

2018 佛山房地产市场年报

佛山经纬市场研究中心
2019年1月





特别声明：

本报告采用之基础数据均来源于佛山房产信息网及顺德区商品房交易信息网签约数据，网上签约数据有一定程度的滞后性，谨供内部参考之用，不作为投资置业依据，未经允许不得公开。最终数据，以佛山市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。

如有疑问，请联系：佛山经纬研究中心 麦小姐 13630126603

【编委会总顾问】区俊文

【编委会顾问】吴伟才、陈志远、
陆智英、李福熙、郭海晓、湛婉雯

【主编】麦少莊、罗靖

【编委】

柯迪安（国内市场及房企动态）

何昕伦（土地市场、商业市场）

梁德权（佛山住宅市场）

罗智文（禅城市场）

李凯俊（南海市场）

李敏乔（顺德市场、附录）

梁景文（三水、高明市场）

李嘉琪（商业市场）

罗靖（江门市场）



目录

CONTENTS

- 01 宏观经济与政策环境
- 02 国内土地市场与房企动态
- 03 佛山土地市场运行情况
- 04 佛山新建住宅市场运行情况
- 05 佛山商业市场运行情况
- 06 附录一：佛山重点交通、规划
附录二：2018年江门房地产简报



01

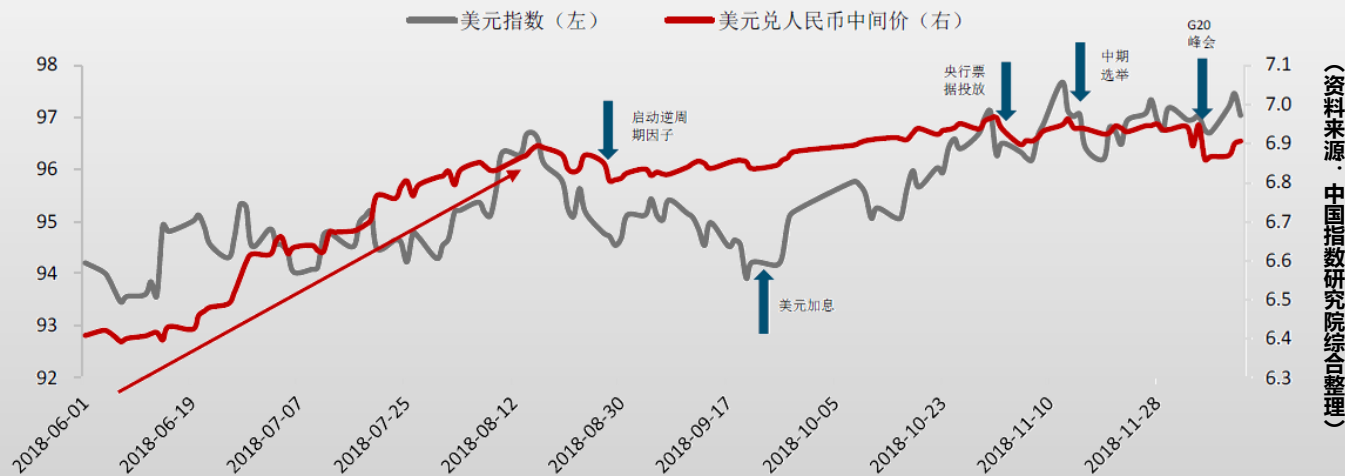
宏观经济与政策环境

国际关系长期走向仍不明确，2019年美国加息预期或加大全球经济风险

中美贸易重要的事件回顾：

- ✓ 2018/3/9 美国总统特朗普在白宫正式签署了命令，将于15天后对进口的钢铁和铝分别征收25%和10%的关税。
- ✓ 2018/3/22 美国总统特朗普签署备忘录，基于对华“301”报告，指令对中国进口的约600亿商品大规模征收25%的关税，并限制中国企业对美投资并购。
- ✓ 2018/9/24 美国对约2000亿美元的中国进口商品征收额外10%的关税。
- ✓ 中国进行反击，对约600亿美元的美国进口商品额外加征5%-10%的关税，并发布《关于中美经贸摩擦的事实和中方立场》白皮书。
- ✓ 11月底，中美两国元首就有关经贸问题达成共识。

图：2018年6月以来美元指数和人民币汇率



■ **中美关系短期缓和，长期走向仍不明确。**中美贸易争端长期走向仍不明确，这将进一步影响未来经济形势走向。短期内中国将继续进行“逆周期调节”，但力度仍不足以对冲增长下行压力。若中美两国达成进一步协议，对外贸易压力将有所缓和，利于经济运行保持平稳，否则，经济数据走弱或要求货币政策有进一步的调整，明年仍有再次降准的可能。

■ **人民币汇率短期企稳，外汇流出压力缓和。**近期央行为稳定汇率开启多种调节手段，叠加美元加息预期缓和，短期内人民币汇率有企稳迹象，叠加我国外汇严监管下，外汇储备流出压力或将继续放缓。

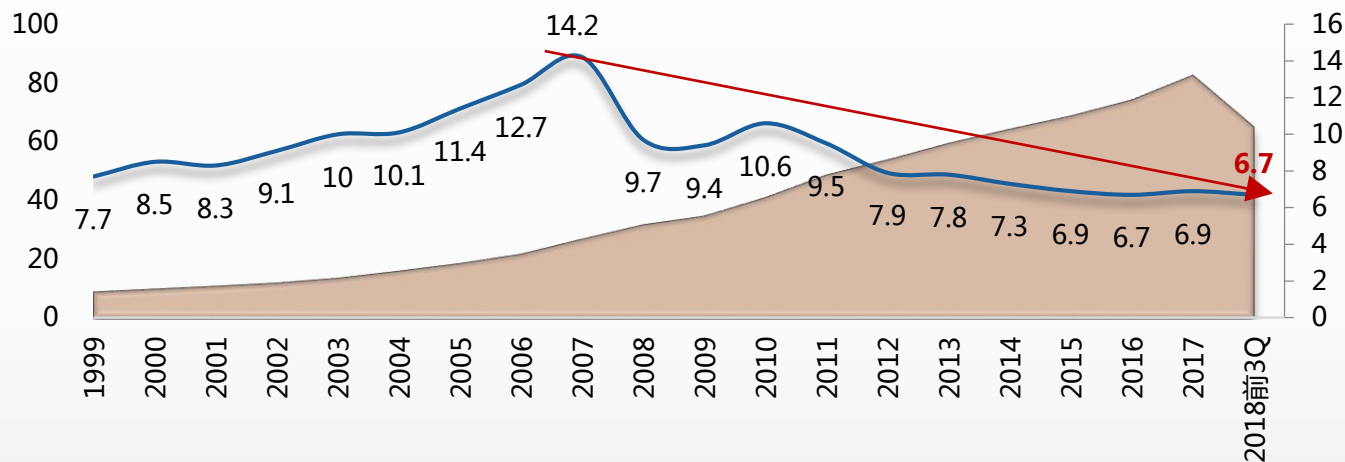
■ **全球风险加大。**各经济主体的经济增速呈不同程度放缓或下滑，其中美国经济增速由过热转向均衡，而美国持续加息可能引发全球经济波动；欧洲经济增长进一步放缓，债务风险犹存；新兴经济体则受到出口红利减弱影响，面临贸易局势趋紧、金融条件收紧、货币贬值等压力。

国内新旧动能转换，经济有待平稳探底，货币政策维持中性调控

2016-2018年全国GDP走势

单位：万亿元

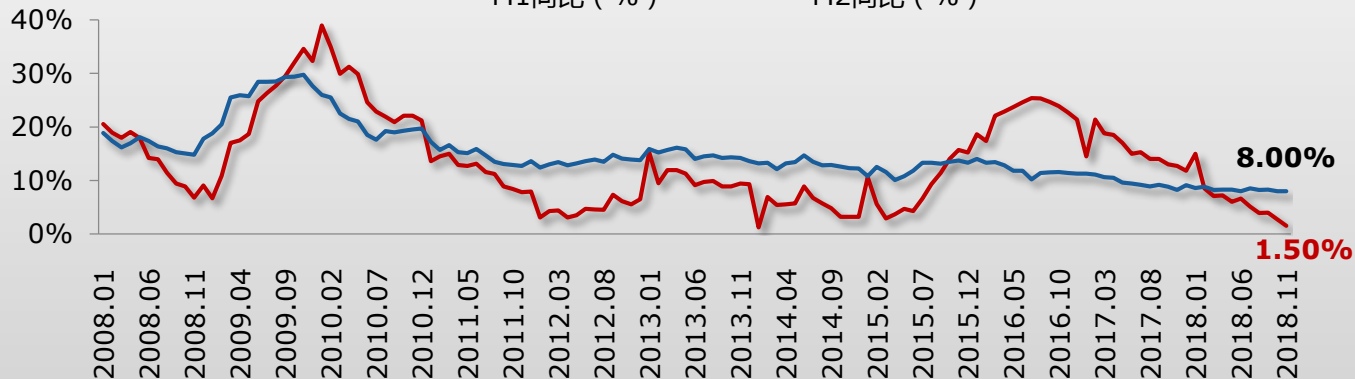
■ GDP (万亿元) — 增速 (%)



(数据来源：中国统计局)

2008-2018年全国M1与M2增速走势

— M1同比 (%) — M2同比 (%)



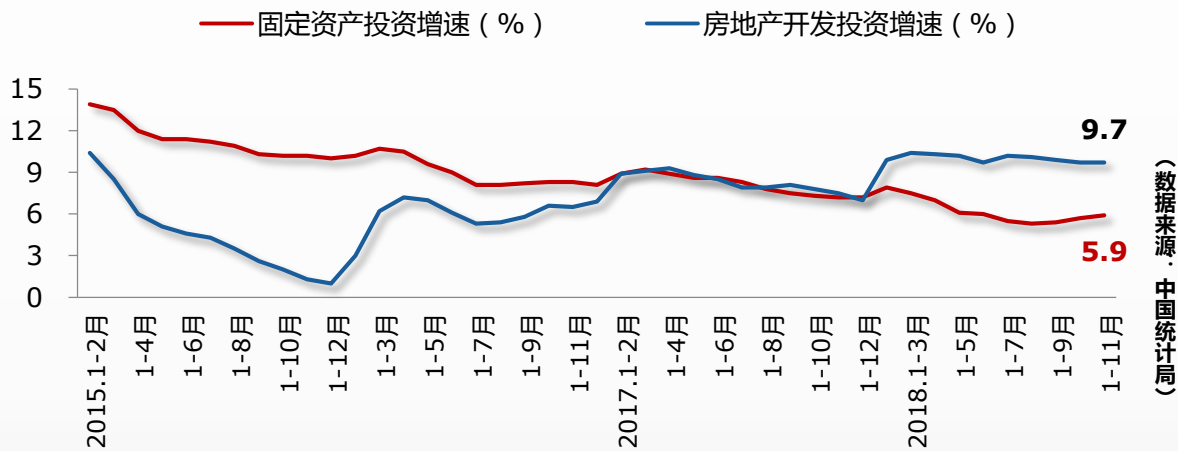
(数据来源：中国统计局 东方财富网)

■ **中国经济有待平稳探底。**中美贸易争端长期走向仍不明确，这将进一步影响未来经济形势走向，短期内中国将继续进行“逆周期调节”。同时，国内处于新旧动能转换的关键时期，新动能培育继续加速，制度变革、结构优化、要素升级仍是主要任务。预计2018年全年GDP增速为6.5%-6.6%，对比2017年有所回落，加之全球经济局势及中美关系走向不明确，导致2019年国内经济仍面临较大的下行压力，经济有待平稳探底。

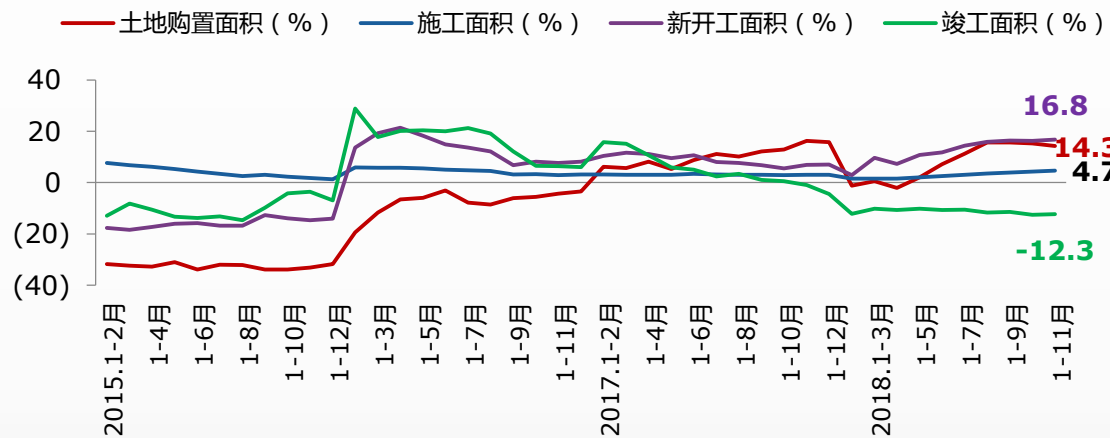
■ **M1达到历史次低，实体经济流动性未有明显改善。**消费、出口、投资增速持续下行，尽管央行多次启用货币工具保障流动性的合理充裕，但M2同比增速持续低位震荡，M1增速连续10个月低于M2，11月末更达到历史次低水平，说明流动性尚未流入实体经济。鉴于此，预计2019年将更加注重流动性传导至实体经济，货币政策空间或有打开，金融监管或边际放松。

房企依赖销售回款，到位资金有所改善，土地购置量及新开工量于下半年有所回升

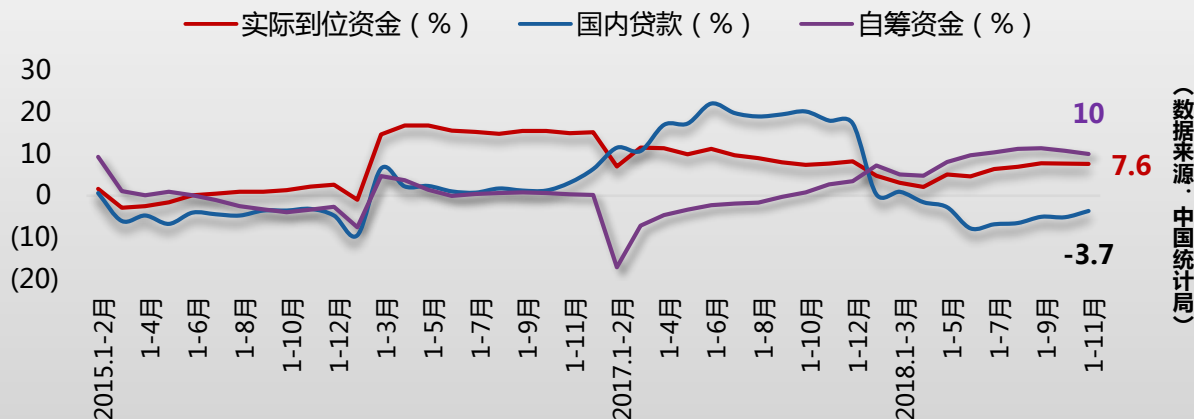
2015-2018年全国固定资产投资同比增速走势



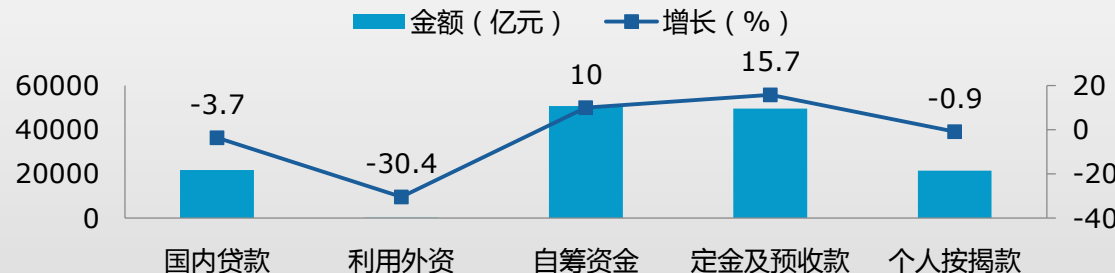
2015-2018年全国房地产土地购置、施工、竣工增速走势



2015-2018年全国房地产投资到位资金情况



2018年1-11月全国房地产开发企业到位资金情况

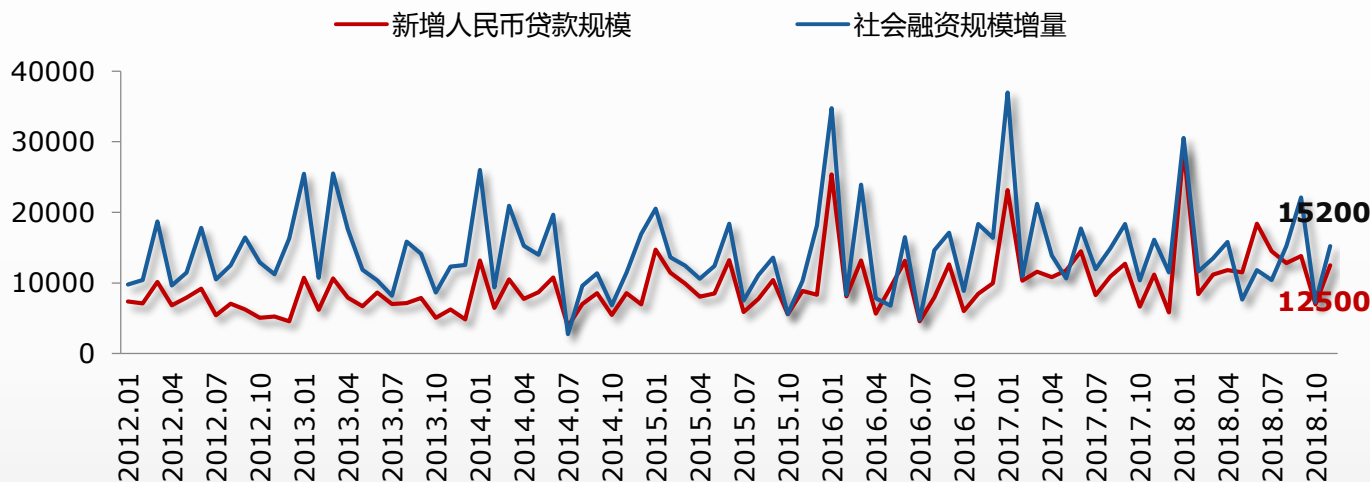


国内贷款占比仍较小，反映房企融资渠道仍面临较大压力。依靠企业自筹资金、定金及预收款，房企到位资金情况有所改善。

房企仍旧面临较大的资金压力，迫使融资模式加速转变

2012-2018年全国新增信贷规模和社融规模走势

单位：亿元



(数据来源：中国统计局 东方财富网)

■ **年末融资环境好转，11月房企密集融资超千亿，缓解“钱荒”。**“紧信贷”“强监管”下，政府相关部门强化房地产行业去杠杆，进一步严控房地产金融业务风险，加之房企债务还款高峰期到来，令房企面临较大的现金流压力和还债压力。据同策研究院发布数据显示，10月份40家典型上市房企融资总额仅392.65亿元，首次跌破400亿元大关，更创下自2017年1月以来最低值。11月多家房企密集融资，借新债还旧债居多，融资规模超1000亿元。

■ **房地产融资模式加速转变。**近年中央加大对住房租赁市场的金融支持力度，支持不动产证券化，包括支持发行公司信用类债券、资产支持债券等，为类REITs、MBS的发展提供政策支持和市场基础。另一方面，银行间融资对房地产企业逐步放开，令房地产融资模式加速转变。

11月部分房企已发行及拟发行融资情况				
发行时间	房企名称	债券类型	规模	利率
11.07	龙湖集团	公司债	20亿元	4.80%
11.07	隆基泰和	可转换票据	1.61亿港元	12.00%
11.08	华夏幸福	高级无抵押定息债券	1亿美元	9.00%
11.08	华远地产	海外债券	2亿美元	11.00%
11.08	中国恒大	优先票据	5.65亿美元	11.00%
11.08	中国恒大	优先票据	6.45亿美元	13.00%
11.08	中国恒大	优先票据	5.9亿美元	13.75%
11.12	陆家嘴	公司债	10亿元	4.15%
11.12	金隅集团	ABS	4.1亿元	5.00%
11.12	滨江集团	短期融资	9亿元	5.90%
11.12	金辉集团	公司债	4亿元	7.50%
11.06-11.08	建发股份	超短期融资	三次合计15亿元	平均3.69%
11.13	华夏幸福	公司债	80亿元	—
11.14	融创中国	公司债	10.1亿元	7.50%
11.14	阳光城	公司债	11亿元	7.50%
11.14	上海豫园	公司债	45亿元	—
11.15	美的置业	公司债	10亿元	7.50%
11.15	雅居乐	优先票据	4亿美元	9.50%
11.15	合景泰富	优先票据	4亿美元	9.85%
11.15	龙湖集团	住房租赁专项债	50亿元	—
11.15	龙湖集团	公司债	55亿元	—
11.16	万科A	中期票据	20亿元	4.03%
11.17	碧桂园	可转换债	10亿美元	—
11.19	福晟集团	公司债	10亿元	7.90%
11.19	中国恒大	优先票据	10亿美元	11.00%
11.19	葛洲坝	住房租赁专项债	28亿元	—
11.19	华夏控股	短期公司债	40亿元	—
11.20	龙光地产	公司债	24.9亿元	5.98%
11.20	时代中国	优先票据	3亿美元	10.95%
11.20	首创股份	绿色公司债	20亿元	—
11.20	花样年	公司债	29亿元	—
11.21	新城控股	公司债	12亿元	7.50%
11.27	龙湖集团	公司债	20亿元	4.80%
11.27	富力地产	短期融资券	10亿元	5.50%
11.27	光明地产	中期票据	6.6亿元	6.25%
11.27	福晟集团	公司债	10亿元	7.90%
11.27	鑫苑置业	公司债	6亿元	8.50%
11.27	保利发展	永续中期票据	100亿元	—
11.27	绿城地产	中期票据	10亿元	—
11.27	城投控股	中期票据	35亿元	—
11.28	金地集团	短期融资券	30亿元	4.07%
11.28	首创股份	绿色公司债	20亿元	4.24%
11.28	华远地产	短期融资券	15亿元	4.88%
11.28	绿地控股	中期票据	2.8亿美元	9.13%
11.28	弘阳地产	优先票据	1.8亿美元	13.50%
11.29	正荣地产	资产支持证券	10亿元	7.20%
11.30	融创中国	美元优先票据	3.5亿美元	8.63%
11.30	中国金茂	优先担保永久资本证券	3亿美元	6.90%
11.30	恒大地产	ABS	12.43亿元	—
11.30	首开股份	超短期融资	10亿元	3.30%
11.30	华夏幸福	无抵押定息债券	1亿元	9.00%

(数据来源：诸葛找房报告)

今年中央多次表态调控不放松，调控由“控”转“稳”，引导市场预期合理回归

■ 2017年3月调控加码以来中央政治局会议关于房地产的表述

(资料来源：恒大研究院)

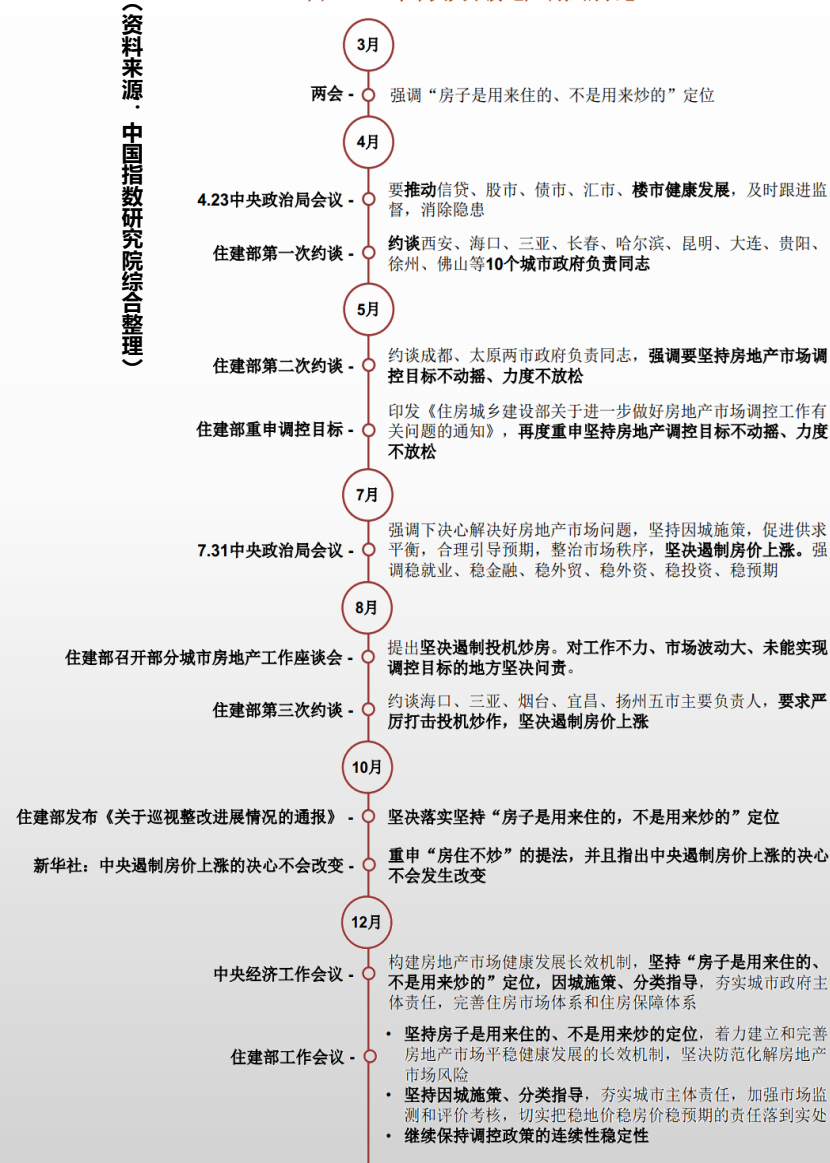
时间	内容
2017年4月25日	要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制
2017年7月24日	要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制
2017年12月8日	加快住房制度改革和长效机制建设
2018年4月23日	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督、消除隐患
2018年7月31日	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供需平衡，合理引导预期、整治市场秩序、坚决遏制房价上涨。加快促进房地产市场平稳健康发展长效机制
2018年10月31日	未提及房地产，强调“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”
2018年12月13日	未提及房地产，提出“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”

■ 2010年以来中央经济工作会议关于房地产政策表述

(资料来源：恒大研究院)

时间	内容
2010年12月10-12日	加快推进住房保障体系建设，大力发展公共租赁住房，形成保障性住房体系和商品房体系。
2011年12月12-14日	坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。
2012年12月15-16日	要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。加强保障性住房建设和管理，加快棚户区改造。
2013年12月15-16日	加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。特大城市要注重调整供地结构，提高住宅用地比例，提高土地容积率。
2014年12月9-11日	未提及房地产
2015年12月9-11日	化解房地产库存。发展住房租赁市场。要取消过时的限制性措施。
2016年12月14-16日	坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，加快研究建立基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。
2017年12月18-20日	加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保障房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018年12月19-21日	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。

图：2018年中央关于房地产调控的表态



货币政策松紧适度，加强金融及行业风险预警，深化有效供给，促进长效机制构建

货币稳健中性，市场强监管、供求重塑

金融政策

- 1月，普惠金融定向降准，释放流动性3000亿元左右
- 4月，工行放宽房贷年龄+贷款“70年”上限，个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，贷款人年龄与贷款期限之和延长至不超过75年
- 10月，央行今年第四次降准，释放超万亿元支持实体经济，央行称货币政策取向不变。
- 12月，利率松动，房贷利率拐点真正到来。12月19日，深圳四大行首套房贷利率全线下调，由上浮15%，降至10%。
- 12月，购买首套房贷利息可用个税抵扣。国务院印发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，自2019年1月1日实施，其中住房贷款利息专项附加扣除1000元/月，住房租金专项附加扣除800元-1500元/月。

市场监管

- 1月，中国银监会《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》
- 5月，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，5月19日印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，住建部“五一”前后约谈12城
- 6月，治理房地产市场乱象专项行动，七部委联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展。

住房及户籍政策

- 1月，国土部提出供地主体多元化，政府将不再是居住用地唯一提供者
- 1月，大力发展住房租赁市场，首批开展住房租赁试点的12个城市均已上线国有租赁平台；首批集体建设用地建租赁住房试点城市全部进入实施阶段；全面放宽城市落户条件，中小城市和建制镇要全面放开落户限制，探索租赁住房的常住人口在城市公共户口落户；佛山拟推出租金分期产品，并将实现公积金支付租金。
- 7月，《广州市人民政府办公厅关于印发广州加快发展住房租赁市场工作方案的通知》，赋予符合条件的承租人子女，享有就近入学等公共服务权益。
- 8月，《港澳台居民居住证申领发放办法9月1日正式实施》，内地大陆居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的港澳台居民，可以持有有效的港澳居民来往内地通行证或者五年期台湾居民来往大陆的通行证，到当地公安机关申请办理港澳台居民居住证，凭证在内地可以依法享受劳动就业、参加社会保险、依法缴存提取和使用住房公积金等三项权利。
- 9月，房地产税法亮相5年立法规划。十三届全国人大常委会立法规划中，包括房地产税法在内的11部税法同时亮相第一类项目，拟在本届人大常委会任期内提请审议。此举向外界释放出了我国税收法定进程提速的重要信号。
- 11月，自持商品房禁止“明租实售”。广州市住建委和市国规委联合起草了《关于对新增租赁住房有关管理工作的通知》（简称《新增租赁住房通知》），规定自持租赁住房，房地产开发企业应整体申请登记，不得分割、销售、转让及拆分抵押；租赁住房在项目宣传推广时，不得诱导、引导和强迫承租人参与任何有金融风险的行为。
- 12月，港澳台人士可在广东入户、购房、入学：新政规定：人才优粤卡持卡人在广东省按照有关政策规定享受当地居民待遇和优惠便利服务。持卡的港澳台人士、华侨、外籍人士可享受包括落户、在工作所在地购房、子女入学、缴纳社会保险、医疗服务等在内的十余项重大福利！

利率稳中有松动

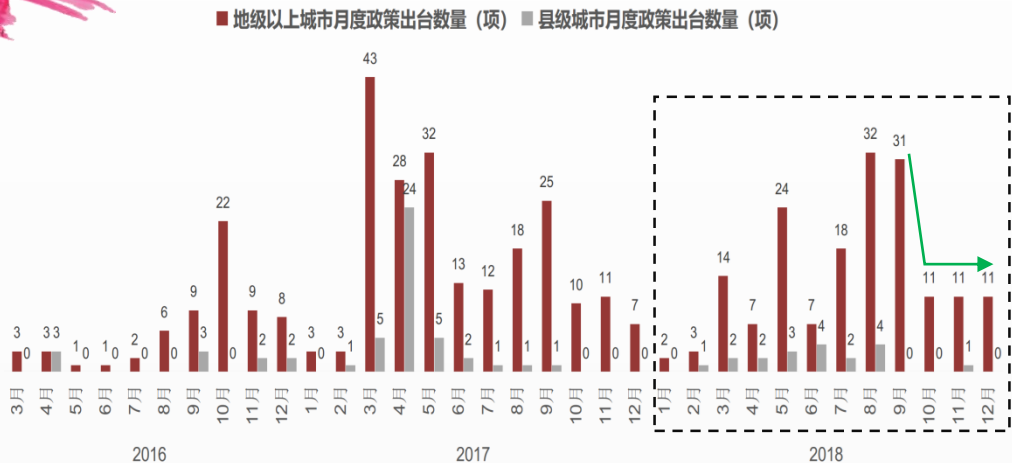
严厉打击

多元供应，禁止明租实售



差异化调控、因城施策是主思路，第四季度调控政策的出台量骤减

图：2016-2018 调控政策出台数量的月度分布



(资料来源：中国指数研究院综合整理)

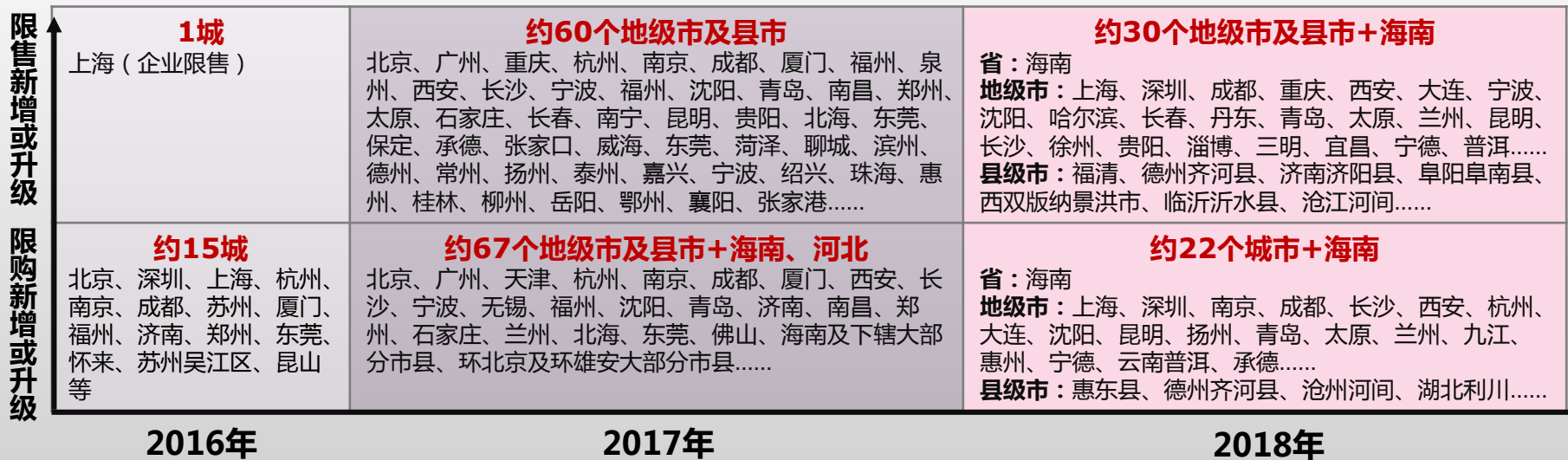
► 表：2018年各省市市场监管政策一览

类别	省市
监督检查违规行为	北京、淄博、重庆、湖南、西安、长沙、丹东、石家庄、嘉兴、长沙宁乡市(县)、贵阳等
销售、预售监管	武汉、佛山、赣州、河南、东莞、廊坊、西安、惠州惠阳区、三亚等
网签备案管理	南京、海南、武汉、三亚、襄阳等
非法集资	济南、湖北等
公证摇号	长沙、成都、武汉、西安、杭州、佛山、西安、嘉兴、青岛、高安等
金融风险监管	湖北等
公积金拒贷、违规提取监管	北京、青岛、乌鲁木齐、宜昌、杭州、江西、陕西、广州、长沙、天津、武汉、哈尔滨、襄阳等
运用司法手段、举报热线、失信名单等强化市场监管	重庆、北京、湖南、福建等
投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规和虚假房地产广告等	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、太原、海口、宁波、哈尔滨、长春、兰州、贵阳、佛山、徐州、苏州、无锡、宜昌、三亚、西双版纳、浙江、湖北、福建、云南、贵州、黑龙江、吉林、河南、青海、焦作、湛江、日照、湖州、佛山南海、海南、西宁、金华、保定、衢州、南昌、湖南、马鞍山、十堰、自贡、襄阳等

(资料来源：中国指数研究院综合整理)



► 图：2016-2018 限购及限售新增或升级城市分布



(资料来源：中国指数研究院综合整理)

■ **调控城市扩容。**据中指院统计，2018年全国约有30个城市出台或升级了限售政策，约22个城市出台或升级了限购政策，海南劝导限购限售。2018年热点城市限购限售政策相较2017年有所减少但力度不减。

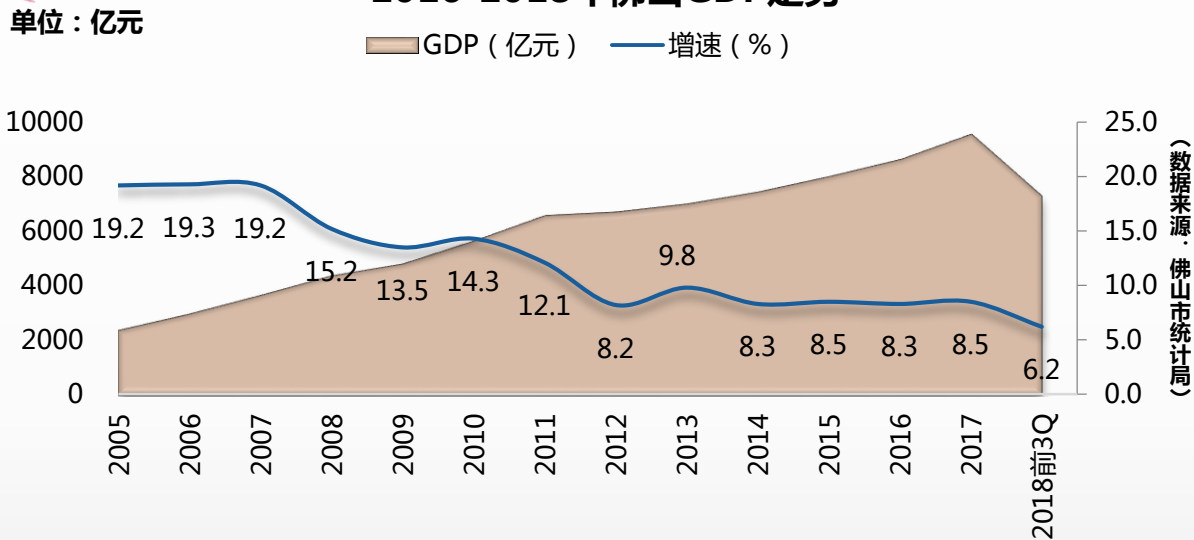
■ **市场监管从严，近60城开展专项整治行动，广州、深圳、佛山在列。**

“房住不炒”、促进楼市平稳健康发展，地方楼市实施精准调控

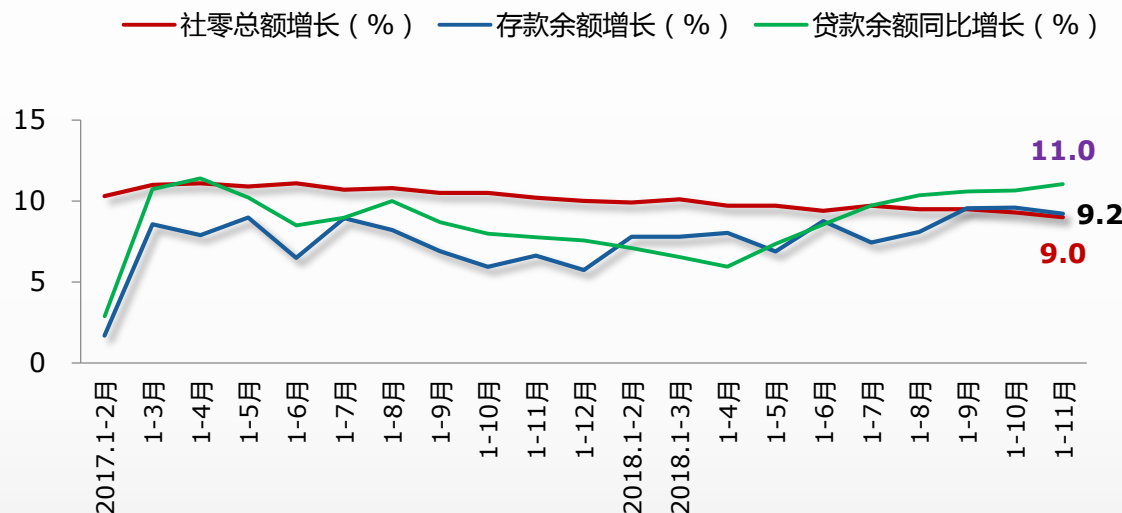
- | | | | |
|----------|--------|------|---|
| ● 1月3日 | 限价松绑 | 合肥 | 国土资源局、市物价局表示，2016年11月之前拿的宅地和商住地，开发商可以自主定价，2016年11月之后的出让的地块，实行“限房价、限地价”，要求售价不得高于区域内2016年10月31日前的同品质、同类型项目最高明码标价备案价格。 |
| ● 1月5日 | 限购松绑 | 兰州 | 取消西固区、九州开发区、高坪等偏远区域的住房限购政策，主城区的住房继续实行原政策，但不再提供社保证明和纳税证明，主城区住房实施三年限售政策。 |
| ● 5月14日 | 限售松绑 | 太原 | 新购住房取得不动产权证或房屋所有权证的，自取得不动产权证或房屋所有权证之日起方可交易转让，不限售，不再要求必须满足两年。 |
| ● 10月30日 | 限外松绑 | 珠海 | 相关部门内部会议，金湾、斗门两区的购房政策已出现调整，只需一年社保便可购买一套商品住房。 |
| ● 12月19日 | 限售松绑 | 山东菏泽 | 发布《菏泽市取消限制存量住房转让期限规定的情况说明》，基于当地大量“棚改”货币化补偿的市民无法购买到合适的存量住房，取消限制新购及二手房转让期规定。 |
| ● 12月19日 | 商业限购松绑 | 广州 | 住建委发布《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》与解读，330新政前出让的土地，其开发的公寓、商铺可卖个人。 |
| ● 12月21日 | 限外松绑 | 珠海 | 市住房和城乡建设局发布，非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。 |
| ● 12月21日 | 限外松绑 | 杭州 | 外地户籍居民家庭在杭州限购范围内购买住宅的，自购房之日起36个月内连续24次社保或个税缴纳记录，允许出现累计补缴3次的情况，但不得断缴。 |
| ● 12月24日 | 公积金房贷 | 广州 | 市住房公积金管理中心发布新规，在广州毗邻城市（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关）购买拥有所有权的自住住房的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。 |
| ● 12月26日 | 撤销试水松绑 | 衡阳 | 印发《关于暂停执行〈关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知〉的通知》（衡发改价服【2018】45号），次日紧急撤销该“取消限价”文件。 |

佛山经济增速放缓，居民消费及储蓄平稳增长，下半年房地产开发投资增速回升

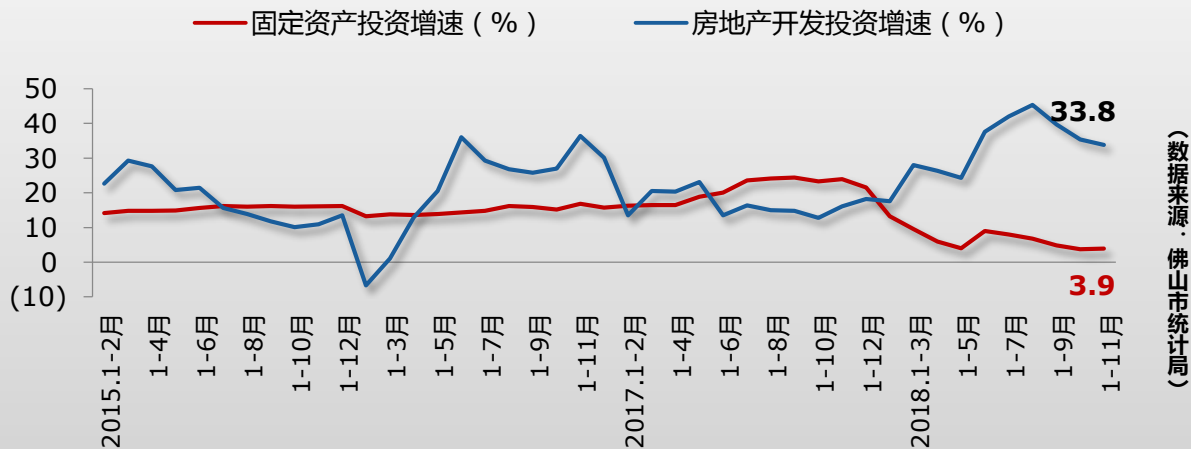
2016-2018年佛山GDP走势



2015-2018年佛山社零总额及存贷款余额增速走势



2015-2018年佛山固定资产投资同比增速走势



■ **深化改革，经济结构不断优化。**佛山新旧动能加快转换，质量效益有所提高，总体发展稳中向好，增速放缓。前三季度全市实现地区生产总值7283.85亿元，同比增长6.2%，增速比去年同期、今年上半年分别回落2.4、0.8个百分点。规模以上工业总产值增长6.4%，增速比去年同期下降2.3个百分点。

■ **居民消费及居民储蓄保持稳定增长。**1-11月全市社会消费品零售总额增长9.0%，截止11月末，全市金融机构本外币存款余额同比增长9.22%，增幅同比提高2.6个百分点，其中境内住户存款增长7.84%。

佛山调控维稳，主调严监管，加速构建多元化、层次化供给市场，租购并举

■ 2018 年佛山房地产相关政策回顾

市场监管

- 3月7日，市住建局：公积金抵押贷款审批不得超过10个工作日，开发商不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款。
- 3月8日，市住建局：凡被认定为装配式建筑项目，可申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度不超过50%。
- 4月26日，市住建局：重申房地产销售秩序，提出避免在夜间（17：30-次日8：30）进行项目开盘或销售活动，对预计购房人数较多的项目，尽可能采用摇号等方式进行销售。
- 5月28日，南海：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。
- 7月9日，市住建局：启动治理房地产市场乱象专项行动，严查5类投机炒房行为、6类房地产“黑中介”违法违规行为、6类房地产开发企业违法违规行为以及5类虚假房地产广告行为。
- 8月7日，住建部再表态 房地产市场调控不力坚决问责。

供给侧改革

- 1月3日，《佛山市房屋租赁合同（住宅）》示范文本发布，出租人在租赁期内不能单方上调租金。
- 1月16日，国土部及住建部同意佛山等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。
- 3月7日，佛山市住建局于3月7日发布《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（征求意见稿）》表示，自2017年5月起，房企自持租赁房须全部用于出租，不得销售或以租代售，单次租期不超过20年。
- 4月18日，《佛山市新建租赁住房管理规定（试行）（征求意见稿）》指出，新建租赁住房不得销售、转让，单次租期不得超过20年，不得一次性收取全部租金，不得以租代售、变相销售使用权，不得捆绑销售；违规企业最近一年内不得参加佛山市土地竞买。
- 6月19日，《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试行办法（征求意见稿）》提出，集体租赁住房不得销售，不得分割转让；单次租期不得超过二十年，不得一次性收取一年以上租金；不得设计为独栋别墅、联排别墅等低密度住宅建筑形式；集体租赁住房须按全装修标准规划、设计、报建及交付；《办法》有效期至2020年12月31日。
- 6月25日，佛山将推行房屋租赁合同网签备案，8月1日起施行，有效期2年。
- 6月26日，《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）》提出，共有产权住房一般低于市价10-20%，个人出资不低于60%，不满5年不得上市交易；有效期2年。
- 7月11日，《佛山市人民政府办公室关于推进商业、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）》要求以整栋或整宗地为单位申请，土地用途变更为居住用地（租赁住房），容积率维持不变，土地使用期内仅限租赁或整体转让，不得分户发证，不得分割销售转让和抵押，享民用水电气价格，有效期至2020年12月31日。
- 12月12日，佛山市人民政府办公室日前正式印发了《佛山市住房租赁发展规划（2017—2020年）》（佛府办函〔2018〕936号）。根据该《规划》，到2020年佛山五区将新增租赁住房不少于10万套，新建租赁住房实行全装修交付。

“人才争夺”升级，佛山放宽人才落户、外地购房及子女入学为主，边际政策增多

■ 2018 年佛山房地产相关政策回顾

户籍制度

- 4月13日，新市民积分办法拟修订多套房产可累计积分。新旧两版《管理办法》，主要区别在于基础指标中的文化程度、房产情况办理居住证年限，和加分指标中的特定的公共服务领域、社会贡献，以及各区自定指标合共六项指标得分情况。
- 11月2日，佛山买房不再直接入户、直接入学，改为积分制。
- 12月24日，《佛山市新市民积分制服务管理办法》正式印发，本《办法》将于2019年1月1日起施行。不再执行原购房入户政策后，取消了最低30分才能申请积分入户、入学的前提条件，将购房直接入户政策调整并入积分制，并设置过渡期，购房类政策性借读生统筹纳入积分服务体系，并设置过渡期，增加新市民积分入住保障性公租房的内容，提高了居住证和社保的积分分值，增加了租房计分项，为在佛山从事环卫、公共交通驾驶员等特定公共服务岗位的新市民设置加分。

人才政策

- 1月12日，《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》市级财政每年投入不少于5亿元引才专项资金；对领军人才、博士和高级职称专业技术人才、中初级人才、党政人才四个层次人才优化培育体系，最高可获400万元安家补贴。
- 3月7日，2018年第一批次顺德区高层次人才安居补贴申报从今日开始，符合条件的高层次人才最高可获得600万的购房补贴。
- 4月11日，《佛山市新市民积分制服务管理办法（征求意见稿）》提出，连续缴纳1年社保费可申请入户，房产积分按房产（含商业类、如公寓、商铺、写字楼等）建筑面积计分，最高积144分。
- 5月3日，佛山市政府召开全市新市民服务管理工作会议，佛山将继续放宽落户条件限制，向在佛山稳定就业居住3年以上、举家迁徙的农业转移人口，以及新生代农民工等重点群体倾斜，今年力争接受10万新市民落户。
- 7月4日，佛山首家国有化专业住房租赁平台对即将推出的新一批长租公寓，从7月4日起至9月15日，应届毕业生凭毕业证或实习证明承租建鑫·乐家越秀岭南隽庭，可享受免交2018年度物业管理费的奖励。
- 7月10日，《顺德区高层次人才子女入学管理办法》印发。
- 8月7日，《容桂街道加强人才引进培养工作试行办法》（以下简称“《试行办法》”）正式出台。从2018年起至2020年，每年安排一定专项资金用于加强人才引进培养工作，用人单位和优秀人才可享7项补贴政策。
- 8月13日，三水区人力资源和社会保障局公布了对入驻三水的高层次人才两则优惠实施方法和管理办法。凡是符合行业人才分类认定标准的学校（含幼儿园，下同）、医疗机构及非国有企业的高层次人才，可享受拟定价为8800元/m²人才住房。

2019年预测：佛山调控基调总体维稳，深化有效供给，加快构建多元化住房体系

- **全球经济风险加大，国内经济仍在寻底**：2019年国际经济将面临中美贸易摩擦的不确定性、美联储加息带来的冲击。另一方面，国内经济增速下行是新常态，政府的“逆周期调节”增加，令经济下行呈现复杂性。地方债务风险及房地产市场风险仍带来较大的威胁，此背景下，预料明年经济工作延续“控”转“稳”态度，重心向降成本和补短板倾斜，货币政策空间或有打开，稳增长为主要任务，不排除金融监管有边际放松的可能。
- **国内房地产调控维持“稳”基调，强调因城施策、精准调控、结构优化**：“房住不炒”、地方楼市精准调控，引导市场预期理性回归，调控基调出现短期转向的概率不大。第四季度以来，部分城市调控体现差异化、精准化，边际松绑增多，预示未来楼市在应对复杂的调控环境的同时，仍维持差异化调控、因城施策、精准调控的主思路，保障楼市的供给有效化及行业运行的综合稳定性。
- **佛山调控政策保持平稳**。随着调控政策效果突显，2018年佛山调控政策以规范行业行为为主，暂无更高强度的调控政策出台。第四季度国内多个城市加强精准施策，佛山调控暂无变化，不排除明年在“房住不炒”的维稳基调下，根据市场实际情况作出差异化调整。
- **佛山深化有效供给，加快结构性改革，多元化住房体系将逐步实现**。2018年佛山陆续出台多个关于租赁住房、共有产权住房和人才住房（租赁）政策，为人才引进提供保障，与此同时加快集体经营用地、三旧项目入市机制完善，促进构建多元化住房供给体系。预计2019年将成为多元化、层次化的住房体制构建的关键年。

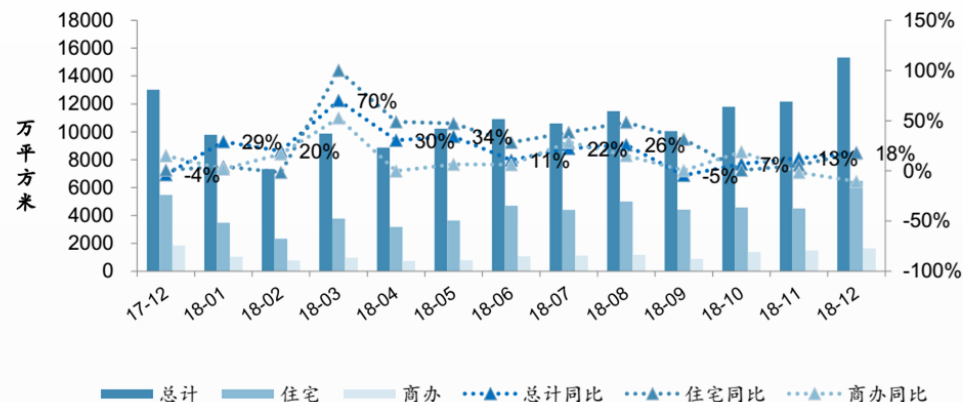


02

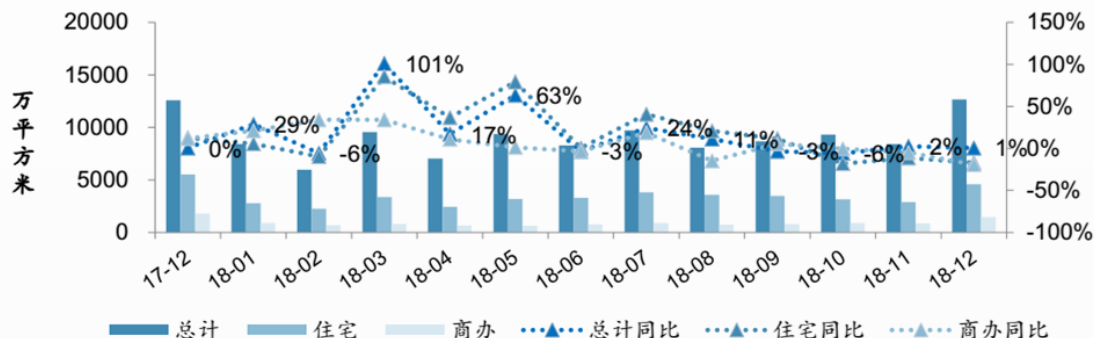
国内土地市场与房企动态

二、三四线城市供需同比上扬，土拍市场呈稳定趋势

图：2018年1-12月全国300城市月度供应情况



图：2018年1-12月全国300城市月度成交情况

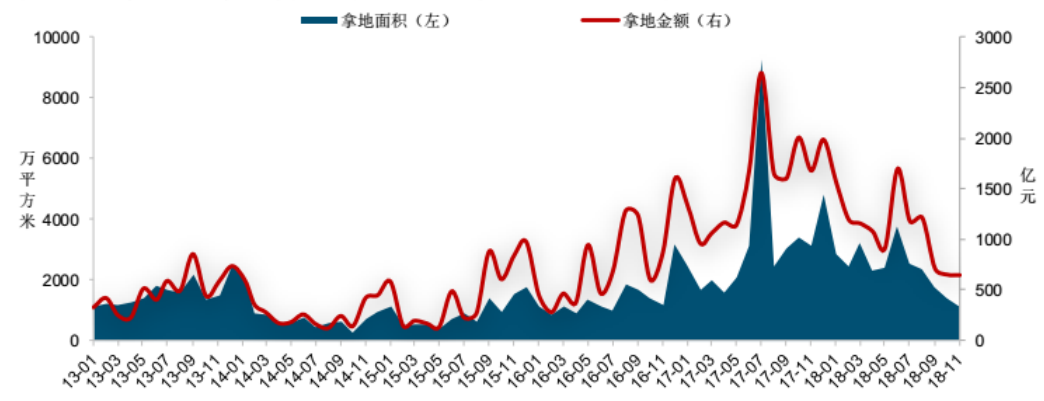


2018年全年各级城市住宅用地推地和成交对比

各级城市	推地面积 (亿m ²)	同比	成交面积 (亿m ²)	同比
一线城市	0.29	-12%	0.28	-8%
二线城市	4.41	16%	3.71	12%
三四线城市	8.14	24%	6.52	15%

数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

图：2013年-2018年11月20家代表企业拿地面积和金额情况



- **2018年，一线城市土地供需同比下跌，二线及三四线城市供应力度大、成交增幅大。**一线城市推地及成交连续两年呈下跌趋势；二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积同比上扬，三四线城市受热点城市外溢的影响，供地面积同比上升15%。
- **拿地态度趋于理性，土地投资热度有所下降。**2018年1-11月，20家代表企业累计拿地26072万平方米，同比下降23.5%；累计拿地金额12012亿元，同比下降29.0%。其中，万科、碧桂园拿地金额超千亿元，领先其他房企。

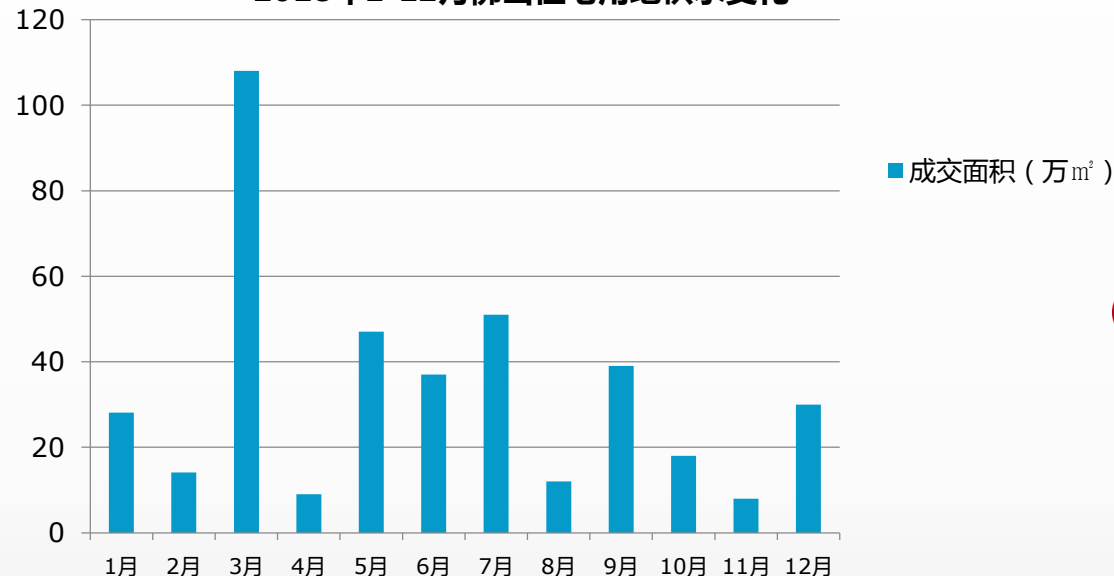
榜单总额同比小幅下滑, 杭州2441 亿元占据土地出让金榜首

表: 2018 年全国土地出让金 TOP20 (仅包含市本级数据)

排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比	排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比
1	杭州市	2442.9	11%	11	重庆市	868.9	-31%
2	上海市	1908.8	30%	12	成都市	849.3	-29%
3	北京市	1682.9	-40%	13	济南市	722.3	-21%
4	广州市	1475.9	21%	14	西安市	680.6	72%
5	武汉市	1380.8	-11%	15	宁波市	647.5	24%
6	郑州市	1063.6	24%	16	昆明市	575.6	27%
7	天津市	1059.2	-14%	17	青岛市	574.7	67%
8	南京市	956.9	-45%	18	常州市	465.9	81%
9	佛山市	894.0	-4%	19	石家庄市	454.8	94%
10	苏州市	875.5	-8%	20	深圳市	449.6	-45%

数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com

2018年1-12月佛山住宅用地供求变化



- 全国土地出让金排名前二十城市总额为20029.8亿元, 同比减少9%。**榜单前七位收金均破千亿元, 其中杭州交出2441亿元成绩单, 上海收金近1908亿元位列第二。**一线城市均有上榜, 合计收金5517.2亿元, 占榜单总额的28%, 其中深圳排名仅为20。其余多数为二线城市, 占据榜单七成, 为榜单主力。
- 佛山全年商住用地月均成交约33.4万m², 较2017年月均33万m²基本持平, 但**本年成交主要集中在上半年。**
- **佛山3月土地市场迎来一波高潮**, 合计成交108万方商住用地, 占全年成交量26%, 成交集中在禅桂和顺德等中心区域。

房企拿地谨慎，万科、碧桂园、保利位列榜单前三，多元化拿地方式更受青睐

2018年1-12月全国房地产企业拿地金额TOP50

(单位: 亿元、万平方米)

排名	企业	拿地金额	拿地面积	排名	企业	拿地金额	拿地面积
1	万科	1316	2651	27	中国金茂	291	306
2	碧桂园	1204	5150	28	祥生地产集团	265	588
3	保利发展	1001	1749	29	美的置业集团	248	502
4	华润置地	803	1656	30	龙光地产	234	420
5	中海地产	760	866	31	滨江集团	223	172
6	绿地控股	742	4250	32	福晟集团	212	411
7	龙湖集团	708	1019	33	广州地铁	211	165
8	新城控股	673	2259	34	建发房产	203	171
9	旭辉集团	536	823	35	富力地产	201	903
10	中梁控股集团	524	1742	36	中粮置地	195	368
11	中国中铁	505	539	36	电建地产	195	187
12	华侨城	496	1027	37	金融街	192	324
13	金地集团	464	564	38	东原集团	187	353
14	阳光城	424	1342	39	光明地产	180	292
15	中国铁建	416	515	40	荣盛发展	171	760
16	招商蛇口	405	506	41	正商集团	168	527
17	雅居乐	402	1065	42	华发股份	160	236
18	中南置地	401	1050	43	九龙仓集团	159	65
19	融创中国	390	1379	44	平安不动产	158	207
20	金科股份	387	860	45	星河集团	154	195
21	中国恒大	382	2297	46	德信地产	152	166
22	正荣集团	375	764	47	苏州高新	151	74
23	绿城中国	351	373	48	新希望地产	148	284
24	合景泰富集团	350	547	48	首创置业	148	110
25	世茂房地产	329	528	49	中建三局地产	147	412
26	蓝光发展	322	1451	50	华宇集团	144	311

数据来源: CREIS中指数据, fdc.fang.com

2017年1-12月全国房地产企业拿地金额TOP50

排名	企业	拿地金额	拿地面积	排名	企业	拿地金额	拿地面积
1	碧桂园	2645	7079	26	俊发集团	305	464
2	万科	1844	2812	27	中梁地产集团	304	943
3	保利地产	1461	2052	28	雅居乐	301	651
4	中国恒大	1319	5330	29	美的地产	301	748
5	中海地产	1152	1409	30	富力地产	285	728
6	融创中国	982	6679	31	首开股份	281	127
7	福晟集团	810	1787	32	中国铁建	261	366
8	旭辉集团	731	1177	33	金融街	260	238
9	龙湖地产	682	839	34	荣盛发展	242	1134
10	阳光城	675	1002	35	华侨城	225	276
11	中国金茂	670	590	36	正荣地产	215	335
12	招商蛇口	657	725	37	电建地产	214	207
13	金地集团	595	686	38	金辉集团	210	328
14	华润置地	533	788	39	万达集团	198	881
15	远洋集团	523	906	40	卓越置业	198	186
16	世茂房地产	520	423	41	广州地铁集团	195	117
17	中南置地	518	1331	42	中粮置地	193	166
18	金科股份	497	763	43	金隅股份	192	122
19	新城控股	492	1631	44	禹洲地产	181	205
20	绿城中国	488	392	45	蓝光发展	179	520
21	泰禾集团	440	876	46	越秀地产	178	190
22	绿地控股	429	2125	47	德信地产	178	318
23	融信集团	395	417	48	新希望地产	178	167
24	祥生地产集团	359	736	49	建发房产	171	135
25	协信地产	334	1005	50	滨江集团	171	188

- **2018年，房企拿地更加审慎，回归理性。**具体来看，全年拿地金额超千亿房企仅为3家，较2017年减少2家。TOP50企业拿地总额19563亿元，较2017年回落22.9%，拿地面积回落14.7%。TOP10企业2018年拿地总金额为8267亿元，占TOP50企业的42.3%，较2017年占比下降6.2个百分点。
- **2018年，全国土地市场由上半年的火热状态转变为下半年的冷淡状态。**
- 2017年，房企眼光重点放在城市的收并购机会，以较低成本获取更好的土地资源。2018年房企联合体拿地持续增加，由此看出房企拿地更加谨慎。

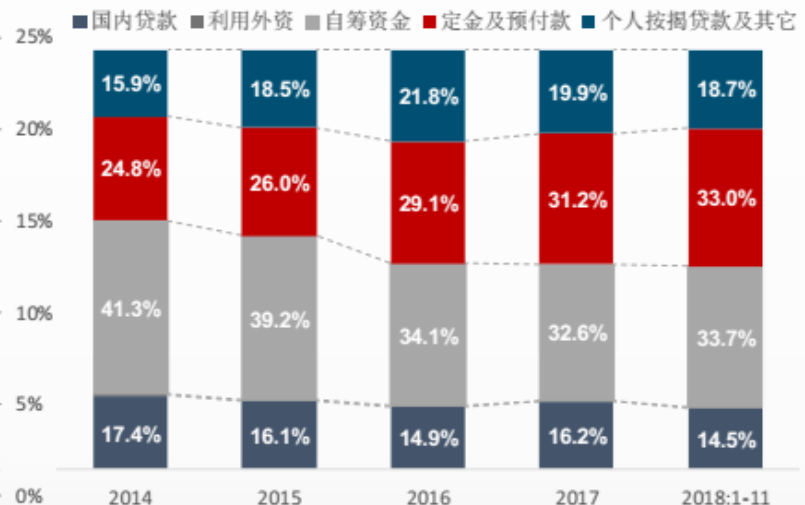
数据来源: CREIS中指数据, fdc.fang.com

到手资金不断缩水，房企在投资上显得尤为谨慎，销售回落将限制投资额增长速度

图：近年来房企到位资金与投资额同比走势

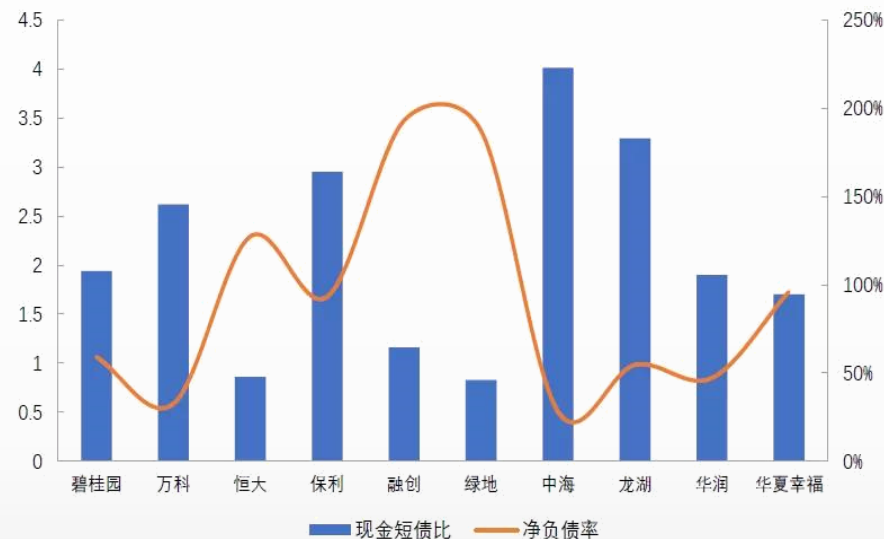


图：房企到位资金分项占比情况



数据来源：CREIS 中指数据, fdc.fang.com

1H2018重点房企年现金短债比及净负债率情况



■ **房企到位资金愈加依赖销售回款，销售回落将制约投资额增长速度。** 长时间的资金缩流，让房企发现依靠外部资金已经不能完全解决问题，还需要通过自己的努力，为业务发展渠道引水，最为直接的方式就是加快推货，通过加快销售回款回笼资金。

■ 预计 2019 年，**流向房地产的资金受到严厉监管，房企融资规模难有明显回升**，而随着全国市场量价的变化，销售回款规模也将有所调整，全国商品房开发投资增速将回落。

■ 龙头房企中，恒大在去年提出由“三高一低”发展模式向**低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”**发展模式转变后，战略转型效果显著。

数据来源：CREIS中指数据, fdc.fang.com

多家房企更名“去地产化”，主营业务仍以地产为主，战略持续升级发展多元化

2018年以来部分房企更名情况及其他业务布局

提出时间	原公司名称	现公司名称	多元业务
2018年1月	力高地产	力高集团	商业运营、酒店管理、物业服务
2018年2月	时代地产控股有限公司	时代中国控股有限公司	商业运营、产业地产、家居、物业服务
2018年2月	朗诗绿色地产有限公司	朗诗绿色集团有限公司	长租公寓、养老、金融等
2018年4月	中航地产股份有限公司	中航善达股份有限公司	物业资产管理
2018年5月	美的地产	美的置业集团	智慧住宅、智慧文旅、智慧商业、智慧产业等
2018年6月	龙湖地产有限公司	龙湖集团控股有限公司	联合办公、长租公寓、物业服务
2018年6月	合景泰富地产	合景泰富集团	物业管理、酒店运营、物业服务
2018年7月	中骏置业控股有限公司	中骏集团控股有限公司	长租公寓、联合办公、大健康产业
2018年9月	保利地产	保利发展	建筑、商业、公寓、康养、教育、文旅、金控、科创等
2018年10月	奥园地产	奥园集团	商业运营、物业管理、健康养生、文化旅游、跨境电商

■超过10家房企更名去“地产”标签，主营业务仍以地产为主，但更多将涉及**养老、健康、商业、产业园、物流等泛地产综合业务。**

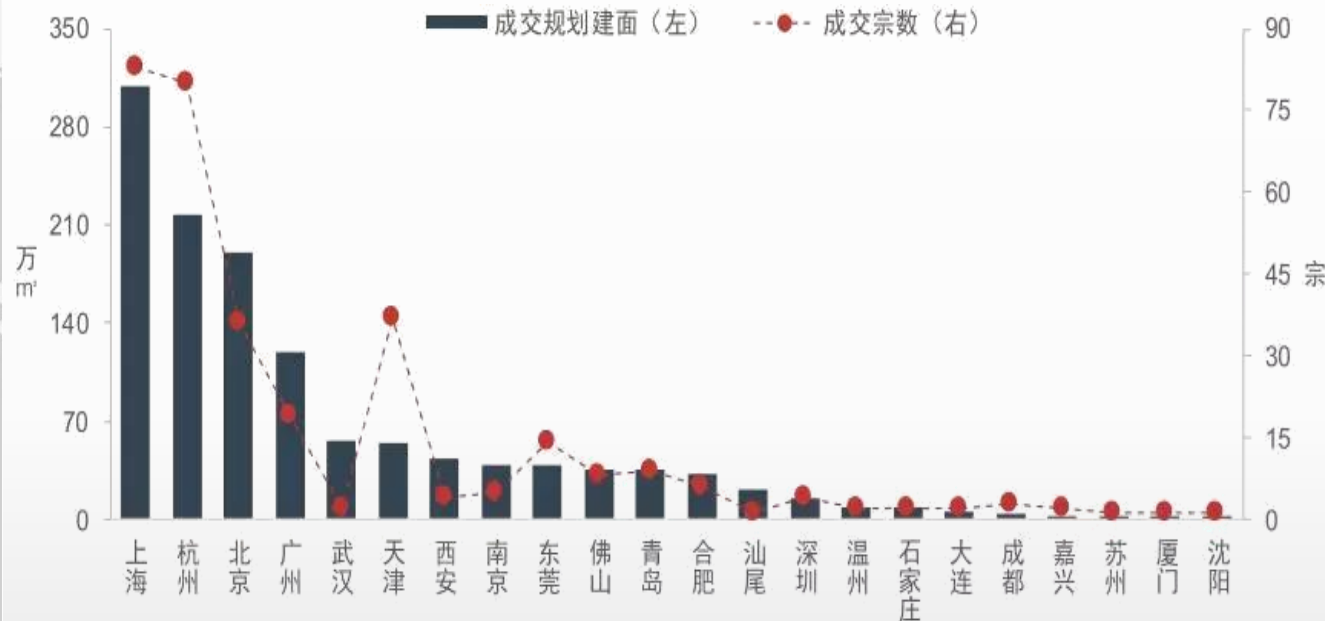
■部分多元化业务对房企来说相对陌生，**缺少相关资源和运营经验**的房企若不理性进场可能会承受较多风险。

■**长租公寓市场热度不减**，政策支持，租赁用地供应增加，但部分企业融资难，公寓市场参差不齐。

人口吸聚城市是企业布局重点，租赁相关用地供应提速

企业布局长租公寓业务热门城市

2016年11月-2018年12月各城市租赁相关用地成交情况



- **北京、上海、杭州是企业布局长租业务最热门的3个城市**，典型企业中有70%-80%企业均有在这三个城市有布局。此外广州、深圳、南京也是企业热衷的城市，各大省会城市也均有一定企业布局。整体来看，长三角、京津冀、珠三角是热门地区，尤其长三角热度最高。
- 2016年11月-2018年12月，共有22个城市成交了租赁相关用地，共计成交322宗，可提供租赁住房面积约为1237万m²。其中上海、杭州、北京成交规模领先，3城成交面积约占22城总成交面积的60%。

万科重金布局物流地产

2018年万科新增物流地产情况		
	数量(个)	权益价款(亿元)
1月	5	11.48
2月	3	3.25
3月	8	8.13
4月	6	7.56
5月	4	8.07
6月	4	2.66
7月	8	19.98
8月	5	3.74
9月	6	15.19
10月	3	2.17
11月	2	1.46
合计	54	83.69



(资料来源：中商产业研究院大数据库)

■2018年，万科**新增54个物流地产，权益溢价款83.69亿元**，位居全国首位，物流地产集中在上海、宁波、杭州、天津等地区。在7月，万科将太古实业旗下的太古冷链物流资产包收入囊中。

■万科物流成立于2015年，于2017年万科参与的普洛斯私有化。其中**万纬物流**为万科旗一个品牌，经过三年多的全国热点城市的布局，目前万科物流**拥有110个运营及在建项目，在建及运营面积730万平方米**，服务客户700余家。

物流地产处于增长时期，万科、绿地和碧桂园等传统房企纷纷布局该领域

2010-2017年社会物流总额及可比增长



物流地产近年相关政策

年份	发布机构	政策名称	主要内容
2013年1月	发改委	《全国物流园区发展规划(2013-2020)》	物流园区布局城市可根据实际需要建设货运枢纽型、商贸服务型、生产服务型、口岸服务型、综合服务型等不同类型物流园区;以物流基础设施的整合和建设为重点,优化空间布局;严控数量规模,防止圈占土地,国家级示范物流园区可获政策扶持
2014年9月	国务院	《物流业发展中长期规划(2014-2020年)》	到2020年,基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本,增强物流企业竞争力,着力提升物流企业规模化、集约化水平,加强物流基础设施网络建设
2015年8月	财政部、国税局	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》	自2015年1月1日起至2016年12月31日止,对物流企业自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地,减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。
2017年8月	国务院	《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》	提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义。
2018年6月	财政部	《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》	强化物流基础设施建设,夯实供应链发展基础。发展单元化流通,提高供应链标准化水平。加强信息化建设,发展智慧供应链。聚焦重点行业领域,提高供应链协同化水平。推广绿色技术模式,提高供应链绿色化水平。

(资料来源:中商产业研究院大数据库)

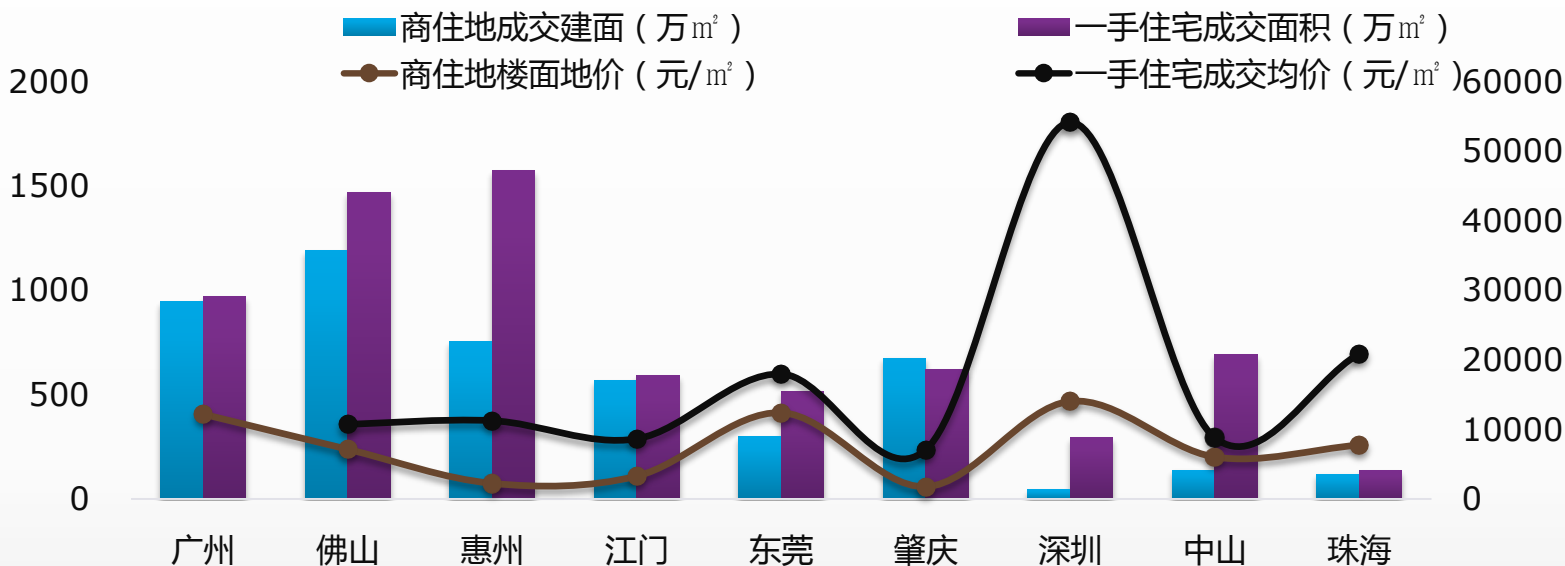
■万科大举进入国内物流地产的同时，众多企业纷纷入局，如万科一样的传统房企：绿地和碧桂园，如传统物流地产商：普洛斯、嘉民、宝湾等物流巨头，将中国作为主战场；更有电商京东、阿里菜鸟、苏宁等将物流地产作为一个重要的布局点。

■致使众多企业布局物流地产主要是因为：回报率高收益稳定、产业前景诱人、中国物流仓储需求大，供给不足、电商零售发展助推行业需求、政府政策支持。

高价地项目普遍面临入市难，楼市管控严格，预计房价继续受到挤压



2018年粤港澳大湾区9市一二级市场成交对比



■ 一手住宅方面，**2018年粤港澳大湾区9市一手住宅成交面积约6.9千万m²**，三四线城市成交价格涨幅明显，惠州成交面积最高，为1574万m²，佛山位居第二，为1469万m²；跌幅最大为江门，受5月底江门楼市“限签令”发布的影响，交易量同比跌约24成。政策打压下，高价地项目普遍延迟入市，个别仅以微利价甚至成本价发售。

■ 土地市场方面，**2018年粤港澳大湾区9市拍出商住地超4.7千万m²**，其中三四线城市的进入门槛仍然较低，多房企加重布局，未来供应量充足；2018年拍地量最大的为佛山、广州，受交通及规划红利带动，**佛山则成为众多品牌房企争抢的热点区域，又因其人口基数较高，广佛同城化趋势，市场存在风险低**；深圳方面全年有7宗宅地成交，其中人才安居集团拿下其中三宗；东莞则以年末新城、华润、东莞天麟超17亿夺得3宗地收官，其中新进房企有7家。

(资料来源：佛山经纬研究中心整理)

城市	一手住宅成交量同比	一手住宅成交均价同比
惠州	↑ 13%	↑ 7%
佛山	↑ 21%	↑ 6%
广州	↓ 2%	—
江门	↓ 24%	↑ 19%
东莞	↓ 9%	↑ 8%
肇庆	↑ 36%	↑ 20%
深圳	↑ 13%	↓ 1%
中山	↑ 205%	↑ 3%
珠海	↑ 20%	↑ 2%

规模房企深耕湾区大本营，同时也在积极进入其他城市，房企战略升级发展多元化

大本营位于粤港澳大湾区的部分规模房企2018年中期土储备布局情况					粤港澳大湾区本土房企2018年半年在湾区的土储备布局情况			
企业简称	大本营	区域	2018年中土地储备	在集团总土地储备占比	企业简称	湾区项目分布	占比	
碧桂园	佛山	广东省	9105	25.00%	龙光地产	深圳、广州、佛山、中山、惠州、东莞、珠海、香港、肇庆	52.7%	
保利地产	广州	粤港澳大湾区	1656	20.08%	合生	广州、惠州、中山、深圳、	49.76%	
华润置地	深圳	华南	1286	24.67%	佳兆业	深圳、东莞、广州、珠海、惠州、佛山、中山	57%	
雅居乐	中山	粤港澳大湾区	1080	30.52%	时代地产	广州、佛山、江门、珠海、中山、东莞、惠州	58.53%	
中海地产	香港	粤港澳大湾区	1048	12.66%	越秀地产	广州、江门、佛山、中山、香港	49.32%	
万科地产	深圳	粤港澳大湾区	955	6.68%	合景泰富	深圳、广州、佛山、中山、惠州、江门、香港	37.79%	
招商蛇口	深圳	粤港澳大湾区	735	21.82%	中国奥园	深圳、广州、江门、佛山、中山、惠州、东莞、珠海、香港、肇庆、澳门	24.59%	
富力地产	广州	粤港澳大湾区	410	7.21%	深圳控股	广州、惠州、东莞、佛山	61.00%	
部分房企布局其他业务情况					部分房企布局其他业务情况			
房企	地区	领域	详情		企业简称	大本营	2015年至今城市进入	湾区内未进入的内地城市
格力地产	珠海	海岸修复	粤港澳、唐家湾、凤凰湾、香炉湾、新洪湾等湾区诸多海岸修复工程项目		碧桂园	佛山	2015年：深圳、珠海	无
格力地产	珠海	口岸经济开拓	港珠澳大桥港澳口岸人工岛基础建设		华润置地	深圳	2015年：中山（一二级联动）；2016年：珠海、佛山；2017年：东莞；2018年：江门、肇庆	无
保利地产	广州	养老地产	2016年9月保利全国首个高端养老项目落户广州琶洲		招商蛇口	深圳	2015年：东莞；2017年：中山	惠州、肇庆、江门
保利地产	珠海	主题乐园	打造珠海金湾航空主题公园		中海地产	香港	2016年：东莞、惠州；2017年：肇庆、江门	无
万科地产	广州	康疗康复	2016年12月广州善心医院正式开业		中国恒大	广州	2015年：珠海 2016年：肇庆、江门	深圳、肇庆、东莞
万科地产	广州	联合办公	截止目前众创空间完成广州天河、黄埔、番禺7荔湾四区布局		万科地产	深圳	/	江门、肇庆
佳兆业	深圳	主题乐园	2016年12月金沙湾国际乐园项目启动		富力地产	广州	2016年：深圳；2017年：江门、肇庆；2018年：中山	东莞
万达集团	惠州	文旅项目	2017年3月与惠州市签署协议，拟斥资800亿元打造万达文化旅游城		金地集团	深圳	2017年新进入惠州	中山、肇庆、江门
富力地产	广州	医疗康复	2018年7月广州富力国际医院UCLA附属医院正式动工，为广州及华南区域提供具备国际水准的医疗服务					

(来源：中国指数研究院、CRIC，佛山经纬研究中心整理)

大华、中梁、弘阳、联发新进大湾区，碧桂园、保利分别夺建面、金额排名榜首

城市	2018年新进房企家数	2018年新进房企
广州	5家	金科、大华、鹏瑞、中铁置业、中铁诺德
佛山	5家	卓越、中梁、华远、弘阳、信达
东莞	7家	安徽交控、深证人才安居、金融街、龙湖、金茂、中交、颐安
惠州	2家	颐安、华侨城
江门	9家	联发、中梁、华润、广东南岳、合景泰富、华发、深圳华强、新城控股、广州云星
肇庆	3家	中梁、时代、华润
珠海	1家	建发
中山	2家	颐安、禹洲
深圳	1家	金融街

■ 2018年，大湾区土地市场新添4家房企，分别是大华、中梁、弘阳、联发。其中，**中梁扩张势头最凶**，先后布局佛山、江门、肇庆等三个城市，**深耕大湾区的决心明显**。

■ 从单个城市来看，**江门、东莞最受新进房企欢迎**。2018年，江门新进房企9家，东莞新进房企7家，其次是广佛两市，各5家。

■ 2018年，大湾区9市成交的涉宅用地中，拿地建面TOP10房企新增土储量均在100万方以上。

■ 2018年，**保利拿地金额达437.8亿元**，远超其他房企拿地金额。

2018年大湾区涉宅用地拿地建面TOP10房企（万方）



2018年大湾区涉宅用地拿地金额TOP10房企（亿元）



(来源：好地网广东，佛山经纬研究中心整理)



03

佛山土地市场运行情况

佛山土地出让揽金排全国第九，商住土地成交体量排名大湾区第二

2018年全国300城市土地收TOP9（包含所有性质用地）			
排名	城市	出让金（亿元）	成交面积（万m ² ）
1	杭州	2443	1253
2	上海	1909	1201
3	北京	1683	488
4	广州	1476	923
5	武汉	1381	2127
6	郑州	1064	1566
7	天津	1059	1903
8	南京	957	1291
9	佛山	894	797

2018年粤港澳大湾区土地成交排行 (含住宅、商业性质用地，不含工业及其他用地)			
排名	城市	土地成交面积（万方）	交易金额（亿元）
1	广州	469	1307
2	佛山	465.6	871.4
3	惠州	286.8	202.6
4	肇庆	281.3	126.3
5	江门	274.9	201.2
6	珠海	184.5	157.8
7	东莞	118.9	235.6
8	中山	48.4	83.7
9	深圳	48.1	364.2

（来源：中国指数研究院，佛山经纬市场研究中心整理）

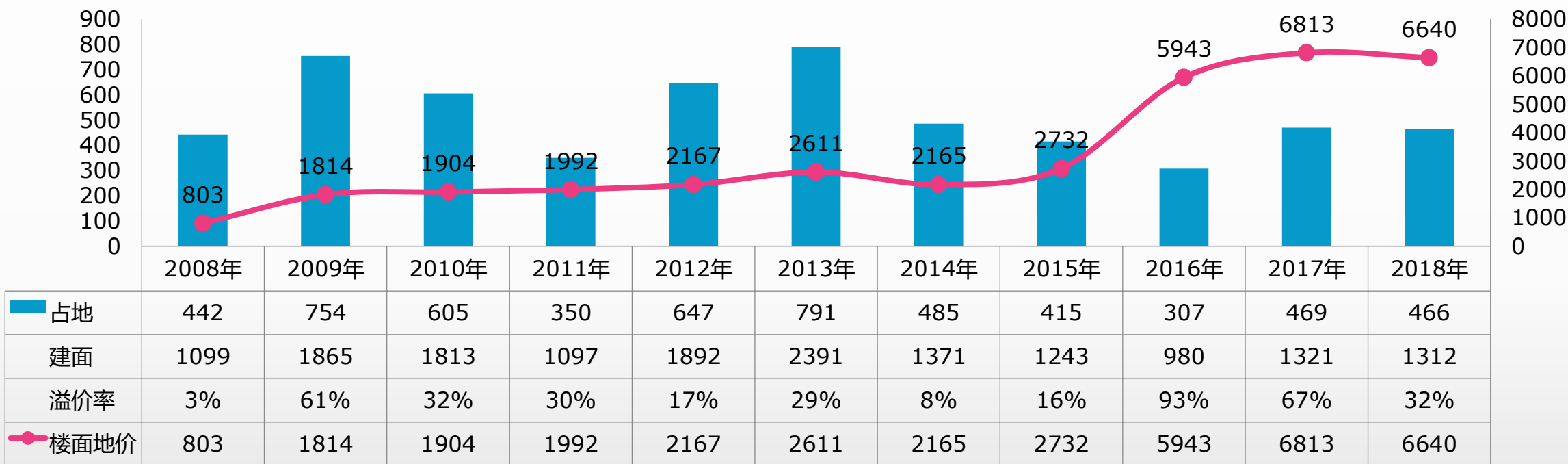
- 2018年，全国300个城市土地出让金总额达到41644亿元，同比去年增幅2%。其中，北上广深一线城市土地供求同比有所下降，成交金额缩水逾一成；二线城市土地供求同比有所上扬，当中佛山土地出让金位列全国300城内第九名、商住用地出让面积排名粤港澳大湾区第二名。

产业配套、自持等高门槛条件地块数量增加，房企拍地转谨慎致楼面价小幅回落

单位：万m²

2018年土地市场成交走势（除工业及其他用地）

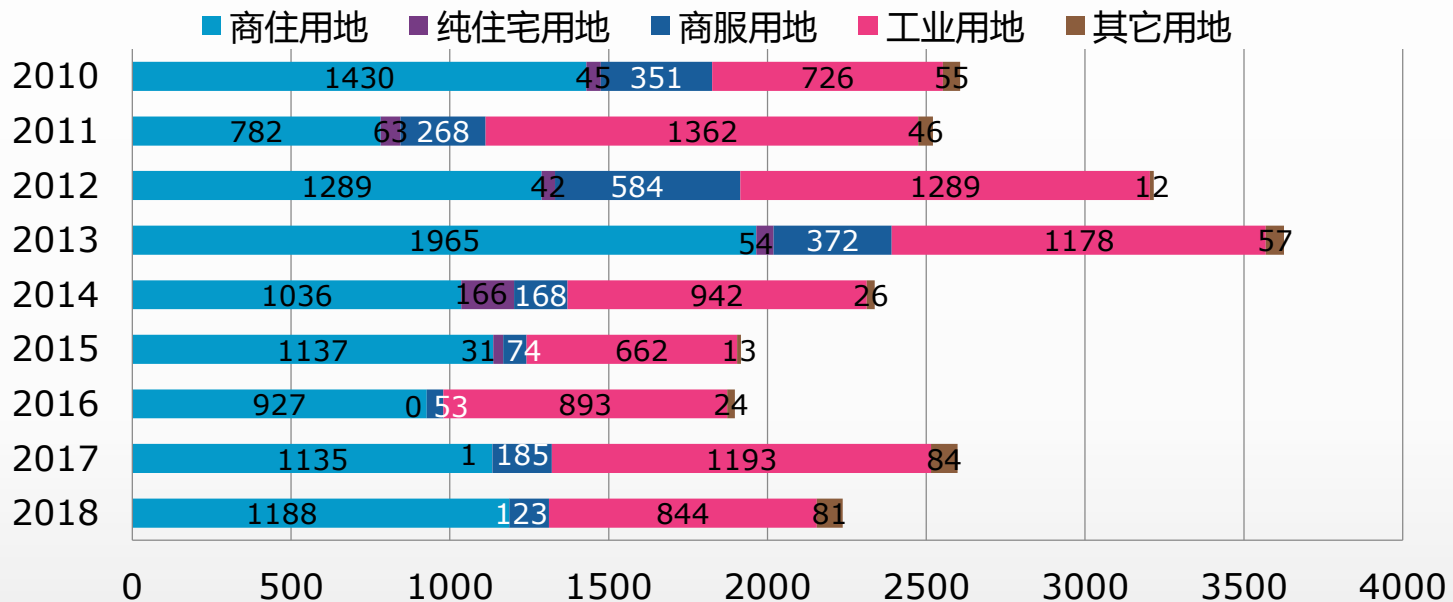
单位：元/m²



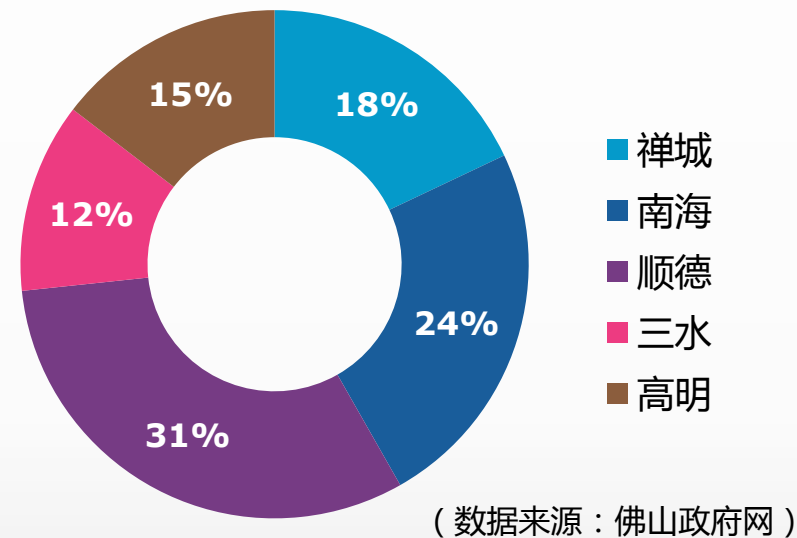
- **较去年土拍，土拍楼面价环比下降3%，溢价率减少35%。**受二级市场政策与大环境影响，高价地项目均面临难入市、难销售，资金难回笼等问题，利润空间再度被压缩，故2018年佛山土拍市场楼面价基本与往年持平，部分区域楼面价有所下探。
- **通过土地竞拍条件的设置，政府将租赁市场的供应主体逐步让渡到房企。**佛山作为首批住房租赁试点城市之一，从2017年的“限地价，竞配建”到今年的“竞自持”、“竞租赁面积”，可看出租赁市场供应主体逐步从政府过渡到房企上，改变房企传统的开发模式，进一步推进租赁市场的发展。

商住地成交体量基本持平，工业地成交有所萎缩，顺德仍属供地大户

2010-2018年各类性质地块年度成交走势（建筑面积：万m²）



2018年五区商住地成交建筑面积占比



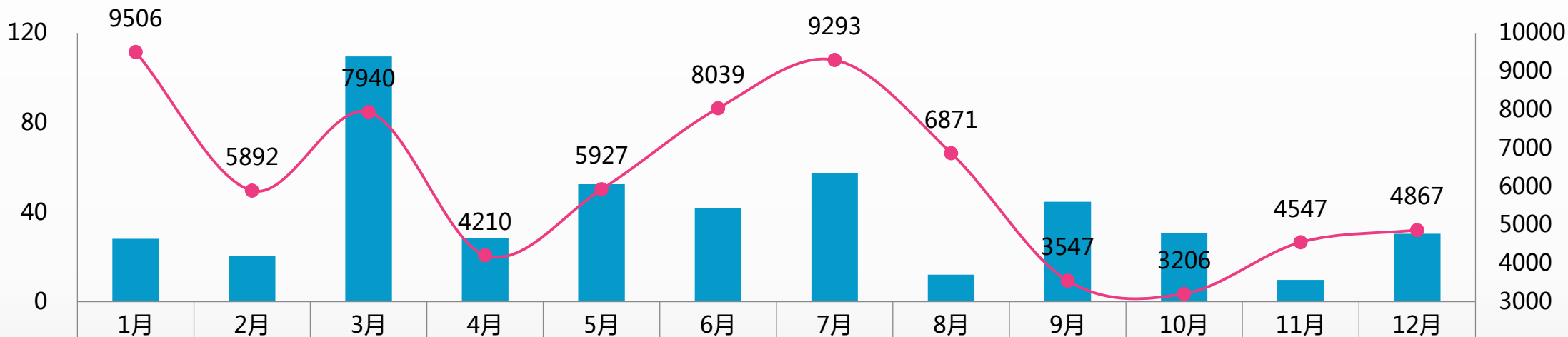
- 2018年佛山各类用地整体成交建筑面积为2237万m²，同比减少362万m²，跌幅近14%，主要是由于2018年工业用地供应体量减少所致。各类用地中，商服及商住地成交占比58.6%。
- **顺德仍是土地供应大户，三水对比去年供地体量大幅萎缩。**2018年供地成交体量前三板块分别为：北滘、绿岛湖、荷城板块，其中排名第一的北滘板块成交建面规模远超第二名达40%。另一方面，三水继2017年疯狂卖地后，今年回归常态，商住商服用地成交建面体量减少183万m²，跌幅超五成。

土地市场上下半年由暖转冷，预计明年外围镇街楼面价仍有下行空间

2018年土地市场月度成交走势（除工业及其他用地）

单位：万m²

单位：元/m²



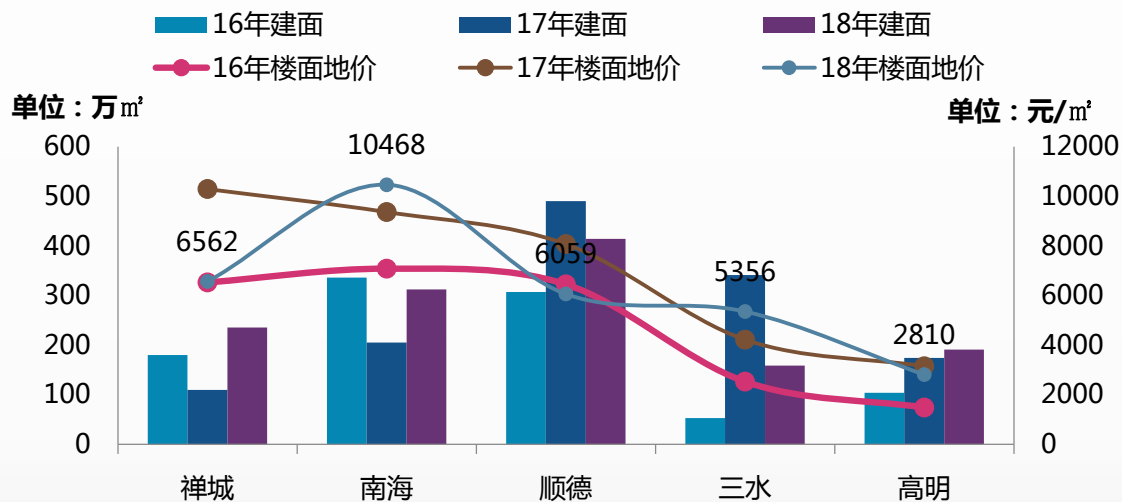
占地(万方)	28.08	20.45	109.50	28.27	52.45	41.86	57.54	12.07	44.61	30.71	9.71	30.31
建面(万方)	67.78	46.11	327.34	43.97	164.59	122.33	159.74	37.99	145.78	95.76	18.33	82.57
楼面地价(元/m ²)	9506	5892	7940	4210	5927	8039	9293	6871	3547	3206	4547	4867

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **2018年上半年二级市场运行尚好，房企拍地虽谨慎，但土拍大多维持高地价水平；而进入下半年，大部分板块拍地楼面价均有所回落。**预测未来佛山楼面价或将有小幅回落，但中心片区城市发展成熟，得益于市场容量支撑依旧坚挺；但三水、高明等外围区域二级市场后市支撑力显弱，楼面价或将再度下探。

房企拿地难度大，保利桂城水厂地块摘得本年最高楼面价榜首

佛山市五区土地市场成交情况（除工业及公建用地）



- **竞拍条件增加，拿地难度大。**今年竞拍土地除了竞拍规则有所转变外，竞拍条件也相对严苛。如要求：与有相应轨道交通建设经验的房企合作开发、自持逾60万m²建面、引进世界500强产业进驻等，竞拍门槛之大令该类地块低价甚至底价成交。
- **保利竞得佛山年度单价最高商住地块。**未剔除学校配建的情况下，楼面价已达16184元/m²，若剔除学校配建，楼面价将高达19204元/m²，排名全年楼面价第一。

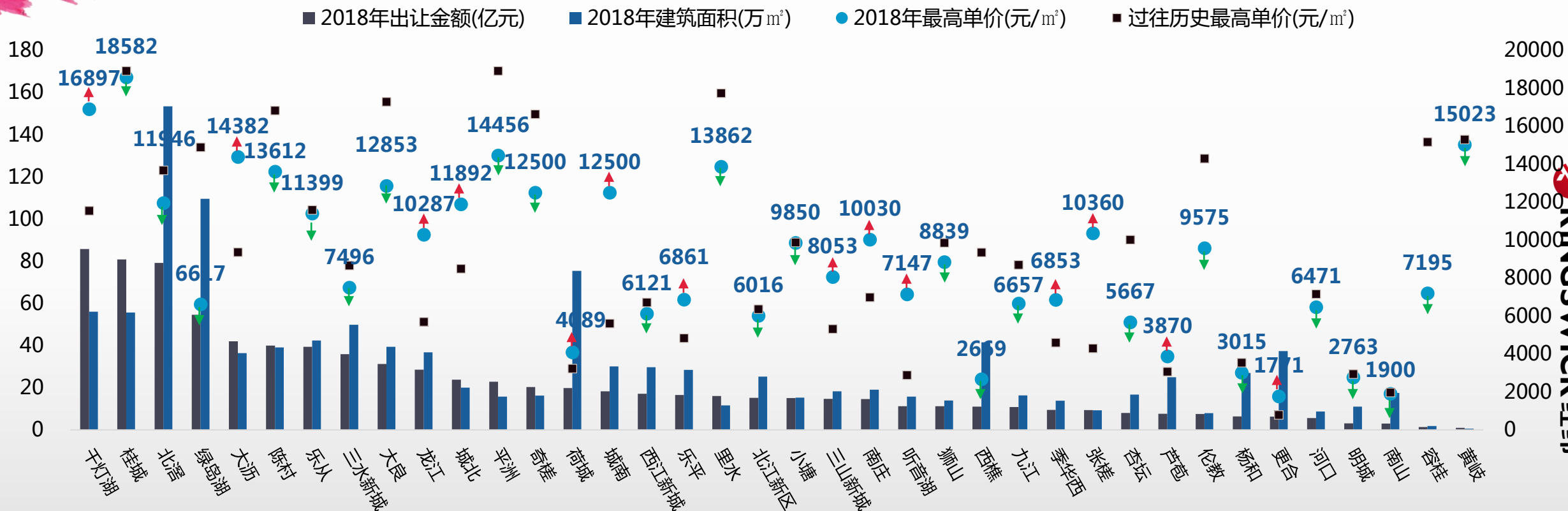
2018年佛山商住地块楼面地价TOP10

区域	交易日期	建面规模 (万方)	交易金额 (亿元)	溢价率	折合楼面地价	中标房企
南海-桂城	2018/3/26	23.09	31.08	11%	18582	万科
南海-干灯湖	2018/7/24	56.07	85.78	21%	16897	保利
南海-桂城	2018/3/19	32.55	49.81	53%	16184	保利
南海-黄岐	2018/9/12	0.63	0.94	25%	15023	南国启骏
南海-平洲	2018/9/10	15.80	22.84	14%	14456	龙光
南海-大沥	2018/6/14	13.36	19.22	37%	14382	时代
南海-里水	2018/7/30	11.61	16.10	15%	13862	保利
顺德-陈村	2018/6/4	39.15	40.00	385%	13612	碧桂园
顺德-大良	2018/5/24	18.48	20.33	37%	12853	龙光
禅城-奇槎	2018/3/7	16.31	20.39	68%	12500	卓越

（备注：折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积，但未剔除租赁住房、学校面积）

本年仅7个板块真正刷新最高楼面价记录，后继楼市房价上涨动力不足

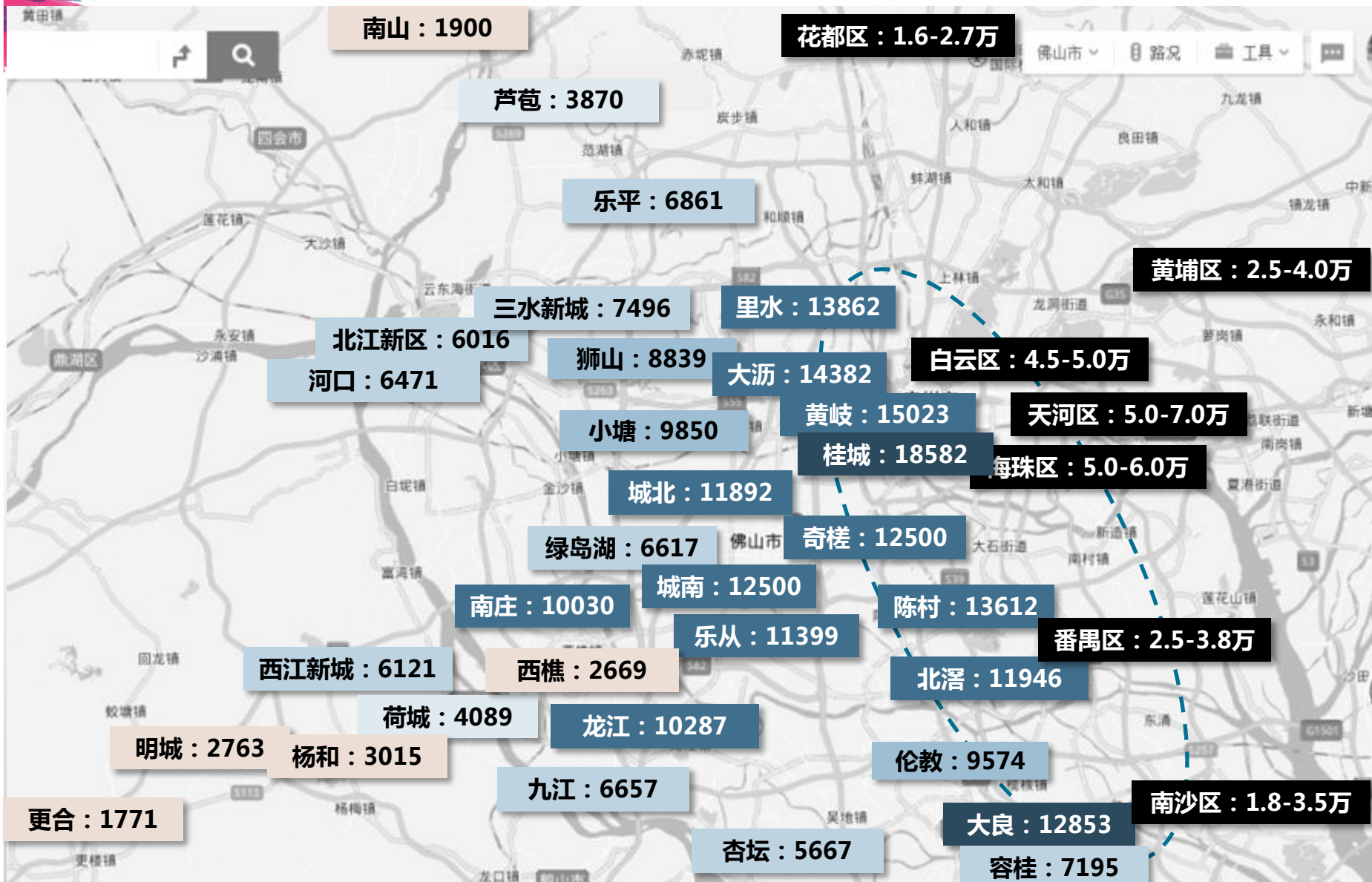
2018年佛山市各板块商住土地成交量价示意图



- **二级市场热度转冷，多数房企主要布局中心城区与外围热点板块。**根据目前外区客户进入数量下降，二级市场转淡，以及市场难销售，资金难回笼的现状，多数房企将布局重心转移进禅南顺中心区域，以应对未来市场的风险。
- **2018年出让金额TOP38排名中，仅14个板块刷新最高楼面价记录，且当中7个板块为近1-2年未有商住土地成交的板块。**本年仅干灯湖、桂城两大板块楼面地价逼近2万，其余今年成交的临广大部分片区楼面地价均有一定程度下滑。外围区域方面三水的乐平、芦苞、南海的听音湖、九江、高明的荷城、更合板块楼面地价均有所上扬。

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积)

各版块商住地年度最高楼面价示意图：高价土地主要集中在一线临广片区



广州2018年主流售价

2018年佛山最高楼面价
(住宅、商住用地)
单位：元/m²

桂城、干灯湖
今年最高地价：16000-20000元

大沥、城南、奇槎、南庄、陈村、
乐从、北滘、城北、龙江、大良、
黄岐、平洲、里水、张槎
今年最高地价：10000-15000元

狮山、小塘、三山新城、伦教
今年最高地价：8000-10000元

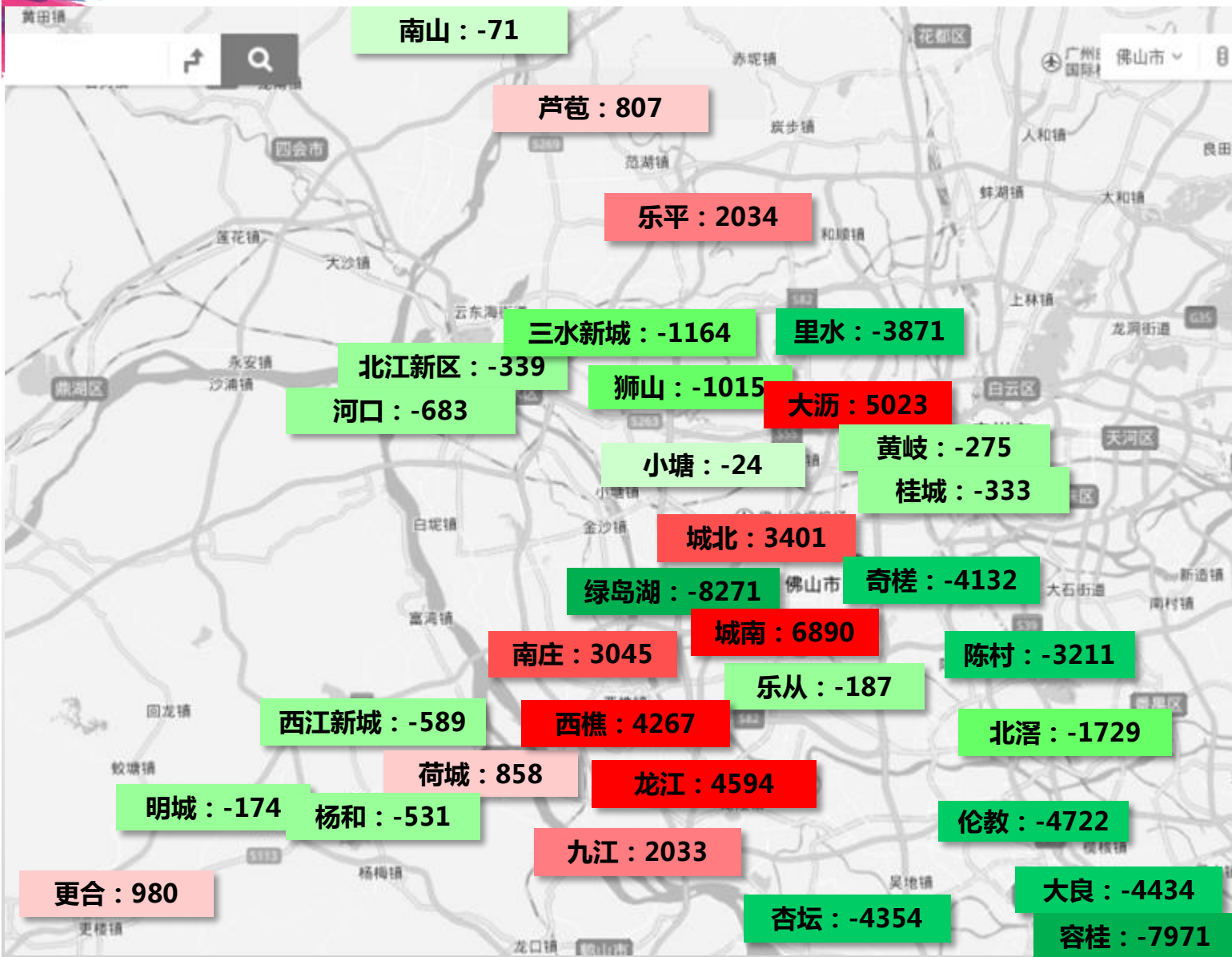
九江、乐平、三水新城、北江新
区、绿岛湖、西江新城、杏坛、容
桂、听音湖、季华西、河口
今年最高地价：5500-7500元

芦苞、荷城
今年最高地价：3500-4500元

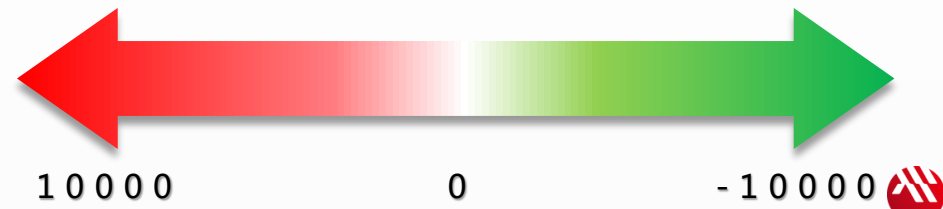
西樵、南山、杨和、明城、更合
今年最高地价：1700-3200元

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积，但未剔除租赁住房面积)

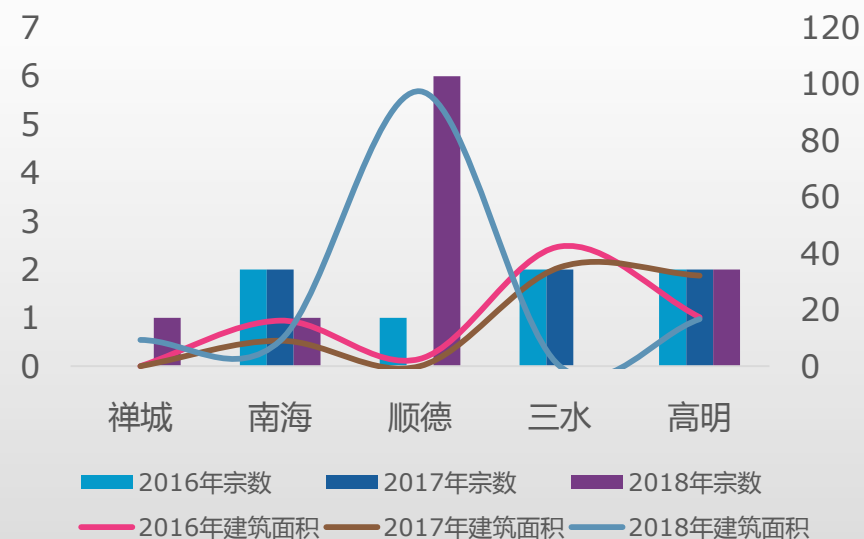
多个板块对比历史楼面最高价有所回落，临广片区跌幅明显，顺德未成交地块最多



2018年各版块商住地土拍楼面价对比各版块历史最高价升跌幅



2016-2018年未成交住宅、商服地走势图



(备注：未成交地块包含流拍、出让中止的地块，但不包括竞拍超过最高限制总额保密线而中止交易的地块)

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积，但未剔除租赁住房面积)

政府推动房企“去地产化”，未来两年或将对二级市场带来冲击

2018年特殊土地成交一览表

2018年各区地块配建及自持面积统计						
区域	总宗数	含配建及自持面积地块				
		宗数	自行销售面积 (万 m ²)	配建面积 (万 m ²)	自持面积 (万 m ²)	租赁面积 (万 m ²)
禅城	15	5	0.00	0.00	5.80	1.50
南海	22	5	2.00	10.50	0.10	0.10
顺德	24	13	20.60	16.71	111.78	4.00
三水	12	3	0.00	5.93	0.00	1.60
高明	16	2	0.00	1.00	6.00	0.24
合计	89	28	22.60	34.14	123.68	7.44
累计	—	—	43.02	112.79	157.20	7.44

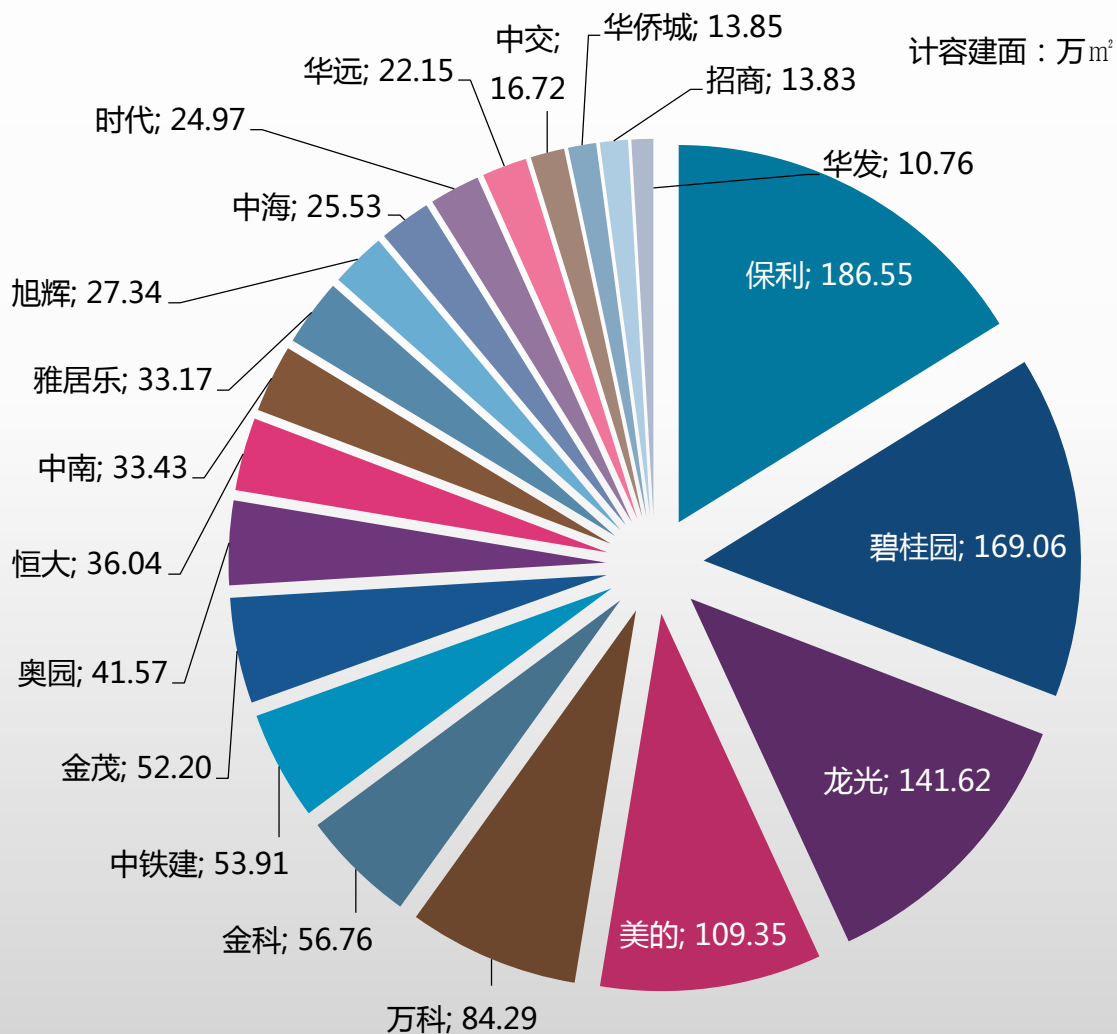
地区	交易日期	地块位置	土地性质	用地面积 (万 m ²)	建筑面积 (万 m ²)	交易金额 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	剔除后楼面地价 (元/m ²)	品牌	自行销售面积 (万 m ²)	配建面积 (万 m ²)	自持面积 (万 m ²)	租赁住房 (万 m ²)
顺德-北滘	2018/1/12	顺德区北滘新城美的的大道南侧、益丰路西侧地块	商住	6.74	29.48	28.40	44%	9632	11063	美的	0.00	3.00	4.80	0.00
顺德-北滘	2018/1/24	顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块	商住	6.41	16.03	17.64	96%	11000	11946	中铁建	0.00	0.54	0.00	0.00
三水-乐平	2018/2/8	三水区乐平镇新城C区16号	商住	10.55	28.49	16.60	50%	5826	6861	恒大	0.00	2.99	0.00	0.00
禅城-奇槎	2018/3/7	禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	3.98	16.31	20.39	68%	12500	12500	卓越	0.00	0.00	0.00	0.53
顺德-乐从	2018/3/15	佛山新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	10.92	27.29	30.04	31%	11009	11399	金茂	0.00	0.74	0.00	0.00
南海-桂城	2018/3/19	南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住、科教	13.02	32.55	49.81	53%	15300	16184	保利	0.00	1.50	0.00	0.10
南海-狮山	2018/3/20	南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	7.27	13.96	11.24	81%	8053	8839	龙光	2.00	0.00	0.00	0.00
三水-三水新城	2018/3/21	三水区云东海街道塘西三期西侧地块二	商住	6.91	20.72	15.53	36%	7496	7496	华远	0.00	0.00	0.00	1.60
禅城-季华西	2018/3/22	禅城区江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	13.83	9.48	43%	6853	6853	招商	0.00	0.00	1.30	0.00
南海-桂城	2018/3/26	南海区桂城街道季华路沿线以南、半岛路以北地段石肯二村工业区地块	商住	7.70	23.09	31.08	11%	13462	18582	万科	0.00	4.50	0.00	0.00
高明-荷城	2018/3/30	高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	商住	8.36	33.43	4.73	0%	1414	1550	中南	0.00	1.00	6.00	0.00
顺德-大良	2018/4/12	顺德区顺德新城碧桂园以东、龙盘东路以北地块	文娛娱乐、商服	18.43	13.85	1.32	0%	954	954	华侨城	0.00	0.00	3.96	0.00
顺德-北滘	2018/5/3	顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	8.15	20.36	19.80	56%	9723	10401	旭辉	0.00	0.60	0.00	0.00
高明-西江新城	2018/5/4	高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	24.34	14.90	49%	6121	6121	雅居乐	0.00	0.00	0.00	0.24
顺德-大良	2018/5/24	顺德区大良碧桂园以东、澄海东路以北地块之一	商住	6.16	18.48	20.33	37%	11000	12853	龙光	0.00	2.16	0.00	1.00
禅城-绿岛湖	2018/5/29	禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	8.21	49.25	32.59	38%	6617	6617	龙光	0.00	0.00	3.55	0.00
顺德-陈村	2018/6/4	顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	39.15	40.00	385%	10217	13612	碧桂园	0.00	8.00	0.00	0.00
禅城-城南	2018/6/6	禅城区绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	2.52	8.06	10.08	32%	12500	12500	龙光	0.00	0.00	0.00	0.97
顺德-北滘	2018/6/14	顺德区北滘镇林港路西侧02-C-02地块	商服	1.22	3.65	0.85	0%	2340	2340	美的	0.00	0.00	0.00	3.00
顺德-北滘	2018/6/14	顺德区北滘镇碧江片区04-05-06地块	文娛娱乐	2.87	6.04	0.95	0%	1569	1569	碧桂园	0.00	0.00	6.04	0.00
三水-芦苞	2018/6/21	三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”5号	商住	10.00	25.00	7.66	17%	3062	3870	金科	0.00	2.94	0.00	0.00
禅城-城南	2018/7/4	禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	2.19	9.85	3.46	0%	3518	3518	恒轩	0.00	0.00	0.95	0.00
南海-小塘	2018/7/20	南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	2.50	6.50	6.40	38%	9850	9850	首创	0.00	0.00	0.10	0.00
南海-千灯湖	2018/7/24	南海区桂城街道夏西社区良溪地段	商住	19.33	56.07	85.78	21%	15300	16897	保利	0.00	4.50	0.00	0.00
顺德-北滘	2018/9/25	顺德区北滘镇新城05-C-08地块	商服	3.30	13.19	2.13	0%	1614	1614	美的	0.00	0.00	13.19	0.00
顺德-北滘	2018/9/28	顺德区北滘镇碧桂园南路北侧地块	商住、科研	23.32	87.59	13.40	0%	1530	1530	碧桂园	20.60	0.00	66.99	0.00
顺德-北滘	2018/10/22	顺德区北滘镇新城05-C-04地块	商服	3.73	16.81	3.50	0%	2085	2085	美的	0.00	0.00	16.81	0.00
顺德-杏坛	2018/11/13	顺德区高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块	商住	8.36	16.72	8.03	0%	4800	5667	中交建	0.00	1.67	0.00	0.00

■ **佛山将有约200万 m²租赁住房投入市场。**自2017起佛山从土拍中共产生超250万 m²的配建、自持、租赁建面，剔除产业、商场等产品自持后，初步估算当中变成租赁住房的建面约有200万 m²。除了令租赁市场格局形成的同时，由于佛山人口密度不足，内需更被租赁市场瓜分，或将进一步对二级市场带来冲击。

保利补仓佛山排名榜首，前十品牌房企拍地主攻中心城区与外围热点片区

品牌房企土地储备建面TOP20

计容建面：万m²



2018年房企拿地面积TOP10

排名	房企	地块宗数	建面 (万方)	金额 (亿元)	布局板块
1	保利	7	196.01	207.76	城北、桂城、荷城、里水、伦教、绿岛湖、千灯湖
2	碧桂园	6	169.06	80.35	北滘、陈村、九江、三山新城
3	龙光	8	141.62	117.45	城南、大良、乐从、绿岛湖、平洲、狮山
4	美的	7	98.41	60.14	北江新区、北滘、大沥、盐步
5	金科	4	67.86	25.03	荷城、龙江、芦苞、明城
6	华远	2	42.87	31.03	三水新城
7	奥园	1	41.57	11.09	西樵
8	中南	1	33.43	4.73	荷城
9	雅居乐	2	33.17	23.60	西江新城、小塘
10	万科	2	28.69	33.79	桂城、乐从

品牌房企继续霸占高价地榜单，首创、弘阳首次进驻佛山

2月08日 恒大珺庭
建面：28.49万m² 楼面地价：6985元/m²

3月21日 远洋华远天骄
建面：20.72万m² 楼面地价：7496元/m²

7月20日 首创禧悦台
建面：6.50万m² 楼面地价：9850元/m²

2月08日 雅居乐新地豪庭
建面：8.83万m² 楼面地价：9850元/m²

6月06日 龙光绿璟珑府
建面：8.06万m² 楼面地价：12981元/m²

6月07日 华润南庄地块
建面：4.59万m² 楼面地价：10030元/m²

7月06日 中海龙江地块
建面：3.27万m² 楼面地价：10287元/m²

1月09日 中海龙江地块
建面：22.27万m² 楼面地价：10321元/m²

8月02日 弘阳山馨花园
建面：15.78万m² 楼面地价：7360元/m²

7月20日 碧桂园·君临壹品
建面：16.36万m² 楼面地价：6657元/m²

7月30日 保利紫晨花园
建面：11.61万m² 楼面地价：13862元/m²

6月14日 时代冠恒苑
建面：13.36万m² 楼面地价：14704元/m²

7月24日 保利良溪花园
建面：56.07万m² 楼面地价：17024元/m²

3月26日 万科桂城地块
建面：23.09万m² 楼面地价：18987元/m²

3月19日 保利和光花园
建面：32.55万m² 楼面地价：19204元/m²

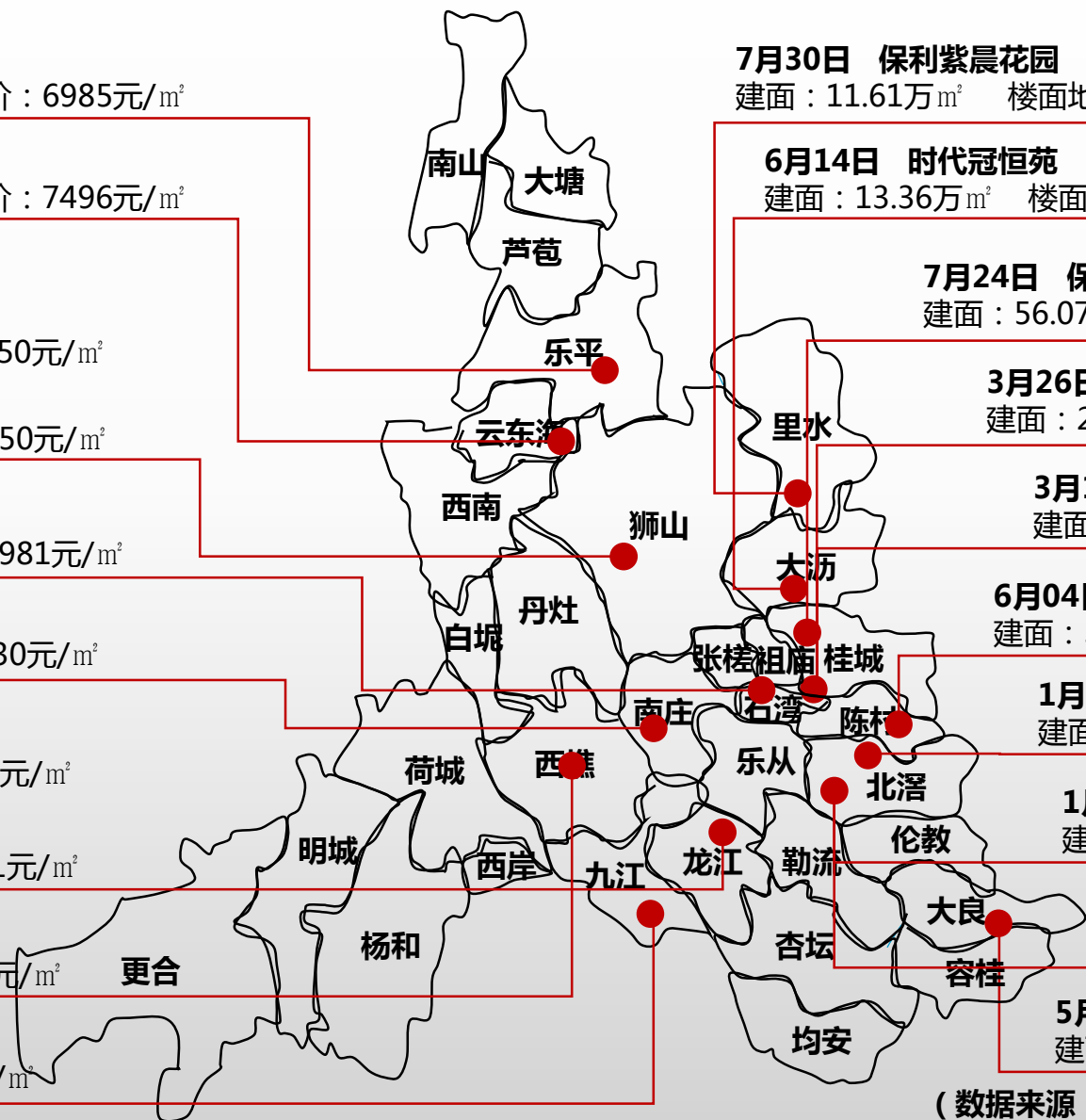
6月04日 碧桂园陈村地块
建面：39.15万m² 楼面地价：13905元/m²

1月12日 顺德未来城
建面：29.48万m² 楼面地价：11063元/m²

1月24日 中铁建领秀花园
建面：16.03万m² 楼面地价：11946元/m²

5月03日 旭辉北滘地块
建面：20.36万m² 楼面地价：10401元/m²

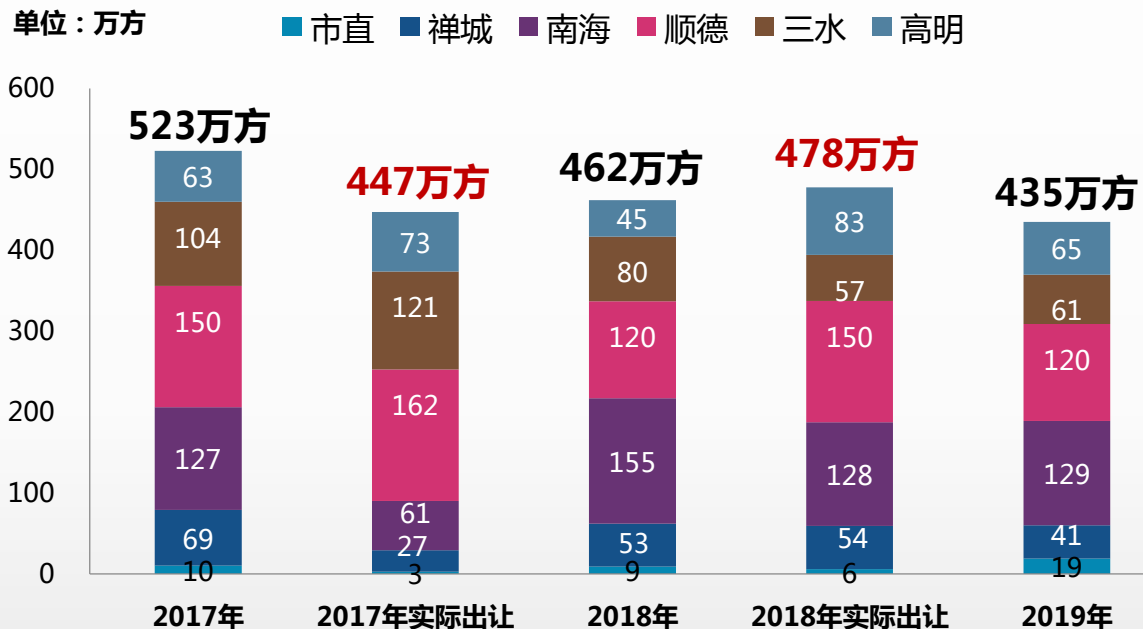
5月24日 龙光大良地块
建面：18.48万m² 楼面地价：12853元/m²



(数据来源：佛山市公共资源交易网，佛山经纬研究中心整理)

佛山土地开发强度超国际警戒线，存量时代来临三旧改造是未来大方向

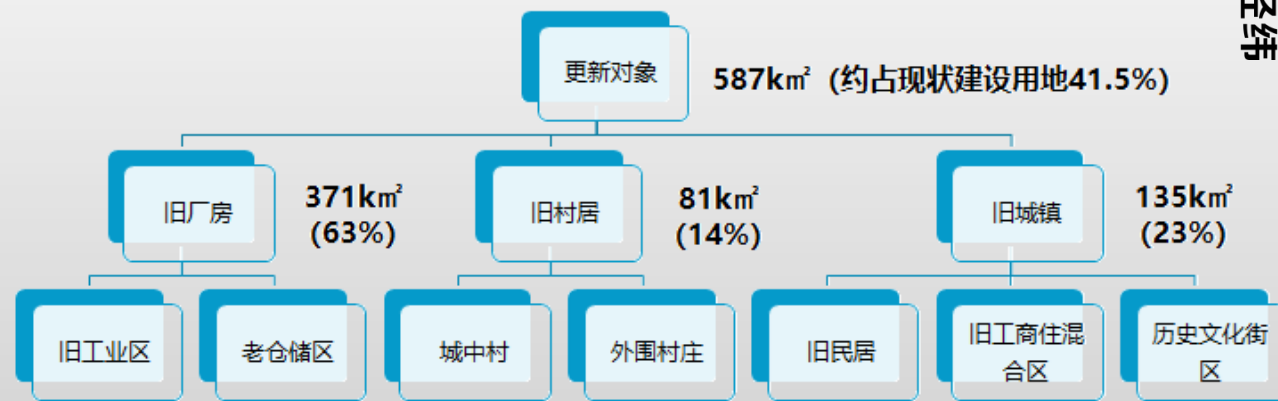
住宅用地2017-2019年度滚动计划汇总表（占地面积）



（数据来源：佛山市公共资源交易网，佛山经纬研究中心整理）

- 2018年实际商住土地出让面积达计划预期，顺德、高明超量25%，85%。根据住宅供地计划，2019年计划供地435万m²，同比下降6%。
- 根据资料显示，目前佛山土地开发强度已达38.2%，远超国际警戒线的30%。其中禅南顺三区更逾50%，已逼近环境承载容量极限。另一方面，与新增土地规模枯竭形成鲜明对比的是，佛山存量更新资源规模巨大，达587k m²，约占全市现状建设用地规模的41.5%，盘活存量是未来佛山国土开发的重要路径。

2018年末佛山五区土地开发情况						
地区	佛山	禅城	南海	顺德	高明	三水
辖区总面积 (K m ²)	3798	154	1072	807	938	828
建设用地面积 (K m ²)	1450	118	562	422	133	215
土地开发强度	38.2%	76.3%	52.4%	52.3%	14.2%	26.0%
挂起用地比例	6.3%	2.7%	6.6%	13.6%	2.2%	4.3%
三旧更新规模 (ha)	58604	6706	26239	14245	5344	6069



政府积极鼓励推动三旧改造，设立产保区巩固佛山“制造业大市”定位

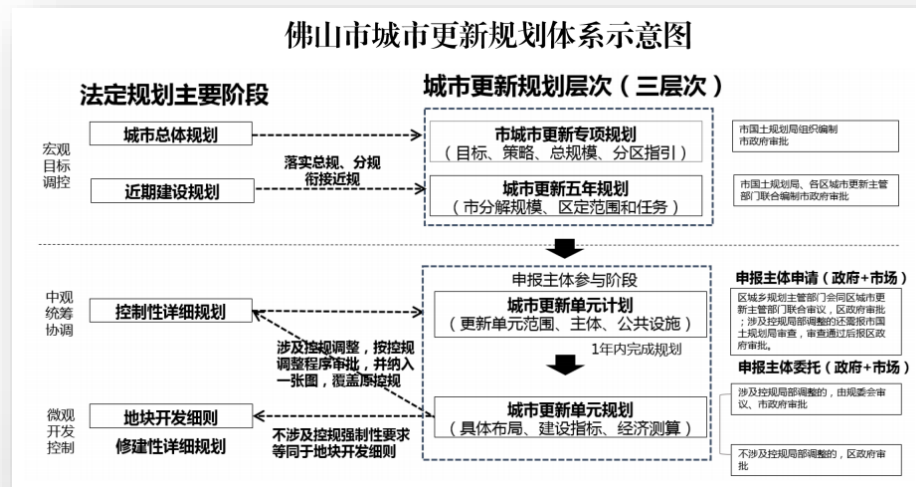
2018年佛山土地政策发布：

- 《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》
- 《佛山市产业发展保护区划定及城市棕线管理办法》
- 《佛山市村级工业园整治提升实施方案（2018—2020年）》

2018-2020年各区村级工业园整治提升任务分配表（单位：平方公里）						
整治提升分类	禅城	南海	顺德	三水	高明	合计
拆除重建类	0.63	4.84	1.83	0.11	0.17	7.58
综合整治类	0.71	3.82	2.62	0.42	0.15	7.72
复垦复绿类	0.58	3.29	3.28	0.43	0.18	7.76
合计	1.92	11.95	7.73	0.96	0.50	23.06

去年9月，佛山连续发布3份土地新政，当中内容主要为：

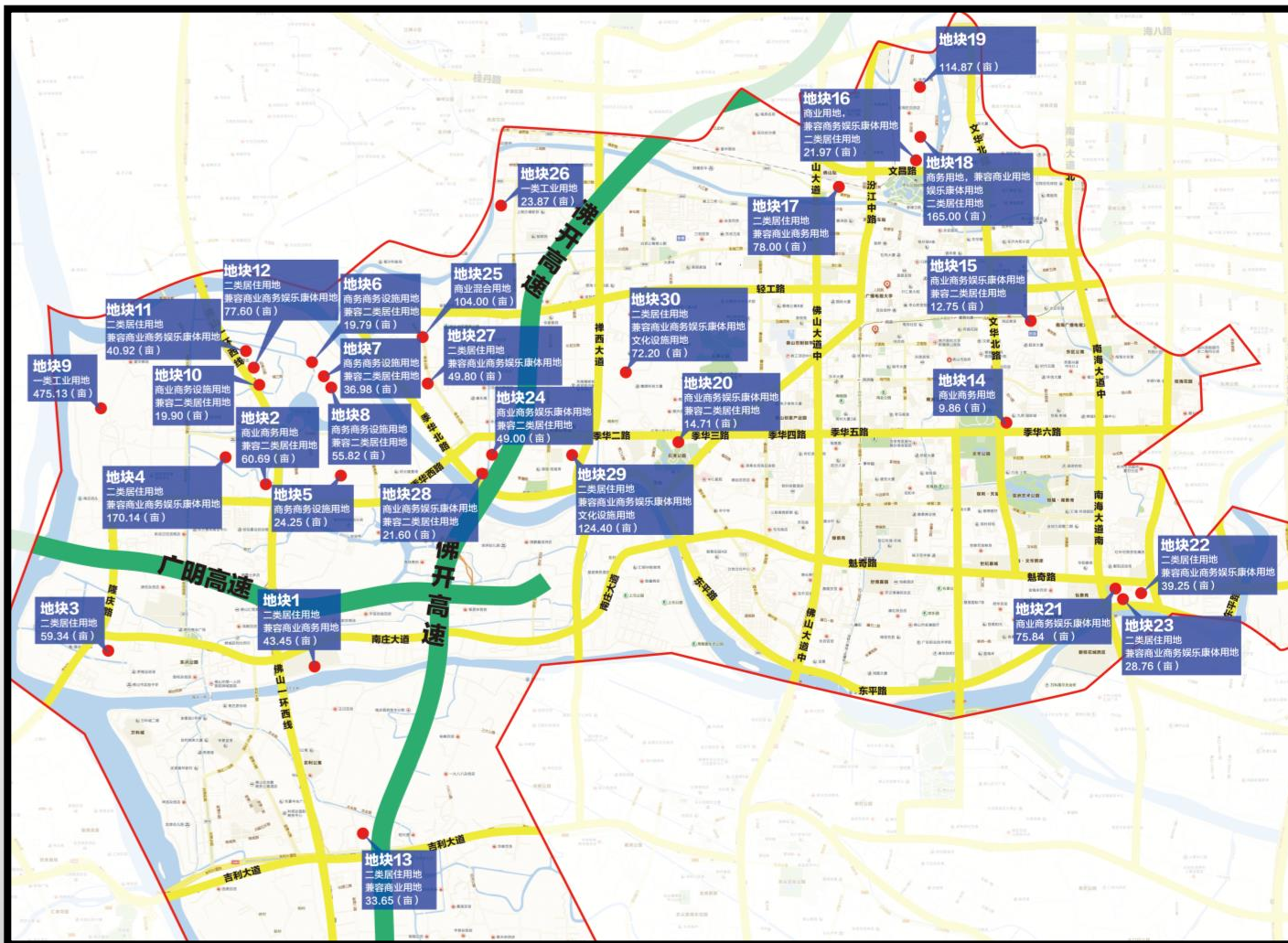
- 优化城市更新规划体系、通过政策的优惠、奖励、扶持等措施，加快促进三旧改造的工作，激发市场活力；
- 制定城市棕线管理办法，设立产保区，明确房企不得在产保区内建设商业房地产项目，为产业发展留下空间，巩固佛山“制造业大市”定位；
- 到2020年，佛山计划完成23.06平方公里村级工业园整治提升，改变目前村级工业园土地利用率低、产能水平低效、周边环境恶劣等问题。



佛山五区划定产业用地规模情况一览表			
区名	产保区个数	产保区规模 (ha)	产业用地规模 (ha)
禅城	37	2504	2094
南海	221	18516	14352
顺德	52	13584	9305
高明	22	5358	3601
三水	20	8102	5598
总计	352	48063	34951

2019年禅城供地计划扎堆禅西新城，丰富、完善其城市配套，进一步促进片区崛起

2019年禅城土地推介会供地计划



2018年禅城供地计划 (黄色标注为已出让)

土地用途	序号	申报单位	项目名称	宗地位置	所属镇街	土地面积 (公顷)	换算亩数	拟供地时间	拟供地方式
商服用地	1	祖庙街道	朝安地铁口北侧地块	朝安路东侧、兆祥路南侧	祖庙	0.96	14.40	2018年第三季度	出让
	2	祖庙街道	东升厚安改造地块	文昌路南北两侧、汾江桥东侧	祖庙	1.96	29.40	2018年第四季度	出让
	3	祖庙街道	禅龙山庄地块	季华北路北侧、文华北路东侧	祖庙	0.67	10.05	2018年第四季度	出让
	4	石湾镇街道	岭南大道机安地块	岭南大道东侧	石湾	0.54	8.10	2018年第一季度	出让
	5	石湾镇街道(奇槎片区指挥部)	奇槎地块	魁奇路北侧、规划八路东侧	石湾	0.94	14.10	2018年,暂不定季度,以项目实际需要为准	出让
	6	石湾镇街道(奇槎片区指挥部)	奇槎地块	规划十四路以西、规划十九路以北	石湾	0.48	7.20	2018年,暂不定季度,以项目实际需要为准	出让
	7	石湾镇街道(奇槎片区指挥部)	奇槎地块	规划十六路以东、魁奇路以南	石湾	1.09	16.35	2018年第二季度	出让
	8	石湾镇街道(奇槎片区指挥部)	奇槎地块	规划十六路以东、规划十五路以南	石湾	2.88	43.20	2018年第二季度	出让
	9	区交通、区公资办	2号线张槎站TOD地块	张槎街道海口村	张槎	9.30	139.50	2018年第四季度	出让
	10	南庄镇(禅经区)	“保利”项目西侧地块(禅经区)	禅秀路东侧、科洋路北侧	南庄	1.62	24.30	2018年第三季度	出让
小计						20.44	306.60		
工矿仓储用地	1	南庄镇	吉利工业园地块	佛山一环东侧、推乐路南侧	南庄	1.77	26.55	2018年第二季度	出让
	小计						1.77	26.55	
住宅用地	1	祖庙街道	化纤厂地块	佛罗路南侧、化纤路北侧	祖庙	5.73	85.95	2018年第一季度	出让
	2	公资办	中石化凤凰岗项目(公资办)	季华三路“凤凰岗”	石湾	2.54	38.10	2018年第二季度	出让
	3	石湾镇街道	鄱阳村项目	魁奇路南侧、桂澜路西侧	石湾	3.00	45.00	2018年第一季度	出让
	4	石湾镇街道	石湾文化广场征收项目	镇中路东北侧	石湾	3.93	58.95	2018年第二季度	出让
	5	张槎	市政公司项目	江湾二路北侧、雾岗路西侧	张槎	3.83	57.45	2018年第一季度	出让
	6	张槎	南方印染地块项目	张槎路15号	张槎	3.76	56.40	2018年第三季度	出让
	7	区交通	2号线湖涌站TOD地块	\	南庄	18.47	277.05	2018年第二季度	出让
	8	南庄镇	华夏陶瓷博览城东区A、B地块	华夏陶瓷博览城东区A、B地块	南庄	1.00	15.00	2018年第一季度	出让
	9	南庄镇	“山湖厂”地块(禅经区)	“山湖厂”地块(禅经区)	南庄	8.13	121.95	2018年第二季度	出让
	10	南庄镇	罗南村一环以东、南庄大道以南地块	罗南村一环以东、南庄大道以南地块	南庄	2.90	43.50	2018年第二季度	出让
小计						53.29	799.35		

三旧改造拿地将成为趋势，产城融合助力持续发展，多元化供应体系逐步形成

- **预计二级市场投资客占比回落，房源重新回归居住属性，房企或将慎重竞拍外围板块土地。**面对佛山房价洼地优势减弱，房价涨价空间收窄，预计明年佛山二级市场外区投资客户将再度回落，以本土客户消费为主，房子重新回归居住属性。对于人口密度较低，未能支撑大体量房源成交的外围板块，房企竞拍该类区域土地将更加保守。
- **应对拍地门槛高、高价地销售难度大，三旧改造是大趋势。**应对目前政策、经济、市场大环境，房企拍地不再盲目追高，广佛沿线土地楼面价均有不同程度降温，拍地更趋理性。另一方面政府正陆续出台三旧改造优惠政策，促进房企与权属人积极对存量地进行改造发展，未来三旧改造将会是土地供应一大趋势。
- **商住、商服地拍地条件与产业发展挂钩，产城融合更有利于城市可持续发展。**今年多个地块竞拍条件涉及到产业引进、发展规定，包括碧桂园北滘商住-科研地块、复星城南商住-医疗产业地块等，规定产业类型、体量、资质等方面，推动佛山产业持续发展。
- **配建、自持、租赁面积逐步增加，多元化供应体系形成。**过去通过招拍挂途径产生的配建、自持、租赁住房将成为新的供应主体，再搭配今年佛山市探索集体用地建租赁住房、推进“商改租”、建共有产权住房等等，未来供应将更能满足不同群体需要，加快“租购并举”建立，或对二级市场有所冲击。



04

佛山新建住宅市场运行情况



PART

4.1

大佛山 》》

新建住宅市场运行情况

佛山2018年供求状况

新增预售

套数 120665套

同比↓2%

面积 1318.36万m²

同比↓4%

网签备案

套数 164778套

同比↑53%

面积 1474万m²

同比↑22%

均价 10763元/m²

同比↑7%

金额 1586.56亿元

同比↑30%

住宅库存

套数 87276套

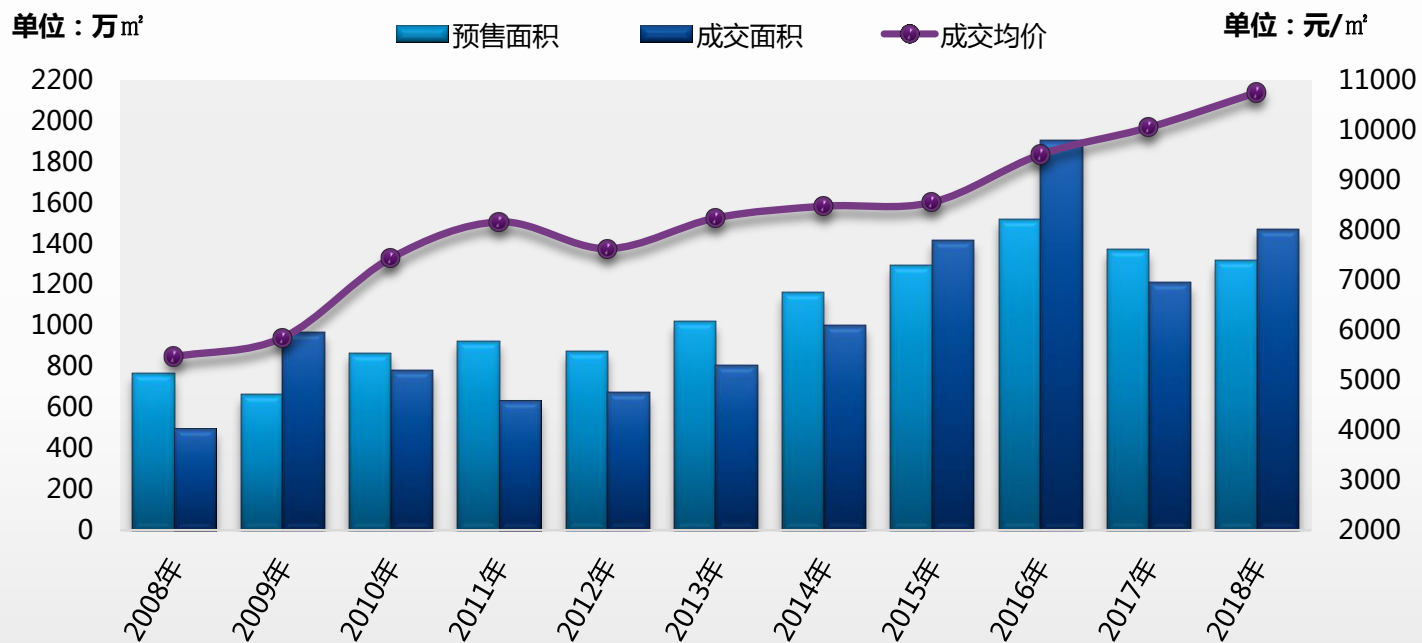
同比↑6%

面积 1085.31万m²

同比↑2%

高价项目推迟入市时间，供应持续回落，去存周期降至9个月

2008-2018年度佛山供求走势



(数据来源：广州住建局，佛山住建局，备案数据)

2018年度广州、佛山一手住宅供求情况

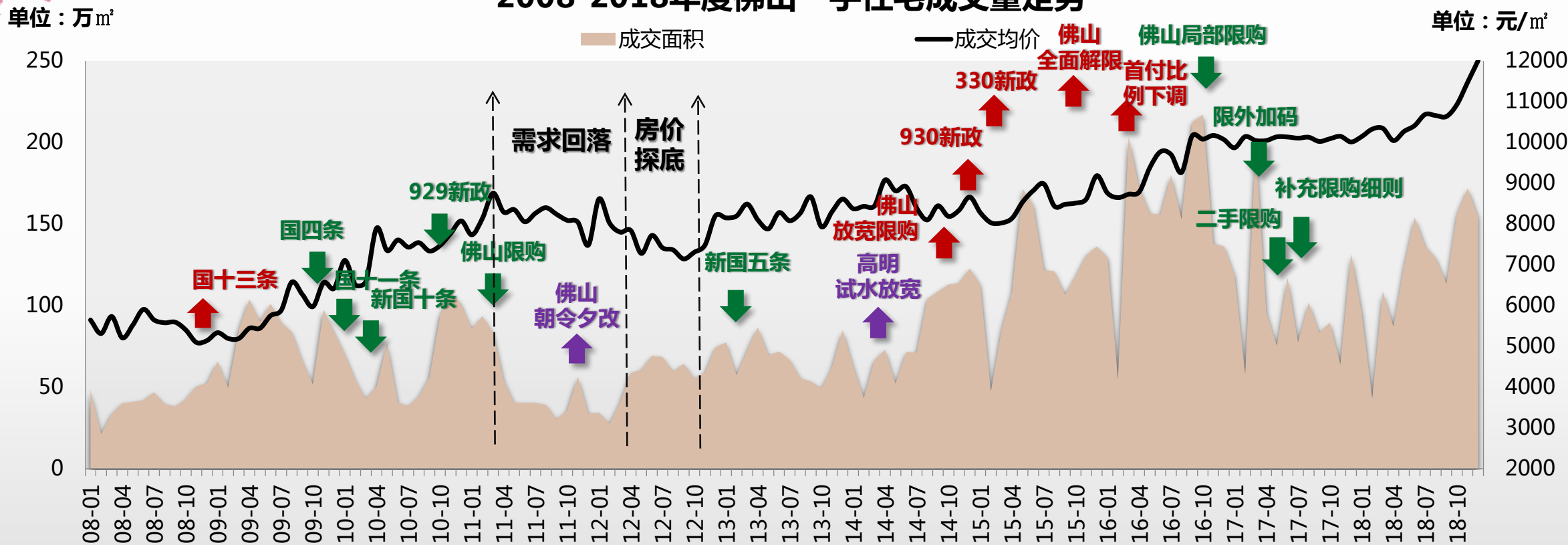
指标	广州	同比	佛山	同比
预售面积	1084万 m ²	↑ 33%	1318万 m ²	↓ 4%
成交面积	969万 m ²	↓ 2%	1474万 m ²	↑ 22%
成交均价	—	—	10763元/m ²	↑ 7%
成交金额	—	—	1586亿元	↑ 30%
库存量	872万 m ²	↑ 17%	1074万 m ²	↑ 2%

(备注：广州住建局自8月起停止公示价格信息)

- **调控政策持续不放松下，高价地入市受限。**受调控政策影响，高价地项目并没有按预期在年内入市，同时整体市场呈下行态势，楼盘走货速度放缓，影响整体供应量走高。
- **顺德网签集中放量，去存量周期回落至9个月。**2017年顺德高价楼盘积压了大量网签，自6月起顺德月均网签面积均超过45万方，其中11月达到最高位85万方，强势支撑去存周期回落。

“金九银十”前后，各大房企加大促销优惠力度，市场表现仍不达预期

2008-2018年度佛山一手住宅成交量走势



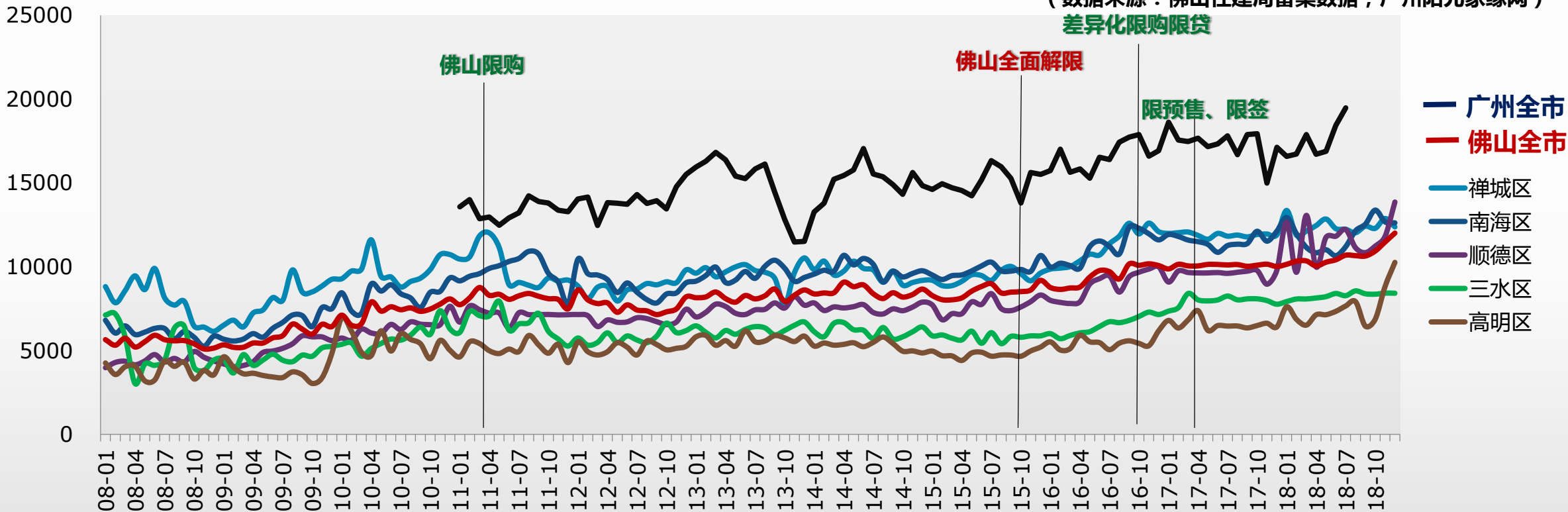
- **“金九银十”成色不足，下半年整体市场表现乏力。**受顺德补网签冲击，下半年网签走势难以体现当前市场真实的变化；8月底起，各大房企为备战传统销售旺季，纷纷推出特价单位、购房折扣等促销优惠，甚至部分楼盘降价出售，以加快去化速度，但在一二级市场热度有所降温下，购房客户观望情绪浓厚，推出的促销优惠活动并没有能收到预期效果，下半年整体市场表现乏力。

整体成交均价呈稳中有升态势，广州客户进入面有所收窄

单位：元/m²

2008-2018年度广州全市及佛山五区成交均价对比

(数据来源：佛山住建局备案数据，广州阳光家缘网)



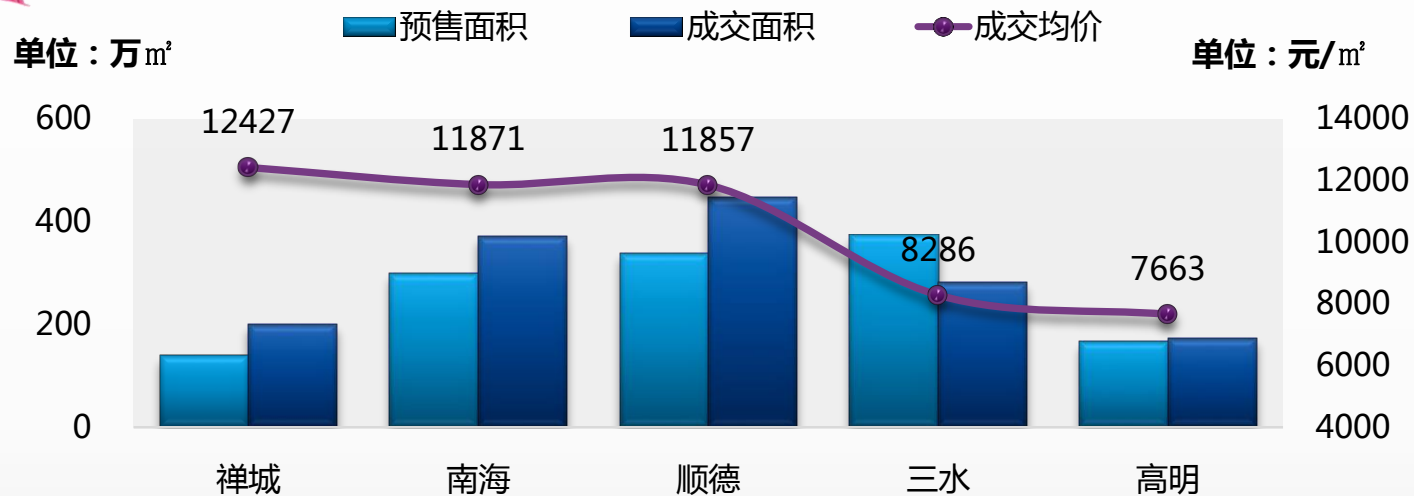
■ **受限签影响，分区均价变化幅度较大，整体呈稳中有升态势。**高价项目逐渐释放网签，是顺德、南海成交均价幅度变化较大的主要因素，但佛山整体均价波动不大，呈稳中有升态势。

■ **广州投资客进入面有所收窄。**近年来佛山房价一路走高，首付比例占比大，广州投资客户选择准入区域有所收窄，2018年广州客户成交占比较大的区域主要有顺德容桂、三水乐平、高明西江新城等区域，价格及首付门槛依然是其首要考虑因素。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，佛山成交数据为佛山住建局公布备案成交数，广州自8月起停止公示价格

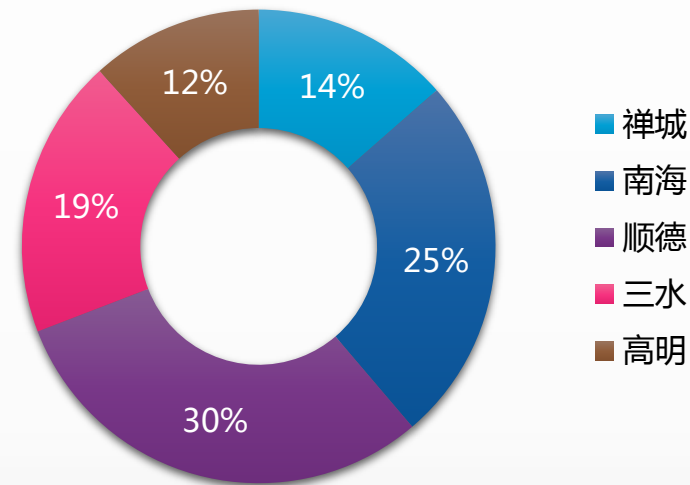
三水供应量跃居首位，顺德夺下成交面积榜首，限购区域整体表现不佳

2018年度佛山五区供求对比



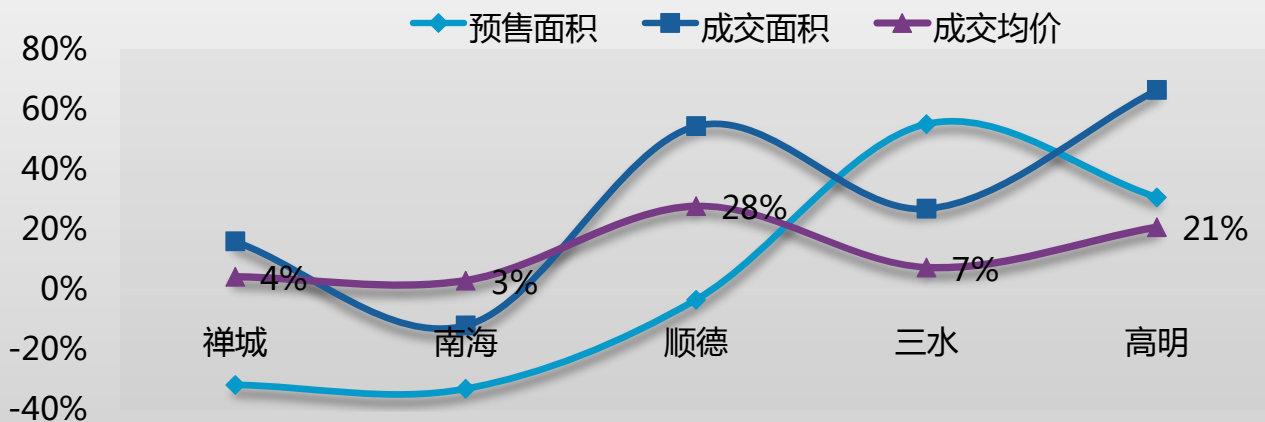
(数据来源：佛山住建局备案数据)

2018年度佛山五区成交占比



(数据来源：佛山住建局备案数据)

2018年度佛山五区供求同比涨跌幅



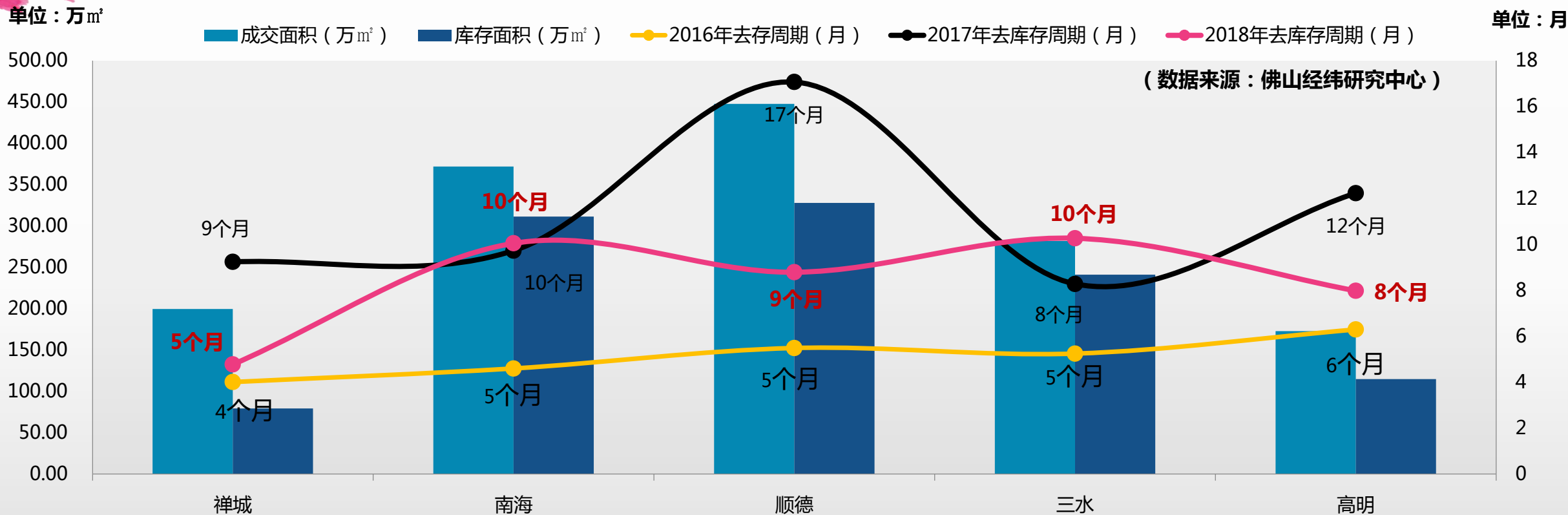
■ **三水新增供应跃居五区之首。**三水2017年商住地成交仅次于顺德，在顺德高价地入市受限下，三水新项目入市，支撑供应量跃居五区首位。

■ **市场下行压力下，进入门槛更高的限购区域，整体表现不佳。**上半年作为限购区域的禅城部分楼盘仍有亮眼表现，但下半年亦有所回落，临广片区则全年表现低迷。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

顺德释放积压网签，全市整体去存时间降至9个月，三水则增加2个月

2018年度佛山五区库存压力对比

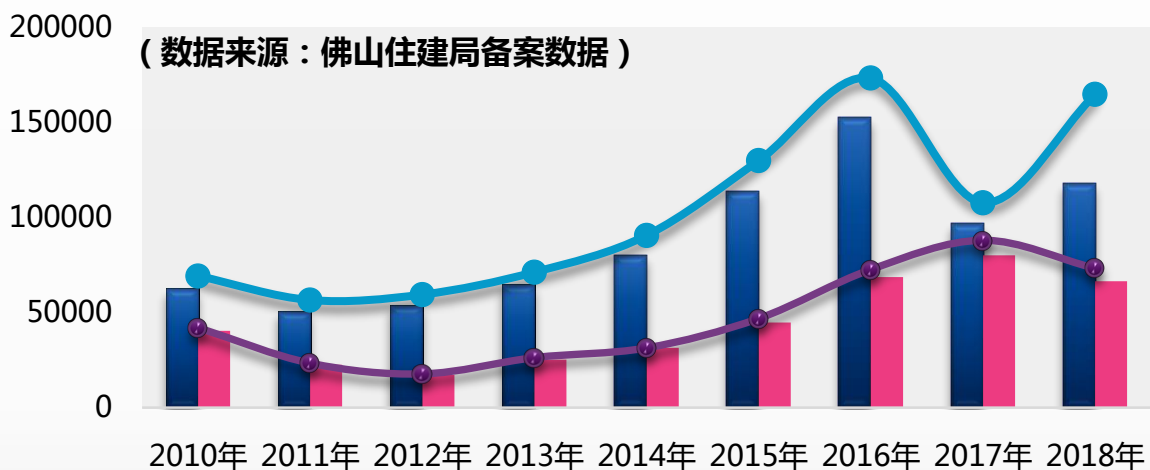


- 截至2018年底，佛山整体去库存周期降至9个月，**顺德自6月起网签放量是主要因素。**
- **五区去库存成效表现各异，禅城、顺德和高明去库存效果明显，其中顺德同比减少8个月，而三水则增加2个月。**自6月起，顺德月度网签量均突破45万方，积压的网签逐渐得以释放，其中碧桂园凤凰湾单盘网签面积超60万方，强势支撑顺德去库存成效。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

一手市场呈下行态势，二手成交亦随之回落，三水、高明二手成交占比均上升3%

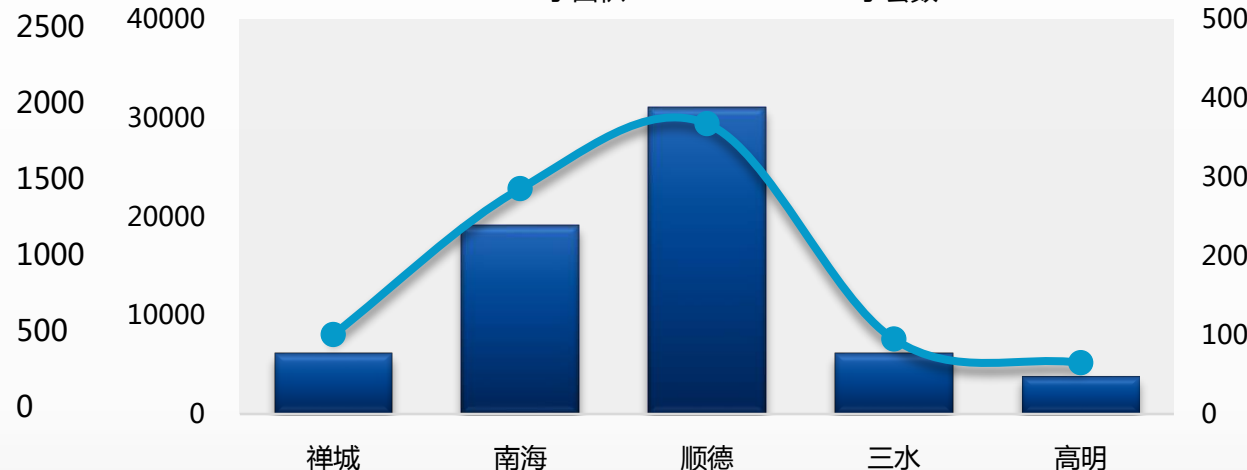
2010-2018年度佛山一二手住宅成交走势
单位：套
单位：万m²



(数据来源：佛山住建局备案数据)

2018年度佛山五区二手住宅成交走势

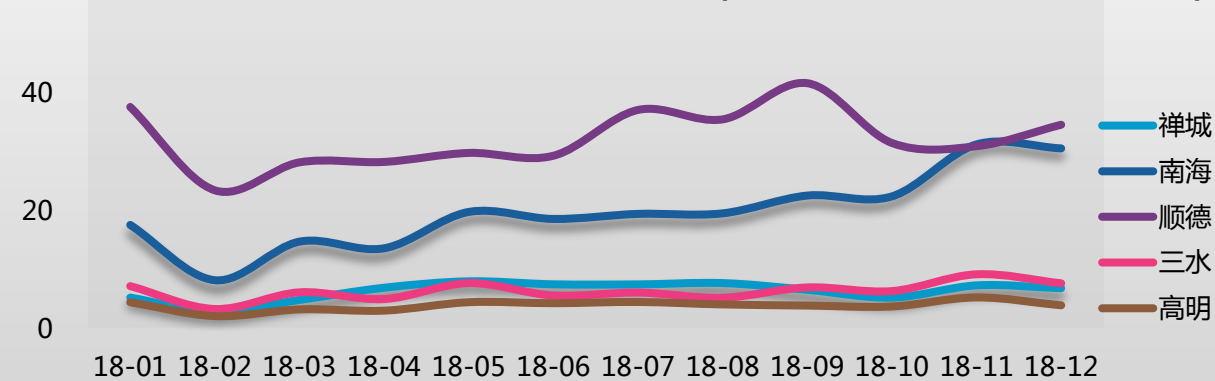
单位：万m² 单位：元/m²



区域面积占比 9% 29% 47% 9% 6%

2018年度五区二手住宅月度成交走势

单位：万m² (数据来源：佛山住建局备案数据)



(数据来源：佛山住建局备案数据)

- **一手市场整体呈下行态势下，二手成交亦有所回落。**调控持续不放松下，一手市场表现明显降温，客户观望情绪浓厚，二手市场亦受到其影响，整体成交回落至835万方。
- **三水、高明二手成交占比均上升3个百分点。**在一手市场首付比例较高下，部分刚需客户不得不选择进入门槛较低的二手房，促进三水、高明二手成交占比上升。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数

顺德领衔金额榜前三甲，碧桂园凤凰湾揽金近70亿遥遥领先

■ 佛山住宅网签金额TOP20榜

排名	区域/板块	楼盘名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m ²)	成交均价 (元/ m ²)	备注
1	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	69.52	63.57	10936	带装修
2	顺德大良	顺德华侨城	39.15	17.34	22572	含别墅，普通住宅带装修
3	顺德乐从	保利海德公园	30.94	18.79	16466	带装修
4	南海黄岐	时代水岸	30.81	16.50	18679	带装修
5	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	22.62	16.96	13335	带装修
6	顺德乐从	碧桂园华润新城之光	21.71	12.18	17825	带装修
7	南海狮山	新城璟城	21.64	14.80	14624	带装修
8	高明杨和	美的鹭湖森林度假区	21.48	17.07	12580	含别墅、洋房、住宅公寓 洋房、住宅公寓带装修
9	顺德乐从	泰禾佛山院子	21.40	12.79	16737	含别墅，普通住宅带装修
10	顺德伦教	中海万锦公馆	20.24	12.78	15838	带装修
11	三水江南新区	御江南	18.27	20.74	8808	含别墅
12	三水河口片区	时代南湾	17.65	19.99	8826	带装修
13	高明西江新城	美的明湖	17.64	19.35	9114	带装修
14	顺德乐从	中海新城公馆	17.01	10.53	16156	带装修
15	禅城新城	合景新鸿基珑景	16.92	11.51	14697	含别墅
16	顺德伦教	伦教碧桂园珑湾	16.03	10.18	15739	含别墅，普通住宅带装修
17	顺德大良	招商公园1872	15.95	10.33	15437	——
18	南海大沥	恒大悦府	15.35	10.08	15235	带装修
19	南海狮山	广佛新世界	15.22	9.15	16626	含别墅，洋房带装修
20	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	14.99	11.27	13298	含别墅

(数据来源：佛山经纬研究中心，排名不含万科项目)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

碧桂园凤凰湾夺下双料冠军，三水八盘上榜抢眼套数TOP20榜

■ 佛山住宅网签套数TOP20榜

排名	区域/板块	楼盘名称	成交套数(套)	成交面积(万m ²)	成交均价(元/m ²)	备注
1	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	5702	63.57	10936	带装修
2	三水江南新区	御江南	2107	20.74	8808	含别墅
3	三水河口片区	时代南湾	1850	19.99	8826	带装修
4	南海黄岐	时代水岸	1576	16.50	18679	带装修
5	高明西江新城	美的明湖	1536	19.35	9114	带装修
6	顺德乐从	保利海德公园	1535	18.79	16466	带装修
7	高明杨和	美的鹭湖森林度假区	1414	17.07	12580	含别墅、洋房、住宅公寓 洋房、住宅公寓带装修
8	南海狮山	新城璟城	1397	14.80	14624	带装修
9	三水乐平	雍翠新城	1325	12.40	7744	部分带装修
10	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	1323	16.96	13335	带装修
11	三水三水新城	旭辉城	1129	11.83	8892	带装修
12	三水三水新城	保利中央公园	1121	12.33	8911	带装修
13	顺德伦教	中海万锦公馆	1085	12.78	15838	带装修
14	南海西岸	碧桂园翡翠湾	1042	11.75	8994	带装修
15	顺德乐从	碧桂园华润新城之光	1037	12.18	17825	带装修
16	三水西南中心区	三水冠军城	1036	10.68	8366	部分带装修
17	三水河口片区	汇信华府	1026	9.86	8327	——
18	三水西南中心区	雅居乐融创三江府	1020	10.91	8503	带装修
19	禅城新城	合景新鸿基珑景	988	11.51	14697	含别墅
20	南海狮山	禾粤尚德居	977	8.21	4458	员工房

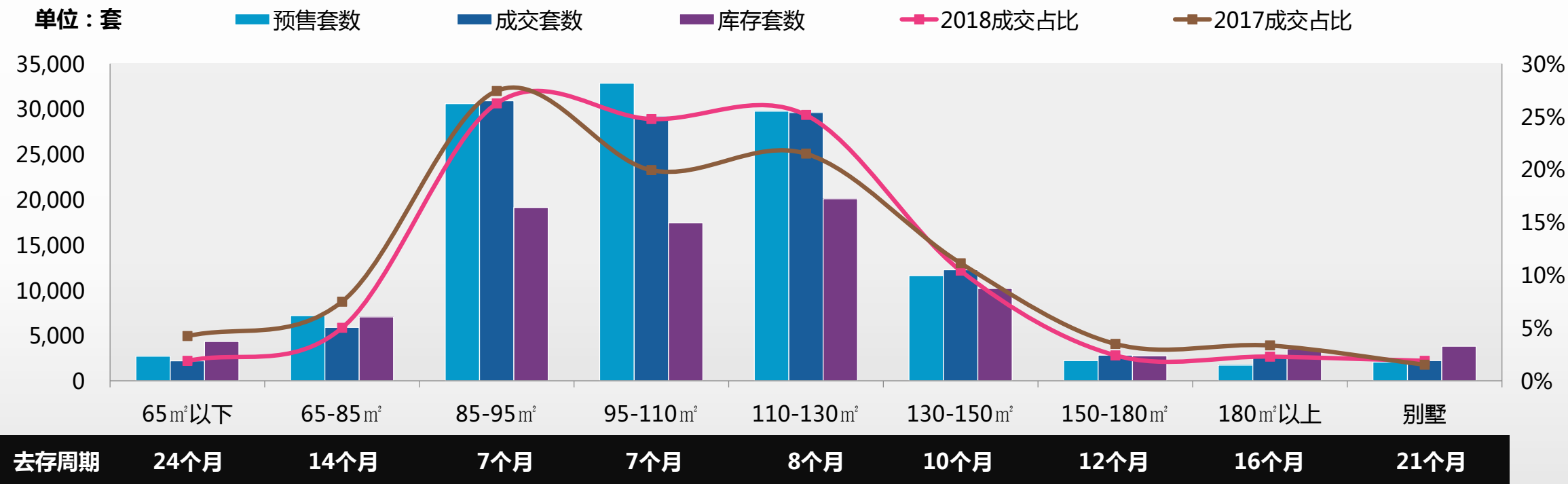
(数据来源：佛山经纬研究中心，排名不含万科项目)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

供应面积段仅95-110m²占比呈增长态势，改善型三四房产品成交占比持续上升

2018年佛山住宅市场供求结构

(数据来源：佛山经纬研究中心)

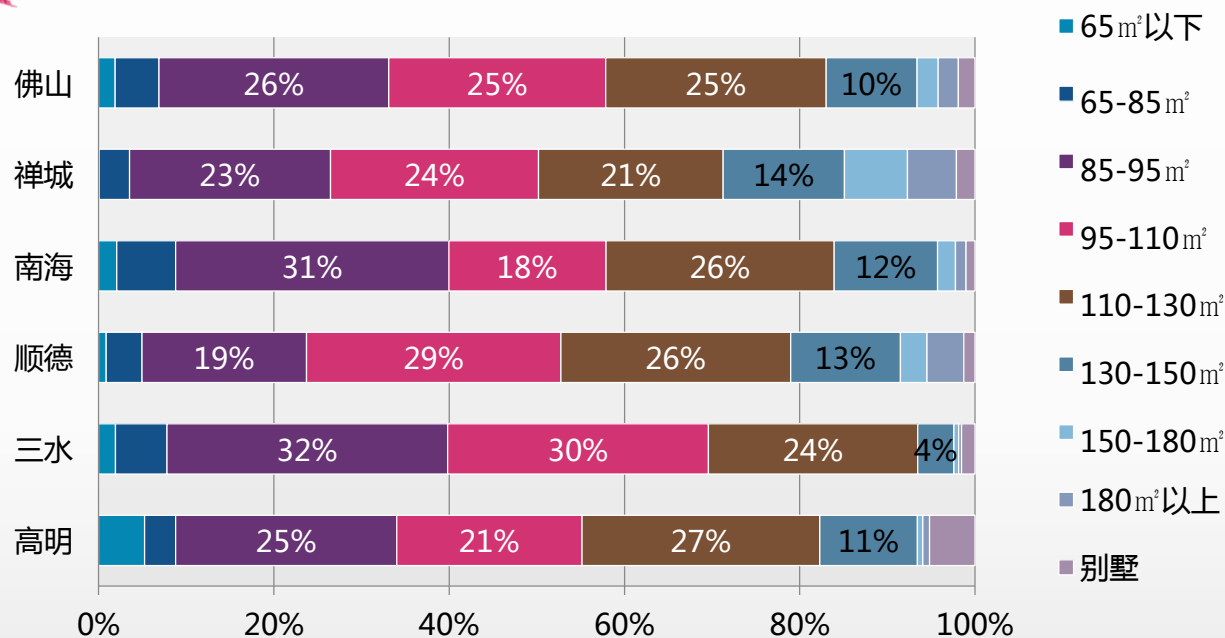


- **改善型三、四房产品成交占比持续上升。**全市供求面积段集中在85-130m²，改善型95-130m²户型保持增长态势。在“二胎”政策放开后，一步到位的需求明显增加，改善型三四房户型保持增长的重要因素。
- **各面积段供应比例仅95-110m²户型呈增长态势，同比增长24%。**受限签影响，本年度释放了大量2017年积压的网签，供应面积段结构更能体现当前房企户型设计的变化趋势，目前95-110m²户型增长幅度较为明显。

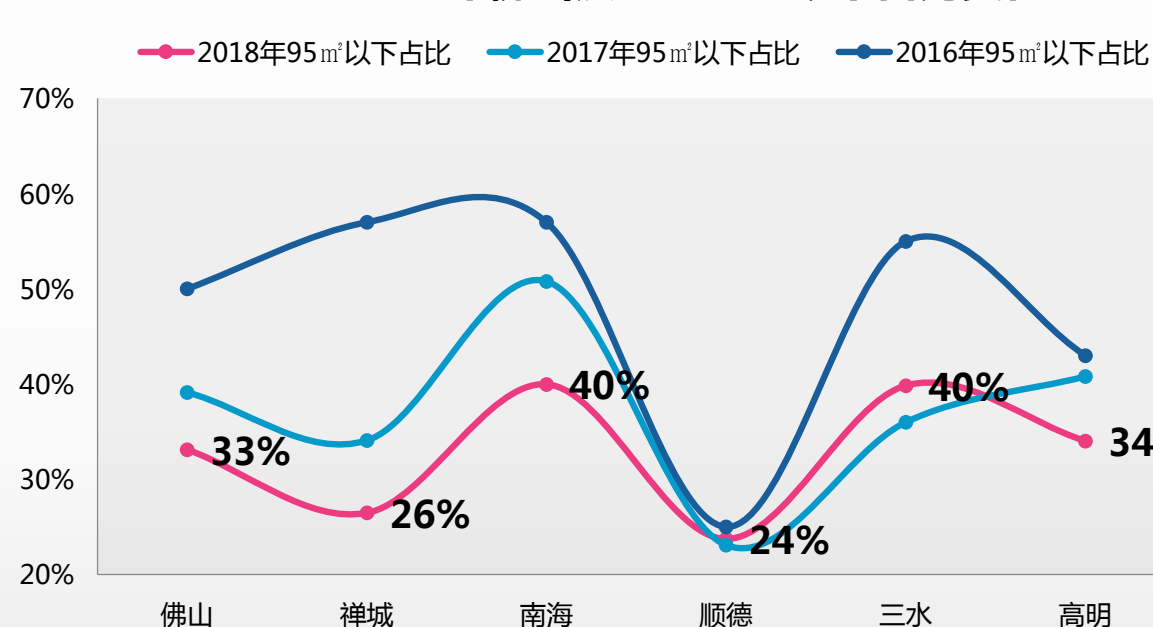
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

顺德释放积压网签，影响刚需户型成交占比变化，三水持续以刚需快跑为主

2018年佛山五区住宅成交结构



2016-2018年佛山及五区95m²以下占比变化



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **顺德95m²以下成交占比连续3年维持平稳，禅城、南海则进一步压缩。**顺德在今年95m²以下供应占比有所增加下，成交占比仍然变化不大，主要是由于释放了大量2017年积压网签，影响整体户型成交占比的变化。随着当前改善型户型的需求增加，作为准入价值更高的禅城、南海95m²以上户型成交占比亦有所提升。
- **顺德价格接受程度较高，三水持续以刚需快跑为主。**顺德本土及外区客户价格承受力相对较强，追求舒适型产品，成交相对阔绰；三水刚需产品成交占比较去年较有增加，市场持续以刚需走量为主。

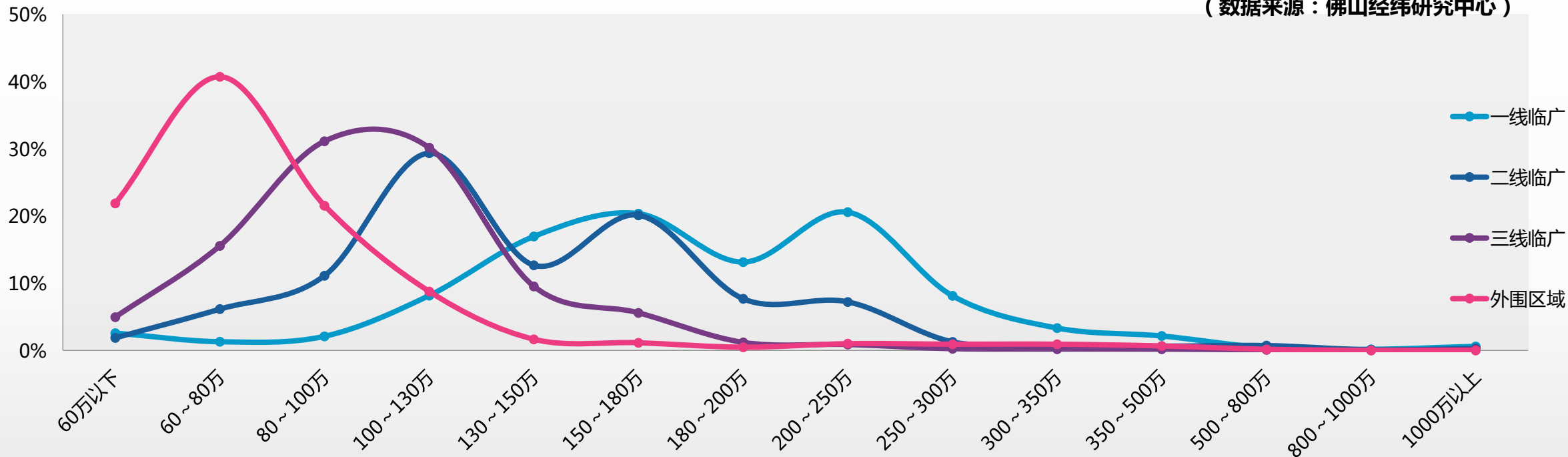
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

一线临广主流总价130万以上同比增加15%，外围区域集中在60-80万

单位：套

2018年全市各片区产品网签总价结构

(数据来源：佛山经纬研究中心)



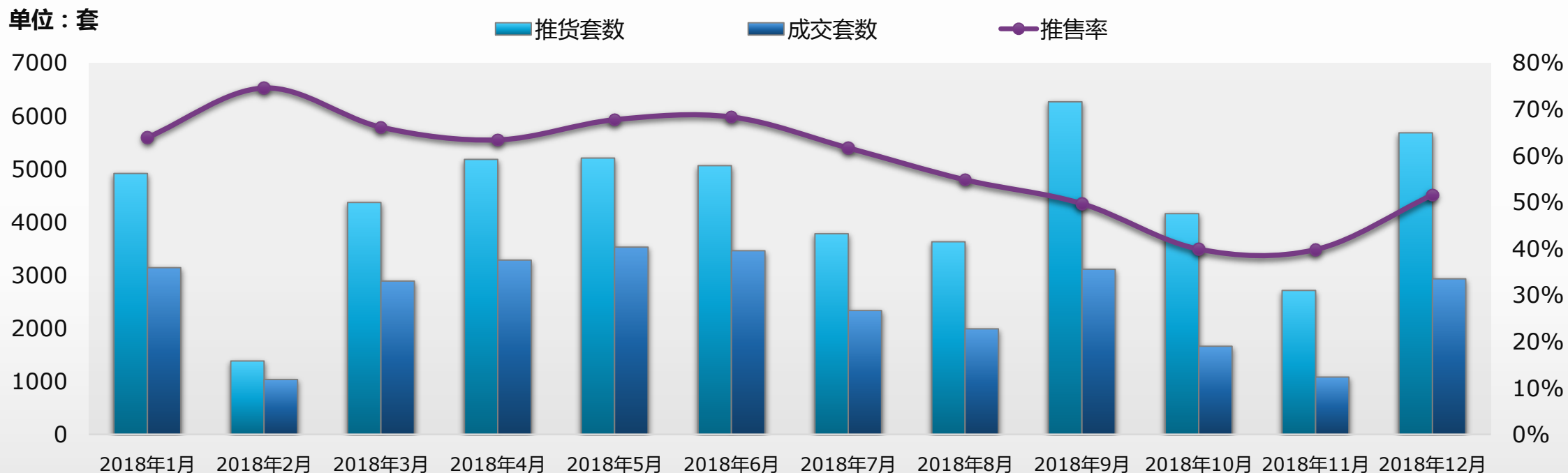
KINGSWICK 经纬

- **一线临广**——主流总价段集中在130-250万，占比71%；➡ 换算实际主流总价180-300万
- **二线临广**——主流总价段集中在100-130万，占比29%；150-180万，占比20%；➡ 换算实际主流总价140-200万
- **三线临广**——主流总价段集中在80-130万，占比62%；➡ 换算实际主流总价120-160万
- **外围区域**——主流总价段集中在60-80万，占比41%。➡ 换算实际主流总价90-110万

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

整体推售率持续走低，下半年市场热度明显下降

2018年佛山住宅集中开卖月度走势



- **全年推售率持续下降，临近年底市场观望情绪逐渐转浓。**上半年，除传统农历新年市场相对淡静以外，市场活跃度基本持平；进入下半年，伴随多个高价地块入市，购房者观望情绪逐步转浓，活跃度明显下行。
- **国庆前各大房企加快推货节奏，9月推售货量达到最高峰。**上半年整体推售率相对平稳，但下半年随着调控持续不放松下，房企面临回款压力，即使加大促销优惠力度，但购房者观望情绪依然浓厚，“金九银十”成色不足，下半年整体市场明显有所降温。

别墅市场：成交量达到2011年以来新高，顺德华侨城拉动整体均价结构性走高

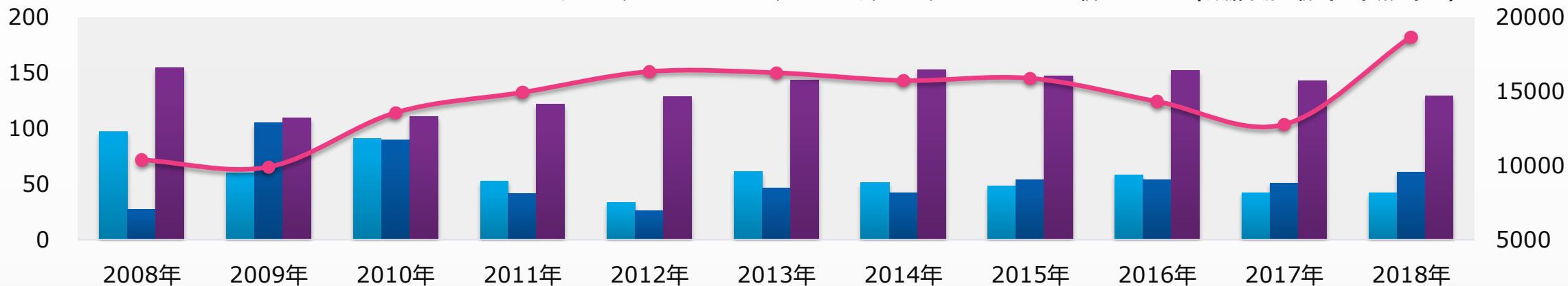
2008-2018年佛山一手别墅市场年度供求存走势

单位：万m²

■ 预售面积 ■ 成交面积 ■ 库存面积 ● 成交均价

(数据来源：佛山经纬研究中心)

单位：元/m²



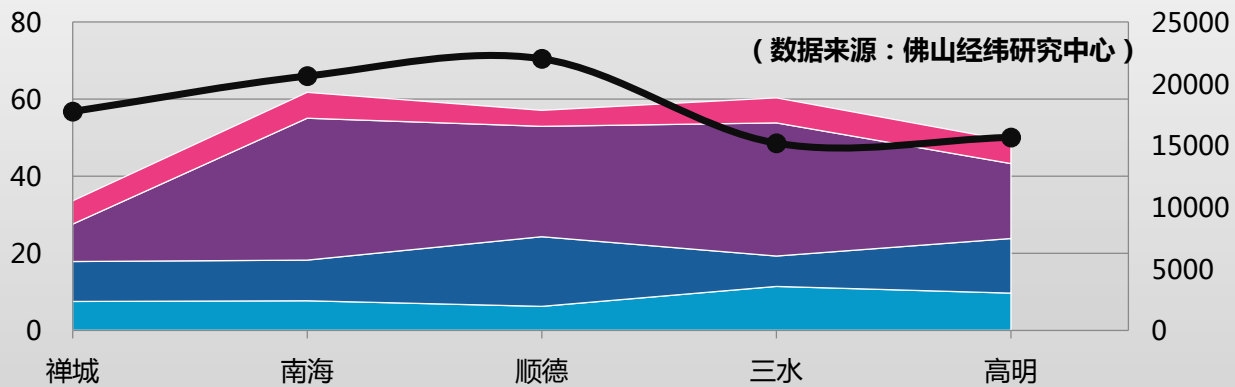
2018年佛山五区年度供求对比

单位：万m²

■ 预售面积 ■ 签约面积 ■ 库存面积 ■ 2018年预测供应面积 ● 签约均价

单位：元/m²

(数据来源：佛山经纬研究中心)



■ **别墅成交量超60万方，同比增加20%，均价同比上升**

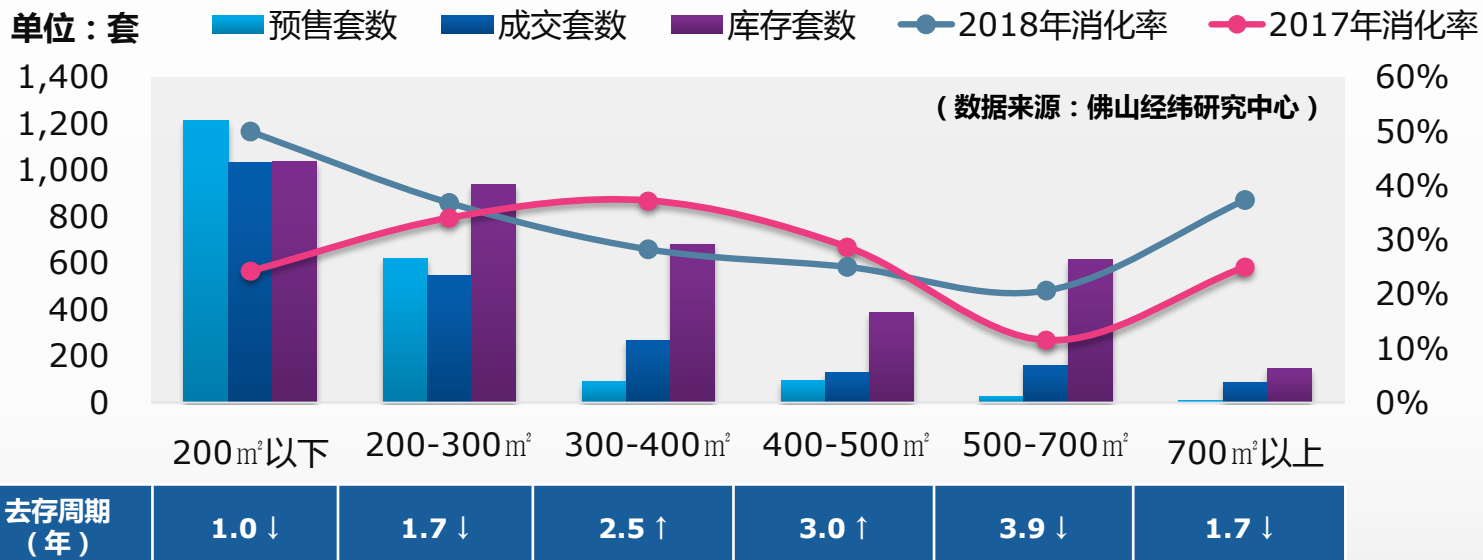
46%。美的鹭湖森林度假区以网签超10万方夺下年度销冠，支撑成交量达到2011年以来新高；顺德华侨城则以网签超7万方位居第二，但其网签均价超3万/m²，拉动全区别墅整体均价呈结构性上涨。

■ **全市别墅库存总量3804套，面积约129万m²，2019年预计超29万m²新增供应，去库存约需2.1年，去化约需2.6年。**南海、三水别墅存量均超30万m²。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

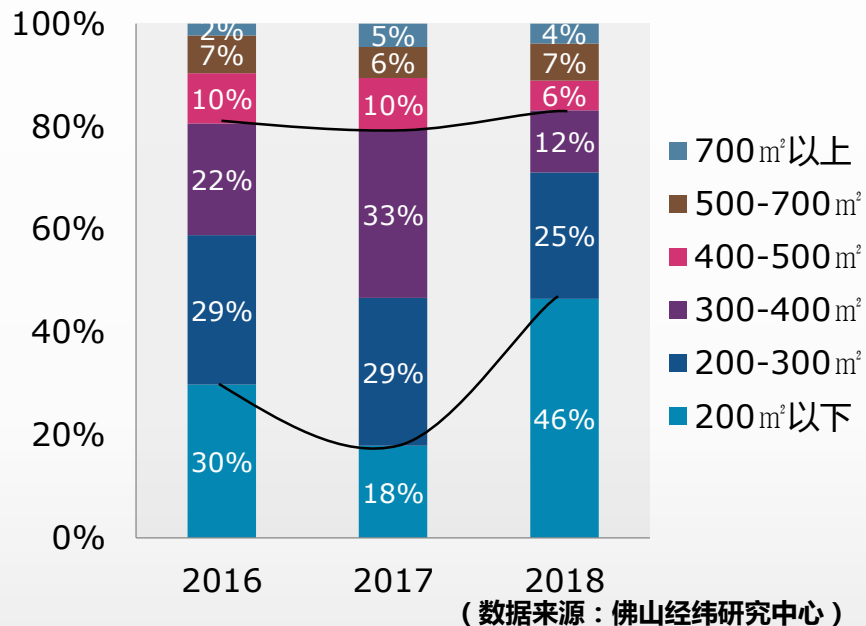
别墅市场：200m²以下别墅持续供应，投资型别墅成近年来成交主流

2018年佛山一手别墅市场供求结构



(备注：↑表示去存周期同比变长，↓表示去存周期缩短)

2016-2018年佛山一手别墅成交面积走势



- **200m²以下别墅持续供应，连续两年成供应主力。**200m²以下别墅继去年供应最多后，本年度持续供应，供应主力除保利雲上、美的·鹭湖两个传统别墅盘外，增加新盘绿地拾野川，绿地拾野川以主打小面积投资型别墅，面积为95-160m²。
- **投资型别墅客户接受程度提高，300-400m²别墅明显萎缩。**在政策调控持续不放松下，限购区域进入门槛高，非限购区域洋房产品首付比例较高，与此同时200m²以下别墅供应持续，在总价同等下，投资型客户可选择面更广；从成交情况来看，200m²以下入门级别墅客户接受程度明显提高，同比增长近3倍。在市场大环境下，舒适型别墅客户购买意愿有所下降，300-400m²别墅同比减少21个百分点。

别墅市场：200万总价以下成交占比逾4成，美的·鹭湖以网签10万方三连冠

2018年佛山别墅销售套数TOP10排名

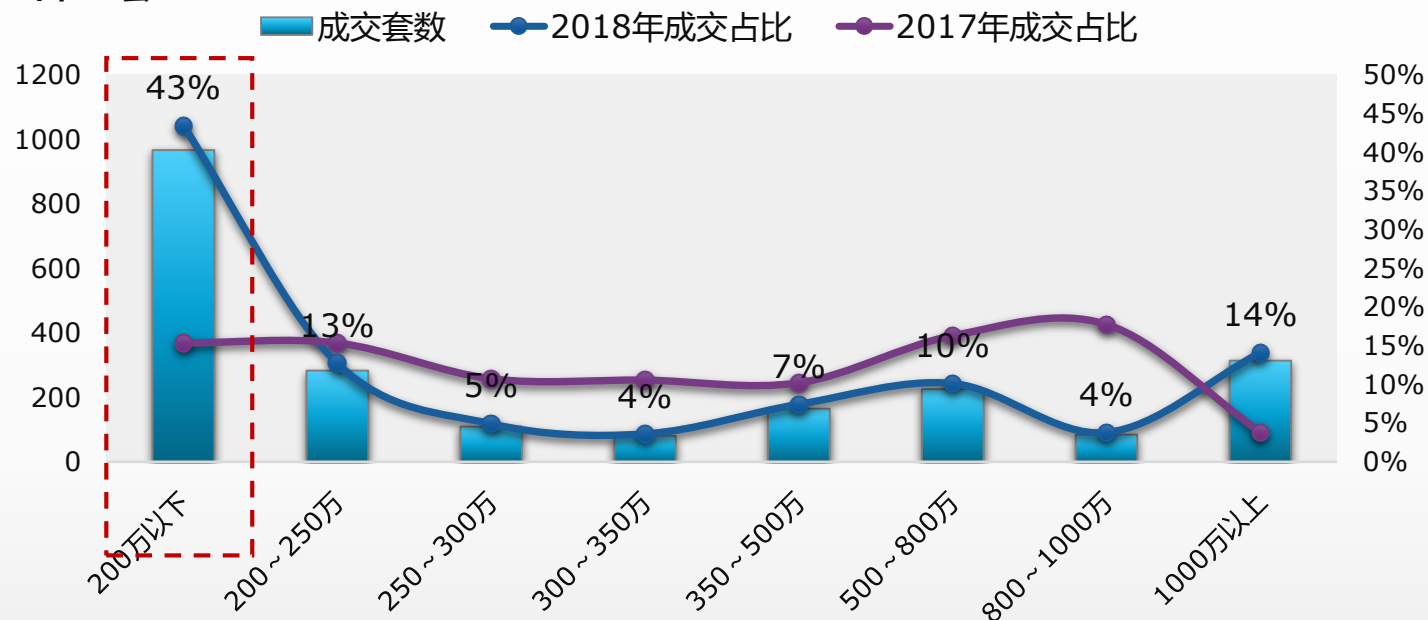
排名	区域	项目	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	网签金额 (亿元)
1	杨和	美的鹭湖森林度假区	579	10.2	17176	17.5
2	云东海片区	保利雲上	226	3.9	16216	6.3
3	大良	顺德华侨城	178	7.5	30402	22.8
4	更合	绿地拾野川	163	2.0	13484	2.6
5	狮山	广佛新世界	89	3.4	25470	8.7
6	南庄	信业阳光城檀悦	66	1.7	13471	2.3
7	云东海片区	碧桂园翡翠山	65	1.5	14964	2.3
8	南庄	绿岛湖壹号	60	2.9	18401	5.4
9	大良	碧桂园钻石湾	47	3.9	17536	6.8
10	祖庙	碧桂园岭南盛世	35	0.8	13519	1.1
合计			1508	37.8	20070	75.8

(数据来源：佛山经纬研究中心)

2018年佛山别墅成交总价结构

(数据来源：佛山经纬研究中心)

单位：套



■ **200万元以下成交总价段占比逾4成，千万级别墅占比增加10个百分点。**受美的·鹭湖、保利雲上、绿地拾野川等小面积入门级别墅楼盘影响，总价200万以下成交占比高达43%；千万级别墅成交以顺德为主，其中顺德华侨城、碧桂园钻石湾、泰禾佛山院子为成交主力。

■ **美的·鹭湖别墅销量三连冠，网签面积超10万方。**上半年成交量不足1万方的美的·鹭湖，下半年突然发力，其中12月单月网签超300套，面积达5.5万方，整体成交面积段以130-200m²小面积别墅为主。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

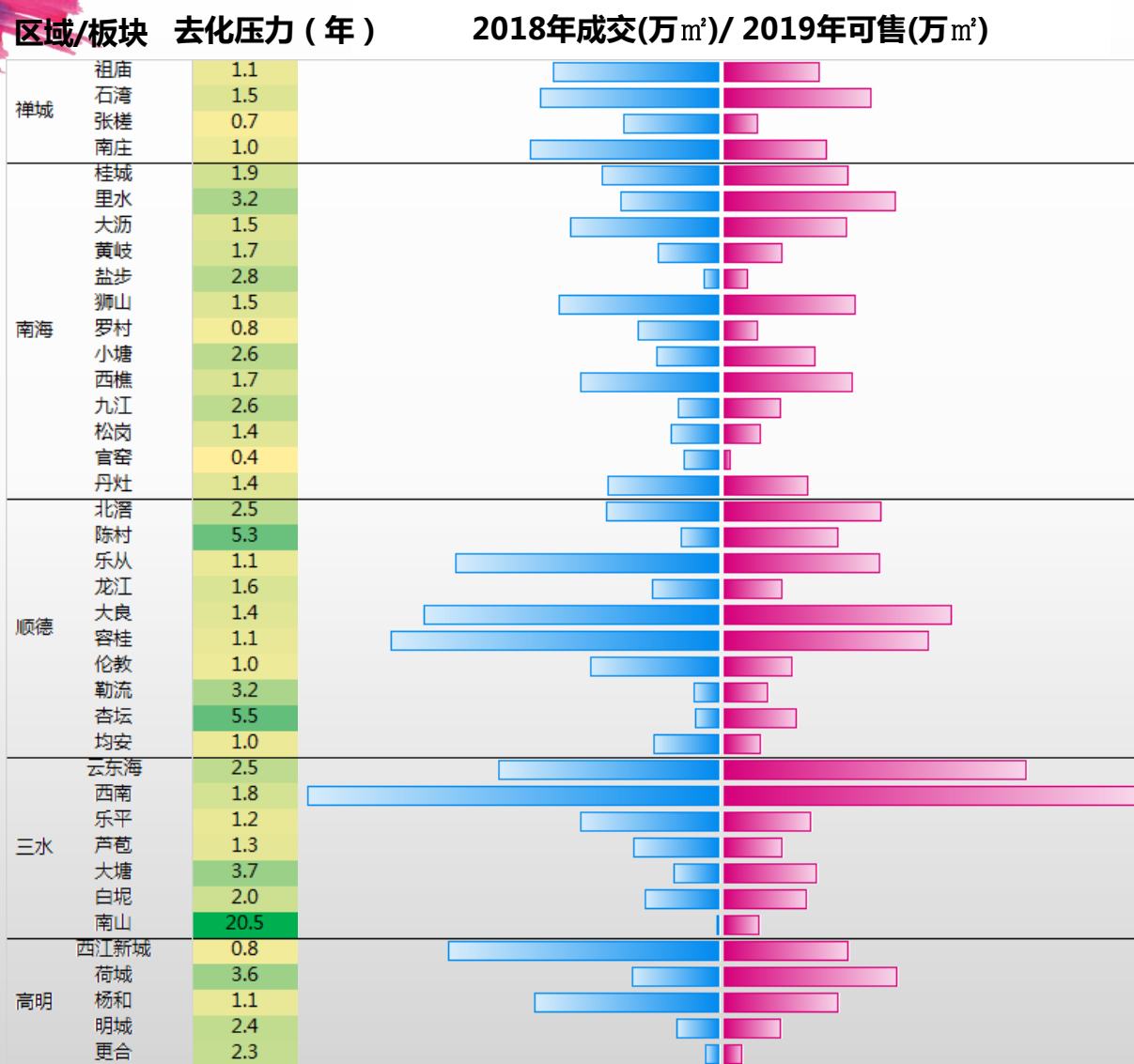
南海、三水去化周期超20个月，高价地入市或将加快市场进入新格局

区域	库存情况		2019年预测		2019年可售合计		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数(套)	货量(万m ²)	套数(套)	货量(万m ²)	套数(套)	货量(万m ²)		
禅城	6535	79.37	10284	118.83	16819	198.20	4.8	13.3
南海	25400	311.24	21812	247.98	47212	559.22	10.0	21.0
顺德	26521	327.78	23390	264.25	49911	592.03	8.8	18.5
三水	20122	241.16	28861	315.39	48983	556.55	10.3	24.0
高明	9708	114.86	12558	138.05	22266	252.91	8.0	17.8
合计	88286	1074.41	96905	1084.50	185191	2158.91	8.7	19.5

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **南海、三水去化周期均超20个月。**2018年南海商住地成交建筑面积为312万方，仅次于顺德，在2018年成交回落至309万方下，去化压力较大；而三水在2017年土拍市场表现积极后，目前市场可售货量仍然较多，预计去化周期需要两年时间。
- **高价地即将入市，市场将迎来新格局。**2017年拍下的高价地受限价影响，并没有按预期计划入市，2019年开年以来，备案价有所放宽，高价地入市亦将提上日程，但项目售价预期仍然较高，购房者价格承受力有限，成交或会持续放缓。

市场预测：备案限价放宽，购房准入门槛降低，市场热点有望回归限购区域



(数据来源：佛山经纬研究中心，可售面积=2018年库存面积+2019年预测推货面积)

✓ 第一梯队 (去化周期 ≤ 1年)

官窑、张槎、罗村、西江新城、南庄、伦教、均安

✓ 第二梯队 (1 < 去化周期 ≤ 2年)

祖庙、石湾、桂城、大沥、黄岐、狮山、西樵、松岗、丹灶、乐从、龙江、大良、容桂、西南、乐平、芦苞、杨和、白坭

✓ 第三梯队 (2 < 去化周期 ≤ 4年)

里水、盐步、小塘、九江、北滘、勒流、云东海、大塘、荷城、明城、更合

第四梯队 (去化周期 > 5年)

陈村、杏坛、南山

■ **备案限价放宽，市场热点有望回归限购区域。**受调控政策影响，限购区域今年整体表现沉寂，但随着备案限价放宽，作为中心区域的限购区显然仍是客户首选区域，市场热点有望回归限购区域。

■ **外围镇街持续增长有难度。**2017年各大房企布局外围板块，2018年迎来集中开卖，上半年开卖楼盘整体表现尚可，但在整体市场下行的状态下，下半年亦陷入低迷，只有个盘楼盘鲜有亮眼表现，客户对价格接受程度不高。

备注：成交、库存数据来源佛山市房产信息网及顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记等情况；预测数据为根据市场趋势、工程进度、营销推广情况监控所得

市场预测：2019年预计全市77个纯新项目入市，以南海、顺德为主

区域	2019年预计可入市纯新项目
禅城 (10个)	龙湖傲云台、华发四季、祖庙金茂悦、保利同济府、保利水木芳华、华润南庄项目、阳光城南庄项目、龙光绿璟珑府、中粮珑湾祥云、恒轩城南地块
南海 (18个)	越秀星汇翰府、碧桂园广佛上城、龙光紫尚苑、保利良溪花园、万科湾语苑、保利和光花园、碧桂园金辉坚果公馆、时代冠恒苑、美的玖峰广场、碧桂园·君临壹品、深业旗山雅苑、保利紫宸花园、龙光玖御湖、雅居乐新地豪庭、首创禧悦台、奥园纺织城项目、国瑞华庭、弘阳山馨花园
顺德 (26个)	碧桂园TOD项目、中雅江湾豪庭、金茂正荣岭南府、保利天寰、保利龙光双玺广场、中铁建领秀公馆、中铁建领秀公园、顺德未来城、旭辉雅居乐清樾、龙江金科项目、华侨城云邸、中洲府、金科博翠天下、金辉岭南云著、中铁建凤语潮鸣、龙光玖龙郡二期、龙光大良碧桂路以东项目、龙光五沙工业园项目、电建洺悦华府、保利置业伦敦项目、中海金玺公馆、路劲天隼汇、信达容桂地块、电建洺悦半岛、恒大江锦豪庭、中交杏坛地块
三水 (10个)	金融街·金悦府、华远远洋·海蓝城、旭辉三水新城项目、颐安天朗明庭、鸿安丽苑、恒大珺庭、金科集美山水、恒大雅苑、汇凯源联合体地块、三水奥园尚居
高明 (13个)	敏捷三和府、颐安天境名庭、翡翠西江、恒大悦辰花园、金科集美天辰湾、龙光·金辉优步学府、樵顺阳光、珑熹水岸花园、金科集美江湾、保利西山林语、中南滨江国际、中策地块、碧桂园首座

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 据不完全统计，2019年佛山预计有近77个全新项目入市，其中顺德大良多个2017年拍出的高价项目即将入市，市场表现将有望影响区域成交热度。

“稳”仍是主基调，预计明年市场量稳价升，市场热点将回归中心区域

■**土地市场热度下降，高价项目入市难有亮眼表现。**2018年土拍市场热度明显下降，下半年各区域拍出的商住地普遍比同区域2017年拍出的价格低，缺少一级市场支撑，伴随二级市场有所降温，高价项目预计短期内去化仍然困难。同时，“三旧改造”将会受到更多品牌房企关注，将有望重新激活旧城板块，释放居住、配套空间。

■**“稳”仍是主基调，短期内成交难有大幅度增长。**“房住不炒”仍然是当前房地产市场的大主题，虽然日前佛山备案限价有所松动，购房首付门槛将会有所降低，但在目前市场仍然呈下行态势，短期内成交量价难有大幅度增长，一方面是政策环境限制，“稳”将成为常态；另一方面，新格局的重新构建仍需时间培育。

■**非限购区域热度将持续回落，市场热点有望逐步回归中心区域。**非限购区域凭借供应充足、政策面宽松和价格低等优势，一度成为佛山成交的主战场，但其成交大多以投资需求为主。伴随中心区域高价地块入市，外区客户投资意愿或有所降低，购房者将更多考虑自身居住需求，中心区域整体配套更完善，城市面貌更完好，将会是自住需求客户购房首选区域。

■**人才住房、长租房、村居旧改项目有望入市，将加快住房多元化供给体系建设。**2018年人才住房和长租房受工程进度影响，对当前主流成交市场影响不大，预计2019年逐渐面市；同时2018年亦是佛山着力启动三旧改造的一年，多家品牌房企将会更加积极参与村居旧改，多元化供给将会得到释放，有望满足不同阶层的购房需求。



PART

4.2

禅城 》 》

新建住宅市场运行情况

禅城2018年供求状况

新增预售

套数 12375套

同比↓27%

面积 138.94万m²

同比↓32%

网签备案

套数 20513套

同比↑40%

面积 199.67万m²

同比↑16%

均价 12427元/m²

同比↑4%

金额 248.12亿元

同比↑21%

住宅库存

套数 6535套

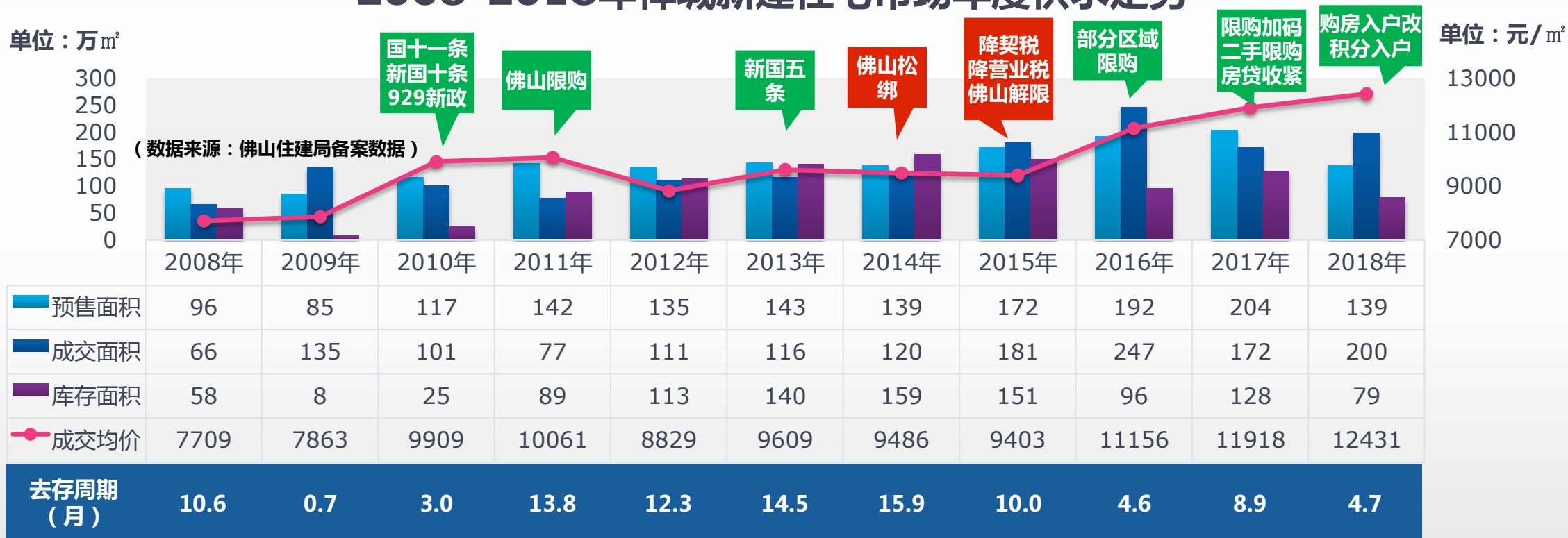
同比↓34%

面积 79.37万m²

同比↓38%

全区成交稳中有升，中心城区供应不足，置业需求流入扩容板块

2008-2018年禅城新建住宅市场年度供求走势



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **成交攀升价格趋稳，中心城区需求仍然旺盛，去化压力小。** 价格调控下，多数楼盘稳价入市，中心城区在下半年供应和销售速度下降，但热度维持，供应不足。奇槎、新城、绿岛湖以大体量供应、产品户型多样化以及自身景观资源优势吸纳购房需求人群，拉动全区整体成交上升。2018年全区供应减少，库存下降至6成，消存周期仅4.7个月，供需关系紧张。

■ **置业板块多样化，限购政策维持下外区客户减少。** 中心城区逐渐扩容，各板块配套和规划不断完善，让城北、张槎、绿岛湖、奇槎等板块受购房置业者的关注并流入，区域价值日渐提升。自限购政策以来，外区客户比例不断减少，但供应紧缺仍持续，本地内需充足。

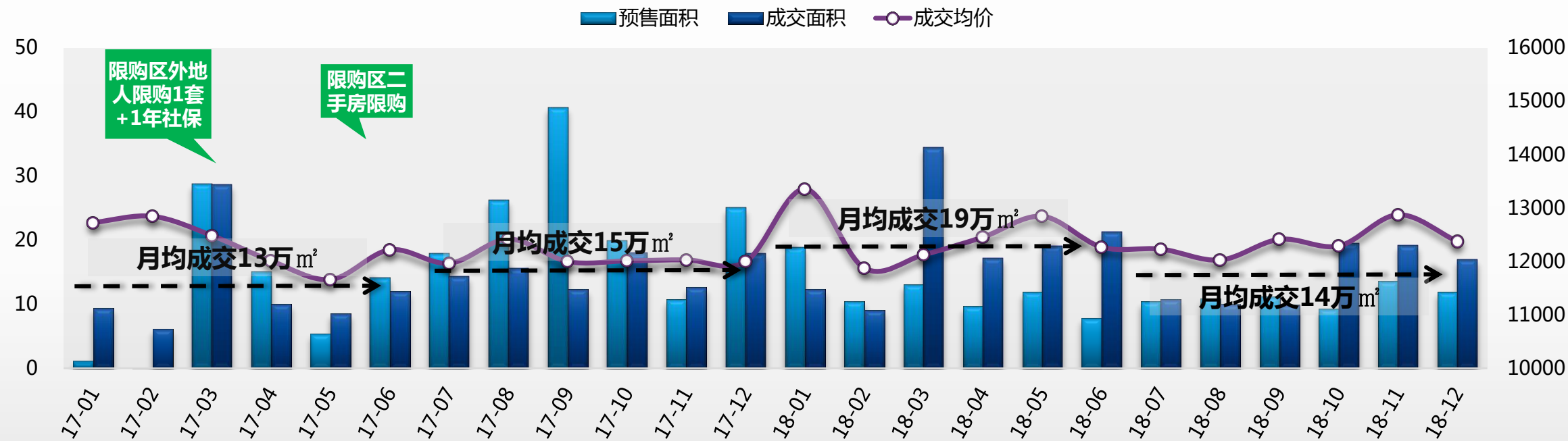
备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

禅城四个季度平稳供应，共推新房源近9千套，整体消化率近8成

单位：万m²

禅城新建住宅市场月度供求走势

单位：元/m²



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **“金九银十”热度持平，高性价比产品去化速度快。**对比去年，今年传统销售旺季9、10月禅城供应和开卖表现基本持平，现场活动较多，成交反响较好，作为中心价格洼地，售价依然维持稳定，市场需求仍然充足，高性价比三房产品最受欢迎，推售效果最佳。
- **第四季度推货再掀小高潮，全年整体推售率达78%。**根据不完全统计，禅城今年上半年共推出货量超5000套，其中1月份和5月份整体市场推货量最多，检测到禅城的开盘记录中，共推货量达2700套房源。下半年12月，禅城再次掀起推货潮，推新货量共计1022套，约占全区下半年3成推货量，综合全年整体消化率近8成，大部分项目开卖表现良好。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

保利碧桂园天汇凭高性价比优势拉动内需，八推六罄，豪夺禅城区“双料冠军”

2018全年网签金额TOP10							2017全年网签金额TOP10						
排名	板块	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	备注	板块	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	备注	
1	奇槎	保利碧桂园天汇↑	22.62	16.96	13335	带装修	季华西	龙光玖龙湾	23.29	17.96	12966	部分带装修	
2	新城	合景新鸿基泷景↑	16.92	11.51	14697	含别墅	季华西	融创望江府	21.31	16.46	12942	——	
3	绿岛湖	金茂绿岛湖	14.99	11.27	13298	含别墅	绿岛湖	融创湖滨世家	14.58	10.48	13902	——	
4	绿岛湖	绿岛湖壹号	14.59	10.06	14505	含别墅 洋房带装修	奇槎	保利碧桂园天汇	12.19	8.61	14151	部分带装修	
5	旧城区	碧桂园岭南盛世	14.26	10.35	13775	含叠墅 洋房带装修	季华西	中海凤凰熙岸	12.01	9.38	12806	带装修	
6	绿岛湖	保利翡翠公馆↑	13.07	10.12	12920	带装修	季华东	绿地璀璨天城	11.69	8.37	13965	带装修	
7	季华西	融创望江府↓	12.84	9.92	12947	部分带装修	新城	合景新鸿基泷景	9.46	6.28	15065	含别墅 部分洋房带装	
8	季华东	绿地璀璨天城↓	12.14	8.77	13840	带装修	旧城区	普君新城	8.59	4.80	17900	可选带装修	
9	绿岛湖	融创湖滨世家↓	11.86	8.85	13406	——	绿岛湖	保利翡翠公馆	7.17	5.85	12259	部分带装修	
10	旧城区	瑞安岭南天地	9.16	6.31	14520	含别墅 洋房带装修	城北	万科金色里程	7.13	5.58	12772	带装修	
合计			142.45	104.12	13681	——	合计			127.42	93.77	13589	——

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

奇槎绿岛湖板块带动全区成交，绿岛湖四盘跻身网签套数前十

2018全年网签套数TOP10							2017全年网签套数TOP10						
排名	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	备注	板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	备注	
1	奇槎	保利碧桂园天汇↑	1323	16.96	13335	带装修	季华西	龙光玖龙湾	1477	17.96	12966	部分带装修	
2	新城	合景新鸿基珑景↑	988	11.51	14697	含别墅	季华西	融创望江府	1448	16.46	12942	—	
3	季华西	融创望江府↓	846	9.92	12947	部分带装修	季华西	中海凤凰熙岸	778	9.38	12806	带装修	
4	绿岛湖	保利翡翠公馆	841	10.12	12920	带装修	奇槎	保利碧桂园天汇	726	8.61	14151	部分带装修	
5	绿岛湖	金茂绿岛湖	804	11.27	13298	含别墅	新城	利豪花园	663	6.77	6267	补网签	
6	旧城区	碧桂园岭南盛世	742	10.35	13775	含叠墅 洋房带装修	城北	万科金色里程	633	5.58	12772	带装修	
7	城北	敏捷金谷国际	703	6.58	13039	带装修	季华东	绿地璀璨天城	618	8.37	13965	带装修	
8	绿岛湖	融创湖滨世家	664	8.85	13406	—	绿岛湖	融创湖滨世家	614	10.48	13902	—	
9	绿岛湖	绿岛湖壹号	559	10.06	14505	含别墅 洋房带装修	新城	合景新鸿基珑景	567	6.28	15065	含别墅 部分洋房带装	
10	季华东	绿地璀璨天城↓	554	8.77	13840	带装修	旧城区	越秀岭南隽庭	541	5.47	6612	含回迁房	
合计			8024	104.39	13590	—	合计			8065	95.36	12530	—

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低

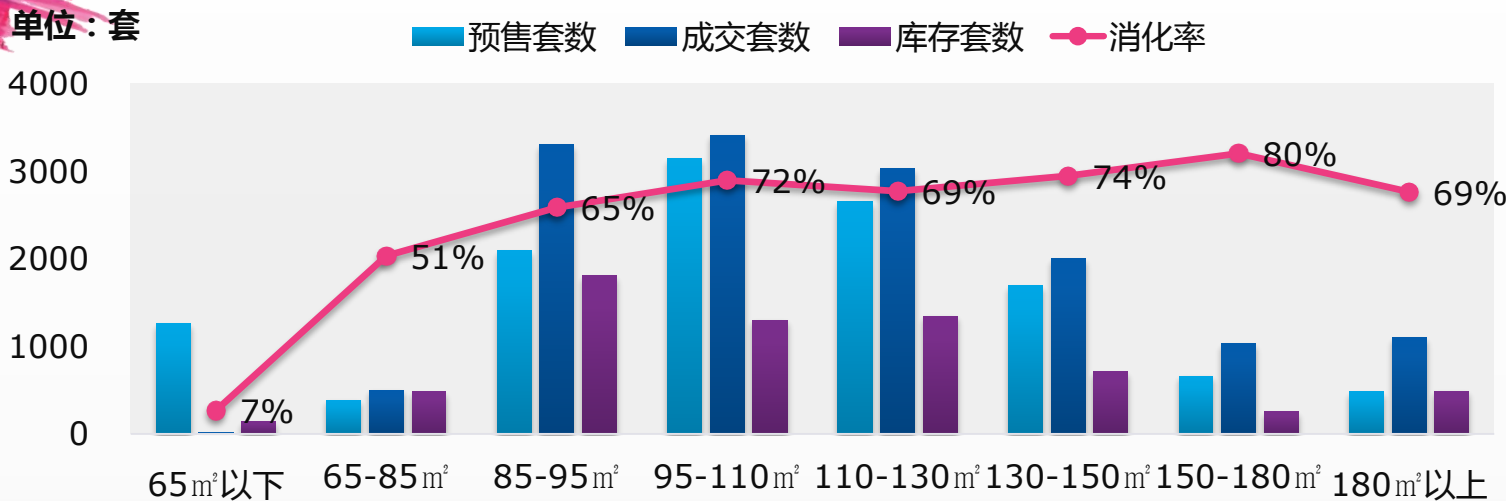
(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

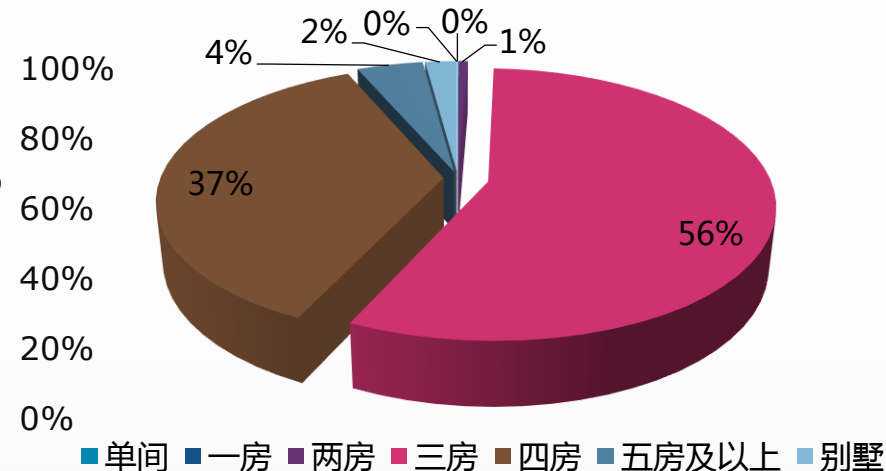
禅城新建住宅市场运行情况

95-110m²产品去存时间最短，90-130m²三四房产品供求流量最大

2018年禅城产品供求结构

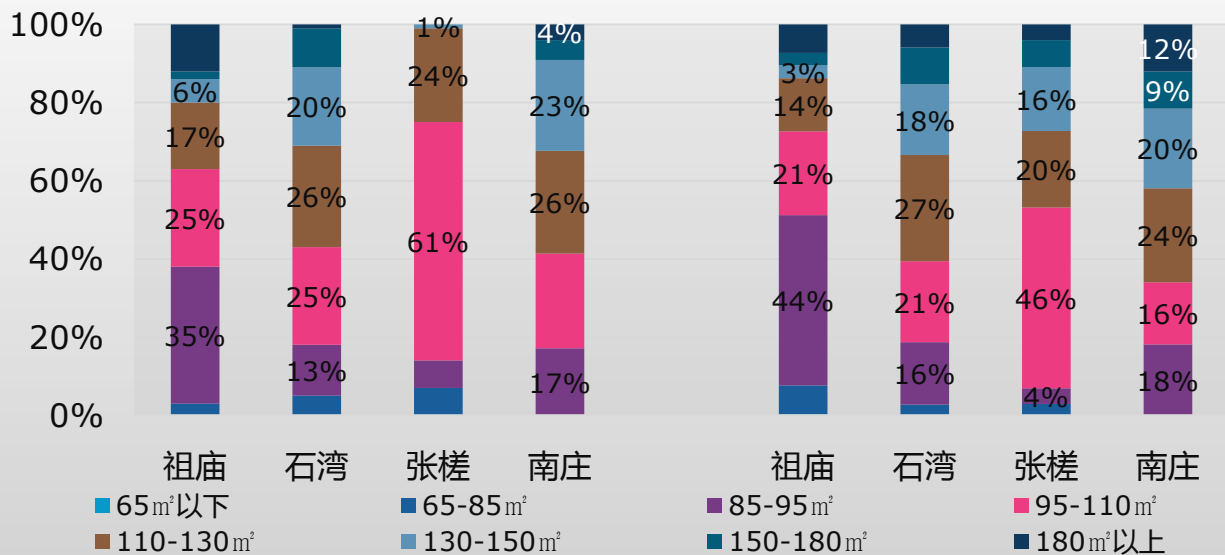


住宅户型成交套数占比



各镇街供应面积段套数占比

各镇街成交面积段套数占比



■ **刚需3房及改善功能性齐全户型受青睐，90-130m²户型最受客户喜爱。**

2018年禅城成交户型当中，舒适改善产品最为畅销，双阳台等多赠送面积功能齐全性户型受到青睐，到今年下半年市场降温，刚需产品较为热销，其中90-110m²产品为主力成交户型，刚需和刚改一步到位户型仍持续受捧。

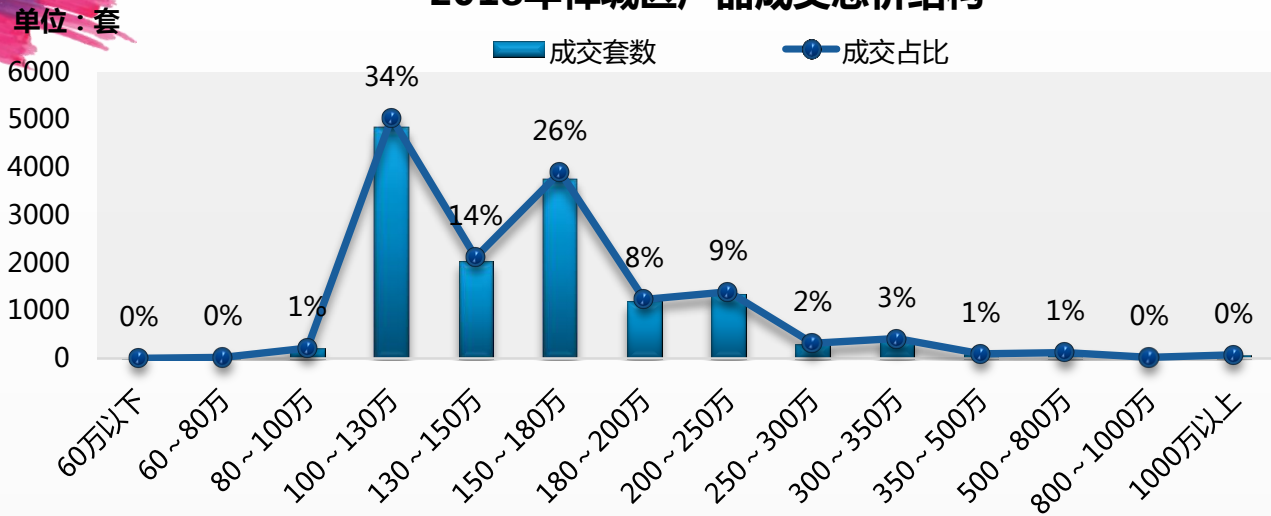
■ **四大镇街供应户型面积段差别较大。**张槎街道全年主力供应面积段均在95-130m²之间，而石湾、南庄扩至95-150m²之间。禅城作为核心区，房价居高，成交以85-95m²紧凑三房为主；张槎处价格洼地，舒适3房受青睐；石湾受奇槎板块项目拉升，南庄以大户型产品供应为主，两大镇街成交以95-150m²大面积产品为主。

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

禅城实际主流成交总价段集中160-220万，最高价段保持平稳

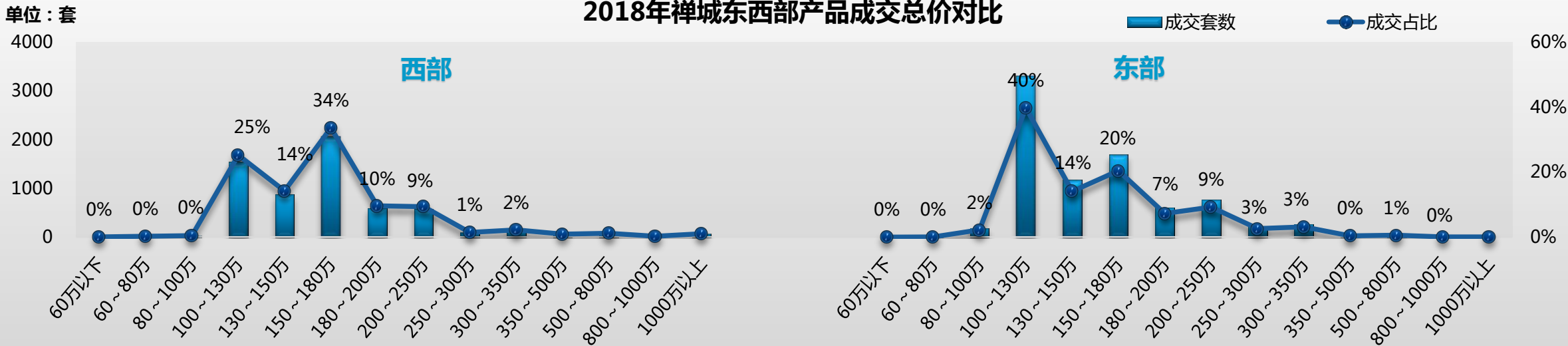
2018年禅城区产品成交总价结构



- **总价段100万以下**，基本为旧盘补网签数据，本总价结构数据未包含装修部分总价。
- **东部**：添加装修总价后，东部总体总价段平均需增加45-65万元每户不等，主流总价区间达到170-250万元。
- **西部**：同样在添加装修总价后，由于个别项目毛坯出售，项目售价主力总价段在130-220万元之间，对比东部最低总价段较低，受未来东部高价地入市等因素影响，西部后市支撑动力充足。

单位：套

2018年禅城东西部产品成交总价对比

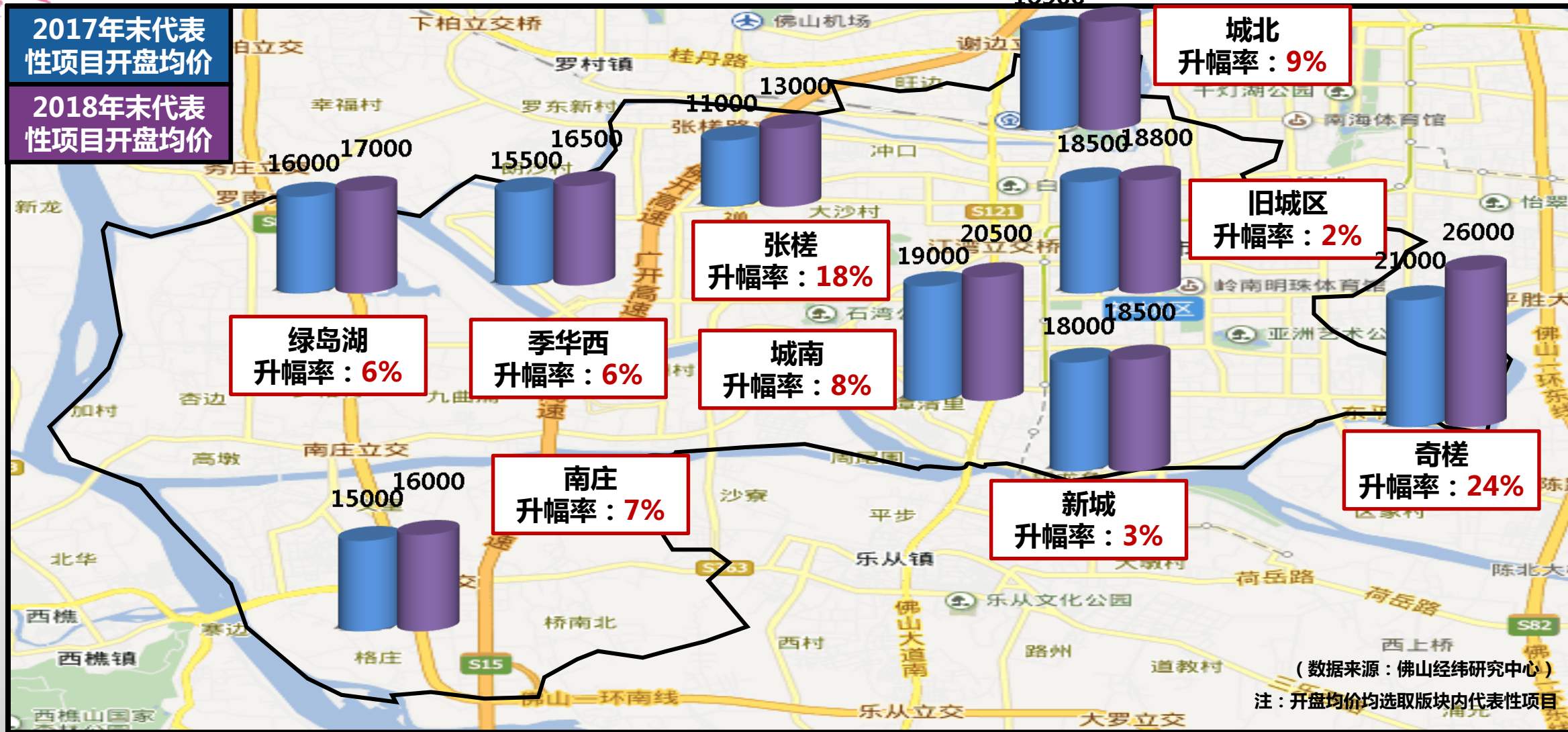


(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

奇槎高价项目入市引领全区售价，同比周边项目价格升幅近3成

2017年-2018年各大板块楼价升幅对比



备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

绿岛湖延续热销态势带动南庄成交量居首，张槎缺货成交明显回落

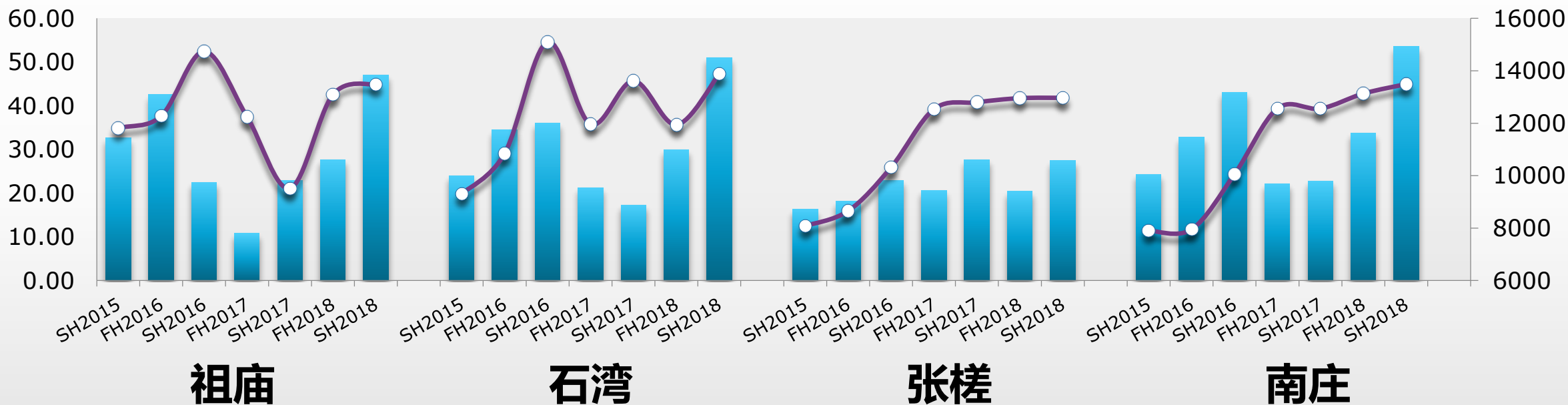
单位：万m²

禅城区各镇街新建住宅半年度成交走势

单位：元/m²

成交面积 成交均价

(数据来源：佛山经纬研究中心)

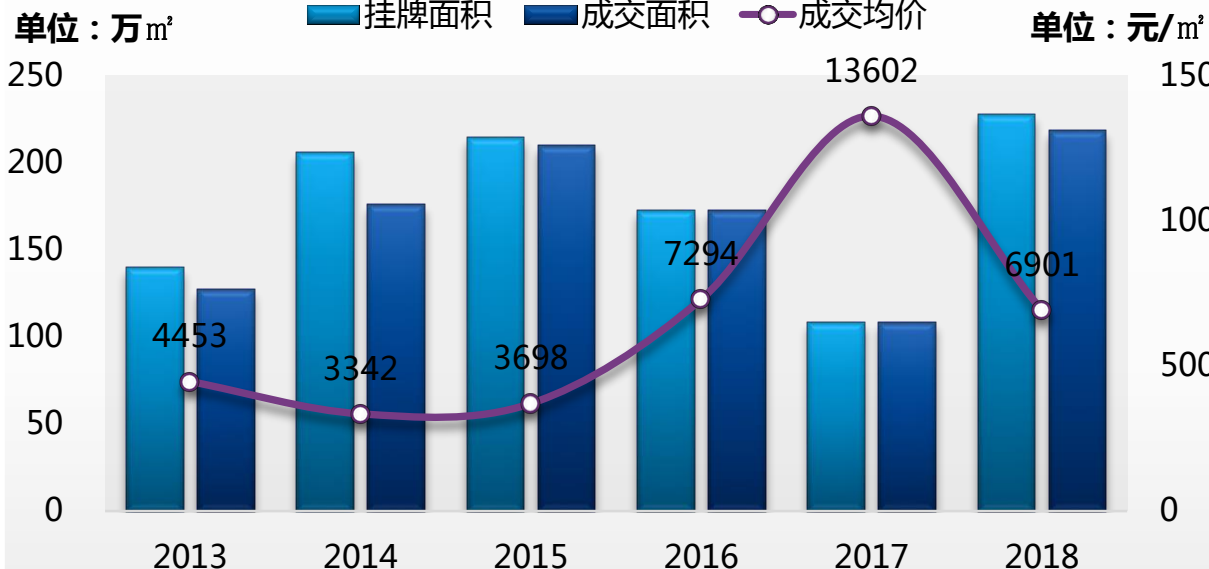


■ **绿岛湖助力南庄镇成为全区成交量主力，张槎、季华西、季华东库存降至紧张状态。**2018年禅城各镇街项目总体实际售价基本保持平稳，其中高价地项目出现难销售、资金难回笼等原因，部分项目售价有所松动。南庄绿岛湖延续上年成交态势，依然为成交主力板块。祖庙、石湾两大镇街全年整体成交量升幅明显，其中石湾镇街新旧项目成交差异显著，奇槎新项目入市难度较大，成交表现一般；张槎、季华西、季华东板块库存告急有待新货供应。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

禅城全年商住地成交量创新高，土拍出让条件严苛导致成交楼面价有所回落

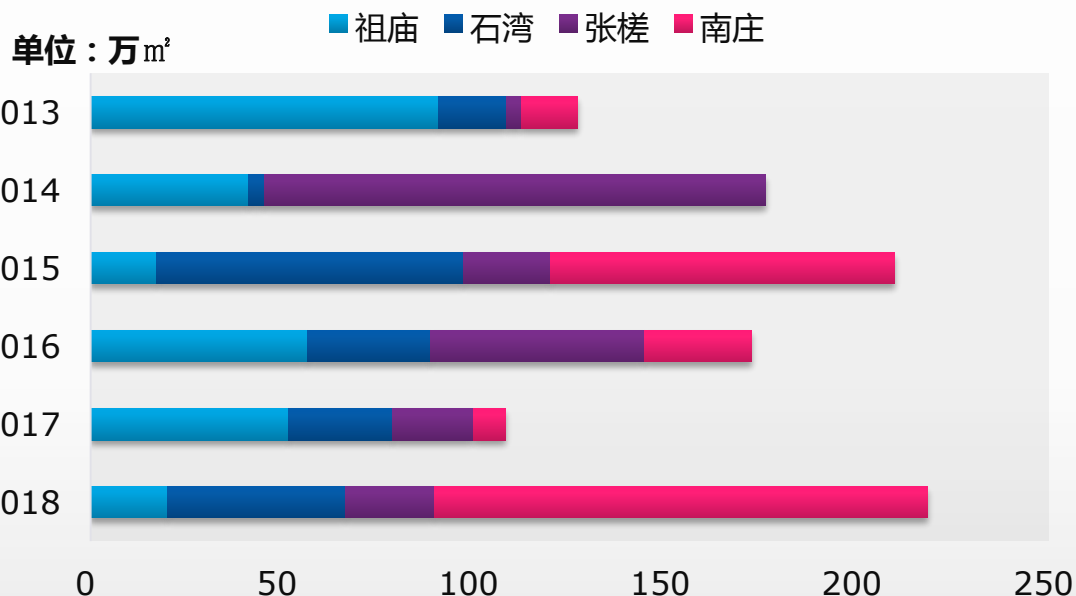
2013-2018年禅城商住用地供求走势



成交均价：已含配建建安成本并剔除配建面积

(数据来源：佛山经纬研究中心)

2013-2018年禅城各镇街商住用地成交建筑面积



禅城近三年已拍地未入市项目建面统计

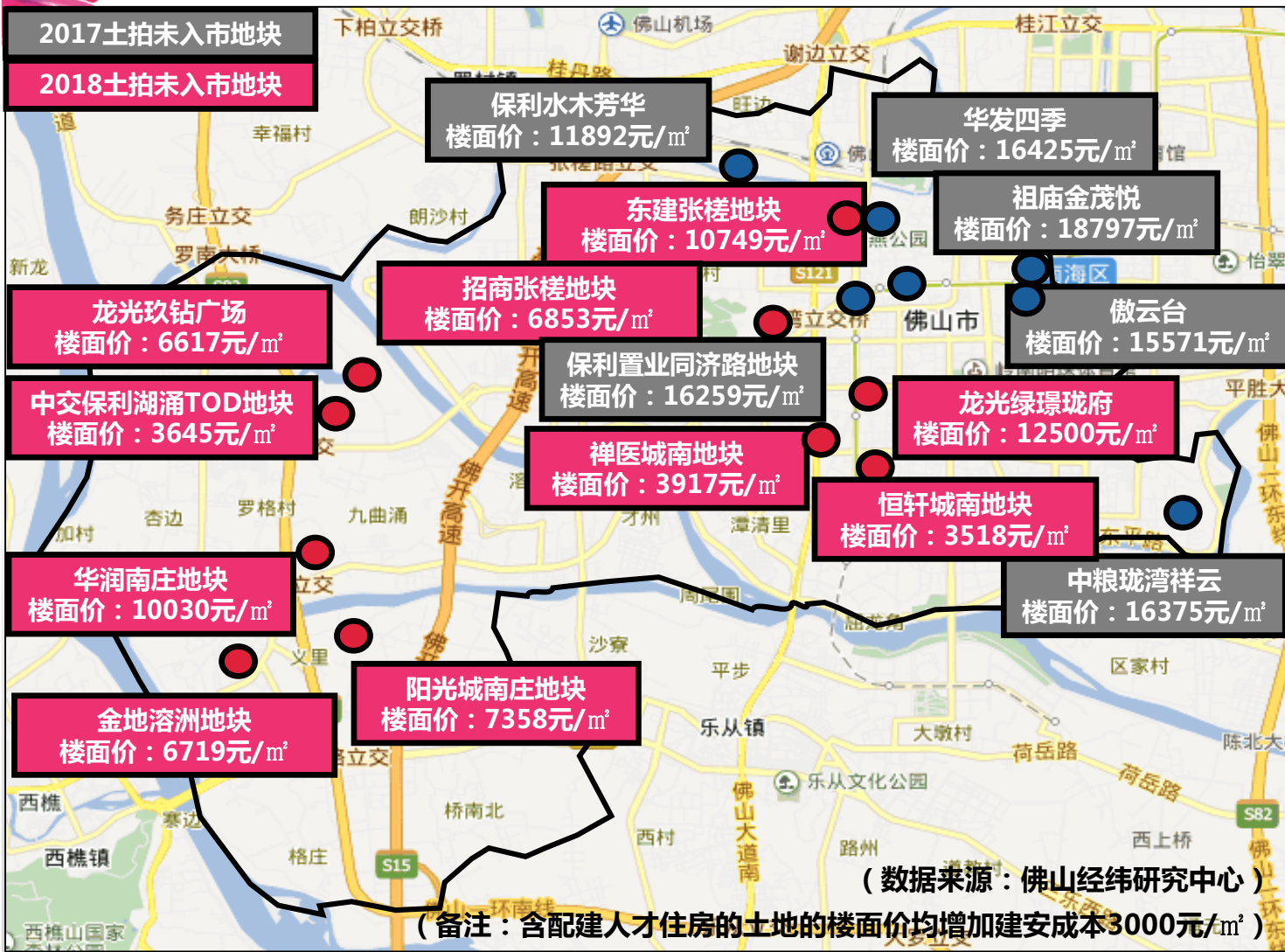
年份	成交土地建面 (万m²)	未入市土地建面 (含已动工/未动工, 万m²)	比例
2016年	172.34	0	0%
2017年	108.14	59.46	55%
2018年	218.28	201.97	93%

■ 竞地条件限制增多，“稳”字基调下让土拍市场和地价回归理性。

2018年禅城土地出让条件中，其中轨道交通建设资质、产业引进、自持等要求限制让房企拿地难度增加，拿地门槛提高，致土地溢价率有所回落。预计计2019年土拍市场仍会维持多条件限制，未来打造更多产城融合项目，抑制地块高价成交，引导土拍市场回归理性。

备注：所示数据来源均摘自佛山市公共资源交易信息网

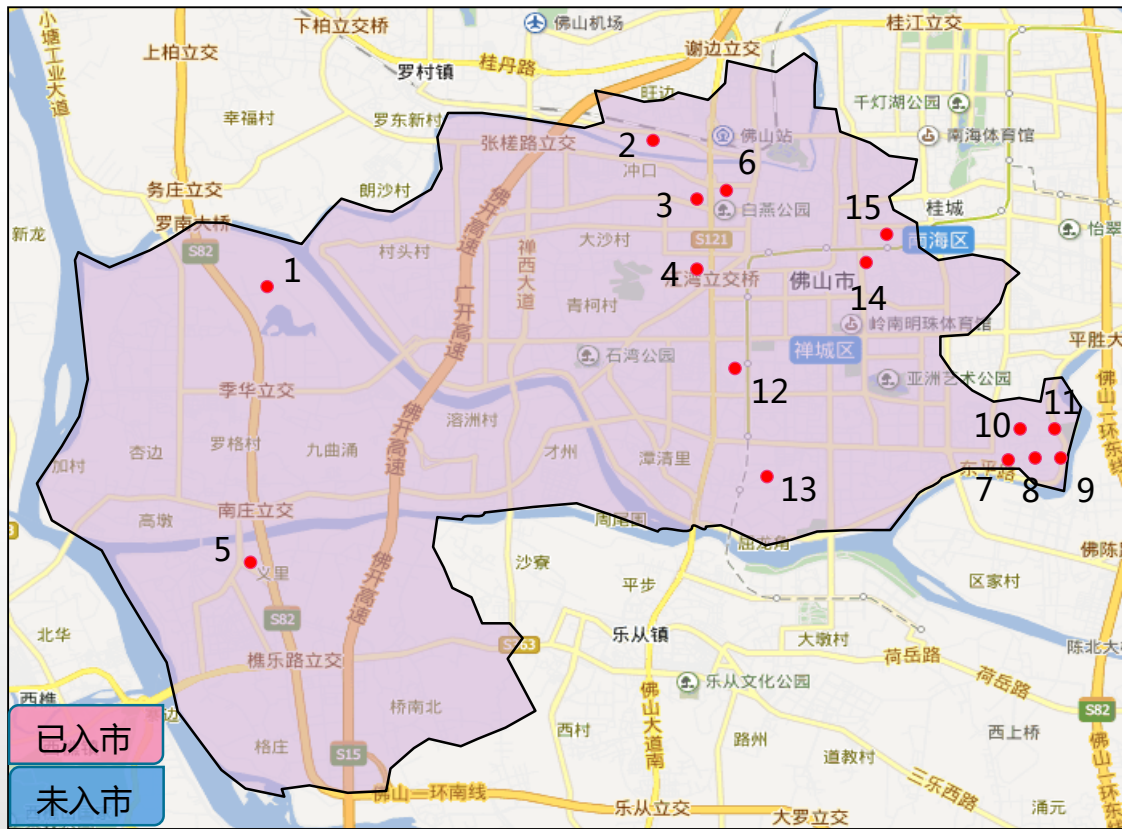
在售项目数量仍然较少，多盘于上半年售罄，禅城总体表现供应不足



- **上半年禅城多盘售罄，市场阶段性供应紧张，下半年有新项目补货入市。**今年上半年龙光玖龙湾、融创望江府、融创湖滨世家等多盘住宅已售罄，下半年有滨江首府和信业阳光城檀悦等新项目入市补充房源。
- **明年新高价地项目仍在摸索中前进。**今年绿城桂语兰庭、五矿崇文金城、世茂望德等新开入市，释放优质住房需求，但消化周期较长，在市场接受程度不足下，预计部分高价地项目将拉长入市周期，捕捉市场认可度。

预计2019年将有10个新高价项目入市，新项目扎堆东部片区

2018禅城已入市/将入市高地价项目示意图



1、世茂望越
 楼面价：14888元/m²
 占地：33557m²
 配建：11200m²
 均价：17000元/m²

2、保利水木芳华
 楼面价：11892元/m²
 占地：57327m²
 配建：0m²
 预计均价：18000元/m²

3、东建张槎地块
 楼面价：10883元/m²
 占地：35785m²
 配建：2430m²
 预计均价：19000元/m²

4、保利同济府
 楼面价：16259元/m²
 占地：27914m²
 配建：10000m²
 预计均价：27000元/m²

5、华润南庄地块
 楼面价：10030元/m²
 占地：18379m²
 配建：0m²
 预计均价：17500元/m²

6、华发四季
 楼面价：16425元/m²
 占地：26909m²
 配建：21750m²
 预计均价：26000元/m²

7、卓越浅水湾
 楼面价：12976元/m²
 占地：39797m²
 配建：6360m²
 均价：19500元/m²

14、傲云台
 楼面价：15571元/m²
 占地：14822m²
 配建：2800m²
 预计均价：22000元/m²

12、龙光绿璟珑府
 楼面价：12981元/m²
 占地：25201m²
 配建：2430m²
 预计均价：21000元/m²

10、五矿崇文金城
 楼面价：17651元/m²
 占地：42554m²
 配建：55200m²
 均价：26000元/m²

8、世茂望德
 楼面价：17073元/m²
 占地：55009m²
 配建：43860m²
 均价：23000元/m²

15、祖庙金茂悦
 楼面价：18797元/m²
 占地：62262m²
 配建：50120m²
 预计均价：29000元/m²

13、恒轩城南地块
 楼面价：3518元/m²
 占地：21883m²
 配建：19699m²
 预计均价：20000元/m²

11、绿城桂语兰庭
 楼面价：18624元/m²
 占地：49621m²
 配建：69300m²
 均价：26000元/m²

9、中粮珑湾祥云
 楼面价：16375元/m²
 占地：16000m²
 配建：22858m²
 预计均价：23000元/m²

(备注：楼面价已剔除配建)

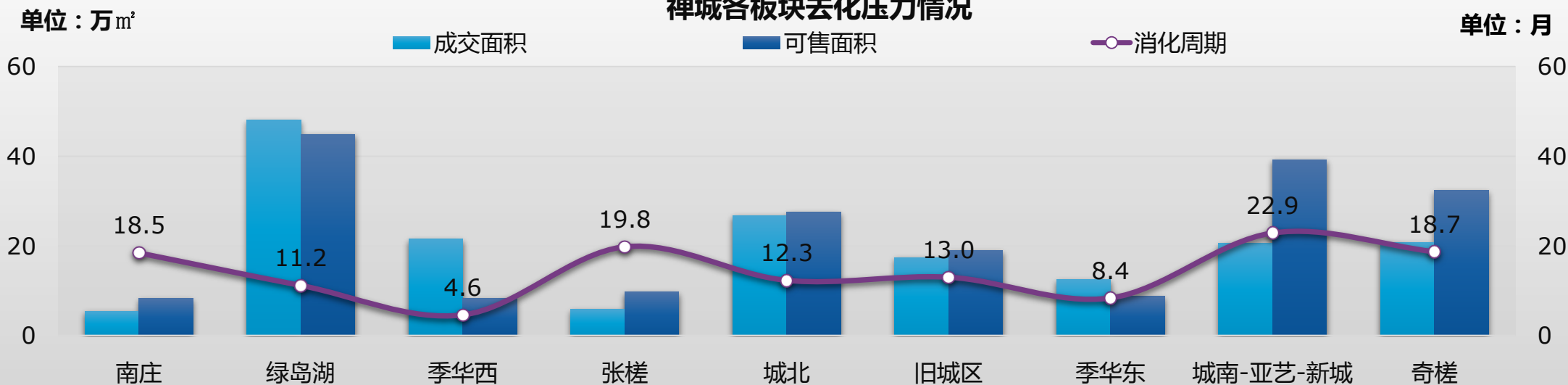
备注：预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得

(来源：佛山经纬研究中心)

明年奇槎旧城区新项目入市供应充足，张槎南庄缺货实际去化压力小

板块	版块	本年成交 (套 / 万m ²)	库存 (套 / 万m ² / 月)	2019上半年预测 (套/万/m ²)	2019下半年预测 (套 / 万m ²)	明年可售合计 (套 / 万m ²)
东部	城北	2861 / 26.8	1249 / 12.05 / 5.4	824 / 8.39	704 / 7.11	2777 / 27.55
	旧城区	1273 / 17.44	277 / 3.5 / 2.41	653 / 7.1	668 / 8.35	1598 / 18.95
	季华东	828 / 12.47	790 / 8.74 / 8.41	0 / 0	0 / 0	790 / 8.74
	城南-亚艺-新城	1757 / 20.58	1836 / 20.04 / 11.69	790 / 7.92	966 / 11.31	3592 / 39.27
	奇槎	1644 / 20.73	781 / 9.94 / 5.75	880 / 10.95	925 / 11.44	2586 / 32.33
西部	张槎	562 / 5.92	299 / 3.12 / 6.32	196 / 2.26	364 / 4.4	859 / 9.78
	绿岛湖	3271 / 48.11	967 / 15.33 / 3.82	1141 / 14.04	1281 / 15.55	3389 / 44.92
	季华西	1723 / 21.52	167 / 2.11 / 1.18	0 / 0	536 / 6.19	703 / 8.3
	南庄	479 / 5.43	169 / 4.53 / 10.01	94 / 1.03	262 / 2.79	525 / 8.35
合计		14398 / 179	6535 / 79.36 / 5.32	4578 / 51.69	5706 / 67.14	16819 / 198.19

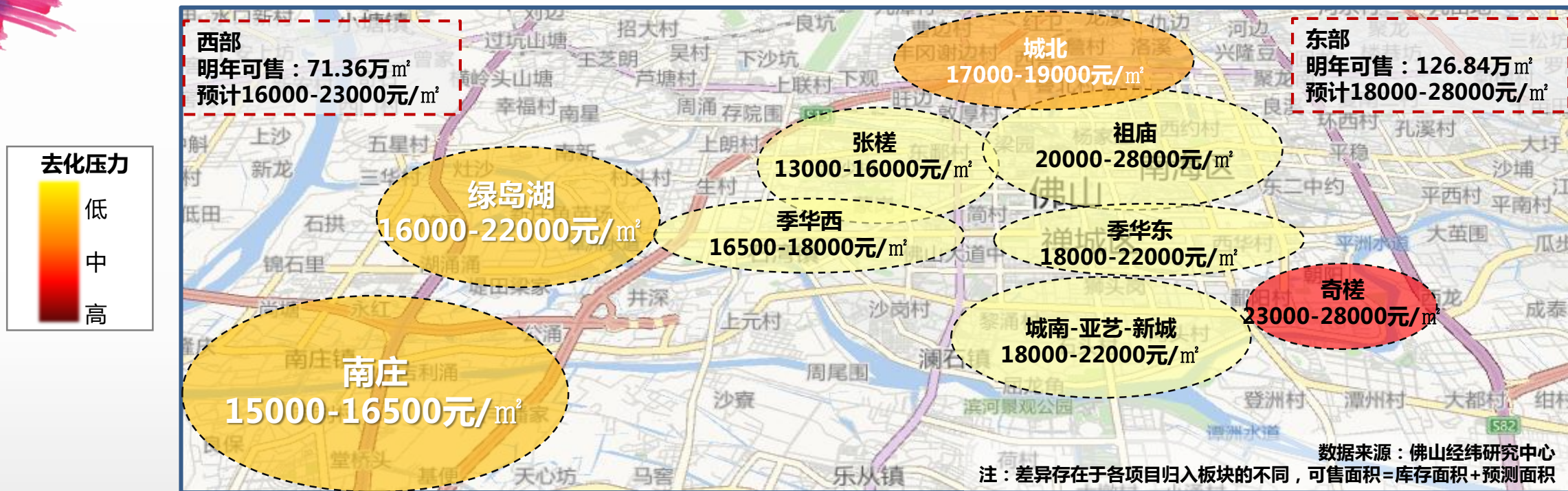
禅城各板块去化压力情况



(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，库存数据摘自佛山市房产信息网，预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得

奇槎板块热度升温，中心城区或与奇槎板块双双成为明年最受关注点



- **位于三龙湾片区内，奇槎板块备受关注。**作为三龙湾高端创新集聚区内的板块之一的奇槎，未来将会打造区域性功能中枢以及构建便捷、通达的综合交通系统，会成为禅城新的置业热点板块，区域价值日渐日升，市场认可度或将会有所提升。
- **旧城中心供应紧缺，新项目将陆续入市。**中心城区向来缺货，供应量较少，去化压力小，未来将有多个新项目陆续入市受市场关注。
- **绿岛湖片区供应量充足，奇槎实际消化时间最长，**预计绿岛湖片区未来仍有大体量供应入市，成交压力一般。奇槎由于部分高价项目供应和销售周期拉长，去化压力最高，消化周期较长。

明年预测：禅城土拍提前预告，高价项目试探中前行，旧城区再受关注

■ **地价回归理性，2019年禅城土地供应量充裕。**随着土拍市场竞地限制条件强度不断增大，引进康养产业、大型配建、轨道交通建设资质等限制条件令房企拿地难度更大，土地溢价率下降，地价也趋于理性。2018年备受关注的湖涌TOD地块出让，预示房企未来可能会有更多“联合开发+优势互补”合作方式开发。据2019年禅城土地推介会上显示，禅城2019年度土地计划供应量占地超140万m²，供应量庞大，主力供应板块在禅西新城，多条件限制、城市更新、产业新城模式开发或将会是禅城未来土拍趋势。

■ **高价项目陆续入市，价格调控下试探市场接受力。**年中，首个高价地项目开售试探市场接受力，但与周边在售楼盘价格形成强烈反差，去化效果并不理想。下半年，部分房企迫于资金回笼压力，缩短销售周期，陆续加推，其它高价项目也陆续面市，但市场接受程度仍然较低。但在整体市场观望态度转浓的环境下，未来市场或将会进入一段“平静期”，供销速度将有所放缓。

■ **旧城区供应紧缺热度不减，新项目亮相刺激板块再受关注。**禅城中心向来供应量较少，下半年开始已进入待售状态。预计2019年祖庙将有5个新项目入市，其中4个在旧城区，而且板块内旧盘亦有加推计划，作为中心区域，市场认可度高，成熟的生活配套仍然受客户追捧，新货入市或会刺激板块热度再次升温。



PART

4.3

南海》》

新建住宅市场运行情况

南海2018年供求状况

新增预售

套数 26666套

同比↓37%

面积 300.00万m²

同比↓33%

网签备案

套数 47158套

同比↑20%

面积 371.88万m²

同比↓12%

均价 11871元/m²

同比↑3%

金额 441.47亿元

同比↓9%

住宅库存

套数 25400套

同比↓7%

面积 311.23万m²

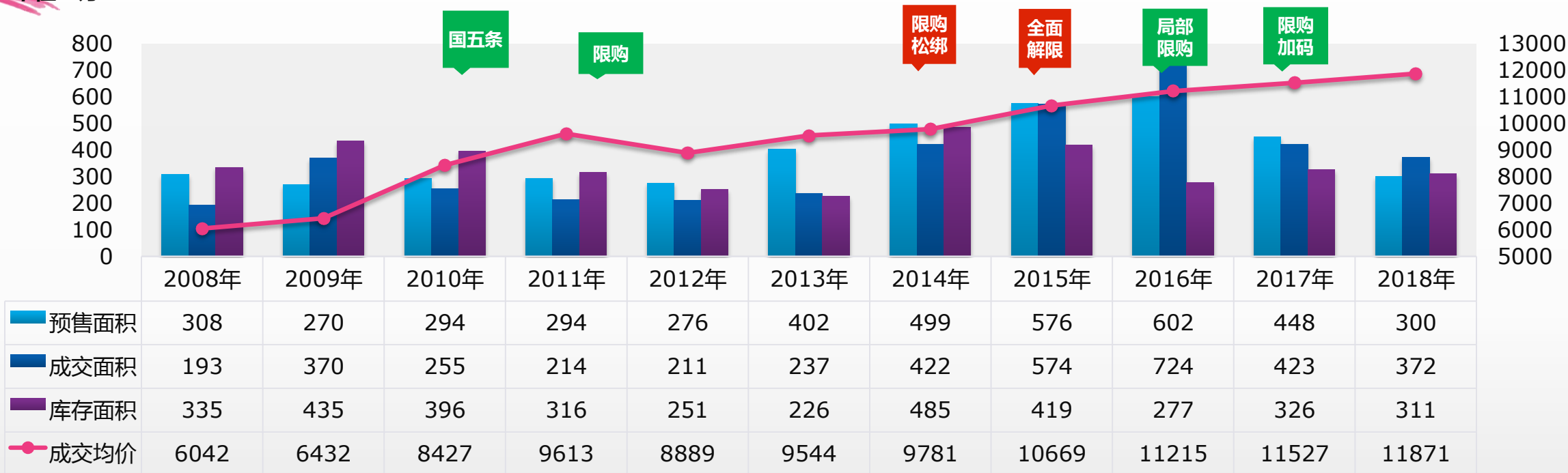
同比↓5%

管控政策持续影响，供需双双下行，去存周期回升至10个月

单位：万m²

2008-2018年南海新建住宅市场年度供求存走势

单位：元/m²



去存周期 (月)	20.8	14.1	18.7	17.7	14.3	11.5	13.8	8.8	4.6	9.3	10.0
----------	------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	-----	------

(数据来源：佛山住建局备案数据)

- **受管控政策持续影响，全年交投减弱。**受2017年管控政策持续影响，新增供应下降严重，网签量低位运行。
- **去存周期回升至10个月。**东部限购区虽是南海的热门区域，但由于“限购、限价、限签”政策影响，加上对于外区客户依赖度相对较高，首付门槛持续叠加之下吸引力有所下降，本年整体去化不佳，同时轮候网签拖累成交网签表现。

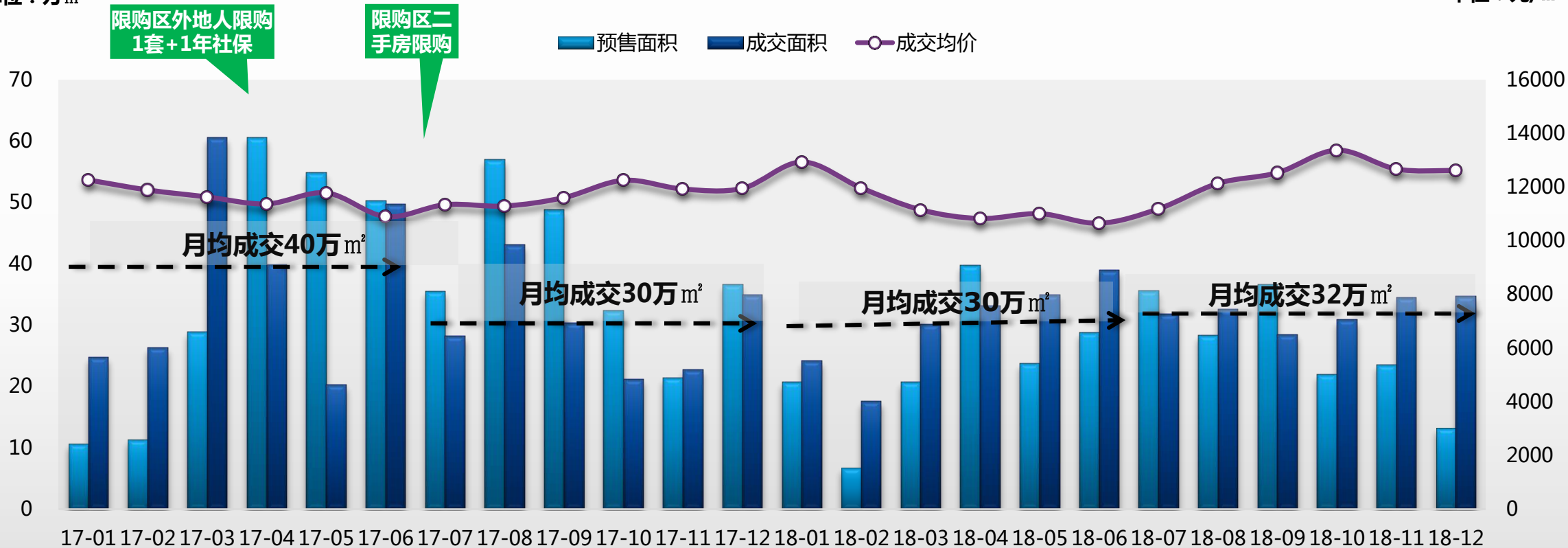
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

传统节点未出现高峰，整体市场供需表现稳定

2017-2018南海新建住宅市场月度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ **传统黄金节点未有迎来交投高峰，月度供求较为稳定。**管控政策的持续影响下，“五一”、“十一”、“年中”、“年终”等传统节点均未出现往年的推货高峰，二月传统春节节点供需显弱外，全年交投较为稳定。

备注：所示数据均摘自官方交易信息网，成交数据已排除退房、重复成交等情况；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

南海东部5盘上榜金额TOP10，时代水岸网签金额逾30亿夺魁

2018年网签金额TOP10							2017年网签金额TOP10						
排名	镇街/板块	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签均价 (元/m ²)	备注	镇街/板块	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签均价 (元/m ²)	备注	
1	黄岐	时代水岸↑	30.81↑	1576	18679	带装修	小塘	绿地丽雅香榭花城	17.10	1837	9880	部分带装修	
2	狮山	新城璟城↑	21.64↑	1397	14624	带装修	西樵	恒大御湖湾	16.90	1692	10484	含住宅公寓，带装修	
3	大沥	恒大悦府↑	15.35↓	901	15235	带装修	里水	万科金域缙香	16.38	938	17863	带装修	
4	狮山	广佛新世界↑	15.22↑	700	16626	含别墅，洋房带装修	丹灶	丹灶碧桂园	15.93	1616	9078	部分带装修	
5	大沥	保利珑门↑	13.76↑	661	15766	带装修	大沥	恒大悦府	15.16	899	15348	带装修	
6	小塘	时代领峰*	13.70	904	14661	带装修	千灯湖	万科金色城市	14.87	794	19314	带装修	
7	大沥	融创御府	12.63↓	793	15006	带装修	大沥	融创御府	13.03	736	16941	部分带装修	
8	松岗	海逸桃花源记↑	11.24↑	975	10858	部分带装修	罗村	雅丽豪庭	12.77	1203	9807	含住宅公寓，部分带装修	
9	西岸	碧桂园翡翠湾	10.57↑	1042	8994	带装修	西岸	碧桂园翡翠湾	10.25	1031	8043	含别墅，洋房带装修	
10	千灯湖	当代万国府↑	8.77↑	368	18888	含叠墅，洋房带装修	罗村	依云华府	9.78	751	12837	部分带装修	
合计			153.69	9317	14812		合计			142.18	11497	11968	

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低，*表示今年新入市项目，2018年排名不含万科项目

(数据来源：佛山经纬研究中心)

东中西部三分网签套数TOP10榜，时代水岸夺双料冠军

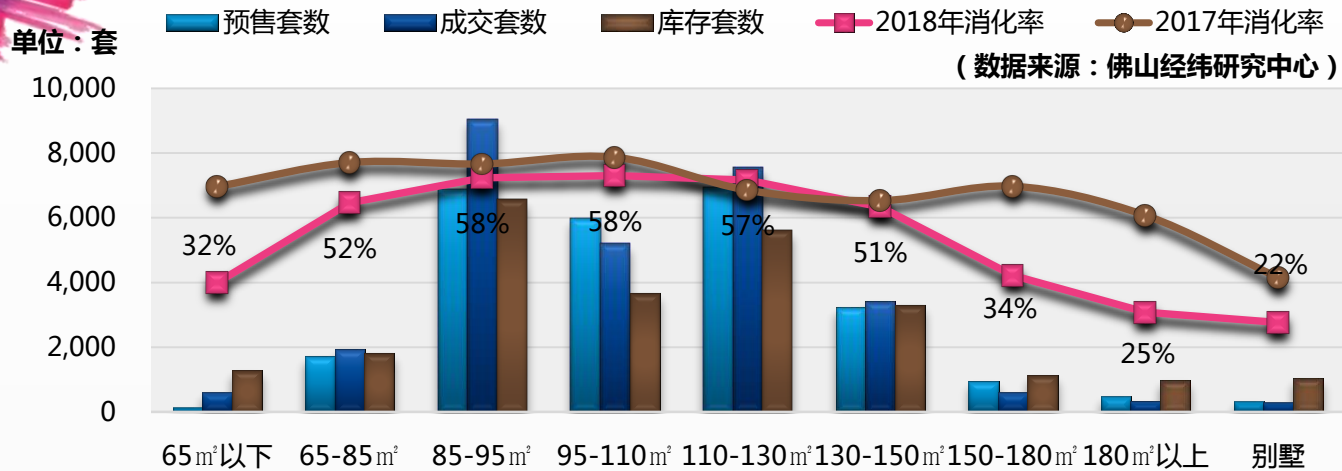
2018年网签套数TOP10							2017年网签套数TOP10						
排名	镇街/板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	备注	镇街/板块	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)	备注	
1	黄岐	时代水岸↑	1576↑	16.50	18679	带装修	狮山	禾粤尚德居	2625	20.69	4301	员工房	
2	狮山	新城璟城↑	1397↑	14.80	14624	带装修	小塘	绿地丽雅香榭花城	1837	17.31	9880	部分带装修	
3	西岸	碧桂园翡翠湾↑	1042↑	11.75	8994	带装修	西樵	恒大御湖湾	1692	16.12	10484	含住宅公寓，带装修	
4	狮山	禾粤尚德居↓	977↓	8.21	4458	员工房	丹灶	丹灶碧桂园	1616	17.55	9078	部分带装修	
5	松岗	海逸桃花源记↑	975↑	10.36	10858	部分带装修	罗村	雅丽豪庭	1203	13.02	9807	含住宅公寓，部分带装修	
6	小塘	时代领峰*	904	9.34	14661	带装修	千灯湖	南海万科广场	1103	9.50	8579	含回迁房、住宅公寓，带装修	
7	大沥	恒大悦府↑	901↑	10.08	15235	带装修	西岸	碧桂园翡翠湾	1031	12.75	8043	含别墅，洋房带装修	
8	丹灶	美的翰湖苑↑	880↑	9.38	9318	带装修	罗村	万科城市之光	1030	9.40	10203	带装修	
9	大沥	融创御府↑	793↑	8.41	15006	带装修	丹灶	桂丹颐景园	1022	5.90	8817	含住宅公寓，部分洋房带装修	
10	西樵	恒大御湖湾↓	720↓	8.88	9171	带装修	里水	万科金域缙香	938	9.17	17863	带装修	
合计			10165	107.71	12672		合计			14097	131.40	9222	

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低，*表示今年新入市项目，2018年排名不含万科项目

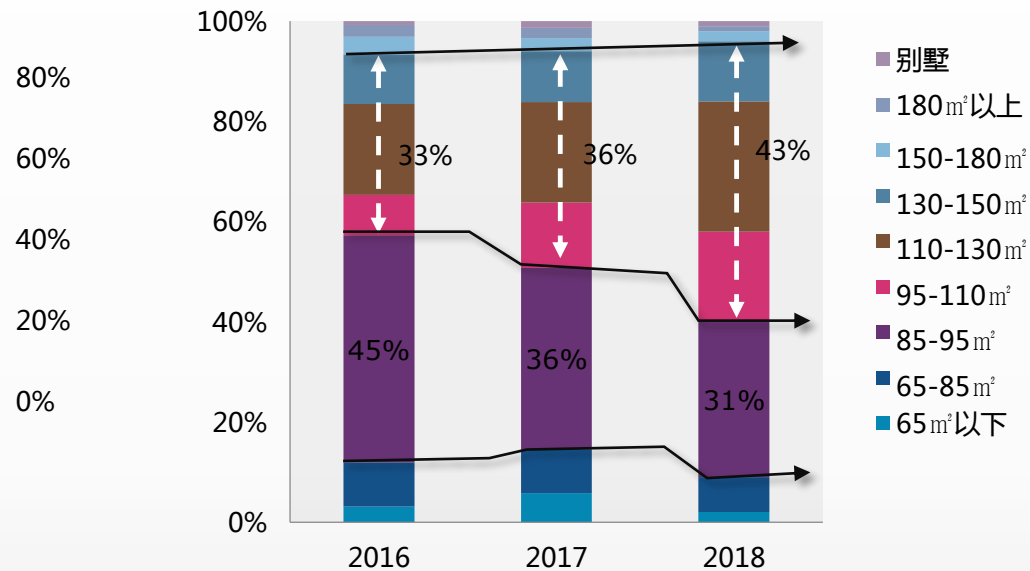
(数据来源：佛山经纬研究中心)

110-130m²改善型产品成交占比持续攀升，别墅去存周期长达42个月

2018年南海新建住宅市场供求结构



2016-2018年南海新建住宅产品成交占比走势

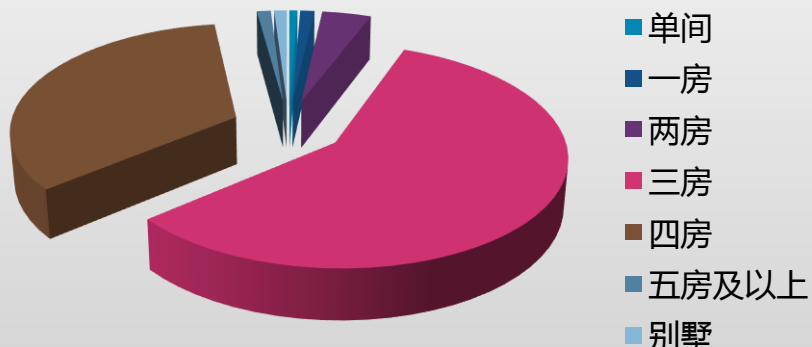


去存周期 (月)	25.5↑	11.2↑	8.7↑	8.5↑	8.9↓	11.6↑	22.7↑	33.8↑	42.2↑
----------	-------	-------	------	------	------	-------	-------	-------	-------

(备注: ↑表示去存周期同比变长, ↓表示去存周期缩短)

2018年南海住宅户型成交分布

户型	占比同比
单间	-5%
一房	+1%
两房	-2%
三房	-1%
四房	+8%
五房及以上	0%
别墅	0%



(数据来源: 佛山经纬研究中心)

■ **110-130m²改善型产品成交占比逐年攀升, 85-95m²刚需户型不再占主导。**在当前的政策管控下, 以及二孩时代的当下, “一步到位”需求越发明显, 85-95m²的刚需户型需求明显萎缩, 取而代之的是更大面积的110-130m²。

■ **别墅库存高企, 去化情况不尽人意。**今年南海的别墅库存量已经逾千套, 去存周期长达42个月, 但去化情况却不尽人意, 限购政策仍是别墅产品去化的明显阻力。

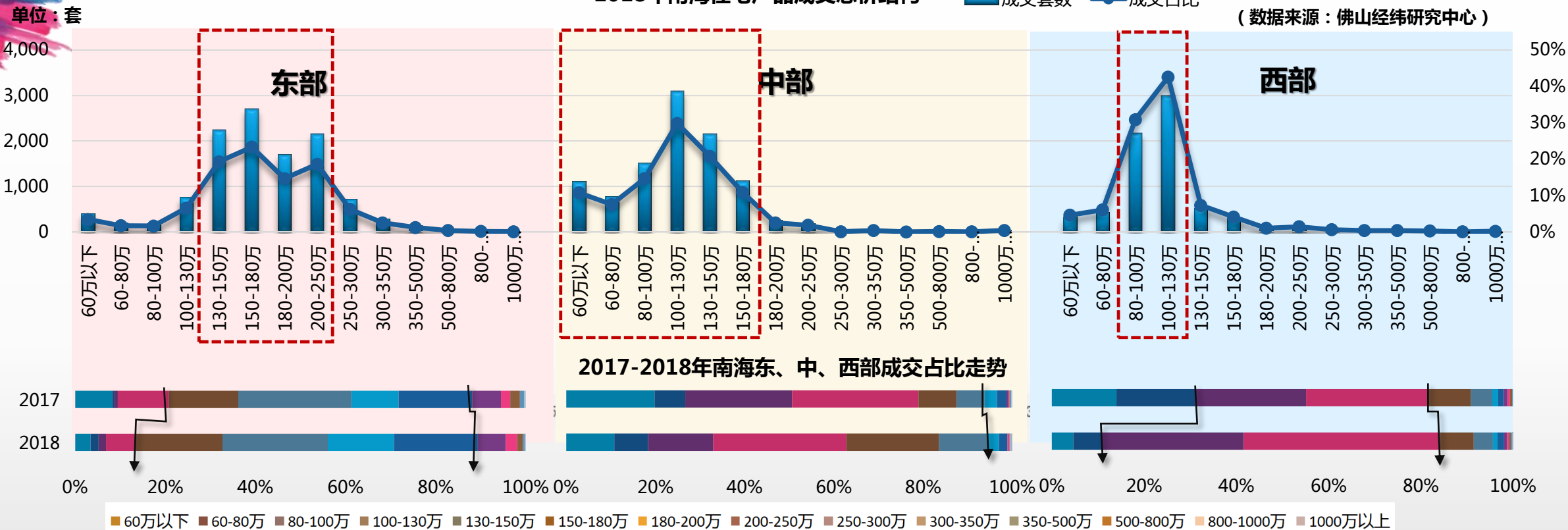
备注: 所示交易数据均摘自官方交易信息网, 预售、成交、库存数据来源佛山市房产信息网, 已排除退房、重复登记情况

管制政策持续影响下，网签成交总价结构与去年变化不大

2018年南海住宅产品成交总价结构

成交套数 成交占比

(数据来源：佛山经纬研究中心)



■ **东部网签总价段介于130-250万元。** 尽管东部受管控政策影响最大，但东部作为广佛交界沿线仍是价格标杆区域，在售产品与新推产品均价基本在20000-24000元/m²，成交总价基本在200万左右。

■ **中部网签总价集中在80-150万元。** 60万元总价段产品基本为禾粤尚德居（员工房）及在售多年的住宅公寓，在政策管控以及在中部热度平均的市场环境中，产品成交价段相对集中，新货推售均价基本为14000-18000元/m²间，主流商品住房产品网签总价段基本集中在150万元左右。

■ **西部网签总价趋于80-130万元。** 西部为南海价格洼地，其在售均价普遍达到11000-13000元/m²，全年网签总价段也主要集中于80-130万元。

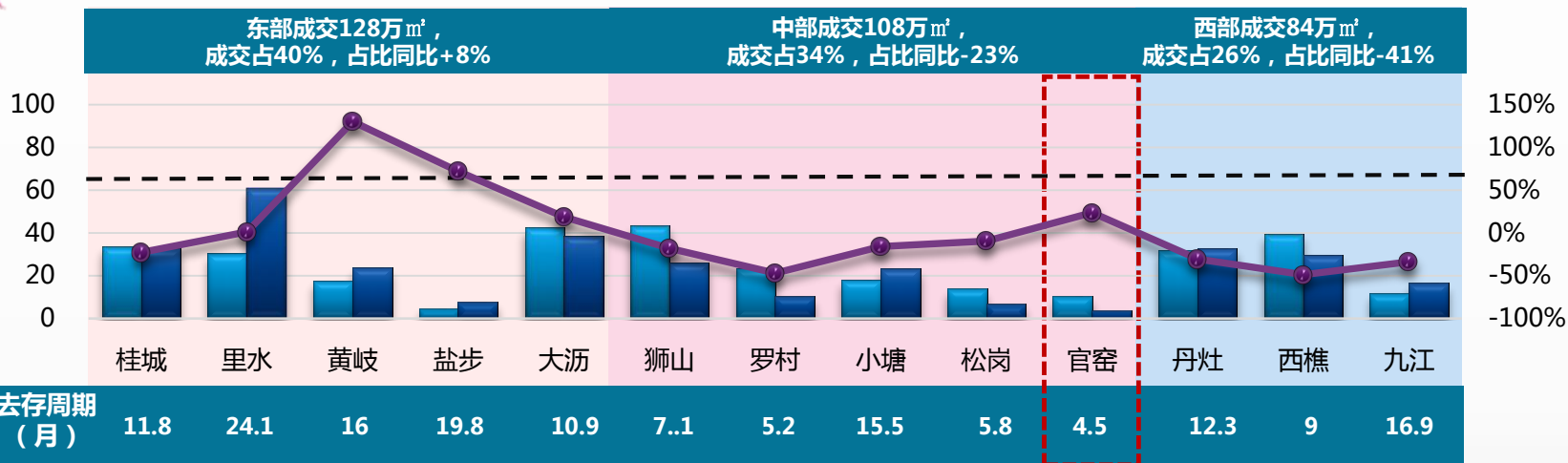
整体网签维持平稳，东部推货减少，西部市场热度下降

2018年南海镇街存销情况

(数据来源：佛山经纬研究中心)

单位：万m²

成交面积 库存面积 成交同比



■ 东部推货锐减，整体推售情况不太理想。

据不完全统计，今年东部整体推货量约4千套，同比下降5成，整体推售率亦不乐观。但亦有部分楼盘如保利珑门、保利诺丁山等多次开卖均消化八成以上。

■ 西部市场热度有所下降，九江最为明显。

与2017年相比，西部地区的市场热度明显下降，最为明显的是九江，恒大、富力楼盘体量小，招商推货节奏缓慢，致使九江新增供应和网签成交集体下降。

网签价格方面总体与去年变化不大，东部地区的里水、盐步有结构性因素带动均价上涨。

2016年-2018年南海镇街均价情况

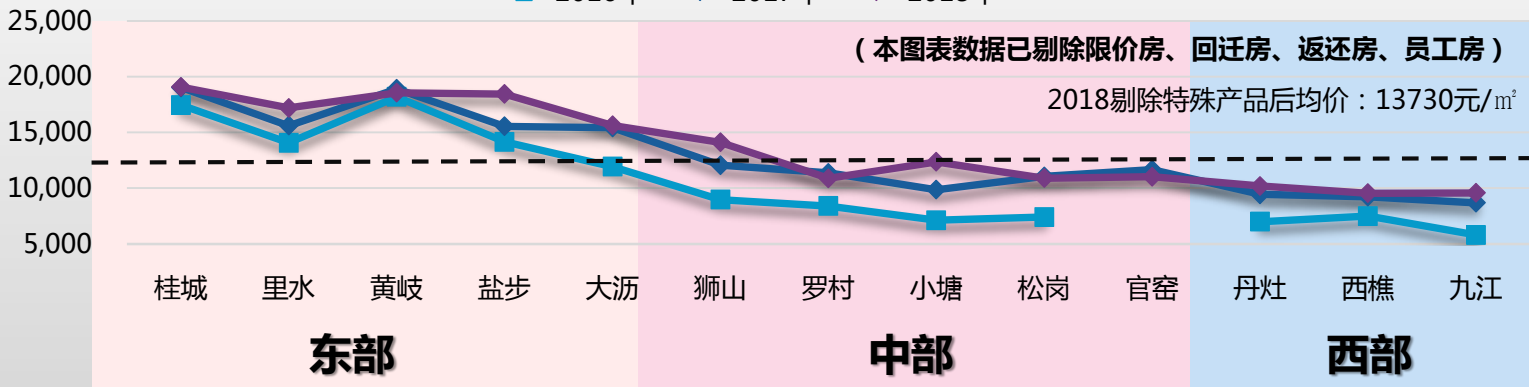
(数据来源：佛山经纬研究中心)

单位：元/m²

2016年 2017年 2018年

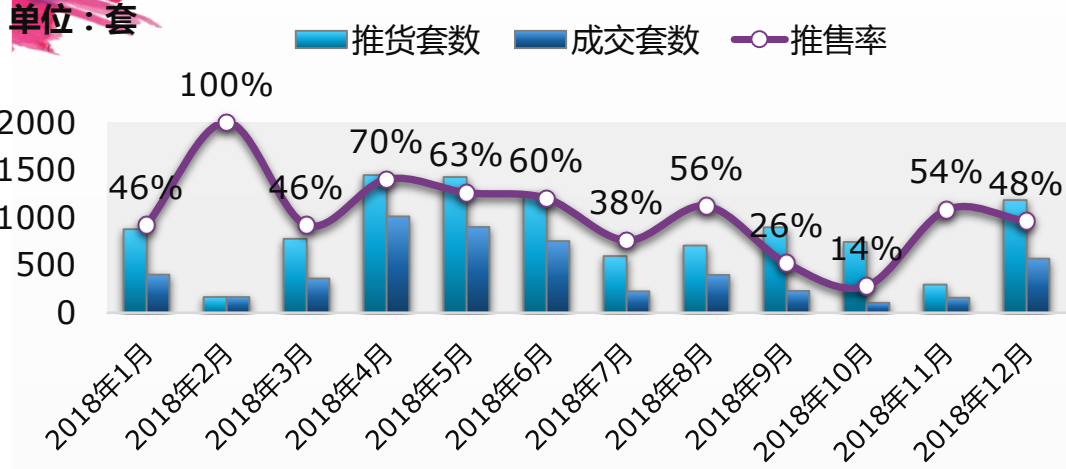
(本图表数据已剔除限价房、回迁房、返还房、员工房)

2018剔除特殊产品后均价：13730元/m²



2018年南海整体推售率51%，西部碧桂园翡翠湾5次开卖推售率超90%

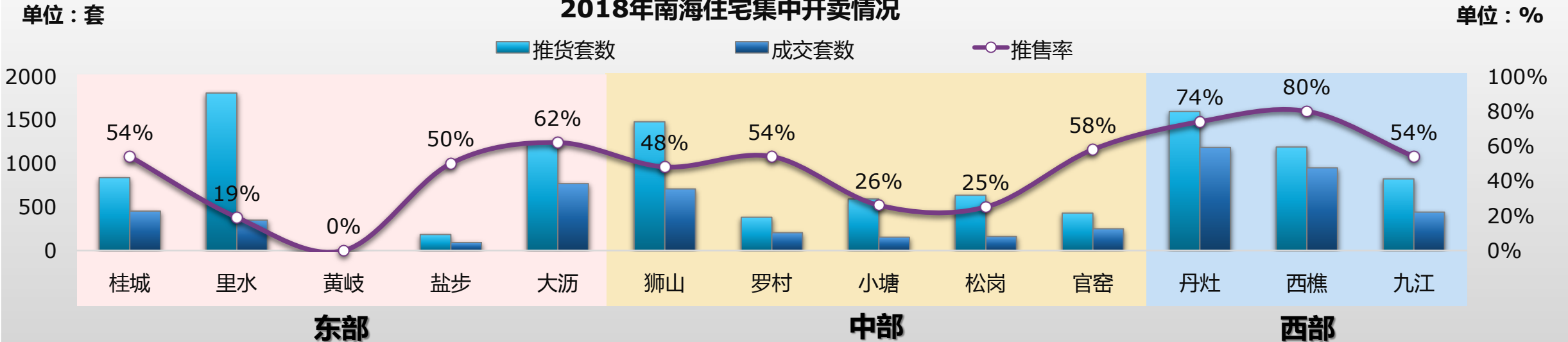
2018年南海住宅集中开卖情况



2018年开卖货量TOP10楼盘



2018年南海住宅集中开卖情况

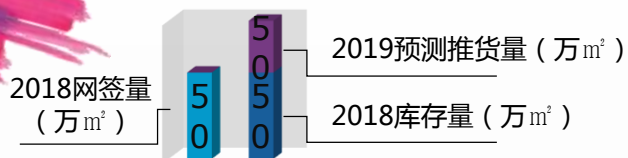


备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开卖实况监控，不含开卖后的持续成交

(数据来源：佛山经纬研究中心)

全区去化时间约21个月，明年可售货量集中在里水/桂城/西樵/大沥/狮山五板块

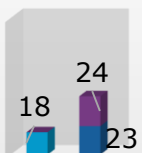
(数据来源：佛山经纬研究中心)



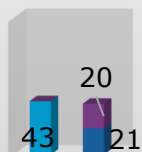
备注：2019年可售=2018年库存+2019年预测供应
去化周期(月)=2019年可售量/2018年网签量*12



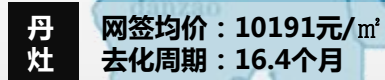
松岗



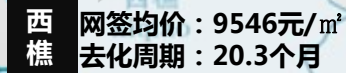
小塘



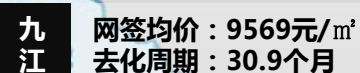
罗村



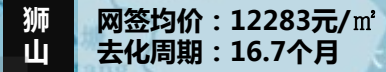
丹灶



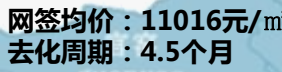
西樵



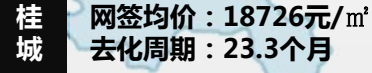
九江



狮山



官窑



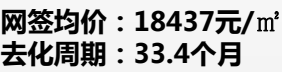
桂城



里水



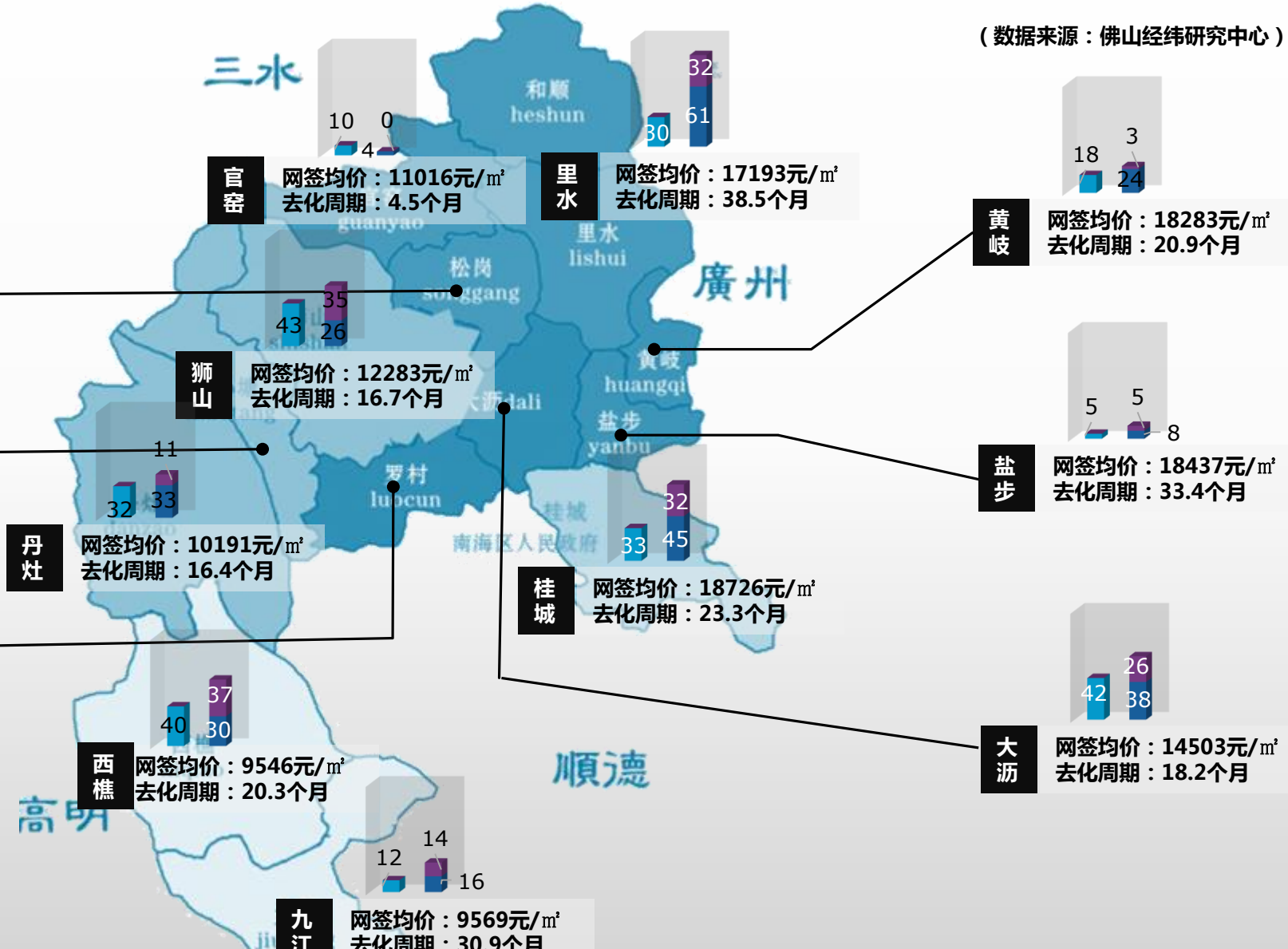
大沥



盐步



黄岐



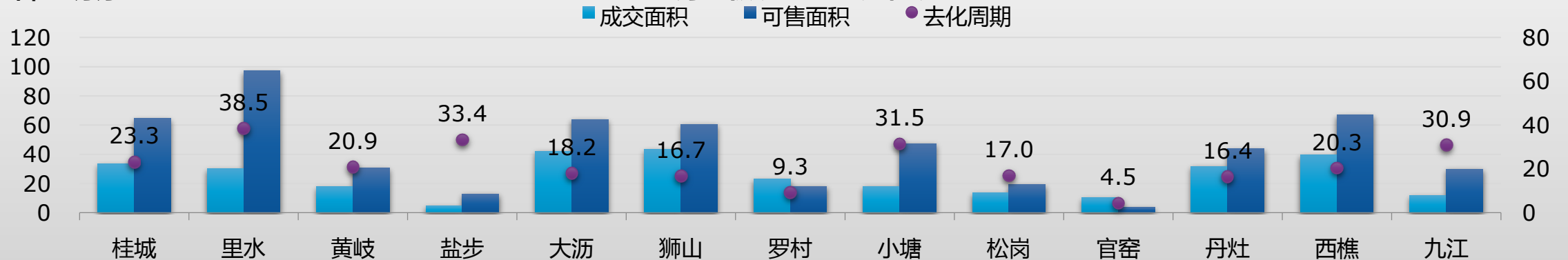
东部区域整体去化周期最长，高价地块入市仍面临压力

板块	2018年成交		2018年库存			2019年推货预测		2019年可售合计			
	套数(套)	面积(万 m ²)	套数(套)	面积(万 m ²)	去存时间(月)	套数(套)	面积(万 m ²)	套数(套)	面积(万 m ²)	去化时间(月)	
东部	桂城	3011	33.38	2830	32.85	11.8	2762	31.82	5592	64.67	23.3
	里水	2826	30.22	5606	60.73	24.1	3079	36.34	8685	97.06	38.5
	黄岐	1658	17.68	2340	23.57	16.0	642	7.18	2982	30.75	20.9
	盐步	443	4.63	957	7.65	19.8	528	5.24	1485	12.89	33.4
	大沥	3667	42.26	3278	38.30	10.9	2251	25.66	5529	63.96	18.2
中部	狮山	4044	43.44	1577	25.80	7.1	2955	34.78	4532	60.59	16.7
	罗村	2373	23.21	805	10.07	5.2	717	7.98	1522	18.05	9.3
	小塘	1754	18.05	2000	23.25	15.5	2152	24.10	4152	47.35	31.5
	松岗	1272	13.71	521	6.66	5.8	977	12.73	1498	19.39	17.0
	官窑	930	10.16	339	3.82	4.5	0	0.00	339	3.82	4.5
西部	丹灶	2853	31.86	2278	32.61	12.3	1022	11.06	3300	43.67	16.4
	西樵	3322	39.54	1814	29.59	9.0	3433	37.44	5247	67.03	20.3
	九江	853	11.63	1147	16.33	16.9	1294	13.63	2441	29.97	30.9
合计	29103	319.77	25492	311.23	11.7	21812	247.98	47304	559.22	21	

单位：万方

南海各板块去化压力情况

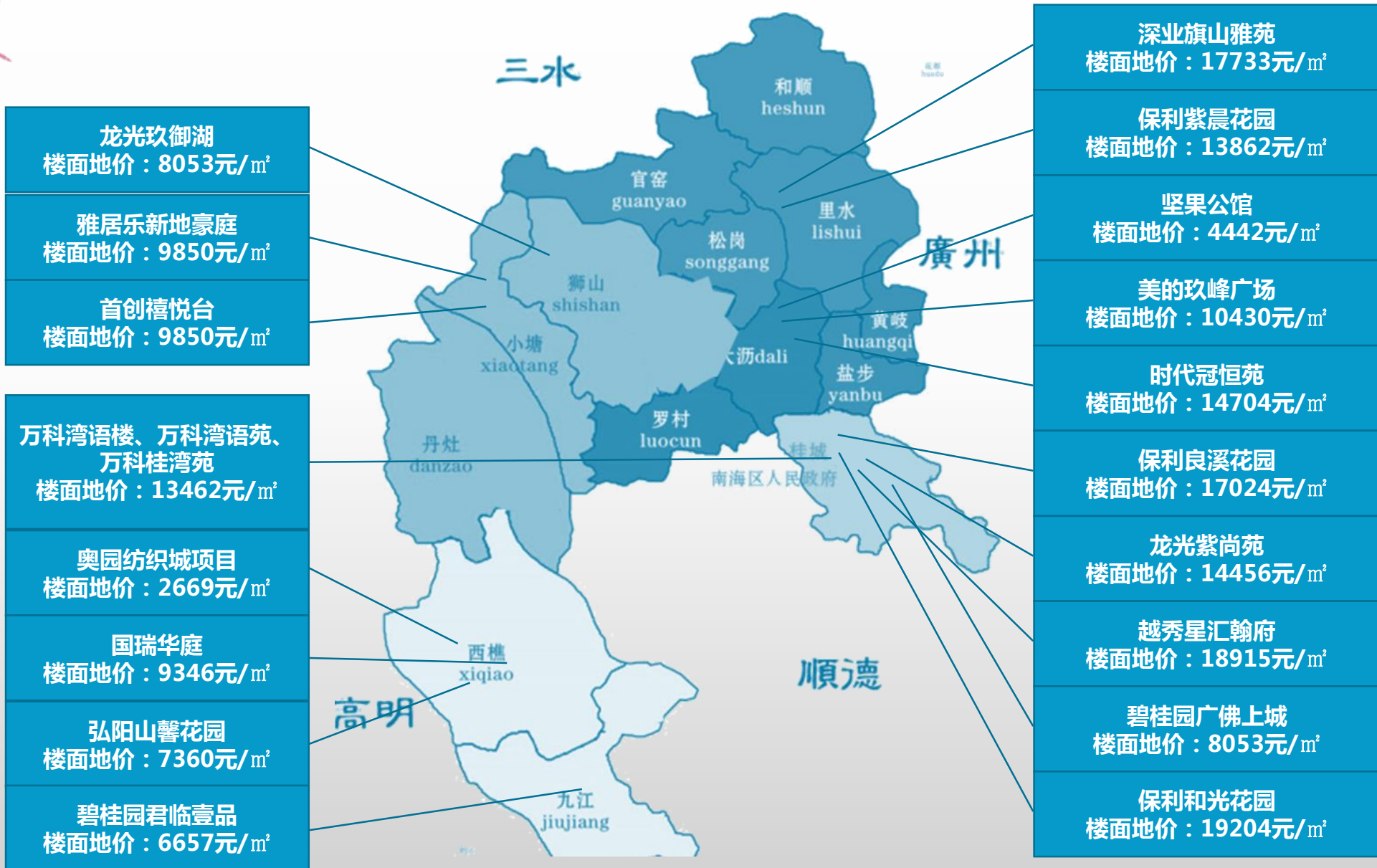
单位：月



(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，库存数据摘自佛山市房产信息网，预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得

预计明年将有至少18个全新项目入市，东部镇街占据多个席位



里水三大片区规划出炉，有轨电车路线补充，板块价值有望跃升

里水镇新联片区区位图



里水镇金峰洲片区区位图



广佛里智慧慢城特色小镇区位图

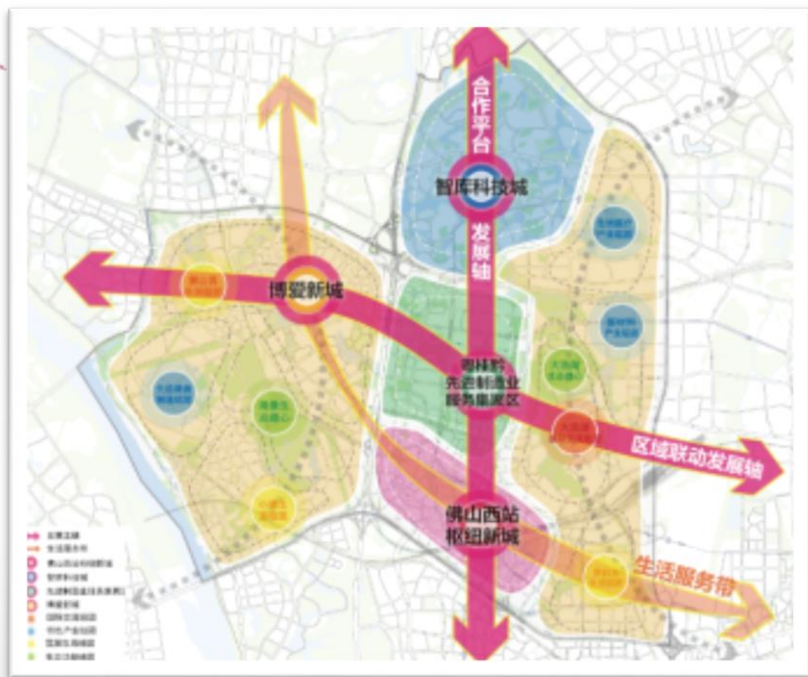


南海区有轨电车里水示范段工程线路平面示意图

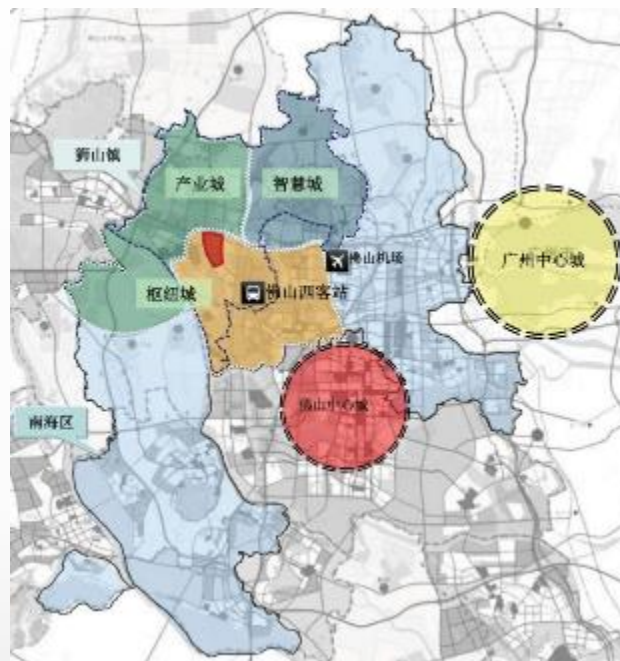


- 近日，市国土规划局一连发布三份南海区里水的片区新控规和规划条件论证，包括广佛里智慧慢城、里水金峰洲片区、里水镇新联片区。三大片区分别提出，**将引入世界500强企业、进一步完善广佛路网，以及打造“中心城区主要节点”**。同时，里水有轨电车线路曝光，里水有轨电车示范段将设里横路、里广路、洲村、永润广场、岗美、威尼斯小镇、草场村、东秀路、五一大道、梅冲、青年湖、得胜、里官路、里湖新城等14个站点，延长段有里水河、中央公园、邓岗、镇南大道及浔峰岗等5个站点，有轨电车建成后将进一步缩短里水与广州的通勤时间，交通与区域规划有利于提升里水板块热度。

博爱湖片区规划范围内将释出41宗商住（含商服）地，三轨道交通环绕



粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东）



规划区区位图

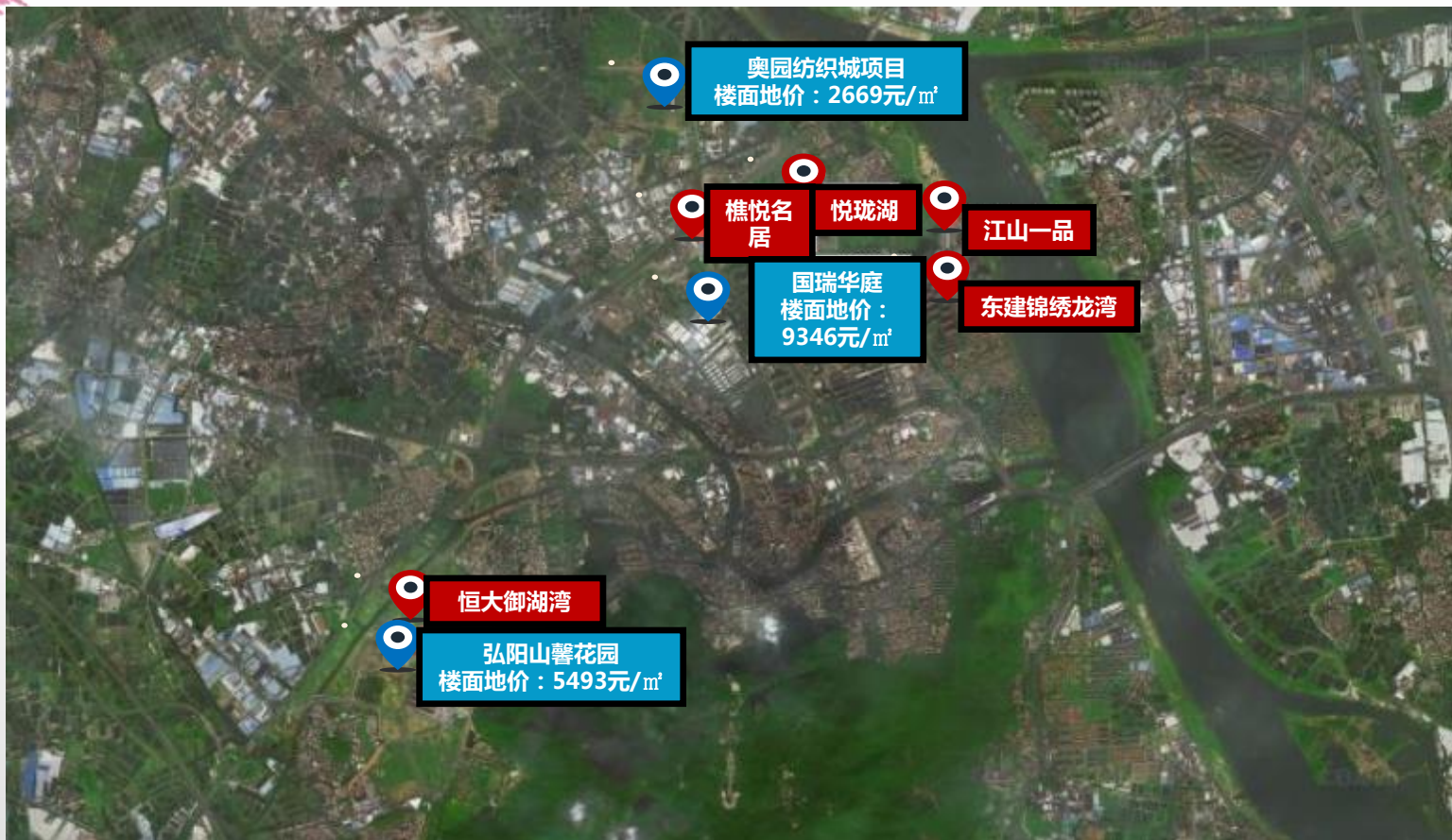


博爱湖片区控规

- 片区定位为与博爱湖西岸共同构成粤桂黔高铁经济合作试验区、佛西部新城中心、南海新中心的公共服务核心，未来将打造为生态宜居城区。
- 根据控规示意图显示，未来片区还将释出**宅地14宗、商地27宗**，其中，宅地主要分布在博爱湖南侧，商地主要分布在博爱湖北侧。目前博爱湖片区在售楼盘仅有**新城璟城（约16000-17000元/m²带装修）、恒福天悦（14500元/m²毛坯）、保利茉莉公馆（约14500-15500元/m²带装修）和美立方花园（约15000-16000元/m²带装修）**。在售房源不多，而博爱湖规划庞大的土地供应将为狮山房源补血。

国瑞、奥园、弘阳皆入西樵，明年西樵货量充足

 在售项目  预计明年入市新项目



2018年南海各板块剔除特殊商品后网签均价 (元/m²)



(数据来源：佛山经纬研究中心整理)

- 国瑞、奥园、弘阳进军西樵，盘活片区需求。西樵本年再迎来品牌发展商国瑞、奥园和弘阳，目前，国瑞华庭已开放销售中心，预计2019年第一季度可入市，而弘阳山馨花园已在年末动工，预计2019年第三季度亦可入市，而奥园或要到第四季度。目前西樵在售楼盘不多，静态去存时间仅9个月，明年新鲜血液的补充或将为市场带来新发展动力。

高价地块入市仍面临压力，土拍热点或移向中部区域

- **南海东部价格预期高企仍需外区客户拉动。**作为限购区的桂城、里水、大沥，受管控政策不断收紧的情况下，去化表现不佳。预计2019年价格高企的东部要有所作为，仍需外区客户拉动。
- **预计2019年新入市项目约18个，但高价地项目偏多，仍面临一定压力。**新项目中，主要以深耕佛山多年的房企为主，如保利、万科、碧桂园、龙光、越秀、雅居乐、时代、国瑞、奥园等，以及重返佛山的深业和佛山第二子的方圆，更有新面孔金辉、弘阳、首创等，明年将是新老品牌房企正面交锋的一年。但高价地块数量较多，新项目入市仍面临压力。
- **预计价格维持平稳下，二手渠道是维持开盘推售率的主要助力。**多个片区板块显现出较强的销售力，其中西部碧桂园翡翠湾开卖五次，推售货量最多，每次加推消化率基本在九成以上；东部推货量均较少，销售情况不太理想，但某些楼盘销售情况乐观，如三山新城保利诺丁山开卖推售率基本可达八成、大沥保利珑门三次开卖平均推售率高达九成，当然多数楼盘高推售率的背后得益于二手渠道的助力。
- **未来土拍热点或将倾向中部。**根据狮山博爱湖片区规划显示，未来规划内将有41宗地出让，包括14宗宅地和27宗商地，在广佛肇轻轨，佛山地铁4号线（规划），佛山地铁8号线（规划）环绕下，板块热度将进一步提升。



PART

4.4

顺德 》》

新建住宅市场运行情况

顺德2018年供求状况

新增预售

套数 30253套

同比↑1%

面积 338.94万 m²

同比↓3%

网签备案

套数 51230套

同比↑121%

面积 447.78万 m²

同比↑54%

均价 11857元/m²

同比↑28%

金额 530.92亿元

同比↑97%

住宅库存

套数 26521套

同比↓1%

面积 327.78万 m²

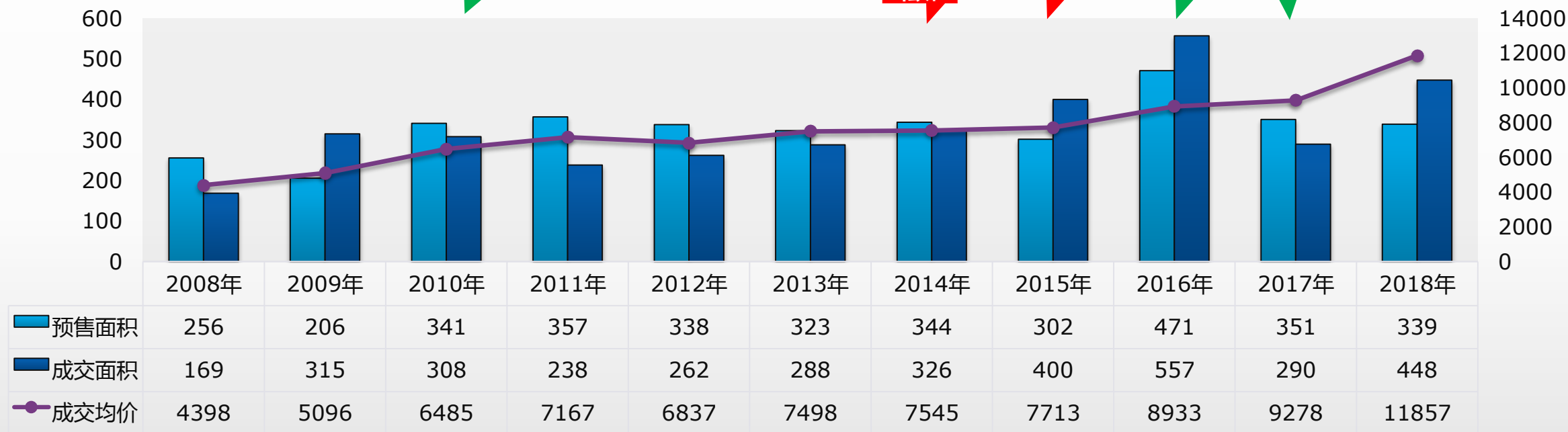
同比↓8%

政策影响下高价项目延迟入市，本年度新增供应持续放缓

2008-2018年顺德新建住宅市场年度供求走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



(数据来源：佛山住建局备案数据)

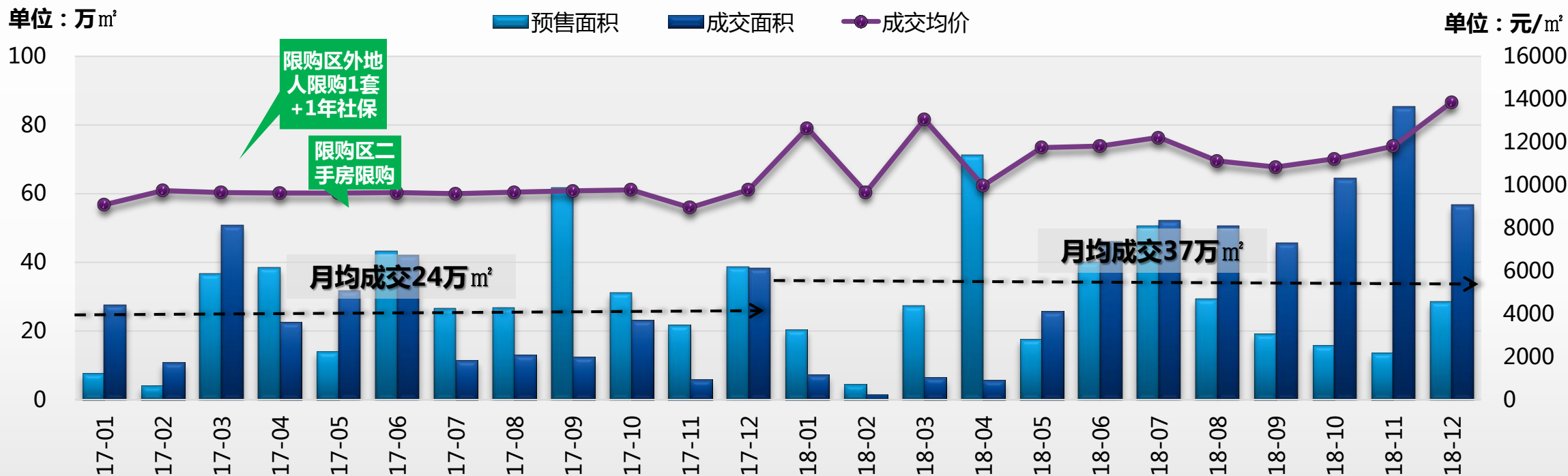
■ **新增供应继续放缓，高价项目普遍推迟入市。**本年度延续去年的高压调控政策，供应量继续放缓。受政策影响，去年竞得的高价地入市时间一推再推，在下半年市场总体有所降温下，高价项目处境相对尴尬。

■ **静态去存时间缩短至9个月。**在2018年全年新增供应较去年有所减少的背景下，静态去存时间由去年的15个月缩短至9个月，交投活跃的东部片区去存时间最低仅6个月，呈现货量短缺的局面。

备注 所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

下半年整体市场热情度不高，“金九银十”哑火未能带起成交高潮

顺德新建住宅市场月度供求走势



(数据来源：佛山住建局备案数据)

■ **上半年市场交投相对活跃，“金九银十”过后渐降温。**上半年非限购区域以碧桂园凤凰湾为首的楼盘仍然表现活跃，整体去化表现亮眼。而在下半年第三季度开始市场有降温迹象，传统交投旺季“金九银十”推货量及消化率均较去年有所下降，推售率徘徊在五成左右。年底开发商迫于回款需求和业绩冲刺推出一系列促销优惠措施，但整体市场大环境热情度不高，促销对去化影响不大。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除重复登记情况

碧桂园凤凰湾强势领跑金额成交榜，碧桂园四盘上榜成最大赢家

2018年顺德签约金额TOP10

2017年顺德签约金额TOP10

排名	镇街	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	备注	镇街	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	备注	
1	容桂	碧桂园凤凰湾	69.52↑	5702	63.57	带装修	容桂	碧桂园凤凰湾	32.54	2521	27.68	带装修	
2	大良	顺德华侨城↑	39.15↑	825	17.34	含别墅，普通住宅带装修	龙江	碧桂园华府	14.81	841	12.03	带装修	
3	乐从	保利海德公园↑	30.94↑	1535	18.79	带装修	伦教	伦教碧桂园御府	12.29	666	9.03	带装修	
4	乐从	碧桂园华润新城之光	21.71↑	1037	12.18	带装修	乐从	碧桂园华润新城之光	10.19	501	6.08	带装修	
5	乐从	泰禾佛山院子↑	21.40↑	729	12.79	含别墅，普通住宅带装修	伦教	伦教碧桂园珑湾	9.65	412	5.64	含别墅，普通住宅带装修	
6	伦教	中海万锦公馆↑	20.24↑	1085	12.78	带装修	陈村	藏珑华府	8.47	508	5.26	带装修	
7	乐从	中海新城公馆↑	17.01↑	929	10.53	带装修	乐从	星际半岛	7.35	535	7.68	——	
8	伦教	伦教碧桂园珑湾↑	16.03↑	828	10.18	含别墅，普通住宅带装修	陈村	美的花湾城	7.21	420	4.18	部分带装修	
9	大良	招商公园1872↑	15.95↑	606	10.33	——	均安	都市经典广场	6.90	640	7.79	部分带装修	
10	大良	保利碧桂园悦公馆↑	14.73↑	752	9.22	带装修	容桂	佳兆业金域天下	6.70	568	6.19	——	
合计			266.68	14028	177.72		合计			116.11	7612	91.56	

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

限购区六盘占领网签套数TOP10，良桂片区依旧为交投热点

2018年顺德签约套数TOP10

2017年顺德签约套数TOP10

排名	镇街	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	镇街	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	容桂	碧桂园凤凰湾	5702↑	63.57	10936	带装修	容桂	碧桂园凤凰湾	2521	27.68	11756	带装修
2	乐从	保利海德公园↑	1535↑	18.79	16466	带装修	龙江	碧桂园华府	841	12.03	12310	带装修
3	伦教	中海万锦公馆↑	1085↑	12.78	15838	带装修	伦教	伦教碧桂园御府	666	9.03	13609	带装修
4	乐从	碧桂园华润新城之光↑	1037↑	12.18	17825	带装修	均安	都市经典广场	640	7.79	8855	部分带装修
5	容桂	佳兆业金域天下△	929↑	10.53	16156	含别墅	容桂	佳兆业金域天下	568	6.19	10820	——
6	乐从	中海新城公馆↑	924↑	11.11	12780	带装修	乐从	星际半岛	535	7.68	9558	——
7	北滘	美的绿城凤起兰庭	882	10.11	11800	人才房	陈村	藏珑华府	508	5.26	16116	带装修
8	伦教	伦教碧桂园珑湾↑	828↑	10.18	15739	含别墅， 普通住宅带 装修	乐从	碧桂园华润新城之光	501	6.08	16766	带装修
9	大良	顺德华侨城↑	825↑	17.34	22572	含别墅， 普通住宅带 装修	容桂	东逸湾	477	4.33	4746	——
10	大良	龙湖春江名城↑	806↑	9.50	14990	——	龙江	碧桂园珑悦	466	4.93	13201	带装修
合计			14655	176	14479		合计		7723	91	11847	

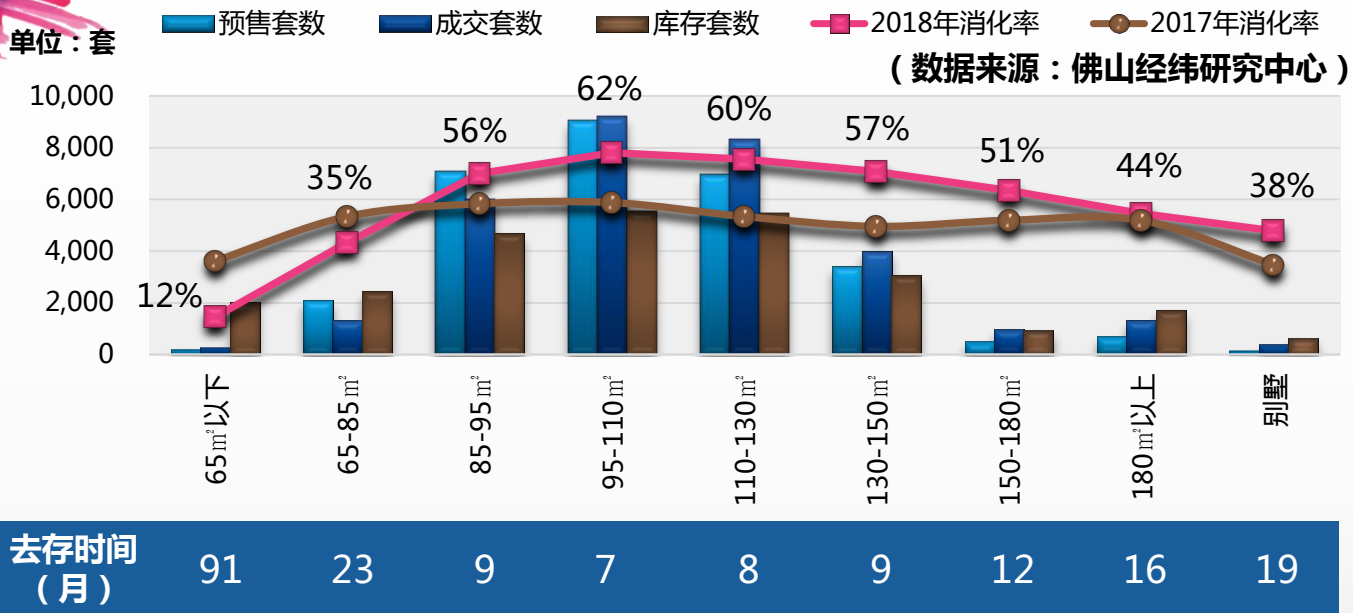
备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低

(数据来源：佛山经纬研究中心)

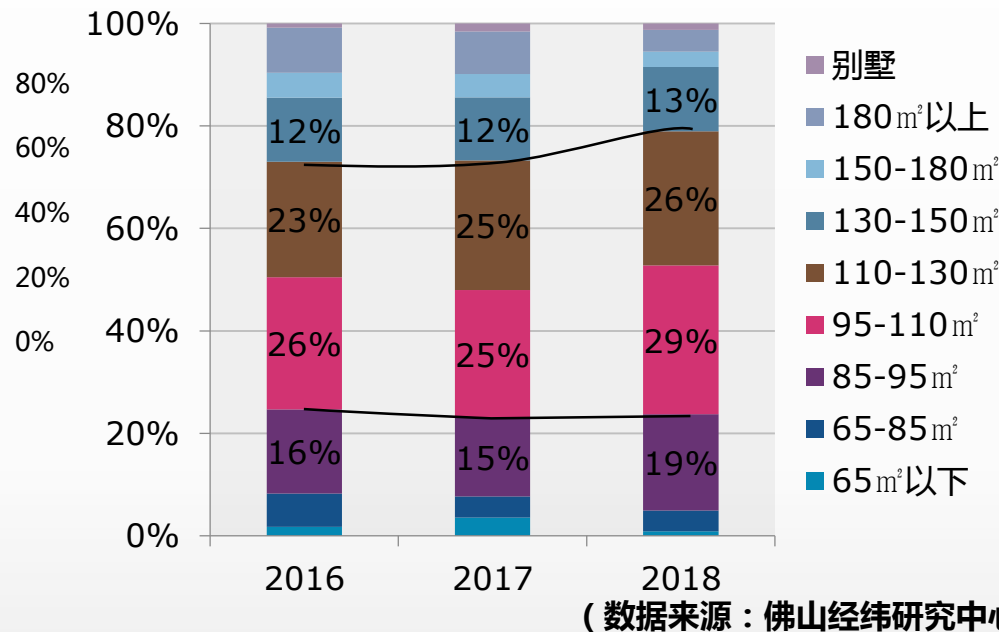
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

新增供应110m²以上户型占比均下降，叠墅或渐成高品质主流户型

2018年顺德住宅市场供求结构



2016-2018年顺德住宅产品成交占比走势



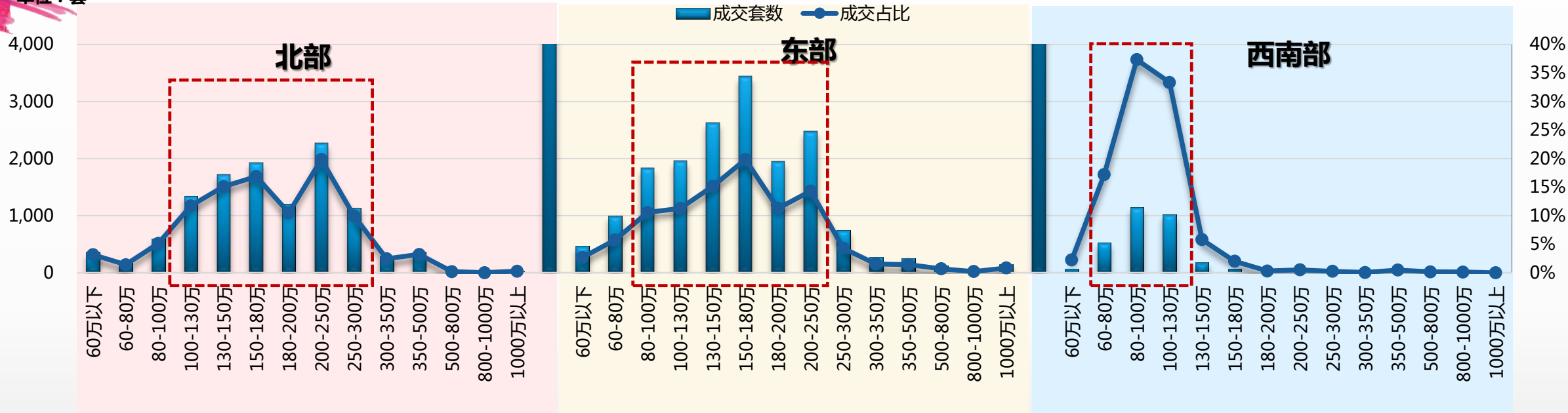
- 新增供应65-110m²户型占比均呈增长态势。**本年度新增预售主要以95-110m²改善型三四房产品为主，该积段户型市场认可度相对较高。随着外围片区拿地成本增加，部分房企为控制总价，会选择打造80m²左右刚需三房，供应65-85m²户型增幅达65%，85-95m²户型增幅达34%。
- 95-130m²产品仍然为市场成交主流面积段。**良桂片区性价比较高的刚需户型尤其受外区客青睐，大部分项目如碧桂园凤凰湾、佳兆业金域天下等主打性价比刚需户型较受外区客户欢迎；东部及北部片区聚集多个高价项目，主打110-150m²精品改善型产品，消化主要依赖本地客户，去化速度相对较慢，本年度获预售套数亦较去年下降两成。
- 别墅网签量升幅较大，叠墅产品渐成主流。**别墅成交主力顺德华侨城全年网签近180套，比去年有较大幅度增长。目前相对较小面积的叠墅产品渐已成熟，且有较高的实用率，开发商开发品质型产品会更多关注叠墅产品。如力合阳光城云谷推出的叠墅产品受到热捧，中洲府、中铁建凤语潮鸣苑等新项目亦规划有叠墅产品。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

高价项目陆续入市有望成市场主流，刚需积段依然为客户置业首选

2018年顺德住宅产品成交总价结构

单位：套



(数据来源：佛山经纬研究中心)

- **北部**片区售价在1.8-2.2万之间，上半年交投相对活跃，但下半年受大市环境影响，客户置业信心不足，且北部片区在售项目价格相对较高，客户热情度不高。但基于北部有较好的规划条件、交通条件及优良的配套，未来北部片区的发展潜力仍然较大。
- **东部**以大良和容桂两镇街交投较活跃。目前东部片区总体售价在1.1-2.3万之间，跨度较大，而容桂作为该片区价格洼地，颇受外区客欢迎。大良东部云集多个新项目，主打改善型的中洲府、金科博翠天下、华侨城云邸等，但普遍地价较高，未来入市表现仍有待考证。
- **西南部**本年度有较多新项目入市，如碧桂园美的水木清华、丽悦轩、美的中交翰诚等，主流产品以刚需型为主，但随着土拍成本升高，部分项目因价钱超出该片区客户预期，入市的消化速度较慢，开发商推货节奏亦随之减缓。

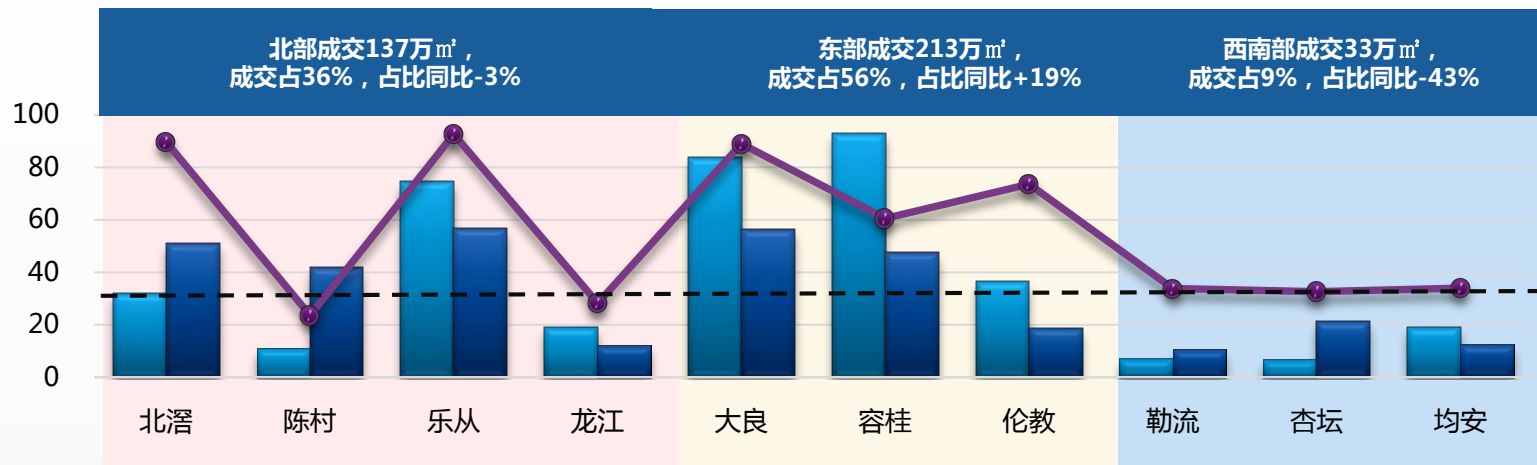
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

限购区域进入门槛较高影响外区客户导入，东部依然为全区交投热点板块

单位：万m²

2018年顺德镇街存销情况

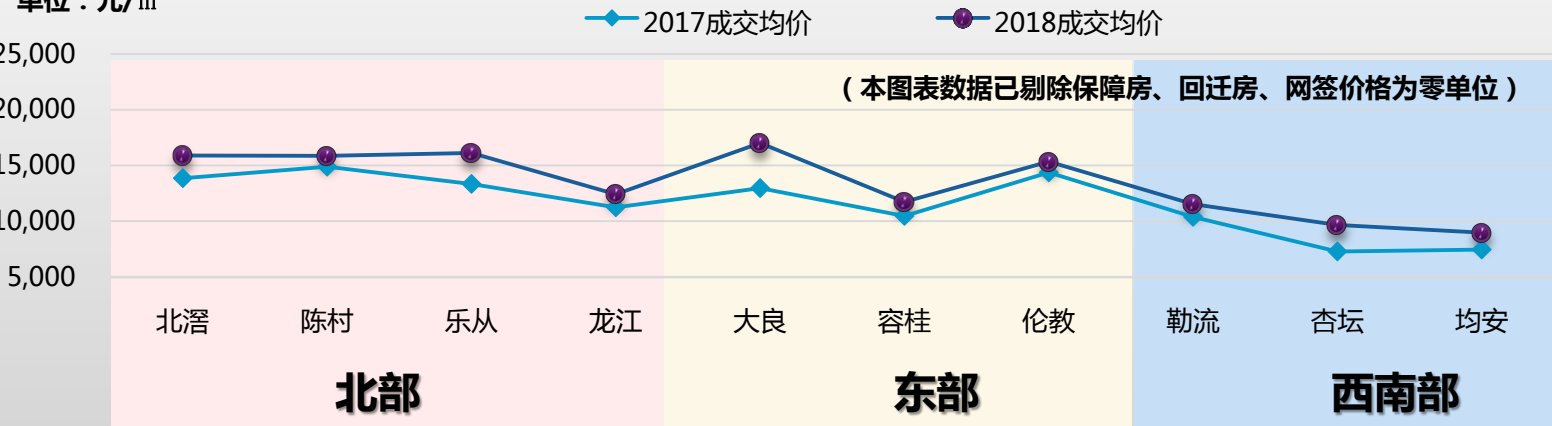
成交面积 库存面积 成交同比



去存周期 (月)	19	45	9	8	8	6	6	18	37	8
----------	----	----	---	---	---	---	---	----	----	---

2017年-2018年顺德镇街均价情况 (数据来源：佛山经纬研究中心)

单位：元/m²



(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交、库存数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况

■ **北部**乐从在售项目有泰禾佛山院子、华润置地悦里等，但本年度多个项目如保利海德公园、中海新城公馆等已接近清盘收尾阶段，而中铁建领秀公馆、中嘉江湾豪庭等新项目入市亦将补充该片区货量。北部片区上半年部分推货较积极，去化表现可圈可点，但调控政策影响，外区客置业门槛相对较高，一定程度上会使外区客户向东部板块置业。

■ **东部**良桂片区为全区交投热点板块，片区成交超200万方，成交面积占全区过半数。片区目前售价在1.1-2.3万元/m²，其中大良东部聚集多个预备入市的高价新项目，如中洲府、华侨城云邸、金科博翠天下等，预计售价将达到2.5万元/m²以上。

■ **西南部**本年度有较多新项目入市，缓解了去年货量不足的情况。但由于部分项目因楼面地价较高，推售价格亦随之上涨，超出本土客户接受范围，加上下半年外区客逐渐减少，一定程度上影响下半年去化速度。

下半年市场总体观望情绪浓厚，客户成交热情不高，开发商推货节奏减慢

■ 2018年成交面积 (万m²)
 ■ 2019可售面积 (万m²)

镇街	去化周期 (月)
杏坛	66
陈村	64
勒流	38
北滘	31
龙江	19
大良	17
容桂	14
乐从	13
伦敦	12
均安	12



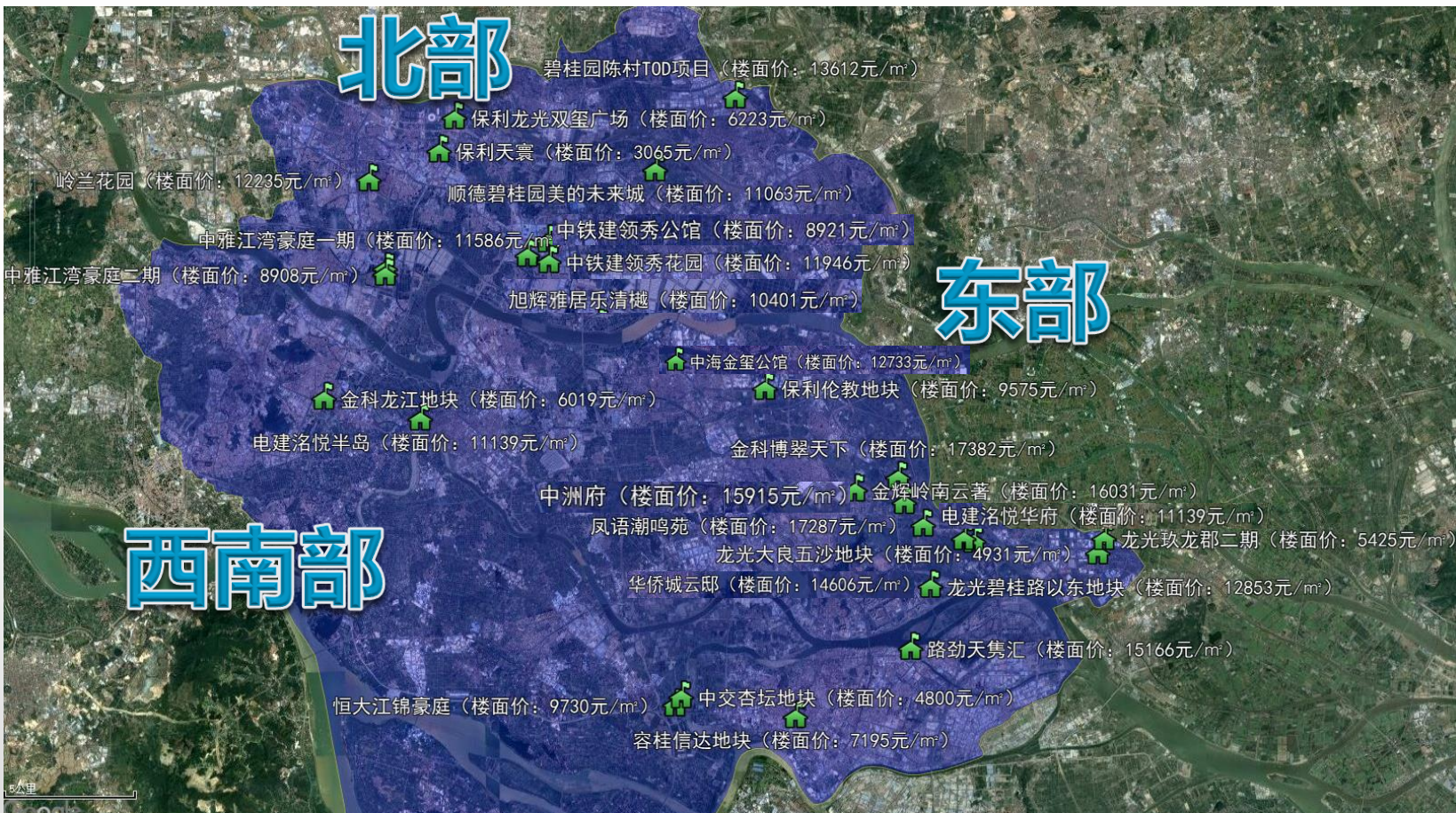
- 2019预测将新增供应264万m²，预计2019年市场可售货量达592万m²，**静态去化时间约18.5个月。**
- **北部**：2018上半年部分楼盘推货节奏较快，去化亦相对较理想，而下半年调控收紧，片区表现偏淡静，去化速度有所减缓。
- **东部**：良桂片区为传统交投热点区域，大良东部将有较多新项目入市，涵盖精品改善型及刚需型产品，有望再引起成交热潮。
- **西南部**：多个新项目入市为该片区补充货量，目前除均安外西南部货源相对充足。但下半年投资客减少进入该片区使去化速度放慢，预计开发商推货节奏亦会放缓。

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源顺德区商品房交易信息网，已排除退房、重复登记情况，预测数据为佛山经纬研究中心对楼盘施工进度、营销推广情况监控所得

预计2019年入市项目达26个，龙光成土拍大赢家

2018预计入市新项目分布图



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ 2019年，预计约有26个新项目入市。其中北部占10个，东部占13个，西南部占3个，东部未来入市项目分布较集中。

■ 龙光成顺德土拍最大赢家，2018全年共竞得四宗地，其中有三宗位于大良东部，目前在售项目有龙光玖龙郡、顺德龙光玖龙府。今年只有金茂和信达2家新进房企落子顺德，较去年9家明显减少。

■ 相较2017年顺德土拍的“畅旺”之势，今年顺德土拍热度有所下降，全年共有4宗地撤销挂牌，1宗地流拍，其中有三宗地在西南片区。开发商拍地将会更理性，在充分衡量地块竞拍配建要求、自身开发能力等各方面后再参与竞拍。

■ 2017年竞得的多块高价地在2018年未能如期入市，预计2019年将会扎堆亮相。届时将会有更多精品项目进入市场，客户也会有更多选择。

顺德开建十大工程升级城市配套，促进良桂一体化进程，彰显板块价值

顺德十大工程包括：

1. 交通畅行工程
2. 强教育及医疗工程
3. 市民活动中心建设工程
4. 桂畔海水系及眉蕉河综合整治工程
5. 顺德城区亮化美化工程
6. 德胜体育中心及顺峰“半马国际跑道”
7. 文化街区改造工程
8. “双塔”修缮及顺峰山公园提升工程
9. 德胜商务区建设工程
10. 顺德塔



“交通畅行工程”走向示意图



■ 2018年12月，顺德区“中心城区”建设指挥部发布公告，提出顺德将开建十大重点工程，并向市民征询意见。**从粤港澳大湾区竞争的高度去谋划十大重点工程，目标是建设成粤港澳大湾区的一颗明珠。**

■ 顺德十大工程开建，是对顺德原有基础配套设施的改造升级。如“交通畅行工程”中提出在现有道路的基础上通过改造道路节点，实现快速化；顺德塔、“双塔”修缮及顺峰山公园等提升工程则提升了文旅配套设施。**配套设施的提升能够有效提升市民生活环境，同时提升顺德对高端人才及产业项目的吸引力，使板块价值得以彰显。**同时，良好的基础配套能够提升居住氛围，环境宜业更宜居。

顺德村级工业园改造提升城市面貌促进产业升级，房地产+产业园运作模式助双赢

大良：新滘工业区



946亩。
打造汽车商贸和科技创新类产业为特色的综合产业园区。

容桂：细滘工业区



310亩。
打造成粤港澳大湾区生态型、智慧型、创新型、共享型中小企业总部集聚区。

北滘：陈大滘工业区



352亩。
以“双智”产业配套为核心，打造成佛山首个“智造+文创”特色产业园。

勒流：光大工业区



376亩。
以家居五金、家电、光电、电子信息产业为主，将打造对接深圳的高新技术产业园。

龙江：陈涌工业区



470亩。
以智能家居、新兴电子信息、轻型机械装备产业为主，将整个园区打造成智能环保家居产业园，对接区内外优质企业的腾挪区。

均安：新华永丰工业区



351亩。
承接或引进高质量牛仔产业链企业，打造“均安镇牛仔智能环保园区”。

■ 2018年顺德村级工业园改造已实现开题破局，并取得初步成效。通过对旧厂房整改搬迁及清拆，为产业发展用地腾出新的空间，提高土地利用效率，优化资源配置。目前，10个示范园区实现了明显突破。

■ 村级工业园改造由政府牵头，积极引进社会资本，政企合作探索出多种发展模式。伦教街道引进社会资本，与碧桂园集团、联东集团签订关于产业园区共建的三方合作框架协议；北滘镇先后与天安佛山公司、万科、富力、深圳华夏幸福伙伴集团等业内经验丰富的园区开发商对接，寻求合作机会和获取资源。

■ 村级工业园改造完成后，除了释放土地资源以外，还将引进多个先进产业项目，淘汰落后产业，拓展产业空间并助力产业升级转型。“房地产+产业园”运作模式的试行能将房地产行业已经相对成熟的开发管理模式带动工业园发展的同时，促进房地产业发展多元化。而部分村改项目包括复垦复绿改造，如伦教北海工业园将打造以休闲旅游、文化商务为主的产业园区，在承接了产业集聚功能之余还原了原有绿地资源，提升了城市整体面貌。

高价项目陆续入市渐成市场主流，限购区域市场热度有望回升

- **未来土地供应量充足，房企拍地回归理性。**2018年下半年频频有地块流拍、撤销挂牌，土地市场有所降温；而随着顺德村级工业园改造和“三旧”改造的推进，未来将会释放一部分土地资源，土地储备和供应相对充足。预计在明年房企拿地更趋谨慎，会综合衡量地块配建成本、自身开发能力等因素再以低溢价率竞地。
- **高价项目逐渐成为市场主流，东部地区仍为交投主力。**2017年土拍市场热度较高，有一部分高价项目未能在2018年如期入市，在2019年或将陆续登场，成为市场主流项目。预计明年东部将有13个新项目入市，主要集中在大良东部片区，其中不乏华侨城云邸、中洲府等精品改善型项目和龙光玖龙郡等刚需型项目，产品类型较丰富，客户选择面亦较广，未来仍然是顺德的成交热门区域。
- **北部片区在售项目较多，明年有望再带起片区热度。**受2018年政策收紧影响，高价项目云集的北部片区在2018年下半年表现相对低迷。目前北部片区在售项目较多，明年亦将会有8个新项目入市，在整体生活配套、城市面貌更有优势下，预计客户有望逐步回归。



PART

4.5

三水 》 》

新建住宅市场运行情况

三水2018年供求状况

新增预售

套数 35929套

同比↑59%

面积 374.38万m²

同比↑55%

网签备案

套数 28748套

同比↑36%

面积 281.95万m²

同比↑27%

均价 8286元/m²

同比↑7%

金额 233.61亿元

同比↑36%

住宅库存

套数 20122套

同比↑83%

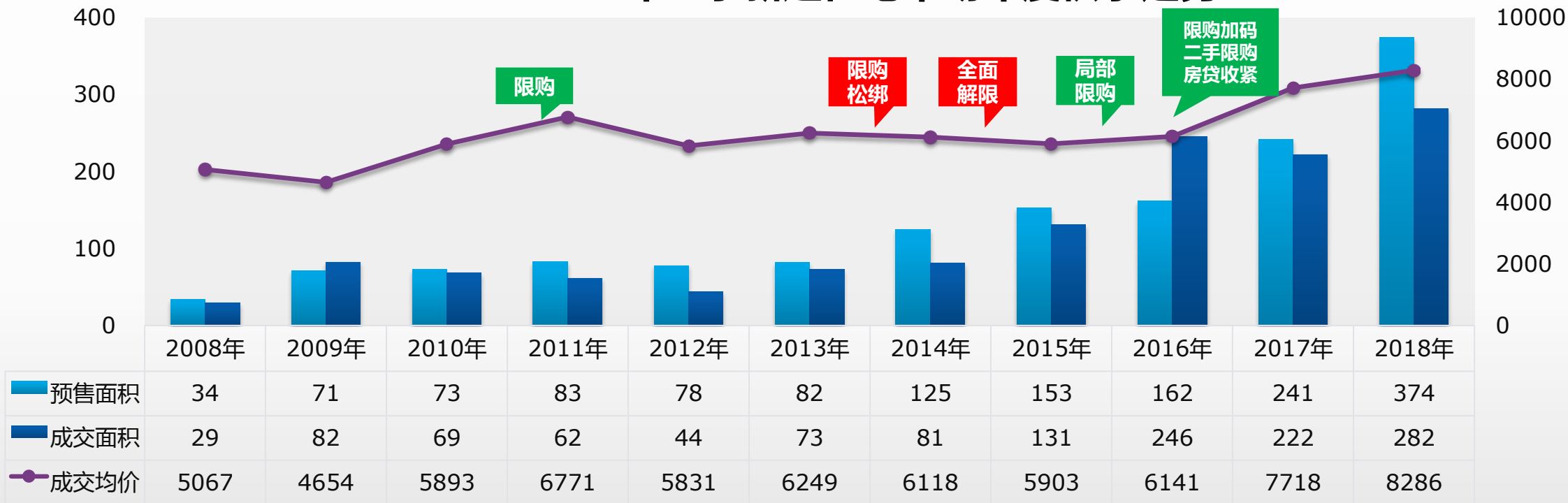
面积 241.16万m²

同比↑66%

整体市场供应激增，成交增幅不大，库存消化周期约10个月

2008-2018年三水新建住宅市场年度供求走势

单位：万m²



(数据来源：佛山住建局备案数据)

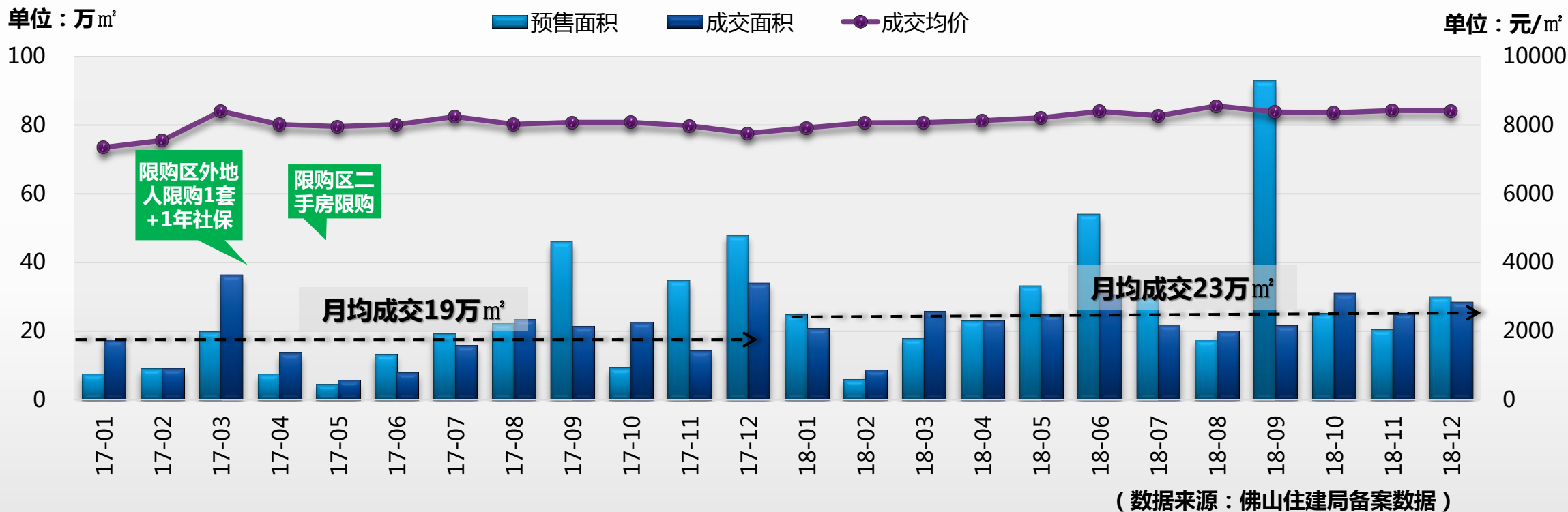
■ **成交均价稳定“8”字头，整体市场供应激增，但对成交拉动幅度不大。** 2018年三水新增预售面积同比增加55%，成交面积同比增加27%，成交均价同比上涨7%。从数据上看，市场供应的激增未能大幅拉动成交；同时从市场表现上，进入第三季度起客户的观望情绪渐浓，伴随更多高价地块陆续入市，观望态势或将延续到2019年上半年。

■ **截止2018年年末，三水库存面积为241.16万m²，去存时间约10个月，整体去存压力仍在可控范围。**

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

品牌房企新房源入市未能拉动成交，进入下半年客户观望情绪渐浓

三水新建住宅市场月度供求走势



- 2018上半年在售楼盘持续供应，除六月份迎来供应次高峰外，前5个月市场供需维持相对平稳。
- 2018下半年品牌房企楼盘扎堆入市，如中南远洋·漫悦湾、天聚广场、华远远洋天骄、招商樾园、碧桂园佛山双子星城和常乐府等，九月份整体市场供应更是迎来井喷，**但整体成交升幅仍不大，受外区客户进入速度放缓，本土客户购买力有限的情况下，市场成交速度有所下滑，供求双方出现胶着状态。**

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

2018年网签金额TOP10旧盘霸屏，御江南连升七阶勇夺榜首

2018年三水签约金额TOP10							2017年三水签约金额TOP10						
排名	镇街	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	备注	镇街	楼盘名称	网签金额 (亿元)	网签套数 (套)	网签面积 (万m ²)	备注	
1	江南新区	御江南↑	18.27↑	2107	20.74	含别墅， 洋房毛坯	河口片区	时代南湾	16.86	2037	21.39	带装修	
2	河口片区	时代南湾↓	17.65↑	1850	19.99	带装修	西南中心	博雅滨江	14.32	1416	16.81	——	
3	三水新城	保利中央公园↑	10.99↑	1121	12.33	带装修	河口片区	恒大御湖郡	14.13	1513	15.29	部分带装修	
4	三水新城	旭辉城	10.52	1129	11.83	带装修	三水新城	雅居乐雅湖半岛	10.25	960	11.05	部分带装修	
5	乐平	雍翠新城↑	9.60↑	1325	12.4	含别墅， 部分洋房带 装修	河口片区	恒大郦湖城	9.34	1180	12.68	带装修	
6	西南中心区	雅居乐融创三江府	9.28	1020	10.91	带装修	三水新城	保利中央公园	8.89	921	9.46	部分带装修	
7	西南中心区	三水冠军城↑	8.94↑	1036	10.68	部分带装修	白坭	恒大山水龙盘	7.04	750	8.99	带装修	
8	西南中心区	博雅滨江↓	8.25↓	769	9.45	部分带装修	江南新区	御江南	6.41	694	7.05	——	
9	河口片区	汇信华府	8.21	1026	9.86	——	乐平	雍翠新城	6.31	899	8.58	部分带装修	
10	三水新城	旭辉江山	7.7	784	8.63	带装修	西南中心	三水冠军城	5.98	708	6.97	带装修	
合计			109.41	12167	126.83		合计			99.53	11078	118.27	

备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

网签套数TOP10中心区域仍为主导，御江南以网签2107套成最大赢家

2018年三水签约套数TOP10							2017年签约三水套数TOP10						
排名	镇街	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	镇街	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	
1	江南新区	御江南↑	2107↑	20.74	8808	含别墅， 洋房毛坯	河口片区	时代南湾	2037	21.39	7880	带装修	
2	河口片区	时代南湾↓	1850↓	19.99	8826	带装修	河口片区	恒大御湖郡	1513	15.29	9243	部分带装修	
3	乐平	雍翠新城↑	1325↑	12.40	7744	含别墅， 部分洋房带装修	西南中心	博雅滨江	1416	16.81	8519	---	
4	三水新城	旭辉城	1129	11.83	8892	带装修	河口片区	恒大郦湖城	1180	12.68	7366	带装修	
5	三水新城	保利中央公园↑	1121↑	12.33	8911	带装修	三水新城	雅居乐雅湖半岛	960	11.05	9271	部分带装修	
6	西南中心区	三水冠军城↑	1036↑	10.68	8366	部分带装修	三水新城	保利中央公园	921	9.46	9393	部分带装修	
7	河口片区	汇信华府	1026	9.86	8327	---	乐平	雍翠新城	899	8.58	7355	部分带装修	
8	西南中心区	雅居乐融创三江府	1020	10.91	8503	带装修	白坭	恒大山水龙盘	750	8.99	7822	带装修	
9	芦苞	恒福水岸	900	8.81	7125	带装修	西南中心	三水冠军城	708	6.97	8575	带装修	
10	白坭	恒大山水龙盘↓	786↑	8.47	7529	含别墅，洋房带 装修	江南新区	御江南	694	7.05	9087	---	
合计			12300	126.04	8419		合计			11078	118.27	8413	

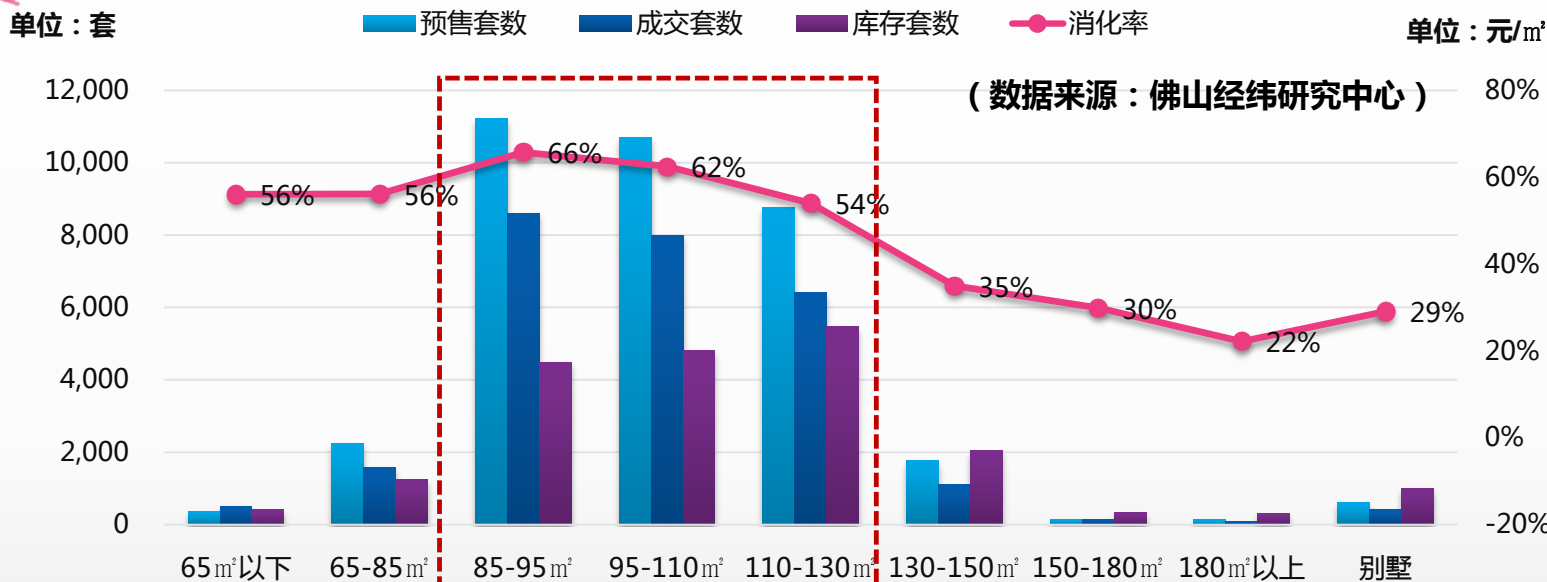
备注：↑表示同比有增长/排位上升，↓表示同比有减少/排位降低

(数据来源：佛山经纬研究中心)

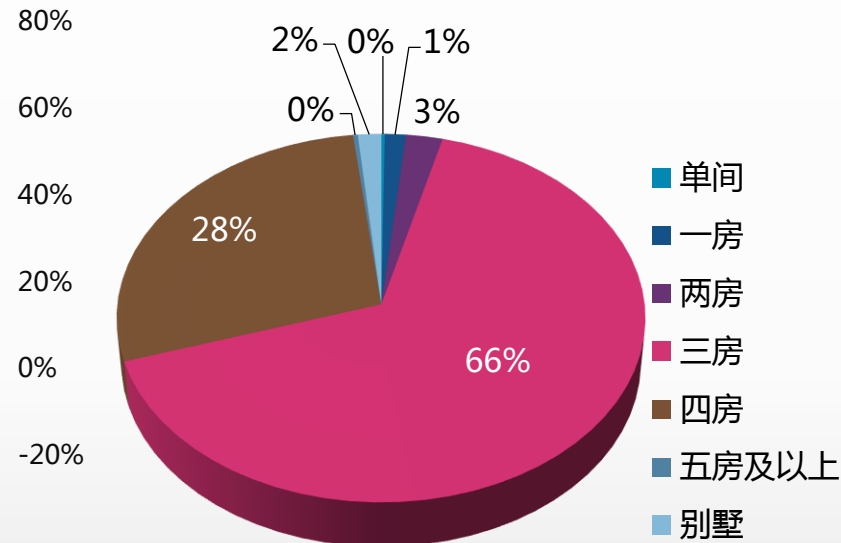
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

产品成交仍以85-130方为主，入市门槛走高，产品分化越发明显

2018年三水区住宅市场供求面积结构



2018年三水住宅户型成交分布



去存时间 (月)	9	9	6	7	10	22	28	42	29
17年成交占比	1.4%	7.1%	27.6%	29.0%	22.3%	9.3%	1.7%	0.7%	1.0%
18年成交占比	1.9%	5.9%	32.0%	29.8%	23.9%	4.1%	0.5%	0.3%	1.5%

■ **95-130m²面积段供需仍为主导，改善需求有所回落。**2018年仍以年轻客群和置业投资客群为主，95-130m²刚需改善户型最为热捧，新入市项目户型设计基本集中于在85-130m²三四房，入市门槛逐渐走高，产品分化越发明显。

■ **别墅整体成交表现尚可，去存周期约29个月。**本年度别墅供应和成交主要集中在保利雲上和碧桂园翡翠山两盘，整体去存周期较上年减少明显；小面积的刚需型联排/双拼别墅受市场青睐度较高，在售别墅主要集中在云东海片区，其余个别位于外围镇街。

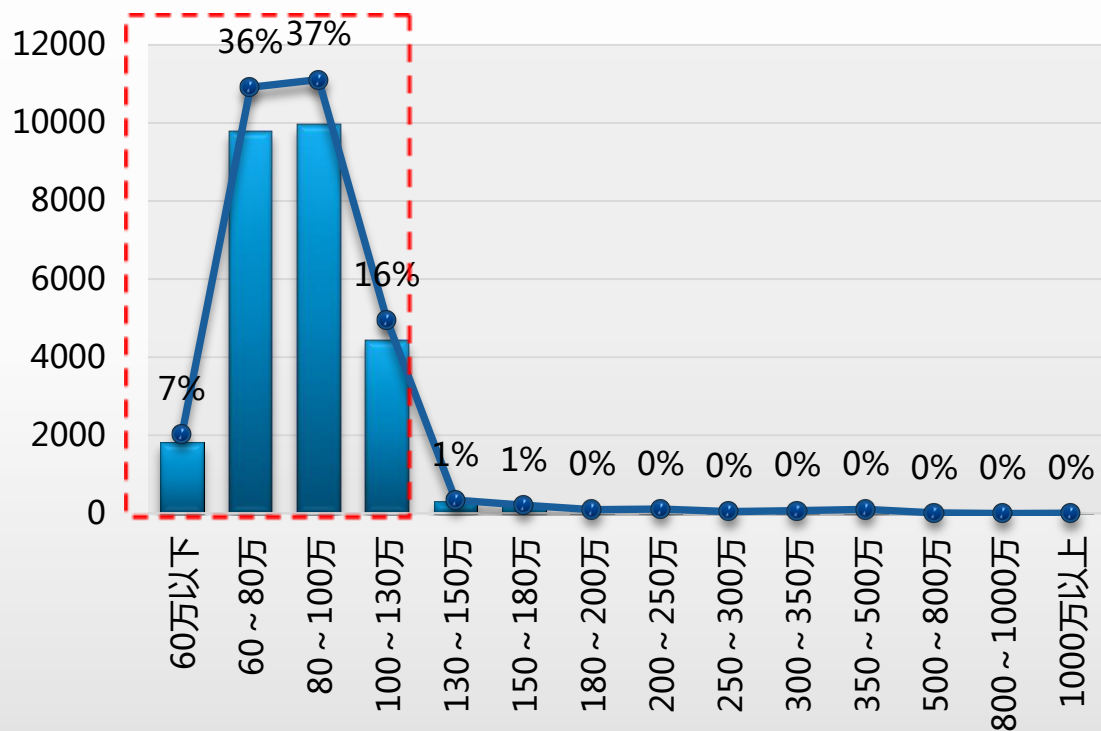
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

高价项目陆续入市产品价格不断拉升，全年实际成交总价段多集中在95-130万元

2018年三水产品成交总价结构

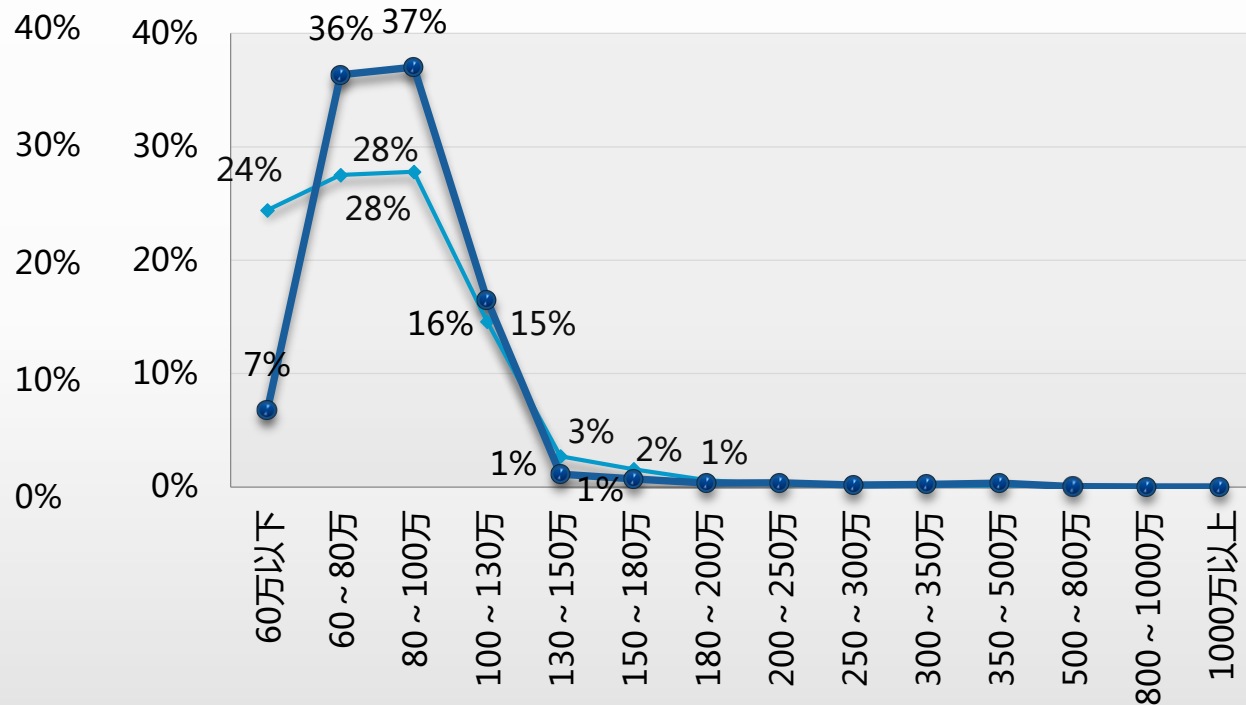
单位：套

成交套数 成交占比



2017-2018年三水产品成交总价结构对比

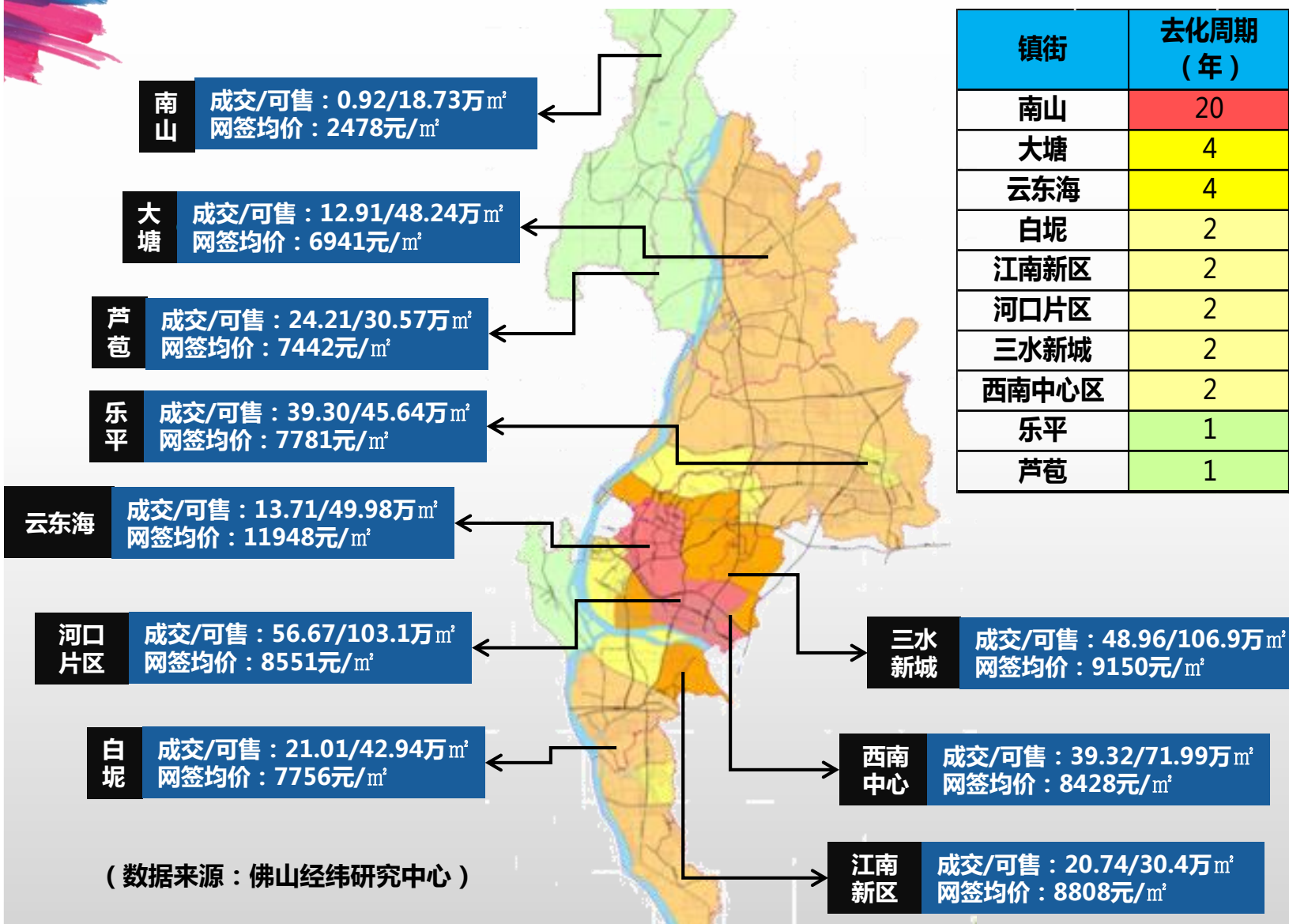
2017年成交占比 2018年成交占比



(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ 从数据上看，较2017年60万以下产品成交占比减少17%，2018年网签主要集中增加至60-100万产品，但考虑到存在装修款，预计实际成交总价段集中在95-130万左右。随着多个品牌纯新项目入市且多集中于三水新城和北江新区等中心区域，导致产品价格不断拉升，同样由于统计数据难以确实反映市场，网签总价会相对偏低，预计2019年实际成交总价部分拉升或多集中于100-140万元。

全区静态去化周期约24个月，三水新城、河口片区去化压力对比去年增强



- 预测2019年新增供应可达309万m²，市场可售货量达557万m²，**静态去化时间约24个月。**
- 2018年土地供应较上年减少明显，仅有9块土地成交（2017年21块），但未来可售货量依然充足。
- 中心城区如三水新城、北江新区两重点板块整体去化周期为2年。一方面受未来供应基本为高价地块，市场售价预期相对较高；另一方面，外区客户进入对于市场拉动有所减弱，成交或未能如2018年。
- 北部三镇，如南山、大塘压力较为明显，区位以及配套仍为板块成交的硬伤；而云东海板块主要受别墅产品拖累，去化周期达4年，压力相对较大。

（数据来源：佛山经纬研究中心）

2019年预计新入市项目达10个，多个项目预计扎堆上半年入市

2019预计入市新项目分布图



(备注：此楼面地价已剔除配建学校和人才住房地价；数据来源：佛山经纬研究中心)

■ 2019年，**预计约有10个新项目入市**，外围镇街未来新入市项目占比达5成，其余新项目集中在三水新城和北江新区。

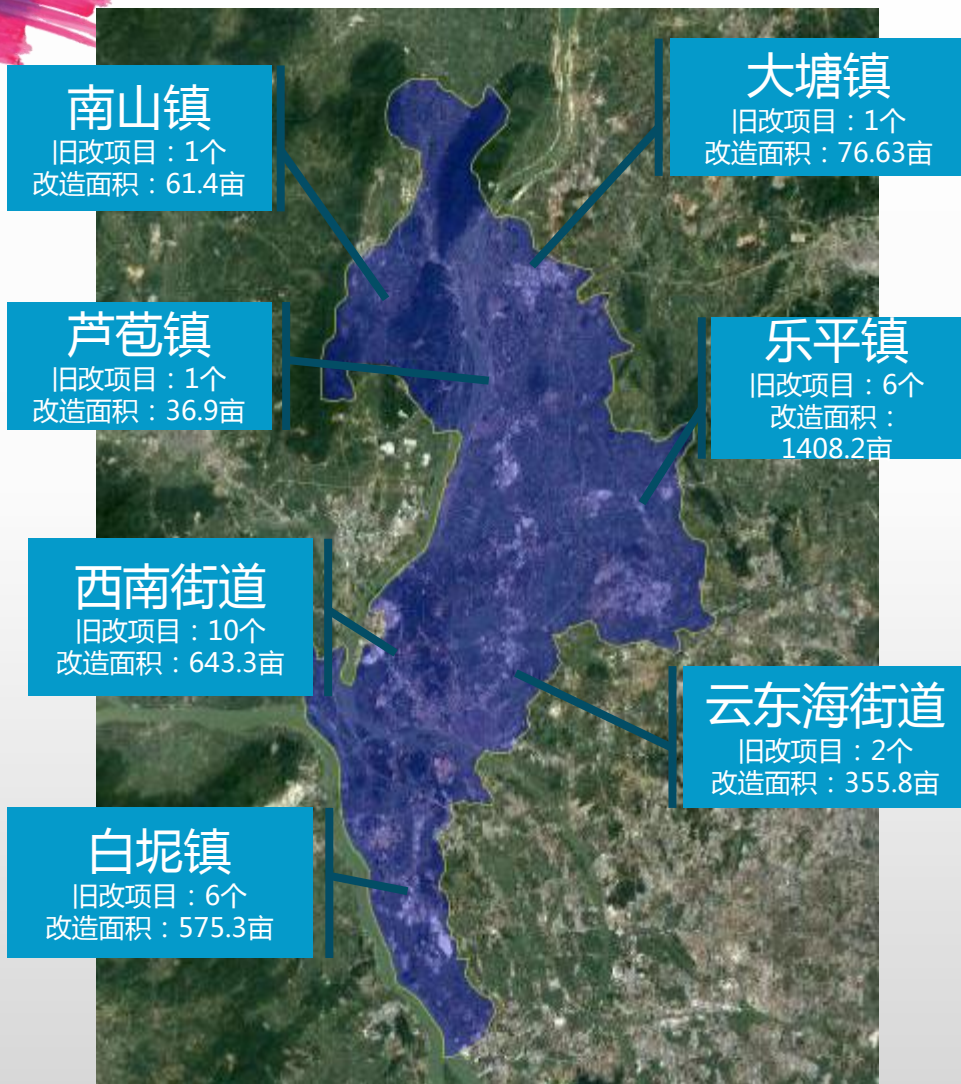
■ 上年三水土拍市场异常火热，今年则相对淡静许多，但今年新盘入市多达13个且基本为品牌房企开发，其中龙光碧桂园悦府、天聚广场和碧桂园佛山双子星城的首次开卖，当天去化超9成，普遍入市表现良好；全市供需旺盛期基本集中于下半年，中心区域的新货冲击、外围镇街以“低首付”为主流的营销方式和三水作为非限购区和价格洼地，故较其他区域市场表现活跃。

■ **2019年低地价项目接近去化完毕，高地价项目入市将革新市场格局，市场产品供应丰富多样，客户观望情绪更浓厚，市场竞争将更加激烈。**预计明年房企在拿地方面将回归理性，另外三水新城、河口片区和西南中心区仍为市场主导，外围镇街则受区域因素制约开始以中心区为参考调整。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

2019年三水27个旧改项目提前3个月公布，新增10大新项目

2019各镇街旧改项目分布图



三水区2019年“三旧”改造新增10大新项目								
序号	区域	项目名称	用地面积	改造类型	土地用途	规划容积率	目前进度	计划完成时间
1	西南街道	三水区文峰西花果山生活区改造项目	80.23	旧城镇	商住用地	未定	拟申请入库	2022
2		广海大道西27号一、二、三座拆迁改造项目	4.01	旧城镇	商住用地	≤3.5	拟启动征拆	2022
3	云东海街道	横涌旧村(居)改造(一期)项目	296	旧村居	商住用地	≤3.0	拟申请入库	2021
4		横涌家具城改造项目	59.79	旧厂房	商业用地	0.2-2.0	拟申请入库	2021
5	白坭	三水三星制锁实业有限公司、三水骏华塑料实业有限公司城市更新项目	37.39	旧厂房	商业用地	≤3.5	改造方案待批	2021
6		三水白坭镇原叶德林旧厂房改造项目	257.1	旧厂房	商服兼容商住用地	≤3.2	已认定	2021
7	乐平	乐平镇金融服务区二期“三旧”改造项目	477.49	旧厂房	商服用地	≤3.0	征收中	2023
8		乐平镇金融服务区一期“三旧”改造项目	145.22	旧厂房	商服用地	≤3.0	征收中	2023
9		乐平南边片区“三旧”改造项目	481.74	旧厂房	商住用地	≤3.0	摸底调查中	2023
10	芦苞	芦苞市场改造项目	36.9	旧城镇	商业用地	≤0.5	前期准备	2019

日前，三水区国土城建和水务局发布了《三水区2019年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》，文件显示，2019年三水区计划改造项目为**27个**，七大片区均有分布，总面积达3157.22亩，同比去年下降32.4%。其中商住项目总计**15个**；而2019年全新启动的项目有**10个**，面积约1315.82亩，今年继续开展改造项目有**17个**，面积1841.4亩。

另外，**按照计划，今年上半年地铁4号线相关资料将再次上报到国家发改委进行审批！**种种规划的出台对三水都是利好消息，但考虑到规划实施并非一朝一夕可实现，未来三水的城市改造和升级还需循序渐进。

(数据来源：新浪乐居、佛山经纬研究中心收集整理)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

不限购优势尚在但难有突破，高地价项目入市及外围镇街出货将受考验

- **2019年整体调控政策维稳基调不变，非限购区优势尚在但难有突破。** 2018年政策调控以稳字当头，坚持“房住不炒”主基调，对于作为非限购区的三水可以说是“福利年”，无论是供应需求还是市场价格均有明显增幅。伴随着房贷利率上调、“购房入户”取消，积分入户新政落地、租赁新政落实等一系列政策颁布，维稳基调未变。从今年下半年看，全市交投活跃度下降明显，客户观望情绪浓厚，并且随着高价项目入市影响，不限购优势边际效应减弱难再有突破。
- **低地价项目接近去化完毕，高地价项目入市将革新市场格局。** 预计2019年房企在拿地方面将回归理性，同时低地价项目接近去化完毕，受高地价项目陆续入市影响，市场推货节奏将有所减慢，不排除产品同质化严重，项目追求现金流加速回笼资金、客户入市速度放缓等因素影响，市场竞争更为激烈，部分项目或会降价出货。
- **中心区将重新主导市场走势，外围镇街以中心区为参考。** 随着多个纯新项目入市，如今年的中南远洋·漫悦湾，远洋华远·天骄，天聚广场和常乐府等，再加上碧桂园佛山双子星城，金融街·金悦府、华远远洋·海蓝城等竞品也即将入市，市场上产品可选择性高，消费者观望情绪渐浓。目前中心区本地客逐渐成主力，外区投资客潮回落，依赖渠道的外围镇街竞争力下降，受中心区影响将尤为明显，价格支撑力承压明显。

PART

4.6

高明 《》

新建住宅市场运行情况

高明2018年供求状况

新增预售

套数 15442套

同比↑38%

面积 166.11万m²

同比↑31%

网签备案

套数 17129套

同比↑82%

面积 172.82万m²

同比↑67%

均价 7663元/m²

同比↑21%

金额 132.43亿元

同比↑101%

住宅库存

套数 9708套

同比↑19%

面积 114.86万m²

同比↑12%

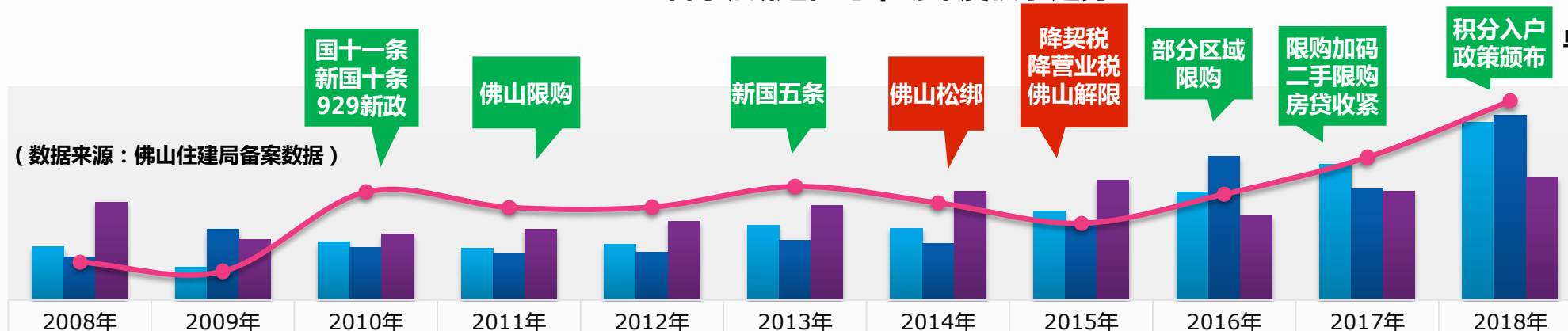
高明品牌房企开发项目陆续入市，实际成交价格部分虚高且难以促进市场成交

2008-2018年高明新建住宅市场年度供求走势

单位：万m²

200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0

(数据来源：佛山住建局备案数据)



单位：元/m²

8000
7500
7000
6500
6000
5500
5000
4500
4000
3500
3000

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
■ 预售面积	50	31	54	48	52	70	67	83	101	127	166
■ 成交面积	40	66	49	43	45	56	53	73	135	104	173
■ 库存面积	92	57	62	66	74	88	102	112	79	102	115
● 成交均价	3887	3672	5530	5169	5177	5658	5275	4796	5479	6343	7663
去存周期 (月)	27.5	10.3	15.1	18.4	19.8	19.0	23.2	18.6	7.0	11.8	8.0

■ **全年政策调控松紧收放自如，但高明市场年底表现淡静恐难承后市。** 2018年整体政策调控基调以维稳为主并逐渐趋向精细化，高明不限购和价格洼地优势在上半年得以体现，实际市场供求活跃；但下半年尤其临近年底，高明市场表现来访成交量下降明显，市场淡静表现恐会延续到明年上半年。

■ **品牌房企开发项目陆续入市，但客户需求或难以平衡市场供应。** 今年品牌房企项目陆续入市对市场成交确有明显拉升作用，集中体现在西江新城、荷城和杨和板块，外区置业客户占高明市场成交份额较大，但受较为紧张的大环境影响，来年外区客户热情减弱和本地客源消费接近饱和，对于供货如此充足的高明市场或存在过剩风险，实际价格部分虚高或面临价格调整，项目竞争力受板块核心价值影响提高。

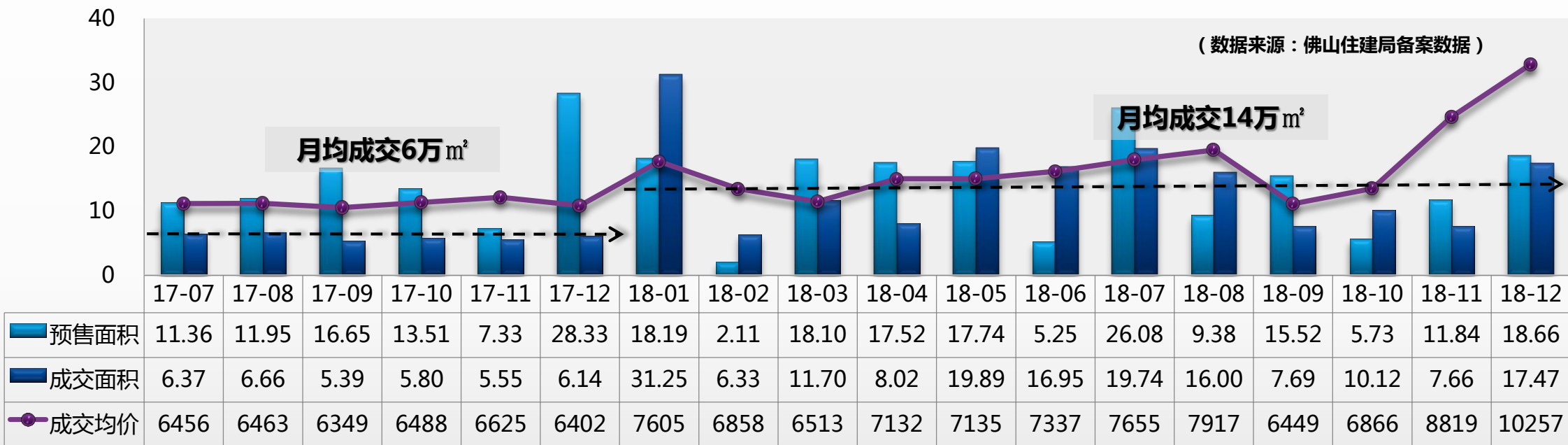
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

年中成网签成交高峰期，“金九银十”成色不足市场表现淡静

高明住宅市场月度供求走势

单位：万 m²

单位：元/m²



■ **月度网签成交受项目推货节奏影响较大，年中成网签成交高峰期。**上半年整体市场网签较下半年表现突出，主要受品牌房企尤其美的对项目推货节奏的影响较大，如美的明湖，美的鹭湖森林度假区等凭借品牌认可度高和配套规划优势成为客户选择热点；除1月份补网签因素影响，年中网签量占比最大，成为新的网签高峰期。

■ **“金九银十”表现未如预期，荷城板块热度有望提升。**值得一提的是今年“金九银十”表现乏力同时预示着下半年整体市场成交难有突破，表现颓势甚至可能延续到2019年前半段；继今年杨和板块成交投热点后，预计2019年受三旧改造规划等政策利好作用的荷城板块，在多个纯新项目扎堆入市后，板块热度再度提升。

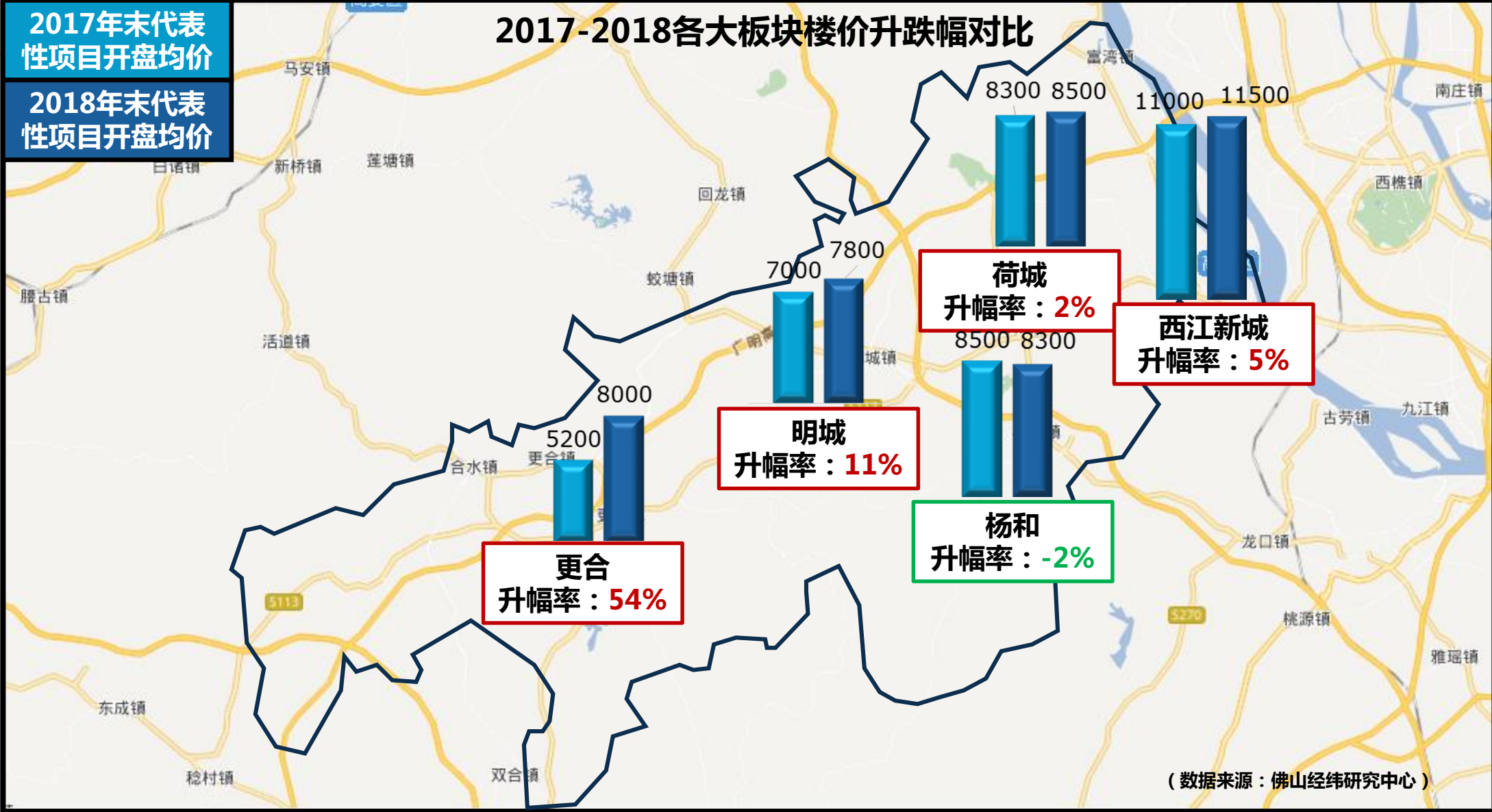
备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据为佛山住建局公布备案成交数；预售及库存数据来源佛山市房产信息网，已排除重复登记情况

绿地拾野川小洋房拉升更合板块成交均价，杨和板块整体均价略有回落

2017年末代表性项目开盘均价

2018年末代表性项目开盘均价

2017-2018各大板块楼价升跌幅对比



(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示数据为佛山经纬研究中心对楼盘集中开盘实时监控，不含开卖后的持续成交

2018年销售金额前十排行，美的3项目揽金超44个亿

2018年金额TOP10

2017年签约金额TOP10

排名	板块	楼盘名称	签约金额 (亿元)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	板块	楼盘名称	签约金额 (亿元)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	
1	杨和	美的鹭湖森林度假区↑	21.48	17.07	12580	含别墅、洋房、住宅公寓，洋房、住宅公寓带装修	西江新城	美的明湖	11.49	12.47	9213	含别墅，洋房带装修	
2	西江新城	美的明湖↑	17.64	19.35	9114	部分带装修	杨和	美的鹭湖森林度假区	6.86	8.12	8448	含别墅、洋房、住宅公寓，洋房、住宅公寓、部分别墅带装修	
3	西江新城	君御海城↑	8.23	8.73	9429	——	西江新城	君御海城	5.66	7.17	7894	——	
4	杨和	欧浦花城↑	5.59	9.55	5854	——	西江新城	美的西海岸	5.40	6.86	7865	带装修	
5	西江新城	江滨·香格里拉	5.18	7.40	7002	可选带装修	杨和	欧浦花城	3.46	6.77	5119	含别墅	
6	西江新城	勤天汇广场	5.14	5.71	9010	带装修	荷城	雅域·瑞日天下	2.75	4.74	5801	——	
7	杨和	佛山美的城	5.07	8.52	5949	带装修	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2.66	2.84	9365	带装修	
8	荷城	高明碧桂园峰会	4.03	6.68	6028	带装修	明城	沧江水岸花园	2.14	3.92	5442	——	
9	明城	恒大山湖郡	3.37	5.86	5762	带装修	西江新城	万科美的西江悦	2.11	2.54	8288	带装修	
10	更合	绿地拾野川	3.37	3.58	9421	别墅	西江新城	东湖洲花园	2.04	2.81	7260	部分带装修	
合计			79.1	92.45	8015	——	合计			44.57	58.24	7653	——

备注：↑表示同比有增长/排位上升

(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

2018年销售套数排行榜美的项目仍是主导 美的明湖险胜夺魁

2018年签约套数TOP10							2017年签约套数TOP10						
排名	板块	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	板块	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注	
1	西江新城	美的明湖↑	1536	19.35	9114	部分带装修	杨和	美的鹭湖森林度假区	921	8.12	8448	含别墅、洋房、住宅公寓, 洋房、住宅公寓、部分别墅带装修	
2	杨和	美的鹭湖森林度假区↑	1414	17.07	12580	含别墅、洋房、住宅公寓, 洋房、住宅公寓带装修	西江新城	美的明湖	899	12.47	9213	含别墅, 洋房带装修	
3	杨和	欧浦花城↑	843	9.55	5854	——	西江新城	君御海城	615	7.17	7894	——	
4	杨和	佛山美的城	735	8.52	5949	带装修	西江新城	美的西海岸	540	6.86	7865	带装修	
5	西江新城	君御海城↑	713	8.73	9429	——	荷城	雅域·瑞日天下	433	4.74	5801	——	
6	西江新城	江滨·香格里拉	583	7.40	7002	可选带装修	杨和	欧浦花城	414	6.77	5119	含别墅	
7	西江新城	勤天汇广场	538	5.71	9010	带装修	明城	沧江水岸花园	390	3.92	5442	——	
8	杨和	云山诗意	489	4.96	5743	可选带装修	荷城	金骏广场	295	2.80	5811	——	
9	荷城	高明碧桂园峰会	477	6.68	6028	带装修	荷城	优悦城	293	2.86	6330	含别墅	
10	明城	恒大山湖郡	472	5.86	5762	带装修	杨和	雅居蓝湾	284	2.68	5935	带装修	
合计			7800	93.83	7647	——	合计			5084	58.39	7328	——

备注：↑表示同比有增长/排位上升

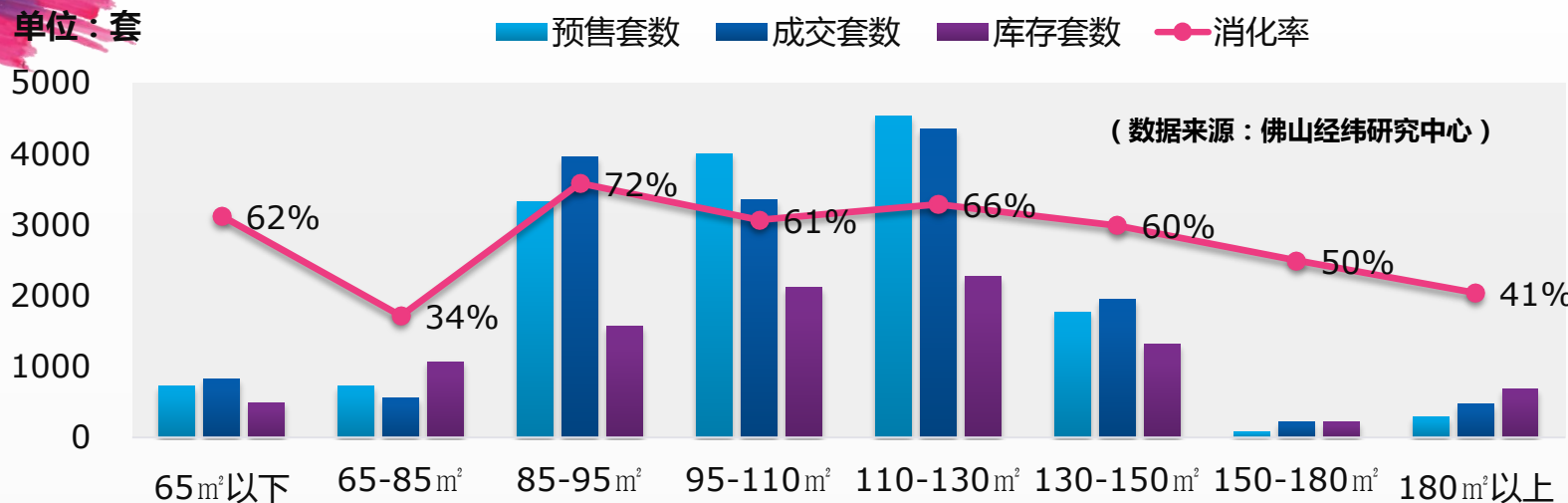
(数据来源：佛山经纬研究中心)

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，个盘成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况，最终数据解释权归楼盘案场所有

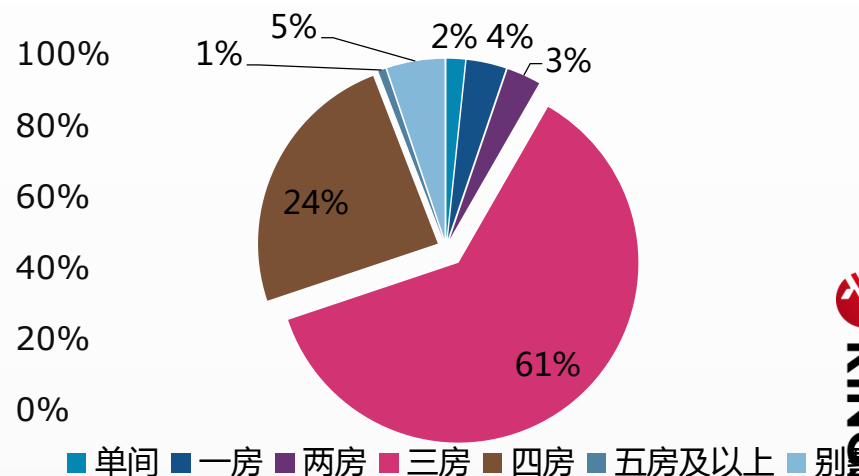
高明新建住宅市场运行情况

85-130m²面积段供求量大，总成交套数三四房户型占比超8成

2018年高明产品供求结构



住宅户型成交套数占比

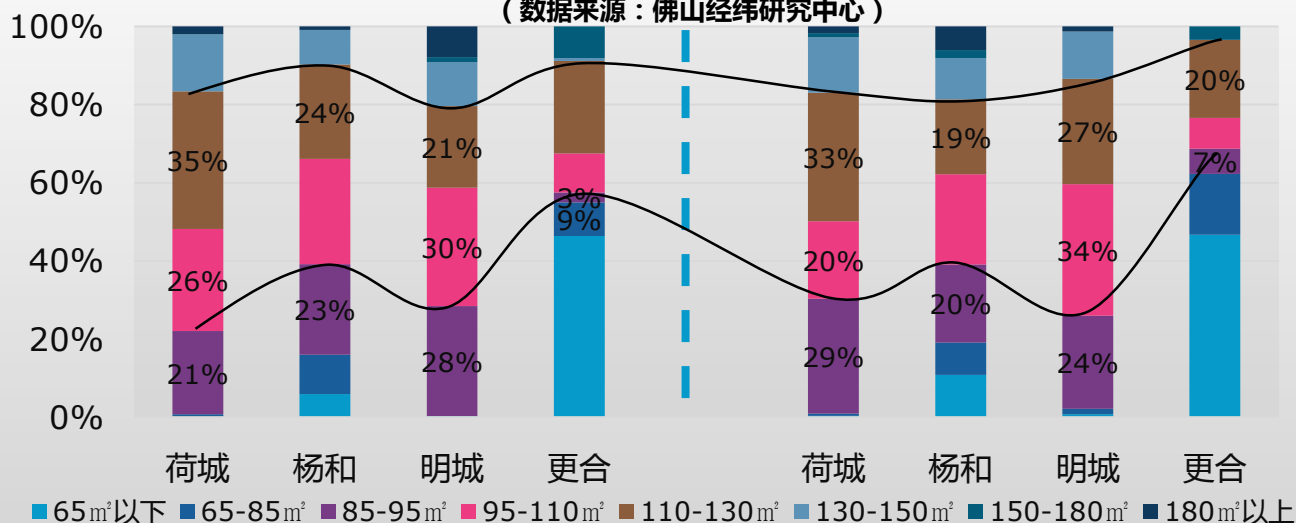


各镇街供应面积段套数占比

(数据来源：佛山经纬研究中心)

各镇街成交面积段套数占比

(数据来源：佛山经纬研究中心)



■ **65-85m²成交占比下滑，85-95m²、110-150m²成交占比有所增长。**

与2017年相比，65-85m²户型成交占比下滑42%，85-95m²面积段和110-150m²面积段户型占比分别增加20%和13%，成交产品趋向相对较大面积的刚需型和改善型。

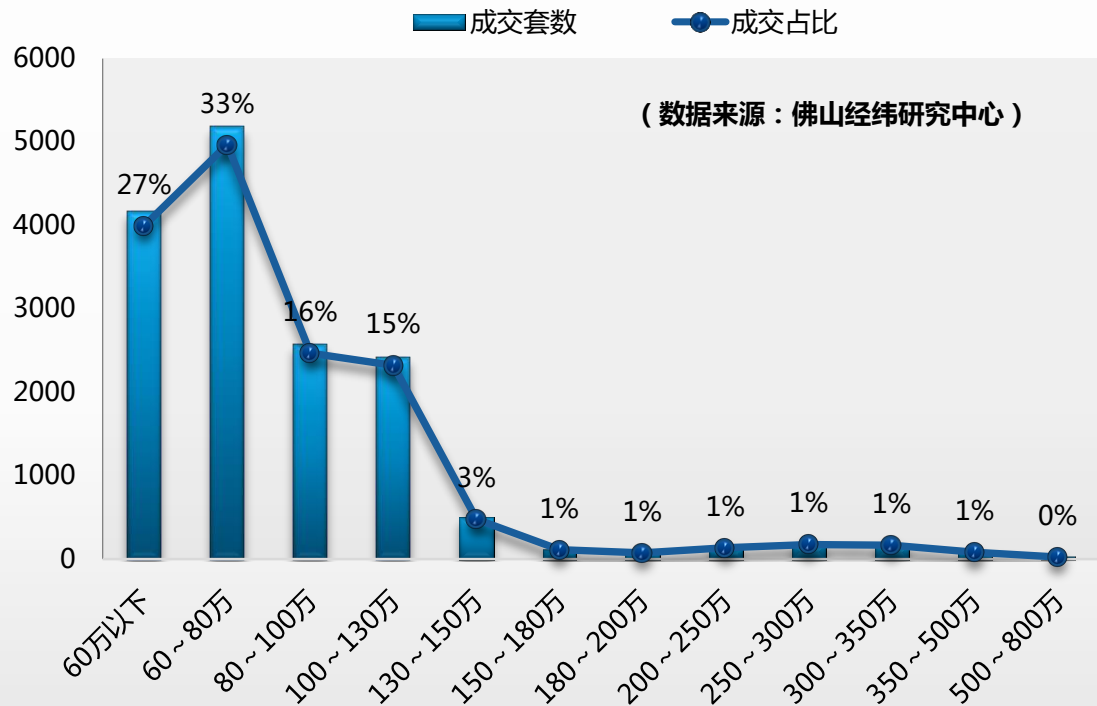
■ **三四房户型成交占比超8成，两房户型需求再度减少。**由于今年高明外区置业客户较多，对于户型选择更偏向于三四房，多个项目设计同样集中于以三四房户型为主，两房的减少同样印证了生活质量提升影响客户的需求向舒适型和功能性高的较大面积三四房户型转变。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，预售、成交、库存数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况

实际成交总价90-110万产品备受热捧，西江新城新盘入市成交总价段再有拉升

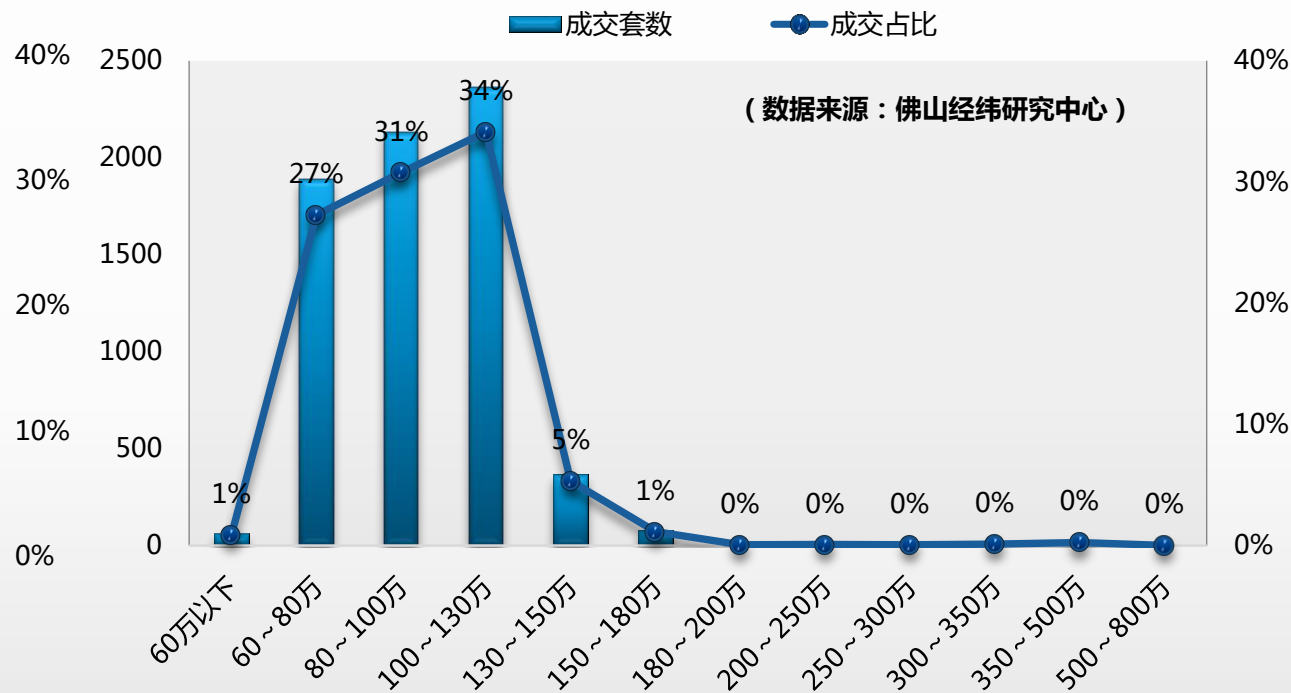
2018年高明区产品成交总价结构

单位：套



2018年西江新城板块产品成交总价结构

单位：套

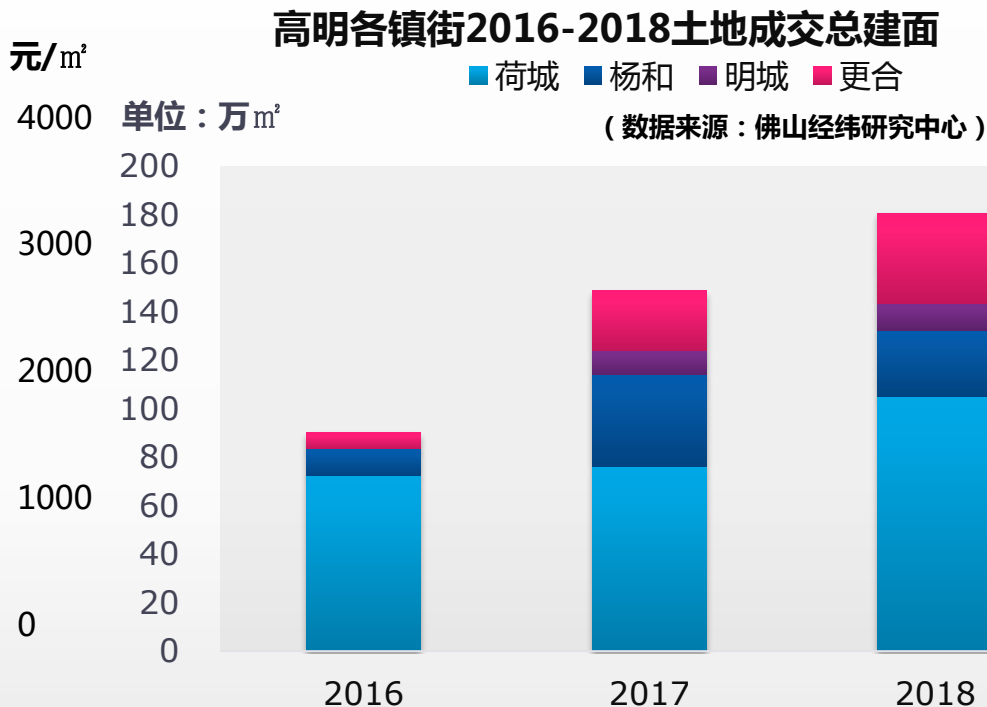
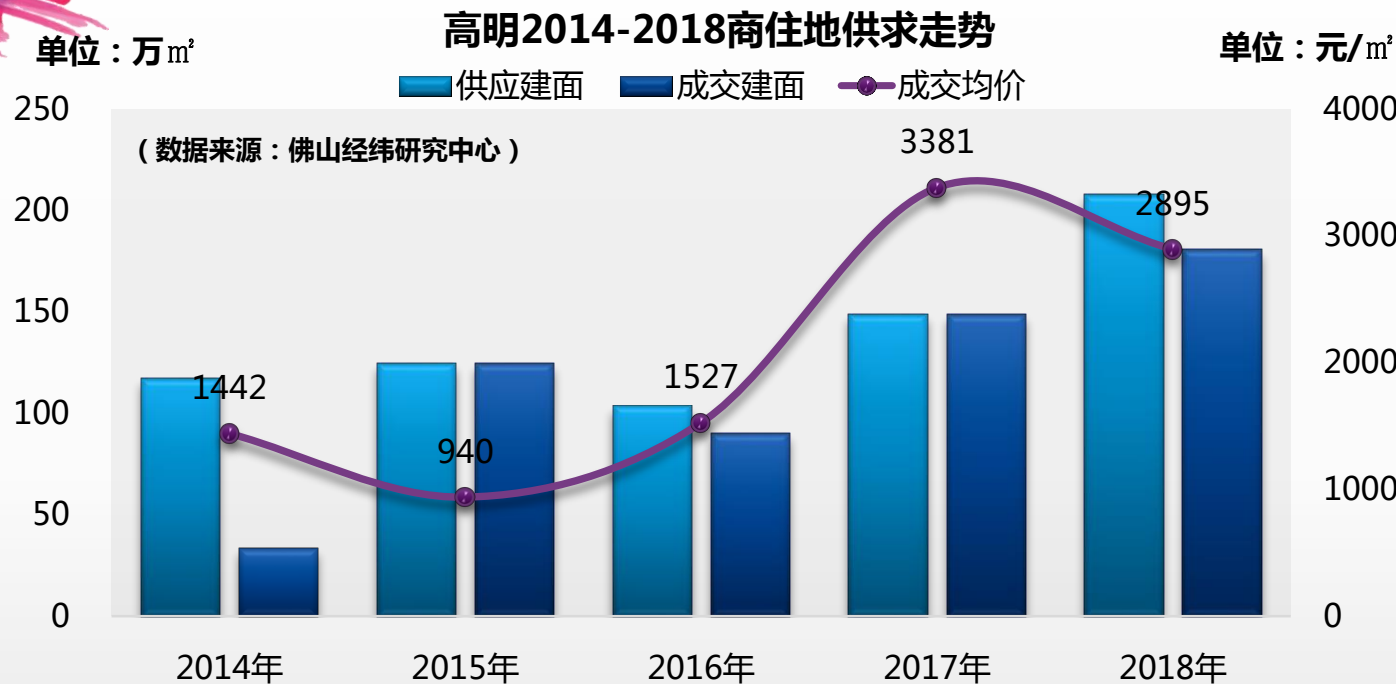


■ 全区总价60-80万房源网签占比超3成，**但考虑到装修款，实际成交产品在90-110万价格段居多。**与上年相比，较低价产品成交大幅减少，受整体成交价格提升和客户对产品选择的影响，客户需求更偏向于中端价格段产品，其中西江新城、荷城和杨和板块为90-110万总价段房源供求主力。

■ **西江新城仍是高价项目供求主力板块。**西江新城板块高价项目陆续入市对市场价格再有拉升，100万以上网签成交房源套数占全区同总价段成交房源高达76%，但网签价格普遍偏低，实际成交占比更高，产品核心价值 and 交通规划配套优势突显。

备注：所示交易数据均摘自官方交易信息网，成交数据来源佛山市房产信息网，已排除退房、重复登记情况

上下半年土拍表现迥异，未来市场供应体量依旧庞大，部分区域消化压力较大

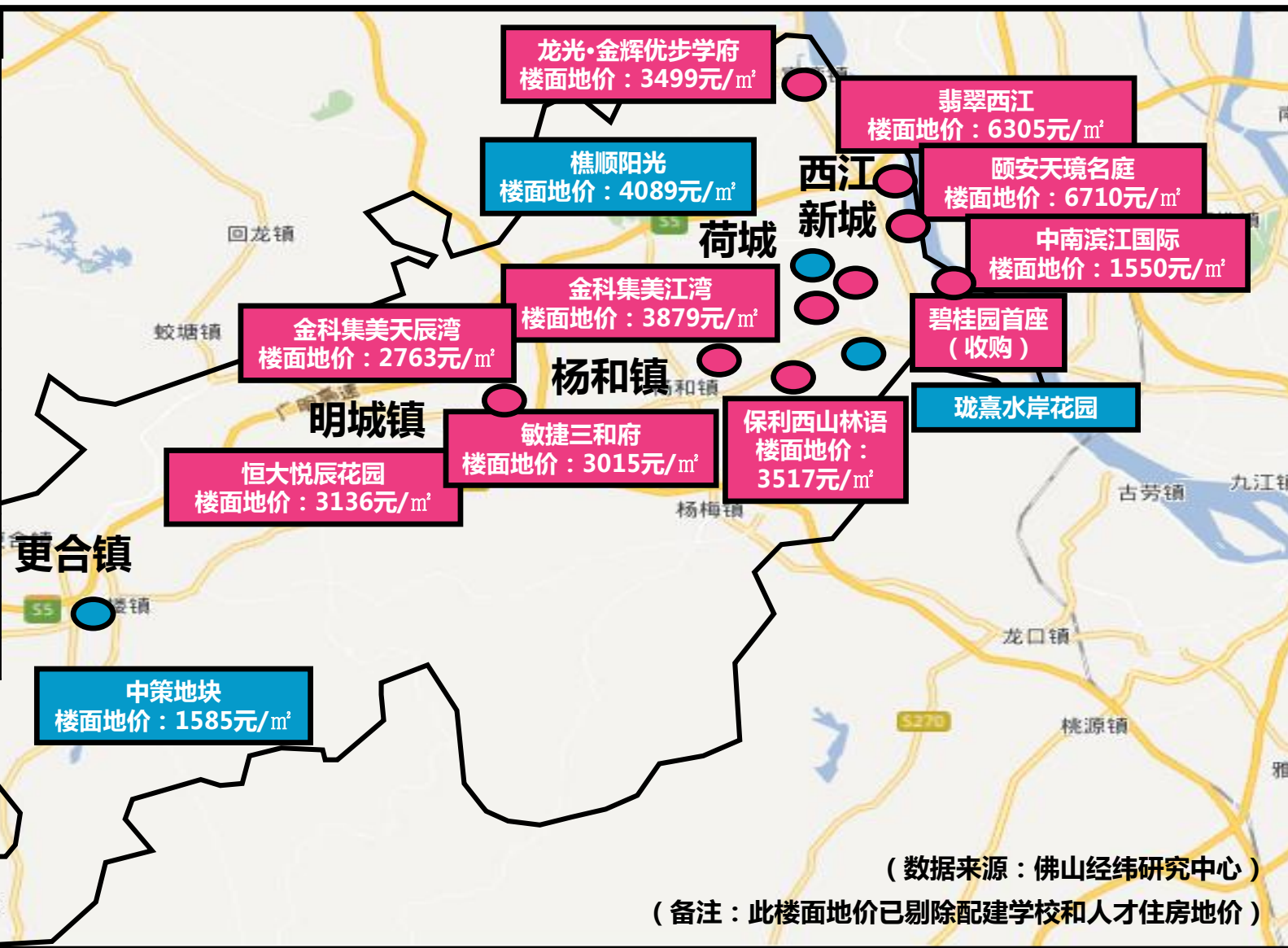


■ **全年共成交商住用地计容建面180.69万m²，同比上升22%。**今年土地成交量再创六年来新高，但成交楼面价均价为2895元/m²，较上年有所回落。与此同时，上半年由雅居乐竞得的西江新城商住地块，楼面价高达6305元/m²，但下半年同样是西江新城商住地块，最终却仅以底价成交，楼面价为4094元/m²，另外下半年成交地块溢价情况明显减少，多以底价成交为主，上下半年土拍表现迥异，预示着市场走冷同时房企拿地谨慎并趋向理性。

■ **四大品牌开发商齐进驻，总体供应地块荷城独占4幅。**继上年大量品牌房企进驻高明后，中梁，中南，敏捷，金科紧跟步伐落户高明，金科更是荷城和杨和各落一子。上年成交杨和三宗地块入市表现大大提升了杨和板块热度，但结合目前市场情况考虑，全区土地供应量的增加，对未来区域去化压力较大尤其是荷城板块，市场需求难以完全消化市场供应量。

预测高明明年约13个纯新项目入市 荷城独占5盘成新货供应大户

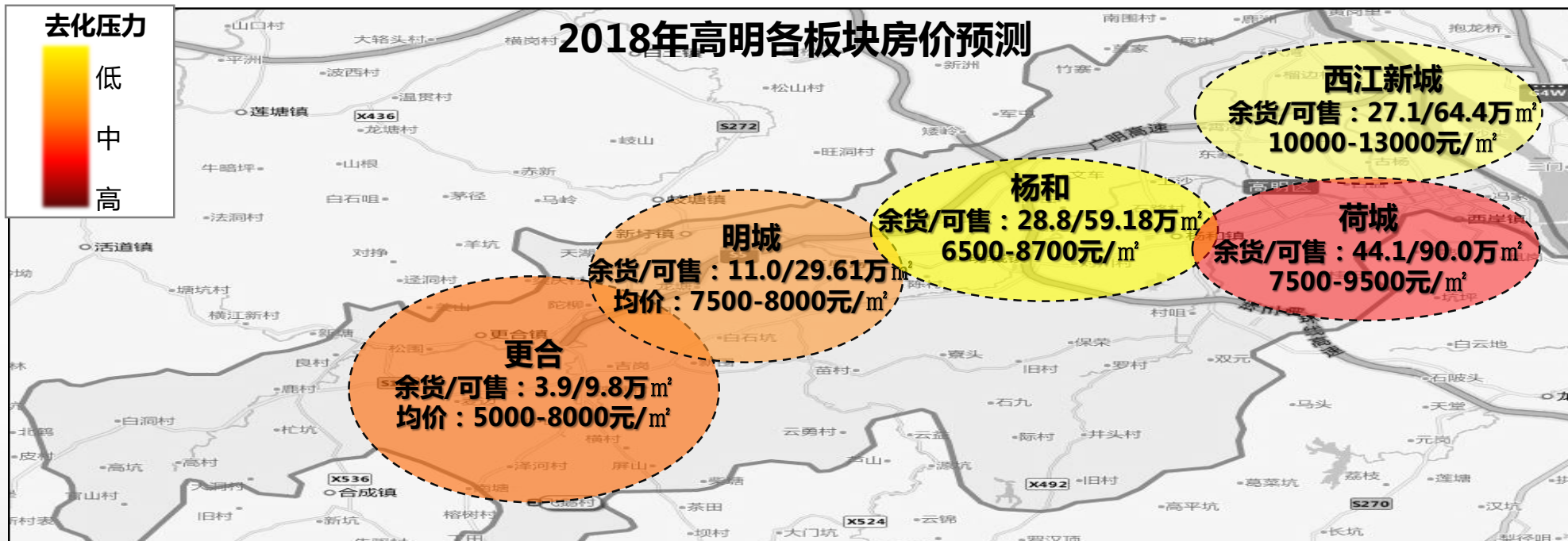
2019年入市项目		品牌房企开发项目	
项目	建面	预计入市节点	
龙光·金辉优步学府	6万方	第一季度	
敏捷三和府	6万方	第二季度	
颐安天境名庭	7万方	第三季度	
翡翠西江	24万方	第二季度	
金科集美天辰湾	11万方	第一季度	
金科集美江湾	20万方	第二季度	
保利西山林语	7万方	第一季度	
中南滨江国际	33万方	第一季度	
碧桂园首座	2万方	第一季度	
恒大悦辰花园	10万方	第三季度	
中策地块	16万方	第四季度	
樵顺阳光	6万方	第四季度	
珑熹水岸花园	11万方	第四季度	



(数据来源: 佛山经纬研究中心)

(备注: 此楼面地价已剔除配建学校和人才住房地价)

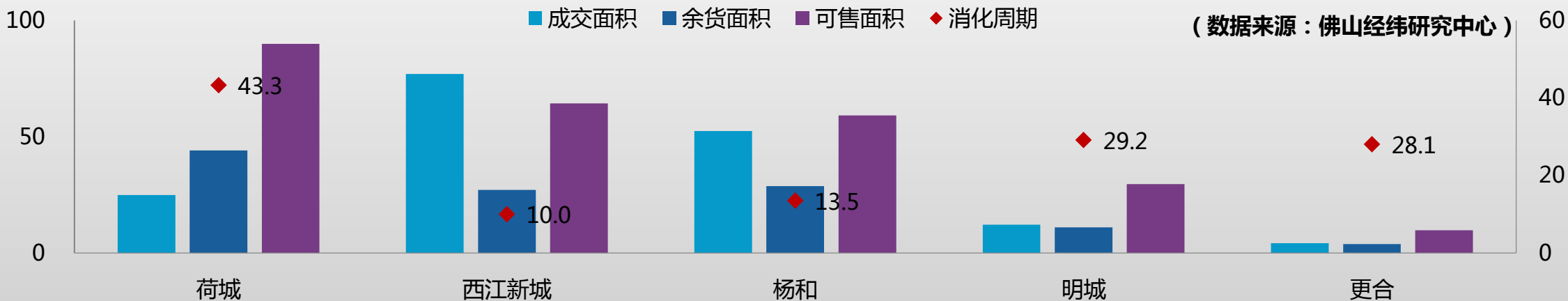
荷城未来可售体量约90万 m²，去化压力最大，全区去化周期达17个月



单位：万 m²

高明各版块去化压力情况

单位：月



非限购区位优势难再突显，品牌房企开发项目扎堆入市，市场供应存在过剩风险

- **品牌房企开发项目陆续入市，市场供应存在过剩风险。** 2018年多数品牌房企开发项目持观望态度或需扎堆明年入市，其中荷城板块占比较大，加上三洲旧改和西江新城规划中划分商住地块较多，近期拍地节奏也有所加快，荷城去化周期迅速拉长约43个月。纵观今年第四季度高明市场出现“烂尾迹象”，交投气氛减弱。主要归咎于政策严控下，整体房地产市场降温，外区置业客户热情下降，高明常住人口仍然较少，本地客消费接近饱和，购买力下降明显。故明年高明实际购买力难以承托市场供应量，供应过剩情况将使市场总体下行，导致新盘入市乏力，同时整体或面临价格调整，具体仍需参考政策调控力度。
- **城市交通、旧城改造规划、配套设施完善，市场接受度将有所提升。** 珠三角新干线机场正式选址更合（2018年末范围内连拍5宗商住地）、绿地拾野川开放运营、富龙西江特大桥预计明年动工、高明有轨电车预计明年年中试运行、西江新城南片区、三洲旧区改造项目规划发布等等规划利好逐步落实，市场接受度将有所提升，但考虑实际建设周期较长，高明未来发展仍需更多时间印证。
- **非限购区位优势难再突显，区域市场应对措施需变更。** 目前考虑到政策调控紧张，客户观望情绪浓厚，预计2019年高明市场面临更大挑战；从区域市场来看，西江新城部分楼盘价格普遍较高，明年或面临着价格调整，但政策仍是主导因素，总体上持保守态度；荷城板块新项目供应量较大，存在去化压力，而且价格主要受西江新城影响为主，两者价格存在挂钩，成交或以平淡为主；杨和在售项目余货较少，去化压力不大，但供应充足，依然以渠道为主，但难再有爆发性和连续性成交出现，成交平稳成市场主节奏；明城和更合板块亦有新货供应但总体变化不大。



05

佛山商业市场运行情况

佛山商业格局：整体成交量跌价升，商铺和写字楼供求大幅萎缩，公寓成交占主导

2018年度佛山各类商业物业成交对比

单位：万m²单位：元/m²

(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ 今年佛山三类商业物业在交投市场均有不同幅度的缩量，其中写字楼、商铺的供应和成交出现大量跌幅。横向对比三类物业，商业公寓在新增和成交中则占绝对主导地位，俨然成为商业市场交投的主力产品。商铺全年供求比接近1:1，但在三种商业产品中存量最为庞大，去存周期漫长。而写字楼市场继续保持“去库存”的主基调，虽成交量出现明显收缩，但在供应收紧的情况下，库存有所下降。



PART

5.1

公寓》

市场运行情况

佛山2018年供求状况

新增预售

套数 32462套

同比↑5%

面积 169.48万m²

同比↓2%

网签备案

套数 27333套

同比↓15%

面积 139.29万m²

同比↓19%

均价 13920元/m²

同比↑11%

金额 193.9亿元

同比↓10%

公寓库存

套数 36291套

同比↑18%

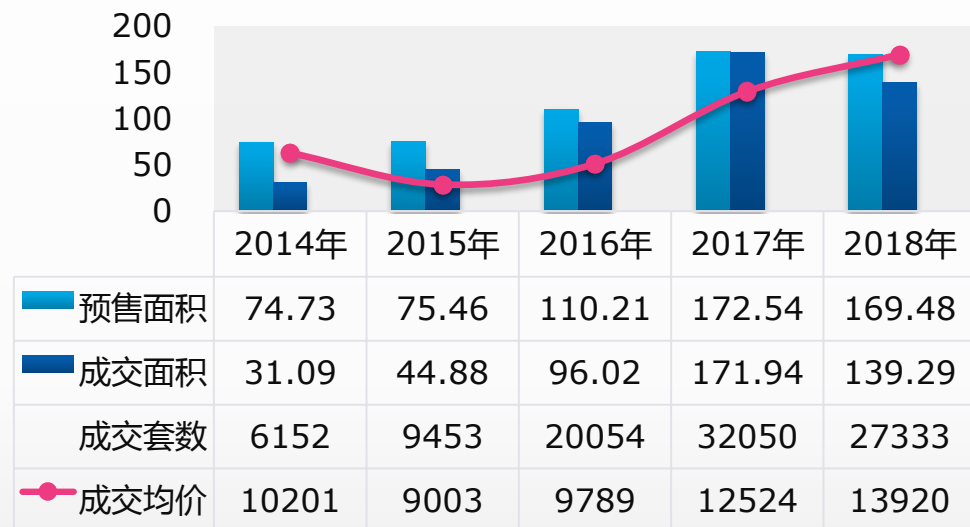
面积 211.91万m²

同比↑20%

佛山公寓：二次供应体量持续加大，一手成交近5年首现回落，但整体价格有升

佛山公寓年度供求走势

单位：万m²

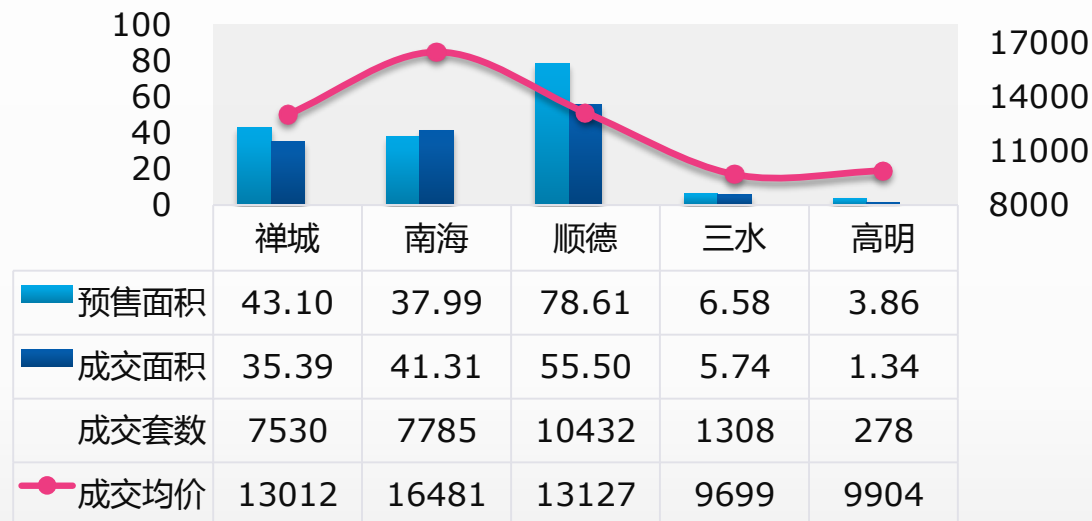


单位：元/m²

单位：万m²

2018年佛山五区公寓供求状况

单位：元/m²



(数据来源：佛山经纬研究中心)

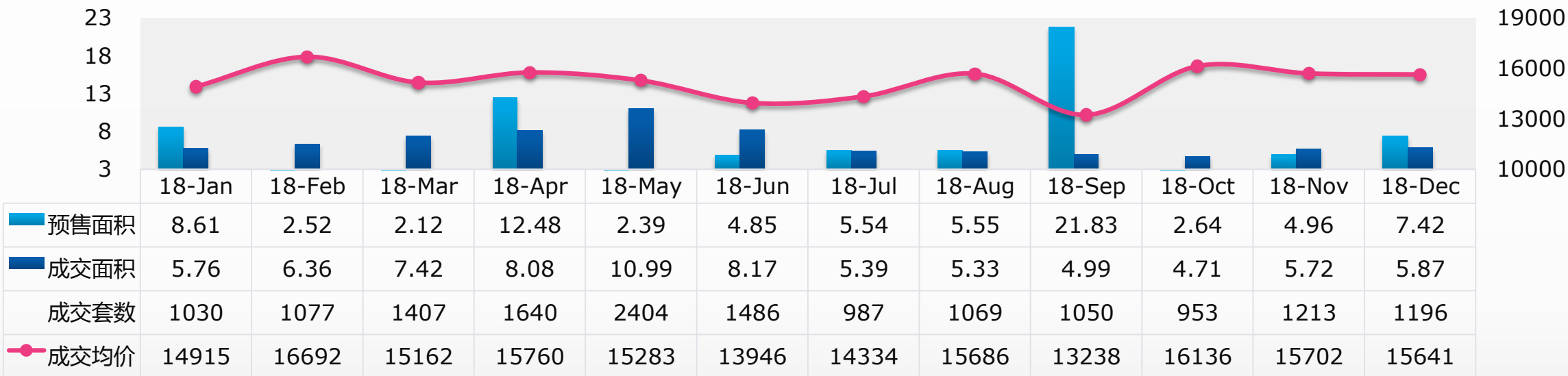
■ 2018年佛山公寓预售面积169.48万m²，同比减少2%；成交面积139.29万m²，同比减少19%，成交均价13920元/m²，同比上涨11%，呈量跌价升状态。

■ **公寓市场近5年首现成交回落，投资客从扎堆购买转向理性观望。**一方面由于国内经济环境正遭受下行压力，其次是佛山公寓市场体量过大、二次供应持续走高，因而一手成交量难以长时间维持高水平；而产品同质化严重，一手售价逐渐触及天花板，置换和出租都比较困难，公寓产品投资价值受到考验，市场回归理性之后，公寓市场人气降温，交投也随之缩减下来，市场走势迎来阶段性的转折。库存方面，供求差距进一步拉大，整体库存突破210万m²。区域市场方面，2018年南海成交占比遭禅城和顺德蚕食，供求活跃度明显下降，未来交投主战场或将“南移”至顺德。

禅桂新公寓：上半年成交量价相对维持高位，下半年进入疲软期，冲高乏力

单位：万m²

禅桂新公寓2018年月度供求走势

单位：元/m²

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 2018年禅桂新公寓预售面积81.9万m²，同比减少28.4%；成交面积78.80万m²，同比减少28.3%，成交均价15210元/m²，同比上涨13.2%。
- 2018上半年总体交投量依旧保持热度，禅桂多个项目竞跑冲量，其中以朝安碧桂园、旭辉公元、京华广场等上榜项目为代表，业绩主要集中于上半年爆发，进入下半年则陆续进入清盘或慢销阶段。2018下半年禅桂新公寓市场明显进入疲软期，一直于低位徘徊，成交多以个盘支撑，且禅桂中心区的流量项目进入下半年开始成交收缩，成交主力转向价格优势更为明显的外围项目。
- 2018年12月广州“330”政策松绑消息公布，消息对佛山公寓市场影响深远。据不完全统计，广州在售公寓项目多达75个，供应体量以数百万m²计，以广州强大的消费吸纳能力和高涨的租赁需求，大宗买卖和部分投资散客难免会回流广州，而留存的客群亦不足以支撑佛山公寓市场的巨额体量，佛山公寓市场或将迎来巨大的销售压力。

力合阳光城云谷夺网签金额和套数双冠

2018年佛山公寓热销项目排行榜（按成交金额）

排名	项目所在地	楼盘名称	金额 (亿元)	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)	备注
1	顺德大良	力合阳光城云谷	14.25	2830	11.32	12589	LOFT
2	南海千灯湖	京华广场	8.24	667	3.99	20646	平层
3	禅城旧城区	朝安碧桂园	7.27	890	3.89	18702	含LOFT
4	南海三山新城	海伦堡·爱Park	7.21	735	3.78	19102	含LOFT
5	顺德大良	保利中环广场	5.77	893	4.65	12390	LOFT
6	禅城张槎	绿地小平墅	5.74	870	6.02	9533	含LOFT
7	禅城城北	旭辉公元	5.70	833	3.96	14404	LOFT
8	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	5.66	301	2.72	20828	平层
9	顺德乐从	怡翠晋盛	5.10	539	2.74	18633	平层
10	禅城张槎	绿地未来城	4.53	1113	4.93	9186	平层

(备注：排行不含万科项目，部分项目带装修)

2018年佛山公寓热销项目排行榜（按成交套数）

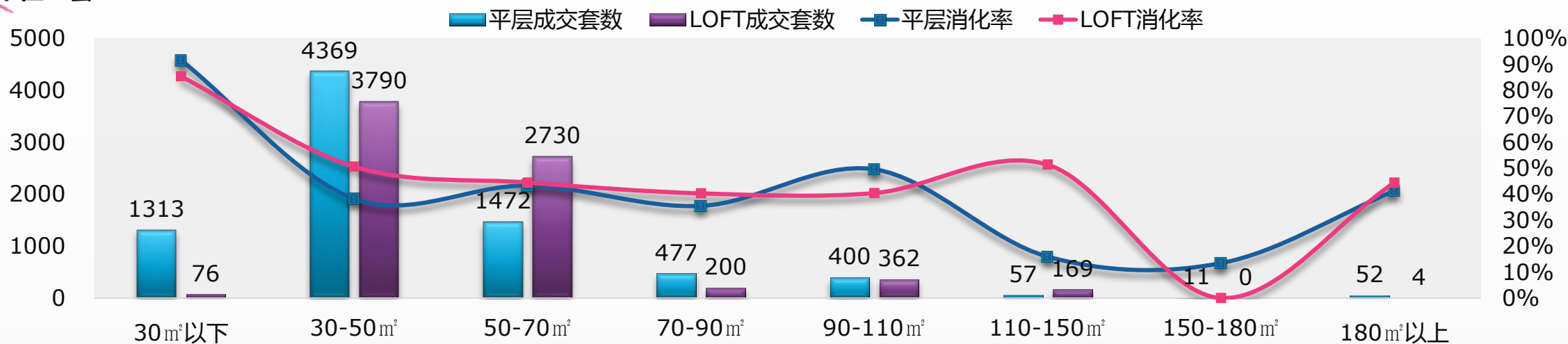
排名	项目所在地	楼盘名称	套数	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	均价 (元/m ²)	备注
1	顺德大良	力合阳光城云谷	2830	11.32	14.25	12589	LOFT
2	禅城张槎	绿地未来城	1113	4.93	4.53	9186	平层
3	顺德龙江	利保米兰公馆	953	4.34	3.22	7418	LOFT
4	顺德大良	保利中环广场	893	4.65	5.77	12390	LOFT
5	禅城旧城区	朝安碧桂园	890	3.89	7.27	18702	含LOFT
6	禅城张槎	绿地小平墅	870	6.02	5.74	9533	含LOFT
7	禅城城北	旭辉公元	833	3.96	5.70	14404	LOFT
8	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	774	3.14	3.53	11247	LOFT
9	南海三山新城	海伦堡·爱Park	735	3.78	7.21	19102	含LOFT
10	南海千灯湖	京华广场	667	3.99	8.24	20646	平层

(数据来源：佛山经纬研究中心)

商业公寓成交结构：30-50m²户型供求最为活跃，复式平层总价存明显分水岭

单位：套

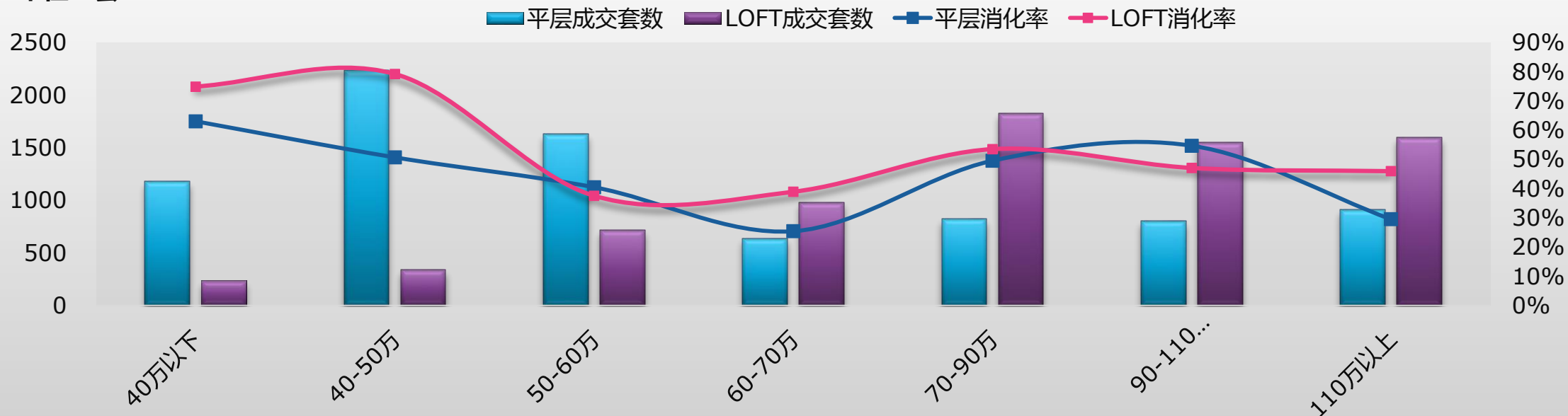
2018年禅桂新公寓成交面积结构



单位：套

2018年禅桂新公寓成交总价结构

(数据来源：佛山经纬研究中心)



商业公寓租金情况：区域间租金差距缩小，集中32-43元/m²/月

区域	项目	面积	租金(元/月)	备注
禅城	万通国际	30m ²	1300	带装修 家具+家电
	天御盈品	50m ²	1500-1700	平层一房一厅精装带家具
	天御盈品	61m ²	2000	平层两房一厅精装
	天御盈品	82m ²	2600	平层两房一厅精装带家具家电
	世博广场	62m ²	2300-2500	复式，简单装修一房一厅中层
	盛南公馆	36m ²	1200-1300	一室一厅精装带家具家电
	苹果公馆	54-65m ²	2200	复式两房一厅精装带家具家电
	九鼎国际	28-38m ²	1300-1600	平层简装一房一厅
	九鼎国际	56m ²	2000-2200	平层两房一厅简装
	雄盛王府广场	47m ²	1600-1700	平层一房一厅精装修带家具
	星星华园国际	28-30m ²	1200-1300	平层单间带简单装修
	星星华园国际	38m ²	1500-1600	平层一室一厅独立厨房
	星星华园国际	65m ²	2800	平层两房两厅精装
	兆阳O立方	40-45m ²	1200-1300	一房一厅精装修带家具

区域	项目	面积	租金(元/月)	备注
禅城	越秀可逸新势力	39-43m ²	1200-1500	一室一厅精装家具家电齐全
	越秀可逸新势力	76m ²	1800-2500	两室一厅精装带家具+家电
	佛山华强广场	40-50m ²	1400-1700	一房一厅精装修带家具家电
	时代云图	47m ²	1000	单间带装修
	时代云图	68m ²	2300-2400	两房一厅精装带家具+家电
	普君新城	38-42m ²	1400-1600	平层单间精装带家电
	普君新城	65m ²	1800	平层两房一厅简装
	恒福国际	37-60m ²	2300-3300	精装复式
	铂顿城	47m ²	2600	一房一厅简装带简单家私
	铂顿城	74m ²	3000-3500	两房简装家电齐全
	慧港国际	37-40m ²	1000-1200	简装单间带家具
	保利天玺	38-42m ²	1300-1400	平层单间精装带家具
	保利天玺	52m ²	1700-1900	平层一房一厅精装
	明福智富广场	28-42m ²	1200-1300	平层单间简单装修
	绿地未来城	49m ²	1300	平层单间精装

(数据来源：佛山经纬研究中心)

商业公寓租金情况：复式户型租金溢价高，精装带家具家电已成出租标配

区域	项目	面积	租金(元/月)	备注
南海	乐趣荟广场	30m ²	1000	带装修 家具+家电
	乐趣荟广场	45-50m ²	1100-1200	带装修 家具+家电
	广佛智城	52-62m ²	1300-1600	复式精装带家具
	海伦堡海汇广场	42-45m ²	1400-1700	精装单间带家电家具
	海伦堡海汇广场	45-50m ²	2200-2500	复式两房带家具家电
	新凯广场	42m ²	1800	一室一厅精装带家具家电
	新凯广场	48-51m ²	2100-2500	一室一厅精装带家具家电
	万科金域中央	33-38m ²	1200-1400	复式一室一厅精装带家具家电
	万科金色领域	27-31m ²	1100-1300	平层单间精装带家具
	万科金色领域	45m ²	1300-1500	平层一房一厅精装
	南海万达广场	40-50m ²	1600-2200	套房精装修带家具+家电
	南海万达广场	58-68m ²	2000-2300	一室一厅简装带家具家电
	京华广场	54m ²	1500	平层小单间带简装
	京华广场	58m ²	2200-2500	平层一室一厅精装带家具
京华广场	59m ²	2500	复式一室一厅精装	
顺德	深业城	37m ²	1600	一室一厅家具家电齐全

区域	项目	面积	租金(元/月)	备注
顺德	美的新都汇	42-48m ²	2000-2200	一室一厅精装带家具家电
	碧桂园新翼广场	38m ²	2000	单间精装带家具
	太平洋鼎旺中心	50-55m ²	1100-1300	一室一厅精装带家具家电
	绿地国际花都公寓	46m ²	1500	精装一房带家具
	顺德绿地中心	36m ²	1500	复式一室一厅精装带家居家电
	乐从风度广场	33-37m ²	1500	一室一厅带家具家电
	金海M-city	43m ²	1600	精装带家居家电
	保利东湾	50-54m ²	1800-1900	复式中空精装带家居家电
	广佛新动力	35m ²	1200-1300	精装带家具+家电
	百利达广场	42m ²	1800	复式两室一厅带装修 家具+家电
三水	三水万达广场	40m ²	1000-1300	带装修 家具+家电
	三水广场	38m ²	1500	带装修 家具+家电
	恒福丽铂公馆	35m ²	1300-1400	精装带家具家电
	恒福丽铂公馆	40m ²	1000	简装带家具
	澳盈商务中心	41m ²	1100-1300	单间带装修家具

(数据来源：佛山经纬研究中心)

未来供应：大良成新晋供应大户，全市总供货量约154万m²，去化时间拉长至2.7年

区域	镇街	库存套数 (套)	库存面积 (万m ²)	2019年供应 (万m ²)	2019年可售总量 (万m ²)	去化时间 (月)
禅城	祖庙	3767	18.52	3.30	21.82	16.25
	张槎	2145	13.45	11.10	24.55	23.70
	石湾	2420	11.09	19.15	30.24	124.21
	南庄	437	2.92	10.10	13.02	39.77
南海	大沥	2460	14.66	11.80	26.46	83.25
	桂城	6743	32.52	27.35	59.87	22.18
	里水	933	6.02	—	6.02	69.41
	狮山	323	1.95	—	1.95	9.96
	丹灶	—	—	1.40	1.40	—
	西樵	305	1.27	—	1.27	26.55
	九江	574	3.12	—	3.12	32.93
高明	荷城	717	3.71	3.00	6.71	61.47
	明城	31	0.15	—	0.15	64.75

区域	镇街	库存套数 (套)	库存面积 (万m ²)	2019年供应 (万m ²)	2019年可售总量 (万m ²)	去化时间 (月)
顺德	北滘	426	2.82	7.20	10.02	50.57
	陈村	1570	15.00	19	34.00	206.77
	大良	3085	19.74	21.50	41.24	17.02
	均安	81	0.37	—	0.37	241.30
	乐从	3820	24.51	9.2	33.71	36.75
	勒流	370	1.28	—	1.28	56.66
	龙江	1211	8.87	1.60	10.47	24.21
	伦教	1941	8.62	3.10	11.72	52.22
	容桂	874	7.00	—	7.00	47.81
	杏坛	559	4.56	—	4.56	48.22
三水	云东海	0	0.00	—	0.00	0.00
	西南	1247	6.09	5.50	11.59	34.96
	芦苞	154	0.62	—	0.62	41.73
	乐平	9	0.09	—	0.09	1.00
	大塘	479	2.95	—	2.95	264.77
合计		36291	211.91	154.3	366.20	31.55

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 目前佛山公寓库存约211.91万m²。预计未来供应154万m²，新增供应集中禅桂和顺德北部三镇，大良新跃为供应主力镇街之一，顺德东部供应加大，外围市场空白逐渐填补。
- 结合库存及未来供应，按照目前成交量静态估算，佛山公寓去化时间有所拉长，接近3年。

商业公寓小结：供求差距拉大，价格上涨空间受限，库存总货量超210万m²

- **交投主战场趋向外围区域，禅桂中心区域成交份额下降。**2018年，禅桂中心区域的市场份额便逐步出现下降，年初尚占49%全市交投量，到年末市场份额已跌至24%，投资客户外溢至禅城张槎和城北、顺德东部等相对偏离中心的区域。
- **库存态势呈“区域集中、货量庞大”的特点，区域内产品设计同质化严重，未来价格或会进入一轮调整期。**现时商业公寓的库存主要集中于禅桂新区域，尤其是佛山新城版块库存高企。在竞品项目扎堆分布、产品同质化、而价格又僵持不下的情况下，2018年表现得去化十分艰难，未来或会通过价格下调来刺激成交，缓解库存压力。
- **快销时代或结束，投资者回归理性，观望情绪浓烈。**过去几年，公寓市场发展迅速，在去年更是实现倍数增长，但随着一二级供应体量的加大，快销时代或将结束。广州“330”政策的红利已被透支，加上国内经济环境释出悲观情绪，投资者会更加理性谨慎，不再盲目追高市场，倾向于持币观望或流向外围“价格洼地”。
- **市场政策多变，未来机遇与挑战并存。**2018年年底政策频出，佛山住宅备案价上调，首付门槛降低，加之房贷利率的下调，预计部分客户将会分流到住宅市场；而广州“330”政策的松绑，难免会有大批投资客回流到广州，佛山公寓市场面临挑战；而2019年起实施的佛山落户入学新政，未来佛山落户和入学统一按积分排名，购买商业物业亦可参与积分，相比住宅更具价格优势的商业公寓或会有新转机，商业公寓未来的走向值得拭目以待。



PART

5.2

写字楼》

市场运行情况

佛山2018年供求状况

新增预售

套数 2360套

同比↓41%

面积 31.83万m²

同比↓50%

网签备案

套数 3318套

同比↓39%

面积 52.06万m²

同比↓26%

均价 10784元/m²

同比↓1%

金额 55.95元

同比↓26%

写字楼库存

套数 14370套

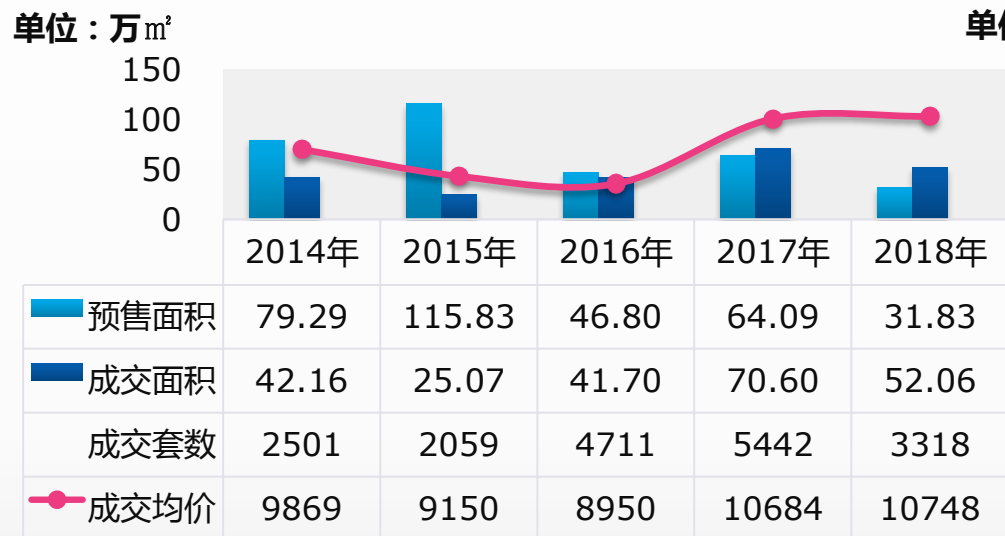
同比↓3%

面积 211.4万m²

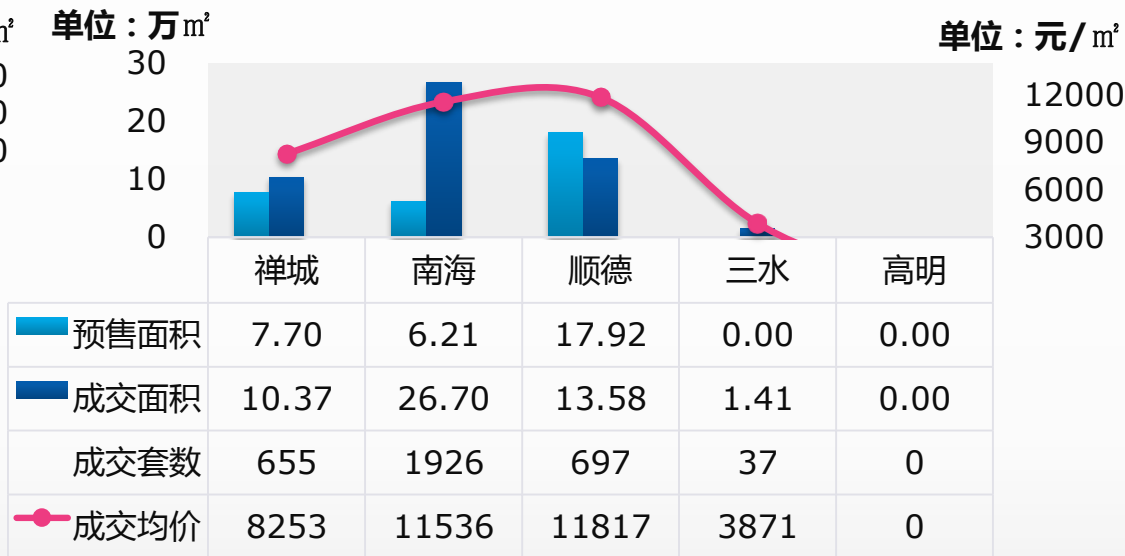
同比↓2%

佛山写字楼：大市交投平淡，供应收窄至近5年最低谷值，去存效果初现

佛山写字楼年度供求走势



2018年佛山五区写字楼供求状况



(数据来源：佛山经纬研究中心)

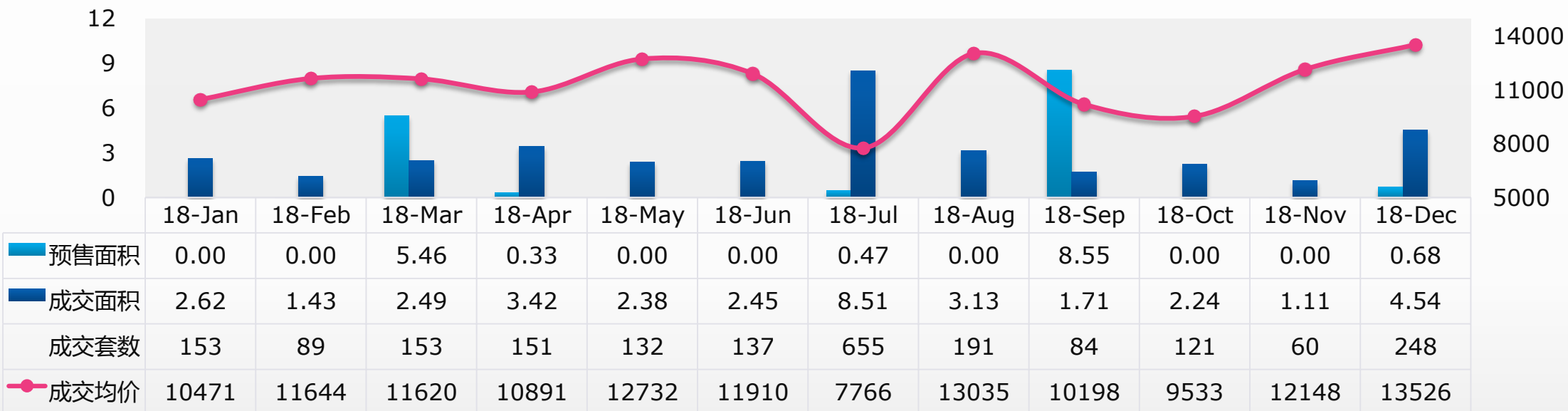
■ 佛山写字楼新增供应31.83万m²，同比减少50%，成交52.06万m²，同比减少26%，成交均价10748元/m²，同比下跌1%，市场呈量跌价稳状态。

■ 2018年佛山写字楼市场**供应大幅收窄，推动整体库存有所下降，但写字楼项目普遍交投低迷**，成交依靠大单客户的引进，散客所占客群比例极低。今年高端优质项目和主力跑量项目均集中在桂城、乐从和大良，三者共同占据全市6成的成交占比，均价普遍高于全市平均水平16%。千灯湖、佛山新城板块为佛山主力打造的商务区，分别占全市成交量18.9%和9.1%，去化主要依靠政府积极招商引资，引进名企，整合金融、贸易、专业服务承租能力强的行业；平洲和金沙洲板块利用邻近广州荔湾、白云区的地理位置优势得以承接广州外溢的商办空间需求，于今年异军突起；而顺德大良和北滘随着制造业的升级和重点产业相继落地，围绕制造业的服务和贸易行业得以扩充，对写字楼的需求将逐步扩大。但写字楼现存量高达211.4万m²，市场需求扩容要实现质的飞跃仍需一段较长的培育期，静态去存时间达4年。

禅桂新写字楼：全年供求两端均处低位运行，价格受个盘大单网签影响上下波动

单位：万m²

禅桂新写字楼2018年月度供求走势

单位：元/m²

(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ 2018年禅桂新写字楼预售面积15.49万m²，同比减少59.0%；成交面积36.02万m²，同比减少33.1%，成交均价10833元/m²，同比下跌2.3%。

■ 禅桂新写字楼全年供求两端均于低位徘徊，月均成交刚达3万m²，整体价格波动比较大，年中绿地未来城和天安中心均低价跑量，拉至全市均价结构性下跌，其中绿地未来城跑量主要依靠政府回购，散售占比低。全市成交重点依靠桂城项目支撑大市，其中干灯湖和平洲板块集聚多个优质商办项目，全年成交逾百套的项目仅4个，分别为嘉邦国金中心、天安中心、富力华南国际金融中心和新凯广场。禅城和佛山新城的项目交投相对冷清，前者连月温和持续小幅放量，后者则是前期零星交易，赶在年末快速冲高。禅桂新区域写字楼库存占全市库存总量的比例高达65%，预计明年还会有不少项目陆续竣工交付，而产业的集聚和商办需求仍需时间去培育，预计将会加剧空置率的上升，租金亦面临着下行的压力。

富力华南国际金融中心夺得成交金额榜首，绿地未来城获套数榜销冠

2018年佛山写字楼热销项目排行榜（按成交金额）

排名	项目所在地	楼盘名称	金额 (亿元)	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	4.43	164	2.47	17913	带装修
2	顺德乐从	保利东湾	4.17	153	2.62	15907	——
3	南海金沙洲	碧桂园金沙国际广场	3.79	349	2.53	15022	——
4	禅城张槎	绿地未来城	3.36	436	5.46	6152	——
5	顺德大良	保利中环广场	3.21	102	2.91	11016	——
6	南海平洲	天安中心	2.95	190	2.68	11013	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	2.82	155	2.17	12984	——
8	南海千灯湖	新凯广场	2.59	133	2.11	12296	——
9	南海千灯湖	智富大厦	2.45	74	2.58	9462	——
10	禅城季华东	佛山绿地中心	2.19	97	1.58	13887	——

2018年佛山写字楼热销项目排行榜（按成交套数）

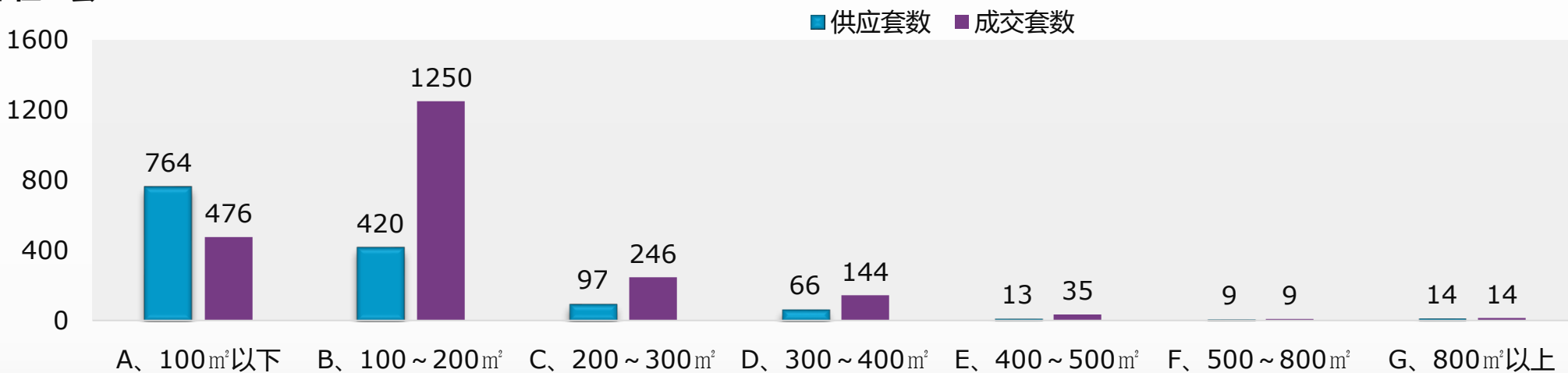
排名	项目所在地	楼盘名称	套数	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	均价 (元/m ²)	备注
1	禅城张槎	绿地未来城	436	5.46	3.36	6152	——
2	南海金沙洲	碧桂园金沙国际广场	349	2.53	3.79	15022	——
3	南海平洲	天安中心	190	2.68	2.95	11013	——
4	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	164	2.47	4.43	17913	带装修
5	南海平洲	嘉邦国金中心	155	2.17	2.82	12984	——
6	顺德乐从	保利东湾	153	2.62	4.17	15907	——
7	南海千灯湖	新凯广场	133	2.11	2.59	12296	——
8	顺德乐从	信保广场	109	1.68	1.65	9854	——
9	南海三山新城	国际创智园	103	2.47	2.05	8317	——
10	顺德大良	保利中环广场	102	2.91	3.21	11016	——

（数据来源：佛山经纬研究中心）

写字楼面积段供求结构：200m²以下为供求主力，100-200m²最为热销

单位：套

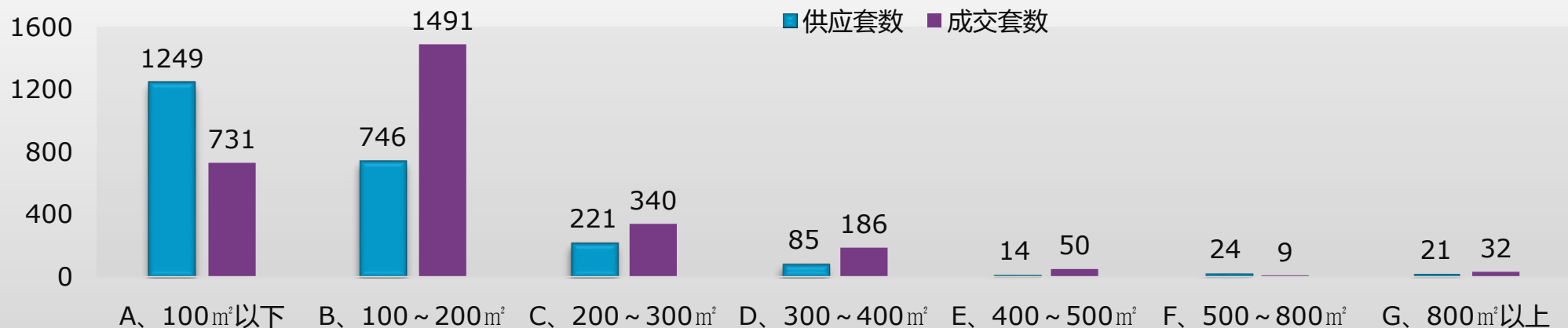
2018年禅桂新写字楼供应面积结构



单位：套

2018年禅南顺写字楼成交面积结构

(数据来源：佛山经纬研究中心)



写字楼租金情况:多项目完成交付, 租赁市场供应增加, 整体租金水平下滑

板块	项目	档次	租赁价格 (元/㎡·月)	租金变化 率	物管费 (元/㎡·月)
祖庙	ICC国际商业中心	甲级	60	-21%	租金含
祖庙	百花广场	甲级	43	-28%	20
祖庙	华辉大厦	乙级	60	20%	14
祖庙	文华荟	产业园	53	0%	3
祖庙	环球国际广场	甲级	55	—	22
祖庙	岭南商业大厦	甲级	68	—	15
城西	安东尼商务大厦	甲级	36	-10%	4.4
城西	源海国金广场	甲级	39	-35%	12
季华路	创意产业园	产业园	58	5%	租金含
季华路	宏宇国金	甲级	70	-10%	—
季华路	卓远国际	甲级	63	-13%	10
季华路	佛山雄盛王府广场	甲级	60	—	12
季华路	金海广场	甲级	67	-8%	12
季华路	经华大厦	乙级	40	-11%	5.5
季华路	京禅大厦	乙级	40	0%	5
季华路	万科金融中心	甲级	70	—	18

板块	项目	档次	租赁价格 (元/㎡·月)	租金变化 率	物管费 (元/㎡·月)
季华路	恒福国际	甲级	65	—	23
季华路	九鼎国际	甲级	55	-8%	7
季华路	佛山绿地中心	甲级	70	0%	15
季华路	雅庭国际广场	甲级	55	—	8
季华路	天安中心	甲级	37	-26%	6.5
魁奇路	财富大厦	甲级	65	0%	10.5
桂城	越秀星汇云锦	甲级	77	7%	15
桂城	联华大厦	甲级	60	0%	15
千灯湖	中盛国际	甲级	64	21%	8
千灯湖	南海万科广场	甲级	70	8%	9.8
千灯湖	富力国际金融中心	甲级	70	—	24
千灯湖	亿能国际广场	甲级	63	15%	14
千灯湖	招商置地中心	甲级	65	-13%	25
千灯湖	南海万达广场	甲级	50	0%	17
千灯湖	地铁金融城	甲级	60	-14%	13
千灯湖	友邦保险中心	甲级	72	-15%	25

板块	项目	档次	租赁价格 (元/㎡·月)	租金变化 率	物管费 (元/㎡·月)
千灯湖	承业大厦	甲级	57	-5%	—
千灯湖	荣耀国际	甲级	70	-18%	25
千灯湖	智富大厦	甲级	43	—	10.5
平洲	创越时代	产业园	40	-7%	3.5
平洲	嘉邦国金中心	甲级	43	-19%	3.8
平洲	方舟一号	产业基地	43	23%	3.8
平洲	鸿晖都市产业新城	产业园	30	-9%	3
三山新城	国际创智园	产业园	36	-20%	9.2
新城	碧桂园城市花园	甲级	35	6%	2.5
新城	磐石大厦	甲级	50	0%	6
新城	保利中心	甲级	56	2%	4.5
新城	信保广场	甲级	48	-8%	4.5
新城	招商依云国际	甲级	50	19%	3.5
新城	罗浮宫	甲级	58	—	租金含
新城	中欧中心	甲级	55	—	—

(数据来源:佛山经纬研究中心)

写字楼小结：供应拦腰下降5成，商务需求吸纳能力有待提高，去库存仍是明年主基调

- **全年成交活跃度下降，主要以收窄供应端达到去存的效果。**今年写字楼市场成交量环比下跌超2成，而新增供应的办公面积则环比下降5成，供应货量的大幅减少推动了库存的下降。面对库存高企的问题，收窄供应端始终非长久之计，依靠强大的制造业基础，推动制造业的升级和新型产业的落地，从而扩大本土的商务需求、以及提高外来优质企业的吸纳能力才是未来解决库存问题的努力方向。
- **重点商务板块定位规划能实现差异化，但普遍尚在培育期。**祖庙商业文化中心和季华路-魁奇路沿线综合商务商业带已日趋成熟，商务需求随着人口的流入逐渐扩大，但金融高新区、佛山新城、顺德北滘和大良等商务板块仍在培育阶段。
- **客户的吸纳渠道偏窄，名企进驻和大单成交主要依靠政府引进。**未来商办项目的开发将逐渐倾向打造企业总部大楼，通过大单定做的方式，寻求优质企业整租整售，但是这对政府与企业的招商引资能力和开发商、代理行的企业客户资源要求很高。
- **租赁市场方面，空置率长期居高难下，退换租会相对频繁，本地客户的承租能力有限。**现时写字楼租金普遍集中50-60元/m²/月，运营方除了调整招商策略，吸纳承租能力强的企业以外，还可以通过注入共享、社交等元素和提升运营服务质量来增加项目的附加值，吸引企业搬迁升级，进而优化空置率和租金水平。而随着写字楼项目陆续交付使用，佛山写字楼的空置率有所上升，写字楼租赁市场仍待开发培育。



PART

5.3

商铺》

市场运行情况

佛山2018年供求状况

新增预售

套数 9425套

同比↓38%

面积 87.18万m²

同比↓29%

网签备案

套数 9955套

同比↓28%

面积 79.54万m²

同比↓23%

均价 19444元/m²

同比↑10%

金额 154.66亿元

同比↓16%

商铺库存

套数 44160套

同比↑3%

面积 469.26万m²

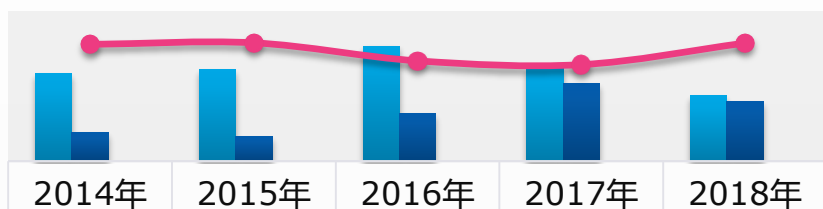
同比↑14%

佛山商铺：预售成交同步跌超20%，供求比接近1:1，区域间成交价差缩小

佛山商铺年度供求走势

单位：万m²

200
160
120
80
40
0



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
■ 预售面积	117.50	122.06	153.42	123.10	87.18
■ 成交面积	38.50	33.08	63.22	103.24	79.54
成交套数	4414	4613	8486	13894	9955
● 成交均价	19342	19465	18032	17731	19444

单位：元/m² 单位：万m²

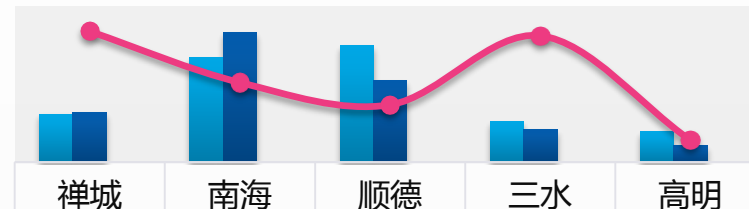
22000
19000
16000
13000
10000

40
30
20
10
0

2018年佛山五区商铺供求状况

单位：元/m²

25000
21000
17000
13000



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 预售面积	12.30	26.72	29.84	10.53	7.79
■ 成交面积	12.66	33.14	20.94	8.45	4.36
成交套数	29.84	3806	3091	1060	524
● 成交均价	23054	19132	17420	22716	14703

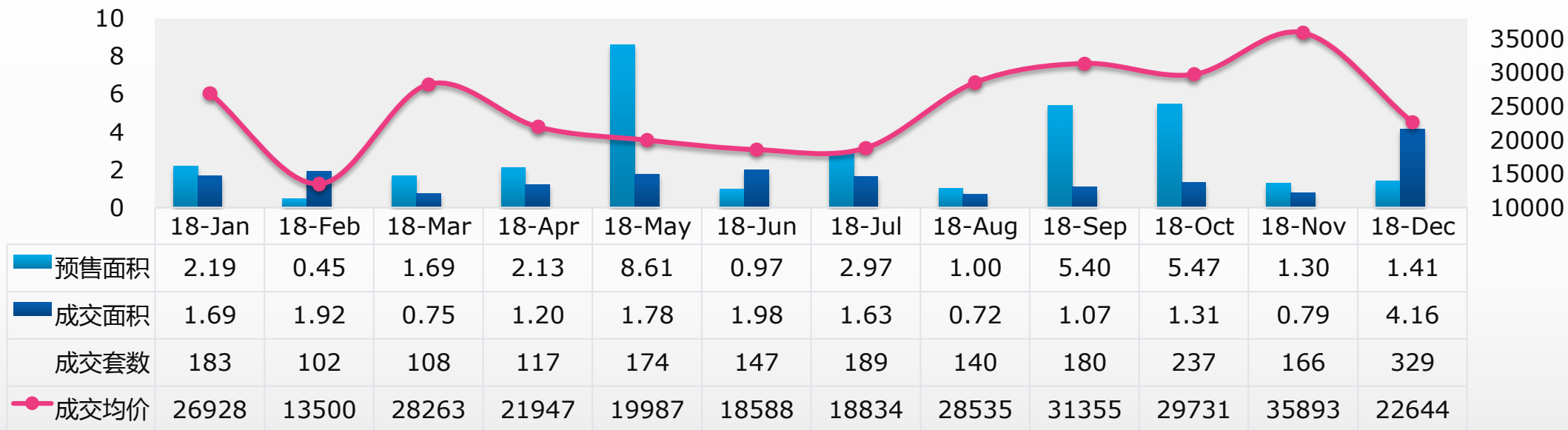
(数据来源：佛山经纬研究中心)

■ 2018年佛山商铺预售面积为87.18万m²，同比减少29%；成交面积为79.54万m²，同比减少23%，成交均价为19444元/m²，同比上涨10%。

■ **全市新增和成交货量双双下挫，全年供求比基本达至平衡，但库存仍不断累积增加，区域间的成交均价差距缩小至8351元/m²，价差环比下降26%。**禅城为五区唯一均价下降的区域，张槎商铺项目通过低价跑量，拉升成交占比至全区30%；南海供求两端均领跑全市，并实现供求逆转，其中狮山以14%的全市总成交量遥遥领先各镇街，大沥均价则有明显涨幅，与禅城祖庙一同突破3万元/m²；顺德全年供应成交跌幅明显，分别下跌33%和45%，而且库存压力最为严重，静态去存时间长达8.1年；三水商铺市场发展最为迅速，西南镇街和云东海成交量价几乎追平禅桂，商业价值受市场热捧；高明供求货量基数小，反而成唯一供求齐涨的区域。商铺市场库存积压已久，接近470万m²，静态去存时间需要5.9年。

禅桂新商铺：总成交量随大市下跌，佛山新城供求严重失衡，库存积压严重

2018年禅桂新商铺月度供求走势

单位：万m²单位：元/m²

(数据来源：佛山经纬研究中心)

- 2018年禅桂新商铺预售面积33.60万m²，同比减少1.3%；成交面积19.01万m²，同比减少20.4%；成交均价23040元/m²，同比下跌3.8%；
- **禅桂新商铺市场全年交投量随大市下跌，受张槎低价跑量项目影响，成交均价波动大。**禅城祖庙成交量价依旧维持高水位，背后主要依靠的是大手网签，散客比例极低；张槎和石湾主要通过以价换量来支撑，去货效果凸显；桂城则是片区供应主力，成交量跌幅明显，仅5.5万m²，交投依赖于千灯湖和三山新城板块；佛山新城全年成交面积仅得8千余m²，供求比超12：1，供求严重失衡，高价优质项目“有价无市”，现时板块内居住人口不足，商业氛围淡薄，月均去货仅得13.5套，库存积压严重，未来仍需一段漫长的培育期。

三水万达广场夺得成交金额榜首，世博汇获成交套数销冠

2018年佛山商铺热销项目排行榜（按成交金额）

排名	项目所在地	楼盘名称	金额 (亿元)	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)	备注
1	三水 三水新城	三水万达广场	7.31	218	2.62	27941	——
2	南海 黄岐	星港城万达广场	7.05	487	1.34	52469	集体土地
3	南海 狮山	长华国际中心	5.14	300	2.06	24890	——
4	南海 狮山	奥园冠军城	4.36	84	2.02	21533	——
5	南海 丹灶	桂丹颐景园	4.23	246	5.87	7216	——
6	顺德 龙江	龙江中心	3.75	373	1.27	29617	——
7	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	3.66	85	0.55	66823	——
8	顺德 龙江	世博汇	3.27	649	2.12	15388	——
9	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	2.71	65	0.54	49881	——
10	高明 西江新城	美的明湖	2.64	159	1.18	22386	——

(备注：排行不含万科项目)

2018年佛山商铺热销项目排行榜（按成交套数）

排名	项目所在地	楼盘名称	套数	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	均价 (元/m ²)	备注
1	顺德 龙江	世博汇	649	2.12	3.27	15388	——
2	顺德 大良	保利中环广场	516	1.11	1.51	13537	——
3	南海 黄岐	星港城万达广场	487	1.34	7.05	52469	集体土地
4	顺德 龙江	龙江中心	373	1.27	3.75	29617	——
5	南海 狮山	长华国际中心	300	2.06	5.14	24890	——
6	南海 丹灶	桂丹颐景园	246	5.87	4.23	7216	——
7	禅城 城南	世博广场	234	0.37	1.12	30259	——
8	三水 三水新城	三水万达广场	218	2.62	7.31	27941	——
9	顺德 容桂	碧桂园凤凰湾	207	1.24	2.23	17962	——
10	高明 西江新城	美的明湖	159	1.18	2.64	22386	——

(数据来源：佛山经纬研究中心)

2019年佛山拟开业大型商业购物中心汇总

区域	板块	项目名称	商业面积 (万m ²)	开业时间
禅城	旧城区	国瑞升平里	35	2019/05
禅城	季华路	佛山万科广场	10	2019/07
禅城	季华路	佛山王府井购物中心	32	2019/12
禅城	城南	天虹购物中心	10	2019/05
禅城	南庄	永利达广场	14	2019/01
南海	桂城	南舜怡海港	12	2019/01
南海	狮山	长华国际中心	15	2019/10
南海	大沥	中盈国贸中心	15.5	2019/09
南海	西樵	盛明广场	10	2019/05
南海	九江	铂思广场	15	2019
顺德	大良	海骏达城	12	2019/09

区域	板块	项目名称	商业面积 (万m ²)	开业时间
顺德	大良	顺德大融城	10	2019/05
顺德	大良	顺德保利中环广场	14	2019/05
顺德	北滘	聪慧城HC MALL	10	2019/08
顺德	陈村	太平洋鼎旺中心	7.5	2019/05
顺德	陈村	国通广场	5	2019/12
顺德	伦教	银钻广场	7	2019/05
顺德	伦教	幸福汇广场	6	2019/10
顺德	龙江	顺德奥园广场	6.5	2019/05
三水	西南	三水冠军城·三水坊	4	2019/06
三水	三水新城	中国通号天聚广场	11	2019/12
高明	荷城	荷城新天地	8	2019/05

(数据来源为新浪乐居, 由佛山经纬研究中心整理)

商铺市场小结：整体库存高企，区域间商业格局发展趋平，商业体遍布，冲击住宅底商

- **市内五区成交量价差距正在缩小，区域间商业格局往平衡化发展。**禅桂中心区域商业库存严重过剩，商业竞争尤其激烈，成交价格即使仍然坚挺，但要牺牲去货的速度，通过拉长去货周期来换取发展空间。外围区域的市场空白逐渐填补，随着交通网络的完善和规划利好的出台，镇街市场被看好，商业价值正处上升期。
- **商业体扩充速度加快，商圈分布密度不断提高，对住宅底商的成交造成一定冲击。**近三年来，佛山商业体遍地开花，年均开业的商业购物中心超过12个，且每年的开业个数呈倍数增长，一定程度上冲击着住宅底商的销售。
- **商业购物中心快速扩张的背后亦面临困境，发展质量远未能跟上扩充的速度。**项目定位同质化严重，缺乏有经验的品牌运营商，客流分散，商场盈利率普遍较低。前期通过增加餐饮业的比重，来增加人流的方式已经逐渐失效，儿童母婴服务、流量IP体验式商业占比加重。

商业市场总结及未来预测

- 佛山商业市场历经3年的高速增长之后，于今年迎来转折期，三种商业物业的供求货量同步下降，除了国内宏观经济环境存在下行压力的因素之外，佛山现存商业体量过剩，城市经济总量和人口数量尚不足以消化日益增长的供应，加上投资者理性回归，表现更加谨慎，商业市场成交量则难以一直维持高水平。佛山商业市场正处在供大于求的买方市场，预计未来三种商业物业的售价或会作出调整，以价换量策略会是主要的去存手段，但不排除部分项目选择坚守价格阵线，通过拉长去货周期，等待新的机会。
- 区域方面，禅桂中心商业格局已趋向成熟，商业发展空间受限，向外围区域扩展已成态势。随着制造业上下游产业的整合和高新科技产业园区项目的落地，外围区域对商业配套、商住办公空间的需求亦会增长。而南海狮山、大沥和顺德北滘、大良等制造业基础扎实，经济实力雄厚的区域，将会成为推动佛山商业市场增长的主要力量。
- 政策方面，广州“330”政策对商服物业的限制有松绑迹象，这对佛山商业公寓市场的冲击最为直接。现时广州投资客仍是佛山公寓市场最主要的客群，“330”政策的“松绑”，难免会有大批投资客回流广州；其次佛山住宅市场亦迎来利好，主要表现为住宅限价线的上调、房贷利率下降，部分潜在客户会从商业公寓市场转向住宅市场。而2019年起实施的佛山入户入学新政，取消购房入户入学，统一按积分排名，其中购买商业物业也可以参与积分，政策的实施或对商业物业的去化有一定推动作用，但暂不明显。对比住宅，商业公寓、写字楼还存在一定的价格优势，入户入学需求的人口可成商业物业的目标客群之一。



06

附录一：佛山重点交通、规划

广佛环线穿针引线加强广佛联系，2、3、7号线为重点建设轨道交通工程

项目名称		工程进度
轨道交通	广佛环线	全线共设6个站点，，预计2019年下半年建成
	广佛线燕岗至沥滘段	2018年12月28日正式开通运营
	佛山地铁2号线	10个站有7个站已实现主体封顶，力争2020年试运行
	佛山地铁3号线	火车站站点二期进行围蔽施工，计划2021年底开通试运营
	佛山地铁4号线	尚不具备规划建设条件，对本市下一轮建设规划进行补充完善后再重新上报
	广州地铁7号线西延段（顺德段）	土建施工完成近50%，陈村主体结构已封顶，争取2020年底通车
	佛山地铁11号线	市相关部门正同步开展佛山地铁11号线的工程可行性研究工作
	高明有轨电车	2019年3月，有轨电车将完成首期土建工程，预计可在2019年9月正式投入运营
	南海里水有轨电车	目前完善了工程可行性研究报告，现在正在进行工可修编
	南海新交通	有轨电车预计2019年开通
	广佛江珠城际铁路	政府正在积极开展规划研究编制工作
	肇顺南城轨	肇顺南城轨已调整为暂不实施项目，规划为远期2035年项目

信息来源：经纬研究中心综合整理

广佛肇高速广州段预计明年通车，横贯广东中部助力湾区城市腾飞

项目名称		工程进度
城际高速	广佛肇高速	广佛肇高速广州段施工进场率逾七成，预计2019年底通车
	佛山一环高速	佛山一环37个收费站已获省政府批复，2019年春节前通车
	佛清从高速南段一期	佛清从高速公路SG-05标二期主线路面全线拉通
	佛江高速顺德段	佛江高速公路顺德段设置7个收费站

信息来源：经纬研究中心综合整理

顺德“交通畅行工程”开建，全程高、快速路助力良桂一体化发展

项目名称		工程进度
禅城	季华北路北延（王借岗大桥）	预计2019年春节前完工通车
	魁奇路快速化岭南大道节点工程	将在明年年中全部完成
	番海大桥	番海大桥于12月29日开建，计划2021年6月建成
	新石南大桥	项目于11月招标，年内将开工建设，工期四年
	雾岗路（季华路）跨线桥	投产日期为2020年1月
	魁奇路“岭南隧道”	魁奇路与岭南大道交界口的下穿隧道已经完成建设，预计2019年7月后通车
顺德	红旗路高速化改造	主线桥全线贯通
	南国路升级改造	延年路节点已经主线通车
	汾江路南延线	三乐路以北、三乐路以南至新桂路的区域计划2019年上半年完成
	新桂中路节点驹荣路节点	下穿隧道已经具备主线通车条件，全线预计在明年上半年完工
	菊花湾大桥	斜拉桥的主塔已经顺利封顶，计划在明年年中竣工
	伦桂路北延线	完成进度百分之六十左右，计划明年6月伦桂路北延线全面开通
	顺通大桥	目前在做前期立项和审批，工程预计明年底动工，2020年完工
	顺兴大桥	目前在做前期立项和审批，工程预计明年底动工，2020年完工
	G105国道环市北路口立交	主线已经顺利通车
	裕和路东延工程	已完成总工程量75%，会展段南半幅已通车

佛山一环改造与西拓工程将加强五区联动及外市对接，打造佛山最强动脉

项目名称		工程进度
南海	海五路西延线（南海段）工程	南海段细致走向暂未明确，且工程进度也相对较慢
	南顺大桥	已经开展可行性研究分析论证和立项的前期工作
	王借岗大桥（南海段）	南海段完工通车具体时间尚未能确定
	黄岐二桥	项目的勘察设计采用资格后审方式进行公开招标
三水	佛山一环西线三水北环段	按照目前工程进度，一环西拓北环段一标段预计明年9月建成通车，二标段预计2020年可完工
	三水三桥	现进行前期研究和规划
	塘西三期	目前塘西三期正在建设，“三水三桥”也正在规划中，建成后将成为另一条贯穿三水南北的交通主动脉
	富龙西江特大桥	富龙西江特大桥工程计划2019年上半年开工建设
高明	佛山一环西拓南环	一标段高明大桥至广明高速公路段已全面动工
	三洲沧江大桥	预计明年年底可以完成并投入使用，整项工程预计2020年建好并投入使用
	明西路扩建工程、海华桥引道建设工程	已完成设计施工总承包招标，正在进行施工图设计和监理招标工作
	怡乐路与祥福路至泰华路段	2019年1月2日怡乐路VI标段（荷富路至凤凰路）正式通车
	怡乐路文昌路至沿江路段	计划于2021年建成

一环创新圈及三龙湾高端聚集区双箭齐发，产业创新推动城市升级

区域		规划内容/进度
佛山	一环创新圈	<ul style="list-style-type: none"> ■区域组成：空间结构：一核五平台多节点 ■定位：打造具有国际影响力和吸引力的科技创新圈
	佛山市禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区	<ul style="list-style-type: none"> ■区域组成：奇槎片区、南海三山新城、顺德潭洲湾 ■定位：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
	佛山中心城区	<ul style="list-style-type: none"> ■构建“一环、两轴、四心、多节点”总体空间格局 ■包括禅城区行政辖区、南海区桂城街道和狮山镇罗村社会管理处、顺德区乐从镇行政辖区
禅城	莲花路升平路老城区改造	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：成为创新资源密集、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、践行新发展理念的示范区 ■发展规模：规划总面积约93km²，规划居住人口约35-40万人，规划建设用地约49.40平方公里
	奇槎达安创谷（生命医药大健康产业园）	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：建设生命医药研发楼、培训学院、体检中心、办公场所、公寓等一体的大健康产业园 ■发展规模：项目占地136亩，建筑面积30万平方米
	绿岛湖片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：推动绿岛湖片区二次提升，加快绿岛湖汽车科技城、博士梦工场、建陶小镇建设，打造禅城智造高地 ■发展规模：总规划面积约20万平方公里，其中核心区9.69平方公里
	佛山火车站及中山公园片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：依托轨道站点综合开发及城市滨水绿心，发展养生养老、商贸会展等产业集群，打造佛山中心城区北部综合枢纽及蓝色门户。片区内将新增两个TOD站点、规划3条地铁线穿，同时释放18宗地
	城北双TOD片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：广佛环线张槎站拟打造为TOD项目，未来广佛环线将在此与地铁2号线、4号线接驳换乘。 发展规模：项目占地面积约9.3万m²
	南庄中心城区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：南庄将打造集世界建陶技术创新基地、中国陶瓷企业总部基地、中国建陶金融会展中心、中国陶瓷产业人才智库、岭南水乡风情文化区于一体的全球陶瓷服务中心 ■发展规模：规划面积361.66平方公里

南海多个片区规划齐发，金融高新区将打造现代产业金融中心

区域		规划内容/进度
南海	金融高新区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位:广东金融高新技术服务区，佛山市的金融商务中心，南海行政文化中心 ■发展规模：人口规模：规划片区主要为现状建成区，规划范围内共6个社区，规划片区现状人口约12.5万人，规划基本无新增人口，因此本次规划人口规模约为12.5万人
	里水镇南部	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：结合地方特色，打造舒适、宜人、安康的旅游休闲区、水乡生态区、美丽宜居区 ■发展规模：本次土地利用规划图中，建设用地：179.03公顷，占总用地的51.57%；其中城市建设用地150.91公顷，占建设用地的84.33%，村庄建设用地27.14公顷，非建设用地：167.58公顷
	盐步片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：珠三角内衣企业总部基地：通过对现状内衣产业的优化升级，形成珠三角区域集内衣研发制造、商务办公、会议培训等议题的企业总部集群
	大沥北部片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：北部片区发展以居住和配套服务功能为主，现在加工制造业为辅的综合型城市片区；南部片区发展成为以现代加工制造业为主，以现代服务业为辅的产业提升示范区 ■发展规模：常住人口预测：本次规划新增6块居住用地，新增面积为138408平方米
	里水北部片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：规划形成“一心两点一带四区”的功能结构
	里水中部片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：建设基础设施完善，产业发展均衡，环境宜居生态的综合性片区。 ■发展规模：本次土地利用规划图中，建设用地：353.58公顷，占总用地的44%，城市建设用地291.19公顷，占建设用地的82.36%，村庄建设用地59.07公顷；非建设用地：441.23公顷
	丹灶中部片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：高端产业聚集、服务功能完善、生态环境优美的产城融合发展示范区 ■发展规模：人口规模：规划总人口约2.28万人；用地规模：规划区的总用地282.54公顷，其中建设用地197.49公顷，占规划总用地的69.90%
	博爱湖东岸地区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：与博爱湖西岸共同构成粤贵黔高铁经济合作试验区、佛西部新城中心、南海新中心的公共服务核心；生态宜居城区 ■发展规模：居住人口：本次规划的居住人口包括二类居住用地与现状保留村庄用地的居住人口

南三片军民融合产业区聚焦高端“智造”助力战略性新兴产业发展

区域		规划内容/进度
顺德	顺德新城北部居住片区	<ul style="list-style-type: none"> ■规划定位：以居住功能为主的功能混合型城市新区、顺德新城西北部门户、顺德高品质生态居住示范区、区域公共服务及商贸服务设施配套及展示区 ■片区定位：以居住功能为主的功能混合型城市新区、顺德新城西北部门户、顺德高品质生态居住示范区、区域公共服务及商贸服务设施配套及展示区
	益丰停车场TOD	<ul style="list-style-type: none"> ■规划定位：广州大学城卫星城创新基地、人才集聚小镇；顺德北部片区产居融合发展、创智社区枢纽 ■该片区未来将新增宅地5宗，小学1处、幼儿园3处、体育健身场地、农贸市场各2处、以及托老所和老年公寓各1处
	顺德新港口产业园	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：以顺德新港为核心，以物流、贸易、航运服务等产业为特色，新型产业集聚的临港经济区 ■主导功能：港口和工业，未来将打造顺德临港经济发展核心区、港城园一体化发展示范区
	龙江镇龙江片区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：龙江家居产业创意文化中心、国际家居展贸配套服务区 ■规划内容：片区将以工业用地和村庄用地为为主，目前已建有涌口幼儿园，未来还将规划涌口小学和张氏九世祠
三水	南三片军民融合产业区	<ul style="list-style-type: none"> ■规划范围：佛山西站，南海狮山，三水乐平，佛山高三水核心园 ■功能定位：佛山战略新兴产业集聚区、“金科”融合试验和电子商务物流中心、佛山战略新兴产业集聚区
	三水新城启动区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：“佛山高新区核心园区RBD”，“广佛肇绿芯”、“南国水都” ■发展规模：规划用地总规模约1393.08公顷，其中城乡建设用地规模1247.97公顷
	大塘中心城区	<ul style="list-style-type: none"> ■功能定位：北部强中心，集北部经济中心、北部教育中心、北部医疗中心、北部文体中心于一体 ■发展规模：未来将在三水大塘医院规划一商服用地，将集中配设幼儿园、公交首末站等设施

珠三角干线机场为“十三五规划”重点工程，争取2022年投入使用

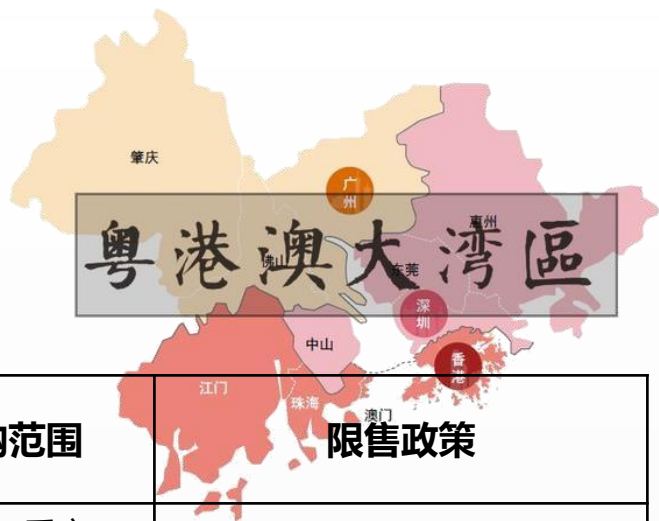
区域		规划内容/进度
高明	珠三角新干线机场	■定位：国际航空枢纽，临空经济区建设成为国家临空经济体制创新示范区、高端产业集聚区、军民深度融合创新示范区 ■进度：机场已启动征拆迁建方案研究，预计今年12月底举行奠基仪式，争取2022年投入使用
	西区新城南片区	■功能定位：商务中心和滨江住区 ■发展规模：东区将新增住宅地6宗，西区将新增住宅用地13宗，以提供教育、文化娱乐、公园绿地等功能
	明城城南新区	■功能定位：片区将形成以旅游度假、休闲商业、高端居住、公共服务为主导的核心功能 ■发展规模：片区未来还将新增3所幼儿园、2处肉菜市场、2处综合体育中心，以及中学和综合医院各一处



06

附录二：2018年江门房地产市场简报

广深珠最强，佛莞次之，中江较宽松，肇庆仍维持不限购



■ 粤港澳大湾区城市房地产政策一览

城市	限购政策		限购区域	限购范围	限售政策
	本地户籍	外地户籍			
深圳	单身限购1套，家庭限购2套	限购1套，需连续缴纳5年社保	全市	含一二手房	——
广州	单身限购1套，家庭限购2套，增城、从化除外	全市限购1套，需连续缴纳5年社保	增城、从化两区本地人不限购，其他均限购	含一二手房	须取得不动产权证满2年方可转让，含新建商品住房和二手住房
珠海	家庭限购3套	限购1套，按个人条件只需缴纳1个月、3个月、1年不等	全市	含一二手房	取得不动产权证满3年方可转让，含新建商品住房和二手住房
东莞	家庭限购2套	限购2套，1套需连续缴纳1年社保，2套需连续缴纳2年社保	全市	一手房	取得不动产权证满3年方可转让，含新建商品住房和二手住房
佛山	家庭限购2套	限购1套，需连续缴纳1年社保	禅城全区、南海桂城、大沥镇、里水、顺德区大良街道、陈村、北滘、乐从	含一二手房	——
中山	家庭限购3套	限购2套，1套需连续缴纳半年社保，2套需连续缴纳2年社保	全市	一手房	——
江门	家庭限购3套	限购2套，1套需连续缴纳半年社保，2套需连续缴纳1年社保	蓬江区、江海区、新会区	一手房	——
惠州	不限购				取得不动产权证满3年方可转让，含新建商品住房和二手住房
肇庆	不限购				——

(数据来源：公开资料，佛山经纬研究中心整理)

“加强调控，稳定房价”为楼市主基调，对比核心城市调控力度相对宽松

抑制投资 · 加强监管 · 稳定房价

住房及土地政策

- 02月1日，江门“豪宅线”上调至11678元/m²。江门“豪宅线”上调至11678元/m²。购买超过豪宅线的住房，首付比例最低6成。
- 05月初，《新建商品房销售现场信息公示管理办法（征求意见稿）》。《办法》明确规定销售人员不得渲染房价上涨预期，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，销售人员不得欺骗或误导购房者等。在价格公示方面，要求公示商品房价格备案证明文件、商品房销售价目表等信息。
- 05月24日，蓬江、江海出台“限签令”。《蓬江、江海两区新建商品房实行调节网签节奏的措施》出台，规定江门蓬江区新建商品房备案价高于12500元/平，江海区备案价高于11500元/平的高价单元实行调节网签节奏的措施。
- 08月1日，江门“豪宅线”上调至12620元/m²，比上半年上调了933元/m²，再创新高。
- 08月20日，江门市国土资源局公布《江门市人民政府关于调整江门市市区城镇国有建设用地基准地价的通知》。这是江门市区5年来首次调整基准地价，三类地价均上涨。自2018年9月1日起调整。
- 012月15日，江门国土局发布《江门市市区征收农村集体土地留用地管理办法》。该办法自2019年10月1日起实施，有效期五年，主要有这些变化：增加留用地可折算货币补偿；强调集体性质的留用地不得用作村民宅基地、商品房地产开发和住宅建设，国有性质的留用地不得用作住宅用途；明确国有性质留用地的供地方式。

房贷利率

- 03月，首套一手住宅贷款利率上浮15%，二套一手住宅贷款利率上浮20%。
- 04月12日，江门部分银行一手、二手住宅贷款利率再次上调。其中，首套一手住宅有的上浮30%，二套一手住宅有的上浮35%。
- 06月7日，江门部分银行住宅贷款利率再次上调。首套一手住宅普遍上浮25%，二套一手住宅普遍上浮30%。
- 011月，房贷基准为4.9，一套多为基准利率上浮20%，二套多为基准利率上浮25%。

公积金政策

- 02月27日《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施意见》公布。《意见》提出，房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣或采用歧视性定价等方式拒绝或变相拒绝、限制、阻挠购房人使用住房公积金贷款，拒不整改将曝光并纳入红黑榜。江门市住房公积金管理中心要进一步优化贷款业务流程，压缩审批时限，从15个工作日缩短至10个工作日。
- 07月27日，调整二手房公积金贷款条件。调整住房公积金贷款首付比例：购买框架结构的存量房，竣工时间超过30年的，住房公积金首付款比例由不低于评估价与交易价较高者的55%调整为不低于评估价与交易价较高者的50%。调整住房公积金贷款年限：购买框架结构的存量房，竣工时间在10年（含）以内的，住房公积金贷款期限从最长20年调整为25年。
- 08月21日 住房公积金缴存基数下限上调至1550元。根据《关于2018年度住房公积金缴存调整有关问题的通知》，江门市2018年度住房公积金缴存标准确定，缴存基数下限由1350元调整为1550元，上限为18849.25元。
- 09月1日 公积金新政策《江门市住房公积金管理中心关于江门市住房公积金管理办法》等多项新规，于今年9月1日起施行，有效期5年。新规对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房等申请提取住房公积金的，公积金管理机构要严格审核；公积金提取方式改变，提取条件有多项放宽。

（数据来源：公开资料，佛山经纬研究中心整理）

今年部分城市出台新政，优化调整继续维稳房价，“房住不炒”基调不变

2018.01.06兰州取消西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。城关区、七里河区、安宁区范围内（不包括高新区榆中园区）继续实行非户籍家庭可购买一套、户籍家庭可购买两套，但不再提供社保和纳税证明。

2018.12.18山东菏泽市住房和城乡建设局发布《菏泽市取消限制存量住房转让期限规定的情况说明》，表明菏泽确实取消限制新购住房转让期限。

2018.12.19广州住建委发布《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》与解读，330新政前出让的土地，其开发的公寓、商铺可卖个人。

2018.12.21珠海市住建局发布，非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。

2018.12.24广州市住房公积金管理中心发布，在广州毗邻城市（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关，下同）购买拥有所有权的自住住房的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。

2019.01.03青岛鉴于目前高新区商品房销售市场运行情况基本稳定，经研究，决定于2019年1月1日起暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。

“旧村改造”渐成趋势，村企合作开发模式受房企青睐，有利于实现多方共赢

■ 2017-9-1 江门市人民政府关于印发《江门市市区“三旧”改造实施意见（试行）》的通知

二、“三旧”改造的实施主体

“三旧”改造按不同情况，以不同的方式确定改造主体。

（一）城市基础设施和公共设施建设，不涉及经营性项目的，可由市或各区政府指定改造和建设主体。改造所需要的土地，由政府收回或征收。改造后节余的土地，纳入政府储备土地，由政府统筹安排使用。

（二）旧村改造，可由旧村庄土地所属的农村集体经济组织申请作为改造主体，自行改造。

1. 申请改造的旧村庄所在地块应已编制控制性详细规划和三旧改造单元规划。

2. 鼓励旧村改造所属的农村集体经济组织申请将旧村庄改造范围内的集体土地转为国有建设用地。未转为国有建设用地的土地，不能用于商品房地产开发。

3. 农村集体经济组织可成立独资(或全资)项目公司开展旧村改造，项目公司可作为旧村改造主体。改造主体取得改造地块使用权后，需引入社会资金合作开发的，合作主体的选择和合作方式、出资比例、利益分配等内容必须按村民组织法实施，召开村民大会或村民代表大会通过，并须通过农村集体资产交易平台公开选择合作主体。

（三）“三旧”改造中将旧厂房用地改造为商住混合用地或商品住宅用地的，国有土地使用权由当地政府依法收回，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式公开出让，所得收益按“三旧”改造补偿标准补偿原土地使用权人。

“三旧”改造中将旧厂房用地改造为商业、旅游、娱乐、教育、科技、医疗、文化、体育等用地的，符合所在地块控制性详细规划和“三旧”改造单元规划，原土地使用权人可申请自行改造。

（四）市属、区属国有全资企业可在政策允许范围内将自有的旧厂房用地按三旧改造规划自行改造。

——旧村改造主要指“城中村”、“园中村”、“空心村”等在内的旧村庄改造。旧村庄是指以集体建设用地为主，用途以宅基地为主，包括村属学校、巷道、晒场、村办公用房等公共设施用地。一个改造项目的规划范围混含旧村庄、旧厂房、旧城镇的，旧村庄建设用地面积占规划总面积70%或以上的，可视为旧村改造。

- **多个房企介入旧村改造。**自去年江门正式引发“三旧”改造实施意见后，已有多个外来房企涉足江门旧村改造，万科、华发、荔园等等。
- 由旧村改造所属的农村集体经济组织申请将旧村庄改造范围内的集体土地转为国有建设用地，然后自成立项目公司作为改造主体，引入社会资本进行合作开发，这种模式逐渐铺开并受房企青睐。

江门城市总体规划草案公示，定位枢纽门户城市及核心打造五大产业平台

江门城市总体规划《2017-2035年》

空间格局：

“两心两带六组团”

■ 市域主中心：

蓬江、江海及新会和鹤山的中心城区

■ 市域副中心：

台山、开平

■ “六组团”：

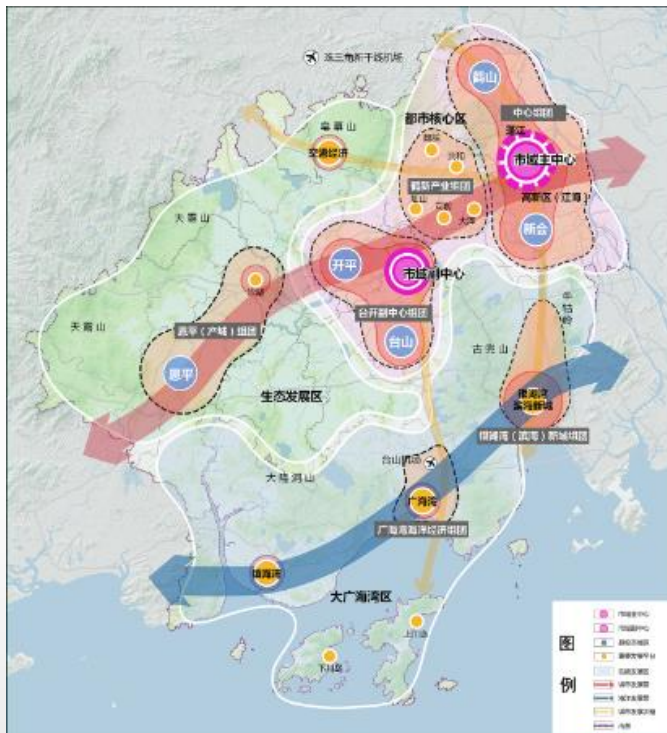
中心组：蓬江、江海、新会及鹤山；副

中心组：台山、开平、鹤新产业组团；

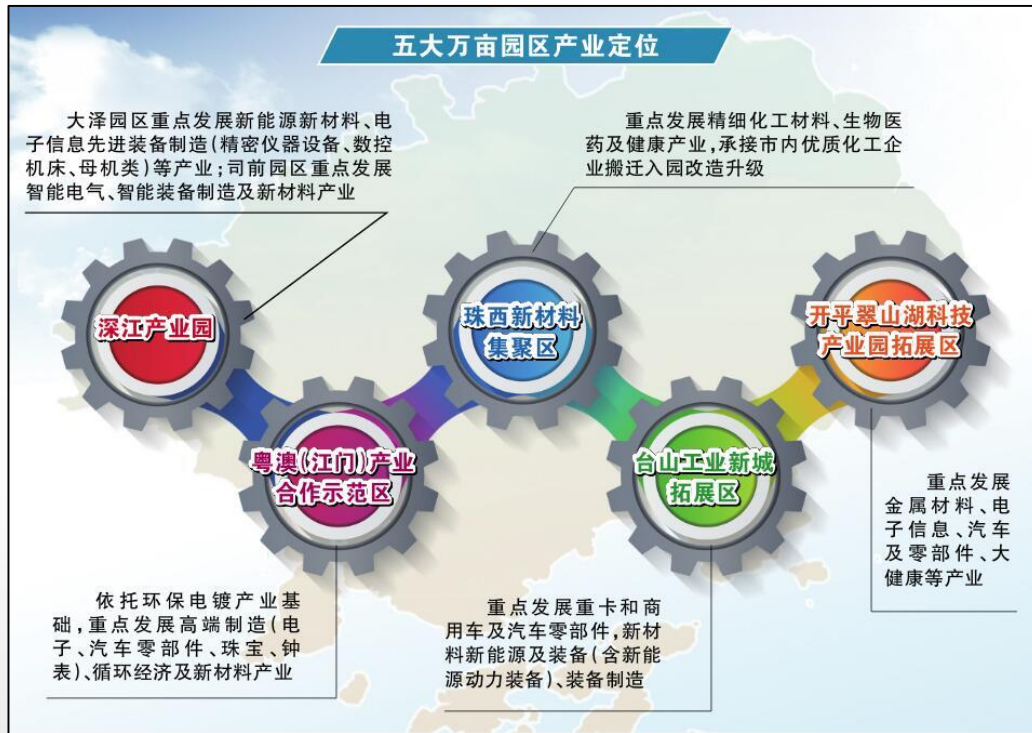
新会的司前、大泽、鹤山的鹤城、共和、

址山5镇组团；银湖湾（滨海）新城组团；

广海湾海洋经济组团；恩平（产城）组团



江门城市总体规划《2017-2035年》
市域空间结构图



《关于进一步提升工业园区产业集聚发展水平的工作方案》
5+1重大产业平台

■发展定位：中国桥都、海丝节点、**粤港澳大湾区西翼枢纽门户城市**、岭南生态儒城

■总体目标：**粤港澳先进制造业强市、华侨华人交往窗口城市、国际特色旅游目的地、滨海生态宜居城市。**

■产业平台：优化“6+1”园区产业布局，高水平建设江门人才岛与5大“万亩园区”、中心组西部产业园区重大产业发展平台，形成功能互补、协同发展的“1+6”“5+1”的产业发展格局。

处于湾区西翼边缘，亟需增加交通枢纽线路主动连结核心城市，实现一小时生活圈

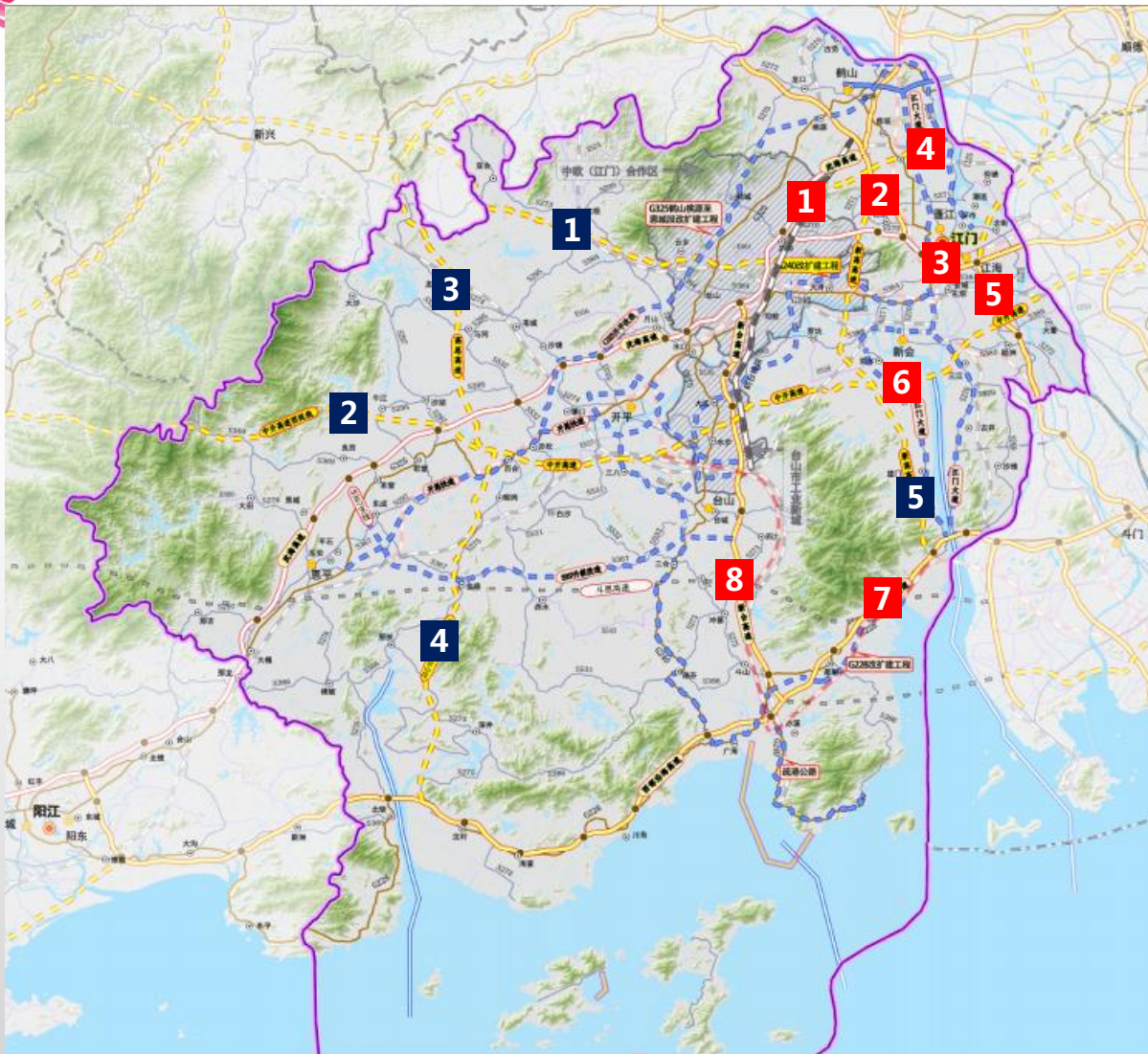
- **打造珠西交通枢纽**——规划江门市布局形成“两核”+“三纵三横”为骨架的综合交通运输网络形态。“两核”为以江门站综合客运枢纽、江门市物流枢纽核心，“三纵三横”综合运输通道主要构成如下。

- ① 一纵：广珠铁路、广佛江珠城际、江肇高铁（规划）、广中江高速（佛江段）+江珠高速、江肇高速+新会至高栏港高速公路、江门大道，崖门出海航道。
- ② 二纵：新兴至广海铁路（规划）、江恩城际台山支线（规划）、沈海高速+新台高速，广海进港航道。
- ③ 三纵：高明至恩平高速公路+开平至台山高速，那扶河及出海航道。



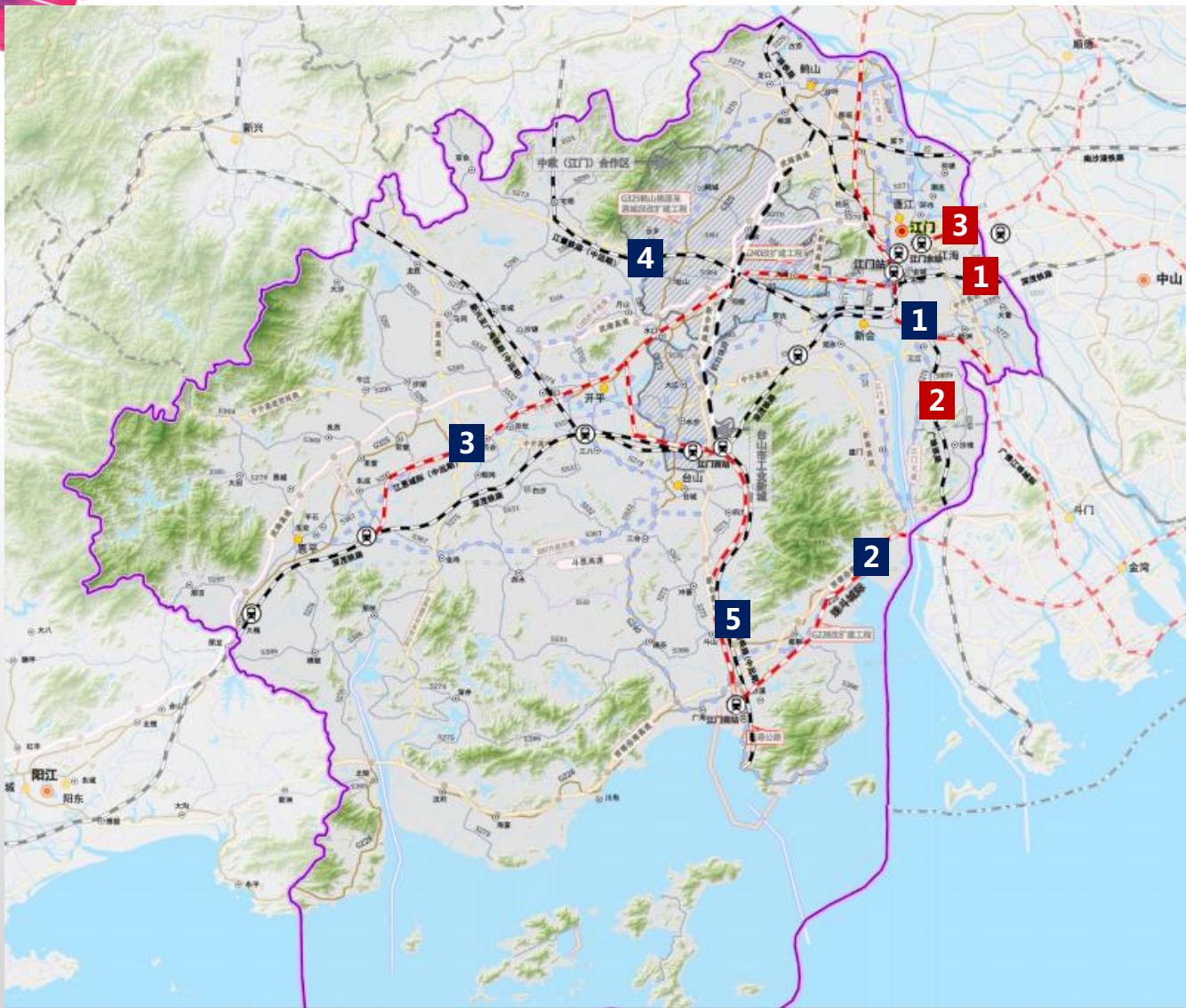
- ① 一横：广州南沙港疏港铁路、广中江高速、中江高速+江鹤高速+江罗高速。
- ② 二横：深茂铁路、广珠城际江门支线+江恩城际（规划）、中开高速+开平至阳春高速。
- ③ 三横：珠斗城际（规划）、黄茅海通道（规划）+西部沿海高速、沈海高速恩平段、恩平至高栏港高速公路（规划）。

目前仅一条高速贯穿五邑各城，东西联通较为单薄，跨区置业趋势不明显



现已开通高速	区域
① G15沈海高速（佛开段）	鹤山、江门共和、开平、恩平
② G94珠三角环线高速（江肇段）	江门蓬江、江海、新会
③ G2518深岑高速	江门、开平
④ 粤S6广中江高速（一、二期）	江门、鹤山
⑤ 粤S47江珠高速	江门、新会
⑥ 中阳高速（新会段）	新会、开平
⑦ 粤S32西部沿海高速	新会、台山
⑧ 粤S49新台高速	新会、台山
拟建设高速	区域
① 粤S6广中江高速（三期） 预计2019年通车	均安-南沙段
② 中阳高速 西延线 未有明确通车时间	开平-阳春段
③ 高恩高速 预计2019年通车	高明-恩平段
④ 广台高速 未有明确通车时间	开平-台山段
⑤ 新高高速 未有明确通车时间	新会-高栏港段

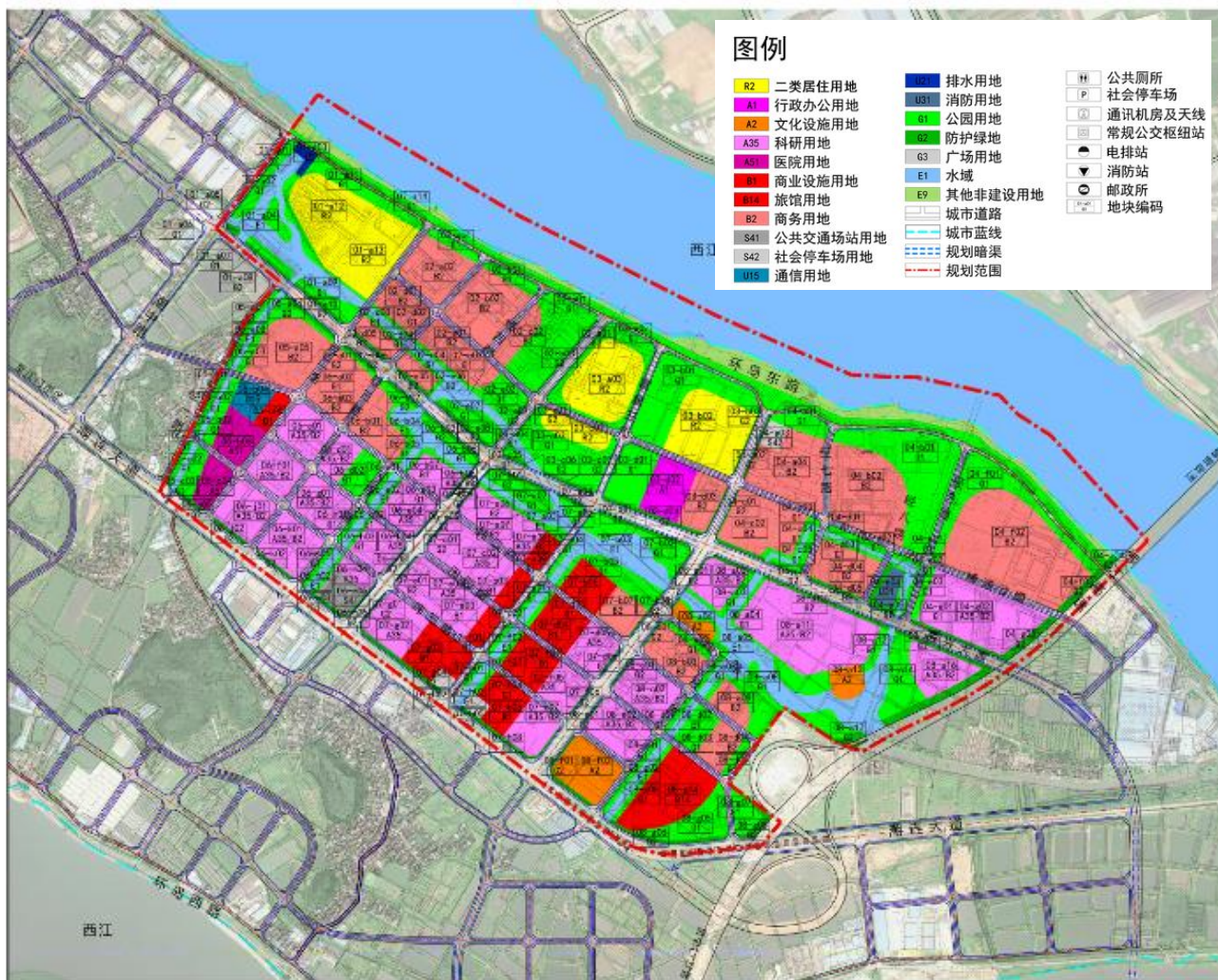
多条城际轨道规划，但均未有明确通车时间，拉动湾区客户进入仍待发力



现已开通轨道	区域
深茂铁路	江门、台山、开平、恩平
广珠铁路	江门江海
广珠城轨	江门江海
拟建设轨道	区域
广佛江珠城轨 (暂缓推进，未有明确时间)	广州、佛山、江门、珠海
珠斗城际 (中远期规划)	台山、新会、珠海
江恩城际 (中远期规划)	江门、恩平、台山、阳江
江肇铁路 (中远期规划)	江门、肇庆
广海铁路 (中远期规划)	台山、新兴

江门人才岛全岛开发建设，东北“科技研发组团”率先公布规划并年内开建

中国铁建联合体中标广东江门人才岛全岛开发建设项目，项目估算总约280亿元，采取“投融资+EPC+固化收益方式”实施运作，合作期10年。



- 2018-10-29《江门市潮连岛PJ06-D地段控制性详细规划》
- **位置及范围**：规划区位与江门市潮连岛东部，规划范围东起佛江高速、西至潮中路、南至潮连大桥、北邻西江，总面积为269.52公顷。
- **功能定位**：国际人才岛的科技研发组团，营造人才交流、资本交易、文化交融的“国际汇智平台”。
- **用地布局**：**两心**——分别为人才服务中心及综合商业中心；**两轴**——分别为富康三街城市综合服务轴、滨水景观轴；**四片**——商业商务服务片区、活力宜居片区、科技研发片区、综合保税服务片区。

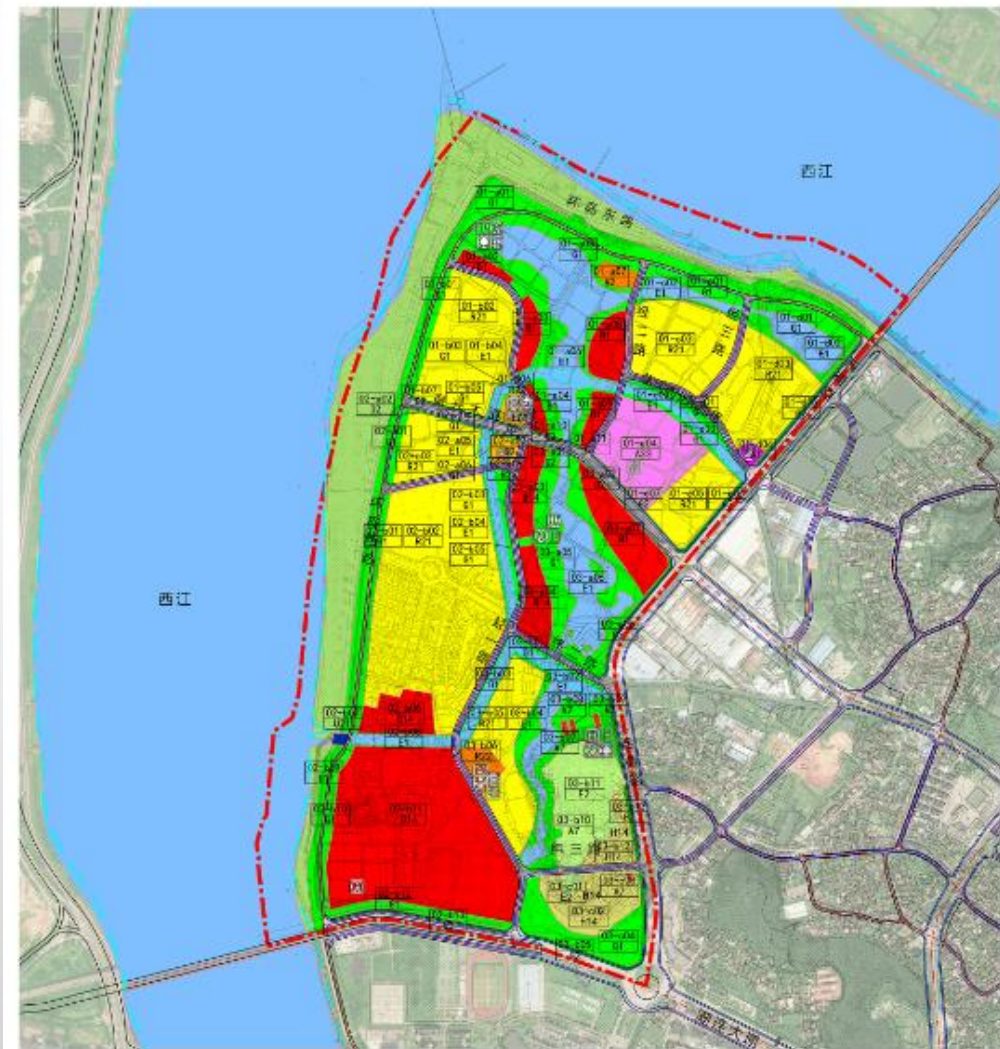
城市建设用地汇总表						
序号	用地代码			用地性质	用地面积(公顷)	百分比
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	13.70	6.12%
	其中	R2		二类居住用地	13.70	6.12%
2	A			公共管理与公共服务设施用地	47.58	21.25%
	其中	A1		行政办公用地	1.63	0.73%
		A2		文化设施用地	3.10	1.38%
		A3	A35	科研用地	40.71	18.18%
		A5	A51	医院用地	2.14	0.96%
3	B			商业服务业设施用地	52.41	23.41%
	其中	B1		商业设施用地	8.99	4.01%
		B1	B14	旅馆用地	3.08	1.38%
		B2		商务用地	40.34	18.02%
4	S			道路与交通设施用地	43.34	19.36%
	其中	S1		城市道路用地	42.11	18.81%
		S4	S41	公共交通场站用地	0.86	0.38%
			S42	社会停车场用地	0.37	0.17%
5	U			公用设施用地	1.49	0.67%
	其中	U1	U15	通信用地	0.76	0.34%
		U2	U21	排水用地	0.27	0.12%
		U3	U31	消防用地	0.46	0.21%
6	G			绿地与广场用地	66.63	29.76%
	其中	G1		公园绿地	57.22	25.55%
		G2		防护绿地	8.87	3.96%
G3		广场用地	0.54	0.24%		
合计	H11			城市建设用地	223.92	100.00%

(数据来源：江门市城乡规划局，佛山经纬研究中心整理)

东北部作为生态健康宜居社区，为人才岛提供居住、健康、休闲配套服务

中国铁建联合体中标广东江门人才岛全岛开发建设项目，项目估算总约280亿元，采取“投融资+EPC+固化收益方式”实施运作，合作期10年。

- 2018-10-29《江门市潮连岛PJ06-A地段控制性详细规划》
- **位置及范围**：规划区位与江门市潮连岛东北部，规划范围东至莲荷路、南至潮连大道、西至西江、北至北江，规划用地总面积约179.60公顷。
- **功能定位**：国际人才岛的“高端生态宜居组团”，规划打造中央文化公园体系，创造“生态健康宜居社区”。
- **用地布局**：一轴一带——以规划一路为城市片区发展轴、以中央公园为城市景观带；两心——以潮头公园为基础形成公园休闲中心；融合文化、教育、商业、旅游等功能形成综合服务中心；四片——分别为城市服务片区、东侧生态宜居片区、西侧生态宜居片区、商业休闲片区。



图例

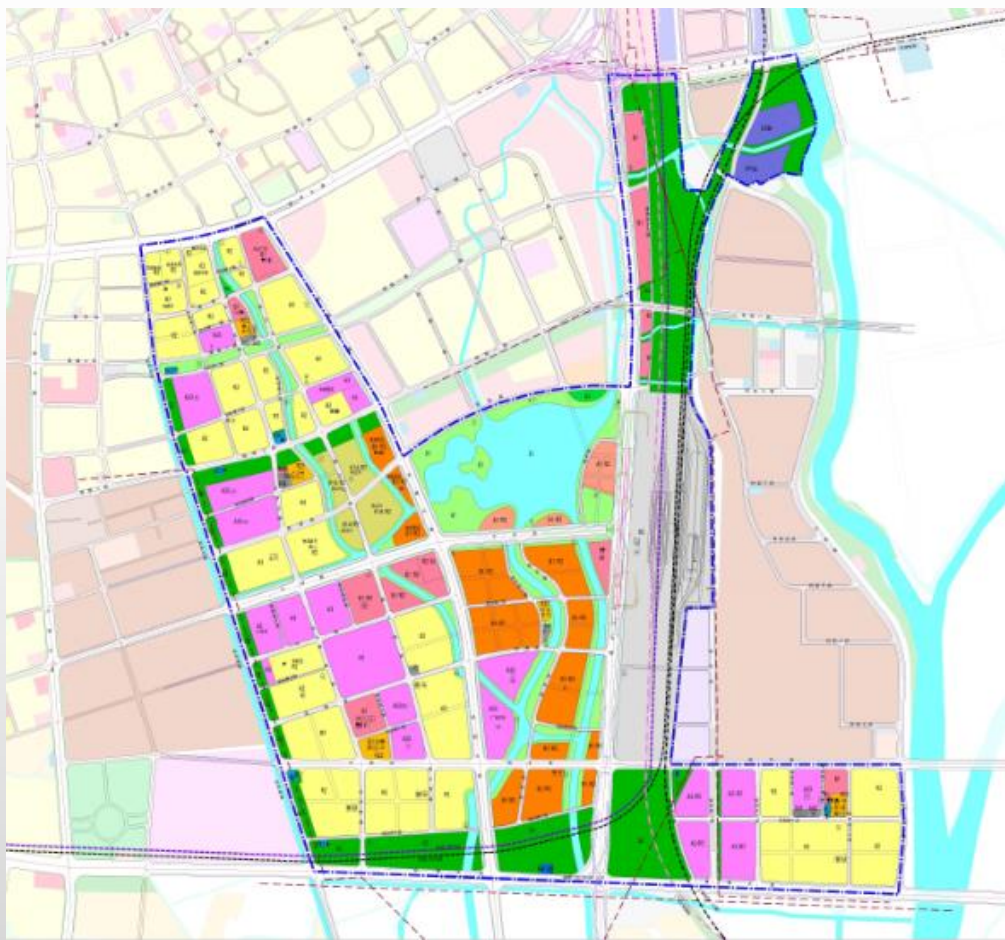
- | | |
|------------|-------------|
| R21 二类居住用地 | 城市道路 |
| R22 服务设施用地 | 城市蓝线 |
| A1 行政办公用地 | 规划范围 |
| A2 文化设施用地 | 派出所 |
| A33 中小学用地 | 社会停车场 |
| A7 文物古迹用地 | 小学 |
| B1 商业设施用地 | 幼儿园 |
| B14 旅馆用地 | 警务室 |
| G1 公园绿地 | 社区卫生服务站 |
| G2 防护绿地 | 社区办公用房 |
| U21 排水设施用地 | 市场 |
| E1 水域 | 公共厕所 |
| E2 农林用地 | 通讯机房及天线 |
| E9 其他非建设用地 | 社区公园 |
| | 社区老年人日间照料中心 |
| | 社区活动中心 |
| | 水闸 |

城市建设用地汇总表						
序号	用地代码			用地性质	用地面积（公顷）	百分比
	大类	中类	小类			
1	其中	R		居住用地	40.92	33.89%
		R21		住宅用地	39.31	32.56%
		R22		服务设施用地	1.61	1.33%
2	其中	A		公共管理与公共服务设施用地	5.02	4.16%
		A1		行政办公用地	0.24	0.20%
		A2		文化设施用地	0.44	0.36%
		A3	A33	中小学用地	4.17	3.45%
		A7		文物古迹用地	0.17	0.14%
3	其中	B		商业服务业设施用地	24.52	20.31%
		B1		商业设施用地	5.75	4.76%
		B14		旅馆用地	18.77	15.55%
4		S		道路与交通设施用地	16.10	13.33%
5	其中	S1		城市道路用地	16.10	13.33%
		U		公用设施用地	0.10	0.08%
6	其中	U21		排水用地	0.10	0.08%
		G		绿地与广场用地	34.08	28.23%
		G1		公园绿地	31.13	25.78%
		G2		防护绿地	2.95	2.44%
合计		H11		城市建设用地	120.74	100.00%

（数据来源：江门市城乡规划局，佛山经纬研究中心整理）

居住及商业用地占比超30%，枢纽新城主力承载会城街道南向扩容功能

■ 2018-06-13江门市新会区《珠西枢纽新城控制性详细规划》



序号	用地代码			土地利用性质	用地面积 (公顷)	百分比 (%)
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	235.90	24.09
	R2			二类居住用地	235.90	24.09
	其中	R22		服务设施用地	7.65	0.78
2	A			公共管理与公共服务设施用地	174.66	17.83
	A2			文化设施用地	8.96	0.91
	A3			教育科研用地	113.65	11.60
	A33			中小学用地	50.20	5.13
	A4			体育用地	1.85	0.19
3	B1/R2			商住用地	75.99	7.76
	B			商业服务业设施用地	43.22	4.41
4	B1			商业用地	42.74	4.36
	B4			公用设施营业网点用地	0.48	0.05
	其中	B41		加油加气站用地	0.48	0.05
	S			道路与交通设施用地	210.60	21.50
5	S1			城市道路用地	208.01	21.24
	S4			交通场站用地	2.59	0.26
	其中	S41		公共交通场站用地	1.84	0.19
	其中	S42		社会停车场用地	0.75	0.08
	U			公用设施用地	13.59	1.39
6	U1			供应设施用地	1.03	0.11
	U12			供电用地	1.03	0.11
	U2			环境设施用地	12.06	1.23
	其中	U21		排水用地	11.58	1.18
	其中	U22		环卫用地	0.48	0.05
	U3			安全设施用地	0.50	0.05
	其中	U31		消防用地	0.50	0.05
	G			绿地与广场用地	225.40	23.01
7	G1			公园绿地	67.57	6.90
	G2			防护绿地	157.83	16.12
合计					979.36	100

二类居住用地	商业用地	社会停车场用地	西部沿海铁路
服务设施用地	加油加气站用地	公园绿地	广佛江珠城际轨道
商住混合用地	供电用地	防护绿地	广珠铁路
文化设施用地	排水用地	建筑控制线	城际轻轨
中小学用地	环卫用地	水域	城市道路用地
教育科研用地	消防用地	村庄建设用地	弹性道路
体育用地	公共交通场站用地	区域交通设施用地	弹性地块边界线
社区办公用房	小学	公交首末站	规划保留110kV高压线
社区卫生服务站	初中	公交停车场	规划范围
社区活动中心	高中	公共厕所	通讯机房及天线
警务室	幼儿园	垃圾转运站	污水泵站
市场	加油站(加气站)	垃圾转运站(社区级)	
社区老年人日间照料中心	综合管廊控制中心	社会停车场	
变电站	消防站	污水处理厂	

- **位置及范围：**本次控制性详细规划编制范围东至江门水道、西至葵光路、南至银鹭大道、北至新会大道（不含新会碧桂园、美吉特广场、新会汽车站片区），规划总用地面积约11.79平方公里。
- **功能定位：**珠西CAZ城市客厅、江门南部公共中心，规划人口11万人。
- **用地布局：**在公共服务设施方面，市区级公共服务设施主要沿江门站、南湖周边布置。在南湖北侧打造商业服务中心，提供专业化生产性服务及企业总部，设置商务街、会展中心、星级酒店、文化艺术中心、SOHO公寓住区等设施。居住区服务设施主要位于规划区的居住用地和服务设施用地内，共配置了4个邻里服务中心。

（数据来源：江门市城乡规划局，佛山经纬研究中心整理）

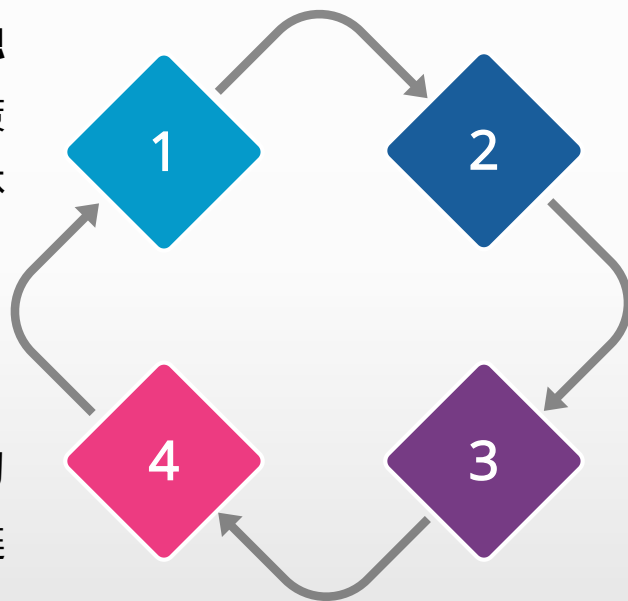
政策面仍维稳，旧村改造成气候，三个核心板块谋求突围，亟需枢纽搭建促蝶变

政策强度不高，明年仍维稳

自去年起江门实行“限购、限签”，但政策强度相对湾区各城相对宽松，预计明年总体仍维持稳定，“限签”有望迎来松动。

三个核心发展版图，仍待发力

明年仍是滨江新区、枢纽新城唱主角，潮连人才岛虽公布规划，但土地整理、城市基建、配套等等仍需时日，明年难成气候。



积极推进旧村改造，释放活力

2017年旧村改造逐渐铺开，村企合作开发模式更受房企青睐，且由村企作为改造主体，成本更低，程序简化，更有利于实现多方共赢。

交通进度缓慢，拖累城市蝶变

江门历年来对外交通接驳能力较弱，十三五规划新增多条高速、轨道，但进度相对缓慢，拖累与湾区核心城市对接。

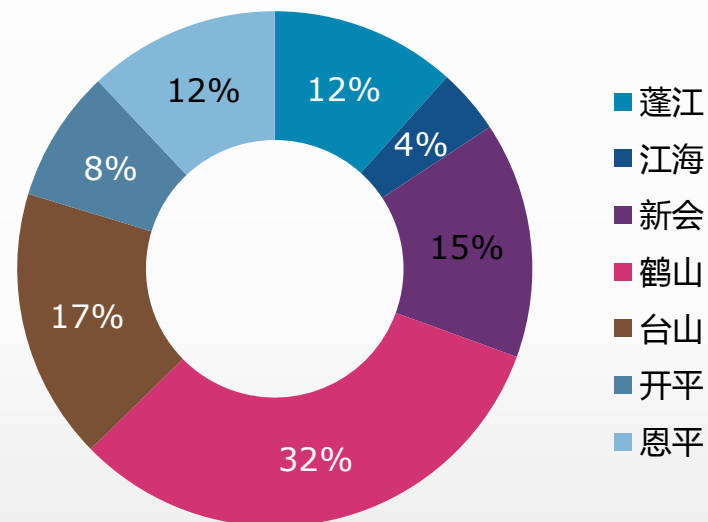
全市仅恩平达供地预期，鹤山最终成交受流拍影响与预期相差甚远

2018年江门各区市住房用地供地计划（单位：万方）

区域	住房供地总量	其中存量	其中增量
江门市区	140	48.5	91.5
鹤山	147	147	0
台山	78	34.5	43.5
开平	38	38	0
恩平	55	14	41
合计	458	282	176

（数据来源：江门国土资源局）

2018年各区域住房用地供应计划占比

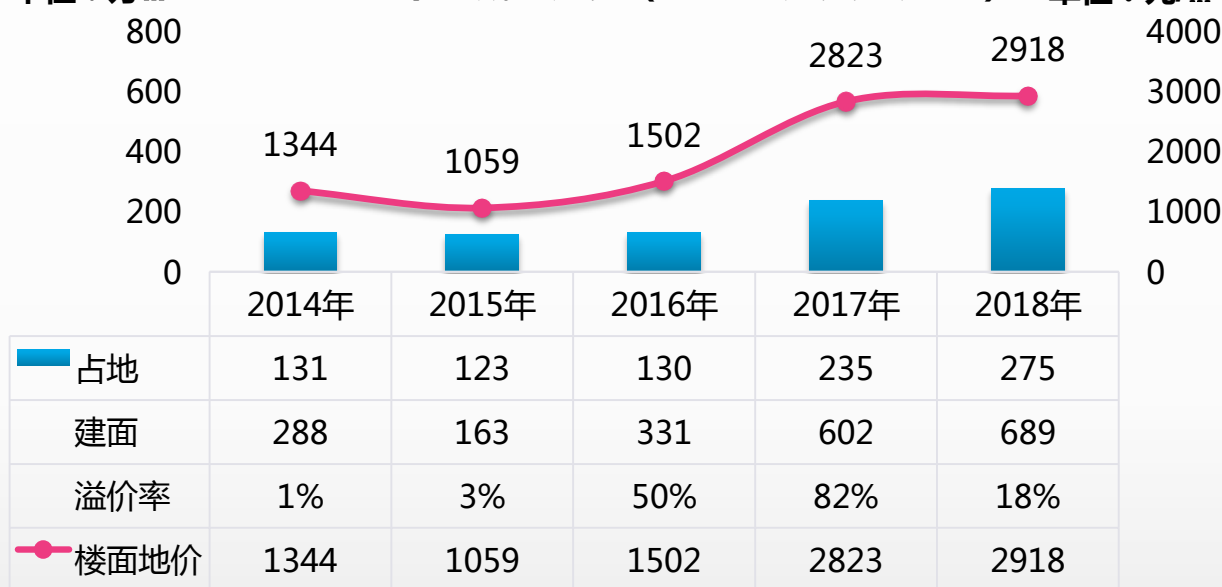


■ 2018年江门计划供应用地面积共458万方，其中主力供应区集中在江门市区及鹤山，分别占比全市31%、32%。纵观全年土拍市场，仅恩平成交面积达供应计划；而鹤山最终宅地成交与供应计划相差甚远，受多幅土地流拍影响较为明显。

■ 2018年江门市区（蓬江区、江海区、新会区）公布了商服用地供应计划，共13幅，合计约40万方。其中滨江新区成为商服用地供应主战场，但最终仅成交3幅小规模地块，另外3幅地块终止出让。

全年10幅商住用地突破最高限价竞配建，滨江新区三宗土地达“9字头”

单位：万m² 2018年土地市场成交走势（除工业及其他用地） 单位：元/m²



■ **商住、商服用地成交建面环比增加14%，价格仍持续上行态势逼近“3千”。**受湾区核心区域土拍市场拉动，江门全年土地市场表现亮眼，三区四市平均楼面地价创新高。

■ **商住用地楼面地价TOP10均突破“7千”，中心三区未来预期售价高企。**楼面地价TOP10均突破最高限价进入竞配建环节，其中滨江新区、新会枢纽新城成为房企进驻热点片区。

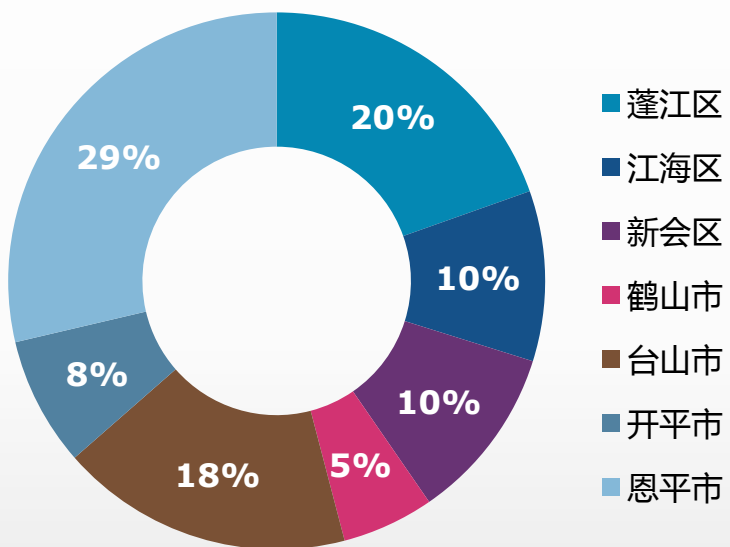
2018年江门商住地块楼面地价TOP10

区域	交易日期	建面规模 (万方)	交易金额 (亿元)	溢价率	折合楼面地价	中标房企
江门-蓬江	2018/5/23	15.31	10.56	6%	9206	恒大
江门-蓬江	2018/4/2	7.39	5.09	25%	9086	华强
江门-蓬江	2018/5/23	7.39	5.10	30%	9006	恒大
江门-新会	2018/5/16	4.86	3.35	8%	8843	新隆置业
江门-新会	2018/6/26	9.99	6.89	7%	8043	骏景湾
江门-新会	2018/1/16	8.69	5.99	12%	7981	骏景湾
江门-蓬江	2018/4/2	9.71	6.69	25%	7973	保利
江门-江海	2018/5/16	9.24	6.37	65%	7180	怡福、新方盛、华达
江门-蓬江	2018/4/17	17.96	12.38	26%	7166	联发
江门-蓬江	2018/4/17	16.64	11.47	26%	7014	中梁

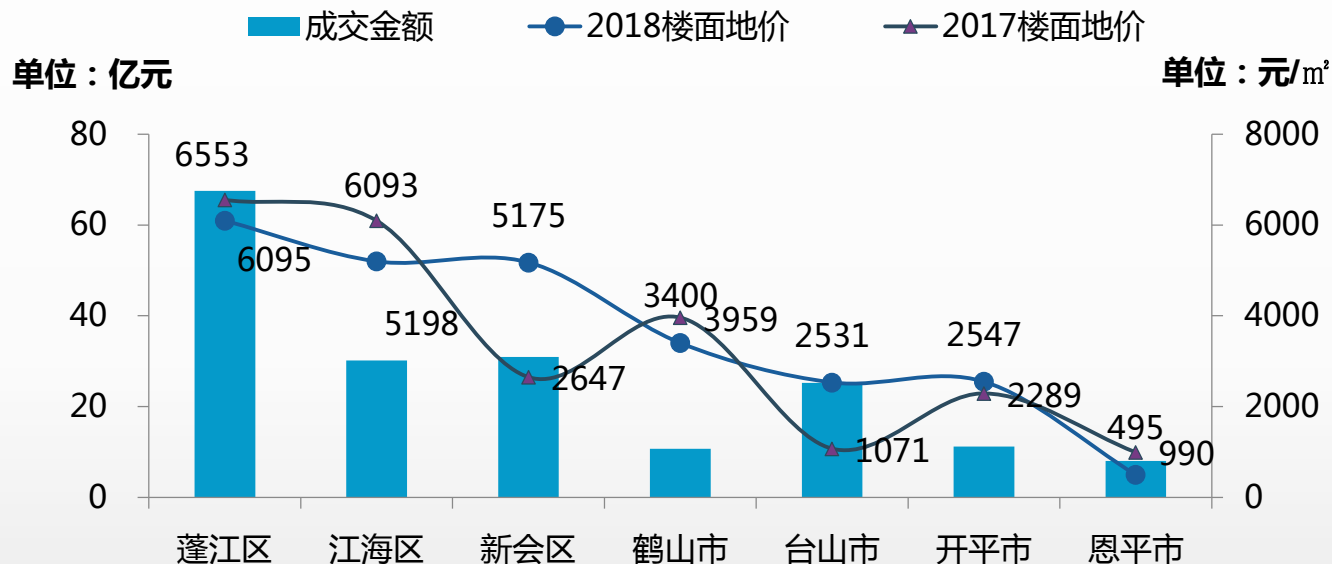
(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积，但未剔除租赁住房面积)

中心三区仍是房企进入主战场，新会受枢纽新城拉动楼面价环比涨幅达49%

2018年各区域住宅及商服地成交建面占比



2018年江门各区域住宅及商服地成交价格

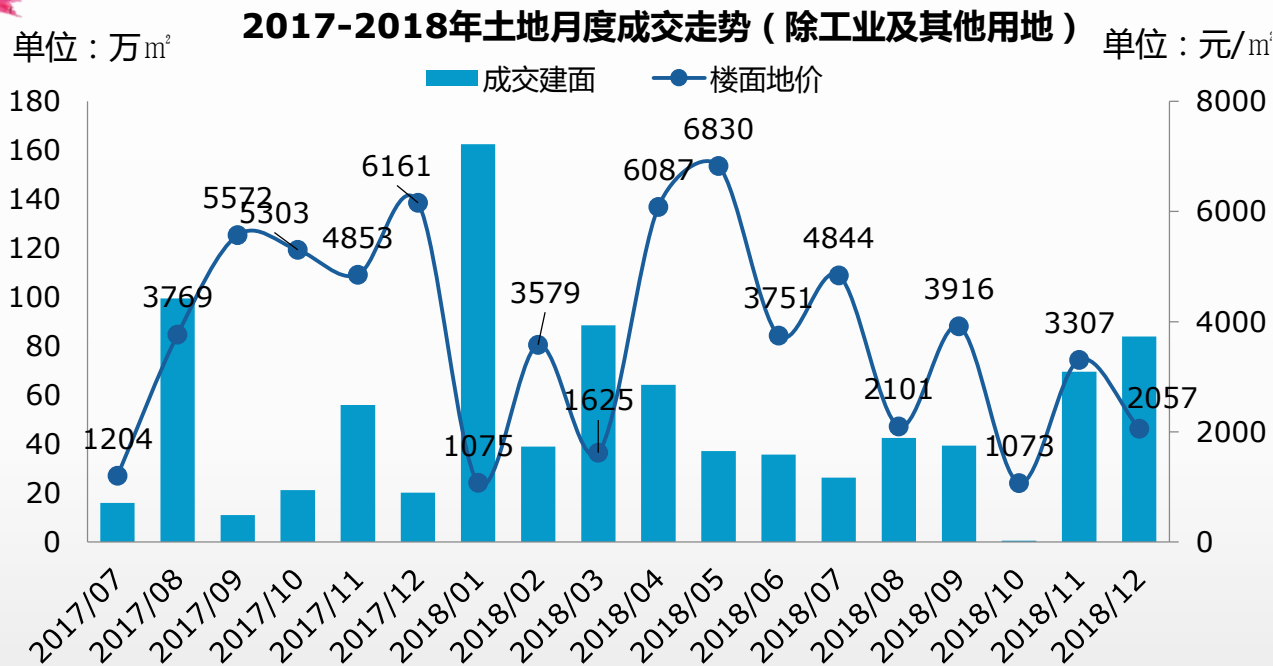


(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积)

■ **中心三区仍是房企进入主战场，恒大斩获8幅恩平地块，持续布局文旅温泉小镇。**蓬江、江海、新会共成交228.43万方商住地，占比40%，仍是房企进入江门的首选区域；今年恩平成土地大户，但受区域总体区位及发展价值影响，土地价值处于全市末位，多幅成交土地未来仍规划作为温泉旅游小镇。

■ **新会2018年楼面地价对比去年涨幅达49%，蓬江、江海受最高总价限制变动不大。**受枢纽新城规划利好带动，板块价值支撑地价攀升，加上今年区域内二级市场表现较为火热，反哺一级市场表现亮眼。

多家新晋房企斩获高价地块进入江门，后续市场降温或为其带来明显入市压力



■ **自去年7月份起，江门共产生19幅“限价+竞配建”地块，吸引多家外来房企挺进江门。** 华强、联发、中梁等多家品牌房企首进江门，“限价+竞配建”间接推高土地成本，或为项目入市带来更多考验。

■ **今年下半年受核心城市土地市场降温影响，江门热力骤降，多个热点区域地价跌幅明显，其中滨江新区、府西新城、枢纽新城降幅尤为明显。**

城市	区域	交易日期	地块编号	地块位置	品牌	土地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	限制楼面地价 (元/m ²)	剔除后楼面地价 (元/m ²)	竞配面积 (万m ²)
江门	蓬江区	2017/8/4	JCR2017-90 (蓬江06)号	滨江新区华盛路和龙腾路交叉口东北角地段	碧桂园	商住	5.34	14.69	6894	9348	2.92
江门	蓬江区	2017/12/13	JCR2017-176 (蓬江31)号	江门市蓬江区河滨新路与龙腾路交叉口东北侧	骏景湾	商住	3.31	8.28	6894	9190	1.56
江门	蓬江区	2017/12/29	JCR2017-184 (蓬江33)号	江门市蓬江区华盛路与凤翔路交叉口东北侧	美的	商住	3.30	9.07	6895	7852	0.8
江门	蓬江区	2018/4/2	JCR2018-20 (蓬江02)号	江门市蓬江区华盛路与鹤鸣路交叉口西北侧地段	华强	商住	2.69	7.39	6894	9086	1.34
江门	蓬江区	2018/4/2	JCR2018-19 (蓬江01)号	江门市蓬江区凤翔路以东、鹤鸣路以西、陈垣路以南地段	保利	商住	3.53	9.71	6894	7973	1.1
江门	蓬江区	2018/4/17	JCR2018-24 (蓬江03)号	蓬江区杜阮镇群华路东南侧、骏景园西北侧 (瑶村区坑、青草山、过岭、止云亭等地段)	联发	商住	6.53	17.96	6894	7166	0.48
江门	蓬江区	2018/4/17	JCR2018-25 (蓬江04)号	蓬江区杜阮镇群华路南侧、骏景园西北侧 (瑶村区坑、青草山、过岭、止云亭等地段)	中梁	商住	6.05	16.64	6894	7014	0.2
江门	蓬江区	2018/5/23	JCR2018-41 (蓬江06)号	蓬江区华盛路与鹤鸣路交叉口西北侧	恒大	商住	6.13	15.31	6895	9206	2.9
江门	蓬江区	2018/5/23	JCR2018-40 (蓬江05)号	蓬江区丰乐大道与陈垣路交叉口东南侧	恒大	商住	2.64	7.39	6894	9006	1.3
江门	江海区	2017/8/31	JCR2017-99 (江海02)号	江海区府西小区地段小学西侧地块	嘉华	商住	5.35	13.37	6894	8472	1.84
江门	江海区	2017/8/31	JCR2017-98 (江海01)号	江门市高新区南山路与云沁路交叉口东南侧地块	孔雀城	商住	6.90	17.25	4800	5101	0.64
江门	江海区	2017/10/18	JCR2017-169 (江海12)号	江海区府西小区地段新城路与科荟路交界西南侧	嘉华	商住	5.27	14.49	6894	8404	1.92
江门	江海区	2018/5/16	JCR2018-38 (江海02)号	江海区府西小区地段五邑路与科迅路交界东南侧地块	怡福、新华盛、华达	商住	3.41	9.24	6894	7180	0.26
江门	新会区	2017/11/27	JCR2017-173 (新会22)号	新会区会城梅江村新生庄、暗马围、长湾围、刘屋围 (土名)	碧桂园	住宅	9.12	11.40	6894	7291	0.44
江门	新会区	2018/1/16	JCR2017-197 (新会28)号	会城街道梅江村长湾围、刘屋围和东甲村其子面 (土名)	骏景湾	住宅	3.47	8.69	6894	7981	0.86
江门	新会区	2018/5/16	JCR2018-39 (新会01)号	新会区会城街道文华路西、源新路南侧	新隆置业	住宅	1.94	4.86	6894	8843	0.8
江门	新会区	2018/6/26	JCR2018-53 (新会03)号	新会区碧桂园南湖郡南侧	骏景湾	商住	4.00	9.99	6894	8043	1.04
台山	台城街道	2017/7/24	JCR2017-77 (台山17)号	台山市台城南新区陈宜禧路与德政路交叉口东北侧地块一	敏捷	商住	6.38	15.95	1653	4869	6.52
台山	台城街道	2017/7/24	JCR2017-78 (台山18)号	台山市台城金星大道与沙南湖路交叉口东南侧地块二	敏捷	商住	3.66	9.15	1322	3537	3.1

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积)

去年8月受一手市场拉动滨江新区领衔地价飙升，今年第三季度起回落明显，渐趋谨慎

2017年蓬江、江海高价地块分布

- ① 碧桂园 14.69万方 9348元/m²
- ② 骏景湾 8.28万方 9190元/m²
- ③ 嘉华 13.37万方 8472元/m²
- ④ 嘉华 14.49万方 8480元/m²
- ⑤ 美的 9.07万方 7852元/m²
- ⑥ 碧桂园 10.40万方 7021元/m²
- ⑦ 碧桂园 6.77万方 6594元/m²
- ⑧ 碧桂园 12.86万方 6320元/m²

2018年蓬江、江海高价地块分布

- ① 恒大 15.31万方 9206元/m²
- ② 华强 8.39万方 9086元/m²
- ③ 恒大 7.39万方 9006元/m²
- ④ 保利 9.71万方 7973元/m²
- ⑤ 联发 17.96万方 7166元/m²
- ⑥ 中梁 16.64万方 7104元/m²
- ⑦ 怡福 9.24万方 7180元/m²
- ⑧ 华润 15.69万方 6537元/m²

——下半年起滨江新城及府西新城地块价格均有所回落，市场降温迹象明显。

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积)



枢纽新城第三季度地价随大市回落，配套补充或有望拉动片区价值再提升

2017年新会高价地块分布

- ① 碧桂园 11.40万方 7291元/m²
- ② 碧桂园 16.71万方 2697元/m²
- ③ 博富 33.00万方 2558元/m²
- ④ 粤泰 32.75万方 2457元/m²

2018年新会高价地块分布

- ① 骏景湾 8.69万方 7981元/m²
- ② 新隆置业 4.86万方 8843元/m²
- ③ 骏景湾 9.99万方 8043元/m²
- ④ 新会银海 7.41万方 6404元/m²

- ▶ **枢纽新城地价逼近“9字头”**。新会旧城区近两年鲜有土地出让，主力供应区域集中在枢纽新城，受外围区域及蓬江、江海区的拉动，枢纽新城地价逼近“9字头”。
- ▶ **今年第三季度有回落，枢纽新城及经济开发区成为未来供应主力，但经济开发区受配套拖累难以大幅溢价。**

(数据来源：佛山经纬研究中心，折合楼面地价中已含3千元/方配建成本，且已剔除配建面积)



恒大超19亿斩获逾133万方商住地拔得头筹，十家新晋房企布局江门

2018年房企拿地面积TOP10

排名	房企/个人	建面（万方）	金额（亿元）
1	恒大	132.80	19.29
2	万达	47.68	8.52
3	岑其添，项灼璋	43.44	3.54
4	赤坎旧埠	31.32	5.87
5	珠西智谷	29.19	4.12
6	广东南岳	24.18	9.22
7	保利	22.24	9.65
8	雅居乐	21.92	7.01
9	滨江建投	19.02	5.19
10	骏景湾	18.67	12.87

2018年江门新晋房企

新晋房企	区域	项目名称	进入模式
中梁	蓬江	中梁旭辉壹号院	竞拍
联发	蓬江	联发悦澜山	竞拍
华强	蓬江	华强国际公馆	竞拍
卓越	蓬江	美的卓越公园天誉	合作
万科	蓬江	蓬江里村旧改项目	中标
华润	蓬江	万象华府	竞拍
华发	蓬江、江海	江海地块（未公布）、双龙村、联合村旧改项目	竞拍
阳江云星	新会	合景叠翠峰、江海地块（未公布）	竞拍
旭辉	鹤山	中梁旭辉壹号院、方圆旭辉天赋、双龙项目（未公布）	合作
新城控股	恩平	新城香悦公馆	竞拍

■ **恒大超19亿斩获逾133万方商住地，十家新晋房企布局江门。**恒大重点布局恩平文旅温泉项目以及滨江新区，两市竞得地块均突破过往楼面地价，其中滨江新区两地逼近“万元”，入市价格预期仍需需求突破。延续2017年土拍市场热力，江门迎来多个外来品牌房企落子；同时下半年以来，参与村级旧改逐渐成为房企获取土地的重要渠道。

（数据来源：佛山经纬研究中心）

多家房企介入旧村改造，预计万科、荔园、帕佳图明年入市，激活蓬江旧城板块

■ 2018年已公布旧改项目一览



地价回归理性，高价地块通过产品价值仍难突破，旧村改造焕发旧城活力

地价回归理性

受湾区核心城市土地市场整体回落影响，未来江门地价同样逐步回归理性，房企表现将会趋向谨慎。

产品多元仍难突破

2018年第四季度，部分新晋房企为江门市场带来叠墅、紧凑型小面积别墅产品，寻求产品价值突破，但受价格影响，整体去化情况不太理想。

1

2

3

4

高价地块入市有难度

滨江新区华盛路一带未来将会迎来高价地块集中入市，供应充足，项目要达预期售价有难度。

旧村改造焕发活力

招拍挂市场地价高企，部分房企寻求其他途径获取土地，其中万科、华发等外来房企已通过旧改合作方式落子江门，将为江门旧城带来全新供应。

江门市

新增预售

套数：67881套，同比**↑21%**

面积：777.27万m²，同比**↑28%**

网签成交

套数：52823套，同比**↓22%** 面积：596.73万m²，同比**↓23%**

均价：8305元/m²，同比**↑13%** 金额：495.61亿元，同比**↓13%**

住宅库存

套数：43647套，同比**↑46%**

供应环比大幅拉升未能带动成交再攀高峰，均价环比去年增幅达13%

2015-2018年度江门供求走势

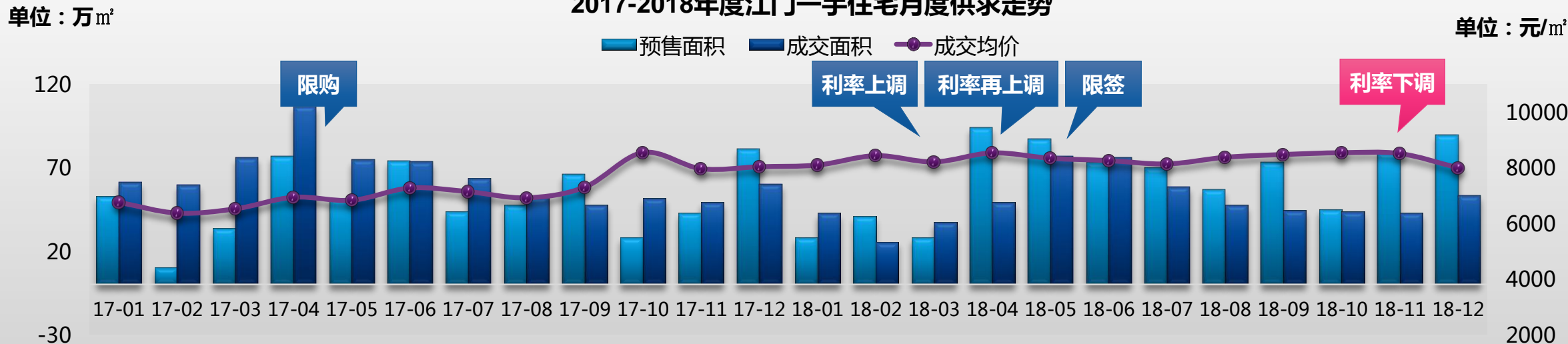


■ **全市新增供应面积环比增加28%，成交面积环比减少23%。**受政策环境收紧，湾区大市整体下行趋势带动，2018年市场成交明显下行，供应大幅拉升未能带动成交再攀高峰。

■ **均价环比增幅达13%。**受去年楼市带动，项目价格持续走高，加上高价地块持续成交，未来入市预期双双拉动均价上调，自去年第四季度起持续高位运行。

(数据来源：江门市住房和城乡建设局，佛山经纬研究中心整理)

2017-2018年度江门一手住宅月度供求走势

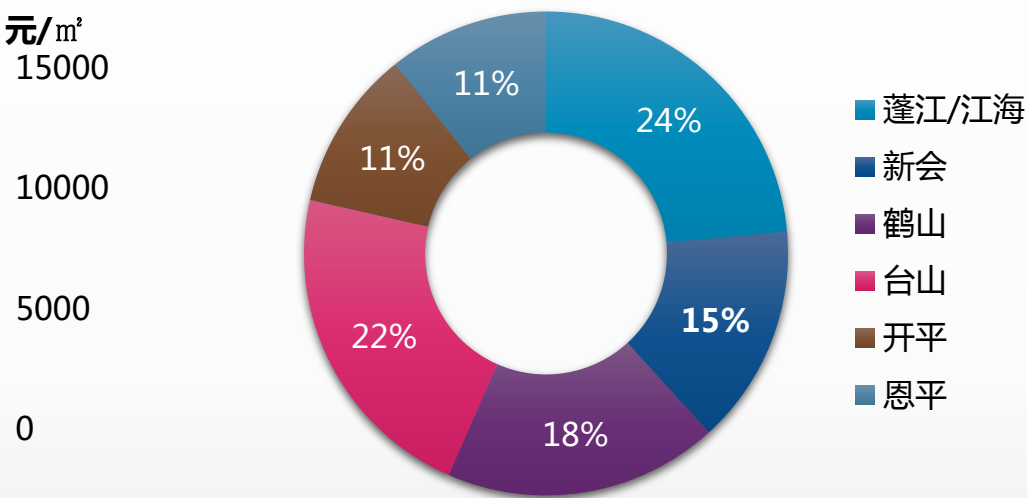


三区四市均现“供过于求”，均价环比大涨但成交明显放缓，仅恩平环比见涨

2018年度江门各区域供求对比

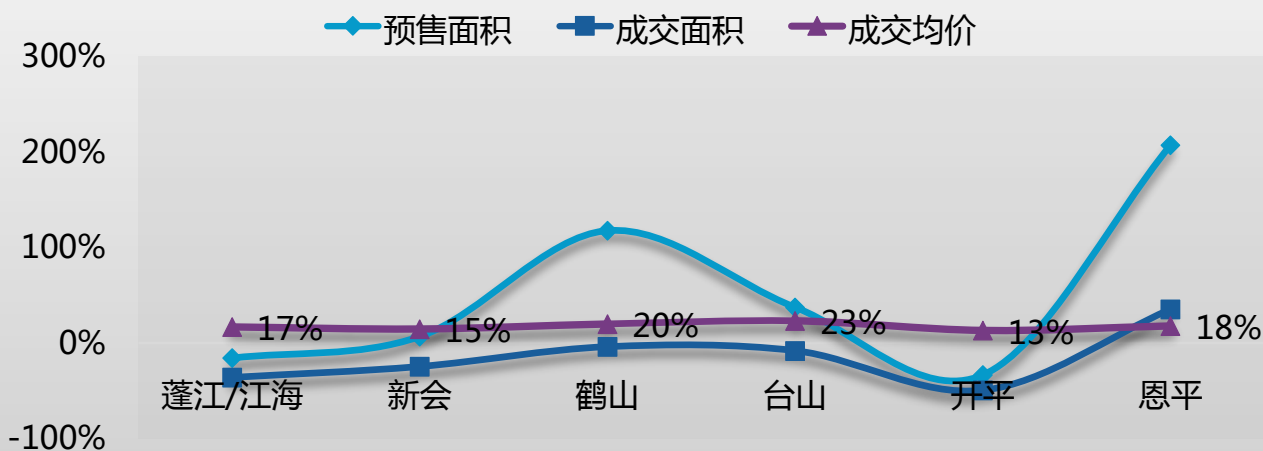


2018年度江门各区域成交占比



(数据来源：江门市住房和城乡建设局，佛山经纬研究中心整理)

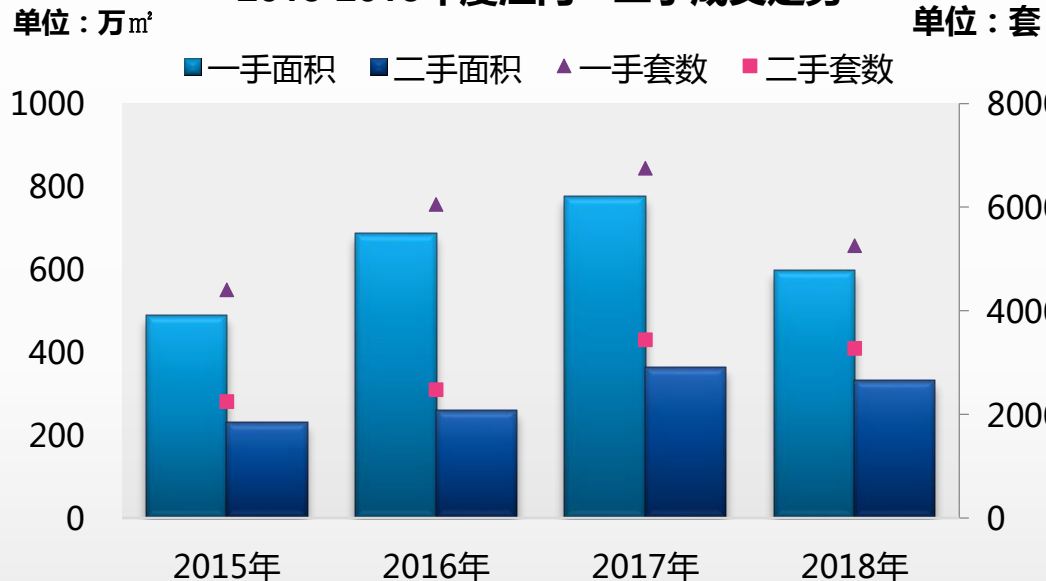
2018年度江门各区域供求同比涨跌幅



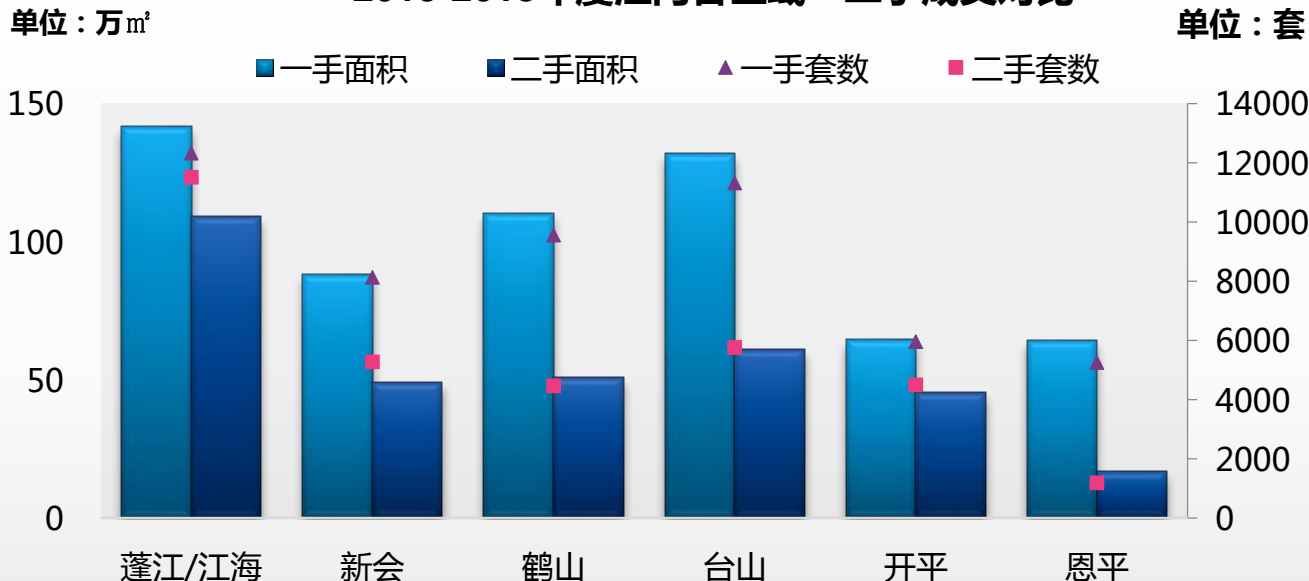
- **三区四市均供过于求，鹤山供求比达1.7%。**去年全市成交达峰值，今年略显疲软，其中鹤山供过于求现象最为明显。中心三区总体成交占比逾40%，仍为全市带来最强量价支撑力。
- **全市均价明显上涨，仅恩平成交环比见涨。**三区四市今年均迎来大幅上涨，但成交量仅恩平环比有增量，中心两区一方面受新增供应放缓，新项目入市价格预期较高影响，环比跌幅达36%。

二手成交去年达历史峰值而今年有所回落，中心两区活跃度高紧追一手市场

2015-2018年度江门一二手成交走势



2015-2018年度江门各区域一二手成交对比



(数据来源：江门市住房和城乡建设局，佛山经纬研究中心整理)

- **去年受一手市场带动，二手交投达历史峰值，今年有所回落。**去年受一手市场量价拉升，二手成交量受带动明显，但今年下半年以来一手市场观望情绪逐步转浓，尤其临近年底部分项目有促销优惠行为，对二手市场形成不利影响。
- **中心两区二手市场活跃度高，紧追一手市场。**中心两区伴随高价地块入市，价格持续走高，部分价格承受能力相对较弱的客户会更多考虑购置二手物业，同时对于学区房有一定要求的客户亦会因为学区而选择二手房，对市场形成明显的拉动作用。

珠江御景山庄成交11.59万方位列第一，恒大御景半岛以1106套拔得头筹

■ 2018年江门住宅网签面积TOP20

排名	区域	楼盘名称	网签面积 (万 m ²)
1	蓬江区	珠江御景山庄	11.59
2	江海区	恒大御景半岛	11.41
3	蓬江区	保利大都会	9.59
4	蓬江区	碧桂园·西江华府	8.81
5	蓬江区	海逸峰境	7.47
6	江海区	明泰城	6.43
7	江海区	江海怡景湾	6.42
8	江海区	天鹅湾	5.81
9	蓬江区	绿茵高尔夫	5.28
10	蓬江区	越秀天悦星院	4.29
11	蓬江区	美的·公园天下	4.08
12	蓬江区	益承富隆居	3.77
13	蓬江区	碧桂园·中海珑悦府	3.22
14	江海区	朗晴新天地	3.20
15	蓬江区	恒鑫浅山小镇	3.12
16	蓬江区	灏昌园	2.77
17	江海区	江悦城·公园里	2.64
18	江海区	格林春天	2.07
19	蓬江区	益丽龙湖	2.00
20	蓬江区	美的·雅居乐公园天璟	1.97

■ 2018年江门住宅网签套数TOP20

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)
1	江海区	恒大御景半岛	1106
2	蓬江区	珠江御景山庄	898
3	蓬江区	保利大都会	869
4	蓬江区	海逸峰璟	820
5	蓬江区	碧桂园·西江华府	715
6	江海区	江海怡景湾	638
7	江海区	明泰城	504
8	江海区	天鹅湾	491
9	蓬江区	绿茵高尔夫	490
10	蓬江区	越秀天悦星院	352
11	蓬江区	益承富隆居	344
12	蓬江区	美的公园天下	335
13	江海区	朗晴新天地	292
14	蓬江区	恒鑫浅山小镇	283
15	蓬江区	碧桂园·中海珑悦府	260
16	江海区	江悦城·公园里	248
17	蓬江区	灏昌园	220
18	江海区	宏都新城	195
19	江海区	格林春天	193
20	蓬江区	美的·雅居乐公园天璟	189

(数据来源：佛山经纬研究中心，住宅排名仅统计蓬江、江海两区)

中心三区多数项目售价对比2018年仍看涨，新入市高价项目未如预期

■ 2018年在售重点项目售价变动情况

区域	项目	2019年初售价	2018年初售价	涨跌幅
蓬江区	保利大都会	14500	13500	7.41%
	绿茵高尔夫	14000	13800	1.45%
	珠江御景山庄	12500	12000	4.17%
	灏昌园	11000	10800	1.85%
	碧桂园西江华府	11500	11000	4.55%
	莱茵华庭	13500	14000	-3.57%
	胜坚紫悦	11000	12800	-14.06%
	海逸峰璟	12800	12800	持平
	恒心浅山小镇	9000	9000	持平
江海区	天鹅湾	10000	10000	持平
	名门壹号	12000	11000	9.09%
	格林春天	9000	8800	2.27%
	朗晴新天地	11500	10000	15.00%
	文华豪庭	8300	8000	3.75%
	龙溪新城	10800	11000	-1.82%
	恒大御景半岛	11500	10600	8.49%
	珑城半山	13000	11000	18.18%
新会区	海悦君庭	10800	9600	12.50%
	富力英皇金禧花园	8600	8500	1.18%
	城市名庭	10100	12600	-19.84%

■ 2018年在售重点项目售价变动情况

区域	项目	2019年初售价
蓬江区	碧桂园滨江天际	13500-16000/毛坯
	美的卓越公园天誉	13000-14000/带装修
	碧桂园·中海珑悦府	13000-13500/带装修
	中梁旭辉壹号院	11000-15000/带装修、毛坯
	美的·雅居乐公园天璟	10000-10500/带装修
	熙悦轩	13000-14000/带装修
江海区	江海怡景湾	12500-13000/带装修
	又一居·作品一号	12000-13000/带装修
	合景叠翠峰	11500-12500/带装修
	江悦城公园里	9000-10000/带装修
	联合高峰汇	10000-11000/带装修
	宏都新城	8500-9000/毛坯
新会区	新会保利西海岸	9000-10000/带装修
	方圆月岛首府	8000-8500/毛坯
	新会碧桂园大成	12500-13500/带装修
	富力南湖壹品	13000-13500/带装修
	碧桂园新仕界	11500-12500/带装修
	怡福朗荟	9500-10500/带装修
	缤纷汇广场	4500-5000/毛坯
	逸峰华府	6000-6500/毛坯

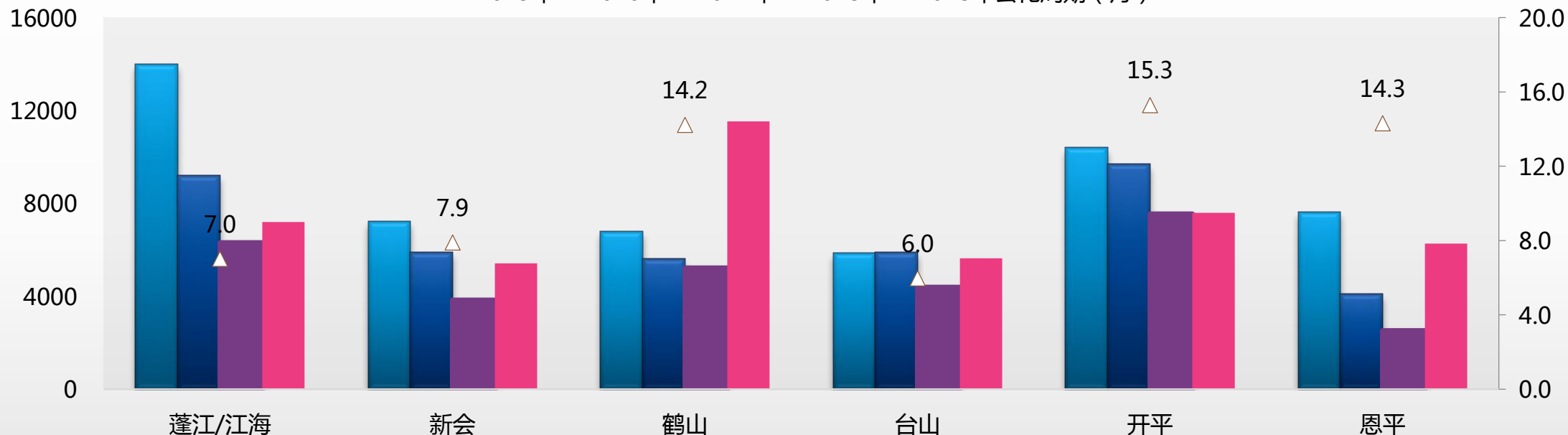
(数据来源：佛山经纬研究中心)

中心三区及台山去存压力不大，但未来高价项目入市仍需寻求突破

2018年度江门各区域库存情况及去存周期

单位：套数

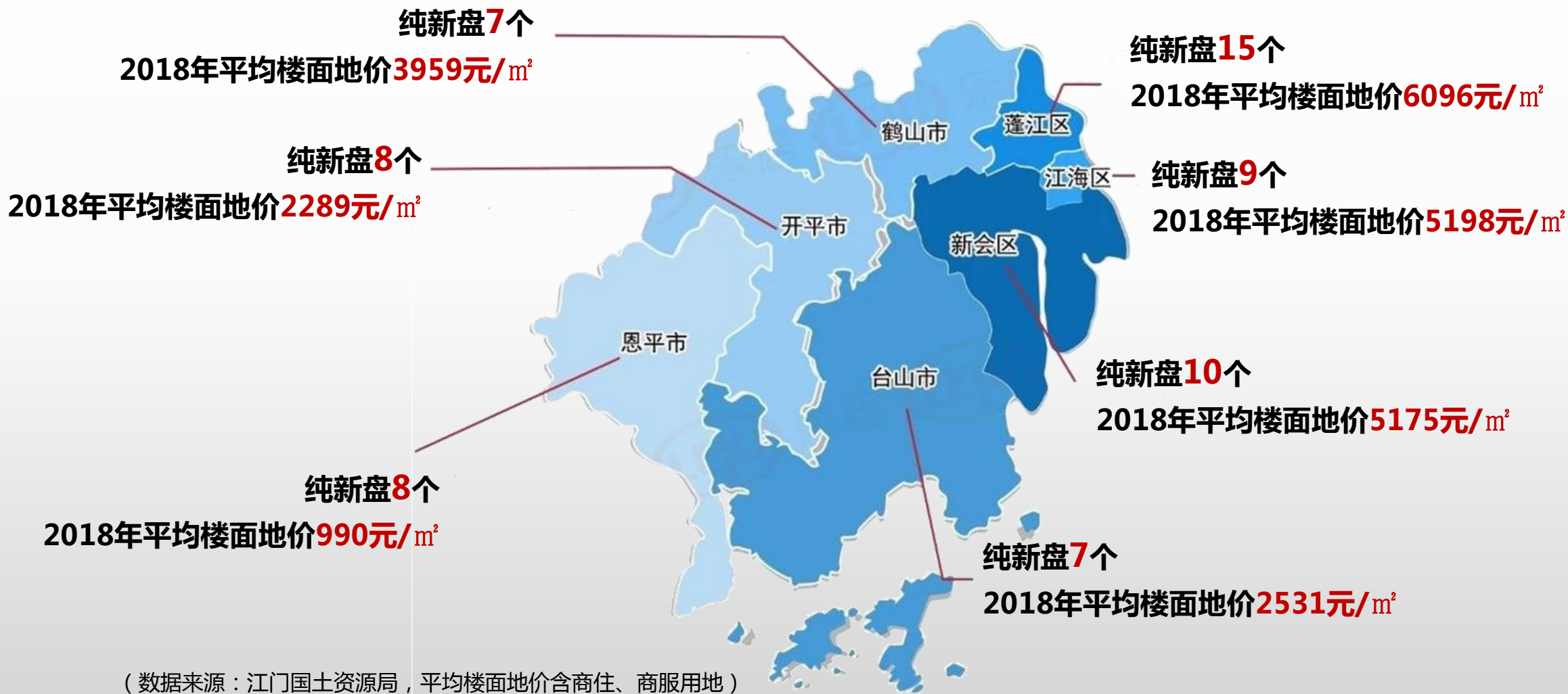
■ 2015年 ■ 2016年 ■ 2017年 ■ 2018年 △ 2018年去化周期（月）



（数据来源：江门市住房和城乡建设局，佛山经纬研究中心整理）

- **中心三区及台山去存压力不大，但高价地块入市仍需寻求突破。**中心三区去存周期仅7-8个月，仍是江门成交主力片区，但2019年将会迎来多个高价地块入市，在价格预期高企的情况下，项目入市仍面临压力，预计总体成交将会有所放缓。
- **鹤山、开平、恩平去存周期达14-15个月，价格持续上行有压力。**2018年鹤山迎来供应井喷，且在价格持续上行压力之下，对外区客户吸引力有所下降，未来价格追求持续走高将会面临明显压力；而开平、恩平市场容量不大，位置相对偏离中心区，整体去存周期较长。

全市约64个纯新项目入市，中心三区占比超五成



(数据来源：江门国土资源局，平均楼面地价含商住、商服用地)

蓬江区15个纯新盘入市，货量约1.2万套，华盛路成主力供应区



江海区9个纯新盘入市，超8500套套新货入市，府西新城占比73%



新会区10个纯新盘入市，约7000套新货入市，枢纽新城为主力供应区



即将入市项目
(指未有开放销售中心项目)
项目规划住宅套数

四市共30个项目入市，其中越来越多品牌房企落子镇街板块

城市	区域	房企	项目	规划套数
鹤山	沙坪	方圆、旭辉	方圆旭辉天赋	1475
		方圆	方圆云山诗意	5463
		时代、长富	未公布	未公布
		碧桂园	未公布	未公布
	雅瑶	碧桂园	雅瑶碧桂园	1560
	共和	同方友友	同方科技城	未公布
	双合	佛山星河	星河湾花苑	350

城市	区域	房企	项目	规划套数
台山	台城	雅居乐	雅居乐花园	1268
		万泰置业	雅居乐御宾府	596
		万达	未公布	未公布
		高业房地产	君悦花园	1848
		海怡房地产	台城嘉裕花园	768
	三合	樵顺地产	樵顺阳光	240
	汶村	——	汇港湾	468

城市	区域	房企	项目	规划套数
开平	三埠	恒大、协城	恒大悦珑湾	未公布
		珠江地产	未公布	未公布
		——	金讯豪园	432
	赤坎	信泰宜合	未公布	未公布
	长沙	骏景湾	骏景湾星誉	2380
		泰和集团	轩汇尚璟华庭	642
		俊誉投资	未公布	未公布
	马冈	瑞晟	未公布	未公布

城市	区域	房企	项目	规划套数
恩平	恩城	国扬雅景	锦江帝景	未公布
		中灏房地产	未公布	未公布
		天南置业	未公布	未公布
		汇升置业	未公布	未公布
	圣堂	国瑞	国瑞温泉城一期	1870
			国瑞温泉城二期	未公布
	大田	融创	未公布	未公布
		时代	未公布	未公布

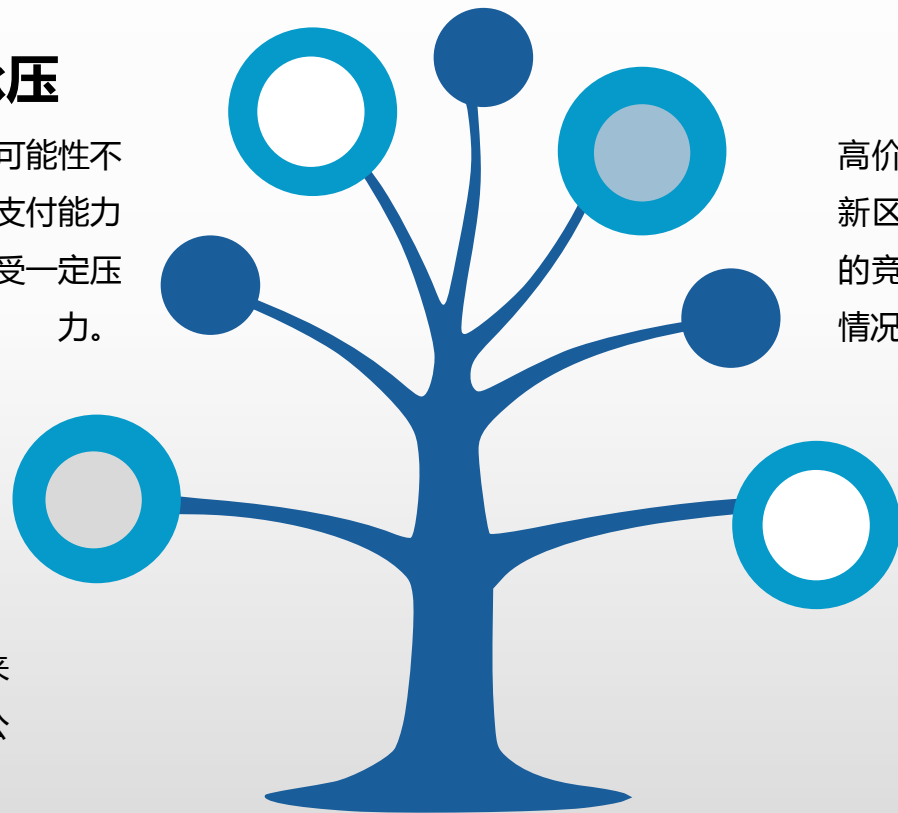
供求预期承压，核心板块竞争白热化，客户需求更多元，镇街项目或迎增量机会点

供求将承压

2019年江门整体的政策面收紧可能性不大，但是受高价地块入市与客户支付能力有限双方博弈之下，供求将会承受一定压力。

需求迎分化

面临高价产品扎堆入市，市场需求或迎来分化，二手住宅、商业物业如写字楼、公寓将会成为刚需、投资客户的新选择。



竞争白热化

高价地块放量，而且位置基本集中在滨江新区、府西新城以及枢纽新城，房企之间的竞争将会面临白热化，客户选择更多的情况下，售价或难以到达预期。

镇街有机会

去年以来，更多品牌房企考虑进入镇街板块，一方面镇街中心配套、资源集中，价值凸显；另一方面，供应量不多，竞争较少，或会成为增量机会点。

THANK YOU
感谢观阅！

佛山经纬市场研究中心
2019年1月

