



佛山市房地产市场周报

第3周



目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

3周

➤ 土地市场：

第3周，顺德挂出乐从逾6万m²地铁旁靓地；两宗商住地成交，本地房企世纪达竞得荷城邻七星岗的迷你地块；时代力压群雄夺得大沥黄岐地块，起拍价高且配建要求多。

➤ 住宅市场：

第3周，合计11个项目供应2190套住宅；

第3周，整体网签量价趋稳；

第3周，碧桂园岭南盛世网签87套居首。

➤ 商业市场：

第3周，合计1个项目供应594套公寓，8个项目合供473套商铺，暂无写字楼供应；公寓网签量稳价跌，写字楼网签量价齐跌，商铺网签量升价跌。

SUCCESSFUL POWER





市场资讯

01



目录 Contents

广东除广深外放宽落户，大湾区人口吸附能力增强；一环西拓南环，机场勘察，高明内善外通；怡海五小及南海双语封顶，南海教育强区；大沥灯湖北延，顺联落地新城，产业集聚加强

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	落户入学	2020/1/14	广东将放开放宽除广州、深圳之外的城市落户限制
市场	产业更新	2020/1/14	南海里水提速建设佛山南海电子信息产业园
		2020/1/14	东北大学佛山机器人学院在顺德揭牌
		2020/1/15	顺联集团总部乔迁至佛山新城,落址保利商务中心
	经济规模	2020/1/17	广佛联手打造四个万亿级产业群
规划	片区规划	2020/1/15	丹灶：统一规划打造一岛两湖十里片区
		2020/1/17	南海大沥今年加快广东金融高新区“北延过河”
	三旧改造	2020/1/13	千灯湖北约村改前期敲定，佛山中汇中选，服务期限30个月
		2020/1/14	里水东部工业园开招市场改造主体,超千亩涉及四大经济社
	项目规划	2020/1/14	宝能大良项目备案名宝能德胜公馆，8栋高层+规划住宅625套
城建	交通	2020/1/14	S269清龙线九江段主路：改造工程动工，预计2022年投用
		2020/1/15	珠三角枢纽机场进展：选址勘察、气象条件分析已上报
		2020/1/17	佛山一环西拓南环工程三大桥梁即将完工
	学校	2020/1/17	南海桂城怡海五小今日封顶，将引入华东师大教育资源
		2020/1/19	南海双语实验学校预计9月开学，125班+4800学位+双语小班教学



土地市场

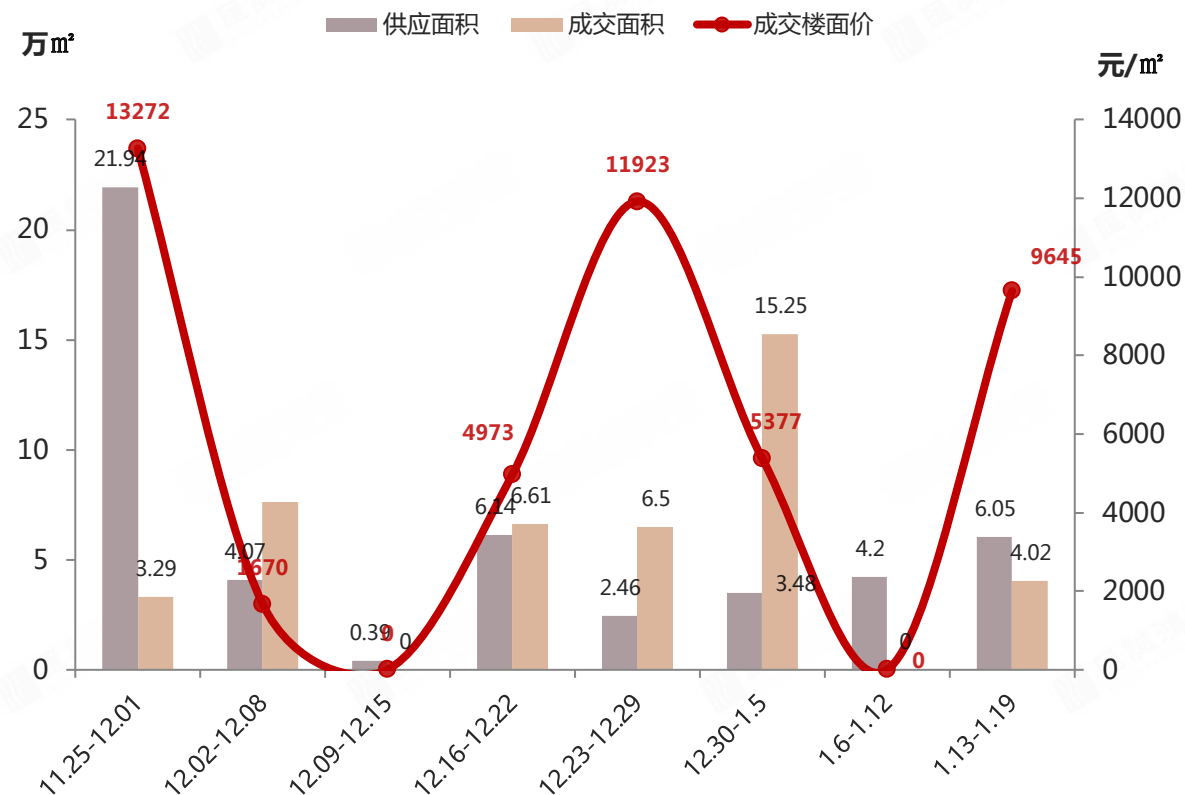
02



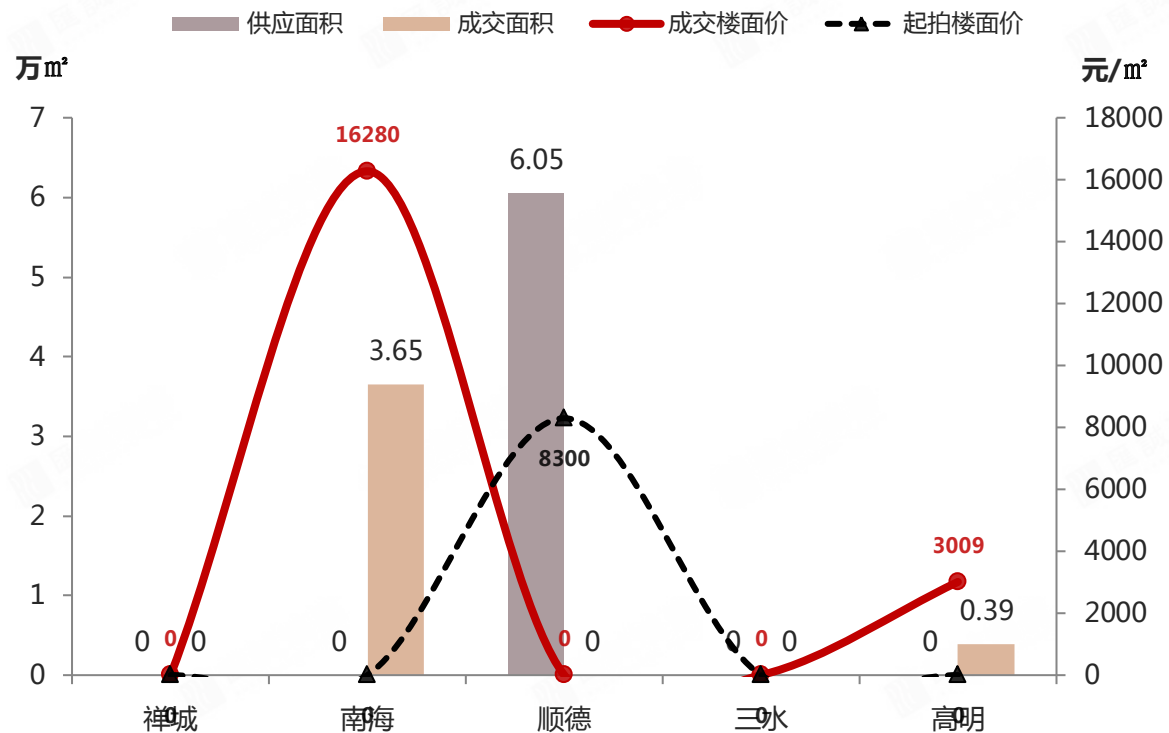
目录 Contents

供应三连升；南海、高明均迎来新年首宗商住地成交；顺德连续两周土地挂牌；

2020年第3周土地近期供求走势



2020年第3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

SUCCESSFUL POWER

顺德乐从商住地挂牌，须配建18班幼儿园+3000m²公交首末站；地处乐从北围产业区，紧邻地铁1号线；所在片区规划为乐从智慧家居产业带的重要组成部分、生物医药科技产业基地、乐商小镇综合生活配套服务区。周边新盘不多，均价约1.55-1.85万/m²；

2020年第3周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	镇街	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)	成交日期
顺德	乐从	2020/1/17	TD2020(SD)W G0001	顺德区乐从镇横二路以南、纵五路以东地块	商住	6.05	13.28	110248	8300	2020/2/17
高明	荷城	2020/1/14	TD2020(GM)W G0001	高明区荷城街道明西路以南、海田路以西	工业	0.92	2.75	619	225	2020/2/14
高明	杨和	2020/1/17	TD2020(GM)W G0002	高明区杨和镇人景路以东、和恒路以南	工业	0.81	2.42	484	200	2020/2/19

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

本地房企世纪达竞得高明荷城商住地（新年首宗成交地）；时代战群豪夺得大沥黄岐商住地，配建要求多，溢价达30.1%

2020年第3周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积(万m ²)	可建面积(万m ²)	总成交价(万元)	楼面地价(元/m ²)	竞买人	交易日期
南海	大沥	TD2019(NH)WG0031	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	商住	3.63	8.45	110100	16280	佛山市时代天泽投资有限公司	2020/1/17
高明	荷城	TD2019(GM)WG0039	高明区荷城街道高明大道以北、泰和路以南	商住	0.39	0.96	2900	3009	鹤山市世纪达房地产开发有限公司	2020/1/15
高明	明城	TD2019(GM)WG0042	高明区明城镇明富路以东、盈富东路以西	工业	3.35	10.06	2038	203	佛山市日港实业有限公司	2020/1/15
高明	明城	TD2019(GM)WG0043	高明区明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	1.54	4.63	1042	225	广东睿邦纺织科技有限公司	2020/1/15
南海	狮山	TD2019(NH)WG0032	南海区狮山镇前进西路以南、美景路以北地段	工业	2.64	7.91	1977	250	广东药康生物科技有限公司	2020/1/19
南海	狮山	TD2019(NH)WG0033	南海区狮山镇联众路与松圃路交界处西侧地段	工业	0.79	2.37	592.43	250	佛山合力叉车有限公司	2020/1/19
高明	杨和	TD2019(GM)WG0040	高明区杨和镇西江大道以南	工业	12.06	36.17		终止出让		2020/1/15
高明	杨和	TD2019(GM)WG0041	高明区杨和镇西江大道以南	工业	7.62	22.87		终止出让		2020/1/15

周重点成交地块一

SUCCESSFUL POWER



交易编号	TD2019(GM)WG0039
地块位置	高明区荷城街道高明大道以北、泰和路以南
地块性质	商服兼容居住
容积率	≤2.5
占地面积	3855.51m ²
建筑面积	9638.775m ²
起拍总价	2500万元
起拍楼面价	2594元/m ²
最高限价	14747.32万元
限价楼面价	15300元/m ²
成交总价	2900万元
成交楼面价	3009元/m²
溢价率	16%
成交时间	2020.1.15
竞得者	鹤山市世纪达房地产开发有限公司
竞价方式	限价+竞自持70年可建计容租赁住房建面



周重点成交地块二

SUCCESSFUL POWER

交易编号	TD2019(NH)WG0031
地块位置	南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路地段
地块性质	A区商住, B区公园绿地
容积率	A区 > 1.0, 且 ≤ 2.5
占地面积	3.63万m ² (A区3.38万m ²)
建筑面积	8.45万m ²
起拍总价	84600万元
起拍楼面价	10008元/m ² (扣除配建12975元/m ²)
最高限价	129331万元
限价楼面价	15300元/m ² (扣除配建19836元/m ²)
成交总价	110100万元
成交楼面价	16886元/m² (扣除住宅及幼儿园配建)
溢价率	30.1%
成交时间	2020.1.17
竞得者	佛山市时代天泽投资有限公司
竞价方式	限价+竞自持70年可建计容租赁住房建面
备注	须无偿配建一所9班幼儿园, 一处公交首末站。 须无偿配建计容建面16900m ² 住宅用房及 203 个产权车位。





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

SUCCESSFUL POWER

合计11个项目有新增住宅供应，共2190套，面积24.97万m²，环比上涨101%，房企为年后新货推售蓄力；弘阳博爱湖一號预售首次获批，推出住宅168套及别墅62套

2020年第3周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m ²)	备案价(元/m ²)
禅城	碧桂园岭南盛世	2020/1/16	寿延路10号二座	住宅	90	12255.3	
	信业阳光城佛山半岛	2020/1/17	二座	住宅	124	15888.16	
南海	弘阳博爱湖一號	2020/1/15	9座,10座	别墅	38	10300.5	24754
	弘阳博爱湖一號	2020/1/15	5、6座	住宅	144	14457.72	19890
	弘阳博爱湖一號	2020/1/15	8座	住宅	24	3985.68	22282
	弘阳博爱湖一號	2020/1/15	11座,12座,13座	别墅	26	7280.97	26196
	保利和悦滨江	2020/1/17	12栋	住宅	138	23958.87	
	时代天韵	2020/1/17	3-1栋	住宅	112	12512.54	
	时代天韵	2020/1/17	9-1栋	住宅	102	12073.53	
顺德	太平洋国际花园	2020/1/16	12栋	住宅	208	18153.85	
	碧桂园凤凰湾	2020/1/16	凤怡苑19栋	住宅	174	15581.98	12545
高明	勤天熹园	2020/1/17	——	住宅	106	10237.7	
三水	恒大山水龙盘	2020/1/16	龙悦湖23座	住宅	124	14966	8197
	恒大山水龙盘	2020/1/16	龙悦湖22座	住宅	124	11305.39	8462
	御江南	2020/1/16	十六区30座、31座	住宅	248	26126.83	9301
	御江南	2020/1/16	十六区2座、3座	住宅	248	26150.46	9301
	恒大云东海花园	2020/1/17	云涧花园121座	住宅	80	7203.12	
	恒大云东海花园	2020/1/17	云涧花园126座	住宅	80	7242.46	

注：万科项目不公示

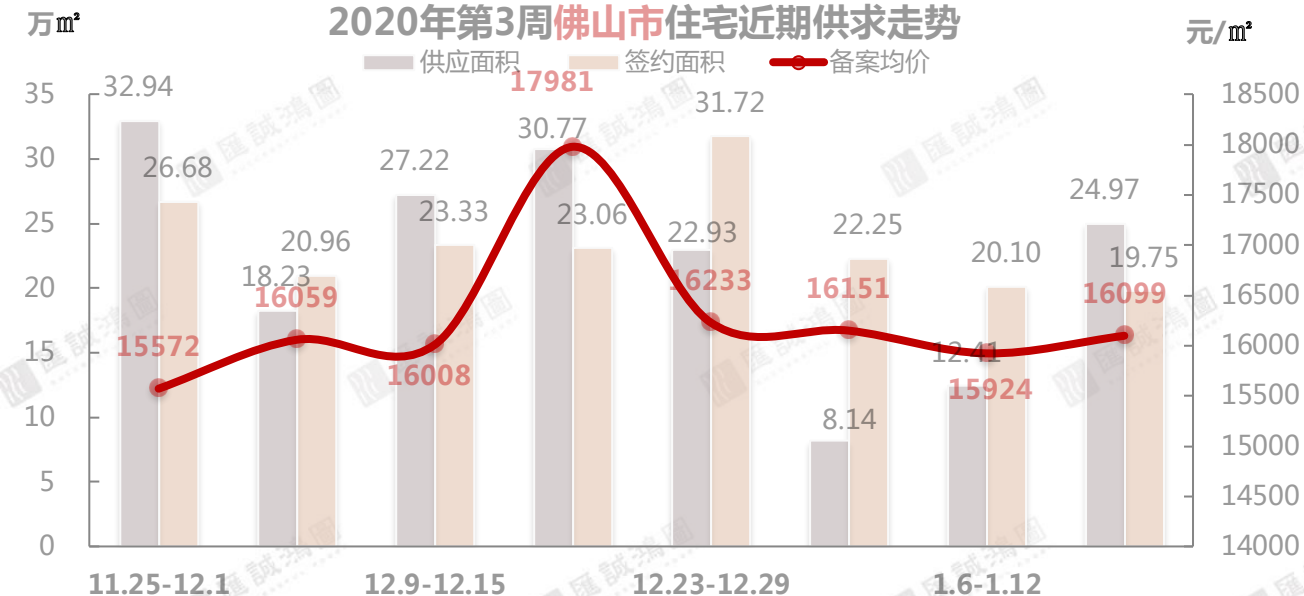
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

SUCCESSFUL POWER

供应翻倍；步入2020年网签量连续微幅下滑，均价持稳；三水五盘上榜，置业门槛低且规划有力，受市场瞩目

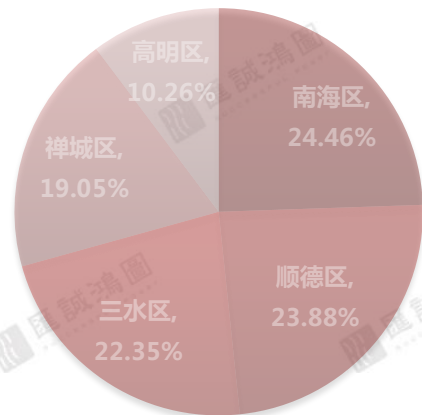
2020年第3周佛山市住宅近期供求走势



第3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	禅城	碧桂园岭南盛世	87	9048.08	—
2	顺德	美的领贤公馆	55	4624.45	10552
3	禅城	信业阳光城檀悦	42	4748.01	18945
4	南海	熹云水岸花园	40	4629.87	21393
5	三水	碧桂园翡翠山	36	4147.59	10228
6	三水	美的雅居乐旭辉常乐府	32	3229.55	14042
7	三水	远洋华远天骄	32	3339.28	13429
8	三水	恒大山水龙盘	31	3637.80	10824
9	禅城	新福港鼎峰	27	2797.73	14186
10	三水	时代南湾	27	3337.48	13655

第3周佛山市各区住宅网签占比



指标	套数	面积 (万m²)	备案均价 (元/m²)
供应	2190	24.97	—
网签	1754	19.75	16099
网签环比	-3%	-2%	1%

(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

SUCCESSFUL POWER

本周全市共3盘迎节前推售，碧桂园岭南盛世加推最后一栋，因产品主要以大户型为主，整体去化表现较之前稍有所下滑；阳光城佛山半岛本次推售产品素质及景观难比首推楼王单位，整体价格亦有所下降，但因蓄客量不足以致去化表现不理想；弘阳博爱湖一號蓄客4个月终迎首开，其凭借优越湖景资源及周边成熟配套，叠加片区稀缺的别墅与大平层产品，颇受客户追捧

2020年第3周住宅开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价 (元/m ²)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
禅城	绿岛湖	阳光城佛山半岛	2座	115-138m ² 2梯4户	2020-1-18	22000元/m ² (带精装)	124	—	— (自然推售)	—	—
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	崇禧2座	130-147m ²	2020-1-18	25000-27000元/m ² (带装修)	60	—	— (自然推售)	开盘3个99折	禅城70% 南海15% 佛山其他15%
南海	狮山	弘阳博爱湖一號	9、10座 (别墅)	252/271/ 293/340m ²	2020-1-15	25000元/m ² (毛坯)	38	—	— (自然推售)	—	—
南海	狮山	弘阳博爱湖一號	5、6座 (2梯6户) 8座 (2梯2户)	97/98/118/ 164/168m ²	2020-1-17	5座：18500元/m ² (带装修) 6座：18500元/m ² (带装修) 8座：20500元/m ² (毛坯)	168	—	—	98(VIP)*99(开盘)*99(付款)*99(总经理)	狮山本地约60%，禅桂约20%，其它区域约20%
合计							390	—	45%	—	—

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

仅禅城三水网签环比增长，高明网签环比下滑明显；南海三水高明均价环比上浮，其中南海均价居首位

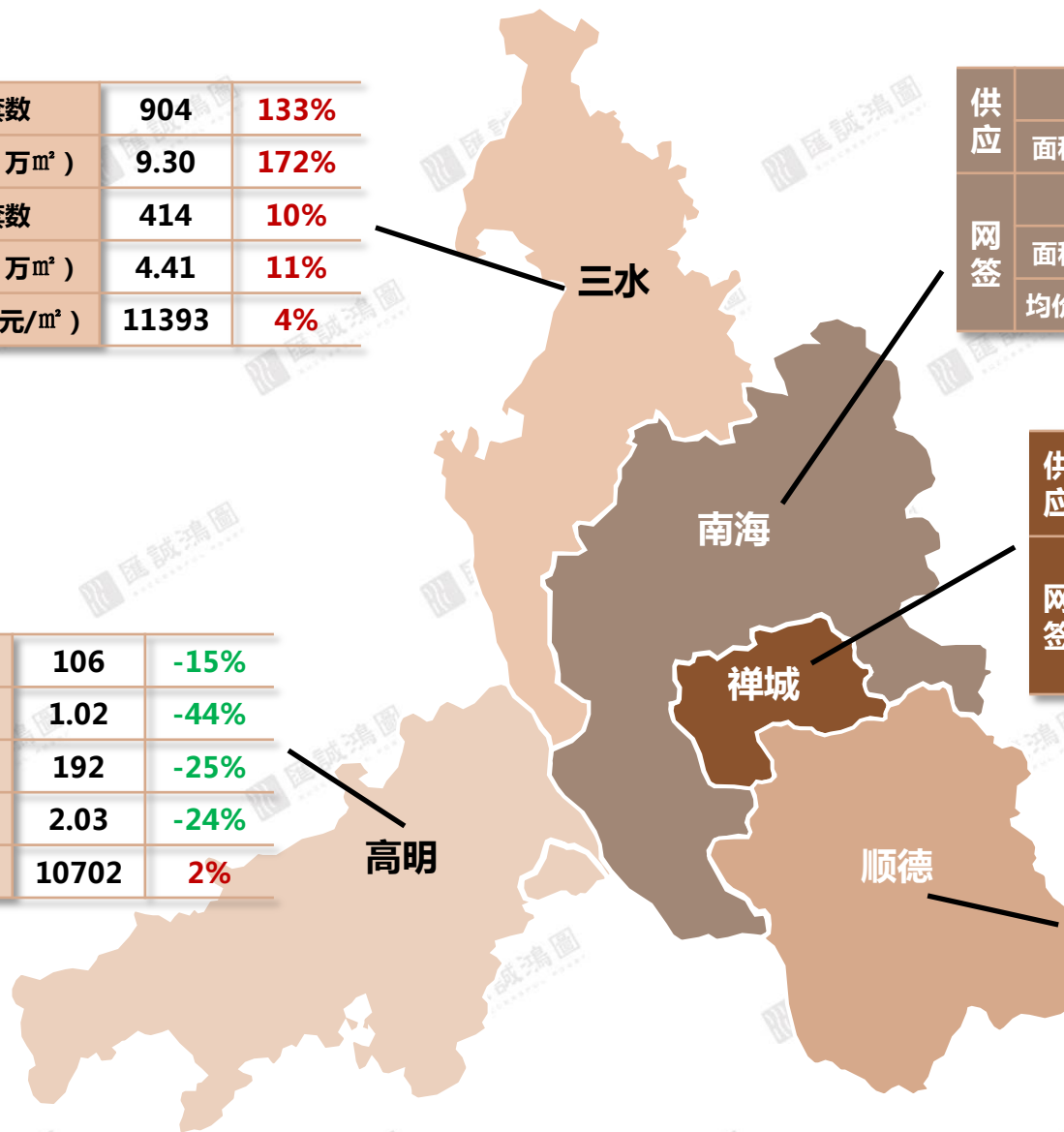
供应	套数	904	133%
	面积 (万m ²)	9.30	172%
网签	套数	414	10%
	面积 (万m ²)	4.41	11%
	均价 (元/m ²)	11393	4%

供应	套数	584	303%
	面积 (万m ²)	8.46	485%
网签	套数	395	-8%
	面积 (万m ²)	4.83	-5%
	均价 (元/m ²)	19735	4%

供应	套数	106	-15%
	面积 (万m ²)	1.02	-44%
网签	套数	192	-25%
	面积 (万m ²)	2.03	-24%
	均价 (元/m ²)	10702	2%

供应	套数	214	—
	面积 (万m ²)	2.81	—
网签	套数	337	13%
	面积 (万m ²)	3.76	13%
	均价 (元/m ²)	17822	-1%

供应	套数	382	-29%
	面积 (万m ²)	3.37	-40%
网签	套数	416	-8%
	面积 (万m ²)	4.72	-7%
	均价 (元/m ²)	17725	-3%



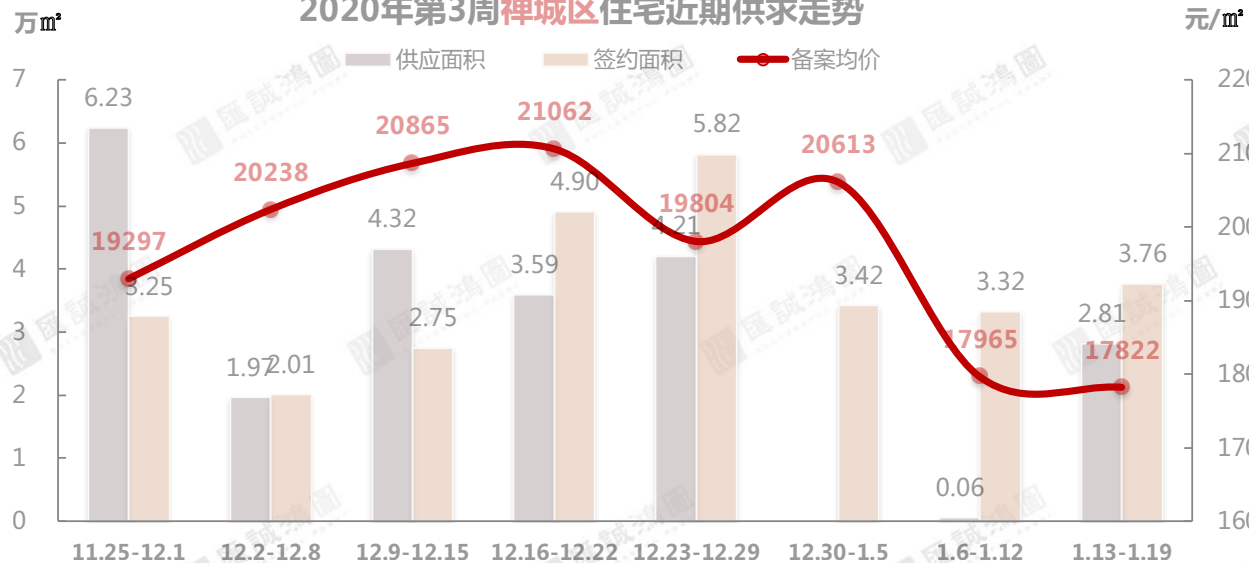
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-禅城区

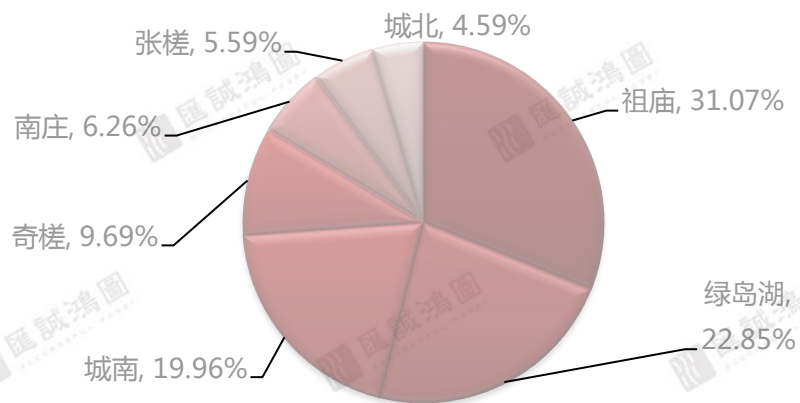
SUCCESSFUL POWER

供应激增；网签量升价稳；网签集中在祖庙，绿岛湖及城南；岭南盛世连续加推动作支撑其网签居首

2020年第3周禅城区住宅近期供求走势



第3周禅城区各板块网签面积占比



第3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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	祖庙	碧桂园岭南盛世	87	9048.08	—
2	绿岛湖	信业阳光城檀悦	42	4748.01	18945
3	城南	新福港鼎峰	27	2797.73	14186
4	城南	新鸿基珑景	24	3248.487	19788
5	张槎	东基童梦天下	20	1620.49	9443
6	城北	滨江首府	17	1726.43	18632
7	祖庙	天丰花园	16	1860.02	—
8	绿岛湖	保利翡翠公馆	9	1222.05	16775
9	奇槎	绿城桂语兰庭	9	1082.52	26537
10	奇槎	世茂望德	9	952.18	25994

(注：统计数据不包含万科项目)

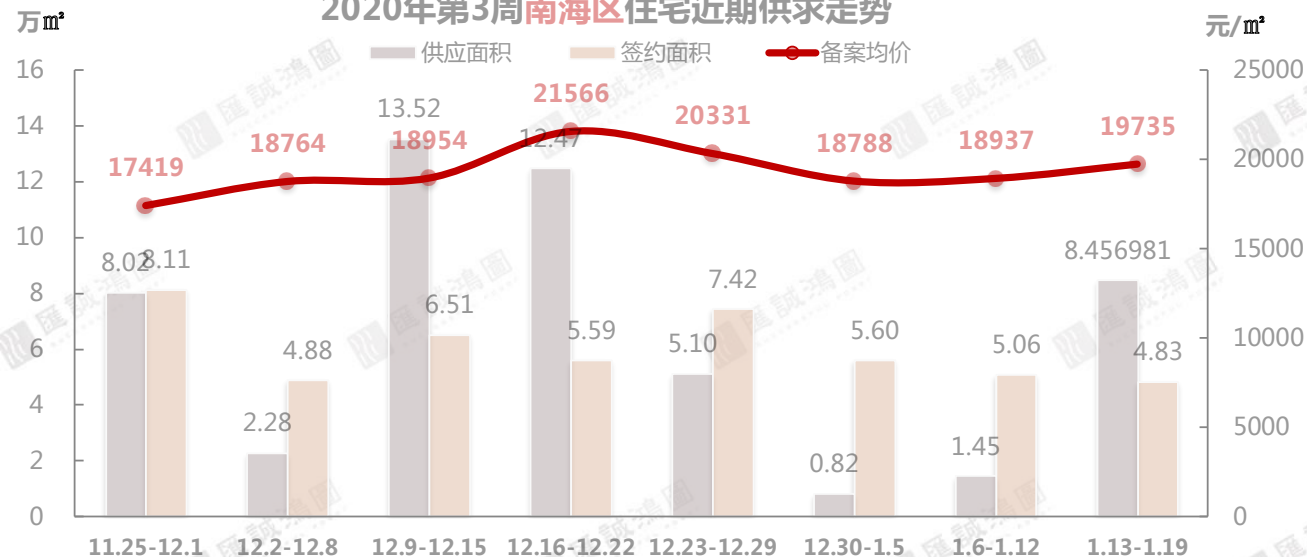
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

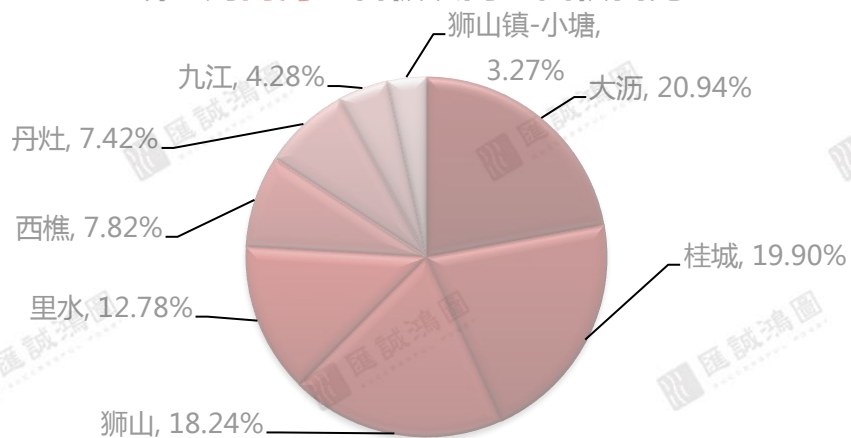
SUCCESSFUL POWER

供应大幅增长；网签集中在大沥、桂城、狮山；南海限购区多盘两万以上已是常态；熹云水岸花园网签40套居首

2020年第3周南海区住宅近期供求走势



第3周南海区各板块网签面积占比



第3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	大沥	熹云水岸花园	40	4629.87	21393
2	桂城	龙光天曜	20	2003.32	27377
3	大沥	时代招商天禧	20	1947.58	—
4	狮山	弘阳博爱湖一號	18	3272.36	—
5	狮山	新城璟城	17	1964.92	—
6	里水	合生君景湾	13	1692.96	23282
7	桂城	富丰君御	11	1394.54	24817
8	桂城	宏宇景裕豪园	11	1011.35	26328
9	丹灶	南海祈福南湾半岛	11	1863.01	17585
10	里水	宏宇天御江畔	10	1008.32	21294

(注：统计数据不包含万科项目)

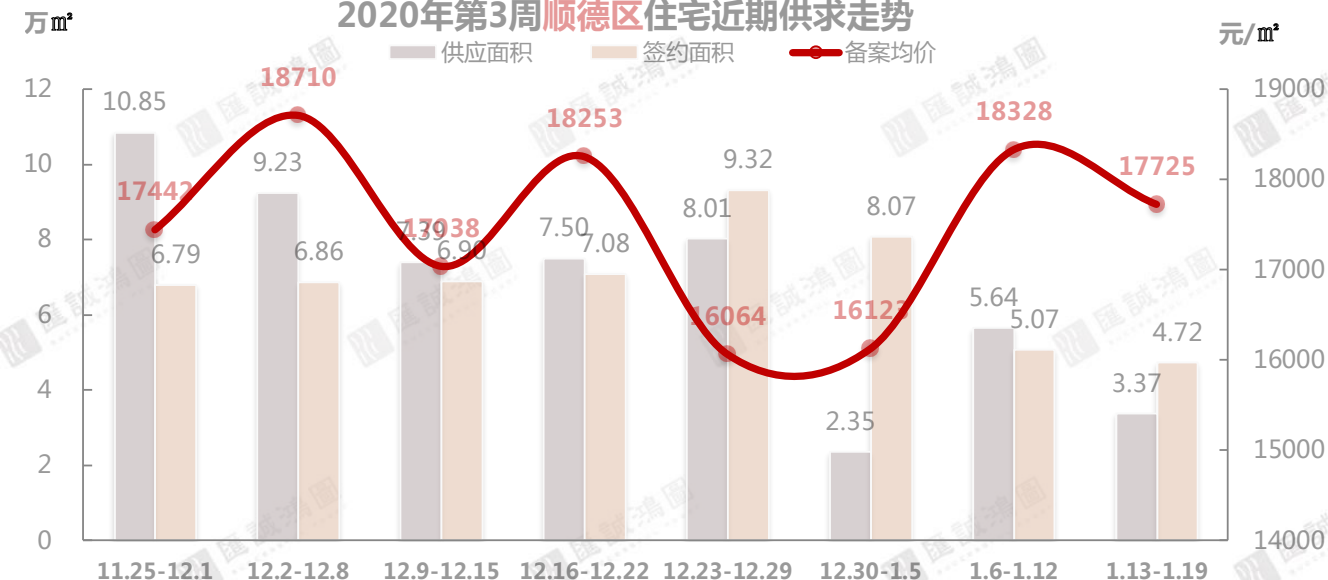
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

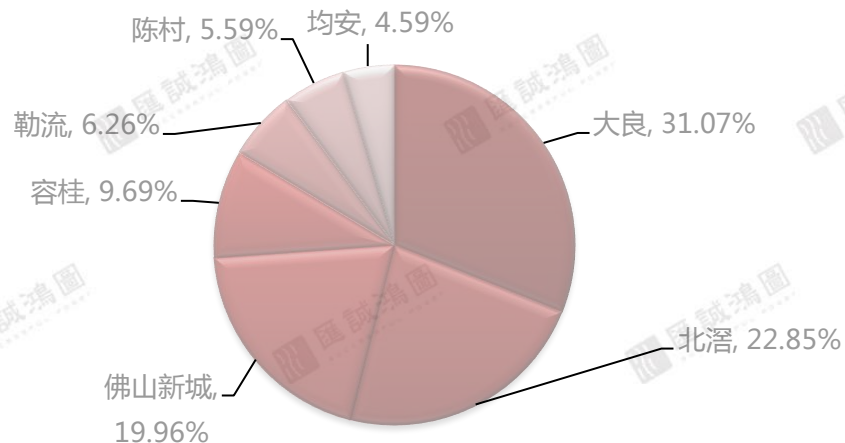
SUCCESSFUL POWER

供应回降；网签量跌价稳；得益于顺德路网外善内通，顺德中部街镇勒流两盘上榜；低价项目主导榜单

2020年第3周顺德区住宅近期供求走势



第3周顺德区各板块网签面积占比



第3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	北滘	美的领贤公馆	55	4624.45	—
2	大良	龙光玖龙郡	22	2078.31	14427
3	容桂	颐安灏景湾	22	2513.05	16817
4	容桂	碧桂园凤凰湾	17	1873.10	14630
5	佛山新城	华润置地悦里	17	2163.58	20000
6	佛山新城	时代星英御岛	17	2206.47	21519
7	勒流	龙光玖龙府	15	1589.35	9090
8	勒流	禹洲朗廷湾	12	1148.44	—
9	大良	保利碧桂园悦公馆	9	1174.23	24012
10	大良	康格斯花园	9	970.79	14534

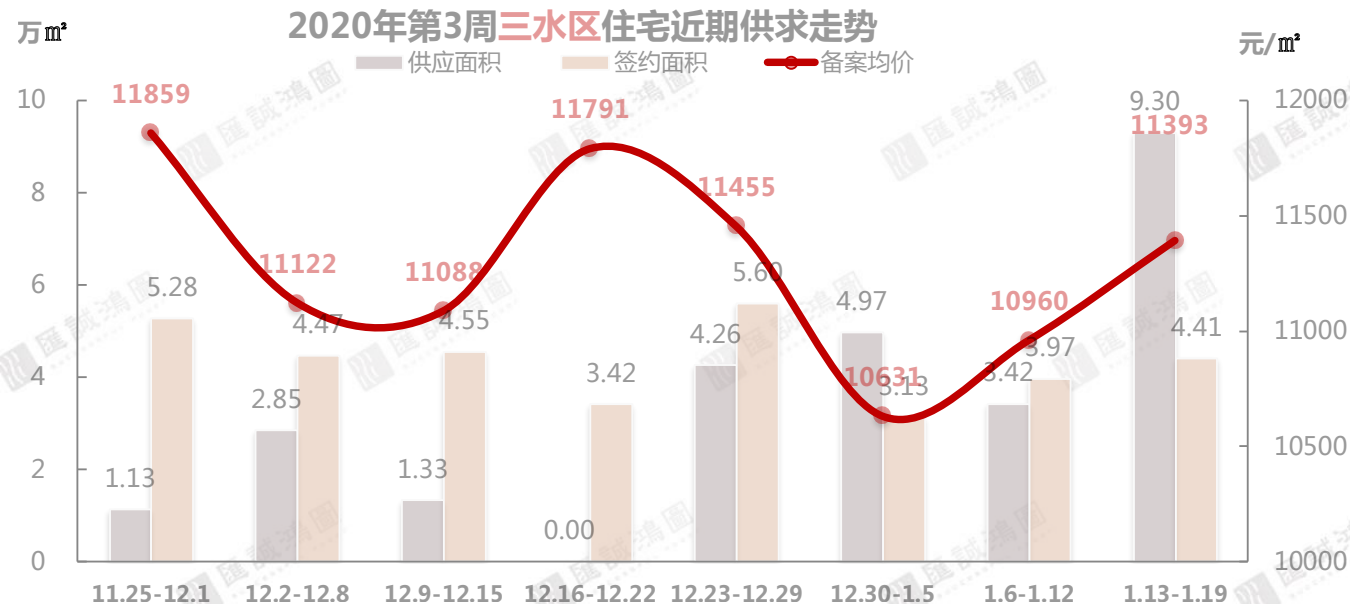
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

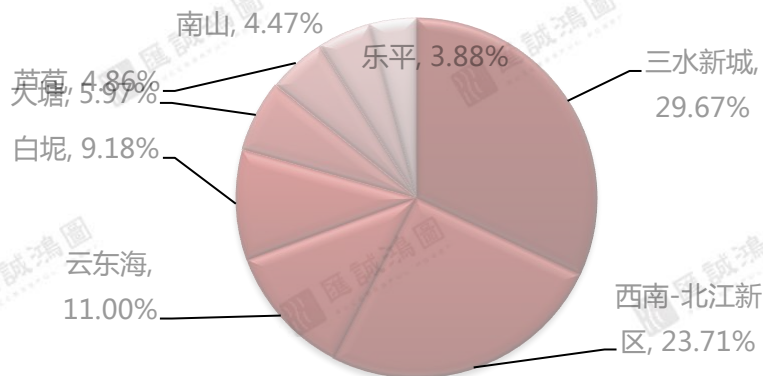
区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

供应大幅回升，居五区之首；网签量价齐升；新城规划力度强，可满足刚需、投资等居民需求



第3周三水区各板块网签面积占比



第3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	云东海	碧桂园翡翠山	36	4147.59	10228
2	西南-北江新区	美的雅居乐旭辉常乐府	32	3229.55	14042
3	三水新城	远洋华远天骄	32	3339.28	13429
4	白坭	恒大山水龙盘	31	3637.80	10824
5	西南-北江新区	时代南湾	27	3337.48	13655
6	三水新城	谊泰豪苑	27	2779.58	—
7	西南-北江新区	恒大邨湖城	24	2415.44	9801
8	三水新城	旭辉江山	24	2498.13	12471
9	芦苞	金科集美山水	18	1715.57	9045
10	大塘	时代倾城	17	1850.20	8967

(注：统计数据不包含万科项目)

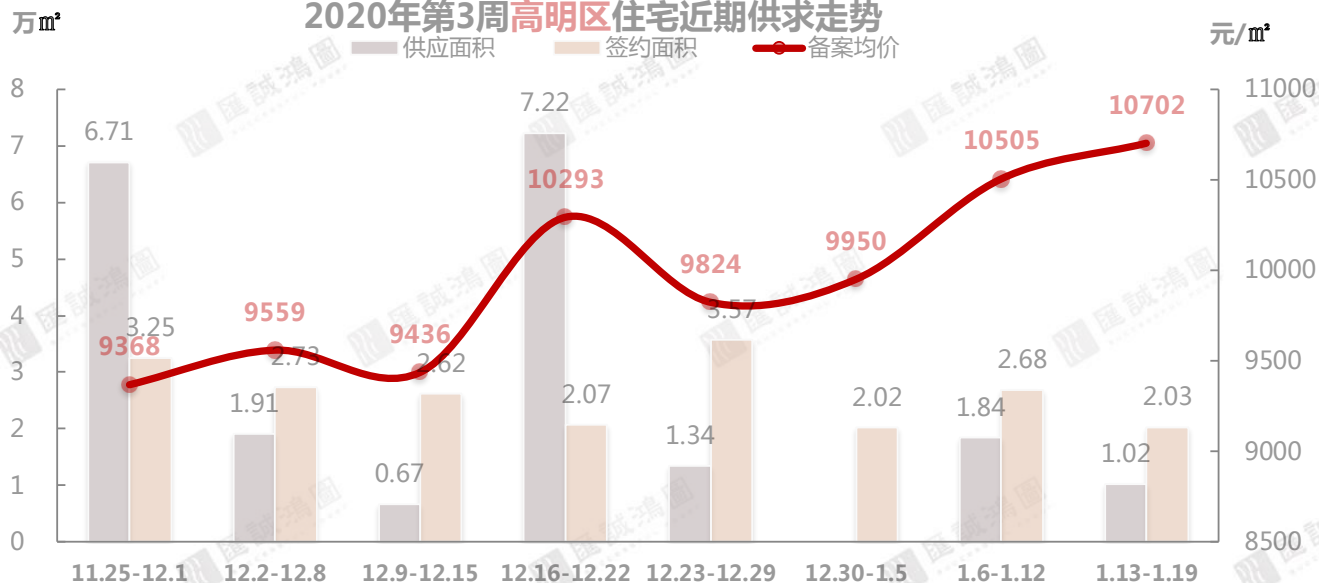
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

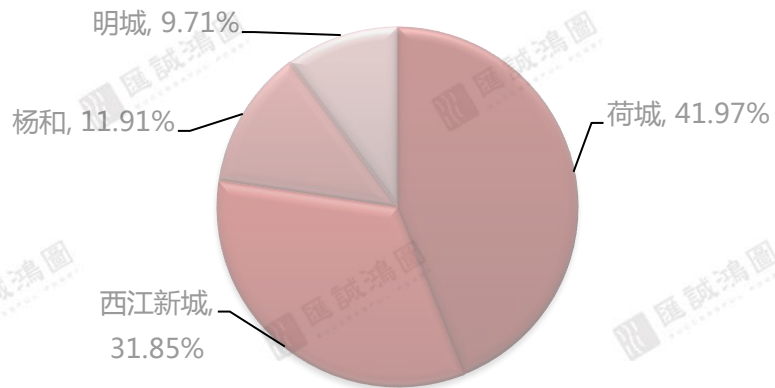
SUCCESSFUL POWER

供应减少；网签量跌价升；荷城+西江新城占比超7成；主城区集聚要素能力增强；高明网签仍处低位

2020年第3周高明区住宅近期供求走势



第3周高明区各板块网签面积占比



第3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	荷城	恒大西江天悦	22	2354.34	—
2	西江新城	翡翠西江	14	1416.77	12081
3	荷城	盈泰广场	12	767.15	—
4	荷城	金骏广场	11	1127.76	9052
5	西江新城	江滨香格里拉花园	10	1085.77	10525
6	西江新城	美的明湖花园	9	1180.78	11509
7	更合	绿地拾野川	8	645.37	12342
8	杨和	美的鹭湖森林度假城	8	1147.38	14727
9	明城	金科集美天辰湾	7	755.69	8268
10	西江新城	佛山鑫苑城	5	639.37	—

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



目录 Contents

04



商业市场

2020年第3周佛山房地产市场商业供应一览表

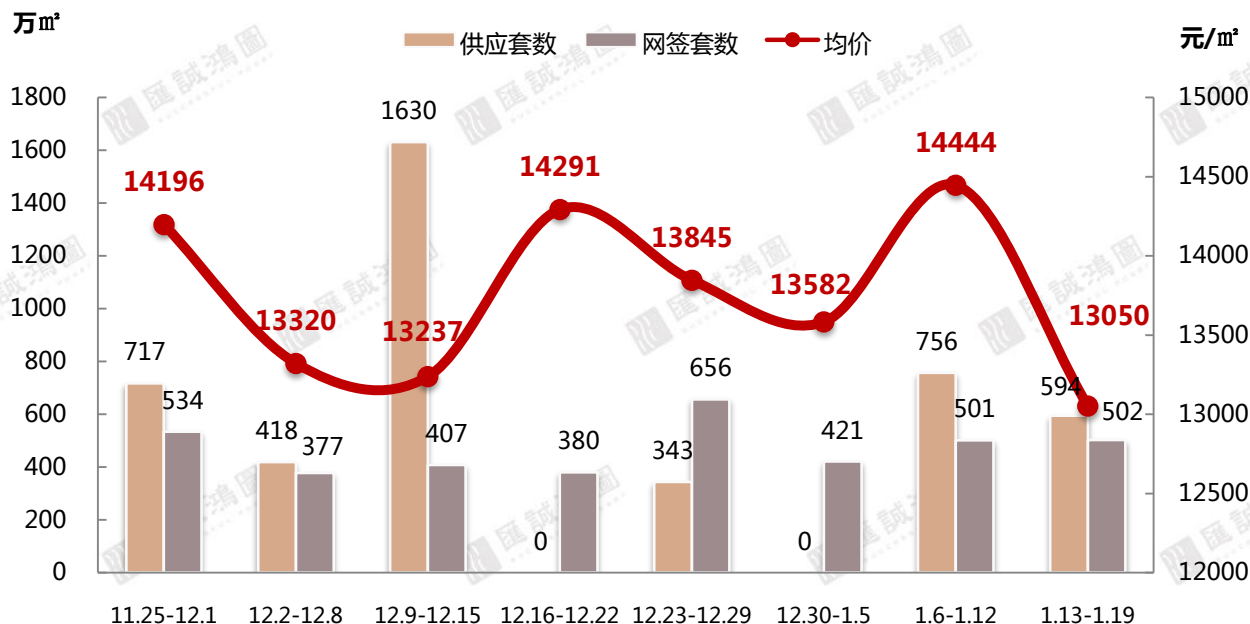
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓	顺德	藏珑华府	2020/1/17	34栋	594	24577.47
					公寓	594
写字楼	—	—	—	—	—	—
					写字楼	0
商铺	禅城	碧桂园岭南盛世	2020/1/16	寿延路10号二座	10	360.49
	禅城	信业阳光城佛山半岛	2020/1/17	二座	7	520.35
	南海	弘阳博爱湖一號	2020/1/15	5、6座	15	977.28
	南海	弘阳博爱湖一號	2020/1/15	8座	14	645.48
	南海	时代天韵	2020/1/17	12栋	1	1000.11
	顺德	碧桂园凤凰湾	2020/1/16	凤怡苑19栋	7	580.22
	顺德	广进商业中心	2020/1/19	14座	113	3441.33
	顺德	广进商业中心	2020/1/19	10座	94	2915.5
	顺德	广进商业中心	2020/1/19	13座	116	3413.94
	顺德	广进商业中心	2020/1/19	9座	75	2387.69
	高明	美的明湖花园	2020/1/15	二期17号楼商业网点	10	472.92
	高明	勤天熹园	2020/1/17	—	11	468.8
					商铺	473

全市公寓供求

SUCCESSFUL POWER

供应减少，仅顺德一盘有新增供应；网签量稳价跌；顺德、禅城网签主力，顺德新幸福领汇家园网签172套领跑全市

2020年第3周佛山市公寓近期供求走势



指标	套数	面积(万m²)	备案均价(元/m²)
供应	594	2.46	—
网签	502	2.68	13050
网签环比	0%	-3%	-10%

第3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	新幸福领汇家园	172	10659.03	11986
2	顺德	创智谷	37	2728.59	10000
3	禅城	东基童梦天下	35	1528.70	15430
4	禅城	鸿翔芮丽国际	31	1458.67	17648
5	顺德	龙光玖龙郡	21	825.88	11869
6	三水	碧桂园佛山双子星城	21	801.12	—
7	顺德	海珀名轩	18	852.98	14925
8	顺德	力合阳光城云谷	16	537.31	12631
9	三水	众凯公寓	15	635.44	5228
10	禅城	新鸿基珑景	15	560.69	12832

(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

仅一盘有新增供应，位于顺德；仅南海网签减少，其他四区网签均增加；顺德网签套数增加最多，得益于新幸福领汇家园网签大涨

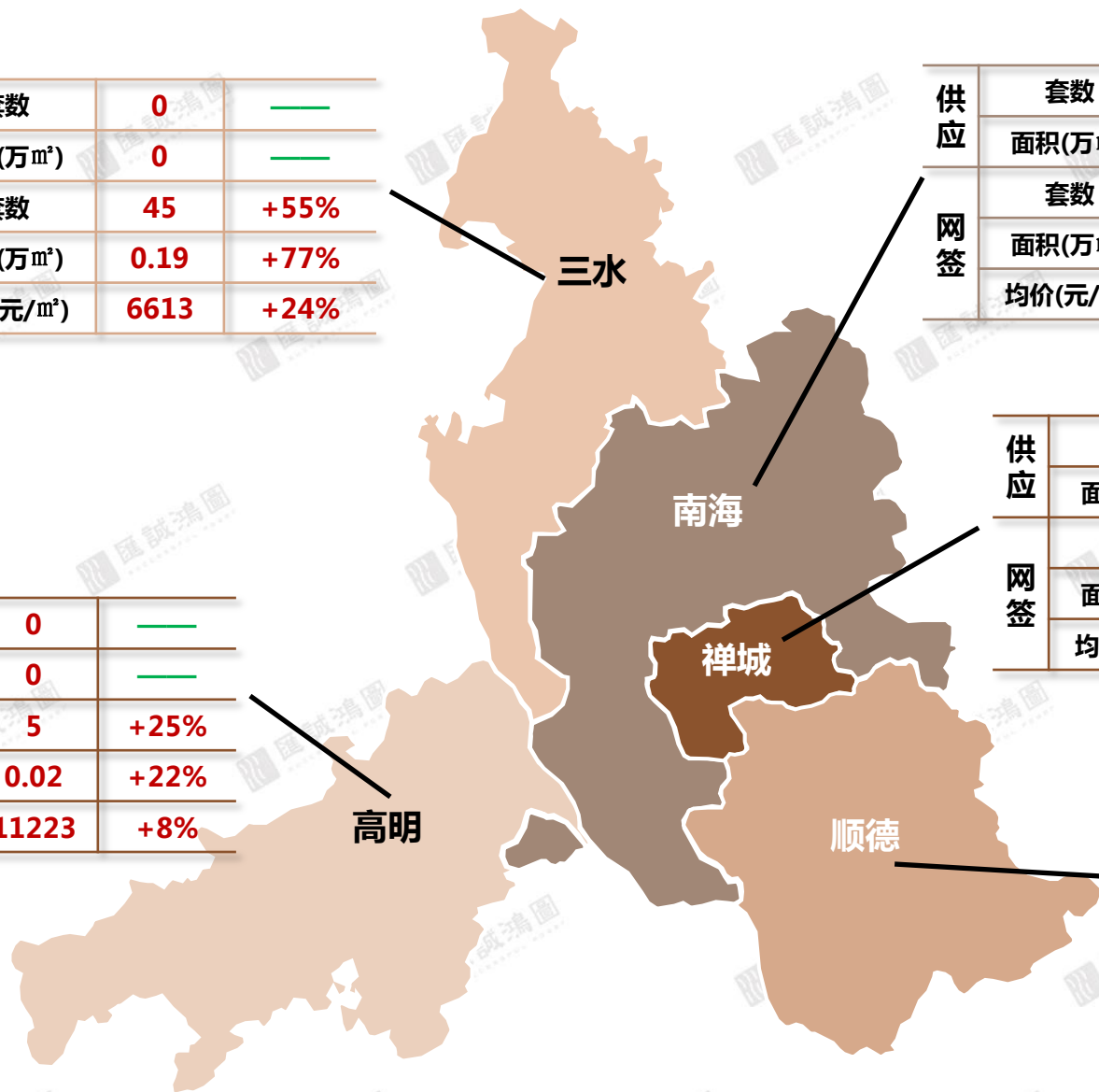
供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	45	+55%
	面积(万m ²)	0.19	+77%
	均价(元/m ²)	6613	+24%

供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	35	-68%
	面积(万m ²)	0.22	-72%
	均价(元/m ²)	16710	+4%

供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	112	+22%
	面积(万m ²)	0.49	+18%
	均价(元/m ²)	14889	+4%

供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	5	+25%
	面积(万m ²)	0.02	+22%
	均价(元/m ²)	11223	+8%

供应	套数	594	+41%
	面积(万m ²)	2.46	+33%
网签	套数	305	+14%
	面积(万m ²)	1.76	+24%
	均价(元/m ²)	12533	-7%



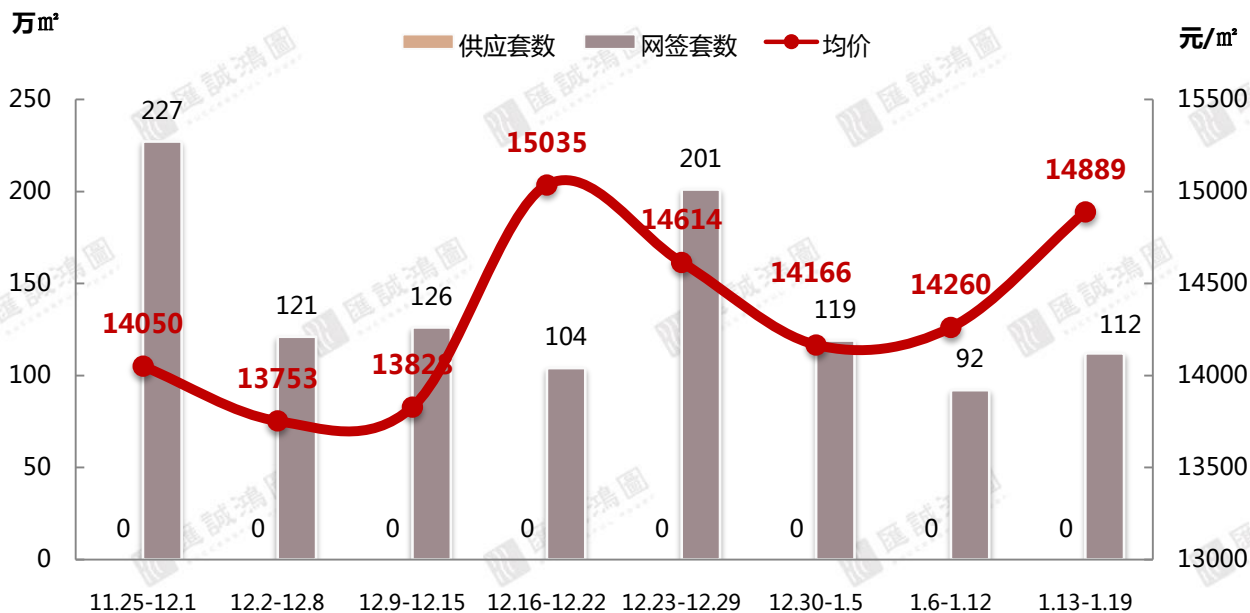
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场-禅城区

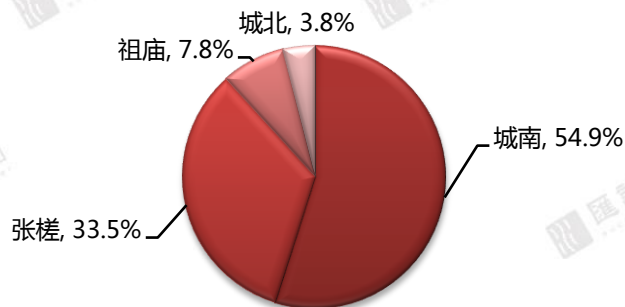
SUCCESSFUL POWER

项目持续余货为主，连续2个月无新增供应；网签量价齐升，主要依赖东基童梦天下、鸿翔芮丽国际，两项目合计占比近六成

2020年第3周禅城区近期公寓供求走势



2020年第3周禅城区各板块网签面积占比



第3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	东基童梦天下	35	1528.70	15430
2	城南	鸿翔芮丽国际	31	1458.67	17648
3	城南	新鸿基泷景	15	560.69	12832
4	祖庙	越秀岭南隽庭	6	284.08	13900
5	城南	绿地璀璨天城	6	190.24	13022
6	城南	盈天广场	4	164.20	15346
7	旧城	敏捷金谷国际	3	143.06	11068
8	祖庙	时代云图	2	96.12	12842
9	张槎	绿地未来城	1	96.32	9491
10	旧城	旭辉公元	1	41.05	13550

(注：统计数据不包含万科项目)

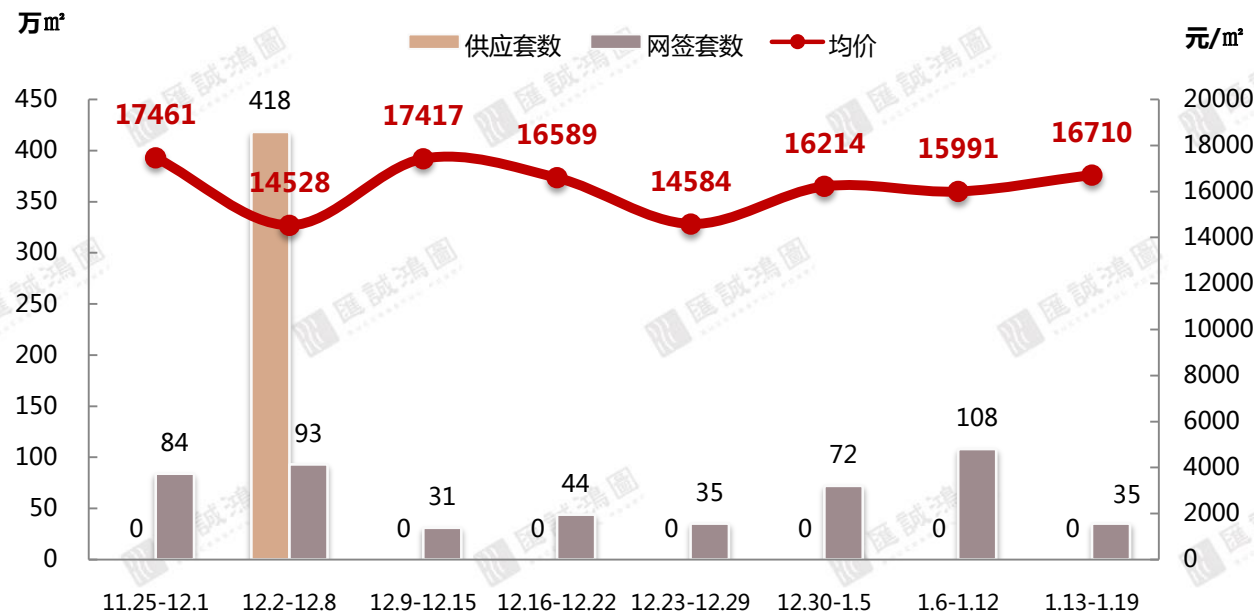
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场-南海区

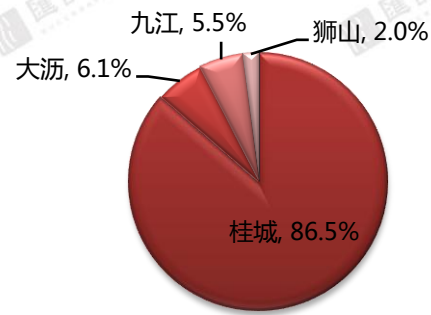
SUCCESSFUL POWER

仍无新增供应，网签量跌价升；网签套数环比减少68%，主要受第壹时区、干灯湖C+网签显著减少影响

2020年第3周南海区近期公寓供求走势



2020年第3周南海区各板块网签面积占比



第3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	桂城	第壹时区	13	1145.92	17345
2	桂城	海伦堡爱Park	7	392.33	15762
3	桂城	干灯湖C+	5	184.60	—
4	大沥	中铝时光谷	2	93.78	13135
5	九江	信基广场	1	123.66	—
6	狮山	长华国际商业中心	1	44.20	13846
7	大沥	广佛智城国际电商采购中心	1	42.02	14672
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

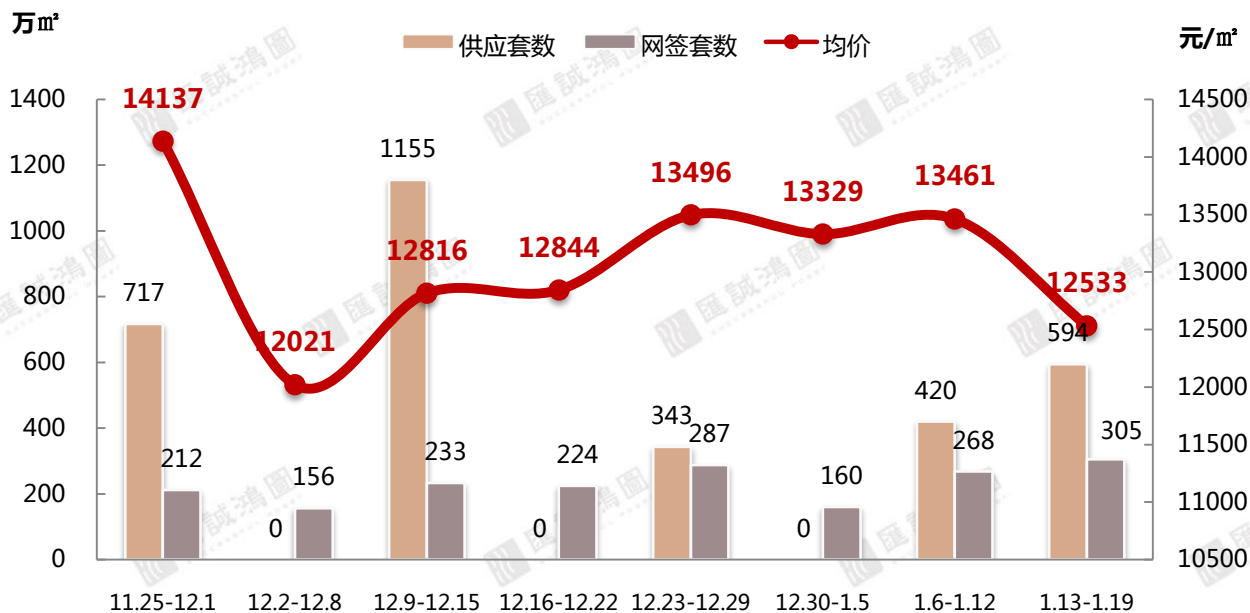
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域公寓市场-顺德区

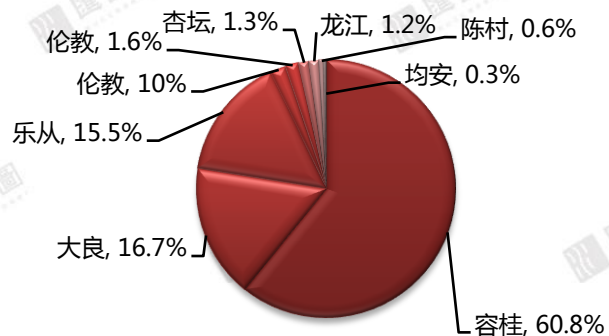
SUCCESSFUL POWER

藏珑华府单盘供应近600套30-60m²公寓；网签量升价跌，新幸福领汇家园网签大增有力拉升整体网签

2020年第3周顺德区近期公寓供求走势



2020年第3周顺德区各板块网签面积占比



第3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 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	容桂	新幸福领汇家园	172	10659.03	11986
2	乐从	创智谷	37	2728.59	10000
3	大良	龙光玖龙郡	21	825.88	11869
4	大良	海珀名轩	18	852.98	14925
5	大良	力合阳光城云谷	16	537.31	12631
6	大良	涛汇广场	5	164.95	17263
7	龙江	利保米兰公馆	4	179.45	11024
8	杏坛	嘉信绿景花园	4	176.50	14387
9	大良	中怡名都广场	3	125.17	19816
10	佛山新城	中国德国港	2	212.39	17424

(注：统计数据不包含万科项目)

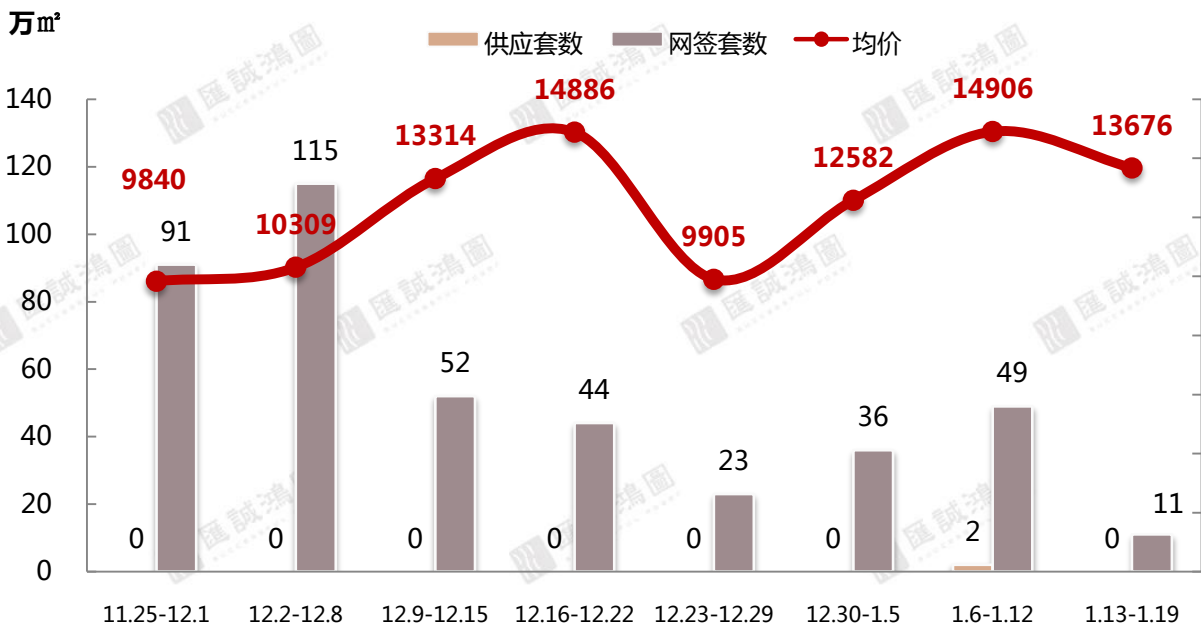
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

暂无新增供应，网签大幅减少，为近期周度最低，单盘零星网签

2020年第3周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0.00	—
网签	11	0.13	13676
网签环比	-78%	-73%	-8%

第3周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	南海	新凯广场	3	274.36	16589
2	顺德	顺德新能源汽车小镇	2	344.46	12474
3	南海	天安中心	2	292.76	13827
4	顺德	合创盈科家具材料交易中心	2	212.22	10034
5	南海	广佛智城国际电商采购中心	1	85.03	8000
6	顺德	德富置业大厦	1	67.46	25930
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

五区均无新增供应；仅南海、顺德有网签，顺德网签环比增加150%，主要是上周顺德仅2套网签

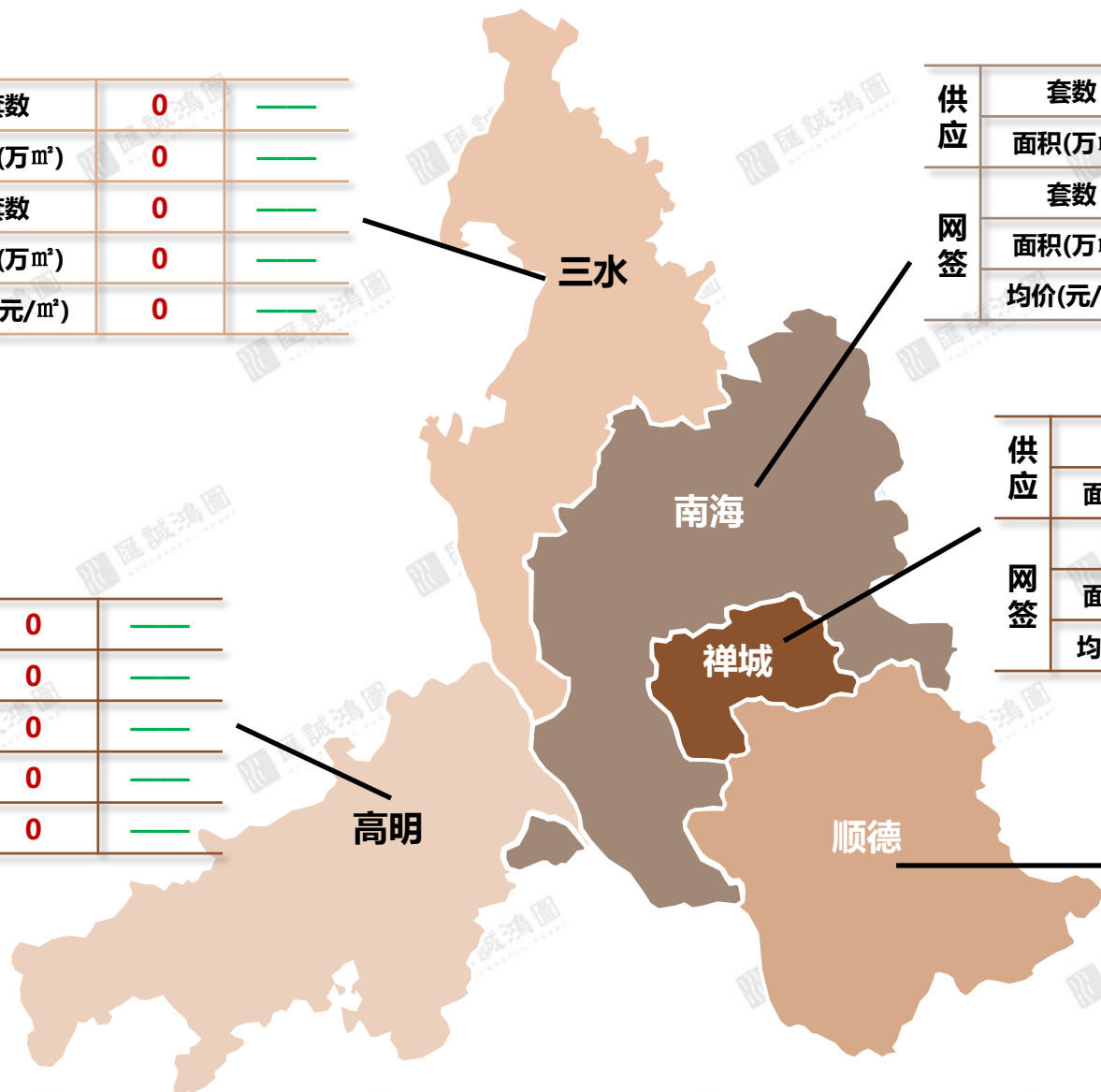
供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
	均价(元/m ²)	0	—

供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	6	-87%
	面积(万m ²)	0.07	-85%
	均价(元/m ²)	14229	-9%

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

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

供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	5	+150%
	面积(万m ²)	0.06	+145%
	均价(元/m ²)	13099	+209%



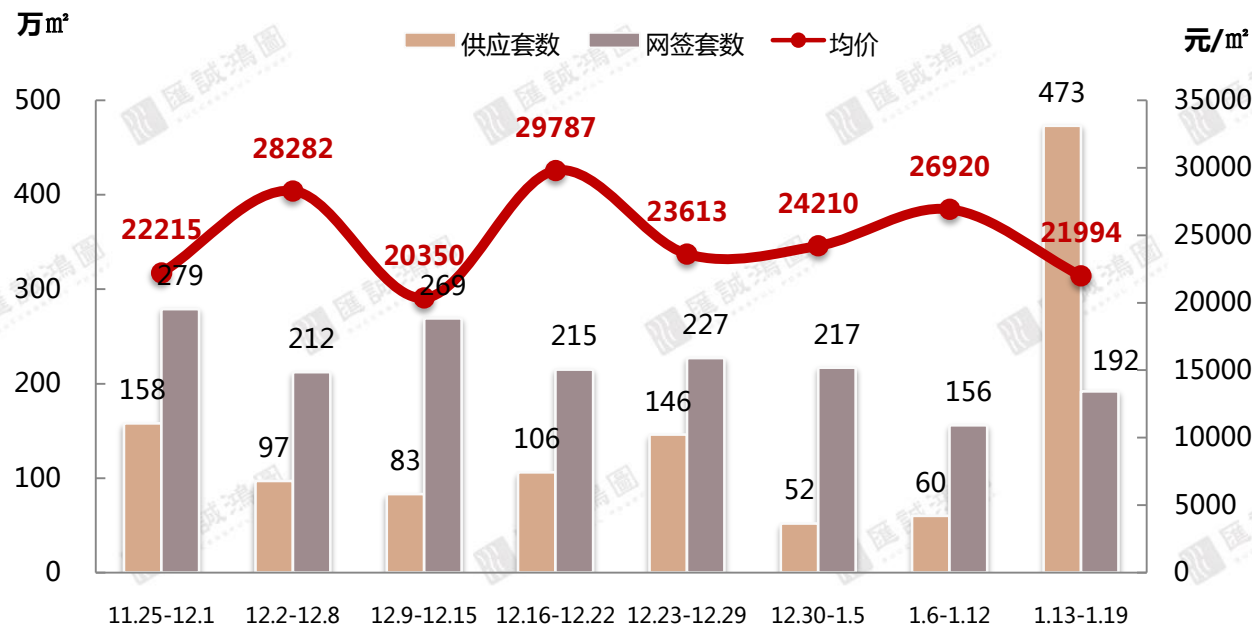
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

供应激增，主要是广进商业中心新增近400套商铺供应；网签量升价跌，敏捷金谷国际商铺低价走量，去化稳定

2020年第3周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积(万m²)	备案均价(元/m²)
供应	473	1.72	—
网签	192	1.14	21994
网签环比	+23%	+4%	-18%

第3周佛山市商铺网签套数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	禅城	敏捷金谷国际	40	2356.54	9936
2	禅城	圣德嘉园	18	1089.35	15489
3	南海	时代天韵	12	725.59	—
4	三水	旭辉江山	12	229.62	28945
5	顺德	保利碧桂园悦公馆	11	452.63	25000
6	南海	华朝华府	7	480.55	45404
7	顺德	顺德汽车产业园	7	250.44	27132
8	高明	沧江水岸花园	7	249.08	8563
9	南海	时代廊桥苑	6	720.00	36535
10	三水	保利中央公园	4	253.38	19388

(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

除三水，其他四区均有供应，其中伦教广进商业中心大批量供货助力顺德供应大涨；仅南海网签减少，禅城网签跃居首位

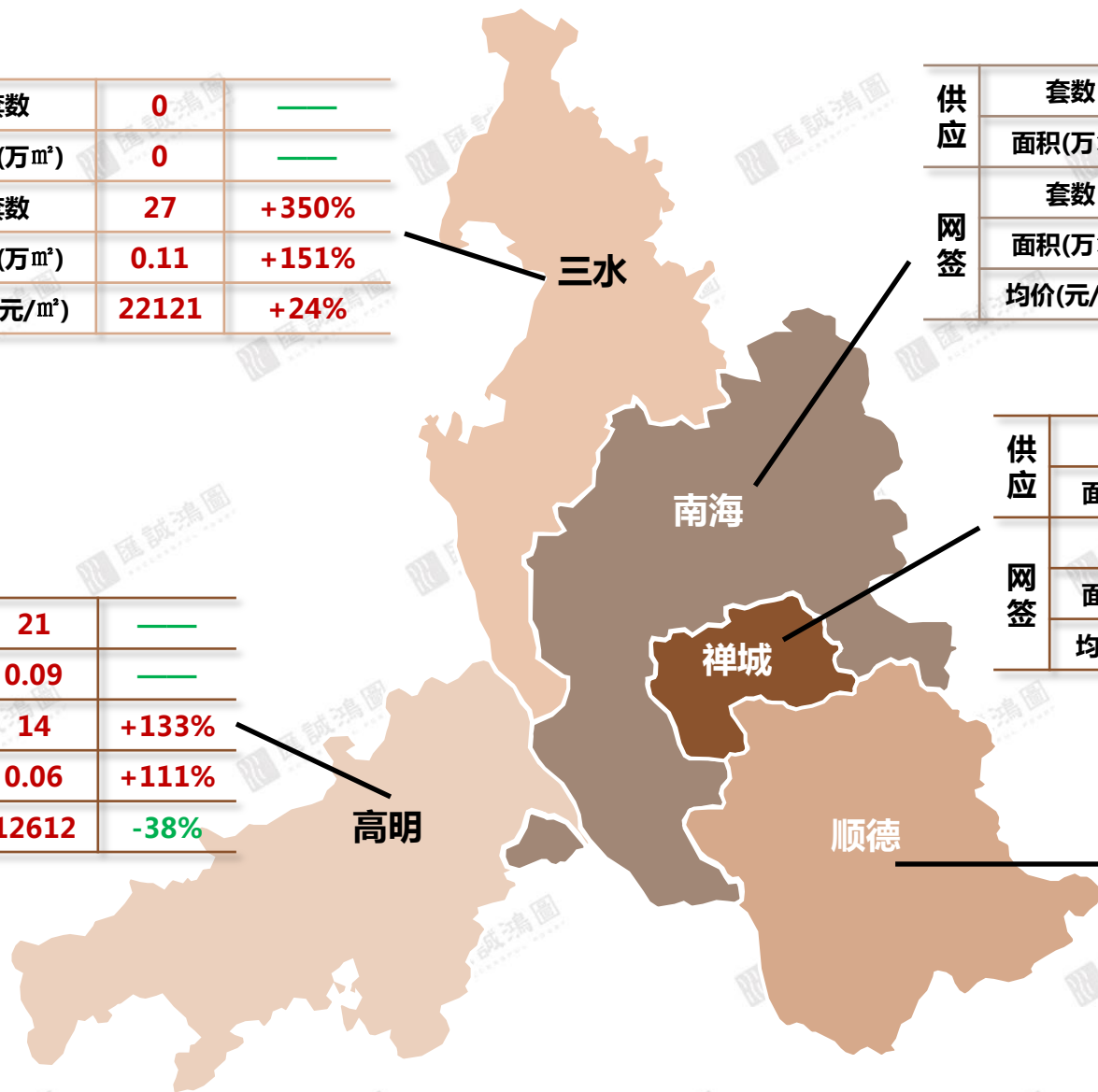
供应	套数	0	—
	面积(万m ²)	0	—
网签	套数	27	+350%
	面积(万m ²)	0.11	+151%
	均价(元/m ²)	22121	+24%

供应	套数	30	+20%
	面积(万m ²)	0.26	+84%
网签	套数	46	-18%
	面积(万m ²)	0.34	-14%
	均价(元/m ²)	28271	+3%

供应	套数	17	—
	面积(万m ²)	0.09	—
网签	套数	70	+30%
	面积(万m ²)	0.43	+10%
	均价(元/m ²)	15042	-35%

供应	套数	21	—
	面积(万m ²)	0.09	—
网签	套数	14	+133%
	面积(万m ²)	0.06	+111%
	均价(元/m ²)	12612	-38%

供应	套数	405	+1661%
	面积(万m ²)	1.27	+855%
网签	套数	35	+3%
	面积(万m ²)	0.19	-17%
	均价(元/m ²)	31350	-12%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第3周市场总结

结语

土地方面：推地速度平稳，顺德连续两周挂牌土地，本周推出乐从逾6万m²地铁旁靓地。成交方面，时代力压群雄夺得大沥黄岐地块，起拍价高且配建要求多；本地房企世纪达拍得荷城邻七星岗的迷你地块；临广、主城区地块持续热度不减，土地市场正逐步回归正常，流拍、撤拍现象将有望减少。

住宅方面：整体供应大幅回升，南海三水供应占比超7成；步入2020年以来网签量连续微幅下滑，均价平稳；本周3个项目加推/开售，去化达四成，弘阳博爱湖一號蓄客首开，凭其一线湖景及产品稀缺性，去化不俗。年前房企推货有所反弹，市场热度仍需回温。

商业方面：公寓供求主力集中顺德、禅城，南海交投明显减弱，节前市场将持续平淡；写字楼供求低迷，本周网签大减，为近期周度新低；广进商业中心大批量供货，有力拉升商铺供应，敏捷金谷国际商铺价低走量，助力禅城为网签主力。



附件



◆广东将放开放宽除广州、深圳之外的城市落户限制

在1月14日省长马兴瑞作的省政府工作报告中，“加快推进新型城镇化，放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制”一经出现就迅速成为舆论热点。

不久前，中央刚刚印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制改革的意见》，提出“**全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制；全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。**”此外，2017年广东省政府发布的《广东省推动非户籍人口在城市落户实施方案》也提出，“全面放开放宽重点群体落户限制，除广州、深圳市外，全面放宽农业转移人口落户条件。”

可以说，上述表述跟中央和省政府以往的政策保持了一致，**逐步放开放宽省内各大城市落户限制**已经是大势所趋。

对于人口流入量在全国排第一的珠三角城市群来说，放宽落户限制无疑**将继续增加大湾区的人口吸附能力**，进而增加大湾区的消费能力和人才供应。而为了安置和吸引人口，大湾区配套的住房、交通基础设施、医疗教育设施等也会因此增加固定资产投资，让城市公共服务变得更完善。



◆南海里水：提速建设佛山南海电子信息产业园

围绕南海区“两高四新”产业导向，里水要提速建设佛山南海电子信息产业园，希望产业园**能与临近的广州白云湖科技数据创新城协同发展**，联手推动两个园区的整体规划，打造成广佛同城的电子信息产业的集聚区以及广佛同城合作的示范区、粤港澳大湾区广深科技创新走廊的重要创新平台。

报告提出佛山南海电子信息产业园、中国中药健康产业园和新材料国际创新产业园将加大招商力度，力争年内新引入2~3个科技含量高、带动能力强的龙头产业项目，用3~5年将**新一代电子信息、新型生物医药、新材料**产业培育为新兴产业和支柱产业。

◆东北大学佛山机器人学院在顺德揭牌

1月13日，东北大学佛山机器人学院揭牌仪式在博智林机器人公司总部大楼举行，校企将携手建设高水平机器人研发及产业化基地，助力佛山顺德机器人谷产学研一体化进程。

东北大学与博智林汇聚各自优势资源，以打造国内领先、世界一流的机器人学院为目标，全力推进东北大学佛山研究生院暨东北大学佛山机器人学院建设，这是博智林坚定科技创新，打造高科技综合性企业的需要，也是东北大学探索和实践产学研深度融合的人才培养和技术创新体系，培育创新人才，服务一流大学建设的需要。



◆ 顺联集团总部乔迁至佛山新城,落址保利商务中心

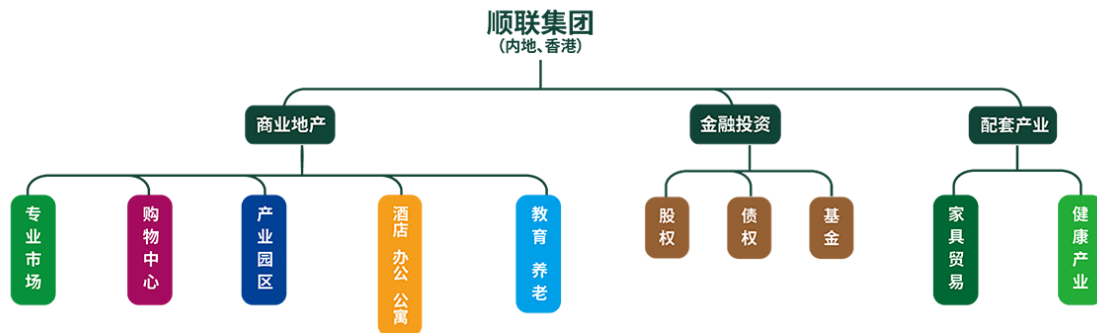
继蒙娜丽莎购入保利商务中心部分物业之后,又有一家重磅企业集团迁入佛山新城!

1月15日,顺联集团总部已正式乔迁至佛山新城CBD,具体地址为佛山新城文华南路8号保利商务中心49楼。

据官网介绍,顺联1989年开始涉足家具城开发。从最初的家具城,到后来的购物中心、机械城、产业园区、酒店、写字楼、教育培训、健康产业等领域,顺联集团通过产业多元化,在佛山全面布局商业版图。目前,顺联集团产业布局主要分为**商业地产**、**金融投资**、**配套产业三大板块**,其中商业地产涵盖专业市场、购物中心、产业园区、酒店/办公/公寓、教育/养老。



官网截图



业态架构



◆广佛联手打造四个万亿级产业群

16日，广东省十三届人大三次会议举行记者会，邀请省大湾区办负责同志，广州、深圳、佛山等珠三角9市市长或分管副市长，就推进粤港澳大湾区建设、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区、广州实现老城市新活力等内容回答中外记者提问。

在广佛合作方面，**强化了广州、佛山的极点带动作用**。目前广州正在**编制广佛同城化的“十四五”发展规划**，依托广州与佛山在基础设施、环境治理领域的合作基础，积极推进产业协同发展，以及社会和公共服务领域的合作，联手打造先进装备制造、生物医药、汽车等四个万亿级产业群，**共同打造同城化发展的标杆典范**。



会议



◆丹灶：统一规划打造一岛两湖十里片区，发展氢能和智能安全产业

丹灶新一年谋划打造“一岛两湖十里片区”，推动丹灶城区、金沙城区、城西片区、大金片区“四面开花”。城西片区、大金片区、水保区打造成村级工业园改造升级的三大连片示范区。同时，将对“有为水道”“翰林水道”两大水道展开规划设计，将城西片区建成“仙湖氢谷+有为水道”，大金片区建成“智能安全产业园+翰林水道”的乡村振兴示范片区，促进教育文化等基本公共服务均衡布局。

招商引资方面，丹灶镇除了**将围绕氢能产业和智能安全产业两大重点产业加强补链强链工作**，还提出加大对日资企业的招商力度，结合汽配产业、装备制造业等支柱产业，瞄准“500强”、央企、行业龙头和产业领军企业开展招商。

◆南海大沥今年加快广东金融高新区“北延过河”

昨日上午，南海区大沥镇举行第三届人民代表大会第九次会议，大沥镇镇长游剑锋作政府工作报告，总结2019年成绩并部署2020年工作任务。记者获悉，2019年大沥预测实现地区生产总值452亿元，增长7%；规模以上工业总产值519.2亿元，增长7.5%。报告指出，要举全镇之力，**加快广东金融高新区“北延过河”，打造城产人融合发展标杆**。

此外，报告提出，要举全镇之力，加快广东金融高新区“北延过河”，重点推动艺术中心、创客小镇、宝力慧谷、南海之门等载体项目建设，打造城产人融合发展标杆。**统筹推进海北片区、五眼桥—滘口片区发展**，实施综合整治、强化交通配套、丰富产业内涵，打造广佛同城升级版。坚持项目化推进，**加快盐步、城南、城西等片区升级**，打造容量大、配套强、环境美的城市发展板块。



◆千灯湖北约村改前期敲定，佛山中汇中选，服务期限30个月

1月13日，备受瞩目的桂城北约整村改造迎来新进展。招标结果显示，佛山中汇大地实业有限公司中选为北约整村改造的前期服务机构！服务期限30个月！

根据文件显示，桂城北约整村改造占地面积约539.35亩。值得注意的是，本次中选单位**仅代表负责北约村改前期摸查及规划编制等工作，并不意味着涉及后期拆迁改造等**，该项目前期工作完成后，仍须按照南海区的有关规定通过公开交易的方式最终确定项目开发单位。

北约社区旧村居改造前期工作方案服务机构竞选项目结果公告

发布时间：2020-01-13 11:19:32 发布人：桂城招标

北约社区旧村居改造前期工作方案服务机构竞选项目（招标编号：0724-1900F09N6288）已于2020年1月12日上午9时30分于佛山市南海区桂城街道南港路8号行政服务中心大楼五楼佛山市南海区桂城街道公共资源交易所通过现场不记名投票、公开计票方式竞选完毕，现将结果公布如下：

项目名称	项目位置	占地面积	服务期限	中选人
北约社区旧村居改造前期工作方案服务机构竞选项目	位于桂城街道北约经济联社范围内	约539.35亩	三十个月	佛山中汇大地实业有限公司

国义招标股份有限公司

2020年1月13日



◆里水东部工业园开招市场改造主体,超千亩涉及四大经济社

1月14日,南海区政府发布了《里水镇东部工业园片区改造提升项目引入市场改造主体竞投公告》,将以公开竞投的方式选取市场改造主体,拟于2020年2月21日开标。

佛山市南海区里水镇东部工业园片区改造提升项目引入市场改造主体竞投公告

发布时间: 2020-01-14 11:29:36 发布人: 里水镇_Admin

佛山市南海区里水镇公共资源交易所受佛山市南海区里水镇胜利经济联合社、佛山市南海区里水镇胜利社区五一股份经济合作社、佛山市南海区里水镇胜利社区河塍沙股份经济合作社、佛山市南海区里水镇胜利社区丰岗股份经济合作社(以下简称“土地所有权人”)的共同委托,在佛山市南海区里水镇公共资源交易所对位于里水镇东部工业园片区的地块以公开竞投的方式选取市场改造主体,本项目采用现场竞投方式进行,欢迎有意参加的单位前来竞投。

一、竞投项目的基本情况

(一)项目名称: 佛山市南海区里水镇东部工业园片区改造提升项目引入市场改造主体。

(二)项目所在位置: 里水镇东部工业园片区。

(三)项目简介: 拟采用“联动改造、协议出让、公开引入市场改造主体实施改造”的方式,改造开发位于里水镇东部工业园片区的地块。因缺乏资金完成土地改造开发工作,土地所有权人根据《佛山市南海区城市更新“三旧改造”实施办法》(南府办〔2019〕9号),通过里水镇集体资产管理交易平台以公开竞投的方式选取市场改造主体,负责支付整理费并协助土地所有权人完成土地整理和联动改造工作。

(四)项目占地面积:

1、东部工业园片区改造提升项目位于佛山市南海区里水镇胜利社区,项目规划占地面积约1840亩,具体情况如下:

(1)需集体建设用地转为国有建设用地占地面积约1340亩(以下简称“本项目地块”),其中:本项目地块计划协议出让土地面积约794亩(其中住宅约759亩、平均容积率约2.8;商业约35亩、平均容积率约3.0)(以下简称“出让地块”);配套基础设施、公益设施用地约546亩(含教育、道路、绿地、水体等用地,以下简称“公益用地”)。

(2)保留集体性质的土地面积约500亩(以下简称“保留集体地块”),其中约240亩为“工改工”联动

改造方向: 拟落户电子信息产业

根据公开信息显示,里水镇东部工业园改造项目位于南海区里水镇东部工业园片区范围。改造思路为对东部工业园片区进行重新规划,通过混合改造,围绕“两高四新”产业导向,按照“生产、生活、生态”融合的理念,打造产业主题鲜明、生活配套完善、通勤体验良好、建筑气质独特的产城人融合的新型产业社区,拟落户新一代电子信息、智能家电等产业。

【规划要闻】

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



◆宝能大良项目备案名宝能德胜公馆，8栋高层+规划住宅625套

从顺德区政府网站获悉，宝能大良项目备案名为宝能德胜公馆，将打造8栋高层住宅楼。

1.提供住宅625套

规划情况	
总占地	39901.76m ²
计容总建面	119705.28m ²
除自持商品房建面	23096.76m ²
无偿返还	21602.58m ²
可售商品房见面	119705.28m ²
建筑密度	23.15%
绿地率	30%
房源	625套
90m ² 以下单位情况	8.43%，约53套



2.周边情况

- 该项目位于碧桂路以东、澄海东路以北，地处大良东部片区，
- 临近顺德职业技术学院、德胜商务区与顺德港，南向可望德胜河。
- 周边楼盘包括有保利碧桂园悦公馆和碧桂园凤凰湾等，整体在售价格约9500-19500元/m²
- 该项目所在地块扣除配建后的楼面地价约13421元/m²。

项目规划图



◆ S269清龙线九江段主路：改造工程动工 预计2022年投用

S269清龙线九江段主路改造工程动工，预计2022年完工并投用，可缓解原沙龙路与樵江路、青平路、工业大道等道路相交点拥堵问题。

改造工程项目位于南海区九江镇，起于既有的樵江路交叉口以北约500m，沿现状道路自西往东延伸，与樵江路、青平路、康泰路、佛开高速、工业大道、明安路等道路相交，终于南海区与顺德区交界处。

S269清龙线九江段改造完成后，有望改善交通状况、促进城市建设、便利行人出行，加快南海区九江镇的城市化进程。

◆ 珠三角枢纽机场进展：选址勘察、气象条件分析已上报

根据佛山市高明区发展和改革局于2020年1月10日的最新回复中透露：“珠三角枢纽（广州新）机场目前正处于选址论证阶段，各项前期工作有序推进。目前，省已成立珠三角枢纽（广州新）机场工程建设指挥部，统筹推进机场建设工作。**机场选址勘察、气象条件分析等已形成初步成果**，并按程序上报。我区已作好各项准备，待国家正式批复机场选址后，将积极配合上级开展相关工作，争取机场早日建成运营。”



◆佛山一环西拓南环工程三大桥梁即将完工

兴源路跨线桥、人和桥、三和路跨线桥建设已接近尾声。从中交三航局高明项目部获悉，这三座桥梁预计本月20日具备通车条件，开放交通后将大大缓解高明大道、杨西大道的交通压力。

这三座桥梁的建设，**将助推一环西拓南环工程加快连通，促进高明迈入“一环”时代。**接下来，随着一环西拓南环段项目建成通车，杨西大道、荷杨大道、高明大道将迅速形成一个“环”，与佛山一环连接，快速对接珠三角环线高速和广明高速，**有望成为高明最新的“经济环线”。**



◆南海桂城怡海五小今日封顶，将引入华东师大教育资源

南海桂城又一重磅教育利好来袭，怡海五小正式封顶啦，**将引入华师教育资源**，并按照**省一级硬件**标准打造为**公立小学**！

位于南海桂城的佛山市怡海第五小学（简称：怡海五小）举行主体结构封顶仪式，桂城街道及保利华南相关领导到场见证。按照进度，怡海五小将在今年9月实现招生，目前教师团队正在组建，首先招收一年级学生，主要解决桂城周边适龄儿童的入学问题。

桂城今年预计将新增五所学校，除了怡海五小之外，还有桂江三小、桂江二小、平洲中心小学、南海实验小学东校区将投用，共计**提供7444个学位**，而原有桂城中小学学位为7万个。

据介绍，双方将在合作办学、校园建设、人才培养、智库建设、产学研联动等多个领域开展合作，将有一个科研项目进驻，校本资源的补充，在专业团队进驻之后，**课程会更加多样化**。



项目封顶



项目区位



◆南海双语实验学校预计9月开学，125班+4800学位+双语小班教学

1月18日，位于里水的南海教师发展中心附属学校——南海双语实验学校举行封顶仪式，该校将于**2020年9月正式投入使用**。接下来，作为南海教育综合体的两个重要部分，南海教师发展中心、南海双语实验学校将共享资源、互融发展，成为区域内优质人才孵化、提升的强有力平台，服务于粤港澳大湾区建设。

“《南海区品牌教育创新行动计划》提出要打造的十大教育品牌中，‘大城良师’无疑是重中之重，而**建设南海教师发展中心，则是‘大城良师’的关键举措**。”南海区教育局副局长钟文川表示，接下来将立足南海、连通粤港澳大湾区、辐射全国，打造国内一流、面向国际的教师发展中心。此外，南海教师发展中心还将设立粤港澳大湾区南海书院，以加强干部研训、家庭教育、英才教育、国际教育交流与合作等服务工作。



效果图

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：王先生 13202465723 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