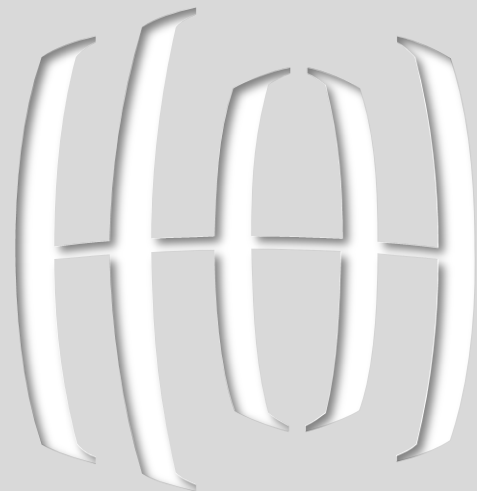




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



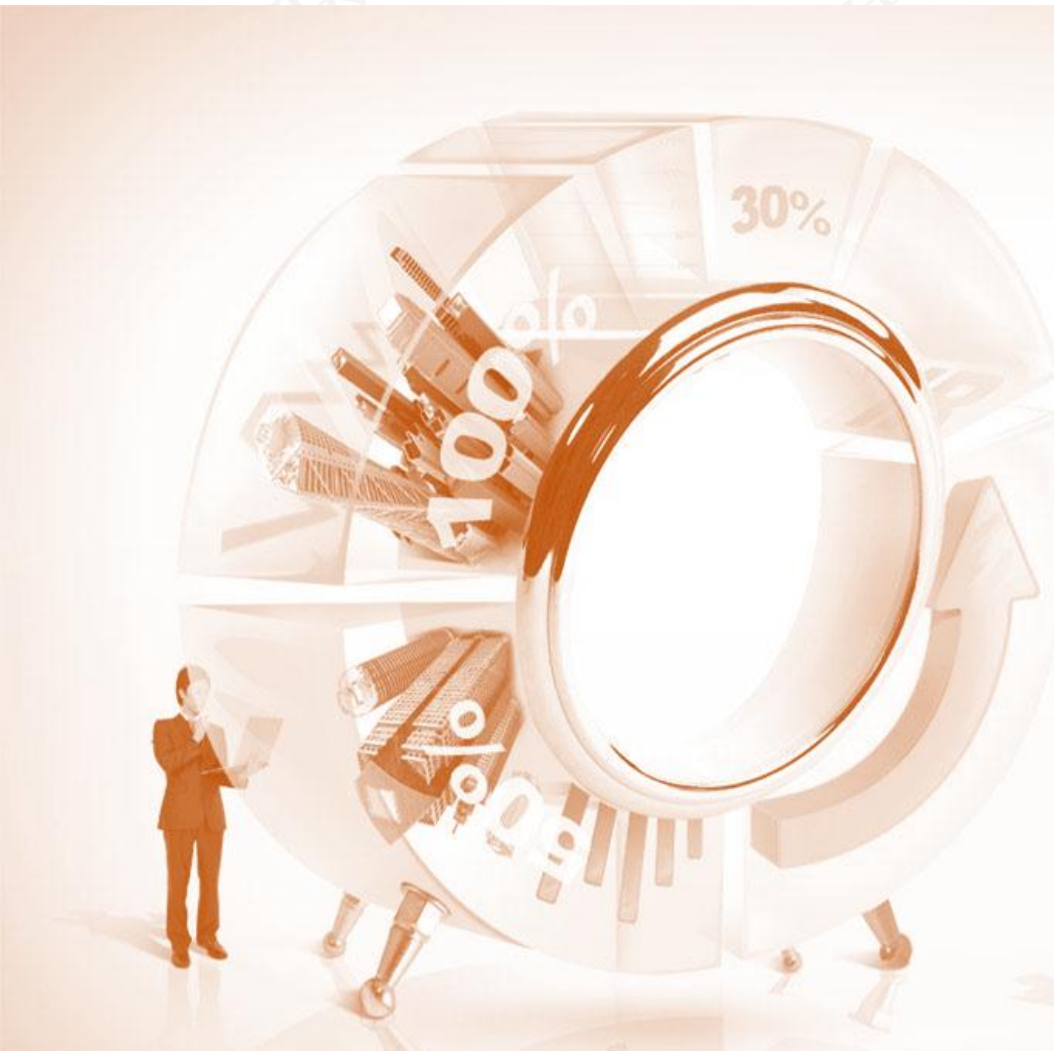
2018年11月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2018年12月

特别声明

本报告仅作参考提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代理行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归佛山世联行地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



目录

Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 公寓市场表现
- 后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 城市规划分析
- ◆ 房企动态

宏观政策分析：楼市调控强调连续性稳定性，坚持稳中求进

坚持稳中求进工作总基调，贯彻落实新发展理念，密切跟踪国内外形势变化，保持宏观政策的连续性稳定性，加强预调微调，提高政策的协同性，施策将会更加精准，营造稳定可预期的宏观环境。

◆国家统计局：2018年10月份全国居民居住价格上涨2.5%

2018年10月份，全国居民消费价格同比上涨2.5%。其中，城市上涨2.5%，农村上涨2.6%；食品价格上涨3.3%，非食品价格上涨2.4%；消费品价格上涨2.8%，服务价格上涨2.1%。1-10月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨2.1%。10月份，全国居民消费价格环比上涨0.2%。其中，城市上涨0.2%，农村上涨0.2%；食品价格下降0.3%，非食品价格上涨0.3%；消费品价格上涨0.3%，服务价格持平。居住、教育和娱乐价格均上涨2.5%。

►11月中国房企密集融资超千亿元

据中原地产研究中心统计，11月以来，中国多家房地产公司密集获准发行大额融资，合计数额已经超过1000亿元，仅过去两日就有12家房企披露融资计划，累计规模约300亿元。包括弘阳地产、金地集团、首创置业、时代中国、绿城房地产、富力地产、中国恒大、华夏幸福基业、碧桂园、龙湖、雅居乐等多家房企扎堆披露其期融资计划或公告票据上市发行房企密集发布融资计划，或者公告计划获批。

►中国人民银行发布《中国金融稳定报告（2018）》

中国人民银行发布《中国金融稳定报告（2018）》，《报告》认为，2017年以来特别是进入2018年，世界政治经济格局发生深度调整变化。外部不确定性的增加，使得中国经济金融体系面临的外部环境日趋复杂。强调保持房地产金融政策持续性和稳定性，防范房地产领域的不当和过度融资。其中上海、浙江、广东、福建、重庆等5省市住户部门债务风险相对较高。报告建议，鼓励金融机构加快推进消费信贷管理模式和产品创新，同时加强风险管理，严厉打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为。

本地要闻：

◆ 佛山取消购房入户入学 转为采用积分制入户政策

11月2日，佛山市政府召开常务会议，原则上通过新修订《佛山市新市民积分制服务管理办法》（简称“新《办法》”）。新《办法》指出，从2019年1月1日起，不再执行原购房入户政策，转而将购房类人群划入积分制管理，只有在佛山市已连续按月缴纳一年社会保险费，且申请期间保持参保状态的新市民，才可申请积分入户。房产情况只作为申请入户的一个计分指标，并规定了最高144分的限制（房产每个平方米算一分，最高144分）。新《办法》明确，将取消购房类政策性借读生待遇，将其纳入积分制统筹安排，且规定在佛山购买住宅及商业住房的非户籍人员，统一参加积分排名。同时，该项政策设置了一个过渡期，即本新《办法》公布之前，购房面积超过80平方米的购房业主，可继续享受政策性借读生待遇至2019年12月31日止。

◆ 佛山市中心城区“三规合一”规划出台

11月21日，佛山市国土资源和城乡规划局公布了《佛山市中心城区“三规合一”规划》（以下简称《规划》），明确“多规”协调处理的原则，并披露了佛山市中心城区版图。根据《规划》，佛山市中心城区包括禅城区行政辖区、南海区桂城街道和狮山镇罗村社会管理处原罗村街道行政辖区、顺德区乐从镇行政辖区，面积361.66平方公里。据规划，佛山市中心城区将构建“一环、两轴、四心、多节点”总体空间格局。其中，“一环”为由东平河、佛山水道及两岸构成的环城生态景观带。“两轴”包括城市综合发展主轴线，为串联佛山新城、干灯湖、佛山老城的城市综合发展轴线；季华路-魁奇路商务商业发展轴线。“四心”包括佛山新城中心、干灯湖金融服务中心、禅西新城中心、祖庙商业文化中心。“多节点”包括三山低碳新城、佛山西站交通枢纽、禅西新兴产业基地、乐从家具国际服务中心、平洲综合服务中心、南庄陶瓷商务会展中心、石湾陶瓷酒文化区、鄱阳奇槎商务区。

◆ 涉及5条地铁线! 佛山地铁建设规划预计明年上半年内上报

11月28日，佛山市轨道办称：根据国家发改委的相关要求，佛山正重新对地铁建设项目上报的资料进行补充完善，新方案预计明年上半年内上报。据了解，佛山新一轮轨道交通修编方案里，包括了地铁2号线二期、地铁4号线一期、11号线和位于顺德的9号线和13号线，线路总长约147.3公里。建设规划获批是项目建设的首要条件。截至目前，佛山市内共有3条在建地铁项目，他们分别是佛山地铁2号线一期工程、佛山地铁3号线和广州地铁7号线西延顺德段。根据最新的施工进度，佛山地铁2号线预计将于2020年底具备试运营条件，而佛山地铁3号线初步预计在2021年底试运营。

城市规划：

◆ 就业人口超10万！狮山将打造南海汽车产业园

11月8日，佛山市政府网站发布了南海汽车产业园区红纱片区和松夏片区两大片区的控制性详细规划。根据公示，南海汽车产业园目标将打造珠三角地区重要的汽车产业园区，具体包括两个片区：松夏片区和红纱片区。其中松夏片区范围为虹岭路东北、信息大道东南、商业大道西南、科技西路西北，总用地面积324.1公顷。片区功能定位为佛山市重要的先进制造业基地，南海汽车产业园的核心功能区。预计未来居住人口6356人，提供就业人口7.9万人。而红纱片区范围为北至狮山镇行政界线、东至高压走廊、南至红星村南侧红星路、西至本田路，总用地面积1063.4公顷。片区功能定位为南海汽车产业园重要的零配件生产基地，南海汽车产业园研发中心及旅游服务区。未来可提供就业人口2.6万人。

◆ 占地逾3.5万平！北滘新城再添两条新道路

11月12日，顺德区发展规划和统计局发布一则《关于北滘镇新城区土荫路以东路网（土荫路-美的大道至林上路段、人昌路-土荫路至益丰路段）工程申报市政建设用地规划许可的批前公示》。据了解，该拟建设道路位于顺德北滘镇新城区，项目总用地面积约35114平方米，拟新建土荫路以东路网（土荫路-美的大道至林上路段、人昌路-土荫路至益丰路段），规划用地性质为道路用地，周边有君汇上品、北滘雅居乐英伦首府等楼盘。

◆ 打造三水区医疗中心！大塘镇中心北片控规出炉

11月12日，三水区规划和统计局规划公示平台公布了《大塘镇中心城区北片控制性详细规划》。根据公示内容，该规划范围北至大塘涌，南至永大路，西至北江大堤，东至天泰路，规划面积约141.17公顷。文件指出，该片区主要为适应三水新城发展与建设需要，推进大塘医院与三甲医院联合体建设，在大塘镇打造次医疗中心，进一步落实公共服务均等化而编制。按照规划，该片区建有三水大塘医院，以及前街村、后街村等多个村落。未来将在三水大塘医院规划一商服用地，将集中配设幼儿园、农贸市场、公交首末站等设施。

◆ 禅城奇槎板块产业发展提速 鄱阳城·众创小镇迎来新进展！

11月15日，禅城区网发布两则公告，鄱阳城·众创小镇地块一、地块二建设工程设计方案总平面同步进行批前公示。园区分为三旧改造区域以及岭南风格商业体两大板块。根据规划，项目将提供2000平米的专属孵化场地，同时以园区10万平米为加速器，并完善各类配套设施，如建设教育街区、生活街区、数字酒店、人才公寓、数字影城等。众创小镇所在的奇槎片区，定位为佛山东部城市中心、滨水新城及综合性智慧创新商务中心，是禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区的有机组成部分。

房企动态：

◆ 绿城中国引入招商局地产首创置业 建设北京住宅项目

11月23日，绿城中国（03900.hk）发布公告称，绿城中国全资附属公司杭州绿城致臻投资有限公司分别向招商局地产北京（招商局地产的全资附属公司）及北京中瑞凯华（首创置业的全资附属公司），转让于杭州臻美的16.66%及16.67%股权。项目公司主要开发一幅位于北京朝阳区将台乡的土地，占地总面积约为6.10万平米（含配套设施建筑面积），拟主要发展为住宅物业。绿城中国董事表示，在股权交易完成后，项目公司透过出售事项间接引入两名新投资者，虽然会减低集团于项目公司的实际权益，但鉴于北京房地产市场的政府调控政策收紧及市场波动，引入有关战略投资者仍将有利于集团的投资组合。

◆ 碧桂园服务拟6.8亿元收购5家物管公司股权

11月26日，碧桂园服务(06098)公告，碧桂园物业服务与史小琴、帕拉丁股权投资及帕拉丁合伙企业订立股权转让协议，买方有条件同意购买五间从事物业管理业务的公司股权，代价总额为人民币6.83亿元。碧桂园称，收购将使集团进一步扩大其业务规模及范围，并增强其于市场的影响力及竞争力，符合集团的战略发展需求。2018年上半年，碧桂园服务的服务成本为12.29亿元，去年同期为9.28亿元；销售及营销开支为881.2万元，去年同期为416.2万元；行政开支为2.94亿元，去年同期为2.02亿元。期内，碧桂园服务净利润率为23.79%，同比上涨8.2%，剔除税收优惠，同比上涨4%。

◆ 美的置业打造华南首席生态小镇 投资韶关生态旅游发展项目

11月27日，韶关市浈江区政府与美的置业集团签署智慧松泉小镇项目投资协议。美的置业将在浈江区打造集旅游、观光、休闲农业、康养、产学研孵化、商业配套、生态住宅等功能于一体的文旅项目智慧松泉小镇，并力争将其打造成为5A级旅游景区，助力韶关在生态高水平保护中实现经济高质量发展，融入珠三角、服务大湾区。美的坚持配套先行的原则，将智慧松泉小镇打造成为继鹭湖森林度假区之后的又一文旅标杆项目，为美的置业智慧文旅产业的全国版图增添重要的一笔。

◆ 中国奥园去地产化改名中国奥园集团明日生效！

11月29日，中国奥园集团股份有限公司发布更改公司名称公告。董事会宣布，股东们于股东特别大会上以投票表决方式批准建议更改公司名称，将本公司英文名称由「China Aoyuan Property Group Limited」更改为「China Aoyuan Group Limited」，并将本公司双重中文名称由「中国奥园地产集团股份有限公司」更改为「中国奥园集团股份有限公司」，已于二零一八年十一月十三日生效。

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

佛山土地市场供求分析——本月成交

2018年11月佛山房地产市场土地成交一览表

| 区域 | 土地类型 | 成交宗数 | 占地面积(万 m ²) | 计容建面(万 m ²) | 成交价(万元) |
|-----|------|------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 顺德区 | 商住 | 1 | 8.36 | 16.72 | 80257 |
| | 工业 | 1 | 0.92 | 2.76 | 1393 |
| 高明区 | 工业 | 2 | 2.64 | 7.92 | 1191 |
| 禅城区 | 绿地 | 1 | 1.34 | — | 3083 |

2018年11月，佛山经公开市场途径共成交土地5宗，市场降温明显，总成交占地面积13.26万 m²，成交总金额8.59亿元。其中商住用地成交1宗，总占地面积为8.36万 m²；工业用地成交3宗，总占地面积为3.56万 m²；公园绿地用地成交1宗，总占地面积为1.34万 m²。

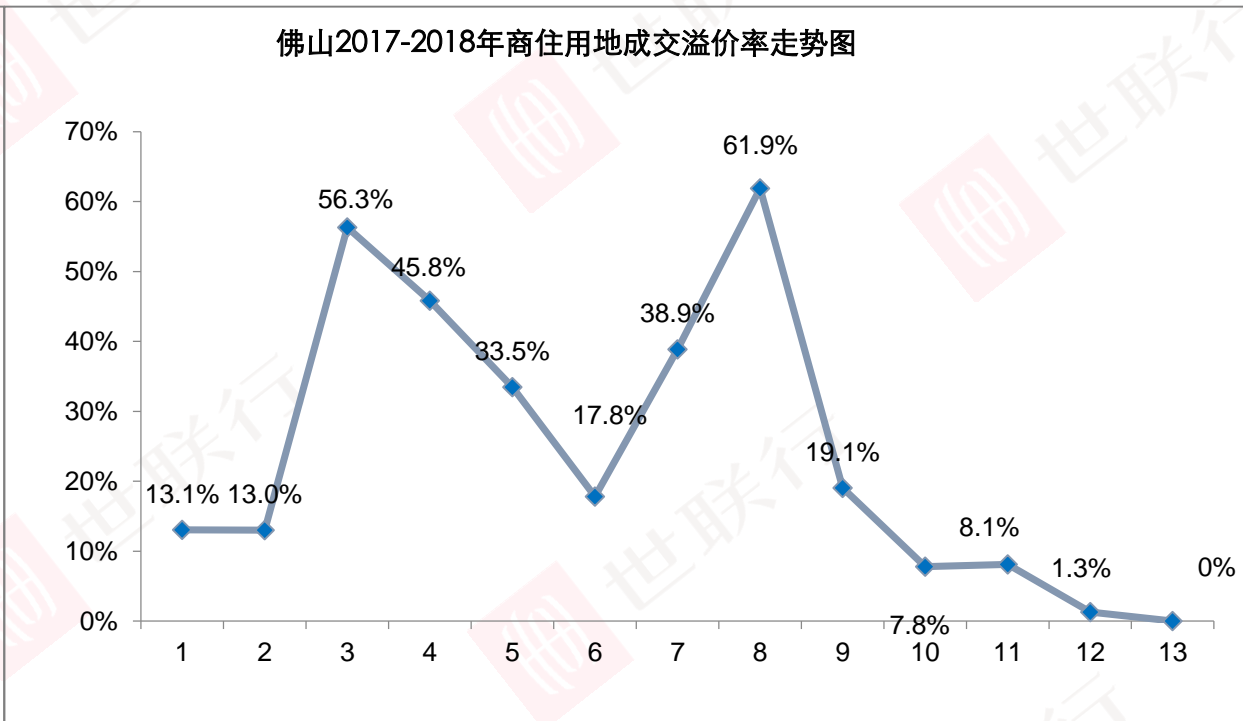
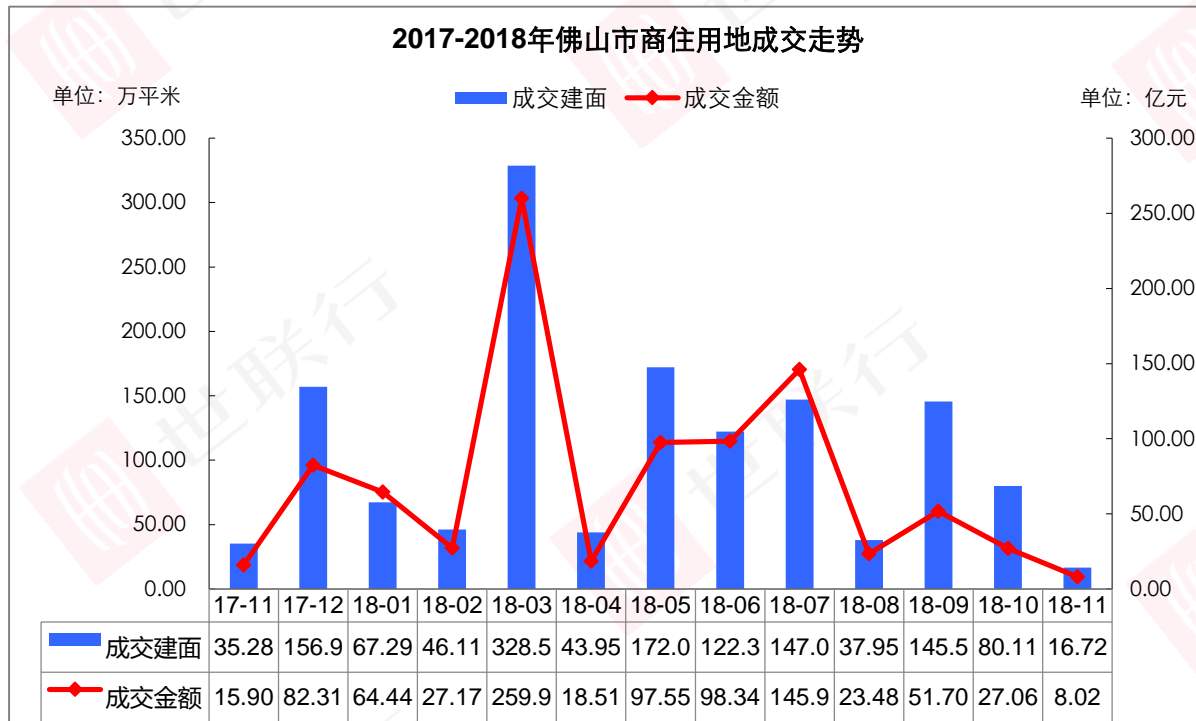
佛山土地市场供求分析——本月供应

2018年11月佛山房地产市场土地供应一览表（将于2018年12月竞拍）

| 区域 | 土地用途 | 推出宗数 | 总占地面积 (万m ²) | 可建面积(万m ²) |
|-----|------|------|-----------------------------|------------------------|
| 高明区 | 商服 | 1 | 3.94 | 3.15 |
| | 商住 | 6 | 18.03 | 47.91 |
| | 工业 | 9 | 30.48 | 91.44 |
| | 其他 | 2 | 14.06 | 42.18 |
| 顺德区 | 商住 | 2 | 14.47 | 39.65 |
| | 商业 | 1 | 1.91 | 7.64 |
| | 工业 | 2 | 7.47 | 22.41 |
| 南海区 | 商住 | 3 | 11.83 | 24.16 |
| | 工业 | 2 | 14.66 | 36.65 |
| 禅城区 | 商住 | 3 | 9.58 | 28.77 |
| 三水区 | 工业 | 2 | 19.63 | 58.89 |
| 总计 | | 33 | 146.06 | 402.85 |

➤ 2018年11月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地33宗，总供应面积为146.06万m²。其中商住用地有14宗，商服用地有1宗，商业用地有1宗，工业及其他用地有17宗。

商住用地分析



- 2018年11月，佛山经公开市场途径成交商住办用地1宗，总建筑面积16.72万平方米，环比下跌79.1%，同比下跌了52.6%；成交总金额为8.02亿元，环比下跌70.4%，同比下跌49.6%。
- 在成交溢价方面，11月份全市整体溢价率为0%，环比下跌100%。

重点地块情况——预告

2018年12月佛山市重点地块拍卖一览表

| 行政区 | 片区 | 地块位置 | 用地性质 | 土地面积_万 平方米 | 总建筑面积_ 万平方米 | 容积率 | 起报价_万元 | 楼面地价 元/m ² | 成交日期 |
|-----|----|-----------------------------|------|---------------|----------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|-------|
| 顺德区 | 均安 | 顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块 | 商住 | 6.94 | 20.82 | 3.0 | 59457 | 3320 | 12月3日 |
| 南海区 | 里水 | 里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段 | 商住 | 6.07 | 9.03 | A区：>1.0， 且≤1.8 B区> 1.0，且<1.01 | 112543 | 12461 | 12月3日 |
| 高明区 | 杨和 | 佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东 | 商住 | 7.40 | 20.72 | 2.8 | 45182 | 2180 | 12月5日 |
| 高明区 | 更合 | 佛山市高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北 | 商住 | 2.23 | 5.58 | 2.5 | 9886 | 1772 | 12月5日 |
| 高明区 | 更合 | 佛山市高明区更合镇环东路以南、白石西路以东 | 商住 | 0.92 | 2.31 | 2.5 | 4095 | 1773 | 12月5日 |
| 高明区 | 更合 | 佛山市高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东 | 商住 | 3.07 | 7.70 | 2.5 | 13603 | 1767 | 12月5日 |

重点地块情况——预告

2018年12月佛山市重点地块拍卖一览表

| 行政区 | 片区 | 地块位置 | 用地性质 | 土地面积_万 平方米 | 总建筑面积_ 万平方米 | 容积率 | 起报价_万元 | 楼面地价 元/m ² | 成交日期 |
|-----|----|-----------------------------|------|---------------|----------------|----------------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 高明区 | 更合 | 佛山市高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北 | 商住 | 2.49 | 6.22 | 2.5 | 11028 | 1773 | 12月5日 |
| 高明区 | 杨和 | 佛山市高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南 | 商服 | 3.94 | 3.15 | 0.8 | 3550 | 1127 | 12月6日 |
| 顺德区 | 北滘 | 佛山市顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块 | 商业 | 1.91 | 7.64 | 4.0 | 19000 | 2483 | 12月10日 |
| 南海区 | 大沥 | 佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区地段 | 商住 | 4.35 | 11.60 | A区, >1.0, 且≤3.0; B区: >1.0, 且≤2.5 | 92837 | 7997 | 12月10日 |
| 禅城区 | 张槎 | 佛山市禅城区张槎路15号地块 | 商住 | 3.57 | 9.28 | 2.6 | 64775 | 6892 | 12月12日 |
| 禅城区 | 南庄 | 佛山市禅城区南庄镇溶洲广河厂 | 商住 | 2.91 | 10.19 | 3.5 | 68472 | 6719 | 12月13日 |

重点地块情况——预告

2018年12月佛山市重点地块拍卖一览表

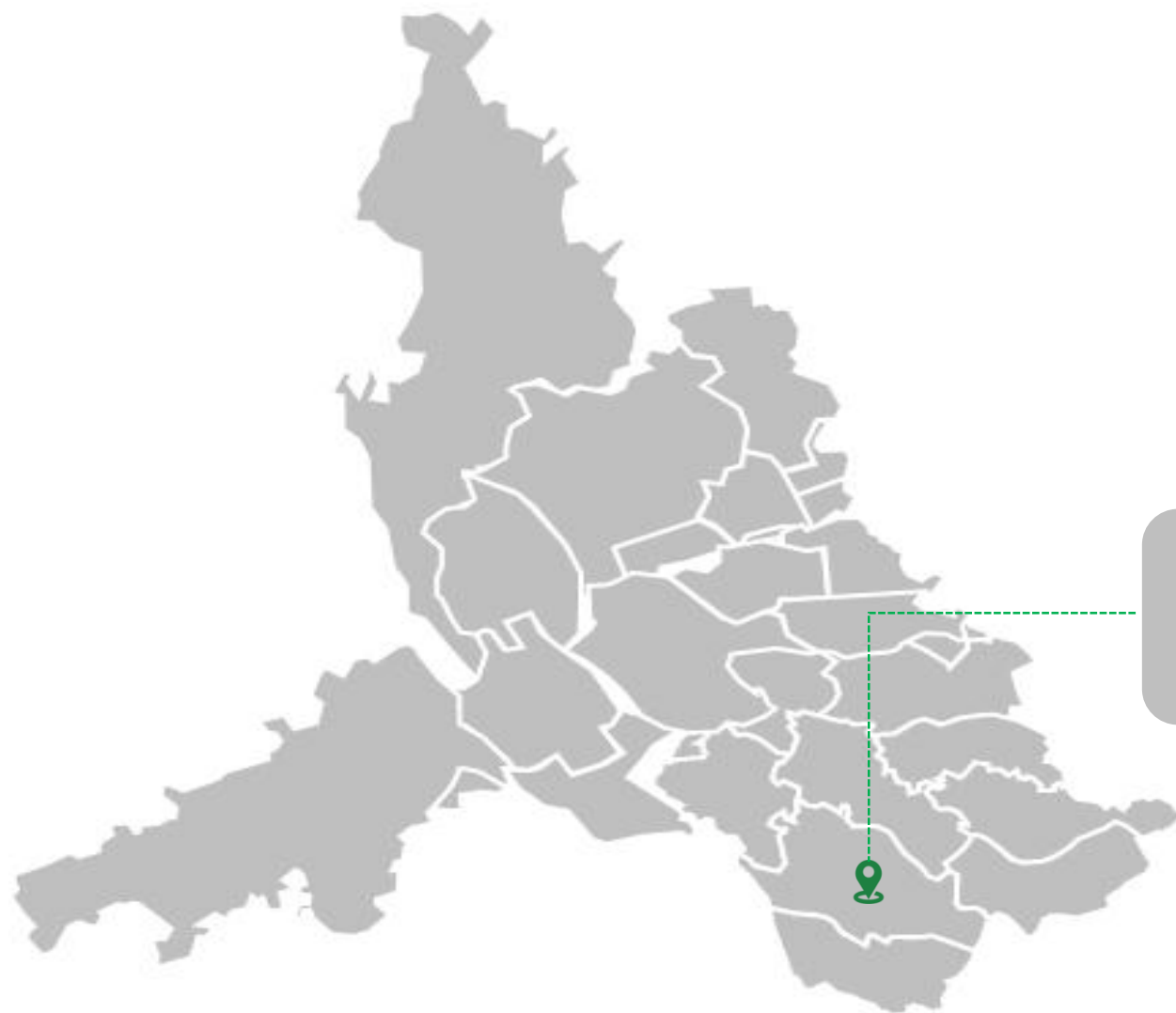
| 行政区 | 片区 | 地块位置 | 用地性质 | 土地面积_万平方米 | 总建筑面积_万平方米 | 容积率 | 起报价_万元 | 楼面地价_元/m ² | 成交日期 |
|-----|------|--------------------------|------|-----------|------------|-----|--------|-----------------------|--------|
| 顺德区 | 伦教 | 佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块 | 商住 | 7.53 | 18.83 | 2.5 | 178996 | 9508 | 12月14日 |
| 南海区 | 大沥 | 佛山市南海区大沥镇禅炭路地段 | 商住 | 1.41 | 3.53 | 2.5 | 29460 | 8377 | 12月17日 |
| 禅城区 | 石湾 | 佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西 | 商住 | 3.10 | 9.30 | 3.0 | 90000 | 9931 | 12月17日 |
| 高明区 | 西江新城 | 佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北 | 商住 | 1.92 | 5.38 | 2.8 | 22100 | 4111 | 12月21日 |

重点地块情况——成交情况

- 11月土地市场有1宗商住办公用地出让，土拍市场遇冷，出让占地面积8.36万m²，揽金逾8.02亿元。

| 行政区 | 片区 | 地块位置 | 用地性质 | 土地面积 万平方米 | 总建筑面积 万平方米 | 容积率 | 成交价格_万元 | 溢价率_百分比 | 成交日期 | 受让单位 |
|-----|----|--|------|--------------|---------------|------|---------|---------|--------|-----------------|
| 顺德区 | 杏坛 | 佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块 | 商住 | 8.36 | 16.72 | 2.00 | 80257 | 0% | 11月13日 | 顺德高新区“安居工程”项目建设 |

重点地块情况——成交地图



杏坛高新区地块
竞得者：顺德高新区“安居工程”项目建设
楼面价：4800元/m²

重点地块情况——成交

佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块

● **地块编号**：TD2018(SD)XG0012

● **交易时间**：2018-11-13

土地性质：**商住用地**

占地面积：8.36万方

建筑面积：16.72万方

起始价格：80257万元

起始楼面地价：4800元/m²

成交价格：80257万元

溢价率：0%

成交楼面地价：4800元/m²

竞得者：顺德高新区“安居工程”项目建设



基本情况及规划指标要求：

- ① 宗地采取“限地价，先竞配建无偿返还政府商品住房计容建筑面积，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积”方式进行网上拍卖，最高限制地价为167535万元，即楼面价不超10021元/m²，配建商品住宅面积上限为6000m²，70年租赁住房建筑面积上限为134017m²。
- ② 竞得人须自交地之日起1年内动工，4年内竣工，须无偿配建16720平方米返还政府商品住房；
- ③ 竞得人需在地块内配建一所18班幼儿园，师生规模约800人，用地面积≥5400m²，建筑面积≥4800m²

Part 3

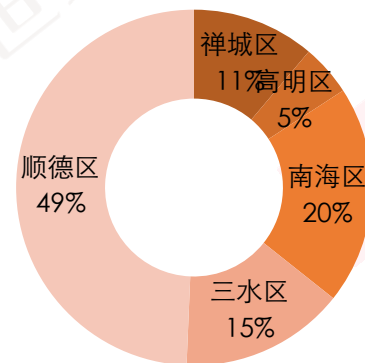
商品住宅市场表现

- ◆ 佛山住宅供求情况
- ◆ 佛山住宅库存情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况
- ◆ 各区供求情况

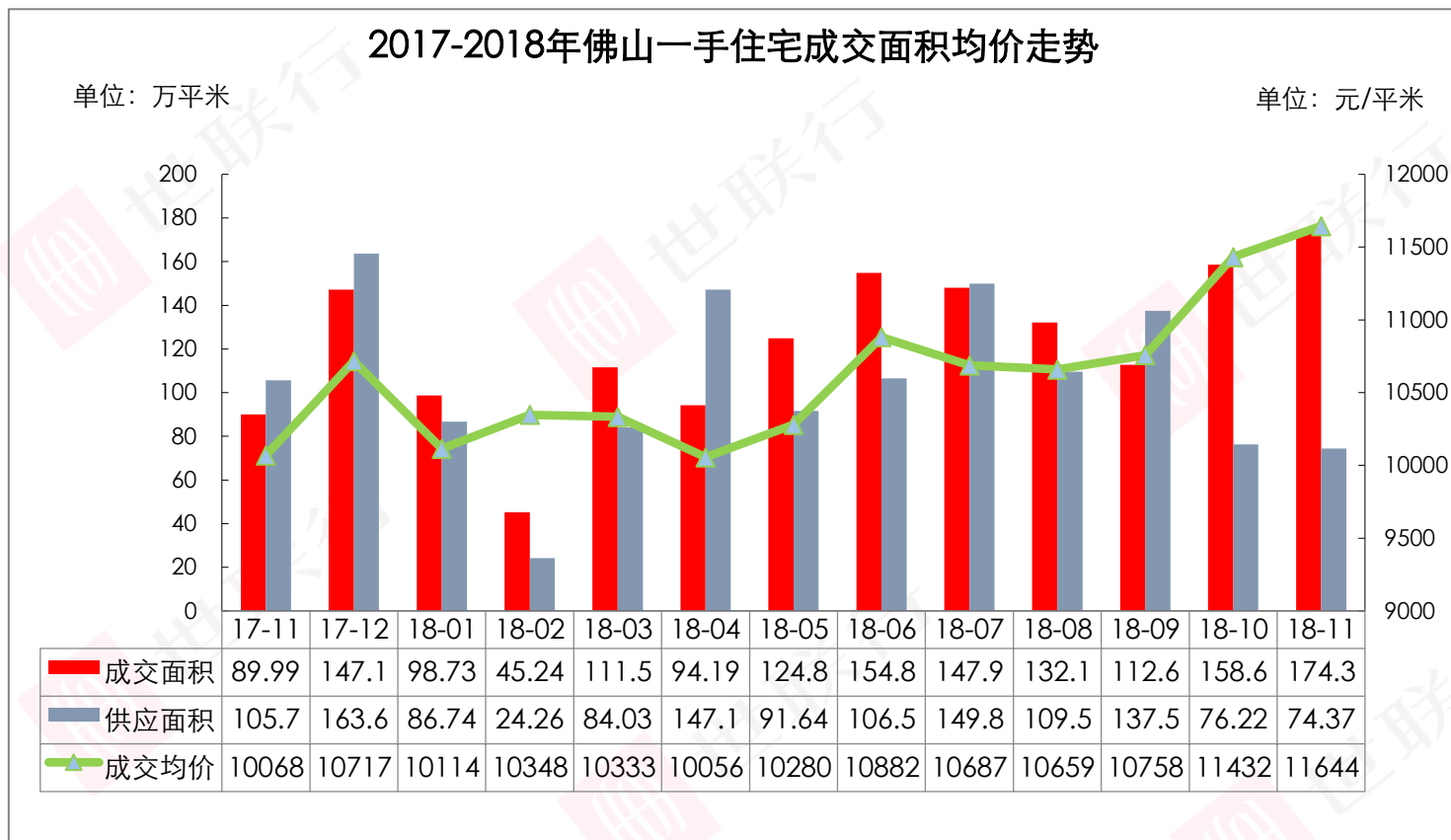
住宅整体情况：成交量冲高，价格微升

- 11月，全市一手住宅供应面积为74.37万平米，环比下跌2.4%，同比下跌29.6%；
- 11月，全市共成交20089套，成交总面积174.31万平米，环比上涨9.9%，同比上涨93.7%；成交均价为11644元/平米，受顺德部分高价项目集中网签影响，均价微涨1.9%；
- 全市成交主力户型为90-100m²刚需户型、100-120m²刚需刚改户型，占比48%。

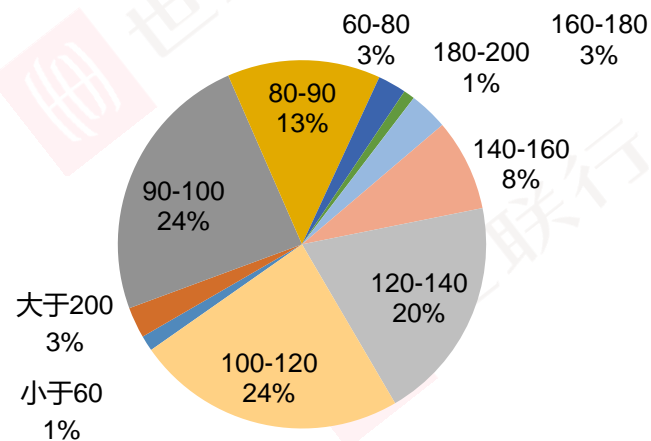
2018年11月佛山五区成交面积占比



2017-2018年佛山一手住宅成交面积均价走势



2018年11月佛山市各面积段成交情况

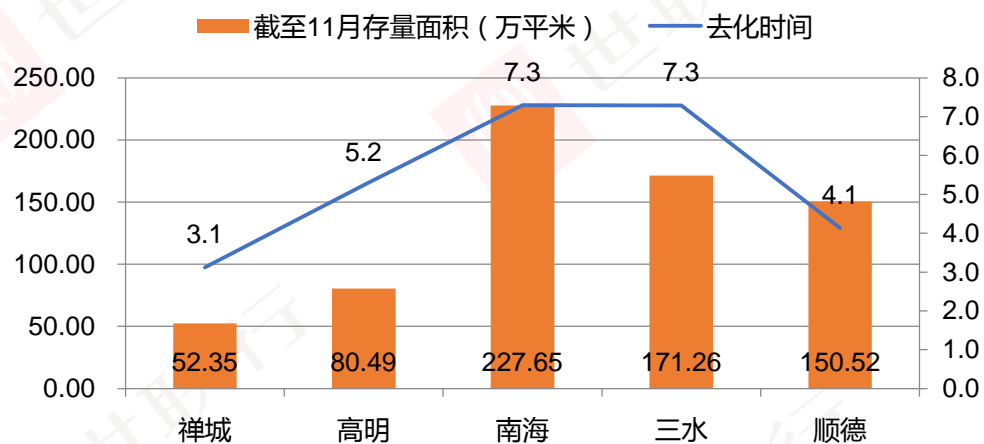


住宅库存情况：

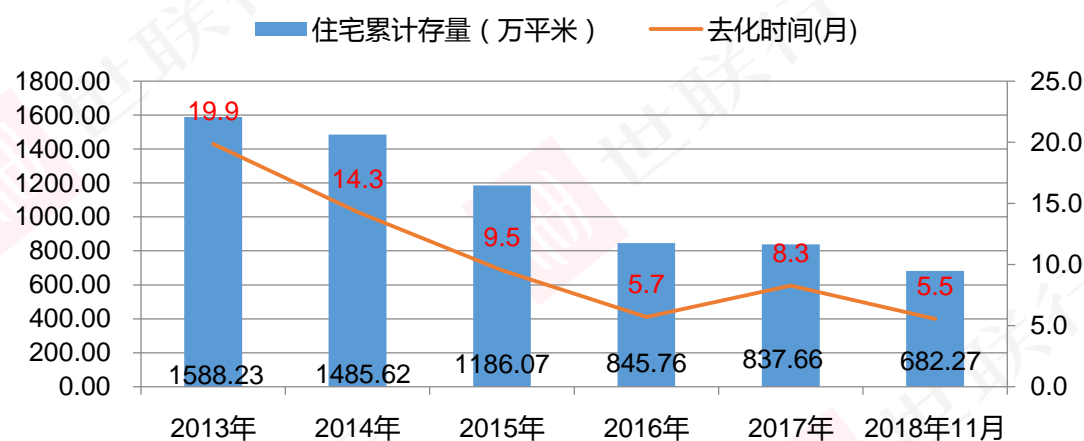
截止11月底，佛山五区商品住宅静态**库存量682.27万**m²，按照2018年月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约5.5个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有**227.65万**m²，去化周期约8个月左右；禅城区库存量最低，为**52.35万**m²，去化周期仅需**3.1个月**，处于库存低位。

截止11月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2018年11月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：碧桂园凤凰湾、中海万锦公馆、绿地香颂公馆、碧桂园华润新城之光、保利海德公园、美的领贤公馆、顺德华侨城天鹅湖、美的绿城凤起兰庭、恒大龙江翡翠、泰禾红郡府。

成交前十的楼盘成交总量3159套，占全市成交总套数的35.4%。

2018年11月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 签约套数 | 签约面积 | 销售均价 |
|----|-----------|-----|------|----------|-------|
| 1 | 碧桂园凤凰湾 | 顺德区 | 473 | 51152.41 | 14000 |
| 2 | 中海万锦公馆 | 顺德区 | 437 | 50019.59 | 18000 |
| 3 | 绿地香颂公馆 | 南海区 | 413 | 37911.28 | 15000 |
| 4 | 碧桂园华润新城之光 | 顺德区 | 334 | 39675.27 | 18500 |
| 5 | 保利海德公园 | 顺德区 | 331 | 42382.01 | 20000 |
| 6 | 美的领贤公馆 | 顺德区 | 301 | 26597.7 | 22000 |
| 7 | 顺德华侨城天鹅湖 | 顺德区 | 231 | 42937.28 | 21500 |
| 8 | 美的绿城凤起兰庭 | 顺德区 | 219 | 25116.78 | 22500 |
| 9 | 恒大龙江翡翠 | 顺德区 | 211 | 22957.62 | 15000 |
| 10 | 泰禾红郡府 | 顺德区 | 209 | 37008.47 | 22000 |

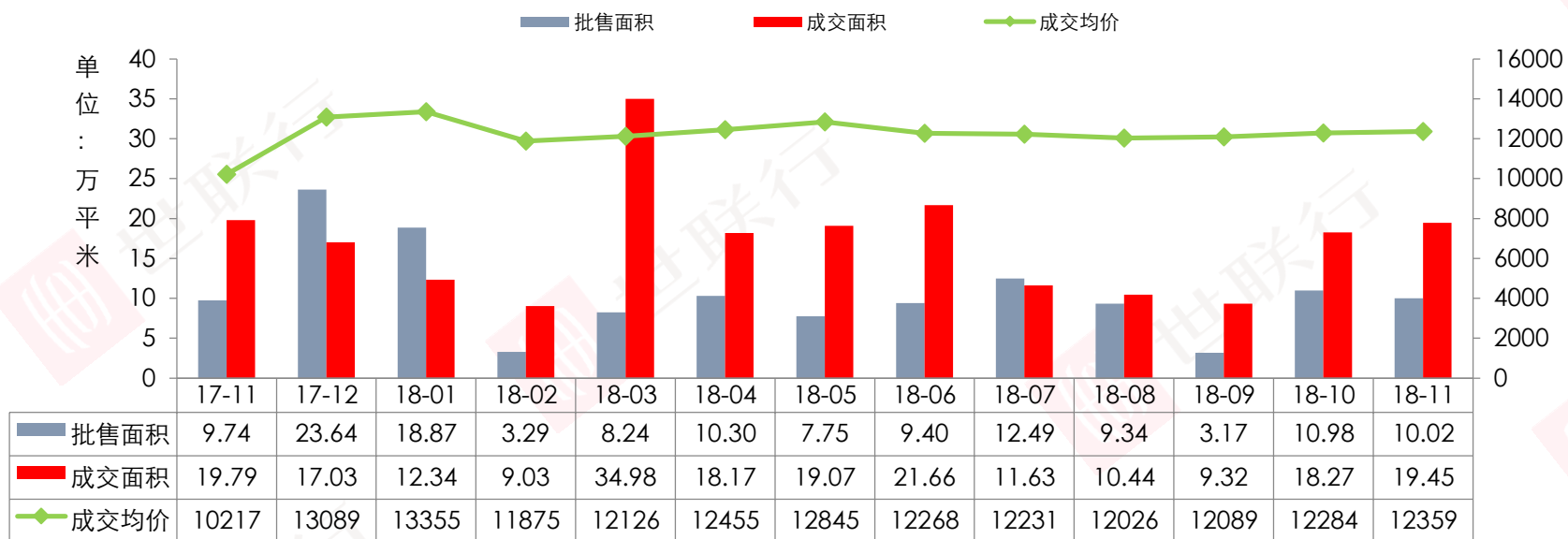
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

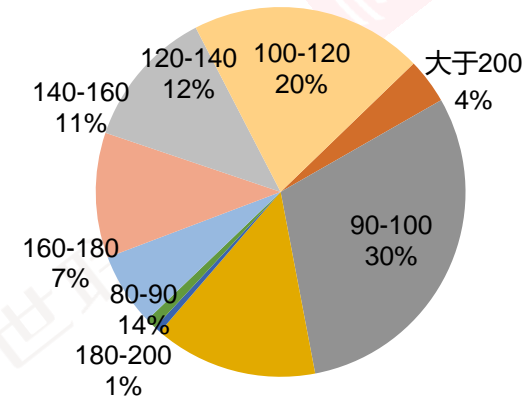
各区供求情况：禅城区

供应平缓，量升价稳。禅城区11月份供应量与10月相接近，推货量维持在10万 m^2 水平，冲刺销售年度目标，供销比为0.52：1；受整体供不应求影响，价格较为平稳。

2017-2018年禅城区一手住宅供求关系走势



2018年11月禅城区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅10.12万 m^2 ，环比基本持平；

成交情况：全区成交总面积19.45万 m^2 ，环比上涨6.5%；

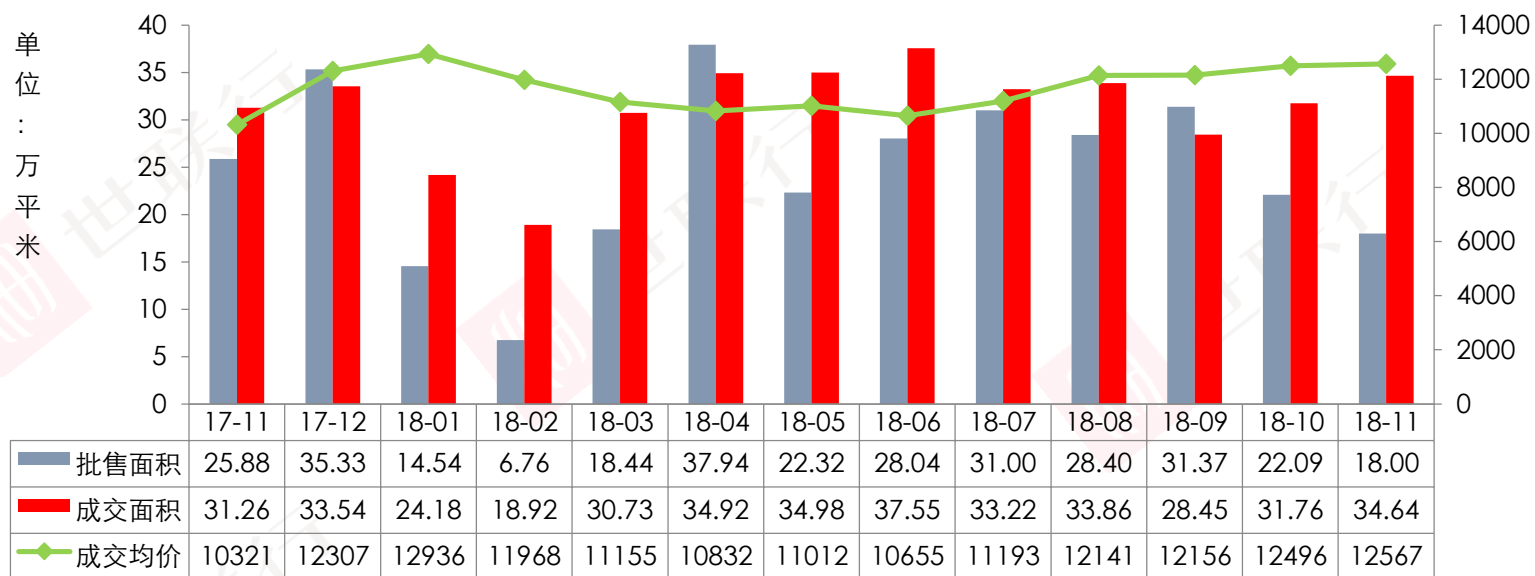
成交价格：全区成交均价为12359元/ m^2 ，环比基本持平，同比上涨21%；

户型面积：全区成交主力户型90-100 m^2 ，占30%，其次100-120 m^2 ，占比20%。

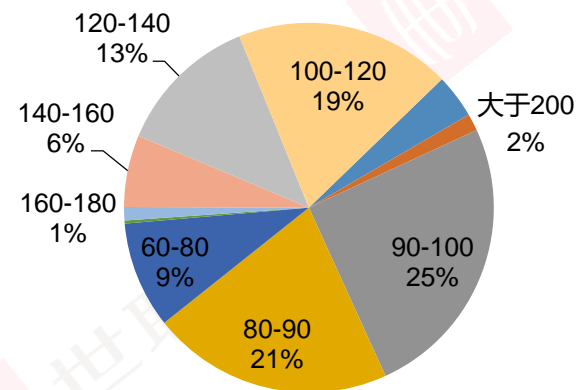
各区供求情况：南海区

成交冲高，价格稳中有升。 11月推货节奏放缓，主要以消耗库存为主，供应环比下跌18.5%；成交方面，11月份成交量再次冲高，住宅供销比为0.52：1；成交产品以90-100m²刚需刚改户型为主。

2017-2018年南海区一手住宅供求关系走势



2018年11月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅18.00万m²，环比下跌18.5%，同比下跌30.4%；

成交情况：全区成交总面积34.64万m²，环比上涨9.1%，同比上涨10.8%；

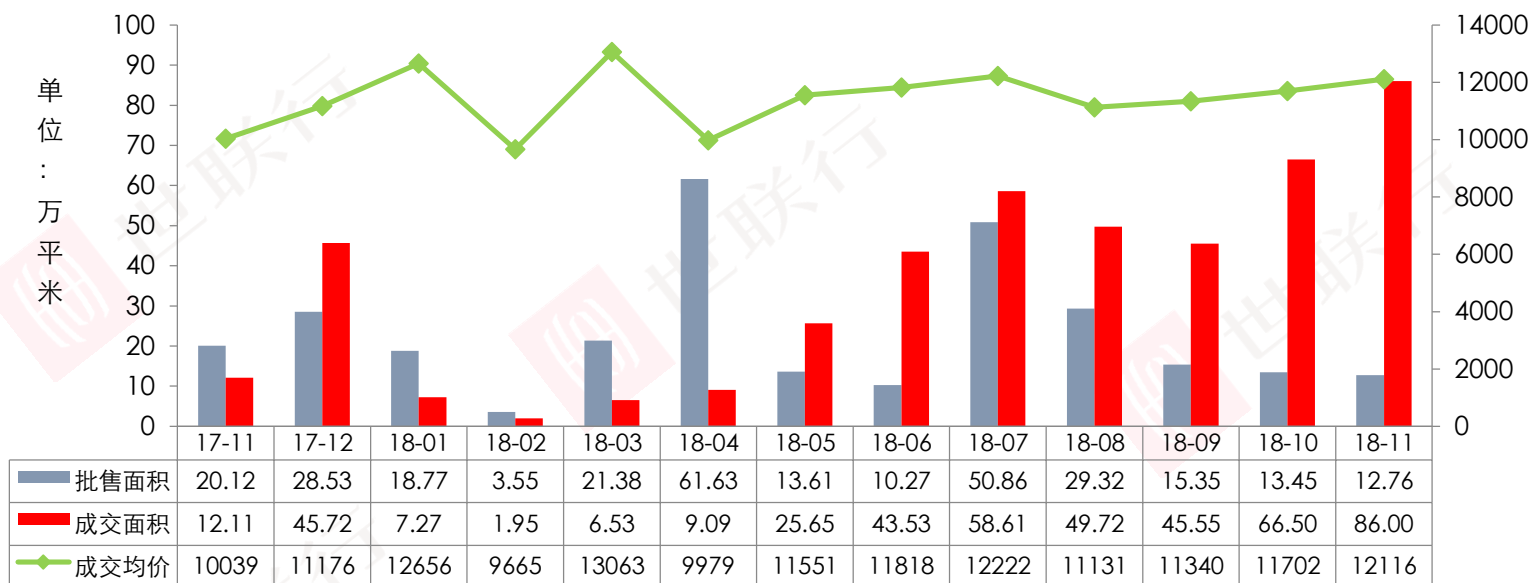
成交价格：全区成交均价为12567元/m²，环比基本持平，同比上涨21.8%；

户型面积：全区成交主力户型90-100m²，占25%，其次是80-90m²占21%。

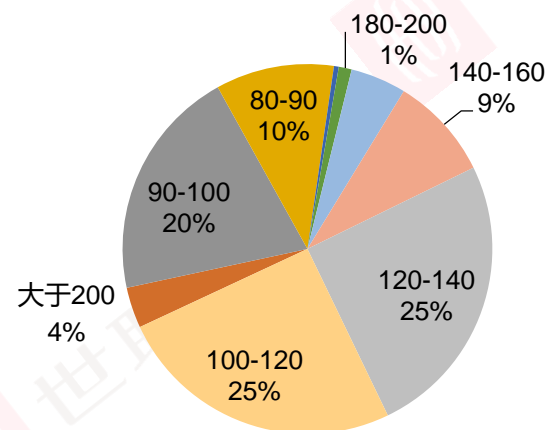
各区供求情况：顺德区

成交冲高，价格微涨。受碧桂园凤凰湾等多个项目集中签约潮影响，11月顺德成交规模再创今年以来高位，供求差距拉大，价格微涨，该月成交主力户型为100-120m²刚需和120-140m²刚需刚改型产品。

2017-2018年顺德区一手住宅供求关系走势



2018年11月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应12.76万m²，环比下跌5.1%，同比下跌36.6%；

成交情况：全区成交总面积86万m²，环比上涨29.3%，同比翻了6倍；

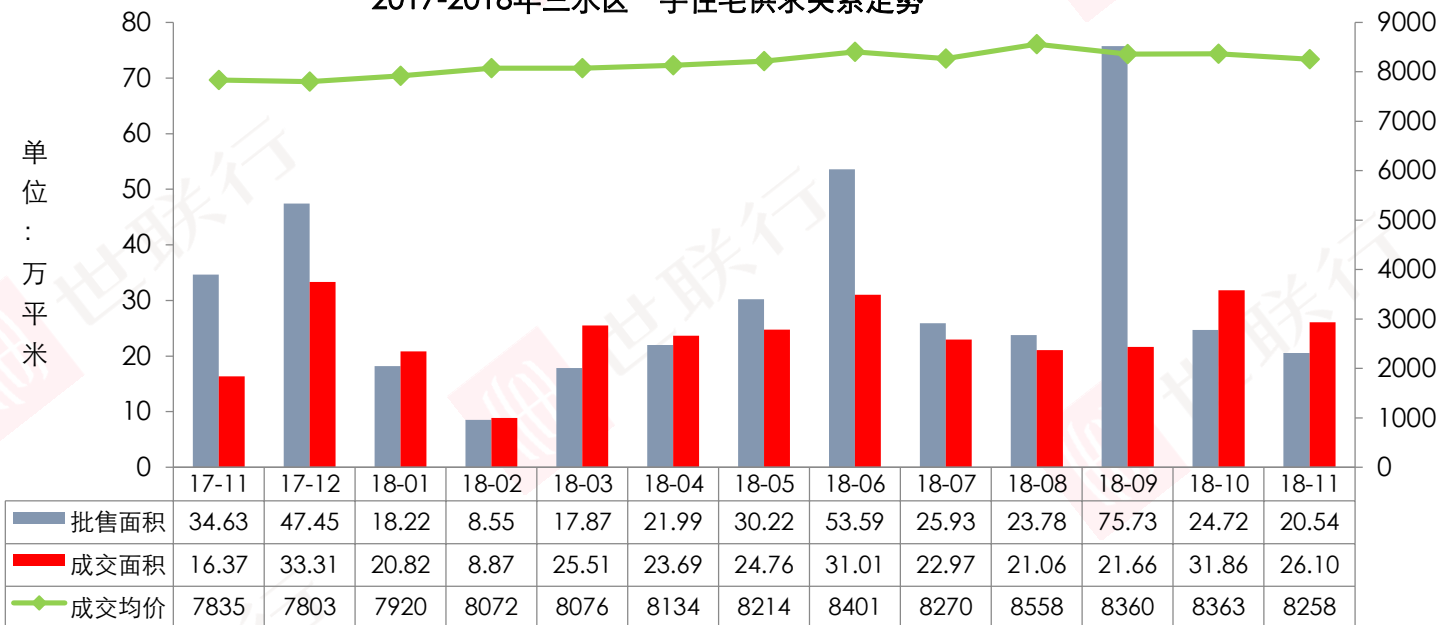
成交价格：全区成交均价为12116元/m²，环比上涨3.5%，同比上涨20.7%；

户型面积：全区成交主力户100-120m²刚需和120-140m²刚需刚改型产品，合共占比50%。

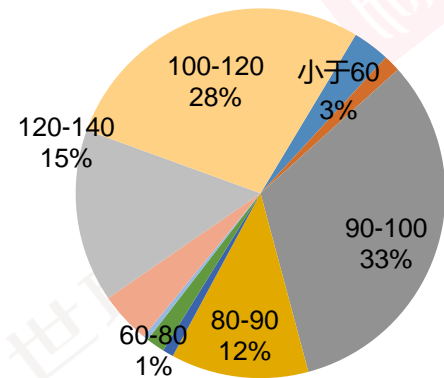
各区供求情况：三水区

供求回落，价格较稳。虽然进入11月三水供应量继续收窄，三水区仍然是全市供应主力，随着成交量下滑，去库存压力加大，成交价格则与上月基本持平。

2017-2018年三水区一手住宅供求关系走势



2018年11月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅20.54万 m^2 ，环比下跌67.4%，同比上涨269.4%；

成交情况：全区成交总面积26.1万 m^2 ，环比下跌18.1%，同比上涨59.5%；

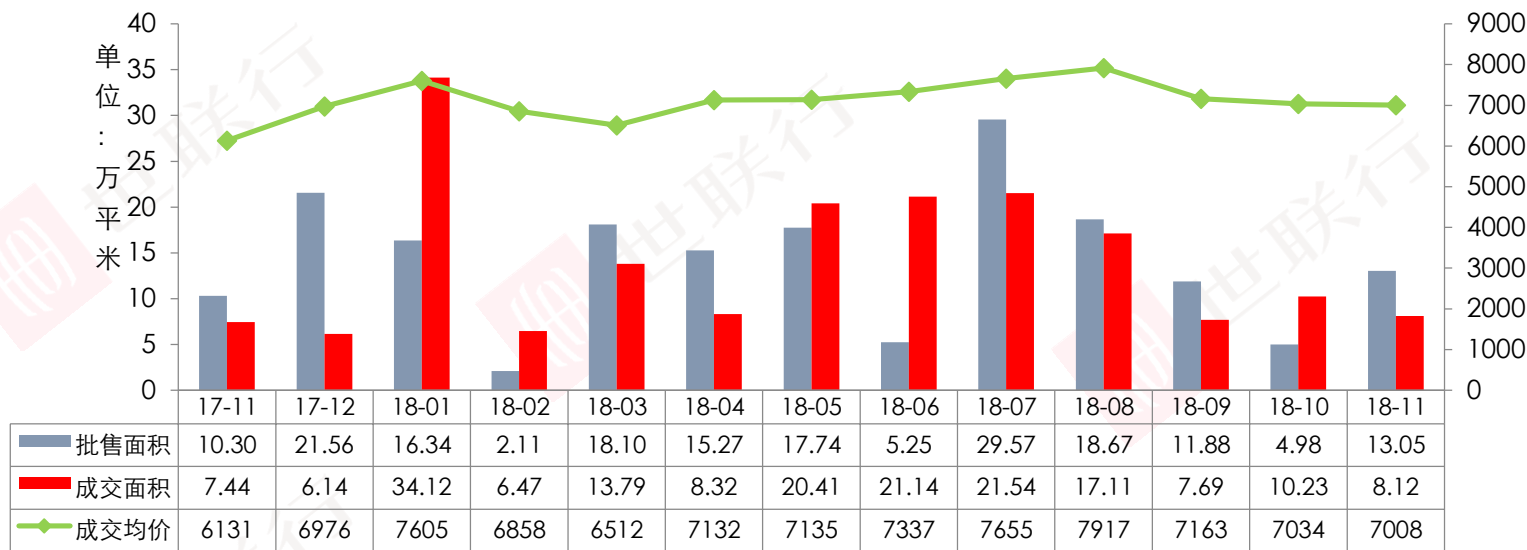
成交价格：全区成交均价为8258元/ m^2 ，环比微跌1.3%，同比上涨5.4%；

户型面积：全区成交主力户型90 - 100 m^2 和100 - 120 m^2 ，合共占比61%；

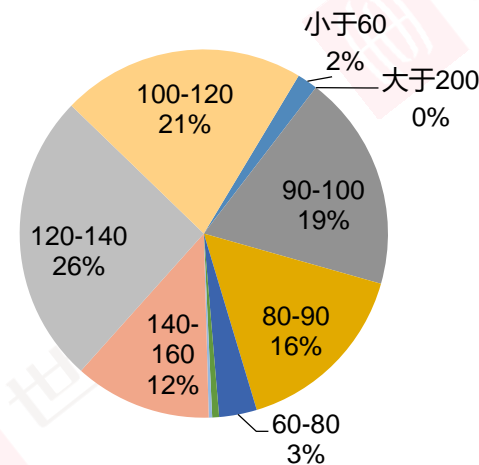
各区供求情况：高明区

供货加快，量跌价稳。高明区11月供应上涨明显，冲刺销售年底目标，成交量则有所下滑，环比下跌20.6%，成交均价呈稳中回落的态势。

2017-2018年高明区一手住宅供求关系走势



2018年11月高明区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅13.05万 m^2 ，环比大涨162%，同比上涨26.6%；

成交情况：全区成交总面积8.12万 m^2 ，环比下跌20.6%，同比上涨9.2%；

成交价格：全区成交均价为7008元/ m^2 ，环比基本持平，同比上涨14.3%；

户型面积：全区成交主力户型120 - 140 m^2 产品，占26%，其次为100-120 m^2 产品。

Part 4

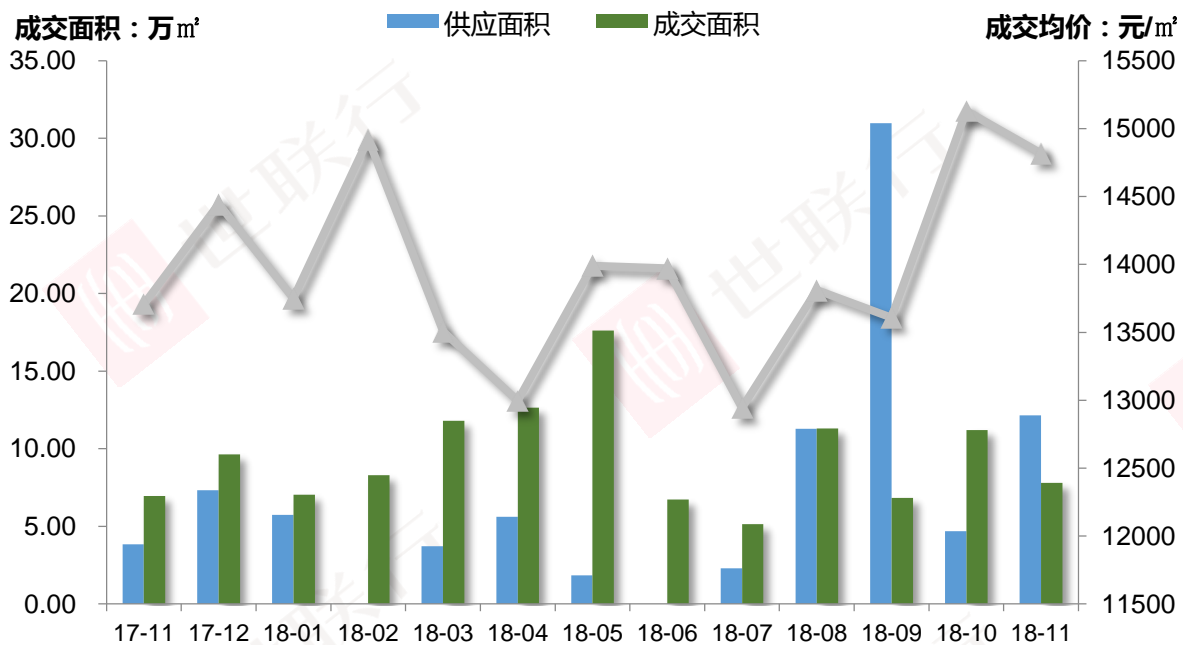
公寓市场表现

- ◆ 公寓月度供求情况
- ◆ 公寓面积段成交情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况

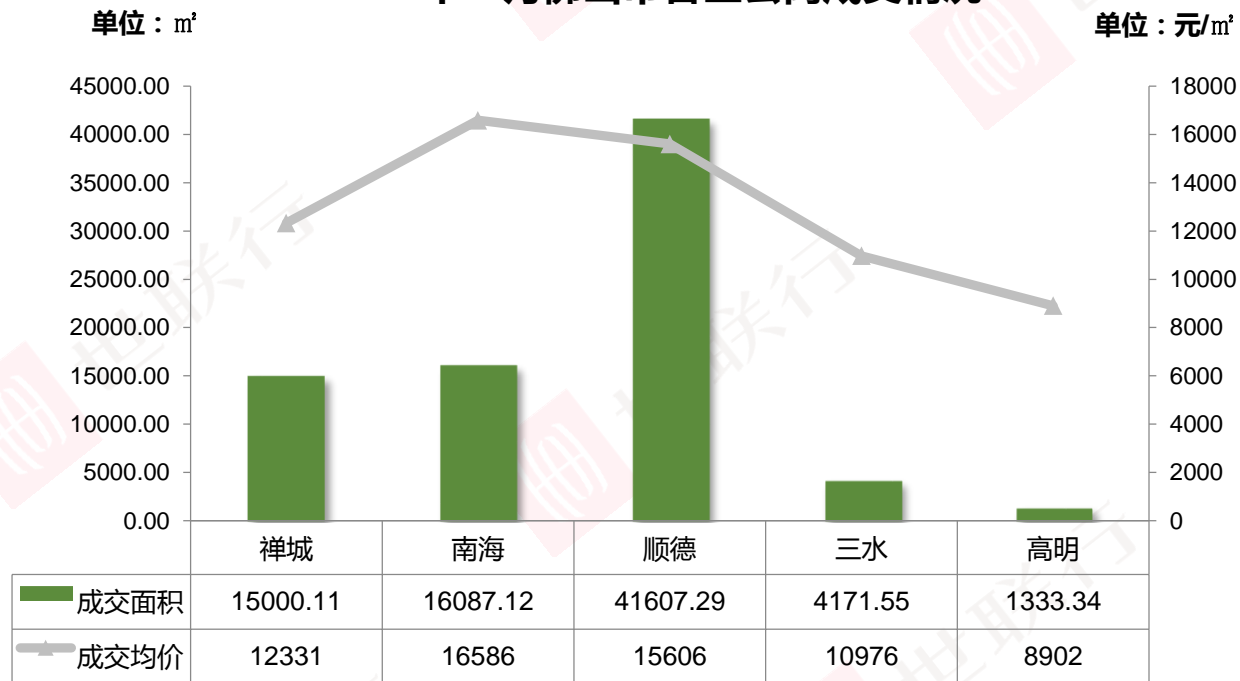
公寓月度供求情况

11月份全市公寓供应有所增多，公寓成交量价齐跌，成交主要集中在顺德、南海和禅城，均价回落至15310元/m²。

2017-2018年佛山市公寓月度成交量价走势



2018年11月佛山市各区公寓成交情况



供应情况：全市新增供应公寓12.15万m²；

成交情况：全市共成交1541套，成交总面积7.81万m²，环比下跌30%，同比上涨12%；

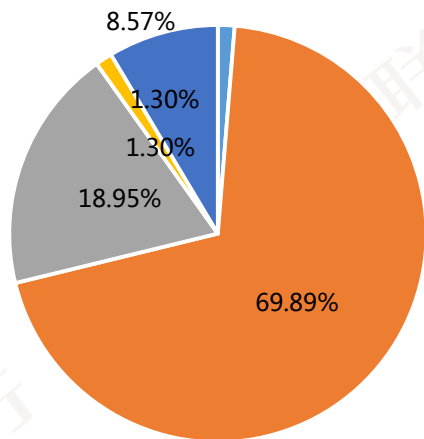
成交价格：全市成交均价环比回落11%，为15310元/m²。

公寓面积段成交情况

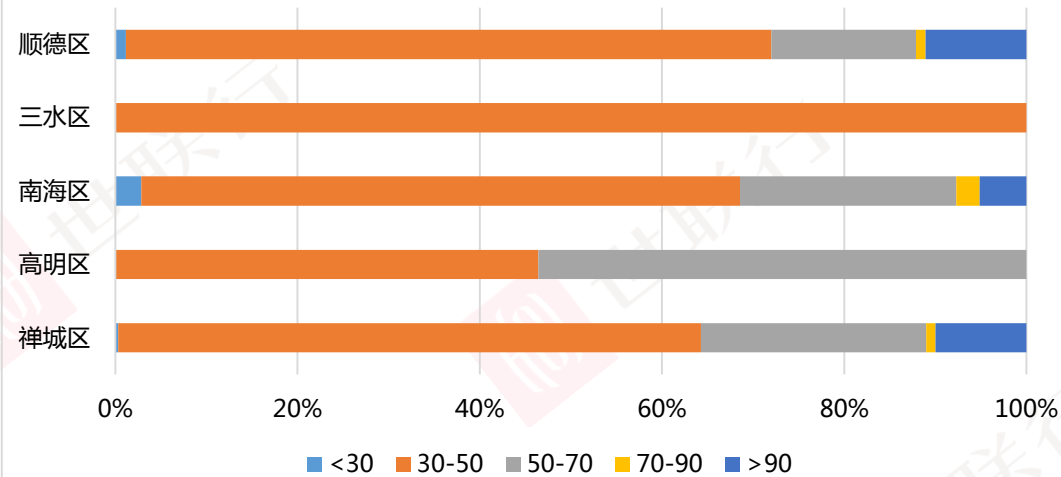
11月份，佛山公寓市场畅销产品聚焦30-50m²面积段，占比达69.89%，其次是50-70m²的户型，占比18.95%；除高明区成交以50-70m²产品为主外，其余各区成交均以30-50m²产品为核心。

2018年11月佛山市各区公寓各面积段成交情况

■ <30 ■ 30-50 ■ 50-70 ■ 70-90 ■ >90



2018年11月各区公寓各面积段成交情况



成交排行榜

2018年11月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：保利中环广场、万科A32、华侨城欢乐海洋、绿地小平墅、万科星瀚园、碧桂园奥斯汀、敏捷金谷国际、万科金域滨江、万科金色领域、力合阳光城云谷。

成交前十的楼盘成交总量1192套，占全市成交总套数的78%。

2018年11月佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 签约套数 | 签约面积 | 销售均价 |
|----|----------|-----|------|----------|-------|
| 1 | 保利中环广场 | 顺德区 | 228 | 8412.27 | 15500 |
| 2 | 万科A32 | 南海区 | 197 | 6578.93 | 18000 |
| 3 | 华侨城·欢乐海岸 | 顺德区 | 196 | 10841.24 | 14000 |
| 4 | 绿地小平墅 | 禅城区 | 127 | 6590.04 | 10000 |
| 5 | 万科星瀚园 | 顺德区 | 110 | 3723.8 | 15000 |
| 6 | 碧桂园奥斯汀 | 三水区 | 103 | 4135.77 | 11000 |
| 7 | 敏捷金谷国际 | 禅城区 | 85 | 4233.41 | 13000 |
| 8 | 万科金域滨江 | 顺德区 | 66 | 10621.61 | 15000 |
| 9 | 万科金色领域 | 南海区 | 46 | 2568.59 | 16500 |
| 10 | 力合阳光城云谷 | 顺德区 | 34 | 1456.97 | 13500 |

以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

Part 5

后市展望

【政策方面】 进入2018年，外部不确定性的增加，使得中国经济金融体系面临的外部环境日趋复杂。政府总基调将继续坚持稳中求进工作，贯彻落实新发展理念，密切跟踪国内外形势变化，保持宏观政策的连续性稳定性，加强预调微调，提高政策的协同性，施策将会更加精准，强调保持房地产金融政策持续性和稳定性，防范房地产领域的不当和过度融资。

【土地市场】 11月土拍市场表现冷清，但进入12月将迎来供应小爆发。12月佛山将有多达14宗商住地进行，预计进入年底土拍热潮将有望带动楼市成交氛围。

【住宅方面】 在“因城施政”调控继续加紧和融资渠道持续收紧的背景下，市场对未来楼市走势的不确定性增加，客户观望情绪增浓；虽然受个别高价位项目集中网签潮影响，11月住宅量价呈有所回升的趋势，但在政策不放松的大环境下，为了防止市场过分浮动，预计楼市整体仍将处于维稳行情。

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.