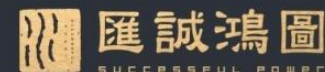




佛山市房地产市场周报

第20周



2020.5.11-2020.5.17

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

20周

➤ 土地市场:

第20周, 禅城南庄、高明西江新城各挂牌一宗商住地; 上坤二进丹灶, 底价竞得金沙城区微型宅地; 近期成交地块体量小、规划利好有限、关注度低。

➤ 住宅市场:

第20周, 新增住宅供应2597套, 三水供应近3成;

第20周, 网签量升价稳;

第20周, 碧桂园凤凰湾以网签140套居首

➤ 商业市场:

第20周, 仅禅城新增供应, 公寓交投量价持稳;

第20周, 办公持续零供应, 顺德区成为成交主力军;

第20周, 商铺供求上涨, 三水、顺德成交表现突出。

SUCCESSFUL POWER





市场资讯



目录 Contents



三水取消政策性借读，南海户籍人才资助，户籍引力加强；高明有轨电车走势有变；大沥无近期地铁规划；广佛新干线西延通道，将缓解桂丹路压力；广佛在建牵手路，贯通顺德、番禺

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	落户入学	2020/5/14	2020年三水区积分入学公告出炉，取消政策性借读生
	人才引进	2020/5/15	南海发布人才引进奖励和培养资助办法 创办企业最高可获500万奖励
规划	片区规划	2020/5/14	高明三洲旧片区控规最新修编，高明有轨电车走势有变
	项目规划	2020/5/11	廖创兴企业北江新区项目，备案名轩隆雅园+9栋高层+1084套新房
城建	交通	2020/5/11	官方明确：覆盖大沥的佛山地铁5号线、8号线未纳入近期建设规划
		2020/5/12	广佛再建“牵手路”，连接佛山顺德和广州番禺，总投资达81亿
		2020/5/12	佛山拟建广佛新干线西延通道，始发丹灶接入广州，总投资163亿
		2020/5/15	广湛高铁初设批复新进展来了，佛山拟新建5条桥梁
	学校	2020/5/12	《《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（二期）》，南庄拟建一所78班九年制学校



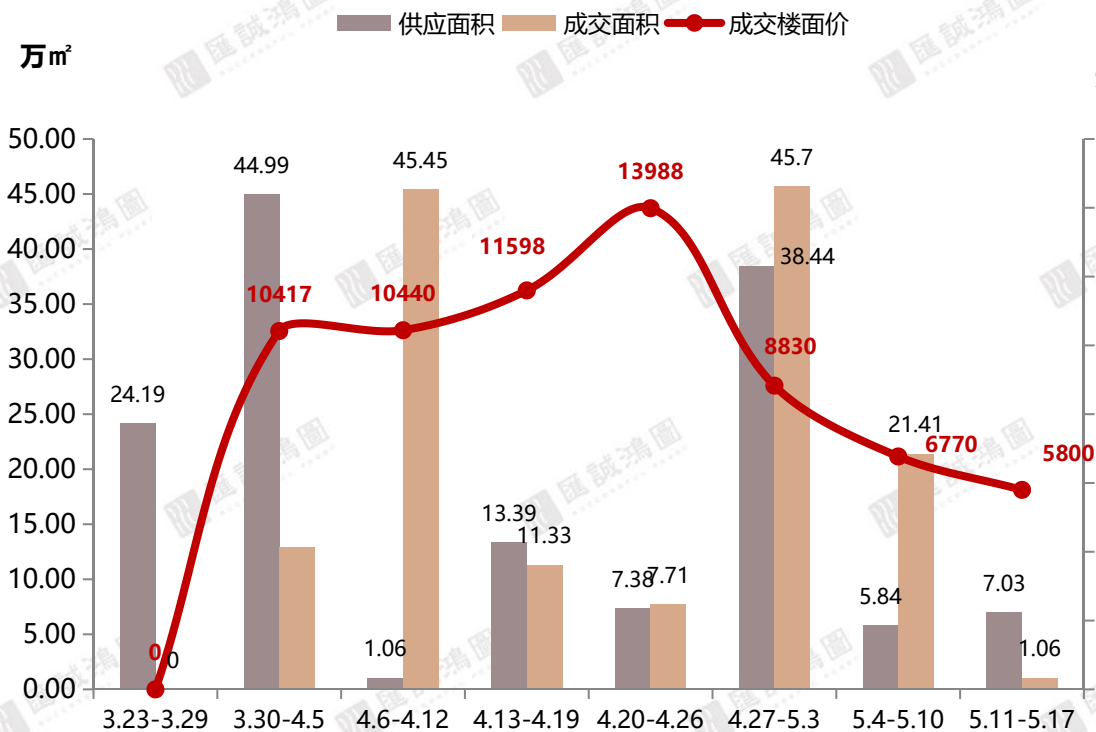
土地市场



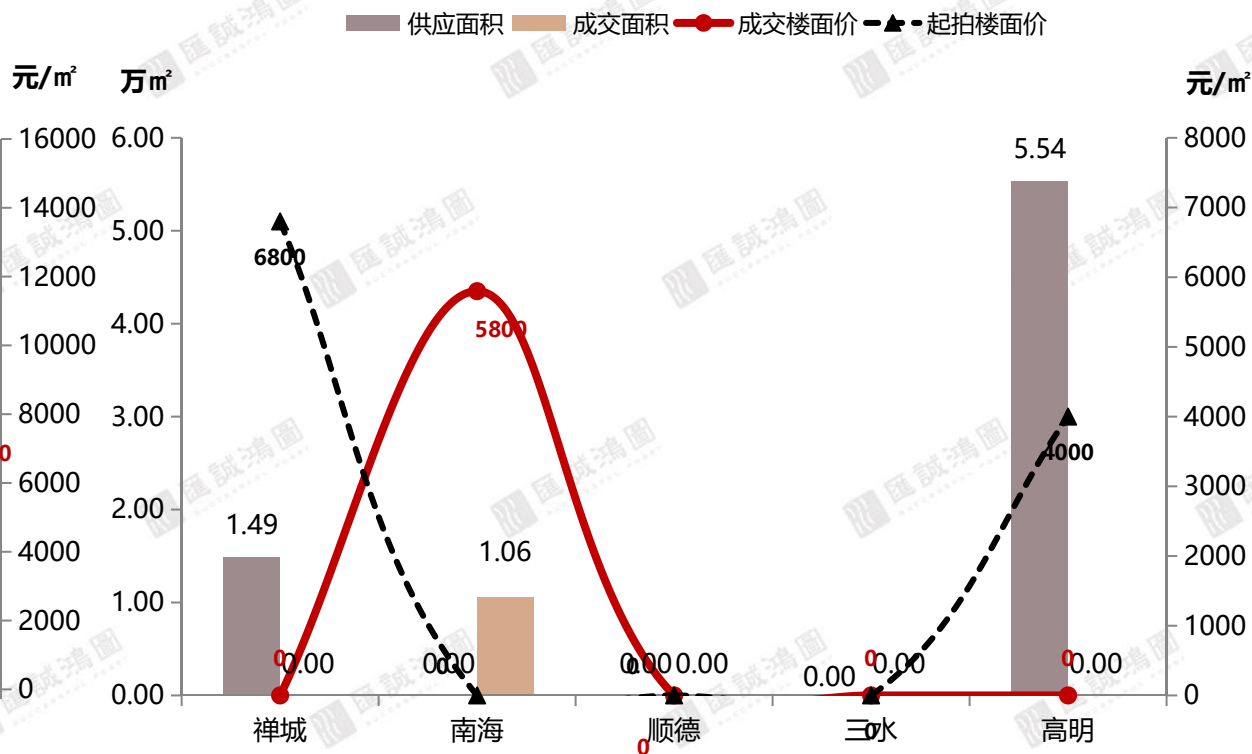
目录 Contents

供应回升；近期成交地块多处城郊而楼面趋降；高明禅城新增挂牌；仅南海到期出让

2020年第20周土地近期供求走势



2020年第20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

■ 禅城南庄地块

拥南庄镇中心小学、吉利购物广场等配套；
所在片区在售项目包括合景阳光城领峰、玖悦等，在售均价约1.28-1.45万/m²。

■ 高明西江新城地块

须配建建面不低于2100m²的公交首末站和400m²以上的社区卫生服务中心；
周边在售翡翠西江、美的明湖、保利玥府等多个项目，均价约9000-1.25万/m²。

2020年第20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 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
禅城	南庄	2020/5/1 2	TD2020(CC)WG0009	佛山市禅城区杏吉路北侧、佛山一环西侧	商住	1.49	3.72	25297	6800	2020/6/11
高明	西江新城	2020/5/1 5	TD2020(GM)WP0005	佛山市高明区西江新城秀丽路以南、凤凰路以西	商住	5.54	13.85	55390	4000	2020/6/4

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

上坤丹灶地块

- 位处金沙城区，医院、教育配套成熟；置业需求以本地及狮山小塘外溢客户为主
- 周边在售奥园上林一品95-138m²江景三四房，带装修发售，均价约14000元/m²
- 丹灶片区最高地价目前为上坤保持的7088元/m²，备案名为上坤翰林湖壹号，预计5月底入市

2020年第20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)	溢价率	竞得人	交易日期
南海	丹灶-金沙	TD2020(NH)WG0010	南海区丹灶镇金沙城区D3小区地段	商住	1.06	2.55	14779	5800	无溢价	上坤	2020/5/11
高明	西江新城	TD2020(GM)WG0010	高明区西江产业新城兴源路以东、三和路以南	工业	3.71	11.14	2437	219	无溢价	佛山市东大包装有限公司	2020/5/15



住宅市场



目录 Contents

住宅供应明细

合计18个项目有新增住宅供应，共2597套，面积28.12万m²，环比上涨189%；
2020年第20周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

SUCCESSFUL POWER

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	招商岸芷汀兰	2020/5/14	马鞍街8号二座	住宅/商铺	103	10964.32	
	德信禹州曦悦	2020/5/13	五座	住宅/商铺	64	5976.32	
		2020/5/13	一座	住宅/商铺	64	5975.04	
	龙光玖龙臺	2020/5/14	五座	住宅	140	14954.86	
	卓越浅水湾	2020/5/15	3座	住宅	120	12878.1	
	禅城合计					491	50748.64
南海	越秀星汇瀚府	2020/5/12	3栋	住宅	155	18395.43	
	海逸桃花源记	2020/5/13	31栋	住宅	124	12497.34	
	富佳和院	2020/5/15	3、4栋	住宅	39	3671.85	
	江滨花园	2020/5/15	32座	住宅/商铺	44	4221.84	
		2020/5/15	33座	住宅	24	3060.41	
		2020/5/15	31座	住宅	48	4771.16	
		2020/5/15	35座	住宅/商铺	34	3780.91	
	南海合计					468	50398.94
顺德	龙光天瀛	2020/5/13	7栋	住宅	140	17728.61	
	中交雅居乐剑桥郡	2020/5/13	1座	住宅/商铺	108	11349.8	
	涛汇明日鎏金湾	2020/5/15	5栋	住宅	62	12059.23	
		2020/5/15	7栋	住宅	102	13093.13	
顺德合计					412	54230.77	

注：万科项目不公示

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

住宅供应明细

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

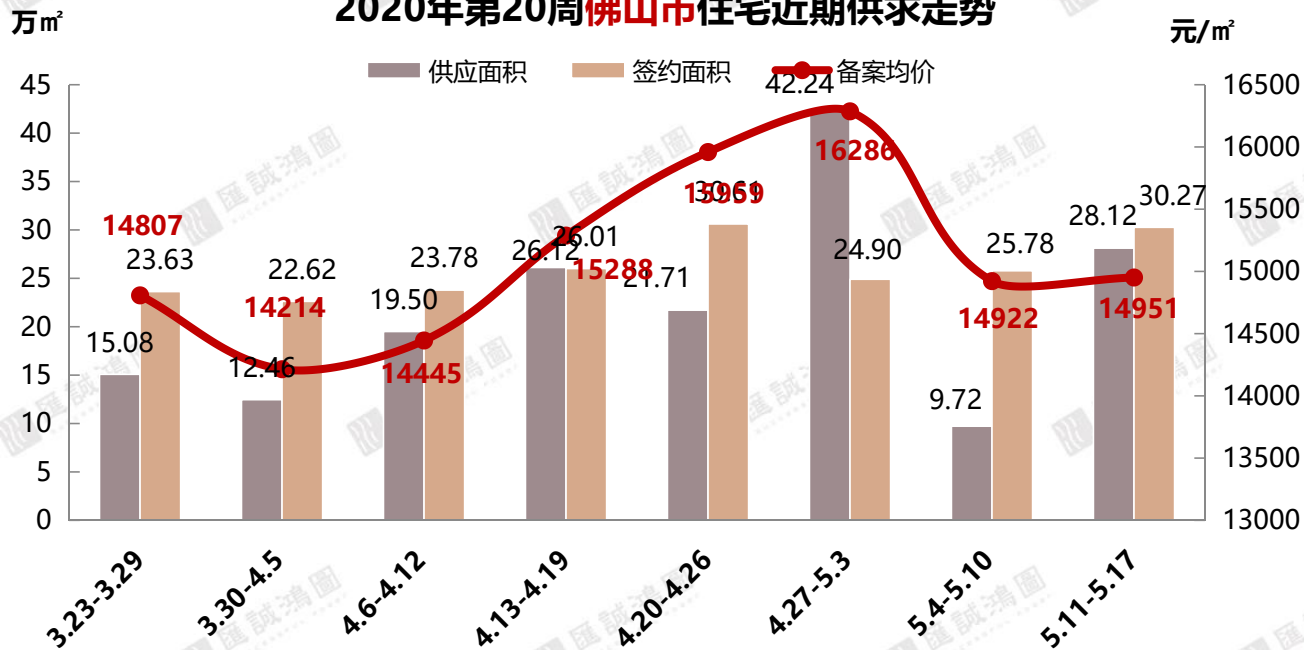
2020年第20周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表 (续上表)

行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m ²)	备案价(元/m ²)
三水	明智雅苑	2020/5/12	7座、8座、9座	住宅	264	30221.34	
	远洋华远天骄	2020/5/15	12座	住宅	152	14801.43	
	美的雅居乐旭辉常乐府	2020/5/15	15座	住宅	256	25405.44	
	谊泰豪苑	2020/5/15	4座	住宅	112	11313.68	
	三水合计					784	81741.89
高明	云山诗意花园	2020/5/11	13座	住宅	60	5682.74	
	欧浦花城	2020/5/13	15座	住宅	126	13467.95	
		2020/5/13	16座	住宅	126	12754.81	
	高明合计					442	44031.14

全市住宅供求

供应回涨；网签量涨价稳；碧桂园凤凰湾近期加推晴澜35栋、凤怡3栋，网签140套居首

2020年第20周佛山市住宅近期供求走势



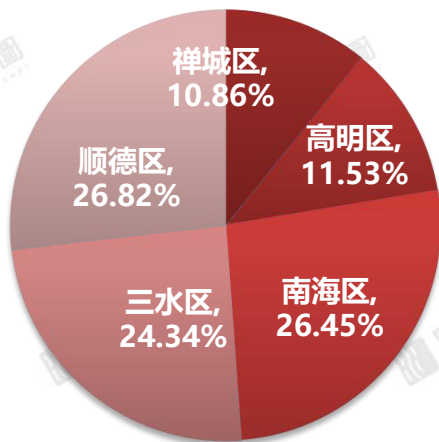
第20周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	140	13955.95	11254
2	三水	恒大郗湖城	85	9326.14	8215
3	三水	恒大御澜庭	83	8506.29	7370
4	三水	保利和堂玥	57	6531.73	11385
5	南海	时代水岸花园	53	6235.25	27699
6	三水	恒大雅苑	52	5189.16	6202
7	南海	龙光天曜	48	4841.59	26918
8	三水	恒大山水龙盘	46	6491.17	8769
9	顺德	华润置地悦里	44	5039.43	18257
10	顺德	龙光玖龙郡	42	3987.74	14568

第20周佛山市住宅供应网签统计

指标	套数	面积 (万㎡)	备案均价 (元/㎡)
供应	2597	28.12	—
网签	2738	30.27	14951
网签环比	17%	17%	0%

第20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

本周共9盘有推新的营销动作，整体去化率超3成，备受市场关注的龙光玖龙玺凭借新城核心地段以及对片区其他项目同类产品的优势，首开去化7成

2020年第20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/㎡)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
禅城	南庄	保利中交大都汇	B1座02/04梯腿	85/94㎡ 2梯5户	2020-5-16	15800~16000元/㎡ (带装修)	35	—	— (自然加推)	98*98*98*98*99*99	—
南海	大沥	时代招商天禧	二期2#	95~115㎡ 2梯4户	2020-5-16	18000元/㎡ (带装修)	84	41	49% (自然加推)	开盘96折	—
南海	桂城-平洲	万科金域世家	4座	89~121㎡ 2梯6户	2020-5-16	24000~28000元/㎡ (带装修)	166	—	— (自然加推)	—	—
南海	狮山	海逸桃花源记	31座	91~117㎡ 2梯4户	2020-5-16	11800元/㎡ (毛坯)	124	8	6% (自然加推)	96折*99折*99折*99折	松岗本地75%，狮山10%，其他5%
南海	西樵	东建江滨锦悦	31/32/35座	80~107㎡ 1梯2户、1梯4户	2020-5-16	9000~10000元/㎡ (毛坯)	81	64	79% (自然加推)	—	—
顺德	佛山新城	龙光玖龙玺	10座、15座	10座：100/120㎡ (2梯4户) 15座：130/155/165㎡ (2梯3户)	2020-5-16	10座：(带装修) 19200~22200元/㎡ B4座：(带装修) 23500~26000元/㎡	217	152	70%	心愿卡38888、认筹98折、开盘98，准签98、一次性98	乐从30%、禅城40%、南海10%、顺德其他10%
顺德	北滘	旭辉雅居乐清樾	15座02单元	88~118㎡ 2梯4户	2020-5-16	17500元/㎡ (带装修)	68	—	— (自然加推)	—	本地客户80%
三水	西南	欧雅右岸春天	18座02/03梯腿	88~100㎡ 2梯4户	2020-5-16	10800元/㎡ (毛坯)	62	20	32% (自然加推)	98折*99折*99折*99折 (分期少一个99折)	狮山40%，三水30%，广州20%，其他10%
高明	荷城	万科中骏金域西江	7座	91~94㎡ 2梯4户	2020-5-16	8600~9600元/㎡ (带装修)	128	—	— (自然加推)	97折*98折*99折*99折*99折	—
合计							965	333	35%	—	—

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

五区网签表现均优于上期；顺德南海三水仍为网签三巨头；除三水外各区均价微弱升幅

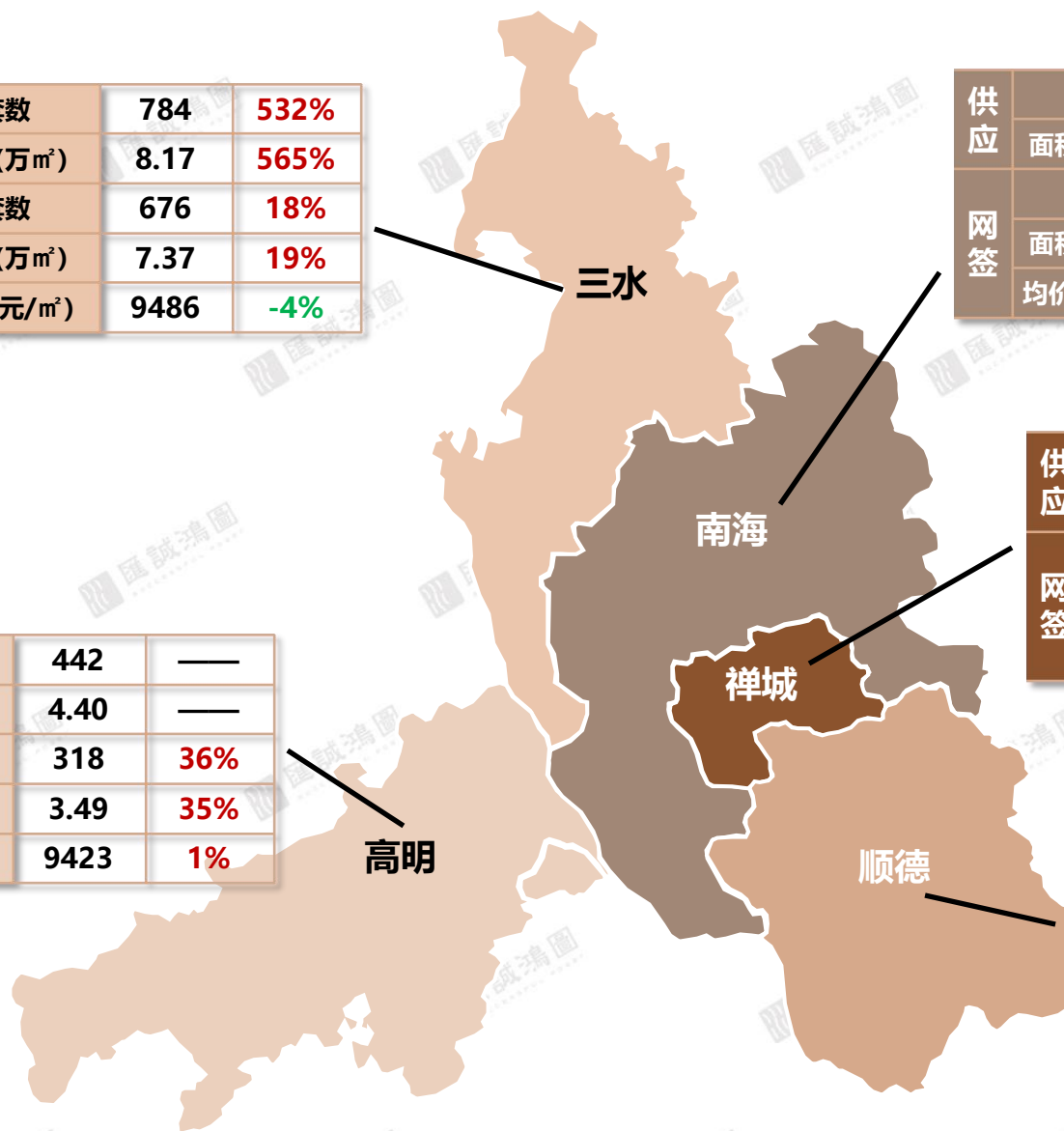
供应	套数	784	532%
	面积 (万m ²)	8.17	565%
网签	套数	676	18%
	面积 (万m ²)	7.37	19%
	均价 (元/m ²)	9486	-4%

供应	套数	468	113%
	面积 (万m ²)	5.04	124%
网签	套数	705	23%
	面积 (万m ²)	8.01	23%
	均价 (元/m ²)	19772	5%

供应	套数	491	323%
	面积 (万m ²)	5.07	347%
网签	套数	291	15%
	面积 (万m ²)	3.29	14%
	均价 (元/m ²)	20021	1%

供应	套数	442	—
	面积 (万m ²)	4.40	—
网签	套数	318	36%
	面积 (万m ²)	3.49	35%
	均价 (元/m ²)	9423	1%

供应	套数	412	-24%
	面积 (万m ²)	5.42	6%
网签	套数	748	5%
	面积 (万m ²)	8.12	6%
	均价 (元/m ²)	16514	5%



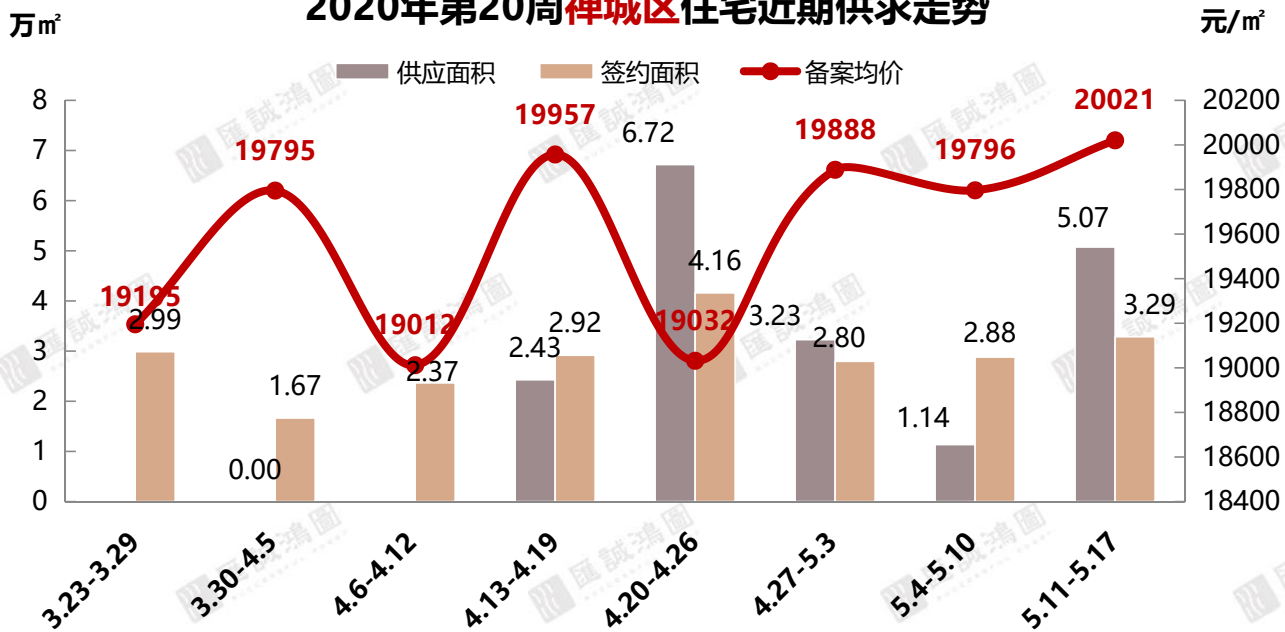
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-禅城区

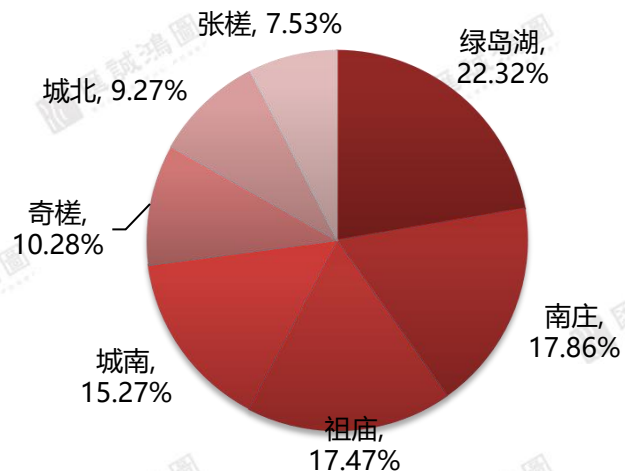
SUCCESSFUL POWER

供应激增；网签量价齐升，均价站上二字头；保利中交大都汇因其TOD打造较同片区他盘溢价明显

2020年第20周禅城区住宅近期供求走势



第20周禅城区各板块网签面积占比



第20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	城南	新鸿基珑景	28	3350.13	20765
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	27	3987.16	16760
3	南庄	保利中交大都汇	26	2449.62	18396
4	祖庙	岭南天地	24	2487.72	26869
5	张槎	花曼沁园	20	2109.36	17343
6	绿岛湖	信业阳光城檀悦	19	2388.53	17833
7	城北	保利水木芳华	19	1805.71	17690
8	城北	滨江首府	11	1241.68	18913
9	南庄	华润置地玖悦	10	962.15	14073
10	南庄	美的时光	9	888.87	15485

(注：统计数据不包含万科项目)

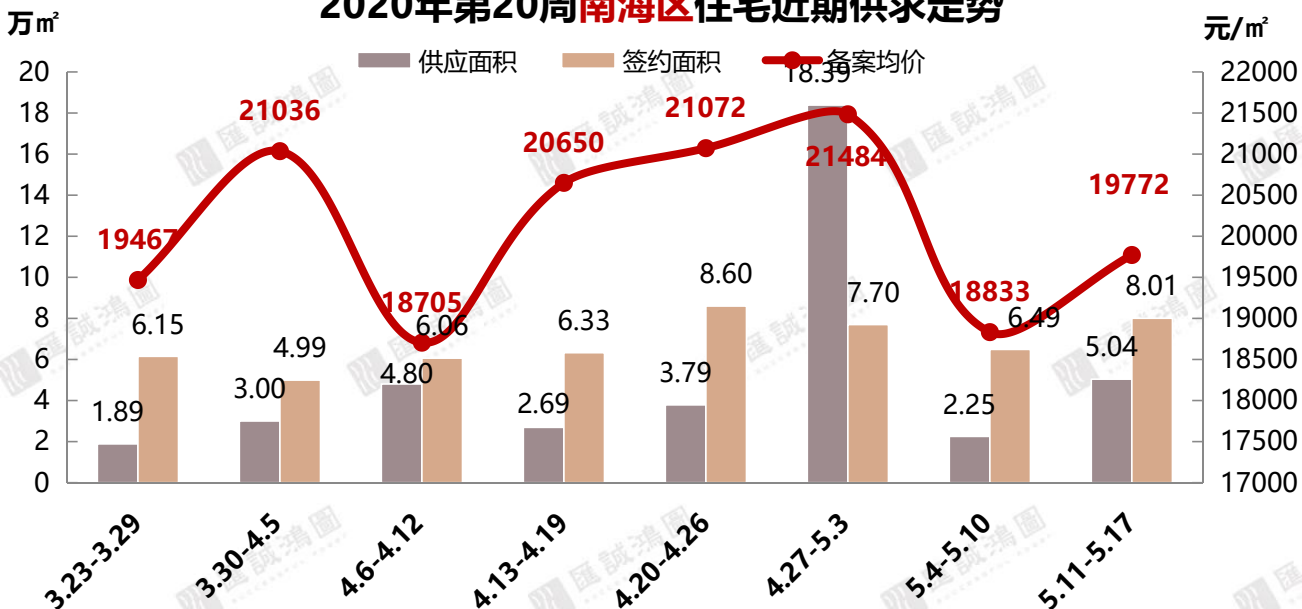
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

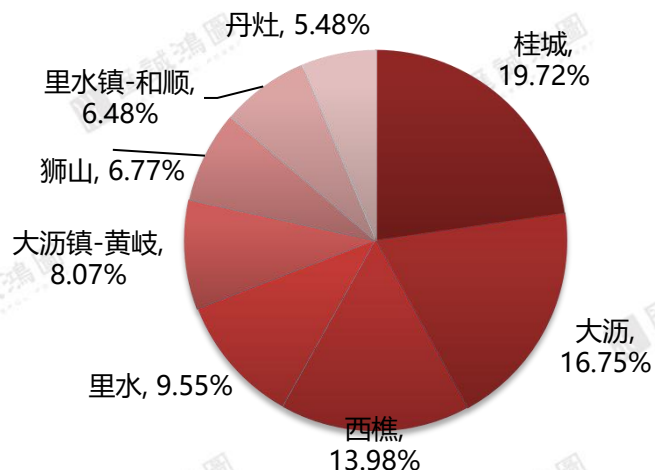
SUCCESSFUL POWER

供应增长；网签量价齐升；沥桂一体网签占比超3成；广佛里智慧慢城为碧桂园首进里水的产城项目，引入智慧科技产业利于释放高端人才置业需求

2020年第20周南海区住宅近期供求走势



第20周南海区各板块网签面积占比



第20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	大沥镇-黄岐	时代水岸花园	53	6235.25	27699
2	桂城	龙光天曜	48	4841.59	26918
3	狮山镇-松岗	海逸桃花源记	41	3998.34	12400
4	里水镇-和顺	广佛里智慧慢城	37	3832.88	17198
5	西樵	星源华府	36	3295.72	7879
6	大沥	时代天韵	30	3508.08	27525
7	西樵	奥园誉峯	27	2745.44	14088
8	大沥	怡翠尊堤	26	2665.32	23996
9	大沥	熹云水岸花园	25	2546.50	6553
10	九江镇-沙头	招商悦府	20	2206.16	11814

(注：统计数据不包含万科项目)

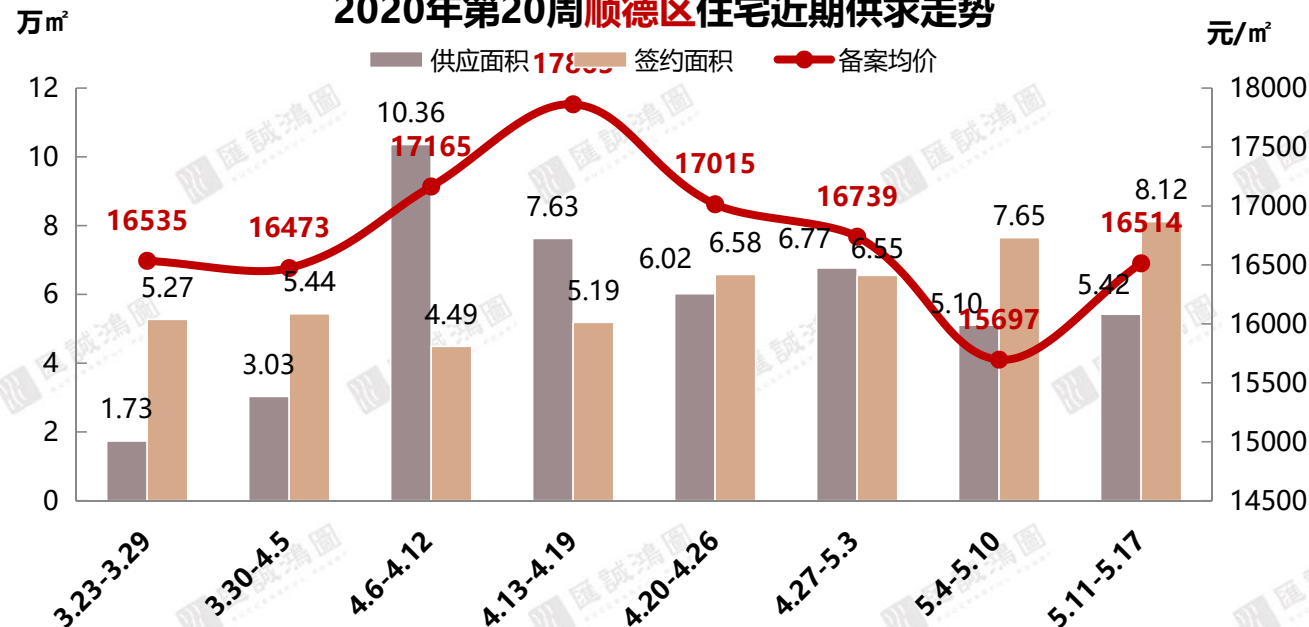
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

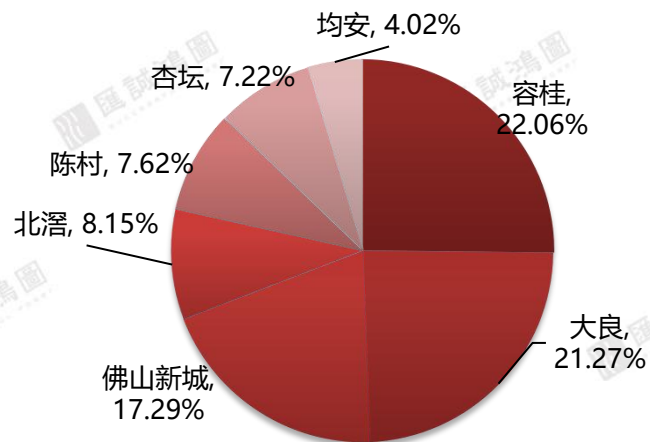
SUCCESSFUL POWER

供应上浮；网签量价齐升；佛山新城3盘上榜，广佛环线等多轨道交汇利好助其去边界化，彼时人流汇集将激活市政配套

2020年第20周顺德区住宅近期供求走势



第20周顺德区各板块网签面积占比



第20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 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	140	13955.95	11254
2	佛山新城	华润置地悦里	44	5039.43	18257
3	大良	龙光玖龙郡	42	3987.74	14568
4	佛山新城	保利天寰	41	4929.10	19685
5	大良	龙光天瀛	34	3716.39	21514
6	陈村	招商曦岸	28	2600.74	18416
7	大良	保利碧桂园悦公馆	21	2510.45	18752
8	容桂	颐安灏景湾	21	2429.81	15534
9	佛山新城	泰禾佛山院子	21	2171.37	17287
10	北滘	合景天銮	20	1899.93	22769

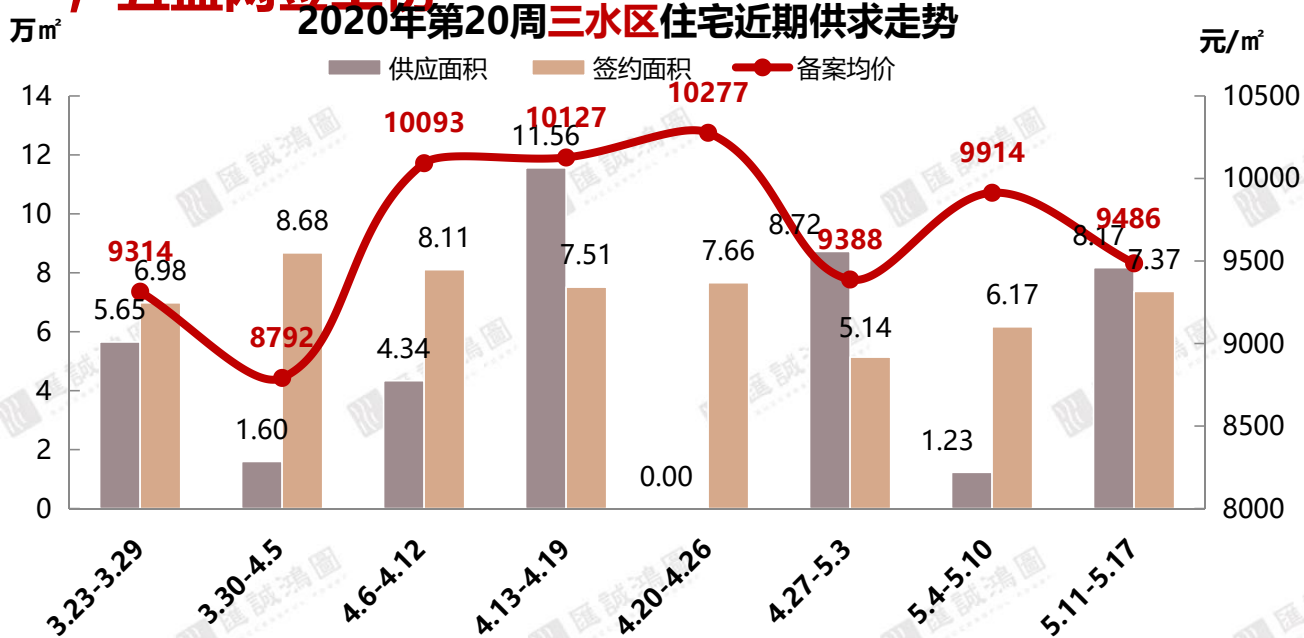
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

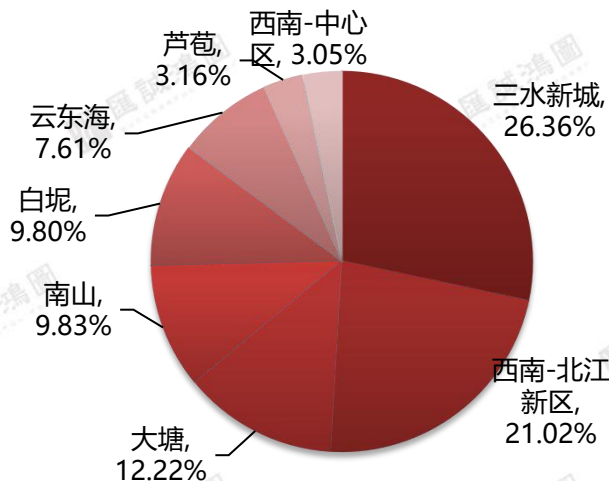
区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

供应激增；网签量升价跌；网签集中在三水新城、北江新城；恒大以“规模+品牌”模式促销走量，五盘网签上榜



第20周三水区各板块网签面积占比



第20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	西南-北江新区	恒大郦湖城	85	9326.14	8215
2	大塘	恒大御澜庭	83	8506.29	7370
3	三水新城	保利和堂玥	57	6531.73	11385
4	南山	恒大雅苑	52	5189.16	6202
5	白坭	恒大山水龙盘	46	6491.17	8769
6	云东海	恒大云东海花园	35	4405.43	8565
7	三水新城	中南远洋漫悦湾	25	2502.43	12419
8	芦苞	金科集美山水	21	2002.40	7704
9	西南-沙头	欧雅右岸春天	19	2185.96	11495
10	南山	时代云图	19	1880.28	6413

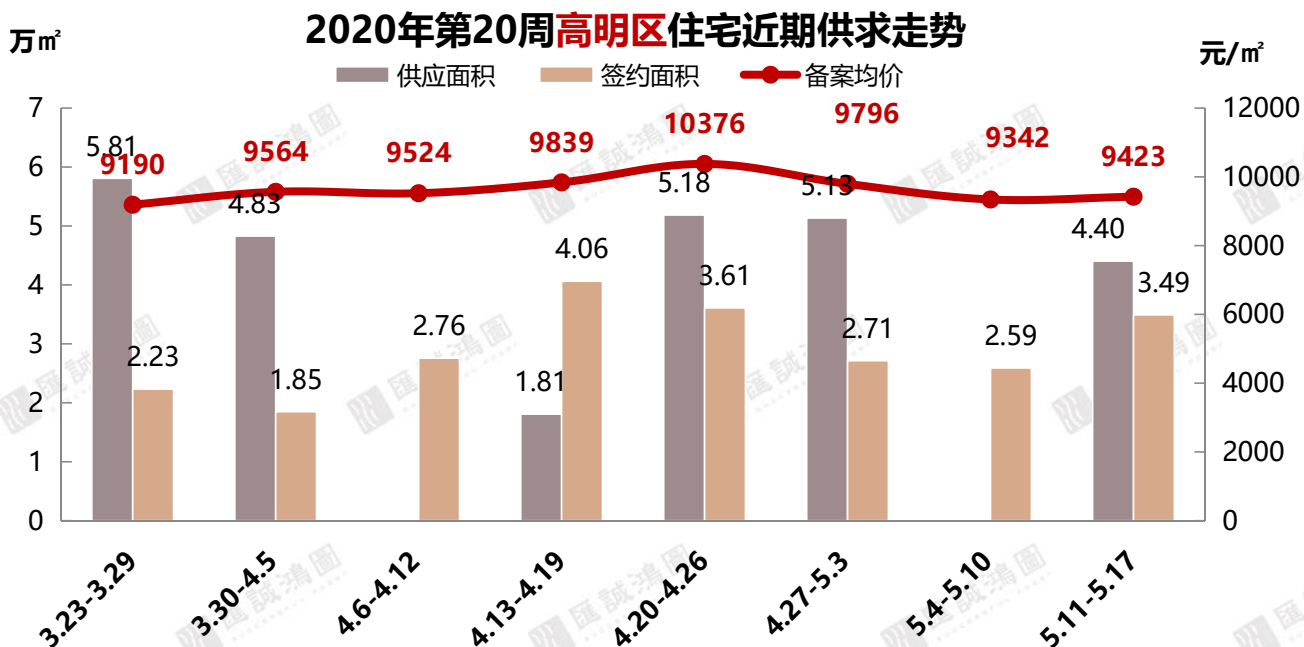
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

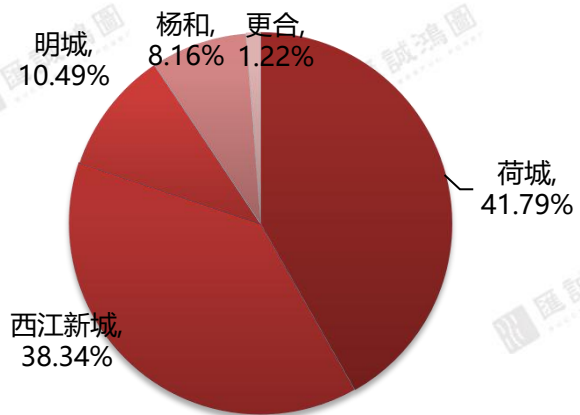
区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

供应破冰；网签量涨价稳；荷城、西江新城为主力网签板块；国邦·御林湖花园网签32套居首



第20周高明区各板块网签面积占比



第20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	国邦·御林湖花园	32	3948.31	11218
2	荷城	中南滨江国际	25	2616.14	8295
3	荷城	恒大西江天悦	19	2047.24	7931
4	西江新城	翡翠西江	19	1894.66	10718
5	明城	恒大滨江左岸	18	1919.66	8473
6	西江新城	绿地熙江广场	17	1875.33	11543
7	西江新城	美的明湖花园	11	1703.49	12089
8	西江新城	保利玥府	9	1048.48	11043
9	杨和	云山诗意花园	9	919.54	7292
10	西江新城	江滨香格里拉花园	8	1012.5	10126

(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



目录 Contents

商业供应明细

SUCCESSFUL POWER

商铺方面，供应量大幅上涨，除三水区外其余四区均有供应，其中高明区供应超60套；写字楼方面，无新品入市

2020年第20周佛山房地产市场商业供应一览表

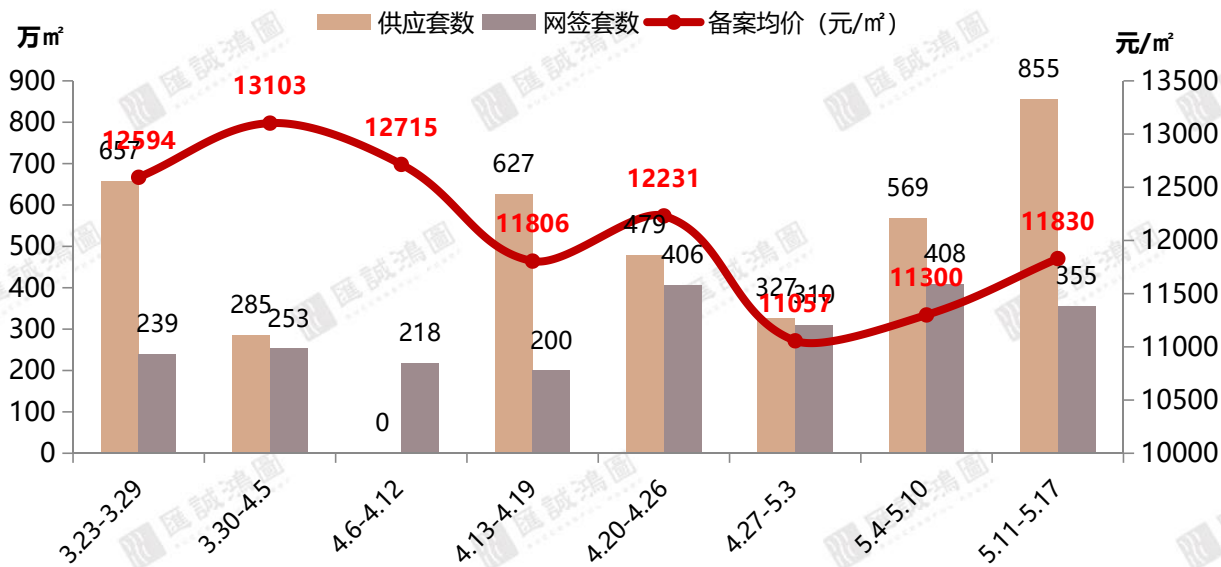
物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓/商办	禅城	万科金域时光	5月14日	七座(商办)	855	26858.7
	公寓/商办合计				855	26858.7
商铺	禅城	招商岸芷汀兰	5月14日	马鞍街8号二座	7	438.76
	禅城	德信禹州曦悦	5月13日	五座	9	372.82
	禅城	德信禹州曦悦	5月13日	一座	9	413.84
	南海	保利珑门	5月11日	16座	20	1412.28
	南海	江滨花园	5月15日	32座	12	467.5
	南海	江滨花园	5月15日	35座	8	343.79
	顺德	中交雅居乐剑桥郡	5月13日	1座	15	1055.95
	顺德	云山诗意花园	5月11日	13座	3	287.61
	顺德	万科中骏金域西江	5月14日	7座	11	330.43
	高明	明智雅苑	5月12日	7座、8座、9座	18	1212.5
	高明	远洋华远天骄	5月15日	5座	14	805.81
	高明	远洋华远天骄	5月15日	16座	8	391.2
	高明	谊泰豪苑	5月15日	4座	21	1794.61
	商铺合计					155

全市公寓供求

SUCCESSFUL POWER

供应方面保持稳步上升态势，成交量稳价升，碧桂园凤凰湾以绝对价格优势成交40套排行榜首

2020年第20周佛山市公寓近期供求走势



指标	套数	面积(万m ²)	备案均价(元/m ²)
供应	855	2.68	—
网签	355	1.6	11831
网签环比	-13%	-19%	+5%

第20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(m ²)	备案均价(元/m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	40	1560.51	6378
2	大良	保利中环广场	24	921.38	13561
3	陈村	藏珑华府	20	796.17	12179
4	城南	新鸿基珑景	19	713.6	11124
5	三水新城	碧桂园佛山双子星城	17	586.67	8001
6	城南	鸿业季华天地	16	990.07	17871
7	张槎	绿地未来城	14	740.45	12153
8	芦苞	众凯公寓	11	429.47	3436
9	大良	力合阳光城云谷	10	366.61	12578
10	大良	龙光玖龙郡	10	414.17	11303

(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

本周供应持续遇冷，仅禅城区新增供应855套，其余四区均无供应；网签量整体稍有下降，而禅城区网签量价显著提升，表现较其余四区突出。

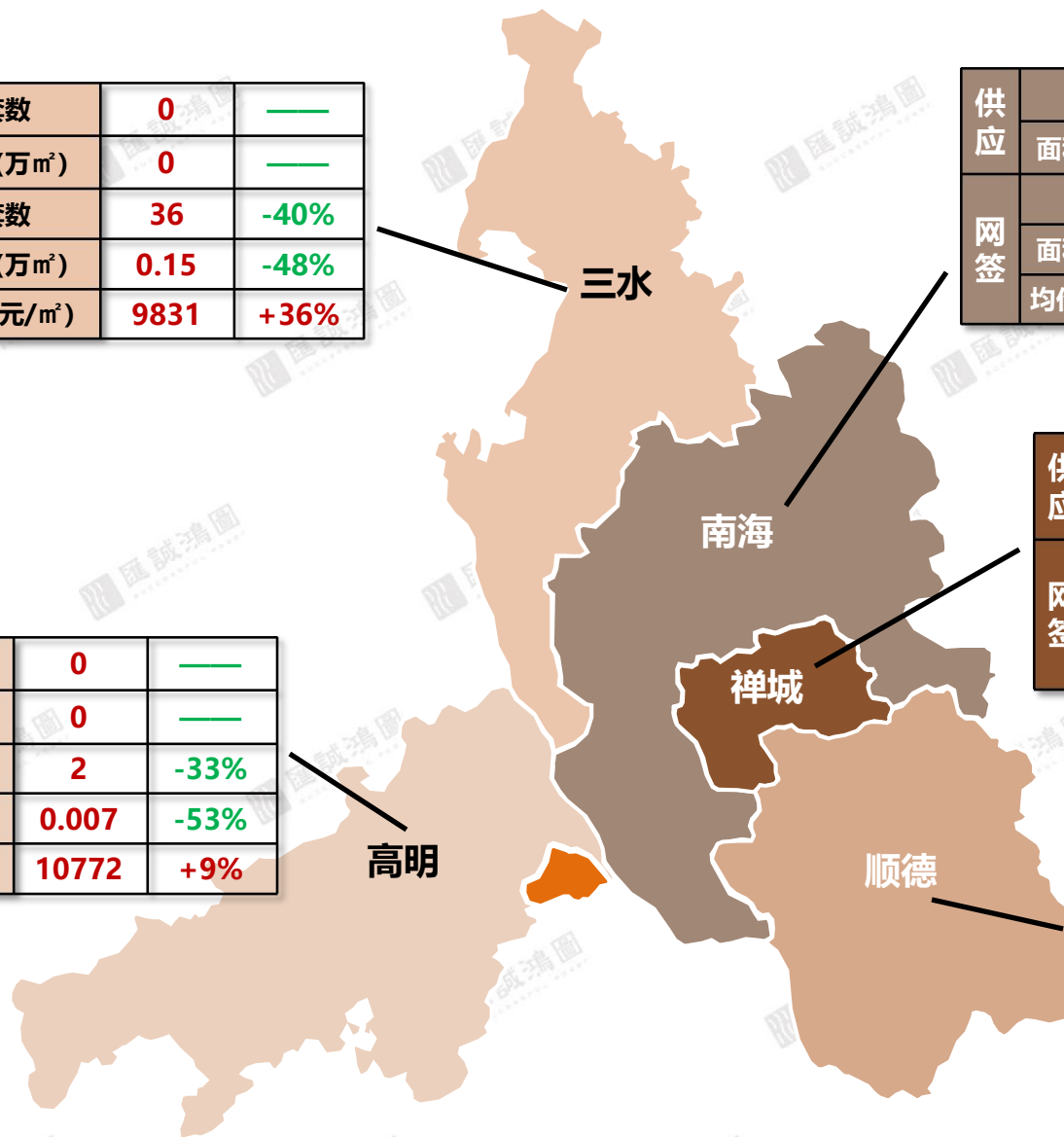
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	36	-40%
	面积 (万m ²)	0.15	-48%
	均价 (元/m ²)	9831	+36%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	38	-53%
	面积 (万m ²)	0.25	-48%
	均价 (元/m ²)	12766	-3%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	2	-33%
	面积 (万m ²)	0.007	-53%
	均价 (元/m ²)	10772	+9%

供应	套数	855	—
	面积 (万m ²)	2.6	—
网签	套数	84	+47%
	面积 (万m ²)	0.39	+29%
	均价 (元/m ²)	14050	+26%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	195	-6%
	面积 (万m ²)	0.8	-9%
	均价 (元/m ²)	10833	-7%

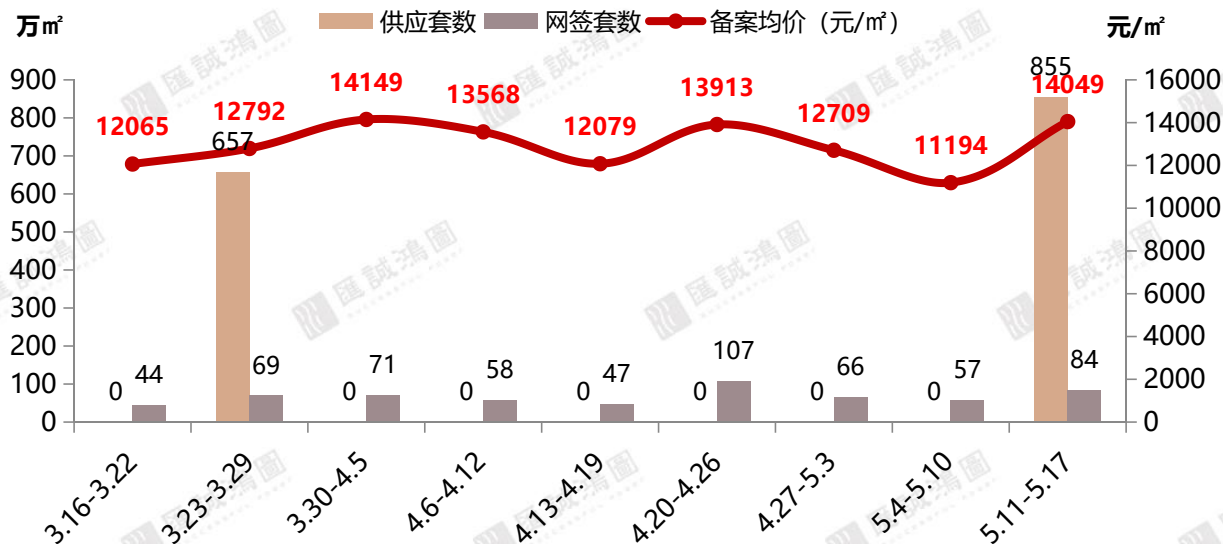


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

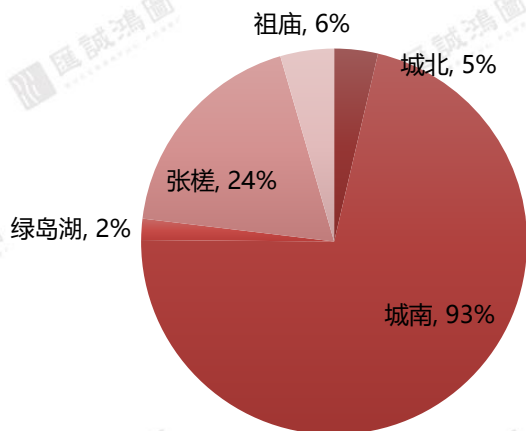
区域网签市场-禅城

禅城区域本周网签量价稳步上升，榜单前三项目成交均上双，而城南片区项目网签突出，共7席上榜。

2020年第20周禅城区近期公寓供求走势



第20周禅城区各板块网签面积占比



第20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	新鸿基泷景	19	713.6	11124
2	城南	鸿业季华天地	16	990.07	17871
3	张槎	绿地未来城	14	740.45	12153
4	城南	嘉信深蓝大厦	6	226.13	14998
5	城南	鸿翔芮丽	4	225.24	14979
6	城北	旭辉公元	3	145.34	10968
7	城南	盈天广场	3	125.21	14365
8	城南	绿地璀璨天城	2	61.38	13207
9	城南	沿海馨庭	2	105.86	6201
10	祖庙	越秀岭南隽庭	2	124.78	13235

(注：统计数据不包含万科项目)

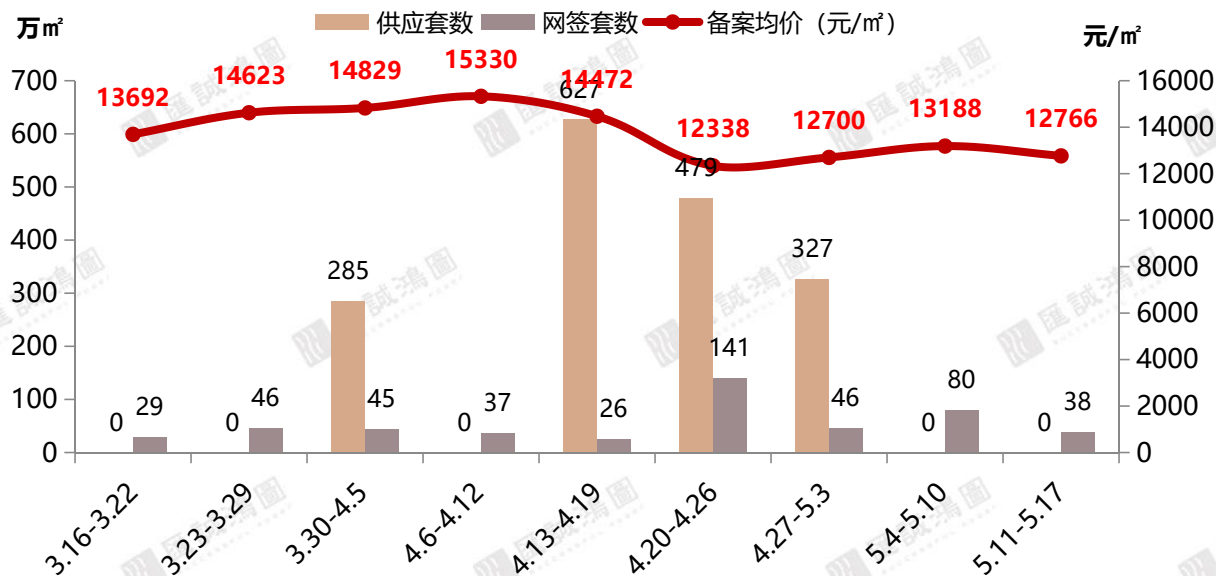
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

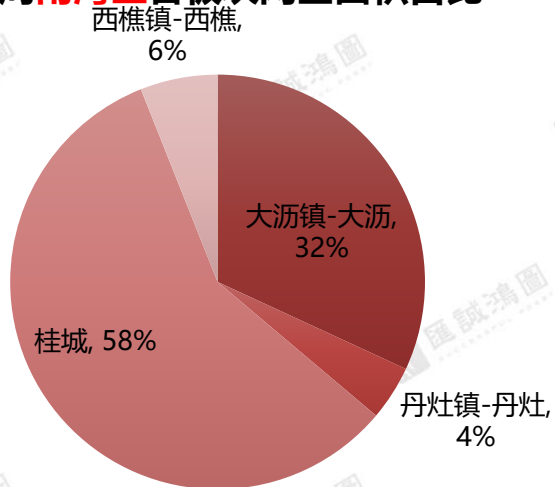
SUCCESSFUL POWER

本周网签量回落，整体偏冷，各大项目网签量均为个位数，桂城项目仍为网签主力。

2020年第20周南海区近期公寓供求走势



第20周南海区各板块网签面积占比



第20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	桂城	海伦堡爱Park	7	364.03	13649
2	桂城	京华广场	4	294.9	13940
3	桂城	千灯湖C+	4	141.61	17105
4	大沥镇-大沥	中铝时光谷	4	773	10129
5	西樵镇-西樵	奥园誉峯	3	154.5	9528
6	桂城	碧桂园广佛上城	2	98.72	17574
7	桂城	第壹时区	2	173.81	15108
8	丹灶镇-丹灶	云山峰境	2	109.36	10155
9	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	1	44.69	17000
10	——	——	——	——	——

(注：统计数据不包含万科项目)

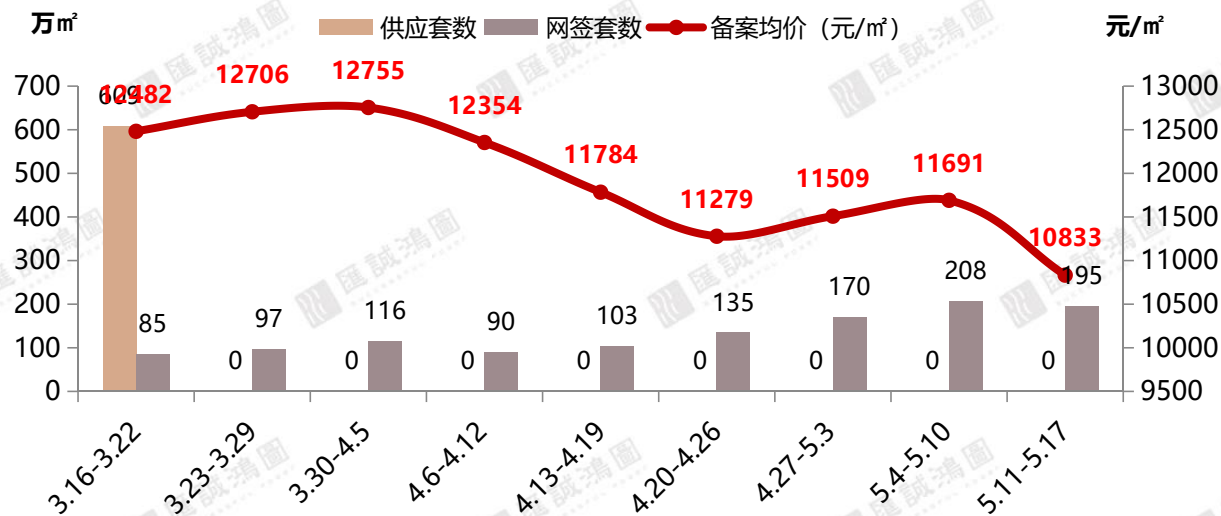
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

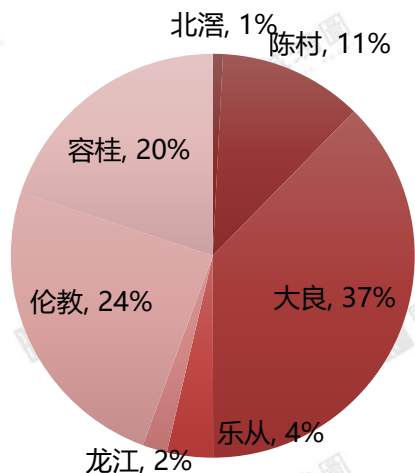
SUCCESSFUL POWER

上周网签量稍有回落，碧桂园凤凰湾依靠价格优势登顶榜首，整体区域均价亦受到凤凰湾网签低价影响有所下跌。

2020年第20周顺德区近期公寓供求走势



2020年第20周顺德区各板块网签占比



第20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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	40	1560.51	6378
2	大良	保利中环广场	24	921.38	13561
3	陈村	藏珑华府	20	796.17	12179
4	大良	力合阳光城云谷	10	366.61	12578
5	大良	龙光玖龙郡	10	414.17	11303
6	乐从	创智谷	6	288.09	11148
7	大良	鸿坤创智天地	5	227.65	12346
8	大良	海珀名轩	4	177.24	13067
9	大良	涛汇广场	4	122.8521053	15617
10	陈村	金铂花园	2	105.2	11226

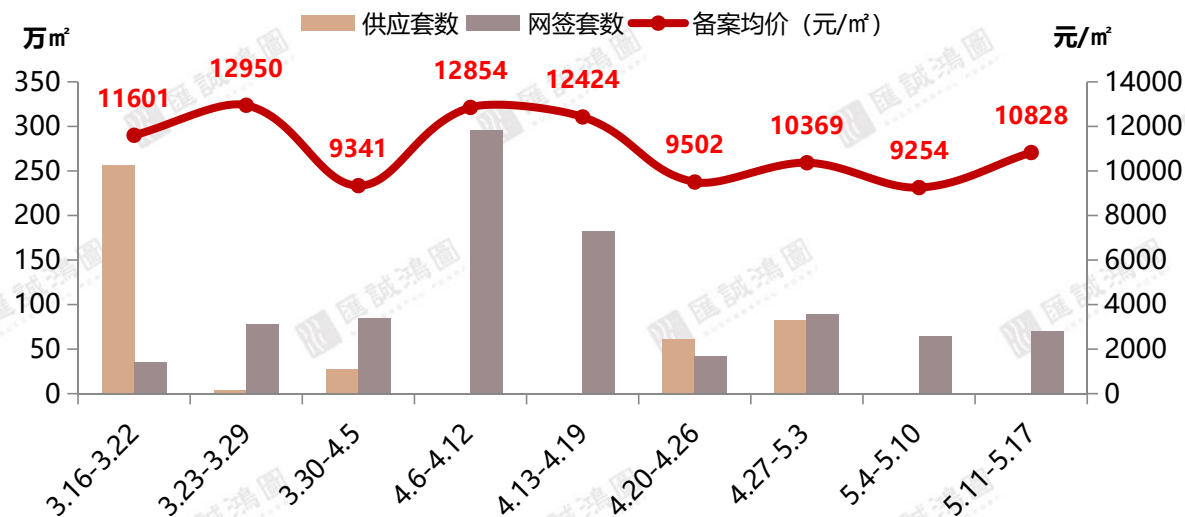
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

本周写字楼持续零供应态势，本周签约量呈量稳价升，创智谷持续转签持续居于榜首位置。

2020年第20周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积 (万m²)	备案均价 (元/m²)
供应	0	0	—
网签	70	0.55	10828
网签环比	8%	-16%	17%

第20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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	乐从	创智谷	30	1750.08	10679
2	北滘	慧聪家电城	21	1418.7	11267
3	大良	顺德新能源汽车小镇	11	1206.06	11698
4	桂城	天安中心	3	163.42	12000
5	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2	434.33	8377
6	桂城	方舟建筑产业中心	2	301.78	7670
7	祖庙	禅城绿地金融中心	1	248.23	12509
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，五区均无写字楼新增供应，顺德则量价齐升，三个项目位居前三。

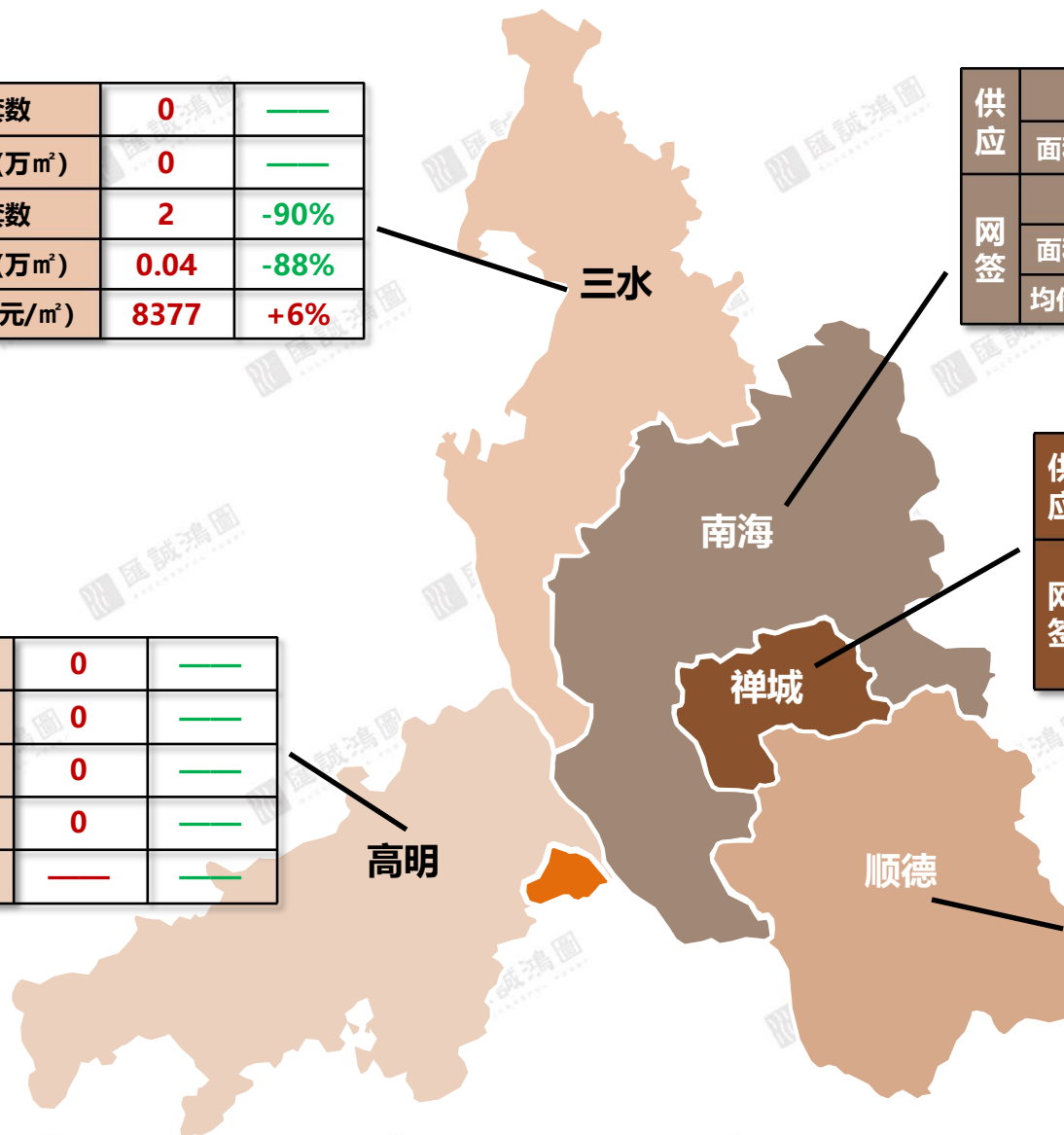
供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	2	-90%
	面积 (万㎡)	0.04	-88%
	均价 (元/㎡)	8377	+6%

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	5	+150%
	面积 (万㎡)	0.04	+164%
	均价 (元/㎡)	9191	-37%

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
	均价 (元/㎡)	—	—

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	1	-86%
	面积 (万㎡)	0.02	-30%
	均价 (元/㎡)	12509	+13%

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	62	+72%
	面积 (万㎡)	0.43	+81%
	均价 (元/㎡)	11151	+5%



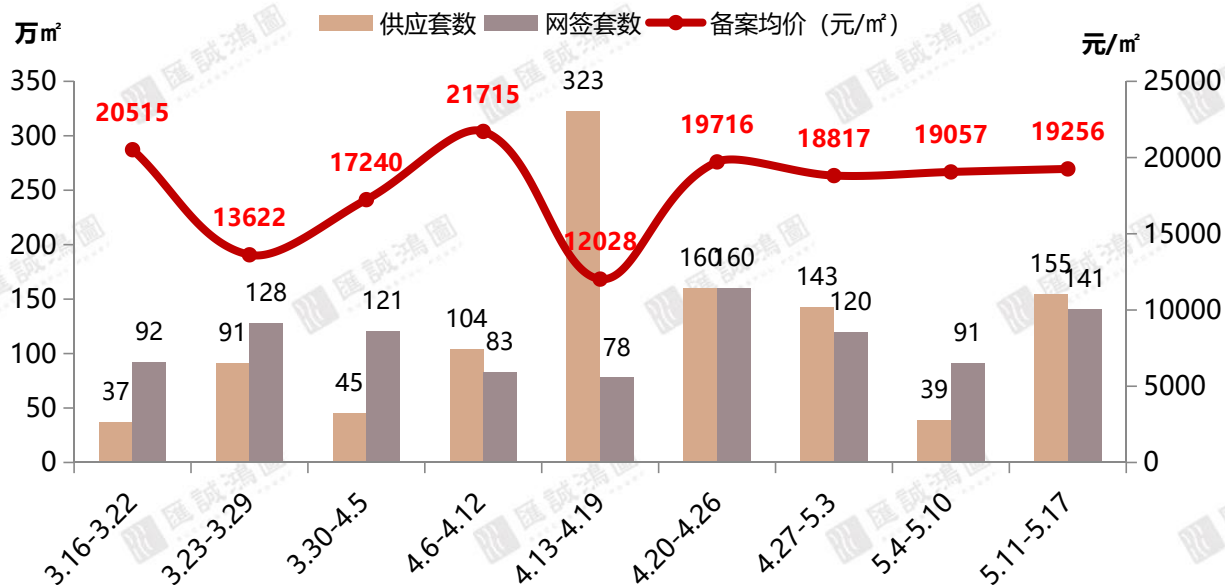
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周商铺交投表现量价齐升，三水、顺德、南海均有项目列为前三，新城招商誉府集中转签跃升榜首。

2020年第20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	155	0.93	—
网签	141	0.93	19256
网签环比	+55%	+66%	+1%

第20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	新城招商誉府	35	1688	17086
2	顺德	广进商业中心	15	414.0298507	10872
3	南海	奥园誉峯	13	747.63	18128
4	禅城	圣德嘉园	7	820.1789474	10680
5	禅城	碧桂园岭南盛世	6	1052.49	34689
6	顺德	保利碧桂园悦公馆	4	273.19	25000
7	顺德	中怡名都广场	4	174.91	19624
8	顺德	金科博翠天下	3	129.92	28713
9	南海	金沙半岛	3	191.49	19088
10	顺德	龙光玖龙郡	3	85.13	22149

(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

本周商铺市场整体回复火热，除三水区外其余四区均有供应，而成交方面以三水、顺德表现突出，三水区依托新城招商誉府集中网签成为成交主力区。

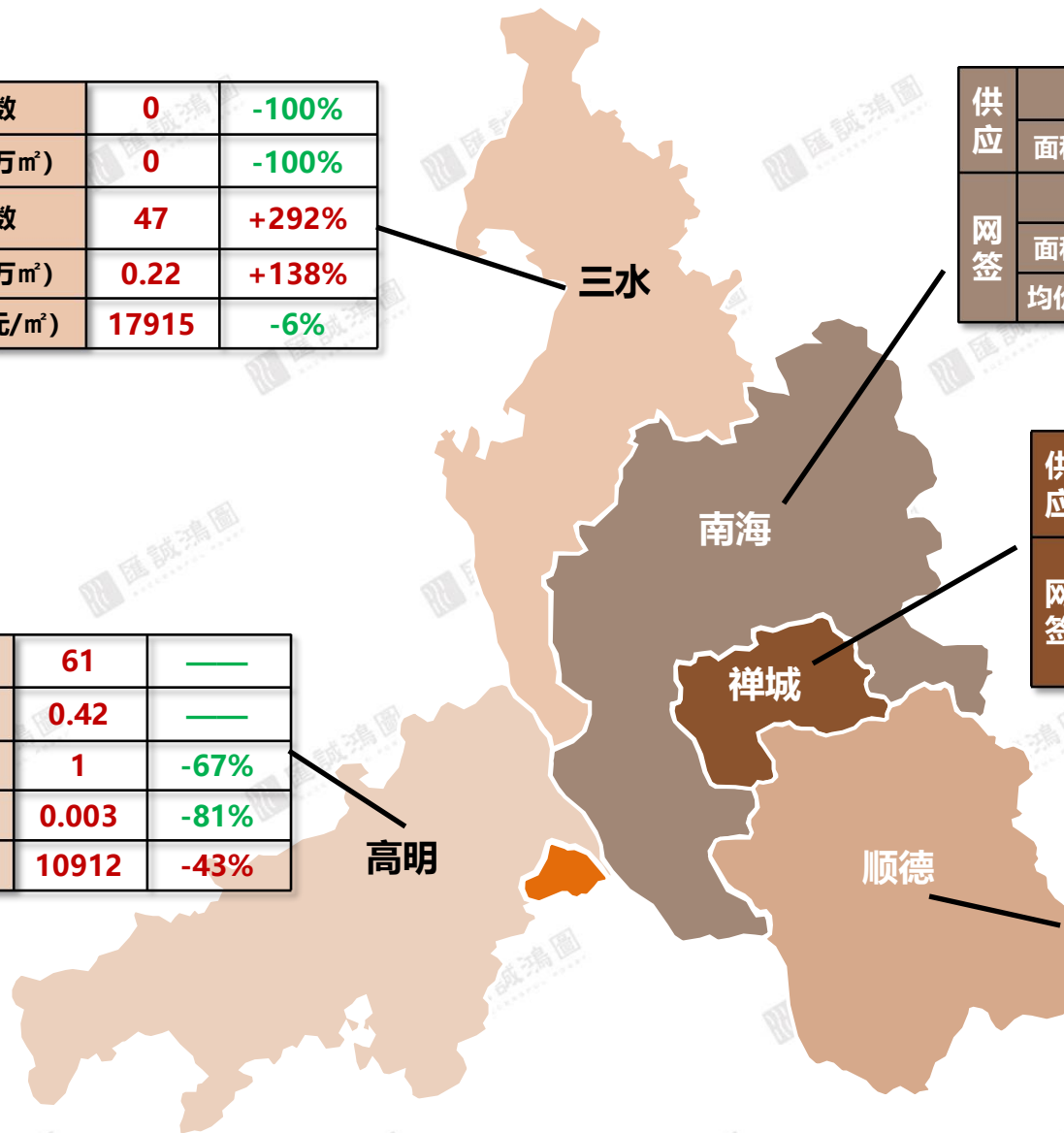
供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	47	+292%
	面积 (万m ²)	0.22	+138%
	均价 (元/m ²)	17915	-6%

供应	套数	40	—
	面积 (万m ²)	0.22	—
网签	套数	30	+25%
	面积 (万m ²)	0.23	+50%
	均价 (元/m ²)	19237	-19%

供应	套数	25	—
	面积 (万m ²)	0.12	—
网签	套数	26	-28%
	面积 (万m ²)	0.30	+47%
	均价 (元/m ²)	19759	+32%

供应	套数	61	—
	面积 (万m ²)	0.42	—
网签	套数	1	-67%
	面积 (万m ²)	0.003	-81%
	均价 (元/m ²)	10912	-43%

供应	套数	29	—
	面积 (万m ²)	0.16	—
网签	套数	37	+131%
	面积 (万m ²)	0.17	+94%
	均价 (元/m ²)	20359	+1%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第20周市场总结

结语

土地方面：禅城南庄、高明西江新城各挂牌一宗商住地；上坤二进丹灶，底价竞得金沙城区微型宅地；近期成交地块体量不大，规划利好有限，在城市资源日益聚集下，城郊地块关注度低，难现火热态势；亟待月末大良原海信科龙（美的）地块、37亿三山熔断地块掀起土拍热潮。

住宅方面：供应回暖显著，三水供应近三成；整体网签量升价稳，南海顺德三水网签齐驱；不完全统计9个项目有加推动作，整体去化超三成；其中龙光玖龙玺、东建江滨锦悦去化超7成，前者临地铁、实用率高、迎合改善需求，后者东临水道南靠西樵，依靠绝对价格优势及渠道主打实现火热；项目打造应结合片区客群置业偏好，发掘潜在改善意愿。

商业方面：公寓/商办方面，本周项目持续转签拉升全市签约量，在售项目多以渠道拉动去化为主；写字楼方面，去化集中于顺德区，其余区表现冷淡，持续处于去库存状态；商铺方面，供应成交大幅上升，三水、顺德成为全市交投主力。



附件



◆南海发布人才引进奖励和培养资助办法 创办企业最高可获500万奖励

从南海区人社局获悉，南海近日印发《**佛山市南海区人才引进奖励和培养资助办法**》（以下简称《办法》），《办法》结合过去执行情况对项目进行补充完善，人才引进和奖励和培养资助项目共计13项，在南海创办企业将最高获得500万元的奖励。

对比旧政策，《办法》对补贴项目进行了“两增”和“三减”，增加了“**原户籍人才回归资助**”“**硕士研究生联合培养资助**”，取消了“科研创新奖励”“举办学术会议资助”“新晋人才培育资助”，总计13项，含人才引进奖励项目包括4项：创办企业配套奖励、特别引才奖励、博士进企业奖励、生活津贴；人才培养资助项目包括9项：硕士研究生联合培养资助、创业场地租金补贴、创业风险社保补贴、参加学术会议资助、发表论文资助、学历提升学费资助、职称晋升资助、高技能晋升资助、原户籍人才回归资助。

◆2020年三水区积分入学公告出炉，6月10日起受理

2020年三水区新市民随迁子女积分入学公告出炉！今年起，房产类政策性借读已不再执行，已纳入积分入学体系，想要在今年入读三水的新市民学生家长，请提前准备。

在三水区实际居住并持有三水区有效居住证的新市民，可在居住证登记住址的镇（街道）的公办小学有积分学位的前提下，为适龄随迁子女或被监护人申请小学一年级学位；有应届小学毕业随迁子女的可申请三水区内公办初中一年级学位。

2020年三水区新市民随迁子女积分入学公告

发布时间：2020-05-13 16:58

为确保疫情防控期间三水区2020年新市民随迁子女积分入学工作高效有序开展，现将相关事宜通告如下：

一、申请条件

在三水区实际居住并持有三水区有效居住证的新市民，可在居住证登记住址的镇（街道）的公办小学有积分学位的前提下，为适龄随迁子女或被监护人申请小学一年级学位；有应届小学毕业随迁子女的可申请三水区内公办初中一年级学位。

说明：小学一年级招生对象必须是年满6周岁、不超过7周岁的适龄儿童，即2013年9月1日至2014年8月31日（含31日）出生；儿童年龄超过7周岁（即2013年9月1前出生的）报名时需提供《广东省义务教育阶段儿童延缓入学证明》，或者儿童所在户籍地区（县）级教育行政部门关于本地区实行七周岁入学的相关说明材料，才受理积分申请。

二、时间安排

1. 发布公告：各镇（街道）于6月8日前发布
2. 受理时间：6月10日至6月30日
3. 审核评分：7月1日至7月13日
4. 首轮公示及受理复核：7月14日至7月20日
5. 审核复核：7月21日至7月24日
6. 最终积分排名公示：7月27日至7月31日



◆佛山城市新客厅亮相，东平河水轴线十大亮点项目

东平河水轴线以广东万里碧道建设为契机，以东平河、潭洲水道、吉利涌两岸为东平河水轴线基础，结合三龙湾高端创新集聚区建设要求，划定25公里的滨水重点示范段，带动城市滨水空间高品质建设。

东平河水轴线将构建四段滨水岸线：全力推进东平河北岸公共空间建设，建设活力北岸；以两馆一厅、步行桥为重点，通过滨江湿地公园、登洲村旧改等项目，打造文化东岸；推进小布村改造，建设东平河夜游码头、北滘站门户公园，塑造休闲南岸；围绕周尾围湿地公园建设，美化岸线景观、完善滨江交通体系，打造生态西岸。

同时结合滨水空间特点，打造**活力新港、城市秀台、澜石记忆、佛山之心、奇槎湾畔、古灶陶韵、星耀石湾、鱼鹭洲尾、半月浮翠、翠蔓长堤十大景观亮点。**

按照年度目标，东平河水轴将一年建点，2020年全面启动东平河水轴线示范段建设的各项工作，启动重点项目建设；两年连片，2021年东平河水轴线示范段建设工作全面展开，各个主题片区初见雏形；三年成轴，2022年东平河水轴线示范段建设工作深入推进。

同时，为推动东平河水轴线规划落地，市政府配套制定了《佛山市东平河水轴线实施方案（2020-2022）》，确定了2020-2022年需开展的滨水公共空间建设、滨江道路交通完善、慢行系统优化、公共建筑及节点打造、滨江地块功能导控等五大类、近百个建设项目。





◆高明三洲旧片区控规最新修编，高明有轨电车走势有变

5月14日，高明区政府网站发布了高明三洲旧片区控制性详细规划的最新修编，对片区高明有轨电车规划线位进行了调整，取消了原定沧江南路的4个规划站点，将于高明大道沿线设置2个站点。

■ 未来人口调整至8.05万

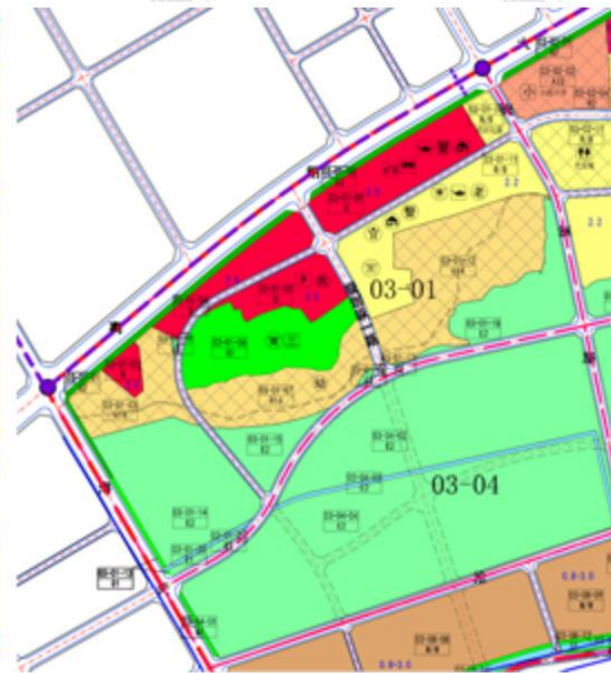
从文件来看，除了有轨电车走势调整，本次控规调整还包括四个方面。

1、重新统计了片区的现状人口，最终确定规划区的规划常住人口为8.05万人。

2、对西北角铁岗村规划进行调整：一方面，将取消海天大道互通立交。考虑到立交控制区内现状为铁岗村村居，拆迁难度极大，该交叉口改为平交路口。

■ 片区功能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。片区规划常住人口8.09万人，可容纳产业人口1.83万人。

■ 从规划图来看，整个三洲旧片区范围内至少还有13宗宅地有待出让。规划有轨电车拟沿高明大道设置站点。





◆ 禅城奇槎规划微调，宅地商业地置换 奇槎湾畔将建城市地标

5月13日，禅城区政府网站发布《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》CC-B-03-01-03、CC-B-03-01-05街坊局部调整项目批前公告，即禅城奇槎片区的规控局部做了调整。

佛山市自然资源局禅城分局称，本次调整是为充分发挥地块价值，改善城市景观。随着佛山城市新客厅正式启动建设，在东平河水轴线十大亮点项目中，奇槎湾畔位列其中，**明确指出推动奇槎湾地块建设，打造东平河北岸城市地标节点。**

值得一提的是，绿城项目东侧原规划3.44万的宅地，在此次规划调整中，分拆成一宗宅地及一处文化设施用地。

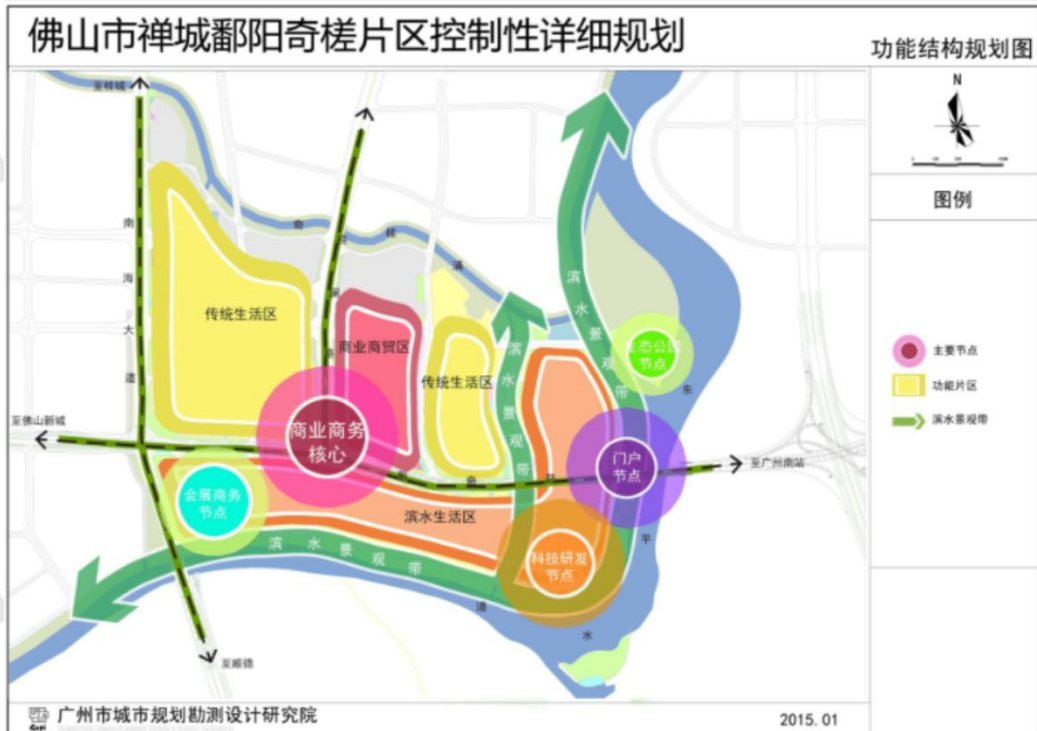


调整前规划示意图



调整后规划示意图

调整前后对比





◆ 廖创兴企业北江新区项目，备案名轩隆雅园+9栋高层+1084套新房

从三水区政府网站获悉，廖创兴企业位于北江新区的新项目备案名轩隆雅园，将建9栋高层住宅，预计可售住宅1084套。

1.建9栋高层住宅

根据公示，轩隆雅园总占地面积33670.06㎡，总计容建筑面积107714.29㎡，建筑密度17.64%，容积3.2，绿地率30.14%。其中，项目住宅部分总计容建面104885.24㎡，将由9栋楼高31-32层的高层住宅组成，总体规划住宅1084套。

2.主打三房设计

目前，小区9栋住宅的平面规划也已对外公示，从公示图来看，9栋住宅除了面积上有细微差距外，整体格局基本一致，均为南北朝向，且皆为两梯四户设计。

以1栋为例，1栋4间户型呈左右对称设计，涵盖两种户型，均为2+1房两厅两卫布局，其中北向户型为客厅南北双阳台对流设计。两种户型整体面积段约为70-80㎡之间。



项目公示

收件编号:	三水2020001480
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:	佛山市轩隆房地产开发有限公司
项目名称:	轩隆雅园1-13栋及地下室
项目地点:	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二



◆官方明确：覆盖大沥的佛山地铁5号线、8号线未纳入近期建设规划

官方明确覆盖大沥片区的佛山地铁5、8号线仍处于规划研究阶段，并未纳入近期建设规划。

日前，有网友于佛山市人民政府互动交流平台上，就大沥地铁规划等相关问题发起询问：“随着广佛同城的紧密结合，很多市民在佛山置业同时又工作于广州地区，就咨询一下大沥政府旁边是否有规划地铁驳接到广州地铁5号线滘口。”

5月7日，佛山市轨道交通局予以了回应：“由于轨道交通建设投资巨大，我市需本着‘量力而行’的原则，稳步推进轨道交通建设，根据2016年佛山市政府批复的《佛山市轨道交通系统规划》，规划有**佛山市城市轨道交通5号线和8号线将覆盖并服务大沥片区。目前5号线和8号线处于规划研究阶段，暂未纳入近期建设规划，其具体线站位方案需在项目工程可行性研究阶段方可明确。**”

“轨道交通网络的规划和建设是一个动态发展、不断更新的过程，随着社会经济的发展和城市环境的变化，在完成当前阶段性建设任务后，我市将认真听取各方意见，适时对下一轮轨道线网及建设规划进行研究、调整和深化，并提出新一轮的城市轨道交通建设规划。”佛山市轨道交通局进一步说明道。

受理时间:

2020-05-07

答复时间:

2020-05-09

答复单位:

佛山市轨道交通局

官方答复

答复内容:

尊敬的网友，您好！您提交的问题经由佛山市轨道交通局处理，回复如下：由于轨道交通建设投资巨大，我市需本着“量力而行”的原则，稳步推进轨道交通建设，根据2016年佛山市政府批复的《佛山市轨道交通系统规划》，规划有佛山市城市轨道交通5号线和8号线将覆盖并服务大沥片区。目前5号线和8号线处于规划研究阶段，暂未纳入近期建设规划，其具体线站位方案需在项目工程可行性研究阶段方可明确。轨道交通网络的规划和建设是一个动态发展、不断更新的过程，随着社会经济的发展和城市环境的变化，在完成当前阶段性建设任务后，我市将认真听取各方意见，适时对下一轮轨道线网及建设规划进行研究、调整和深化，并提出新一轮的城市轨道交通建设规划。感谢你对佛山轨道交通的支持与关注！



◆广佛再建“牵手路”，连接佛山顺德和广州番禺，总投资达81亿

近日，佛山市公共资源交易中心发布了《三乐路东延线复合通道工程勘察设计咨询》，项目长约12.1公里，未来可通过广珠西线、东新高速等，快速对接南沙大桥，实现广佛多条高速的对接以及广佛两市的快速交通往来。

根据此前公开信息显示，三乐路东延线复合通道工程，起于佛山一环（南段）北滘立交，利用三乐路线位，往东布线，先后与广珠西线、东新高速相交，形成佛山中南部同时对接莲花山通道、南沙大桥两大过江通道的东西向大通道。

三乐路东延线复合通道工程勘察设计咨询招标公告

1. 招标条件

本招标项目三乐路东延线复合通道工程已由佛山市政务服务数据管理局以佛政数监管〔2019〕1号批准建设，项目业主为佛山市高速公路项目筹建处，建设资金来自企业及政府筹措，招标人为佛山市高速公路项目筹建处。项目已具备招标条件，现对该项目的设计咨询采用资格后审方式进行公开招标。

本次招标项目名称：三乐路东延线复合通道工程勘察设计咨询

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点、规模：

（1）项目概况

本项目位于佛山市顺德区和广州市番禺区，路线西起于佛山“一环”北滘枢纽立交，由西向东依次与伦桂路北延线（规划）、工业大道、G105、地铁3号线、林港路、潭洲水道、碧桂路北延线（规划）、广珠城轨、广珠西线高速、地铁11号线（规划）交叉，跨越陈村水道后进入番禺区，终点与东新高速公路相接，路线全长约12.1km。

本项目采用复合通道设计，高速通道拟采用一级公路（干线型）技术标准，双向六车道，设计速度100km/h；快速通道拟采用一级公路（集散型）标准兼顾城市道路功能，主线双向六车道，设计速度80km/h，辅道双向四车道，设计速度50km/h。

复合通道标准横断面宽度55m，全线采用沥青路面结构，路面设计荷载为标准轴载BZZ-100，桥涵设计荷载为公路-I级，地震动峰值加速度0.1g。

本项目共设桥梁9座，其中北滘立交出入口主线桥1160m/1座、三乐路高架桥1035m/1座、国道G105跨线桥1260m/1座、105国道-林港路立交主线桥1695m/1座、新大沙大桥1510m/1座、机器人谷西环线立交主线桥1178m/1座、机器人谷东环线立交主线桥570m/1座、陈村水道特大桥1480m/1座、沙湾立交连接线主线桥870m/1座。

本工程建筑安装工程费暂定为561870万元，总投资为810000万元。

2.2 勘察设计咨询服务期限：与本项目的勘察设计进度相匹配，自勘察设计咨询合同签订之日起至工程交工验收止。



◆佛山拟建广佛新干线西延通道，始发丹灶接入广州，总投资163亿

5月10日，佛山市公共资源交易中心发布了《广佛新干线及西延复合通道工程勘察设计咨询》招标发布，将新建一条道路，从丹灶出发，途径狮山、大沥，最后接入广州内环，通达荔湾区。

招标文件显示，项目已具备招标条件，招标人为佛山市高速公路项目筹建处，建设资金来自企业及政府筹措，将分为丹灶段、狮山段、大沥段进行建设，总长36.384公里，总投资约163亿！

此外，本项目共设互通立交8处（横江枢纽立交、金沙互通立交、狮山西互通立交、佛山一环西线立交、大浩湖互通立交、广佛互通立交、佛山一环东线立交和黄岐互通立交），特长隧道1处（狮山隧道），跨东平水道特大桥1处。

	起点	终点	总长 (km)	工程建安费 (亿元)
丹灶段	广昆高速与珠二环高速 相交横江立交处	广佛肇城铁交叉处	11.51	43
狮山段	广佛肇城铁交叉处	大浩湖互通	14.69	78
大沥段	广佛新干线狮山出入口 收费站处	黄岐立交	10.184	42
合计	—	—	36.384	163



◆广湛高铁初设批复新进展来了，佛山拟新建5条桥梁

4月17日，《广东省交通运输厅关于新建广州至湛江高速铁路航道通航条件影响评价的审核意见》在广东省交通运输厅网站发布。意味着作为初设批复前置要件的航道通航条件影响评价报告正式获批，广湛高铁项目离全线正式开工又近了一步。

全线设广州、佛山、珠三角枢纽（广州新）机场、新兴南、阳春东、阳江北、马踏、茂名南、吴川、湛江北10个车站，预留湛江东站、阳西站。另广州枢纽新建联络线，新建湛江北动车所。

广湛高铁先期段已经于2019年9月30日在茂名开工，目前仍在加紧进行全线的初步设计审批工作。按照时间铺排，广湛铁路在2020年将实现全线开工建设，项目有望在2024年建成通车。

广东省交通运输厅

粤交航函〔2020〕282号

广东省交通运输厅关于新建广州至湛江高速铁路航道通航条件影响评价的审核意见

广东广湛铁路有限责任公司：

你单位关于新建广州至湛江高速铁路跨河桥梁及隧道的航道行政许可申请书及附件资料收悉。依据《中华人民共和国航道法》《航道通航条件影响评价审核管理办法》（交通运输部令2017年第1号，以下简称《管理办法》）和相关技术标准、规范的规定，经我厅审核，提出审核意见如下：

一、工程选址

新建广州至湛江高速铁路自广州站引出，途径广州、佛山、云浮、阳江、茂名、湛江，终至湛江北站，线路全长约412千米。拟建铁路自东向西跨越白坭水道、白沙河、东平水道、罗行涌（又名东南沙涌）、官山涌、樵北涌、西江、漠阳江、洋边河（又名丰头河）、袂花江、小东江（又名梅江）、三丫江、鉴江等13条航道，并穿越湛江港内航道。工程主要位于珠江三角洲河网和粤





◆ 《《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（二期）》， 拟建一所78班九年制学校

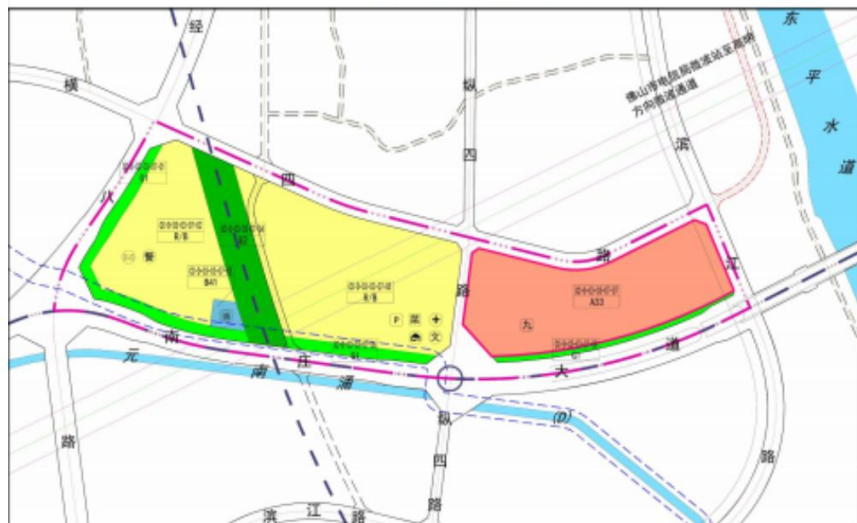
5月11日，佛山市自然资源局发布了《《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（二期）》CC-D-03-03-07街坊地块开发细则的通告》，公示显示，南庄片区规划拟建一所九年制学校，位于上元公园对面。

文件表明，为进一步优化南庄镇的教育资源，提升土地节约集约利用水平，佛山市自然资源局禅城分局联合南庄镇政府组织编制了《佛山市禅城区南庄镇CC-D-03-03-07街坊地块开发细则》。其中，上元村工业园A区（CC-D-03-03-07-05）规划为宅地，用地面积约85056m²；宅地旁地块（CC-D-03-03-07-07）则由宅地变更为中小学用地，用地面积72156m²，规划为九年一贯制学校，规模78班，其中，小学42班，初中36班。

对比发现，本次规划片区位于在建的石南二桥西侧，规划轨道途经，并设有一站点。



调整前规划示意图



调整后规划示意图

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 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