



世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



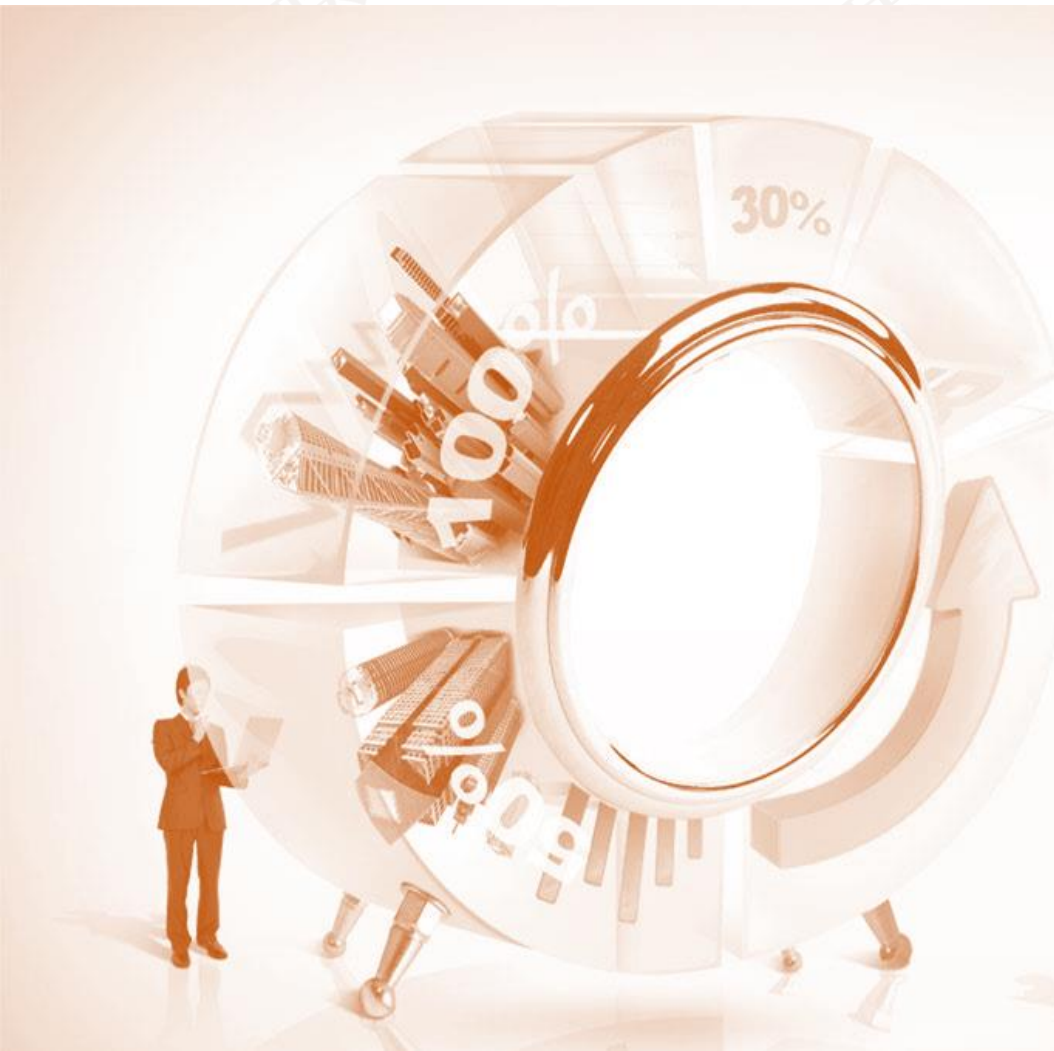
2020年6月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2020年07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：

◆ 银监会：将加大对“两新一重”的资金支持

6月4日，中国银保监会新闻发言人表示，银行业保险业系统要扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，突出做好稳企业、保就业工作，稳住经济基本盘。同时，将加大对“两新一重”（新型基础设施、新型城镇化和涉及国计民生的重大项目）的资金支持，大力发展科技金融、绿色金融、消费金融，加大金融扶贫力度。充分发挥保险的风险保障功能，支持依法合规创新，引导保险资金为实体经济提供长期稳定的资金支持。

◆ 自然资源部明确今年土地利用计划管理

6月4日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》。针对2020年的土地利用计划管理，政策要求首先在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求；其次，既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展；此外，对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。

◆ 14天期逆回购重启，降准料近期落地

6月18日，央行开展了1200亿元逆回购操作，包括500亿元7天期和700亿元14天期逆回购。这是时隔4个月央行首度开展14天期逆回购操作。操作利率为2.35%，较前次下调20基点。

◆ 新版税收优惠政策指引发布，支持脱贫攻坚

近日，从国家税务总局了解到，为助力全面打赢脱贫攻坚战，税务部门发布新版税收优惠政策指引，从支持贫困地区基础设施建设、推动涉农产业发展、激发贫困地区创业就业活力、推动普惠金融发展、促进“老少边穷”地区加快发展、鼓励社会力量加大扶贫捐赠六个方面，实施了110项推动脱贫攻坚的优惠政策。

◆ 6月LPR持平：1年期3.85%

6月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期的贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，两个期限品种报价均与上个月持平。

本地要闻：

◆ 三龙湾再签352亿重大项目

6月9日，三龙湾共签约引进项目42个，总投资近570亿，本次签约项目总投资352亿，涉及广佛合作、产业发展、公共服务和综合开发等项目，将为全市经济社会发展注入新的动力。

◆ 佛山调整住房公积金缴存额上限标准

6月10日，佛山住房公积金管理中心发布《关于2020年度住房公积金汇缴调整的公告》，公告指出，2020年度（2020年7月至2021年6月）佛山住房公积金职工月缴存额最高不超过5184元。

◆ 佛山出炉超千亿重点项目——机场、地铁、三龙湾是重点

6月17日，佛山市第十五届人民代表大会第五次会议开幕，佛山市市长朱伟作总结了2019年以来各项工作成果，明确今年全年发展目标，并部署下一阶段各项重点工作。从保民生、稳就业到“人才新政23条”的落实，从推动制造业高质量发展到增进人民群众福祉。值得一提的是，会上佛山市市长指出，佛山今年不设GDP增长目标，机场、地铁、三龙湾是重点。其中，佛山2020年重点项目有：先导区标志性项目--广佛荟、东平河水轴线项目、加快地铁2号线一期、3号线建设等。

◆ 优粤佛山卡T卡申领新变化，6月16日起实施

6月15日晚，佛山市人力资源和社会保障局发布了优粤佛山卡T卡申领服务工作操作指南（修订版），公布自6月16日起，佛山优粤卡T卡申领除了具有中专及以上学历、中级工及以上职业资格条件，还需要在佛山缴纳社保或者个人工资薪金所得税。

◆ 佛山三龙湾总部经济奖励政策出炉

6月23日上午，佛山中德工业服务区管委会顺德片区建设局牵头在乐从镇政府举办了首场三龙湾高端创新集聚区总部经济政策宣讲会，解读本月5号出台的《佛山三龙湾高端创新集聚区促进总部经济发展实施办法》。

其中符合条件的总部企业落户三龙湾，可获得落户奖励，金额为该企业上一个完整会计年度本市地方财力贡献的100%，最高可获奖励2000万元，另外还能获得各项奖励和补贴扶持合计最高可超1亿元。

◆ 永胜旧村居改造集转国通过

6月21日，南海区桂城街道夏北社区永胜经济社旧村居改造项目土地集体建设用地转为国有建设用地表决成员大会举行，最终以87.75%的同意率通过永胜旧村居改造项目集转国。目前，项目计划7月初启动入户签约，争取年底前项目动工开建。

城市政策：

◆ 广东高速公路规划：广深港澳科技走廊新增13条

根据《规划》，广深港澳科技创新走廊合计新增13条高速公路，粤东西北地区新增22条高速公路，到2035年，广东省高速公路将达到1.5万公里。《规划》新增高速47条约2185公里，其中深圳市新增深汕第二高速、惠州至坪山等2条对外辐射通道。

◆ 10天14城发布购房补贴政策，配套购房优惠

据不完全了解，6月的前10天，先后有14个城市发布了购房补贴政策。从本科生购房每月补贴1500元到最高购房补贴达300万元，再到产业人才最高购房补贴提升至500万元，此外还有租房补贴3年，或依据学历不同，租房给予每个月不同补贴额度等，各种配套吸引人才的购房补贴政策扎堆式发布。

◆ 天津：小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园

6月7日，天津市人民政府办公厅印发《天津市住宅小区配套幼儿园规划建设管理办法》，明确规定，住宅小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园，幼儿园用房严禁出租、出售、转让和抵押。

◆ 江门将实施零门槛落户政策

6月10日，据广东江门公安微博发布信息显示，江门市公安局户政管理部门表示，《江门市进一步推进户籍制度改革实施方案（修订）》将于7月5日正式实施，此次户籍制度改革将实施一系列“零门槛”、全放开的落户政策。具体包括，全面放开在城区、建制镇的社区落户的“稳定住所、稳定就业”基本迁入条件，取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件。

◆ 广州去年以来盘活存量用地42平方公里

6月18日，从广州市第131场疫情防控和复工复产新闻发布会上了解到，从2019年初至今年5月，九项重点工作共盘活存量用地约42平方公里，新增公共服务设施及配套1.5万个、286万平方米，新增绿化面积510万平方米。2020年，广州将坚持“改造治理与新增建设相结合”的总原则，扎实推动九项重点工作年度任务的圆满完成。

◆ 北京：不动产登记可自助跨区通查

6月18日，从北京市规划自然资源委了解到，为提供更加便民利企的不动产登记服务，本市不动产登记自助查询机查询系统已进行升级。升级后，登记资料实现了跨区全城通查。

房企动态：

◆ 雅居乐与安馨养老达成战略合作意向

5月29日，雅居乐控股集团董事副总裁兼雅生活集团总裁黄奉潮、雅居乐控股集团副总裁兼地产集团总裁王海洋、雅居乐地产集团北京区域总裁龚莉一行拜访安馨养老交流探讨，并基于共同价值观和企业理念达成全面战略合作意向。

◆ 祥生IPO,资本市场迎来最后一家未上市千亿房企

6月3日晚间，随着一纸招股书的披露，祥生正式宣告奔赴港股。如果冲刺成功，这很有可能成为年度最大的内房股IPO。祥生在招股书中介绍，2017至2019年，其主要融资渠道来源于银行及其他借款、资产抵押证券及有限票据，还有部分资金来自于信托融资。这也意味着，祥生现有的融资渠道依然有限。

◆ 平洲4条旧村改造通过表决，合景泰富已介入

6月6日-6月7日，南海区桂城街道平西社区兴仁村、蓬涌村、马根村、格涌村以87.65%同意率通过旧村改造意愿表决。而在2019年6月，合景泰富早已介入其前期整理，与4条村签下改造前期工作协议。

◆ 保利华南牵手三水御江南，更名“保利御江南”

6月16日，保利华南与金沙洲投资就“三水区御江南项目合作”内部举行签约仪式，计划更名为“保利御江南”，未来将由保利华南操盘，新团队预计7月进场。三水御江南位于西南洲边，北邻北江，距离三水南站约1.7公里。项目自2006年起开发建设，先后三次拿地，占地约4600亩，目前已开发超过50%。

◆ 格力地产欲收购珠海免税，占横琴“地利”

6月17日夜间，格力地产发布公告回复了上交所的问询函，正式披露了收购珠海免税的意图。

根据公告，本次交易完成后，珠海免税将成为格力地产的全资子公司，后者将在现有业务板块基础上增加免税品经营业务，核心业务板块也进一步调整为：以免税业务为特色的大消费产业、生物医药大健康产业和房地产业。

◆ 贝壳找房称万科退出万链

6月18日晚间，就近日市场传闻的“万科退出万链”一事，贝壳找房方面回应记者称“已与万科达成股权转让协议。万链未来将并入贝壳旗下装修业务。此举是为了进一步深入装修链条，为用户提供高品质家装服务。”

据了解，2015年8月，万科牵手链家发布万链品牌，此次万科退出万链，意味着未来万链的大股东将由万科变成贝壳找房。

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

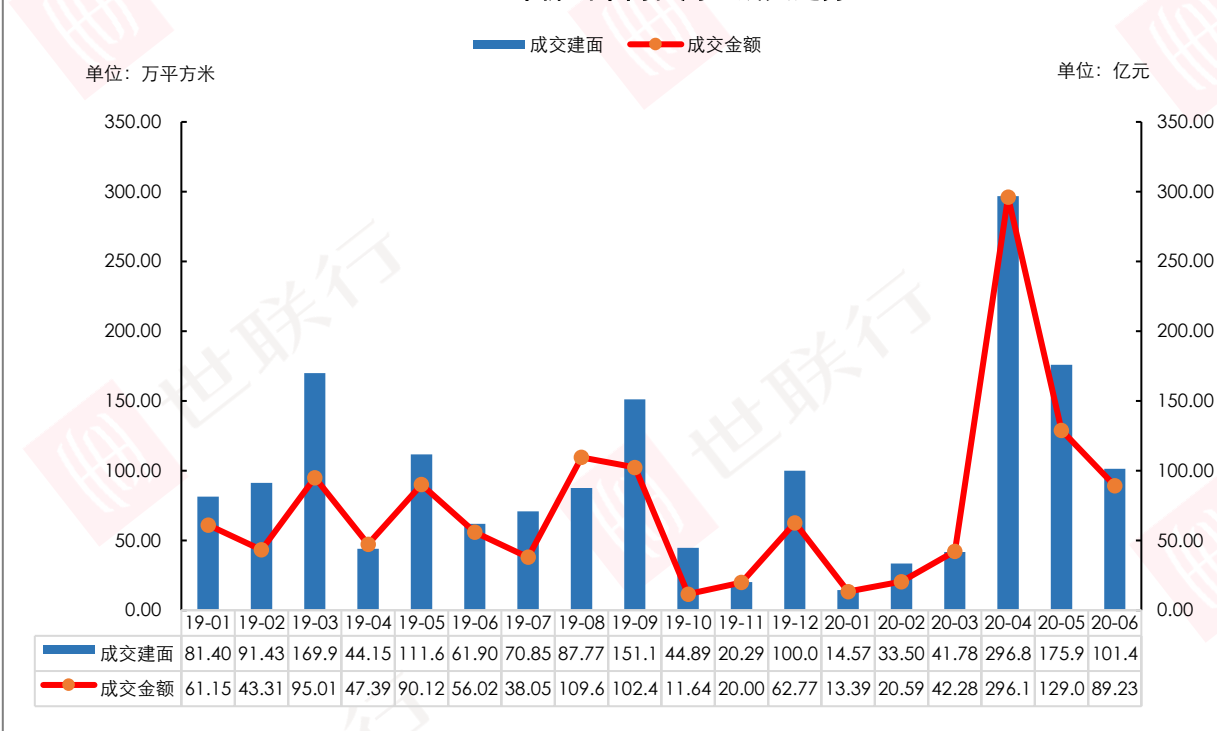
2020年6月佛山房地产市场商住用地成交一览表

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 (万元)
禅城区	商住	2	7.74	21.12	215413
南海区	商住	2	7.63	19.19	97566
顺德区	商住	3	19.79	44.41	544271
三水区	商住	0	0	0	0
高明区	商住	1	7.22	16.69	35041
合计		8	42.39	101.41	892291

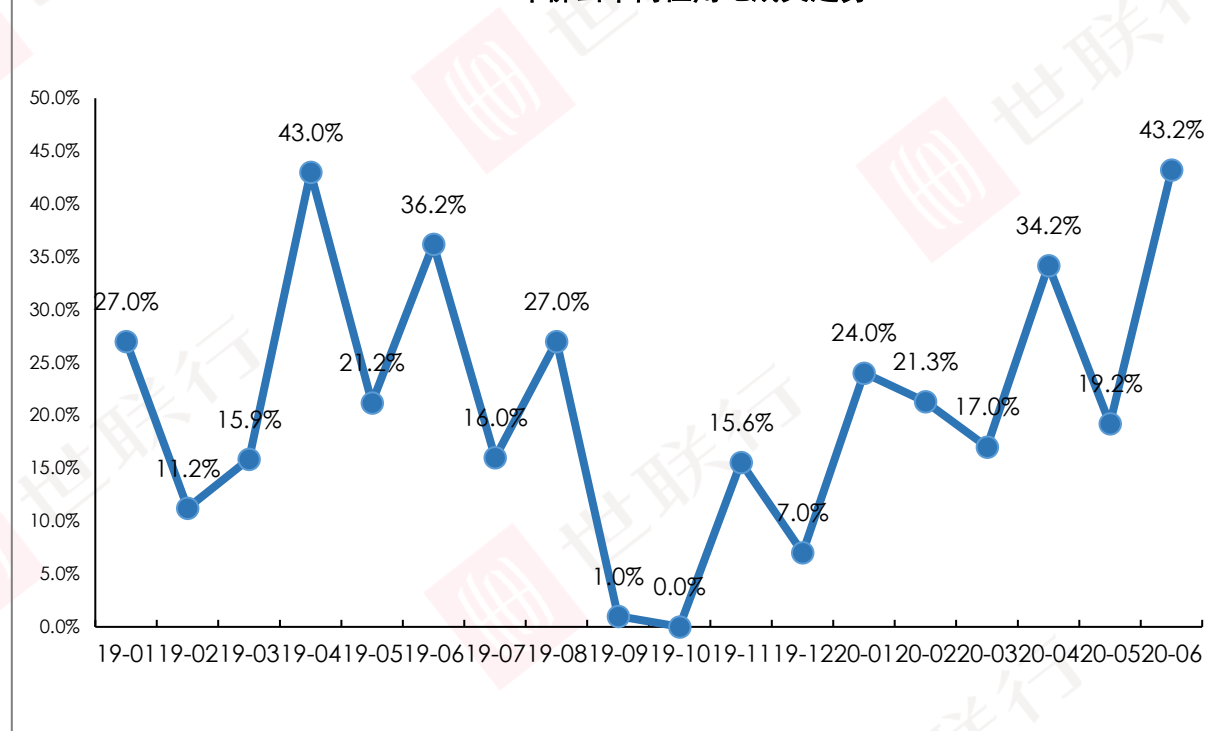
➤ 2020年6月，佛山计划出让商住地块11宗，其中西江新城和南庄绿岛明珠北侧地块终止交易，禅城南庄杏吉路地块宣布流拍；最后经公开市场途径共成交土地8宗，其中三水土拍缺席，总成交占地面积42.39万m²，总成交建筑面积101.41万m²，成交总金额约89.23亿元。

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6月，佛山经公开市场途径成交商住用地8宗，总成交建面101.41万m²，环比下降42.4%；成交总金额为89.23亿元，环比下降30.8%。
- 在成交溢价方面，5月份全市整体溢价率为43.2%，环比上升124.8%。

6月重点地块成交情况

2020年6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	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
顺德区	陈村	佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧C2-1地块	商住	9.98	3.0	375449	100%	13720	2020/6/1	阳光城
禅城区	绿岛湖	佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	4.42	2.9	117068	23%	9132	2020/6/4	金辉
南海区	九江	佛山市南海区九江镇沙头迎宾路北村地段	商住	5.84	2.6	68300	0%	4670	2020/6/8	阳光城
顺德区	北滘	佛山市顺德区北滘镇中心城区01-03-07地块	商住	7.54	2.5	108533	28%	9920	2020/6/18	美的置业
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	7.22	2.5	35041	0%	2100	2020/6/19	碧桂园
顺德区	乐从	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	商住	2.27	2.5	60289	24%	12356	2020/6/22	中南+新城建设
禅城区	张槎	佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧、季华北路西侧	商住	3.32	2.5	98345	32%	11842	2020/6/28	海伦堡
南海区	狮山	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段	商住	1.79	2.6	29266	0%	7300	2020/6/29	海逸

2020年7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	起报价 万元	起拍楼面价 元/m ²	出让日期
禅城区	张槎	佛山市禅城区禅西大道西侧、规划三路北侧	商住	8.11	182519	9000	2020/7/3
顺德区	陈村	佛山市顺德区陈村镇花卉大道西侧地块	商住	5.67	106251	7499	2020/7/3
顺德区	容桂	佛山市顺德区容桂上佳市居委会桂洲大道南侧地块	商住	1.40	20673	5100	2020/7/6
禅城区	石湾	佛山市禅城区雾岗路北侧、工农路南侧	商住	11.26	315000	9796	2020/7/8
顺德区	陈村	佛山市顺德区陈村镇佛陈路鱼苗场北侧地块	商住	7.60	123689	6590	2020/7/9
禅城区	绿岛湖	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	135934	7300	2020/7/10
顺德区	容桂	佛山市顺德区容桂街道容里小学以南、容英路以东地块	商住	9.92	147742	5158	2020/7/13
顺德区	乐从	佛山市顺德区乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块	商住	6.01	123257	6620	2020/7/20
南海区	西樵	佛山市南海区西樵镇樵金路西侧、樵誉路南侧地块	商住	2.19	34280	5600	2020/7/30
南海区	大沥	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地段	商住	22.40	650500	11352	2020/7/30
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道海三路南侧、南一路西侧地块	商住	0.35	9920	8238	2020/7/31
合计				81.55	1849765	—	—

➤ 2020年7月，据世联统计，经公开市场计划出让商住用地土地共11宗，总供应占地面积为81.55万m²，总起拍金额184.98亿元。

分类标准：土地利用现状分类GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台

成交地块情况

佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧C2-1地块

● **地块编号: TD2020 (SD) WG0012**

● **交易时间: 2020-06-01**

● **土地性质: 商住用地**

占地面积: 9.98万㎡ (A区: 9.19万㎡)

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 3.0 (计容建筑面积 ≤ 275659.71㎡)

建筑面积: 27.57万㎡

起始价格: 187449万元

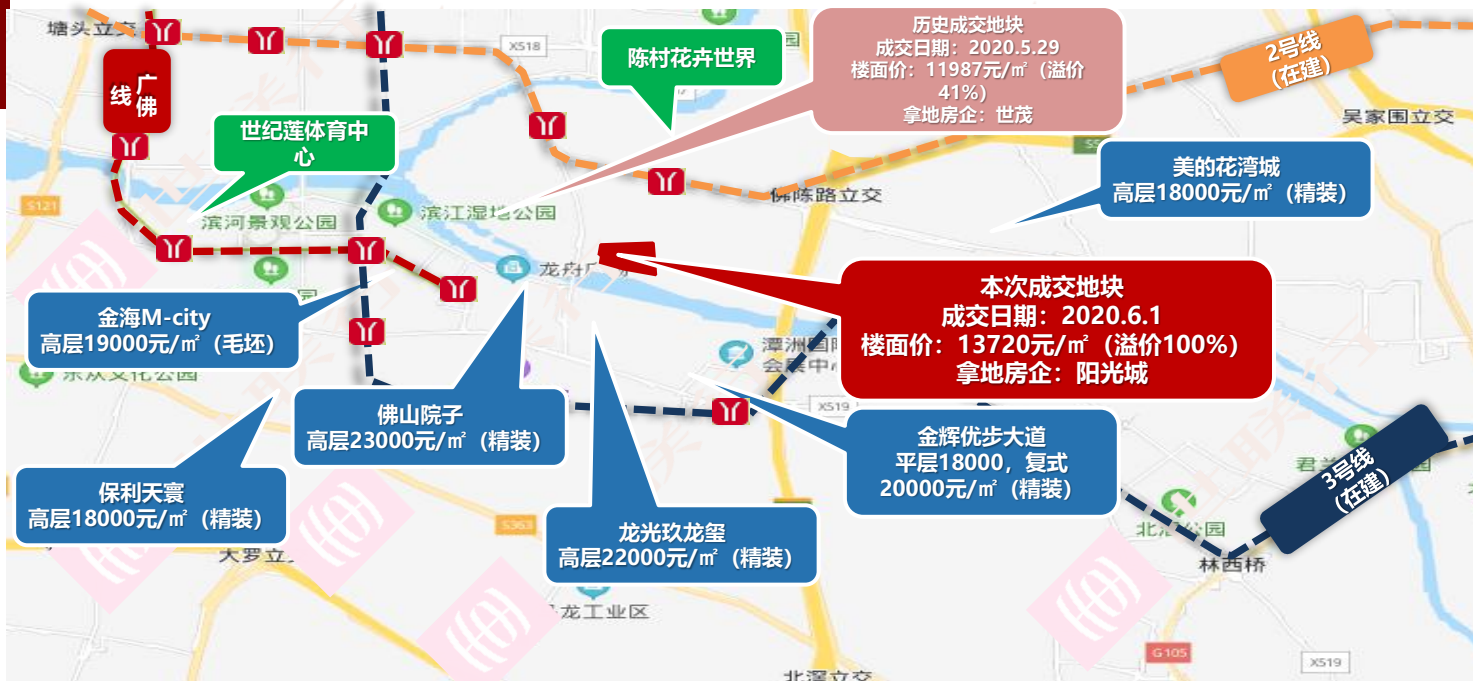
起始楼面地价: 6800元/㎡

成交价格: 375449万元

溢价率: 100%

成交楼面地价: 13720元/㎡ (扣除商业配建)

竞得者: 佛山市臻德阳光城置业有限公司



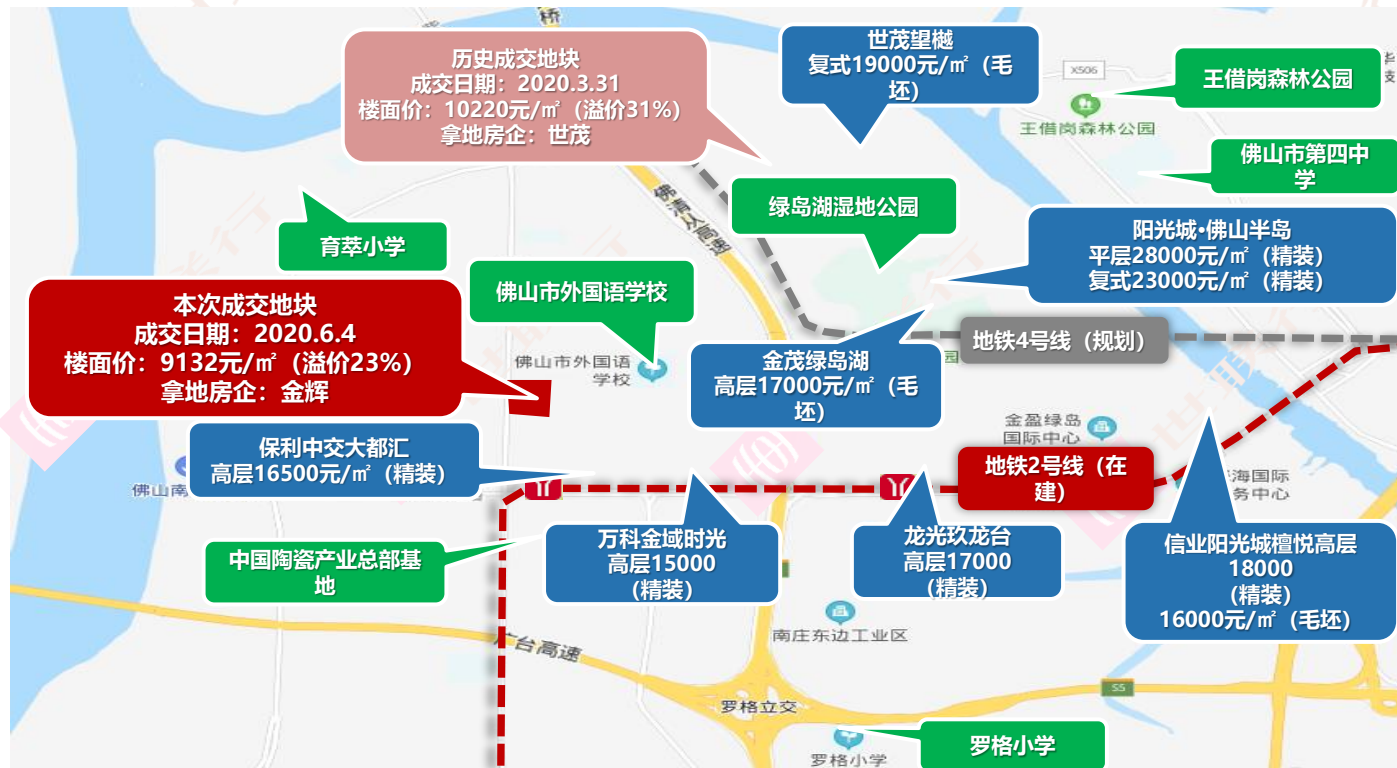
基本情况及规划指标要求:

- 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 本宗地分为A/B/C三部分, 其中, A区占地91886.57㎡, 为城镇住宅用地, 容积率 ≤ 3.0, 建筑密度 ≤ 28%, 绿地率 ≥ 35%, 限高100米; 而B、C区分别占地6869.46㎡、1067.8㎡, 依次为城镇道路用地及公园与绿地; 其中商业用地、商务用地、娱乐康体用地对应的相关设施计容建面 ≤ 55131.94㎡; 服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的20%
- ③ 配建: 1、配电房、垃圾收集点 (≥110㎡); 2、物业管理用房 (按规划总建筑面积的0.2%计, 建筑面积 ≥ 50㎡ 且 ≤ 300㎡); 3、社区居委会 (≥500㎡); 4、社区服务中心 (≥200㎡); 5、通信基站 (20-30㎡); 6、社区用房 (住宅总计容1%, 建筑面积 ≥ 600㎡, ≤ 2500㎡); 5、本宗地 A 区配建首层商业物业 (2000 ㎡)

成交地块情况

佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧

- **地块编号:** TD2020(CC)WG0008
- **交易时间:** 2020-06-04
- **土地性质:** 商住用地
- 占地面积: 4.42万㎡
- 容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.9 (计容建筑面积 ≤ 128199㎡)
- 建筑面积: 12.82万㎡
- 起始价格: 94868万元
- 起始楼面地价: 7400元/㎡
- 成交价格: 117068万元
- 溢价率: 23%
- 成交楼面地价: 9132元/㎡
- 竞得者: 深圳市金辉投资有限公司



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;
- ② 容积率: ≤ 2.9; 建筑密度: ≤ 28%; 绿地率: ≥ 35%; 商业商务娱乐用地 ≤ 38459㎡ (≤ 30%); 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为33810㎡
- ③ 配建: ① 配电房、燃气调压站、通讯基础设施等市政设施; ② 物业管理用房 (不计容), 建面50-300㎡, 按规划总建面的0.2%计; ③ 居民健身设施, 按居住人均用地面积不低于0.3㎡设置; ④ 社区公共服务用房 (不计容), 建面不低于总计容建面的1%, 包含社区居委会1处 (建面 ≥ 450㎡)、文化活动室1处 (建面 ≥ 500㎡) 和其他功能用房。

成交地块情况

佛山市南海区九江镇沙头迎宾路北村地段

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0013

● **交易时间:** 2020-06-08

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 5.84万m²

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.6 (计容建筑面积 ≤ 151788.16m²)

建筑面积: 15.18万m²

起始价格: 68300万元

起始楼面地价: 4500元/m²

成交价格: 68300万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 4670元/m² (扣除幼儿园、文化活动室、托老所、卫生服务站配建后)

竞得者: 佛山万光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: ≤2.6; 建筑密度: ≤30%; 绿地率: ≥30%; 建筑控高≤100米; 兼容商业用地、商服用地总计容建筑面积: ≤15000m², 不准建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式用房
- ③ 配建: (1) 1所9班幼儿园, 建面≥2430平方米; (2) 社区公共服务用房, 包含文化活动室1处 (建面≥500m²)、社区服务中心 (建面≥200m²)、社区居委会1处 (建面≥500m²)、社区警务室 (建面≥50m²)、托老所 (建面≥1000m²)、物业管理用房 (总建面的0.2%计, ≥50, ≤300m²)、临时公交站场 (建面≥150m²)、社区卫生服务中心 (建面≥1600m²) 公共停车位等设施; (3) 无偿配建建面≥3502.8平方米的开放公园绿地; (4) 竞得人须在用地红范围外无偿配建A、B区之间的20米规划路及东侧12米规划路、北侧的绿化公园、沿沙头大涌绿化带; (5) 配电房、公共厕所 (建面≥100m²)、垃圾收集点 (建面≥210m²)

成交地块情况

佛山市顺德区北滘镇中心城区01-03-07地块

● **地块编号:** TD2020 (SD) WG0013

● **交易时间:** 2020-06-18

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 7.54万㎡ (A区4.46万㎡)

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.5 (计容建筑面积 ≤ 111616.8㎡)

建筑面积: 11.16万㎡

起始价格: 84533万元

起始楼面地价: 7574元/㎡

成交价格: 108533万元

溢价率: 28%

成交楼面地价: 9920元/㎡ (扣除公园绿地和道路成本共2189.21万元)

竞得者: 佛山市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;
- ② A区: 容积率: ≤2.5; 建筑密度: ≤30%; 绿地率: ≥25%; 建筑控高≤80米; A区居住用地, 占地4.46万㎡; B区占地0.4万㎡, 为公共交通场站用地; C区占地1.59万㎡, 为公园绿地; D区占地1.09万㎡, 为城市道路用地。
- ③ 配建: A区: 1、配电房、通信基础设施、垃圾收集点、燃气设备; 2、物业管理用房 (不计容, 总建面的0.2%计, 建筑面积≥50㎡且≤300㎡) 3、文化活动室 (≥500㎡)、居委会 (≥400㎡)、社区卫生服务站 (≥150㎡)、社区服务中心 (≥200㎡)、公共厕所 (≥100㎡)、体育健身场所 (≥2000㎡) 其他用房
- ④ B区: 公交首末站、公共自行车站 (不计容)、公共厕所 (≥100㎡); C区: 公园绿地的建设标准不低于350元/㎡; D区: 配建道路出资须按1500元/㎡的标准建设

成交地块情况

佛山市高明区荷城街道沧江南路以北、明华路以东

● **地块编号:** TD2020(GM)WG0015

● **交易时间:** 2020-06-19

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 7.22万㎡

容积率: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ (计容建筑面积 $\leq 166862.03\text{m}^2$)

建筑面积: 16.69万㎡

起始价格: 35041万元

起始楼面地价: 2100元/㎡

成交价格: 35041万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 2100元/㎡

竞得者: 佛山源康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;
- ② AB区: 容积率: ≤ 2.5 ; 建筑密度: $\leq 30\%$; 绿地率: $\geq 30\%$; 建筑控高 ≤ 60 米; A区计容建筑面积 ≤ 65040.1 平方米、B区计容建筑面积 ≤ 101821.93 平方米, 所有兼容的建筑的用地面积15%, 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、A区须配建老年人活动中心 (不计容, 建筑面积 ≥ 100 平方米)、社区健康服务中心 (不计容, 建筑面积 ≥ 3000 平方米), B区须配建社区服务站 (不计容, $200\text{平方米} \leq \text{建筑面积} \leq 300\text{平方米}$)、社区警务室 (不计容, $20\text{平方米} \leq \text{建筑面积} \leq 50\text{平方米}$)、托老所 (不计容, 建筑面积 ≥ 750 平方米)、物业管理用房 ($50\text{平方米} \leq \text{建筑面积} \leq 300\text{平方米}$, 并不低于规划总建筑面积的2‰)

成交地块情况

佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块

● **地块编号:** TD2020 (SD) WG0015

● **交易时间:** 2020-06-22

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 2.27万㎡

容积率: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ (计容建筑面积 $\leq 56862.63\text{m}^2$)

建筑面积: 5.69万㎡

起始价格: 48789万元

起始楼面地价: 8580元/㎡

成交价格: 60289万元

溢价率: 24%

成交楼面地价: 12356元/㎡ (加公交首末站工程造价9972.942万元)

竞得者: 佛山新城投资发展有限公司、嘉世(广州)实业投资有限公司



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;
- ② 容积率: ≤ 2.5 ; 建筑密度: $\leq 45\%$; 绿地率: $\geq 30\%$; 建筑控高 ≤ 100 米;
- ③ 配建: 1、佛山市妇女儿童医院公交首末站 (不计容, 建筑面积 $\geq 6000 \text{m}^2$) 及相应地下专用设备房 (不计容, 建设面积 $\geq 350 \text{m}^2$); 2、不少于 400 个标准小车停车位的停车楼 (不计容,); 3、须采用装配式建筑的建造方式: 单体建筑无裙楼时, 层数大于或等于3层的单体建筑100%实施装配式建筑; 层数少于3层的单体建筑, 鼓励实施装配式建筑, 实施比例不作强制性要求; 4、配电房、燃气调压站 (柜)、通讯基础设施; 5、物业管理用房 (50平方米 \leq 建筑面积 \leq 300平方米, 并不低于规划总建筑面积的2‰); 6、社区用房 (住宅总计容1%, 建筑面积 $\geq 600\text{m}^2$, $\leq 2500\text{m}^2$)

成交地块情况

佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧、季华北路西侧

● **地块编号:** TD2020(CC)WG0011

● **交易时间:** 2020-06-28

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 3.32万^m²

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.5 (计容建筑面积 ≤ 83049.68^m²)

建筑面积: 8.3万^m²

起始价格: 74745万元

起始楼面地价: 9000元/^m²

成交价格: 98345万元

溢价率: 32%

成交楼面地价: 11842元/^m²

竞得者: 佛山市品浩投资咨询有限公司



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: ≤ 25%; 绿地率: ≥ 30%; 兼容的商业商务娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过16609.93平方米; 出让计收出让金的地下车库建筑面积为24010平方米
- ③ 配建 (均不计容): 1、配电房 (含公共电房、开关房等)、燃气调压站 (柜)、通讯基础设施; 2、物业管理用房 (50平方米 ≤ 建筑面积 ≤ 300平方米, 并不低于规划总建筑面积的2‰); 3、公共自行车站点; 4、社区公共服务用房 (住宅总计容1%, 建筑面积 ≥ 600^m², ≤ 2500^m²); 5、体育健身场 (人均用地 ≥ 0.2^m²设置)

成交地块情况

佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处禅炭路东风水库地段

● **地块编号: TD2020(NH)WG0016**

● **交易时间: 2020-06-29**

● **土地性质: 商住用地**

占地面积: 1.79万㎡ (A区面积1.54万㎡)

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.6 (计容建筑面积 ≤ 40090.56㎡)

建筑面积: 4.09万㎡

起始价格: 29266万元

起始楼面地价: 7300元/㎡

成交价格: 29266万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 7300元/㎡

竞得者: 佛山市南海海逸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: ≤2.6; 建筑密度: ≤28%; 绿地率: ≥30%; A区兼容商业设施总计容建筑面积: ≤4000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; B区城市道路, 要求配建的12米宽城市支路
- ③ 配建: 1、配电房(含公共电房、开关房等)、燃气调压站(柜)、通讯基础设施; 2、物业管理用房(50平方米≤建筑面积≤300平方米, 并不低于规划总建筑面积的2‰); 3、公共自行车站点; 4、社区公共服务用房(住宅总计容1%, 建筑面积≥600㎡, ≤2500㎡), 包含文化活动室(≥200㎡)、社区警卫室(≥60㎡)、社区服务中心(≥200㎡); 5、体育健身场所(≥300㎡); 6、竞得人须无偿配建道路共约2502.08平方米; 7、垃圾收集点(≥60㎡)

Part 3

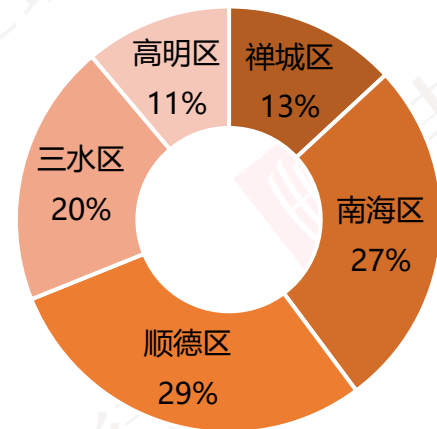
商品住宅市场表现

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

住宅整体情况：成交量创近1年新高，但仍不及去年同期

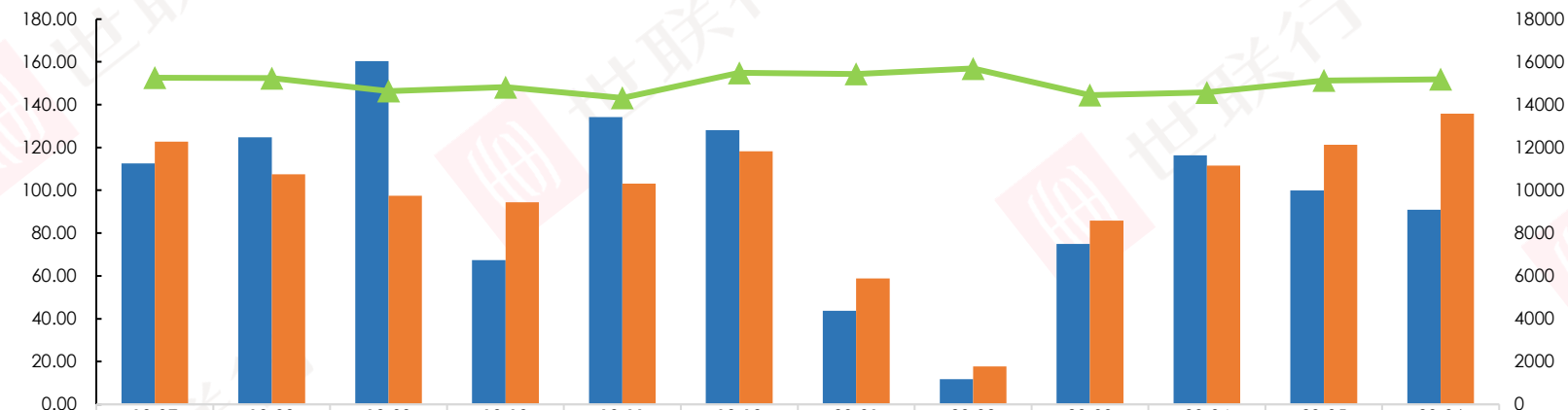
- 6月，全市一手住宅供应面积为90.93万平米，环比下降9%，同比下降23.1%；
- 6月，全市量升价稳，全市共成交住宅12014套，成交总面积135.85万平米，创近1年最高，环比上涨12%，同比下跌1.2%；成交均价为15190元/m²，环比微涨0.4%，同比上涨1.8%。
- 全市成交主力户型为90-100m²刚需户型，占比31%；其次为100-120m²刚改户型，占比26%。

2020年6月佛山五区成交面积占比

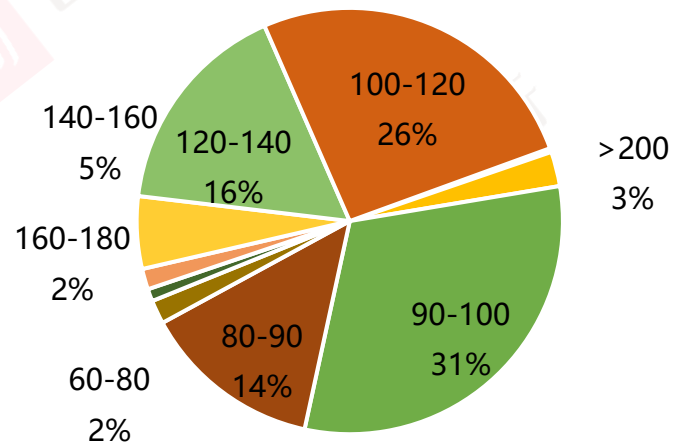


2019-2020年佛山一手住宅月度供求关系走势

单位：万平方米



2020年6月佛山市各面积段成交情况

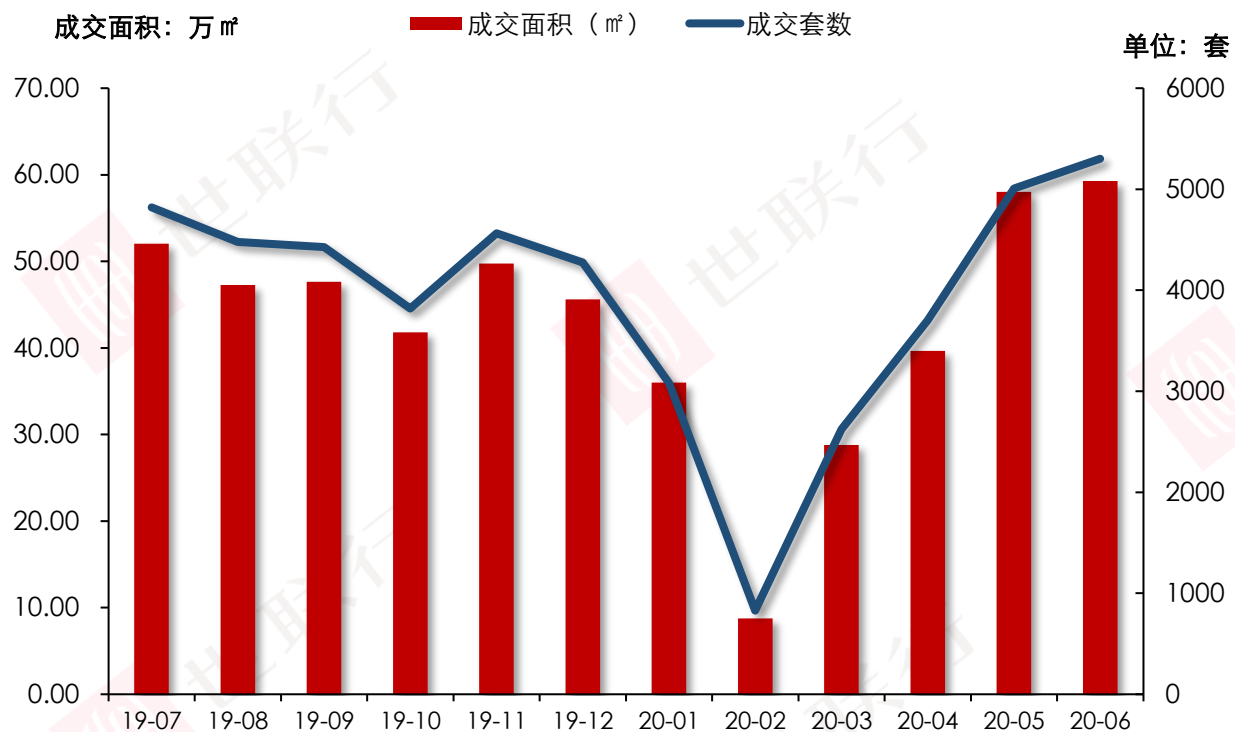


数据来源：世联数据平台

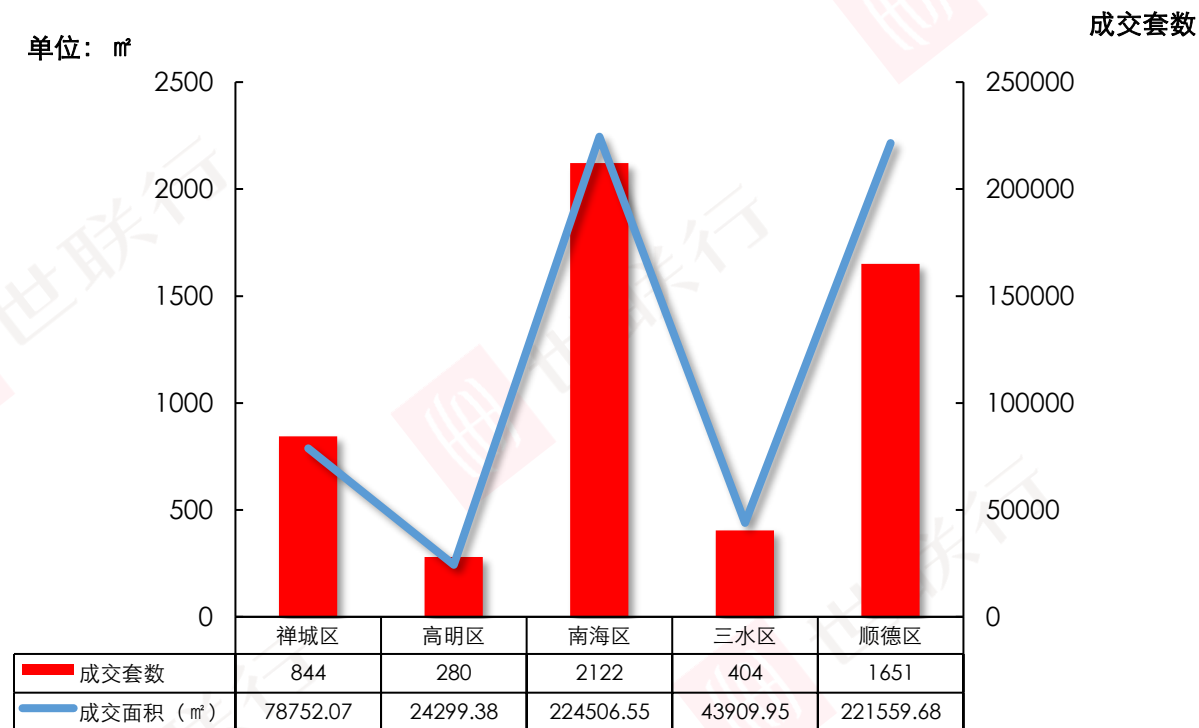
二手住宅月度成交情况

6月份佛山市二手住宅成交量有所回升，成交5301套，成交总面积59.03万㎡，环比上涨2.2%，南海区成交表现最好，共成交2122套，占全市40%。

近一年佛山市二手住宅月度成交走势



2020年6月佛山市二手住宅成交情况

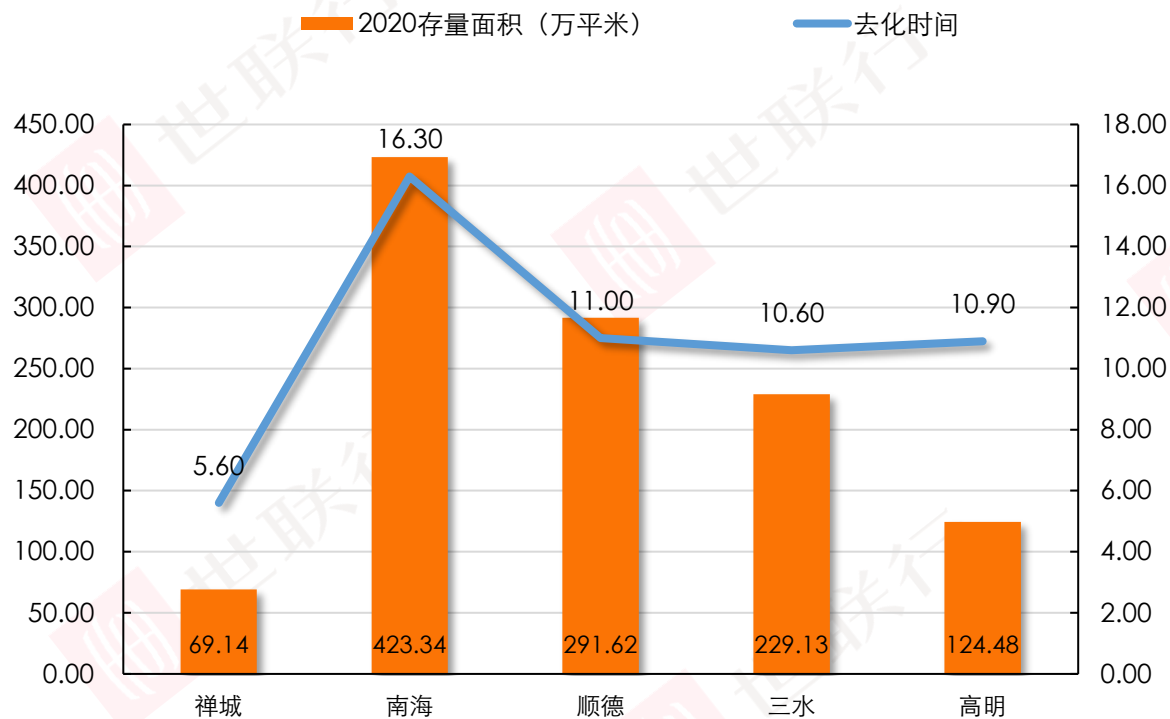


住宅库存情况:

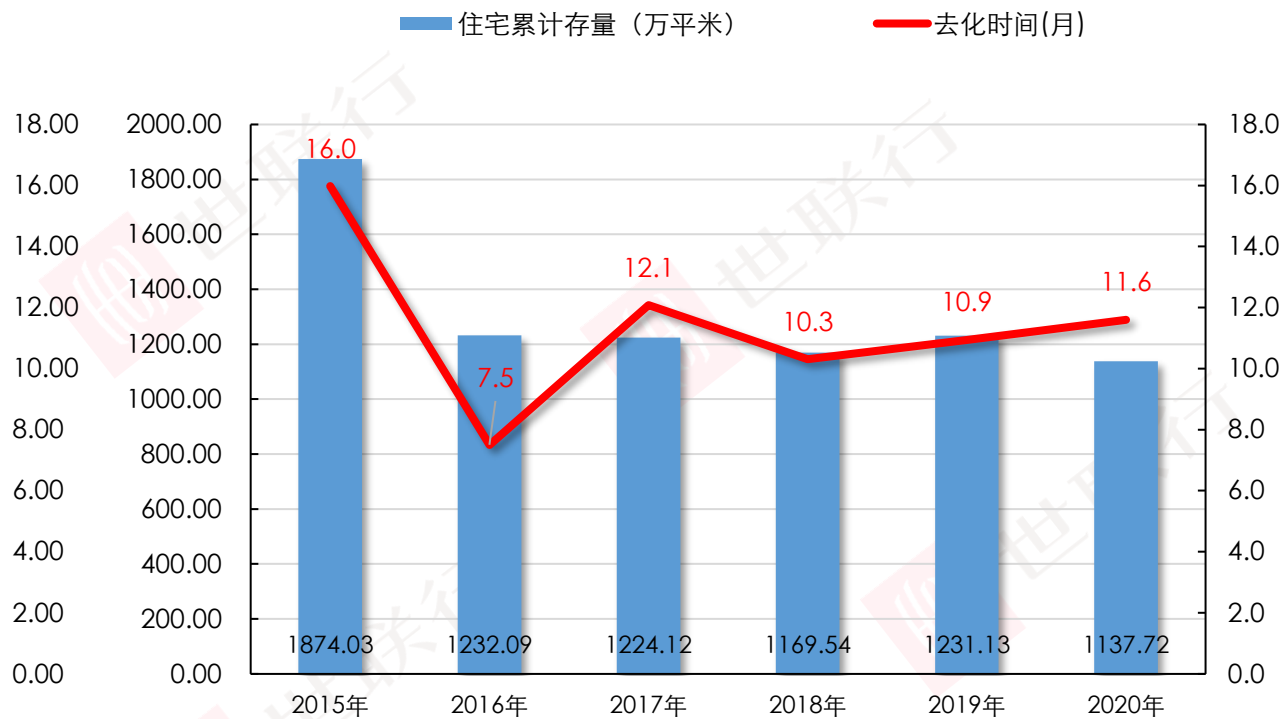
截止6月底，佛山五区商品住宅静态**库存量1137.72万m²**，按照近12个月的月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约11.6个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有**423.34万m²**，去化周期约16.3个月左右；禅城区库存量最低，为**69.14万m²**，处于库存低位。

2020年6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6月，TOP10排名中，碧桂园凤凰湾以673套位列第一，顺德区表现抢眼，前十中有4个项目入围；成交前十的楼盘成交总量2695套，占全市成交总套数的22.43%。

2020年6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	673	68008	11500
2	恒大丽湖城	三水区	312	34217	8200
3	三水保利中央公园	三水区	281	31731	10500
4	恒大御澜庭	三水区	236	24064	6800
5	龙光玖龙臺	禅城区	229	23706	17000
6	龙光天曜	南海区	201	19905	25000
7	保利中交大都汇	禅城区	198	20062	16500
8	美的绿城凤起兰庭	顺德区	192	21695	25000
9	龙光玖龙郡	顺德区	187	17963	14500
10	金地自在城	顺德区	186	17155	12000

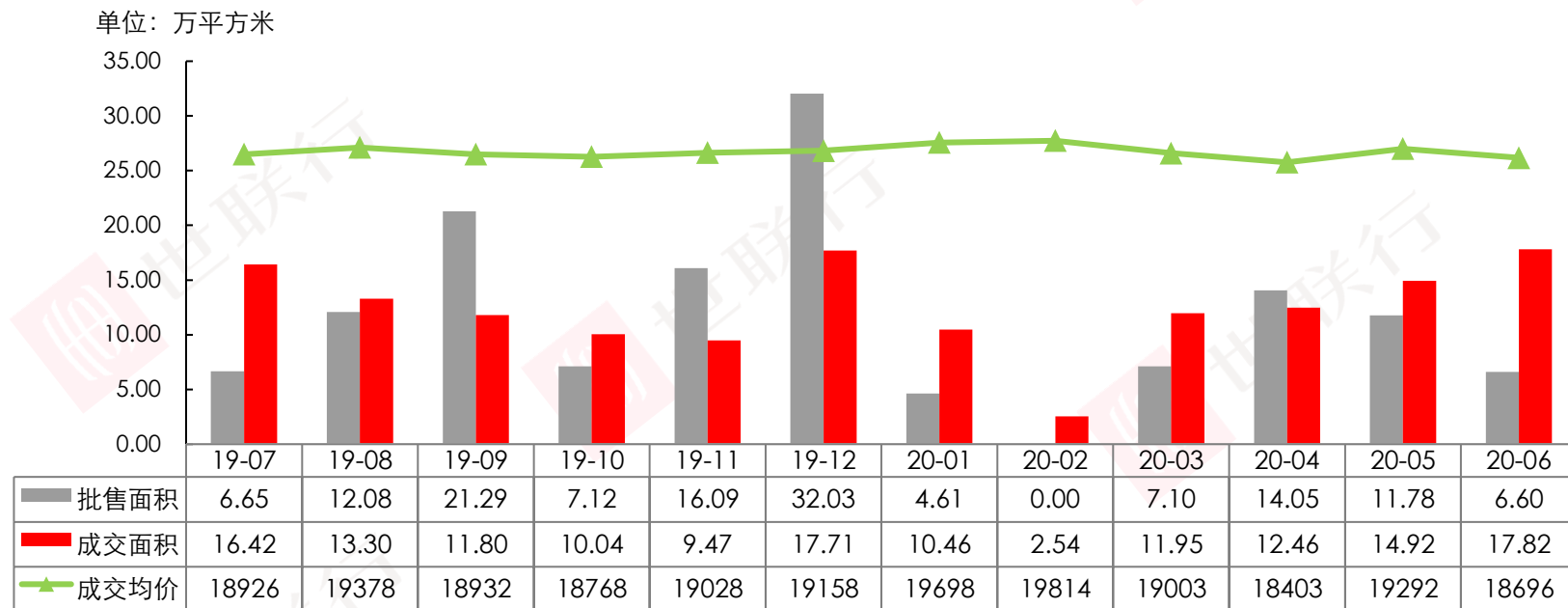
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

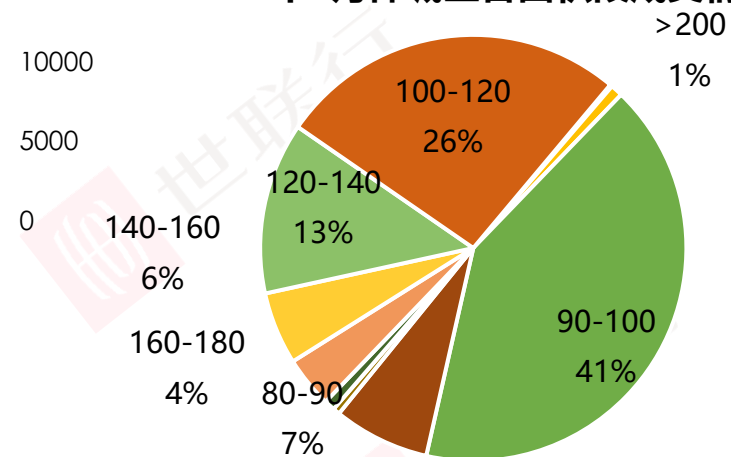
各区供求情况：禅城区

供应放缓，量升价跌。6月份，禅城供货速度放缓，连续3个月供应量下降，网签量创近1年内最高，成交均价下跌，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6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6.6万㎡，环比下降43.9%，同比下降73%；

成交情况：全区成交总面积17.82万㎡，环比上涨19.5%，同比上涨27.3%；

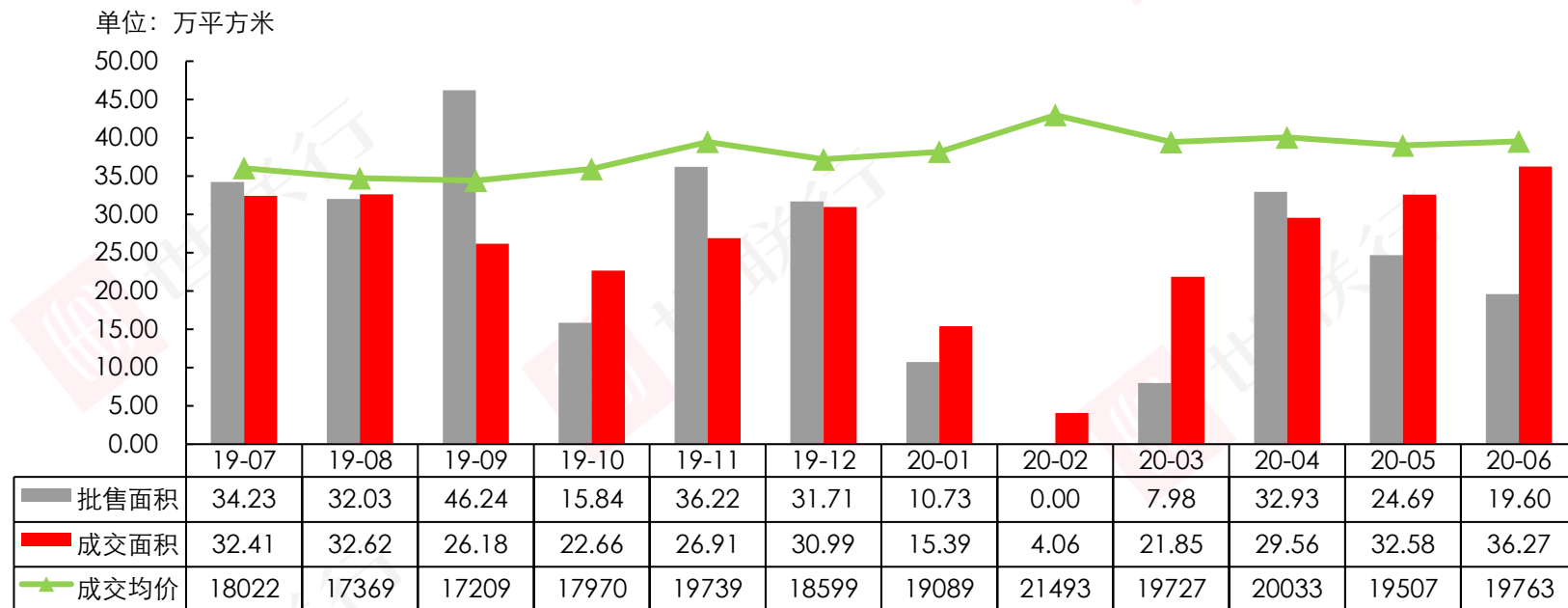
成交价格：全区成交均价为18696元/㎡，环比下降3.1%，同比上涨4.1%；

户型面积：全区成交主力户型为90-100㎡，占比41%，其次为100-120㎡，占26%。

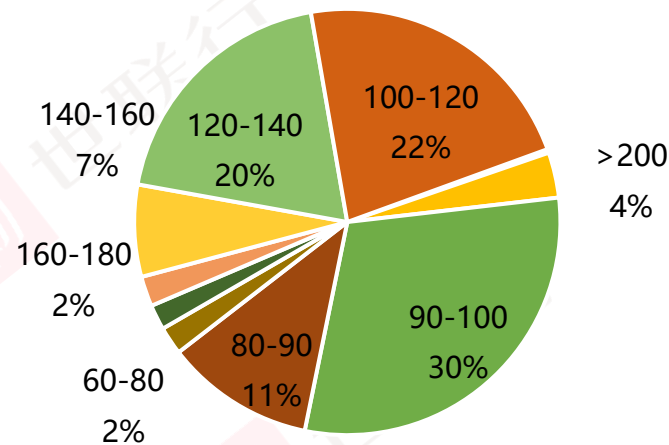
各区供求情况：南海区

供应放缓，量升价稳。6月份，南海供应放缓，连续3个月供应量出现下降，网签成交量创年内最高，全区成交均价微涨至19763元/m²，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6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19.6万m²，环比下降20.6%，同比下降27.9%；

成交情况：全区成交总面积36.27万m²，环比上涨11.3%，同比下降9.2%；

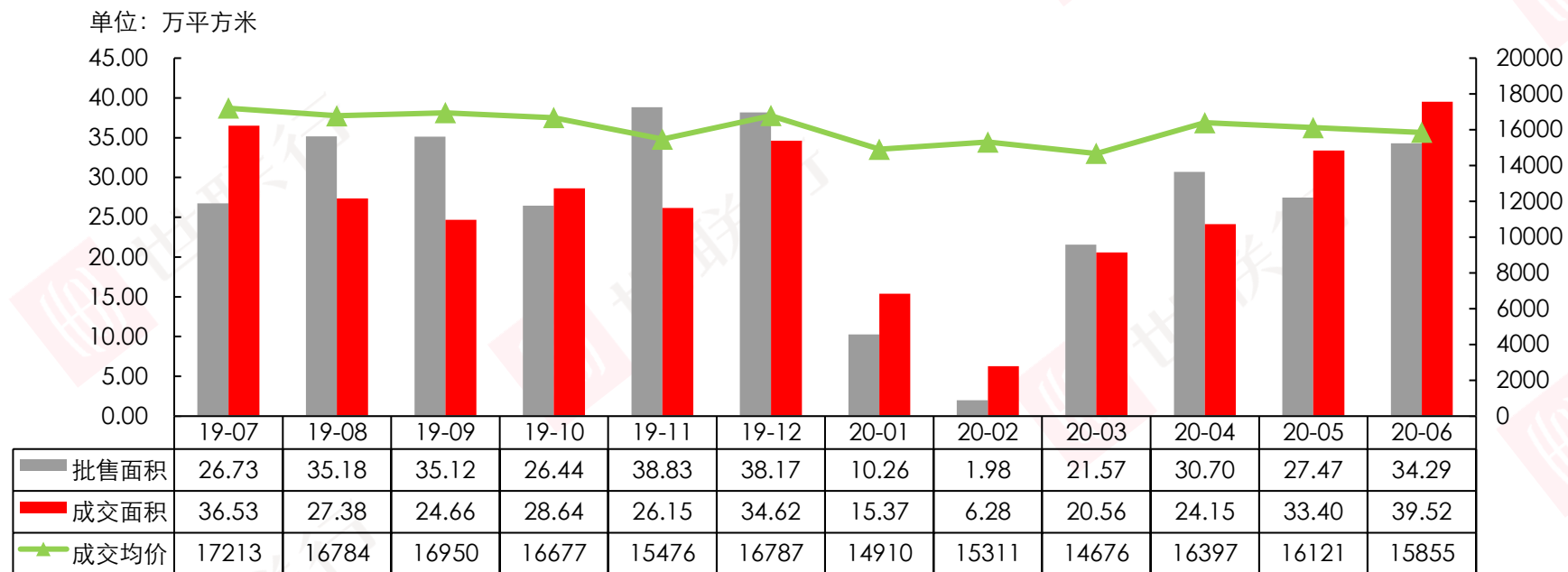
成交价格：全区成交均价为19763元/m²，环比上涨1.3%，同比上涨13%；

户型面积：全区成交主力户型90-100m²，占30%，其次是100-120m²，占22%。

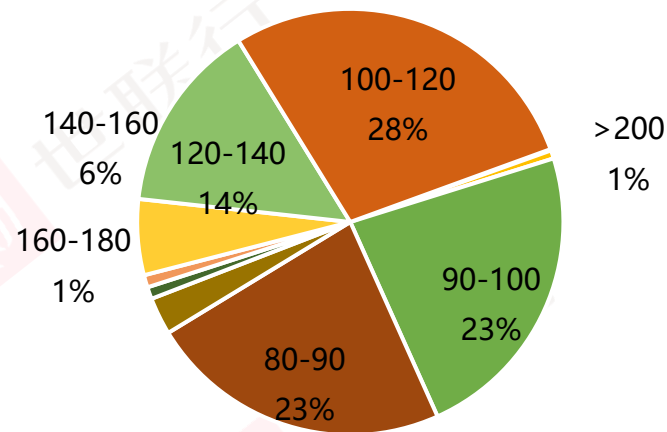
各区供求情况：顺德区

供应积极，量升价稳。6月份，顺德供应积极，供应量创年内最高，网签成交延续上升态势，创近1年最高；价格方面，全区成交均价为15855元/m²，环比下降；该月成交主力为100-120m²刚改型产品，占比接近3成。

2019-2020年顺德区一手住宅月度供求关系走势



2020年6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34.29万m²，环比上涨24.8%，同比上涨25.1%；

成交情况：全区成交总面积39.52万m²，环比上升18.3%，同比上涨5.9%；

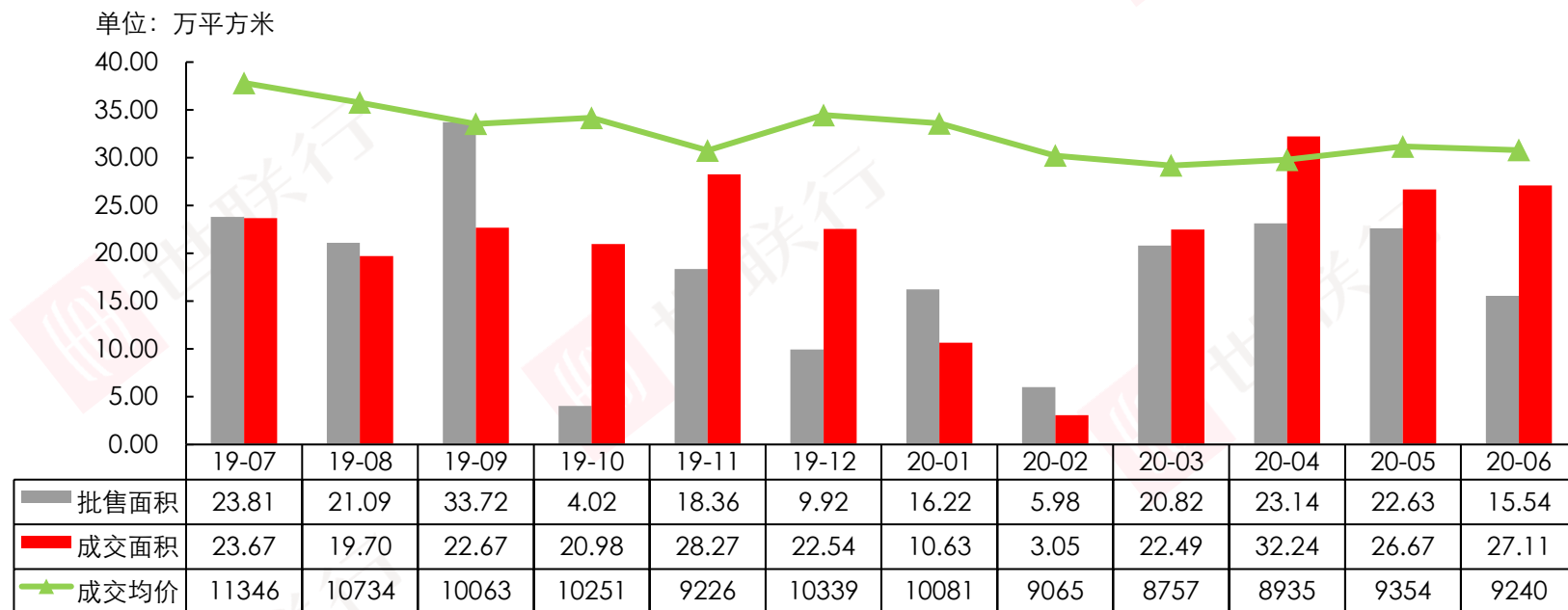
成交价格：全区成交均价为15855元/m²，环比下降1.7%，同比下降6.1%；

户型面积：全区成交主力为100-120 m²，占28%，其次是90-100m²和80-90 m²，各占23%。

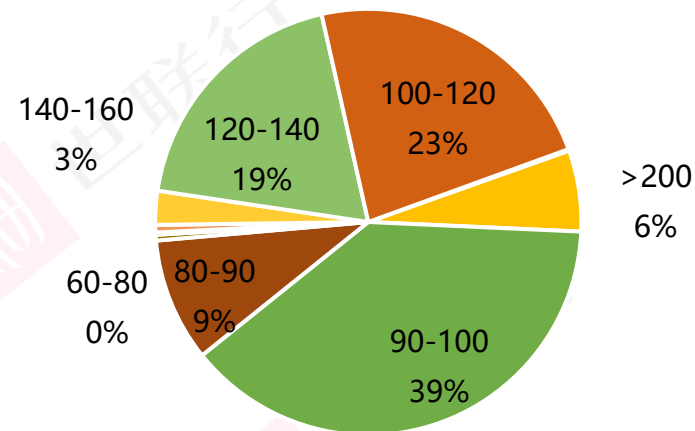
各区供求情况：三水区

供应回落，量价平稳。5月份，三水供应量出现连续3个月下降，网签成交量表现稳定；成交均价微跌至9240元/m²；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6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15.54万m²，环比下降31.3%，同比下降39%；

成交情况：全区成交总面积27.11万m²，环比上涨1.7%，同比下跌2.5%；

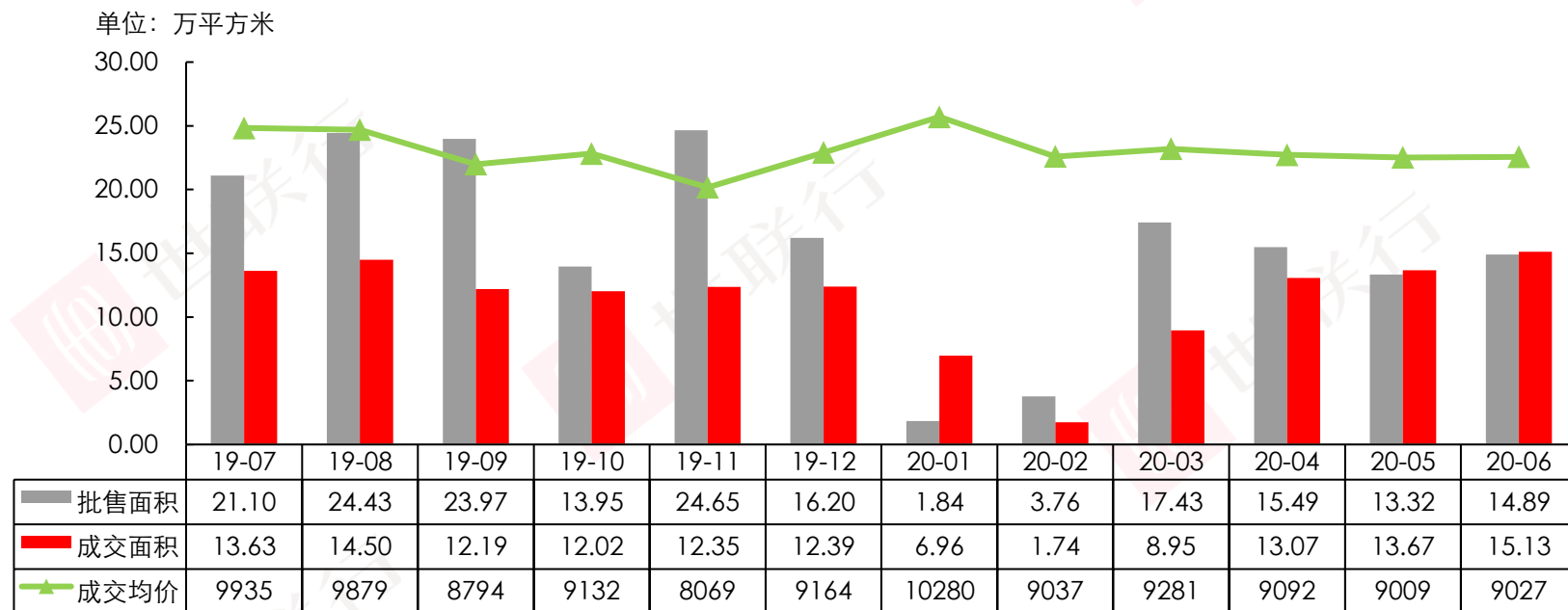
成交价格：全区成交均价为9240元/m²，环比下降1.2%，同比下降18.4%；

户型面积：全区成交主力户型90 - 100m²，占比39%，其次100-120m²，占比23%。

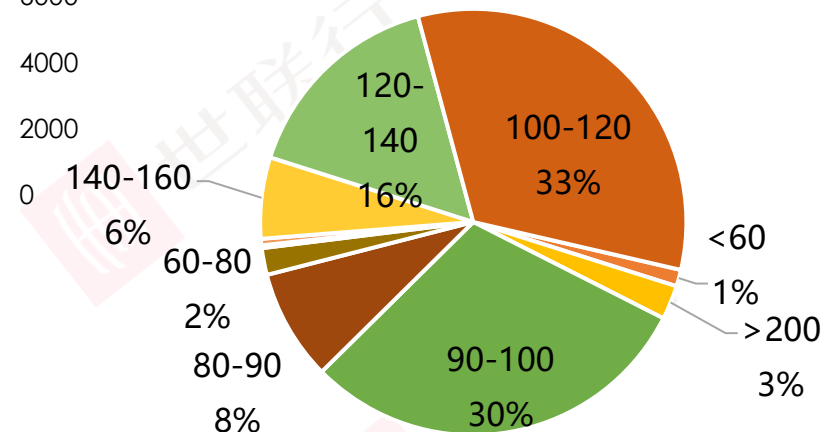
各区供求情况：高明区

供应加快，量升价稳。6月份，高明区供应加快，环比上涨11.8%，网签量创近1年新高，环比上涨10.6%，成交均价平稳；成交产品以100-120m²刚改户型为主，占比超过3成。

2019-2020年高明区一手住宅月度供求关系走势



2020年6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14.89万m²，环比上涨11.8%，同比上涨9.1%；

成交情况：全区成交总面积15.13万m²，环比上涨10.6%，同比下跌17.7%；

成交价格：全区成交均价为9027元/m²，环比微涨0.2%，同比下降3.6%；

户型面积：全区成交主力户型100-120m²刚需产品，占33%，其次为90-100m²刚改产品，占比30%。

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，中央继续出台金融政策，释放资金扶持企业，LPR与上月持平；地方层面上，佛山优化优粤人才T卡购房政策，适当提高T卡申领门槛，维持楼市稳定；城市发展方面，三龙湾再签352亿重点项目，出台总部经济奖励政策，大力推动三龙湾发展，促进城市化进程。

【土地市场】6月全市土地市场热闹，总成交8宗，其中三水缺席土拍，总成交建面101.41万 m^2 ，总金额约89.23亿元，溢价率达43.2%，创19年至今新高，其中阳光城以13720元/ m^2 竞得陈村南向江景地块，溢价率高达100%，海伦堡以11842元/ m^2 竞得张槎一线江景地块，成为张槎新地王；而进入7月份，佛山土地市场供应速度放缓，经公开市场计划出让商住用地土地共11宗，其中多宗地块不设限价，大沥全球创客小镇一期挂牌，起拍价65.05亿。

【住宅方面】6月份，佛山住宅供应连续3个月出现下降；成交方面，多个项目有首开/加推动作，加上房企冲刺630，网签量持续回升，达到近1年最高但仍低于去年同期，成交均价基本保持平稳，为15190元/ m^2 ；从各区供求表现来看，顺德区市场最为活跃，供求两端均领先全市；全市主力成交户型为90-100 m^2 刚需户型，占比超过3成。

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.