

# 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 5 月

编委：麦少莊 罗 靖 梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪  
梁景文 李敏乔 张颖欣 邱敏敏



## 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 .....	4
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 .....	15
3.1 禅城区月度运行态势 .....	15
3.2 本月销售金额排名 .....	16
3.3 本月新增供应 .....	17
3.4 本月楼盘动态 .....	18
3.5 本月开卖情况 .....	21
3.5.1 禅城开卖货量及推售率 .....	21
3.5.2 禅城重点开卖项目汇总 .....	22
四、未来市场供应情况预测 .....	23
4.1 下月即将开卖项目 .....	23

# 一、区域发展资讯

## 1.1 区域经济与政策资讯

### 禅城 2020 年 4 月统计分析

来源：禅城统计局 2020-5-27

1-4 月，随着新冠肺炎疫情形势进一步好转，大部分行业复工复产稳步推进，禅城区经济运行逐步向好。其中工业逐步好转，固定资产投资保持正增长，金融保持稳健，财税收入、外贸外资季后稍有回落。消费价格指数上涨。

#### 一、工业生产逐步好转

1-4 月，我区工业总产值实现 462.77 亿元，同比下降 20.0%，降幅比 1-3 月收窄 8.8 个百分点。其中，规模以上工业总产值 384.46 亿元，下降 21.5%，降幅比 1-3 月收窄 10.2 个百分点。分轻重工业看，规模以上重工业增速保持领先规模以上轻工业。全区规模以上轻工业产值 126.44 亿元，下降 24.2%，降幅比 1-3 月收窄 14.3 个百分点；重工业产值 258.02 亿元，下降 20.1%，降幅比 1-3 月收窄 8.5 个百分点，增速领先轻工业 4.1 个百分点。从产业类型看，规模以上先进制造业、高技术制造业降幅收窄。先进制造业实现总产值 129.59 亿元，下降 18.3%，降幅比 1-3 月收窄 12.2 个百分点。高技术制造业实现总产值 33.77 亿元，下降 10.5%，降幅比 1-3 月收窄 5.2 个百分点。从经济效益看，规模以上工业企业经济效益有所好转。1-3 月全区 572 家规模以上工业企业，亏损企业 175 家，比 1-3 月减少 10 家。实现利润总额 3.93 亿元。

#### 二、固定资产投资保持正增长

全区固定资产投资同比增长 0.1%，增速比 1-3 月回落 1.5 个百分点。其中，房地产开发投资增长 18.1%，项目投资下降 25.6%。分产业看，第二产业投资增长 14.7%，比 1-3 月回落 8.6 个百分点；第三产业投资下降 1.2%，降幅比 1-3 月扩大 0.8 个百分点。房地产市场方面，商品房销售面积为 55.83 万平方米，下降 38.5%，降幅比 1-3 月收窄 5.3 个百分点。商品房待售面积为 20.53 万平方米，下降 73.7%。商品房销售额为 84.27 亿元，下降 33.2%。

#### 三、消费市场逐步回暖

1-4 月，全区社会消费品零售总额 213.82 亿元，同比下降 20.2%，降幅比 1-3 月收窄 0.6 个百分点。其中，商品零售完成 201.78 亿元，下降 18.8%，降幅比 1-3 月收窄 0.4 个百分点。餐饮收入完成 12.05 亿元，下降 38.3%，降幅比 1-3 月收窄 2.9 个百分点。

#### 四、外贸外资回落

1-4 月，全区进出口总值 230.70 亿元，同比增长 5.9%，增速比 1-3 月回落 17.1 个百分点。其中，出口总值 193.50 亿元，增长 13.8%，比 1-3 月回落 20.7 个百分点；进口总值 37.20 亿元，下降 22.3%，跌幅比 1-3 月扩大 5.1 个百分点。1-4 月，贸易顺差 156.3 亿元，比 1-3 月增加 28.7 亿元。全区合同外商投资 2.46 亿元，下降 74.4%，降幅比 1-3 月扩大 1.2 倍；实际利用外资 0.81 亿元，下降 60.2%，降幅比 1-3 月扩大 3.6 个百分点。

#### 五、财税收入稍有回落，金融保持稳健

地方财政一般公共预算收入（按考核口径）28.41 亿元，同比下降 8.9%，降幅比 1-3 月扩大 0.3 个百分点。地方财政一般公共预算支出 28.52 亿元，下降 25.5%，降幅比 1-3 月大幅收窄 10.2 个百分点。全区实现税收总额（含海关代征）71.88 亿元，下降 19.4%，降幅比 1-3 月扩大 3.8 个百分点。4 月末，金融机构本外币存款余额 4459.57 亿元，增长 7.5%，比上月末回落 0.9 个百分点，其中境内住户存款 1896.93 亿元，增长 9.8%，比上月末加快 0.7 个百分点。金融机

构本外币贷款余额 3963.18 亿元，增长 22.1%，比上月末加快 1.4 个点。

## 六、消费价格指数上涨

4 月份，我区居民消费价格总指数累计同比增长 5.3%，当月同比增长 4.2%，环比下降 0.5%。消费品价格指数累计同比增长 8.8%，工业品价格指数、服务价格指数累计同比分别下降 0.5%和 0.7%。与上年同月相比，八大类商品价格呈“四涨三降一平”。其中，食品烟酒、其他用品和服务、医疗保健、衣着价格分别上涨 15.5%、3.8%、1.2%、0.5%；交通和通信、生活用品及服务、居住价格分别下降 6.0%、0.8%、0.6%；教育文化和娱乐价格持平。

## ■ 配建公共文化设施和建设项目需要实现“四同步”

来源：佛山日报 2020-5-27

今后，禅城区建设项目配建公共文化设施与建设项目或需要同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用。《佛山市禅城区建设项目配建公共文化设施移交管理实施细则（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）正公开征求意见。

根据《征求意见稿》，实施细则适用于禅城区辖区内按照国有土地出让、转让合同约定，以配建形式进行建设且使用权、产权均须移交政府的“双移交类”公共文化设施建设项目。建设项目配建公共文化设施必须与建设项目需要实行“四同步”原则，假如建设项目需分期完成，配建公共文化设施原则上应按开发建设总量进行统一规划，安排在首期建设和交付使用。

对于文化设施的建设标准，《征求意见稿》提出，项目配建公共文化设施建筑面积大于或等于 1000 平方米，定义为综合性文化活动中心，应配置文化活动现场室、农家（社区）书屋、多功能厅等；项目配建公共文化设施建筑面积在 500 平方米（含）至 1000 平方米之间的，定义为文化活动室，应结合当地实际，至少配置文化活动现场室、农家（社区）书屋等，且宜靠近老年人活动中心，实现资源共建。条件允许的文化活动中心、文化活动室宜结合室外文体广场、室外体育健身器材、室外简易戏台等室外设施建设，实现资源共享，服务多元化。

《征求意见稿》对项目配建公共文化设施的验收移交、监督管理、规划设计审批流程等均作出了具体的指引。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 禅城教育部门明确 2020 年工作重点：9 个学校项目新增学位 8500 个

来源：佛山日报 2020-5-6

5 月 3 日，禅城区教育局召开 2020 年重点工作推进会。今年，禅城区教育局将坚持疫情防控和教育事业两手抓，新建学校增学位、扩建学校增容量、实施学前教育“5080”计划是重中之重。其中，9 个学校项目完工后可新增学位约 8500 个。

目前，禅城区正在重点推进 9 个重点学校项目建设，包括：澜石中学校园重建工程（一期）、环湖小学西校区、东华里小学、张槎中心小学大沙校区（一期）、佛山 LEH 国际学校、佛山市第四中学附属学校、启智学校（第二校区）、紫南小学新建综合楼及连廊工程、罗南小学新建教学楼工程。所有项目完工后可新增学位约 8500 个。

东华里小学是一所全日制公办学校，位于佛山市寿延路 6 号。学校占地面积约 26.5 亩，设有 200 米环形运动场、多功能报告厅等，计划办学规模为 36 个教学班，可提供 1620 个优质公办学位，学校预计 2021 年 3 月投入使用。

张槎中心小学大沙校区（一期）预计今年9月投入使用，佛山LEH国际学校预计今年9月完工。澜石中学校园重建工程（一期）和启智学校（第二校区）预计今年12月完工。环湖小学西校区预计2021年3月投入使用。

此外，佛山市第四中学附属学校预计2020年9月开工，2021年12月完工；紫南小学新建综合楼及连廊工程预计2020年5月开工，2021年3月完工；罗南小学新建教学楼工程预计2020年7月开工，2021年6月完工。

另一方面，禅城还将加快推进学前教育“5080”计划，增加公益普惠性学位，预计今年增加公益普惠性学位近8000个。2019年，禅城区政府研究同意新设立9所幼儿园为公办幼儿园，包括诚信幼儿园、蓓阳幼儿园、龙湾幼儿园、金色里程幼儿园、惠怡幼儿园、望江幼儿园、明珠浅水湾幼儿园等。

## ■ 禅城位列中国夜经济繁荣百佳县市第五名

来源：佛山日报 2020-5-6

近日，《求是》杂志旗下刊物《小康》杂志社发布“2020中国夜经济繁荣百佳县市”榜单，佛山市禅城区位列第五名，超越深圳市宝安区、南京市鼓楼区、广州市天河区、番禺区、白云区等国内知名夜间经济发达地区，成为佛山唯一登榜的区。

每年“中国夜经济繁荣百佳县市”榜单的评价推举，涵盖除直辖市所含区与港澳台地区以外的全国县域行政单位为2760个，并于每年4月发布公示。因今年初的疫情因素影响，湖北省所属103个县域行政单位不参与本年度榜单排位。今年该榜单中，四川成都武侯区以总评分95.44分排名第一，广东省共有14个县域上榜，其中深圳福田区以总评分94.17排第二，禅城区以总评分92.47排第五。

禅城区能取得如此成绩，与政府引导消费和打造夜间经济的政策合力支撑功不可没。根据全市安排，禅城的岭南天地商圈、季华路创意商圈将打造成为2个高品质夜间经济集聚区，岭南天地+祖庙历史文化街区等将建成20处夜间经济示范点。

近年来，禅城围绕深挖本土文化，不断丰富“夜文化”，发展“夜经济”，逐步形成了禅城“夜品牌”。一批以沉浸式体验型文旅消费为发力点的夜间经济集聚区不断涌现，推动夜经济成为新的经济增长点和经济转型升级的支撑点。

## ■ 禅城开启城市更新项目“云招亲”

来源：佛山日报 2020-5-18

今日，2020年佛山市禅城区城市推介暨重大项目签约仪式举行，发布7个城市更新项目，推介20宗地块，现场还将签约引进23个项目，计划投资总额超260亿元，将为禅城加快融入粤港澳大湾区建设，打造佛山高质量发展“首善之区”提供优质资源和强大动力。

### 新亮相发布7大城市更新项目

本次活动主要发布城市更新项目和推介土地。其中，城市更新项目共7个，总面积超3378亩，推介地块共20宗，总面积超1387亩，将赋能禅城建设宜居、宜业、宜商的高质量发展城市。

7个城市更新项目分别为南庄镇贺丰旧村改造项目，石湾镇街道深村仁和仁五村改造项目、石头南北村改造项目，张槎街道大江村、大沙村改造项目，祖庙街道东升鲤鱼沙改造项目和永新南沙村改造项目。项目完成后，将重塑片区空间格局，盘活存量土地、改善城区环境、调整产业结构。

考虑到疫情影响，禅城区首次使用“云平台”发布城市更新项目和推介出让地块。平台分为“区域优势、形象视频、轨道交通、出让土地推介、城市更新项目”五大板块，汇总禅城区整体发展优势、重点推介地块、项目等丰富资讯。

其中，“区域优势、形象视频、轨道交通”三大板块利用文字、视频等形式展示禅城的总体发展情况及未来规划。投资者通过“城市更新项目”和“出让土地推介”的720°全景功能，可全方位、立体化了解各地块和项目情况，感受周边区域、交通及配套的优势。

### 新方向打造保险创新发展示范区

禅城在本次活动上还将对全省首个保险创新发展示范区进行推介。禅城将以打造保险创新发展示范区为契机，进一步提升保险创新发展能力，优化保险服务水平，完善保险发展体制机制，将保险运用于经济建设全过程、民生改善全方位和社会治理全领域。

今年疫情期间，禅城推出的促进企业复工复产综合保险，便是推动保险创新，服务实体经济发展的重要尝试。

禅城区经科局相关负责人介绍，未来禅城还将依托现有保险产业格局，重点打造一批保险创新载体，构建“1+2+N”一核两翼多点布局的保险产业创新发展格局。

值得一提的是，禅城还将打造保险小镇，小镇拟定北起丰收涌，南至季华路，西起汾江路，东至南海大道，规划面积约3平方公里，5年内计划总投资超100亿元。

### 新成绩总投资260亿元项目将签约

当天活动上，禅城还将签约引进23个项目，计划投资总额超260亿元，项目分为城市更新、重点产业、金融保险三大类，涉及装备制造、创意设计、5G、跨境商贸、家居生态链、保险等领域。

项目竞相落户禅城，是对禅城投资环境最有力的肯定。去年，禅城区引进签约、动工、意向产业项目（不含房地产）100个，涉及投资总额348.82亿元。其中超亿元项目48个，涉及投资总额333.87亿元。

区经科局相关负责人介绍，今年禅城将聚焦重点项目和重大产业，打造龙头项目和产业集群，加快推进三龙湾生命科学园项目等重大项目落户，打造粤港澳青年创新创业基地之聚锦科创产业园项目。

同时禅城将加强与深圳产业合作，着力推动与深圳南山区、宝安区的产业合作，打造“深佛精品工业协同创新合作区”和“深佛高端服务业合作区”。

## ■ 禅城谋划“一轴两翼三带”产业新布局

来源：佛山日报 2020-5-19

昨日，禅城区举办2020年禅城区城市推介暨重大项目签约仪式，现场签约引进23个项目，合计投资260亿元。这也是禅城今年举办的首场面向粤港澳大湾区的城市推介活动，并首次利用“互联网+”技术，通过“云平台”对城市更新项目和地块进行全景式展示。

禅城区区长孔海文表示，禅城将加大城市更新改造力度，重点推动南庄凤翔湾、石湾东平片区、张槎聚锦片区、祖庙城北片区改造，谋划“一轴两翼三带”产业新布局。

### 以城市更新 助推高质量发展

尽管疫情对经济社会发展造成极大影响，但禅城招商引资形势依然保持较好势头。今年1~4月，禅城新增签约、动工项目、在谈项目（不含房地产项目）约60个，投资总额约260亿元，集中在装备制造、现代服务业和金融产业。

此次签约引进的项目，涉及装备制造、商业旅游、供应链金融、保险等行业。如上海月星集团携手佛山绿地中心广场投资 10 亿元的佛山环球港文商旅项目，上市公司松德智慧装备总部项目，由顾家集团、博德精工等泛家居龙头企业联合发起成立的泛家居供应链金融项目，以及互联网保险龙头享安在线总部基地项目等。

活动另一大关注点在于城市更新项目和推介出让土地。禅城一口气拿出 7 个城市更新项目，总面积超 3378 亩；出让地块共 20 宗，总面积超 1387 亩。四个镇街将以这些项目和地块为抓手，从空间格局上转变城市形态，补足城市短板，让城市更宜居、产业更高质，推动不同板块协同发展，全面开花。

### 重点推动四大片区改造

目前，经济社会有序恢复，禅城举办今年首场城市推介活动，也是对外展示作为佛山中心城区强势崛起的优势和实力。

孔海文表示，禅城是粤港澳大湾区广佛极点的重要产业集聚区，近年来逐渐形成具有竞争力的新能源汽车、电子信息、生命医药及大健康、新材料、泛家居五大产业集群。

今年，禅城将进一步抢抓粤港澳大湾区建设机遇，全面参与广佛全域同城化，加强教研合作、文化体育、创新人才交流，推进基本公共服务互认互通；促进“佛山-深圳”协同创新，搭上“深圳创新+佛山产业”的快车，融入广深港澳科技创新走廊。同时，依托“香港+佛山”“澳门+佛山”机制，探索金融、商贸、中医药、等禅港、禅澳产业合作。

禅城还将加大城市更新改造力度，重点推动南庄凤翔湾、石湾东平片区、张槎聚锦片区、祖庙城北片区改造，谋划“一轴两翼三带”产业新布局。

这一布局包括：围绕季华路、禅西大道、东平河、汾江河科学布局，聚力打造先进制造业和现代服务业集群；以禅西大道为界，形成以现代金融业为引领的“禅东优质服务业”板块，以泛家居、新能源汽车、高能激光等为骨干的“禅西高端制造业”板块；同时打造沿东平河创新产业带、汾江河大健康产业带和先进制造产业带。

### 启动规划建设保险小镇

“保险发展生态不断完善，一核两翼多点布局的产业规划初步形成，各项工作取得快速发展。”禅城区委常委何战现场接受媒体采访时，对禅城创建保险创新发展示范区进行了介绍。

何战表示，2019 年禅城保费收入 241 亿元，增长 50%，创历史最高纪录，推动全市保费收入首次位居全省地级市首位。为推动保险产业再发展，禅城计划打造保险小镇。保险小镇拟北起丰收涌，南至季华路，西起汾江路，东至南海大道，规划面积约 3 平方公里，5 年内计划总投资超 100 亿元。

未来，该小镇将引进一系列保险机构和保险中介机构总部以及具有研发实力的保险科技机构，并规划建设广东保险博物馆、广东保险学院、保险科技产业园等重大平台项目。通过保险小镇建设，禅城将进一步提升保险创新发展能力，打造具有区域辐射力、影响力的保险创新发展示范区。

## ■ 广州美术学院佛山校区落户禅城

来源：佛山日报 2020-5-28

5 月 27 日上午，广东省教育厅、佛山市人民政府、广州美术学院、佛山市禅城区人民政府签署共建广州美术学院佛山校区协议。这是佛山市深入贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》和广东省委省政府“1+1+9”工作部署，继引进南方医科大学、广东财经大学、华南师范大学、东北大学、北京科技大学、北京外国语大学等优质高等教育



资源之后，实施创新驱动发展战略又一重要举措和阶段成果。

根据协议，四方将面向区域经济发展和佛山市产业转型升级需求，引领艺术与科技融合发展新趋势，在佛山市建设广州美术学院佛山校区，聚焦国际化创新型高层次艺术人才培养，共同打造特色鲜明、国际一流的高水平高等艺术教育示范校区，把佛山校区建设成新时代艺术人才培养中心、粤港澳文化创新集聚地、社会经济转型升级驱动器，为粤港澳大湾区、佛山城市经济社会高质量发展提供新动能。

### 培养国际化创新型高层次艺术人才

在艺术遗产保护与修复、陶瓷艺术和设计学科领域，根据国家专业目录开设佛山校区相应的本科生、研究生专业。顺应跨学科、跨专业的创新人才培养趋势，打破专业壁垒，加强学科与专业之间的交叉与融合，面向粤港澳大湾区国家发展战略、面向佛山市产业升级需求、面向艺术与科技融合发展新趋势，创新工作室制教学组织方式，建设艺术遗产保护与修复、陶瓷艺术、公共艺术、数字雕塑、城市创新、智慧家居、虚拟仿真、交互与服务设计、智能出行、数字媒体等工作室，逐步形成科教融合、产教融合、特色鲜明、覆盖多专业的工作室集群。

到 2024 年，本科生培养规模不少于 800 人，硕士研究生培养规模不少于 300 人，总计不少于 1100 人。首期校园未来办学规模逐步扩大至 2500 人。

### 推动佛山优秀传统文化的传承、活化、再生

以艺术遗产保护与修复、陶瓷艺术、公共艺术、数字雕塑等工作室集群为依托，建设与粤港澳大湾区、佛山市产业与文化发展深度对接的研究中心和实验室，包括：艺术遗产保护与修复研究中心、陶瓷艺术研究中心、虚拟仿真实验室、非遗研培中心等，为科教、产教深度融合提供平台支撑和研究保障，推动佛山优秀传统文化的传承、活化和再生。

### 建设高质量文化导向型名城

依托佛山高新区科技产业园，建设国际化开放性艺术与文化创意区，将佛山校区打造成地标性当代文化与城市生活的创新典范，建设新的城市文化核心；以佛山校区为中心，辐射周边佛山高新区禅城园，引领促进周边企业转型升级。



广州美术学院。/图片来自学校官网

## 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
2020-5-8	TD2020 (C) WG0005	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	商住	1.72	3.78	53660	—	—	42%	14211	广州市敏捷房地产开发有限公司 (敏捷)

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 地块仅须配建配电房、通讯基础设施、社区公共服务用房等常规配套，均不纳入容积率指标计算。
- 3) 由于宗地地处城市滨河景观汾江河佛山老城段，文件要求须对佛山公园东广场至项目地块、人民桥至项目地块两视线廊道应做景观分析设计，相邻塔楼建筑高度差不应小于 18 米，形成错落有致的天际线。
- 4) 建筑限高 105 米。



分析：

- 1、地块本体：地块位于禅城城北板块，体量小，起拍总价低，有竞拍条件限制，但区位优势明显，相信对房企会具备吸引力。地块周边路网密布，且距离地铁3号线（在建）中山公园站和叠滘站都相距不远，交通便捷度高。地块周边居住氛围浓厚，商业配套丰富，但处于老城区，城市面貌不甚美观。
- 2、板块市场：城北板块现一手房供应相对较少，仅滨江首府和保利水木芳华，两盘的区位较此地块相对较差，但价格优势仍有，去化速度仍较为理想，该板块的客户一般为因旧城区价格高企而外溢的刚需客户。板块内少有地块出让，一手房缺货严重，地块未来入市承压较小，但客户群对价格接受能力较低。

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
2020-5-21	TD2020 (C) WG0006	佛山市禅城区季华路南側、宝塔路东侧	商住	0.98	5.89	—	—	—	—	—	无人报价不成交

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 季华路道路红线起算进深 60 米内不得建设住宅；
- 本地块不得设置服务型公寓；
- 本宗地所建的全部商业商务物业及按规划要求应配套给商业商务用途的地下产权车位由禅城区人民政府指定单位或企业回购，其中：(1) 由中国石化集团资产经营管理有限公司广东石油分公司回购约 4500 平方米商务物业，按固定价格 9570 元/平方米建筑面积回购；(2) 由禅城区人民政府指定单位或企业回购余下商业商务物业及按规划要求应配套给商业商务用途的地下产权车位。(3) 商业商务物业的建筑面积回购单价为 9570 元/平方米，地下产权车位的回购价为 185,000 元/个，回购的商业商务物业及产权车位整体平均建造成本不得低于 4760 元/平方米，
- 建设项目涉及轨道 2 号线一期和 4 号线一期城市轨道交通保护区；
- 建筑限高 125 米。



**分析:**

- 地块本体:** 地块位于禅城季华中，临近季华路，距佛山地铁 2 号线石湾站点（在建）直线距离仅 500 米，交通便捷度高，地块体量小，起拍价为 4501 元/㎡，总价可控，但竞拍条件较多，估计会是房企考虑的点。地块周边有石湾公园、佛山创意产业园、石湾镇第三中学、禅城区中心医院等成熟配套，但城市面貌欠佳，但因其配套看来居住环境尚佳。
- 板块市场:** 季华西板块在售房源较为紧缺，产品多为刚需、首改、改善产品，推货节奏缓慢，去化速度也较为缓慢。板块主力价格在 1.5-1.9 万元/㎡毛坯，临近的季华中板块招商岸芷汀兰通过打造差异性产品，复式洋房来实现去化，但因周边客户的消化力不足，去化速度依旧缓慢，值得关注的是，地块体量小，未来入市压力或会减少，但客户对季华中板块的高价产品接受度尚有待提高。

## 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/㎡)
2020-6-4	TD2020 (G) WG0008	佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	4.42	FAR ≤ 2.9	12.82	94868	7400

- 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 128199 ㎡，兼容的商业商务娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过 38459 ㎡；
- 3) 在征得东侧地块土地权属人同意的前提下，鼓励本地块与东侧地块地下空间相通；
- 4) 宗地无须配建幼儿园，仅须配建配电房、社区公共服务用房等常规设施，均不纳入容积率指标计算；
- 5) 建筑限高 225 米。



### 分析:

- 1、 地块本体：地块现状交通便捷度良好，未来将有地铁辐射加持，项目价值再获加分。地块周边当前教育资源相对突出，随着规划逐步落地，各项配套补充完善，未来宜居度将明显提升。
- 2、 板块市场：。近年来房企扎堆进驻南庄，项目多沿地铁线分布，并主打刚需、首改产品，整体均价多维持在毛坯 1.2-1.4 万元/㎡、带装修 1.5-1.8 万元/㎡，目前市场供应充足，竞争较为激烈。

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/㎡)
2020-6-11	TD2020(CC)WG0009	佛山市禅城区杏吉路北侧、佛山一环西侧	商住	1.49	FAR≤2.5	3.72	25297	6800

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人;
- 2) 建筑限高 100 米。



分析:

- 1、 地块本体：地块临近南庄吉利中心城区，可共享其相对成熟生活配套，如吉利购物广场、南庄吉利小学等。地块附近有佛山一环、沈海高速广州支线、广台高速，距离在建佛山地铁 2 号线南庄站直线距离约 2 公里，可快速通达禅桂中心乃至广州，未来交通通达性可提升空间较大。
- 2、 板块市场：地块所处的南庄板块整体在售均价 13000-14000 元/㎡毛坯、14000-15000 元/㎡带装修，为禅城价格洼地。

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/㎡)
2020-6-22	TD2020(CC)WG0010	佛山市禅城区南庄大道北侧、横二路南侧	商住	3.95	FAR≤3.0	11.85	83565	7050

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 兼容商业商务用地面积不超过地块总净用地面积的 30%，兼容商务类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 10%。独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制。
- 本项目设计轨道 7 号线，广州地铁 28 号线城市轨道交通控制保护区（具体以经批准文件为准），建设单位应按照佛山市城市轨道交通管理有关文件，落实指定保护城市轨道交通实施方案等要求，办理相关审批手续。
- 建筑限高 100 米。



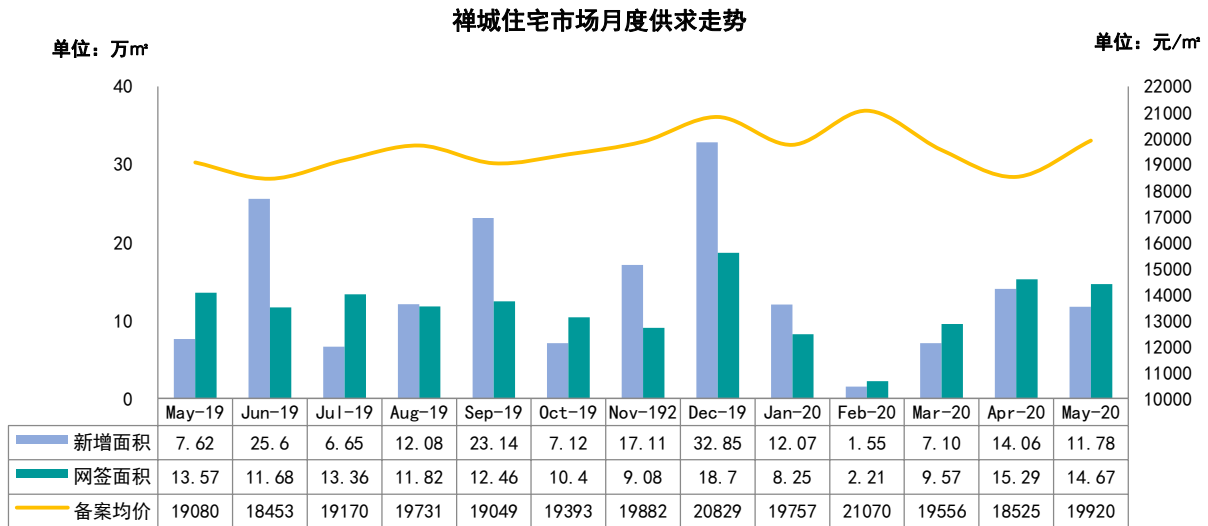
分析：

- 地块本体：地块位于南庄大道北侧，原为海晟健康医疗小镇的一部分，本次为第四次出让。地块南侧隔南庄大道望绿岛明珠，其余三侧均为老旧低矮建筑，城市面貌有待改善。地块距离在建佛山地铁 2 号线南庄站直线距离约 1.7 公里，周边生活配套较为齐全，能满足日常生活需求。
- 板块市场：地块所处的南庄板块整体在售均价 13000-14000 元/㎡毛坯、14000-15000 元/㎡带装修，为禅城价格洼地。



## 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46.56万㎡，成交49.99万㎡，均价19380元/㎡）

5月份禅城新增预售面积11.78万㎡，环比减少16%，同比增加55%；网签面积14.67万㎡，环比减少4%，同比增加8%；网签均价19920元/㎡，环比上涨8%，同比上涨4%。

5月供求虽较上月有所下滑，但对比去年同期，则是出现不同程度增加。新增供应主要来自绿岛湖和南庄，禅西“粮仓”地位得到进一步巩固。而网签方面，绿岛湖板块项目如龙光玖龙臺、金茂绿岛湖、信业阳光城檀悦表现较为突出，占据备案金额TOP10榜中的3个席位。上榜项目多为近期有开盘/加推动作的项目，如龙光玖龙臺、瑞安岭南天地等，或是积极推出一口价单位，如保利水木芳华，说明适当的价格让利更能刺激客户入市。

土拍市场则是冰火两重天，显示出房企对地块价值研判仍较谨慎。距离在建佛山地铁3号线叠滘站直线约800米的城北江景商住地引来至少9家房企争抢，最终敏捷以超1.4万元/㎡楼面价、溢价42%竞得该地块，而距离在建佛山地铁2号线石湾站直线约600米的季华中商住地则是由于地块体量较小，临近加油站，且配建要求较多，最终因无人报价而遗憾流拍。

展望6月，据不完全统计，禅城共有4个项目有加推动作，其中龙光天阙将迎来收官加推，金地海逸悦江推售亦接近尾声。而值得关注的是，去年下半年以来成交的地块亦在近期有所行动，如位于城北的保利时代天珀即将开放销售中心，首推85-132㎡三四房江景单位；位于城南的佳兆业悦峰开放创业产业园外展点；位于绿岛湖的世茂弘阳湖滨天寰动工，禅城下半年即将迎来多名实力猛将入市，战果可期。

此外，6月禅城土拍市场为禅西主场，共有4宗来自季华西、湖涌、南庄的商住地待出让。目前湖涌TOD项目北侧地块已被金辉以超9字头楼面价、溢价23%收入囊中，近期土拍热度较低的南庄板块亦有2宗地块待竞拍，月底压轴登场的季华西江景商住地或将再掀波澜，土拍热度分化现象仍将持续。



## 3.2 本月销售金额排名

禅城销售金额前十名

排序	板块	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	新城北	合景新鸿基泷景	34383	136	16567	20754
2	湖涌	保利中交大都汇	27215	157	15043	18092
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	25282	97	15017	16835
4	绿岛湖	信业阳光城檀悦	20747	102	11941	17375
5	旧城区	瑞安岭南天地	15005	50	5540	27085
6	城北	保利水木芳华	11761	70	6771	17369
7	奇槎	中粮珑湾祥云	10756	25	4024	26730
8	绿岛湖	龙光玖龙臺	9935	52	5462	18190
9	奇槎	五矿崇文金城	9155	26	3047	30047
10	城北	滨江首府	8977	42	4797	18713
合计			173217	757	88209	19637

(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	张槎	招商岸芷汀兰	2020-5-14	二期二座, 27层 2梯 3户	三房/101/112	103	1.10	
	奇槎	卓越浅水湾	2020-5-15	三座, 31层 2梯 4户	三房/95 四房/119	120	1.29	
	新城北	合景新鸿基珑景	2020-5-7	二座, 30层/2梯 4户	三房 91/105	116	1.14	
	绿岛湖	龙光玖龙臺	2020-5-14	五座, 38层/2梯 4户	三房/99 四房/115	140	1.50	
			2020-5-21	四座, 46层/3梯 5户	三房/99 四房/115	215	2.18	
		金茂绿岛湖	2020-5-22	七座, 28层/2梯 2户	四房/145	54	0.78	
	南庄	德信禹洲曦悦	2020-5-13	五座, 17层/2梯 4户	三房/89 四房/97	64	0.60	
			2020-5-13	一座, 17层/2梯 4户	三房/89 四房/97	64	0.60	
		美的时光	2020-5-15	三座, 33层/2梯 4户	三房/96 四房/117	130	1.38	
		金地海逸悦江	2020-5-21	三座, 18层/2梯 3户	三房/98 四房/116/133	54	0.63	
			2020-5-21	四座, 18层/2梯 3户	三房/99 四房/118	54	0.60	
	合计			1114套, 11.78万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

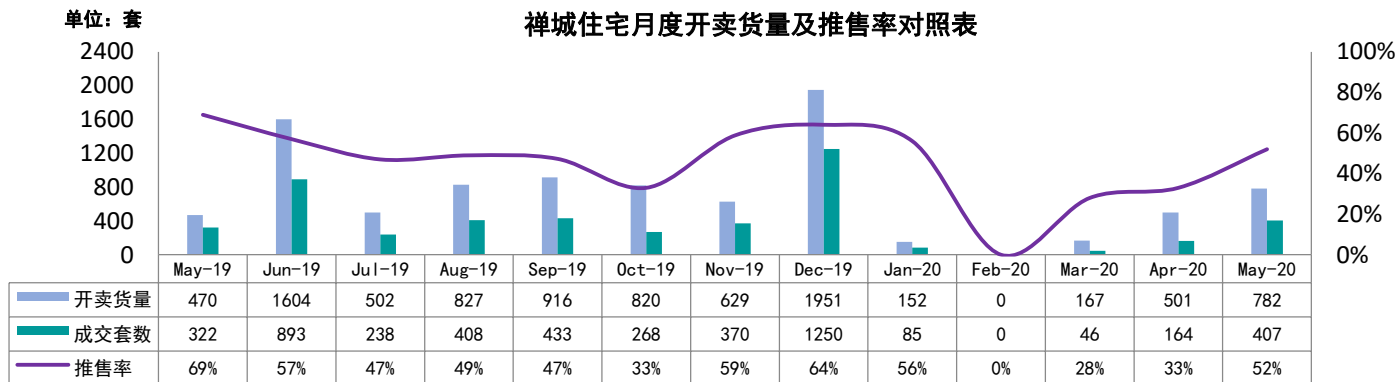
板块	楼盘名称	活动类型	内容
城南	龙光天阙	活动信息	05.04-05.10 母亲节插花暖场
			05.11-05.17 烘焙学堂
			05.18-05.24 迪斯尼童趣活动
			05.25-05.31 迪斯尼主题暖场活动
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	04.27-05.03 TOD 制潮社区, 展示区重新开放
			05.04-05.10 母亲节来访送鲜花, 业主成交砸金蛋, 保利业主周末抽家电, 全家福摄影
			05.25-05.31 业主成交砸金蛋
	万科金域时光	活动信息	04.27-05.03①点对点送防疫礼包/文具套装/佛小万定制礼品(三折伞/车载颈枕等);②老带新成交享 8888 元;③到访送水果礼盒;④现场活动:充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点+美食免费吃
			05.11-05.17①点对点送开学文具;②老带新成交享 8888 元;③线上小游戏;④现场活动:充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点。
			05.18-05.24①点对点送开学文具;②老带新成交享 8888 元;③现场活动:充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点;④业主长隆一日游。
			05.25-05.31 线上小游戏、①点对点送开学文具;②老带新成交享 8888 元;③现场活动:充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点;④减压馆
季华西	东基童梦天下	活动信息	05.25-05.31 旧业主佛山一日游
旧城区	保利同济府	活动信息	04.27-05.03 保利五一优购节
			05.25-05.31 家庭讲座
	岭南天地怡廷	活动信息	04.27-05.03 来访抽奖
	普君新城华府 II	活动信息	05.04-05.10 东建 35 周年活动+感恩母亲节·为爱置业,一口价特价单位,成交砸金蛋送家电,来访送康乃馨花礼
			05.11-05.17 东建 35 周年活动+雪糕暖场,一口价特价单位,成交砸金蛋送家电
			05.18-05.24 东建 35 周年活动+甜品暖场,一口价特价单位,成交砸金蛋送家电
05.25-05.31 合富独享专场+贝壳独享专场+甜品暖场、一口价特价单位,成交砸金蛋送家电			
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	05.04-05.10 到访送冰淇淋花束、金茂金粉节一口价 10 套商铺、10 套住宅
			05.11-05.17 放肆爱,购房享 13140 购房抵扣大礼包
			05.25-05.31 金茂私塾学堂木屋 diy

板块	楼盘名称	活动类型	内容	
	龙光玖龙臺	开放销售中心	04.27-05.03 营销中心开放, 中国陶瓷大师作品展, 陶艺拍卖, 一元家电拍卖, 陶艺Diy等	
		活动信息	05.11-05.17 来访送蓝莓, 业主认筹砸金蛋, 环球美食活动 05.25-05.31 风筝彩绘Diy	
	信业阳光城檀悦	活动信息	04.27-05.03 一口价单位 05.25-05.31 8.8元助力活动, 买房送海底捞抵用券	
		活动信息	05.25-05.31 8.8元助力活动, 买房送海底捞抵用券	
	阳光城佛山半岛	活动信息	05.25-05.31 8.8元助力活动, 买房送海底捞抵用券	
	南庄	合景阳光城领峰	活动信息	04.27-05.03 成交砸金蛋 05.11-05.17 成交砸金蛋、一口价单位 05.18-05.24 成交砸金蛋 05.25-05.31 成交砸金蛋
活动信息			04.27-05.03 1 元家电拍卖、园林淘趣嘉年华活动 05.04-05.10 母亲节来访送康乃馨 05.11-05.17 老带新成交送老业主3年物管费, 新业主99折; 全民营销2%; 10套一口价送电视 05.18-05.24 老带新成交送老业主3年物管费, 新业主99折; 全民营销2%; 10套一口价送电视	
			活动信息	04.27-05.03 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼、园林示范区开放(高尔夫一杆进洞、园林寻宝、限时抽奖) 05.11-05.17 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼 05.18-05.24 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼 05.25-05.31 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼、龙虾品尝活动
				活动信息
美的时光		开放新板房	04.27-05.03 117㎡板房开放	
		活动信息	05.25-05.31 转发送文具套装、送大米、业主抽物业费	
德信禹洲·曦悦		活动信息	05.11-05.17 认筹砸金蛋 05.18-05.24 成交砸金蛋	
		活动信息	05.11-05.17 认筹砸金蛋 05.18-05.24 成交砸金蛋	
奇槎		绿城桂语兰庭	活动信息	04.27-05.03 到访有礼, 微景观DIY, 电力单车棉花糖 05.04-05.10 母亲节暖场
			活动信息	05.04-05.10 母亲节暖场

板块	楼盘名称	活动类型	内容
	五矿崇文金城	活动信息	05.18-05.24 游园活动
			04.27-05.03 成交送家电、迪士尼摊位、来访抽奖
			05.04-05.10 点对点转发活动
			05.11-05.17 转发送巧克力, 成交送 DIOR 香水
			05.18-05.24 点对点转发活动
	卓越浅水湾	活动信息	05.25-05.31 点对点转发、相框 DIY
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	05.11-05.17 邂逅初夏, 臻享食光活动
			05.04-05.10 花艺 diy
			05.11-05.17 小业主生日会
			05.18-05.24 零基础油画课堂
张槎	东建世纪锦园	活动信息	05.25-05.31 六一嘉年华
			05.18-05.24 一口价单位 6 套
	花曼沁园	活动信息	05.25-05.31 来访领大食袋
			04.27-05.03 美食券暖场活动
			05.11-05.17 致敬城市守护者购房, 成交砸金蛋
			05.25-05.31 乐高积木活动, 无购房优惠

### 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
张槎	东建世纪锦园	2020-5-1	10座	80	三房 四房	三房/92/94 四房 /101/121/129	19000-22000	1000	带装修	3.5元抵99折	6	8%
新城北	合景新鸿基珑景	2020-5-1	1座	116	三房	95/105	21000	2000	带装修	98折	11	9%
旧城区	瑞安岭南天地	2020-5-10	怡廷4座99 m <sup>2</sup> 梯腿	62	三房	99	26000	2000	带装修	开盘折扣97折, 认筹98折	54	87%
张槎	花曼沁园	2020-5-10	1座	80	三房 四房	三房91/93 四房118	16400	200	毛坯	7天内准时签约98折, 开盘2个99折	48	60%
湖涌	保利中交大都汇	2020-5-16	1/4座部分梯 腿	125	二房 三房 四房	85/94/99/127	15500-17000	—	带装修	开盘98*团购98*促销 99*周年折扣98*准签 99*付款方式(一次性、 纯商贷98, 公积金、组 合贷99, 分期无折扣)	20	16%
绿岛湖	龙光玖龙臺	2020-5-23	4座, 5座115 m <sup>2</sup> 梯腿	285	三房 四房	三房99 四房115	16500	—	带装修	诚意登记减2万认筹登 记减5万, 开盘98折, 一次性97/按揭99	247	87%
绿岛湖	龙光玖龙臺	2020-5-29	5座03、04单 元单数层	34	三房	三房99	17300	800	带装修	98折, 一次性97/按揭 99, 准签99	21	62%
合计推货量: 782套						合计成交量(开卖当日): 407套, 推售率约52%						

(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
城北	2020年6月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
城南	2020年6月	龙光天阙	1座	125	96-120	23000-25000/带装修	——
绿岛湖	2020年6月	阳光城佛山半岛	9座	58	168	20000-22000/带装修	——
南庄	2020年6月	金地海逸悦江	4座	54	99-118	12000-14000/毛坯	——
合计				约317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

