



# 佛山市房地产市场周报

## 第33周



2020.8.10-2020.8.16

# 目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

33周

## ➤ 土地市场:

第33周, 无商住商服类土地出让。美的竞得海信科龙(华宝厂区)大良旧改地, 曾因未达底价流拍; 长城集团首入佛山进驻荷城旧城; 中海油高溢价夺三水大塘加油站地块。

## ➤ 住宅市场:

第33周, 新增住宅供应3472套, 供应高位运行;  
第33周, 整体网签量升价跌, 网签2361套;  
第33周, 佛山鑫苑城网签144套居首。

## ➤ 商业市场:

第33周, 公寓供应大幅下跌, 成交量跌价稳;  
第33周, 办公无供应, 依云置地中心为成交主力;  
第33周, 商铺交投表现量价齐跌, 市场整体热度不高。

SUCCESSFUL POWER





# 市场资讯

01



目录 Contents



## 8月25日起房贷将有新变化；新版契税法自2021年9月1日起施行；广州白云、荔湾人才绿卡降低购房门槛；东莞户籍新政：大专及以上免社保可直接入户；南海丹灶、4号线下柏站规划已出；伦教、大良村改新跟进

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	土地管理	2020/8/11	高明农村宅基地管理办法公示，新批宅基地每户拟不超100m <sup>2</sup>
	金融利率	2020/8/13	五大行发布公告：8月25日起，房贷将有大变化
	住房政策	2020/8/10	广州白云再出人才新政：购房范围由四镇拓宽到全区
		2020/8/12	《中华人民共和国契税法》通过，自2021年9月1日起施行
		2020/8/14	东莞户籍新政：大专及以上免社保可直接入户，9月1日起实施
		2020/8/13	广州荔湾出台人才绿卡制度，购房门槛降低，研究生学历可拿人才绿卡
规划	片区规划	2020/8/10	南海丹灶连发5份规划：有轨电车、12年制公办学校等
		2020/8/12	4号线下柏站周边TOD规划已出，建医院+学校
	三旧改造	2020/8/10	伦教：仕版村改项目实施方案通过
		2020/8/12	广东奥园将介入顺德大良金榜社区旧村改造
	项目规划	2020/8/13	阳光城九江项目规划：总计974套住宅，配建幼儿园+公交站场
城建	交通	2020/8/13	广州南沙港铁路跨西江水道特大桥合龙
	学校	2020/8/11	禅城公布积分入学学位数，公办小学1258个
		2020/8/11	大塘中心城区新建一所公办小学，提供1620个学位
		2020/8/14	东北大学佛山研究生院落地，占地超12万方，争明年开启首届招生
	综合计划	2020/8/12	3年投超百亿建设东平河水轴线



# 土地市场

02



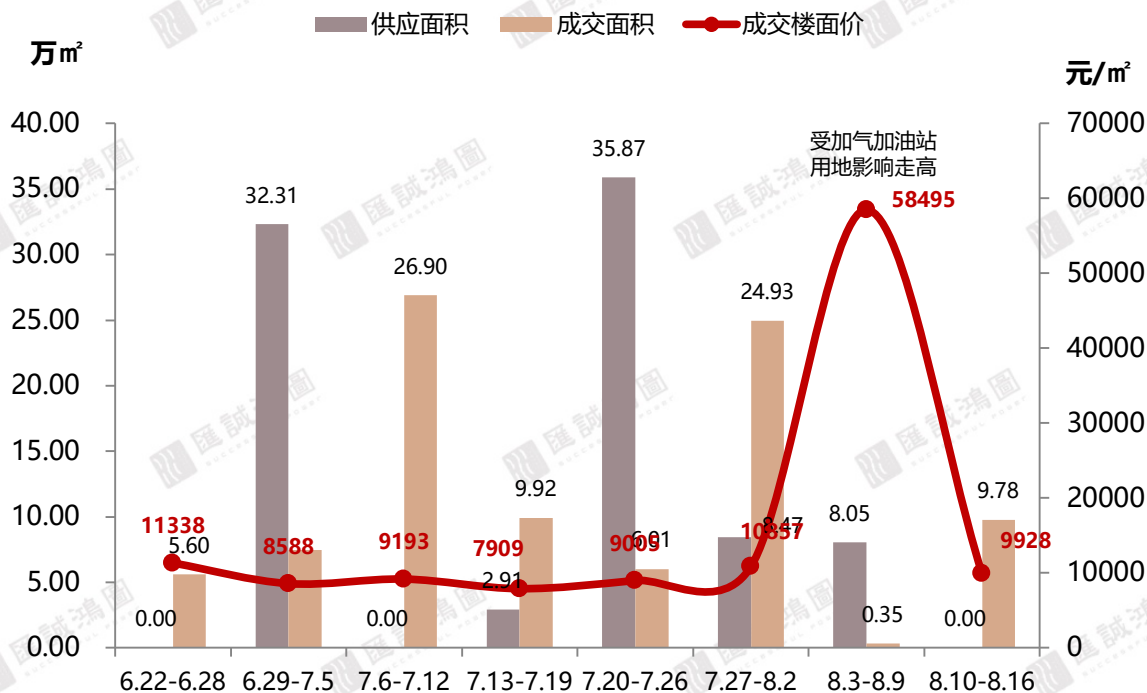
目录 Contents

# 土地供求市场

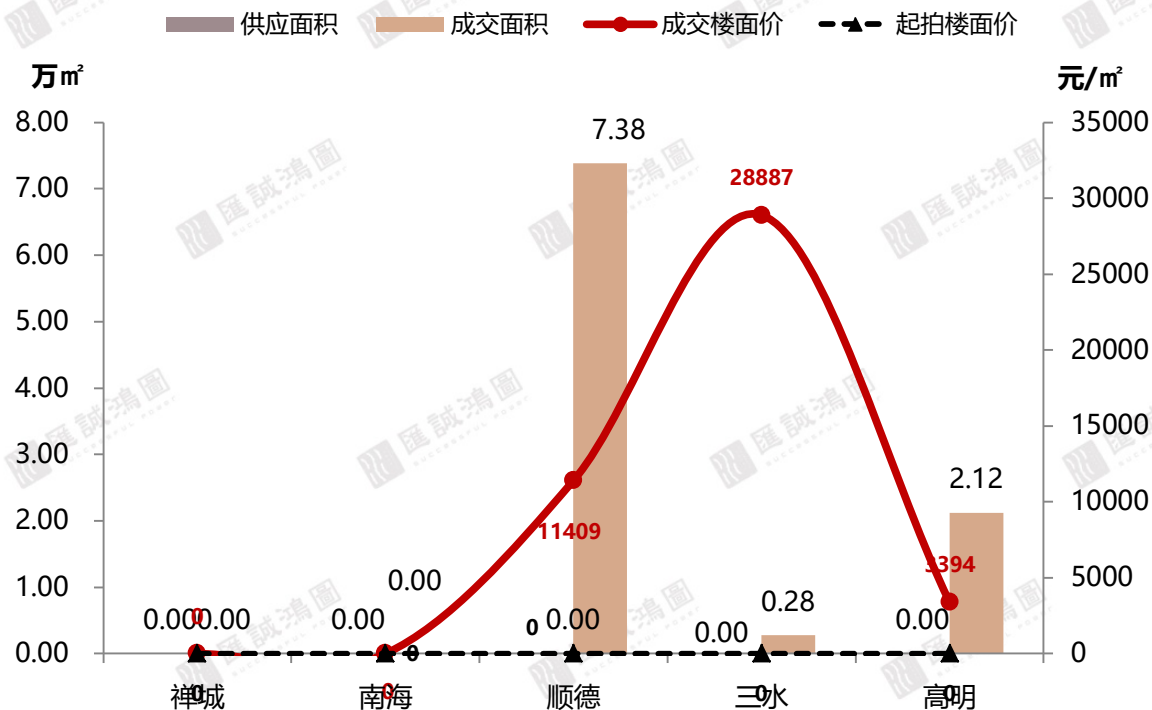
SUCCESSFUL POWER

土地供应遇冷，成交量上涨显著；顺德主力成交，三水楼面价因加气加油站用地而走高

## 2020年第33周土地近期供求走势



## 2020年第33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】

## 本周无商住商服类用地挂牌

### 2020年第33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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

- 美的置业26.4亿夺海信科龙（华宝厂区）二度挂牌地块，为德胜河北岸片区八大改造片区之一。
- 长城集团首入佛山，以3394元/m<sup>2</sup>夺荷城高明大道以北地块
- 中海油夺三水大塘加油站地块，溢价933.8%，完善当地产业配套

## 2020年第33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	大良	TD2020(SD)WG0023	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	商住	7.38	23.63	264000	11409	20.00%	美的置业	2020/8/10
高明	荷城	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	18012	3394	49.95%	长城控股	2020/8/12
三水	大塘	TD2020(SS)WG0023	佛山市三水区大塘镇开元路41-1号	商服	0.28	0.28	7960	28887	933.77%	中海油	2020/8/13



# 周重点地块一

SUCCESSFUL POWER

## 美的置业26.4亿夺大良旧改地，楼面价11409元/m<sup>2</sup>

交易编号	TD2020 (SD) WG0023
地块位置	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块
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、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地
容积率	3.2
占地面积	7.38万m <sup>2</sup>
建面	23.63万m <sup>2</sup>
起拍总价	220000万元
起拍楼面价	9312元/m <sup>2</sup>
最高限价	—
限价楼面价	—
成交总价	<b>264000万元</b>
成交楼面价	<b>11409元/m<sup>2</sup></b>
溢价率	<b>20.0%</b>
成交时间	<b>2020/8/10</b>
竞得者	<b>美的置业</b>
竞价方式	价高者得
备注	1.原为海信科龙（华宝厂区）地块 2.曾于今年5月25日拍卖，最终因未达保密底价不成交



# 周重点地块二

SUCCESSFUL POWER



## 长城集团3394元/m<sup>2</sup>夺荷城高明大道以北地块

交易编号	TD2020(GM)WP0006
地块位置	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰安路以东
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、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地）
容积率	2.5
占地面积	2.12万m <sup>2</sup>
建面	5.31万m <sup>2</sup>
起拍总价	12012万元
起拍楼面价	2263元/m <sup>2</sup>
最高限价	—
限价楼面价	—
成交总价	<b>18012万元</b>
成交楼面价	<b>3394元/m<sup>2</sup></b>
溢价率	<b>49.95%</b>
成交时间	<b>2020/8/12</b>
竞得者	<b>广州市爱之阳房地产开发有限公司 (长城控股)</b>
竞价方式	价高者得
备注	1.该地块位于高明荷城中心城区，毗邻高明汽车客运站，与西樵仅一河之隔。



# 周重点地块三

SUCCESSFUL POWER

## 中海油夺三水大塘加油站地块，溢价933.8%

交易编号	TD2020(SS)WG0023
地块位置	佛山市三水区大塘镇开元路41-1号
地块性质	商服用地（建设零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点）
容积率	1
占地面积	0.28万㎡
建面	0.28万㎡
起拍总价	770万元
起拍楼面价	2794元/㎡
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<b>7960万元</b>
成交楼面价	<b>28887元/㎡</b>
溢价率	<b>933.77%</b>
成交时间	<b>2020/8/13</b>
竞得者	<b>中国海洋石油集团</b>
竞价方式	价高者得
备注	——





目录 Contents

03



# 住宅市场

# 住宅供应明细

本周合计20个项目有新增住宅供应，共3472套，面积36.10万m<sup>2</sup>，供应高位运行；

## 2020年第33周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

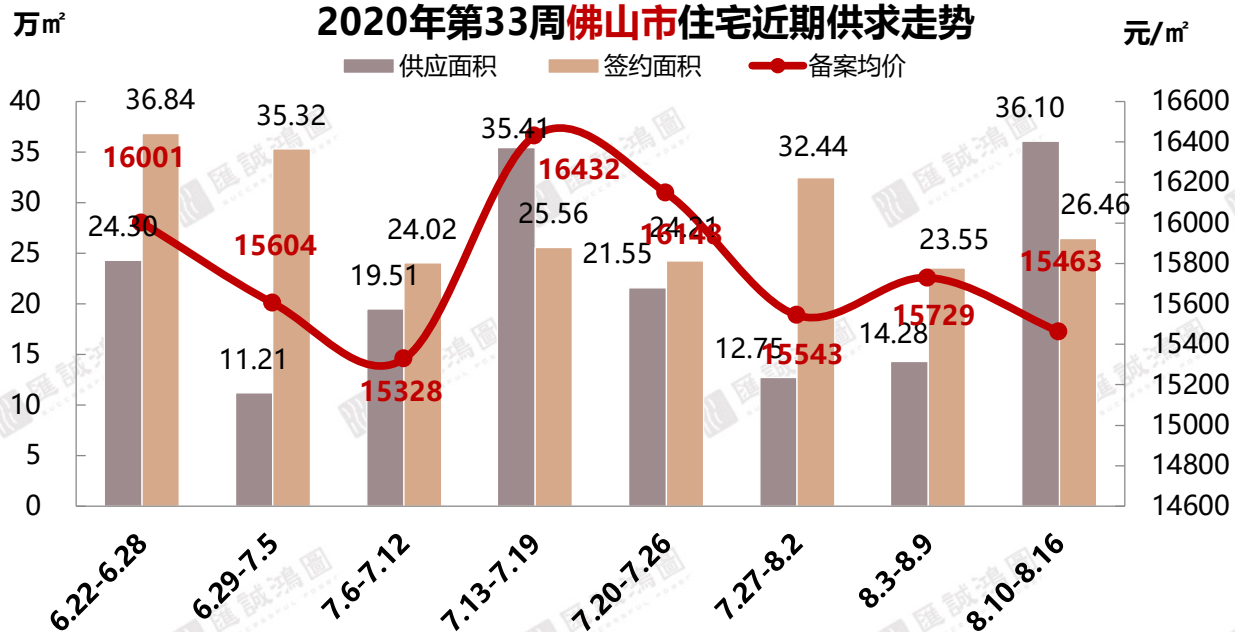
行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m <sup>2</sup> )	备案价(元/m <sup>2</sup> )
禅城	龙湖越秀傲云	2020/8/10	一座	住宅	138	15509.74	
	岭南天地	2020/8/10	六座	住宅	126	15950.95	
	朝安金茂悦	2020/8/12	四座	住宅	90	11499.3	
	天丰誉城	2020/8/13	一座	住宅	82	9531.73	
	龙光玖龙臺	2020/8/14	二座	住宅	144	15602.82	
		2020/8/14	一座	住宅	215	20989.89	
禅城合计					<b>795</b>	<b>89084.43</b>	
南海	奥园誉峯	2020/8/10	5栋	住宅	116	11597.1	14599
	万科金域世家	2020/8/12	5栋	住宅	168	16554.16	
	雅居乐新地	2020/8/14	1、2栋	住宅	206	22212	
	龙光天曜	2020/8/14	9栋	住宅	153	15587.44	
	中骏雍景台	2020/8/14	13栋	住宅	76	7605.89	
	时代天境	2020/8/15	2栋1-3幢住宅	住宅	142	10168.85	
		2020/8/15	8栋1幢住宅、8栋2幢商业	住宅	186	19269.29	
南海合计					<b>1047</b>	<b>102994.7</b>	
顺德	顺德自在城	2020/8/12	1栋,2栋	住宅	300	26296.08	
	华润置地悦里	2020/8/13	14栋	住宅	205	22614.4	
	顺德合计					<b>505</b>	<b>48910.48</b>
高明	佛山鑫苑城	2020/8/10	12座	住宅	124	13962.09	10366
		2020/8/10	9座	住宅	116	12030.07	9185
		2020/8/10	8座	住宅	116	13091.47	11894
	万科中骏金域西江	2020/8/13	3座、18座	住宅	130	12152.44	
	顺满楼	2020/8/14	顺满楼	住宅	25	2605.71	
	高明合计					<b>511</b>	<b>53841.78</b>
三水	欧雅右岸春天	2020/8/11	20座	住宅	124	12454.56	
	鸿安花园	2020/8/11	13座	住宅	256	28051.12	
	恒大山水龙盘	2020/8/14	阅山湖49座,阅山湖50座	住宅	108	11793.24	
	保利·时代	2020/8/14	3座	住宅	126	13838.83	
	三水合计					<b>614</b>	<b>66137.75</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市住宅供求

供应激增，高位运行；网签量升价跌；榜单前五均落非限购区，其中佛山鑫苑城网签144套居首

### 2020年第33周佛山市住宅近期供求走势



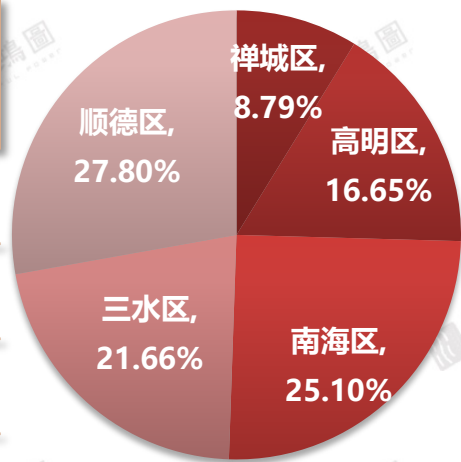
### 第33周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	高明	佛山鑫苑城	144	15418.91	9405
2	顺德	碧桂园凤凰湾	84	8304.68	12103
3	三水	恒大郦湖城	68	7671.84	9227
4	三水	保利中央公园	59	6512.31	11826
5	三水	金科集美山水	49	5065.30	7431
6	南海	恒大悦府	47	5009.61	22660
7	顺德	华侨城天鹅堡	35	6934.53	19574
8	三水	恒大山水龙盘	34	3941.68	9311
9	顺德	泰禾佛山院子	31	3508.15	25041
10	南海	时代天韵	30	3437.16	28285

### 第33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	3472	36.10	—
网签	2361	26.46	15463
网签环比	12%	12%	-2%

### 第33周佛山市各区住宅网签占比



(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市开盘统计

据不完全统计共10盘推售新品，加推热度有所回升；其中顺德杏坛荣盛·文博府项目新盘面世，受周边竞品干扰严重且仅自然开售整体去化率仅11%；新鸿景泷景依托地铁加持及渠道带客，配合低价走量，加推去化超5成。

## 2020年第33周开盘/加推情况统计（不完全统计）

区域	板块	项目名称	推售类型	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	加推	1座	89/99/115m <sup>2</sup>	8月15日	16500-17500元/m <sup>2</sup> 带装	105	40	38%	开盘折扣98折，准签99折，按揭99/一次性97	南庄30%、祖庙张槎石湾50%、桂城10%、其他10%
禅城	祖庙	新鸿基泷景	加推	七期4座	88-91m <sup>2</sup>	8月15日	18000元/m <sup>2</sup> 带装	88	48	54%	——	——
南海	桂城	龙光天曜	加推	9栋	92-112m <sup>2</sup>	8月15日	28000-30000元/m <sup>2</sup> 带装	75	2	2.6%	——	广州客户100%
南海	西樵	奥园誉峰	加推	5座	89-121m <sup>2</sup>	8月15日	13600元/m <sup>2</sup> 带装	116	30	25%	——	西樵客户为主
南海	西樵	中骏雍景台	加推	13座	89-115m <sup>2</sup>	8月15日	13300元/m <sup>2</sup> 毛坯	76	40	52%	99*99*99	80%为西樵本地人，20%南庄及外区客户
顺德	杏坛	顺德自在城	加推	1座	83-105m <sup>2</sup>	8月15日	11000元/m <sup>2</sup> 带装	160	10	6%	一口价	杏坛客户为主
顺德	杏坛	荣盛文博府	首开	1/2/3座	108-129m <sup>2</sup>	8月15日	13000元/m <sup>2</sup> 带装	108	12	11%	——	杏坛客户为主，顺德周边镇街客户补充
顺德	佛山新城	华润置地悦里	加推	14座	97-129m <sup>2</sup>	8月15日	18000元/m <sup>2</sup> 带装	205	25	12%	——	——
顺德	乐从	中交雅居乐剑桥郡	加推	豪庭3座	98-119m <sup>2</sup>	8月15日	16500元/m <sup>2</sup> 带装	76	3	4%	开盘折扣95*减登98*特批98*准签99	乐从本地100%
三水	三水新城	保利·时代	加推	3座02/03梯腿	99/125m <sup>2</sup>	8月15日	122000元/m <sup>2</sup> 带装	60	10	16%	——	——
<b>合计</b>								<b>1069</b>	<b>220</b>	<b>20.5%</b>	<b>——</b>	<b>——</b>

# 区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

供应方面：禅城破冰，南海居首；网签方面：除南海外各区网签回暖，其中顺德居首

供应	套数	614	160%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	6.61	172%
网签	套数	530	24%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	5.73	23%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	10281	-4%

供应	套数	1047	210%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	10.30	218%
网签	套数	594	-2%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	6.64	-4%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	20426	2%

供应	套数	511	236%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	5.38	248%
网签	套数	406	30%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.41	27%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	9383	5%

供应	套数	795	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	8.91	—
网签	套数	198	4%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	2.33	6%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	19709	2%

供应	套数	505	-29%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	4.89	-31%
网签	套数	633	12%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	7.36	16%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	17840	3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

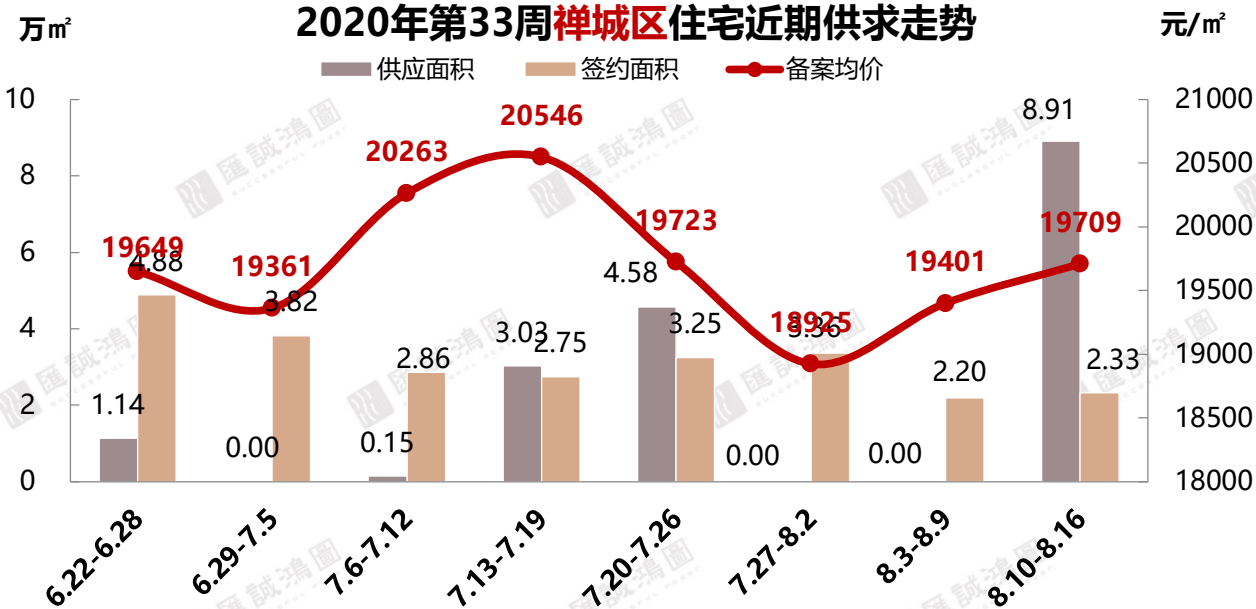


# 区域住宅市场-禅城区

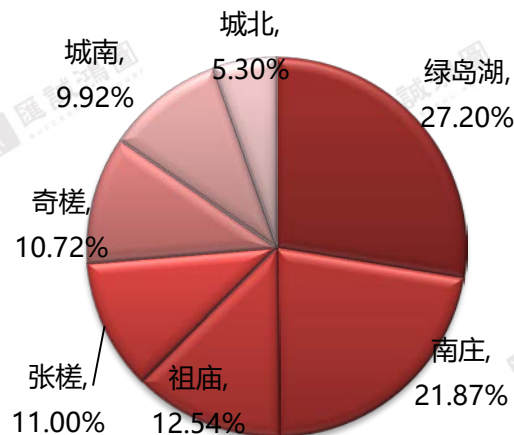
SUCCESSFUL POWER

供应激增；网签量稳价升；南庄绿岛湖主力成交，金茂绿岛湖签约20套领衔

2020年第33周禅城区住宅近期供求走势



第33周禅城区各板块网签面积占比



第33周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	绿岛湖	金茂绿岛湖	20	3104.93	18091
2	南庄	金地海逸悦江	11	1063.22	12995
3	张槎	花曼沁园	10	939.43	17352
4	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	9	1305.66	21240
5	南庄	保利中交大都汇	9	991.53	17970
6	绿岛湖	龙光玖龙臺	9	903.7	18197
7	张槎	东建世纪锦园	9	893.02	21080
8	南庄	美的时光	8	826.24	16344
9	城南	新鸿基珑景	7	1261.268	17802
10	奇槎	五矿崇文金城	7	834.28	26958

(注：统计数据不包含万科项目)

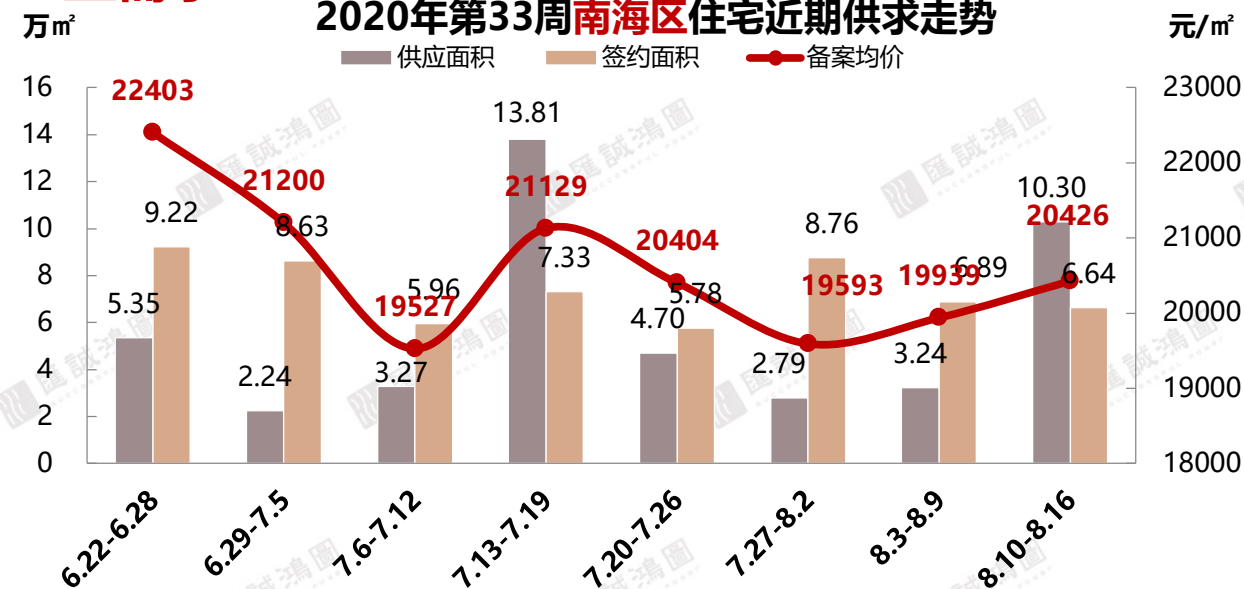
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-南海区

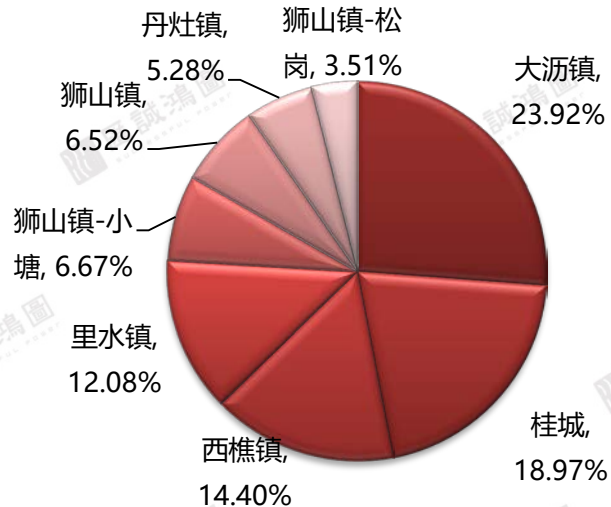
SUCCESSFUL POWER

供应上涨，网签量跌价升；沥桂片区主力成交，榜单前三均落干灯湖北延中轴线上，释放外溢置业需求

2020年第33周南海区住宅近期供求走势



第33周南海区各板块网签面积占比



第33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	恒大悦府	47	5009.61	22660
2	大沥镇	时代天韵	30	3437.16	28285
3	大沥镇	怡翠尊堤	29	2829.88	26249
4	西樵镇	弘阳时光天樾	28	3204.35	15213
5	狮山镇-小塘	雅居乐新地	25	2620.21	17986
6	狮山镇-松岗	海逸桃花源记	21	2331.50	13069
7	西樵镇	国瑞华庭	20	2062.03	13001
8	大沥镇	时代招商天禧	20	2037.28	18758
9	西樵镇	中旅银湾花园	19	1941.93	7981
10	里水镇	宏宇天御江畔	17	1775.86	20789

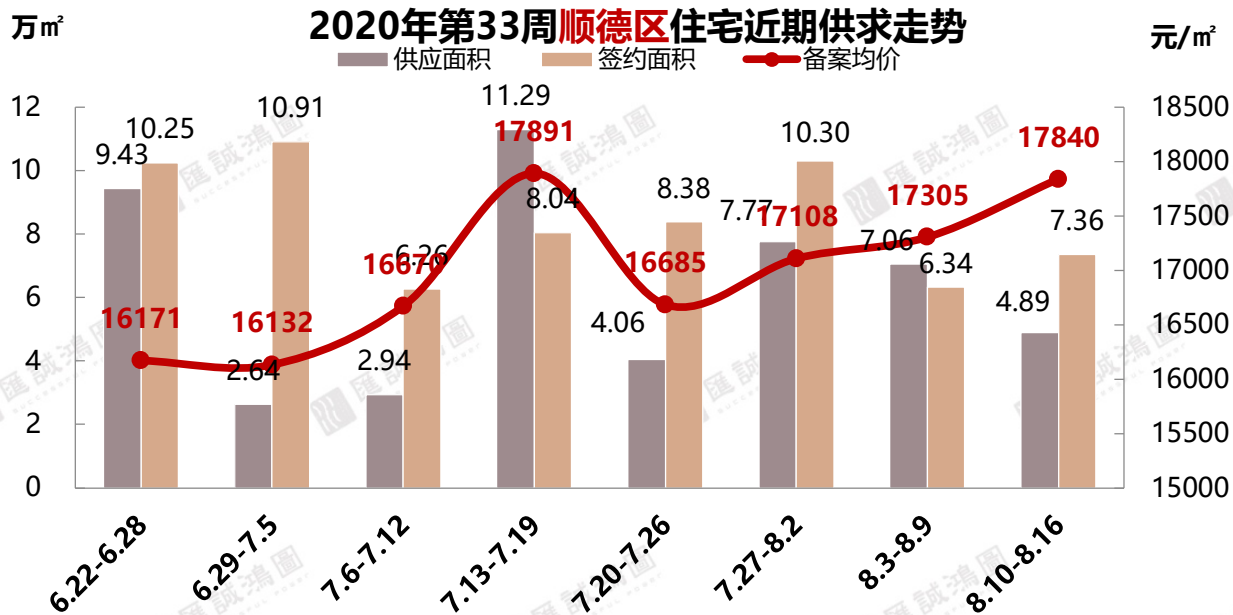
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

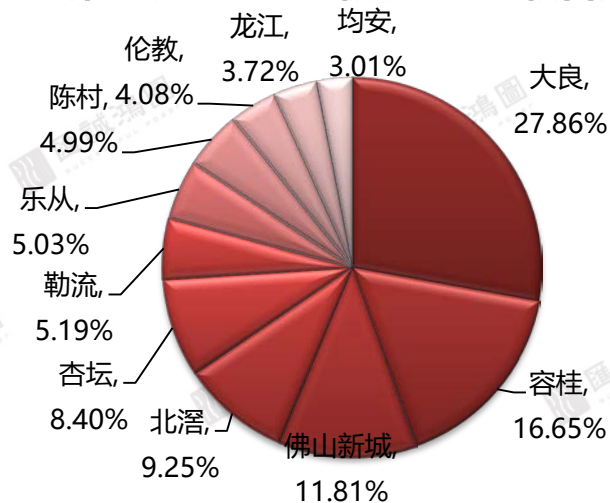
# 区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

## 供应回落，网签量价齐升；大良为主力成交板块，华侨城天鹅堡网签35套位居前列



**第33周顺德区各板块网签面积占比**



**第33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	84	8304.68	12103
2	大良	华侨城天鹅堡	35	6934.53	19574
3	佛山新城	泰禾佛山院子	31	3508.15	25041
4	杏坛	顺德自在城	29	2581.86	12267
5	勒流	凯茵花园	22	2404.22	14596
6	龙江	龙悦江山	21	2161.20	14944
7	乐从	中交雅居乐剑桥郡	19	1999.51	17624
8	大良	保利碧桂园悦公馆	18	2341.86	19155
9	佛山新城	保利天寰	16	1956.96	19631
10	容桂	颐安灏景湾	16	1807.23	15935

(注：统计数据不包含万科项目)

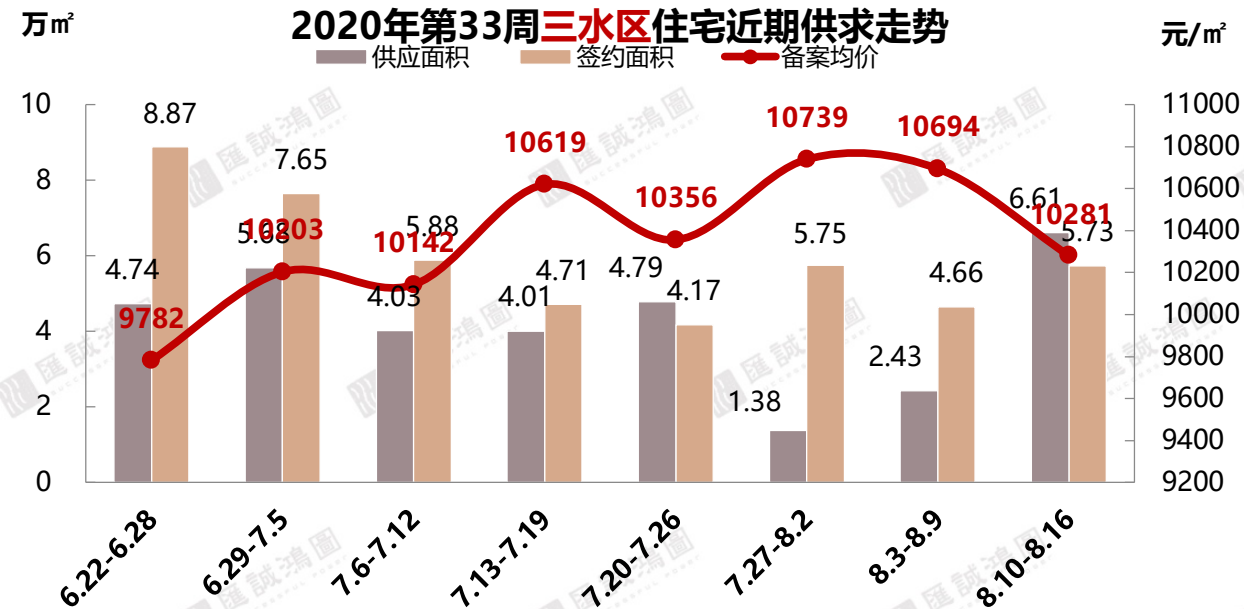
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-三水区

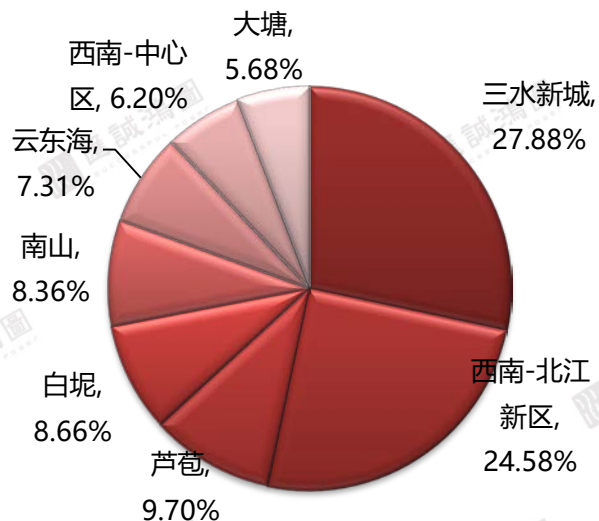
SUCCESSFUL POWER

供应上涨显著，网签量升价跌；恒大郦湖城发动全民营销78折+华江渠道主打推升其网签居首

2020年第33周三水区住宅近期供求走势



第33周三水区各板块网签面积占比



第33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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	西南-北江新区	恒大郦湖城	68	7671.84	9227
2	三水新城	保利中央公园	59	6512.31	11826
3	芦苞	金科集美山水	49	5065.30	7431
4	白坭	恒大山水龙盘	34	3941.68	9311
5	南山	奥园尚居	27	2817.53	6299
6	大塘	恒大御澜庭	26	2493.33	7182
7	云东海	恒大云东海花园	23	2556.62	8867
8	西南-中心区	富港汇广场 (三水冠军城)	21	2176.98	11707
9	三水新城	远洋华远天骄	16	1603.00	12632
10	三水新城	旭辉江山	16	1582.43	13395

(注：统计数据不包含万科项目)

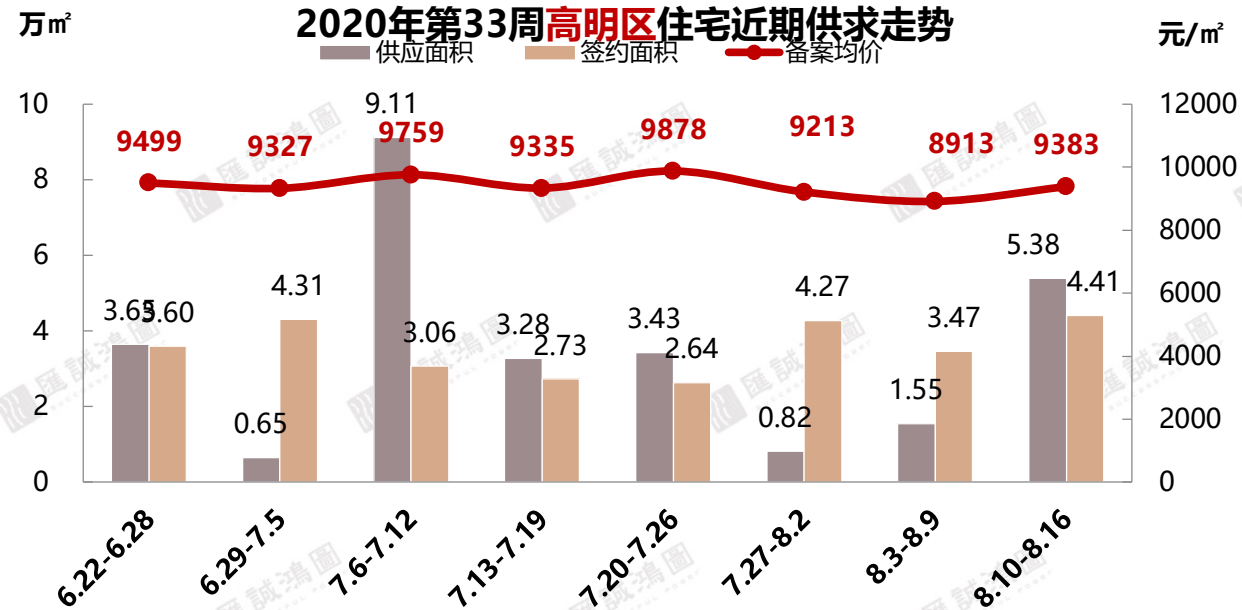
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域住宅市场-高明区

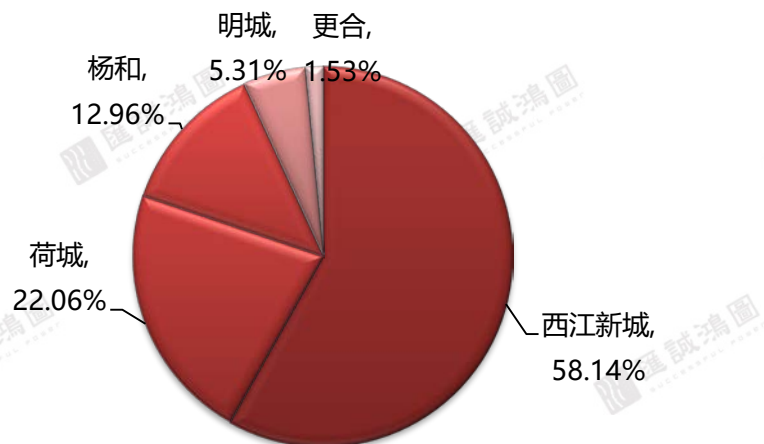
SUCCESSFUL POWER

## 供应上涨，网签量价齐升；佛山鑫苑城集中签约拉升西江新城网签占比

2020年第33周高明区住宅近期供求走势



第33周高明区各板块网签面积占比



第33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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	西江新城	佛山鑫苑城	144	15418.91	9405
2	杨和	阳光城丽景公馆	29	3173.88	6433
3	西江新城	翡翠西江	25	2624.67	11166
4	西江新城	江滨香格里拉花园	21	2289.06	10336
5	明城	金科集美天辰湾	14	1594.3	7285
6	杨和	美的鹭湖森林度假城	12	1369.95	13358
7	荷城	卓越金科集美江湾	11	1113.96	8344
8	西江新城	美的观澜府	10	1332.24	12135
9	荷城	中南滨江国际	9	881.54	8329
10	西江新城	美的明湖花园	8	898.12	11134

(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

# 商业供应明细

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

写字楼连续两月零供应；公寓供应骤减，仅碧桂园凤凰湾个盘新增501套供应；商铺供应回落，顺德主力供应

## 2020年第33周佛山房地产市场商业供应一览表

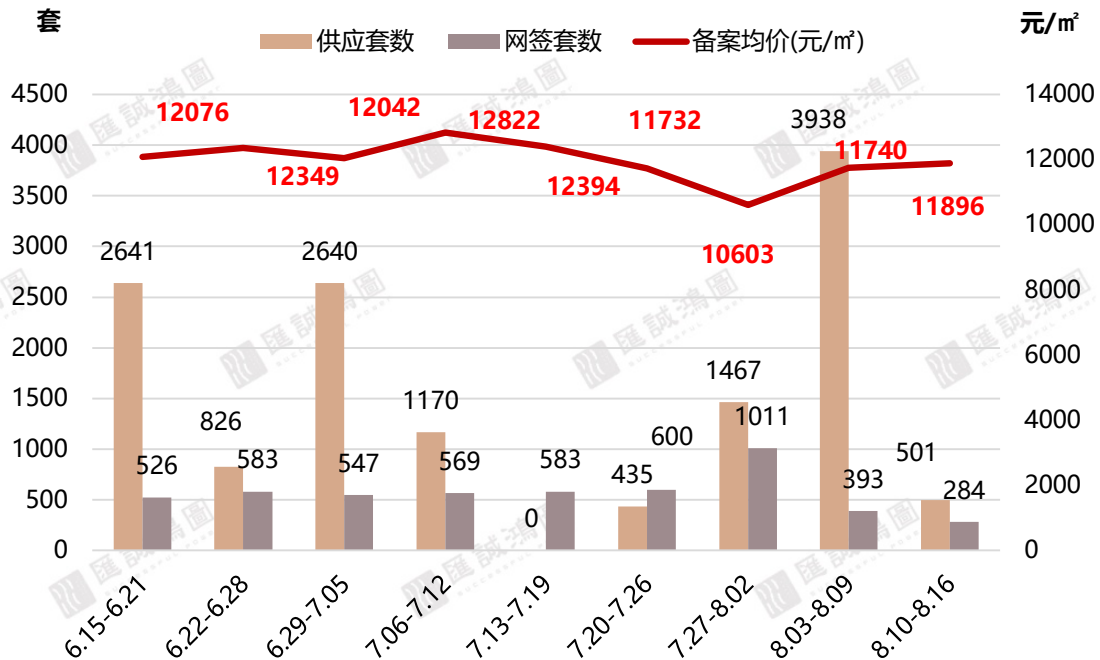
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m <sup>2</sup> )
公寓	顺德	碧桂园凤凰湾	2020/8/13	1栋、4栋	501	21449.28
	公寓合计				501	21449.28
商铺	禅城	朝安金茂悦	2020/8/12	四座	4	256.64
	南海	雅居乐新地	2020/8/14	1、2栋	11	655.35
	南海	中骏雍景台	2020/8/14	13栋	4	208.84
	南海	时代天境	2020/8/15	8栋1幢住宅、8栋2幢商业	3	155.5
	顺德	顺德自在城	2020/8/12	1栋,2栋	23	1036
	顺德	华润置地悦里	2020/8/13	14栋	29	1813.86
	高明	万科中骏金城西江	2020/8/13	3座、18座	8	340.52
	三水	鸿安花园	2020/8/11	13座	18	1012.6
	三水	保利时代	44057	3座	29	2536.76
	商铺合计				129	8016.07

# 全市公寓供求

SUCCESSFUL POWER

供应环比下跌87%，成交量跌价稳，顺德片区个盘表现突出，共计四盘上榜

2020年第33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	501	2.14	—
网签	284	1.44	11896
网签环比	-28%	-28%	1%

第33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	顺德	绿地商业中心	42	2895.15	13543
2	三水	碧桂园佛山双子星城	28	1199.39	7830
3	顺德	藏珑华府	24	950.09	10433
4	顺德	慧聪家电城	24	1170.05	6250
5	南海	佳兆业E立方	12	473.50	10855
6	禅城	新鸿基珑景	11	413.41	12395
7	禅城	旭辉公元	11	539.12	12575
8	顺德	力合阳光城云谷	11	355.07	12245
9	南海	保利天际	10	1222.23	18305
10	禅城	鸿翔芮丽	7	382.36	16543

(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

仅顺德新增供应501套；除禅城三水外各区网签量下跌，其中南海区域网签量环比下降66%

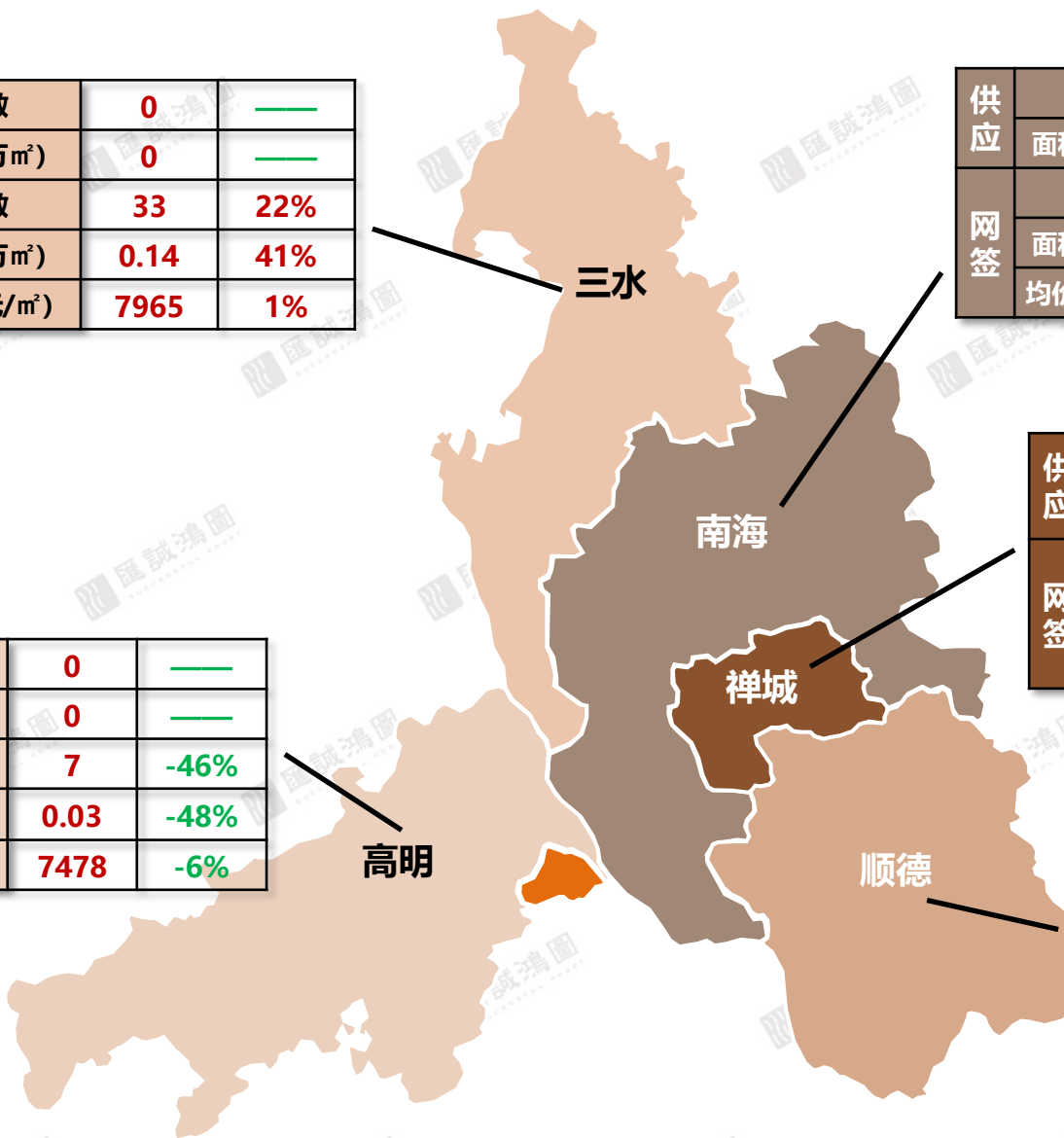
供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	33	22%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.14	41%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	7965	1%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	-100%
网签	套数	50	-66%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.32	-55%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	14497	37%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	7	-46%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.03	-48%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	7478	-6%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	55	15%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.27	6%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	12547	-9%

供应	套数	501	-74%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	2.14	-69%
网签	套数	139	-12%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.69	-24%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	11442	-10%



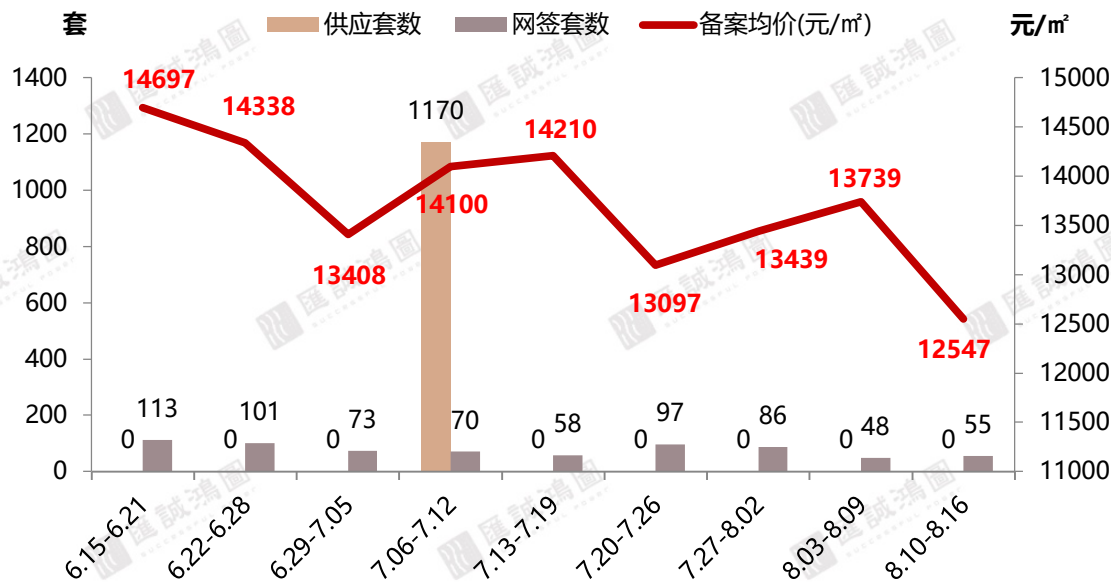
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-禅城

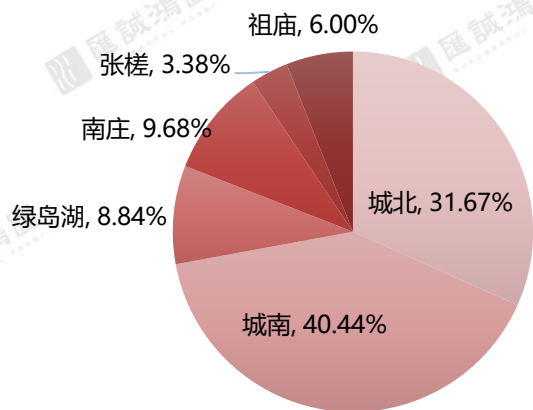
SUCCESSFUL POWER

供应持续遇冷，网签量升价跌；热度集中城南城北板块；旭辉公元以交通之利及千灯湖商圈辐射，成交位列榜首

2020年第33周禅城区近期公寓供求走势



第33周禅城区各板块网签面积占比



第33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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	城北	旭辉公元	11	539.12	12575
2	城南	新鸿基珑景	11	413.41	12395
3	城南	鸿翔芮丽	7	382.36	16543
4	城北	敏捷金谷国际	5	256.19	8363
5	城南	嘉信深蓝大厦	4	175.16	14796
6	绿岛湖	绿岛湖壹号	4	221.90	9379
7	张槎	绿地未来城	2	84.86	10043
8	南庄	圣德嘉园	2	211.71	8000
9	祖庙	兆阳O立方	2	102.62	17092
10	城南	绿地璀璨天城	1	44.46	14387

(注：统计数据不包含万科项目)

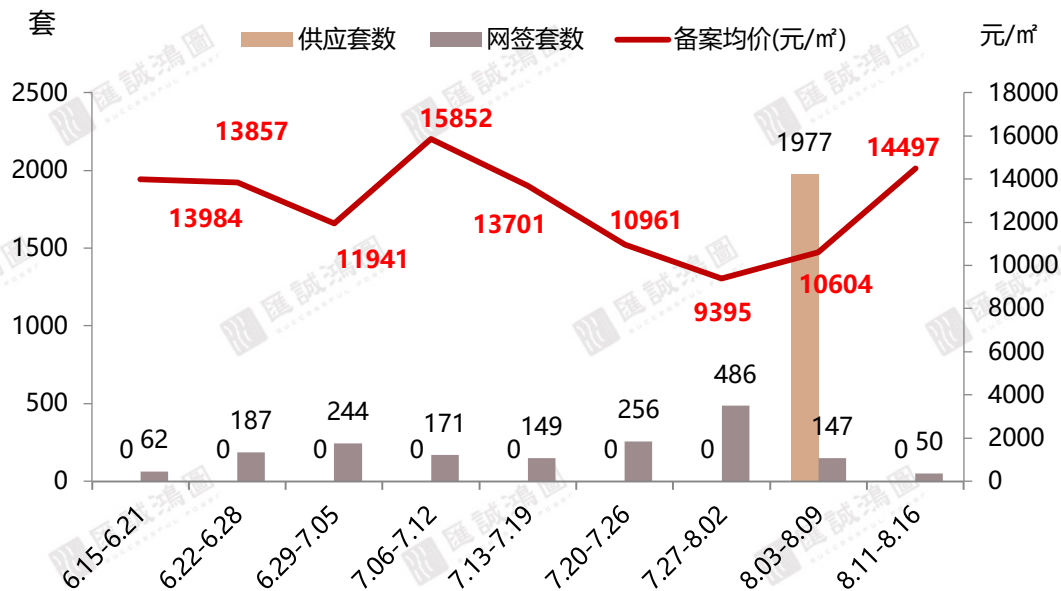
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-南海

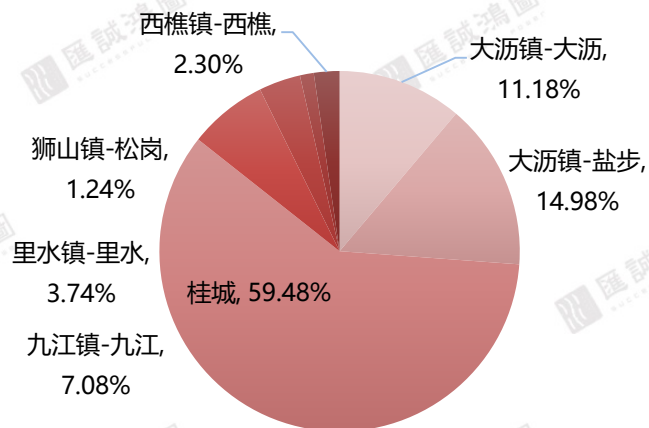
SUCCESSFUL POWER

供应无新增，网签量跌价升；网签集聚桂城片区，占比近六成；佳兆业E立方低价成交12套登顶

### 2020年第33周南海区近期公寓供求走势



### 第33周南海区各板块网签面积占比



### 第33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-盐步	佳兆业E立方	12	473.50	10855
2	桂城	保利天际	10	1222.23	18305
3	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	6	235.38	12159
4	桂城	海伦堡爱Park	5	192.67	12307
5	九江镇-九江	信基广场	3	223.87	4651
6	桂城	德高信中央大道	2	157.12	18903
7	桂城	第壹时区	2	153.56	15792
8	桂城	千灯湖C+	2	71.78	17343
9	里水镇-里水	时代家	2	118.32	13402
10	大沥镇-大沥	中铝时光谷	2	118.21	11446

(注：统计数据不包含万科项目)

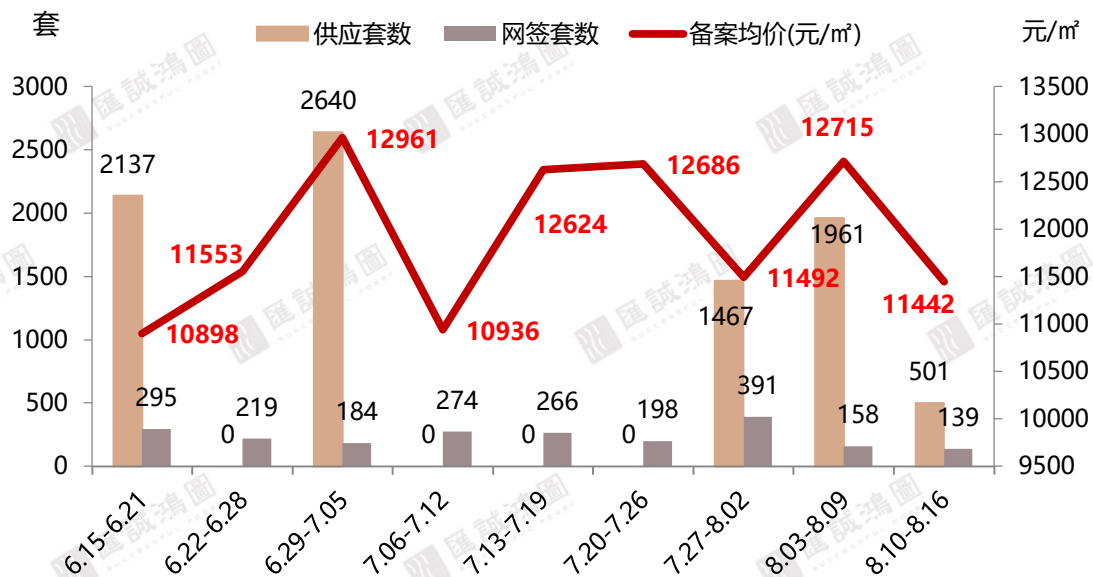
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域网签市场-顺德

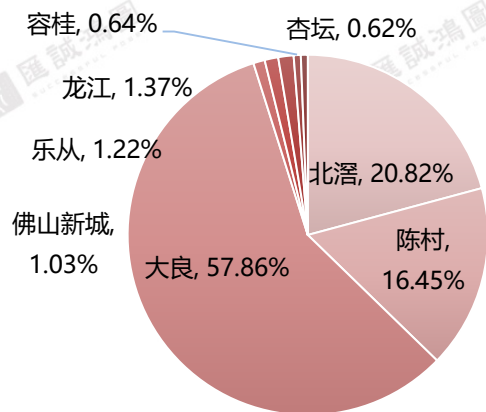
SUCCESSFUL POWER

供应骤减，网签量价齐跌；绿地商业中心依托交通优势、商圈加持去化不俗

### 2020年第33周顺德区近期公寓供求走势



### 2020年第33周顺德区各板块网签占比



### 第33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	大良	绿地商业中心	42	2895.15	13543
2	陈村	藏珑华府	24	950.09	10433
3	北滘	慧聪家电城	24	1170.05	6250
4	大良	力合阳光城云谷	11	355.07	12245
5	大良	龙光玖龙郡	4	164.02	10470
6	北滘	美的置业广场	3	105.27	14046
7	杏坛	碧桂园水乡芳华	2	37.98	10515
8	乐从	创智谷	2	74.86	7118
9	佛山新城	M-CITY	1	62.89	20566
10	容桂	碧桂园凤凰湾	1	39.01	7434

(注：统计数据不包含万科项目)

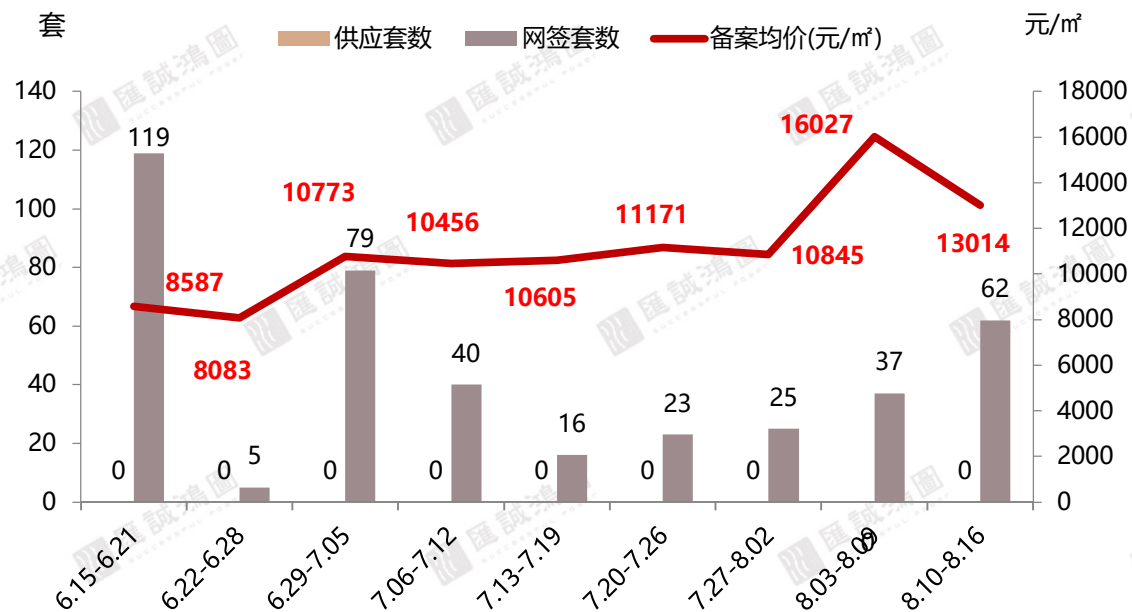
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

供应连续两月无新增，网签量升价跌；项目集中禅南顺；依云置地中心依傍千灯湖商圈蝉联居首

2020年第33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	62	0.65	13014
网签环比	<b>68%</b>	<b>94%</b>	<b>-19%</b>

第33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	南海	依云置地中心	25	2227.99	19064
2	顺德	顺德新能源汽车小镇	25	1921.75	11049
3	顺德	慧聪家电城	5	263.07	6566
4	禅城	智慧新城	2	918.56	8198
5	南海	国际创智园	2	793.44	9766
6	禅城	禅城绿地金融中心	1	112.25	12035
7	南海	广佛智城国际电商采购中心	1	60.86	11502
8	顺德	德富置业大厦	1	199.00	8956
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

各区长期无供应；禅城网签激增，以价格优势驱动去化，环比增长1066%

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	28	-7%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.31	8%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	16521	-2%

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	3	200%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.10	1066%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	8616	-50%

供应	套数	0	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0	—
网签	套数	31	417%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.24	484%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	10380	10%

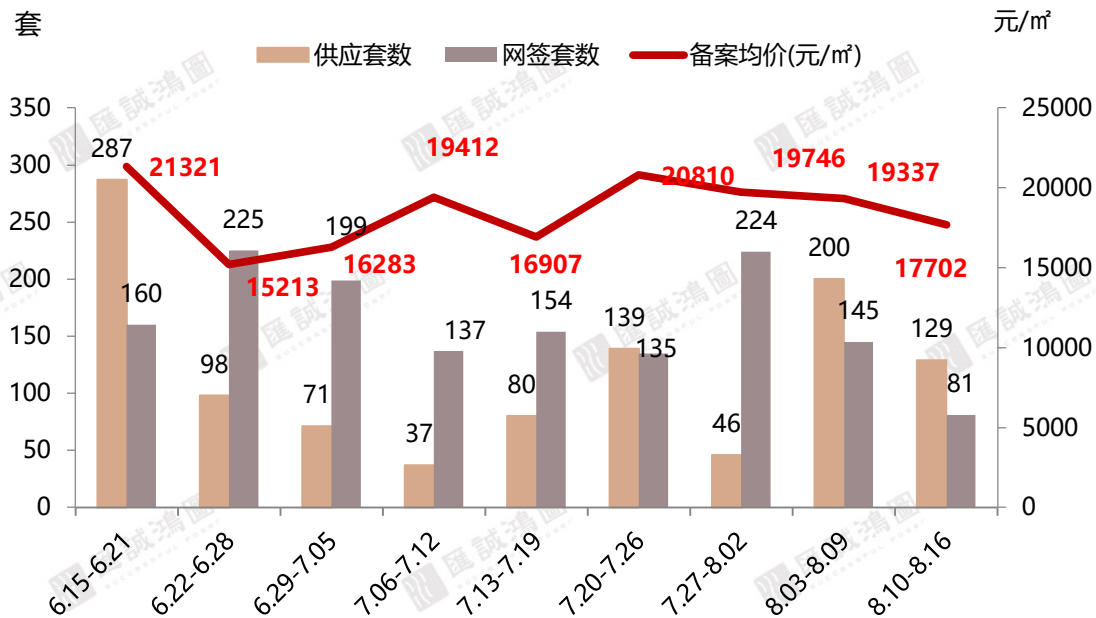
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

供应减少，网签量价齐跌；全市商铺去化不足100套，创智谷企业入驻成绩不俗提升客户投资信心拉动商铺成交

2020年第33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	129	0.80	—
网签	81	0.66	17702
网签环比	-44%	-34%	-8%

第33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(m²)	备案均价(元/m²)
1	顺德	创智谷	18	820.64	9319
2	南海	万益广场	6	266.73	24569
3	三水	保利中央公园	5	316.44	14809
4	顺德	广进商业中心	5	96.12	11304
5	禅城	金茂绿岛湖	4	249.72	7452
6	禅城	绿地未来城	4	754.20	16077
7	禅城	新鸿基珑景	4	248.37	21938
8	顺德	保利中央公园	4	283.93	20529
9	高明	桥顺嘉园	2	96.63	12704
10	三水	碧桂园佛山双子星城	2	155.94	20876

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域商铺市场

SUCCESSFUL POWER

供应减少；网签量除禅城三水外均下跌；网签均价仅顺德有增长

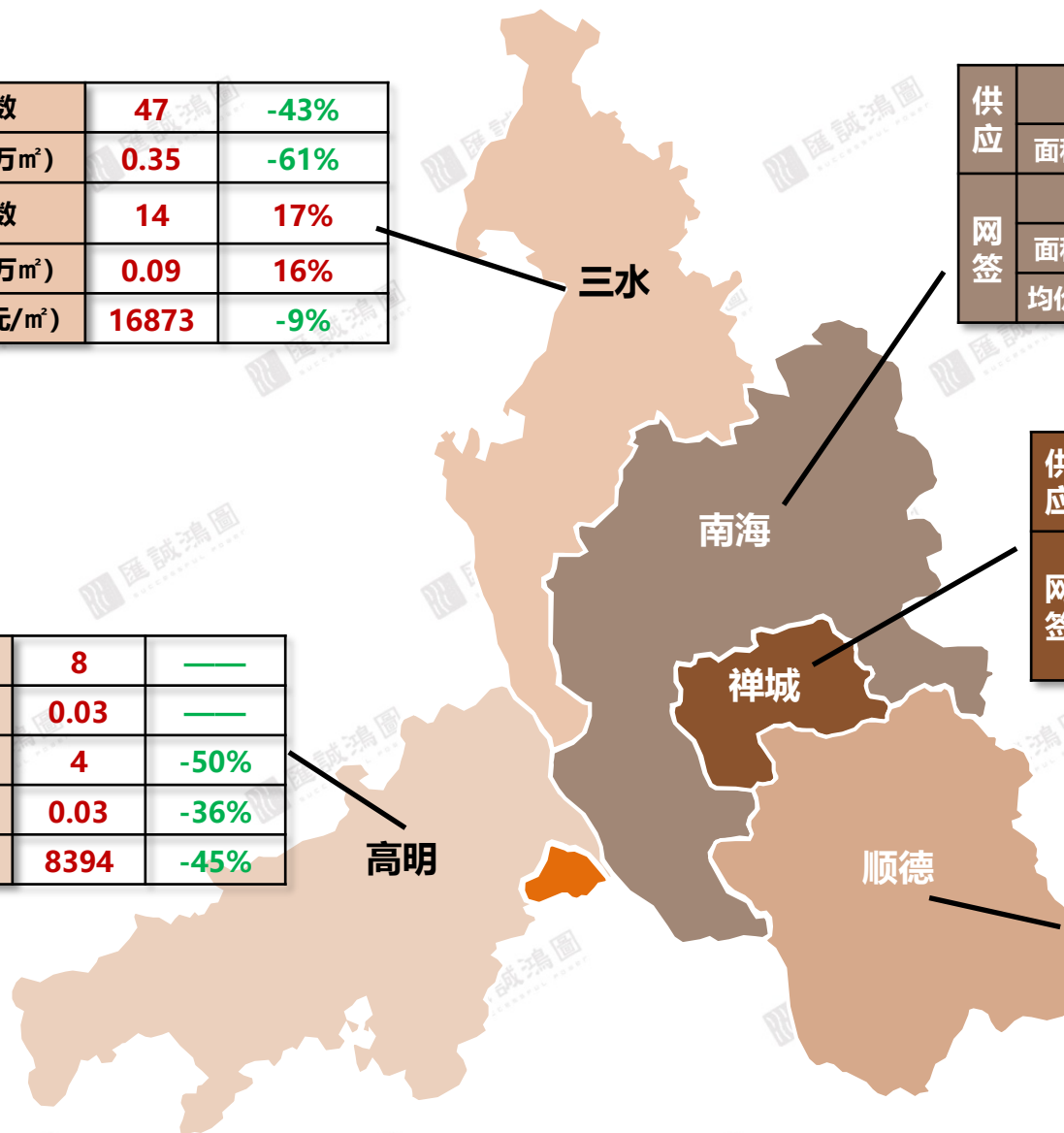
供应	套数	47	-43%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.35	-61%
网签	套数	14	17%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.09	16%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	16873	-9%

供应	套数	18	-97%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.10	-87%
网签	套数	11	-65%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.10	-68%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	19459	-18%

供应	套数	4	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.03	—
网签	套数	14	-59%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.15	2%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	14522	-36%

供应	套数	8	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.03	—
网签	套数	4	-50%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.03	-36%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	8394	-45%

供应	套数	52	—
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.28	—
网签	套数	38	-37%
	面积 (万m <sup>2</sup> )	0.30	-30%
	均价 (元/m <sup>2</sup> )	19849	29%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】





## 第33周市场总结

# 结语

土地方面：本周无商住商服类用地挂牌。成交方面，美的竞得海信科龙（华宝厂区）大良旧改地，曾因未达保密底价而流拍；长城集团首入佛山竞得荷城高明大道以北地块；三水大塘加气加油站高溢价出让。下半年未及两月已有3家外来房企抢驻佛山，曾参拍未果的房企或于后续寻机拿地。

住宅方面：全市供应激增，高位运行；整体网签量升价跌，除南海外各区网签回暖；据不完全统计共10盘加推，推售热度回温。其中顺德杏坛荣盛·文博府首开，受竞品干扰大+自然开售导致去化不佳；新鸿景泷景依托地铁加持+渠道带客+低价走量，加推去化超5成。东莞“一紧一松”：住房收紧调控-挤压过热投资风潮，降低户籍门槛-有助抢占人口红利，推进城市化水平。加之广州双区人才新政：白云扩至全区、荔湾人才强区。住房政策双向精准调控，以促进产城人融合共生为本。

商业方面：公寓/商办方面，全市仅顺德南海新增供应，合计近4000套；网签量跌价升，万益广场因价格利好+渠道发动推升其网签不俗。写字楼方面，全市长期无供应；网签回温，南海主力网签，其中依云置地中心量价双高。商铺方面，网签表现量跌价稳，市场整体热度不高。



# 附件



## ◆高明农村宅基地管理办法公示，新批宅基地每户拟不超100m<sup>2</sup>

从区农林渔业局获悉，《佛山市高明区农村宅基地管理办法（征求意见稿）》（下称“意见稿”）正在公示。意见稿明确了农村宅基地“一户一宅”原则，新批准农村宅基地面积每户100平方米以下。

意见稿强调，农村宅基地的管理和使用坚持规划先行、分区管控、集约节约，按照“一户一宅”、面积合规的原则严格审批，严控增量。同时全区要建立健全村（居）委会宅基地管理组织，促进农村宅基地实现民主决策、民主管理、民主监督。

### 管理范围

意见稿指出，农村宅基地属于农村集体建设用地，属于农民集体所有。**农村宅基地的申请、分配、流转都必须由经济合作社或村（居）民小组在履行民主议定程序表决通过后，逐级上报审批。**农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准农村宅基地的面积按每户100平方米以下的标准执行。**已拥有宅基地，或出卖、出租、赠与住宅，或改变宅基地用途，或以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后不具备分户条件而以分户为由申请宅基地，村民有以上情形之一的，不能再申请宅基地。**

### 报建要求

在宅基地报建上，意见稿也作了详细规定。有关条例明确，农村宅基地建房，一律不得超过4层或建筑总高度不得超过15米（不包含梯房高度），梯房建筑面积不超过楼面建筑面积1/4。房屋外貌设计的样式要参照区住建水利部门规定执行。申请农村住宅迁建的，必须与本农村集体经济组织签订原有宅基地退出协议。

### 盘活土地

意见稿提出，鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，**通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。**鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。**闲置宅基地盘活利用产生的土地收益，提留给集体部分要全部用于农业农村发展及村庄公共基础设施建设。**



## ◆五大行发布公告：8月25日起，房贷将有大变化

根据央行规定，存量浮动利率住房贷款定价基准转换工作3月1日启动，于8月31日截止。8月12日，中国工商银行、中国银行、中国建设银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行纷纷发布存量浮动利率个人住房贷款定价基准批量转换为LPR的公告。**8月25日起，这些银行将对符合转换条件但尚未办理转换的存量浮动利率个人住房贷款定价基准批量转换为LPR。**

### LPR概念

LPR可谓是2019年，甚至2020年最为火热的年度热词，全称为Loan Prime Rate，意为贷款基础利率，是指金融机构对其最优质客户执行的贷款利率，其他贷款利率可根据借款人的信用情况，考虑抵押、期限、利率浮动方式和类型等要素，在贷款基础利率的基础上加减点确定。简单来说，“LPR”是指由18家银行共同报价，去掉一个最高利率，去掉一个最低利率，再来取平均值的平均利率。**以前的利率都是央行统一确定基准利率**，各家银行在基准利率的基础上，确定贷款利率上下浮动标准，由此得出你的执行利率。**未来所有房贷，都将以LPR利率作为参考基准。**房贷是涨是跌、是增是减，都要视LPR利率而定。

### 转化选择

必须做选择是否转换吗？是的，必须要转换。简单说，你要和银行重新签贷款合同，选择新的房贷利率方式。选择一是固定利率，选择二是一年一变的浮动利率。**二选一，必须选，选了不能反悔，不能重选，选了之后伴随你到贷款还清。**选择固定利率：一旦选择，在未来20或30年的还款周期里，房贷利率都保持不变。选择一年一变的浮动利率：房贷利率每年都可以调整一次，如果当年最新的LPR利率下降，房贷利率也随之下降。

### 转化操作

银行推荐通过网上银行和手机银行办理房贷定价基准转换业务，手机银行首页就有“贷款”入口，点开就可以看到“房贷利率转换”。选择“LPR+浮动利率”方案，点击确认后，系统显示出利率加减的点数，并再次给出提醒：“定价基准只能转换一次，其后不能再次转换。”如果不能线上进行操作，客户可以带着身份证、银行卡、房本和借款合同，到贷款银行网点办理转换。



## ◆广州白云再出人才新政：购房范围由四镇拓宽到全区

8月10日，白云区人社局印发了《广州市白云区落实广州市人才绿卡行政审核事权实施办法（暂行）》的通知。通知显示，在广州市白云区工作、创业的非本市户籍国内外优秀人才，可依据本办法领取人才绿卡。**只要在广州市白云区创业或工作超过6个月的，具有全日制普通高等教育研究生学历并有博士学位以上学位，就能在白云全区购房。**

### 申领条件

**每年在广州市白云区创业或工作超过6个月的，非广州市户籍的境内居民，香港特别行政区、澳门特别行政区居民，台湾地区居民以及外国人，持中国护照、拥有国外永久（长期）居留权且国内无户籍的留学人员和其他人员，在广州市有合法住所，符合以下条件之一，可申请人才绿卡。**（一）符合广州市明确的人才绿卡申领条件的高层次人才。（二）经白云区人才工作领导小组认定或审核确认的高层次人才，包括：1. 区创新领军团队带头人及核心成员、区创业领军团队带头人及核心成员、区创新领军人才、区创新创业服务领军人才、杰出产业人才；2. 云聚英才卡持卡人才。（三）具有全日制普通高等教育研究生学历并有博士学位以上学位，或具有双一流大学（A类和B类）全日制普通高等教育研究生学历并有硕士学位的人才；或具有全球前500名的境外一流大学研究生以上学历并有硕士学位以上学位的人员。（四）符合白云区经济社会发展需要，经区发展改革、科工商信、投资促进等有关部门认定的重点产业人才，包括：1. 年度重点扶持的“四上”企业、总部企业、龙头骨干企业的高级管理人才；2. 年度招商引资认定为新引进重点企业的高级管理人才；3. 辖区内市属技工院校入选世界技能大赛国家代表团的参赛选手。

### 关注要点

值得注意的是，**该办法有效期为1年**。据悉，此前白云作为限购区，需要广州户籍或五年社保，才能在白云购买住房。今年3月松绑限购后，拥有白云云聚英才卡或大专以上学历，可以在江高、人和、太和、钟落潭四镇购房。现下，《广州市白云区落实广州市人才绿卡行政审核事权实施办法（暂行）》实行后，只要符合相关人才绿卡申领条件，即可享受在广州购房待遇。



## ◆ 《中华人民共和国契税法》通过，自2021年9月1日起施行

2020年8月11日，在第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议上，《中华人民共和国契税法》正式通过，将于2021年9月1日起施行，规定契税税率为百分之三至百分之五。**同时，省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。**

目前正执行的《中华人民共和国契税暂行条例》也规定了契税税率为3-5%。不过，按暂行条例的规定，其契税的适用税率，可以由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定，并报财政部和国家税务总局备案。据此，契税法规定的“契税税率为3%至5%”，与1997年出台的契税条例无任何变化。**此次是从“条例”到“税收法定”，不代表契税征收上涨或者下调。**

### 佛山契税

目前，**佛山房产契税缴纳是根据名下的房产和房子的面积来缴纳的，如果是首套房，且房子面积在90平以下，契税按照1%缴纳；房子面积在90平以上144平以下，契税按照1.5%缴纳；房子面积在144平以上，契税按照3%缴纳。**现行买房实际所交契税税率1%-2%，是因为国家税务总局在2016年的规范性文件（财税〔2016〕23号）明确提出，对个人购买家庭唯一住房，减按1%、1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，减按1%、2%的税率征收契税。

### 新版契稅

国家税务总局工作人员明确回应，《中华人民共和国契税法》和《财税〔2016〕23号》是共同存在的，两份文件并不冲突。简而言之，法定税率并没有调整，而且1%等优惠税率还会延续，购房者不会比之前缴更多的税。**新版《契税法》中对免征契稅的情形增加了规定：婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属，法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，免征契稅。**



## ◆东莞户籍新政：大专及以上免社保可直接入户，9月1日起实施

近日，东莞市人民政府发布了关于印发《东莞市人才入户实施办法》的通知。**自2020年9月1日起正式实施，有效期至2025年8月31日。**符合规定的人才准入条件，且未参加国家禁止的组织、活动，无刑事犯罪记录的非莞户籍人员申请入户我市，**适用本办法。本办法不适用于港澳台人员和外国人。**

**在东莞市依法参加社会基本养老保险并符合下列准入条件之一，可申请将户籍迁入本市：**（一）在国（境）外学习并获得硕士学位，年龄未满50周岁的人员；或在国（境）外学习并获得学士学位，年龄未满45周岁的人员。（二）具备国内普通高等教育全日制硕士研究生以上学历，年龄未满50周岁的人员；或具备国内普通高等教育全日制本科学历，年龄未满45周岁的人员；或具备国内普通高等教育全日制大专学历，年龄未满40周岁的人员。（三）具备国家承认学历的非普通全日制本科以上学历，在我市连续参加社会基本养老保险缴费满3年，年龄未满35周岁的人员。（四）省内职业学校、技工院校学制教育毕业两年内的人员。

（五）具备高级职称，年龄未满50周岁的人员；或具备中级职称，年龄未满45周岁的人员；或具备初级职称，年龄未满40周岁的人员。本项所述人员应当同时具备中技或中等教育以上学历。（六）具备高级技师国家职业资格，年龄未满45周岁的人员；或具备技师国家职业资格，年龄未满40周岁的人员；或具备高级工国家职业资格，年龄未满35周岁的人员；或具备中级工国家职业资格，在我市连续参加社会基本养老保险缴费满3年，年龄未满30周岁的人员。本项所述人员的职业资格应当与现时所在的工作岗位相匹配，证书工种应当同时符合我市紧缺急需职业（工种）目录。（七）5年内，在世界技能大赛中获奖或获得“中华技能大奖”“全国技术能手”“广东省技术能手”“东莞市技术能手”、东莞市“首席技师”“莞邑工匠”称号，年龄未满50周岁的人员。



## ◆广州荔湾出台人才绿卡制度，购房门槛降低，研究生学历可拿人才绿卡

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市人才绿卡制度的通知》（穗府办规〔2016〕5号）和《中共广州市委组织部 广州市人力资源和社会保障局关于下放广州市人才绿卡行政审批事权的通知》（穗组通〔2019〕53号）要求，结合本区实际，制定本实施办法。

**政策目的** 取得“广州人才绿卡”的人才，可享受办理长期居留证件和R字签证、子女入学、购房购车、办理营业执照、银行开户等一系列与户籍居民同等待遇，提高了市外户籍人才特别是港澳人才在穗工作生活的便利性。**《实施办法》对荔湾区人才绿卡申领条件、申领流程、审核程序等作了明确规定，程序完整，操作性强，有利于加快推进人才强区战略、发挥人才绿卡制度集聚高端人才作用、营造人才创新创业良好环境。**

**申领条件** （一）符合《广州市人才绿卡制度》第三条规定条件的人才。（二）**符合本区经济社会发展需要、每年在本区创业或工作超过6个月、在本市有合法住所，具有以下条件之一的人才，可申领广州市人才绿卡：**1. 经荔湾区人才工作领导小组或区有关部门认定评定的区高层次人才、创新创业领军人才（团队）、紧缺人才、产业领军人才、产业精英、名校长、名教师、名医生、名工匠等类别人才。2. 具有全日制普通高等教育研究生学历并有博士学位的人才（含港澳台籍）；或具有双一流大学（A类和B类）全日制普通高等教育研究生学历并有硕士学位的人才（含港澳台籍）；或具有全球前500名的境外一流大学全日制研究生学历并有硕士以上学位的人才（含港澳台籍）。3. 在以下企业担任高层管理或骨干技术岗位人员：（1）当年度荔湾区重点建设项目业主单位；2）广州市科技小巨人企业、国家高新技术企业、国家科技型中小企业入库企业；（3）荔湾区重点企业、重点招商引资企业；（4）荔湾区重点人力资源服务机构。上述企业和人才名单，分别由区发改局、区科工信局、区商务投促局、区人力社保局提供。





## ◆南海丹灶连发5份规划：有轨电车、12年制公办学校等

近日，从南海区政府网站发现，丹灶镇连发了多份规划公示，涉及氢能学院、氢能大会永久会馆、南海中学实验学校（公办）以及有轨电车站点选址公布。

**南海中学实验学校（公办）：选址无极养生园对面。**本次拟调规项目地块位于丹灶镇西部的仙湖片区，北临桂丹路、东邻珠二环高速公路，规划面积为134.4公顷。根据规划显示，南海中学实验学校（公办）选址桂丹路南侧，与无极养生园、和丰颖苑一路之隔，规划为小学、初中、高中的十二年一贯制学校，且学校南侧规划一处港湾式公交停靠站。

**氢能学院：选址丹灶西城片区 西安路北侧。**其中，片区将在西安路北侧、工业大道西侧规划拟建氢能学院，用地性质为中等专业学校用地。按照此前消息透露，氢能学院项目计划总投资约18亿元，拟纳入南海区“十四五”发展规划，分启动期和二期建设。

**氢能大会永久会馆：选址仙湖东面 临湖而建。**根据规划显示，计划在“仙湖氢谷”核心区即丹灶镇仙湖片区选址建设氢能大会永久会馆，并融合体育公园的功能，打造融生态、全民健身和智慧理念为一体，体现绿色可持续发展理念的主题公园。

**有轨电车：沿桂丹路、樵金中路铺设。**根据南海区NH-G-48-05编制单元（丹灶镇上安村片区）控制性详细规划批前公示，规划区用地面积约为645.07公顷，主要规划目标有两点：①依托金沙岛休闲健康功能圈建设的机遇，结合佛山首批国家湿地公园试点，发展城郊生态旅游，建设国家级湿地公园建设示范区。以运动、田园观光、养生度假为主要功能。②承接周边创新产业辐射带动，整合村级工业园，以五金和新能源产业为主导，建设小型环保产业基地。



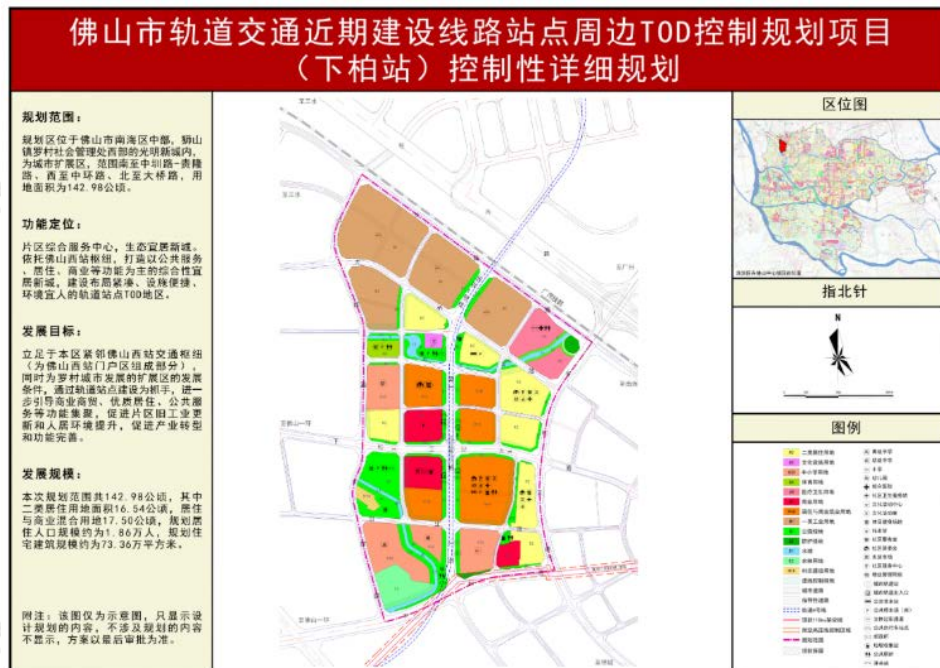
## ◆4号线下柏站周边TOD规划已出，建医院+学校

按照规划，4号线罗村下柏站TOD规划区位于佛山市南海区中部，狮山镇罗村社会管理处西部的光明新城内，为城市扩展区，范围南至中圳路-贵隆路、西至中环路、北至大桥路，用地面积为142.98公顷。

其中，4号线罗村下柏站将设置于下柏工业大道与规划塑柏路交界位置，将设置4个出入口。该站点毗邻下柏第二工业区，目前周边主要以产业为主，城市面貌亟待更新。而根据最新的公示，**该片区将依托佛山新城枢纽，打造以公共服务、居住、商业等功能为主的综合性宜居新城，建设布局紧凑、设施便捷、环境宜人的轨道站点TOD地区。功能定位为片区综合服务中心、生态宜居新城，未来规划居住人口规模约为1.86万人，规划住宅建筑规模约为73.36万m<sup>2</sup>。**

发展目标为立足于本区紧邻佛山西站交通枢纽（为佛山西站门户区组成部分），同时为罗村城市发展的扩展区的发展条件，通过轨道站点建设为抓手，进一步引导商业商贸、优质居住、公共服务等功能集聚，促进片区旧工业更新和人居提升，促进产业转型和功能完善。

从规划图来看，片区内除了现有的万科城市之光和下柏广场外，未来不仅将新增7宗二类居住用地和5宗商住用地。此外，片区内还将规划新建1所高中、1所初中和1所小学，以及1所综合性医院。



佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目（下柏站）控制性详细规划的批前公示



## ◆ 伦教：仕版村改项目实施方案通过

8月9日，顺德伦教街道办事处仕版村改项目实施方案顺利通过村集体表决，这标志着伦教坚实迈出了在村级工业园升级改造模式上的重要一步，也将助推伦教村改总攻迈上新的台阶。

表决工作从8月7日开始，历时3天。投票首日7时未到，身穿红马甲的伦教村改干部就已到仕版村村委会，忙碌着为入户表决做准备，包括封上投票箱、再三检查入户所需资料、整理表决投票书等。随后，在伦教街道党工委书记、办事处主任李少玲等街道领导的指挥下，由仕版村“两委”班子成员、伦教街道村改办等100余人组成的入户队伍，分成6个小组，到梁家一队、梁家二队、彩虹村、位阳村、三续村、巢云村进行入户表决。

据统计，至9日下午2时，投票结束，方案最终以81.3%的同意率顺利通过村集体表决。**村民纷纷投下了同意票，凸显了村民对村改项目的认可和期盼，也彰显了伦教坚决打赢村改攻坚战的决心和速度。**

根据改造方案，仕版工业区面积约638.86亩，将通过土地一二级联动和政府直接收储的复合方式，公开招选市场合作方参与土地开发，有效整合工业用地和零散集体用地，高质量连片改造、拆建并举，为未来大发展确定发展图景。**据了解，仕版村改项目表决成功，这也意味着伦教第二座超千亩新理念产业园项目启动，稳步向今年5000亩改造任务的目标迈进。**



## ◆广东奥园将介入顺德大良金榜社区旧村改造

近日，有网友在顺德政府网站对金榜社区改造进行了提问，根据提问显示，今年4月上旬，金榜居委会组织了400多户业主召开了拆迁改造说明会议，简单介绍了改造项目的规划，同时在会后要求所有业主在限期内签署《改造意向书》。现向官方咨询项目的最新推进进度。

对此，8月10日，大良街道金榜社区居委会回复表示：“金榜旧村改造是经大良街道办同意、居委会通过由顺德佳洋公司与广东奥园集团共同推进前期服务的旧村改造项目。其中启动区422户已有超过三分之二的住户已通过改造意愿表决，达到政策规定的要求。目前，服务机构正在按照规定的流程办理相关手续，由于改造区域涉及牛乳街等活化保育项目的推进，因此调整规划等工作耗时较长。相关工作进展会及时向大家通报。”

值得一提的是，目前，位于大良老城西南华盖山南麓，全长1.2公里的金榜—莘村大街正进行改造意见征集，金榜—莘村大街由南至北主要由莘村大街—金山大街—金榜上街链接而成。**项目将以历史文化为载体，结合特色旅游，与清晖园—华盖里片区联动发展体现传统岭南街区生活文化气息，感受村居生活原真面貌和岁月痕迹推广地区名片的人文体验街巷。**

根据7月的官方信息显示，项目已进入施工图设计阶段，**预计10月份可现场动工。**



项目位置图

## ◆阳光城九江项目规划：总计974套住宅，配建幼儿园+公交站场

根据公示，翡丽滨江园总占地面积58380.06m<sup>2</sup>，由A/B两区组成，其中A区占地27983.21m<sup>2</sup>，计容建面72756.34m<sup>2</sup>，容积率2.6，建筑密度19.24%，住宅总计510套。

B区占地30396.85m<sup>2</sup>，计容建面79031.81m<sup>2</sup>，容积率2.6，建筑密度18.67%，住宅总计464套。规划图显示，整个项目将由24栋住宅楼组成，其中A区规划7栋住宅，其中G8和G9楼高30层，G10楼高31层，G11-G14楼高25层。而B区则将规划17栋住宅，其中G1/G2和G6/G7楼高25层，G5楼高29层，G3和G4楼高31层，另外D1-D10栋的楼高仅有3层。配套方面，项目将配建游泳池、公交站场和9班幼儿园一处，均设于项目的A区。

值得一提的是，**翡丽滨江园所在地块是由阳光城于今年6月8日以68300万元斩获，折合楼面价约4693元/m<sup>2</sup>。从项目所在区位来看，翡丽滨江园位于九江沙头迎宾路附近，北临北江，地块周边一公里范围内还有华光公园、南海中学分校、铂思广场等，教育、生活、商业配套齐全。同时，该项目同时地处九江沙头中心城区范围，该片区将定位发展为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，预计未来人口规模33031人。**

### 总平面规划方案审核批前公示

总平面图

佛山光耀房地产开发有限公司拟于佛山市南海区九江镇沙头街道北江路的“翡丽滨江园”项目修建《建筑工程施工许可证》，我局依法将该项目的建设信息向社会进行批前公示，征求意见。

一、项目信息

项目名称	建设单位	开发企业	容积率	建筑密度	绿地率
翡丽滨江园	佛山光耀房地产开发有限公司	佛山光耀房地产开发有限公司	2.6	19.24%	30.15%

二、意见征集范围

“翡丽滨江园”项目用地范围内土地使用权人及其他利害关系人。

三、公示地点

1. “翡丽滨江园”项目用地现场

2. 佛山市自然资源局南海分局网站  
网址: <http://www.nanshai.gov.cn/zh/wh/jsh/szcy/zhfj/wzq/>

四、公示时间: 2024年06月24日至2024年07月02日  
(注: 公示时间为10个工作日)

五、意见征集或提出异议申请时段及途径

1. 意见反馈时段为公示期间，自公示之日起10个工作日内，逾期反馈视为无异议。

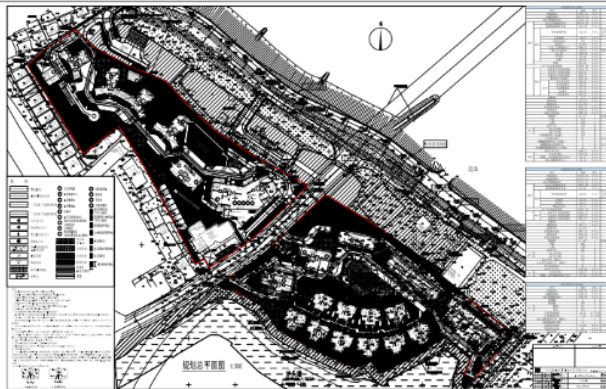
2. 利害关系人有异议的，可在公示期间内书面提出异议申请。

3. 意见反馈或提出异议申请的途径: 通过信件、电话或直接送达等方式将书面意见及申请材料送南海分局。

联系地址: 佛山市南海区桂城街道南岗大建楼20号  
联系电话: 0757-86232970  
传真号码: 0757-86231981  
邮政编码: 528200  
电子邮箱: sh\_lj@nanshai.gov.cn

注: (1) 控规和电规必须标注清楚“翡丽滨江园 总平面规划方案审核批前公示反馈意见”或“翡丽滨江园总平面规划方案审核批前公示”;  
(2) 所有反馈意见必须注明能联系到您的真实姓名、联系电话、联系地址, 如信息不准确或不完整, 无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见及无效申请。

注: 该图区为示意图, 方案以最终审批为准。



翡丽滨江园总平面审核批前公示图



## ◆广州南沙港铁路跨西江水道特大桥合龙

8月12日上午，随着最后一节钢箱梁焊接完毕，标志着被誉为货运铁路混合梁斜拉桥“世界第一跨”的广州南沙港铁路跨西江水道特大桥顺利合龙，也标志着南沙港铁路全线重难点控制性工程建设取得重大突破，为全线建成通车奠定了坚实基础。

作为粤港澳大湾区铁路交通重点项目，广州南沙港铁路位于珠三角，主要承担中南、西南地区外贸集装箱、能源及重要原材料运输任务，是大湾区发展多式联运交通网络的重要组成部分。**该铁路正线全长约88公里，设计时速120公里，为双线货运铁路（正在办理变更增加客运功能），途经江门、中山、佛山及广州四市，线路自广珠铁路鹤山南新建车站引出，往东南方向经鹤山与江门交界处、佛山均安、中山小榄、东风、南头、黄圃、广州万顷沙至南沙港。**

广州南沙港铁路跨西江水道特大桥位于佛山市和江门市交界处，全长1117.5米，属钢箱混合双主梁结构，主跨跨径600米，设两座H形桥塔，塔高分别为208米和200米，共有96对斜拉索，是该项目重难点控制性工程，也是全线施工难度最大、安全风险最高的工点之一。此次合龙段钢箱梁重75.1吨，长4米，宽21米，合龙口钢箱梁顶、底板的焊接顺利完成，达到了设计要求的所有最高目标，实现了大桥合龙零误差。

广州南沙港铁路建成通车后，将成功打通大湾区海铁公联运“最后一公里”，实现湾区内港口、铁路、公路一体连通，形成立体式交通运输网络，**有利于降低大湾区物流成本和助力广州成为世界级铁路物流枢纽，有助于进一步凸显珠江流域在实施“一带一路”建设中的桥头堡作用。**



## ◆ 禅城公布积分入学学位数，公办小学1258个

根据《佛山市人民政府办公室关于修订〈佛山市新市民积分制服务管理办法〉的通知》（佛府办〔2018〕45号）精神，禅城区公办小学将组织录取积分入学普通借读生。今年禅城区公办小学积分入学学位数共1258个。积分入学普通借读生的26所志愿学校中，包括石湾镇街道5所学校，祖庙街道11所学校，张槎街道3所学校，南庄镇7所学校。

**参加公办小学积分申请的新市民适龄子女，需在8月11日9:00~8月12日21:00报名及志愿填报。录取方式为按照志愿学校的学位数、报名人员的积分排名依次录取，录满为止。8月14日将公布录取结果，8月15日录取学校安排注册，逾期不注册视为主动放弃公办学校学位。**

另外，积分入学普通借读生相关通知，在禅城区政府门户网入学专栏和“禅城教育”微信公众号发布，教育部门不以电话或短信形式通知家长网上报名。2020年禅城区公办初中积分入学学位共735个，参加积分入学排名在第1~735名的新市民子女获得入读公办初中资格。8所组织录取积分入学普通借读生的志愿学校中，城北中学学位174个，佛山十一中学位166个，吉利中学141个。志愿填报时间为8月11日9:00~8月12日21:00，可以填报3个志愿。

**根据录取原则，将按照新市民积分排名从高到低的顺序，依次录取积分入学普通借读生，当学生家长所填报的第一至第三志愿学校有剩余学位时，录取到志愿学校；当三个志愿已无剩余学位时，录取到其他有剩余学位的学校。8月14日公布录取结果，8月15日由录取学校安排注册。逾期不注册视为主动放弃公办学校学位。**



## ◆大塘中心城区新建一所公办小学，提供1620个学位

大塘镇新城核心区中心小学（报建名）建设工程规划许可正在进行批前公示，公示时间持续至8月19日。该校预计年底动工，拟设36个教学班，可提供1620个优质学位。

大塘镇新建学校暂定名为大塘镇新城核心区中心小学，总占地面积超3万平方米，建设位置为大塘镇连滘村委会暗岗仔（土名）。该位置处于大塘天泰路南延线与新永大路交界处西北侧，距离大塘汽车站约500米。

大塘镇新城核心区中心小学按广东省一级学校标准建设，配备教学楼、综合楼、食堂、午休楼、运动场等，拟设36个班，提供1620个学位。新校建设工程预计年底动工。**该校建成投用后，将成为大塘镇设备设施较为完善、现代化水平较高的公办小学，填补该镇中心城区无公办小学的空白，促进基础教育优质均衡发展。大塘镇计划将该校打造成区级品牌学校。**

目前，大塘镇辖区内有塘中心小学、永平小学两所镇属公办小学，在读学生近3000人，但都位于非中心区。近年来，大塘镇大手笔投入，对塘中心小学、永平小学两所公办小学硬件设备设施进行升级改造，加强校园文化建设，打造特色品牌，让更多学子在家门口享受优质的教育资源。





## ◆ 东北大学佛山研究生院落地，占地超12万方，争明年开启首届招生

公告披露，本项目具体选址于顺德区北滘镇西海片区西海路西侧、鸭粉大道北侧，占地122925.22m<sup>2</sup>。而目前该学院选址广东博智林机器人公司总部为过渡办学场地，目前已具备启用条件，将力争明年开启第一届研究生招生。

据悉，东北大学佛山研究生院（东北大学佛山机器人学院）是由佛山市政府、东北大学、顺德区政府共同建设的研究生教育机构，以研究生教育为主，开展硕士、博士研究生教育，合作设立博士后工作基地，开展博士后培养工作，稳步推进中外合作办学。**根据此前建设项目审批前公示，整个项目总投资20亿元，建设年限50个月。**

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>。

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。**



## ◆3年投超百亿建设东平河水轴线

此次调研，政协委员们乘坐大巴沿着江滨路和东平路从西往东走了一趟，感受东平河水轴线北岸（禅城段）沿线节点建设进展情况，并实地调研东平河北岸滨江带（石湾西段）和佛山新港改造景观提升项目。

当前，**围绕古灶陶韵、星耀石湾、鱼鹭洲尾、记忆澜石、城市秀台、活力新港和奇槎湾畔7个重点项目，禅城共推出46个子项目，其中景观类项目26个，道路类项目15个，市场化项目4个，市实施项目1个。目前各类项目都在积极推进，区城市管理和综合执法局局长李俊扬介绍，将在3年内投入过百亿元推动项目建设。**

在专题议政会上，政协委员建议政府部门坚持规划引领，高标准进行规划设计，实现景观价值最大化、公众化，打造城市新地标，以城市形态提升实现城市价值提升；将东平河水轴线建设与数字经济、文旅经济、夜经济相结合，同步进行景观提升和产业布局规划，实现筑景成势、聚人兴业。

殷辉强调，东平河水轴线建设要注重城产人文融合，一是把生态环境建设与休闲健身乐园建设融合；二是把城市形态提升与都市型经济发展融合；三是把政务环境改善与项目建设质量融合。“希望接下来政协委员多出主意，多提想法，共同建设好这条佛山未来发展的‘黄金腰带’。”

# 特别声明：本报告仅供参考

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



## 数据说明：

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

## 版权声明：

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

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606

联系人：曾小姐 15917914354



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品