



# 佛山市房地产市场周报

## 第27周



# CONTENTS

## 目 录

- 一 | 市场资讯
- 二 | 土地市场
- 三 | 住宅整体市场
- 四 | 住宅区域市场

## 第27周市场概述

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

### ◆ 土地市场：

第27周，仅一宗商住地挂牌，位于南海丹灶大金智地板块；保利底价竞得里水展旗山地块。

### ◆ 住宅市场：

第27周，合计9个项目供应1560套住宅；

第27周，整体网签量价齐跌；

第27周，美的绿城凤起兰庭网签554套居首。



# 一、市场资讯



**高明三水接连出规划：高明西江沿岸区域将打造“西江滨水活力带”；三水中心城区定位为“珠江-西江经济带重要的产业策源地”、“广深港澳科技创新走廊西拓的新平台”、“广佛肇都市圈的优质生活之城”、“一环生态创新圈上的绿色智造高地”**

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
规划	片区规划	2019/7/1	高明区西江沿岸区域将打造“西江滨水活力带”
		2019/7/4	三水中心城区两份规划出炉
		2019/6/28	南海桂城东二片区规划出炉
市场	项目规划	2019/7/1	时代里水新项目规划首披露 将建9栋超高层住宅
	三旧改造	2019/6/30	富力集团提前介入禅城湾华旧村改造
		2019/7/3	保利桂城再下一村 中选夏北聚龙北村合作开发意向企业
		2019/6/28	南海区三旧改造专项规划出炉：近5.6万公顷，分东中西三大片区
	产业	2019/7/4	南海电竞文创中心三山电竞广场正式动工
城建	学校	2019/7/5	大湾区三年行动计划出炉：佛山被点名14次，重点建设三龙湾集聚区
		2019/7/1	陈村拟新建潭州湾学校
		2019/6/25	南海里水双语实验学校内部配套曝光 预计明年投入使用

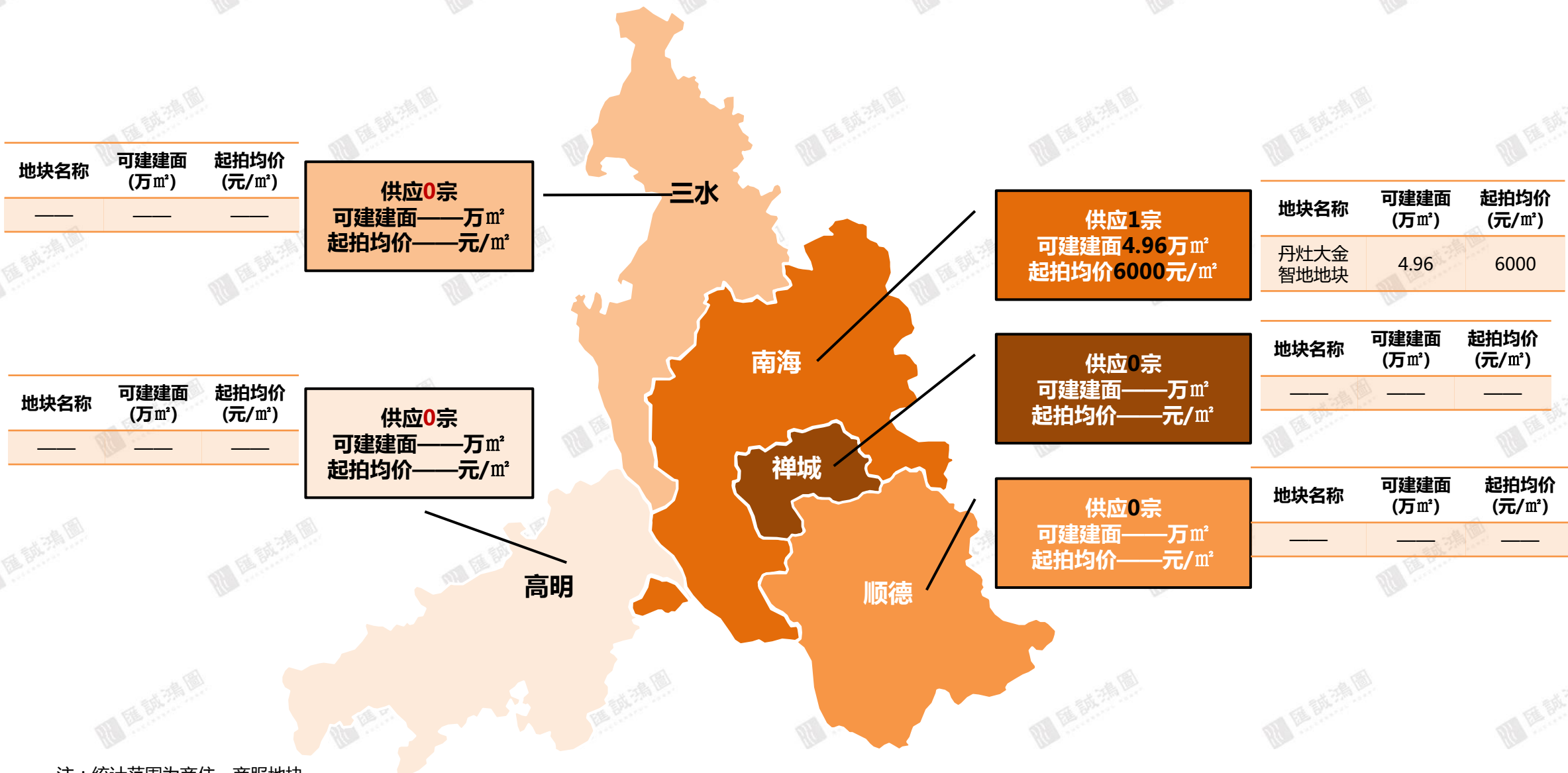


## 二、土地市场

# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

## 丹灶挂牌大金智地内一宗商住地，毗邻翰林湖公园



注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【土地供应市场】

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



## 2019年第27周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	街镇	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)	成交日期
高明	更合	2019/7/3	TD2019(GM)WG0020	高明区更合镇合和大道以北、合源路以西	工业	2.58	7.74	1297	2019/8/7
南海	丹灶	2019/7/5	TD2019(NH)WG0013	南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段地块	商住	2.48	4.96	29769	2019/8/5

# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

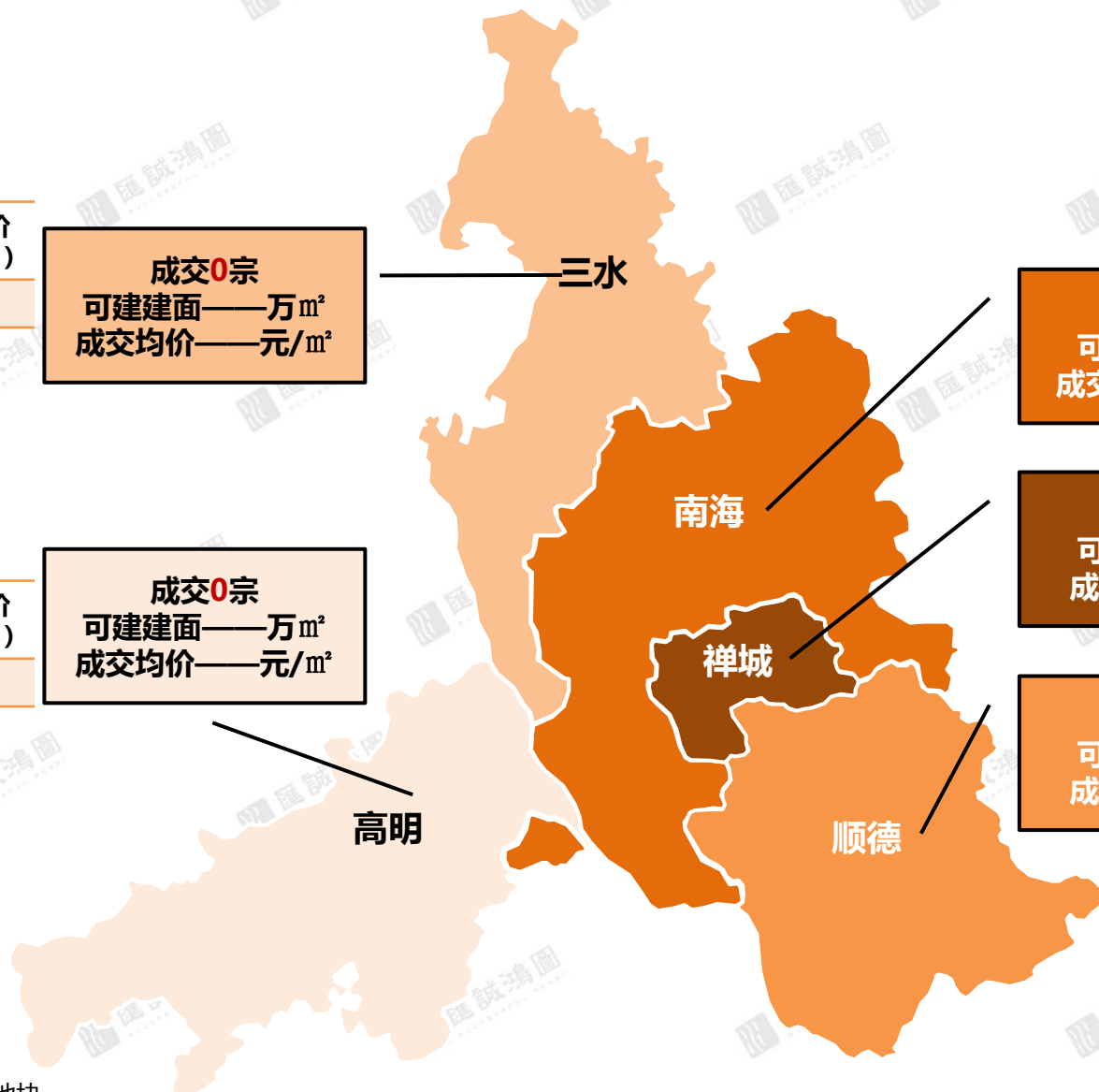
## 保利底价竞得里水展旗山地块

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>



**成交1宗**  
可建建面**9.03**万m<sup>2</sup>  
成交均价**12461**元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
保利里水地块	9.03	12461

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

**成交0宗**  
可建建面——万m<sup>2</sup>  
成交均价——元/m<sup>2</sup>

地块名称	可建建面 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
——	——	——

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】





## 2019年第27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)	竞买人	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期
南海	里水	TD2019(NH) WG0008	南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	9.03	112543	保利华南实业有限公司	12461	2019/7/1
南海	丹灶	TD2019(NH) WG0009	南海区丹灶镇华南五金产业基地东阳三路南侧地块	工业	2.00	6.00	1200	田村汽车电子(佛山)有限公司	200	2019/7/1
南海	桂城	TD2019(NH) WG0011	南海区桂城街道三山科技创意产业园NH-A-12-05-01-03号地块	工业	0.69	1.59	571	佛山市伟邦电子科技有限公司	359	2019/7/3
顺德	大良	TD2019(SD) WG0013	顺德区顺德科技工业园A区西-11-1之二地块	工业	6.90	20.71	6818	佛山博睿恩精密科技有限公司	329	2019/7/5
顺德	大良	TD2019(SD) WG0015	顺德区顺德科技工业园A区西-10-1地块	工业	17.88	44.71	17436	广东伊之密精密注压科技有限公司	390	2019/7/5

# 【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## TD2019(NH)WG0008号地块

成交时间：2019-7-1

地块性质：商住

占地面积：6.08万m<sup>2</sup>

容积率：A区≤1.8；B区<1.01

建筑面积：9.03万m<sup>2</sup>

出让底价：112543万元

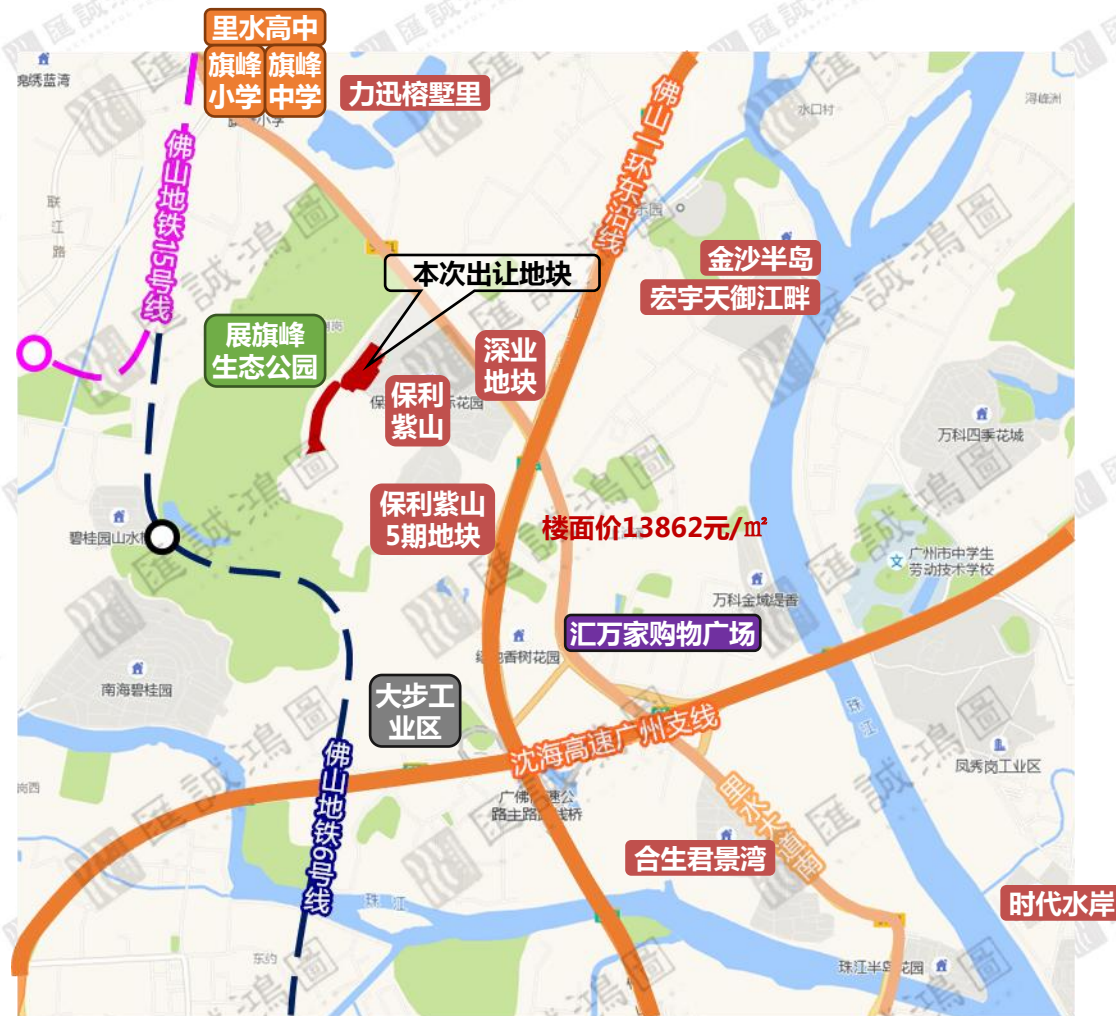
成交总价：112543万元

溢价率：0%

楼面地价：12461元/m<sup>2</sup>

竞得者：保利华南实业有限公司

地块位置：南海区里水镇沙涌村展旗山  
“崩岗脚”地段





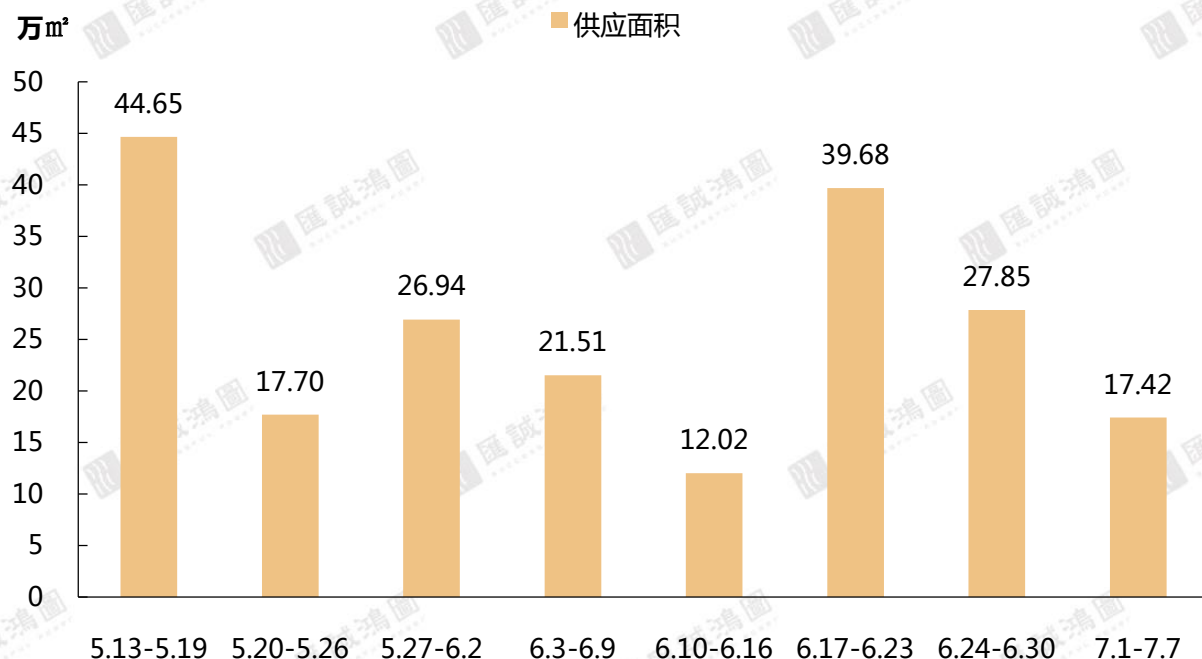
# 三、住宅整体市场

# 【住宅供应市场】

## 供应减少，三水、顺德主力供应，禅城、南海无供应

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

### 2019年第27周佛山市住宅近期供应走势



	供应项目个数	供应套数	供应面积
第27周	9个	1560套	17.42万m²
环比	-44%	-38%	-37%

### 第27周佛山市住宅供应套数TOP10

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m²)
1	顺德	中海云麓公馆	288	40682.62
2	顺德	碧桂园凤凰湾	288	27967.35
3	三水	中昂翠屿湖	216	21652.65
4	三水	融创浅水湾	196	25584.16
5	顺德	龙光玖龙郡	168	15987.11
6	三水	保利中央公园	156	14398.8
7	三水	龙光碧桂园悦府	120	11790
8	高明	招商熙园	64	8506.07
9	三水	金融街金悦府	64	7582.72
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】

# 【住宅供应面积段】

SUCCESSFUL POWER



本周佛山全市主力供应85-110m<sup>2</sup>产品，130-150m<sup>2</sup>产品供应增加

2019年第27周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
南海	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	——
顺德	0	0	164	292	2	286	0	0	744	48%	21%
三水	0	0	272	218	178	56	28	0	752	48%	-21%
高明	0	0	0	0	56	2	0	6	64	4%	-63%
总计	0	0	436	510	236	344	28	6	1560	100%	-38%
占比	0%	0%	28%	33%	15%	22%	2%	0%	100%		
环比	——	——	2%	-48%	-62%	378%	-85%	-70%	-38%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【住宅供应市场】

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



## 2019年第27周佛山房地产市场住宅供应一览表

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		
					套数	面积(m <sup>2</sup> )	备案价(元/m <sup>2</sup> )
2019/7/3	金融街金悦府	三水	5座	住宅	64	7582.72	
2019/7/5	保利中央公园	三水	33座	住宅	156	14398.8	
2019/7/5	龙光碧桂园悦府	三水	9座	住宅	120	11790	
2019/7/5	融创浅水湾	三水	7座	住宅	84	11805.36	
2019/7/5	融创浅水湾	三水	5座	住宅	112	13778.8	
2019/7/5	中昂翠屿湖	三水	9座	住宅	108	10826.19	
2019/7/5	中昂翠屿湖	三水	19座	住宅	108	10826.46	
2019/7/3	招商熙园	高明	32、33、34座	住宅	64	8506.07	
2019/7/1	中海云麓公馆	顺德	12座,13座	住宅	72	10362.71	
2019/7/1	中海云麓公馆	顺德	23座,24座	住宅	72	9593.91	
2019/7/3	中海云麓公馆	顺德	6座,5座	住宅	72	10363.09	
2019/7/3	中海云麓公馆	顺德	8座,7座	住宅	72	10362.91	
2019/7/4	龙光玖龙郡	顺德	三期6栋、7栋	住宅	168	15987.11	
2019/7/5	碧桂园凤凰湾	顺德	凤曦苑6栋,7栋	住宅	288	27967.35	

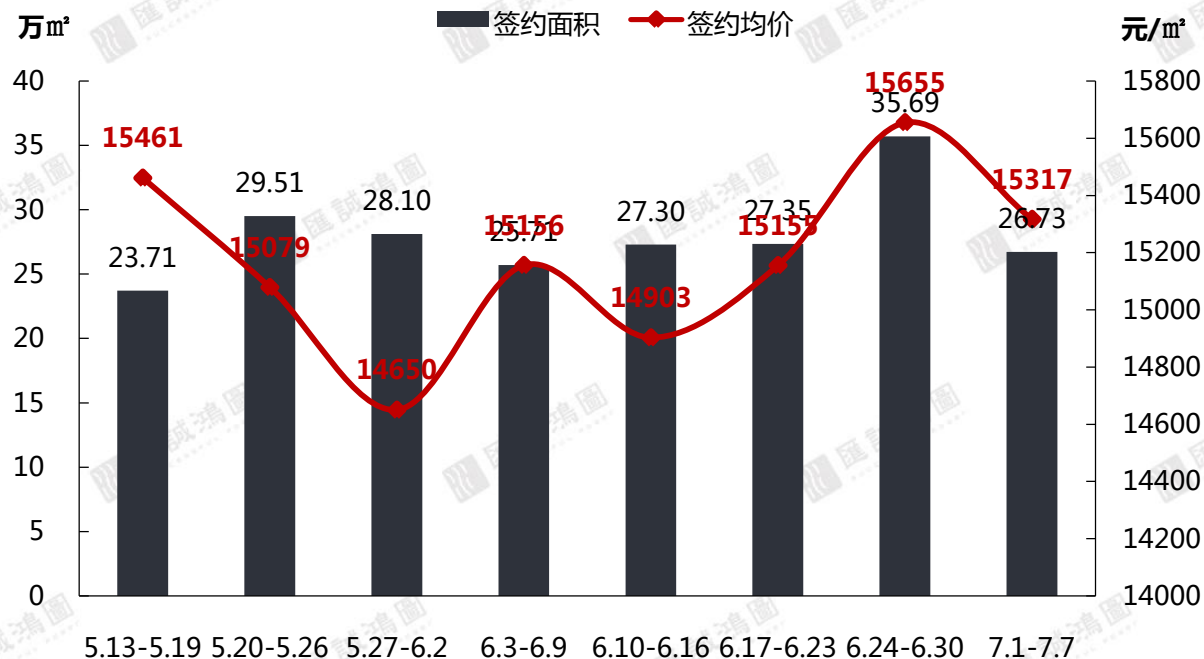
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周网签量价齐跌；美的绿城凤起兰庭网签超五百套领跑全市

### 2019年第27周佛山市住宅近期成交走势



	成交套数	成交面积	成交均价
第27周	2312套	26.73万㎡	15317元/㎡
环比	-26%	-25%	-2.22%

### 第27周佛山市住宅成交套数TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	顺德	美的绿城凤起兰庭	554	64407.12	26454
2	三水	御江南国际社区	69	7033.11	10620
3	顺德	碧桂园凤凰湾	64	8131.68	13909
4	高明	龙光玖龙府	62	6351.35	9000
5	顺德	龙光玖龙府	36	3469.12	15146
6	高明	美的鹭湖森林度假城	35	4150.17	13752
7	南海	云山峰境花园	35	3864.63	10634
8	南海	龙光玖龙湖	34	3317.24	12444
9	南海	时代水岸花园	29	3189.25	25474
10	三水	时代倾城	29	2952.61	8440

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【开盘情况统计】

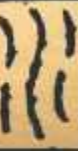
SUCCESSFUL POWER

年中冲刺过后，项目推货节奏明显放缓，据不完全统计，本周仅有5个项目自然加推，去化率多在3、4成左右

## 2019年第27周开盘情况统计

区域	板块	推售日期	项目名称	推售楼栋	推售户型	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	推售套 数 (套)	成交套 数 (套)	去化率	折扣
禅城	绿岛湖	2019-7-4	世茂望樾	2栋	95m <sup>2</sup> 三房、110、120m <sup>2</sup> 四房	19500 (带装修)	125	43	34% (自然加推)	——
禅城	绿岛湖	2019-7-6	涟岸	别墅	390m <sup>2</sup>	15000 (毛坯)	38	15	39% (自然加推)	——
南海	桂城	2019-7-6	富丰君御	14座2条梯腿	90、165m <sup>2</sup>	24000-27000 (带装修)	88	——	—— (自然加推)	认筹1万享受 开盘98折
顺德	勒流	2019-7-6	龙光玖龙府	6座	90-114m <sup>2</sup>	14300 (带装修)	120	——	—— (自然加推)	98+98+99折
三水	三水新城	2019-7-6	保利中央公园	中景33座02、03、05单元	90、97m <sup>2</sup>	11500 (带装修)	78	——	—— (自然加推)	——
合计							449	58	36%	——



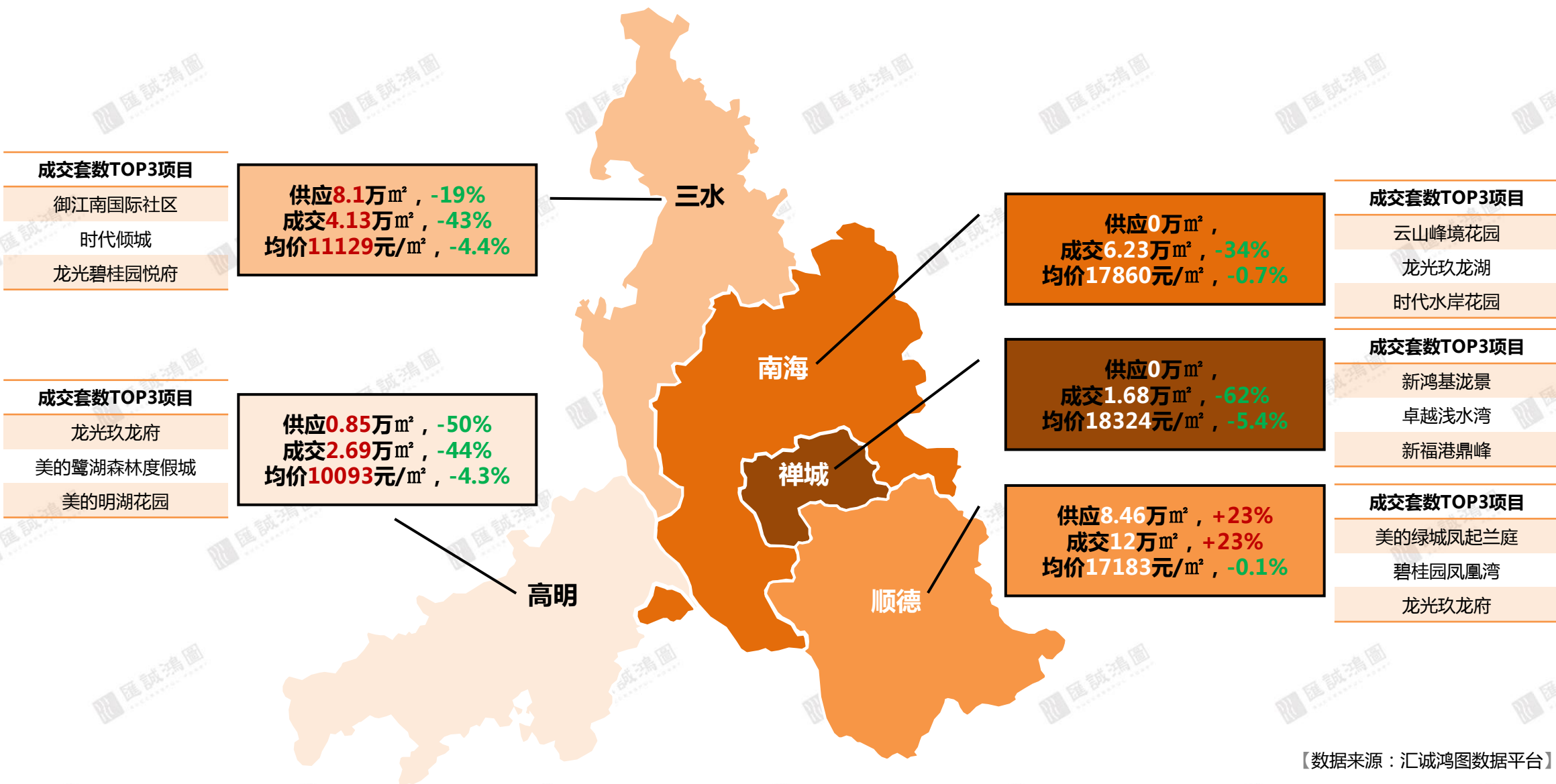


## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

本周仅顺德供应增加，禅城、南海无供应；仅顺德网签增加，其他四区均减少；五区网签均价均有不同幅度下跌



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-禅城区】

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



本周无新增供应

## 2019年第27周禅城区一手房住宅供应明细表

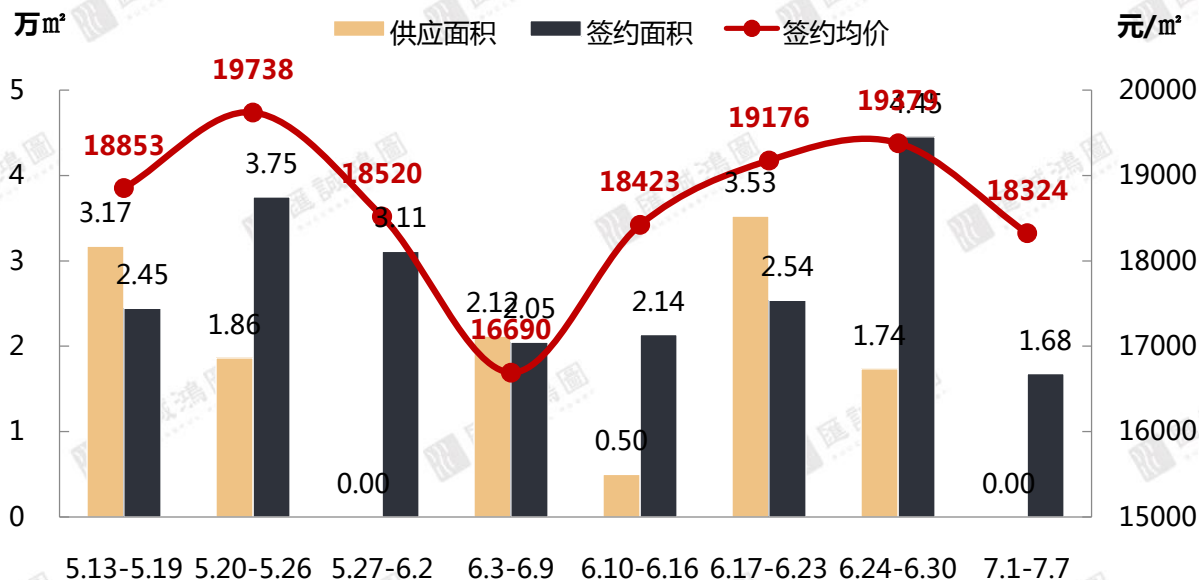
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		——	——	——	——	——	——	——	——	——
占比		——	——	——	——	——	——	——	——	——
环比		——	——	——	——	——	——	——	——	——

# 【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

本周零供应，网签腰斩，均价下滑；榜单项目网签平淡

2019年第27周禅城区近期成交走势



套数 (套)      面积 (万m²)      均价 (元/m²)

供应	0	0	—
成交	148	1.68	18324
成交环比	-58%	-62%	-5.45%

第27周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	新鸿基泷景	26	2925.18	18031
2	卓越浅水湾	22	2262.96	23372
3	新福港鼎峰	20	2210.56	15249
4	保利翡翠公馆	13	1467.18	17079
5	滨江首府	10	1096.32	18824
6	世茂望德	9	913.96	25641
7	绿城桂语兰庭	6	810.25	18212
8	国瑞升平商业中心	6	444.1	16381
9	绿岛湖壹号	4	606.8	15798
10	花曼丽舍	4	474.09	15292

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-南海区】

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



本周无新增供应

## 2019年第27周南海区一手房住宅供应明细表

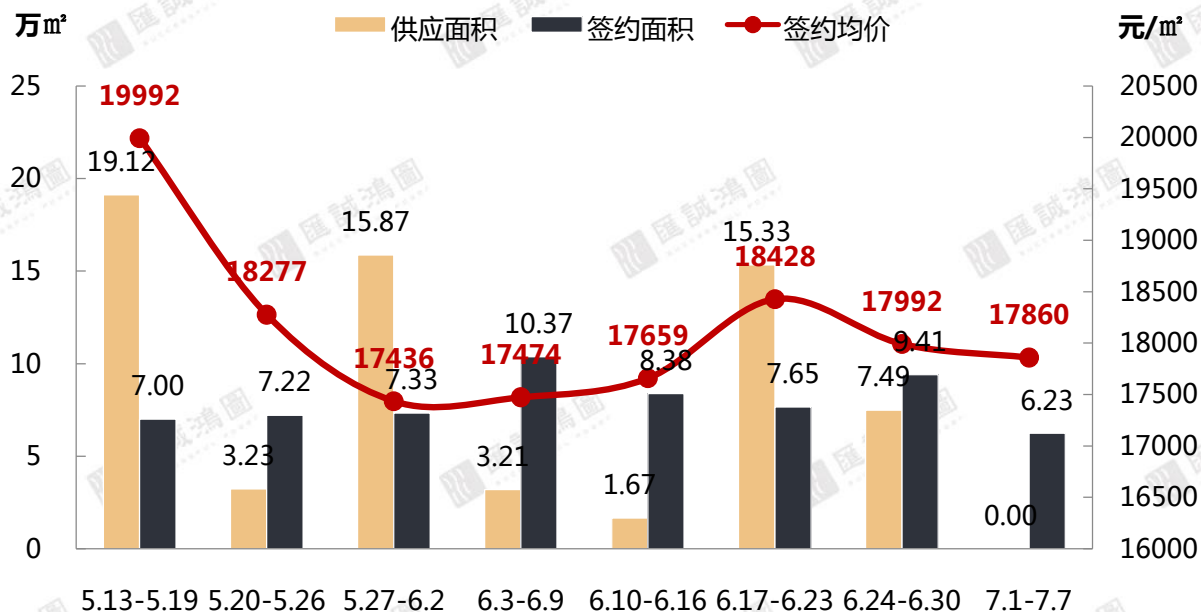
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		——	——	——	——	——	——	——	——	——
占比		——	——	——	——	——	——	——	——	——
环比		——	——	——	——	——	——	——	——	——

# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

## 本周暂无供应，网签量价齐跌；丹灶三项目上榜

### 2019年第27周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	0	0	—
成交	518	6.23	17860
成交环比	-37%	-34%	-0.73%

### 第27周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	云山峰境花园	35	3864.63	10634
2	龙光玖龙湖	34	3317.24	12444
3	时代水岸花园	29	3189.25	25474
4	时代领峰	23	2653.18	16604
5	碧桂园君临壹品	19	2283.86	13763
6	越秀星汇瀚府	19	1996.81	28026
7	碧桂园翡翠湾	18	2116.53	9513
8	宏宇天御江畔	16	1978.17	21897
9	美的翰湖苑	16	1902.33	13552
10	保利诺丁山	14	1452.40	23434

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-顺德区】

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

本周有三盘供应，集中在95-110m<sup>2</sup>、130-150m<sup>2</sup>产品，其中碧桂园凤凰湾推出288套88-105m<sup>2</sup>户型，中海云麓公馆推出288套129-143m<sup>2</sup>产品

## 2019年第27周顺德区一手房住宅供应明细表

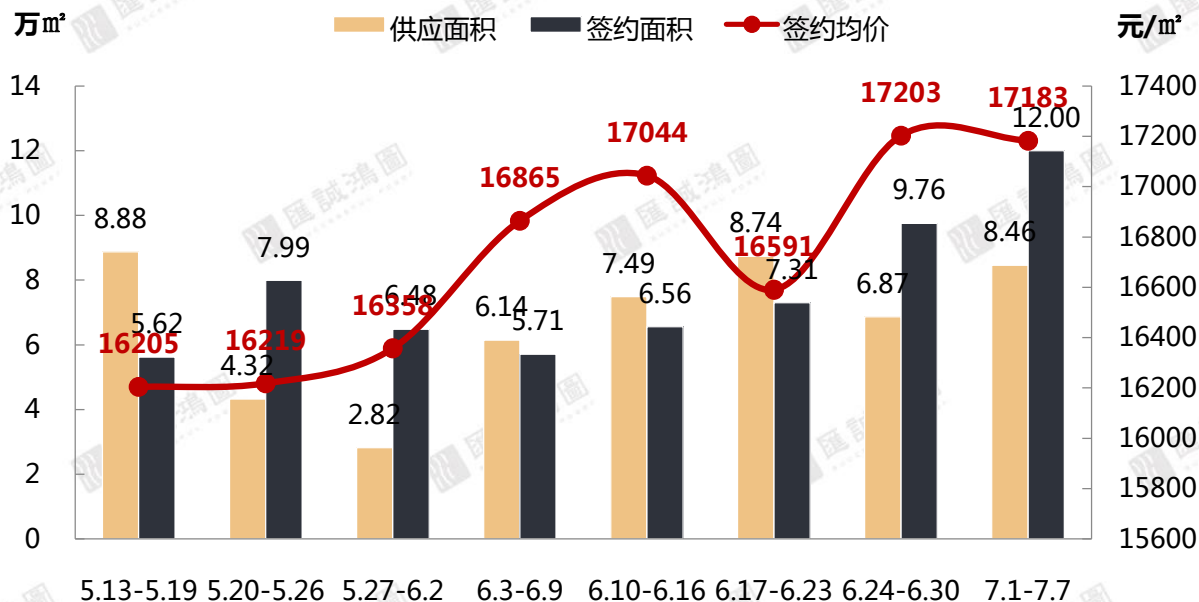
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
中海云麓公馆	12座,13座	0	0	0	0	0	72	0	0	72
中海云麓公馆	23座,24座	0	0	0	0	2	70	0	0	72
中海云麓公馆	6座,5座	0	0	0	0	0	72	0	0	72
中海云麓公馆	8座,7座	0	0	0	0	0	72	0	0	72
龙光玖龙郡	三期6栋、7栋	0	0	68	100	0	0	0	0	168
碧桂园凤凰湾	凤曦苑6栋,7栋	0	0	96	192	0	0	0	0	288
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164</b>	<b>292</b>	<b>2</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>744</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>22.04%</b>	<b>39.25%</b>	<b>0.27%</b>	<b>38.44%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	—	<b>71%</b>	<b>15%</b>	<b>-99%</b>	<b>823%</b>	—	—	<b>21%</b>

# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

## 供应增加，网签量升价跌；美的绿城凤起兰庭有553套人才房集中网签

### 2019年第27周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	744	8.46	——
成交	1016	12.00	17183
成交环比	+22%	+23%	-0.12%

### 第27周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	美的绿城凤起兰庭	554	64407.12	26454
2	碧桂园凤凰湾	64	8131.68	13909
3	龙光玖龙府	36	3469.12	15146
4	合景天銮	28	3313.94	20603
5	华侨城云邸	21	2366.18	21899
6	颐安灏景湾	14	1604.75	14927
7	美的中交翰诚	13	1407.54	13100
8	美的合能桂畔君兰	13	1240.91	19493
9	顺德华侨城	12	4979.98	24128
10	时代星英御岛	11	1641.64	20212

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



本周有五盘供应，来自三水新城、乐平及白坭板块，主力供应市场主流产品

## 2019年第27周三水区一手房住宅供应明细表

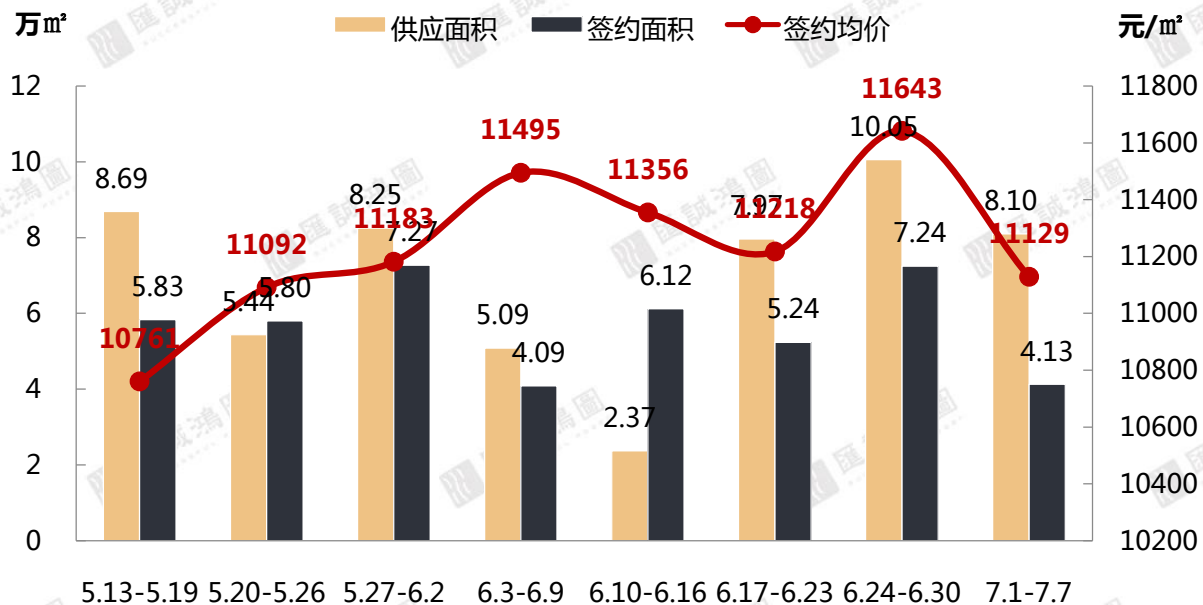
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
金融街金悦府	5座	0	0	0	0	64	0	0	0	64
保利中央公园	33座	0	0	104	52	0	0	0	0	156
龙光碧桂园悦府	9座	0	0	60	30	30	0	0	0	120
融创浅水湾	7座	0	0	0	0	28	28	28	0	84
融创浅水湾	5座	0	0	0	28	56	28	0	0	112
中昂翠屿湖	9座	0	0	54	54	0	0	0	0	108
中昂翠屿湖	19座	0	0	54	54	0	0	0	0	108
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272</b>	<b>218</b>	<b>178</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>752</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>36.17%</b>	<b>28.99%</b>	<b>23.67%</b>	<b>7.45%</b>	<b>3.72%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>环比</b>		—	—	<b>21%</b>	<b>-46%</b>	<b>162%</b>	<b>1300%</b>	<b>-78%</b>	—	<b>-21%</b>

# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

供应减少，网签量价齐跌；御江南表现突出，连续四周网签居首

2019年第27周三水区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
供应	752	8.1	——
成交	389	4.13	11129
成交环比	-43%	-43%	-4.41%

第27周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	御江南国际社区	69	7033.11	10620
2	时代倾城	29	2952.61	8440
3	龙光碧桂园悦府	26	2618.90	13107
4	汇信华府	19	1892.62	10463
5	莱福花园	17	1692.91	8667
6	保利中央公园	16	1922.89	11193
7	观景豪园	15	1954.27	10968
8	时代南湾	13	1639.47	12875
9	旭辉江山	12	1192.47	12974
10	盛凯尚城	12	1127.15	10697

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域供应市场-高明区】

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

本周仅招商熙园一盘供应，主推120m<sup>2</sup>户型

## 2019年第27周高明区一手房住宅供应明细表

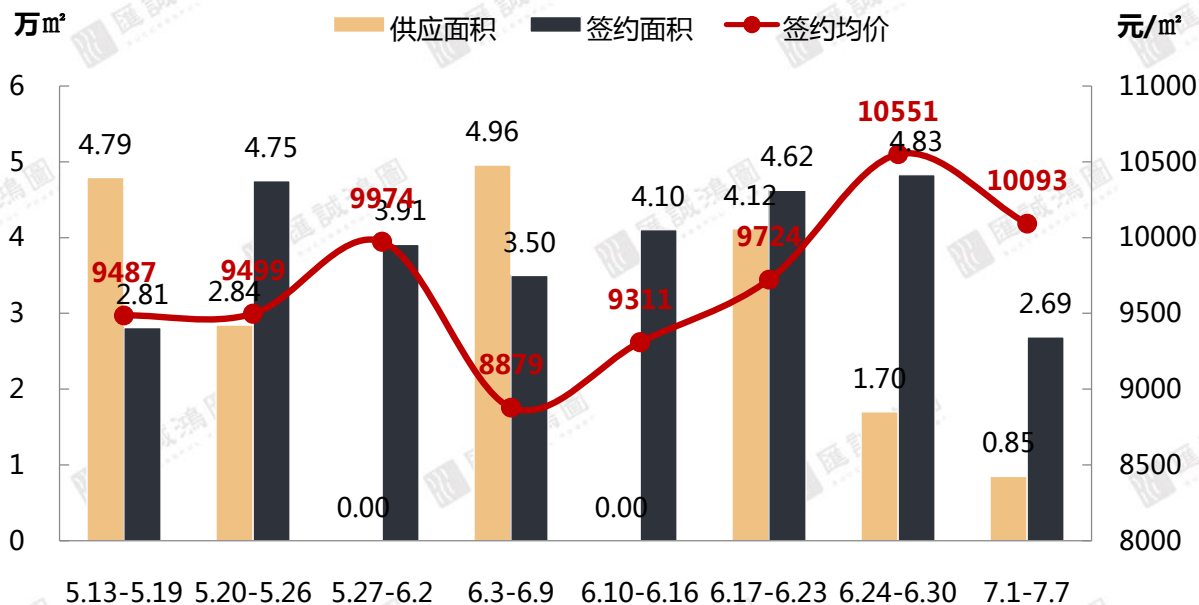
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
招商熙园	32、33、34座	0	0	0	0	56	2	0	6	64
合计		0	0	0	0	56	2	0	6	64
占比		0%	0%	0%	0%	87.5%	3.13%	0%	9.38%	100%
环比		—	—	—	—	47%	—	—	—	-63%

# 【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

仅一盘供应，网签量价齐跌；杨和板块网签活跃，占比超五成

### 2019年第27周高明区近期成交走势



### 第27周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	龙光玖龙府	62	6351.35	9000
2	美的鹭湖森林度假城	35	4150.17	13752
3	美的明湖花园	22	2509.04	10083
4	君御海城	16	1982.88	9975
5	阳光城丽景公馆	14	1377.30	8529
6	招商熙园	13	1528.94	8858
7	金科集美天辰湾	9	965.13	8113
8	佛山美的城	8	1010.82	8260
9	欧浦花城	8	817.11	—
10	龙光金辉优步学府	5	532.68	9020

	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	64	0.85	—
成交	241	2.69	10093
成交环比	-44%	-44%	-4.34%

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

## 第27周市场总结

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

第27周，南海丹灶再挂地，位于大金智地核心区，毗邻翰林湖，周边仅美的翰湖苑一盘在售；成交方面，保利底价竞得里水展旗山地块，毗邻保利紫山项目。

第27周，整体供应持续减少，三水、顺德主力供应，禅城、南海无供应；整体网签量价齐跌。年中冲刺过后，项目推货节奏放缓，不完全统计有5个项目加推，去化在3、4成左右。



# 附件



## ◆高明区西江沿岸区域将打造“西江滨水活力带”

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

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

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

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

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

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

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

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

总体策略

The overall strategy

打造“一江、五区、五节点、多轴线”空间结构





## ◆三水中心城区两份规划出炉

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

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

### 交通规划：

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

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

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

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





# 【规划要闻】

## ◆三水中心城区两份规划出炉

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

**“一环”：**即三水中心环线。

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

**“三轴带”**的作用是进一步增强三水中心城区的集聚效应：

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

二是南北向的创新发展轴，通过佛山地铁12号线串联东部产城发展片区；

三是同样南北向的生态文明带，通过生态轴串联生态文创片区。

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

**创智城：**三水新城核心区，主要为产业服务、企业总部和公共服务平台；

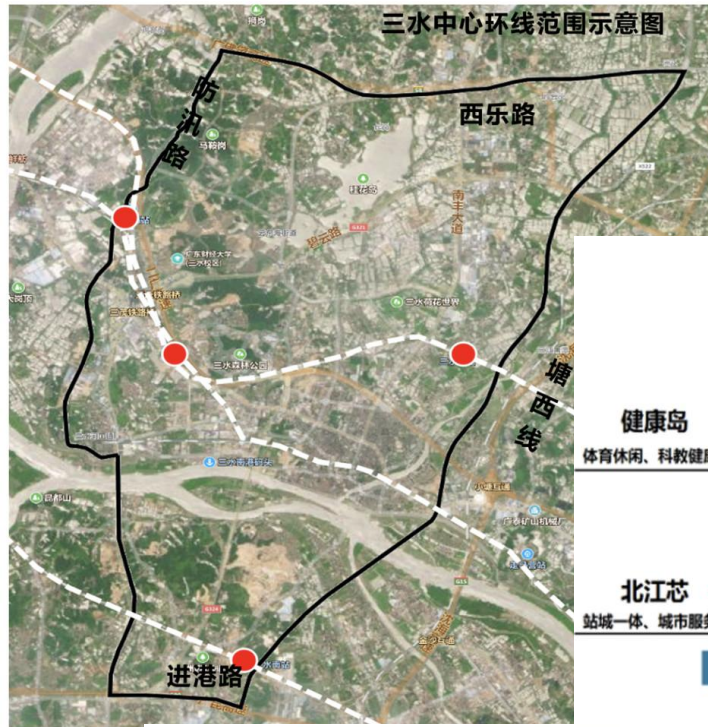
**智慧谷：**以云东海北湖东岸科创园为核心，打造三水新兴产业和科创平台；

**健康岛：**以广佛肇城轨云东海站为核心，打造体育休闲、科教健康平台；

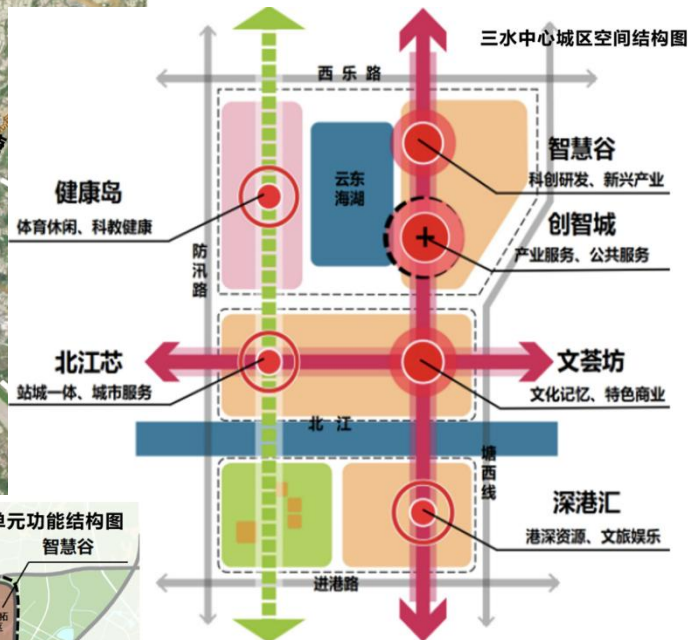
**深港汇：**立足三水南站，吸引深港优质文旅资源，打造深港飞地；

**文荟坊：**西南老城区，立足三水历史文脉，打造文化创意和特色商业平台

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



SSFUL POWER



## ◆三水中心城区两份规划出炉

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

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

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

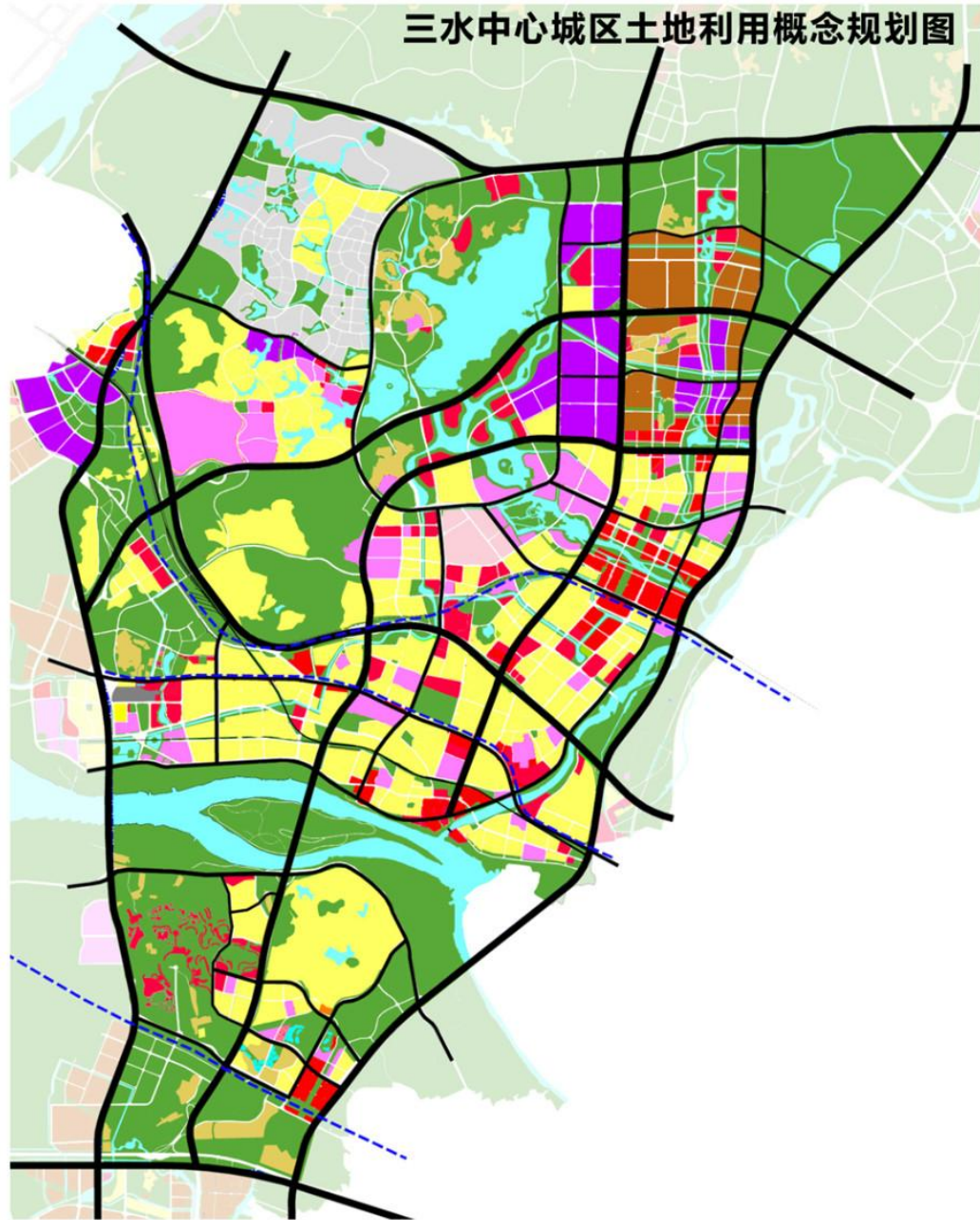
其规划愿景包括下面三项内容：

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

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

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

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





## ◆南海桂城东二片区规划出炉

6月28日，佛山自然资源局发布了佛山市南海区NH-A-09-10编制单元（桂城街道东二片区）控制性详细规划 批后公布。

**规划范围：**规划东至桂澜路、南至南新一路、西至天佑六路、北至南桂路，规划用地面积达73.22公顷。

**发展目标：**成为城市中心城区多元化、具有特色、“人居+产业+休闲”一体化的产业社区，提供丰富的生活场所和生活性服务业，并积极探索创业创新发展新模式。

**功能定位：**规划区以居住、商业服务业设施为主导功能，并提供服务东二社区及周边的公共管理与公共服务设施、公园绿地。

**发展规模：**规划区建设用地面积为73.22公顷，占规划范围的100%。规划居住人口容量约1.685万人，就业规模约1.35万个。

在教育资源上，片区以幼儿园和小学为主，区内拥有花苑小学、信孚花苑幼儿园和艾薇幼儿园，西北侧有桂花幼儿园，西南侧毗邻南海师范附属小学和附属幼儿园，东侧邻近东二小学和东二中心幼儿园。规划图显示，该规划区已有一定的建设基础，片区内有南兴村和新村两座村庄，桂南名都、桂华花园和清华园三个住宅老盘以及花苑广场、百花时代广场、俊彦广场和新村市场等公共服务配套，皆保留现状，规划主要进行商业服务业设施用地建设。**未来将释出至少10宗商地。**

目前片区内仅桂南星晴公馆一盘在售，位于规划区西北角的天佑六路与南桂东路交界处。据悉该盘为一栋32层单体楼，将主推62-112m<sup>2</sup>两至四房，吹风价2.3万/m<sup>2</sup>起，预计9月开盘。





## ◆时代里水新项目规划首披露 将建9栋超高层住宅

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

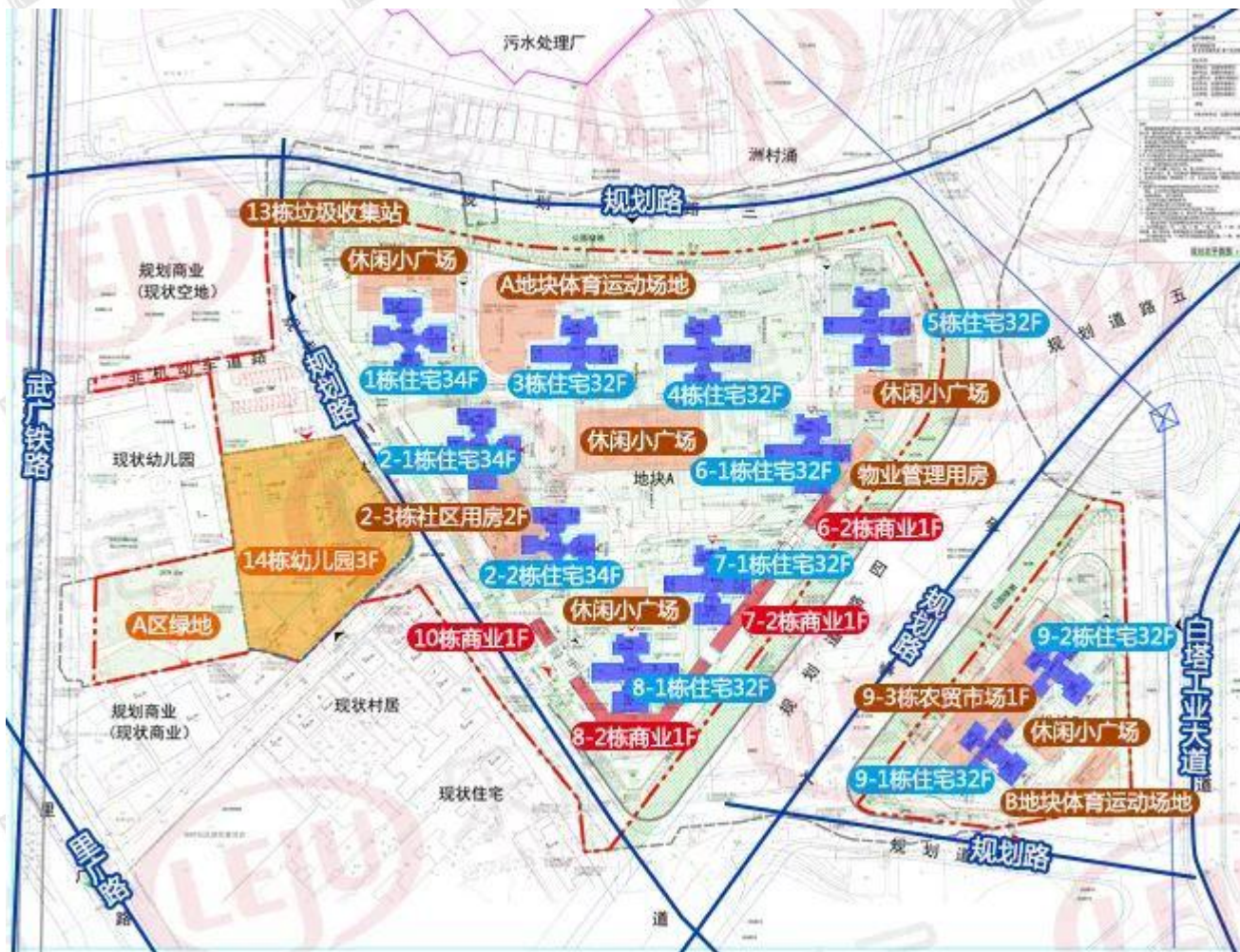
根据公示，时代冠峰苑总占地面积67579.2m<sup>2</sup>，将分为A、B两区进行开发。其中A区占地58187.3m<sup>2</sup>，规划1904户，B区占地9391.9m<sup>2</sup>，规划364户。整个项目预计可容纳2268户。

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

从地图上看，时代冠峰苑地处里水镇洲村，地处金峰洲片区，与广州白云区相望。

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

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



图片来源佛山乐居



## ◆富力集团提前介入禅城湾华旧村改造

2019年6月30日上午，富力集团湾华旧村改造咨询中心揭牌仪式隆重举行，禅城区石湾镇湾华村民委员会领导共同见证了这一时刻。据此，富力集团抢占先机，提前介入湾华村旧改项目。

据富力集团宣传资料显示，湾华合作开发项目位于魁奇二路南侧，地处佛山地铁二号线和三号线换乘站湾华站附近，拟打造成片区地标式生态综合体，将建设住宅、公寓及地铁物业，临近佛山天虹购物中心，毗邻有湾华地铁控制中心。

## ◆保利桂城再下一村 中选夏北聚龙北村合作开发意向企业

继中选夏北聚龙南村之后，保利华南桂城再下一村，接连中选夏北聚龙北村合作开发意向企业。

7月3日，南海区政府网站发布《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中选公告》，公告披露，佛山保利聚珑置业有限公司，即保利华南旗下子公司以总分95.33当选合作开发意向企业。根据旧村改造的流程，后续夏北聚龙北村还将举行村民大会进行最终表决，预计将在1个月后举行。

### 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中选公告

发布时间：2019-07-03 11:37:46 发布人：公共资源交易中心\_Admin

#### 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 (HZ-2019027)的中选公告

广东宏正工程咨询有限公司受佛山市南海区桂城街夏北村聚龙北股份合作经济社的委托，于2019年7月2日就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(项目编号：HZ-2019027)采用公开招商方式进行招商。现就本次招商的中选结果公告如下：

- 一、项目编号：HZ-2019027
- 二、项目名称：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
- 三、合作开发意向企业名称：佛山保利聚珑置业有限公司  
法人代表：唐翔  
地址：佛山市南海区桂城街道82区灯湖西路20号保利洲际酒店11楼1101房（住所申报）
- 四、评审日期：2019年7月2日  
评审地点：佛山市公共资源交易中心南海分中心318室  
评审委员会负责人：贺众（专家）  
评审委员会成员：廖乐明、李二广（专家）  
陈志江、黄志佳、何清新、黄炳坤（业主代表）  
刘健磊、刘耀广（镇街代表）
- 五、评审意见

投标人评审情况一览表

序号	投标人名称	投审文件资格性审查（通过/不过）	技术部分得分	商务部分得分	综合得分	排名
			比例 (30%)	比例 (70%)	比例 (100%)	
1	佛山保利聚珑置业有限公司	通过	27.33	68	95.33	1



## ◆南海区三旧改造专项规划出炉：近5.6万公顷，分东中西三大片区

《南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025）》（意见稿）已于日前出炉，征求意见时间为6月28日至7月27日，通过后将据此启动全区范围内全面“三旧”改造。

本次共划定城市更新统筹片1177个，总面积55998.6公顷，更新统筹片平均面积48.1公顷，分为**东部、中部及西部**城市更新三大片区，重点涵盖了**金融高新区、平洲、大沥、盐步**以及**三龙湾综合创新集聚区**等区域。

《规划》披露，优先在“三旧”改造专项规划确定的核心改造区域内划定城市更新统筹片，**重点改造区域内的旧村居应整体纳入同一个城市更新统筹片**。城市更新统筹片的面积应控制在30-80公顷。

1、总改造规模约3000公顷

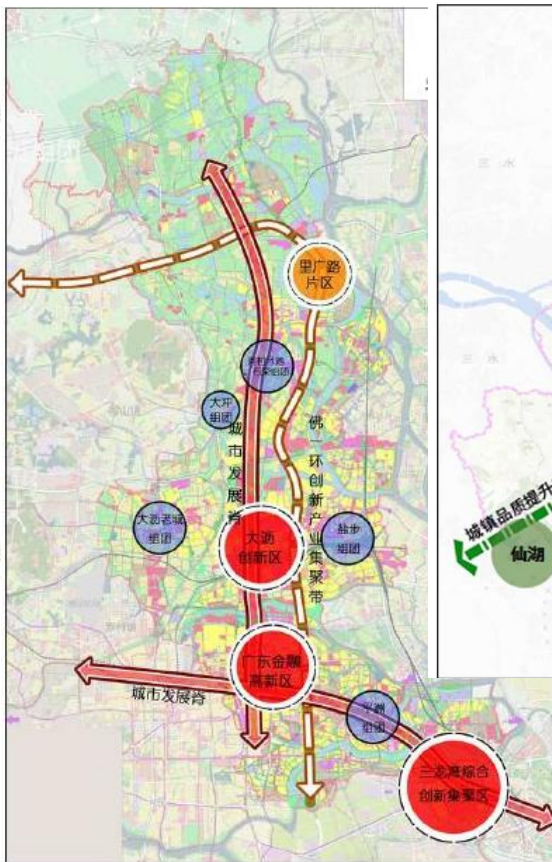
2、分解至各镇街的规模：

桂城、大沥、里水：各9948亩（新增立项各13000亩）

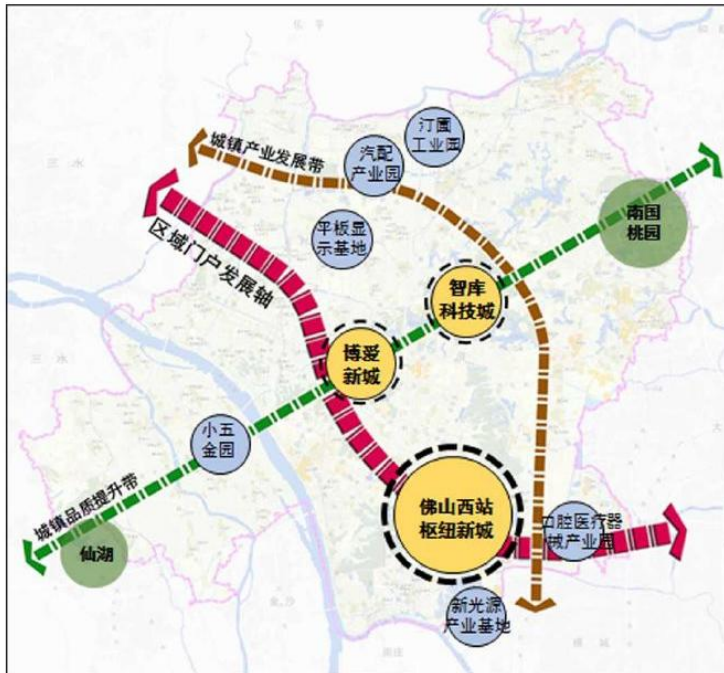
狮山：6331亩（新增立项8000亩）

西樵：3604亩（新增立项4700亩）

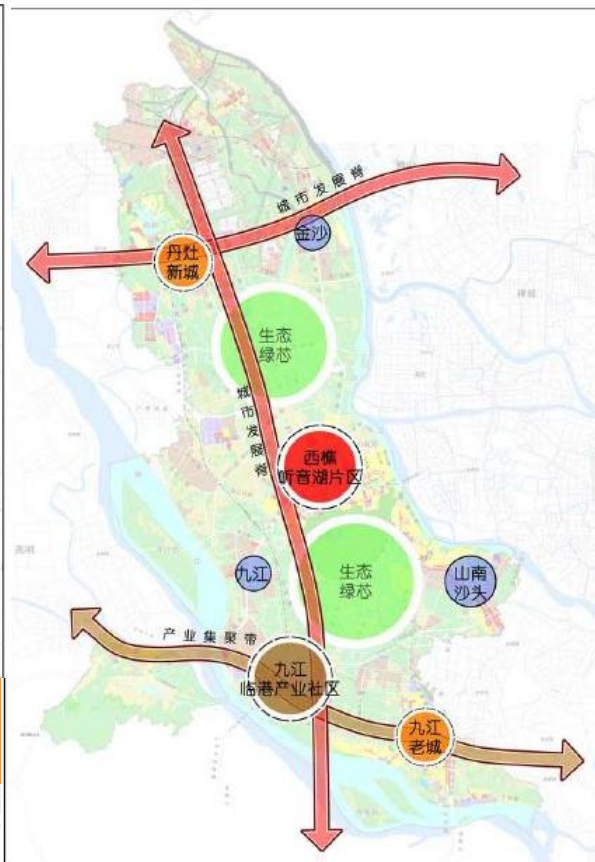
九江、丹灶：各2713亩（新增立项各3500亩）



**东部**  
“两脊一带三区一片五组团”



**中部**  
“三城一轴两带多园区”



**西部**  
“两脊一带两城两区多点”



## ◆南海电竞文创中心三山电竞广场正式动工

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

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

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

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

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

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

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





## ◆大湾区三年行动计划出炉：佛山被点名14次，重点建设三龙湾集聚区

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

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





## ◆陈村拟新建潭州湾学校

近日，顺德政府网站发布了关于陈村潭州湾学校项目规划选址的公示。

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

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

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



## ◆南海里水双语实验学校内部配套曝光 预计明年投入使用

近日，南海区公共资源交易中心发布《佛山市南海区里水双语实验学校工程招标公告》，公告显示，工程已由佛山市南海区发展规划和统计局批准建设，招标人(项目业主)为佛山市南海区水乡泽木教育投资有限公司，建设资金来自国有资金。项目已具备招标条件，现对该工程的施工进行公开招标。

公告显示，项目位于里水镇洲村社区岗美(土名)“集中段”地段，**九年一贯制全寄宿学校**，办学规模约**123班**，办学总学生人数约**4800人**，项目占地面积约**134000平方米**，建筑面积约**160000平方米**。

项目地块分为南北地块，北地块为主要**教学区、生活区、运动区**，南地块主要功能为**教学培训基地、综合体育馆及音乐厅**。主要内容包括建设**教学楼、学生宿舍、食堂、图书馆、音乐厅、办公楼、运动场、安装排水、供电及其配套设施等**，按建安费暂估价51440.00万元。

根据公告计划工期显示，总工期为330日历天，**必须在2020年6月30日前竣工验收合格**。即如无意外，项目预计明年可投入使用。



效果图



# 特别声明：

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：

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

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：张小姐 15521259759



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品