



世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



2019年12月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2020年01月

特别声明

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



目录

Content

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

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 城市规划分析
- ◆ 房企动态

宏观政策分析：12月景气度维持在较强水平，明年经济增长有望“开门红”

根据国家统计局12月31日公布的数据，12月制造业PMI为50.2%，与上月持平，连续两个月位于荣枯线以上，制造业延续上月扩张态势，景气稳中有升。纵观全年制造业PMI，在经历6个月荣枯线以下后，2019年底最后两个月回升。分析人士认为，12月景气度维持在较强水平，明年经济增长有望“开门红”。

◆ 2019年12月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.2%，与上月持平。

2019年12月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.2%，与上月持平，连续两个月位于荣枯线以上。

从企业规模看，大型企业PMI为50.6%，比上月回落0.3个百分点，中型企业PMI为51.4%，比上月上升1.9个百分点，大、中型企业PMI均位于临界点之上；小型企业PMI为47.2%，比上月下降2.2个百分点，位于临界点之下。

◆ 2019我国人均国内生产总值将迈上1万美元台阶

2019年，我国国内生产总值（GDP）预计将接近100万亿元人民币，人均GDP将迈上1万美元的台阶。中金公司报告认为，中国GDP总量扩大意味着赤字率、债务率等以GDP作分母的指标的下降。

未来几年财政赤字空间将小幅提升。按2.8%的赤字率计算，GDP总量扩大大约能增加赤字规模数千亿元；地方政府专项债如果按GDP的3%计算，同样可以增加数千亿元规模。同理，GDP增长，债务率将下降，债务率下降将提升中国在国际市场上的吸引力。

简而言之，中国GDP总量扩大将提升财政政策空间、降低债务率、提高中国在国际市场上的吸引力。

◆ 央行决定于6日下调存款准备金率0.5个百分点

此次降准将释放长期资金8000多亿元，一方面，有利于满足年初较大的市场流动性需求，另一方面，有利于降低金融机构资金成本，缓解民营、小微企业融资难融资贵。

此次降准并非大水漫灌，稳健货币政策取向没有改变，将为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

新年第一天，央行就送“开门红”。央行1日宣布，决定于1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。此次降准是全面降准，将释放长期资金8000多亿元，有利于实现货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

本地要闻：

◆佛山人才购房新政细则出炉

12月04日佛山市人社局官网消息，佛山市人社局和佛山市住建局联合发布关于进一步完善人才住房政策的补充通知的操作指南容,根据操作指南，持有优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，在佛山市限购区域购房，需提交优粤佛山卡（验原件收复印件）等材料；在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才，需提供学历证书或职业资格证书（验原件收复印件）以及劳动合同或营业执照等材料。

◆最新!佛山地铁3号线站点出入口披露!

12月24日，佛山地铁3号线工程兴业路站主体结构顺利封顶，成为3号线工程第二十座封顶车站。主体结构的顺利完成成为兴业路站~太平站盾构接收以及兴业路站~佛山西站盾构始发提供了条件。

佛山地铁3号线通车后，短期内至少可换乘5条轨道，包括广佛线（已通车）、佛山2号线（在建）、广州地铁7号线顺德段（在建）等3条地铁以及广佛环线城际（在建）、广珠城际（已通车），其中多条轨道可以直通广州，湾华站为佛山2、3号线换乘站。

◆明年起，顺德办理不动产权证书无需记载抵押信息

佛山市自然资源局顺德分局发布通告，顺德辖区范围内的所有不动产抵押登记，将不再在不动产权证书上记载抵押信息摘要。

按照现行管理模式，市民在办理不动产抵押登记时需要出具《不动产登记证明》，同时在不动产权证书附记栏上记载抵押信息摘要。这意味着业务办理期间要交上不动产权证书，并且等待审批完成后再跑一次相关部门，将附加了抵押信息的产权证书取回。

为进一步深化“放管服”改革，提升审批效率，根据《关于撤销不动产权证书记载抵押信息摘要的通告》，对于顺德辖区范围内的所有不动产抵押登记，自2020年1月1日起核准的，只需出具《不动产登记证明》，不再在不动产权证书附记栏上记载抵押信息摘要。不动产抵押登记流程进一步优化，让信息多跑路，群众少跑腿。

城市规划：

◆加速大湾区互联互通！穗深城际铁路开通运营

12月15日，珠三角城际快速轨道干线穗深城际铁路开通运营，全线共设15个车站，联通穗莞深三大城市的多个重要交通枢纽，如广州东站、虎门高铁站、深圳机场等，为粤港澳大湾区再添一条黄金通道。据铁路部门的数据显示，穗深城际开通首日就受到旅客热捧，首日全线发送旅客达1.5万人次。全国首个城市化战略和住房发展政策研究基地落户佛山

◆三水将在上海举办招商推介会 建立“全球朋友圈”

佛山市三水区将在上海举办2019三水（上海）招商推介会。全方位推介三水的区位优势、产业基础、营商环境及政策机遇，引导全球产业、科技、金融、人才等资源聚焦三水，促成投资机遇。从粤港澳大湾区扬帆启航挺进上海，三水正立足全国乃至全球经济中心、金融中心，拥抱来自全球的机遇，打造出一个三水招商引资的“全球朋友圈”。

◆佛澳创新发展论坛举行 首批澳门城项目签约

2019年佛澳创新发展论坛在佛山三龙湾高端创新集聚区南海片区举行，同日“澳门城”迎来首批项目签约，助力佛山与澳门多元化合作发展。

论坛围绕两地文化融合、产业创新等话题开展讨论，澳门管理学院院长郑庆云、清华大学互联网产业研究院副院长林天强等从各自领域与研究方向，重点阐述了粤港澳大湾区背景下佛山和澳门在人才、文化产业、数字科技创新等领域的合作发展机遇。

◆补贴最高可达20万元!禅城祖庙构建开放型经济新优势

为深入实施人才强区战略，以高端人才促产业高端发展，禅城区祖庙街道出台了《祖庙街道上市企业市场化人才薪酬补贴实施办法（试行）》（下称《办法》），通过扩大人才政策辐射范围，增强对中高层次人才的综合吸引力。10月9日，国务院发展研究中心市场经济研究所与佛山市住房和城乡建设局签约，在佛山建设全国首个城市化战略和住房发展政策研究基地。研究基地将以佛山为基点，覆盖周边地区，主要结合佛山产业特点进行综合研究，为佛山住房体系高质量发展提供智力支持。同时通过与佛山市住建部门的合作，及时了解一些政策在地方的执行情况和实施效果，便于更细、更好地掌握新情况，总结新经验，发现新问题。

房企动态：

◆ 头部房企逆周期拿地 一线及二线热点城市成争夺热点

2019年1~11月，全国300城共推出各类用地20.7亿平方米，由2018年同期的增长24.3%转为下降1.4%，其中宅地推出同比由2018年同期的增长26.3%转为增长2.0%，增幅收窄较为明显。出让金超千亿元城市主要集中在热点一二线城市。

从城市排行榜来看，一线与二线核心城市为房企投资拿地的重心，中西部核心城市受关注。2019年1~11月，全国土地成交金额TOP10城市累计成交13950亿元，同比增长16%，增速较1~10月下降4.7个百分点。住宅用地成交面积方面，深圳、天津、上海、南京、杭州、武汉6个城市成交量超过去年同期，广州、成都、重庆、北京则低于去年同期。

溢价率方面，自今年下半年以来，随着土地市场下行，各地土拍溢价率明显下降。但从热点城市看，1~11月，除杭州、北京外，其余城市平均溢价率均高于去年同期，除深圳外其余9个城市平均溢价率均低于20%。

◆ 未来楼市需企业不断突破

2019年，万科首提的房地产“白银时代”已经走到了第七个年头。可见的数据里，房地产行业还在昂扬向上地前进着。今年中国商品房销售额有望再创新高，超越2018年的15万亿总规模不成问题。融创董事会主席孙宏斌预测，“今年大概是16万亿左右，这个规模大概还会保持很多年。”但实际上，今年的房地产市场却远没有数据那样令人振奋。虽然白银仍旧是贵重金属，意味着房地产仍是重要的行业，但是在金融、土地、人口、政策、经济发展、国际形势等内外因素的共同影响下，房地产早已告别了躺着挣钱的时代，开始变得更加错综复杂。尤其是随着主要城市进入存量房竞争，更多的资源开始向头部房企集中，支撑楼市数据繁荣的是碧桂园、万科、融创、恒大等企业的愈战愈强。但在护城河外，更多的房企在恐惧，恐惧利润在下滑，融资利率在上升，甚至卖房的成本都变得更贵了，而这些小趋势综合在一起，就是残酷的正在进行着的行业洗牌和重置。

◆ 2020房企继续折价上市 融资救急难救命

岁月艰难，上市成为“救命稻草”。2019从年头到年尾，中小房企赴港上市一个接一个，它们都没有选择，因为内地融资渠道层层收紧。

12月份，先后传来景业名邦、时代邻里、保利物业成功登陆港交所的消息，为2019年房企赴港上市潮收尾。据记者统计，2019年登陆港交所的房企有德信中国、银城控股、中梁控股、中国天保、新力控股、景业名邦6家，这一数字与2018年持平。

事实上，赴港上市窗口期早已过去，当下上市环境并不乐观，内房企不得不通过“折价”吸引投资者，打通上市融资平台仍是众多中小房企的最大目标。

“2020年中小房企赴港上市潮还将继续。”汇生国际融资总裁、协纵策略管理集团前创始人黄立冲对中国房地产报记者表示，2020年的海外融资环境并不会改善，港交所新股发行及发债市场环境甚至还可能进一步恶化。

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

佛山土地市场供求分析——本月供应

2019年12月佛山房地产市场土地供应一览表（将于2020年1月竞拍）

区域	土地类型	供应宗数	占地面积(万m ²)	计容建面(万m ²)
高明区	工业	6	27.66	82.99
	商住	2	4.46	11.15
南海区	工业	3	6.67	20.01
	商业	1	1.43	4.30
	商住	1	3.63	9.08
三水区	商住	1	1.27	3.55
顺德区	商业	1	1.08	2.17
	商住	1	1.19	2.99

2019年12月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地16宗，总供应占地面积为47.41万m²；其中商住地有5宗，商业地有2宗。

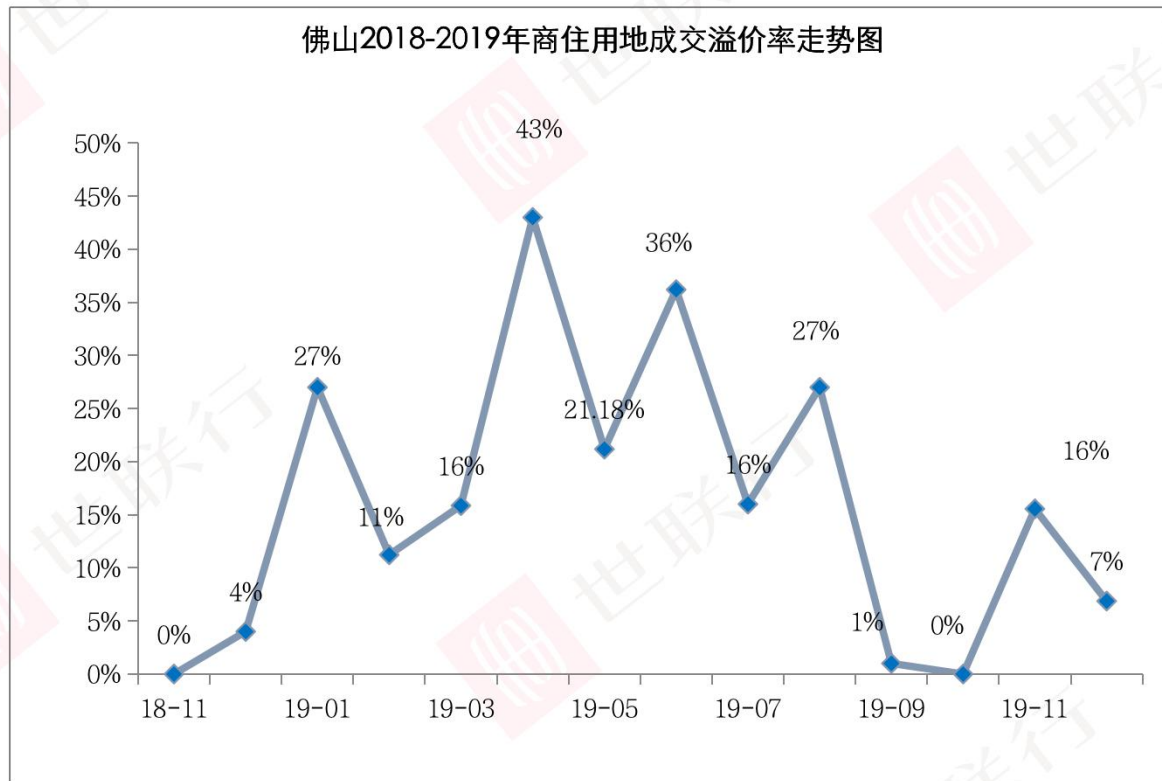
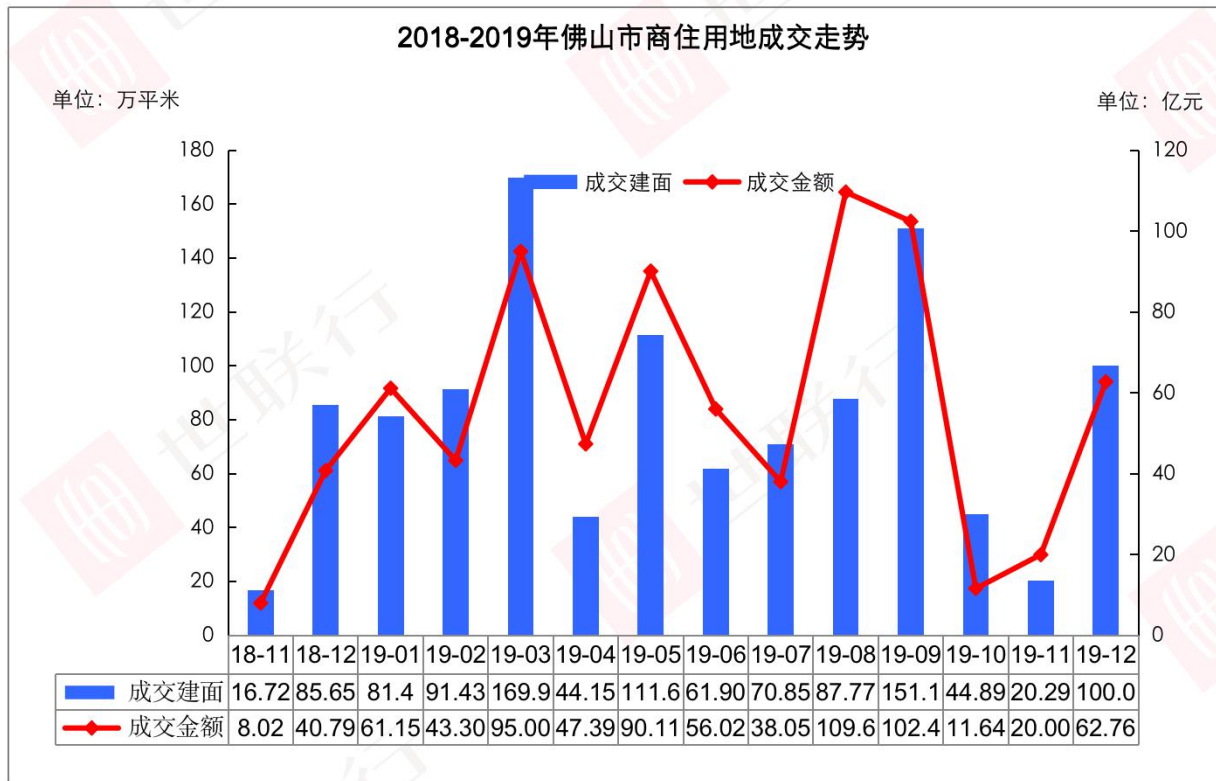
佛山土地市场供求分析——本月成交

2019年12月佛山房地产市场商住用地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万m ²)	计容建面(万m ²)	成交价(万元)
禅城区	商住	2	6.49	17.60	205871
南海区	商业	1	1.24	4.95	11604
	商住	1	6.97	23.35	142200
三水区	商业	1	0.70	1.06	1900
顺德区	商业	1	7.64	18.04	30123
	商住	3	12.94	35.10	235991

➤ 2019年12月，佛山共挂牌10宗地块，流拍1宗，最后经公开市场途径共成交土地9宗，总成交占地面积超100万m²，成交总金额约62.77亿元。

商住用地分析



- 2019年12月，佛山经公开市场途径成交商住用地9宗，总成交建面100.1万m²，环比激增393.3%，同比上涨16.9%；成交总金额为62.77亿元，环比激增213.8%，同比上涨53.9%。
- 在成交溢价方面，12月份全市整体溢价率为7%，环比下降55.8%。

重点地块情况——预告

2020年1月佛山市重点地块拍卖一览表

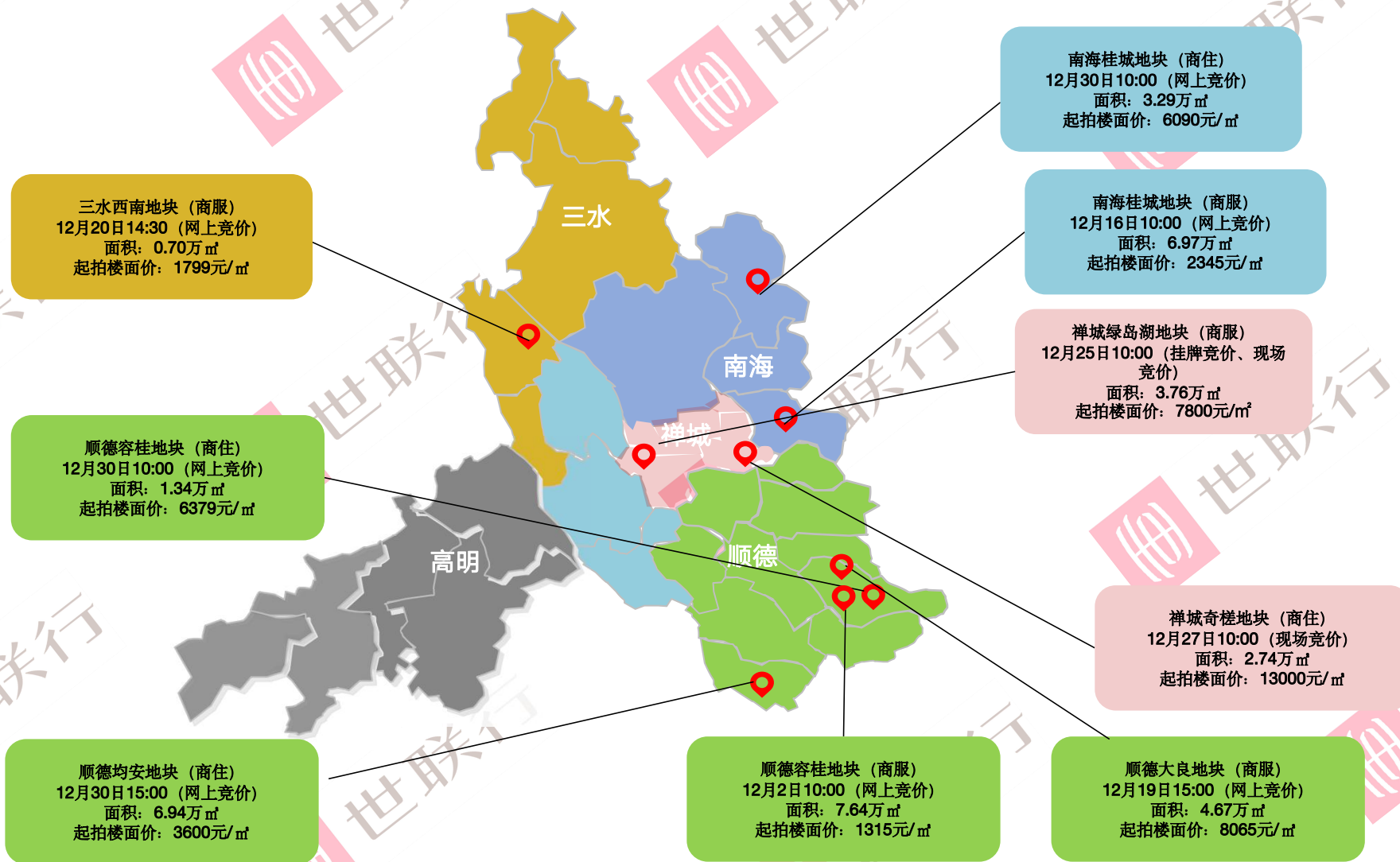
行政区	片区	地块位置	用地性质	土地面积_ 万平方米	起报价_ 万元	起拍楼面价 元/m ²	成交日期
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	4.07	26269	2580	2020/1/8
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰和路以南	商住	0.39	2500	2594	2020/1/15
南海区	大沥	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	商住	3.63	84600	9319	2020/1/17
南海区	狮山	佛山市南海区狮山镇佛山一环以西、科技路以北地段	商业	1.43	8864	2060	2020/1/20
顺德区	杏坛	佛山市顺德区杏坛镇南城区N-XT-02-04-B-24地块	商业	1.08	2950	1360	2020/1/20
顺德区	龙江	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	商住	1.19	17920	5999	2020/1/22
三水区	白坭	佛山市三水区白坭镇富景一路南侧片区1号	商住	1.27	64800	18250	2020/2/5

重点地块情况——成交情况

2019年12月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	片区	地块位置	用地性质	土地面积_万平米	容积率	成交价格_万元	溢价率_百分比	成交楼面地价_元每平米	成交日期	受让单位
顺德区	容桂	佛山市顺德区容桂街道105国道以西、细滘路两侧地块	商业	7.64	3.0	30123	0%	1670	顺德区	容桂
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道三山渡口地段；佛山市南海区桂城街道三山新城谊滨路以北、三山渡口东北侧环岛路以西地段	商业	1.24	4.0	11604	0%	2345	南海区	桂城
顺德区	大良	佛山市顺德区大良街道德民东路以南、环湖路以北地块	商住	4.67	3.0	151038	34%	10776	顺德区	大良
三水区	北江新区	佛山市三水区西南街道和睦一巷北侧地块一	商业	0.70	1.5	1900	0%	1799	三水区	北江新区
禅城区	绿岛湖	佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧	商住	3.76	2.5	80259	10%	8545	禅城区	绿岛湖
禅城区	奇槎	佛山市禅城区桂澜路西侧、东平路北侧地块	商住	2.74	3.0	125612	18%	15300	禅城区	奇槎
顺德区	容桂	佛山市顺德区容桂街道卫红居委会环安路23号地块	商住	1.34	3.5	20492	1%	6441	顺德区	容桂
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街叠北社区海八西路华南车城北区地段	商住	6.97	3/5/3/3	142200	0%	6090	南海区	桂城
顺德区	均安	佛山市顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块（均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1）	商住	6.94	3.0	64461	0%	3600	顺德区	均安

重点地块情况——成交地图



重点地块情况——成交

佛山市顺德区容桂街道105国道以西，细滘路两侧地块

● **地块编号：**TD2019(SD)WG0024

● **交易时间：**2019-12-2

● **土地性质：**商业用地

占地面积：7.64万m²

起始价格：30123万元

起始楼面地价：1670元/m²

成交价格：30123万元

溢价率：0%

成交楼面地价：1670元/m²

竞得者：中海联合体（中海&中建投资）



基本情况及规划指标要求：

- ① 宗地以“设保密底价，网上挂牌采用增价方式进行报价，按照价高者得的原则”的方式进行竞拍。
- ② 租赁住房最高面积即为可建住宅计算容积率建筑面积，上限为 27570m²。竞得人自持物业计容建筑面积不得少于规划条件中计容建筑面积上限的 20%，自持物业全部位于C区内，自持时间与地块使用权出让年限一致。
- ③ A区、B区为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地，C区为工业用地兼容仓储用地，D区为公园与绿地，E区为城镇村道路用地建筑限高60米，须于1年内动工，3年内竣工。

重点地块情况——成交

佛山市南海区桂城街道三山渡口地段；三山新城滨滨路以北、三山渡口东北侧环岛路以西地段

● **地块编号：**TD2019(NH)WG0029

● **交易时间：**2019-12-16

● **土地性质：**商业用地

占地面积：1.24万m²

起始价格：11604万元

起始楼面地价：2345元/m²

成交价格：11604万元

溢价率：0%

成交楼面地价：2345元/m²

竞得者：成都市朗基望锦地产有限公司



基本情况及规划指标要求：

- ① 宗地以“设保底价，地块竞得人需一并承租本公告所示的集体建设用地使用权，采用网上挂牌采用增价方式进行报价，按照价高者得的原则”的方式进行竞拍。
- ② 配建要求：地块土地性质为商服用地，其中分为出让宗地和出租宗地两部分，土地性质皆为零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地兼容娱乐、其他商服用地。可配建服务型公寓≤33000平方米，其余商业服务业设施用地及配套建筑内不准建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。出租宗地：总计容建面≤73482.74m²，容积率≥1.2，且≤2.0，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑高度：≤80米。
- ③ 租赁混合开发协议要求：1、竞得人须在租赁宗地上将不少于6000平方米计容建筑面积用作众创空间之用。该众创空间须引入一家国家级备案众创空间的运营方作为本众创空间的运营方，该运营方须曾获省级“科技企业孵化器众创空间运营评价”评为优秀（A级）；该众创空间在项目竣工验收之日起6年内分别孵化科技或文化类的初创企业不少于50家（含50家）。这50家的孵化企业需满足下述要求：①新注册，且注册地在宗地内；②其中有不少于10家为澳门的初创团队或企业。2、竞得人须在租赁宗地上将计容建筑面积不少于2000平方米物业引入澳门元素的产业，包括但不限于澳门的中医药、电影制作、人工智能等产业方向。
- ④ 上述的澳门企业须达到如下运营要求：①中医药类的澳门企业需与国家级中医药类机构或协会合作，在三山新城片区内从事中医药推广事务；②人工智能类的澳门企业需与人工智能方面的独角兽企业合作，在三山新城片区内开展人工智能的推广与普及工作；③影视制作类的澳门企业的影视作品获得过国际性奖项，在三山新城片区内从事影视制作业务。

重点地块情况——成交

佛山市顺德区大良街道德民东路以南、环湖路以北地块

● **地块编号:** TD2019(SD)WG0025

● **交易时间:** 2019-12-19

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 4.67万 m^2

起始价格: 113038万元

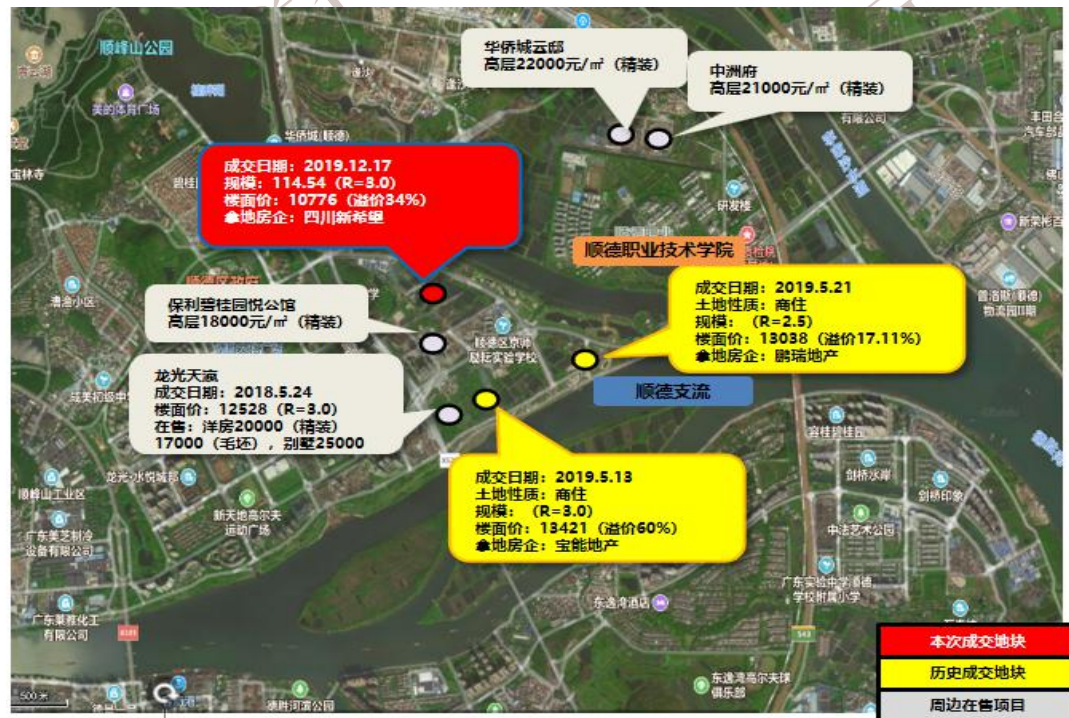
起始楼面地价: 8065元/ m^2

成交价格: 151038万元

溢价率: 34%

成交楼面地价: 10776元/ m^2

竞得者: 四川新希望(成都同创锦商贸有限公司)



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地以“限地价，竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式进行竞拍，地块设置最高限价214442万元，即最高单价不超过1.53万/ m^2 。租赁住房最高面积上限为139330 m^2 。
- ② 地块土地性质为城镇住宅用地，兼容商服用地，总计容建面 $\leq 140158.41m^2$ ，容积率 > 1.0 且 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑控高120米，土地性质为城镇住宅用地兼容零售商业服务业设施用地。
- ③ 需配置社区用房，其中包括节点开关站($\geq 90m^2$)、配电房、通信设施($\geq 8m^2$)、垃圾收集点、公厕($\geq 80m^2$)、公交车首末站($\geq 1600m^2$)、室外运动设施+儿童活动产所等，其中新建住宅(含商业用地兼容住宅)的社区用房(最低不少于600 m^2 ，最高可不超2500 m^2)。配套车位必须为产权车位。
- ④ 建筑方案应体现现代城市特色，整体建筑风格协调统一；园林景观、公共部分装饰标准要和商品房一致，不得降标。
- ⑤ 项目应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率应大于等于70%
- ⑥ 配建住房自交地之日起4年内建成并竣工验收，并无偿移交给大良街道土地发展中心。

重点地块情况——成交

佛山市三水区西南街道和睦一巷北侧地块一

● **地块编号:** TD2019(SS)WG0040

● **交易时间:** 2019-12-20

● **土地性质:** 商业用地

占地面积: 0.70万m²

起始价格: 1900万元

起始楼面地价: 1799元/m²

成交价格: 1900万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 1799元/m²

竞得者: 佛山市三水区淼城建设投资有限公司



基本情况及规划指标要求:

- 宗地以“竞自持，竞固定资产投资强度”的方式进行竞拍，地块设置整宗地块须由竞得人全部自持，且地块建设项目固定资产投资强度须达到500万元/亩。宗地须用于建设综合零售业（521），食品、饮料及烟草制品专门零售业（522），住宿业（61），正餐服务业（621），快餐服务业（622），饮料及冷饮服务业（623），餐饮配送及外卖送餐服务业（624）等项目。
- 地块土地性质为商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地），总计容建面≤10563.57m²，1.0≤容积率≤1.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑控高24米。
- 该宗地位于广三铁路三水站旧址，宗地的建设方案（含平面、立面）需结合旧址历史文化和建筑风格，并参照佛山市三水区西南街道办事处意见提供立面装修样式进行设计。宗地内部必须配套建设雨水、污水管网并相应接入外部市政雨水、污水管网，无按要求配套建设雨水、污水管网的，不予规划许可、排水许可、施工许可和竣工验收。
- 竞得人须对本宗地整个项目进行自持，自持年限与土地出让年限一致，自持面积只能整体登记、整体抵押，不可分割登记、分割抵押，不得转让、销售。

重点地块情况——成交

佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧

● **地块编号:** TD2019(CC)XG0015

● **交易时间:** 2019-12-25

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.76万m²

起始价格: 73259万元

起始楼面地价: 7800元/m²

成交价格: 80259万元

溢价率: 10%

成交楼面地价: 8847元/m²

竞得者: 中建 (中建三局+佛山建投联合体)



基本情况及规划指标要求:

- 宗地采取“限地价，竞自持租赁住房比例，摇号”的形式进行竞拍，设置最高限价143699万，即楼面价不高于15300元/m²，竞自持租赁住房比例最高限制100%；当自持房比例100%时，仍有其他竞买人表示接受该报价的，转为现场摇号；
- 须按规划要求配套配电房（含公共电房、开关房等）、燃气调压站（柜）、通讯基础设施、物业管理用房、港湾式公交停靠站、公共自行车站点、幼儿园、公共厕所、居民健身设施、社区公共服务用房等公共配套设施。其中幼儿园需设置在A地块，12班规模，用地面积≥5400m²，建筑面积≥3200m²，公共厕所设置在A地块，建筑面积 > 100m²；
- 自交地之日起 1 年内开工建设，3年内全部工程竣工并申请竣工验收。

重点地块情况——成交

佛山市禅城区桂澜路西侧、东平路北侧地块

● **地块编号：TD2019(CC)XG0017**

● **交易时间：2019-12-27**

● **土地性质：商住用地**

占地面积：2.74万m²

起始价格：106730万元

起始楼面地价：13000元/m²

成交价格：125612万元

溢价率：18%

成交楼面地价：15300元/m²



基本情况及规划指标要求：

- ① 宗地将采用“限地价+竞租赁住房+现场摇号”的方式出让，其中，最高限价125612万元，折合楼面地价约15300元/m²；
- ② 兼容商业商务娱乐康体用地面积不超过地块总净用地面积的30%，兼容商业商务娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的20%；
- ③ 须配套公共设施：（1）配电房；（2）物业管理用房的建筑面积按规划总建筑面积的2‰计，合计约164.2m²（每处建筑面积≥50m²且≤300m²）；（3）居委会1处，建面≥500m²；（4）社区服务中心1处，建面≥200m²；（5）社区卫生服务站1处，建面≥250m²；（6）长者服务站1处，建面≥1000m²。合计配套设施建面积为2114.2m²；
- ④ 地块需设置公园绿地，绿地面积不少于1002m²。

重点地块情况——成交

佛山市南海区桂城街叠北社区海八西路华南车城北区地段

- **地块编号:** TD2019(NH)XG0002
- **交易时间:** 2019-12-30
- **土地性质:** 国有商住用地混合集体租赁用地
占地面积: 6.97万m² (不含集体租赁用地)
起始价格: 142200万元
起始楼面地价: 6090元/m²
成交价格: 142200万元
溢价率: 0%
成交楼面地价: 6090元/m² (不考虑集体租赁用地部分)
竞得者: 时代中国



基本情况及规划指标要求:

国有商住用地

- ① A、B区为商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，A、B两区共可配建的服务型公寓不高于6万m²；C、D区为城镇住宅用地兼容商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，C区兼容商业不高于5600m²，而D区兼容商业不高于7400m²；
- ② 国有土地配建要求: 1.配建的社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站（共计建面至少1500m²）；2.竞得人须无偿配建计容3万m²的商服用房和280个产权车位，其中服务型公寓1万m²，办公写字楼2万m²，装修标准不低于2000元/m²；3.宗地内须设置体育健身场地不少于一处，用地面积不低于655m²。

集体租赁用地

- ① 竞得人需一并承租190483.62m²的集体建设用地使用权，开发要求: 1、租赁宗地的开发投资总额不得低于15亿元；2、竞得者须在2024年12月31日前在租赁宗地上建成验收不少于28万m²的建筑物；3、竞得者须在E3区东北侧设置一处城市开放广场，广场规模不小于1100m²，须与B区开放广场统一规划建设。

重点地块情况——成交

佛山市顺德区容桂街道卫红居委会环安路23号地块

● **地块编号:** TD2019(SD)WG0027

● **交易时间:** 2019-12-30

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 1.34万 m^2

起始价格: 20292万元

起始楼面地价: 6379元/ m^2

成交价格: 20492万元

溢价率: 1%

成交楼面地价: 6441元/ m^2

竞得者: 东原地产



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地以“限地价，竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式进行竞拍，地块设有保密地价，最高限价48674万，即楼面价（名义楼面价）不高于15300元/ m^2 。
- ② A区容积率 > 1.0且 \leq 3.5，建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 25%；A区城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地，B区公园与绿地，C区城镇村道路用地；
- ③ 须配套公共设施公厕、物业管理用房、社区配套用房等设施，共计建面至少731 m^2 ；需设置体育健身场地，用地面积 \geq 500 m^2
- ④ 地块分A/B/C区开发，其中A区为商住用地，占地9089.32 m^2 ；B区为公园与绿地，占地640.63 m^2 ；C区为道路用地，占地3646.87 m^2 ；文件明确规定，B区的公园绿地建设成本 \geq 6.4万元、C区道路建设成本 \geq 237万元，两项成本合计243.4万元。

重点地块情况——成交

佛山市顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块

● **地块编号:** TD2019(SD)WG0026

● **交易时间:** 2019-12-30

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 6.94万m²

起始价格: 64461万元

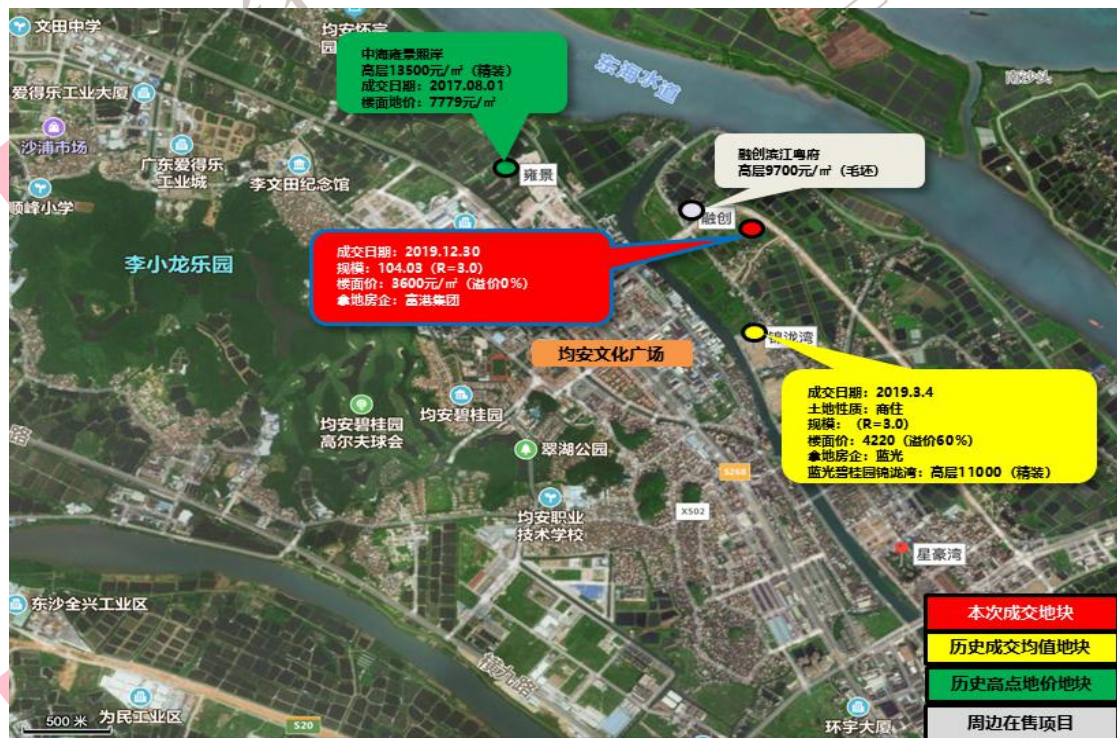
起始楼面地价: 3600元/m²

成交价格: 64461万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 3600元/m²

竞得者: 富港集团



基本情况及规划指标要求:

- 宗地以“竞总价和竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式进行竞拍，设置最高限价273959万，即楼面价（名义楼面价）不高于15300元/m²；最高租赁住房面积设置为177767m²。
- A1、A2区容积率 > 1.0且 ≤ 3.0，A1、A2区的建筑密度均 ≤ 30%；A区：城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地；B区：公园与绿地；C区：城镇村道路用地；
- 需在A1、A2地块内配建社区用房、物业管理用房等配套设施；A1配建农贸市场（建筑面积 ≥ 2000m²），须于本宗地交地之日起 4 年内竣工并通过竣工验收；地块内应设置一条规划24米公共市政道路。

Part 3

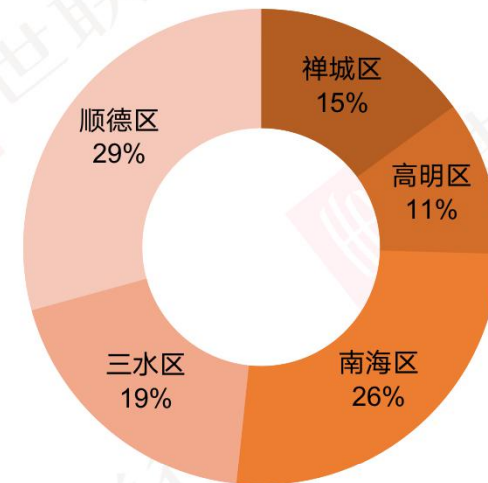
商品住宅市场表现

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

住宅整体情况：供应减少，量升价涨

- 12月，全市一手住宅供应面积为128.03万平方米，环比下降4.6%，同比上涨26.4%；
- 12月，全市供应量下降，成交量和成交均价有所上涨，全市共成交住宅10643套，成交总面积118.25万平方米，环比上涨14.6%，同比上涨32.5%；成交均价为15488元/平方米，环比上涨8.2%。
- 全市成交主力户型为90-100㎡刚需户型；其次为100-120㎡刚改户型及120-140改善型户型，共占比44%。

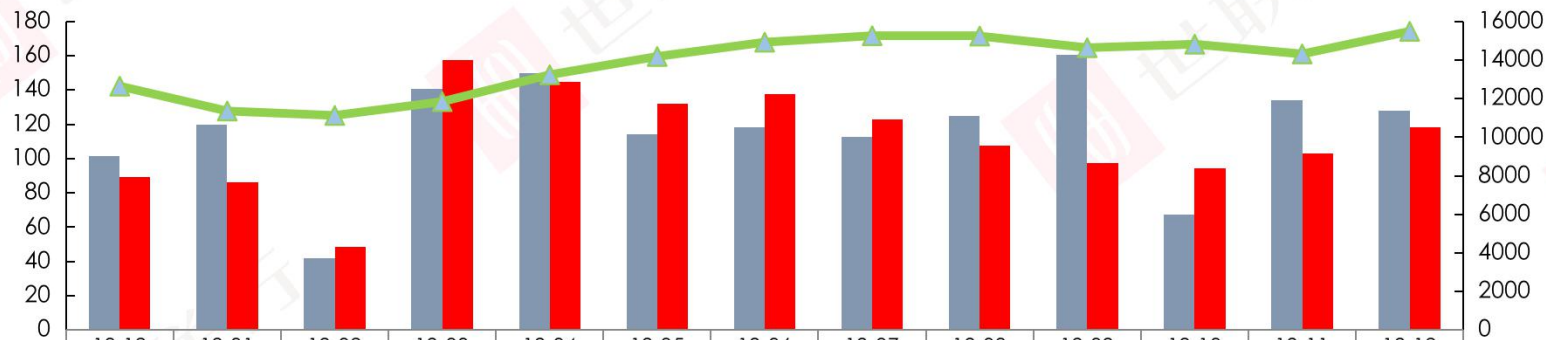
2019年12月佛山五区成交面积占比



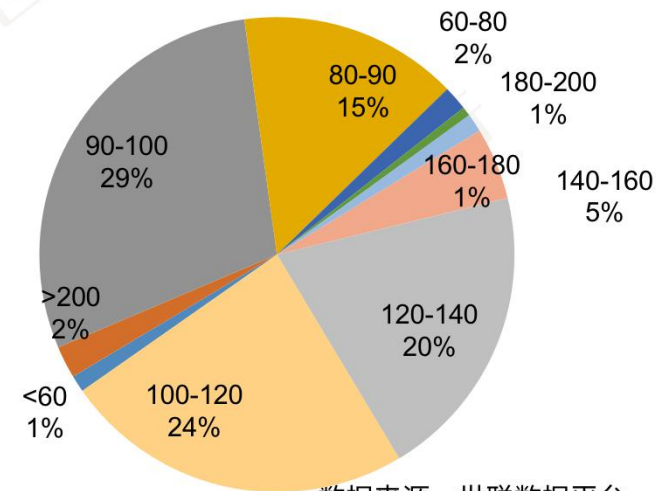
2018-2019年佛山一手住宅月度成交走势

单位：万平米

单位：元/平米



2019年12月佛山市各面积段成交情况

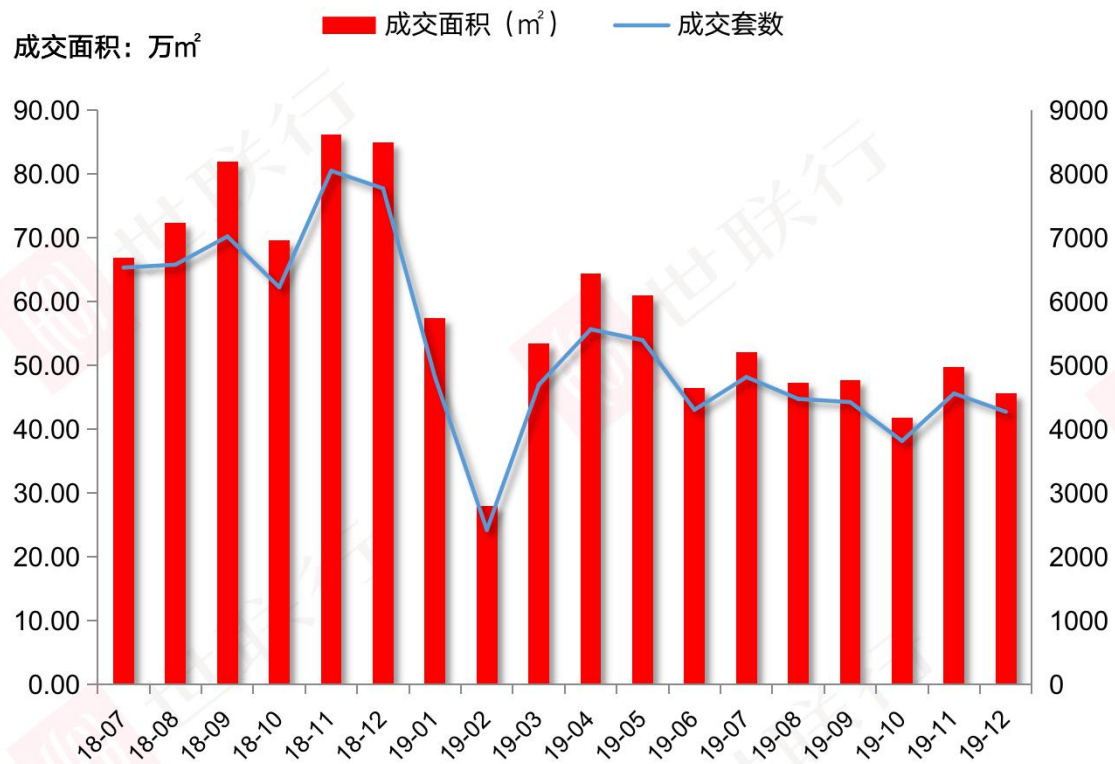


数据来源：世联数据平台

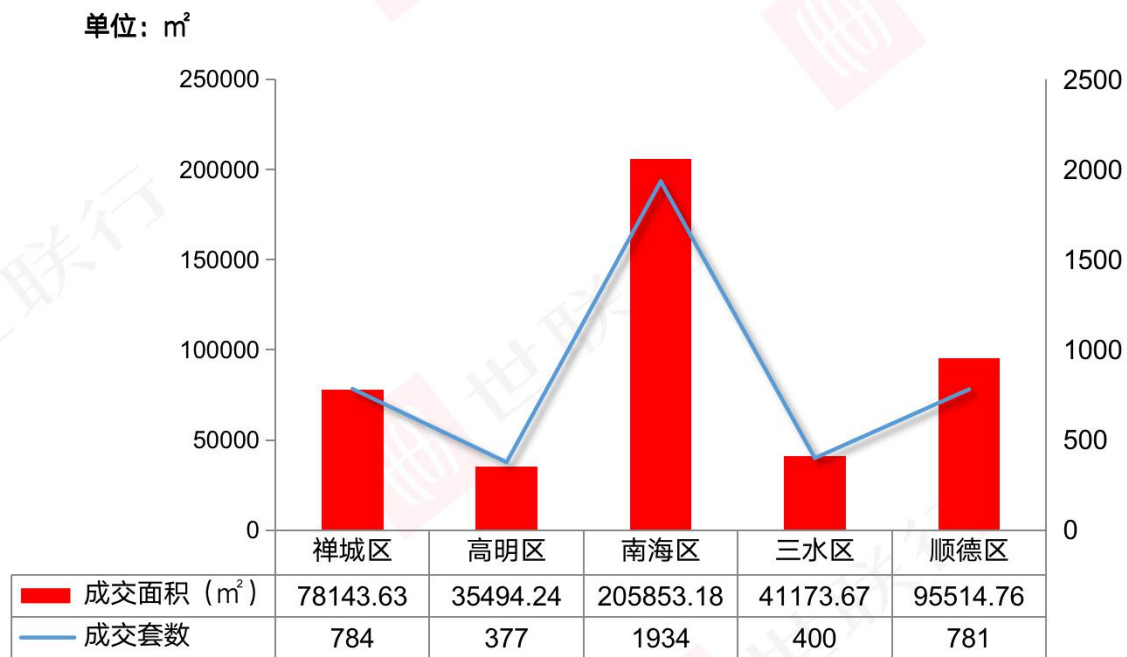
二手住宅月度成交情况

12月份佛山市二手住宅成交量环比下降，成交4276套，成交总面积45.62万m²，环比下降8.3%，南海区成交量较高，共成交2064套，占全市45.13%。

近一年佛山市二手住宅月度成交量价走势



2019年12月佛山市二手住宅成交情况



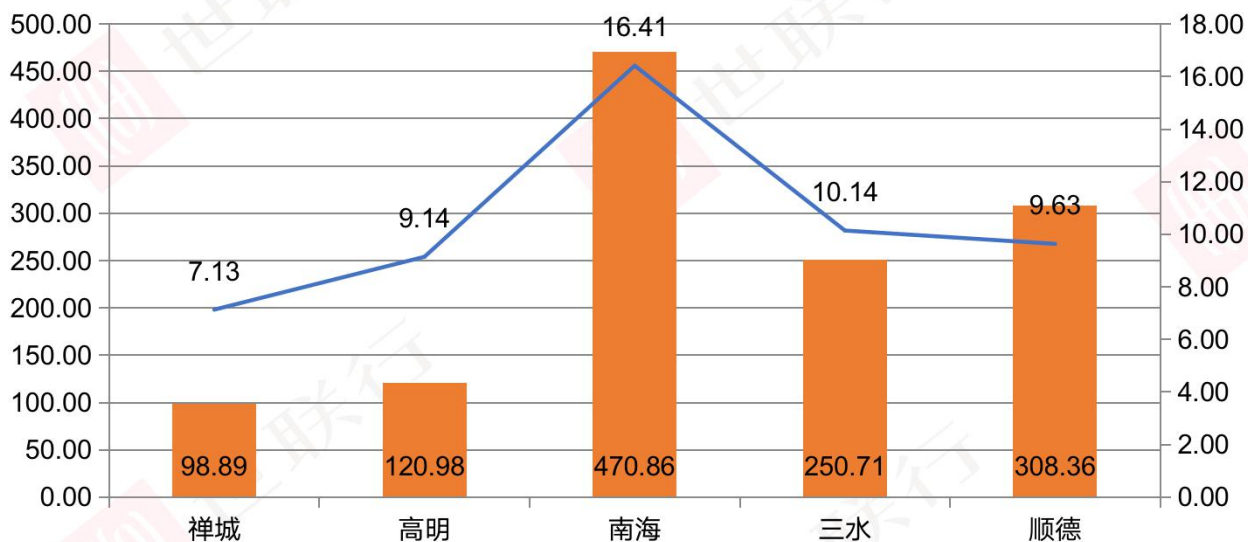
住宅库存情况:

截止12月底，佛山五区商品住宅静态库存量1231.14万 m^2 ，按照2019年月均去化推算，在不增加新供应情况下，去化周期约10.0个月。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有470.86万 m^2 ，去化周期约16.41个月左右；禅城区库存量最低，为98.89万 m^2 ，处于库存低位。

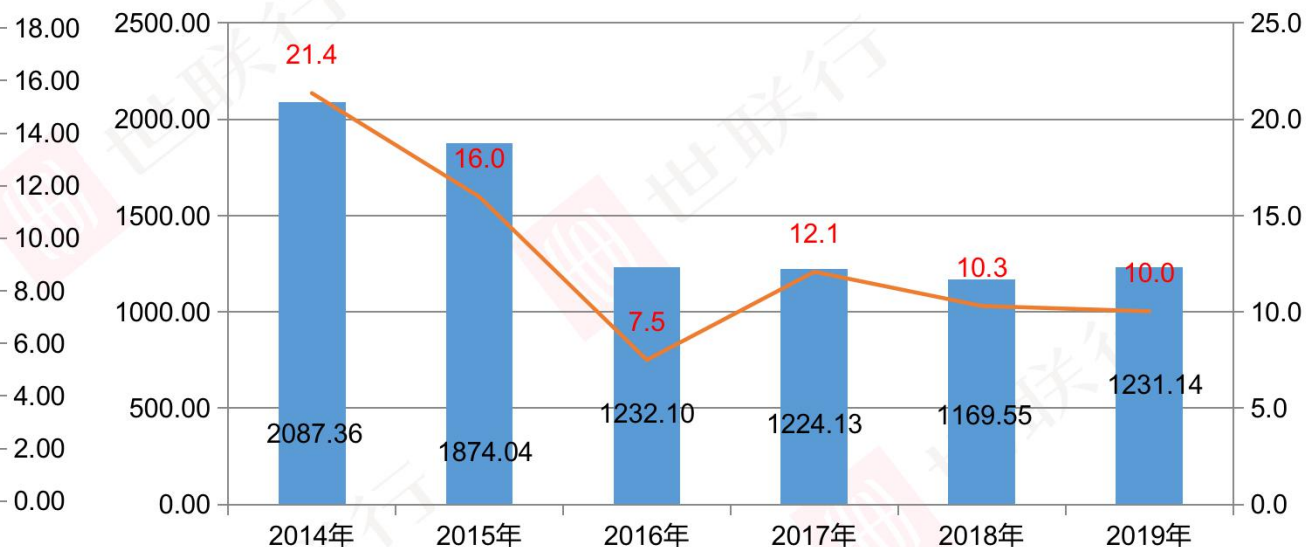
截止2019年12月佛山各区商品住宅静态库存情况

2019存量面积（万平米） 去化时间



佛山市历年商品住宅静态库存情况

住宅累计存量（万平米） 去化时间(月)



成交排行榜

2019年12月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：碧碧桂园凤凰湾、三水时代倾城、旭辉江山、碧桂园岭南盛世、万科金域蓝湾II、信业阳光城檀悦、美的领贤公馆、龙光天瀛、时代南湾、恒大郦湖城。

成交前十的楼盘成交总量2076套，占全市成交总套数的22.57%。

2019年12月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)	销售均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	578	64284	13800
2	三水时代倾城	三水区	218	22724	8500
3	旭辉江山	三水区	216	20900	12000
4	碧桂园岭南盛世	禅城区	201	20788	25500
5	万科金域蓝湾II	南海区	187	18620	24000
6	信业阳光城檀悦	禅城区	169	19657	18500
7	美的领贤公馆	顺德区	140	12347	23000
8	龙光天瀛	顺德区	132	16689	15000
9	时代南湾	顺德区	120	15050	12000
10	恒大郦湖城	三水区	115	11551	8500

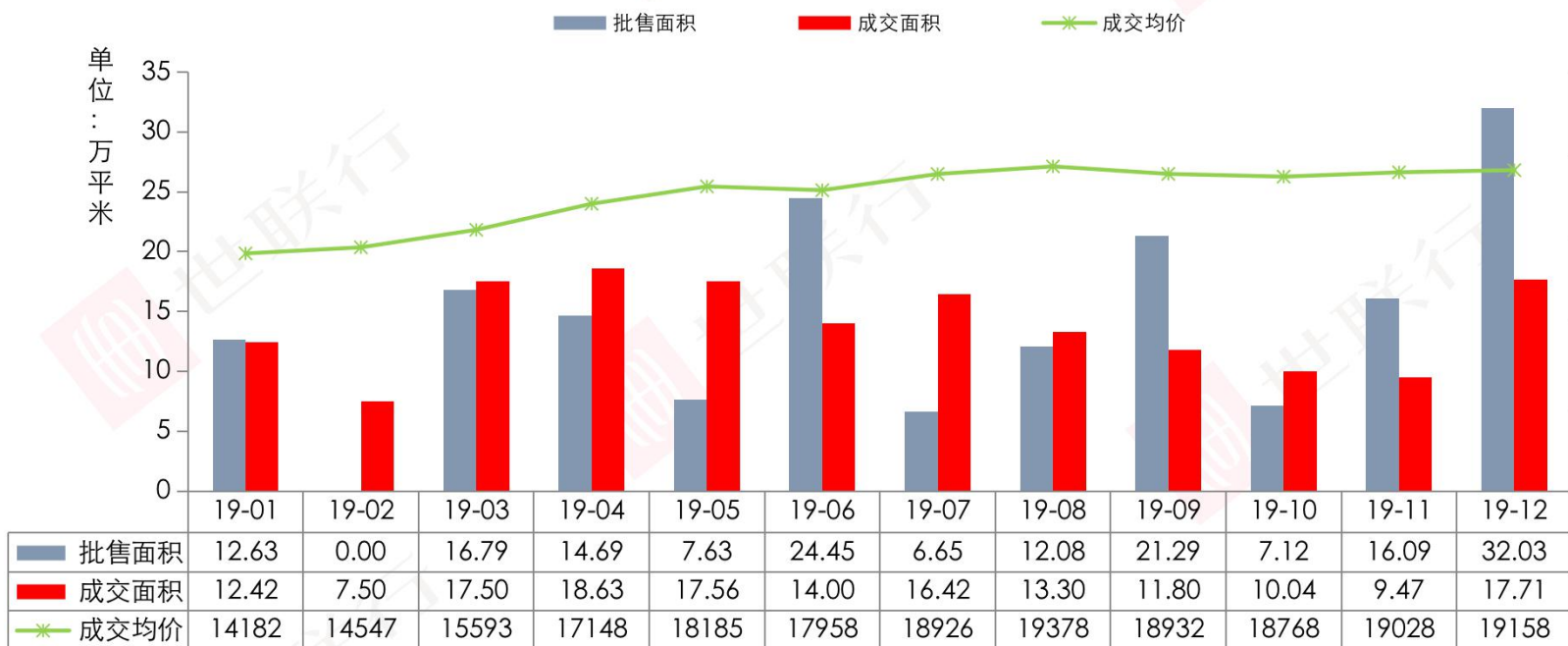
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

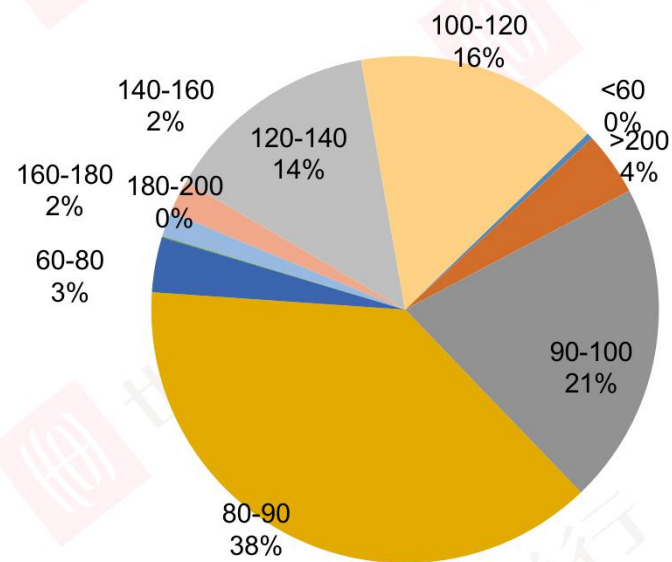
各区供求情况：禅城区

供应量大幅上涨，量价齐升。进入12月份，供应量大幅上涨，成交量及成交均价上涨，月度供求比为1.81，成交产品以80-90m²刚需户型为主，其次为90-100m²刚改户型。

2018-2019年禅城区一手住宅供求关系走势



2019年12月禅城区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅32.03万m²，环比上涨99.0%，同比上涨175.7%；

成交情况：全区成交总面积17.71万m²，环比上涨87.1%，同比上涨65.6%；

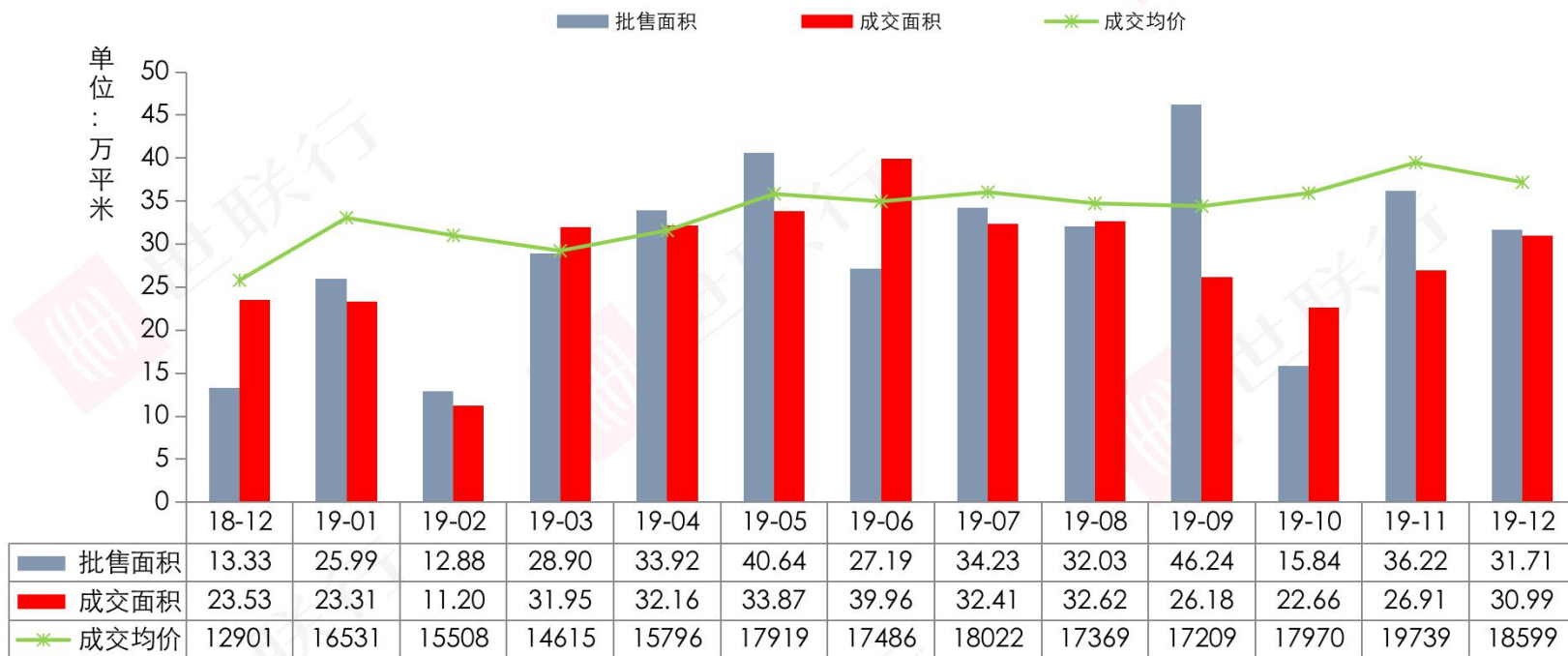
成交价格：全区成交均价为19158元/m²，环比上涨0.7%，同比上涨54.4%；

户型面积：全区成交主力户型80-90m²占比38%，其次为90-100m²占21%。

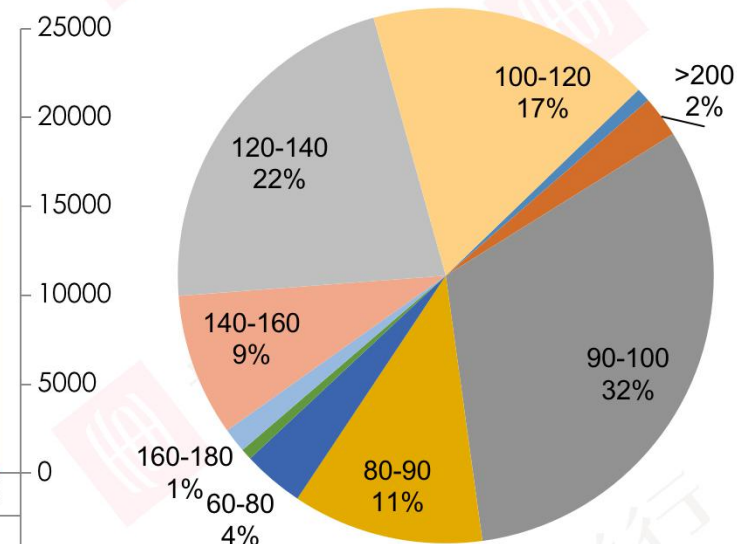
各区供求情况：南海区

供应减少，量升价跌。12月份南海住宅月度供应回落，成交量继续上涨，成交均价有所下跌，全区成交均价为18599元/m²，环比下跌5.8%，成交产品以90-100m²刚需户型和120-140m²改善户型为主。

2018-2019年南海区一手住宅供求关系走势



2019年12月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅31.71万m²，环比下跌12.5%，同比上涨137.9%；

成交情况：全区成交总面积30.99万m²，环比上涨15.1%，同比上涨31.7%；

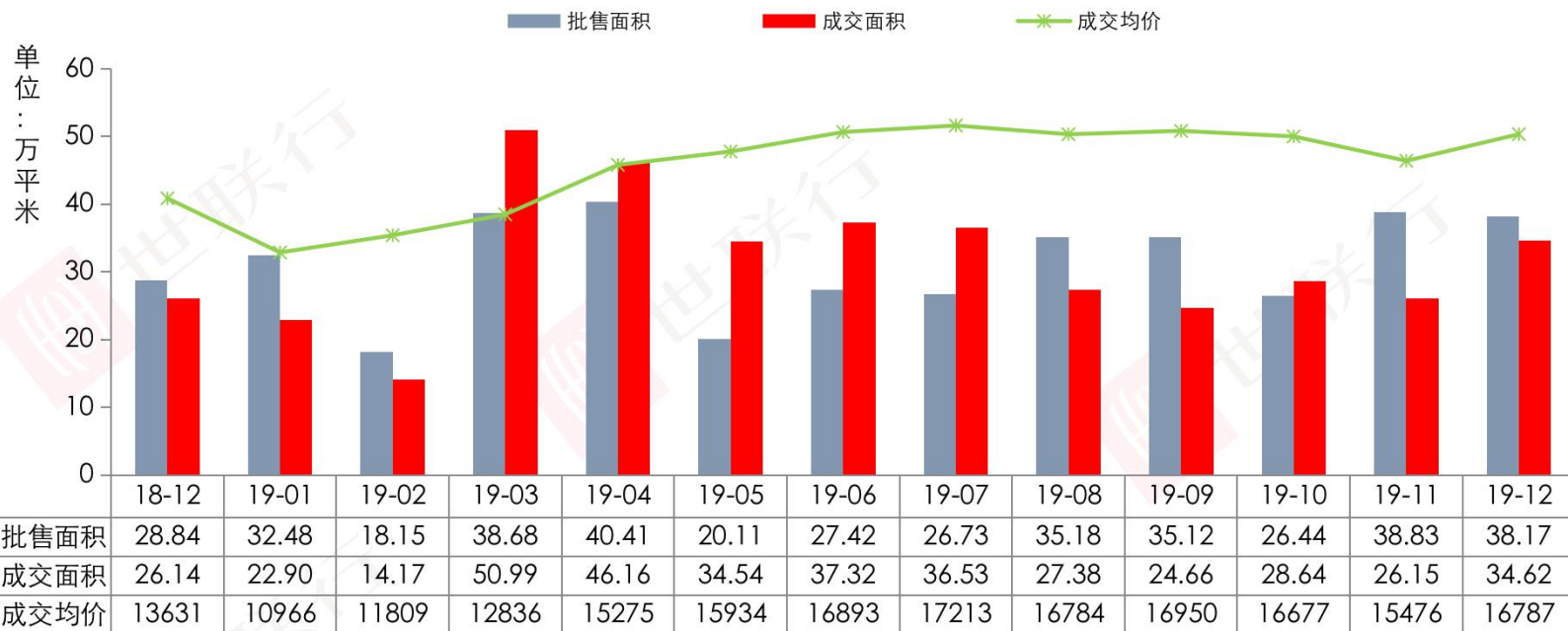
成交价格：全区成交均价为18599元/m²，环比下跌5.8%，同比上涨44.2%；

户型面积：全区成交主力户型90-100m²，占32%，其次是120-140m²，占22%。

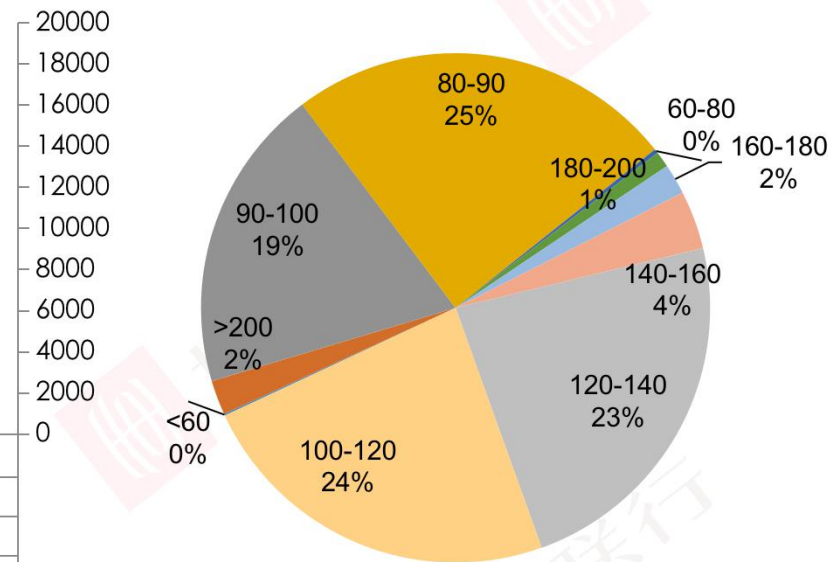
各区供求情况：顺德区

供应回落，量价微涨。12月份顺德区供应减少，但多个项目年底促销推货，成交量大幅上涨；价格方面，全区成交均价为16787元/m²，环比上涨8.5%，该月成交主力为80-90m²改善型产品。

2018-2019年顺德区一手住宅供求关系走势



2019年12月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应38.17万m²，环比下降1.7%，同比下降32.3%；

成交情况：全区成交总面积34.62万m²，环比上涨32.4%，同比上涨32.4%；

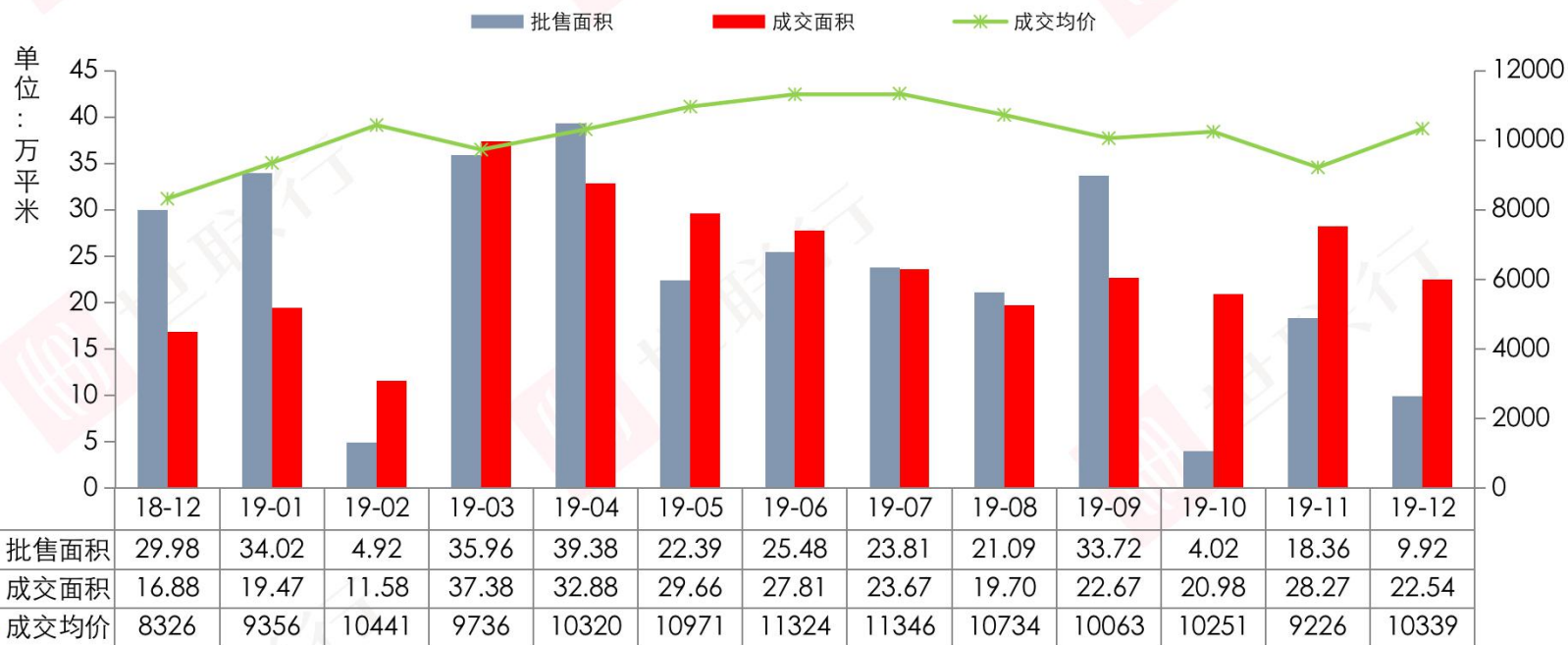
成交价格：全区成交均价为16787元/m²，环比上涨8.5%，同比上涨23.2%；

户型面积：全区成交主力为100-120m²刚改型产品及80-90m²刚需型户型，合共占比49%。

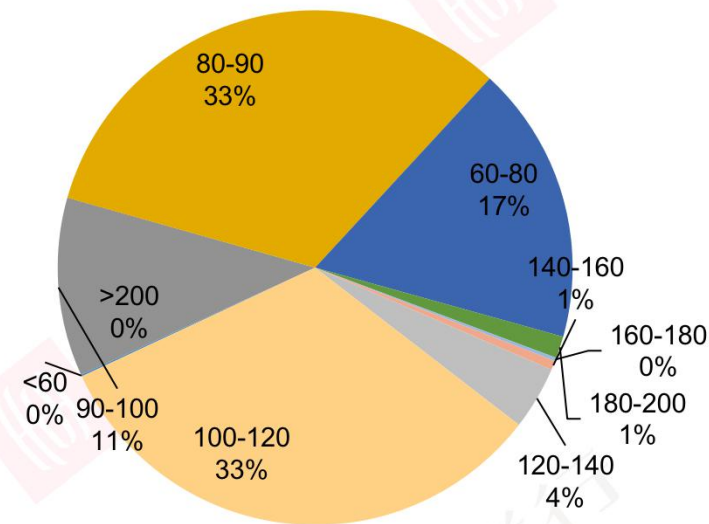
各区供求情况：三水区

供求齐跌，价格上涨。12月份，三水住宅市场供求量减少，成交均价上涨至10339元/m²，环比上涨12.1%，成交产品以80-120m²刚需刚改户型为主。

2018-2019年三水区一手住宅供求关系走势



2019年12月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅9.92万m²，环比下降45.9%，同比下降66.9%；

成交情况：全区成交总面积22.54万m²，环比下降20.3%，同比上涨33.5%；

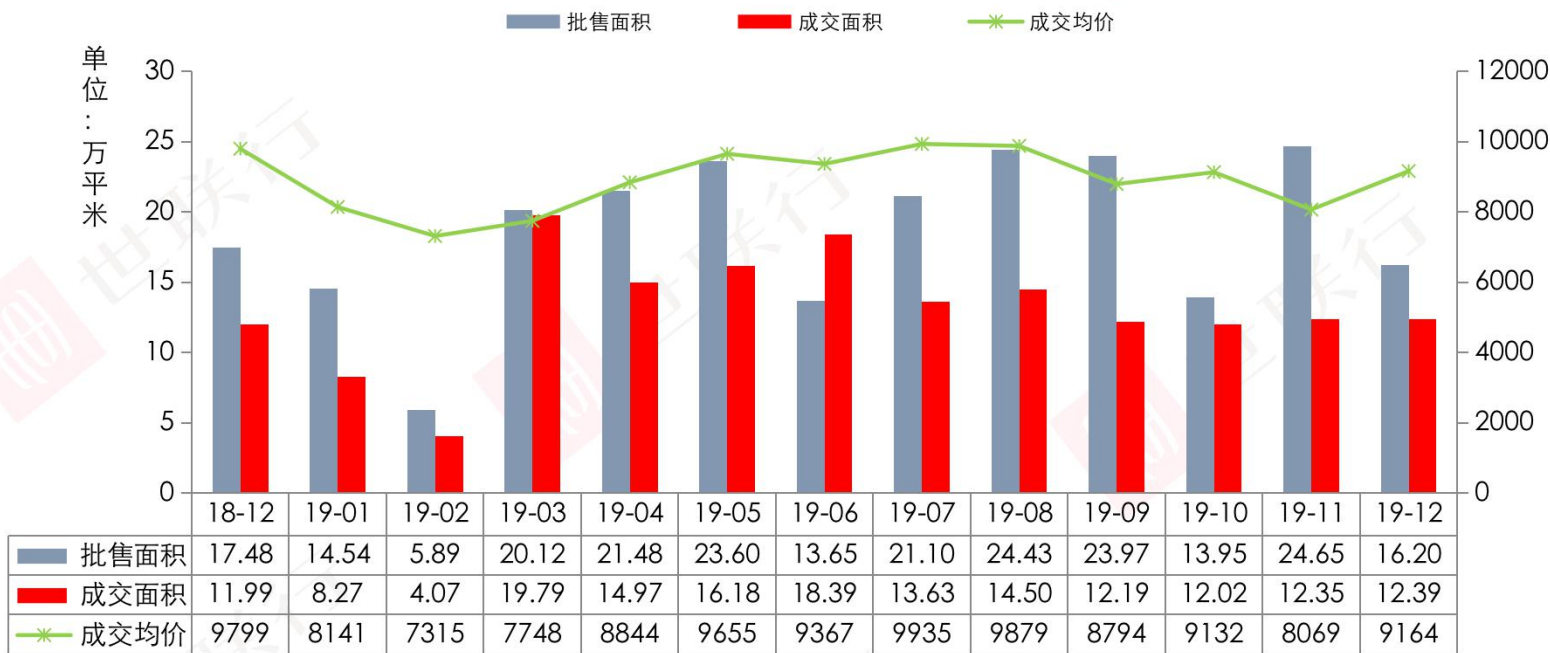
成交价格：全区成交均价为10339元/m²，环比上涨12.1%，同比上涨24.2%；

户型面积：全区成交主力户型80 - 120m²刚需刚改产品，合共占比66%。

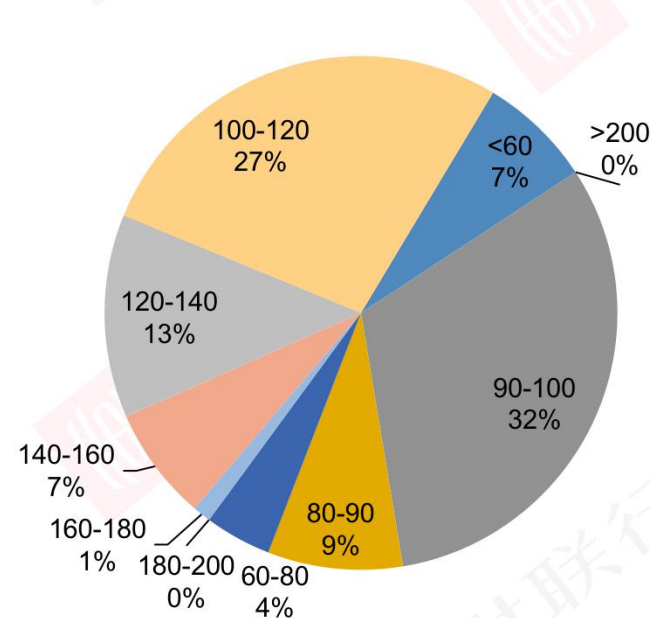
各区供求情况：高明区

供求减少，价格上涨。12月高明区供应量大幅减少，成交均价上涨至9164元/m²，环比上涨13.6%，成交产品以90-120m²刚需初改户型为主。

2018-2019年高明区一手住宅供求关系走势



2019年12月高明区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅16.20m²，环比下降34.3%，同比下降7.3%；

成交情况：全区成交总面积12.39万m²，环比上涨0.4%，同比上涨3.4%；

成交价格：全区成交均价为9164元/m²，环比上涨13.6%，同比下跌6.5%；

户型面积：全区成交主力户型90-100m²刚需产品，占32%，其次为100-120m²初改产品，占比27%。

Part 4

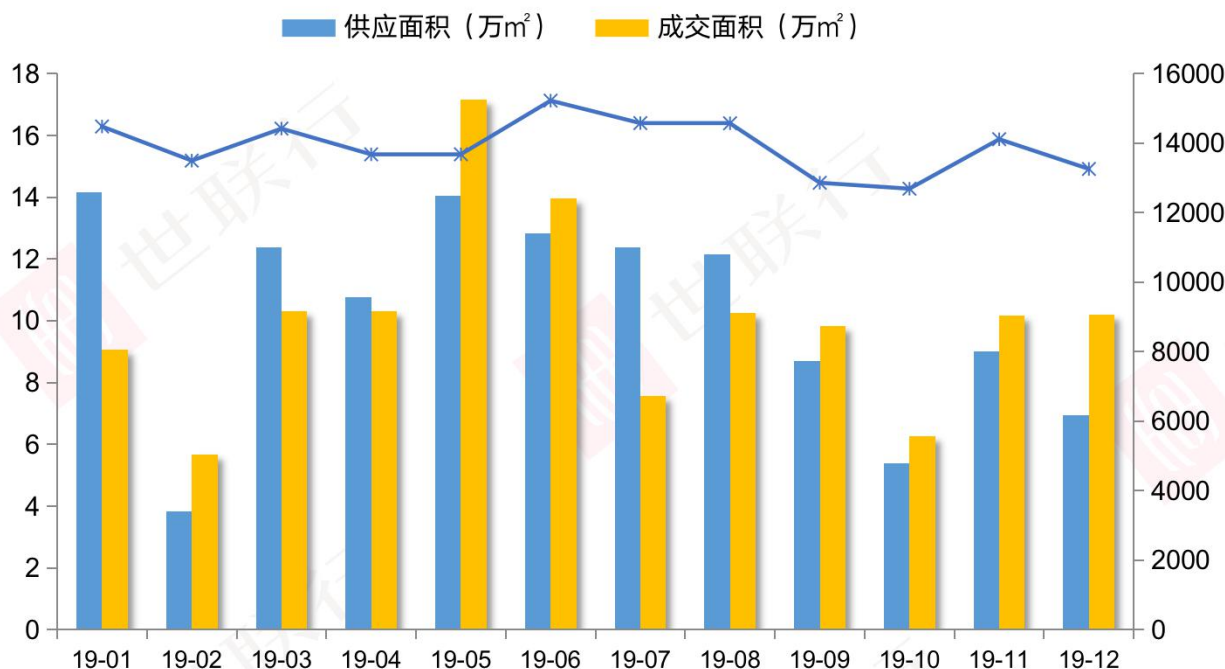
公寓市场表现

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

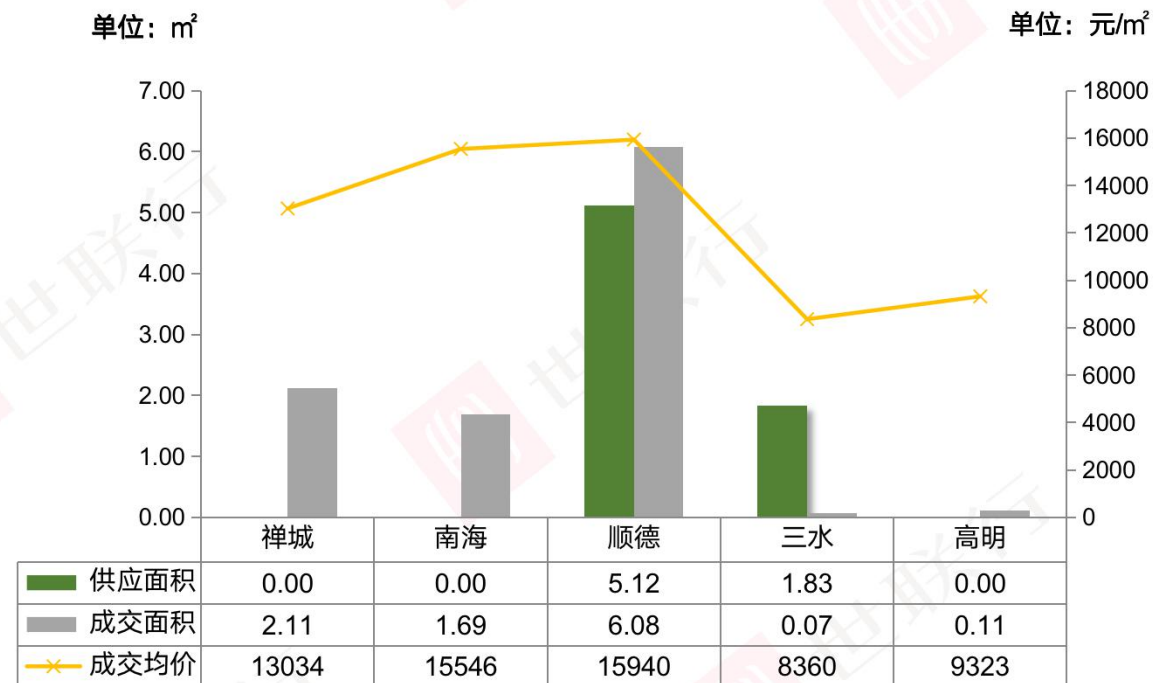
公寓月度供求情况

市场热度进一步上升，价格保持平稳。12月份公寓成交环比上升43%，市均价格稳定在13257元/m²。供应方面，本月顺德龙光玖龙湾、智汇广场及三水碧桂园佛山双子星城发出预售。成交方面，重心集中顺德，本月成交量突破6万m²水平。

近一年佛山市公寓月度成交量价走势



2019年12月佛山市各区公寓成交情况



供应情况：全市新增公寓供应6.95万m²，环比下降69%；

成交情况：全市共成交1883套，成交总面积10.19万m²，环比上升1%；

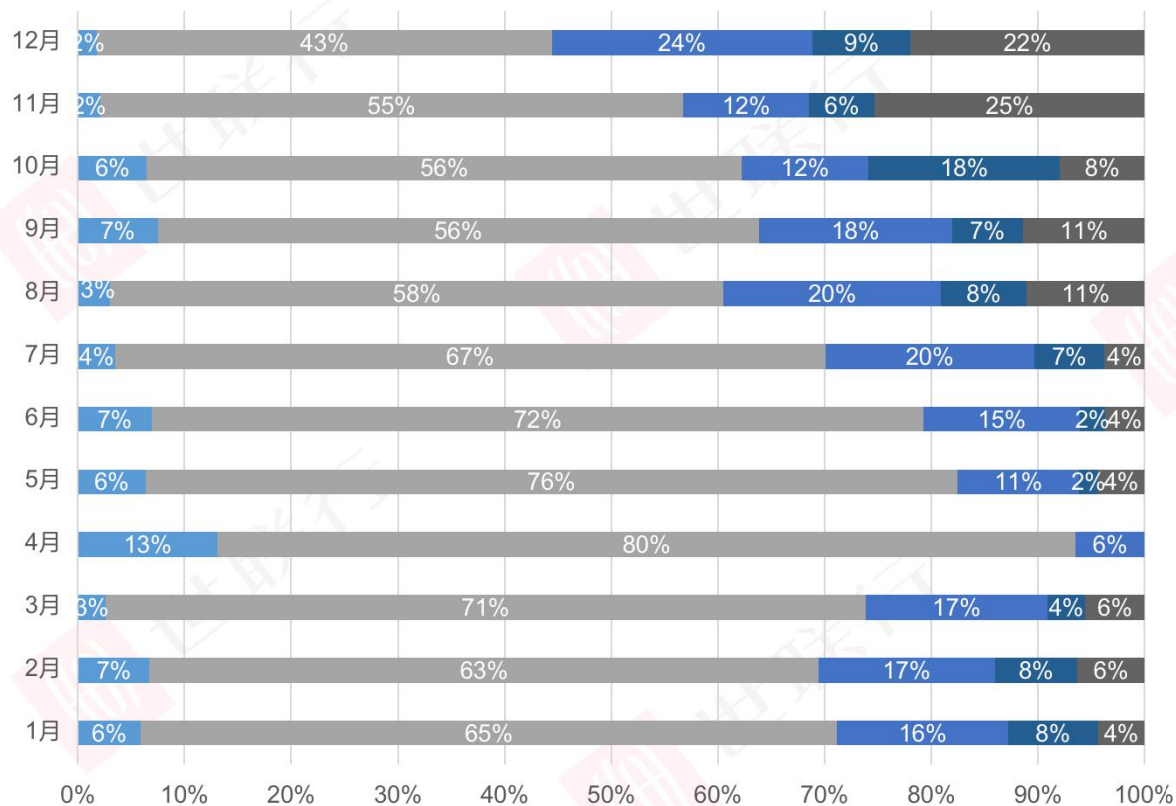
成交价格：全市成交均为13257元/m²，环比下降6%。

公寓面积段成交情况

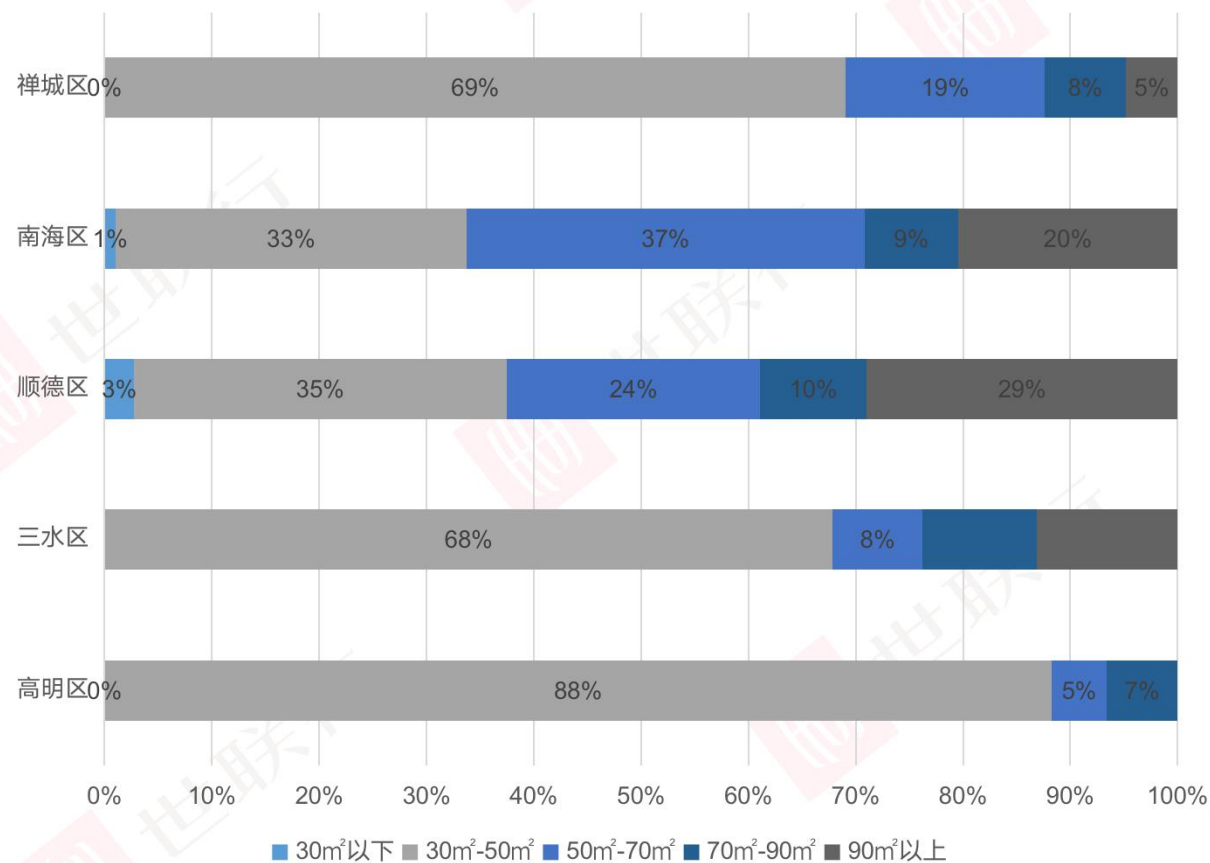
12月份，佛山公寓市场畅销产品聚焦30-50m²面积段，占比达43%。本月受早期网签新幸福领汇家园项目影响，50-70m²以上成交项目有所放大。

2019年12月佛山市各面积段公寓成交占比

■ 30m²以下 ■ 30m²-50m² ■ 50m²-70m² ■ 70m²-90m² ■ 90m²以上



2019年12月佛山市各区公寓成交面积段情况



成交排行榜

本月顺德区上榜项目6个成上榜主力区，个盘表现方面，万科金域滨江商业洋房成交表现良好，成交1.31万m²连续两月获成交冠军，另外顺德新幸福领汇家园集中网签表现亮眼，本月顺德物联创智谷加推，去化表现良好成交0.87万m²位列第三。

2019年12月佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)	销售均价 (元/m ²)
1	万科金域滨江	顺德区	76	13151	19021
2	新幸福领汇家园	顺德区	201	12070	5700
3	物联创智谷	顺德区	158	8659	12327
4	龙光玖龙郡	顺德区	156	6360	12813
5	合景新鸿基泷景	禅城区	122	4852	11523
6	万科星都荟	顺德区	145	4630	14235
7	碧桂园凤凰湾	顺德区	84	4624	12655
8	中铝时光谷	南海区	88	4363	11500
9	盈天广场	禅城区	87	3658	14749
10	绿岛广场	禅城区	44	2607	12000

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

Part 5

市场总结与后市展望

【政策方面】宏观经济层面上，12月经济数据陆续公布，12月景气度维持在较强水平，明年经济增长有望“开门红”，金融层面上，央行决定于6日下调存款准备金率0.5个百分点，有利于降低金融机构资金成本，缓解民营、小微企业融资难融资贵的问题；本地政策层面上，佛山继续优化限购政策，出台人才购房新政细则。

【土地市场】佛山土拍市场表现活跃，12月共有9宗商住地块成交，仅有一宗流拍，总成交建面100.1万 m^2 ，成交总金额62.77亿元，而进入1月份，受春节假期影响，佛山供地节奏有所放缓，经公开市场途径共新增商住地及商业地共7宗。

【住宅方面】12月份佛山推货节奏有所放缓，供应量小幅下滑，成交小幅上涨，全市共成交住宅10643套，成交总面积118.25万 m^2 ，成交均价为15488元/ m^2 ，除南海区价格有所回落外，其余各区价格均有所上涨，全市主力成交户型为90-100 m^2 刚需户型，其次为100-120 m^2 刚改户型及120-140改善型户型。

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.