



# 佛山市房地产市场周报

## 第30周



2020.7.20-2020.7.26

# 目录

## CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

30周

### ➤ 土地市场:

第30周, 土地供应规模扩大至6宗商住商服类挂牌, 罗村挂牌起拍楼面价过万孝德湖靓地, 陈村年内第五宗挂牌。土拍维持周均一宗, 中建四局首入佛山夺得乐从地块。

### ➤ 住宅市场:

第30周, 新增住宅供应1898套, 各区供应均衡;  
第30周, 整体网签量升价跌, 网签2182套;  
第30周, 碧桂园凤凰湾网签208套居首。

### ➤ 商业市场:

第30周, 公寓本周仅高明区有供应, 成交量升价跌;  
第30周, 办公连续9周零供应, 成交以顺德南海为主力;  
第30周, 商铺除高明外均有供应, 量价交投表现平淡。





# 市场资讯

01



目录 Contents



## 房地产座谈会“点题”八大工作重点，专家称楼市金融监管力度会加强；东莞楼市新政出台，二手房限购+3年限售；高明计划年内改造20个老旧小区；龙江又一片区将打造数字装备产业园。

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	行业规范	2020/7/24	房地产座谈会“点题”八大工作重点，专家称楼市金融监管力度会加强
	住房政策	2020/7/25	东莞楼市新政出台，二手房限购+3年限售
规划	三旧改造	2020/7/22	龙江镇仙塘工业区（三期）项目改造方案高票通过表决，99.9%同意率
		2020/7/23	高明计划年内改造20个老旧小区
	项目规划	2020/7/20	北滘智造小镇范围披露，文体中心设计年内启动，总面积217.71万m <sup>2</sup>
		2020/7/20	敏捷城北项目备案名披露，定名敏捷珑玥府，地价超1.4万/m <sup>2</sup>
		2020/7/23	广域三水白坭项目备案名天誉华府，洋房+公寓+酒店，住宅房源仅144套
		2020/7/24	方直高明项目备案名方直珑玥苑，31栋住宅，2828套房
	片区规划	2020/7/24	龙江又一片区规划出炉，将打造数字装备产业园，新增6宅地+2学校
城建	交通	2020/7/23	高明再设一高铁站，珠江肇高铁将途径佛山，境内长达24.5公里
		2020/7/23	广湛高铁新佛山火车站规模首度披露，约为现状的两倍，最多3台9线
	文体	2020/7/22	顺德拟建设清晖广场，将打造成复合型的城市生态人文地标
	学校	2020/7/23	三水西南十小更名华侨中学附小，调整为区直属学校
		2020/7/24	张槎中心小学大沙校区8月完成基建，9月1日开学
		2020/7/24	东北大学佛山研究生院选址披露 50个月内建成，投资20亿
	医院	2020/7/24	市中医院三水南部中心医院住院部启用



# 土地市场

02



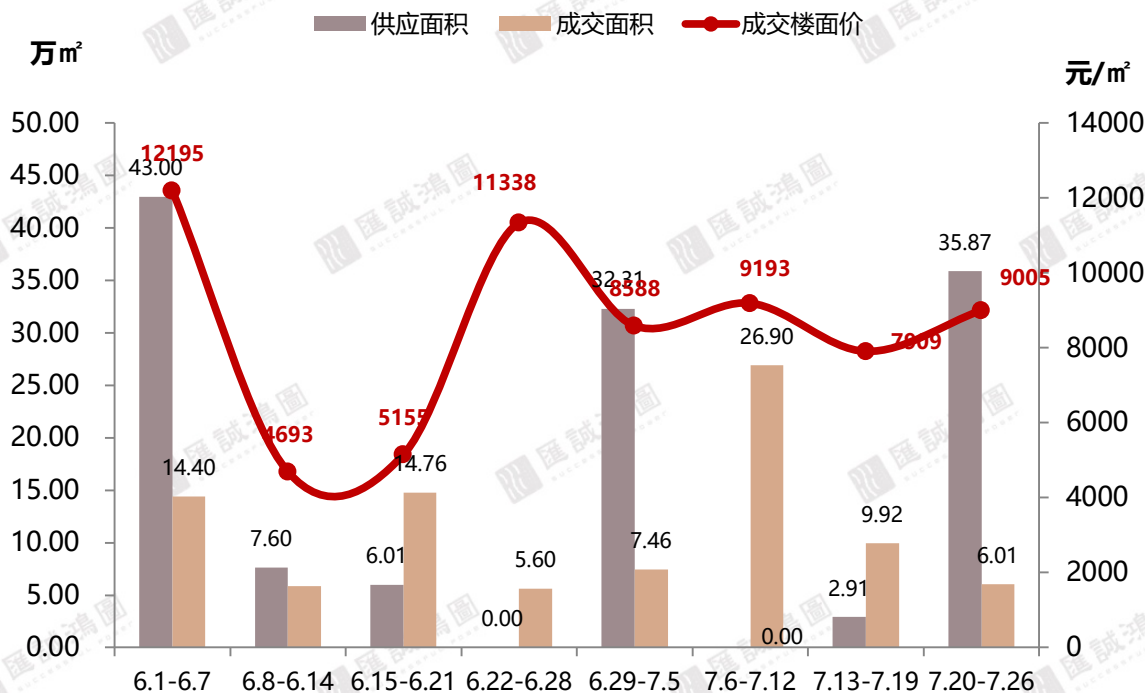
目录 Contents

# 土地供求市场

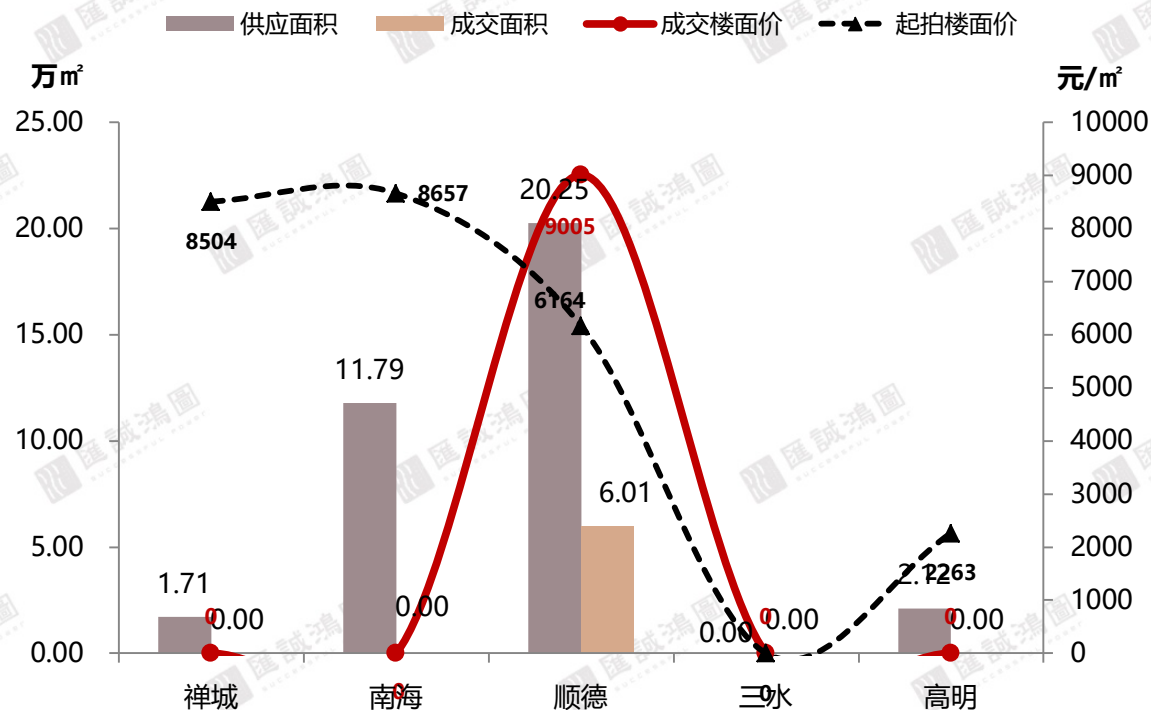
SUCCESSFUL POWER

土地供应激增，成交量受单宗地块体量影响下跌；顺德供求双旺，南海禅城起拍楼面价均超8500元/m<sup>2</sup>

## 2020年第30周土地近期供求走势



## 2020年第30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

- 张槎挂牌原属通宝精密地块，涉及轨道7号线保护区，近祖庙城北板块
- 容桂挂牌年内第四宗地块，处容桂城区原为宝供顺德物流基地；住宅建面不超过总建面四成
- 狮山罗村时隔七年挂牌临孝德湖地块，起拍价超万元，须配建12班幼儿园及公交首末站
- 陈村挂牌年内第五宗地块，近七号线西延线的陈村站，近碧桂园三龙汇

## 2020年第30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
禅城	张槎	2020/7/21	TD2020(CC)WG0015	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	1.71	4.26	36267	8504	2020/8/26
顺德	容桂	2020/7/21	TD2020(SD)WG0024	佛山市顺德区容桂街道容边社区桂洲大道东8号地块之二	商住	8.92	38.64	158434	4100	2020/8/20
顺德	陈村	2020/7/25	TD2020(SD)WG0026	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	商住	11.33	23.91	227159	9500	2020/9/2
南海	狮山	2020/7/24	TD2020(NH)WG0023	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧地段	商住	6.89	17.21	172165	10001	2020/8/24
南海	丹灶	2020/7/22	TD2020(NH)WG0022	佛山市南海区丹灶镇大金智地云峰路南侧	商住	4.90	9.80	61700	6297	2020/8/21
高明	荷城	2020/7/22	TD2020(GM)WP0006	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰安路以东	商住	2.12	5.31	12012	2263	2020/8/12

# 土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

## 顺德乐从商住地

- **土拍情况**：共吸引了至少5家房企报名，中建四局终首入佛山拿地
- **区位状况**：位属物联创智谷对面，宗地现状已经平整，周边以桑基鱼塘为主，配套较为匮乏。
- **建设要求**：须配套建设一宗18个班的幼儿园一处，计容建面不低于6004.8m<sup>2</sup>。此外，地块还要求采用装配式建筑的建造方式

## 2020年第30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	乐从	TD2020(SD)WG0018	佛山市顺德区乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块	商住	6.01	18.62	162257	9005	31.64%	中建四局	2020/7/20



# 周重点地块一

SUCCESSFUL POWER

## 中建四局超16亿夺佛山新城南地块，楼面价9005元/m<sup>2</sup>

交易编号	TD2020(SD)WG0018
地块位置	佛山市顺德区乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块
地块性质	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地
容积率	高于1.0且不高于3.1
占地面积	6.01万m <sup>2</sup>
建面	18.62万m <sup>2</sup>
起拍总价	123257万元
起拍楼面价	6620元/m <sup>2</sup>
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<b>162257万元</b>
成交楼面价	<b>9005元/m<sup>2</sup></b>
溢价率	<b>31.64%</b>
成交时间	<b>2020/7/20</b>
竞得者	<b>中建地产广州有限公司</b>
竞价方式	价高者得
备注	1.宗地正位于物联创智谷对面 2.宗地部分属乐从大罗村





目录 Contents

03



# 住宅市场

# 住宅供应明细

本周合计14个项目有新增住宅供应，共1898套，面积21.55万m<sup>2</sup>，供应回落；佳兆业悦峰为新领预售

## 2020年第30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> )		
禅城	卓越浅水湾	2020/7/20	4座	住宅	120	12895.5			
	佳兆业悦峰	2020/7/20	1座	住宅	120	12649.8			
	信业阳光城佛山半岛	2020/7/22	1座	住宅	131	20223.02			
<b>禅城合计</b>					<b>371</b>	<b>45768.32</b>			
南海	中旅银湾花园	2020/7/22	6座	住宅	112	12120.64			
		2020/7/22	7座	住宅	112	12114.48			
		2020/7/23	10座	住宅	168	17357.88			
	广佛新世界	2020/7/24	22栋、23栋、21栋	住宅	44	5440.63			
<b>南海合计</b>					<b>436</b>	<b>47033.63</b>			
顺德	电建地产·洺悦半岛	2020/7/23	3座	住宅	124	14381.43			
	金茂碧桂园正荣府	2020/7/23	8座	住宅	122	13526.07	19000		
	旭辉雅居乐清樾	2020/7/24	4座	住宅	128	12663.88			
<b>顺德合计</b>					<b>374</b>	<b>40571.38</b>			
高明	保利西山林语	2020/7/21	12座、13座	住宅	118	13708.82			
	绿色世嘉花园	2020/7/22	绿色世嘉花园(二期) 16座	住宅	96	10144.56			
	阳光城丽景公馆	2020/7/22	1座	住宅	96	10412.64			
<b>高明合计</b>					<b>310</b>	<b>34266.02</b>			
三水	保利雲上	2020/7/21	高尔夫花园天墅223号,高尔夫花园天墅212号,高尔夫花园天墅216号,高尔夫花园天墅213号,高尔夫花园天墅222号,高尔夫花园天墅221号,高尔夫花园天墅224号,高尔夫花园天墅211号,高尔夫花园天墅215号,高尔夫花园天墅214号		别墅	63	7973.2		
			旭辉江山	2020/7/21	4座	住宅	100	10018.75	13591
			观景豪园	2020/7/22	1座、12座、13座	住宅	244	29896.99	
<b>三水合计</b>					<b>407</b>	<b>47888.94</b>			

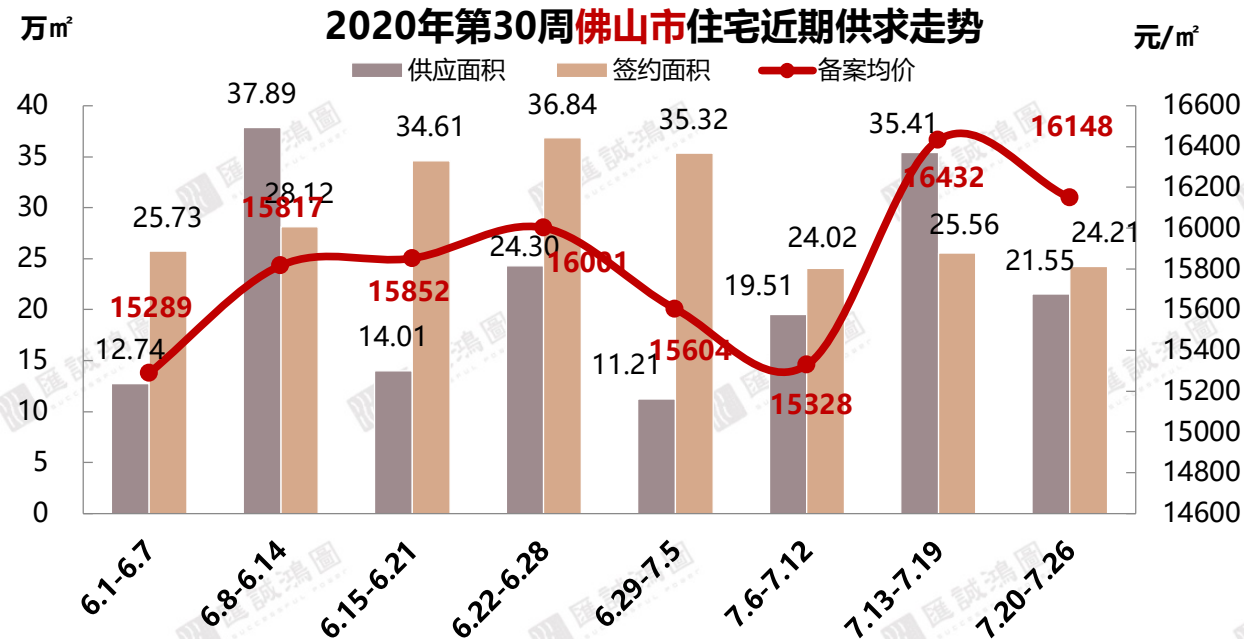
注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市住宅供求

供应回降，网签量价齐跌；顺德南海为网签主力；碧桂园凤凰湾蝉联居首

SUCCESSFUL POWER



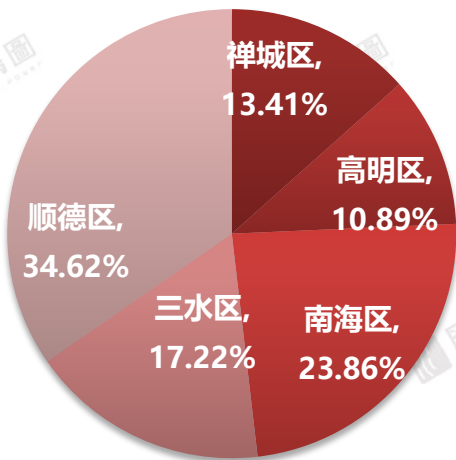
第30周佛山市住宅网签套数TOP10

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	208	20037.85	11549
2	三水	恒大郦湖城	34	3704.56	8289
3	禅城	华润置地玖悦	33	3237.02	14803
4	三水	保利·时代	30	3011.52	13375
5	三水	恒大御澜庭	29	3152.64	7575
6	南海	时代招商天禧	27	2698.68	18212
7	顺德	保利天寰	27	3373.86	19696
8	三水	恒大云东海花园	26	2596.21	8305
9	三水	金科集美山水	24	2255.14	8085
10	南海	奥园誉峯	23	2129.61	14154

第30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	1898	21.55	——
网签	2182	24.21	16148
网签环比	-2%	-5%	-2%

第30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

全市加推冷热不均，禅城石湾板块佳兆业悦峰纯新盘入市，依靠地段+双地铁+全南向等卖点加持去化超6成，价格最高突破2万元/m<sup>2</sup>；其次顺德片区4盘加推，整体去化较平淡，最高仅30%去化率。

## 2020年第30周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价 (元/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	石湾	佳兆业悦峰	1座	95/107/124m <sup>2</sup>	7月25日	18500-20100元/m <sup>2</sup> 带装	120	78	65%	认筹99*开盘98*准签99*按揭99折/一次性99+成交送1年物业费及5万元车位券	石湾客户占比65%，禅城其他35%
南海	大沥	时代招商天禧	11栋	95-107m <sup>2</sup>	7月26日	16500元/m <sup>2</sup> 带装	90	50	56%	96折	大沥本地80%，桂城10%，广州10%
顺德	乐从	万科卓越朗润园	2座	88-110m <sup>2</sup>	7月24日	17000-18000元/m <sup>2</sup> 带装	148	17	11%	—	乐从约65%，禅桂约15%，顺德其他约10%，广州其他约10%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	凤怡6栋	89m <sup>2</sup>	7月24日	10500元/m <sup>2</sup> 带装	91	29	32%	98*92*98*97	广州4成，容桂3成，大良1成，其他区域2成
顺德	均安	蓝光碧桂园锦泷湾	8座	86-116m <sup>2</sup>	7月25日	9000元/m <sup>2</sup> 带装	18	5	28%	—	均安本地90%，其他10%
顺德	乐从	华润置地悦里	9座	122-143m <sup>2</sup>	7月24日	19000元/m <sup>2</sup> 带装	128	10	8%	—	禅城55%，乐从35%，顺德其他10%
<b>合计</b>							<b>595</b>	<b>189</b>	<b>32%</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

# 区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

供应方面，南海顺德明显下滑，各区供应相对均衡；网签方面，仅禅城顺德环比增长，其中顺德签约768套居首；均价各区轻微波动

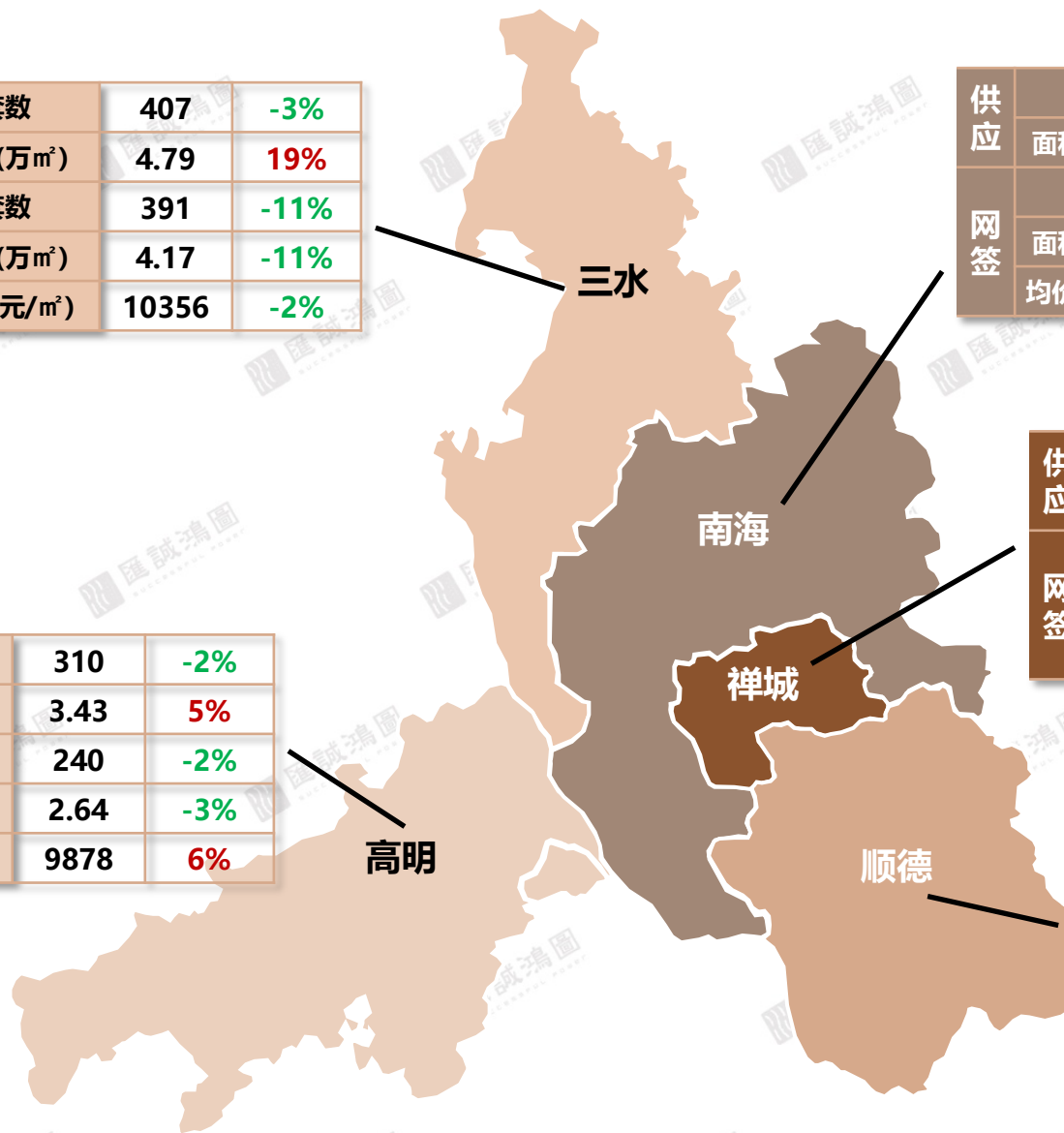
供应	套数	407	-3%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.79	19%
网签	套数	391	-11%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.17	-11%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	10356	-2%

供应	套数	436	-68%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.70	-66%
网签	套数	506	-20%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	5.78	-21%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	20404	-3%

供应	套数	310	-2%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	3.43	5%
网签	套数	240	-2%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	2.64	-3%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	9878	6%

供应	套数	371	26%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.58	51%
网签	套数	277	20%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	3.25	18%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	19723	-4%

供应	套数	374	-68%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.06	-64%
网签	套数	768	15%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	8.38	4%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	16685	-7%

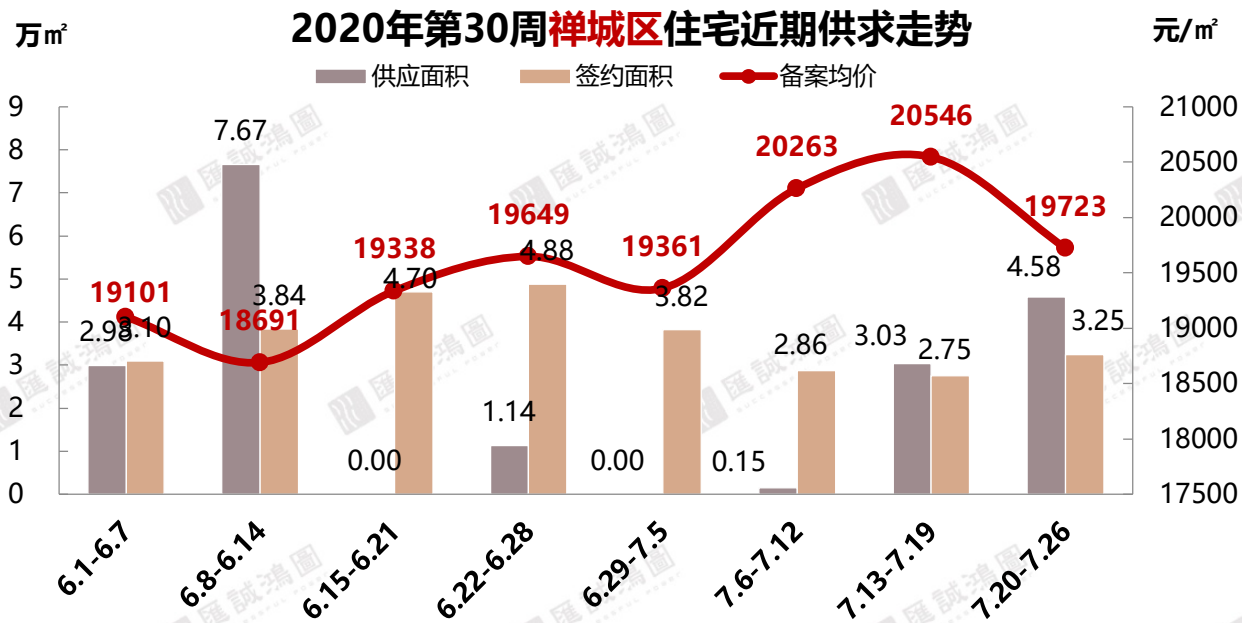


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

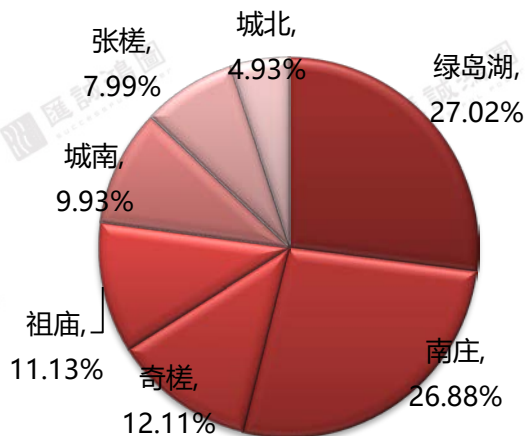
供应持续攀升，网签量升价跌；绿岛湖南庄主力成交；华润置地玖悦网签33套居首



### 第30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	南庄	华润置地玖悦	33	3237.02	14803
2	绿岛湖	龙光玖龙臺	22	2370.35	18149
3	南庄	保利中交大都汇	21	2121.33	18138
4	城南	新鸿基珑景	16	1966.692	18997
5	奇槎	卓越浅水湾	16	1692.87	24250
6	张槎	花曼沁园	15	1427.63	17448
7	城北	滨江首府	12	1309.31	19914
8	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	11	1634.11	23336
9	南庄	美的时光	11	1138.09	16246
10	绿岛湖	涟岸	7	2739.91	13946

### 第30周禅城区各板块网签面积占比



(注：统计数据不包含万科项目)

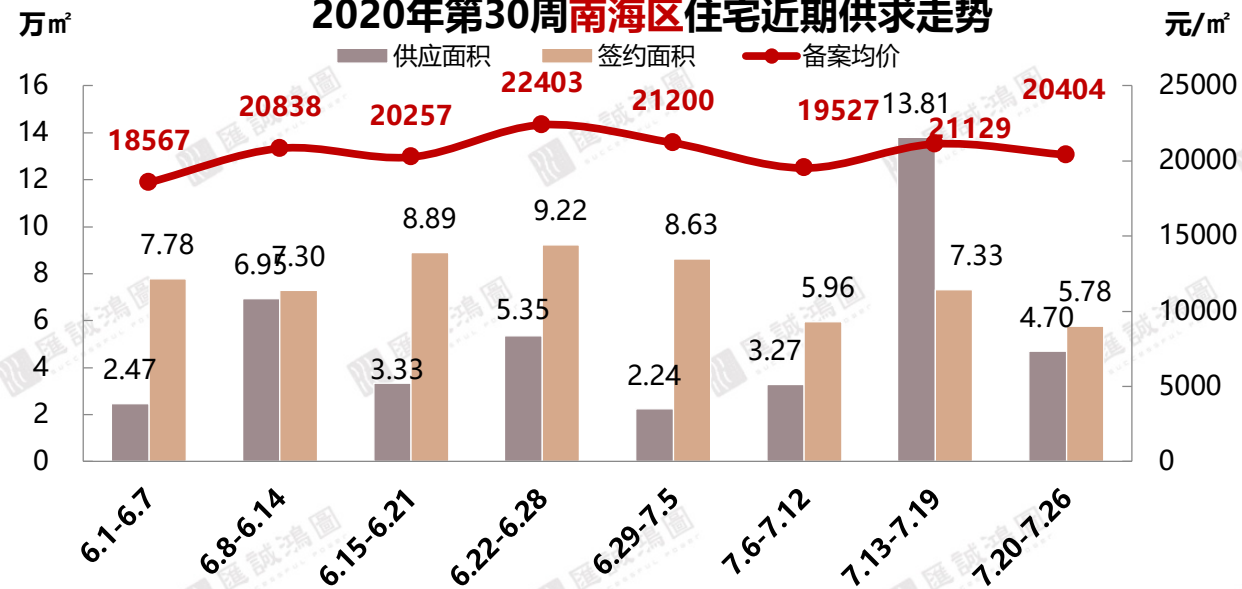
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-南海区

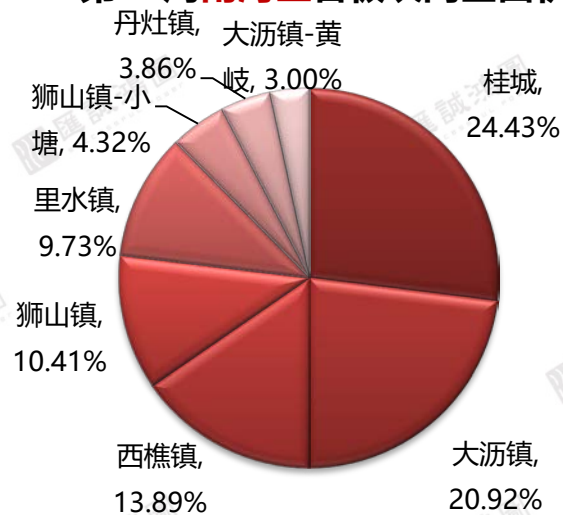
SUCCESSFUL POWER

供应回落，网签量价齐跌；大沥五盘上榜；保利和悦滨江网签价稳站三字头

2020年第30周南海区住宅近期供求走势



第30周南海区各板块网签面积占比



第30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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	大沥镇	时代招商天禧	27	2698.68	18212
2	西樵镇	奥园誉峯	23	2129.61	14154
3	大沥镇	天海城市花园	19	2086.47	—
4	大沥镇	时代天韵	18	2106.97	28524
5	里水镇	时代家	18	1850.89	20125
6	大沥镇	怡翠尊堤	17	1657.44	25365
7	狮山镇-小塘	时代领峰	16	1946.29	17665
8	桂城	龙光天曜	16	1625.58	28022
9	桂城	保利和悦滨江	15	2266.10	30411
10	大沥镇-黄岐	时代水岸花园	14	1637.91	26844

(注：统计数据不包含万科项目)

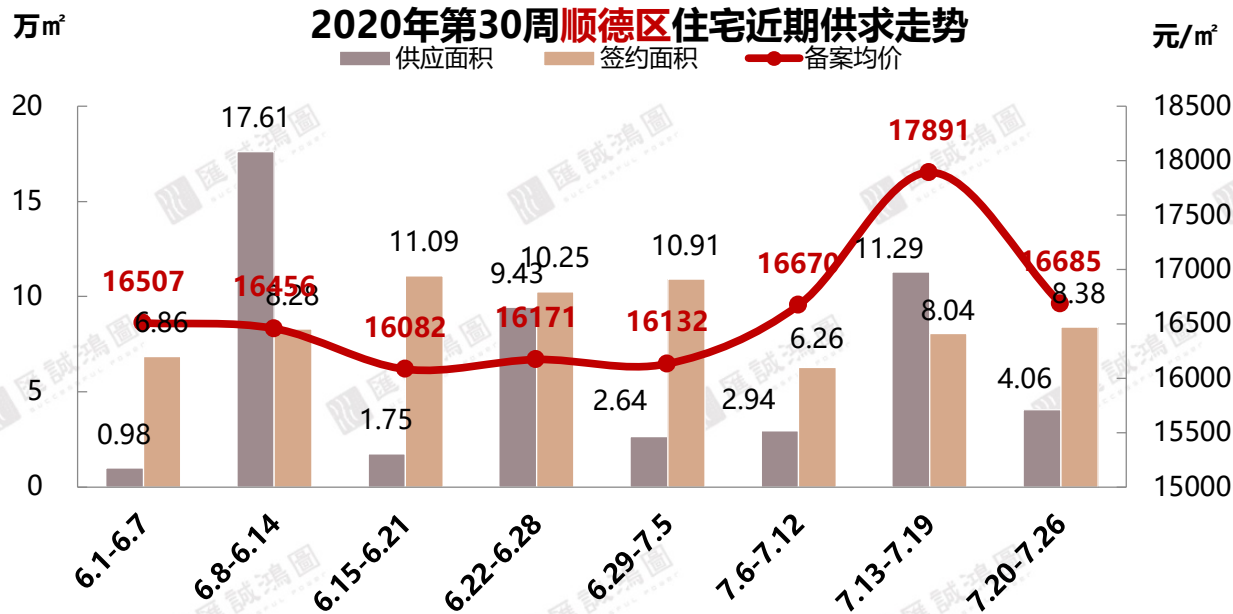
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



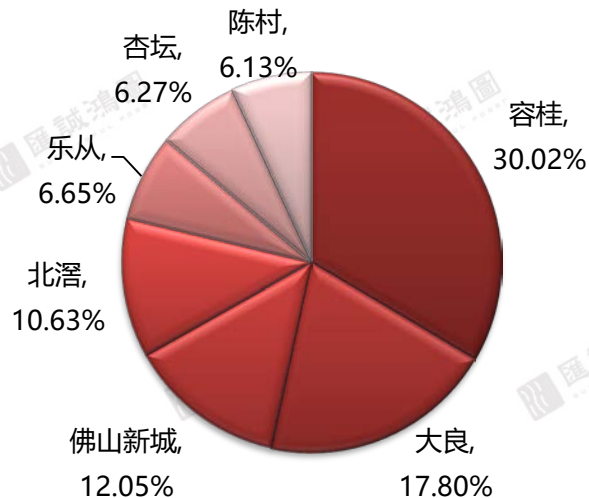
# 区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

## 供应回落，网签量稳价跌；容桂大良主力成交；佛山新城三盘上榜



第30周顺德区各板块网签面积占比



第30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	208	20037.85	11549
2	佛山新城	保利天寰	27	3373.86	19696
3	杏坛	顺德自在城	22	2001.78	11791
4	容桂	颐安灏景湾	21	2396.73	15811
5	北滘	金辉优步大道	20	1917.05	19304
6	佛山新城	龙光玖龙玺	19	2174.42	23425
7	乐从	中交雅居乐剑桥郡	18	1894.33	17922
8	佛山新城	保利和光尘樾	17	2044.70	21164
9	大良	华侨城云邸	17	1726.611	19671
10	陈村	万科翡翠江望	17	1626.9	19672

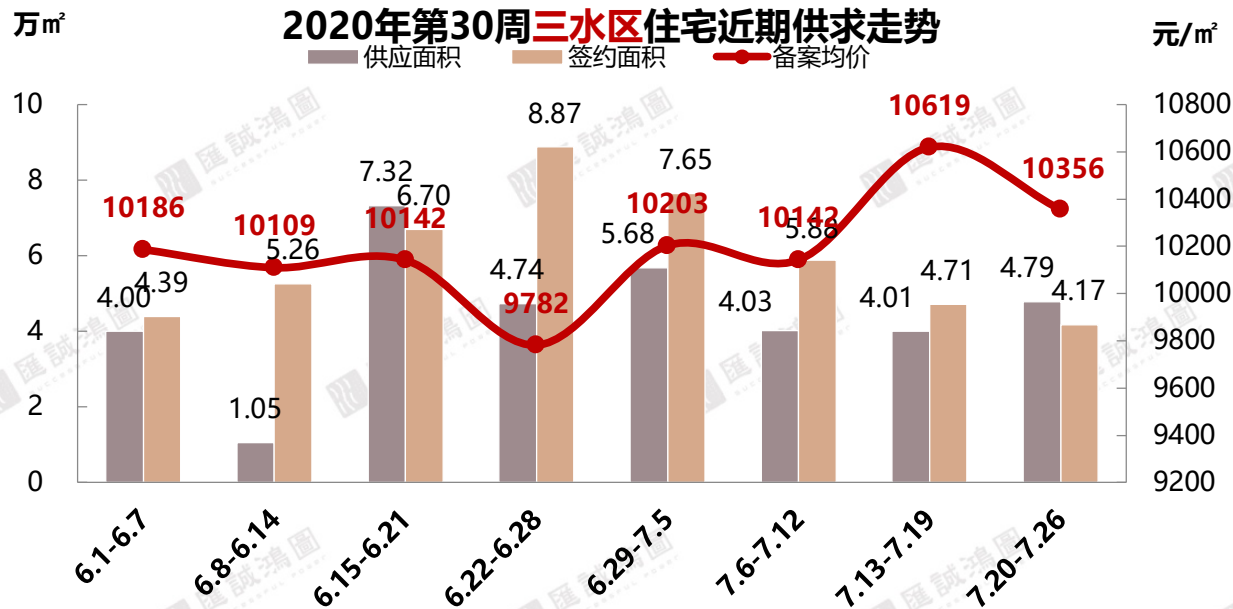
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

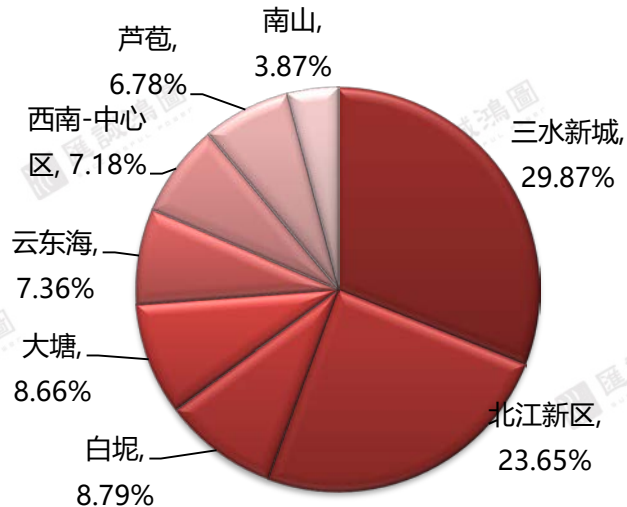
# 区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

## 供应增长，网签量价齐跌；三水新城、北江新区主力成交



第30周三水区各板块网签面积占比



第30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	北江新区	恒大郦湖城	34	3704.56	8289
2	三水新城	保利·时代	30	3011.52	13375
3	大塘	恒大御澜庭	29	3152.64	7575
4	云东海	恒大云东海花园	26	2596.21	8305
5	芦苞	金科集美山水	24	2255.14	8085
6	西南-中心区	富港汇广场 (三水冠军城)	22	2353.88	11474
7	白坭	恒大山水龙盘	21	2683.77	8807
8	三水新城	旭辉江山	18	1790.97	13053
9	三水新城	保利中央公园	14	1417.55	10893
10	西南-北江新区	美的雅居乐旭辉常乐府	11	1116.88	11823

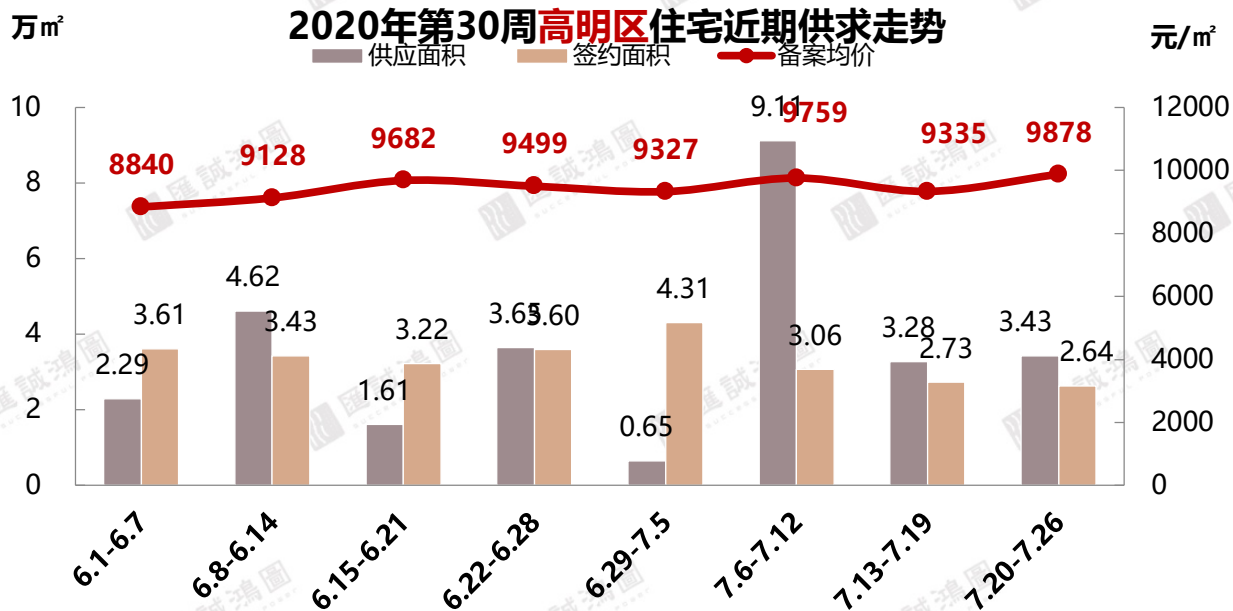
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

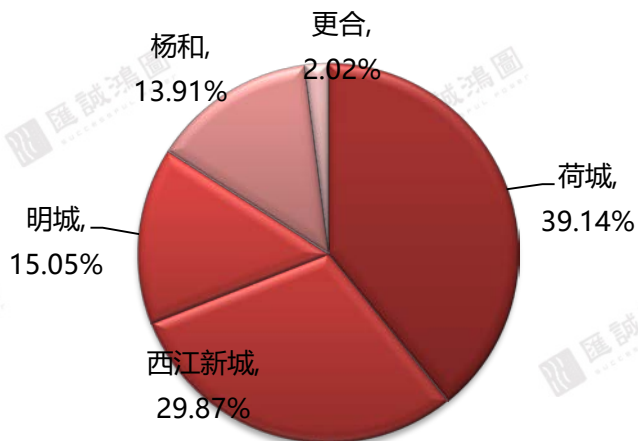
## 供求量价整体平稳，均价上浮；荷城、西江新城主力成交



## 第30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	中南滨江国际	20	1887.43	8405
2	明城	金科集美天辰湾	19	1919.86	7521
3	西江新城	江滨香格里拉花园	12	1581.28	10062
4	西江新城	翡翠西江	12	1372.53	11031
5	西江新城	绿地熙江广场	11	1294.15	12843
6	西江新城	君御海城	10	1313.43	10199
7	杨和	美的鹭湖森林度假城	9	1098.82	15353
8	荷城	保利西山林语	8	888.77	8952
9	荷城	卓越金科集美江湾	8	878.32	8328
10	明城	恒大滨江左岸	7	780.28	8472

## 第30周高明区各板块网签面积占比



(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 商业市场

04



目录 Contents

本周公寓仅高明区有新增；写字楼仍为零供应；商铺供应量持续上升，三水区成为商铺主力供应。

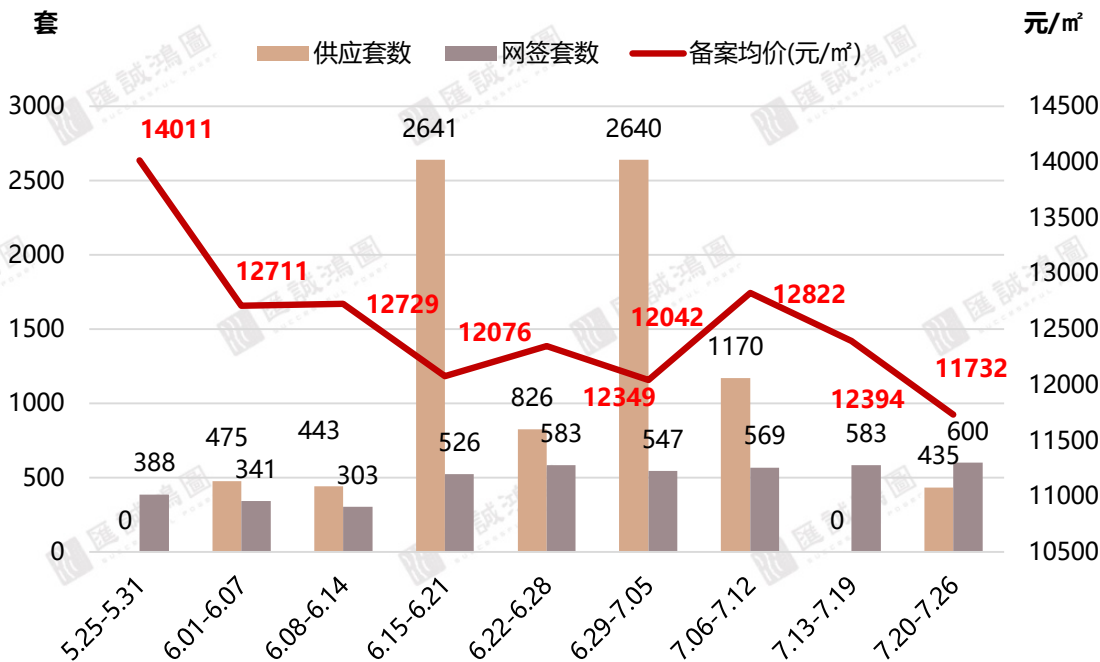
## 2020年第30周佛山房地产市场商业供应一览表

物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m <sup>2</sup> )
公寓	高明	中南滨江国际	2020/7/22	13座	435	17145.13
	公寓合计				<b>435</b>	<b>17145.13</b>
商铺	禅城	佳兆业悦峰	2020/7/20	1座	12	729.81
	禅城	恒大滨江华府	2020/7/21	3座	1	1044.23
	禅城	信业阳光城佛山半岛	2020/7/22	1座	12	737.74
	南海	中旅银湾花园	2020/7/23	6座、7座、10座	21	1137.19
	顺德	泰禾佛山院子	2020/7/23	18栋105室、106室、12栋	8	945.77
	顺德	电建地产·洛悦半岛	2020/7/23	3座	2	167.8
	三水	旭辉江山	2020/7/21	4座、7座	19	414.45
	三水	观景豪园	2020/7/22	1座、12座、13座	64	2652.28
	商铺合计				<b>139</b>	<b>7829.27</b>

# 全市公寓供求

本周佛山仅高明区有供应，成交量稳步上升，价格继续走低；其中，南海区万益广场以价换量突破百套网签，荣登榜单第一。

### 2020年第30周全市近期公寓供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	435	1.71	—
网签	600	2.66	11732
网签环比	3%	13%	-5%

### 第30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(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	南海	万益广场	125	5691.48	7724
2	南海	碧桂园广佛上城	58	2087.05	15476
3	顺德	美的置业广场	43	1504.14	13717
4	顺德	绿地商业中心	39	3104.46	13756
5	三水	碧桂园佛山双子星城	34	1236.54	7955
6	顺德	碧桂园水乡芳华	34	1035.30	9611
7	禅城	嘉信深蓝大厦	30	1365.04	15440
8	南海	海伦堡爱Park	28	1263.24	13383
9	顺德	藏珑华府	22	841.77	10738
10	禅城	旭辉公元	17	807.12	12482

(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

成交以禅南顺三区为主，其中南海为交投主力军，成交面积环比增加79%。

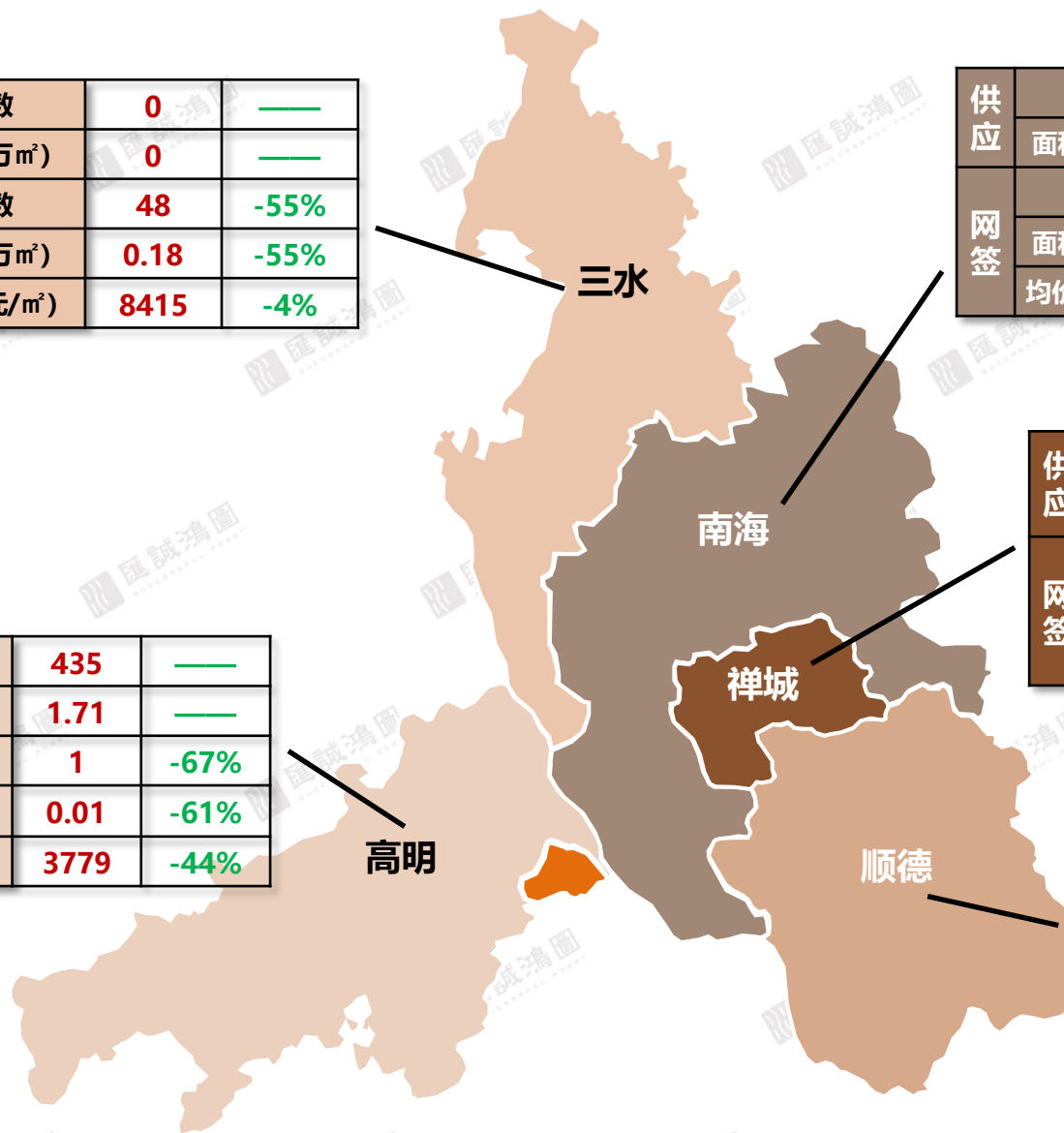
供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	48	-55%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.18	-55%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	8415	-4%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	256	71%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	1.10	79%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	10961	-20%

供应	套数	435	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	1.71	—
网签	套数	1	-67%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.01	-61%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	3779	-44%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	97	67%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.47	63%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	13097	-8%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	198	-26%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.90	-13%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	12686	0%



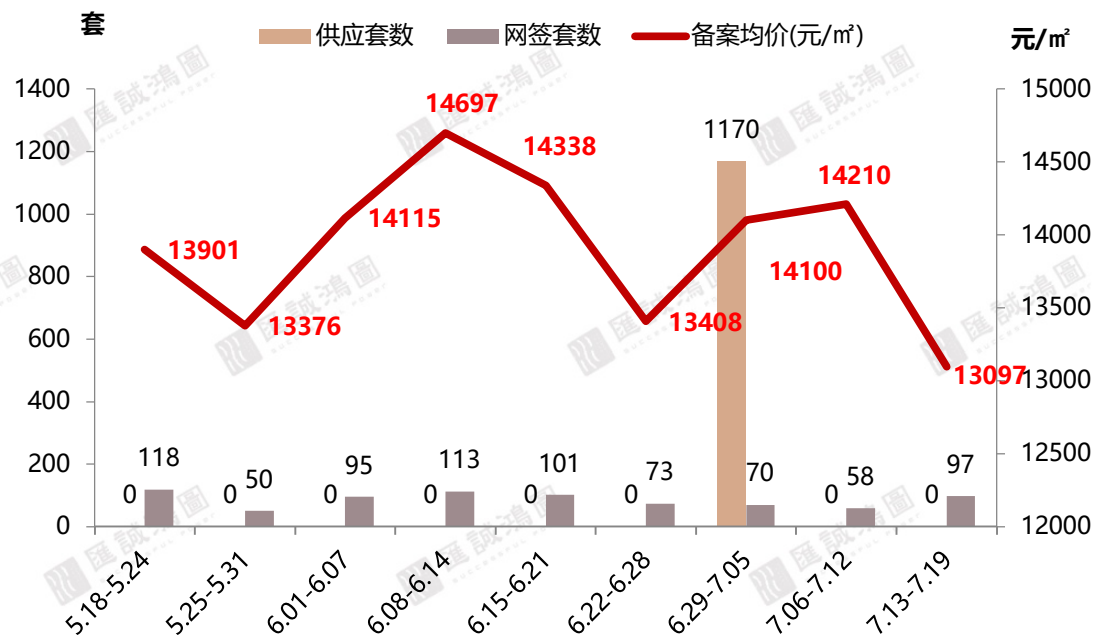
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-禅城

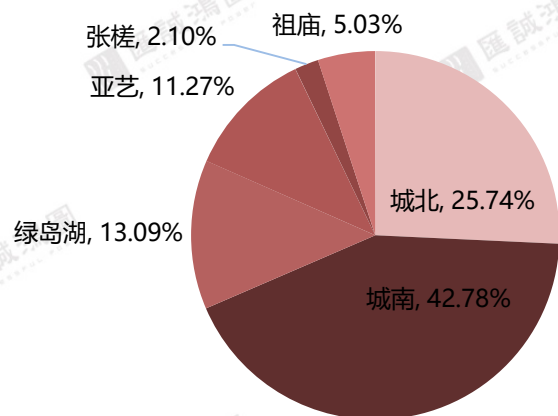
SUCCESSFUL POWER

禅城区本周网签量升价跌，其中旭辉公元与新鸿基泷景低价成交拉低禅城区整体网签均价，较上周下降8%。

2020年第30周禅城区近期公寓供求走势



第30周禅城区各板块网签面积占比



第30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	城南	嘉信深蓝大厦	30	1365.04	15440
2	城北	旭辉公元	17	807.12	12482
3	城南	新鸿基泷景	11	411.94	11063
4	亚艺	鸿翔芮丽	9	513.99	15640
5	城北	敏捷金谷国际	7	367.32	8824
6	绿岛湖	金茂绿岛湖	4	316.49	7989
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	4	280.54	9672
8	祖庙	时代云图	4	178.17	14838
9	城南	盈天广场	3	113.47	15530
10	城南	绿地璀璨天城	2	61.38	13201

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

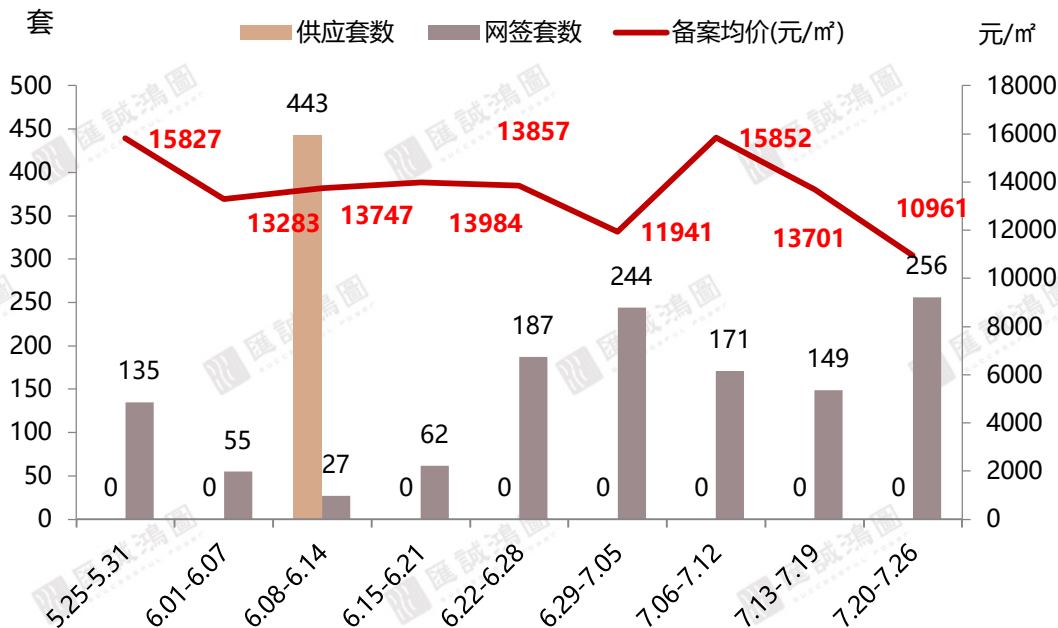


# 区域网签市场-南海

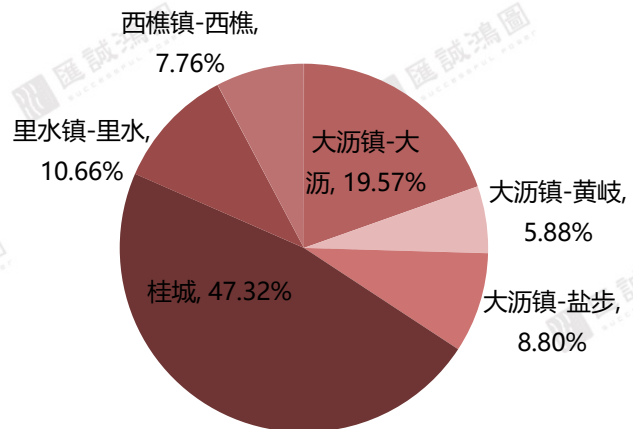
SUCCESSFUL POWER

南海区域本周网签量升价跌，大沥万益广场网签占据片区半壁江山，成为区域交投主力军。

2020年第30周南海区近期公寓供求走势



第30周南海区各板块网签面积占比



第30周南海区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	大沥镇-黄岐	万益广场	125	5691.48	7724
2	桂城	碧桂园广佛上城	58	2087.05	15476
3	桂城	海伦堡爱Park	28	1263.24	13383
4	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	17	664.40	14869
5	大沥镇-盐步	佳兆业E立方	13	582.78	11549
6	桂城	千灯湖C+	4	144.55	18001
7	大沥镇-大沥	中铝时光谷	3	136.72	10821
8	桂城	第壹时区	2	175.61	15255
9	西樵镇-西樵	奥园誉峯	1	51.50	10183
10	里水镇-里水	时代家	1	59.16	13993

(注：统计数据不包含万科项目)

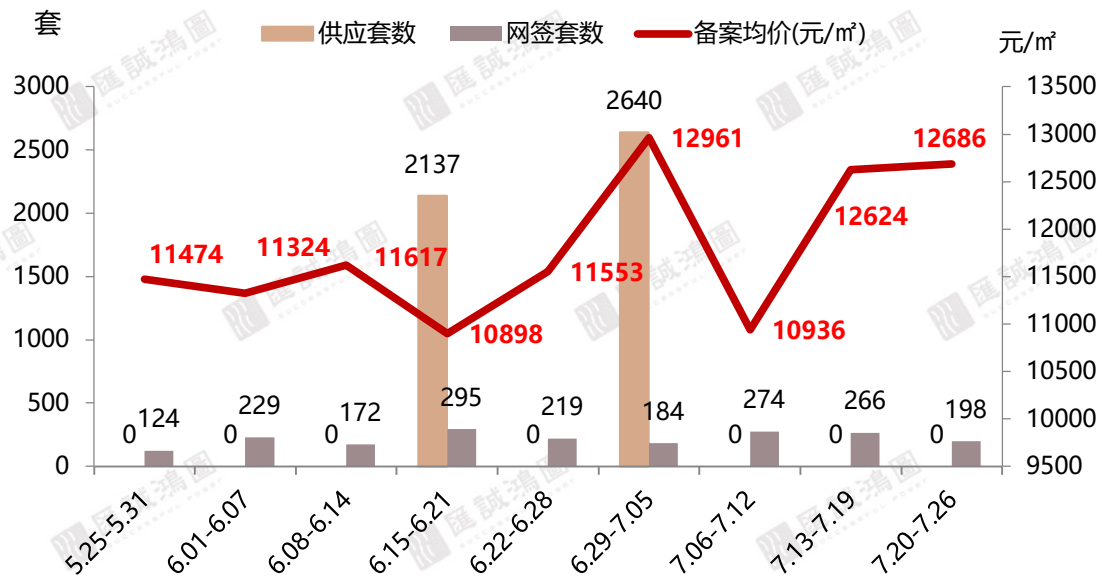
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-顺德

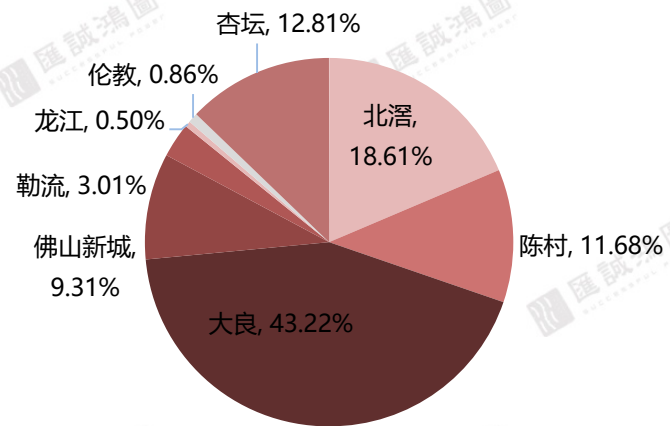
SUCCESSFUL POWER

顺德区域本周交投量跌价稳，碧桂园水乡芳华继续企稳榜单前三，并以低价持销余货。

### 2020年第30周顺德区近期公寓供求走势



### 第30周顺德区各板块网签面积占比



### 第30周顺德区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	北滘	美的置业广场	43	1504.14	13717
2	大良	绿地商业中心	39	3104.46	13756
3	杏坛	碧桂园水乡芳华	34	1035.30	9611
4	陈村	藏珑华府	22	841.77	10738
5	佛山新城	新睿广场	11	752.49	13109
6	大良	涛汇广场	7	209.28	17735
7	勒流	碧桂园云空间	6	243.55	11148
8	大良	保利中环广场	2	87.02	14546
9	陈村	金铝花园	2	102.25	10044
10	大良	海珀名轩	1	47.51	11997

(注：统计数据不包含万科项目)

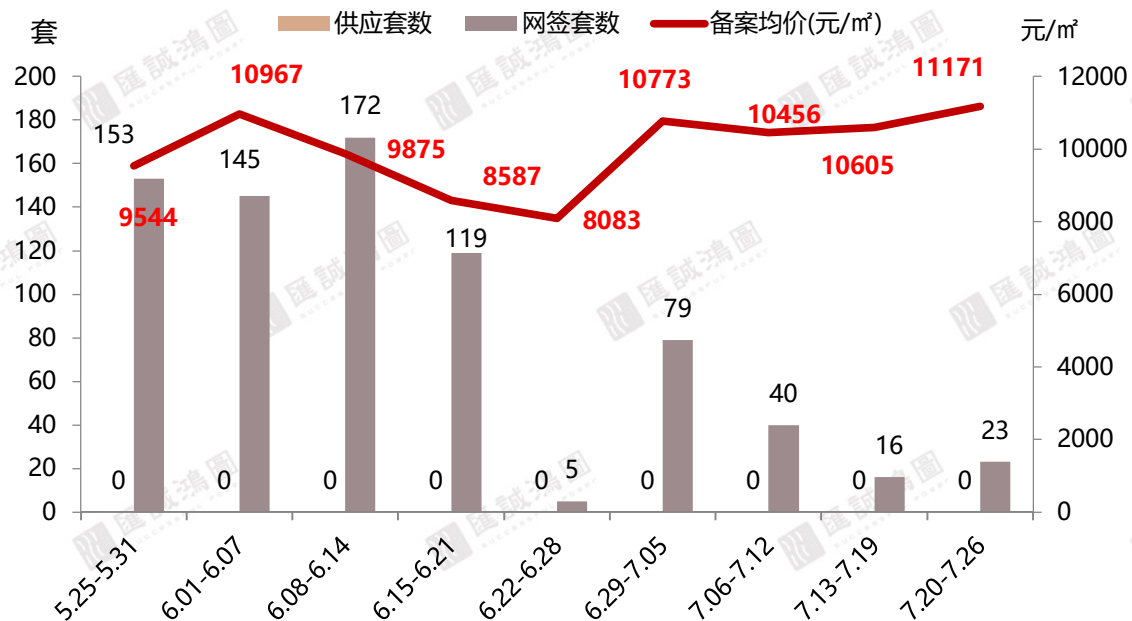
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼连续9周零供应，网签量价齐升，顺德南海仍为本周网签主力支撑。

2020年第30周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	0	0	—
网签	23	0.17	11171
网签环比	44%	59%	5%

第30周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	顺德新能源汽车小镇	11	820.85	10519
2	南海	星港国际广场	6	383.63	9359
3	南海	广佛智城国际电商采购中心	2	190.86	17302
4	南海	新凯广场	2	123.41	15818
5	顺德	德富置业大厦	2	202.23	8637
6	—	—	—	—	—
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

本周市场供应持续遇冷，全市无写字楼新增供应；网签量顺德区以价格优势持续领跑全市；除顺德南海外其余区域本周无成交。

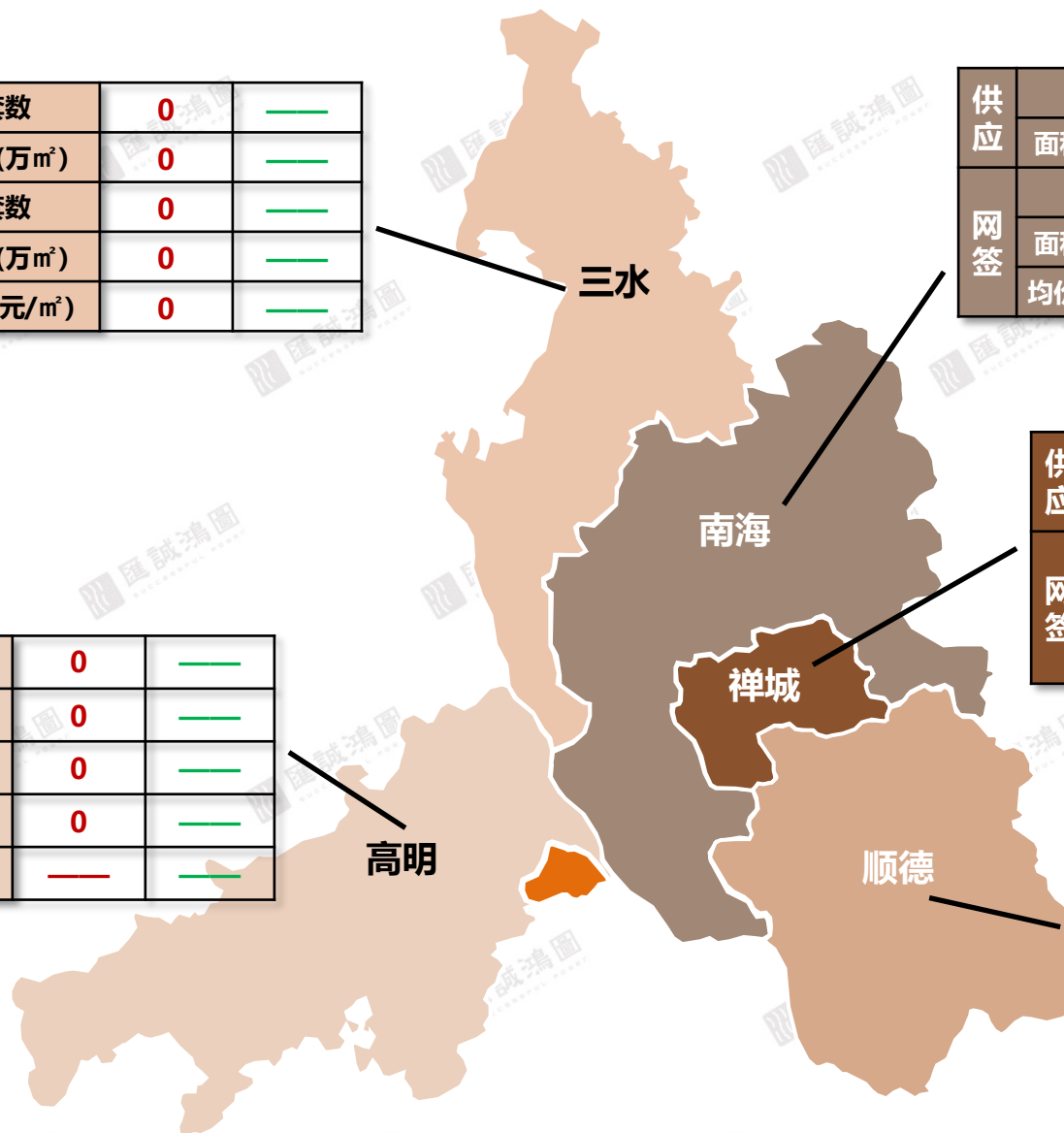
供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	0	—

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	10	150%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.07	89%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	12674	-3%

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> )	0	—

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	13	8%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.10	44%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	10147	9%



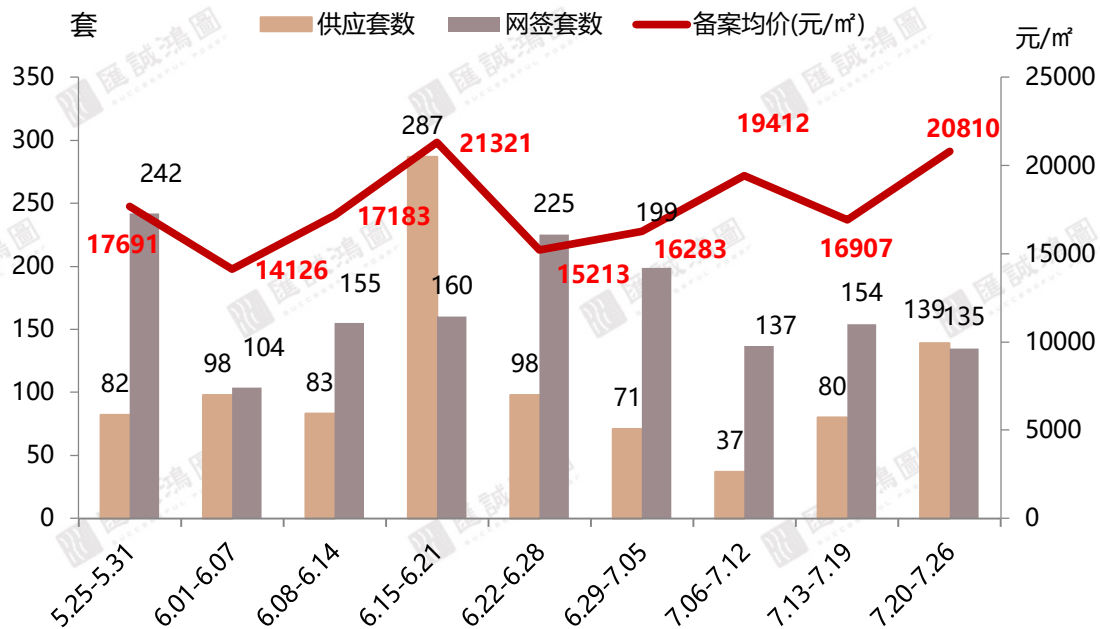
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周商铺交投表现量跌价升，其中顺德区广进商业中心依托综合体打造及地铁加持实现高价去化，荣登榜单第二，并大幅拉升全市网签均价。

2020年第30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	139	0.78	—
网签	135	1.20	20810
网签环比	-12%	-52%	23%

第30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	三水	保利中央公园	17	939.21	13776
2	顺德	广进商业中心	13	605.07	25326
3	三水	恒大御澜庭	11	480.02	16562
4	顺德	创智谷	11	465.74	9349
5	顺德	碧桂园水乡芳华	7	396.28	18497
6	禅城	新鸿基珑景	6	288.97	24200
7	南海	广佛里智慧慢城	6	473.18	14333
8	顺德	美的置业广场	6	288.01	20368
9	禅城	保利碧桂园天汇	5	245.59	10923
10	南海	柏悦华府	5	596.12	19446

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域商铺市场

SUCCESSFUL POWER

本周商铺除高明区外均有供应，成交量以顺德南海三水区较为突出，其中三水商铺市场本周网签均价有较大升幅，环比上升90%。

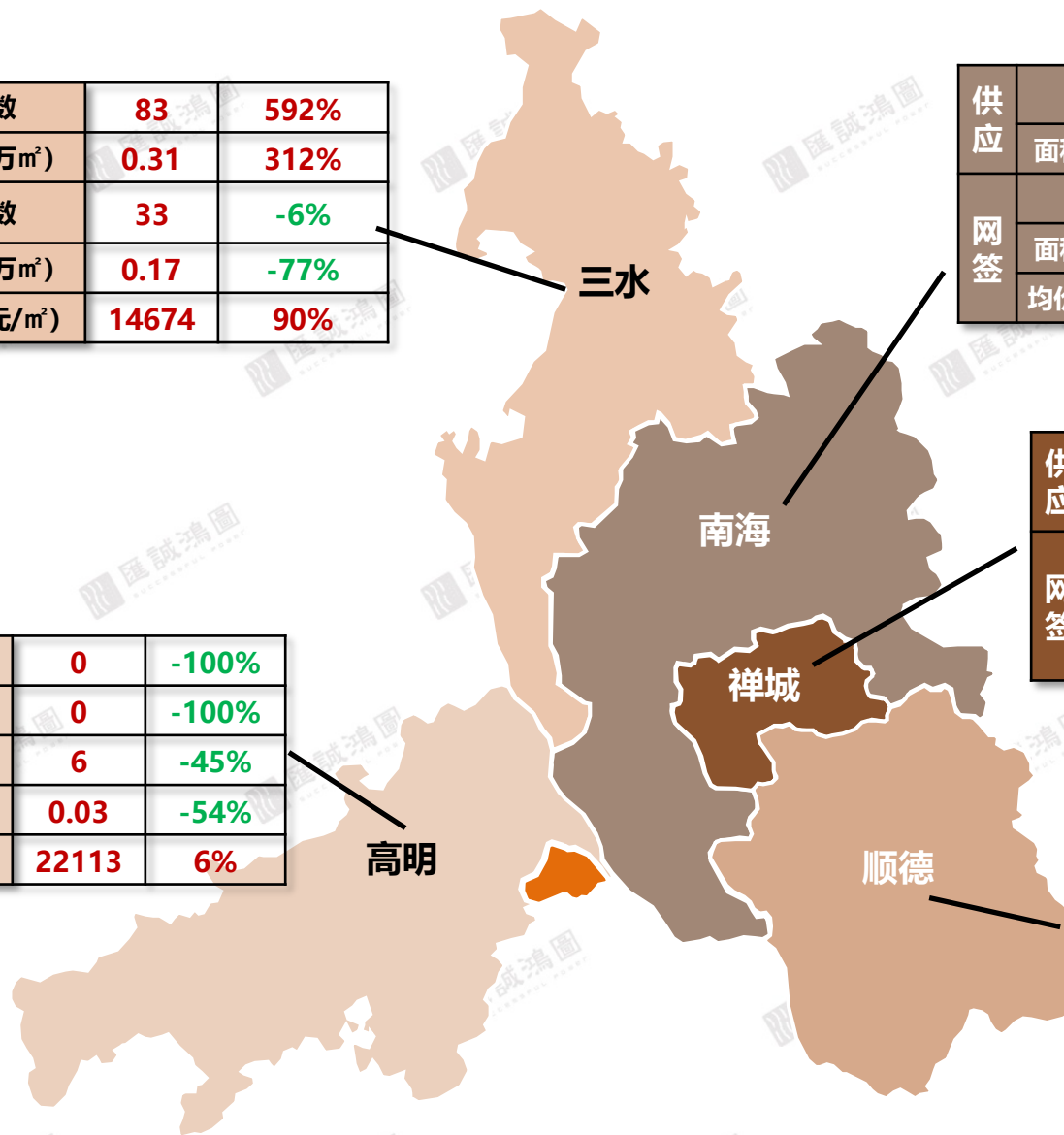
供应	套数	83	592%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.31	312%
网签	套数	33	-6%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.17	-77%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	14674	90%

供应	套数	21	92%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.11	45%
网签	套数	28	22%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.20	7%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	19607	-11%

供应	套数	25	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.25	—
网签	套数	16	-6%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.07	-32%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	20036	28%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	-100%
网签	套数	6	-45%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.03	-54%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	22113	6%

供应	套数	10	-77%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.11	-65%
网签	套数	52	-24%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.73	-48%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	22620	8%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 第30周市场总结

# 结语

土地方面：土地供应规模激增，6宗商住商服类挂牌。罗村挂牌孝德湖靓地起拍楼面价过万，陈村年内第五宗挂牌，张槎出让原属通宝精密地块，丹灶大金智地片区推地。以往陈旧未推新或推地缓慢片区，今年推地发力，如罗村、张槎、陈村等；成交方面，节奏维持周均一宗，中建四局首入佛山夺得乐从近创智谷地块，受岳步村旧改等规划利好，将与佛山新城连片发展共享配套。

住宅方面：供应回落，各区供应均衡；整体网签量价齐跌，顺德首、南海三水次之；据不完全统计上周5盘加推，整体去化仅32%。其中石湾纯新盘佳兆业悦峰入市，依靠地段+双地铁+全南向等卖点加持去化超6成，其次顺德4盘加推去化较平淡。伴随多城接连加码调控，7.24房地产座谈会肯定房地产长效管理机制的积极成效，相较上半年人才新政频现，下半年局部过热城市仍有进一步收紧可能。

商业方面：公寓/商办方面，本仅高明区有供应，整体签约量有所拉升，在售项目多以渠道拉动去化为主；写字楼方面市场热度持续遇冷，连续9周零供应，全市网签量以顺德南海个盘支撑，整体仍持续处于去库存状态；商铺方面，成交量跌价升，成交量以顺德南海三水区较为突出。



# 附件





## ◆ 房地产座谈会“点题”八大工作重点，专家称楼市金融监管力度会加强

本次座谈会指出，**房地产长效机制实施以来，取得明显成效，值得充分肯定。**但要坚持从全局出发，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

具体来看，一要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题，时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制；二要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施；三要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场；四要加强市场监测，对市场异动及时提示、指导和预警，精准分析市场形势；五要抓紧建立住宅用地市场监测指标体系，定期公开各地土地储备和已出让土地建设进展情况，接受社会监督；六要发挥财税政策作用，有效调节住房需求；七要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为；八要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造。

结合会议内容看，首先，下半年房地产市场“稳定”目标不会有任何动摇，平稳健康发展是大趋势；其次，会议强调的房地产调控及时性以及采取有针对性的政策措施，其实这已经在下半年多城收紧的楼市调控政策上有所体现。**预计下半年根据房地产市场的变化发展，一些房地产市场稍热的城市在政策出台速度上会进一步提升；**最后，从楼市金融侧角度来说，预计相关的监管力度也会加强，尤其是对于贷款审查方面，为防止资金违规流入房地产市场，这方面的审查或进一步收紧。

值得关注的是，从参加此次座谈会的城市来看，包括北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等十城，而在这之中，深圳、南京、杭州以及宁波已先后在7月份收紧楼市调控政策。**如果仅从7月份来看，再加上东莞、郑州及长春，月内已有七城先后升级楼市调控政策，尤其是东莞，一个月内已三次出手。**

## ◆ 东莞楼市新政出台，二手房限购+3年限售

### 政策要点

7月25日凌晨，东莞市住房和城乡建设局对外发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，政策要点如下：**1、非本市户籍购买首套一手二手需1年以上社保或纳税证明，二套2年社保或纳税证明。2、不动产权证满3年后方可交易转让。**

### 政策解读

半夜出台的东莞新政是在东莞当前楼市出现了非理性现象，房价上涨过快、深圳出台了房地产收紧政策的大背景下，此新政首次对二手住宅采取限购，是政策的补缺漏，是东莞房地产政策的完善，具体积极及科学的意义。此次政策重点限制非户籍人口的购房行为，**重点保护了刚需，有效地打击了投机行为及过度需求，新政是“房住不炒”的贯彻，避免了过度的资金流入二手房市场，利于稳定东莞二手房价，使之回归健康与理性。**

加大新房供应，改善供求矛盾，利于稳定房价预期；整治销售乱象，保护消费者权益，规范市场，具体积极意义；“禁售”由两年变三年，降低过度的购房热情，利于稳定房价预期。

实际上这个二手房限购+三年限售，进一步升级的购房政策，某种程度上来讲，说明东莞对当前包括二手房在内的市场过热现象进行积极调控，这个有较好的一个稳定导向，**体现了国家对一些房价过高的地方，还是会有些政策收紧。**





## ◆ 龙江镇仙塘工业区（三期）项目改造方案高票通过表决，99.9%同意率

### 改造方向

根据改造方案，该项目拟通过挂账收储、提升土地租金收益、收回发展用地、收回公共空间及收回绿地相结合的方式**进行改造**。仙塘村党委书记赖珠兴介绍，改造后，仙塘股份社将分期收回约84万平方米的标准厂房作为村集体物业，收回的56.6亩土地将建成贴心公园、停车场等公共设施或留作日后发展使用。改造将进一步改善人居环境，增强村集体经济发展动能，推动仙塘村加速腾飞，成为集中展示农村党建、村级工业园升级改造、乡村振兴成果的“龙江样板”。

### 改造进程

仙塘村是龙江最早推动村改的村居，已成功实施了两期改造，余下的仙沙工业区作为龙江最先发展的村级工业园之一，改造十分困难，其国有集体土地高度混杂，高层厂房多，难以形成连片可出让土地。为彻底解决仙塘村土地租赁的历史遗留问题，做到公平公正，**龙江镇党委政府坚决推动仙沙工业区进行整体改造**。在党旗指引下，仙塘村委会从最初因压力大产生些许动摇，到最后思想与镇党委政府高度统一，同心同向，与村改干部通过两个月的用心服务，最终促使200多个业主签订解租协议，争取到最广大的群众支持，让表决顺利通过。

### 改造展望

龙江镇党委书记何春云在开票现场致敬村改铁军并感谢社会各界对龙江村改的支持，他指出，仙塘村自2018年开展村改以来已发生翻天覆地的变化，镇政府将在2000万元乡村振兴资金基础上，再加码支持仙塘村发展，**把仙塘打造成现代产业城镇**，成为村改典范。“我们不但要推进项目表决，更加重要的是要加快招商，加快项目落地，加快乡村振兴，推动龙江全方位发展。”



## ◆高明计划年内改造20个老旧小区

高明列入改造任务的老旧小区共38个，计划分两年全部完成，其中，今年要完成20个老旧小区的改造任务。内街巷则将划分四个片区纳入改造范围。**改造项目包括引导小区成立业委会、优化绿化和停车位设置、增加电动车充电设施、增加技防及消防设施、整治乱搭建乱堆放、规范管线铺设等。**区提升办将通过部门联动、加强社区党建、创建多元化调解机制等方法，挂图作战，统筹推进各改造项目。

区人大常委会法工委主任张志强建议，荷城街道集聚高明大部分人口，尤其要重视小区业委会的成立工作，成立业委会可为老旧小区改造提升减少工作阻力。各相关部门要充分发挥职能作用，加强对管线运营商的督导力度。同时区人大常委会将组织人大代表到改造现场视察，充分发挥代表的监督作用。

国务院办公厅日前印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》也明确要求，要重点改造2000年底前建成的老旧小区。接下来，高明老旧小区改造提升工作以及后续的长效管理，将在居民意愿的基础上，**通过“政府引导、业委组织、居民参与”的原则，以“居民自筹资金+区财政奖励资金+小区车位等市场化运营产生后续资金”的有效方式进行。**

## ◆北滘智造小镇范围披露，文体中心设计年内启动，总面积217.71万m<sup>2</sup>

日前，顺德区发展和改革局发布了《关于顺德区首批省级特色小镇创建单位首期省级财政扶持资金使用的公示（十四）》，首次披露了北滘智造小镇的规划范围。

根据公示，**北滘智造小镇涵盖北滘新城以及北滘站TOD周边规划范围**，片区内建设有**广州地铁7号线顺德段、佛山地铁3号线和广佛环线等多条轨道线路**。

文件指出，佛山智造小镇拟调整规划面积217.71公顷，片区将于年内启动文体中心项目方案设计。据了解，北滘镇新城体育公园占地面积约55000m<sup>2</sup>，以绿色生态综合运动中心为设计理念，拟建足球场、篮球馆、游泳馆、多功能馆等体育场馆，并配套轻餐饮、儿童体育培训、艺术文化馆、社交中心、健身房、舞蹈室、学术交流中心、酒店等商业元素，打造集商业、住宿、体育及文化活动于一体的综合体育休闲活动中心。目前，公园一期标准足球场和环形跑道已建成，**按照计划，该文体中心整体设计项目预计将于2022年完成，计划投资金额98万元。**

此外，文件同时披露了北滘智造小镇客厅——乐创中心所在位置。从地图上看，乐创中心正好位于广东工业设计城所在位置。



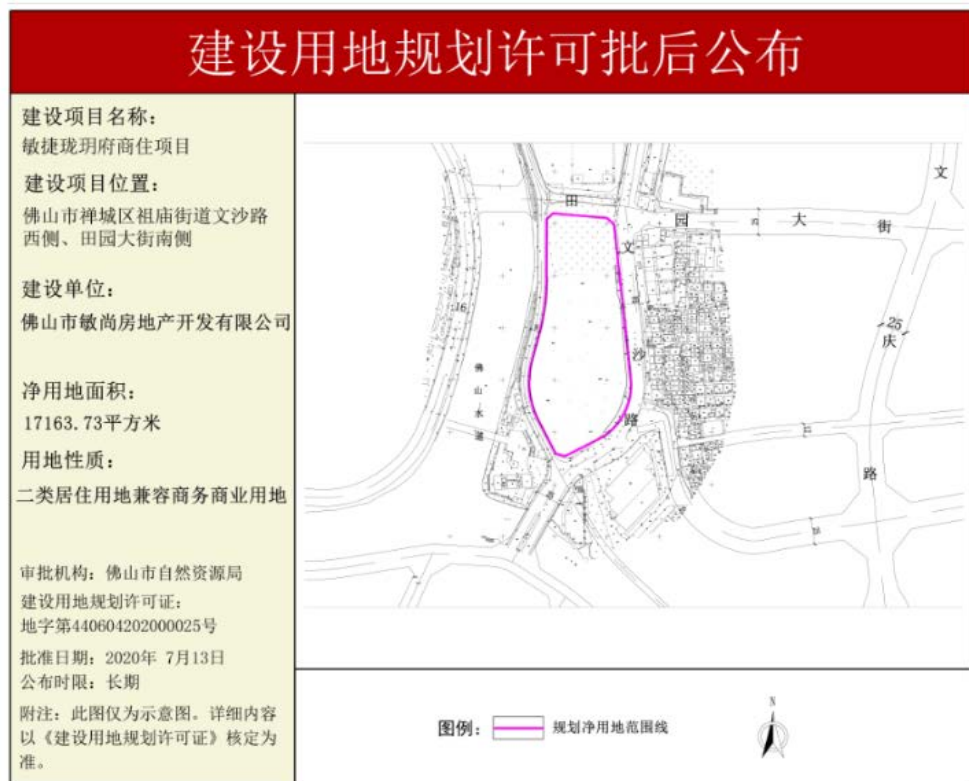
中科院苏州纳米所广东（佛山）研究院  
规划效果图

## ◆敏捷城北项目备案名披露，定名敏捷珑玥府，地价超1.4万/m<sup>2</sup>

回顾前期拍地，敏捷以总价53660万元斩获城北文沙路西侧逾1.7万m<sup>2</sup>的中心区位靓地，折合楼面约14211元/m<sup>2</sup>，溢价率约42.1%，成交单价创下城北新纪录。

**本宗地楼面价较为高企，且整体体量属中型，地块方正度不算高，未来挤入市场竞争压力亦较大，需寻找多方机会点，做市场需求度最高，或能缓冲销售压力，特别是西侧拥有滨水景观资源，有利于营造宜居氛围。**

从位置来看，本项目地处佛山老城区中心区位，不仅毗邻文沙公园，与中山公园隔汾江河对望，还靠近国瑞升平、东方广场等一众佛山老字号商业配套，一公里范围内有佛山地铁3号线在建中山公园站。同时，地块周边还有佛山市第一中学、佛山市第六小学、佛山汽车站等，商业、生活、休闲配套丰富。



## ◆广域三水白坭项目备案名天誉华府，洋房+公寓+酒店，住宅房源仅144套

据了解，广域天誉华府总占地面积12680.78m<sup>2</sup>，总计容建面35506.05m<sup>2</sup>，其中住宅12426.86m<sup>2</sup>，服务型公寓10620.81m<sup>2</sup>，酒店6635.45m<sup>2</sup>。项目整体容积率2.8，建筑密度23.54%，绿地率25.01%。

公示图显示，该项目由洋房、公寓和酒店共同组成。洋房为3座，总计25层，酒店和公寓则按楼层分布于项目的南侧和东侧，最高楼高16-17层。**其中，3座住宅为两梯六户设计，户型均为2+1室两厅两卫设计。**

从地图上看，广域天誉华府地处三水白坭中心，毗邻富景社区文化公园和体育公园，南面还建有海雅幼儿园。此外，项目周边还有白坭镇政府、萃庆市场、西江公园、白坭文化广场等配套。**该项目所在地块由广域集团于今年2月斩获，彼时楼面价为1825元/m<sup>2</sup>。**



### ▶ 项目公示

收件编号:	三水2020003268
公示类型:	批前公示
业务类型:	城市建(构)筑物建设工程规划许可
建设单位:	佛山市三水区锦盛房地产发展有限公司
项目名称:	广域天誉华府1-6座、地下室及总平面图
项目地点:	佛山市三水区白坭镇富景一路南侧片区1号
单体名称:	
基底面积:	
建筑面积:	
公示内容:	详见图纸。
公示时间:	2020年07月23日--2020年08月02日

项目规划公示

## ◆方直高明项目备案名方直珑玥苑，31栋住宅，2828套房

根据公示文件，方直珑玥苑总占地面积105236.76㎡，总计容建面292592.28㎡，其中住宅285095.9㎡，商业2217.87㎡。项目容积率2.78，建筑密度18.24%，绿地率34.06%，总计住宅2828套，车位3071个。

规划图显示，方直珑玥苑共由31栋19-26层的住宅楼组成，其中1-2栋楼高20层，3栋楼高24层，4-5栋楼高25层，6-23栋楼高26层，24-31层楼高19层。配套方面，小区内设有12班幼儿园、文化室、游泳池等设施。其中，幼儿园设于小区的东南角，3合一环卫设施设置于小区的西北角。**从曝光的平面图来看，所有楼宇均为两梯四户，三四房设计。**

值得一提的是，方直珑玥苑所在地块是由方直集团于**今年5月以底价77806.7984万元斩获，扣配建后楼面价2680元/㎡**。从区位来看，方直珑玥苑毗邻沧江河，近高明大道、沧江路、跃华路，周边有高明实验中学、德信实验学校等配套，未来规划有佛山地铁2号线、肇顺南城际铁路。

项目地处高明区荷城街道三洲片区，按照最新的规划，该片区将定位为面向湾区的特色旅游风情区、东部组团复合副中心和高明“山林水都”示范区。**除了该项目外，碧桂园三洲的全新项目也已于日前披露，项目备案名为碧桂园盛璟府，总计规划1476套房**



项目公示





## ◆龙江又一片区规划出炉，将打造数字装备产业园，新增6宅地+2学校

7月24日，顺德区政府网站发布了关于《顺德区龙江镇新产业区（SD-G-01-01）控制性详细规划（二次修编）》的批前公示。此次修编的规划范围东至佛开高速，南、西、北至顺德区界，用地面积约661.93公顷。

该片区将定位为以顺德建设“广东省高质量发展体制机制创新试验区”为契机，以集聚发展、高质量发展为引领，集聚发展数字化装备产业，将龙江新产业区打造成为：广东数字装备科技产业园，顺德高质量发展先行区，产城融合的生态集约现代产业园。按照规划，片区未来将打造成以“三生融合”的创新理念打造广东省一流、大湾区领先的数字装备产业园（朝阳产业园），将城市建设转化为平台建设，总体实现“新生产、新生态、新生活”。

用地布局方面，**目前片区以工业用地、水域用地和农林用地为主**，未来将规划形成“一环、三轴、三心、三区、多组团”的空间结构。从规划图来看，**片区将规划新增6宗宅地，1所小学和1所初中，规划佛山地铁15号线也将从板块途经。**



公示规划所在位置



## ◆高明再设一高铁站，珠江肇高铁将途径佛山，境内长达24.5公里

7月22日，佛山市轨道交通局发布《珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段项目（佛山段）社会稳定风险分析报告评估前公示》，意见征询时间截至8月1日。

《公示》披露，珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段项目全线位于广东省内，**线路自深茂铁路区间引出，经江门、佛山、肇庆，南至珠三角机场站（与广湛铁路合设），预留向西延伸至南宁方向、向北延伸至肇庆东站方向、向南珠海方向条件**，线路全长97.701km。其中桥梁35座52.960km，隧道17座27.904km，桥隧比82.77%，引入珠三角枢纽机场站右绕线11.4356km。**全线设江门、鹤山西、高明、珠三角机场4座车站**，投资估算总额244.93亿元。

其中根据目前规划线路研究，目前本项目——珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段中佛山段推荐方案为“经兴民路方案”，该方案线路出鹤山西站后折向西北跨越孔堂水库，在佛山高明区西江工业园区设高明站。**出站后线路上跨杨梅河、高明河、广明高速、G94 高速，尔后线路折向西于珠三角枢纽机场与广湛高铁接轨**。该段长度为佛山境内24.5公里，投资55.6亿元。值得注意的是，除了珠江肇高铁之外，广湛高铁、深南高铁，合计三条高铁先计划“开进”高明区，与珠三角枢纽（广州新）机场对接，目前广湛高铁已于6月30日全线开工建设；而深南高铁江门至高明机场段有望于今年开工。



三条高铁开进高明



## ◆广湛高铁新佛山火车站规模首度披露，约为现状的两倍，最多3台9线

7月22日，广州公共资源交易中心发布了《新建广州至湛江高速铁路广州（不含）~佛山（含）段施工图设计招标公告》，这意味着距离广湛高铁广佛段的正式开工又近了一步，而本项目建设总工期约为5年。

《公告》披露，本项目业主为广州局集团公司，本项目资本金占总投资的50%，资本金以外使用国内银行贷款。广东省负责征地拆迁工作及自筹资金安排资本金，项目已具备招标条件，现进行公开招标。据介绍，广湛客专是国家“八纵八横”高速铁路网，350 km/h沿海铁路客运大通道的重要组成部分，**项目位于广东省境内，线路自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，终止规划湛江北站，于佛山设置有珠三角新干线站以及佛山站。**

值得注意的是，本次工程中也有新建佛山站，提出在既有广茂线佛山车站原址新建高铁站，车站设到发线7条（含正线），侧式站台1座，岛式站台2座，综合维修工区一处，预留到发线2条。即最终规模可达3台9线，比现在的佛山站规模2台5线大了将近一倍。此外，就在上周二（7月14日），佛山市自然资源局国土空间规划编制（广湛高铁佛山站枢纽地区综合规划及控制性详细规划）公开招标，披露广湛高铁佛山站选址佛山中心城区北部佛山火车站原址，规划范围为汾江路、塍沙路、槎湾路、海五路围合区域，面积约为481公顷，将进行TOD规划建设。



## ◆ 顺德拟建设清晖广场，将打造成复合型的城市生态人文地标

顺德清晖园先为明朝万历状元黄士俊府第，后为清代乾隆进士龙应时庭园，并经过龙氏数代人精心营建，集明清历史文化、岭南园林建筑、顺德水乡特色于一体，数亩之地造万千气象，成为广东四大历史名园之一，是岭南园林的杰出代表。

清晖园内风景秀丽，如诗如画，每年吸引了大量的观光游客。据了解，近两年入园人数过100万。**但园林之外，周边建筑群甚为密集，设施配套较为落后，存在缺口，难以满足日益增长的旅游观光需求，严重制约了清晖园文化旅游产业的发展。**

为此，顺德拟在清晖园正门口前方建设一座清晖广场，将之打造成复合型的城市生态人文地标，既顺应城市的发展，增加地下停车配套，打开周边片区的发展格局，也丰富周边文化元素，提升城市旅游形态，更好地展示清晖园璀璨的历史文化和精美的园林艺术，**进一步彰显顺德作为粤港澳大湾区城市文化客厅的重要地位。**

在项目规划空间方面，靠近清晖园一侧设计大型城市广场，以一个大型音乐喷泉为中心景观，环绕城市绿化及阶梯状的“绿云花径”。花径两侧由以本土历史文化及白玉兰为主题设立景观导柱，引导市民跨越清晖路上方的架空平台，到达约15000平方米的城市架空绿化广场。绿化广场的底部为展示顺德人文风情的城市文化配套设施，平台上则为本土特色的园林绿化、古韵长廊、观景平台、文化活动配套设施及旅游服务中心。通过这一复合型公共开放空间，清晖广场将激活大良中心区域，丰富市民生活，美化城市生态环境。



## ◆三水西南十小更名华侨中学附小，调整为区直属学校

近日获悉，三水区西南街道第十小学将上移为区直属学校，**更名为三水区华侨中学附属小学**。此外，三水区华侨中学将探索12年一贯制办学模式。根据安排，**今年9月1日起，西南十小调整为区直属学校，并更名为三水区华侨中学附属小学**。同时，委派华侨中学副校长张鸣明担任华侨中学附属小学负责人。

三水区教育局局长李健鉴表示，西南十小归属华侨中学附属小学是深度推动三水教育改革的新举措。继复办初中部之后，华侨中学要以更高站位谋划12年一贯制办学模式，加强优质生源的培养力度。华侨中学附属小学的规划建设将进一步打通三水小学、初中、高中阶段课程衔接，同时助力强化华侨中学的校园办学特色。

**西南十小归属华侨中学附属小学是三水实施“名校+”工程的重点工作之一。**“名校+”工程还包括重点推进区实验小学分校区（即思贤小学）建设、西南中心小学与西南八小抱团发展等。今年年初，实施“名校+”工程被纳入三水区2020年“民生十件实事”。



## ◆张槎中心小学大沙校区8月完成基建，9月1日开学

7月23日，禅城区张槎街道人大工委继续开展“更好发挥人大代表作用”主题活动，组织区人大代表视察张槎中心小学大沙校区，**该项目是张槎街道代表票决制民生实事项目之一**。目前，项目一期已基本完成主体建设，预计8月中旬完成全部基础建设。

张槎中心小学大沙校区位于佛山市工业学校大沙校区旧址地块，总投资2875万元，总建筑面积约4400平方米。一期项目将原建筑物改建为一栋5层教学楼，一栋2层综合楼。项目建成后，可提供18个班810个学位，并于今年9月1日开学。现场可见，项目一期两栋建筑已完成装修，排栅也快拆除完毕。“我们争取在8月15日前完成全部基础建设，给教育局进场时间，增添室内设备和教学设备。”项目代建办相关负责人杨晓辉介绍，项目二期将新建约2.6万平方米的公立小学校区，总投资约2亿元，届时将新增33个班1485个学位，目前处于可研阶段，预计2023年开学。区人大代表、张槎中心小学副校长陈超恒表示，今年招收一年级新生6个班，每班不超过45人，**主要面向保利香槟、东海湾、御璟上院、大沙村等附近楼盘和村居开展招生**。

张槎街道是禅城区教学资源最为紧缺的镇街，张槎中心小学大沙校区位于张槎聚锦片区，建成后将有效缓解张槎学位紧张问题，并带动聚锦片区人气聚集。



## ◆ 东北大学佛山研究生院选址披露，50个月内建成，投资20亿

日前，佛山市顺德区发展和改革局发布了《关于东北大学佛山研究生院建设项目审批前的公示》，公示指出，该项目总投资20个亿，预计将于50个月建成。据了解，东北大学佛山研究生院总用地面积122925m<sup>2</sup>，总建面236000m<sup>2</sup>，包括有学习综合体45550m<sup>2</sup>，会堂6800m<sup>2</sup>，食堂和师生活动中心8420m<sup>2</sup>，科研中心90594m<sup>2</sup>，学生宿舍36473.7m<sup>2</sup>（其中含学生生活中心3197.7m<sup>2</sup>），文体中心2943.7m<sup>2</sup>，教师与博士后公寓22646m<sup>2</sup>，地下室22226.3m<sup>2</sup>。

根据公示，整个项目总投资20亿元，建设年限50个月，由佛山中德工业服务区管理委员会顺德片区建设局负责建设。值得一提的是，东北大学佛山研究生院建设项目方案设计及工程性报告评审会曾于今年4月召开，大会上披露了项目的相关设计方案，**并透露东北大学佛山研究生院拟于2020年12月前实施建设，2023年9月前投入使用。**

此外，此次公示还首次披露了东北大学佛山研究生院的具体选址，即北滘镇西海路西侧、鸭粉大道北侧。**从地图上看，该择址位属北滘西海片区，西侧靠近潭州水道。**



东北大学佛山研究生院效果图



## ◆市中医院三水南部中心医院住院部启用

三水区医联体建设传来好消息。7月23日，佛山市中医院三水南部中心医院（三水区白坭镇人民医院）住院部正式启用。**这意味着该辖区无住院服务的短板得到了解决，群众在家门口就可以享受到更系统、更优质、更便捷的医疗卫生服务。**

白坭镇人民医院综合住院部设在综合楼3~5楼，集内科、外科、儿科、骨伤科、康复科于一体。4楼、5楼住院病区预计今年11月起陆续开放。在综合楼旁边，新的术科大楼正在加紧建设，计划明年上半年投入使用。届时，白坭镇人民医院将成为达到二级分科水平、专业细化、中医药专科特色明显的综合性医院。作为三水南部中心医院，白坭镇人民医院是三水区首个镇级与市级三甲医院组建的紧密型医联体。白坭镇委、镇政府大力支持和推动白坭镇人民医院完善硬件建设，加强人才培养和技术交流，全力推进该医院打造以骨科及心脑血管疾病康复为主的中医特色学科。

**“今年第二季度，白坭镇人民医院就诊人次同比增长156.25%，收入同比增长224.55%。”**佛山市中医院党委书记张斌表示，去年3月起，市中医院与白坭镇人民医院结成紧密型医联体，在中医药技术支持、管理经验输送、人才培养等方面，加强资源下沉，深度融合。白坭镇人民医院迅速成长起来，切实让辖区群众享受到便利、优质的医疗服务。



白坭镇人民医院综合住院部



# 特别声明：本报告仅供参考

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



## 数据说明：

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

## 版权声明：

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

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606

联系人：曾小姐 15917914354



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品