元创新服务为辅的城村融合片区；石联片区发展以燃料电池智造基地和氢能动力研发中心为主的都市型产业区，以及以发展“生态+”“文化+”新经济为辅的岭南风格的文化旅游名片。

发展规模：人口规模为常住人口1.2万人及就业人口4444人。

规划结构：“一廊二带三区、一芯多节点”。“一廊”为沿金石大道两侧的智造生态工业走廊；“两带”为沿官山涌和水系打造的创智生态带；“一芯”分别为南海生态工业示范园区生态科技先进产业芯；“三区”为以村庄为主的田园生活片区、以农林用地为主的生态农业片区、以生态工业为主的现代产业片区；此外，片区内形成以山溪、石联村、石东村等多个重要功能组团节点。

公共服务设施规划：片区将建设1处中等专业学校、1处小学和2处幼儿园（9班、12班）、体育健身设施13处，社区卫生服务站3处、文化活动室6处、托老所4处、行政服务中心1处、村委会4处。

土地利用规划图





◆ 顺德中心区重点打造“顺港城”规划曝光，面积达20平方公里

5月22日，顺德首次披露，将重点打造面积达20平方公里的“顺港城”项目。

项目南至顺德客运港，北至南方智谷，西至顺峰山公园，东至李家沙水道，区位优势突出，轨道路线密集，将致力打造成**顺港科技创新合作平台**和**大湾区高品质生活服务区**。

另外，顺港城有望成为**南沙自贸片区“扩容区”**的落地区域。

融合发展优势：顺德中心城区、核心区域

● 最完善的**城市配套**

政务服务、教育、文体、旅游、生态

● 最优美的生态环境

李家沙滨水绿道、德胜河一河两岸、顺峰山公园、华侨城湿地公园

● 最丰富的**旅游资源**

华侨城欢乐海岸、顺峰山公园、史努比乐园

● 最便捷的**综合交通网络**

客运港、铁路（肇顺南、广珠）

高快速路（广珠西线、顺德快速）

地铁（佛山3、13号线，广州26号线，南沙2、26号线）

● **对接港澳先行区**





◆三水新城旅游教育区控规披露

5月29日，三水区政府网站发布了《佛山市三水区旅游教育区控制性详细规划》批后公布。

规划范围：东至云东海大道、南至碧云路（现321国道）、西至防汛路及三水新城边界、北至广佛肇高速（规划），总用地面积约20.73平方公里。

发展目标：三水新城的区级公共服务中心、佛山市生态文化旅游新名片、珠三角地区知名的慢生活旅游度假区。

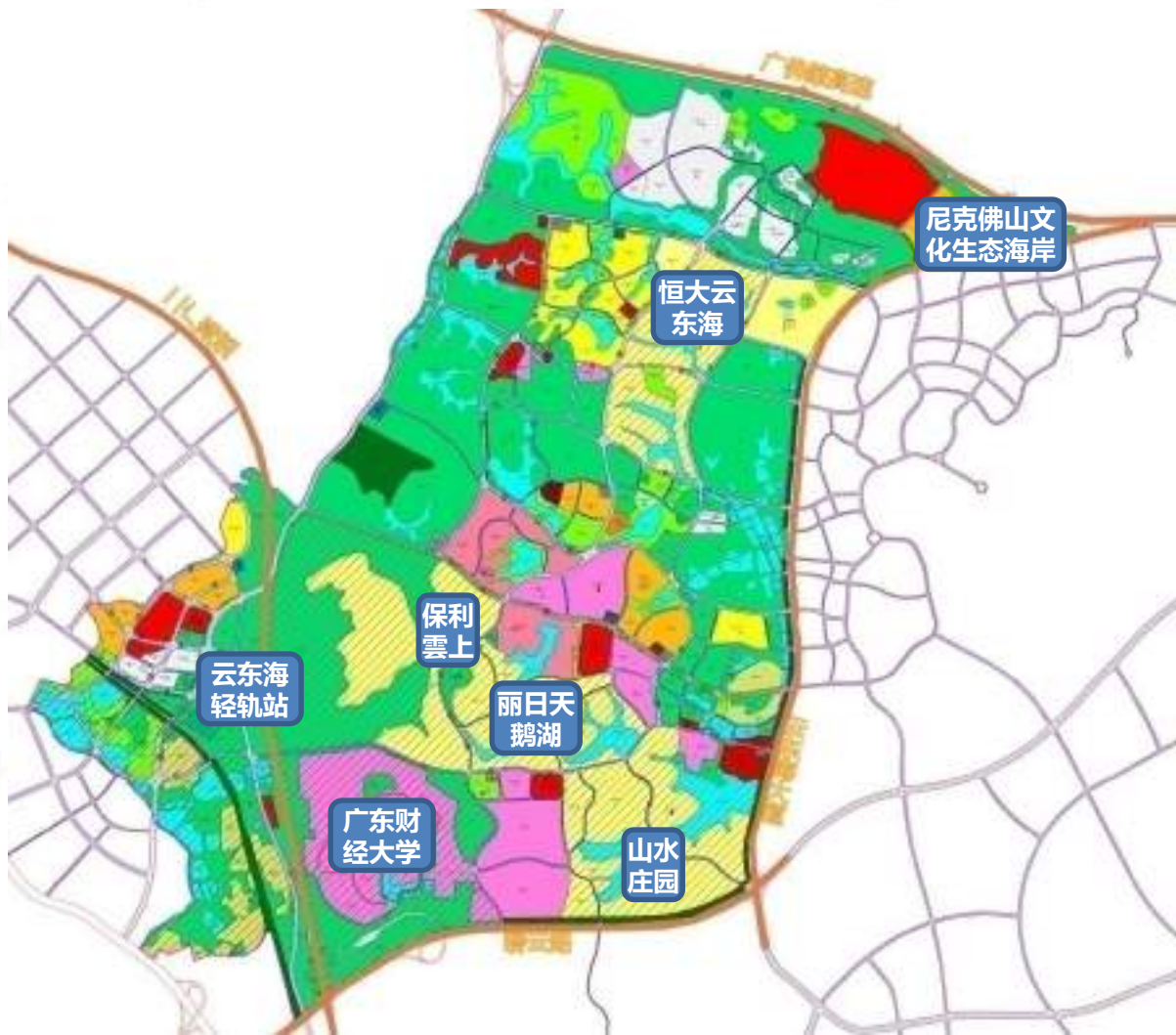
功能定位：

- 1、以尼克佛山文化生态海岸为主的文化旅游功能；
- 2、以云东海高尔夫球场为主的运动休闲功能；
- 3、以创智街区、岭南文创小镇为依托的创意办公功能；
- 4、以广东财经大学三水校区、科技产业园为依托，产学研一体的教育科研功能；
- 5、以广佛肇轻轨云东海站交通枢纽为依托的商贸服务功能；
- 6、以山水庄园、丽日天鹅湖住宅区、健康养生小镇、生态安置社区等高品质住宅区为主的特色居住功能。

人口规模：预计居住人口约6万人，大学人口约2万人。

目前，片区内已建有恒大云东海、保利雲上、丽日天鹅湖等住宅项目，配套方面也建有广东财经大学三水校区、云东海高尔夫球场、广佛肇轻轨云东海站等，此外奠基多年的佛山尼克文化生态海岸项目也位于该片区。

按照规划，片区内未来还将新增至少4所小学和2所初中。



【规划要闻】

SUCCESSFUL POWER

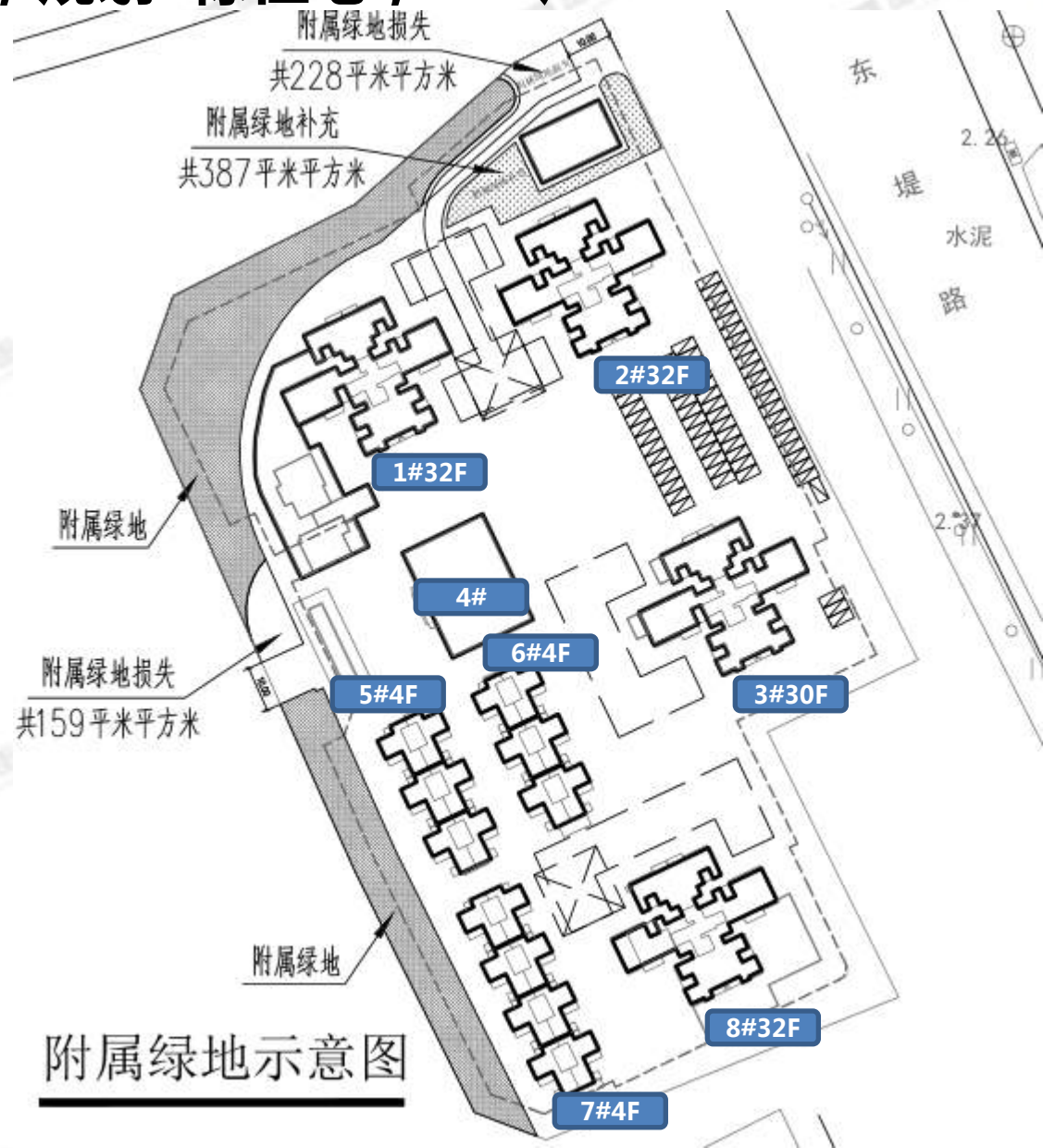


◆ 蓝光碧桂园顺德均安联手项目规划曝光，规划7栋住宅，754户

5月31日，从顺德区政府网站处获悉，位于均安镇东堤路07-1号，备案名为均安蓝和碧桂园，已于日前进行建设工程规划许可申请，批前公示时间为5月31日至6月9日。

根据规划公示，项目的总用地面积24747.44m²，总建面约105556.52m²，计容建筑面积79205.34m²，其中住宅面积约76**2m²，商业面积374m²，总户数754户，可容纳人口2639人，车位666个。

规划图显示，项目共规划7栋住宅，1栋商业，其中，5/6/7栋楼高4层，不排除打造成别墅产品的可能性，余下4栋住宅楼为高层设计，楼高为30-32层。



附属绿地示意图



◆里水有轨电车项目启动工可招标，设3座地铁换乘站

5月8日，南海区公共资源交易中心相继发布了两份关于南海里水有轨电车项目的招标文件，分别为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），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（土建设计标段）。

根据文件显示，南海区有轨电车里水示范段工程起于里湖新城规划中轴线（环镇北路），经工业路、里广路，止于里横路站，线路全长约9.9Km，**共设14座车站，均为地面敷设，其中与地铁换乘站3座**，工程投资估算190905.13万元，建安费（含设备购置费）约101681.03万元，车辆购置费约30400万元。

此外，本次招标文件中提到**四个工程项目**。

项目	位置	内容	费用
里水镇环镇北路工程项目 (里官路至佛山一环段)	西起里官路，自西向东延伸， 接佛山一环辅道	为城市主干道，设计行车速度为60km/h，项目线路全长约3.15km，路幅宽度50米； 建设内容包括2座跨涌桥，2座箱涵，1条隧道等	工程投资估算66571.79万元， 建安费约47482.93万元
里水镇环镇北路工程项目 (佛山一环-东秀路)	西接工业大道，东至东秀路， 衔接碧江大桥延伸至广州	是南海区连接广州的重要交通干道之一，项目路线全长1.87km，其中新建跨线桥一座， 桥梁长度约447m，主桥采用35+50+35m变截面现浇连续箱梁结构。主线桥梁为双向 六车道，两侧辅路为双向四车道，标准路基段宽度50m、51.3m； 建设内容包括道路、桥梁、排水、照明、绿化、交通工程等	工程投资估算48351.08万元， 建安费约35170.6万元
里水镇草场工业大道改造 项目	起点位于山口园路与草场工业 大道交叉口，止于里广路与草 场工业大道交叉口	路线全长约1.49km，道路规划红线宽度40m，路幅宽度40m； 工程内容包括道路工程、桥涵工程、交通工程、排水工程、绿化工程、照明工程、电 力管沟工程等	工程投资估算31821.41万元， 建安费约10716.72万元
里水镇里广路改造项目	西起里广路与草场工业大道交 叉口，东至广佛交界处	为城市主干道道路，现状为双向六车道，道路两侧为人行道，路线长约2.55km，路幅 宽度40m，包括一座跨涌桥。 工程内容包括道路工程、桥涵工程、交通工程、排水工程、绿化工程和照明工程等	工程投资估算60641.44万元， 建安费约16375.67万元



◆ 禅城区交通运输局：广佛环线张槎站预计年底开通

5月21日，禅城区交通运输局局长沈育民上线“问政禅城2019”微访谈，围绕禅城交通建设、公共交通、治堵治超以及出行安全等方面回应听众和网友的问题。据其透露，**广佛环线张槎站预计今年年底开通。**

禅城交通建设主要包括道路建设和轨道交通、站场建设三个方面。沈育民介绍，在道路建设方面，今年力争完工的有41个项目，其中岭南大道北沿线、卫国路东沿线、南庄河滘大道项目计划在第三季度实现通车；今年准备开工项目有31个，包括南庄大道东延线跨桥、季华二桥、澜石二马路等，其中季华二桥前期工作已经完成，启动建设后预计3年可以建成。此外，岭南大道和魁奇路节点工程魁奇路东西向北侧道路将于7月底打通，今年年底道路东西向将全部贯通。

轨道建设包括线路建设和TOD站点的开发。根据工作计划，地铁二号线一期建设禅城段10个站点中有9个站点主体已封顶，计划明年试运行；地铁三号线禅城段5个站点目前已全部完成主体移交和施工围闭。在TOD综合开发方面，南庄湖涌 TOD、张槎的TOD、石湾地下综合空间开发项目等都在加快建设当中。

对于备受市民关注的广佛环线张槎站建设，沈育民表示，该站点是广佛环线设在禅城区的唯一站点，目前该站点地面正在建设市民广场，地下正在铺设轨道，预计今年年底可以开通。

◆ 高明加快打造西江新城“八横八纵”路网格局

5月22日，从高明区政府网获悉，秀丽路（荷富路-明湖北路北延伸）建设工程正在公开招标。该工程属西江新城二期建设的首期建设内容，长远将往西延伸对接明西线。未来，西江新城将加快打造出“八横八纵”的路网格局。秀丽路（荷富路-明湖北路北延伸）建设工程项目位于西江新城荷富大道以西、明湖北路以北、秀丽路以南，道路长约560米，计划工期为300日。

根据规划，未来将加快打造出“八横八纵”的路网格局。其中，“八横”包括怡乐路、平山大道、明湖南路、丽景东路、秀丽路、智湖路、三和路、三景路；“八纵”包括沿江路、苏河路、荷富大道、凤凰路、泰华路、三富线、海天大道、杨西大道。目前，“八横八纵”路网格局余下秀丽路、三富线、凤凰路等部分工程未完全贯通，未来随着道路的打通，将进一步构建起内部互联互通的交通格局。



秀丽路(荷富路 - 明湖北路北延伸)建设工程示意图

制图 / 孔焕玲



◆部分交通工程进度

工程	进度
佛山地铁三号线	5月15日上午10时许，随着硕大的盾构机刀盘从佛山地铁三号线湾华站左线盾构井破土而出，3201标双线隧道顺利实现贯通，这是佛山市城市轨道交通三号线工程首个双线贯通的标段，标志着佛山地铁三号线工程建设取得重大阶段性成果。 截至目前，三号线全线共有10个车站已实现主体结构封顶，2个区间双线贯通，2个区间单线贯通，7台盾构机同时在掘进。 2016年11月18日开工建设的狮山-东乐路站（含）长约55.8公里，共设置狮山站、佛山西站、罗村站、火车站、叠滘站、桂城站、电视塔站、湾华站、东平站、水口站、北滘新城站、大良站等30座车站， 预计2021年12月31日开通试运行。全线争取在2022年开通试运行。
广佛环线张槎站配套工程	据广佛环线张槎站配套工程（一期）招标公告显示，该工程主要对广佛环线张槎站地面进行配套建设，包括公交枢纽站、车站外广场、停车场，以及禅西大道桥底整治工程等。项目总投资约2799万元，项目工期约为90天， 将于6月上旬开工，预计在今年国庆节前竣工。
广州地铁7号线北滘新城站	5月16日，随着广州地铁7号线04标北滘新城站最后一段底板顺利完成浇筑，标志着北滘新城站主体结构底板施工圆满完成
顺德菊花湾大桥	5月10日上午，随着最后一方混凝土缓缓倾泻下来，顺德菊花湾大桥顺利合龙。这标志着菊花湾大桥主桥工程全部完成， 预计今年10月建成通车 ，将加强佛山新城与顺德西南部的勒流、杏坛间的交通连接，促进资源的快速流动。
三水三桥	三水三桥作为塘西三期南延线工程的一部分，已纳入市统筹建设项目，由市路桥公司负责建设， 今年开始启动前期工作，2020年全面启动建设。
海华桥	海华桥打通另一条贯通高明东西向的主要道路，缓解高明大道的交通压力，海华桥及其引道建设工程目前已完成施工图评审等工作， 计划6月份动工建设。
富龙特大桥	富龙特大桥起点位于富湾，顺接杨西大道北延线，自西向东跨越西江，终点位于三水区白坭镇，往东接远期规划的季华路西延线。项目全长约5.84公里，其中，高明段长约3.2公里，计划工期3年，建成后，将把高明与三水连接起来。 计划力争在9月底前动工建设。
高明合和大道	高明合和大道将全线铺设沥青路面， 预计年底完工。
高明现代有轨电车示范线	高明现代有轨电车示范线项目首期5列列车 将于7月28日试运行。
北滘地铁上盖TOD综合开发	北滘地铁上盖TOD综合开发方案通过专家评审。
南海新交通试验段	南海新交通试验段土建部分目前已接近尾声，进入机电及装修装饰阶段，全线13座车站中，除林岳片区外，其余车站主体结构已完成。备受关注的里水有轨电车项目进入深化修编阶段。
季华路西延线工程	5月27日，佛山市公共资源交易中心发布了《佛山市季华路西延线工程初步勘察设计（JHXCBKS01）标段招标公告》，工程已批准建设，项目业主为佛山市建盈发展有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的勘察设计采用资格后审方式进行公开招标。



◆ 顺德高新区完全中学规划披露，72个班共3540个学位

5月6日，顺德政府网站公示了顺德高新区完全中学的整体规划，该学校将设从小学到高中共72个班，拟招生3540人。

按照公示，该学校总占地面积86867.45m²，总计容面积144242.76m²，办学规模为72个班，招生人数3540人。其中小学12个班，拟招生540人，初中36个班，招生1800人，高中24个班，招生1200人。此外，教职工总计300人。

从公示图来看，校区共计有10栋楼高6层的教学楼，同时学校还设有10个篮球场，5个排球场、2个羽毛球场和一个400米的田径场。整个学校将分为两期进行建设，其中北面的风雨操场14号楼和北面的商业楼15号楼（包括二期地下车库）为二期建设项目，其余单体均为一期建设项目。

值得一提的是，顺德高新区完全中学即为去年10月佛山市顺德区盛贤教育投资有限公司以总价3.6238亿元所夺地块



项目运动场地配置表

序号	运动场地配置	数量	占地面积 (m ²)	备注
1	400米田径场	1项	16337.26	设置为400米跑道，100米直跑道
2	篮球场	10个	5100	均为室外篮球场
3	排球场	5个	1819.55	均为室外排球场
4	羽毛球场	2个	727.82	均为室外羽毛球场
合计			23984.63	



◆今年9月南海将有9所新学校开学

近年来，随着学位需求的激增，南海区不断建设新学校来满足家长的需求，据不完全统计，今年9月，南海将至少有6所全新公办学校，以及3所民校正式开学。

区域	学校	位置	办学性质	规模	2019招生规模：
狮山	英才学校	珠三角国际科技园内		九年一贯制公办学校	小学一年级2个班， 初中一年级6个班
狮山	新颜峰小学	狮山镇颜峰社区居民委员会 原彩蝶陶瓷厂		规划36个教学班，可提供学位1620个	小学一年级4个班
狮山	博爱第一小学	狮山镇广云路327号 (狮山轻轨站斜对面)	公办	狮山镇教育局直属公立小学， 一到六年级共设36个教学班	小学一年级8个班，共360人
桂城	灯湖三小	广东金融高新区的中央大街		共设45个班，提供2025个学位	小学10个班，共450人
桂城	灯湖六小	南海区桂城街道佛平二路		36个班将提供1620个学位	10个班，共450人
桂城	文翰小学	桂城三山新城E16街区三山 大道南侧、创智路北侧		提供2700个学位，60个班	小学8个班，336人
狮山	狮山实验学校	狮山镇高边社区，博爱东路 北侧、富康北路西侧		九年一贯制全日制寄宿实验类学校， 学校隶属南海区、狮山镇教育局管理； 规划建设90个教学班（办学前期先开设小学部）	2019年9月开学
丹灶	南海翰林实验学校	丹灶镇丹横路石联村口	民办	丹灶第一所九年一贯制高端民办学校； 开设60个小学教学班、27个初中教学班，将提供中 小学学位共4050个	预计于2019年9月开学
西樵	听音湖实验学校	西樵山下听音湖畔		九年一贯制教育民办寄宿学校	2019年9月开学
大沥	梅沙双语学校	南海大学城（即佛山科学技 术学院仙溪校区对面）		九年一贯制寄宿私立学校； 有小学和初中部； 小班化教学模式，每个班32人左右	预计于2020年9月开学



◆未来三年禅城将新建7所学校，建成后有效缓解学位压力

禅城区教育局党组书记、局长曾雄锋日前上线“问政禅城2019”系列访谈，围绕学位招生、队伍建设、提质重教等方面，与听众、网民交流互动。

未来3年，禅城区计划新建7所学校，包括佛山LEH国际学校、培英实验小学、环湖小学西校区、佛山市第四中学附属学校、佛山九小新校区、澜石中学以及祖庙东华里改造项目4号地块小学项目建设。

禅城区教育局还将与南庄镇、张槎街道相关村委进行协商，对一些占地面积比较大的原村办学校实施改扩建工程，以增建教学楼或综合楼的方式，扩大学校办学规模、增加学位供给。目前，有初步扩建计划的学校有南庄镇紫南小学、罗南小学、吉利小学、上元小学，张槎街道下朗小学、大富小学、大江小学，预计新增学位合计约3800个。

学校	位置	办学规模	建设规模	工程进度
佛山LEH国际学校	石湾街道华祥路南侧、规划八路东侧	计划设置30个教学班、学生人数约800人	占地面积约38247.72平方米，总建筑面积约43457平方米。	2018年10月开工建设，计划2019年年底建成
培英实验小学	兆祥路以南、佛山涌以西、兆祥路北东市场地块。	计划设置36个教学班、学生人数约1200人	占地面积约25038.06平方米，总建筑面积约42563.92平方米	2017年5月开工建设，计划于2019年9月招生
环湖小学西校区	文华中路东侧、绿景三路南侧	计划设置24个教学班、学生人数约1080人	占地面积约16135.26平方米，总建筑面积约23833.83平方米	2019年5月开工建设，2019年预计完成施工图设计、人防及消防审查、预算编制及送审。计划2020年12月建成
佛山市第四中学附属学校	华宝南路西侧、忠信路北侧	计划设置48个教学班、学生人数约2280人	占地面积约46722平方米，总建筑面积约65995.23平方米	2019年8月开工建设，计划2021年7月建成
佛山九小新校区	岭南大道东侧、普君东路南侧	计划设置36个班、学生人数约1620人	占地面积约17337.12平方米，总建筑面积约30477平方米	2019年12月开工建设，计划2021年9月建成
澜石中学	金澜南路96号	计划设置48个教学班、新增学生人数约900人	总建筑面积约51543.34平方米	分两期进行建设 一期项目已于2018年4月动工，将根据实际要求开展各项工作



◆高明明城镇崇步学校新教学楼今秋投用 带来学位350个

5月28日，在明城镇崇步学校新教学楼的建设工地上，建筑工人们正抓紧施工。1个多月后，这座新教学楼将交付使用，安装教育教学设施设备，以确保秋季新学期能够如期投入使用。

从去年开始，崇步学校新教学楼建设项目正式启动。新教学楼高四层，日后将有25间场室，包括21间教室和4间办公室，可为学校带来350个学位。

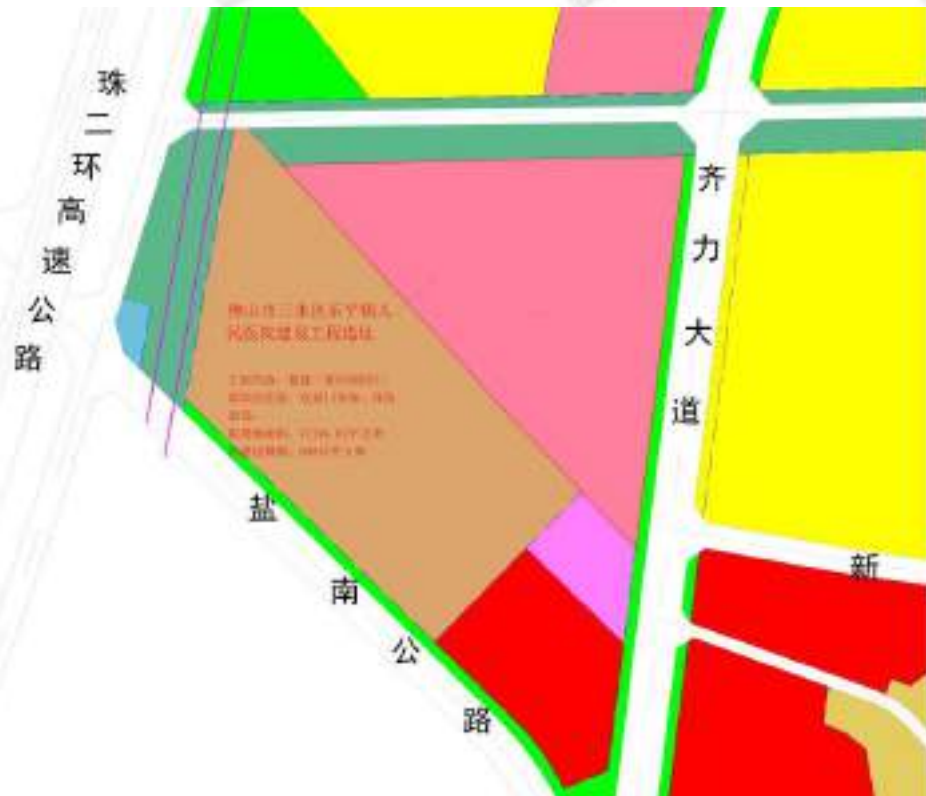
崇步学校校长谭文昌介绍，新教学楼在上周已封顶，施工方正抓紧推进建设进度，力争在7月中旬交付校方使用。新教学楼建成后，学校的办学环境将得到进一步的完善。原有的教学楼将会设置更多的功能场室，包括设立创客室等，以满足更多师生的教育教学需求。



◆三水区乐平镇人民医院拟择址乐平新城区 有望年内开建

5月14日，从三水区政府网站获悉，三水将新建一家三级公立医院，拟选址于盐南公路北侧，齐力大道西侧，项目最快2019年内开建，将建成一家三级综合医院，计划设置床位550张。2019年，乐平计划投入超50亿元开展100多项民生工程建设，进一步提升公共服务配套水平。

据三水区规划部门发布的《关于佛山市三水区乐平镇人民医院建设工程项目建议书的审批前公示》，乐平镇人民医院项目总投资约9.53亿元，建设用地面积约7.18万平方米，总建筑面积9.58万平方米。项目建设内容包括急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理、院内生活等七项基础设施，以及大型设备单列用房、预防保健用房、医学科研用房以及地下车库及设备用房等。



◆禅城中医院医养结合项目有望年内动工

5月30日，禅城区卫生健康局局长都红上线“问政禅城2019”系列访谈。备受关注的禅城区人民医院中医院有望于年内动工。

今年，禅城区政府准备投入5.95亿元，在面积为21.4亩的澜石改造片区17号地块建设一所定位为二级甲等中医医院——禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院医养结合示范项目，其中医院拟设置床位299张、养老床位400~600张，建成医养结合的典范。该项目在2月获得批复，预计今年完成可行性研究报告编制、环评、交评、立项、设计、勘察招标等工作，争取在年内启动工程。



◆佛山粤剧文化园预计10月动工 最快将于2021年落成

今年年初，佛山市文广旅体局透露，佛山将打造佛山粤剧文化园，把粤剧与文化、旅游结合起来，将园区打造成集剧院演出、非遗传承交流展览、粤剧数字体验、少儿粤剧、文化休闲、剧团营运以及旅游为一体的“一站式”和“体验式”的剧院综合体。市政府对粤剧文化园投资3亿元，争取用三年左右时间建成。

日前，由佛山粤剧传习所(佛山粤剧院)主导，北京市建筑设计研究院有限公司华南设计中心设计的佛山粤剧文化园设计方案出炉。

佛山粤剧文化园

项目位置：位于佛山经堂古寺文化保护区内，即禅城区卫国路东延线北侧、文华路西侧地块（原佛山市委党校内）

项目规模：规划总用地面积为12592.01m²，总建筑面积32077.19m²，地上5层，地下2层。

项目内容：包括1100个座位的大剧场、500个座位的小剧场、250个座位的先锋剧场，涵盖粤剧文化展览、培训、文化消费休闲等文化配套功能。将打造成为“一站式”和“体验式”的粤剧文化剧院综合体。

建筑亮点：与佛山本土文化巧妙融合，用抽象的手法，将粤剧印象在建筑中艺术再现。

拟动工时间：2019年10月

落成时间：2021年

◆南海体育中心拟今年10月动工 中标方案为“腾龙跃海”

5月10日，佛山市公共资源交易网公示南海区体育中心项目设计中标结果，方案“腾龙跃海”脱颖而出。该方案将融入舞龙文化打造一个打破传统体育中心功能、与城市生活紧密相连的时尚娱乐综合体，力争2021年7月完成主场馆建设并试运行。

南海体育中心选址南海中央公园，位于狮山镇博爱中路南侧、佛山一环西侧，占地面积约62.4万平方米，现规划总建筑面积约13.9万平方米，内设体育场、游泳馆、体育馆、全民健身综合馆、南海业余体校及相关配套设施。





◆三水乐平儒家天下文化公园开园

5月20日，在乐平镇儒家天下文化公园入口，一座7.4米高的曾子像揭开面纱，这座以儒家和佛学文化为主题的综合性文化公园正式开园，将为市民提供集文化教育、休闲娱乐、生态绿色三位一体的服务。

作为乐平镇的“东大门”，儒家天下文化公园位于佛清从高速公路乐平出口，紧邻162亩的齐家湖，文化场馆超6000平方米，包含管理建筑、游憩、服务、公用建筑等。园内设有儒家文化区和佛学文化区，北片区按照儒家文化“仁礼智信”共设置四大节点，南侧按照佛学文化“六祖”“清净”及“参禅”打造三大片区。

如今，公园内的座椅、公厕、景观亭等设施配备齐全。为方便市民，公园还设有多个出入口，监控系统、无障碍系统等安保设施也配置完善。

6月1日，公园还将作为“大美乐平·活力前行”10公里公益行徒步活动起点。



◆顺德少儿图书馆6月1日开馆，是目前佛山市最大的少儿图书馆

历时两年完成升级改造的顺德少年儿童图书馆，将于6月1日正式开馆，专注于打造少年儿童、家长及教育工作者的专属阅读空间。该馆也是目前佛山市最大的少儿图书馆。

顺德少儿图书馆位于顺德图书馆东侧门处，按照国家一级少儿图书馆标准规划建设，总面积3135平方米，设计藏书量10万册，设阅览座位650个。

顺德少年儿童图书馆位于顺德图书馆东侧门(即地下停车场观光塔出口)，共分为三层。其中，首层以“海洋世界”为主题，主要功能区域有绘本书屋、中华经典阅览区、活动成果展示区、亲子活动区、读者沙龙及母婴室。二层以“四季森林”为主题，主要功能区域有社会科学图书借阅区、动漫专题区、外语专题区、报刊阅览区及多功能厅。三层以“天空之城”为主题，主要功能区域有自然科学图书借阅区、新书借阅区、创想空间、数字阅读体验区及少儿悦读营。



◆云东海市民服务中心有望年底前投用 为市民提供一站式服务

5月28日，从云东海街道获悉，云东海街道市民服务中心大楼即将完成建设，预计今年年底前投用，云东海现有的社区卫生服务中心及行政服务中心将迁入办公，为市民提供一站式服务。

云东海新建设的市民服务中心大楼，位于云东海街道办大楼附近，总用地面积为11156.7平方米，建筑面积为4570.70平方米。

“该大楼建筑主体结构工程基本完成，即将开始内部中央空调安装等工程。”佛山市三水云东海新城开发投资有限公司项目负责人表示。

云东海街道相关负责人介绍，市民服务中心大楼一到三楼左侧部分将为行政服务中心办事场所，集合现有的云东海街道行政服务中心“一门式”综合服务窗口、工商登记注册服务窗口、派出所户籍服务等；一到三楼右侧部分及四五楼将为云东海街道社区卫生服务中心区域。



◆潭洲国际会展中心二期即将启用，再添5万m²展厅

近日，位于顺德北滘的**潭洲国际会展中心二期工程已进入验收阶段，并计划年中交付运营方**。目前，会展中心二期的5个展馆主体结构已经基本完成建设，项目现场有2000多名工人正对展馆外围进行装修。

潭洲国际会展中心二期项目由佛山市新城开发建设有限公司建设，总建筑面积约13.85万平方米，主要包括5个标准展厅、1个登陆厅以及相应的能源中心、仓库等配套设施。

总建筑风格和配套功能与首期大致相同。二期工程在建设过程中保持了德国会展文化精髓，同时充分对岭南水文化底蕴进行挖掘，其外形设计融入了“舟行海上、展翅翱翔”的创新理念。

会展中心二期每个展馆的馆内面积约为10000平方米，展馆的层高达到16米，登陆厅可到达31米。整个展馆均按照工业展馆标准进行设计建设，展馆内每平方米承重可达10吨，在展馆内放置大型装备展出，也无需占用过多空间。

此外，每个展馆内均设计有综合管沟，馆内的水、电、气均可通过综合管沟进行运输，以供未来的参展商使用。

为了满足参展市民的停车需求，**会展中心二期新建有总停车位超4000个的立体停车楼，并设有200多个带充电桩的停车位**，供使用新能源汽车的市民充电。

未来，通过会展中心二期与一期的有机结合与联动，潭洲国际会展中心可以举办10个展馆约10万平方米的大型展览。





◆佛山·美凯龙家居博览中心项目奠基 打造大型综合体将成乐从新地标

5月16日上午，佛山·美凯龙家居博览中心项目正式开工奠基。这是乐从镇今年的重点项目，将打造成国内大型一站式品牌家居用品博览中心，为国内外知名品牌家具提供对外展示交易平台。

美凯龙家居博览中心是由红星美凯龙家居集团股份有限公司致力打造的国内大型一站式品牌家居用品博览中心，为国内外知名品牌家具提供对外展示交易平台。项目位于有着“中国家居商贸与创新之都”之称的顺德区乐从镇，建筑面积达31万平方米，总投资25亿元，预计于2021年7月底竣工。该项目建成后将成为一个集家居用品展示、体验、交易及家居生活配套于一体的大型综合体。项目完工投入使用后，有望成为乐从的特色标志性建筑。

◆永旺顺德大信店正式试业

5月28日，位于顺德大信新都汇广场负一层的永旺顺德大信店正式开业，为市民的日常消费提供一个新的选择。广东永旺天河城商业有限公司（下文称“广东永旺”）负责人介绍，此次开业的是广东永旺的第23家店铺，也是广东永旺入驻顺德区的首家食品超市店铺。



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2308

联系人：张小姐 134 3168 6441



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品