



佛山市房地产市场周报

第11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11周市场概述

◆ 土地市场：

第11周，仅一宗商住地出让，位于乐平新城；无土地成交。

◆ 住宅市场：

第11周，合计18个项目供应3129套住宅；

第11周，整体网签量价维稳；

第11周，碧桂园凤凰湾网签255套蝉联榜首。





一、市场资讯

市场吹暖风：禅城积极解决优质企业人才子女入学难题，以此提升其在人才争夺战中的竞争力；顺德连发三则片区规划，建地标、再造城，持续释放利好信号；房贷利率再有下调，或将促使客户加快入市脚步

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	入学政策	2019-3-12	禅城优质企业人才子女可入读公办学校
规划	片区规划	2019-3-8	佛山城市中轴线北区段：打造城北活力展厅和立体公园都市
		2019-3-12	顺德新城南城水轴片区：顺德塔、顺德新体育中心选址相继曝光
		2019-3-12	顺德乐从沙良河东片区：定位为新乐从-乐水智城，新增8宗宅地+8宗商地
		2019-3-12	顺德勒流城东片区：2个有轨电车站点披露，新增2宗宅地+12块公园绿地
		2019-3-15	南海九江沙头中心城区：地铁+有轨电车途经，新增13宗宅地+至少9宗商地
	项目规划	2019-3-12	时代太平熙园：规划14栋住宅+6班幼儿园，共1104户
		2019-3-14	金地南庄溶洲广河厂项目：将建14座高层洋房
市场	房贷利率	2019-3	工农招建首套房利率齐降，汇丰最低上浮5%
城建	交通	2019-3-14	广州28号线将设站新南海医院
		2019-3-14	魁奇路岭南隧道7月再进场，或延后至10月通车
		2019-3-15	2019年佛山重点交通项目曝光：内善外联，交通先行积极融入大湾区
	教育	2019-3-15	环湖小学西校区：2栋教学楼+综合楼，设24班，提供1080个学位

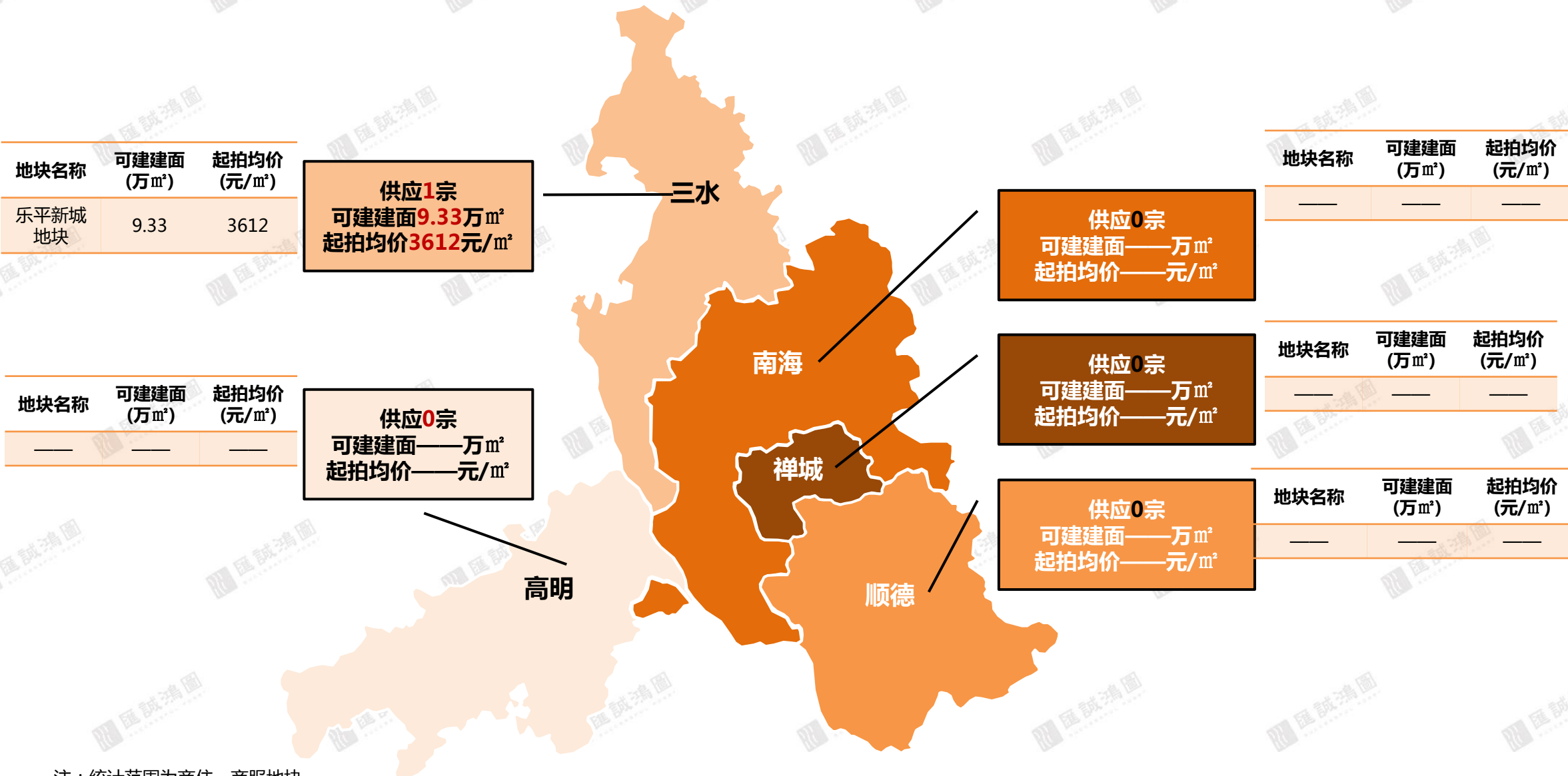


二、土地市场

【土地供应市场】

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

本周仅一宗商住地块出让，位于三水乐平新城



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11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 ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交日期
顺德	北滘	2019/3/13	TD2019(SD)XG0003	顺德区北滘镇西南片区02-E-08地块	工业	2.89	8.66	3954	2019/4/12
高明	荷城	2019/3/14	TD2019(GM)WG0010	高明区荷城街道三景路以南、兴创路以东	工业	2.88	8.63	1513	2019/4/17
三水	乐平	2019/3/16	TD2019(SS)WG0004	三水区乐平镇新城区C区15号	商住	3.46	9.33	33700	2019/4/17

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周无土地成交

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

三水

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

高明

南海

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

禅城

成交**0**宗
可建建面——万m²
成交均价——元/m²

地块名称	可建建面	成交均价
——	——	——

顺德

注：统计范围为商住、商服地块

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER



2019年第11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)	竞买人	楼面地价 (元/m ²)	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

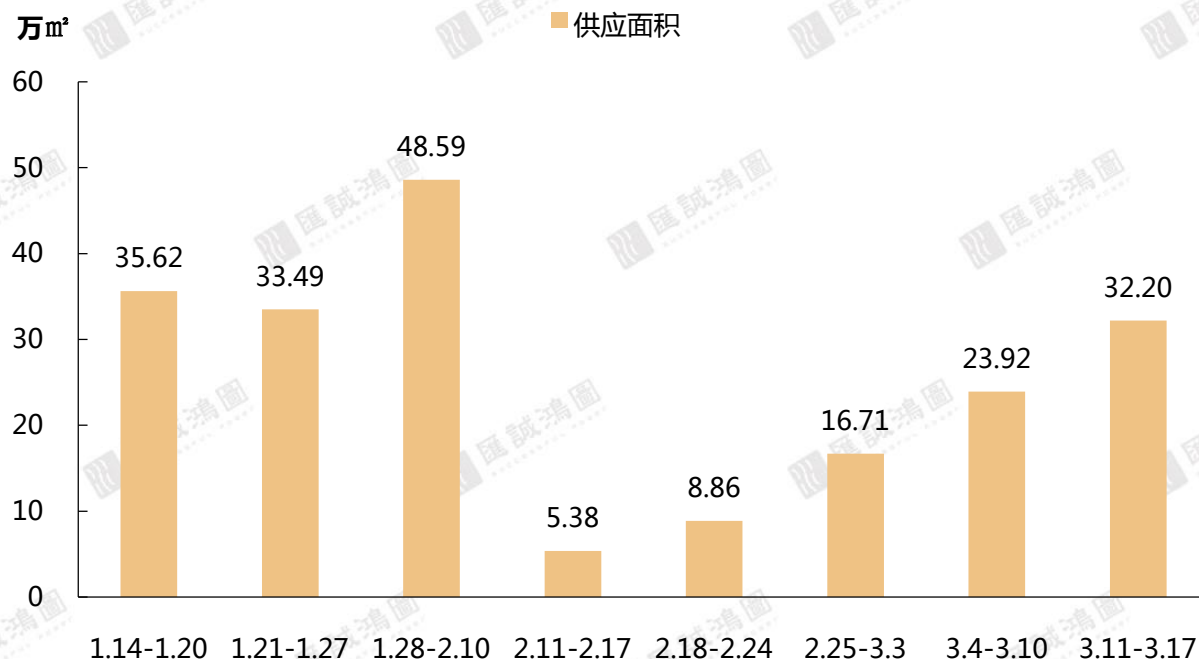


三、住宅整体市场

【住宅供应市场】

供应持续增加；恒大珺庭、华夏非凡、龙光玖御湖、保利西山林语首拿住宅预售

2019年第11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11周	18个	3129套	32.2万m²
环比	+38%	+43%	+35%

第11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	三水	恒大珺庭	562	63102.8
2	高明	绿地拾野川	437	24012.74
3	顺德	碧桂园凤凰湾	321	32938.73
4	顺德	华夏非凡	279	25694.4
5	南海	新城璟城	256	32598.12
6	南海	龙光玖御湖	171	21030.74
7	禅城	花曼丽舍	144	15120.64
8	高明	高明碧桂园峰会	134	14030.12
9	高明	保利西山林语	128	16427.04
10	三水	盛凯尚城	128	11719.68

(注：统计数据不包含万科项目)



2019年第11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 ²)	备案价(元/m ²)
2019/3/15	花曼丽舍	禅城	十二座,十一座	住宅	144	15120.6	
2019/3/11	香格里拉花园	南海	四期10栋	别墅	3	2265.19	15999
2019/3/11	保利茉莉公馆	南海	13座	住宅	64	6965.92	16500
2019/3/12	新城璟城	南海	10号楼,9号楼	住宅	256	32598.1	17099
2019/3/12	龙光玖御湖	南海	20栋,21栋	住宅	40	4765.85	15748
2019/3/12	龙光玖御湖	南海	18栋,19栋,17栋,16栋,15栋	住宅	131	16264.9	17104
2019/3/14	力迅榕墅里	南海	42栋	别墅	16	2093.46	
2019/3/15	广佛新世界	南海	上城55栋,上城56栋	住宅	26	3915.49	
2019/3/15	广佛新世界	南海	上城57栋	住宅	14	1772.4	
2019/3/15	薰云水岸花园	南海	1座	住宅	128	13040.4	
2019/3/14	华夏非凡	顺德	17座,18座	住宅	279	25694.4	
2019/3/15	碧桂园凤凰湾	顺德	蔚蓝苑6座	住宅	176	17404.7	15189
2019/3/15	碧桂园凤凰湾	顺德	比邻苑2栋	住宅	145	15534	15196

【住宅供应市场】

SUCCESSFUL POWER

2019年第11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 ²)	备案价(元/m ²)
2019/3/11	龙光玖龙府	高明	2座	住宅	104	10000.1	
2019/3/14	佛山美的城	高明	9座	住宅	98	13607.4	8381
2019/3/14	绿地拾野川	高明	A区3座	住宅	437	24012.7	4583
2019/3/13	保利西山林语	高明	6座,5座	住宅	64	8928.32	
2019/3/14	保利西山林语	高明	8座	住宅	64	7498.72	
2019/3/15	高明碧桂园峰会	高明	1座	住宅	134	14030.1	
2019/3/14	保利中央公园	三水	37座	住宅	116	11701.8	
2019/3/15	盛凯尚城	三水	7座	住宅	64	5956.96	9800
2019/3/15	盛凯尚城	三水	4座	住宅	64	5762.72	9622
2019/3/15	恒大珺庭	三水	1座	住宅	240	24776.2	
2019/3/15	恒大珺庭	三水	17座	住宅	112	10424.8	
2019/3/15	恒大珺庭	三水	18座	住宅	90	10421.4	
2019/3/15	恒大珺庭	三水	19座	住宅	120	17480.4	

【住宅供应面积段】

SUCCESSFUL POWER

佛山全市住宅供应面积段以95-130m²为主，130-150m²产品涨幅最大

2019年第11周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

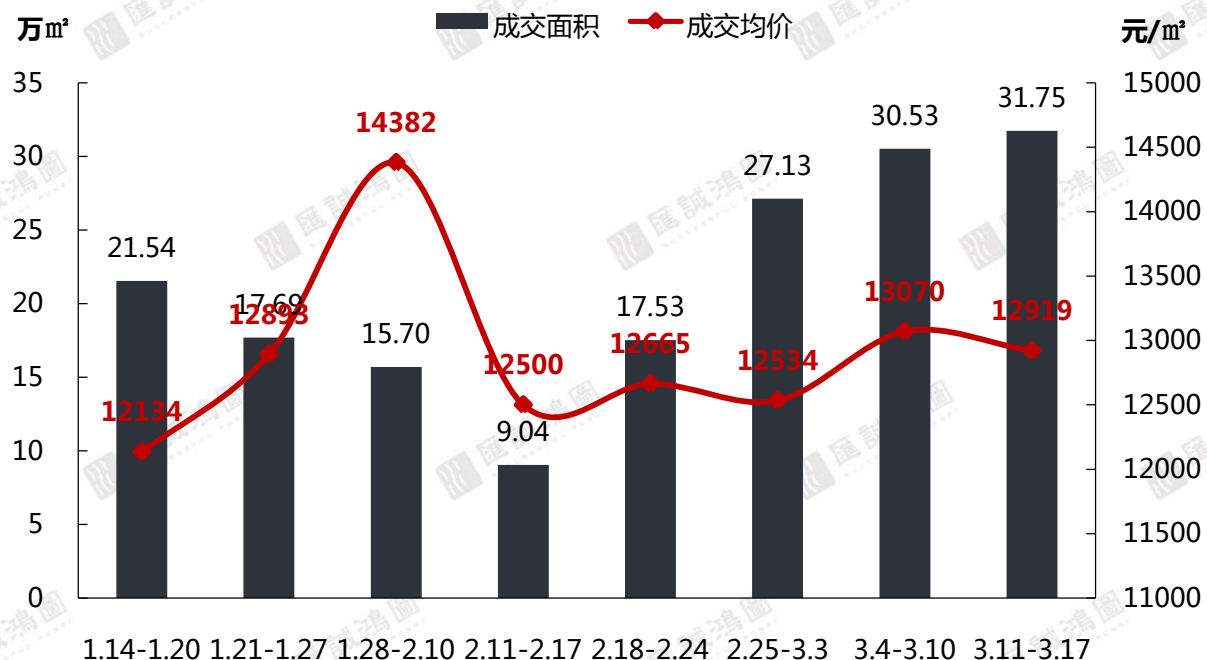
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	0	16	0	96	32	0	0	0	144	5%	380%
南海	0	0	64	105	320	165	21	3	678	22%	37%
顺德	30	77	124	265	103	1	0	0	600	19%	-36%
三水	1	89	258	189	151	118	0	0	806	26%	27%
高明	369	68	52	172	62	178	0	0	901	29%	801%
总计	400	250	498	827	668	462	21	3	3129	100%	43%
占比	13%	8%	16%	26%	21%	15%	1%	0%	100%		
环比	——	52%	-30%	39%	80%	173%	-88%	-70%	43%		

【住宅成交市场】

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

网签量价维稳；顺德项目表现亮眼，占领榜单一半席位

2019年第11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11周	2887套	31.75万m²	12919元/m²
环比	+5%	+4%	-1%

第11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	碧桂园凤凰湾	255	27283.63	13526
2	顺德	保利碧桂园悦公馆	207	22771.46	15762
3	三水	华远远洋海蓝城	96	8582.92	12070
4	三水	中昂翠屿湖	80	7963.24	8799
5	顺德	龙光玖龙府	68	6711.12	14394
6	顺德	泰禾佛山院子	58	9911.87	15709
7	顺德	唯美臻岸华府	57	7980.27	17128
8	三水	天聚广场	50	5222.58	10822
9	高明	欧浦花城	50	5070.68	6125
10	三水	龙光玖誉府	48	4900.81	9649

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

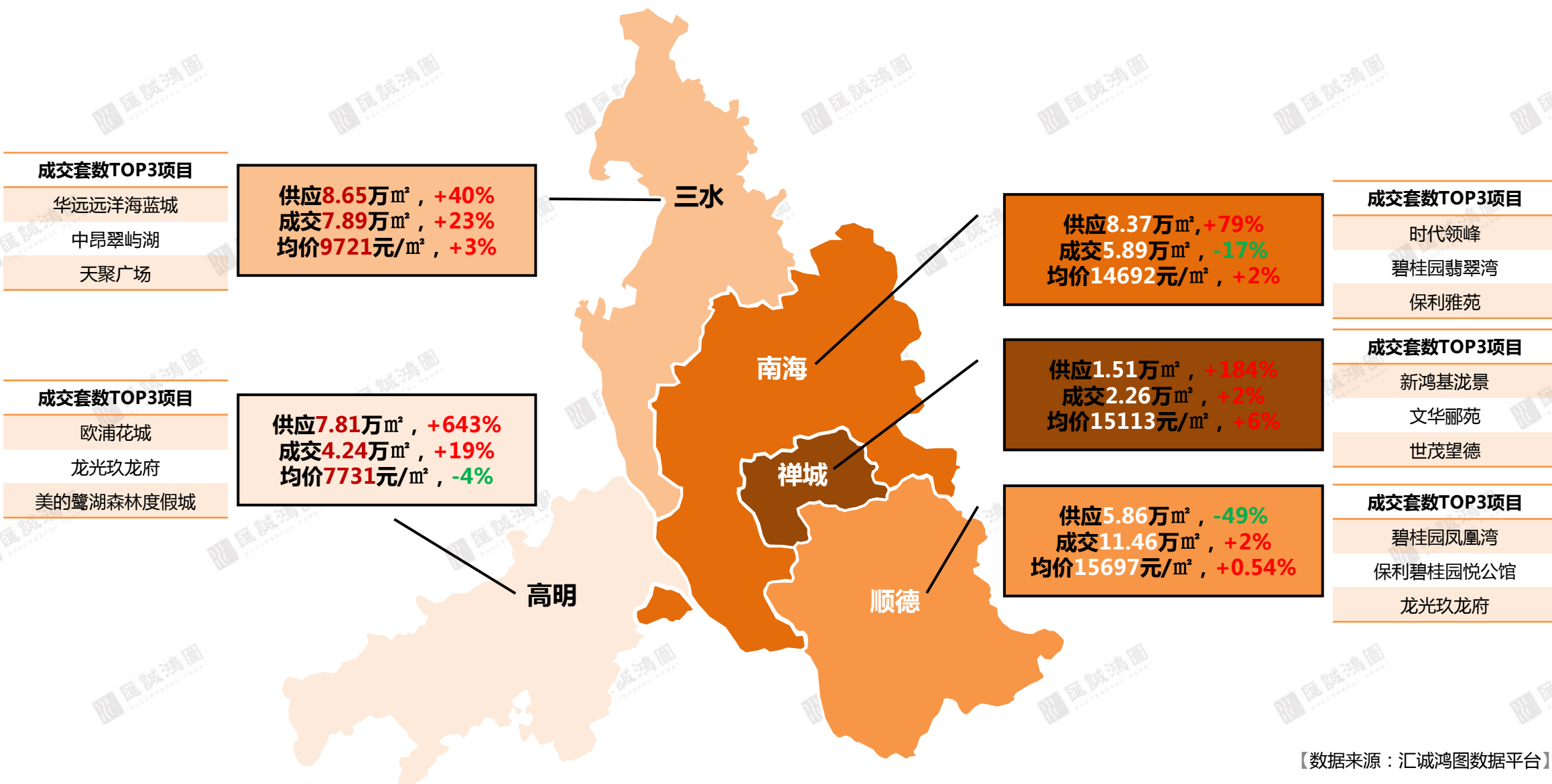


四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

除顺德供应环比减少外，其他四区均增加，其中高明涨幅最大；仅高明网签均价下跌



【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加，仍仅一盘推新；花曼丽舍即将提价加推11/12座，81-123m²，毛坯吹风价1.6万元/m²

2019年第11周禅城区一手房住宅供应明细表

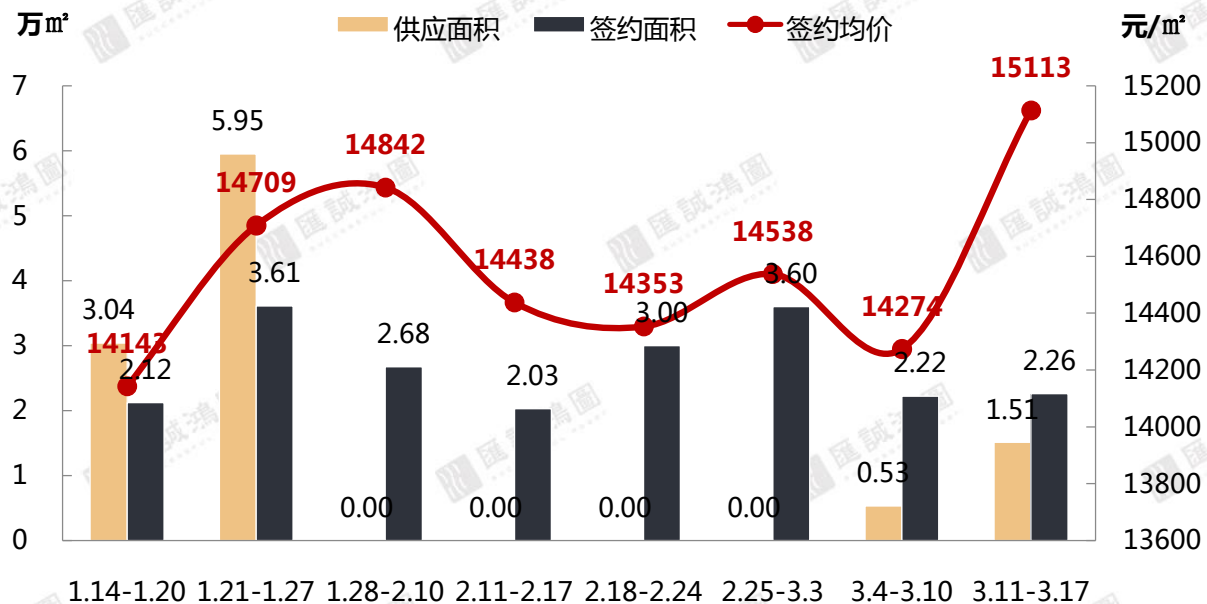
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
花曼丽舍	十二座, 十一座	0	16	0	96	32	0	0	0	144
合计		0	16	0	96	32	0	0	0	144
占比		0%	11.1%	0%	66.7%	22.2%	0%	0%	0%	100%
环比		—	—	—	—	—	—	-100%	—	380%

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

网签量维稳；奇槎板块网签均价超2.2万元/m²，拉升整体均价

2019年第11周禅城区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)
供应	144	1.51	—
成交	204	2.26	15113
成交环比	+4%	+2%	+6%

第11周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	新鸿基泮景	27	2741.34	13533
2	文华郦苑	23	2497.43	14610
3	世茂望德	15	1478.17	23325
4	佛山雄盛王府广场	12	1363.19	14093
5	滨江首府	11	1169.36	13865
6	花曼丽舍	11	1243.82	12855
7	保利翡翠公馆	10	1381.89	12684
8	世茂望樾	10	1097.34	14191
9	信业阳光城檀悦	9	929.17	18175
10	中粮珑湾祥云	6	613.28	24353

(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】

SUCCESSFUL POWER

供应集中狮山板块；新城璟城自然加推10座，去化6成，均价16600元/m²；位于狮山大学城的纯新盘龙光玖御湖推迟首开

2019年第11周南海区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
保利茉莉公馆	13座	0	0	0	32	32	0	0	0	64
新城璟城	10号楼,9号楼	0	0	0	0	192	64	0	0	256
龙光玖御湖	20栋,21栋	0	0	0	20	5	15	0	0	40
龙光玖御湖	18栋,19栋,17栋,16栋,15栋	0	0	0	21	32	78	0	0	131
力迅榕墅里	42栋	0	0	0	0	8	8	0	0	16
广佛新世界	上城55栋,上城56栋	0	0	0	0	5	0	21	0	26
广佛新世界	上城57栋	0	0	0	0	14	0	0	0	14
熹云水岸花园	1座	0	0	64	32	32	0	0	0	128
香格里拉花园	四期10栋	0	0	0	0	0	0	0	3	3
合计		0	0	64	105	320	165	21	3	678
占比		0%	0%	9.4%	15.5%	47.2%	24.3%	3.1%	0.4%	100%
环比		——	——	-84%	239%	416%	——	——	——	37%

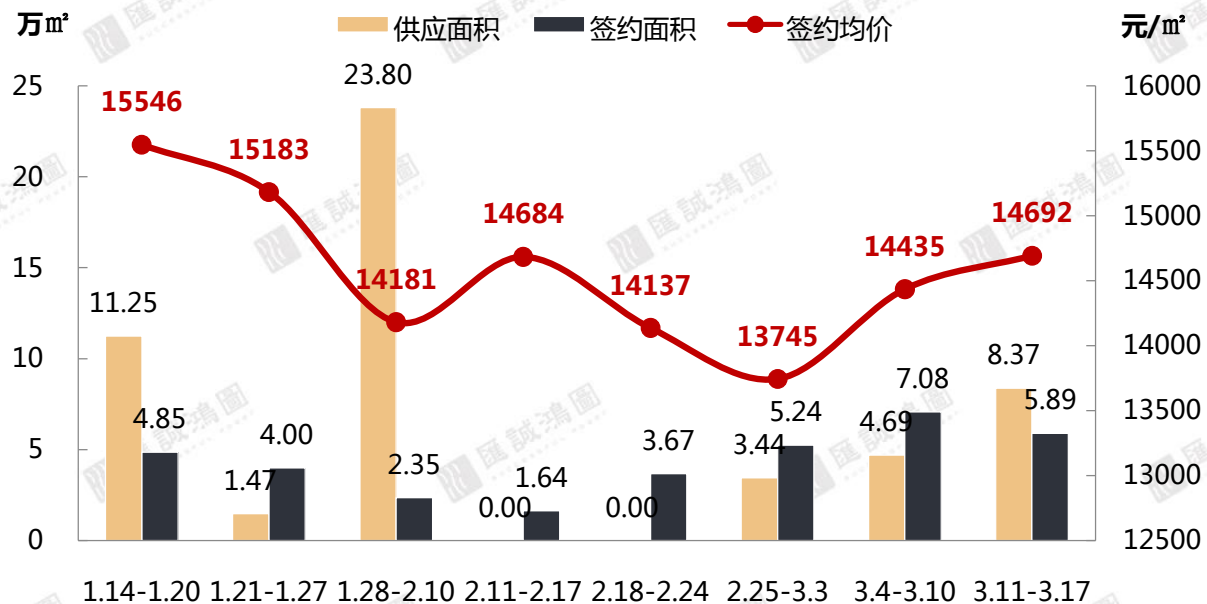
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

供应增加；网签量跌价升，榜单项目网签较均衡

2019年第11周南海区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	678	8.37	——
成交	522	5.89	14692
成交环比	-18%	-17%	+2%

第11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	时代领峰	39	4264.70	15358
2	碧桂园翡翠湾	37	4535.01	9230
3	保利雅苑	33	3826.21	29278
4	樵悦名居	33	2909.72	10234
5	美的翰湖苑	32	3921.44	9617
6	保利紫山	29	2824.18	15275
7	海逸桃源花园	20	2038.36	12743
8	时代水岸花园	18	1900.60	18891
9	恒大御湖湾	16	1924.68	10854
10	保利茉莉公馆	16	1765.72	15861

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-顺德区】

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



仅两盘供应，均来自容桂板块；华夏非凡推出79-115m²6米高复式产品

2019年第11周顺德区一手房住宅供应明细表

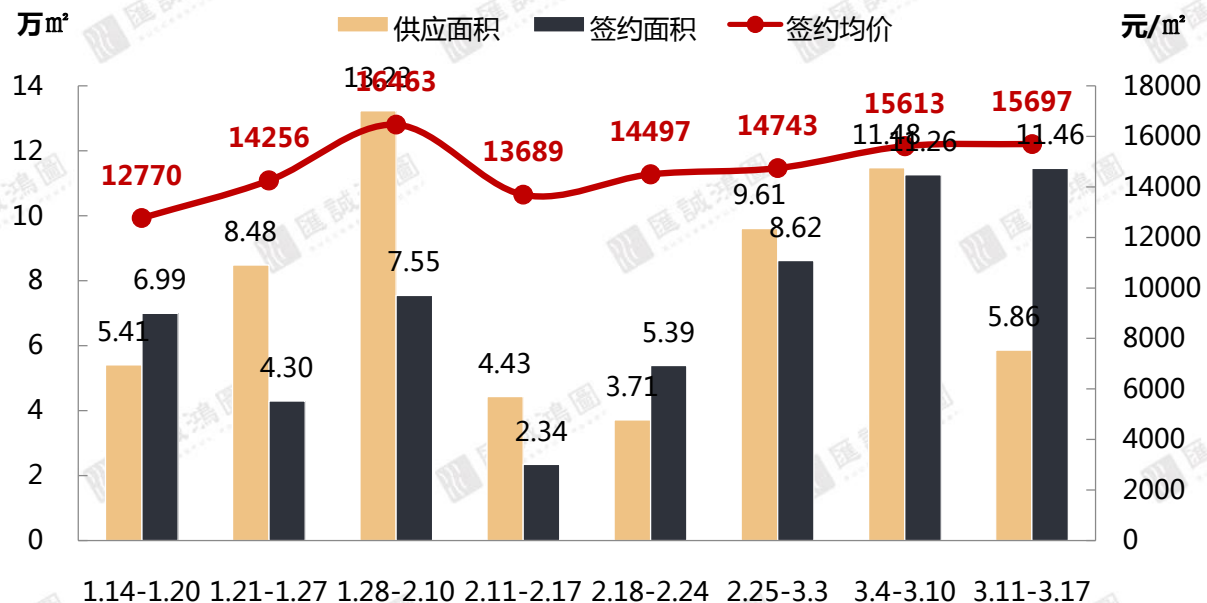
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
华夏非凡	17座,18座	30	77	10	145	16	1	0	0	279
碧桂园凤凰湾	蔚蓝苑6座	0	0	56	120	0	0	0	0	176
碧桂园凤凰湾	比邻苑2栋	0	0	58	0	87	0	0	0	145
合计		30	77	124	265	103	1	0	0	600
占比		5%	12.83%	20.67%	44.17%	17.17%	0.17%	0%	0%	100%
环比		—	—	7%	-7%	-57%	-99%	-100%	-100%	-36%

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

供应减少；网签量价维稳，碧桂园凤凰湾稳定发挥，保利碧桂园悦公馆加推3/4/5座，4/5座去化9成

2019年第11周顺德区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	600	5.86	——
成交	982	11.46	15697
成交环比	+3%	+2%	+0.54%

第11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	碧桂园凤凰湾	255	27283.63	13526
2	保利碧桂园悦公馆	207	22771.46	15762
3	龙光玖龙府	68	6711.12	14394
4	泰禾佛山院子	58	9911.87	15709
5	唯美臻岸华府	57	7980.27	17128
6	华润置地悦里	28	2929.15	18444
7	美的花湾花园	20	2133.58	24054
8	中海新城公馆	17	2025.02	15815
9	恒大龙江翡翠	16	1788.44	12815
10	时代星英御岛	13	1730.00	19746

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



乐平板块供应放量；恒大珺庭预计3月下旬开盘，将推81-146m²两至四房

2019年第11周三水区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
保利中央公园	37座	0	0	58	29	29	0	0	0	116
盛凯尚城	7座	0	32	16	16	0	0	0	0	64
盛凯尚城	4座	0	0	64	0	0	0	0	0	64
恒大珺庭	1座	1	1	119	59	60	0	0	0	240
恒大珺庭	17座	0	56	1	55	0	0	0	0	112
恒大珺庭	18座	0	0	0	30	60	0	0	0	90
恒大珺庭	19座	0	0	0	0	2	118	0	0	120
合计		1	89	258	189	151	118	0	0	806
占比		0.12%	11.04%	32.01%	23.45%	18.73%	14.64%	0%	0%	100%
环比		—	-46%	54%	-19%	110%	—	—	—	27%

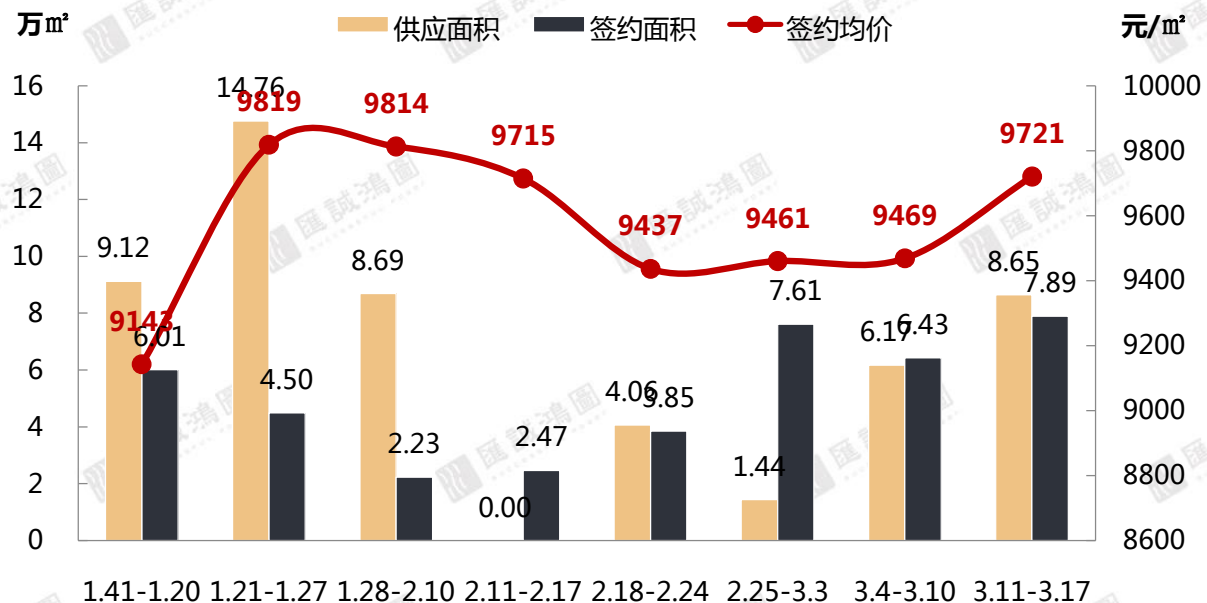
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

网签量价齐升；华远远洋海蓝城2座、18座上周末开盘，去化7成，本周网签96套居首

2019年第11周三水区近期成交走势



第11周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	华远远洋海蓝城	96	8582.92	12070
2	中昂翠屿湖	80	7963.24	8799
3	天聚广场	50	5222.58	10822
4	龙光玖誉府	48	4900.81	9649
5	旭辉江山	35	3521.20	10697
6	时代倾城	29	3074.81	7411
7	博雅滨江花园	28	3492.09	9049
8	远洋华远天骄	28	2715.49	11080
9	碧桂园翡翠山	27	3251.20	10399
10	旭辉城	25	2533.90	9513

	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	806	8.65	—
成交	780	7.89	9721
成交环比	+26%	+23%	+3%

(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】

SUCCESSFUL POWER



绿地拾野川推出小户型产品补货市场；荷城三洲纯新盘保利西山林语3月16日开放销售中心，目前开启诚意登记

2019年第11周高明区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
龙光玖龙府	2座	0	0	52	52	0	0	0	0	104
佛山美的城	9座	0	0	0	0	0	98	0	0	98
绿地拾野川	A区3座	369	68	0	0	0	0	0	0	437
保利西山林语	6座,5座	0	0	0	0	0	64	0	0	64
保利西山林语	8座	0	0	0	32	16	16	0	0	64
高明碧桂园峰会	1座	0	0	0	88	46	0	0	0	134
合计		369	68	52	172	62	178	0	0	901
占比		40.95%	7.55%	5.77%	19.09%	6.88%	19.76%	0%	0%	100%
环比		——	——	108%	244%	——	612%	——	——	801%

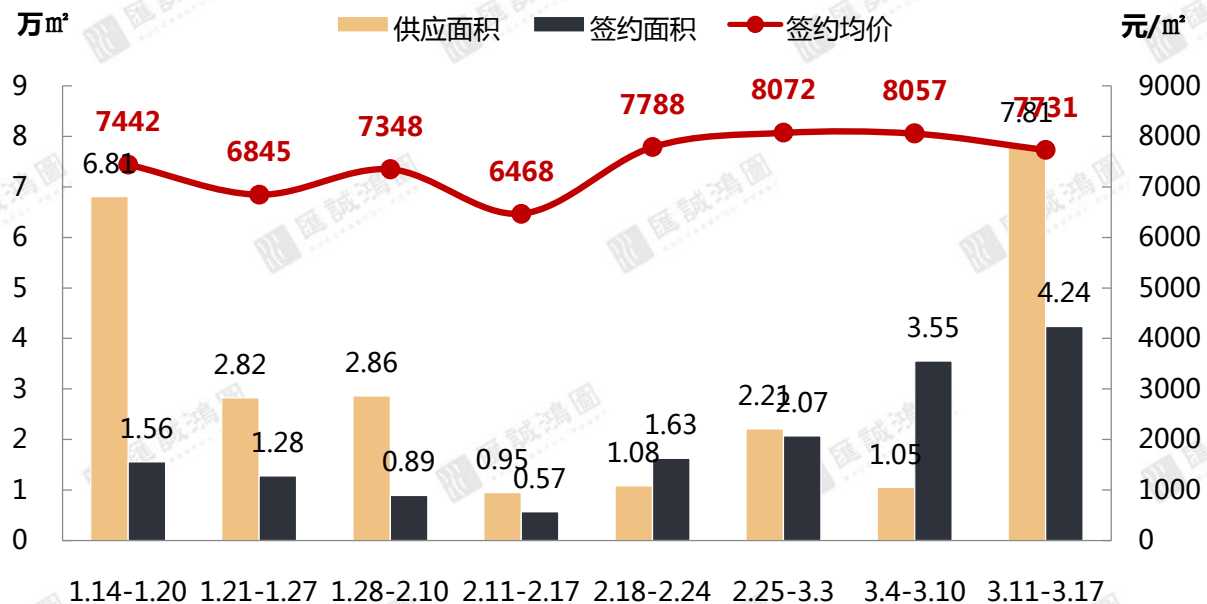
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应暴增；网签量升价跌，榜单前四项目均位于杨和板块

2019年第11周高明区近期成交走势



	套数 (套)	面积 (万m²)	均价 (元/m²)
供应	901	7.81	—
成交	399	4.24	7731
成交环比	+19%	+19%	-4%

第11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	欧浦花城	50	5070.68	6125
2	龙光玖龙府	42	4017.75	8651
3	美的鹭湖森林度假城	39	4416.28	8499
4	佛山美的城	36	4220.34	7764
5	瑞日天下花园	25	2738.85	7656
6	绿色世嘉花园	24	2324.24	6790
7	恒晖华庭	23	2390.29	6976
8	明信华府	23	2152.83	7850
9	云山诗意花园	22	2595.26	5664
10	招商熙园	22	2581.57	8206

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第11周市场总结

结语

第11周，仅一宗商住地出让，位于乐平新城；无土地成交。下周将迎来土拍高峰，有六宗商住地块待嫁，看点多多：有两宗广佛里智慧慢城巨无霸地块，广佛里智慧慢城聚焦“智慧科技、健康及生命医药”产业方向，为达到发展目标，须引入世界500强企业和三甲医院等；北滘新城地块距离3号线高村站不超300米，临近华师附属北滘学校；三水新城地块临近三水北站，与天聚广场相邻；北江新区核心地段地块，规划4号线途径，片区内规划西青大道站点。

第11周，供应持续放量，集中乐平、容桂、狮山板块；整体网签量价维稳，仅南海网签减少，其他区均增加。规划、市场利好助推项目积极入市，推售策略两极分化，提价推新、平价走量各有千秋。



附件



◆ 禅城优质企业人才子女可入读公办学校

3月12日，《佛山市禅城区企业人才子女入学方案（修订）》（简称《方案》）正式印发，**对于区内符合一定条件的优质企业，每年将安排2至5个入学指标。**

《方案》显示，禅城对人才子女实施多样化入学方式，入读义务教育公办学校属户籍生的以“**划分地段，就近入学**”为主，属借读生的以政策性借读和积分入学为主，也可按照该《方案》扶持入读义务教育阶段学校。

《方案》提出，**入学对象家长需满足两个条件**：一是当年在禅城区内企业服务；二是原则上在本企业缴纳社保1年以上（计算至当年8月31日）或在禅城区缴纳个税。

- **企业标准**：上年销售额和营业额总额达到2亿元，且上年纳税额达到5千万元的为**A级企业**。上年销售额和营业额总额达到1亿元，且上年纳税额达到2千万元的为**B级企业**。

人才子女入学扶持对象

区内的优质企业

A级企业

原则上每年安排5个以内义务教育入学指标；

上年销售额和营业额总额达到2亿元，且上年纳税额达到5千万元的为A级企业

B级企业

省级研发机构和名标企业

每年安排3个以内义务教育入学指标；

上年销售额和营业额总额达到1亿元，且上年纳税额达到2千万元的为B级企业

区重点扶持企业

每年安排2个入学指标。

区内工作的人才

“金禅钻石卡”“金禅卡”持有者，“通济才智”A类（杰出高层次人才）、B类（创业创新领军人才）、C类（急需紧缺创业创新人才）人才，其他政策规定的行业人才。



◆佛山城市中轴线北区段：打造城北活力展厅和立体公园都市

3月8日，《佛山市CC-A-01-01-04、CC-A-01-03-01、NH-X-01-01-01街坊（中轴线北区段）控制性详细规划修编》公示。

- **规划范围**：佛山城市中轴线北区段，具体规划范围为北至海八路、东至佛山水道、南至工业路、西至汾江北路，总用地面积为147.99公顷。
- **片区现状**：以**工业用地、批发市场用地、村建设用地**等用地类型占比较多，**由于产权、历史等因素，用地情况较为复杂**。此外，广茂铁路自规划区南北向穿过，在规划区内设佛山东货场，现状主要道路包括海八路、汾江北路、货站路及在建的海五路。
- **规划定位**：**城北活力展厅、立体公园都市**，主导功能包括**商务商贸、生态居住、精品创客、都市休闲等**
- **规划结构**：**两轴、两带、两片**
 - 两轴**：沿货站路空间发展主轴、沿工业路空间发展次轴
 - 两带**：滨河景观休闲带、沿轨道线生态休闲带
 - 两片**：都市产业发展片区、品质生活服务片区
- **道路结构**：**三纵二横**
 - 三纵**：主干路的**汾江路、货站路**，次干路的**铁路东路**，构成规划区纵向联系的重要城市道路
 - 二横**：由南到北的东西向道路——**海五路、工业路**，构成规划区横向联系的重要城市干路。

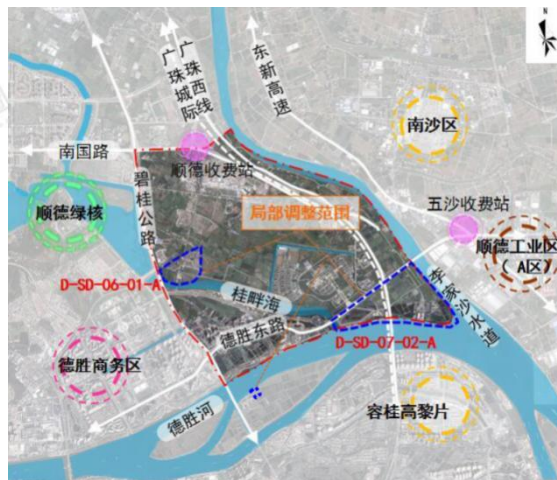




◆ 顺德新城南城水轴片区：顺德塔、顺德新体育中心选址相继曝光

3月12日，顺德政府发布《顺德新城南城水轴片区控制性详细规划（修编）局部调整》批前公示。

- **规划范围**：顺德新城东南部，其东侧隔李家沙水道与广州南沙相望，南侧与容桂街道相邻，西侧与顺峰山公园及德胜商务区相接，北侧与顺德新城创智城片区相连。
- **规划定位**：顺德城市建设和“强中心”战略布局发展的**重点片区**。
- **调整变化**：
 - 1、原规划中的三宗宅地分别调整为：村庄、体育用地和商服/体育/居住混合用地。
 - 2、原规划中的商业服务业设施用地调整为商服/公园绿地/道路用地。
 - 3、**新体育中心**选址于**德胜河北岸、顺德港片区**。
 - 4、佛山地铁3号线将延至顺德港，打造“港铁联运”格局。
- 值得一提的是，调整后规划备注显示：**观光塔**地块内商业用地边界、开放公园绿地边界以及道路边界与布局可结合观光塔实际情况调整。但是，**商业用地规模不能大于4万m²，开放公园绿地不能小于3万m²。**



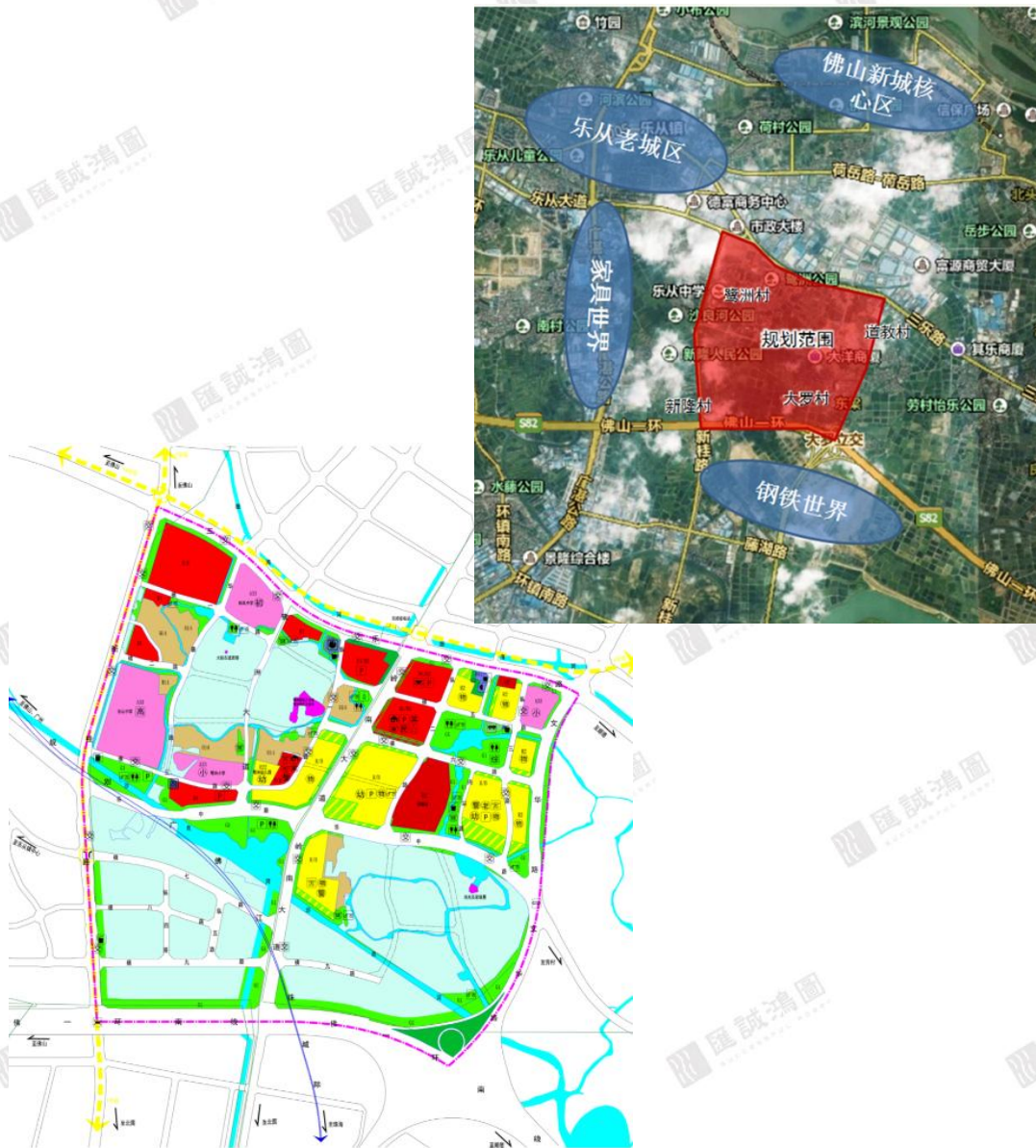
备注：1、观光塔地块内商业用地边界、开放公园绿地边界以及道路边界与布局可结合观光塔实际情况调整，但商业用地规模不得小于30000平方米。
2、顺德北涌涌体建设形式（地上或地下）和具体建设规模等，可结合各中心方案设计进行交通衔接。
3、图中轨道交通及站点布局方案为初步意向方案，具体以最终批复方案为准。



◆ 顺德乐从沙良河东片区：定位为新乐从-乐水智城，新增8宗宅地+8宗商地

3月12日，佛山市自然资源局一连挂出五份批后公示，乐从、勒流、龙江等镇街，其中《乐从镇沙良河东片区控制性详细规划批后公布》也在此次披露之列。

- **规划范围**：乐从镇中部，佛山中心组团之内，西倚乐从旧城区，北街佛山新城，毗邻乐从家具世界和钢铁世界，具体规划范围为三乐路以南、文华路（规划）以西、佛山一环以北、新桂路以东区域。沙良河自西北向东南穿越而过，主要包括鹭洲村、大罗村的全部和新隆村、道教的村的部分用地。
- **规划定位**：**新乐从-乐水智城，新城服务中心、都市乐活水乡、智慧物联丛林**。以物联网产业为发力点，岭南水乡为特色，推动云计算等信息技术在产业、社会民生、公共管理等各个领域的应用，深入探索“智慧城镇”建设标准，全力打造“立足顺德，辐射华南，影响全国”的“智慧城镇”示范区。
- **新增**：预计新增**8宗宅地**，遍布于岭南大道、佛山创智谷产业园周边；将规划新增**8宗商服商业用地**，同时，规划区将新增**一所小学**；还规划有**广佛江城际轨道**途径。

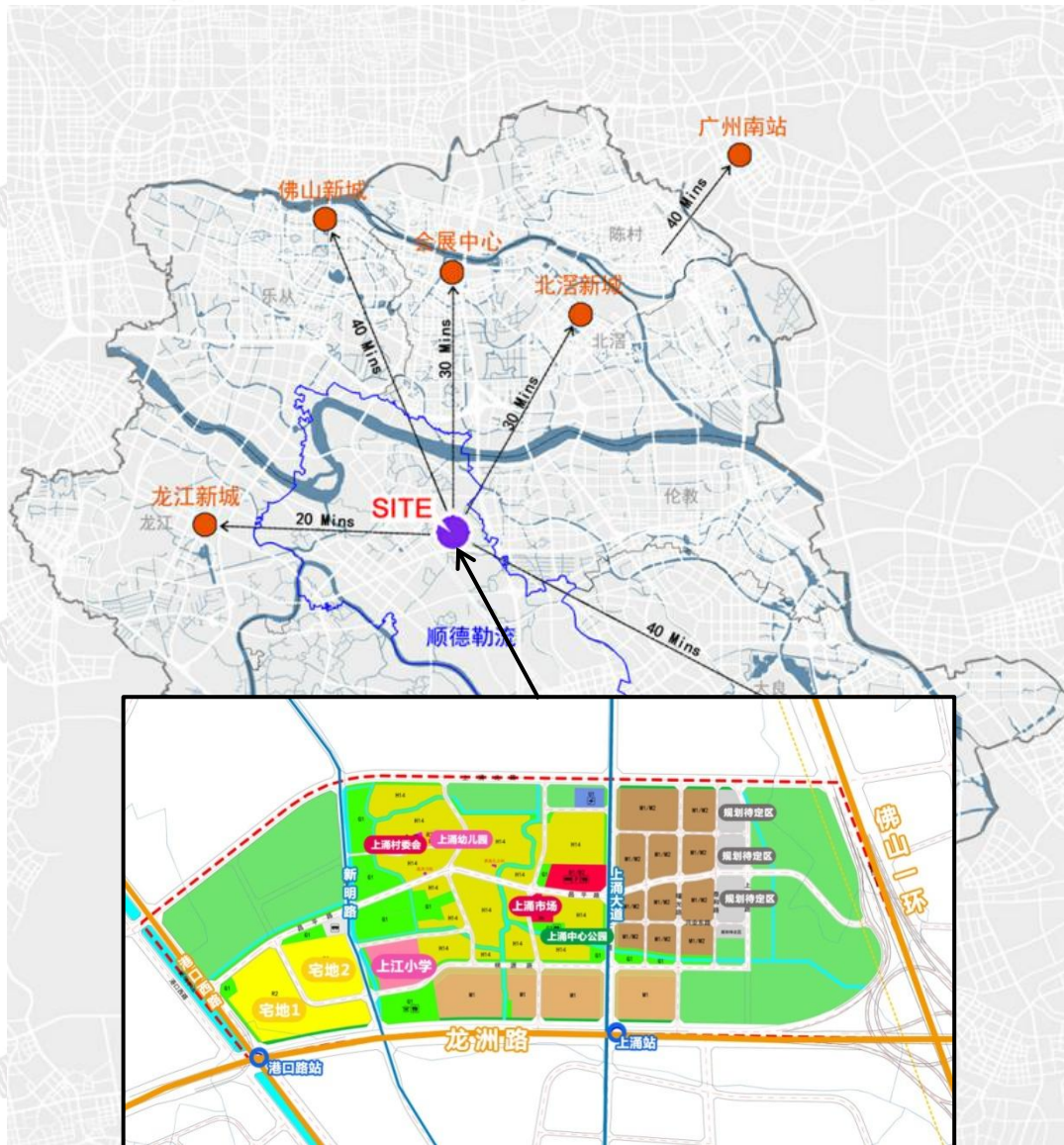




◆ 顺德勒流城东片区：2个有轨电车站点披露，新增2宗宅地+12块公园绿地

3月12日，佛山市自然资源局发布《顺德区勒流街道城东片区控制性详细规划》批后公布。

- **规划范围**：佛山市顺德区中部的勒流镇，是勒流与伦教、大良对接的重要地区之一，北至上涌北路，南至龙洲路，西至港口西路，东至佛山一环，总规划面积约200公顷。
- **规划定位**：**勒流中东部生态商住区、顺德特色产业示范区、顺德村庄建设示范区**。勒流街道城东片区交通非常便利，紧邻佛山一环与龙洲路，是勒流城市布局的重要地区之一，将重点发展勒流生态商住区与特色产业，打造禅城一体，为顺德西南片区提供有力的产业支撑，满足顺德长夜提升需求，构建城乡一体、产城互动、园村统筹的现代化生产生活基地。
- **发展规模**：预测规划总人口为城市居民人口与村居人口之和，共3.43万人，规划范围就业岗位数约6.29万人；用地规模上，规划总用地面积为404.36公顷，规划建设用地规模为246.86公顷，其中城市建设用地230.93公顷，村庄建设用地规模为15.92公顷。
- **新增**：新增**2宗宅地+12块公园绿地**；远景**有轨电车**将途径龙洲路，在上涌大道与龙洲路交汇处设置**上涌站**，港口西路与龙洲路交汇处设置**港口路站**。

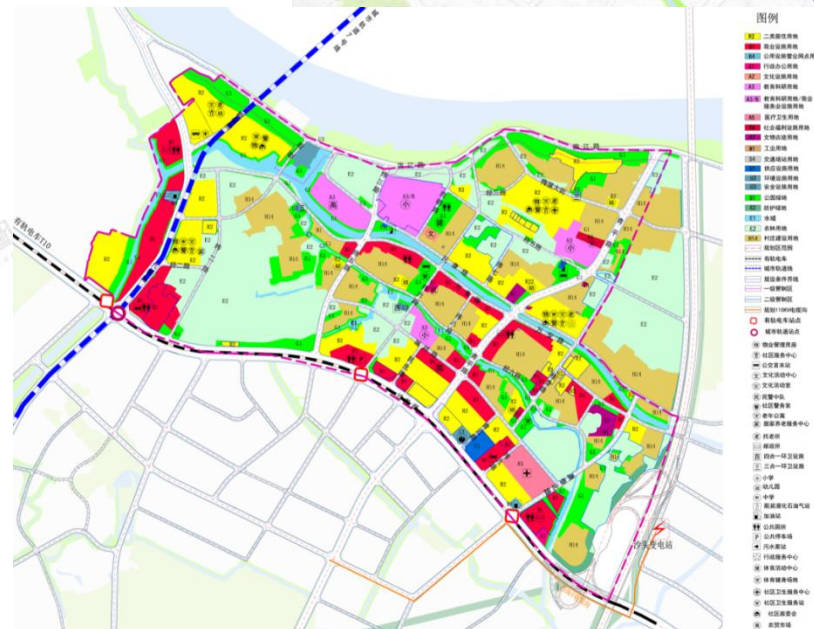




◆南海九江沙头中心城区：地铁+有轨电车途经，新增13宗宅地+至少9宗商地

3月15日，南海区政府网站发布《九江镇沙头中心城区控制性详细规划的批前公示》。

- **规划范围**：北至北江，南至沙龙路，西临九樵路，东至佛开高速，用地规模279.34公顷。
- **配套现状**：以传统的居住、商业为主，南侧为九江镇樵江科技园，目前，公共服务设施缺乏，南北向道路不足，片区人居环境需要提升。
- **规划定位**：以**文旅**为特色的滨江新城、沙头片区城镇综合服务中心和新型城镇化示范社区
- **未来人口规模**：33031人
- **规划结构**：**一核一心三轴五片区**
 - 一核一心**：即依托西部农田打造生态绿核；整合青平路、沙龙路商业，打造片区级城市综合服务中心。
 - 三轴**：即沿沙龙路商务办公轴线，沿清平路商业服务轴线以及沿中部河涌的城市景观轴。
 - 五片区**：则分别为西部北江新城、北部生态居住社区、中部文化休闲服务区、南部城市综合服务区和中部传统商业休闲区。
- **新增**：未来将规划**13宗居住用地**，同时新增**商业用地至少9宗**；将规划新增**1所高中、3所小学、6个幼儿园**和**1个综合医院**；将规划有**有轨电车T10**和**佛山轨道7号线**途经。





◆时代太平熙园：规划14栋住宅+6班幼儿园，共1104户

3月12日，南海区国土城建和水务局发布《时代太平熙园项目总平面方案规划批前公示》。

● 整个小区将分为A、B两个区域来规划：

A区：位于**北侧**，规划建设**5栋住宅**，其中10栋为15层高，设有临街商铺，其余11-14栋为16层高；

B区：靠近**南侧**，规划建设**9栋住宅**，除4栋和5栋为14层高外，其余1-3栋、6-9栋为15层高，同时2/3/8/9栋设有临街商铺。

配套方面，除了商业外，还将配建**6班规模幼儿园**，**学位150个**，建筑面积不少于2430m²，还有泳池、体育建设场地、社区用房、幼儿园等。



A区经济技术指标		B区经济技术指标	
指标名称	单位	指标名称	单位
占地面积	m ²	占地面积	m ²
总建筑面积	m ²	总建筑面积	m ²
容积率		容积率	
建筑密度	%	建筑密度	%
绿地率	%	绿地率	%
户数	户	户数	户
停车位	个	停车位	个
幼儿园	班	幼儿园	班
社区用房	m ²	社区用房	m ²
体育用地	m ²	体育用地	m ²
泳池	m ²	泳池	m ²

参数	A区	B区
占地面积 (m ²)	14584.1	28933.9
建筑密度	24.95%	28%
容积率	3	2.5
绿地率	25	25
户数 (户)	444	660



◆ 金地南庄溶洲广河厂项目：将建14座高层洋房

3月14日，禅城政府网站发布《禅规公示2019-1S159号佛山市禅城区溶洲广河厂地块建设工程设计方案总平面批前公示》。

该项目将建**14座楼高均为18层住宅洋房**，小区设有地下车位和地上车位，小区中心还将设有**居民健身设施**，涵盖太空漫步机、双卫大转轮和尚未环式扭腰机等。





◆ 工农招建首套房利率齐降，汇丰最低上浮5%

在全国房贷利率连续3个月回落的大环境下，**佛山房贷利率稳中**有降。据统计，佛山13家主流银行，有**6家银行房贷上浮利率均有所**回调，幅度约**5-10%**。

根据佛山各银行经理的最新口径，**目前普遍执行首套上浮10-15%、二套上浮15-20%**。如利率最高的渤海银行，若是业主无需赎楼（无抵押），亦可按首套15%进件。此外，银行审批时间普遍在7个工作日内，放款时间在30-60天不定。

继工农招建四家主流银行主动下调利率后，佛山目前已有**八家银行可按首套上浮10%执行**。

汇丰一直是**全市房贷利率最低的银行**，目前首套上浮5%、二套上浮11%，但**对客户要求较高**，符合以其中一项可尝试申请：

- 1、公务员、教师、医生、事业单位、500强、国企等职业；
- 2、贷款金额在160万以上；
- 3、资产证明在50万以上。

佛山3月房贷利率统计

银行	首套上浮	二套上浮
汇丰银行	5%↓	11%
建设银行	10%↓	15%↓
农业银行	10%↓	15%↓
招商银行	10%↓	15%↓
工商银行	10%↓	20%↓
广发银行	10%	20%
邮政储蓄银行	10%	20%
恒生银行	10-15%	21%
中国银行	15%	20%
交通银行	15%	20%
兴业银行	15%	20%
顺德农商银行	15%	20%
渤海银行	15-20%	25%↓



◆广州28号线将设站新南海医院

3月14日，南海开展城市治理、村级工业园整治提升项目巡查。南海区交通运输局局长冼树雄表示，目前，桂丹路交通已处于饱和状态，预计新院投用后，桂丹路将增加2/3的车流量，交通压力较大。

冼树雄表示，交通部门已研究在桂丹路与南海信息技术学校交接处**建设一座能容纳50辆公交车的交通枢纽**，解决该片区的公交出行问题。初步方案将结合桂丹路改造同步推进，项目投资额达1亿元。

此外，南海区委办（区府办）副主任招思源介绍，按照广佛两市轨道线网规划思路，**广州地铁28号线也会在南海区人民医院新院设站**。同时，南海区在编的综合交通规划方案正构思建设一条桂丹路东西走向的中低运量轨道交通，**联通桂城与南海区人民医院新院，并与周边的轨道交通连接成网，以该院的交通集散问题。**

对于上述思路，南海区区长顾耀辉表示赞成，他表示，要先完善南海区人民医院新院周边路网和支路网，再完善并利用该片区的2个立交桥，最后以轨道交通建设解决。

◆魁奇路岭南隧道7月再进场，或延后至10月通车

3月14日，从魁奇路快速化下穿岭南大道隧道项目施工单位获悉，受**征地拆迁**等因素困扰，该项目**预计要到今年10月份才能开通魁奇路主线和北侧辅道，整个工程延后至2020年3月才能完工。**

据悉，魁奇路快速化下穿岭南大道隧道项目已被正式命名为**岭南隧道**，隧道出入口已安装好“岭南隧道”四个红色大字。今年年初施工方曾表示隧道预计能在2019年7月完工开通。





◆ 2019年佛山重点交通项目曝光：内善外联，交通先行积极融入大湾区

外联：广湛高铁设2站点、3号线分段开通

- 3月15日，佛山召开2019年交通运输工作会议，会上透露多项重要交通信息：
- 1、今年，佛山将推动**两条高铁（广湛高铁、深南高铁）、一条城际（肇顺南城际）**进入珠三角枢纽（广州新）机场，以此实现未来珠三角枢纽（广州新）机场与**白云机场、深圳机场“1小时”**联系。
 - 2、**广湛铁路**将在佛山设两个站点，分别是**新机场站、佛山高铁站（现佛山火车站）**，全长70公里。
 - 3、佛山地铁**3号线采取分2至3段模式开通，2021年试运行，2022年试运营。**
 - 4、与湾区城市联动规划**建设高铁战略通道**，实现**4小时**到达贵阳、武汉、厦门，**8小时**到达**全国主要城市群。**
 - 5、佛山计划力争**五年内实现轨道交通投资总额突破1000亿元**，并力争**4年内实现佛山高快速路总里程突破1000公里。**

内善：2019年计划打通的20条“断头路”

序号	涉及区域	线路名称
1	南海、顺德	佛江高速公路和顺至陈村段
2	禅城、南海	佛（山）清（远）从（化）高速南段二期工程罗格立交-官窑立交
3	禅城、顺德	广明高速公路二期工程陈村立交-罗格立交
4	南海、三水	一环西拓北环段金港路-桂丹路
5	禅城	张槎站TOD开发周边配套市政道路（规划五路）工程规划纵一路-规划纵二路
6	禅城	镇安东路道路工程季华六路-同济路
7	禅城	卫国路东延线市东路-文华路
8	禅城	岭南大道北延线（卫国路-同济路）道路工程同济路-卫国路
9	南海	东西大道庆云大道改造工程分四个标段：凰岗大道、东西大道、庆云大道、西岸大桥
10	南海	狮山镇城市快速一号路辅道建设工程二期三环西路交叉口以西-狮山与西南交界处
11	顺德	海华大桥工程佛陈路东延线-广州双涌路
12	顺德	佛陈路东延线佛陈路-海华大桥
13	顺德	菊花湾大桥港口路-华阳路
14	顺德	华阳南路一环互通立交菊花湾大桥-华阳南路
15	高明	高明区培正街道道路硬底化建设工程沧江路-百乐街
16	高明	恒良路、兴浩路工程项目兴良路-恒荷路、恒良路-兴国路
17	高明	丽江路建设工程三富线-海华路
18	三水	建设大道工程北江大道-口岸大道
19	三水	三水新城启动区纵九路（东二路~虹岭路段）、东一路、东二路工程1、纵九路：虹岭路~东二路；2、东一路~塘西大道；3、东二路：河西路~塘西大道
20	三水	西辅道（顺业路-乐源路）段道路及市政工程顺业路至乐源路



◆环湖小学西校区：2栋教学楼+综合楼，设24班，提供1080个学位

3月15日，禅城区政府网发布公示，环湖小学申请办理禅城区环湖小学西校区建设工程(总平)建设工程设计方案总平面批前公示。

● 规划排布如下：

- 1、东侧为主入口，建筑共有三栋，分别为：教学楼A座、B座、综合楼，其中教学楼AB座可容纳普通教室24班。
- 2、三栋建筑均为5层高，采用透空连廊连接，屋顶设计有绿化。
- 3、学校西侧为操场，带200米环形跑道及60米直跑道，西北侧规划有看台及篮球场。

● 学校概况：

环湖小学西校区位于文华中路东侧、绿景三路南侧，项目总投资约1.45亿元，占地面积16135平方米。

学校计划2019年动工，**2020年9月开学**，招收**至少24个教学班**，可容纳**1080名**适龄少年儿童在此就读。新校区的建设，有效增加禅城区家长对优质学位的需求供给。

目前，**最近学校的一手盘为文华丽苑**。板块内的二手盘较多：**佛山雅居乐花园、汇银奥林匹克花园、汇银帝景湾**等。



图例

建筑	单车绿化	透空连廊	信 透空孔房 (综合楼东北角)
绿地	车位	用地红线	配 配电房 (综合楼东南角)
屋顶绿化	升旗台	地下室边线	

比例尺 0 10 20 30m



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 13431686441



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品