




悬崖百丈冰，犹有花枝俏

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

匯誠鴻圖-2018年佛山房地产市场年报

特别声明：

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

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 住宅数据：删除退房、回迁等情况

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，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”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：陈小姐 18689240951

王先生 13202465723



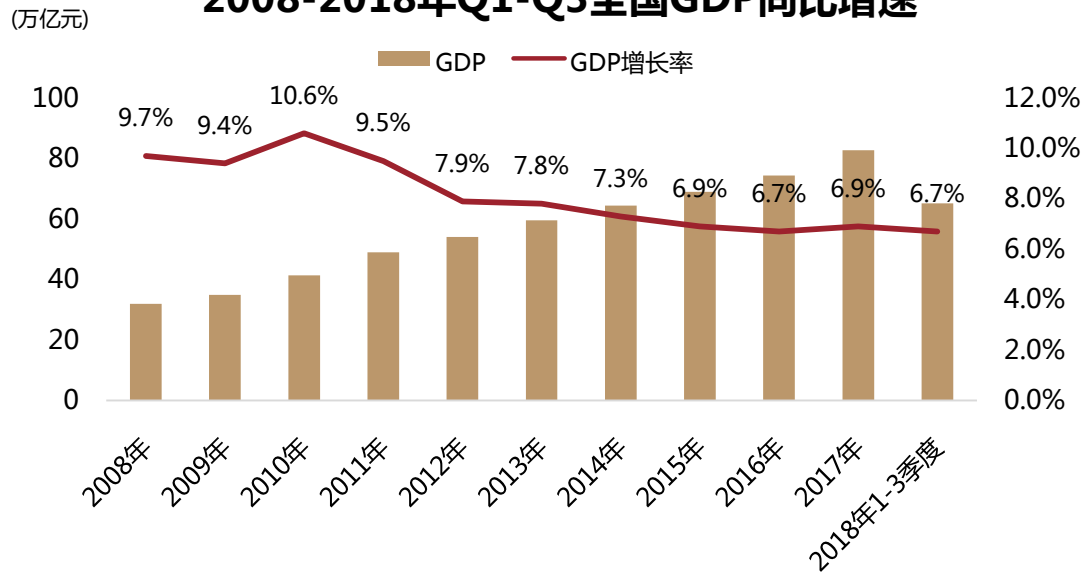
Part one

宏观层面

- 经济：经济下行压力增大；
- 调控：调控注重管理市场预期，构建长效机制为主线，以“稳”为主基调；
- 规划：“三龙湾”协同“强中心”区域引领城市更新；
- 规划：里水规划力度加强，杨和规划凸显；
- 产业：产业转型，“佛山制造”正逐步转变为“佛山智造”；
- 城市更新：房企参与旧改将成囤地新风向；
- 交通：“内善外通”轨道交通路网全面提速

经济增长压力较大，物价稳定无通胀压力，“抢出口”效应逐渐递减

2008-2018年Q1-Q3全国GDP同比增速

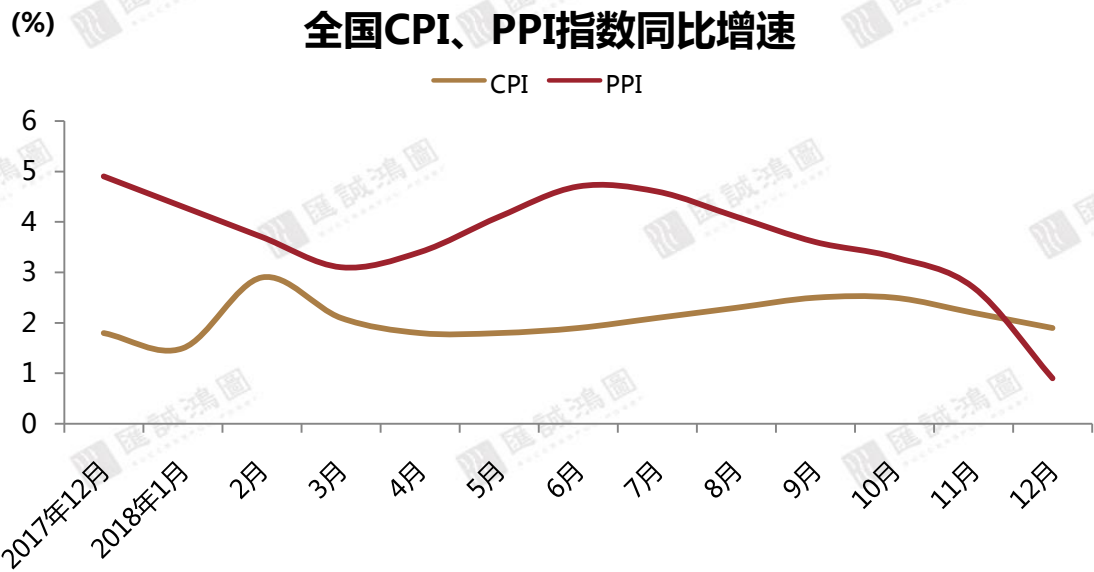


◆2018年前三季度国内生产总值650899亿元，同比增速回落至6.7%，而第三季度增速更是降至6.5%，2019年经济增长压力将会较大。

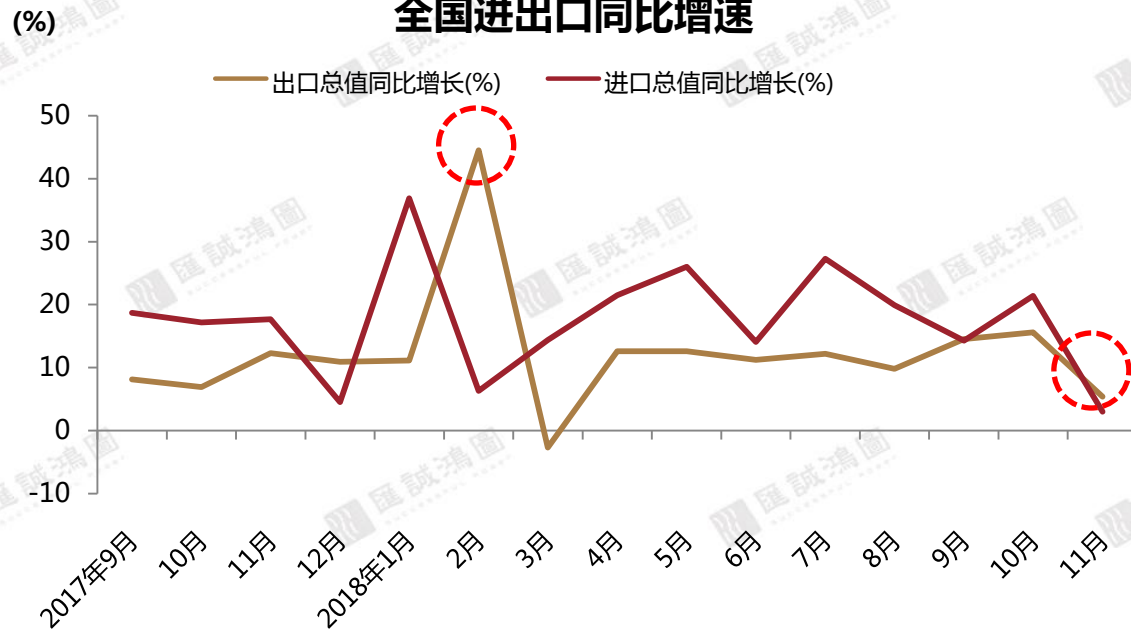
◆2018年全年，CPI同比上涨2.1%，完成预期目标；PPI同比上涨3.5%，涨幅比上年回落2.8个百分点，总体物价稳定，不存在通胀压力。

◆年初出现“抢出口”效应，后续效应呈持续递减并逐渐消失，年末出口形势较为严峻。

全国CPI、PPI指数同比增速

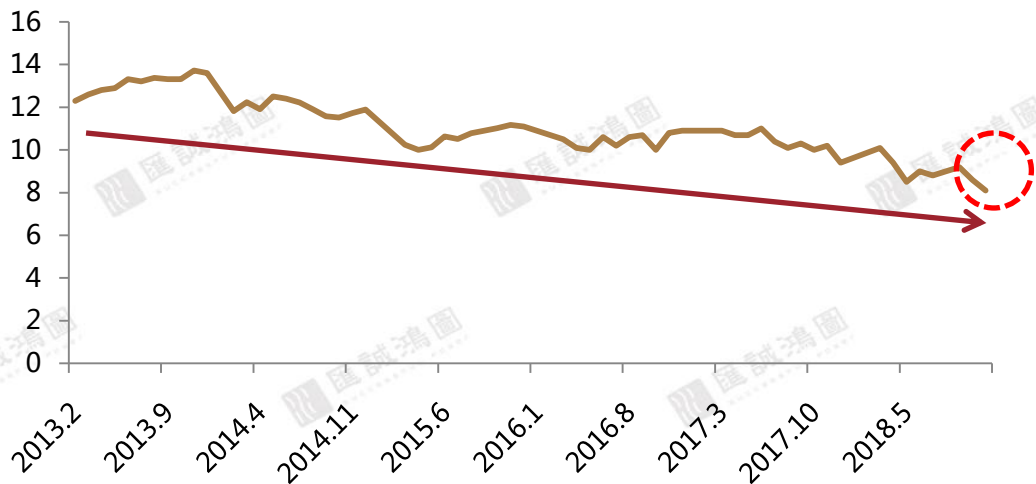


全国进出口同比增速



社会消费零售总额处低位，固定资产投资萎靡，房地产投资震荡下滑

社会消费品零售总额同比增长(%)

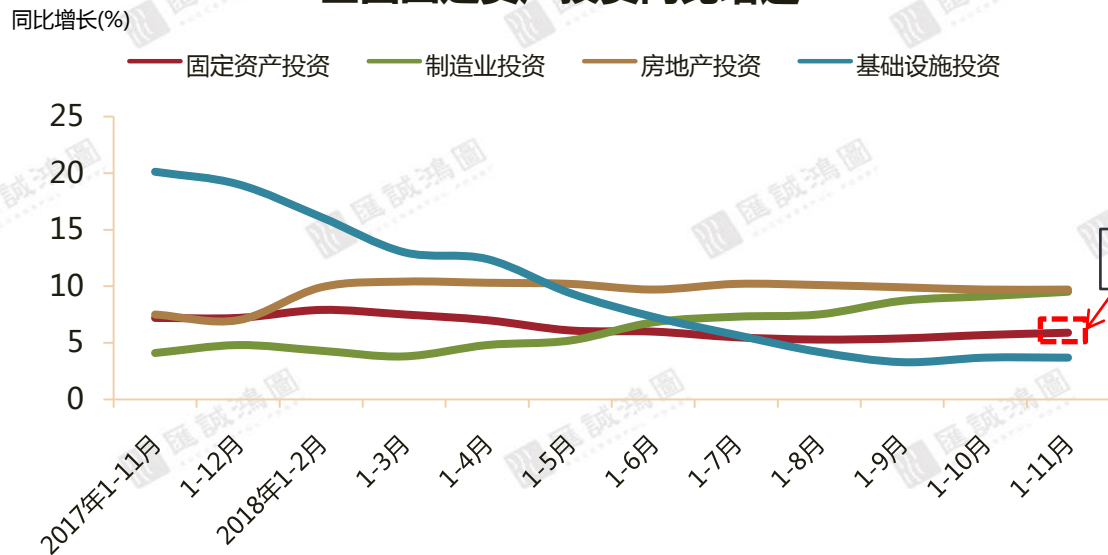


◆2018年11月社会消费品零售总额当月同比名义增长8.1%，较上月回落0.5个百分点，实际增速5.8%，处于2003年以来的低点。

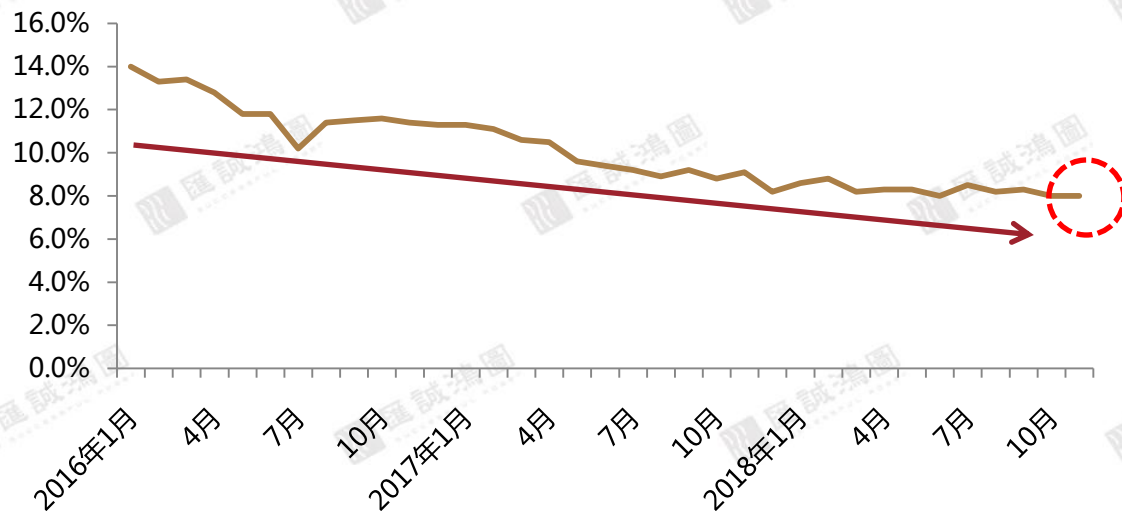
◆2018年1-11月固定资产投资同比增速5.9%，处于20年以来的低位；M2增速降至8%的历史新低，短期固定资产投资难见起色。

◆2018年房地产投资起伏较大，第二、三季度增速均有小幅回落，目前投资增速稳定在9.7%，整体呈下滑趋势。

全国固定资产投资同比增速

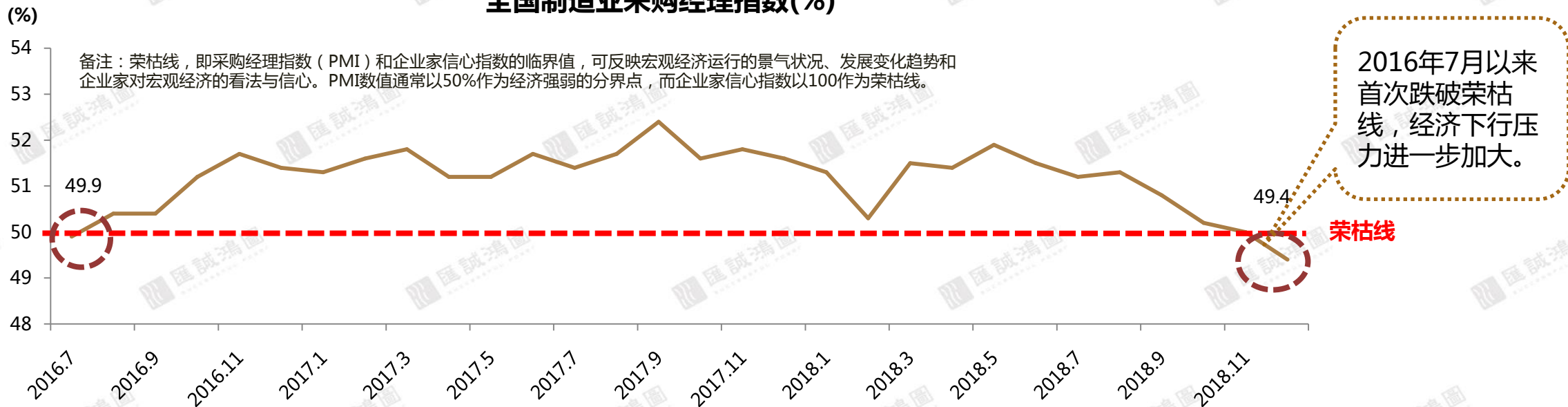


M2增长率

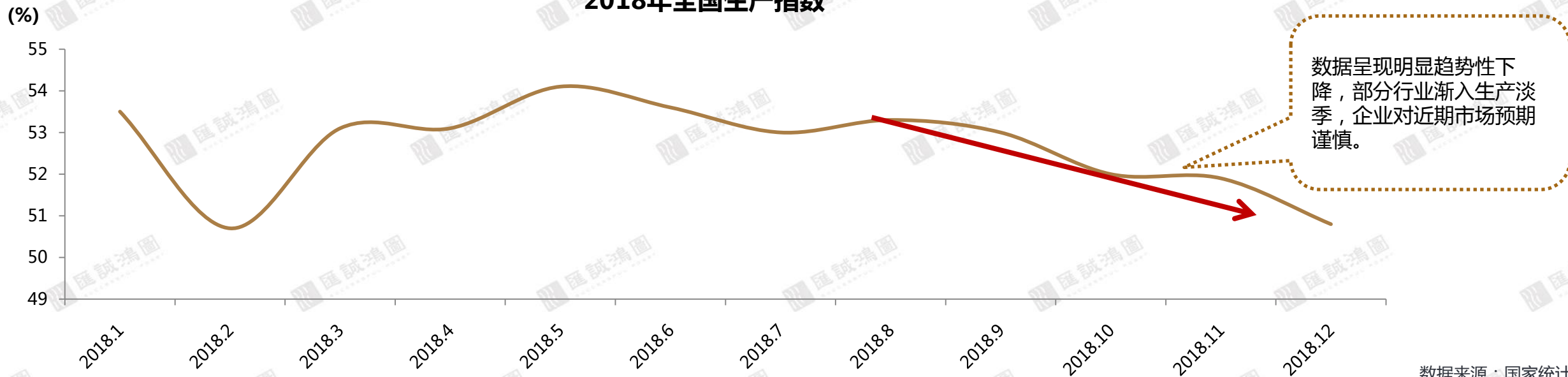


在中美贸易战、金融去杠杆、财政整顿、地产调控、去库存等内外因素叠加下，市场需求下滑压力加大，企业预期趋于谨慎

全国制造业采购经理指数(%)



2018年全国生产指数

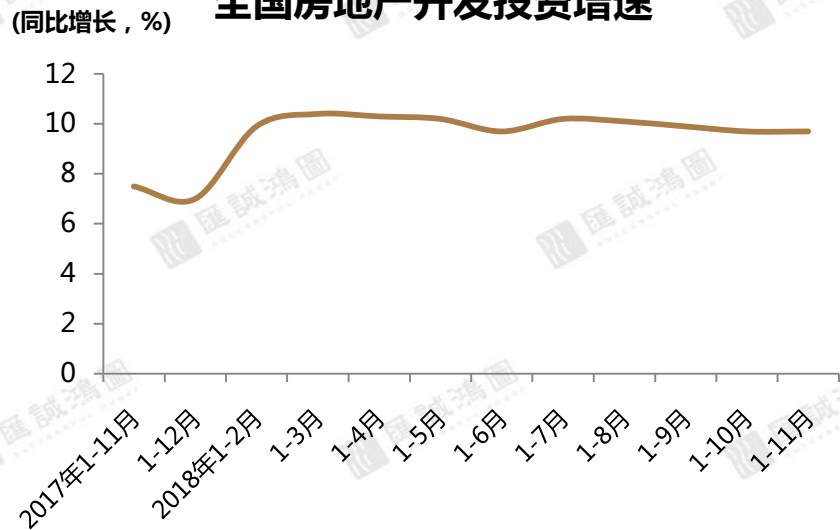


全国市场环境 全国土地购置持续上涨；住宅开发投资、销售进入下行通道

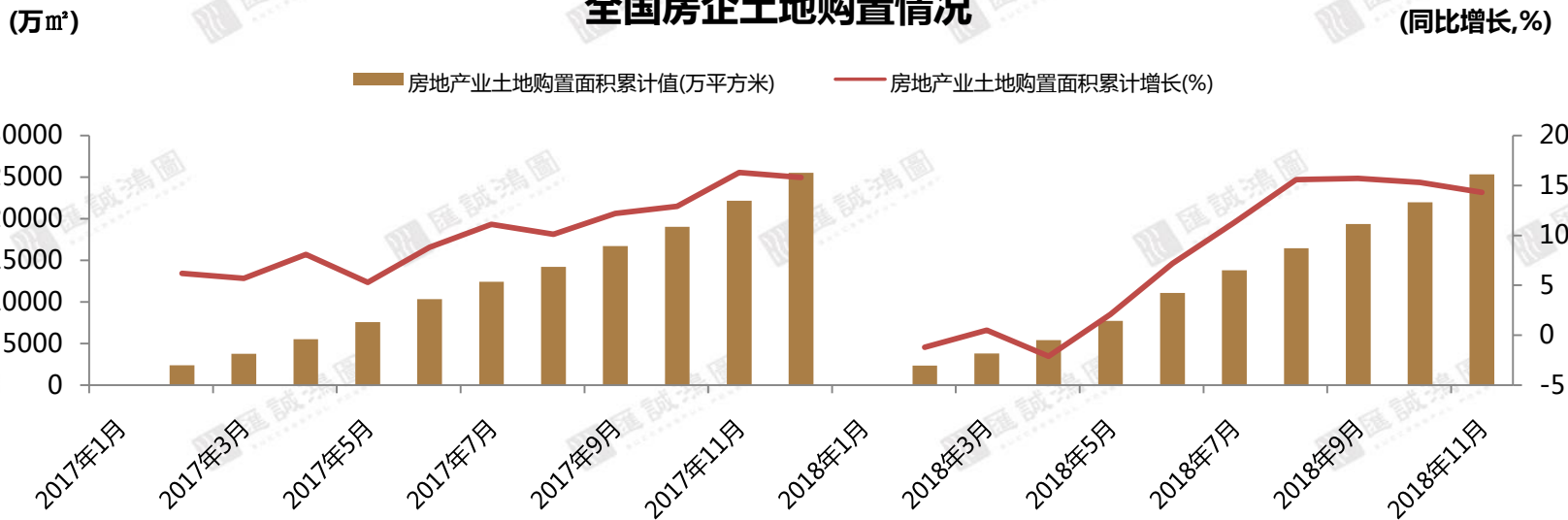
SUCCESSFUL POWER



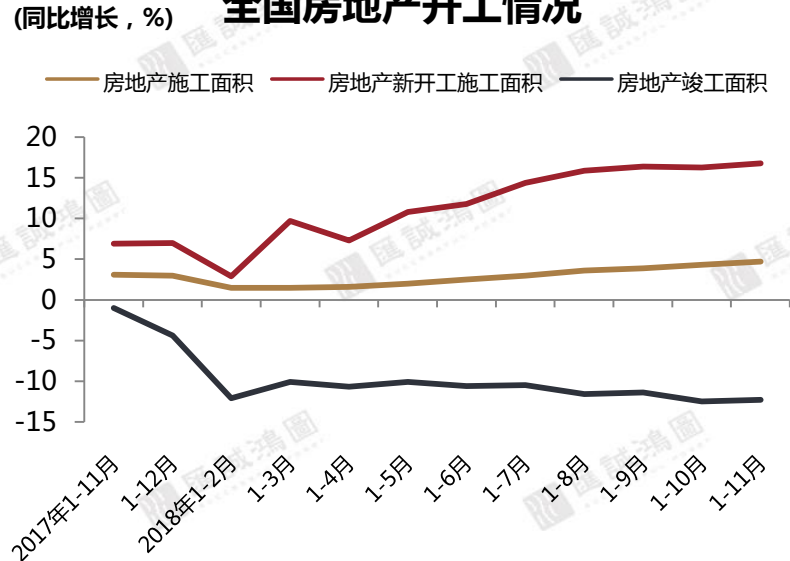
全国房地产开发投资增速



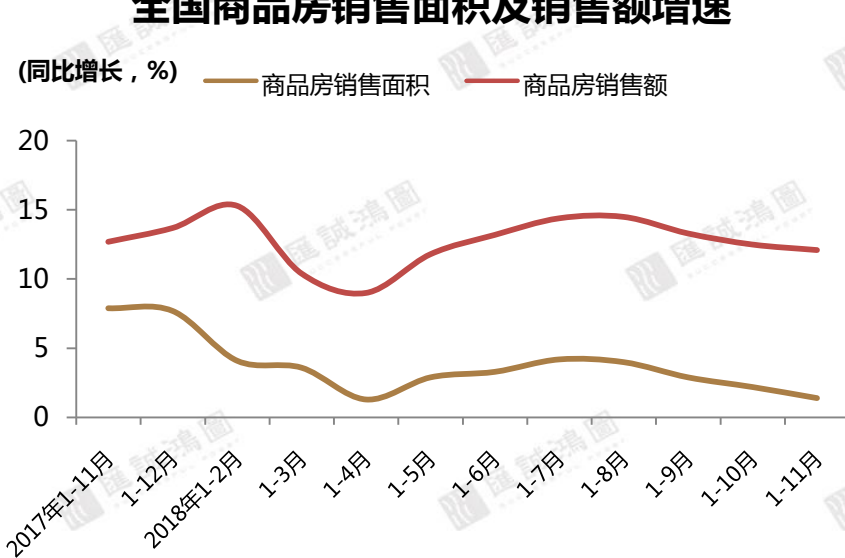
全国房企土地购置情况



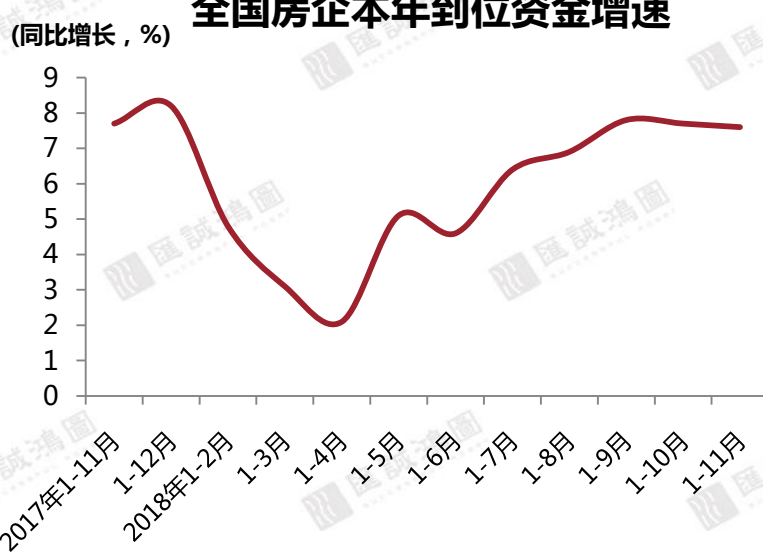
全国房地产开工情况



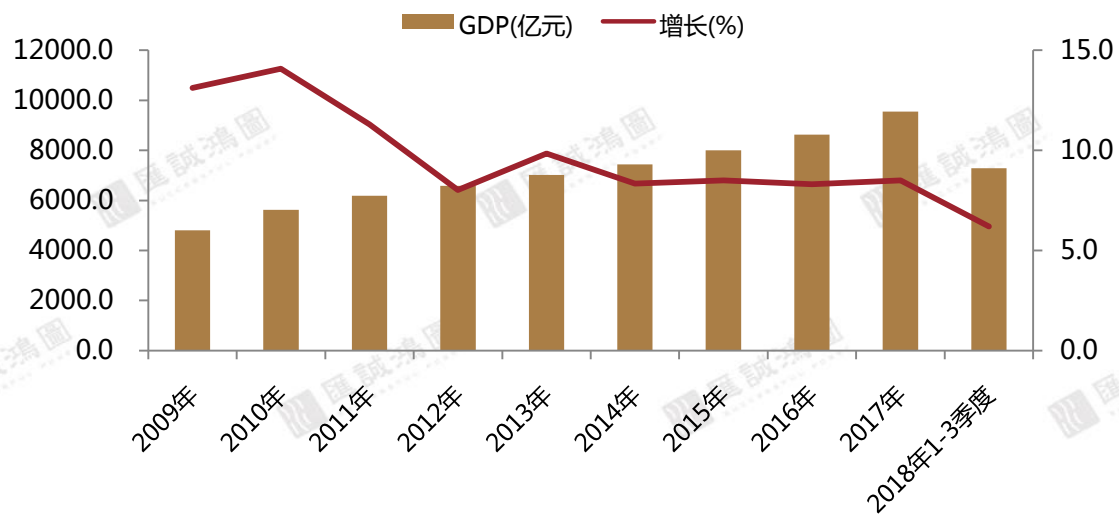
全国商品房销售面积及销售额增速



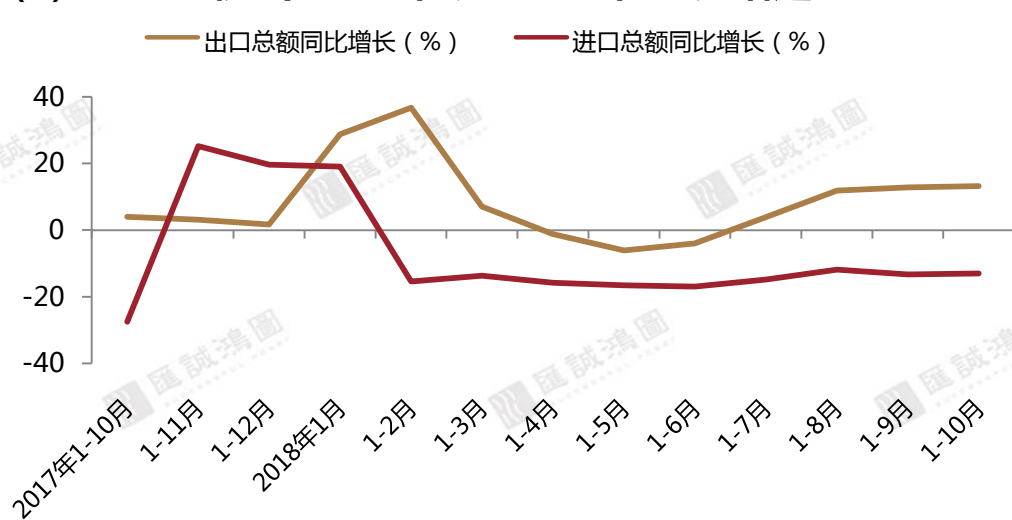
全国房企本年到位资金增速



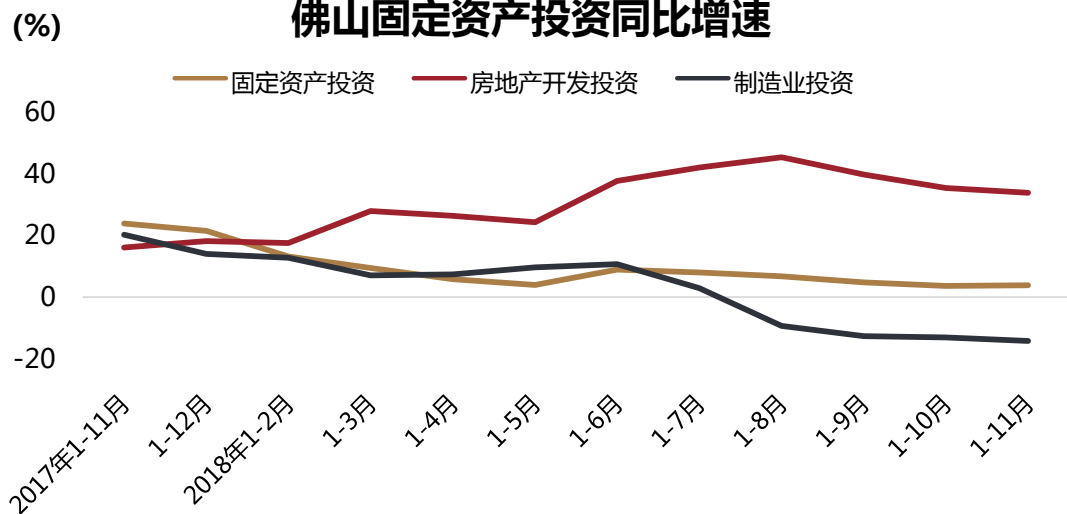
近十年佛山市GDP情况



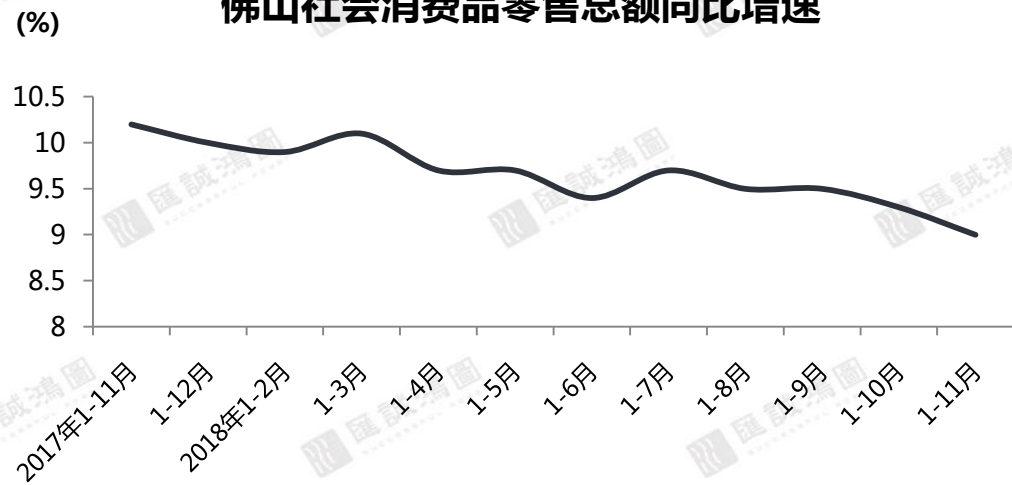
佛山出口总值及进口总值同比增速



佛山固定资产投资同比增速

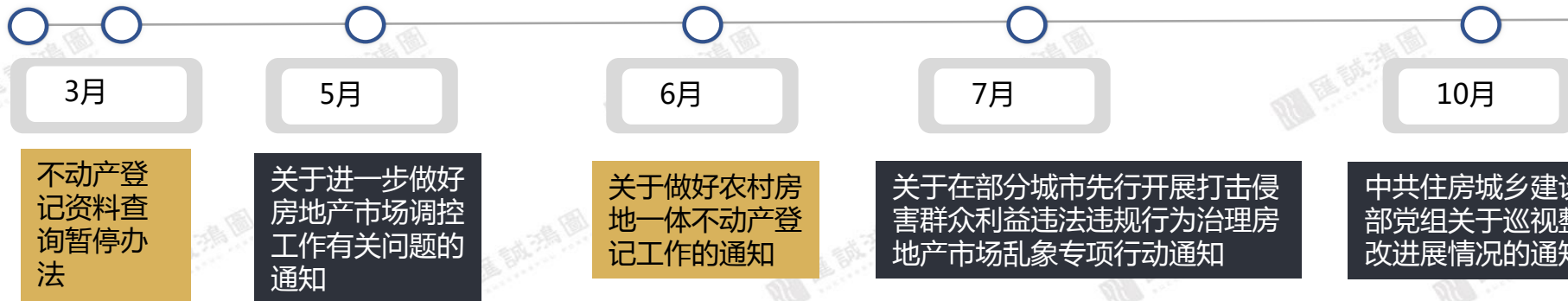


佛山社会消费品零售总额同比增速



注重管理市场预期，构建长效机制为主线；坚持房住不炒、因城施策，稳地价、稳房价、稳预期；年末部署未提“调控”，2019年将以“稳”为主基调

政策指引



中央政治局会议

未提及房地产，提出“统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间”，再次强调“稳就业，稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”

要推地信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督、消除隐患

下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供需平衡，合理引导预期、整治市场秩序、坚决遏制房价上涨。加快促进房地产市场平稳健康发展长效机制

未提及房地产，强调“稳就业，稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”

2018.10.31

构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

2018.12.13

2019趋势
调控

“控” → “稳”

2018.4.23

2018.7.31

前三季度调控力度持续加码，下半年各地因城施策，10月起逐步出台松绑政策，佛山暂无官方层面松动调控出台

稳定

- 兰州外围区域取消限购
- 北京、长沙等人才政策等

第一季度

集中加码

限售加码：约34个城市/地区
 限购加码：约27个城市/地区

- 徐州等三四线城市限转让等、杭州摇号售房、深圳731新政、北京最严公积金信贷等

第二、三季度

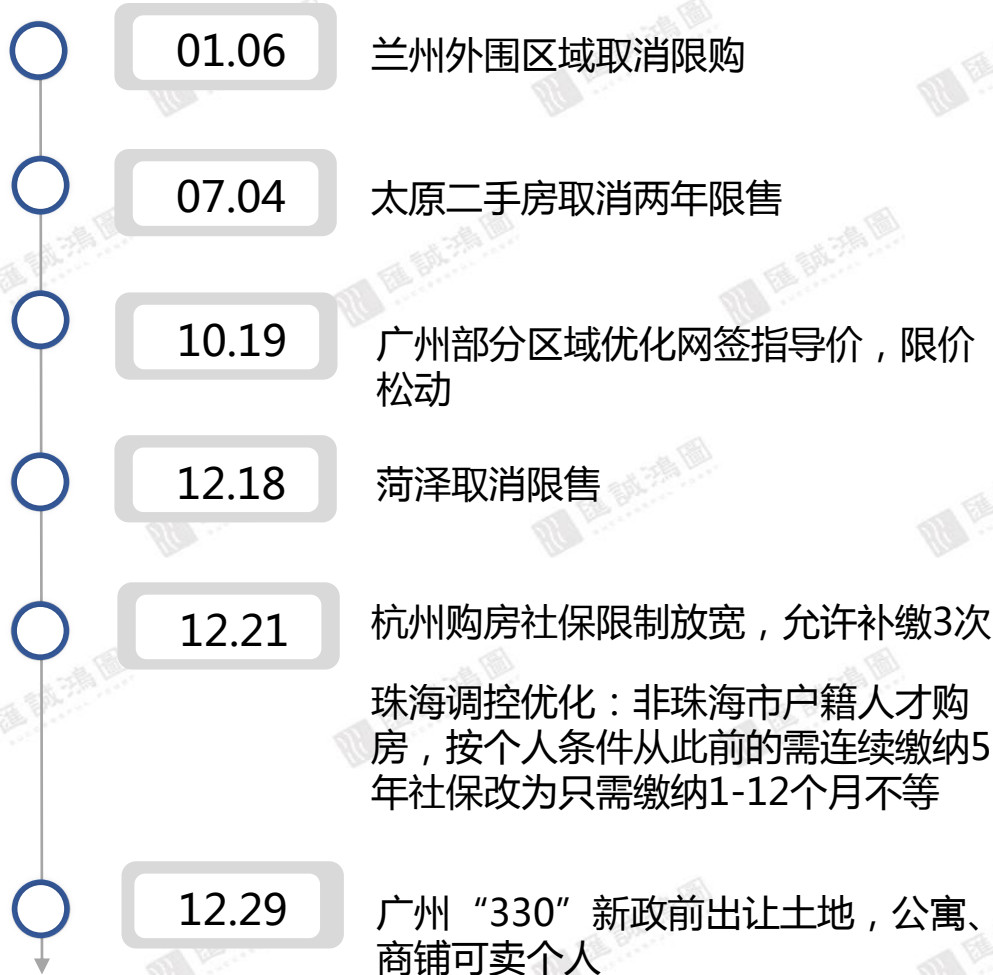


政策取消/放松

灵活调整

住房保障：约10个城市/地区
 人才政策：约12个城市/地区

第四季度



佛山调控政策维稳，在主基调不变的前提下，严抓市场整治；而年度重磅的积分入户政策或将流失一部分以读书为目的的广佛外溢客户



- ◆3月7日：开发商不得限制、阻挠、拒绝购房者使用住房公积金贷款。
- ◆3月21日：租房提取的租金标准每平方米35元/月，每年最高可提取超6万元；无房提取的每年可提取6930元。
- ◆5月11日：优先支持提取住房公积金支付房租。
- ◆7月31日：佛山住房公积金管理中心发布《关于2018年度住房公积金汇缴调整的通告》

住房公积金

入学

- ◆4月11日：购买商业公寓、商铺、写字楼等可积分入学。
- ◆5月3日：继续放开放宽落户条件限制，力争2018年接收新市民落户10万人。
- ◆11月2日：取消购房直接入户、直接入学。
- ◆12月24日：《佛山市新市民积分制服务管理办法》正式印发公布，并于2019年1月1日正式实施。

市场整治

- ◆5月28日：佛山南海区：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。
- ◆6月28日：住建部等部委：在30城开展治理房地产乱象专项行动。
- ◆7月26日：佛山南海区：重拳治理房地产市场5大乱象。
- ◆7月30日：十三部门：在全国开展综合整治骚扰电话专项行动，严格规范电话营销行为。
- ◆8月2日：佛山住建局等九部门：对楼市违法违规行为进行多层面、多角度、全方位的综合打击，规范房地产市场秩序。
- ◆8月7日：住建部：加快制定住房发展规划，楼市调控不力坚决问责。
- ◆9月6日：佛山南海区：重点打击26类违法违规行为，治理房地产市场乱象行为，严打阴阳合同。
- ◆10月23日：住建部、公安部等8部门联合印发：多部门加强联动配合，建立健全的信息通报机制和联动机制，形成合力，强化管理，坚决防止违法违规海砂用于建设工程。

共有产权房

- ◆广东提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试共有产权住房政策，试点时限为1年。
- ◆2018年6月26日发布《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）》。

物业管理

- ◆4月12日：澄清“《物业管理条例》修改的新内容
- ◆8月8日：物业管理公共事务决策，小区过半业主参与有效
- ◆11月11日：普通住宅物管费全市最高指导价不超过2.70元/m²/月

开发销售

- ◆4月26日：要求开发商应避免在夜间开盘。
- ◆6月22日：新建商品房拟同步配建幼儿园、中小学等教育设施。
- ◆8月13日：提出商品住宅小区的车位销售、出租价格不能明显高于本镇（街道）同类产品的最高价，否则不批预售。
- ◆8月22日：装配式建筑容积率扶持措施拟将于2018年10月1日起正式施行。



大湾区

西岸

广州 **佛山** 中山 珠海等
技术密集型产业带

装备制造+农业
新材料新能源
农业产品
生物医药
电子加工
制造外包

广佛同城

三大同城
合作示范
区

荔湾 & 南海

金融、物流、商贸、汽车
及其零部件、机械装备制造

花都 & 三水

整车、汽配、现代物流、
跨境电子商务、融资租赁
产业

番禺 & 顺德

装备制造、汽车及零配
件、智能家居、珠宝首饰、
电子商务、工业设计、
现代物流

三龙湾

创新空
间格局

佛山新城：佛山+德国

引领佛山制造业的升级转
型

**北滘陈村碧桂园：佛山+
广州**

智能制造经济、产业+创
新创意设计平台+核心广
州

三山新城：佛山+香港

总部企业+民营企业总部
+核心香港城模式

林岳片区：佛山+深圳

制造+前沿科技创新

规划环境-佛山产业规划

“十三五”规划九大重点发展片区引领佛山区域产业转型升级的新风向，“佛山制造”正逐步转变为“佛山智造”

南山片军民融合产业区（南海、三水）
 （集聚全球创新资源，承担国家重大专项，加强国内外合作，以科技创新驱动，建立世界最高水平的产业基地，代表中国先进制造业参与全球竞争）

三水新城（三水）
 （“服务中心、产业集聚、生态宜居”的现代化城市核心）

西江新城（高明）
 （沧江工业园区以及全区传统产业发展的配套服务中心）

珠三角新干线机场（高明）
 （国际化空港商务中心、航空物流中心、先进制造中心、产业金融中心和生态休闲养生中心）

佛山枢纽片区/粤桂黔高铁经济带合作试验区广东园（南海）
 （综合交通枢纽，“产城人”融合发展格局）

广东金融高新技术服务C区
 （打造千灯湖创投小镇）

佛山市禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区
 （科技创新资源，打造高端创新资源集聚区）

禅西新城（禅城）
 （华南国际化产业集聚区）

杏坛军民融合发展创新实验区（顺德）
 （家电产业转型升级试验区、国家级高新区、智慧城区、岭南水乡海绵城市示范区）

佛山五区产业体系

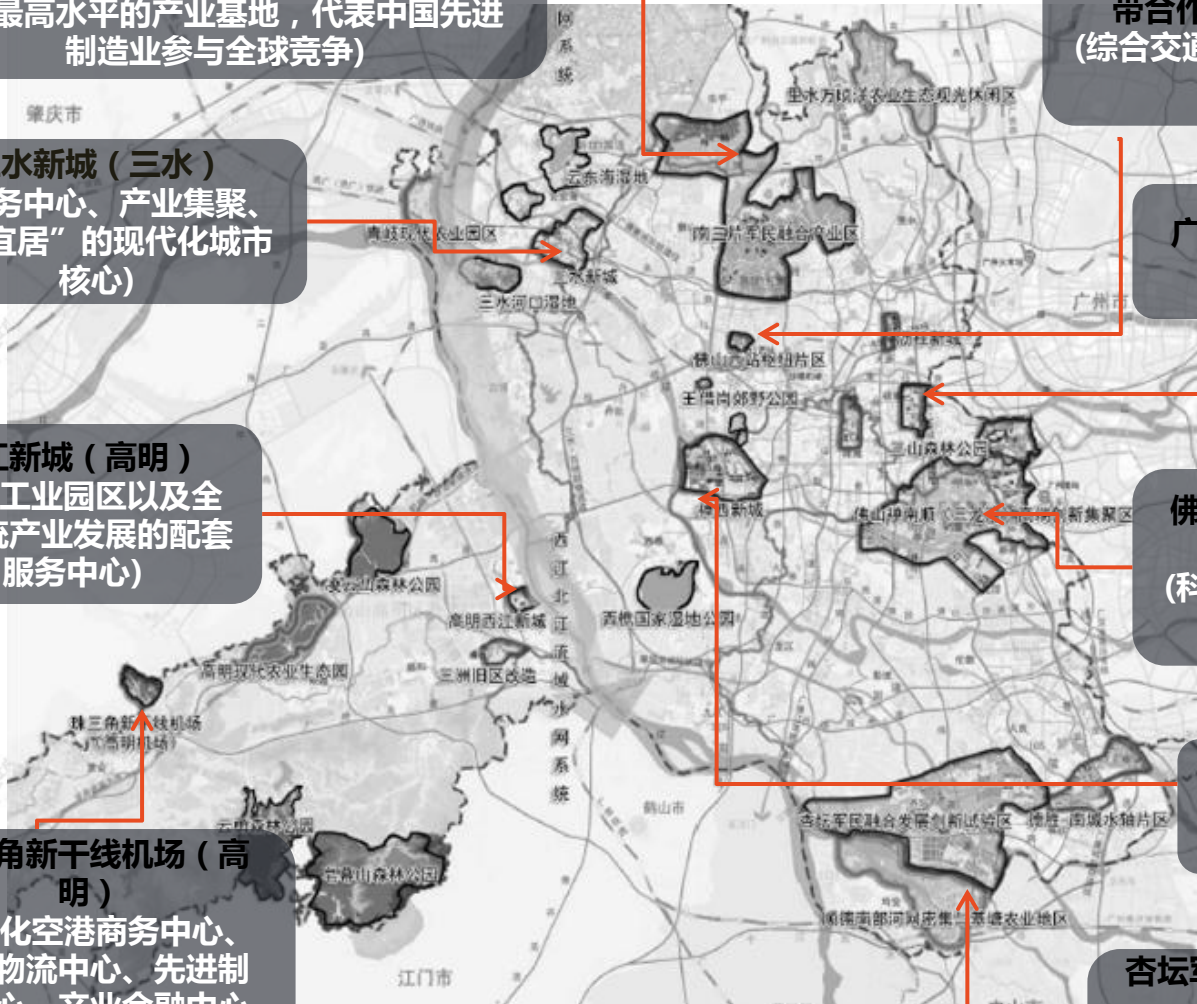
禅城区
 定位于信息高地，将重点发展信息产业

南海区
 定位于创新型产业高地，智能制造、新能源汽车、数字经济产业和电子信息产业是未来发展方向

顺德区
 定位于制造业中心，将重点发展家电、装备制造业、机器人产业

高明区
 定位于文创高地，重点发展旅游业、现代物流业、商务服务业

三水区
 定位于智慧城市，重点发展大数据相关信息产业



佛山2020规划

城市定位

高水平全面小康的幸福家园，宜居
宜业宜创新理想城市

城市结构

强中心、多组团
南庄、罗村、乐从正式纳入中心城区

人口规模

2020年常住人口：910万人

交通规划

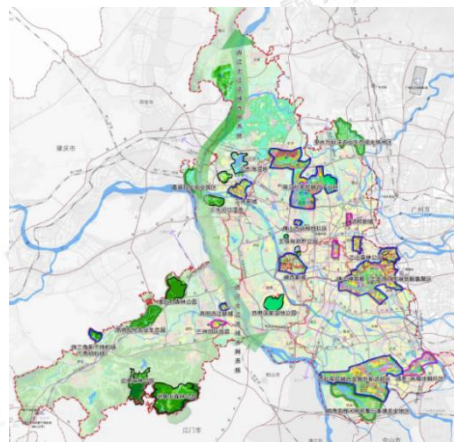
建世界级空港、国际枢纽港口、国际
级铁路枢纽、城市轨道网络、中运量
线路建设，推进 TOD、引导“公交
+慢行”

产业规划

中国制造业一线城市、广东民营经济
第一大城市、珠西装备制造业龙头城市

罗村、乐从正式纳入中心城区；三龙湾规划审议通过；TOD项目推进土地高效利用

落地规划



中心城区重点发展图



佛山市中心城区“三规合一”规划图

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

城市结构优化：罗村、乐从正式纳入中心城区；将构建“一环、两轴、四心、多节点”总体空间格局

产业升级：定位为创新资源密集、创新人才聚集、创新成果富集，国际高端、国内一流的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。构建“一心、六组团”功能结构。其中“一心”主要在陈村片区，“六组团”则分别是佛山新城、奇槎片区、平洲片区、三山新城组团、林岳片区新产业组团以及北滘陈村碧桂园组团。

佛山TOD项目一览表				
区域	落地时间	项目名称	轨道交通	落地规划
禅城南庄	2018年10月18日	保利+中交城投联合开发湖涌TOD地块	佛山地铁2号线湖涌站	——
顺德陈村	2018年6月4日	碧桂园陈村项目	广州地铁7号线陈村站、广佛环线陈村站	须打造1栋不低于180米的标志建筑
顺德北滘新城	2018年1月12日	顺德未来城	广州地铁7号线顺德段的大道站	将建造200米超高层地标
三水新城	2017年12月28日	碧桂园·佛山双子星城	广佛肇轻轨三水北站	将建设成为两栋180米超高层写字楼
顺德北滘	2017年9月18日	万科天空之城	佛山地铁3号线会展中心站	将建180以上的地标建筑
三水新城	2015年12月2日	天晟广场	广佛肇轻轨三水北站	百年三水文化、仿古步行街

佛山TOD项目规划一览表				
区域	落地时间	项目名称	轨道交通	落地规划
南海桂城	2016年8月1日	林岳TOD	佛山地铁2号线、南海新交通	——
禅城张槎	2018年5月1日	张槎TOD	佛山地铁2号线、广佛环线张槎站	——
顺德大良	2018年7月1日	锦棠北路TOD	佛山地铁锦棠北路站	——

交通引导：结合轨道交通枢纽，建设功能混合的TOD社区，引导土地集约高效利用，截止目前佛山已有5宗TOD项目落实，另外至少3宗在路上



三龙湾功能枢纽图

规划环境-区域重点规划

“三龙湾”跨区合作集合城市发展高配，产业与生态并重，佛山最密集的主干路网支撑，创新极核引领新时代高质量发展

聚区位于禅城、南海、顺德三区交界处，涉及石湾、桂城、陈村、北滘、乐从五个镇街

绿芯：花卉世界主题公园+庄头村+白陈路中心公园。

两轴：佛一环产业发展轴、广佛创新发展轴

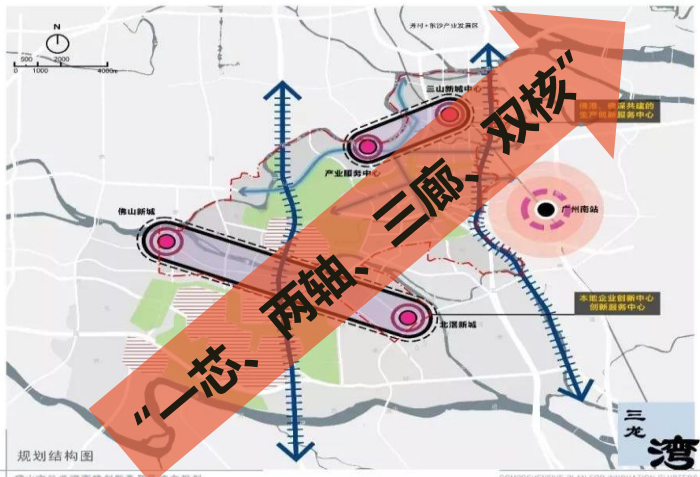
三廊：魁奇路、文登路、白陈路产业发展走廊。

南北双核：北有佛港、佛深共建的生产创新服务中心；南有本地企业创新中心。

1小时：实现与广州、香港、深圳等粤港澳大湾区核心城市的紧密联系；

15分钟：建设四级服务体系公共服务圈。

跨域合作 资源统一配置强



交通立体网络顶配



7条地铁+1条城轨+1条有轨电车

集聚创新要素高点 “创新雨林”



生态宜居创新发展之境



生态宜居、城市即园林

广佛同城面：加强产业协作，充分利用广州现代服务业优势促进佛山制造业发展；

湾区层面：推动佛山与深圳、香港在技术、产业等方面的融合发展；

全球层面：强化中德合作，依托中德工业服务区，引领佛山制造业转型升级。

建设“山、水、林、田、湖、文”高度融合，能吸引高层次人才来生活和工作的最有品位、最高品质的创新创智创富园

2公里：进大型生态绿地；

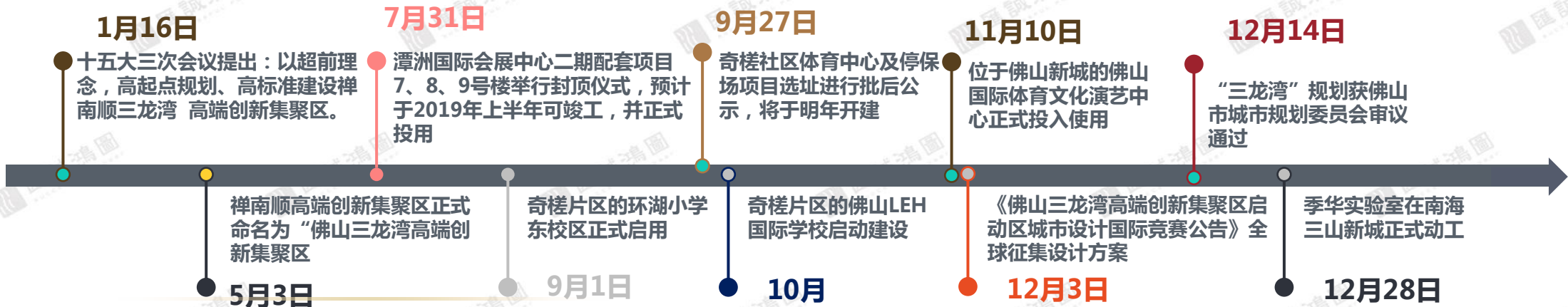
1公里：进组团绿地；

300米：进社区公园，街道100%林荫化
规划绿化覆盖率达到50%。

01 03
02 04

随着多项规划项目实质落地，佛山对城市建设的“执著”持续推进，“三龙湾”进程进一步提速

SUCCESSFUL POWER



潭洲国际会展中心二期配套项目



奇槎片区的环湖小学



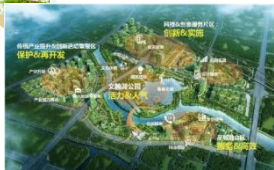
奇槎片区的佛山LEH国际学校



佛山国际体育文化演艺中心



季华实验室



三龙湾已落地项目



功能枢纽：构建“**一心、六组团**”功能结构；

生态策略：构建包括**生态绿心、组团公园**和**生态廊道**的多层次、系统化；

生态格局：**以城市就是园林为目标**，让居民2公里进大型生态绿地，1公里进组团绿地，300米进社区公园；

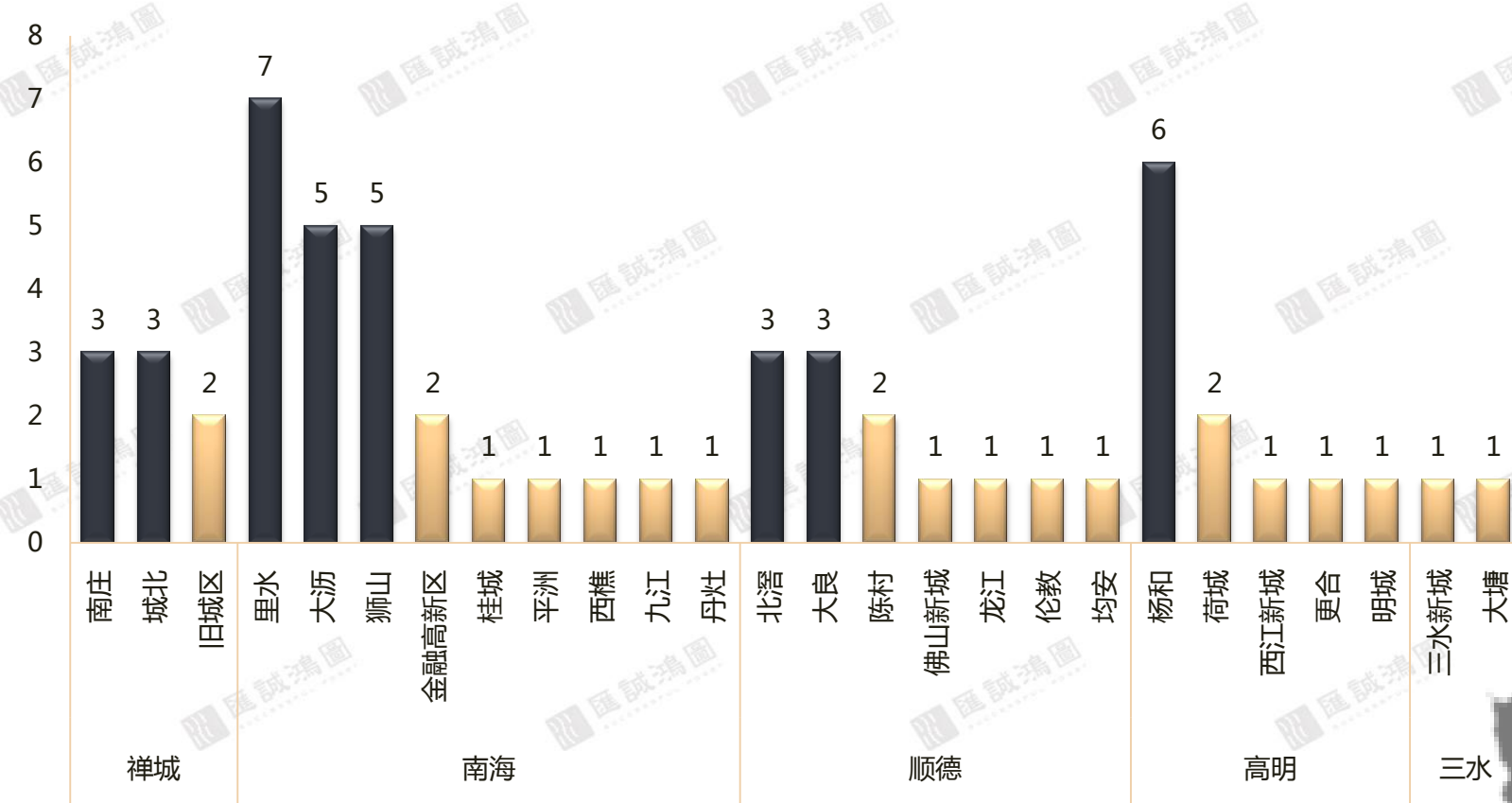
公共服务策略：分城市级、片区级、专业级与基础级四级构建三龙湾务体系，并按步行15分钟基础服务可达原则，打造单元服务中心。

规划环境-各区重点规划

区域规划重点回归南海，里水规划力度加强；杨和作为高明城市规划的“黄金三角”之一的新兴板块，肩负连接广佛城市群与江肇地区重任，成年度最凸显的规划板块

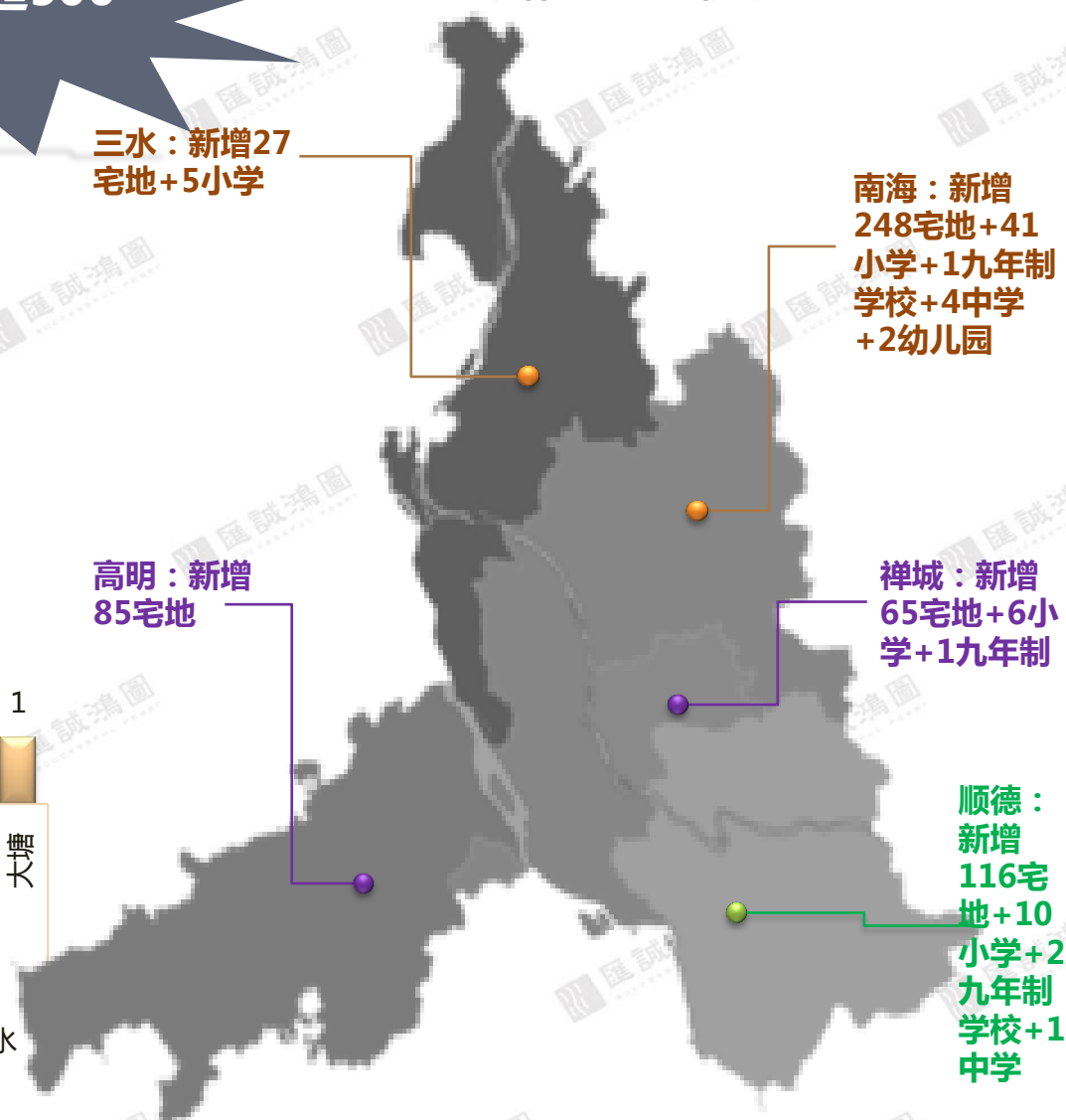
超50个片区新出规划

2018年佛山各区镇街控规分布个数

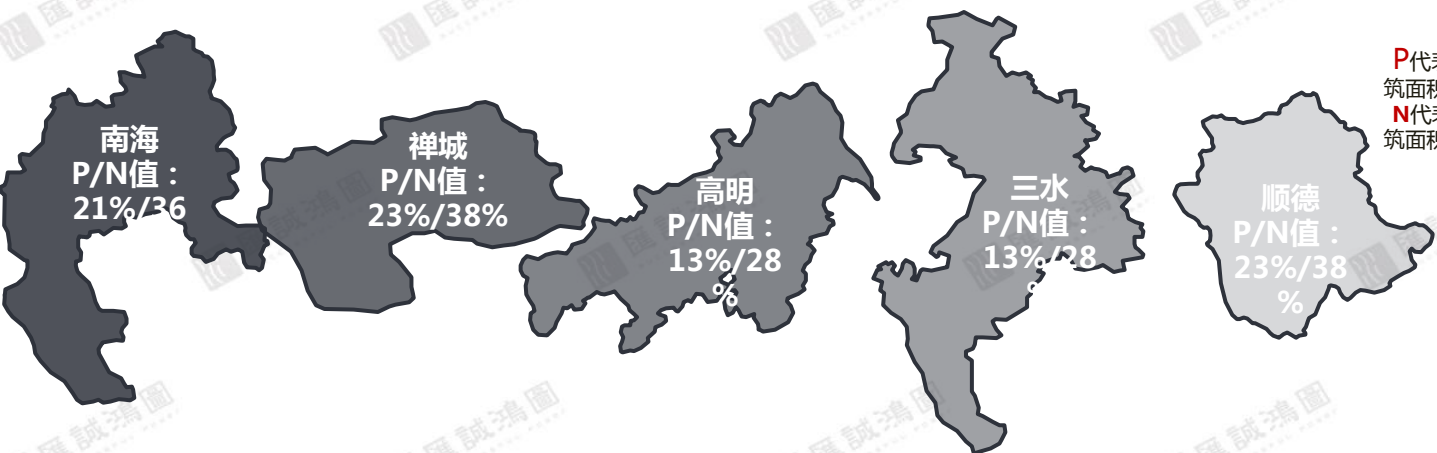


新增宅地超500宗

2018年各区新增宅地、学校数量



装配式建筑产业在近2年间迎来快速发展，政府推进及扶持力度加大，这种建筑模式或将为本地产业带来新的增长契机



P代表2020年装配式建筑面积占新建建筑面积比例
N代表2025年装配式建筑面积占新建建筑面积比例

装配式占新建面积 政府投资占比 示范项目 装配式生产基地

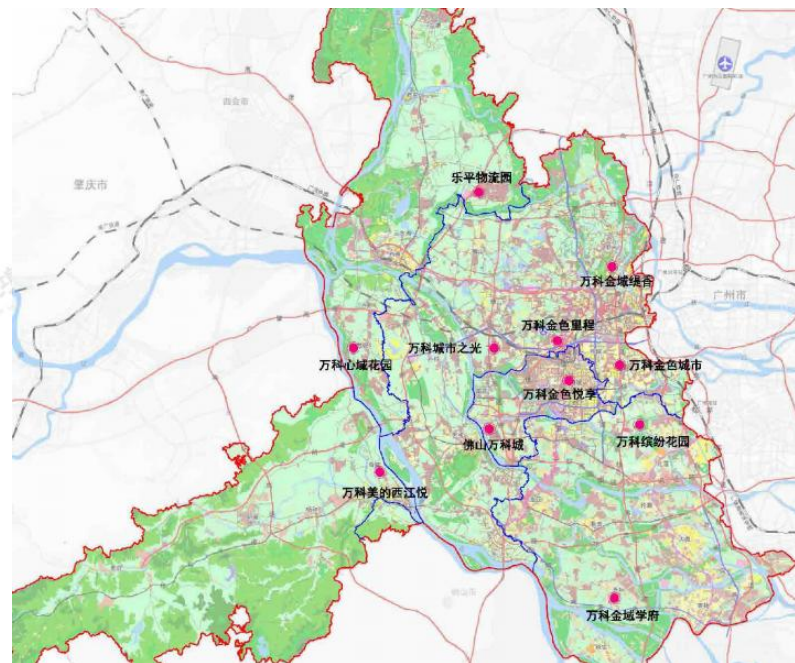
2020年	20%以上	50%以上	≥10	≥3
2025年	35%以上	70%以上	≥15	≥5

装配式建筑重点推进片区

重点推荐片区各类型项目装配式建筑面积比例要求

片区名称	所在分区	住宅项目（居住建筑）		公共项目（公共建筑）		工业项目（工业建筑）	
		2020年	2025年	2020年	2025年	2020年	2025年
禅西新城	禅城						
佛山西站枢纽片区/粤桂黔高铁经济带合作试验区广东园（南海）	南海	31%	49%	18%	36%	18%	36%
广东金融高新技术服务C区	禅城、南海、顺德						
杏坛军民融合发展创新实验区（顺德）	顺德						
三水新城	三水						
高明西江新城	高明	18%	36%	12%	30%	12%	30%
珠三角新干线机场	高明						

截止目前，佛山已有装配式建筑项目共计 **11个**



土地盘活-三旧改造

未来禅城、南海为城市更新主力；在土地拍卖成本越来越高的市场环境下，越来越多大型房企参与旧改，时代储地6宗成“旧改专业户”

SUCCESSFUL POWER

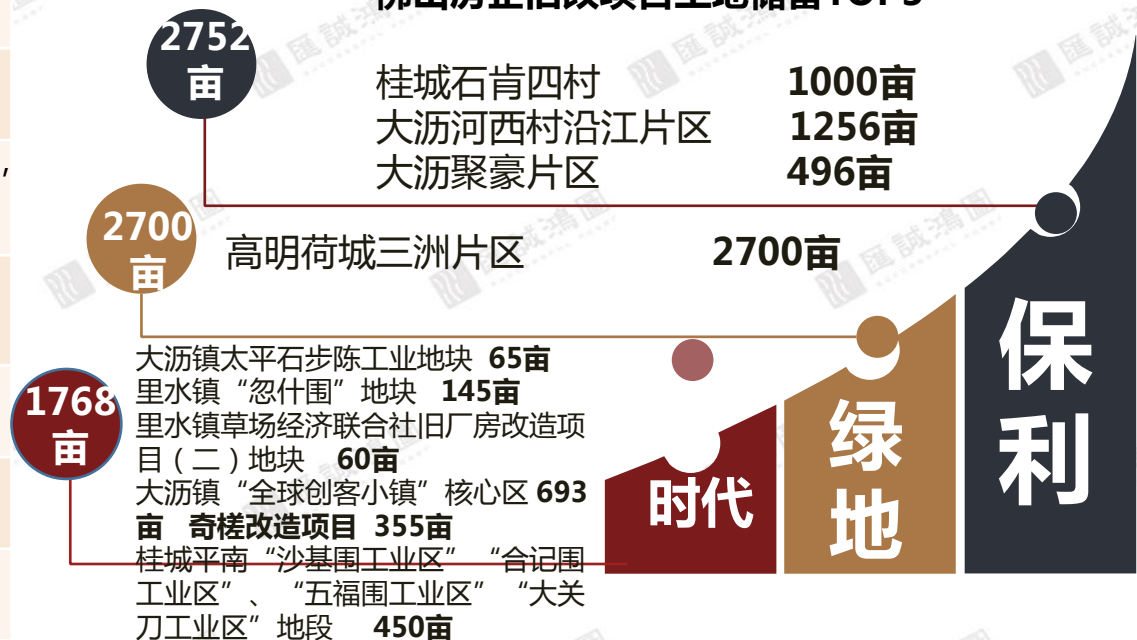
佛山各区城市更新一览情况

区域	重点统筹片区量(片区)	总规模(亩)	2020年更新规模(亩)	重点统筹片区主要分布	近期重点更新片区	更新指引
南海	28	5039.7	3087.5	佛山西站综合服务区、大沥板块中部、广佛商贸城片区、黄歧片区南部、佛一环东线片区、千灯湖片区东部、平洲片区中心、石肯片区	桂城老区 沥桂新城	作为广佛同城化的边界地带，做好土地使用功能协调，避免工业与居住用地混杂布局 大增广佛区域金融中心、生产性服务中心聚集地
禅城	25	3664.8	2436.4	祖庙片区、张槎东部片区、奇槎片区、北园片区南部、绿岛湖片区以及佛山一环西线片区	佛山老城 佛山西站片区 奇槎片区	通过综合开发历史文化和佛山水道两岸自然景观等优势资源，引导发展成为及文化、旅游、商贸为一体的综合服务区 以铁路和轨道交通为核心，建立综合交通客运枢纽 打造禅城区东部的门户地区，滨水新城和综合性智慧创新商务中心
顺德	12	2311.2	1030.8	陈村花卉世界片区、乐从沙良河片区、德胜—南城水轴片区	佛山新城 德胜河—江两岸	打造珠江西岸产业支撑中心和现代生态型佛山新都心 打造以商务、金融、科研等为主的生产性服务基地
三水	5	870.5	455.9	西南旧城片区	三水老城	产业用地进行疏解，形成配套齐全的综合性功能片区
高明	3	831.4	591	荷城旧城片区	三洲旧区	打造成新材料制造业、食品饮料制造业的主战场

2018佛山16个重点“三旧”改造推介项目分布



佛山房企旧改项目土地储备TOP3



土地盘活-集体土地

SUCCESSFUL POWER

多渠道保障租赁住房，加快推行租购并举，预计到2020年新增10万套租赁住房

2018.7

商改租：发布《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）》，允许将2018年7月9日前在建、已建、库存的商业、商务办公用房申请改建为租赁住房。

2018.12

发布《佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法（征求意见稿）》

2018.12

发布《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）》，优先布局在医疗、教育、交通等公共设施配套齐全的区域或按需配建公共服务设施，

2018.12

发布《佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建租赁住房的实施意见》



南海首个集体用地租赁项目择址丹灶西城村，共1767套

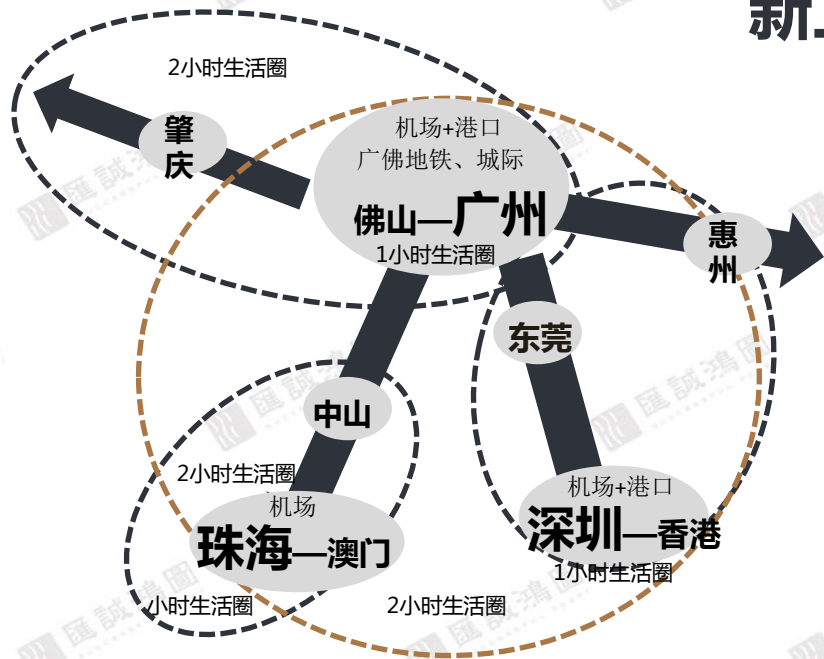
2018年11月22日，南海区政府对南海区丹灶镇西城村集体建设用地租赁住房项目修建性详细规划方案进行公示。

宗地共规划7栋租赁住房，楼高12-17层不等，整体呈东北高、西南低态势，并规划有3栋两层高商业，一处文化站、2处体育场地及一处垃圾收集站，东南面临近河涌。

规划环境-湾区下的佛山交通

湾区内交通的通达度随着落地项目的实现逐步上升，佛山与外部的衔接更进一步，佛山受广深核心城市内圈层辐射影响明显，其联动效应将提升佛山经济、房地产及城市更新上升到另一个高度

湾区生活圈示意图



珠三角九市内已开通城际线路及高速里程

名称	出发	到达	全长	规模
广珠城际	广州	珠海	151公里	181.95亿
广佛城际	广州	佛山	32.16公里	146.75亿
莞惠城际	东莞	惠州	99.8公里	328亿
佛肇城际	佛山	肇庆	79.17公里	162.96亿

广东“十三五”城际轨道交通项目

项目	建设规模	投资额(元)	状态
东莞至惠州城际	100公里	328亿	续建
佛莞城际广州南站至望洪段	39公里	129亿	续建
广佛环线佛山西站至广州南站段	35公里	181亿	续建
广佛肇成绩佛山至肇庆段	80公里	196亿	续建
广清城际广州北站至清远段	38公里	140亿	续建
穗莞深城际洪梅至深圳机场段	58公里	160多亿	续建
穗莞深城际新塘至洪梅段	18公里	91亿	续建
新塘经白云机场至广州北站城际	78公里	336亿	续建
珠海市区至珠海机场城际拱北至横琴段	17公里	70亿	续建
珠三角城际轨道交通调度指挥中心	4万平米	13亿	续建
广佛环线佛山西站至广州北站段	45公里	171亿	新建
广佛环线广州南站至白云机场段	47公里	260亿	新建
广佛珠江城际	156公里	497亿	新建
广清城际北延段	9公里	36亿	新建
广清城际广州站至广州北站段	25公里	77亿	新建
深惠城际惠州至惠阳段	60公里	180亿	新建
穗莞深城际琶洲支线	18公里	60多亿	新建
粤东城际铁路	125公里	292亿	新建
肇庆至南沙城际高明至南沙段	84公里	298亿	新建
中南虎城际南沙至虎门段	25公里	99亿	新建
珠海市区至珠海机场城际横琴至珠海机场段	22公里	62亿	新建

规划环境-广佛同城交通

1号线的全线通车，意味着广佛线将深入广州海珠腹地，广佛同城通达性进一步提升；地铁创造沿线项目新的机遇，价格洼地引领客户转移

状态	地铁线路	通达区域	进度
全线开通	广佛线	新城东-沥滘	燕岗-沥滘 2018年12月28日正式通车
在建	二号线一期	南庄-广州南	在建，预计2020年试运营
	三号线	顺德学院-科技学院	在建，预计2021年底试运营
	广州七号线西延顺德段	美的大道-广州南	在建，预计2020年底开通运营
下一轮建设	二号线二期	南庄-西安	已纳入《佛山市城市轨道交通建设规划（2017-2022年）》
	四号线一期	时代城-港口路	
	九号线一期	容桂-马岚	
	十一号线	细滘-鹤洞东	
	十三号线一期	容桂-永丰市场	
远期规划	一号线三期	乐从-澜石	规划中
	五号线	九江-滘口	规划中
	六号线一期	南村-小布，新城东-石围塘	规划中
	七号线	南庄-港口路	规划中
	八号线	狮山城际-广州槎头	规划中，已纳入佛山2030年轨道线网。
	十二号线	乐平-金本水都	规划中
	十四号线	狮山-北滘	规划中



十三五规划十五条轨道交通

除了广佛1号线已通车外，仅2号线、3号线、广州7号线顺德段在建，其余均在报批或规划中。

规划环境-佛山路网

路网、轨道交通规划全面出台，完善各类交通之间的接驳性，加强与周边城市之间的衔接性，佛山城市化进程将全面提速



一环高速化改造

预计2019年1月通车，接驳广明、佛江、佛江北、广佛肇、佛清从高速



珠三角新干线机场落户高明更合镇



南海新交通建设的进程迈入收尾阶段

南海新交通试验段横穿南海中心城区的轨道交通大动脉，路线全长13.1公里



番海大桥

12月29日，番海大桥正式动工



南顺大桥

进行立项的前期工作



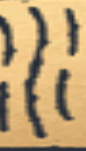
王借岗大桥

计划2019年1月完工



菊花湾大桥

预计2019年6月完工



Part two

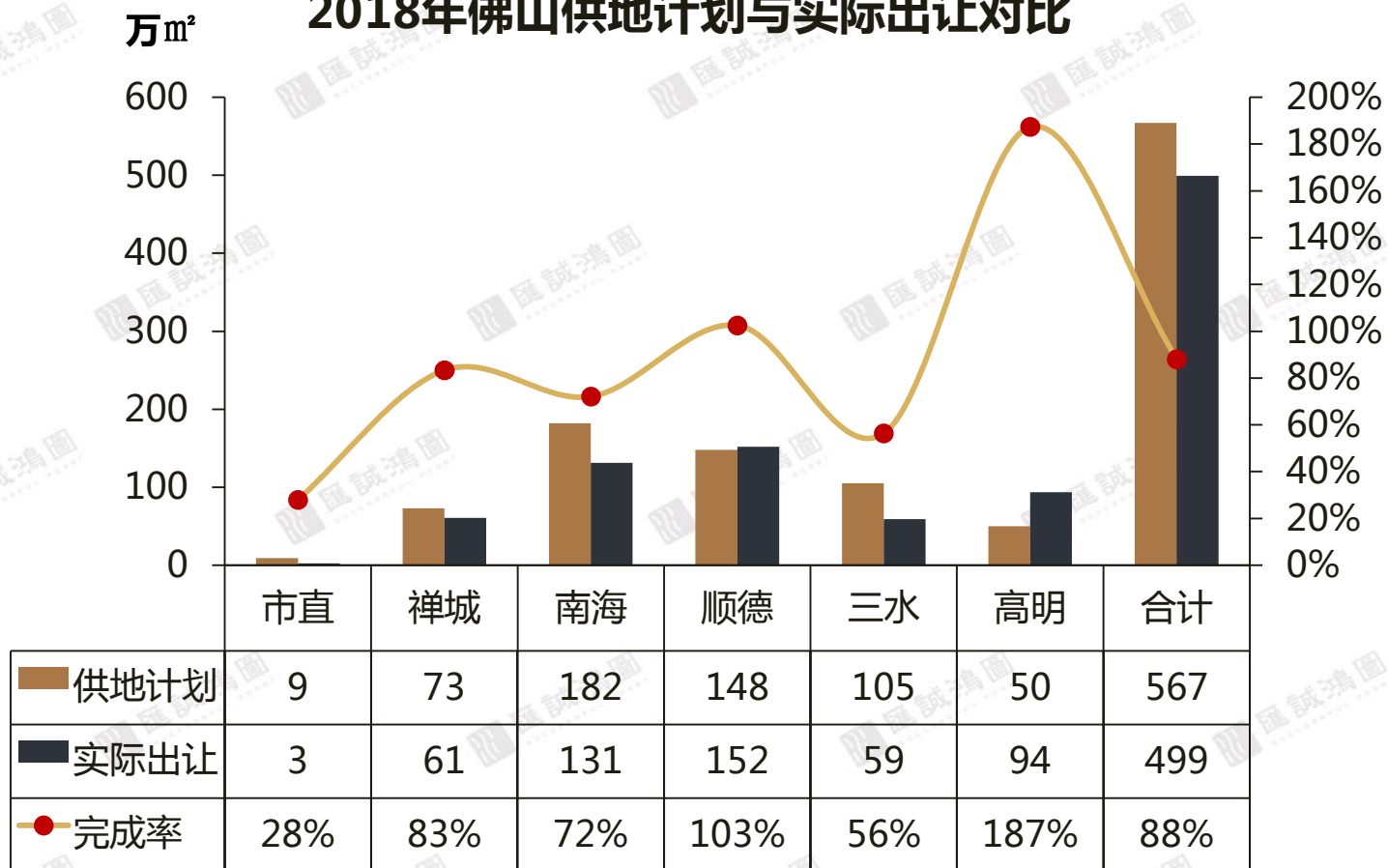
土地市场

- 房企拿地更加理性，楼面地价与溢价率下降；
- 受“强中心”规划利好，禅城和南海土拍热度升温；
- 高度整合土地资源，政府推出更多兼容配套及产业用地；

【全市土地】全市供地计划完成率近90%，高明表现抢眼

- 2018年全市完成供地计划的88%，高明表现最为抢眼，完成率高达187%；顺德如期完成供地计划，且其实际出让面积位于五区第一；
- 而三水完成率仅勉强过半，排名垫底，禅城、南海均未完成计划。

2018年佛山供地计划与实际出让对比

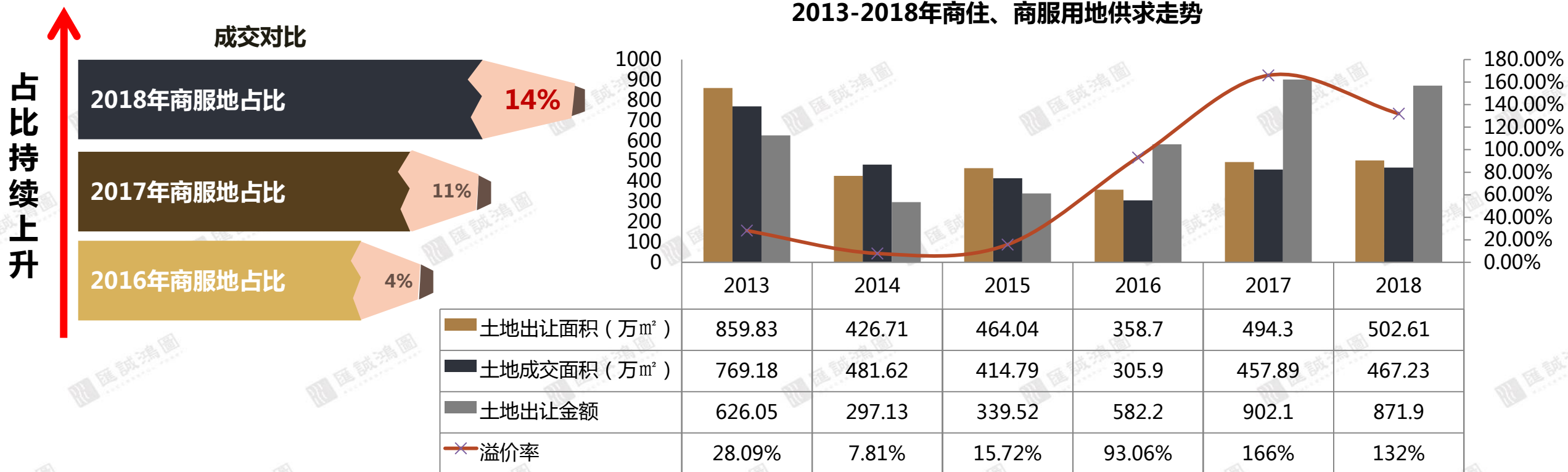


2018年佛山五区土地供应面积排名

区域	供地计划	实际出让
禅城	4	4
南海	1	2
顺德	2	1
三水	3	5
高明	5	3

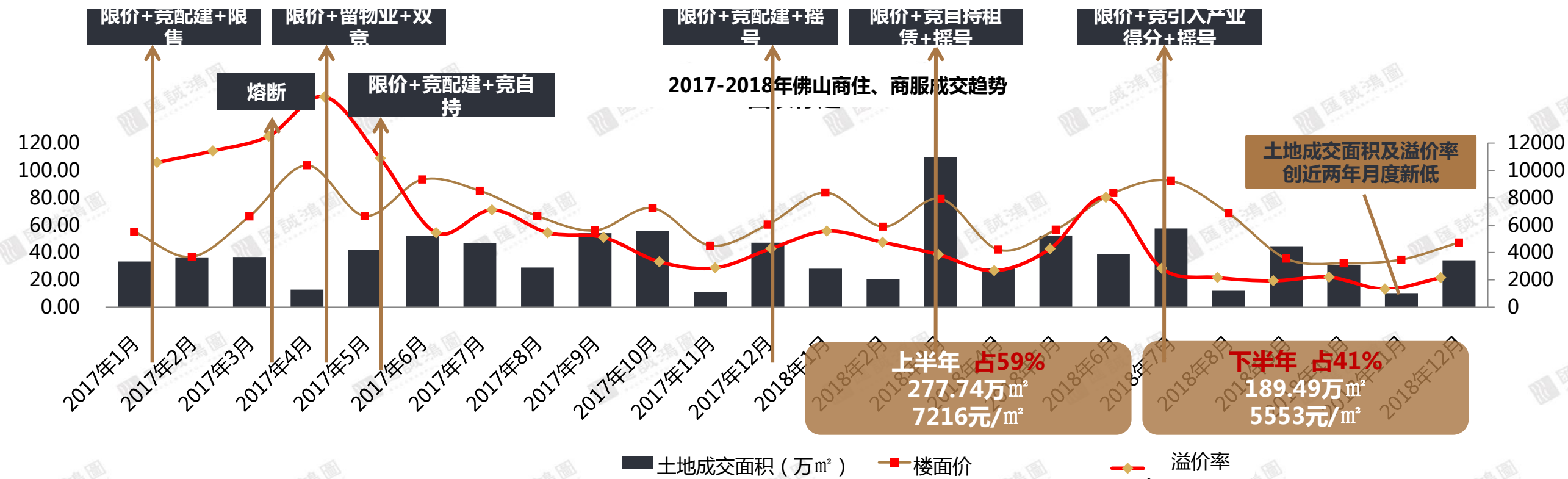
【全市土地】商服用地份额拉升，成交金额位属近10年第二高位

- 2018年佛山土地出让小幅上涨，共出让502.61万m²，全年商住、商服卖地面积467.23万m²，卖地金额871.9亿元，市场交投两旺，成交金额依旧高企，位属近10年来第二高位，仅次于2017年。
- 土拍市场的重要主角仍然是商住地，而商业去库存盘活商服用地，商服地占比份额持续上涨；在政府制定最高限价等机制下，拍地溢价率有所下降。



【月度土地】成交震荡下行，溢价率持续走低

- 2018年土地成交震荡下行，热度集中上半年，占比近60%，其中3月份为成交高位；下半年成交持续走低，11月成交量创近两年新低；
- 限地价、限房价、竞自持、竞配建、引产业等土地出让持续对房企提出的多元要求，而这些限制条件对房企来说给项目盈利和周转都带来了压力，再加上今年房地产楼市下行，造成土地市场降温溢价率持续走低。



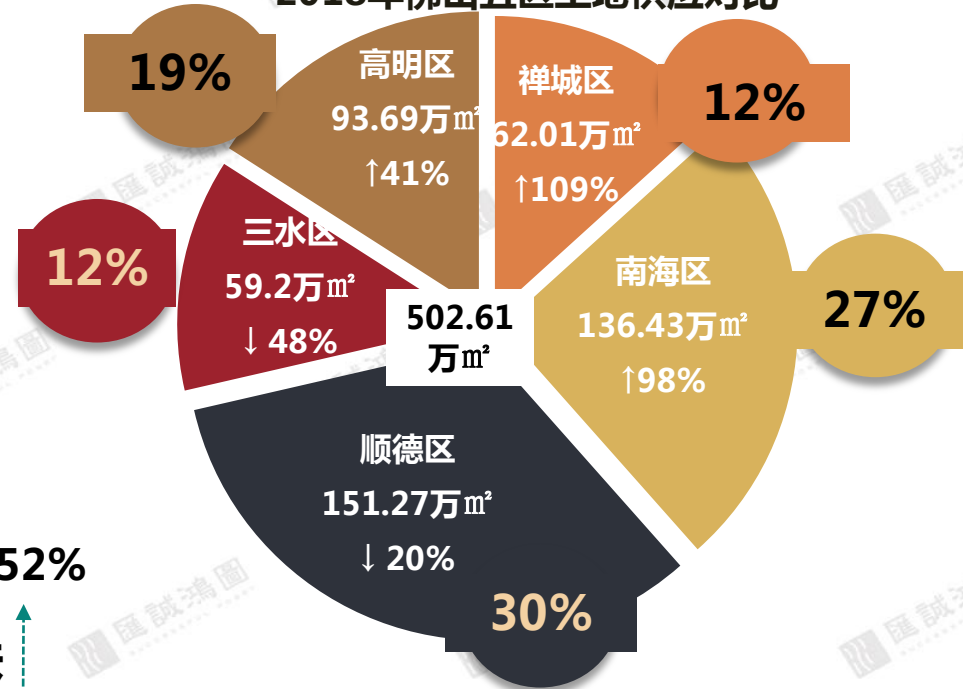
佛山土地市场

【五区土地供求】五区热度不一，顺德强霸“地主”位，南海揽金327亿元尽显“高富帅”实力

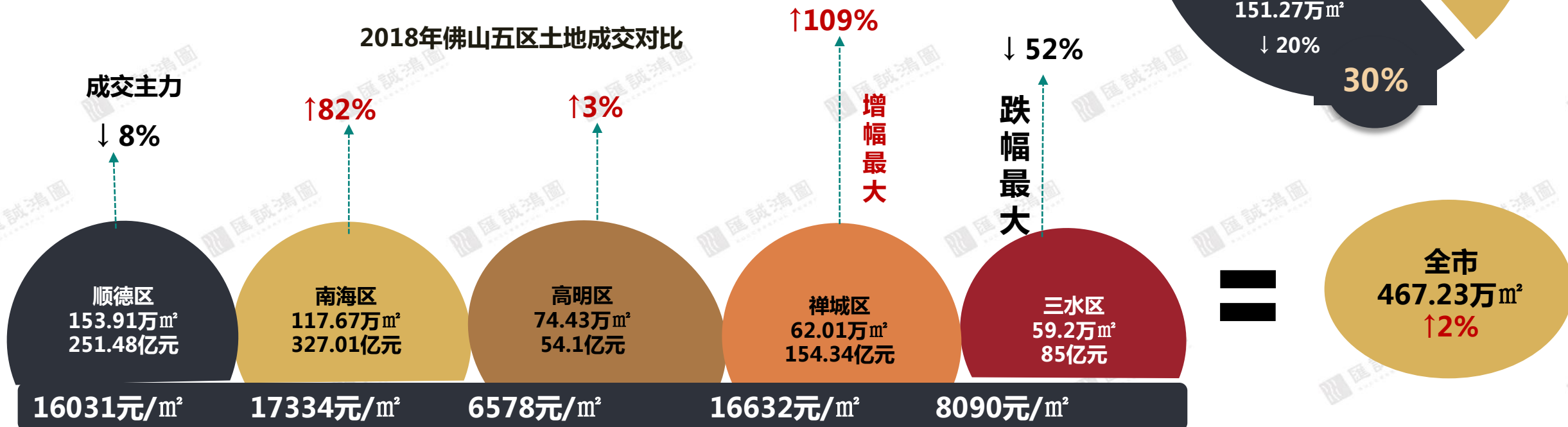
- 2018年顺德依旧强占“地主”之位，供求均大幅领先各区，但同比均回落
- 围绕“全球创客新都市”核心区建设，南海大力地推动城市建设与更新，年度推地大幅增长；
- 禅城“强中心”战略下，中心区域拍地热度高涨，年度供求同比均超100%；
- 高明区“空港经济”规划利好，年度供求跃居第三；
- 三水区政府供地调整，加上地铁4号线暂不开建，热度稍有褪却，供求均位于全市末位；
- 楼面价方面，禅南顺三区最高地块楼面价均已突破“万五”，高明城市进程较缓，楼面价上升空间大。

SUCCESSFUL POWER

2018年佛山五区土地供应对比



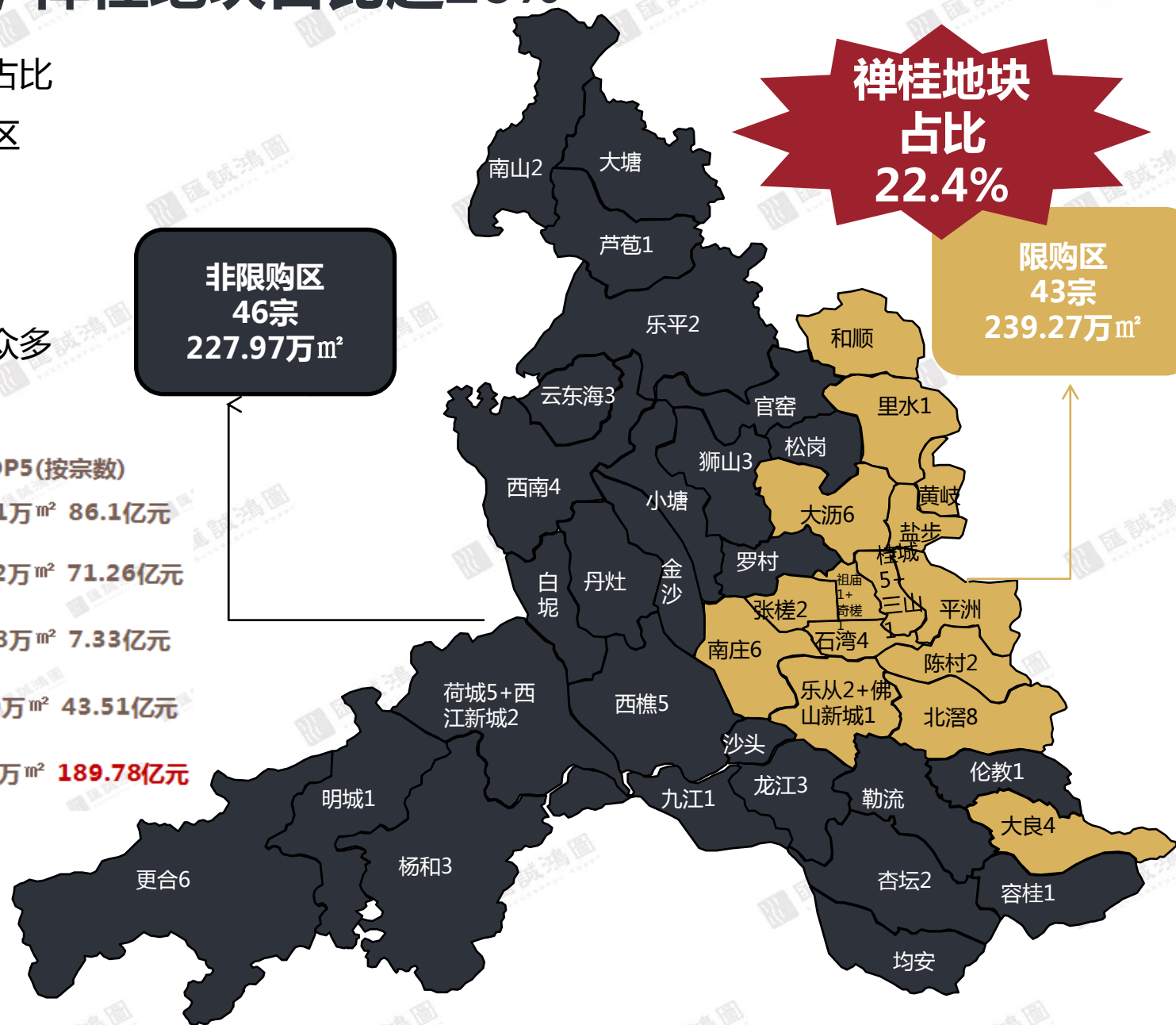
2018年佛山五区土地成交对比



区域最高楼面价

【镇街土地供求】北滘荣登镇街榜首，禅桂地块占比超20%

- 限购区与非限购区成绩相当，禅桂地块回归，合计占比达22.4%；更合以6宗20.28万m²的成绩代表非限购区登入前五；桂城吸金高达189亿元；
- 北滘“后劲十足”，年推8宗地块，位列全市镇街之首，作为美的和碧桂园的大本营，北滘今年推出的众多商住地块基本上被这两大巨头包揽。



镇街卖地TOP5(按宗数)

- 北滘 8宗 53.41万m² 86.1亿元
- 南庄 6宗 36.52万m² 71.26亿元
- 更合 6宗 20.28万m² 7.33亿元
- 大沥 6宗 12.99万m² 43.51亿元
- 桂城 5宗 45.66万m² 189.78亿元

卖地宗数	区域
8	北滘
6	南庄、更合、大沥
5	桂城、西樵、荷城
4	大良、西南、石湾
3	龙江、云东海、杨和、狮山
2	杏坛、陈村、乐平、西江、南山、张槎、乐从
1	新城、芦苞、九江、祖庙、三山、明城、奇槎、里水、容桂、伦教

【出让特征】土地兼容属性增多，TOD地块造势城市升级

- 佛山已跻身国家二线城市，在主城区有限的城市空间里，传统的商住开发模式无法满足城市升级进程，将城市功能复合叠加在交通之上，提倡创造和重建丰富多样的混合使用的社区，高度整合城市资源等已成为近年推进城市更新的社区开发模式。

Before

住宅用地兼容：
批发零售、
住宿餐饮、
商务金融
及其他商服用地



Now

住宅用地兼容：
TOD、
教育用地、
娱乐康体、
新闻出版、
科教用地、
医疗卫生

↑
年增
3
宗！
↓

佛山TOD项目一览表

区域	拿地时间	项目名称	轨道站点	地标规划
禅城南庄	2018年10月18日	保利+中交城投联合体湖涌TOD地块	佛山地铁2号线湖涌站	——
顺德陈村	2018年6月4日	碧桂园陈村项目	广州地铁7号线顺德段、广佛环线陈村站	须打造1栋不低于180米的标志性建筑
顺德北滘新城	2018年1月12日	顺德未来城	广州地铁7号线顺德段美的的大道站	将建造200米高顺德新地标
三水新城	2017年12月28日	碧桂园·佛山双子星城	广佛肇轻轨三水北站	将建设成为两栋180米超高写字楼
顺德北滘	2017年9月18日	万科天空之城	佛山地铁3号线会展中心站	将建180以上的地标建筑
三水新城	2015年12月2日	天聚广场	广佛肇轻轨三水北站	百年三水文化，仿古步行街

【成交特征】达最高限价宗数仅占比15%，底价成交占比达33%

- 进入2018年，各项调控，金融政策等持续收紧、拿地的诸多限制等原因导致了企业在拿地资金方面的紧张，各方博弈加强，底价成交率环比上涨，对比2017年环比上升了19个百分点；年度达最高限价地块宗数明显下滑，占比仅15%，不足去年的一半；
- 以三季度为分水岭急转直下，多宗地块撤销或推迟拍卖，年度流拍及撤销地块均环比增多，政府推地意愿与市场加快磨合，对缓解房价上涨冲动持续。

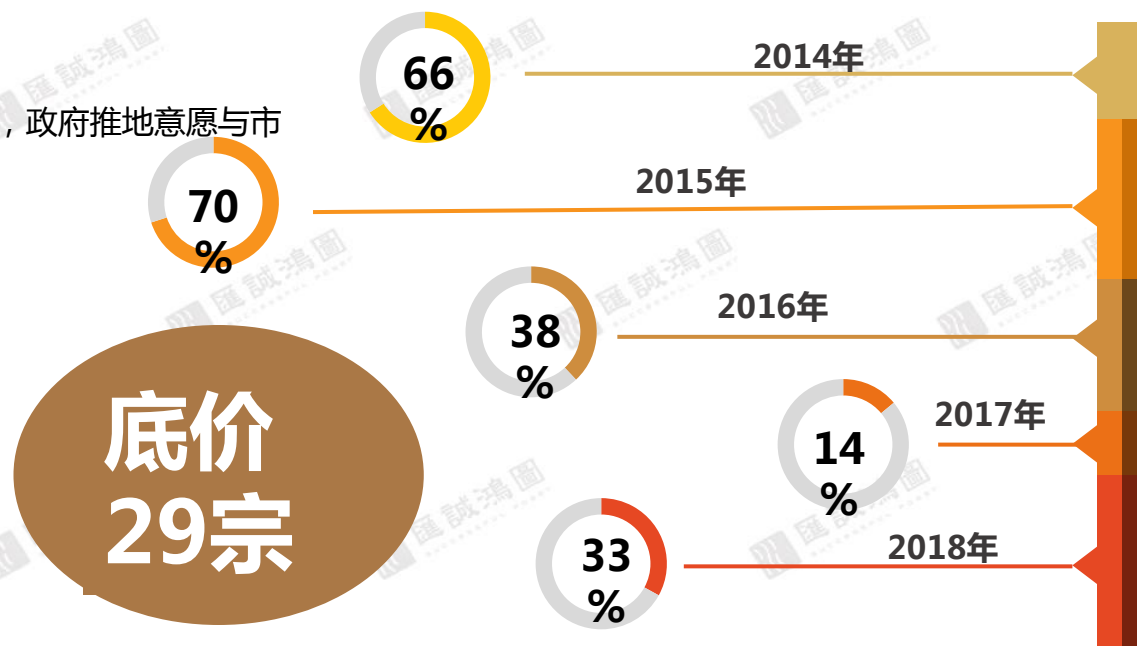
达最高限价宗数占比



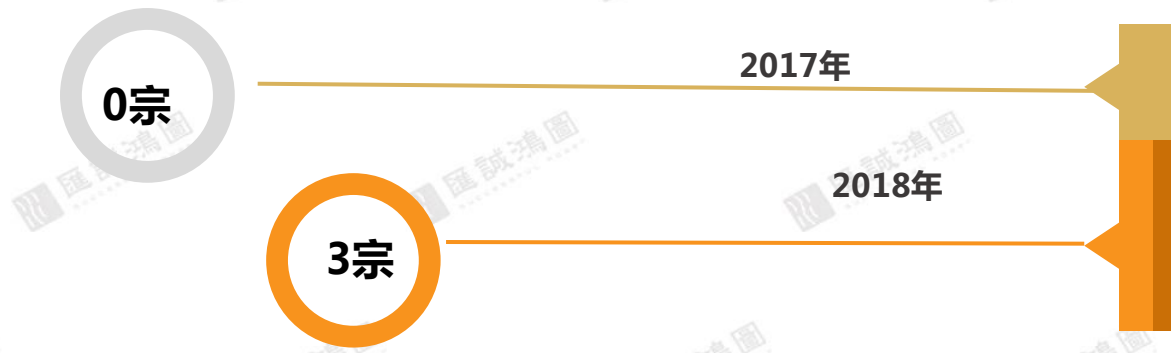
撤销及中止宗数对比



年度底价成交率对比



流拍宗数对比



佛山土地市场

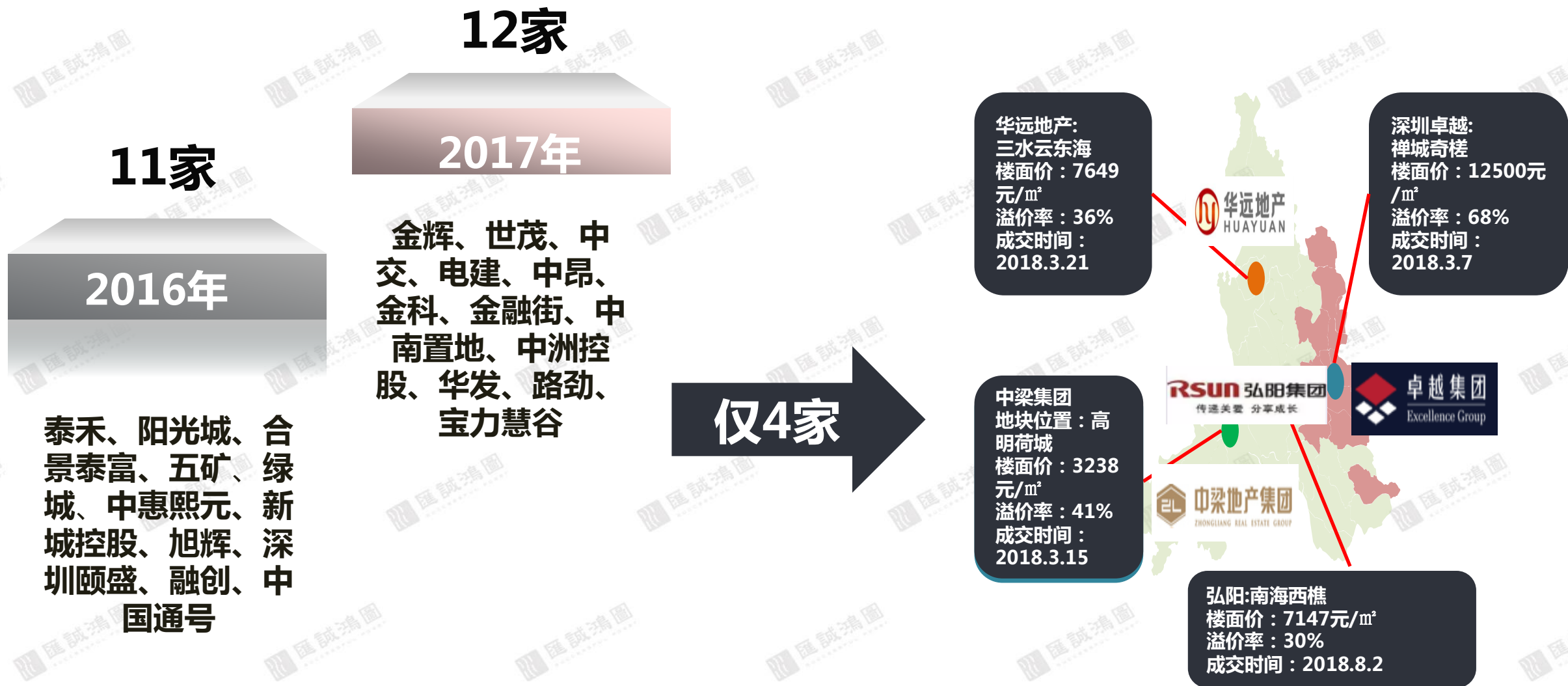
【房企储地】保利问鼎年度拿地面积及金额双榜，囤地四区，仅缺席三水；龙光年度囤地8宗，未来将迎来五区多盘齐发，竞争光芒聚焦。



开发商	合计占地 (万/m ²)	分布区域	地块宗数	金额 (亿元)
保利 (保利置业+保利华南+保利中交地块)	64.88	华南 (祖庙、桂城、里水、荷城) 保利置业 (伦教) 保利+中交 (绿岛湖)	7	207.76
碧桂园	50.99	三山、陈村、北滘、九江	6	80.35
龙光	38.42	狮山、桂城、乐从、大良、龙江、石湾、绿岛湖、明城、荷城、芦苞	8	117.45
金科	26.52	明城、荷城、芦苞、九江	4	25.03
美的	25.59	北滘、西樵、大沥	7	60.13
华侨城	18.43	大良	1	1.32
中海	16.60	西樵	2	21.76
奥园	16.25	云东海	1	11.09
华远	15.11	小塘、荷城	2	31.03
雅居乐	11.65	北滘、三水新城	2	23.60
旭辉	10.94	乐从	2	24.75
金茂	10.92	乐平	1	30.04
恒大	10.55	大沥	1	16.60
时代中国	8.53	桂城、乐从	2	29.10
万科	8.47		2	33.79

前15市场占有率超7成!

【新进房企】年度通过招拍挂进军佛山房企大幅减少，年度仅新增4家，新进房企的涌入潮已过。



【房企特征】强强联手，合作共赢

➤ 近年，在土地成本不断提高的市场环境下，强强联手，战略合作开发已形成房企进入佛山的常态模式，今年开发商合作的地块高达19宗以上。

注：数据为不完全统计

融创	+	旭辉	=	融创扶西项目
宝邦	+	保利华南	=	保利青年荟
中恒	+	保利华南	=	中恒海晖
集成金融	+	保利华南	=	佛山新
力合智谷	+	阳光城	=	力合智谷
信财	+	阳光城	=	信财阳光城湖壹号
招商	+	招商	=	招商南海九江项目
新城控股	+	招商	=	新城招商誉府
金辉	+	路劲	=	金辉路劲江山云著
美的	+	绿城	=	美的绿城凤起兰亭
雅居乐	+	融创	=	雅居乐融创三江府
城南投资等	+	天地源	=	里水流潮项目
美的	+	合能	=	美的合能桂畔君兰
美的	+	中交	=	美的中交瀚城

2017到2018合作企业持续增多

保利+龙光	天瑾广场
金科+卓越	金科集美江湾
远洋+华远	远洋华远天骄
雅居乐+旭辉+中南	翡翠西江
美的+碧桂园	顺德未来城
远洋+华远	华远远洋海蓝城
保利+华远	保利玥府
中南+远洋	中南远洋漫悦湾
世茂+中粮+上海传斯	世茂望德
龙湖+越秀	傲云台
龙光+阳光城	龙光玖龙府
世茂+中粮+上海传斯	中粮珑湾祥云
旭辉+雅居乐	旭辉雅居乐清越
聚贤+时代	南山时代云图
盛唐+时代	时代倾城
美的+保利+华远	美的明湖北湾
金科+卓越	金科集美天辰湾
美的+雅居乐+旭辉	常乐府
金茂+正荣	金茂正荣岭南府



本部分的分析角度解析：

- 1、因网签滞后现象严重，均以供应角度分析市场交投
- 2、增加开盘维度，以当天开盘本报告数据分析去化率反应真实市场情况
- 3、分析结构：全市供求-开盘去化-五区供求-未来特征

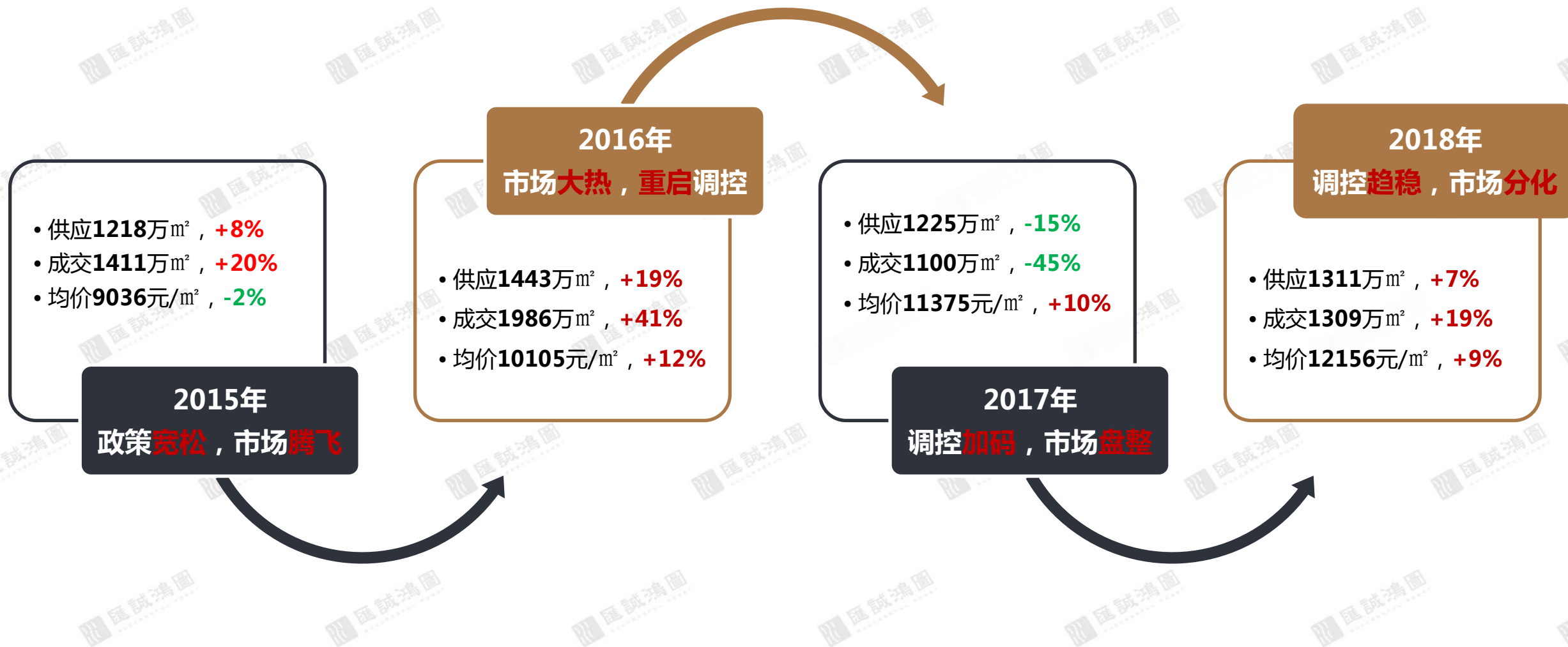
Part Three

住宅市场

- 调控趋稳，市场分化加深：中心恒强，边缘板块走弱
- 三旧改造、TOD开发双管齐下，腾笼换鸟
- 借湖造城再度盛行，或将盘活进度缓慢的新城建设
- 房企云集，产品在市场竞争中迎来更新换代

全市近三年住宅网签数据概况

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

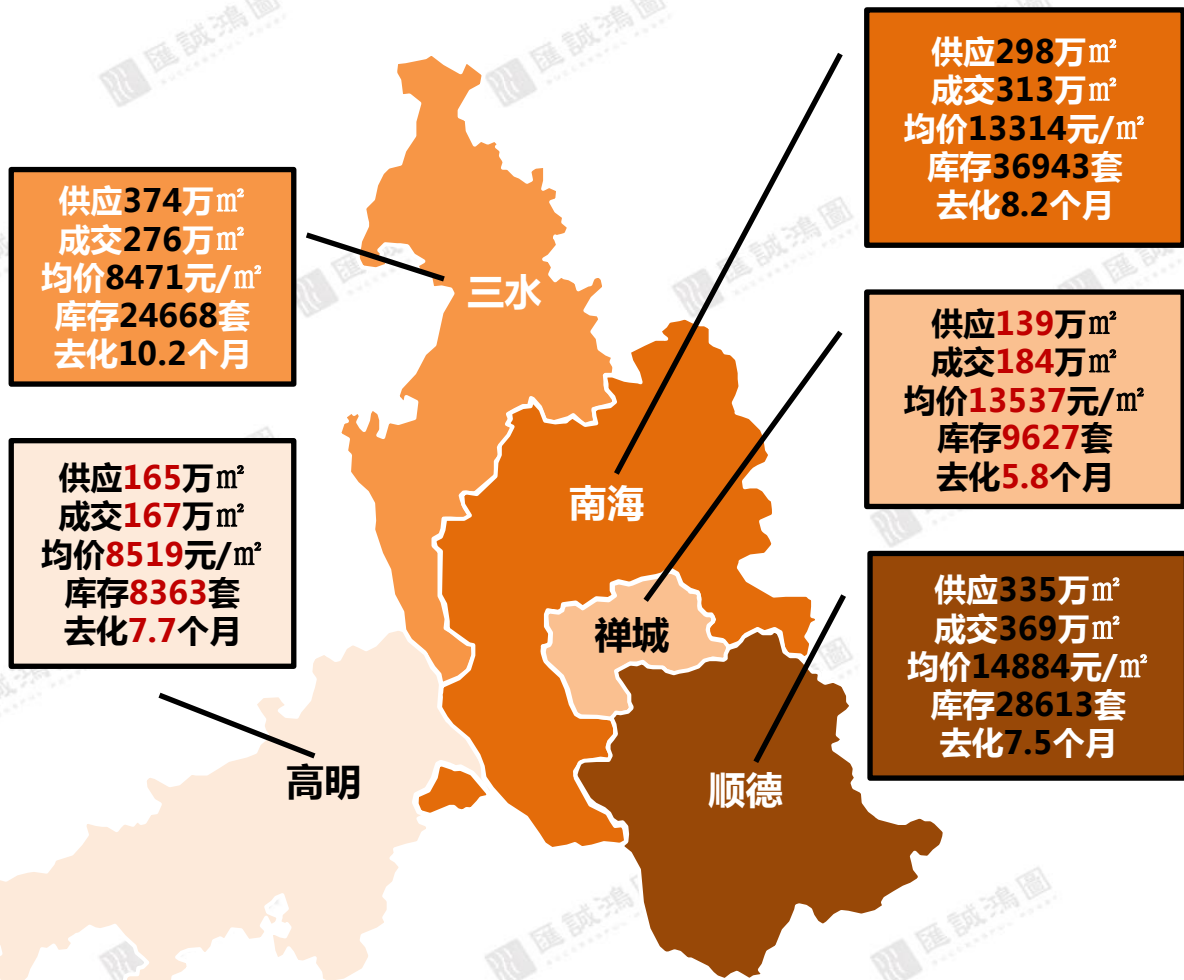


五区2018年住宅网签、开盘数据概况及对比

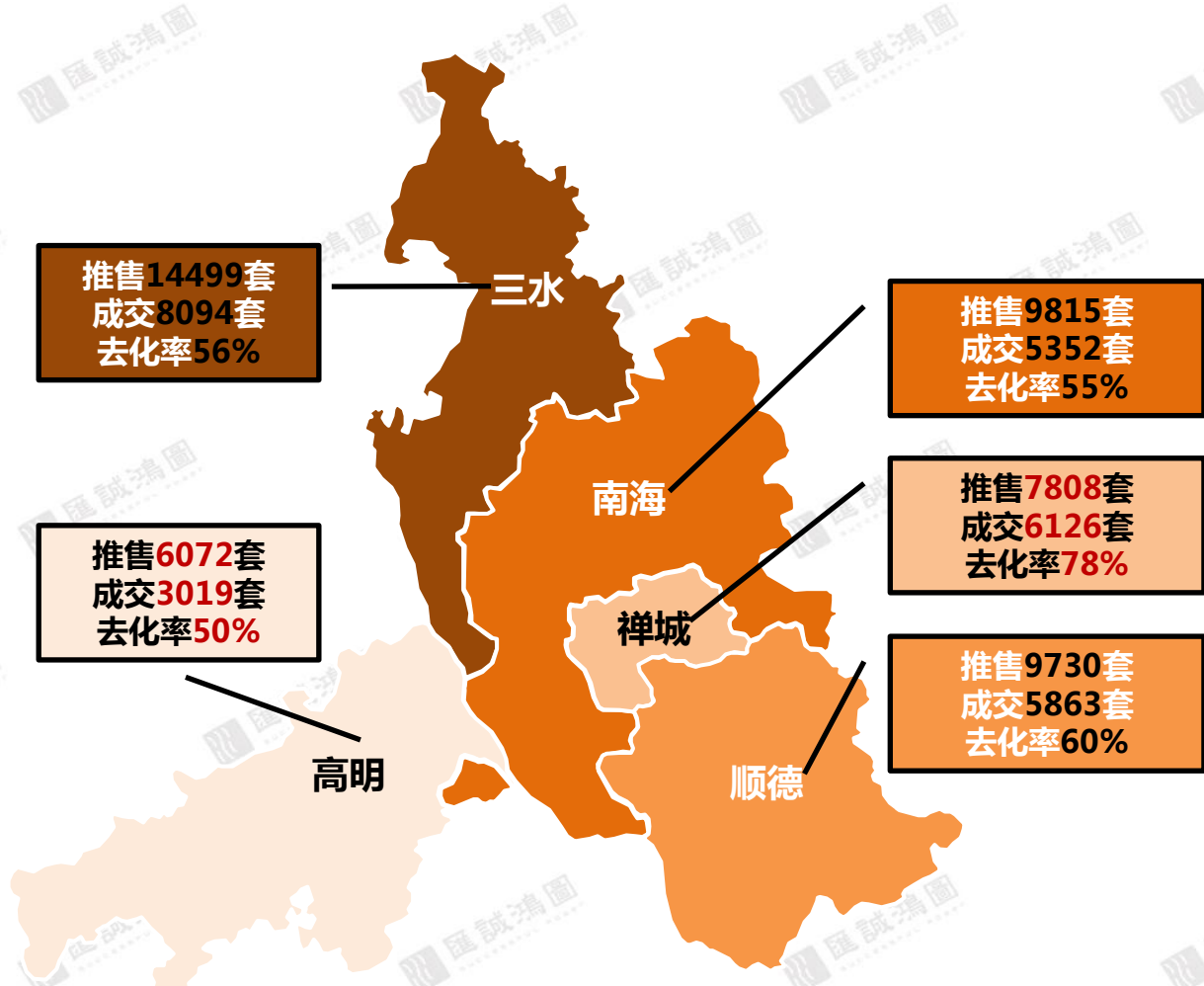
SUCCESSFUL POWER

顺德年成交369万m²担当成交主力；三水年度开盘推售量达14499套，但成交不如预期，开盘去化率仅56%

2018年佛山五区网签情况



2018年佛山五区开盘情况

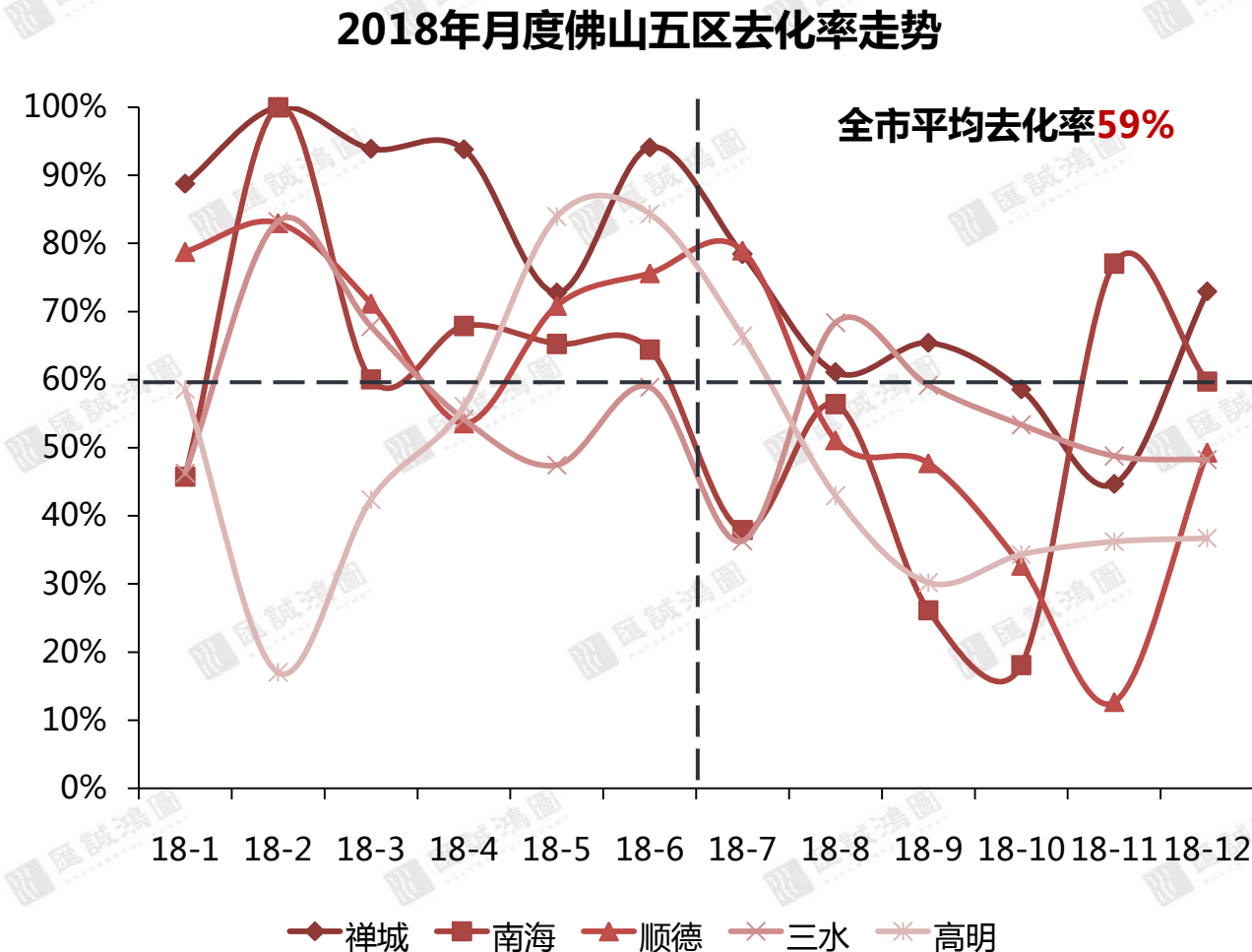
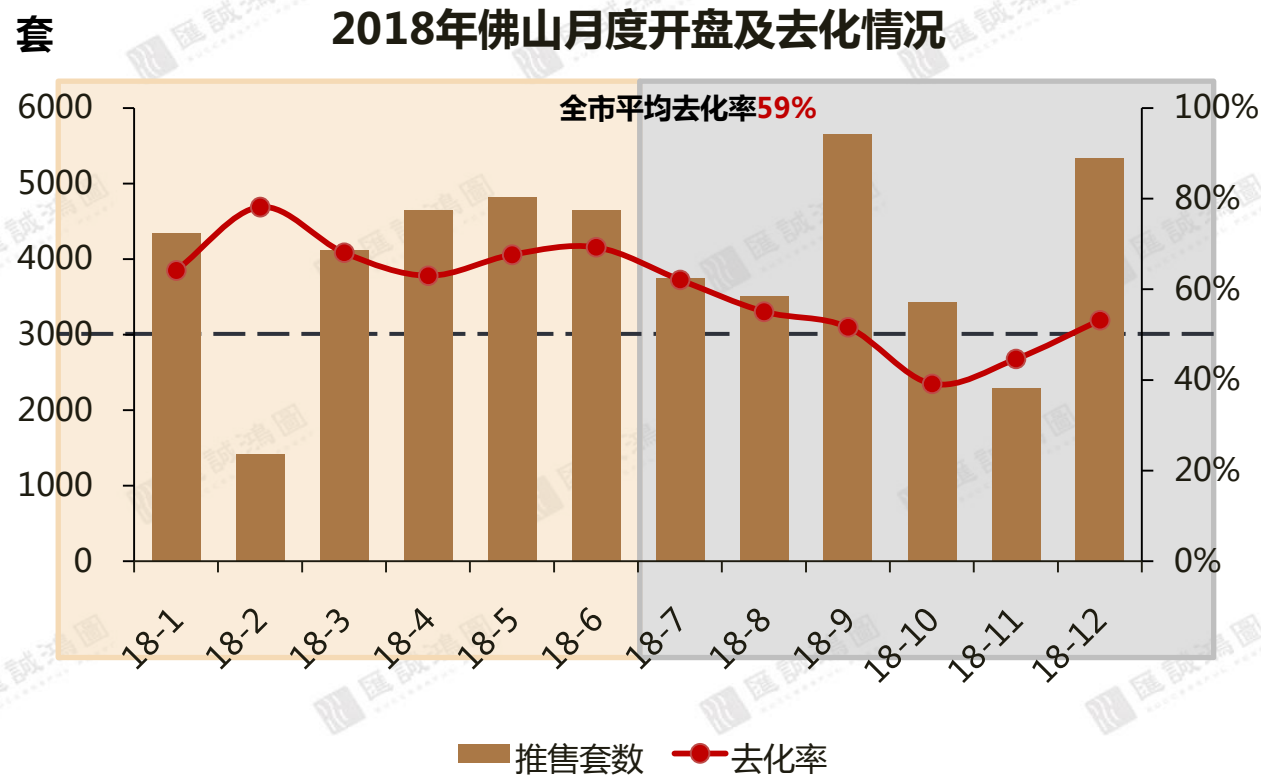


图例 (成交)

第1名 第2名 第3名 第4名 第5名

全市开盘：上下半年推售套数旗鼓相当，三水全年推售规模五区第一；上半年整体去化接近7成，下半年去化持续走弱，全市年均开盘去化率仅**59%**

近7成，下半年去化持续走弱，全市年均开盘去化率仅**59%**



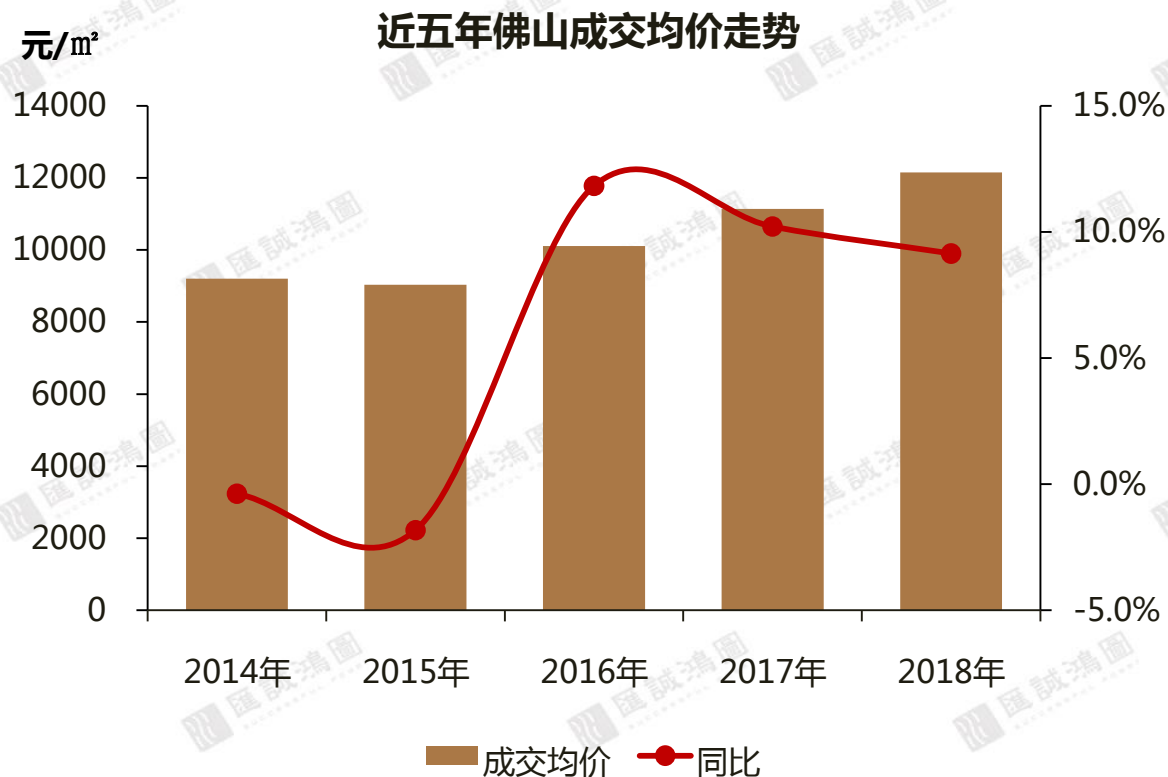
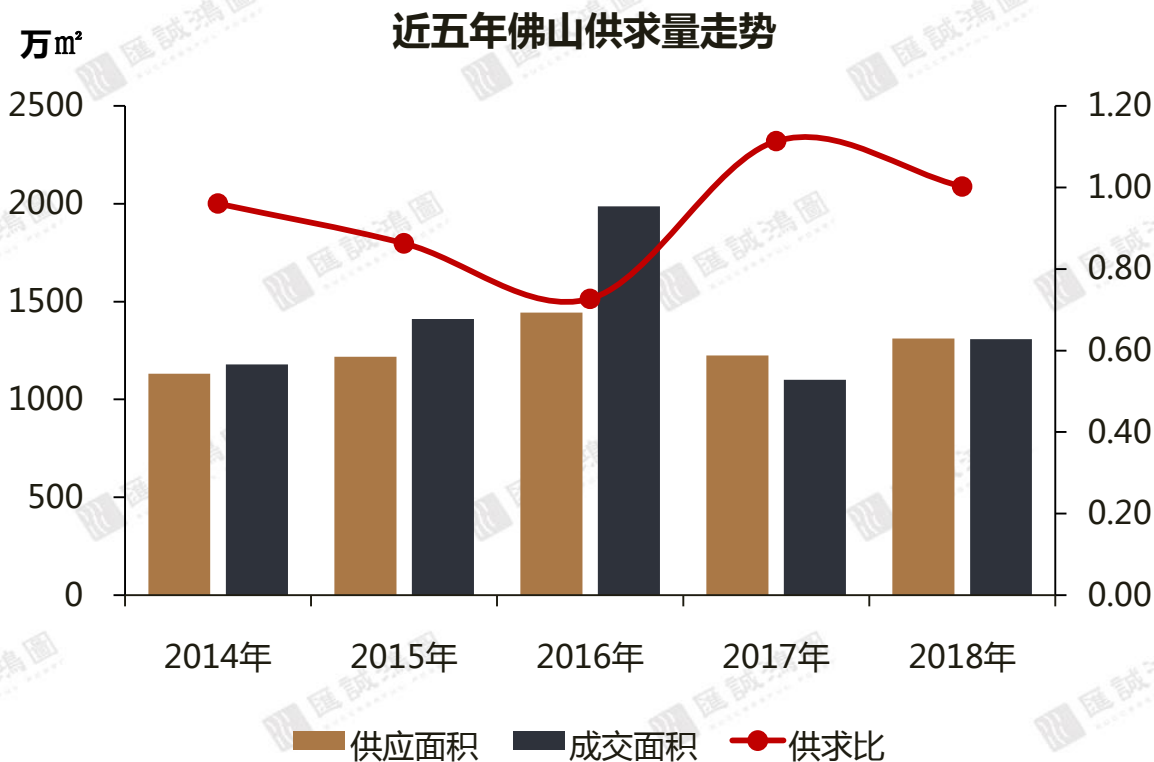
上半年：推售**23970**套，去化**67%**
 限购区：推售**7345**套，去化**80%**
 非限购区：推售**16625**套，去化**61%**

下半年：推售**23954**套，去化**52%**
 限购区：推售**5403**套，去化**64%**
 非限购区：推售**18551**套，去化**48%**

全市供求年度走势：供求同步上升，均价再创新高

SUCCESSFUL POWER

2014-2016年受去库存大背景影响，供求稳步增加，并在2016年登上历史峰值，均价亦进入万元时代；随后受分区限购等多种楼市调控政策影响，2017年供求虽双降，仍难阻均价上行，进入2018年，受1年本地社保和高价限制而挤压的网签陆续被释放，供求回暖，均价再创新高。



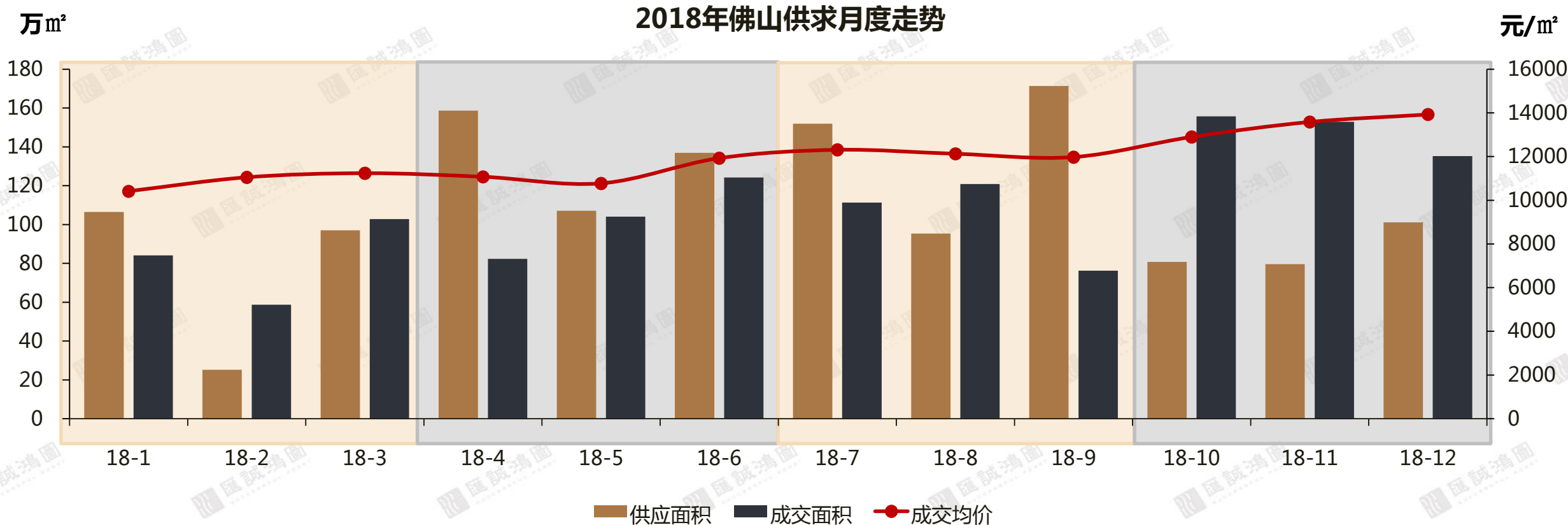
	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
供应同比	+21%	+8%	+19%	-15%	+7%
成交同比	+30%	+20%	+41%	-45%	+19%

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
均价同比	-0.4%	-2%	+12%	+10%	+9%
同比增减	-9个百分点	+1.6个百分点	+14个百分点	-2个百分点	-1个百分点

全市供求月度走势：全市月度供应前三季度持续走高；第四季度网签翘尾

SUCCESSFUL POWER

供应量随传统节点波动，成交量价受调控制约和网签滞后影响，此前挤压的高价网签才得以分别在第二、四季度放量体现，取消购房直接入户政策亦推动网签速度加快，均价则是整体呈波幅较小的阶梯式增长。



第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
恰逢新春佳节，供求呈U型 均价平稳上涨	项目冲业绩，供应积极性强 部分此前挤压的高价网签析出 均价小幅回落后再上行	项目提前备战金九银十 供求出现剪刀差 价格稳中有降	项目冲业绩，市民忙入户 此前挤压的高价网签集中释放 均价涨幅显著提升

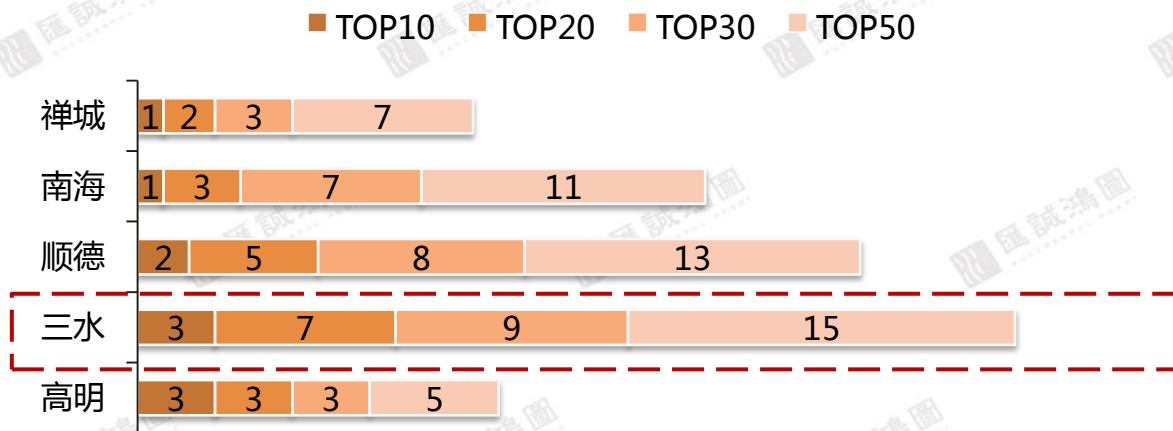
全市项目排行榜：市场低价格引领主基调未变，上榜项目均为各片区内低价格代表，碧桂园凤凰湾全年“以价换量”以压倒性优势蝉联榜首

SUCCESSFUL POWER

2018年佛山住宅成交TOP10项目（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	5172	58.11	10884
2	三水	御江南	2110	20.77	8761
3	三水	时代南湾	1834	19.81	8847
4	南海	时代水岸	1555	16.28	18679
5	高明	美的明湖	1550	19.42	9057
6	顺德	保利海德公园	1541	18.93	17025
7	高明	美的鹭湖森林度假城	1402	16.85	15195
8	南海	新城璟城	1383	14.64	14627
9	禅城	保利碧桂园天汇	1331	17.07	13361
10	三水	雍翠新城	1297	12.07	7775

2018年佛山五区上榜项目分布



2018年佛山五区项目成交套数分段（单位：个）

项目个数	500以下	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000以上
禅城	54	10	2		
南海	126	17	3		
顺德	134	14	5		1
三水	66	13	8	1	
高明	67	5	2	1	

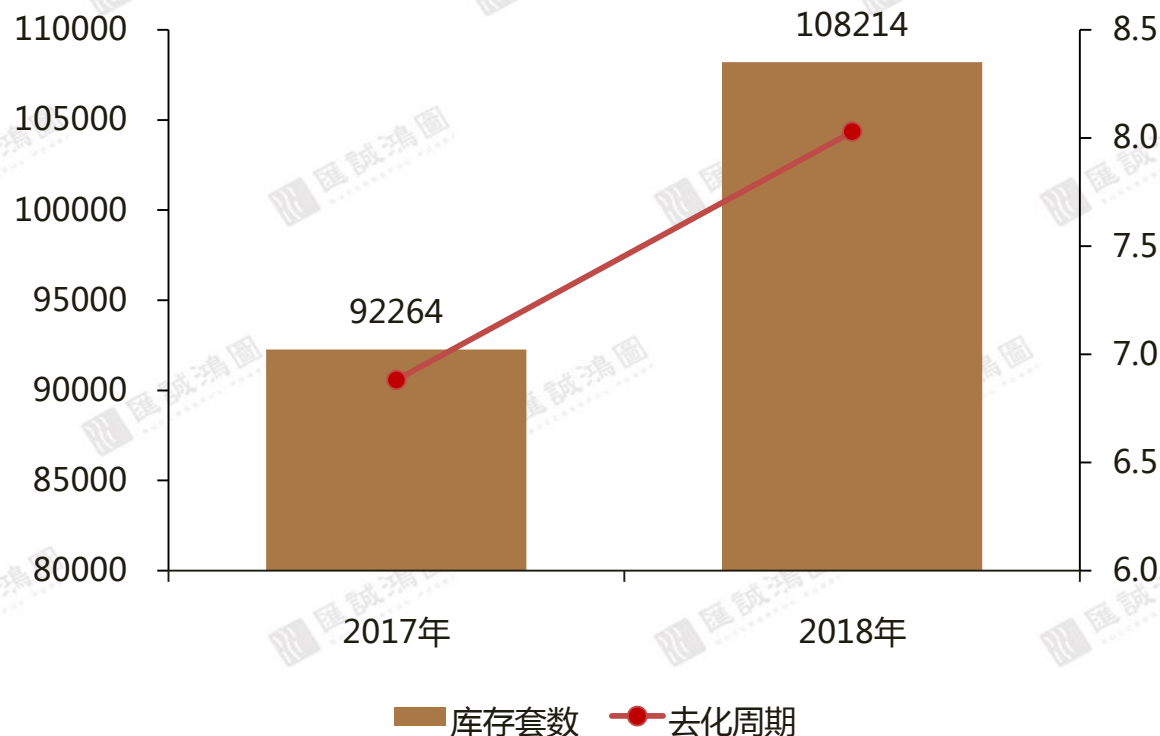
注：统计数据不包含万科项目

全市库存及去化周期：全市住宅库存108214套，预估去化周期8个月；三水库存上升至10个月

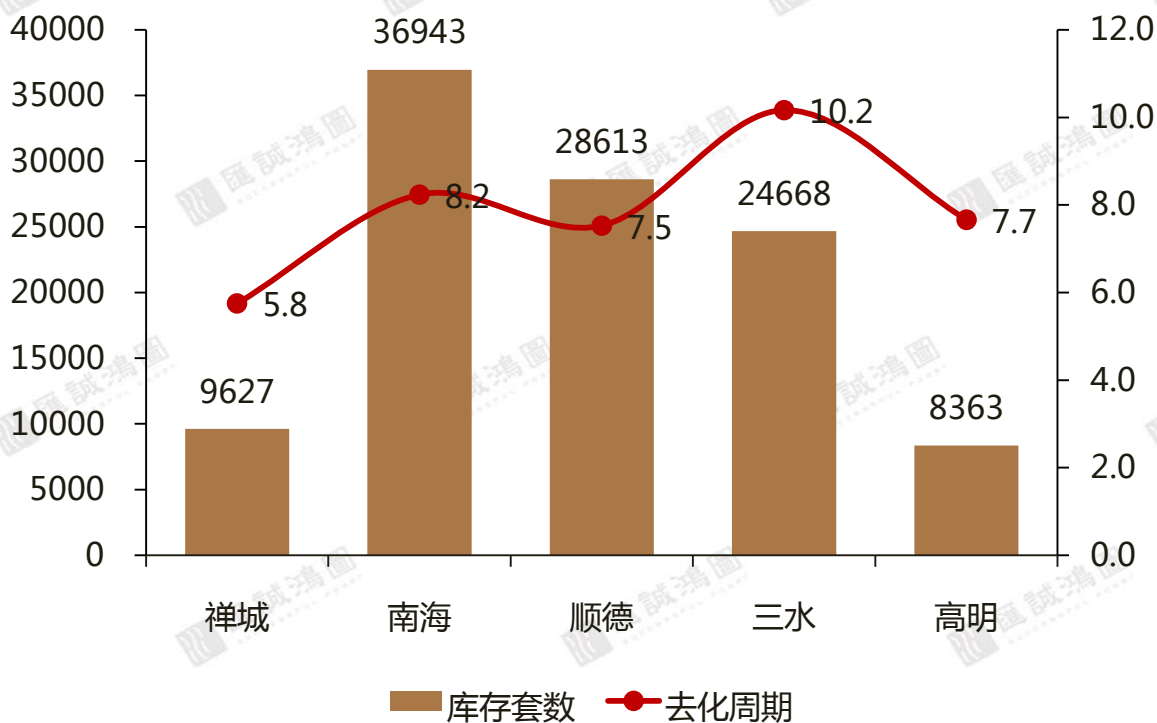
SUCCESSFUL POWER

受限签政策影响，全市库存去化周期放缓至8个月；五区去化周期均低于一年，禅城由于其中心地段占位备受购房者追捧，且高价项目迟迟未入市补货，库存量和去化周期均处于较低水平，供不应求问题较为严峻；三水持续供过于求，库存显著增加，去化周期五区最高。

2017年末、2018年末佛山库存及去化周期



2018年末佛山五区库存及去化周期

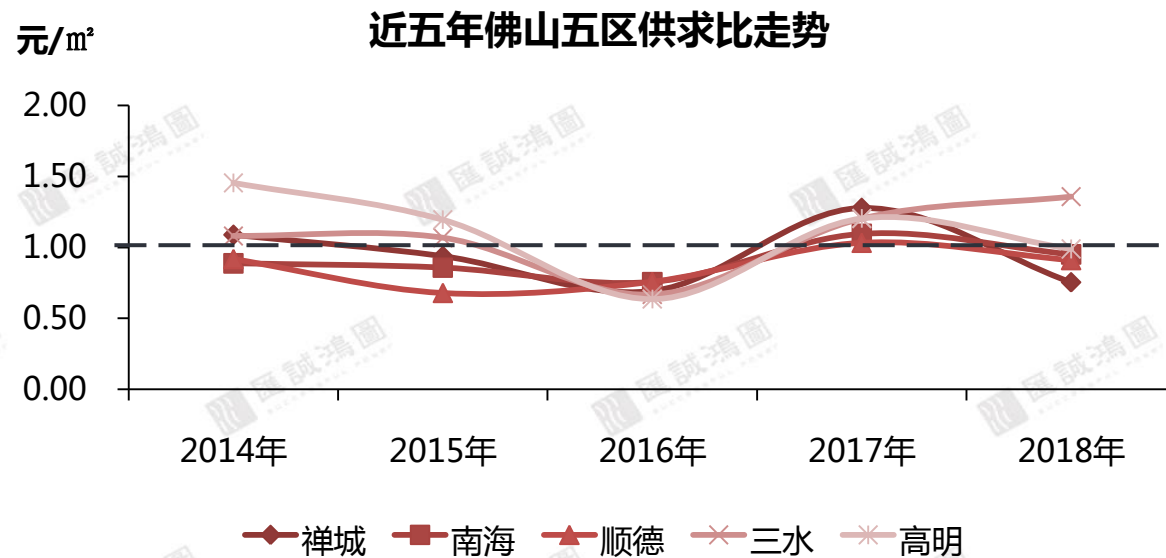
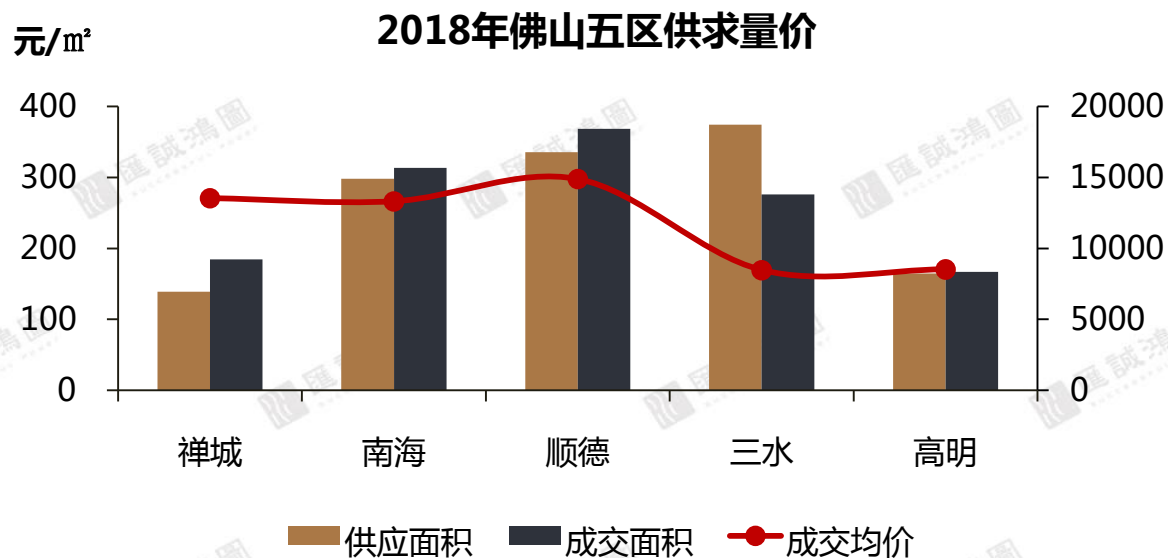


	2017年	2018年
库存套数同比	+39%	+17%

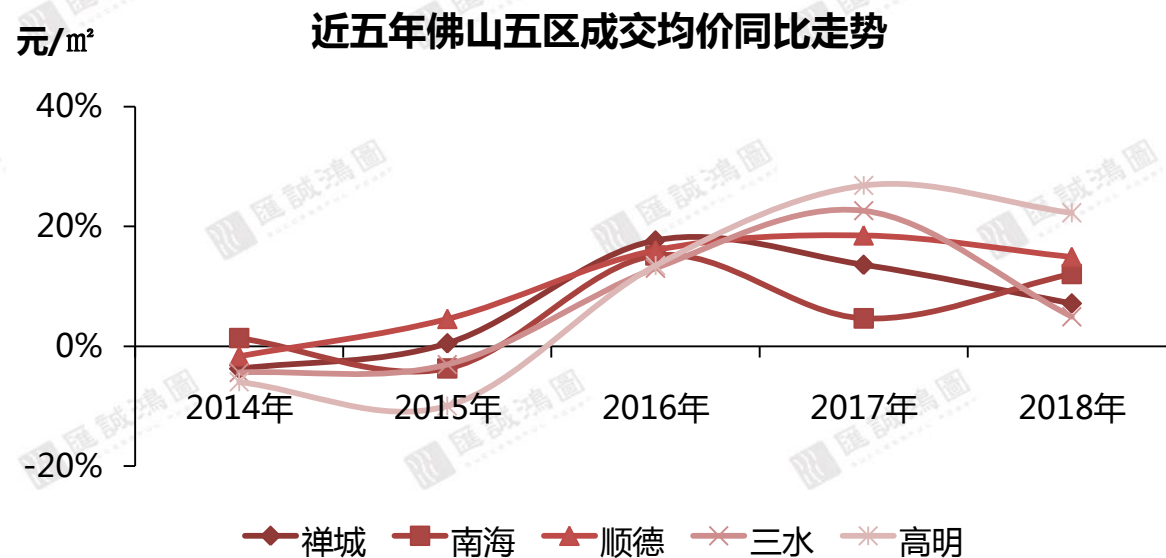
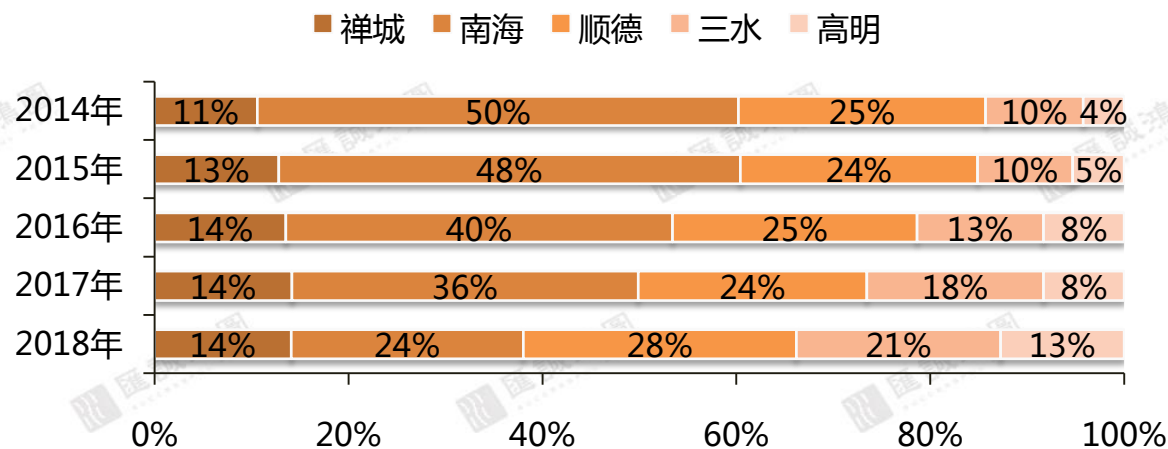
	禅城	南海	顺德	三水	高明
库存套数同比	-10%	+2%	+16%	+68%	+44%

五区供求走势：

禅南顺“强中心”价值吸引力高，年度楼市供不应求，顺德超越南海成年度成交主力；三水受去年新拍地块争先入市，市场表现供过于求



近五年佛山五区成交面积全市占比情况

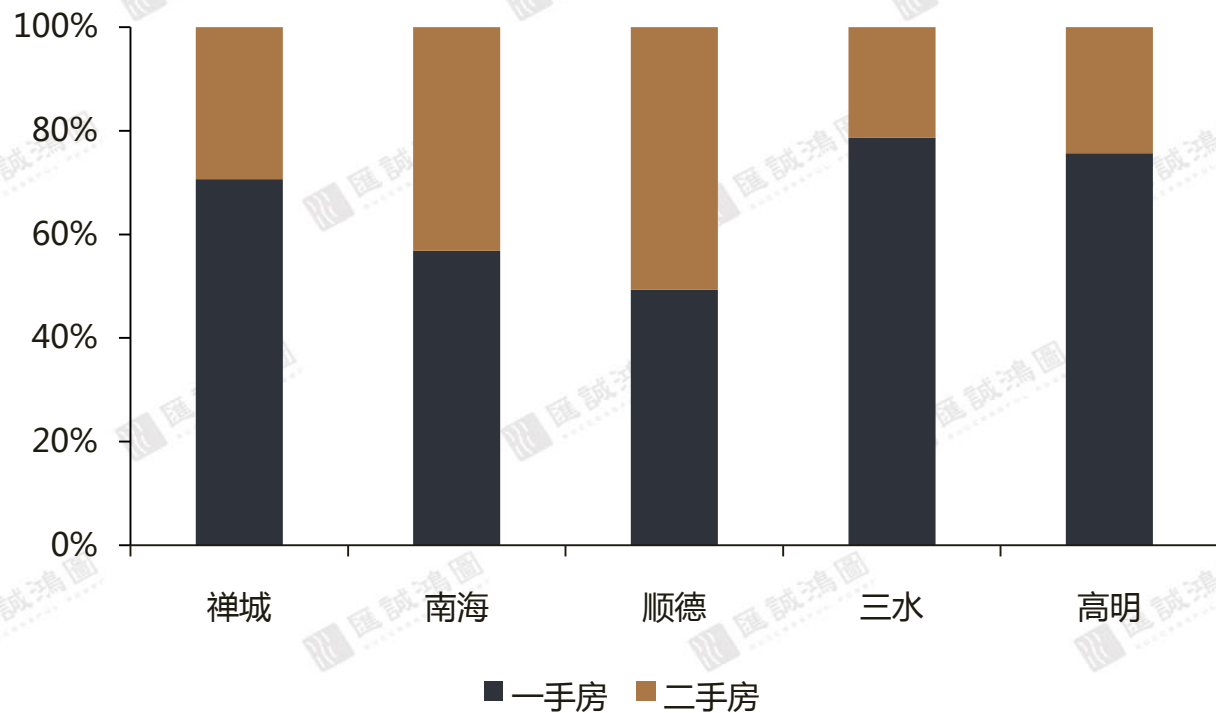


五区二手房市场：顺德霸主地位牢固

SUCCESSFUL POWER

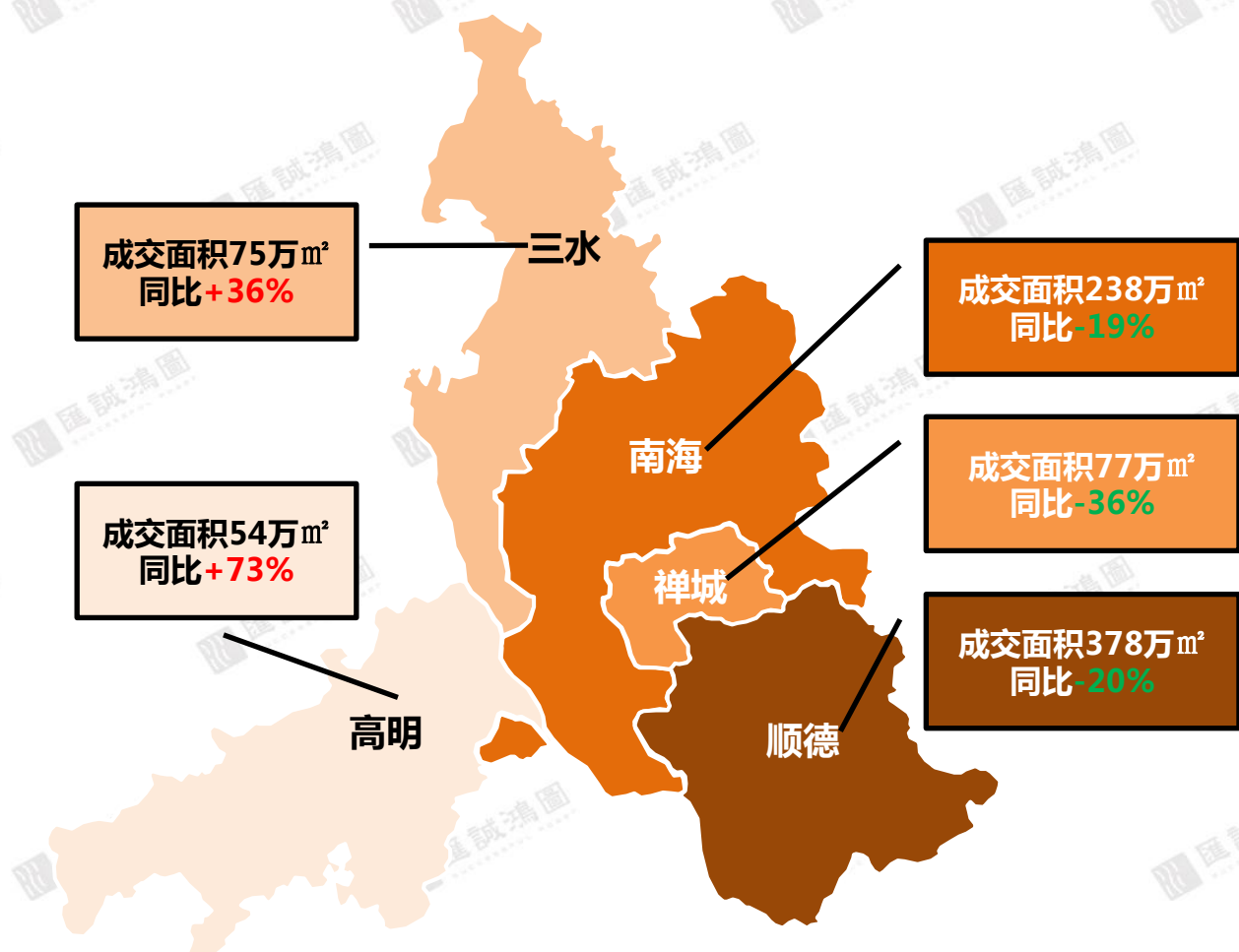
顺德仍是五区中二手市场占比最大区域；2017年6月1日起，限购区二手房纳入限购范围，购房者扎堆新政实施前网签，推高禅南顺三区当年成交；随着三水、高明一手价格攀升，部分购房者目光转向二手市场，成交量上出现明显增长，但并未能撼动一手房在当地的主力占位

2018年佛山五区一二手占比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
二手占比同比	-14.1 个百分点	+0.3% 个百分点	-14.0% 个百分点	-0.2% 个百分点	-1.0% 个百分点

2018年佛山五区二手房成交情况



全市未来发展趋势1：提升土地利用效率，TOD项目顺势而生

SUCCESSFUL POWER

佛山土地开发强度高达38%，超过30%的地区土地开发强度警戒线水平，依赖增量开发的土地发展模式难以为继，随着地铁轨道交通建设如火如荼进行，能实现土地复合利用的TOD项目应运而生

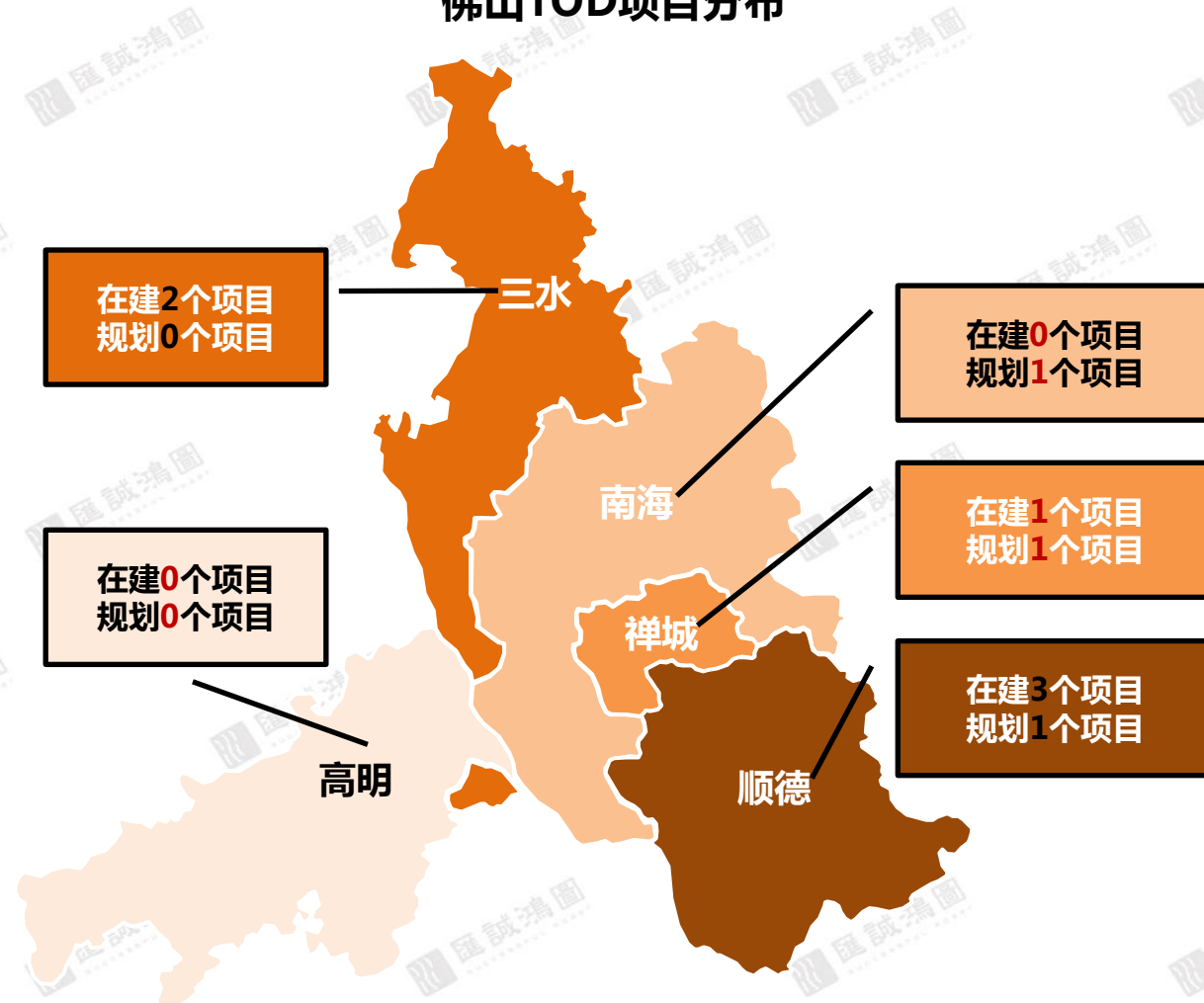
佛山在建TOD项目情况

区域	板块	项目名称	拿地时间	轨道站点	地标规划
禅城	禅西	保利中交城投联合体湖涌TOD项目	2018年10月	佛山地铁2号线 湖涌站	——
顺德	北滘	顺德未来城	2018年1月	广州地铁7号线顺德段 美的大道站	将建 200米 高顺德新地标
顺德	北滘	万科天空之城	2018年9月	佛山地铁3号线 会展中心站	将建 180米以上 地标建筑
顺德	陈村	碧桂园陈村项目	2018年6月	广州地铁7号线顺德段、广佛环线 陈村站	须打造1座 不低于180米 标志性建筑
三水	云东海	天聚广场	2015年12月	广佛肇轻轨 三水北站	百年三水文化、仿古步行街
三水	云东海	碧桂园双子星城	2017年12月	广佛肇轻轨 三水北站	将建两栋 180米 超高写字楼

佛山未来规划TOD项目情况

区域	板块	项目名称	拿地时间	轨道站点	地标规划
禅城	禅西	张槎TOD	——	佛山地铁2号线、广佛环线 张槎站	——
南海	桂城	林岳西TOD	——	佛山地铁2号线、南海新交通 林岳西站	——
顺德	大良	驹荣北路TOD	——	佛山地铁3号线 驹荣北路站	——

佛山TOD项目分布



全市未来发展趋势2：高地价、产品同质化催生产品创新

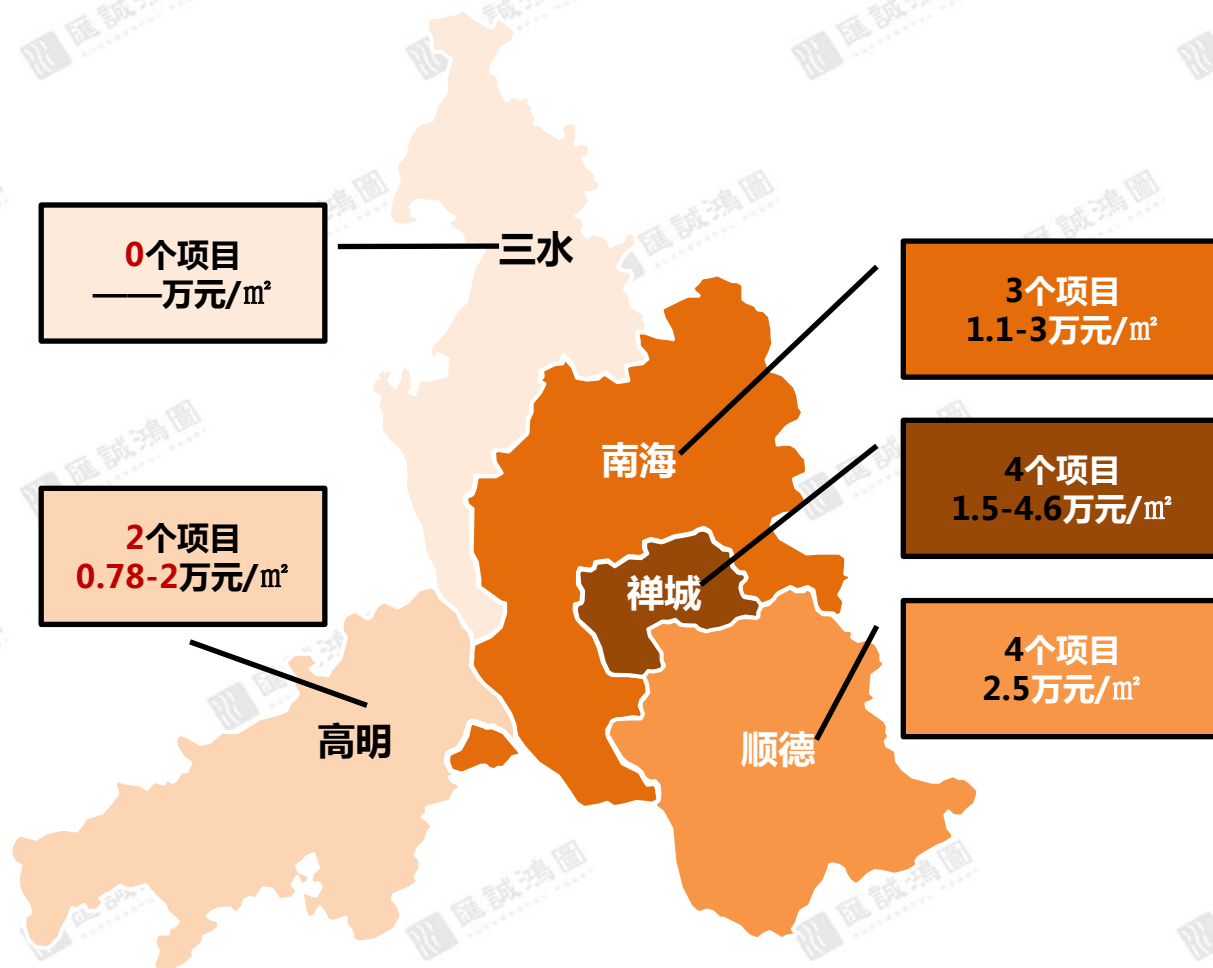
SUCCESSFUL POWER

新进入佛山的外来房企拿下的多为高价地块，由于大部分购房者对价格抗性较强，入市将面临有价无市困境；房企通过“高低配”腾挪容积率打造叠墅产品，提升溢价和辨识度，以此破解困局

佛山“高低配”含叠墅产品项目情况

区域	板块	项目名称	楼面价 (元/m ²)	洋房均价 (万元/m ²)	叠墅均价 (万元/m ²)	叠墅面积 (m ²)
禅城	奇槎	绿城桂语兰庭	16632	2.6-2.7	3.2	143-170
禅城	奇槎	五矿崇文金城	15885	—	3.2-4.6	135-282
禅城	旧城	招商臻园	6307	1.4-1.8	1.5-2	160-239
禅城	旧城	碧桂园岭南盛世	—	1.8-1.9	3.5	224-303
南海	桂城	当代万国府	11539	2.5-2.6	3起	134-317
南海	西樵	观山上岛	—	0.7-0.8	1.1-1.6	230-250
南海	狮山-松岗	香格里拉花园	—	1.2	1.8-2.7	250
顺德	陈村	招商曦岸	10195	1.95-2.2	—	—
顺德	大良	力合阳光城云谷	—	1.7-1.9	2.5	106-160
顺德	大良	金科博翠天下	15714	—	—	—
顺德	容桂	路劲天隼汇	14244	—	—	275-383
高明	明城	恒大山湖郡	2937	0.7	1	133-219
高明	更合	绿地拾野川	—	0.95	2	95-155

佛山“高低配”含叠墅产品项目分布



全市未来发展主流：营销发力，颜值就是生产力

SUCCESSFUL POWER

随着更多外来品牌房企抢滩进驻，为给购房者深刻的第一印象，房企在营销中心的打造上可谓是煞费苦心，匠心设计、重金打造网红售楼部制造热点，既可降低宣传成本，又能收到超越传统宣传途径的效果



禅城奇槎-五矿崇文金城
崇文之馆



禅城绿岛湖-世茂望樾
白科技美墅馆



顺德大良-金科博翠天下
金科光影美学舫



顺德龙江-中海云麓公馆
龙江首个下沉式营销中心



高明更合-绿地拾野川
打造艺术空间



本部分的分析角度解析：

- 1、因网签滞后现象严重，均以供应角度分析市场交投
- 2、增加开盘维度，以当天开盘本报告数据分析去化率反应真实市场情况
- 3、分析结构：全市供求-板块排行-项目排行-开盘去化-未来新货-规划重心

Part Three 分区概况-禅城区

- 高价项目推迟入市，供应萎缩；补签拉升网签居历史第二高位
- 绿岛湖逆市去化超越核心区域
- 各板块低价项目支撑市场，库存去化不足半年

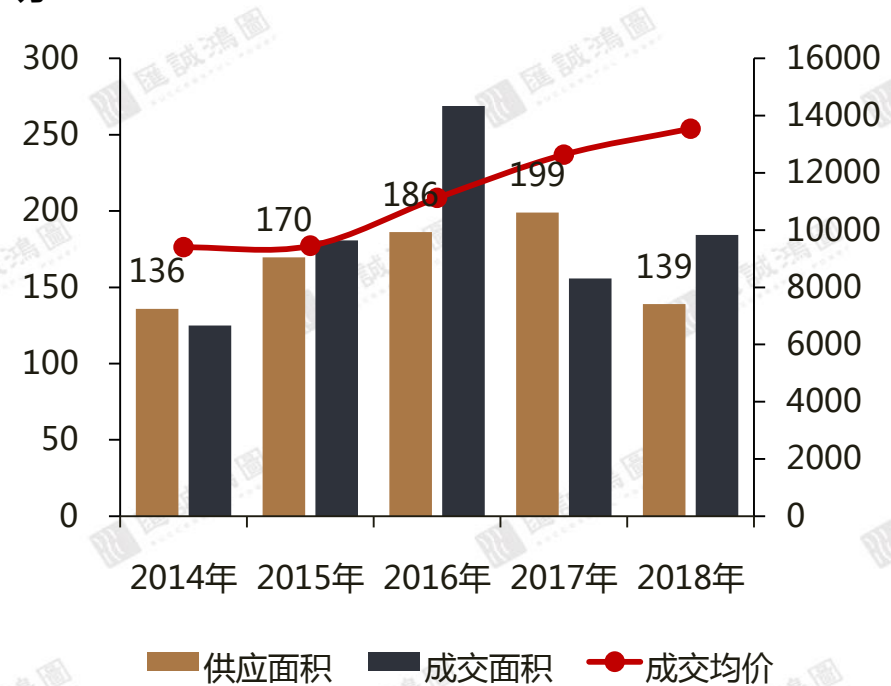
禅城供求走势：供应同比跌30%，重回2014年水平；受别墅补签拉升，年尾价格冲破限价

SUCCESSFUL POWER



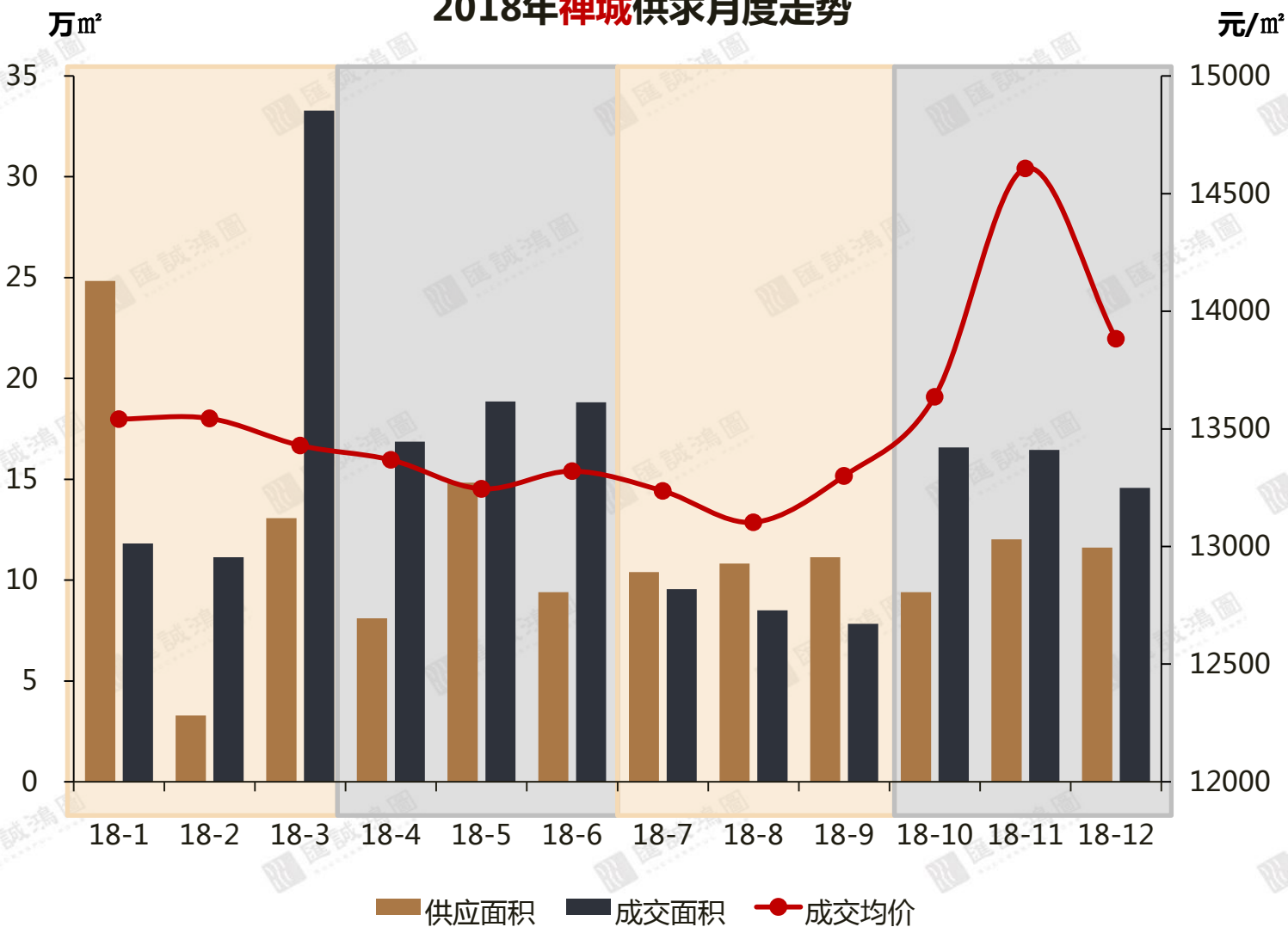
近年拍出的高价地项目迟迟未能入市补充新房源，2018年供应明显萎缩，供不应求现象突出，前三季度网签均价基本维持在1.3万元/m²，第四季度此前挤压高价网签涌现，别墅集中签约增多，拉动价格大幅上涨。

近五年禅城供求量走势



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
供应同比	-1%	25%	+10%	+7%	-30%
成交同比	5%	+45%	+49%	-42%	+18%
均价同比	-4%	+1%	+18%	+14%	+7%

2018年禅城供求月度走势

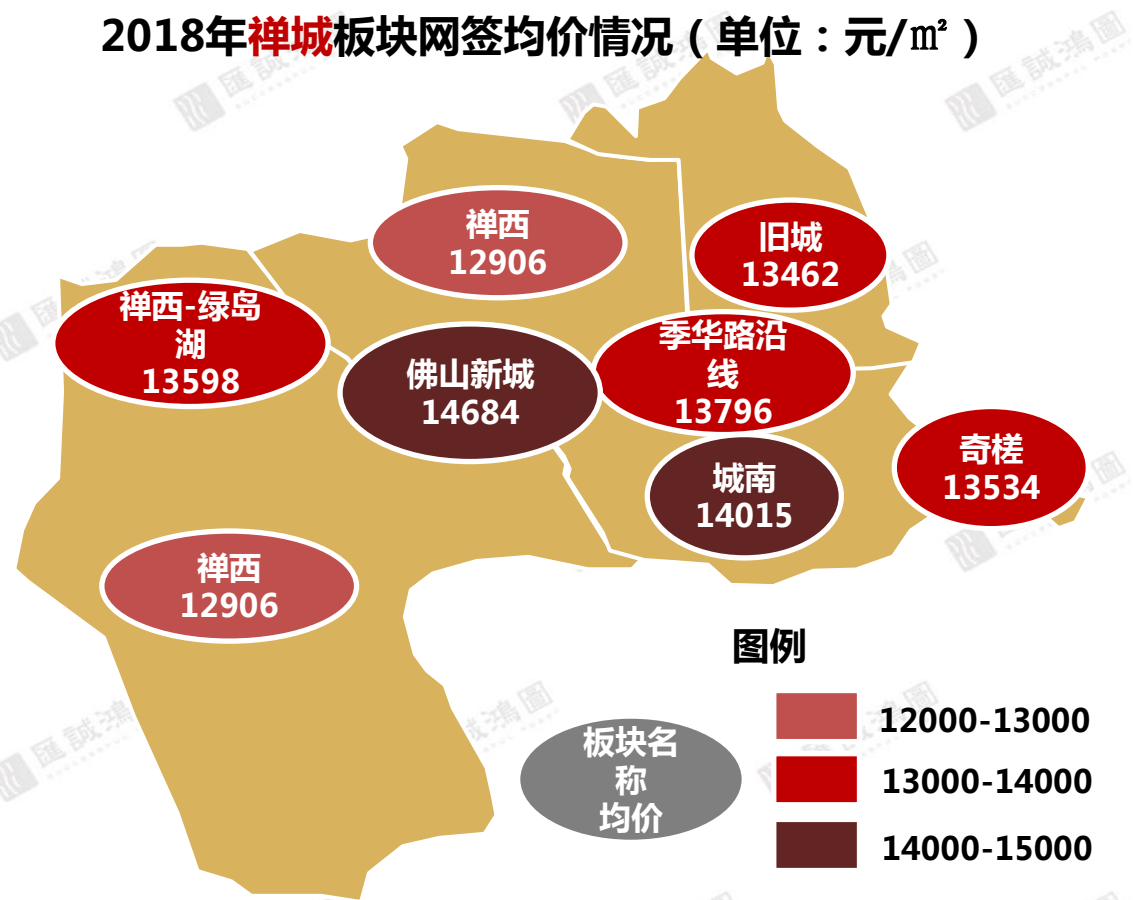
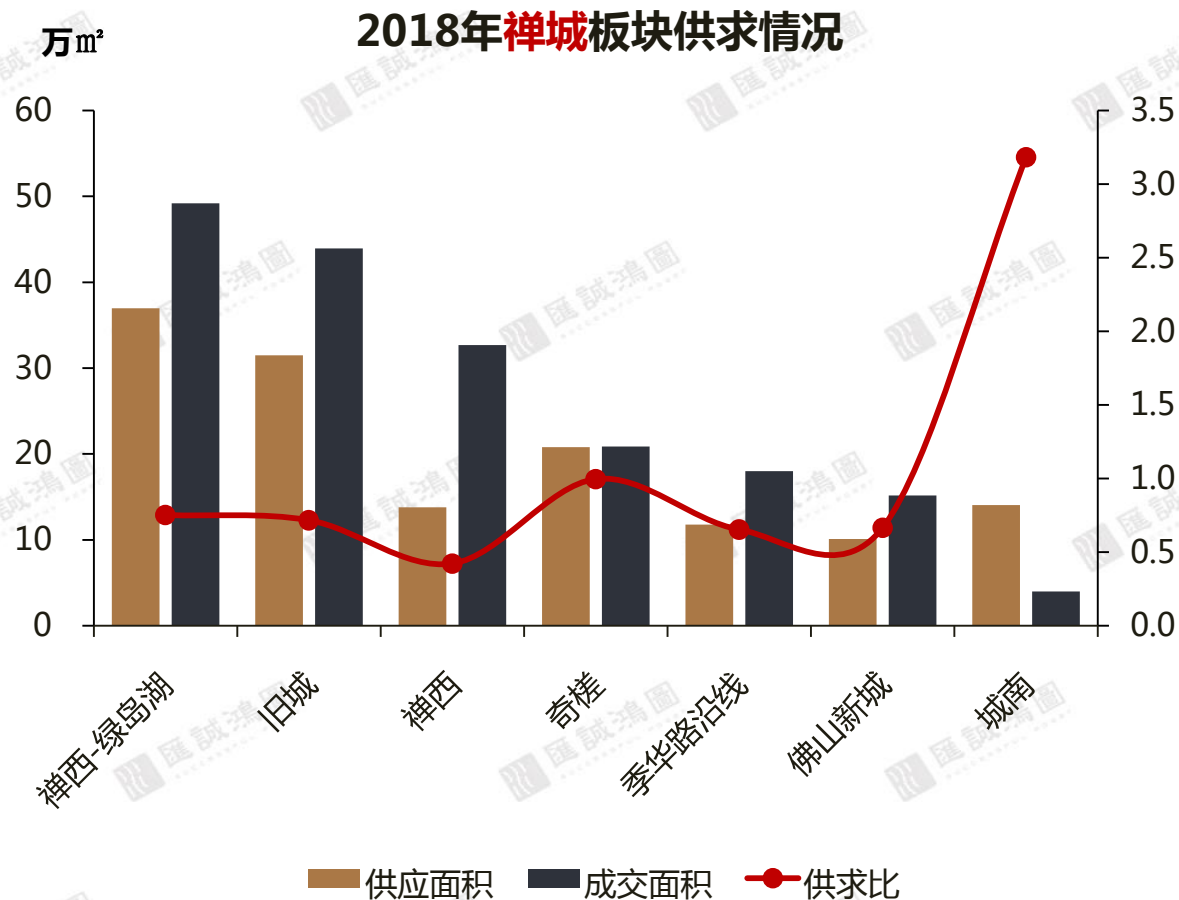


禅城板块排行：绿岛湖低价项目撬动成交，超越核心区域成年度最热板块，供求占比均超

26%，供求比反转为0.75

- 禅西新“贵”绿岛湖凭借其稀缺的湖景资源、集城市与生态、产业与人文于一体的发展潜力，吸纳大批购房者的置业需求；
- 旧城中心板块持续受追捧；奇槎板块受高价地迟迟未入市，整体市场表现实则一盘独大；
- 其余板块受可推货量制约，活跃度较低。

SUCCESSFUL POWER



禅城项目排行榜：奇槎一盘独大，绿岛湖多盘上榜

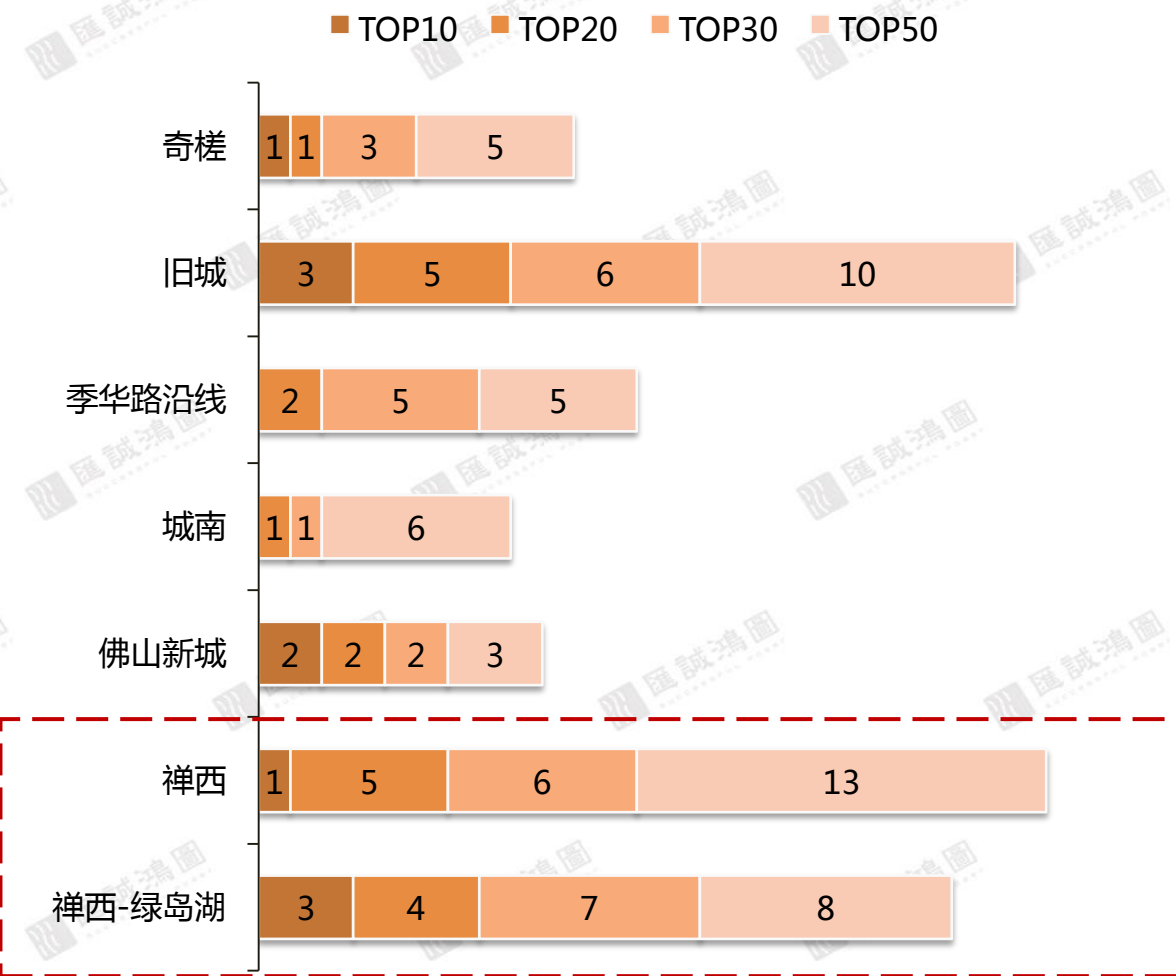
SUCCESSFUL POWER

奇槎板块定位高端，且云集众多高价项目，保利碧桂园天汇争得头啖汤；旧城多个项目陆续收官，禅西、绿岛湖得益于政府释放规划利好和城建配套建设推进，吸引购房者西进促进成交。

2018年禅城住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	奇槎	保利碧桂园天汇	1331	17.07	13361
2	佛山新城	新鸿基珑景	990	11.54	14900
3	禅西	融创望江府	846	9.92	12964
4	禅西-绿岛湖	保利翡翠公馆	841	10.12	12917
5	禅西-绿岛湖	金茂绿岛湖	805	11.28	13330
6	旧城	岭南盛世	745	10.41	13779
7	旧城	敏捷金谷国际	706	6.60	13061
8	佛山新城	沿海馨庭	670	3.41	—
9	禅西-绿岛湖	融创湖滨世家	665	8.86	13437
10	禅西-绿岛湖	绿岛湖壹号	657	11.21	14282

2018年禅城板块上榜项目分布



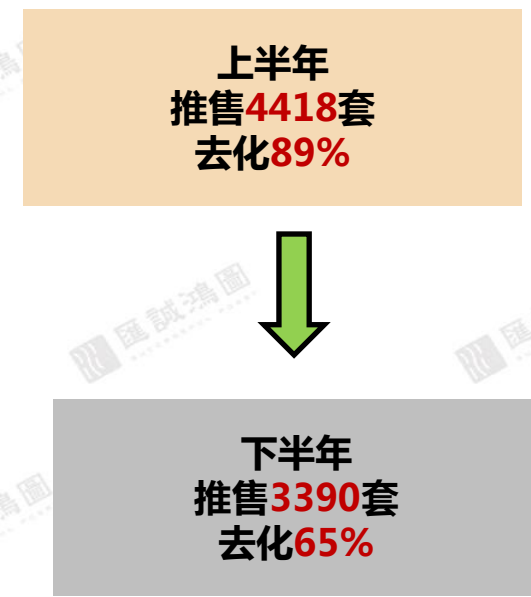
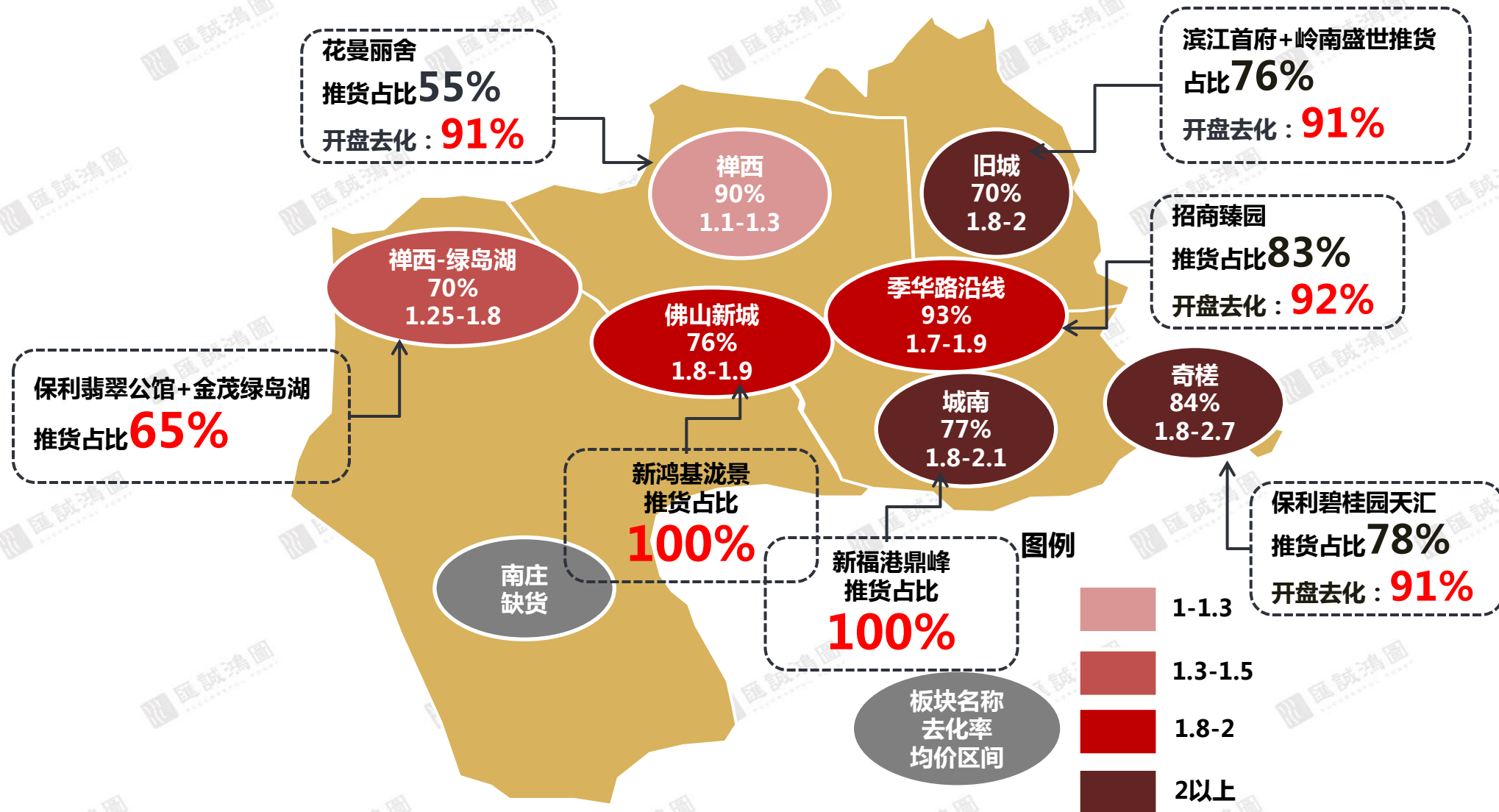
注：统计数据不包含万科项目

禅城开盘：各板块街均以单盘支撑市场；绿岛湖均价差异较大，整体去化相对一般；其他区域推量少、价又低，开盘较热销

SUCCESSFUL POWER

2018年禅城板块开盘去化率、均价情况（单位：万元/m²）

全区开盘平均去化率 **78%!**



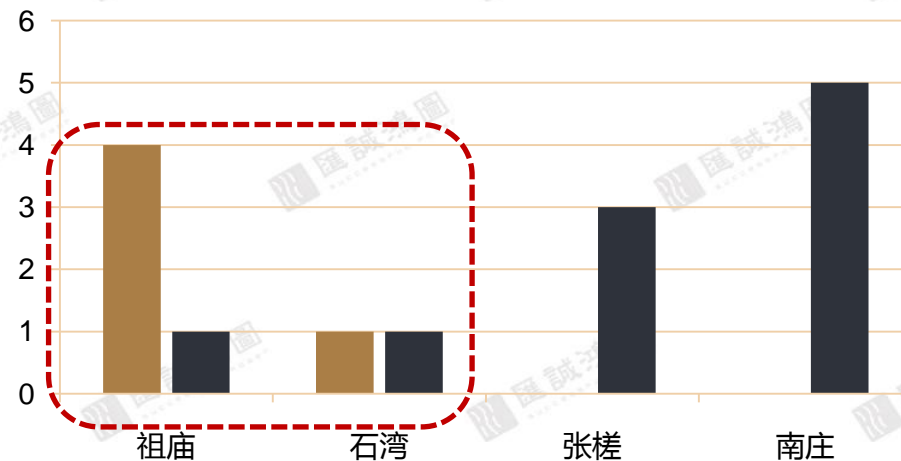
2019年禅城预计入市住宅项目

2019年预计15个全新项目入市，市场供应量大填充，市场预计交投两旺；而高地价的价格能否实现，将取决于限价政策是否调整



- ◆ 2019年禅城区预计将有15个纯新住宅项目入市，较2018年增长67%；
- ◆ 禅城区项目延缓入市的情况主要位于祖庙和奇槎，合计共5盘，均为高地价项目。
- ◆ 祖庙片区竞争最为激烈，保利、华发、金茂、龙湖等高价项目群雄逐鹿，预计将供应超过4000套住宅，有望解决板块货量紧缺的现状。

2017年与2018年地块项目对比



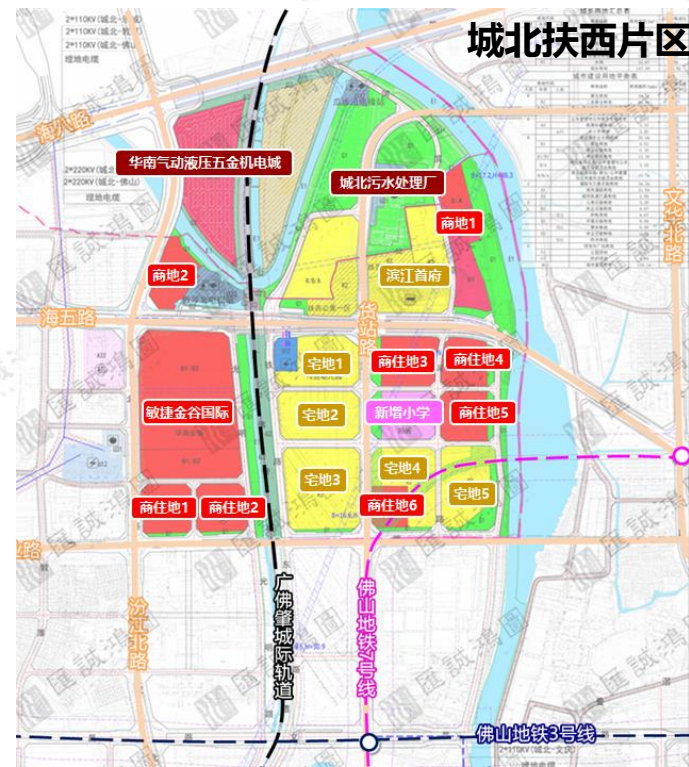
备注：数据为商住用地 ■ 2017年地块项目 ■ 2018年地块项目

禅城未来发展趋势：城北试点三旧改造、TOD开发组合利用，绿岛湖板块价值再提升

SUCCESSFUL POWER

禅城土地开发强度高，急需通过三旧改造释放土地再高效利用，首选坐拥火车站、地铁双轨道的城北进行TOD开发，或将成为两大手段组合利用的示范性案例；绿岛湖配套再获补充，板块价值持续提升

板块	公布时间	规划板块	规划重点
旧城 (5个)	4月	莲升片区	不新增用地，主要通过三旧改造优化提升
	6月	普君片区	佛山乐园改造成为综合商住区，打通岭南大道北沿线，建设市民公园
	6月	城北汾江河沿岸	多宗工厂用地转变为宅地、商地、小学用地，并新建养生养老基地
	8月	城北扶西片区	厂房或全拆，新增14宗地+1所小学
	9月	城北双TOD片区	双TOD、三地铁规划，新增19宗地、2所学校
禅西 (3个)	5月	绿岛湖片区	新建超2.2万m ² 大型体育中心
	9月	绿岛湖片区	新增3宗宅地、7宗商业地，调整地铁4号线走向、新增1所九年制学校等
	5月	南庄中心城区	大部分工业用地改为商住地，新增3所学校





本部分的分析角度解析：

- 1、因网签滞后现象严重，均以供应角度分析市场交投
- 2、增加开盘维度，以当天开盘本报告数据分析去化率反应真实市场情况
- 3、分析结构：全市供求-板块排行-项目排行-开盘去化-未来新货-规划重心

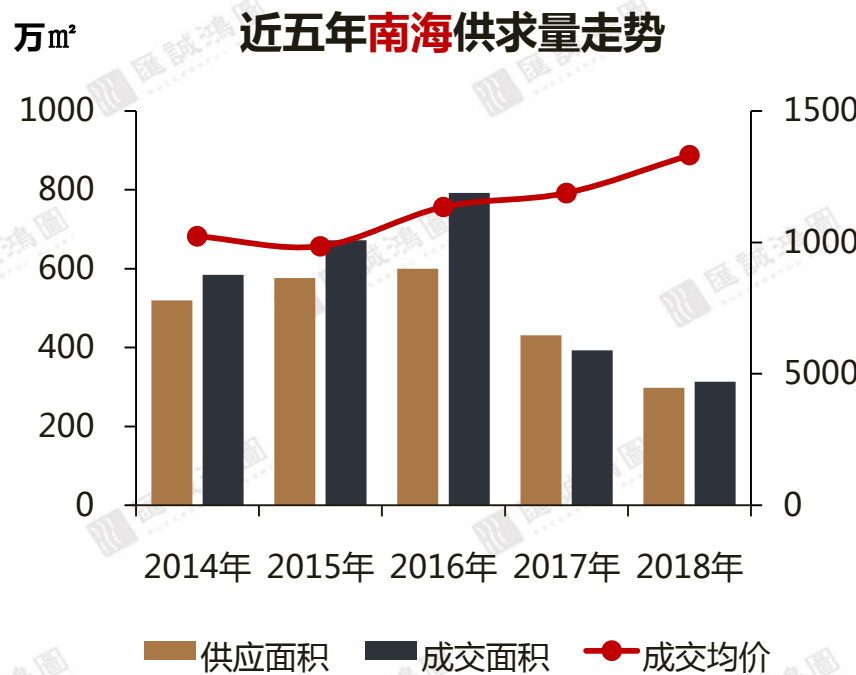
Part Three 分区概况-南海区

- 调控抑制显成效，供求连连退
- 大沥带动东部板块持续领跑
- 未来竞争格局回归沥桂板块
- 东部规划频出，未来发展潜力加强

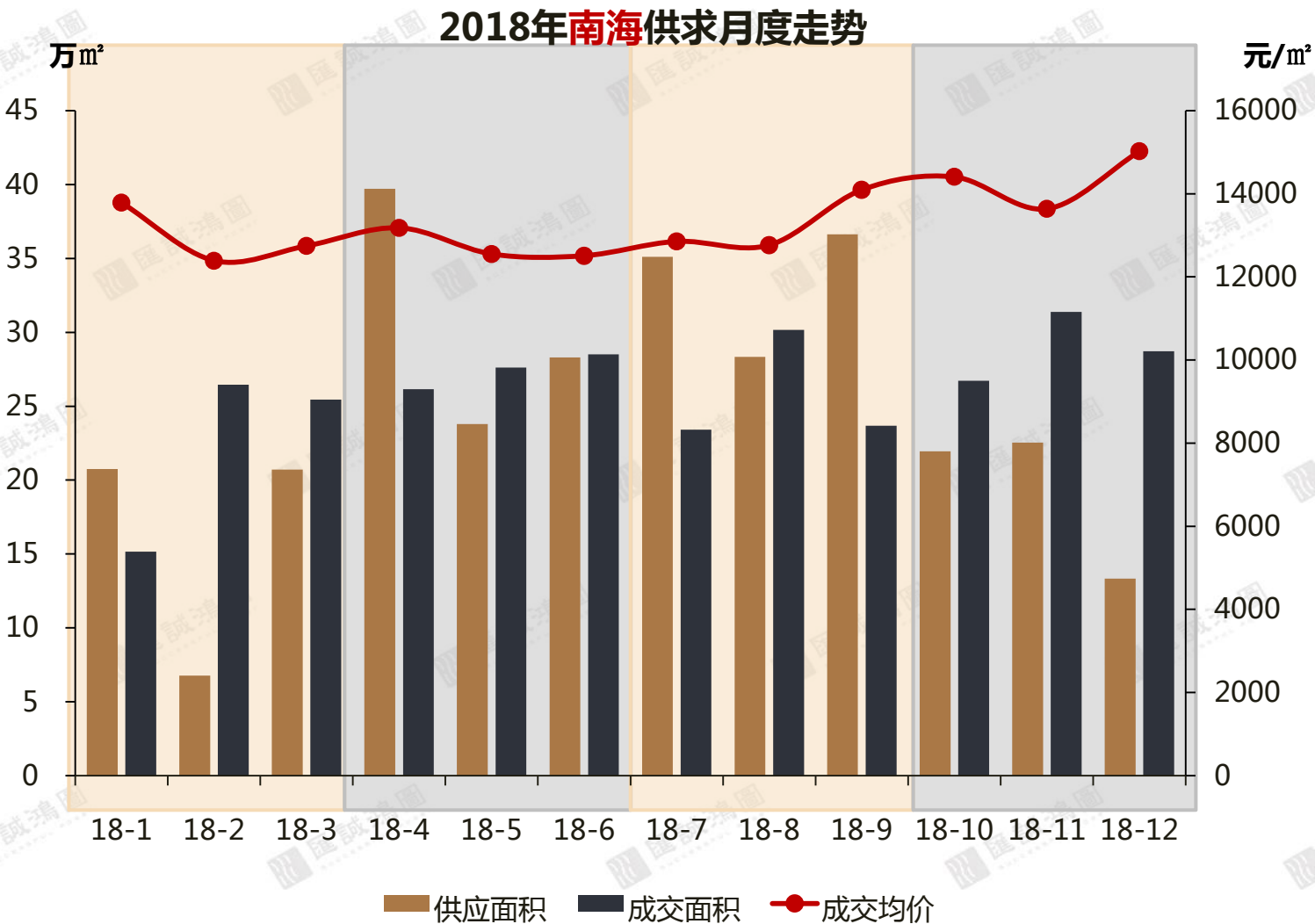
南海供求走势：供求连续两年下滑，跌至近五年新低

SUCCESSFUL POWER

- 市场新项目缺乏，在售项目依旧受制取证难，2018年供应持续下滑，年度供求比1:0.95；
- 月度均价波动较小，调控难抑制均价持续上行。



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
供应同比	+30%	+11%	+4%	-28%	-31%
成交同比	+47%	+15%	+18%	-50%	-20%
均价同比	+1%	-4%	+15%	+5%	+12%

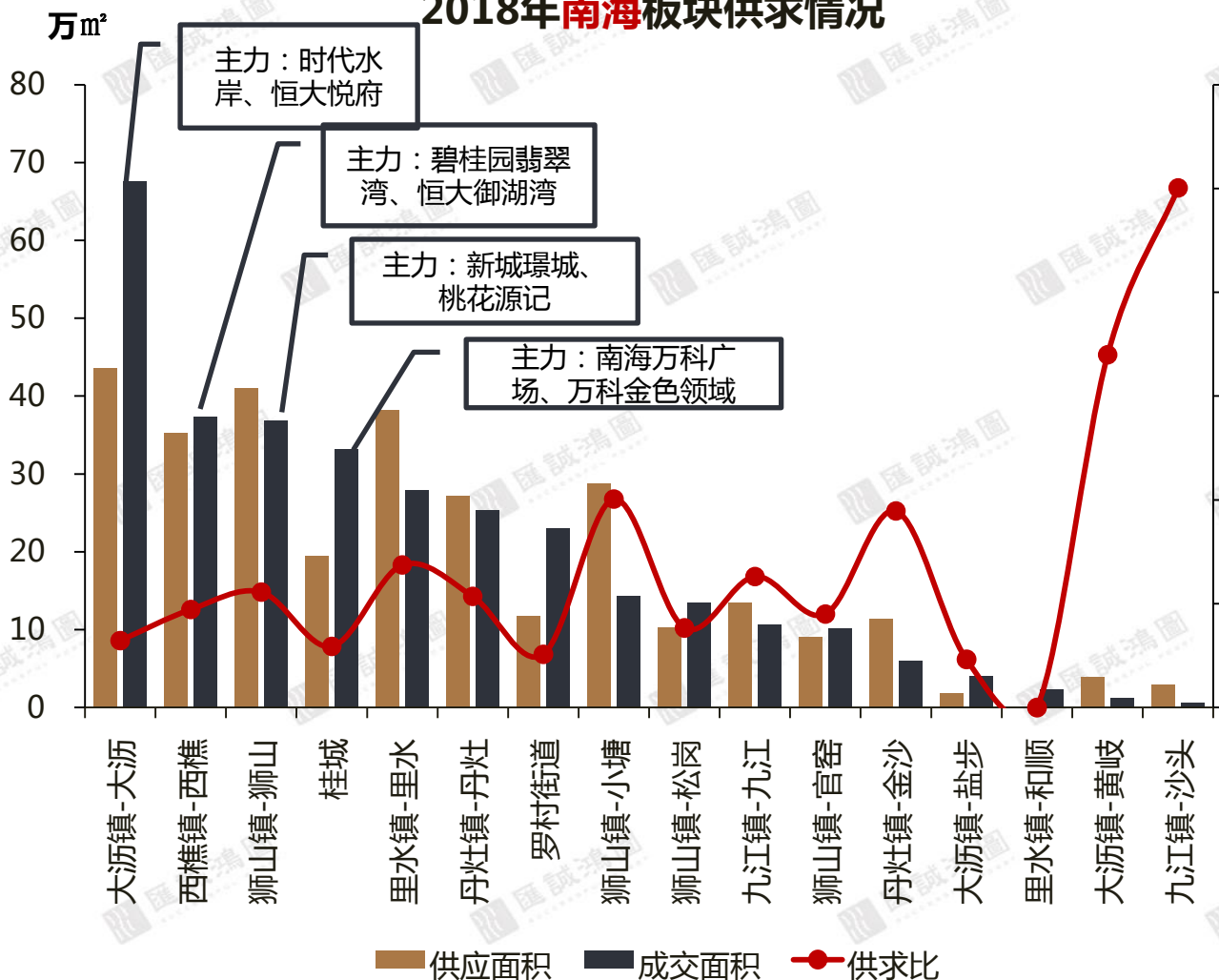


南海镇街排行：限购区供应减少，低价项目为去货主力，市场依赖集中补签拉升成交量；非限购区西樵低价走量供不应求，狮山轨道时代提振快速去货

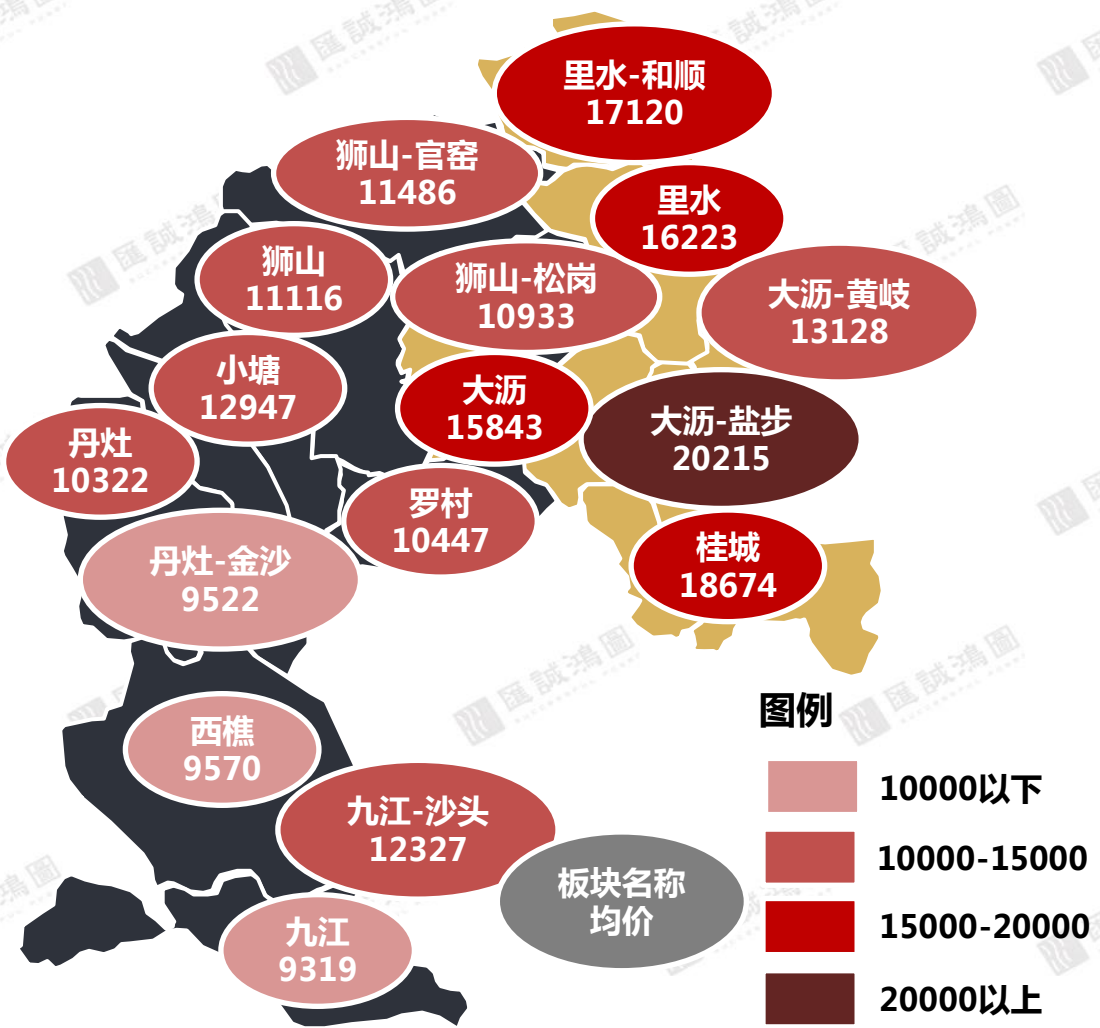
SUCCESSFUL POWER



2018年南海板块供求情况



2018年南海板块网签均价情况 (单位：元/m²)



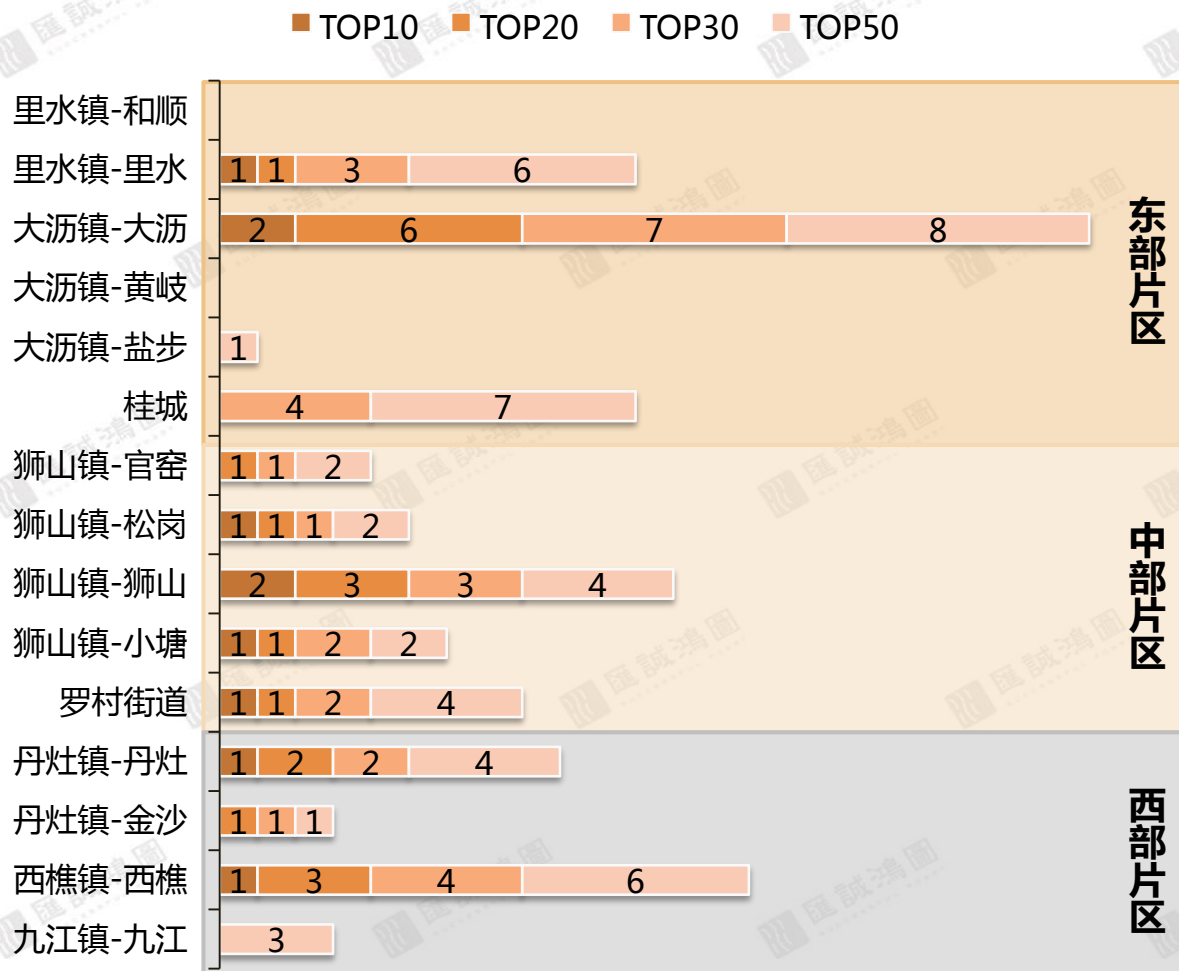
南海项目排行榜：时代水岸集中补签，接近成本价出货的新城璟城登榜首；大沥带动东部板块持续领跑，中西部凭借价格洼地优势奋起直追



2018年南海住宅网签排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	大沥镇-大沥	时代水岸	1555	16.28	18679
2	狮山镇-狮山	新城璟城	1383	14.64	14627
3	狮山镇-狮山	禾粤尚德居	962	7.93	4629
4	狮山镇-松岗	海逸桃花源记	956	10.13	10831
5	狮山镇-小塘	时代领峰	890	9.22	14667
6	丹灶镇-丹灶	美的翰湖苑	884	9.41	9491
7	西樵镇-西樵	碧桂园翡翠湾	827	9.36	8872
8	大沥镇-大沥	恒大悦府	816	9.03	15193
9	大沥镇-大沥	融创御府	790	8.38	14971
10	西樵镇-西樵	恒大御湖湾	712	8.78	9165

2018年南海板块上榜项目分布



注：统计数据不包含万科项目

南海开盘：全区开盘去化率55%；非限购区推货占比达68%；前十加推项目贡献力度大，占比全区近6成

SUCCESSFUL POWER

上半年
推售5773套
去化63%

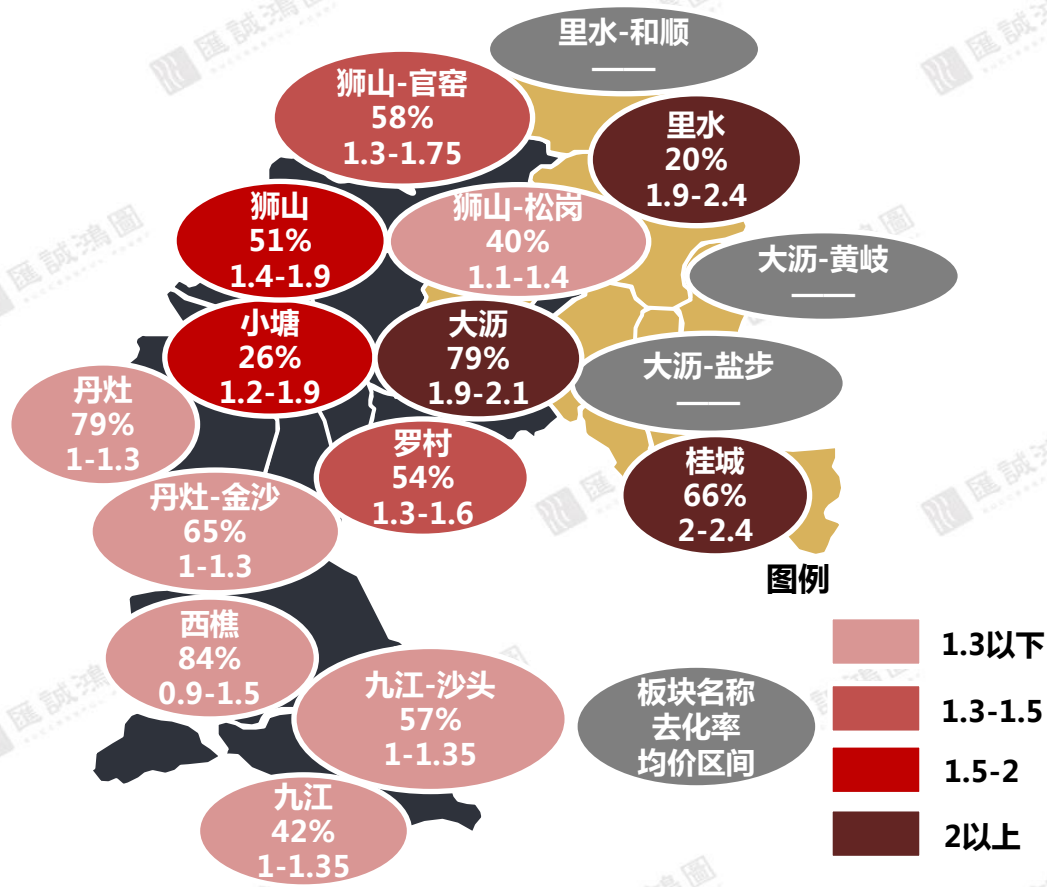


下半年
推售4042套
去化42%

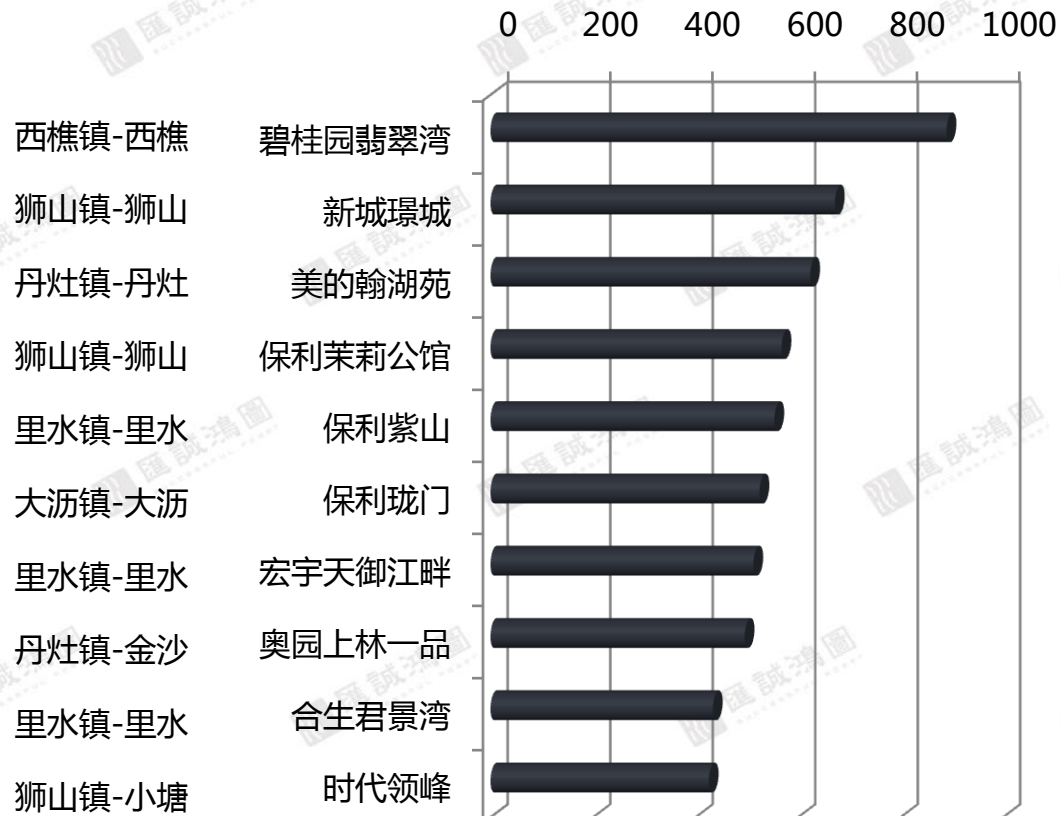
限购区推货占比
32%

非限购区推货占比
68%

2018年南海板块开盘去化率、均价情况（单位：万元/m²）



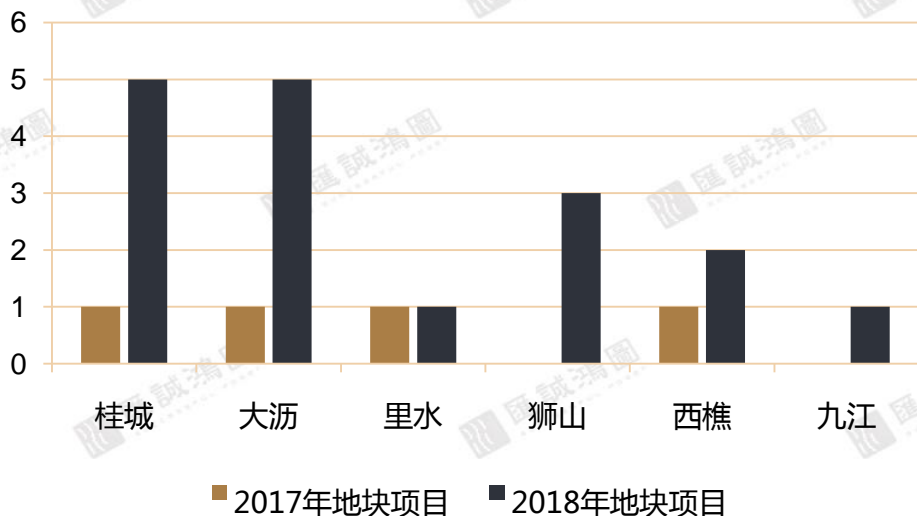
新推前十项目占比全区 **58%!**



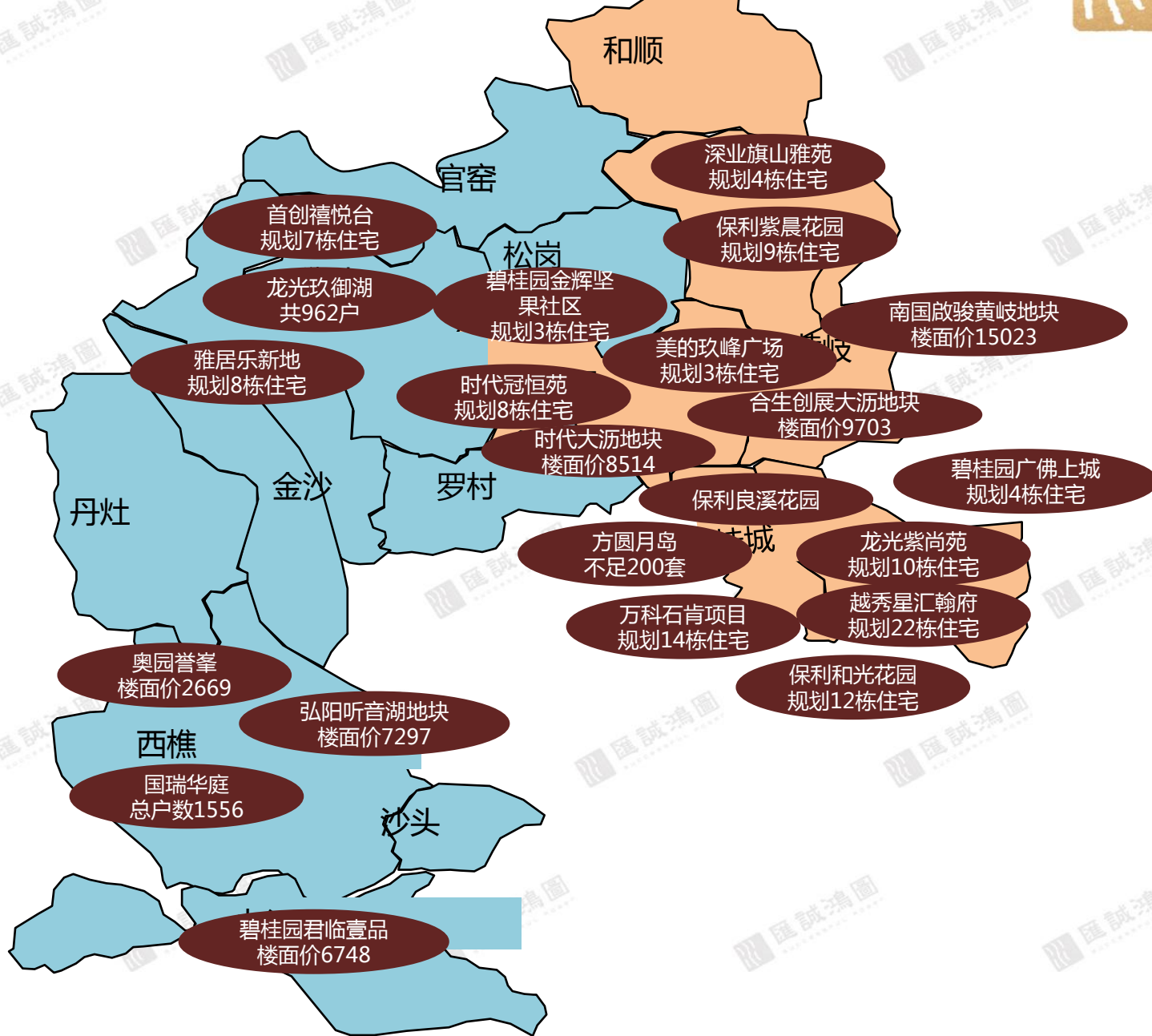
2019年南海预计入市住宅项目：

- 2019年南海区将有22个纯新住宅项目入市，环比增长近七成；
- 全市供应较多集中桂城和大沥，预计共有13个新项目，主要是2018年的地块项目。
- 2018年桂城土地供求激增，未来入市项目将多达7个，聚集万科、保利、越秀、龙光、碧桂园等品牌房企，整体货量充足。

2017年与2018年地块项目对比



新项目集中限购区域，未来高地价项目入市，随着限价放松，南海区将形成价格倒逼客户局面



备注：数据为商住用地

南海未来发展趋势：南海区城市起点高、规划强、投入大，预计未来市场交投两旺，

新一年或将回归楼市龙头地位

SUCCESSFUL POWER

东部片区多板块新出规划，释放利好信号，金融高新C区将延续干灯湖借湖造城之势扩大版图

片区	板块	规划公布时间	规划板块	规划重点
东部 (16个)	里水 (7个)	7月	里水沙涌片区	新增7宗宅地
		8月	里水中心城区	新增11宗宅地、3所小学、1所中学
		8月	里水流潮片区	新增4宗宅地、1所小学
		8月	里水大冲、大步北片区	新增6宗宅地、1所幼儿园、1九年制学校
		8月	里水宏岗、赤山、得胜片区	新增3宗宅地、1所小学
		8月	里水展旗峰片区	打造成干灯湖中轴北延线生态休闲区
		10月	里水金峰洲片区	新增25宗宅地、4所学校，规划地铁8号线、里水有轨电车、BRT
	大沥 (5个)	1月	金沙洲海北片区	新增15宗宅地、1小学、1初中、2公园
		2月	黄岐海南片区	新增5宗宅地、1所小学、1所中学
		6月	干灯湖中轴线	新增宅地7宗，小学初中各1所
		6月	大沥奇槎西片区	新增5宗宅地、1所小学、1所中学、2公园
		11月	联滘、水头、奇槎片区	释放出宅地12宗，商业42宗
	桂城 (4个)	2月	金融高新区C区	新增水域32.4万m² ，新增20宗宅地，超30宗商地
		6月	金融高新区C区东拓	新增8宗宅地，超30宗商地
		12月	桂城中心城区	布局4条地铁线经过
		9月	平洲旧城区	新增8宗宅地，规划地铁7号线+南海新交通
5月		佛山西站北部片区	4地铁规划，新增超60宗地，规划10所学校	
中部 (5个)	狮山 (5个)	7月	狮山小塘城区	新增17宗宅地，1所初中
		7月	狮山官窑城区	新增宅地5宗、商地4宗、学校4所
		11月	狮山北部	打造成南海汽车产业园
		12月	狮山博爱湖	新增14宗宅地、27宗商地、新增3所小学、1所中学
西部 (3个)	西樵	5月	西樵大道北侧片区	新增15宗宅地、1学校、2幼儿园等
	九江	8月	九江商贸片区	新增15宗宅地、2所小学
	丹灶	10月	丹灶大金智地片区	新增5宗宅地、11宗商地、2所学校



本部分的分析角度解析：

- 1、因网签滞后现象严重，均以供应角度分析市场交投
- 2、增加开盘维度，以当天开盘本报告数据分析去化率反应真实市场情况
- 3、分析结构：全市供求-板块排行-项目排行-开盘去化-未来新货-规划重心

Part Three 分析概况-顺德区

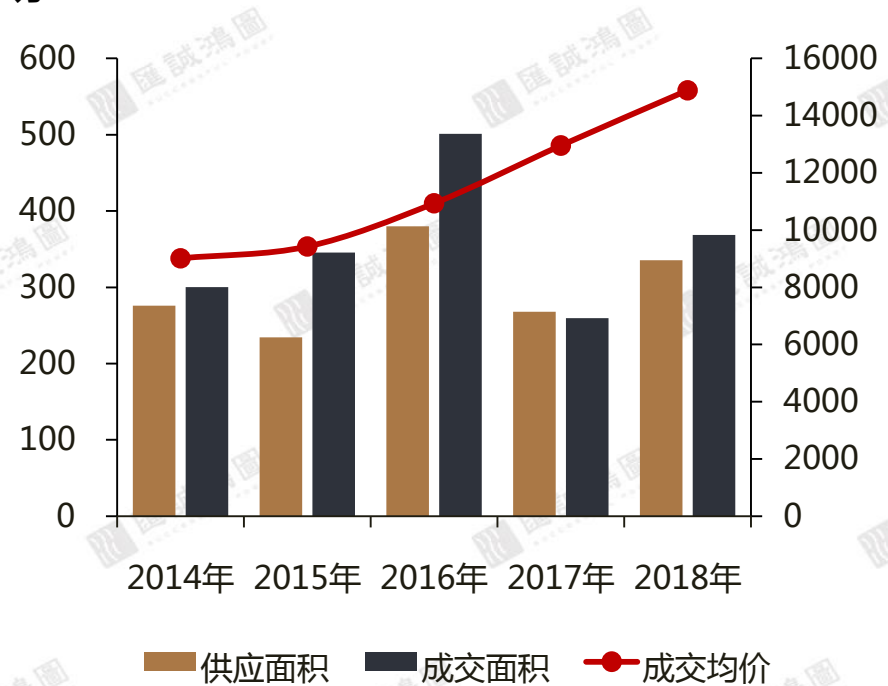
- 供应释放，环比大幅上涨
- 均价持续飙升，临广板块价格坚挺
- 未来竞争格局转战限购区，大良北滘新项目占比过半
- 城市更新推进，TOD将大力融入创新发展

顺德供求走势：供应释放，年度增幅达25%；年尾均价突破万六

SUCCESSFUL POWER

- 2018年顺德区前三季度供应释放、网签受阻，进入第四季度网签压力释放，补签力度加强，年度供求比1:0.91；
- 均价持续增长，受别墅项目补签带动，12月网签均价升至16701元/m²，对比2011年初，增幅达80%。

近五年顺德供求走势

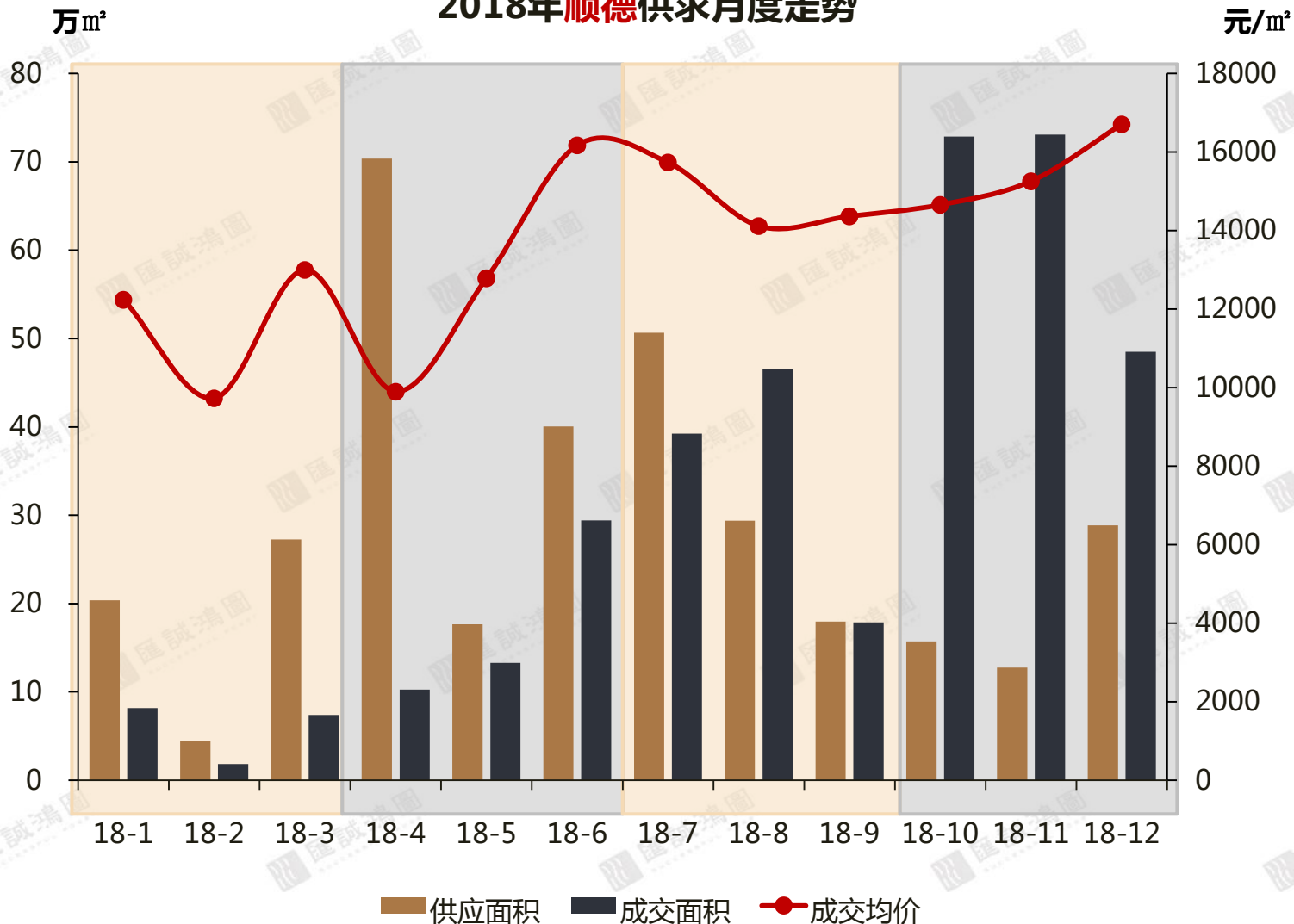


2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

供应面积 成交面积 成交均价

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
供应同比	+8%	-15%	+62%	-29%	+25%
成交同比	+12%	+15%	+45%	-48%	+42%
均价同比	-2%	+5%	+16%	+18%	+15%

2018年顺德供求月度走势



供应面积 成交面积 成交均价

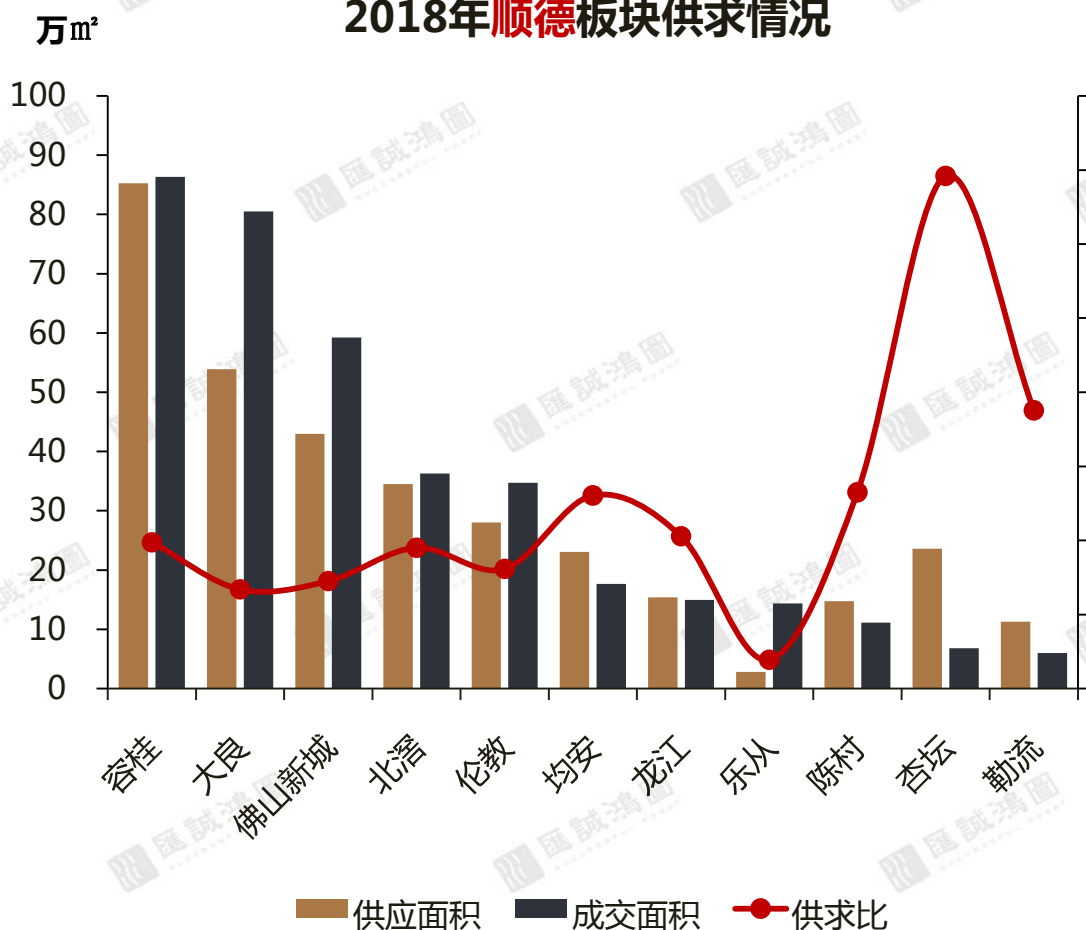
顺德镇街排行：良桂并驾齐驱供求旺盛；临广板块火热均价普涨，中西板块受备案价调整，均价全线回落

SUCCESSFUL POWER

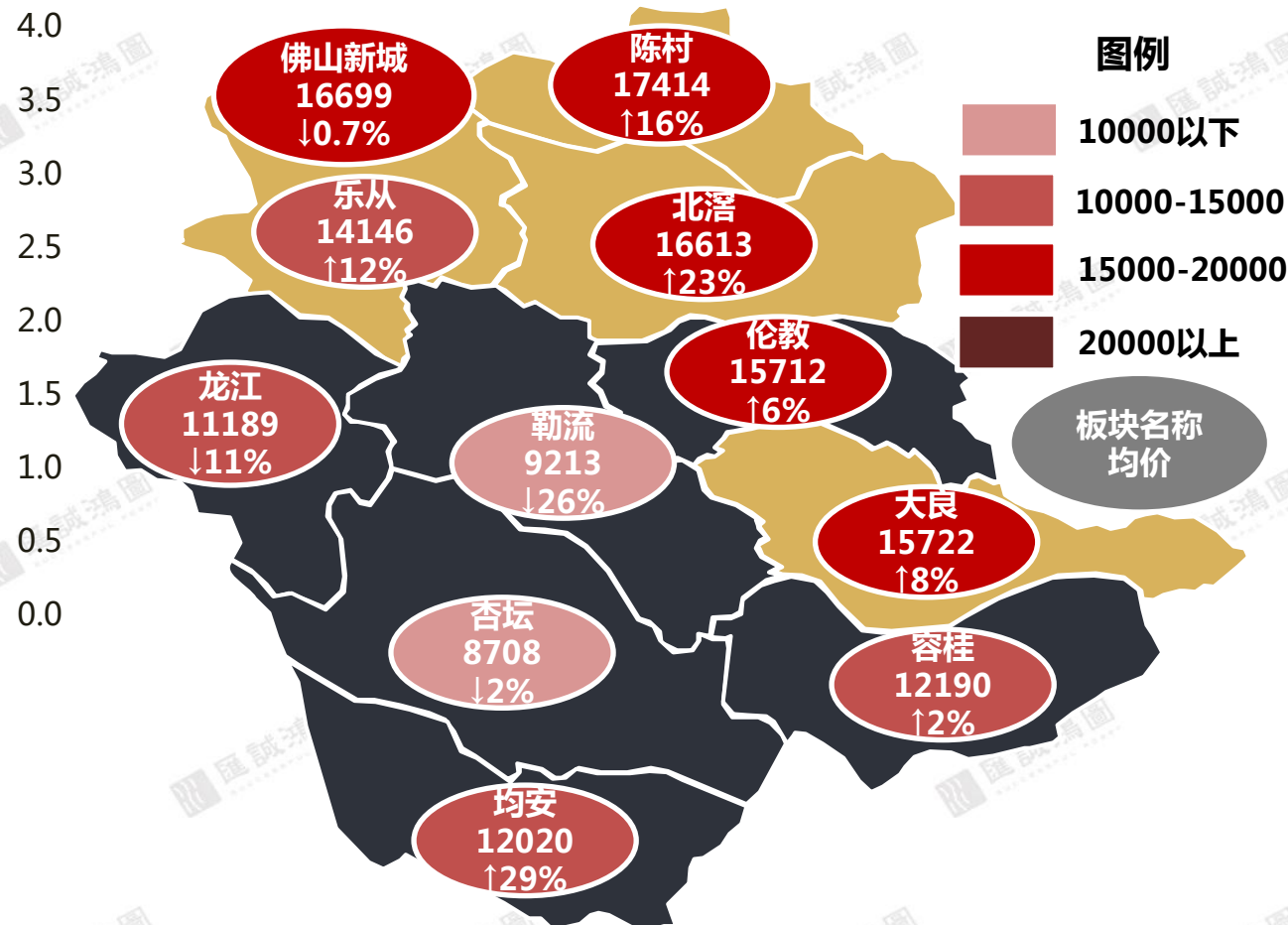
整，均价全线回落

- 临广板块依旧引领全区，呈现供不应求态势，调控对房价影响力度小，价格挺中稳涨；
- 容桂年度供求延续2017年热度，11项目新货补充市场，其中碧桂园凤凰湾大头拉升；
- 杏坛、勒流城市基础稍弱，虽有宏观层面规划，但实质落地硬件少，价格难有支撑。

2018年顺德板块供求情况



2018年顺德板块网签均价情况 (单位：元/m²)

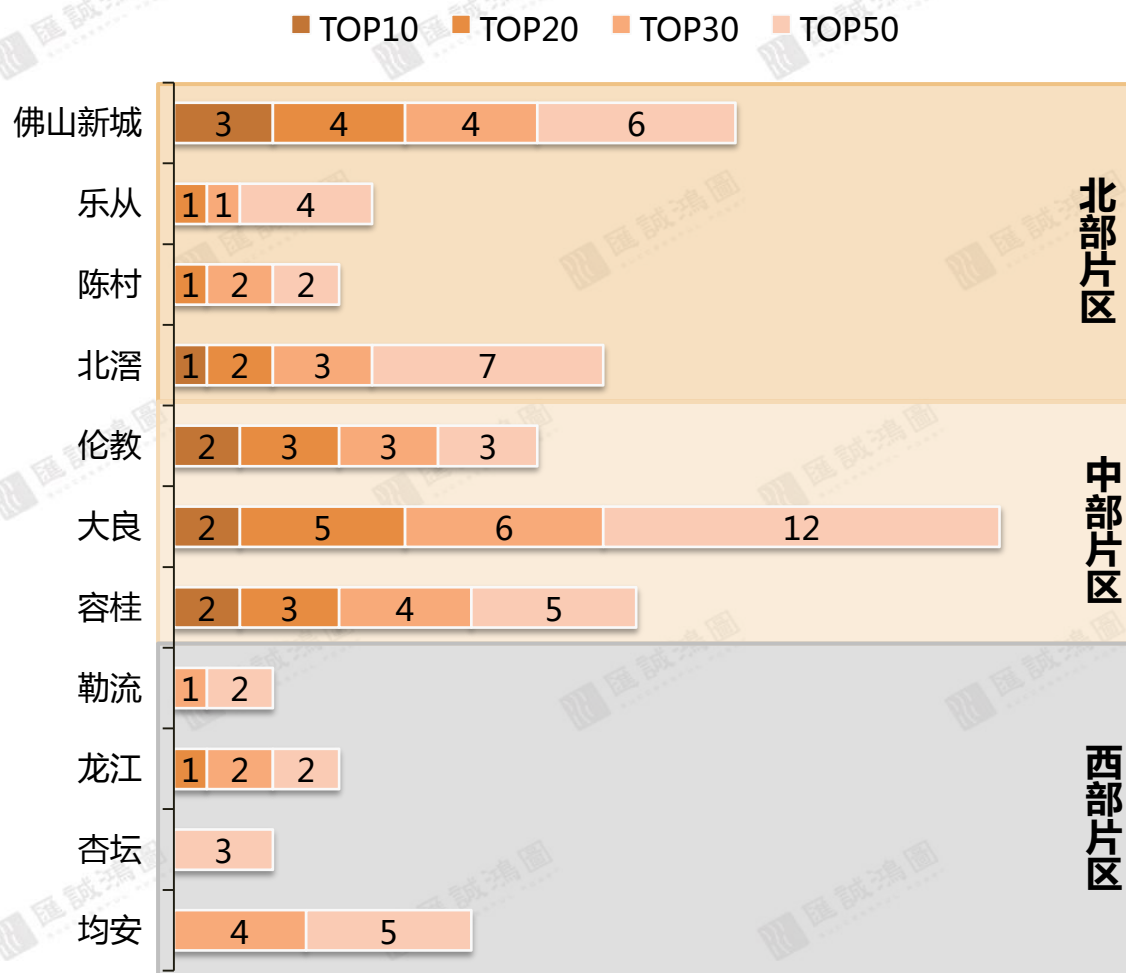


顺德项目排行榜：碧桂园凤凰湾一盘独大，以超5千套的成交优势蝉联榜首；北部三镇和中部板块项目上榜数量上占优

2018年顺德住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	容桂	碧桂园凤凰湾	5172	58.11	10884
2	佛山新城	保利海德公园	1541	18.93	17025
3	伦教	伦教碧桂园	1215	13.97	15400
4	伦教	中海万锦公馆	1076	12.64	15638
5	佛山新城	碧桂园新城之光	1025	12.04	17721
6	佛山新城	中海新城公馆	908	10.31	15806
7	容桂	佳兆业金域天下	900	10.82	12194
8	北滘	美的绿城凤起兰庭	882	10.10	11800
9	大良	顺德华侨城	805	17.03	22677
10	大良	龙湖春江名城	772	9.10	15026

2018年顺德板块上榜项目分布



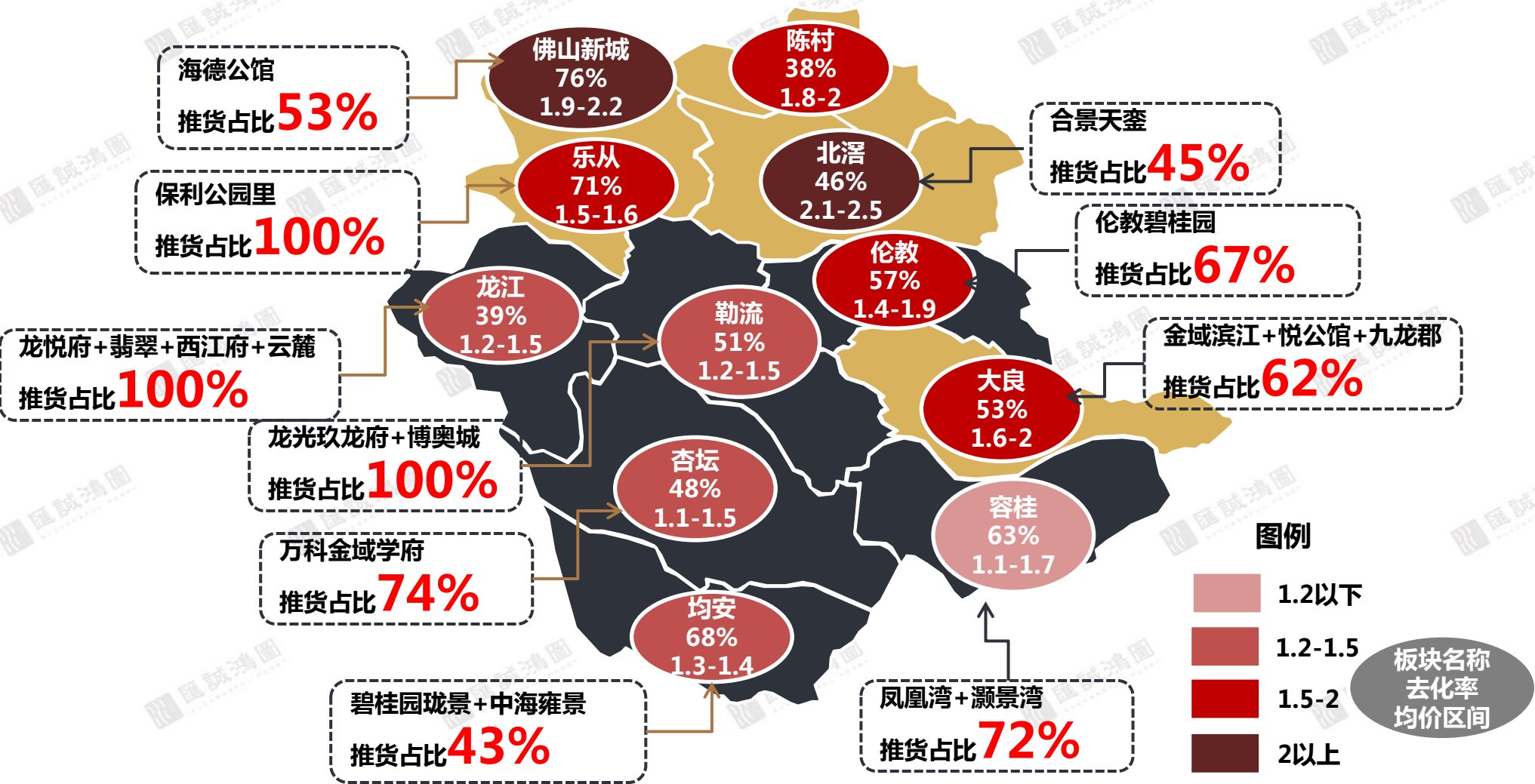
注：统计数据不包含万科项目

顺德开盘：各镇街低价项目推货引领全区，多镇街单盘撑场，仅新城及乐从板块去化超7成

SUCCESSFUL POWER

全区开盘平均去化率**60%**！

2018年顺德板块开盘去化率、均价情况（单位：万元/m²）



上半年
推售**4894**套
去化**68%**



下半年
推售**4836**套
去化**52%**

2019年顺德预计入市住宅项目：2017年地块项目占比50%，大良多个高地价项目延缓入市

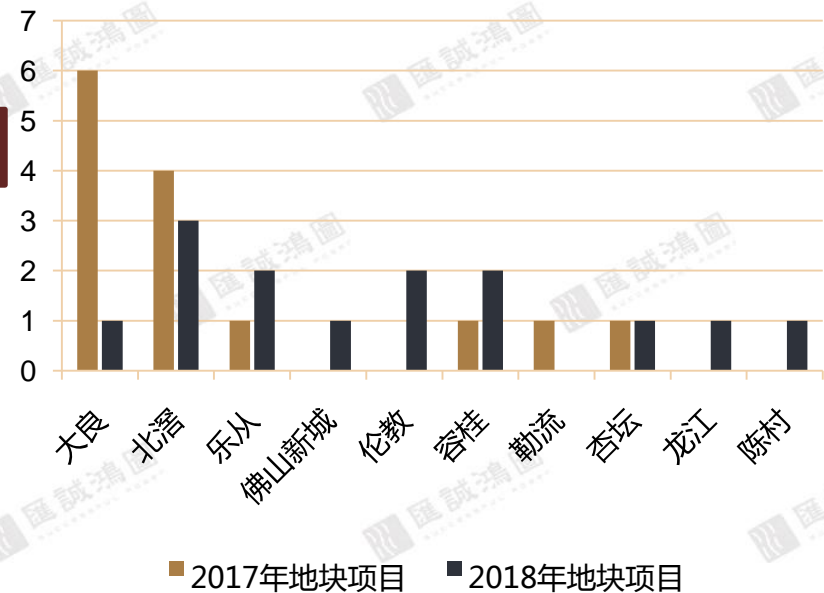
SUCCESSFUL POWER



➤ 2019年顺德区预计有28个全新住宅项目入市，与去年持平，其中有14个项目为2017年地块项目，占比五成。

➤ 大良、北滘两片区共10个2017年地块项目待入市，其中大良区域售价较高，整体去化较难，像中洲府、金辉岭南云著等高地价项目均延缓入市时间。

2017年与2018年地块项目对比



备注：数据为商住用地

顺德未来发展趋势：“三龙湾”为顺德北部三镇带来发展机遇，年度规划力度强

SUCCESSFUL POWER

片区	板块	公布时间	规划项目/板块	规划重点
北部 (6个)	陈村 (2个)	2月	陈村佛陈路北侧	新增10宗宅地、9宗商地
		7月	陈村TOD	新增4宗宅地、8宗商地、4所学校、湖域
	佛山新城	9月	佛山新城南片区	新增18宗宅地、6宗商地、1所小学、1所初中、首次公布东平湖具体位置
	北滘 (3个)	5月	北滘中心城区	新增10宗宅地、1所小学
		6月	北滘上僚片区	新增24宗宅地、12宗商地、1所九年制学校
		11月	益丰停车场TOD	新增5宗宅地、1所小学
东部 (4个)	大良 (3个)	5月	德胜河北岸片区	新增4宗纯宅地、1所敬老院
		8月	大良旧城区	新增7宗宅地、1所小学
	8月	创智城片区	新增3宗宅地、11宗商地、超27.5万m ² 湖域	
	伦教	6月	顺德新城北部片区	新增18宗宅地、13宗商住混合用地
西部 (2个)	龙江	5月	龙江西北部片区	新增小学1所
	均安	7月	均安一河两岸	新增32宗宅地、2所九年制学校



本部分的分析角度解析：

- 1、因网签滞后现象严重，均以供应角度分析市场交投
- 2、增加开盘维度，以当天开盘本报告数据分析去化率反应真实市场情况
- 3、分析结构：全市供求-板块排行-项目排行-开盘去化-未来新货-规划重心

Part Three 分区概况-三水区

- 新项目大幅入市，供求创历史新高
- 未来入市项目减少，南山将喜迎三项目入市
- 城市规划弱且投入少，楼市未建立自身价值体系，更多依靠外部资源导入

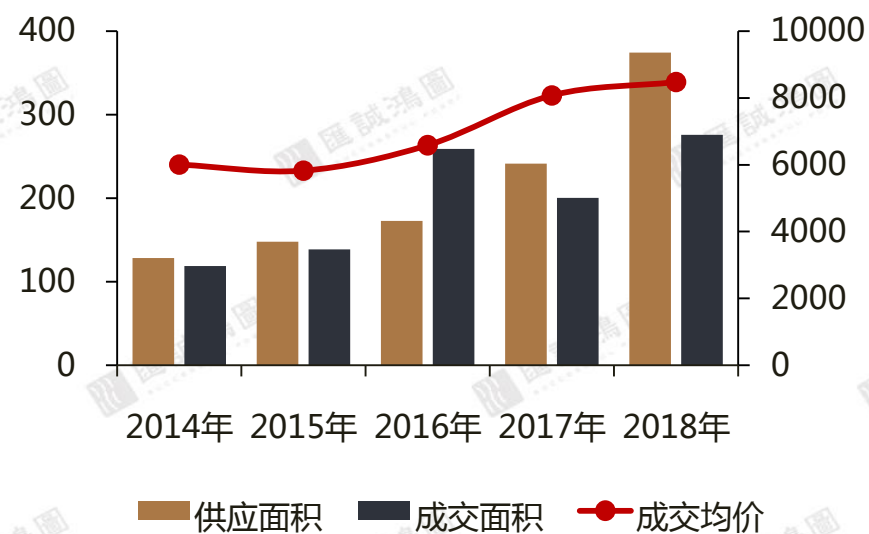
三水供求量价走势：供求创历史新高；区域外部客户退减，市场靠价格支持，均价维稳

SUCCESSFUL POWER

“8”字头

- 2018年受去年拿地大增，新入市项目大幅增多，供应374.38万m²上升至历史新高；年度受调控网签滞后现象减少，月度成交量维持20-30万m²的幅度；
- 第一季度市场延续2017年热度，进入第二、三季度新货接踵入市，天聚广场、博雅滨江、御江南等低价带动市场热度尚算预期，进入第四季度三水楼市曾一度出现整体降价促销行情，但受别墅产品撑场，市场均价持续走高。

近五年三水供求量走势

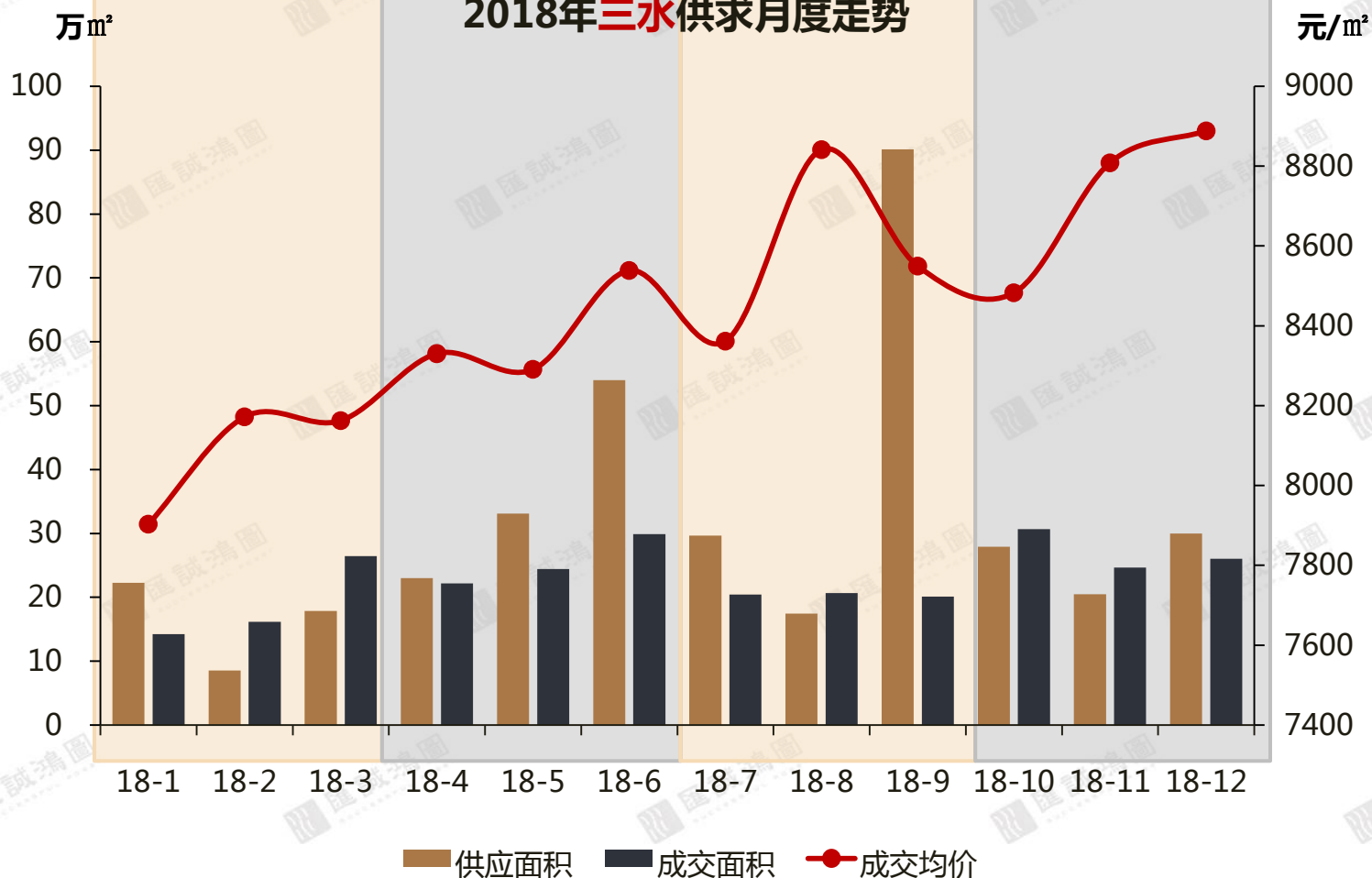


2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

供应面积 成交面积 成交均价

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
供应同比	+77%	+15%	+17%	+40%	+55%
成交同比	+89%	+17%	+87%	-23%	+38%
均价同比	-4%	-3%	+13%	+23%	+5%

2018年三水供求月度走势



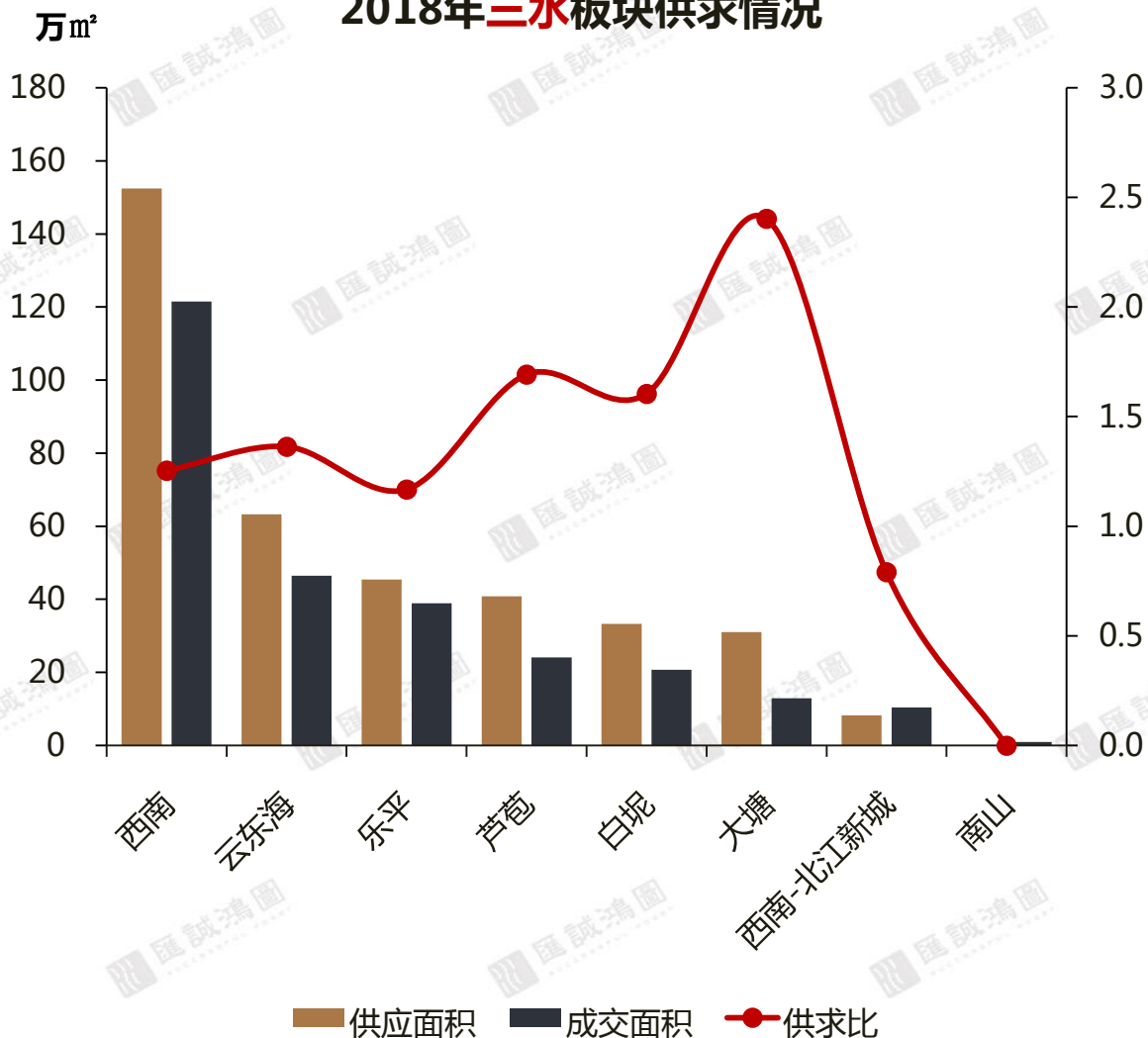
供应面积 成交面积 成交均价

三水板块排行：北江板块供不应求，南山缺席市场；板块均价微涨

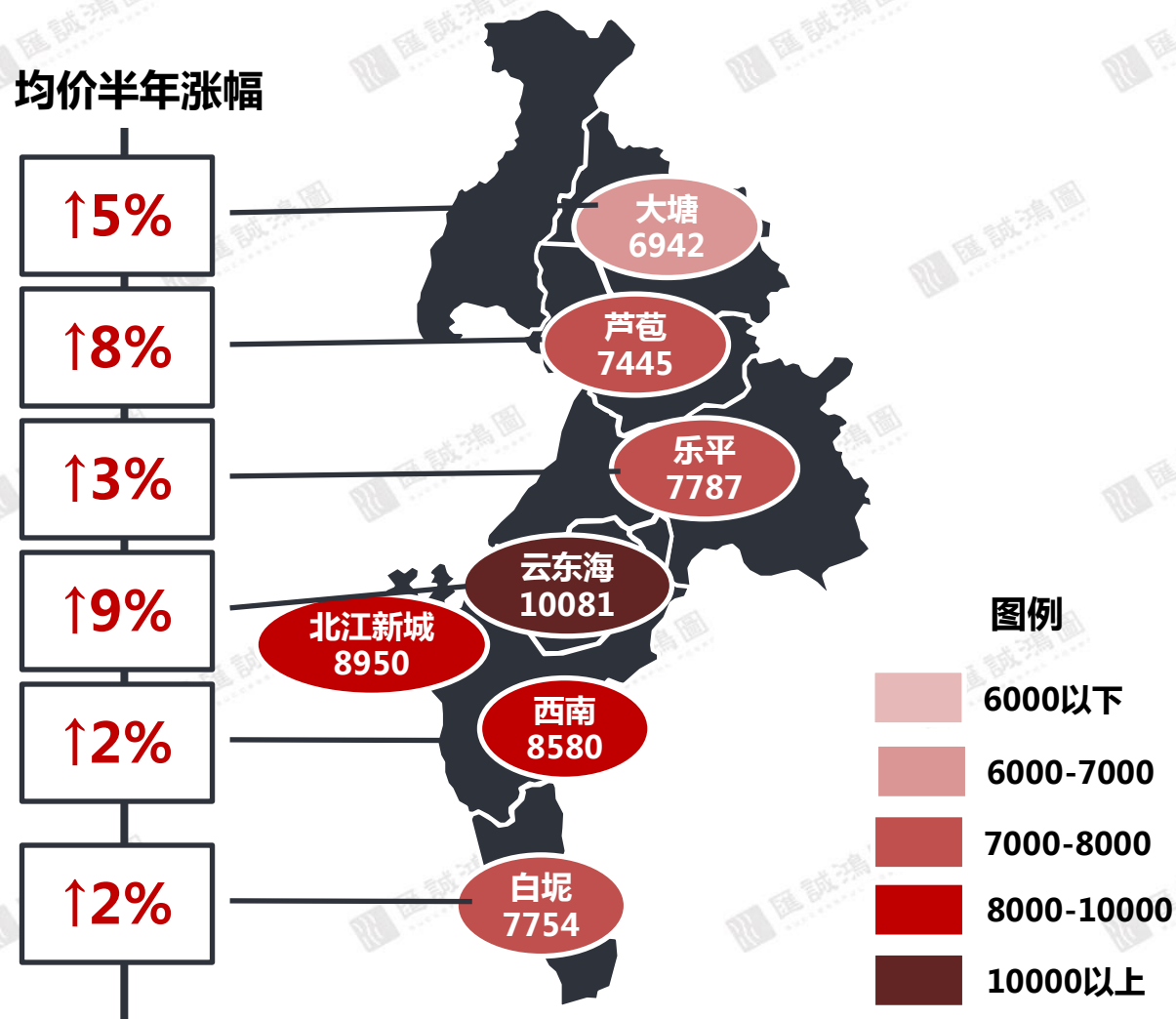
SUCCESSFUL POWER

- 西南楼市发展相对其他板块成熟，霸主地位一时难以被撼动；南山年度新增2宗商住地，2019年将有新货补充市场；
- 均价上则是别墅林立的云东海长期占据，整体以其为中心向南北两极递减。

2018年三水板块供求情况



2018年三水板块网签均价情况 (单位：元/m²)



三水项目排行榜：西南项目占6席，御江南大盘实力推货，凭借自身高素质生态环境吸引购房者，成交超2千套夺冠

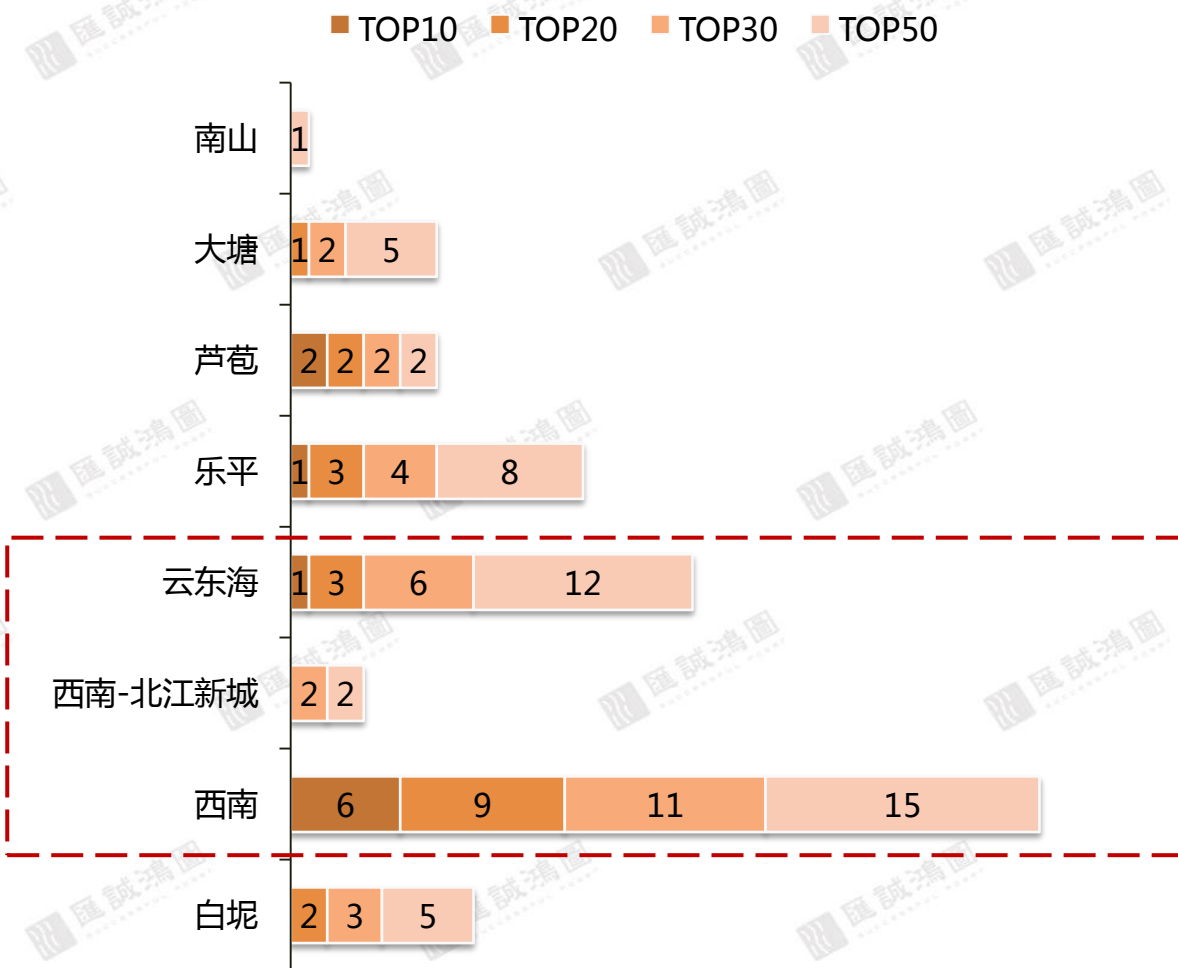
SUCCESSFUL POWER



2018年三水住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	西南	御江南	2110	20.77	8761
2	西南	时代南湾	1834	19.81	8847
3	乐平	雍翠新城	1297	12.07	7775
4	云东海	旭辉城	1125	11.78	8894
5	西南	保利中央公园	1110	12.24	8928
6	西南	汇信华府	1027	9.87	8339
7	西南	富港汇广场	1013	10.44	8229
8	西南	雅居乐融创三江府	1011	10.83	8511
9	芦苞	恒福水岸南苑	888	8.59	7171
10	白坭	恒大山水龙盘	775	8.35	7521

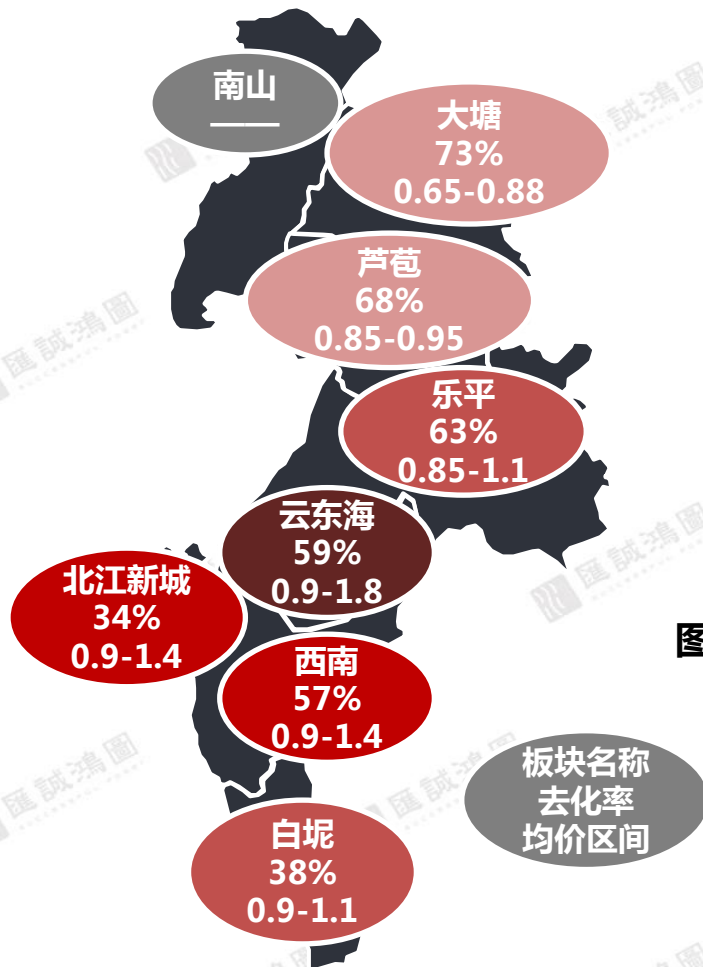
2018年三水板块上榜项目分布



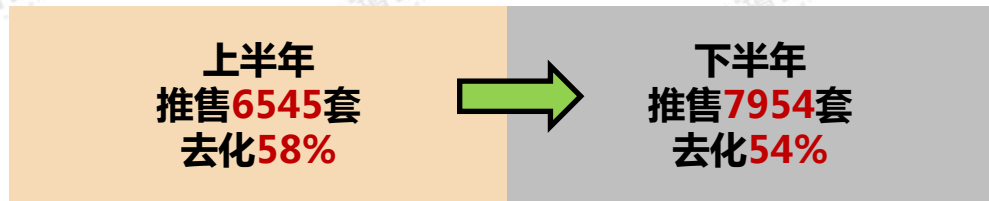
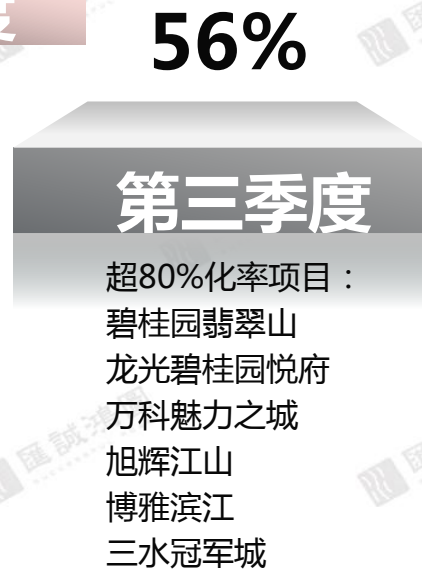
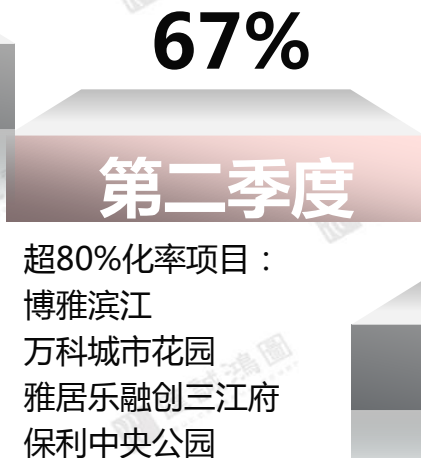
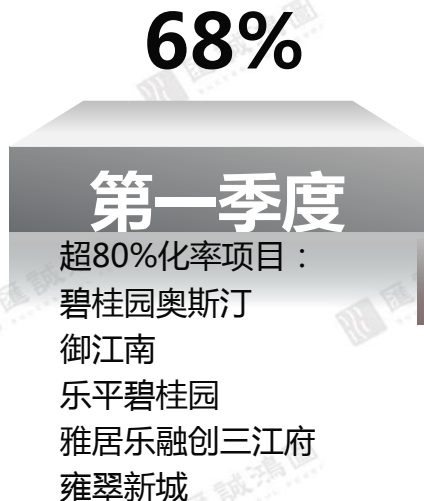
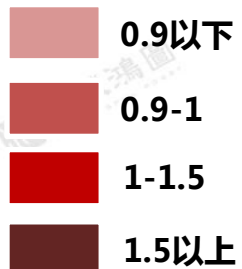
注：统计数据不包含万科项目

三水开盘：全区开盘去化率**56%**，一二季度延续17年热度开盘去化处年度相对高位，三四季度开盘增多，项目品质参差不齐，加上市场环境整体下行，去化受阻；但受关注度高的优质项目去化并未减少

2018年三水板块开盘去化率、均价情况（单位：万元/m²）



图例

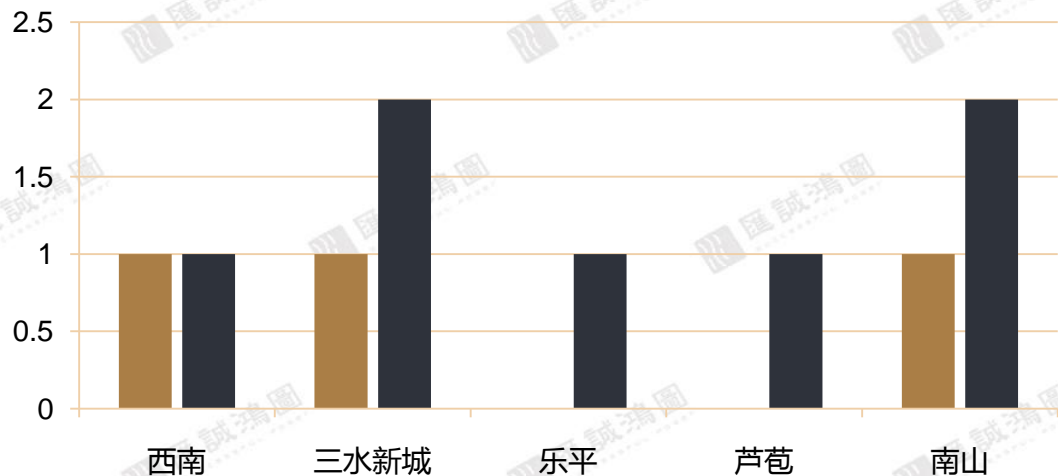


2019年三水预计入市住宅项目：全区共有10个新盘待入市，南山打破供应荒

SUCCESSFUL POWER

- 2019年三水区将有10个全新住宅项目入市，其中2018年地块项目有7个；
- 三水新城预计将有3个项目入市，其中地王项目金融街金悦府备受关注；
- 南山打破供应荒，奥园、恒大纷纷布局南山，有助于带动板块房地差市场的发展。

2017年与2018年地块项目对比



备注：数据为商住用地 ■ 2017年地块项目 ■ 2018年地块项目



三水未来发展趋势：两年期以来三水新城仍为政府规划建设的主力，整体城市规划弱且投入少，更多靠外部资源导入

SUCCESSFUL POWER

2018年

与其他四区相比，2018年三水仅公示2个片区的规划；三水新城作为政府重点建设片区，区域价值较高

板块	公布时间	规划板块	规划重点
三水新城	9月	三水新城启动区	新增27宗宅地、39宗商地、6宗教育地、4宗体育用地，规划佛山地铁12号线穿过
大塘	11月	大塘中心城区	打造次医疗中心，在三水大塘医院旁规划1宗商服用地



- 规划定位：佛山高新区核心园区RBD、广佛肇绿芯、南国水都
- 地铁12号线：自北往南穿越启动区，共设置3站，分别位于：
 - 虹岭西路与南丰大道交汇处
 - 三水保利中央公园东南角
 - 三水万达广场门前
- 新增宅地主要分为四部分：
 - 华远地块西侧将有连片宅地；
 - 旭辉江山周边将开发多宗宅地；
 - 三水万达广场北侧及西侧将有多宗宅地环绕；
 - 三达北路东西侧、三水中学附近将有多宗宅地。

2017年

三水政府重点打造的北江新区及三水新城片区，在轨道交通的不断完善下，将持续保持高热度。



- 2017年房企拿地集中三水新城片区，土地热潮不断，招商、金融街、中南等品牌房企齐聚，未来此片区竞争压力将增大；
- 三水最高楼面地价已去到8090元/m²，预计未来售价不低于1.5万元/m²；
- 目前西南、乐平、云东海等几个热点板块的新房售价也在1万/m²左右，未来地王项目入市，三水北部房价或将进入一个全新的价格区间。





本部分的分析角度解析：

- 1、因网签滞后现象严重，均以供应角度分析市场交投
- 2、增加开盘维度，以当天开盘本报告数据分析去化率反应真实市场情况
- 3、分析结构：全市供求-板块排行-项目排行-开盘去化-未来新货-规划重心

Part Three 分区概况-高明区

- 价格洼地优势突出，各指标均大幅迎涨
- 杨和跑出年度黑马，规划力度现新高
- 未来荷城将回归竞争主格局，西江新城推货稍有减弱

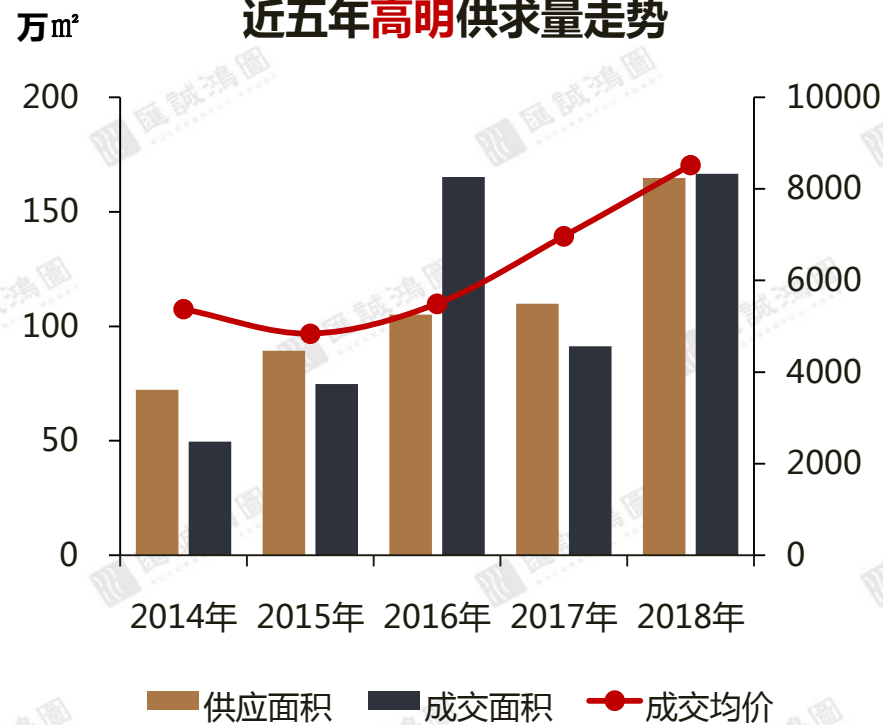
高明供求走势：年度供求接近1：1，市场受限价影响较小，成交到位，供求量价均刷

历史新高

SUCCESSFUL POWER

高明楼市起步相对较晚，价格洼地优势突出，在重启限购后充分发挥不限购的利好，持续吸纳西进购房者，均价更是一路高歌，整体均价突破8千元/m²。

近五年高明供求量走势

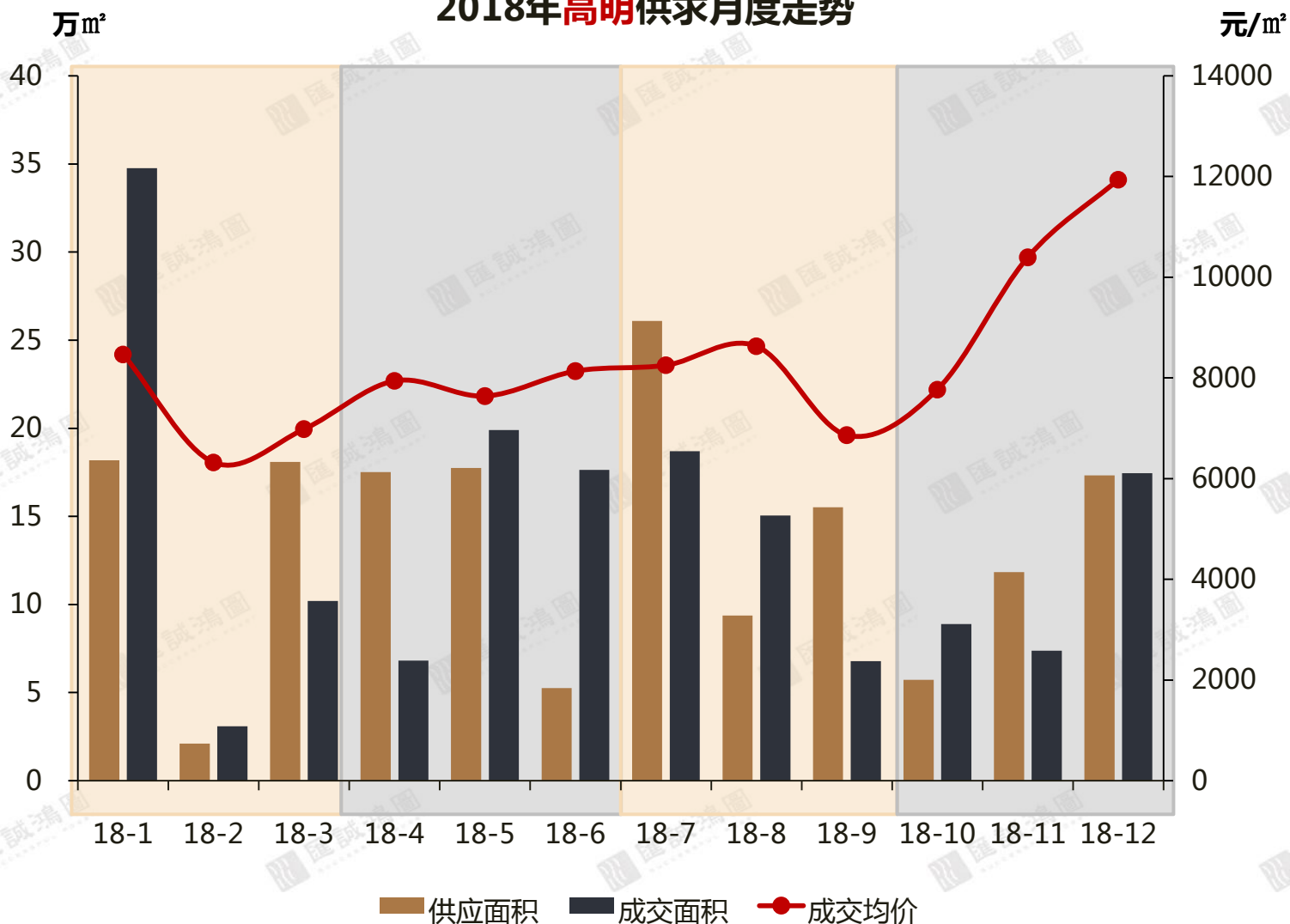


2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

供应面积 成交面积 成交均价

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
供应同比	+4%	+24%	+18%	+5%	+50%
成交同比	+3%	+51%	+121%	-45%	+82%
均价同比	-6%	-10%	+13%	27%	+22%

2018年高明供求月度走势

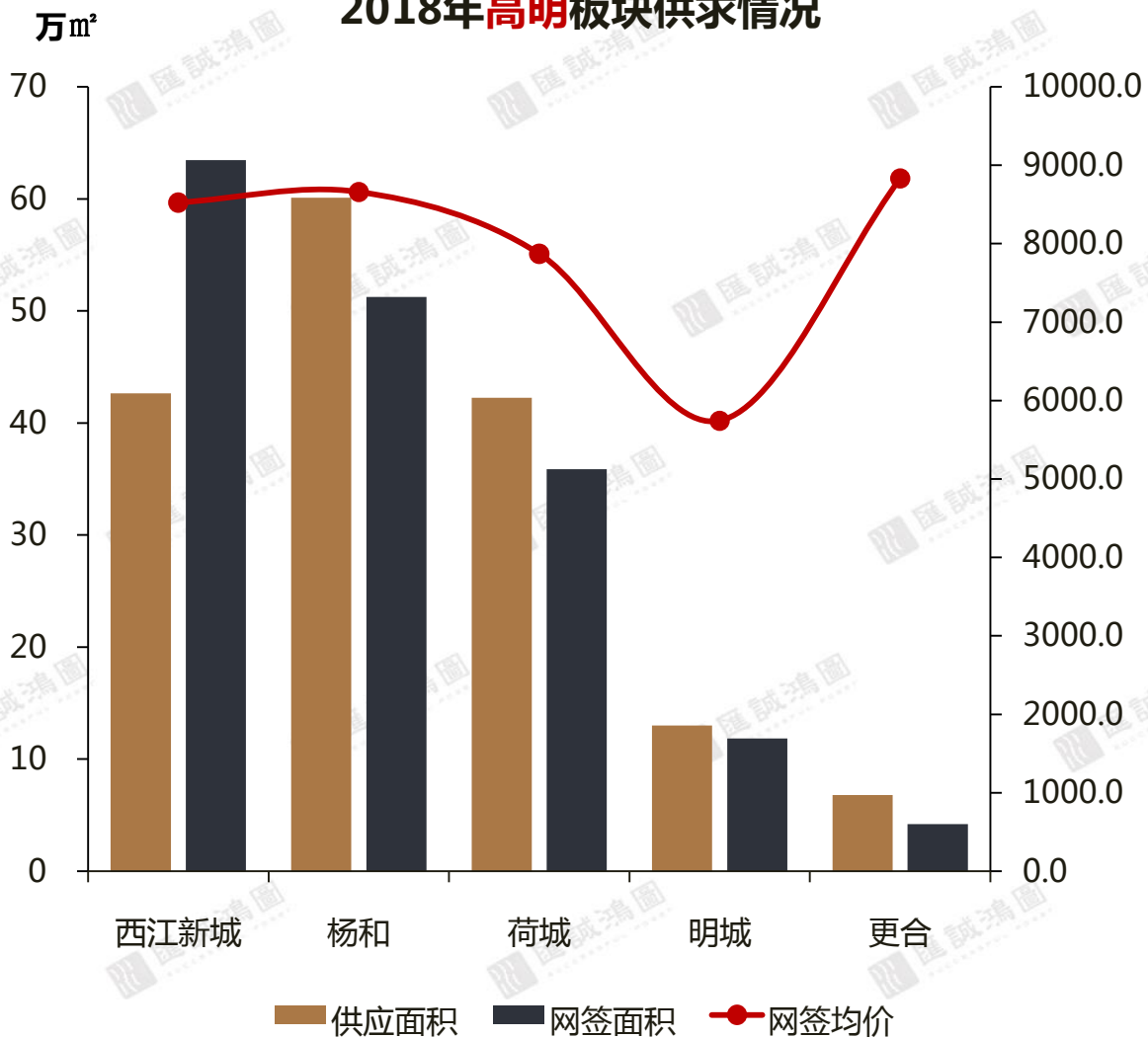


供应面积 成交面积 成交均价

高明板块排行：杨和成年度黑马，供应大增跑赢全区；更合受绿地拾野川单盘拉升均价成标杆；各板块均以单项目撑场为主

SUCCESSFUL POWER

2018年高明板块供求情况



各板块网签首位项目合计网签占比近 **4成!**

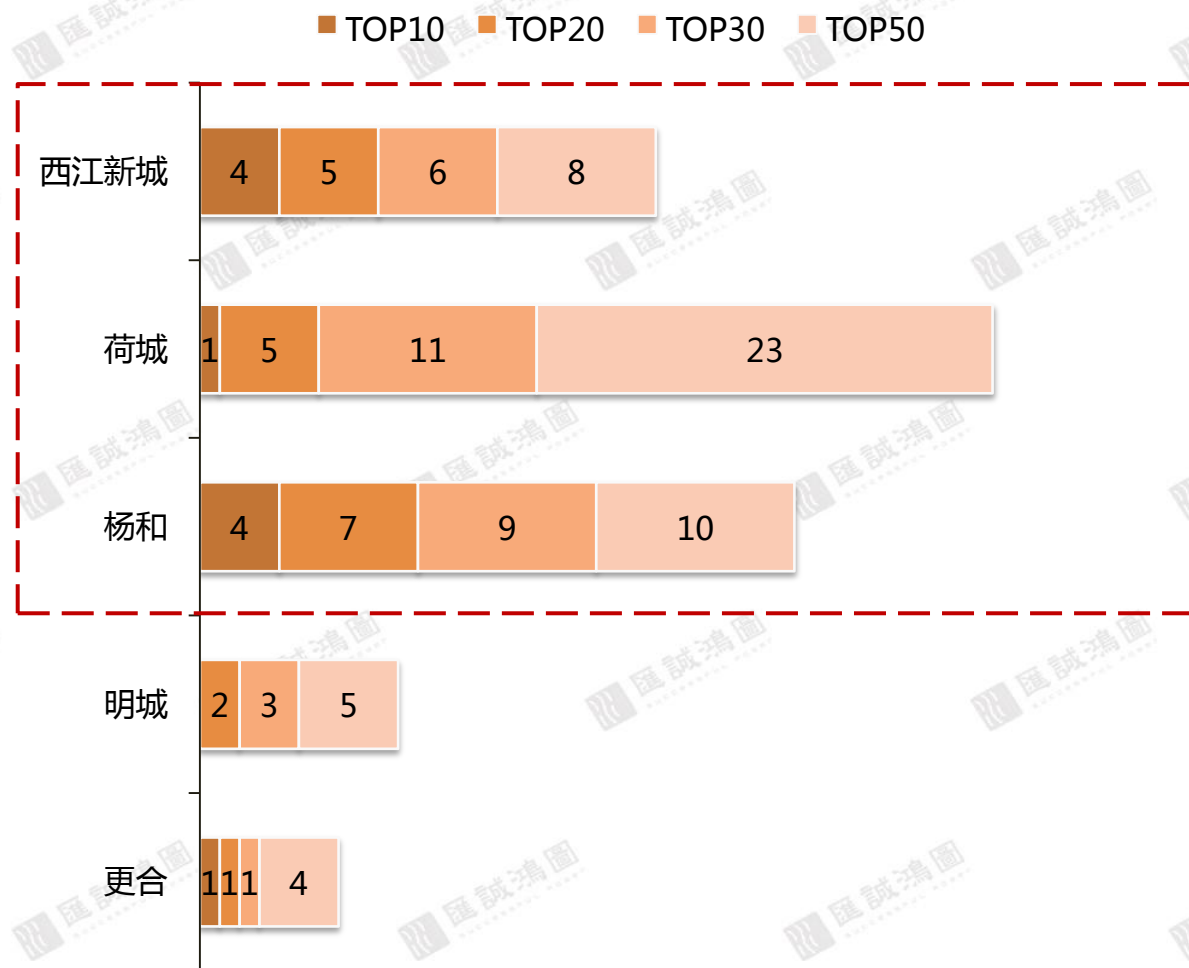
板块	项目	网签套数
西江新城	万科美的西江悦花园	2605
杨和	美的鹭湖森林度假城	1402
荷城	君御海城	690
更合	绿地拾野川	457
明城	恒大山湖郡	456

高明项目排行榜：西江新城、杨和两分天下，美的凭借多年扎根高明积累的经验与客源，共有3盘登榜，其中美的明湖、美的鹭湖森林度假区更是占据冠亚两位

2018年高明住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	西江新城	美的明湖	1550	19.42	9057
2	杨和	美的鹭湖森林度假城	1402	16.85	15195
3	杨和	欧浦花城	834	9.44	6055
4	杨和	佛山美的城	719	8.35	5844
5	荷城	君御海城	690	8.47	10812
6	西江新城	江滨香格里拉	583	7.40	7244
7	西江新城	勤天汇广场	546	5.79	8989
8	杨和	云山诗意	485	4.93	5602
9	更合	绿地拾野川	457	3.58	9497
10	明城	恒大山湖郡	456	5.64	5766

2018年高明板块上榜项目分布



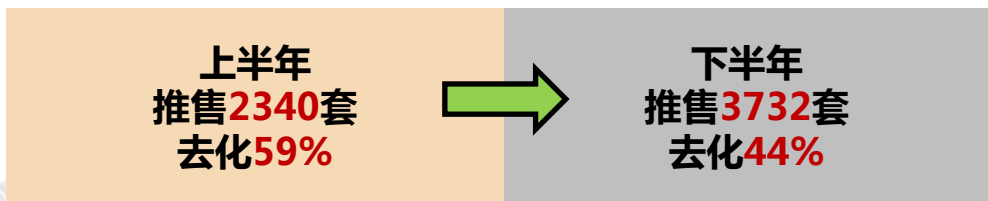
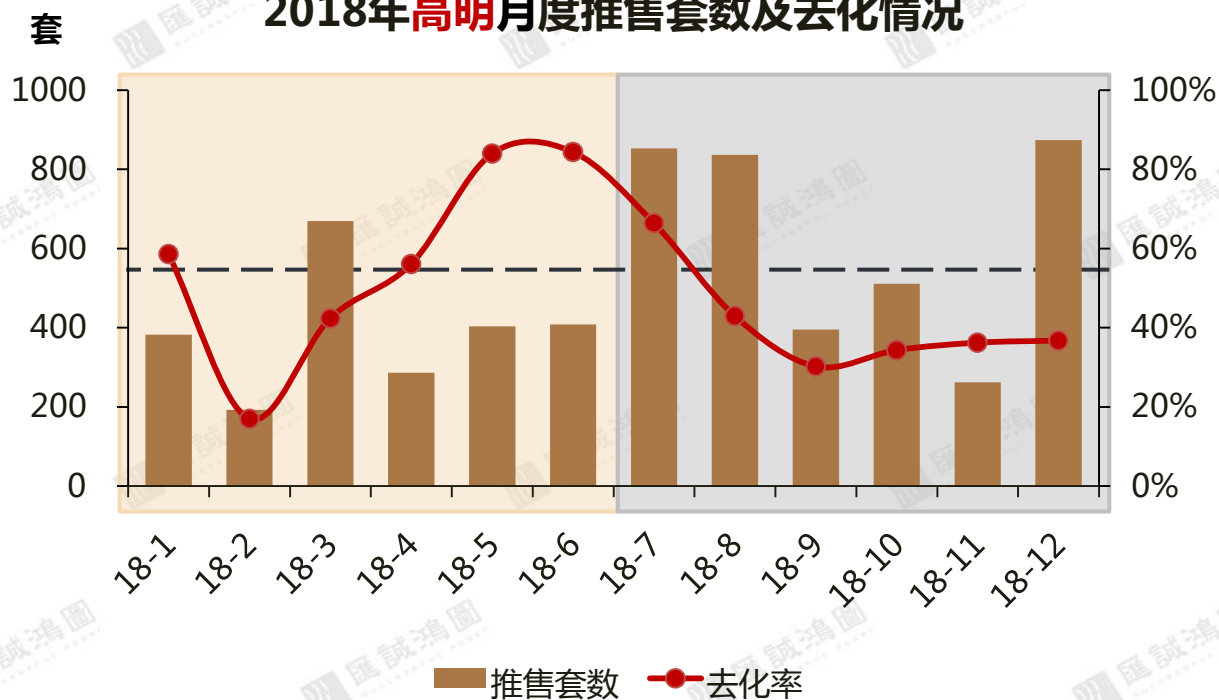
注：统计数据不包含万科项目

高明开盘：

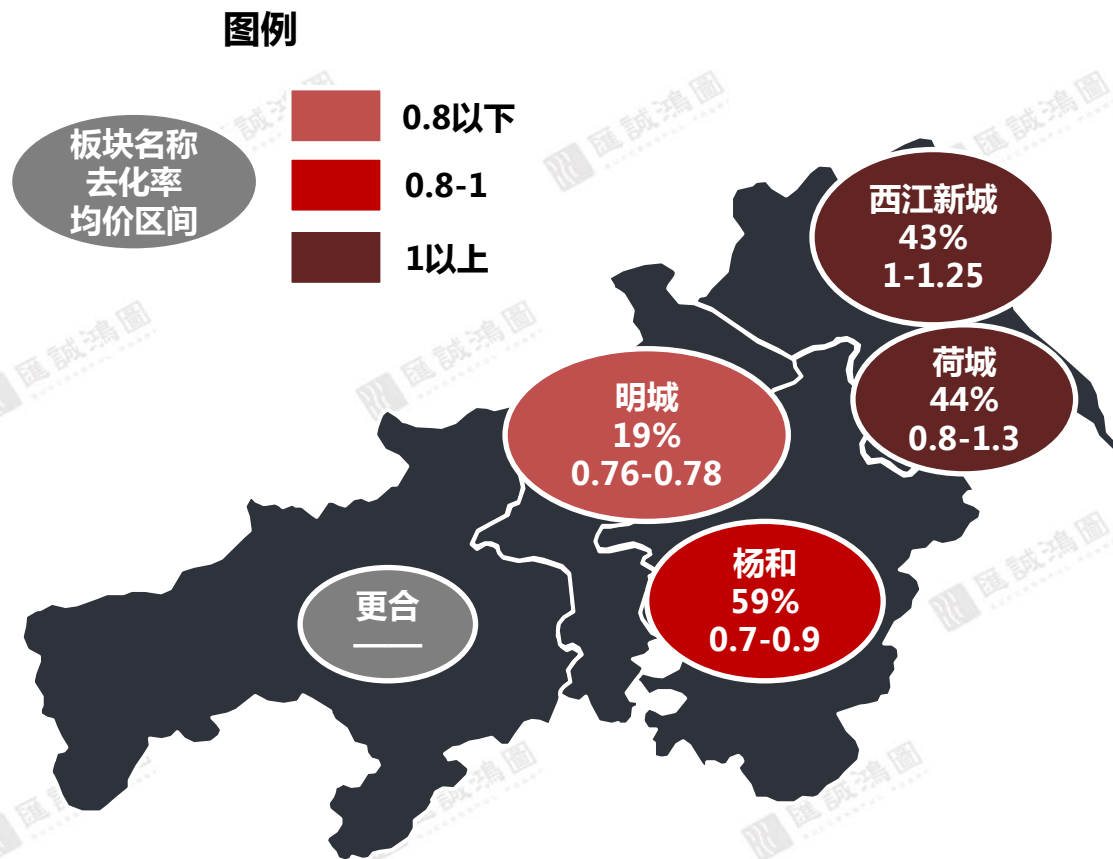
上半年推售较为保守，但去化率逐月上升，年中更是冲高至超8成；而进入下半年，推售连续2个月高位运行，去化率则是逆转下行，此后推售节奏放缓，在年底再提速，但去化率已难有提振，仅恒晖星河雅居以7500元/m²的低价换量去化超7成

全区开盘平均去化率**50%**

2018年高明月度推售套数及去化情况



2018年高明板块开盘去化率、均价情况（单位：万元/m²）

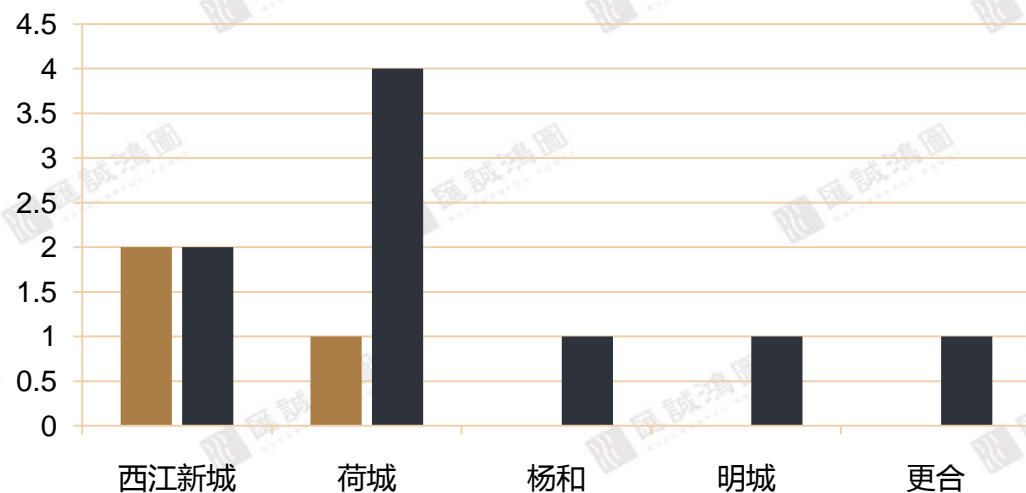


2019年高明预计入市住宅项目：全市共有13个全新住宅项目待入市，荷城品牌房企集聚



- 2019年高明区预计将有13个全新住宅项目入市，主要集中在荷城和西江新城；
- 西江新城2017年和2018年的地块项目各占一半，荷城集聚保利、碧桂园、龙光、金科、中南等品牌房企，未来片区竞争将较为激烈；
- 杨和和明城将各新增一盘，分别为敏捷三和府和金科集美天辰湾。

2017年与2018年地块项目对比



备注：数据为商住用地

■ 2017年地块项目

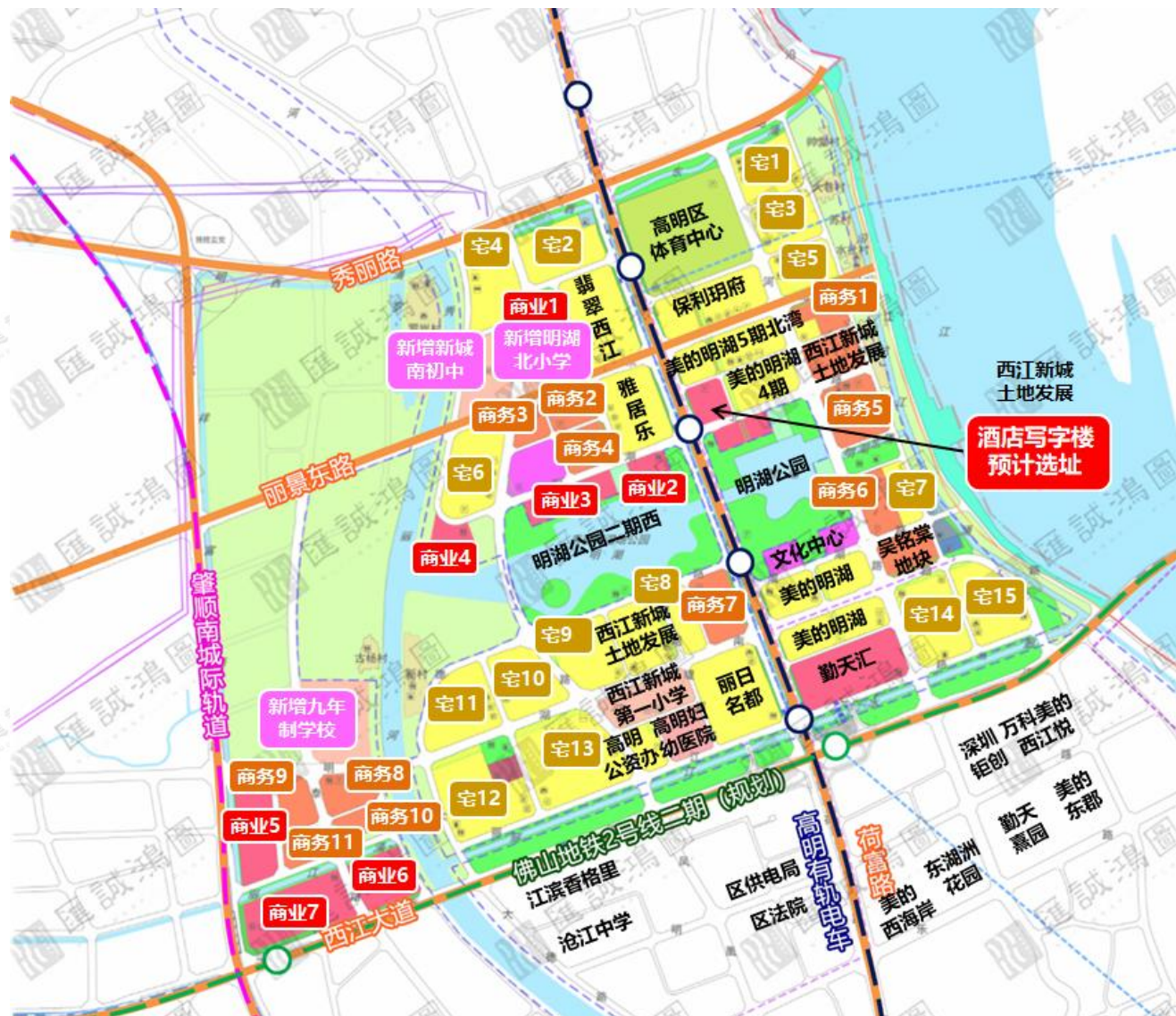
■ 2018年地块项目

高明未来发展趋势：西江新城提升商务发展，杨和接棒错位发展

SUCCESSFUL POWER

西江新城增强办公属性，杨和精准定位，各板块持续着力推进轨道交通建设和生活公共配套完善

板块	公布时间	规划板块	规划重点
西江新城	10月	西江新城南片区	新增17宗宅地、7宗商务地、3所中小学，规划 高明有轨电车、佛山地铁2号线二期 穿过
荷城 (2个)	11月	荷城富湾	规划有轨电车T17线对接肇庆以及城际铁轨
	12月	西安、三洲片区	打造综合产业园区
	9月	杨和大楠片区	新增4宗宅地，新建 国防教育基地
杨和 (6个)	10月	杨和镇中心区	新增宅地18宗，打造 综合服务区
	10月	大沙水库周边片区	新建北大培文学校
	10月	杨梅片区	打造 宜居小镇 ，新增宅地6宗
	10月	对川片区	打造 杨和产业转型示范区
	10月	北部豸岗片区	打造 装备制造产业聚集区
明城	10月	明城城南新区	新增15宗宅地、3所幼儿园、2处肉菜市场、2所综合体育中心以及中学和综合医院各一处
更合	9月	更合机场片区	披露 高明机场 发展用地、 广湛、江肇铁路、地铁2号线二期延伸线 等交通规划





Part four

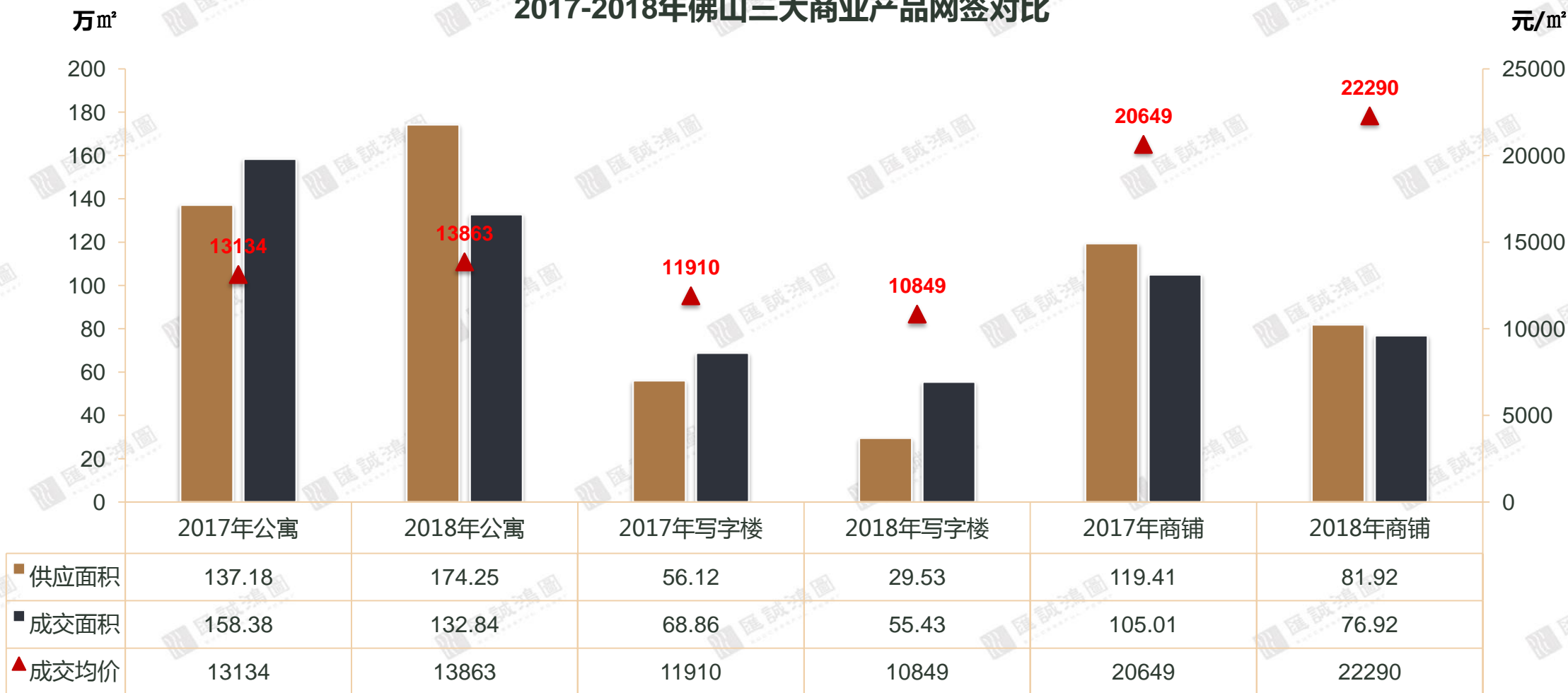
商业市场

- 公寓供货创新高，大良板块强势崛起；
- 写字楼交投低迷，去库存仍为主基调；
- 禅桂商业趋于饱和，商场将迎来开业高峰期。

【佛山商业格局】整体成交放缓，公寓出货量领跑，写字楼及商铺销售压力较大



2017-2018年佛山三大商业产品网签对比

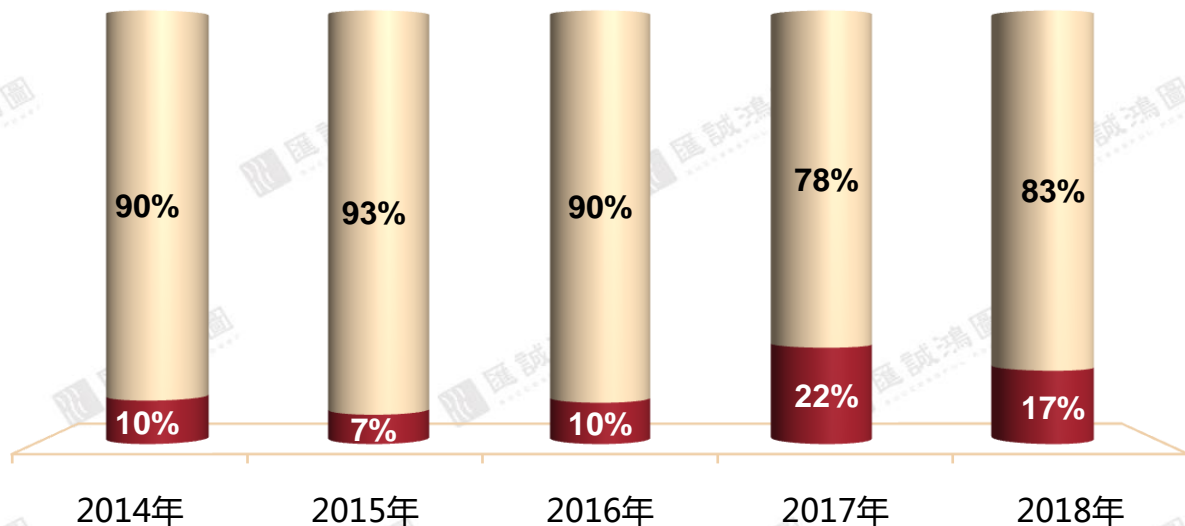


供应方面，公寓供货量环比增长近三成，写字楼和商铺则呈供应放缓态势；成交方面，三大商业产品成交量较去年均有显著回落，从相互对比来看，**公寓出货量强势领跑，总成交量基本持平写字楼和商铺的总和**；商铺受中心区高价项目和部分镇街优质项目的支撑，均价有所上扬，但总体存量过剩；而写字楼交投维持低迷，均价小幅下滑，去库周期接近4年。

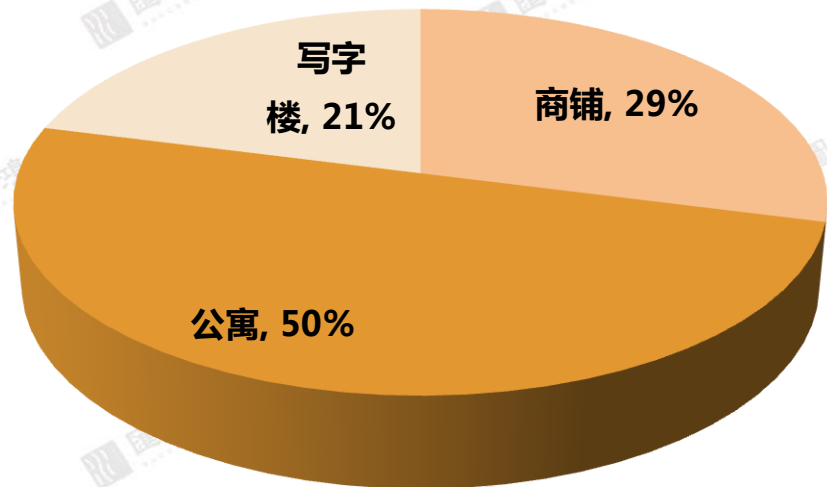
【佛山商业格局】商业产品成交热度稍有降温，公寓撑起商业市场“半边天”

SUCCESSFUL POWER

2014-2018年佛山商业与住宅成交面积占比

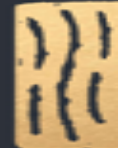


2018年佛山三大商业产品成交面积占比



➤2017年随着政策调控的升级，在住宅限购以及商业产品投资门槛较低的助推下，商业市场迎来成交热潮，总体占比跃升显著；而2018年政策进入调整期，市场需求逐步回归理性，受第三、四季度市场观望情绪渐浓的影响，商业成交占比稍有下滑，但总体仍高于近五年平均值。

➤在商业产品的成交占比中，公寓占据半壁江山，随着公寓产品亦可参加积分入户的利好出台，未来其仍将主导商业产品的整体成交。



公寓市场

新增供应

套数：33022套
同比↑28%
面积：174.25万m²
同比↑27%

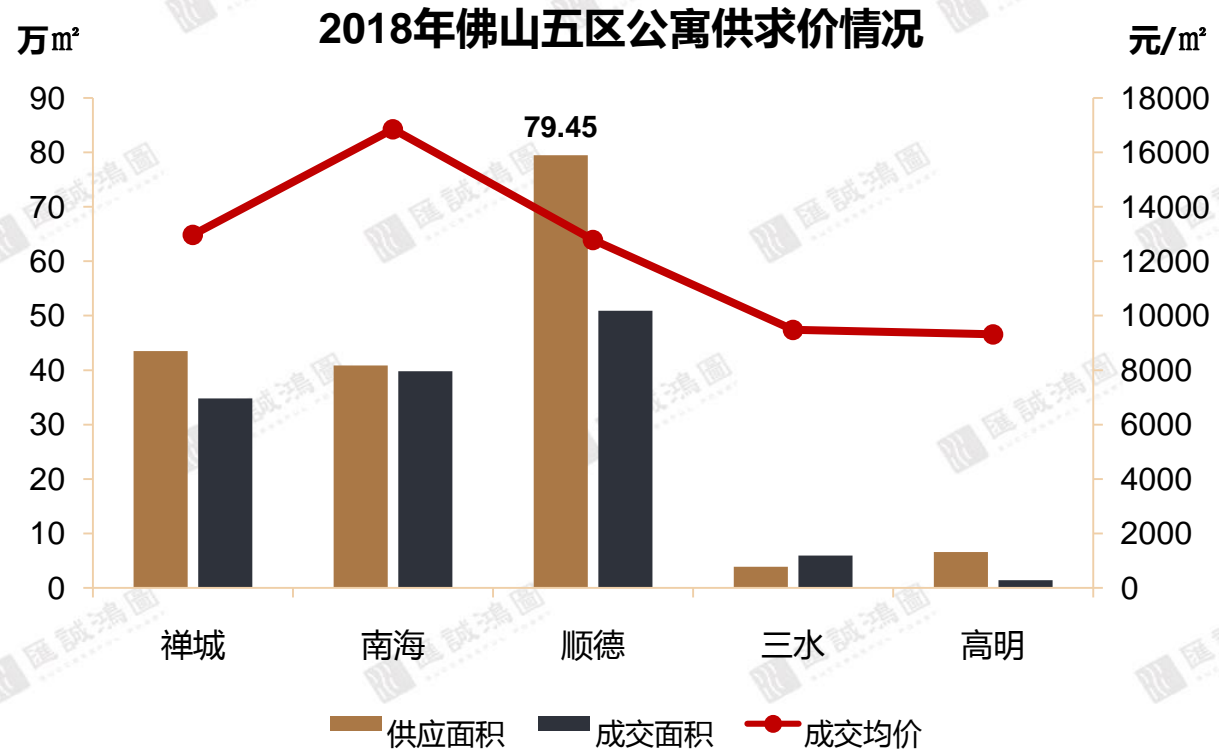
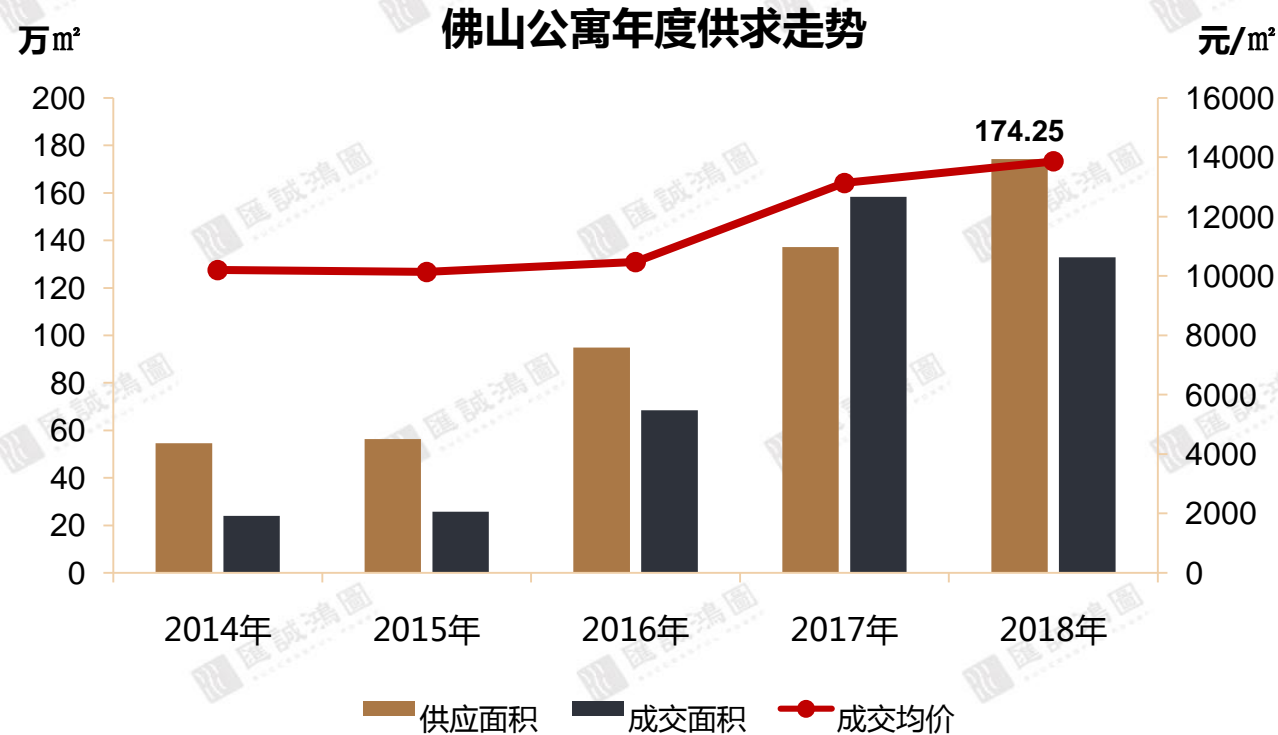
网签成交

套数：26416套
同比↓8%
面积：132.84万m²
同比↓27%

公寓库存

套数：40845套
同比↑33%
面积：226.34万m²
同比↑28%

【全市公寓市场】全市供应创历年新高，大良供需井喷助力顺德成交夺五区之首



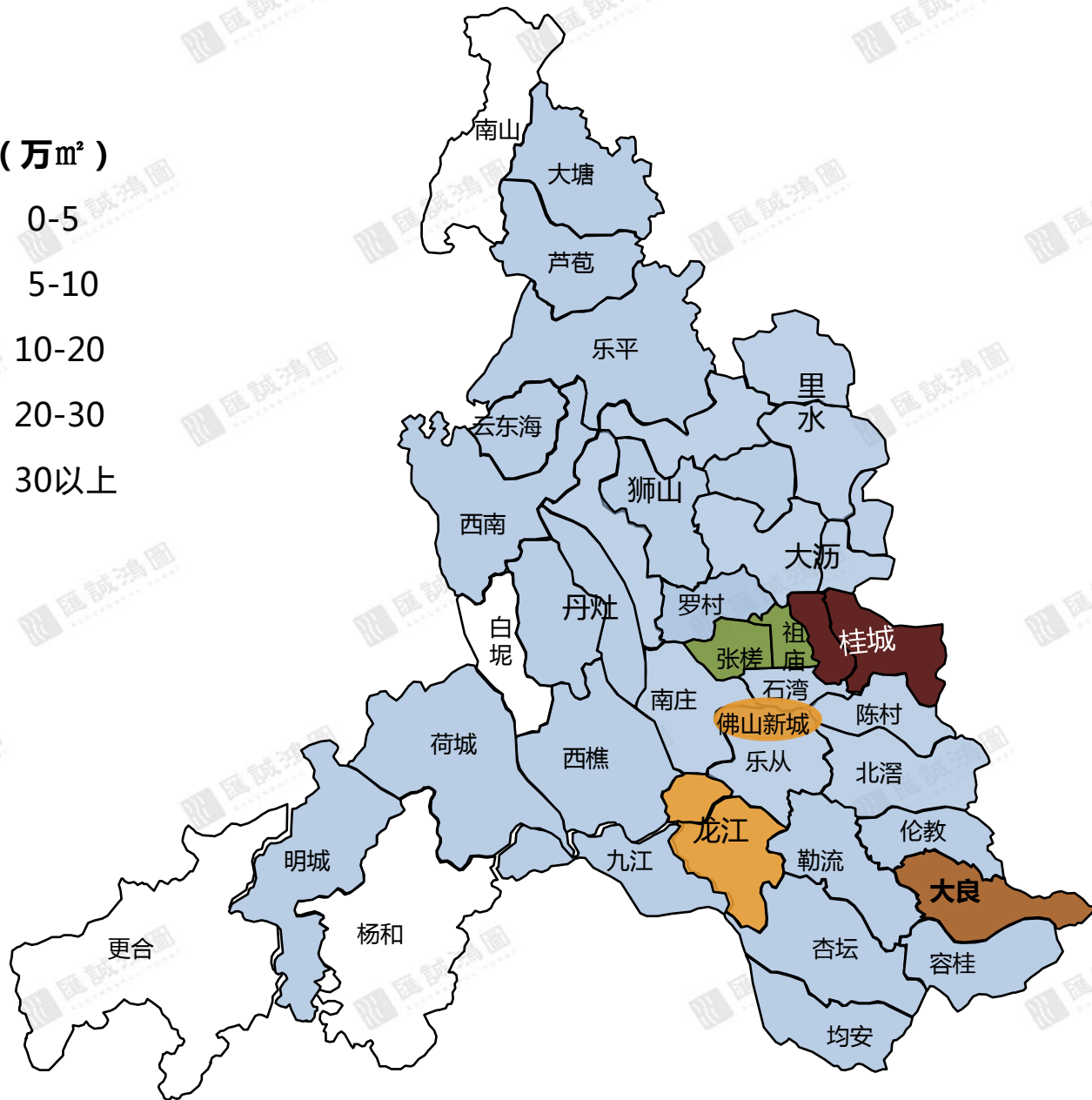
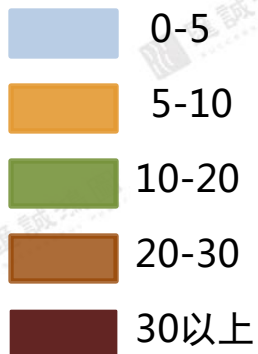
随着近两年佛山商服用地成交占比逐渐上升，2018年佛山公寓**供应174.25万m²**，环比增长27%，创历年新高；分区来看，顺德供应呈井喷态势，全年公寓新增近80万m²，比禅、南两区多近一倍，而其中**大良板块新增近40万m²**，环比增幅近6倍，一跃成为全市的供应大户。

禅南顺三区为全市交投的主战场，凭借大良板块供需皆强势上涨，顺德成交量居五区之首。上半年公寓市场交投热度持续处于高位，而下半年受广州商办限购的逐渐松绑和市场观望情绪渐浓的影响，市场整体成交放缓。

【公寓成交热力图】禅桂仍为全市交投热点区域，大良强势崛起紧随其后

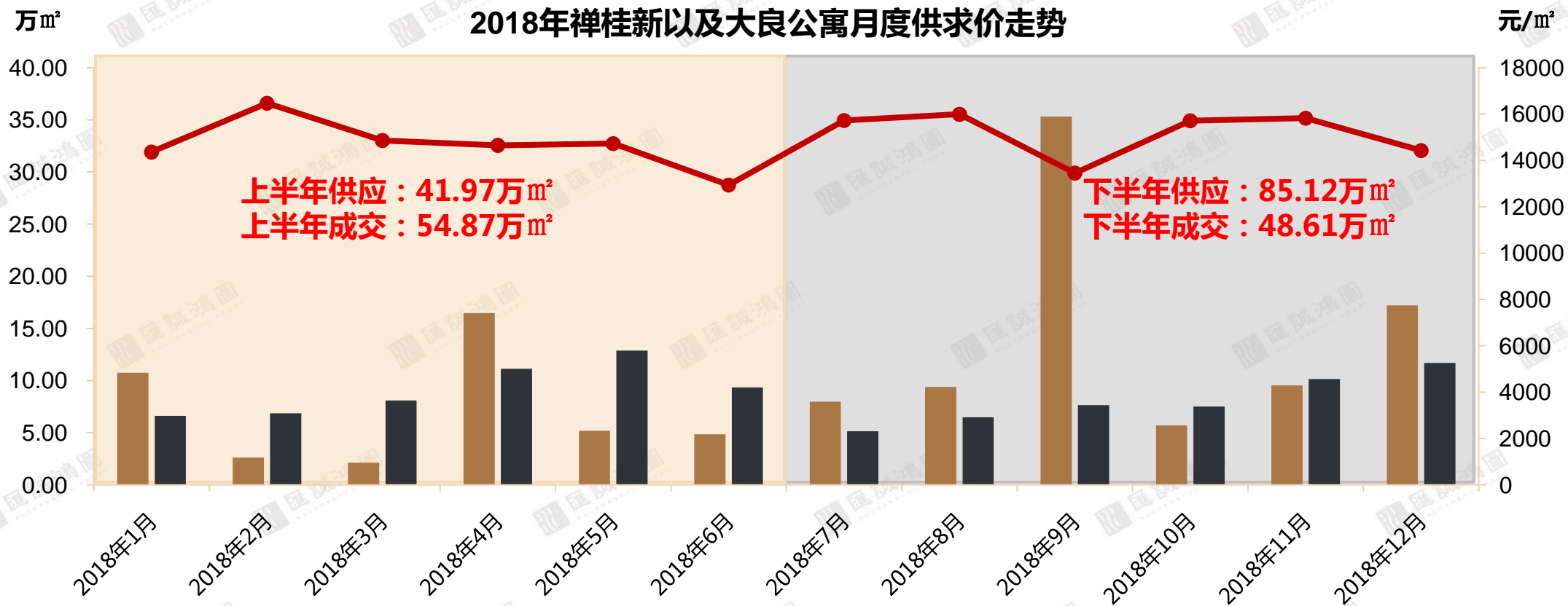
SUCCESSFUL POWER

图例 (万m²)



排名	板块	成交面积 (万m ²)
1	桂城	30.87
2	大良	28.22
3	张槎	14.67
4	祖庙	12.62
5	佛山新城	9.62
6	龙江	5.05
7	西南	4.02
8	南庄	3.90
9	大沥	3.71
10	石湾	2.65
11	伦教	2.55
12	狮山	2.17
13	陈村	1.97
14	荷城	1.38
15	里水	1.23
16	北滘	1.21
17	乐平	1.20
18	杏坛	1.16
19	九江	1.13
20	乐从	1.05
21	容桂	0.70
22	西樵	0.57
23	云东海	0.37
24	勒流	0.31
25	芦苞	0.20
26	大塘	0.13
27	罗村	0.13
28	明城	0.03
29	均安	0.02

【区域公寓市场】禅桂新及大良合计供需占比全市均超过7成，上下半年呈现供求关系逆转

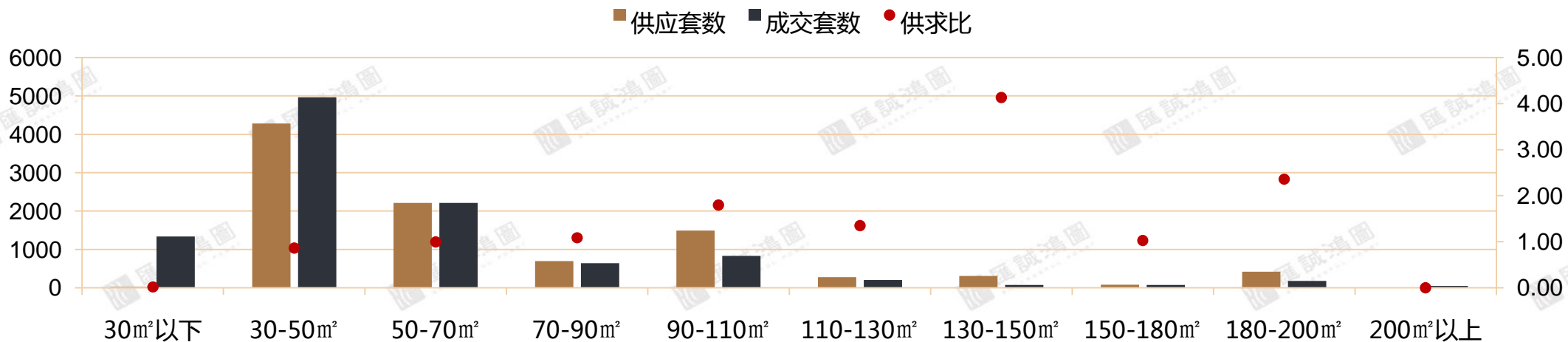


➤ 2018年禅桂新以及大良公寓合计供应127.09万m²，占比全市73%，合计成交103.5万m²，占比全市78%，成交均价为14839元/m²。

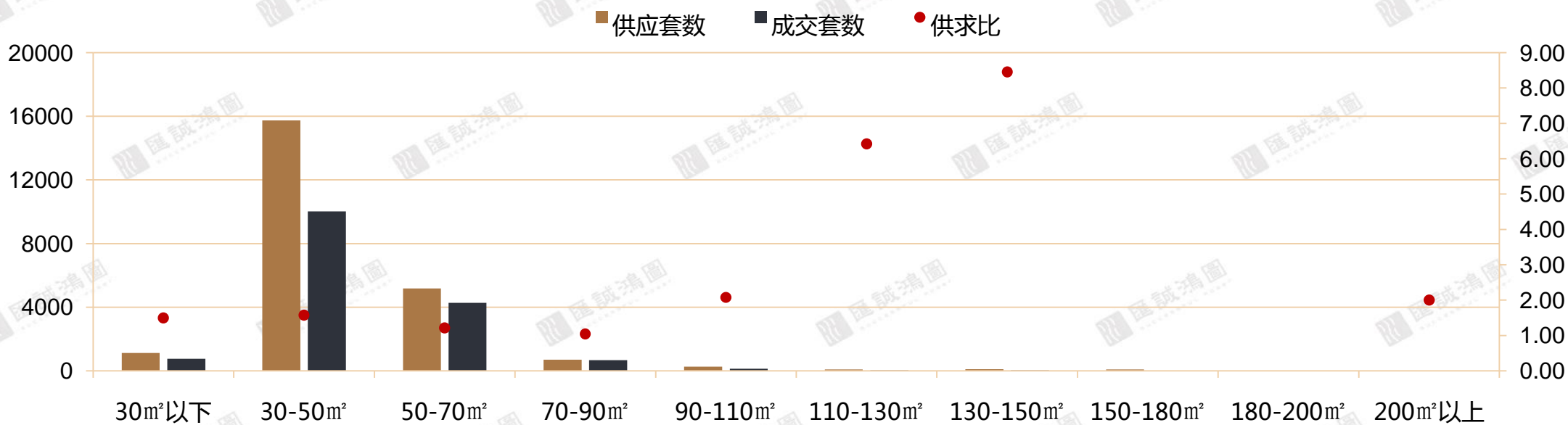
➤ 2018年上半年交投主力区域为禅城和桂城，其中位于张槎的绿地未来城低价走量强势拉动禅城成交增加，桂城的万科金色领域、京华广场等项目成交表现不俗；下半年大良项目加推和新盘入市动作较多，全市交投热点转移至大良，力合阳光城云谷、保利中环广场、华侨城蓝岸公寓相继发力，而力合阳光城云谷单盘全年成交超过2800套为片区主力项目。

【公寓供求结构】 复式公寓整体供求量均高于平层公寓，30-50m²复式公寓最受青睐

2018年佛山平层公寓供求结构



2018年佛山复式公寓供求结构



【公寓排行榜】力合阳光城云谷夺双榜桂冠

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



2018年佛山公寓网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	力合阳光城云谷	2840	11.36	13.22	11640
2	禅城	绿地未来城	1981	10.94	10.16	9288
3	南海	万科金色领域	1403	5.12	9.25	18058
4	禅城	万科金色里程	1075	3.48	4.80	13801
5	南海	万科A32	998	3.33	7.44	22315
6	顺德	利保米兰公馆	914	4.22	3.15	7479
7	禅城	碧桂园曼哈顿	888	3.88	7.25	18691
8	禅城	旭辉公元	832	3.98	5.40	13547
9	顺德	保利中环广场	758	4.00	4.58	11456
10	南海	海伦堡爱Park	757	3.90	7.54	19321

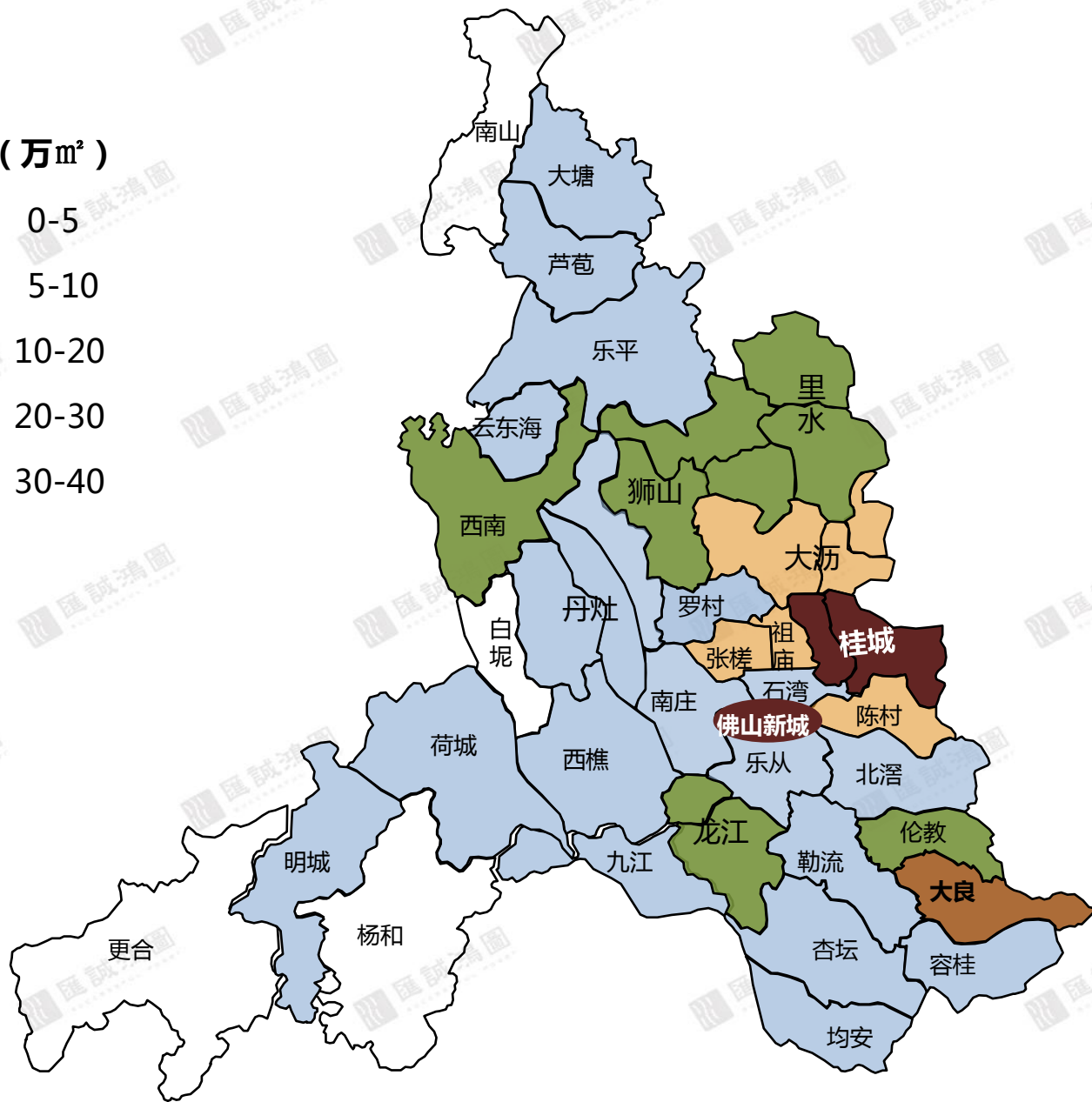
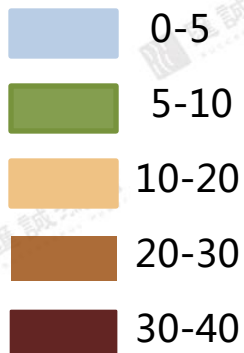
2018年佛山公寓网签TOP10楼盘（按金额）

排名	区域	项目名称	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	力合阳光城云谷	13.22	2840	11.36	11640
2	顺德	万科金域滨江	10.33	528	7.46	13838
3	禅城	绿地未来城	10.16	1981	10.94	9288
4	南海	万科金色领域	9.25	1403	5.12	18058
5	南海	海伦堡爱Park	7.54	757	3.90	19321
6	南海	万科A32	7.44	998	3.33	22315
7	南海	万科金域中央	7.26	673	4.60	15772
8	禅城	碧桂园曼哈顿	7.25	888	3.88	18691
9	南海	京华广场	7.05	661	3.96	17817
10	南海	富力华南国际金融中心	6.83	300	2.68	25438

【公寓库存热力图】目前佛山库存总量约为226.34万m²，总去库时间约2年

SUCCESSFUL POWER

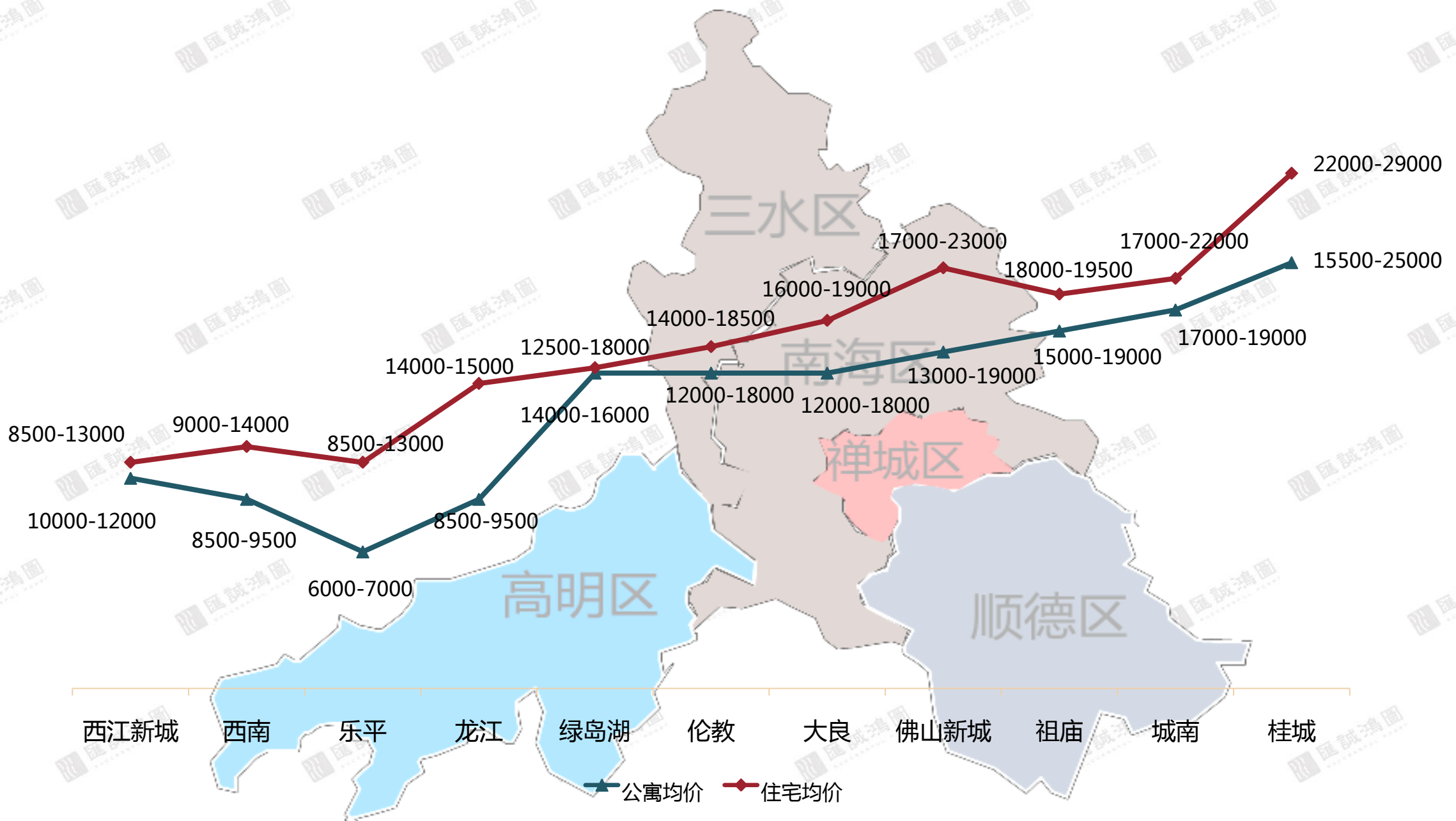
图例 (万m²)



排名	板块	库存面积 (万m ²)	去化周期 (月)
1	桂城	37.04	14
2	佛山新城	31.6	39
3	大良	19.96	8
4	祖庙	19.40	18
5	大沥	18.82	61
6	陈村	15.60	95
7	张槎	14.84	12
8	伦教	8.17	38
9	狮山	6.63	37
10	里水	6.61	64
11	龙江	6.38	15
12	西南	5.98	18
13	大塘	4.66	417
14	石湾	4.61	21
15	杏坛	4.02	41
16	荷城	3.75	33
17	容桂	3.56	61
18	北滘	3.41	34
19	九江	3.12	33
20	南庄	2.91	9
21	西樵	1.58	33
22	勒流	1.24	47
23	罗村	0.77	72
24	芦苞	0.61	38
25	乐从	0.42	5
26	均安	0.37	242
27	明城	0.15	65
28	云东海	0.08	3
29	乐平	0.04	0.4
合计		226.34	20

【公寓住宅单价对比】广佛交界和地铁沿线区域的公寓销售单价逼近住宅

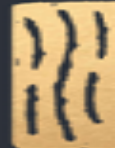
SUCCESSFUL POWER



【公寓未来供应】2019年公寓供应量集中禅桂新以及大良，板块间的相互竞争将会更为激烈

区域	项目名称	产品类型	库存	2019年供应	面积段	合计
禅城	敏捷金谷	平层	350	1500	45-56m ²	1850
	新福港鼎峰	平层	640	—	40-73m ²	640
	绿地璀璨天城	平层	19	待定	30-43m ²	19
	泮景 汇景峰	平层	150	1430	38m ² 、68-73m ²	1580
	金茂绿岛湖	平层	346	—	56-75m ²	346
	盈天广场	平层	984	0	30-55m ²	984
	保利立方	平层	1300	—	38-68m ²	1300
	童梦天下	平层	0	500	43-61m ²	500
桂城片区	第壹时区	平层	800	—	48-61m ²	800
	保利玥上	平层	0	1300	—	1300
佛山新城	恒大苏宁广场	平层	1776	—	41-87m ²	1776
	怡龙湾	平层	198	100	43-78m ²	298
大良	新能源汽车小镇	平层	0	318	35-50m ²	318
	绿地中心	平层	0	300	49-100m ²	300
	华侨城蓝岸公寓	平层	483	0	47-108m ²	483
	中怡新天地	平层	80	50	41-47m ²	130
三水	天聚广场	平层	0	800	—	800
小计			7126	6298	—	13424
禅城	旭辉公元	loft	300	—	40-60m ²	300
	绿地未来城	loft	2200	—	41-115m ²	2200
	绿岛湖壹号	loft	200	—	50-85m ²	200
	童梦天下	loft	180	238	43-61m ²	418
桂城片区	兆阳o立方	loft	301	0	48-56、95m ²	301
	德高信中央大道	loft	80	280	60-65、90m ²	360
	京华广场	loft	220	—	47-110m ²	220
	海伦堡爱park	loft	600	—	41-79m ²	600
三山新城	广佛上城	loft	0	800	28-49m ²	800
佛山新城	恒大苏宁广场	loft	298	—	41-87m ²	298
	中国德国港	loft	700	400	52-110m ²	1100
	新睿广场	loft	600	627	53-88m ²	1227
	金海M-city	loft	398	800	52-112m ²	1198
大良	力合阳光城云谷	loft	516	3036	40-50m ²	3552
	龙光玖龙郡	loft	0	2000	29-59m ²	2000
	涛汇广场	loft	272	342	29-49m ²	614
	新能源汽车小镇	loft	0	300	35-50m ²	300
三水	碧桂园佛山双子星城	loft	0	800	—	800
小计			6865	9623	—	16488
总计			13991	15921	—	29912

备注：数据为不完全统计，仅供参考



写字楼市场

新增供应

套数：1822套
同比↓66%
面积：29.53万m²
同比↓47%

网签成交

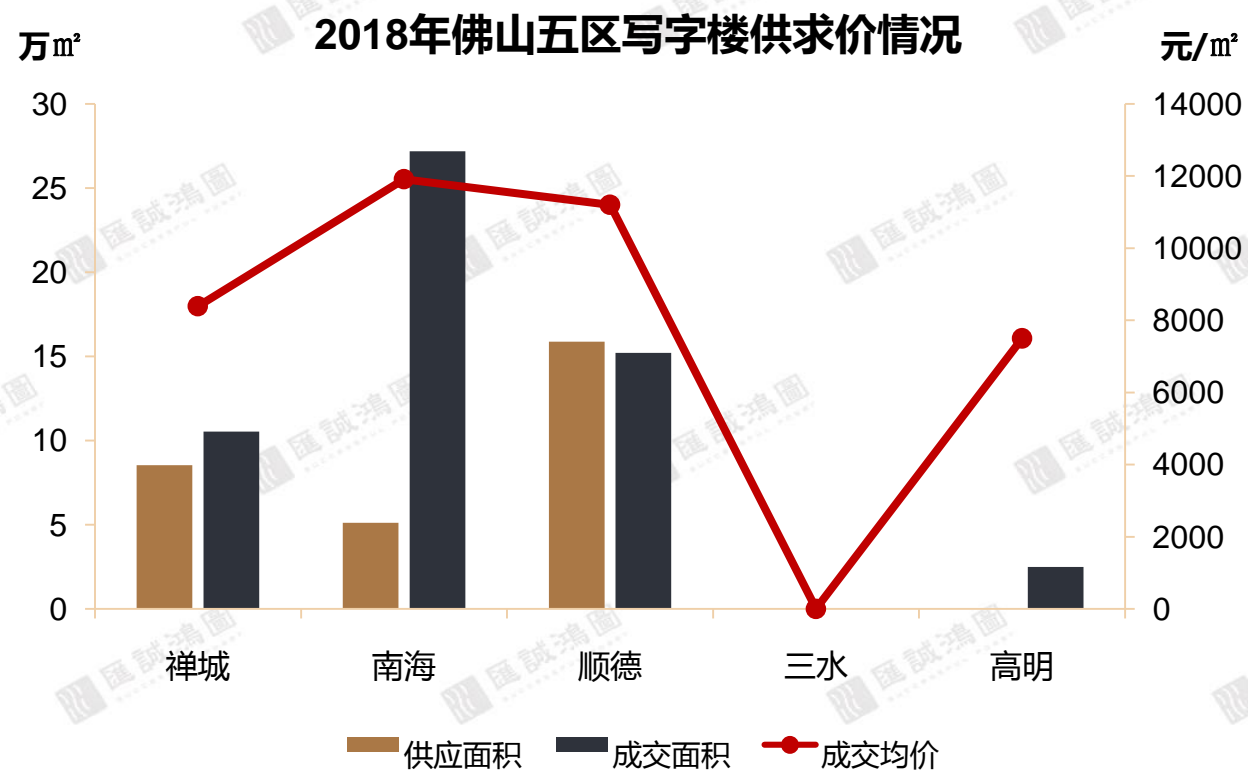
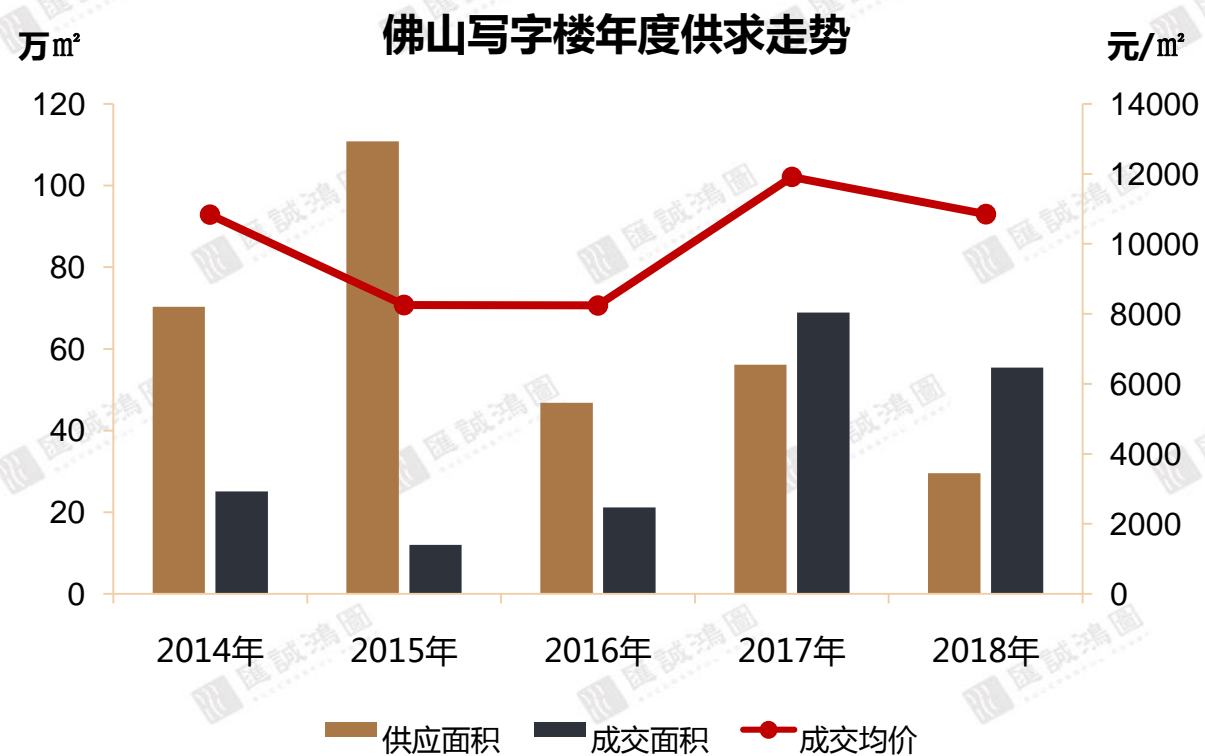
套数：3494套
同比↓24%
面积：55.43万m²
同比↓20%

写字楼库存

套数：12582套
同比↓15%
面积：208.57万m²
同比↓3%

【全市写字楼市场】写字楼供应跌至近五年最低，整租整售或将成为未来趋势

POWER

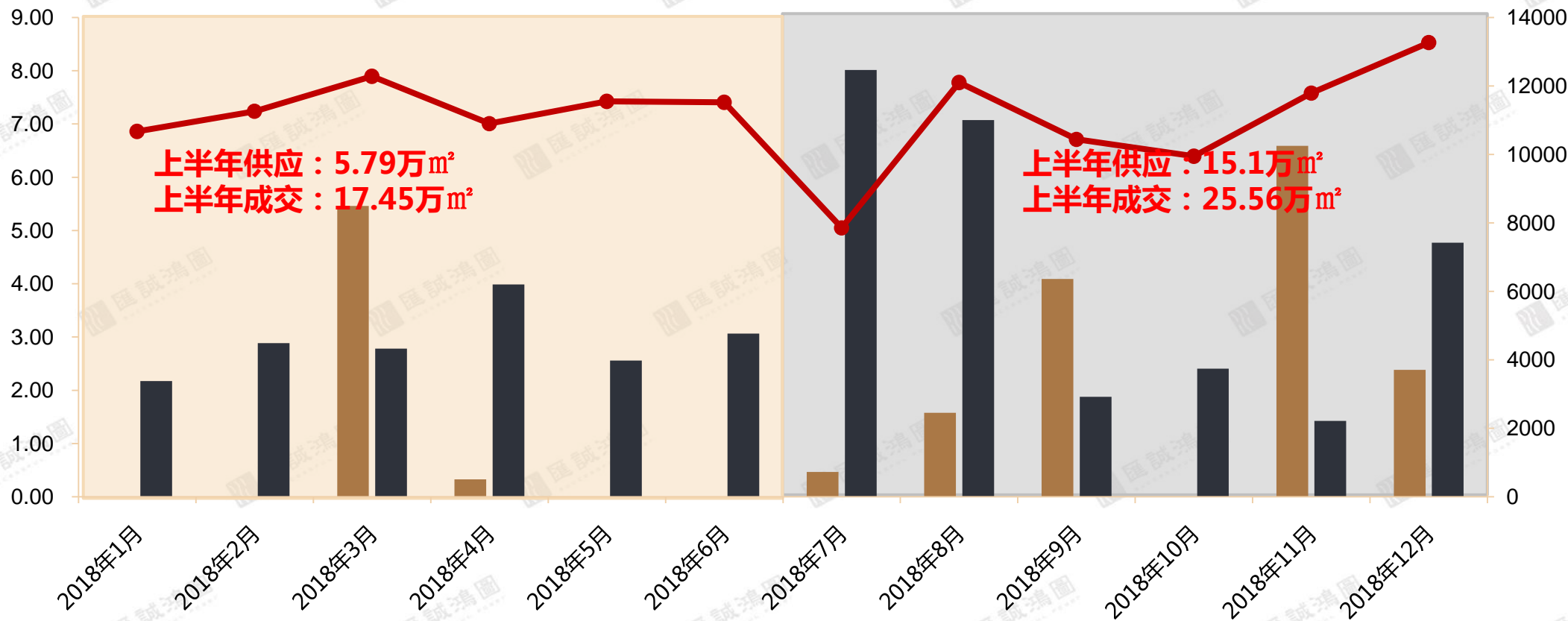


➤ 2018年写字楼全市新增**供应29.53万m²**，**同比跌幅47%**，**跌至近五年最低**；**成交面积55.43万m²**，**同比减少近20%**；**成交均价10849元/m²**，**同比下跌9%**；市场整体呈供求价齐跌。

➤ 2018年写字楼供应主要集中在张槎、大良，成交主战场为禅桂中心区域，供求两端均呈现缩量状态。顺德写字楼逆势而上，整体呈现供需两旺，大良及佛山新城为交投主力区域。年内多个写字楼项目均是一层或者多层的进行整体网签，在采用零售方式不利于消化庞大的存量时，通过打造企业总部大楼推进大宗交易或许会成为写字楼未来的成交趋势，如近期的慧科资产管理（中国）有限公司以1.4亿元购买三山科创中心A区1座整栋物业。

【区域写字楼市场】禅桂新及大良网签占比全市近八成，张槎、佛山新城下半年集中发力

2018年禅桂新及大良写字楼月度供求走势



➤ 2018年禅桂新及大良写字楼共供应20.89万m²，占比全市71%；成交面积43.01万m²，占比全市78%；成交均价为10930元/m²。

➤ 3月份为全年供应高峰，主要供货来源于绿地未来城。上半年整体成交较为平稳，第三季度绿地未来城以价换量推动全市成交上行，保利东湾和信保广场则在第四季度集中签约支撑市场成交；目前全市的商办项目集中在干灯湖、季华路、祖庙和佛山新城，干灯湖租金水平较高，在65-80元/m²，季华路、祖庙和佛山新城租金则在45-60元/m²。

【写字楼排行榜】绿地未来城以价换量夺套数榜冠军，富力国际金融中心居成交金额榜首

2018年佛山写字楼网签TOP10楼盘（按套数）

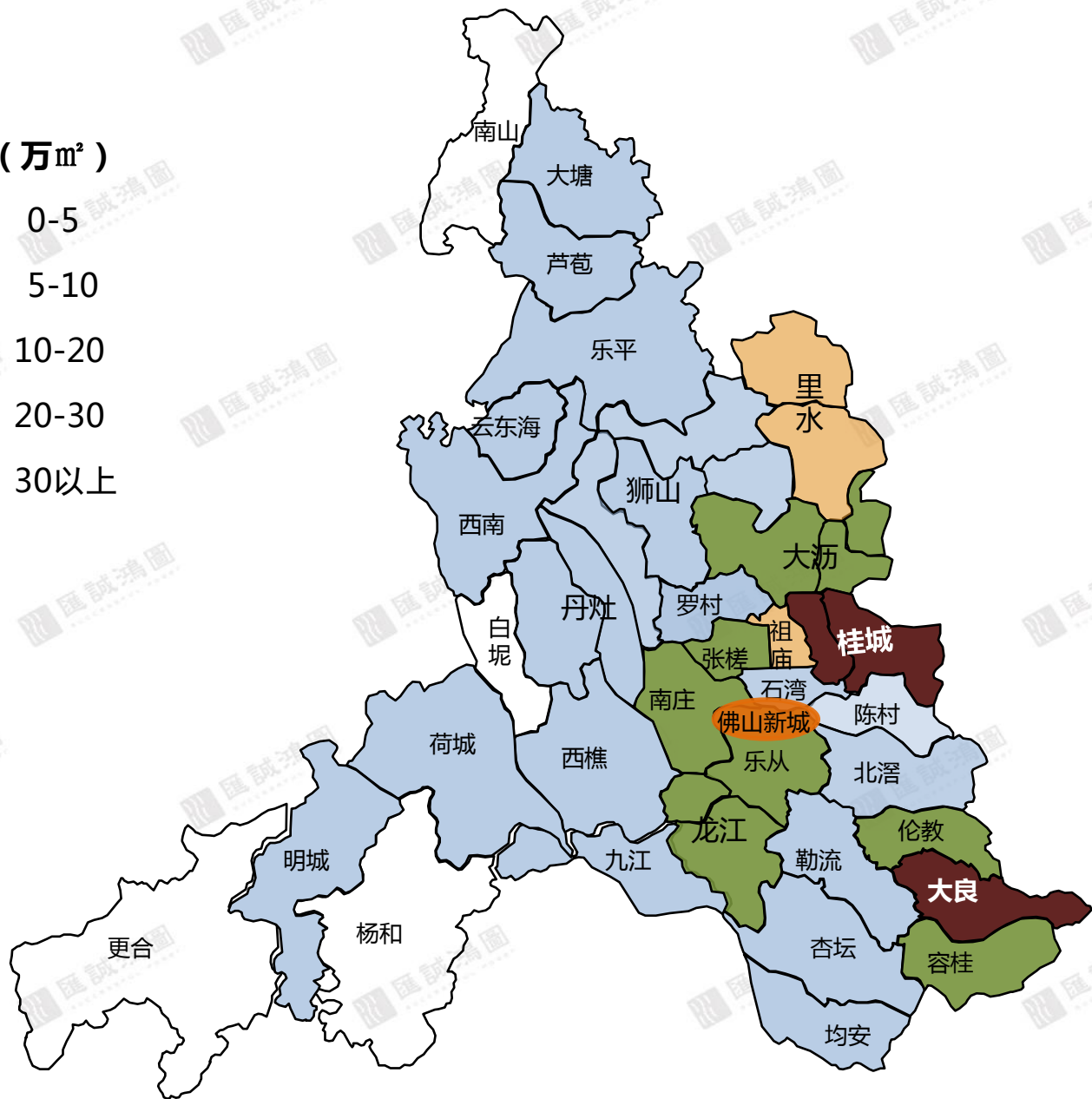
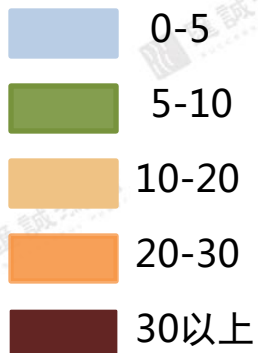
排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)
1	禅城	绿地未来城	436	5.46	3.36	6152
2	南海	碧桂园金沙国际广场	349	2.53	4.22	16645
3	南海	天安中心	193	2.71	3.01	11086
4	南海	富力华南国际金融中心	164	2.47	4.67	18888
5	南海	嘉邦国金中心	157	2.21	2.88	13048
6	顺德	保利东湾	153	2.66	4.09	15395
7	南海	新凯广场	133	2.11	2.28	10853
8	顺德	信保广场	108	1.65	1.82	11040
9	顺德	南国东汇	103	0.94	0.94	9963
10	顺德	保利中环广场	102	2.92	3.00	10271

2018年佛山写字楼网签TOP10楼盘（按金额）

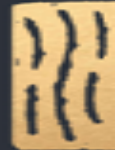
排名	区域	项目名称	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	南海	富力华南国际金融中心	4.67	164	2.47	18888
2	南海	碧桂园金沙国际广场	4.22	349	2.53	16645
3	顺德	保利东湾	4.09	153	2.66	15395
4	禅城	绿地未来城	3.36	436	5.46	6152
5	南海	天安中心	3.01	193	2.71	11086
6	顺德	保利中环广场	3.00	102	2.92	10271
7	南海	嘉邦国金中心	2.88	157	2.21	13048
8	南海	智富大厦	2.54	78	2.72	9333
9	南海	新凯广场	2.28	133	2.11	10853
10	禅城	禅城绿地金融中心	2.27	97	1.58	14419

【写字楼库存热力图】全市写字楼库存逾200万m²，预计去化周期需要接近4年

图例 (万m²)



排名	板块	库存面积 (万m ²)	去化周期 (月)
1	桂城	58.38	31
2	大良	36.37	79
3	佛山新城	29.62	77
4	祖庙	13.86	99
5	里水	11.34	41
6	大沥	8.61	102
7	张槎	7.57	12
8	容桂	7.06	50
9	龙江	6.31	4337
10	乐从	6.25	226
11	南庄	5.70	86
12	石湾	3.79	59
13	陈村	3.75	16
14	西樵	1.95	461
15	北滘	1.89	172
16	罗村	1.79	53
17	狮山	1.56	313
18	九江	0.95	—
19	西南	0.84	—
20	均安	0.38	198
21	荷城	0.27	1
22	伦教	0.19	24
23	丹灶	0.12	—
合计		208.57	45



商铺市场

新增供应

套数：9930套
同比↓38%
面积：81.92万m²
同比↓31%

网签成交

套数：10067套
同比↓28%
面积：76.92万m²
同比↓27%

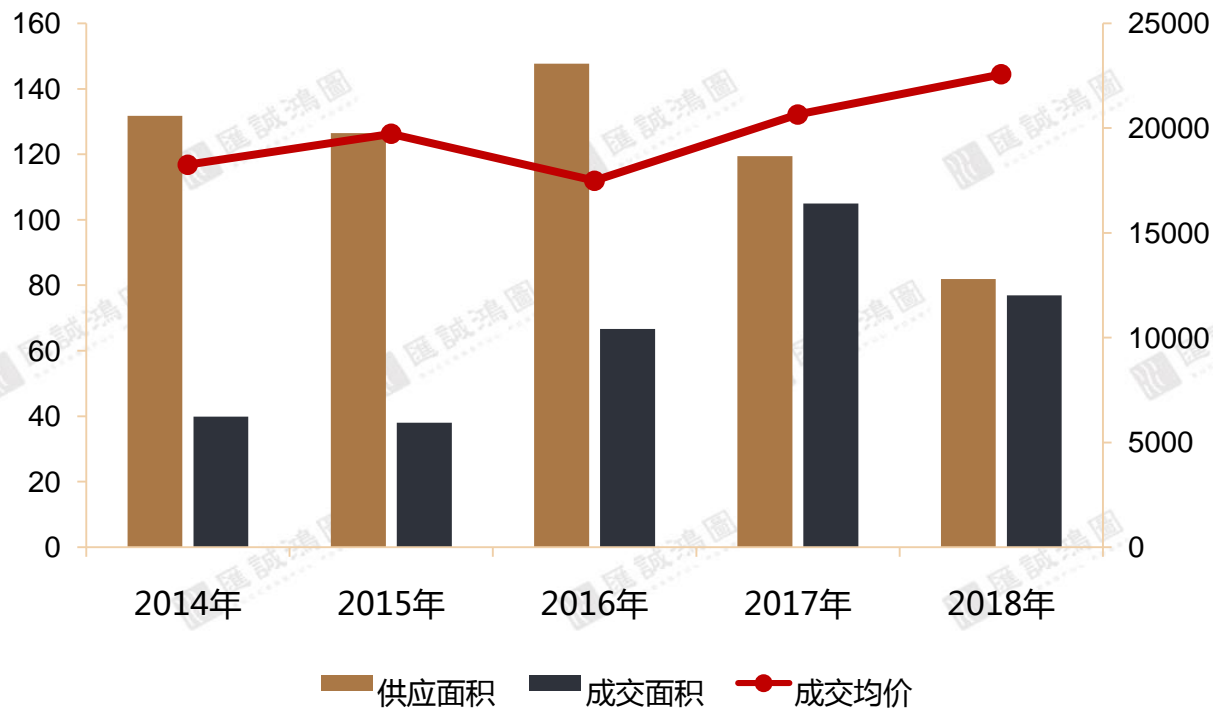
商铺库存

套数：47950套
同比↑11%
面积：506.13万m²
同比↑22%

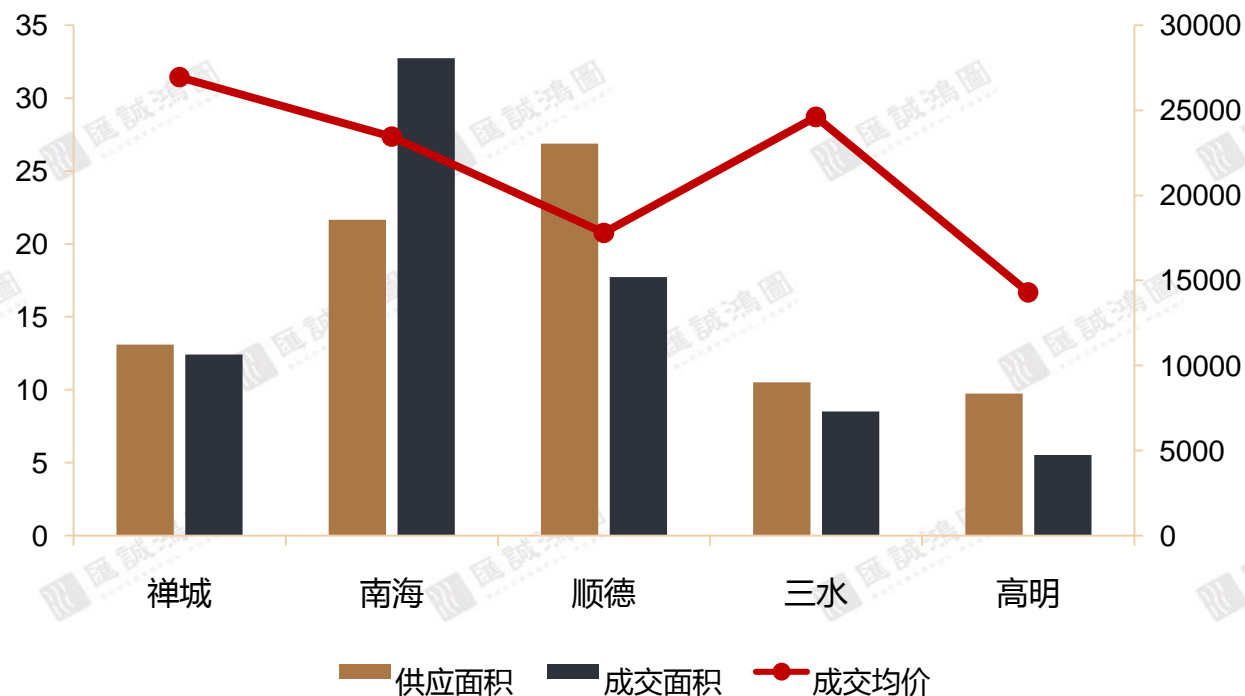
【全市商铺市场】 商铺供求皆有回落，镇街中心优质项目有价有市

SUCCESSFUL POWER

佛山商铺年度供求走势



2018年佛山五区商铺供求价情况

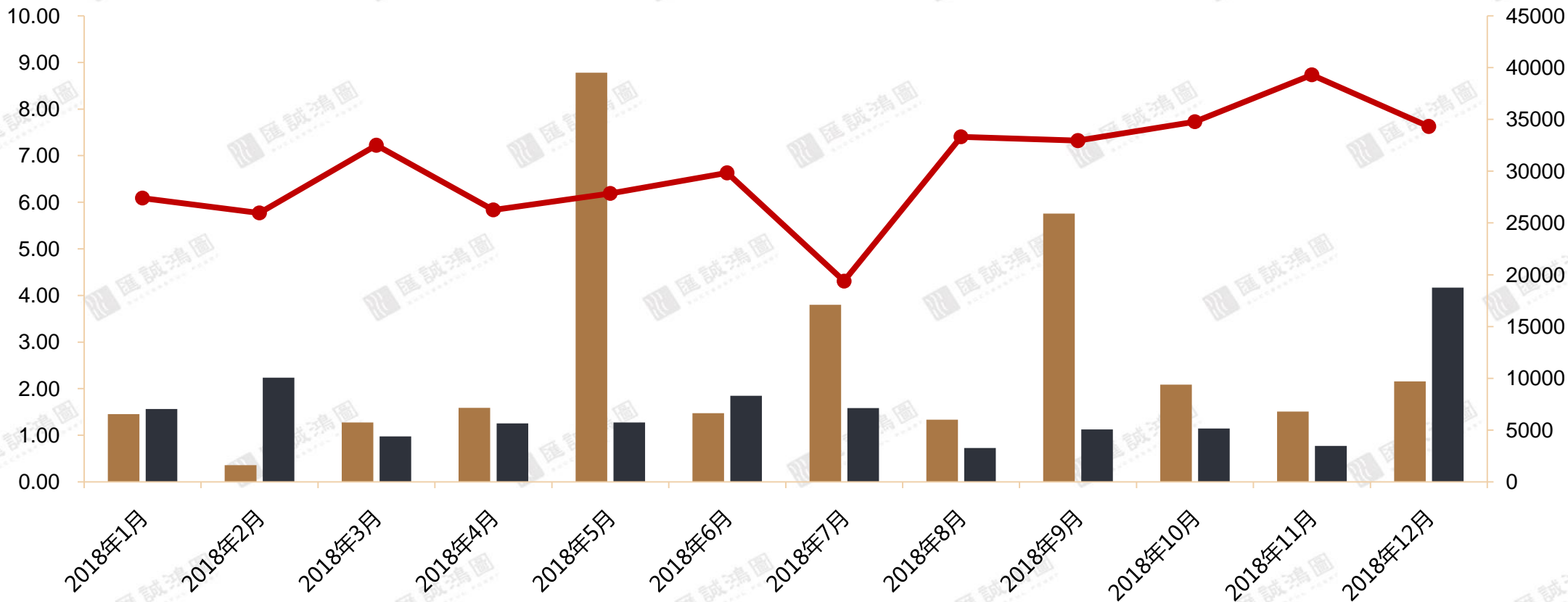


➢ 2018年商铺新增**供应81.92万平米**，同比减少31%；**成交面积76.92万m²**，同比减少27%；**成交均价为22565元/m²**，同比上涨9%。

➢ 全市供应主要来自南海和顺德，桂城和佛山新城为主力供应区域；成交集中南海，狮山、大沥、丹灶板块表现更为活跃。从全年来看，龙江商铺持续强势表现，高德商业中心和龙江协兴购物中心合计成交超1000套，同时镇街中心高价优质项目亦有价有市，推动全市均价上行，如位于大沥黄岐的星港城万达广场成交均价52749元/m²成交490套。而三水依靠冠军城和万达广场批量成交高价商铺的拉升，整体均价跃升至全市次席。

【区域商铺市场】禅桂中心商圈云集，商业体量趋近饱和，价格高企致去化压力大

2018年禅桂新商铺月度供求走势



➤2018年禅桂新商铺新增**供应31.57万m²**，**占比全市接近四成**，同比减少7%；成交面积18.67万m²，同比减少22%；成交均价为30061元/m²，环比涨幅26%。

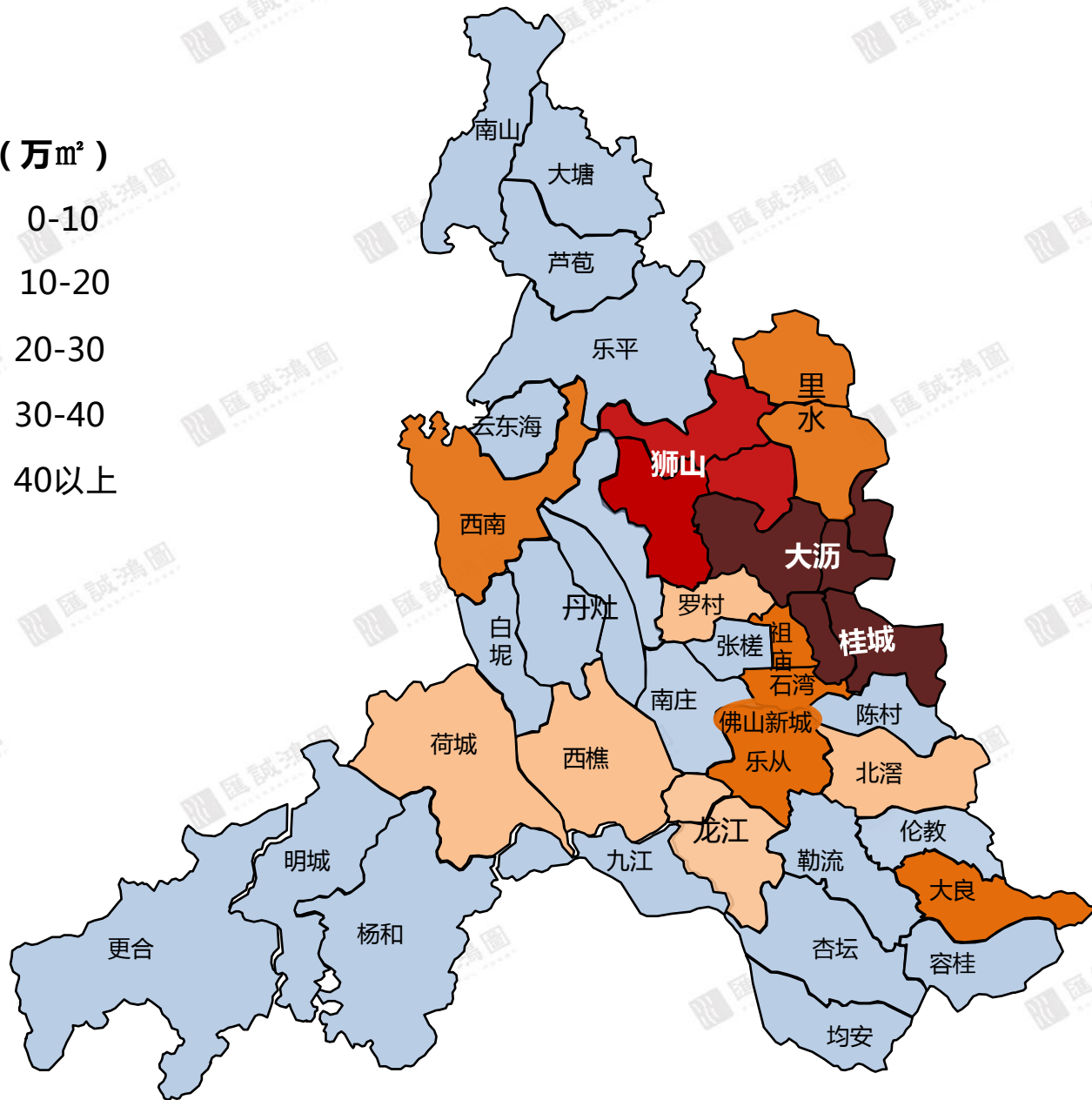
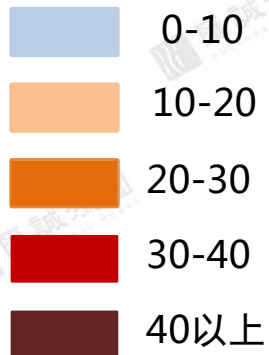
➤2018年**禅桂新商铺成交占比24%**，**外围区域占比76%**。禅桂中心聚集多个成熟商圈，商业体量已趋近于饱和，相互竞争较为激烈，价格高企导致中心区去货压力大。全年商铺供应峰值出现在5月份，中国德国港和保利东湾两盘新增逾8万m²商业，但佛山新城目前商业氛围仍有待培育，未来随着楼盘人口的入住，将有望解决消费人口不足的问题。

【商铺库存热力图】全市商铺库存超过500万m²，预计去化时间需要6.5年

SUCCESSFUL POWER



图例 (万m²)



区域	库存套数	库存面积 (万m ²)	去化周期 (年)
禅城	6436	70.49	5.6
南海	21798	219.81	6.7
顺德	12744	153.54	8.6
三水	4327	33.65	3.9
高明	2645	28.64	5.1
合计	47950	506.13	6.5

【商铺排行榜】星港国际广场签约均价超5万/m²，桂丹颐景园占据金额榜首位

POWER

2018年佛山商铺网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	高德商业中心	649	2.01	3.37	16737
2	顺德	保利中环广场	516	1.16	1.63	13987
3	南海	星港城万达广场	490	1.34	7.08	52749
4	顺德	龙江协兴购物中心	372	1.28	3.33	26047
5	南海	长华国际商业中心	302	2.07	4.80	23141
6	南海	桂丹颐景园	246	5.87	9.42	16049
7	顺德	招商公园1872	233	1.12	0.99	8847
8	禅城	世博嘉园	232	0.36	1.06	29192
9	三水	三水万达广场	217	2.59	7.81	30195
10	顺德	碧桂园凤凰湾	173	0.99	1.61	16339

2018年佛山商铺网签TOP10楼盘（按金额）

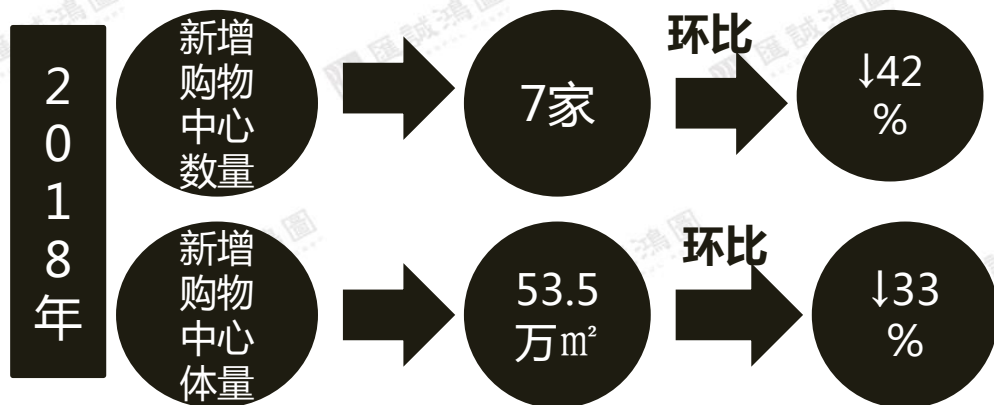
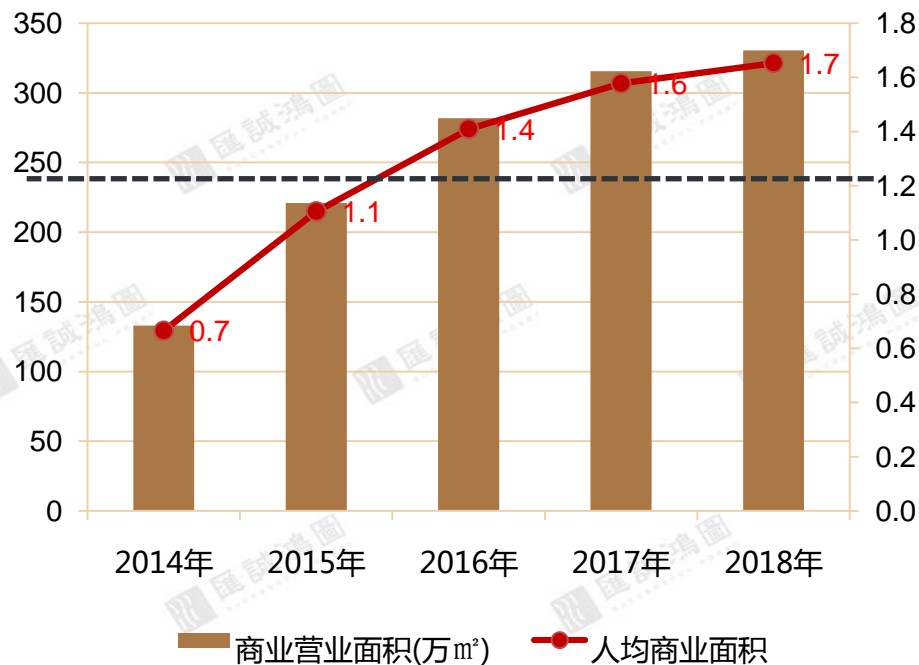
排名	区域	项目名称	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	南海	桂丹颐景园	9.42	246	5.87	16049
2	三水	三水万达广场	7.81	217	2.59	30195
3	南海	星港城万达广场	7.08	490	1.34	52749
4	南海	奥园冠军城	5.69	84	2.02	28139
5	南海	长华国际商业中心	4.80	302	2.07	23141
6	禅城	岭南天地	3.78	85	0.55	69007
7	顺德	高德商业中心	3.37	649	2.01	16737
8	顺德	龙江协兴购物中心	3.33	372	1.28	26047
9	禅城	领地海纳珑庭	2.89	93	1.18	24396
10	禅城	岭南盛世	2.79	65	0.55	50740

【商业项目】 2018年全市新增购物中心数量减少近四成，禅桂人均商业面积过剩

2018年佛山开业商业项目盘点

项目名称	区域	开发商	项目类型	商业面积 (万m ²)	定位/主力店	开业时间
佛山金沙洲广百广场	南海区	广物地产&广百股份	购物中心	7	地标性区域时尚购物中心	2018/2
佛山新DNA购物中心	禅城区	新福港地产	购物中心	10	佛山首个体验式历奇购物中心	2018/4
佛山伟业兴隆广场	南海区	佛山市伟华房地产有限公司	购物中心	11	包括沃尔玛、快时尚品牌ZARA、华夏星汇电影城	2018/8
佛山IPARK	南海区	招商蛇口	购物中心	5	精英风尚生活沙龙	2018/9
佛山保利顺德里	顺德区	保利置业	购物中心 (社区购物中心)	3	顺德新城东部标杆性的商业综合体	2018/10
佛山Tpark铜锣湾公园	南海区	佛山先机投资有限公司	购物中心	12	佛山里水最大的公园购物新场所	2018/11
佛山奥园广场	南海区	奥园地产	购物中心	5.4	打造英伦火车站主题情景购物中心	2018/12

近年禅桂人均商业面积走势



【商业项目】2019年将迎来商业开业高峰期，禅南顺为主力

SUCCESSFUL POWER

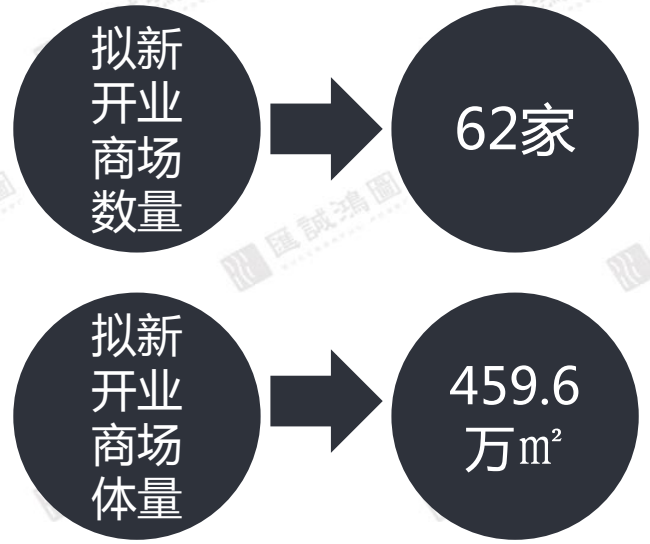
2019年佛山拟新开业商业项目分布图（部分列举）

2019年佛山五区拟新开业商场汇总

区域	总体量 (万m ²)
禅城	138
南海	149.76
顺德	144.86
三水	15
高明	12



2019年





□ 宏观&规划：

整体经济稳中微降，贸易战等大环境促使经济增长压力增大；调控显成效，政府满意度高，后期政策导向稳；城市化进程进一步提速，在粤港澳大湾区下，佛山城规目标明确，以强中心、分区分版块重点导向性引领；创新产业推动产业加速转型；提速基建加强城市间的衔接力度促发展。

□ 土地：土地市场上下半年分化，供求热度集中上半年，禅南主城区“强中心”战略下，中心区土地供求大势回归；政府提高土地底价控制溢价水平显成效，高成本下房企拿地更加理性，土地成交溢价率持续走低；配合城市升级及盘活土地，同时寻求更具实力的拿地企业，土地属性兼容模式及开发模式升级为高度整合城市资源上。

□ 住宅：市场供需强度集结前三季度，第四季度大环境下行，开发商让步心态明显，部分产品开始出现从带装修改为毛坯，或者新品直接毛坯发售的情况，市场靠补签拉升热度，但核心区依旧处于供不应求的态势，全年房价稳中有升。

□ 商业：受佛山住宅限购、银行房贷利率收紧、放宽周期长、购房首付较高等因素的影响，佛山商业产品不限购、投资门槛低、回报率高的特性，不断的受到投资者的青睐；随着积分入户政策的出台，小面积、总价低、实用率高的公寓吸引力持续走强；在粤港澳大湾区的背景下，佛山产业转型升级将推动写字楼整租整售进行去化；商铺整体仍以去库存为主基调。



受调控影响，主城区高价地频频推迟入市，2019年将形成高价集合，而市场供求核心随政府规划强度转移，“强中心”区域将回归竞争主战场；随着价格管制的放松，佛山楼价将回归到强二线城市水平；各开发商将用服务体系、产品创新等手法树立更强的品牌形象。另一方面由于广州价格管制同时放开，也将形成广州与佛山的价格序列，加强佛山吸引力。

土地市场方面，随着城区居住用地的日益稀缺，盘活集体用地和旧改用地将渐成为土地的供应来源，房企部署集体用地和旧改用地将增多，另外配合城市更新，未来房企拿地将会更注重城市配套等要素；

未来无论是从粤港澳大湾区、“十三五”及“三龙湾”等规划，或从产业的布局、路网、轨道交通进一步衔接，以及经济发展层面来看，佛山城市价值水涨船高，人口吸引力持续提升，房地产市场将迎来新机遇。



THANK YOU

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

匯誠鴻圖市場部
2019.1