



佛山市房地产市场周报

第27周



2020.6.29-2020.7.5

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

27周

➤ 土地市场:

第27周, 土地供应破冰, 集中南海顺德, 其中大沥全球创客小镇地块挂牌吸睛; 成交方面, 海逸二入官窑底价入东风水库地块, 卓越竞得乐从弼教村留用地, 张槎商住地终止出让。

➤ 住宅市场:

第27周, 新增住宅供应1014套, 三水供应超5成;
第27周, 整体网签小幅回落;
第27周, 碧桂园凤凰湾网签255套居首。

➤ 商业市场:

第27周, 公寓仅顺德区有供应, 成交量价齐跌;
第27周, 办公无供应, 顺德区创智谷为成交主力军;
第27周, 商铺供应下跌, 光明花半里低价成交升榜首。





目录 Contents

01



市场资讯



西樵镇儒溪村征地，超7万平方米，拟补偿689万元；桂城平东片区将建设大型翡翠产业项目，增加商业配套；4号线绿岛湖站规划北移；佛山一环西路北环全线通车，三水进入快速路时代

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	土地管理	2020/6/30	西樵镇儒溪村征地，超7万m ² ，拟补偿689万元
市场	市场标准	2020/6/29	佛山房协与佛山质标院签订标准化战略合作 加快服务体系建设
规划	片区规划	2020/6/29	桂城平东片区规控有变动，将建设大型翡翠产业项目，增加商业配套
	项目规划	2020/6/30	恒大大良项目备案名金碧华府，欢乐海岸旁，新增房源3797套
		2020/6/30	4号线绿岛湖站规划北移，未来将直通禅西市二医院新院区
		2020/7/1	官方回应：佛山第二轮地铁规划已于5月上报至省发改委
城建	交通	2020/6/30	佛山一环西拓北环项目全线通车，三水进入快速路时代
		2020/7/1	广佛地铁十年城市格局快速跃升，广佛轨道未来18条衔接
	学校	2020/7/2	里水再添双语实验学校，预计9月开学，81个班3840个学位
		2020/7/2	佛山市公布2020年中小学招生入学政策
		2020/7/2	2020年佛山禅城区拟新增9所公办幼儿园



土地市场

02



目录 Contents

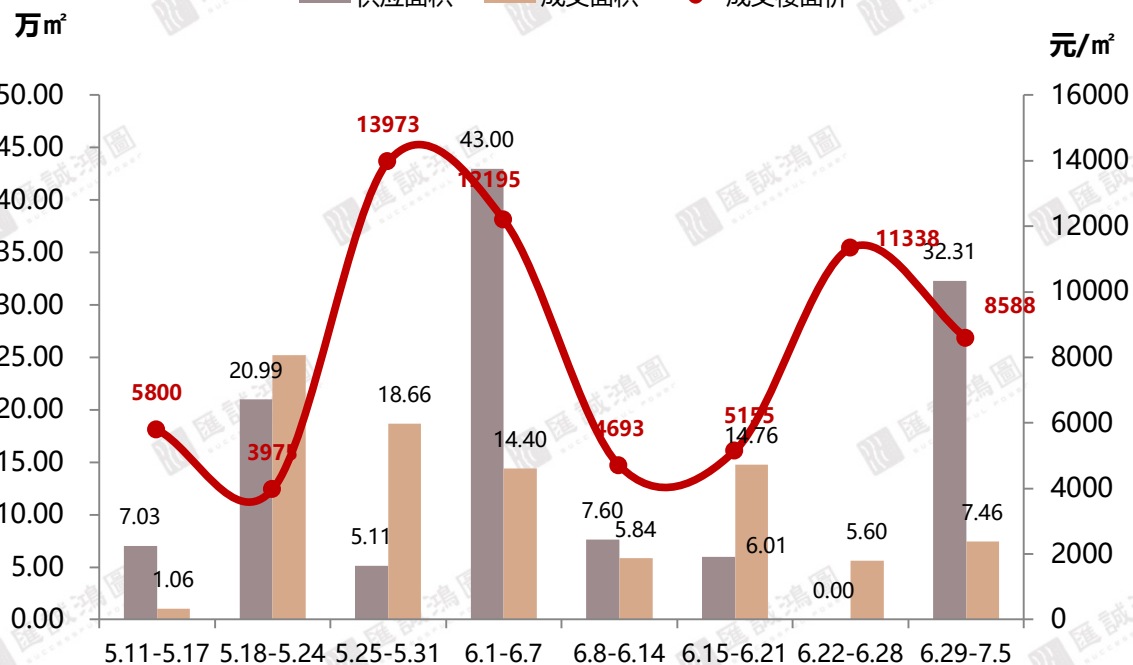
土地供求市场

SUCCESSFUL POWER

供应激增，成交回升，整体楼面价回降；南海出让规模扩大，顺德交投活跃

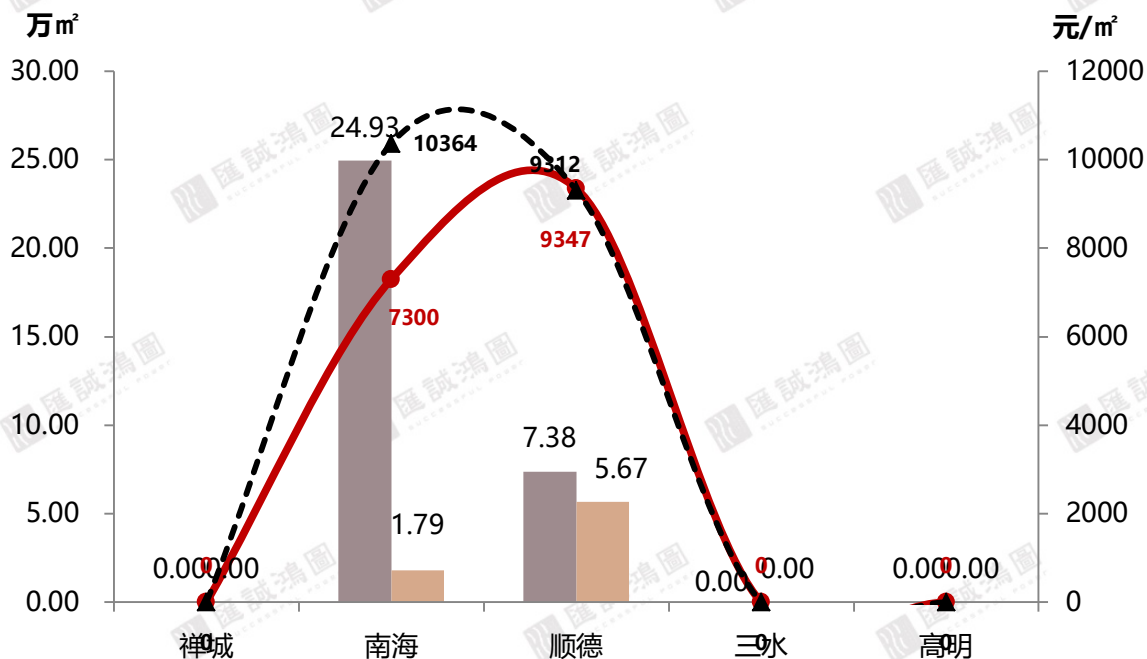
2020年第27周土地近期供求走势

供应面积 成交面积 成交楼面价



2020年第27周佛山五区土地供求情况

供应面积 成交面积 成交楼面价 起拍楼面价



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

桂城微型宅地

- 离3号线叠滘站约600米;
- 在地块东侧的时代名著, 目前二手挂牌叫价1.9-2.7万/m²不等

西樵2.19万m²商地

- 毗邻华南国际轻纺城创新基地, 为区域性产业聚集地;
- 另距离佛山地铁2号线二期西樵客运站站点600米

大沥全球创客小镇地块

- 将通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”混合开发;
- 多组团开发、覆盖十二年教育配建、起拍总价超65亿

2020年第27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
南海	大沥	2020/6/30	TD2020(NH)WG0019	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地段	商住	22.40	57.30	650500	11352	2020/7/30
南海	西樵	2020/6/30	TD2020(NH)WG0020	佛山市南海区西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧地块	商住	2.19	6.12	34280	5600	2020/7/30
南海	桂城	2020/7/1	TD2020(NH)WG0021	佛山市南海区桂城街道海三路南侧、南一路西侧地块	商住	0.35	1.20	9920	8238	2020/7/31
顺德	大良	2020/6/30	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	220000	9312	2020/8/10
高明	荷城	2020/6/29	TD2020(GM)WG0017	佛山市高明区荷城街道海天大道以东、大成路以北	工业	23.79	71.36	8609	121	2020/7/30

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地成交明细

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

海逸二入官窑，底价斩获东风水库地段迷你宅地

- 紧临的海逸文汇轩将打造4栋住宅楼，户型主打三四房，针对刚需客户
- 东临永安大道西，西靠东风水库，临近南国桃园，生态资源丰富。
- 教育、医疗等市政配套依赖于官窑、狮山城区

卓越12.7亿夺陈村弼教靓地，楼面价9347元/m²

- 片区将定位为三龙湾南北创新板块的衔接点，是集特色主题公园+岭南水乡特色村落+产业优质居住配套等多功能单元的创新生活空间。
- 地块周边包括有美的花湾城、招商曦岸、万科翡翠江望等，在售均价约1.72-2.3万/m²。

2020年第27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	狮山	TD2020(NH)WG0016	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	1.79	4.01	29266	7300	0.00%	海逸	2020/6/29
顺德	陈村	TD2020SDXG0007	佛山市顺德区陈村镇花卉大道西侧地块	商住	5.67	14.19	127000	9347	19.53%	卓越	2020/7/3
顺德	容桂	TD2020SDXG0006	佛山市顺德区容桂街道红星居委会文明东路以南、文海东路以北地块	工业	7.45	22.36	15281	683	0.00%	佛山市顺德区德伟创科技有限公司	2020/6/29
高明	更合	TD2020GMWG0016	佛山市高明区更合镇上新村广明高速以北	工业	2.00	6.01					2020/7/1
禅城	张槎	TD2020CCWG0012	佛山市禅城区禅西大道西侧、规划三路北侧	商住	8.11	20.28					2020/7/3

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

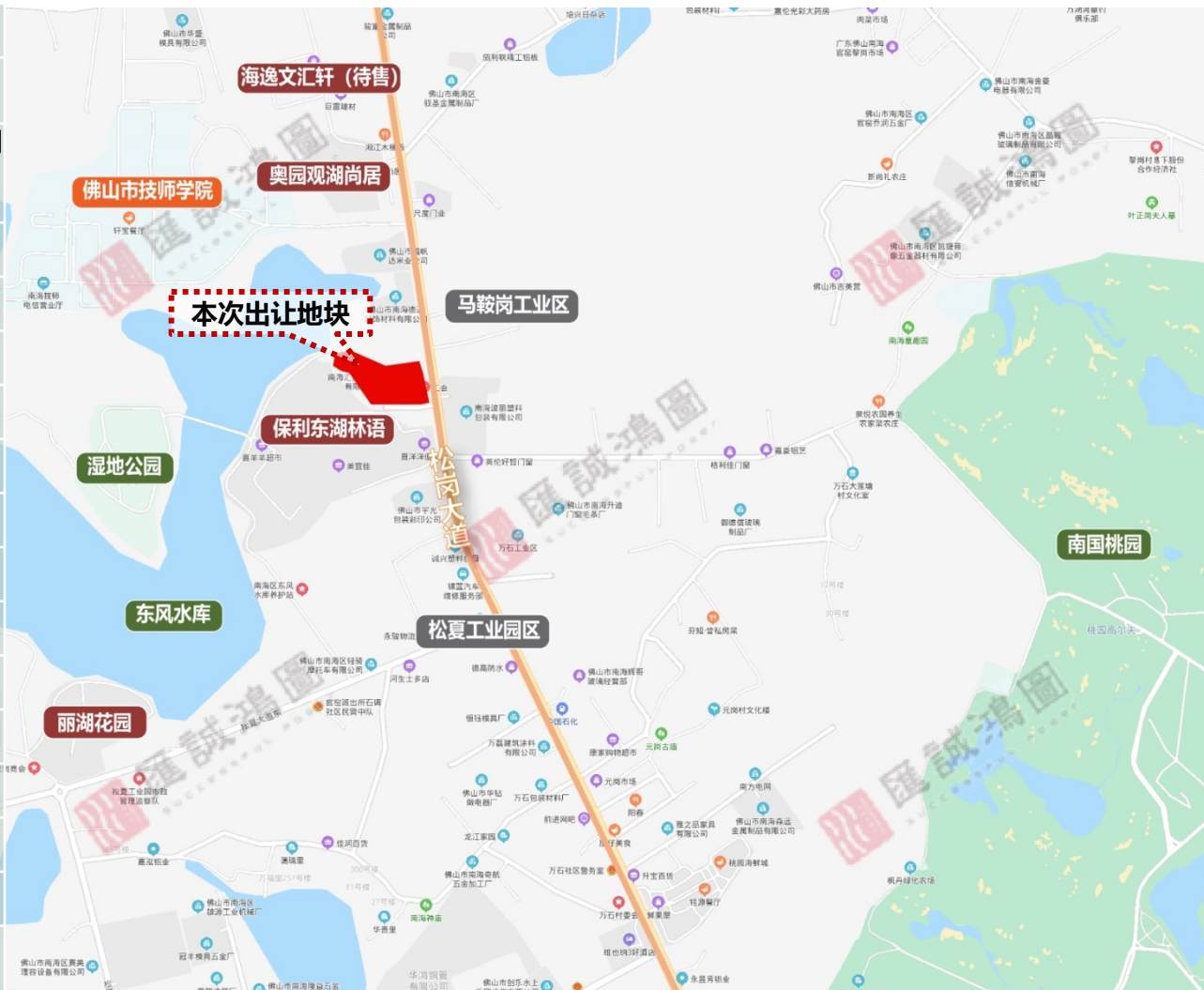
周重点成交地块一

SUCCESSFUL POWER



海逸二入官窑，底价斩获东风水库地段商住地，临近海逸文汇轩

交易编号	TD2020(NH)WG0016
地块位置	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段
地块性质	A区为城镇住宅用地、兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，B区为城镇村道路用地
容积率	> 1.0, 且 ≤ 2.6
占地面积	1.79万㎡
建面	4.01万㎡
起拍总价	29266万元
起拍楼面价	7300元/㎡
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	29266万元
成交楼面价	7300元/㎡
溢价率	无溢价
成交时间	2020/6/29
竞得者	佛山市南海海逸房地产开发有限公司
竞价方式	价高者得
备注	A区兼容商业设施总计容建筑面积： ≤4000㎡



周重点成交地块二

SUCCESSFUL POWER



卓越12.7亿夺陈村弼教靓地，楼面价9347元/m²

交易编号	TD2020SDXG0007
地块位置	佛山市顺德区陈村镇花卉大道西侧地块
地块性质	A区为城镇住宅用地兼容批发市场用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、新闻出版用地和娱乐用地；B区为城镇村道道路用地
容积率	高于1.0且不高于2.76
占地面积	5.67万m ²
建面	14.19万m ²
起拍总价	106251万元
起拍楼面价	7489元/m ²
最高限价	155834
限价楼面价	155834
成交总价	127000万元
成交楼面价	9347元/m² (扣除无偿商业配建)
溢价率	19.53%
成交时间	2020/7/3
竞得者	卓越
竞价方式	限地价，先竞配建无偿返还弼教股份社商业物业计容建筑面积，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积
备注	本地块设有保密底价 计收出让金的地下停车库建筑面积不高于51895.50平方米



周重点成交地块三

SUCCESSFUL POWER



交易编号	TD2020CCWG0012
地块位置	佛山市禅城区禅西大道西侧、规划三路北侧
地块性质	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体、文化设施用地
容积率	≤2.5
占地面积	8.11万㎡
建面	20.28万㎡
起拍总价	182519万元
起拍楼面价	9000元/㎡
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	<div style="border: 2px solid red; border-radius: 50%; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; text-align: center;"> 终止出让 </div>
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	另设保密底价





目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

合计9个项目有新增住宅供应，共1014套，面积11.21万m²，供应回落；其中海伦堡菁华府为西江新城纯新盘

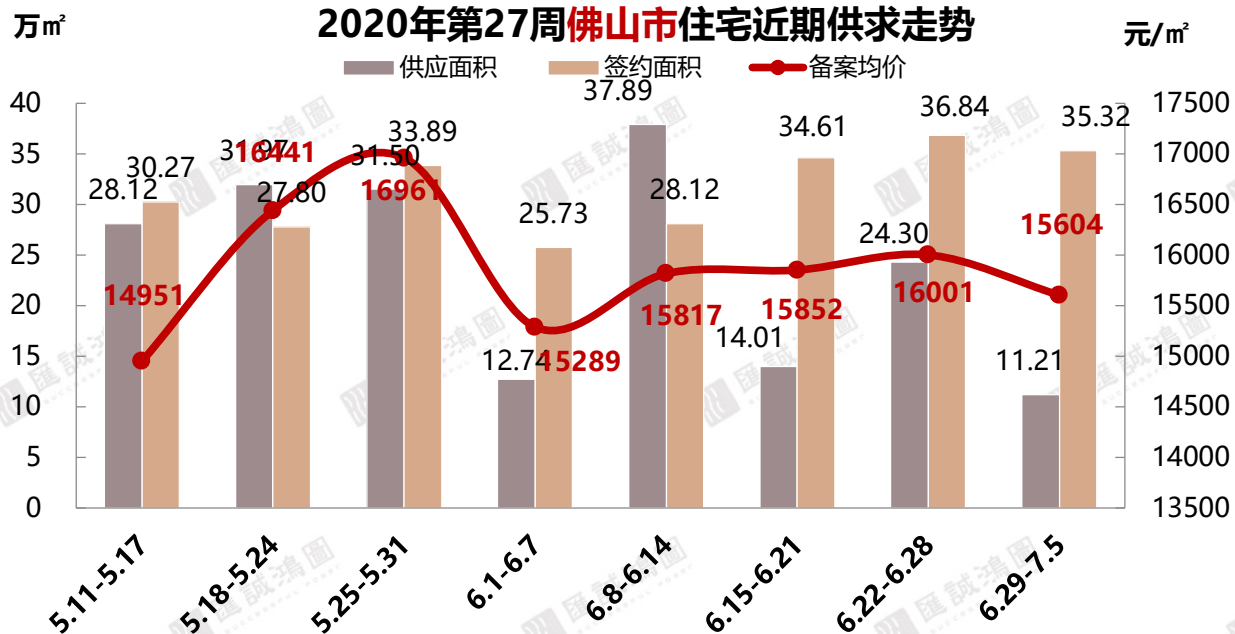
2020年第27周佛山房地产市场住宅/别墅供应一览表

行政区	名称	时间	楼栋	用途	套数	面积(m ²)	备案价(元/m ²)
南海	广佛新世界	2020/6/29	1栋,3栋,2栋	住宅	6	1313.46	
		2020/6/29	4、5栋,6、7栋	住宅	8	1703.16	
	时代招商天禧	2020/7/1	14栋	住宅	90	8532	
		2020/7/1	13栋	住宅	90	8528.4	
	保利紫山	2020/7/2	17栋	住宅	20	2296.26	
南海合计					214	22373.28	
顺德	金辉优步大道	2020/6/29	8栋	住宅	116	11616.16	
	中洲府	2020/7/3	9座	住宅	124	14782.04	
	顺德合计					240	26398.2
三水	观景豪园	2020/6/29	2座	住宅	124	15188.14	
	新城招商誉府	2020/7/1	9座	住宅	128	14195.84	
		2020/7/1	9座	住宅	128	14195.84	
	谊泰豪苑	2020/7/3	3座	住宅	120	13245.3	
三水合计					500	56825.12	
高明	海伦堡菁华府 (纯新盘)	2020/6/29	1座	住宅	60	6497.1	

全市住宅供求

供应缩窄一半，网签量价下探；顺德为网签主力；保利新起之秀双双挤入榜单前三

SUCCESSFUL POWER



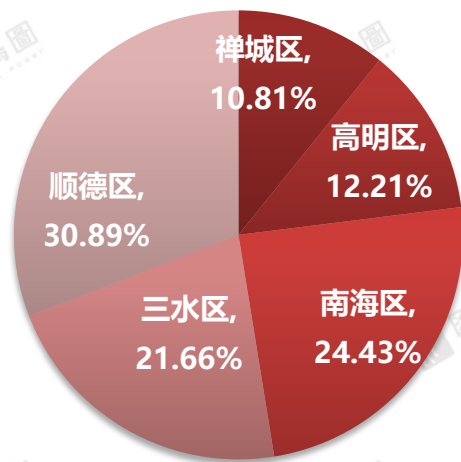
第27周佛山市住宅网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	255	26843.74	11978
2	三水	保利·时代	108	11339.70	13169
3	顺德	保利时光印象	101	7992.13	14509
4	三水	恒大郦湖城	73	7900.04	8328
5	高明	绿地熙江广场	62	7220.36	11815
6	三水	恒大山水龙盘	50	9037.78	9236
7	三水	恒大御澜庭	49	4977.10	7673
8	顺德	顺德自在城	45	4275.41	11304
9	顺德	保利天寰	38	4657.11	19597
10	南海	龙光天曜	37	3745.87	27452

第27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	1014	11.21	—
网签	3186	35.32	15604
网签环比	-1%	-4%	-2%

第27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

经历6月推售热潮后，7月首周迅速降温，据不完全统计上周全市仅3盘加推，整体热度不足难以支撑快速去化，龙光玖龙玺去化仅21%

2020年第27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
顺德	佛山新城	龙光玖龙玺	12座	100㎡三房	7月4日	21000-23000元/㎡带装修	56	12	21%	—	—
禅城	南庄	保利中交大都汇	一期3座	99-131㎡	7月4日	16500元/㎡元/㎡带装修	120	30	25%	—	—
三水	北江新城	新城招商·誉府	9座	95/126㎡	7月4日	10500-11000元/㎡带装修	128	9	7%	—	—
合计							304	51	17%		

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

三水供应环比回升，其余各区供应潮退却；顺德高明网签攀升，禅城三水网签波动明显

供应	套数	500	7%
	面积 (万m ²)	5.68	20%
网签	套数	683	-10%
	面积 (万m ²)	7.65	-14%
	均价 (元/m ²)	10203	4%

供应	套数	214	-59%
	面积 (万m ²)	2.24	-58%
网签	套数	742	-2%
	面积 (万m ²)	8.63	-6%
	均价 (元/m ²)	21200	-5%

供应	套数	60	-81%
	面积 (万m ²)	0.65	-82%
网签	套数	388	24%
	面积 (万m ²)	4.31	20%
	均价 (元/m ²)	9327	-2%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0.00	—
网签	套数	334	-21%
	面积 (万m ²)	3.82	-22%
	均价 (元/m ²)	19361	-1%

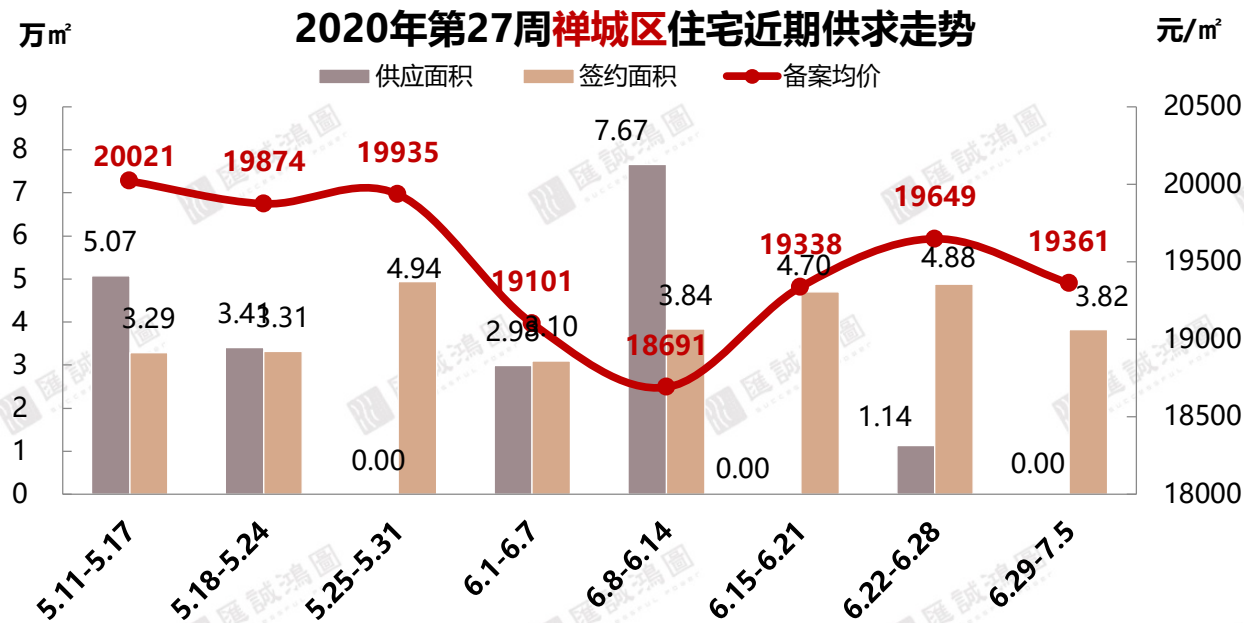
供应	套数	240	-65%
	面积 (万m ²)	2.64	-72%
网签	套数	1039	7%
	面积 (万m ²)	10.91	6%
	均价 (元/m ²)	16132	0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

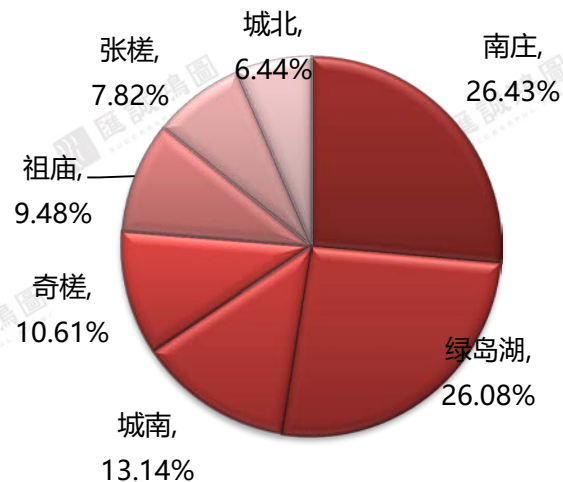
区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

供应遇冷，网签量价齐跌；南庄绿岛湖板块主力成交，竞品存压；多盘热度伯仲之间



第27周禅城区各板块网签面积占比



第27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	新鸿基珑景	21	2265.14	21426
2	绿岛湖	信业阳光城檀悦	20	2353.86	17832
3	南庄	金地海逸悦江	20	2106.43	13649
4	南庄	保利中交大都汇	20	2017.94	18107
5	绿岛湖	金茂绿岛湖	18	2873.41	17494
6	奇槎	卓越浅水湾	17	1805.68	24325
7	绿岛湖	龙光玖龙臺	17	1736.23	17977
8	城北	保利水木芳华	14	1331.11	18031
9	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	13	2063.55	24175
10	城南	新福港鼎峰	11	1410.71	21675

(注：统计数据不包含万科项目)

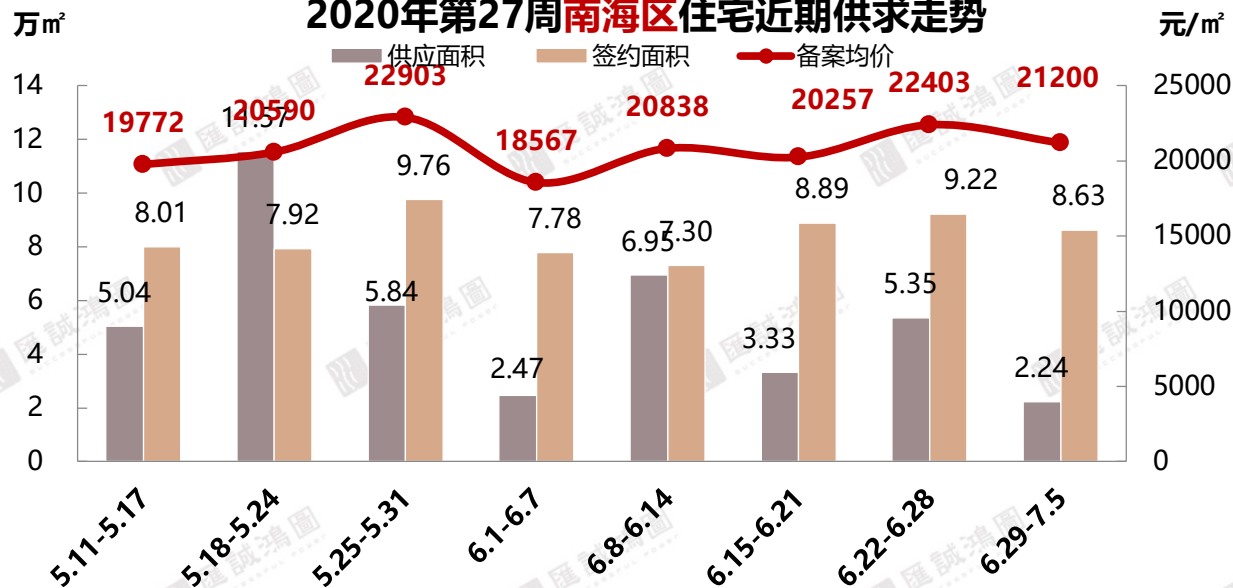
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

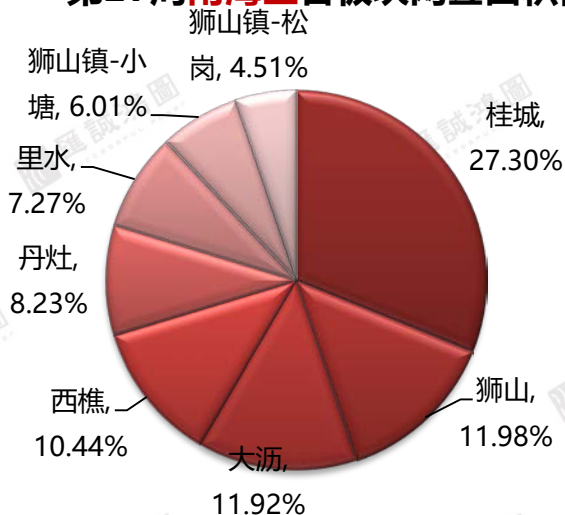
SUCCESSFUL POWER

供应回落，网签量价齐跌；桂城量价支撑面较优；二线梯度成交板块较为分散

2020年第27周南海区住宅近期供求走势



第27周南海区各板块网签面积占比



第27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	龙光天曜	37	3745.87	27452
2	狮山镇-松岗	海逸桃花源记	33	3654.28	12515
3	狮山	首创禧瑞园著	32	3650.95	21272
4	狮山镇-小塘	时代领峰	32	3635.31	19400
5	桂城	保利天悦	24	4948.78	45920
6	西樵	奥园誉峯	24	2350.85	14338
7	大沥	怡翠尊堤	24	2294.68	25708
8	九江	碧桂园君临壹品	21	2533.56	11300
9	桂城	富丰君御	20	2822.88	24620
10	丹灶	南海祈福南湾半岛	20	2677.42	12981

(注：统计数据不包含万科项目)

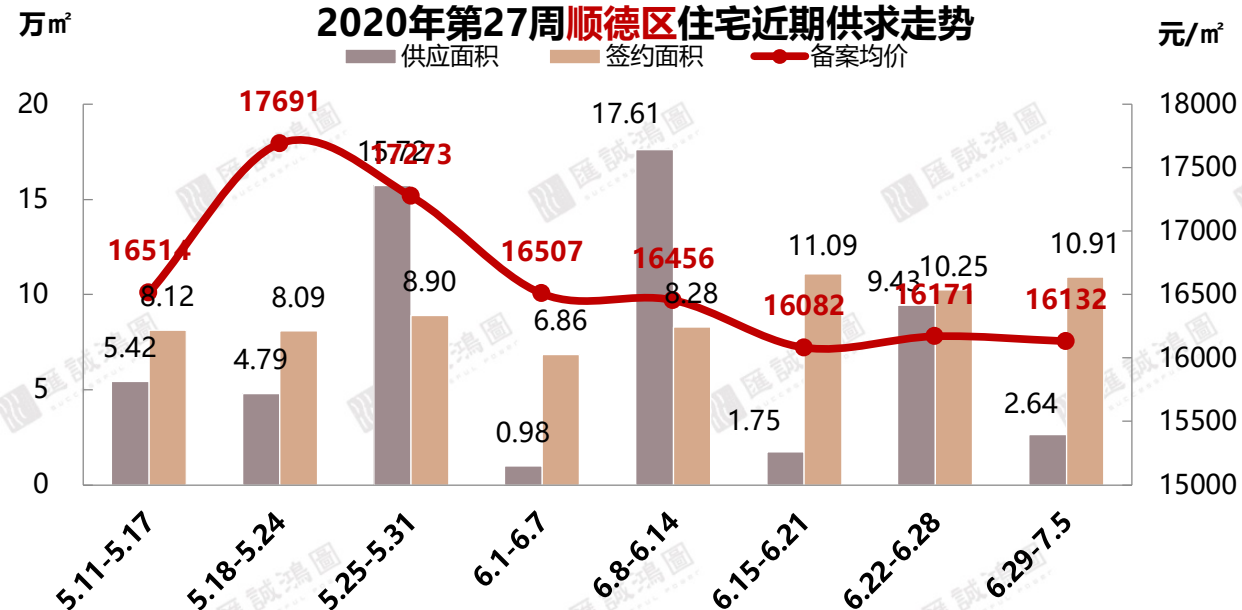
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

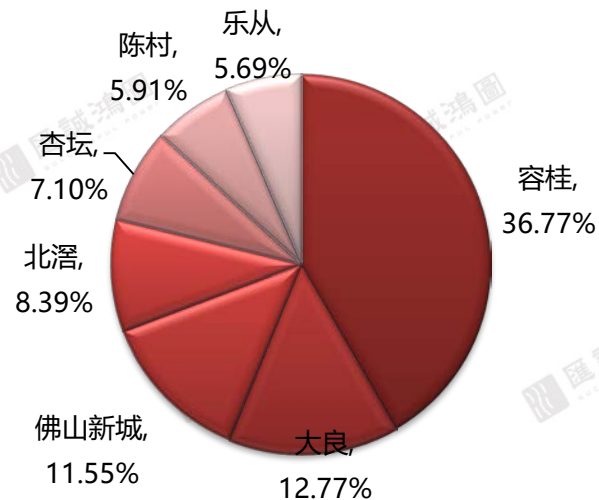
SUCCESSFUL POWER

供应回缩，网签量升价稳；保利时光印象入市打破碧桂园凤凰湾单极热销局面

2020年第27周顺德区住宅近期供求走势



第27周顺德区各板块网签面积占比



第27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	255	26843.74	11978
2	容桂	保利时光印象	101	7992.13	14509
3	杏坛	顺德自在城	45	4275.41	11304
4	佛山新城	保利天寰	38	4657.11	19597
5	大良	龙光玖龙郡	27	2550.52	14946
6	北滘	旭辉雅居乐清樾	25	2397.11	17230
7	佛山新城	保利和光尘樾	24	2916.87	20678
8	佛山新城	龙光玖龙玺	22	2681.04	23327
9	乐从	中交雅居乐剑桥郡	21	2251.466	16408
10	伦教	美的合能桂畔君兰	21	2072.52	19795

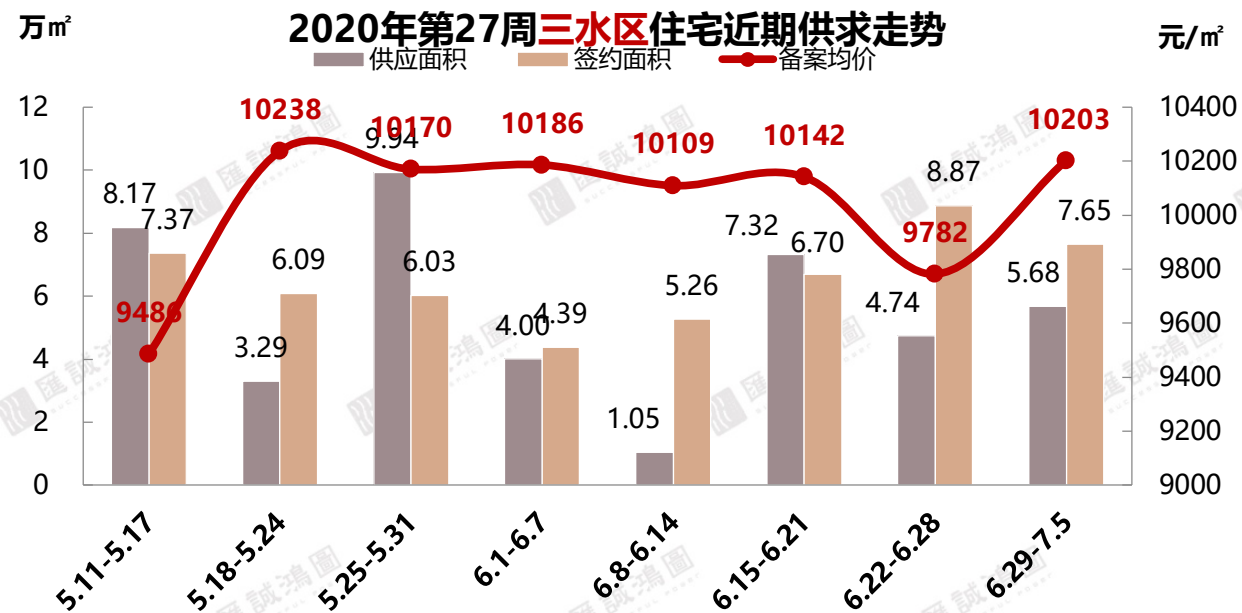
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

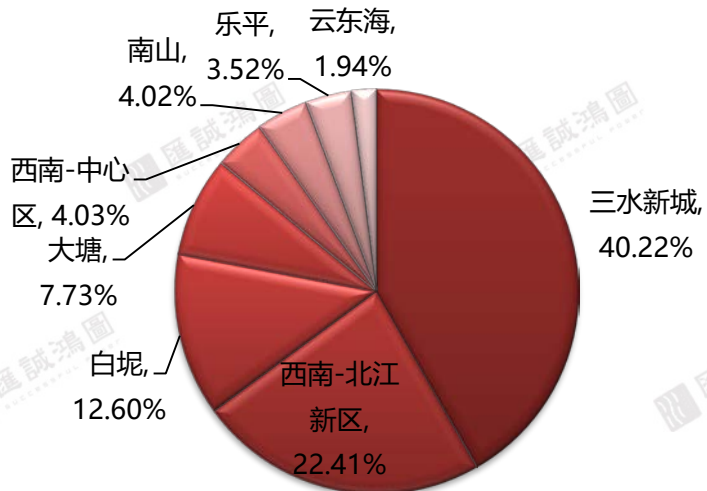
区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

供应回升，网签量跌价升；保利·时代首开去化尚可，集中网签推升其居首



第27周三水区各板块网签面积占比



第27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	保利·时代	108	11339.70	13169
2	西南-北江新区	恒大郦湖城	73	7900.04	8328
3	白坭	恒大山水龙盘	50	9037.78	9236
4	大塘	恒大御澜庭	49	4977.10	7673
5	三水新城	中南远洋漫悦湾	35	3633.54	13014
6	三水新城	保利中央公园	31	3209.02	11230
7	西南-北江新区	招商樾园	27	3014.77	11900
8	南山	时代云图	26	2549.74	6429
9	三水新城	保利和堂玥	24	2809.33	11411
10	三水新城	旭辉江山	19	1892.66	13064

(注：统计数据不包含万科项目)

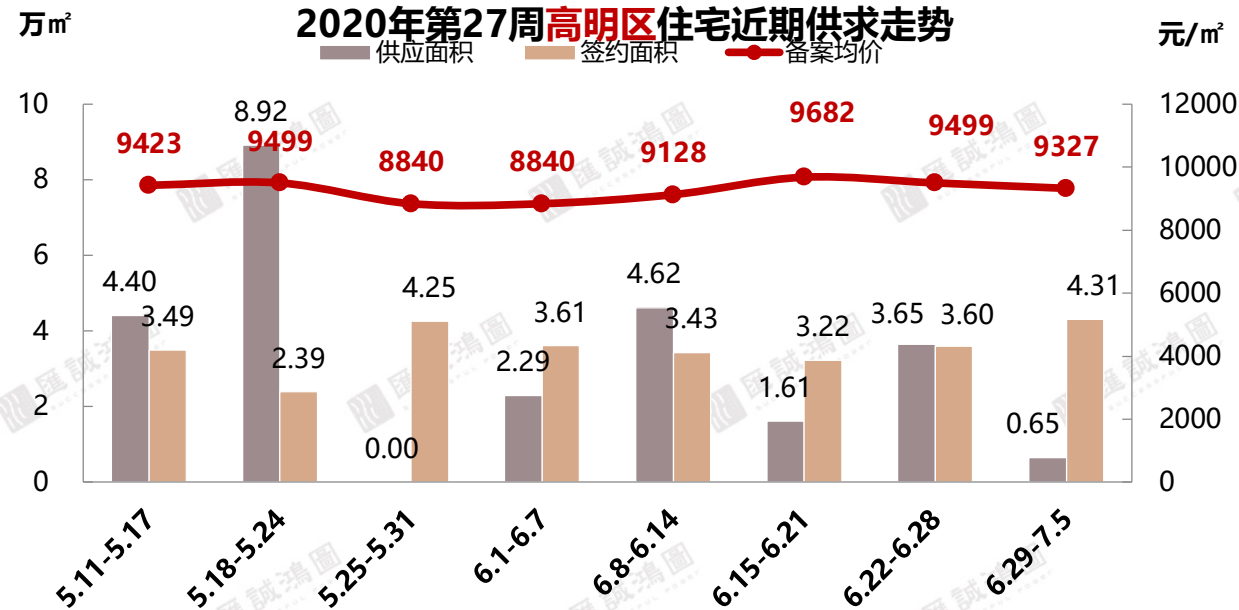
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-高明区

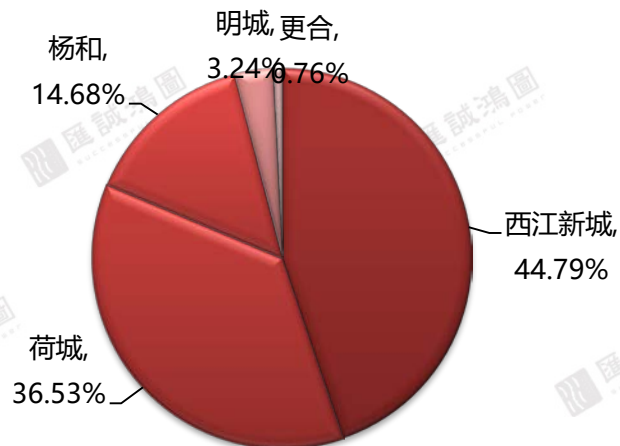
SUCCESSFUL POWER

供应骤降，网签量升价跌；西江新城5盘上榜，其中绿地熙江广场网签62套居首

2020年第27周高明区住宅近期供求走势



第27周高明区各板块网签面积占比



第27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	绿地熙江广场	62	7220.36	11815
2	荷城	中南滨江国际	34	3260.43	8055
3	西江新城	江滨香格里拉花园	31	3835.33	9929
4	荷城	富星半岛	26	3463.01	9120
5	西江新城	翡翠西江	21	2384.85	11082
6	杨和	欧浦花城	16	1642.12	5945
7	杨和	云山诗意花园	16	1576.68	7393
8	西江新城	力高君熙府	12	1321.61	9404
9	西江新城	国邦·御林湖花园	11	1348.25	11525
10	明城	恒大山湖郡	11	987.53	7213

(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

写字楼方面无供应；公寓仅顺德双盘新增供应合计超2600套，其中美的置业广场为纯新盘首次取证超1700套；商铺仅禅顺高有供应。

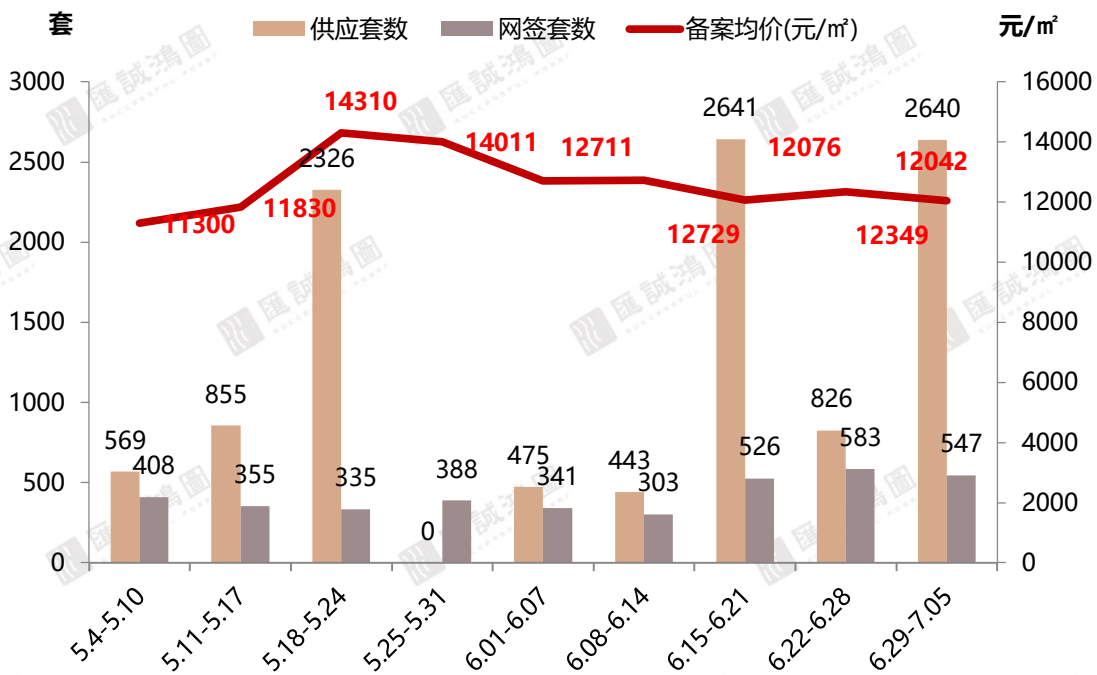
2020年第27周佛山房地产市场商业供应一览表

物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
公寓	顺德	碧桂园水乡芳华	2020/6/30	2栋	456	17883.71
	顺德	碧桂园水乡芳华	2020/7/2	2栋	456	17883.71
	顺德	美的置业广场	2020/7/3	3栋,地下室	1728	60427.72
	公寓合计					2640
商铺	禅城	新鸿基泷景	2020/7/2	佛山市禅城区澜石大马路2号之一, 佛山市禅城区澜石大马路2号之二	2	62.4
	顺德	美的置业广场	2020/7/3	3栋,地下室	61	14342.54
	高明	海伦堡菁华府	2020/6/29	1座	8	623.17
	商铺合计					71

全市公寓供求

本周佛山五区公寓仅顺德区供应，成交量价齐跌，碧桂园广佛上城因板块利好加持及渠道大力发动，2座公寓新品良好去化助其网签领跑全市。

2020年第27周佛山市近期公寓供求走势



指标	套数	面积(万㎡)	备案均价(元/㎡)
供应	2640	9.62	—
网签	547	2.57	12042
网签环比	-6%	-4%	-2%

第27周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	南海	碧桂园广佛上城	126	4225.39	15065
2	顺德	绿地商业中心	47	3097.70	13908
3	顺德	力合阳光城云谷	23	714.99	12659
4	禅城	新鸿基泷景	22	858.86	11728
5	三水	碧桂园佛山双子星城	18	717.31	8732
6	禅城	鸿翔芮丽	17	918.98	15488
7	南海	广佛智城国际电商采购中心	15	614.57	13201
8	南海	海伦堡爱Park	15	797.18	12902
9	顺德	南国东汇	13	765.04	11911
10	顺德	龙光玖龙郡	11	426.59	11398

(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

顺德三盘集中供应超2000套，其余四区均无供应；网签量整体稍有下降，以顺德、南海为网签主力，其余三区成交较为平淡。

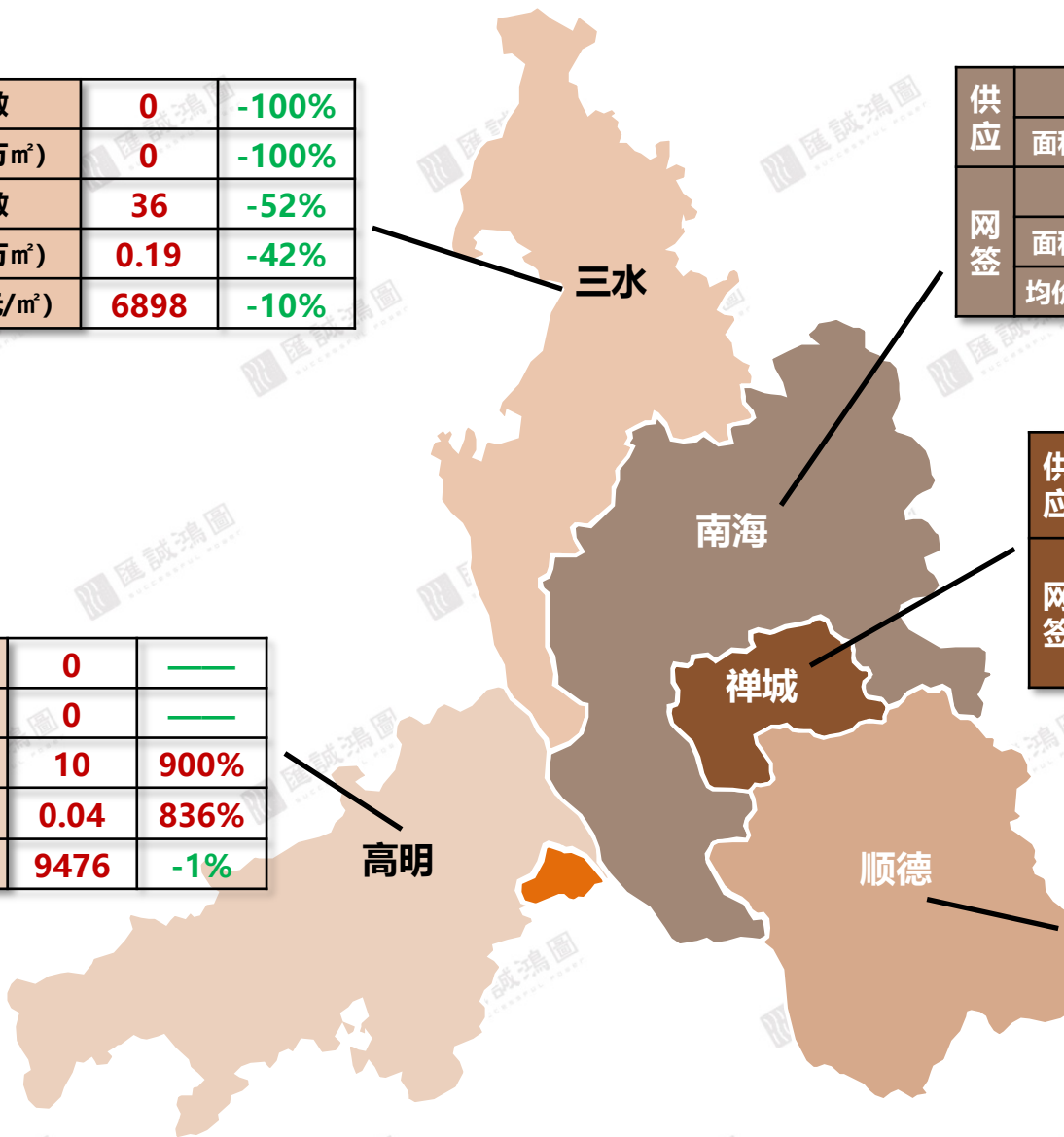
供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	36	-52%
	面积 (万m ²)	0.19	-42%
	均价 (元/m ²)	6898	-10%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	244	30%
	面积 (万m ²)	1.18	28%
	均价 (元/m ²)	11941	-14%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	10	900%
	面积 (万m ²)	0.04	836%
	均价 (元/m ²)	9476	-1%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	73	-28%
	面积 (万m ²)	0.33	-30%
	均价 (元/m ²)	13408	-6%

供应	套数	2640	—
	面积 (万m ²)	9.62	—
网签	套数	184	-16%
	面积 (万m ²)	0.83	-14%
	均价 (元/m ²)	12961	12%



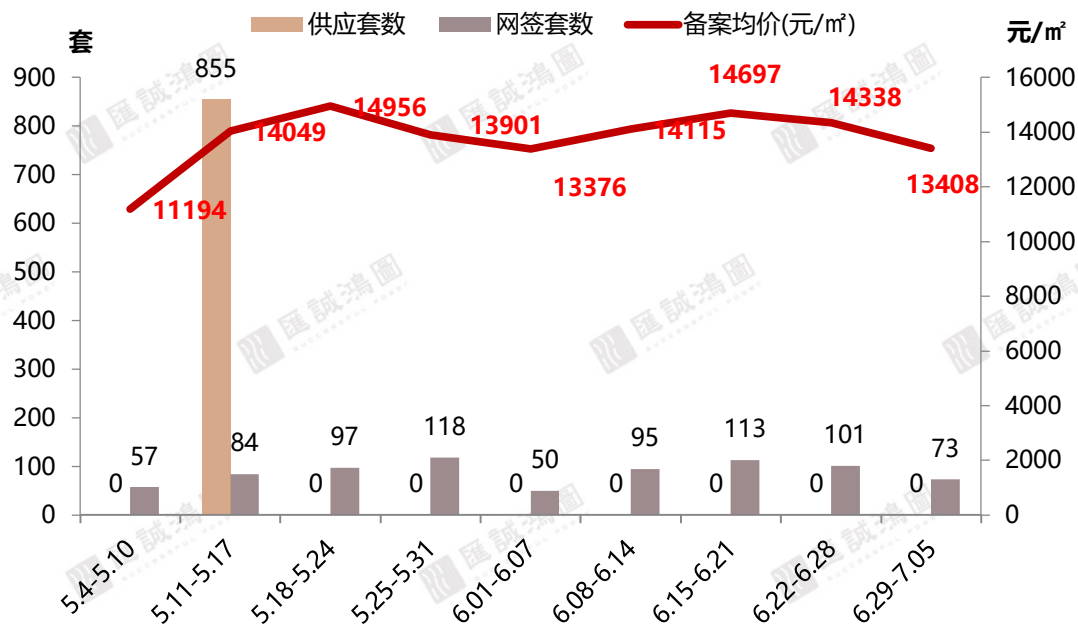
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-禅城

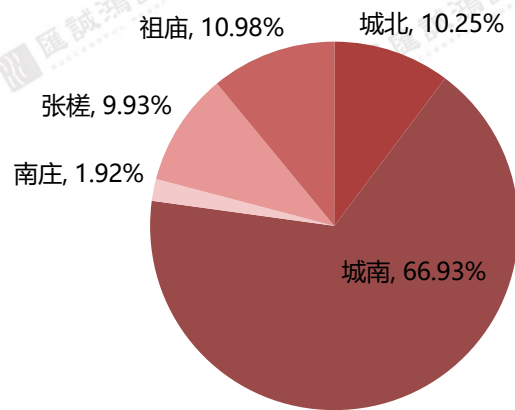
SUCCESSFUL POWER

禅城区本周网签量价均跌，城南片区在公寓产品中热度延续，新鸿基泷景以价换量，公寓成交超20套。

2020年第27周禅城区近期公寓供求走势



第27周禅城区各板块网签面积占比



第27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	新鸿基泷景	22	858.86	11728
2	亚艺	鸿翔芮丽	17	918.98	15488
3	城北	旭辉公元	6	289.16	12017
4	张槎	绿地未来城	5	263.11	9352
5	祖庙	碧桂园曼哈顿	4	147.46	13298
6	亚艺	嘉信深蓝大厦	4	158.33	15805
7	祖庙	兆阳O立方	4	209.65	16847
8	亚艺	绿地璀璨天城	3	95.2	12804
9	张槎	东基童梦天下	1	59.91	12430
10	城北	敏捷金谷国际	1	44.2	9746

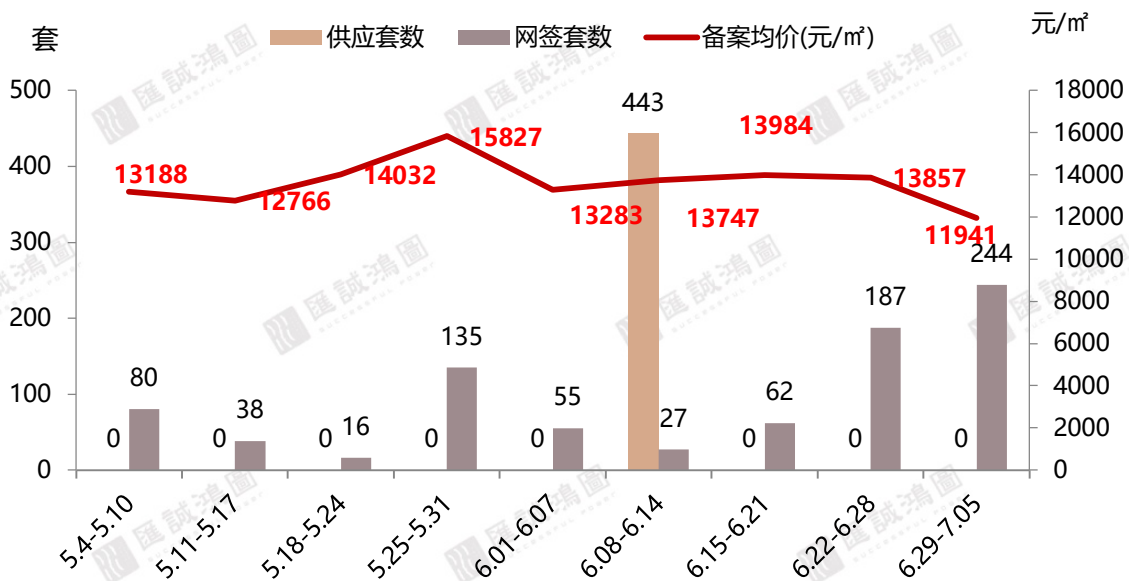
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

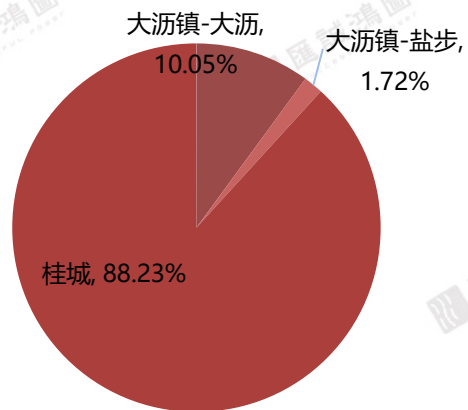
区域网签市场-南海

区域本周网签量升价跌，区域以桂城片区成交一枝独秀，共计6席上榜，其中碧桂园广佛上城网签126套荣登榜首。

2020年第27周南海区近期公寓供求走势



第27周南海区各板块网签面积占比



第27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	碧桂园广佛上城	126	4225.39	15065
2	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	15	614.57	13201
3	桂城	海伦堡爱Park	15	797.18	12902
4	桂城	保利天际	4	421.46	17244
5	大沥镇-盐步	佳兆业E立方	3	112.63	11121
6	桂城	德高信中央大道	2	156.12	19664
7	桂城	第壹时区	1	97.27	12337
8	桂城	千灯湖C+	1	35.87	18043
9	大沥镇-大沥	中铝时光谷	1	45.23	11055
10	——	——	——	——	——

(注：统计数据不包含万科项目)

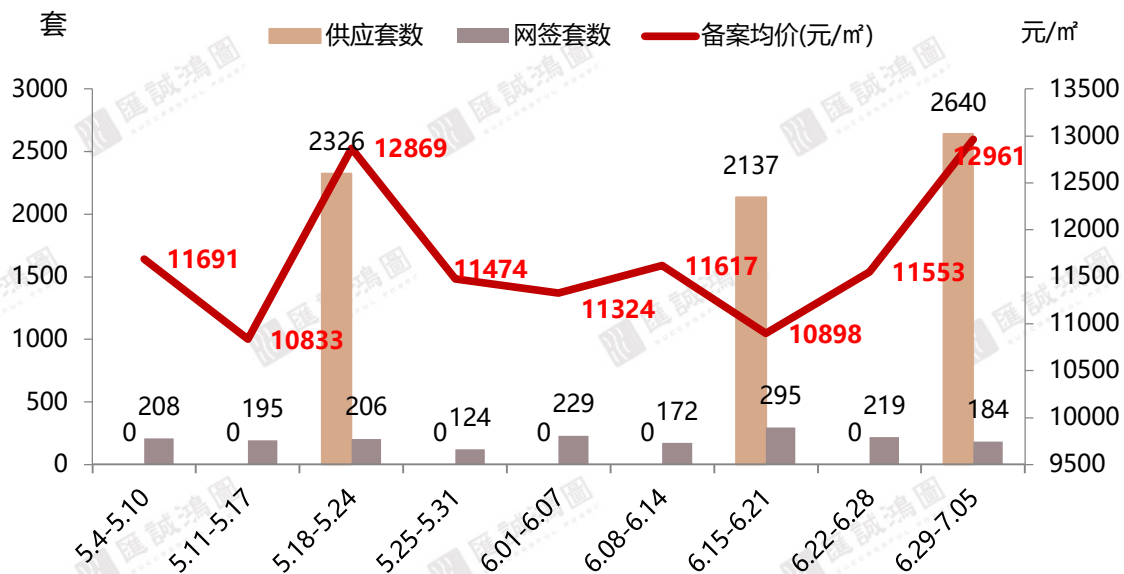
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

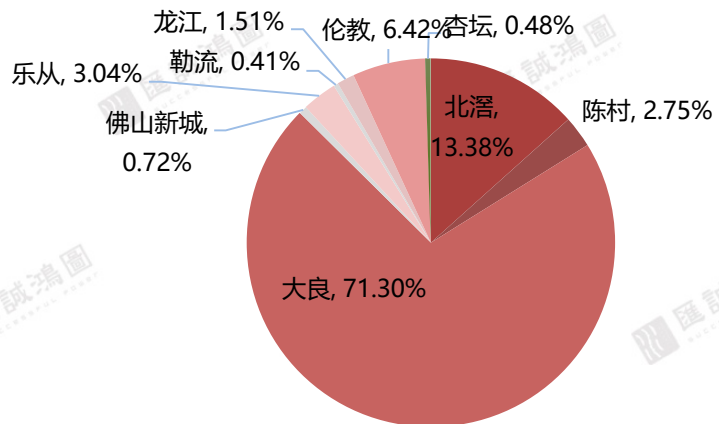
SUCCESSFUL POWER

顺德本周供应持续增加，网签量稳价升，公寓市场较其余四区火热，大良项目成交表现突出，绿地商业中心以47套位居榜首。

2020年第27周顺德区近期公寓供求走势



2020年第27周顺德区各板块网签占比



第27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	47	3097.7	13908
2	大良	力合阳光城云谷	23	714.99	12659
3	大良	南国东汇	13	765.04	11911
4	大良	龙光玖龙郡	11	426.59	11398
5	大良	涛汇广场	8	249.5313	14947
6	乐从	创智谷	6	251.15	10392
7	大良	海珀名轩	6	289.89	13990
8	陈村	藏珑华府	5	226.84	11145
9	大良	保利中环广场	4	164.74	14206
10	大良	鸿坤创智天地	4	182.12	10825

(注：统计数据不包含万科项目)

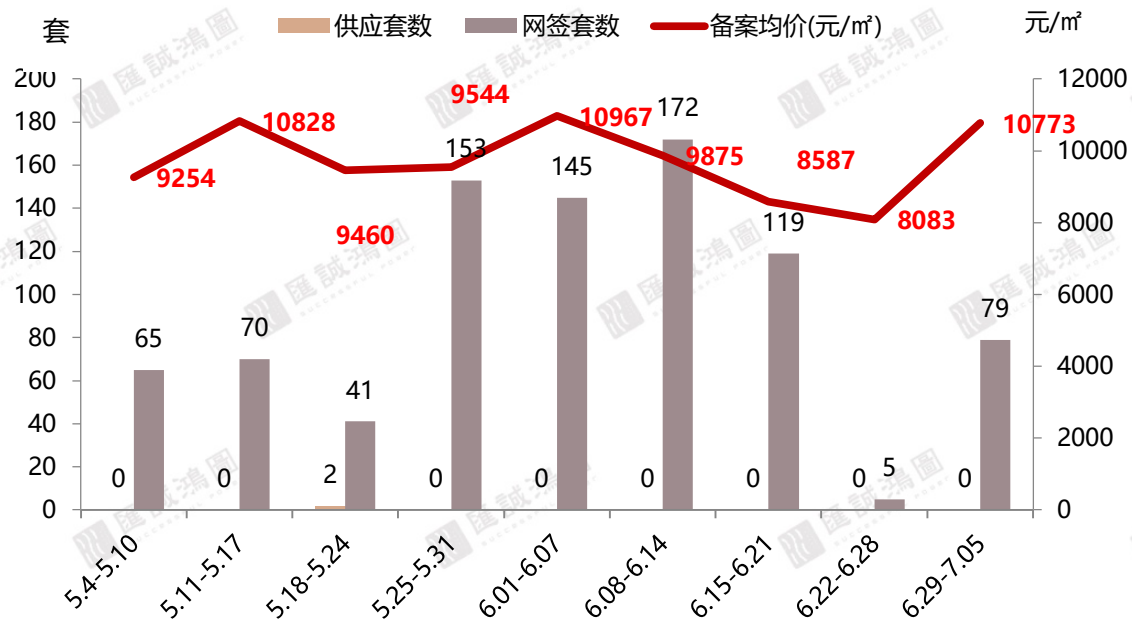
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼无供应，网签量呈量价齐升，顺德区创智谷与南海区依云置地中心成为全市网签主力支撑。

2020年第27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	79	0.69	10773
网签环比	1480%	556%	33%

第27周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	顺德	创智谷	30	1559.58	10532
2	南海	依云置地中心	20	1754.60	13881
3	顺德	顺德新能源汽车小镇	10	948.52	10713
4	南海	碧桂园广佛上城	8	1203.60	8931
5	三水	碧桂园佛山双子星城	8	990.09	7603
6	南海	嘉邦国金中心	2	293.79	12366
7	南海	星港国际广场	1	113.56	9605
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

本周市场供应持续遇冷，全市无写字楼新增供应；而本周全市网签总体呈上扬趋势，顺德区仍为网签成交量主力军。

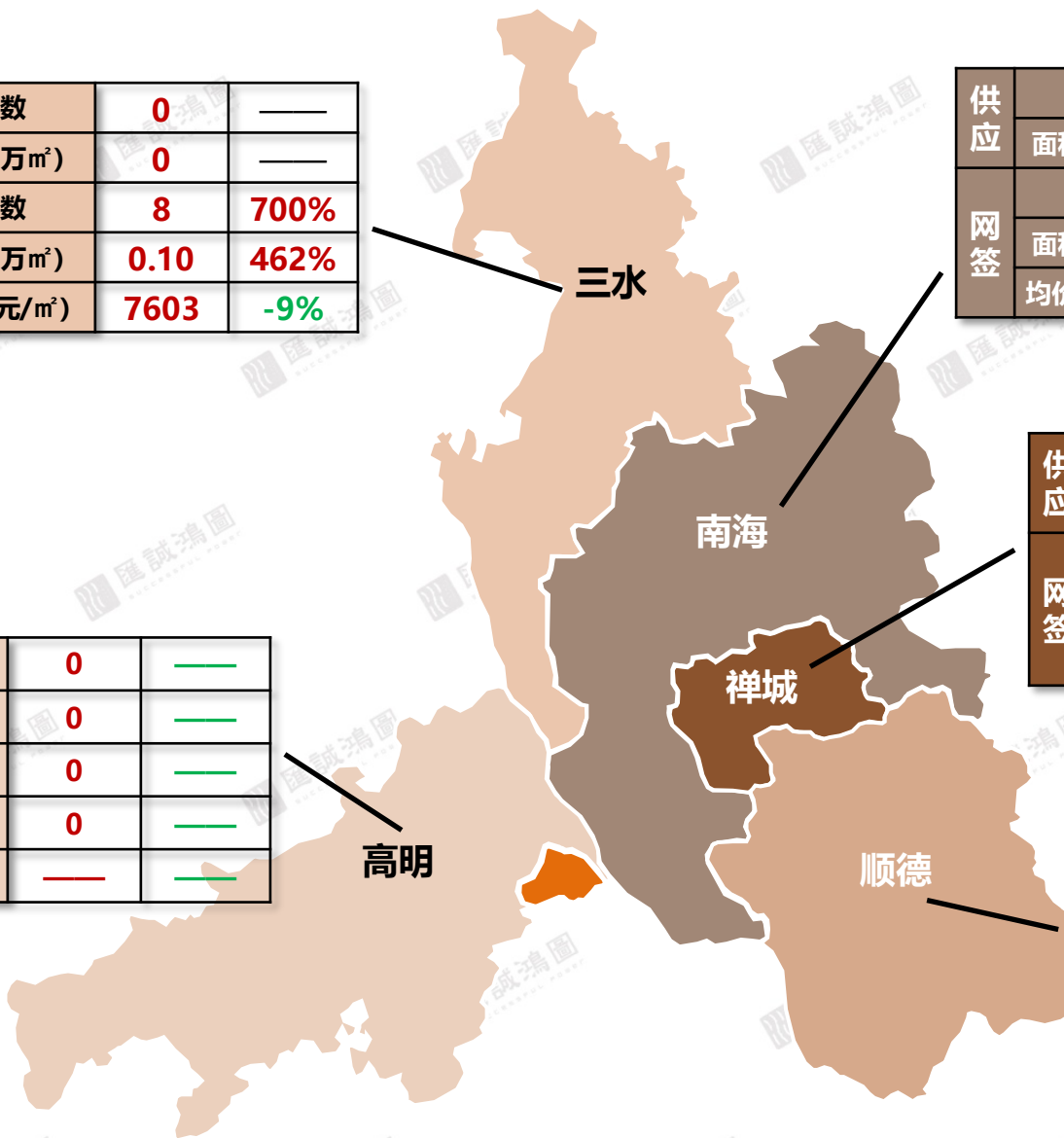
供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	8	700%
	面积 (万㎡)	0.10	462%
	均价 (元/㎡)	7603	-9%

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	31	1450%
	面积 (万㎡)	0.34	433%
	均价 (元/㎡)	11834	24%

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	0	—
	面积 (万㎡)	0.00	—
	均价 (元/㎡)	0	—

供应	套数	0	—
	面积 (万㎡)	0	—
网签	套数	40	1900%
	面积 (万㎡)	0.25	955%
	均价 (元/㎡)	10601	163%



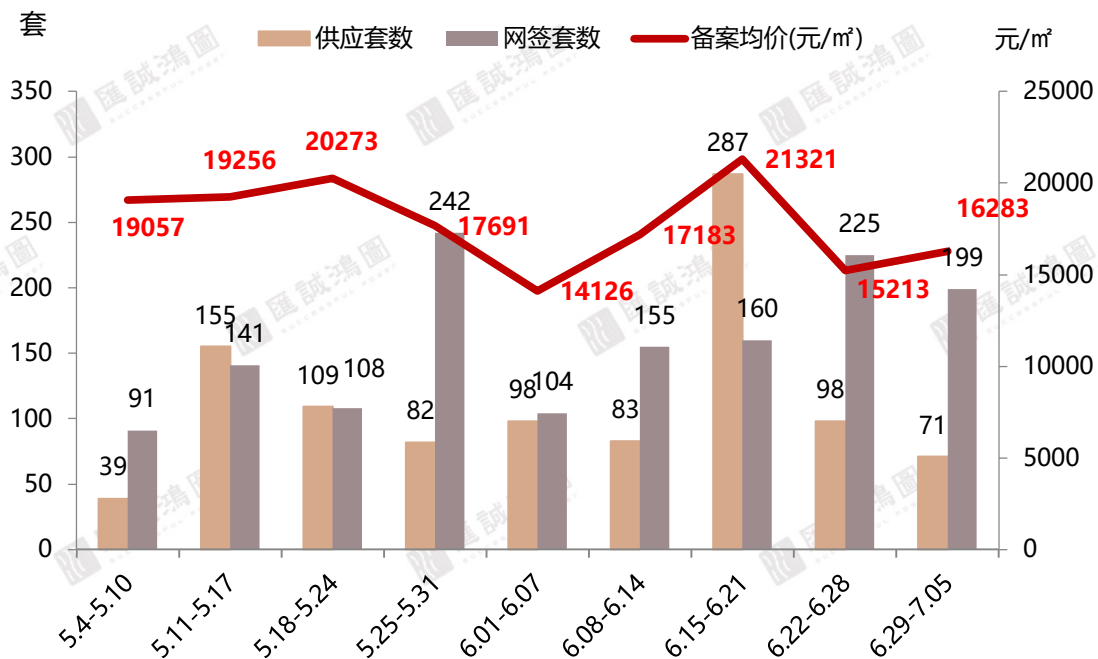
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

本周商铺交投表现量跌价升，南海区为全市交投主力军，光明花半里以价格优势网签量激增跃升榜首。

2020年第27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	71	1.50	—
网签	199	1.42	16283
网签环比	-12%	-4%	7%

第27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	南海	光明花半里	60	4210.02	9595
2	南海	珑悦花园	10	579.44	12421
3	禅城	敏捷金谷国际	8	406.03	8083
4	三水	恒大御澜庭	8	374.76	30000
5	南海	星港国际广场	7	473.53	50968
6	顺德	金科博翠天下	6	305.97	25750
7	禅城	保利碧桂园天汇	5	243.38	11054
8	禅城	沿海馨庭	5	453.49	7289
9	三水	保利中央公园	5	245.68	16658
10	顺德	创智谷	5	210.43	11631

(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

本周商铺市场整体热度有所下降，全市网签以南海区为主力支撑，以111套成交量领跑全市，且其签约面积与签约均价同比呈现上扬趋势。

供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0.00	-100%
网签	套数	26	0%
	面积 (万m ²)	0.18	37%
	均价 (元/m ²)	17386	-7%

供应	套数	0	-97%
	面积 (万m ²)	0.00	-100%
网签	套数	111	32%
	面积 (万m ²)	0.82	43%
	均价 (元/m ²)	15306	3%

供应	套数	8	-38%
	面积 (万m ²)	0.06	-26%
网签	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
	均价 (元/m ²)	0	-100%

供应	套数	2	—
	面积 (万m ²)	0.01	—
网签	套数	29	93%
	面积 (万m ²)	0.20	87%
	均价 (元/m ²)	15149	6%

供应	套数	61	—
	面积 (万m ²)	1.43	—
网签	套数	33	-61%
	面积 (万m ²)	0.21	-64%
	均价 (元/m ²)	20290	37%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第27周市场总结

结语

土地方面：土地供应加速，集中南海顺德。其中大沥全球创客小镇项目分为多组团混合开发+十二年教育配建+起价超65亿；桂城微型宅地近三号线的叠滘站；大良德胜河北岸地块二度挂牌。成交方面，海逸二入官窑竞得东风水库迷你宅地，卓越竞得乐从弼教村留用地，张槎商住地终止出让。

住宅方面：供应回落，三水供应超5成；全市网签量价下探，顺德网签超千套，南海三水次之。继6月推货冲年中业绩热潮后，7月首周迅速降温，据不完全统计上周全市仅3盘加推，整体去化不足两成。佛山一环西拓北环项目全线通车，有助提升三水的交通区位，支撑当地房地产市场的基本面。

商业方面：公寓/商办产品除顺德区外其它区域无供应，整体签约量下跌，以南海顺德为成交主力，碧桂园广佛上城因板块利好加持及渠道大力发动，2座公寓新品良好去化助其网签领跑全市；全市写字楼无供应，而网签量呈量价齐升，顺德区创智谷与南海区依云置地中心成为全市网签主力支撑，此外三水禅城也有少数成交，整体仍持续处于去库存状态；商铺方面，本周商铺交投表现量跌价升，南海区为全市交投主力军，光明花半里以价格优势网签量激增跃升榜首，而高明区本周供应网签均为零新增。



附件

【政策要闻】

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

◆西樵镇儒溪村征地，超7万m²，拟补偿689万元

近日，佛山市人民政府发布了关于征收佛山市南海区西樵镇2个股份合作经济社土地及补偿安置方案的公告。

公告指出，**本次征收的范围位于西樵镇海儒工业区，征收面积76523 m²，征收地块将转为建设用地。**

涉及的土地权属人为佛山市南海区西樵镇儒溪村新一股份合作经济社、良田股份合作经济社。根据公告中的征地补偿安置方案，本次征收补偿涉及农用地、建设用地及未利用地，**共计将补偿金额689.2万元。已按实际征收土地面积的10%-15%比例安排留用地。**

从地图上看，征收地块东侧约2公里内分布有儒溪小学和新田小学，约4公里则是西樵山风景区。



此次征收土地位置示意图

◆佛山房协与佛山质标院签订标准化战略合作，加快服务体系建设

在签约仪式上，佛山市房地产业协会副秘书长周倩介绍了佛山房协的基本情况，提出了合作的美好愿景，希望双方能以此次战略合作协议签约为契机，加强与有关行政主管部门进行协调，为房地产领域的标准化工作建设打下基础，今后双方在各自领域合作，优势互补，资源共享，进一步推进房地产行业的规范化、标准化建设，着力打响佛山房地产的标准化品牌。

下阶段双方将开展项目预研，有序推动物业管理行业、中介经纪行业、房地产价格评估行业等方面的先进的团体标准研制，推动会员企业共同参与标制定和采用，**近三年内争取1-2项的标准能上升到佛山市地方标准，使标准深入到企业实际运作和市民日常生活中去，提高标准的执行力。**

此外，在佛山市质标院的技术支撑下培养房地产业行业的标准化人才队伍、孵化先进标准以及开展团体标准试点前期工作等形成较紧密的协作机制，**加快建设健全从房地产销售、物业管理、中介代理、房产价格评估等房地产全生命周期和全领域、全覆盖、高水平的服务体系。**



签约现场

◆ 桂城平东片区规控有变动，将建设大型翡翠产业项目，增加商业配套

近日，佛山南海人民政府发布了桂城平东片区规划调整的批前公示。

本次调整共涉及两个地块，其中一宗地块（地块一）增加了商业用地，将建设大型翡翠产业项目。另一块宗地（地块二）则由批发市场用地改为幼儿园用地。从规划图来看，平东片区分布有平东小学、平东一中和平南小学，教育配套齐全。片区内主要集中了翡翠等玉器的加工、批发销售的产业。

根据公示，平东片区的规划范围为平洲水道、永平中路与玉器街所围合的区域，规划用地面积为2.0平方公里。片区主要是以玉器加工、销售作为支柱产业，是中国四大翡翠珠宝市场之一，在2019年2月，被确定为桂城街道首批乡村振兴工作试点社区。

根据2018年的东平片区规划显示，该片区定位为以玉器产业为主导的滨水主题城区。产业方面，将依托现有的翡翠产业基础，完善4A景区建设，加强产业集聚和硬件建设，擦亮“翡翠桂城”的城市名片；环境方面，将合理利用现状河流水网、桑基鱼塘等自然资源，注重生态保护和环境建设，展现“岭南水乡”的浪漫风情；城市形态方面，将突出重点，采用滚动开发模式发展新片区，同时协调新区开发和旧村改造，建设“玉器文化”的城市主题地区。



地块调整示意图



平东片区规划图



◆恒大大良项目备案名金碧华府，欢乐海岸旁，新增房源3797套

6月30日，从顺德区政府网站获悉，恒大大良项目备案名佛山恒大金碧华府，将打造29栋高层住宅，规划房源3797套。

据了解，佛山恒大金碧华府总占地面积119804.74m²，容积率3.5，建筑密度18.60%，绿地率30%。项目总计容建面419316.37m²，其中住宅402394.16m²，商业5755.99m²，整个项目规划住宅3797套。

规划图显示，项目由29栋高层住宅组成，最高38层。其中，除了小区南侧的20栋、26-31栋均楼高38层外，其余楼栋均楼高33层。配套方面，小区南侧配建有12班幼儿园一处。与此同时，项目东侧还配建有公交首末站一处，建面积为2508.19m²。

值得一提的是，佛山恒大金碧华府所在地块是由恒大于今年4月30日以超47.37亿的总价收入囊中，刷新顺德地块总价纪录，彼时地块单价为11513元/m²。

从项目所在位置来看，佛山恒大金碧华府位于桂畔湖旁，临近华侨城欢乐海岸PLUS及规划中的顺德塔，西侧一线可望桂畔河景观，已经启动建设的顺德新体育中心也在附近，临近顺德区政府。**从片区来看**，周边有在建佛山地铁3号线、广珠城轨、肇顺南城际等交通轨道，位置便利。**配套方面**，也有欢乐海岸购物中心、永旺旗舰店、顺峰山公园、广东同江医院等配套。



关于佛山恒大金碧华府1#、17#、18#、大门的批前公示

顺规公〔2020〕599号

为加强城乡规划管理，根据《佛山市城乡规划管理条例》的有关规定，现对有关规划审批事项进行批前公示，征询公众意见，具体事项如下：

申请单位：佛山市顺德区盈沁房地产开发有限公司

项目名称：佛山恒大金碧华府1#、17#、18#、大门

项目位置：佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以西地块

申报类型：建设工程规划许可证核发（建筑类审批）新建、改扩建、临时建（构）筑物

永平平铺门

佛山恒大金碧华府批前公告

◆4号线绿岛湖站规划北移，未来将直通禅西市二医院新院区

日前，佛山市自然资源局发布一则《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（二期）》CC-D-02-02-02、CC-D-02-02-03街坊局部调整》的批前公示，公示期自6月30日起，为期30天。

公告披露，根据佛山市轨道网规划，轨道4号线途径本片区，并在原来站点设置的基础上进行了优化布局，将绿岛湖站北移至弘德北路与禅港东路交叉口位置。**为保障市二医院与周边市政道路衔接、项目市政管线布设以及地铁4号线出入口设置，将原位于市二医院新院区地块南侧、西侧的河涌调整到弘德北路西侧、市二医院新院区北侧、东侧。**

根据此前消息，位于禅西片区的佛山市第二人民医院新院区，将于今年8月份开始施工，计划于2024年上半年，整体竣工验收并交付使用。市二医院新院区东南侧后期将规划建设公交枢纽站，而经本次调整过后，**未来地铁4号线则从市二医院新院区西侧经过，4号线出口也将直通新院区负一层商业街和首层门诊大堂旁。**



图 3-6 调整前示意（局部）



图 3-7 调整后示意（局部）

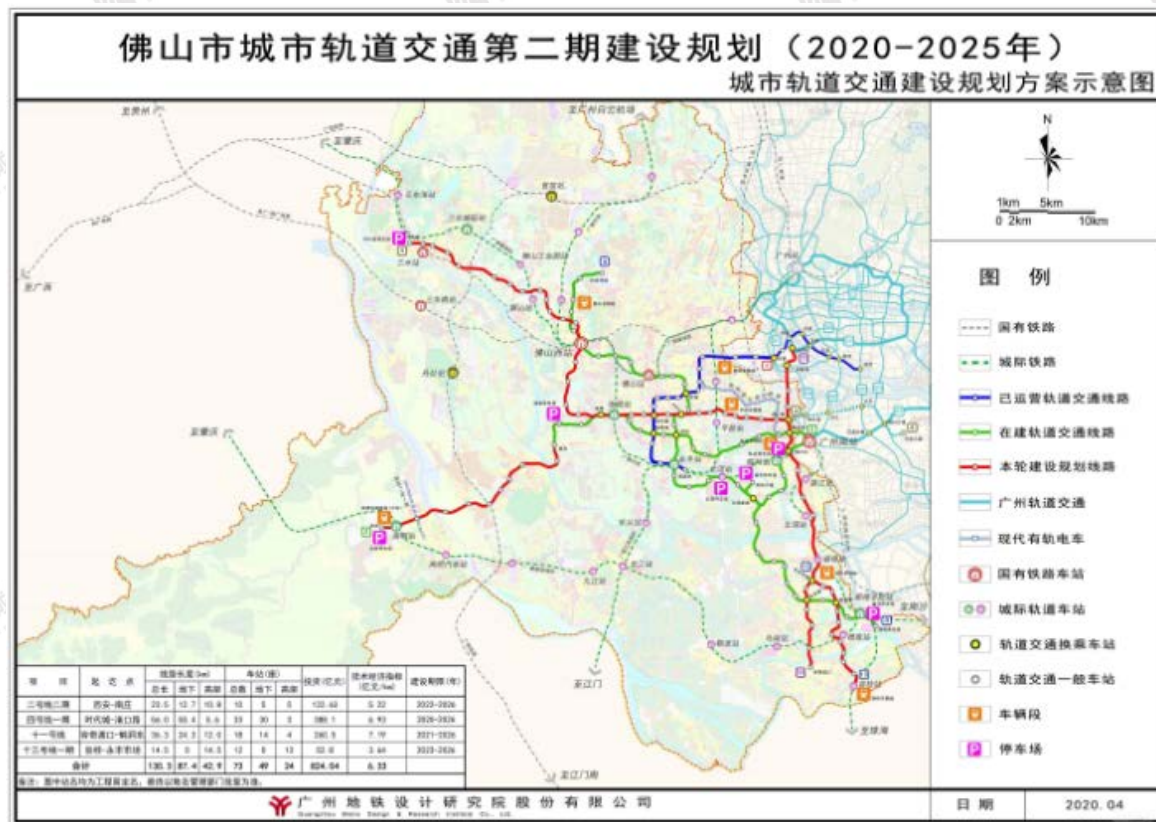
绿岛湖站前后位置对比

◆官方回应：佛山第二轮地铁规划已于5月上报至省发改委

6月24日，佛山市轨道交通局回应称：“《佛山市城市轨道交通建设规划（2020-2025）》于2020年5月上报至省发展改革委，目前我市正在积极开展建设规划报批工作，争取国家发展改革委尽早受理我市第二轮建设规划。”

值得注意的是，**根据此前流传出来的最新版本，佛山第二轮涉及的4条地铁线路站点、投资金额均未变动，而建设起始时间整体延后1年，其中佛山地铁4号线一期建设年限最早，有望今年动工，工期由5年延迟到6年。**

其次是佛山地铁11号线，2021年建设。第三是佛山地铁2号线二期，2022年建设。而佛山地铁13号线一期最后实施，2023年建设。4条地铁线路均预计2026年建成。



佛山市城市轨道交通第二期建设规划（2020-2025）



◆佛山一环西拓北环项目全线通车，三水进入快速路时代

项目改造前

项目改造前，道路沿线开口较多，大的交叉口采用红绿灯信号控制，小的交叉口多采用中央分隔带直接开口。沿线产业园区发达，货车占比较大，**导致沿线道路运行速度降低，且存在一定的安全隐患，增加了公路运营管理的成本。**

项目改造后

项目改造后，封闭了较多中央分隔带开口，大的平面交叉口改造为跨线桥或下沉式隧道，地方道路通过辅道接驳，**实现了主线交通的快速化。**

项目成效

本项目的建成通车，在三水中、南部板块和南海中、西部板块之间形成了一条环形快速通道：东西二线 - 碧云路 - 三水二桥 - 桂丹路 - 佛山一环西线，而在这个快速环路之间已形成多个点状分布的产业园区，包括：乐平工业园、国际水都饮料基地、白坭工业园、狮山产业园等。

一环西拓北环项目建成后，在交通设施充分对接的有利支撑下，未来南海、三水两区以及肇庆大旺等地可进一步以交通带动产业融合，促进产业优势互补、联动发展，共同构建结构优化、布局合理、各具特色、协调发展的现代产业体系，**有利于推动佛山西北片区产业集聚区的加速崛起。**同时，本项目将南海的狮山、丹灶和三水的西南、云东海、三水新城、乐平、白坭等城镇节点串联，**有利于提升西部片区的交通区位，进一步加强三水的南部板块、北部板块和中部板块之间的交通联系，促进土地的开发和利用，优化城市布局，提升城镇化水平，加快周边地区基础设施建设，促使城市从升级走向升值。**



◆广佛地铁十年城市格局快速跃升，广佛轨道未来18条衔接

城市格局

2010年11月，广佛地铁首通段开通试运营。作为全国第一条城际地铁，从广州西塱到佛山魁奇路的轨道串联起广州荔湾、佛山南海、佛山禅城的中心区，被寄予了推动广佛同城的厚望。至2018年，随着广佛地铁末段（燕岗站-沥滘站）正式开通，国内首条城际地铁广佛线终于实现全线通车。

十年间，伴随线路的延伸，佛山城市格局被迅速拉开。在地铁沿线双城交会处，南海千灯湖片区快速发展成熟的金融、商业和居住中心，近1500亩的城市生态公园，优质的教育、医疗、商业配套，加上价格洼地的优势，这里跃升为佛山“城市客厅”。**干灯湖畔，2007年成立的广东金融高新区已累计引入友邦、汇丰、毕马威、中国人保等820多家金融机构及知名企业落户，总投资额超1270亿元，吸引金融白领人才数量超6万名，其中有近1/4来自广州。**

广佛轨道

佛山市委副书记、市长朱伟作政府工作报告时透露，佛山将加快推进多条轨道交通建设，包括地铁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。与广州在基础设施互联互通方面，涉及轨道交通的则有加快广州地铁7号线西延顺德段、广佛环城际（佛山西站-广州南站）建设，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。

值得一提的是，**3号线全线共设车站37座，贯穿顺德、禅城、南海，其中，顺德段站点涉及大良、伦教、北滘、佛山新城；在禅城区域设湾华、深村、电视塔、镇安等站点，贯穿区域核心；南海段连通桂城、狮山，还在佛山西站、佛山机场设站。**由此，将成为佛山轨道线网中最便捷的“南北大动脉”。3号线将拥有16座换乘站，规划将与多达13条地铁线实现换乘，将与13条地铁沿线全面快速互联。



◆里水再添双语实验学校，预计9月开学，81个班3840个学位

近日，南海区人民政府发布了里水双语实验学校建设工程规划许可批前公示图。公示显示，南海里水双语实验学校共规划81个班，其中小学42个班，初中39个班，共计学生3840人。

根据建设规划公示图显示，该校总建筑面积超16万方，共建设29幢建筑，包含1座小学教学楼（5层）、1座初中教学楼（5层）、1座图书馆（5层）、3座综合楼（4-6层）、1座艺术楼（5层）、4座学生宿舍（6-15层）和体育馆。

据悉，该校主要包含双语实验学校和南海教师发展中心两个模块。其中双语实验学校的属性为民办实验学校，按照全日制寄宿模式，**借力石门中学的资源办学，将打造“打造大湾区现代化教育改革实验类龙头标杆学校”**。根据最新报道，该校已于今年1月完成封顶，将于9月正式投入使用。

从地图上看，南海里水双语实验学校位于金沙洲区域，在其直线距离3公里内分布有里水中学、里水高级中学、黄岐高级中学以及广州白云区金沙中学。

目前该校周边仅时代天境一个新盘在售，项目主推55-118㎡一至四房，均价约3-3.3万/㎡。



学校位置图



◆佛山市公布2020年中小学招生入学政策

根据“学校划片招生、生源就近入学”要求，健全公办学校招生片区划分决策机制，综合考虑适龄学生人数、学校分布、学校规模、交通状况等因素，采取单校划片（对口直升）或多校划片等方式，为每所公办学校划定服务片区范围，并在一段时期内保持相对稳定，一般采用按片区地段对口入学、小学对口直升初中或电脑派位摇号等方式安排入读公办学校，保障入学机会公平。

严禁超计划招生 《通知》要求各级教育行政部门要科学核定所属公民办学校招生计划，及时向社会公布，严禁超计划招生，严格控制大班额和大校额学校招生计划，确保大班额零增量。

全面取消各类特长生招生 从2020年起，全面取消各类特长生招生，各区不得再核准义务教育阶段学校特长生招生计划。不得以“国际部”“国际课程班”“境外班”等名义招生。外籍人员子女学校不得招收中国籍学生。

保障非户籍随迁子女入学权利 《通知》明确，对非户籍适龄随迁子女实行分类安置入学，确保符合条件的应入尽入，不得随意提高入学门槛。

确保残疾儿童少年受教育权利 对能接受普通教育的适龄残疾儿童少年就近安排在普通学校就读，对轻度残疾儿童少年就近安排在普通学校随班就读，对中重度残疾儿童少年安排在特殊教育学校入读，对确实不能到校接受教育的重度残疾儿童少年安排送教上门服务。

严禁校外培训机构 《通知》强调，严禁校外培训机构擅自招收适龄儿童少年开展全日制培训，或发布虚假招生简章广告，诱导家长或法定监护人将适龄儿童少年送入培训机构，替代接受义务教育。依法查处以在家学习、接受“私塾”“读经班”等培训替代国家统一实施的义务教育行为。



◆2020年佛山禅城区拟新增9所公办幼儿园

自2013年起，禅城区公办幼儿园的收费标准一直无调整，**其中省一级幼儿园收费标准为890元/月/生;市一级为780元/月/生;区一级为685元/月/生;未评级为585元/月/生。**此次调整的幼儿园数量约占全部幼儿园数量的8%，范围较小、幅度不大。预计每月保教费约调升260元，而对于家庭困难学生，政府财政有相应的补助。与此同时，禅城区将逐步加大对幼儿园补助力度、加强教师队伍的培训和管理工作，提升保教质量。

目前，禅城区物价部门已经组织并通过了公办幼儿园保教费调费的专家听证会，预计2020年9月入读的新生会按照新的公办园收费标准收费。

明年拟新增9所公办幼儿园名单

- 1.禅城区保利翠雅幼儿园
- 2.禅城区龙湾幼儿园(南庄中心小学举办)
- 3.禅城区望江幼儿园(张槎中心幼儿园举办)
- 4.禅城区保利天盈幼儿园
- 5.禅城区惠怡幼儿园(惠景幼儿园举办)
- 6.禅城区金色里程幼儿园(区机关一幼举办)
- 7.禅城区蓓阳幼儿园(蓓蕾幼儿园举办)
- 8.禅城区明珠浅水湾幼儿园(明珠幼儿园举办)
- 9.禅城区诚信幼儿园(区机关二幼举办)

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