

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 9 月

编委：麦少莊 罗 靖 何昕伦
李凯俊 张颖欣 刘葵凤 陈伟岸



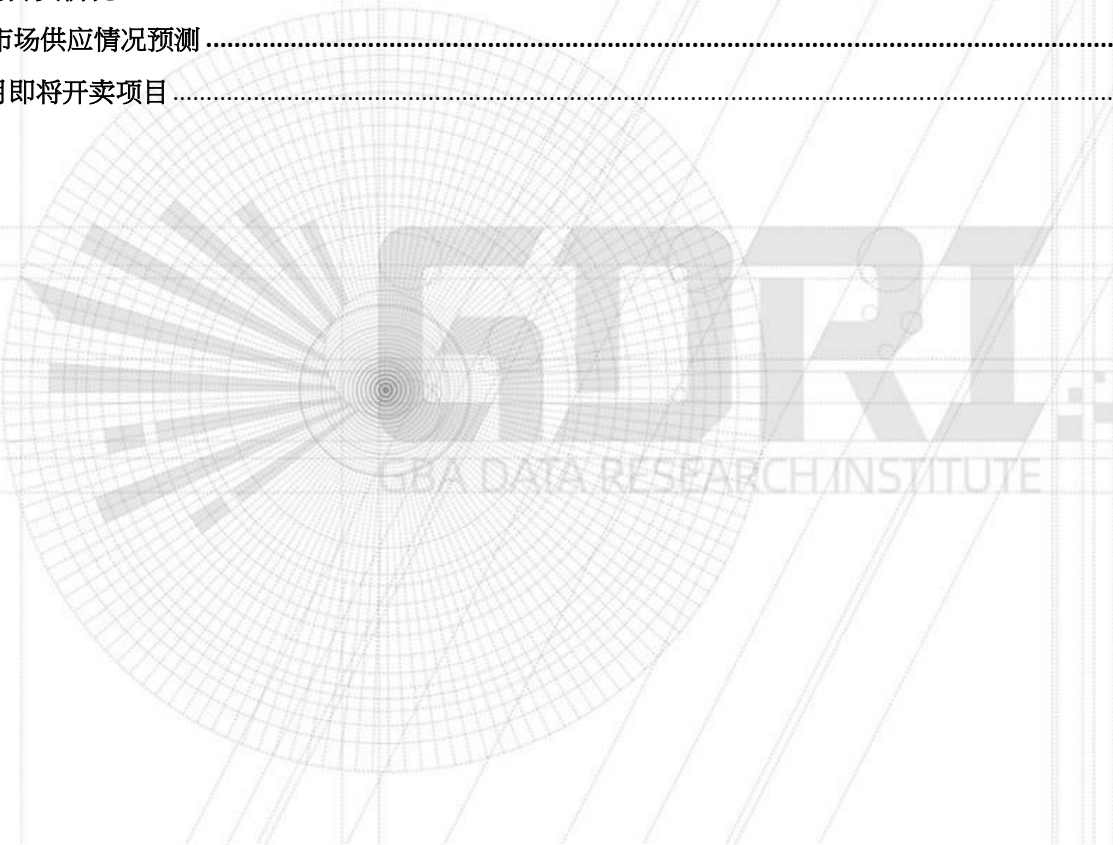
特别声明

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
1.2 城市规划与建设资讯	7
二、土地市场成交情况分析	11
2.1 本月重点商住地块成交情况	11
三、禅城住宅市场分析	13
3.1 禅城区月度运行态势	13
3.2 本月销售金额排名	14
3.3 本月新增供应	15
3.4 本月楼盘动态	16
3.5 本月开卖情况	18
四、未来市场供应情况预测	20
4.1 下月即将开卖项目	20



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 167家禅企获1.6亿元，禅城公布“百企争先”奖励名单

来源：佛山日报 2020-09-08

禅城大批企业收到政策“大礼包”！近日，禅城区公布2019年度“百企争先”政策奖励名单，共有167家企业获得奖励，奖励金额达1.6亿元。该政策实施五年来，已累计奖励企业631家次，奖励总金额近8.1亿元，不断推动大企业稳发展、小企业促壮大。

《佛山市禅城区促进“百企争先”奖励办法》（简称《办法》）自2016年起实施，是禅城区扶持企业发展力度最大的政策之一，不少企业从中获益。

增设总部企业贡献奖

今年，在原有政策的基础上，禅城区政府对《佛山市禅城区促进“百企争先”奖励办法》进行修订，进一步促进企业扎根禅城做大做强。

新修订的《办法》继续坚持稳商扶商，增设总部企业贡献奖，加大对企业高管的奖励幅度。

经过申报、受理、审查等系列工作，近日，禅城区经济和科技促进局公布了2019年度“百企争先”奖励名单，共有167家企业获得奖励，奖励金额1.6亿元。其中98家获得销售龙头奖，40家获得基数奖（A类企业17家，B类企业23家），28家企业同时获得销售龙头奖和基数奖（A类企业10家，B类企业18家），1家企业获得总部企业贡献奖，28家企业146人获得企业高管奖。

记者留意到，自政策实施以来，“百企争先”获奖企业数连年大幅提升，从2016年度的57家增长为2019年度的167家。有9家企业连续五年、13家企业连续四年获得奖励，实现年销售额和税收额连续多年的双增长，保持持续增长的势头和强大实力。

为企业发展注入新动力

近年来，在经济下行压力加大的情况下，禅城区政府通过实施“百企争先”奖励办法，加大对企业的反哺力度，与企业共克时艰，在稳定大企业在禅城发展，促进小企业发展壮大方面发挥了积极作用。

臼井汽车零部件（佛山）有限公司是“百企争先”政策受益企业之一，连续五年，该公司均成功申报“百企争先”政策，今年获得奖励57万元，这笔资金为该企业发展注入新动力。

“2019年度我们的销售额达到3.3亿元，同比2018年度增长31.73%。”臼井汽车零部件（佛山）有限公司副总经理黄兵介绍，今年受疫情影响，公司二三月份销售额有所下滑，但4月份及时恢复增长，今年有信心实现销售额4.4亿~4.5亿元。

“此次获奖企业以服务业企业居多，占比近六成。”区经科局相关负责人表示，同时获奖企业中涌现了一批精品工业代表，如佛山市国星光电股份有限公司、市光法雷奥（佛山）汽车照明系统有限公司等，反映了禅城区加快发展精品制造业和精品服务业的趋势，不断培育壮大战略性新兴产业。

■ 禅城拟出台工业设计产业发展扶持办法实施细则

来源：佛山日报 2020-09-18

近日，禅城区经济和科技促进局拟定《佛山市禅城区工业设计产业发展扶持办法实施细则（试行）》（征求意见稿）。根据征求意见稿，对获得认定的国家级、省级工业设计中心的企业一次性奖励 200 万元、100 万元。

为促进禅城区工业设计创新发展，加快推动产业转型升级，不断加大技术创新工作力度，积极推进自主创新体系建设，根据《佛山市禅城区工业设计产业发展扶持办法（试行）》，区经科局拟定了该征求意见稿。

根据征求意见稿，禅城支持工业设计小微企业上规模发展，对首次实现规模以上的工业设计企业，给予奖励 15 万元；第二年和第三年持续在“规上”企业库的企业，每年均给予奖励 15 万元。

同时，禅城支持工业设计企业壮大发展，拟按企业年营业收入增幅的 20% 给予奖励，单个企业年度可享受奖励上限为 100 万元；企业如达到条件，可连续申请相应奖励。单个企业该项奖励不得超过企业当年的区级财政留成部分。

针对重点工业设计企业，禅城区拟分别对获得认定的国家级、省级工业设计中心的企业一次性奖励 200 万元、100 万元。

禅城还将对获得工业设计荣誉奖的企业进行奖励。根据征求意见稿，对登记注册地址属禅城区的法人单位，以设计主体身份获得国家工信部认定为中国优秀工业设计奖金奖的，奖励 50 万元；获得 iF 国际设计金奖、红点至尊奖、G-MARK 奖金奖、IDEA 奖金奖或上一届广东省“省长杯”工业设计奖金奖的，奖励 10 万元；获得 iF 国际设计银奖、红点之星、IDEA 奖银奖、G-MARK 奖银奖或上一届广东省“省长杯”工业设计奖银奖的法人单位奖励 5 万元；获得上一届广东省“省长杯”工业设计奖、iF 国际设计奖、红星奖、IDEA 奖、G-MARK 奖其他层次奖项的法人单位奖励 1 万元。

同时，禅城拟采用补助方式，支持在区有关部门报备、认可的在禅城区内举办的工业设计培训交流、展览和全国性的工业设计大赛等活动。对各项活动按不超过审核认定支出费用的 30% 给予补助，单个活动补助不超过 30 万元，享受过同级财政资金支持的活动不能重复资助。

■ 禅城拟出台推进数字经济发展实施办法

来源：佛山日报 2020-09-18

近日，《佛山市禅城区推进数字经济发展实施办法（第二次征求意见稿）》向社会征求意见。禅城将从支持数字经济企业做大做强，鼓励引进优质企业、支持 5G+ 新基建行业应用发展、支持工业互联网应用发展等方面，推动数字经济与实体经济深度融合，加快推进数字产业化和产业数字化，促进数字经济高质量、集聚化发展。

鼓励数字经济企业

做大做强

根据征求意见稿，该政策主要面向从事物联网、云计算、大数据、人工智能、工业互联网、区块链、5G、边缘计算、数字创意、数字设计等数字经济相关领域，或利用信息化技术进行优化提升的禅城企事业单位、行业协会等机构。

其中，为鼓励数字经济企业做大做强，对首次上榜中国电子信息百强、中国软件业务收入百强、中国互联网百强的企业，分别给予 500 万元、300 万元、200 万元一次性奖励。对年主营业务收入首次达到 2000 万元、5000 万

元和1亿元以上的数字经济类企业，分别给予50万元、100万元、150万元一次性奖励。同一企业政策有效期内最高扶持不超过150万元。

该政策将重奖新引进的高端新项目，对新引进的全球500强数字经济类企业，按已完成固定资产投资总额的10%给予一次性奖励，单个项目奖励总额最高2亿元。同时，视新引进的数字经济企业规模、所获荣誉或认定级别的差异，予以50万~2000万元不等的一次性奖励。

值得一提的是，禅城将瞄准集成电路、芯片的设计、制造、封装和应用等方向，鼓励集成电路相关产品的研发与产业化，支持集成电路、传感器与物联网终端、芯片产业发展，支持集成电路设计产业发展。对本地集成电路、芯片、高端软件企业，年销售收入超过2000万元以上的，按照其上年度对本区地方经济发展贡献的50%予以奖励，单个企业政策有效期内最高扶持不超过2000万元。

支持拓展5G技术

应用场景

通过实施该办法，禅城将引导实体经济与数字经济深度融合，促进制造业升级转型。

该政策支持数字经济示范项目建设，深化新一代信息技术在工业、商贸业、新零售和服务业等领域的数字化渗透，创新服务内容和模式，持续扩大和升级信息消费，激发企业数字创新活力，拓展数字经济新空间，有效提升企业经济效益和市场竞争能力。

其中，全区每年遴选不超过15个具有先进性、创新性、效益型的示范项目，对项目投资额在30万元以上的，按投资规模分20万元、30万元、100万元三个档次一次性给予定额扶持。

同时，政策支持企业面向产业转型升级的实际需求，搭建与行业应用系统相结合的5G示范网络，重点支持5G在智慧医疗、智慧交通、智慧民生及各类工业互联网等典型应用场景。全区每年遴选不超过10个示范项目，对项目投资额在30万元以上的，同样按投资规模分20万元、30万元、100万元三个档次一次性给予定额扶持。

该政策还鼓励工业互联网应用发展，对企业开展工业互联网标识解析建设及应用、上云上平台、工业APP以及工业互联网服务商培育给予奖励补贴。

■ 8月禅城外贸进出口增速“转正”

来源：佛山日报 2020-09-23

佛山新闻网讯 近日，记者从佛山海关驻禅城办事处（下称“禅城海关”）获悉，今年1~8月，禅城区外贸进出口总值527.5亿元人民币，同比下降6.7%，比1~7月累计降幅收窄2.3个百分点。其中，出口451.1亿元，下降1%；进口76.4亿元，下降30.3%。

跨境电商增幅高达538.8%

从单月数据看，8月禅城区外贸进出口122.6亿元，增长2.3%，出口108.8亿元，增长6%，进口13.8亿元，下降19.7%。继7月份禅城区外贸出口大幅回暖后，8月份出口突破100亿元，环比增长52.7%，不仅拉动8月份禅城区外贸进出口整体在疫情后首次实现正增长，也拉动1~8月禅城区外贸出口总值降幅进一步收窄。进口方面，虽然整体继续呈两位数下降，但月度进口同样快速回暖，单8月的进口降幅，由7月的下降32.7%收窄13个百分点，进口值则环比增长51.1%。

禅城海关相关负责人分析，跨境电商快速发展，是推动外贸转型新动能。“在海外疫情蔓延的情况下，跨境电商凭借其线上交易、非接触式交货和交易链条短的独特优势，为外贸企业应对疫情冲击发挥积极作用。”禅城海关相关负责人表示，今年禅城海关与广州白云机场海关，共同探索建立了禅城至白云机场跨境电商陆空联运转关专线。据统计，1~8月禅城区外贸企业通过海关跨境电商管理平台进出口81.5亿元，增幅高达538.8%。

禅城海关相关负责人表示，随着佛山跨境电商综合试验区项目的持续推进，依托大佛山制造业优势，推动传统优势行业与跨境电子商务融合创新，跨境电商将为更多企业带来发展机遇，并有力推动外贸供给侧结构性改革。

对欧盟进出口保持两位数增长

进出口商品方面，1~8月，禅城区企业出口机电产品161亿元，增长5.3%，服装及衣着附件出口49.3亿元，增长96.1%；塑料制品出口25.9亿元，增长23.3%；出口钢材20.5亿元，增长16.3%。进口电工器材3.2亿元，增长114.9%；进口电子元件1.7亿元，增长20.8%；进口高新技术产品6.6亿元，增长12%；进口消费品6.6亿元，增长14.6%；进口钢材1.6亿元，增长28.7%。

进出口国家和地区方面，1~8月，禅城区对东盟进出口133.1亿元，增长12%；对欧盟进出口63.9亿元，增长41.1%；对“一带一路”沿线国家和地区合计进出口223.1亿元，增长3.6%，占禅城区外贸总值的42.5%。

禅城海关相关负责人表示，下一步海关将继续优化营商环境，鼓励企业不断扩大进出口规模的同时提升进出口质量，充分利用国家推进跨境电商发展相关政策红利，积极发挥禅城区现有的跨境电商和快件口岸通关优势，不断优化“禅城—机场联运专线”服务，加快禅城区跨境电商等贸易新业态发展。

■ 禅城排名第18，“2020中国综合生活质量百佳县市”榜单揭晓

来源：佛山日报 2020-09-24

近日，由《求是》主管主办的《小康》杂志社，发布了“2020中国综合生活质量百佳县市”榜单，禅城区排名第18位。

“2020中国综合生活质量百佳县市”榜单，涵盖全国2657个县域行政单位，以网络大数据、县域专题调研、社会公众态度和专家评审进行加权等综合测评得出。

地处珠江三角洲腹地的禅城区，近年来以做强做优中心城区功能，打造佛山首善之区为目标，不断加大民生支出，改善市民居住环境。去年，禅城区财政民生支出达76.37亿元，占一般公共预算支出超过六成，居民人均可支配收入达5.3万元，增长8.8%，新增就业2.14万人，城镇登记失业率保持在3%以内。

民生投入不断加大，市民收入不断增加，老百姓幸福指数持续提升。如今，步行15分钟内，社区养老、教育、医疗、购物、餐饮等一系列便民服务也正在集聚起来，让市民体会到越来越多的便捷。

2019年，普君南路、卫国路东延线等34条道路建成或主体完工，中心城区交通网络不断完善；新建改造人民公园、大雾岗公园等9个公园，提升改造32条内街小巷，新增绿地1247亩，让人们出门见绿，移步见景；乡村振兴再上新台阶，截至去年底，农村自来水、垃圾无害化、干净整洁村覆盖率达到100%，建成美丽宜居村13条、美丽文明村居示范点20个。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 预计总投资 25 亿元！南庄镇上元旧改二期项目完成招投标

来源：佛山日报 2020-09-01

佛山新闻网讯 佛山日报记者刘玉超 通讯员任国升报道：继贺丰旧村改造咨询中心建成揭牌，昨日，作为禅城区五大发展平台的凤翔湾都市产业区再迎新利好，预计投资 25 亿元的上元旧改二期项目顺利完成招投标，将改造成为南庄“东大门”形象代表、具有岭南水乡魅力的滨水型商住综合区。

实施“东部崛起”大战略 凤翔湾建设提速

当前，产业重镇南庄正积极推进“东融、西提、南拓、北联”，优化城市功能布局 and 空间资源配置。其中，“东部崛起”是南庄实施的关键战略，而凤翔湾则是该战略中的“先手棋”。

自今年 5 月中旬凤翔湾都市产业区规划发布至今，短短不到 4 个月时间，片区内各重点项目频传捷报，促使整个凤翔湾建设换挡提速。

先是 8 月 28 日，贺丰村旧村改造咨询中心正式揭牌并对外开放；仅仅相隔 3 天，上元村东平河西侧、魁奇西路南侧地块也顺利通过南庄镇集体资产交易平台，顺利选取佛山市汇利翔投资咨询有限公司作为意向市场主体。项目总占地面积约 118 亩，预计投资金额约 25 亿元。

作为凤翔湾都市产业区首个成功选取市场主体的旧厂房改造项目，上元旧改二期项目将有效推动片区的城市更新再提速。

配套先行 打造“三宜”都市田园

凤翔湾是东部待开发片区，打通道路、引入地铁、建设医院和小学、初中，有利于崛起：向东与中心城区核心区联动共舞，向西则提升南庄城区连片互动。片区核心区面积 1.38 万亩，近期可开发城市更新面积 2264 亩。

事实上，在此之前，南庄镇已提前谋划凤翔湾都市产业区的基础配套设施建设，计划投入超过 50 亿元，拟建 3 个污水管网工程、南庄大道东延线等 9 个交通项目，其中南庄大道东延线已经动工，预计明年完工，届时从南庄驾车到广州南站仅需半小时。

同时，南庄还推进东村中心公园调蓄湖等 3 个水利项目、凤翔湾江滨生态公园等 7 个市政项目，凤翔湾公办学校、上元实验学校、禅城区人民医院总院等 3 个教育及医疗项目也将落户于此，以此打造人城产文融合、宜业宜居宜游的都市田园。

■ 季华商圈再添一新地标！王府井紫薇港预计年底开业

来源：佛山日报 2020-09-07

佛山新闻网讯 佛山日报记者冯栋报道：季华商圈将添一个全新的城市生活微旅游娱乐新地标。近日记者获悉，佛山王府井紫薇港已进入招商收尾阶段，项目计划今年年底正式开业，该项目商业部分总体量达 32 万平方米，已引入超 50 家首店品牌及创新概念旗舰。

佛山王府井紫薇港布局季华商圈，位于佛山大道和季华四路主干道交汇处，商业部分总体量 32 万平方米，为地下一至六层的多结构复合商业空间。为了避免遍地开花的购物中心带来的“同质化”，王府井集团副总裁张建国表示，佛山王府井紫薇港通过差异化错位经营理念，充分结合佛山城市文化风貌，打造成集微旅+文娱+健康+美食+购物多元一体的城市生活中心，传递给消费者当前最时尚、最前沿、最具时尚潮流和生活引领力的全新体验。

目前，佛山王府井紫薇港已引入超 50 家首店品牌及创新概念旗舰，形成佛山前卫国际品牌首进集结地，涵盖多家全球顶级名品、精品及超 20 个一线高端化妆和超 20 个高级服饰品牌。

王府井紫薇港还拥有全场景的运动潮流体验空间，在动线+业态的创新场景打造上，告别传统室内运动空间的运动组合形式，打通场景+体验，契合建筑空间设计规划，全面加码新潮流运动的空间体验感。

值得一提的是，在近日举办的中国商业地产节上，佛山王府井紫薇港作为王府井集团战略布局粤港澳大湾区的商业力作，在众多标杆商业项目的角逐中，获得年度“品质影响力新地标”大奖。

■ 禅城区人大常委会召开会议，计划年内完成 8 个东平河水轴线项目

来源：佛山日报 2020-09-21

佛山新闻网讯 佛山日报记者罗艳梅通讯员禅人宣报道：9 月 18 日，禅城区人大常委会主任马志强主持召开区四届人大常委会第三十五次会议。会议上透露东平河水轴线禅城段建设的新进展，包括东平河北岸滨江带在内的景观类项目已全面启动。

会议听取和审议区政府关于禅城区城市管理和综合执法工作情况的报告；审议区人大常委会执法检查组关于检查《佛山市养犬管理条例》实施情况的报告（书面）；听取和审议区政府关于禅城区贯彻实施《民办教育促进法》工作情况的报告，并通过一批人事任免。

8 个水轴线项目年内完成

今年 5 月，佛山全面吹响东平河水轴线建设号角，禅城段涉及约 20 公里长的高品质滨水岸线建设，十大特色滨水亮点中，禅城占了 7 个，即古灶陶韵、星耀石湾、鱼鹭洲尾、记忆澜石、城市秀台、活力新港和奇槎湾畔。

在此次会议上透露东平河水轴线禅城段建设的新进展。区城市管理和综合执法局局长李俊扬介绍，这 7 个重点项目，含 46 个子项目。其中，今年计划完成 8 个子项目。

而东平河北岸滨江带（石湾西段、澜石大桥西侧滨水空间改造）、佛山新港及周边作业区改造、洲尾围湿地公园生态保育区、石南桥景观提升、澜石大桥东侧带状公园及桥下空间、东平河北岸（东平隧道北）景观提升等景观类项目已全面启动。而其他项目主要处于征拆、招标、资金落实和方案设计等项目前期阶段。

截至目前，交通类项目已完工 1 个，在建 1 个，处于项目前期阶段 12 个。

学前教育今年预计投近 1.4 亿元

教育一直是社会关注的民生热点。近年来，禅城通过出台相关政策，改善扶持民办学校办学环境、提高教师学历职称等，鼓励民办学校规范办学、优质发展。

其中，通过公益普惠性幼儿园生均经费补贴、教职工从教津贴、领衔幼儿园办园补助等对学前教育进行财政补助，预计 2020 年共拨付学前教育经费合计近 1.4 亿元。

同时，禅城区设立民办中小学发展专项资金。近三年来，禅城区共投入 300 余万元鼓励民办学校发展。

此外，禅城还鼓励民办学校自主提升，加大投入。为适应广大市民对民办教育的多样化需求，经不完全统计，禅城区 22 所民办中小学自 2018 年以来，共投入 9 亿余元用于学校新改扩建、教育教学设施更新等。如新开设培立实验小学、佛科实验小学、外国语学校增设新校区、东方番村小学教学楼翻新、德政上朗小学饭堂及运动场改造等。

■ 打造海洋文化主题文旅综合体，禅城将再添一文旅新地标

来源：佛山日报 2020-09-24

禅城区祖庙街道一村改项目，将变身成为佛山文旅新地标。9月23日，臻裕中心（首建海洋王国）项目奠基。未来，这里将打造成为一个以海洋文化为主题，以儿童产业为主，集教育科普、旅游休闲、童装产业展示、星级酒店于一体的文旅综合体。这不但为佛山童装产业发源地——朝安童服城片区的未来发展掀开崭新的一页，也为祖庙加快推动城市更新，建设精品街区、活力街区，迈出坚实的一步。

海洋馆计划后年5月开放

臻裕中心项目位于祖庙街道朝安南路西侧，原朝安童服城地块，是由首建控股旗下佛山市臻裕置业投资有限公司，以及祖庙街道镇安村中四股份合作经济社共同合作开发的村级工业园升级改造项目。

项目建筑面积3.3万平方米，拟建设100米23层高楼建筑，1~4层规划为室内海洋馆，5层以上规划为童装研发基地及旅游商务酒店。其中，海洋王国业态规划有海洋世界、奇趣水族、海洋科技、海洋教育培训、海洋文化表演、海洋演艺、海洋主题配套商业、海洋亲子乐园、海洋主题餐厅等，届时海洋馆内不仅有上千种珍稀海洋生物的实体展示，运用VR、AI等高科技手段，向市民游客展现极地、海洋的各种水下生物，让游客尤其是小朋友更好地认识海洋、认识世界，在游玩娱乐中学习海底科学知识。

目前，投资建设方已与温德姆酒店达成酒店合作意向，商业塔楼已与海洋馆运营方浙江鸥兴旅游文化发展有限公司，达成了海洋文化综合体合作运营。海洋馆计划于2022年5月建成并对外开放。

首建控股（集团）有限公司高级副总裁吴明校说，集团在国内拥有多个文商旅融合项目，之所以选择在祖庙街道投资，就是看中了佛山“国家级历史文化名城”的文化底蕴，以及祖庙街道作为佛山中心城区核心街区的文化、商业、旅游资源优势和区位优势。

他说，在祖庙街道促进文商旅融合的大背景下，企业将联手佛山市儿童用品产业协会等，把项目打造成为佛山首个以海洋文化为主题，以儿童产业为主，集教育科普、旅游休闲、童装产业展示、星级酒店于一体的文旅综合体。

打造新型文旅综合体

“这将成为祖庙街道传统产业与新产业结合的示范项目，成为村、企业合作的标杆项目，成为祖庙街道加快建设‘小而美小而精’的精品街区、活力街区的新引擎。”祖庙街道办事处主任肖映泽说，近年来，祖庙街道按照“1+1+3+6+N”的工作思路，以村级工业园升级改造为突破口，大力培育发展文创旅游等五大重点产业，全力做强中心城区功能。

近日，在区委四届九次全会上，禅城提出要打造“小而美小而精”的精品城区、精品产业、首善之区。祖庙街道将充分发挥文化、商业、金融和总部经济优势，以城市更新激发老城活力，彰显古镇新韵。

肖映泽说，臻裕中心（首建海洋王国）项目作为村企合作的村级工业园升级改造项目，积极响应区委全会部署，结合祖庙传统童装产业转型升级，打造新型文旅综合体，进一步推动儿童相关产业创新发展。项目建成后，将有助于祖庙打造文商旅融合发展示范区，高端现代服务业聚集区，推动祖庙加快建设精品街区、活力街区。

祖庙街道朝安村党委书记吴家驹也表示，在祖庙街道的支持和指导下，通过与企业合作，将村内的旧工业园进行升级改造，不但改善了周边环境，也让村集体物业得到保值升值。

■ 27日22时，魁奇路岭南隧道双向通车！

来源：佛山新闻网 2020-09-27

佛山新闻网讯 佛山日报记者周文琪 通讯员朱明报道：昨日上午，禅城区交通运输局召开新闻发布会称，地铁2号线石梁站主体工程即将完成，为缓解片区交通压力，27日22时起，石梁站施工围蔽范围将调整，届时魁奇路岭南隧道将实现双向通车。由此顺应调整的还有16个公交站点以及19条公交线路。

截至目前，魁奇路铺轨基地（新DNA至佛山大道）、张槎站、石湾站、季华西路（禅秀路至一环）等节点已还路于民，魁奇路和季华路今年的通行环境已经有了较大改善。

周日晚岭南隧道实现双向通车

根据调整安排，27日22时起，魁奇路岭南隧道南半幅隧道围蔽将解除，实现岭南隧道双向通车；同时实现解除的还有魁奇路南侧辅道（金澜南路至岭南大道段）的围蔽，魁奇路西往北、西往南车流可以通过魁奇路河涌南侧辅路往岭南大道转向；魁奇路-岭南大道交叉口各个方向也将正常通行。

届时，将取消魁奇路北辅道-华远东路口的临时信号灯，恢复魁奇路主辅道分隔带；岭南大道-深宁路口的临时信号灯也将取消，恢复岭南大道在深宁路口处的中央分隔带，取消岭南大道在深宁路口的东西向人行横道；同步取消的还有现状魁奇路-岭南大道交叉口南进口处的左转待行区。另一方面，深宁路（华远东路-港口路）也将恢复为东西向各2条车道通行。

值得注意的是，本次围蔽调整后，魁奇路河涌南侧辅道（行政服务中心至金澜南路段）仍然维持围蔽状态。

该片区围蔽调整后，车辆行驶路径也相应发生变化。其中，东西向直行的车辆可以通过魁奇路岭南隧道双向通行。

魁奇路西往东需要驶往岭南大道、港口路和天虹广场、湾华村片区的车辆需要提前在金澜南路路口进入魁奇路河涌南侧辅道后，在魁奇路-岭南大道交叉口转向。另外，在岭南大道南北向行驶，需要驶入魁奇路往东或往西的车辆，均可通过魁奇路-岭南大道交叉口转向。

今年建成14条道路或站场

今年受新冠肺炎疫情影响，禅城区交通局统筹的交通建设项目，自2月21日起陆续复工。截至昨日，今年已有聚锦路及五峰路、张槎站TOD周边5条配套道路、岭南大道北延线、卫国路东延、湖景路口人行天桥、绿荫路工程、广佛环线张槎站公交充电站、同济路慢行工程、莱翔路改造等共14条道路或站场，已建成或通车使用。

禅城区交通局交通建设管理科科长庄振农说，下一步，禅城区交通部门将落实禅城区委四届九次全会精神，坚持按照“一路一策一方案”的工作思路，继续优化区域交通基础设施。其中将重点围绕“五大发展平台”和疏通“毛细血管”，以高质量交通提升平台品质，优化区内交通路网。

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㎡)	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
2020-9-4	TD2020 (C) WG0017	佛山市禅城区魁奇路西延线北侧、横二路两侧地块	商住	8.05	24.14	184405	—	—	8%	7814 元/㎡ (楼面价已剔除 3240㎡ 幼儿园面积, 并与 2414㎡ 社区用房按 3000 元/㎡ 建安成本一起纳入获地成本)	佛山市顺德区锋域房地产有限公司 (美的)

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 地块规划净用地面积为 80471.86 平方米, 其中 A 地块面积为 45644.43 平方米, B 地块面积为 20210.63 平方米, C 地块面积为 14616.80 平方米;
- 3) 配建幼儿园 1 处, 设置在 A 地块, 12 班规模, 用地面积 ≥ 5040 ㎡, 建筑面积 (不含公摊) ≥ 3240 ㎡;
- 4) 配建农贸市场 1 处, 设置在 A 地块, 建筑面积 ≥ 2000 平方米;
- 5) 社区公共服务用房 (不纳入容积率指标计算): 建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的 1% (最高可不超过 2500 ㎡);
- 6) 开放公园绿地: 在净用地范围内设置, 绿地面积不少于 7277.6 ㎡, 不计入地块绿地率;
- 7) 建筑限高 125 米。



分析:

- 1、 本场土拍吸引了美的置业、金地和招商等 3 家房企参与竞拍, 经历 14 轮竞价, 佛山市顺德区锋域房地产有限公司 (美的) 最终以 7814 元/㎡ 的楼面地价夺得地块。美的三进南庄表明了对此片区房地产市场的看好。
- 2、 地块位于禅城区南庄与石湾交界处的东村, 西接东村大道, 南临广明高速, 快速接驳魁奇路; 周边佛山地铁二号线在建中, 本宗地距离石湾站仅 1.5 公里, 建成后将进一步提升出行便捷度。
- 3、 项目周边有东村幼儿园、东村学校、南庄中学、智慧公园等配套, 但两公里范围内缺乏大型商业体, 四周陶瓷厂环绕影响环境面貌, 缺乏现代化、成熟的生活配套, 或减低对市中心客户的吸引力。
- 4、 目前南庄板块有美的时光、华润置地玖悦、金地海逸悦江、德信禹洲曦悦和合景阳光城·领峰等多个楼盘在售, 带装修均价为 13000-16000 元/㎡, 毛坯均价为 13000-14000 元/㎡, 具备浓厚的生活氛围, 但周边项目的城市面貌有待改善。

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/㎡)
2020-10-27	TD2020(SZ)WG0003	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧	商住	3.58	FAR≤3.5	12.54	164300	13102

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 出让总建筑面积(含地下车库)≤157916.01平方米；
- 3) 地上可建建筑面积≤125401.01平方米；
- 4) 地下车库可建建筑面积≤32515.00平方米；
- 5) 配电房、燃气调压站(柜)、通讯基础设施、公共自行车站点不纳入容积率指标计算；
- 6) 社区公共服务用房不纳入容积率指标计算，建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%，最高可不超过2500平方米，需相应配建地下车位；
- 7) 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，且每处50平方米≤建筑面积≤300平方米；
- 8) 建筑限高265米。

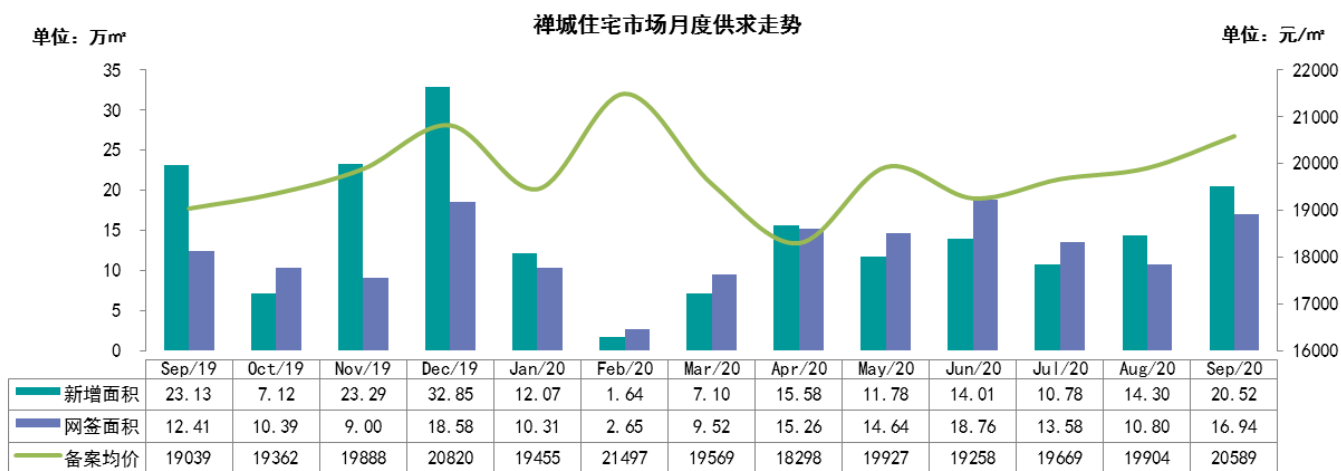


分析:

- 1、宗地位于南海大道东侧、绿景路南侧，地属禅城亚艺板块，东侧紧邻桂城石肯钢铁市场，2公里范围内有环湖小学、佛山华英学校、亚洲艺术公园、半月岛湿地公园、佛山市实验学校等配套，生活氛围浓厚。
- 2、楼盘方面，目前周边在售楼盘有五矿崇文金城、绿城桂语兰庭、中粮珑湾祥云、卓越浅水湾等楼盘，毛坯售价在22000-27000元/㎡不等，而带装修售价在22000-30000元/㎡不等，保利和悦滨江部分单位售价高达34000-35000元/㎡。还有纯新盘龙光天境，项目于10月1日开放保利Mall展厅，预计首推8座洋房和5-7栋叠墅产品，洋房建面约143-160㎡，叠墅建面约160-180㎡，预计将于11月初开放销售中心和样板房。

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 107.79 万㎡，成交 112.46 万㎡，均价 19633 元/㎡)

9 月份禅城新增预售面积 20.52 万㎡，环比增加 43%，同比减少 11%；网签面积 16.94 万㎡，环比增加 57%，同比增加 37%；网签均价 20589 元/㎡，环比上涨 3%，同比上涨 8%。

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 ²)	备案均价 (元/m ²)
1	绿岛湖	阳光城佛山半岛	54032	163	25053	21567
2	新城北	合景新鸿基泮景	40041	192	19470	20566
3	绿岛湖	龙光玖龙臺	26303	145	14416	18246
4	旧城区	瑞安岭南天地	20577	52	7246	28398
5	湖涌	保利中交大都汇	18038	94	9885	18248
6	城北	保利时代天珀	17671	76	7842	22534
7	城北	滨江首府	14096	67	7056	19978
8	南庄	金地海逸悦江	10171	74	7503	13556
9	奇槎	绿城桂语兰庭	10158	26	3447	29469
10	绿岛湖	金茂绿岛湖	10091	41	5864	17208
11	奇槎	卓越浅水湾	9833	38	4050	24279
12	奇槎	五矿崇文金城	9281	26	3255	28514
13	城南	佳兆业悦峰	6946	35	3673	18911
14	旧城区	保利同济府	6534	21	2232	29276
15	旧城区	普君新城·华府 II	6439	21	2304	27949
16	季华东	天丰国际	6276	24	2817	22278
17	城南	龙光天阙	6086	15	2208	27563
18	旧城区	朝安金茂悦	5967	22	2438	24475
19	张槎	东建世纪锦园	4933	24	2293	21512
20	季华中	招商岸芷汀兰	4887	29	3008	16246
合计			288362	1185	136060	21194

(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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	新城北	合景新鸿基珑景	2020/9/1	19号九座, 31层/2梯4户	三房/91-105	120	1.16
	新城北	合景新鸿基珑景	2020/9/3	19号十座, 31层/2梯4户	三房/91-105	120	1.16
	张槎	花曼沁园	2020/9/11	三座, 17层/2梯4户	三房/97-110 四房/122	60	0.64
	绿岛湖	金茂绿岛湖	2020/9/15	五座, 23层/1梯2户	四房/146	44	0.64
	城南	佳兆业悦峰	2020/9/18	六座, 31层/2梯4户	三房/96-108	110	1.09
	季华西	恒大滨江华府	2020/9/18	七座, 八座, 21层/2梯4户	三房/97-107 四房/121-122	160	1.70
	城北	保利时代天珀	2020/9/23	20座, 21座, 26层/2梯6户	三房/84-100 四房/121	300	2.86
	城北	保利时代天珀	2020/9/23	23座, 22座, 25层/2梯6户	三房/85-100 四房/121	280	2.73
	城北	滨江首府	2020/9/25	融滨华府二座, 21层/2梯4户	三房/96 四房/127-128	78	0.94
	季华西	恒大滨江华府	2020/9/25	一座, 二座, 24层/2梯4户	三房/87-89	176	1.55
	季华西	恒大滨江华府	2020/9/25	十二座, 十一座, 24层/2梯4户	三房/97-110	176	1.82
	城北	保利时代天珀	2020/9/25	18座, 26层/2梯4户	三房/100 四房/124-135	100	1.15
	新城北	天禧华园	2020/9/27	五座, 42层/3梯4户	三房/107 四房/135	146	1.78
	城北	保利时代天珀	2020/9/29	19座, 25层/2梯5户	三房/97-99 四房/123-134	120	1.32
合计			1990套, 20.54万m²				

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

3.4 本月楼盘动态

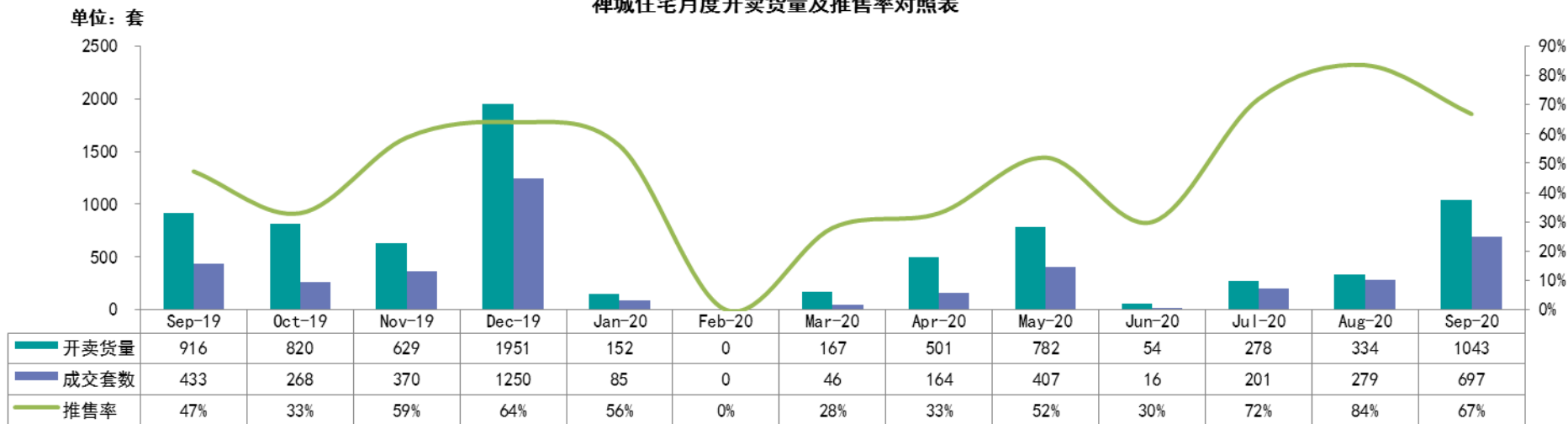
板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华西	恒大滨江华府	开放销售中心	09.05 开放销售中心
张槎	花曼沁园	活动信息	08.31-09.06 味道佛山：渔鱼居寿司，点对点转发
	东建世纪锦园	活动信息	08.31-09.13 金九置业五重礼
		活动信息	09.14-09.20 成交送家电大礼包
		活动信息	09.21-09.27 国庆五重礼
新城北	合景新鸿基珑景	开放样板房	09.26 开放 85-128 m²样板房
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	08.31-09.13 九月民俗主题活动
	五矿崇文金城	活动信息	08.31-09.27 点对点转发，成交抽奖华为 P40、金蛋三连砸
	绿城桂语兰庭	活动信息	09.14-09.20 魔法指尖活动
绿岛湖	中建壹品佛山建投·誉湖	开放销售中心	09.19 开放销售中心
	信业阳光城佛山半岛	活动信息	09.07-09.13 夏日追梦 show
		活动信息	09.14-09.20 “这就是街舞”海选比赛
		活动信息	09.21-09.27 泳池派对
	龙光玖龙臺	活动信息	08.31-09.06 海洋王国鲸鱼主题系列活动
		活动信息	09.07-09.13 海洋王国活动，东莞业主一日游活动，户外露天电影节
		活动信息	09.14-09.20 海洋王国鲸鱼活动，业主生日会
	金茂绿岛湖	活动信息	08.31-09.06 翻糖烘焙 DIY
活动信息		09.14-09.20 汉服文化节，捏泥人	
旧城区	岭南天地怡廷	活动信息	09.14-09.20 一口价单位
	朝安金茂悦	活动信息	08.31-09.06 DIY 贺卡&水晶球
	保利同济府	活动信息	09.07-09.13 广外校友会
季华东	星星凯旋国际	活动信息	09.07-09.13 早教机构活动
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	09.21-09.27 老业主来访送柚子礼盒

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城南	星禅宝丰府	活动信息	08.31-09.06 佛山一中校友健康讲座, 麦当劳 DIY 趣味活动
	龙光天阙	活动信息	08.31-09.06 马里奥主题活动
		活动信息	09.14-09.20 彩绘非洲鼓
	佳兆业悦峰	活动信息	08.31-09.06 泳池体验, 刨冰美食, 包装团购专场
		活动信息	09.14-09.20 泳池体验, 捕鱼达人, 包装团购专场
		活动信息	09.21-09.27 草莓饼干 DIY
城北	中交白兰春晓	开放样板房	09.05 开放 80/95 m ² 样板房
		活动信息	09.07-09.13 诚通纸厂 63 周年庆
	保利水木芳华	开放样板房	09.12 开放 89-106 m ² 样板房
	保利时代天珀	活动信息	08.31-09.06 集赞送柚子
		开放样板房	09.12 开放样板房
		活动信息	09.07-09.13 云织主题艺术空间, 星巴克大师咖啡制作
		活动信息	09.14-09.20 冰皮月饼 DIY

3.5 本月开卖情况

3.5.1 禅城开卖货量及推售率

禅城住宅月度开卖货量及推售率对照表



数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化 率
旧城区	岭南天地	2020/9/5	怡廷 6 座	62	三房	98	25000-26000	—	带装修	准签 99 折、认筹 98 折、 开盘折扣 95/96	51	82%
城北	保利时代天珀	2020/9/25	18/20 栋	248	三房 四房	85-100 121-133	22000	—	带装修	99*98* (商贷 98*公积金: 无折扣)*首付分期 99*团购 99*准签 99	224	90%
季华西	恒大滨江华府	2020/9/26	1/2/7/8/10/ 11/12 座	572	三房 四房	88-113 122-124	16400-19800	—	带装修	开盘 97 折, 一次性付款: 94 折, 商业按揭付款: 95 折, 首付优惠: 96 折, 一年分期: 98 折, 两年 分期: 无折扣, 准签总价 优惠 1 万	310	54%
城北	中交白兰春晓	2020/9/26	3/4 座	161	三房 四房	79-94 109-111	20341	—	带装修	97*98*99*99*99	112	70%
合计推货量: 1043 套						合计成交量 (开卖当日): 697 套, 推售率约 67%						

(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 ²)	预计均价	备注
新城北	2020年10月	天禧华园	5座	146	108-135	待定/毛坯	——
张槎	2020年10月	花曼沁园	4座	68	113-137	18500/毛坯	吹风价
城北	2020年10月	滨江首府	4座	90	92-127	19500/带装修	吹风价
城南	2020年10月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
绿岛湖	2020年10月	阳光城佛山半岛	5座	124	132-171	待定/带装修	——
合计				约 573 套			

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

