

# 禅城房地产市场报告



**GDRI**  
广东粤湾数据研究院

THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 7 月

编委：麦少莊 罗 靖 何昕伦  
李凯俊 张颖欣 刘葵凤 陈伟岸



## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13630126603，电子邮箱：519196318@qq.com。



## 目 录

一、区域发展资讯 .....	3
1.1 区域经济及政策资讯 .....	3
■ 禅城区上半年经济运行统计报告出炉 .....	3
■ 禅城出台《农业龙头企业管理办法》，区级农业龙头前3年奖60万元 .....	4
1.2 城市规划与建设资讯 .....	5
二、土地市场成交情况分析 .....	9
2.1 本月重点商住地块成交情况 .....	9
2.2 下月重点商住地块出让情况 .....	11
三、禅城住宅市场分析 .....	14
3.1 禅城区月度运行态势 .....	14
3.2 本月销售金额排名 .....	15
3.3 本月新增供应 .....	16
3.4 本月楼盘动态 .....	17
3.5 本月开卖情况 .....	19
3.5.1 禅城开卖货量及推售率 .....	19
3.5.2 禅城重点开卖项目汇总 .....	20
四、未来市场供应情况预测 .....	21
4.1 下月即将开卖项目 .....	21

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 禅城区上半年经济运行统计报告出炉

来源：佛山日报 2020-08-04

近日，禅城区统计局发布全区上半年经济运行统计报告。随着复工、复产、复商、复市各项措施落实到位，全区经济继续稳步恢复，稳增长积极因素不断增加。上半年，禅城区第三产业拉动力提升，消费市场继续回暖，财税收入有所提升，外商投资大幅好转。

#### 金融业、其他服务业实现正增长

今年上半年，全区地方生产总值实现 805.64 亿元。其中第一产业增加值 0.11 亿元；第二产业增加值 257.20 亿元；第三产业增加值 548.32 亿元。一、二、三产增加值比例为 0.0:31.9:68.1，三产比重较一季度提升 0.9 个百分点。

从第二产业细分行业来看，规上工业 29 个行业中，10 个行业降幅较一季度有所收窄，其中，皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业大幅收窄 28.2 个百分点；产值占比较大的电力、热力生产和供应业、计算机、通信和其他电子设备制造业、通用设备制造业，汽车制造业、燃气生产和供应业的增速均好于全区平均水平。

从发展质量看，企业发展质量有所增强。规上装备制造业、规上高技术制造业增加值增速，分别领先于全区平均水平 2.1 个百分点和 8.3 个百分点，其中，规上高技术制造业增加值占规上工业增加值比重 11.6%。1 月~5 月规上工业利润总额降幅较一季度大幅收窄 44.1 个百分点。

同时，第三产业增加值 548.32 亿元，同比下降 0.1%，降幅比一季度收窄 3.1 个百分点，仍是拉动 GDP 增长的主动力。其中，金融业（增长 8.2%）、其他服务业（增长 6.6%）实现正增长，共同拉升 GDP 增长 2.5 个点，促使三产拉动力增强。

#### 全区合同外商投资额增长近一倍

从拉动社会经济发展的三驾马车来看，固定资产投资、对外贸易回落，消费市场继续回暖，利用外资大幅好转。

在固投方面，部分行业投资增长较快，批发和零售业，文化、体育和娱乐业，卫生和社会工作等行业投资均实现倍数增长。

与此同时，消费市场继续回暖。上半年，全社会消费品零售总额 339.77 亿元，同比下降 17.4%，降幅比一季度收窄 3.4 个百分点，体现全区社会生产生活逐步恢复，消费意愿和潜力进一步释放。

其中，商品零售实现 319.57 亿元，同比下降 16.0%，降幅比一季度收窄 3.2 个百分点；随着旅游业逐步复苏、假日消费带动、婚庆旺季开启等有利因素带动，餐饮收入 20.20 亿元，同比下降 34.8%，降幅比一季度收窄 6.9 个百分点。

外贸和外资则喜忧参半。受全球疫情影响，全区外贸进出口总值 324.60 亿元，同比下降 9.1%。其中，进口完成 53.50 亿元，同比下降 32.0%；出口完成 271.10 亿元，下降 9.1%。外资方面，随着稳外资工作扎实开展，外商投资环境持续优化，外商投资信心不断增强。全区合同外商投资金额完成 22.77 亿元，大幅增长 97.5%，增速较一季度大幅提高 53.8 个百分点。

#### 将推动新一轮促投资抓项目高潮

针对上半年全区经济运行情况，禅城区提出要力促工业投资和工业“小升规”。建立动态性工业投资及技改项

目储备库。夯实工作基础，密切与企业联系和沟通，持续收集和更新企业优质技改项目的开展情况，做到应统尽统。

对重点工业项目，进一步落实企业区、镇街领导班子成员挂点联系制度，定期进行走访和指导，确保所有项目按期落地。尽快出台 2020 年工业企业“小升规”培育奖励扶持办法；加强对目标企业的培育与走访，动态修编目标企业库，精准培育。

同时，谋划新投资项目，加快推进建设。以“五年谋划、三年储备、一年实施”为周期，加强对经济社会发展有深远而重大影响的项目谋划，从聚锦科创园等五大片区谋项目；密切跟进项目前期工作进度，推动四中附属学校等重大项目尽快开工，加强对各类重点、重大项目专人挂点服务，及时了解项目问题，形成问题台账并协调解决，加快前期工作进度，尽快动工建设；加快推进重大交通工程、民生工程建设，全面加快重点项目进度。

## ■ 禅城出台《农业龙头企业管理办法》，区级农业龙头前 3 年奖 60 万元

来源：佛山日报 2020-07-09

近日，禅城区出台《农业龙头企业管理办法》（下称《办法》）。《办法》旨在培养龙头企业，带动特色产业发展，通过考核认定的区级农业龙头企业，前 3 年每年可获得 20 万元奖励。

据了解，奖励资金主要用于龙头企业的基地建设、农产品收购、品牌建设、培训推广等农业产业化经营。市级以上农业龙头企业的奖励按上级有关政策执行。

《办法》指出，凡是在禅城区行政区域内，以农产品生产、加工、流通、市场带动、种业、农业生物技术、现代农业装备制造、观光休闲农业为主业，在企业规模、竞争力、带动力等方面达到规定标准的企业，均可参与申报。

《办法》还指出，禅城区农业农村局是区农业龙头企业认定工作的组织管理部门，负责受理区农业龙头企业的申报、组织专家评审、进行资格认定以及监测管理等工作。

禅城区农业农村局相关负责人表示，《办法》希望通过优厚的激励条件，规范禅城区农业产业化龙头企业的申报、认定、监测和奖励管理工作，促进产业持续健康发展，带动农业增产增效和农民稳定增收。

申报工作将每年开展一次，今年申报材料受理已截止。

## ■ 禅城 48 家企业通过 AEO 认证 可享受一系列通关便利和优惠政策

来源：佛山日报 2020-07-15

近日，在佛山海关驻禅城办事处关员的悉心指导下，该企业申请 AEO 一般认证企业的海关核批环节完成，正式成为 AEO 一般认证企业，这也是自新冠肺炎疫情以来，禅城办事处辖区首家获得 AEO 一般认证的企业。

广东一鼎科技有限公司是国家火炬计划重点高新技术企业，其新型建材设备、新型材料等产品和服务远销亚洲、非洲、南美洲、欧洲等国家和地区。今年上半年受疫情影响，该企业出口贸易额较去年下降较大，企业表示迫切需要通过 AEO 认证这张信用名片，进一步开拓和深化“一带一路”沿线国家，尤其是 AEO 互认国家或者地区的市场。

禅城办事处关员曾小嗣说，AEO 制度是由世界海关组织倡导，旨在通过海关对守法程度、信用状况和安全水平较高的企业进行认证，给予企业通关便利。目前，中国海关已经与欧盟等 15 个经济体、42 个国家（地区）实现了 AEO 互认。在通关过程中，AEO 企业可享受包括：非常低的查验比例、向海关申请免除担保、在出口货物运抵海关监管区之前向海关申报、因不可抗力中断国际贸易恢复后优先通关等多项优惠措施。



近年来，禅城办事处大力开展企业信用培育工作，结合海关企业画像系统，创新企业信用培育方式，督促和帮助企业持续诚信守法、规范经营；开展企业协调员工作制度，对已经获得 AEO 高级认证的企业，组织多名精通认证工作的关员组成协调员小组实行无缝对接服务，随时为企业答疑解惑；充分利用“中国海关信用管理”平台，进一步拓宽服务渠道，及时向企业推送政策措施，实现对企业线上与线下帮扶的有机融合。

目前，禅城办事处共有在册 AEO 高级认证企业 20 家，一般认证企业 28 家。禅城办事处相关负责人表示，企业申请 AEO 一般认证和高级认证的空间还很大，下一步海关还将大力推动认证企业的培育和评定工作，力争帮助更多企业取得高级认证这张“信用黑卡”，提升企业竞争力，推动外贸促稳提质，为保就业稳经济提供有力支撑。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 张槎街道今年改造提升 18 个村级工业园

来源：佛山日报 2020-07-10

昨日，禅城区张槎街道召开实施乡村振兴战略工作推进会，将通过加强农村党建工作，全面开展人居环境整治、农村“厕所革命”等重点工作，把乡村振兴工作做实做细，实现全面振兴。

#### 镇村联动 开展村级工业园改造

产业振兴是乡村振兴的基础，也是张槎街道扛起禅城区工业振兴大旗的重要途径。会议提出，张槎今年将大力开展“三旧”改造和村级工业园改造提升，优化城市品质和产业载体质量。

“今年计划对 18 个村级工业园进行改造提升，涉及面积约 970 多亩。”张槎街道重点办相关负责人介绍，近年来，张槎持续开展村级工业园改造提升，再塑城市发展新空间。今年将按照化整为零的思路，在改造提升过程中，注重镇村联动改造、联合招商，并引入社会资源，合理规划产业。

“张槎将站在融入粤港澳大湾区和实施乡村振兴的角度，突出村级工业园区的现实意义和未来价值，营造良好的产业氛围。”上述负责人说。

目前，张槎正在以村级工业园改造为抓手，弥补产业载体低端不足的短板。

去年底和今年年初，禅城区、张槎街道两级专门出台了奖励村集体村级工业园改造的政策，由原来每改造一亩奖励 10 万元，提升到每亩奖励 30~50 万元不等。假如村里拿出 20 亩地进行改造，奖励资金最高可以达到 1000 万元，这一奖励大大激发了村里的改造积极性。

#### 农村开展“厕所革命”有奖励

实施乡村振兴，张槎还要推进生态振兴，打造一个宜居宜业宜创新的环境。

今后，张槎将按照《禅城区乡村美丽季之“美丽共拼”农村人居环境整治红黑榜评选工作方案》，加强对农村人居环境的督导，实行农村人居环境月巡检和季考评机制，通过考核、排名，以测促效提高督导效果，促进各村加大力度进行“三清三拆三整治”，月巡检和季考评的得分将纳入年终绩效评比体系。

同时，张槎还把推进农村“厕所革命”作为提升人居环境、实行生态振兴的重要抓手，并于近期制定出台了《张槎街道农村“厕所革命”工作方案》。

根据方案，张槎将逐步实现“灭、减、改、增”的目标，即消灭现存的简易公厕，逐步减少三类公厕，按照二类或二类以上标准新建或提升改造公厕，增加一类公厕比例。实行农村公厕标准化管理，提升农村公厕管理服务水平。

张槎街道社工局相关负责人介绍，目前张槎共有 92 个农村公厕，其中一类公厕 1 个，二类公厕 74 个，三类公厕 17 个。按照方案，张槎将对新建、改建或在方案印发前已完成的达二类以上的农村公厕进行奖励。

其中，经验收达到一类、二类标准的农村公厕，分别按照厕蹲（坐）位（包含无障碍厕位）3 万元/个、2 万元/个的标准，男厕小便（站）位按 3000 元/个的标准予以定额奖励，奖励资金由区、镇街两级按 1:1 的比例分担。

此外，张槎今年还将落实一村建成一个生活垃圾压缩站、持续改善水环境等工作重点，全面提升张槎生态建设水平。

### 推进乡村振兴示范村建设

今年禅城区政府工作报告提出，要深入实施乡村振兴战略，加快“百里芳华”乡村振兴示范带禅城项目建设。作为其中一个项目，张槎街道将加快推进“织梦张槎”示范片建设，并积极把大富村打造成市级乡村振兴示范村。

乡村振兴涉及“产业、人才、文化、生态、组织”五大方面，张槎还将大力培育农村人才、挖掘文化内涵、加强农村党建，强化乡村振兴的人才支撑、提升文化灵魂、增强组织保障。

乡村振兴与各个部门工作息息相关，囊括了各村发展方方面面。张槎街道党工委书记侯乐安表示，各部门、各村要加强联动和沟通，把手上的每项工作都当做是乡村振兴发展的重要一环，功夫要做细，工作要做实，在常规工作挖掘亮点，用一项项任务完成、一个个项目落地作为乡村振兴战略实施的重要表现。

## ■ “百里芳华”乡村振兴示范带禅城段建设取得阶段性成果

来源：佛山日报 2020-07-20

7 月 17 日，禅城召开市“百里芳华”乡村振兴示范带禅城段建设推进现场会，与会人员走进被纳入示范带的南庄村、湖涌村，悠闲而宁静的水乡风情，让人流连忘返。

现场会上，禅城区委副书记、政法委书记区柱明表示，全区被纳入百里芳华建设的 7 个项目中，“醉美南庄”示范片、“织梦张槎”示范片、南庄村探花园 3 个项目已完成，余下 4 个项目也在稳步推进中。接下来，禅城将主动提质扩面，覆盖面将从 6 个村增至 16 个。

### 村庄重现岭南水乡盛况

毗邻绿岛湖的南庄镇湖涌村内，与村庄浑然一体的水网纵横交错，这些经过整治后的河涌，焕发出新的生命力，村内新建成的亭台楼阁充满了浓郁的岭南风。虽然天气炎热，仍有不少村民坐在河边树下闲聊，重现了当年岭南水乡的盛况。

不仅如此，近年来，湖涌村还积极保留民俗风情，其特色民俗活动扒草艇项目，成功入选市级非物质文化遗产。如今，面貌焕然一新的湖涌村，与周边紫南、罗南、南庄等村一道，成为“醉美南庄”示范片的一分子。

湖涌村、乃至“醉美南庄”示范片的蜕变，正是市百里芳华乡村振兴示范带禅城段建设提质扩面、连片发展的最新写照。

区柱明说，今年，禅城将积极作为、主动加码，除纳入市建设库的项目外，全区还梳理出 18 个其他重点项目并稳步推进，不断扩大示范带覆盖的行政村数量，由最初的 6 个增至 16 个，未来还将进一步扩大，形成集聚示范效应。

当前，禅城区纳入市“百里芳华”建设库的项目共 7 个，目前，已完成“醉美南庄”示范片、“织梦张槎”示范片、南庄村探花园 3 个项目的建设，建成效果初步呈现，其他 4 个项目也在稳步推进中，完成度和落实力度都走

在全市前列。

### 建设“四小园”打造禅城亮点

目前，南庄村内的探花园项目已经完工。村内保留的许多村民自留菜地，吸引了与会人员驻足。

“有空就种一点菜，让家人吃上自家菜。”在南庄村下属的罗园村内，一名正在劳作的老人说，这些自留地都是村民所有，每天从河涌里挑点水、浇浇菜，既是劳作，也是休闲，让许多年老的村民找回了劳动的乐趣。

现场会强调，要建设农村“四小园”，打造百里芳华的禅城亮点，引导和鼓励农村小菜园、小果园、小花园、小公园建设。张槎、石湾镇、祖庙三个街道要对各个村闲置、荒废的土地进行整理、设计，建设供村民游玩休憩的小花园和小公园。

针对土地相对较多的南庄镇，则可以根据规划设计建设小菜园和小果园，作为美丽田园的组成部分，也可以建设小花园、小公园推动环境提升，力争把“四小园”打造成为“百里芳华”禅城段的亮点工程。

### 串珠成链成片 形成更大格局

今年是乡村振兴“三年取得重大进展”的关键之年。区柱明表示，禅城段建设是全区实施乡村振兴战略的重要内容，各部门要以高度的责任感和紧迫感去推动，做出禅城特色和亮点。

针对首批7个项目中目前尚未完成的4个项目（紫南村民宿部落、紫南村河涌景观提升、南庄都市田园、王借岗森林公园），会议要求，各项目相关责任单位要对标建设要求，加快建设进度，确保按时按质完成。

同时，针对全市拟开展“百里芳华”二期项目建设，全区上下要提早谋划，做好调研和评估，做好第二批项目储备，确保有足够的优质项目储备。

“坚持规划引领，实现各建设项目串珠成链成片。”区柱明说，要以“一盘棋”的高度统筹两个片区的建设规划，谋划一条高水平的示范带展示线路，形成“一线两片”的高质量发展的格局。在做好片区内部提升的同时，南庄镇和张槎街道要完善各村之间的公共部分，串联起各村亮点项目，形成“美美与共”的大格局。

## ■ 禅城3个项目有进展 张槎将带动西区发展

来源：佛山日报 2020-07-30

记者日前从禅城交通部门获悉，截至目前，湖涌TOD项目、张槎TOD项目以及石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目均取得新进展。其中，石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目计划2021年完工。

TOD开发，就是以公共交通站点为中心，对周边400~800米半径范围内的土地进行高强度的开发，建成集居住、商业、办公、教育、文化等混合功能为一体的社区。

近年来，禅城区借助地铁建设这股东风，在土地资源紧缺和建成度较高的背景下深挖土地潜力，致力推动轨道建设，引入TOD开发模式，推进大型基础设施项目建设和土地资源集约节约利用。

### 湖涌TOD项目一期住宅项目已实现销售

湖涌TOD项目位于季华路与紫洞路交界处，地处禅西新城西南侧。项目共计259亩，地块内布置有地铁2号线的湖涌停车场、湖涌地铁站等大型设施用地。

历经数年，禅城区通过邀请专家指导，从概念方案研究、经济测算、方案对比、控规调整等方面入手，通过精准计算荷载、合理布置柱网结构、想方设法减震降噪、协调解决消防人防问题，湖涌停车场从最开始的独立占地196亩的露天停车场设计，优化为占地106亩的上盖物业开发设计。



现今，湖涌 TOD 项目已于 2018 年 10 月 18 日出让，由佛山市中交保利房地产有限公司竞得，成交价为 22.0020 亿元，目前第一期住宅项目已实现销售，第二期盖上住宅和第三期商业办公物业将于不久后推出市场。

### 张槎 TOD 项目有望带动禅西片区新发展

张槎 TOD 项目位于禅城区季华二路以南、禅西大道东西两侧，紧靠季华路-魁奇路商务商业发展轴线，是佛山市高新技术产业开发区、智慧新城与老城区相交接的过渡地段。张槎 TOD 项目地块有 3 条轨道线路通过，分别为地铁 2 号线、4 号线和广佛环线，地块内设有广佛环城际的张槎站。

值得一提的是，广佛环城际张槎站是广佛环线设于禅城区唯一的站点，广佛环线连通广州和佛山，北连佛山西、白云机场，南接广州南站，2 条城市轨道线将形成方便快捷的轨道通勤网络。这将促使张槎站成为周边地区的核心枢纽，成为禅城与广州南站、佛山西站、广州机场的重要联系节点。

禅城交通部门负责人表示，张槎 TOD 地块是禅城区内唯一一块共享城市轨道和城际轨道核心辐射的地块。为给地块开发预留条件，配合广佛环城际轨道的通车，禅城区提前谋划，投入大量财政资金完成地块内部道路的建设，包括规划纵一路一期、规划纵一路二期、规划三路、规划五路和广佛环城际西侧道路。

项目通过疏通城市“毛细血管”，连接季华路和忠信路等城市“大动脉”，实现地块内部及外部交通的通畅。与此同时，禅城区完成广佛环城际张槎站站前广场和公交站场的建设，助力城际轨道的通车，并推进地铁 2 号线一期工程张槎站地下换乘通道及配套工程的建设，实现城市轨道与城际轨道的无缝换乘。

未来张槎 TOD 项目的开发，将带动整个禅西片区的发展，提升张槎作为禅西门户和新城核心的整体形象及地位。

### 石湾广场项目打造下沉式绿色广场

石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目，位于禅城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧，是地铁 2 号线和 5 号线的换乘站。因为历史原因，项目周边工业、仓储、居住、公共服务等用地混杂，城市面貌不佳，交通不畅，停车困难，周边群众缺乏绿色休闲的公共开放空间。

为了解决这一系列的问题，禅城区决定由区轨道交通发展有限公司实施石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目。建设内容主要包括公交枢纽站、地面广场、地下停车场、地下商业等。

该项目总用地 27153 平方米，投资总额 38345 万元，已于 2019 年动工，计划 2021 年完工。

禅城区通过对项目进行立体开发，统筹规划地下空间的开发利用，并打造下沉式绿色广场，实现资源综合利用，同时优化街区人文景观，为周边市民提供丰富多样的休憩空间和可持续发展的绿色空间。其中轨道交通和常规公交的零距离换乘、无障碍接驳的设计将极大提高市民出行的便捷程度。

## 二、土地市场成交情况分析

### 2.1 本月重点商住地块成交情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万 m <sup>2</sup> )	建面 (万 m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	配建 (万 m <sup>2</sup> )	自持 (万 m <sup>2</sup> )	溢价率	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2020-7-8	TD2020(SZ)WG0002	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	A、B 区商住用地、C 区道路用地	11.26	32.16	325000	—	—	3%	10206	保利华南实业有限公司 (保利华南)

- 按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款；
- 总占地面积：112573.21 平方米 (A 区+B 区+C 区)，其中净用地面积 107189.68 平方米 (A 区+B 区)，C 区为道路用地。C 区用地面积 5383.53 平方米，为竞得人需配建并无偿移交政府的 18 米宽市政道路。
- A 区地上可建建筑面积：103420.20 平方米，含住宅、物业管理用房和兼容的商服用房，兼容的商服建筑面积 ≤20%，即 ≤20684.04 平方米，服务型公寓建筑面积不得超过零售商业、批发市场、餐饮、旅馆合计建筑面积的 20%。
- B 区地上可建建筑面积：218148.84 平方米，含住宅、农贸市场、幼儿园、物业管理用房和兼容的商服用房，兼容的商服建筑面积 ≤20%，即 ≤43629.77 平方米，服务型公寓建筑面积不得超过零售商业、批发市场、餐饮、旅馆合计建筑面积的 20%。
- B 区需配建农贸市场 1 处，建筑面积 (不含公摊) ≥2000 平方米，其余按区经科部门意见设置。不需要无偿移交。
- 幼儿园 1 处，9 班，建筑面积 (不含公摊) ≥2430 平方米、用地面积 ≥3780 平方米，需按规划控制要求配建相应车位及 8 个临时车位，其余按区教育部门意见设置。须无偿移交。
- A 区建筑限高 205 米，B 区建筑限高 185 米。



分析：

- 地块体量大，高起拍总价：由于地块体量超 30 万 m<sup>2</sup>，且起拍总价已高达 31.5 亿元，对房企资金、实力要求较高，因此本次土拍仅吸引 2 家房企竞拍，分别为保利华南、招商。
- 可望江，城市面貌有待改善：地块位于禅城石湾西片区，临近东平河，曾以陶瓷生产、批发作为支柱产业，近年积极腾笼换鸟，进行产业升级，北部片的陶谷小镇已具规模。然而，目前地块所处的南部片仍是多为陶瓷批发、物流中心，整体城市面貌落后。
- 生活配套集中分布在片区北部：在建佛山地铁 2 号线沙岗站，大型商业 (南风古灶)、医疗 (禅城区中心医院)，以及教育资源多集中分布在距离地块往北 1.5 公里以外。
- 近年新房供应奇缺，2 大纯新盘扎堆第 3 季度首推：地块周边近年少有新建住宅小区，多为老旧小区。纯新盘星禅宝丰府、佳兆业悦峰均在 7 月开放销售中心，其中后者最快月底首推，或将成为片区价格风向标。



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	配建 (万㎡)	自持 (万㎡)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)	竞得者
2020-7-10	TD2020 (C)WG0013	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	18.62	156934	—	—	15%	8734	福清金辉房地产开发有限公司 (金辉)

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 地块规划可建计容建筑总面积为 186210.75 平方米，兼容的商业商务娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过 55863.22 平方米。
- 宗地主要须配建一所 18 班规模幼儿园，用地面积  $\geq 7580 \text{ m}^2$ ，建面  $\geq 4860 \text{ m}^2$ 。此外，须配建体育健身场所、公共自行车站点、社区公共服务用房。
- 建筑限高 225 米。



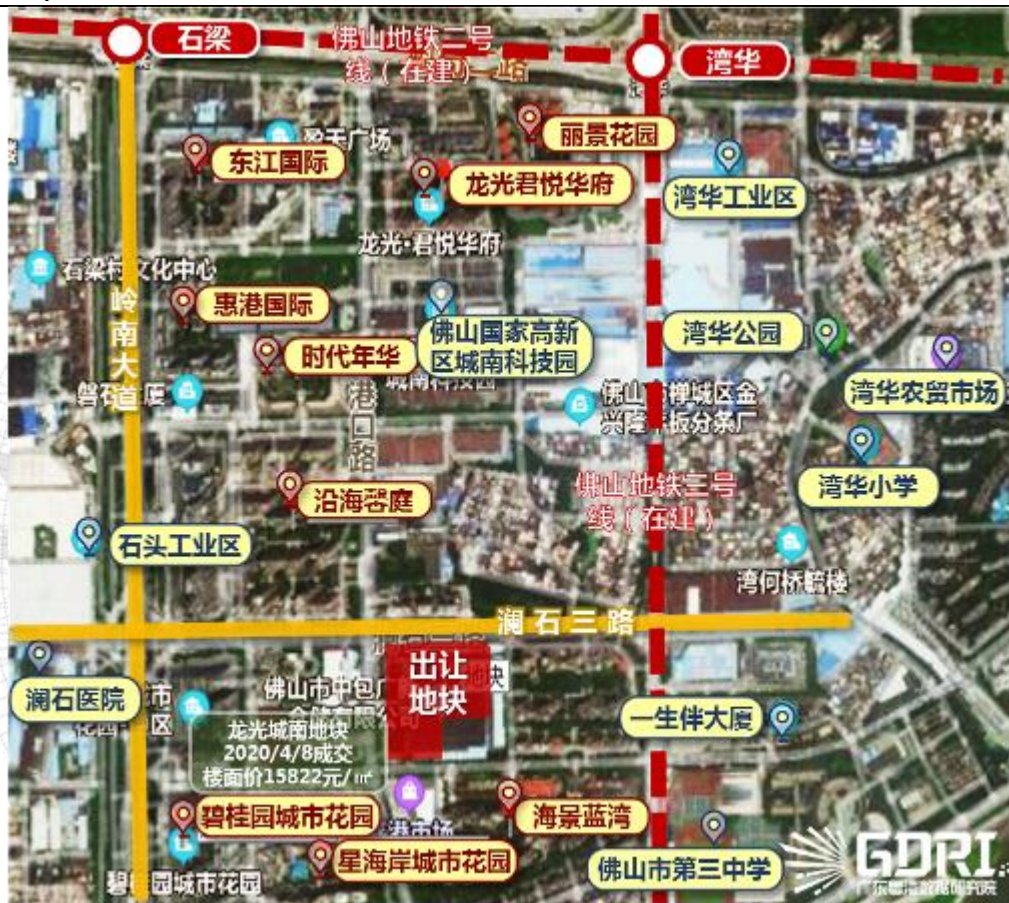
- 分析：
- 本场土拍共吸引 4 家房企参战，分别是保利、金辉、金地等，均已在南庄镇有所布点。
  - 就在上月初，金辉便已抢占本次出让地块西侧的商住用地，折合楼面价位 9132 元/㎡。本次出让地块需配建 4860 ㎡幼儿园，起拍总价已超 13 亿，且周边在售项目较多，如保利中交大都汇、万科金域时光、龙光玖龙臺等，均价扎堆 1.6-1.8 万元/㎡，较难拍出更高的楼面地价。因此本次出让地块折合楼面价仅为 8734 元/㎡，尚算合理。
  - 金辉此番两度重仓禅城南庄湖涌，反映出房企对高潜力板块、地铁轨道旁商住地的渴求。



## 2.2 下月重点商住地块出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2020-08-19	TD2020 (G0) WG0014	佛山市禅城区新明路北侧、港口路东侧	商住	2.64	FAR≤3.5	9.24	104244	11284

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 物业管理用房，建筑面积（不含公摊）按规划总建筑面积的 2% 计，没出建筑面积 ≥ 50 ㎡ 且 ≤ 300 ㎡；
- 3) 社区公共服务用房（不纳入容积率指标计算）：建筑面积低于住宅总计容建筑面积的 1%（并不得少于 600 ㎡，最高可不超过 2500 ㎡），主要用于社区服务、卫生、文化、养老等功能；
- 4) 建筑限高 150 米。



### 分析：

- 1、 地块本体：地块周边的交通系统较为完善，与佛山地铁三号线湾华站相距仅 1 公里；同时，区域未来将一站接驳广佛线和广佛环线；周边还有澜石医院、湾华公园、湾华小学、佛山市第三中学等配套。
- 2、 板块市场：地块周边并没有新的项目在售，沿海馨庭目前为尾盘状态，二手房挂牌价格在 1.4-1.9 万/㎡ 左右；值得一提的是，在今年 3 月 30 日，龙光就以 41490 万元竞得此次出让地块西边的地块，楼面价 15711 元/㎡。



交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2020-08-26	TD2020 (CC) WG0015	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	1.71	FAR≤3.5	4.26	36267	8504

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 地块规划可建计容建筑总面积为 42647.18 平方米，兼容的商业商务类建筑的计容建筑面积不超过 4264.71 平方米；
- 3) 物业管理用房：建筑面积（不含公摊）按规划总建筑面积的 2% 计，每处建筑面积 ≥ 85 ㎡ 且 ≤ 300 ㎡；
- 4) 社区公共服务用房：建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的 1%，且必须满足一下各组成功能用房的面积要求；
- 5) 建筑限高 55 米。



分析：

- 1、 地块本体：宗地地属张槎三路以南、东鄱南路以西，星晖盛汇园北侧，1 公里范围内有张槎中学、张槎小学、禅城高新区医院、东升百货等生活教育配套，临近祖庙城北板块。
- 2、 板块市场：周边新盘主要包括保利水木芳华、东建世纪锦园等，均价约在 1.7-2.1 万/㎡左右；待入市的项目有华发四季，毛坯发售，目前暂无预售证。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
2020-08-31	TD2020(CC)WG0016	佛山市禅城区货站东路北侧、货站路东侧	商住	4.22	A地块≤3.5, B地块≤3.2	14.38	115075	8000

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 分为A、B地块进行开发,其中,A地块面积29253.96㎡,为二类居住用地兼容商业商务用地;B地块占地12954.30㎡,为纯商业商务用地;
- 3) B地块上建设的服务型公寓,其计容建面占商业部分建面比例不得超过40%控制;
- 4) 竞得人需于A区设置常规的社区公共服务用房,最高不超2500㎡,均不计入容积率指标。与此同时,A、B两区须分别设置一处开放公园,面积依次不少于6460.08、6809.53㎡;
- 5) A地块商业建筑应布局在临货站路及货站东路一侧,B地块临西侧应设置公开开放性骑楼,制高点设置在东南侧,不高于79米等。



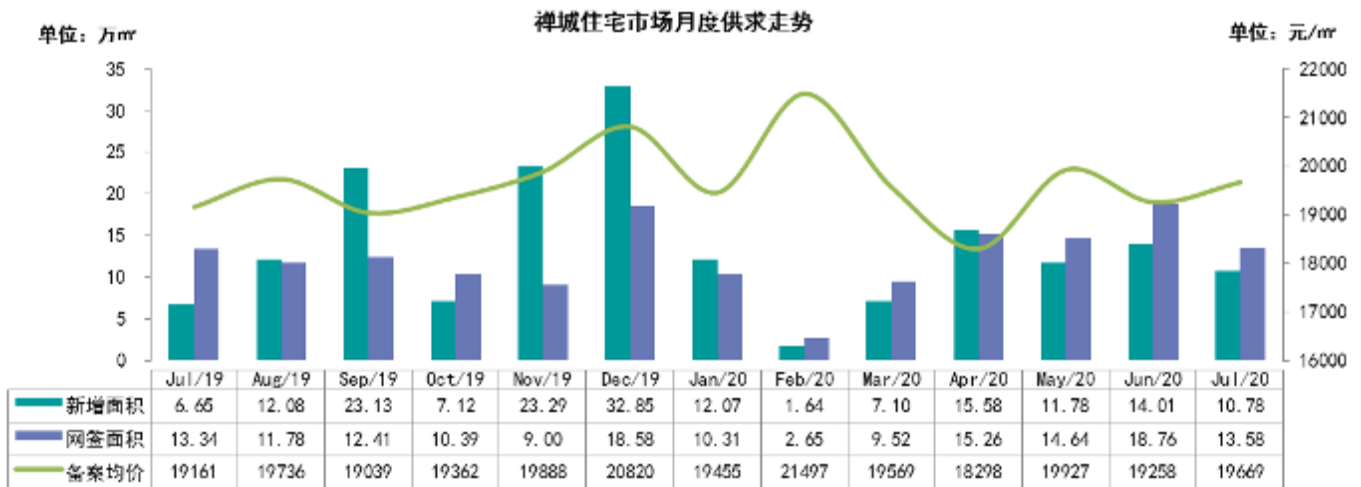
分析:

- 1、 地块本体: 地块距离在建佛山地铁3号线中山公园站约600米,附近有文昌路、佛山大道、海八路、桂丹路等主干道,10分钟直达谢边立交迅速接驳沈海高速,距离佛山火车站约1公里;此外,周边有佛山市第一中学、佛山汽车站、东方广场、佛山市张槎中学、佛山市第六中学等配套,生活便利。
- 2、 板块市场: 目前,城北在售新盘仅保利水木芳华和滨江首府,前者在售建面约86-107㎡住宅,均价1.7万/㎡,后者在售98-110㎡三房,均价2万/㎡;此外,还有纯新盘中交白兰春晓、保利时代天珀将相继入市。



### 三、禅城住宅市场分析

#### 3.1 禅城区月度运行态势



数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
(2020年累计：新增 72.96 万㎡，成交 84.72 万㎡，均价 19400 元/㎡)

7月份禅城新增预售面积 10.78 万㎡，环比减少 23%，同比增加 62%；网签面积 13.58 万㎡，环比减少 28%，同比增加 2%；网签均价 19669 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 3%。

半年营销节点过后，7月整体市场量跌价升，步入正常调整。7月新增供应小幅下降，绿岛湖板块依然是供应大头，龙光玖龙臺和信业阳光城佛山半岛共获批 470 套洋房的预售资格，占比逾半。网签方面，合景新鸿基泮涌和龙光玖龙臺占据主力位置，共成交 149 套；其中合景新鸿基泮涌备案均价为 20125 元/㎡，带动备案均价再度上扬。另外，半年营销节点后，各大项目重点转为积极去库存，纯新盘仅有佳兆业悦峰，在 7 月 25 日首推 1 座，当日去化 91 套，去化率高达 76%。

7月土拍市场热度有所下降，禅城 2 宗地块成交楼面价未有新突破。7月 8 日，保利华南 32.5 亿夺得佛山石湾城南巨无霸望江商住地，折合楼面价 10206 元/㎡；同一周 7 月 10 日，金辉以总价 15.69 亿元竞得佛山禅城南庄湖涌 TOD 北侧的商住地。而下周有分别来自禅城新城北、张槎和城北的三块商住地待出让，预计土拍市场热度或将再度升温。

## 3.2 本月销售金额排名

禅城销售金额前二十名

排序	板块	楼盘名称	备案金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	新城北	合景新鸿基泮景	16877	65	8386	20125
2	绿岛湖	龙光玖龙臺	16081	84	8854	18162
3	绿岛湖	阳光城佛山半岛	15608	39	6602	23641
4	绿岛湖	金茂绿岛湖	14867	51	8150	18241
5	湖涌	保利中交大都汇	13744	74	7595	18095
6	湖涌	万科金域时光	12230	86	7737	15808
7	城北	滨江首府	11280	54	5863	19239
8	奇槎	绿城桂语兰庭	11233	30	3989	28160
9	奇槎	卓越浅水湾	10531	42	4383	24028
10	南庄	华润置地玖悦	10300	73	7289	14131
11	奇槎	五矿崇文金城	8699	25	3111	27961
12	旧城区	朝安金茂悦	8168	31	3335	24492
13	绿岛湖	连岸花园	7157	13	5086	14073
14	旧城区	普君新城·华府 II	7125	23	2515	28329
15	城北	保利水木芳华	6579	38	3625	18150
16	城南	新福港鼎峰	6246	21	2821	22142
17	城南	龙光天阙	6238	21	2449	25473
18	奇槎	中粮珑湾祥云	5976	13	2240	26677
19	季华中	招商岸芷汀兰	5847	34	3564	16405
20	旧城区	保利同济府	5441	18	1857	29301
合计			200226	835	99451	20133

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)



### 3.3 本月新增供应

月度新增预售项目

所在区域	板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	奇槎	五矿崇文金城	2020/7/3	四、六座, 叠墅	叠墅/163-221	24	0.48
	奇槎	卓越浅水湾	2020/7/20	四座, 31层/2梯4户	三房/95 四房/120	120	1.29
	城南	佳兆业悦峰	2020/7/20	一座, 31层/2梯4户	三房/95-107 四房/124	120	1.26
	旧城区	瑞安岭南天地	2020/7/9	怡廷三座, 5层/2梯2户	四房/153-155	10	0.15
	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	2020/7/11	三座, 32层/2梯4户	四房/116 五房/137-191	124	1.59
	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/7/13	三座, 46层/3梯5户	三房/98 四房/122	215	2.20
	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	2020/7/22	一座, 47层/2梯2户	四房/143-168	131	2.02
	张槎	花曼沁园	2020/7/10	七座, 17层/2梯6户	三房/91-107 四房/119	96	0.95
	张槎	东建世纪锦园	2020/7/17	一座, 20层/2梯4户	三房/94-100 四房/119	80	0.83
合计			920套, 10.77万m <sup>2</sup>				

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

## 3.4 本月楼盘动态

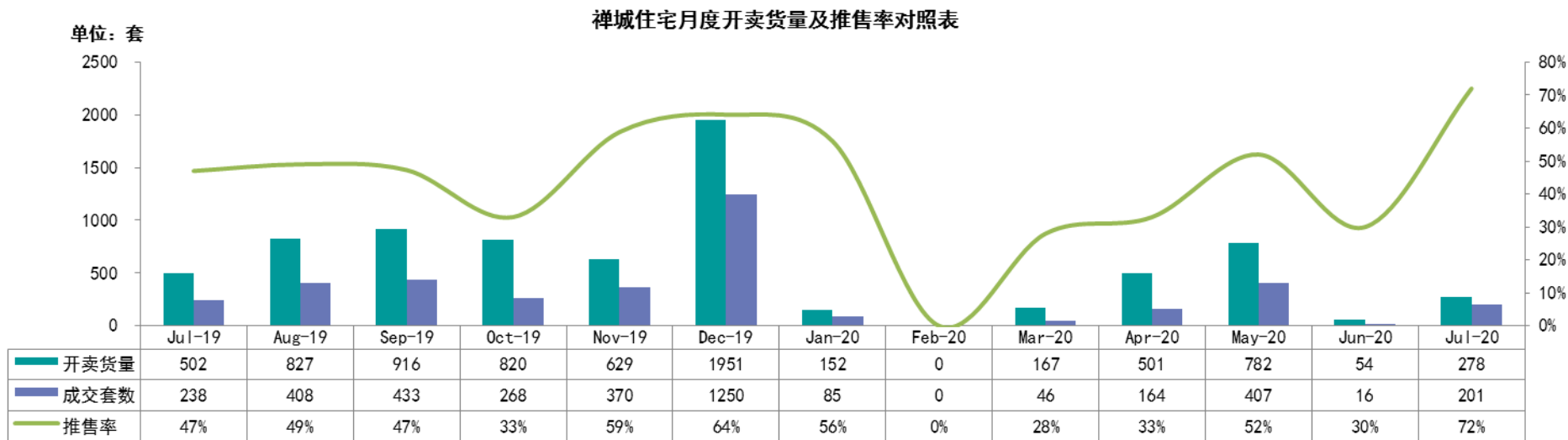
板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	中交白兰春晓	举行战略发布会	07.15 举行中交城投赋能佛山战略发布会暨战略合作签约仪式
	保利时代天珀	开放城市展厅	07.18 开放保利水城、创意产业园城市展厅
	融创滨江首府	开放样板房	08.01 开放装修体验馆和样板房
城南	佳兆业悦峰	开放销售中心	7.4 开放营销中心, 插花艺术
		活动信息	07.06-07.12 绿植DIY&精美下午茶
	龙光天阙	活动信息	06.29-07.26 欢乐海洋季, 钓虾争霸赛
		活动信息	07.27-08.02 业主生日会
	星禅宝丰府	举行品牌发布会、开放销售中心、样板房	07.18 举行品牌发布会、开放销售中心、样板房
万科悦都荟	活动信息	07.27-08.02 一口价单位, 来访送龙眼	
湖涌	万科金域时光	活动信息	06.29-07.12 减压馆
		活动信息	07.13-07.26 来访送龙眼, 1元竞拍活动
	保利中交大都汇	活动信息	07.06-07.12 限时98折
		活动信息	07.20-07.26 一口价, 七月限时98折
旧城区	普君新城华府 II	活动信息	06.29-07.05 亲子总动员diy, 成交砸金蛋送家电
		活动信息	07.06-07.12diy 暖场+红酒品鉴+婴儿爬爬赛, 成交砸金蛋送家电
		活动信息	07.13-07.19 中医养生讲座, 成交砸金蛋送家电
		活动信息	07.20-07.26 美容护肤讲座, 成交砸金蛋送家电
	保利同济府	活动信息	07.27-08.02 军事模型DIY, 成交砸金蛋送家电
		活动信息	07.27-08.02 国画和水果捞
绿岛湖	龙光玖龙臺	活动信息	06.29-07.05 意念赛车, 谁是最强大脑?
		活动信息	07.06-07.12 业主生日会, 地铁模型Diy
		活动信息	07.13-07.26 樱花地铁活动、盛夏6重礼
		活动信息	07.27-08.02 流体画创绘
	金茂绿岛湖	活动信息	06.29-07.05 永生花diy
		活动信息	07.13-07.19diy 哈根达斯, 雪糕车巡游
		活动信息	07.20-07.26 水果嘉年华
	信业阳光城佛山半岛	活动信息	07.06-07.12 遇见•梵高艺术diy



板块	楼盘名称	活动类型	内容
		活动信息	07.13-07.19 业主宴活动+纸镇DIY
		活动信息	07.20-07.26 粘土画
南庄	合景阳光城领峰	活动信息	06.29-07.26 成交砸金蛋
	华润置地玖悦	活动信息	06.29-07.05 成交砸金蛋
	金地海逸悦江	活动信息	07.06-07.12 暴走科学实验室
		活动信息	07.20-07.26 烤串烧烤节
	美的时光	活动信息	07.06-07.19 成交砸金蛋
		活动信息	07.20-07.26 抽物业费、家电
	德信禹洲曦悦	活动信息	07.13-07.19 送荔枝
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	07.20-07.26 来访送大米
		活动信息	06.29-08.02 点对点活动, 来访送零食礼品
	绿城桂语兰庭	活动信息	06.29-07.26 风水讲座, 亲子讲座
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	07.27-08.02 雪糕DIY
		活动信息	07.20-07.26 小业主生日会
张槎	东建世纪锦园	活动信息	06.29-07.12 mojito 活动
		活动信息	07.13-08.02 陶艺活动
	花曼沁园	活动信息	07.06-08.02 来访送定制可乐、西瓜

### 3.5 本月开卖情况

#### 3.5.1 禅城开卖货量及推售率



数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

GDR DATA RESEARCH INSTITUTE



## 3.5.2 禅城重点开卖项目汇总

禅城开卖项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化 率
张槎	花曼沁园	2020/7/18	7座	60	三房 四房	三房/91-107 四房/119	16000-17000	100	毛坯	开盘 99 折、经理 99 折、 准签 98 折	28	47%
绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/7/18	3座	98	三房 四房	三房/98 四房/122	17200	-100	带装修	准时签约 98 折, 开盘 99 折	82	84%
城南	佳兆业悦峰	2020/7/25	1座	120	三房 四房	三房/95-107 四房/124	18000-20100	—	带装修	认筹 99+开盘 98; 准签 99, 按揭 99/一次性 99	91	76%
合计推货量: 278 套						合计成交量 (开卖当日): 201 套, 推售率约 72%						

(备注: “价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源: 广东粤湾数据研究院不完全统计

#### 四、未来市场供应情况预测

##### 4.1 下月即将开卖项目

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价	备注
城南	2020年8月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
奇槎	2020年8月	卓越浅水湾	4座	120	95-120	24500-25500/带装修	吹风价
南庄	2020年8月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	待定/毛坯	——
<b>合计</b>				<b>约365套</b>			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

(完)





## 服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问

欢迎联系我们

广东粤湾数据研究院



湾仔

13630126603

519196318@qq.com

