

# 2018佛山上半年 市场报告

佛山经纬市场研究中心

2018年7月





## 特别声明：

本报告采用之基础数据均来源于佛山房产信息网及顺德区商品房交易信息网签约数据，网上签约数据有一定程度的滞后性，谨供内部参考之用，不作为投资置业依据，未经允许不得公开。最终数据，以佛山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：佛山经纬研究中心 麦小姐 13630126603

【编委会总顾问】 区俊文

【编委会顾问】 吴伟才、陈志远、陆智英、  
李福熙、郭海晓、湛婉雯

【主编】 麦少庄

【编委】

罗靖（土地、佛山住宅市场）

何昕伦（禅城市场）

李凯俊（南海市场）

梁德权（顺德、三水市场）

梁景文（高明市场）

李嘉琪、刘德成（商业市场）

李敏乔（房企动态、附录）



# 目录

CONTENTS

- 01.** 宏观经济与政策环境
- 02.** 国内土地市场与房企动态
- 03.** 佛山土地市场运行情况
- 04.** 佛山新建住宅市场运行情况
- 05.** 佛山商业市场运行情况
- 06.** 附录

# PART 1

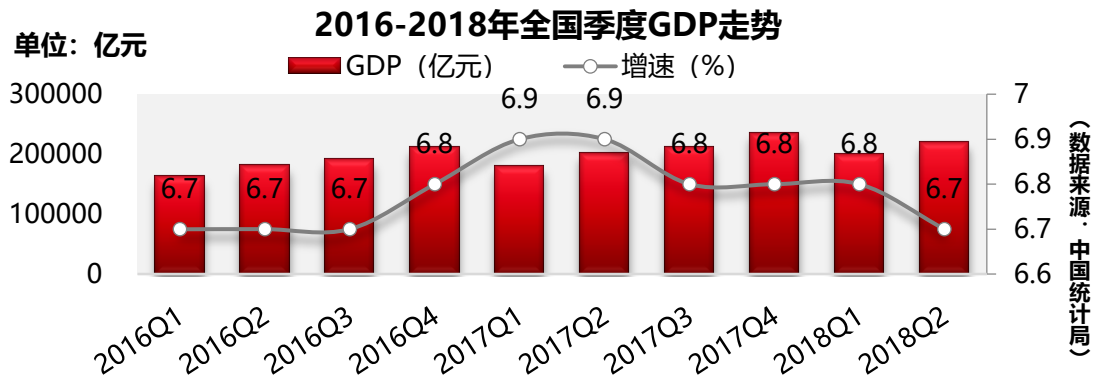
## 宏观经济与政策环境



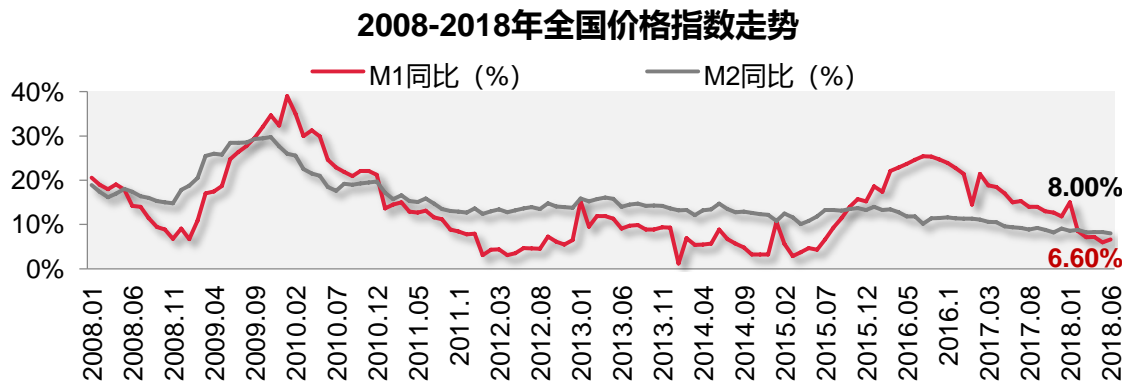


# 上半年国内经济“稳中向好”，“紧信贷、宽货币、强监管”将贯穿全年

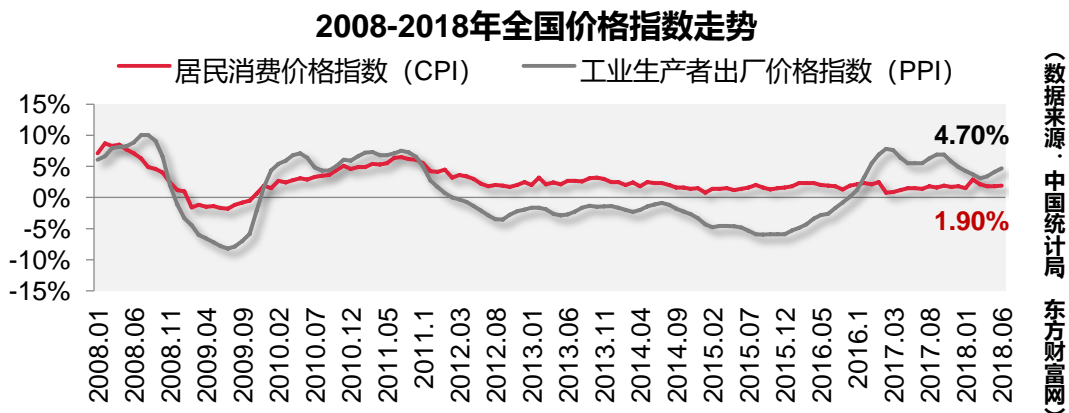
上半年国内生产总值418961亿元，同比增长6.8%，结构调整深入推进，新旧动能接续转换，质量效益稳步提升。



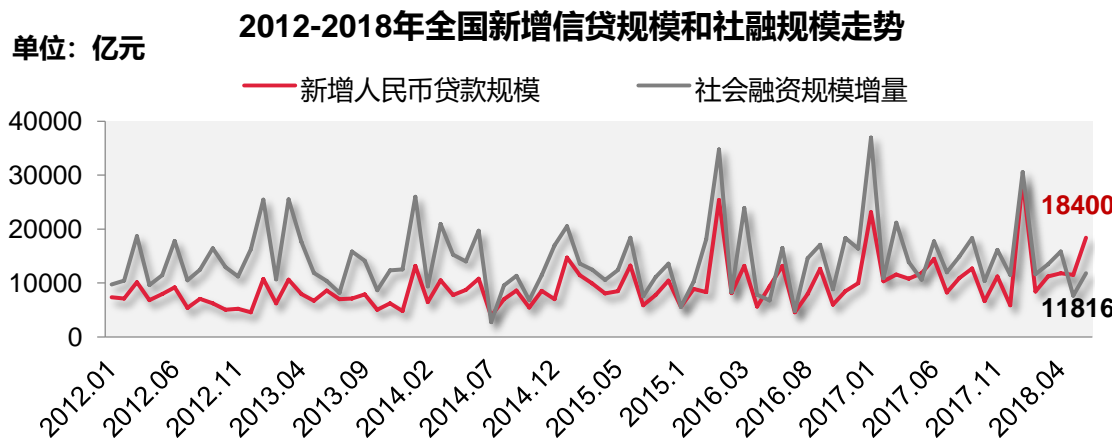
6月末广义货币（M2）余额177.02万亿元，同比增长8%，创历史新低，金融去杠杆边际力度下降以及信贷、财政因素的推动下，下半年M2有望止跌企稳。



CPI温和上涨，6月同比上涨1.9%，其中医疗保健类同比涨幅最大，为5.0%；生产资料价格同比上涨6.1%，影响工业生产者出厂价格总水平上涨，6月PPI同比上涨4.7%，工业生产者购进价格同比上涨5.1%。



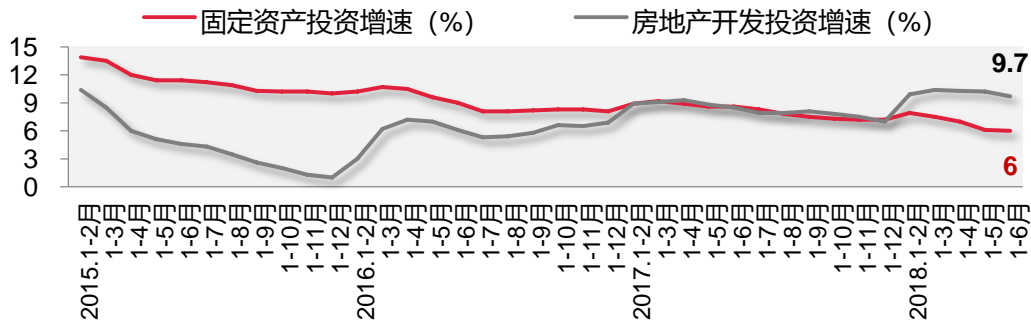
6月信贷放量，人民币贷款增加1.84万亿元，同比多增3000亿元；去杠杆、强监管令社融依然低迷，6月社融增量1.18万亿元，同比减少5902亿元。



# 全国房地产投资到位资金有所改善，房企开工意愿提升，土地购置趋于理性

上半年全国固定资产投资（不含农户）297316亿元，同比增长6%，其中房地产开发投资额55531亿元，同比增长9.7%，房地产开发投资额占固定资产投资额18.7%。

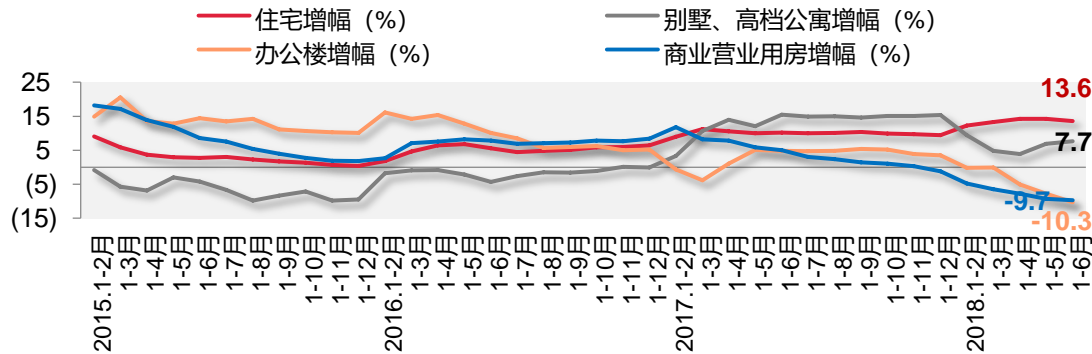
2015-2018年全国固定资产投资同比增速走势



（数据来源：中国统计局 东方财富网）

除住宅、别墅、高档公寓外，上半年办公、商业营业用房投资均呈负增长；别墅、高档公寓同比增幅收窄7.8个百分点。

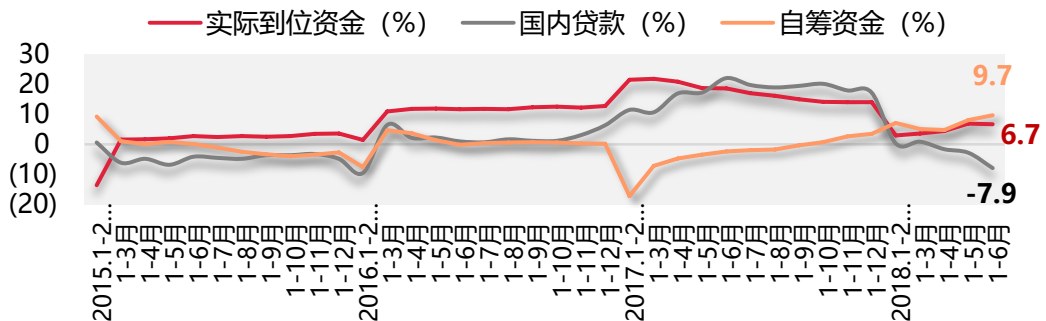
2015-2018年全国房地产各类物业投资同比增速走势



（数据来源：中国统计局 东方财富网）

房地产投资实际到位资金同比增长6.7%，到位情况比第一季度有所回升；资金来源中，国内贷款同比减少7.9%，利用外资同比减少73.1%，自筹资金同比增长9.7%，定金及预收款同比增长12.5%，其中自筹资金、定金及预收款占资金来源比例分别为32.2%、32.9%。

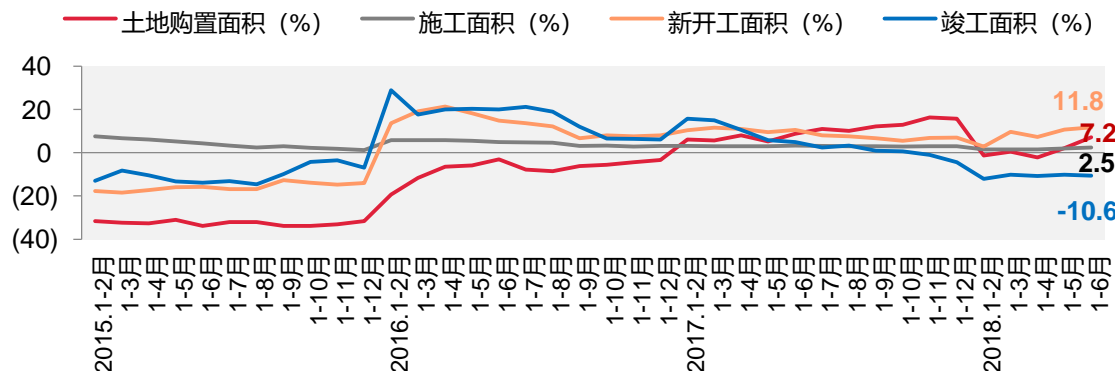
2015-2018年全国房地产投资到位资金情况



（数据来源：中国统计局 东方财富网）

上半年土地购置面积同比增长7.2%，土地成交价款同比增长20.3%，土地购置费同比增长74.4%，增幅扩大56.9个百分点；新开工面积同比增长11.8%，高于去年下半年水平，竣工面积同比减少10.6%。

2015-2018年全国房地产土地购置、施工、竣工面积同比增速



（数据来源：中国统计局 东方财富网）

# 多措并举，加快房地产长效机制建设，推动住房和用地结构多元化

## 上半年房地产行业大事记

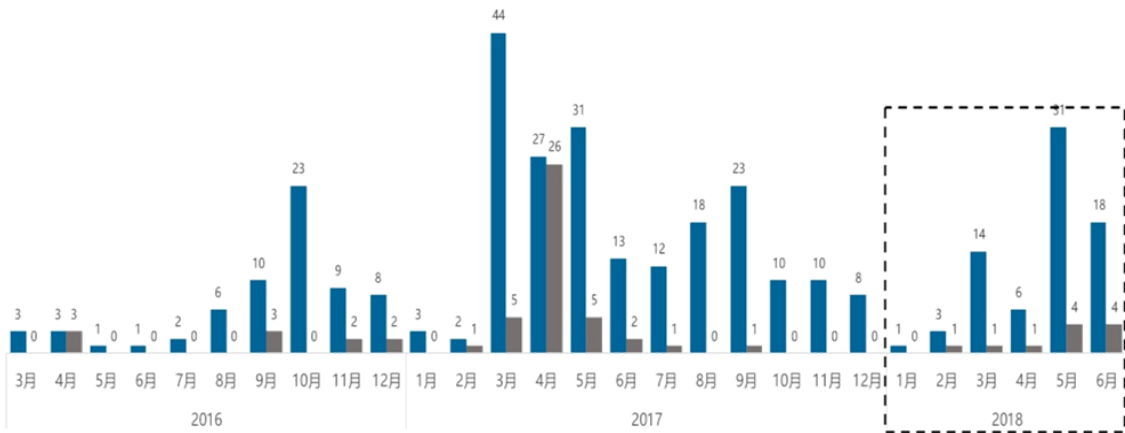
时间	内容
1月	中国银监会《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》
	国土部提出供地主体多元化，政府将不再是居住用地唯一提供者
	首批开展住房租赁试点的12个城市均已上线国有租赁平台
	首批集体建设用地建租赁住房试点城市全部进入实施阶段
	普惠金融定向降准，释放流动性3000亿元左右
3月	政府工作报告提出6个发展方向：棚改今年开工580万套、加大公租房保障力度、坚持“房住不炒”定位、继续实行差别化调控、加快建立购租并举住房制度、稳妥推进房地产税立法
	国家发改委《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，全面放宽城市落户条件，中小城市和建制镇要全面放开落户限制，探索租赁住房的常住人口在城市公共户口落户
	《广东省人口发展规划（2017-2030年）》称，广州、深圳严格控制中心城区人口规模，适度增加佛山、中山、珠海、江门、肇庆和惠州市的人口集聚
4月	党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系
	民政部印发《关于对婚姻登记严重失信当事人开展联合惩戒的合作备忘录》，婚姻登记严重失信人将被限制贷款
	工行放宽房贷年龄+贷款“70年”上限，个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，贷款人年龄与贷款期限之和延长至不超过75年
	下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)，操作当日偿还MLF约9000亿元，同时释放增量资金约4000亿元
5月	住建部“五一”前后约谈12城，5月19日印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，强调坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松
	国务院印发《进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案》明确广东自贸试验区要打造“两区一枢纽”，并确立国际航运枢纽、国际贸易中心的特殊定位
	深圳加入摇号购房行列，上半年招商蛇口双玺、万科蛇口公馆、华润城三期、金亨利瑜璟苑四盘均采用了公证摇号选房
6月	央行宣布从7月5日起，下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点，鼓励5家国有大型商业银行和12家股份制商业银行运用定向降准和从市场上募集的资金，按照市场化定价原则实施“债转股”项目，同时，邮政储蓄银行和城市商业银行、非县域农商行等中小银行应将降准资金主要用于小微企业贷款，着力缓解小微企业融资难融资贵问题。此次释放合计约7000亿元资金。
	七部委联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

(来源：佛山经纬研究中心整理)

# 中央继续表态“房住不炒”，维稳基调下，多城强化政策调控及市场监管

图：2016-2018.6城市调控政策数量的月度分布

■ 地级以上城市月度政策出台数量 (项) ■ 县级城市月度政策出台数量 (项)



资料来源：中国指数研究院综合整理

表：2018年上半年各城市出台监管政策情况

类别	省市
价格监管	湖北、海南、辽宁、新疆、福州、长春、江门、绍兴柯桥等
监督检查违规行为	湖南、北京、重庆、西安、长沙、贵阳、石家庄、嘉兴、淄博、丹东等
销售监管	武汉、佛山、赣州等
网签备案管理	海南、南京等
排查借房地产开发名义开展非法集资	济南
公证摇号	长沙、成都、武汉、西安、杭州、佛山、嘉兴、青岛、高安等
投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面	30城：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、太原、海口、宁波、哈尔滨、长春、兰州、贵阳、佛山、徐州、苏州、无锡、宜昌

资料来源：中国指数研究院综合整理

## 加强调控的城市数量扩容，限售成为调控的主要措施之一。

据中指院整理资料显示，今年3月份以来，各地逐渐出现政策调控的高峰。截至6月底约有11个城市出台限购政策(海南全省限购)，其中西安、长沙、杭州、上海对企业开始实行限购；23个城市出台限售政策(海南全省限售)，限售年限多在2-3年不等。

## 市场监管从严，30城先行开展专项整治行动，广州、深圳、佛山在列。

图：2016-2018.6出台限购及限售政策城市分布

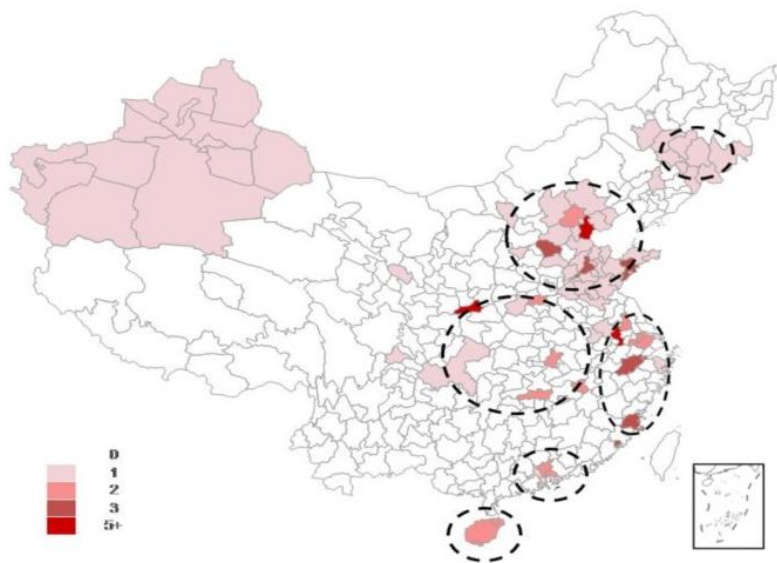
政策类型	2016年	2017年	2018年1-6月
限售	约60个地级市及县市 北京、广州、重庆、杭州、南京、成都、厦门、福州、泉州、西安、长沙、宁波、福州、沈阳、青岛、南昌、郑州、太原、石家庄、长春、南宁、昆明、贵阳、北海、东莞、保定、承德、张家口、威海、菏泽、聊城、滨州、德州、常州、扬州、泰州、嘉兴、绍兴、珠海、惠州、桂林、柳州、岳阳、鄂州、襄阳……	约23个地级市及县市+海南全省 海南、成都、重庆、西安、大连、宁波、沈阳、哈尔滨、长春、丹东、青岛、太原、兰州、昆明、长沙、贵阳、淄博、三明、宜昌、德州齐河县、济南济阳县、阜阳阜南县、西双版纳景洪市、临沂沂水县……	约13城 北京、深圳、上海、杭州、南京、成都、苏州、厦门、福州、济南、郑州、东莞、怀来、苏州吴江区、昆山等
限购	约67个地级市及县市+海南、河北 北京、广州、天津、杭州、南京、成都、厦门、西安、长沙、宁波、无锡、福州、沈阳、青岛、济南、南昌、郑州、石家庄、兰州、北海、东莞、佛山、海南及下辖大部分市县、环北京及环雄安大部分市县……	约11个城市+海南 海南、成都、长沙、西安、杭州、大连、沈阳、青岛、太原、兰州、九江、德州齐河县……	

资料来源：中国指数研究院综合整理



# 各地“人才争夺战”升级，城市间竞争将呈现新格局

图：2017年至今我国各地区出台人才新政的次数示意图



(资料来源：中国指数研究院综合整理)

图：城市引才新政预期效果综合评价

感情牵引力度	高	深圳、广州、北京	济南、青岛、东莞、宁波、杭州、重庆、佛山	郑州、西安、合肥、长沙、成都、武汉、天津、南京	高	
	低	保定、廊坊	淄博、扬州、徐州、无锡、临沂、济宁、聊城	珠海、南昌、沈阳、石家庄	低	
		昆山	唐山	福州、厦门	高	
		邢台、潍坊、烟台、洛阳、张家口、承德、秦皇岛、滁州、沧州、兰州、中山	新余、太原、呼和浩特	海南	低	
		低	中	高		
政策牵引力度						

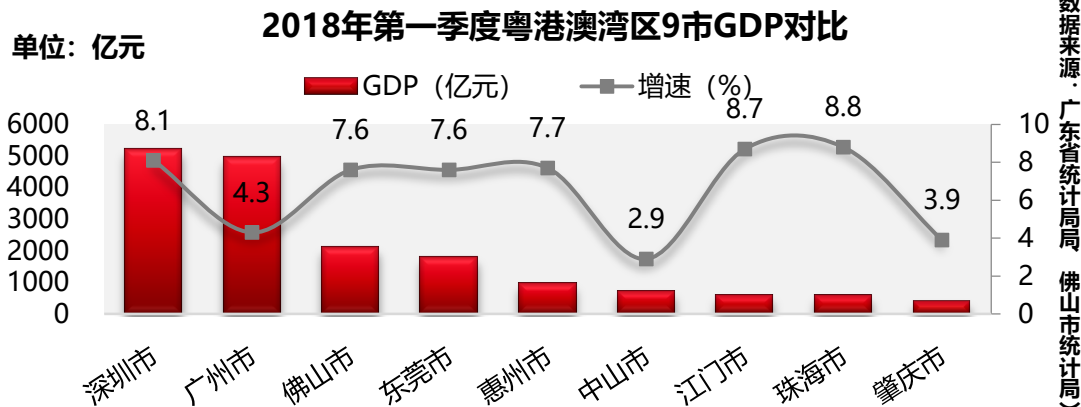
(资料来源：中国指数研究院综合整理)

■ **多地出台人才引进新政。**据中指院整理资料显示，2017年至今，全国有3省及50余个城市出台人才引进政策，累计出台新政超百次，2018年政策出台城市向上、下能级城市扩围。至此，一线城市以及大批的二三线城市已纷纷加入“战局”，综合人才流动中的经济牵引、政策牵引及感情牵引三方面维度，郑州、西安、合肥、长沙、成都、武汉、天津、南京等城市呈现更大的人才吸引力。

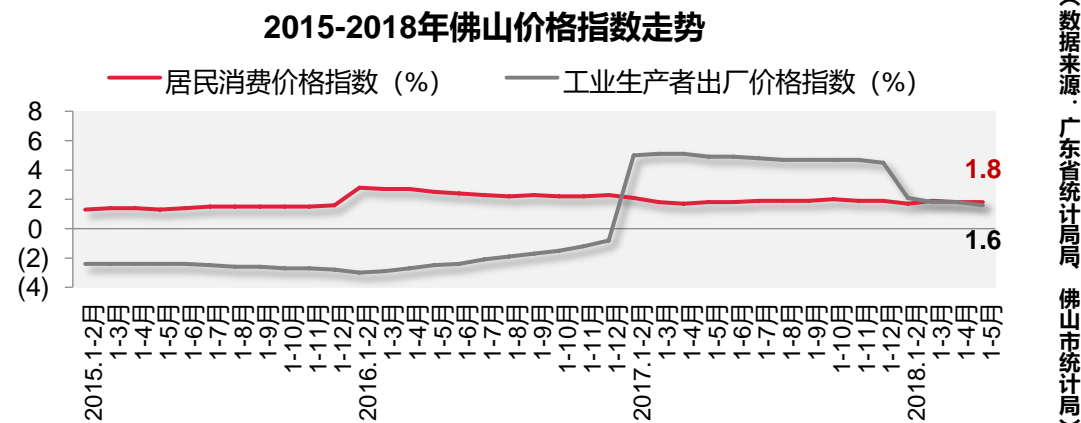
■ 当前各地的人才引进政策大体包括落户、住房补贴、就业创业补贴、创业扶持、简化手续等方向。

# 佛山：经济发展及居民储蓄平稳增长、增速放缓，房地产开发投资稳步上升

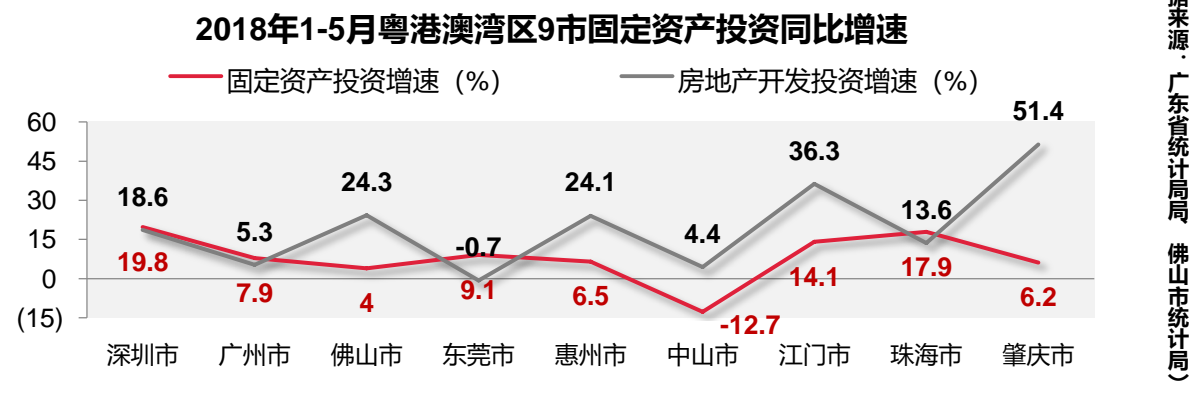
第一季度佛山全市实现国内生产总值2116.42亿元，同比增长7.6%，增幅下降0.7个百分点。



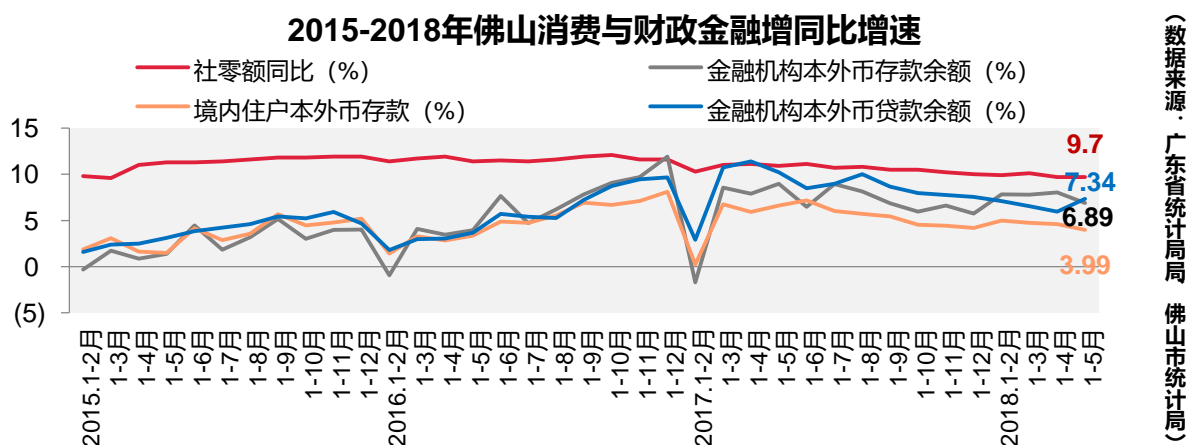
1-5月，佛山CPI保持平稳增长，同比增幅1.8%；当前国内外经济环境复杂多变，内需增长缓慢、原材料及加工业出厂价格波动调整，令工业生产者出厂价格同比增幅收窄，为1.6%。



1-5月，佛山固定资产投资同比增长4%，增幅下降14.9个百分点；房地产开发投资同比增长24.3%，增幅上升1.2个百分点。



1-5月，佛山居民消费保持较稳定增长，同比增幅9.7%，下降1.2个百分点；金融机构本外币存款余额14367.84亿元，同比增长6.89%，增幅下降2.09个百分点；境内住户本外币存款余额7142.17亿元，同比增长3.99%，增幅下降2.62个百分点。



# 佛山：上半年调控维稳，强化市场监管，积极推进多主体供应、租购并举

- 3月7日，市住建局：公积金抵押贷款审批不得超过10个工作日，开发商不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款。
- 3月8日，市住建局：凡被认定为装配式建筑项目，可申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度不超过50%。
- 4月26日，市住建局：重申房地产销售秩序，提出避免在夜间（17:30-次日8:30）进行项目开盘或销售活动，对预计购房人数较多的项目，尽可能采用摇号等方式进行销售。
- 5月28日，南海：严查通过伪造、假冒税务或社保证明以骗取购房资格，规避限购的行为。
- 7月9日，市住建局：启动治理房地产市场乱象专项行动，严查5类投机炒房行为、6类房地产“黑中介”违法违规行为、6类房地产开发企业违法违规行为以及5类虚假房地产广告行为。

- 1月12日，《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》市级财政每年投入不少于5亿元引才专项资金；对领军人才、博士和高级职称专业技术人才、中初级人才、党政人才四个层次人才优化培育体系，最高可获400万元安家补贴。
- 4月11日，《佛山市新市民积分制服务管理办法（征求意见稿）》提出，连续缴纳1年社保费可申请入户，房产积分按房产（含商业类、如公寓、商铺、写字楼等）建筑面积计分，最高积144分。
- 5月3日，佛山市政府召开全市新市民服务管理工作会议，佛山将继续放宽落户条件限制，向在佛山稳定就业居住3年以上、举家迁徙的农业转移人口，以及新生代农民工等重点群体倾斜，今年力争接受10万新市民落户。



(来源：佛山经纬研究中心整理)

- 1月3日，《佛山市房屋租赁合同（住宅）》示范文本发布，出租人在租赁期内不能单方上调租金。
- 1月16日，国土部及住建部同意佛山等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。
- 4月18日，《佛山市新建租赁住房管理规定（试行）（征求意见稿）》指出，新建租赁住房不得销售、转让，单次租期不得超过20年，不得一次性收取全部租金，不得以租代售、变相销售使用权，不得捆绑销售；违规企业最近一年内不得参加佛山市土地竞买。
- 4月28日，《佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房管理试行办法》规定，农村集体建设用地可建租赁住房，只租不售，不改变土地所有权性质。
- 6月19日，《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试行办法（征求意见稿）》提出，集体租赁住房不得销售，不得分割转让；单次租期不得超过二十年，不得一次性收取一年以上租金；不得设计为独栋别墅、联排别墅等低密度住宅建筑形式；集体租赁住房须按全装修标准规划、设计、报建及交付；《办法》有效期至2020年12月31日。
- 6月25日，佛山将推行房屋租赁合同网签备案，8月1日起施行，有效期2年。
- 6月26日，《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）》提出，共有产权住房一般低于市价10-20%，个人出资不低于60%，不满5年不得上市交易；有效期2年。
- 7月11日，《佛山市人民政府办公室关于推进商业、商务办公用房改建为租赁住房 加快租购并举住房制度建设工作的通知（试行）》要求以整栋或整宗地为单位申请，土地用途变更为居住用地（租赁住房），容积率维持不变，土地使用期内仅限租赁或整体转让，不得分户发证，不得分割销售转让和抵押，享民用水电气价格，有效期至2020年12月31日。

## 下半年预测：佛山楼市调控基调维稳，监管从严，多方博弈加剧

- 国内外经济形势仍然复杂，外部环境变数增多，下半年将继续实行“紧信贷、宽货币”，持续扩大内需。
- 加快房地产长效机制建设是楼市调控主线，“房住不炒”仍是未来调控主基调。
- 佛山方面，维持政策稳定、监管从严、楼市调控不放松，政府、房企、购房者多方利益主体持续博弈，“刚需”被误伤，职能部门加快供应侧改革，多措并举推动多元化住房和用地体系构建。



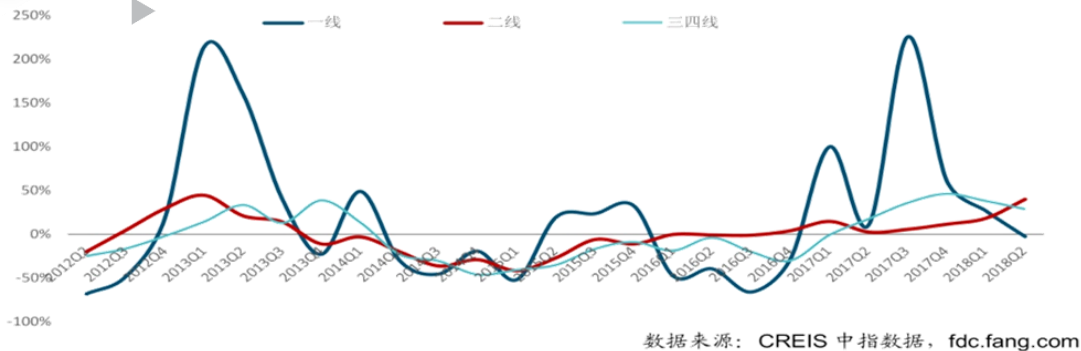
# PART 2

## 国内土地市场与房企动态

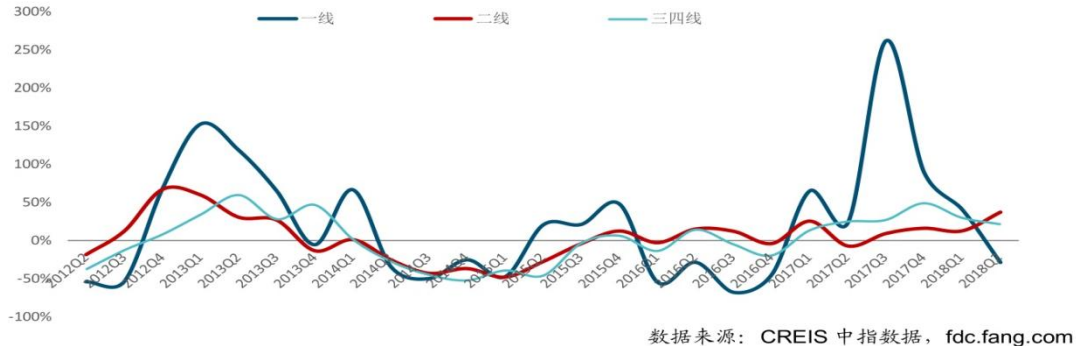


# 房企深化布局二线城市，上半年三四线城市土拍热潮延续、部分城市风险隐现

图：2012-2018年二季度各线城市住宅用地推出面积同比变化



图：2012-2018年二季度各线城市住宅用地成交面积同比变化



## 2018年上半年各级城市住宅用地推地和成交对比

各级城市	推地面积 (亿m <sup>2</sup> )	同比	成交面积 (亿m <sup>2</sup> )	同比
一线城市	0.11	12.6%	0.09	4.3%
二线城市	2.0	28.7%	1.7	23.9%
三四线城市	2.9	32.5%	2.3	25.4%

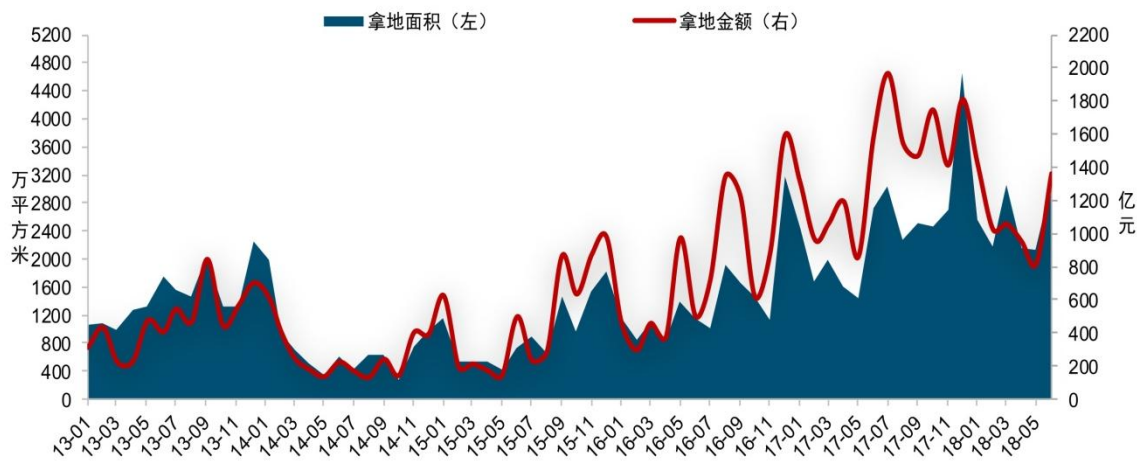
图：2012-2018年上半年20家代表企业拿地金额在各等级城市的分布



- **第二季度，一线城市住宅地推地及成交面积同比继续收缩，二线及三四线城市推地力度大、成交增幅大。**一线城市推地及成交均延续跌势，同比负增长；二线及三四线城市增幅大，均超20%，其中三四线城市增幅有所收窄，部分城市风险隐现、房企进驻转向谨慎。
- **20代表房企深化布局二线城市，锚定布局三四线城市。**2018年上半年20家代表企业拿地金额在各等级城市分布中，一线城市仅为11.9%，为近年来新低；二线城市占比53.5%，增幅收窄；三线城市占比34.6%，增幅微降。2016年以来，一线城市地价高企令房企转战二线城市、抢滩三四线城市，而经历2016-2017年二线城市地价逐步走高的情况下，房企在三四线城市的“跑马圈地”升温，三四线城市的楼市走势面临分化。

# 代表房企拿地规模环比缩减，碧桂园、万科、保利拿地金额保持领先地位

图：2013年至2018年上半年代表企业拿地面积和金额情况

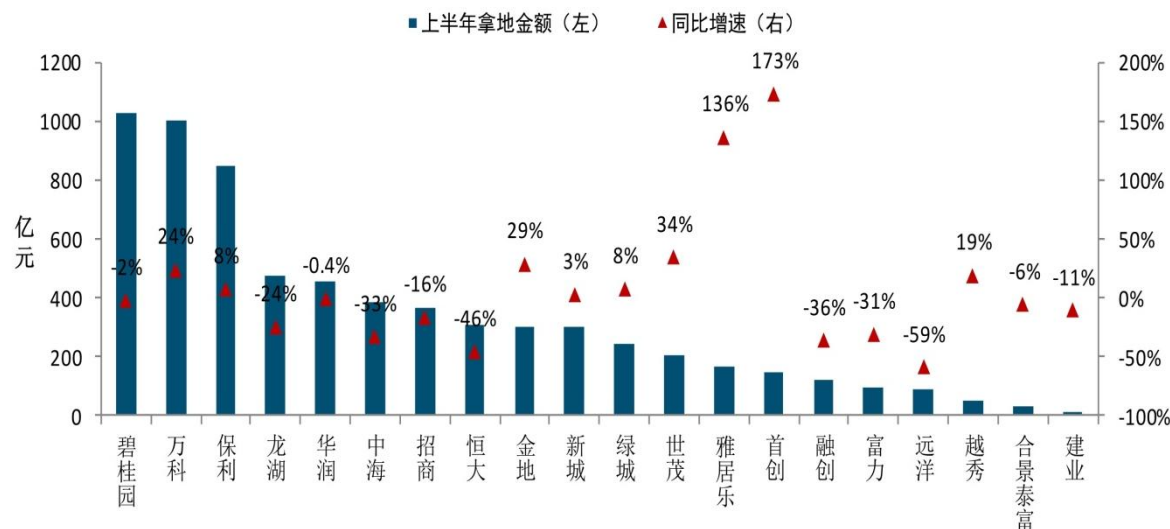


注：代表企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、

富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

图：2018年上半年20家品牌房企拿地金额及同比增速



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

- 20家代表房企上半年拿地面积和拿地金额环比回落。**据中指院数据显示，第二季度20家代表房企拿地金额环比下降10.4%，拿地面积环比下降6.3%。土拍市场竞买限制高压下，多家房企转移阵地，涌向地价更低的三四线城市，令拿地金额一定程度上呈现回落。20家代表房企中，上半年拿地金额同比回落的房企有11家，其中降幅超20%的房企有6家。而上半年拿地金额最多的前三位分别是碧桂园、万科、保利，其中碧桂园、万科拿地金额突破1000亿元。

# 房企掀起“去地产化”热潮，上半年抢滩布局产业地产

产业	上半年部分房产企业布局情况
科技产业	<ul style="list-style-type: none"> <li>■1月，招商蛇口联合商汤科技成立联合创新中心，在AI、大数据等方面展开合作</li> <li>■4月，绿地先与复旦大学、杨浦区政府成立上海智能产业创新研究院、人类表型组研究院和复旦绿地科创中心三个科创平台；随后战略投资3亿元入股深兰科技，发展人工智能建筑和机器人智能科技</li> <li>■4月，恒大联手中科院投资千亿元打造三大科研基地，积极探索生命科学、航空航天等高科技产业；6月，恒大收购香港时颖公司进军新能源汽车行业</li> </ul>
现代农业	<ul style="list-style-type: none"> <li>■4月，万科与深圳农产品股份有限公司签署战略合作，拟在现代化农产品种植养殖基地建设等领域开展合作</li> <li>■6月，碧桂园宣布进军现代农业，助力乡村振兴</li> </ul>
教育产业	<ul style="list-style-type: none"> <li>■3月，保利地产联合保利文化、保利投资合作设立保利艺术教育公司</li> <li>■3月，泰禾教育签约美国加利福尼亚大学洛杉矶分校，建立加利福尼亚大学洛杉矶分校预备课程体系</li> </ul>
医疗健康	<ul style="list-style-type: none"> <li>■1月，碧桂园与南方医科大学珠江医院达成战略合作，拟打造高端医疗、医学人才培养、临床医学科研成果转化等特色项目</li> <li>■1月，万科和北控联合运营的光熙康复医院开业，万科养老业务进入医养结合阶段</li> <li>■2月，恒大与美国布莱根和妇女医院合作指导的博鳌恒大国际医院在海南正式开业</li> <li>■4月，福州泰禾艾莱恩斯健管中心开业，为泰禾集团自建并投入运营的首个美式高端健康管理中心</li> </ul>
文化旅游	<ul style="list-style-type: none"> <li>■3月，融创业绩发布会表示2018年将成立独立的文旅集团，发力文旅产业</li> </ul>

# 房企入局抢滩长租公寓业务，盈利模式仍在探索阶段

## 部分房企布局长租公寓情况

企业	长租公寓品牌	未来计划
万科	泊寓	计划2018年拓展45万间公寓，预计年租金收入94亿元；未来3年保持中国第一，能够提供30万间以上的长租公寓；远期计划提供100万套公寓，年收入达155亿元
碧桂园	BIG+碧家国际社区	三年建设100万间
中海	——	每年至少3000-5000间长租公寓投入运营
华润	有巢	在23个城市开设4万间，战略进驻一二线城市
龙湖	冠寓	每年新开1-1.5万间，中期目标突破5万间，并在2020年成为业内前三名，租金收益超过20亿元
招商	壹间、壹栈、壹棠	三年时间实现品牌全国布局
旭辉	领寓	5年20万间，完成国际化布局并实现IPO上市
佳兆业	寓享空间	三年内打造长租公寓10万间
中骏	——	短期目标50万间，长期目标100万间
朗诗	朗诗寓	计划布局17个主要一线及二线热点城市，跻身国内集中式长租公寓品牌第一阵营

# PART 3

---

## 佛山土地市场运行情况





## 佛山一级市场表现仍强劲，商住土地成交量及金额均位列湾区第一

2018年1-6月全国土地成交城市排行榜TOP10  
(单位：亿元、万平方米)

排名	城市	成交总价	同比	排名	城市	规划建筑面积	同比
1	杭州	1439	100%	1	郑州	2132	9%
2	北京	751	-25%	2	武汉	1803	-8%
3	重庆	718	10%	3	西安	1706	11%
4	佛山	571	35%	4	重庆	1671	-5%
5	苏州	556	24%	5	成都	1573	81%
6	广州	543	4%	6	南京	1551	69%
7	天津	528	18%	7	菏泽	1550	161%
8	武汉	514	-31%	8	青岛	1488	211%
9	郑州	473	22%	9	徐州	1433	4%
10	济南	471	139%	10	杭州	1370	36%

2018上半年粤港澳大湾区土地成交排行  
(含住宅、商业性质用地，不含工业及其他用地)

排名	城市	土地成交面积 (万方)	交易金额 (亿元)
1	佛山	280.61	565.90
2	江门	167.06	123.66
3	肇庆	146.25	75.47
4	广州	152.78	429.40
5	惠州	109.13	43.51
6	珠海	49.50	82.62
7	中山	26.45	28.92
8	东莞	20.10	66.30
9	深圳	5.36	29.09

(来源：中国指数研究院，佛山经纬市场研究中心整理)

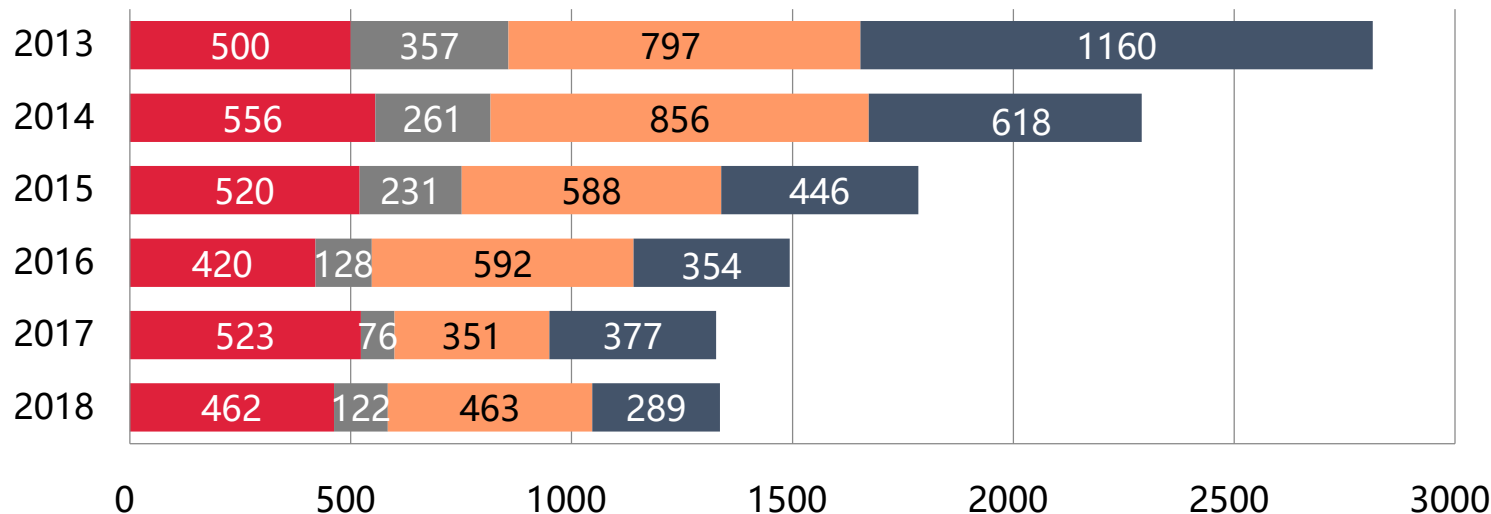
- 上半年全国楼市调控持续升级，全国土地供应量紧缩，**佛山土地出让金全国排行第四，表现依然强劲**，各类土地成交总金额571亿。
- 粤港澳大湾区整体商住用地成交量同比去年有所减少，**而佛山在土地出让面积及土地出让金两项均处于湾区首位**，土地市场交投仍较为活跃。

# 宅地供应减少，加快商服用地供应造城市配套，产业供地量高企支撑发展

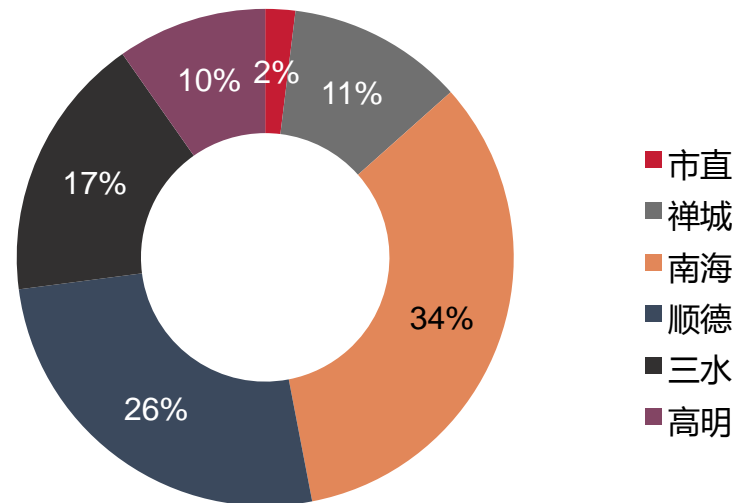
用地面积：万m<sup>2</sup>

### 2013-2018年佛山市国有建设用地计划供应走势

■住宅用地 ■商服用地 ■工业用地 ■其他用地



### 2018年度住宅及商服用地供应计划占比



(数据来源：佛山政府网)

■ 2018年佛山计划供应用地面积共1336万方，同比增加1%。**全市计划供应商服及住宅用地面积584万m<sup>2</sup>，同比减少2.5%。**其中禅城、南海、三水、高明商服用地计划供应量均有增加，其中**三水增幅最大，达22万方(占地)**。禅城、顺德、三水、高明四区住宅用地计划供应量同比呈现明显减少，降幅分别为23%、20%、23%、37%；仅南海同比增加22%。

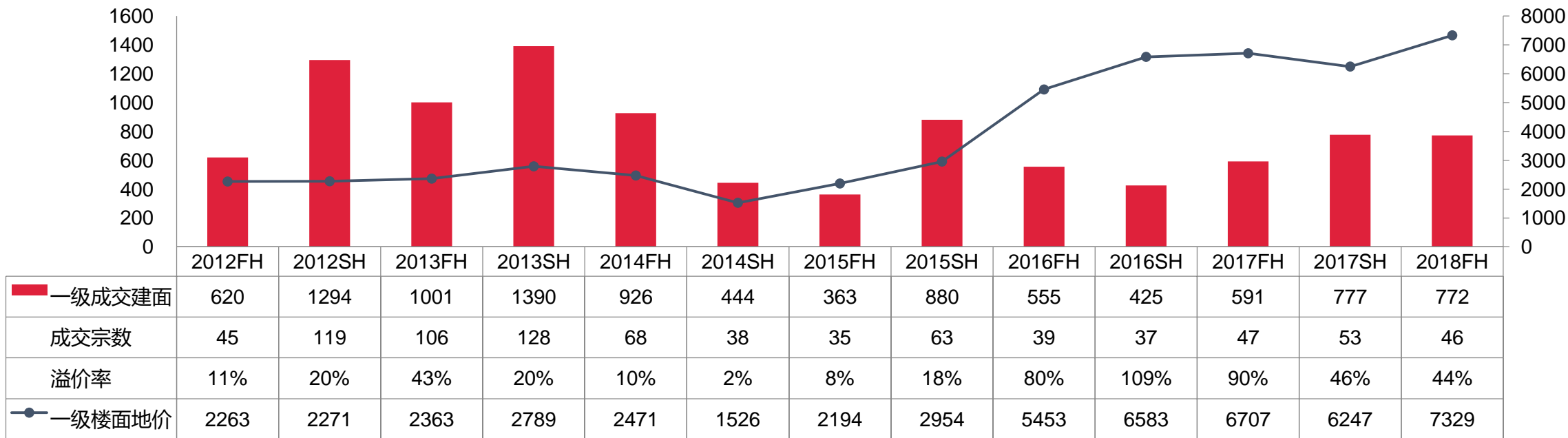
■ 2018年工业用地计划供应近800万方，近两年均维持高位。《佛山市2018年度国有建设用地供应计划》也进一步提到，保障城市住宅用地供应以满足市场需求的同时，突出经济发展支撑项目用地服务，为支持产业发展，充分保障招商引资、市重点工程项目和传统优势产业用地需求。



# 土地出让条件设置更多限制以提高门槛，房企拿地对比去年更趋理性

单位：万m<sup>2</sup>

2012-2018年土地市场半年度成交走势（除工业及其他用地）

单位：元/m<sup>2</sup>

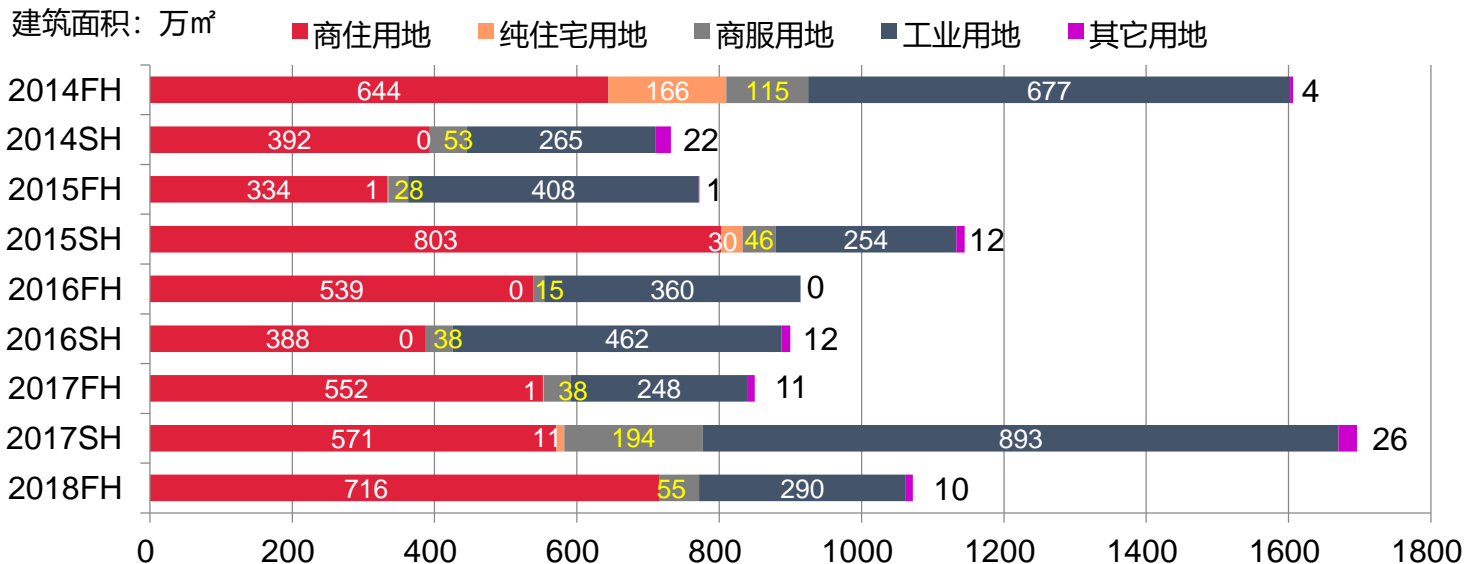
(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **商住、商服用地成交量与去年下半年基本持平，价格持续上行态势。**上半年土地成交建筑面积环比减少0.6%，同比增加30%；出让金额约456.89亿元，环比上涨17%，同比增长43%。

■ **上半年9宗商住地突破最高限价，并进入竞配建、竞租赁住房环节，数量同比、环比均大幅减少。**去年佛山共35宗地突破最高限价，其中去年上半年16宗、下半年19宗。今年以内，突破最高限价宗地数锐减。一方面出让条件设置更多限制，部分地块出让前已经设有配建面积，无偿返还物业等等，进一步提高拿地门槛；另一方面，二级市场受政策限制影响持续加大，房企拿地对比2017年更趋于理性。

# 顺德商住、商服用地成交240万方依旧领衔，三水、高明楼面价继续上扬

2013-2018年各类性质地块半年度成交走势



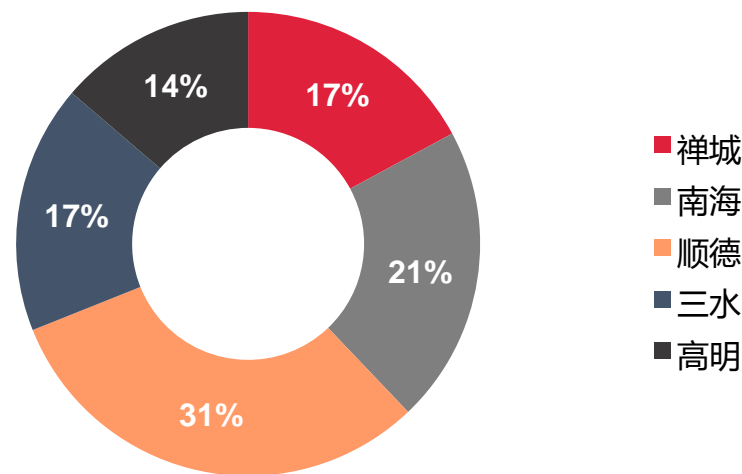
(数据来源：佛山经纬研究中心，楼面地价未有剔除配建及自持面积)

■ 2018上半年佛山各类用地整体成交1072万㎡，同比增加222万㎡，增幅26%，环比减少54%。各类用地中，商服及商住地成交占比约7成。

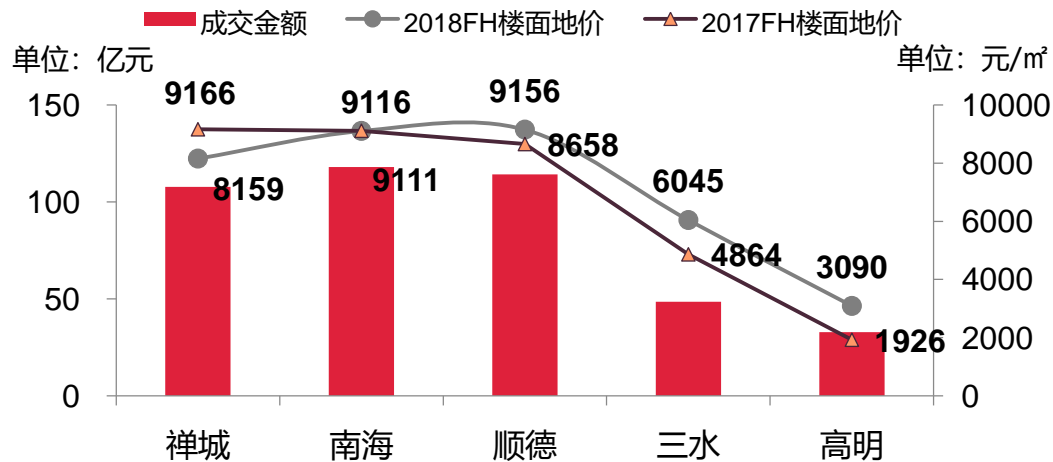
■ 禅城、南海、顺德、高明住宅及商服地面积同比均呈现增长，其中增幅最大为禅城区，增幅96%。

■ 上半年禅南顺楼面地价未见有大幅震荡，**而三水、高明则在不限购以及价格洼地效应加持之下迎来进一步增长，增幅分别为24%、60%。**

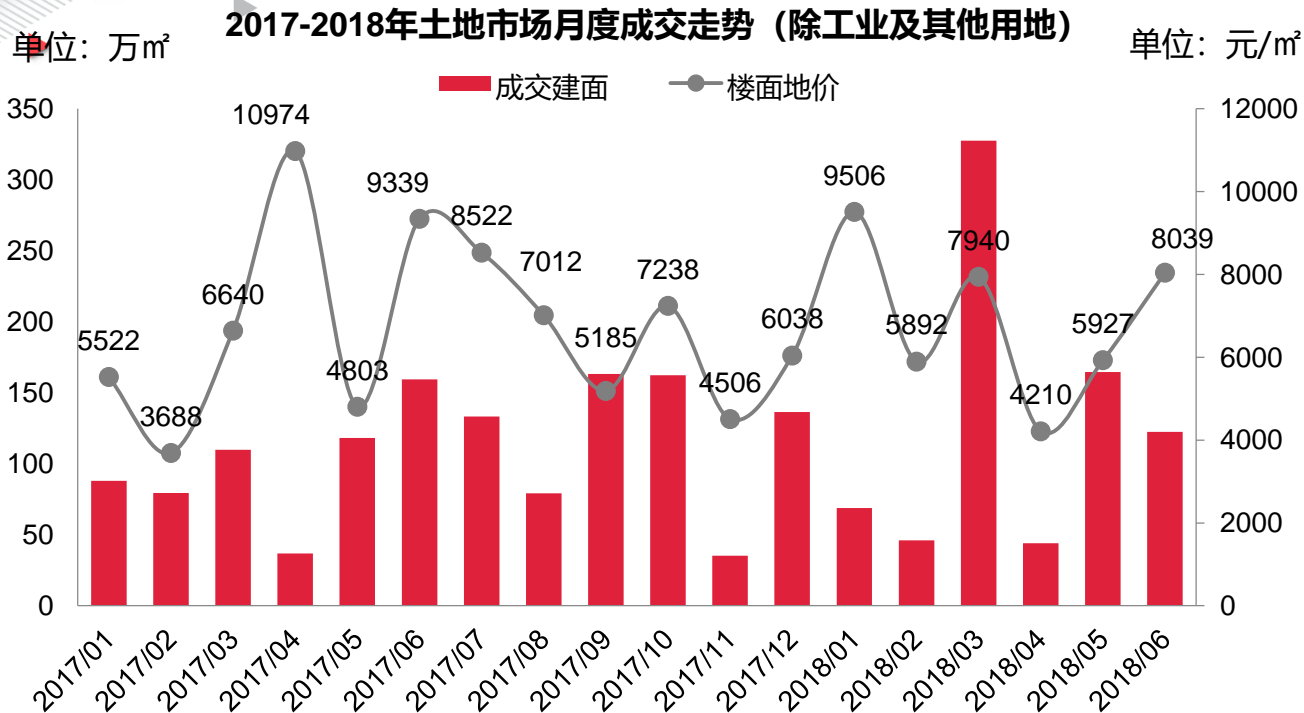
2018年上半年五区住宅及商服地成交建面占比



2018年上半年五区住宅及商服地成交价格



# “竞租赁住房”推房企去地产化，绝对城央地价高位运行，外围地价有松动



■ 今年土拍新增“竞租赁住房”条件，符合“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的思路，意味着自持运营时代的真正到来。**房企释放去地产化信号，积极布局长租公寓、商业运营、物业管理、生活服务等发展业务。**

■ 绝对城央的楼面地价维持高位运行，外围区域有所松动。今年上半年折合楼面地价TOP10中，桂城石肯片区两宗商住用地夺前两位，分别为万科、保利拿下，折合楼面价18582元/m<sup>2</sup>、16184元/m<sup>2</sup>。

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积，但未剔除租赁住房面积)

2018上半年佛山商住地块楼面地价TOP

区域	交易日期	建面规模 (万方)	交易金额 (亿元)	溢价率	折合楼面地价	中标房企
南海-桂城	2018/3/26	23.09	31.08	11%	18582	万科
南海-桂城	2018/3/19	32.55	49.81	0%	16184	保利
南海-大沥	2018/6/14	13.36	19.22	37%	14385	时代
顺德-陈村	2018/6/4	39.15	40.00	385%	13612	碧桂园
顺德-大良	2018/5/24	18.48	20.33	0%	12853	龙光
禅城-奇槎	2018/3/7	16.31	20.39	68%	12500	卓越
禅城-城南	2018/6/6	8.06	10.08	32%	12500	龙光
顺德-北滘	2018/1/24	16.03	17.64	0%	11946	中铁建
禅城-城北	2018/3/19	20.06	23.86	26%	11892	保利
顺德-北滘	2018/1/12	29.48	28.40	44%	11063	美的

# 全市已产生近92万方配建房，38万方自持及租赁住房，多元化供应逐步形成

2018上半年各区地块配建及自持面积统计						
区域	总宗数	含配建及自持面积地块				
		宗数	自行销售面积 (万m <sup>2</sup> )	配建面积 (万m <sup>2</sup> )	自持面积 (万m <sup>2</sup> )	租赁面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	9	2	0.00	0.00	0.00	1.78
南海	9	2	0.00	4.50	0.00	0.10
顺德	15	1	0.00	2.16	0.00	1.00
三水	6	3	0.00	5.43	0.00	1.60
高明	7	1	0.00	1.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>0.00</b>	<b>13.09</b>	<b>0.00</b>	<b>4.48</b>
<b>累计</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>20.42</b>	<b>91.74</b>	<b>33.52</b>	<b>4.48</b>

■ **增设条件以来，全市共产生91.74万方配建住房，38万方自持及租赁住房。**上半年含配建/租赁地块较为分散，预计未来土拍条件放松可能性不大，配建及租赁住房面积将会持续增加。

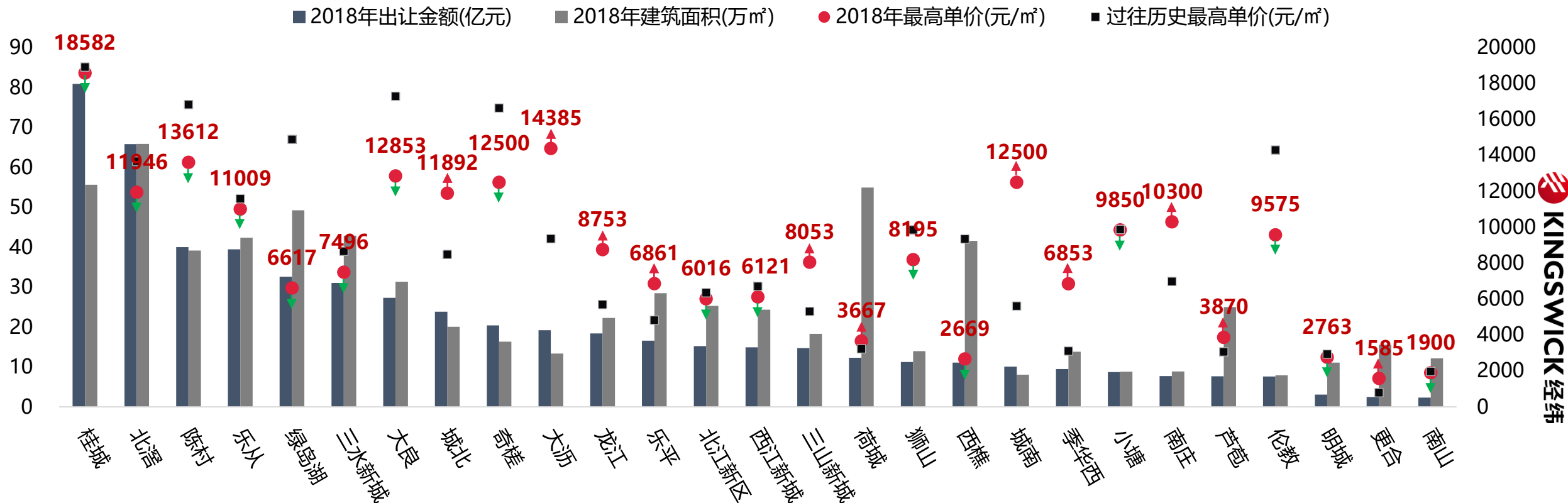
■ **三水、高明租赁市场表现不佳，房企拿地较为谨慎。**对于外围区域如三水、高明，受租赁市场租金承受能力不足等因素影响，房企自持运营难度大，拿地表现相对谨慎。

区域	镇街	交易日期	地块位置	品牌	土地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	限制楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	剔除后楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞配面积 (万m <sup>2</sup> )	回迁面积 (万m <sup>2</sup> )	租赁住房 (万m <sup>2</sup> )
禅城	城北	2018/3/19	佛罗路南侧、化纤路北侧	保利	商住	5.73	20.06	12500	11892	0.00	0.00	0.00
禅城	城南	2018/6/6	绿景路北侧、澜石大涌西侧	龙光	商住	2.52	8.06	12500	12500	0.00	0.00	0.97
禅城	季华西	2018/3/22	江湾二路北侧、雾岗路西侧	招商	商住	3.90	13.83	12500	6853	0.00	0.00	0.00
禅城	绿岛湖	2018/5/29	季华路北侧、禅秀路东侧	龙光	商住	8.21	49.25	12500	6617	0.00	0.00	0.00
禅城	南庄	2018/6/7	南庄大道北侧、规划纵三路西侧	华润	商住	1.84	4.59	12500	10030	0.00	0.00	0.00
禅城	南庄	2018/3/14	陶博大道东侧、规划横五路北侧	阳光城	商住	1.06	4.25	12500	7358	0.00	0.00	0.00
禅城	奇槎	2018/3/7	魁奇路南侧、桂澜路西侧	卓越	商住	3.98	16.31	12500	12500	0.00	0.00	0.82
南海	大沥	2018/6/14	大沥镇奇槎(土名)“石龙头”地段	时代	商住	4.18	13.36	15300	14385	0.00	0.00	0.00
南海	桂城	2018/3/26	季华路东沿线以南、半岛路以北地段石肯二村工业区块	万科	商住	7.70	23.09	15300	18582	4.50	0.00	0.00
南海	桂城	2018/3/19	原桂城水厂半岛路地段	保利	商住	13.02	32.55	15300	16184	0.00	1.50	0.10
南海	三山新城	2018/3/21	疏港路北侧、秦山路东侧、南中路西侧地段	碧桂园	商住	5.22	18.28	15300	8053	0.00	0.00	0.00
南海	狮山	2018/3/20	狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	龙光	商住	7.27	13.96	9851	8839	0.00	0.00	0.00
南海	西樵	2018/3/16	西樵镇大岸村地段	奥园	商住	16.25	41.57	9345	2669	0.00	0.00	0.00
南海	小塘	2018/2/8	小塘林场“晚岗”地段	雅居乐	商住	3.53	8.83	9850	9850	0.00	0.00	0.00
顺德	北窖	2018/1/24	乐一路南侧、纵一路东侧地块	中铁建	商住	6.41	16.03	11000	11946	0.00	0.54	0.00
顺德	北窖	2018/1/12	北窖新城美的大道南侧、益丰路西侧地块	美的	商住	6.74	29.48	11000	11063	0.00	0.00	0.00
顺德	北窖	2018/5/3	乐一路南侧、纵一路以西地块	旭辉	商住	8.15	20.36	11000	10401	0.00	0.00	0.00
顺德	陈村	2018/6/4	横五路以北、陈村大道以东地块	碧桂园	商住	12.73	39.15	11000	13612	0.00	0.00	0.00
顺德	大良	2018/5/24	碧桂路以东、澄海东路以北地块之一	龙光	商住	6.16	18.48	11000	12853	2.16	0.00	1.00
顺德	大良	2018/6/28	顺德科技工业园A区中-9-1地块	龙光	商住	3.68	12.89	11000	5425	0.00	0.00	0.00
顺德	乐从	2018/3/15	乐中路以南、纵二路以西地块	金茂	商住	10.92	27.29	11009	11009	0.00	0.00	0.00
顺德	乐从	2018/3/2	乐从富华路以北、文华南路以西地块	龙光	商住	2.08	15.11	11000	6223	0.00	0.00	0.00
顺德	龙江	2018/1/9	东华路、北华路交叉口东南侧地块	中海	商住	14.93	22.27	15454	8264	0.00	0.00	0.00
顺德	伦教	2018/6/22	顺德区第一人民医院(新址)东侧、新325国道以北地块	保利	商住	2.27	7.94	11000	9575	0.00	0.00	0.00
三水	北江新区	2018/4/28	西南街道建设大道南侧地块三	美的	商住	7.90	25.28	7500	6016	0.00	0.00	0.00
三水	乐平	2018/2/6	乐平镇新城区C区16号	恒大	商住	10.55	28.49	5826	6861	2.49	0.00	0.00
三水	芦苞	2018/6/21	独树岗村民委员会“九十九岗”5号	金科	商住	10.00	25.00	3062	3870	2.94	0.00	0.00
三水	南山	2018/5/16	双汇广场以南、东排渠以西	钧明投资	商住	4.87	12.17	2850	1900	0.00	0.00	0.00
三水	三水新城	2018/3/21	云东海街道塘西线三期西侧地块二	华远	商住	6.91	20.72	7496	7496	0.00	0.00	1.60
三水	三水新城	2018/3/28	云东海街道塘西线三期西侧地块一	华远	商住	8.20	22.15	7494	6998	0.00	0.00	0.00
高明	更合	2018/5/16	(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	中策	商住	7.31	15.57	2200	1585	0.00	0.00	0.00
高明	荷城	2018/4/13	祥进路以东、大成路以南	树头	商住	1.93	4.83	6300	4089	0.00	0.00	0.00
高明	荷城	2018/3/21	沧江南路以南、碧桂路以西	保利	商住	3.37	7.41	6300	3517	0.00	0.00	0.00
高明	荷城	2018/3/15	沧江南路以南、碧桂路以西	中梁	商住	4.22	9.28	6300	3238	0.00	0.00	0.00
高明	荷城	2018/3/30	沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	中南	商住	8.36	33.43	6300	1550	1.00	0.00	0.00
高明	明城	2018/5/11	高明大道以北、平山一路以西	金科	商住	4.44	11.10	3000	2763	0.00	0.00	0.00
高明	西江新城	2018/5/4	西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	雅居乐	商住	8.11	24.34	6300	6121	0.00	0.00	0.00

(数据来源:佛山经纬研究中心,折合楼面地价中已含3千元/方配建成本,且已剔除配建面积,但未剔除租赁住房面积)

# 部分区域地价仍追涨但速度放缓，传统广佛沿线则受各种条件制约表现低调

2018年佛山市各板块土地成交量价示意图

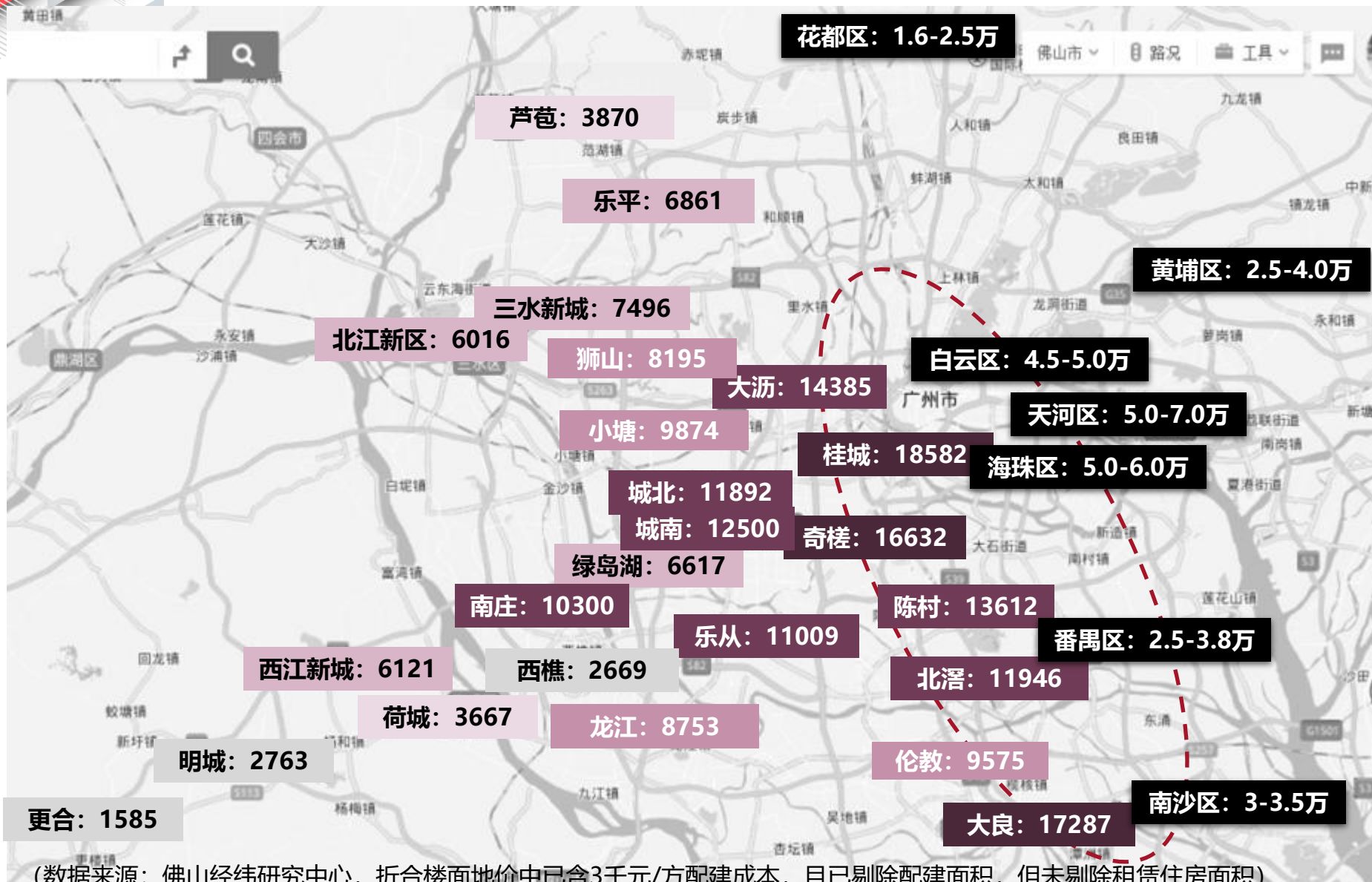


■ **2018年出让金额排名中，11个板块刷新楼面价记录，传统广佛沿线受地块条件限制表现低调，涨价多数集中在中西部板块。**传统临广片区拿地门槛持续提升，各种条件限制迫使房企趋于理性；而过往土地供应量不大的板块，如禅城城北、大沥、南庄，以及非限购区核心板块如西江新城、北江新区等仍持续追涨，但是整体涨幅对比2017年明显放缓。

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积)



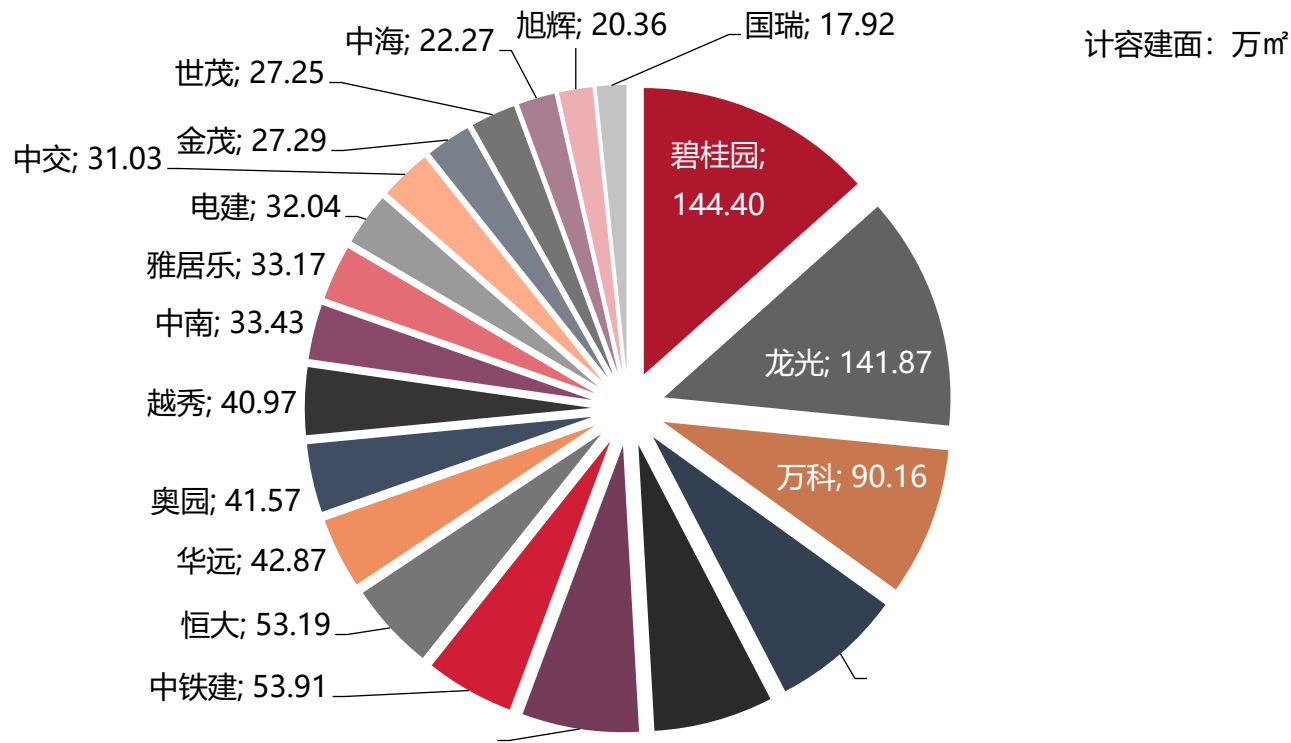
# 政策及洼地优势对中西部镇街的边际效应或将减弱，临广板块地价则维持高位



- 广州2018年主流售价**
- 2018年佛山最高楼面价 (住宅、商住用地) 单位: 元/㎡**
- 桂城、平洲、奇槎、大良 今年最高地价: 16000-20000元**
- 大沥、城南、南庄、陈村、乐从、北滘、城北 今年最高地价: 10000-15000元**
- 狮山、小塘、龙江、伦教 今年最高地价: 8000-10000元**
- 乐平、三水新城、北江新区、绿岛湖、西江新城 今年最高地价: 6000-7000元**
- 芦苞、西樵 今年最高地价: 3500-4000元**
- 明城、更合 今年最高地价: 1500-3000元**

(数据来源: 佛山经纬研究中心, 折合楼面地价中已含3千元/方配建成本, 且已剔除配建面积, 但未剔除租赁住房面积)

# 高价地储备成“鸡肋”，房企加快转型，中小型房企及本土房企淡出市场



2018上半年房企拿地面积TOP10			
排名	房企	建面 (万方)	金额 (亿元)
1	龙光	117.74	90.63
2	保利华南	67.97	83.87
3	碧桂园	65.11	56.05
4	美的	58.42	44.46
5	华远	42.87	31.03
6	奥园	41.57	11.09
7	金科	36.10	10.72
8	中南	33.43	4.73
9	雅居乐	33.17	23.60
10	万科	28.69	33.79

(数据来源：佛山经纬研究中心，仅统计经由招拍挂交易土地，计容建面、含未入市项目，未入市项目指未有开放销售中心项目)

■ 根据不完全统计，截止6月末品牌房企的土地储备建筑面积约为**1236.49万m<sup>2</sup>**，2016-2017年未入市项目占比44%，二级市场“限批”、“限价”、“限签”，高价地项目继续延迟入市，市场潜在供应量逐渐增加。

■ **2018年上半年品牌房企成交土地建面占总量93%**，其中龙光于土拍市场表现突出，90.63亿夺得6块土地，建面117.74万方。拍地成本及风险持续攀升，竞配建、竞自持、竞租赁等对房企开发运营能力提出更高的要求，中小型房企及本土房企逐渐淡出市场。

# 高价地项目“强强联手”分散风险，部分于上半年入市，房款压力拖累去化

## 2018上半年房企合作项目一览

- |              |          |            |            |
|--------------|----------|------------|------------|
| ▲ 世茂+中粮+上海传斯 | 世茂禅城奇槎项目 | ▲ 保利+华远+美的 | 美的西江新城项目   |
| ▲ 龙湖+越秀      | 龙湖禅城朝安项目 | ▲ 苏宁+恒大    | 顺德乐从苏宁广场   |
| ▲ 新昌+佳兆业     | 三水新昌奥特莱斯 | ▲ 雅居乐+旭辉   | 顺德北滘雅居乐项目  |
| ▲ 聚贤房地产+时代   | 三水南山时代蓝图 | ▲ 旭辉+雅居乐   | 高明荷城旭辉项目   |
| ▲ 奥利+时代      | 三水大塘时代倾城 | ▲ 龙光+阳光城   | 高明杨和龙光玖龙府  |
| ▲ 中南+远洋      | 中南三水新城项目 | ▲ 保利+华远    | 高明西江新城保利玥府 |

**陈村招商曦岸** 楼面价10195元/m<sup>2</sup>  
首次推售18座 162套单位  
整体均价带装修20000-22000元/m<sup>2</sup>  
**当天去化率 28%**

**北滘金辉优步大道** 楼面价13675元/m<sup>2</sup>  
首次推售5栋部分单位、1栋02单位 92套单位  
整体均价带装修21000-22000元/m<sup>2</sup>  
**当天去化率 87%**

**官窑中海万锦世家** 楼面价9243元/m<sup>2</sup>  
首次开卖1、4、6、7座 388套单位  
整体带装修均价15700-17500元/m<sup>2</sup>  
**当天去化率 59%**

**首次开卖情况**

2017.12.13

2017.12.28

2018.01.18

2018.03.24

2018.05.20

2018.06.30

**部分  
高价地块**

**狮山新城璟城** 楼面价9854元/m<sup>2</sup>  
首次开卖推售1、3、4号楼 984套单位  
整体均价带装修14500-16000元/m<sup>2</sup>  
**当天去化率 55%**

**小塘时代领峰** 楼面价9874元/m<sup>2</sup>  
首次开卖1座1栋、9栋 216套单位  
整体带装修均价16800-18600元/m<sup>2</sup>  
**当天去化率 40%**

**奇槎绿城桂语兰庭** 楼面价18624元/m<sup>2</sup>  
首次开卖21座 93套单位  
整体带装修均价26500-27000元/m<sup>2</sup>  
**当月去化率 94%**



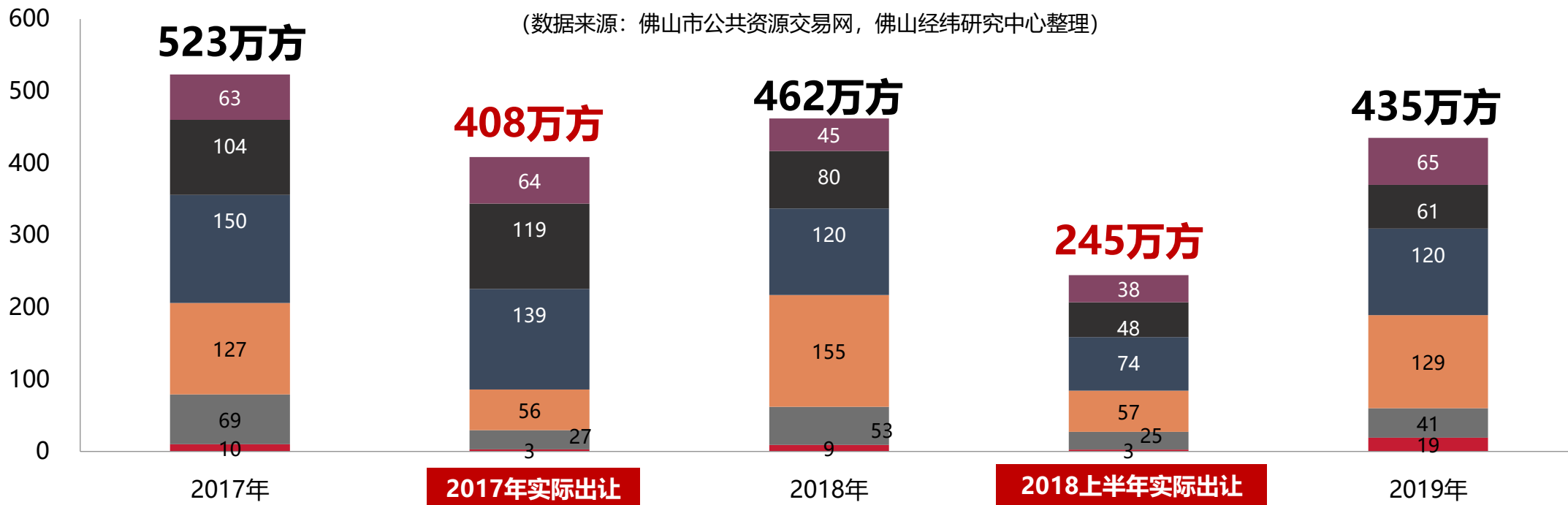
# 预计下半年佛山仍将有217万方用地供应，其中南海约100万方成供地大户

单位：万方

### 佛山市住宅用地2017-2019年度滚动计划汇总表（占地面积：万m<sup>2</sup>）

■ 市直 ■ 禅城 ■ 南海 ■ 顺德 ■ 三水 ■ 高明

（数据来源：佛山市公共资源交易网，佛山经纬研究中心整理）



■ **2018年上半年全市供地达年度计划55%，预计下半年仍将有约217万方住宅用地供应。**顺德、三水及高明上半年供应量已分别达全面供应计划的62%、61%、84%，禅城达47%，而南海则仅达37%，预计下半年南海仍将有约100万方住宅用地供应，使其或成为下半年全市住宅供地大户。

■ **多数高价地块仍遭遇入市难，市场潜在供应量持续增长，预计2019年可供销售的供应量将继续缩减。**据不完全统计，通过公开市场成交的地块仍有超1千万方建筑规模尚未进入销售市场，部分高价地块延缓入市、“时间换空间”，而根据滚动计划以及加快“租购并举”等多元化住房供应体系建立，预计2019年宅地供应及新建商品房供应仍将持续缩量。

# 房企拿地更趋理性，区域表现更加分化，多元化供应推使房企去地产化

## 房企更理性

**政策未现松绑迹象，房企拿地更趋于理性。**上半年信贷环境及房地产行业市场均面临紧缩状态，加之佛山二级市场“限批”“限价”“限签”，房企回款速度及利润空间受压，影响其拿地表现更为理性，土地成交楼面价维持平稳。

## 区域更分化

**广佛沿线表现仍然强势，外围镇街价格有松动。**上半年临广片区、禅桂中心仍有部分地块刷新过往楼面地价，临广及传统中心仍为房企必争之地；而外围如三水新城、北江新区、西江新城等则价格存在松动，伴随政策及洼地优势的边际效应持续减弱，房企进入将会更加谨慎。

## 供应更多元

**配建、自持、租赁面积逐步增加，多元化供应体系形成。**随部分人才公寓入市，未来通过招拍挂途径产生的配建、自持、租赁住房将成为新的供应主体；今年佛山市探索集体用地建租赁住房、推进“商改租”、建共有产权住房等等，未来供应将更能满足不同群体需要，加快“租购并举”建立。

## 初心更重要

**拿地条件与门槛逐渐提高，项目开发运营更考验房企实力。**随楼面地价持续高位运行，拿地条件与门槛提高，全自持项目、TOD项目等等难度较高的地块更考验房企开发实力、设计力、附加值打造力、运营能力等等，房企软实力被放在越加重要的位置，而“去地产化”也成为了行业大趋势。

# PART 4.1

---

## 佛山新建住宅市场运行情况



# 佛山2018年上半年供求状况

## 新增预售

套数: 54487套

环比↓28% 同比↑14%

面积: 592.39万m<sup>2</sup>

环比↓30% 同比↑13%

## 网签成交

套数: 52072套, 环比↑8% 同比↑0%

面积: 584.72万m<sup>2</sup>, 环比↑12% 同比↓4%

均价: 10830元/m<sup>2</sup>, 环比↑1% 同比↑2%

金额: 633.28亿元, 环比↑13% 同比↓2%

## 住宅库存

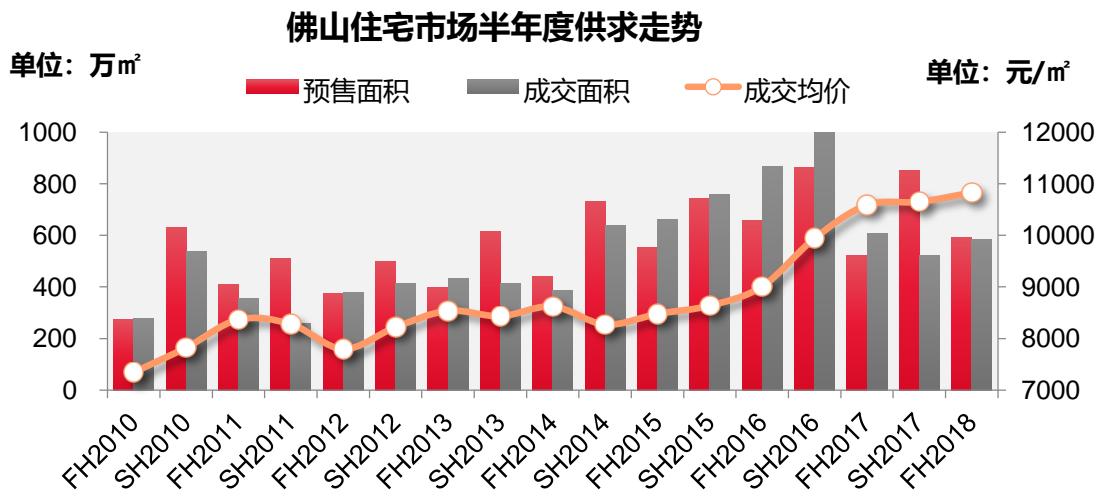
套数: 87276套

环比↑5% 同比↑61%

面积: 1085.31万m<sup>2</sup>

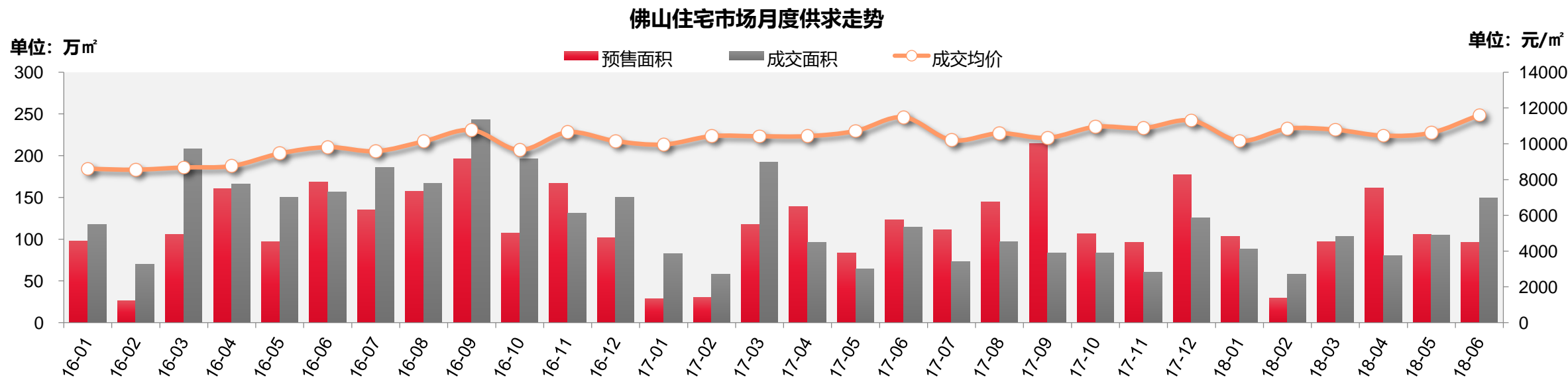
环比↑3% 同比↑53%

# 维稳基调未变，网签量迎三年半来低位，网签价格环比增幅1.7%



- **全国楼市维稳基调未变，佛山成交量为近三年半低位。**上半年佛山政策维稳，“限批”“限价”“限签”对网签成交拖累尤为明显，市场投机行为受抑制。
- **价格调控下，全市网签均价环比升幅仅1.7%。**受“限价”政策影响，全市网签价格维持在10000-12000元/ $m^2$ 之间窄幅调整，高价地入市仍然受限。

(数据来源：佛山经纬研究中心)



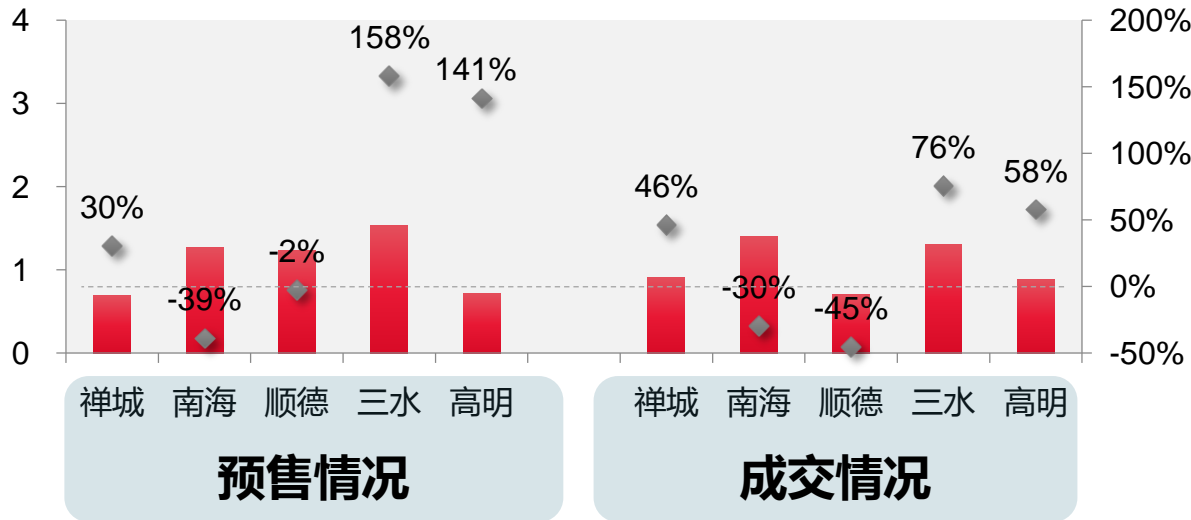
备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

# 不限购区域仍维持高增量，政府严控价格，部分项目让价力保“现金流”

单位：万套

### 佛山五区住宅市场半年度供求对比

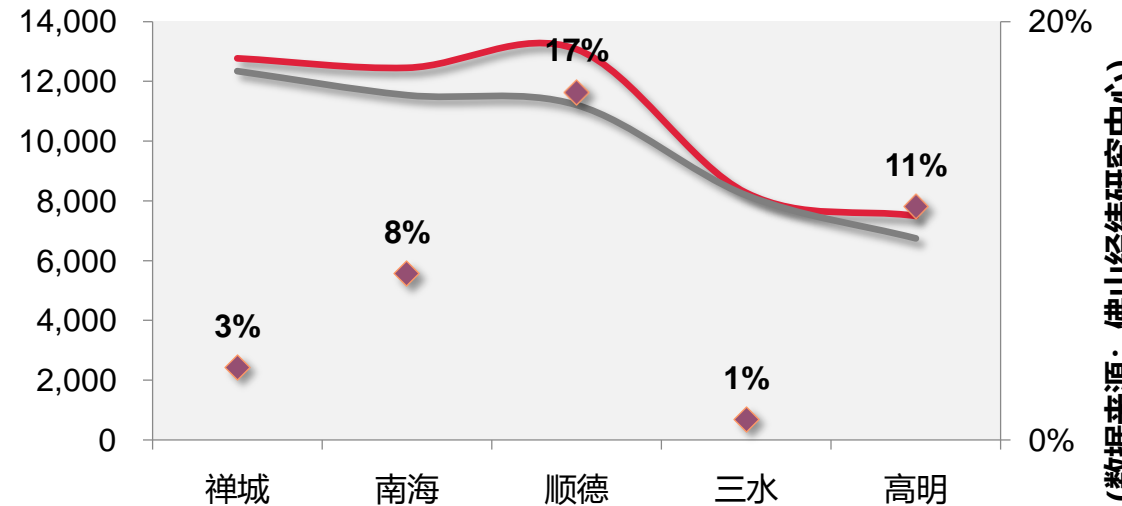
■套数 ◆同比



单位：元/m<sup>2</sup>

### 佛山五区住宅市场半年度价格对比

—FH2018 —FH2017 ◆ 同比



(数据来源：佛山经纬研究中心)

(数据来源：佛山经纬研究中心)

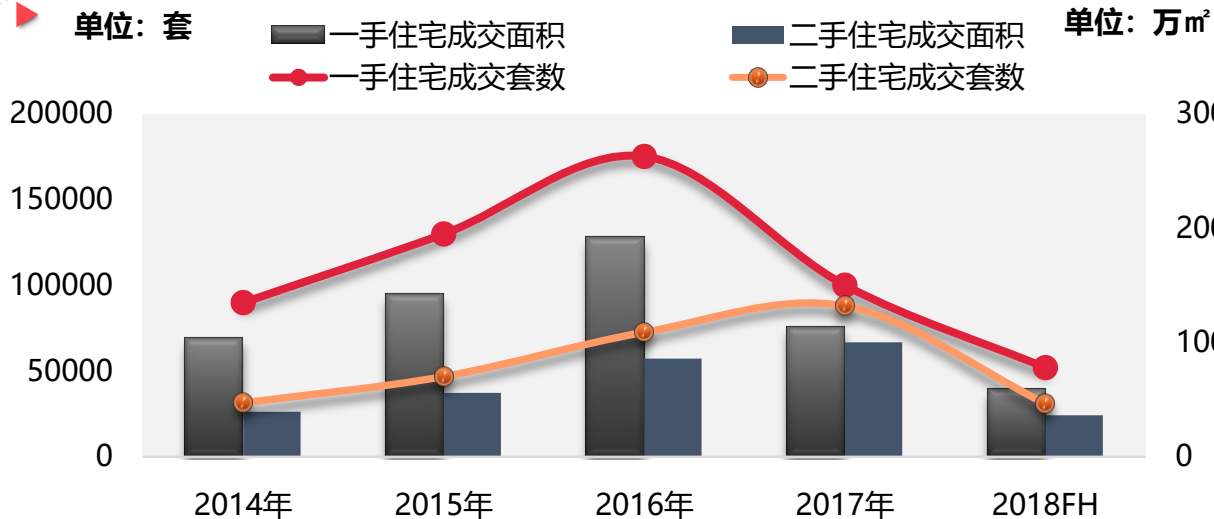
KINGSWICK 经纬

- **绿岛湖发力支撑禅城网签套数大幅增长，三水、高明不限购对网签带动仍然明显。**上半年绿岛湖板块网签成交31.60万方，占比全区近30%，支撑禅城网签套数同比增加46%；三水、高明不限购，继续带动区域网签套数呈大幅度增长，增幅分别为76%、58%。
- **五区价格同比均有增幅，严控下增幅有限，禅桂中心部分项目让价力保“现金流”。**上半年禅城、南海部分镇街针对高地价项目上调限价线，而其他区域及项目仍维持原有的限价政策，政府对于价格管控从严，轮候网签周期拉长，绿岛湖、张槎、奇槎等板块部分项目让价力保“现金流”。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

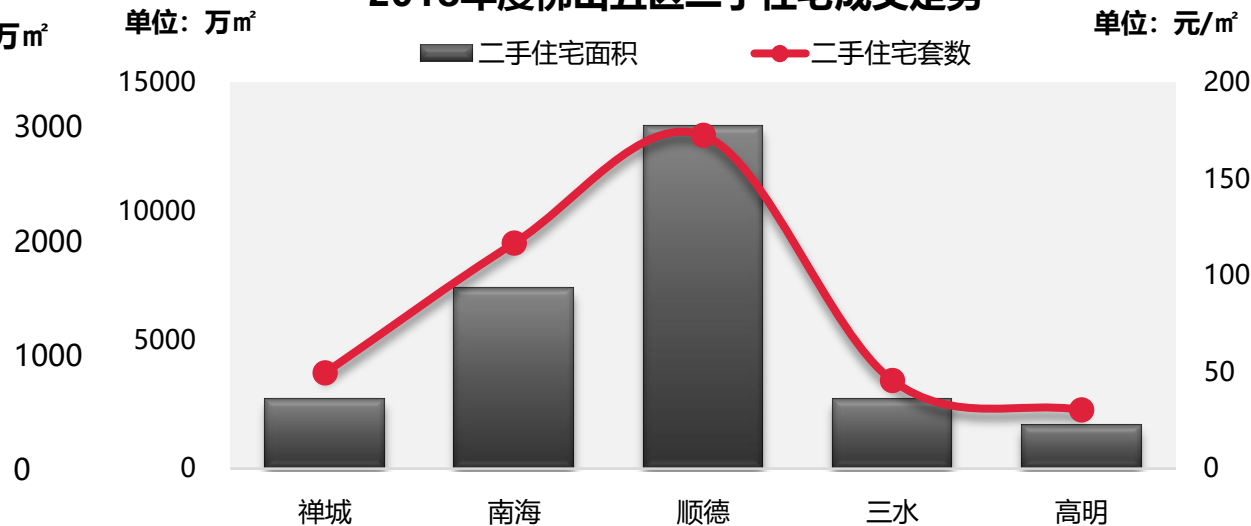
# 全市二手住宅交易量环比回升6.5%，禅南顺低位运行，三水、高明增幅明显

2010-2018年度佛山一二手住宅成交走势



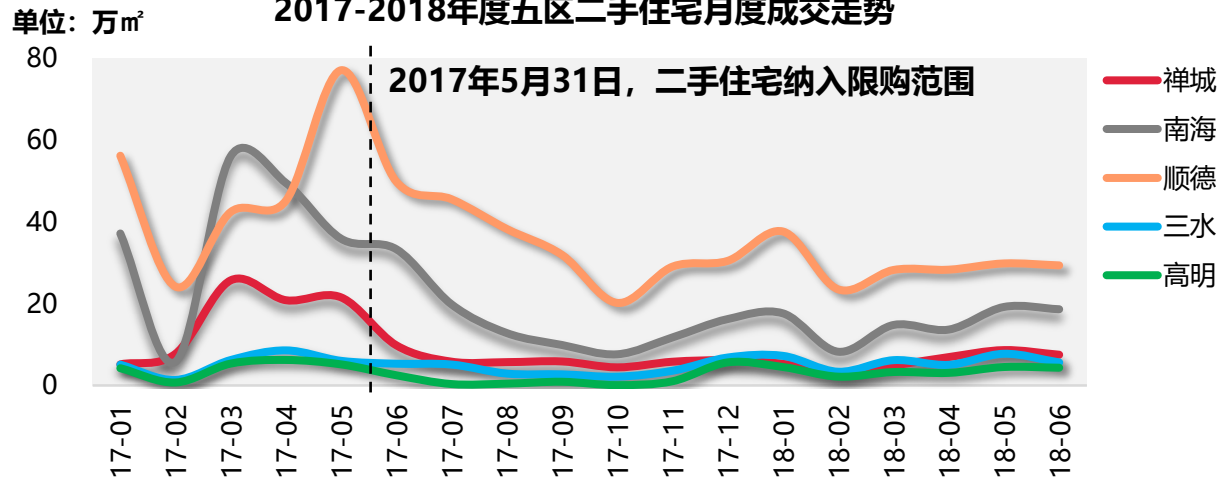
一二手套数比	2.9	2.8	2.4	1.2	1.7
--------	-----	-----	-----	-----	-----

2018年度佛山五区二手住宅成交走势



区域套数占比	12%	28%	42%	11%	7%
--------	-----	-----	-----	-----	----

2017-2018年度五区二手住宅月度成交走势



(数据来源：佛山住建局备案数据，佛山经纬研究中心整理)

- **新房价格稳定，吸引部分需求回归新房市场或选择持币观望。**——二手住宅在区位及价格差异不大的情况下，购房者更倾向回归一手住宅或持币观望二手住宅市场，二手住宅交易量同比回落幅度大，环比则小幅回升。
- **三水、高明上半年二手成交套数环比增加52%、157%。**——三水、高明两区一手住宅价格持续追高，刺激二手住宅需求释放，但两区二手住宅交易总量对比南海、顺德仍有较大差距。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数



## 西江新城万科美的西江悦以网签金额18.54亿夺得排行榜首位

## ■ 佛山住宅网签金额TOP20榜

排名	区域/板块	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	高明西江新城	万科美的西江悦	18.54	22.06	8403	带装修
2	高明西江新城	美的明湖	12.95	14.20	9120	含别墅, 洋房带装修
3	南海狮山	新城璟城	12.81	8.75	14636	带装修
4	三水江南新区	御江南	12.69	14.67	8645	毛坯
5	禅城季华西	融创望江府	12.52	9.68	12937	毛坯
6	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	12.45	9.30	13382	带装修
7	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	12.35	9.00	13716	带装修
8	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	12.22	10.96	11149	带装修
9	禅城绿岛湖	融创湖滨世家	11.23	8.42	13340	毛坯
10	南海大沥	广佛新世界	9.76	5.20	18783	含别墅, 洋房带装修
11	禅城季华东	绿地璀璨天城	9.64	6.99	13798	带装修
12	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	9.55	7.59	12585	部分带装修
13	南海大沥	恒大悦府	9.14	6.05	15106	带装修
14	禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	8.80	6.76	13021	带装修
15	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	8.78	6.59	13327	含别墅, 洋房带装修
16	顺德容桂	碧桂园翡翠湾	8.58	9.66	8879	带装修
17	南海黄岐	时代水岸	8.30	4.56	18204	带装修
18	南海罗村	万科城市之光	7.96	8.23	9677	带装修
19	三水三水新城	旭辉城	7.94	8.98	8847	带装修
20	南海大沥	保利珑门	7.80	5.18	15044	带装修

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 个盘成交数据来源佛山房产信息网及顺德区商品房交易信息网, 已排除退房、重复登记情况, 最终数据解释权归楼盘案场所有



## 西江新城万科美的西江悦以网签2281套占套数榜首位，成为双料冠军

## ■ 佛山住宅网签套数TOP20榜

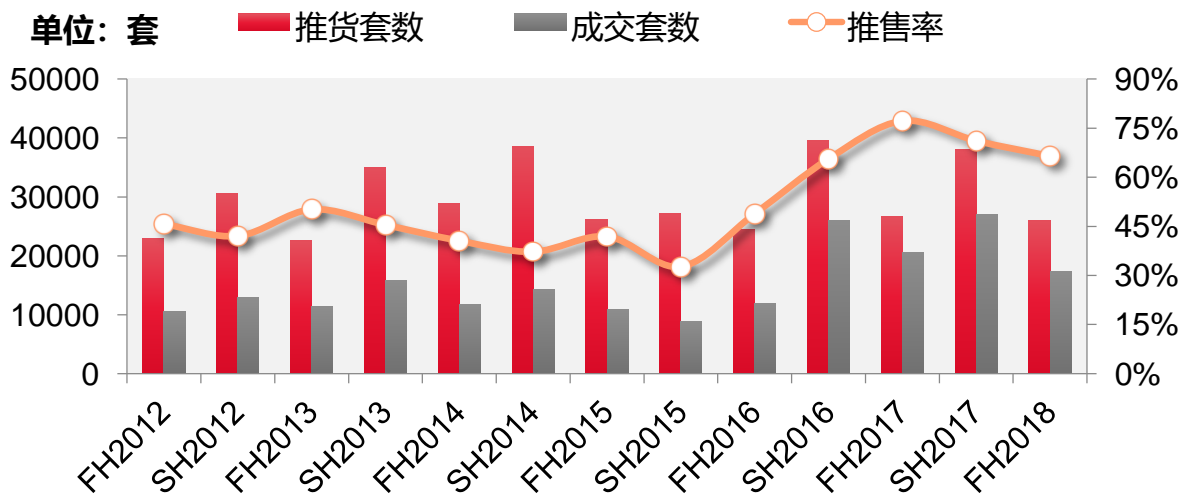
排名	区域/板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	高明西江新城	万科美的西江悦	2281	22.06	8403	带装修
2	三水江南新区	御江南	1501	14.67	8645	毛坯
3	高明西江新城	美的明湖	1113	14.20	9120	含别墅，洋房带装修
4	南海罗村	万科城市之光	915	8.23	9677	带装修
5	南海九江	碧桂园翡翠湾	861	9.66	8879	带装修
6	三水新城	旭辉城	847	8.98	8847	带装修
7	南海狮山	新城璟城	827	8.75	14636	带装修
8	禅城季华西	融创望江府	825	9.68	12937	毛坯
9	三水河口片区	时代南湾	790	8.67	8420	带装修
10	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	732	8.33	11800	带装修
11	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	727	9.30	13382	带装修
12	三水三水新城	保利中央公园	696	7.55	8889	带装修
13	禅城新城	沿海馨庭	670	3.80	0	回迁房
14	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	668	9.00	13716	带装修
15	三水北江新区	汇信华府	657	6.37	8242	毛坯
16	三水乐平	乐平碧桂园	647	6.40	7938	带装修
17	三水西南中心	雅居乐融创三江府	634	6.72	8516	带装修
18	禅城绿岛湖	融创湖滨世家	633	8.42	13340	毛坯
19	三水西南中心	三水冠军城	630	6.41	8176	带装修
20	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	587	7.59	12585	部分带装修

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

# 上半年推货量骤减，中心城区部分项目以低于预期价入市撬动成交

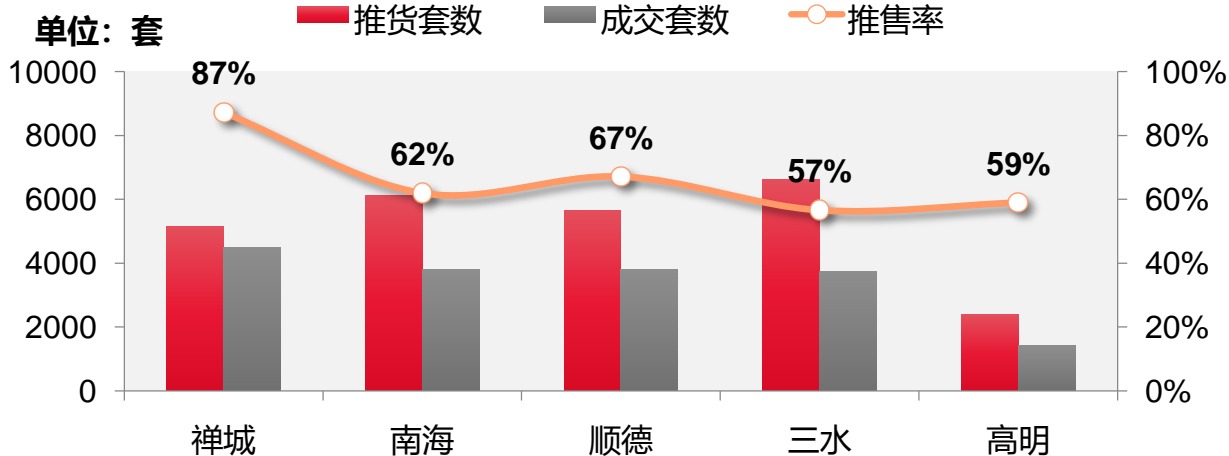
### 佛山住宅集中开卖情况



### 2018上半年开卖货量TOP10楼盘



### 佛山五区住宅上半年集中开卖情况



■ **全市推售货量环比减少37%，整体推售率66%，环比回落5个百分点。**上半年开卖货量TOP10项目中，七盘位于非限购区域；限购区域特别是禅桂中心项目的售价预期高，而价格调控下房价总体稳定、部分项目更是让价入市，支撑全市开盘销售率维持较高水平。

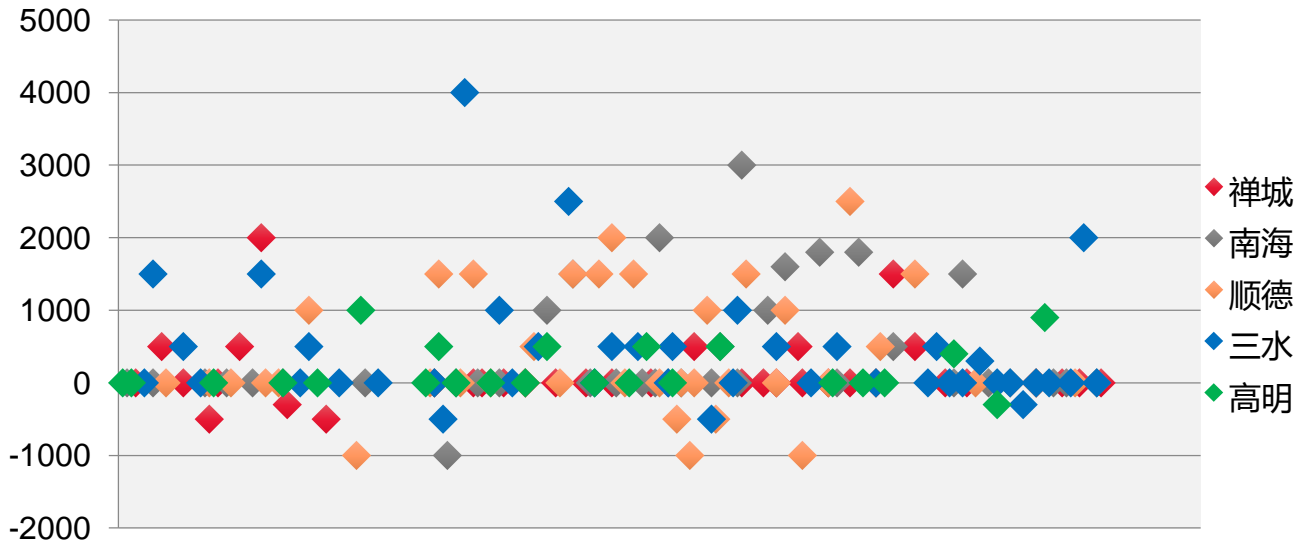
(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

# 上半年开卖价格总体维稳，下半年高价地或继续推迟入市时间

单价升幅：元/m<sup>2</sup>

2018上半年佛山五区开卖价格变动情况



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **政府价格管控从严，开卖价格大比例维持平稳。** 根据不完全统计上半年180场开卖中，有108场开卖对比此前售价维持平稳，58场价格有上浮，上浮幅度较多集中在300-500元/m<sup>2</sup>不等。
- **高价地面临“让价”压力。** 价格调控及价格监管从严的情况下，高价地项目面临“让价”压力，或继续推迟入市时间。

2018上半年佛山五区开卖价格变动情况

区域	下降场数	持平场数	上升场数	单次最大降幅 (元/m <sup>2</sup> )	单次最大升幅 (元/m <sup>2</sup> )	
禅城	3	26	7	-500	2000	
南海	小计	1	29	11	-1000	3000
	限购区	0	8	2	—	3000
	非限购区	1	21	9	-1000	3000
顺德	小计	5	19	15	-1000	2500
	限购区	4	7	8	-1000	2500
	非限购区	1	12	7	-1000	2500
三水	3	21	18	-500	4000	
高明	1	14	7	-300	1000	
合计	14	108	58	-1000	4000	

(数据来源：佛山经纬研究中心)

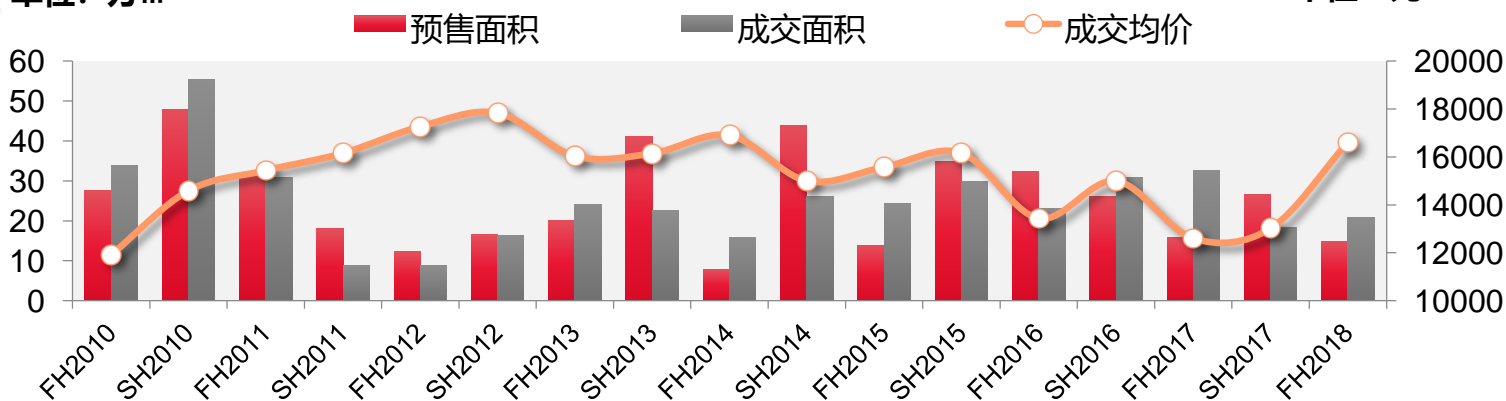
备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

# 别墅半年度成交量止跌回升，高价项目成交拉动均价结构性上调

单位：万 $m^2$

佛山别墅市场半年度供求走势

单位：元/ $m^2$



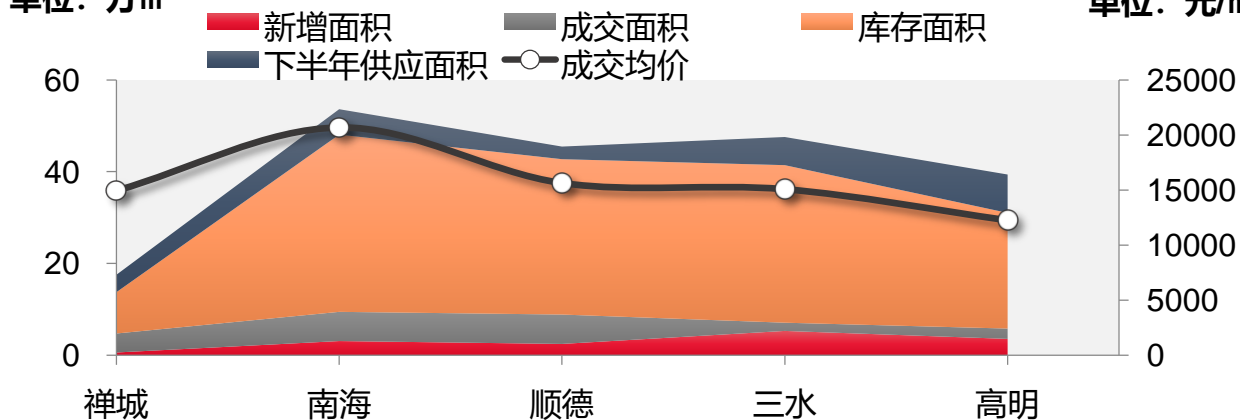
区域	成交面积		成交均价	
	同比	环比	同比	环比
禅城	36%	62%	-10%	4%
南海	-43%	1%	57%	37%
顺德	-19%	19%	23%	47%
三水	-29%	-21%	29%	11%
高明	-72%	16%	17%	17%
<b>佛山合计</b>	<b>-36%</b>	<b>14%</b>	<b>32%</b>	<b>28%</b>

(数据来源：佛山经纬研究中心)

单位：万 $m^2$

2018上半年佛山五区别墅供求对比

单位：元/ $m^2$



去化周期 (年) 1.09 3.04 2.64 9.59 5.60

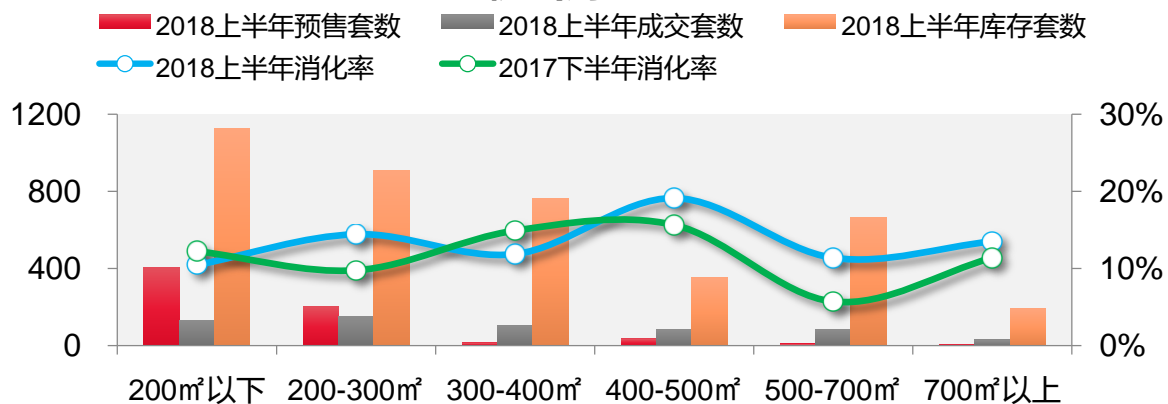
(数据来源：佛山经纬研究中心，去化周期指库存面积与下半年预计供应面积合计的可售面积的消化时间，按近半年的消化速度计算)

- **别墅成交均价延续回升势头，成交量环比止跌回升。**近年投资涌入也使得外围的小面积低总价别墅成交走俏。自重启限购及调控加码以来，别墅自用需求回归，地段、资源较优质的别墅持续去库存，房源渐显稀缺，带动优质别墅价格坚挺；外围镇街别墅房源充足，房价随行就市。
- 禅城别墅主要集中在绿岛湖板块，价格1.3-1.4万/ $m^2$ ，具有一定的价格吸引力。受广佛新世界、泰禾佛山院子、碧桂园钻石湾、顺德华侨城等高价项目成交拉动支撑全市均价结构性上调。
- **全市别墅库存总量4002套，面积约141万 $m^2$ ，下半年预计接近27万 $m^2$ 新增供应，去库存约需3.4年，去化约需4年。**南海、顺德、三水别墅存量均超30万 $m^2$ 。

# 抑投资下，小面积投资型别墅去存压力较大，广佛新世界斩获上半年销冠

单位：套

2018上半年佛山别墅市场供求结构



成交同比：	-18%	-56%	-71%	0%	73%	-30%
成交环比：	11%	66%	-30%	17%	98%	11%
去存周期：	4.3年	3.0年	3.7年	2.1年	3.9年	3.2年

(数据来源：佛山经纬研究中心，去存周期指库存面积的消化时间，按近半年的消化速度计算)

- **200m²以下别墅成交放缓，200-400m²产品最为热销。**受限购政策影响投资性质小面积别墅交投放缓，在权衡总价与居住舒适度下，200-400m²的产品更受追捧。
- **别墅各面积段产品去存时间集中在2-4年，小面积投资型别墅货量积压大，**其中库存超百套的别墅项目有9个，主要集中在高明、三水。

2018上半年佛山别墅网签套数TOP10排名

排名	区域	项目	网签套数(套)	网签面积(m²)	网签均价(元/m²)	套均面积(m²)	套均总价(万元)
1	南海·狮山	广佛新世界	72	27125	25757	377	970
2	高明·杨和	美的鹭湖森林度假区	57	9925	15946	174	278
3	禅城·绿岛湖	绿岛湖壹号	47	19621	14391	417	601
4	三水·云东海	保利云上	45	7530	16865	167	282
5	顺德·大良	顺德华侨城	30	10314	16935	344	582
6	顺德·佛山新城	泰禾佛山院子	28	18407	17343	657	1140
7	南海·西樵	观山上岛	21	5491	12295	261	322
8	禅城·绿岛湖	招商依云雍景湾	19	12448	14740	655	966
9	顺德·大良	碧桂园钻石湾	16	13103	16891	819	1383
10	高明·杨和	欧浦花城	15	6056	5563	404	225
10	南海·平洲	依岸康堤	15	6845	15521	456	708

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

# 一线临广板块调控力度大、去化压力明显，禅城各板块供货紧缺、去化压力小

区域	镇街	去化周期	2018上半年成交货量 (万㎡)	2018下半年可售货量 (万㎡)
禅城	南庄	0.8		
	石湾	0.8		
	张槎	0.4		
	祖庙	0.8		
南海	桂城	2.5		
	里水	4.7		
	黄岐	4.9		
	盐步	3.0		
	大沥	1.9		
	狮山	1.5		
	罗村	0.7		
	松岗	0.9		
	小塘	1.1		
	官窑	0.4		
	丹灶	1.7		
	九江	2.0		
顺德	北滘	9.0		
	陈村	8.4		
	龙江	1.1		
	乐从	3.3		
	大良	3.7		
	容桂	2.8		
	伦教	3.6		
	均安	1.1		
	勒流	2.2		
杏坛	8.7			
三水	西南	1.1		
	云东海	1.5		
	白坭	3.2		
	大塘	4.5		
	乐平	1.2		
	芦苞	2.4		
高明	南山	6.1		
	荷城	1.1		
	更合	8.1		
	明城	0.9		
	杨和	2.0		
	西江新城	0.5		

✓ **第一梯队 (去化周期 ≤ 1年)**

南庄、石湾、张槎、祖庙、罗村、松岗、官窑、明城、西江新城

✓ **第二梯队 (1 < 去化周期 ≤ 2年)**

大沥、狮山、小塘、丹灶、西樵、龙江、均安、西南、云东海、乐平、荷城、九江、杨和

✓ **第三梯队 (3 < 去化周期 ≤ 4年)**

桂城、盐步、乐从、大良、容桂、伦教、勒流、白坭、芦苞

✓ **第四梯队 (去化周期 > 4年)**

里水、黄岐、北滘、陈村、杏坛、大塘、南山、更合

■ **一线临广板块受政策面影响大，基本处于第三、第四梯队。**限价政策对于高价地块入市阻力仍然存在，加上网签管控，对临广板块的影响最为严峻。

■ **禅城去化压力较小。**禅城存量以及过往土地供应量不大，全区去化压力均处于第一梯队；而非限购区售价对比限购区仍是低洼，政策亦相对宽松，去化压力可控。

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 成交、库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网, 已排除退房、重复登记情况, 预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得



# 南海、顺德受政策影响最明显，去化周期最长，禅城、高明则不足一年

区域	库存情况		2018年下半年预测		2018年下半年可售合计		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m <sup>2</sup> )	套数	货量 (万m <sup>2</sup> )	套数	货量 (万m <sup>2</sup> )		
禅城	7349	88.80	6752	76.04	14101	164.84	4.8	8.9
南海	26367	315.95	19647	215.88	46014	531.83	12.2	20.6
顺德	33883	428.14	14180	167.50	48063	595.64	29.4	41.0
三水	13215	167.68	23340	237.49	36555	405.17	7.5	18.0
高明	6462	84.74	7607	86.06	14069	170.80	5.3	10.7
<b>合计</b>	<b>87276</b>	<b>1085.31</b>	<b>71526</b>	<b>782.97</b>	<b>158802</b>	<b>1868.28</b>	<b>11.1</b>	<b>19.2</b>

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 政策限制拉长去化周期，南海、顺德受影响程度最严重。**南海、顺德两区去存、去化周期明显长于其他区域，一方面顺德受交易网迁移影响，调试过程对预售及网签数据的反映有一定的制约；而另一方面，过去两年南海、顺德两区仍有一部分高价地未能入市，潜在供应叠加进一步拉长区域的去化预期。
- 禅城、高明去化周期不足一年，三水未来供应量大。**禅城、高明过去两年土地供应量不大，未来新货供应可控；而三水过去两年成交土地量较多，伴随外来需求持续进入的边际效应减弱，市场成交速度或放缓，风险与机遇并存。

## 下半年预测：房价稳中有升，职能部门“多措并举”加快构建多元化供应主体

- **楼市及金融政策维持紧缩，预计全年成交量与去年持平或略有减少。**佛山整体市场政策变动不大，限制政策将会延续，“限批”“限价”“限签”将持续影响全市交易活跃度，预计全年成交量或与去年持平，价格小幅有上涨。
- **高价地块入市仍待时机，下半年或会迎来窗口期。**上半年针对部分区域的高价地块入市，限制线有所松动，但总体楼市调控维稳，大范围限制松绑仍有难度，高价地项目入市仍会面临阻力。下半年或会迎来入市窗口期，但针对高价项目网签轮候时间仍不可控。
- **多宗高价地块迟迟未能入市，市场潜在供应量逐步堆积，供求持续博弈，外围镇街风险隐现。**不限购区域的优势边际减弱，客户持续进入性或将有所缩减；而中心区高价地块未能入市，大市价格支撑力被削弱，加上金融政策的持续收紧、客户付款压力持续走高，对于外来需求依赖度高的外围镇街而言，风险增加。
- **政策引导构建多元化供应主体，较为热点的配套性人才住房及长租房对供给侧改革的促进作用将会逐步兑现。**上半年顺德首批人才配建房公开选房，加上政府与企业自运营的长租公寓亦逐步进入市场，多元化供应对于供应市场的调节作用将会逐步显现。七月初佛山针对“商改租”推出实行试行办法，也将进一步促进佛山租赁住房市场建设。

## PART 4.2

---

# 禅城新建住宅市场运行情况



# 禅城2018年上半年供求状况

## 新增预售

套数：6942套

环比↓41% 同比↑30%

面积：73.28万m<sup>2</sup>

环比↓48% 同比↑14%

## 网签成交

套数：9130套，环比↑17% 同比↑46%

面积：111.72万m<sup>2</sup>，环比↑23% 同比↑49%

均价：12773元/m<sup>2</sup>，环比↑6% 同比↑3%

金额：142.70亿元，环比↑30% 同比↑55%

## 住宅库存

套数：7349套

环比↓26% 同比↑41%

面积：88.80万m<sup>2</sup>

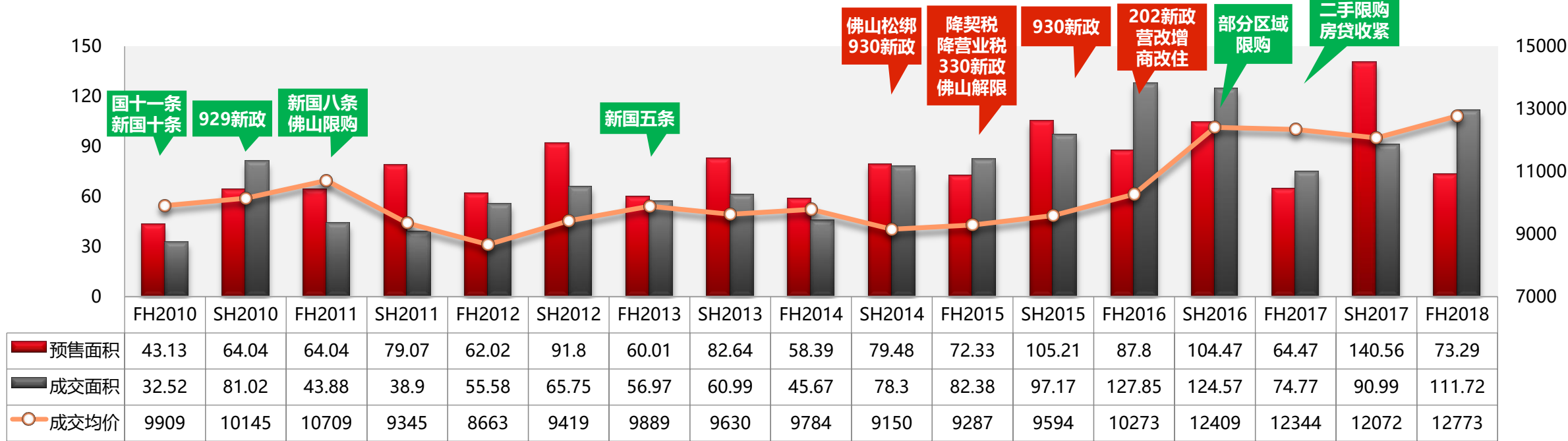
环比↓30% 同比↑23%

# 上半年供求比0.66，整体去存时间仅需4.8个月，楼市享中心城区扩容红利

单位：万㎡

## 禅城新建住宅市场半年度供求走势

单位：元/㎡



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **中心城区扩容，限购状态下交易依旧旺盛，库存消化时间不足5个月。** 价格管控下，部分项目为加快资金回笼“压线”出货，售价略低于预期，在市场供货收缩的情况下，购房者需求仍然旺盛，随中心城区扩容，需求进入城北、张槎、绿岛湖、奇槎等多个板块置业。截止6月末，禅城住宅库存面积接近89万㎡，库存消化周期不足5个月。

■ **整体房价受价格调控影响，趋势“平走”。** 价格调控未松动令多数楼盘保持稳价入市，踏入2018年越来越多高价地项目面临高成本价、低管控线的两难局面，项目开发及入市周期拖长。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

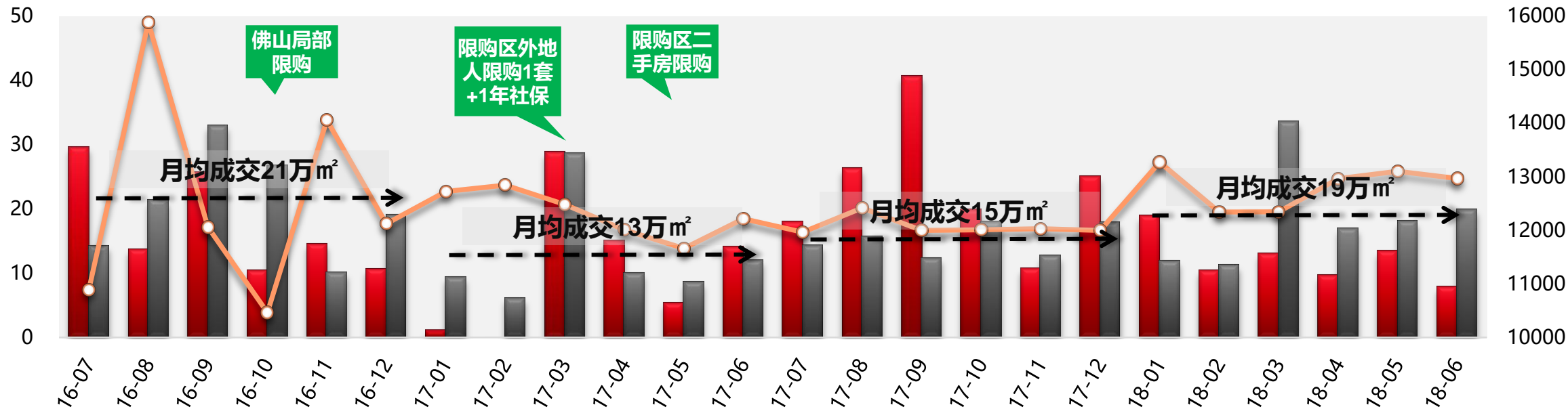
# 录得上半年禅城36场开卖中，推出新房源超5千套，整体推售率超8成

单位：万m<sup>2</sup>

### 禅城新建住宅市场月度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>

■ 预售面积 ■ 成交面积 ○ 成交均价



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **限购加码满一年，3月小阳春迎来年内首个集中网签高峰。**今年3月，限购加码正式满一年，受调控影响，大部分房企面临新货开售价低于预期、销售回款速度慢等问题，目前多个楼盘开卖按付款比例优先选房、只接受有名额客户等方式以加快资金回笼。
- **上半年推出新货超5千套，推售率达87%。**根据不完全统计，今年上半年禅城录得36场开卖，共推出货量5158套，其中1月份整体市场推货量最多，共检测到禅城有8次开盘记录，推货量达1686套房源。除2月因春节推货量少之外，多数月份均有500到1000套不等的推货量，新房源定价总体稳定，绝大部分楼盘开卖情况良好。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况



# 融创望江府低售价实现14个月清盘，夺上半年禅城区“双料冠军”

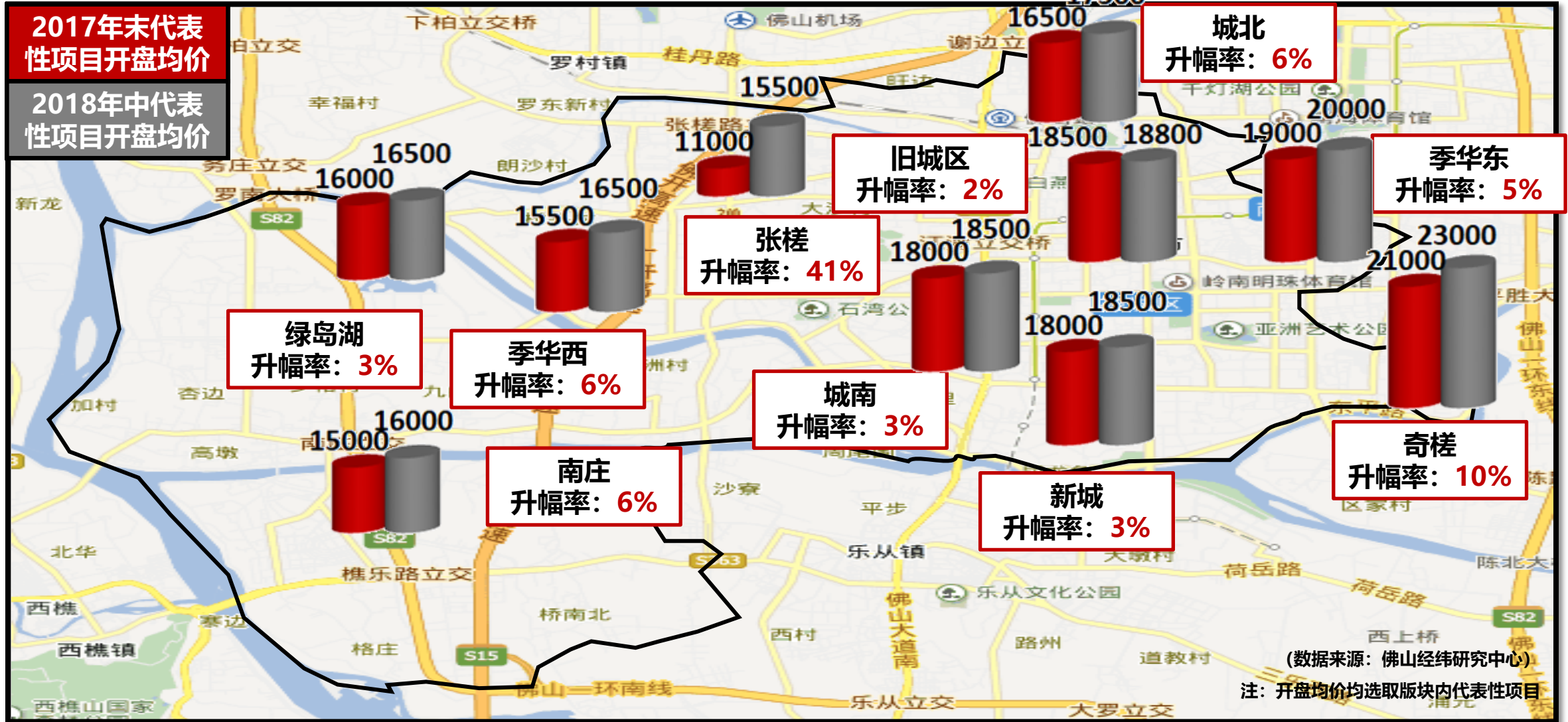
2018上半年网签金额TOP10							2018上半年网签套数TOP10					
排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/ ㎡)	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	网签金额 (亿元)	备注
1	融创望江府	12.52	825	9.68	12937	——	融创望江府	825	9.68	12937	12.52	——
2	保利碧桂园天汇	12.45	727	9.30	13382	带装修	保利碧桂园天汇	727	9.30	13382	12.45	带装修
3	碧桂园岭南盛世	12.35	668	9.00	13716	带装修	沿海馨庭	670	3.80	0	0.00	回迁房
4	融创湖滨世家	11.23	633	8.42	13340	——	碧桂园岭南盛世	668	9.00	13716	12.35	带装修
5	绿地璀璨天城	9.64	434	6.99	13798	带装修	融创湖滨世家	633	8.42	13340	11.23	——
6	金茂绿岛湖	9.55	587	7.59	12585	部分带装修	金茂绿岛湖	587	7.59	12585	9.55	部分带装修
7	保利翡翠公馆	8.80	567	6.76	13021	带装修	保利翡翠公馆	567	6.76	13021	8.80	带装修
8	绿岛湖壹号	8.78	359	6.59	13327	含别墅， 洋房带装修	万科金色里程	446	4.09	12940	5.29	带装修
9	龙光玖龙湾	7.79	445	5.96	13073	部分带装修	龙光玖龙湾	445	5.96	13073	7.79	部分带装修
10	合景新鸿基珑景	7.28	441	5.32	13679	带装修	合景新鸿基珑景	441	5.32	13679	7.28	带装修
<b>合计</b>		<b>100.39</b>	<b>5686</b>	<b>75.61</b>	<b>13277</b>	——	<b>合计</b>	<b>6009</b>	<b>69.92</b>	<b>12480</b>	<b>87.26</b>	——

(数据来源:佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 个盘成交数据来源佛山市房产信息网, 已排除退房、重复登记情况, 最终数据解释权归楼盘案场所有

# 张槎缺货已久，上半年新盘入市，成为价格升幅率最大板块

## 2017年-2018年上半年各大板块楼价升幅对比



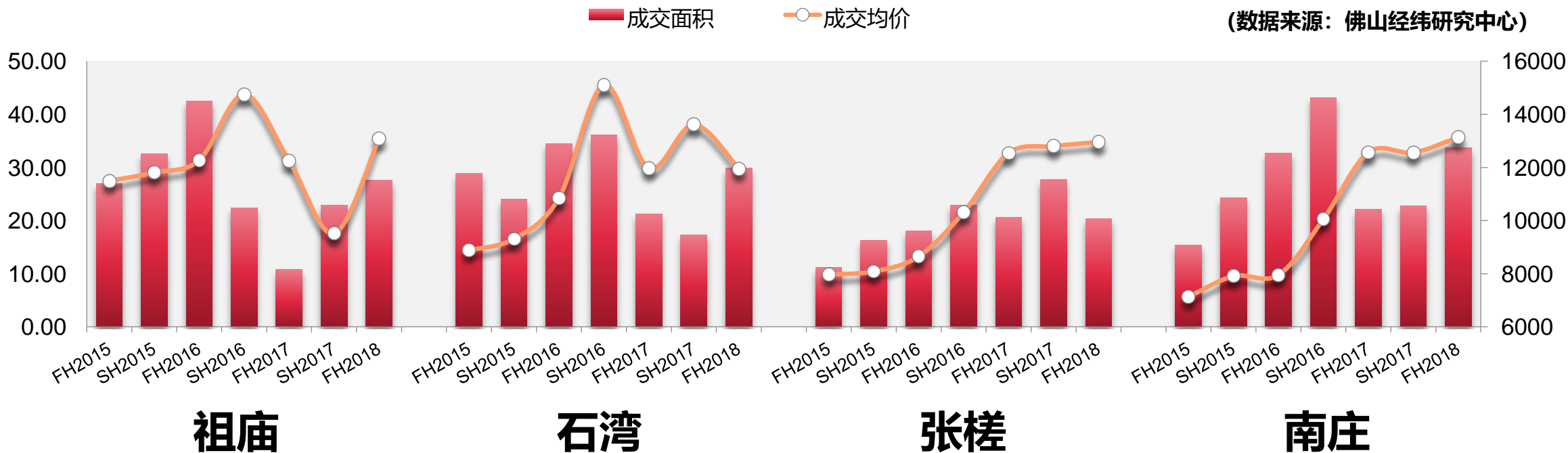
备注: 所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控, 不含开卖后的持续成交

# 绿岛湖供应放量支撑南庄成交量领衔，张槎受供应拖累成交量垫底

单位：万m<sup>2</sup>

### 禅城区各镇街新建住宅半年度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



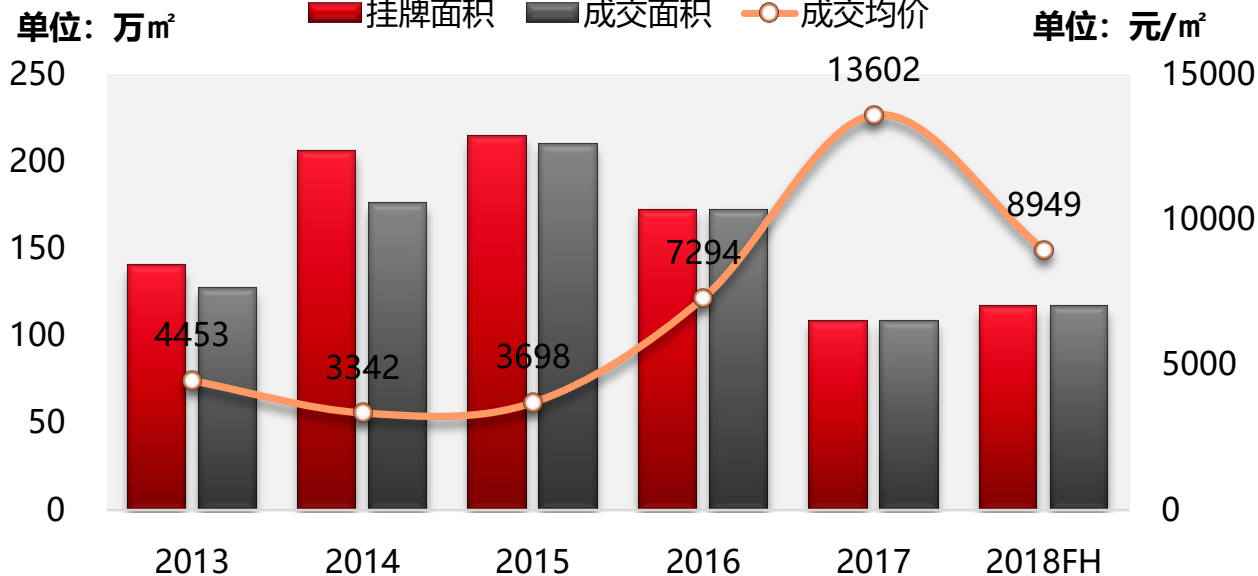
(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **上半年东部项目逐步放量，南庄镇在绿岛湖成交支撑下成交量最大。** 历经一年的价格调控，禅城中心及东部项目总体售价平稳，部分项目售价有所松动，祖庙、石湾两大镇街上半年整体成交量均有所提升。价格调控下，四大镇街网签价格未拉开差距。目前在禅城购房普遍需要5-7成首付，首笔房款区间为80-120万元，购房门槛较高，持续消耗积累的购买力，后市承托力受考验。

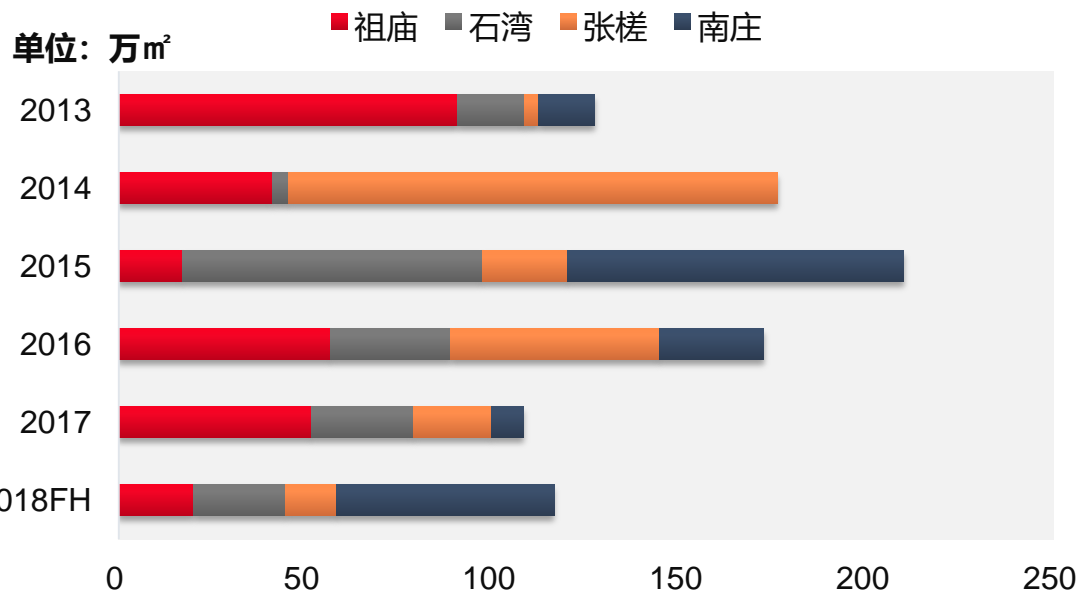
备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

# 上半年禅城商住地成交已超去年，竞地条件严苛令房企拍地回归理性

2013-2018年禅城商住用地供求走势



2013-2018年禅城各镇街商住用地成交建筑面积



(数据来源: 佛山经纬研究中心)

禅城近三年已拍地未入市项目建面统计

年份	成交土地建面 (万m²)	未入市土地建面 (含已动工/未动工, 万m²)	比例
2016年	172.34	46.22	27%
2017年	108.14	108.14	100%
2018年	116.37	116.37	100%

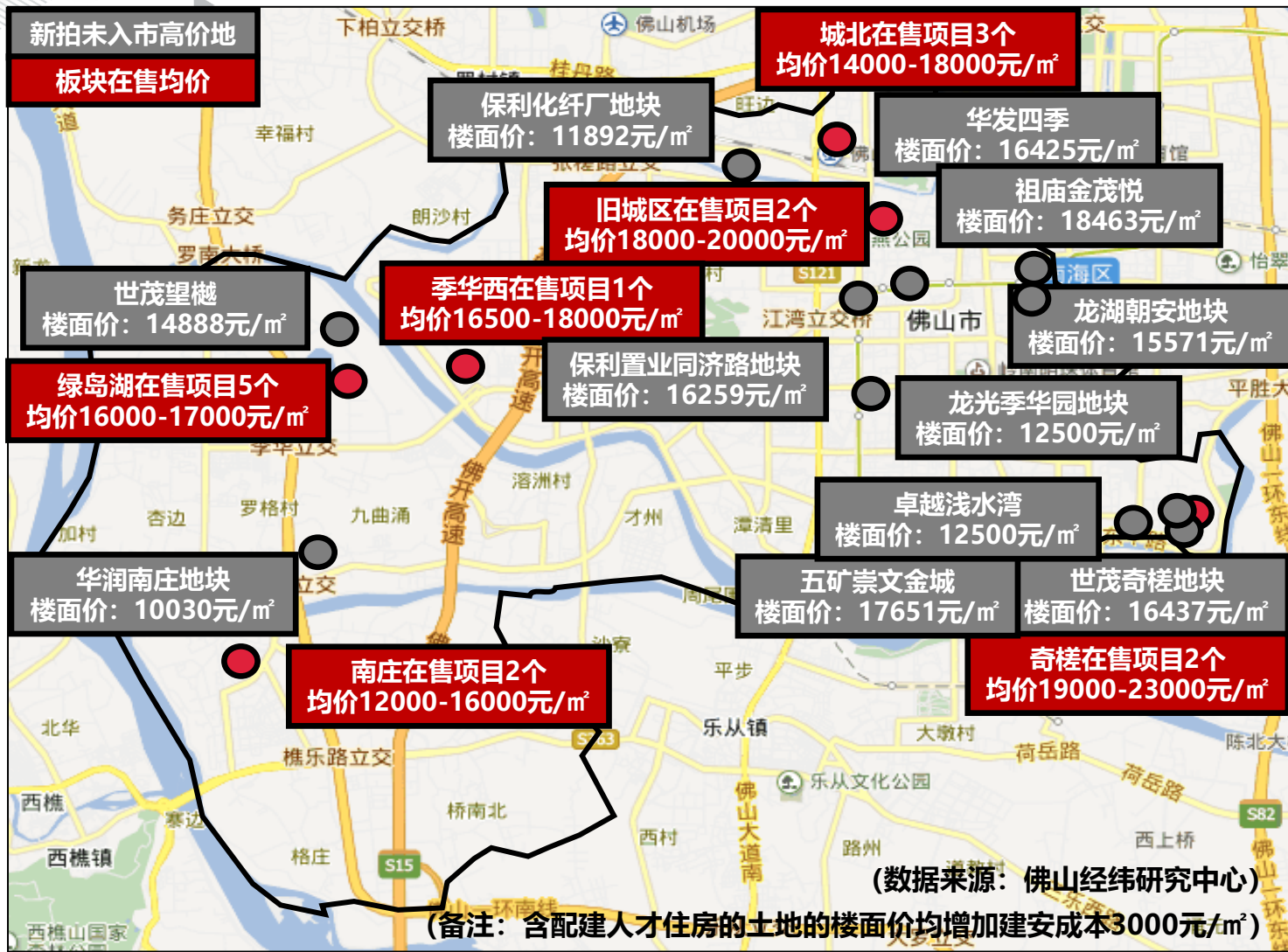
■ **上半年禅城成交商住土地建面已为去年全年的1.08倍。**根据2018年禅城土地出让计划，全年预计将有占地53.29万m²的商住用地供应，而上半年已供应并成交占地27.25万m²规模，占年度供应计划约51%。

■ **土拍市场竞地条件限制增多，房企拍地回归理性，地价水平有所回落。**预计下半年土拍市场仍会维持多条件限制，并加快搭建多元化供地体系，以抑制地块高价成交，引导房企回归理性。

备注: 所示数据来源均摘自佛山市公共资源交易信息网



# 在售项目数量持续下降，下半年或迎多幅高价地项目入市



## 新项目2018年下半年入市预测

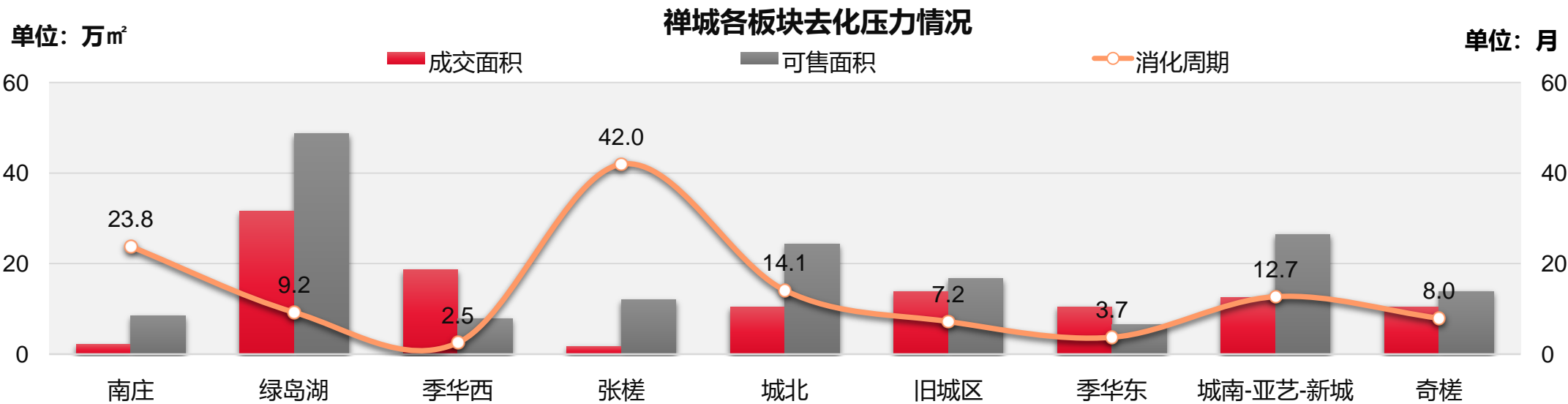
板块	项目	预测入市季度
城北	滨江首府	第三季度
旧城区	华发四季	第四季度
旧城区	龙湖朝安地块	第四季度
奇槎	五矿崇文金城	第三季度
张槎	保利张槎项目	第四季度
季华西	东基·童梦天下二期	第三季度
绿岛湖	世茂望樾	第四季度

■ **上半年禅城在售盘源仍较少，加之去年成交的高价土地未入市，市场阶段性供应紧缺。**今年上半年龙光玖龙湾、融创望江府、星星凯旋国际、融创湖滨世家等多盘住宅已售罄。

■ **下半年高价地项目仍将艰难中前进。**上半年绿城桂语兰庭试水开卖，释放高端住房需求，令高价地项目信心有所回归。但严控下，高价地项目仍面临重重艰辛，预计部分高价地项目将陆续入市，试探市场价格接受力。

# 绿岛湖仍是供应大户，张槎长久缺货令消化周期虚高，南庄去化周期最长

板块	上半年成交		上半年库存			下半年推货预测		下半年可售合计			
	套数(套)	面积(万m²)	套数(套)	面积(万m²)	去存时间(月)	套数(套)	面积(万m²)	套数(套)	面积(万m²)	去化时间(月)	
东部	城北	1098	10.34	1975	18.4	10.8	560	5.9	2535	24.3	14.1
	旧城区	1044	13.85	368	4.38	2.1	1095	12.27	1463	16.65	7.2
	季华东	681	10.47	544	6.51	4.8	0	0	544	6.51	3.7
	城南-亚艺-新城	1429	12.49	1692	18.47	7.1	780	7.98	2472	26.45	12.7
	奇槎	832	10.45	719	8.21	5.2	451	5.64	1170	13.85	8.0
西部	张槎	164	1.72	214	2.21	7.8	933	9.82	1147	12.03	42.0
	绿岛湖	2202	31.6	776	15.93	2.1	2755	32.74	3531	48.67	9.2
	季华西	1502	18.65	592	6.88	2.4	110	1	702	7.88	2.5
	南庄	178	2.14	469	7.79	15.8	68	0.69	537	8.48	23.8
合计	9130	111.72	7349	88.8	4.8	6752	76.04	14101	164.84	8.9	

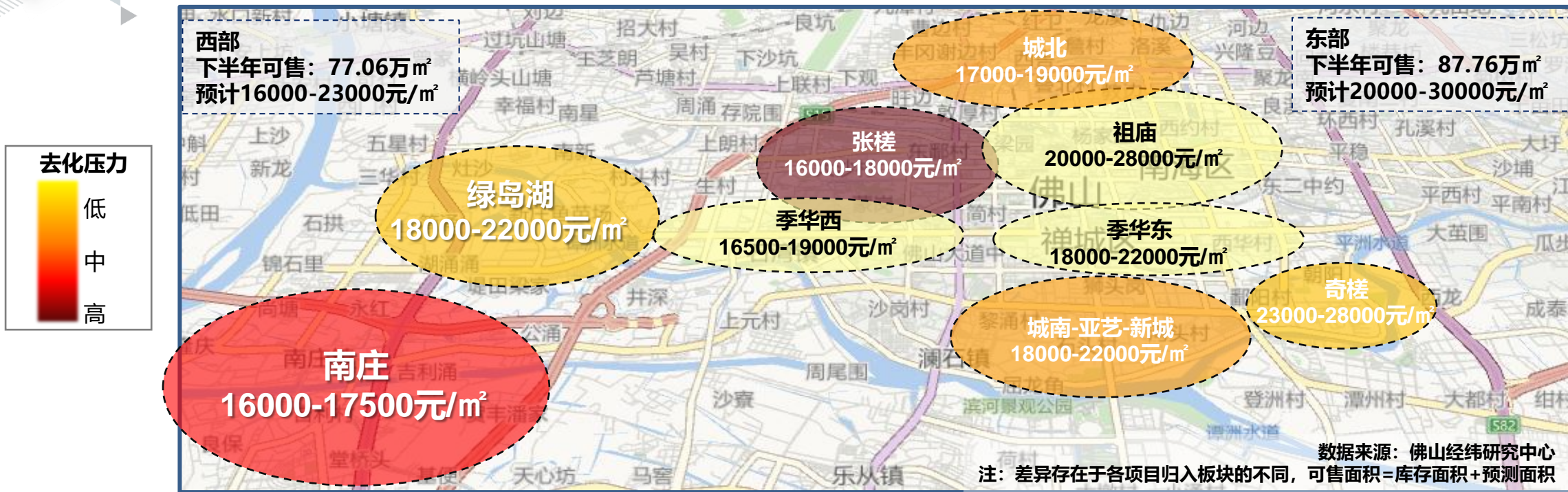


(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 库存数据摘自佛山市房产信息网, 预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得



# 南庄去化压力最大，中心区缺货去化压力小，奇槎板块下半年最受关注



- **张槎、南庄去化周期最长。**张槎去化时间达到42个月，由于张槎过往供应量少、成交基数偏低，令其去化周期或与实际情况存在较大偏差。南庄库存消化接近16个月，加上下半年预计新货量，整体去化时间接近2年。
- **中心区域持续缺供应，价格增长受抑制。**中心区域未来仍较为缺货，楼价受限价政策影响明显，由于供应量较少，去化压力小。
- **临广片区，奇槎板块最受市场关注，**预计奇槎高价地项目入市将成为各板块市场价格判断的风向标。

## 下半年预测：多方博弈越发加剧，高地价项目寻求突围，市场交易速度或放缓

- **产品设计不再单调，叠墅、复式等多种类型产品陆续面世。**高地价背景之下，过往单调的产品搭配已经无法满足现时市场需求，绿城、五矿、世茂等房企项目以叠墅、复式等产品以获取购买力更高的改善人群认同，同时也在园林打造方面增加更多设计元素，实用性与舒适度兼具的优质产品将成为市场趋势。
- **原有项目陆续清盘，高价地陆续入市，下半年博弈关系越发加剧。**第二季度末，已有高价地开始试探性入市开售，但由于受到价格调控的影响，与周边在售楼盘形成强烈的价格差异，销售状况并不乐观。下半年高价地项目将陆续面市，继续试探市场反应。急需回笼资金的房企、禅城供不应求的市场状况、以及高购买力群体逐渐减少，三者的博弈持续加剧，市场或将度过一段“冷静期”，开卖去化或将不如从前。
- **商业“供过于求”局面未有改善。**近年商业持续处于“去库存”状态，中心区人口消费并不足以支撑禅城现有商业体量运营，而2018年上半年土拍中，多宗商住土地限制住宅建筑规模，剩余面积主要用于商业物业建设，或将加剧商业“供过于求”局面，产品实现溢价有难度。

## **PART 4.3**

---

# **南海新建住宅市场运行情况**



# 南海2018年上半年供求状况

## 新增预售

套数: 12704套

环比↓42% 同比↓39%

面积: 140.59万m<sup>2</sup>

环比↓39% 同比↓35%

## 网签成交

套数: 14040套, 环比↓19% 同比↓30%

面积: 155.17万m<sup>2</sup>, 环比↓14% 同比↓30%

均价: 12454元/m<sup>2</sup>, 环比↑7% 同比↑8%

金额: 193.24亿元, 环比↓8% 同比↓24%

## 住宅库存

套数: 26367套

环比↓4% 同比↑15%

面积: 315.95万m<sup>2</sup>

环比↓3% 同比↑16%

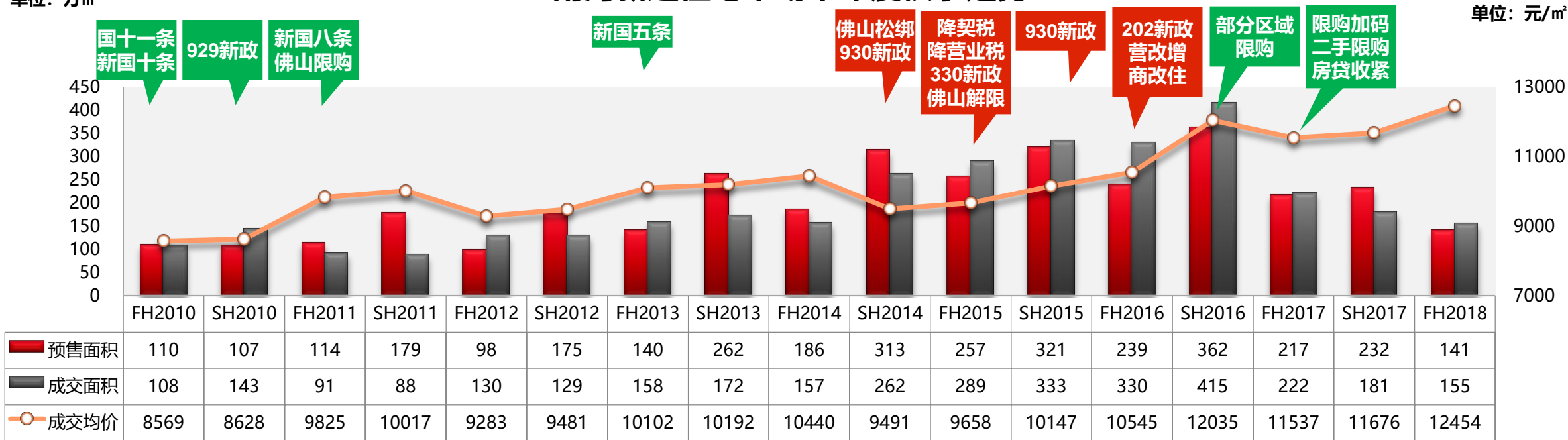


# 限制政策持续制约交投，上半年网签成交面积同比降30%，环比降14%

单位：万㎡

## 南海新建住宅市场半年度供求走势

单位：元/㎡



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **受政策持续影响，市场供需受阻。**受2017年新政持续影响，今年上半年网签成交面积明显下降，环比降幅14%；网签均价小幅增长，环比上升7%。市场供需双方受政策阻力较为明显，新增供应面积环比下降39%。

■ **价格调控因应市场变化有所调整，部分高价地项目试探性入市。**

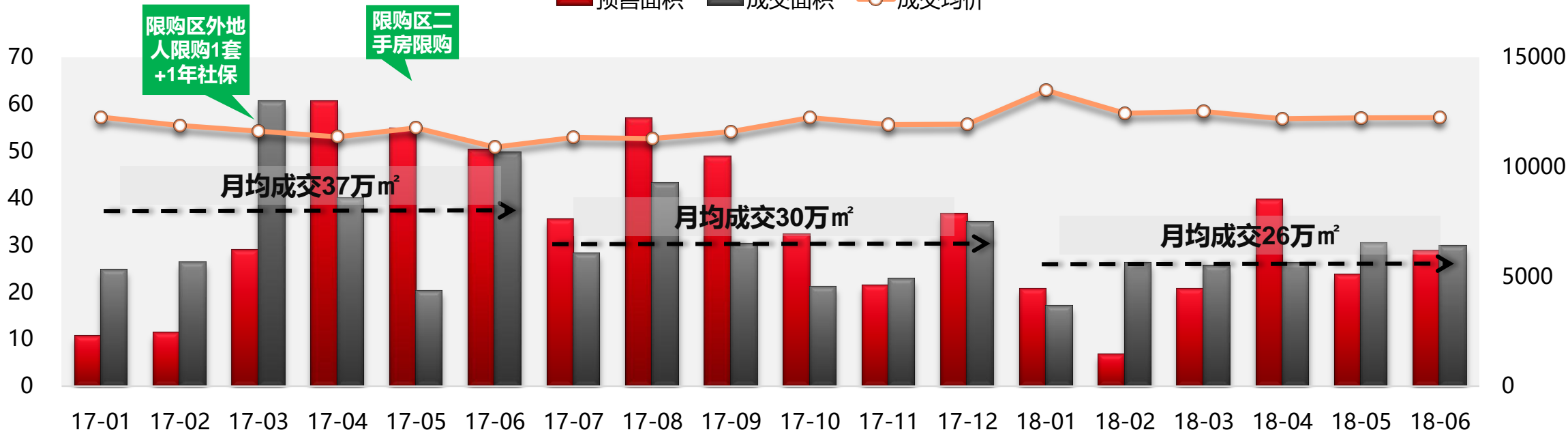
# 月均成交环比减少4.23万m<sup>2</sup>，轮候网签令市场去存周期约需1年

单位：万m<sup>2</sup>

## 南海新建住宅市场月度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>

■ 预售面积 ■ 成交面积 ○ 成交均价



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **网签成交量低位运行，网签均价微涨。**自2017年的政策调控以来，网签量与价格受限制逐步加重，上半年月均成交量25.86万m<sup>2</sup>，环比去年下半年减少4.23万m<sup>2</sup>；网签均价稳定在12000元/m<sup>2</sup>左右。
- **轮候网签时间长达1年，存量约316万m<sup>2</sup>，库存消化时间约需1年。**高价区域网签基本需轮候1年，区域存量逐步堆积，楼市价格管控从严。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况



## 南海中部五盘上榜，狮山新盘新城璟城夺得网签金额榜第一位

2018上半年网签金额TOP10							2017上半年网签金额TOP10						
排名	镇街	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	备注	镇街	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	备注	
1	狮山	新城璟城*	12.81	827	8.75	带装修	西樵	恒大御湖湾	12.50	1245	11.07	含住宅公寓， 带装修	
2	狮山	广佛新世界↑	9.76↑	328	5.20	含别墅，洋房 带装修	丹灶	丹灶碧桂园	8.83	863	9.22	带装修	
3	大沥	恒大悦府↑	9.14↓	533	6.05	带装修	大沥	融创御府	8.14	437	4.49	部分带装修	
4	西岸	碧桂园翡翠湾↑	8.58↑	861	9.66	带装修	西樵	东建锦绣龙湾	6.86	436	6.68	——	
5	黄岐	时代水岸↑	8.30↑	458	4.56	带装修	里水	绿地香树花园	6.47	498	4.93	带装修	
6	罗村	万科城市之光↑	7.96↓	915	8.23	带装修	小塘	绿地丽雅香榭花城	6.45	663	6.10	部分带装修	
7	大沥	保利珑门↑	7.80↑	393	5.18	带装修	狮山	恒大城	6.43	522	5.18	带装修	
8	官窑	奥园观湖尚居↑	5.35↑	546	5.83	部分带装修	罗村	尚观嘉园	5.72	408	4.47	——	
9	金沙洲	恒大金名都↑	5.17↑	194	1.89	带装修	罗村	雅丽豪庭	5.63	449	5.52	含住宅公寓 (带装修)	
10	小塘	时代领峰*	4.68	290	3.15	带装修	和顺	中海山语湖	5.45	236	4.27	含别墅， 洋房带装修	
合计			79.54	5345	58.50	——	合计			72.48	5757	61.94	——

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低，\*表示去年下半年后新入市项目

(数据来源：佛山经纬研究中心)

# 网签套数TOP10中，中部镇街六盘上榜，东部镇街两盘上榜

2018上半年网签套数TOP10							2017上半年网签套数TOP10					
排名	镇街	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注	镇街	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	罗村	万科城市之光*	915	8.23	9677	带装修	狮山	禾粤尚德居	1128	10.69	17318	带装修
2	西岸	碧桂园翡翠湾↑	861↑	9.66	8879	带装修	西樵	恒大御湖湾	1095	11.52	10138	带装修
3	狮山	新城璟城*	827	8.75	14636	带装修	丹灶	丹灶碧桂园	986	11.00	11268	带装修
4	狮山	禾粤尚德居↓	560↓	4.69	4475	员工房	小塘	绿地丽雅香榭花城	958	9.59	10355	带装修
5	官窑	奥园观湖尚居↑	546↑	5.83	9165	带装修	狮山	鸿业畔湖居	829	8.65	19881	带装修
6	大沥	恒大悦府↑	533↑	6.05	15106	带装修	九江	依云公馆	803	7.69	15602	带装修
7	丹灶	美的翰湖苑↑	494↑	5.10	9129	带装修	狮山	恒大城	780	7.67	19406	带装修
8	小塘	绿地丽雅香榭花城↓	465↓	4.83	9548	带装修	西岸	碧桂园翡翠湾	718	8.06	8402	——
9	黄岐	时代水岸↑	458↑	4.56	18204	带装修	里水	绿地香树花园	692	7.65	8887	——
10	松岗	海逸桃花源记↑	440↑	4.44	10364	含别墅，洋房 部分带装修	西樵	聚豪雅居	680	5.89	6437	含住宅公寓 (带装修)
<b>合计</b>			<b>6099</b>	<b>62.14</b>	<b>10959</b>	——	<b>合计</b>		<b>7125</b>	<b>69.64</b>	<b>9245</b>	——

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低，\*表示去年下半年后新入市项目

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

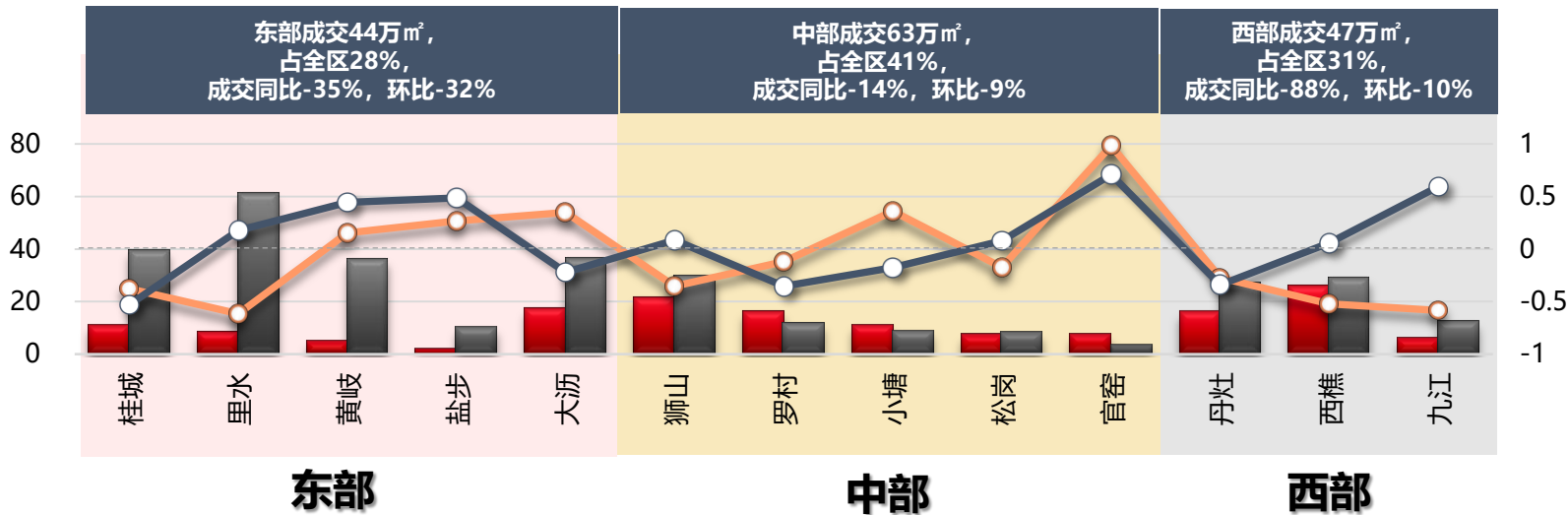
# 东部成交量环比跌幅最大、房价最为坚挺，中部新盘源补充、成交量最大

2018年上半年南海镇街存销情况

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

单位: 万m<sup>2</sup>

■ 成交面积 ■ 库存面积 ○ 成交同比 ○ 成交环比



■ **东部网签成交量跌幅扩大，同比减少35%，环比减少32%。**

■ **中部总体房价处于较高水平，以及市场大环境不如去年，网签成交量同比下降14%，环比下降9%。**上半年中部成交量占全区4成，“不限购”优势仍明显，加之新城璟城、时代领峰、中海万锦世家等品牌房企新盘入市推动，销量明显优于东、西部。

■ **西部网签成交量同比下降88%，环比下降10%。**西部在经历了2017年上半年的火爆后稍有降温，项目推货节奏减缓，主要依靠美的翰湖苑，碧桂园翡翠湾，奥园上林一品等楼盘支撑西部总体成交。

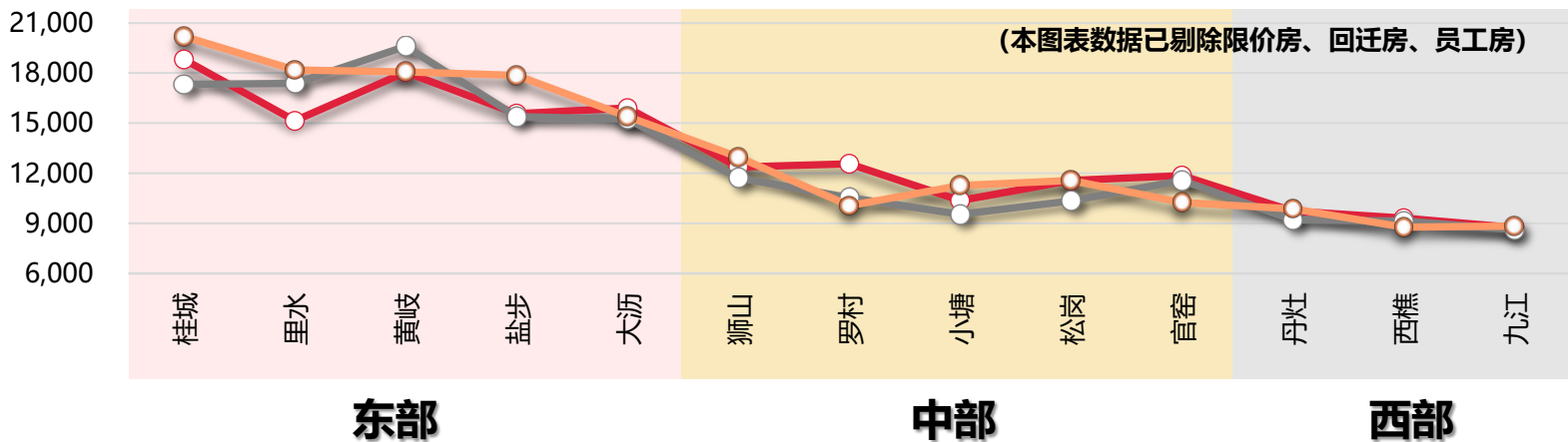
■ **网签价格方面总体与去年变化不大，东部地区桂城、盐步有结构性因素带动均价上涨。**

2017年-2018年上半年南海镇街均价情况

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

单位: 元/m<sup>2</sup>

○ FH2017成交均价 ○ SH2017成交均价 ○ FH2018成交均价

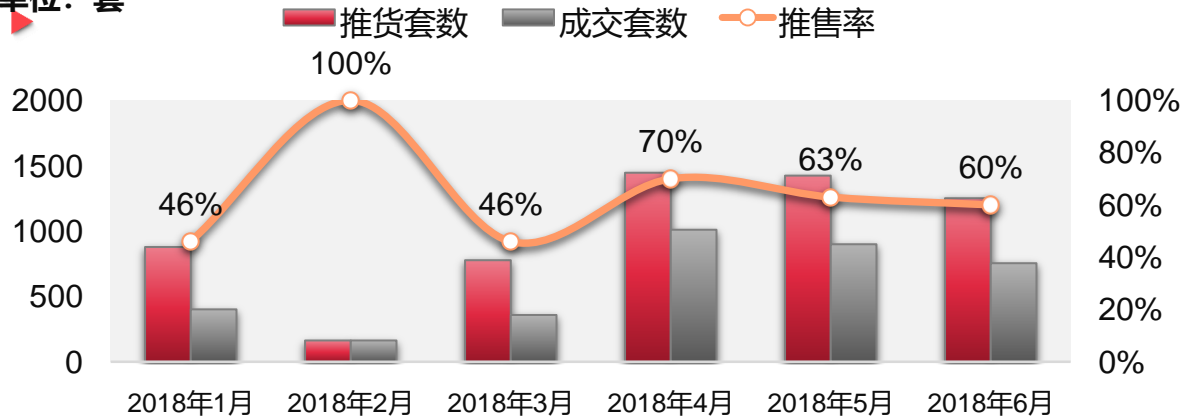


备注: 所示数据均摘自官方交易信息网, 成交数据已排除退房、重复成交等情况; 预售及库存数据来源佛山市房产信息网, 已排除重复登记情况

# 上半年南海推货41场次，推售率62%，西部碧桂园翡翠湾推售货量最多

2018年上半年南海住宅集中开卖情况

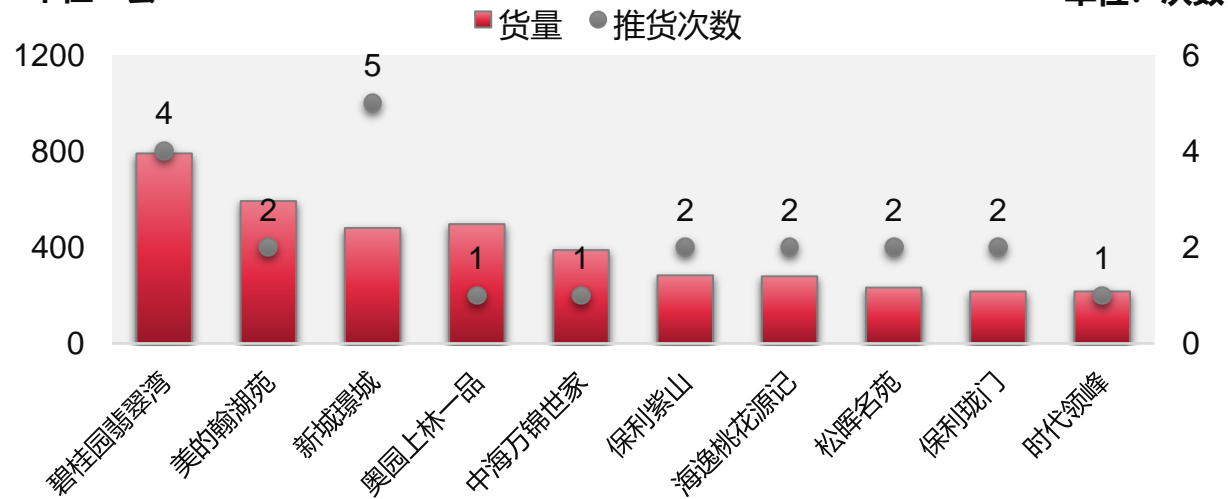
单位：套



2018年上半年开卖货量T10楼盘

单位：套

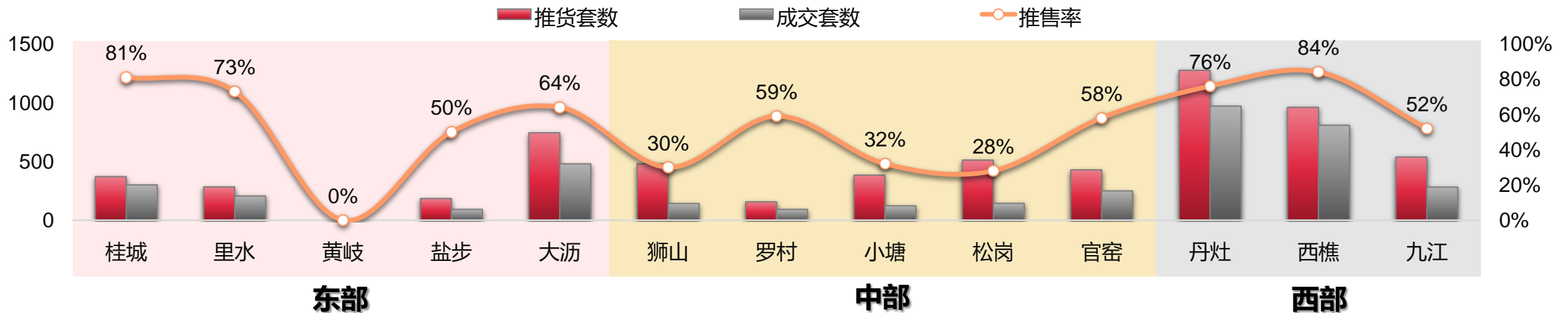
单位：次数



单位：套

2018年上半年南海住宅集中开卖情况

单位：%



备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

(数据来源：佛山经纬研究中心)

# 库存消化约需12个月，去化超20个月，东部受政策限制最明显，回款压力最高

■ 2018年上半年成交面积 (万m<sup>2</sup>)  
 ■ 2018年下半年可售面积 (万m<sup>2</sup>)

(备注: 2018年下半年可售=2018年上半年库存+2018年下半年供应预测)

## 中部

## 东部

16 54  
**丹灶** 网签均价: 9870元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 20.5个月

26 60  
**西樵** 网签均价: 8771元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 14个月

6 24  
**九江** 网签均价: 8838元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 23.8个月

## 西部

21 63  
**狮山** 网签均价: 12961元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 17.6个月

11 24  
**小塘** 网签均价: 11271元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 13.3个月

7 7  
**官窑** 网签均价: 10255元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 5.4个月

17 64  
**大沥** 网签均价: 15391元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 22.2个月

7 13  
**松岗** 网签均价: 11566元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 10.9个月

16 23  
**罗村** 网签均价: 10050元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 8.8个月

9 81  
**里水** 网签均价: 18552元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 56.5个月

5 49  
**黄岐** 网签均价: 18077元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 58.8个月

2 12  
**盐步** 网签均价: 17862元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 36.4个月

11 55  
**桂城** 网签均价: 20187元/m<sup>2</sup>  
 去化周期: 29.1个月

■ 6月末南海库存面积约316万m<sup>2</sup>，加上下半年预计将有215万m<sup>2</sup>新房源供应，**预计下半年市场可售货量达531万m<sup>2</sup>，库存消化时间约12.2个月，去化时间约需20.5个月。**

■ **东部:** (桂城, 和顺-里水-大沥-盐步-黄岐): 东部去化周期拖长, 调控从严仍影响政策周期内的交易活跃度, 房企回款压力最大。

■ **中部:** (狮山, 罗村, 小塘, 松岗, 官窑): 整体去化周期在1年左右, 除狮山外, 其余4个板块货量明显不足, 保利茉莉公馆、雅居乐新地豪庭预计第三季度入市, 或能及时为市场解渴。

■ **西部:** 市场保持较快速去化, 下半年西部将有5个纯新项目入市。

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 库存数据摘自佛山市房产信息网, 预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得



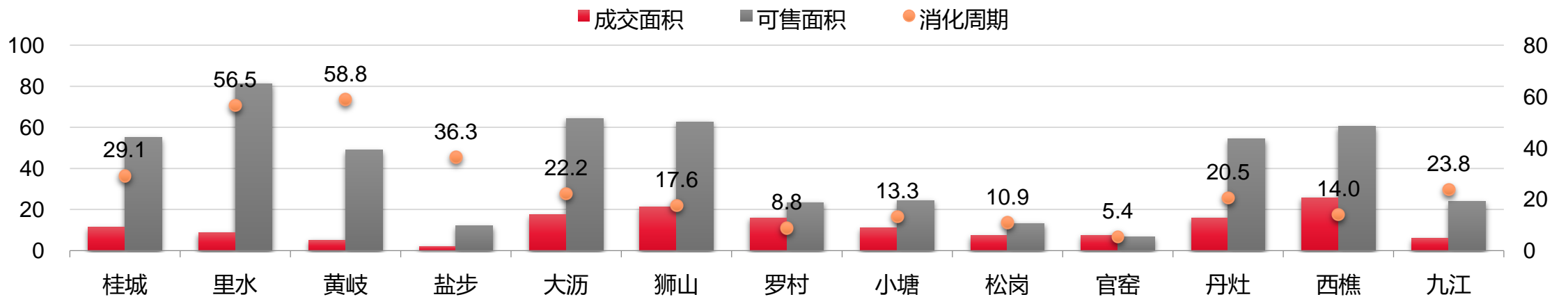
# 预计下半年全区约有215万m<sup>2</sup>新货入市，里水、大沥、丹灶、西樵新货最多

板块	上半年成交		上半年库存			下半年推货预测		下半年可售合计			
	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	去存时间(月)	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	去化时间(月)	
东部	桂城	985	11.36	3764	41.2	21.8	1232	13.87	4996	55.07	29.1
	里水	746	8.64	5668	60.98	42.3	1736	20.38	7404	81.36	56.5
	黄岐	486	5	3508	36.25	43.5	1209	12.76	4717	49.01	58.8
	盐步	196	2	1202	10.27	30.8	184	1.85	1386	12.12	36.3
	大沥	1460	17.4	3141	36.58	12.6	2521	27.81	5662	64.39	22.2
中部	狮山	1969	21.34	2089	29.72	8.4	3338	33	5427	62.72	17.6
	罗村	1643	16.02	1114	11.83	4.4	1228	11.64	2342	23.47	8.8
	小塘	1065	11.03	776	8.92	4.9	1455	15.45	2231	24.37	13.3
	松岗	704	7.23	600	7.99	6.6	352	5.15	952	13.14	10.9
	官窑	685	7.4	292	3.29	2.7	296	3.32	588	6.61	5.4
西部	丹灶	1398	15.92	1636	27.35	10.3	2446	27.08	4082	54.43	20.5
	西樵	2280	25.81	1748	29.02	6.7	2665	31.37	4413	60.39	14.0
	九江	423	6.02	829	12.53	12.5	398	11.3	1227	23.83	23.8
合计	14040	155.17	26367	315.93	12.2	19060	214.98	45427	530.91	20.5	

单位：万方

### 南海各板块去化压力情况

单位：月



(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，库存数据摘自佛山市房产信息网，预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得

# 预计下半年将有至少12个全新项目入市

## 2018年下半年预计入市新项目分布图



(来源：佛山经纬研究中心)

- 预计下半年将有12个全新项目入市，其中西部5个，中部4个，东部3个。全新项目中不乏品牌房企楼盘，将对板块活跃度起到刺激作用。
- 去年至今年上半年豪夺12地的龙光，下半年有1个项目在南海亮相，为丹灶的龙光玖龙湖，7月开盘入市。
- 下半年，东部将迎来高价地块【越秀星汇瀚府】试探性入市，或将成为高价地项目的风向标。另外，西樵奥园纺织城项目为鲜见的“产城融合”项目，亦将引起市场关注。



# 三山新城地处“三龙湾”核心区域，“产城人文”融合为片区提供持续发展力



“一环创新圈”“1+5+N”创新平台



禅南顺(三龙湾)高端创新集聚区



粤港澳合作高端服务示范区



国际生态科技新城



**保利诺丁山**  
已售/余货: 13.83/9.58万㎡

2017年3月“熔断”地块，至今未重新挂牌，建面48.81万㎡“熔断”：最高限价610096万元+10万㎡配建

**碧桂园地块**  
建面18.28万㎡，楼面价8053元/㎡  
【竞地条件】  
办公计容面积≥87000㎡；  
住宅计容面积≤54836㎡；  
酒店计容面积≥4500㎡，且≤20000㎡；  
引入一个国家级的众创空间或孵化器，该众创空间或孵化器内符合进驻要求的企业数量不少于50家。

- **三山新城将全面对接广深科创走廊的广州南站。**三山新城定位从国际物流港到科技新城、粤港澳合作高端服务示范区，“一环创新圈”禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区打造创新极核，三山新城的城市发展和未来规划越来越明确。三山新城将建设先进制造科学与技术广东省实验室——“季华实验室”，目前正全力推进“香港城”项目和7大科技创新项目，区域影响力正逐步形成。
- **三山新城交通将进一步完善。**三山新城未来有5条轨道交通经过，包括佛山地铁2号线，4号线，11号线，12号线，以及南海有轨电车。
- **三山新城现有盘源少、房源供应不足，片区潜在用地多，后续发展空间大。**三山新城已经接近2年时间无新盘源，片区推售量仅依靠保利诺丁山，今年3月碧桂园在三山新城拿地，要求引进国家级众创空间或孵化器，为片区创新产业聚集提供孵化及成长土壤。

## 下半年预测：交投延续上半年热度，伴随区域去化周期拉长，房企落子趋谨慎

- **预计下半年将延续限价及轮候网签，房价预计窄幅震荡、稳中有升。** 2018年上半年楼市调控维稳，南海供应量及成交量均呈明显降幅。自去年10月以来，网签成交均价于12000元/m<sup>2</sup>上下徘徊，未来伴随高地价项目陆续入市，对市场整体均价将有拉升作用，但限价从严下，预期价格升幅不大，轮候网签将延续。
- **不限购区位仍是交易主战场。** 上半年不限购区域成交量占全区7成以上，上半年销售榜中，中、西部地区也展现出惊人爆发力，如狮山新城·璟城及罗村万科城市之光分别在金额、套数双榜中夺魁。预计下半年，不限购区域仍是市场交易主战场。
- **预计价格维持平稳下，市场将维持较高的开盘推售率。** 多个片区板块于上半年显现出较强的销售力，其中西部占大量开盘，如碧桂园翡翠湾开卖4次，推售货量最多，每次推盘消化率基本在8成以上；东部推货量均较少，但销售情况良好，如三山新城保利诺丁山开卖推售率基本可达七成。预计价格维持平稳下，市场仍将维持较高的开盘推售率，但随购房者付款压力不断提高，成交力或将逐渐减弱。
- **全区去化周期长达20.6个月，按照土地供应计划，下半年仍有占地100万方土地要入市。** 下半年南海可售面积将达到532万m<sup>2</sup>，预计全区去化时间约20.6个月，而东部镇街受政策限制大，去化时间更长。根据2018年土地供应计划，南海下半年仍有占地100万方土地将要挂牌，伴随市场去化周期拉长及市场风险隐现，房企对优质地块的追价及外围区域落子转向谨慎。

## **PART 4.4**

---

# **顺德新建住宅市场运行情况**





# 顺德2018年上半年供求状况

## 新增预售

套数：12323套

环比↓29% 同比↓2%

面积：140.92万m<sup>2</sup>

环比↓32% 同比↓2%

## 网签成交

套数：6990套，环比↓0.4% 同比↓45%

面积：87.27万m<sup>2</sup>，环比↑3% 同比↓47%

均价：13073元/m<sup>2</sup>，环比↑6% 同比↑17%

金额：114.09亿元，环比↑7% 同比↓39%

## 住宅库存

套数：33883套

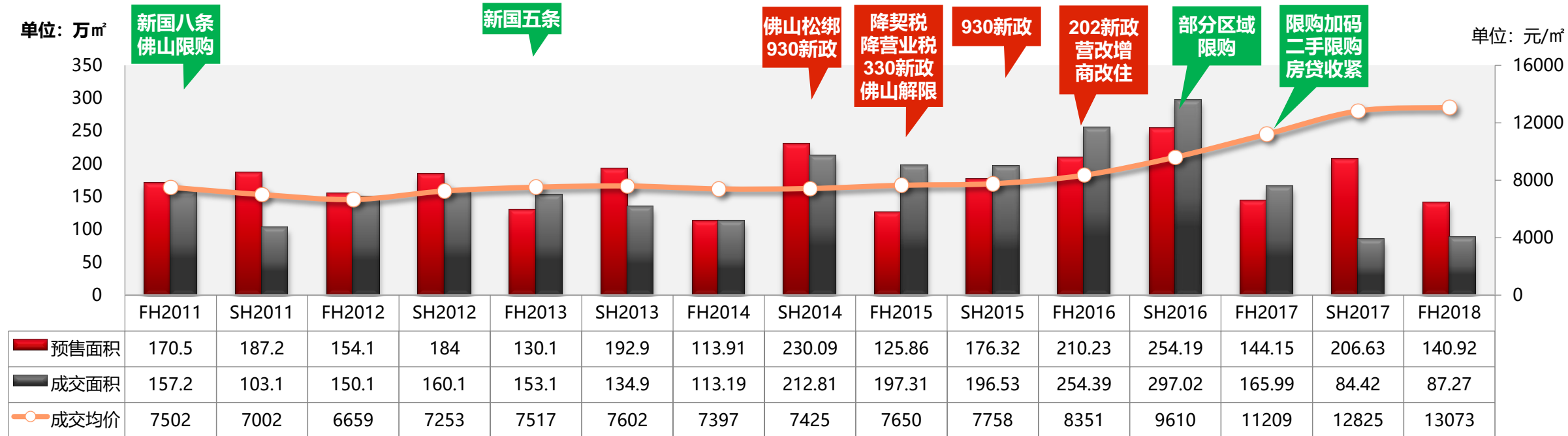
环比↑27% 同比↑103%

面积：428.14万m<sup>2</sup>

环比↑20% 同比↑83%

# 上半年网签成交量延续低位态势，网签均价13073元/m<sup>2</sup>，去存时间增至29个月

## 顺德新建住宅市场半年度供求走势



(数据来源：佛山经纬研究中心)

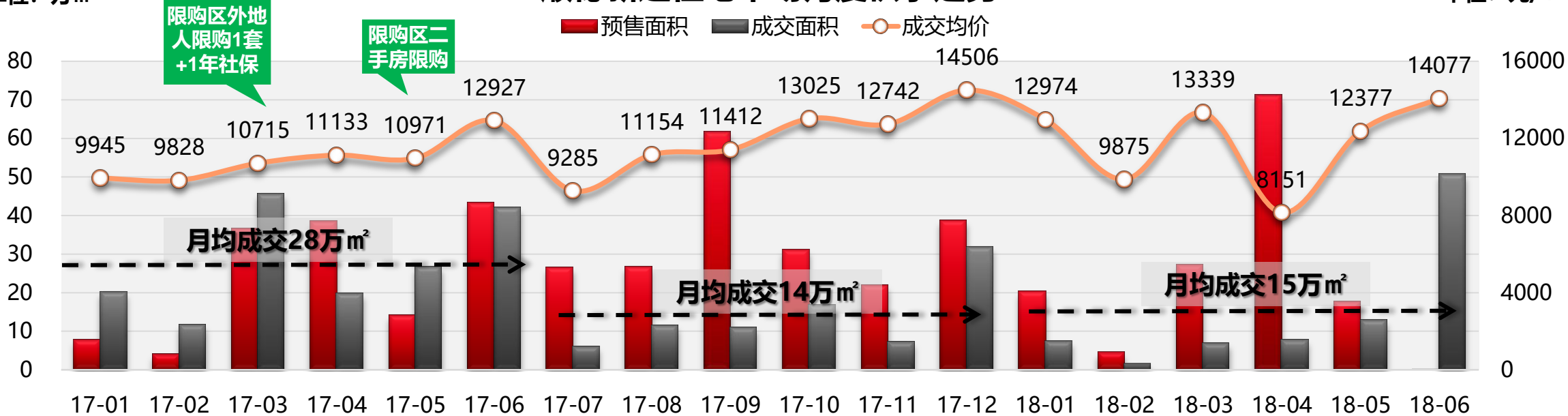
- **整体市场网签成交量延续低位态势，网签面积同比降47%，环比小幅增长3%。**今年以来，楼市价格管控收紧，影响上半年全区网签量维持低位，高价项目网签速度放慢。上半年网签均价13073元/m<sup>2</sup>，环比增长6%。
- **截止2018年末，顺德区库存量428万m<sup>2</sup>，比去年末增长20%，整体去存时间增至29个月。**

# 前5个月的月均网签不足8万m<sup>2</sup>，6月网签放量，带动网签均价结构性上涨

单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德新建住宅市场月度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **顺德同样受到价格管控打压，加之上半年顺德交易网数据迁移，前5个月的月均网签量不足8万方。**上半年顺德月均网签面积约15万m<sup>2</sup>，高价项目网签形势十分严峻，去年下半年入市的部分高价楼盘目前依然轮候网签。4月受藏珑华府保障房集中网签影响，全区网签均价明显下降。
- **6月网签放量，网签价格呈结构性上涨。**5月中下旬，顺德交易网将整体搬迁至佛山房产网，期间网站不再更新成交和新增供应，导致部分网签积压和6月新增供应为零；在6月网站调整完成后，积压的成交房源集中网签，并带动整体网签均价结构性上涨。

# 碧桂园凤凰湾延续强势表现，成功夺下成交金额、套数双料冠军

2018上半年网签金额TOP10							2018上半年网签套数TOP10					
排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	网签金额 (亿元)	备注
1	碧桂园凤凰湾	12.22	995	10.96	11149	带装修	碧桂园凤凰湾	995	10.96	11149	12.22	带装修
2	保利海德公园	4.93	289	3.32	14863	带装修	都市经典广场	419	4.43	9154	4.06	带装修
3	泰禾佛山院子	4.79	105	2.80	17150	带装修	伦敦碧桂园御府	351	3.04	12625	3.84	带装修
4	碧桂园珑悦	4.44	335	3.48	12761	带装修	碧桂园珑悦	335	3.48	12761	4.44	带装修
5	都市经典广场	4.06	419	4.43	9154	带装修	藏珑华府	312	2.32	2617	0.61	带装修
6	伦敦碧桂园珑湾	4.01	201	2.51	15977	带装修	保利海德公园	289	3.32	14863	4.93	带装修
7	伦敦碧桂园御府	3.84	351	3.04	12625	带装修	博澳城	267	2.71	10942	2.97	——
8	顺德华侨城	3.44	102	2.07	16633	带装修	美的西江府	240	2.72	9805	2.66	带装修
9	招商公园1872	3.32	130	2.45	13551	——	佳兆业金域天下	204	2.32	13532	3.14	——
10	财神万利公馆	3.21	93	2.84	11275	——	伦敦碧桂园珑湾	201	2.51	15977	4.01	带装修
<b>合计</b>		<b>48.26</b>	<b>3020</b>	<b>37.90</b>	<b>12733</b>	<b>——</b>	<b>合计</b>	<b>3613</b>	<b>37.81</b>	<b>11341</b>	<b>42.88</b>	<b>——</b>

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

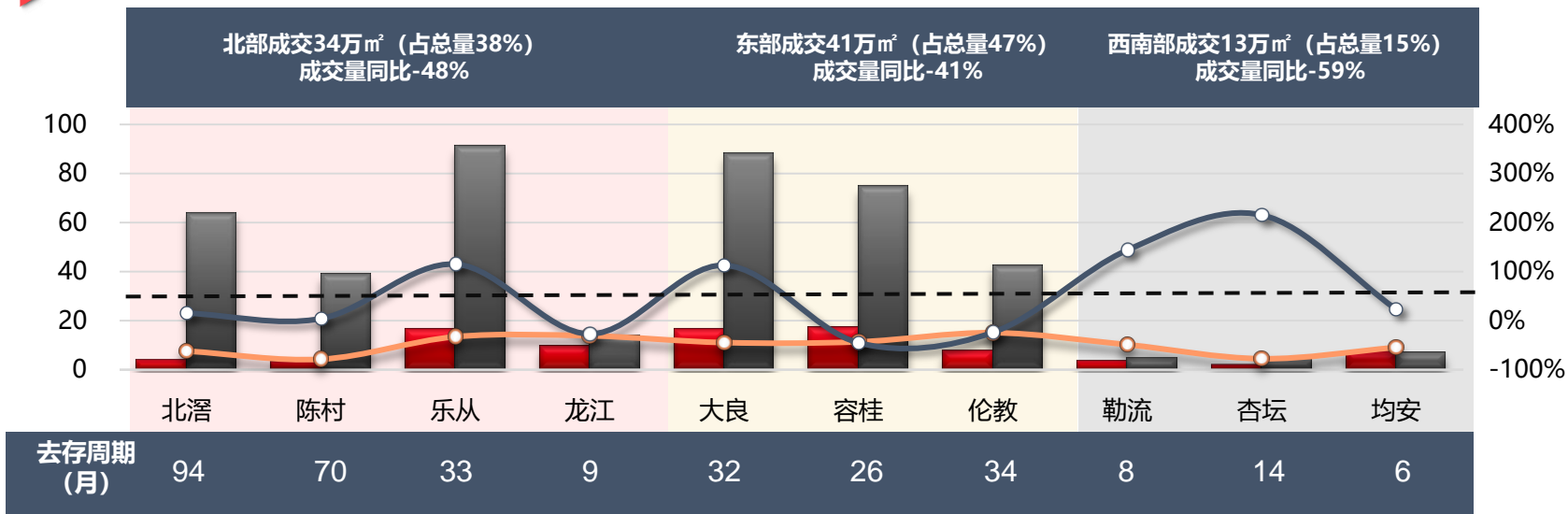
备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 个盘成交数据来源佛山房产信息网及顺德区商品房交易信息网, 已排除退房、重复登记情况, 最终数据解释权归楼盘案场所有

# 库存虚高，4个镇街存量超50万m<sup>2</sup>，“限签”下多个镇街库存消化时间亮红灯

2018年上半年顺德镇街存销情况

单位：万m<sup>2</sup>

成交面积 库存面积 成交同比 成交环比



■ **网签管控下，顺德多个镇街出现高库存积压现象，其中北滘、陈村去存时间分别为94、70个月，压力最大。**北滘、陈村上半年网签量仅4.1、3.3万m<sup>2</sup>，库存较高的楼盘包括美的领贤公馆（含人才住房）、合景天銮、深业城、美的花湾城等。

■ **良桂片区是上半年的主力成交区域，同时也是库存大户。**上半年总体网签表现乏力，高价新盘网签受限，持销盘网签支撑力度不足。

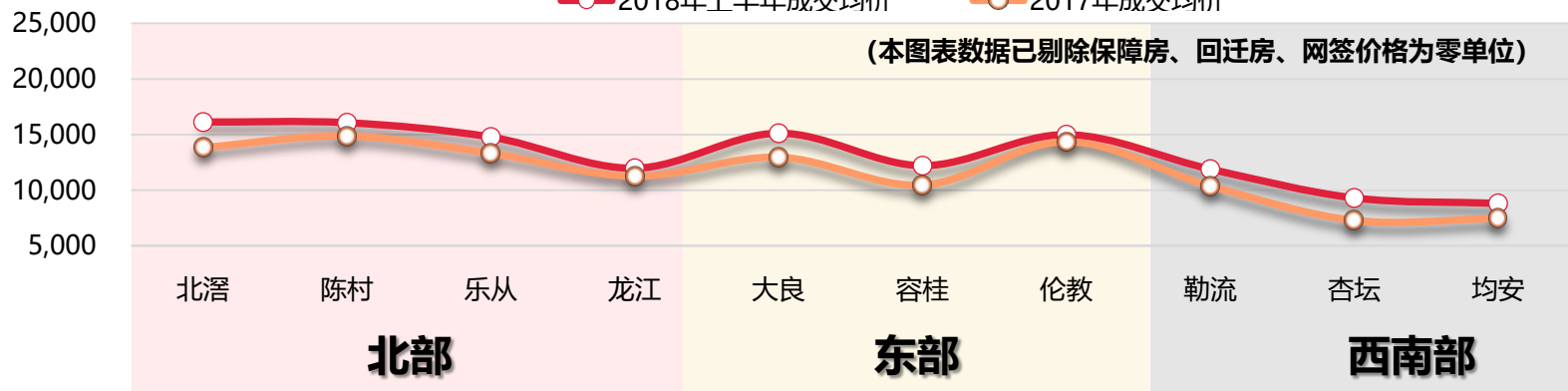
■ 在上半年最后一个月，部分高价楼盘取得网签，支撑上半年各镇街网签均价较去年有所上升。

单位：元/m<sup>2</sup>

2017年-2018年上半年顺德镇街均价情况

2018年上半年成交均价 2017年成交均价

(本图表数据已剔除保障房、回迁房、网签价格为零单位)



(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；库存数据来源佛山市房产信息网及顺德商品房交易网，已排除重复登记情况

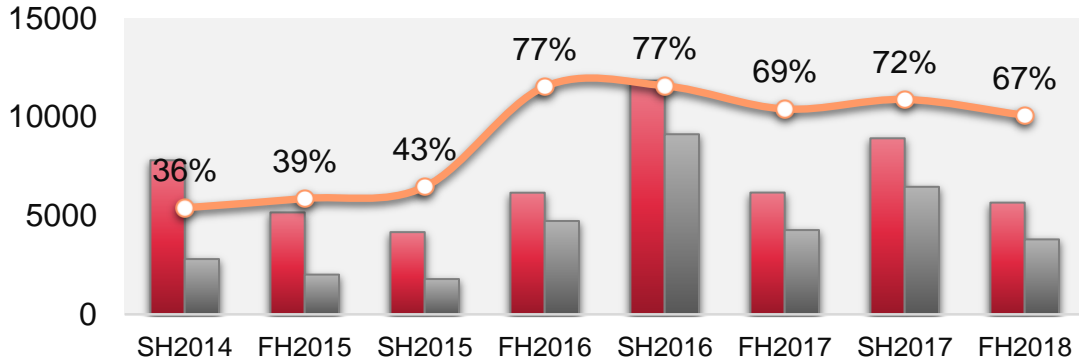


# 上半年整体推售率67%，东部推货量占全区超70%，碧桂园凤凰湾推货量最多

近五年顺德住宅集中开卖情况

单位：套

■ 推货套数 ■ 成交套数 ○ 推售率

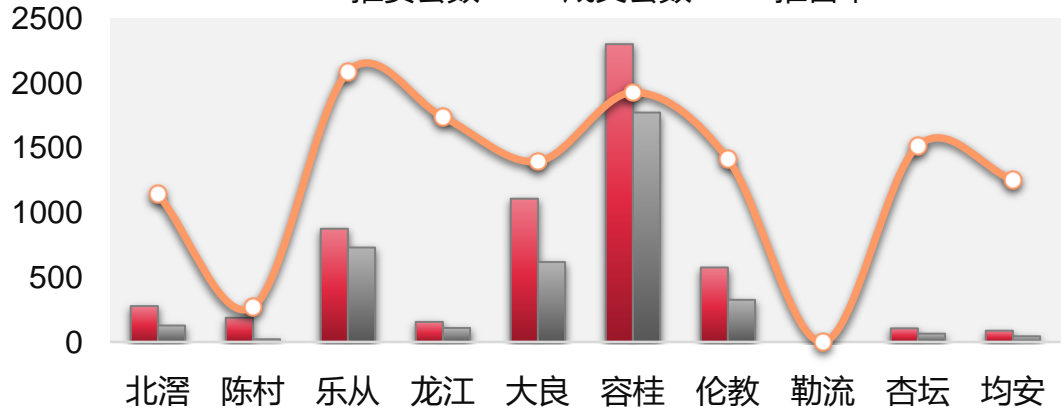


(数据来源：佛山经纬研究中心)

2018年上半年顺德各镇街住宅集中开卖情况

单位：套

■ 推货套数 ■ 成交套数 ○ 推售率



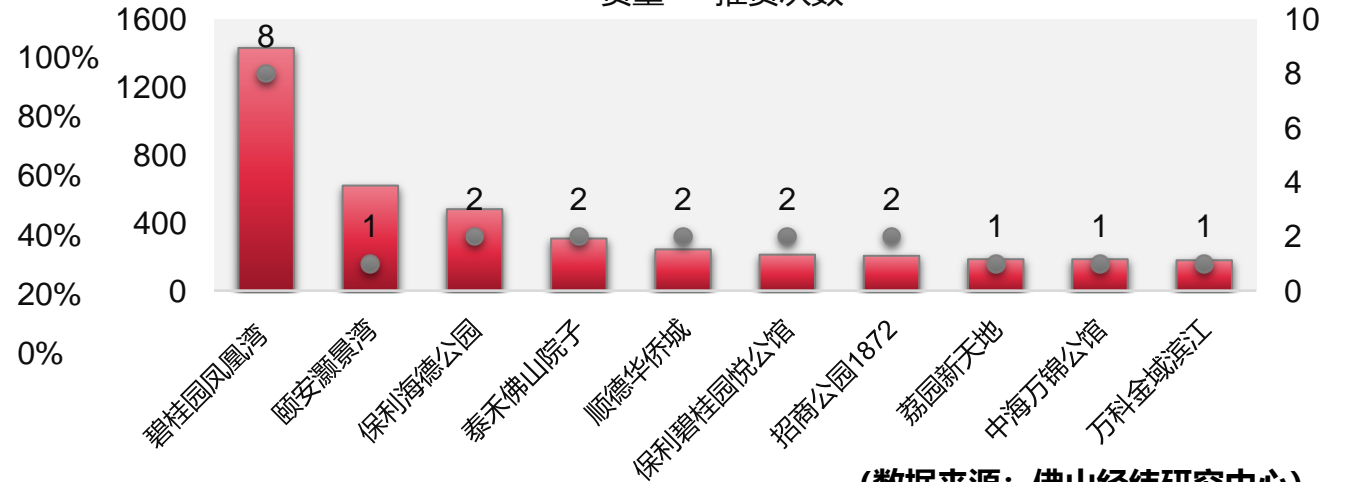
(数据来源：佛山经纬研究中心)

2018年上半年顺德开卖货量T10楼盘

单位：套

■ 货量 ● 推货次数

单位：次数



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 据不完全统计，上半年顺德开盘39场次，推出货量5656套，推售率67%，环比下降5个百分点。开盘成交情况与网签数据存在较大差异，可见顺德库存虚高现象较明显。
- 新开盘中19场以持平价推货，5场降价推新，15场推新价有所上涨，可见房企对市场形势判断仍是稳中有升。上半年推售货量主要集中在东部，占全区超70%，其中碧桂园凤凰湾为供货主力，8次集中开盘中7次开盘推售率达9成以上。

备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

# “限签”对顺德影响显著，多镇街去化周期虚高，8个镇街去化时间超2年

2018年上半年成交面积 (万㎡)

2018年下半年可售面积 (万㎡)

(备注: 2018年下半年可售=2018年上半年库存+2018年下半年预测供应)

镇街	去化周期 (月)
北滘	108
杏坛	105
陈村	100
大良	45
伦教	43
乐从	39
容桂	34
勒流	27
均安	14
龙江	13



(数据来源: 佛山经纬研究中心)

■ 截止2018年上半年, 顺德住宅库存面积约428万㎡, 预测下半年新货168万㎡, 则**可售货量达596万㎡, 静态去化时间约41个月。**

■ **北部:** 在政策高压下, 北滘、陈村陷入沉寂, 整体成交表现低迷; 龙江在碧桂园珑悦和碧桂园华府相继清盘后, 目前主要在售楼盘仅恒大龙江翡翠和美的西江府。

■ **东部:** 受网签限制影响, 作为限购区的大良, 库存积压, 高价项目放缓推货; 容桂上半年网签量基本依靠碧桂园凤凰湾支撑, 新入市项目网签情况不容乐观。

■ **西南部:** 下半年多个品牌房企楼盘将入市, 未来可售货量大, 鉴于上半年成交总量较低, 整体去化周期偏高。



# 预计下半年新入市项目达23个，调控不放松下，高价地或延迟入市



■ **2018年下半年，预计约有23个新项目入市**，其中北部占4个，东部占11个，西南部占8个，西南部下半年值得关注。调控不放松下，高价地压力仍然较大。

■ **土拍市场回归理性。**对比去年的土拍热潮，今年上半年顺德土拍市场热度有所下降，整体成交楼面价有所回落，房企拍地更趋于理性。上半年商住地楼面价最高的是碧桂园夺下的陈村TOD商住地块，折合楼面价13612元/m<sup>2</sup>；勒流超30万方商住地因竞拍条件限制较多而流拍。

■ 西南部，下半年将有**碧桂园、美的、恒大、万科和中海等品牌房企楼盘入市**，成交量有望赶超北部，紧追东部。

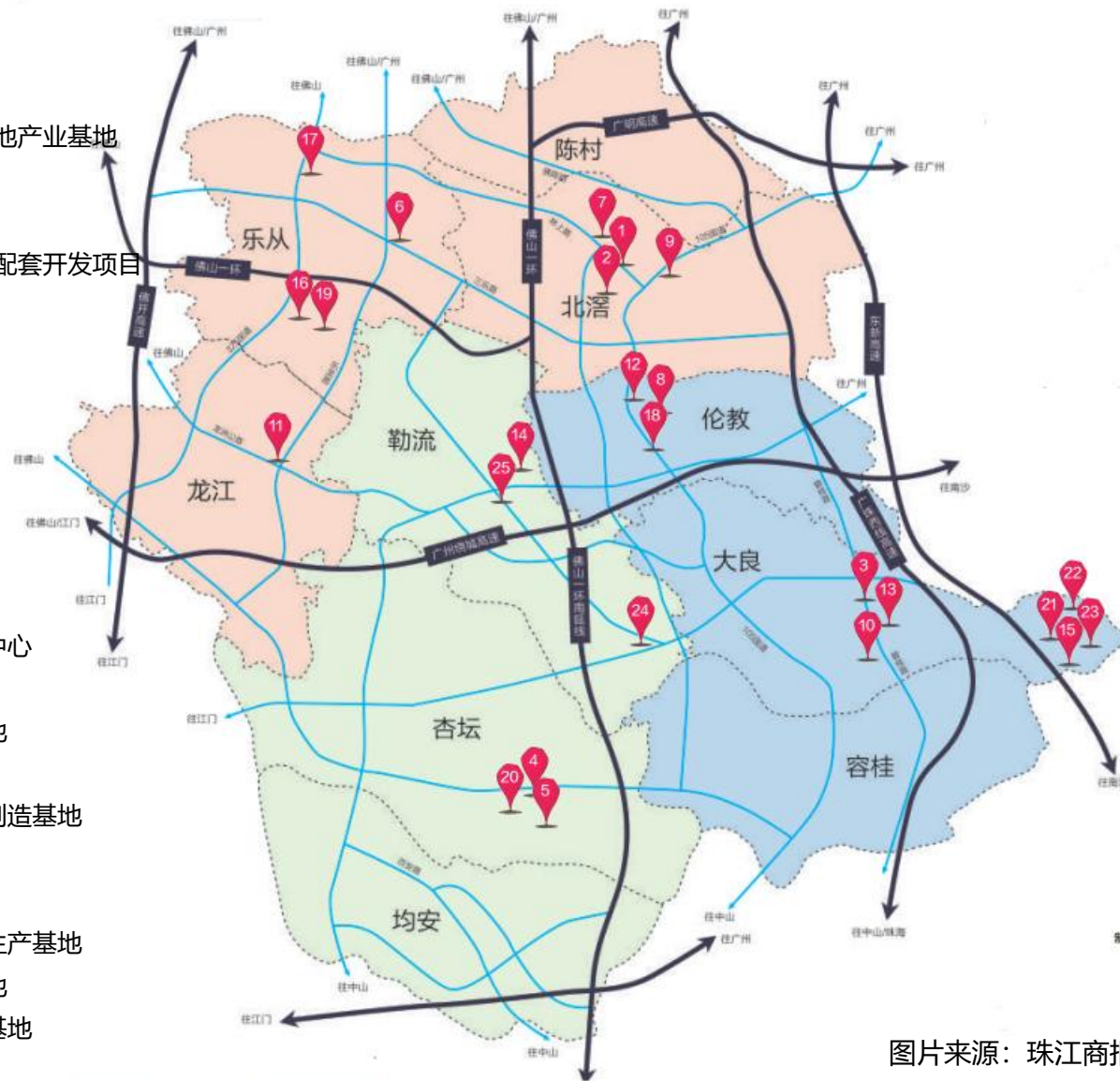
镇街	数量	楼盘名称
乐从	1	华润置地悦里
北部	2	美的绿城凤起兰庭、中铁建北滘地块
龙江	1	中海龙江地块
东部	6	中洲府、金科博翠天下府、五沙珑滨熙园、华侨城云邸、电建泛悦公馆、中铁建大良地块
容桂	2	雅居乐万象郡、路劲天隽汇公馆
伦教	2	美的合能桂畔君兰、中海金玺公馆
勒流	2	顺德龙光玖龙府、电建泛滢公馆
西南部	5	万科金域学府、天宝豪庭、美的中交翰城、碧桂园美的水木清华、恒大江锦豪庭
均安	2	中海雍景熙岸、丽鸿地块

备注：预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得



# 顺德各大重点项目纷纷落地，北部、东部有优势，产业助力城市发展再升级

- 1、美的库卡智能制造产业基地
- 2、世界级无人机项目
- 3、顺德新能源汽车小镇（一期）
- 4、天劲新能源汽车锂离子动力电池产业基地
- 5、东菱智慧产业园
- 6、红星家居世贸中心项目
- 7、潭洲国际会展中心建设及周边配套开发项目
- 8、中铁华隧盾构机生产基地
- 9、顺德未来城商业项目
- 10、顺德农商银行总部项目
- 11、联塑领尚生活商贸中心
- 12、保发珠宝产业园
- 13、顺德欢乐海岸主题公园
- 14、盈峰环保产业园
- 15、顺德五沙大数据中心
- 16、广东云天生物医药装备产业中心
- 17、上华智能制造产业园
- 18、科达数字化陶瓷装备制造基地
- 19、科荟生命科技产业中心
- 20、申菱专业特种环境系统研发制造基地
- 21、阿波罗高性能净化材料项目
- 22、村田陶瓷新材料项目
- 23、开关厂智能充配电设备研发生产基地
- 24、小熊智能小家电研发生产基地
- 25、明和智能停车设备研发生产基地



■ 目前各大重点项目基本已开工建设，部分项目将会在本年内完工并投入使用。

■ 最引人瞩目的，当属两个月前启动建设的**广东省智能制造创新示范园、中德智能制造国际合作示范区**。美的库卡智能制造产业基地，就落户于该示范园的核心区域，计划总投资100亿元，涵盖智能制造、智能物流、智能医疗、智慧家庭四大业务板块。一期项目将力争今年底竣工投产，**未来将形成新的千亿级产业集群，可带动顺德乃至整个华南区域智能制造产业升级发展。**

■ 与美的库卡智能制造产业基地相距不远，就有一个世界级无人机项目落地，该项目达产产值就可达到150亿。此外，随着天劲新能源汽车锂离子动力电池产业基地、碧桂园新能源汽车小镇、广东云天生物医药装备产业中心等一批项目落地集聚，**顺德在新能源汽车领域、生物医药领域，同样正在孕育形成全新的百亿级产业集群。**

制图：王叶进

图片来源：珠江商报

## 下半年预测：东部成交依然保持中坚地位，西南部下半年多个全新项目入市

- **调控力度维持平稳下，预计北部镇街成交将延续平稳走势。**限购重启后，北部镇街成交持续低迷走势，其中北滘、陈村网签表现极为不佳，主力楼盘营销方面对外的声音不多，以自然销售为主；乐从、龙江两镇街主力楼盘轮候网签房源积压严重，库存偏高。调控维稳下，预计下半年市场保持平稳走势。
- **东部依然是顺德成交的中坚力量，新入市高价地将成市场风向标。**上半年，作为不限购区域的容桂和伦教，受价格管控影响，高价楼盘网签受限。下半年容桂依靠旧盘支撑，成交量预计依然有望保持领先地位，高价地项目在售价上欠缺竞争优势，如金辉路劲江山云著以“2万”均价入市，开卖后一度表现沉寂。伦教在售楼盘不多，下半年新盘美的合能桂畔君兰将成片区亮点。2017年多个外来品牌房企进驻大良，预计新项目将于下半年陆续入市，但在政策高压下，不排除推延入市时间。
- **西南部多个品牌房企楼盘将入市，货量充足将更具看点。**下半年将有勒流电建泛濠公馆、顺德龙光玖龙府，杏坛碧桂园美的水木清华、万科金域学府、美的中交翰城和恒大江锦豪庭，均安中海雍景熙岸等品牌楼盘入市，缺货已久的西南部在不限购优势下，将更具看点。



## **PART 4.5**

---

# **三水新建住宅市场运行情况**



# 三水2018年上半年供求状况

## 新增预售

套数: 15304套

环比↓8% 同比↑158%

面积: 158.70万m<sup>2</sup>

环比↓12% 同比↑157%

## 网签成交

套数: 13076套, 环比↑6% 同比↑76%

面积: 134.87万m<sup>2</sup>, 环比↑3% 同比↑67%

均价: 8269元/m<sup>2</sup>, 环比↑2% 同比↑1%

金额: 111.52亿元, 环比↑5% 同比↑69%

## 住宅库存

套数: 13215套

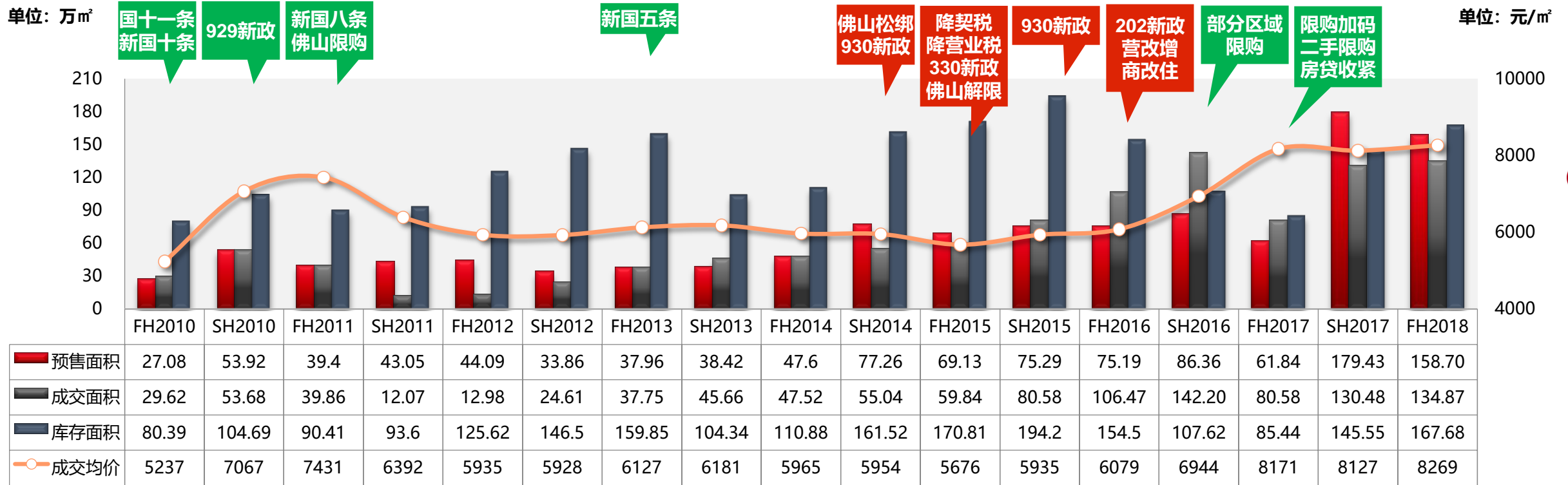
环比↑20% 同比↑123%

面积: 167.68万m<sup>2</sup>

环比↑15% 同比↑96%

# 网签成交量为历史次高水平，网签均价维持8千元以上，静态去存周期7.5个月

## 三水新建住宅市场半年度供求走势



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **上半年三水区网签成交面积环比持稳，成交均价平稳上升。**网签成交量为历史次高水平，同比增长67%，环比增长3%；成交均价维持8千元以上水平，同比增幅1%，环比增幅2%。三水市场各板块房价差异较大，中心区域代表楼盘售价“万二”水平。
- **截止6月30日，三水库存约168万m²，静态去存时间在7.5个月，与去年末去存时间基本持平。**

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

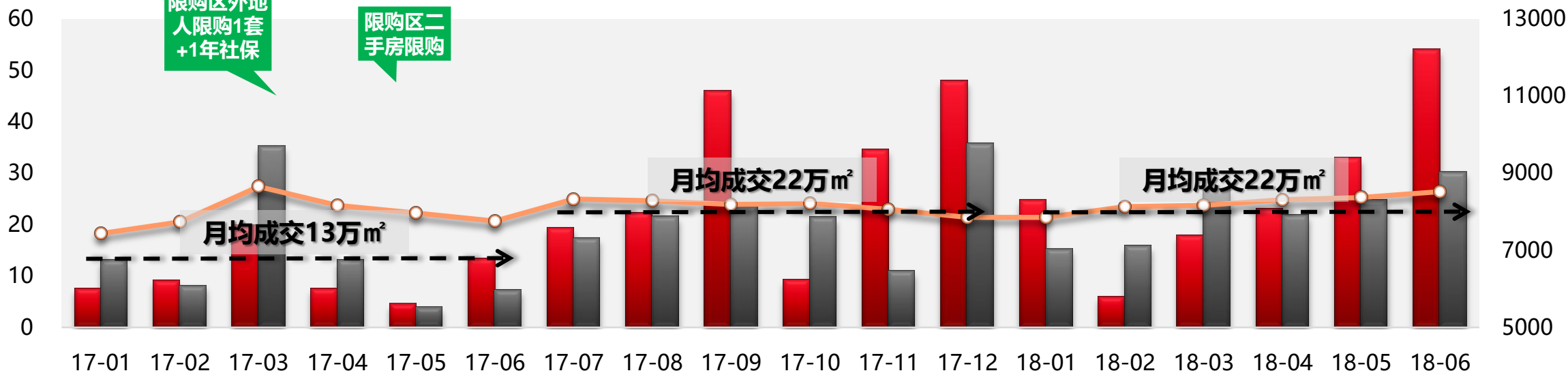
# 上半年月均网签成交面积22万m<sup>2</sup>，6月新批预售量爆发

单位：万m<sup>2</sup>

## 三水新建住宅市场月度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>

■ 预售面积 ■ 成交面积 ○ 成交均价



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **上半年月均网签成交量为22万方，维持2017下半年月均成交水平。**成交主力依然是大西南板块，外围镇街成交占比有所提升。
- **前5个月新增预售供应保持平稳，6月新增预售供应突破50万m<sup>2</sup>。**6月多达17盘新批预售面积破“万”，以御江南、万科魅力之城、乐平碧桂园和博雅滨江等楼盘为首，当月新增预售供应量达54万m<sup>2</sup>。

# 御江南、旭辉城和时代南湾三盘夺下双料前三甲

2018上半年网签金额TOP10							2018上半年网签套数TOP10					
排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/ ㎡)	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	网签金额 (亿元)	备注
1	御江南	12.69	1501	14.67	8645	——	御江南	1501	14.67	8645	12.69	——
2	旭辉城	7.94	847	8.98	8847	带装修	旭辉城	847	8.98	8847	7.94	带装修
3	时代南湾	7.30	790	8.67	8420	带装修	时代南湾	790	8.67	8420	7.30	带装修
4	保利中央公园	6.71	696	7.55	8889	带装修	保利中央公园	696	7.55	8889	6.71	带装修
5	雅居乐融创三江府	5.72	634	6.72	8516	带装修	汇信华府	657	6.37	8242	5.25	——
6	汇信华府	5.25	657	6.37	8242	——	乐平碧桂园	647	6.40	7938	5.08	带装修
7	三水冠军城	5.24	630	6.41	8176	带装修	雅居乐融创三江府	634	6.72	8516	5.72	带装修
8	乐平碧桂园	5.08	647	6.40	7938	带装修	三水冠军城	630	6.41	8176	5.24	带装修
9	新城招商·誉府	4.95	538	5.65	8758	带装修	新城招商·誉府	538	5.65	8758	4.95	带装修
10	恒大云东海	4.83	483	5.20	9288	带装修	恒福水岸	524	5.12	6970	3.57	带装修
<b>合计</b>		<b>65.71</b>	<b>7423</b>	<b>76.62</b>	<b>8576</b>	<b>——</b>	<b>合计</b>	<b>7464</b>	<b>76.54</b>	<b>8420</b>	<b>64.45</b>	<b>——</b>

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 个盘成交数据来源佛山房产信息网, 已排除退房、重复登记情况, 最终数据解释权归楼盘案场所有



# 江南新区、芦苞成交量增幅明显，云东海片区去存压力最大

2018年上半年三水各板块存销情况



## ■ 江南新区和芦苞成上半年成交量增幅最大

**镇区。**江南新区凭借御江南一盘之力，支撑片区成交量接近15万方。芦苞则依靠恒福水岸和万科魅力之城两盘，成交量增长幅度位居各板块之首，但成交总量仍为全区较低位。

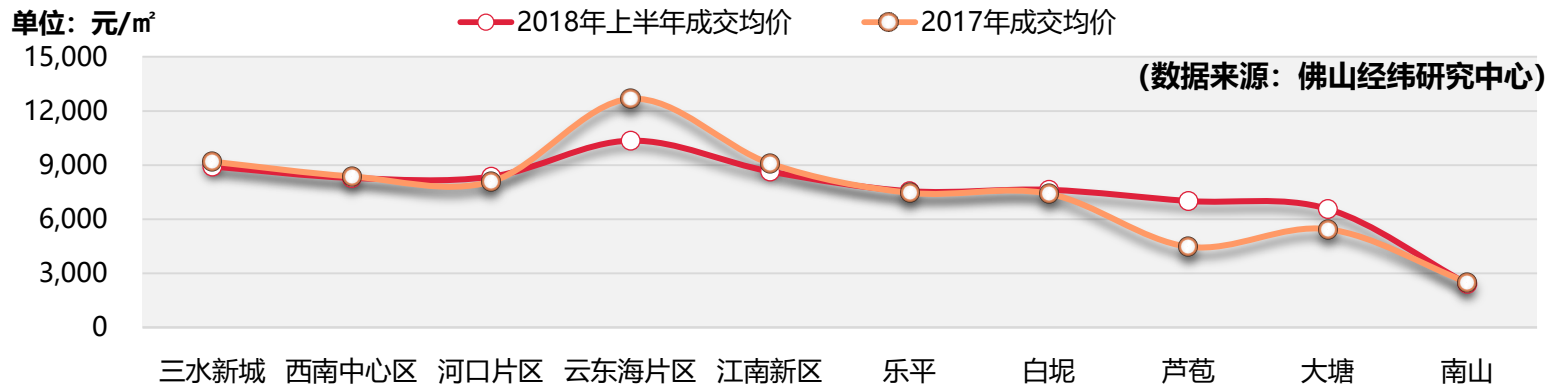
## ■ 云东海片区去存时间高达27个月。

云东海片区旧盘基本以别墅为主，洋房在售项目不多，整体销售时间较长，库存以恒大云东海和保利雲上为主。

## ■ 在控价压力下，各板块网签均价变化不明显。

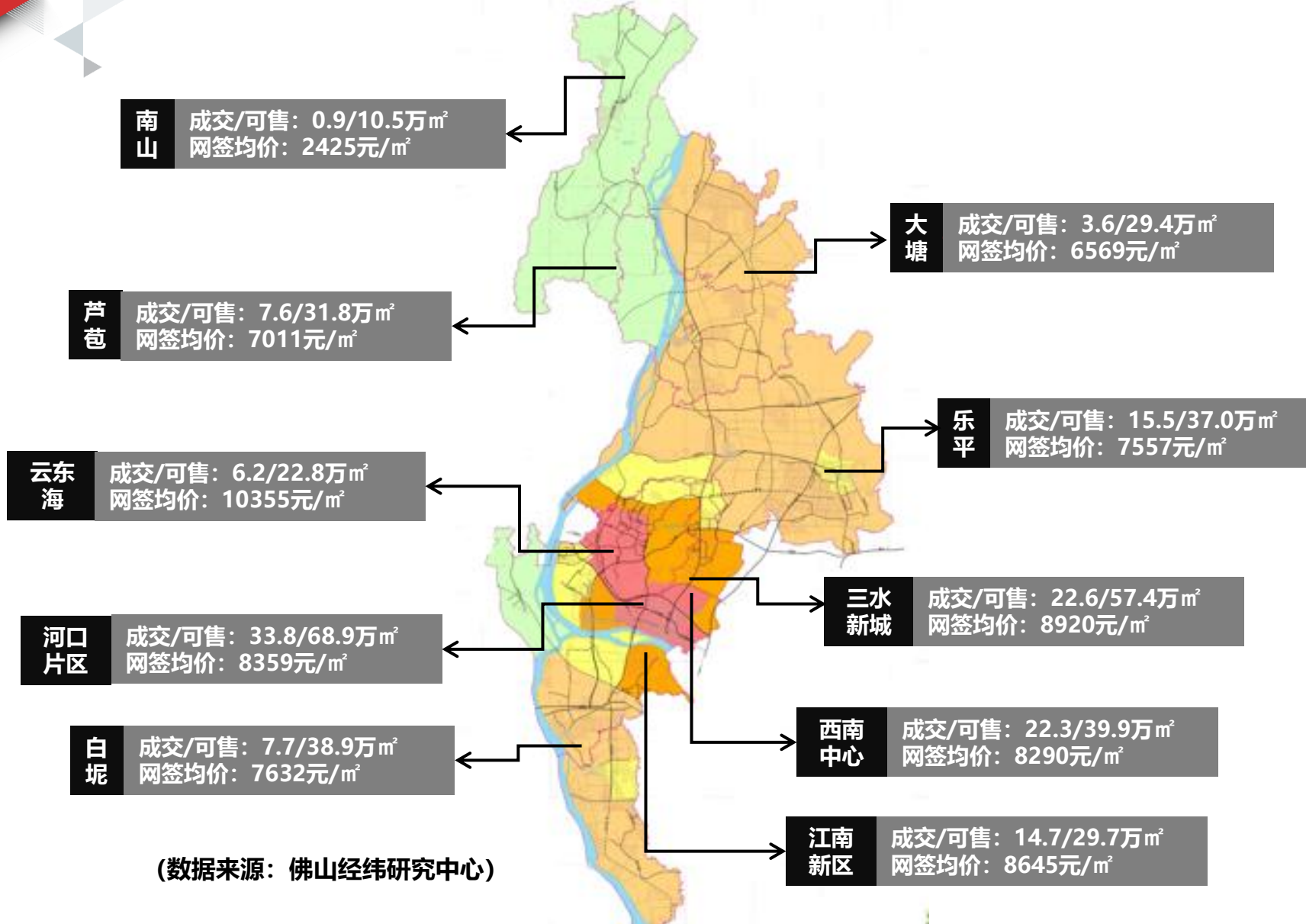
云东海片区受别墅成交回落影响，价格略有回落；而芦苞的网签均价上升，主要是恒福水岸和万科魅力之城两盘带动，拉升网签成交均价上行。

2017年-2018年上半年三水各板块均价情况



备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

# 高去化压力集中在外围镇街，中心板块去化周期均在15个月以内



(数据来源: 佛山经纬研究中心)

镇街	去化周期
南山	72
大塘	49
白坭	30
芦苞	25
云东海片区	22
三水新城	15
乐平	14
河口片区	12
江南新区	12
西南中心区	11

# 下半年预计11个新盘入市，包括金地、中南和金融街等新面孔



(数据来源: 佛山经纬研究中心)

- 2017年为三水土拍大年，部分项目已于上半年入市，预计下半年还将有11盘入市，主要集中在三水新城，包括中南和金融街等新面孔。
- 对比去年的土拍热潮，上半年土拍市场热度明显回落，商住地仅成交6宗，而部分成交楼面价较去年同区域最高楼面价地块有小幅回落。
- 下半年预计三水新城4个新盘入市，令片区的市场关注度再度提升。

板块	数量	楼盘名称
河口片区	2	招商樾园、颐安天朗明庭
三水新城	4	天聚广场、金融街地块、中南远洋漫悦湾、碧桂园双子星
白坭	1	美的峯境
乐平	1	龙光碧桂园悦府
大塘	2	金地艺境天成、恒大御澜庭
南山	1	佛山恒大雅苑

备注: 预测数据为为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得



# 乐平板块接壤广州花都，品牌房企陆续进驻，令板块价值迅速提升

■ 三水乐平位于广佛肇经济圈核心区域内，接壤佛山南海、广州花都。作为佛山“一环创新圈”的重要节点，借助湾区发展之势，城市发生巨变。政府巨资千亿，构建乐平“一路一河一基地”发展战略，**打造两大特色小镇：广府小镇及创智小镇**，鼎建一河两岸千亩商服区，致力实现“产、城、人”融合发展。

乐平中心城区规划图



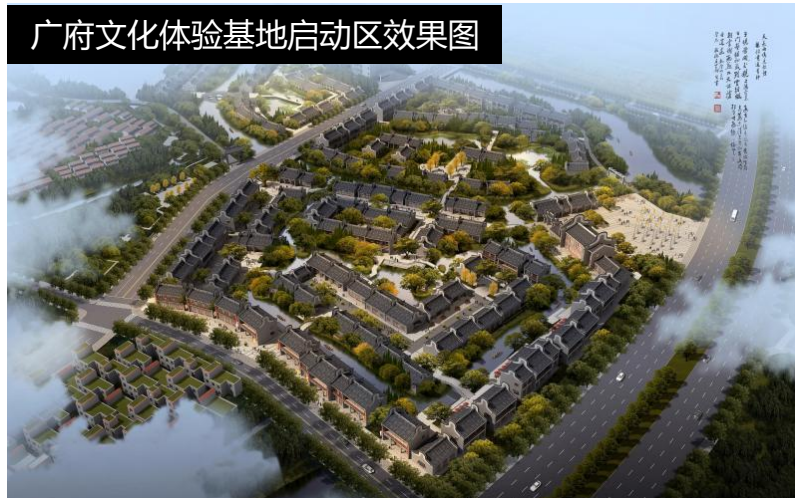
一河两岸千亩商服区规划图



乐平交通区位图



广府文化体验基地启动区效果图



- 2017年2月，碧桂园进驻乐平，预示着乐平将结束本地房企占据市场的局面。建面约14万方的乐平碧桂园从拿地到目前基本售罄，仅用了不到一年半的时间，整体销售时间仅半年。
- 继碧桂园，龙光两度落子乐平，2月恒大更是以总价16.6亿元+2.99万方配建进驻乐平，折合楼面价达6861元/m<sup>2</sup>，该楼面价仅次于三水新城；**品牌房企进驻将拉升乐平的市场热度，未来乐平市场值得关注。**

## 下半年预测：市场风险犹存，中心城区有望延续交易热度，外围镇街影响力加大

- **在售盘源持续供应，多个新盘亦将于下半年入市，中心城区有望延续上半年交易势头。**首付款高企令本土购买力较低的客户转向二手房或租房、有积蓄的客户购买力被持续收割。上半年中心城区市场在本地客户购房意愿增大及渠道拉动之下，成交高位运行。下半年中南远洋漫悦湾、金融街项目、天聚广场和招商樾园等高价项目将入市，客户购买力持续受到考验。
- **外围镇街品牌房企楼盘陆续入市，市场影响力逐渐增大。**上半年末，芦苞万科魅力之城、乐平龙光玖誉府和白坭万科城市花园等外围镇街楼盘已相继入市，并在该各自区域形成一定影响力，下半年预计还有乐平龙光碧桂园悦府、大塘金地艺境天成、恒大御澜庭、南山恒大雅苑和白坭美的峯境等楼盘入市，外围镇街对整体市场的影响力度加增大。
- **政策及价格优势边际减弱，随高价项目入市后，市场风险或有所提高。**伴随付款门槛逐步追高，不限购及房价低洼优势边际减弱，下半年随高价地陆续入市，市场对于支付能力高的客户依赖度加大。本土客户购买力有限，需持续拉动外区客户进入，供需双方矛盾加剧，市场风险度或有所提高。



## **PART 4.6**

---

# **高明新建住宅市场运行情况**



# 高明2018年上半年供求状况

## 新增预售

套数: 7214套

环比↓12% 同比↑141%

面积: 78.90万m<sup>2</sup>

环比↓14% 同比↑122%

## 网签成交

套数: 8836套, 环比↑151% 同比↑58%

面积: 95.70万m<sup>2</sup>, 环比↑171% 同比↑47%

均价: 7496元/m<sup>2</sup>, 环比↑1% 同比↑11%

金额: 71.73亿元, 环比↑173% 同比↑64%

## 住宅库存

套数: 6462套

环比↓21% 同比↑86%

面积: 84.74万m<sup>2</sup>

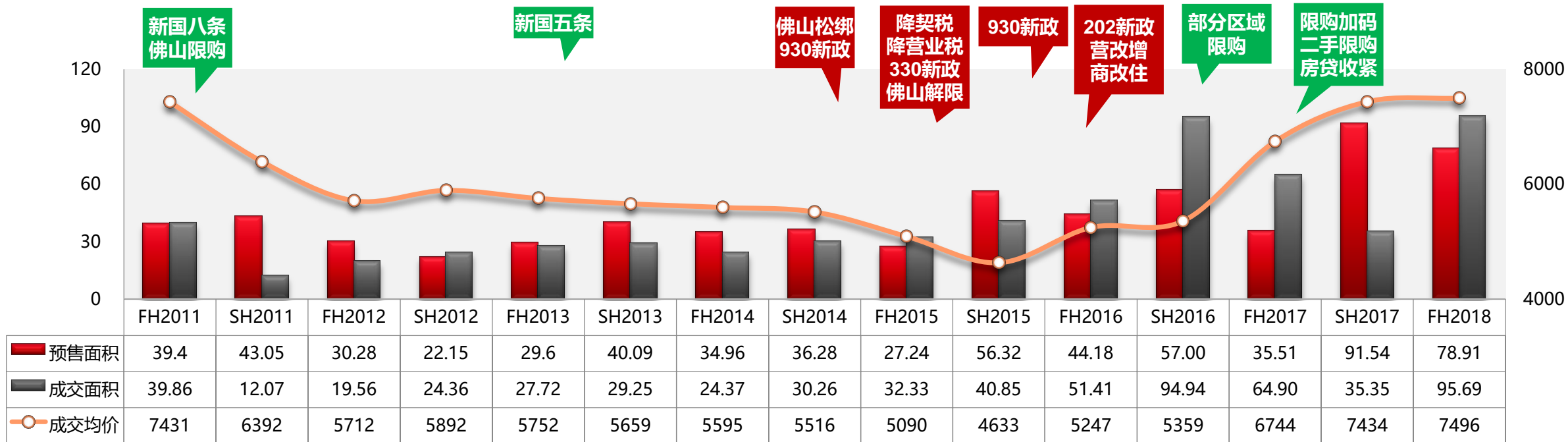
环比↓17% 同比↑93%

# 维稳基调下，高明市场网签成交“量增价稳”，库存消化时间不足6个月

单位：万m<sup>2</sup>

## 高明新建住宅市场半年度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **上半年网签成交量环比增长1.7倍，网签均价平稳，逼近7500元/m<sup>2</sup>水平。**不限购及网签延后补签影响，全区网签成交量增幅明显，存量从去年末102.17万m<sup>2</sup>缩减至今年中84.74万m<sup>2</sup>，去存时间不足6个月。

■ **多家品牌房企进驻高明，品牌聚集效应渐显现。**未来西江新城依然占据高明住宅市场较大份额，区位及规划优势使西江新城板块依旧是高明绝对的成交主力。而保利、雅居乐、龙光、阳光城、中梁、金科等品牌房企的进驻，及新干线机场等规划作用下，荷城、杨和、明城、更合等板块有望迎来新变化。

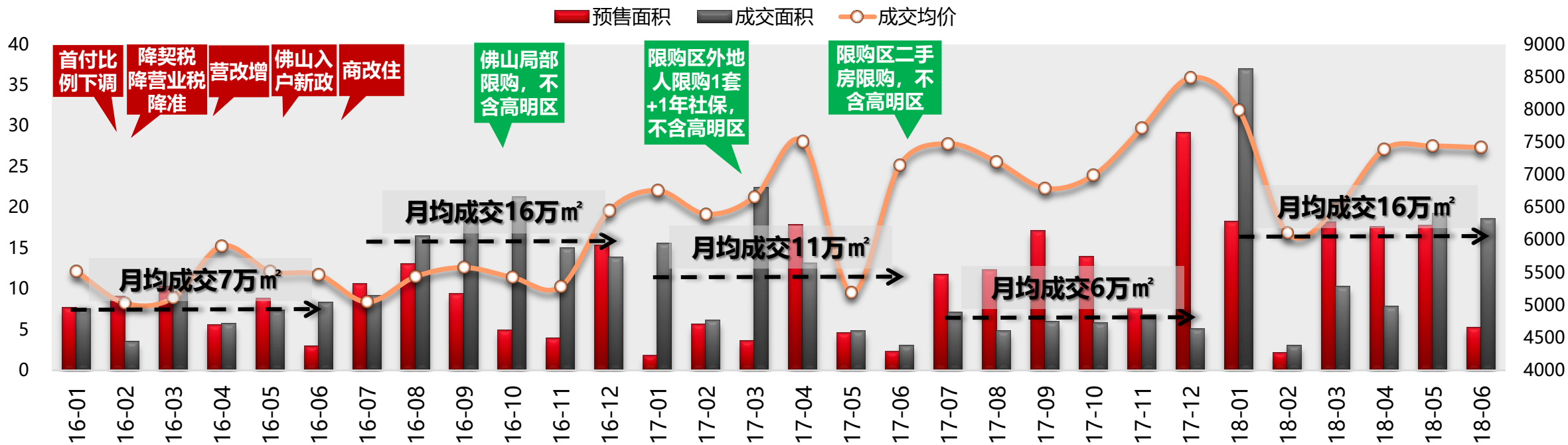
备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

# 首月补网签，单月网签量达历史最高位，网签均价走势震荡走稳

## 2016-2018年度高明月度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



KINGSWICK 经纬

(数据来源：佛山经纬研究中心)

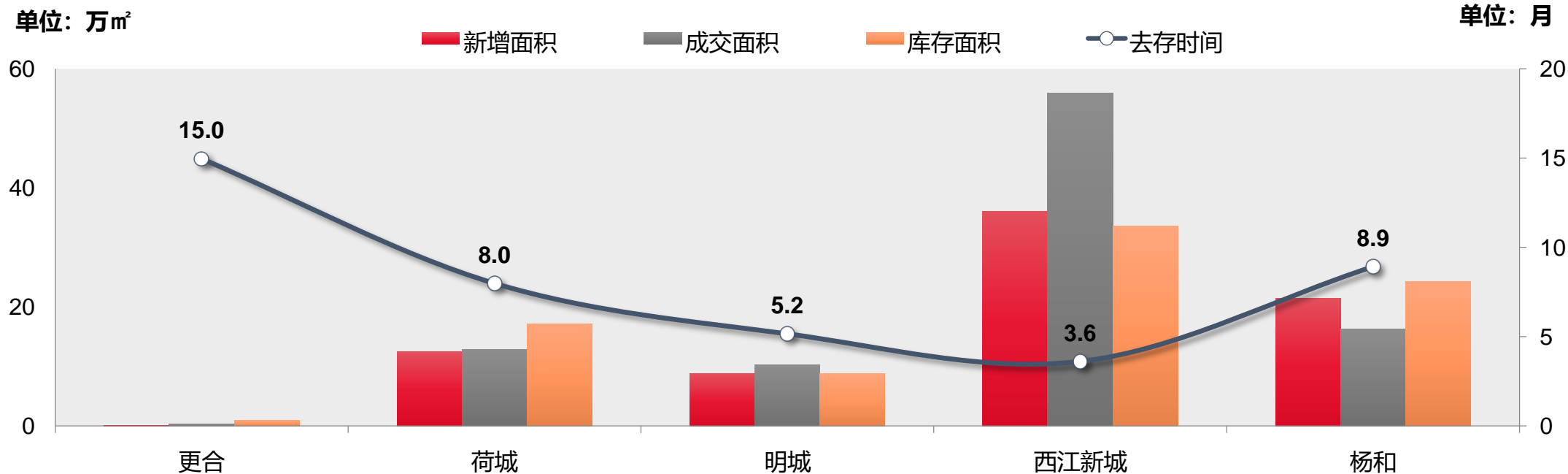
■ **上半年月均网签量约16万m<sup>2</sup>，其中首月为补网签支撑。**1月成为高明历史上网签量最高的单月，其中万科美的西江悦、美的明湖、美的鹭湖森林度假区3盘网签量已达19.5万m<sup>2</sup>，当月美的明湖、银豪富隆湾、欧浦花城有新货推售，整体推售率接近6成亦较为理想。

■ **首月网签均价逼近8000元/m<sup>2</sup>，支撑上半年网签均价环比持稳。**经过1月的市场高度活跃期后，2月适逢春节供求市场回落明显，5-6月成交量趋向平稳，令上半年整体网签均价环比持稳，预计下半年价格或稳中有升。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

# 西江新城网签成交热力最高，杨和因别墅成交放缓而拖慢去存时间

2018上半年高明各板块成交及存量情况



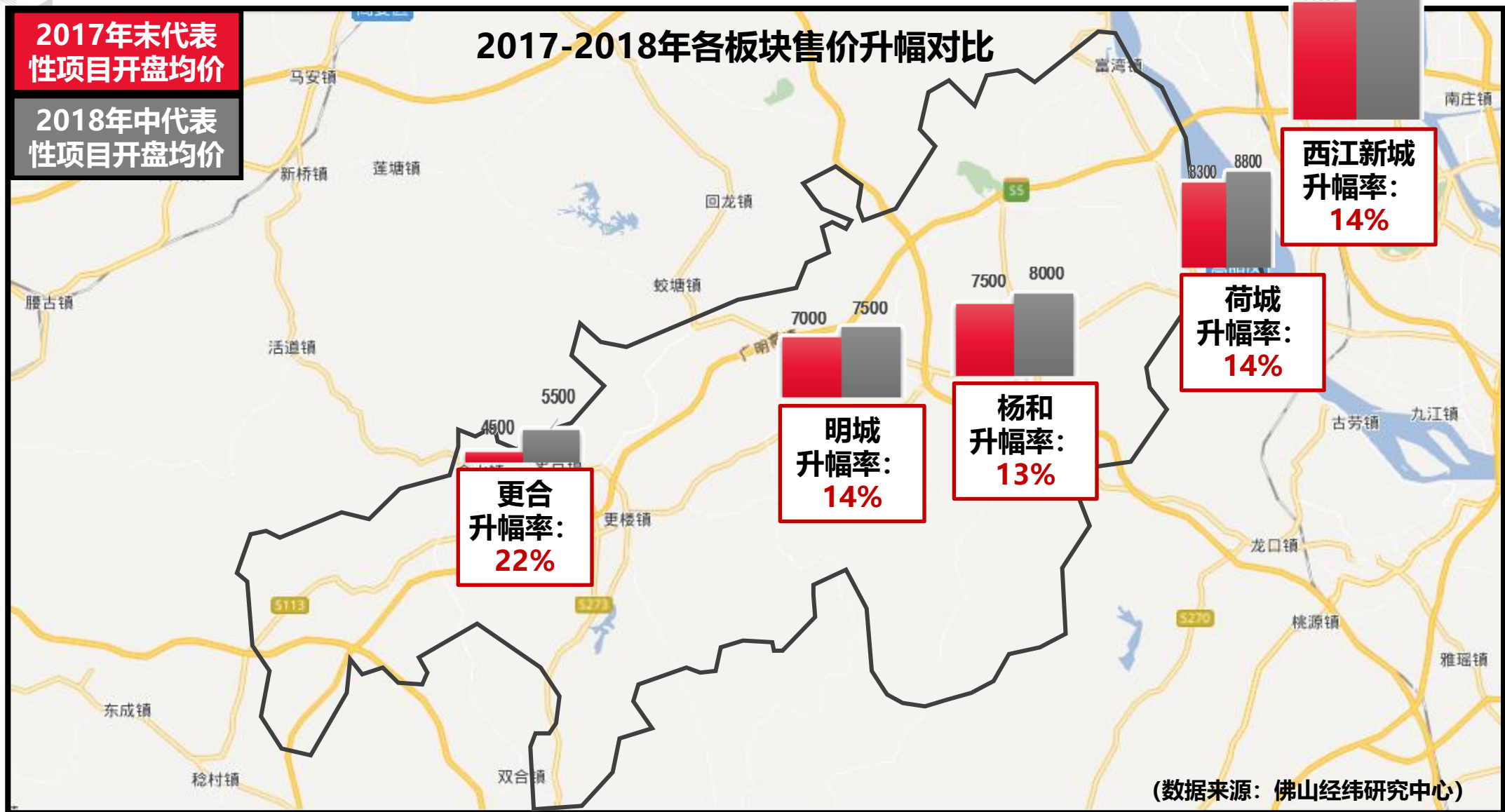
(数据来源: 佛山经纬研究中心)

- **西江新城网签成交热度最高，板块去存时间仅3.6个月。**美的、万科两盘上半年共网签3394套，占比西江新城66%，品牌房企竞争优势更明显。截止2018年6月30日，西江新城库存量不足2400套，面积约为34万m²，库存消化周期仅3.6个月。
- **杨和别墅成交速度放缓，去存时间为8.9个月。**美的鹭湖森林度假区别墅产品成交放缓，仍有库存量763套，约15万m²，一定程度上拉长杨和板块去存时间。更合方面，由于在售项目不多，仍有待下半年新项目入市为市场带来更多刺激。

备注: 所示数据均摘自官方交易信息网, 成交数据已排除退房、重复成交等情况; 预售及库存数据来源佛山市房产信息网, 已排除重复登记情况



# 上半年各板块价格均有升幅，西江新城带装修均价12500元/m<sup>2</sup>



备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

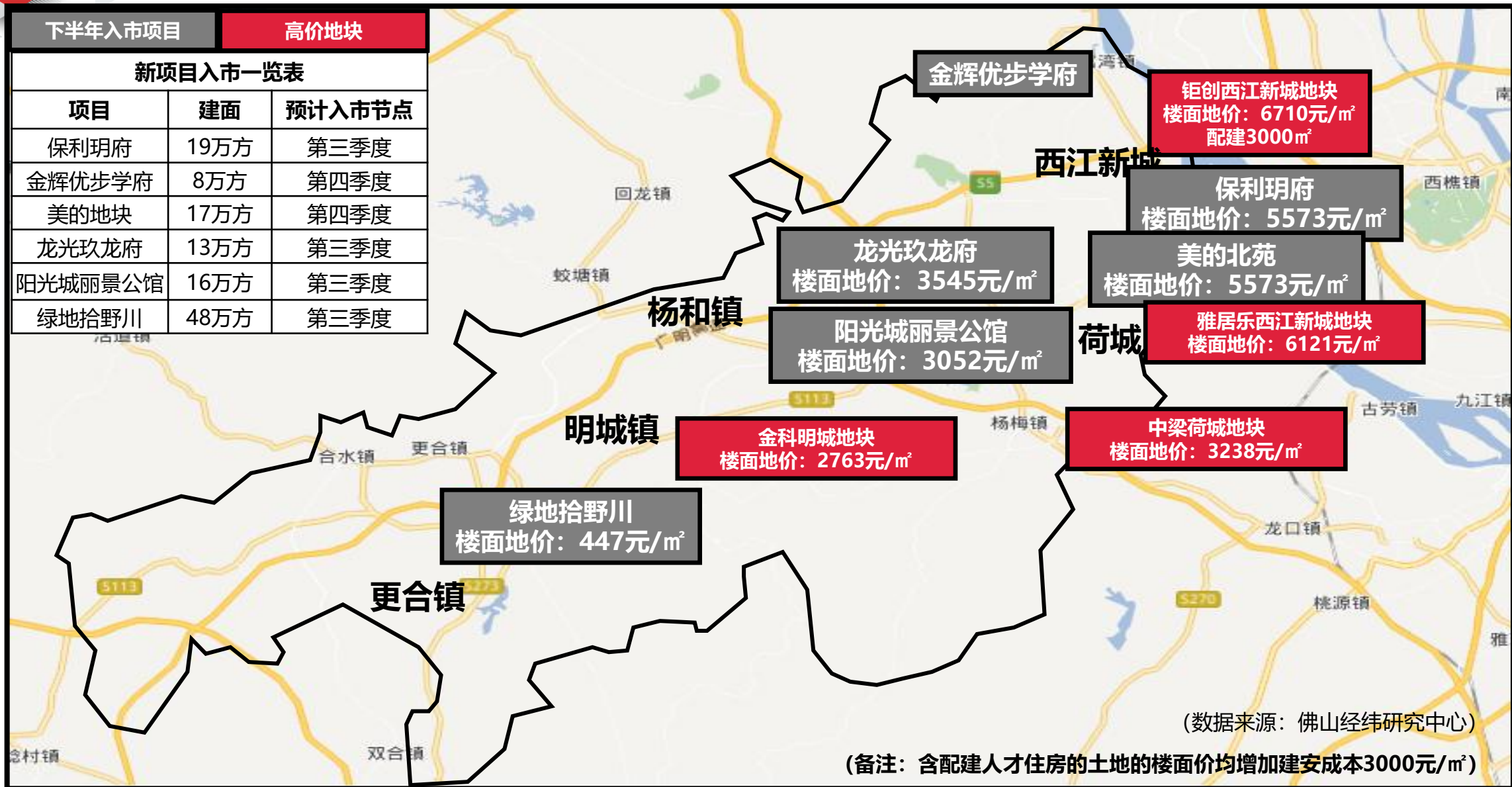
# 西江新城6盘占网签金额TOP10榜单，美的城5月开卖，网签套数入围前10位

2018上半年网签金额TOP10							2018上半年网签套数TOP10					
排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	网签金额 (亿元)	备注
1	万科美的西江悦	18.54	2281	22.06	8403	带装修	万科美的西江悦	2281	22.06	8403	18.54	带装修
2	美的明湖	12.95	1113	14.20	9120	含别墅， 洋房带装修	美的明湖	1113	14.20	9120	12.95	含别墅， 洋房带装修
3	君御海城	6.32	569	6.97	9059	——	君御海城	569	6.97	9059	6.32	——
4	江滨·香格里拉	3.58	428	5.28	6786	含别墅， 洋房可选带装修	美的鹭湖森林 度假区	456	3.99	8254	3.30	含别墅、洋房、住 宅公寓，洋房、住 宅公寓带装修
5	美的鹭湖森林 度假区	3.30	456	3.99	8254	含别墅、洋房、 住宅公寓，洋房、 住宅公寓带装修	江滨·香格里拉	428	5.28	6786	3.58	含别墅， 洋房可选带装修
6	恒大山湖郡	2.80	399	4.96	5638	含别墅， 洋房带装修	恒大山湖郡	399	4.96	5638	2.80	含别墅， 洋房带装修
7	高明碧桂园峰会	2.76	339	4.65	5943	带装修	欧浦花城	352	4.51	5588	2.52	含别墅
8	勤天汇广场	2.61	277	2.91	8976	带装修	高明碧桂园峰会	339	4.65	5943	2.76	带装修
9	欧浦花城	2.52	352	4.51	5588	含别墅	明城壹号	331	3.48	5239	1.82	带装修
10	银豪富隆湾	2.48	272	2.65	9339	——	佛山美的城	278	3.16	5724	1.81	带装修
<b>合计</b>		<b>57.85</b>	<b>6486</b>	<b>72.19</b>	<b>8014</b>	——	<b>合计</b>	<b>6546</b>	<b>73.26</b>	<b>7697</b>	<b>56.39</b>	——

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

# 预计下半年高明6个纯新盘入市，更合迎48万m<sup>2</sup>小镇项目



下半年入市项目		高价地块
新项目入市一览表		
项目	建面	预计入市节点
保利玥府	19万方	第三季度
金辉优步学府	8万方	第四季度
美的地块	17万方	第四季度
龙光玖龙府	13万方	第三季度
阳光城丽景公馆	16万方	第三季度
绿地拾野川	48万方	第三季度

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

(备注: 含配建人才住房的土地的楼面价均增加建安成本3000元/m<sup>2</sup>)

备注: 所示拍地数据来源均摘自佛山市公共资源交易信息网, 预测数据跟进佛山经纬研究中心监测所得



# 总体去化压力不大、但区域分化明显，控价从严下，房价上涨空间有限



■ **去化周期不足一年，区域分化明显。**截止2018年6月30日，高明区住宅库存面积约85万m<sup>2</sup>，下半年预计全区将有约7607套新房源入市，面积约86万m<sup>2</sup>，则**全区可售房源约171万m<sup>2</sup>，去化时间预计约11个月**，更合、杨和去化周期较长。

■ **多家品牌房企进驻，杨和板块或迎来生机。**目前高明库存量集中在西江新城和荷城板块，由于片区销售量高，去化压力不大。目前已有多家品牌房企进驻高明，雅居乐，金科，中梁和中南等为首次进驻，预计未来杨和、荷城等板块发展形势可观。

■ **价格增长空间有限。**上半年一二级市场成交价格瓶颈显现，加上调控从紧，下半年持续追涨因素欠缺，房价上涨空间有限。

板块	上半年成交		上半年库存			下半年推货预测		下半年可售合计		
	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	去存时间(月)	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	套数(套)	面积(万m <sup>2</sup> )	去化时间(月)
西江新城	5105	55.88	2351	33.6	3.6	1642	19.19	3993	52.79	5.7
荷城	1103	12.89	1545	17.15	8.0	955	11.78	2500	28.93	13.5
杨和	1671	16.34	1808	24.29	8.9	3642	39.56	5450	63.85	23.4
明城	918	10.23	666	8.79	5.2	868	10.54	1534	19.33	11.3
更合	39	0.37	92	0.91	15.0	500	5	592	5.91	97.2
<b>合计</b>	<b>8836</b>	<b>95.70</b>	<b>6462</b>	<b>84.74</b>	<b>5.3</b>	<b>7607</b>	<b>86.06</b>	<b>14069</b>	<b>170.81</b>	<b>10.7</b>

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，库存数据摘自佛山市房产信息网，预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得

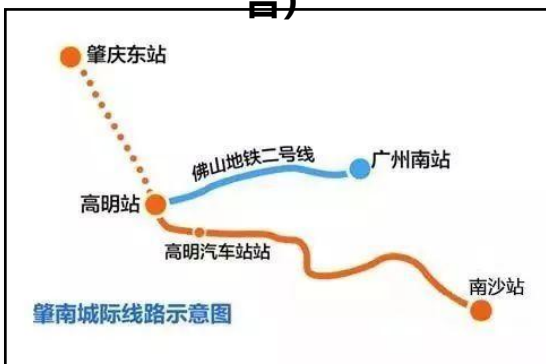
# 城市及交通规划利好东部及更合板块，但短期拉动力有限



空港经济区（更合）



有轨电车（荷城-西江新城）



肇南城际线路（荷城）



地铁二号线二期（荷城）

高明区重点道路建设			
走向	道路名称	承担交通功能	进度
横向	明富线改建工程	连接高明富湾与明城	未动工
	鹤开高速	连接高明与江门	已动工
	荷杨大道延伸工程	连接高明荷城与杨和	已通车
	江罗高速	连接云浮与江门	已通车
横-纵	佛山一环西拓杨西大道快速化	连接佛山市区及江门市	已动工
纵向	海天大道延伸工程	连通高明老城与富湾工业区	进入最后完善、检测阶段，基本具备通车条件
	高恩高速北延线	连接肇庆与江门	计划2019年建成通车

- **近期高明重点通过城市、交通规划与建设，提升对外通达能力。**包括珠三角新干线机场、地铁二号线二期、富龙西江特大桥等等。从长线来看，主要利好东部（荷城及西江新城）及更合板块，提升城市与板块价值，交通通达性有望引导人口进入。
- **预计未来几年，城市规划建设、交通拉动，以及政策优势、房价低洼价值引导，仍是高明楼市发展的主要发力点。**



## 下半年预测：价格欠缺持续上涨动力，下半年或多盘追求快速去化

- **联合开发成新盘的主要开发模式。** 2018年上半年多家房企开始寻求协作联合开发，美的西江新城地块由美的、保利和华远联手，龙光玖龙府由龙光和阳光城联合开发等，优势互补。
- **不限购、房价低洼、市场存量不大仍是最大优势，城市及房地产发展仍需依赖交通建设。** 佛山楼市调控维稳，整体市场环境稳定。未来一系列的交通规划，如空港经济区、珠三角新干线机场建设、有轨电车、地铁2号线等等，为高明城市发展及楼市活力提升带来更多的机会。
- **预计下半年供求量总体维持平稳，为应对隐现的市场风险，多盘或追求快速消化。** 不限购优势边际减弱，加上首付款门槛提高，对购房者的付款能力提出更高要求。下半年应对隐现的市场风险，预计各大房企仍将以走量、快速消化为主要策略。

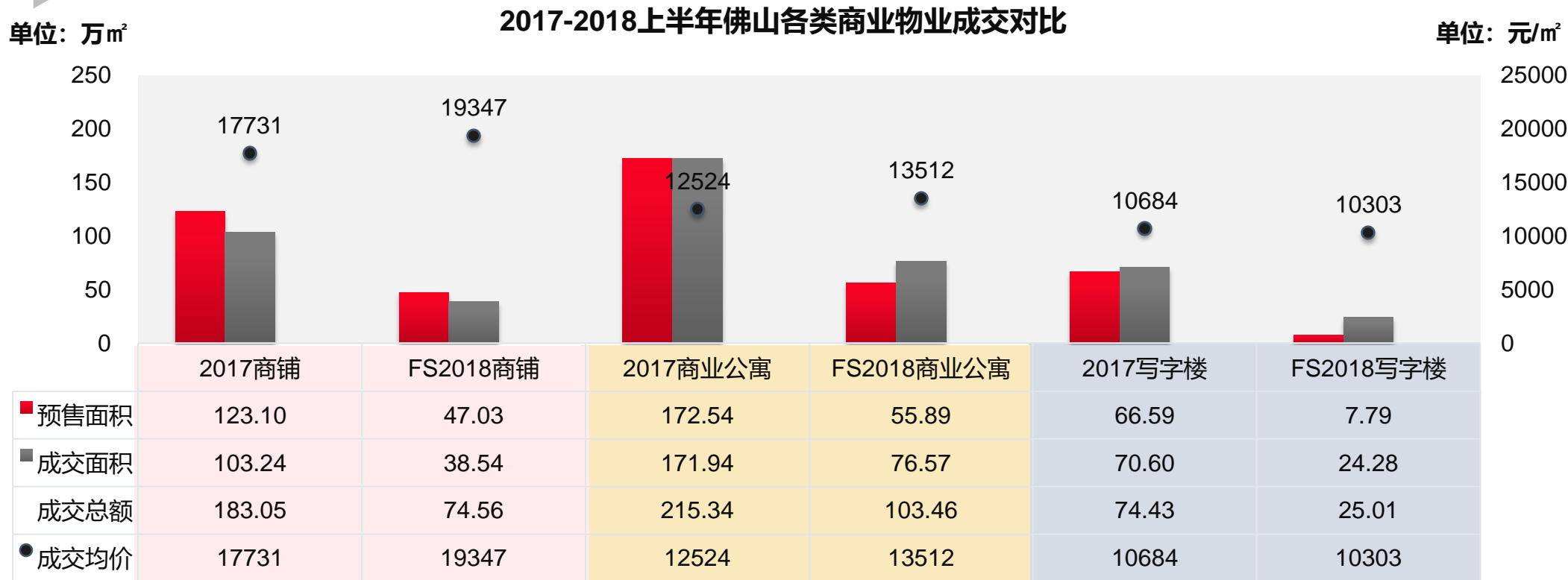
# PART 5

---

## 佛山商业市场运行情况



# 公寓市场表现稳定，商铺受城央综合体拉升均价上扬，写字楼仍较为低迷



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

- **三类物业上半年成交均未及去年一半，其中商铺、公寓价格均有提升，写字楼均价持稳。**横向对比三类物业，商业公寓在成交出货上领跑，商铺受城央综合体项目高价走量影响，均价有所回升。而写字楼表现则仍然低迷，价格小幅回落，去存周期达4.5年，销售压力较高。

## 2018年上半年商铺供求状况

### 新增预售

套数: 4705套

环比↓39% 同比↓38%

面积: 47.03万m<sup>2</sup>

环比↓29% 同比↓18%

### 网签成交

套数: 4705套, 环比↓29% 同比↓36%

面积: 38.54万m<sup>2</sup>, 环比↓19% 同比↓31%

均价: 19347元/m<sup>2</sup>, 环比↓4% 同比↑24%

金额: 74.56亿元, 环比↓22% 同比↓14%

### 商铺库存

套数: 43056套

环比↑0.03%

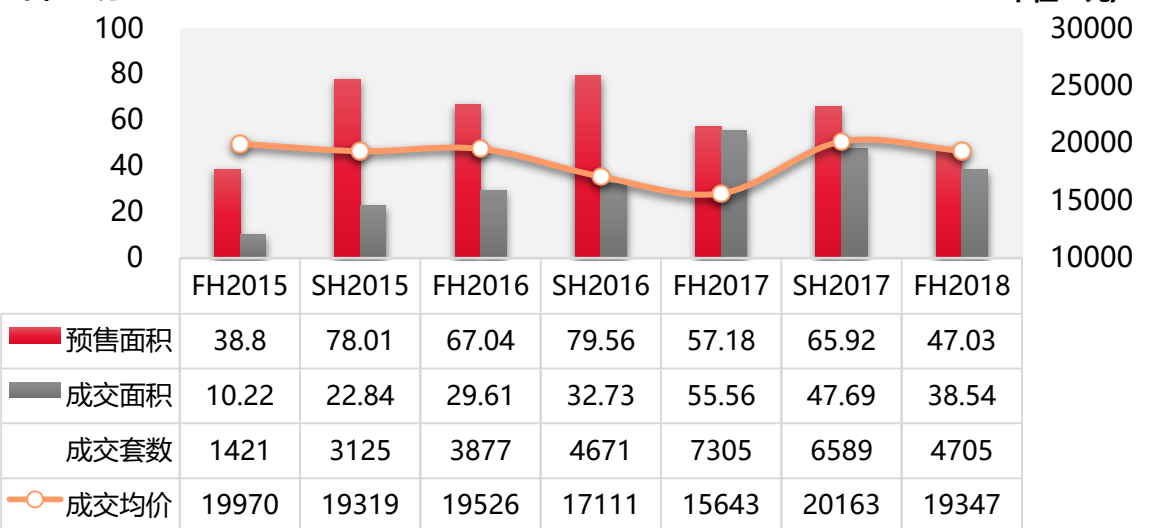
面积: 459.73万m<sup>2</sup>

环比↑12%

# 上半年商铺成交环比“量价齐跌”，三水依靠冠军城及万达广场价格领衔全市

单位：万m<sup>2</sup>

佛山商铺半年度供求走势

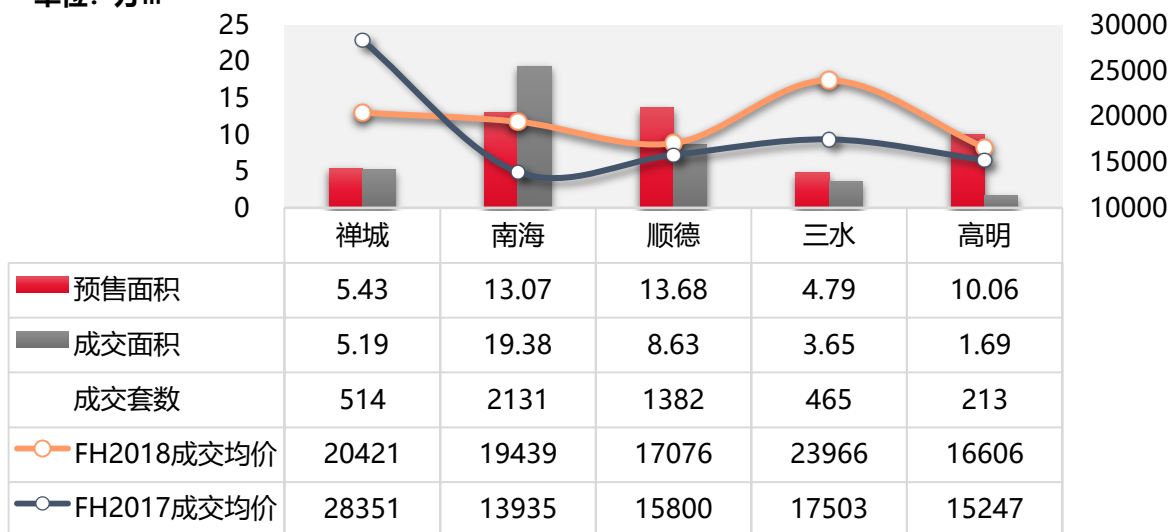


(数据来源：佛山经纬数据中心)

区域	库存套数 (套)	库存面积 (万m <sup>2</sup> )	去存时间 (年)
禅城	5025	52.88	5.1
南海	20496	190	4.9
顺德	11779	165.09	9.6
三水	3667	28.49	3.9
高明	2089	23.46	6.9
<b>佛山合计</b>	<b>43056</b>	<b>459.73</b>	<b>6.0</b>

单位：元/m<sup>2</sup>单位：万m<sup>2</sup>

2018年上半年佛山五区商铺供求情况

单位：元/m<sup>2</sup>

- **2018上半年佛山商铺供求回落，均价环比持平。** 新批预售面积47.03万m<sup>2</sup>，同比减少18%，环比减少29%；网签成交面积38.54万m<sup>2</sup>，同比减少31%，环比减少19%；网签均价19347元/m<sup>2</sup>，同比上升24%，环比小幅下降4%。供应主要来自顺德南海和高明，成交集中南海，其中狮山和黄岐更为活跃。今年上半年高价优质商铺受到追捧，支撑全市均价高走，如星港城万达广场均价56636元/m<sup>2</sup>成交450套成为销冠。
- **纵观前三年，市场成交快速上行，2017年上半年达到顶峰，近一年成交开始回落，总体商铺存量过剩。** 截止2018年6月30日，佛山商铺库存面积接近460万m<sup>2</sup>，去存时间约需6年。

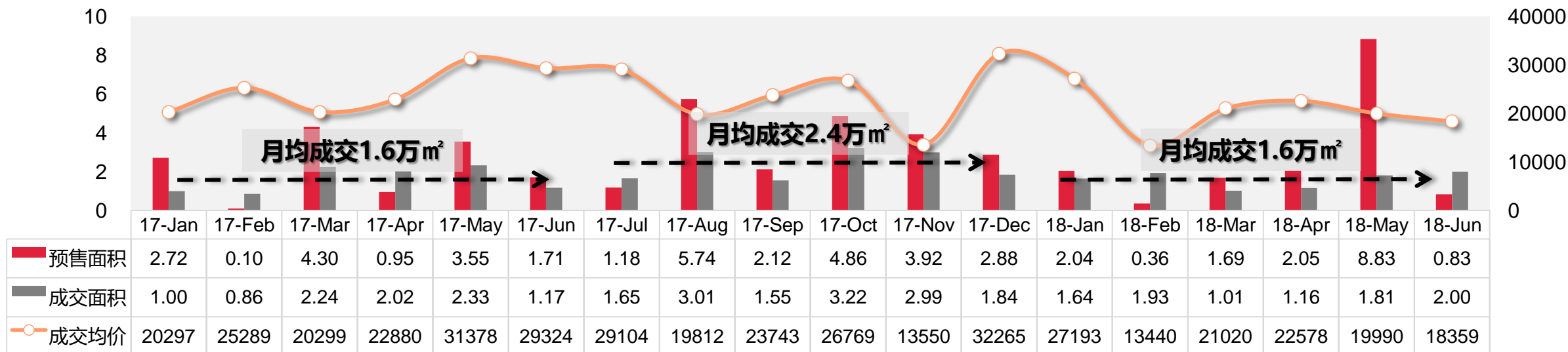
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况



# 禅桂新商铺成交量低位运行，库存进一步扩大，去存时间约7.7年

单位：万m<sup>2</sup>

禅桂新商铺月度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>

(数据来源：佛山经纬数据中心)

- 2018年上半年，禅桂新商铺新增预售面积15.8万m<sup>2</sup>，同比增加19%，环比减少24%，其中佛山新城新增预售量占禅桂新总量逾5成，主要依靠保利东湾集中放量支撑。
- 上半年禅桂新商铺成交面积9.55万m<sup>2</sup>，同比减少1%，环比减少33%，成交量占全市总量25%；成交均价19986元/m<sup>2</sup>，同比上升29%，环比下降14%。2月和6月，受低价大面积单位集中成交的影响，均价结构性下行，导致整体价格走势波动幅度大。
- **截止2018年6月30日，禅桂新商铺库存约1万套，面积140.63万m<sup>2</sup>，去存时间约需7.7年。**

## 星港城万达广场商铺成交占领金额、套数榜双冠军

2018上半年网签金额TOP10							2018上半年网签套数TOP10					
排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	网签金额 (亿元)	备注
1	星港城万达广场	6.45	450	1.14	56636	——	星港城万达广场	450	1.14	56636	6.45	——
2	奥园冠军城	4.30	81	2.01	21449	——	世博汇	405	1.22	15031	1.83	——
3	桂丹颐景园	3.75	189	4.91	7644	——	龙江中心	320	1.03	28236	2.92	——
4	长华国际中心	3.05	213	1.39	21912	——	长华国际中心	213	1.39	21912	3.05	——
5	龙江中心	2.92	320	1.03	28236	——	桂丹颐景园	189	4.91	7644	3.75	——
6	三水万达广场	2.91	82	0.98	29613	——	碧桂园凤凰湾	125	0.67	15952	1.07	——
7	碧桂园岭南盛世	1.88	45	0.38	49138	——	伟业华誉豪庭	110	0.46	22048	1.02	——
8	世博汇	1.83	405	1.22	15031	——	三水冠军城	98	0.58	29855	1.73	——
9	富力华南国际金融中心	1.83	45	0.41	44814	——	三水万达广场	82	0.98	29613	2.91	——
10	三水冠军城	1.73	98	0.58	29855	——	奥园冠军城	81	2.01	21449	4.30	——
<b>合计</b>		<b>30.63</b>	<b>1928</b>	<b>14.04</b>	<b>21815</b>	<b>——</b>	<b>合计</b>	<b>29.02</b>	<b>2073</b>	<b>20171</b>	<b>13.49</b>	<b>——</b>

(数据来源:佛山经纬研究中心)

备注:所示交易数据均摘自官方交易信息网,个盘成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网,已排除退房、重复登记情况,最终数据解释权归楼盘案场所有

## 下半年预测：城央综合体价格坚挺，外围区域或维持低价促去化

- **镇街中心商圈商业价格坚挺。**上半年南海黄岐、顺德龙江、三水西南等镇街中心优质综合体项目成交量价支撑全市均价高走，预计下半年城央核心资产仍维持价格坚挺，支撑附属商业实现较好售价。
- **镇街区域内分化加剧，外围区域商业或低价走量。**镇街区域板块间商铺价差明显，区域板块内亦分化或加剧，热门商圈价格高位坚挺，外围区域以低价换量。
- **总体库存积压严重，未来销售压力仍然较大。**佛山商铺总体存量达460万方，去存时间达6年，其中大沥、狮山、桂城、里水、龙江等库存量最高，预计下半年未有刺激政策落地的情况下，商铺仍是销售压力最大的物业。

# 2018年上半年公寓供求状况

## 新增预售

套数: 10691套

环比 **↓41%** 同比 **↓16%**

面积: 55.89万m<sup>2</sup>

环比 **↓46%** 同比 **↓18%**

## 网签成交

套数: 15081套, 环比 **↑3%** 同比 **↓13%**

面积: 76.57万m<sup>2</sup>, 环比 **↓6%** 同比 **↓16%**

均价: 13512元/m<sup>2</sup>, 环比 **↓2%** 同比 **↑19%**

金额: 103.45亿元, 环比 **↓8%** 同比 **↑0.45%**

## 公寓库存

套数: 26811套

环比 **↓13%**

面积: 161.27万m<sup>2</sup>

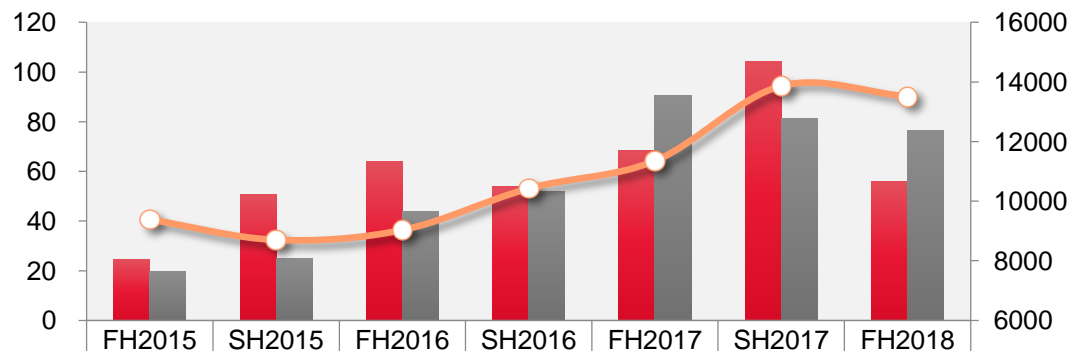
环比 **↓8%**

# 公寓交易量延续跌势，但总量仍是高位运行，禅南两区均价同比增幅超20%

单位：万㎡

大佛山公寓半年度供求走势

单位：元/㎡



■ 预售面积	24.66	50.80	63.82	53.98	68.26	104.28	55.89
■ 成交面积	19.82	25.06	43.98	52.05	90.72	81.22	76.57
成交套数	4254	5199	8811	11243	17414	14636	15081
○ 成交均价	9385	8701	9033	10427	11353	13867	13512

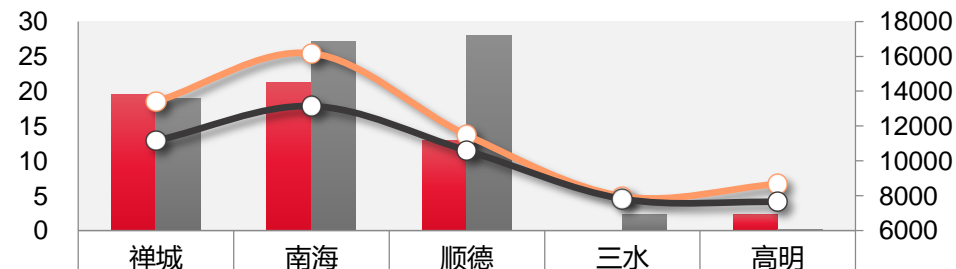
(数据来源：佛山经纬数据中心)

区域	库存套数 (套)	库存面积 (万㎡)	去存时间 (月)
禅城	7475	38.68	12.2
南海	9742	57.46	12.7
顺德	7674	54.51	11.7
三水	1209	6.76	18.2
高明	711	3.87	125.4
<b>佛山合计</b>	<b>26811</b>	<b>161.27</b>	<b>12.6</b>

单位：万㎡

2018上半年佛山五区公寓供求对比

单位：元/㎡



■ 预售面积	19.51	21.21	12.94	0.00	2.24
■ 成交面积	19.01	27.20	27.95	2.23	0.19
成交套数	4229	4872	5477	461	42
○ FH2018成交均价	13398	16173	11476	7965	8672
○ FH2017成交均价	11149	13140	10587	7816	7639

- **2018年上半年佛山公寓成交均价环比基本持平，优质地段项目带装修售价达18000-20000元/㎡。**1-6月，全市公寓新增预售面积55.89万㎡，同比减少18%，环比减少46%；成交量延续跌势，成交面积76.57万㎡，同比减少16%，环比减少6%；成交均价13512元/㎡，同比上升19%，环比下降3%。
- **禅南顺三区依旧为交易主场，其中佛山新城公寓成交量大，支撑顺德成交总量夺五区之首。**上半年佛山公寓市场热度维持高位水平，广佛住宅持续限购限签、广州商业限购，令佛山商业公寓仍具有较大的吸引力，且在售的公寓产品多建设于广佛交界或地铁站点沿线，交通便捷、配套便利，受到投资客喜爱。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况



# 禅桂新公寓成交量占全市总量62%，均价在14000-17000元/m<sup>2</sup>之间高位震荡

单位：万m<sup>2</sup>

禅桂新公寓月度供求走势

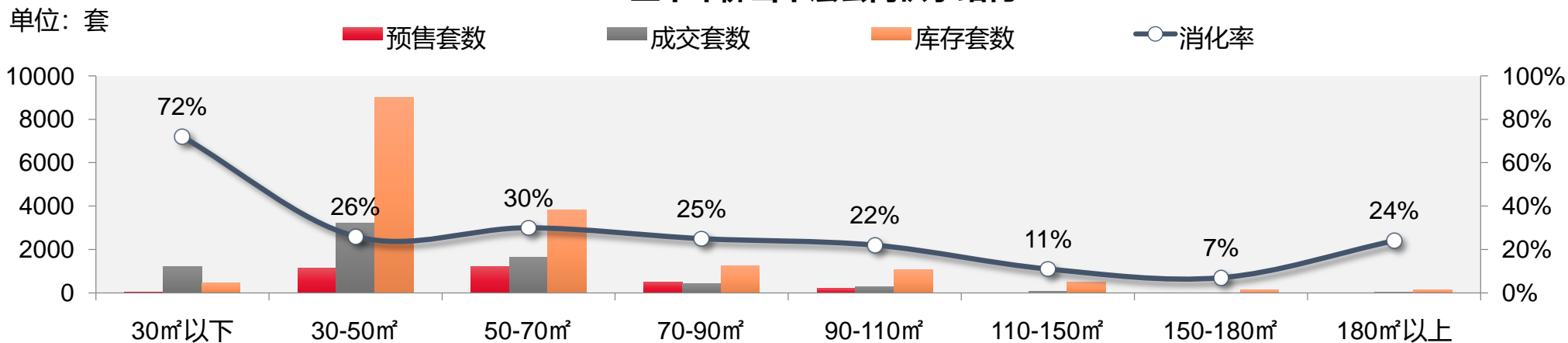
单位：元/m<sup>2</sup>

(数据来源：佛山经纬数据中心)

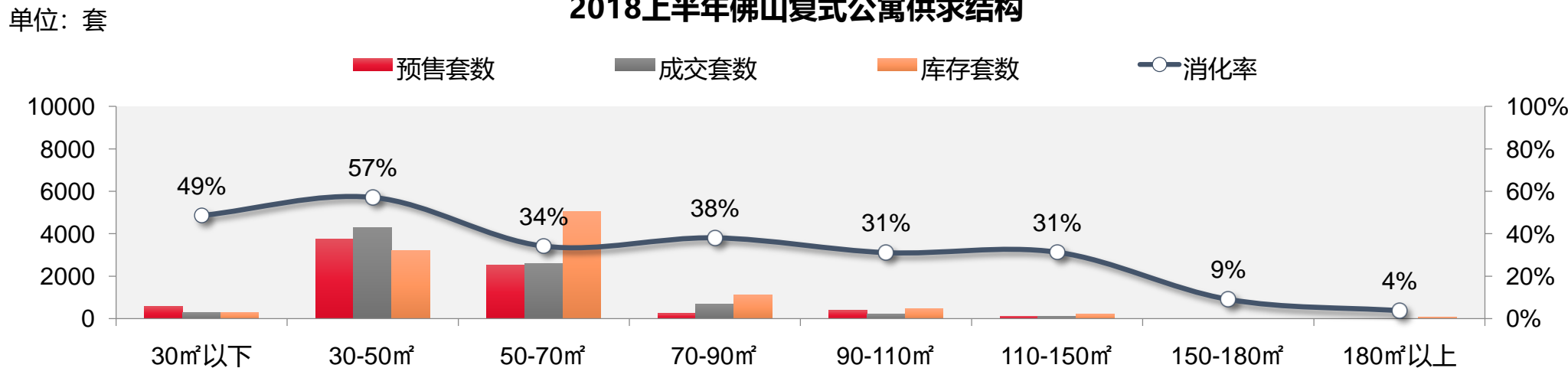
- **2018年上半年禅桂新公寓成交量进一步回落，成交均价环比持稳。** 1-6月，新增预售面积35.28万m<sup>2</sup>，同比减少16%，环比减少50%；成交面积47.31万m<sup>2</sup>，同比减少20%，环比减少6%；成交均价13828元/m<sup>2</sup>，同比上升27%，环比上升1%。公寓可售货量充足，但租金水平未见明显增长，令售价增长放缓。
- **截止2018年6月30日，禅桂新公寓库存套数约1.55万套，库存面积约88.8万m<sup>2</sup>，去存时间约需11个月。**

# 平层公寓库存积压大，复式公寓快速走货，30-50m<sup>2</sup>复式公寓最受追捧

### 2018上半年佛山平层公寓供求结构



### 2018上半年佛山复式公寓供求结构



(数据来源：佛山经纬数据中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

# 京华广场夺网签金额榜首，力合阳光城云谷则夺得网签套数销冠

2018上半年网签金额TOP10							2018上半年网签套数TOP10					
排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/ ㎡)	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)	网签均价 (元/㎡)	网签金额 (亿元)	备注
1	京华广场	7.86	628	3.75	20996	含LOFT, 带装修	力合阳光城云谷	1456	5.53	11209	6.20	LOFT, 带装修
2	万科金色中央	6.70	620	4.25	15783	LOFT, 带装修	万科金色领域	988	2.98	18540	5.53	带装修
3	力合阳光城云谷	6.20	1456	5.53	11209	LOFT, 带装修	利保米兰公馆	806	3.68	7148	2.63	LOFT, 带装修
4	朝安碧桂园	5.67	680	3.01	18858	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电	万科金色里程	802	2.59	12826	3.32	带装修
5	万科金色领域	5.53	988	2.98	18540	带装修	朝安碧桂园	680	3.01	18858	5.67	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
6	富力华南国际 金融中心	5.43	294	2.61	20824	带装修	京华广场	628	3.75	20996	7.86	含LOFT, 带装修
7	海伦堡·爱Park	3.55	393	1.97	17974	LOFT, 带装修	万科金色中央	620	4.25	15783	6.70	LOFT, 带装修
8	绿地小平墅	3.47	615	3.62	9603	含LOFT	绿地小平墅	615	3.62	9603	3.47	含LOFT
9	万科金色里程	3.32	802	2.59	12826	带装修	旭辉公元	476	2.08	14428	3.00	LOFT, 带装修
10	旭辉公元	3.00	476	2.08	14428	LOFT, 带装修	星港城万达广场	401	2.37	6973	1.65	集体土地
<b>合计</b>		<b>50.73</b>	<b>6952.00</b>	<b>32.38</b>	<b>15669</b>	—	<b>合计</b>	<b>7472</b>	<b>33.85</b>	<b>13603</b>	<b>46.05</b>	—

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 个盘成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网, 已排除退房、重复登记情况, 最终数据解释权归楼盘案场所有

# 下半年预计9个纯新项目入市，推出货量7340套

## 2018年下半年佛山公寓新项目汇总

区域	项目名称	产品类型	体量 (万m <sup>2</sup> )	套数	面积区间 (m <sup>2</sup> )	预计售价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城	越秀岭南隽庭壹公馆	LOFT	——	待定	62m <sup>2</sup>	14000-16000元/m <sup>2</sup>
	新福港鼎峰	平层	9.70	400	40-70m <sup>2</sup>	12000-15000元/m <sup>2</sup>
	滨江首府	平层、LOFT	——	待定	——	——
南海	万科A32	LOFT	9.52	3000	30m <sup>2</sup>	14000-16000元/m <sup>2</sup>
	西关九里	LOFT	5.20	800	55m <sup>2</sup>	——
	云山峰境	LOFT	2.12	500	28-44m <sup>2</sup>	12000-13000元/m <sup>2</sup>
顺德	恒大苏宁广场	平层、LOFT	9.28	1200	22-81m <sup>2</sup>	16000-18000元/m <sup>2</sup>
	国通广场	LOFT	5.54	440	40-140m <sup>2</sup>	16000-18000元/m <sup>2</sup>
	金铝花园	平层	8.15	1000	40-138m <sup>2</sup>	13000-15000元/m <sup>2</sup>
合计			43	7340	——	——

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 根据不完全统计，预计下半年将有9个纯新项目入市，其中货量较大的是金融高新区万科A32、佛山新城苏宁广场以及陈村金铝花园，顺德新项目集中在北部片区。

备注：预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘实际调研预判所得

## 下半年预测：公寓市场热力依然，整体去化压力不大

- **交投主场依然围绕禅南顺三区。**今年上半年禅桂新中心区域依然呈现供不应求，供求比达0.73:1。下半年随城市规划、重大交通建设、重大项目落户，热点区域城市价值有望得到提升，交投主场依旧围绕禅南顺三区。
- **小面积、地铁沿线公寓吸引力持续走强。**地段好、交通便捷、面积小、户型多变、实用率高的投资型公寓，仍将受到投资者的青睐，带动公寓市场维持热力。
- **现有库存消化约需13个月，未来新货供应仍聚集中快销区域，预计下半年去化压力不大。**整体市场去化压力不大，但非传统热点板块或镇街项目由于欠缺城市及交通规划建设，难以形成较强吸引力，基本通过“以价换量”实现去化，分化仍然较为明显。



## 2018年上半年写字楼供求状况

### 新增预售

套数: 607套

环比↓71% 同比↓68%

面积: 7.79万m<sup>2</sup>

环比↓80% 同比↓68%

### 网签成交

套数: 1199套, 环比↓46% 同比↓63%

面积: 24.28万m<sup>2</sup>, 环比↓32% 同比↓30%

均价: 10305元/m<sup>2</sup>, 环比↓9% 同比↑3%

金额: 25.01亿元, 环比↓38% 同比↓28%

### 写字楼库存

套数: 15146套

环比↓4%

面积: 217.94万m<sup>2</sup>

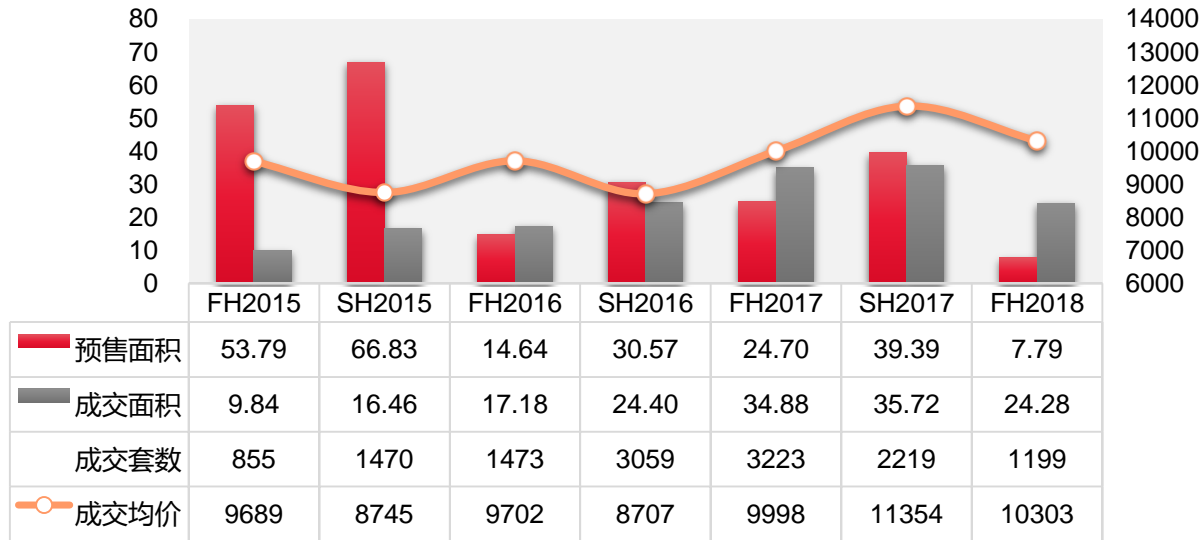
环比↓7%

# 上半年写字楼成交“量价齐跌”，库存消化时间约需4.5年

单位：万m<sup>2</sup>

大佛山写字楼半年度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>



(数据来源：佛山经纬数据中心)

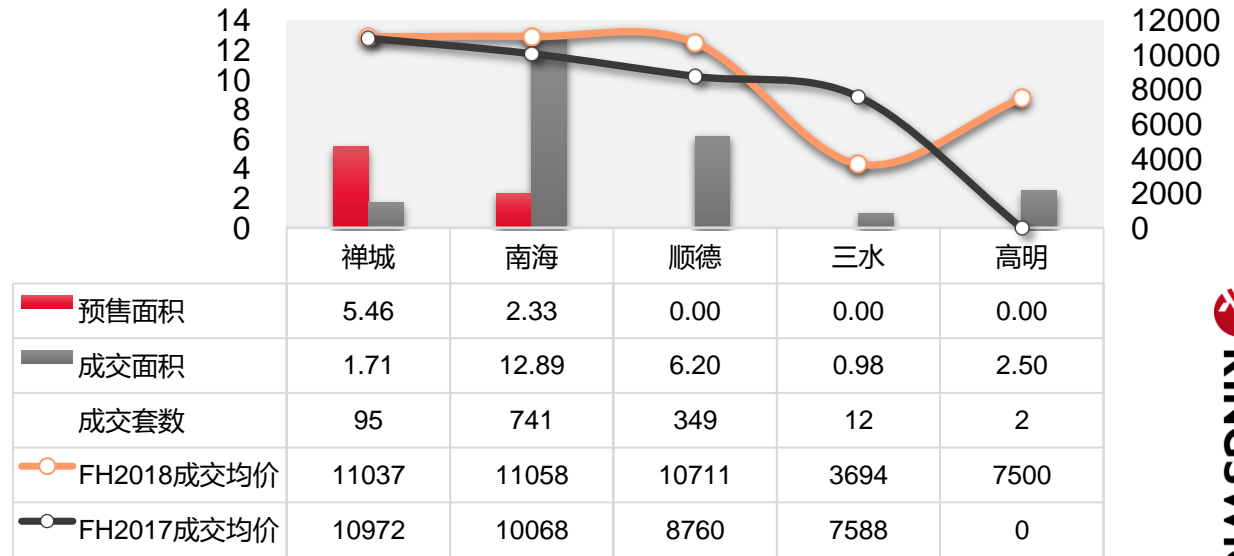
区域	库存套数 (套)	库存面积 (万m <sup>2</sup> )	去存时间 (年)
禅城	2215	32.88	9.6
南海	7994	101.29	3.9
顺德	4833	79.22	6.4
三水	101	4.48	2.3
高明	3	0.06	—
<b>佛山合计</b>	<b>15146</b>	<b>217.94</b>	<b>4.5</b>

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

单位：万m<sup>2</sup>

2018上半年佛山五区写字楼供求状况

单位：元/m<sup>2</sup>

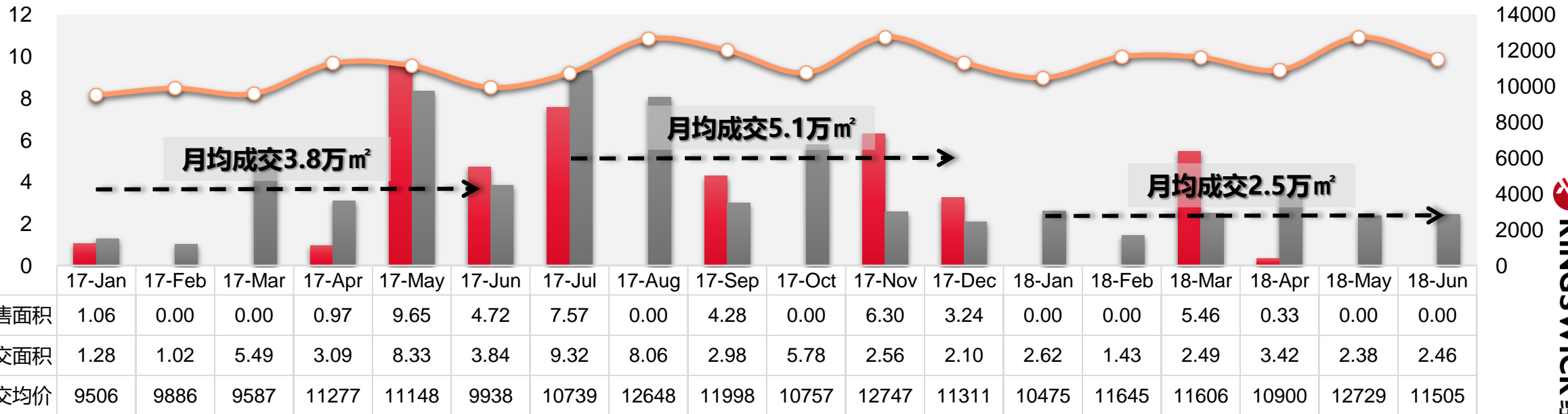


- **上半年佛山写字楼成交“量价齐跌”，市场以“去库存”为主。**1-6月，全市写字楼新增预售面积7.79万m<sup>2</sup>，同比减少68%，环比减少80%；成交面积24.28万m<sup>2</sup>，同比减少30%，环比减少32%；成交均价10303元/m<sup>2</sup>，同比上升3%，环比下降9%。位于张槎的绿地未来城3月份新增5.46万m<sup>2</sup>写字楼预售，成为上半年主要供货来源。
- **佛山写字楼库存积压严重，截止上半年库存面积约218万m<sup>2</sup>，去存时间约需4.5年。**库存量最大为南海区，去存压力最大为禅城区。

# 禅桂新写字楼市场“量跌价稳”，库存消化约需4.8年

单位：万m<sup>2</sup>

禅桂新写字楼月度供求走势

单位：元/m<sup>2</sup>

(数据来源：佛山经纬数据中心)

- **2018年上半年禅桂新写字楼成交“量跌价稳”。**1-6月，新增预售面积5.79万m<sup>2</sup>，同比减少65%，环比减少73%；成交面积14.8万m<sup>2</sup>，同比减少36%，环比减少52%；成交均价11411元/m<sup>2</sup>，同比上升9%，环比下降1%。上半年写字楼成交放缓，禅桂依然为成交主力区域，随着顺德北部产业升级及重大项目进驻，佛山新城写字楼市场活跃度提升。
- **截止2018年6月30日，禅桂新写字楼库存套数约0.9万套，库存面积约143万m<sup>2</sup>，去存时间约需4.8年。**

## 富力国金夺得成交金额榜首，南国东汇获套数榜销冠

2018上半年网签金额TOP10

2018上半年网签套数TOP10

排名	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/ m <sup>2</sup> )	备注	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	网签金额 (亿元)	备注
1	富力华南国际金融中心	2.56	94	1.41	18122	——	南国东汇	103	0.91	10449	0.95	——
2	新凯广场	2.13	98	1.80	11866	——	新凯广场	98	1.80	11866	2.13	——
3	智富大厦	2.05	61	2.15	9512	——	富力华南国际金融中心	94	1.41	18122	2.56	——
4	太平洋鼎旺中心	2.04	13	1.65	12381	——	嘉邦国金中心	78	1.07	13171	1.41	——
5	银豪富隆湾	1.88	2	2.50	7500	——	智富大厦	61	2.15	9512	2.05	——
6	嘉邦国金中心	1.41	78	1.07	13171	——	天安中心	60	0.85	12142	1.03	——
7	国际创智园	1.28	59	1.46	8779	——	国际创智园	59	1.46	8779	1.28	——
8	天安中心	1.03	60	0.85	12142	——	置业广场	53	0.74	8226	0.61	——
9	南国东汇	0.95	103	0.91	10449	——	大正小成	49	0.58	8739	0.50	集体用地
10	信保广场	0.87	44	0.68	12916	——	信保广场	44	0.68	12916	0.87	——
<b>合计</b>		<b>16.21</b>	<b>612.00</b>	<b>14.48</b>	<b>11192</b>	<b>——</b>	<b>合计</b>	<b>699</b>	<b>11.64</b>	<b>11508</b>	<b>13.40</b>	<b>——</b>

(数据来源: 佛山经纬研究中心)

备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 个盘成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网, 已排除退房、重复登记情况, 最终数据解释权归楼盘案场所有

## 下半年预测：写字楼亟需去库存，产业提升有望推动热点区域去化及租金提高

- **产业升级有望提升顺德写字楼市场活跃度，佛山新城及大良中心吸引力较强。**目前佛山经济结构以第二产业为主，产业结构持续影响写字楼的整体市场需求，成交量增长受限。禅桂商业办公氛围浓厚，写字楼市场相对成熟；随着顺德产业转型升级，佛山新城及大良中心写字楼市场表现或更活跃。
- **千灯湖多个项目进入运营阶段，地标性写字楼或靠地铁沿线租金溢价能力更强。**2018年下半年多个项目扎堆入驻千灯湖，或推升空置率，大面积需求的企业倾向进驻地标性写字楼，租金或有可观的涨幅。
- **整体去存时间为4.5年，未来仍以去库存为基调。**



# PART 6

---

## 附录



# 广佛环线穿针引线加强广佛联系，2、3、7号线为重点建设轨道工程

	项目名称	工程进度
轨道交通	广佛环线	正在进行高架桥和张槎车站主体施工
	佛山地铁2号线一期	已全面复工，预计2020年中开通试运营
	佛山地铁3号线	已全面复工，项目盾构掘进工作正式开始，预计2021年试运营
	佛山地铁4号线	已纳入佛山轨道交通近期建设规划，预计今年动工
	广州地铁7号线西延段	顺德段进入首个区间盾构施工
	佛山地铁11号线	目前处于地质勘探阶段，预计今年动工
	高明有轨电车	区间桥梁已经完成桩基础施工，预计首期项目于2019年底试运营
	南海里水有轨电车	可行性研究项目已发布公开招标公告
	广佛江珠城际铁路	计划于今年10月份开工
城际高速	广佛肇高速佛山段	已全面开工，预计2020年通车
	佛山一环高速化改造	2018年底部分主线收费站将建成并通车
	佛清从高速南段一期（三水段）	已经完成75%，预计2018年完工
	佛江高速顺德段	已完成72%，预计2018年底开通主路

# 佛山一环改造与西拓工程将加强五区联动及外市对接，打造佛山最强动脉

项目名称		工程进度
禅城	季华北路北延（王借岗大桥）	预计年底通车
	魁奇路快速化岭南大道节点工程	目前项目完成投资进度约50%
	番海大桥	可行性研究已通过审查，动工日期未定
南海	海五路西延线（南海段）工程	目前桥梁下部结构完成28%，上部结构未开始施工
	文华路北延线工程	隧道主体工程已完成，其余多段工程进度超50%
	西岸大桥改扩建工程	桥梁下部结构完成95%，路基工程完成60%
顺德	红旗路高速化改造	计划2018年12月完工
	南国路升级改造	已完成总进度40%，部分节点预计8月份通车
	马岗大道提升及西延线	南方医科大学门前段已通车，整体项目预计2018年12月完成
	G105国道环市北路口立交	预计9月底完工
	容桂外环线接中山加六线立交	计划2018年10月交工验收
	裕和路东延工程	计划2018年底通车
三水	佛山一环西线三水北环段	已完成总投资的30%，预计2019年底完成
	三水三桥	现进行前期研究和规划
	乐平大道扩建工程	已完成总工程六成以上，争取今年7月底通车
高明	富龙西江特大桥	可行性研究报告审批前公示

# 一环创新圈及三龙湾高端聚集区双箭齐发，产业创新推动城市升级

区域		规划内容/进度
佛山	一环创新圈	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地理位置：佛山一环及其西拓、南拓线等重要交通干道为基本骨架，总面积达1754平方公里的空间范围</li> <li>■区域组成：空间结构：一核五平台多节点</li> <li>■定位：打造具有国际影响力和吸引力的科技创新圈</li> </ul>
	佛山市禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区	<ul style="list-style-type: none"> <li>■区域组成：奇槎片区、南海三山新城、顺德潭洲湾</li> <li>■定位：生态宜居创新发展区、粤港澳大湾区创新增长极、践行新发展理念示范区</li> </ul>
禅城	莲花路升平路老城区改造	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地理位置：汾江路以东、文昌路以南、卫国路以北、市东路和文庆路以西</li> <li>■定位：以现代服务业为主体，具有特色文化底蕴的核心功能区</li> </ul>
南海	广东金融高新技术服务C区	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地理位置：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</li> <li>■空间格局：一带一轴、两心三片</li> </ul>
	千灯湖北部中轴线	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地理位置：东至南国一路，西至桂和路、南至广北路、北至广佛公路</li> <li>■定位：广佛国际电商城中心区</li> </ul>
顺德	杏坛军民融合发展创新实验区	<ul style="list-style-type: none"> <li>■轴心：顺德均安镇、杏坛镇等</li> <li>■建设目标：军民融合协同创新体系、“产业+空间”崛起军民融合新高地</li> </ul>
	潭洲湾国际创新带	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空间格局：一心两翼八组团</li> <li>■核心：潭洲湾国际创新带核心区，包括佛山新城核心区、会展城及智造核心区、大学城卫星城核心区</li> <li>■定位：融入粤港澳大湾区的“桥头堡”</li> </ul>

# 珠三角干线机场为“十三五规划”重点工程，争取2022年投入使用

区域		规划内容/进度
三水	南三片军民融合产业区	<ul style="list-style-type: none"><li>■规划范围：佛山西站，南海狮山，三水乐平，佛山高三水核心园</li><li>■功能定位：佛山战略新兴产业集聚区、“金科”融合试验和电子商务物流中心、佛山战略新兴产业集聚区</li></ul>
高明	珠三角新干线机场	<ul style="list-style-type: none"><li>■地理位置：佛山市高明区更合镇一带，与江门鹤山双合镇相邻</li><li>■定位：国际航空枢纽，临空经济区建设成为国家临空经济体制创新示范区、高端产业集聚区、军民深度融合创新示范区</li><li>■进度：机场已启动征拆迁建方案研究，预计今年12月底举行奠基仪式，争取2022年投入使用</li></ul>

信息来源：经纬研究中心综合整理



# THANK YOU! 感谢观阅!

佛山经纬市场研究中心

2018年7月

