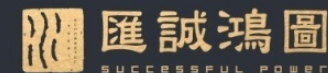


佛山市房地产市场周报

第43周



2020.10.19-2020.10.25

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 土地市场

03 住宅市场

04 商业市场

43周

➤ 土地市场：

第43周，供应2宗商住商服地，分别位于南庄、荷城。成交3宗商住商服类用地，本土房企中盈地产夺得大沥旧城南商服地，金地竞得全球创客小镇二期地块，华以泰首入佛山竞荷城地块。

➤ 住宅市场：

第43周，新增住宅供应2596套。环比增长91%；
第43周，整体网签量跌价涨，网签规模仍处高位；
第43周，恒大山湖郡网签96套居首。

➤ 商业市场：

第43周，全市公寓供应连续三周零新增，网签量升价跌；
第43周，五区写字楼供应零新增；网签量稳价升；
第43周，全市商铺供应两连升，网签量价均升。

SUCCESSFUL POWER





目录 Contents

01



市场资讯



深圳40条首批授权事项清单发布，土地供给将更精准有效对应本市发展情况。新一期5年期以上LPR利率保持4.65%。广州旧改新政继续完善：未完成整体开发，单个项目不得转让

资讯类型	类型细分	时间	资讯简讯
政策	行业规范	2020/10/19	深圳40条首批授权事项清单发布
	金融利率	2020/10/20	新一期LPR低位维稳，5年期以上LPR利率保持4.65%
	土地管理	2020/10/20	三水年底前完成农村不动产发证，涉及土地房屋17万余宗
		2020/10/19	狮山出台村改扶持政策“工改工”，项目最高补贴90万/亩
		2020/10/20	农村宅基地使用权，城镇户籍子女可继承
		2020/10/23	广州旧改新政：未完成整体开发，单个项目不得转让
住房政策	2020/10/21	佛山住房保障租赁补贴接受预申请 每月最高补贴1200元	
规划	片区规划	2020/10/19	南海东部新城综合规划已完成招标，涉及大沥、桂城、里水和广州荔湾
		2020/10/20	陈村新区南片区规划披露，南临陈村涌，未来将新增3学校+11宗宅地
		2020/10/22	金融高新区B区控规有变，规划初中变商地，未来还有4宗商地
		2020/10/23	大沥河西沿江片区项目：千灯湖北延过河 打造都市休闲区
		2020/10/23	佛山26份重点片区规划，涉及宅地+轨道+学校
三旧改造	2020/10/23	顺德村改完成土地整理超6.9万亩	
城建	交通	2020/10/19	广州7号线顺德段再出新进展，陈村新城站5个出入口位置曝光
		2020/10/19	番海大桥有新进展，从禅城到广州南站仅需20分钟车程
		2020/10/21	广湛铁路佛山新高铁站最新披露：新站将可开行多趟北上列车
		2020/10/23	高明沧江南路计划春节前主路通车
		2020/10/23	南海交通大会战又有新进展“六纵六横”5个路段开建
		2020/10/23	三水中心城区到佛山西站这段路将快速化改造，投资超7亿
		2020/10/23	罗村通道启动招标，禅城绿岛湖与南海罗村拟新建桥梁
	学校	2020/10/21	三水新城又有一所公办学校临近荷香湖公园，投资超2亿
2020/10/22		佛山九小新校区勘察设计方案敲定，力争明年一季度动工	



土地市场

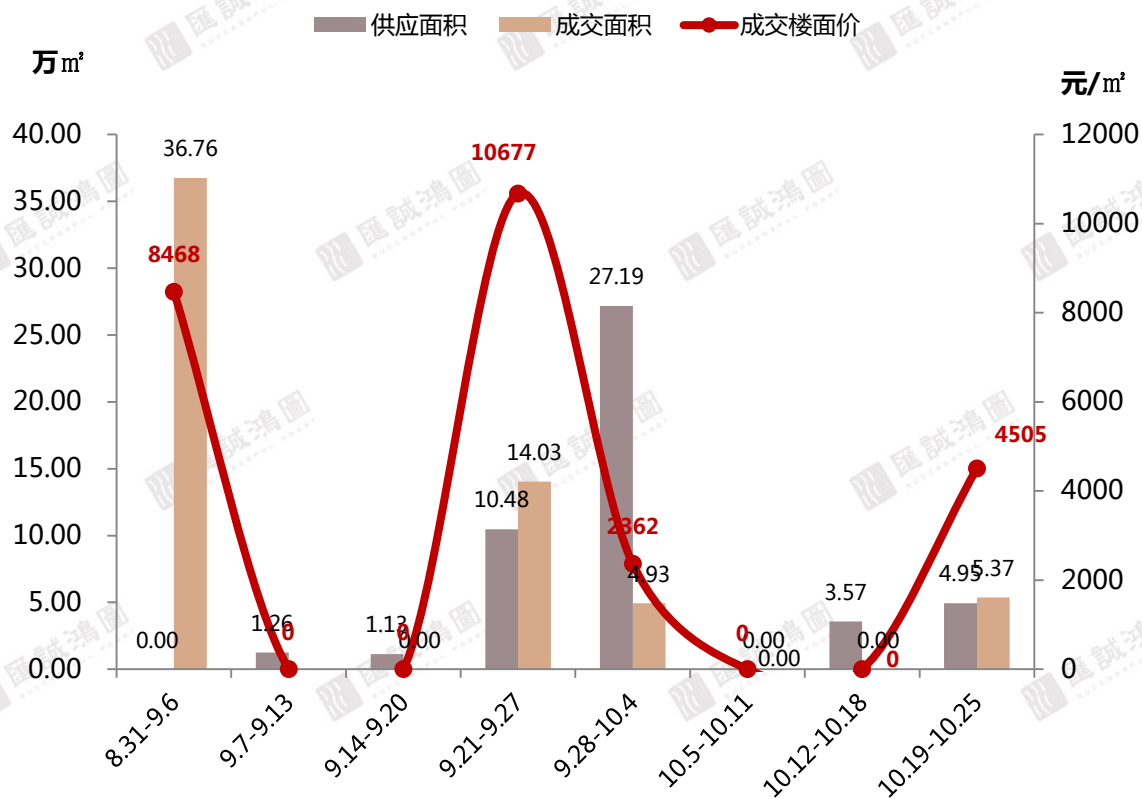
02



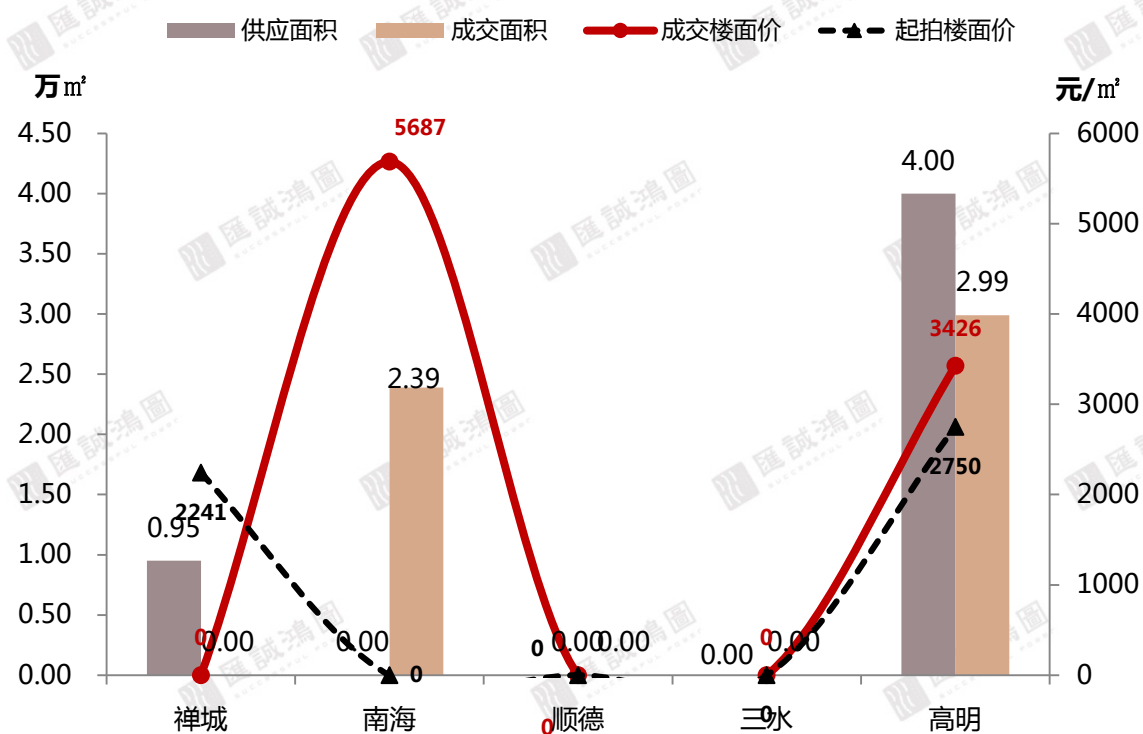
目录 Contents

土地供应回升，禅城高明新增供应；土地恢复成交，成交集中南海高明

2020年第43周土地近期供求走势



2020年第43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

南庄商服地：位于南庄传统商业中心城区，商业氛围浓厚

- **出让要求：**自持比例不得低于10%，且3年内对地块累计固定资产投资额不得低于2亿元；3年后的5年内，本宗地内企业在禅城区南庄镇累计纳税额不低于5000万元。

荷城商住地：处沿江路以东、西江河以西，可直面西江河一线江景

- **配建要求：**须配建9班幼儿园一所，独立占地面积不低于3780m²，建面不低于2430m²。
- **周边项目：**万科中骏金域西江、中南滨江国际多个在售项目，在售均价约8700元/m²上下

2020年第43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	2020/10/19	TD2020(CC)WG0021	佛山市禅城区佛山一环西侧、横六路北侧	商服	0.95	3.33	7468	2241	2020/11/18
高明	荷城	2020/10/23	TD2020(GM)WP0008	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西	商住	4.00	10.00	27502	2750	2020/11/13

土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

- 本土房企中盈地产底价1.36亿夺得大沥旧城南市场地，须自持计容建面不低于总建面60%达四年
- 金地超4亿夺大沥水头宅地，位处大沥全球创客小镇启动区二期范围，楼面价达1.2万/m²
- 广州华以泰首入佛山，3.58亿斩获荷城2.98万m²地；周边在售项目包括有万科中骏金域西江和中南滨江国际，在售均价约8800-10000元/m²。

2020年第43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	大沥	TD2020(NH)WG0029	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段(旧城南市场)	商服	1.26	6.16	13600	2209	0.00%	中盈地产	2020/10/20
南海	大沥	TD2020(NH)WG0030	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西(全球创客小镇启动区二期)地块	商住	1.13	3.39	40700	12001	0.00%	金地	2020/10/19
高明	荷城	TD2020(GM)WP0007	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	商住	2.99	10.45	35800	3426	37.69%	华以泰	2020/10/21

周重点地块一

金地超4亿夺大沥水头宅地，楼面价1.2万/m²

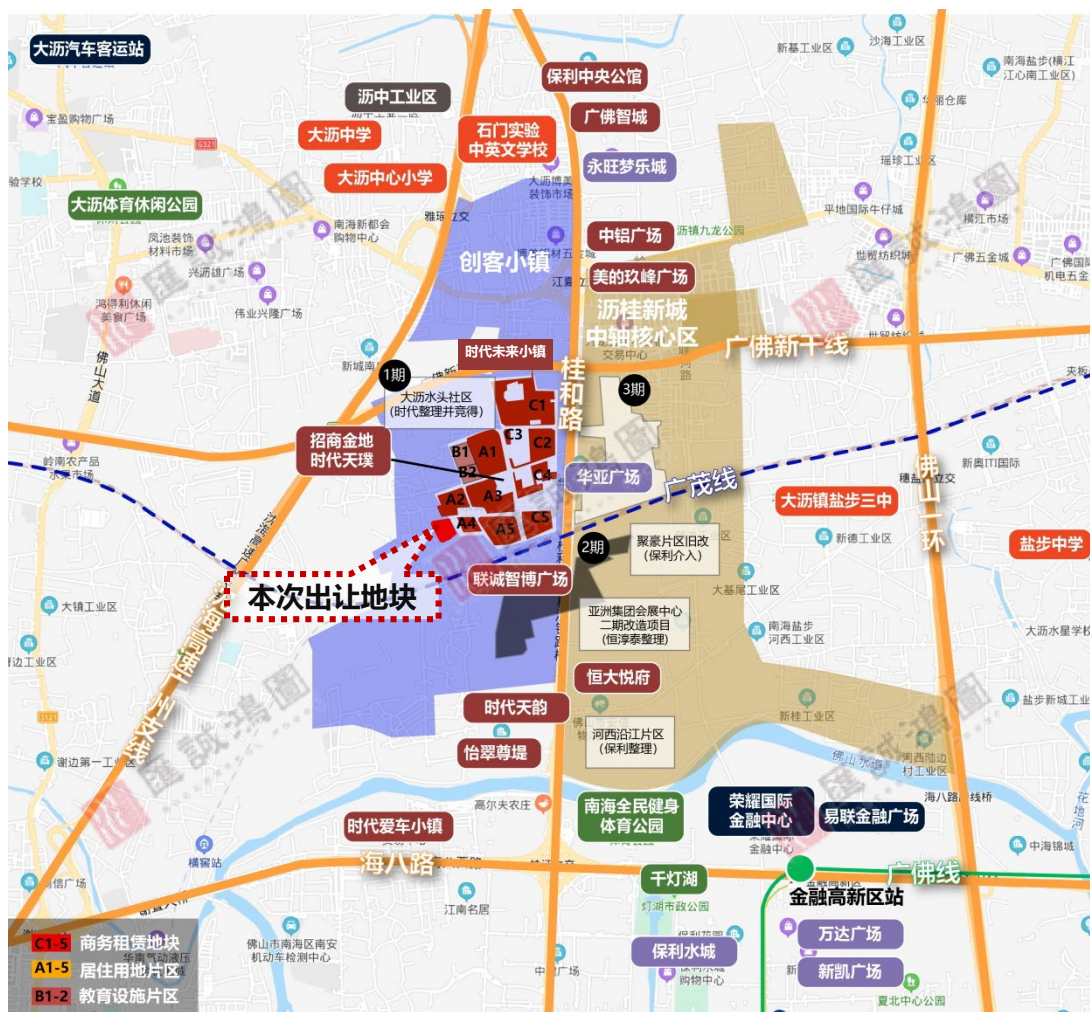
S U C C E S S F U L

竞拍
轮数

1

底价成交

交易编号	TD2020(NH)WG0030
地块位置	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西（全球创客小镇启动区二期）地块
地块性质	城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地
容积率	> 1.0, 且 ≤ 3.0
占地面积	1.13万m ²
建面	3.39万m ²
起拍总价	40700万元
起拍楼面价	12001元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	40700万元
成交楼面价	12001元/m²
溢价率	无溢价
成交时间	2020年10月19日
竞得者	金地
竞价方式	价高者得
备注	1.位处大沥全球创客小镇启动区二期范围



- **地块区位：** 位属大沥全球创客小镇启动区二期，水头社区桂和路以西，临近时代未来小镇、招商金地时代天璞、水头小学等。
- **周边项目：** 沥桂新城板块为大沥镇价格高地，目前在售怡翠尊堤、时代天韵等，整体均价约2.4-3.2万/m²。

周重点地块二

本土房企中盈地产底价1.36亿夺得大沥旧城南市场地

SUCCESSFUL POWER

竞拍
轮数

1

底价成交

交易编号	TD2020(NH)WG0029
地块位置	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段(旧城南市场)
地块性质	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地
容积率	≥1.5, 且≤4.9
占地面积	1.26万m ²
建面	6.16万m ²
起拍总价	13600万元
起拍楼面价	2209元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	13600万元
成交楼面价	2209元/m²
溢价率	0.00%
成交时间	2020年10月20日
竞得者	中盈地产
竞价方式	价高者得
备注	1.本项目整体竣工验收后,须自持计容建面不低于总建筑面积的60%达四年



■ **地块区位**：本地块周边已有南海新都会、时尚缤购商业广场、新城南广场等商业配套，并有城南小学、雅居乐御景豪庭、名汇城市花园等学校小区，商住氛围相对成熟

周重点地块三

广州华以泰首入佛山，3.58亿斩获荷城2.98万m²地

SUCCESSFUL POWER

交易编号	TD2020(GM)WP0007
地块位置	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南
地块性质	二类居住用地兼容商业
容积率	≥1.0，且≤3.5
占地面积	2.99万m ²
建面	10.45万m ²
起拍总价	26000万元
起拍楼面价	2488元/m ²
最高限价	——
限价楼面价	——
成交总价	35800万元
成交楼面价	3426元/m²
溢价率	37.69%
成交时间	2020年10月21日
竞得者	华以泰
竞价方式	价高者得
备注	——



竞拍
轮数

49

首入佛山

- **地块区位**：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。地块周边有高明一中、七星岗公园等配套
- **周边项目**：在售的项目包括有万科中骏金域西江和中南滨江国际，在售均价约8800-10000元/m²。



目录 Contents

03



住宅市场

住宅供应明细

本周合计17个项目有新增住宅供应，共2596套，面积27.64万m²，供应环比增长91%；三山新城久迎新盘，中交万科龙光三盘新增供应

2020年第43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)
禅城	花曼沁园	2020/10/20	六座	住宅	64	7223.04	
南海	润立丽苑	2020/10/20	4座	住宅	52	4536.03	
	首创禧悦台	2020/10/21	5栋	住宅	96	10162.56	
	首创禧瑞园著	2020/10/23	17座	住宅	46	5258.6	
	中交珑湾云城	2020/10/23	1栋	住宅	128	14986.12	
		2020/10/23	2栋	住宅	128	14985.24	
	龙光玖里江湾	2020/10/23	3栋	住宅	125	13825.75	
		2020/10/23	4栋	住宅	150	13832.75	
	万科天空之城	2020/10/23	4座,7座,6座,2座	住宅	176	17355.32	
		2020/10/23	22座,16座,17座	住宅	154	17971.12	
南海合计					1055	112913.5	
顺德	碧桂园凤凰湾	2020/10/19	14栋,15栋	住宅	288	25858.65	14/15栋 : 12385
	华润置地悦里	2020/10/20	13栋	住宅	205	22600.97	19500
	绿城顺德杨柳郡	2020/10/21	5栋	住宅	156	15159.82	25413
	中铁建领秀公馆	2020/10/22	2栋	住宅	104	10593.18	16299
	中国铁建·凤语潮鸣	2020/10/22	7栋	住宅	120	14104.61	22118
	电建地产·洛悦半岛	2020/10/23	12座	住宅	124	14517.92	
顺德合计					997	102835.2	
高明	绿地熙江广场	2020/10/19	6座	住宅	92	10626	
		2020/10/19	7座	住宅	92	9839.4	
	高建广场	2020/10/20	1栋	住宅	112	13781.32	
	美的观澜府	2020/10/22	5座	住宅	34	4837.86	
	高明·钧明城	2020/10/23	7座	住宅	150	14368.25	
高明合计					480	53452.83	
全市合计					2596	276424.51	

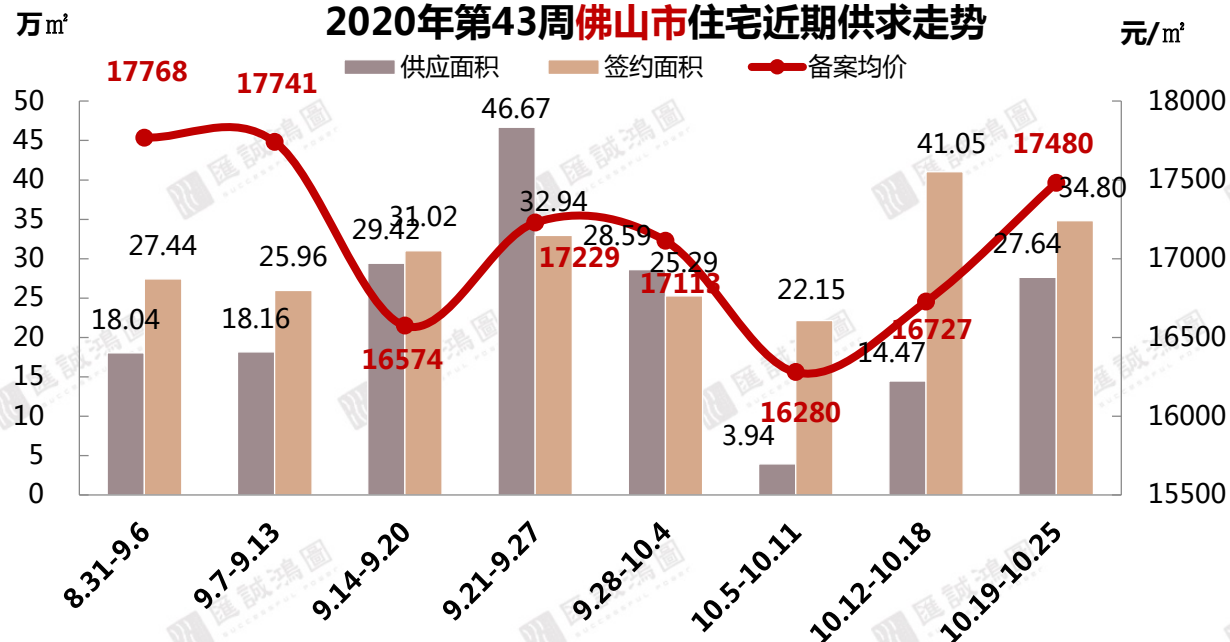
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市住宅供求

SUCCESSFUL POWER

供应增长，网签量降价升；南海顺德主力网签；恒大山湖郡网签96套居首

2020年第43周佛山市住宅近期供求走势



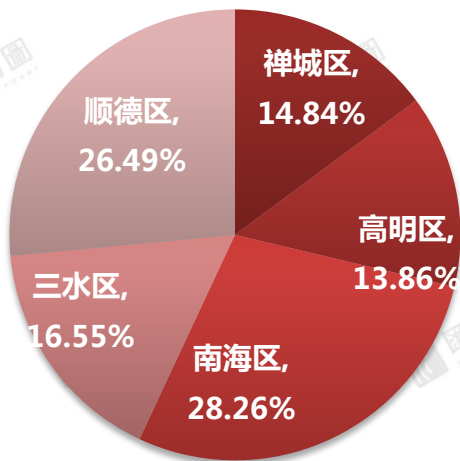
第43周佛山市住宅网签套数TOP10

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	恒大山湖郡	96	11243.75	6078
2	三水	恒大云东海花园	82	8387.44	8427
3	顺德	碧桂园凤凰湾	78	7615.32	11865
4	三水	恒大酃湖城	72	7172.51	8478
5	禅城	恒大滨江华府	64	6521.69	18520
6	高明	佛山鑫苑城	60	6273.06	9984
7	南海	保利天悦	54	10937.19	46623
8	三水	恒大山水龙盘	53	5361.72	8809
9	三水	保利中央公园	44	4745.89	11373
10	禅城	龙光玖龙臺	43	4475.88	18183

第43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	2596	27.64	—
网签	3092	34.80	17480
网签环比	-17%	-15%	5%

第43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，上周仅3盘加推，开发商加推意愿较低以持销余货为主。大良中铁建凤语潮鸣继国庆首开后加推复式洋房新品，刚改型复式产品贴合市场平均售价，去化约37%。

2020年第43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 ²)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
顺德	大良	中铁建凤语潮鸣	加推	7栋	110/126m ² 复式	10月24日	20500元/m ² 带装	120	45	37%	98*98*99*99折	大良80%，容桂10%，外区10%
顺德	杏坛	电建洺悦半岛	加推	12座	105-127m ²	10月25日	12500-13000元/m ² (毛坯)	124	3	2%	—	勒流本地客为主
南海	里水	保利融创·紫誉	加推	1、2座	110m ² 平层四房， 复式150m ² 四房	10月24日	平层24500元/m ² 带装 复式28500元/m ² 带装	48	17	35%	—	—
合计								292	65	22%	—	—

区域住宅市场

SUCCESSFUL POWER

供应方面：南海顺德供应近千套，三水零供应；网签方面：南海顺德齐驱并进，南海均价冠绝五区

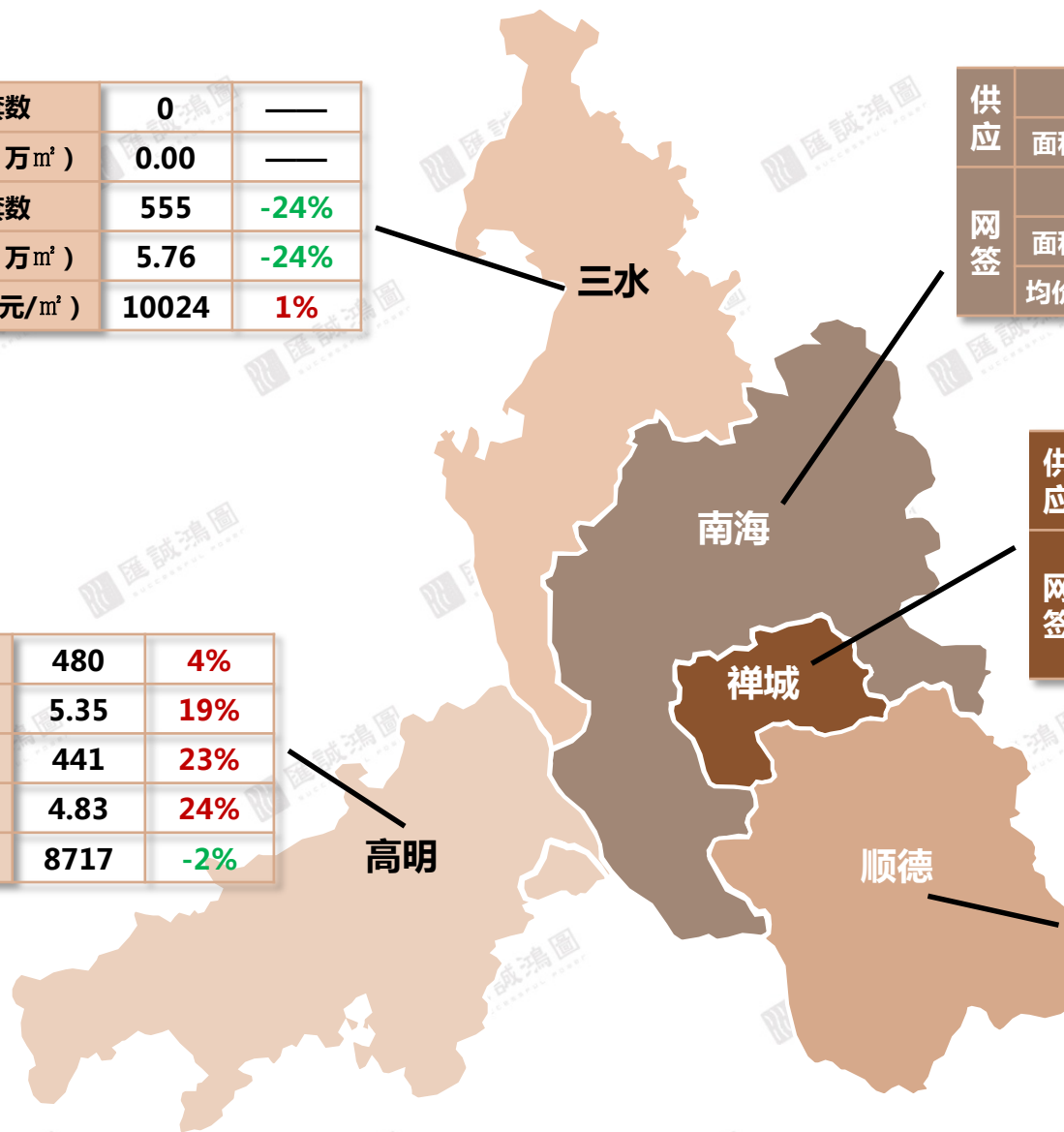
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0.00	—
网签	套数	555	-24%
	面积 (万m ²)	5.76	-24%
	均价 (元/m ²)	10024	1%

供应	套数	1055	977%
	面积 (万m ²)	11.29	995%
网签	套数	818	-11%
	面积 (万m ²)	9.84	-8%
	均价 (元/m ²)	23875	8%

供应	套数	480	4%
	面积 (万m ²)	5.35	19%
网签	套数	441	23%
	面积 (万m ²)	4.83	24%
	均价 (元/m ²)	8717	-2%

供应	套数	64	—
	面积 (万m ²)	0.72	—
网签	套数	460	-22%
	面积 (万m ²)	5.16	-26%
	均价 (元/m ²)	20105	-1%

供应	套数	997	94%
	面积 (万m ²)	10.28	93%
网签	套数	818	-26%
	面积 (万m ²)	9.22	-23%
	均价 (元/m ²)	18433	6%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

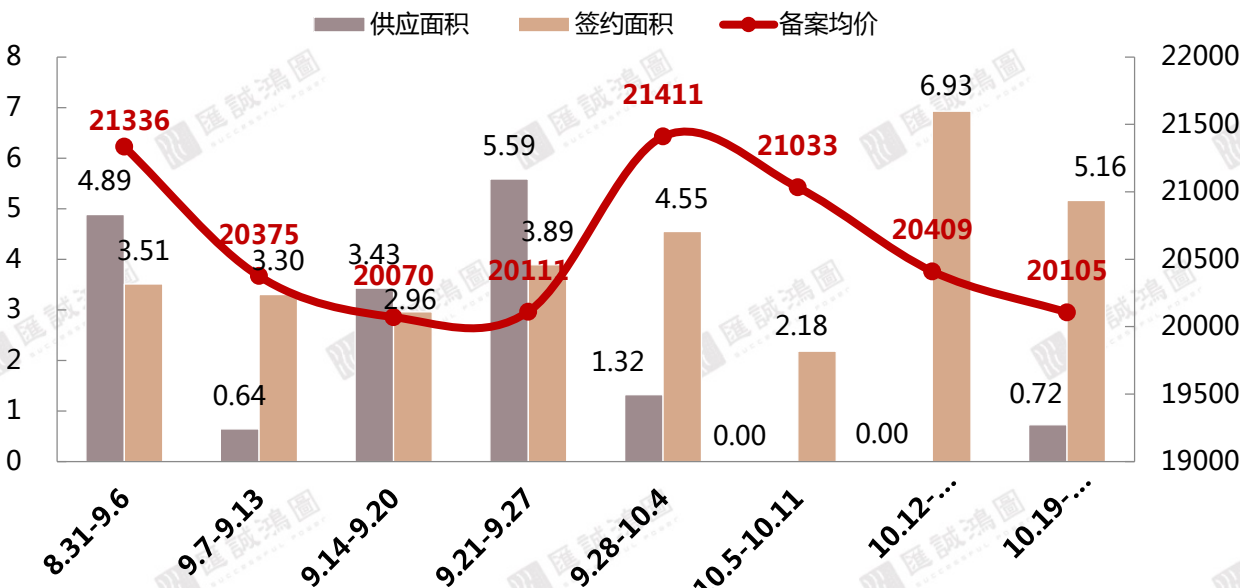
区域住宅市场-禅城区

SUCCESSFUL POWER

供应回升，网签量减价降；绿岛湖、张槎主力成交，其中恒大滨江华府网签64套居首



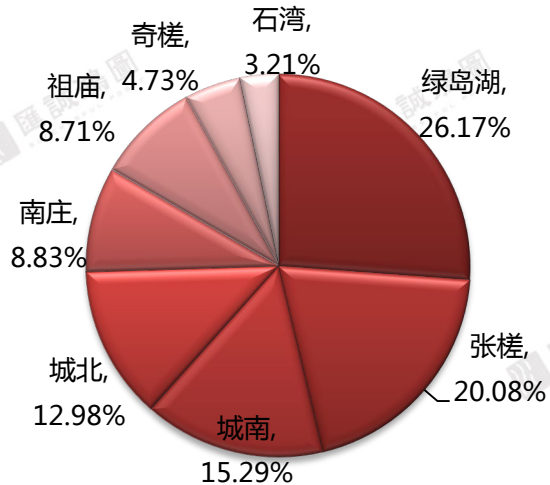
2020年第43周禅城区住宅近期供求走势



第43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	张槎	恒大滨江华府	64	6521.69	18520
2	绿岛湖	龙光玖龙臺	43	4475.88	18183
3	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	39	6812.91	24352
4	城南	天禧华园	38	4663.84	17954
5	石湾	佳兆业悦峰	16	1658.7	17977
6	张槎	东基童梦天下	16	1603.62	17603
7	城北	保利时代天珀	14	1287.75	21620
8	城北	滨江首府	13	1385.42	19751
9	祖庙	岭南天地	12	1427.42	26958
10	南庄	保利中交大都汇	11	1126.79	18645

第43周禅城区各板块网签面积占比



(注：统计数据不包含万科项目)

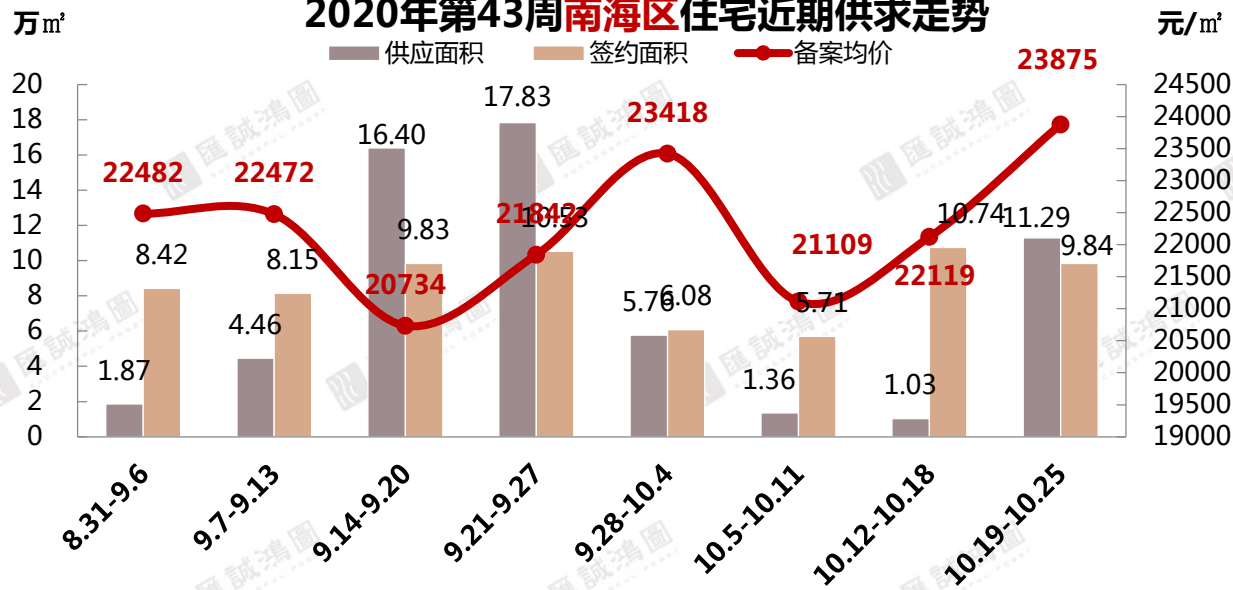
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-南海区

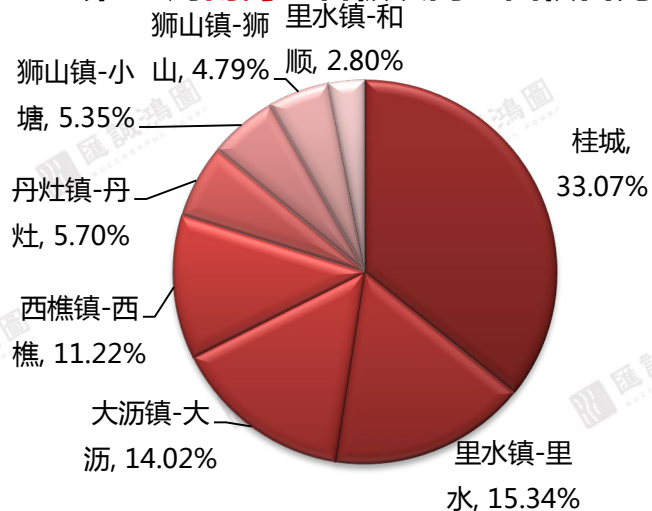
SUCCESSFUL POWER

供应激增，网签量减价升；桂城网签占比超三成；三山新城久迎新盘，伴随规划兑现片区价值提升，保利华侨城云禧网签价破三万，

2020年第43周南海区住宅近期供求走势



第43周南海区各板块网签面积占比



第43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	54	10937.19	46623
2	里水镇	保利紫山	38	5700.08	22927
3	狮山镇-小塘	雅居乐新地	35	3719.12	18299
4	桂城	越秀星汇瀚府	32	3767.99	27993
5	里水镇	时代天境	31	3039.35	33754
6	大沥镇	时代招商天禧	26	2521.07	18537
7	桂城	保利华侨城云禧	24	2533.15	32350
8	西樵镇	奥园誉峯	23	2258.54	14408
9	桂城	龙光天曜	23	2258.33	27444
10	大沥镇	怡翠尊堤	23	2231.43	26859

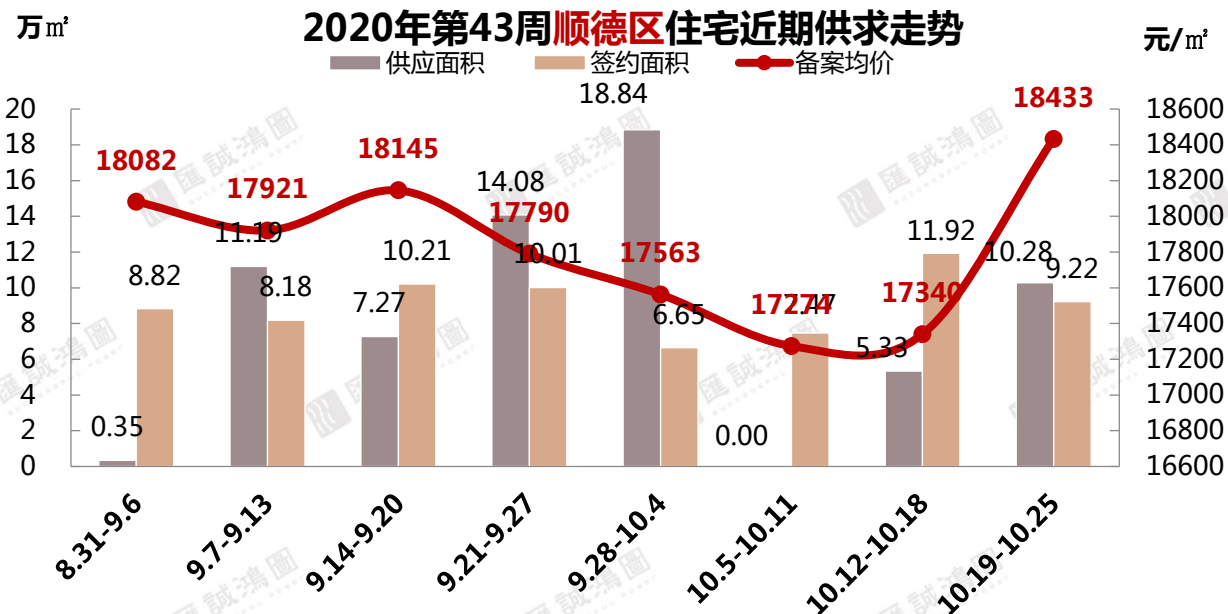
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域住宅市场-顺德区

SUCCESSFUL POWER

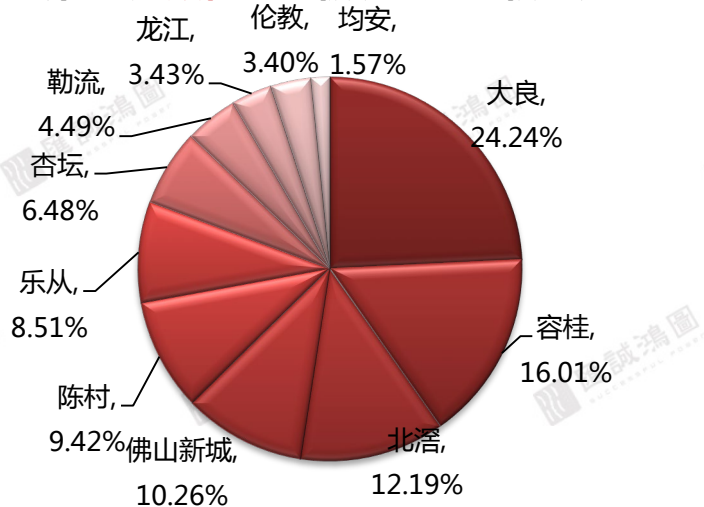
供应增长显著，网签量降价涨；龙光玖龙玺均价受叠墅产品拉升明显



第43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	78	7615.32	11865
2	佛山新城	龙光玖龙玺	35	4436.50	32720
3	乐从	卓越万科朗润园	30	3026.68	17106
4	大良	龙光玖龙郡	30	2908.64	14436
5	大良	中洲府	29	3329.53	20317
6	杏坛	顺德自在城	26	2283.64	11388
7	勒流	禹洲朗廷湾	22	2243.75	12686
8	北滘	中铁建领秀公馆	21	2038.22	16577
9	北滘	金辉优步大道	20	1960.8	18736
10	陈村	招商曦岸	20	1915.6	18448

第43周顺德区各板块网签面积占比



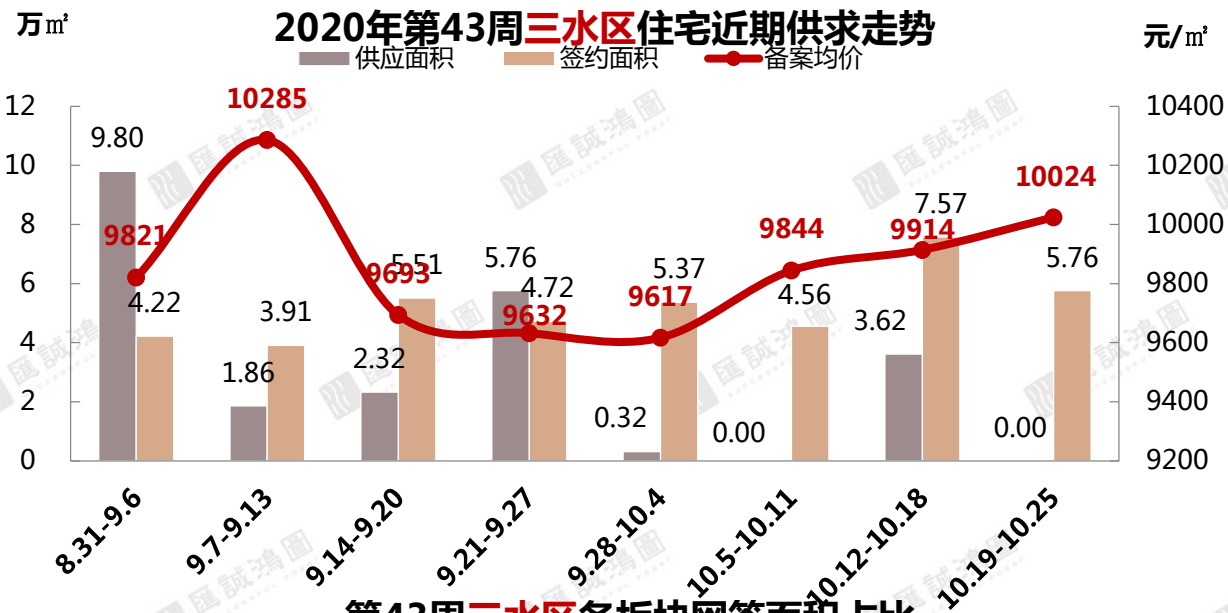
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

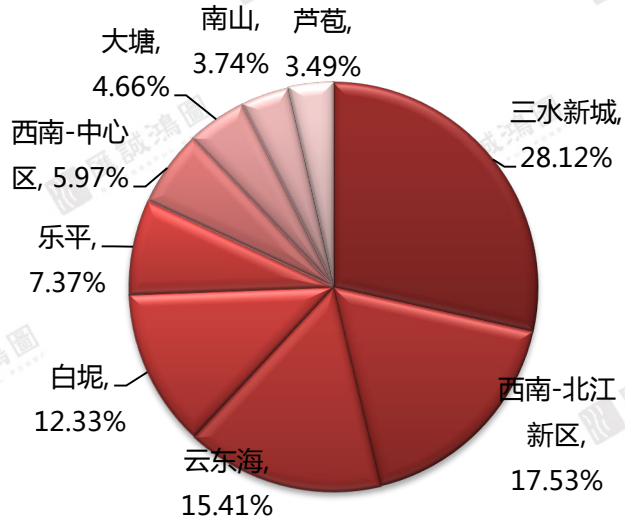
区域住宅市场-三水区

SUCCESSFUL POWER

供应遇冷，网签量跌价微升；三水新城板块主力网签，其中保利中央公园网签44套



第43周三水区各板块网签面积占比



第43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	云东海	恒大云东海花园	82	8387.44	8427
2	西南-北江新区	恒大郦湖城	72	7172.51	8478
3	白坭	恒大山水龙盘	53	5361.72	8809
4	三水新城	保利中央公园	44	4745.89	11373
5	三水新城	旭辉江山	37	3728.09	12867
6	乐平	恒大珺庭	34	3753.81	9975
7	大塘	恒大御澜庭	20	1973.58	6745
8	芦苞	金科集美山水	20	1887.29	7750
9	三水新城	金融街金悦府	19	2164.18	14562
10	西南-中心区	富港汇广场(三水冠军城)	18	1832.31	11902

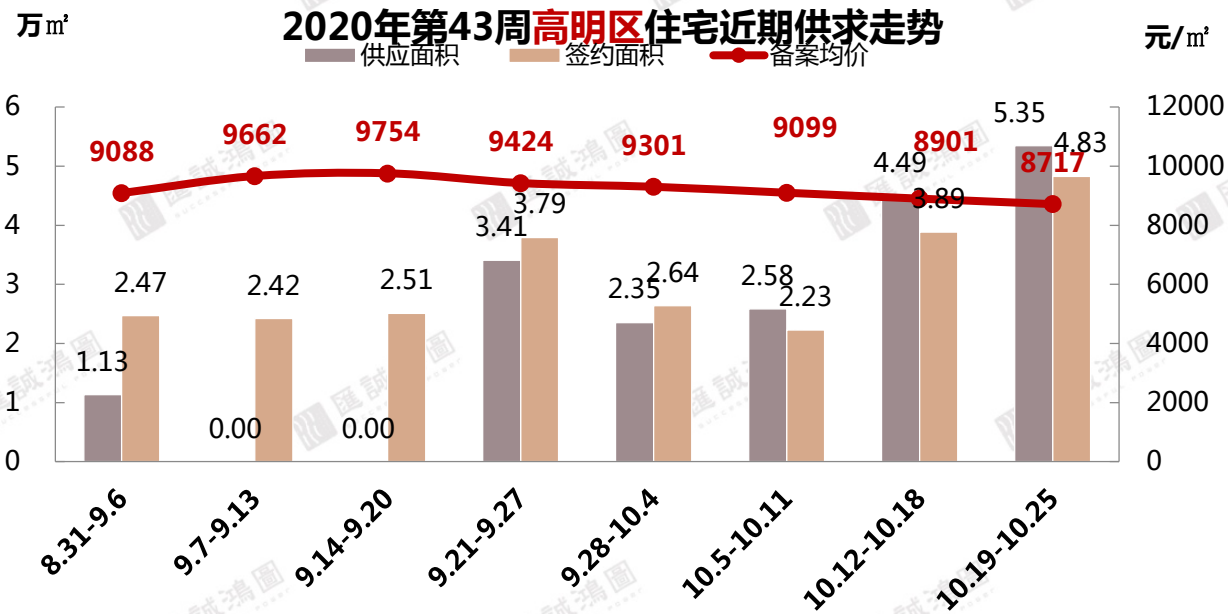
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

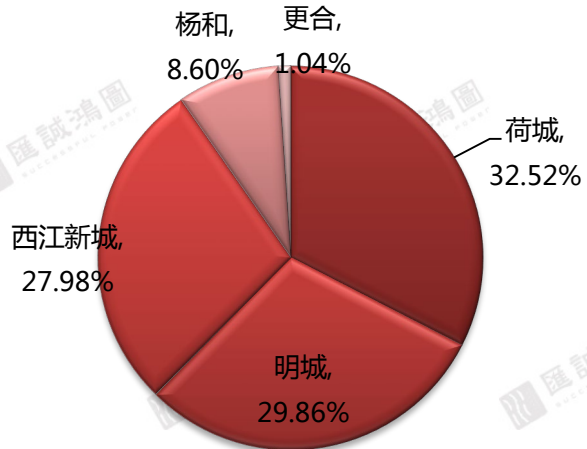
区域住宅市场-高明区

SUCCESSFUL POWER

供应回升，网签量升价降；荷城主力成交，4盘上榜，其中高明·钧明城网签19套



第43周高明区各板块网签面积占比



第43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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	明城	恒大山湖郡	96	11243.75	6078
2	西江新城	佛山鑫苑城	60	6273.06	9984
3	明城	恒大滨江左岸	27	2912.48	6918
4	荷城	高明·钧明城	19	1929.33	10602
5	杨和	美的鹭湖森林度假城	16	2207.3	13857
6	西江新城	翡翠西江	16	1746.95	11606
7	荷城	中南滨江国际	14	1451.25	8354
8	荷城	华福珑熹水岸	11	1156.57	8357
9	荷城	卓越金科集美江湾	11	1114.23	8405
10	西江新城	君御海城	10	1358.9	9290

(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

SUCCESSFUL POWER

公寓、写字楼无新增供应；商铺方面，除三水外，其余四区均有新增，为个盘零星供应

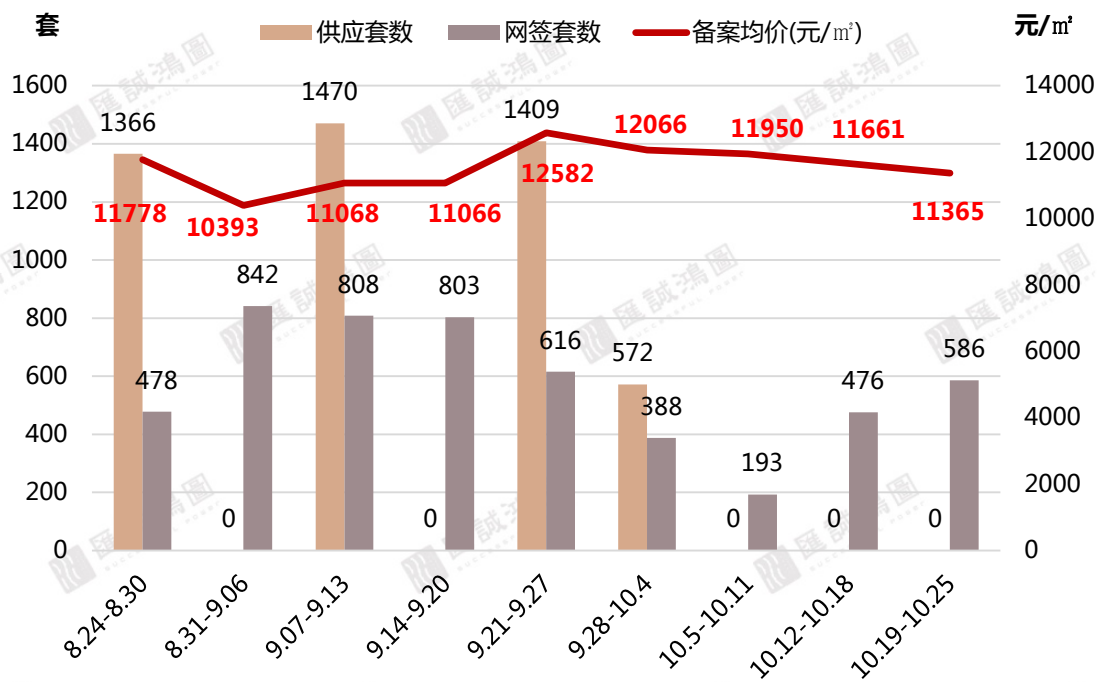
2020年第43周佛山房地产市场商业供应一览表

物业类型	行政区	名称	时间	楼栋	套数	面积(m ²)
商铺	禅城	卓越浅水湾	2020/10/19	32号一座	10	320.07
	南海	润立丽苑	2020/10/20	4座	4	321.42
	南海	首创禧悦台	2020/10/21	5栋	10	351.08
	南海	樵悦名居	2020/10/23	9座	2	685.79
	顺德	碧桂园凤凰湾	2020/10/19	14栋,15栋	24	1295.02
	高明	绿地熙江广场	2020/10/19	6、7座	12	471.19
	高明	高明·钧明城	2020/10/23	7座	21	1112.72
	商铺合计					83

全市公寓供求

供应连续三周零新增，网签量升价跌；顺德主力成交，其中藏珑华府集中转签，位居榜首

2020年第43周全市近期公寓供求走势



指标	套数	面积(万 m²)	备案均价(元/m²)
供应	0	0.00	—
网签	586	3.01	11365
网签环比	23%	49%	-3%

第43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(m²)	备案均价(元/m²)
1	顺德	藏珑华府	89	3709.44	11657
2	顺德	里城·晴樾中心	39	1140.27	13106
3	顺德	佛山恒大苏宁广场	38	1673.27	9845
4	三水	碧桂园佛山双子星城	30	1326.31	7813
5	禅城	绿地未来城	26	1143.21	7499
6	南海	佳兆业E立方	20	775.12	10787
7	顺德	慧聪家电城	20	1202.89	6237
8	顺德	龙光玖龙郡	17	682.52	9931
9	顺德	海珀名轩	16	759.97	13887
10	顺德	顺德新能源汽车小镇	16	835.54	11052

(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

供应零新增；网签方面，除南海高明外，其余三区网签量均有上升，其中顺德网签面积环比上涨104%

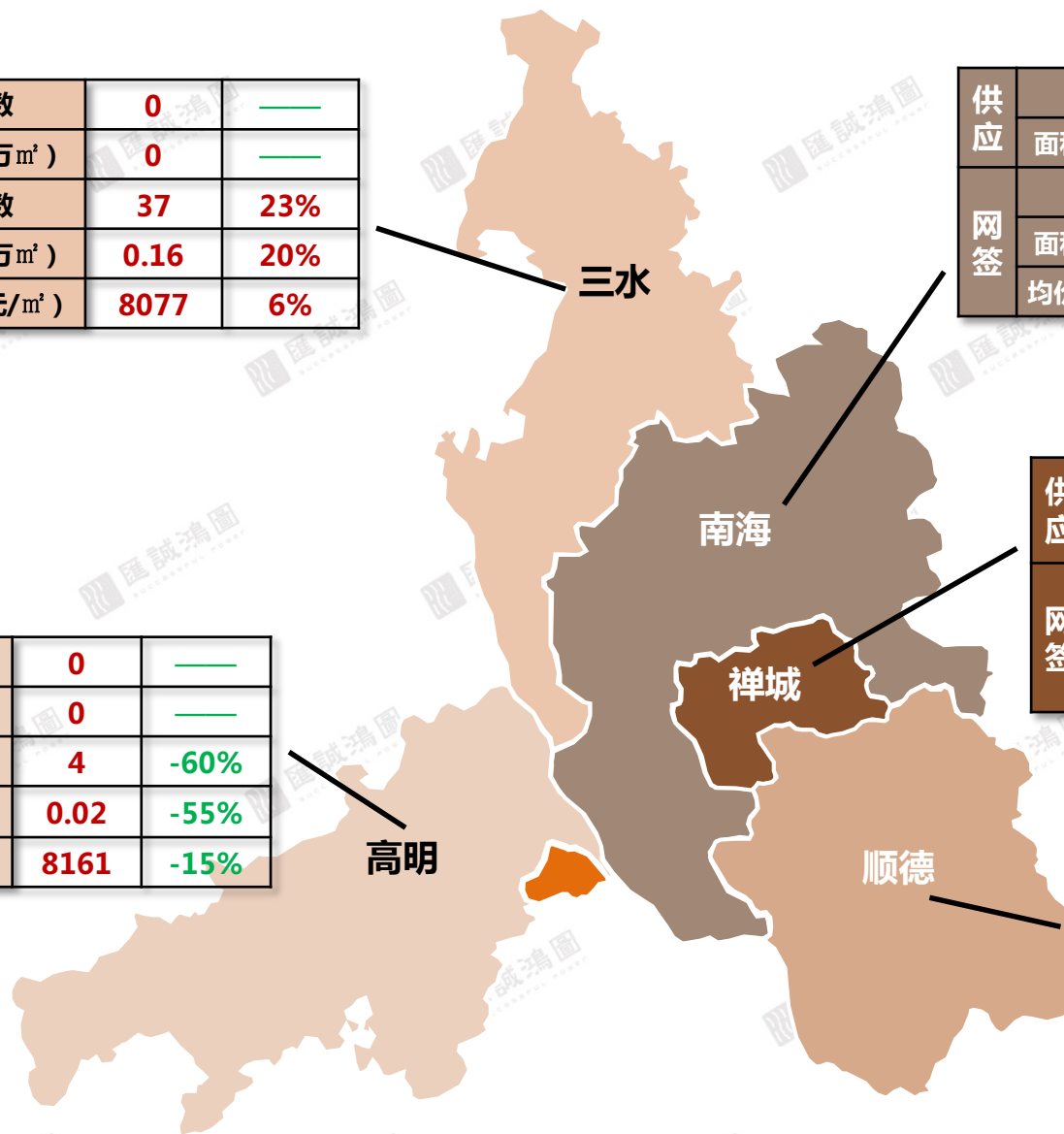
供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	37	23%
	面积 (万m ²)	0.16	20%
	均价 (元/m ²)	8077	6%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	74	-16%
	面积 (万m ²)	0.43	-8%
	均价 (元/m ²)	13432	0%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	4	-60%
	面积 (万m ²)	0.02	-55%
	均价 (元/m ²)	8161	-15%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	138	11%
	面积 (万m ²)	0.60	24%
	均价 (元/m ²)	9830	-14%

供应	套数	0	—
	面积 (万m ²)	0	—
网签	套数	333	49%
	面积 (万m ²)	1.81	104%
	均价 (元/m ²)	11706	1%



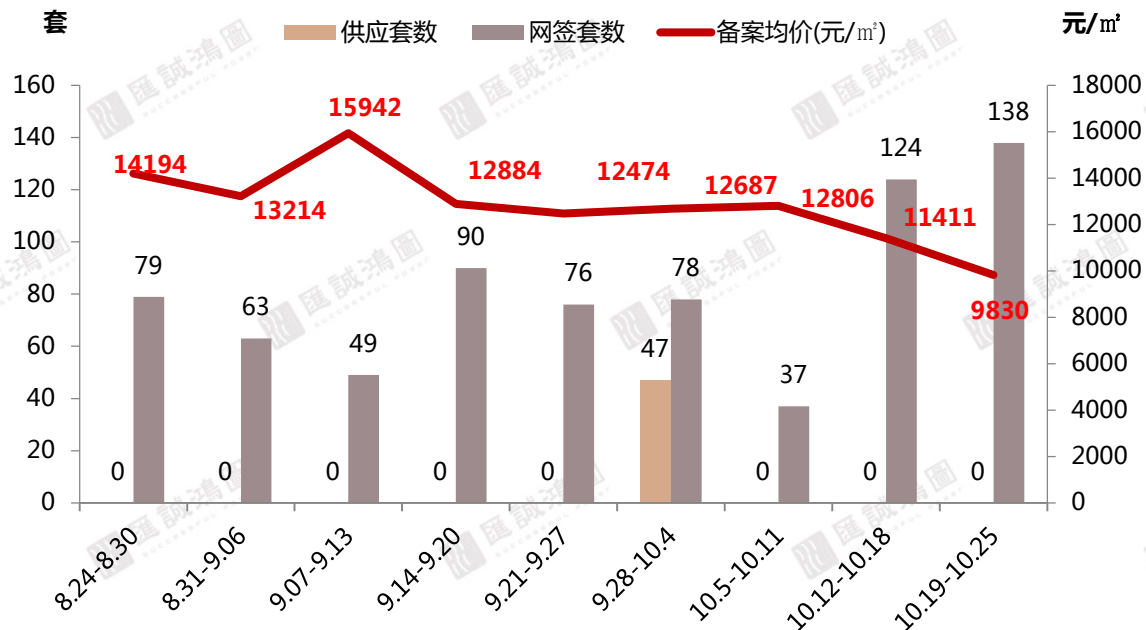
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-禅城

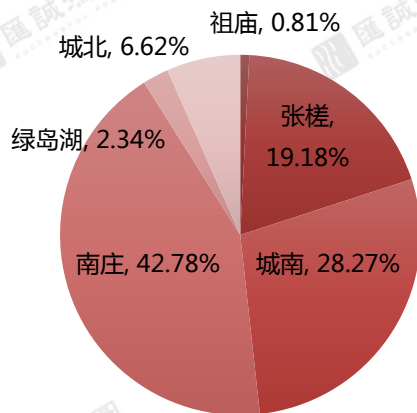
SUCCESSFUL POWER

无新增供应；网签量升价跌，其中以绿地未来城为主的低价项目集中转签，致使本周备案均价跌至年内最低

2020年第43周禅城区近期公寓供求走势



第43周禅城区各板块网签面积占比



第43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	张槎	绿地未来城	26	1143.21	7499
2	城南	新鸿基珑景	15	562.51	11516
3	南庄	圣德嘉园	11	1072.97	8150
4	城北	旭辉公元	6	289.55	12081
5	城南	嘉信深蓝大厦	3	119.93	14727
6	城南	绿地璀璨天城	3	120.39	13581
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	2	139.58	9718
8	城北	敏捷金谷国际	2	104.80	9127
9	城南	鸿翔芮丽	1	61.05	15762
10	祖庙	时代云图	1	48.06	13506

(注：统计数据不包含万科项目)

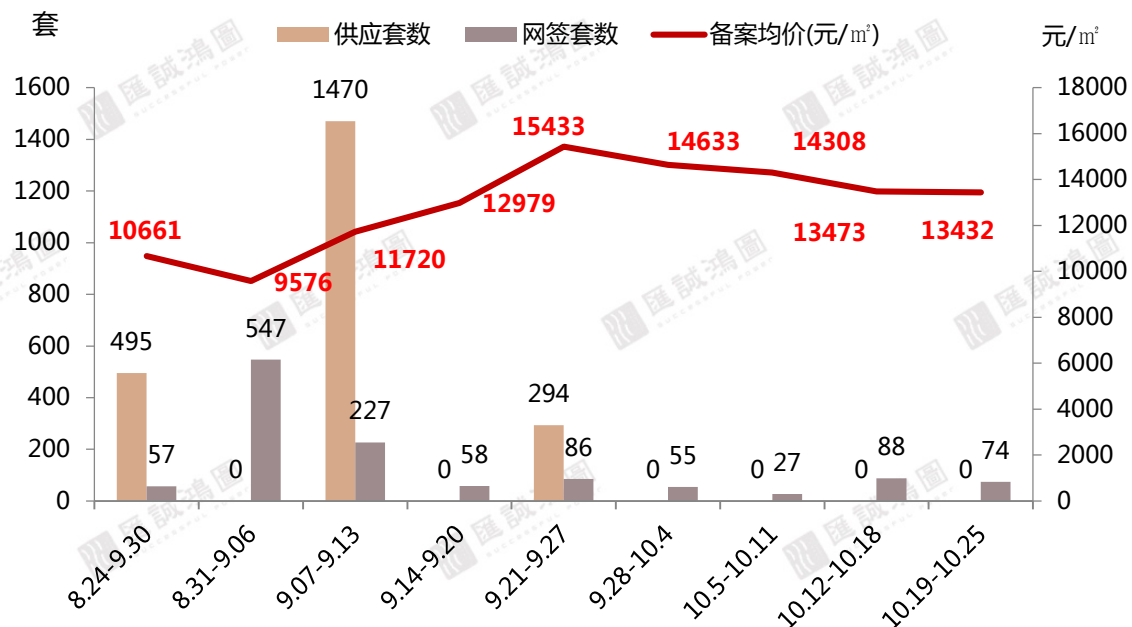
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-南海

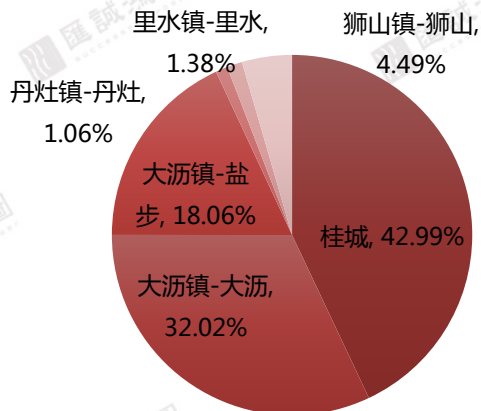
SUCCESSFUL POWER

供应零新增；网签量价齐跌，其中佳兆业E立方凭借产品可通燃气及价格优势支撑去化

2020年第43周南海区近期公寓供求走势



第43周南海区各板块网签面积占比



第43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	大沥镇-盐步	佳兆业E立方	20	775.12	10787
2	大沥镇-大沥	时代天韵	12	568.55	14916
3	大沥镇-大沥	中铝时光谷	7	288.59	9975
4	桂城	第壹时区	5	472.18	16539
5	桂城	保利天际	4	392.99	16856
6	桂城	京华广场	4	290.92	10439
7	大沥镇-大沥	保利珑门	3	369.78	15083
8	桂城	佛山澳门城	3	158.83	15743
9	大沥镇-大沥	广佛智城国际电商采购中心	3	147.48	11000
10	桂城	海伦堡爱Park	2	121.57	13011

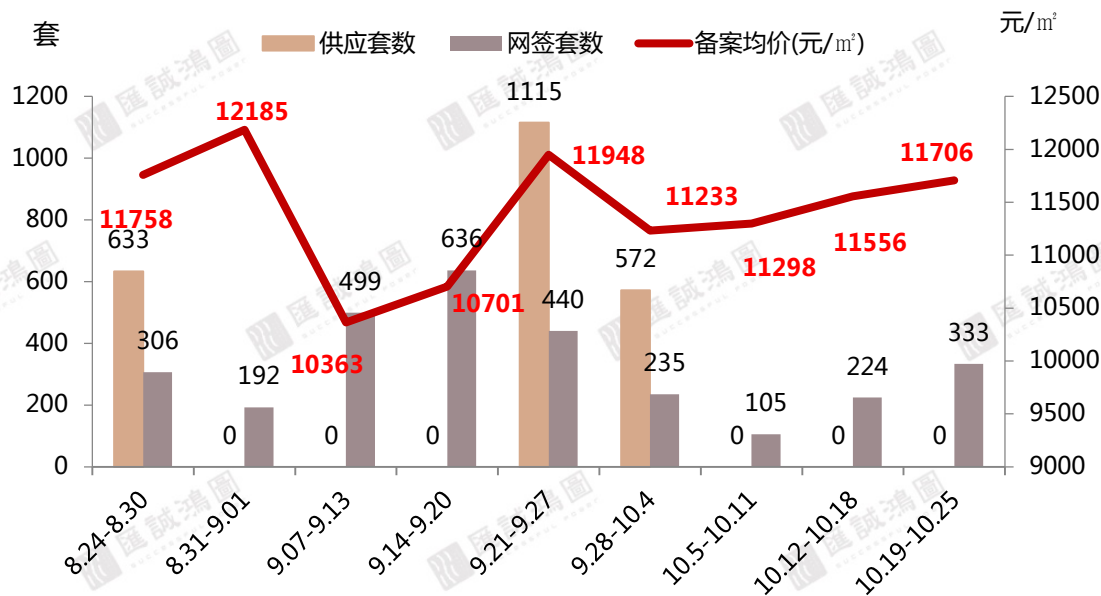
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

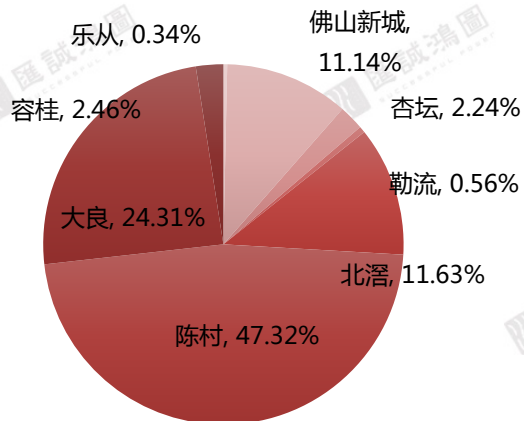
区域网签市场-顺德

本周零供应；网签量价齐升，其中陈村项目以渠道高佣金及特价单位包装支撑板块热度，去化表现不俗；而佛山新城板块继国庆冲刺后表现网签减少，仅以恒大苏宁广场低价去化

2020年第43周顺德区近期公寓供求走势



第43周顺德区各板块网签面积占比



第43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	陈村	藏珑华府	89	3709.44	11657
2	陈村	里城·晴樾中心	39	1140.27	13106
3	佛山新城	佛山恒大苏宁广场	38	1673.27	9845
4	北滘	慧聪家电城	20	1202.89	6237
5	大良	龙光玖龙郡	17	682.52	9931
6	大良	海珀名轩	16	759.97	13887
7	大良	顺德新能源汽车小镇	16	835.54	11052
8	大良	力合阳光城云谷	11	373.76	12672
9	大良	鸿坤创智天地	10	478.62	12353
10	容桂	碧桂园凤凰湾	9	444.21	9341

(注：统计数据不包含万科项目)

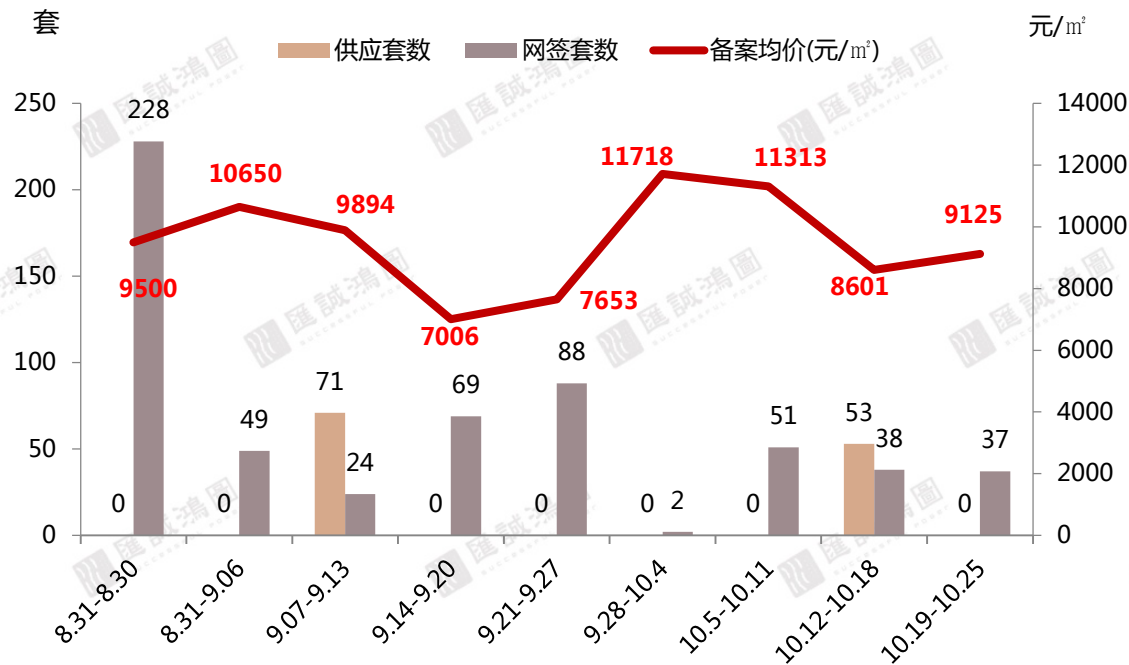
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼供求

SUCCESSFUL POWER

供应遇冷，本周无新增；网签量稳价升；榜单内产品价格分化明显，产业型写字楼备案价表现偏低；而商务型项目如顺德保利中环广场网签则突破万元

2020年第43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	0.00	—
网签	37	0.51	9125
网签环比	-3%	33%	6%

第43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	慧聪家电城	16	1169.27	6000
2	南海	力合科技产业中心	10	2086.00	9600
3	顺德	保利中环广场	8	1372.82	12088
4	南海	国际创智园	1	284.98	9492
5	顺德	创智谷	1	57.09	7507
6	顺德	信保广场	1	156.89	—
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

供应零新增；网签集中南顺两区，其中顺德市场表现积极，网签量价均升，网签面积环比上升114%

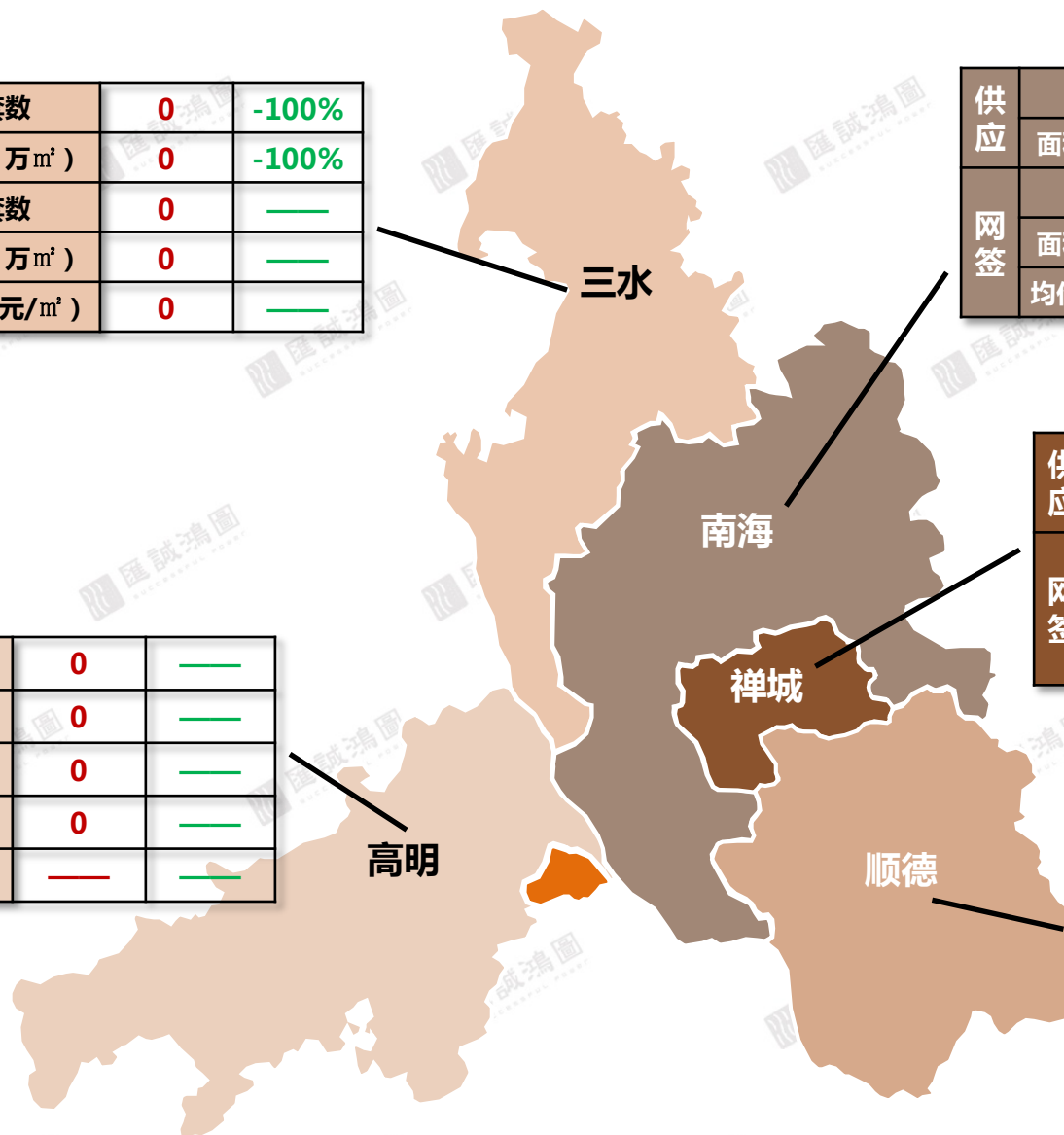
供应	套数	0	-100%
	面积 (万 m ²)	0	-100%
网签	套数	0	——
	面积 (万 m ²)	0	——
	均价 (元/m ²)	0	——

供应	套数	0	——
	面积 (万 m ²)	0	——
网签	套数	11	0%
	面积 (万 m ²)	0.24	-1%
	均价 (元/m ²)	9587	16%

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	26	0%
	面积 (万 m ²)	0.28	114%
	均价 (元/m ²)	8728	4%



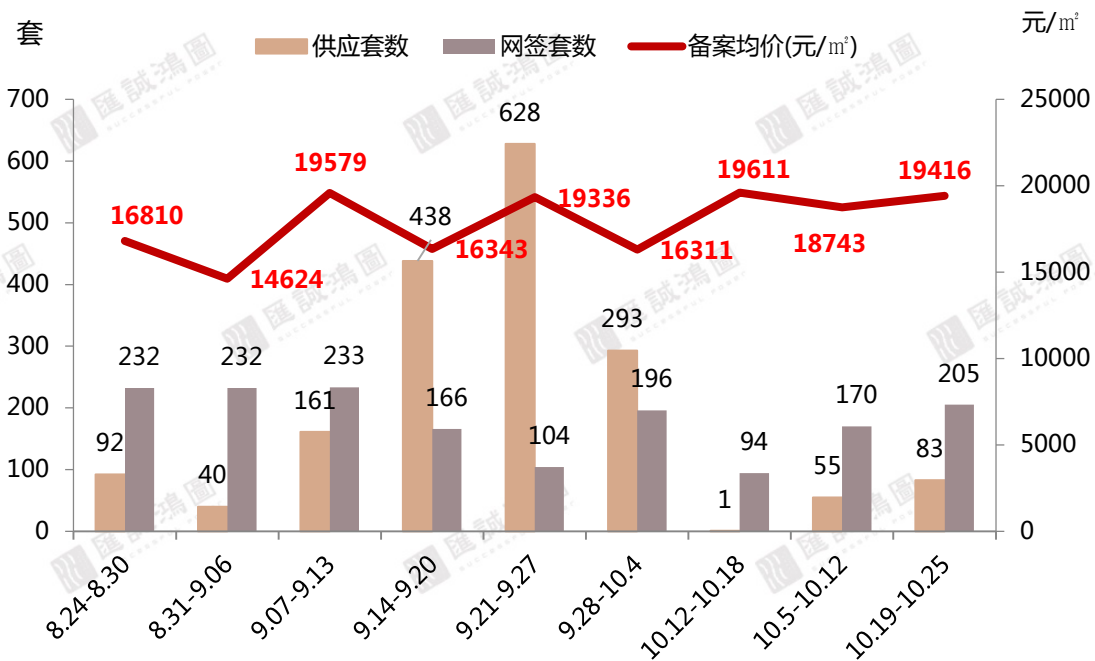
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市商铺供求

SUCCESSFUL POWER

市场交投持续回温，供应、网签均呈上升趋势；禅南顺为成交主力，其中力合科技产业中心以企业高入驻率拉升客户对商铺投资信心，去化不俗

2020年第43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	83	0.46	—
网签	205	1.55	19416
网签环比	21%	8%	4%

第43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	力合科技产业中心	27	1536.81	11692
2	三水	观景豪园	14	560.00	11865
3	南海	江滨花园	13	543.07	10362
4	顺德	保利中环广场	13	1620.56	18914
5	禅城	绿地璀璨天城	11	623.82	26909
6	顺德	创智谷	9	424.75	8353
7	南海	保利珑门	8	584.64	23840
8	南海	富丰君御	8	668.49	30235
9	禅城	佳兆业悦峰	6	385.79	23409
10	顺德	新仕名府	6	399.50	15150

(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

供应回温；网签以南海顺德为主，其中顺德为交投主力军，片区内货量充裕，热度板块或以住宅高去化率带动底商去化，或以低价优势驱动成交

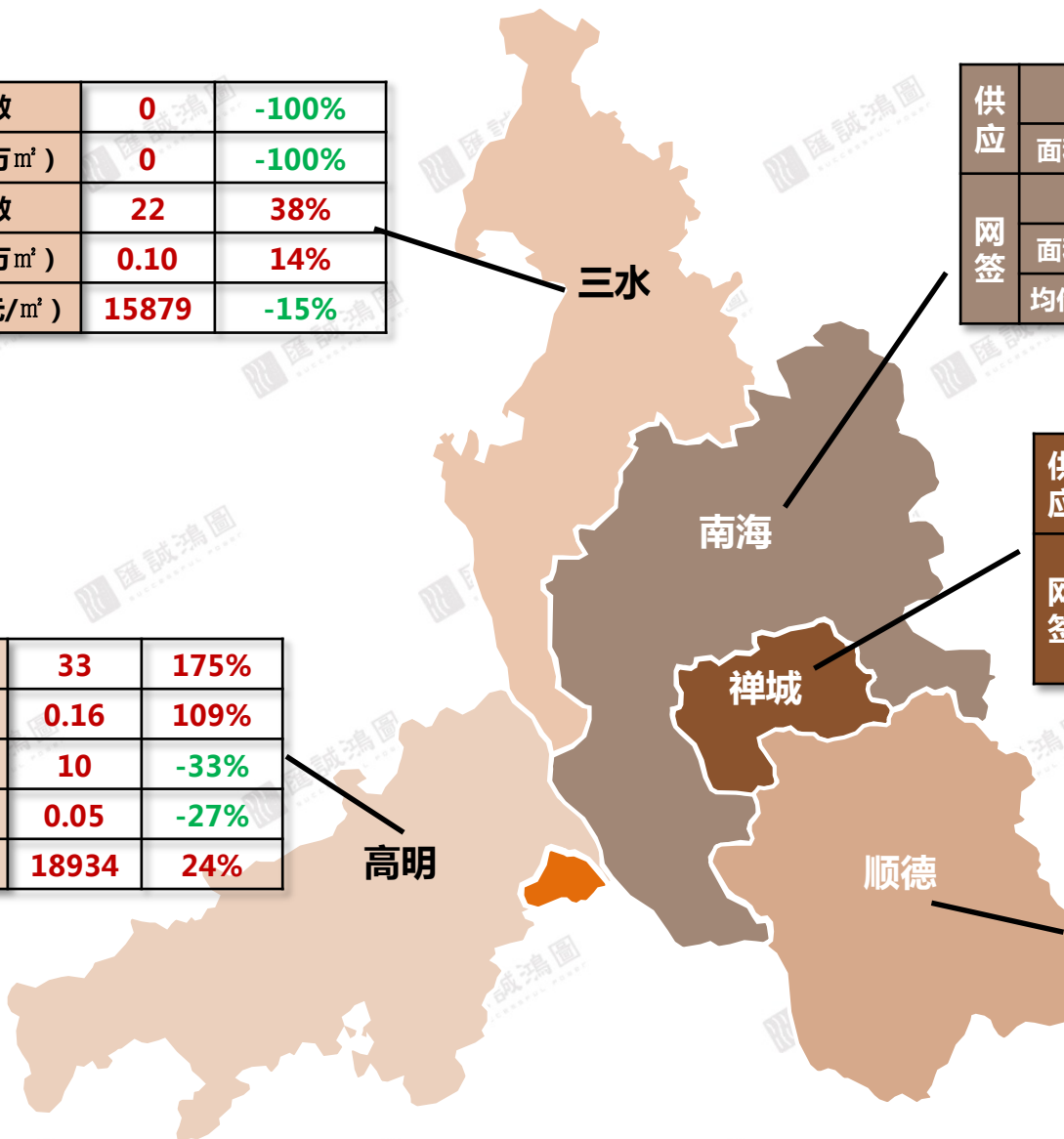
供应	套数	0	-100%
	面积 (万m ²)	0	-100%
网签	套数	22	38%
	面积 (万m ²)	0.10	14%
	均价 (元/m ²)	15879	-15%

供应	套数	16	400%
	面积 (万m ²)	0.14	-78%
网签	套数	87	13%
	面积 (万m ²)	0.58	-19%
	均价 (元/m ²)	17517	-5%

供应	套数	33	175%
	面积 (万m ²)	0.16	109%
网签	套数	10	-33%
	面积 (万m ²)	0.05	-27%
	均价 (元/m ²)	18934	24%

供应	套数	10	—
	面积 (万m ²)	0.03	—
网签	套数	31	41%
	面积 (万m ²)	0.17	29%
	均价 (元/m ²)	24277	-1%

供应	套数	24	140%
	面积 (万m ²)	0.13	105%
网签	套数	55	38%
	面积 (万m ²)	0.65	52%
	均价 (元/m ²)	20384	14%



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第43周市场总结

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

结语

土地方面：供应2宗，其中南庄商服地投资额不得低于2亿元；荷城商住地直面西江河一线江景，须配建9班幼儿园一所。成交3宗商住商服类用地，因体量较小或处远郊镇街，整体热度一般。本土房企中盈地产夺得大沥旧城南商服地，金地竞得全球创客小镇二期地块，华以泰首入佛山竞荷城地块。

住宅方面：全市供应回升，环比增长91%，三山新城久迎新盘供应，中交万科龙光三盘入市；全市网签量减价升，网签套数连续双周超三千套，处年内高位，其中南海顺德并驱。不完全统计全市3项目加推，开发商加推意愿较低以持销余货为主。其中大良中铁建凤语潮鸣继国庆首开后加推复式洋房新品，刚改型复式产品贴合市场平均售价，去化优于本期加推项目。

商业方面：公寓/商办方面，本周无新增供应；网签连续三周呈量升价跌态势，顺德为成交主力，其中佛山新城板块继国庆冲刺后，各项目来访成交均有下跌，整体网签表现相对平淡；而陈村项目渠道持续发力，主力项目藏珑华府、里城·晴樾中心保持高来访高成交，板块热度延续。写字楼方面，供应无新增；网签量稳价升；榜单内产品分化明显，产业型写字楼备案价表现偏低；而商务型项目如顺德保利中环广场网签则突破万元，市场整体仍处于去库存阶段，去化压力大。商铺方面，供应回温；网签以南顺两区为主，其中顺德为交投主力军，片区内货量充裕，热度板块或以住宅高去化率带动底商去化，或以低价优势驱动成交。



附件



◆深圳40条首批授权事项清单发布

国新办10月18日举行新闻发布会，备受关注的深圳综合改革试点首批授权事项清单正式发布，共40条。据介绍，**深圳综改40条首批授权事项包括6个方面，其中要素市场化配置方面13条，营商环境方面8条，科技创新体制方面6条，对外开放方面7条，公共服务体制方面3条，生态和城市空间治理方面3条，各条中明确了改革事项的主要内容。**40条首批授权事项清单在国家发改委网站公开。

深圳40条关于土地方面的政策解读

主题	内容	政策解读
赋予深圳市更大土地审批自主权	在土地审批方面 ，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准	这次实施方案赋予深圳市更大的土地审批自主权，目的是要深化审批制度改革，解决建设项目“落地难、落地慢”等审批效率问题，提高空间资源的配置效率。因此这次放权实际上放的是改革的权，不是扩张的权。 是为改革提供更大的改革空间，而不是城市建设的规模
允许深圳统筹建设用地上林规模指标	在统筹国土空间规划方面 ，提出允许深圳统筹建设用地上林规模指标，在国土空间规划编制完成后探索按规划期实施的总量管控模式	意味着可以通过国土空间规划可以统筹各种空间资源， 同时对接粤港澳大湾区发展战略，将深圳市放在更大的新发展格局中优化区域空间布局，形成区域开放式、网络化、多中心、集约型的发展格局
深圳土地用途更包容更兼容更灵活	在二、三产业混合用地方面 ，支持符合在国土空间规划要求的前提下推进二、三产业混合用地，同时对用地地上、地表和地下，海域水面、水体、海床、底土分别设立使用权	深圳市可以结合本市的创新经济 and 高质量发展的需求，赋予地块的功能用途更有包容性、兼容性、灵活性，对于土地用途管制也有更多灵活性。 这样可以更好地适应市场需求，更好地满足二、三产业融合发展要求，以及空间治理要求
利用市场化机制盘活存量低效用地	为了更好发挥市场机制作用 ，授权事项清单提出支持建设自然资源资产交易平台，深化深汕特别合作区农村土地制度改革，利用市场化机制，支持盘活利用存量工业用地，加快构建城乡统一的建设用地市场，促进城乡融合发展，将区域资源可以在一个平台上进行交易、进行流通	通过探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权的收回机制， 使空间资源的周转更加有效，有效解决深圳发展空间的问题



◆农村宅基地使用权，城镇户籍子女可继承

日前，从自然资源部网站获悉，自然资源部经商住房和城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局，近日对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”作出答复。就该建议中提到的“关于农村宅基地使用权登记问题”，答复明确：农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。

答复指出，根据《继承法》规定，**被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承，按照房地一体原则，继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权，农村宅基地不能被单独继承。**《不动产登记操作规范(试行)》明确规定，**非本农村集体经济组织成员(含城镇居民)，因继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”**。

◆狮山出台村改扶持政策 “工改工，项目最高补贴90万/亩

10月15日，狮山镇政府印发《狮山镇城市更新（“三旧”改造）及村级工业园改造提升扶持办法（试行）》（下称“《办法》”），对2020年1月1日后狮山镇完成地上建（构）筑物拆除的符合要求的项目，在南海区给认定为拆除重建类的村级工业园改造提升示范项目奖励50万元/亩的基础上，首先镇财政对经区认定为村级工业园改造提升示范项目的，**按拆除面积给予拆除重建土地一手承租人奖励10万元/亩；其次项目重建容积率达到1.5以上且每期证载建筑面积达到1.5万平方米以上时，联合验收后每期按报建土地面积，给予投资者10万元/亩奖励；最后若完成农村集体土地转为国有土地的手续，狮山镇将奖励集转原土地所有权人20万元/亩。**

“每亩地区政府补五十万，镇增补二三十万，收益非常有保证，完全没伤害到群众的利益。”黄伟明表示。这意味着在狮山开展“工改工”项目，最高将获得区镇两级共90万元/亩的扶持。



◆广州旧改新政：未完成整体开发，单个项目不得转让

10月21日，为进一步推进和规范广州市城市更新改造工作，广州市住房和城乡建设局发布了《广州市旧村庄更新实施办法（修订征求意见稿）》。根据意见稿，旧村庄全面改造主要有三种模式：

1、征收储备。由政府整理土地，负责村民住宅和村集体物业复建安置补偿，整理的土地纳入储备后实施公开出让。2、合作改造。在区政府取得片区策划方案复函或审核公布实施项目基础数据调查成果后，由村集体通过市公共资源交易中心或区“三资”平台公开招商引进合作企业。3、自主改造。由村集体根据批复的项目实施方案自行拆迁补偿安置。其中，意见稿指出，**合作改造类项目，可以一次性引入合作企业，也可按照土地整理、土地开发两阶段分别引入合作企。旧村全面改造项目，可分地块申请办理规划、用地、建设等许可事项；在完成整体开发之前，单个项目不得转让。**

◆新一期LPR低位维稳，5年期以上LPR利率保持4.65%

10月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。**据悉，这已是LPR连续半年保持不变。上一次调整发生在4月20日，彼时，1年期LPR由4.05%降至3.85%，5年期以上由4.75%降至4.65%。**据观察，自LPR机制推出以来，5年期以上LPR利率已累计下降了20个基点，从4.85%降到了4.65%。以首套房贷100万元贷款30年为例计算，每月房贷可以少还120多元。虽然5月至10月一直维持在4.65%，但总体来看，降息幅度还是比较明显的。

行业专家分析称，近期国内疫情得到有效控制，经济复苏趋势向好，央行政策利率及LPR均保持稳定，符合当前经济社会发展现状。客观来说，**本月5年期以上LPR虽未继续下调，但仍持续保持低位，说明短期房贷利率将继续低水平企稳，对于普通购房者、尤其是今年已经将固定利率转为LPR的业主而言依旧称得上好消息。**



◆三水年底前完成农村不动产发证，涉及土地房屋17万余宗

10月19日下午，西南街道召开“房地一体”农村不动产登记工作动员大会，全面动员部署“房地一体”农村不动产登记工作。根据工作安排，全区各镇街要在今年年底前基本完成登记发证任务。**此次纳入登记范围的是全区集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农居房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。**集体土地上开发的商品住房，一律不予确权登记，不符合登记发证条件的进行造册。

佛山市自然资源局三水分局上述负责人表示，各镇街、部门要通过加大宣传力度，提高广大村民对“房地一体”农村不动产登记工作的知晓率、支持率，**通过“房地一体”农村不动产登记发证工作，维护群众合法权益，解决土地权属纠纷，化解农村社会矛盾，为城乡统筹发展提供产权基础和法律依据。**

◆佛山住房保障租赁补贴接受预申请 每月最高补贴1200元

10月20日，记者从市住建局了解到，备受广大市民关注的《佛山市住房保障租赁补贴的实施意见》已正式实施，目前正全面接受预申请。**本次住房保障租赁补贴不仅明确覆盖符合条件的本市户籍居民和新市民，还将根据住房保障对象的住房困难程度和支付能力等，分3档实行差别化的租赁补贴发放标准。**

按照五区住房保障租赁补贴细则，我市1人户家庭每月最低补贴为216元，3人及以上家庭每月最高补贴1200元，具体补贴力度根据各区实际情况执行。**需要注意的是，新市民家庭领取租赁补贴的保障时限累计不得超过5年（承租公共租赁住房与领取租赁补贴的保障时间累计计算），具体期限由各区自行制定。**

补贴档次	补贴系数	适用对象
一档	1	本市户籍家庭人均可支配收入为各区上一年度城镇居民人均可支配收入的30%及以下。
二档	0.8	本市户籍家庭人均可支配收入为各区上一年度城镇居民人均可支配收入的30%-70%（含）。
三档	0.6	本市户籍家庭人均可支配收入为各区上一年度城镇居民人均可支配收入的70%-100%； 符合公共租赁住房申请条件的新市民。

租赁补贴发放标准

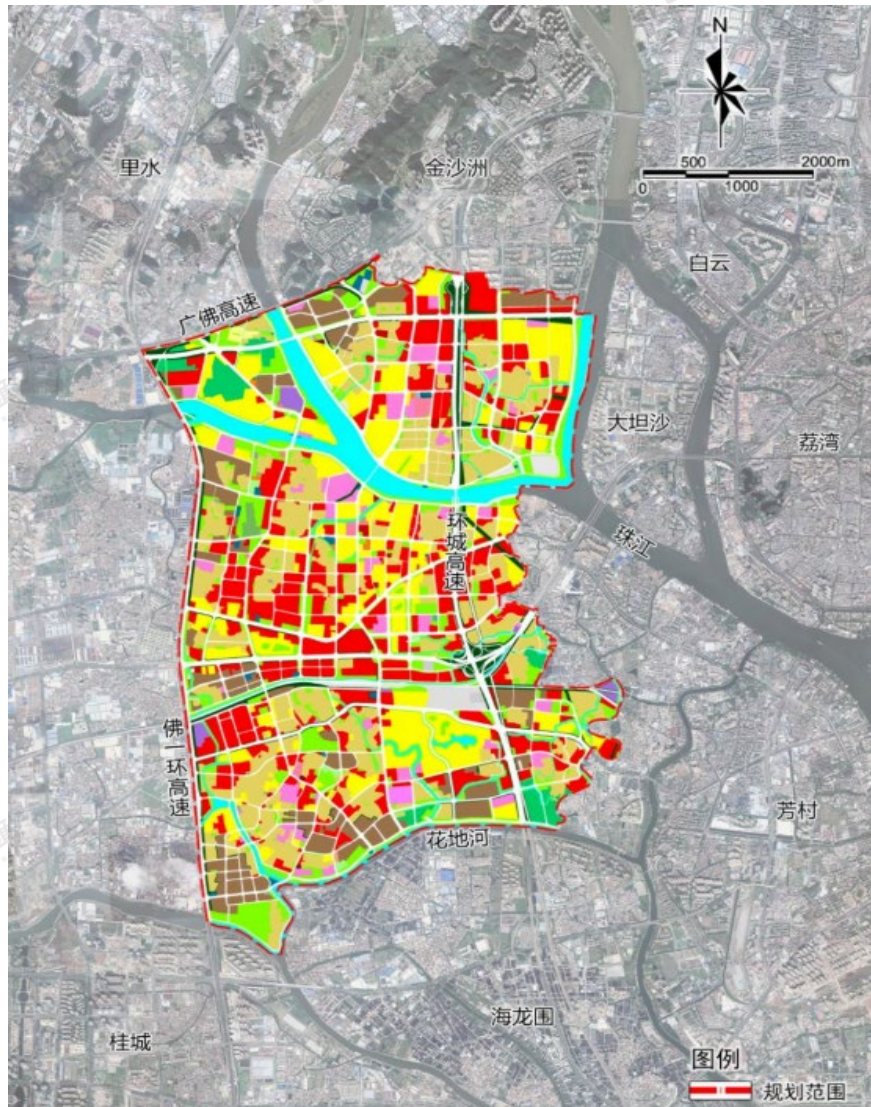


◆南海东部新城综合规划已完成招标，涉及大沥、桂城、里水和广州荔湾

近日，从佛山市公共资源交易中心获悉，南海东部新城综合规划已完成招标，由北京清华同衡规划设计研究院有限公司、广州市交通规划研究院、广州华南空间规划设计咨询有限公司、雅克设计有限公司联合中标。根据此前招标文件显示，南海东部新城，规划区北至广佛高速、东至南海区区界、南至佛山水道（花地河）、西至佛山一环，总面积约 32 平方公里。

同时，文件中提到，**南海东部新城位于南海区东部，与广州荔湾区的芳村接壤。地处两市交界的地理区位**，使得南海东部新城片区既是广佛的“边缘”也是同城的“核心”，既是无序的半城半乡也是潜在的价值高地。

其中，**战略规划是本次规划的核心**。以大数据分析为基础进行城市发展评估，形成产业、用地、交通、公服、生态等多方面的系统规划，并从城市更新模式、配套政策建议和实施保障措施等方面提出指引和实施策略。**重点关注三眼桥货场搬迁、微波控高等影响因素，研究景观风貌、历史保护、文化旅游、重点建筑形态、重要河涌市政设施等方面内容，制定开发时序和建设项目库，支撑片区的优化提升，推动广佛全域同城发展**。其次，交通方面，主要针对轨道网络、重大交通通道、重要交通设施等内容，明确轨道、道路、慢行交通网络体系，处理好客运和货运交通的关系，形成快速、便捷、有效的广佛交通网络。



南海东部新城规划范围

◆陈村新区南片区规划披露，南临陈村涌，未来将新增3学校+11宗宅地

10月20日，顺德区政府网站发布了关于《陈村新区南片区控制性详细规划(修编)》的批后公告，披露了片区最新的规划情况。根据公示，**规划范围位于陈村镇东南部，西至广珠西线高速公路，南临陈村涌，北以佛陈公路、安宁路为界，用地面积336.13公顷。**

从地图上看，规划片区即为顺联广场所在板块，**目前片区内已有万科缤纷四季、荔园悦享星醍、宏宇宏裕公馆、广佛颐景园、悦峰天誉、新君汇花地湾、顺德绿地国际花都等多个项目，已有一定的人居氛围。**

而按照最新的规划，片区功能定位为区域性的城市休闲文化商务区和宜居宜业的休闲优美小城，规划目标确定为“活力休闲之城、综合服务之城”。整个片区城市建设用地312.03公顷，非建设用地仅4.59公顷。

从规划图来看，整个片区未来还将新增11宗宅地和3所学校，其中包括一所36班小学、24班初中的九年制学校，一所36班的小学和一所42班的小学。此外，晴樾中心斜对面的商服用地还拟规划引入图书馆、会议中心、展览中心和康体中心。

关于《佛山市顺德区陈村新区南片区控制性详细规划(修编)》的批后通告

佛山市顺德区陈村新区南片区控制性详细规划(修编)



规划位置图

批准文件：佛山市顺德区人民政府关于同意佛山市顺德区陈村新区南片区控制性详细规划(修编)的批复。(顺府复〔2017〕80号)
实施时间：自批准之日起(2017年5月10日)起

一、规划范围
本次规划修编的范围位于陈村镇东南部，西至广珠西线高速公路，南临陈村涌，北以佛陈公路、安宁路为界，用地面积为336.13公顷。

二、规划编制的主要依据

- (1) 相关法律法规、法规、规章：
1. 《中华人民共和国城乡规划法》(2008年)；2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年)；
3. 《城乡规划编制办法》(2006年)；4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2010年)；
5. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
6. 《广东省城市控制性详细规划管理条例》；7. 《佛山市城市规划管理技术规定(2015年修订版)》；
8. 《顺德区控制性详细规划编制指引(2011年)》。
- (2) 相关规划：
1. 《佛山市顺德区总体规划(2009-2020)修编》；
2. 《顺德北部都市发展功能片区土地利用总体规划(2010-2020年)》；
3. 《佛山市镇域总体规划(2010-2020)》；4. 《佛山市顺德区交通规划》；
5. 《顺德区“三旧”改造专项规划2012-2020(修编)》；6. 《广佛同城化城镇空间发展战略规划》；
7. 《广佛-新客站周边地区同城整合规划》；8. 《佛山市顺德区大片区战略评估及行动计划(修编)》；
9. 《佛山历史文化名城保护规划》；10. 《佛山市优秀历史建筑保护规划》；
11. 《佛山市顺德区基本公共服务均等化与设施专项规划》；12. 《顺德区养老服务体系设施规划研究》；
13. 《佛山市顺德区停车专项规划》；14. 《佛山市顺德区新型公共交通系统规划》；
15. 《顺德区公共交通发展专项规划》；16. 《顺德区新能源汽车充电桩专项规划(2014-2020)》；
17. 《顺德区电网近期建设规划(2013-2020)》；18. 《顺德区供水专项规划修编(2015-2020)》；
19. 《佛山市顺德区分区控制规划》；20. 其他相关资料。

三、规划主要内容简介

- (1) 功能定位
①区域性的城市休闲文化商务区(RBD)；②宜居宜业的休闲优美小城。
- (2) 规划目标
规划发展目标确定为“活力休闲之城、综合服务之城”。
- (3) 用地布局
规划区总用地面积为336.13公顷，其中城市建设用地面积为312.03公顷，占规划区总用地面积的92.83%；非建设用地面积为4.59公顷，占规划区总用地面积的1.37%；村庄建设用地的用地面积为19.51公顷，占规划区总用地面积的5.80%。

关于《陈村新区南片区控制性详细规划(修编)》的批后公告

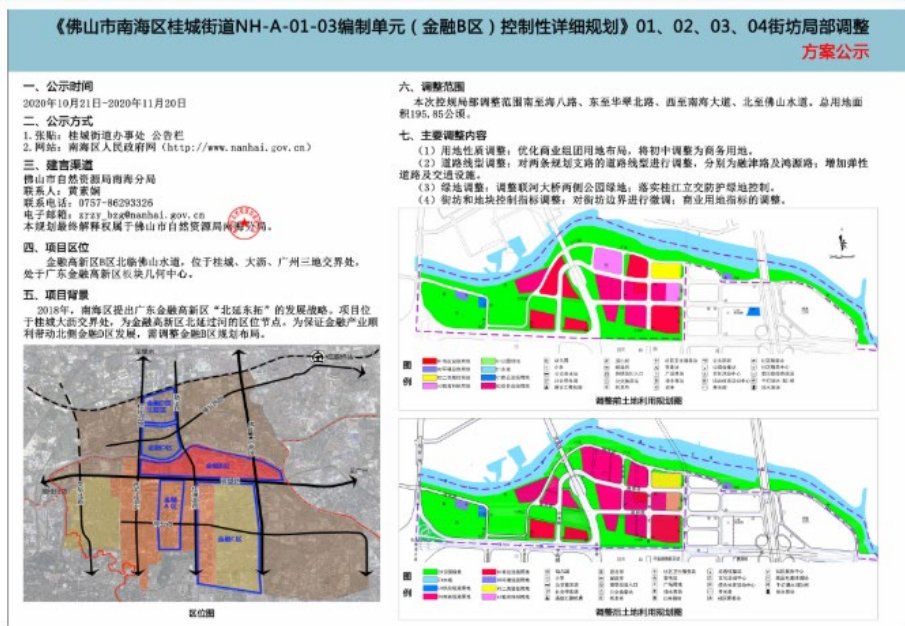


规划范围

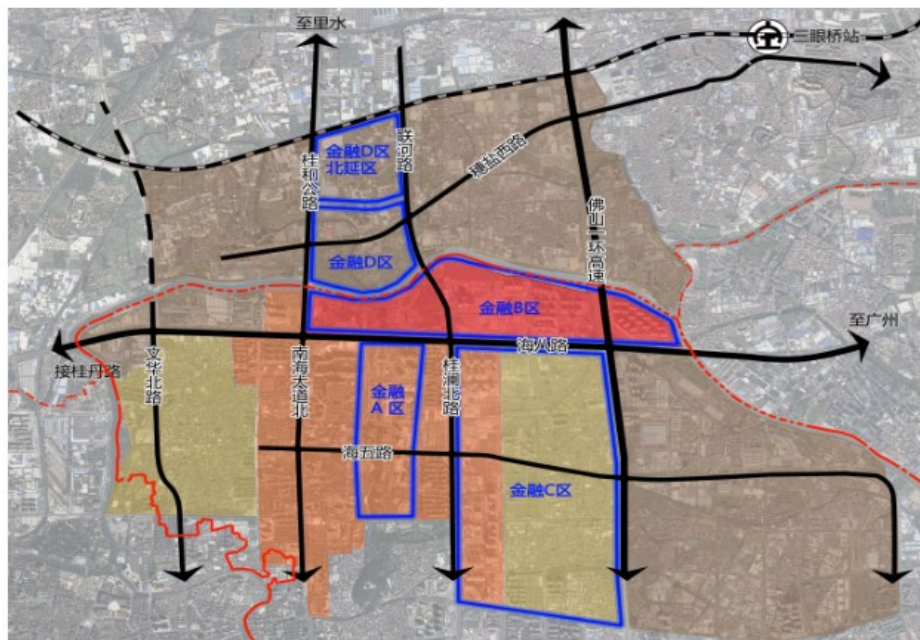
◆金融高新区B区控规有变，规划初中变商地，未来还有4宗商地

日前，南海区政府网站发布了《佛山市南海区桂城街道NH-A-01-03编制单元（金融B区）控制性详细规划》01、02、03、04街坊局部调整方案批前公示，拟调整片区局部规划，原有的初中规划将改为商务用地，大沥与金高B区也拟新增一条通道，公示时间将自2020年10月21日至11月20日。**公示指出，金融高新区B区北临佛山水道，位于桂城、大沥、广州三地交界处，处于广东金融高新区板块几何中心**

而本次控规局部调整范围南至海八路、东至华翠北路、西至南海大道、北至佛山水道，调整内容主要有4点。1、用地性质调整：优化商业组团用地布局，将初中调整为商务用地；2、道路线型调整：对两条规划支路的道路线型进行调整，分别为融津道路及交通设施；3、绿地调整：调整联合大桥两侧公园绿地；落实桂江立交防护绿地控制；4、街坊和地块可控制指标调整：对街坊边界进行微调；商业用地指标的调整。与此前的规划对比，大沥和金融高新区B区之间还将新增规划一条过河通道。按此最新规划，片区未来还将有至少4宗商务设施用地。



佛山市南海区桂城街道NH-A-01-03编制单元（金融B区）控制性详细规划



金融高新区B区所在区位



◆大沥河西沿江片区项目：干灯湖北延过河 打造都市休闲区

今年9月召开的中共佛山市南海区第十三届委员会第九次全体会议上，大沥镇党委书记刘浩文表示，大沥将继续坚持“一轴两翼同发展，三城多园齐改造”的思路，通过“三旧”改造力促城乡融合，以更好的城市环境、产业水平，为广佛全域同城化贡献“沥量”。其中“一轴”就是干灯湖北延城市轴线，河西沿江片区项目正处于这一轴线带上，是干灯湖北延城市轴线第一个重要节点，事关南海城市更新整体进程，也是大沥镇今年万亩村改任务的重要部分。

在项目控规图上，记者看到，与现在多是工厂、企业不同，这片千余亩的空间将被赋予全新内涵——住宅、商业、文娱、展贸功能分区明显、布局合理。公共服务空间将占据很大比例，提升土地附加值，比如人工湖、群众服务中心、歌剧厅、会展中心。未来还将迎来东西走向的广州地铁28号线。随着公共服务功能的完善，这片区域将成为干灯湖北延城市轴线上的新极点，更新城市面貌，提升城市幸福指数。

◆顺德村改完成土地整理超6.9万亩

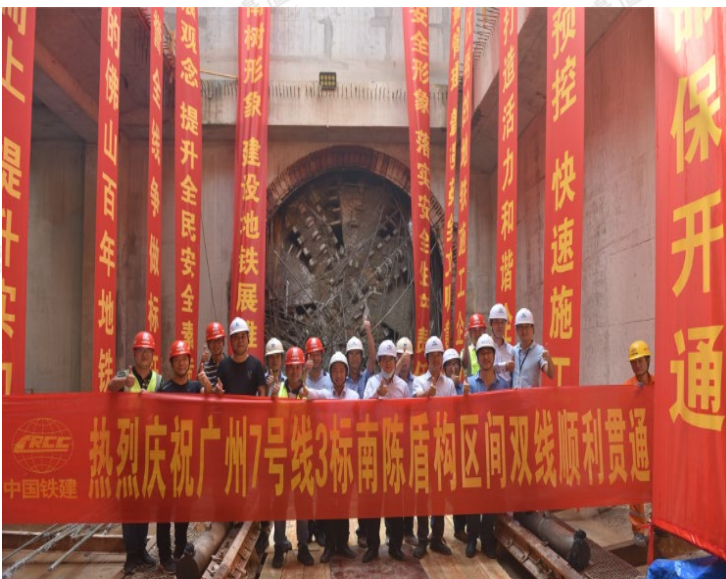
10月22日，顺德区召开派驻镇（街道）村改干部工作交流座谈会，近百名第二批下派镇街村改干部齐聚一堂，分享心得体会、经验做法。市委副书记、顺德区委书记郭文海表示，希望大家充分认识村改这场战役对顺德践行新发展理念、推动高质量发展的重要意义，继续以闻鸡起舞、日夜兼程、风雨无阻的奋斗姿态全力攻坚，在村改一线战场历练成长，为顺德打赢这场攻坚战贡献智慧和力量。

“龙江不断跑出村改加速度，主要是建立了可复制的经验模式、有一支英勇善战的铁军队伍”“建议组织一场现代产业园区设计大赛，筛选出高水平作品，提升各园区顶层设计水平”……在座谈会上，10多名派驻到镇街的村改干部谈感想、谈体会、谈收获，提出思考和意见建议。顺德村改已形成了互相学习、竞跑的生动局面，村改干部要进一步加强学习交流，让路子走得更对，少走弯路，并在村改一线战场历练自己。组织部门、各镇街等要关心爱护好村改干部，按照“工作不停、干部轮休”机制，全力确保大家在为村改作贡献的同时能健康成长。

◆广州7号线顺德段再出新进展，陈村新城站5个出入口位置曝光

10月15日上午，广州地铁7号线一期工程西延顺德段（以下简称“7号线顺德段”）南涌至陈村新城区间左线盾构机在陈村新城站破墙而出，标志着陈村境内盾构全线顺利贯通。**7号线顺德段南~陈区间左线全长1472m，线路沿G105国道海关路口段、白陈路呈南北走向，区间从南涌站出发，沿G105国道向东延伸，侧穿粤顺茶厂，下穿永泰贸易，在与白陈公路南端转向北，下穿南涌，侧穿南涌大桥，侧穿建设大厦（原大明铝材）进入陈村大道，沿白陈公路到达陈村新城站。**

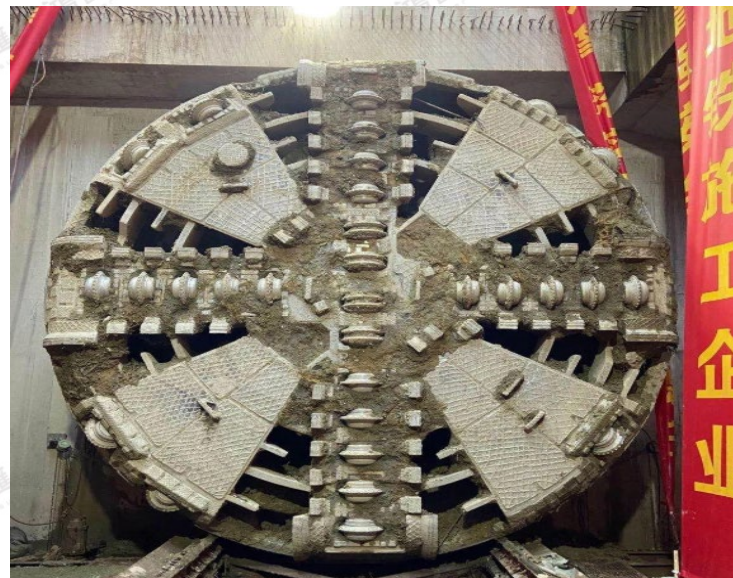
南涌站为地下三层车站，陈村新城站为地下两层车站，区间呈“V”字型坡，隧道埋深11.3~27.0m，盾构穿越深厚淤泥质地层、中粗砂地层及强风化泥质粉砂岩地层，为典型的上软下硬特殊地质情况，施工风险及难度极大。陈村境内盾构全线顺利贯通，标志着广州地铁7号线顺德段迈出阶段性的一步。作为佛山对接广州的又一条地铁，广州地铁7号线西延顺德段全长约13.45公里，其中佛山段长11.8公里，广州段长1.6公里，共设8座车站。



南~陈区间盾构贯通现场



陈村新城站施工示意图



盾构施工现场



◆ 番海大桥有新进展，从禅城到广州南站仅需20分钟车程

10月17日，由中国铁建大桥工程局集团有限公司承建的广东番海大桥项目再传捷报。随着重达42吨的钢梁准确安装到位，**番海大桥项目首榀钢混叠合梁架设完成，番海大桥主桥和番禺侧引桥正式开始连通，标志着番海大桥建设又迈出了关键的一步，为主线桥顺利通车奠定了坚实的基础。**

番海大桥作为佛山的重要门户和一道亮丽的风景，将极大方便市民出行，对实现周边城市资源共享，推动佛山市三龙湾高端创新集聚区和广州南站片区产业崛起具有十分重要的意义。大桥建成通车后，从禅城中心出发到广州南站，仅需20分钟车程。

◆ 广湛铁路佛山新高铁站最新披露：新站将可开行多趟北上列车

10月20日，从佛山市公共资源交易中心最新获悉，佛山市轨道交通局关于“佛山新高铁站枢纽集疏运体系及站城一体综合规划采购需求征求意见稿”已发布，披露了备受关注的广湛铁路佛山段最新消息。**据透露，三眼桥至广州西三四线工程经佛山市委、市政府争取已纳入广湛项目同步实施，使得佛山新高铁站能开行京广、京九、深杭等北上方向的线路列车，极大地增加了佛山高速铁路可达范围。**

目前，广湛铁路已规划在佛山境内设佛山新高铁站，主要为广湛铁路佛山境内客流服务，广湛铁路东侧经广州站连接广汕客专，西侧到达湛江利用合湛客专及规划的湛海客专，可直接联系沿海通道的核心节点城市以及琼海城市群。**广湛铁路工程通车后，从广州中心城区到湛江中心城区耗时将由原来的3小时缩短至1个半小时以内，将极大改善粤西地区群众的出行条件，高速融入粤港澳大湾区联动发展，提升粤西地区的区域经济地位。**对于广佛而言，广湛铁路将极大方便两市市民前往粤西地区以及海南省，并节省大量的出行时间成本。



◆高明沧江南路计划春节前主路通车

市民期待改造提升的沧江南路，即将迎来大变身。10月22日，高明区政协组织多名政协委员到该路段进行提案办理“回头看”调研视察。按照计划，沧江南路（沧江桥至碧桂路段）将力争明年春节前实现主路通车。

沧江南路是高明中心城区与三洲片区的主要通道，也是规划建设的荷杨大道的重要组成部分。但是，该路段长期存在着坑洼不平、路面毁损、雨天积水等影响观感和驾乘体验的诸多问题。早在2018年，高明区政协常委严超雄已经提出《关于改造提升沧江南路（沧江桥至碧桂路段）的建议》，提议对全路段进行改造提升，尽快进行高标准规划建设，并同步建设智能交通系统。但受多种因素影响，该项目此前一直进度较慢。今年，该项目加快建设，于4月份发出工程开工通知，计划施工工期为一年。

◆南海交通大会战又有新进展 “六纵六横” 5个路段开建

今年7月发布的《南海区“交通大会战”行动方案（2020年~2025年）》明确，重点推进快速路网和城市轨道交通工程。其中，“六纵六横”是推进快速路网建设的具体落实。**经充分调研和研究，“六纵六横”规划建设日渐清晰。狮山作为南海的地理中心，其中三纵三横将穿越狮山，以此构建南海中部核心环，推进狮山创新核心区建设。**

与此同时，“六纵六横”快速干线还将在九江、丹灶、西樵三镇形成西部发展环，借此支撑片区产业发展、生态廊道建设，带动文化旅游，助力西部三镇强势崛起。广佛同城方面，加速东部片区与广州交通路网的衔接，形成近期广佛连线、远期广佛科创新环的交通新格局。



规划效果图

◆三水中心城区到佛山西站这段路将快速化改造，投资超7亿

10月22日，佛山市公共资源交易中心发布了三水中心城区对接佛山西站项目（广云路-兴业路高快速化改造）勘察设计招标公告，改造工程全长3.345km，采用一级公路兼城市主干路技术标准，按设计速度60km/h的标准建设，工程总投资约70600.23万元。

查询了解，该改造项目早在今年5月已通过专家评审，此前显示，**项目起点位于广云路K31+080处（广云路-广三高速狮岭出入口道路节点西侧），终于兴业路K10+460处（博爱路-兴业路节点南侧）。**



位置示意图

◆罗村通道启动招标，禅城绿岛湖与南海罗村拟新建桥梁

10月21日，佛山市公共资源交易中心发布了弘德北路工程（禅港路至罗务路）勘察设计，公告显示，工程项目已获批准建设，现对该项目的勘察设计采用资格后审方式进行公开招标。

文件显示，项目的建设范围含弘德北路北延工程新建及荣星路旧路改造。**其中，弘德北路北延呈为南北走向，起于禅港路与现状弘德北路交叉口，终接现状荣星路，全长1.654km。**

从百度地图来看，目前从禅港路自驾前往佛山西站须绕行至紫洞大桥，多绕行至少8.4公里，耗时15分钟。**而未来通过弘德北路北延线，则可直通罗村罗务路，转入罗村大道，快速快速通达佛山西站。**



大致走向示意，仅供参考

◆三水新城又有一所公办学校临近荷香湖公园，投资超2亿

10月21日，从佛山市公共资源交易中心处获悉，三水新城小学勘察设计正式启动招标，拟于11月12日9时30分开标。**本项目将选址于三水区云东海街道荷湖北路与映海路交界西北地块**，占地面积约为4万m²，总建筑面积约4.1万m²，其中最大单体建筑面积约1.8万m²。

从地图上来看，**本学校地处三水新城TOD片区，临近荷香湖公园、三水新城医院和双子星城等，周边有远洋天骄、保利时代、华远海蓝城等众多楼盘项目。**



项目选址示意图

◆佛山九小新校区勘察设计方敲定，力争明年一季度动工

10月21日，从佛山市公共资源交易中心处获悉，佛山市第九小学新校区建设工程勘察设计项目，由广东省建筑设计研究院有限公司成功中标，中标价为4657608.46元，预计设计周期为90日历天。**据悉，本工程位于禅城区岭南大道东侧、普君东路南侧，土地性质为中小学用地**，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。

值得注意的是，此前4月佛山市禅城区教育局回应市民咨询称，因佛山市第九小学新校区建设工程由于需完成市场、商铺等地上物清理、拆除及地块平整工作才能开展学校项目建设工作，故学校动工时间后延。“目前，我局正在协调相关职能部门研究解决，待上述问题得到解决，并以净地形式移交学校用地给佛山市第九小学后，将启动学校建设。**力争2021年第一季度动工建设、2022年9月投入使用。**”

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。

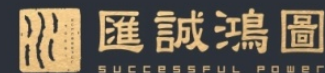
供稿：汇诚鸿图

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