

佛山楼市半年报

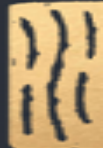
2018年





声明

本报告数据来源于国土局、建设局、房管局等网站，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准。本公司力求报告内容准确完整，但不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汇诚鸿图房地产顾问有限公司所有，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。



宏观市场

土地市场

住宅市场

商业市场

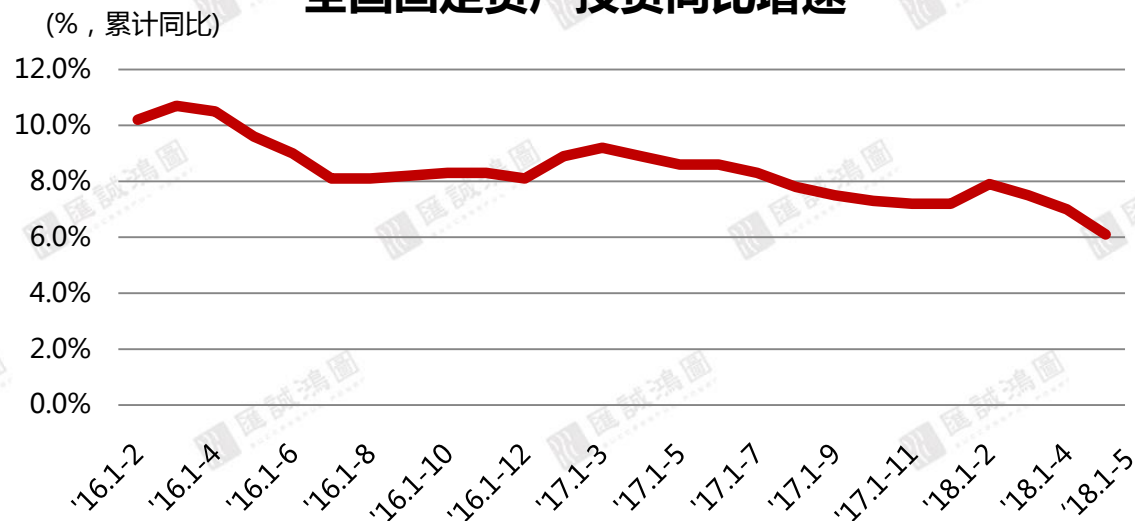
- 经济增长平稳，财政及GDP增速放缓；
- 调控不放松，政策扩张三四线城市；
- 人才需求强烈，政策利好纷纷加码；
- 城市升级，多重点区域齐进行。

【全国经济环境】从经济三大需求来看，除出口受中美贸易战拖累外，投资与消费较为平稳

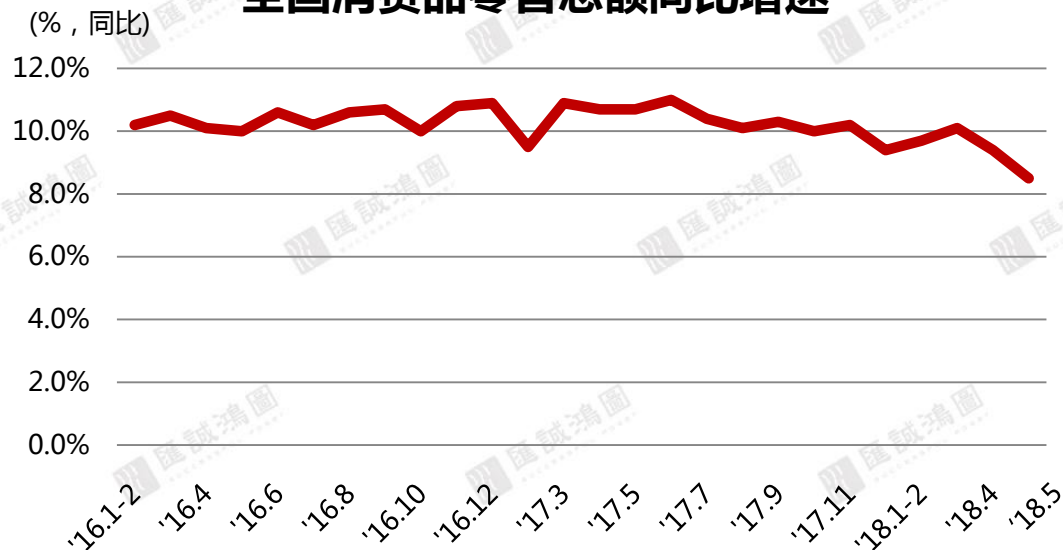
SUCCESSFUL POWER

- ◆全国消费品零售总额持续10%左右的稳定增长率，整体上看，市场规模持续扩大，新兴消费较快增长。
- ◆全国固定资产投资增速放缓，1-5月同比增长6.1%，增速比1-4月份回落0.9个百分点。
- ◆全国出口额在3月份受中美贸易战的影响出现负增长。

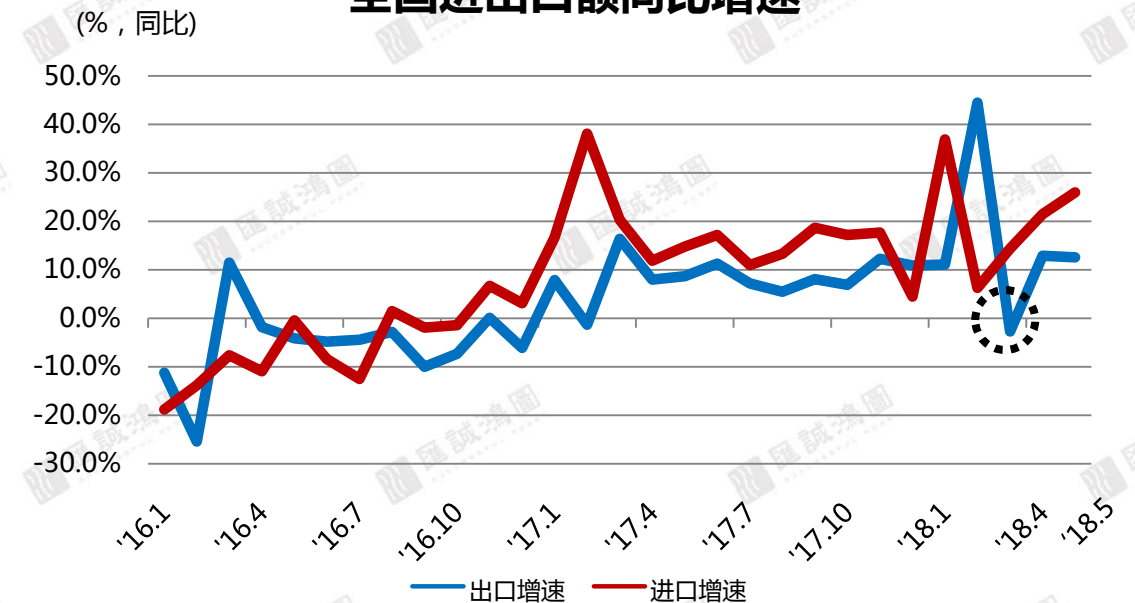
全国固定资产投资同比增速



全国消费品零售总额同比增速



全国进出口额同比增速



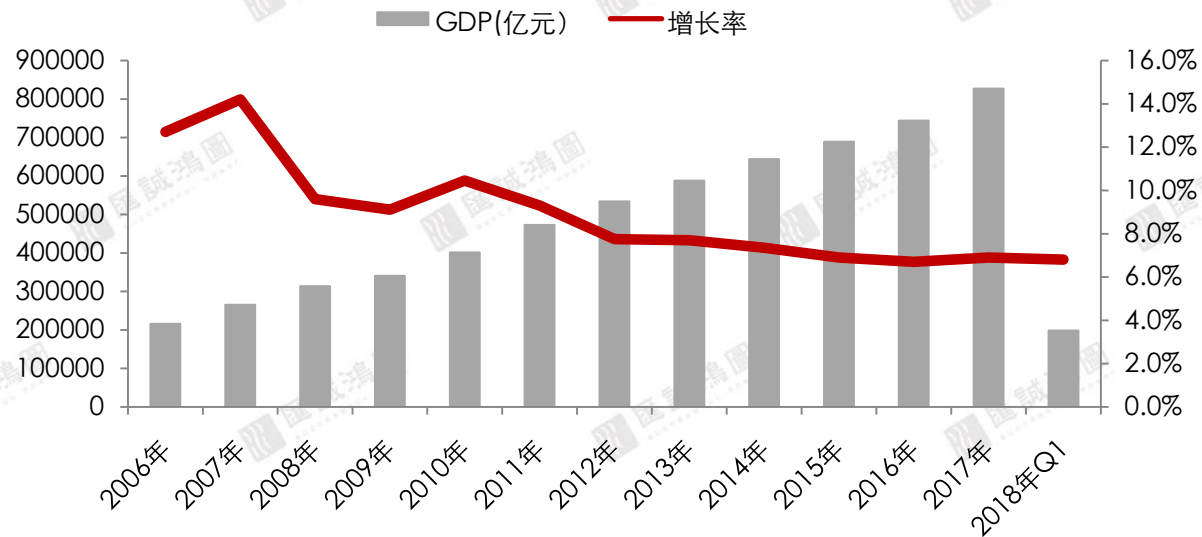
【全国经济环境】经济增长速度平稳，制造业PMI保持扩张，经济无大幅下滑风险

SUCCESSFUL POWER

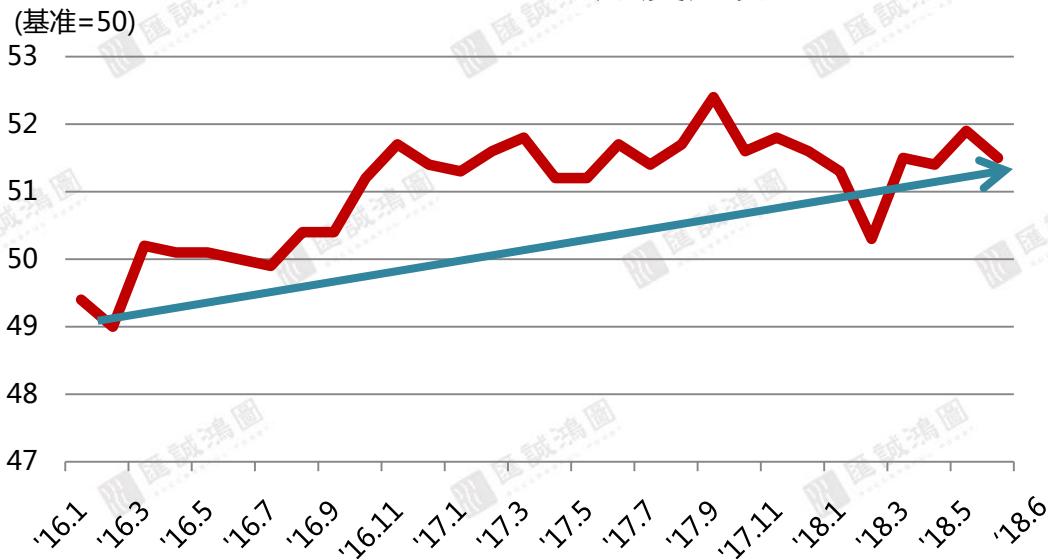
◆2018年第一季度国内生产总值198783亿元，同比增长6.8%，与2017年第四季度的经济增速持平，代表目前中国经济发展正处于合理的增长区间。

◆自2016年以来，制造业与非制造业PMI持续处于扩张区间（>50），从2018年上半年的表现来看，扩张处于加速阶段。

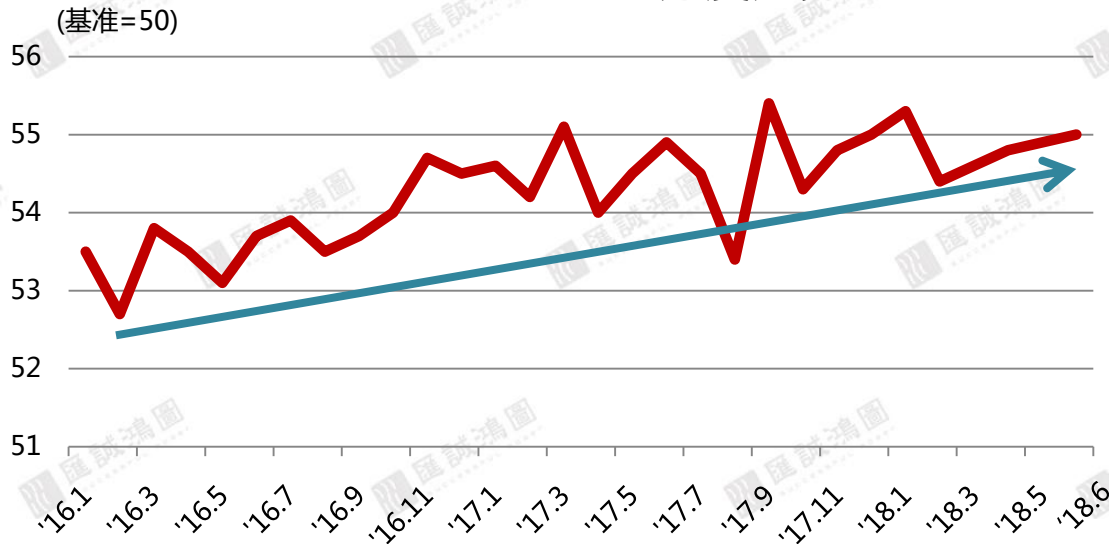
2006-2018年Q1全国GDP同比增速



全国制造业PMI月度走势



全国非制造业PMI月度走势

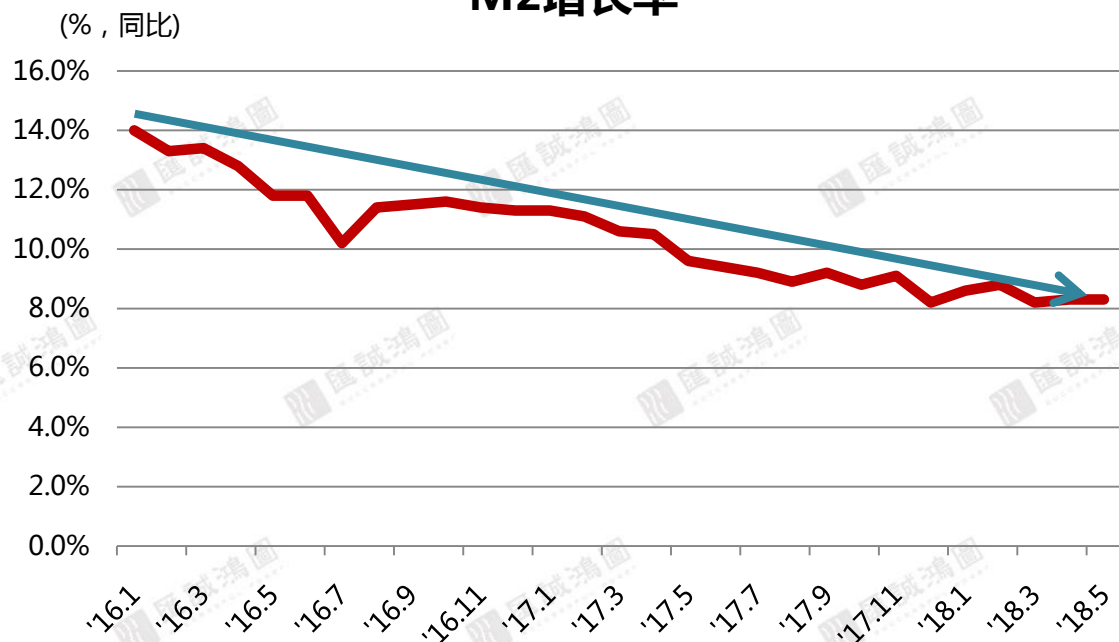


【全国经济环境】货币供给的增速处于下滑阶段，财政支出增长率放缓

◆ 货币政策逐渐收紧，M2增速下滑，连续三个月在8.2-8.3左右徘徊。M2增速下降主要反映了去杠杆和金融监管逐步加强背景下，银行资金运用更加规范，金融部门内部资金循环和嵌套减少，资金更多流向实体经济，而缩短资金链条也有助于降低资金成本。

◆ 全国财政支出增长率减缓，1-5月累计，全国一般公共预算支出82695亿元，同比增长8.1%，为年初预算的39.4%，但相比1-4月份增长率回落2.1个百分点。

M2增长率



全国财政支出增长率

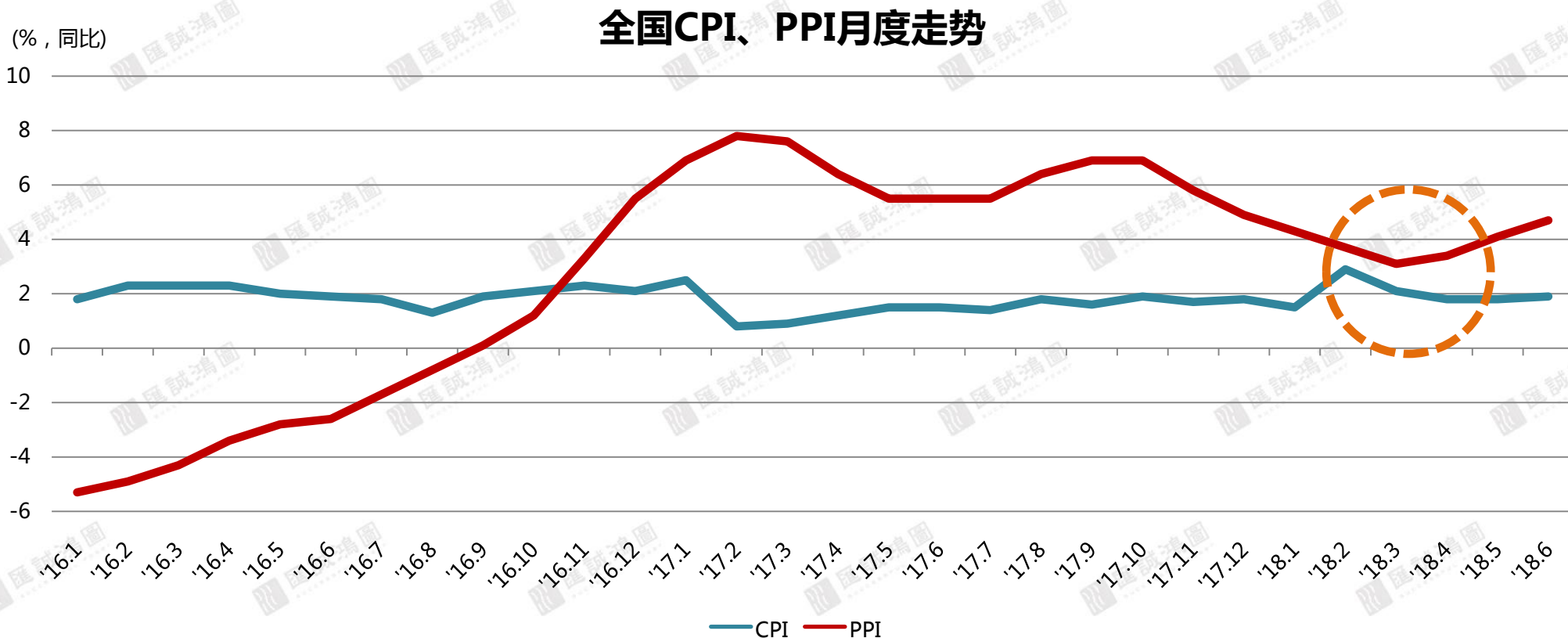


【全国经济环境】CPI增速平稳，PPI同比增速超预期，通胀水平延续温和态势

SUCCESSFUL POWER

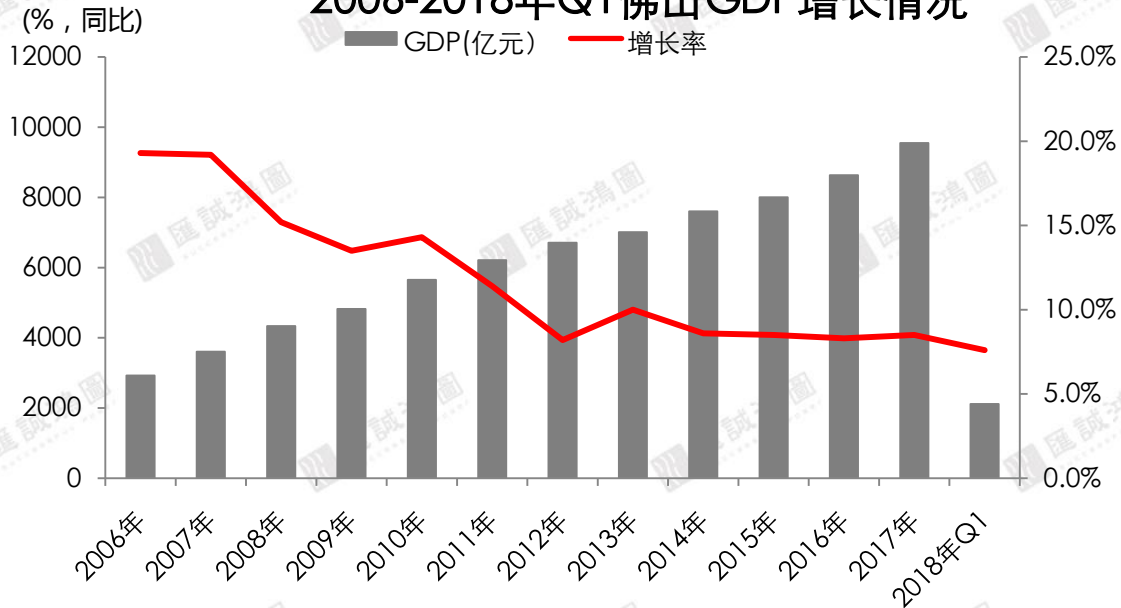
◆6月CPI同比上涨1.9%，环比下降0.1%，两者较前月均上升0.1个百分点；PPI同比上涨4.7%，涨幅扩大0.6个百分点，为近5个月高点，环比增速则有所缩窄。生产资料价格大幅上涨和国际油价处于高位震荡推动PPI涨幅扩大。预计未来PPI还有上涨的可能，三季度PPI和CPI剪刀差现象延续。

◆整体来看，通胀水平延续温和态势，后续难有大幅扩张可能。综合来看，通胀大概率将不再是今年决定市场走向的主线，通胀更多是短期扰动而非长期趋势，难以对货币政策形成较大影响和制约因素。

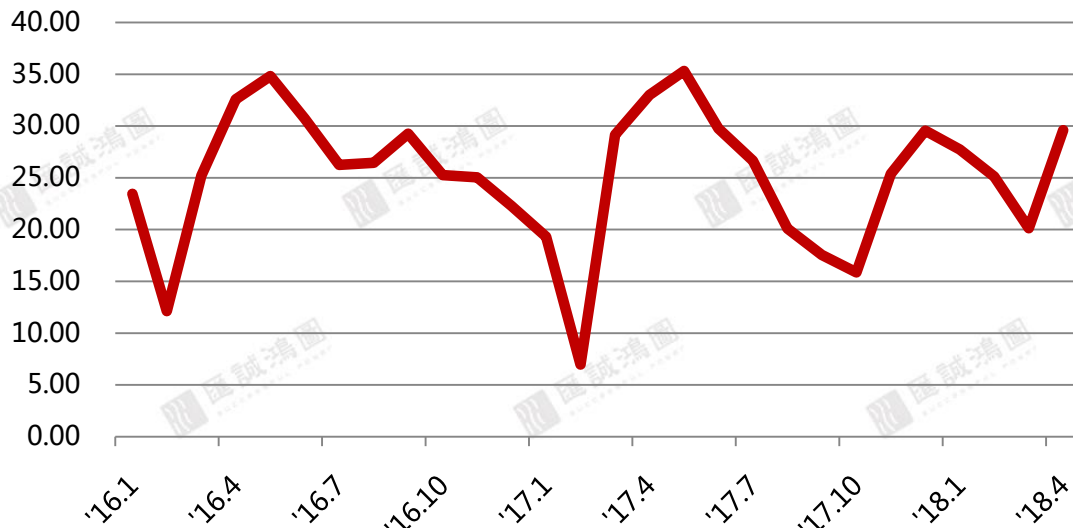


【佛山经济环境】佛山经济稳中向好，“三驾马车”呈平稳态势增长

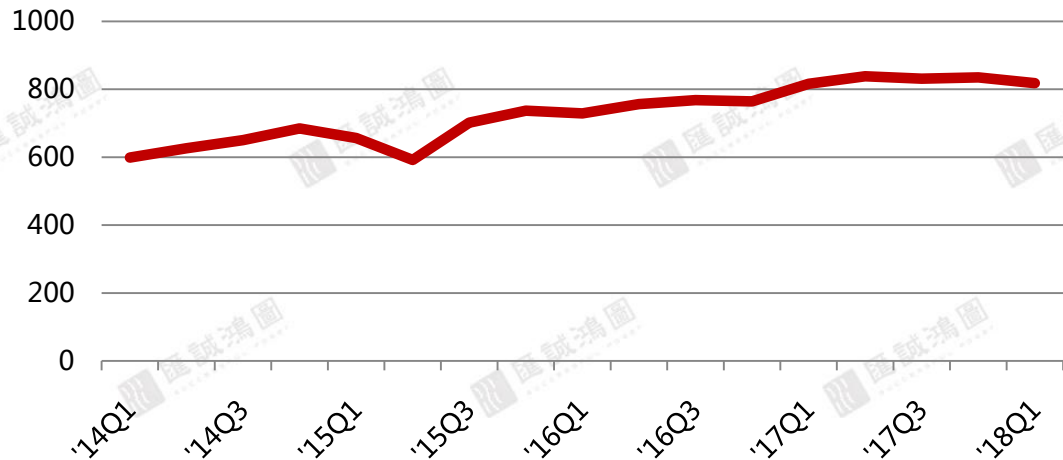
2006-2018年Q1佛山GDP增长情况



佛山市贸易顺差额月度走势 (亿元)



佛山社会消费品零售总额 (亿元)



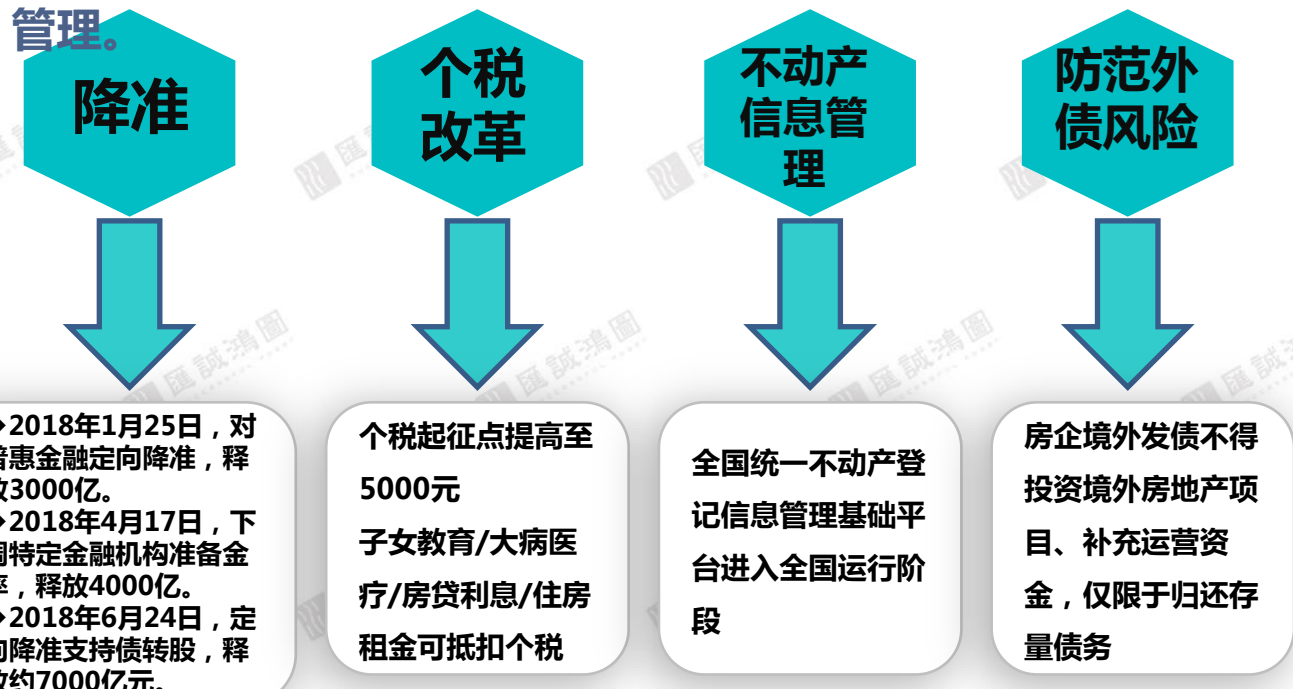
佛山固定资产投资 (亿元)



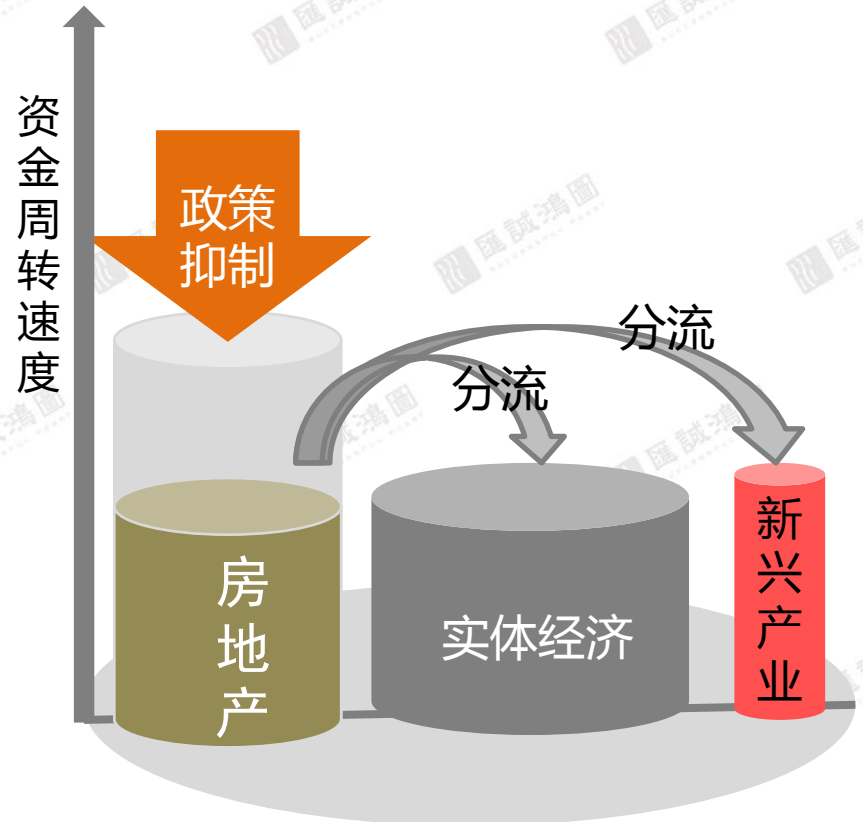
【全国政策环境】中国流动性定向宽松力度增加，但政府仍然倾向于抑制“房地产资金获取”

SUCCESSFUL POWER

- ◆上半年央行已经进行三次定向降准，从“普惠金融”到“债转股”，尽管三次降准的政策目标和侧重点均有所差异，但缓解小微企业融资难融资贵的表述却贯穿在历次降准的措施中，体现了政策对小微企业的倾斜。
- ◆个税改革使工薪阶层税负下降，预计将对国内消费及实体经济带来利好。但与此同时，包括西安、长沙、杭州、上海后续陆续出台“企业限购”以防范企业资金购买房产。
- ◆不动产信息全国联网系统运行将对资金持续大量投资房地产形成制约；同时政府也加强了对房地产外债风险的管理。



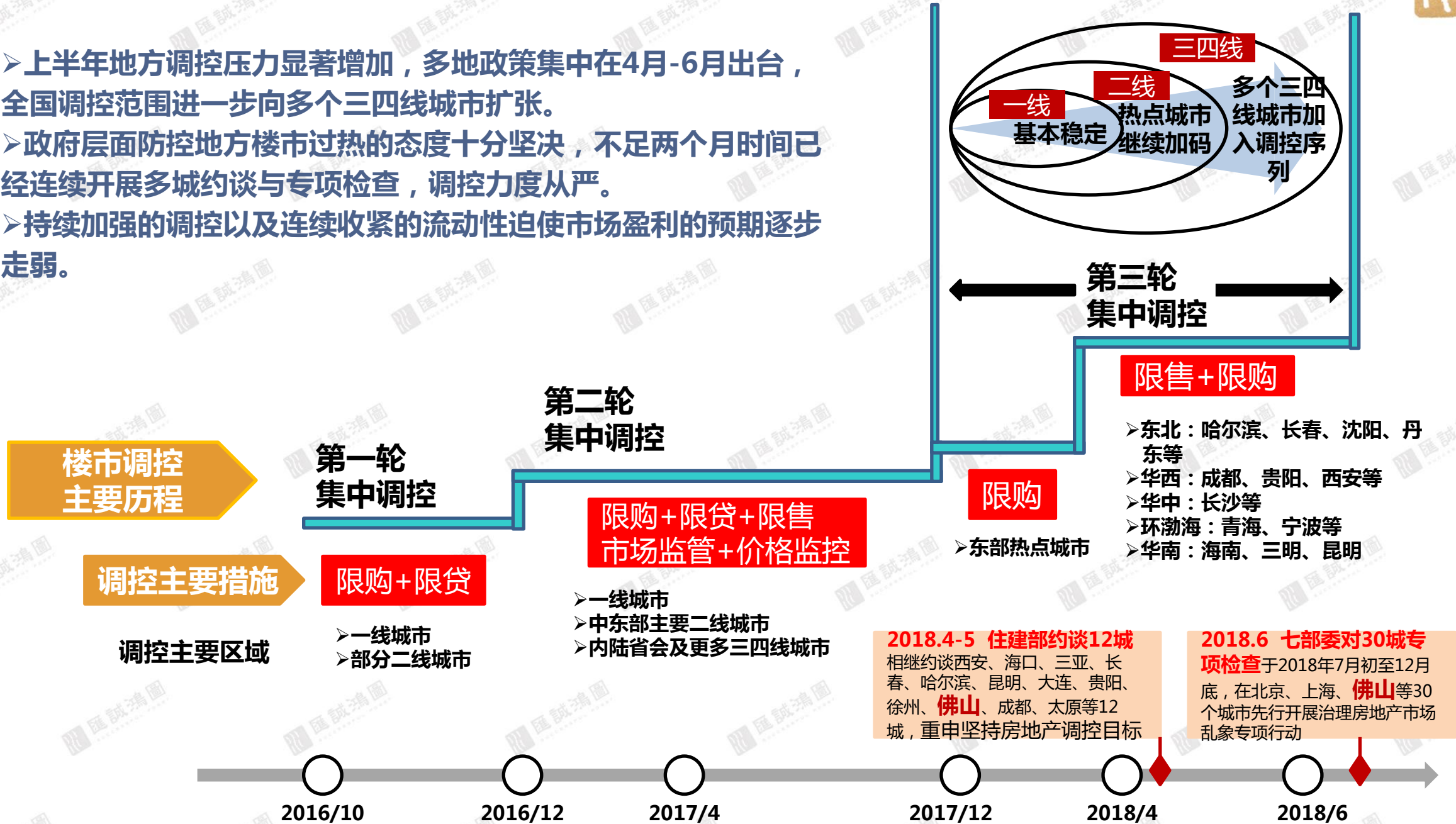
宏观调控与市场调控持续弱化房地产业“虹吸”效应



【全国政策环境】 第三轮集中调控来袭，调控范围向多个三四线城市扩张

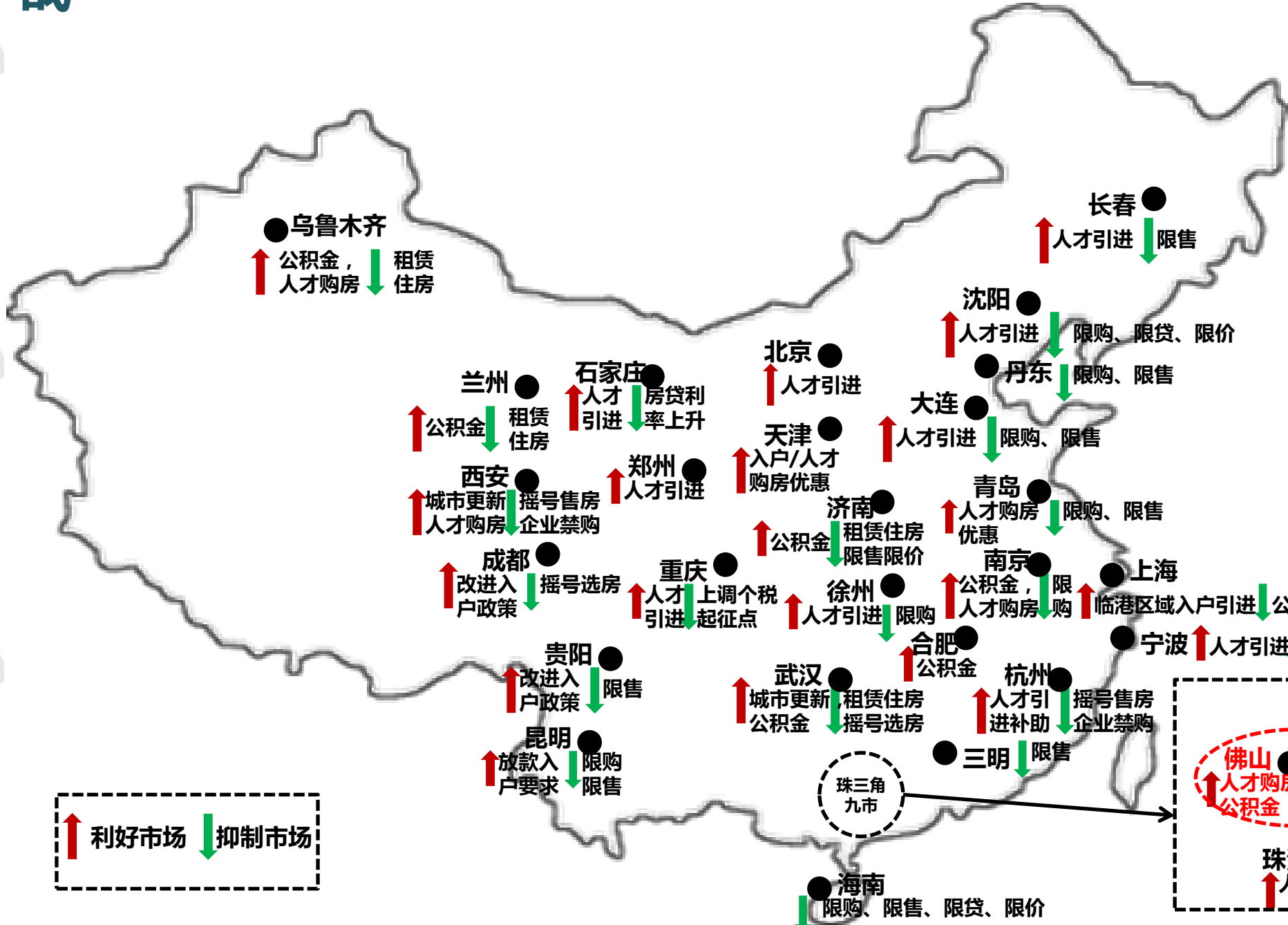
SUCCESSFUL POWER

- 上半年地方调控压力显著增加，多地政策集中在4月-6月出台，全国调控范围进一步向多个三四线城市扩张。
- 政府层面防控地方楼市过热的态度十分坚决，不足两个月时间已经连续开展多城约谈与专项检查，调控力度从严。
- 持续加强的调控以及连续收紧的流动性迫使市场盈利的预期逐步走弱。



【全国政策环境】各地政策“有利有抑”，城市之间上演“人才”争夺战

SUCCESSFUL POWER



➤ **【抑】** 房地产周转与获利：多地（主要是三四线与二线热点城市）加码限售政策。

➤ **【利】** 城市竞争力与资产价值：多个城市在人才购房、公积金等方面实施定向宽松。

【全国政策环境】2018年上半年，各地人才措施纷纷加码

城市	政策时间	人才放宽措施	主要要求
南京	2018/1/4	人才引进购房	<ul style="list-style-type: none"> ▶针对A、B、C类高层次人才 ▶可不受户籍限制，通过商品住房项目中筹集部分房源定向供应的市场化方式解决住房问题 ▶住房公积金支付房租标准提高现有标准两倍 ▶其非本市户籍子女享受免费义务教育
广州	2018/1/5	放宽落户条件	<ul style="list-style-type: none"> ▶进一步落实大中专、中职、技工学校学生户口迁入和军队易地安置退役士兵政策 ▶适当放宽入户年龄要求 ▶在全市范围内取消农业、非农业户口性质划分
天津	2018/1/9	放宽入户条件	<ul style="list-style-type: none"> ▶租房落户，连续缴纳社保一年，可租房落户
佛山	2018/1/12	项目资助，购房补助	<ul style="list-style-type: none"> ▶市级科技创新团队扶持资金总额提高至不少于2.5亿元，平均每个团队可获得800万元资助，对省创新创业团队，市、区资助总额最高可达1亿元。 ▶企事业单位全职新引进的中级职称专业技术人才、高级技师及具有硕士学位的人才每人每年给予9000元租房补贴，具有本科学历的人才每人每年给予6000元租房补贴，期限不超过3年
北京	2018/3/6	放宽落户条件，项目资助	<ul style="list-style-type: none"> ▶对创新创业团队奖励最高达1000万 ▶45周岁内符合条件的可落集体户口
东莞	2018/3/30	放宽入户条件	<ul style="list-style-type: none"> ▶参加城镇社会保险满5年、且办理居住证满5年，就能入户东莞
青岛	2018/3/30	放宽入户条件	<ul style="list-style-type: none"> ▶具有正高级职称等高端人才，凭相关证明材料即可落户； ▶50周岁以下博士生、硕士生45周岁以下全日制本科学历或学士学位人员，由“先就业再落户”放宽到“先落户再就业”； ▶全日制普通专科学历取消社保年限限制；高级工缴纳社保年限由2年缩短为1年；紧缺急需人才和新兴产业人才落户采取“一事一议”
石家庄	2018/4/8	购房补贴	<ul style="list-style-type: none"> ▶大专及以上学历毕业生落户手续当日办结 ▶符合条件本科生在市域内购买首套自用商品住房的，不受住房限购政策限制，给与5万元的一次性购房补贴
上海	2018/6/11	项目资助，购房补助	<ul style="list-style-type: none"> ▶顶尖人才最高可获200万资助 ▶分类向人才提供租房和购房补贴
广州	2018/6/20	购房补贴	<ul style="list-style-type: none"> ▶广州荔湾区：杰出人才购房一次性补贴50万元

【佛山政策环境】

SUCCESSFUL POWER

楼市调控不放松

共有产权房出炉

1.12

《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》正式发布，最高可获100万元补贴

1.16

国土局&住建局同意佛山等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案

3.7

佛山住建管理局:企业自持商品房应全部对外租赁

3.7

佛山公积金贷款审批放款将不超过10个工作日

3.8

佛山装配式建筑可申请下浮预售款留存额度，下浮幅度不超过50%

4.18

佛山租赁住房新规:租金不可一次性收取，单次出租不超20年

4.28

南海出台试行办法，农村集体建设用地可建租赁住房

5.7

佛山住建局重申房地产销售秩序，购房者或告别深夜抢房模式

6.26

佛山推出共有产权房，低于市价10-20%，5年内不可买卖

【佛山政策环境】佛山共有产权方案出炉，保障低收入群体的居住需求

SUCCESSFUL POWER

佛山共有产权方案

佛山市开展共有产权住房政策 探索试点工作方案

(征求意见稿)

为进一步探索创新共有产权模式，健全完善我市住房保障制度，根据住房和城乡建设部等《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保【2014】174号)、广东省住房和城乡建设厅《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》(粤建保函【2018】993号)的要求，结合我市实际，特制定本试点工作方案。

一、指导思想

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九大关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的部署，坚持“因地制宜、量力而为”的原则，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以满足“新市民”住房需求为主要出发点，积极探索共有产权住房政策，缓解城市“夹心层”的住房压力。

二、工作目标

以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求，通过推进住房供给侧结构改革，不断扩大住房保障的覆盖面，切实有效解决住房困难家庭的“住有所居”问题。

➤ **共有产权房产权归属**：承购人的产权份额为承购人实际出资额占配售房屋价格总额的比例，其余部分产权份额由政府承担。承购人持有的产权份额，可在**个人出资不低于60%**的条件下，由个人自行选择出资份额，形成共有产权住房。

➤ **共有产权房购买对象**：一类为本市户籍居民。即具有本市城镇户籍，家庭成员在本市没有自有住房或虽有自有住房但**家庭人均住房建筑面积少于15平方米，且5年内没有住房转出记录的中等及以下收入家庭**；另一类为新市民，即在佛山常年生活或工作，持有佛山居住证，**在佛山连续购买社保5年及以上**，家庭成员或本人在佛山没有自有住房的非本市户籍家庭或个人。经审核符合条件的家庭可以**实行轮候配售，轮候配售期不超过5年**。

➤ **共有产权房价格**：一般低于同期同地段楼盘普通商品住房销售价格的**10-20%**。允许承购人增购共有产权住房的产权份额，直至取得完全产权。

政策解读

➤ **准入门槛较高**，同时兼顾了户籍居民和非户籍新市民，保障性较强，对新市民方面允许个人申购则较为宽松。

➤ **对于产权转让**，共有产权住房满5年即可上市出售，相对于同类城市政策宽松。

➤ **共有产权房由于产权不唯一**，上市交易受到限制较多，不能满足落户和有上学需求的刚需购房群体，只能作为刚需购房者过渡性居住，预计现阶段不会对商品住宅造成太大的冲击

【佛山规划】佛山十三五规划出炉，到2020年人口扩容至910万，划分“9+4+3”发展重点区域

SUCCESSFUL POWER

2018年5月《佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）》发布

■佛山城市发展定位：“高水平全面小康的幸福家园，宜居宜业宜创新理想城市”

➢发展重点区域划分出9处重点开发建设区、4处重点更新改善地区、3类重点生态保育地区。

9处重点开发区

- 佛山禅南顺高端创新集聚区
- 禅西新城
- 佛山西站枢纽片区
- 广东金融高新技术服务C区
- 南三片军民融合产业区
- 杏坛军民融合发展创新实验区
- 西江新城
- 珠三角新干线机场
- 三水新城

4处重点更新改善地区

- 老城区（禅城）
- 沥桂新城（南海）
- 德胜-南城水轴片区（顺德）
- 高明区三洲旧区改造（高明）

3类重点生态保育地区

- 西江北江流域水网系统（含三水河口湿地）
- 三山森林公园等共12处城市重要绿地林地
- 三水区青岐现代农业园等共4处重点生态保育地区

■城市发展目标：人口、居住用地、住房保障总量均要扩容

人口

增加至

910万人

居住用地

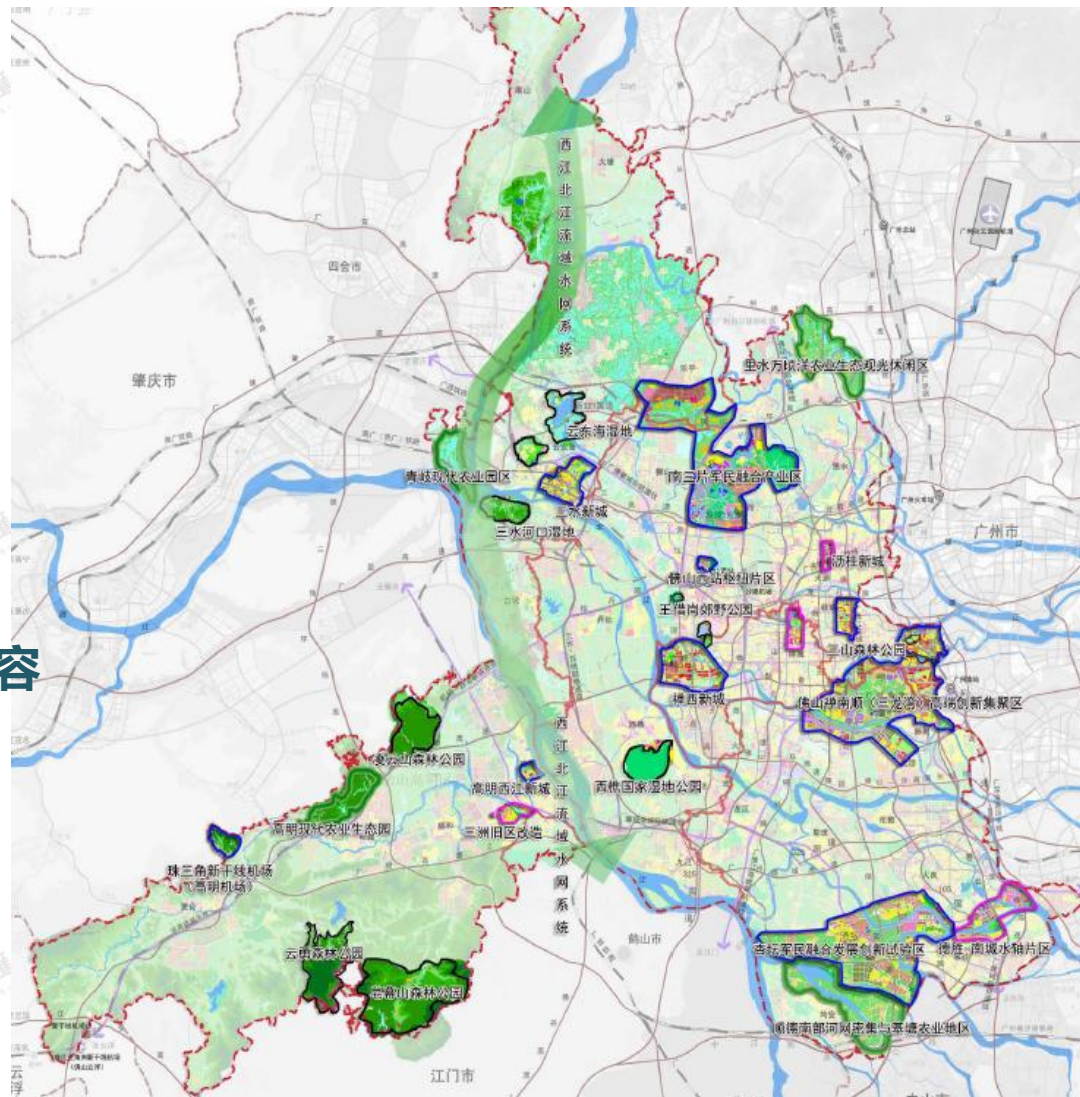
增加

33.02万平方公里

住房保障总量

增加至

10025套



【禅城部分重点片区规划】南庄中心城区西片区将新增住宅用地30宗，万科、华润已提前进驻

SUCCESSFUL POWER

南庄中心城区西片区



- 住宅用地
- 工业用地
- 商业用地
- 农业用地

➢南庄镇中心城区西北片区调整规划，首先是教育方面，从规划图来看，除了现有的罗南小学和禅城实验中学外，片区内未来还将新增小学、完全中学和九年一贯制学校各一所。与此同时，除了南庄大道北侧地块（图中地块15）被华润以楼面价10030元/m²竞得外，**片区内未来还将新增住宅用地30宗。**

➢相比较于地块目前的现状，规划中除了片区最西部和东北片的部分工业用途仍做保留以外，其它范围内大部分用地已调整为住宅用地和商业用地。从另一个方面来说，片区内的澳涌工业区、罗南工业区、高墩工业区等多个工业园区未来或将悉数拆迁。

【南海部分重点片区规划】金融高新区C区东拓，将形成“一带一轴、两心三片”的空间结构

SUCCESSFUL POWER

金融高新区C区东拓



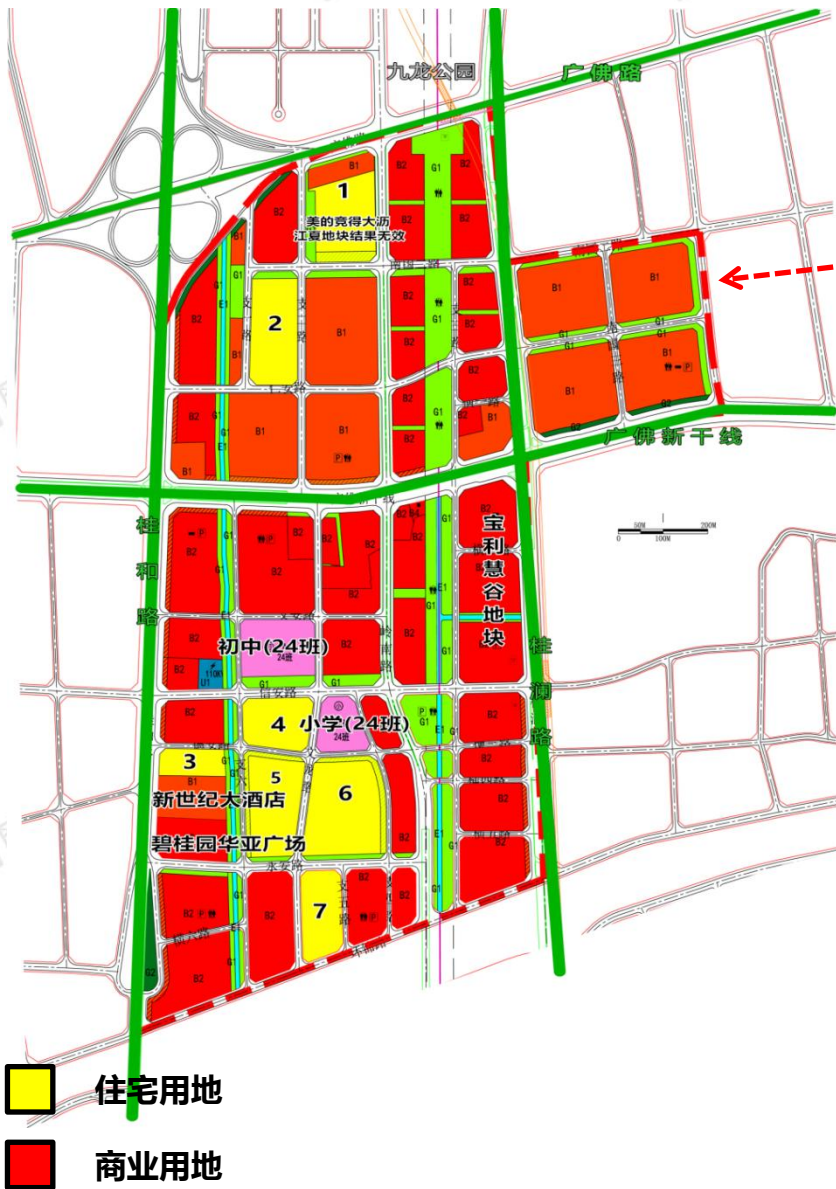
➢6月14日，金融高新区c区东拓方案出炉，将规划北至龙溪大道-佛山水道，西至佛一环，东至夏东路，南至佛平路的范围为金融高新区C区东拓区。规划范围面积637.46公顷，规划范围涉及夏南一、夏南二和夏东三个行政村。

➢金融高新区C区东拓区将以城市品质持续提升为规划原则，采取“TOD、EOD、POD、SOD”适中引导开发模式，总体形成“一带一轴、两心三片”的空间结构。片区内已有的新建住宅楼盘包括有万科金域中央和富丰君御等，按照规划，片区内还将新增住宅用地8宗和商业用地超30宗。

【南海部分重点片区规划】

干灯湖北部中轴线定位为广佛电商城中心区，大沥奇槎西片区未来将通地铁

干灯湖北部中轴线片区



干灯湖北部中轴线片区将定位为广佛国际电商城中心区，位于南海东部片区，是南海干灯湖轴线地区大沥段的重要组成部分。规划总用地面积155.93万 m^2 ，涉及了包括水头村、河西村、联安村、沥东村和平地村在内的五个行政村。预计未来规划区人口规模为1.05万人。

片区内以商业和商务设施项目为主。住宅用地方面，仅规划二类居住用地7宗，地块1原被美的竞得后被撤销，需要重拍。与此同时，未来片区内还将规划24个班的小学和初中各一所。

规划的片区将打造集居住、商业生活配套等一体的滨水综合区。该片区现村居民住宅的人口容量为3200人，预计未来新增居住人口容量约1.14万人。

从规划图来看，大沥镇奇槎西片区将规划有一所小学和一所初中，未来还将新增5宗住宅用地、7宗商业用地和上村公园、海景公园这两大公园。海景大道沿线还设有远期规划轨道线，换言之，该片区未来有望通地铁。

大沥奇槎西片区

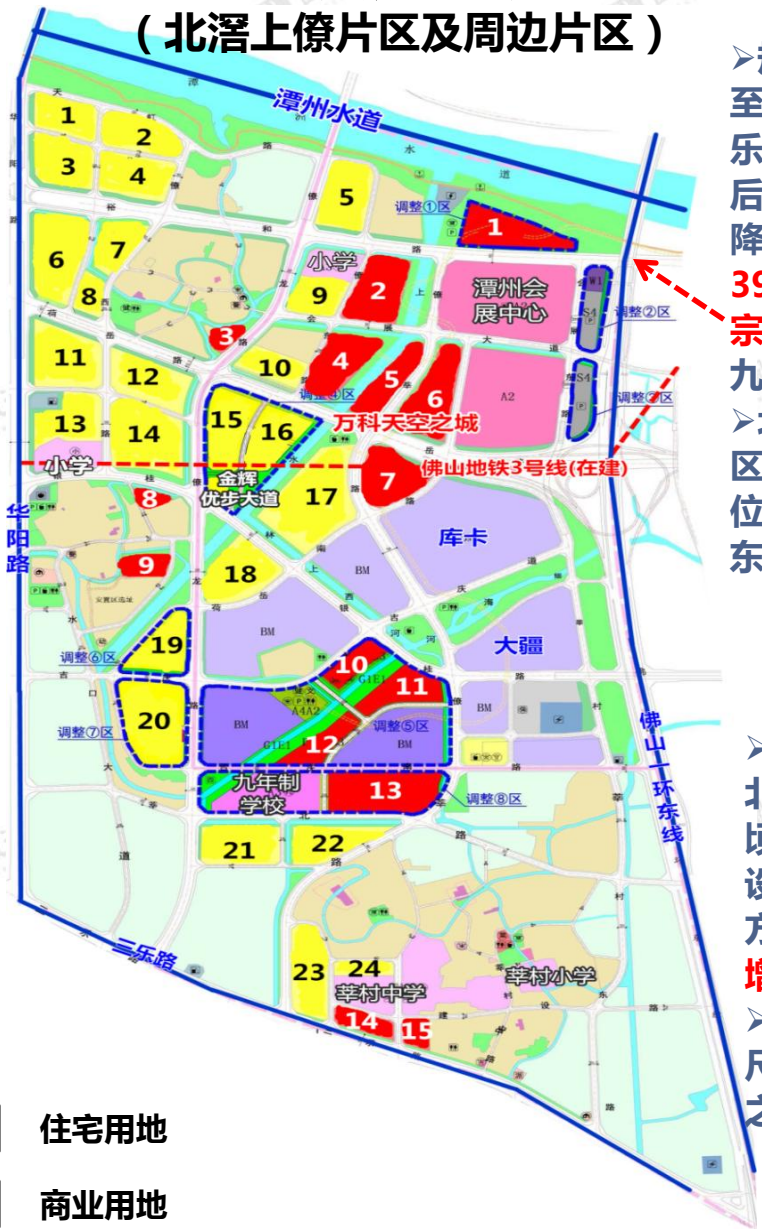


【顺德部分重点片区规划】北滘两片区未来将合计推出接近50宗商住用地

SUCCESSFUL POWER

用地

东平新城东部片区 (北滘上僚片区及周边片区)



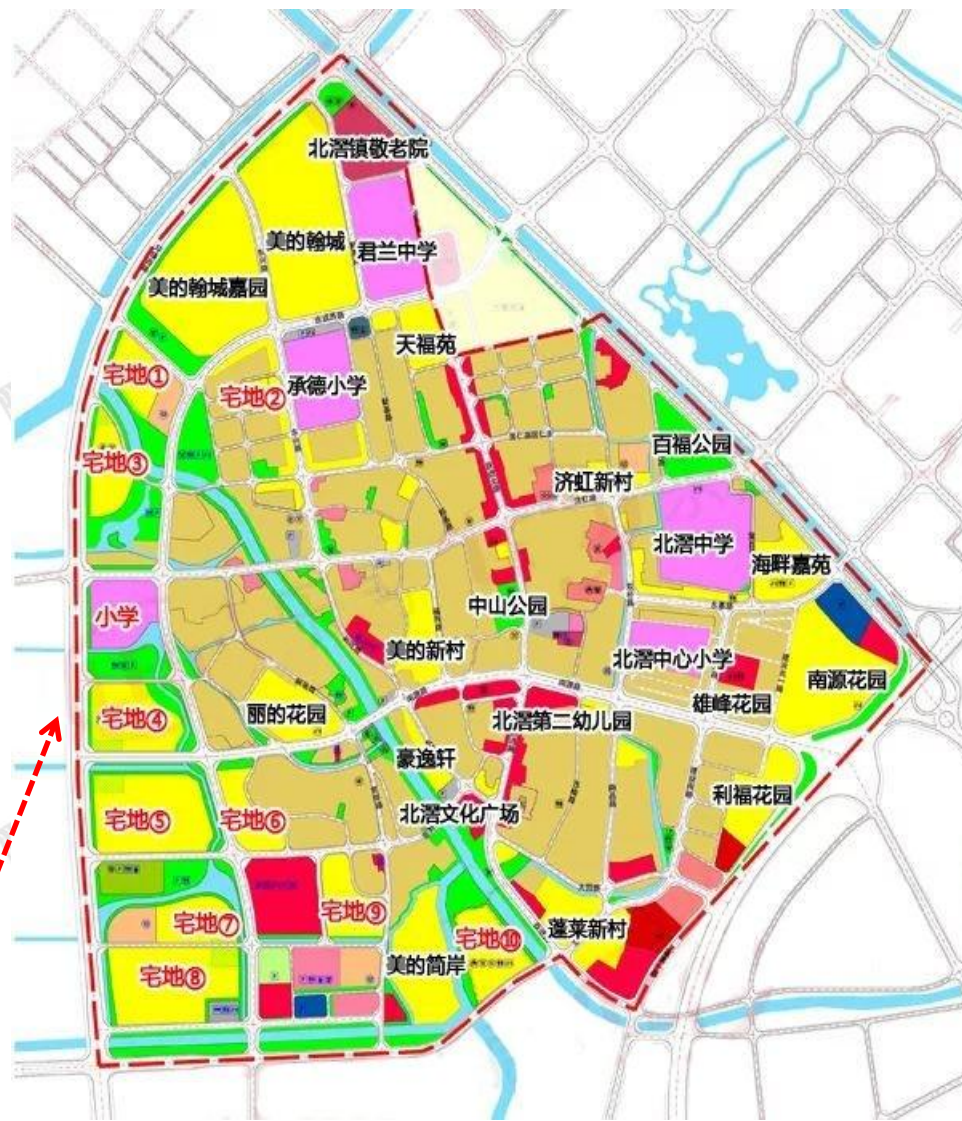
➢ 规划区位于佛山新城核心区东侧，北至潭洲水道，东至佛山一环，南至三乐路，西至华阳南路。经过局部调整后，片区内二类居住用地面积有所下降，调整至21.94万 m^2 。片区将共计有**39宗商住地**，涵盖**24宗住宅用地**及**15宗商业商务用地**，同时拟将新增一所九年一贯制学校。

➢ 北滘上僚片区的定位为国际会展服务区、产业创新孵化区，周边片区的定位为会展中心配套服务区、佛山新城东部商住区。

➢ 规划区位于顺德区北部片区，为北滘镇中心区，规划总面积355.16公顷。此次规划新增了旧城区西南侧建设用地的规划，北滘镇中心将向西南方向大面积扩张，**未来片区内还将新增10宗住宅用地**和1所小学。

➢ 该片区定位为水乡环境优美、规划尺度宜人、配套设施完善的宜居宜业之城，涵盖有34.89%的居住用地。

北滘中心城区



【顺德部分重点片区规划】顺德新城北部片区规划商住用地增加，未来将有三条轨道线贯穿

SUCCESSFUL POWER

德胜河北岸片区



德胜河北岸片区调整范围总用地面积82.01万m²，部分商住用地被调整为纯住宅用地，一宗混合商住用地被调整为商务商业用地。规划片区内将有共计8宗商住地，涵盖5宗住宅用地和3宗商业商务用地，与此同时，还将增加一所敬老院。

顺德新城北部片区

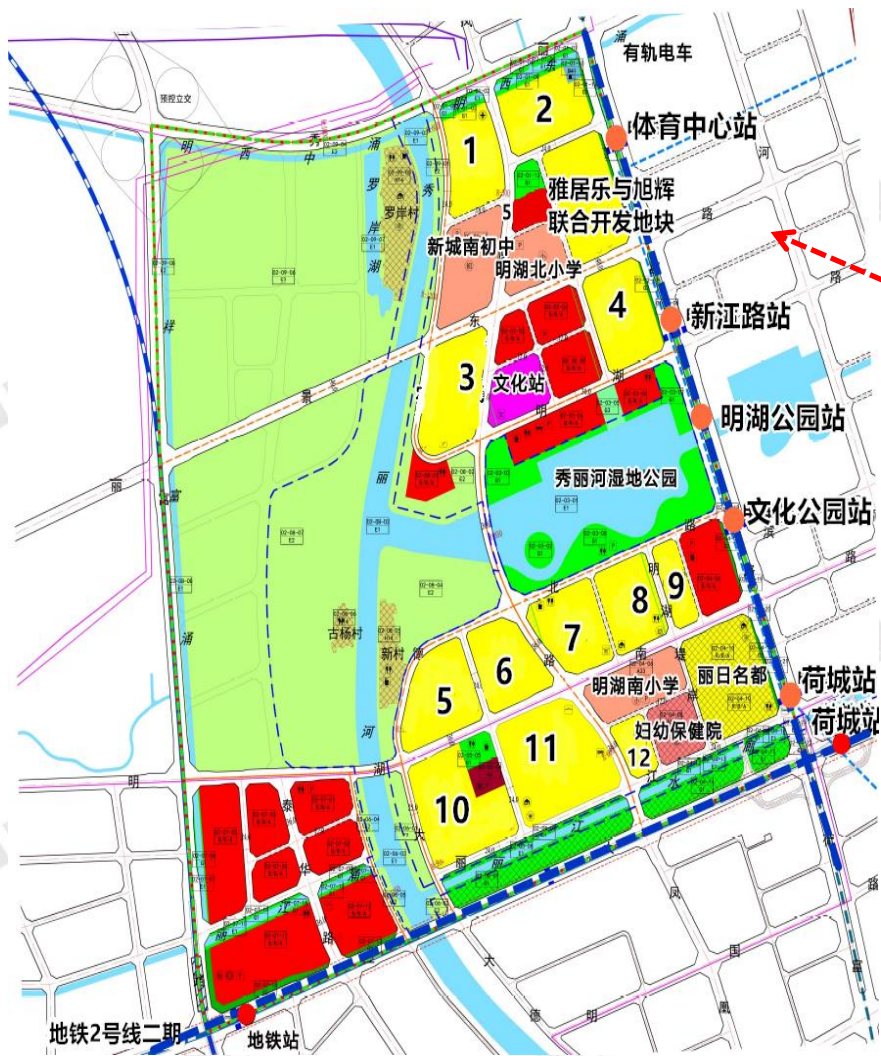


该片区最新一次规划调整面积为82.88公顷，占原控规用地面积12.79%。调整重点是原规划的商住地增加至31宗，其中涵盖二类居住用地17宗，商住混合用地13宗，商业服务用地1宗等。其中保利于6月22日竞得顺德第一人民医院旁地块（图中地块6），距离地铁站不到500米。片区内将有三条轨道线经过，包括佛山地铁3号线，规划轨道交通T2，T3。

【高明部分重点片区规划】西江新城未来将新增19宗住宅用地，片区以居住、商业等为主导功能

SUCCESSFUL POWER

西江新城荷富路以西



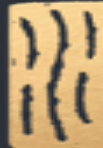
▶ 荷富路以西部分用地约482.2万 m^2 ，居住人口规模4.82万人，住宅建筑规模195.7万 m^2 ，**规划将新增住宅用地13宗**，其中一宗由雅居乐竞得，并与旭辉联合开发。片区将以居住、商业服务业、教育、公园绿地为主导功能。

▶ 未来片区将规划42个班的明湖北小学、60个班的明湖南小学以及60个班的新城南初中共三所学校。

▶ 荷富路以东部分用地超240.5万 m^2 ，居住人口规模3.67万人，住宅建筑规模149.8万 m^2 ，**新增住宅用地6宗**，将主要提供商务商业、公园休憩、文化体育、交通枢纽、城镇居住等功能。

西江新城荷富路以东





宏观市场

土地市场

住宅市场

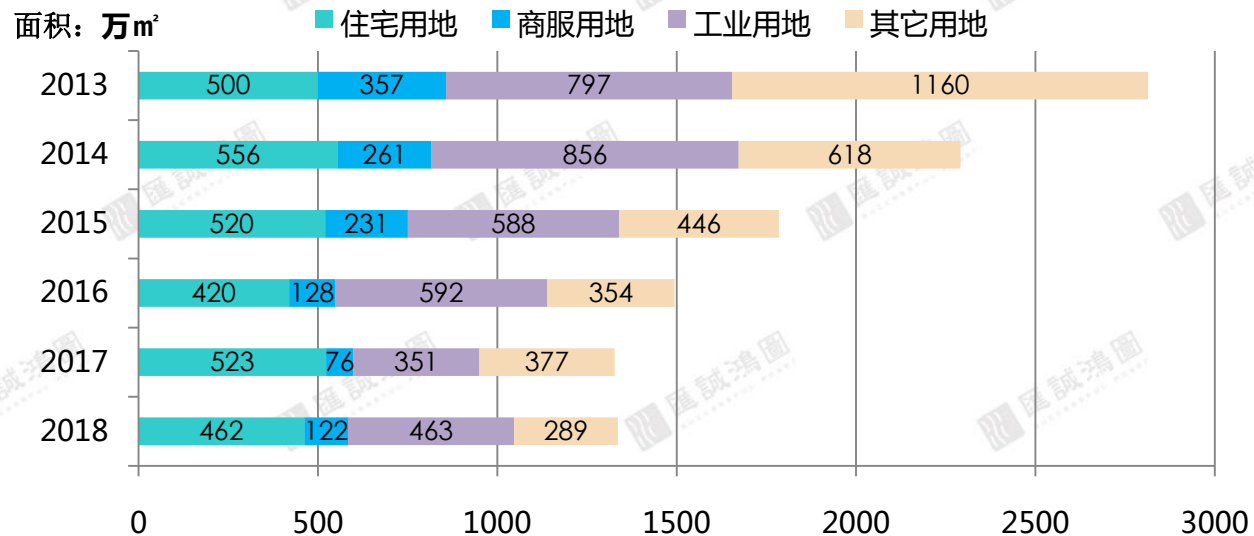
商业市场

- 拍地规则趋于稳定；
- 平房价，政府加大推地量；
- 优质地块遭哄抢，新进房企再更新；
- 自持租赁物业成常态。

【土地市场】今年商住用地供应计划量稍有下滑，南海成住宅用地唯一增量区域

SUCCESSFUL POWER

2013-2018年佛山市国有建设用地计划供应走势



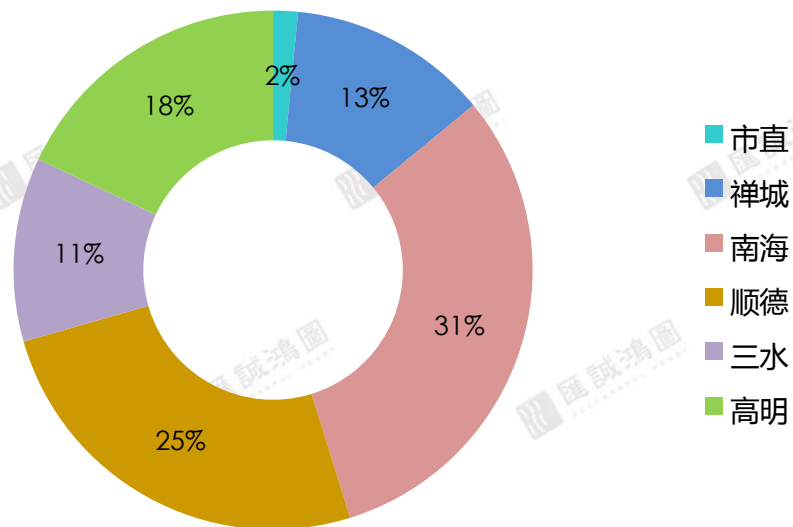
➢ 2018年佛山计划供应用地面积共1336万m²，同比微涨0.7%，与去年基本持平。

➢ 2018年全市计划供应住宅及商服用地面积为584万m²，**同比减少3%**。

➢ 从各区域来看，五区商服用地计划供应量仅顺德出现下降，高明涨幅最大达733%；

➢ 禅城、顺德、三水、高明四区住宅用地计划供应量同比呈现显著下滑，跌幅分别为-23.2%，-20%，-28.6%，**-23.1%**，**仅南海同比上涨22%**。

2018年度住宅及商服用地供应计划占比



【土地市场】三水顺德半年卖地完成率最高，禅南顺三区完成率同比皆有上涨

SUCCESSFUL POWER

三水计划供应与半年卖地

- ◆年度住宅&商服计划供应：67万m²
- ◆半年住宅&商服卖地面积：48.43万m²
- ◆半年完成率：72%
- ◆完成率同比：↓10%

南海计划供应与半年卖地

- ◆年度住宅&商服计划供应：182万m²
- ◆半年住宅&商服卖地面积：63.18万m²
- ◆半年完成率：35%
- ◆完成率同比：↑40%

禅城计划供应与半年卖地

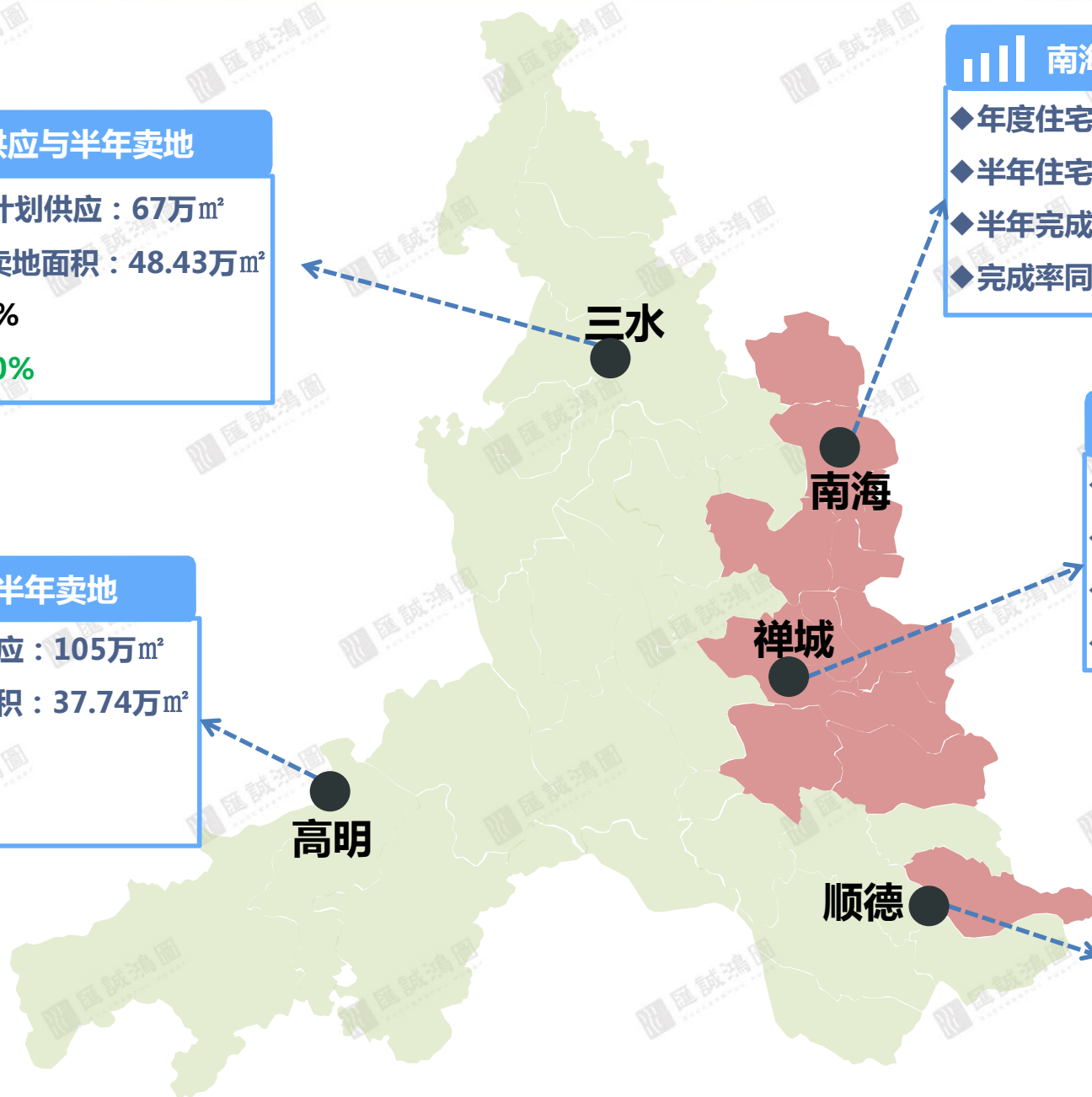
- ◆年度住宅&商服计划供应：73万m²
- ◆半年住宅&商服卖地面积：32.99万m²
- ◆半年完成率：45%
- ◆完成率同比：↑91%

高明计划供应与半年卖地

- ◆年度住宅&商服计划供应：105万m²
- ◆半年住宅&商服卖地面积：37.74万m²
- ◆半年完成率：36%
- ◆完成率同比：↓7%

顺德计划供应与半年卖地

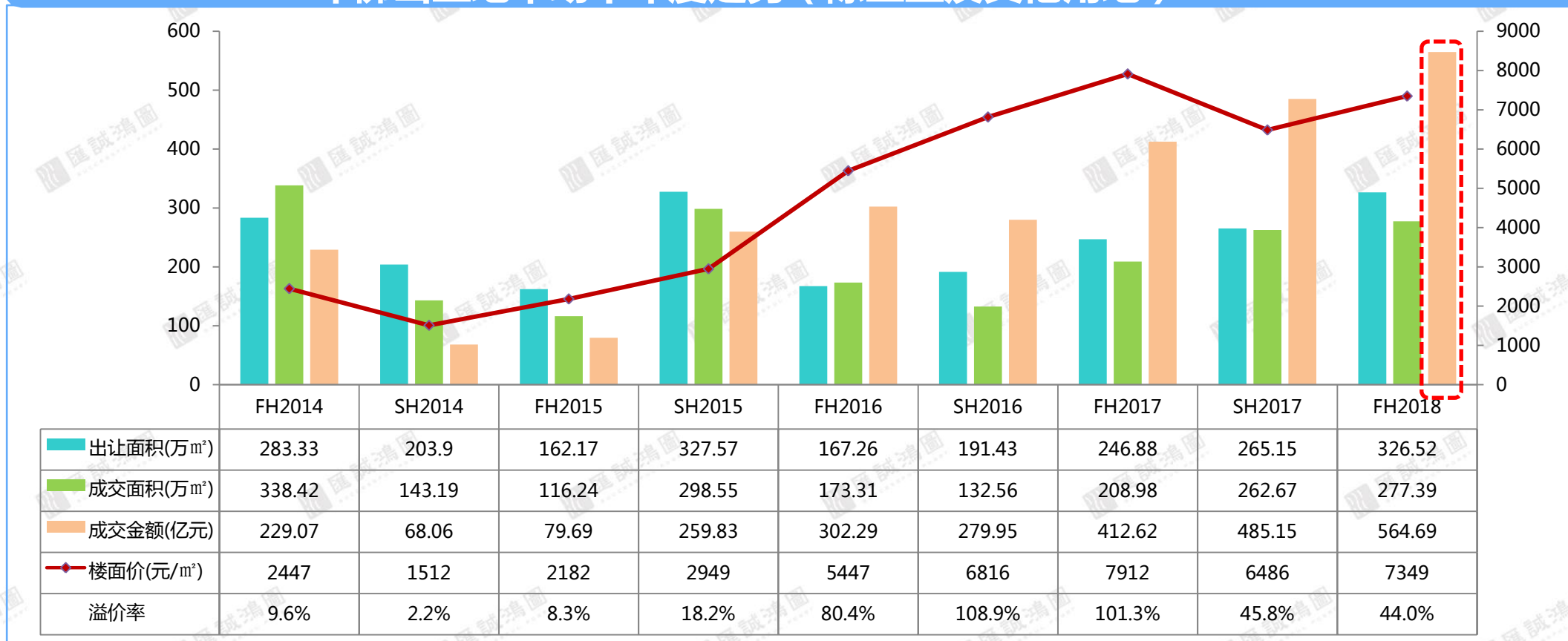
- ◆年度住宅&商服计划供应：148万m²
- ◆半年住宅&商服卖地面积：95.04万m²
- ◆半年完成率：64%
- ◆完成率同比：↑107%



【土地市场】半年土地成交277.39万m²；卖地金额564.69亿元，创近四年半年度新高

SUCCESSFUL POWER

2014-2018年佛山土地市场半年度走势（除工业及其他用地）



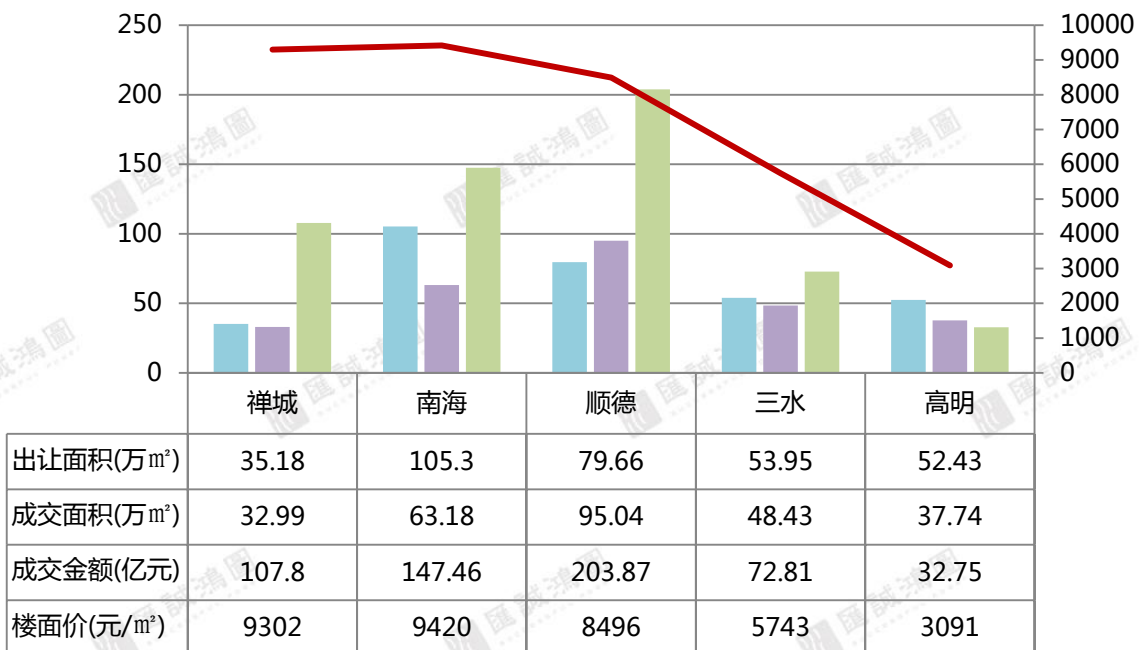
◆土地供求量呈上升趋势。上半年土地供应面积326.52万m²，环比增加23%，同比增加32%；成交面积277.39万m²，环比增长6%，同比增长33%；成交金额564.69亿元，创近四年半年度新高，环比上涨16%，同比上涨37%。房企拿地热度不减，奇槎、桂城等热点区域引来多家开发商争抢。

◆两“价”均有所回落。受限地价、竞配建、自持等门槛的影响，再加上楼市政策的收紧，上半年全市溢价率44%，环比小滑4%，同比下滑57%；楼面价高位徘徊，为7349元/m²，同比下跌7%。

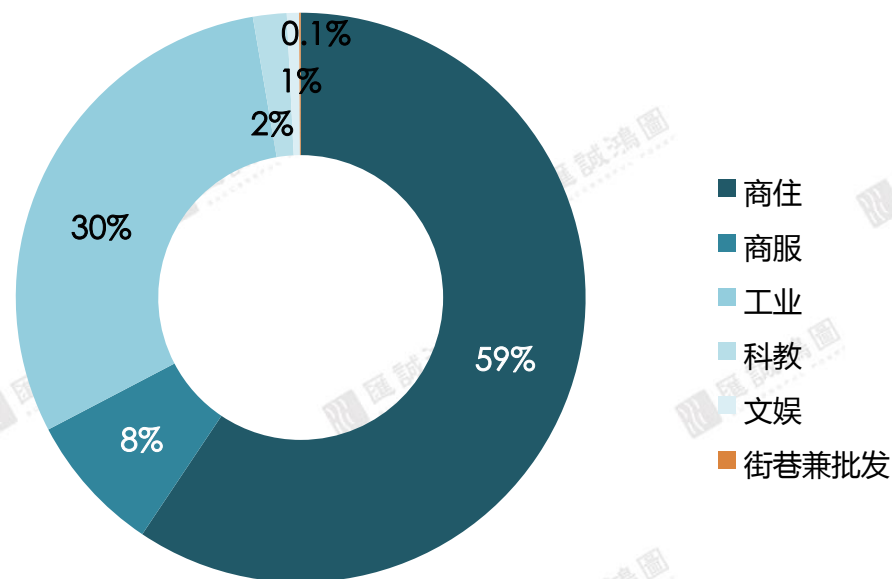
【土地市场】商住用地成交占比近六成，禅城上半年供求量已超过去年全年

SUCCESSFUL POWER

佛山2018年上半年五区供求价走势



佛山2018年上半年土地成交属性分布



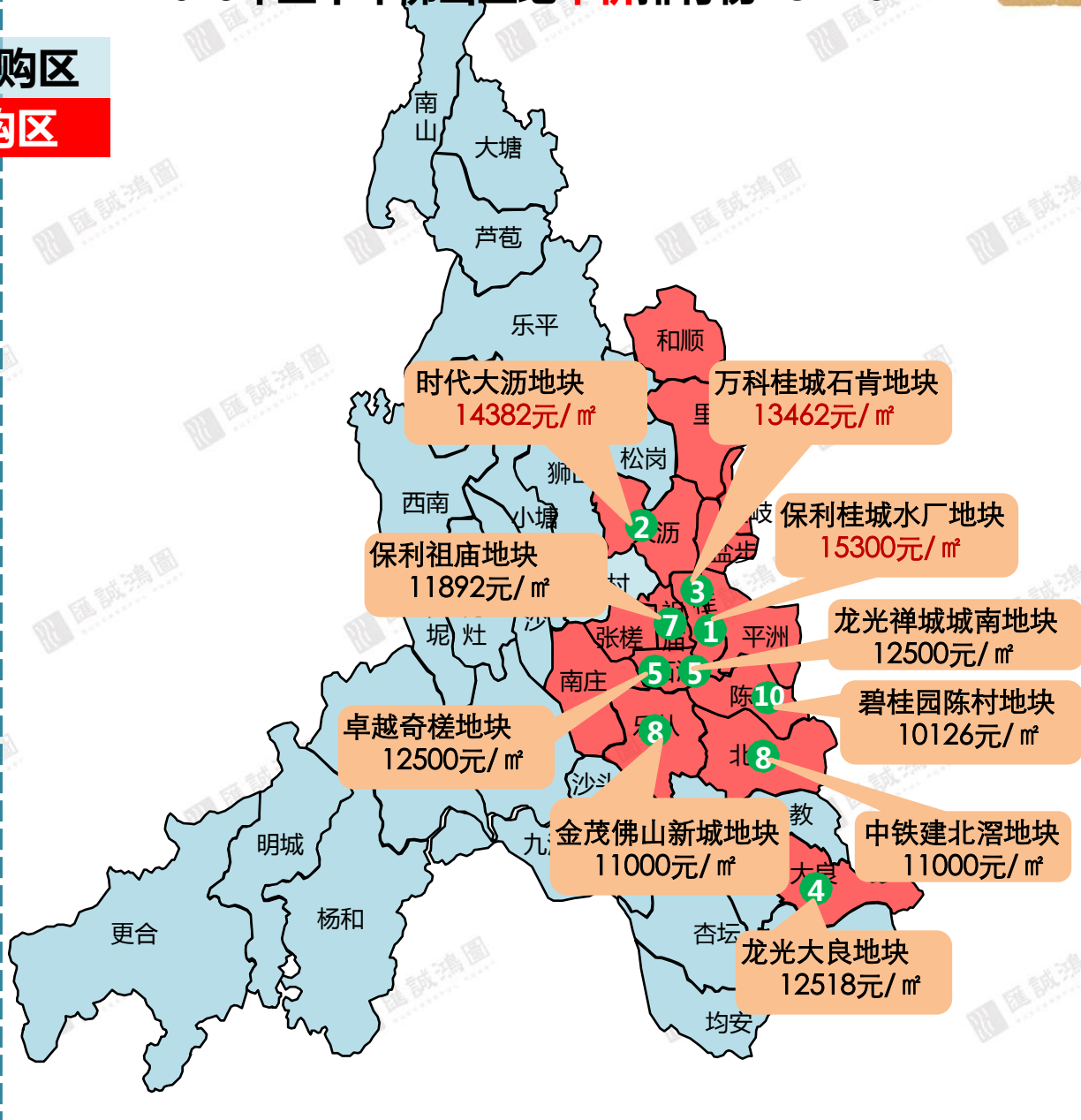
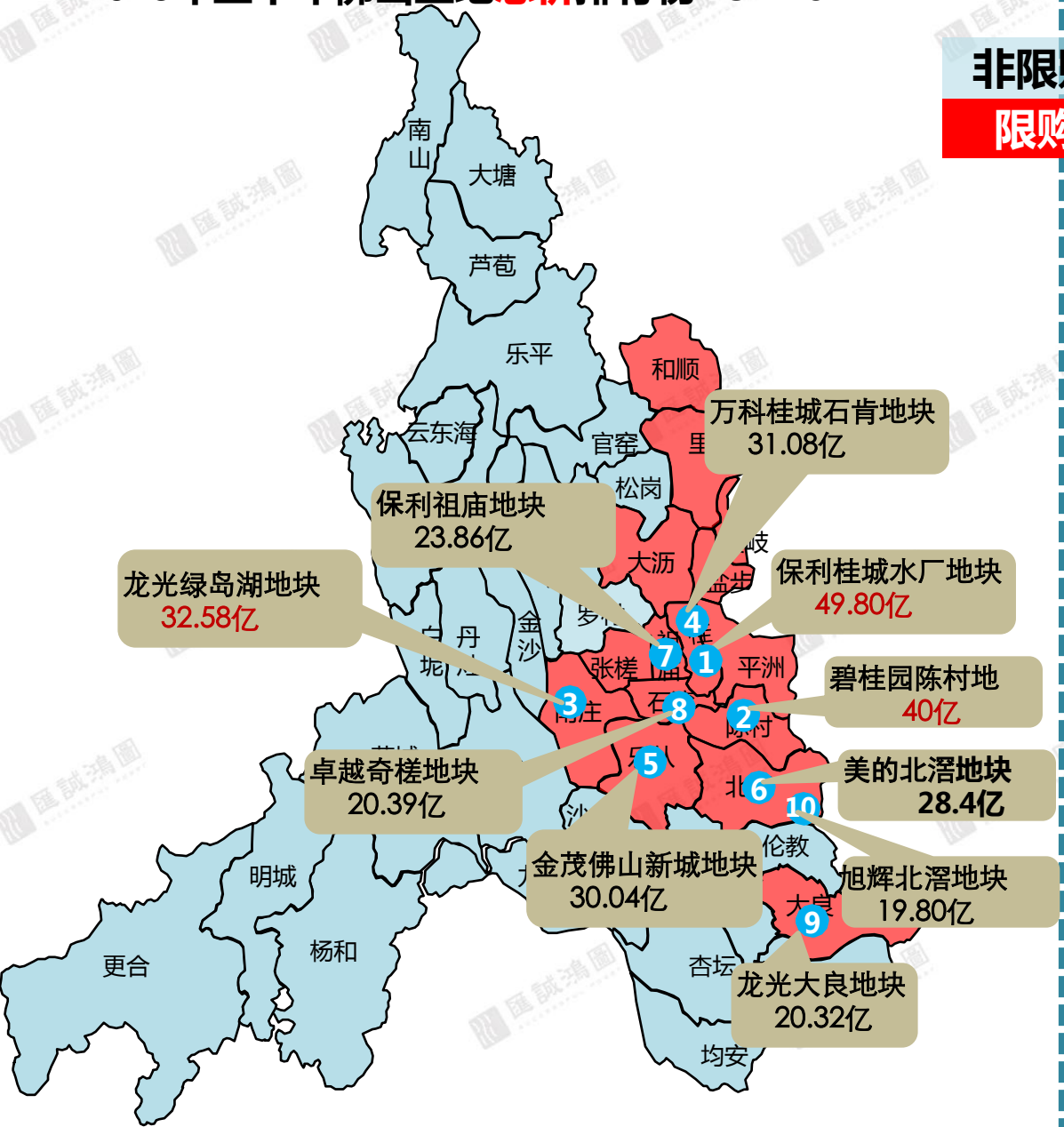
◆从土地属性来看，2018年上半年成交的商住类用地占比达59%，商服地占比8%，工业地占比30%；供需类型仍以商住用地为主，全市没有纯住宅用地供应。

◆上半年区域土地市场方面，顺德区和南海区成供求大户，两区出让面积为184.96万m²，成交面积为158.22万m²，占比全市均为57%；受佛山“强中心”战略的规划利好，禅城区继续发力，上半年供求量已超去年全年，中心区域拍地热度高涨；三水区和高明区土地市场则稍有放缓。

【土地市场】高“价”地块集中限购区域，保利夺得半年度双冠王

2018年上半年佛山土地总价排行榜TOP10

2018年上半年佛山土地单价排行榜TOP10



【土地市场】自持商品房纳入租赁住房，房企发展自持租赁型物业成新方向

SUCCESSFUL POWER

佛山市新建租赁住房管理规定（试行）
（征求意见稿）

为切实做好佛山市新建租赁住房管理工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展房屋租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7号）、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）和《佛山市开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场实施方案》（佛府办〔2017〕440号）、《国土资源部住房城乡建设部关于印发〈利用集体建设用地建设租赁住房试点方案〉的通知》（国土资发〔2017〕100号，以下简称《试点方案》）的要求及相关法律法规，结合我市实际，制定本规定。

一、本规定适用于佛山市行政区域内的新建租赁住房的规划、建设、出租、使用、管理及监督。本管理规定所指的新建租赁住房，是指市（区）人民政府提供政策支持的房地产开发企业自持商品房、利用集体建设用地建设的租赁住房及商业、商务办公用房改建为租赁住房等三类租赁住房。

二、佛山市住房和城乡建设管理局（下称“市住建管理局”）会同佛山市国土资源和城乡规划局（下称“市国土规划局”）是全市新建租赁住房工作的主管部门，负责指导、监督全市新建租赁住房管理工作。

▶根据今年4月份公布的《佛山市新建租赁住房管理规定（试行）》（征求意见稿），佛山房企自持的商品房屋将纳入全市新建租赁住房统一管理。

▶2018年上半年佛山共成交6宗带自持租赁面积的地块，合计面积4.14万m²，其中龙光两宗地块共需自持1.9万m²。

2018年上半年佛山卖地自持租赁面积地块一览

三水云东海地块（华远）	
占地	6.91万 m ²
总建	20.72万 m ²
楼面价：	7496元/ m ²
自持租赁面积	1.6万 m ²
自持年限	70年
溢价	36%

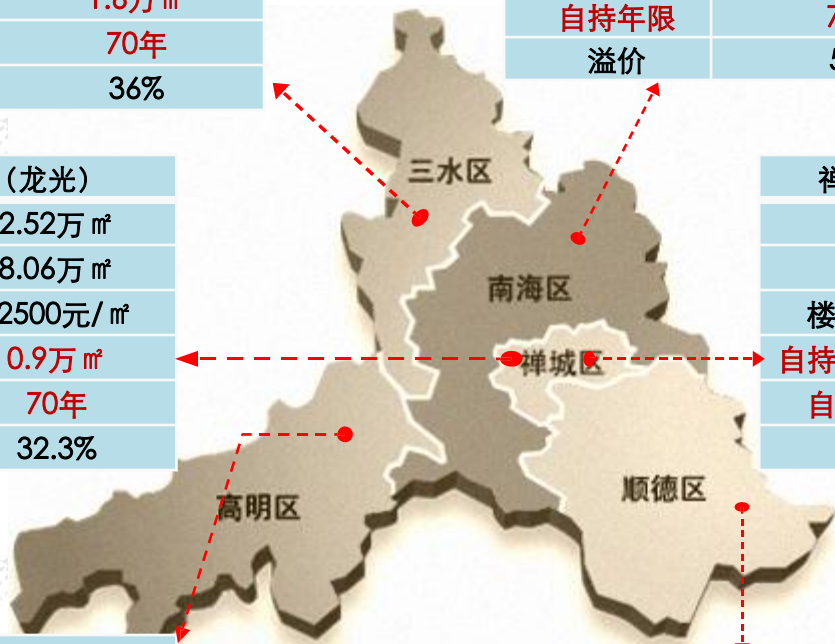
南海桂城水厂地块（保利）	
占地	13.02万 m ²
总建	32.55万 m ²
楼面价：	15300元/ m ²
自持租赁面积	0.1万 m ²
自持年限	70年
溢价	53%

禅城城南地块（龙光）	
占地	2.52万 m ²
总建	8.06万 m ²
楼面价：	12500元/ m ²
自持租赁面积	0.9万 m ²
自持年限	70年
溢价	32.3%

禅城奇槎地块（深圳卓越）	
占地	3.98万 m ²
总建	16.31万 m ²
楼面价：	12500元/ m ²
自持租赁面积	0.3万 m ²
自持年限	70年
溢价	68.3%

高明西江新城地块（雅居乐）	
占地	8.11万 m ²
总建	24.34万 m ²
楼面价：	6121元/ m ²
自持租赁面积	0.24万 m ²
自持年限	70年
溢价	49%

顺德大良地块（龙光）	
占地	6.16万 m ²
总建	18.48万 m ²
楼面价：	12518元/ m ²
自持租赁面积	1万 m ²
自持年限	70年
溢价	37.5%



【土地市场】 提留返租玩法逐渐增多，顺德诞生三个“土豪村”

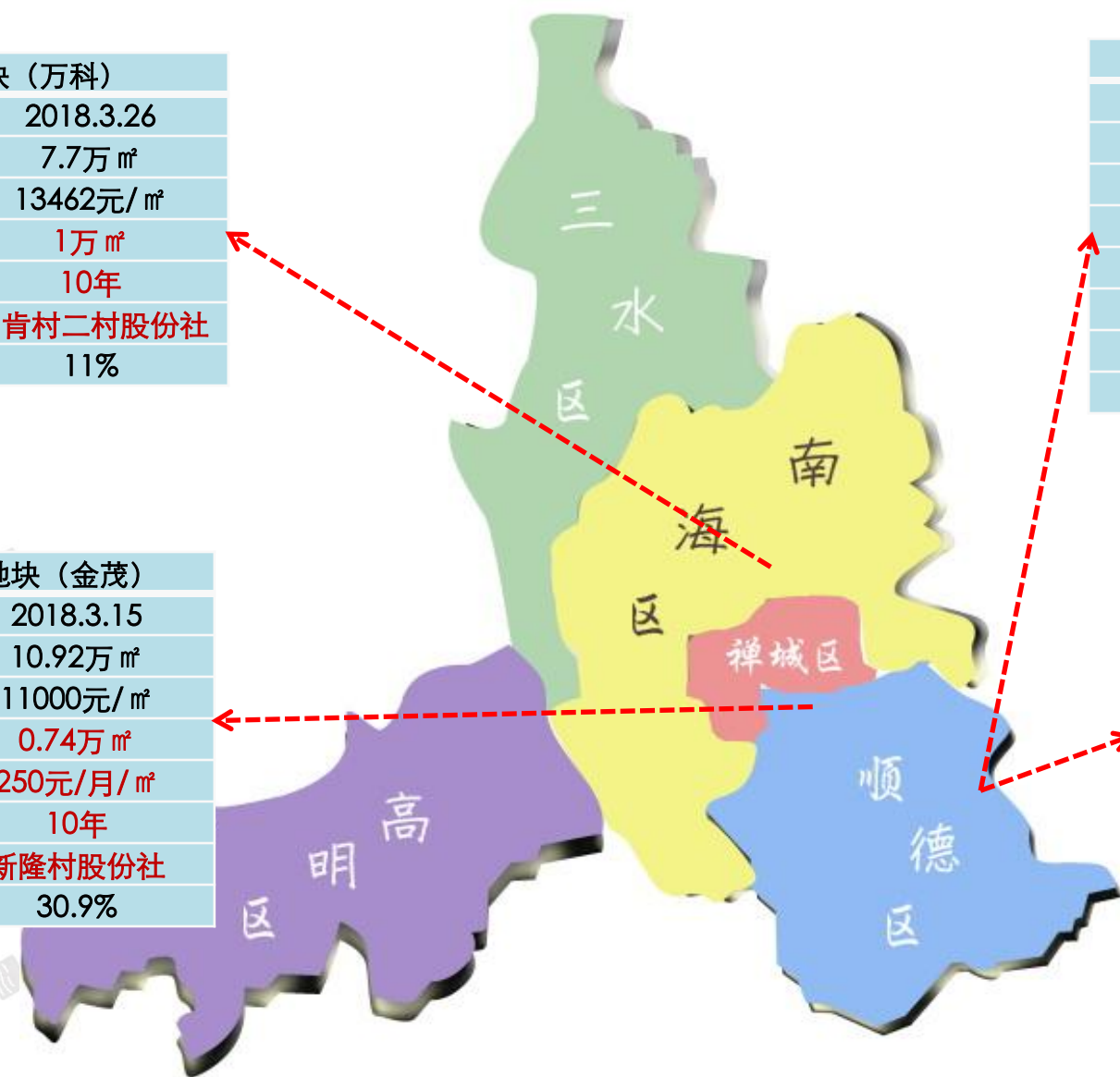


桂城石肯地块 (万科)	
拿地时间	2018.3.26
占地面积	7.7万 m ²
楼面价:	13462元/ m ²
返租面积	1万 m ²
返租年限	10年
返租对象	石肯村二村股份社
溢价	11%

北滘乐一路南侧地块 (旭辉)	
拿地时间	2018.5.3
占地面积	8.15万 m ²
楼面价:	9723元/ m ²
返租面积	0.6万 m ²
返租租金	100元/月/ m ²
返租年限	8年
返租对象	马村股份社
溢价	55.8%

佛山新城乐中路地块 (金茂)	
拿地时间	2018.3.15
占地面积	10.92万 m ²
楼面价:	11000元/ m ²
返租面积	0.74万 m ²
返租租金	250元/月/ m ²
返租年限	10年
返租对象	新隆村股份社
溢价	30.9%

北滘乐一路南侧地块 (中铁建)	
拿地时间	2018.1.25
占地面积	6.41万 m ²
楼面价:	11000元/ m ²
返租面积	0.54万 m ²
返租租金	137元/月/ m ²
返租年限	8年
返租对象	龙涌股份社
溢价	96.4%



【土地市场】龙光成半年度地主，大良卖地面积最多，华远、中梁、卓越首入佛山

SUCCESSFUL POWER

半年房企拿地TOP5(按面积)

房企	拿地面积 (万m ²)	拿地金额 (亿)
LOGAN 龙光 乐从 狮山 绿岛湖 石湾 大良 大良	29.92	90.63
保利®地产 祖庙 桂城 荷城 伦教	24.9	83.87
奥园 西樵 南山	21.1	13.4
碧桂园 三山新城 陈村 北滘	18.51	55.11
OCT 华侨城 大良	18.43	1.32

半年镇街卖地TOP5(按面积)

镇街	卖地面积 (万m ²)	卖地金额 (亿)
大良 龙光 龙光 华侨城	28.27	28.63
北滘 中铁建 旭辉 美的 碧桂园 美的	23.06	67.07
西樵 奥园 樵山文化	22.26	12.69
桂城 保利 万科	20.72	80.88
荷城 高明树头 保利 中梁 中南	17.87	12.31

三家新面孔

华远地产
地块位置：三水云东海
楼面价：7649元/m²
溢价率：36%
成交时间：2018.3.21

中梁集团
地块位置：高明荷城
楼面价：3238元/m²
溢价率：41%
成交时间：2018.3.15

深圳卓越
地块位置：禅城奇槎
楼面价：12500元/m²
溢价率：68%
成交时间：2018.3.7



- 上半年龙光成为佛山地主，狂揽6宗地块，合计拿地金额90.63亿。
- 上半年大良为全市卖地面积最多的区域，共卖地28.27万m²；北滘则是全市卖地数量最多的区域，共成交5宗地块。
- 上半年共有三个新面孔进入佛山，包括有华远、中梁和深圳卓越。



半年度地主——龙光

2018年上半年，龙光在佛山夺得6宗商住地，合计占地面积29.92万 m^2 ，成交总金额90.63亿，拿地区域包括乐从、狮山、绿岛湖、石湾、大良。



半年度最乌龙——美的

6月13日美的竞得南海大沥江夏立交旁地块，折合楼面价11970元/ m^2 ，后因官网云平台服务器出现异常，交易结果无效，需重新拍卖。



半年度最持久——华远地产

3月21日，三水新城一宗商住地从开拍到成交共经历了整整5个半小时，最终由华远以15.53亿+1.6万 m^2 租赁住房建筑面积竞得，折合楼面价至少7496元/ m^2 。



半年度最意外——勒流地块

2018年6月14日，位于顺德勒流街道黄连黄中北路68号逾11万 m^2 商住地由于配建要求过高，最终无人出价，惨遭流拍。



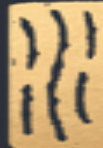
半年度最有勇气——招商蛇口

3月22日，招商以6853元/ m^2 夺下禅城五峰公园附近一宗商住地，地块位置特殊，附近有殡仪馆与精神病治疗院。



半年度最激动人心——中铁建

1月24日，中铁建房企以11000元/平+返租137元/ m^2 /月成功竞得顺德北滘龙涌6.4万 m^2 商住地，在扣除税费等费用后，龙涌村村民每股可获约81万元！



宏观市场

土地市场

住宅市场

商业市场

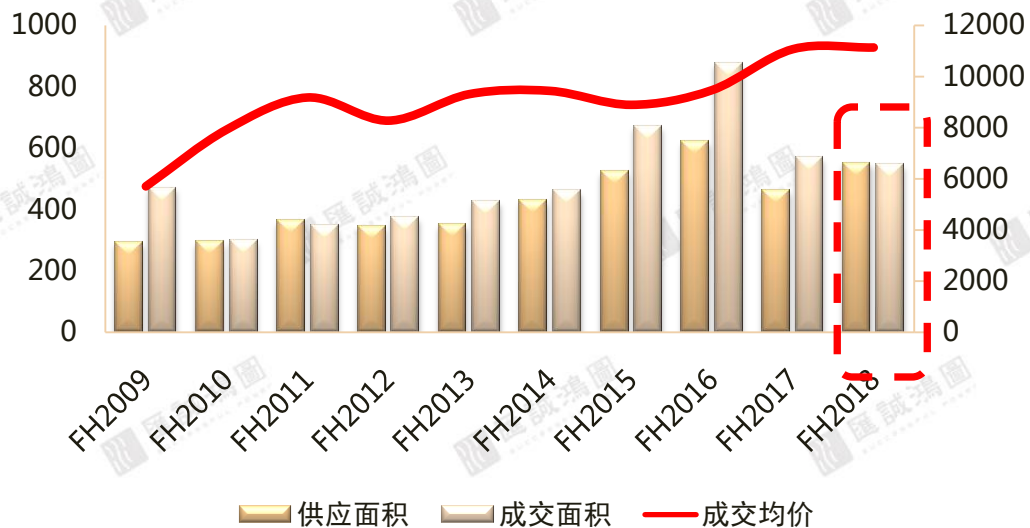
- 调控持续受限，市场需求旺盛，佛山市整体呈现供求平衡；
- 主城区需求上升，开盘去化高；
- 政策无松动，限价难突破，房价紧贴最高限价线；
- 顺德区限价升级，网签一二手倒挂严重。

大佛山住宅市场：整体市场数据批售接近1:1，房价维稳

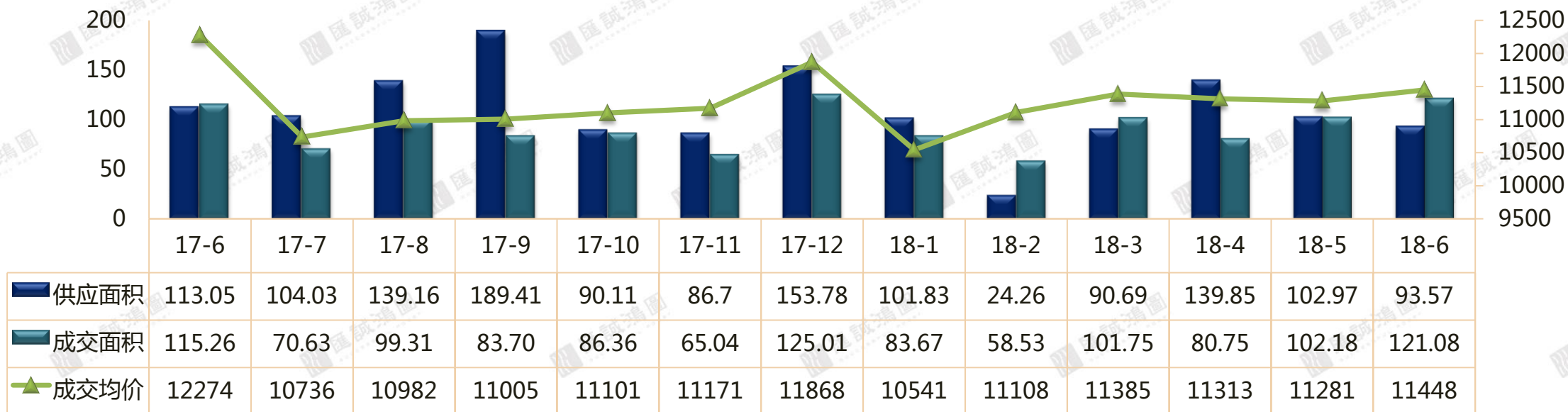
SUCCESSFUL POWER

- 进入2018年调控政策一周年，部分购房者突破限购限制，月度供求随节点波动，**均价维稳“一万一”**；
- 2018年上半年，佛山住宅供应553.15万m²，同比增长20%；网签547.97万m²，同比下滑4%；**供求比为1:1.01**，**整体市场数据呈现供求平衡**；

近几年佛山住宅市场半年度走势



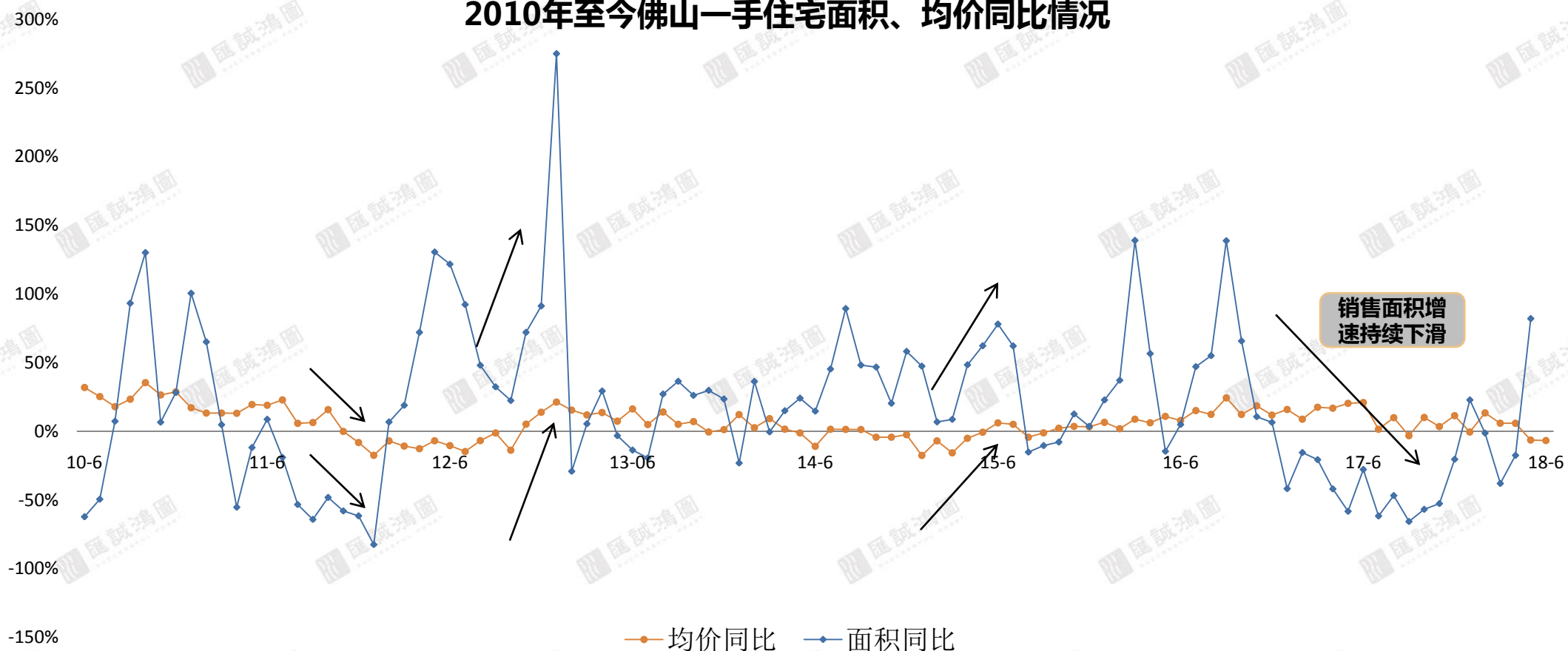
近期佛山一手住宅供求走势



大佛山住宅市场：调控政策下，房地产价格的增速持续下滑，市场反应滞后

- 2016年限购重启后的网签面积同比增速持续下滑，同比增速均为负数，进入2018年，网签面积增速有所反弹，**6月份市场需求增速5%**；
- 2017年之前房价增速随小周期波动，进入2017年在限价、限签的调控环境下，保持小幅增速，而进入2018年，**房地产价格增速跌为负数**。

2010年至今佛山一手住宅面积、均价同比情况

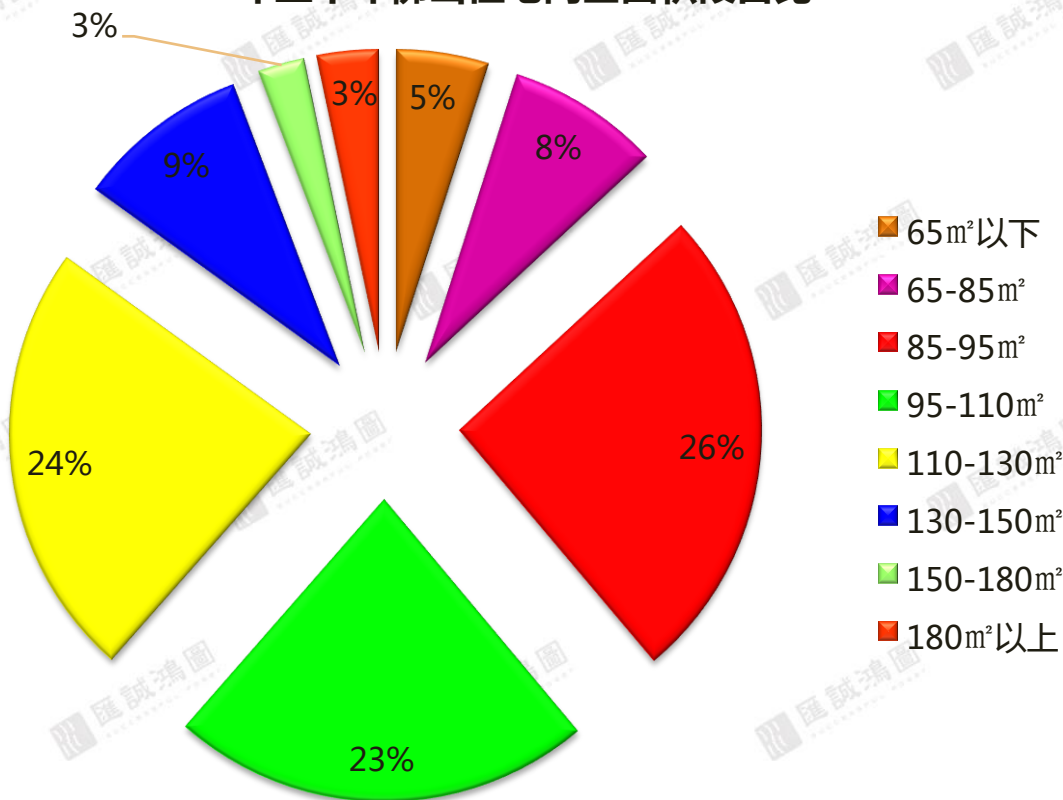


大佛山住宅面积段：调控政策下，“一步到位”的大面积产品比较逐步上涨

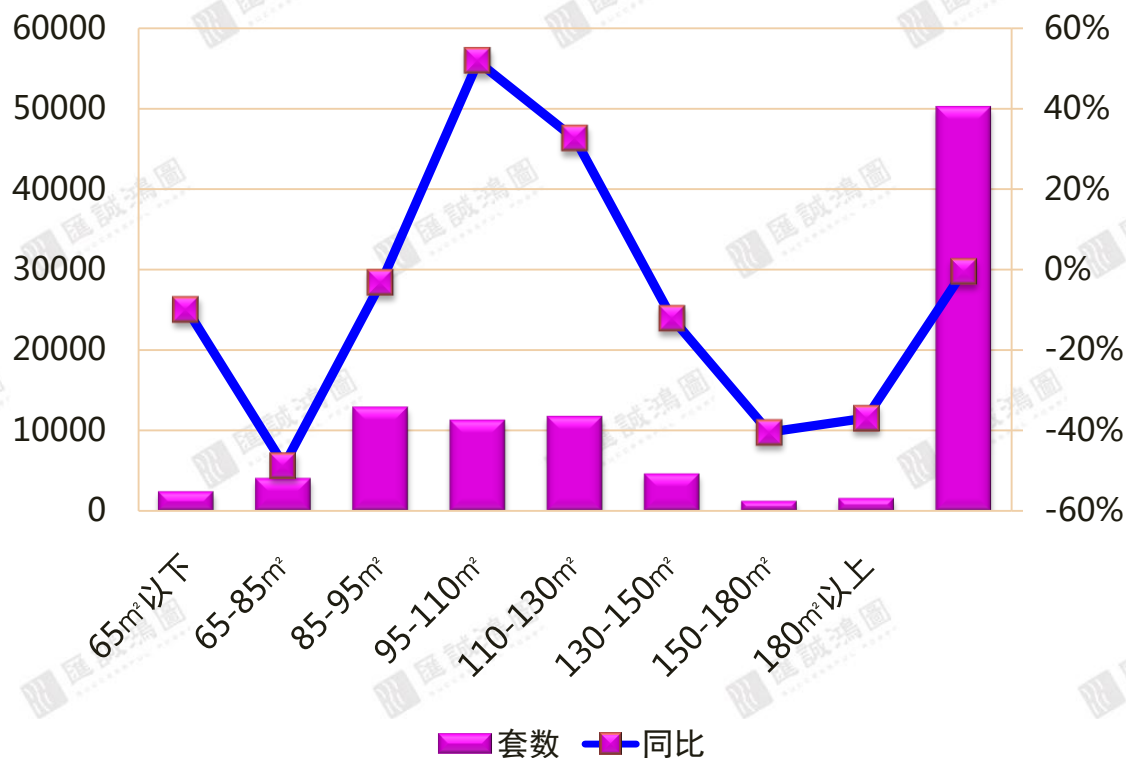
SUCCESSFUL POWER

- 上半年网签面积段主力依旧集中85-95m²，但数据显示同比小幅下滑；
- 但在限购的环境下，“一步到位”的大面积产品优势凸显，其中110-130m²产品，同比增长32%，占比仅次于主力产品85-95m²产品2个百分点，而95-110m²产品同比增幅最大，同比增长达52%。

2018年上半年佛山住宅网签面积段占比



2018年上半年佛山住宅网签面积段同比

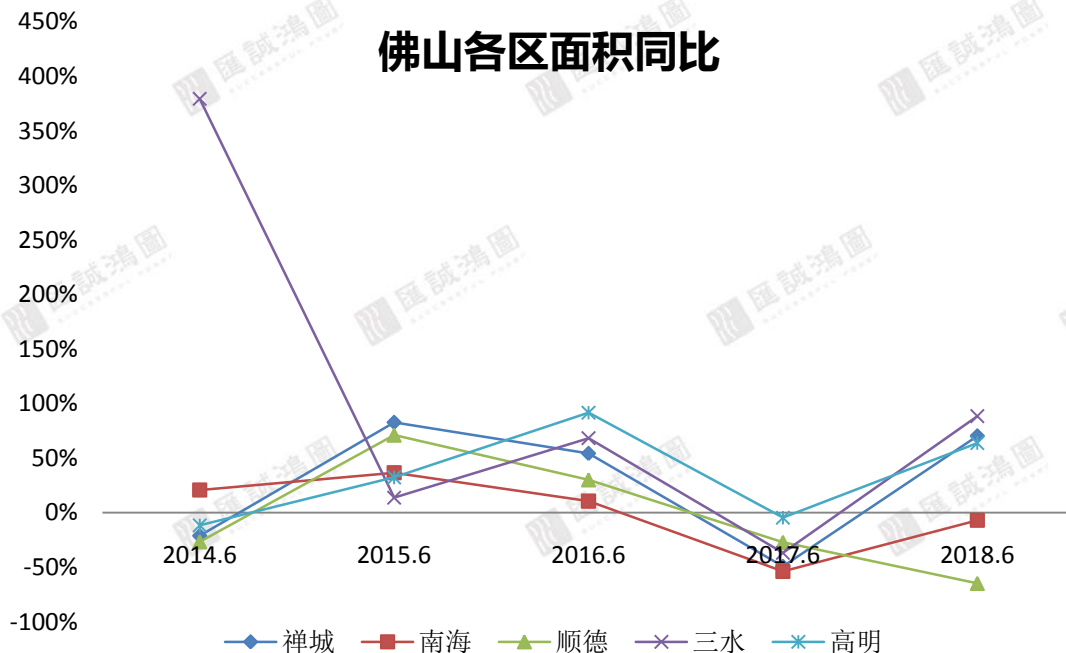
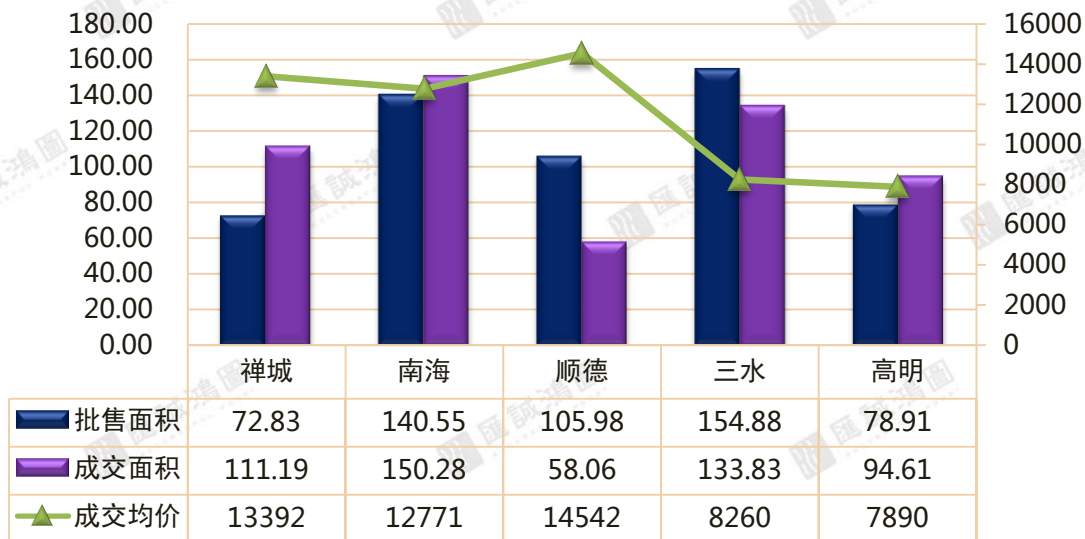


住宅区域市场：调控政策下，呈现明显的非限购区域轮动现象，三水成主供应区域

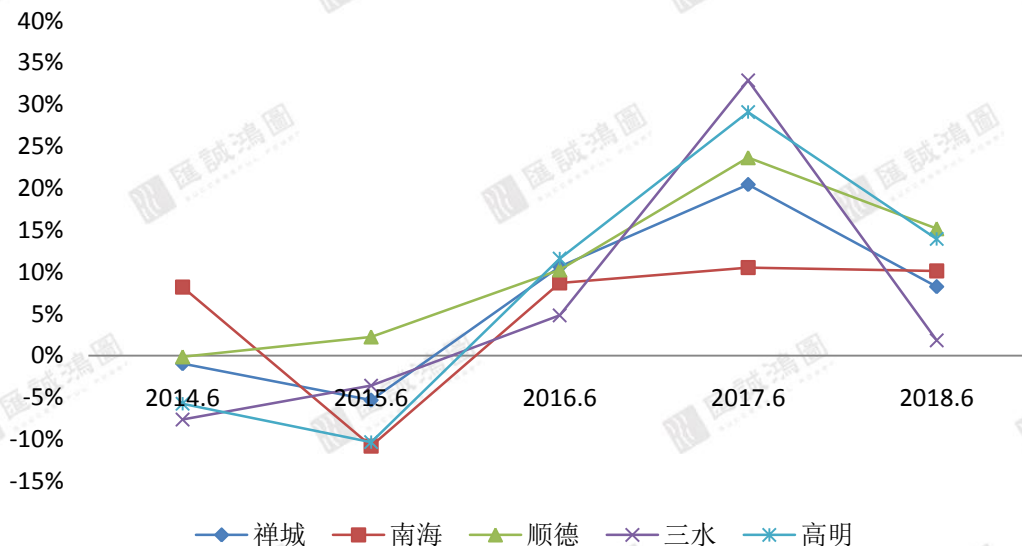
SUCCESSFUL POWER

- 2017年调控抑制下的各区网签增速均为负数，而均价无法抑制地持续上涨，进入2018年上半年，历经一年调控加码的消化期，各区网签增速均有“触底反弹”迹象；
- 2018年上半年，受调控的影响，主城区需求外溢，非限购区域网签量增速大幅超前，网签同比增幅较快的为三水、高明区域，禅城同比增幅有引领限购区域的势头。

2018年上半年各区供求情况



佛山各区均价同比



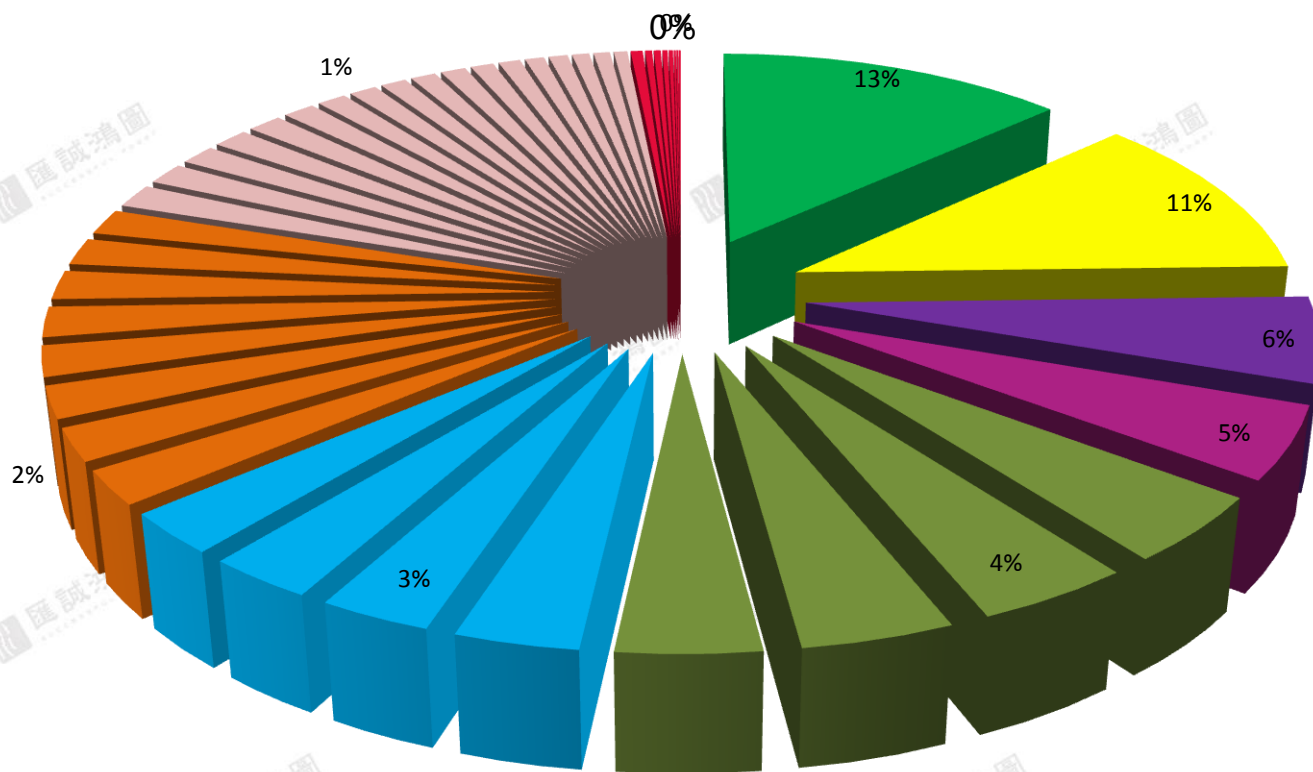
住宅区域市场：各板块网签分化明显，禅城多板块撑场限购区

SUCCESSFUL POWER



- 非限购区，网签主要以三水西南（网签量达72.4万m²，占比全市网签13%）、高明荷城（网签量达62.3万m²，占比全市网签11%）；
- 限购区，多板块表现突出，禅城绿岛湖+旧城板块+禅西板块占比达14%；南海以大沥为主力，恒大悦府、时代水岸等项目为限购区网签撑场。

2018年上半年各版块网签占比



- 西南
- 禅西板块-绿岛湖
- 旧城板块
- 禅西板块
- 狮山镇-狮山
- 罗村街道
- 城南板块
- 容桂
- 桂城
- 明城
- 佛山新城板块
- 里水镇-里水
- 狮山镇-松岗
- 九江镇-九江
- 芦苞
- 均安
- 伦教
- 龙江
- 陈村
- 勒流
- 杏坛
- 南山
- 大沥镇-黄岐
- 九江镇-沙头
- 荷城
- 大沥镇-大沥
- 西樵镇-西樵
- 云东海
- 杨和
- 乐平
- 丹灶镇-丹灶
- 季华路沿线
- 大良
- 白坭
- 狮山镇-小塘
- 狮山镇-官窑
- 佛山新城
- 西南-北江新城
- 西江新城
- 乐从
- 丹灶镇-金沙
- 大塘
- 北滘
- 大沥镇-盐步
- 里水镇-和顺
- 更合
- 奇槎板块

住宅区域市场：上半年主城区及热销板块集中开盘推售率近8成，碧桂园凤凰湾推量居首

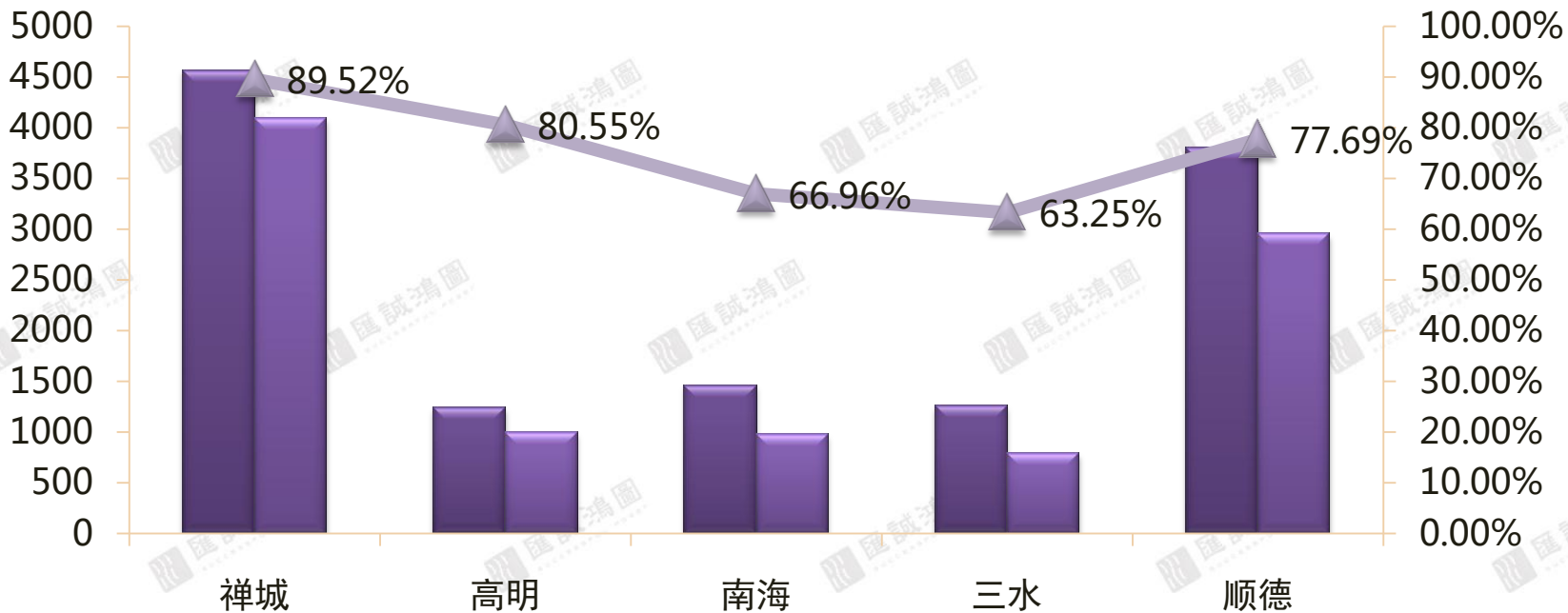
SUCCESSFUL POWER

2018年上半年主城区及热销板块集中推盘项目

- 上半年首付能力成为客户选房首要资格，根据客户首付比例安排选房先后顺序，全款客户最先选房、依此类推，加速项目回款，尽管大大提高了客户购房门槛，但去化情况依然良好，全市上半年推售率近8成，禅城交投表现积极力撑限购区；
- 个盘方面，碧桂园凤凰湾推货积极，上半年推盘次数达7次之多，推货量达1176套，位居全市之首。

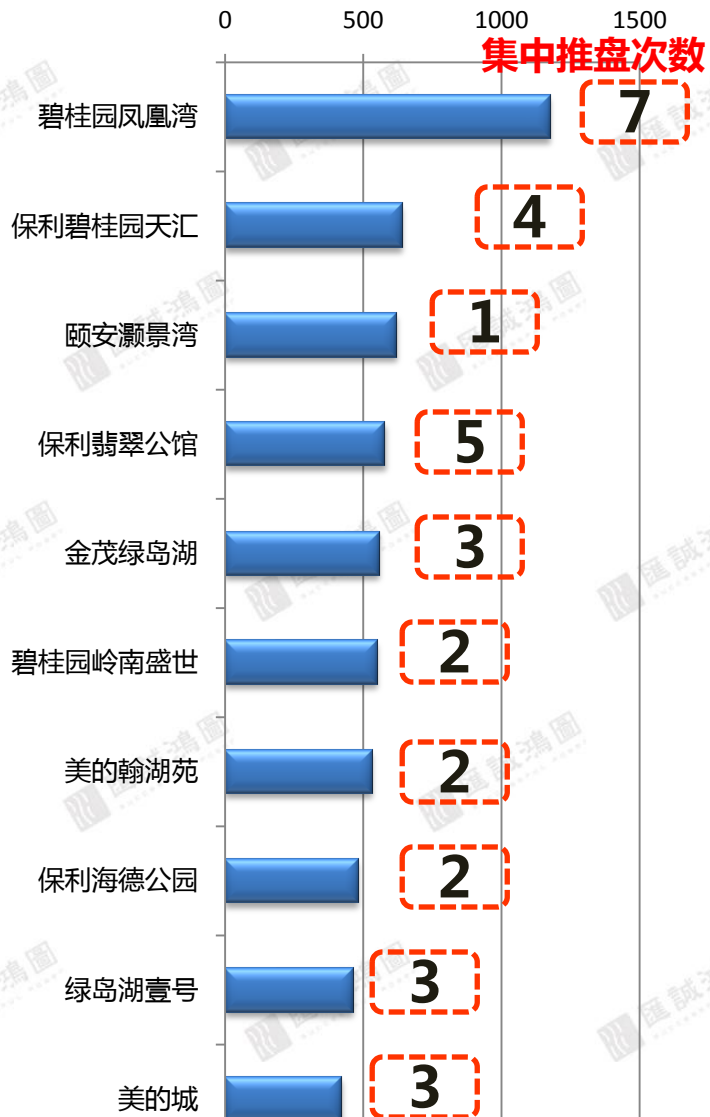
佛山五区住宅上半年集中开卖情况

推货套数 成交套数 推售率



TOP10

推货量



房企：碧桂园“全面撒网”榜首地位难被超越，TOP10房企网签面积同比增加36%

SUCCESSFUL POWER

	2018年上半年房企销售TOP10（按面积）			2017年上半年房企销售TOP10（按面积）		
排名	房企	签约面积（万平方米）	签约套数	房企	签约面积（万平方米）	签约套数
1	碧桂园	57.83	7568	碧桂园	47.11	5281
2	万科	47.67	7316	保利	31.39	5431
3	保利	46.7	6483	美的	31.38	4133
4	美的	43.02	5155	万科	31.36	5397
5	恒大	27.46	2635	恒大	22.48	2693
6	绿地	23.71	3565	招商	15.80	2037
7	融创	23.06	2011	君怡房产	15.16	4171
8	时代	21.75	2701	融创	15.11	1348
9	旭辉	16.85	1839	中海	14.63	2787
10	奥园	15.95	1510	龙光	13.23	1513

个盘：榜单项目集中非限购区域，禅城项目撑起限购区大旗，万科美的西江悦夺个盘网签量榜首

2018年上半年住宅TOP20楼盘一览表（按套数）

SUCCESSFUL POWER

排名	镇街	项目	镇街	签约金额（亿元）	签约套数	签约面积（万平方米）	均价（元/平方米）
1	高明	万科美的西江悦花园	荷城	18.49	2269	21.94	8423
2	三水	御江南国际社区	西南	12.55	1500	14.66	8561
3	高明	美的明湖花园	荷城	13.05	1125	14.40	9062
4	南海	万科城市之光	罗村街道	8.19	921	8.28	9888
5	三水	旭辉城	云东海	7.94	847	8.98	8845
6	南海	新城璟城	狮山镇-狮山	12.76	824	8.72	14637
7	禅城	融创望江府	禅西板块	12.51	823	9.66	12956
8	顺德	容桂碧桂园	容桂	8.60	807	7.25	11858
9	三水	时代南湾	西南	7.22	782	8.58	8413
10	禅城	保利碧桂园天汇	城南板块	12.47	727	9.30	13408
11	三水	保利中央公园	西南	6.64	687	7.47	8891
12	禅城	沿海馨庭	佛山新城板块	4.50	670	3.41	13194
13	禅城	岭南盛世	旧城板块	12.45	669	9.02	13795
14	三水	汇信华府	西南	5.26	658	6.38	8240
15	三水	乐平碧桂园	乐平	5.11	648	6.41	7966
16	南海	山林水语新城	西樵镇-西樵	6.24	644	7.25	8608
17	三水	融创三江府	西南	5.73	634	6.72	8533
18	禅城	融创湖滨世家	禅西板块-绿岛湖	11.33	634	8.43	13439
19	三水	富港汇广场	西南	5.11	618	6.28	8126
20	禅城	金茂绿岛湖	禅西板块-绿岛湖	9.64	586	7.58	12716

一二手：二手网签大幅下滑，顺德为二手网签主力；禅南顺三区同比跌幅5成左右，三水、高明市场向好

SUCCESSFUL POWER

↓ 44%

2018

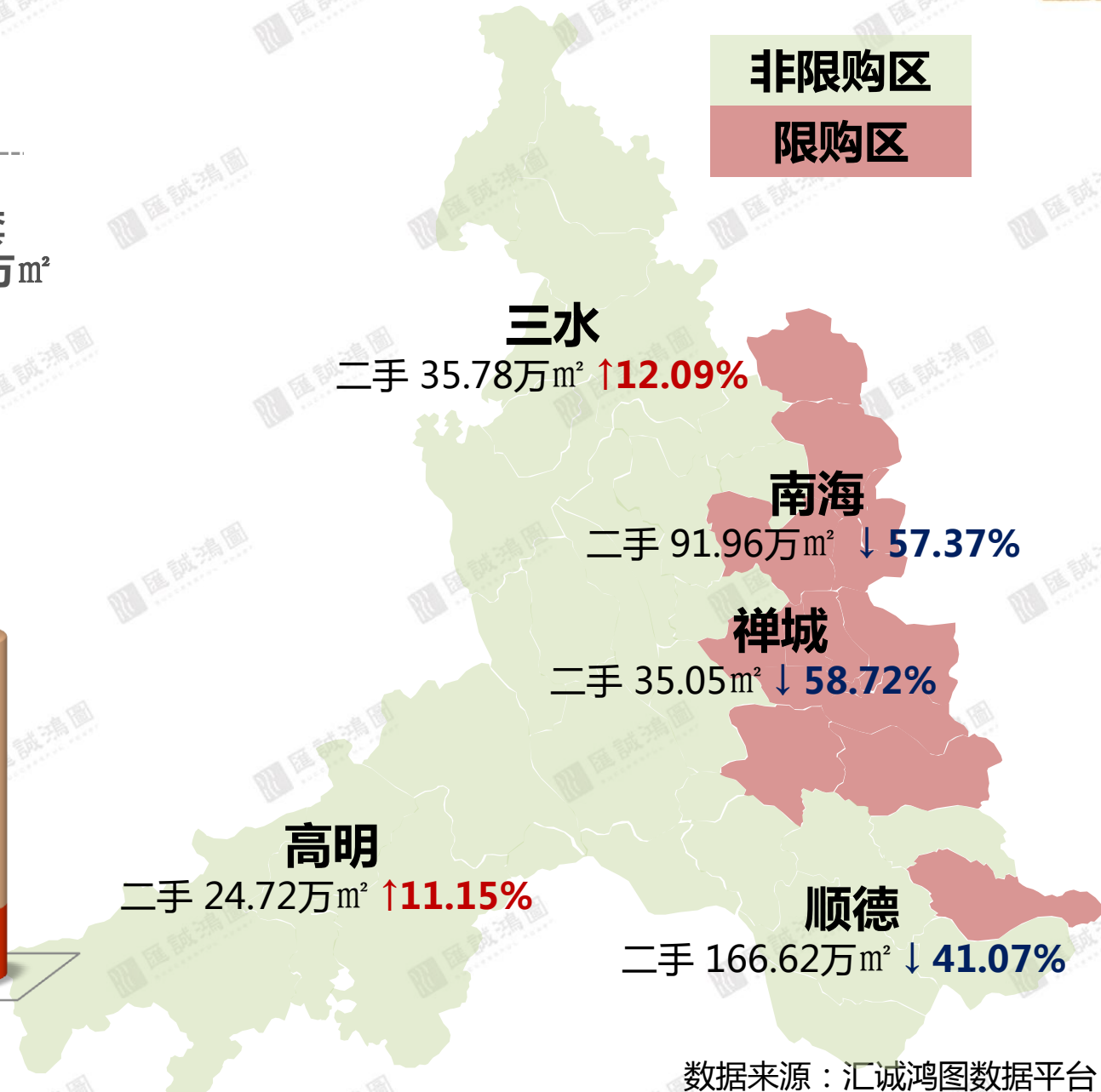
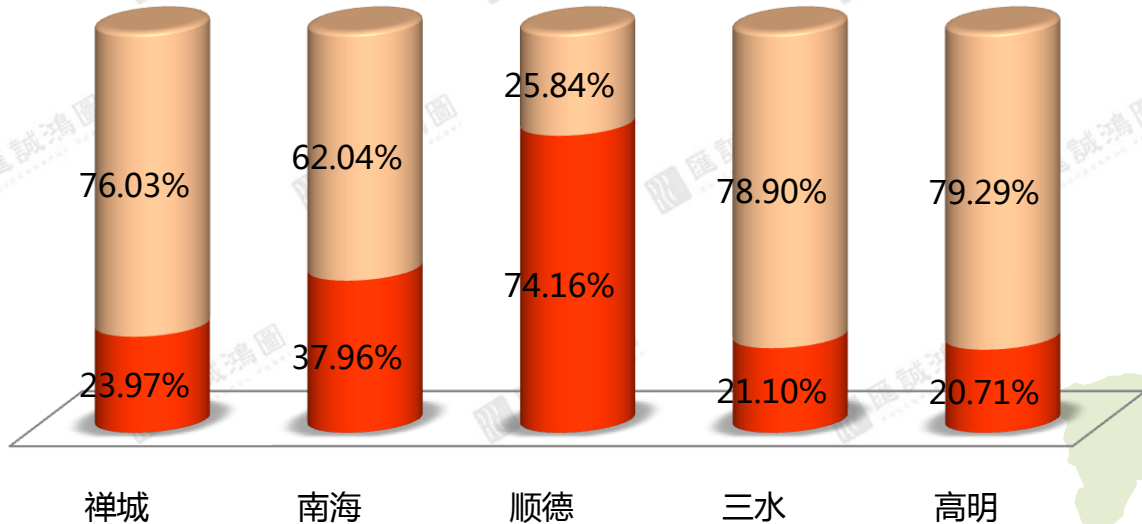
2017

网签套数：30934套
网签面积：354.13万m²

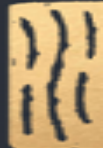
网签套数：57044套
网签面积：637.48万m²

2018年上半年佛山各区一手住宅网签占比

■ 二手占比 ■ 一手占比



数据来源：汇诚鸿图数据平台



禅城区

供应

套数：6346套
面积：72.83万m² +3%

网签

套数：9126套
面积：111.19万m² +70%
价格：13392元/m² +8%

库存

套数：10634套
面积：119.9万m²

- 市场热度高，供需两旺同比均上涨，市场呈现供不应求状态；
- 区域土地增量较大，未来市场货量将上涨；
- 全区库存量少，禅西及城南板块库存告急。

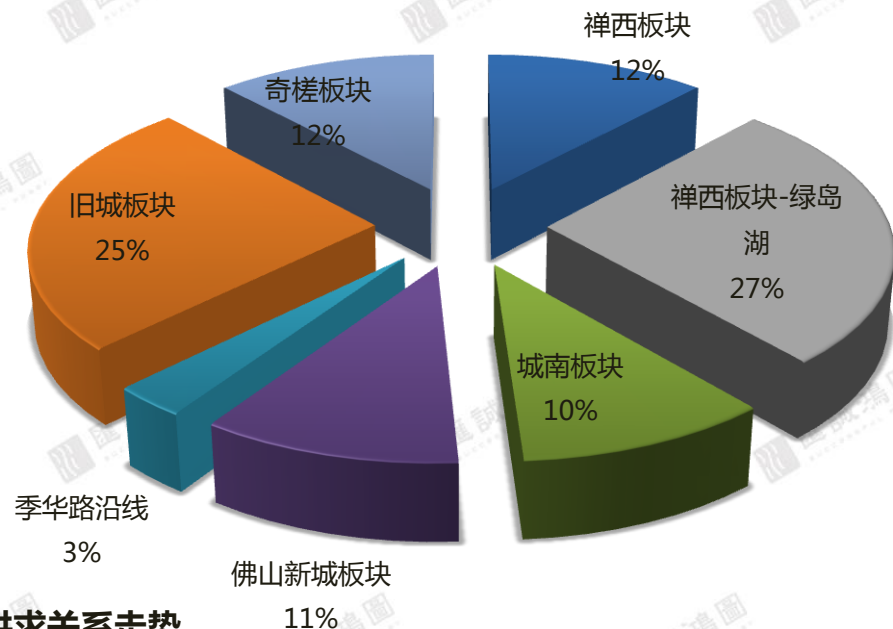
禅城住宅：禅城上半年整体供不应求，成交同比增加70%

2018年上半年禅城各版块供应情况

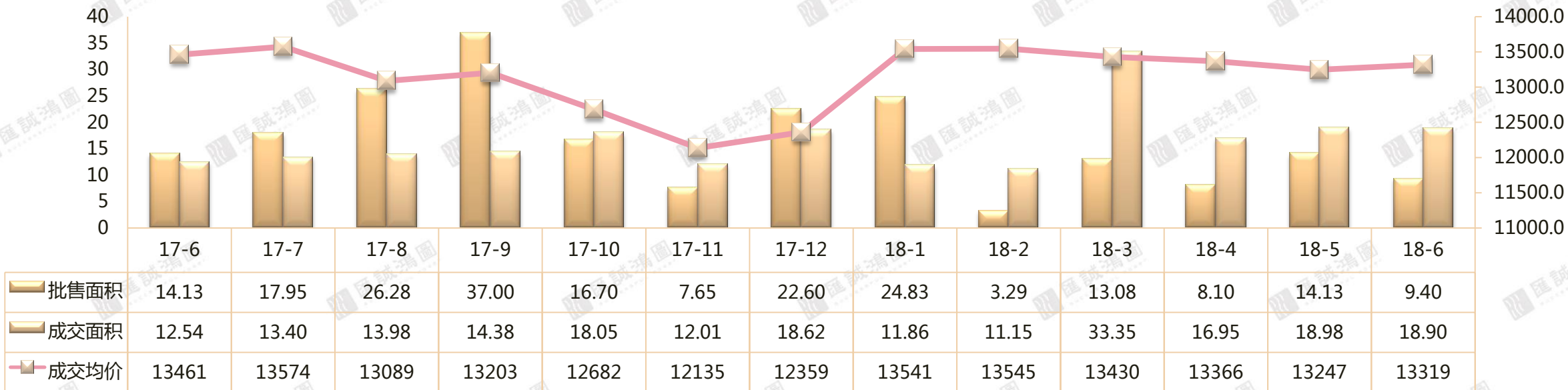
SUCCESSFUL POWER



- 住宅供应量同比增加3%，供应以绿岛湖及旧城板块为主力；
- 住宅网签111.19万m²，同比增加70%，数据显示供不应求趋势明显；
- 由于限价原因，近一年禅城区备案均价走势大体持平，成交均价13392元/m²，基本紧贴限价线。2018年1月至今成交均价呈稳定平走趋势。

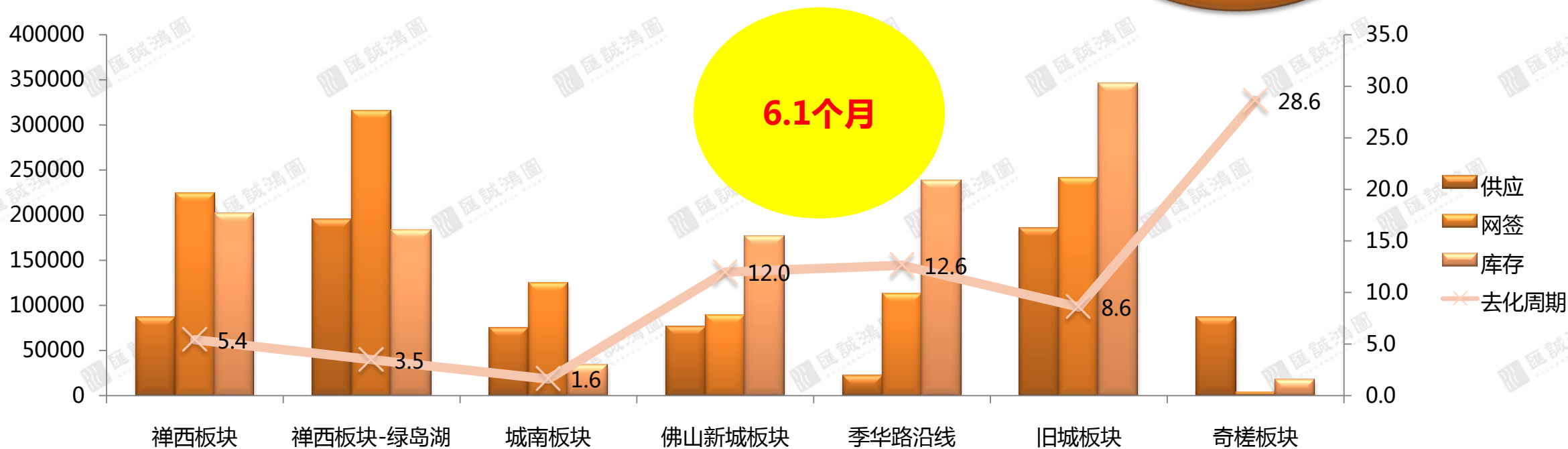
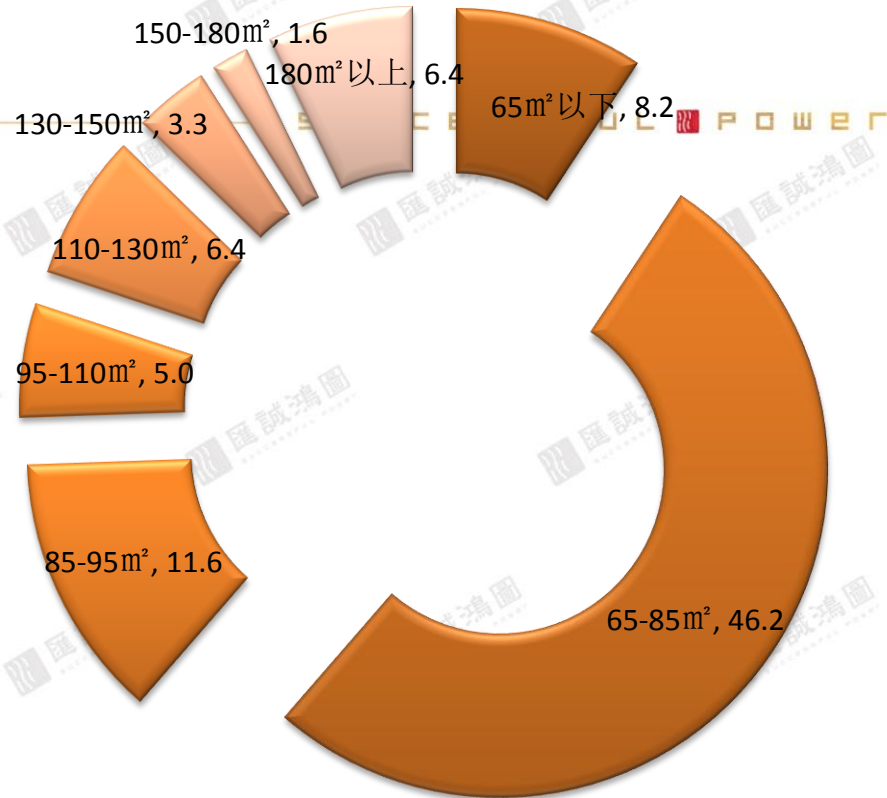


2017-2018年禅城区一手住宅供求关系走势



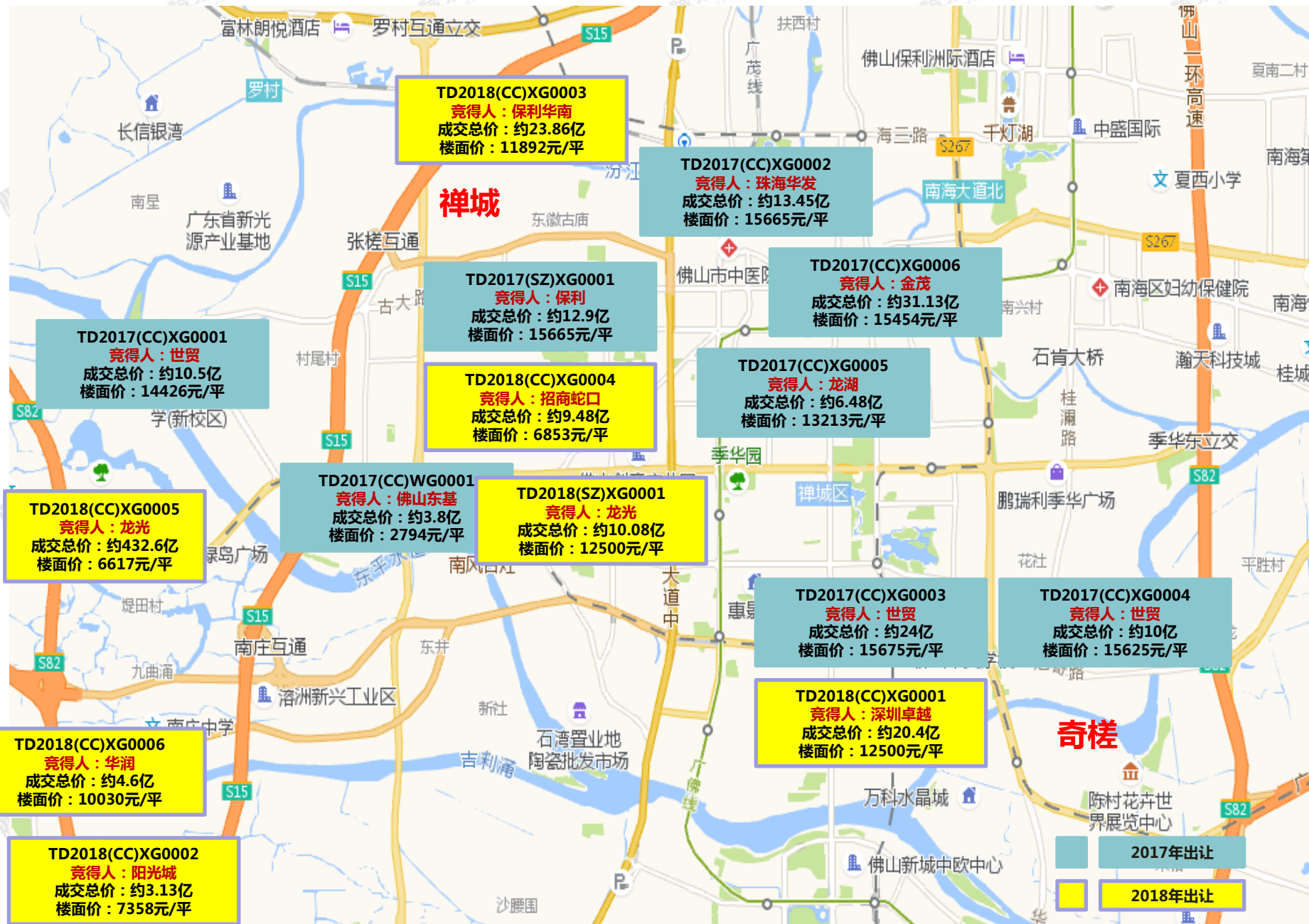
禅城库存：忽略限签情况，整体库存预估去化周期6.1个月

- 禅城区整体库存较缺，区域预估去化在半年内可消化完；
- 130-180m²的产品库存告急，去化预估3个月以内；85-130m²及180m²以上产品约半年左右可消化完；85-95m²产品去化压力中等偏大，需11个月去化周期。



禅城市场—上半年商住地成交达7宗，接近2017年全年8宗的记录，未来禅城将有多新货补充

SUCCESSFUL POWER



禅城市场—新开盘项目价格均超“一万八”，下半年预计7个纯新项目入市

上半年禅城共有3个项目全新开盘，9个项目加推补充市场，绿岛湖板块为主战场，西部楼盘凭借新货量充足，性价比高赢得客户青睐；

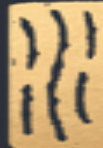
下半年竞争格局随着五矿、滨江首府等入市，竞争格局由绿岛湖逐步向东部禅桂交界片区转移。



禅城聚焦—张槎承接主城区居住需求的外溢板块，未来开发空间大



- **禅西新城划定重点开发建设区，禅西大道成为产城发展轴：**按照《佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）》，禅西新城被划定为重点开发建设地区，王借岗公园则被划定为重点生态保育地区；
- **张槎将建设打造一体式滨河精品公园：**按照王借岗片区规划的方案，存院北围外滩生态提升工程拟利用原有生态优势及旧厂房建筑，以打造高品味休闲空间为目标，保留部分现状建筑（不超过40%），增加绿化，建设集文创、文体、康乐设施于一体的滨河精品公园。以满足人们的生态休闲、文化休闲和康体休闲的核心需求，助推村级工业园的转型升级；
- **交通路网有看头：**地铁2号线，设有莲塘站、张槎站；城际—张槎站；TOD项目：张槎站作为3条重要轨道线网的交汇处，将作为TOD项目开发；
- **市场缺货、竞争少：**整体呈现出缺货的状态，3月22日招商蛇口6853元/m²楼面价竞得张槎佛山市高级技工学校西校区旁地块，引入新血液。



南海区

供应

套数：12701套
面积：140.55万m² -8%

网签

套数：13629套
面积：150.28万m² -7%
价格：12771元/m² +10%

库存

套数：39994套
面积：475.78万m²

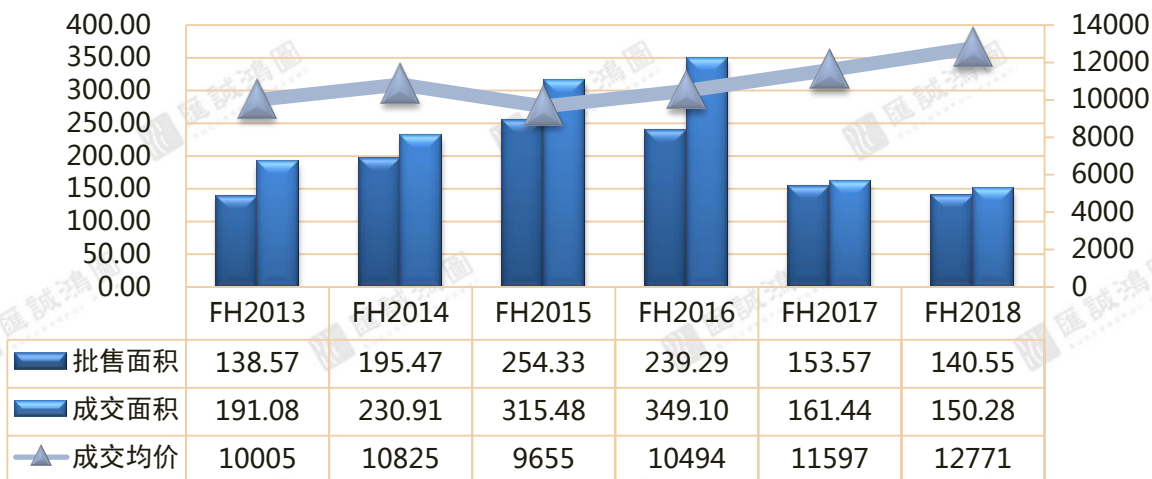
- 调控持续影响，南海整体供求同步下滑，房价坚挺，同比持续上涨；
- 城市继续分化，西部板块网签持续高涨；
- 佛山西站枢纽片区规划利好，狮山板块表现亮眼；
- 东部去化周期持续被延长，罗村、西樵缺货。

南海住宅：均价维稳1.2万以上，供求同比小幅下滑

SUCCESSFUL POWER

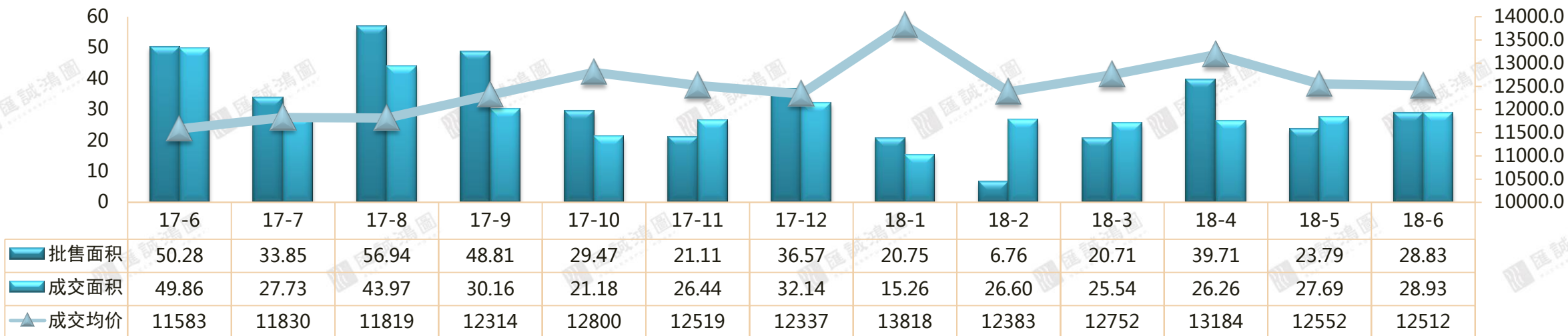


南海近年上半年供求结构



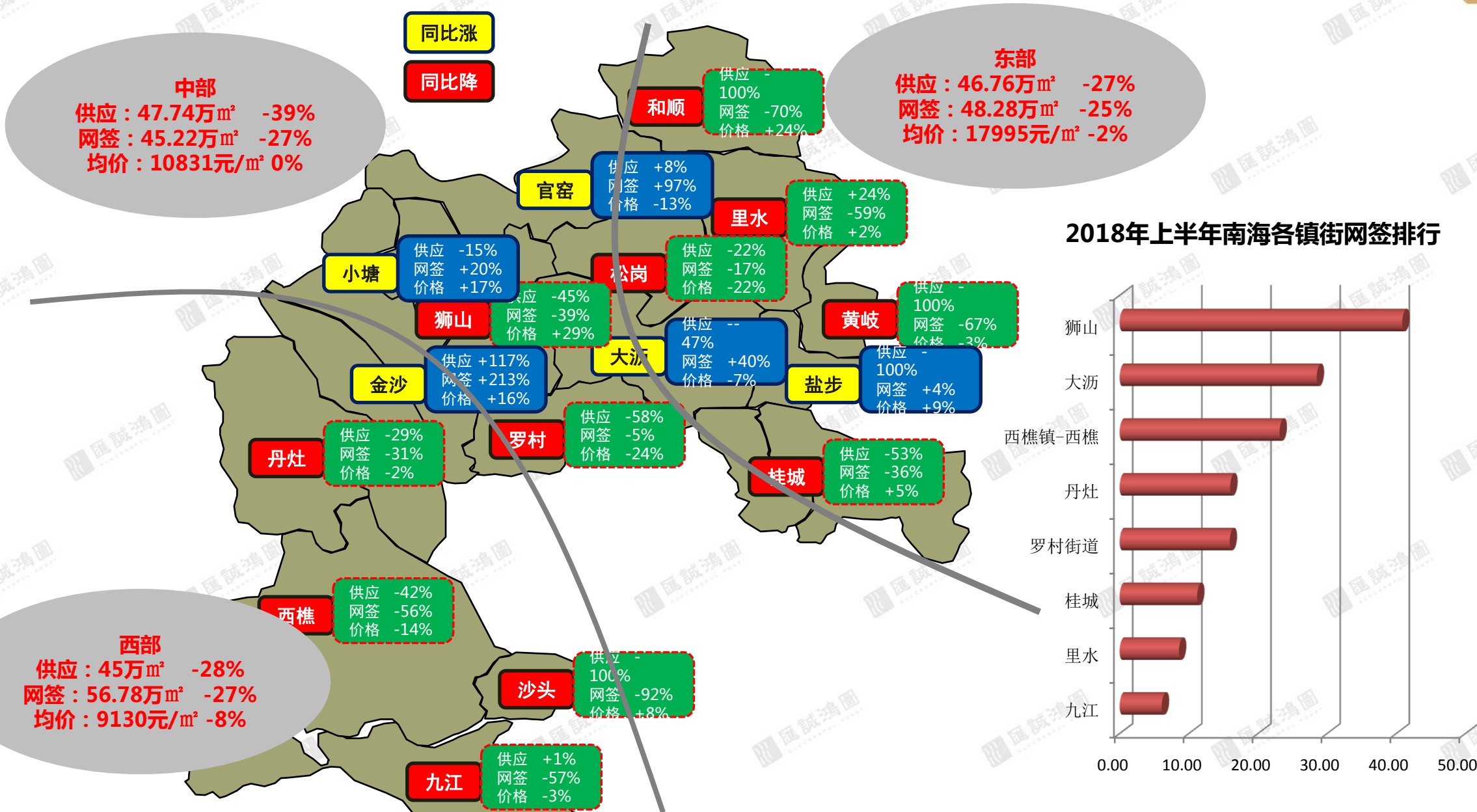
- 自2016年年末重启限购，2017年3月、5-6月新政频繁落地，以及新货供应收缩，致使限购区域网签量锐减，2017/2018年上半年供求均在较低位，批售分别同比下滑8%、7%；
- 在限价的调控下，房价依然坚挺，2018年维稳“万2”以上水平。

2017-2018年南海区一手住宅供求关系走势



南海镇街：西部板块网签居首，仅五镇街网签面积呈现增长趋势，狮山占比27%领跑各镇街

SUCCESSFUL POWER

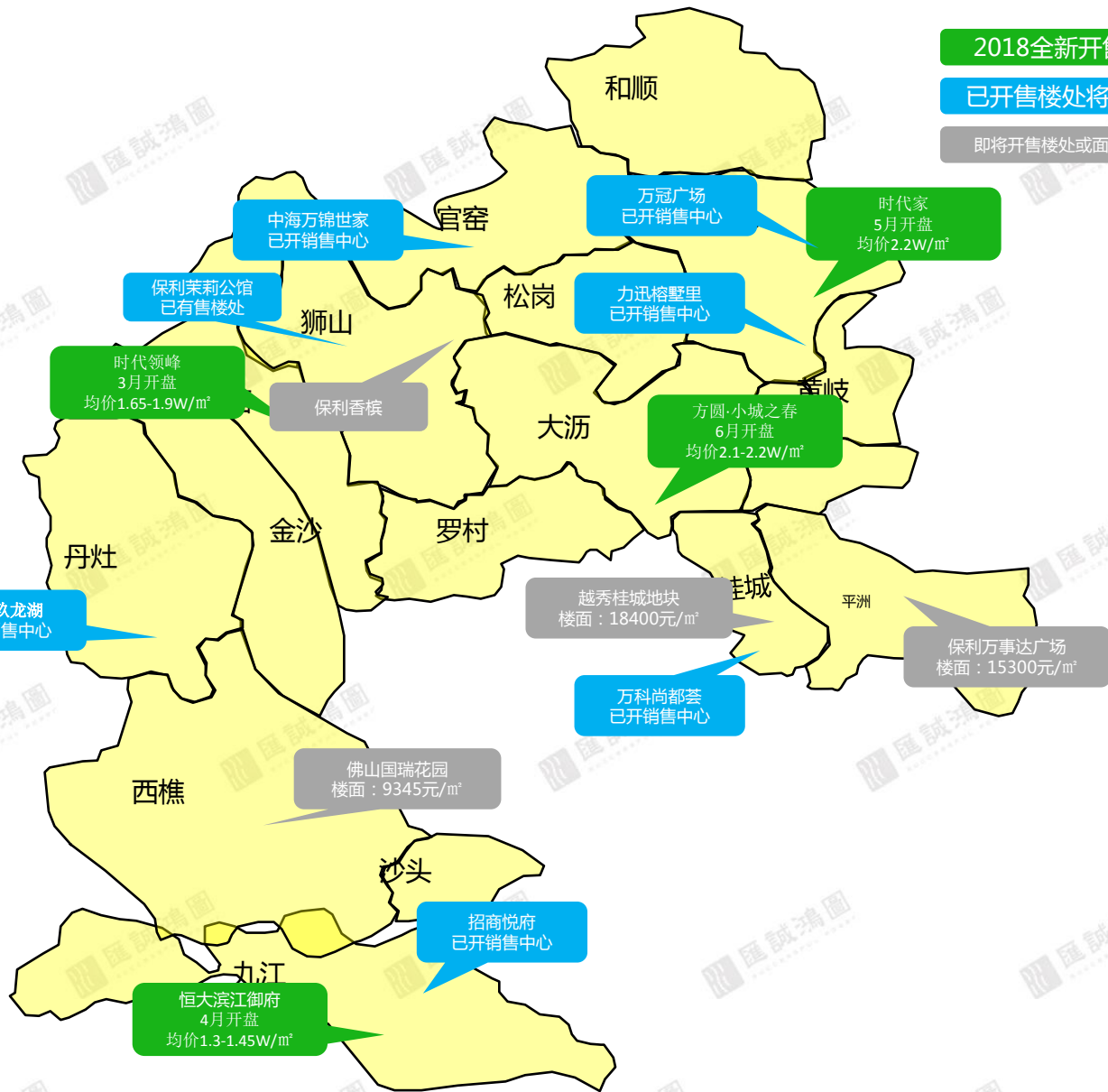


南海排行：TOP10榜项目网签面积同比减少27%，狮山表现亮眼

2018年上半年南海网签面积TOP10						2017年上半年南海网签面积TOP10					
镇街	项目	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万平方米)	均价(元/平方米)	镇街	项目	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万平方米)	均价(元/平方米)
罗村街道	万科城市之光	8.19	921	8.28	9888	西樵镇-西樵	恒大御湖湾花苑	12.43	1199	10.66	11666
狮山镇-狮山	新城璟城	12.76	824	8.72	14637	狮山镇-狮山	禾粤尚德居	4.98	1289	9.22	5395
西樵镇-西樵	山林水语新城	6.24	644	7.25	8608	里水镇-里水	金域缙香花园	14.37	765	7.52	19108
狮山镇-狮山	禾粤尚德居	2.09	555	4.51	4628	丹灶镇-丹灶	丹灶碧桂园	6.24	650	6.98	8948
狮山镇-官窑	上林观湖苑	5.81	541	5.79	10033	西樵镇-西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	7.77	462	6.97	11141
丹灶镇-丹灶	美的翰湖苑	4.88	504	5.19	9391	西樵镇-西樵	山林水语新城	5.50	519	6.75	8150
大沥镇-大沥	恒大曦苑	7.78	460	5.14	15126	狮山镇-小塘	绿地丽雅香榭花苑	6.03	663	6.10	9880
狮山镇-小塘	绿地丽雅香榭花苑	4.48	450	4.69	9551	九江镇-九江	依云公馆	5.21	492	5.72	9114
大沥镇-大沥	时代水岸花园	7.98	441	4.38	18216	罗村街道	翠湖绿洲花园	6.69	451	5.43	12328
狮山镇-松岗	海逸桃源花园	4.62	440	4.44	10405	狮山镇-狮山	欧浦指日美景花园	6.60	548	5.42	12183

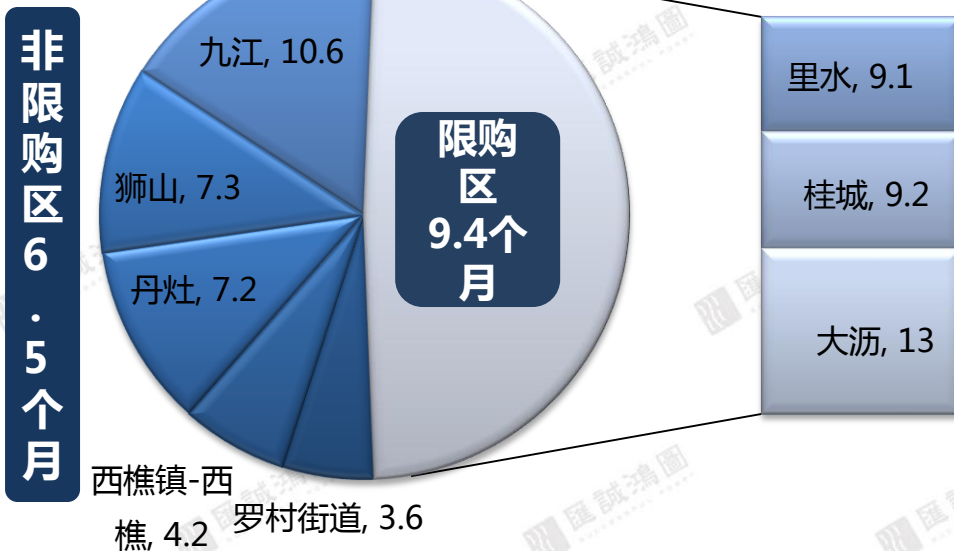
南海推货市场：下半年7个纯新项目入市，全区预估库存消化周期8.4个月，罗村、西樵去化不足半年

SUCCESSFUL POWER

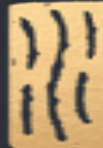


- 上半年南海共有4个项目全新开盘，东部板块2个项目开盘均价均超2W+，中部板块项目开盘价格最高接近2万/m²，西部开盘价格最高接近1.5万/m²；
- 另外约有7个项目已开销售中心，预计下半年均会开盘，东部限购区域下半年有近5个项目补充市场，受限售限签影响，**东部去存周期持续被延长。**

全区预估去化8.4个月



数据来源：汇诚鸿图数据平台



顺德区

供应

套数：11688套
面积：105.98万m² -2%

网签

套数：5636套
面积：58.06万m² -65%
价格：14542元/m² +15%

库存

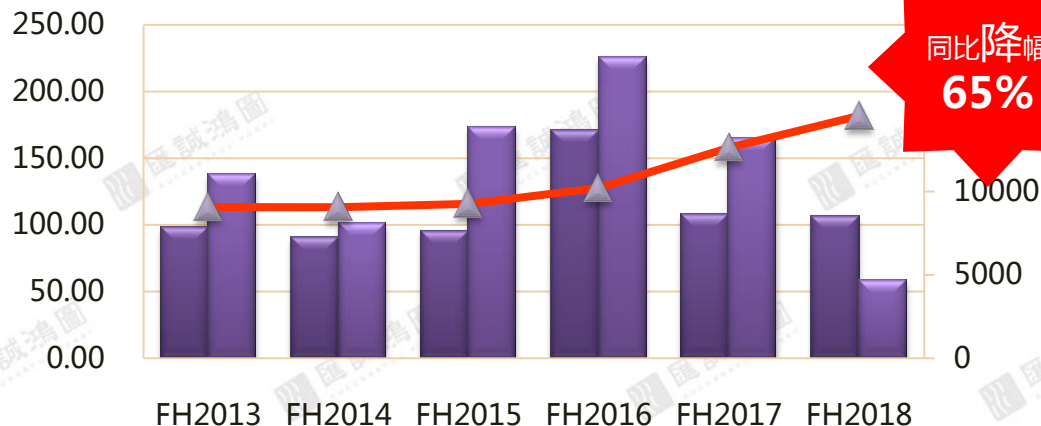
套数：28833套
面积：441.61万m²

- 全市均价紧贴最高限价线，各镇街均冲破“万元”以上均价线；
- 东部片区为置业主战场，交投旺盛，西部片区库存告急，北部片区去化周期延长；
- 下半年多品牌高价地块项目入市，预计未来量价将上行，西部板块多纯新盘补充。

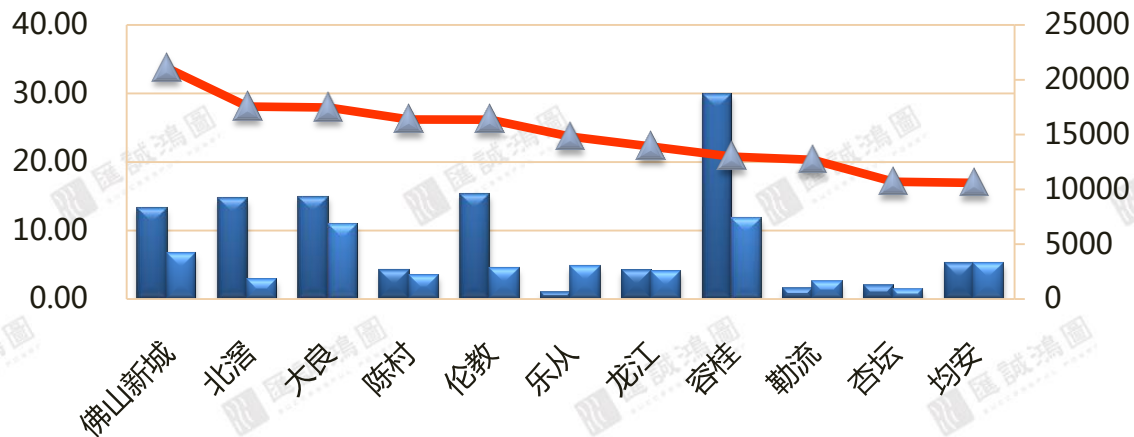
顺德住宅：网签同比跌幅逾6成，房价紧贴限价线，各镇街房价均过万，佛山新城价格领先

SUCCESSFUL POWER

今年顺德上半年供求走势



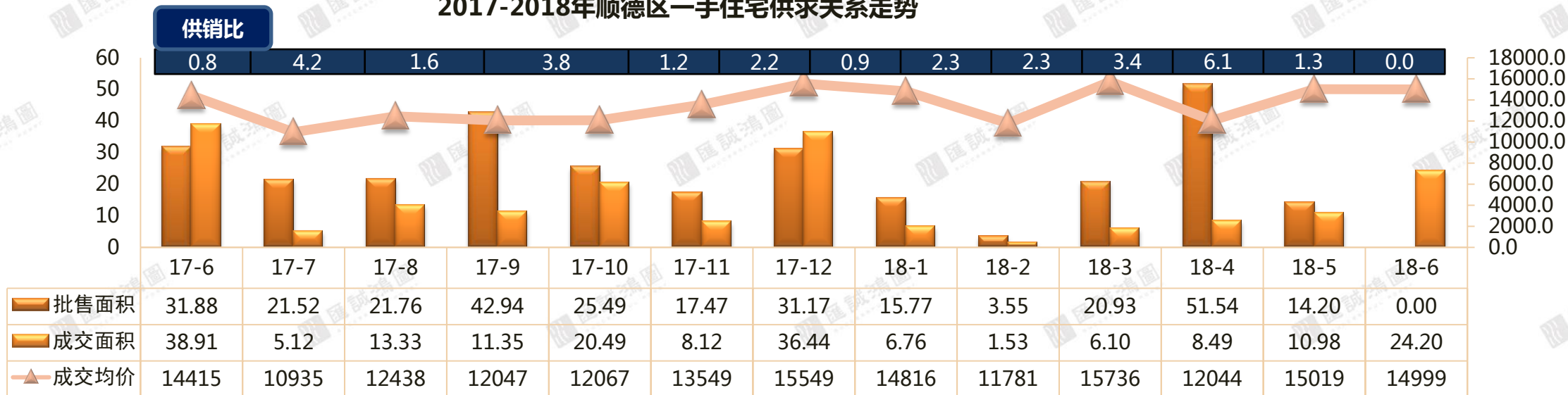
2018年上半年顺德各镇街供求走势



批售面积 网签面积 成交均价

供应面积 网签面积 网签均价

2017-2018年顺德区一手住宅供求关系走势



顺德排行：各镇街网签均同比减少；容桂、大良网签占比大；碧桂园三项目上榜

SUCCESSFUL POWER

2018年上半年顺德网签面积TOP10

镇街	项目	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万平方米)	均价(元/平方米)
容桂	容桂碧桂园	8.60	807	7.25	11858
伦教	伦教碧桂园	5.14	412	3.47	14830
均安	都市经典广场	3.64	378	3.24	11247
陈村	藏珑华府	—	531	2.97	—
佛山新城	保利海德公园	5.10	265	2.44	20906
乐从	财神万利公馆	2.98	86	2.12	14071
勒流	博澳城	2.39	231	1.96	12176
佛山新城	泰禾佛山院子	4.14	79	1.96	21152
龙江	碧桂园珑悦	2.14	206	1.71	12517
容桂	佳兆业金域花园	2.19	178	1.63	13431

佛山新城

面积：6.66万㎡

占比：11%

同比：-49%

陈村

面积：3.45万㎡

占比：6%

同比：-80%

乐从

面积：4.81万㎡

占比：8%

同比：-59%

北滘

面积：2.85万㎡

占比：5%

同比：-78%

龙江

面积：3.97万㎡

占比：7%

同比：-67%

勒流

面积：2.51万㎡

占比：4%

同比：-57%

伦教

面积：4.54万㎡

占比：8%

同比：-52%

大良

面积：10.80万㎡

占比：19%

同比：-62%

均安

面积：5.27万㎡

占比：9%

同比：-66%

杏坛

面积：1.44万㎡

占比：2%

同比：-89%

容桂

面积：11.76万㎡

占比：20%

同比：-55%

顺德市场：下半年货量相对上半年明显增加，预计15000套，东部仍为主力

SUCCESSFUL POWER

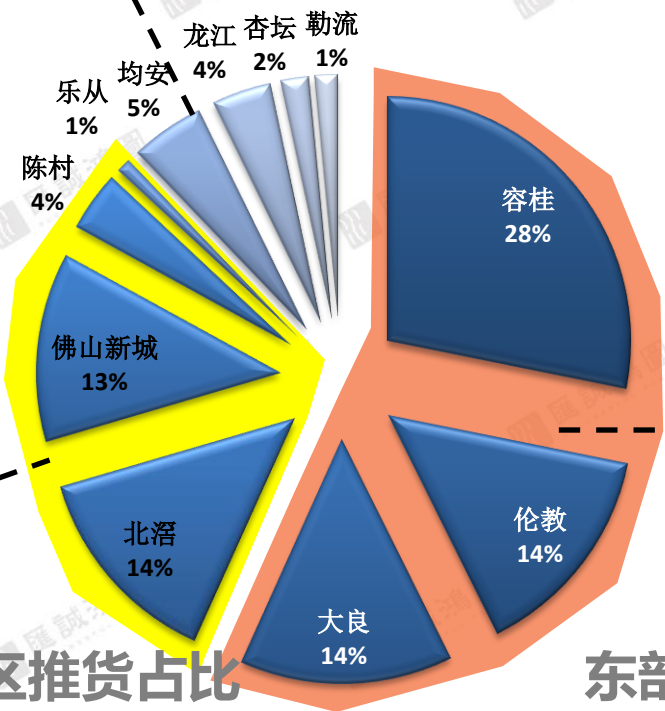
▶ 顺德上半年供应11688套产品，其中东部片区占比超5成；西部片区全线均缺货，4镇街合计仅占比12%；

▶ 下半年推货将集中东部及北部片区，西部片区亦有多多个纯新盘项目补充市场，下半年预计总推货量达15000套。

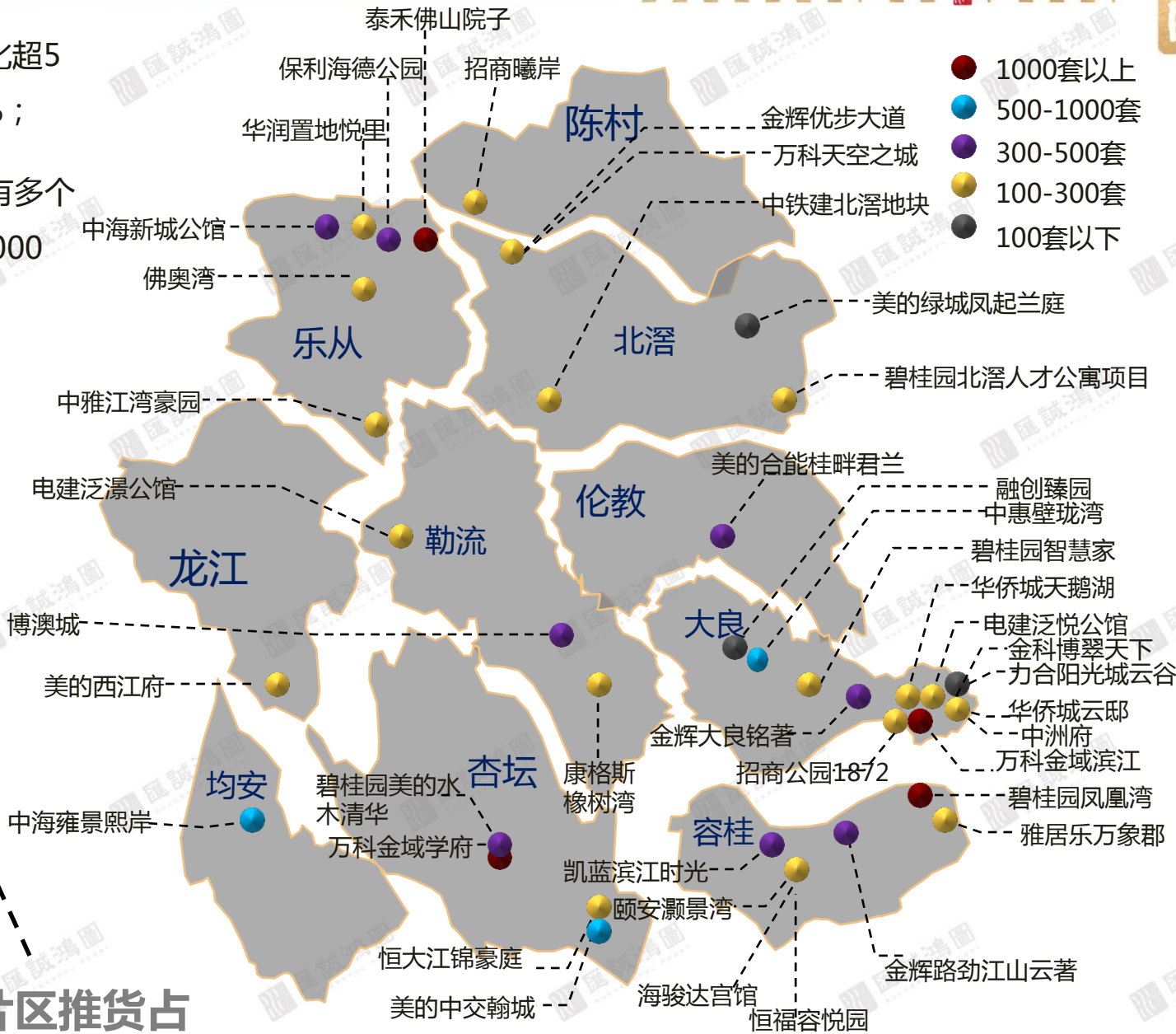
西部片区推货占比

12%

顺德2018年上半年货量分布



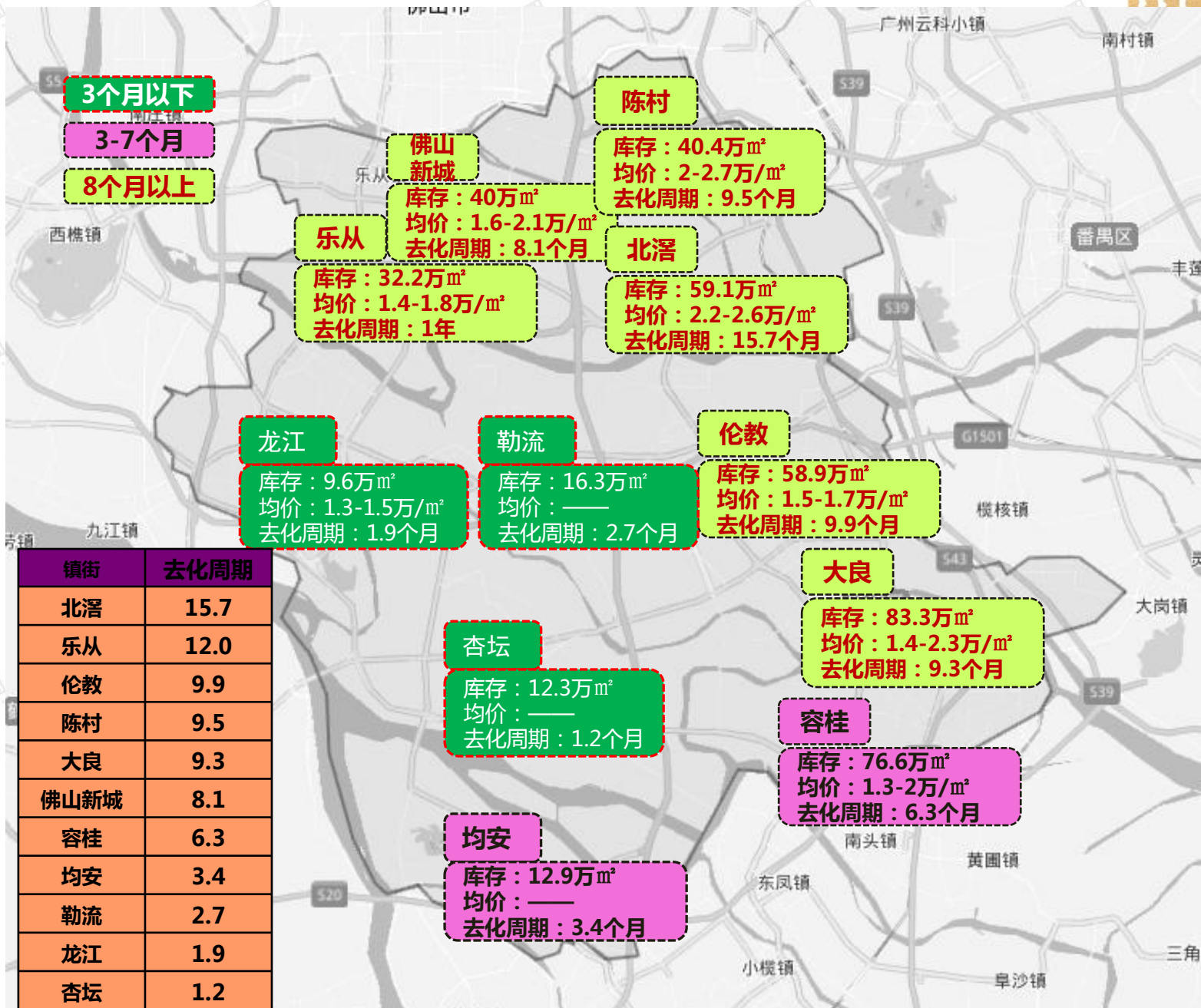
东部片区推货占比 56%



顺德库存：全区库存预估去化7.5个月，西部片区严重缺货

SUCCESSFUL POWER

- 全区：顺德库存量约441.6万m²，忽略市场调控政策，预估去化周期约7.5个月；
- 北部：限购区域受限签限价影响较为严重，去化周期均较长，平均去化周期预估超1年；
- 东部：新货集中大良、容桂片区，容桂得益非限购，交投旺盛，去化周期仅半年左右时间；
- 西部：片区库存告急，均处于无货状态，整体预估去化周期不足3个月，下半年随着万科、恒大和碧桂园、中交等品牌高价地块项目入市，预计未来量价将上行。



3个月以下

3-7个月

8个月以上

陈村

库存：40.4万m²
均价：2-2.7万/m²
去化周期：9.5个月

佛山新城

库存：40万m²
均价：1.6-2.1万/m²
去化周期：8.1个月

乐从

库存：32.2万m²
均价：1.4-1.8万/m²
去化周期：1年

北滘

库存：59.1万m²
均价：2.2-2.6万/m²
去化周期：15.7个月

龙江

库存：9.6万m²
均价：1.3-1.5万/m²
去化周期：1.9个月

勒流

库存：16.3万m²
均价：——
去化周期：2.7个月

伦教

库存：58.9万m²
均价：1.5-1.7万/m²
去化周期：9.9个月

大良

库存：83.3万m²
均价：1.4-2.3万/m²
去化周期：9.3个月

容桂

库存：76.6万m²
均价：1.3-2万/m²
去化周期：6.3个月

杏坛

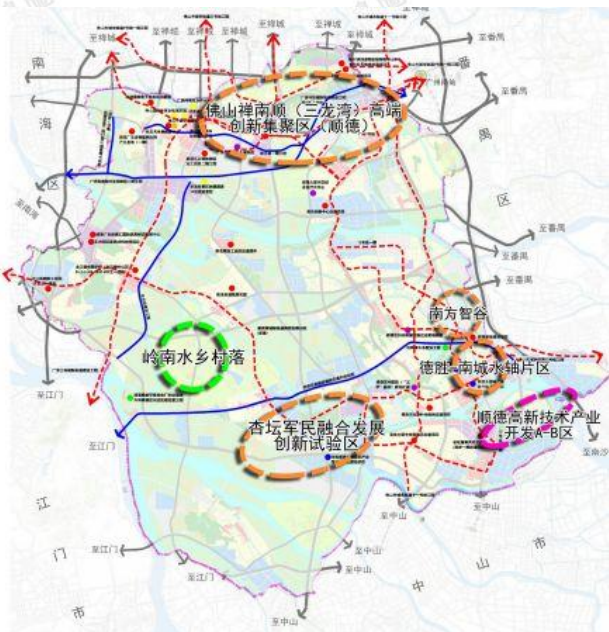
库存：12.3万m²
均价：——
去化周期：1.2个月

均安

库存：12.9万m²
均价：——
去化周期：3.4个月

顺德聚焦—杏坛政策利好+城产人红利，区域投资价值攀升

SUCCESSFUL POWER



“十三五”重点开发规划



杏坛军民融合发展创新试验区

顺德高新区—西部生态产业新区布局图



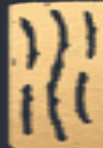
西部生态产业新区布局

- ① 智能装备零配件生产基地 Intelligent Equipment Spare Parts Manufacturing Base
- ② 机器人展销中心 Robots Exhibition & Sales Center
- ③ 智能装备研发中心、会展、示范中心、会展及商务办公及商务配套区域 Intelligent Equipment R&D Center, Exhibition and Demonstration Center, and Office and Business supporting facilities

- **军民融合发展创新试验区** 落子顺德西南片区杏坛：杏坛军民融合发展创新试验区将实现珠江东岸科技创新与珠江西岸科技应用跨区域合作，板块价值进一步提升；
- **产业重心转移，人才不断引进**：杏坛推进了49个重点项目建设，以点带面形成产业发展聚集区，产业导入获得新发展，产业的发展将为该区域带来更多高质量人口；
- **房企进驻，楼面刷新，市场快速发展**：各大开发商的不断入驻、各种居住配套逐渐发展以及目前还处于价格洼地，未来的房产市场也将会走向一个比较快速发展的新阶段。



龙头房企进驻



三水区

供应

套数：15089套
面积：154.88万m² +141%

网签

套数：12971套
面积：133.83万m² +89%
价格：8260元/m² +2%

库存

套数：16476套
面积：206.65万m²

- 整体市场供求旺盛，量价同比均上涨；
- 楼市镇街主战区格局明显，“千亿”大镇乐平崛起苗头强势；
- 新入市项目带动库存上涨，北部镇街库存持续告急。

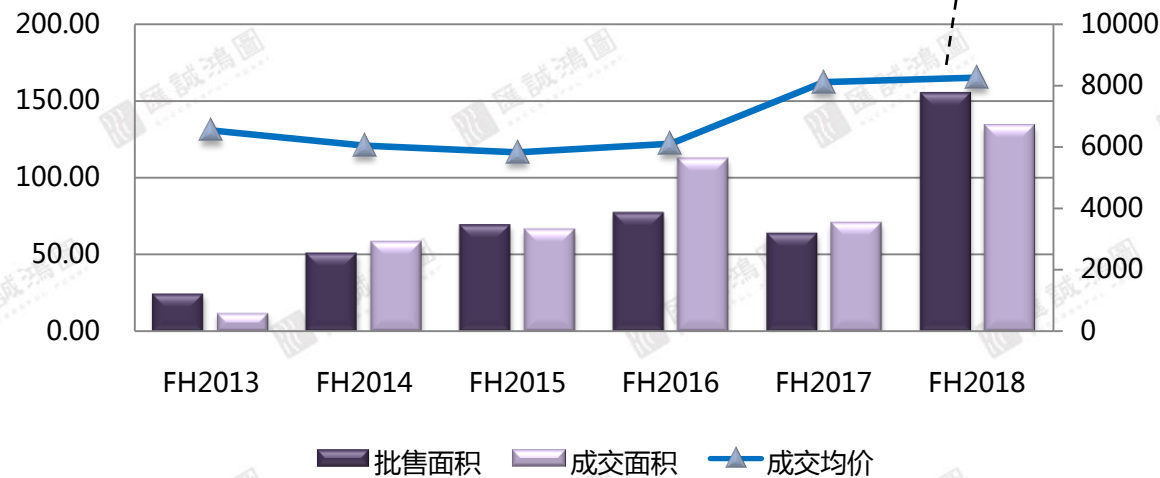
三水住宅：三水“品牌时代”新货争推，供求同比攀升

SUCCESSFUL POWER



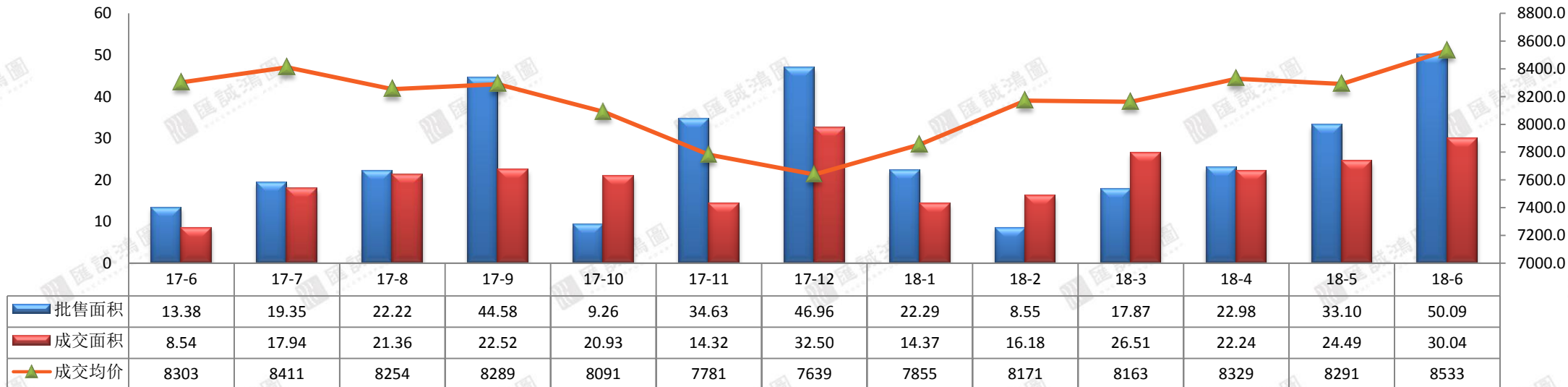
分项	三水	同比
预售面积	154.88万m ²	↑ 141%
网签面积	133.83万m ²	↑ 89%
网签均价	8260元/m ²	↑ 2%

近年三水区上半年供求结构



御江南贡献20万m²

2017-2018年三水区一手住宅供求关系走势

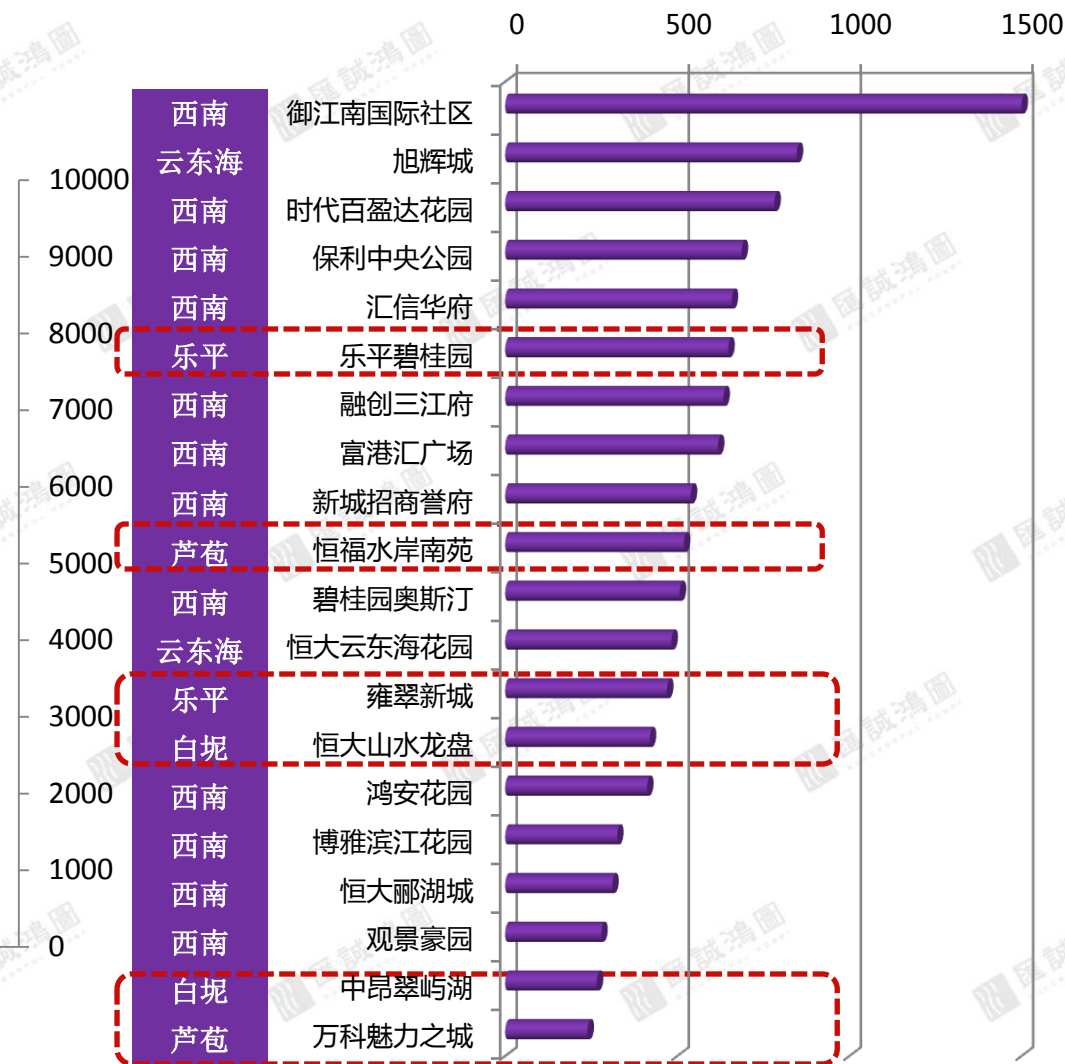
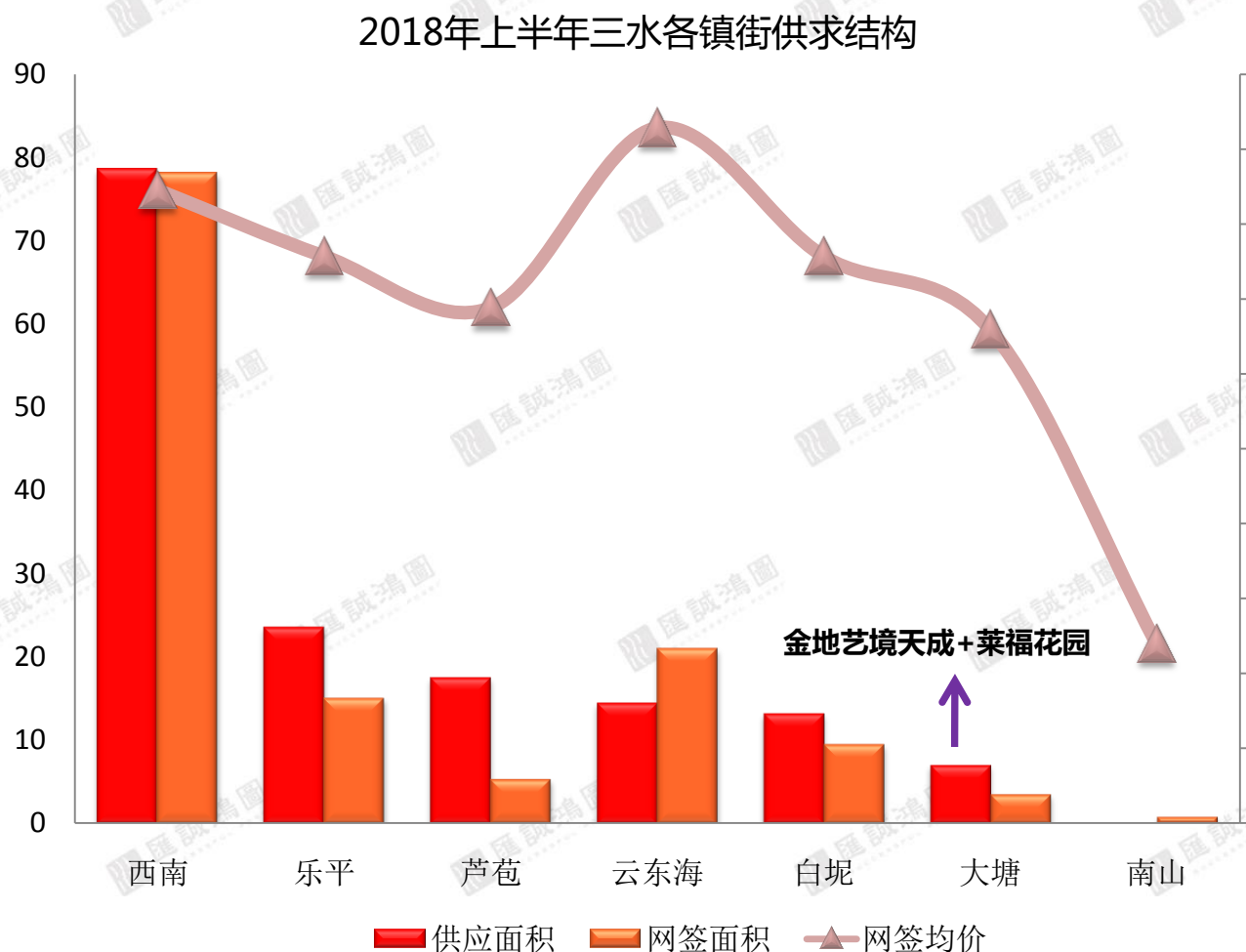


三水镇街：各区供求分化局势较严峻，乐平强势崛起

SUCCESSFUL POWER

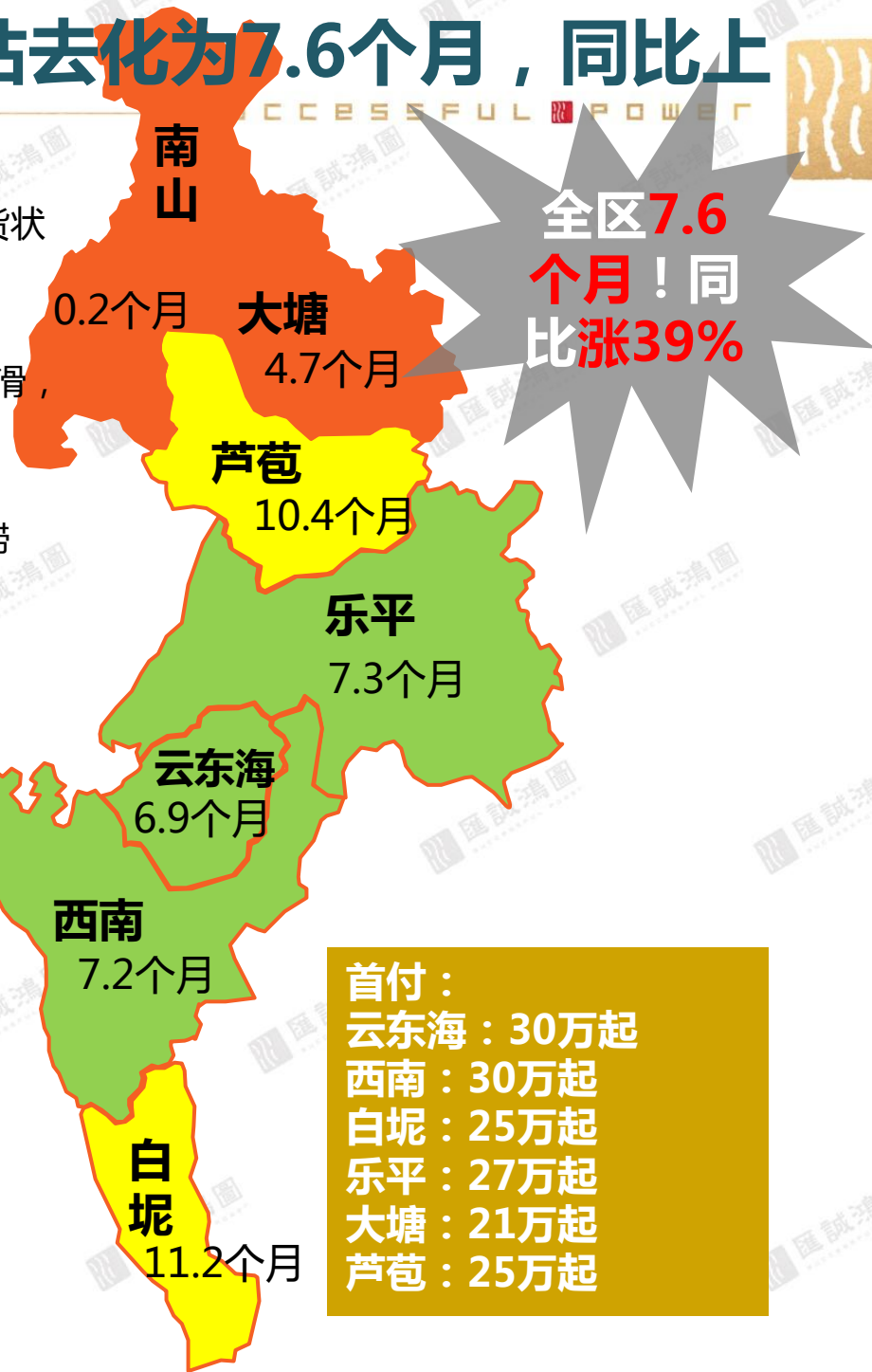
- 西南供求量约占全区的5成，楼市集中度高，御江南国际社区网签1500套，霸气领先；
- 乐平网签量15万m²，紧追云东海，乐平碧桂园及雍翠新城上榜；博雅滨江及万科魅力之城撑场芦荟；其余镇街表现平淡，大塘仅两项目有货，南山市场尚未开发。

网签TOP20套数排行

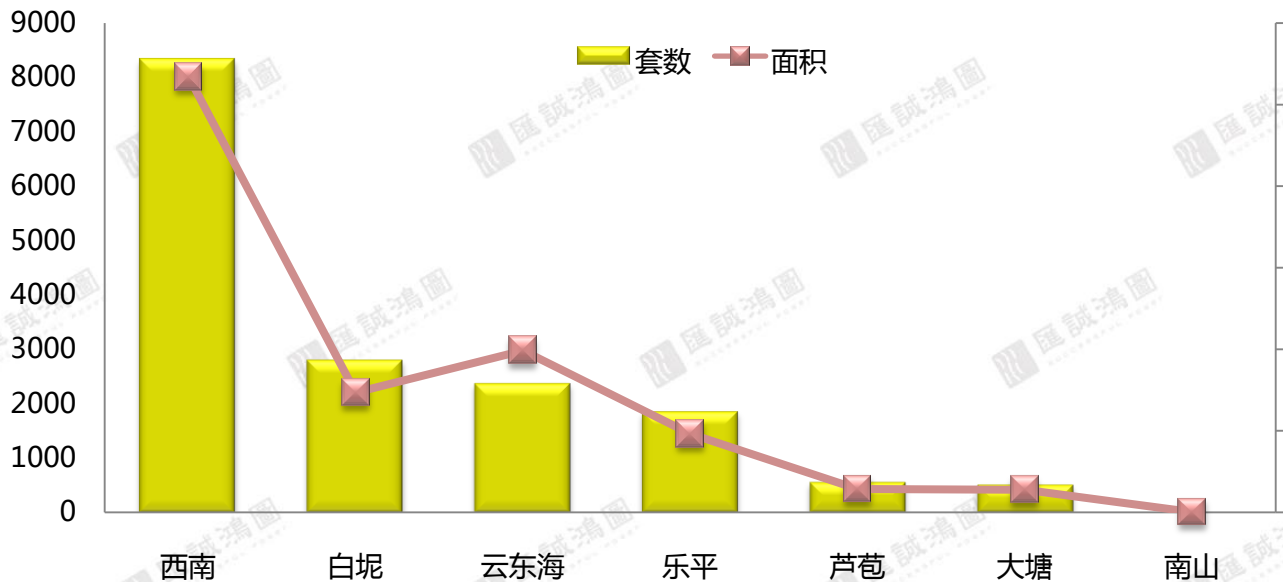


三水库存：新入市项目多至库存上涨，预估去化为7.6个月，同比上涨39%，北部片区库存告急

- ▶ 北部片区南山及大塘供应匮乏且推地量少，导致其库存紧张，南山片区处于无货状态，大塘金地艺境天成新货入市补充市场，均为别墅产品；
- ▶ 西南+云东海+乐平虽库存量大，但受规划利好，配套较为完善，库存均同比下滑，忽略限签环境，预估半年左右可消化；
- ▶ 芦苞、白坭均有纯新项目补充市场，货量充足，因预售证推出时间较迟，网签滞后，库存去化周期同比均上升。



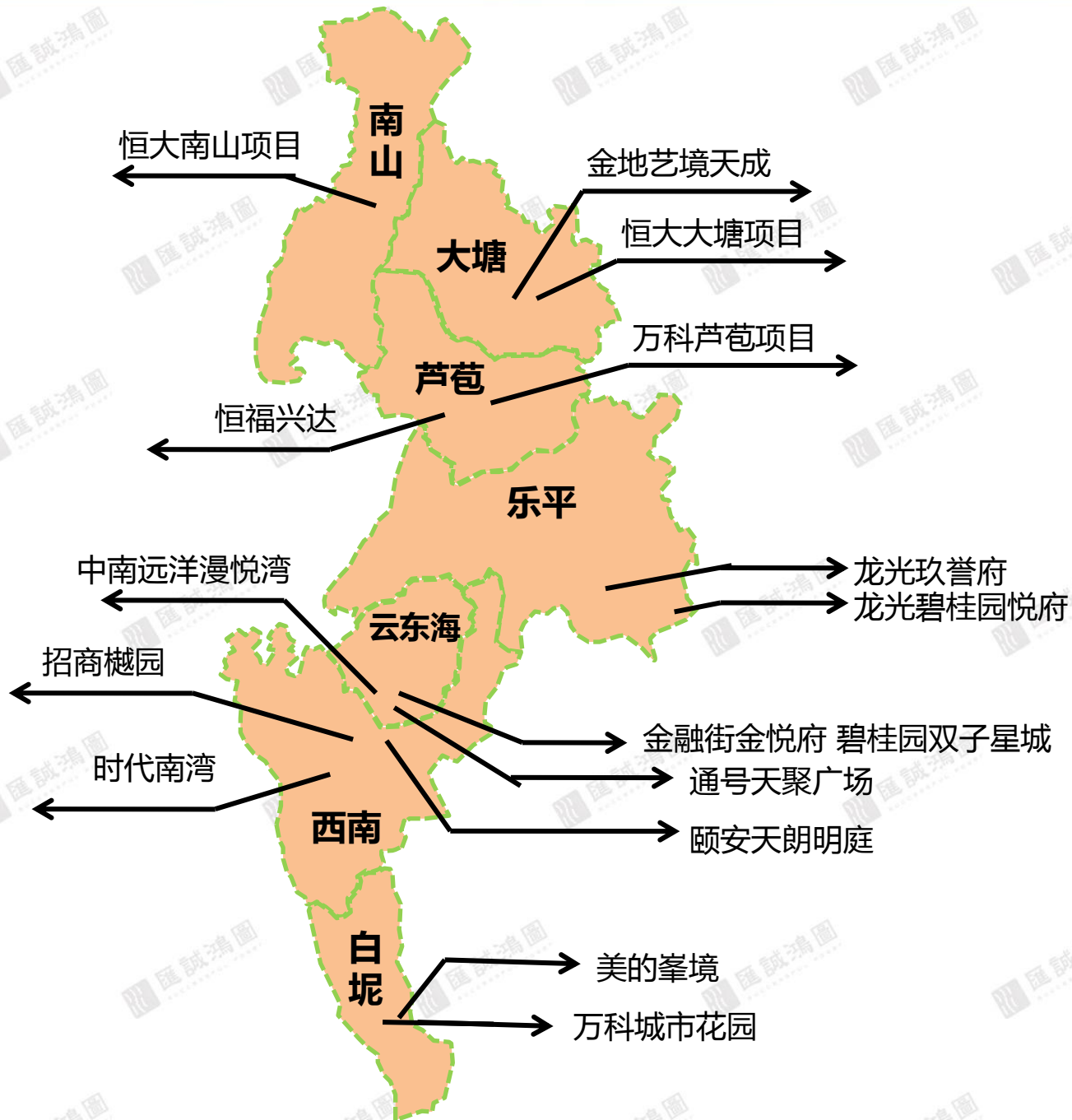
三水各镇街库存对比



首付：
 云东海：30万起
 西南：30万起
 白坭：25万起
 乐平：27万起
 大塘：21万起
 芦苞：25万起

三水市场：各镇街均品牌云集，下半年多纯新盘入市

SUCCESSFUL POWER



➤ 2018下半年三水预计将迎15个纯新盘，各镇街均有新盘入市，其中三水新城共有4个项目，其次是西南板块有3项目，龙光两项目“承包”了乐平下半年的新货；

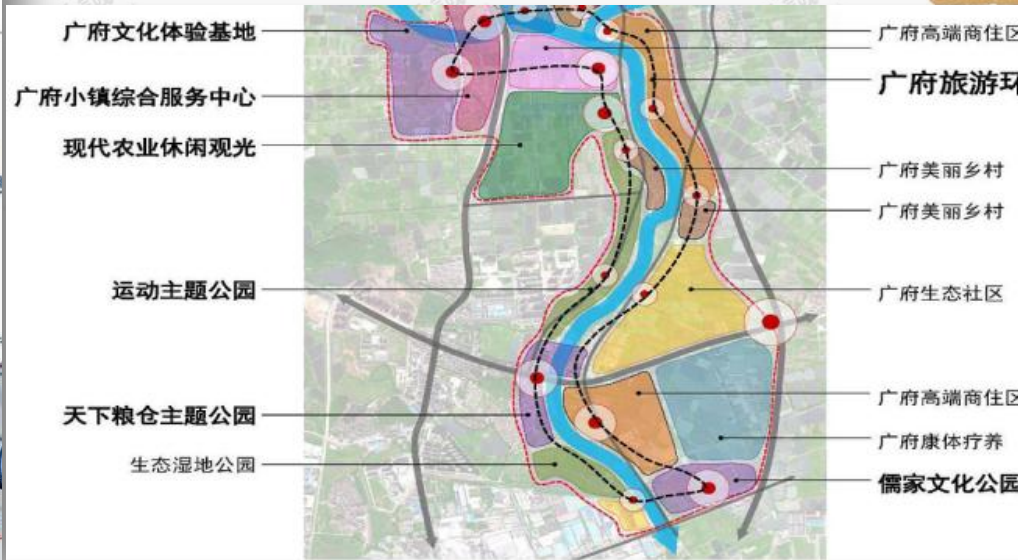
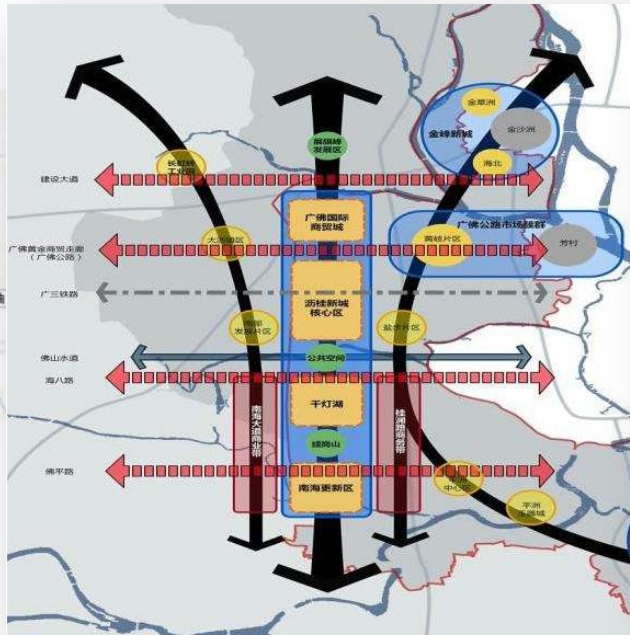
➤ 现今三水各镇街均有品牌房企进驻，无论是选择拿地亦或是收购合作，都是对三水区域价值的一种肯定。

三水聚焦：乐平粤港澳格局下，城市高度重塑

SUCCESSFUL POWER



广佛同城协调发展规划图



粤港澳经济圈

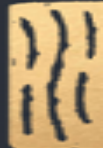
产业多元化布局

城市交通升级

序号	名称	性质	面积	备注
1	佛山西站	综合客运枢纽		
2	普君北路	综合换乘枢纽	20	
3	祖庙枢纽	综合换乘枢纽	10	
4	城北公交枢纽	综合换乘枢纽	30	
5	季华园地铁枢纽	综合换乘枢纽		
6	岭南大道公交枢纽	综合换乘枢纽		
7	绿岛湖	综合换乘枢纽		
8	新城世纪莲交通枢纽	综合换乘枢纽	70	
9	新顺德人民医院		60	
10	保利东湾北站		60	
11	佛山新城交通枢纽中心	综合客运枢纽	7000	顺德区
12	乐平枢纽站		8000	三水区



- **花都-乐平空港经济辐射圈**：在广佛同城的五大片区中，花都空港地区（乐平-花都片区）已在交通及产业上完成共同推进。；
- **产业升级，多元化布局**：打造先进制造业聚集区，提出建设“一路一河一基地”发展格局，第三产业崛起；
- **交通枢纽建设计划，城市交通升级**：建设乐平枢纽站，推进城市公交与轨道交通、对外客运的衔接，佛山地铁12号线与有轨电车T4线换乘站-乐平文化中心站落户，促进佛山交通一体化发展进程；



高明区

供应

套数：7215套
面积：78.91万m² +102%

网签

套数：8759套
面积：94.61万m² +64%
价格：7890元/m² +14%

库存

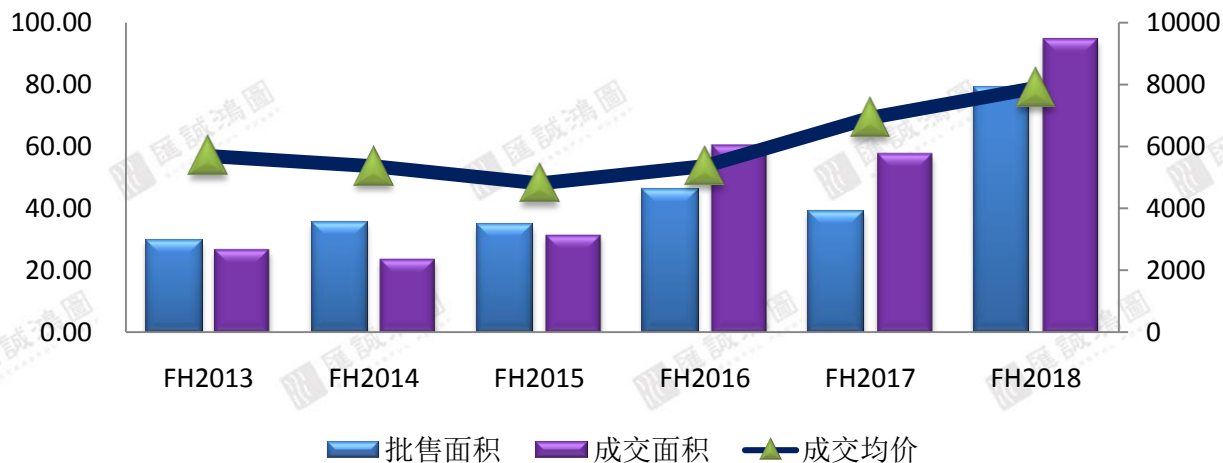
套数：5449套
面积：71.88万m²

- 市场持续向好，供货环比大增，地王项目入市引领价格大幅上涨；
- 杨和城镇优势益显，镇街关注度提升，多品牌进驻，供求强势；
- 整体库存缺乏，主城区购买力旺盛；

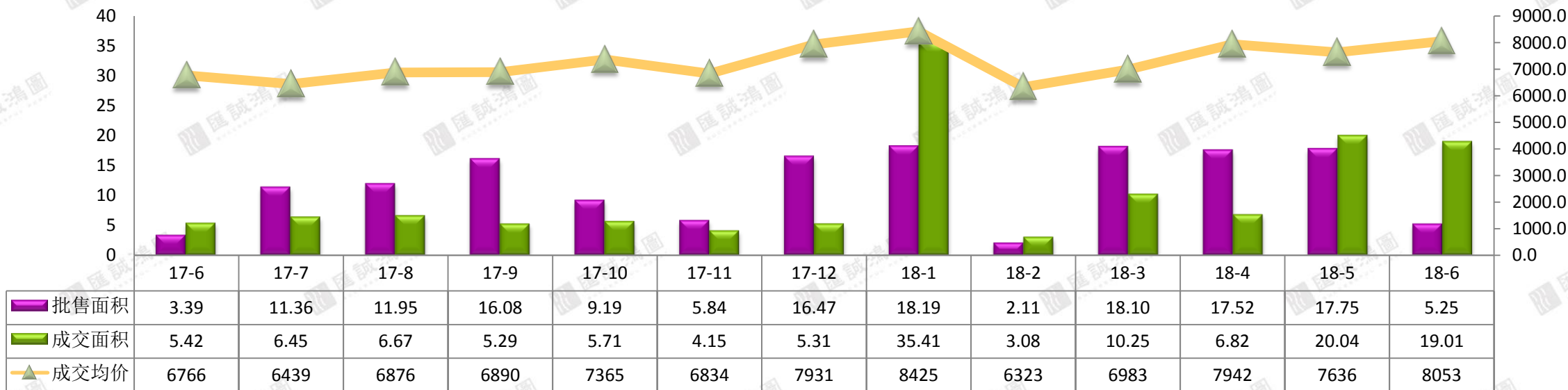
高明住宅：区域的价值明显体现，地王项目入市引领价格大幅上涨，上半年供货环比大增，而市场持续向好，供求比0.8:1，市场供不应求

分项	高明	同比
预售面积	78.91万m ²	↑ 102%
网签面积	94.61万m ²	↑ 64%
网签均价	7890元/m ²	↑ 14%

近年高明上半年供求结构



2017-2018年高明区一手住宅供求关系走势



高明镇街：杨和楼市“异军突起”，供求强势

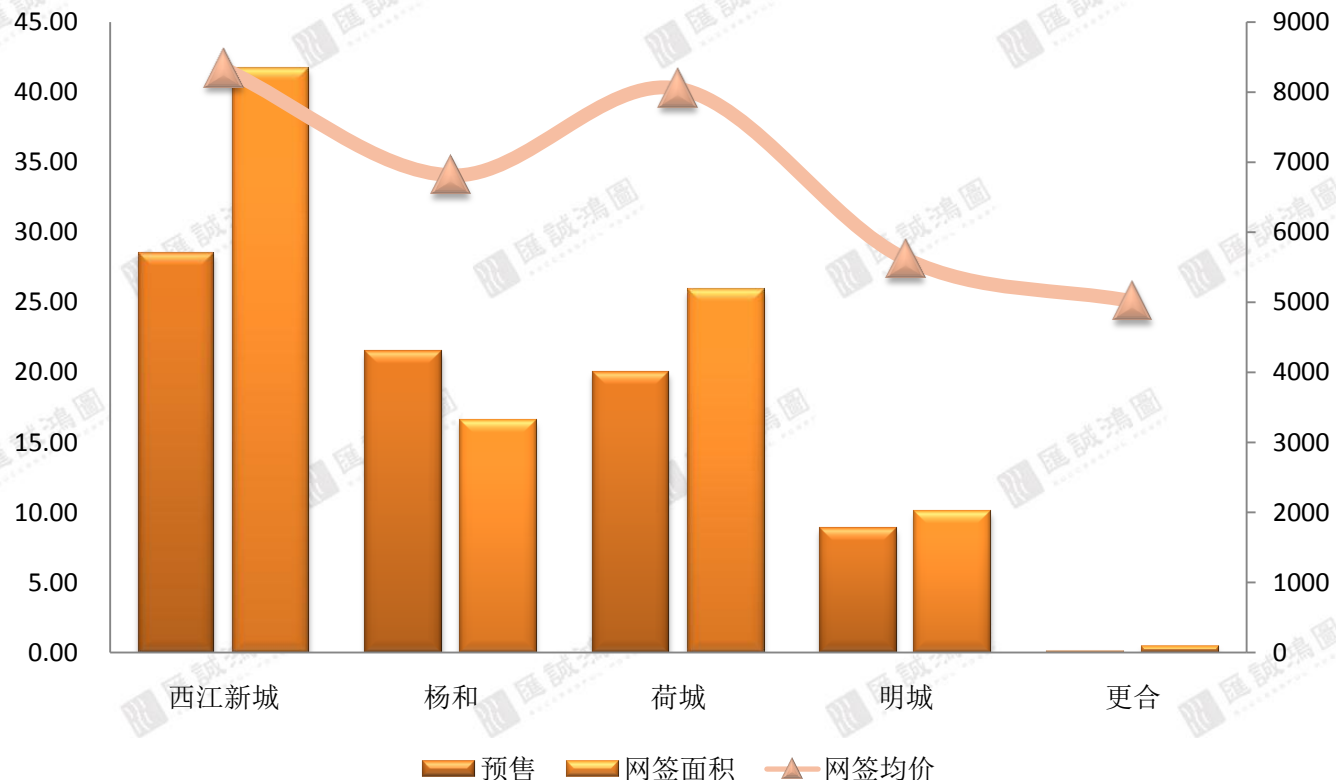
SUCCESSFUL POWER

2018年上半年网签套数排行



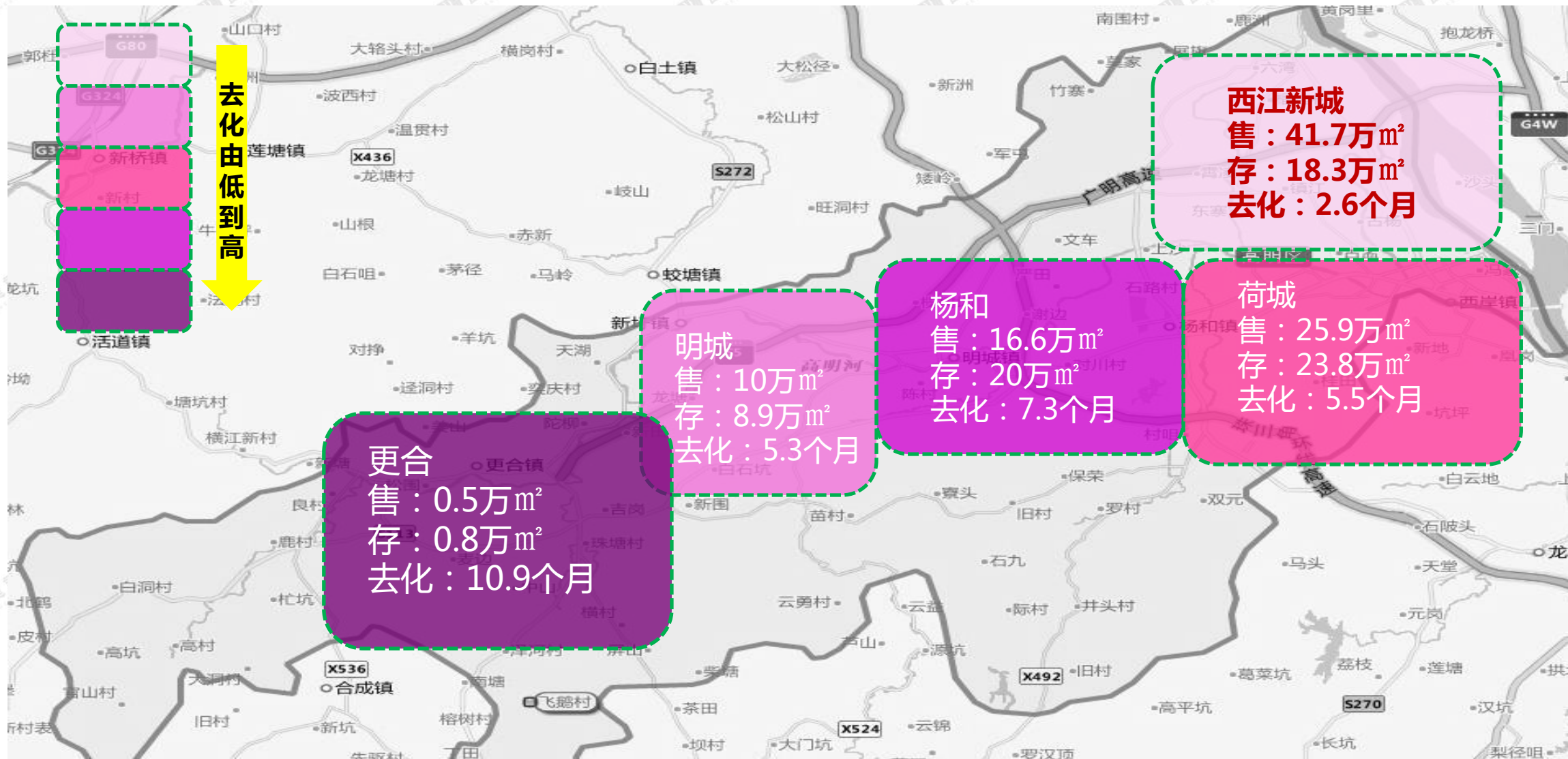
- 西江新城及荷城作为高明主战场，市场供不应求，均价引领全区；万科美的西江悦作为板块标杆，网签大幅超前；
- 杨和凭借高明腹地之位，承借高明规划利好之势，依托旅游、度假等得天独厚的自然条件，不断吸引房企的眼光，目前美的、龙光、阳光城等品牌房企争相进驻，上半年市场供求大热，板块内上半年有货推的6个项目，5个上榜TOP20。

2018年上半年三水各镇街供求结构



高明库存：全区预计去化库存仅4.6个月；西江新城库存告急，不足3个月消化期；明城去库存效果显著；更合走货略缓

CESSFUL POWER



高明市场：随龙光玖龙府、阳光城丽景公馆等项目入市，下半年高明可售货量将达100万m²

SUCCESSFUL POWER

- ▶ 下半年高明多板块预计有纯新盘项目入市，将迎来保利文明玥花园、龙光玖龙府、阳光城丽景公馆、绿地拾野川等项目为高明市场注入全新的动力；
- ▶ 区域新货量预计约35万m²，则可售货量合计约100万m²，去化时间约需6.3个月。



高明聚焦：杨和千亿临空经济，城市发展机遇凸显



空港经济圈



一环西拓环线

SUCCESSFUL POWER

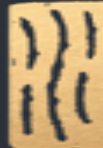


宜居城市特色小镇

- **肩负连接广佛城市群与江肇地区重任**：高明作为粤港澳大湾区西部航空枢纽的城市，同时连接广佛肇，珠中江两大经济圈；珠三角新干线机场落户高明；
- **不可复制的资源生态、脉络**：杨和在高明区2025战略发展规划中，将全力打造“产城人景和谐融合示范镇”，进一步“拓交通建新园，优生态兴旅游”。更将在2020年，建成国家级生态建设示范区；
- **楼市起步阶段，升值潜力大**：去年以来，美的、龙光、阳光城相继进驻高明杨和，集中中心区拿地，未来项目入市将带动板块量价上行，另7月18号有另一宗商住地将到期交易。



品牌房企拿地进驻



宏观市场

土地市场

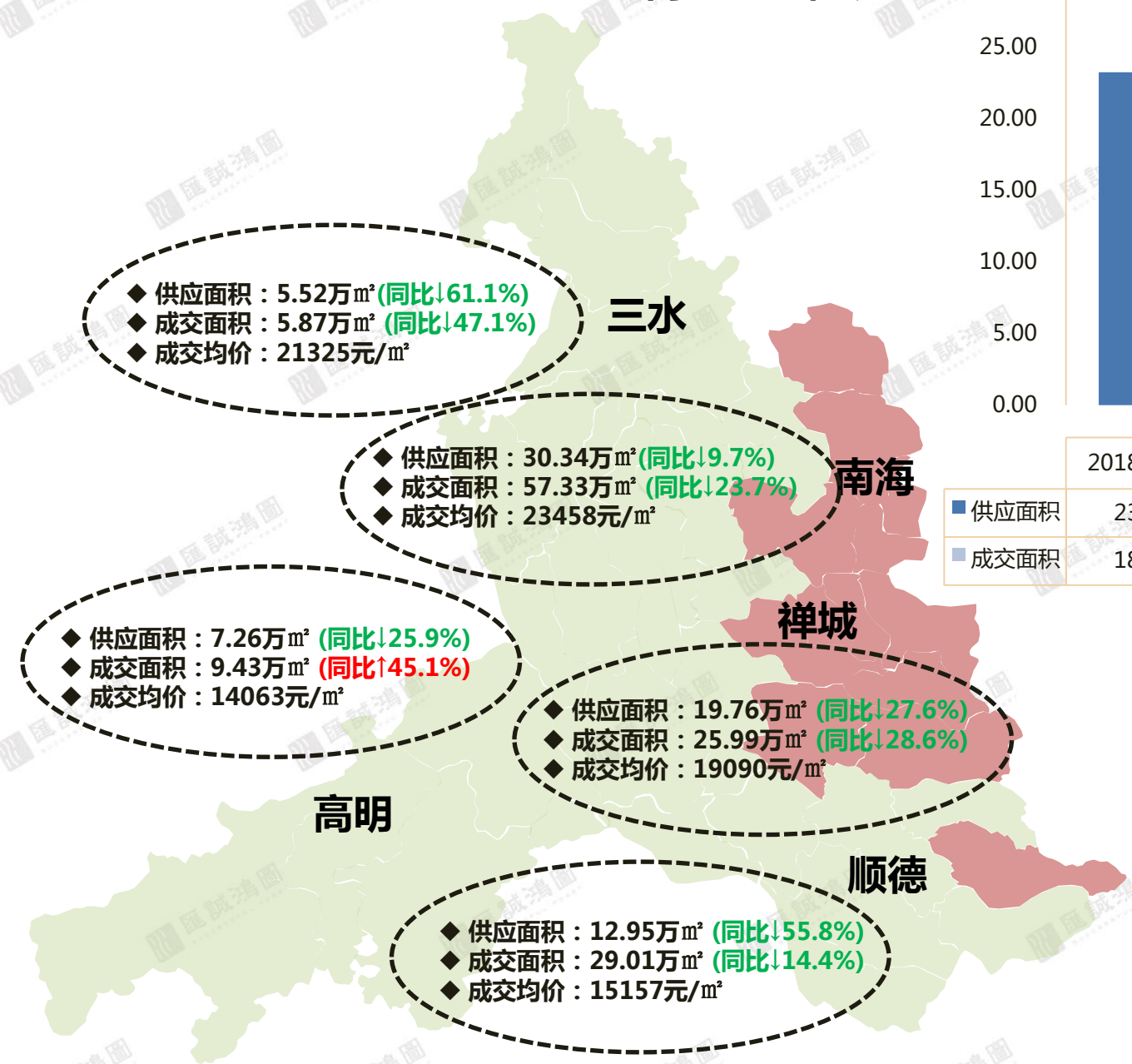
住宅市场

商业市场

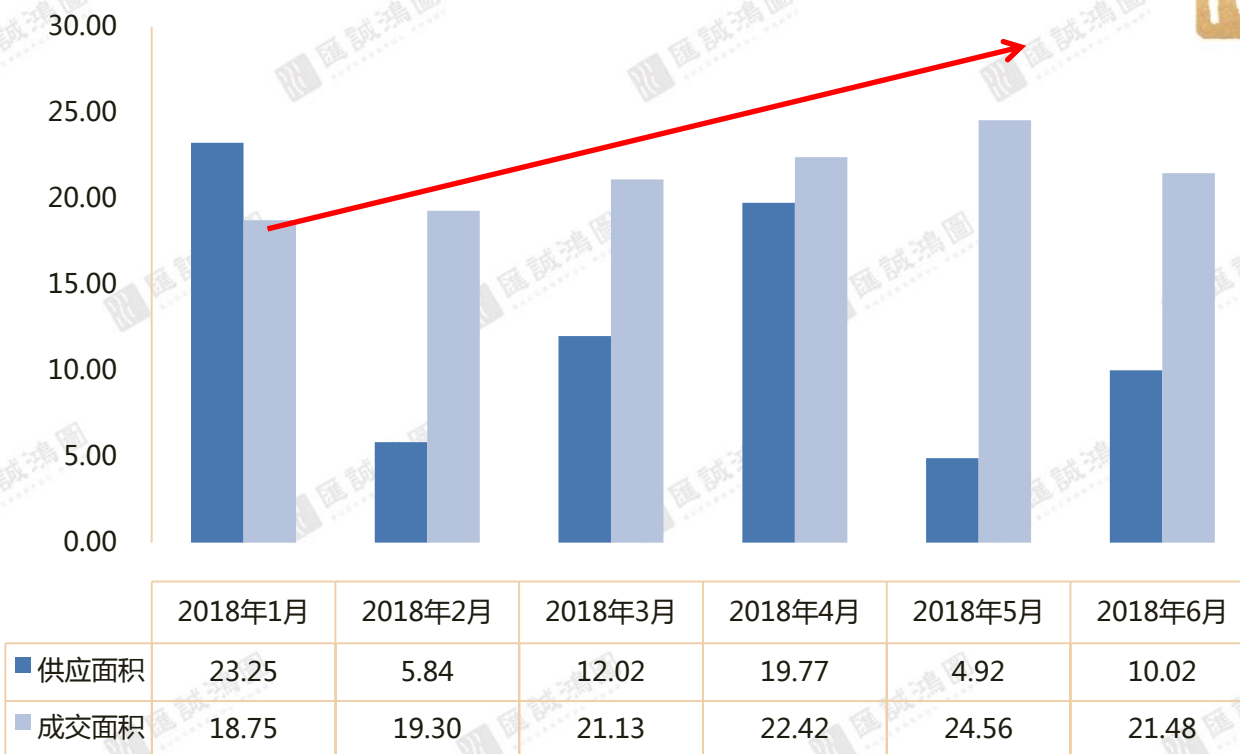
- 公寓、商铺供求旺盛；
- 写字楼以消化库存为主，去化缓慢；
- 禅桂片区承担商业主力去化。

总体商业市场：商业市场呈供不应求态势，网签同比仍降22%，南海网签居首

2018年上半年各区商业供求情况



2018年上半年总体商业供求走势



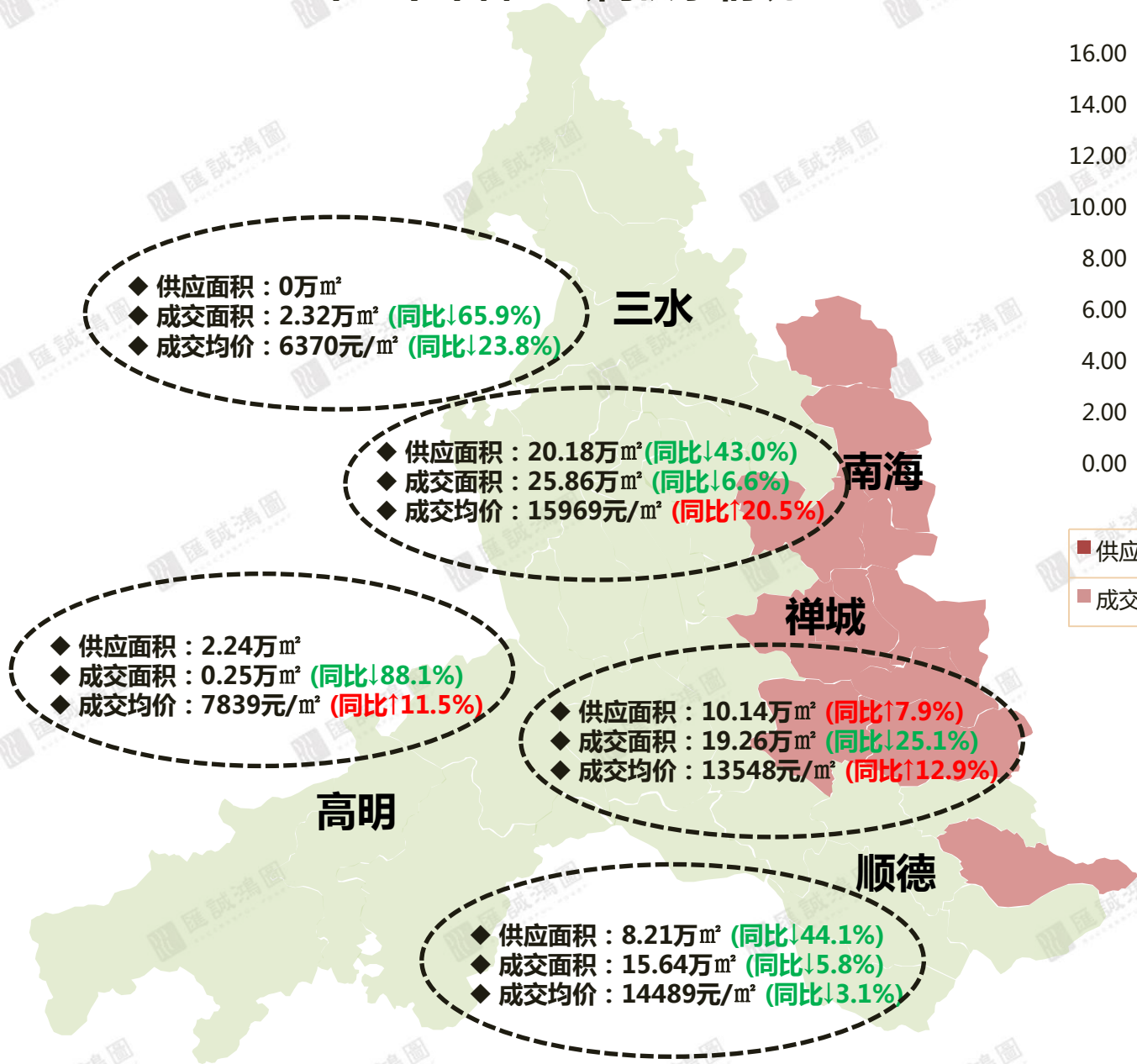
月度：2018年上半年总体商业市场在1月大量新货涌入的带动下，成交市场开始活跃，成交量为127.64万m²，供应量为75.82万m²，整体呈现供不应求的态势；

区域：除三水外，其余四区均供不应求；南海成交18.97万m²，为区域成交之最；其次为顺德区，成交8.33万m²位居成交第二；从价格上看高明区的商业均价为全市最低。

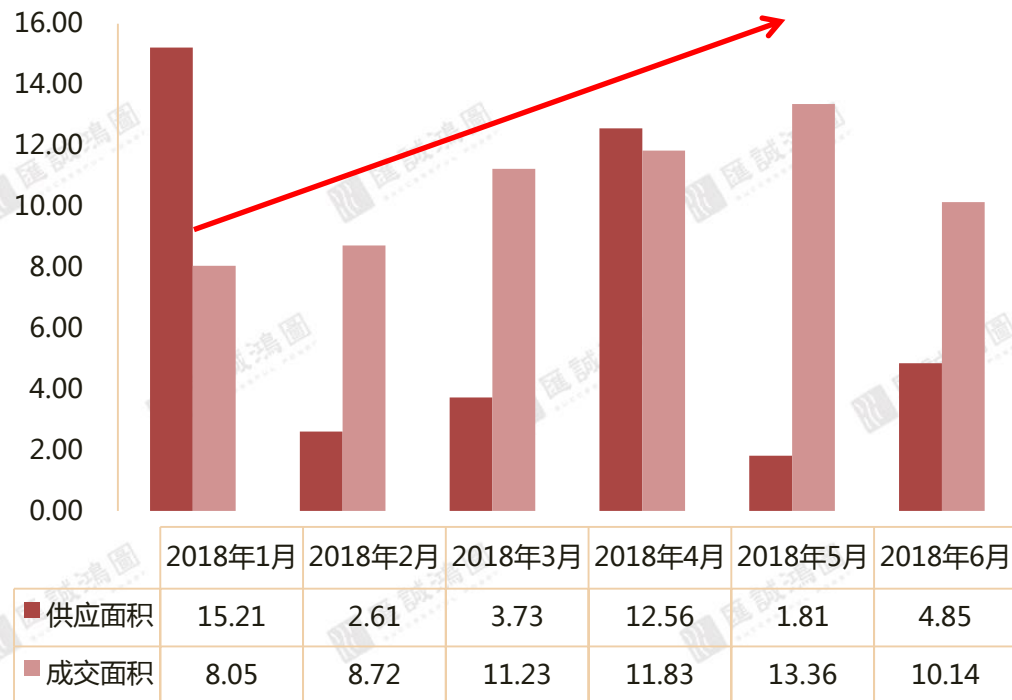
公寓市场：公寓供求同比下滑，但需求仍旺盛，供求比0.64:1

SUCCESSFUL POWER

2018年上半年各区公寓供求情况



2018年上半年公寓供求走势



月度：2018年上半年公寓市场1月和4月有大量新货入市，总供应量为40.77万m²；而成交量自1月起节节攀升，至5月达到峰值，成交13.36万m²；

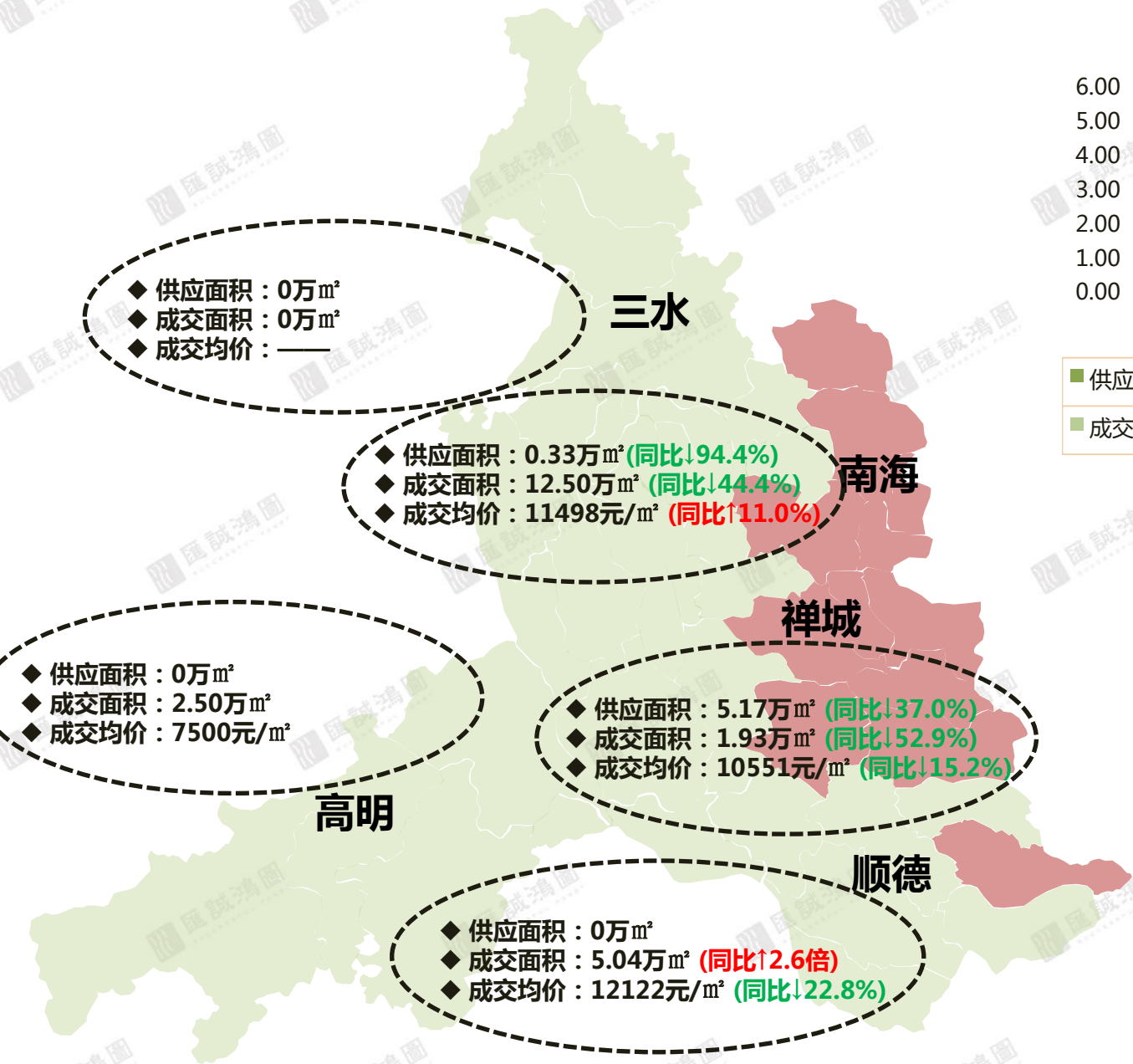
区域：2018年上半年佛山各区公寓除高明外呈现供不应求的态势。南海为主力供应区域，而三水“0”供应；南海区成交25.86万m²，为区域成交之最，成交占比达41%；其次为禅城区成交19.26万m²位居成交第二；从价格上看，南海及顺德以高端公寓产品为主；禅城均价为13548元/m²，为中端水平。

佛山公寓市场：公寓网签集中禅桂及新城片区，主城区库存紧缺

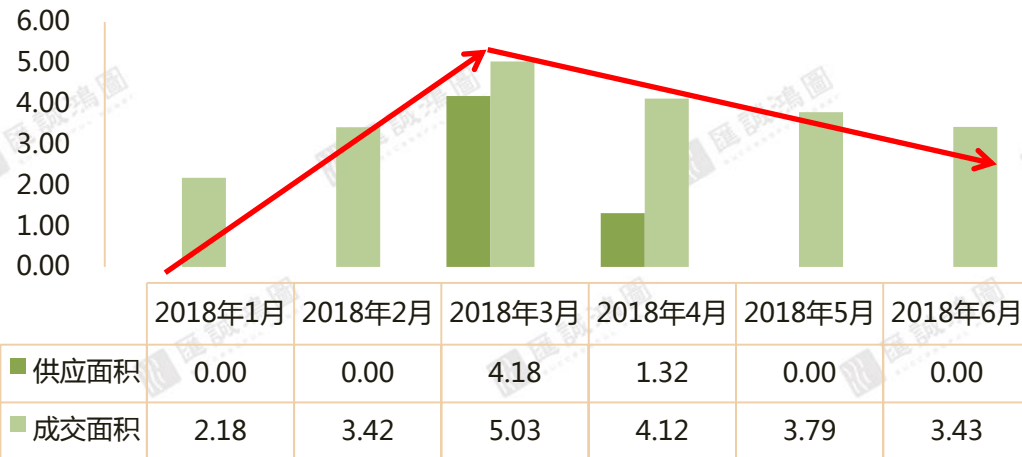


写字楼市场：市场供量少，以消化库存为主，顺德网签同比增幅大

2018年上半年各区写字楼供求情况



2018年上半年写字楼供求走势



月度：进入1月，写字楼成交量连续攀升，3月成交量创年内新高，4月开始受供应量不足，成交持续下滑；2018年上半年合计供应5.5万m²、成交22.0万m²，市场依旧以消化存货为主。

区域：写字楼市场较为冷淡，三水区到目前为止尚无办公项目上市，高明及顺德2018年上半年均无写字楼供应，禅城区为上半年全市主供应；成交以南海区为主导，其中广佛交界桂城板块成交表现最为突出。

佛山写字楼市场：写字楼成交主要集中在桂城及干灯湖板块，网签低迷，去化周期压力大

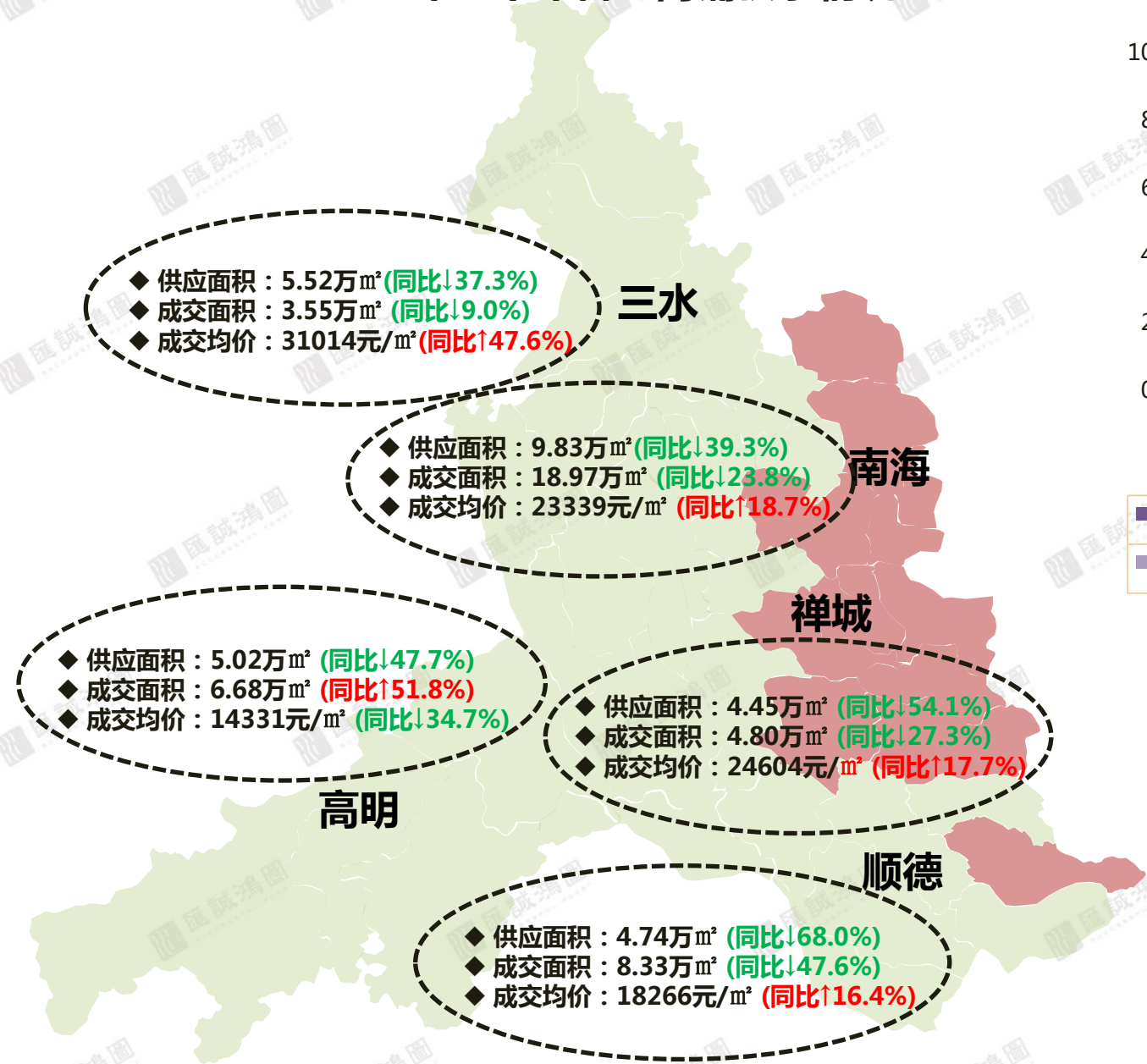
SUCCESSFUL POWER



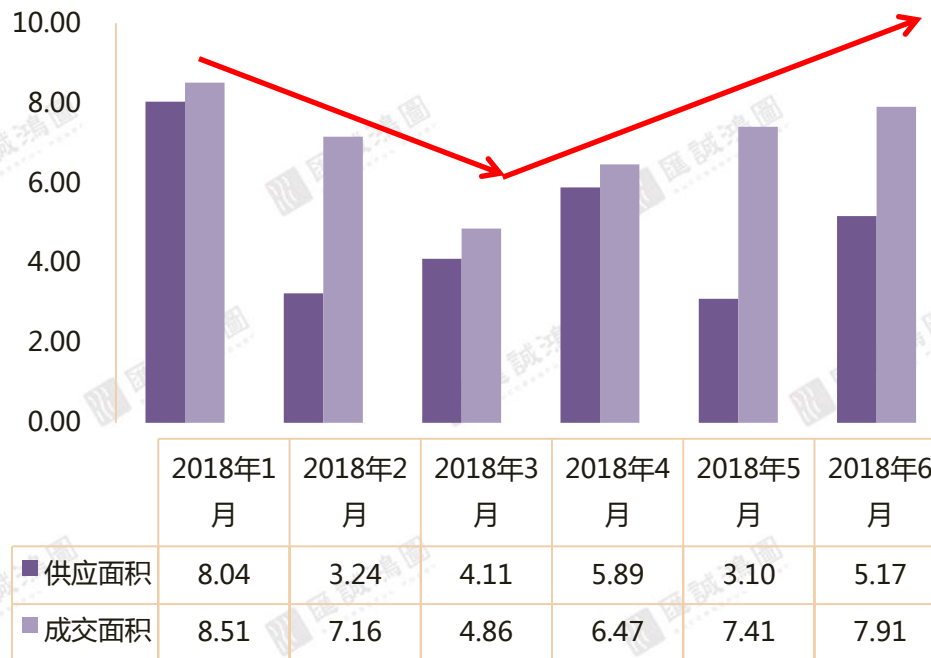
商铺市场：网签同比量跌价升，高明成交赶超三水，三水均价领先各区

SUCCESSFUL POWER

2018年上半年各区商铺供求情况



2018年上半年佛山商铺供求情况



月度：1月，商铺供应与成交进入“爆发期”，大量新货涌入致使库存增加，但后续市场“消化”不足，2月成交量开始出现萎缩，直至4月开始有所反转，成交量开始稳步攀升；

区域：除三水外，其余四区均供不应求；南海成交18.97万m²，为区域成交之最；其次为顺德区，成交8.33万m²位居成交第二；从价格上看高明区的商铺均价为全市最低。

公寓市场楼盘排行榜

S U C C E S S F U L P O W E R



排名	楼盘	套数	面积 (万m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	金色领域广场	984	2.97	55091.80	18542
2	万科金色里程	803	2.59	16313.41	13816
3	利保米兰公馆	770	3.48	24132.27	6938
4	力合阳光城云谷	724	2.75	30103.38	10965
5	碧桂园曼哈顿	682	3.02	56773.53	18853
6	绿地小平墅	630	3.72	26712.55	9505
7	京华广场	622	3.71	66836.21	18007
8	万科金域中央	611	4.18	64694.13	15769
9	旭辉公元	479	2.24	28724.02	12847
10	星港国际广场	402	2.31	16603.60	7200

写字楼市场楼盘排行榜

S U C C E S S F U L P O W E R



排名	楼盘	套数	面积 (万m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	绿地未来广场	218	1.42	8138.57	5735
2	南国东汇	103	0.94	9369.92	9958
3	新凯广场	98	1.80	16783.84	9348
4	华南国际金融中心	94	1.41	27412.48	19396
5	聚元商业中心	88	0.65	8563.99	13160
6	嘉邦国金中心	76	1.03	13515.13	13142
7	智富大厦	63	2.23	20916.79	9387
8	天安南海数码新城	60	0.85	10378.91	12249
9	国际创智园	57	1.33	10602.27	7955
10	恒实置业广场	57	0.74	6660.93	8945

商铺楼盘排行榜

SUCCESSFUL POWER



排名	楼盘	套数	面积 (万m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	星港国际广场	451	1.13	64567.18	57023
2	高德商业中心	370	0.58	14977.10	25783
3	龙江协兴购物中心	266	0.44	22603.51	51038
4	长华国际商业中心	213	1.39	30222.81	22028
5	桂丹颐景园	189	4.91	78436.00	15991
6	伟业华誉豪庭	110	0.28	13522.38	51344
7	富港汇广场	89	0.52	33178.48	63516
8	三水万达广场	81	0.98	29133.45	30341
9	奥园冠军城	81	2.01	28916.31	27961
10	领地海纳珑庭	68	1.07	6529.96	24833

结语与展望

S U C C E S S F U L P O W E R



结语

- **土地**：上半年政府继续加大土地供应，顺德、南海区成为卖地大户，限购区房企拿地同比、环比均上涨超十个百分点，历经一年的调控政策消化期，房企正面应对调控，对规划好，配套成熟的主城区需求意志坚定，城市的魅力与区域的价值潜力致使房企回归理性的效应。
- **住宅**：2018年上半年数据下的佛山住宅市场整体供求平衡，价格波动平稳，供应量持续走低，整体以去库存为主。限购区：整体网签同比下滑，主要受顺德拉低影响较为严重，而禅城“逆势而上”，多项目结束政策“观望期”，接受政策限价，有些项目甚至放弃溢价，平价入市，市场供需两旺；非限购区：发展成熟的板块成交量维持高位，占比环比维稳，而拿地成本的不断增加，“价格洼地”的边缘益发模糊；
- **商业**：上半年整体商业需求多，市场向好。在一手严控政策下，加上新市民积分制政策的出台刺激了商业公寓的成交，公寓市场呈现供不应求现象；产业结构影响写字楼需求，供求仍持续低位运行，面临库存压力；城市更新发展带动商铺的需求增加，尤其镇街商业去货走高。
- **二手**：一手调控政策下，住宅投资环境减弱，二级市场兑现投资的能力减低，市场以自住的购买力为主。

展望

- 预计下半年政府坚持调控不放松，所以接受限价的房企会更多，推货会更加坚决，受中美贸易战的影响，货币流动性将进一步萎缩，资金回收的争抢会进入白热化。
- 土地市场，房企拿地会更谨慎，对土地位置、价格的要求会更高。



THANK YOU

