

佛山市房地产市场周报

第26周



2020.6.22-2020.6.28

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

26周

➤ 土地市场:

第26周, 土地供应遇冷, 推地节奏趋缓; 成交方面, 海伦堡创张槎楼面价新高夺望江地块, 苏企中南+新城投资联合体夺乐从地块, 四度挂牌南庄地块因规划调整而撤拍。

➤ 住宅市场:

第26周, 新增住宅供应2110套, 顺德供应三连冠;
第26周, 整体网签量价四连升;
第26周, 碧桂园凤凰湾网签241套居首。

➤ 商业市场:

第26周, 公寓五区仅三水区供应, 成交量价齐升;
第26周, 办公持续零供应, 网签遇冷;
第26周, 商铺仅南海高明三水有供应, 成交量攀升。





市场资讯

01



目录 Contents



顺德人才房管理办法推迟征求意见；禅城澜石公园即将开建，临近东平河北岸；小塘滨江新城规划新增9宗宅地与5所学校；永胜旧村居改造项目集转国通过，计划7月初启动入户签约

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	人才引进	2020/6/28	顺德人才房管理办法推迟征求意见
市场	产业引入	2020/6/22	佛山蓝湾云计算产业项目落户三水，投资20亿元打造云产业基地
		2020/6/23	佛山国际陆港项目落地南三产业合作区
规划	片区规划	2020/6/23	奥园博爱湖地块备案名为奥园弘阳·公园壹号，或牵手弘阳共同开发
		2020/6/24	禅城澜石公园即将开建，就在东平河北岸，占地近3.6万方
		2020/6/28	小塘滨江新城规划新增9宗宅地与5所学校，西临丹灶南靠南庄
	三旧改造	2020/6/22	永胜旧村居改造项目集转国通过，87.75%同意，计划7月初启动入户签约
	项目规划	2020/6/22	普君市场又要拆，迎九小新校区到来，利好这些楼盘
		2020/6/22	保利御江南7月推新，拟引入保利旗下酒店教育商业等资源
2020/6/24		美的西江新城新盘将建8栋住宅在高明体育中心旁，共有住宅716套	
城建	交通	2020/6/22	2020年佛山全市交通基础设施建设项目达241个，计划总投资314.9亿元
		2020/6/23	佛山海关推动口岸发展迎来新机遇，三水港直航深圳东部港区
	学校	2020/6/23	三水普惠性幼儿园在园幼儿超八成
	综合计划	2020/6/24	禅城将构建“一轴、两翼、三带”产业空间布局
		2020/6/24	南海将全力打造城乡融合十大示范片区



土地市场

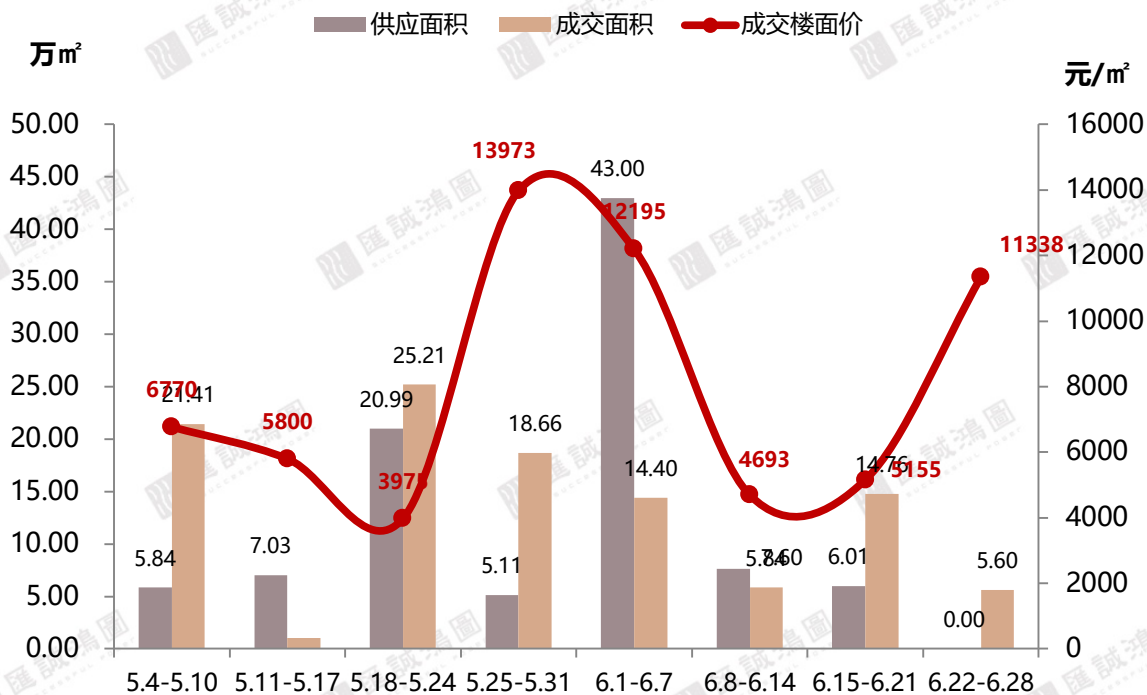
02



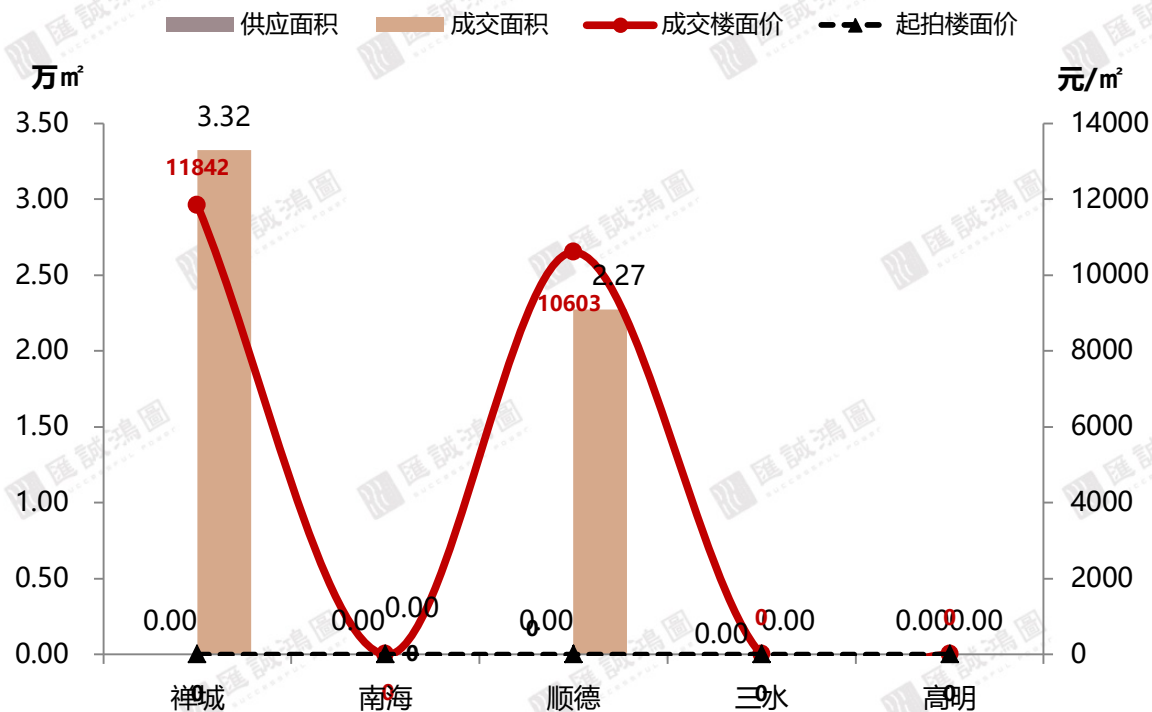
目录 Contents

供应遇冷，成交缩窄，楼面价因地块区位攀升；仅禅城顺德到期成交

2020年第26周土地近期供求走势



2020年第26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】

本周无商住商服类土地挂牌，推地节奏趋缓

2020年第26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
顺德	杏坛	2020/6/24	TD2020(SD)XG0010	佛山市顺德区杏坛镇新港码头西侧地块	其它	15.00	12.00	24786	2065	2020/7/24
顺德	乐从	2020/6/24	TD2020(SD)WG0022	佛山市顺德区乐从镇纵二路东西、创富七路南北地块	其它	21.20	69.25	1536.55	—	2020/7/27

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

海伦堡二子布罗张槎望江地块，溢价达31.6%，创张槎楼面新高

- 张槎以本地客户为主，以祖庙外溢客户为辅，对桂城、广州客户拉力较弱
- 周边一手如东基童梦天下、恒大滨江华府，覆盖刚需刚改户型，项目定位较难

苏企中南+新城投资联合体竞得乐从地块，溢价23.57%，教育医疗加持

- 地块呈狭长型，不利于项目打造，扣除公交首末站后成本不菲
- 乐从旧厂房、村居改造有利于降低客户对泛佛山新城板块的抗性
- 东北侧引入华英学校，右侧佛山市妇女儿童医院启用

2020年第26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
禅城	张槎	TD2020CCWG0011	佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧、季华北路西侧	商住	3.32	8.30	98345	11842	31.57%	海伦堡置业	2020/6/28
顺德	乐从	TD2020(SD)WG0015	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	商住	2.27	5.69	60289	10603	23.57%	中南+佛山新城投资发展有限公司	2020/6/22
禅城	南庄	TD2020(CC)WG0010	佛山市禅城区南庄大道北侧、横二路南侧	商住	3.95	11.85	因规划调整而终止出让			2020/6/22	

周重点成交地块一

SUCCESSFUL POWER



海伦堡9.8亿夺张槎望江靓地，11842元/m²创新高

交易编号	TD2020CCWG0011
地块位置	佛山市禅城区莲江路北側、东平路东侧、季华北路西侧
地块性质	二类居住用地，兼容商业商务娱乐康体用地
容积率	> 1.0, 且 ≤ 2.5
占地面积	3.32万m ²
建面	8.3万m ²
起拍总价	74745万元
起拍楼面价	9000元/m ²
最高限价	—
限价楼面价	—
成交总价	98345万元
成交楼面价	11842元/m²
溢价率	31.57%
成交时间	2020/6/28
竞得者	佛山市品浩投资咨询有限公司 (海伦堡置业)
竞价方式	价高者得
备注	<ul style="list-style-type: none"> ■ 另设保密底价 ■ 兼容的商业商务娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过16609.93m² ■ 另本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为24010m²



周重点成交地块二

SUCCESSFUL POWER



中南首入佛山新城，与新城联合竞得佛山新城地块，项目北侧将连通华英学校

交易编号	TD2020(SD)WG0015
地块位置	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块
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、新闻出版用地、交通服务场站用地
容积率	高于1.0且不高于2.5
占地面积	2.27万㎡
建面	5.69万㎡
起拍总价	48789万元
起拍楼面价	8580元/㎡
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	60289万元
成交楼面价	12356元/㎡ (扣除公交站场建设费)
溢价率	23.57%
成交时间	2020/6/22
竞得者	佛山新城投资发展有限公司、嘉世(广州)实业投资有限公司
竞价方式	价高者得
备注	本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于16205.00平方米。本宗地块设有保密底价。



周重点成交地块三

SUCCESSFUL POWER

交易编号	TD2020(SD)WG0008
地块位置	佛山市禅城区南庄大道北侧、横二路南侧
地块性质	二类居住用地，兼容商业商务用地
容积率	≤3.0
占地面积	3.95万㎡
建面	11.85万㎡
起拍总价	83565万元
起拍楼面价	7050元/㎡
最高限价	—
限价楼面价	—
成交总价	终止出让
成交楼面价	
溢价率	
成交时间	
竞得者	
竞价方式	价高者得
备注	<ul style="list-style-type: none">兼容的商业商务类建筑的计容建筑面积不超过11853.09平方米。另本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为31500平方米





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

合计17个项目有新增住宅供应，共2110套，面积24.30万m²，供应平稳；
2020年第26周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

SUCCESSFUL POWER

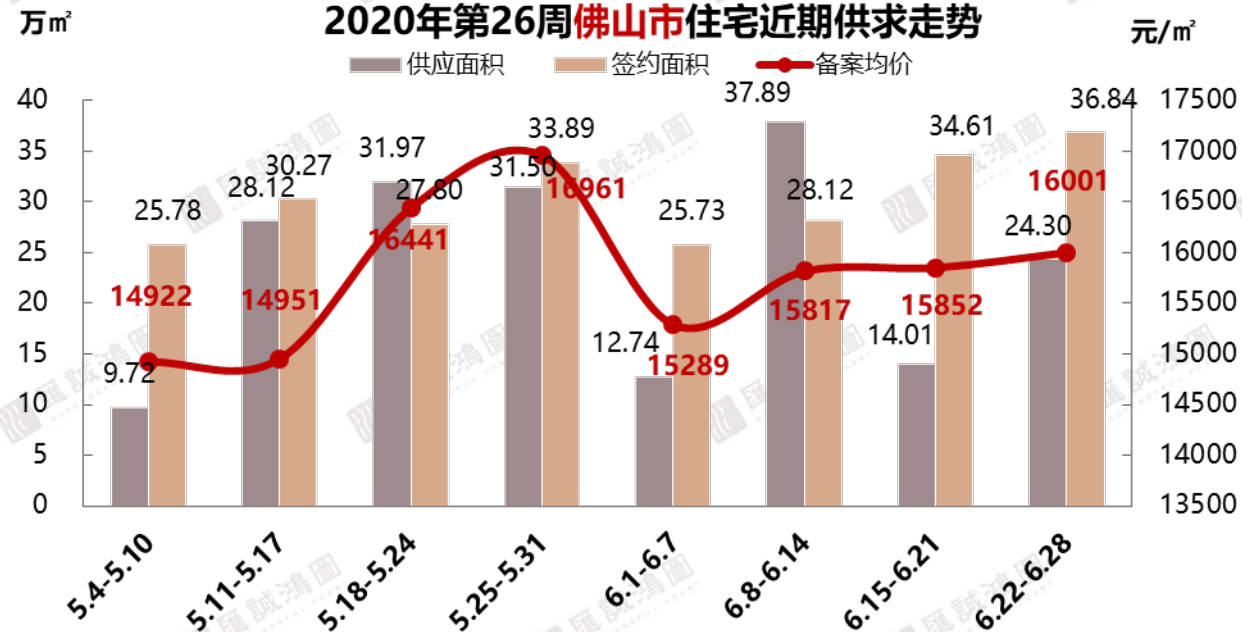
行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m ²)	备案价(元/m ²)
禅城	新鸿基珑景	2020/6/24	1座	住宅	116	11361.91	21059.38
南海	首创禧瑞园著	2020/6/24	11座	住宅	60	6670.2	20555.59
	富佳和院	2020/6/24	2栋	住宅	49	5631.99	
	奥园誉峯	2020/6/24	6栋	住宅	120	12626.26	14279
		2020/6/24	7栋	住宅	120	12628.45	14042
	南海合计					517	53502.06
顺德	颐安·滨悦名庭	2020/6/22	1栋	住宅	141	12448.6	13160
	君兰人才公寓	2020/6/22	1栋	住宅	2	4624.26	
	华侨城云邸	2020/6/24	7栋	住宅	124	13320.01	
	华侨城天鹅堡	2020/6/24	5栋	住宅	92	19495.85	19334
	龙光玖龙玺	2020/6/24	12栋	住宅	112	12531.75	24829
	顺德合计					693	94307
高明	力高君熙府	2020/6/23	4座	住宅	124	14237.37	
	绿地熙江广场	2020/6/23	4座、5座	住宅	192	22270.32	
	高明合计					316	36507.69
三水	招商樾园	2020/6/23	18座	住宅	124	13103.7	
	中南远洋漫悦湾	2020/6/23	13座	住宅	128	13187.84	12903
		2020/6/23	6座	住宅	54	5673.18	
	恒大云东海花园	2020/6/23	7座	住宅	72	6498.64	
		2020/6/23	8座	住宅	54	5673.22	
	恒大山水龙盘	2020/6/24	阅山湖51座	住宅	36	3230.55	
三水合计					468	47367.13	

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

供应回升，网签量价四连升；非限购区占据7盘，多盘万元浮动；保利天悦备案价超4.5万/m²

2020年第26周佛山市住宅近期供求走势



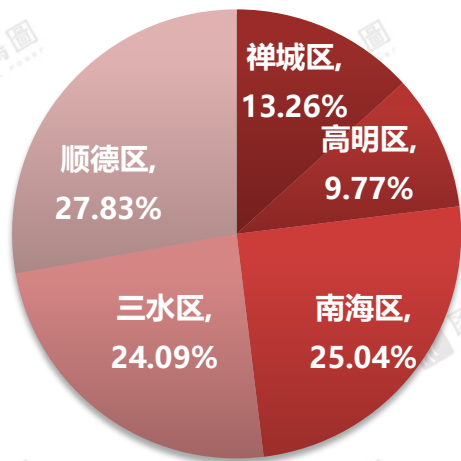
第26周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	241	23816.66	11401
2	三水	碧桂园佛山双子星城	137	14467.63	8800
3	三水	恒大御澜庭	125	12225.95	7526
4	三水	恒大郦湖城	86	9349.46	9460
5	顺德	顺德自在城	77	7071.08	11135
6	三水	保利中央公园	63	6410.19	11332
7	禅城	新鸿基珑景	56	6034.85	19400
8	高明	江滨香格里拉花园	53	5977.65	9522
9	南海	保利天悦	47	10215.32	45904
10	三水	恒大山水龙盘	44	12276.66	9777

第26周佛山市住宅供应网签统计

指标	套数	面积 (万m ²)	备案均价 (元/m ²)
供应	2110	24.30	—
网签	3224	36.84	16001
网签环比	6%	6%	1%

第26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

不完全统计，超18个盘供应超2700套房源迎战端午节，顺德中海、恒大两大纯新盘入市，中海悦林熙岸去化超70%表现亮眼，恒大苏宁广场受产权年限限制去化不足20%，其余个盘加推表现差强人意，去化平平
2020年第26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	绿岛湖	金茂绿岛湖	4座01、02单位	145㎡	6月25日	17000元/㎡毛坯	54	16	30%	加推97*准签98* 一次性98*端午专享8888	南庄占比50%，亚艺占20%，祖庙10%，石湾占10%，张槎占10%
南海	丹灶	上坤翰林湖壹号	3座	90-120㎡	6月25日	14000元/㎡带装修	68	25	37%	—	—
南海	狮山	首创禧瑞园著	11座	86-128㎡	6月25日	18000-20000元/㎡带装修	60	37	62%	开盘当天成交4房可2万买人防	狮山本地为主
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	荟悦台3座	94-118㎡	6月25日	12000-13000元/㎡带装修	65	15	23%	98*92*98*97	—
顺德	容桂	保利时光印象	4座	69-96㎡	6月25日	14000-15000元/㎡带装修	93	9	10%	减4万*98*99	6成容桂、2成顺德其余镇街、2成广州、中山
顺德	容桂	颐安·滨悦名庭	1/3座	88-121㎡	6月24日	13000元/㎡带装修	245	40	16%	18888元/套+99*98	7成容桂
顺德	容桂	颐安·灏景湾	7座02、03、04单位	102-140㎡	6月26日	15300元/㎡带装修	93	2	2%	—	容桂6成
顺德	龙江	金科龙悦江山	6座	88-117㎡	6月25日	13900元/㎡带装修	132	6	5%	97折	—
顺德	佛山新城	龙光玖龙玺	12座	124㎡	6月25日	23000-24000元/㎡带装修	62	20	32%	—	—
顺德	佛山新城	恒大苏宁广场	4栋（公寓）	平层41-87㎡ 复式41-87㎡	6月25日	平层：10500-11000元/㎡ 复式：11000元/㎡带装修	678	122	18%	复式5万抵10万/ 平层3.5万抵6万* 认筹95折	禅城20%，顺德40%（北滘陈村20%；乐从20%），桂城10%，广州30%
顺德	佛山新城	泰禾世贸佛山院子	A区39栋（公寓）	38-80㎡	6月25日	15000元/㎡带装修 (部分13800元/㎡起)	162	40	24%	认筹5万元抵10万元	业主回购50%，顺德30%（乐从20%、北滘陈村10%），禅城20%
顺德	北滘	中海悦林熙岸	8/10/20座	104-143㎡	6月24日	27000-30000元/㎡带装修	84	62	74%	—	—

2020年第26周开盘/加推情况统计 (续上表)

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
三水	三水新城	银河广场	2/3座	88-130㎡	6月25日	9500-10000元/㎡带装修	168	58	35%	98*98*97*98*99	—
三水	三水新城	银河广场	1座(公寓)	33-40㎡	6月25日	8500-9500元/㎡带装修	336	140	42%	—	—
三水	白坭	恒大山水龙盘	51栋	107㎡	6月25日	8700元/㎡带装修	36	21	58%	85*96	26%广州三水12%丹灶21%罗村18%桂城13%
三水	云东海	恒大云东海	6、7座	84-115㎡	6月25日	8000-8500元/㎡带装修	126	51	40%	85*95*97	广州渠道客为主,其次为三水本地客
三水	西南	三水冠军城	12座	95-124㎡	6月25日	11500-12000元/㎡带装修	136	30	22%	—	—
三水	北江新城	恒大郦湖城	49座	105-120㎡	6月25日	8400元/㎡带装修	120	30	25%	—	—
合计							2718	724	27%	—	—

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

除顺德外各区网签表现优于上期，其中三水增幅显著；禅南顺均价平稳向上，高明三水均价则有下探趋势

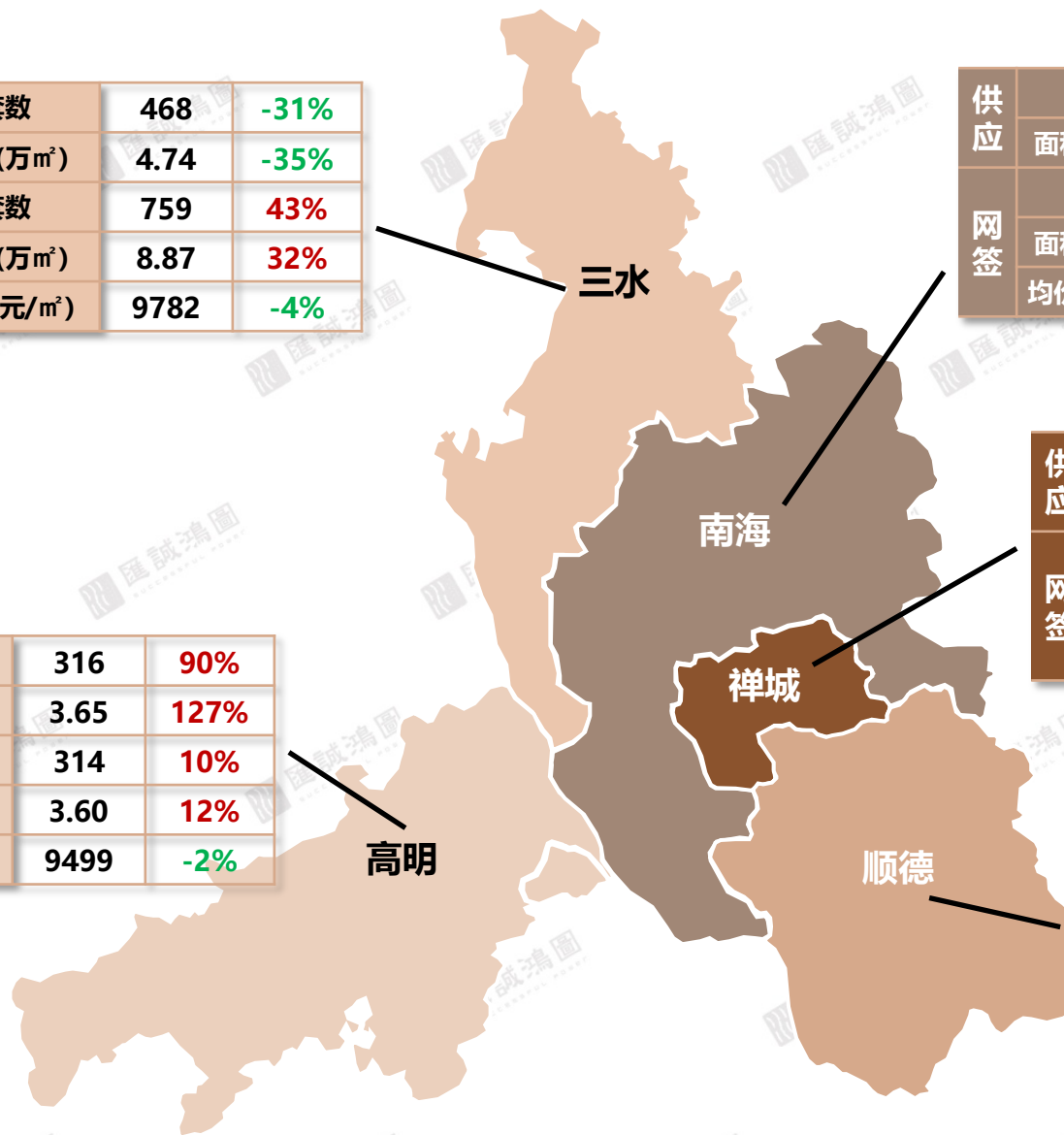
供应	套数	468	-31%
	面积 (万m ²)	4.74	-35%
网签	套数	759	43%
	面积 (万m ²)	8.87	32%
	均价 (元/m ²)	9782	-4%

供应	套数	517	66%
	面积 (万m ²)	5.35	60%
网签	套数	758	2%
	面积 (万m ²)	9.22	4%
	均价 (元/m ²)	22403	11%

供应	套数	316	90%
	面积 (万m ²)	3.65	127%
网签	套数	314	10%
	面积 (万m ²)	3.60	12%
	均价 (元/m ²)	9499	-2%

供应	套数	116	—
	面积 (万m ²)	1.14	—
网签	套数	425	-2%
	面积 (万m ²)	4.88	4%
	均价 (元/m ²)	19649	2%

供应	套数	693	-25%
	面积 (万m ²)	9.43	6%
网签	套数	968	-7%
	面积 (万m ²)	10.25	-8%
	均价 (元/m ²)	16171	1%

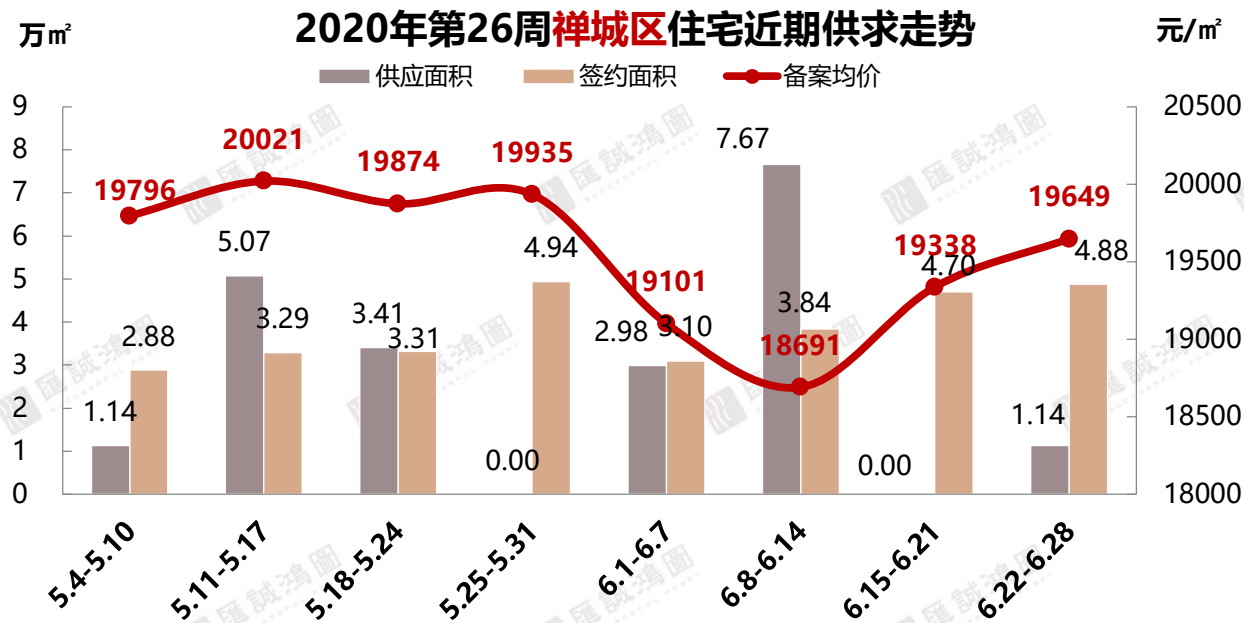


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

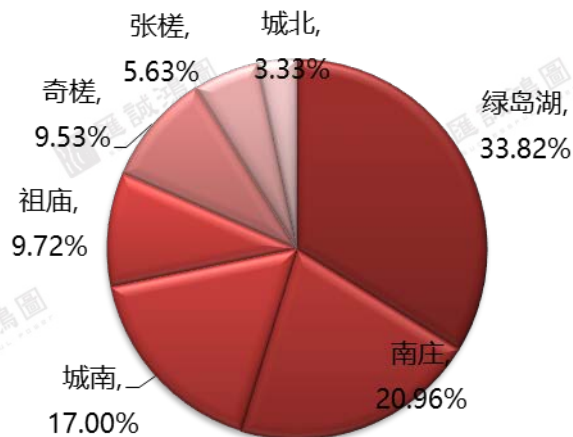
区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

供应破冰，网签量价平稳上升；禅西成为新的置业热地；新鸿基泮景网签56套居首



第26周禅城区各板块网签面积占比



第26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	城南	新鸿基泮景	56	6034.85	19400
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	40	6285.81	17173
3	绿岛湖	龙光玖龙臺	37	3792.16	17639
4	南庄	金地海逸悦江	31	3205.51	13654
5	绿岛湖	信业阳光城檀悦	22	2292.28	16730
6	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	18	3119.26	25314
7	南庄	保利中交大都汇	18	1881.65	18203
8	奇槎	卓越浅水湾	16	1642	23914
9	张槎	招商岸芷汀兰	12	1285.52	16394
10	祖庙	朝安金茂悦	12	1271.93	24940

(注：统计数据不包含万科项目)

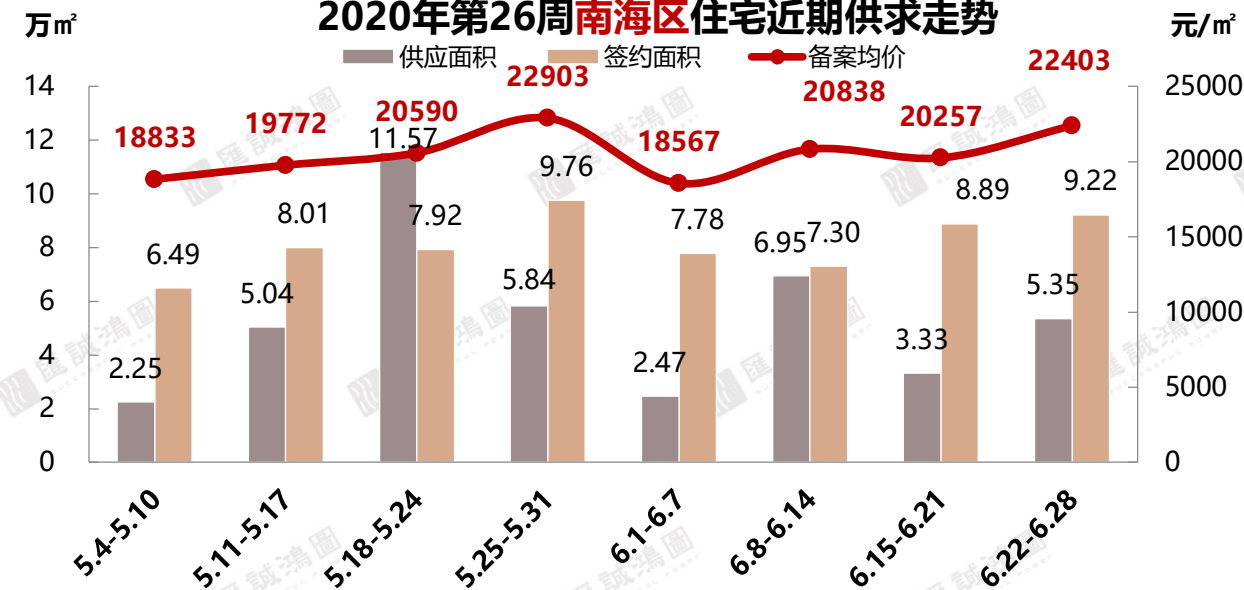
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

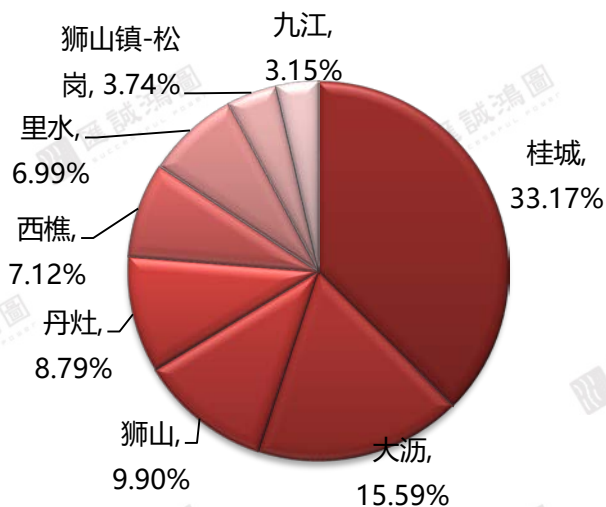
SUCCESSFUL POWER

供应回升，网签量稳价升；得益于一线临广、市政齐全、推地稀少，桂城市场热度递增，保利天悦荣居量价榜首

2020年第26周南海区住宅近期供求走势



第26周南海区各板块网签面积占比



第26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	桂城	保利天悦	47	10215.32	45904
2	桂城	龙光天曜	37	3662.26	27652
3	丹灶	上坤翰林湖壹号	35	3519.85	14724
4	狮山	弘阳博爱湖一號	34	3617.04	20721
5	狮山镇-松岗	海逸桃花源记	32	3446.76	12477
6	大沥	怡翠尊堤	24	2461.19	25764
7	大沥	恒大悦府	23	2556.07	21544
8	桂城	碧桂园广佛上城	22	2348.88	25399
9	桂城	越秀星汇瀚府	21	2464.06	26496
10	九江	碧桂园君临壹品	20	2724.56	11174

(注：统计数据不包含万科项目)

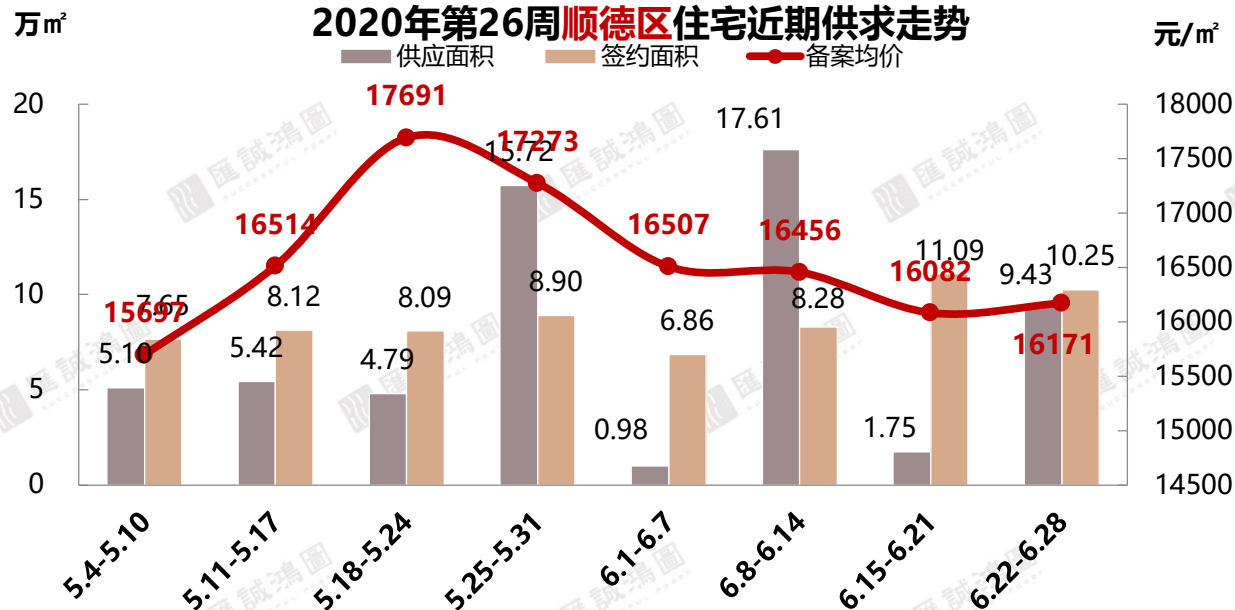
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

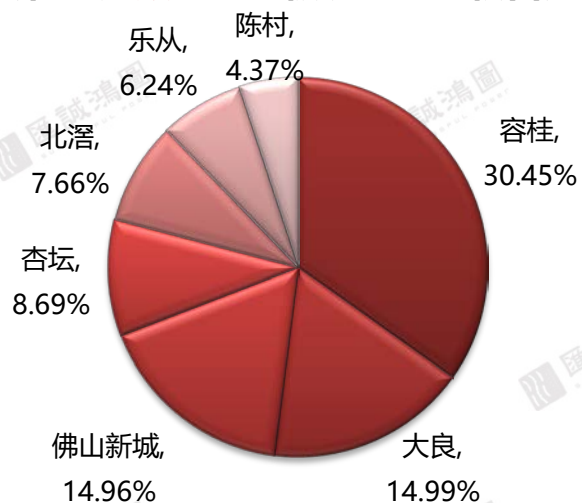
SUCCESSFUL POWER

供应激增，网签量跌价稳；保利和光尘樾首推表现欠佳；保利时光印象迎合本地刚性置业需求

2020年第26周顺德区住宅近期供求走势



第26周顺德区各板块网签面积占比



第26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	241	23816.66	11401
2	杏坛	顺德自在城	77	7071.08	11135
3	容桂	保利时光印象	43	3407.23	14620
4	大良	龙光玖龙郡	34	3228.22	14739
5	佛山新城	保利天寰	33	4070.29	19316
6	佛山新城	华润置地悦里	28	3379.58	18694
7	大良	龙光天瀛	26	3364.45	22225
8	乐从	中交雅居乐剑桥郡	24	2669.14	16382
9	勒流	禹洲朗廷湾	24	2278.52	13361
10	佛山新城	保利和光尘樾	22	2714.71	20764

(注：统计数据不包含万科项目)

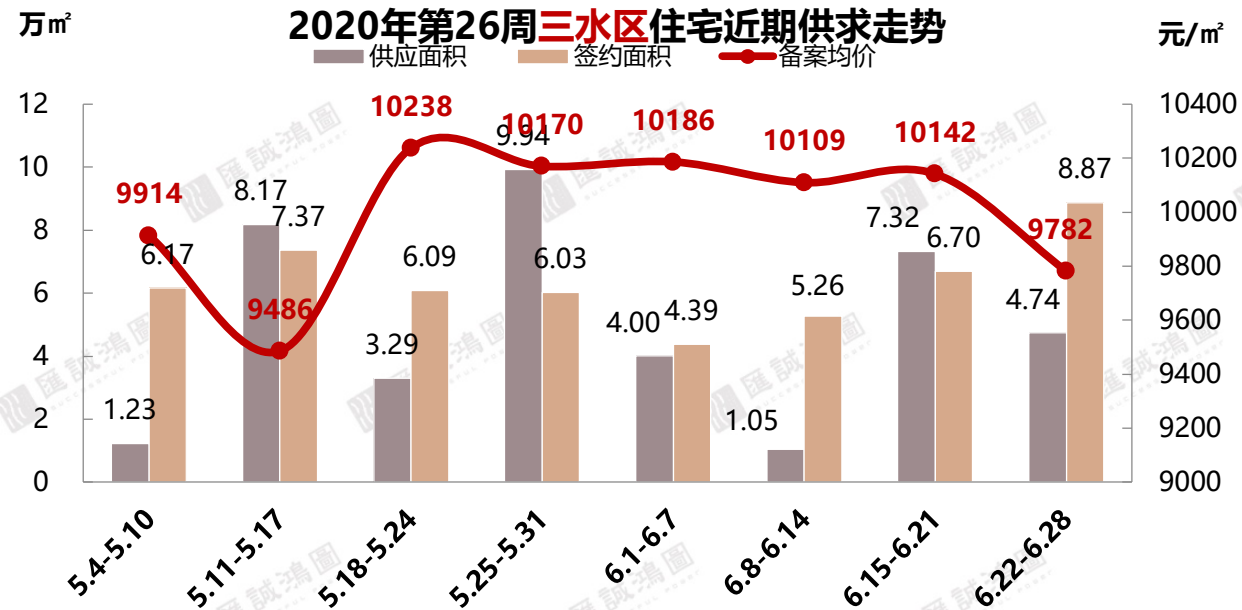
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-三水区

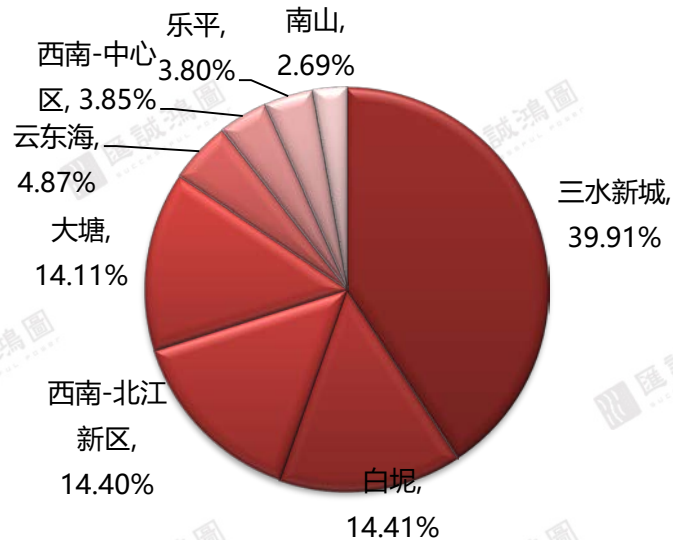
SUCCESSFUL POWER

供应回落，网签量升价跌；除三水新城外置业需求释放较为分散；碧桂园佛山双子星城网签137套

2020年第26周三水区住宅近期供求走势



第26周三水区各板块网签面积占比



第26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	三水新城	碧桂园佛山双子星城	137	14467.63	8800
2	大塘	恒大御澜庭	125	12225.95	7526
3	西南-北江新区	恒大郦湖城	86	9349.46	9460
4	三水新城	保利中央公园	63	6410.19	11332
5	白坭	恒大山水龙盘	44	12276.66	9777
6	三水新城	旭辉江山	40	4041.08	13324
7	云东海	恒大云东海花园	23	2705.44	8399
8	三水新城	保利和堂玥	23	2682.33	11122
9	西南-中心区	明智雅苑	23	2653.77	9726
10	乐平	万顺家园	20	2109.51	8590

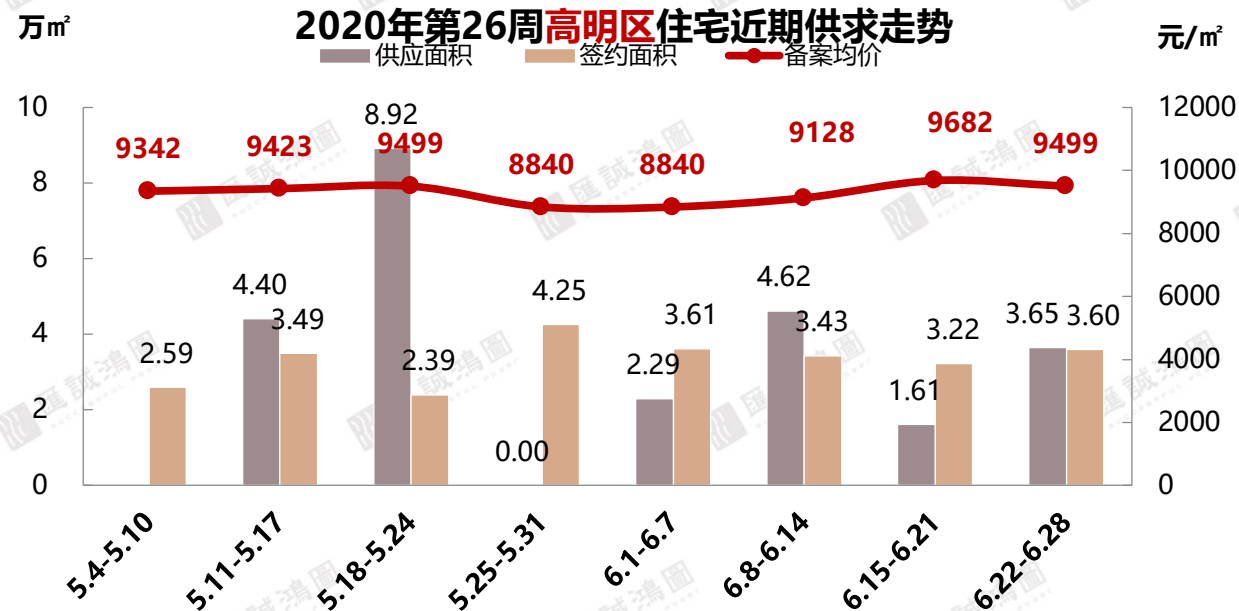
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

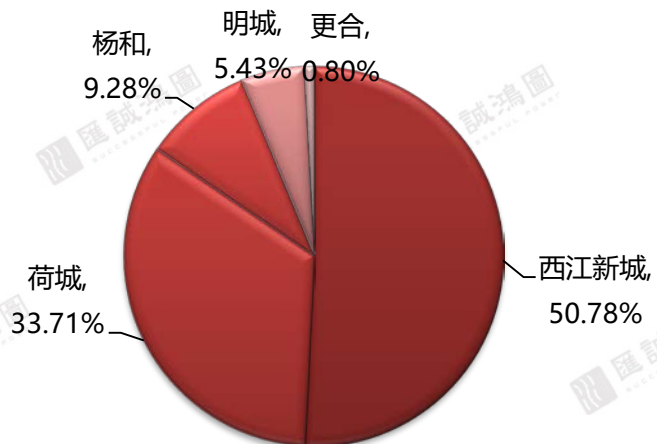
供应攀升，网签量升价跌；西江新城网签超5成，六盘上榜；全区均价万元波动



第26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	江滨香格里拉花园	53	5977.65	9522
2	西江新城	君御海城	25	3321.01	10546
3	西江新城	翡翠西江	19	2228.32	10725
4	西江新城	力高君熙府	16	1809.66	9166
5	荷城	龙光金辉优步学府	12	1237.05	7541
6	荷城	保利西山林语	10	1164.61	8880
7	杨和	美的鹭湖森林度假城	10	1112.37	11438
8	西江新城	绿地熙江广场	10	1102.85	11665
9	荷城	秀丽华庭	10	1071.37	8951
10	西江新城	国邦·御林湖花园	9	1141.23	11571

第26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】



目录 Contents

04



商业市场

写字楼持续断供；公寓仅三水区供应826套；商铺供应量下跌，南海区海伦堡爱Park连推三座成为商铺主力供应。

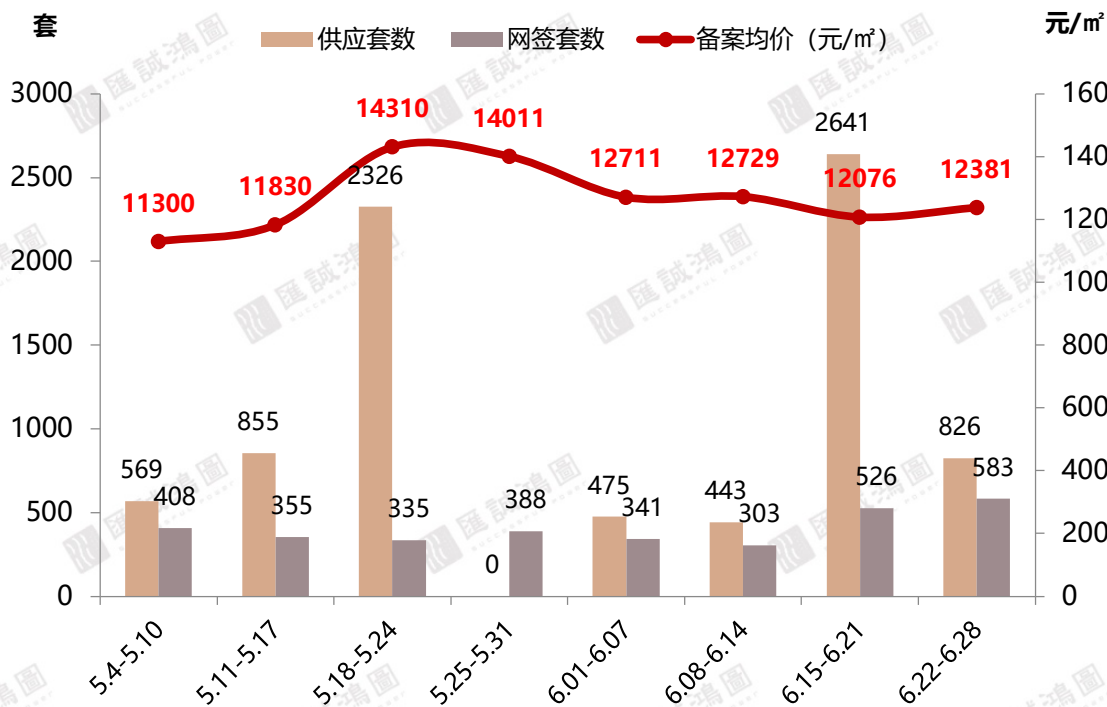
2020年第26周佛山房地产市场商业供应一览表

物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓	三水	天聚广场	2020/6/24	6座	826	32293.56
	公寓合计				826	32293.56
商铺	南海	海伦堡爱Park	2020/6/22	4座	10	518.82
	南海	海伦堡爱Park	2020/6/22	5座	19	1099.38
	南海	海伦堡爱Park	2020/6/22	3座	12	639.23
	南海	龙光天曜	2020/6/24	11栋	10	3114.29
	南海	富佳和院	2020/6/24	2栋	10	450.17
	南海	奥园誉峯	2020/6/24	6栋	6	210.84
	南海	奥园誉峯	2020/6/24	7栋	6	213.42
	高明	力高君熙府	2020/6/23	4座	8	388.86
	高明	绿地熙江广场	2020/6/23	4座、5座	5	452.69
	三水	保利中央公园	2020/6/24	4座	12	627.61
	商铺合计				98	7715.31

全市公寓供求

本周公寓供应量腰斩，仅三水区天聚广场新增供应；网签量价稳中有升，南海区碧桂园广佛上城月中推售的2栋产品集中转签助力登顶榜首。

2020年第26周佛山市公寓近期供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	826	3.23	—
网签	583	2.68	12381
网签环比	11%	15%	3%

第26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	碧桂园广佛上城	93	3041.74	14849.88
2	三水	碧桂园佛山双子星城	56	2026.37	8618.72
3	顺德	鸿坤创智天地	39	1769.75	11686.61
4	禅城	鸿翔芮丽	38	2066.95	15567.67
5	顺德	创智谷	37	2220.54	10025.18
6	禅城	新鸿基珑景	26	1016.17	11982.81
7	南海	保利天际	25	2717.91	14793.40
8	顺德	顺德新能源汽车小镇	20	771.79	8851
9	南海	广佛智城国际电商采购中心	17	627.61	12993.99
10	顺德	涛汇广场	12	403.18	14903

(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

本周除南海三水外其余三区成交量均呈不同程度下跌，其中南海区市场热度持续提高，较上周环比上升202%。

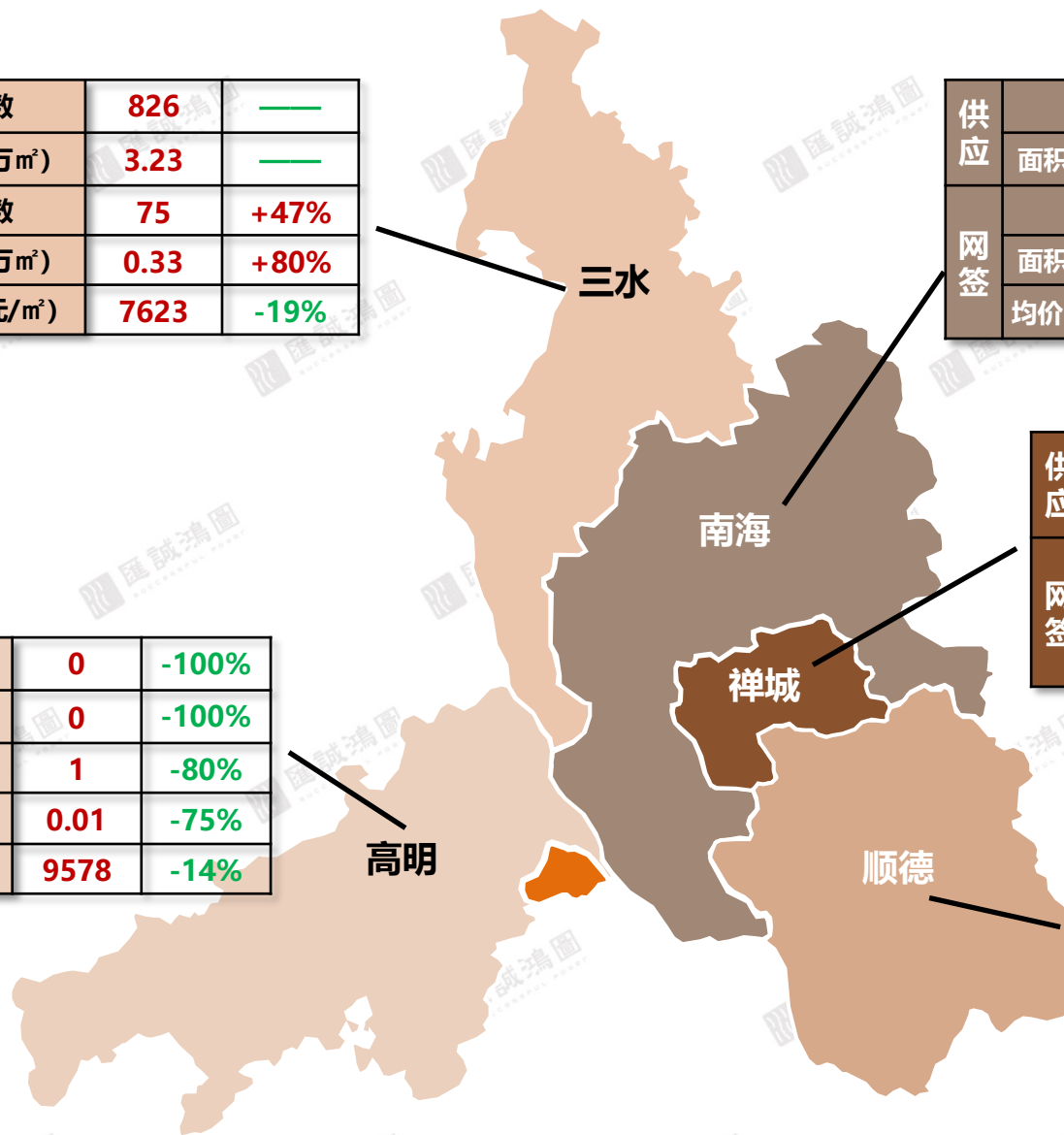
供应	套数	826	—
	面积 (万m ²)	3.23	—
网签	套数	75	+47%
	面积 (万m ²)	0.33	+80%
	均价 (元/m ²)	7623	-19%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	187	+202%
	面积 (万m ²)	0.93	+174%
	均价 (元/m ²)	13857	-1%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	101	-11%
	面积 (万m ²)	0.47	-10%
	均价 (元/m ²)	14338	-2%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	1	-80%
	面积 (万m ²)	0.01	-75%
	均价 (元/m ²)	9578	-14%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	219	-26%
	面积 (万m ²)	0.96	-25%
	均价 (元/m ²)	11553	6%



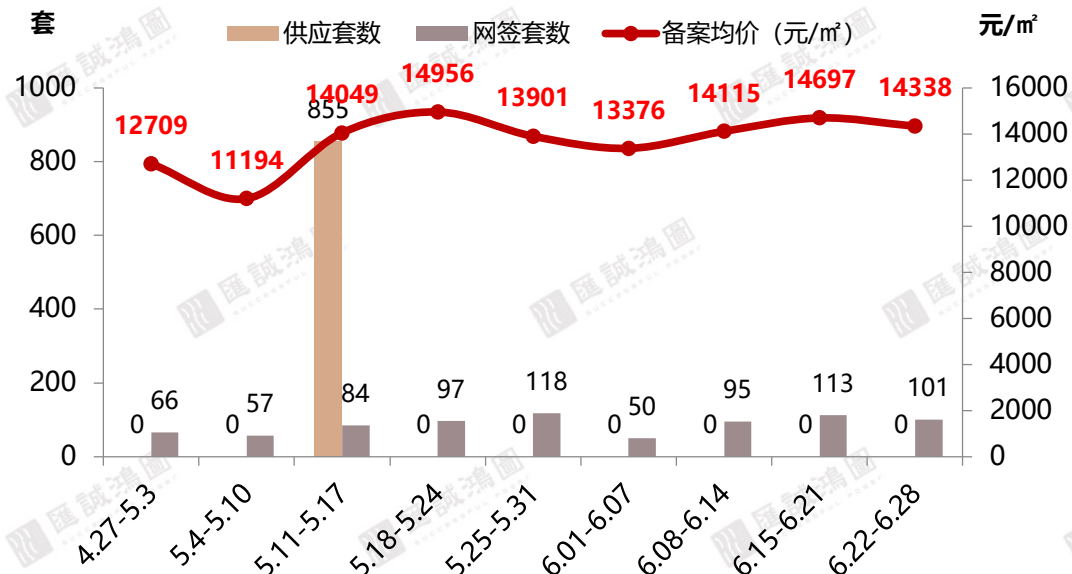
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-禅城

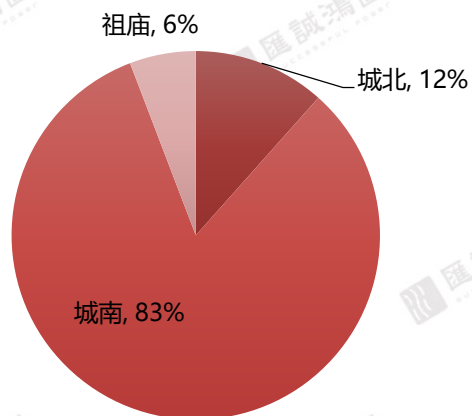
SUCCESSFUL POWER

禅城区本周网签量价稍跌，城南片区热度高居不下，持续为公寓产品的主力支撑，鸿翔芮丽连续5周占据榜单前三。

2020年第26周禅城区近期公寓供求走势



第26周禅城区各板块网签面积占比



第26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	城南	鸿翔芮丽	38	2066.95	15567.67
2	城南	新鸿基珑景	26	1016.17	11982.81
3	城北	旭辉公元	11	539.52	12305.65
4	城南	盈天广场	8	343.29	15774.65
5	祖庙	碧桂园曼哈顿	5	188.79	13569.79
6	城南	嘉信深蓝大厦	3	129.32	16585.43
7	祖庙	东建文华尚领花园	1	31.45	7567.57
8	祖庙	越秀岭南隽庭	1	50.07	12798.86
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

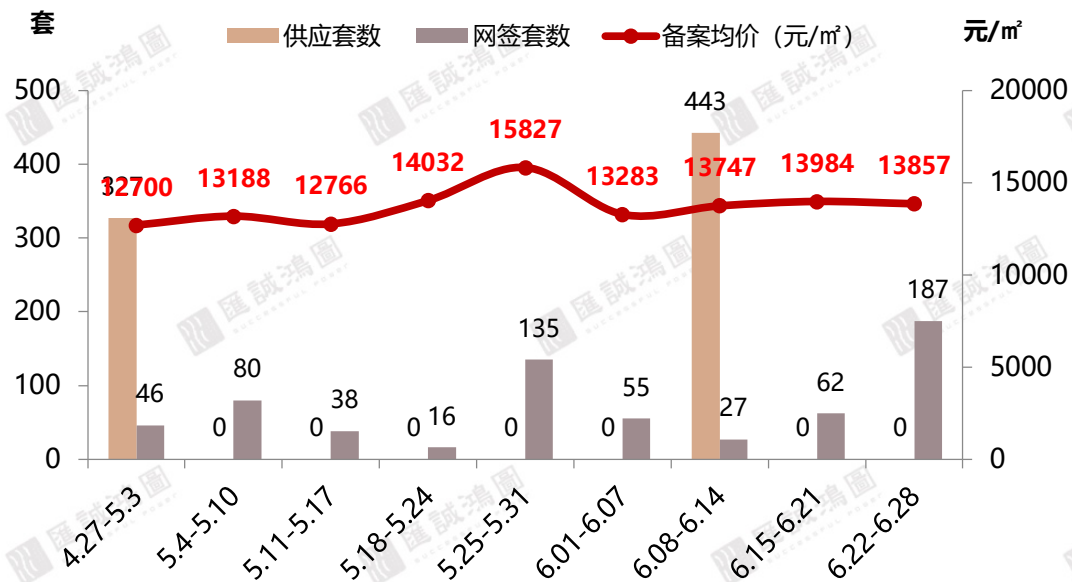
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

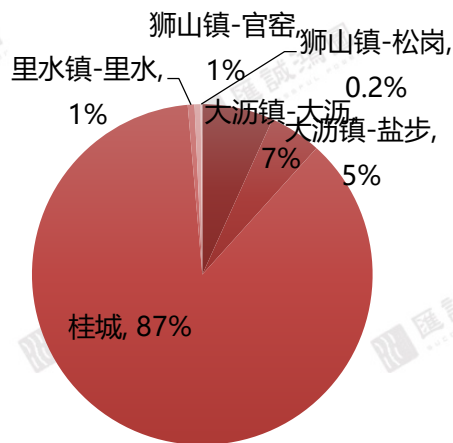
SUCCESSFUL POWER

南海区域网签量激增，价格维稳，桂城板块依托碧桂园广佛上城、保利天际等项目网签支撑表现亮眼。

2020年第26周南海区近期公寓供求走势



第26周南海区各板块网签面积占比



第26周南海区公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	桂城	碧桂园广佛上城	93	3041.74	14849.88
2	桂城	保利天际	25	2717.91	14793.40
3	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	17	627.61	12993.99
4	桂城	海伦堡爱Park	11	638.36	13751.98
5	大沥镇-盐步	佳兆业E立方	11	457.74	11552.59
6	桂城	千灯湖C+	8	286.57	17480.89
7	桂城	第壹时区	6	521.38	15414.01
8	桂城	星港国际广场	2	112.03	5440.52
9	狮山镇-官窑	奥园观湖尚居	1	53.55	6026.80
10	桂城	丽日广场	1	44.93	7746.96

(注：统计数据不包含万科项目)

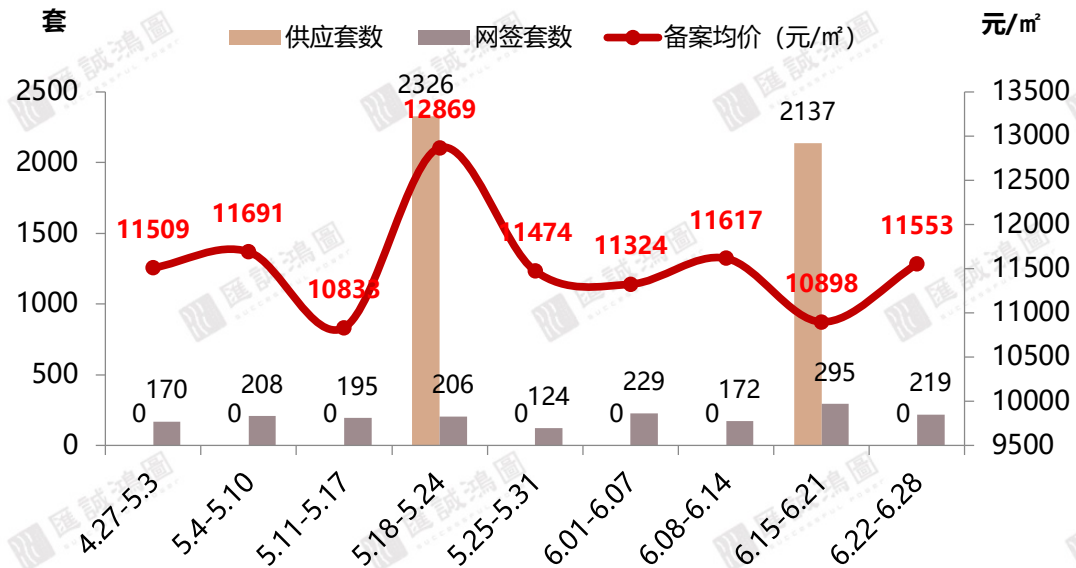
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

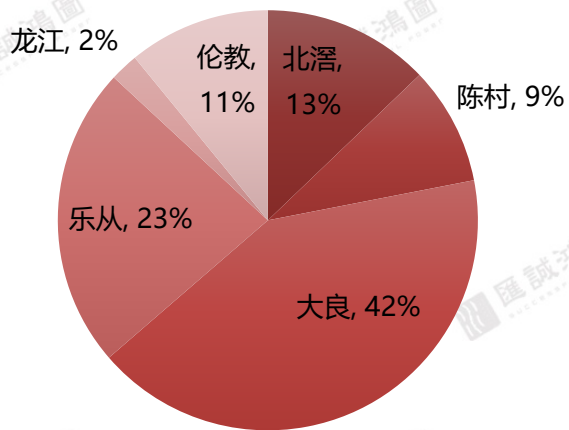
SUCCESSFUL POWER

本周顺德区公寓市场无供应，网签成交量跌价升，大良成为成交主力板块，鸿坤创智天地跃升榜首。

2020年第26周顺德区近期公寓供求走势



2020年第26周顺德区各板块网签占比



第26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	鸿坤创智天地	39	1769.75	11686.61
2	乐从	创智谷	37	2220.54	10025.18
3	大良	顺德新能源汽车小镇	20	771.79	8851
4	大良	涛汇广场	12	403.18	14903
5	大良	力合阳光城云谷	10	320.80	12747.52
6	大良	龙光玖龙郡	8	361.92	11995.14
7	陈村	国通广场	7	676.21	10971.83
8	陈村	藏珑华府	5	193.11	9120.58
9	大良	海珀名轩	5	237.51	13137.35
10	大良	保利中环广场	3	119.58	14874.48

(注：统计数据不包含万科项目)

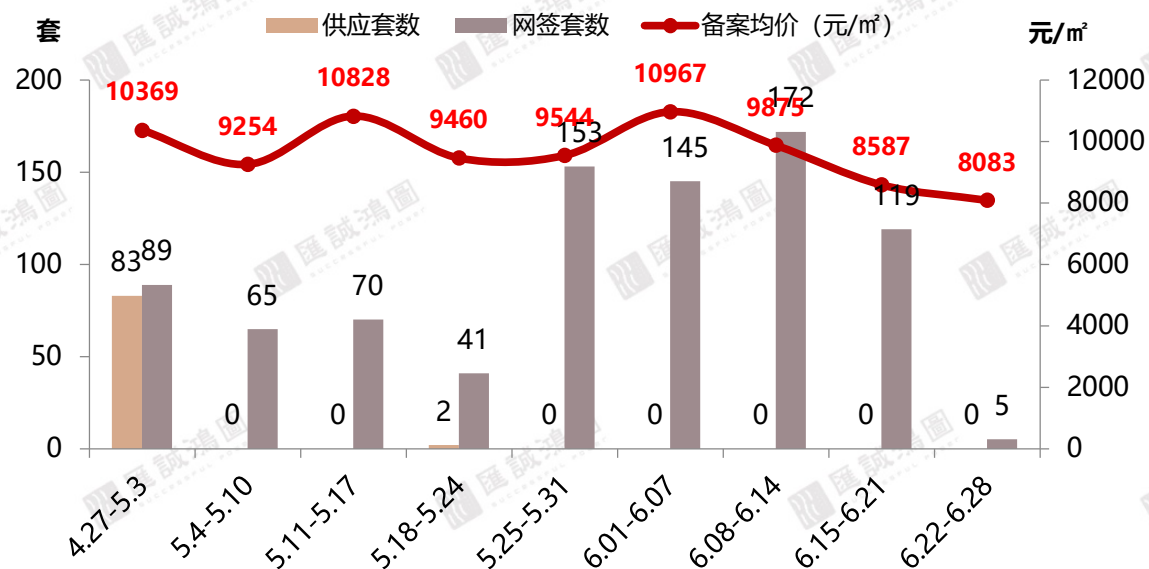
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼连续5周无供应，成交量跌至新低，全市网签总量仅5套，签约总面积仅1046m²。

2020年第26周佛山市写字楼近期供求走势



指标	套数	面积 (万m ²)	备案均价 (元/m ²)
供应	0	0	—
网签	5	0.1	8083
网签环比	-96%	-95%	-6%

第26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 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	国际创智园	2	631.82	9520
2	三水	碧桂园佛山双子星城	1	176.06	8393
3	顺德	顺德新能源汽车小镇	1	86.95	10860
4	顺德	信保广场	1	150.81	99
5	—	—	—	—	—
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

本周供应持续遇冷，全市无写字楼新增供应；除禅城高明区无成交外其余各区网签量均为个位数，全市网签总量仅5套。

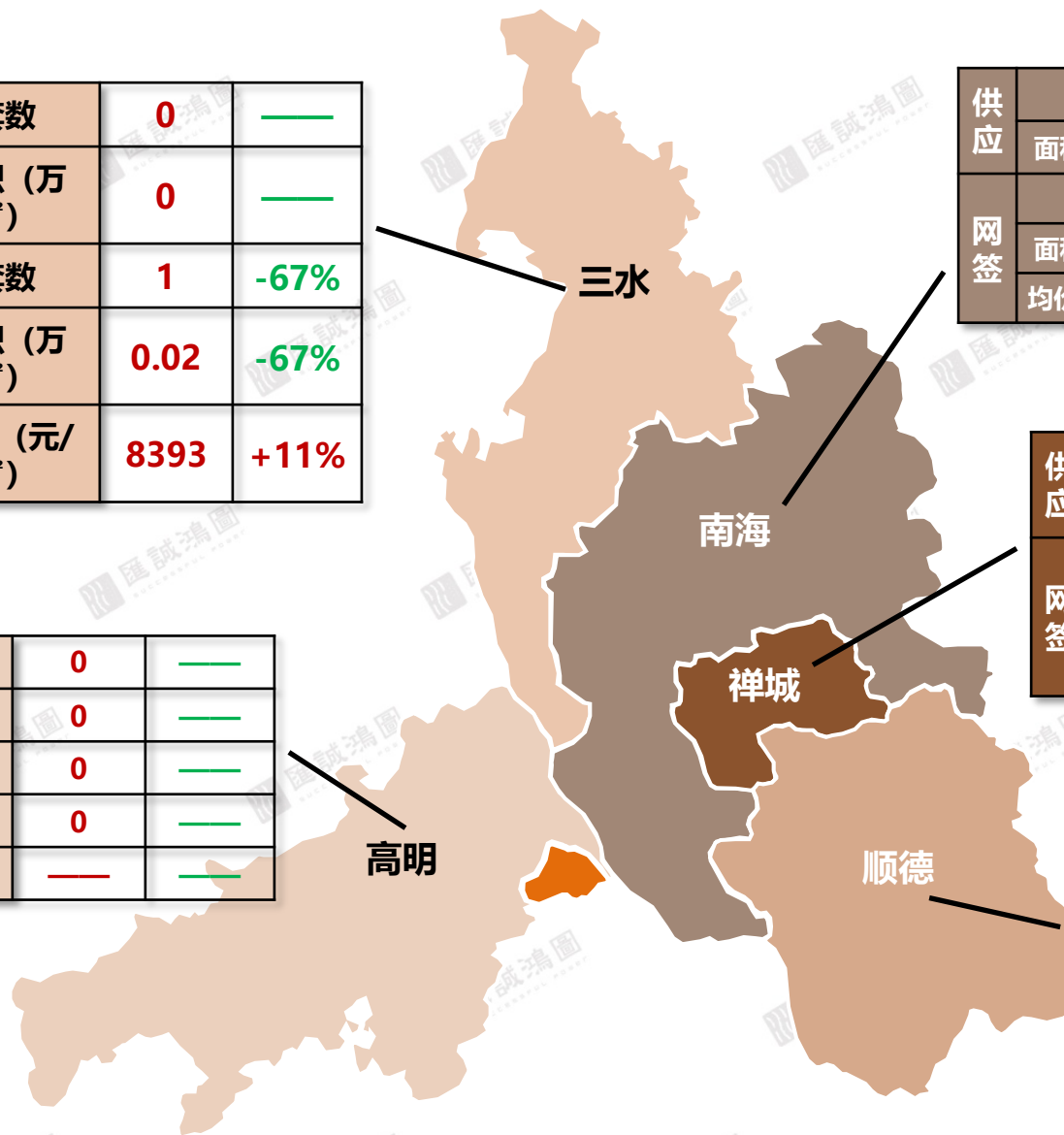
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	1	-67%
	面积 (万m ²)	0.02	-67%
	均价 (元/m ²)	8393	+11%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	2	-88%
	面积 (万m ²)	0.06	-75%
	均价 (元/m ²)	9520	-3%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
	均价 (元/m ²)	0	-100%

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

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	2	-98%
	面积 (万m ²)	0.02	-99%
	均价 (元/m ²)	4035	-52%



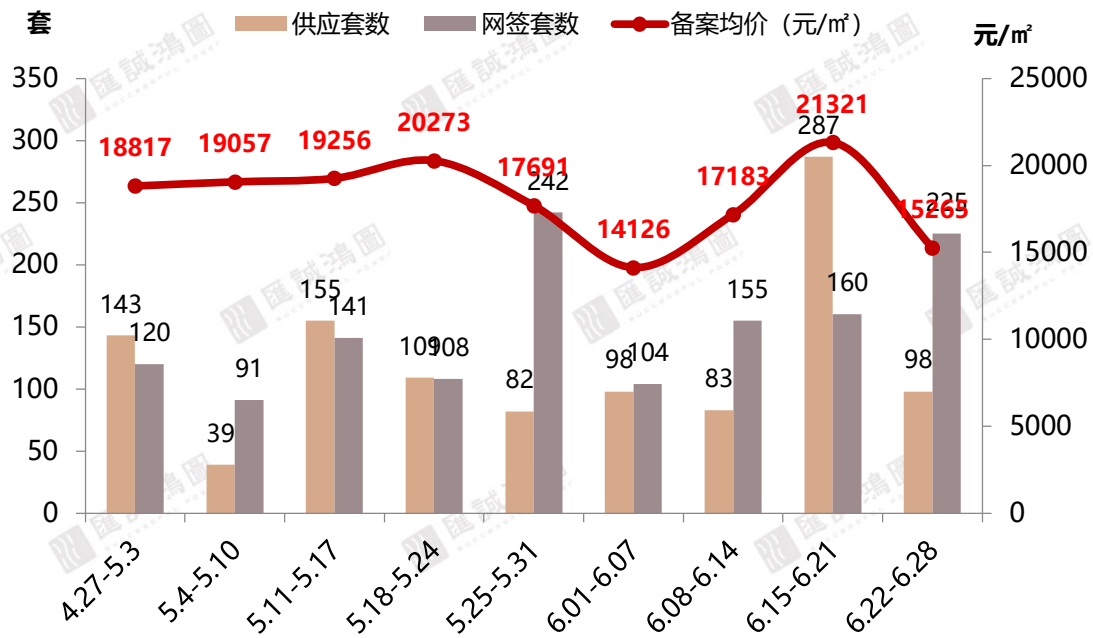
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周商铺交投表现量升价跌，顺德区绿地商业中心低价走量跃升榜首，其余个盘整体网签偏冷，成交量均为个位数。

2020年第26周佛山市商铺近期供求走势



指标	套数	面积 (万m ²)	备案均价 (元/m ²)
供应	98	0.77	—
网签	225	1.47	15265
网签环比	41%	24%	-28%

第26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 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	顺德	绿地商业中心	58	3966.15	14251
2	南海	长华国际商业中心	45	2645.42	11493
3	南海	保利珑门	9	583.26	18701
4	三水	保利中央公园	9	407.49	15849
5	高明	高明星豪花苑	7	279.51	9000
6	禅城	敏捷金谷国际	6	366.84	9196
7	南海	美的翰湖苑	5	265	15155
8	高明	翡翠西江	4	240.58	21446
9	顺德	金科博翠天下	4	179.87	29119
10	禅城	花曼丽舍	3	172.2	21824

(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

本周商铺供应量腰斩，南海成为供应主力军。网签量以顺德区较为突出，较上周环比上升223%。

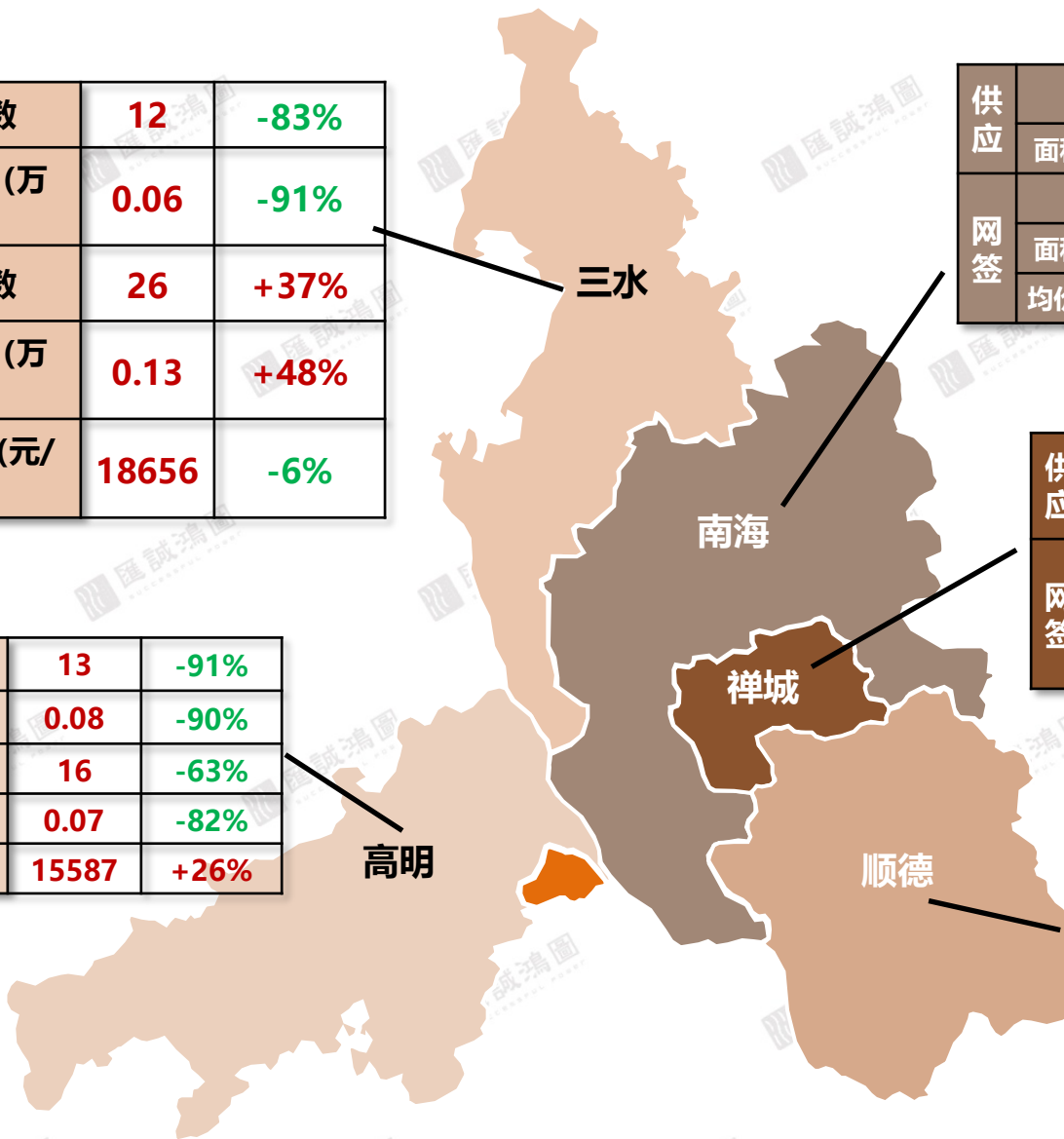
供应	套数	12	-83%
	面积 (万m ²)	0.06	-91%
网签	套数	26	+37%
	面积 (万m ²)	0.13	+48%
	均价 (元/m ²)	18656	-6%

供应	套数	73	+711%
	面积 (万m ²)	0.62	+1166%
网签	套数	84	+95%
	面积 (万m ²)	0.58	+58%
	均价 (元/m ²)	14932	-51%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	15	-48%
	面积 (万m ²)	0.11	-48%
	均价 (元/m ²)	14246	-22%

供应	套数	13	-91%
	面积 (万m ²)	0.08	-90%
网签	套数	16	-63%
	面积 (万m ²)	0.07	-82%
	均价 (元/m ²)	15587	+26%

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	84	+223%
	面积 (万m ²)	0.59	+302%
	均价 (元/m ²)	14860	-44%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第26周市场总结

结语

土地方面：土地挂牌遇冷，推地节奏趋缓；成交方面，海伦堡年内布落二子，创楼面价新高夺张槎望江地块；苏企中南+新城投资联合体夺泛佛山新城地块，华英小学+佛山妇女儿童医院加持其溢价水平；四度挂牌的南庄地块因规划调整而撤拍。纵观上半年，继一二三月停摆、正常化、回温后，四五月集中释出优质地块，六月回落。佛山整体土地热度远超预期，处近年供求高峰。

住宅方面：供应平稳，顺德三连冠，三水南海并驱；全市网签量价四连升，南海均价领衔。不完全统计18个盘有加推动作，共2700套去化不足三成，端午去化欠佳。中海悦林熙岸得益于宣传造势+高开低推+高标准交付，去化超7成。顺德修编人才房管理细则，除避免投机风气之外，应注重人才培养及产居融合。

商业方面：公寓/商办方面，全市仅三水区天聚广场新增供应，整体签约量有所下滑，南海区得益于碧桂园广佛上城新品转签成为成交主力；写字楼方面市场热度持续遇冷，连续5周零供应，全市网签除禅城高明区无成交外其余各区网签量均为个位数，全市网签总量仅5套，整体去库存状态缓慢；商铺方面，成交量升价跌，除禅城高明两区成交量有所下滑，其余三区表现向好，均有不同程度提升。



附件

◆ 顺德人才房管理办法推迟征求意见

日前，顺德区政府网站发布了关于《顺德区人才专卖房管理暂行办法（修订稿）》完善修改后再另行征求意见的公告。公告指出，将对6月18日发布的《关于公开征求〈顺德区人才专卖房管理暂行办法（修订稿）〉意见建议的公告》（顺住建告〔2020〕2号）进行重新修订，待修改完善后，将再次向社会公众征求意见。

回顾今年6月18日，顺德区政府网站发布了《关于公开征求〈顺德区人才专卖房管理暂行办法（修订稿）〉意见建议的公告》（顺住建告〔2020〕2号），向社会公开征求意见建议。本次修订在原《办法》的基础上追加了“8年内离开顺德区域工作、生活将被回购人才房”等约定，原定征询截止日期为7月5日。

佛山市顺德区住房和城乡建设和水利局

主动公开

关于《顺德区人才专卖房管理暂行办法（修订稿）》完善修改后再另行征求意见的公告

2020年6月18日，我局发布了《关于公开征求〈顺德区人才专卖房管理暂行办法（修订稿）〉意见建议的公告》（顺住建告〔2020〕2号），向社会公开征求意见建议。为更好地完善该管理办法，我局决定结合收到的意见，会同相关单位进行认真研究，待修订稿再次修改完善后，将再次向社会公众征求意见。感谢市民的大力支持和配合！

特此公告。

佛山市顺德区住房和城乡建设和水利局

2020年6月27日

关于《顺德区人才专卖房管理暂行办法（修订稿）》完善修改后再另行征求意见的公告



◆佛山蓝湾云计算产业项目落户三水，投资20亿元打造云产业基地

三水新城科技创新产业园再添新成员，6月18日，佛山蓝湾云计算产业项目签约落户三水区云东海街道，**总投资不少于20亿元打造5G数据中心**，并以该中心为主导引入产业项目，建成云产业基地。目前云东海招商引资额达54.2亿元。

佛山蓝湾云计算产业项目将进驻三水新城科技创新产业园，占地面积约68.7亩，拟建设8000个机架，引入服务器约16万台，建设高效能、智能化、绿色低碳的5G数据中心。

根据该项目投资意向书，**该数据中心须按照T3+标准（标准等级越高，数据中心各项性能越强， $T4 > T3 > T2 > T1$ ）建设**，并于竣工4年内获得国家绿色数据中心称号，入选国家级示范试点项目。同时，该项目须以该数据中心为主导，引入云计算、新一代信息通信技术、影视动漫制作、生物医疗信息、呼叫中心等领域的企业项目不少于30家，构建丰富的产业生态，力争建成华南地区最大的云产业基地、粤港澳大湾区国家高效绿色数据中心技术示范园区。

“该项目聚焦云计算技术打造数据中心，并将引入相关产业链条，符合云东海以新一代电子信息产业为主导的定位。”云东海街道经济促进局常务副局长晏珊表示，云东海将做好项目对接与服务，力促该项目尽快动工投产。近两年来，云东海街道紧抓5G风口，在当地良好的电子通信产业基础上精准招商，引入以5G产业链为主导的新一代电子信息产业项目。**据统计，截至目前，云东海共成功引入17个产业项目，总投资额达54.2亿元，大部分聚焦5G产业。**

其中，三水新城科技创新产业园已经聚集了联信5G科技城、广安科技华南智造总部项目、盛路5G通信产业总部项目、中科院5G创新服务中心产业项目、佛山蓝湾云计算产业项目等，5G专业园区逐渐成形。



◆佛山国际陆港项目落地南三产业合作区

6月22日，投资总额达12亿元的佛山国际陆港项目签约落地南三产业合作区，**未来将致力建成国家物流枢纽和多式联运示范基地的核心启动区。**

项目由福建陆地港集团有限责任公司、中谦建设开发集团有限公司、佛山市南海区南三投资建设有限公司三方共建，拟选址南三产业合作区，面积约366亩。按照规划，项目通过构建“1个平台+3大功能分区”的服务体系，规划智慧供应链服务平台，**建设海关口岸查验区、跨境电商产业园、物流信息交易及商业配套中心三个核心功能区。**

项目启动区计划在一年半时间开发完毕，届时海关将入驻为进出口企业提供通关及物流服务，并适时联合官窑货运站拓展国际铁路货运班列铁路口岸。

“现代物流产业是南海发展生产性服务业的重要一环。”南海区区长顾耀辉表示，佛山国际陆港的建设，是佛山建设国家物流枢纽的需要，也是建设粤港澳大湾区的需要，可助推佛山对接大湾区各城市物流枢纽，使生产要素得以快速流通，助佛山深度融入粤港澳大湾区。

南三产业合作区地处佛山高新区的核心区域、广深港澳科技创新走廊与珠江西岸先进装备制造产业带的组成部分和交汇点。**按照规划，南海以一汽大众铁路专用线为基础建设官窑货场物流园区项目，打造佛山国际陆地港，形成佛山生产服务型国家物流枢纽港和现代智慧物流小镇。**



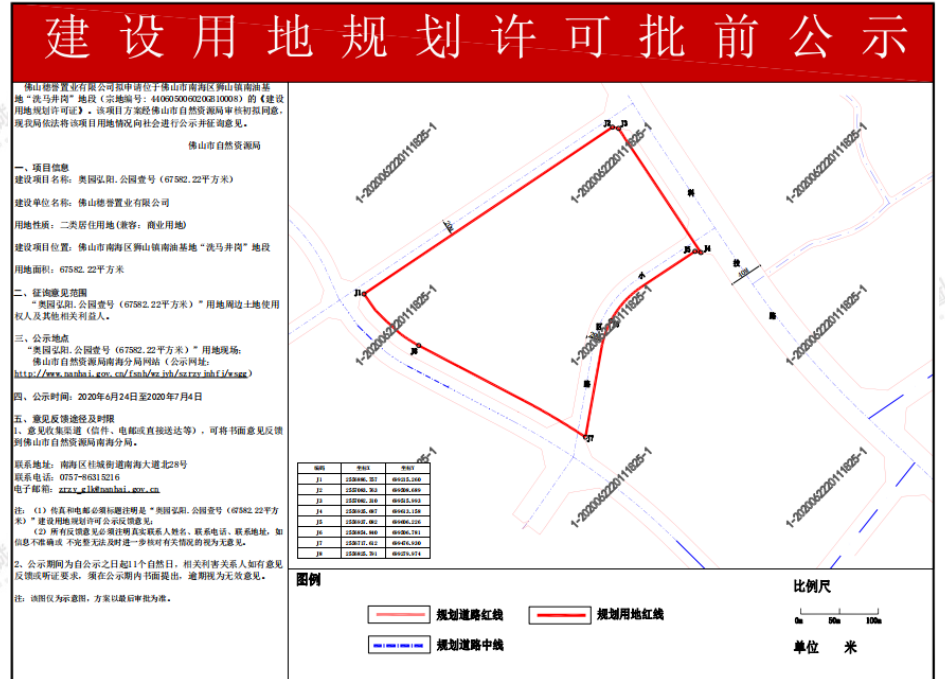
◆奥园博爱湖地块备案名为奥园弘阳.公园壹号，或牵手弘阳共同开发

6月23日，从南海区政府网站获悉，**奥园博爱湖地块备案名为奥园弘阳.公园壹号**，或牵手弘阳共同开发。

值得一提的是，今年4月弘阳集团官方就曾发布消息称，弘阳集团首席投资官彭臻、中奥地产投资副总裁于志分别代表各自公司，签署了战略合作协议。根据协议，双方将在依法合规、诚实信用、优势互补、平等互利的合作原则上，结成重要合作伙伴，通过项目合作实现双赢。

截止目前，弘阳集团在佛山目前仅开发有弘阳时光天樾、弘阳博爱湖一號和与世茂合作的世茂弘阳湖滨天辰三大项目，而奥园则开发有三水冠军城、奥园观湖尚居、奥园一号、奥园誉峰、三水奥园尚居等多个项目。从奥园弘阳.公园壹号的备案名来看，奥园博爱湖地块或将由奥园联手弘阳共同开发，但从该项目的申请单位佛山穗誉置业有限公司来看，还尚未有弘阳的身影。

据了解，奥园弘阳.公园壹号总占地面积67582.22m²，是由奥园商业于今年4月以总价165064.44万元斩获，**扣配建后（幼儿园及文化中心）楼面价至少10208元/m²**。从宗地位置上看，该项目地处狮山博爱湖板块，靠近穆天子山庄，周边有美立方花园、锦绣华庭、依云曦城和长华国际中心等多个二手楼盘，片区在售新盘有保利茉莉公馆、恒大翡翠华庭、新城璟城等项目，**洋房均价约1.4-1.8万/m²**，更有首创禧瑞园著、弘阳博爱湖一號两大临湖项目。根据此前狮山出台的规控可知，**地块未来周边有佛山地铁4号线途经，同时规划有2所小学、1所初中，更有超10宗商住地有待后续推出市场。**



奥园弘阳.公园壹号批前公示

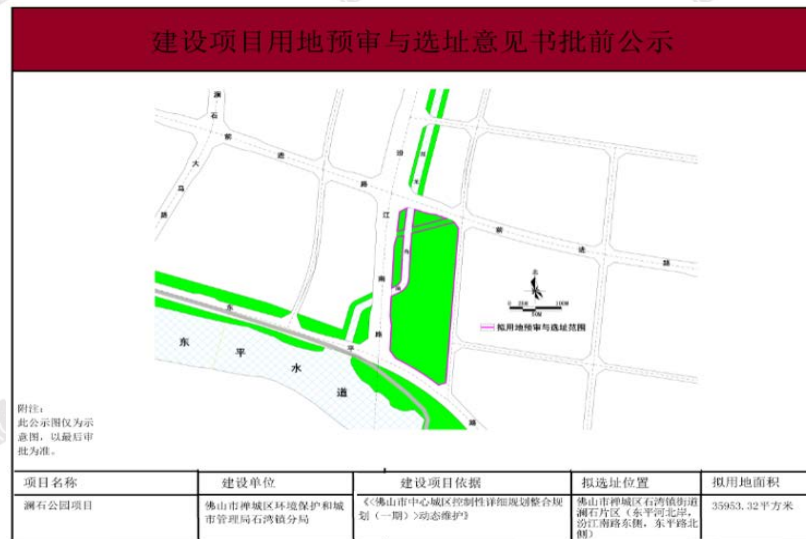
◆ 禅城澜石公园即将开建，就在东平河北岸，占地近3.6万方

6月24日，从禅城区人民政府处获悉，澜石公园项目建设项目用地预审与选址意见书批前公示，由禅城区环境保护和城市管理局石湾镇分局发起申请，公示时间截止7月3日。

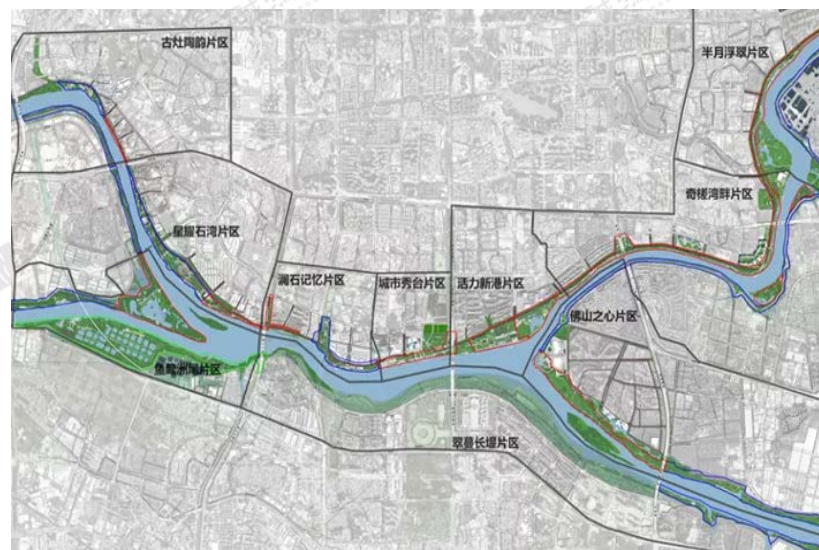
本项目选址于澜石片区，具体位于东平河北岸、汾江南路东侧、东平路北侧，占地32953.32㎡，**涵盖澜石片区改造工程指挥部，石湾商会大厦、高美达五金、长城不锈钢管等厂房，周边为泷景多期住宅楼盘。**

不止于澜石公园，附近的澜石港也已正式关停，未来将变身工业遗址公园，同步建设观光客运码头，创造独特的港口景观，打造为澜石记忆，成为东平河水轴线十大景观之一。

按照建设进度，**2020年全面启动东平河水轴线示范段建设的各项工作，东平河水轴将一年建点，启动重点项目建设；**两年连片，2021年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。



选址批前公告



东平河十大景观亮点

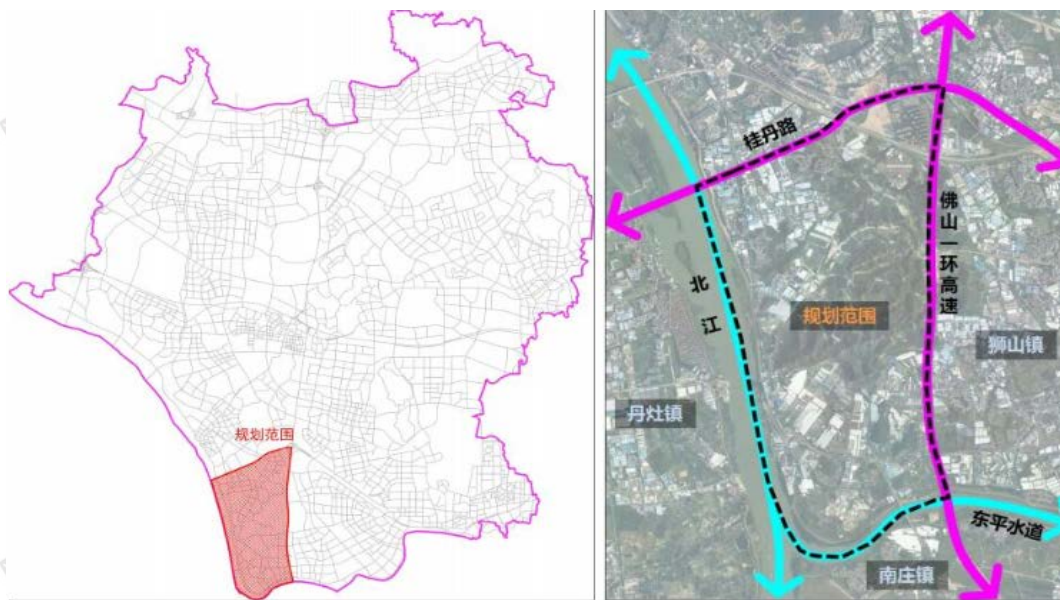
◆小塘滨江新城规划新增9宗宅地与5所学校，西临丹灶南靠南庄

日前，南海区政府网站全新发布了小塘滨江新城的控制性详细规划，该片区将打造为融产业提升、生态保育、品质居住于一体的南海十大示范片区之一。

根据批示，小塘滨江新城规划片区北至桂丹路、东至佛山一环高速公路，西南至狮山镇界，规划总面积为1463.2公顷，**位属佛山西站枢纽新城的西部片区，与丹灶、南庄两镇接壤。**

片区的发展目标为进行连片村级工业园改造，提升园区基础设施品质；守住天子帽公园边界、保障生态空间的完整性；打造滨水空间、用好桥下空间、完善配套设施，以提升城乡居住环境。道路方面，片区高速路有佛山一环、快速路和桂丹路，主干路包括有小塘工业大道、天子帽大道、丹建路等。

从规划图来看，**片区目前仅有保利中恒海晖城一个楼盘，未来片区还将新增至少9宗宅地和5所学校**，包含1所高中、1所初中和3所小学。



小塘滨江新城规划范围

◆永胜旧村居改造项目集转国通过，87.75%同意，计划7月初启动入户签约

集转国通过 继3月29日表决通过《佛山南海区桂城街道夏北社区永胜股份经济合作社旧村居改造项目改造方案及拆迁补偿安置方案》后，南海区桂城街道夏北社区永胜经济社旧村居改造项目土地集体建设用地转为国有建设用地表决成员大会举行，**最终以87.75%的同意率通过永胜旧村居改造项目集转国。**

回顾过去 回顾该项目的历程，3月29日，永胜股份经济合作社召开成员大会，以83.38%的同意率通过了《佛山市南海区桂城街道夏北社区永胜股份经济合作社旧村居改造项目改造方案及拆迁补偿安置方案》。根据记者此前的采访，该方案通过后，**作为合作企业，碧桂园将投入资金100亿元进行整村改造，改造完成后，永胜经济社年收益预计不少于6000万元。**

未来发展 表决通过后，金融C区重建局将加快推进永胜集转国手续完善工作，以及永胜经济社第二阶段测量和认定工作。目前，项目计划7月初启动入户签约，争取年底前项目动工开建。**下阶段，金融C区重建局将全力推进夏北社区旧村改造，在永胜的基础上探索更有效快捷的方案，力争年底前完成夏北余下各村两个方案的表决，将夏北社区打造为佛山旧村改造示范区。**



表决会场



碧桂园永胜村改造效果图



◆ 普君市场又要拆，迎九小新校区到来，利好这些楼盘

市场拆迁

6月19日，据悉，普君新市场占用的九小新校区用地须于8月底完成整体清拆、搬迁工作。同时，所有商户将安置到仁五市场。据普君市场张贴通知公示，根据区学校建设工作领导小组的工作要求，祖庙街道须于2020年8月底前完成佛山市第九小学新校区项目用地范围内的市场、商铺等地上物的整体清拆、搬迁工作。据宣传单张显示，仁五市场位于文华中路湖明路20号文华广场，地处亚艺板块，临近佛山雅居乐花园，由普君墟市场管理团队进行接管、改造。

校区到来

据悉，**九小新校区选址于禅城区岭南大道东侧、普君东路南侧**，性质为中小学用地，占地面积17634.26m²，规划容积率≤1.2，绿地率≥35.0%，建筑密度为≤30%，拟建总建筑面积约31029.53m²。根据勘察设计招标公告，九小新校区须建设满足36个教学班所需的标准普通教室用；按标准化学校办学条件的建设标准，配置所需的各类辅助教学用房和行政办公用房；拟建1座两层体育馆等建设内容，总投资额约1.65亿元。

利好楼盘

按照规划，九小新校区项目计划设置36个班、学生人数约1620人。**建成后将有效缓解中心城区学位压力，满足普君南片区的教育需求。**而2019年普东居委、普南居委、忠义居委的普君新城、华府、悦园、东苑等楼盘，对口公办小学为佛山一小。从距离来看，未来更近的九小新校区建成后，按就近入学原则，该片区有望迎来新调整。包括普君新城多个楼盘都在九小新校区直径500米范围内。（说明：未来新校投用后，具体招生地段划分还须以教育局公布为准）

目前，普君片区仅普君新城华府II在售一手房，主打99-122m²三四房，均价约2.4-2.9万/m²。而二手方面，放眼整个禅城区，普君新城多个组团交投相当活跃。其中，建成不到5年的普君新城华府最为热门，放盘均价2.1-2.3万/m²。其次是东苑组团，主打小户型，部分南向户型挂牌均价超2.2万/m²。**今年来，普君新城华府、东苑成交多套房源，整体成交均价在1.9-2.2万/m²之间。**

◆保利御江南7月推新，拟引入保利旗下酒店教育商业等资源

6月22日下午，“御见美好，邂逅江南”保利&御江南项目签约仪式，在三水文化活动中心举行，在三水区领导、保利华南董事长唐翔、高富地产等众多代表的见证下，双方达成了合作协议。

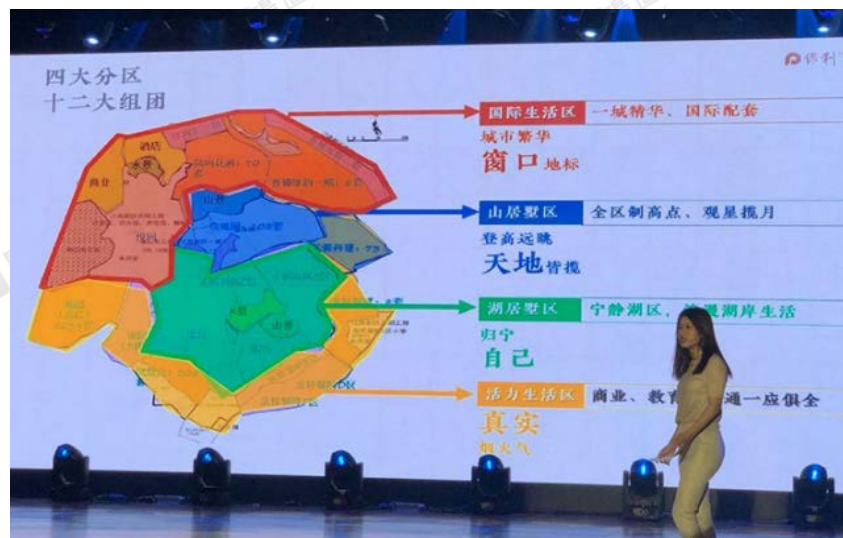
至此，项目正式更名为保利御江南，未来将由保利进行操盘，后者计划重新包装后推出市场，**最快将于7月份推出90-130m²洋房及170-1000m²庄园别墅等产品。**

据现场了解，于本次保利增资御江南之后，项目将更名为保利御江南，涵盖活力生活区、国际生活区、山居墅区、湖居墅区板块，**引入保利教育、商业、酒店、康养、文旅加持，未来将打造成康养宜居范本的城市标杆。**

据悉，御江南地处三水西南板块，原由高富地产开发，占地4700亩，分多期开发，规划居住总户数达1万多户，约可容纳6万余人，是集住宅、商业、酒店、教育为一体的大型综合项目。**值得一提的是，自保利2013年首入三水以来，先后开发了保利中央公园、保利云上、保利时代等多个项目，保利御江南将成为其布局下的第四个楼盘。**



计划引入保利多板块资源



保利御江南四大分区十二组团规划



◆美的西江新城新盘将建8栋住宅在高明体育中心旁，共有住宅716套

6月24日，从高明区政府网站获悉，美的置业西江新城新盘备案名云湾府，将建8栋住宅楼。

根据公示，云湾府总占地面积34416.59m²，容积率2.5，建筑密度17.52%，绿地率32.43%，配套停车位895个。整个项目总计容建筑面积86041.47m²，其中住宅84914.99m²，商铺建面仅260.18m²。从规划图看，云湾府将打造8栋住宅，其中1-2座楼高26层，为两梯三户，3-6座楼高27层，7-8座楼高26层，为两梯四户。此外，小区内还配建有公交首末站，老人活动中心等配套，垃圾站设于小区的南侧。

值得一提的是，**云湾府是由美的置业于今年4月以总价40398万元斩获，折合楼面地价约4695元/m²。**项目地处高明西江新城体育中心东侧，属于高明西江新城片区，景观、公园、有轨电车等配套较为完善，附近有翡翠西江、佛山鑫苑城、保利玥府、美的明湖、绿地熙江广场等众多楼盘项目，在售涵盖洋房、商铺、别墅等多种产品，**其中，洋房毛坯9000-10000元/m²，带装修均价约10000-12500元/m²。**

根据片区规划，项目西侧将可望江，而南侧还将有两宗宅地有待出让。**近两年，西江新城相继吸引了保利、深圳钜创、雅居乐等品牌房企进驻，片区最高楼面价达6578元/m²。**

◆2020年佛山全市交通基础设施建设项目达241个，计划总投资314.9亿元

项目规划

2020年佛山市政府工作报告重点提到了这些新的轨道线路：**①推动广州地铁28号线西延至佛山、南海新交通与广州南站衔接；②加快地铁2号线一期、3号线建设，做好2号线二期、4号线一期、11号线、13号线一期的前期工作。**

在建进度

01地铁2号线一期：明年底初期运营。02地铁3号线：22个站完成主体结构封顶。03广州地铁7号线西延顺德段。04南海新交通土建完成90%。05富龙西江特大桥：计划2023年完工。06番海大桥：年内实现主线通车。07一环辅路：拟今年内全部拉通。08广佛肇高速二期佛山段：明年上半年实现全线通车。09桂澜路北延线：已启动部分路段改造。10海五路西延线：预计2021年10月建成。11“一环”西拓：北环段拟6月底通车。



佛山市城市轨道交通第二期建设规划



◆佛山海关推动口岸发展迎来新机遇，三水港直航深圳东部港区

昨日从佛山海关获悉，近日，畅远003号货船载着一批冷藏柜、铝合金产品从佛山三水港起航，随后顺利到达深圳东部盐田港，这标志着深圳东部港区直航航线正式开通。**此前，在华南区域的4个重要枢纽港口中，佛山三水港已接驳香港、南沙、深圳西部港区的直航航线，如今启动与深圳东部港区的直航航线，为口岸发展带来新契机，创造外贸新机遇。**

“现在开通直航盐田线，既能剔除转船环节，又能缩短运输时间，更降低了运输成本。”丰顺国际船务有限公司三水分公司主要负责人表示，开通深圳东部直航航线有效地降低了他们的物流成本。

为避免货物积压滞港，佛山海关未雨绸缪，**以开展“一企一策”扶持为着力点，面向生产型企业开展“汇总征税”“两步申报”等海关惠企政策宣讲**，指导港口经营企业优化监管区布局，调整货物堆放场地，优化统筹监管环节，保障口岸货运畅通，为辖区进出口货物通关提速增效。

在保障航线畅通的同时，佛山海关还多措并举提高通关效率，优化企业营商环境。



◆三水普惠性幼儿园在园幼儿超八成

近日，佛山市教育局公布全市五区755所普惠性幼儿园名单。三水有60所普惠性幼儿园，全区普惠性幼儿园在园幼儿占比80%以上。今明两年，三水预计新增超过10所公办幼儿园，逐步提高公办园占比。**普惠性幼儿园是具有办园资质、面向大众、收费合理、办园规范、质量有保障的幼儿园，包括公办幼儿园、集体办幼儿园和普惠性民办幼儿园。普惠性民办幼儿园是指符合条件并经过教育部门认定，利用社会力量举办的幼儿园。**

根据有关政策，公办幼儿园可直接认定为普惠性幼儿园。符合条件的集体办幼儿园和民办幼儿园，可自愿申报认定普惠性幼儿园。公办幼儿园保教费收费由价格主管部门实行政府定价，集体办幼儿园参照执行。**普惠性民办幼儿园保教费最高标准不超过每人每月1500元。**

项目发展

近年来，**三水通过实施“增资源、调结构、提质量”工程，推动学前教育公益普惠发展**，不断满足市民需求。增量方面，三水按照“事业单位法人登记、不定编制、不定级别、不纳入机构编制核定范围、加大财政扶持、教师管理归口教育行政部门”的原则，探索新型公办园发展路子。逐步收回合同期满、资产属于国有和集体的幼儿园，并积极落实新建城镇住宅区配套幼儿园必须移交给属地政府，开办为公办幼儿园。三水还不断扩充民办普惠性幼儿园资源。对于2015年12月31日前规划建设的配套幼儿园，已开办未建成普惠性幼儿园的，积极引导其办成普惠性幼儿园；对于新建成申请开办的幼儿园，通过宣传新政策要求必须办成普惠性幼儿园。

今年计划

今年，三水将重点实施学前教育“50·80”计划，加快实现“公办幼儿园在园幼儿占比达50%以上，普惠性幼儿园在园幼儿占比达80%以上”的工作目标。目前，三水共有77所幼儿园，其中60所为普惠性幼儿园，占比超77%，已实现全区普惠性幼儿园在园幼儿占比达80%以上。三水区教育局相关负责人表示，**今明两年，三水通过新建、转制等方式预计可新增超过10所公办幼儿园，覆盖全区七个镇街，逐步提高公办园占比，加快实现全区公办幼儿园在园幼儿占比达50%以上。**



◆ 禅城将构建“一轴、两翼、三带”产业空间布局

区委全会报告提出，要对标“万亿城市”“新一线城市”中心城区的标准，提升城市品位和发展能级。在6月23日的分组会议上，与会人员围绕做强做优中心城区功能进行了热议。

全会报告正式提出构建“一轴、两翼、三带”产业空间布局。

其中，“一轴”即以季华路为产业发展主轴；“两翼”即以禅西大道为界概略划分为东西两翼，东翼依托祖庙街道、石湾镇街道以及张槎街道东部，打造“禅东优质服务业”板块，西翼依托佛山高新区禅城园和南庄镇，打造“禅西高端制造业”板块；“三带”即在相对成熟的产业集聚区外，适度向南部、北部和西部拓展，布局打造东平河创新产业带、汾江河大健康产业带、吉利涌先进制造产业带，作为禅城产业发展的新阵地，形成主体功能明显、优势互补的现代化经济新格局。

区发展和改革局局长梁梓熙表示，针对季华路这一产业发展主轴（“一轴”），区发改局将继续推动《佛山市禅城区季华产业带一体化集聚发展三年行动计划（2018-2020）》实施，依托季华路沿线现有产业基础，通过季华产业带一体化六大集聚区主题行动，**培育发展智能制造、科技服务、现代金融、楼宇经济、中介服务、文化创意、研发设计等高端主题产业**，对主题特色产业实现建链、强链以及补链，形成更为“闭合”产业生态圈。同时，以现代服务业和先进制造业为重点，推动“东北-科创环”以及“西南-智造环”联动发展，充分发挥佛山强中心“脊梁”和向外拓展主轴线的功能作用。

交通格局的构建也是做强做优中心城区功能的重要一环。全会报告指出，要以广湛高铁建设为契机，加快推进轨道交通建设，实施新一轮“东提、西进、南接、北联”战略，形成“内部畅通、对外联通”的综合交通格局。



◆南海将全力打造城乡融合十大示范片区，244平方公里实施留改拆建兴

早在2019年7月，省委深改委就批复同意南海区建设广东省城乡融合发展改革创新实验区（以下简称“实验区”），要求南海着力破除影响城乡融合发展的体制机制障碍，促进城乡全面融合、一体发展，为全省城乡高质量融合发展提供新鲜经验。

其中，在全区选取城乡基础条件较好、重点建设项目集中、各类资源要素集聚的**干灯湖片区、映月湖片区、文翰湖片区、九江镇滨江片区、环西樵山片区、丹灶镇一岛两湖十里片区、佛山西站枢纽新城片区、南国桃园片区、大沥中轴片区、里湖新城片区**等区域作为**示范片区**。针对十大示范片区的244平方公里土地，方案中专门提到了**留、改、拆、建、兴五大手段**，包括，保留51平方公里现状建成且形象好的区域，整治提升29平方公里的村级工业园和旧村居，拆除重建村级工业园和旧村居51平方公里，在现状空地上建设城市和产业载体37平方公里，以及完成76平方公里的乡村振兴项目。其中，将通过拆建并举，整理出建设用地79978亩和总建筑面积9459万平方米新的城市和产业空间载体。

腾出空间后，将围绕“两高四新”产业，引入优质产业项目，加速培育形成一批战略性支柱产业和战略性新兴产业集聚区，**形成3大产业主题、19个特色产业社区**。

3大产业主题、19个特色产业社区

产业主题	序号	主题产业社区	产业类型
总部研发及产业服务	1	三龙湾高端服务集聚区	现代服务、商贸经济、科技研发
	2	玉器街珠宝特色小镇	玉器珠宝产业
	3	天富科技城片区	科技研发、总部经济
	4	广东金融高新区	科技研发、总部经济、金融服务
	5	爱车小镇	汽车产业
	6	创客小镇核心片区	科技研发、总部经济
	7	沥桂新城核心片	科技研发、总部经济
	8	广佛国际商贸城	现代服务、商贸经济
电子信息及高端装备制造产业	9	里水海南州连片改造项目	新一代电子信息、智能家电
	10	里水东部工业园改造项目	新一代电子信息、智能家电
	11	南海电子信息产业园	新一代电子信息
	12	风梅岭村级工业园改造	综合科技研发
	13	西站枢纽城	现代服务、商贸经济
	14	小塘五星连片村级工业园改造	陶瓷工艺
新能源及新材料产业	15	新能源产业园（城西片区）	氢能、高端智能装备
	16	粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园	智能安全
	17	国际旅游产业集聚区	旅游演艺、主题景区
	18	中兴新城	新材料
	19	临港国际产业社区	新材料

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：王先生 13202465723 张小姐 15521259759



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品