世联行 | 中国领先的房地产综合服务提供商

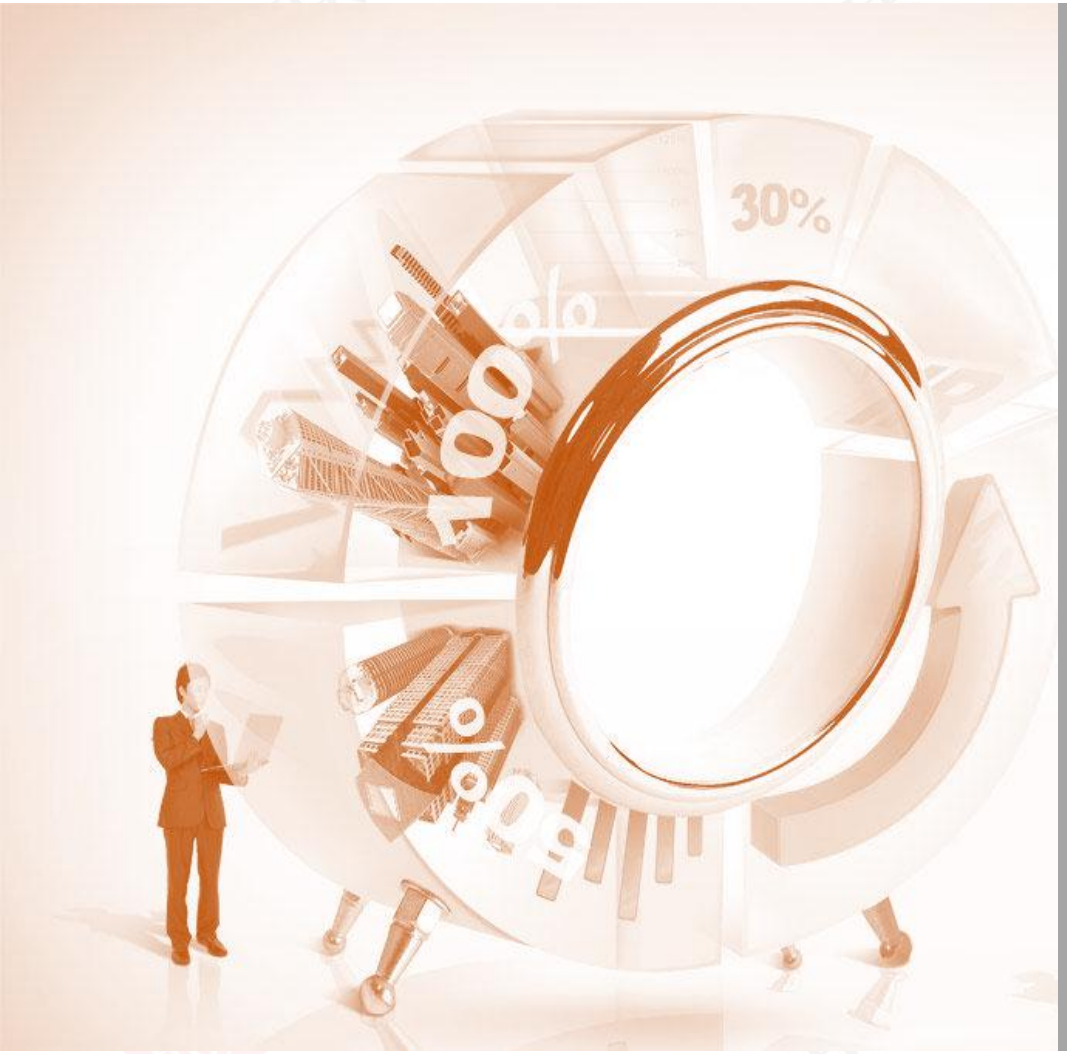
2019年10月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2019年11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

结合高频数据及近期政策举措分析，生产、消费有望回暖，对整个三季度经济增长形成支撑。综合来看，尽管9月经济数据有不少亮点，但经济下行压力加大，宏观调控仍需加大逆周期调节力度，保持物价水平总体稳定。总体来看，经济运行保持总体平稳、稳中有进的发展态势。

◆ 10月财新中国制造业PMI录得51.7 连续四个月回升

11月1日公布的10月财新中国制造业采购经理人指数（PMI）录得51.7，较9月上升0.3个百分点，连续四个月回升，与2017年2月持平，均为2017年以来最高。

这一走势与国家统计局制造业PMI并不一致。国家统计局公布的10月制造业PMI录得49.3，下降0.5个百分点，仅略高于春节所在的2月，为年内次低。

10月新订单指数大幅上扬，创下2013年2月以来最高，外需明显改善，新出口订单指数显著反弹至荣枯分界线以上，为2018年3月中美贸易冲突爆发以来最高。厂商普遍反映，市况有所转强，海内外客户需求均出现改善。

◆ 国家统计局：前三季度国内生产总值同比增长6.2%

初步核算，前三季度国内生产总值697798亿元，按可比价格计算，同比增长6.2%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%。国家统计局新闻发言人毛盛勇表示，总体来看，前三季度国民经济运行总体平稳。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，国内经济下行压力较大。

前三季度，全国房地产开发投资98008亿元，同比增长10.5%。全国商品房销售面积119179万平方米，同比下降0.1%；全国商品房销售额111491亿元，增长7.1%。

◆ 房贷换锚！以LPR为基准的房贷利率新规开始执行

根据央行此前发布的《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》显示，10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

在执行LPR贷款利率后，利率稍有增加，按照贷款本金100万计算，其中首套房的月供额比过去增加了6元，而二套房的月供额比过去增加了15元。从城市结构上看，二线城市的负担增加相对会大一点，而三四线城市则没有太明显的负担，甚至有减负的现象。

本地要闻：

◆佛山公积金放贷时长有调整 10月9日起实行轮候发放

10月15日，佛山市住房公积金管理中心发布通告称，根据有关部门意见，为使住房公积金贷款有序进行，从2019年10月9日起，佛山市住房公积金抵押贷款实行轮候发放。为了使得公积金账户的后备资金有足够的保障，公积金管理中心会根据实际情况限制每个月申请公积金贷款的名额，超过名额限制的就在系统中排队，等到下个月才放款。如此一来就会有越来越多的申请名额积压，很多申请人等到3-4个月才放款也是正常现象。除佛山外，目前已有广州、北京、深圳、四川广安、常州等诸多城市实行公积金贷款轮候发放。

◆佛山公积金新规！非户籍地非缴存地购房不能提取公积金

10月23日，佛山市住房公积金管理中心发布了《关于异地购房提取事宜的告知》，对异地购房公积金提取的条件进行了说明。告知指出，根据《广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 广东省公安厅 中国人民银行广州分行转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》的规定，在异地（佛山以外）购买、建造、翻建、大修自住住房的，如申报提取住房公积金，需是职工本人或其配偶在户口所在地购建住房，或在公积金缴存地购建住房。对于已经办理异地购建住房提取并处于自动划款状态中的缴存职工，需补充相关有效户籍资料或缴存资料，在未补充上述资料前，异地购建房提取的自动划款暂停支付。

◆佛山2019年前三季度GDP实现7931.79亿元 同比增长7.0%

10月24日，我市召开2019年前三季度全市经济形势分析会，总结前三季度经济运行情况，研究部署第四季度经济工作。前三季度，全市完成地区生产总值7931.79亿元，增长7.0%，增幅分别高于全国、全省0.8个和0.6个百分点，体现我市经济运行保持总体平稳、稳中向好的发展态势。三大产业总体平稳，其中工业生产是全市经济增长的主动力，第二产业增加值为4605.93亿元，增长6.7%；规模以上工业增加值增长7.3%，比全省高2.8个百分点，排珠三角第2位。今年以来表现抢眼的金融业，前三季度增加值增长11%，为全市经济增长提供资金要素保障。

◆佛山常住人口规模明年或达810万人 仍在享受人口红利

近日，《佛山市人口发展规划（2018—2030年）》正式发布。《规划》预测，佛山人口总量规模较大，仍保持较快的增长态势，2020年全市常住人口将达到810万人，2030年常住人口规模将超过850万人，户籍人口570万人左右。

城市规划：

◆ 三龙湾南海片区明年中实现5G覆盖

三龙湾南海片区，地处广佛都市圈核心区地带，与广州南站一桥互联，是佛山三龙湾高端创新集聚区与广州连接的最前沿。以打造国际高端人才及港澳青年创新创业热土为目标，以尖端科创与高端服务为产业发展重点，三龙湾南海片区现已聚集季华实验室等一大批重点项目。为率先推进佛山三龙湾5G网络及智慧城市建设，投资2.05亿元推进启动区“一园一区两路”5G建设，力争建成217座基站，预计2020年6月底可完成5G信号的覆盖使用。

◆ 全国首个城市化战略和住房发展政策研究基地落户佛山

10月9日，国务院发展研究中心市场经济研究所与佛山市住房和城乡建设局签约，在佛山建设全国首个城市化战略和住房发展政策研究基地。研究基地将以佛山为基点，覆盖周边地区，主要结合佛山产业特点进行综合研究，为佛山住房体系高质量发展提供智力支持。同时通过与佛山市住建部门的合作，及时了解一些政策在地方的执行情况和实施效果，便于更细、更好地掌握新情况，总结新经验，发现新问题。

◆ 禅城2019再添9宗旧改地！果房、永新、石头村在列

10月8日，禅城区政府网站发布了《禅城区2019年“三旧”改造年度实施计划项目表（增补）》上报前公示，在2019“三旧”改造年度实施计划项目表的基础上追加新增了9大旧改项目。这9大项目遍布南庄、石湾、张槎、祖庙多个镇街，涉及果房、永新、石头村共3个村居和6个旧厂房，拟改造面积约1121.71亩，其中商住项目面积约887.06亩。从四个镇街项目数量对比来看，推出3宗旧改项目的南庄镇在数量上领先，其他3个镇街推出的旧改项目均为2宗。《项目表》中，总面积最大的是祖庙街道，旧改项目总面积超过400亩。其中，位于朝安路东侧、兆祥路南侧的地块成为拟增补9个项目中面积最大的项目，面积为376.28亩，土地用途为二类居住用地、公园绿地、商业混合用地、服务设施用地。

◆ 佛山发布10份区域控规,多个区域明确特色小镇功能

日前，佛山市自然资源局一连发布10份区域控规，覆盖禅城、南海、顺德和高明。其中，佛山新城东部片区打造顺德TOD综合开发典型示范，定位为广州大学城卫星城创新基地、人才小镇。高明城南片区提出发展成为集合运动体验功能、休闲商业功能、生态人居功能、公共服务功能的体育特色小镇。南海丹灶则在本次一连发布六个片区控规，其中金沙市场片区等三大片区作为金沙城区的组成部分，将联合打造丹灶镇强中心，鳗鱼场片区等三大片区则突出小型环保产业集聚发展示范区的产业定位。

房企动态：

◆恒大、碧桂园等多家房企“抢滩”东北

10月9日，碧桂园集团下属全资子公司碧桂园农业控股有限公司与黑龙江省建三江管理局在碧桂园总部签订合作备忘录，双方将联手在黑龙江二道河农场建设大型无人作业示范农场。当月11日恒大集团董事局主席许家印一行赴黑龙江 签署农业、文旅、养老等合作项目。

◆ 前三季仅8家房企目标完成率超八成

根据目前已经发布业绩公告的上市公司数据统计，在已经公布全年销售目标的44家上市房企中，前三季度房企平均目标完成率为71.52%。其中，目标完成率高于80%的上市房企有中海地产、世茂房地产、招商蛇口、阳光城、金茂集团、龙光地产、建业地产、宝龙地产。其中，建业地产已经完成年度目标的102.53%，成为目前统计数据中唯一一家提前达成全年目标的房企。值得注意的是，前三季度千亿房企的整体业绩表现优于行业平均水平。16家已公布业绩目标的千亿房企，销售目标完成率均值为75.88%，超过行业平均水平5.11个百分点。其中，阳光城、中海地产、世茂房地产、中国金茂、招商蛇口、金科集团、龙湖集团等房地产企业业绩完成情况较为乐观。

从整体情况来看，在行业增速放缓、调控趋严的背景下，部分房企完成全年业绩目标仍有一定压力，未来仍需积极推盘去化。

◆ 云南城投：拟向广州金地转让4家公司股权

公告显示，云南城投拟依法将公司持有的昆明欣江合达60%股权及对应的债权、东莞云投置业90%股权及对应的债权、西双版纳云城置业90%股权及对应的债权、昆明市官城改公司90%股权及对应的债权以协议转让或公开转让的方式转让给广州金地，广东金地同意受让。

公司与广州金地围绕合作标的的共同合作意向而订立《合作框架协议》，实现以项目公司为载体进行相应项目开发建设的合作目标，省城投集团同意就公司在《合作框架协议》项下的承诺、义务及责任承担连带担保责任。

《合作框架协议》有效期为自签署之日起6个月，在有效期内公司与广州金地积极磋商具体合作事宜。同时，广州金地于《合作框架协议》签署当日向公司支付共计人民币22亿元作为本次交易的诚意金。

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

2019年10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)
南海	商住	1	1.61	4.45	31226
	商服	3	7.64	18.20	42260
	交通运输用地	1	0.89	4.02	2075
顺德	工业	1	7.54	22.61	11682
高明	工业	4	32.70	98.11	25762
	商服	1	3.33	6.66	10889.1
三水	工业	2	5.37	16.11	3640
	商住	1	6.23	15.57	32000

- 2019年10月，佛山共挂牌17宗地块，撤销1宗，流拍2宗，最后经公开市场途径共成交土地14宗，总成交占地面积超65万㎡，成交总金额约15.95亿元。

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

佛山土地市场供求分析——本月供应

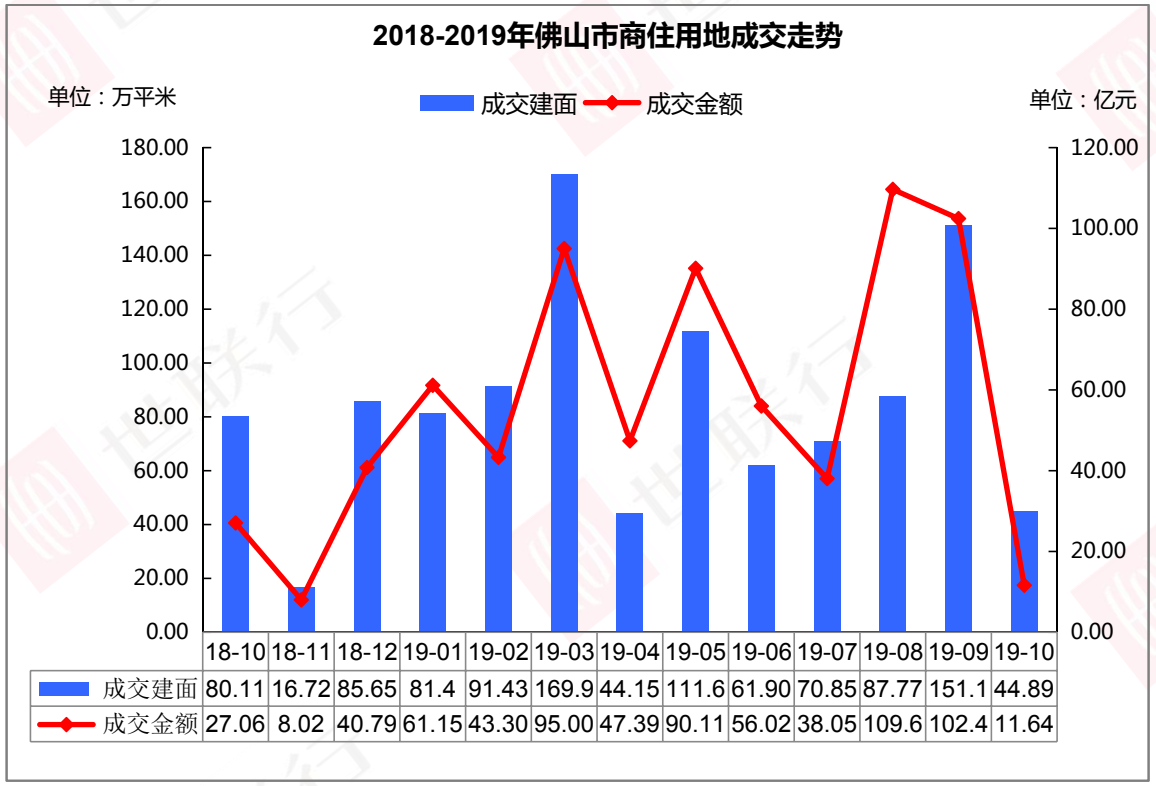
2019年10月佛山房地产市场土地供应一览表（将于2019年11月竞拍）

区域	土地类型	供应宗数	占地面积(万㎡)	计容建面(万㎡)
南海	商住	3	25.54	68.37
顺德	商住	2	2.21	6.04
高明	工业	3	1.42	4.26
三水	商住	1	0.95	3.03
	工业	5	10.47	31.41
	公用设施用地	1	0.64	0.64

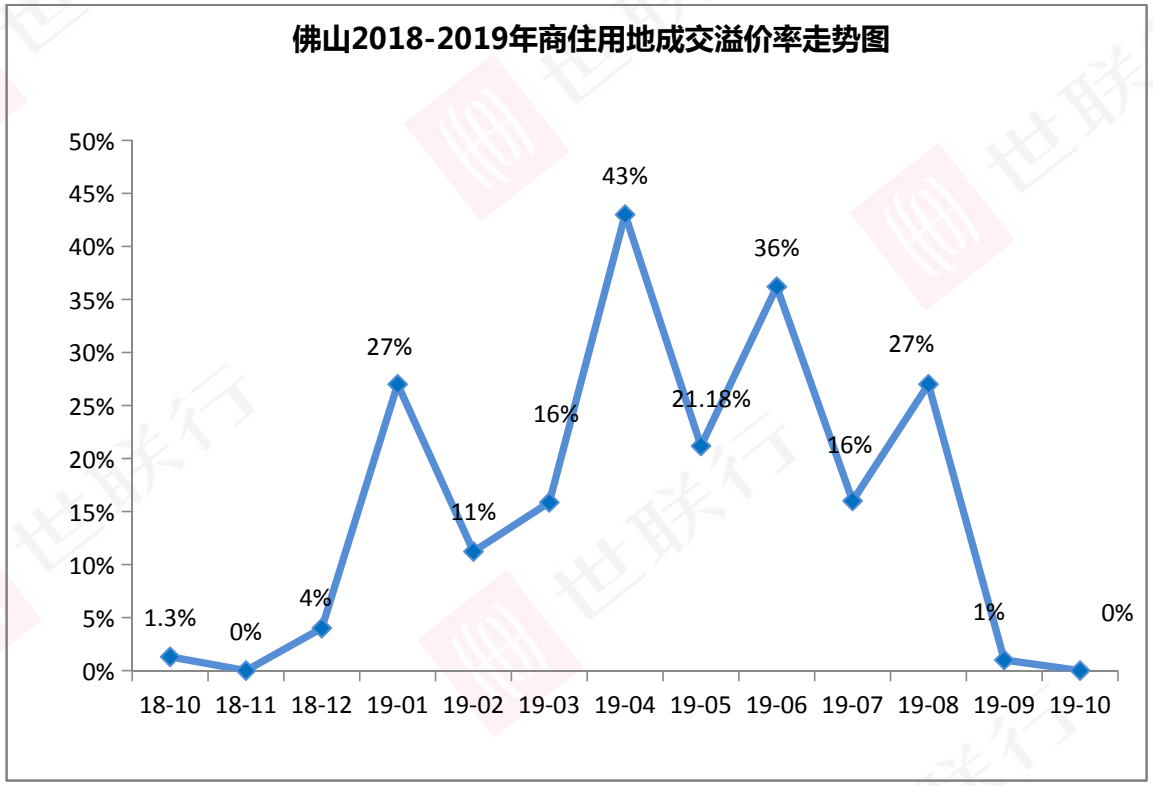
➢ 2019年10月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地15宗，总供应占地面积为41.22万㎡；其中商住用地有6宗，工业用地有8宗，公用设施用地1宗。

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



	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
成交建面	80.11	16.72	85.65	81.4	91.43	169.9	44.15	111.6	61.90	70.85	87.77	151.1	44.89
成交金额	27.06	8.02	40.79	61.15	43.30	95.00	47.39	90.11	56.02	38.05	109.6	102.4	11.64



- 2019年10月，佛山经公开市场途径成交商住用地6宗，总建筑面积44.89万平米，环比下跌70.3%，同比下跌44.0%；成交总金额为11.64亿元，环比下降88.6%，同比下降57.0%。
- 在成交溢价方面，10月份全市整体溢价率为0%，环比下降100%。

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_万平米	总建筑面积_万平米	起报价_万元	楼面地价元/㎡	成交日期
禅城区	南庄	佛山市禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧地块	商住	3.95	10.59	84100	7945	11月6日
顺德区	龙江	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块二	商住	1.02	3.05	17087	5606	11月18日
顺德区	龙江	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	商住	1.19	2.99	17920	5999	11月18日
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧地段	商住	17.81	48.08	480815	10000	11月18日
南海区	西樵	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南侧、武鸿路东侧地块	商住	4.44	11.10	66600	6003	11月21日
三水区	西南	佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	3.03	16212	5347	11月28日
南海区	里水	佛山市南海区里水镇草场居委会地段	商住	3.29	9.20	107058	11641	11月28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

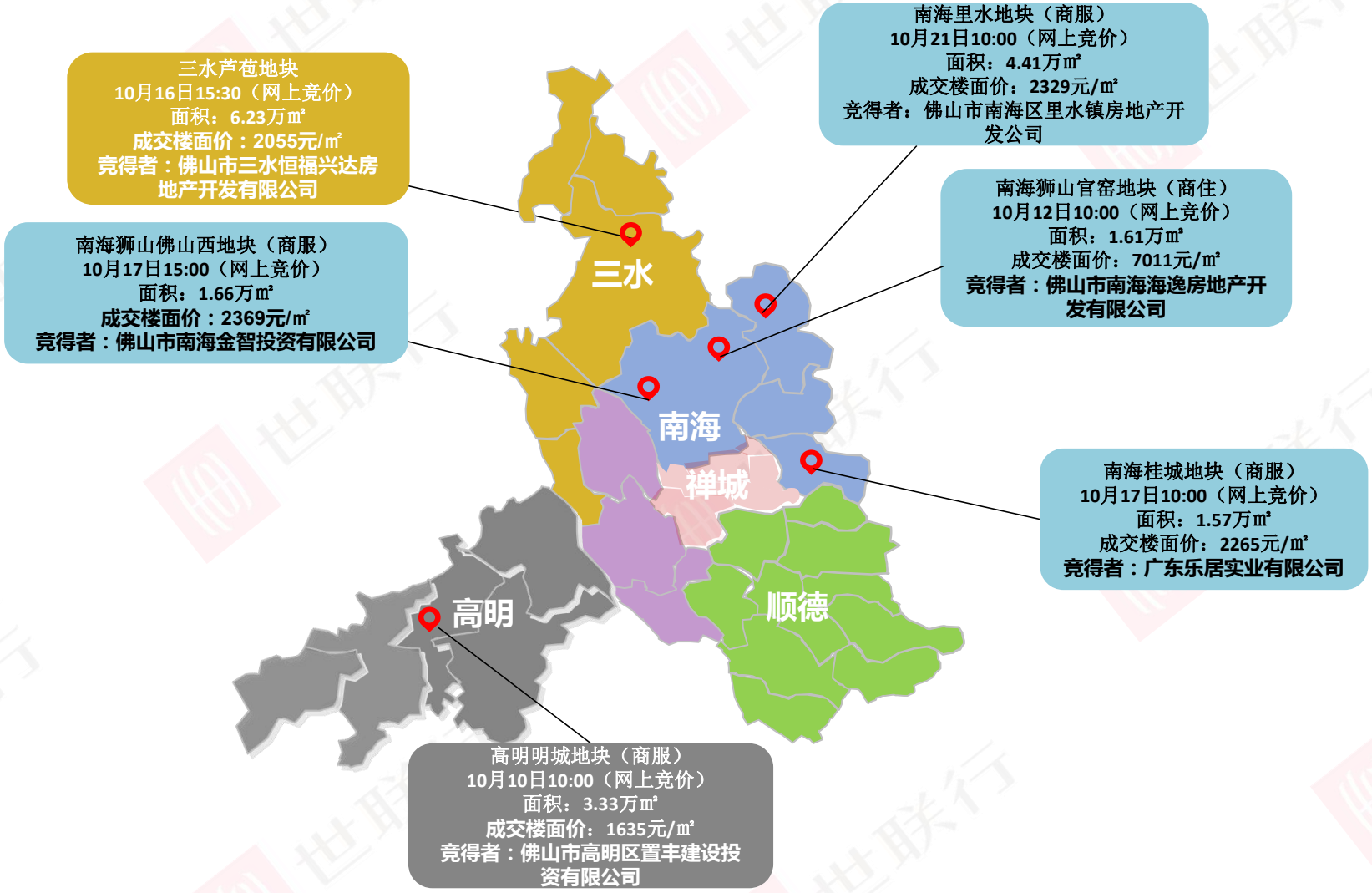
重点地块情况——成交情况

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	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
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	2.0	10889.1	0%	1635	10月10日	佛山市高明区置丰建设投资有限公司
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	3.0	31226	0%	7011	10月12日	佛山市南海海逸房地产开发有限公司
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	2.5	32000	0%	2055	10月16日	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
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	4.0	14223	0%	2265	10月17日	广东乐居实业有限公司
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	4.0	15700	0%	2369	10月17日	佛山市南海金智投资有限公司
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	1.2	12337	0%	2329	10月21日	佛山市南海区里水镇房地产开发公司

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


三水芦苞地块
10月16日15:30（网上竞价）
面积：6.23万㎡
成交楼面价：2055元/㎡
竞得者：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
南海狮山佛山西地块（商服）
10月17日15:00（网上竞价）
面积：1.66万㎡
成交楼面价：2369元/㎡
竞得者：佛山市南海金智投资有限公司
南海里水地块（商服）
10月21日10:00（网上竞价）
面积：4.41万㎡
成交楼面价：2329元/㎡
竞得者：佛山市南海区里水镇房地产开发公司
南海狮山官窑地块（商住）
10月12日10:00（网上竞价）
面积：1.61万㎡
成交楼面价：7011元/㎡
竞得者：佛山市南海海逸房地产开发有限公司
南海桂城地块（商服）
10月17日10:00（网上竞价）
面积：1.57万㎡
成交楼面价：2265元/㎡
竞得者：广东乐居实业有限公司
高明明城地块（商服）
10月10日10:00（网上竞价）
面积：3.33万㎡
成交楼面价：1635元/㎡
竞得者：佛山市高明区置丰建设投资有限公司
三水
南海
禅城
顺德
高明

重点地块情况——成交

佛山市高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南

●**地块编号：TD2019(GM)WG0026**

●**交易时间： 2019-10-10**

土地性质：**商服用地**

占地面积：3.33万㎡

建筑面积：6.66万㎡

起始价格：10889.1万元

起始楼面地价：1635元/㎡

成交价格：10889.1万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：1635元/㎡

竞 得 者：佛山市高明区置丰建设投资有限公司

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，不设置最高限价，价高者得，增价幅度为人民币叁佰万元整；

② 地块限高80米，约定动工时间为交地之日起1年内，约定竣工时间为动工之日起3年内；

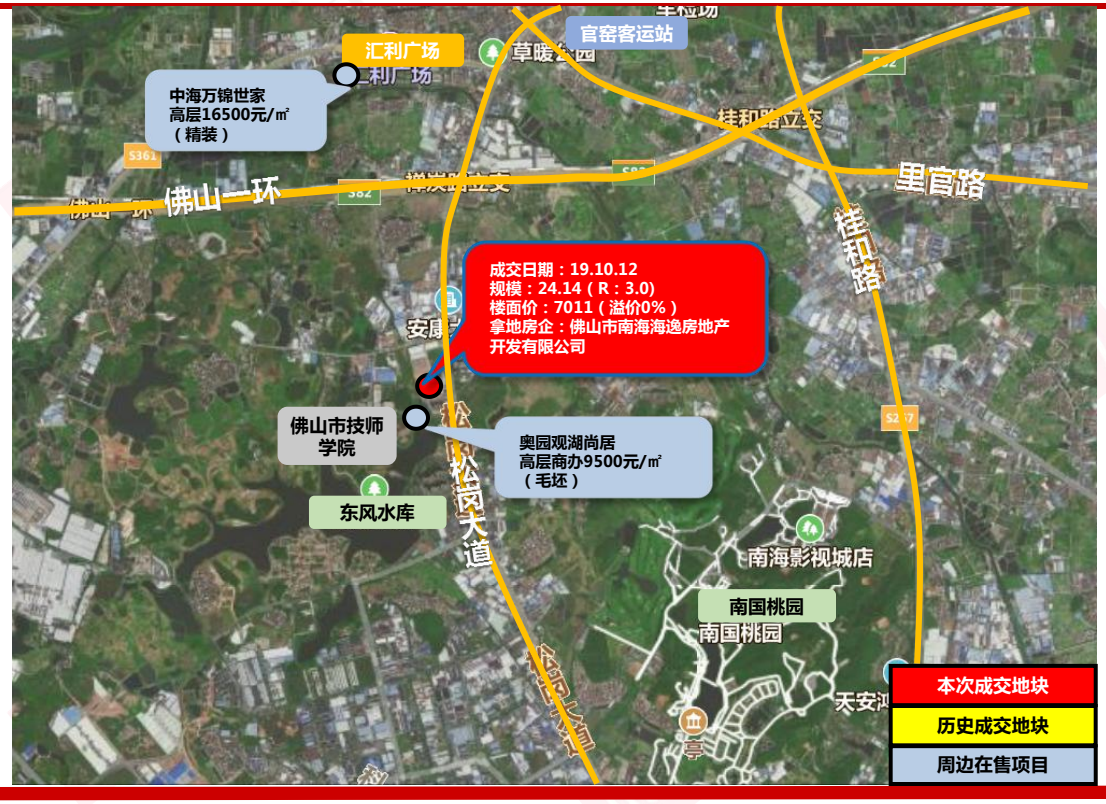
③ 该宗地不应作居住用地使用，宗地内开发的居住功能的物业不办理预售，只能自持或在企业法人之间流转，如自持，则自持年限为40年，在不动产登记和所有权流转时，由明城镇人民政府和区不动产登记部门共同监管，并在不动产登记时备注流转规定要求。地块如进行具体的项目建设，必须按要求完善相关环保手续。

重点地块情况——成交

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

- **●地块编号：TD2019(NH)WG0020**
- **●交易时间：2019-10-12**

土地性质：**商住用地**
占地面积：1.61万㎡
建筑面积：4.45万㎡
起始价格：31226万元
起始楼面地价：7011元/㎡
成交价格：31226万元
溢　价　率：0%
成交楼面地价：7011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 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，其中最高限价68146万元，折合楼面地价约15300元/㎡，当达到最高限价后，转为竞自持70年租赁住房建筑面积，最高限39000㎡，报高者得。

② 须无偿配建道路共约1648.96㎡。其中在出让红线范围内的C区规划道路面积约1248.96㎡，在出让红线范围外的面积约400㎡，建成后将无偿移交政府相关部门；

③ 用地内东侧沿禅炭路须提供1处小区绿地无偿全天候对公众开放，用地面积不少于1735平方米，不纳入小区绿地率计算；

④ 需配建体育健身场所，社区用房，物业管理用房，配电房，公共厕所，垃圾收集站等配套设施，其中，社区用房建筑面积≥220㎡。

重点地块情况——成交

佛山市三水区芦苞镇三水大道北427号

●**地块编号：TD2019(SS)WG0028**

●**交易时间：2019-10-16**

土地性质：**商住用地**

占地面积：6.23万㎡

建筑面积：15.57万㎡

起始价格：32000万元

起始楼面地价：2055元/㎡

成交价格：32000万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：2055元/㎡

竞 得 者：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限地价、竞自持租赁住房比例、摇号”的方式进行竞拍，设置最高限价161950万，即楼面价不高于15300元/㎡；

② 该地块需建设住宅户型套数不少于1100套，其中，建筑面积100平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%；

③ 地块内应配建一所12个班的幼儿园，用地面积不少于5040平方米，建筑面积及计容建筑面积均不少于3240平方米；

④ 须在地块东侧三水大道位置配建一个港湾式公交停靠站（含公交站亭、防撞杆等设施），建设标准按《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T15-2011）要求实施；

⑤ 须建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低应不小于600平方米，最高可不超过2500平方米。

重点地块情况——成交

佛山市南海区桂城街道佛平路北侧、一环路东侧B12街区

●地块编号：TD2019(NH)WG0022

●交易时间：2019-10-17

土地性质：**商服用地**

占地面积：1.57万㎡

建筑面积：6.28万㎡

起始价格：14223万元

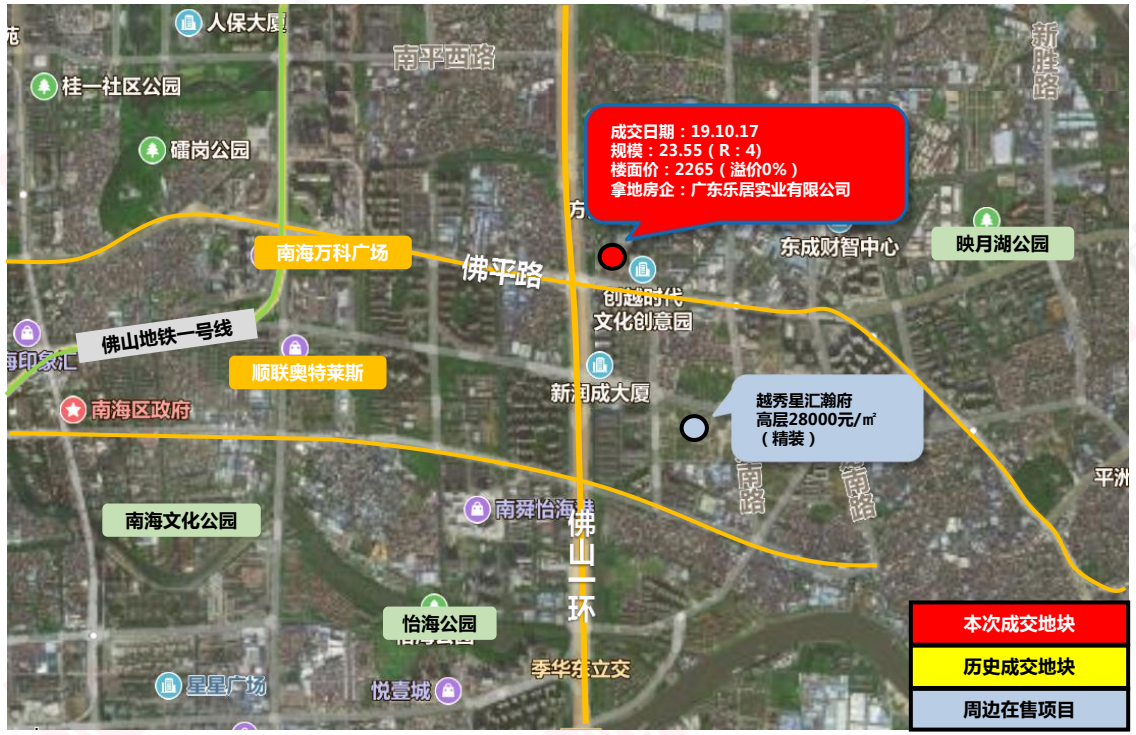
起始楼面地价：2265元/㎡

成交价格：14223万元

溢 价 率：0%

成交楼面地价：2265元/㎡

竞 得 者：广东乐居实业有限公司



基本情况及规划指标要求：

① 宗地以价高者得为原则确定竞得人;

② 宗地的开发投资总额不低于人民币5亿元整。

③ 竞得人须建设宗地东侧15米道路，南起佛平路，北至横支三路，占地6.823亩，长度约294.6米，须按《规划条件》要求建设宗地北侧用地红线范围内含815.7平方米预留区间道路。

④ 竞得人须引入一家总部企业至本宗地内，总部企业是指投资或授权管理3家以上企业、机构，要求实缴注册资本不低于1个亿，且该企业及其股东在南海区2018年度纳税总额不低于5000万、营业额超过60亿。该总部企业须持有本宗地上建成商业用房的使用面积不少于1.2万㎡。

⑤ 竞得人须引入一家拥有国家二类口岸码头经营权的企业至本宗地内，该企业年度纳税额应不少于500万元。其余企业年度纳税额须不少于2600万元。

⑥ 竞得人需自持不少于8000㎡的商用写字楼物业。

⑦ 竞得人须配建社区卫生服务用房1处，建筑面积首层不少于500平方米，两层约1000平方米；设置警务室1处，建筑面积不少于30平方米。

⑧ 此外，地块可建设计容建筑面积≤12550平方米的公寓式办公用房，但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。

重点地块情况——成交

佛山市南海区佛山西站核心区3号地块

●**地块编号：TD2019(NH)WG0023**

●**交易时间：2019-10-17**

土地性质：**商服用地**

占地面积：1.66万㎡

建筑面积：6.64万㎡

起始价格：15700万元

起始楼面地价：2364元/㎡

成交价格：15700万元

溢　价　率：0%

成交楼面地价：2364元/㎡

竞 得 者：佛山市南海金智投资有限公司

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以价高者得为原则确定竞得人;

② 所有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%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制）；

③ 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。规划条件有特殊条款要求的除外。

④ 主体建筑的地上1、2层，地下-1、-2、-3层的建筑空间，除必要的商用大堂、商业用房及垂直交通空间之外，其余应全天候对外开放，作为公共开放空间使用，以满足旅客24小时通行需要，其日常管理（包括但不限于开放时间、保洁、保安、照明等）须无条件配合西站建设局的安排。

⑤ 主体建筑的地下空间与佛山西站南侧站房在-1、-2、-3层进行连通，以及主体建筑的-2层与地下空间项目南广场进行连通，以上因连通需要建设的地下通道及连通工程均由竞得人负责投资并按西站建设局要求建设。在本宗地的车位设置、停车场交通流线设置及停车场收费标准等，除了须达到相关单位的规定要求之外，仍需将各方案报送西站建设局审核，经西站建设局审核同意后方可实施。

⑥ 竞得人须无偿配建占地面积不少于8000平方米，建筑面积不少于10000平方米的长途客运站（以西站建设局审核同意的最终实施方案的建筑面积为准）。

⑦ 竞得人须在地块主体建筑东侧无偿配建人行空中连廊（包含连廊整体工程的建设与装修）。

⑧ 出让宗地内的三个地下车库出入口通道是该地块主体建筑和南侧站房地下车库的共用通道，以上共用通道由竞得人出资并按西站建设局要求建设，建成后竞得人须无偿接受西站建设局统筹使用管理。

⑨ 绿化广场的设计方案须征得西站建设局同意后方可实施。待绿化广场完成建设后，竞得人须将绿化广场整体移交西站建设局或西站建设局指定单位管理。绿化广场的建设应与3号地块主体建筑的建设同时开展，在主体建筑取得建筑施工许可证之后的20个月内，竞得人须完成绿化广场的整体建设并向西站建设局申请移交管理。

重点地块情况——成交

佛山市南海区里水镇鲁岗村"大岗头"地段

●**地块编号：TD2019(NH)WG0024**

●**交易时间：2019-10-21**

土地性质：**商服用地**

占地面积：4.41万㎡

建筑面积：5.3万㎡

起始价格：12337万元

起始楼面地价：2329元/㎡

成交价格：12337万元

溢　价　率：0%

成交楼面地价：2329元/㎡

竞 得 者：佛山市南海区里水镇房地产开发公司

基本情况及规划指标要求：

① 宗地以“限时竞拍，以网上挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于网上挂牌交易底价者除外”的方式进行竞拍；

② 所有兼容的建筑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%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制）；

③ 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。本规划条件有特殊条款要求的除外；

④ 除了须配建常规的公共厕所、物业管理用房、变配电房等外，项目的总投资额不得低于18540万元。

Part 3

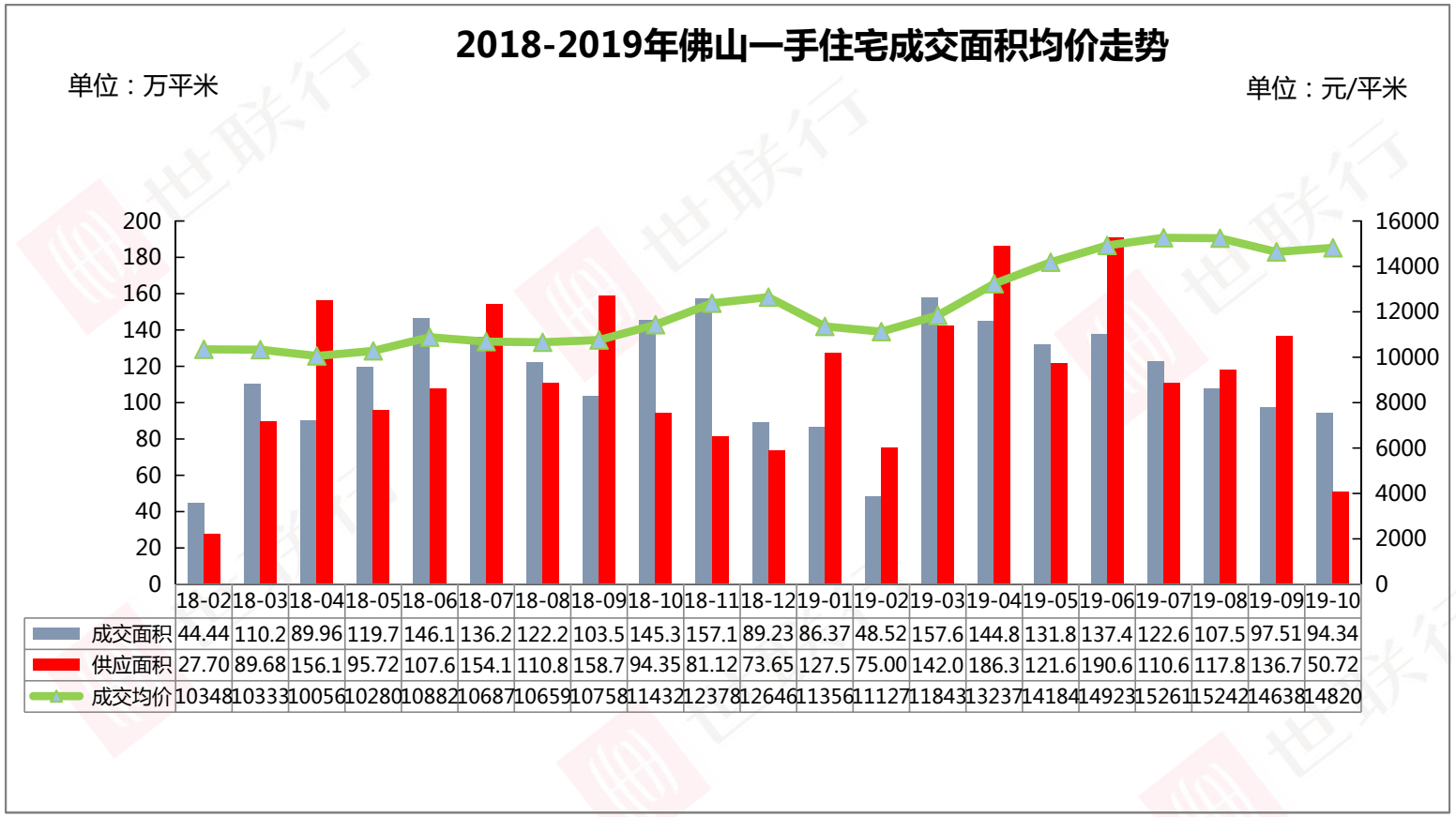
商品住宅市场表现

- 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：供应减少，量跌价稳

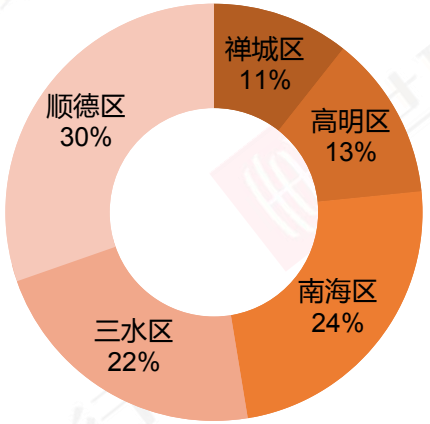
- 10月，全市一手住宅供应面积为50.72万平米，环比下跌62.9%，同比下跌46.2%；
- 10月，供应和成交量下滑，成交均价维持平稳，全市共成交住宅8388套，成交总面积94.34万平米，环比下跌3.3%，同比下跌35.1% ；成交均价为14820元/平米，环比微涨1.2%。
- 全市成交主力户型为90-100㎡刚需户型、100-120㎡刚需刚改户型，占比56%。

2018-2019年佛山一手住宅成交面积均价走势

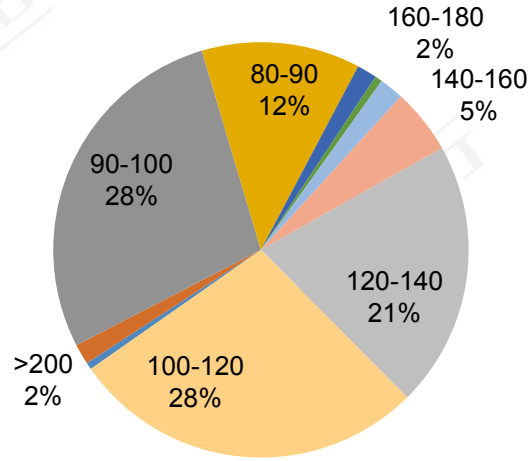


	18-02	18-03	18-04	18-05	18-06	18-07	18-08	18-09	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
成交面积	44.44	110.2	89.96	119.7	146.1	136.2	122.2	103.5	145.3	157.1	89.23	86.37	48.52	157.6	144.8	131.8	137.4	122.6	107.5	97.51	94.34
供应面积	27.70	89.68	156.1	95.72	107.6	154.1	110.8	158.7	94.35	81.12	73.65	127.5	75.00	142.0	186.3	121.6	190.6	110.6	117.8	136.7	50.72
成交均价	10348	10333	10056	10280	10882	10687	10659	10758	11432	12378	12646	11356	11127	11843	13237	14184	14923	15261	15242	14638	14820

2019年10月佛山五区成交面积占比



2019年10月佛山市各面积段成交情况

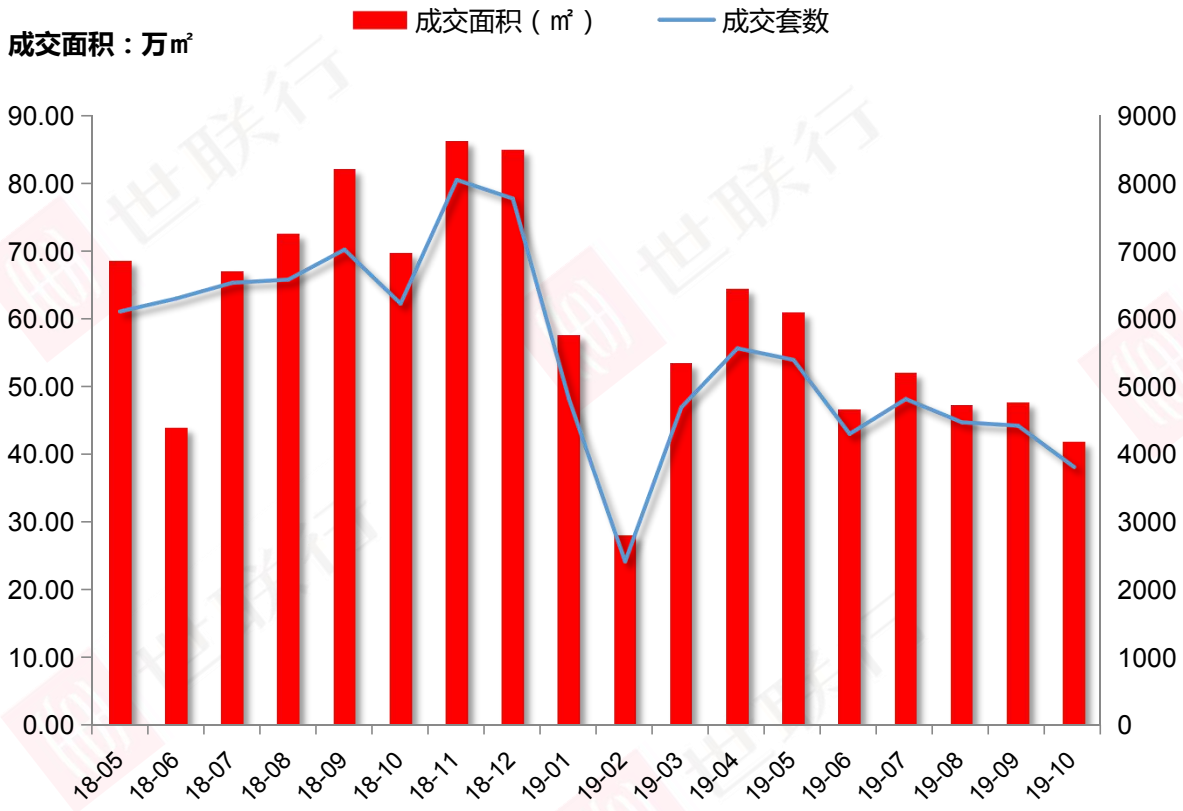


数据来源：世联数据平台

二手住宅月度成交情况

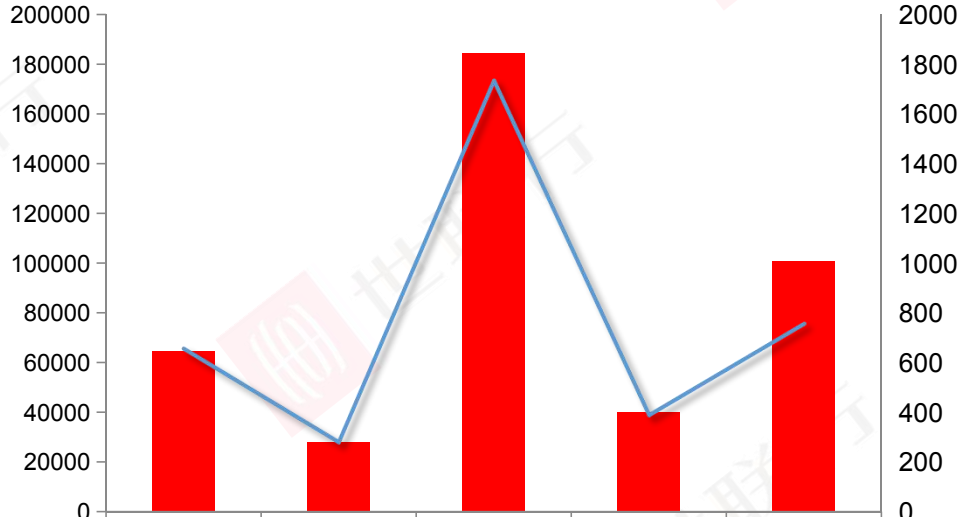
10月份佛山市二手住宅成交量持续下滑，成交3818套，成交总面积41.81万㎡，环比下跌12.3%，南海区成交量较高，共成交1733套，占全市45.39%。

近一年佛山市二手住宅月度成交量价走势



2019年10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（㎡）	64485.6	27978.01	184581.45	40187.95	100877.41
成交套数	657	281	1733	390	757

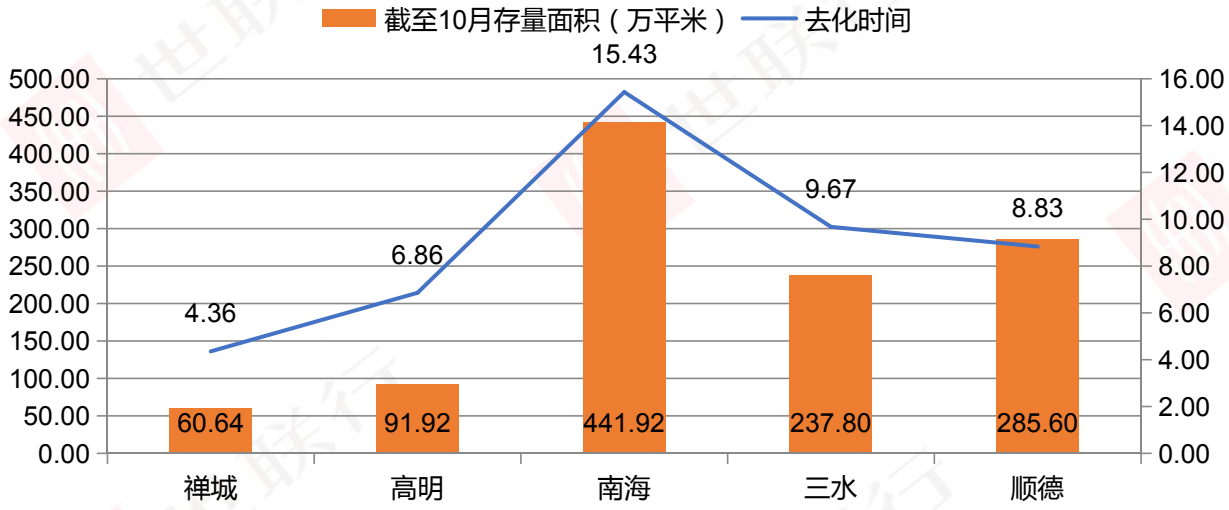
数据来源：世联数据平台

住宅库存情况：

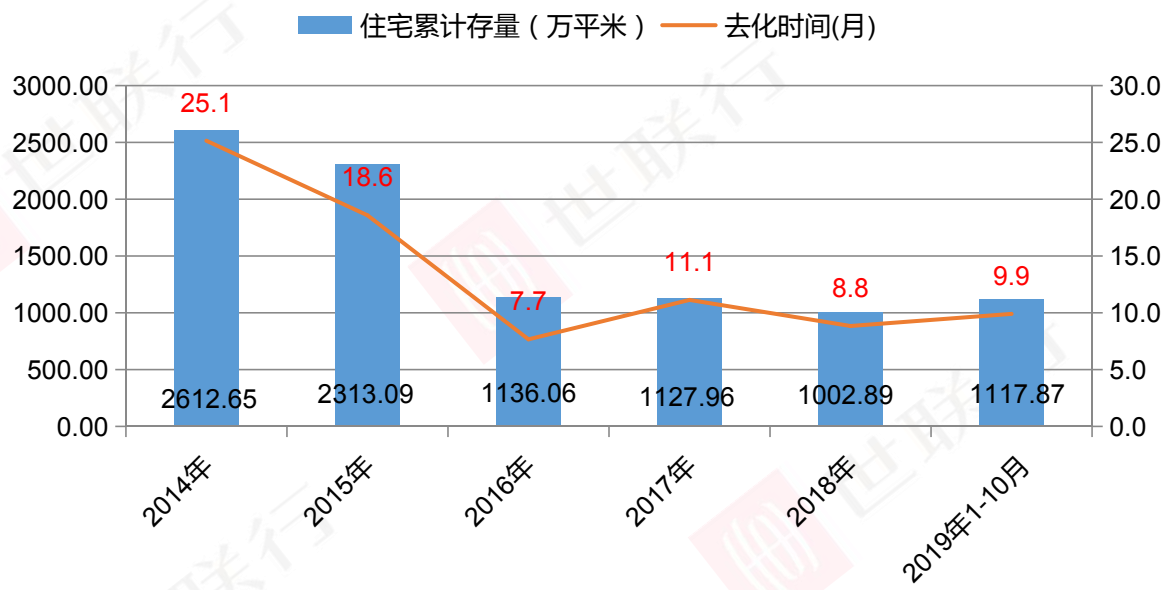
截止10月底，佛山五区商品住宅静态**库存量1117.87万㎡**，按照2019年月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约9.9个月。**

各区库存中，南海区库存量依然最高，有**441.92万㎡**，去化周期约15.4个月左右；禅城区库存量最低，为60.64万㎡，处于库存低位。

截止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



数据来源：世联数据平台

成交排行榜

2019年10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、泰禾佛山院子、旭辉江山、信业阳光城檀悦、保利·茉莉公馆、旭辉城、三水时代云图、恒大山水龙盘、恒大郦湖城和顺德龙光玖龙府。

成交前十的楼盘成交总量2012套，占全市成交总套数的28.20%。

2019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（㎡）	销售均价（元/㎡）
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	519	59244.3055	13000
2	泰禾佛山院子	顺德区	344	37936.07	21000
3	旭辉江山	三水区	219	21381.29	13000
4	信业阳光城檀悦	禅城区	189	22082.15	18000
5	保利·茉莉公馆	南海区	151	17604.27	16500
6	旭辉城	三水区	129	12273.14	11000
7	三水时代云图	三水区	117	11149.48	8000
8	恒大山水龙盘	三水区	117	12735.07	8200
9	恒大郦湖城	三水区	116	11257.94	8300
10	顺德龙光玖龙府	顺德区	111	11555.39	14500

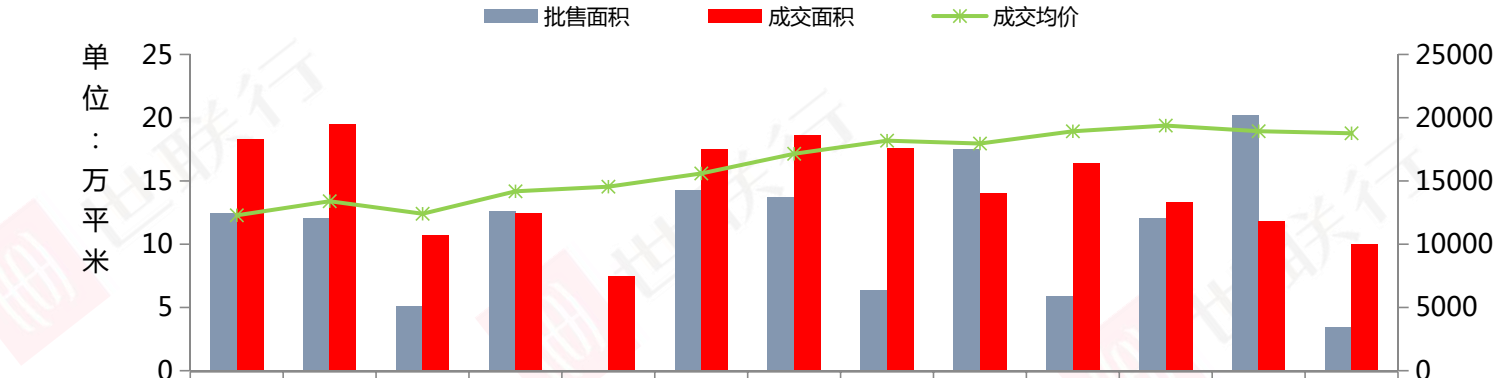
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：禅城区

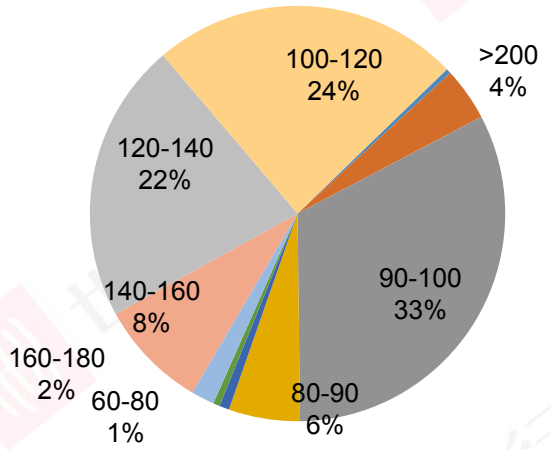
供小于求，价格小幅下滑。进入10月份，供应明显减少，价格及成交量小幅下滑，月度供求比为0.35:1，整体呈现供小于求的态势，成交产品以90-100㎡刚需户型和100-120㎡刚改户型为主 。

2018-2019年禅城区一手住宅供求关系走势



	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
批售面积	12.46	12.02	5.09	12.63	0.00	14.29	13.69	6.36	17.52	5.91	12.08	20.23	3.46
成交面积	18.27	19.45	10.69	12.42	7.50	17.50	18.63	17.56	14.00	16.42	13.30	11.80	10.04
成交均价	12284	13397	12407	14182	14547	15593	17148	18185	17958	18926	19378	18932	18768

2019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3.46万㎡，环比下跌82.9%，同比下跌72.2%；*

成交情况：*全区成交总面积10.04万㎡，环比下跌15.0%，同比下跌45.1%；*

成交价格：*全区成交均价为18768元/㎡，环比下跌0.9%，同比上涨52.8%；*

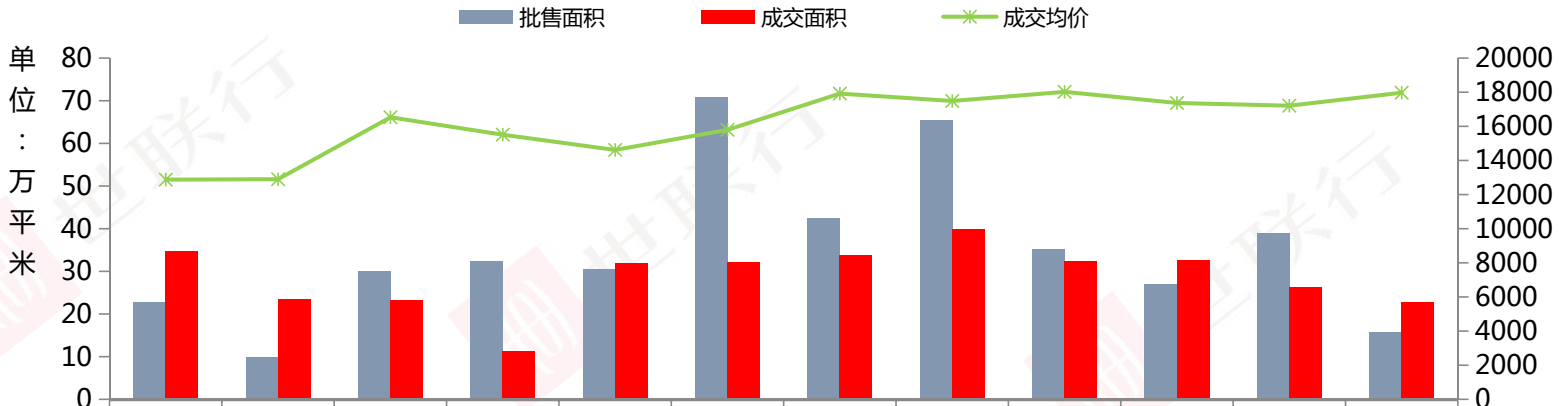
户型面积：*全区成交主力户型90-100㎡占比33%，其次为100-120㎡占24%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：南海区

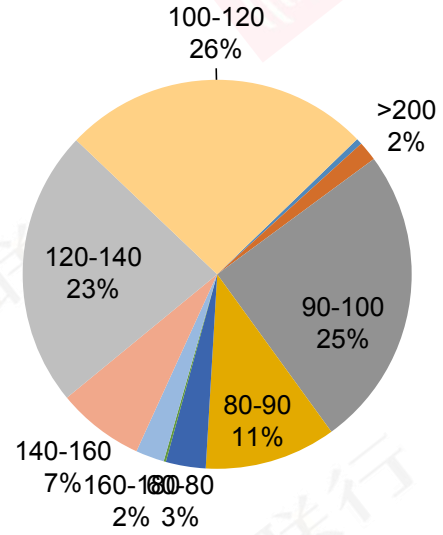
供应减少，量跌价稳。10月份南海住宅市场成交量下滑，成交均价小幅回升，全区成交均价为17970元/㎡，环比上涨4.4%，成交产品以90-100㎡和100-120㎡刚需刚改户型为主。

2018-2019年南海区一手住宅供求关系走势



	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
批售面积	22.75	9.93	29.96	32.47	30.62	70.79	42.48	65.54	35.27	27.05	38.86	15.84
成交面积	34.64	23.53	23.31	11.20	31.95	32.16	33.87	39.96	32.41	32.62	26.18	22.66
成交均价	12876	12901	16531	15508	14615	15796	17919	17486	18022	17369	17209	17970

2019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15.84万㎡，环比下跌59.2%，同比下跌47.9%；*

成交情况：*全区成交总面积22.66万㎡，环比下跌13.4%，同比下跌28.6%；*

成交价格：*全区成交均价为17970元/㎡，环比上涨4.4%，同比上涨43.8%；*

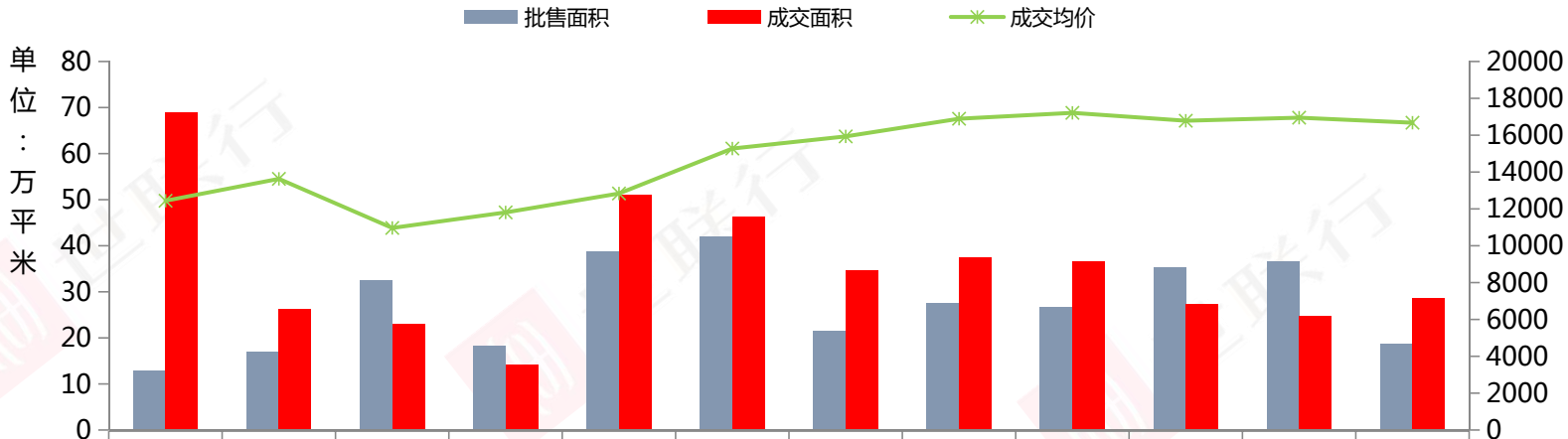
户型面积：*全区成交主力户型100-120㎡，占26%，其次是90-100㎡，占25%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：顺德区

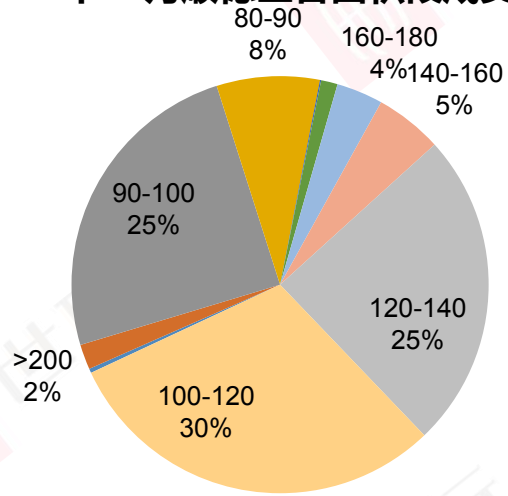
供应减少，量升价稳。10月份顺德区住宅市场整体呈现供小于求的态势；价格方面，全区成交均价为16677元/㎡，环比微跌1.6%，该月成交主力户型为90-120㎡刚需初改型产品。

2018-2019年顺德区一手住宅供求关系走势



	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
批售面积	12.76	16.93	32.48	18.15	38.68	41.86	21.36	27.42	26.73	35.18	36.57	18.70
成交面积	68.80	26.14	22.90	14.17	50.99	46.16	34.54	37.32	36.53	27.38	24.66	28.64
成交均价	12442	13631	10966	11809	12836	15275	15934	16893	17213	16784	16950	16677

2019年10月顺德区各面积段成交情况



供应情况：*全区新增供应18.70万㎡，环比下跌48.9%，同比上涨39.0%；*

成交情况：*全区成交总面积28.64万㎡，环比上涨16.1%，同比下跌46.2%；*

成交价格：*全区成交均价为16677元/㎡，环比微跌1.6%，同比上涨42.5%；*

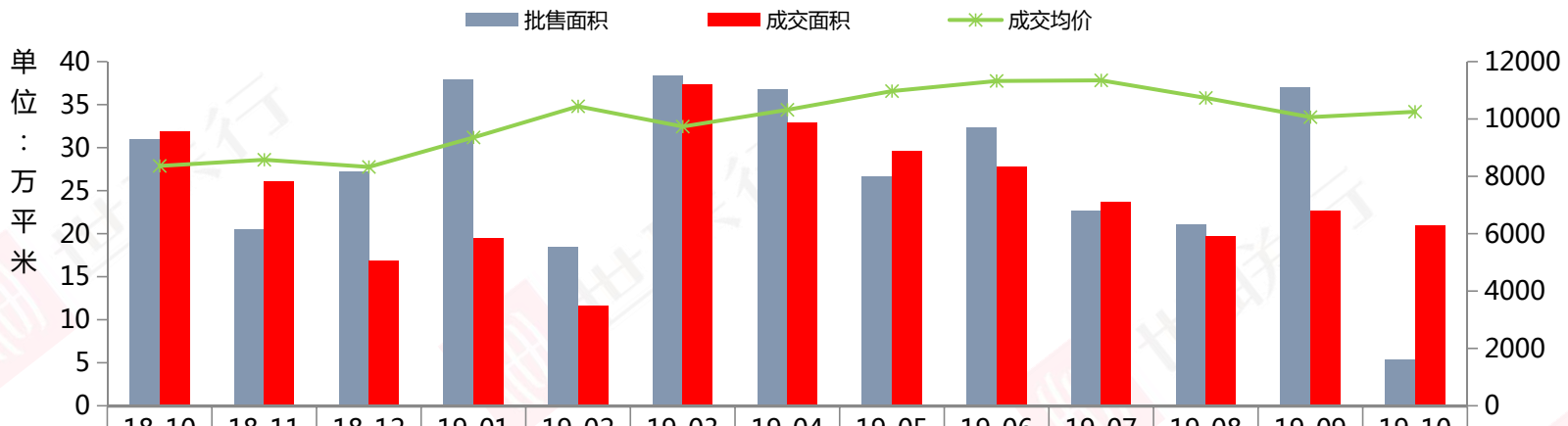
户型面积：*全区成交主力为90-120㎡刚需初改型产品，合共占比50%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：三水区

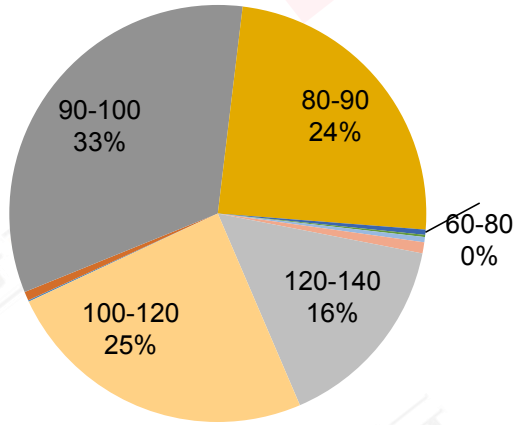
供求减少，价格平稳。10月份，三水住宅市场供求大幅减少，成交均价为10251元/㎡，环比上涨1.9%，成交产品以80-140㎡刚需改善户型为主。

2018-2019年三水区一手住宅供求关系走势



	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
批售面积	31.00	20.54	27.25	37.93	18.49	38.32	36.77	26.69	32.34	22.63	21.09	36.99	5.35
成交面积	31.86	26.10	16.88	19.47	11.58	37.38	32.88	29.66	27.81	23.67	19.70	22.67	20.98
成交均价	8363	8578	8326	9356	10441	9736	10320	10971	11324	11346	10734	10063	10251

2019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5.35万㎡，环比下跌85.5%，同比下跌82.8%；*

***成交情况：**全区成交总面积20.98万㎡，环比下跌7.5%，同比下跌34.2%；*

***成交价格：**全区成交均价为10251元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨22.6%；*

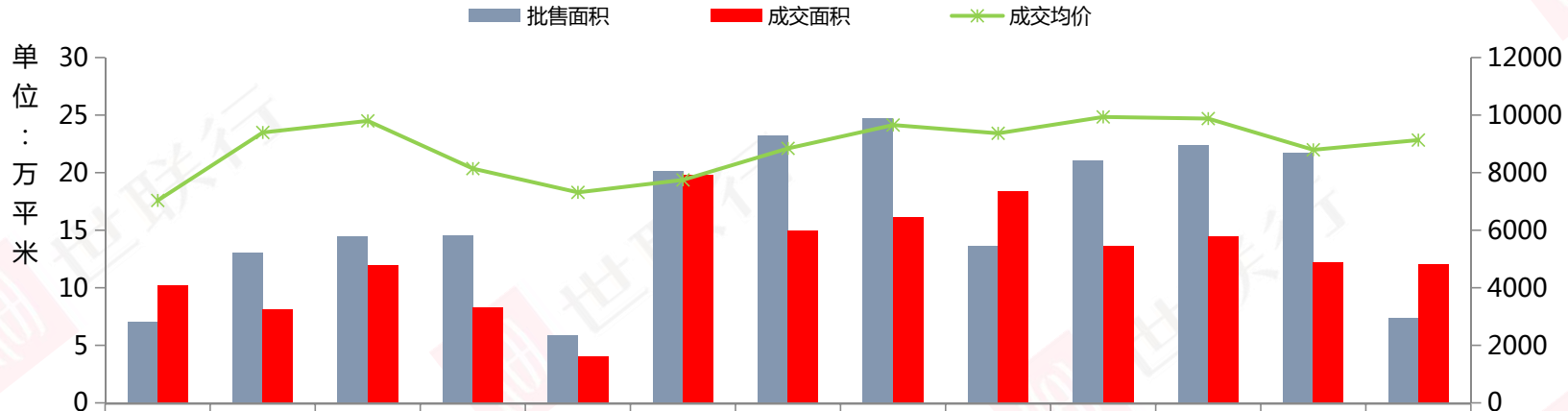
***户型面积：**全区成交主力户型90 - 140㎡刚需改善产品，合共占比98%。*

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：高明区

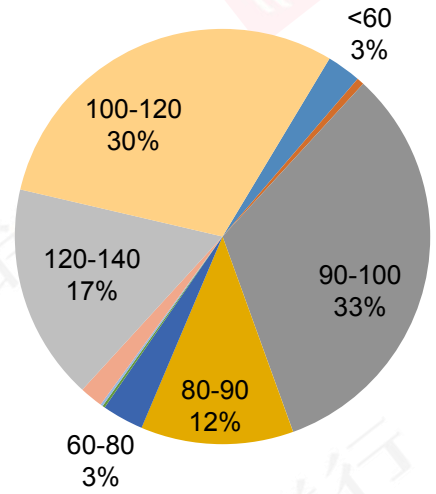
供小于求，价格小幅回升。10月高明区供应和成交量下滑，月度供销比为0.61:1；价格方面，本月成交均价为9132元/㎡，环比上涨3.8%，成交产品以90-120㎡刚需初改户型为主。

2018-2019年高明区一手住宅供求关系走势



	18-10	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10
批售面积	7.03	13.05	14.45	14.54	5.89	20.12	23.27	24.76	13.65	21.10	22.38	21.75	7.37
成交面积	10.23	8.12	11.99	8.27	4.07	19.79	14.97	16.18	18.39	13.63	14.50	12.19	12.02
成交均价	7034	9396	9799	8141	7315	7748	8844	9655	9367	9935	9879	8794	9132

2019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7.37㎡，环比下跌66.1%，同比上涨4.9%；*

***成交情况：**全区成交总面积12.02万㎡，环比下跌1.4%，同比上涨17.5%；*

***成交价格：**全区成交均价为9132元/㎡，环比上涨3.8%，同比上涨29.8%；*

***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

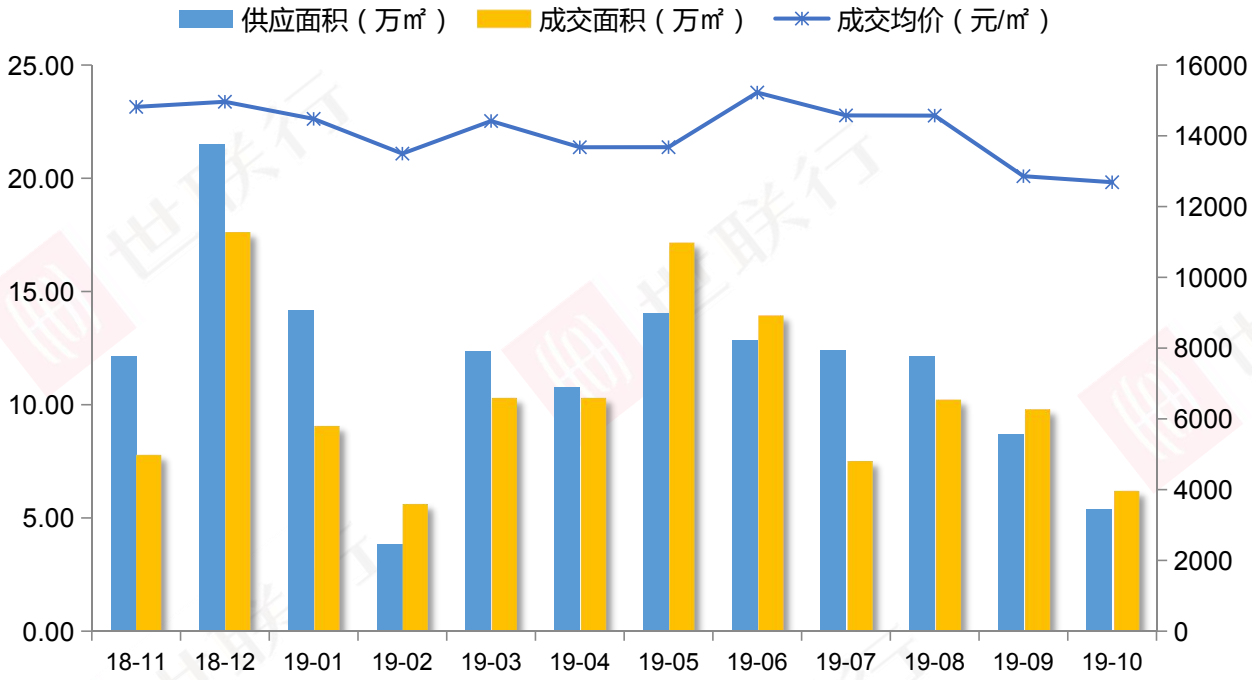
公寓市场表现

- 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。10月份公寓供求下滑近三成，价格维持下降趋势。供应方面，本月禅城区嘉信深蓝大厦、顺德龙光玖龙湾及高明游艇商务广场发出预售。成交方面，重心仍集中禅城顺德，两区成交量维持在2万㎡水平。

近一年佛山市公寓月度成交量价走势



2019年10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	1.86	0.00	2.04	0.00	1.48
成交面积	2.12	0.51	2.76	0.31	0.55
成交均价	14095	15097	12404	8168	9001

供应情况：全市新增公寓供应5.39万㎡ ，环比下降38%；

成交情况：全市共成交1338套，成交总面积6.25万㎡，环比下降32% ；

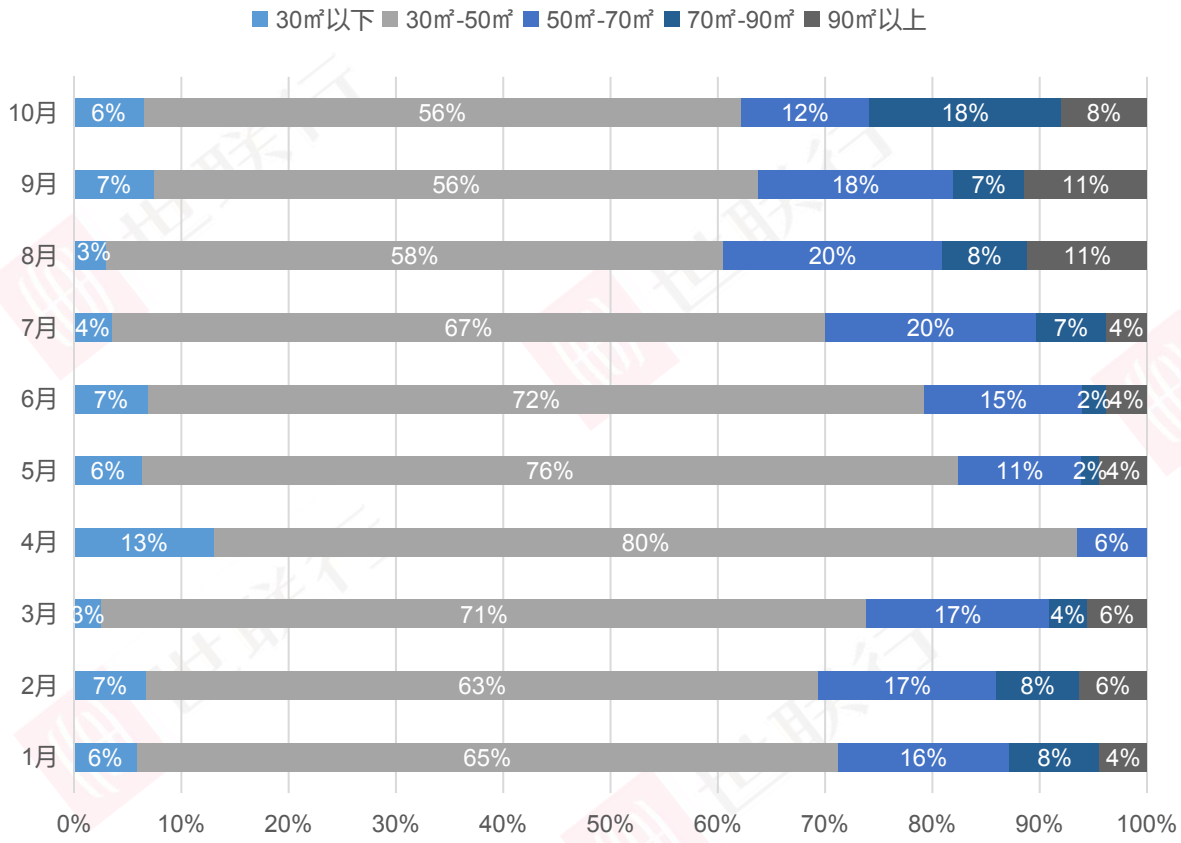
成交价格：全市成交均为12688元/㎡，环比下降16%。

数据来源：世联数据平台

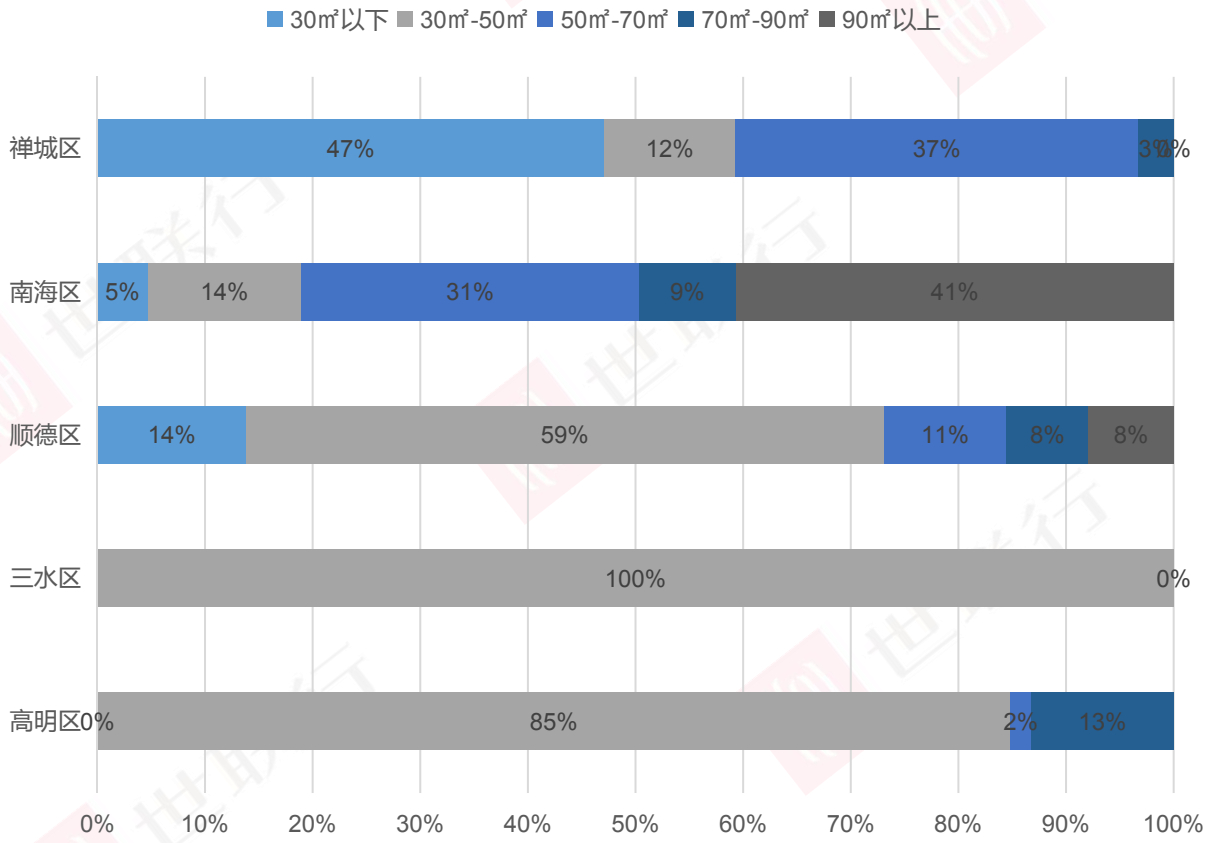
公寓面积段成交情况

10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70-90㎡成交项目有所放大，成交项目主要碧桂园世纪滨江及碧桂园凤凰湾。

2019年10月佛山市各面积段公寓成交占比



2019年10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

本月顺德区上榜项目达5个仍为上榜主力区，个盘表现方面，禅城碧桂园世纪滨江进入集中网签其成交1.09万㎡为本月成交冠军，另外力合阳光城云谷持销表现亮眼，本月高明君御游艇会首次开盘，去化表现良好成交0.43万㎡位列第三。

2019年10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	碧桂园世纪滨江	禅城区	177	10902.68	12123
2	力合阳光城云谷	顺德区	236	7927.52	12831
3	君御游艇会	高明区	86	4266.60	8900
4	龙光玖龙郡	顺德区	94	3896.89	12813
5	越秀岭南悦公馆	禅城区	76	2786.25	14000
6	物联创智谷	顺德区	65	2686.93	12327
7	合景新鸿基泷景	禅城区	54	2206.07	11523
8	新凯广场	南海区	24	2167.94	16300
9	物联创智谷	顺德区	52	2035.84	12327
10	碧桂园凤凰湾	顺德区	34	1994.09	12655

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，初步核算，前三季度国内生产总值697798亿元，按可比价格计算，同比增长6.2%，总体来看，前三季度国民经济运行总体平稳，但经济下行压力较大；政策层面上，佛山公积金发布新政，其中包括放贷时长调整，实行轮候发放，同时规定非户籍地非缴存地购房不能提取公积金，而佛山旧改进程加速，禅城再添9宗旧改地。

【土地市场】佛山土地市场流拍现象再现，10月份佛山共挂牌17宗地块，撤销1宗，流拍2宗，最后经公开市场途径共成交土地14宗，总成交占地面积超65万㎡，成交总金额约15.95亿元。而佛山土地市场供应保持较快速度，经公开市场途径共新增供应土地15宗，总供应占地面积为41.22万㎡，其中商住用地有6宗。

【住宅方面】供应减少，量跌价稳，10月份楼市成交表现下滑，成交住宅8388套，成交总面积94.34万平米，环比下跌3.3%，同比下跌35.1% ；成交均价为14820元/平米，环比微涨1.2%，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56%。

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.