

# 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 8 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 .....	5
二、土地市场成交情况分析 .....	8
2.1 本月重点商住地块成交情况 .....	8
2.2 下月重点商住地块出让情况 .....	11
三、禅城住宅市场分析 .....	12
3.1 禅城区月度运行态势 .....	12
3.2 本月销售金额排名 .....	13
3.3 本月新增供应 .....	14
3.4 本月楼盘动态 .....	15
3.5 本月开卖情况 .....	17
四、未来市场供应情况预测 .....	19
4.1 下月即将开卖项目 .....	19



## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济与政策资讯

#### ■ 26357 元/m<sup>2</sup>！禅城 2020 年下半年普通住房标准公布

来源：佛山新闻网 2020-08-07

##### 佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局关于公布禅城区 2020 年下半年普通住房标准的通告

按照国家税务总局、财政部、建设部《关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89号）、广东省住房和城乡建设厅《关于确定我省普通住房标准的通知》（粤建房字〔2005〕58号）和佛山市住房和城乡建设管理局《关于确定佛山市普通住房标准的通知》（佛建〔2005〕45号）等有关文件规定，经请示区政府审核同意，佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局制定了 2020 年下半年禅城区普通住房标准。普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- 二、单套住房套内建筑面积 120 平方米以下或单套住房建筑面积 144 平方米以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积计算低于 26357 元/平方米。

目前，佛山南海、顺德、三水也已公布了 2020 年下半年普通住房标准，其中实际成交价格标准：南海为 27270.52 元/m<sup>2</sup>；顺德为 21372.22 元/m<sup>2</sup>；三水为 13008 元/m<sup>2</sup>。

#### ■ 禅城企业购地建厂扩产 最高补贴 500 万元

来源：佛山日报 2020-08-25

佛山新闻网讯 佛山日报记者冯栋报道：近日，《佛山市禅城区装备制造业产业发展扶持办法（征求意见稿）》面向社会公开征求意见。根据征求意见稿，装备制造业企业加大研发投入最高可获补助 100 万元，购置厂房或购地自建厂房以增资扩产最高可补助 500 万元。

在鼓励装备制造业企业开展高新技术研发方面，对首次认定高新技术企业的给予 25 万元补助，对通过重新认定高新技术企业的给予 20 万元补助，对新认定国家火炬计划重点高新技术企业的给予 50 万元补助。

在推动企业树标提质方面，征求意见稿鼓励装备制造业企业加大研发投入，落实高新技术装备制造业企业研究开发费用税前加计扣除政策，对上一年度研发费用加计扣除额在 30 万元及以上的企业，按企业研发费用加计扣除额 2%进行补助，最高补助不超过 100 万元。

值得一提的是，征求意见稿还支持装备制造业企业落户禅城区，对新落户的装备制造业企业租赁或购置厂房进行补贴。

在租金补贴方面，对新落户禅城区的装备制造业企业租赁厂房且租期为 5 年以上的，按规模分两类进行租金补贴扶持。

规模以上装备制造业企业在办法有效期内按 10 元/平方米/月给予租金补贴，单个企业每年获得本项扶持总额不超过 100 万元。禅城区现有的规模以上装备制造业企业增资扩产视同新落户，可申报本项扶持。规模以下装备制造业企业，符合相关条件的，在办法有效期内按 6 元/平方米/月给予租金补贴，单个企业每年获得本项扶持总额不超过 30 万元。

在购置补贴方面，对新落户禅城区的装备制造业企业或禅城区现有装备制造业企业增资扩产，在区内购置厂房或购地自建厂房自用从事生产活动进行补贴，补贴标准为 5000 元/平方米，补贴面积最高为 1000 平方米，这意味着，此项补贴最高可达 500 万元，但补贴总额不超过购置厂房或购地总价（不含税）的 20%。

## ■ 禅城将制定 5G+新基建规划方案

来源：佛山日报 2020-08-14

佛山日报讯 佛山日报记者冯栋 通讯员罗成报道：昨日，禅城区新基建+工业互联网发展大会举行，记者会上获悉，禅城将出台支持数字经济发展扶持办法，加快发展新一代信息技术，助力企业上云上平台。

### 全力支持佛企打造数字经济

会上，市工信局相关负责人表示，全球新一轮科技革命和产业革命加速发展，工业互联网技术不断突破，为各国经济创新发展注入了新动能，也为促进产业融合发展提供新机遇，市、区两级经信部门将继续出台支持政策，全力支持佛山企业打造数字经济新优势，加速推进制造业向数字化、网络化、智能化发展。

市工信局工作人员向与会企业解读了佛山市近期出台的《深化“互联网+先进制造”发展工业互联网的若干政策措施》新政策。佛山将从加快上云上平台、加快标杆示范项目、加快工业互联网平台、加快标识解析运用、加快产业集群试点、加快产业示范基地、加快工业公共服务、加大创新服务载体等 8 个方向，对工业企业、工业互联网服务商、平台商、公共服务机构、创新载体等进行奖补。

佛山联通副总经理许荣彬表示，今年以来，联通发力 5G 专网、工业互联网、数据中心等新基建领域，助力佛山信息产业发展。“目前我们在禅城建设超过 1000 个基站，覆盖工业园区、政府单位和医院等。”许荣彬表示，接下来还将打造一个顶尖的数据中心，承接数字政府相关业务，同时承接工业互联网垂直领域的的数据，助力禅城工业互联网建设。

### 加大企业上云上平台扶持力度

会上，兴发铝业等企业分享了信息化改造案例。“去年兴发铝业营收达 112.81 亿元，实现年利润 6.03 亿元，但仍面临市场价格竞争、劳动力成本上升、挤压型材成材率较低、生产资源浪费等问题。”兴发铝业相关负责人介绍，为应对挑战，兴发铝业加快数字化转型和智能制造的步伐，制定“五步走”的 IT 发展规划，并进行数字化工厂的规划建设。

“如果项目取得突破，我们的成材率将有 5%的提升，那意味着每年利润增加数亿元。”兴发铝业相关负责人表示，将投入近亿元建设工业互联网，包括基础设施和研发投入等。

“本次会议为推进产业数字化和数字产业化打下坚实基础。疫情防控常态化阶段，信息产业才是促进制造业高质量发展的坚实基础。”禅城区经科局副局长李浩表示，目前已有超过 1500 个 5G 基站覆盖禅城中心城区，年底将建成超过 1700 个基站，覆盖 80%的主要区域。接下来禅城将制定 5G+新基建的顶层设计规划方案，从 5G 和新基建的角度，推动工业互联网发展。

禅城作为佛山中心城区，近几年来一直积极引导和推动实体经济与数字经济深度融合，促进制造业高质量发展。2019 年，禅城区电子信息产值 632.08 亿元，同比增长 13.6%。软件和信息技术服务业收入为 10.4 亿元，同比增长 30%。电子商务交易额突破 2686 亿元，同比增长 15.65%。



目前，禅城区正在抓紧制订《禅城区支持数字经济发展扶持办法》，将加大对物联网、云计算、大数据、工业互联网、人工智能、5G 等新一代信息技术和企业上云上平台等方面的扶持力度。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 禅城将建东平河水轴线北岸城市地标！

来源：佛山日报 2020-08-05

佛山新闻网讯 佛山日报记者李护彬报道：前日，市自然资源局禅城分局公布《佛山市禅城区土地利用总体规划（2010-2020 年）预留规模落实方案（佛山北园地块）》，禅城区将新增建设用地总规模 3.8471 公顷，满足佛山北园地块的用地需求。

根据公告，本次新增建设用地，将用于建设东平河水轴线北岸城市地标建筑，并利用横跨东平路的道路上建设平台，将东平河畔城市滨水景观与地标建筑公共空间以及佛山公园北园绿地三者有机结合，推动禅城区产业优化升级、城市价值品质提升，增进民生福祉，提升区域综合实力，推动禅城区社会经济持续健康发展。

今年 5 月，在佛山市东平河水轴线建设现场启动会上，东平河水轴线十大亮点项目均已出炉。按照规划，全线共划分为活力北岸、文化东岸、休闲南岸和生态西岸四段高品质滨水公共空间，自西往东依次打造古灶陶韵、星耀石湾、鱼鹭洲尾、澜石记忆、城市秀台、翠蔓长堤、活力新港、佛山之心、奇槎湾畔、半月浮翠十大特色滨水亮点。

根据东平河水轴线十大亮点项目规划，佛山北园地块属于特色滨水亮点“城市秀台”片区。目前，佛山正计划推进佛山公园北园地块建设，打造北岸城市地标，搬迁现状粮仓，改造粮仓地块旧仓库，植入休闲、消费、文化功能，连通功能地块与滨水空间，结合东平路上跨平台、滨江码头作业区和北岸地标共同打造“城市秀台”。

本次预留规模使用方案调入城乡建设用地规模 4.2070 公顷，调入地块位于禅城区石湾镇街道石头村。截至 2018 年，地块土地利用现状为农用地 0.3898 公顷，建设用地 3.8172 公顷。同时，土地利用规划用途为农用地 3.8471 公顷、建设用地 0.3599 公顷。

公告内容显示，本次预留规模使用方案，不涉及占用耕地和永久基本农田。预留规模落实后，禅城区和石湾镇街道禁止建设区面积保持不变，有条件建设区面积减少 3.8471 公顷，限制建设区面积减少 0.3599 公顷，允许建设区面积增加 4.2070 公顷。

同时，禅城区和石湾镇街道耕地保有量、基本农田保护面积保持不变，建设用地总规模增加 3.8471 公顷、城乡建设用地规模和城镇工矿用地规模均增加 4.2070 公顷，交通水利及其他建设用地规模减少 0.3599 公顷。

### ■ 点亮高品质滨水岸线 用绣花功夫治理城市

来源：佛山日报 2020-08-26

佛山新闻网讯 佛山日报记者林晓平 通讯员梁静报道：发挥广佛极点作用，佛山正在全力融入粤港澳大湾区。作为佛山中心城区，禅城该如何作为？禅城区委四届八次全会和区两会已作出回应，要做强做优中心城区功能，全方位提升城市形象品质，全力打造宜居宜业宜创新的现代化高品质中心城区。

落实区委全会、区两会精神，接下来，禅城区城市管理和综合执法局将以提升中心城区形态品质为引领，肩负好东平河水轴线、千亩公园和绿化标杆工程等的建设工作重任，并对标先进一流、用绣花功夫治理城市，不断提高

城市精细化、智慧化管理水平。

### 高起点谋划滨水岸线 腾出发展新空间

目前，全市大力推进东平河水轴线建设，十大亮点项目中禅城占了七个。对此，区委四届八次全会报告以及区政府工作报告都有作出部署。今年禅城区政府工作报告提出，要将东平河水轴线北岸打造成亮丽风景线。

东平河水轴线禅城段长约 20 公里，建设高品质滨水岸线，有较大部分任务落在区城市管理和综合执法局肩上。该局局长李俊扬表示，由该局牵头负责的景观类项目达 19 个，目前各项目已全面启动，今年计划完成其中 10 个项目。

例如位于“星耀石湾”的东平河北岸滨江带（石湾西段），该片区存留大批旧厂房和陶瓷仓库，目前已启动征拆，年内将完成现有厂房的拆除工作和项目方案设计工作。项目通过对原有遮挡视线、低矮旧厂房的拆迁，打通岸线，将能腾出更多生态空间和生活空间，打造滨河景观新轮廓。

在东平河北岸滨江带（石湾西段）项目的对岸，则是作为“鱼鹭洲尾”的洲尾围湿地公园生态保育区，片区内有上千只鹭鸟栖息。该项目建设规模达 450 亩，将配套建设观鸟树屋、亲水平台、休闲栈道等设施，计划今年 9 月进场施工、明年春节前完工。

坐船夜游东平河、欣赏两岸美景，在今年国庆节，即将从构想变成现实。

为配合东平河夜游项目，该局已于八月中旬启动东平河沿线夜游夜景亮化项目建设。该项目涉及“两桥两园”，即澜石大桥——光“透”澜石、东平大桥——“眸”定后动、渔村文化公园——鱼“跃”禅城和东平河石湾湿地公园——滨水雅趣。同时，该局将对东平河北岸 37 栋建筑进行亮化，进一步升级夜间景观。预计国庆期间将呈现一个“夜透桥园光并熠，鱼跃清波水映禅”的禅城特色故事。

### 园径绿道贯通三园 城市景观亮起来

除重点做好东平河水轴线景观工作，接下来，区城市管理和综合执法局还将推动多项城市景观重磅建设项目，打造一批精品和标杆工程，夯实基础建设，全方位扮靓城市。

“千亩公园”建设方面，禅城今年启动王借岗森林公园三期建设和文华公园景观提升项目，加快推动生态建设从“浅绿”到“深绿”。其中，王借岗森林公园内将建空中栈桥，三期的中心区域还设有园中园，目前施工单位已进场。

“文华公园作为禅城区城市景观核心，也是中心组团城市景观轴线的节点，改造提升后将使文华公园集公园、花街、旅游热点于一身，进一步凸显‘城市客厅’的功能与形象。”李俊扬说，接下来，文华公园还将作为中间纽带，把岭南明珠体育馆和亚艺公园连接贯通，构建一条长约 6.8 公里的慢行绿道系统，以园径+绿道实现“三园贯通”。

针对城市“里子”环境的品质提升，今年禅城对内街小巷改造提升工作进行加码。其中，明年元旦前，要完成燎原路任围约 300 米示范路段的改造提升。任围项目还将打造为全区内街小巷标杆示范项目，让文化老城重焕生机，让周边的居民享受新建设成果。

下半年，除着力打造禅城中心区域城市景观，区城市管理和综合执法局还将对标广深一线城市的管理水平，升级城市管理考评系统，把主城区城市管理体制向农村覆盖，对南庄镇 18 个行政村全面推行城市社区式的市政管理模式，通过一体推进人居环境整治、生活垃圾分类、厕所革命，全面提升南庄镇整体城市管理水平，助力禅城打造

宜居宜业宜创新的现代化高品质中心城区。

### 智慧城市 停车点实现全智能 街区无需人值守

区委全会报告提出，禅城要以绣花的功夫推进城市治理现代化。在李俊扬看来，提升城市管理水平，关键要调动社会多元主体的力量，依托大数据、物联网和人工智能等信息化手段作支撑，提升管理效能。

事实上，今年上半年以来，区城市管理和综合执法局已频频引入智慧手段、开展一系列智能化城市管理应用的探索。例如出动无人机勘察违建，路面增设智慧灯杆、“电子围栏”、智能云广播等。

“今年10月下旬前，我们将与运营商企业合理建设不少于4000个停车点位。届时，在这些共享车辆划线停车区，将能通过AI视觉、嗅探、云广播等技术手段，‘自动’约束使用者定点锁车。”李俊扬说，接下来该局将着力深化大数据手段，充分利用共享单车智能监管系统，监控运营企业市场投放量，通过人力与科技手段结合，破解共享车辆乱停乱放、闲置率高和路面监管难的三大痛点问题。

今年以来，该局已探索城管现场执法向移动执法、非现场执法等新模式转变。如“移动执法”系统，执法人员通过手中的智能化手持终端，便可对违法行为进行现场取证、作出行政处罚、打印处罚单据等一条龙操作。目前，该系统已在开发当中。

“非现场执法”模式，则是借助视频智能识别等新技术，打造城市管理“无人值守”街区：路面上开启AI摄像头“站岗”，后台智能算法能自动识别违法事件和违法主体，达到一定程度将进入立案处罚程序；发放处罚通知、缴纳罚款等手续均可全程线上办理。现时，祖庙街道作为试点、已率先安装了一批AI智能摄像头，预计年内全区可推开“非接触性执法”模式。

## ■ 禅城16所新型公办幼儿园力争2021年前投用

来源：广州日报 2020-08-31

广州日报讯 全媒体记者冯嘉敏 通讯员梁焯君报道：上周五，禅城区新建小区配套幼儿园配建及移交签约仪式在望江幼儿园举行。签约仪式上，6家房地产开发企业与禅城区国有资产监督管理局、区教育局签订移交协议；10家房地产开发企业与区教育局签订配建协议。上述16所新建小区配套幼儿园全部投入使用后，预计可新增近7000个公办幼儿园学位。

禅城区教育局局长曾雄锋介绍，禅城区通过新建小区配套幼儿园治理、国有资产回收、现有公办幼儿园扩大办园规模等多种措施努力增加公办幼儿园学位供给，以满足人民群众对公益普惠性幼儿园的学位需求。目前禅城区公办幼儿园幼儿学位占比50.44%，普惠性幼儿园园所数占比81.1%、在园幼儿占比81.2%，普惠性幼儿园园所数占比在一年内增长8%，在园人数占比增长7%，普惠性学位增加近6000个，在省、市提前完成了5080目标。

截至2020年8月，16所新型公办幼儿园（其中15所为小区配套幼儿园）已获区政府批复同意设立，并力争于2021年前全部投入使用。



## 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
2020-8-19	TD2020 (C) WG0014	佛山市禅城区新明路北 侧、港口路东侧	商住	2.64	9.24	162300	—	—	56%	17599 (924 m <sup>2</sup> 社区用房按 3000 元/m <sup>2</sup> 建安成本纳入 获地成本)	深圳市龙 光房地产 有限公司

- 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，每处建筑面积 ≥ 50 m<sup>2</sup> 且 ≤ 300 m<sup>2</sup>；
- 3) 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%（并不得少于 600 m<sup>2</sup>，最高可不超过 2500 m<sup>2</sup>），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、本场土拍吸引了新希望、建发、碧桂园、旭辉、金地、正荣、龙光、绿城、招商、弘阳+德商、中建一局、越秀、海伦堡、保利、颐安、中梁等 17 家房企参与竞拍。经历 57 轮竞价，深圳市龙光房地产有限公司最终以 17599 元/m<sup>2</sup> 的楼面地价夺得地块，刷新禅城记录，表明房企拿地意愿强烈。
- 2、地块处于新城北板块，北接澜石三路，西临岭南大道主干道，整体交通路网相对成熟；地铁二号线在建中，石梁和湾华站仅距离地块一公里，其中湾华站更为 2、3 号线交汇站点，未来交通便捷度将得到进一步提升。
- 3、周边有澜石医院、佛山市第三中学、湾华小学、湾华公园等配套，随着天虹广场开业，区域的生活配套进一步完善，居住氛围浓厚。
- 4、该宗地周边一手待售楼盘有天禧华府和龙光君悦熙园。其中天禧华府是禅城首个旧改村居连片改造项目之一，目前已开放销售中心；龙光君悦熙园是今年 3 月 30 日，龙光以 4.15 亿元竞得此次出让地块西边的地块，楼面价 15711 元/m<sup>2</sup>，目前暂未开放销售中心，预计四季度亮相；而沿海馨庭二手房挂牌价格在 1.4-1.9 万/m<sup>2</sup> 左右。另外，富力集团在 2019 年中提前介入禅城湾华旧村改造，湾华北围工业区地块也已被纳入旧改，拟改造成居住用地，板块未来将迎来城市面貌的再一次焕新。



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
2020-8-26	TD2020 (C) WG0015	佛山市禅城区张槎三路南侧、东鄱三路西侧	商住	1.71	4.26	53967	—	—	49%	12684 (426㎡社区用房按3000元/㎡建安成本纳入获地成本)	广州弘高实业有限公司 (弘阳+德商)

- 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%，且必须满足以下各组成功能用房的面积要求；
- 5) 建筑限高 55 米。



分析：

- 1、本场土拍吸引了海伦堡、招商蛇口、龙光、三盛、中梁、唐商、爱情置业、越秀、正荣、弘阳+德商联合体、金地、华以泰等 12 家房企参与竞拍。经历 50 轮激烈的竞价，广州弘高实业有限公司（弘阳+德商）最终以 12684 元/㎡ 的楼面地价夺得地块，刷新张槎地价，同时有望带动区域楼价走高。
- 2、地块位于张槎板块，临近祖庙商圈，周边有东鄱小学、张槎小学、张槎中学、禅城高新区医院、升平百货等配套，具备相对成熟的城市居住环境；另外离宗地 1.8 公里的佛山地铁三号线火车站正在建设中，预计区域交通便捷度会得到进一步升级。
- 3、周边共有花曼沁园和东建世纪锦园两个一手楼盘在售，花曼沁园毛坯均价 16000-17000 元/㎡，东建世纪锦园带装修均价 18500-21000 元/㎡。除此以外，星晖盛汇园、花曼丽舍、保利香槟花园、珠江罗马新都等多个二手楼盘扎堆地块周边，整体生活氛围浓厚，但区域项目面貌仍需提升，才能更好的实现溢价空间。



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
2020-8-31	TD2020 (C) WG0016	佛山市禅城区货站东路北侧、货站路东侧	商住	4.22	14.38	115075	—	—	0%	8030 (1438 m <sup>2</sup> 社区用房按 3000 元/m <sup>2</sup> 建安成本纳入获地成本)	佛山诚展置业有限公司 (中交+诚通)

- 6) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 7) 分为 A、B 地块进行开发, 其中, A 地块面积 29253.96 m<sup>2</sup>, 为二类居住用地兼容商业商务用地; B 地块占地 12954.30 m<sup>2</sup>, 为纯商业商务用地;
- 8) 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;
- 9) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 10) 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:
- 4、 地块位于禅城区政府公示的城北区域规划中, 周边配套成熟, 交通便利, 5 分钟生活圈可达东方广场, 10 分钟生活圈可达祖庙、千灯湖商圈。佛山地铁三号线在建中, 其中中山公园站仅距离地块 600 米, 未来将实现地铁上盖。
  - 5、 项目所在区域内虽有省级重点中学佛山一中, 但优质幼儿园、小学、初中资源有待日后规划建设补充。
  - 6、 该宗地周边有保利水木芳华、融创滨江首府等楼盘在售, 带装修均价分别为 16500-17500 元/m<sup>2</sup>和 20000 元/m<sup>2</sup>; 同时二手楼盘林立, 整体生活氛围浓厚。地块正东侧和南侧的中交白兰春晓和保利时代天珀两大新盘即将在 9 月入市, 有利于提振城北市场的热度。



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/㎡)
2020-9-4	TD2020(CC)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	FAR≤3.0	24.14	171405	7100

- 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 m²，建筑面积（不含公摊）≥3240 m²；
- 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 m²）；
- 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 m²，不计入地块绿地率；
- 7) 建筑限高 125 米。



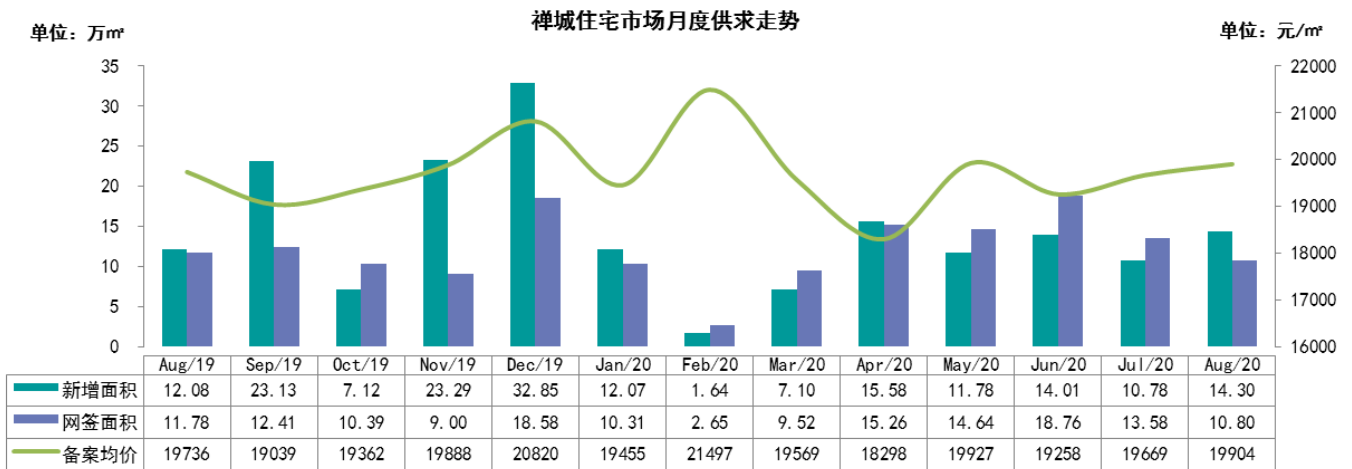
分析：

- 1、 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。
- 2、 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。
- 3、 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/m²，毛坯均价为 13000-14000 元/m²，具备浓厚的生活氛围，但周边项目的城市面貌有待改善。



### 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 87.27 万㎡，成交 95.52 万㎡，均价 19459 元/㎡）

8 月份禅城新增预售面积 14.30 万㎡，环比增加 33%，同比增加 18%；网签面积 10.80 万㎡，环比减少 21%，同比减少 8%；网签均价 19904 元/㎡，环比上涨 1%，同比上涨 1%。

八月整体量跌价稳，迎金九之际供应增加，供求不平衡有所改善。8 月网签方面，绿岛湖片区持续发力占据成交金额榜单前三，成交额破亿的项目分别是阳光城佛山半岛、龙光玖龙臺、金茂绿岛湖和保利中交大都汇。在龙光玖龙臺、金茂绿岛湖支撑整体网签量的同时，阳光城佛山半岛以中高价产品带动备案均价冲高逼近 2 万元/㎡。

全新项目亦有较多新动作，预计扎堆在金九银十迎来首推。中交白兰春晓和保利时代天珀分别在月头和月尾开放销售中心；恒大滨江华府举办发布会，预计 9 月开放销售中心；中建壹品佛山建投·誉湖则是开放城市展厅。本月共有 3 个重点个盘开卖，分别是龙光玖龙臺、阳光城佛山半岛和岭南天地怡廷，合计成交量（开卖当日）为 279 套，均维持高去化水平，合计推售率（开卖当日）约 84%。其他项目也纷纷开放样板房，举办特色暖场活动为金九银十预热，中交白兰春晓预计会在 9 月首推 3/4 座，79-112 ㎡三四房产品，带装修吹风价 19000-22000 元/㎡。

另外，8 月禅城共有 3 宗商住地成交，分别来自新城北、张槎和城北。龙光豪掷超 16 亿夺禅城新城北商住地，楼面价创区域新高；弘阳、德商联手竞得禅城张槎地块，楼面价 12684 元/㎡成为张槎新高；中交+诚通底价竞得城北商住地，商业建面占比高导致低溢价率。张槎和新城北两宗出让地皆创下了片区楼面价新高，未来入市或将提振周边楼市价格。

## 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	绿岛湖	阳光城佛山半岛	18173	49	8045	22589
2	绿岛湖	龙光玖龙臺	17372	97	9625	18049
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	16993	64	9610	17683
4	湖涌	保利中交大都汇	12378	66	6883	17983
5	新城北	合景新鸿基珑景	9756	35	4771	20448
6	奇槎	绿城桂语兰庭	8761	25	3436	25499
7	旧城区	朝安金茂悦	8683	31	3429	25323
8	奇槎	卓越浅水湾	8174	31	3383	24161
9	城北	滨江首府	7349	33	3807	19304
10	南庄	金地海逸悦江	7208	54	5366	13432
11	张槎	东建世纪锦园	7109	33	3310	21476
12	湖涌	万科金域时光	6605	45	4050	16308
13	旧城区	普君新城·华府 II	5810	18	2044	28422
14	季华东	天丰国际	5696	24	2540	22424
15	奇槎	五矿崇文金城	5170	15	1938	26679
16	绿岛湖	信业阳光城檀悦	5122	16	2603	19678
17	旧城区	瑞安岭南天地	4891	15	1848	26468
18	城南	佳兆业悦峰	4149	20	2149	19307
19	城南	龙光天阙	4039	14	1581	25546
20	城北	保利水木芳华	3987	24	2295	17371
合计			167423	709	82713	20241

(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	旧城区	龙湖越秀傲云	2020/8/10	一座, 48层/2梯6户	四房/110-119	138	1.55
	旧城区	岭南天地怡廷	2020/8/10	六座, 32层/2梯4户	三房/98 四房/150-270	126	1.60
	旧城区	朝安金茂悦	2020/8/12	四座, 31层/2梯3户	四房/115-143	90	1.15
	季华东	天丰国际	2020/8/13	一座, 22层/2梯4户	三房/92-104 四房/124-147	82	0.95
	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/8/14	一座, 46层/3梯5户	三房/87-99 四房/117	215	2.10
	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/8/14	二座, 39层/2梯4户	三房/98 四房/116-122	144	1.56
	绿岛湖	金茂绿岛湖	2020/8/14	金茂澜岸花园十一座, 27层/1梯2户	四房/192	52	1.00
	绿岛湖	金茂绿岛湖	2020/8/14	金茂澜岸花园八座, 28层/1梯2户	四房/145	54	0.78
	城北	中交白兰春晓	2020/8/14	禅城区河滨路11号三座, 24层/2梯5户	三房/79-94 四房/109-112	115	1.10
	城北	中交白兰春晓	2020/8/14	禅城区河滨路11号四座, 24层/2梯5户	三房/80-96	115	1.04
	季华东	绿地璀璨天城	2020/8/21	彩虹北三街10号三座, 51层/3梯4户	三房/75-100 四房/128	18	0.20
	城南	佳兆业悦峰	2020/8/24	七座, 31层/2梯4户	三房/95-109 四房/123	120	1.27
合计			1269套, 14.30万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

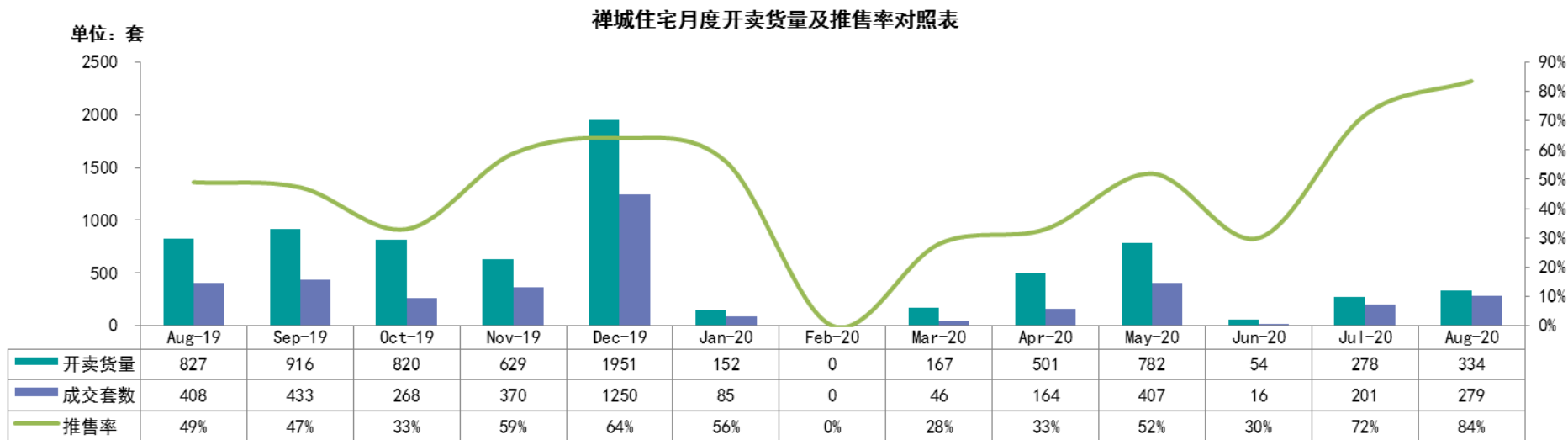
板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	中交白兰春晓	开放销售中心	08.06 开放销售中心
张槎	花曼沁园	活动信息	08.03-08.09 来访送西瓜
		活动信息	08.10-08.16 事件营销味道佛山圆碌碌糖水专场
		活动信息	08.24-08.30 味道佛山：十三姨特色小吃场，点对点转发
	东建世纪锦园	活动信息	08.03-08.09 88 热购节
		活动信息	08.10-08.16 粘土手工课堂
		活动信息	08.17-08.23 创意书法
		活动信息	08.24-08.30 早教机构生日会
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	08.03-08.09 风铃手作课堂
		活动信息	08.10-08.16 创意玻璃画
		活动信息	08.17-08.23 环保袋扎染
		活动信息	08.24-08.30 小业主生日会
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	08.10-08.16 818 超级购房节
		活动信息	08.17-08.23 七夕节活动
	五矿崇文金城	活动信息	08.10-08.16 土耳其烤肉，联谊活动
		活动信息	08.17-08.30 点对点转发，成交抽奖
绿岛湖	中建壹品佛山建投·誉湖	开放城市展厅	08.09 开放佛山创意产业园城市展厅
	信业阳光城佛山半岛	活动信息	08.24-08.30 绘画比赛
	龙光玖龙臺	新品登记	08.07 开启新品登记
		活动信息	08.03-08.09 仲夏之夜假日集市，多肉植物课堂
		活动信息	08.10-08.16 仲夏之夜假日集市，尤克里里彩绘课堂
		活动信息	08.24-08.30 押草花灯课堂，少儿模特走秀课堂
金茂绿岛湖	活动信息	08.03-08.09 助力抢电影票	



板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	08.10-08.16 业主生日宴
		开放样板间	08.22 开放 143 m <sup>2</sup> 样板间
		活动信息	08.24-08.30 追梦开学季：到访送文具套装，油画DIY
旧城区	岭南天地怡廷	媒体见面会	08.10 举行岭南天地·怡廷 T6 媒体见面会
	保利同济府	活动信息	08.03-08.09 国学少儿礼茶
		活动信息	08.10-08.16 国学活字印刷
		活动信息	08.17-08.23 高空样板房，爵士LIVE，积木DIY
季华西	招商岸芷汀兰	开放样板房	08.22 开放 35-40 m <sup>2</sup> LOFT 样板房
	恒大滨江华府	发布会	08.08 举行恒大&佛山足协年度战略合作暨青少年锦标赛启动仪式新闻发布会
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	08.17-08.23 老带新送家电
城南	星禅宝丰府	活动信息	08.17-08.30 夏日亲子活动
	万科悦都荟	活动信息	08.03-08.09 来访送西瓜
		活动信息	08.10-08.30 9块9水果超市
	龙光天阙	活动信息	08.03-08.09 火星实验室
		活动信息	08.10-08.16 泡泡实验室
		活动信息	08.17-08.23 棉花塔挑战，万有引力课堂
		活动信息	08.24-08.30 印刷术+导航课堂
	佳兆业悦峰	活动信息	08.10-08.30 夏日泳池派对活动
城北	中交白兰春晓	活动信息	08.03-08.09 乐高主题活动
		活动信息	08.10-08.16 免费洗车，送油卡活动，城市更新照片展
		活动信息	08.24-08.30 龙虾节
	保利时代天珀	开放销售中心	08.22 开放销售中心
		活动信息	08.24-08.30 Tiffany 珠宝展，DIY 手链

### 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





## 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
绿岛湖	龙光玖龙臺	2020/8/15	1 座	146	三房 四房	87-99 117	17000	—	带装修	认筹 99 开盘 99 按揭 99	110	75%
绿岛湖	阳光城佛山半岛	2020/8/25	3 座	124	四房 五房	115 跃层 138 跃层	19500-20500	—	带装修	暂无折扣信息	120	97%
旧城区	岭南天地	2020/8/29	怡廷 6 座	64	四房	150-270	28000-32000	—	带装修	准签 99 折、认筹 98 折、 开盘折扣 95/96	49	77%
合计推货量：278 套						合计成交量（开卖当日）：279 套，推售率约 84%						

（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9月	星禅宝丰府	2座	145	74-125	22500-23500/带装修	吹风价
季华西	2020年9月	东基童梦天下	T6栋	136	95-133	待定/毛坯	—
城北	2020年9月	中交白兰春晓	三座、四座	230	79-112	19000-22000/带装修	吹风价
绿岛湖	2020年9月	金茂绿岛湖	八座	54	143	待定/毛坯	—
张槎	2020年9月	花曼沁园	3座	90	96-122	16000起/毛坯	吹风价
南庄	2020年9月	金地海逸悦江	5、6座	100	99-133	待定/毛坯	—
合计				约755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

