



世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



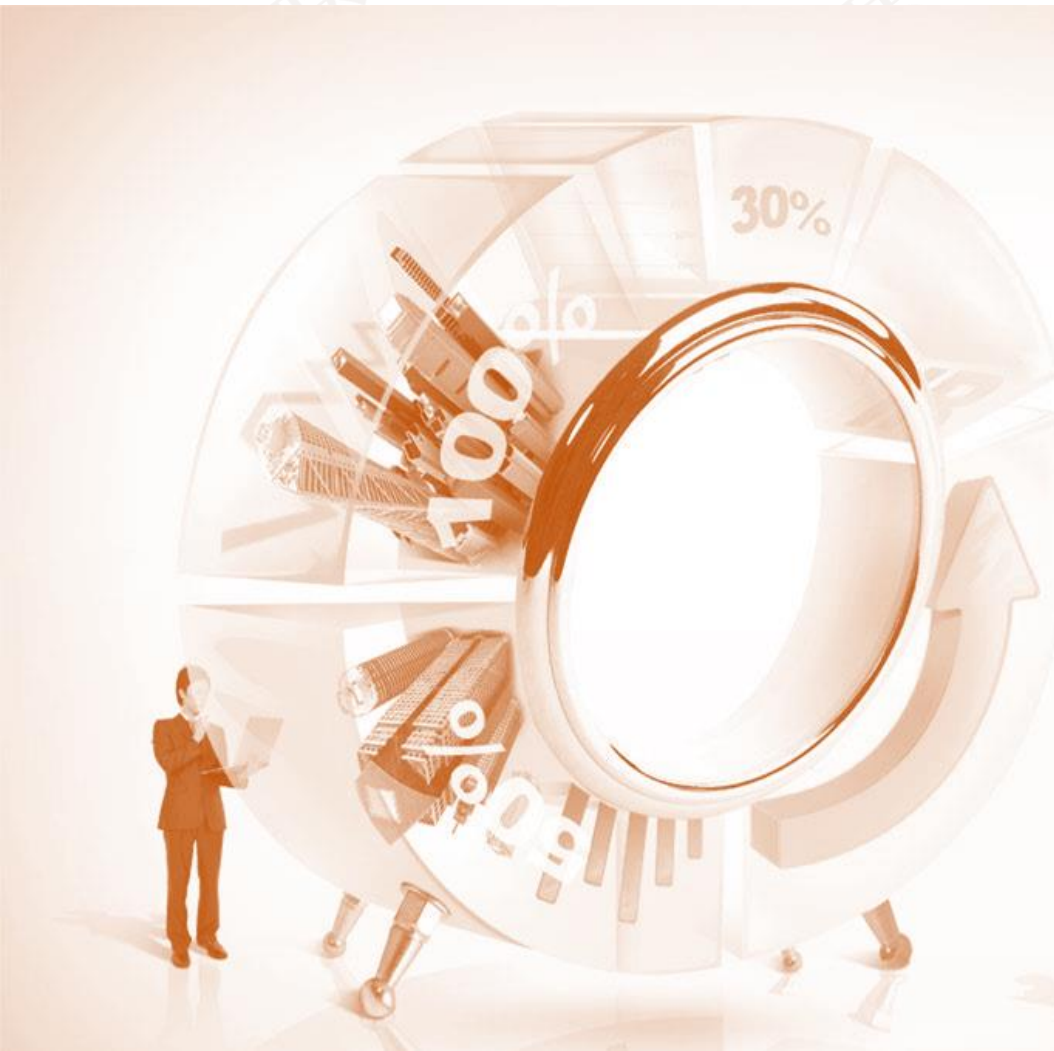
2020年10月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2020年11月

特别声明

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



目录

Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 市场总结与后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 城市规划分析
- ◆ 房企动态

宏观政策：

◆ 房企融资新规“三道红线”延期实施系误读

国家有关部门出台的重点房地产企业资金监测和融资管理规则自被曝光以来一直是行业热议的话题。近日，坊间传言，三道红线的严格执行将被推迟到2023年。有媒体通过多方了解证实，该消息有误读之嫌，“三道红线”政策并未延期，仍将于2021年起在全行业全面实施，并力争让房企在三年内完成降负债的目标。

◆ 央行连续三个月超额续操作MLF

10月15日，央行宣布开展1年期中期借贷便利（MLF）操作5000亿元，中标利率为2.95%，与9月持平。此为央行连续三个月对MLF进行超额续做。

◆ 统计局：9月CPI、PPI环比涨幅继续回落

国家统计局10月15日发布的2020年9月份全国CPI（居民消费价格指数）和PPI（工业生产者出厂价格指数）数据显示，9月CPI环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，食品价格上涨0.4%，涨幅比上月回落1.0个百分点，影响CPI上涨约0.09个百分点。其他七大类价格环比两涨三平两降：衣着、教育文化和娱乐价格分别上涨0.9%和0.8%；居住、生活用品及服务、医疗保健价格均持平；其他用品和服务、交通和通信价格分别下降0.9%和0.1%。从同比看，CPI上涨1.7%，涨幅比上月回落0.7个百分点。

PPI数据方面，2020年9月份，全国工业生产者出厂价格同比下降2.1%，环比上涨0.1%；工业生产者购进价格同比下降2.3%，环比上涨0.4%。1-9月平均，工业生产者出厂价格比去年同期下降2.0%，工业生产者购进价格下降2.6%。

◆ 10月LPR报价出炉

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，均与上月持平。

◆ 城镇子女可继承宅基地使用权

近日，自然资源部经商住房和城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局共同研究，对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”作出答复，就不动产共有登记、全体业主共有的不动产登记、监护人代为申请、涉及国家秘密的不动产登记、土地承包经营权流转、农村宅基地使用权登记等9个问题作出详细论述。

◆ 银保监会：威胁金融安全的“灰犀牛”已得到控制

10月22日，银保监会副主席梁涛在2020金融街论坛年会上表示，防范化解金融风险攻坚战取得重大成效，威胁金融安全的“灰犀牛”得到了控制：前三季度新增房地产贷款占全部新增贷款的比重较去年同期下降了3.7个百分点；配合地方政府化解隐性债务，近三年来银行保险机构累计增持地方债券11万亿元。

城市政策：

◆ 山东遏制新增乱占耕地建房

近日，山东省要求以“零容忍”态度和措施坚决遏制新增农村乱占耕地建房，对农村乱占耕地建房行为全面排查、逐一审核，依法依规严肃处理。

山东省要求，强占多占耕地建房的，依法依规拆除或没收；占用永久基本农田建房的，依法依规予以拆除，顶格处罚，并追究相关责任人的责任；占用耕地超过10亩、占用永久基本农田超过5亩的，移送司法机关。此外，买卖、流转、承包耕地违法建房的，限期拆除或没收，依法依规解除买卖、流转协议，对协议双方实行“双惩处”，并收回国家有关涉农补贴；借观光农业、设施农业等名义，新增违法占用耕地实行非农业建设的，依法从严、从快处理；非法出售占用耕地建的房屋，没收违法所得，不得办理不动产登记。

◆ 广州拟放松人才入户门槛

广州市人力资源和社会保障局发布了《关于放宽“双一流”高校大学本科学历人才入户社保年限的通知（公开征求意见稿）》（以下简称“意见稿”），并公开征求社会公众意见。根据公开征求意见稿，毕业院校为国家公布的世界一流大学建设高校，或世界一流学科建设高校（即“双一流”建设高校）的全日制本科及以上学历的青年人才，在引进单位参加社会保险即可入户。

◆ 海南将施行“c”获购车资格

海南省商务厅官方微信公众号“海南商务”对“凭房产获得参加小客车增量指标摇号资格”等相关问题进行解读。新政称，凡是符合相关条件，可凭个人房产证明参加当地小客车增量指标摇号。据悉，“以房摇号”购车新政是基于近日海南省出台5条促进汽车消费措施，其中第三条措施“适当放宽购车对象限制”。该措施称，在海南省已购买房产、名下没有海南省登记的小客车，且没有应当报废未办理注销登记的其他机动车的个人，凭商品房交易合同网签备案或不动产权登记证，获得参加小客车增量指标摇号资格。

◆ 深圳部分大行“房抵贷”收紧

近日有消息称，随着房地产金融监管政策加强，深圳等地部分国有大行已于近期收紧房抵经营贷的贷款条件，额度也有所下调。

有大行人士表示，近期该行已经提高个人经营性贷款合规审核门槛，抵押率有所收紧，穿透审查企业资金流水。其中，住宅类房抵贷放款速度有所减缓，商铺类和位置不好的公寓的房抵贷基本停止投放。据相关人士透露，近期房地产类贷款资金流向是检查重点。

本地要闻：

◆ 东平水轴预计3年内投资百亿

今年，佛山全面吹响东平河水轴线建设号角，禅城作为主战场，涉及20公里长的高品质滨水岸线建设，全市十大特色滨水亮点项目中，禅城占了七个。借助东平河水轴线建设，禅城将全力做好“水文章”，预计3年内投资百亿元，加速优化城市文化、生态、产业等布局，进击“小而美小而精”的精品城区，提升城市竞争力。

◆ 广州28号线或会延伸至佛山西站

南海区交通运输局就广州28号线三眼桥至佛山西站段线站位规划方案研究项目进行公开招标，重点研究范围为广州28号线三眼桥至佛山西站段，并延伸至南海新医院。

新院区位于南海狮山镇，即桂丹路和三环路交界处，距离佛山西站不到5公里。招标文件中提到，根据《粤港澳大湾区（城际）铁路建设规划》，佛山经芳村、鱼珠至东莞城际为近期建设线路，广州28号线是串联佛山东平新城（佛山新城）、佛山市主城区、荔湾、海珠、黄埔及增城等组团的快捷联系通道。

◆ 三水将新增一家大型商业综合体

近日，宏创广场在三水区乐平镇举行奠基仪式，项目规划建筑面积4.6万平方米，计划总投资3亿元，将建成集购物、娱乐、餐饮、休闲、商住办公于一体的商业综合体，预计2022年12月开业，将有效带动乐平镇服务业转型升级和村民就业。

◆ 禅城东平云谷项目总投资149亿

近日，佛山市2020年下半年重大项目集中开工投产活动禅城分会场选择在东平云谷项目现场举行。作为禅城区五大发展平台之一、总投资达149亿元的东平云谷重磅亮相。项目聚焦数字科技和跨境电商两大抓手，推动泛家居商贸、数字媒体、信息科技等核心产业信息化技术化，推动传统产业赋能升级，发力数字产业集聚发展，年度计划投资32.5亿元。

◆ 地铁2号线车站进入运营入驻阶段

近日，佛山地铁2号线车站（石湾、张槎）进驻仪式在石湾站站厅顺利举行，佛山地铁2号线石湾站、张槎站率先具备运营入驻条件，标志着佛山地铁2号线车站正式进入运营入驻阶段。接下来，运营单位将陆续进驻，配合施工单位、联合调度室跟进车站工程进度和系统设备调试，为年底列车上线调试、试运行做好充分准备。

房企动态:

◆ 碧桂园区域裂变或至100个

10月9日, 碧桂园集团再次传出组织架构调整的消息。据悉, 碧桂园将开启新一轮区域裂变, 裂变后国内区域将由目前的70多个增加至100个左右。相关人员亦表示公司确有计划继续对部分区域进行裂变, 但具体方案仍未最终确定。

◆ 佳兆业集团认购南太地产1605.1219万股

10月5日晚, 佳兆业集团宣布1.469亿美元(约9.97亿元)认购南太地产1605.1219万股。认购完成后, 佳兆业集团将持有南太地产约43.9%的权益, 仍是南太地产单一最大股东。南太地产的价值, 更多在于背后的土地资源。

◆ 金辉控股将赴港上市

10月16日早间, 金辉控股发布全球发售公告。公告称, 全球发售拟发行6亿股股份, 每股发售价格为3.50港元-4.50港元。预计公司股份于2020年10月29日, 于联交所售卖, 公司股票代码09993.HK。10月8日晚间, 金辉控股于香港联交所网站上传其聆讯后资料集。聆讯后资料集目前尚未有上市时间排期, 募资规模区间等信息, 但部分财务数据做了截止日为8月31日的更新。

报告显示, 截止8月31日, 金辉控股总借款及租赁负债为人民币557亿元, 即期(一年内到期)借款总额为181.77亿元, 均较此前招股书截止7月31日的数据有所下降。流动资产总值提升至1515亿人民币。

◆ 泰禾提出债券重组方案: 三年后分期偿还

自今年7月首次债券违约后, 泰禾逾期借款的本息达到392亿元, 7笔债券先后违约。泰禾近期向境内债券持有人提出债务重组方案, 将在债券原定到期日后的第三、四、五年分别偿还20%、30%和50%的本金。根据方案, 泰禾在偿还完全部债务之前, 资金不能以派发股息在内的任何形式流向股东。债权人可向公司提出反馈意见, 泰禾希望11月15日前就重组方案在原则上达成初步共识。一名证券事务部工作人员表示: “方案有定向发送给部分债权人”。

◆ 万达酒店再无海外资产

万达酒店最后一个海外项目的出售, 迎来了一个关键节点。10月16日, 万达酒店发展发布公告称, 在当日举行的股东特别大会上, 以投票表决方式正式通过有关出售芝加哥物业项目权益议案。2014年前后, 正值房企“出海热”, 王健林先后在英国伦敦、西班牙马德里、澳大利亚悉尼以及美国芝加哥等地收购新的项目。

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

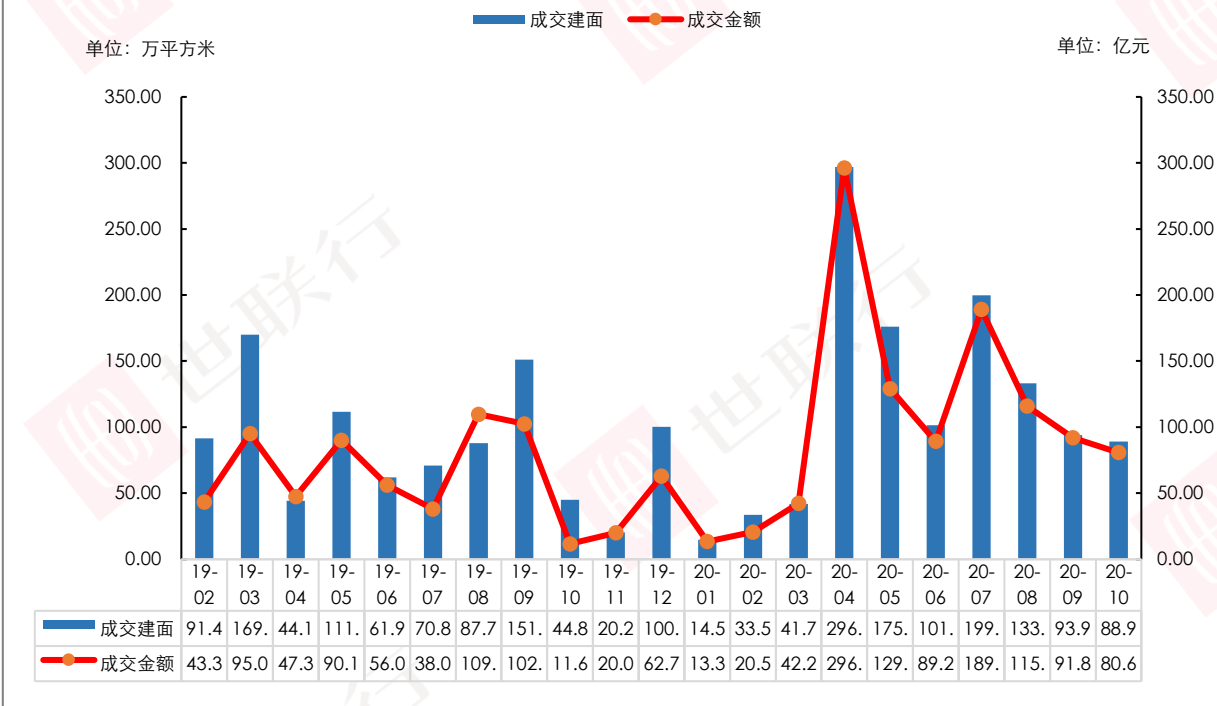
2020年10月佛山房地产市场商住用地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积 (万m ²)	计容建面(万m ²)	成交价 (亿元)
禅城区	商住	2	8.7	26.35	34.08
南海区	商住	5	12.24	38.59	33.43
顺德区	商住	1	4.52	13.55	9.61
三水区	商住	—	—	—	—
高明区	商住	1	2.99	10.45	3.58
合计		9	28.44	88.94	80.69

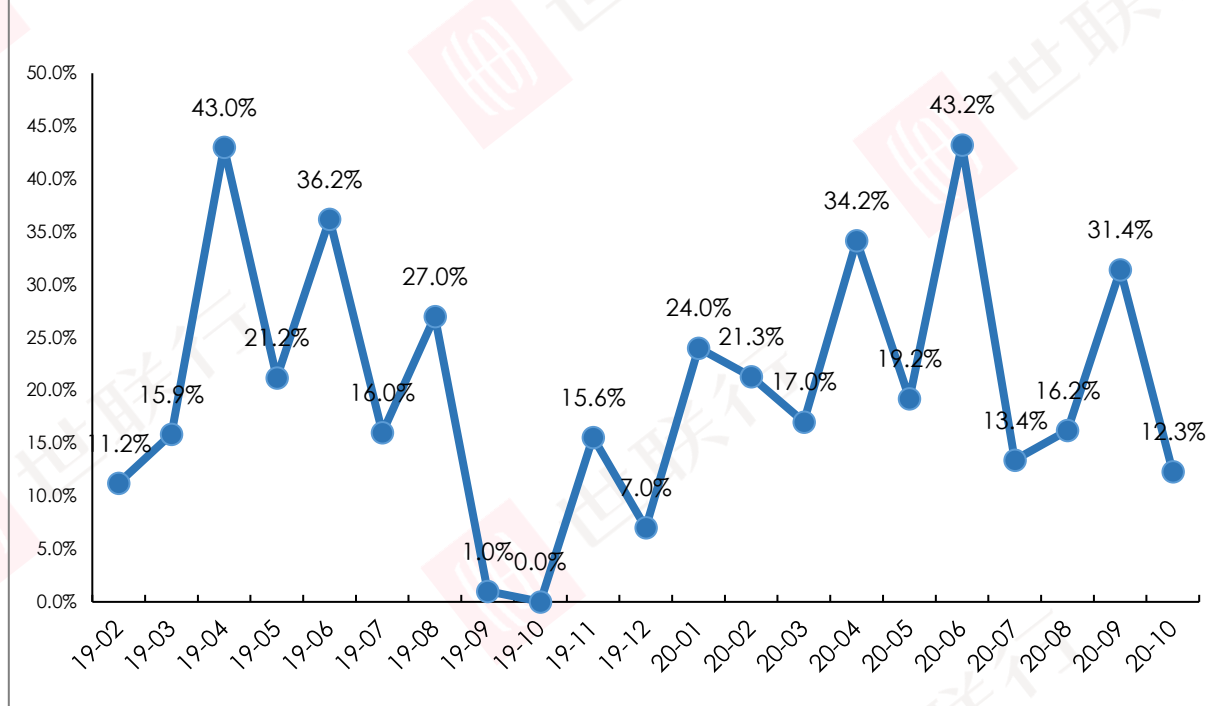
➤ 2020年10月，佛山计划出让商住地块9宗，总成交占地面积28.44万m²，总成交建筑面积88.94万m²，成交总金额约80.69亿元，三水本月无商住地成交。

商住用地分析

2019-2020年佛山市商住用地成交走势



2019-2020年佛山市商住用地成交溢价率走势



- 2020年10月，佛山经公开市场途径成交商住用地9宗，总成交建面88.94万m²，环比下降5.3%；成交总金额为80.69亿元，环比下降12.2%。
- 在成交溢价方面，10月份全市整体溢价率为12.3%，环比下降60.8%。

10月重点地块成交情况

2020年10月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	片区	地块位置	用地性质	土地面积 万平米	容积率	成交价格 万元	溢价率 百分比	成交楼面地价 元每平米	成交日期	受让单位
南海区	大沥	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西（全球创客小镇启动区二期）地块	商住	1.13	3.0	40700	0%	12001	2020/10/19	金地
南海区	大沥	佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段（旧城南市场）	商业	1.26	4.9	13600	0%	2209	2020/10/20	中盈地产
高明区	荷城	高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	商住	2.99	3.5	35800	38%	3426	2020/10/21	华以泰
南海区	大沥	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	商住	0.58	2.5	11410	1%	8332	2020/10/26	金地
顺德区	龙江	佛山市顺德区龙江镇SD-B(LJ)-04-03-04-09地块	商住	4.52	3.0	96125	27%	7201	2020/10/26	信业
南海区	大沥	佛山市南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙01-13地块	商业	1.80	5.5	44541	0%	4500	2020/10/26	保利
禅城区	奇槎	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧	商住	3.58	3.5	215800	31%	17209	2020/10/27	深圳泰丰
南海区	里水	佛山市南海区里水镇里水大道东侧沙涌居委会湖洲村民小组（土名）“西围”“东围”地段	商住	7.47	3	224000	3%	13972	2020/10/30	美的置业
禅城区	张槎	佛山市禅城区聚锦路西侧、规划十一路北侧地块	商住/商服	5.12	—	124969	1%	9443	2020/10/30	正荣

11月拍地预告

2020年11月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	片区	地块位置	用地性质	土地面积 万平方米	起报价 万元	起拍楼面价 元/m ²	出让日期
顺德区	伦教	佛山市顺德区伦教街道规划水厂路以南、105国道以西	商住	8.36	165189	6583	2020/11/2
三水区	乐平	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11地块	商住	3.17	30500	4010	2020/11/4
三水区	南山	佛山市三水区南山镇沿涌东路以东、康城大桥以北	商住	2.14	6650	1240	2020/11/4
南海区	三山	佛山市南海区桂城三山新城魁奇路以北、泰山路以西地段	商业	2.93	31022	2356	2020/11/11
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西	商住	4	27502	2750	2020/11/13
禅城区	祖庙	佛山市禅城区季华路北侧、文华路东侧	商业	0.65	17733	3506	2020/11/16
禅城区	南庄	佛山市禅城区佛山一环西侧、横六路北侧	商业	0.95	7468	2241	2020/11/18
禅城区	城南	佛山市禅城区文华路西侧、黎明二路南侧	商住	4.33	227240	15000	2020/11/27
南海区	西樵	佛山市南海区西樵镇崇南村碧霞一路南侧地块	商住	2.26	37986	6000	2020/11/27
三水区	西南	佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块二	商住	3.77	41950	4221	2020/11/27
合计				32.56	593240	——	——

➤ 2020年11月，据世联统计，公开计划出让商住用地土地共10宗，总供应占地面积为32.56万m²，总起拍金额59.32亿元。

成交地块情况

佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西（全球创客小镇启动区二期）地块

●**地块编号：**TD2020(NH)WG0030

●**交易时间：**2020-10-19

●**土地性质：**商住用地

占地面积：1.13万㎡

容积率：1 < 容积率 ≤ 3 (计容建筑面积 ≤ 33913.35㎡)

建筑面积：3.39万㎡

起始价格：40700万元

起始楼面地价：12001元/㎡

成交价格：40700万元

溢价率：0%

成交楼面地价：12001元/㎡

竞得者：佛山市南海区金瓏房地产开发有限公司



基本情况及规划指标要求：

- ① 本宗地设有保密底价，采用增价方式进行报价，按照价高者得的原则确定竞得人，开发投资总额不低于13566万元；
- ② 容积率 ≤ 3，绿地率 ≤ 30%，建筑密度 ≤ 30%，限高 ≤ 100 米；兼容商业服务业设施总计容建筑面积 ≤ 3390平方米；不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房；
- ③ 配建：1、配电房，燃气设施、通讯基站、通信设施、邮政智能包裹柜、垃圾收集点。2、物业管理用房(*0.2%)，包括业委会办公室 (≥10-60㎡)；3、社区用房 (不计容，不低于住宅总建面1%) 包含：消防站 (≥30㎡)、文化活动室 (≥200㎡)；4、体育健身场地；5、公园绿地 (不计容，1360㎡)；

成交地块情况

佛山市南海区大沥镇沥东管理区芦村“大沙坭”地段 (旧城南市场)

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0029

● **交易时间:** 2020-10-20

● **土地性质:** 商业用地

占地面积: 1.26万^m²

容积率: 1.5 < 容积率 ≤ 4.9 (计容建筑面积 ≤ 61571.34^m²)

建筑面积: 6.16万^m²

起始价格: 13600万元

起始楼面地价: 2209元/^m²

成交价格: 13600万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 2209元/^m²

竞得者: 中治房地产开发(广东)有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人,
- ② 容积率 ≤ 4.9, 建筑密度 ≤ 45%, 建筑限高15米, 出让年限为40年; 商务金融用房(办公用房)计容建筑面积: ≤ 9200平方米; 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。
- ③ 配建: 配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施等
- ④ 须自持计容建面不低于总建面的60%, 即36943^m²的物业, 规定4年内不得对外转让, 而期满后可整体转让;
- ⑤ 营业创税额要求: 自整体竣工建成验收后, 次年开始连续4年在大沥镇内累积完成营业创税额合计不低于3900万元。

成交地块情况

高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南

● **地块编号: TD2020(GM)WP0007**

● **交易时间: 2020-10-21**

● **土地性质: 商住用地**

占地面积: 2.99万㎡

容积率: $1 < \text{容积率} \leq 3.5$ (计容建筑面积 $\leq 104493.69\text{m}^2$)

建筑面积: 10.45万㎡

起始价格: 26000万元

起始楼面地价: 2488元/㎡

成交价格: 35800万元

溢价率: 37.7%

成交楼面地价: 3426元/㎡

竞得者: 广州市华以泰投资有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人, 开发投资总额不低于13566万元;
- ② 容积率 ≤ 3.5 , 绿地率 $\leq 25\%$, 建筑密度 $\leq 35\%$, 限高 ≤ 100 米; 兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的30%, 计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的40%, 服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的20%;
- ③ 配建: 1、配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、邮政智能包裹柜、垃圾收集点。2、物业管理用房(住宅建容*0.2%); 3、社区用房 (不计容, 不低于住宅总建面1%)

成交地块情况

佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0031

● **交易时间:** 2020-10-26

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 0.58万m²

容积率: 1.5 < 容积率 ≤ 2.5 (计容建筑面积 ≤ 144945.25m²)

建筑面积: 1.45 万m²

起始价格: 11310万元

起始楼面地价: 7803元/m²

成交价格: 11410万元

溢价率: 1%

成交楼面地价: 8332元/m² (扣除文化活动室、社区用房)

竞得者: 佛山市南海区金地房地产开发有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人;
- ② 容积率 ≤ 2.5, 建筑密度 ≤ 30%, 限高 ≤ 55米, 商业计容建筑面积 ≤ 3000m²;
- ③ 配建: 1、配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、垃圾收集点 (≥ 100m²)、公共厕所 (60 ≥ m²)。2、物业管理用房 (*0.2%, 且 ≥ 50m², ≤ 300m²), 包括业主委员会 (10-60m²); 3、社区用房 (600m²): 文化活动室 (200m²)、体育健身场 (≥ 39m²);

成交地块情况

佛山市顺德区龙江镇SD-B(LJ)-04-03-04-09地块

● **地块编号:** TD2020(SD)WG0033

● **交易时间:** 2020-10-26

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 4.52万m²

容积率: 1 < 容积率 ≤ 3 (计容建筑面积 ≤ 135490.41m²)

建筑面积: 13.55万m²

起始价格: 75875万元

起始楼面地价: 5600元/m²

成交价格: 96125万元

溢价率: 27%

成交楼面地价: 7201元/m² (扣除居家养老服务中心)

竞得者: 广东信业地产集团有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人,
- ② 容积率 ≤ 3, 建筑密度 ≤ 25%, 限高 ≤ 80米, 其中商业用地B1计容建筑面积 ≤ 27098.08m², 服务型公寓建面不得超过商业计容建面的20%;
- ③ 配建: 1、配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、邮政智能包裹柜、垃圾收集点、公共厕所 (60 ≥ m²); 2、物业管理用房 (*0.2%, 且 ≥ 50m², ≤ 300m²), 包括业主委员会 (10-60m²); 3、居家养老服务中心 (≥ 2000m²); 4、开放公园绿地 (不计绿地率, ≥ 8129.42m², 最小规模应达到400m²)

成交地块情况

佛山市南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙01-13地块

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0032

● **交易时间:** 2020-10-26

● **土地性质:** 商业用地

占地面积: 1.8万m²

容积率: 容积率≤5.5 (计容建筑面积≤ 98979.265m²)

建筑面积: 9.9 万m²

起始价格: 44541万元

起始楼面地价: 4500元/m²

成交价格: 44541万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 4500元/m²

竞得者: 佛山市保利华创房地产开发有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人;
- ② 容积率≤5.5, 建筑密度≤30%, 限高≤130米;
- ③ 配建: 1、配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、垃圾收集点 (≥100m²)、公共厕所 (100≥m²)。2、物业管理用房(*0.2%, 且≥50m², ≤300m²), 包括业主委员会 (10-60m²); 3、社区用房: 文化活动室 (≥200m²)、警务室 (≥60m²)、环卫工具房 (10-20m²)、微型消防站 (≥30m²);

成交地块情况

佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧

● **地块编号:** TD2020(SZ)WG0003

● **交易时间:** 2020-10-27

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 3.58万㎡

容积率: $1 < \text{容积率} \leq 3.5$ (计容建筑面积 $\leq 125401.01 \text{ m}^2$)

建筑面积: 12.54万㎡

起始价格: 164300万元

起始楼面地价: 13102元/㎡

成交价格: 215800万元

溢价率: 31%

成交楼面地价: 17209元/㎡

竞得者: 佛山市泰旭房地产开发有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人, 开发投资总额不低于13566万元;
- ② 容积率 ≤ 3.5 , 绿地率 $\leq 30\%$, 建筑密度 $\leq 30\%$, 限高 ≤ 100 米; 兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的30%, 计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%;
- ③ 配建: 1、配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、邮政智能包裹柜、垃圾收集点。2、物业管理用房(建面*0.2%, $\geq 50 \text{ m}^2$ 且 $\leq 300 \text{ m}^2$); 3、社区用房 (不计容, 不低于住宅总建面1%) 包含: 社区居委会 ($\geq 300 \text{ m}^2$)、社区警务室 ($\geq 50 \text{ m}^2$) 社区服务中心 ($\geq 200 \text{ m}^2$) 等; 4、体育健身场地;

成交地块情况

南海区里水镇里水大道东侧沙涌居委会湖洲村民小组 (土名) “西围” “东围” 地段

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0040

● **交易时间:** 2020-10-30

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 7.47万m²

容积率: 1 < 容积率 ≤ 3 (A区计容建筑面积 ≤ 176958.63m²)

建筑面积: 17.7万m²

起始价格: 218000万元

起始楼面地价: 12319元/m²

成交价格: 224000万元

溢价率: 3%

成交楼面地价: 13972元/m²

竞得者: 佛山市高明区美的房地产发展有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人, 开发投资总额不低于13566万元;
- ② 分为ABCDE区。A区58986.21m², 为二类居住用地; B区为文化设施用地; C区为环卫用地; D、E区均为公园绿地。A区容积率 ≤ 3.0, 建筑高度 ≤ 60米, 绿地率 ≥ 35, 限高 ≤ 100米; 不准在商业服务业设施用地及配套建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房;
- ③ 配建: 1、配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、邮政智能包裹柜、垃圾收集点。2、物业管理用房(*0.2%), 包括业委会办公室 (≥10-60m²)、社区警务室 (≥60m²)、微型消防站 (≥30m²); 3、社区用房 (不低于住宅总建面1%) 包含: 托老所 (≥750m²)、社区服务中心 (≥500m²)、居委会 (≥400m²)、文化活动室 (≥500m²)、社区卫生站 (≥500m²); 4、15班幼儿园 (≥5850m²); 5、农贸市场 (≥2000m²); 6、公交站场 (≥2000m²); 7、老年公寓 (≥4000m²)

成交地块情况

佛山市禅城区聚锦路西侧、规划十一路北侧地块

● **地块编号:** TD2020(CC)WG0018

● **交易时间:** 2020-10-30

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 5.12万㎡

容积率: $1 < \text{容积率} \leq 3$ (计容建筑面积 $\leq 138076\text{m}^2$)

建筑面积: 13.81万㎡

起始价格: 124269万元

起始楼面地价: 9000元/㎡

成交价格: 124969万元

溢价率: 1%

成交楼面地价: 9443元/㎡

竞得者: ZHENRO ZHENGHENG HONGKONG LIMITED、正鼎(佛山)置业发展有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人, 开发投资总额不低于13566万元;
- ② 绿地率 $\geq 30\%$, 建筑密度 $\leq 25\%$; 兼容商业服务业设施总计容建筑面积 $\leq 30\%$, 计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%;
- ③ 配建: 1、(不计容) 配电房, 燃气设施、通讯基站、通信设施、邮政智能包裹柜、垃圾收集点。2、物业管理用房(*0.2%); 3、社区用房 (不计容, 不低于住宅总建面1%) 包含: 居委会 ($\geq 500\text{m}^2$)、警务室 ($\geq 20-50\text{m}^2$)、文化活动室 ($\geq 500\text{m}^2$)、养老服务设施 (每户 $\geq 20\text{m}^2$) ; 4、幼儿园 ($\geq 3240\text{m}^2$) ; 5、公园绿地 (不计容) ; 6、派出所 (不计容, $\geq 2500\text{m}^2$)

Part 3

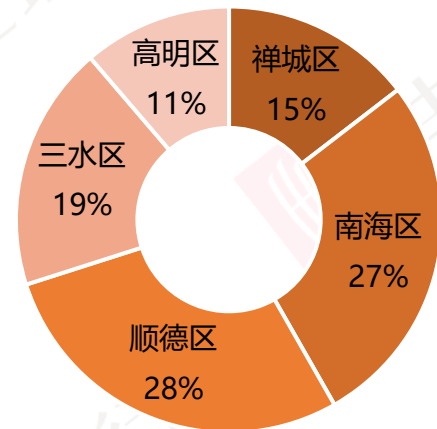
商品住宅市场表现

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

住宅整体情况：国庆黄金周刺激市场回暖，成交量创年内新高

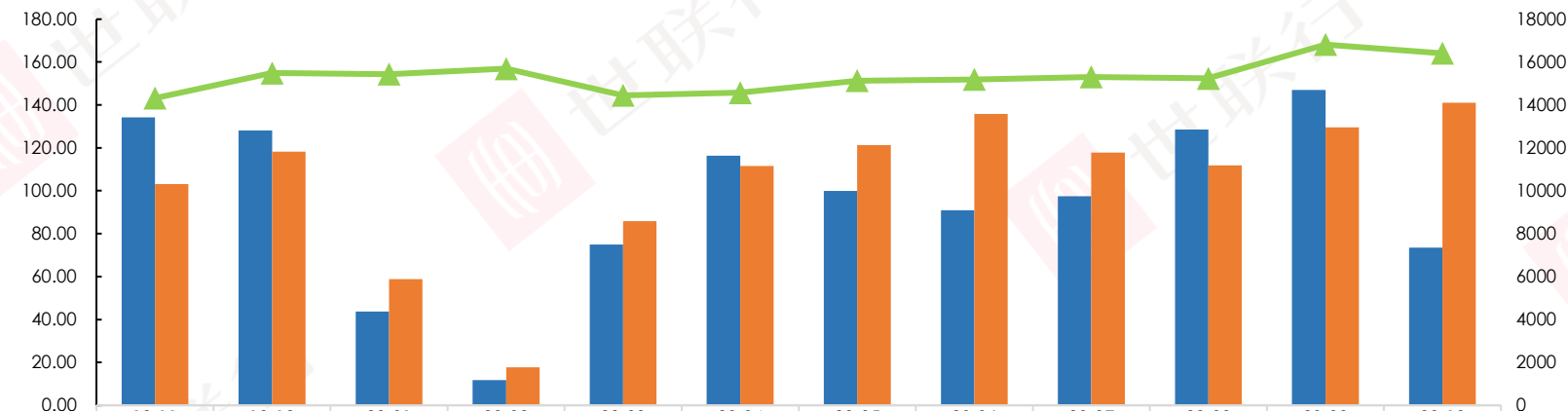
- 10月，全市一手住宅供应面积为73.5万平米，环比下降50%，同比上涨9.1%；
- 10月，全市量价齐升，全市共成交住宅12563套，成交总面积141.07万平米，环比上涨8.9%，同比上涨49.5%；成交均价为16412元/㎡，环比下降2.4%，同比上涨10.7%。
- 全市成交主力户型为90-100㎡刚需户型，占比29%；其次为100-120㎡刚改户型，占比27%。

2020年10月佛山五区成交面积占比

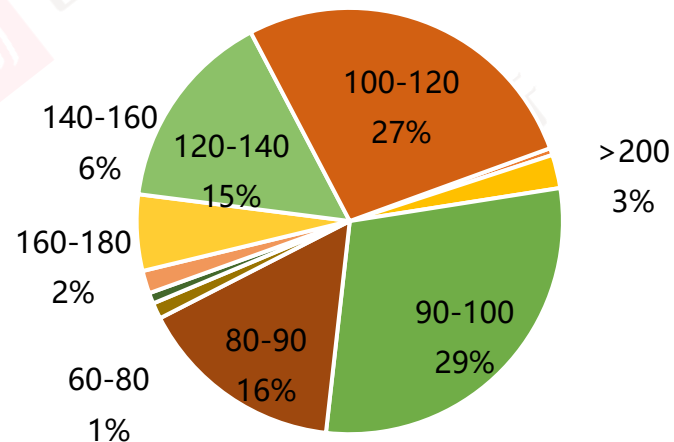


2019-2020年佛山一手住宅月度供求关系走势

单位：万平方米



2020年10月佛山市各面积段成交情况

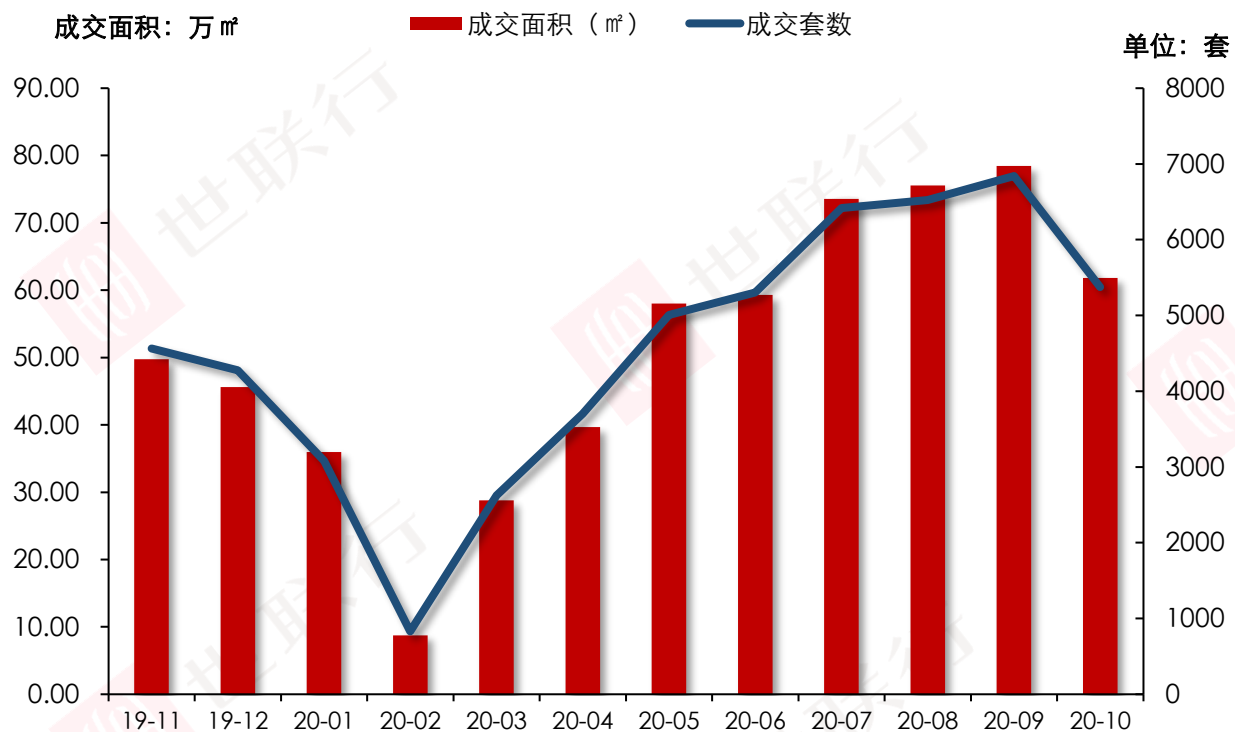


数据来源：世联数据平台

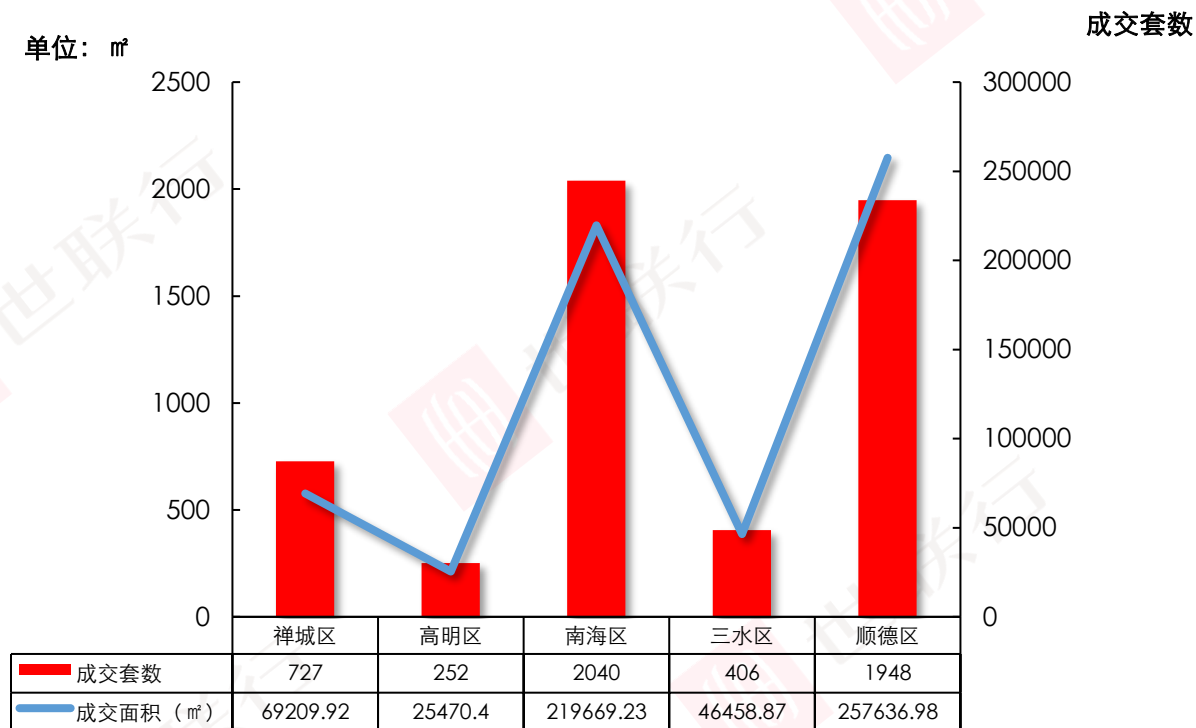
二手住宅月度成交情况

10月份佛山市二手住宅成交回落，成交573套，成交总面积61.84万㎡，环比下降21.2%，顺德区成交表现最好，共成交1948套，占全市38%。

近一年佛山市二手住宅月度成交走势



2020年10月佛山市二手住宅成交情况

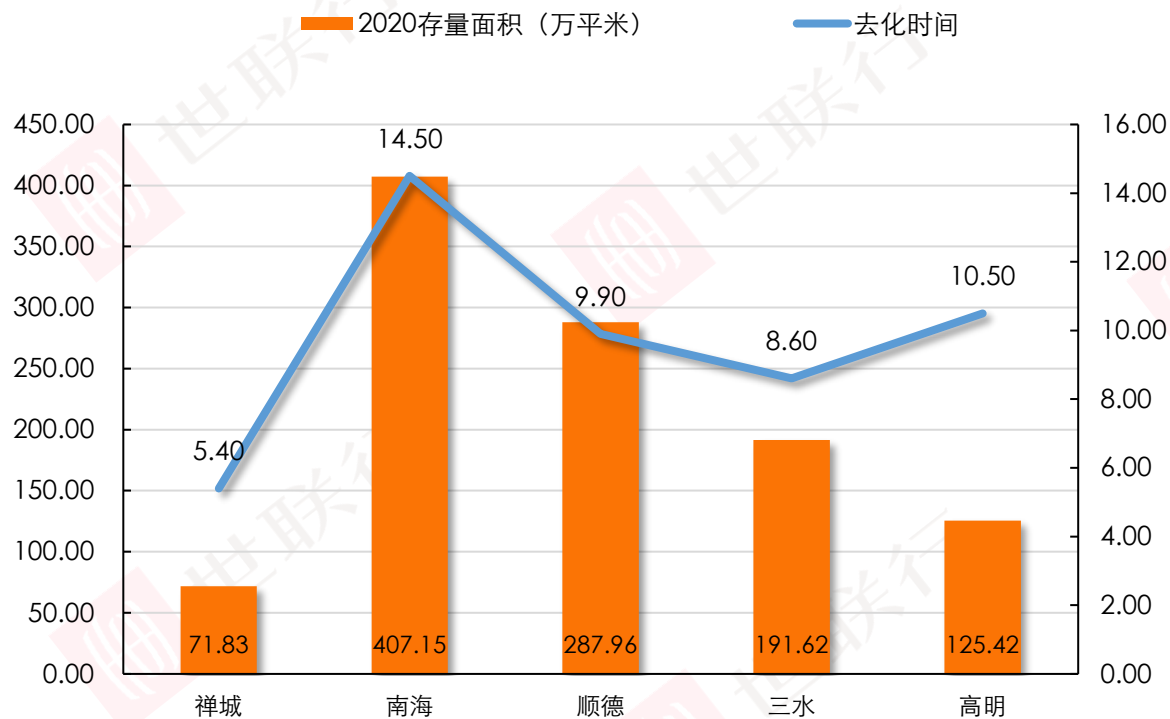


住宅库存情况

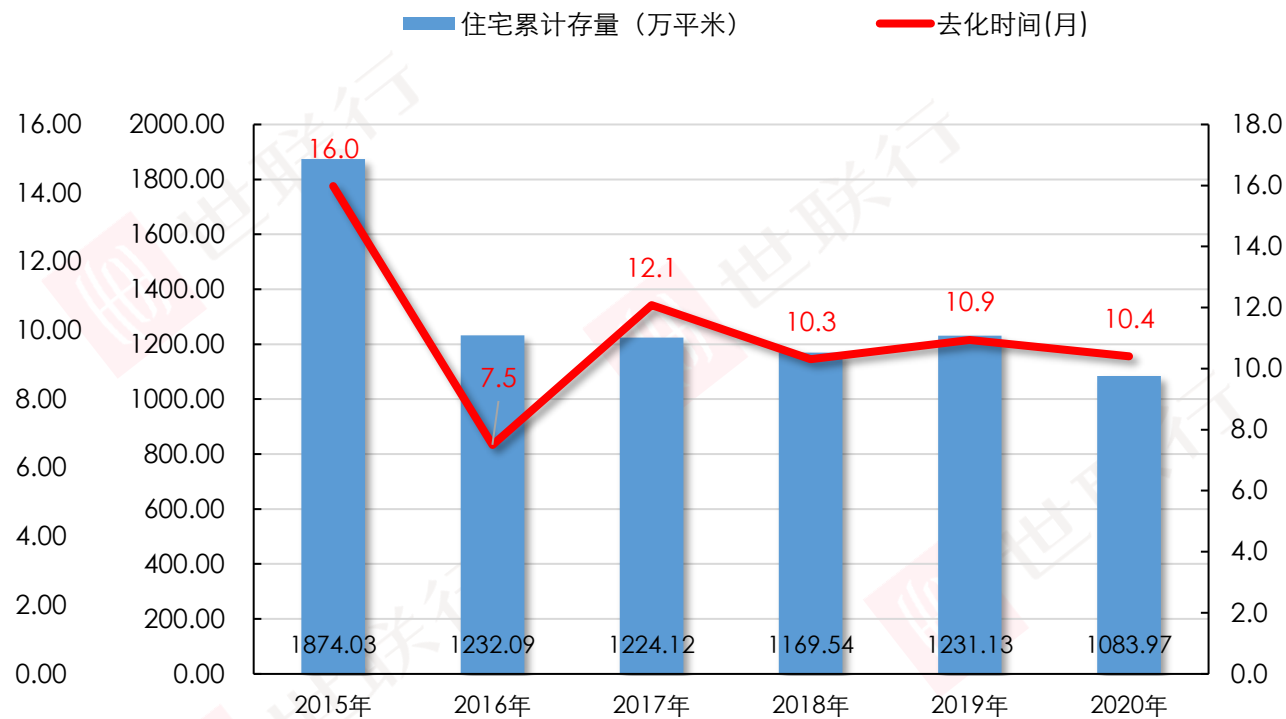
截止10月底，佛山五区商品住宅静态**库存量1083.97万m²**，按照近12个月的月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约10.4个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有**407.15万m²**，去化周期约14.5个月左右；禅城区库存量最低，为**71.83万m²**，处于库存低位。

2020年10月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2020年10月，碧桂园凤凰湾继续领跑全市，恒大项目表现强势，共6个项目上榜，其中三水恒大项目去化较好，位列二至五位，而恒大滨江华府首开后陆续网签，首次进榜。

2020年10月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)	销售均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	495	47140	11300
2	恒大丽湖城	三水区	282	28499	8100
3	恒大云东海	三水区	274	28047	8500
4	恒大山水龙盘	三水区	265	27229	8500
5	恒大山湖郡	高明区	234	26587	6700
6	龙光玖龙臺	禅城区	181	18690	17000
7	恒大滨江左岸	高明区	178	18966	8200
8	阳光城佛山半岛	禅城区	178	32313	23900
9	三水保利中央公园	三水区	176	19072	10800
10	恒大滨江华府	禅城区	171	17331	18000

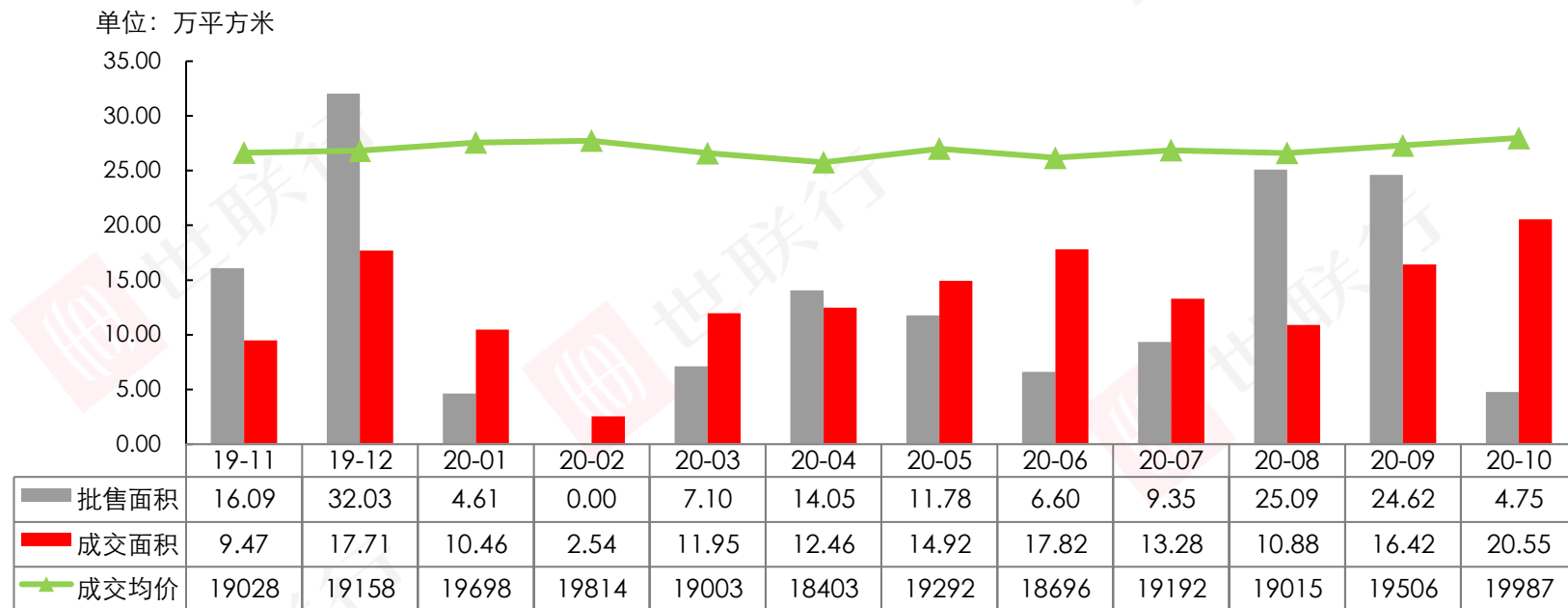
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

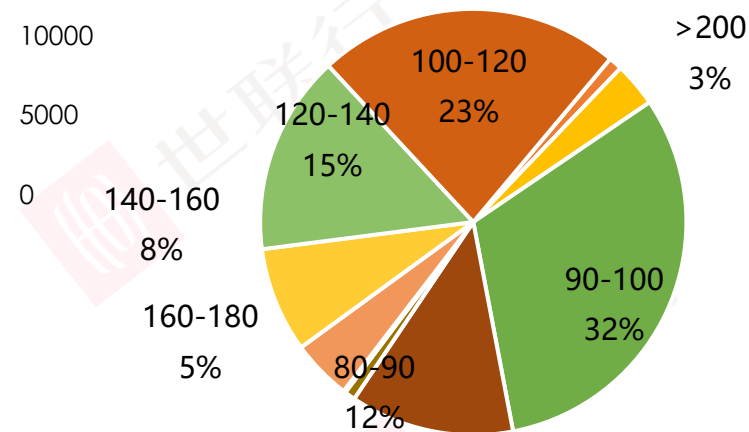
各区供求情况：禅城区

消耗库存为主，量价齐升。 10月份，禅城以消耗前期库存为主，在国庆黄金周的成交刺激下，网签成交量创近一年新高，价格回暖，成交产品以90-100㎡刚需户型为主，其次为100-120㎡刚改产品。

2019-2020年禅城区一手住宅月度供求关系走势



2020年10月禅城区各面积段成交情况



供应情况： 全区新增供应商品住宅4.75万㎡，环比下降80.7%，同比下降33.2%；

成交情况： 全区成交总面积20.55万㎡，环比上涨25.2%，同比上涨104.7%；

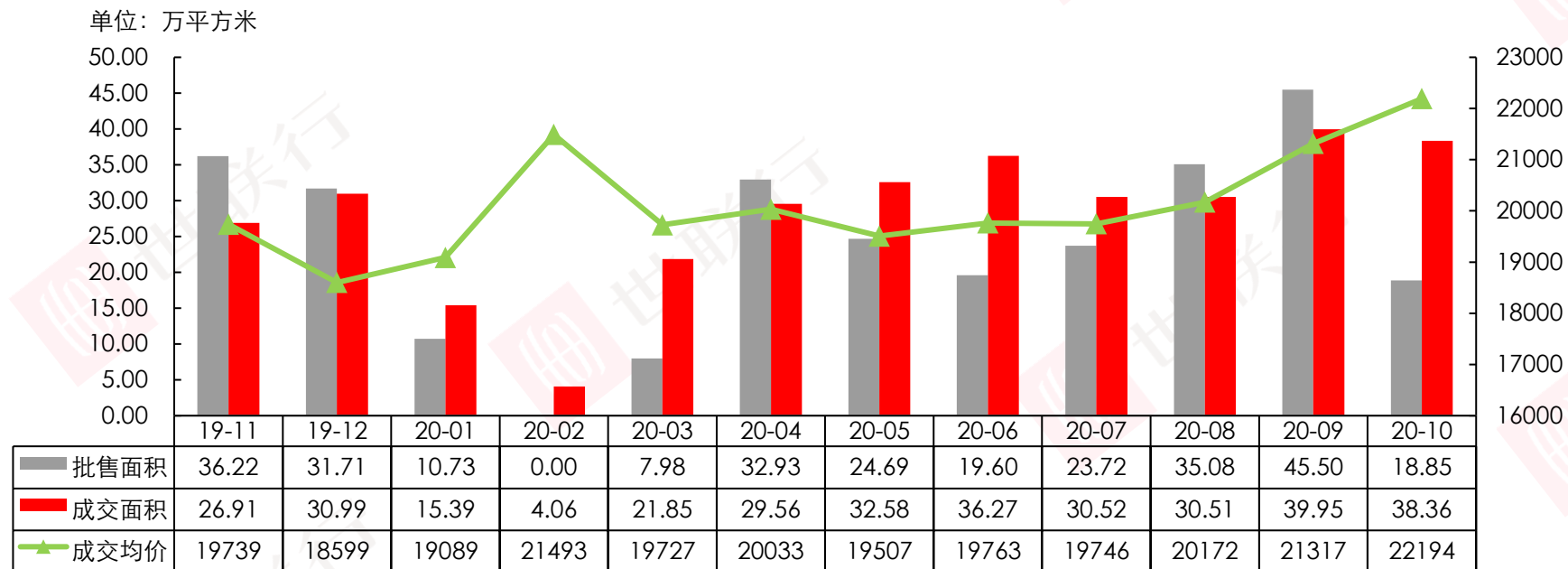
成交价格： 全区成交均价为19987元/㎡，环比上涨2.5%，同比上涨6.5%；

户型面积： 全区成交主力户型为90-100㎡，占比32%，其次为100-120㎡，占23%。

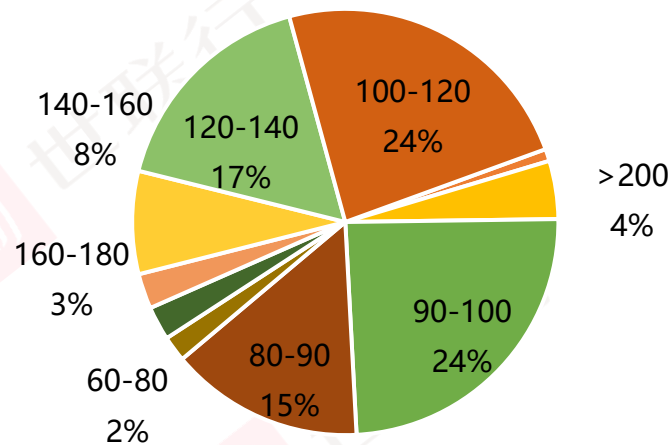
各区供求情况：南海区

供货缓慢，量跌价升。 10月份，受国庆假期影响，南海供应速度放缓，网签成交量回落，在保利天悦等高价项目的成交拉动下，价格继续上涨，领跑全市五区，成交产品以90-100m²刚需户型和100-120m²刚改户型为主。

2019-2020年南海区一手住宅月度供求关系走势



2020年10月南海区各面积段成交情况



供应情况： 全区新增供应商品住宅18.85万m²，环比下降58.6%，同比上涨19%；

成交情况： 全区成交总面积38.36万m²，环比下降4%，同比上涨69.3%；

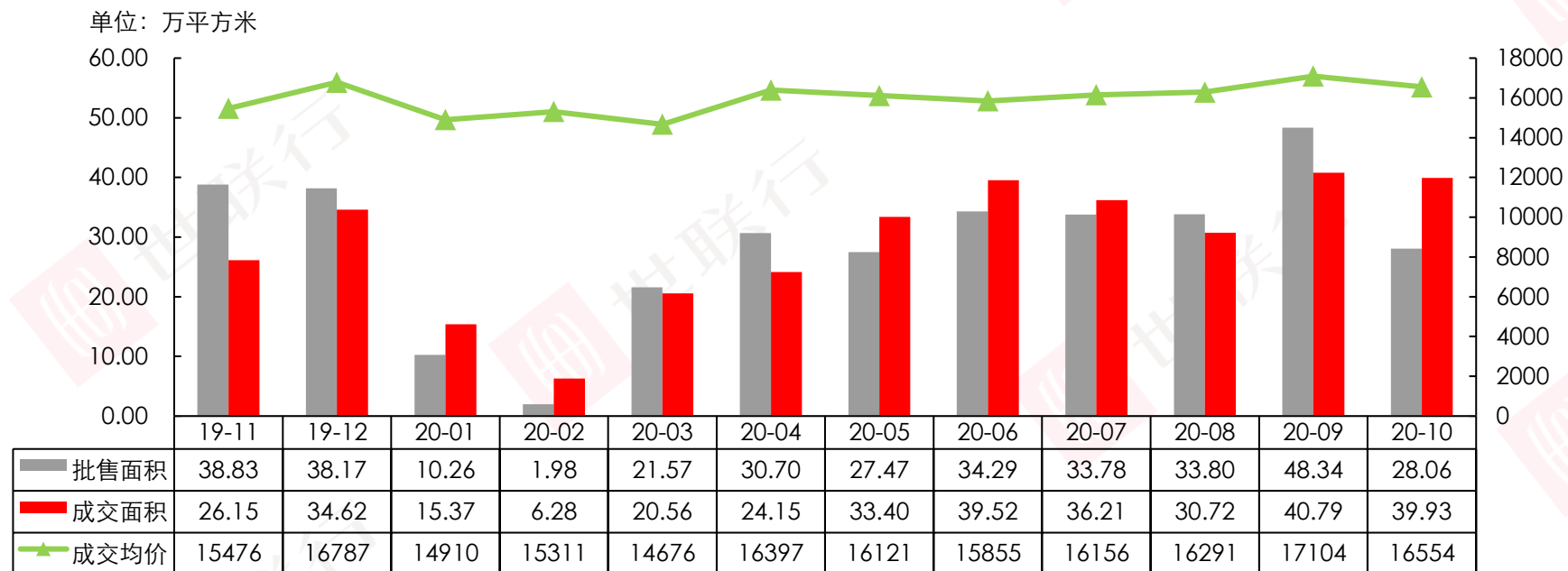
成交价格： 全区成交均价为22194元/m²，环比上涨4.1%，同比上涨23.5%；

户型面积： 全区成交主力户型90-100m²和100-120m²，各占24%。

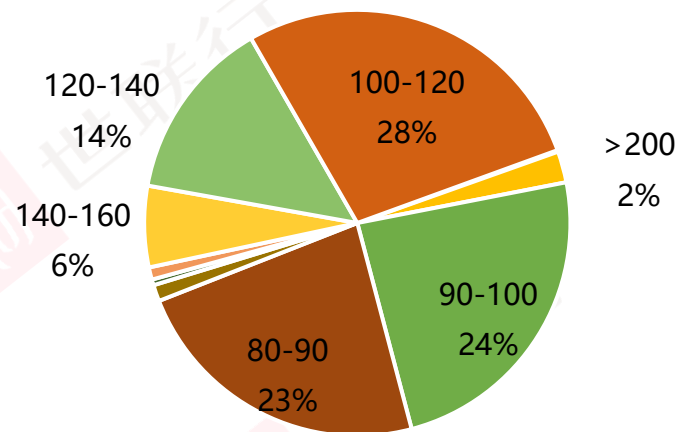
各区供求情况：顺德区

供应放缓，量价齐跌。10月份，顺德以消耗前期库存为主，网签成交量出现轻微回落，价格如雅居乐万象郡、卓越万科朗润园等在国庆期间的降价促销项目的成交刺激下出现轻微回落；成交产品以100-120m²产品为主，其次90-100m²产品。

2019-2020年顺德区一手住宅月度供求关系走势



2020年10月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅28.06万m²，环比下降42%，同比上涨6.1%；

成交情况：全区成交总面积39.93万m²，环比下降2.1%，同比上涨39.4%；

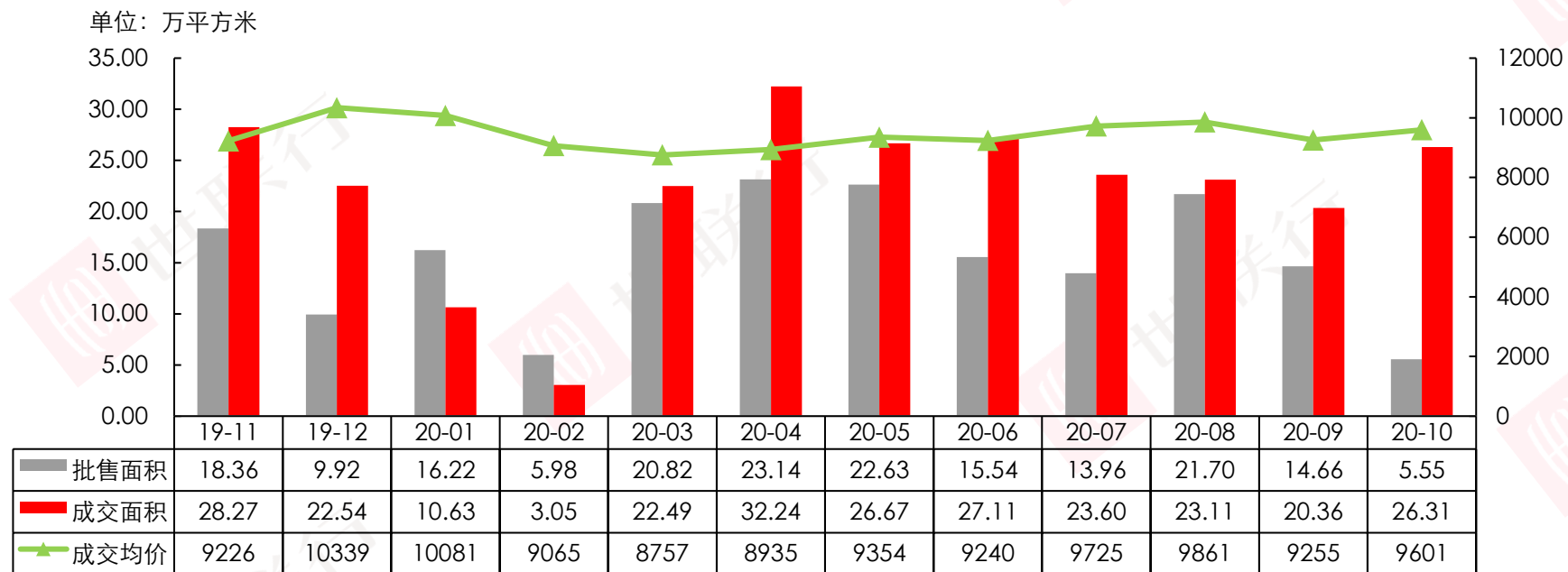
成交价格：全区成交均价为16554元/m²，环比下降3.2%，同比下降0.7%；

户型面积：全区成交主力为100-120m²，占28%，其次是90-100m²，占24%。

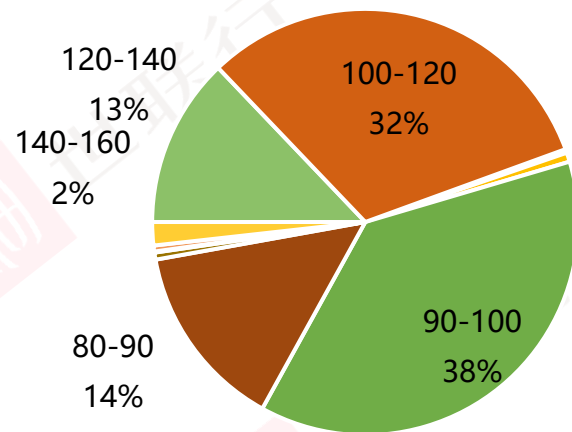
各区供求情况：三水区

零星供应，量价齐升。 10月份，三水住宅市场供应冷清，网签成交量同比上涨接近三成，价格回暖至9601元/m²，三水恒大项目成交表现强势；成交产品以90-100m²刚需户型为主，占比接近4成。

2019-2020年三水区一手住宅月度供求关系走势



2020年10月三水区各面积段成交情况



供应情况： 全区新增供应商品住宅5.55万m²，环比下降62.1%，同比上涨38.2%；

成交情况： 全区成交总面积26.31万m²，环比上涨29.3%，同比上涨25.5%；

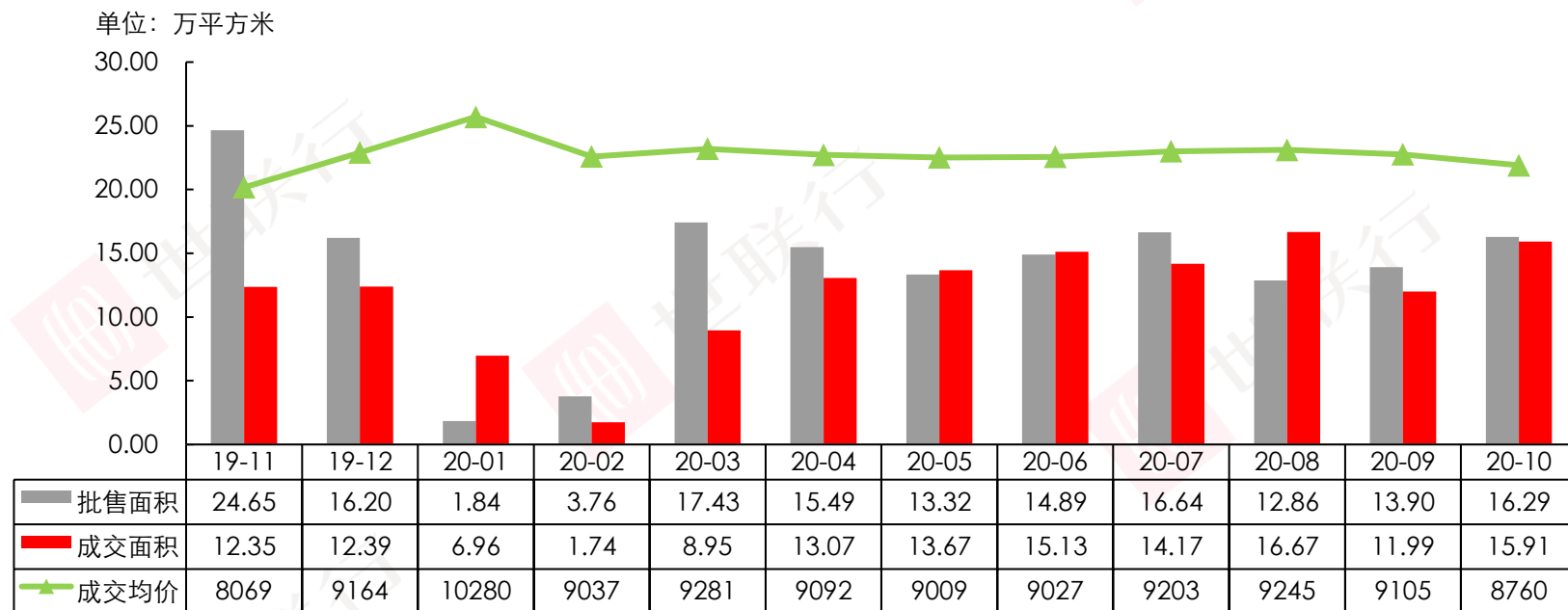
成交价格： 全区成交均价为9601元/m²，环比上涨3.7%，同比下降6.3%；

户型面积： 全区成交主力户型90 - 100m²，占比38%，其次100-120m²，占比32%。

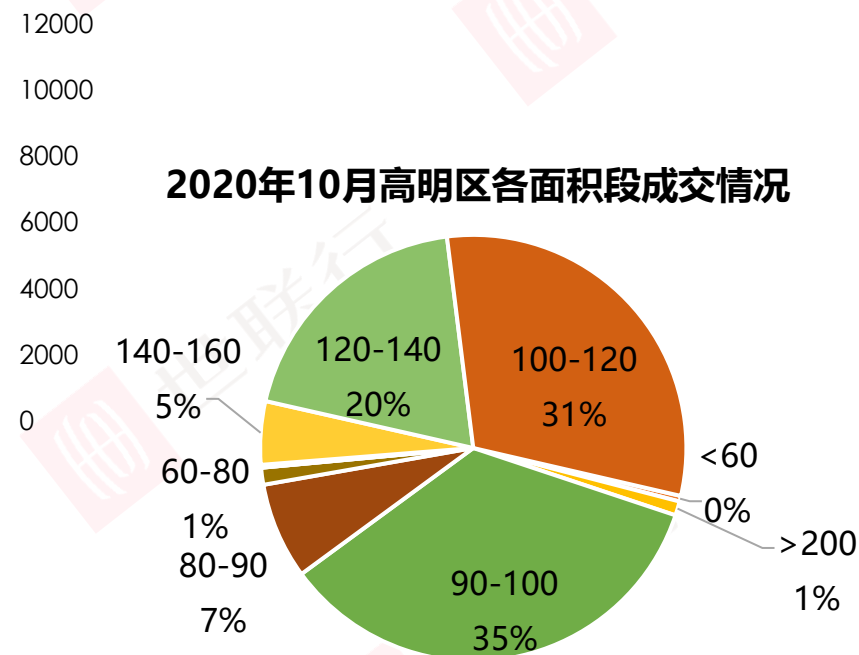
各区供求情况：高明区

供应积极，量升价跌。 10月份，高明区供货积极，网签成交量同比上涨超过三成，价格在明城恒大的项目成交刺激下，下探至8760元/m²；成交产品以90-100m²刚需户型为主，占比35%。

2019-2020年高明区一手住宅月度供求关系走势



2020年10月高明区各面积段成交情况



供应情况： 全区新增供应商品住宅16.29万m²，环比上涨17.2%，同比上涨16.8%；

成交情况： 全区成交总面积15.91万m²，环比上涨32.6%，同比上涨32.3%；

成交价格： 全区成交均价为8760元/m²，环比下降3.8%，同比上涨4.1%；

户型面积： 全区成交主力户型90-100m²刚需产品，占35%，其次为100-120m²刚需产品，占比31%。

Part 4

市场总结与后市展望

市场总结与后市展望

【政策方面】宏观层面上，政府维稳金融政策，LPR持平；其他城市方面，广州拟放松人才入户门槛，进一步抢占人才，深圳部分大行收紧“房抵贷”，进一步稳定楼市；地方层面上，佛山多项重点工程迎来新节点，包括地铁2号线车站进入运营入驻，为年底试运行做好充分准备，三水乐平新增大型商业综合体，进一步完善三水商业配套。

【土地市场】10月全市土地市场表现火热，总成交9宗，主要集中在南海，本月共2家新晋房企落子佛山，分别为华以泰、深圳泰丰，其中泰丰以楼面价17209元/㎡落子禅城奇槎，三水表现相对冷清，缺席本月土拍；而进入11月份，经公开市场计划出让商住用地共10宗，其中禅城、三水各3宗，南海2宗，顺德、高明各1宗。

【住宅方面】10月份，受国庆假期影响，佛山迎来住宅供应速度放缓，住宅市场以消耗库存为主；成交方面，进入10月，市场表现火热，一手住宅创近一年新高，房企加大营销促销力度，价格出现回落；从各区表现来看，南海、顺德区市场表现火热，其中南海网签价格在临广板块高价项目的成交拉动下持续走高，三水恒大项目表现强势，支撑区域成交。

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.