

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 6 月

编委：麦少莊 罗 靖

李凯俊 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	6
二、土地市场成交情况分析	12
2.1 本月重点商住地块成交情况	12
2.2 下月重点商住地块出让情况	14
三、禅城住宅市场分析	16
3.1 禅城区月度运行态势	16
3.2 本月销售金额排名	17
3.3 本月新增供应	18
3.4 本月楼盘动态	19
3.5 本月开卖情况	22
3.5.1 禅城开卖货量及推售率	22
3.5.2 禅城重点开卖项目汇总	23
四、未来市场供应情况预测	24
4.1 下月即将开卖项目	24

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

禅城 2020 年 5 月统计分析

来源：禅城统计局 2020-06-28

1-5 月，随着国内疫情逐渐缓解，我区经济正逐步好转，消费市场继续回暖，财政税收降幅收窄，工业有所回落，固定资产投资、外贸外资减缓，消费价格指数上涨。

一、工业生产回落

1-5 月，我区工业总产值实现 548.79 亿元，同比下降 29.2%，降幅环比扩大 9.2 个百分点。其中，规模以上工业总产值 450.90 亿元，下降 31.5%，降幅环比扩大 10 个点。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。其中，轻工业产值 130.66 亿元，下降 41.5%，降幅环比扩大 17.3 个点；重工业产值 320.24 亿元，下降 26.4%，降幅环比扩大 6.3 个点，增速领先轻工业 15.1 个点。从产业类型看，规模以上先进制造业、高技术制造业降幅有所扩大。其中，先进制造业实现总产值 139.32 亿元，下降 32.7%，降幅环比扩大 14.4 个点；高技术制造业实现总产值 35.81 亿元，下降 24.3%，降幅环比扩大 13.8 个点。从经济效益看，规模以上工业企业经济效益有所好转。1-5 月全区 572 家规模以上工业企业，亏损企业 146 家，比 1-4 月减少 29 家。实现利润总额 9.96 亿元。

二、固定资产投资步伐放缓

全区固定资产投资同比下降 9.5%，降幅环比扩大 9.6 个百分点。其中，房地产开发投资下降 0.1%，项目投资下降 22.8%。分产业看，第二产业投资下降 5.9%，降幅环比扩大 20.6 个点；第三产业投资下降 9.8%，降幅环比扩大 8.6 个点。房地产市场方面，商品房销售面积为 67.95 万平方米，下降 36.6%，降幅环比收窄 1.9 个点。商品房待售面积为 18.88 万平方米，下降 75.4%。商品房销售额为 102.35 亿元，下降 30.4%。

三、消费市场继续回暖

1-5 月，全区社会消费品零售总额 275.69 亿元，同比下降 18.7%，降幅环比收窄 1.5 个百分点。其中，商品零售完成 259.87 亿元，下降 17.2%，降幅环比收窄 1.6 个点。餐饮收入完成 15.82 亿元，下降 37.2%，降幅环比收窄 1.6 个点。

四、外贸外资持续减缓

1-5 月，全区进出口总值 272.6 亿元，同比下降 3.5%，降幅环比扩大 9.4 个百分点，今年首现负增长。其中，出口总值 227.4 亿元，增长 3.1%，增幅环比回落 10.7 个点；进口总值 45.3 亿元，下降 27.0%，降幅环比扩大 4.7 个点。合同外商投资 2.85 亿元，下降 72.9%，降幅环比收窄 1.5 个点；实际利用外资 0.82 亿元，下降 60.8%，降幅环比扩大 0.6 个点。

五、财政税收降幅收窄，金融保持稳健

1-5 月，地方财政一般公共预算收入（区级）同比下降 4.9%，降幅环比收窄 2.3 个百分点；地方财政一般公共预算收入（考核口径）下降 6.0%，降幅环比收窄 2.9 个点。地方财政一般公共预算支出（区级）下降 12.8%，降幅环比收窄 12.7 个点。税收总额同比下降 17.1%，降幅环比收窄 2.3 个点。

金融机构本外币存贷款总体平稳。5 月末，金融机构本外币存款余额完成 4669.94 亿元，增长 11.5%，增幅环比加快 4 个百分点；境内住户存款 1923.83 亿元，增长 10.0%，增幅环比加快 0.2 个点。金融机构本外币贷款余额

完成 3972.56 亿元，增长 20.8%，增幅环比回落 1.3 个点。

六、消费价格指数上涨

5 月份，我区居民消费价格总指数当月同比增长 3.5%，累计同比增长 4.9%，环比下降 0.7%。消费品价格指数当月同比增长 5.5%，服务价格指数增长 0.1%，工业品价格指数下降 1.7%。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、教育文化和娱乐、医疗保健价格分别上涨 12.6%、6.3%、1.2%、1.1%；交通和通信、生活用品及服务、居住价格分别下降 6.1%、0.7%、0.7%；衣着价格持平。

■ 最高奖 200 万！禅城创建美食集聚区有奖励

来源：佛山日报 2020-06-05

创建美食集聚区，最高可奖励 200 万元。记者昨日从禅城区经济和科技促进局获悉，禅城制定《佛山市禅城区实施粤菜师傅系列工程扶持资金管理办法》（简称《办法》），对美食集聚区内 8 大行业的个体户和企业以及运营方（业主）进行奖励，推进美食集聚区的建设。

重点培育 8 大行业

该《办法》旨在加快发展餐饮服务业促进消费升级，推进禅城区美食集聚区的建设，打造中心城区美食精英荟萃的城市新名片。

《办法》中所称的美食集聚区，是指禅城区内的市级、区级美食集聚区，其创建范围及具体评审标准由禅城区经科局参照市有关要求牵头制定，原则上纳入创建市级、区级美食集聚区不超过 7 个。美食集聚区内重点培育“食、文、体、娱、旅、住、购、教”8 大行业，即餐饮、文化、体育、娱乐、旅游、住宿、零售、培训业。

《办法》适用于工商注册登记和税务登记在禅城区辖内的市级、区级美食集聚区范围内，并依法诚信经营的 8 大行业的个体户及企业。

对纳入创建美食集聚区内达到规模以上标准并进入统计联网直报名录库的 8 大行业个体户及企业（简称“规上主体”），自新入库当年开始计算，第一年新入库直接奖励 10 万元，以第一年销售额为基数，第二年、第三年度仍在名录库且销售收入额较上一个未下降年度实现正增长的，每年奖励 10 万元。

纳入创建美食集聚区的运营方（或业主），每年集聚区内 8 大行业的规上主体数量（以入库计算）不低于上年的，且规上主体销售收入总和不低于上年的，按每家规上主体奖励运营方（或业主）3 万元/年，奖励金额每年不超过 100 万元。

《办法》鼓励美食集聚区运营方（或业主）实行统一收银和财务集中管理，对统一管理的饮食业商户（含企业、个体户、分支机构等）达 20 家以上且年度销售额 500 万元（以税务部门数据为准）及以上的运营方，经区经科局认定后，一次性给予 100 万元资金扶持，每个美食集聚区奖励一个运营方。

《办法》还支持美食集聚区建设，对创建区级美食集聚区并配套建设美食博物馆或美食体验馆的运营方（或业主），分三年给予 200 万元奖励。第一、二年通过评审的分别给予 50 万元奖励，第三年通过评审并获得区级美食集聚区称号的给予 100 万元奖励。

《办法》规定，如运营方与业主属不同主体，则奖励运营方。

值得注意的是，美食集聚区建设具体由禅城区经科局会同禅城区文化广电旅游体育局、各镇（街道）等进行评审后，按照建设进度和绩效评估结果拨付。

创建“3+3”美食集聚区

根据《办法》，扶持资金将纳入佛山市扶持企业资金综合服务平台“一门式”服务，实行“一门受理，内部流转，集成服务、限时办结”申报机制，探索符合条件对象快速兑现扶持机制。

符合条件的单位根据要求进行申报。由区经科局对申报材料进行审核，根据需要委托专业中介机构或组织专家进行评审，必要时组织现场核查。区经科局根据审核意见，制定资金初步安排方案，征求相关部门意见后，将资金安排方案向社会公示5个工作日。

资金安排方案确定后，区经科局将奖励资金拨付给个体户及企业。对于“一事一议”项目或涉及资金预算追加等情况应当提交区政府审议确定后，再拨付奖励资金。

需要提醒的是，同一个体户或企业在禅城区内不得重复享受相同类型的资金支持和奖励。国有全资企业、国有控股企业等，暂不纳入本次惠企政策范围。

《办法》适用的奖励年度为2019年至2021年，自印发之日起实施，有效期至2022年12月31日。扶持资金申报指南正在制定，企业具体申报时间等暂未确定。

区经科局相关负责人介绍，目前禅城区正探索创建“3+3”美食集聚区，初步计划建成3个市级地标性美食集聚区（岭南天地、国瑞升平商业中心、佛山创意产业园），以及3个以上区级特色美食集聚区（紫南美食集聚区、鄱阳创意小镇、南风古灶等）。同时鼓励各镇街根据自身资源优势谋划建设更多各具特色的餐饮美食街区。

■ 最新版“禅十条”发布，从四方面给予企业扶持

来源：佛山日报 2020-06-05

记者昨日从禅城区经济和科技促进局获悉，最新版的《佛山市禅城区支持企业创业创新若干措施》（简称“禅十条”）已发布，新“禅十条”从助融资、促创新、强产业、扶成长四大类十个方面对企业做出扶持，涉及24条政策。

助力企业解决融资难题

新“禅十条”基本保留原来的框架，从助融资、促创新、强产业、扶成长四大类十个方面对企业做出扶持，覆盖了企业从初创、成长、稳定、持续发展四个不同阶段，包括个体户、小微企业、规上企业、龙头企业都能获得扶持和帮助。

禅城区经科局相关负责人介绍，新“禅十条”在原来的基础上，对个别已到期的政策进行修改和删减，同时根据实际情况新增了部分政策。

其中，新增政策主要为两条，分别为《佛山市禅城区进出口企业贷款风险补偿资金管理实施办法》和《佛山市禅城区省以上科学技术奖培育项目管理办法》。

针对今年疫情期间外贸企业深受冲击，资金链紧张等困局，新“禅十条”提出，设立禅城区进出口企业贷款风险补偿资金，对上年度进出口100万美元以上（市场采购贸易除外）的企业，鼓励银行适当放宽审核条件，并以贷款利率上浮比例最高不超过基准利率的30%支持企业融资，单笔贷款额度最高可达1000万元。

为鼓励企业进行科技创新，新“禅十条”提出，每年受理一次禅城区省以上科学技术奖培育项目，入库项目的资助方式为后补助：一档资助10万元、二档资助8万元、三档资助6万元。

加大对金融业扶持力度

新“禅十条”部分政策还做了修改，涉及企业利用资本市场发展、支持企业融资专项资金、专利保险补贴、创业小额担保贷款、金融业创新发展、“百企争先”奖励等方面。

其中“百企争先”奖励办法有较大升级。新修订的“百企争先”奖励办法在原来的销售龙头奖、基数奖、企业高管奖的基础上，新增了总部企业贡献奖，对设立在禅城的符合一定条件的集团公司高管进行奖励，并加大了企业高管奖的奖励幅度。

近年来禅城金融业发展迅猛，去年金融业增长 12.6%，今年禅城新增签约、动工项目、在谈项目（不含房地产项目）约 60 个，其中金融项目就占了 24 个，金融业逐渐成为禅城的支柱型产业。

为吸引优质金融资源集聚，推动金融业可持续均衡发展，新“禅十条”废止了 2017 年修订的禅城区扶持金融产业发展办法，更改为今年 2 月发布的《佛山市禅城区推动金融业创新发展实施办法》。新办法与旧办法对比，主要在开办补贴、物业补贴、搬迁补贴、金融发展创新团队等方面进行调整，加大补贴力度。例如将银行、证券和保险总部开办补贴，由 700 万元~2600 万元调高到 2000 万元~5000 万元。

新“禅十条”还加大知识产权资助力度。区市场监督管理局相关负责人介绍，目前《佛山市禅城区专利保险补贴实施办法》已过期，正在制定新的办法。新办法将促进创新资源和金融服务的有机融合，分散和化解辖区企业创新创业风险。新政策以强化高价值专利保护为导向，分为“政府统保”和“自行投保”两种模式。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 深村大道将打造有岭南文化的复合型街道

来源：佛山日报 2020-06-02

昨日从禅城区石湾城管部门获悉，深村大道即将启动改造，对道路的路面、建筑外立面、广告、亮化工程、管线等全面进行景观提升，打造具有岭南文化的复合型街道。目前项目已进入招标阶段。

深村大道是深村村交通大动脉，位于禅城区中轴线上，贯穿岭南大道北和金澜北路，东与文华中路、西与华远东路交接。该道路同时也是深村村大多数公共设施的聚集处，包括深村综合市场、深村小学等。然而，随着近年来的不断发展，深村大道也存在人车抢道、管线乱搭乱接、广告牌大小随意无序、建筑外墙陈旧等问题。

为此，石湾城管部门携手深村村对深村大道进行改造提升。改造范围始于深村综合市场，止于深村村委会，长约 1 公里，包括环境、经营、生活、交通四个方面，具体包含整治停车位问题、整治亮化工程、统一道路两旁广告牌、综合整治商铺卫生环境、新增人行道、划分人行道与盲道、划分机动车道等项目。

其中，计划以镬耳屋顶作为深村大道入口标识装饰元素，采用岭南文化的青砖墙体元素，将深村大道打造成具有岭南文化的复合型街道。

道路两旁还将新建人行道，实现人车分流。同时还将通过夜间照明提升人行道周边环境，此外，道路两旁的停车位统一划分。

■ 禅城区三大项目将打通城市交通动脉

来源：佛山日报 2020-06-02

日前，禅城区交通运输局组织巡查在建道路项目施工现场状况，分别到聚锦路、张槎 TOD 配套市政道路、南庄大道东延线三个交通建设项目点，进行安全、防汛、工程建设状况等方面的检查。这些项目建成后，将进一步打通

断头路完善城市动脉。

聚锦路为南北走向，南起于季华路、北至五峰路，道路全长约 1.76 公里。聚锦路是禅城区城市次干道的重要组成部分，是周边片区对外衔接交通转换的重要组成部分，与禅西大道和雾岗路平行，被称为“张槎中轴线”。作为联系季华路与五峰二路的重要通道之一，聚锦路的建成将改善张槎街道辖区内的路网建设，提升张槎的交通环境和道路景观，促进第三产业发展，为居民提供更便利的交通出行条件。

而张槎 TOD 周边配套工程位于禅城区张槎街道 TOD 开发区内，由规划纵一路（一期）、规划纵一路（二期）、规划三路、规划五路、广佛环西侧道路共五条路组成，除广佛环西侧道路为双向两车道外，其余均为双向四车道。广佛环城际在禅城西部设张槎站，这些新路通车后，将更加完善张槎站及周边的路网配套。张槎 TOD 配套市政道路项目的完工通车，有利于打造快捷的交通通道，改善路面排水问题。

巡查组最后来到的南庄大道东延线项目起于南庄镇禅西大道与南庄大道平交口东侧，路线自西向东跨越东平河，终点连接石湾镇街道雾岗路南延线，项目主线按一级公路兼城市道路标准建设，采用双向六车道，路线全长约 2.511 公里。

带队巡查的禅城区交通运输局党组书记、局长沈育民表示，南庄大道东延线项目建成后，将促进南庄与中心城区的密切联系，极大缓解石南大桥的交通压力，优化区域交通网络，促进禅城区经济在区域间的协同发展。

巡查组还提出，一是要加快聚锦路、张槎 TOD 道路施工进度，研究并完善新建道路与现状道路的交通疏导，保障新建道路开通运营，并切实提高周边交通循环能力；二是要加强南庄大道东延工程安全工作落实，守住安全红线，在做好日常安全管理工作的同时提高应急抢险能力，保证充足的应急抢险物资。

■ 全国第 9，佛山唯一上榜！禅城入选“2020 中国最宜置业百佳县市”！

来源：佛山新闻网 2020-06-03

近日，“2020 中国最宜置业百佳县市”榜单正式发布。在这份反映中国县域最宜置业发展特色与潜力的榜单上，佛山市禅城区挤进前十榜单，位列第九，这也是佛山市唯一上榜的区。

榜单覆盖范围

置业是房产置业的简称，一线城市在地理位置、教育水平、医疗水平、政府政策等方面具有得天独厚的优势，成为置业人群的首选，然而居高不下的房价、快节奏的工作生活方式以及来自父母和亲戚的压力，催生了一批在一线城市工作的人们选择在二三线城市返乡置业。

“2020 中国最宜置业百佳县市”榜单盘点了最宜置业城市，反映了中国租房行业和买住房行业的发展态势。榜单实现全域覆盖，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，因 2020 年初的新冠肺炎疫情因素影响，湖北省所属 103 个县域行政单位不参与本年度榜单排位，故实际涵盖全国 2657 个县域行政单位进行排位。

排位	百佳县域	所属地区		总评分(100)
1	香洲区	广东省	珠海市	97.04
2	新城区	陕西省	西安市	96.41
3	临安区	浙江省	杭州市	96.23
4	固安县	河北省	廊坊市	96.16
5	四会市	广东省	肇庆市	96.10
6	慈溪市	浙江省	宁波市	96.09
7	钟楼区	江苏省	常州市	96.03
8	龙泉驿区	四川省	成都市	96.02
9	禅城区	广东省	佛山市	96.01
10	望城区	湖南省	长沙市	96.00

■ 佛山禅城区入选广东省全域旅游示范区

来源：佛山日报 2020-06-15

日前，广东省文化和旅游厅发布第二批广东省全域旅游示范区名单，禅城区作为佛山的唯一代表入选。

禅城虽然没有名山大川，但是岭南文化的发祥地、佛山古镇核心区。2016年11月，禅城正式启动广东省全域旅游示范区创建工作。其后，成立由区主要领导任组长的“全域旅游示范区工作领导小组”，统筹协调全区的创建工作，并出台系列有关政策，为创建保驾护航，全区由上而下掀起创建高潮。

同时，禅城继续加大投入，改善软硬环境，促进旅游系统网络全域覆盖。据统计，近三年全区共投入97亿元，建设交通设施项目约100项。

此外，禅城还坚持把“创建广东省全域旅游示范区”与提升城市功能品质一体谋划、共同推进，围绕建设“首善之区”“创新中心”“幸福家园”三大主题，全力推进全城全景战略。目前，全区已形成传统景区、历史文化街区、工业游景点、生态游休闲景区四维一体的全域全景格局，可谓一步一景，处处皆景。

而“文化旅游+城市营销”的发展模式，更是让禅城美名远扬。目前，禅城已构建起“五大民俗节庆两周两赛一舞台”品牌营销体系，通过举办“国字号”“民俗节”“综艺性”文体旅游活动，传播城市文商旅融合形象，形成四季性、多层次的节庆赛事兴旅经济。

数据统计，2019年全区共接待国内外游客1597.94万人次，同比增长10.92%。三年多来，禅城区以创建广东省全域旅游示范区为抓手，坚持“文商旅融合，产城人一体”理念，创新传承岭南文脉，构建“一心两轴一带四区”空间格局，走出了一条适合中心城市发展全域旅游的“禅城路径”。

禅城区文广旅体局有关负责人表示，今后将继续将全域旅游作为推动全区经济社会发展的重要抓手，全区域规划、全产业发展、全要素配套、全社会推进，实现全域宜居宜业宜游，打造粤港澳大湾区人文休闲旅游目的地。

■ 季华路将西延拓建 牵手“佛山第一桥”

来源：广州日报 2020-06-16

最近，佛山市季华路西延线工程已由佛山市发展和改革局以《佛山市发展和改革局关于佛山市季华路西延线工程项目可行性研究报告的批复》批准建设。昨日，记者从佛山市公共资源交易中心获悉，佛山市季华路西延线工程全过程造价咨询招标公告（以下简称“公告”）已发布。据透露，未来计划建设的季华路西延线将会西接在建的“佛山第一桥”富龙西江特大桥工程，从而使得佛山乃至广佛中心区域的车流，通过季华路可一路直通佛山西部的高明区，并快速通达未来的珠三角枢纽（广州新）机场，西部与广佛中心区域的路网格局也将更加完善。

根据最新批复，该工程起点位于金白线节点（龙池立交）以东，往东分别与X496县道、利众路（规划）、祥达路（规划）、X512县道、官抱路、广珠铁路、沈海高速、丹灶物流连接主线、广湛铁路（设计）、樵丹路、太原西大道、华夏大道、东升南路（樵北公路）、樵金路，穿越顺德水道后与现状季华路相接，并往东与禅港路、紫洞路相交，工程终点位于紫洞路节点东侧，路线总长约15.31公里。

本工程为新建工程，工程全线按照一级公路标准兼顾城市道路功能的标准建设，按照主线双向6车道+辅路双向4车道断面布置，主线设计速度80公里/小时，辅路设计速度50~60公里/小时。

近年来，佛山西部市民越来越期盼季华路能够西延至高明区。这一项目的实施，将实现佛山西部车流通过城市道路快速通达佛山乃至广佛的中心区域。另一方面，正在推进的珠三角枢纽（广州新）机场，同样需要更便捷的路网连接机场与广佛中心区域，进一步拉近与城市中心路网、枢纽的距离，从而形成更强的交通枢纽辐射效应。

■ 张槎站 TOD 周边配套道路纵一路开通

来源：佛山日报 2020-06-22

6月20日零时，张槎站 TOD 开发周边配套道路中的规划纵一路开通啦。该道路连通季华二路和忠信路，开通后有效缓解季华二路交通出行压力。

张槎站 TOD 开发周边配套道路项目位于季华路与禅西大道交汇处，毗邻东平水道，是地铁 2、4 号线与广佛环线的交汇点，是佛山市高新技术产业开发、智慧新城与老城区相交接的过渡地段。

规划纵一路作为该项目开发中的道路之一，连通季华二路和忠信路。通过规划纵一路的交通疏散，可有效缓解季华二路的交通出行压力，畅通城市“毛细血管”，完善区域路网结构，打造片区微循环系统，治理交通拥堵。

除此之外，未开通的规划三路、规划五路和广佛环线西侧道路，将于张槎站完工后陆续开通，以进一步完善张槎站片区路网规划，加快广佛环线经济商圈建设，辐射带动周边地区经济发展，力争成为促进禅城区经济发展的又一个核心“引爆点”。

■ 佛山地铁 4 号线绿岛湖北站拟北移，正征求意见

来源：佛山日报 2020-06-30

6月29日，佛山市自然资源局发布《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（二期）》CC-D-02-02-02、CC-D-02-02-03 街坊局部调整批前公示，公布对绿岛湖片区轨道站点、河涌等用地布局调整方案并征求意见。按照规划，佛山地铁 4 号线绿岛湖北站，将北移至弘德北路和禅港路交叉口处，紧邻佛山市第二人民医院新院区用地。通告称，这是为推进绿岛湖片区建设，协调轨道空间与现行控规局部用地存在的问题。

绿岛湖片区是禅西新城的核心区域。随着城市的发展，片区活力凸显，但目前缺乏医疗设施配套。为提升片区医疗服务水平，推进省级重点项目市二医院新院区的尽快落地，根据佛山市、区有关会议精神，医院新院区拟于 2020 年下半年开工建设，亟需按照新的要求尽快完成控规调整，为项目建设提供法定依据。

基于此，批前公示称，此次调整一方面将落实轨道站点北移，调整河涌线位，为 4 号线及医院建设提供保障，同时加快推动佛山市二医院新院区的建设。

拟局部调整地块位于禅城区南庄镇东北侧，南临湖涌中心湖、东望东平水道。本次局部调整地块涉及两个街坊，

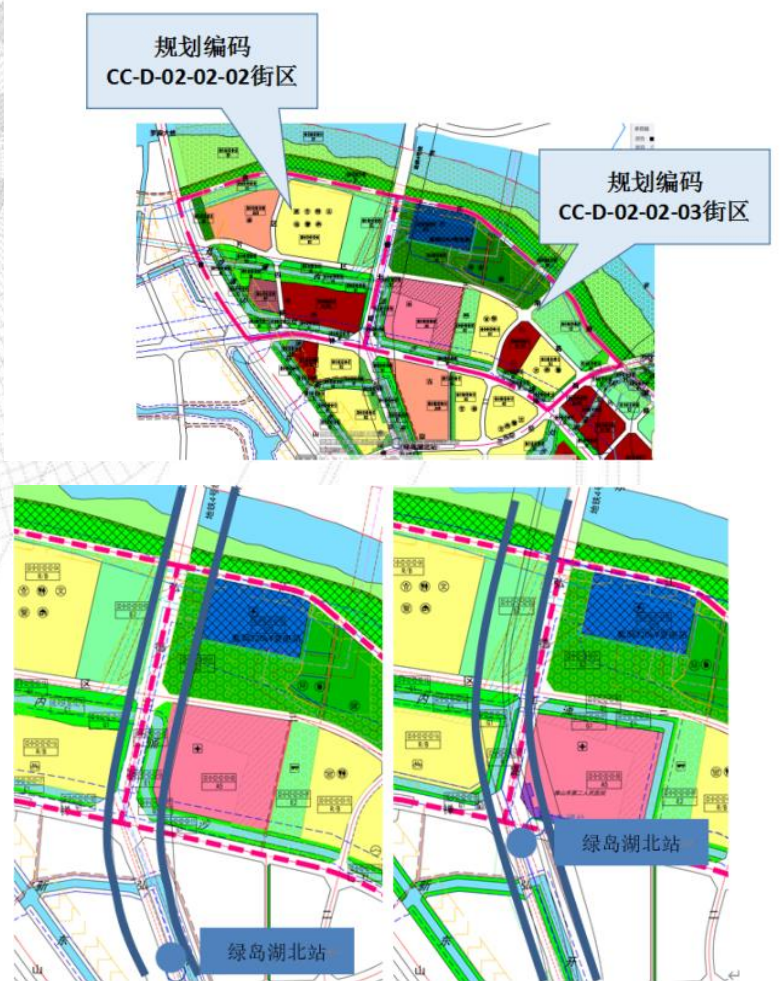


图 3-6 调整前示意（局部）

图 3-7 调整后示意（局部）

街坊总面积约 103 公顷。

根据批前公示，在水系与绿地调整方面，拟将规划编码 CC-D-02-02-03-08 地块（市二医院新院区）西侧规划河涌（规划编码 CC-D-02-02-03-06）部分调整到弘德北路西侧，将南侧规划河涌调整到市二院用地北侧，河涌总体走向和宽度保持不变，河涌周边绿地相应调整。

市二医院新院区建设方面，批前公示落实新院区选址地块容积率 3.0，建筑密度 35%，绿地率 40%，建筑限高 100m 的指标。同时，结合轨道交管局最新的轨道 4 号线线路及站点优化方案，绿岛湖北站北移至弘德北路和禅港路交叉口处。

调整后，4 号线绿岛湖北站将与市二医院新院区用地衔接更为紧密。

从 6 月 29 日起，市民可登录佛山市自然资源局网站 <http://fsrzy.foshan.gov.cn/>、佛山市自然资源局禅城分局网站 <http://www.chancheng.gov.cn/zrzyj/>、佛山市自然资源局禅城分局查阅相关规划内容，并通过以下渠道将意见反馈给佛山市自然资源局禅城分局。

规划公示时间从 2020 年 6 月 29 日起，为期 30 天。

■ 把东平河北岸打造成极具活力的经济文化长廊

来源：佛山日报 2020-06-30

日前召开的禅城区委四届八次全会提出，要对标“新一线城市”中心城区的标准，提升城市品位和发展能级。在昨日召开的禅城区政协四届五次会议上，城市建设成为区政协委员关注的焦点，围绕城市设计以及东平河北岸建设，他们纷纷建言献策。

推动东平河北岸向“不夜城”蜕变

临河两岸区域往往能够成为一座城市最具经济活力的文化、金融、商贸中心，成为享誉国内外的城市名片。佛山市东平河水轴线建设工作今年 5 月全面启动，其中部分景观亮点在禅城区域。东平河北岸的建设成为多位政协委员关注的焦点。

禅城区政协委员、佛山致德投资策划有限公司董事长李海青提交了《关于禅城区东平河北岸产业业态发展的建议》《关于禅城区东平河北岸城市空间形态布局和规划功能建设的建议》两份建议。她建议挖掘东平河北岸滨江经济新增长点，重构滨水功能格局，使其向“不夜城”蝶变，打造佛山乃至粤港澳大湾区内极具活力的经济文化长廊。

李海青认为，东平河北岸建设要强化视觉感官和物质文化体验，建议增加建筑物及功能场所的可辨识度，突出东平河北岸夜景观意象，围绕“夜游、夜品、夜读、夜演、夜食”等业态，布局滨江商业风情街、陶艺、白酒、码头等产业博物馆和艺术馆、滨江高端购物中心、滨江特色餐饮、滨江夜游等功能节点，营造更多的消费场景。

在产业形态上，李海青认为，结合北岸物理空间，禅城可布局“低投入、高收益”的流量型经济业态。

在东平河北岸城市空间形态布局上，为了充分挖掘和发挥禅城区东平河北岸景观价值和社会经济价值，李海青建议，构建“以水为彩，汇通成道，错落成面”的现代立体滨水空间和景观视觉体系，增加标志性公共文化建筑和地标，与南岸新城核心区标志性建筑形成对景和呼应，保留沿线的工业遗址建筑，进行主题活化，打造滨水人文长廊。

而区政协委员徐玉发则建议禅城区分段调整沿岸用地功能，重点培育滨江创新产业，东、中、西三段进行不同

的产业布局。其中，沿岸西段重点发展陶瓷总部经济、陶文化产业，沿岸东段加速奇槎片区开发，早日形成有岭南特色的滨江城市和城市森林。

建立总设计师制度提升城市品质

围绕禅城城市环境品质提升，禅城区政协常委陈笑尘提交了《建立健全城市总设计师制度、设计顾问制度，全面提升禅城城市环境品质》的建议。她认为，禅城区近年城市形态建设取得了一些成效，但仍存在较大的提升空间，建议加强城市设计。

为此，陈笑尘建议，可针对重点区域探索聘请业内具有一定知名度的专家学者或者团队实施总设计师制度，进行项目审查或设计技术指导。其中，技术团队成员应该根据其所服务的重点地区发展需求，由规划、建筑、景观、生态、交通、市政等专业技术人员组成。同时规定总设计师的咨询意见，作为主管部门和建设管理部门行政审批和决策的重要技术依据。

其次，禅城区还可以设立专家顾问制度。顾问可与街道主管部门进行深入互动，共同发起在生态、人文、景观等可优化提升街区城市环境品质的创作型项目。在此基础上，陈笑尘还提出，禅城可定期开展建筑景观设计项目评优活动，以此鼓励设计行业发展，营造高品质设计氛围。

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
2020-6-4	TD2020 (C) WG0008	佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	4.42	12.82	117068	—	—	23%	9132	深圳市金辉投资有限公司 (金辉)

- 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。

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/㎡)
2020-07-08	TD2020(SZ)WG0002	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	商住	11.26(净用地10.72)	FAR≤3.0(A区、B区指标不统筹)	32.16	315000	9796

- 1) 按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款；
- 2) 总占地面积：12573.21 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。
- 3) 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%。
- 4) 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%。
- 5) 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。
- 6) 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。
- 7) A 区建筑限高 205 米，B 区建筑限高 185 米。



分析：

- 1、 地块本体：该地块为城南板块自佛山车城地块后的又一巨无霸地块，尽管周边当前城市面貌落后，配套水平较低，但随着石湾旧改、东平河两岸升级改造的全面铺开，未来发展潜力巨大。
- 2、 板块市场：城南目前在售项目仅剩龙光天阙、新福港鼎峰，均处于尾盘清货阶段，均价 2.3-2.5 万元/㎡带装修。另外，佳兆业悦峰、星禅宝丰府均在 7 月开放销售中心，首秀指日可待。而相邻的新城北板块以合景新鸿基泷景一盘独大，目前主推 7 期，均价 1.9-2.1 万元/㎡带装修，凭借高性价比持续吸客。值得关注的是，今年 4 月初，龙光以超 1.5 万元/㎡的楼面价竞得龙光天阙南侧的佛山车城巨无霸地块，目前已公示规划，亦将成为未来城南板块的又一补货猛将。

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/㎡)
2020-07-10	TD2020(CC)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	FAR≤2.8	18.62	135934	7300

- 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≥7580㎡，建面≥4860㎡。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。

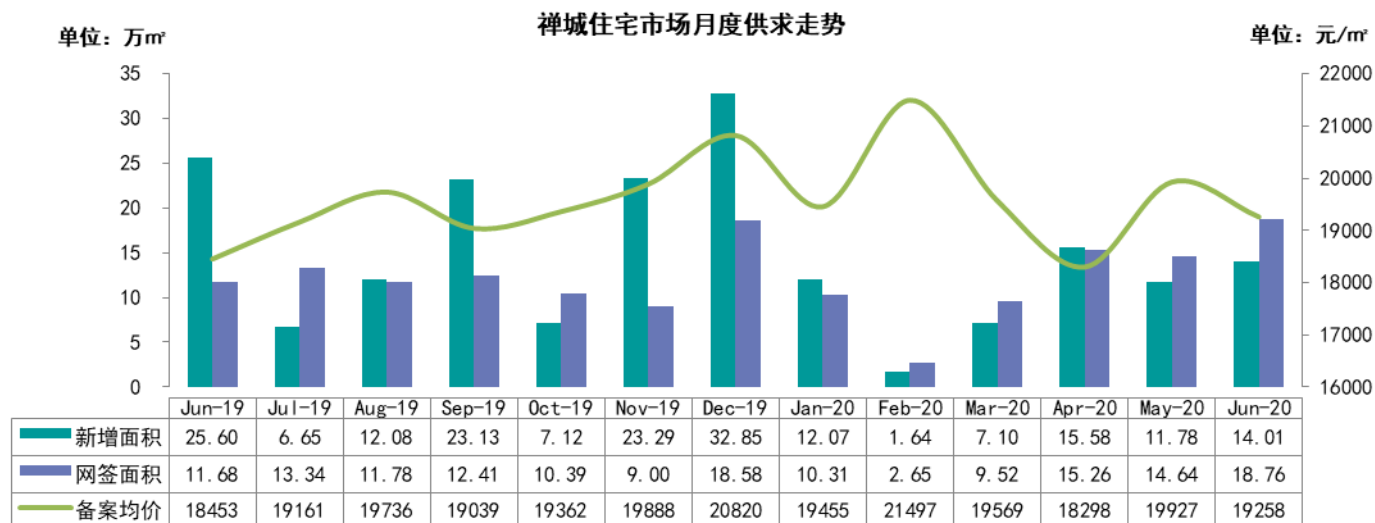


分析：

- 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。
- 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。

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 62.18 万m²，成交 71.14 万m²，均价 19343 元/m²)

6月份禅城新增预售面积 14.01 万m²，环比增加 19%，同比减少 45%；网签面积 18.76 万m²，环比增加 28%，同比增加 61%；网签均价 19258 元/m²，环比下跌 3%，同比上涨 4%。

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	龙光玖龙臺	41853	227	23493	17815
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	30442	117	18289	16645
3	湖涌	保利中交大都汇	30254	164	16775	18036
4	新城北	合景新鸿基泷景	25749	104	11993	21471
5	湖涌	万科金域时光	22648	162	14555	15561
6	绿岛湖	阳光城佛山半岛	17297	47	7224	23943
7	绿岛湖	信业阳光城檀悦	14853	77	8483	17510
8	南庄	金地海逸悦江	13976	99	10145	13777
9	旧城区	朝安金茂悦	12886	47	5220	24685
10	奇槎	卓越浅水湾	12637	50	5236	24135
11	旧城区	瑞安岭南天地	12048	37	4651	25903
12	城南	龙光天阙	10019	38	4091	24494
13	城北	滨江首府	8940	43	4806	18601
14	旧城区	保利同济府	8926	29	3033	29427
15	季华西	招商岸芷汀兰	8259	49	5156	16020
16	奇槎	五矿崇文金城	7935	24	2788	28463
17	奇槎	绿城桂语兰庭	7846	25	3196	24545
18	城北	保利水木芳华	7107	42	4075	17440
19	城南	新福港鼎峰	6604	25	3179	20771
20	奇槎	世茂望德	6002	21	2386	25156
合计			306283	1427	158774	19291

(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 (m²)	套数 (套)	新增面积 (万m²)
禅城	城北	保利水木芳华	2020-6-12	三座, 16层/3梯10户	三房/86-107	150	1.44
	湖涌	万科金域时光	2020-6-10	三座, 31层/2梯6户	三房/88-91	180	1.62
			2020-6-10	四座, 31层/2梯6户	三房/88-91	180	1.62
	旧城区	普君新城	2020-6-1	华府2期一座, 49层/2梯6户	三房/100-107 四房/115-123	276	2.98
	绿岛湖	信业阳光城佛山半岛	2020-6-11	六、七座, 39层/2梯2户	四房/171	144	2.47
			2020-6-11	九、十座, 30层/2梯2户	四房/169	116	1.96
		金茂绿岛湖	2020-6-19	鹭府四座, 30层/2梯2户	四房/145	54	0.78
	新城北	合景新鸿基珑景	2020-6-24	一座, 30层/2梯4户	三房/91-105	116	1.14
合计			1216套, 14.01万m²				

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

3.4 本月楼盘动态

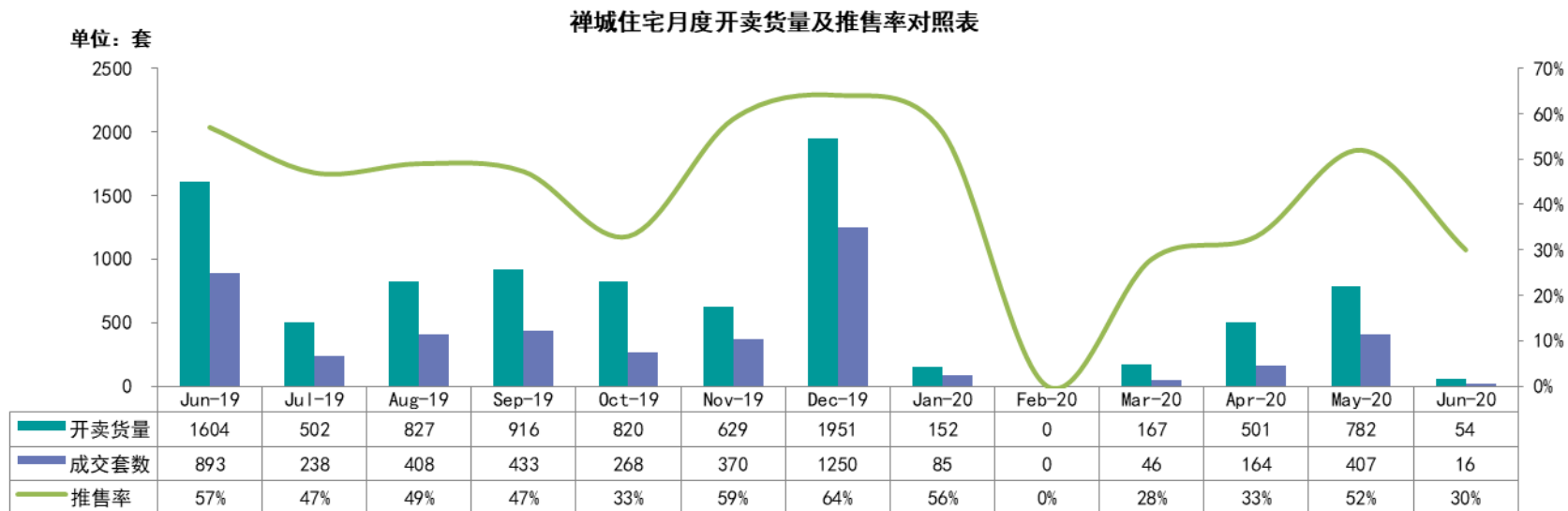
板块	楼盘名称	活动类型	内容	
城北	中交诚通白兰春晓	开放城市展厅	6.25 开放南海万科广场城市展厅, 预约即享 VIP 折扣, 更可优先选房及参观样板间	
城南	龙光天阙	活动信息	06.01-06.07 小猪佩奇系列活动	
			06.08-06.14 小猪佩奇暖场	
			06.15-06.21 小猪佩奇生日会	
			06.22-06.28 粽子 diy	
	新福港鼎峰	活动信息	06.15-06.21 diy 粽子	
湖涌	保利中交大都汇	活动信息	06.01-06.07 成交砸金蛋	
			06.08-06.14 点对点摊位, 成交砸金蛋	
			06.15-06.21 618 一口价	
			06.22-06.28 端午五重礼	
	万科金域时光	活动信息	06.01-06.07 ①老带新成交享 8888 元; ②现场活动: 音乐烧烤节+充气城堡+雪糕车+网红樱花打卡点; ④减压馆	
			06.08-06.14 减压馆、成交送家电	
			06.15-06.21 来访送奇异果礼盒&预约下周鲍鱼	
			06.22-06.28 来访送鲍鱼	
季华西	恒大滨江华府	开放外展点	6.25 开放铂顿城城市展厅	
旧城区	保利同济府	活动信息	06.01-06.07 儿童剧	
			06.08-06.14 儿童剧	
			06.15-06.21 父亲节主题绘画比赛和舞蹈表演	
			06.22-06.28 到访送粽	
		岭南天地怡廷	活动信息	06.15-06.21 618 成交抽奖活动
	普君新城华府 II	活动信息	06.01-06.07 书香节暖场+集赞送书	
			06.08-06.14 书香节暖场+集赞送书+华府 618 好房狂欢购, 成交砸金蛋送家电	
06.15-06.21 书香节暖场+3 座清货促销 9 折钜惠, 成交砸金蛋送家电				

板块	楼盘名称	活动类型	内容
			06.22-06.28 书香节暖场+3座清货促销9折钜惠,成交砸金蛋送家电
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	06.01-06.07 7座产品发布会
			06.08-06.14diy花篮
			06.15-06.21 父亲节皮具diy、618零元抢一万元购房券
			06.22-06.28 香包diy、一元购好物
	龙光玖龙臺	活动信息	06.01-06.07 熊猫展、来访送熊猫钥匙扣
			06.08-06.14 一元家电拍卖,熊猫主题活动
			06.15-06.21 熊猫主题展 父亲节主题活动
			06.22-06.28 端午8重礼
阳光城佛山半岛	活动信息	06.01-06.07 时装秀、8.8元抢购房优惠	
南庄	合景阳光城领峰	活动信息	06.01-06.07 成交砸金蛋
			06.08-06.14 成交砸金蛋
			06.15-06.21 成交砸金蛋
			06.22-06.28 成交砸金蛋
	华润置地玖悦	活动信息	06.01-06.07 成交129㎡大户型送65寸电视机
	华润置地玖悦	活动信息	06.01-06.07 成交129㎡大户型送65寸电视机
	金地海逸悦江	活动信息	06.01-06.07 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼、雪糕DIY、油伞DIY
			06.08-06.14 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼
			06.15-06.21 一口价展板、砸金蛋、点对点转发有礼、来访套圈圈送西瓜
			06.22-06.28 龙舟DIY,家电抽奖,来访套西瓜
	美的时光	活动信息	06.01-06.07 业主抽物业管理费用
06.22-06.28 成交砸金蛋、粽子diy、糖葫芦diy、烧烤啤酒节			
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	06.01-06.07 陶艺
			06.15-06.21 父亲节漫画

板块	楼盘名称	活动类型	内容
	五矿崇文金城	活动信息	06. 01-06. 07 点对点活动、小龙虾宴
			06. 08-06. 14 点对点活动; 小龙虾宴
			06. 15-06. 21 点对点活动、小龙虾宴
			06. 22-06. 28 点对点活动, 来访送荔枝
	卓越浅水湾	活动信息	06. 01-06. 07 成交送万元家电礼包
			06. 15-06. 21 父亲节 3D 网红手摸、西式茶歇
06. 22-06. 28 端午星冰粽 DIY、端午民俗画本			
新城北	合景新鸿基珑景	活动信息	06. 01-06. 07 小业主生日会
张槎	东建世纪锦园	活动信息	06. 01-06. 07 618 购房节
			06. 08-06. 14 618Go 房节
			06. 15-06. 21 来访送粽子, 父亲节专场 98 折
			06. 22-06. 28 龙舟 diy
	花曼沁园	活动信息	06. 08-06. 14 618 狂欢节
			06. 15-06. 21 618 特价, 父亲节暖场
06. 22-06. 28 端午节粽子 DIY, 龙舟 DIY			

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 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
绿岛湖	金茂绿岛湖	2020-6-25	鹭府 4 座	54	四房	四房 145	17000	200	毛坯	加推 97 折、准签 98 折、 一次性 98 折、端午专享 8888 购房特惠	16	30%
合计推货量：54 套						合计成交量（开卖当日）：16 套，推售率约 30%						

（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
奇槎	2020年7月	五矿崇文金城	4、6座	24	叠墅 162-220	600-800万/套毛坯	——
城北	2020年7月	滨江首府	3期2座	80	95-127	18000-19000/带装修	——
城南	2020年7月	佳兆业悦峰	1座	120	95-124	待定	纯新盘
绿岛湖	2020年7月	信业阳光城佛山半岛	7座	72	171	24000-26000/带装修	——
南庄	2020年7月	金地海逸悦江	4座	54	99-118	12000-14000/毛坯	——
合计				约 350 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

