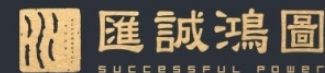


# 佛山市房地产市场周报

## 第45周



2020.11.2-2020.11.8

# 目录

## CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

45周

### ➤ 土地市场：

第45周，供应2宗商住商服地，均落南海狮山，罗村再现起拍楼面价过万地块。成交4宗商住商服类用地，龙湖超夺伦教望江地，三水除燃气加油站特殊用途地块外，均为底价成交。

### ➤ 住宅市场：

第45周，新增住宅供应1396套，环比下跌28%；  
第45周，整体网签量价齐降，网签2170套；  
第45周，碧桂园凤凰湾网签82套居首。

### ➤ 商业市场：

第45周，全市公寓供应遇冷；网签量跌价升；  
第45周，五区写字楼供应回落；网签量跌价升；  
第45周，全市商铺供应下跌；网签量跌价升。





目录 Contents

01



# 市场资讯



**中共中央：房住不炒、租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；三水住建局加强管理房企销售行为，对违规房企作诚信扣分处理；旧改管理继续规范，顺德因地制宜，探索建立起地券制度，佛山旧改单元计划改造面积不得低于1万m<sup>2</sup>，高明旧楼加装电梯4楼及以上可申请**

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	土地管理	2020/11/6	顺德推出地券制度，助力打赢村改攻坚战
		2020/11/3	佛山旧改单元计划管理规定：改造面积不得低于1万m <sup>2</sup> ，2/3同意可申报
	住房政策	2020/11/4	中共中央：坚持“房住不炒”，租购并举，因城施策
		2020/11/4	高明旧楼加装电梯办法征求意见：4楼及以上可申请，最高补10万/台
	行业规范	2020/11/4	三水住建局加强管理房企销售行为，对违规房企作诚信扣分处理
		2020/11/3	央行：禁止网络小额贷款用于债券、股票、购房
规划	片区规划	2020/11/3	顺德容桂大岗山片区规控拟调整 临近广珠西线高速，新增4宗宅地+4宗商地
	项目规划	2020/11/2	金融街陈村项目规划公示，备案名融祺花园，新增可售房源1429套
		2020/11/6	融创中国首进三水新城，备案名半岛壹号，落子万达广场旁，1716套房源
城建	交通	2020/11/4	广佛同心桥将由佛山负责推进建设，施工期暂定三年
		2020/11/6	“湾区一港通”年内将覆盖六市港口群
	学校	2020/11/5	灯湖中学主体封顶，千灯湖片区明年再增一所公办初中
	医院	2020/11/3	凤翔湾片区原规划住宅地将变更为医疗卫生用地，或将建设禅城区人民医院总院



# 土地市场

02



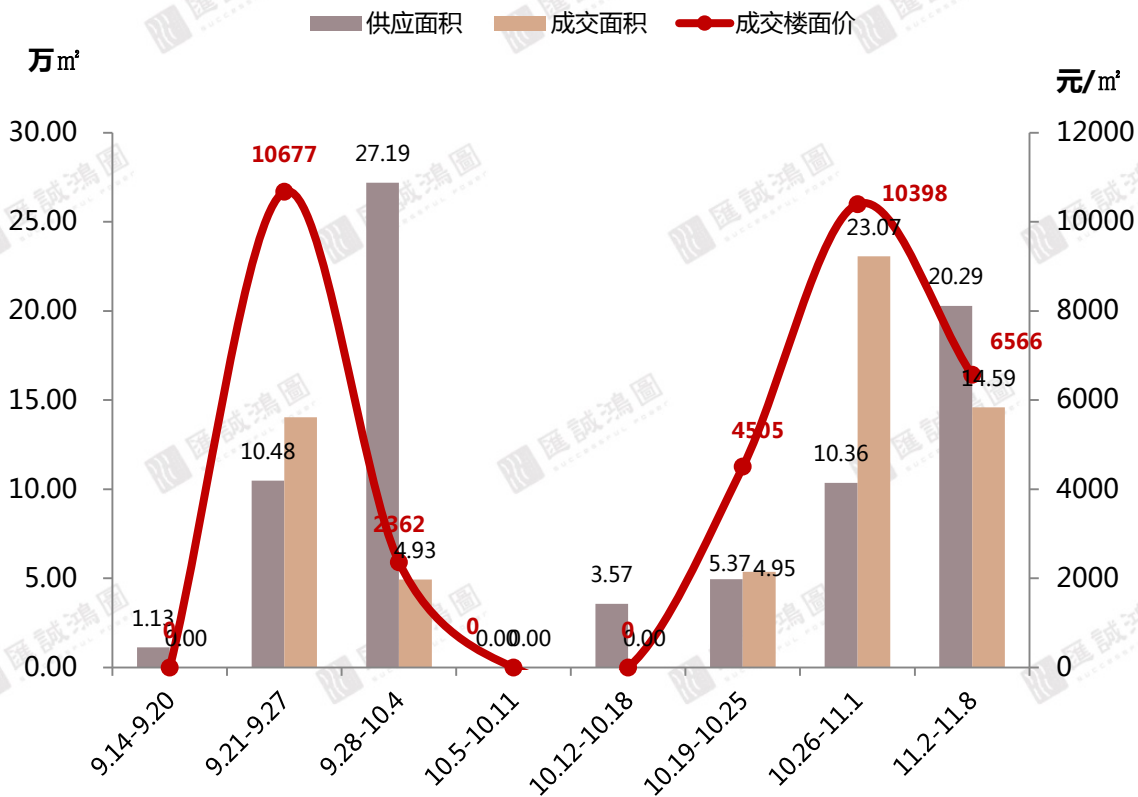
目录 Contents

# 土地供求市场

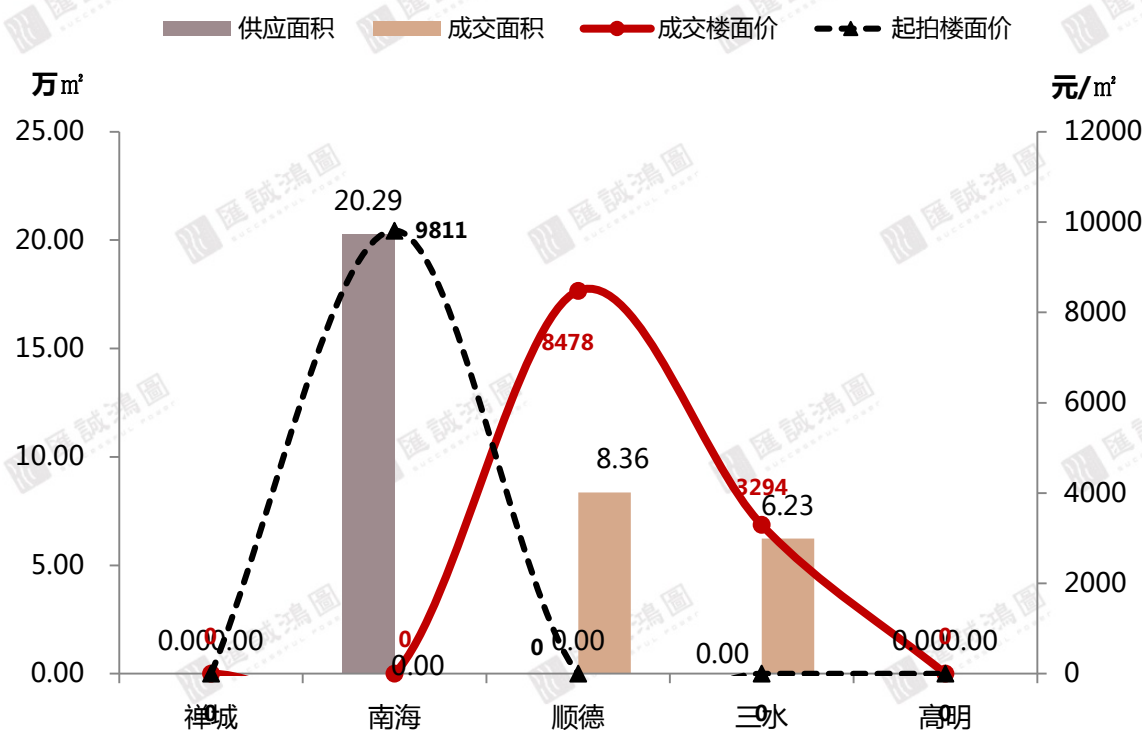
SUCCESSFUL POWER

土地供应三连增，成交量价齐降；仅南海新增供应，成交分布在顺德三水

## 2020年第45周土地近期供求走势



## 2020年第45周佛山五区土地供求情况



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 土地供应明细

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

## 狮山官窑地块：

- 宗地须配建15班幼儿园一所，计容建面不低于5743m<sup>2</sup>；
- 地块分为两个区规划，其中1区建筑限高50米，2区限高30米；
- 地块旁的南国桃园，已签约拟打造佛山复游城项目

## 狮山罗村地块：位属罗村光明新城板块，与禅城张槎仅一桥之隔，起拍价过万元

- 宗地范围内须在南北两侧各配建1所幼儿园
- 为三旧改造，原为罗村下沙沙田工业区，为奥园前期整理
- 《南海区罗村都市商贸产业园控制性详细规划》，地块北侧规划1所九年制学校

### 2020年第45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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交日期
南海区	狮山	2020/11/4	TD2020(NH)WG0048	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处石碣村“大坑桥”地段	商住	4.32	10.79	88490	8200	2020/12/4
南海区	狮山	2020/11/4	TD2020(NH)WG0049	佛山市南海区狮山镇罗村朗沙大道下罗沙“沙田”地段	商住	15.98	44.73	456272	10200	2020/12/4

## 本周成交四宗商住商服类用地

- 顺德伦教地块与北滘一桥之隔，得益于临广不限购+近伦教站+江景加持，8家房企参拍30轮次，终被龙湖溢价竞得
- 三水除燃气加油站特殊用途地块外，其余出让均为底价成交：碧桂园入驻乐平、本土房企乐华恒业进驻南山

## 2020年第45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 <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人	交易日期
顺德区	伦教	TD2020(SD)WG0035	佛山市顺德区伦教街道规划水厂路以南、105国道以西地块	商住	8.36	25.09	208689	8478	26.33%	龙湖	2020/11/2
三水区	云东海	TD2020(SS)WG0027	佛山市三水区云东海街道云东海大道南侧地块一	商服	0.92	0.46	7080	15465	133.66%	延长石油	2020/11/4
三水区	乐平	TD2020(SS)WG0028	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11地块	商住	3.17	7.61	30500	4010	0.00%	碧桂园	2020/11/4
三水区	南山	TD2020(SS)WG0029	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、康城大桥以北	商住	2.14	5.36	6650	1240	0.00%	乐华恒业	2020/11/4



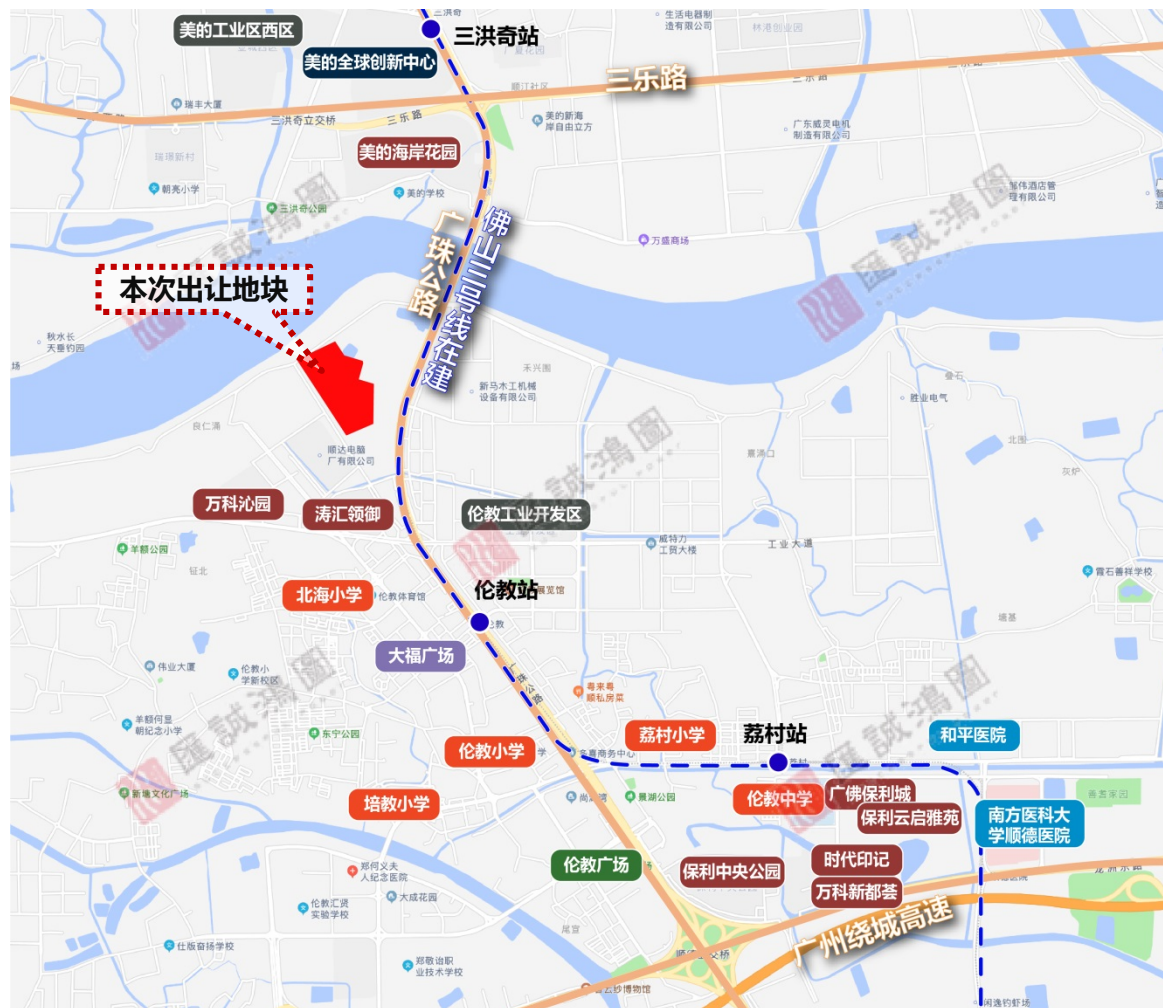
# 周重点地块一

## 龙湖超20.8亿夺伦敦望江地，楼面价8478元/m<sup>2</sup>

竞拍  
轮数

30

交易编号	TD2020(SD)WG0035
地块位置	佛山市顺德区伦教街道规划水厂路以南、105国道以西地块
地块性质	二类居住用地
容积率	> 1.0, 且 ≤ 3.0
占地面积	8.36万 m <sup>2</sup>
建面	25.09万 m <sup>2</sup>
起拍总价	165189万元
起拍楼面价	6583元/m <sup>2</sup>
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<b>208689万元</b>
成交楼面价	<b>8478元/m<sup>2</sup></b> (扣除幼儿园配建)
溢价率	<b>26.33%</b>
成交时间	<b>2020年11月2日</b>
竞得者	<b>龙湖</b>
竞价方式	价高者得
备注	——



- **地块区位**：位于顺德水道南侧，北临顺德水道南岸滨河公园，邻近北滘新城，与北滘共享配套资源。临近在建佛山地铁3号线伦敦站。
- **周边项目**：在售/待售项目共约11个，周边在售有保利中央公园、广佛保利城等项目，整体均价约1.8-2.1万/m<sup>2</sup>。其中，新盘凯蓝锦伦华庭已于上周末开盘，主打74-76m<sup>2</sup>三房

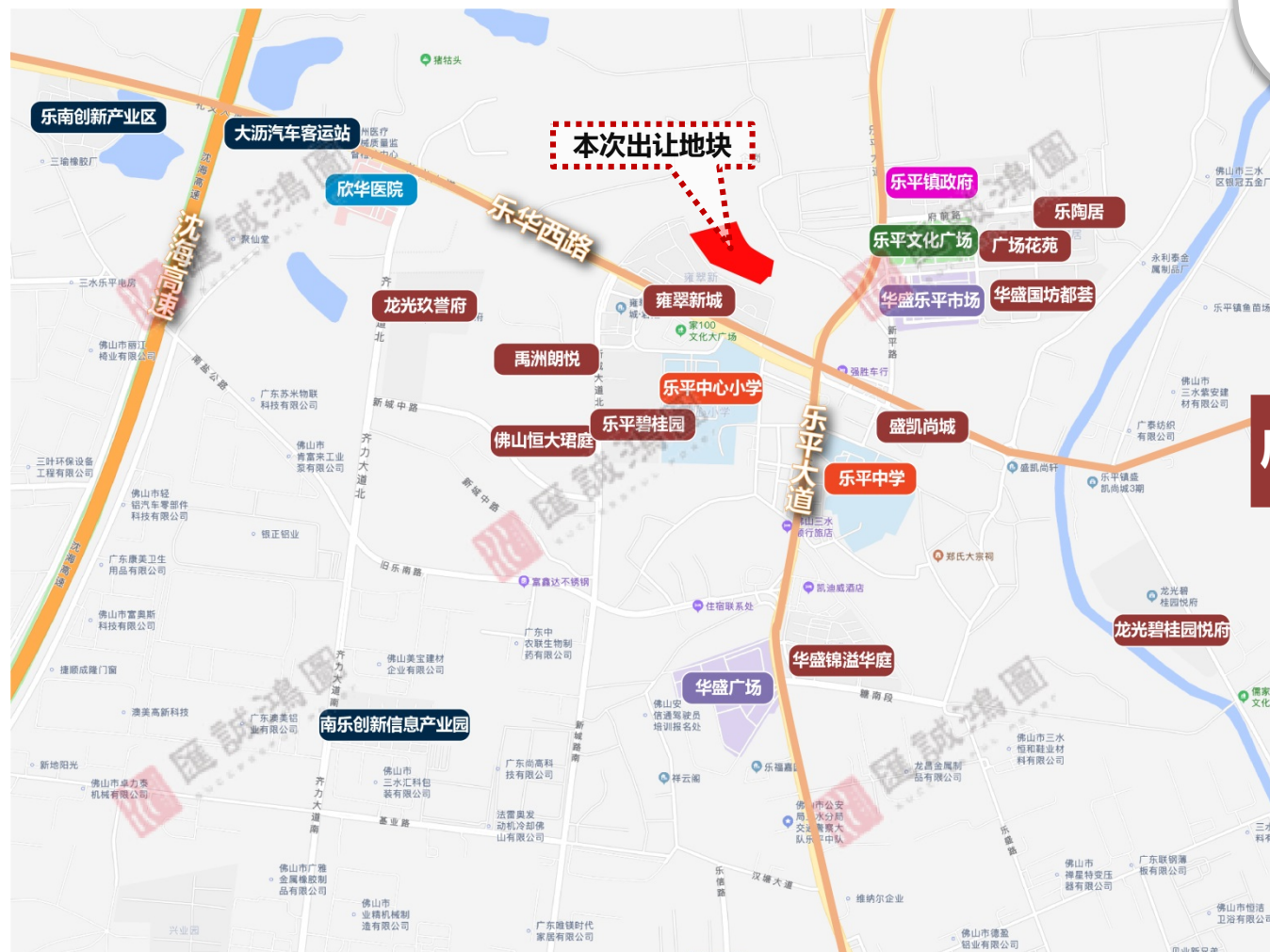
# 周重点地块二

## 碧桂园底价3.05亿斩获乐平逾3万方靓地

竞拍  
轮数

1

交易编号	TD2020(SS)WG0028
地块位置	佛山市三水区乐平镇新城B区01-11地块
地块性质	城镇住宅用地兼容商服用地
容积率	1.0 < 容积率 ≤ 2.4
占地面积	3.17万 m <sup>2</sup>
建面	7.61万 m <sup>2</sup>
起拍总价	30500万元
起拍楼面价	4010元/m <sup>2</sup>
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<b>30500万元</b>
成交楼面价	<b>4010元/m<sup>2</sup></b>
溢价率	<b>0.00%</b>
成交时间	<b>2020年11月4日</b>
竞得者	<b>碧桂园</b>
竞价方式	价高者得
备注	1.地块需建设住宅户型套数不少于500套，其中建筑面积100m <sup>2</sup> 以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%



底价成交

- **地块区位**：属于乐平新城板块，邻近乐平镇政府、乐平文化广场、华盛乐平市场、乐平镇中心小学、乐平中学等配套
- **周边项目**：龙光玖誉府、禹州朗悦、佛山恒大珺庭、乐平碧桂园等众多楼盘，在售洋房均价1.1-1.2万/m<sup>2</sup>左右

# 周重点地块三

## 佛山乐华恒业斩获三水南山2.1万m<sup>2</sup>商住地

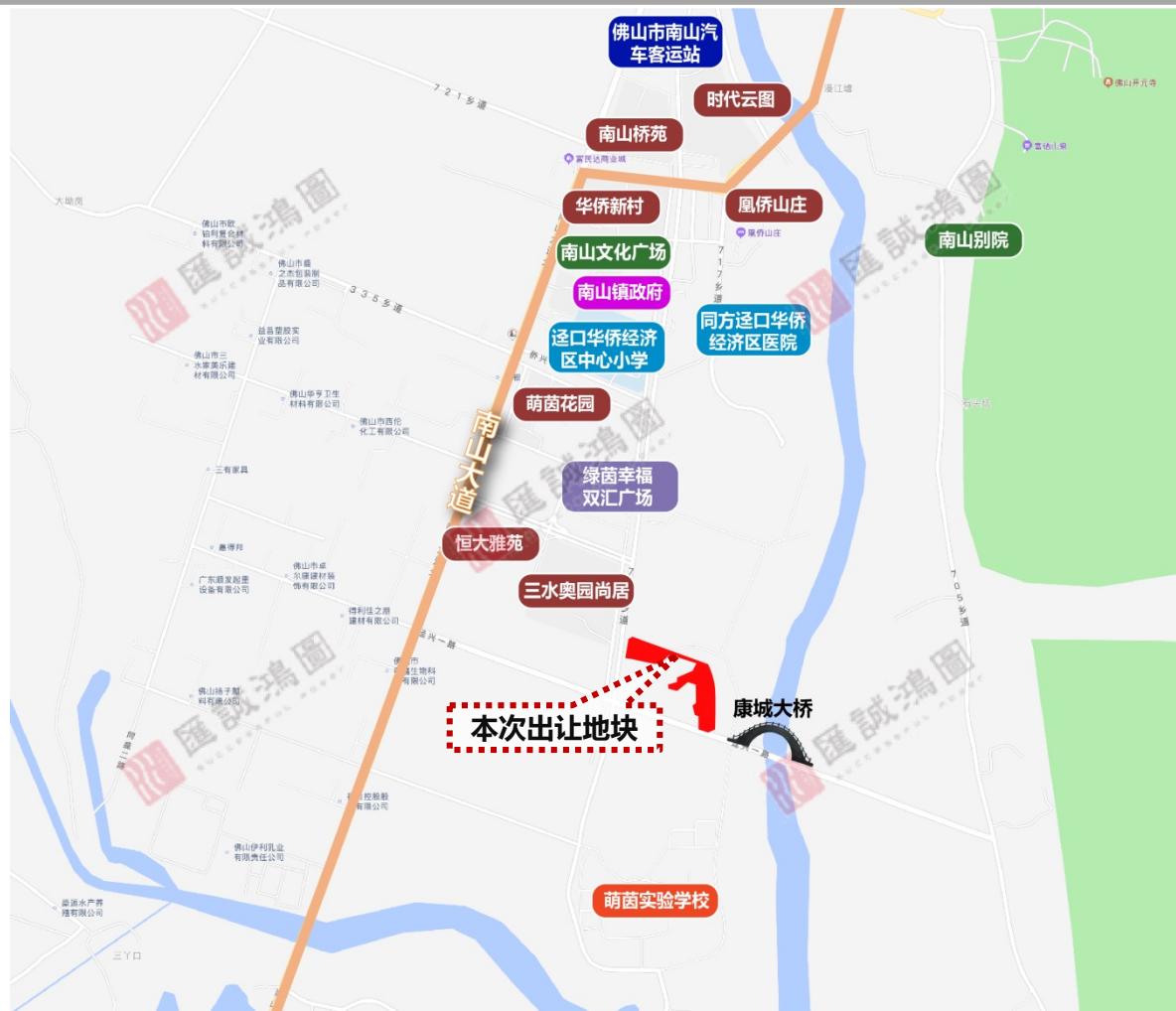
竞拍  
轮数

1

底价成交

本地房企

交易编号	TD2020(SS)WG0029
地块位置	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、康城大桥以北
地块性质	城镇住宅用地兼容商服用地
容积率	1.0 < 容积率 ≤ 2.5
占地面积	2.14万 m <sup>2</sup>
建面	5.36万 m <sup>2</sup>
起拍总价	6650万元
起拍楼面价	1240元/m <sup>2</sup>
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<b>6650万元</b>
成交楼面价	<b>1240元/m<sup>2</sup></b>
溢价率	<b>0.00%</b>
成交时间	<b>2020年11月4日</b>
竞得者	<b>乐华恒业</b>
竞价方式	价高者得
备注	宗地要求建设住宅户型套数不少于350套，其中建筑面积100m <sup>2</sup> 以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%



- **地块区位**：宗地位于南山镇沿涌东路以东、康城大桥以北，东靠漫水河，南临佛山市萌茵实验学校，东边有南山小蒋草莓园。宗地1公里范围内还有同方迳口医院、迳口华侨经济区中心小学等配套。
- **周边项目**：在售项目有三水奥园尚居、佛山恒大雅苑等，在售均价约6000-6300元/m<sup>2</sup>。

# 周重点地块四

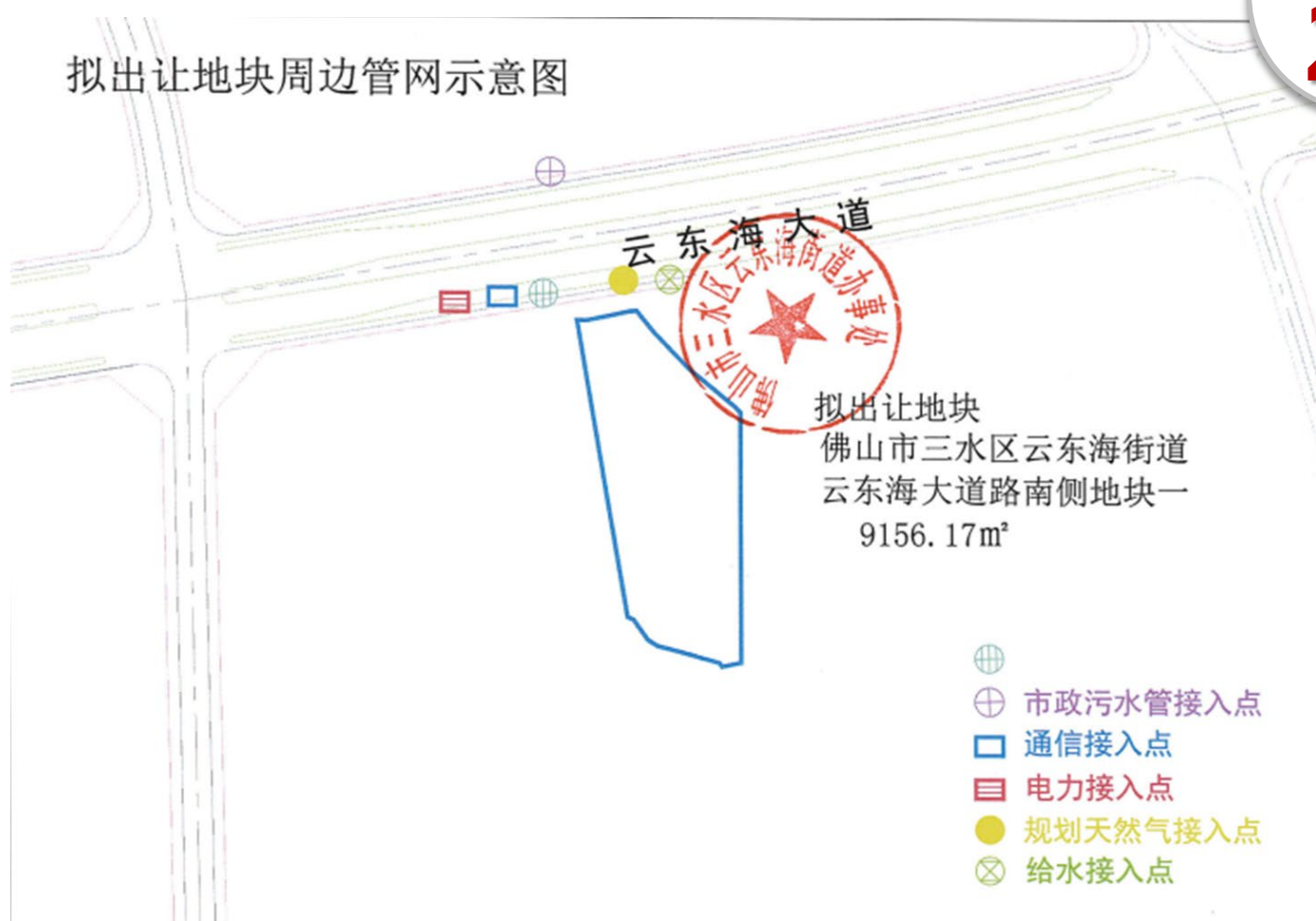
## 延长石油竞得三水云东海燃气加油站地块

竞拍  
轮数

28

交易编号	TD2020(SS)WG0027
地块位置	佛山市三水区云东海街道云东海大道南侧地块一
地块性质	商服用地（零售商业用地），用于建设零售加油、加氢、充电站等用地
容积率	0.1≤容积率≤0.5
占地面积	0.92万m <sup>2</sup>
建面	0.46万m <sup>2</sup>
起拍总价	3030万元
起拍楼面价	6618元/m <sup>2</sup>
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<b>7080万元</b>
成交楼面价	<b>15465元/m<sup>2</sup></b>
溢价率	<b>133.66%</b>
成交时间	<b>2020年11月4日</b>
竞得者	<b>延长石油</b>
竞价方式	价高者得
备注	——

拟出让地块周边管网示意图





目录 Contents

03



# 住宅市场

# 住宅供应明细

本周合计8个项目有新增住宅供应，共1396套，面积16.62万m<sup>2</sup>，供应环比下跌28%；其中跃进轩为首领预售

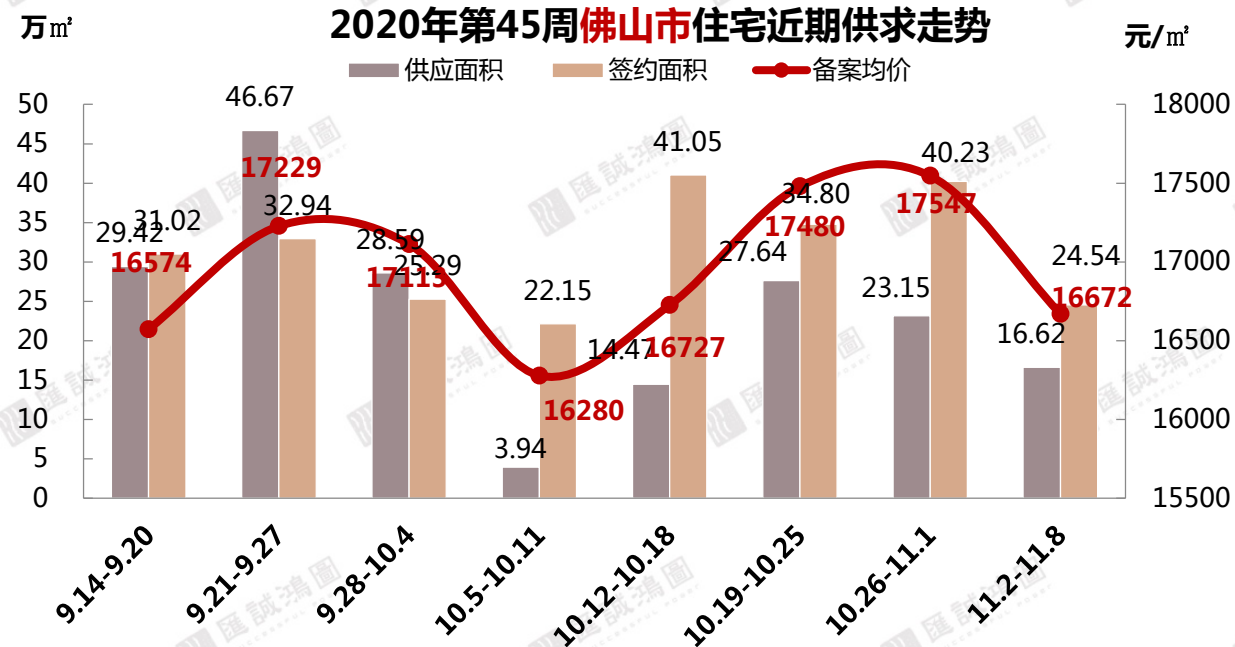
## 2020年第45周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m <sup>2</sup> )	备案价(元/m <sup>2</sup> )
南海	中海山语湖花园	2020/11/2	翰文府7栋	住宅	178	19174.01	
	跃进轩	2020/11/2	跃进轩	住宅	40	4180.58	
	怡翠尊堤	2020/11/5	观园3、4座	住宅	178	24842.29	3座：32736 4座：30920
	国瑞华庭	2020/11/5	17号楼	住宅	100	11664	
		2020/11/5	13号楼	住宅	100	10147.25	
南海合计					596	70008.13	
顺德	龙光玖龙玺	2020/11/6	14栋	住宅	93	14148.71	28000
		2020/11/6	1栋	住宅	120	14168.58	25000
		2020/11/6	13栋	住宅	93	13100.61	27000
	顺德合计					306	41417.9
三水	明智雅苑	2020/11/6	12座、13座	住宅	162	19900.62	
	恒大云东海花园	2020/11/6	9座	住宅	72	6629.58	
		2020/11/6	8座	住宅	36	4530.9	
		2020/11/6	12座	住宅	60	6348.16	
		2020/11/6	10座	住宅	54	5828.4	
		2020/11/6	7座	住宅	54	5811.57	
三水合计					438	49049.23	
高明	高建广场	2020/11/3	4座	住宅	56	5678.46	
全市合计					1396	166153.7	

# 全市住宅供求

供应减少，网签量价齐降；南海顺德主力网签；碧桂园凤凰湾网签82套居首

SUCCESSFUL POWER



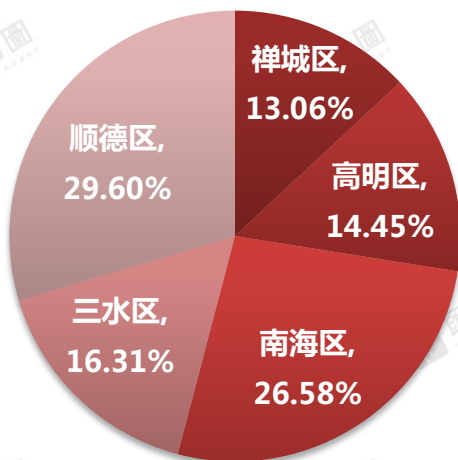
## 第45周佛山市住宅网签套数TOP10

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	82	7956.60	11787
2	高明	恒大山湖郡	54	6621.38	5336
3	禅城	星星凯旋国际	50	5694.86	11102
4	三水	新城招商誉府	43	4978.41	10551
5	三水	恒大云东海花园	40	4536.67	8914
6	三水	恒大郿湖城	40	4270.10	9534
7	三水	恒大山水龙盘	38	3837.92	8818
8	顺德	融创滨江粤府	34	3543.04	9494
9	顺德	龙光玖龙郡	32	3075.13	14352
10	高明	佛山鑫苑城	30	3306.38	9888

## 第45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	1396	16.62	—
网签	2170	24.54	16672
网签环比	-38%	-39%	-5%

## 第45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，上周全市仅4盘推售，其中绿岛湖板块世茂弘阳绿岛湖公馆首推小高层洋房，板块内客户分流严重前期蓄筹量不足致首推去化仅8%；

## 2020年第45周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售类型	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
禅城	绿岛湖	世茂弘阳绿岛湖公馆	首开	1/4栋	95-120m <sup>2</sup>	11月7日	17500-21000元/m <sup>2</sup> 带装	104	8	8%	99*99*99-2万-三年物业管理费；(成交4栋可享一万元购人防车位福利)	南庄70%，禅城其他15%，其他15%
禅城	城北	保利时代天珀	加推	23座	85-100m <sup>2</sup>	11月7日	20500元/m <sup>2</sup> 带装	140	24	17%	99*98* (商贷98*公积金：无折扣)*首付分期99*团购99*准签99	城北30%、祖庙20%、禅城其他20%、南海20%、其他10%
南海	桂城	越秀星汇翰府	加推	1座	100-135m <sup>2</sup>	11月7日	28000-30000元/m <sup>2</sup> 带装	155	10	7%	—	桂城40%，平洲30%，广州20%，少量亚艺客户
顺德	大良	鹏瑞皓玥湾	加推	2座	289-356m <sup>2</sup>	11月7日	36000-38000元/m <sup>2</sup> 带装	62	18	29%	—	深圳总部关系户，企业资源
<b>合计</b>								<b>543</b>	<b>86</b>	<b>16%</b>	<b>—</b>	<b>—</b>



# 区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

供应方面：南海三水供应环比增长，禅城零供应；网签方面：五区网签规模齐齐下跌，南海三水均价波幅最小

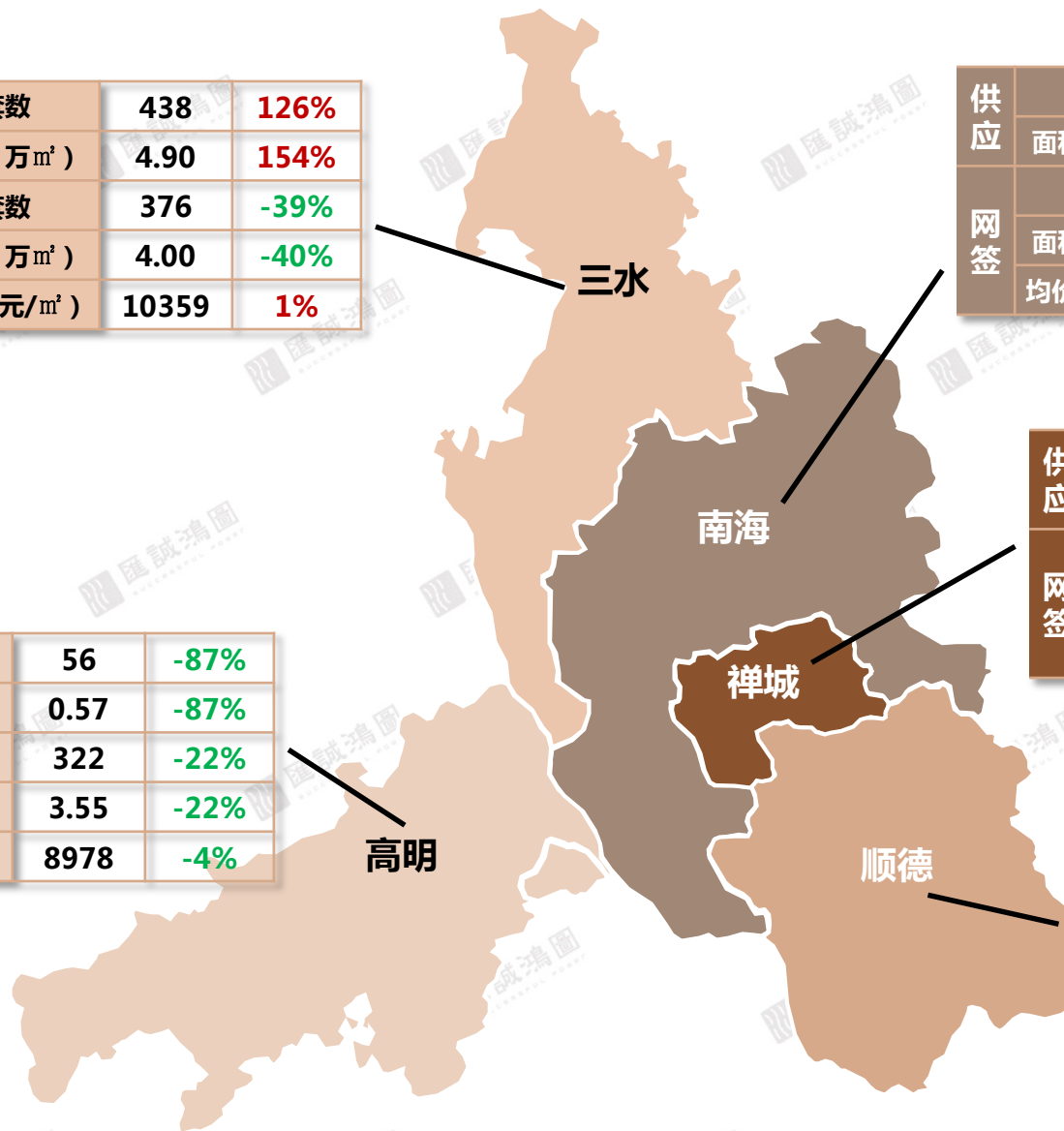
供应	套数	438	126%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.90	154%
网签	套数	376	-39%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.00	-40%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	10359	1%

供应	套数	596	66%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	7.00	86%
网签	套数	527	-46%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	6.52	-46%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	23311	0%

供应	套数	56	-87%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.57	-87%
网签	套数	322	-22%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	3.55	-22%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	8978	-4%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.00	—
网签	套数	287	-37%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	3.20	-42%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	18649	-8%

供应	套数	306	-73%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.14	-68%
网签	套数	658	-36%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	7.26	-37%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	17068	-3%

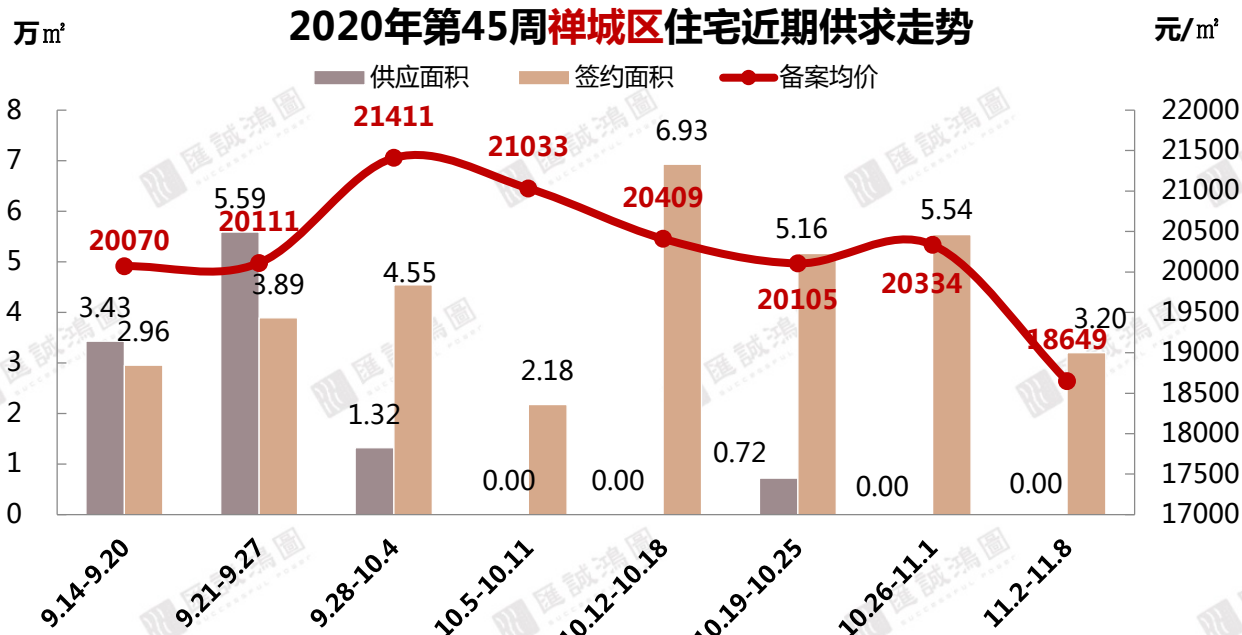


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

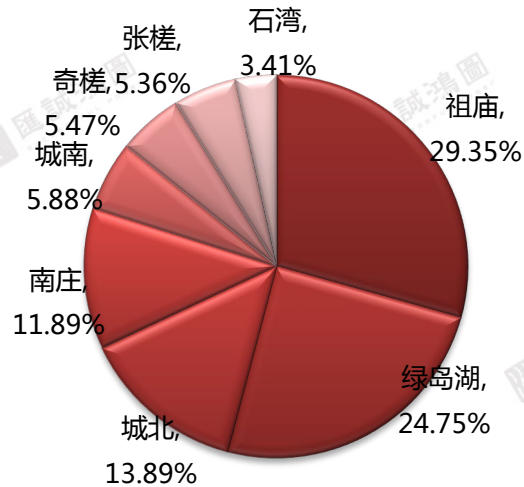
# 区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

无新增供应，网签量价齐跌；祖庙绿岛湖网签超5成；因村民以合约价集中回购，星星凯旋国际网签50套居首



第45周禅城区各板块网签面积占比



第45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	祖庙	星星凯旋国际	50	5694.86	11102
2	南庄	保利中交大都汇	21	2035.16	18828
3	城北	滨江首府	20	2094.5	19902
4	绿岛湖	龙光玖龙臺	19	1876.74	18197
5	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	18	2941.51	21996
6	城北	保利时代天珀	15	1422.56	21776
7	祖庙	国瑞升平	12	541.67	15092
8	石湾	佳兆业悦峰	11	1091.73	18036
9	绿岛湖	金茂绿岛湖	9	1420.55	17231
10	祖庙	岭南天地	9	1199.91	26749

(注：统计数据不包含万科项目)

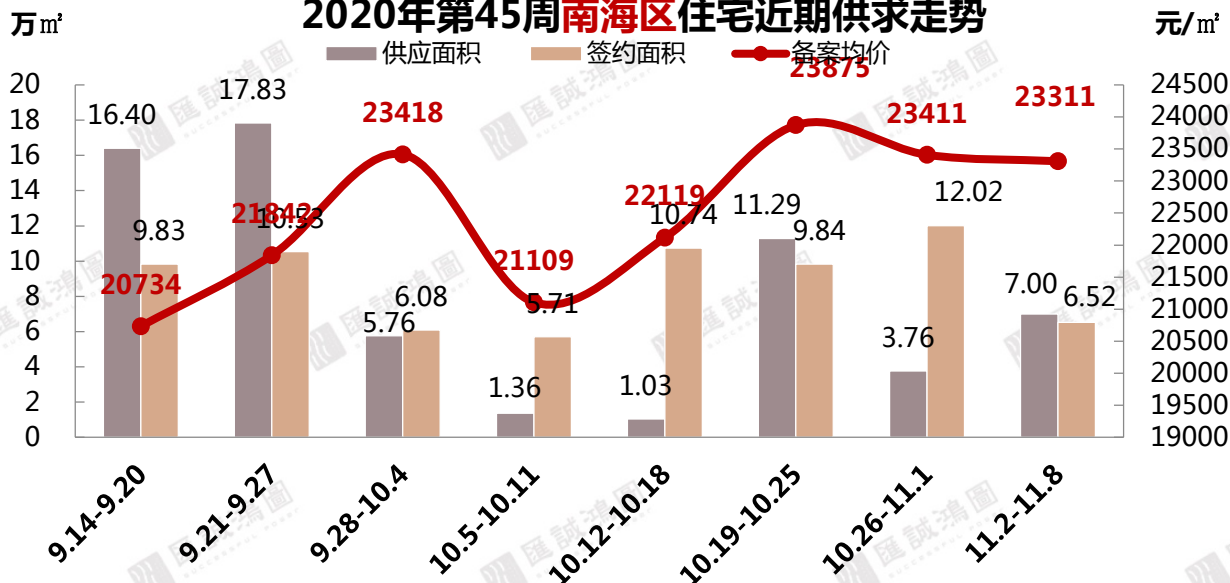
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-南海区

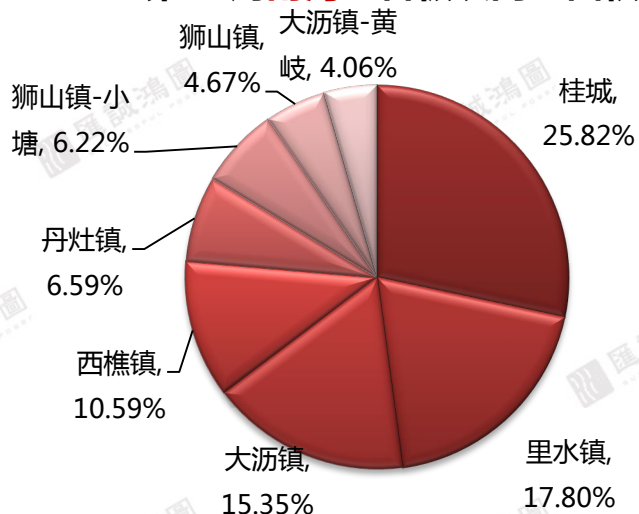
SUCCESSFUL POWER

供应增长，网签量跌价稳；里水四盘上榜，其中保利紫山网签27套居首

2020年第45周南海区住宅近期供求走势



第45周南海区各板块网签面积占比



第45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	里水镇	保利紫山	27	4483.00	22662
2	桂城	保利天悦	26	5462.21	50689
3	大沥镇	怡翠尊堤	21	2044.23	26710
4	大沥镇-黄岐	时代水岸花园	20	2651.65	27537
5	大沥镇	时代天韵	18	1941.77	28967
6	里水镇	宏宇天御江畔	17	1895.09	21009
7	里水镇	时代天境	17	1681.63	34228
8	桂城	龙光天曜	16	1605.55	27397
9	里水镇	时代家	15	1538.83	21020
10	大沥镇	时代招商天禧	15	1448.13	19737

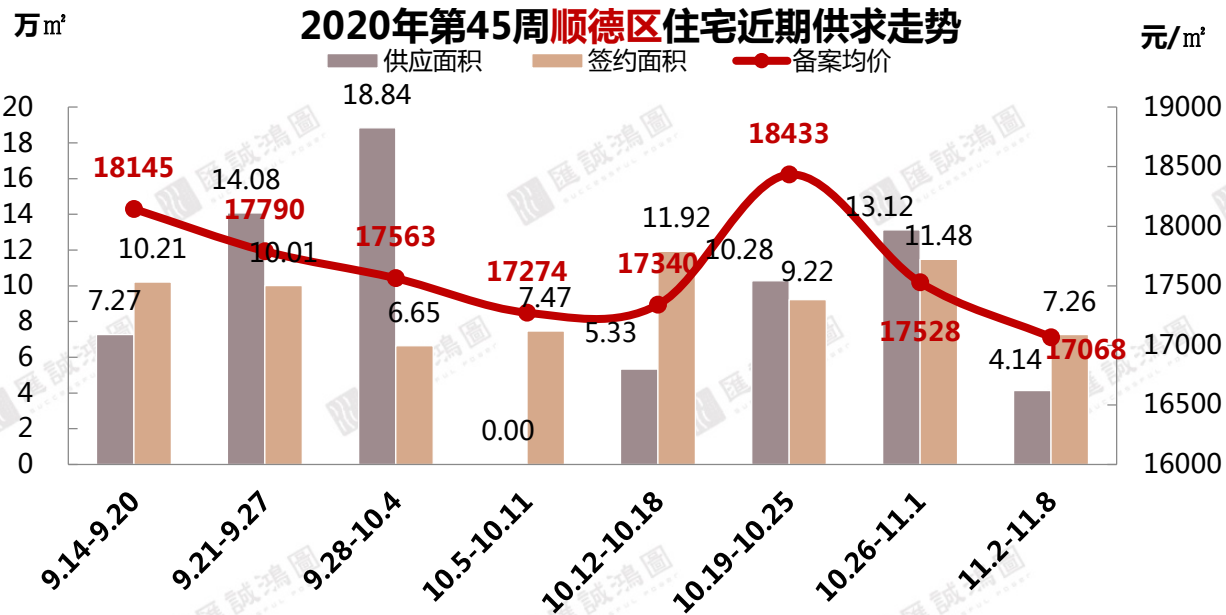
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

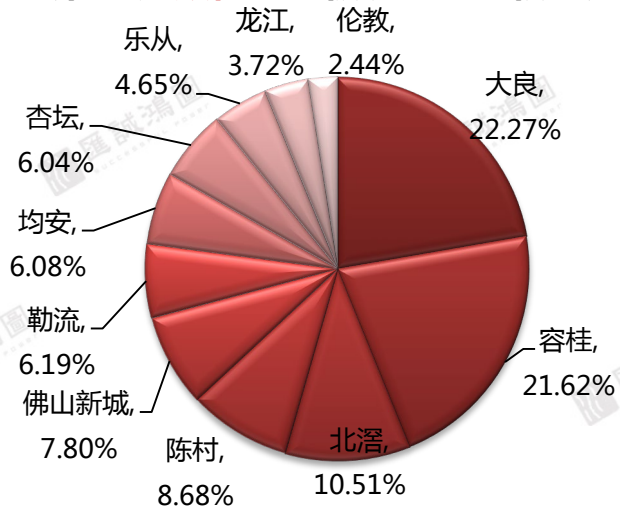
供应跌幅显著，网签量价齐降；大良容桂占比超4成，其中碧桂园凤凰湾网签82套居首



第45周顺德区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	82	7956.60	11787
2	均安	融创滨江粤府	34	3543.04	9494
3	大良	龙光玖龙郡	32	3075.13	14352
4	容桂	雅居乐万象郡	26	2903.65	13086
5	勒流	电建地产·洛悦半岛	24	2740.88	13119
6	杏坛	顺德自在城	23	2057.00	12040
7	大良	中国铁建·凤语潮鸣	22	2569.09	22093
8	陈村	ICC碧桂园三龙汇	17	1998.27	27195
9	龙江	龙悦江山	17	1814.74	14948
10	北滘	合景天銮	17	1573.59	22832

第45周顺德区各板块网签面积占比



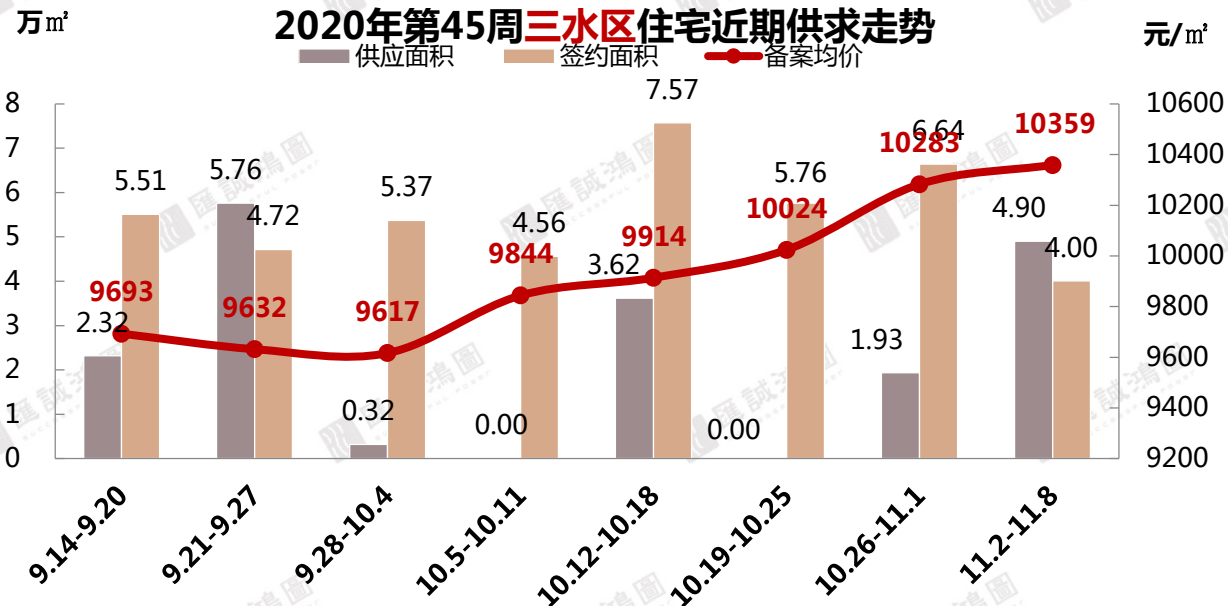
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

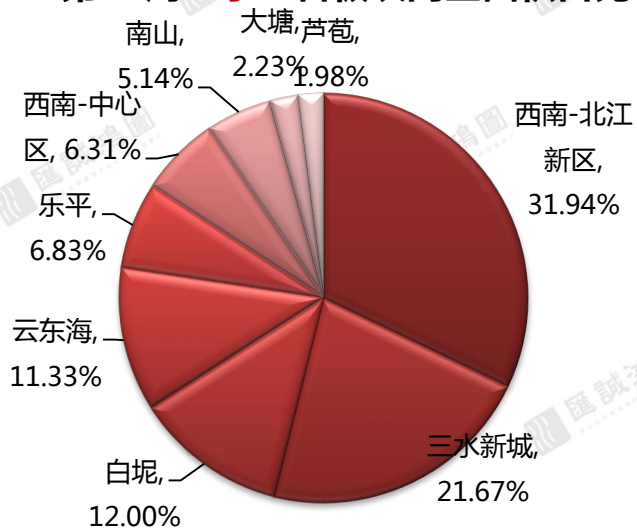
供应增长，网签量跌价升；北江新区主力网签；新城招商誉府网签43套居首



## 第45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	西南-北江新区	新城招商誉府	43	4978.41	10551
2	云东海	恒大云东海花园	40	4536.67	8914
3	西南-北江新区	恒大郦湖城	40	4270.10	9534
4	白坭	恒大山水龙盘	38	3837.92	8818
5	乐平	恒大珺庭	23	2340.39	9760
6	三水新城	捷和广场	14	1209.19	11197
7	三水新城	保利·时代	13	1429.75	13227
8	西南-中心区	富港汇广场(三水冠军城)	12	1388.48	11244
9	南山	恒大雅苑	12	1263.88	6036
10	三水新城	华远远洋海蓝城	11	1040.82	11436

## 第45周三水区各板块网签面积占比



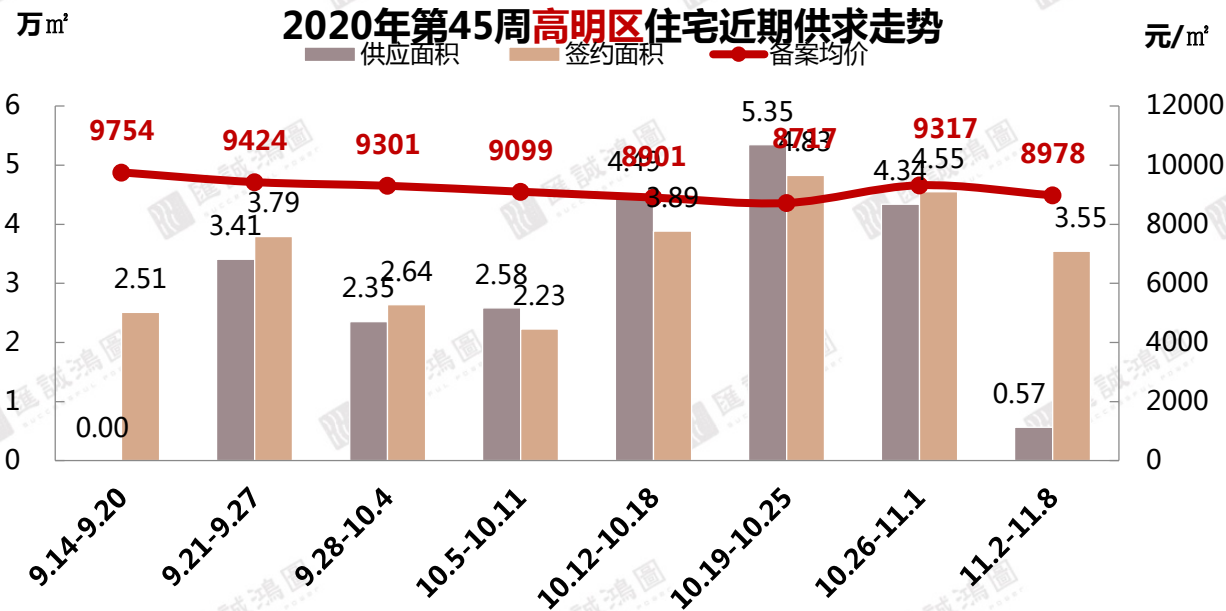
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

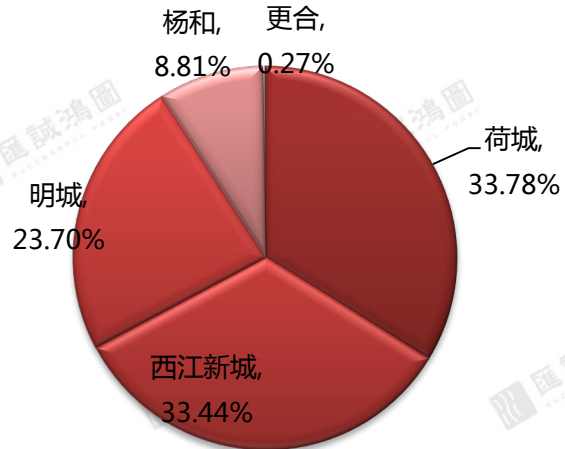
# 区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

## 供应断崖式下跌，网签量价下跌；荷城、西江新城主力成交



第45周高明区各板块网签面积占比



第45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	明城	恒大山湖郡	54	6621.38	5336
2	西江新城	佛山鑫苑城	30	3306.38	9888
3	西江新城	绿地熙江广场	27	2996.23	11457
4	荷城	卓越金科集美江湾	19	1993.79	8724
5	荷城	海伦堡菁华府	18	1889.24	10547
6	西江新城	君御海城	17	2214.4	8899
7	明城	恒大滨江左岸	16	1592.52	7476
8	西江新城	翡翠西江	15	1600.78	11304
9	荷城	高明·钧明城	11	1078.03	11390
10	杨和	美的鹭湖森林度假城	10	1350.61	14028

(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

SUCCESSFUL POWER

**本周公寓无供应；写字楼仅南海一盘新增；商铺仅新增供应33套，分别位于南海与三水，其中跃进轩为首拿预售证**

## 2020年第45周佛山房地产市场商业供应一览表

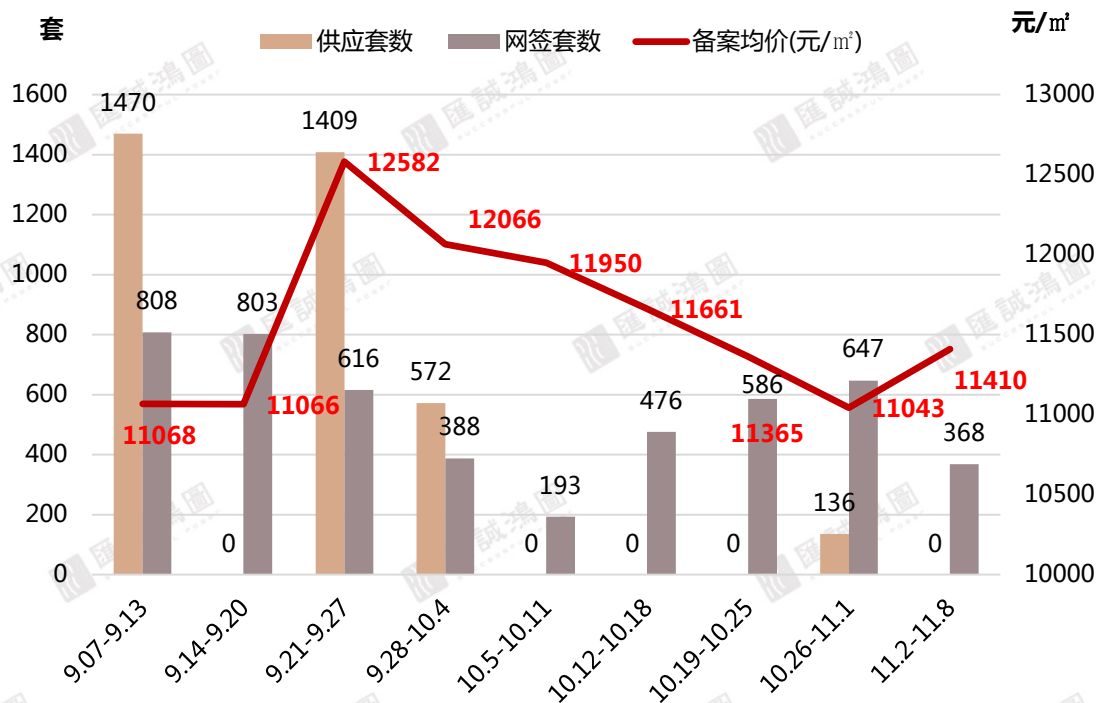
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m <sup>2</sup> )
写字楼	南海	力合科技产业中心	2020/2/6	29栋	90	9044.32
	<b>写字楼合计</b>				<b>90</b>	<b>9044.32</b>
商铺	南海	跃进轩	2020/11/2	跃进轩	1	37.96
		怡翠尊堤	2020/11/5	观园3、4座	14	783.50
	三水	博雅滨江花园	2020/11/6	21座	6	325.26
		明智雅苑	2020/11/6	12座、13座	12	719.01
	<b>商铺合计</b>				<b>33</b>	<b>1865.73</b>



# 全市公寓供求

供应遇冷；网签量跌价升，顺德为成交主力，其中陈村板块以渠道高佣驱动去化，佛山新城主要依托个盘支撑成交，大良板块则呈以价换量态势持销余货

2020年第45周全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	0	0.00	—
网签	368	1.58	11410
网签环比	-43%	-49%	3%

第45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	里城·晴樾中心	37	1109.19	15493
2	顺德	藏珑华府	36	1610.73	12200
3	顺德	恒大苏宁广场	29	1307.66	9744
4	顺德	碧桂园水乡芳华	22	729.03	10123
5	顺德	恒大君耀广场	22	1391.57	8442
6	南海	中铝时光谷	21	960.14	8713
7	南海	佳兆业E立方	20	760.73	10789
8	顺德	龙光玖龙郡	16	631.74	9737
9	顺德	碧桂园凤凰湾	11	385.81	8766
10	顺德	鸿坤创智天地	9	409.77	13281

(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

无新增供应；网签方面，顺德一枝独秀，但与上周相比网签面积环比下降48%；高明本周交投停滞，其余三区网签量均呈大幅下跌

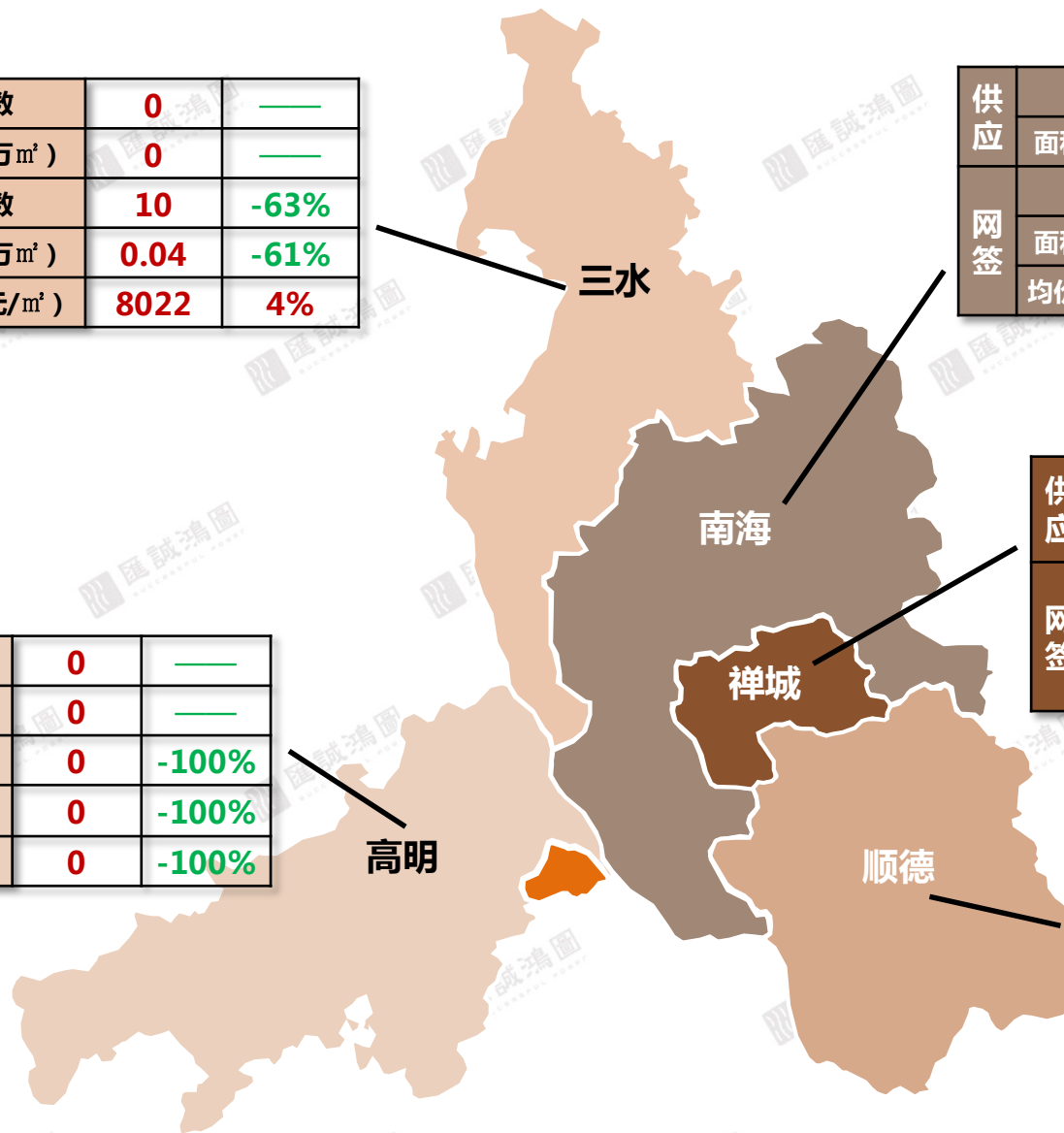
供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	10	-63%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.04	-61%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	8022	4%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	77	-43%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.38	-48%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	12106	-15%

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

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	46	-54%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.20	-54%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	11463	2%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	-100%
网签	套数	235	-39%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.95	-48%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	11276	13%



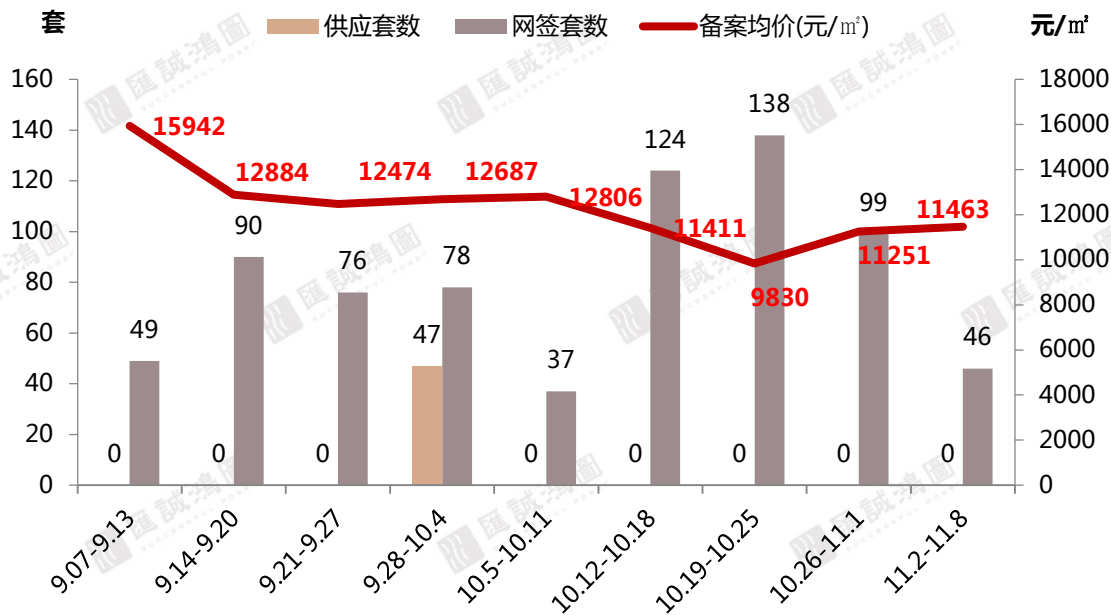
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-禅城

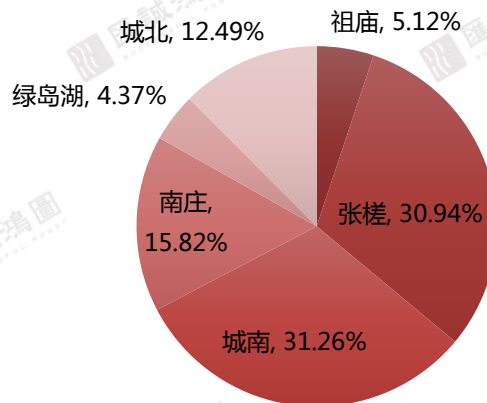
SUCCESSFUL POWER

无新增供应；网签量跌价稳，片区整体去化一般，各项目零星成交

### 2020年第45周禅城区近期公寓供求走势



### 第45周禅城区各板块网签面积占比



### 第45周禅城区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(m²)	备案均价(元/m²)
1	张槎	绿地未来城	7	288.56	7049
2	张槎	东基童梦天下	6	325.85	14215
3	城北	旭辉公元	6	247.91	12123
4	城南	绿地璀璨天城	5	248.33	13486
5	城南	新福港鼎峰	2	114.86	14610
6	绿岛湖	金茂绿岛湖	1	86.69	5678
7	祖庙	时代云图	1	48.06	14143
8	城南	新鸿基泷景	1	37.42	11817
9	祖庙	越秀岭南隽庭	1	53.62	11194
10	——	——	——	——	——

(注：统计数据不包含万科项目)

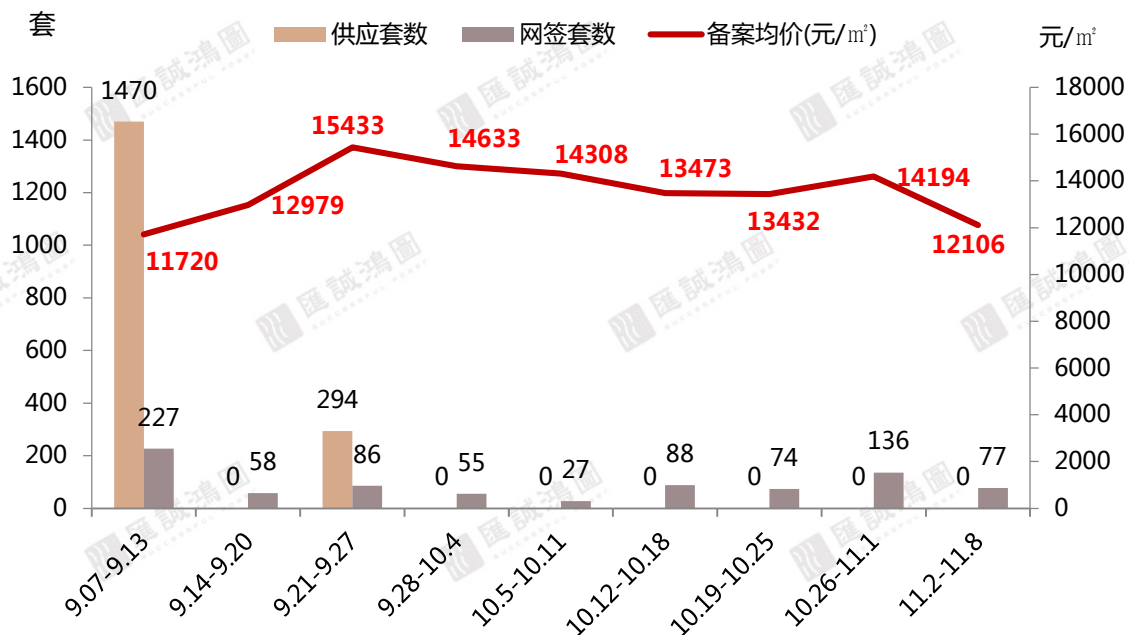
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-南海

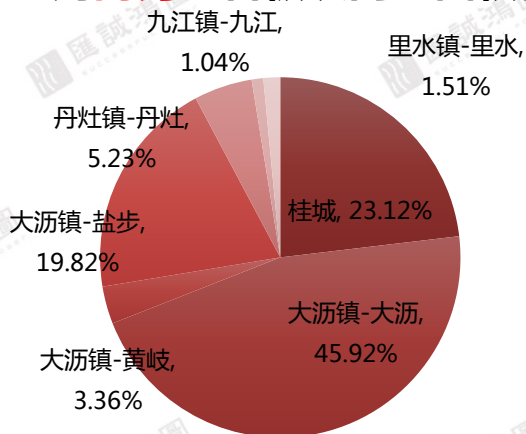
SUCCESSFUL POWER

供应零新增；网签量价齐跌，热度集中大沥板块，其中中铝时光谷以价换量驱动成交，佳兆业E立方凭借产品可通燃气及价格优势支撑去化

2020年第45周南海区近期公寓供求走势



第45周南海区各板块网签面积占比



第45周南海区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(m²)	备案均价(元/m²)
1	大沥镇-大沥	中铝时光谷	21	960.14	8713
2	大沥镇-盐步	佳兆业E立方	20	760.73	10789
3	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	8	609.52	17196
4	桂城	海伦堡爱Park	6	264.40	13876
5	大沥镇-大沥	时代天韵	4	192.29	15398
6	丹灶镇-丹灶	云山峰境	4	200.64	11387
7	桂城	第壹时区	3	252.84	16713
8	桂城	丽日广场	2	105.15	4660
9	大沥镇-黄岐	万益广场	2	128.97	5860
10	里水镇-里水	三星金融大厦	1	57.82	7830

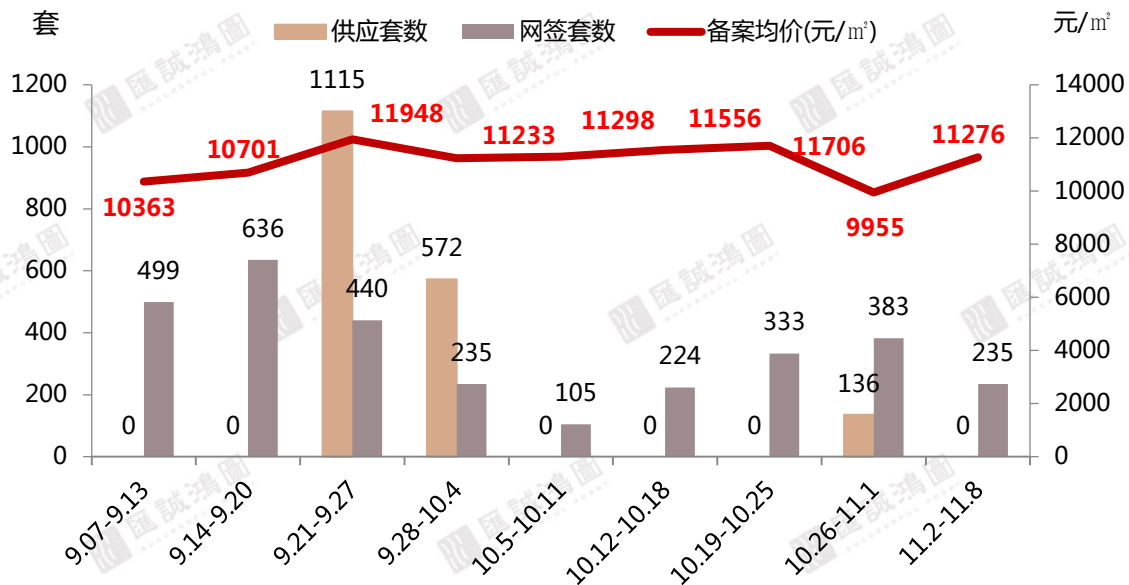
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

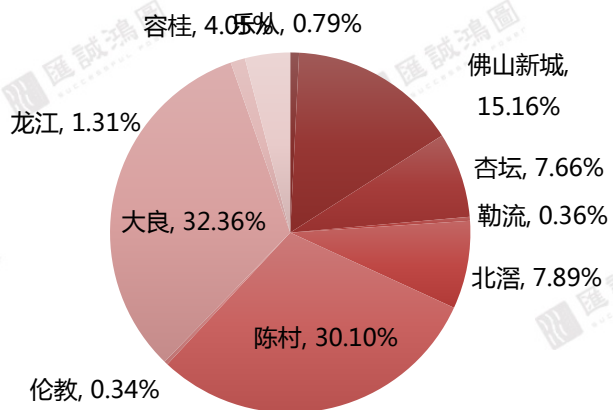
# 区域网签市场-顺德

零供应；网签量跌价升，其中陈村项目持续以渠道高佣金及特价单位包装驱动去化；而大良项目或以价格优势或凭借轨道加持促成交

## 2020年第45周顺德区近期公寓供求走势



## 第45周顺德区各板块网签面积占比



## 第45周顺德区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(m²)	备案均价(元/m²)
1	陈村	里城·晴樾中心	37	1109.19	15493
2	陈村	藏珑华府	36	1610.73	12200
3	佛山新城	恒大苏宁广场	29	1307.66	9744
4	杏坛	碧桂园水乡芳华	22	729.03	10123
5	大良	恒大君耀广场	22	1391.57	8442
6	大良	龙光玖龙郡	16	631.74	9737
7	容桂	碧桂园凤凰湾	11	385.81	8766
8	大良	鸿坤创智天地	9	409.77	13281
9	大良	力合阳光城云谷	9	271.28	11648
10	大良	海珀名轩	4	190.01	14431

(注：统计数据不包含万科项目)

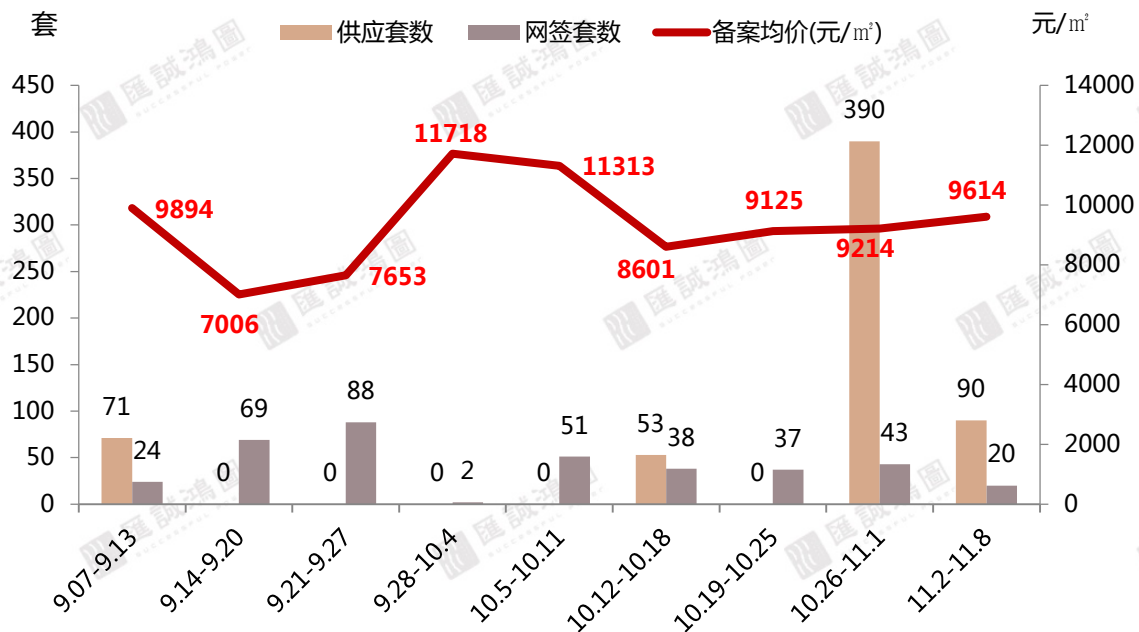
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

仅南海一盘供应90套；网签量跌价升，其中榜单破万项目凭借品牌企业高入驻率及轨道加持支撑去化，而1万以下项目主要以价格优势驱动成交

2020年第45周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积 (万m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
供应	90	0.90	—
网签	20	0.38	9614
网签环比	-53%	-22%	4%

第45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 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三水	碧桂园佛山双子星城	9	2594.02	7796
2	南海	富力华南国际金融中心	4	582.53	18300
3	顺德	慧聪家电城	3	175.53	8956
4	禅城	兴发盛世	1	127.99	11068
5	南海	方舟建筑产业中心	1	113.51	7602
6	顺德	恒实置业广场	1	139.40	8465
7	顺德	顺德新能源汽车小镇	1	37.30	8874
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

供应大幅回落；网签表现乏力，五区仅成交20套

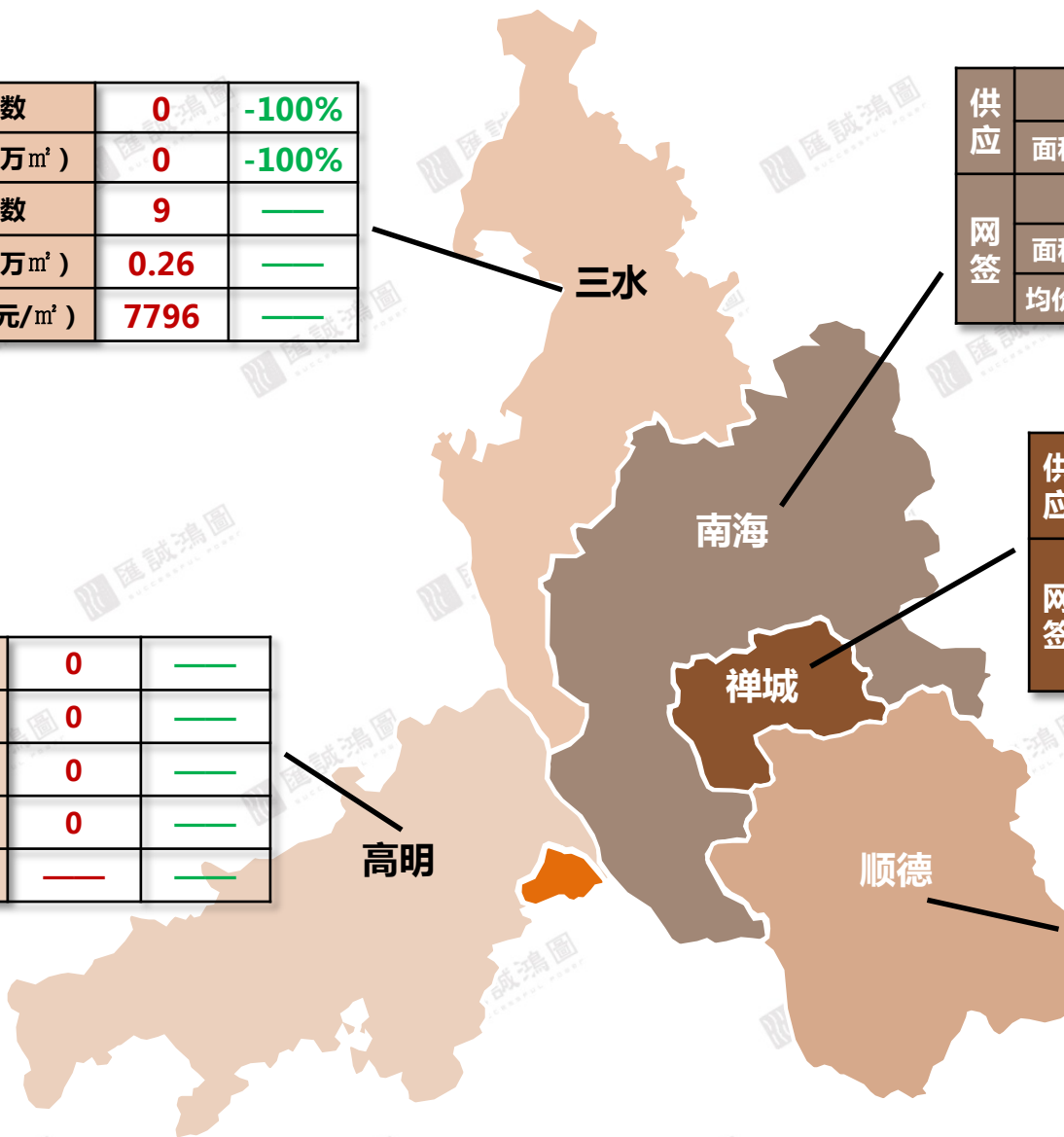
供应	套数	0	-100%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	-100%
网签	套数	9	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.26	—
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	7796	—

供应	套数	90	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.90	—
网签	套数	5	-78%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.07	-78%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	16555	86%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	1	-75%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.01	-80%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	11068	11%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	—	—

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	5	-69%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.04	-68%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	8753	-10%



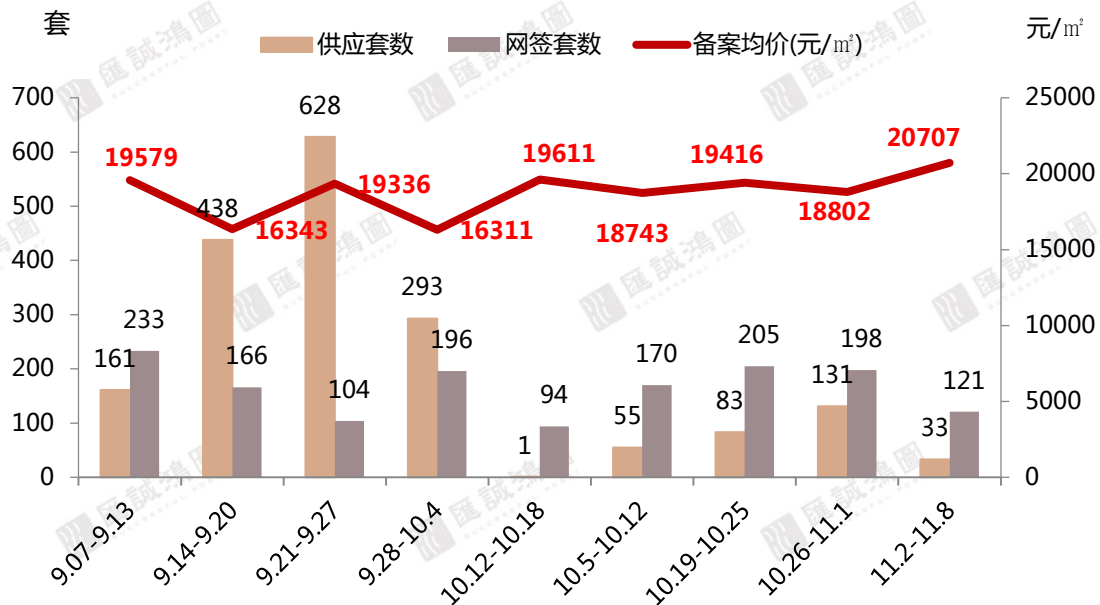
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

供应下跌；网签量跌价升，其中碧桂园凤凰湾依托中大型社区高入住率提升客户投资信心支撑商铺去化，创智谷以价格优势并列网签榜首

2020年第45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	33	0.19	—
网签	121	0.95	20707
网签环比	-39%	-44%	10%

第45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	顺德	碧桂园凤凰湾	10	831.79	23778
2	顺德	创智谷	10	487.19	7913
3	禅城	东基童梦天下	9	144.65	36982
4	南海	保利珑门	8	505.91	31156
5	南海	保利紫山	8	457.34	33990
6	顺德	泰禾佛山院子	8	261.89	33984
7	禅城	绿地璀璨天城	7	430.07	36020
8	禅城	保利碧桂园天汇	5	659.49	12282
9	顺德	中怡名都广场	5	214.40	16702
10	南海	奥园誉峯	4	217.64	19908

(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

供应减少；网签面积除禅城呈上升态势外，南顺三水均表现下跌，而高明本周商铺交投停滞

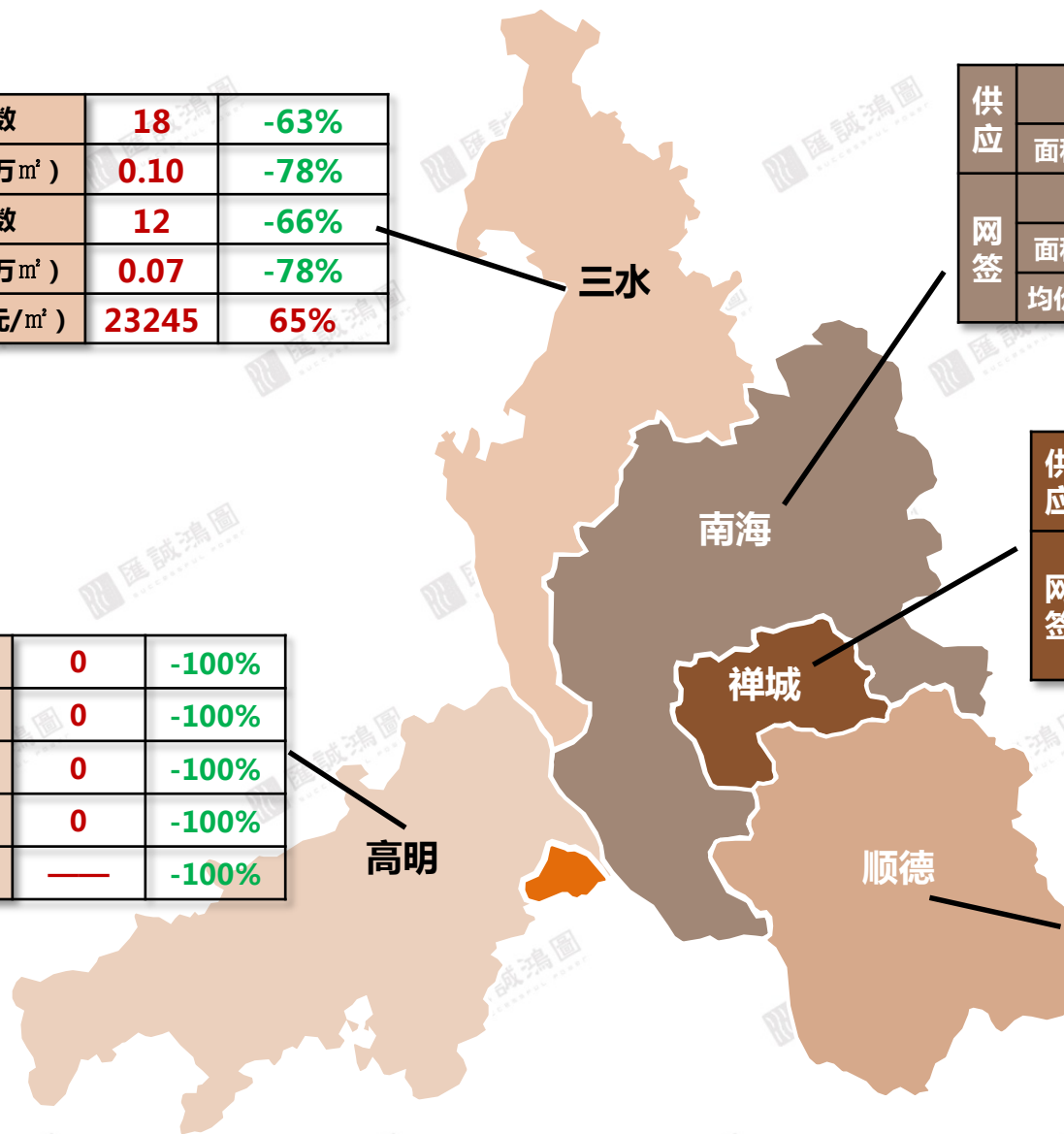
供应	套数	18	-63%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.10	-78%
网签	套数	12	-66%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.07	-78%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	23245	65%

供应	套数	15	-100%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.08	-74%
网签	套数	38	-38%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.28	-23%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	22091	1%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	26	-37%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.26	20%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	16614	-7%

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

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	-100%
网签	套数	45	-20%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.34	-55%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	22157	12%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 第45周市场总结

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

## 结语

土地方面：供应2宗商住商服地，均落南海狮山。狮山官窑地块分区限高30/50米，将打造低密度小高层；罗村再现起拍楼面价过万地块，与张槎一桥之隔，需配建南北两侧各1所幼儿园。成交4宗商住商服类用地，顺德伦教地块得益于临广不限购+近伦教站+江景加持，8家房企参拍30轮次，终被龙湖溢价竞得。三水除燃气加油站特殊用途地块外，均为底价成交：碧桂园入驻乐平、本土房企乐华恒业进驻南山。

住宅方面：全市供应16.62万 $m^2$ ，环比下跌28%；南海供应居首，其中跃进轩为首领预售。11月首周全市网签量价齐跌，网签环比下跌39%至24.54万 $m^2$ ，均价下探至16672元/ $m^2$ 。不完全统计全市仅4项目加推/首开，其中绿岛湖板块世茂弘阳绿岛湖公馆首推小高层洋房，因吹风价高+片区竞品多导致客户分流、前期认筹量不足，且项目不在主干道旁，较难拦截客户，致首推去化仅8%。

商业方面：公寓/商办方面，供应遇冷；网签量跌价升，顺德为成交主力，其中陈村板块以渠道高佣驱动去化，佛山新城主要依托个盘支撑成交，大良板块则呈以价换量态势持销余货。写字楼方面，供应回落；网签量跌价升，其中榜单破万项目凭借品牌企业高入驻率及轨道加持支撑去化，而1万以下项目主要以价格优势驱动成交，全市写字楼产品交投仍平淡，去化缓慢。商铺方面，供应减少；网签量跌价升，其中碧桂园凤凰湾依托中大型社区高入住率提升客户投资信心支撑商铺去化，创智谷以价格优势并列网签榜首。



# 附件



## ◆ 顺德推出地券制度，助力打赢村改攻坚战

在城镇化的进程中，城乡建设用地规模不断扩张，城乡建设用地总量亟须得到控制。**为缓解土地供需矛盾，探索城乡融合发展新路径，结合增减挂钩等政策在其他城市得到的良好运用，顺德因地制宜，探索建立起地券制度。**

### 2020年顺德区地券制度详解

制度内容	制度详情	制度总结
地券定义	地券是指土地权利人自愿将其建设用地按规定复垦为耕地等农用地后，因建设用地减少形成的指标。	通过“地券”制度的实施，将建设用地复垦为农用地，产生的新增建设用地指标在市场进行流转， <b>利用新增建设用地指标的有偿配置倒逼土地使用者节约集约利用土地，扭转过往因指标无偿配置造成各村集体、各社会资本“圈地”的局面</b> ，有效推进社会主义新农村建设，盘活农村建设用地，优化国土空间布局。
地券产生	依据省拆旧复垦政策或增减挂钩政策，对闲置或废弃的农村房屋等建设用地进行复垦并通过验收的，均可形成指标，产生地券。	
复垦模式	①自行复垦。②委托专业第三方复垦。③公开引入社会资金合作复垦。	
地券类型	地券又分为A券、B券、C券三种类型。其中：①依据省拆旧复垦政策实施的拆旧复垦项目可分别形成与复垦验收面积相等的A券和B券。②依据增减挂钩政策实施的拆旧复垦项目可分别形成与复垦验收面积相等的A券和C券。	
地券作用	A券可用于建设用地报批；B券可用于与商业、娱乐、商品住宅等经营性用地（不含“三旧”改造用地）出让挂钩；C券可用于与“三旧”改造后涉及住宅功能且采用协议出让方式供地的项目联动。	
地券价格	经区政府同意设立地券价格，A券价格为50万元/亩，B券价格为30万元/亩，C券价格为100万元/亩。	
地券管理	①依据省拆旧复垦政策形成的A券和B券可按照一定的规则进行交易，购买主体是政府。需同时交易，一次性出售。②依据增减挂钩政策形成的A券可由拆旧复垦主体选择自用或申请在顺德区地券网上交易系统公开交易。③依据增减挂钩政策形成的C券由政府统筹安排使用。	
地券出售	①镇人民政府（街道办事处）是地券的出售主体。②农村集体经济组织、村民委员会（居民委员会）须委托所在地人民政府（街道办事处）申请出售。	
地券购买	区土地发展中心可以购买拆旧复垦项目形成的A券和B券。	
地券收益	地券收益分配比例由各利益主体根据拆旧复垦的成本等因素协商确定，并签订协议、编制收益分配明细表。具体按照地券政策文件规定的程序由镇人民政府（街道办事处）支付。	



## ◆ 中共中央：坚持“房住不炒”，租购并举，因城施策

11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》公布。此次建议稿明确“房住不炒”的定位和导向，对于十四五的房地产发展等有积极的指导意义。

### 关于《第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》内容解读

内容主体	内容解读	内容创新
<b>坚持房住不炒的定位</b>	此次十四五规划的建议，继续强调了这句话，进一步说明，十四五将继续落实“房住不炒”的导向。作为一项长期必须坚持的政策，需要各地政府、房企和购房者等积极落实。	对比十三五规划的相关内容和当前房地产市场形势，此次十四五规划建议里面有几个重大的创新：
<b>落实租购并举的政策</b>	预计各类支持性政策会增加，主要体现在金融、财政、税收等政策上来。其中金融政策体现为后续各类租赁金融服务会增加，而财政方面则体现为各类财政补贴会增加，尤其是一些外来人口较多的城市，会享受更多的财政补贴。	第一、首次把“房住不炒”写入到文件中，其对于十四五的房地产政策会有较强的指导意义。
<b>落实因城施策的思路</b>	这里需要注意两点。第一、各类因城施策的内容，都需要以房住不炒为大前提，违背此类前提的政策是不可行的。第二、后续包括合理的住房消费刺激等也依然是有可能的，尤其是在扩大内需的大方向下更是如此。	第二、土地出让方面有重大调整，即农地入市和土地出让收益分配等进行了较好的结合，或者说 <b>土地市场的另一半领域即农村土地市场也在积极改革。</b>
<b>增加保障房供给</b>	这一条规定说明，房地产领域依然会强调住房保障这条线。在十四五阶段，此类住房保障的供给，也会在不同的产品线上得到体现，包括已经比较成熟的公租房、这几年持续推进改革的共有产权住房，以及部分限价房等，都会成为改革的重点内容。包括政策性租赁住房等，也可以成为此类领域的重要补充。	第三、集体建设用地做租赁住房受鼓励。这是后续租赁市场发展和农地入市发展中需要重点关注的，尤其是 <b>各大都市圈近郊区市场的开发或是亮点。</b>
<b>改善土地出让收入分配</b>	这一条规定是今年首提的。该政策明确了对土地出让收入进行优化的内容，而类似政策有助于缩减城乡差距，使得农村土地出让收入真正支持农村发展。	第四、 <b>住房消费提法下，预计会有各类消费方面的刺激和保障。</b> 其本身也构成了内循环机制下的重要内容，有助于房地产市场更好发展。
<b>鼓励集体建设用地租赁住房建设</b>	此次政策明确，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。此次规定客观上是对农村集体建设用地的解放，一定程度上有助于此类用地的开发。实际上在最近几年农村土地改革的过程中，一个较大的突破就是此类用地和租赁住房的结合。尤其是随着新《土地管理法》的实施，此类产品的开发会成为一个重要的亮点。	
<b>完善长租房政策</b>	此次政策明确，完善长租房政策。从短租到长租的跳跃，需要各类金融等政策的支持，尤其是长租房也需要享受各类同权的保障，包括租房可落户、租房可入学等，这都是后续租售同权方面值得探索的内容。	
<b>扩大保障性租赁住房供给</b>	后续对于租赁住房来说，也会呈现市场化和政策性的两种产品体系。对于此类政策性租赁住房来说，或形成类似人才公寓、蓝领公寓等，较好地和各地的社会经济发展等结合，具有积极的作用。	



## ◆三水住建局加强管理房企销售行为，对违规房企作诚信扣分处理

购买商品是居民家庭的重大开支。为保障市民合法权益，改善房地产市场销售秩序，今年1月至10月，三水区住房和城乡建设和水利局共开展了73次房地产市场秩序日常检查，发出整改通知书52份，要求开发企业对查出的问题立即整改；共处理10家开发企业，对违规房企分别作出诚信扣分处理，并在辖区房地产企业中予以警示，要求各企业对照自查引以为戒。

**加大巡检力度维护市场秩序** 区住建水利局相关负责人表示，**日常巡查主要围绕房地产企业是否按规定预现售、设置销售信息公示栏、违规收取定金等问题进行检查。**通过日常巡查、投诉处理、系统监测等方式突出重点，加强管理和规范房地产企业的销售行为，对房地产开发企业的违规行为进行行业诚信扣分和查处。

**整顿规范房地产中介行为** 为进一步规范三水区房地产中介市场秩序，切实维护群众合法权益，区住建水利局严格整顿规范房地产中介行为，深入开展房地产中介行为专项整治工作。**要求各镇街、三水区房地产行业协会加强对房地产中介机构的巡查，做好房地产中介机构备案工作，建立和完善房地产中介相关台账。**

## ◆央行：禁止网络小额贷款用于债券、股票、购房

11月2日，中国银保监会、中国人民银行发布关于《网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告。

意见提出，**网络小额贷款不得用于从事债券、股票、金融衍生品、资产管理产品等投资；购房及偿还住房抵押贷款；法律法规、国务院银行业监督管理机构和监督管理部门禁止的其他用途。**

所称网络小额贷款业务，是指小额贷款公司利用大数据、云计算、移动互联网等技术手段，运用互联网平台积累的客户经营、网络消费、网络交易等内生数据信息以及通过合法渠道获取的其他数据信息，分析评定借款客户信用风险，确定贷款方式和额度，并在线上完成贷款申请、风险审核、贷款审批、贷款发放和贷款回收等流程的小额贷款业务。



## ◆佛山旧改单元计划管理规定：改造面积不得低于1万m<sup>2</sup>，2/3同意可申报

11月4日，高明区政府网站发布了关于《佛山市高明区既有住宅加装电梯财政专项补助办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告。根据公告，高明区内具有合法报批手续或合法权属证的已建成投入使用的四层（含四层）以上非单一业主的无电梯住宅加装电梯均可申请补助。

**补助标准根据楼层的不同补贴也各不相同，其中，七层及七层以上住宅每台加装电梯补助10万元；六层及六层半住宅每台加装电梯补助9万元，五层及五层半住宅每台加装电梯补助7万元，四层及四层半住宅每台加装电梯补助5万元。**专项补助资金的使用应由业主进行协商并制定使用计划和用途。专项补助资金可用于加装电梯工程购买电梯设备及建设费用、电梯维护保养费用等。**本办法自印发之日起实施，有效期为五年。**

## ◆高明旧楼加装电梯办法征求意见：4楼及以上可申请，最高补10万/台

11月3日，佛山市人民政府办公室发布了《关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》，通知明确了佛山市城市更新单元计划的申报与管理情况。文件指出，城市更新项目分为拆除重建项目和微改造项目。其中，拆除重建类项目或涉及局部加拆建、功能改变的微改造项目面积原则上不应小于1公顷。

按照规定，拆除重建项目须按要求移交公益性用地，其中，“工改工”项目只需按照控规或城市更新单元规划落实公益性用地，不再强制要求；“工改居”和“工改商”的无偿移交公益性用地比例介于15%和25%之间；“工改其他经营性用途”的无偿移交比例也为15%；旧村居、旧城镇及其他类型项目的无偿移交公益性用地比例也为15%。此外，**城市更新单元内同一权利主体的多个城市更新项目可整体核算公益性用地，并保证公益性用地独立占地面积不少于3000m<sup>2</sup>。**至于城市更新项目的申报原则上应当征询城市更新项目范围内权利主体的更新意愿：权利主体单一的地块，该主体统一进行城市更新；土地或地上建筑物为多个权利主体共有的，占份额不少于2/3的按份共有人统一进行城市更新；建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于2/3的权利主体且总人数不少于2/3的权利主体同意进行城市更新；用地属于村居集体经济组织的，可以由村居集体经济组织同意进行城市更新或表决同意。

## ◆ 顺德容桂大岗山片区规控拟调整，临近广珠西线高速，新增4宗宅地+4宗商地

日前，从佛山市自然资源局顺德分局处获悉，《佛山市顺德区SD-B-04-06编制单元大岗山片区控制性详细规划（修编）》正进行批前公示，时间截止11月28日。**本次规控改造范围为顺德容桂东北部，东至广珠西线高速公路、南至建业路、西至碧桂公路、北至容桂横十四路（公园路）和容桂横一路（外环路），规划总用地面积为161.28公顷。**

公告指出，原控规（《顺德区容桂小黄圃大岗山片区控制性详细规划》）于2015年11月17日经佛山市顺德区人民政府批复并实施，至今已近五年，区域形势和发展条件发生较大的变化，给规划区带来新的机遇，也提出新的要求。

本次规划主要在原控规基础上，对大岗山北侧区域的用地布局、路网系统等进行调整，重点将体育用地调整为居住用地和商业服务业设施用地。同时，规划结合用地布局的调整完善相关设施配套。

调整后，**规划区总体定位为国际领先的芯片产研城，集产学研一体的开源芯片基地、配套完善的宜居社区、生态优越的容桂东部绿心。**据介绍，规划共形成四个功能组团，其中产业组团位于规划区中北部，以商业服务业设施用地为主；西北部及东北部为配套组团，以居住用地为主；南部以大岗山公园绿地和高压走廊防护绿地为主，构成生态景观组团。

### 《佛山市顺德区SD-B-04-06编制单元大岗山片区控制性详细规划（修编）》批前公示

#### 一、规划范围

规划区位于佛山市顺德区容桂街道东北部，东至广珠西线高速公路，南至建业路、西至碧桂公路、北至容桂横十四路（公园路）和容桂横一路（外环路），规划总用地面积为161.28公顷。本次规划修编范围为已批复的《顺德区容桂小黄圃大岗山片区控制性详细规划》（顺府发[2015]143号，以下简称原控规）的覆盖范围，涉及SD-B-04-06编制单元（即原控规D-BG-04-05-A、D-BG-04-05-B规划单元）。



图，规划区位置示意图



图，修编范围在原控规的位置

#### 二、规划编制背景

原控规于2015年11月17日经佛山市顺德区人民政府批复并实施，至今已近五年，区域形势和发展条件发生较大的变化，给规划区带来新的机遇，也提出新的要求。

一方面，根据《关于开展全国高尔夫球场综合整治工作的通知》，规划区内原高尔夫球场已在2017年被执行清理，需通过规划修编为政府储备用地的重大项目落地提供法定依据。另一方面，需通过规划修编落实小黄圃村留用地，保障村民合法权益。

综上所述，为更好地落实区域发展战略，促进省重点项目落地，保障村民的合法权益，容桂街道办事处提出对原控规进行修编。根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控制性详细规划改革与创新成果的通知》（佛府办函〔2020〕55号）和佛山市自然资源局关于启动《佛山市顺德区SD-B-04-06编制单元大岗山片区控制性详细规划（修编）》工作的批复，开展原控规的修编工作。

#### 三、规划编制的主要依据

- 《佛山市控制性详细规划制度改革与创新成果（2020年修订版）》（佛府办函〔2020〕55号）
- 《佛山市城市规划管理技术规定》（2015年修订版）
- 《佛山市城市总体规划（2011-2020年）》
- 《佛山市土地利用总体规划（2006—2020年）调整完善方案》
- 《佛山市绿地线整合规划（2015-2020）》
- 《佛山市城市生态控制线划定规划》
- 《佛山市城市蓝线划定规划》
- 《佛山市产业发展保护区划定规划》
- 《佛山市综合交通规划修编》
- 《佛山市停车专项规划》
- 《佛山市顺德区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》
- 《佛山市顺德区交通规划修编》
- 《顺德区公共交通发展专项规划》
- 《顺德区容桂小黄圃大岗山片区控制性详细规划》
- 其他相关规划、规范和规定

#### 四、规划调整内容

本次规划主要在原控规基础上，对大岗山北侧区域的用地布局、路网系统等进行调整，重点将体育用地调整为居住用地和商业服务业设施用地。同时，规划结合用地布局的调整完善相关设施配套。

调整后，规划区总体定位为：国际领先的芯片产研城，集产学研一体的开源芯片基地、配套完善的宜居社区、生态优越的容桂东部绿心。规划共形成四个功能组团，其中产业组团位于规划区中北部，以商业服务业设施用地为主；西北部及东北部为配套组团，以居住用地为主；南部以大岗山公园绿地和高压走廊防护绿地为主，构成生态景观组团。





## ◆金融街陈村项目规划公示，备案名融祺花园，新增可售房源1429套

11月2日，乐居从佛山市自然资源局顺德分局处获悉，融祺花园7座、8座、18座、20座、地下室的批前公示，即金融街陈村项目正申请办理建设工程规划许可证，时间截止2020年11月08日，将新增1429套可售房源。

### 项目概况

本项目总占地面积76009.22m<sup>2</sup>，分为A、B、C三区规划，除了A区的62563.87m<sup>2</sup>可供住宅开发外，余下B、C两区依次为公园绿地及城镇村道路用地，更需于A区西侧配建2.63万方的拆迁安置用房及配套263个产权车位。而A区容积率为3.0，绿地率35%，计容建面约187691m<sup>2</sup>，住宅建面约185010m<sup>2</sup>，共规划户数1652户，涵盖223户安置房，余下可售房源为1429户，预计可容纳人数5286人，车位1997个，涵盖住宅车位1493个。从规划图得知，本项目共规划15栋高层住宅，楼高24-26层不等，呈现合围式布局，西北角的3、4座为安置房，一层高的商业配套设于5-8座沿路，并于园林中设置有一处泳池。

### 周边地价

陈村今年已陆续出让多达五宗商住地，涉地超39.58万方，共揽金117.52亿元，新希望的15522元/m<sup>2</sup>更是刷新了片区地价。截至目前，**除了新希望陈村地块之外，此前陈村拍出的四宗高价地，规划已悉数出炉，至少新增5862套房源，而与金融街项目一路之隔的卓越项目，选择了与碧桂园、金茂合作开发，已命名为卓越碧桂园天悦湾，不过节奏最快为世茂国风滨江，现已开放销售中心。**

### 周边配套

从地图上来看，项目属于佛陈路北侧，地属陈村板块，北临文海河、南靠潭州水道，周边三面环水，与美的花湾城、北滘新城隔河相望，向东驱车可快速通达广州南站。周边配套包括有梁钊林纪念小学、弼教小学、玉带公园等。根据项目所在片区的最新控规，片区将定位为三龙湾南北创新板块的衔接点，是集特色主题公园+岭南水乡特色村落+产业优质居住配套等多功能单元的创新生活空间。目前，**地块周边在售的项目包括有美的花湾城、招商曦岸、万科翡翠江望等，在售均价约1.72-2.3万/m<sup>2</sup>，片区另有地铁上盖的ICC碧桂园三龙汇，均价约2.2-2.6万/m<sup>2</sup>。**



## ◆融创中国首进三水新城，备案名半岛壹号，落子万达广场旁，1716套房源

11月6日，融创中国三水新城首盘定名融创半岛壹号，并将于本月于万达广场开放展厅。此前融创中国在三水，与雅居乐合作开发有雅居乐融创三江府。

查阅资料获悉，**本项目首期备案名为映云居，占地面积62183.6m<sup>2</sup>**，土地性质为二类居住用地兼容商业设施用地，具体位于三水区西南街道新城启动区地块三，其申请单位为佛山三水城际轨道实业有限公司。经查，佛山三水城际轨道实业有限公司背后的股东分别为佛山市融骏置业有限公司和佛山市佛铁投资发展有限公司，二者占比分别为51%、49%，而前者正是融创中国旗下子公司。

根据此前公示的规划披露，本项目将打造10栋高层住宅，除了6座为22层外，其余楼座均高33层，共计规划住宅套数1716套，预计可容纳5491人，规划1403个停车位，涵住宅车位1319个。值得一提的是，今年7月，广东省铁投置业发展有限公司曾挂牌转让三水城际轨道实业有限公司51%股权及12099.91万元债权，后降价千万依然无人问津，现在看来，融创中国捷足先登。

回顾2014年初，佛山城际轨道实业有限公司以底价6.41亿元竞得三水新城启动区22万m<sup>2</sup>商住地，涵盖地块一至四，折合楼面价约1056-1195元/m<sup>2</sup>。**从项目位置看，属于西南街道高丰村委会范围，临近广佛肇轻轨三水北站，目前周边有旭辉江山、捷和广场等项目，在售均价约1.2-1.35万/m<sup>2</sup>上下。**

## ◆广佛同心桥将由佛山负责推进建设，施工期暂定三年

11月3日，从广州公共资源交易中心获悉，广佛同心桥工程勘察设计正式招标公告，佛山将负责推进建设。本项目采用一级公路标准兼顾城市道路功能建设，双向六车道，设计速度60km/h，本项目建安费约63682万元，施工期暂定3年。公告显示，**本项目位于佛山南海大沥镇海北片区与广州荔湾五眼桥片区的交界处，工程包含雅瑶水道桥、广佛路节点改造和海北沿江路配套工程。**

### 雅瑶水道桥

路线大致呈南北走向，南侧起点接广佛路与濠口大街交叉口，向北延伸，跨过雅瑶水道，终点接现状白沙路，路线总长约1225m，其中桥梁段全长约670m，主跨约135m。

### 广佛路节点

推荐方案拟设置广佛跨线桥1座，广佛路改造长度约935m，其中桥梁段全长约510m。

### 海北沿江路配套工程

海北沿江路配套工程：海北沿江路段位于大沥海北村，路线呈东西走向，西接现状白沙路，东至现状沿江路，道路总长约325m。

此前消息，**随着近年来该片区人口集聚增加，广佛两市正积极谋划该片区内更为便捷的交通体系，现已启动了碧江大桥、沉香沙大桥、大坦沙大桥、同心桥等工程前期工作。**同时明确了金沙洲片区四座大桥工程中，佛山方面负责推进碧江大桥、同心桥，广州方面负责推进沉香沙大桥、大坦沙大桥。按照计划，沉香沙大桥和大坦沙大桥将于今年年底开工，工期分别为3年、2年半。



金沙洲规划路桥示意 图片来源：乐居



## ◆ “湾区一港通” 年内将覆盖六市港口群

11月5日，由广州海关、广州港集团创新推出的“湾区一港通”项目在广州港口中心宣告正式启动。该项目启动后，将形成以南沙港为枢纽港，广州、佛山、肇庆、清远、云浮、韶关等地多个珠江内河码头为支线港的港口群，实现大湾区内经南沙港进出口货物的高效便捷流动，进一步增强大湾区港口群整体国际竞争力，为提振实体经济、推动构建国内国际双循环新发展格局提供新动能。

据悉，“湾区一港通”项目启动后，南沙港与其他内河码头之间强化一体化操作，通过信息化手段实现创新模式的监管，全流程无纸化、系统化处理，进出口货物在内河码头完成通关手续，运抵南沙即可装船，实现经南沙港转运的进出口货物“7×24”小时快速通关，相较于传统的水水联运、国际中转等通关模式，通关更加快速、成本更加低廉。

“项目不仅促进了通关便利，还有助于降低企业的整体物流成本。在全程信息化手段的支持下，进出口企业可以对货物通关的各个环节更精准把握，动态科学地安排船期和舱位，从而降低因两港运输因素导致船期、舱位变更带来的时间、费用等成本。”广州海关口岸监管处副处长曾琦介绍。



## ◆灯湖中学主体封顶，干灯湖片区明年再增一所公办初中

总投资4.8亿元的灯湖中学明年投入使用，将设置42个班级，提供2100个学位。11月4日，桂城街道灯湖中学完成主体封顶仪式，桂城街道党工委书记麦绍强、办事处主任岑灼雄出席仪式。

学校总投资约4.8亿元，总用地面积约52亩（33535平方米），总建筑面积80934平方米。新建学校设置教学班42个班，可容纳学生2100人，教职工156人。项目建设期为21个月，预计2021年8月底竣工验收并投入使用。灯湖中学以岭南特色为主要设计风格，教学楼各楼栋间有架空连廊相连，预留学生交流、休息和远眺的阳光空间，活泼独特的建筑造型、丰富多样的建筑组合群，彰显学校岭南特色及庄严典雅的文化气息。

学校建有教学楼、图书馆、多功能体育馆、300米运动场、恒温泳池、学生饭堂及宿舍楼、地下两层停车场等系列建筑，设置停车位约750个。学校负一、二层设置了学生接送区，将大大方便家长接送学生，并有效解决因接送学生造成学校周边交通阻塞的问题。灯湖中学建成投入使用后，将进一步完善干灯湖片区教育基础配套设施，大大解决该片区初级中学阶段教学资源不足的难题，满足周边市民对优质教育资源的需求，为桂城及干灯湖创投小镇吸引更多高端人才打好坚实基础。

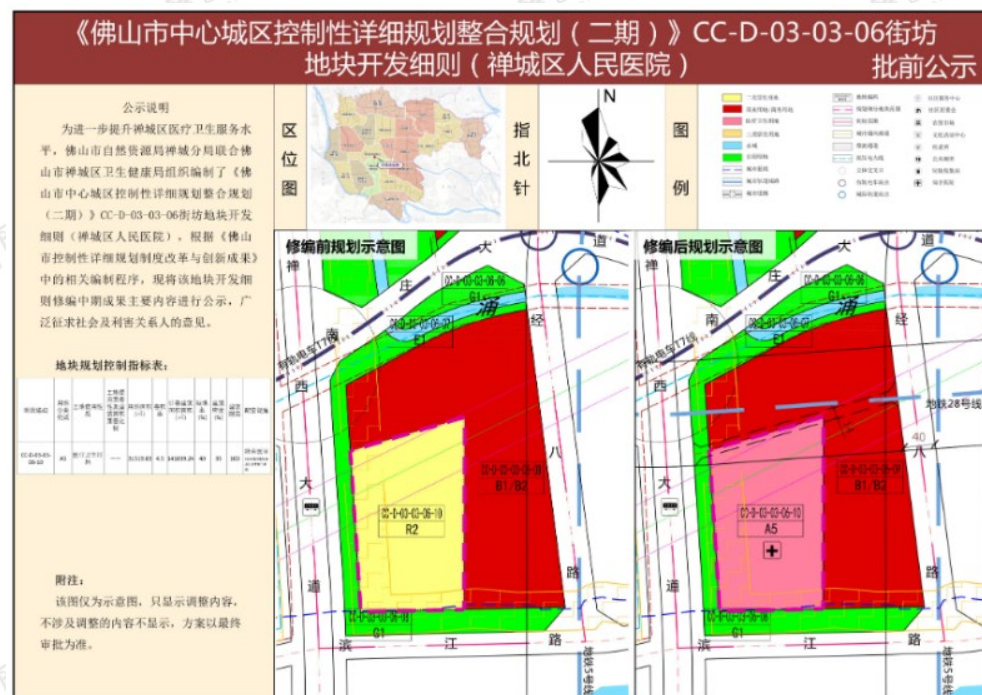
灯湖中学顺利封顶，印证了桂城对教育的重视与支持。“教育是最大的民生工程，也是城市最核心的竞争力。”岑灼雄表示，灯湖中学以高品质现代化学校标准建设，无论硬件、软件、师资都将展现桂城的最大诚意。桂城街道党工委委员邝颖新表示，灯湖中学是桂城近年来重点建设的公办初中，承载着推动桂城教育优质均衡发展的重要使命。除了灯湖中学，明年桂城还有怡海小学、华附高中部、桂城外国语学校等新建扩建项目落成。

## ◆凤翔湾片区原规划住宅地将变更为医疗卫生用地，或将建设禅城区人民医院总院

11月3日，从禅城区政府网站获悉，禅西大道和南庄大道交界的原规划住宅地将变更为医疗卫生用地，或将建设禅城区人民医院总院。根据公示，变更后的医疗卫生用地总占地面积31519.83m<sup>2</sup>，容积率4.5，计容总建面141839.24m<sup>2</sup>，绿地率40%，建筑密度35%，建筑限高100米，配套设施为综合医院。

值得一提的是，今年5月举行的2020年禅城区城市推介暨重大项目签约仪式现场曾公开披露，南庄近期拟新建2所三甲医院，除了绿岛湖的佛山市第二人民医院新院外，另外一所正是禅城区人民医院总院，正好位于南庄的凤翔湾板块。如无意外，此次调整的医疗用地正是用于建设禅城区人民医院总院。

从该医疗用地的选址来看，该宗地地处中源商业大楼对面，周边以陶瓷厂房和物流仓库为主，片区环境亟待提升。



金沙洲规划路桥示意

# 特别声明：本报告仅供参考

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



## 数据说明：

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

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

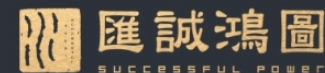
供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606

联系人：曾小姐 15917914354



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品