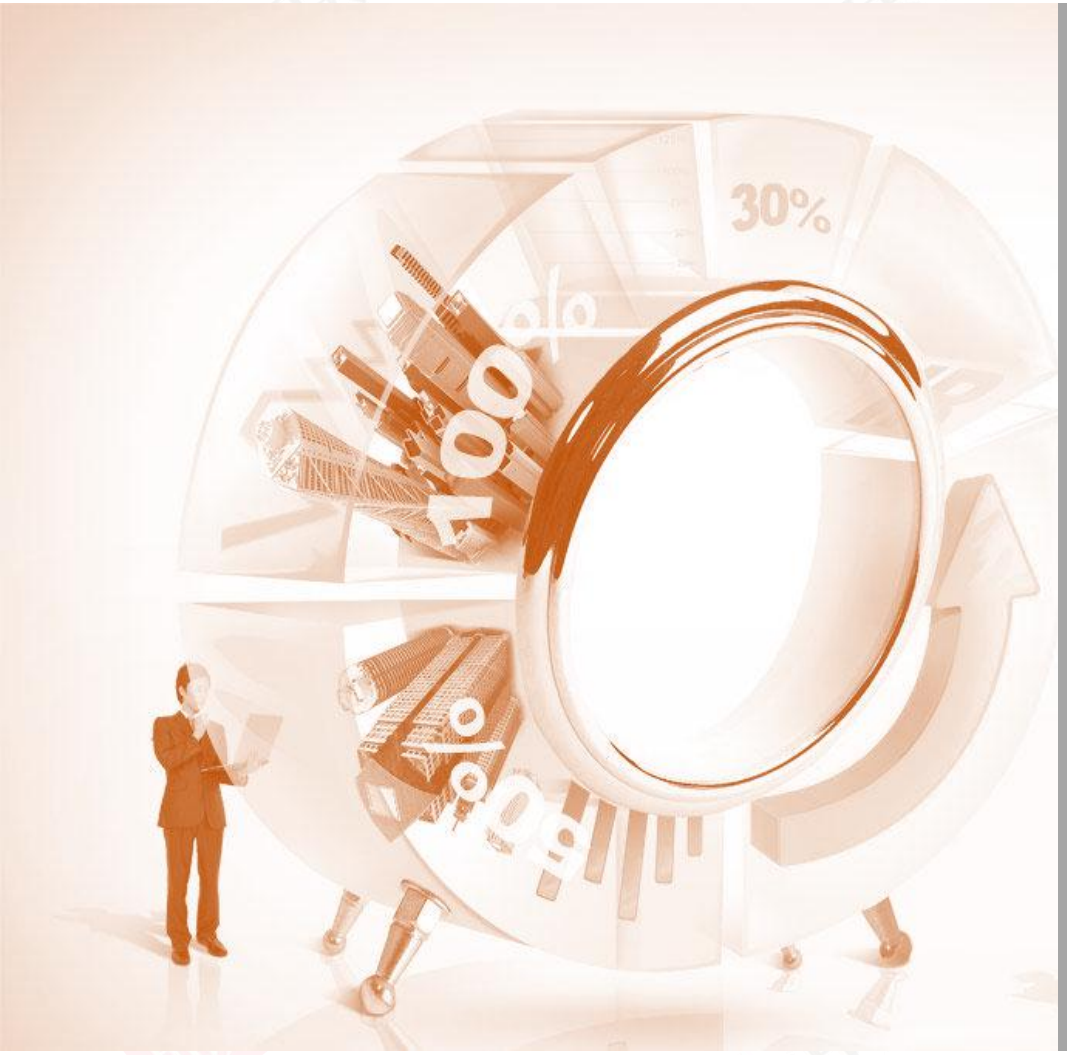
2019年9月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2019年10月

特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。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
- 公寓市场表现
- 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

宏观政策分析：经济运行保持总体平稳、稳中有进的发展态势

8月份国民经济保持总体平稳、稳中有进的发展态势，尽管物价有所上涨，但有基础控制在全年目标范围内。从8月份当月指标来看，主要指标有升有降，工业生产略有放缓，服务业增长加快，同时市场销售保持稳定，投资略有放缓。总体来看，经济运行保持总体平稳、稳中有进的发展态势。

◆ 国家统计局：8月国民经济保持总体平稳 稳中有进发展态势

1-8月份，全国固定资产投资（不含农户）400628亿元，同比增长5.5%，增速比1-7月份回落0.2个百分点。分领域看，基础设施投资增长4.2%，比1-7月份加快0.4个百分点；民间投资236963亿元，增长4.9%，比1-7月份回落0.5个百分点；房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1-7月份回落0.1个百分点，商品房销售面积101849万平方米，同比下降0.6%，商品房销售额95373亿元，增长6.7%。分产业看，第一产业投资下降3.4%；第二产业投资增长2.1%，其中制造业投资增长2.6%；第三产业投资增长7.3%。高技术产业投资较快增长，高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长12.0%和14.9%，增速分别快于全部投资6.5和9.4个百分点。

◆ 国家统计局：1-8月份，全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1—7月份回落0.1个百分点

2019年1-8月份，全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1-7月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资62187亿元，增长14.9%，增速回落0.2个百分点。1-8月份，商品房销售面积101849万平方米，同比下降0.6%，降幅比1-7月份收窄0.7个百分点。其中，住宅销售面积增长0.6%，办公楼销售面积下降10.8%，商业营业用房销售面积下降13.9%。商品房销售额95373亿元，增长6.7%，增速加快0.5个百分点。其中，住宅销售额增长9.9%，办公楼销售额下降11.7%，商业营业用房销售额下降12.8%。

◆ 8月CPI维持高位，PPI负增长

9月10日，国家统计局公布了今年8月份全国居民消费价格（CPI）和全国工业生产者出厂价格（PPI）数据，CPI同比上涨2.8%，涨幅与上月持平，连续第6个月处于“2时代”；PPI同比下降0.8%，降幅比上月扩大0.5个百分点。

本地要闻：

◆受食品烟酒价格上涨影响 8月份佛山CPI同比上涨3.0%

据国家统计局佛山调查队统计，8月份，佛山居民消费价格（CPI）同比上涨3.0%，环比上涨0.9%，1～8月累计上涨2.3%。8月份，佛山八大类商品和服务价格同比“四涨四降”，其中食品烟酒、衣着、其他用品和服务、医疗保健价格分别上涨9.2%、4.1%、3.4%、0.9%；交通和通信、教育文化和娱乐、居住、生活用品及服务价格分别下降1.0%、1.0%、0.2%、0.1%。食品烟酒类价格中，干鲜瓜果类、畜肉类价格涨幅较明显，分别上涨37.0%、32.9%。从同比看，8月份佛山CPI主要受食品烟酒价格上涨的影响，其拉动总指数上涨2.87个百分点。

◆ 禅城在全市率先推出 “补办土地出让”业务全流程网上办

佛山市自然资源局禅城分局联同禅城区行政服务中心、禅城区政务服务数据管理局，推出“补办土地出让”业务全流程网上办理。拥有1997年及以后的非市属企业“房改房”，并且两证齐全（房地产权证、国有土地使用权证）的市民，可通过“禅城一门式”公众号，按操作提示进行业务申请、线上办理及缴费。而“禅城一门式”微信公众号推出的“补办土地出让”业务成佛山市首例，成为网上申办补办土地出让业务、在线缴纳土地出让金的唯一途径，这使得市民足不出户即可办理，流程更简便。

◆ 省府发文！推动“三旧”改造！提出19条针对性的改革措施

广东省人民政府发布了《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》，《指导意见》聚焦当前各地反映的“三旧”改造入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难规划调整难、审批门槛高、税费负担重、土地征拆难等重点难点堵点问题，坚持问题导向和系统思维，提出19条针对性的改革措施，可概括为“两创新三支持四强化”包括支持整体连片改造、支持降低用地成本、支持优化利益分配。

◆ 省自然厅发布三年行动计划！佛山旧改规模仅次于广州 增4万亩指标

广东省自然资源厅发布了《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019 - 2021年）》（下文简称《三年行动方案》），提出至2021年，全省新增实施“三旧”改造面积23万亩以上，完成改造面积15万亩以上，投入改造资金5000亿元以上（社会投资约占85%，市县级财政投入约占15%）。其中，珠三角城市新增实施改造面积占比在80%以上，从各地市改造目标任务来看，广州以新增实施改造面积5.4万亩问鼎榜首，而佛山仅次于广州，计划新增面积达4万亩，要求到2021年完成2.5万亩。此外，佛山到2021年还须完成“工改工”改造项目任务面积8000亩。

城市规划：

◆ 穗佛莞深城际铁路全面进入运营通车倒计时

随着J55002次检测列车从中堂站1道驶出，穗莞深城际铁路正式启动联调联试。这意味着穗莞深城际铁路全面进入运营通车倒计时阶段。穗莞深城际铁路位于珠三角中东部、大湾区广深港主轴，是珠三角城际轨道交通网的骨干线路之一，连接广州、东莞、深圳三市，经琶洲支线、深圳机场至前海段引入广州市、深圳市中心城区，并通过佛莞、莞惠、广佛环线和新塘至白云机场城际等线路连通珠三角地区其他城市。项目对促进区域一体化、提升综合竞争力具有重要意义。项目工程起点位于既有广深铁路新塘站附近，正线全长73.988公里，全线共设新塘南、中堂、望牛墩、东莞西、洪梅、东莞港、厚街、虎门北、虎门东、长安西、长安、沙井西、福海西、深圳机场北、深圳机场15个车站。

◆ 东华里小学明年9月1日投用 建成后将提供1620个优质学位

佛山市禅城区重大民生项目——佛山市禅城区东华里小学，在岭南盛世项目工地奠基，新学校拟建36个教学班，计划明年9月1日投用，建成后将为祖庙周边社区提供1620个优质学位。新学校项目计划于2020年5月竣工，2020年7月前移交，2020年9月1日正式开学。华里小学位于兆祥路北侧，市东下路西侧，燎原路南侧，地处于禅城区核心地段，毗邻祖庙岭南天地，学校占地面积26.5亩，总建筑面积22398.5平方米，由碧桂园集团配建，按广东省现代化学校办学标准投资，拟建36个教学班，建成后将为祖庙周边社区提供1620个优质学位。学校拥有图书馆（师生电子阅览室）、多功能报告厅、200米跑道运动场、室内操场等功能教室，为师生创造良好的学习、工作和生活环境。

◆ 禅西大道南延线开工 预计2021年9月完工

禅西大道南延线工程正式动工，预计2021年9月完工。项目建成后，禅西大道南延线将连通一环辅道，还会与虹岭路、禅西大道已建成路段、佛山大道一起构成中心城区重要的南北向通道。据介绍，禅西大道南延线工程樵乐路至佛山一环段位于禅城区及乐从镇，全长约4.093千米。工程起点接禅西大道二期与005乡道（旧樵乐路）交叉口，途经樵乐路、富兴路，终点接入现状佛山一环辅路。禅西大道南延线主线为一级公路，双向八车道，设计时速为80公里，两侧设辅道。近期，工程将采用临时连接线接入佛山一环辅道，路口采用右进右出方案，而远期则计划采用互通立交形式，从禅西大道主线架设桥梁上跨佛山一环。

房企动态：

◆ 泰禾7.3亿二度转让佛山院子项目股权予世茂，仅剩20%权益

9月18日晚间，泰禾集团股份有限公司发布公告，再次将杭州蒋村项目和佛山院子项目的部分股权转让给世茂，总交易对价约为6.22亿元。泰禾于公告中表示，交易的目的为进一步加强与世茂房地产的整体合作，调整具体项目的持股比例，调整后双方仍将共同开发，并充分发挥各自优势，加快项目的开发与运营进度，且此次交易不影响公司合并报表范围。

◆ 多家房企1-8月业绩公布，龙头房企“强者恒强”态势不变

多家房企公布了1-8月业绩，从销售规模来看，龙头房企仍然持续“强者恒强”，碧桂园、万科、恒大、保利及融创仍稳居前列。

从业绩增速来看，由于体量巨大，碧桂园、恒大等龙头房企的业绩规模尽管仍在增长，但增速有所放缓。相比之下，金茂、招商蛇口、龙光、佳兆业等主流房企表现得颇具优势，前8月累计销售金额同比均超25%。

◆ 偿债高峰到来，房企密集“借新还旧”

近来，房企迎来密集发债期，万科、世茂、华侨城、朗诗、金科、深业等房地产公司纷纷进行债券融资。其中，包括世茂建设的10亿2019年度一期债券、金科股份的50亿第三期公司债券、深业集团拟发行的10亿超短期融资券在内的多家公司融资均是用于偿债业务。

如此密集的融资偿债，其中原因是即将到来的偿债高峰，这或许能反映出房地产公司在国内地产融资收紧外加偿债高峰来临双重遏制下的偿债紧迫感。在偿债压力增加、融资渠道缩紧的双重压力下，如何快速回笼资金、获得更低成本的债务融资将是目前内地房企面临的重要问题。由此，房地产融资行为的规范也或将导致房企融资情况分化加剧。

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

佛山土地市场供求分析——本月成交

世联行

2019年9月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万㎡)	计容建面(万㎡)	成交价(万元)
禅城	商住	1	12.05	38.56	423676
南海	工业	2	9.33	25.89	5709
顺德	商住	2	30.26	69.16	469362
高明	工业	1	5.31	15.92	4035
	商住	4	15.44	43.39	131272
三水	工业	1	16.66	49.97	10750
	商业（医疗）	1	14.63	21.94	30000
	商服	1	7.12	10.68	17100

➢ 2019年9月，佛山共挂牌19宗地块，撤销5宗，流拍1宗，最后经公开市场途径共成交土地13宗，总成交占地面积110万㎡，成交总金额约109.2亿元。其中商住用地成交7宗，总占地面积为57.75万㎡；工业用地成交3宗，总占地面积为31.3万㎡。

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

佛山土地市场供求分析——本月供应

世联行

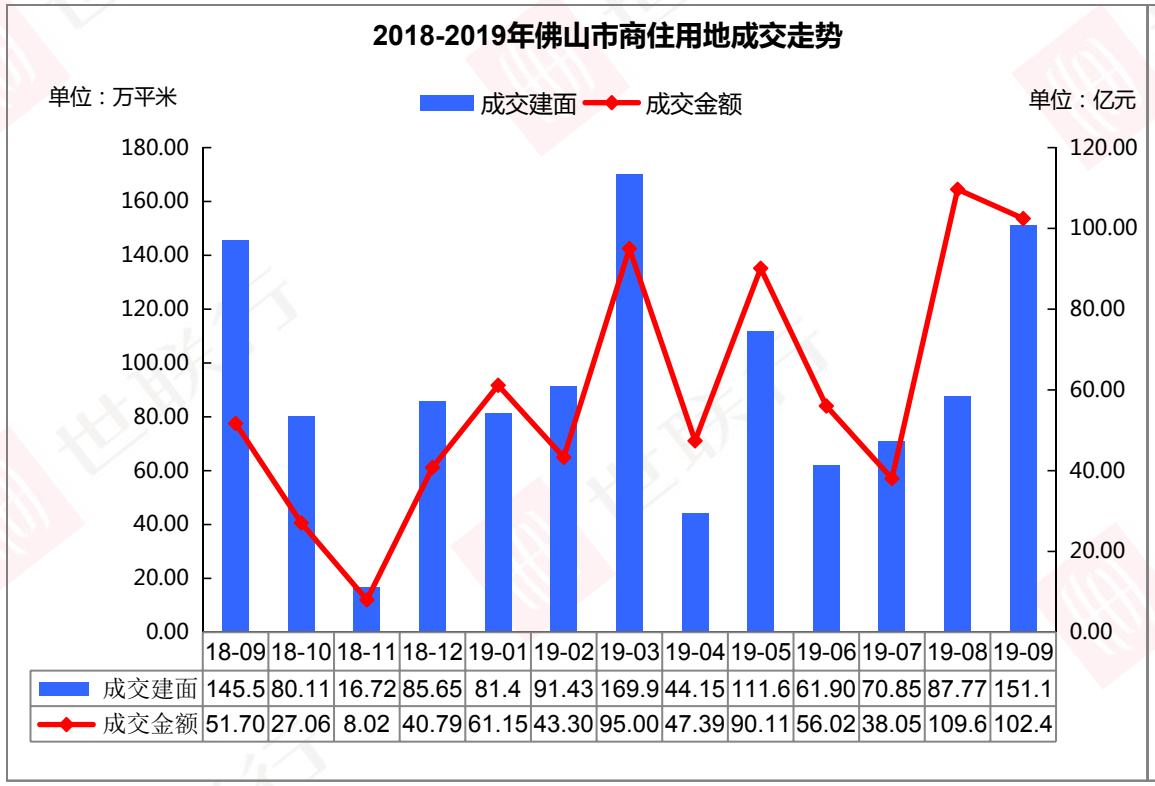
2019年9月佛山房地产市场土地供应一览表（将于2019年10月竞拍）

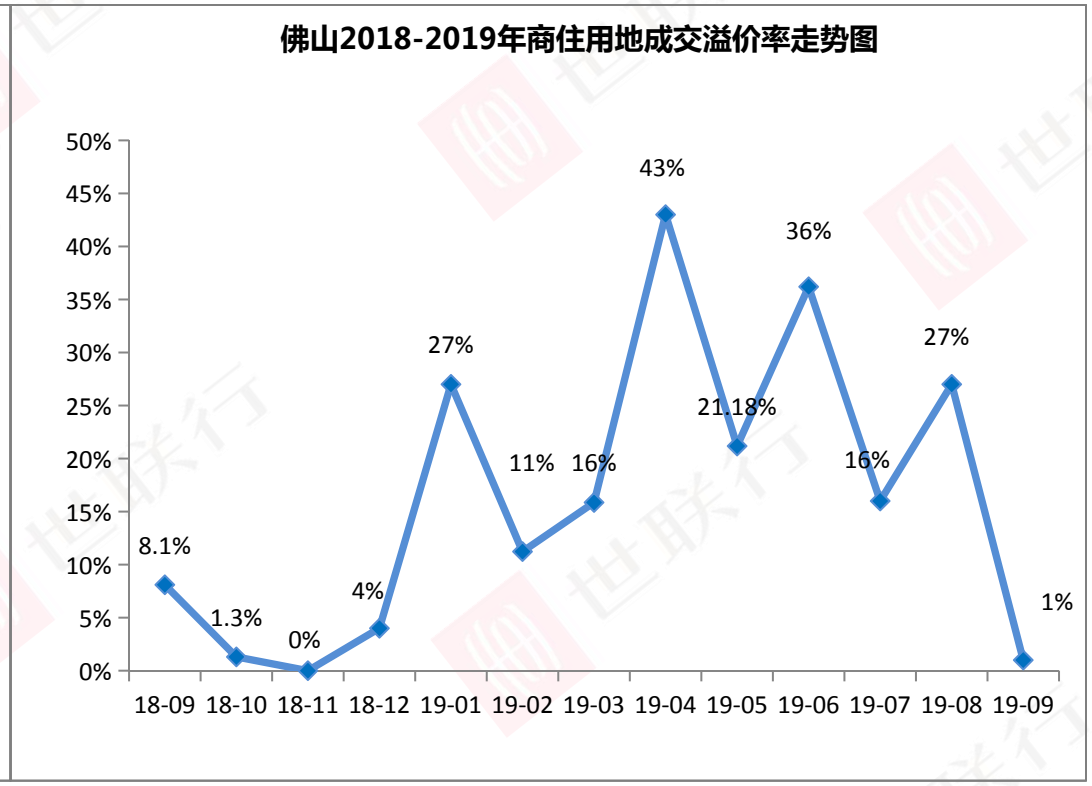
区域	土地类型	供应宗数	占地面积(万㎡)	计容建面(万㎡)
禅城	商住	1	4.42	12.82
南海	商住	2	8.37	21.35
	商服	3	7.64	18.2
	交通运输用地	1	0.89	4.02
顺德	工业	1	7.54	22.61
高明	商服	1	3.33	6.66
	工业	3	24.25	72.75
三水	商住	1	6.23	15.57
	工业	2	5.37	16.11

➢ 2019年9月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地15宗，总供应占地面积为68.04万㎡；其中商住用地有4宗，商服用地4宗，工业用地有6宗。

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

商住用地分析





- 2019年9月，佛山经公开市场途径成交商住办用地7宗，总建筑面积151.11万平米，环比上涨72.2%，同比上涨3.8%；成交总金额为102.43亿元，环比下降6.6%，同比上涨98.1%。
- 在成交溢价方面，9月份全市整体溢价率为1%，环比下降96.3%。

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

重点地块情况——预告

2019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	总建筑面积_万平米	起报价_万元	楼面地价 元/㎡	成交日期
高明区	明城	佛山市高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南	商服	3.33	6.66	10889	1635	10月10日
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	12.82	121072	9444	10月11日
南海区	狮山	佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段	商住	1.61	4.45	31226	7011	10月12日
三水区	芦苞	佛山市三水区芦苞镇三水大道北427号	商住	6.23	15.57	32000	2055	10月16日
南海区	狮山	佛山市南海区狮山镇南海区人民医院新院区东侧、桂丹路北侧	交通运输、商业用地	0.89	4.02	2075	516	10月16日
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道佛平路北侧、一环路东侧B12街区	商服	1.57	6.28	14223	2265	10月17日
南海区	狮山	佛山市南海区佛山西站核心区3号地块	商服	1.66	6.63	15700	2369	10月17日
南海区	里水	佛山市南海区里水镇鲁岗村“大岗头”地段	商服	4.41	5.30	12337	2329	10月21日
南海区	狮山	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	6.76	16.90	143613	8500	10月25日
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道岗中路东侧、港口路西侧、林荫大道南侧、黄狮涌以北地段	商住	13.38	36.68	259080	8698	10月30日

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

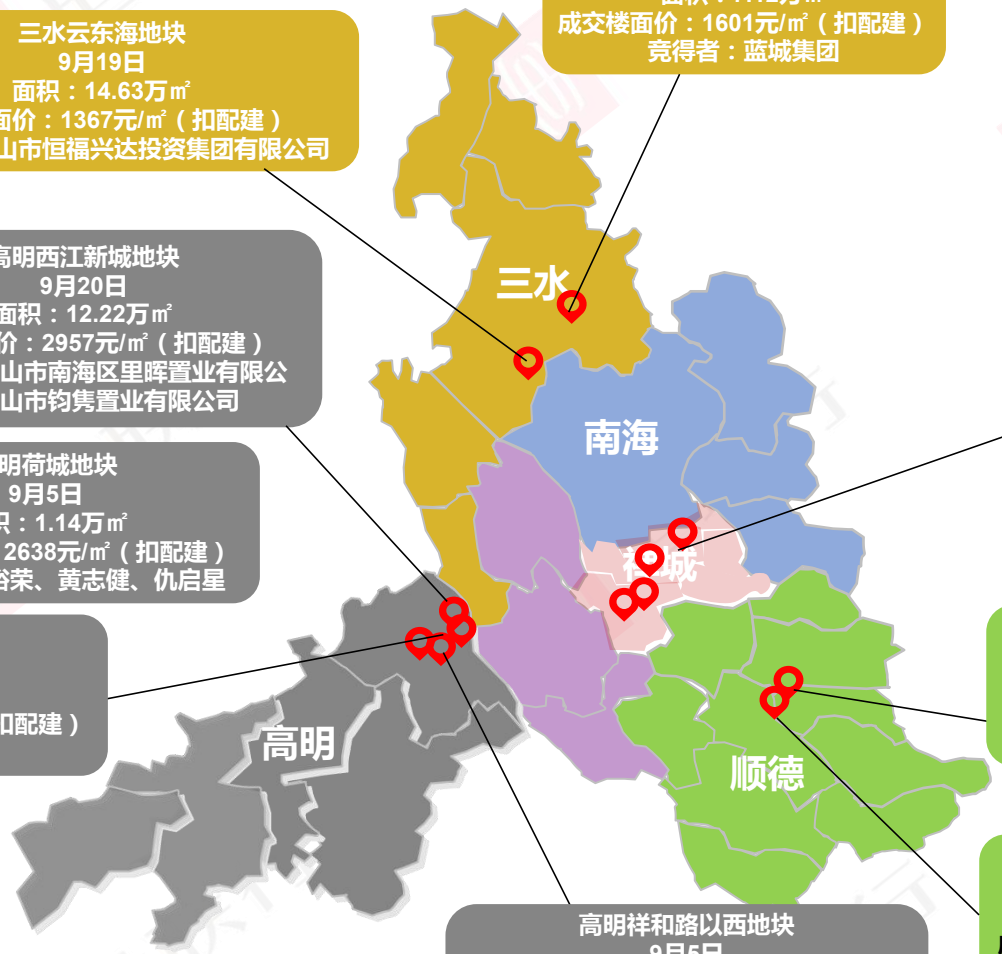
重点地块情况——成交情况

2019年9月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区2	片区	地块位置	用地性质	土地面积_万平米	总建筑面积_万平米	容积率	成交价格_万元	配建自持面积_平米	自持面积_平米	溢价率_百分比	成交楼面地价_元每平米	成交日期	受让单位
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南	商住	1.14	2.85	2.5	35169	——	——	0%	2638	9月5日	陆裕荣、黄志健、仇启星
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住	0.15	0.38	2.5	545420	——	——	0%	2650	9月5日	佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙
高明区	西江新城	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	5.40	2.8	13500	——	——	2%	4706	9月18日	广东海伦堡地产集团有限公司
三水区	云东海	佛山市三水区云东海街道白云路南侧A号地块	商业	14.63	21.94	1.5	195000	——	——	0%	1367	9月19日	佛山市恒福兴达投资集团有限公司
高明区	西江新城	佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖南路以北	商住	12.22	34.76	2.4/3.4	110000	——	——	0%	2957	9月20日	佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司
禅城区	城北	佛山市禅城区工业路南侧、货站路东侧	商住	12.05	38.56	3.2	28500	——	——	5%	11748	9月25日	保利华南
三水区	乐平	佛山市三水区乐平镇中心城区东片区09-02-09地块之一	商服	7.12	10.68	1.5	78500	——	——	0%	1601	9月25日	佛山市三水区大旗头广府文化旅游发展有限公司（蓝城集团）
顺德区	北滘	佛山市顺德区北滘镇横五路以东、乐创路以北	商住	11.27	27.50	2.4	119100	——	——	1%	7329	9月30日	绿城
顺德区	北滘	佛山市顺德区北滘镇美的大道以北、乐创路以南	商住	18.99	41.66	2/3.0	275362	——	——	0%	6826	9月30日	美的

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

重点地块情况——成交地图



三水乐平地块
9月25日
面积：7.12万㎡
成交楼面价：1601元/㎡（扣配建）
竞得者：蓝城集团

三水云东海地块
9月19日
面积：14.63万㎡
成交楼面价：1367元/㎡（扣配建）
竞得者：佛山市恒福兴达投资集团有限公司

高明西江新城地块
9月20日
面积：12.22万㎡
成交楼面价：2957元/㎡（扣配建）
竞得者：佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司

高明荷城地块
9月5日
面积：1.14万㎡
成交楼面价：2638元/㎡（扣配建）
竞得者：陆裕荣、黄志健、仇启星

高明西江新城地块
9月18日
面积：1.93万㎡
成交楼面价：4706元/㎡（扣配建）
竞得者：海伦堡

禅城城北地块
9月25日
面积：12.05万㎡
成交楼面价：11748元/㎡（扣配建）
竞得者：保利

顺德北滘横五路东地块
9月30日
面积：17.29万㎡
成交楼面价：7329元/㎡（扣配建）
竞得者：绿城

顺德北滘美的大道以北地块
9月30日
面积：18.99万㎡
成交楼面价：6826元/㎡（扣配建）
竞得者：美的

高明祥和路以西地块
9月5日
面积：0.15万㎡
成交楼面价：2650元/㎡（扣配建）
竞得者：佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙

重点地块情况——成交

佛山市高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南

●**地块编号：TD2019(GM)WG0022**

●**交易时间：2019-9-5**

土地性质：**商住用地**

占地面积：1.14万㎡

建筑面积：2.85万㎡

起始价格：7521万元

起始楼面地价：2638元/㎡

成交价格：7521万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：2638元/㎡（扣配建）

竞 得 者：陆裕荣、黄志健、仇启星

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价，竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的方式进行竞拍，设置最高限价43620万，即楼面价不高于15300元/㎡，最高自持租赁住房面积28510㎡；

② 需配建物业管理用房、配电房、社区居委会等配套设施，其中，社区居委会建筑面积≥300㎡，社区服务站建筑面积≥300㎡，建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门，建筑面积可不计入容积率。

③ 要求配建一定数量的停车泊位，居住按每 100 平方米建筑面积配套不少于 1.0个汽车位的标准配建，配建停车位须预留充电设施安装条件。

重点地块情况——成交

佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北

●**地块编号：TD2019(GM)WG0023**

●**交易时间：2019-9-5**

土地性质：**商住用地**

占地面积：0.15万㎡

建筑面积：0.38万㎡

起始价格：1010万元

起始楼面地价：2650元/㎡

成交价格：1010万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：2650元/㎡（扣配建）

竞 得 者：佛山市青汇置业投资企业（有限合伙）、陆文龙

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价，竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的方式进行竞拍，设置最高限价43620万，即楼面价不高于15300元/㎡，最高自持租赁住房面积3811㎡；

② 需配建物业管理用房、人防设施、配电房等配套设施；

③ 要求配建一定数量的停车泊位，居住按每 100 平方米建筑面积配套不少于 1.0个汽车位的标准配建，配建停车位须预留充电设施安装条件。

重点地块情况——成交

佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北

●**地块编号：TD2019(GM)WP0003**

●**交易时间：2019-9-18**

土地性质：**商住用地**

占地面积：1.93万㎡

建筑面积：5.40万㎡

起始价格：24900万元

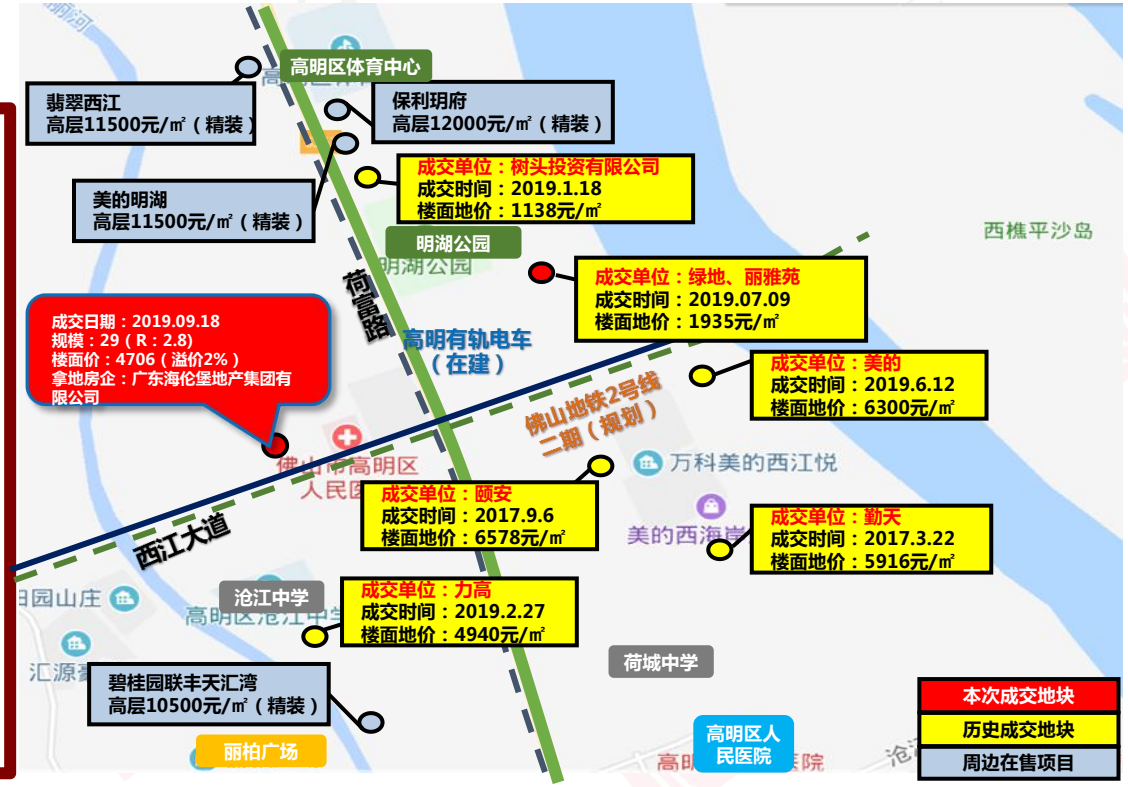
起始楼面地价：4613元/㎡

成交价格：25400万元

溢 价 率：2%

成交楼面地价：4706元/㎡（扣配建）

竞 得 者： 广东海伦堡地产集团有限公司



基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价，竞自持70年租赁住房”的方式进行竞拍，最高限制地价为82585.45万元，折合最高不超过15300万/㎡，最高自持租赁住房面积为53977.42；

② 土地用途为城镇住宅用地（兼容商服用地），用地指标主要为容积率1.0<且≤2.8，建筑密度≤27%，绿地率≥30%，建筑控限高80米。

③ 须设置物业管理用房等常规配套外，还需在400个泊位的社会公共停车场。

重点地块情况——成交

佛山市三水区云东海街道白云路南侧A号地块

●**地块编号：TD2019(SS)WG0021**

●**交易时间：2019-9-19**

土地性质：**商业用地**

占地面积：14.63万㎡

建筑面积：21.94万㎡

起始价格：30000万元

起始楼面地价：1367元/㎡

成交价格：30000万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：1367元/㎡（扣配建）

竞 得 者：佛山市恒福兴达投资集团有限公司

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“竞地价”的方式进行竞拍，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 需负责宗地内的一切市政配套设施的建设（包括通水、通电、通路、通下水、通电信、通网络、园林绿化等）和宗地与对外主要道路、供水、供电等所需的全部接驳费用；

③ 如政府进行道路市政设施配套建设需临时利用出让地块临街退缩空间，竞得人应无偿提供土地并积极配合；

④ 须在地块北侧白云路位置配建一个港湾式公交停靠站（含公交站亭等设施）；

⑤ 须建设综合医院（床位不少于250个，建筑面积不少于25000平方米）、老年人活动中心（含老年大学，可采用集中式或分散式布局，建筑面积不少于2000平方米）和老年人服务中心（建筑面积不少于300平方米），与该地块其他工程同时设计、同时建设、同时验收、同时投入使用。综合医院、老年人活动中心和老年人服务中心建成后由竞得人自主经营。

重点地块情况——成交

佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖南路以北

●**地块编号：TD2019(GM)WP0004**

●**交易时间：2019-9-20**

土地性质：**商住用地**

占地面积：12.22万㎡

建筑面积：34.76万㎡

起始价格：97341万元

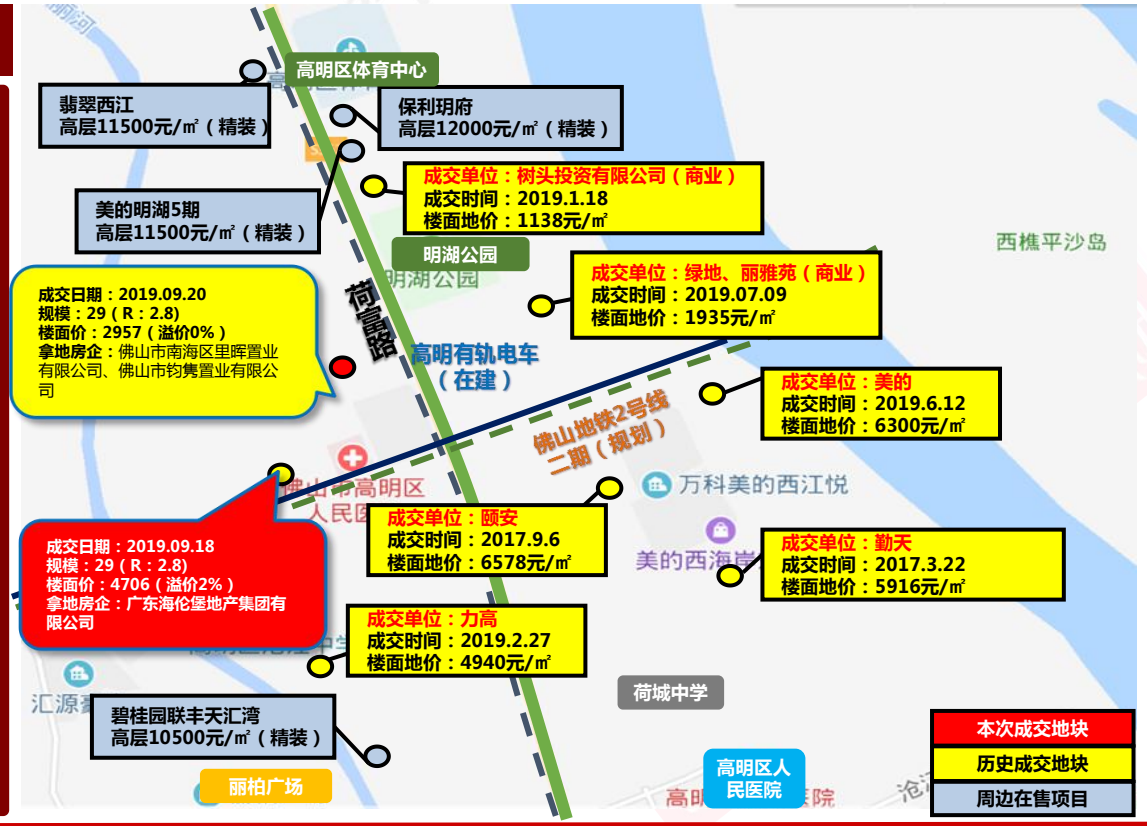
起始楼面地价：2800元/㎡

成交价格：97341万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：2957元/㎡（扣除配建幼儿园）

竞 得 者：佛山市南海区里晖置业有限公司、佛山市钧隽置业有限公司



基本情况及规划指标要求：

① 宗地采取“限地价，竞自持租赁住房建面”的形式进行竞拍，设置最高限价503670万，即楼面价不高于15300元/㎡，最高限制自持70年租赁住房建筑面积为158386.568㎡。

② A区面积为商服用地兼容城镇住宅用地，住宅计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的30%；B区面积为城镇住宅用地兼容商服用地，商业计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%。

③ 配套设施要求配建物业管理用房、垃圾收集站、社区居委会等，同时B区地块须配建18班幼儿园一所，独立占地面积≥5400㎡，建筑面积4800-5800平方米，建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门。

④ 在A区要配建一个9.8万㎡购物中心，要整体经营，不允许规划为专业市场、批发市场或家居建材市场。购物中心的建设进度整体达到正负零后，方可申领A、B区可售住宅类及商业类的预售许可证。在购物中心建设进度达到结构封顶前，住宅预售申请面积累计不能超过可售总建面的40%，商业部分不能超过可售部分的40%。竞得人引进的运营方必须是“2018中国房地产开发企业商业地产综合实力50强”企业中排名前二十名的企业，并在签订网上交易成交确认书后十天内提交“购物中心管理运营合作协议”。

重点地块情况——成交

佛山市禅城区工业路南侧、货站路东侧

●地块编号：TD2019(CC)XG0011

●交易时间：2019-9-25

土地性质：**商住用地**

占地面积：12.05万㎡

建筑面积：38.56万㎡

起始价格：402676万元

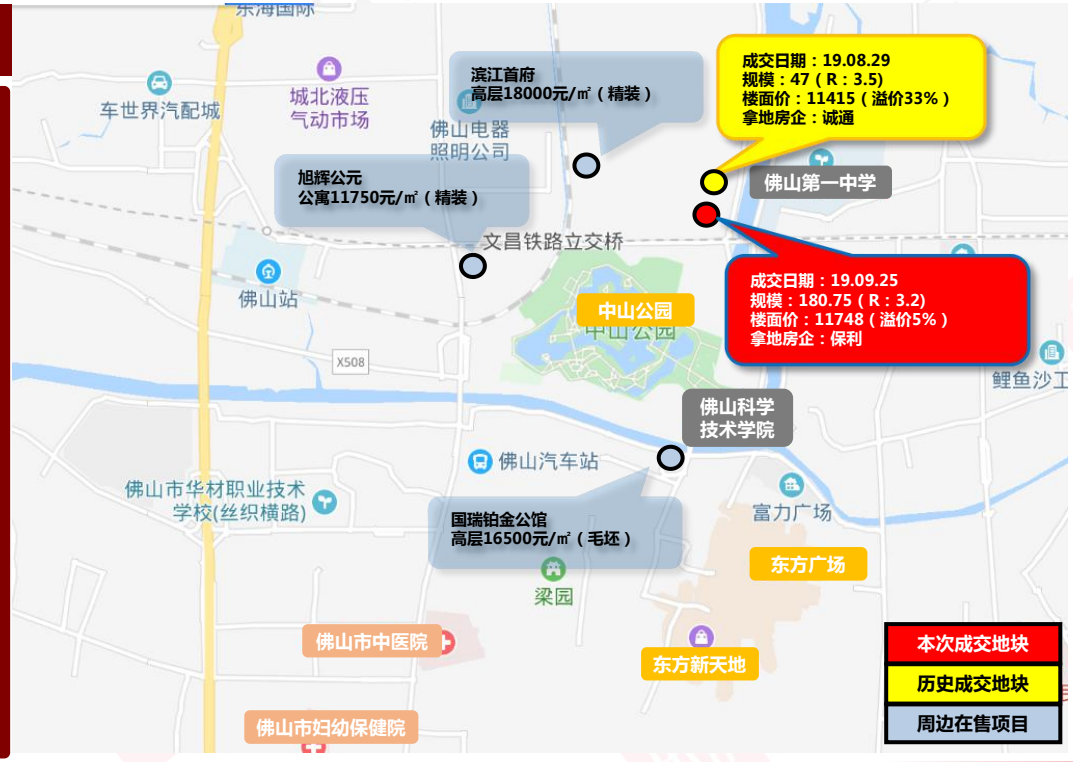
起始楼面地价：10444元/㎡

成交价格：423676万元

溢 价 率：5%

成交楼面地价：11748元/㎡（扣除配建等面积）

竞 得 者：保利



基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价，竞自持租赁住房比例，摇号”的方式进行竞拍，设置最高限价589902万，折合最高不超过15300万/㎡，自持租赁住房最高比例为100%，达到100%后，转为现场摇号方式确定竞得人;

② 兼容的商业商务类建面不超过77111㎡；须向扶西股份合作经济联合社提供住宅物业、车位物业回购，其中，住宅物业建面不少于14522㎡，地下产权汽车车位116个（建面约4000㎡）；

③ 还须配建12班幼儿园一处，幼儿园用地面积≥5040㎡，建筑面积≥3240㎡；须物业管理用房，社区服务用房，体育健身场等配套。

重点地块情况——成交

佛山市三水区乐平镇中心城区东片区09-02-09地块之一

●地块编号：TD2019(SS)WG0024

●交易时间：2019-9-25

土地性质：**商服用地**

占地面积：7.12万㎡

建筑面积：10.68万㎡

起始价格：17100万元

起始楼面地价：1601元/㎡

成交价格：17100万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：1601元/㎡（扣配建）

竞 得 者：佛山市三水区大旗头广府文化旅游发展有限公司（蓝城集团）

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“竞地价”的方式进行竞拍，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 规划建设高端民宿、创意街区、颐养中心、农业研究中心、院士工作站等项目，投资强度≥468万元/亩，须1年内动工，2年内建成并投入运营；

③ 宗地还设置了3年的经济贡献考核期，即项目运营后第5年至第7年，考核期内税收强度须达5万元/亩/年。

④ 需配建相应规模的公共配套设施，其中涵盖一处建面不少于2000㎡的农贸市场和一处建面不少于650㎡的托老所，农贸市场、托老所建成后由竞得人自主经营。此外，竞得方须自持不少于建筑面积的5%物业，在自持物业整体竣工验收之日起6个月内办理自持物业不动产权证，且自持时间不得少于5年。

重点地块情况——成交

佛山市顺德区北滘镇横五路以东、乐创路以北

●地块编号：TD2019(SD)XG0008

●交易时间：2019-9-30

土地性质：**商住用地**

占地面积：11.27万㎡

建筑面积：27.50万㎡

起始价格：191338万元

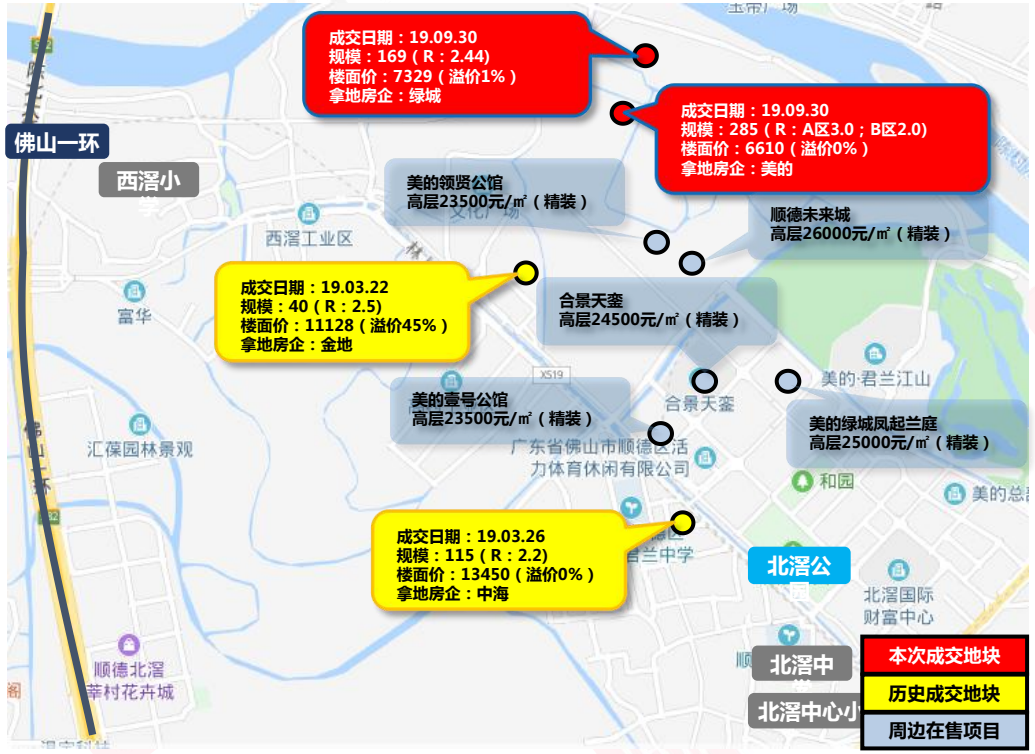
起始楼面地价：6957元/㎡

成交价格：194000万元

溢 价 率：1%

成交楼面地价：7329元/㎡（扣配建）

竞 得 者：绿城



基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价，竞无偿返还商品房”的方式进行竞拍，最高限价42.0797亿元，折合楼面地价约15300元/㎡，当达到限价之后，转为竞无偿返还政府商品住房建筑面积，增价幅度为1000平/次，上限为16.9万平；

② 地块土地性质为二类居住用地兼容商业用地，其中计容建面约27.5万㎡，其中住宅建面16.9万㎡，兼容商业用地面积约5.5万㎡；

③ 地块中部规划为益丰停车场盖上用地，面积达45940㎡（即地块二），因此须与广州市轨道交通 7 号线一期工程西延顺德段益丰停车场轨道工程统筹开发。

④ 竞得人须与区国有资产监督管理局（简称“区国资局”）指定的区属国有企业签订《项目合作开发协议》，约定成立项目公司联合开发本宗地。其中区国资局指定的区属国有企业占项目公司20%股权，竞得人占项目公司80%股权，项目公司直接作为本宗地国有建设用地使用权权属人及本项目开发建设经营主体。

⑤ 竞得人还须无偿配建100 个小车位的社会停车场、社区卫生服务站建面≥700㎡，体育健身场所用地面积≥2000㎡，农贸市场建面≥2000㎡，民警中队用地面积≥1000㎡，幼儿园不少于18班，用地面积≥7600㎡，建面≥4900㎡。

重点地块情况——成交

佛山市顺德区北滘镇美的大道以北、乐创路以南

●地块编号：TD2019(SD)WG0020

●交易时间：2019-9-30

土地性质：**商住用地**

占地面积：18.99万㎡

建筑面积：41.66万㎡

起始价格：275362万元

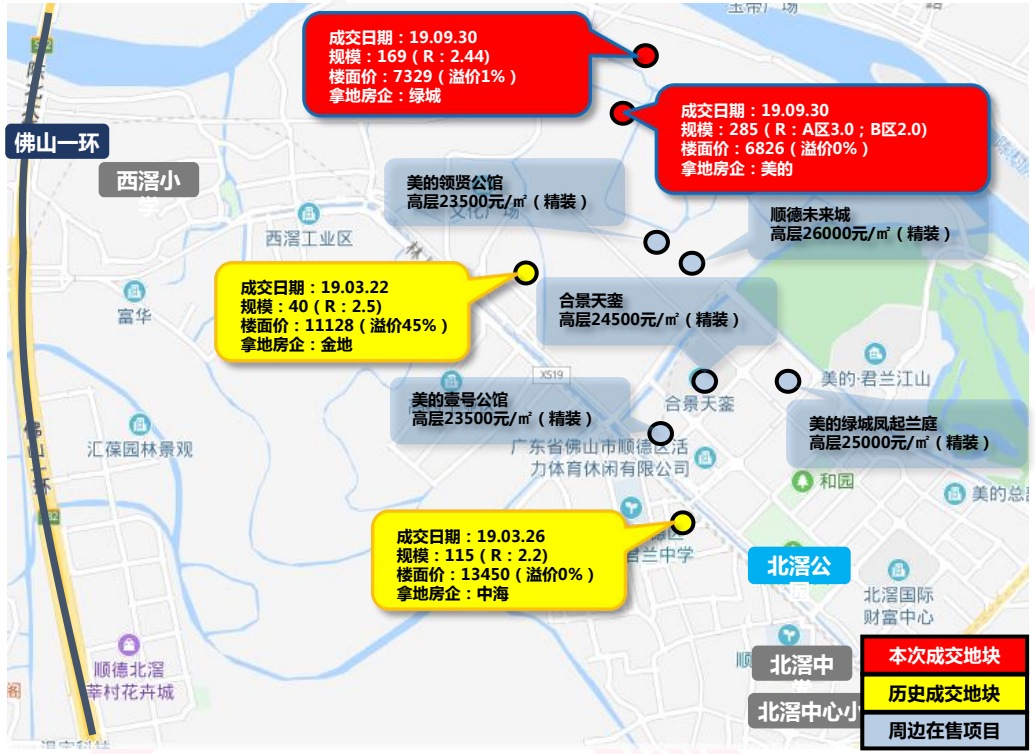
起始楼面地价：6610元/㎡

成交价格：275362万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：6826元/㎡（扣配建）

竞 得 者：美的



基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价，竞无偿返还商品房”的方式进行竞拍，最高限价63.7373亿元，折合楼面地价约15300元/㎡，当达到限价之后，转为竞无偿返还政府商品住房建筑面积，增价幅度为1000平/次，上限为252435平；

② 竞得人须在 B 区配建总用地面积不少于6.9万㎡、计容建筑面积不少于10万㎡物业，涵盖服务型公寓、商务办公、教育培训设施、步行开放通道及出入口广场、景观水系及滨水空间、附属绿地，按规划条件要求设置的停车位给广东顺铁控股有限公司（该司为区属国资公司）；

③ A区建设社区居委会、社区服务中心、社区警务室、文化活动中心、托老所、10kv 节点开关站，于 B 区建设 10kv 节点开关站及于 D 区建设公园绿地。其中，社区居委会建面≥500㎡，文化站≥8000㎡，托老所≥1000㎡。

Part 3

商品住宅市场表现

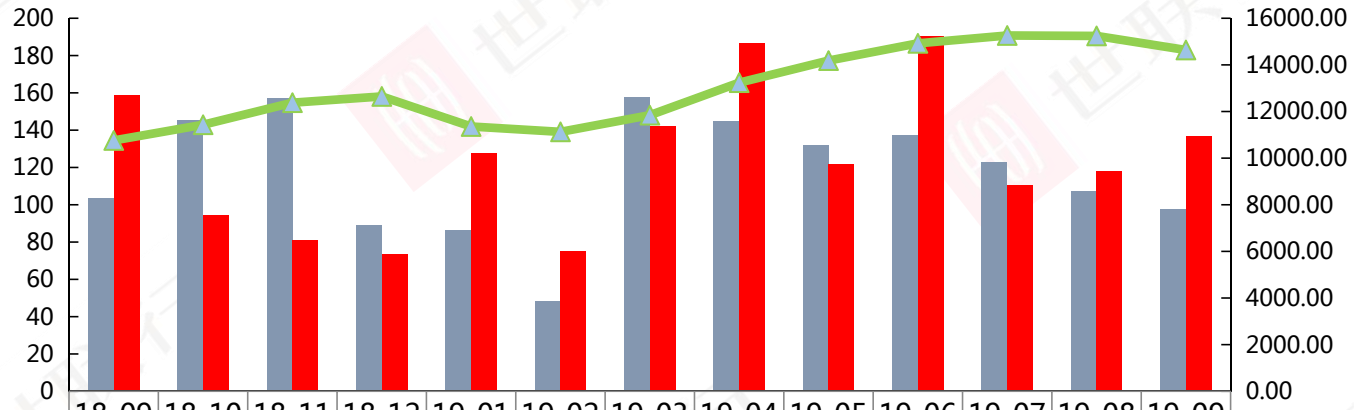
- 佛山住宅供求情况
- 佛山住宅库存情况
- 成交排名TOP10楼盘情况
- 各区供求情况

住宅整体情况：供应增加，量价齐跌

- 9月，全市一手住宅供应面积为136.75万平米，环比上涨16.0%，同比下跌13.9%；
- 9月，供应增加，成交量持续下滑，成交均价同样小幅下跌，全市共成交住宅8699套，成交总面积97.51万平米，环比下跌9.3%，同比下跌5.8% ；成交均价为14638元/平米，环比微跌4.0%。
- 全市成交主力户型为90-100㎡刚需户型、100-120㎡刚需刚改户型，占比58%。

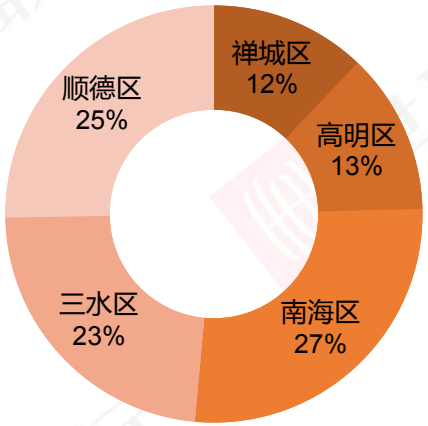
2018-2019年佛山一手住宅成交面积均价走势

单位：万平米　　单位：元/平米

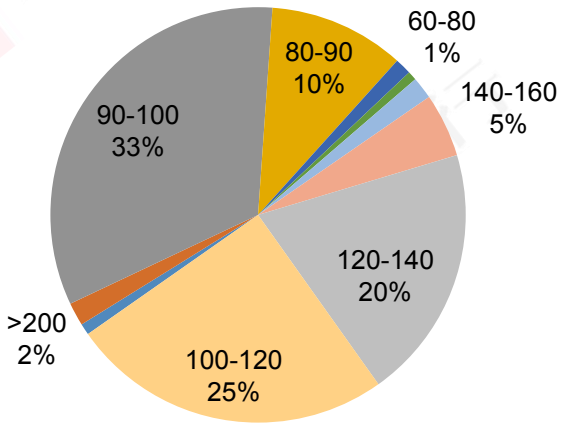


	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
成交面积	103.56	145.32	157.11	89.23	86.37	48.52	157.61	144.80	131.81	137.48	122.66	107.51	97.51
供应面积	158.74	94.35	81.12	73.65	127.53	75.00	142.03	186.37	121.65	190.62	110.62	117.85	136.75
成交均价	10758.	11432.	12378.	12646.	11356.	11127.	11843.	13237.	14184.	14923.	15260.	15241.	14638.

2019年9月佛山五区成交面积占比



2019年9月佛山市各面积段成交情况

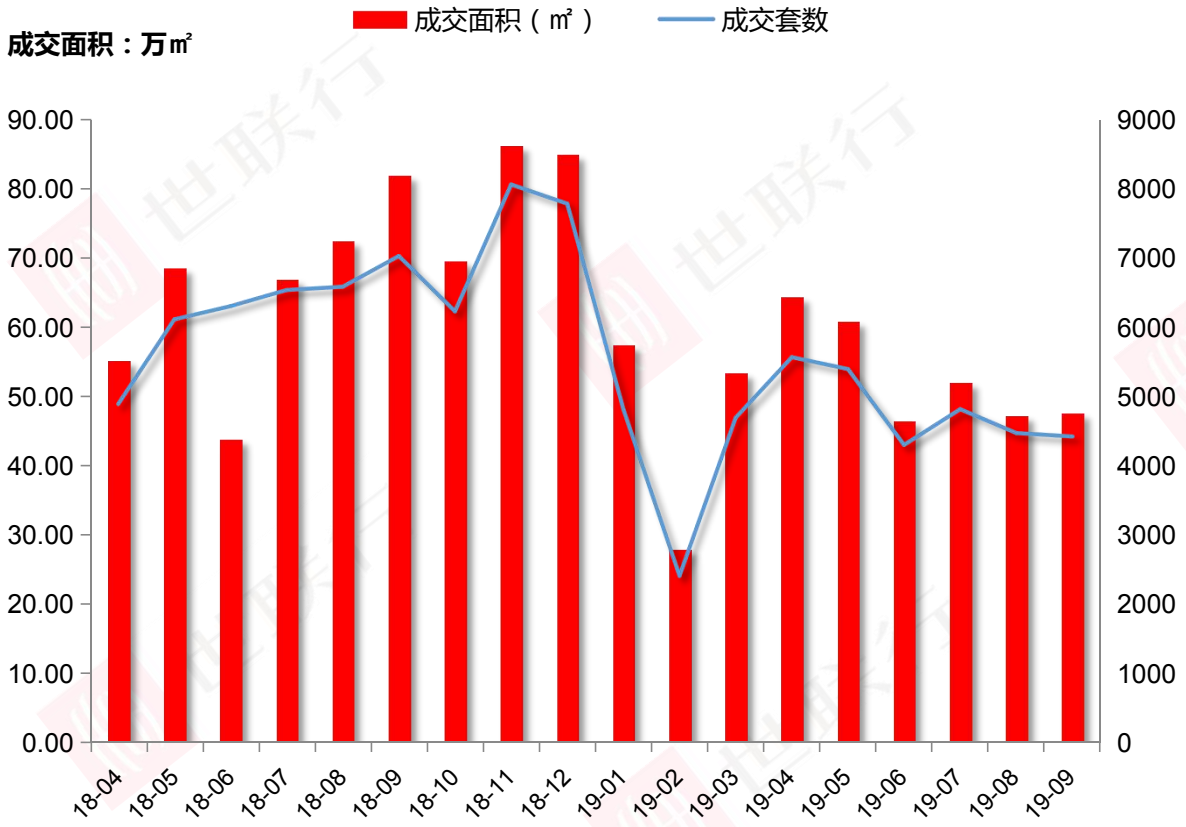


数据来源：世联数据平台

二手住宅月度成交情况

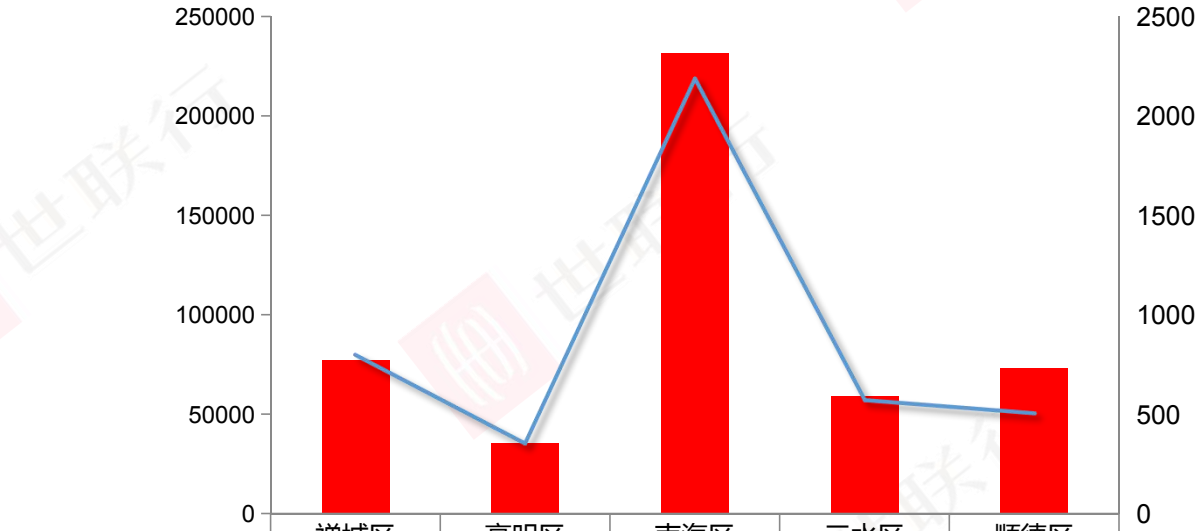
9月份佛山市二手住宅成交量下滑，成交4428套，成交总面积47.65万㎡，环比微涨0.78%，南海区成交量较高，共成交2184套，占全市49.32%。

近一年佛山市二手住宅月度成交量价走势



2019年9月佛山市二手住宅成交情况

单位：㎡



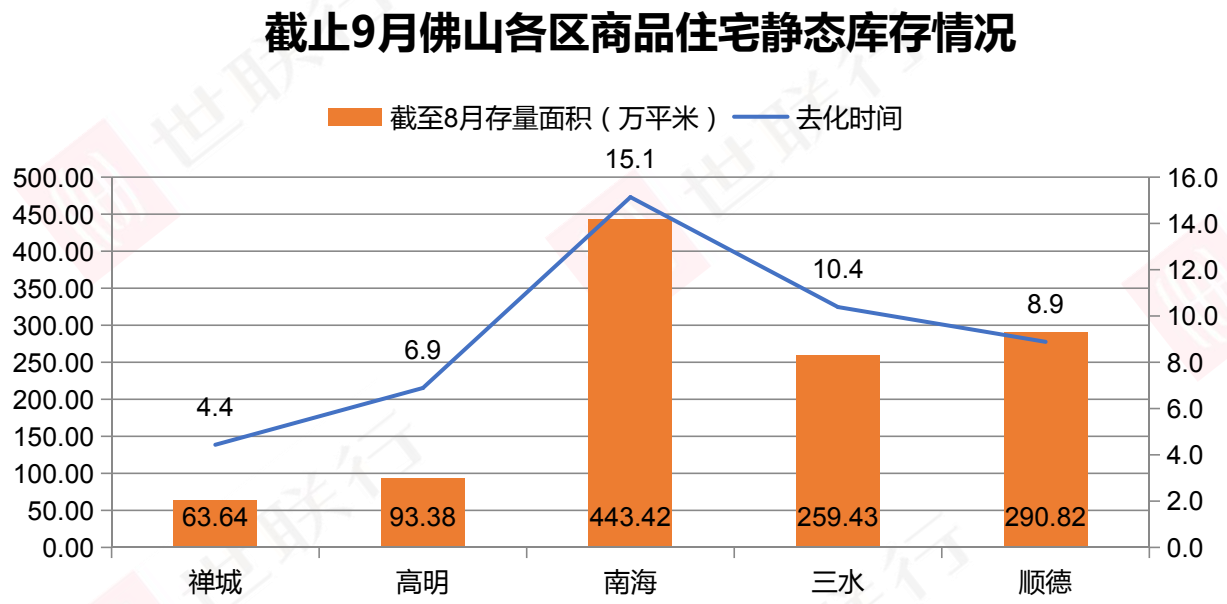
	禅城区	高明区	南海区	三水区	顺德区
成交面积（㎡）	77276.55	35256.87	231708.26	59271.33	73022.52
成交套数	802	358	2184	575	509

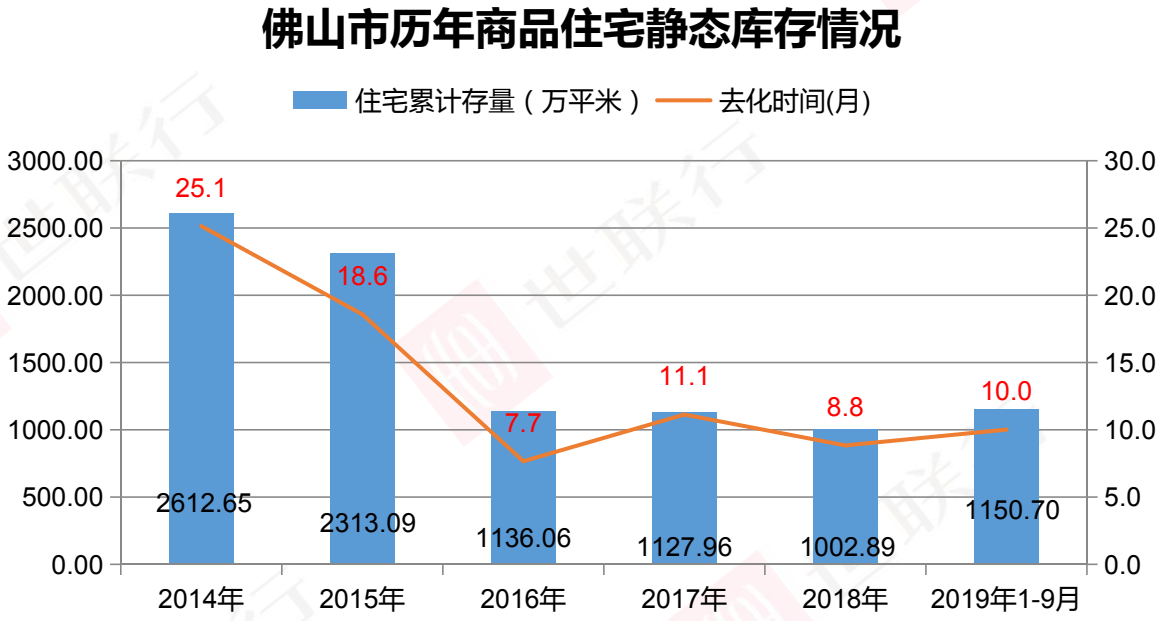
数据来源：世联数据平台

住宅库存情况：

截止9月底，佛山五区商品住宅静态**库存量1150.70万㎡**，按照2019年月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约10.0个月。**

各区库存中，南海区库存量依然最高，有**443.42万㎡**，去化周期约15.1个月左右；禅城区库存量最低，为63.64万㎡，处于库存低位。





数据来源：世联数据平台

成交排行榜

2019年9月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：碧桂园凤凰湾、御江南、信业阳光城檀悦、泰禾佛山院子、三水时代云图、时代水岸、龙光玖龙湖、保利碧桂园悦公馆、高明龙光玖龙府和龙光碧桂园悦府。

成交前十的楼盘成交总量1793套，占全市成交总套数的23.00%。

2019年9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（㎡）	销售均价（元/㎡）
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	413	43733.7	13800
2	御江南	三水区	265	26907.74	9000
3	信业阳光城檀悦	禅城区	258	29819.87	17000
4	泰禾佛山院子	顺德区	152	18460.78	21000
5	三水时代云图	三水区	145	13976.38	8800
6	时代水岸	南海区	124	13529.7	28000
7	龙光玖龙湖	南海区	113	11404.18	12000
8	保利碧桂园悦公馆	顺德区	113	13823.43	18000
9	高明龙光玖龙府	高明区	107	11295.11	9000
10	龙光碧桂园悦府	三水区	103	10680.78	11000

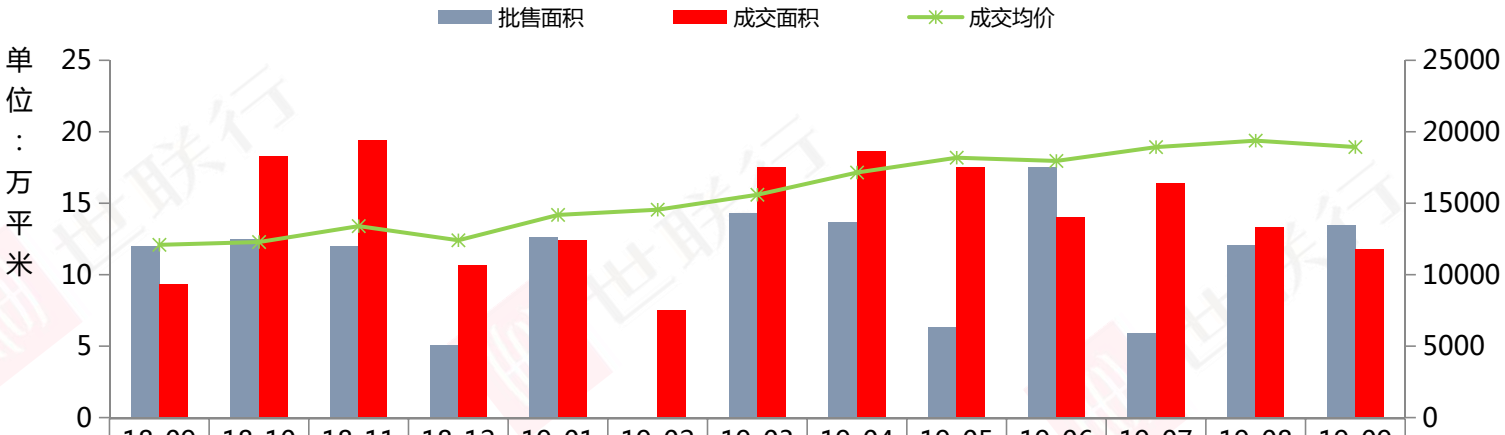
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：禅城区

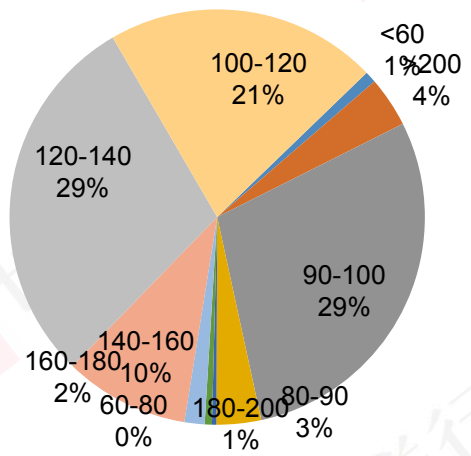
供大于求，价格小幅下滑。进入9月份，供应持续增加，价格及成交量下滑，月度供求比为1.14:1，整体呈现供大于求的态势，成交产品以90-100㎡刚需户型和120-140㎡改善户型为主。

2018-2019年禅城区一手住宅供求关系走势



	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
批售面积	12.00	12.46	12.02	5.09	12.63	0.00	14.29	13.69	6.36	17.52	5.91	12.08	13.43
成交面积	9.32	18.27	19.45	10.69	12.42	7.50	17.50	18.63	17.56	14.00	16.42	13.30	11.80
成交均价	12089	12284	13397	12407	14182	14547	15593	17148	18185	17958	18926	19378	18932

2019年9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13.43万㎡，环比上涨11.2%，同比上涨12.0%；*

***成交情况：**全区成交总面积11.80万㎡，环比下跌11.2%，同比上涨26.7%；*

***成交价格：**全区成交均价为18932元/㎡，环比下跌2.3%，同比上涨56.6%；*

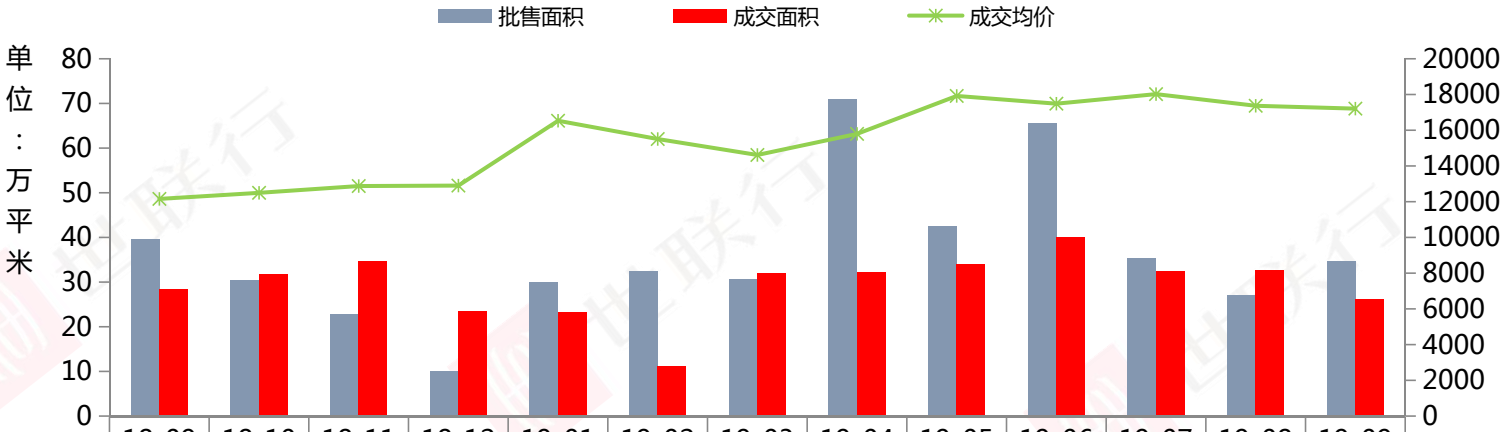
***户型面积：**全区成交主力户型90-100㎡，和120-140㎡分别占29%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：南海区

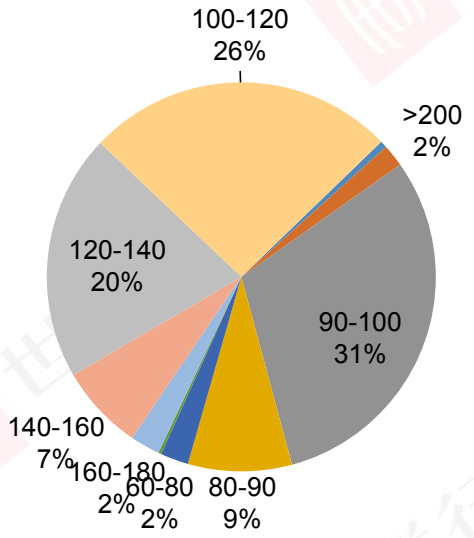
供应增加，量跌价稳。9月份南海住宅市场成交量下滑，成交均价小幅下跌，全区成交均价为17209元/㎡，环比微跌0.9%，成交产品以90-100㎡和100-120㎡刚需刚改户型为主。

2018-2019年南海区一手住宅供求关系走势



	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
批售面积	39.62	30.41	22.75	9.93	29.96	32.47	30.62	70.79	42.48	65.54	35.27	27.05	34.58
成交面积	28.45	31.76	34.64	23.53	23.31	11.20	31.95	32.16	33.87	39.96	32.41	32.62	26.18
成交均价	12156	12496	12876	12901	16531	15508	14615	15796	17919	17486	18022	17369	17209

2019年9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34.58万㎡，环比上涨27.9%，同比下跌12.7%；*

***成交情况：**全区成交总面积26.18万㎡，环比下跌19.7%，同比下跌8.0%；*

***成交价格：**全区成交均价为17209元/㎡，环比微跌0.9%，同比上涨41.6%；*

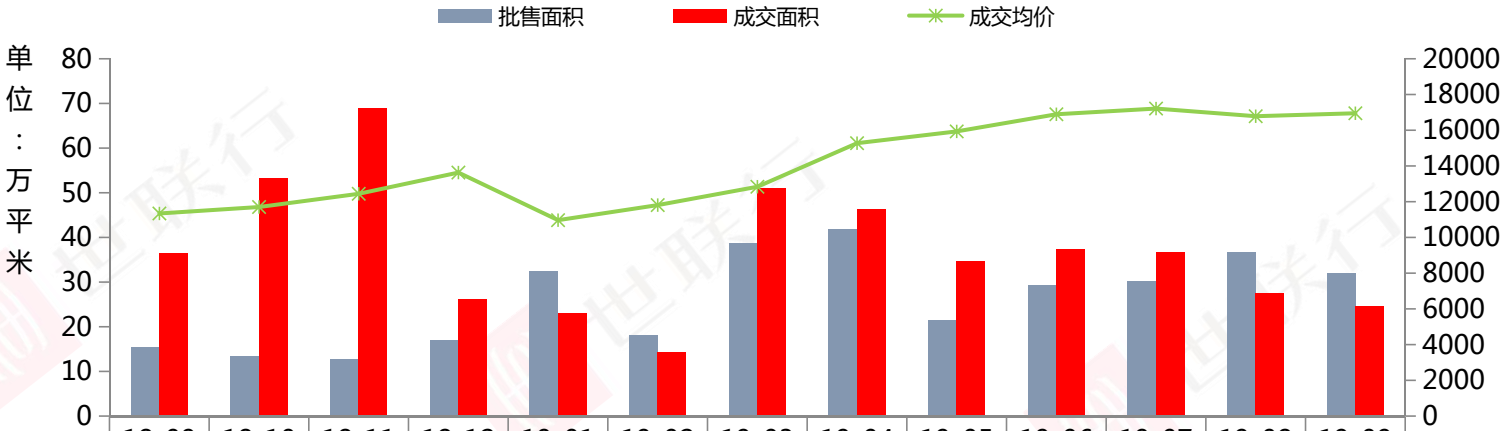
***户型面积：**全区成交主力户型90-100㎡，占31%，其次是100-120㎡，占26%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：顺德区

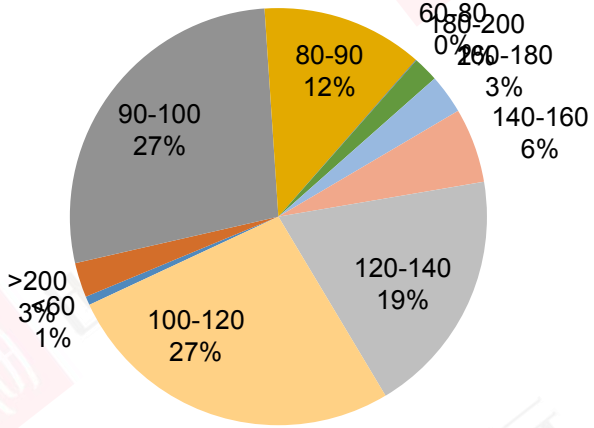
供应减少，量跌价稳。9月份顺德区住宅市场整体呈现供过于求的态势；价格方面，全区成交均价为16950元/㎡，环比微涨1.0%，该月成交主力户型为90-120㎡刚需初改型产品。

2018-2019年顺德区一手住宅供求关系走势



	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
批售面积	15.35	13.45	12.76	16.93	32.48	18.15	38.68	41.86	21.36	29.23	30.09	36.58	31.84
成交面积	36.44	53.20	68.80	26.14	22.90	14.17	50.99	46.16	34.54	37.32	36.53	27.38	24.66
成交均价	11340	11702	12442	13631	10966	11809	12836	15275	15934	16893	17213	16784	16950

2019年9月顺德区各面积段成交情况



***供应情况：**全区新增供应31.84万㎡，环比下跌12.9%，同比上涨107.4%；*

***成交情况：**全区成交总面积24.66万㎡，环比下跌9.9%，同比下跌32.3%；*

***成交价格：**全区成交均价为16950元/㎡，环比s上涨1.0%，同比上涨49.5%；*

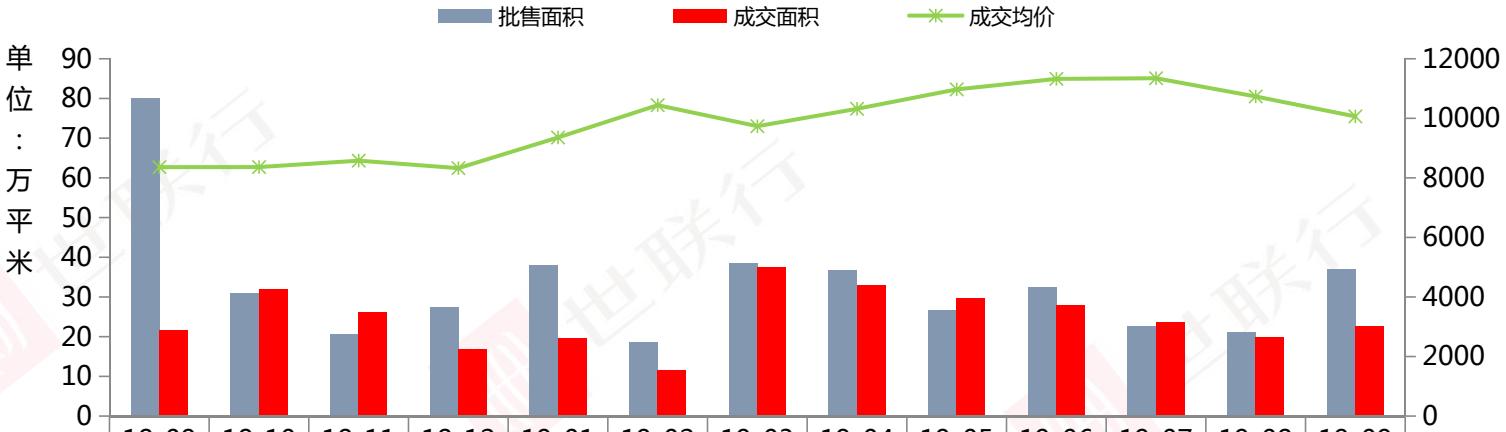
***户型面积：**全区成交主力为90-120㎡刚需初改型产品，合共占比54%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：三水区

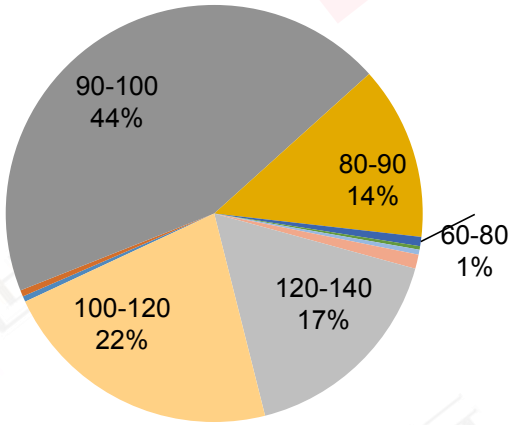
供求增加，价格下跌。9月份，三水住宅市场供求增加，成交均价为10063元/㎡，环比下跌6.2%，成交产品以90-140㎡刚需改善户型为主。

2018-2019年三水区一手住宅供求关系走势



	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
批售面积	79.89	31.00	20.54	27.25	37.93	18.49	38.32	36.77	26.69	32.34	22.63	21.09	36.99
成交面积	21.66	31.86	26.10	16.88	19.47	11.58	37.38	32.88	29.66	27.81	23.67	19.70	22.67
成交均价	8360	8363	8578	8326	9356	10441	9736	10320	10971	11324	11346	10734	10063

2019年9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36.99万㎡，环比上涨75.4%，同比下跌53.7%；*

***成交情况：**全区成交总面积22.67万㎡，环比上涨15.1%，同比上涨4.7%；*

***成交价格：**全区成交均价为10063元/㎡，环比下跌6.2%，同比上涨26.0%；*

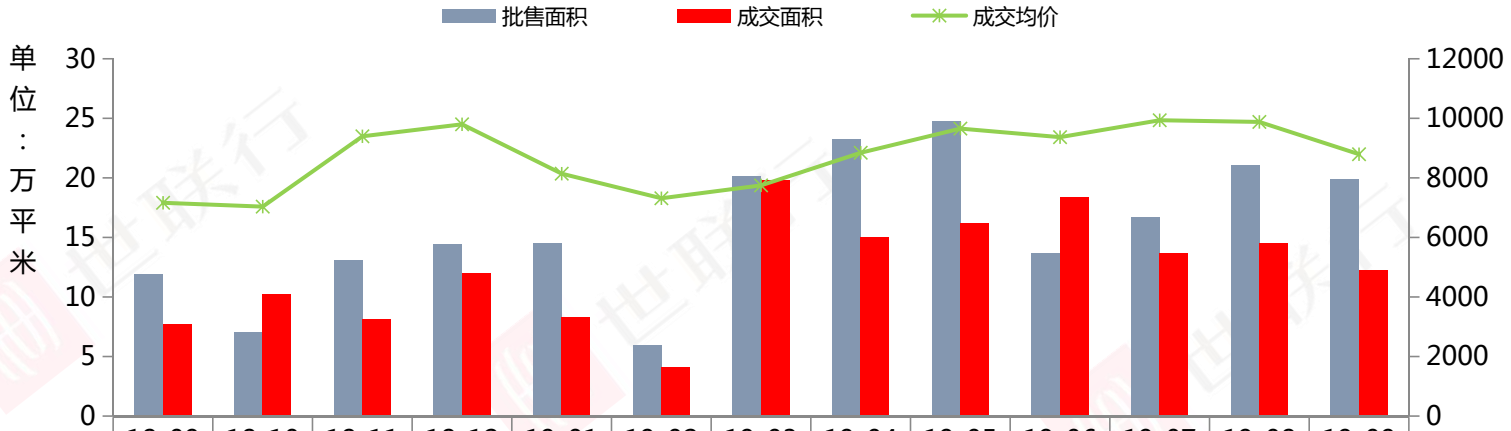
***户型面积：**全区成交主力户型90 - 140㎡刚需改善产品，合共占比83%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：高明区

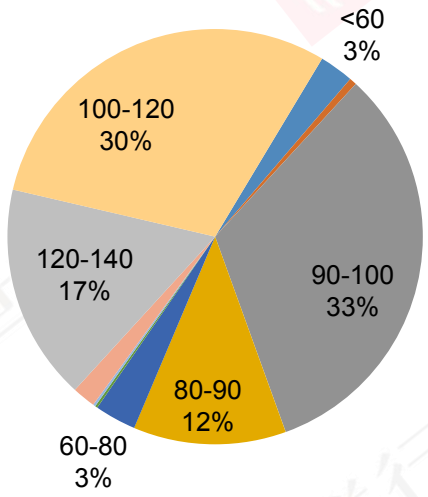
供过于求，价格持续下滑。8月高明区供应和成交量小幅下滑，月度供销比为1.63:1；价格方面，本月成交均价为8794元/㎡，环比下跌11.0%，成交产品以90-120㎡刚需初改户型为主。

2018-2019年高明区一手住宅供求关系走势



	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09
批售面积	11.88	7.03	13.05	14.45	14.54	5.89	20.12	23.27	24.76	13.65	16.72	21.05	19.90
成交面积	7.69	10.23	8.12	11.99	8.27	4.07	19.79	14.97	16.18	18.39	13.63	14.50	12.19
成交均价	7163	7034	9396	9799	8141	7315	7748	8844	9655	9367	9935	9879	8794

2019年9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19.90㎡，环比下跌5.4%，同比上涨67.5%；*

***成交情况：**全区成交总面积12.19万㎡，环比下跌15.9%，同比上涨58.6%；*

***成交价格：**全区成交均价为8794元/㎡，环比下跌11.0%，同比上涨22.8%；*

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

数据来源：世联数据平台

Part 4

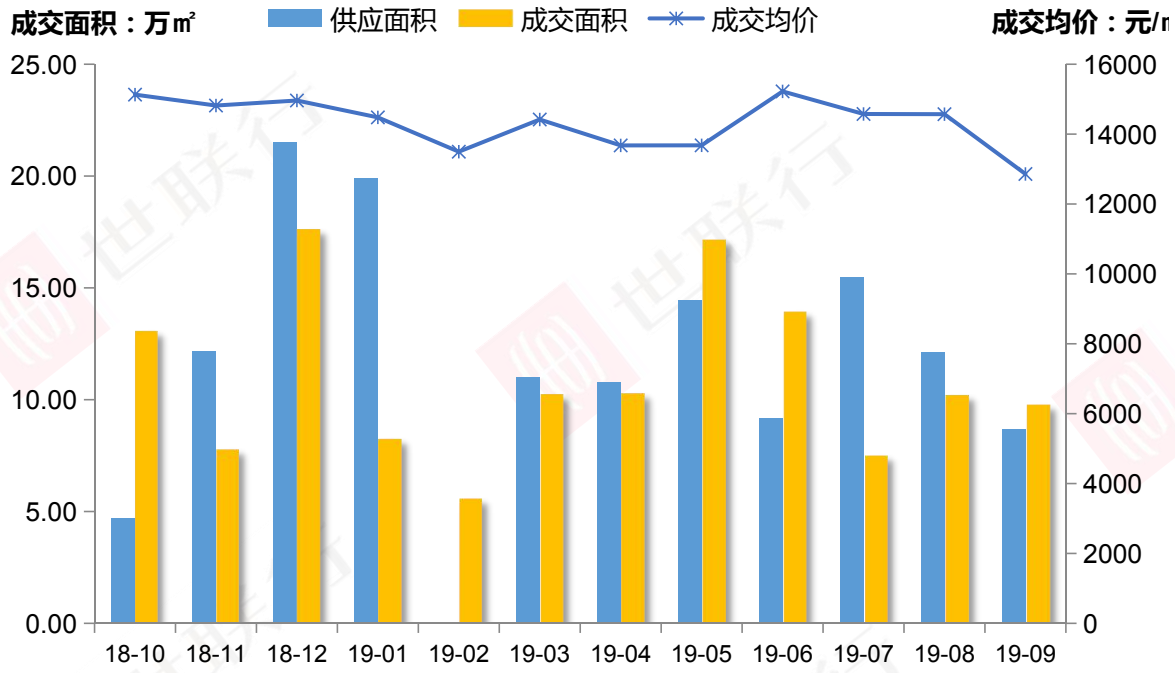
公寓市场表现

- 公寓月度供求情况
- 公寓面积段成交情况
- 成交排名TOP10楼盘情况

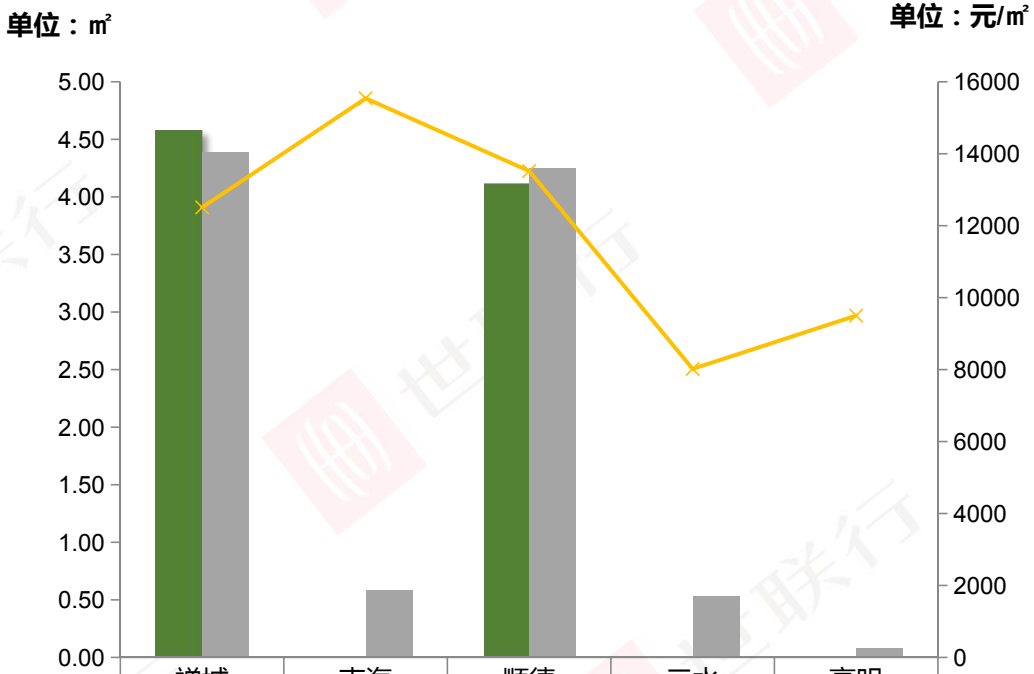
公寓月度供求情况

公寓市场热度下滑，成交量价呈下降趋势。9月份公寓入市放缓，供应小幅下滑，南海区公寓下挫明显。本月禅城区万科悦都荟、世纪滨江及顺德欢乐海岸发出预售，区域供应增多。成交方面，禅城本月成交突出，与顺德区均超4万㎡。

近一年佛山市公寓月度成交量价走势



2019年9月佛山市各区公寓成交情况



	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积	4.58	0.00	4.11	0.00	0.00
成交面积	4.39	0.59	4.25	0.53	0.08
成交均价	12508	15540	13519	8019	9500

供应情况：全市新增公寓供应8.69万㎡ ，环比下降28%；

成交情况：全市共成交2149套，成交总面积9.83万㎡，环比下降4% ；

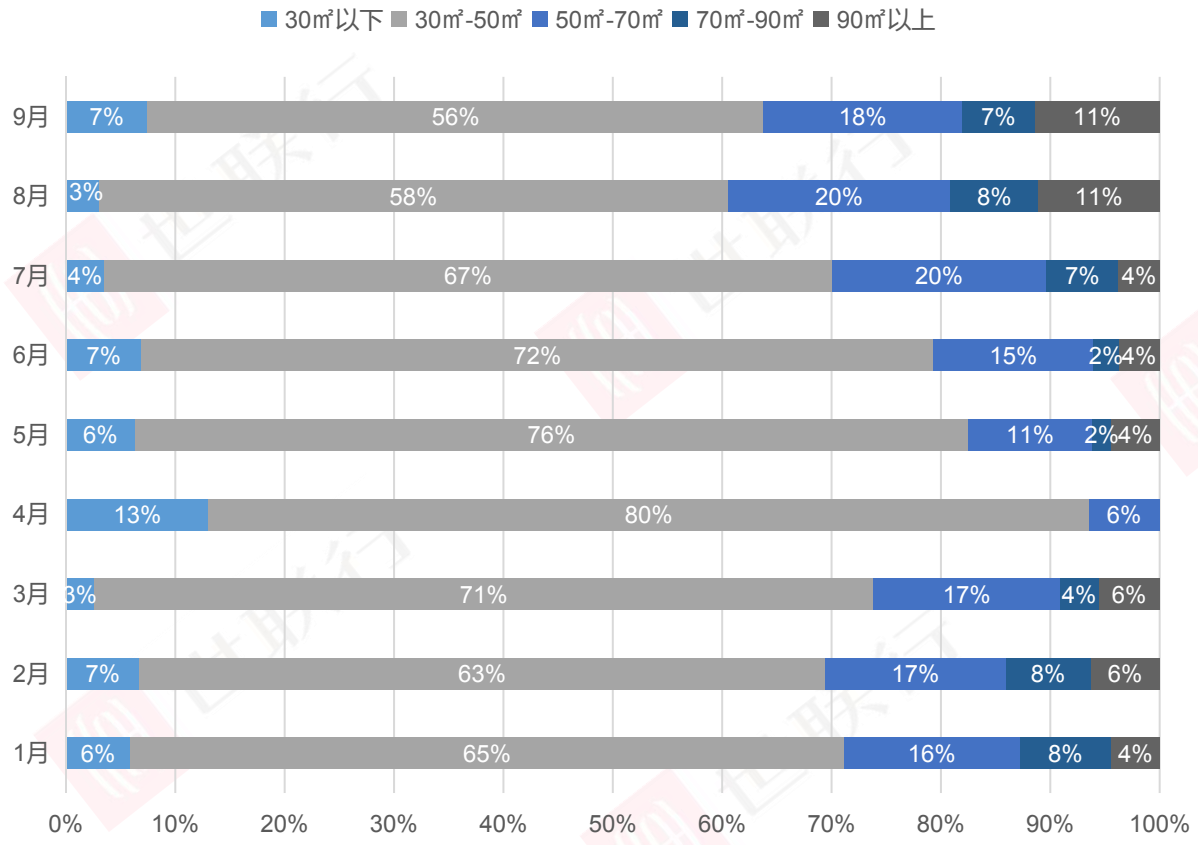
成交价格：全市成交均为12859元/㎡，环比下降12%。

数据来源：世联数据平台

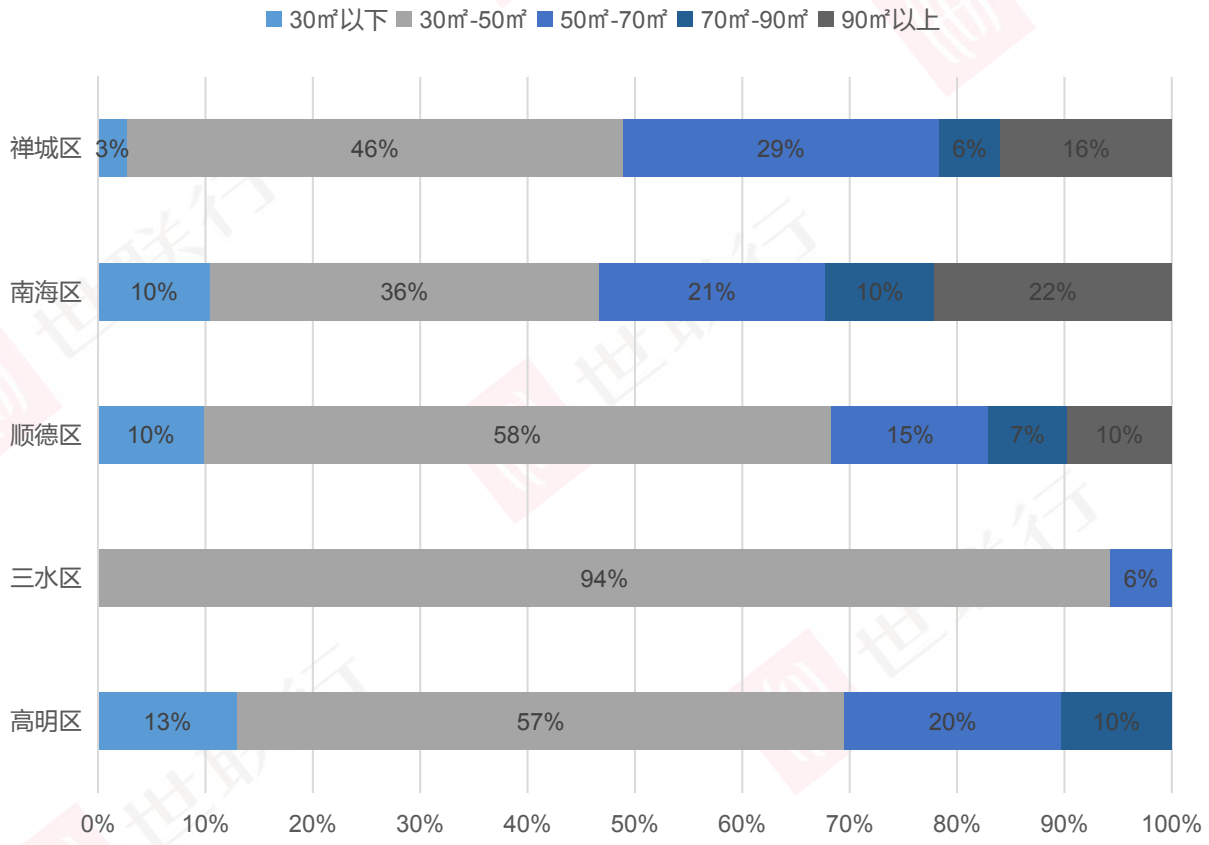
公寓面积段成交情况

9月份，佛山公寓市场畅销产品聚焦30-50㎡面积段，占比达56%。另外本月30㎡以下成交项目有所放大，成交项目主要为力合阳光城云谷及碧桂园广佛上城。

2019年9月佛山市各面积段公寓成交占比



2019年9月佛山市各区公寓成交面积段情况



数据来源：世联数据平台

成交排行榜

本月顺德区继续保持公寓成交主力区域的地位，上榜项目达6个，其中力合阳光城云谷加推，入市表现亮眼，夺得本月公寓销售冠军，华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸、龙光玖龙郡、 创智谷表现良好紧随其后。

2019年9月佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积（㎡）	销售均价（元/㎡）
1	力合阳光城云谷	顺德区	359	12756.62	12831
2	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸	顺德区	107	6224.33	17389
3	龙光玖龙郡	顺德区	142	5925.09	12813
4	物联创智谷	顺德区	104	4147.82	12327
5	东基童梦天下	禅城区	91	4008.85	15628
6	碧桂园凤凰湾	顺德区	45	2726.95	12655
7	碧桂园奥斯汀	三水区	54	2229.74	9500
8	新福港鼎峰	禅城区	35	1980.39	18754
9	万科星都荟	顺德区	55	1741.56	14235
10	中国通号天聚广场	三水区	35	1729.12	9523

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。

Part 5

市场总结与后市展望

市场总结与后市展望

【政策方面】宏观经济层面上，国家统计局显示2019年1-8月份，全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1-7月份回落0.1个百分点，整体保持在合理区间；政策层面上，省府推动“三旧”改造，提出19条针对性的改革措施，同时发布三年行动方案，显示佛山旧改规模仅次于广州，增4万亩指标，将有利于加快推进佛山旧改进程。

【土地市场】佛山土地市场撤销挂牌现象频现，9月份佛山共挂牌19宗地块，其中商住用地成交7宗，撤销5宗，流拍1宗，成交总建筑面积151.11万平米，成交总金额为102.43亿元，环比下降6.6%。而佛山土地市场供应保持较快速度，全市共推出商住用地4宗，商服用地4宗，南海区成为供地大户，推出2宗商住地和3宗商服地。

【住宅方面】供应减少，量价齐跌，9月份楼市表现降温，成交住宅8699套，成交总面积97.51万平米，环比下跌9.3% ；成交价格小幅下滑，成交均价为14638元/㎡，南海、三水和顺德为主力成交区域，全市成交主力户型为90-100㎡刚需户型、100-120㎡刚需刚改户型，占比58%。

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

世联行

深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.