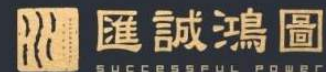




荣辱不惊，静待楼市花开

汇诚鸿图-2019年佛山楼市半年报





01

宏观层面

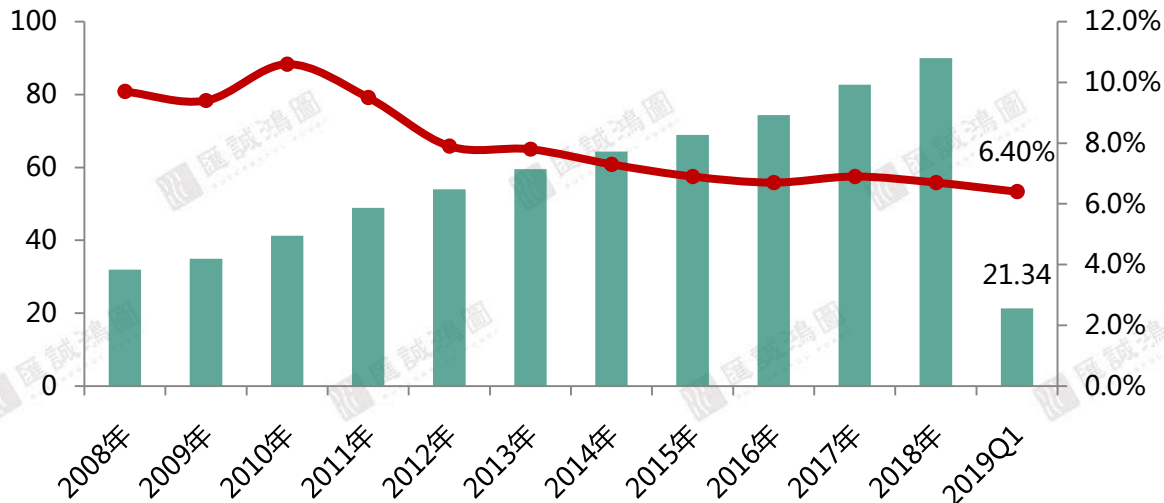
- 国内经济开局保持稳定，总体反弹力度偏弱
- 全国政策以稳为纲，因城施策，调控张弛有度
- 佛山微调控略有放松，三旧改造规范化再获加深
- 大湾区、佛山主城双规划重心均指向三龙湾

【全国宏观经济】全国一季度经济保持平稳开局，但当前经济内生动力不足，下行的压力仍较大

SUCCESSFUL POWER

2008-2019年全国GDP走势

GDP (万亿元) GDP增长率



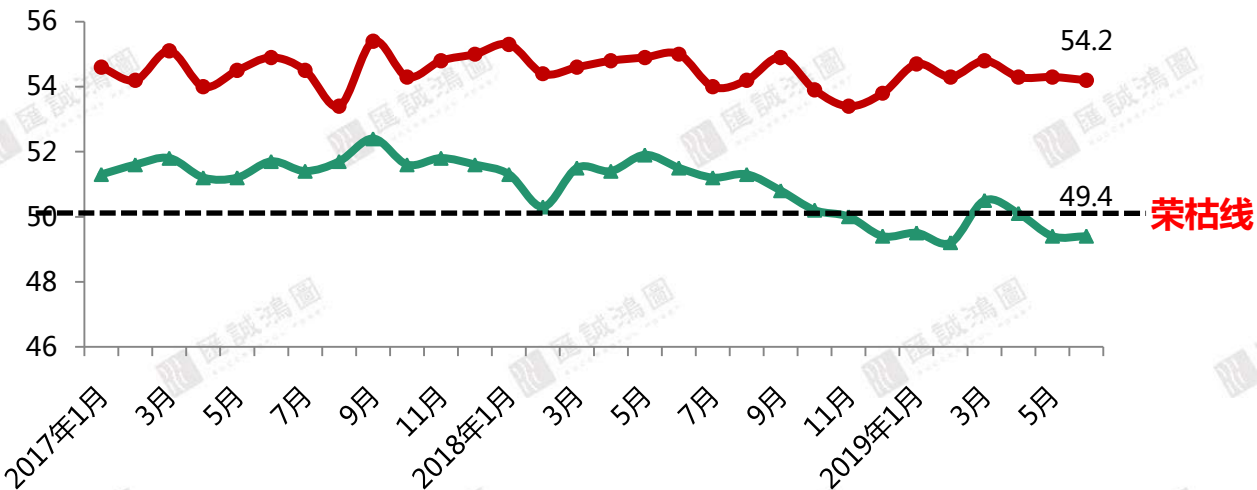
□ 2019年全国第一季度国内生产总值为21.34万亿元，同比增长6.4%，与2018年第四季度持平，呈现开局平稳的态势，积极因素逐渐增多；

□ 受全球经济回落及中美贸易摩擦升级导致的产业链转移的影响，自5月以来，制造业PMI连续两个月低于荣枯线，供给端和需求端同时下滑，价格回落导致企业盈利面临压力，非制造业PMI总体保持扩张态势；

□ 2019年2月份M2触底，同比增长率只有8%，随后在3月反弹至8.6%，达到近一年高位，但整体反弹力度仍较弱。

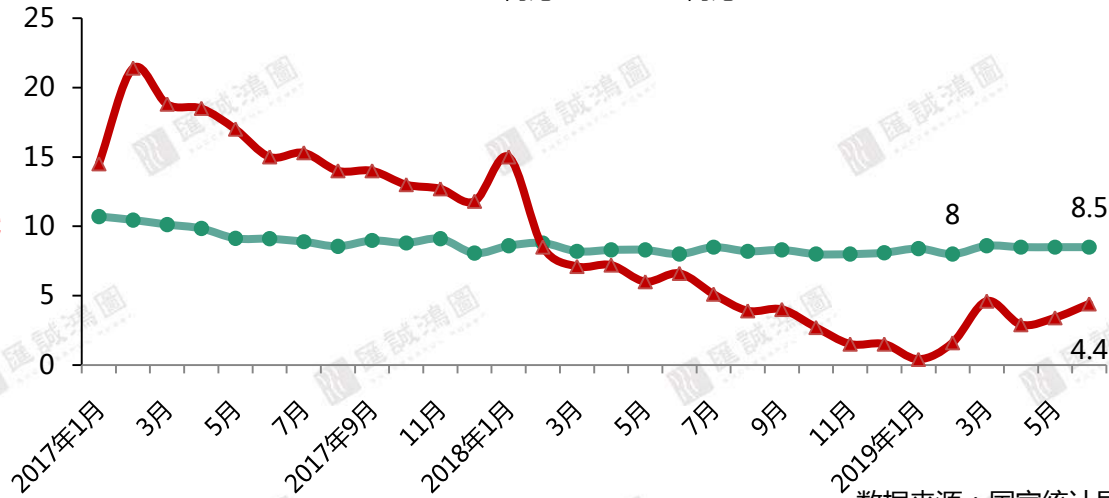
2017-2019全国制造业PMI和非制造业PMI走势

制造业PMI 非制造业PMI



2017-2019年M1及M2增速

M2同比 M1同比

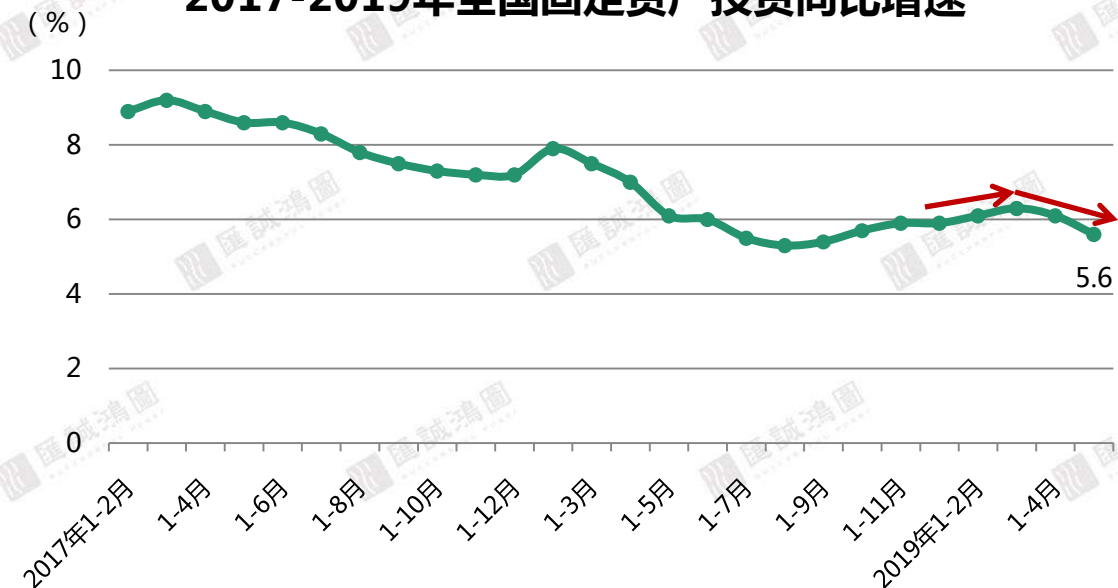


数据来源：国家统计局

【全国宏观经济】固定资产投资再度回落，社会消费品零售总额创新低，进出口形势均较为严峻

SUCCESSFUL POWER

2017-2019年全国固定资产投资同比增速

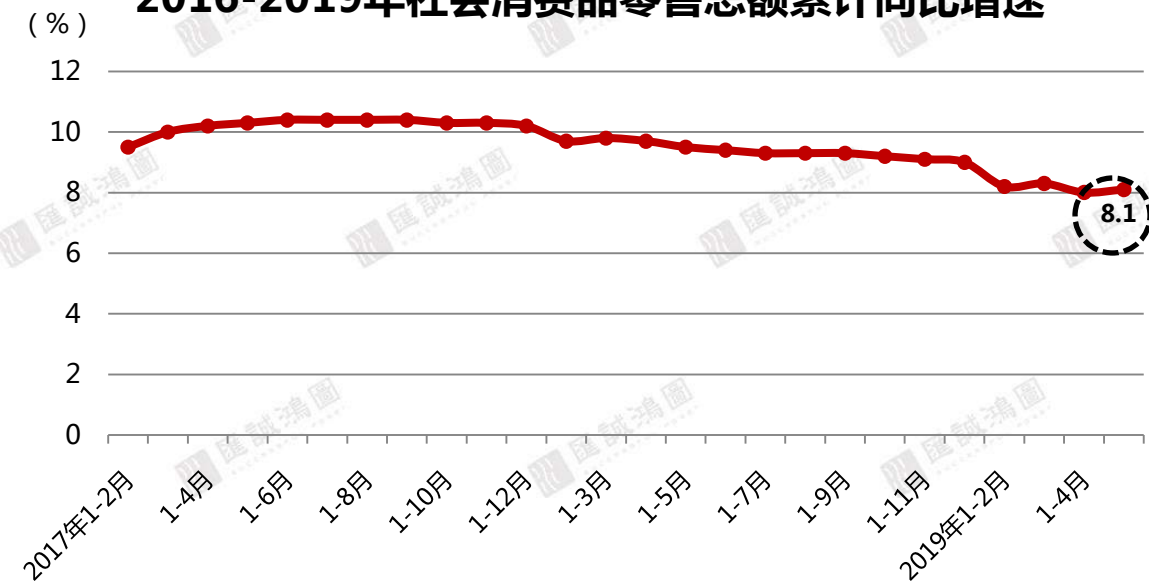


□ 2019年初固定资产投资短暂企稳之后，5月以来再度回落。1-5月份全国固定资产投资21.75万亿元，环比1-4月回落0.5个百分点；

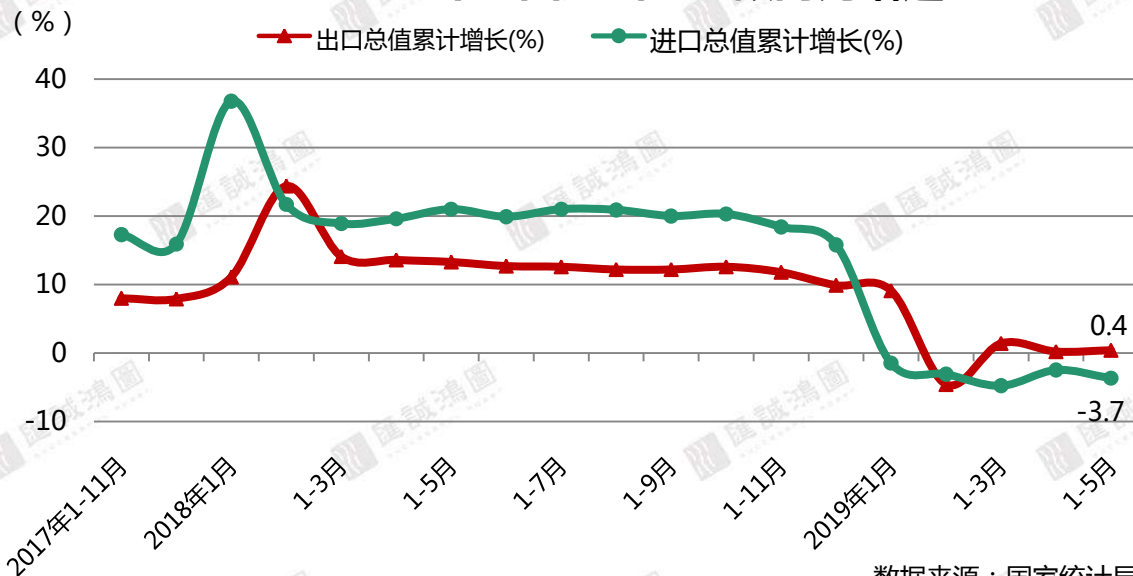
□ 在居民收入下降、房贷负债过高等因素的作用下，2019年1-4月社会消费品零售总额累计同比增长8%，跌至近年新低，而1-5月虽小幅回升至8.1%，但整体仍处低位；

□ 2019年5月累计出口额为9583.41亿美元，同比增长0.4%，较上月回升0.2个百分点；累计进口额8278.69亿美元，同比下降3.7%，较上月再降1.2个百分点。

2016-2019年社会消费品零售总额累计同比增速



2017-2019年全国进出口总额同比增速

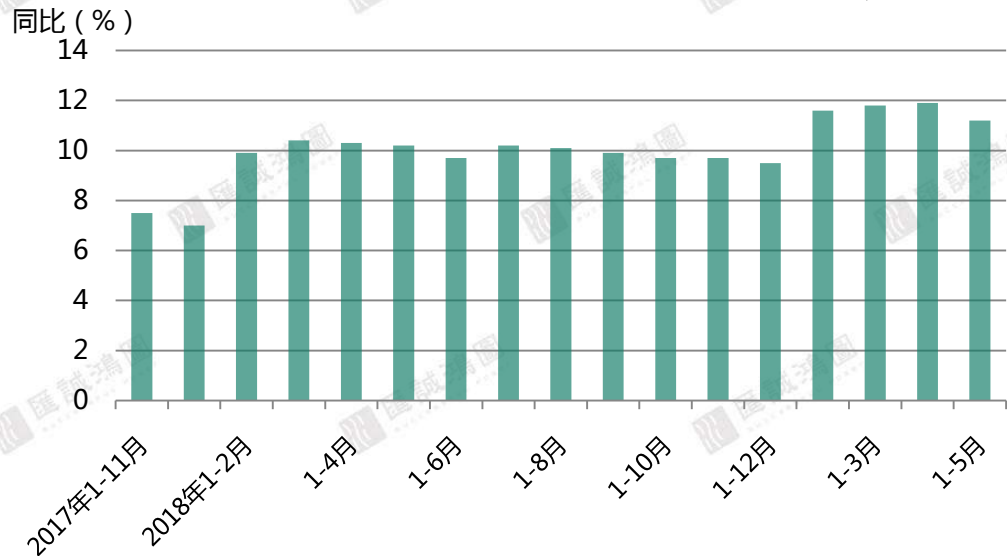


【全国宏观经济】 房地产投资增速高位维稳，土地购置面积低位调整，销售面积与销售金额增速同步

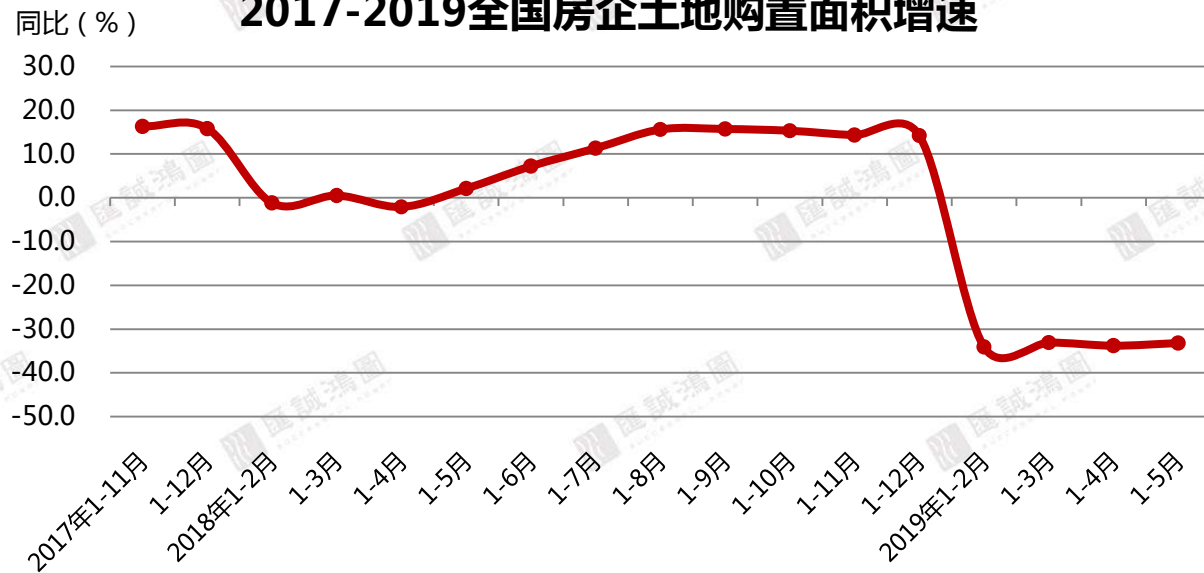
下滑，施工有所增加，新开工与竣工增速则稍有回落

SUCCESSFUL POWER

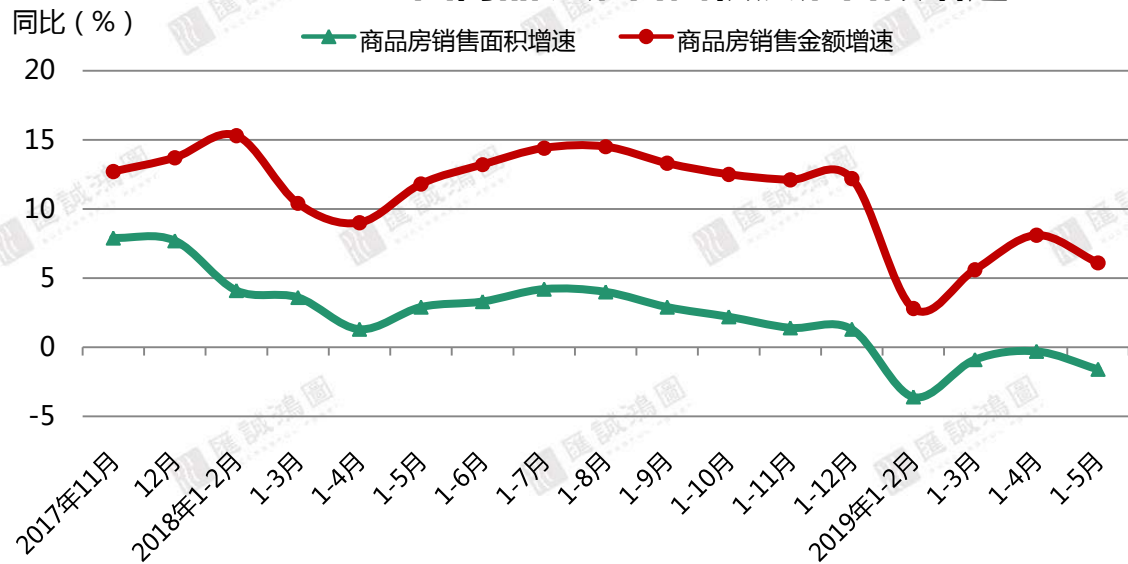
2017-2019年房地产投资完成额同比增速



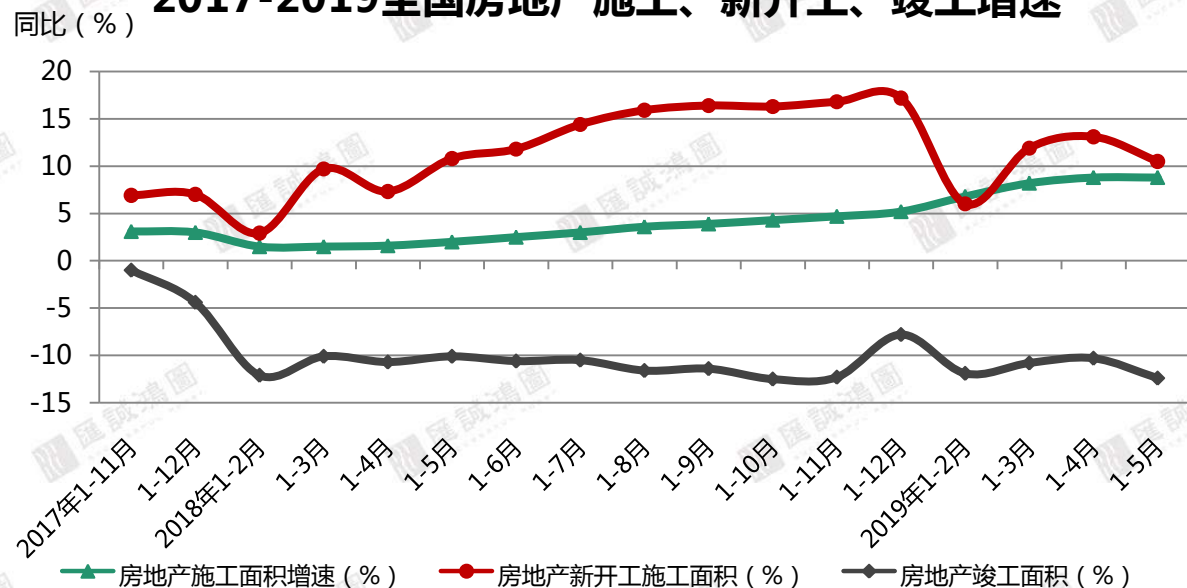
2017-2019年全国房企土地购置面积增速



2017-2019年全国商品房销售面积及销售金额增速



2017-2019年全国房地产施工、新开工、竣工增速

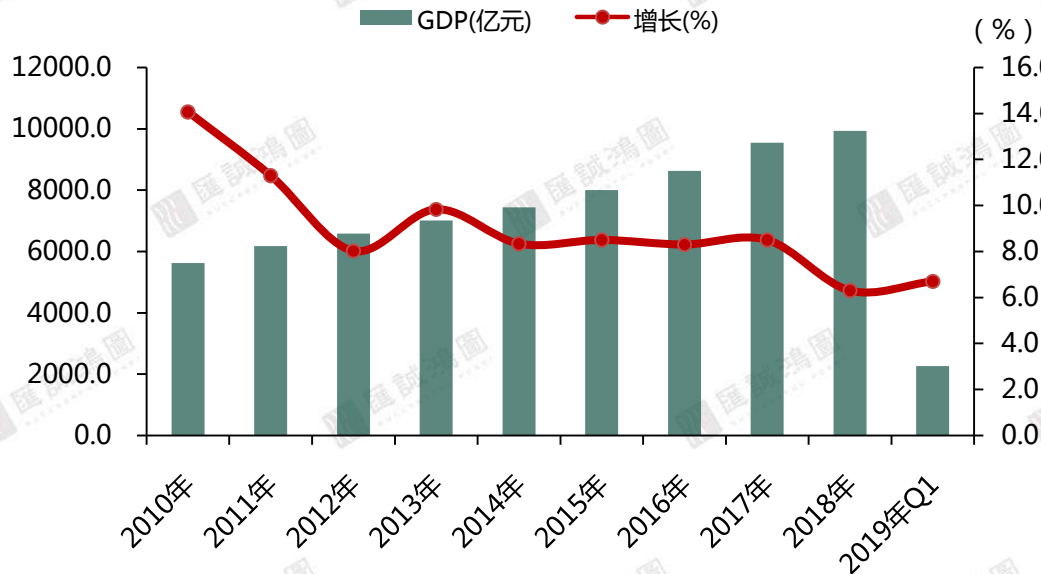


数据来源：国家统计局

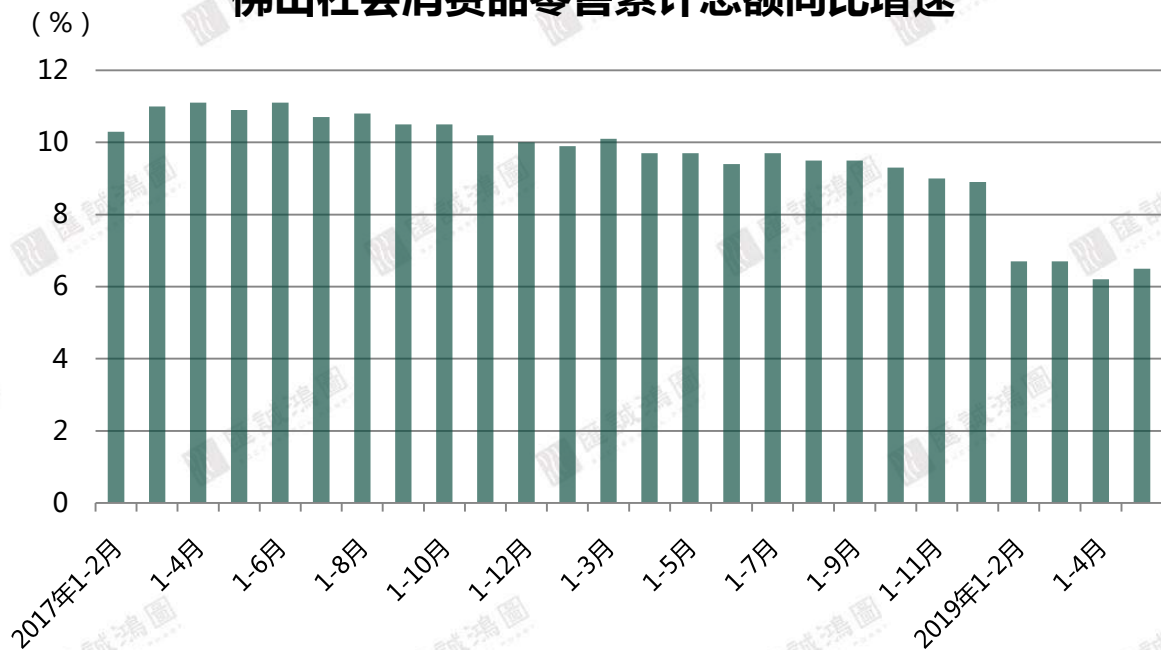
【佛山宏观经济】 一季度经济运行略好于预期，固定资产与房地产开发投资增速同比均有放缓

SUCCESSFUL POWER

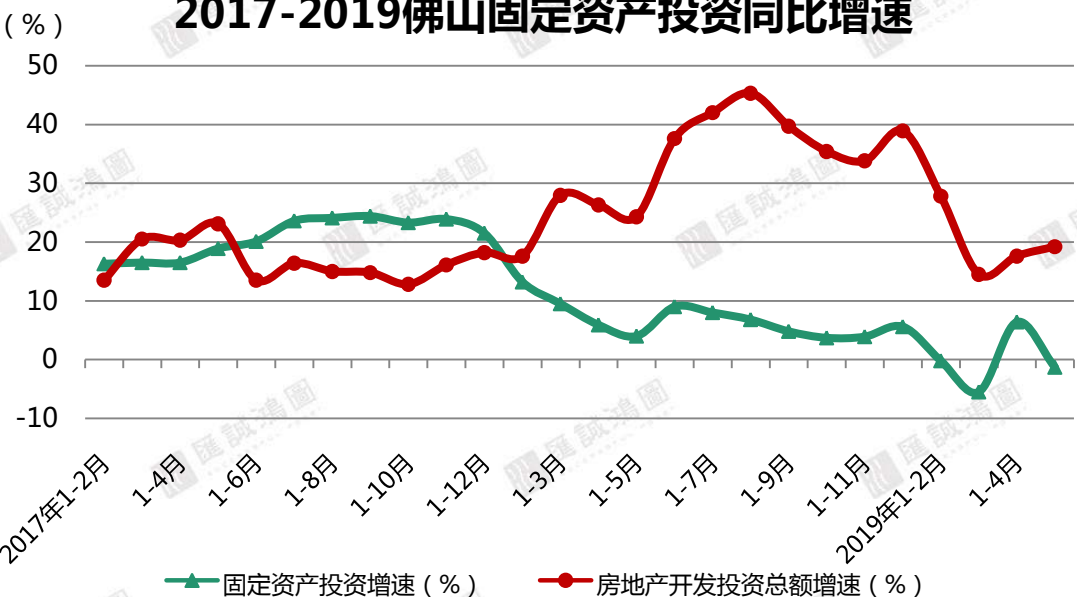
2010-2019年Q1佛山市GDP情况



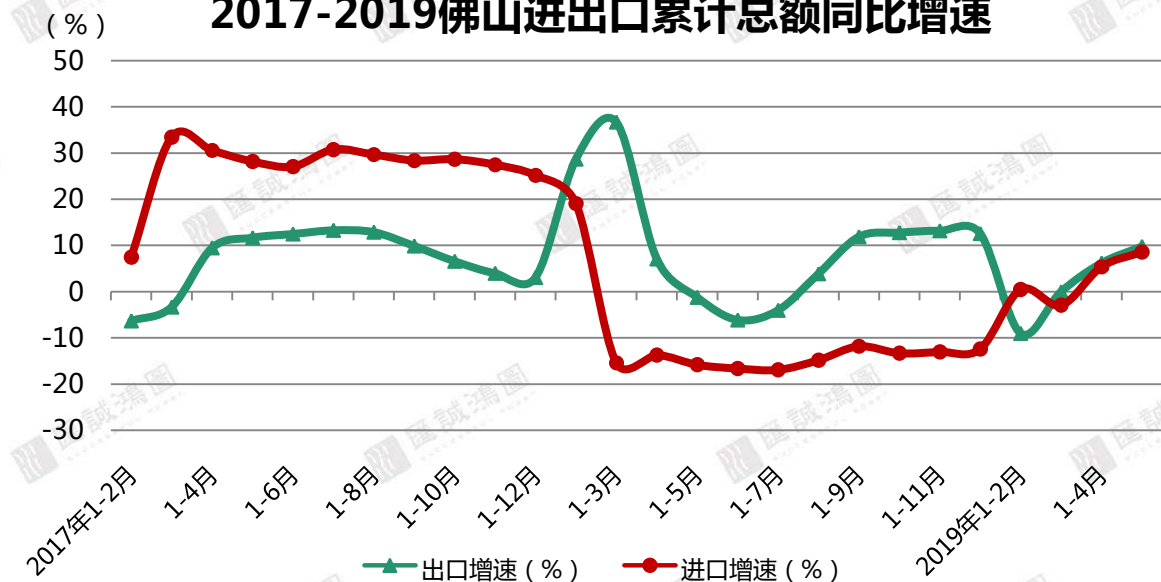
佛山社会消费品零售累计总额同比增速



2017-2019佛山固定资产投资同比增速



2017-2019佛山进出口累计总额同比增速



数据来源：国家统计局

【佛山宏观经济】佛山人口吸引力持续增强，各竞争力均居全国前列，新增人口创8年新高

SUCCESSFUL POWER

① 2018年度佛山人口吸引力全国前十

年度总排名	城市	人口吸引力指数	同比排名变化
1	深圳市	10.102	-
2	广州市	9.739	-
3	北京市	8.821	-
4	上海市	7.779	-
5	东莞市	7.775	-
6	苏州市	6.557	-
7	成都市	6.140	-
8	重庆市	5.736	-
9	佛山市	5.012	↑1
10	杭州市	4.927	↓1

② 全国综合经济竞争力佛山排名第12



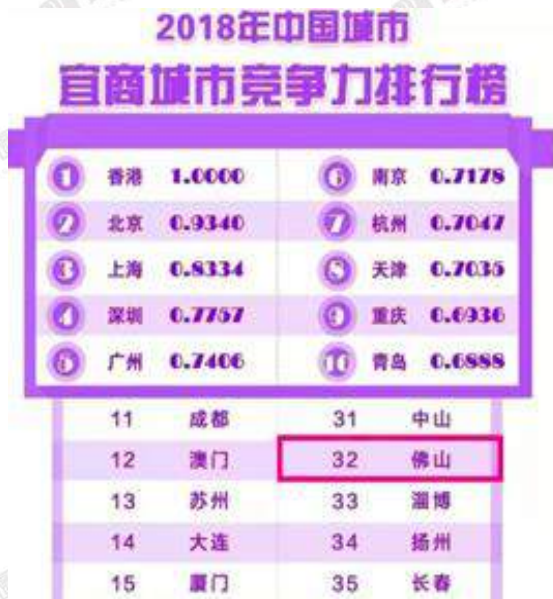
③ 全国可持续竞争力佛山排名第36



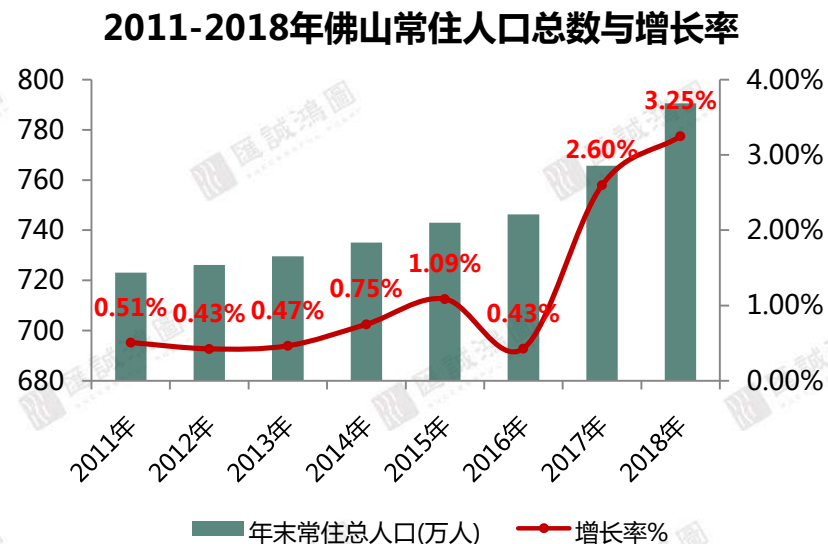
④ 全国宜居竞争力佛山排名第32



⑤ 全国宜商城市竞争力佛山排名第32



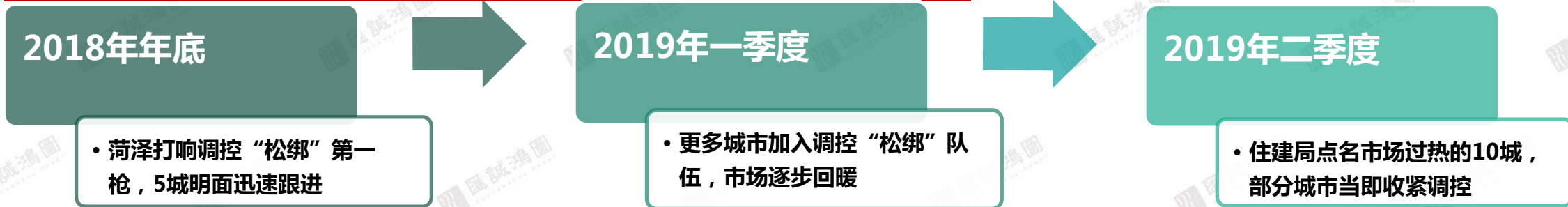
⑥ 佛山常住人口增长率创近八年新高



【全国政策环境】以稳为第一要务，贯彻因城施策，调控张弛有度

SUCCESSFUL POWER

住建部连续两月点名10城，调控决心坚定；2018年年底至2019年一季度，多城通过多方微调，加入调控“松绑”行列，进入二季度，部分市场过热城市收紧调控，符合中央所坚持的“房住不炒、因城施策”主基调，稳地价、稳房价、稳预期



2018年年底调控“松绑”城市情况一览

调控方面	城市	调控具体动作	调控方向
限售	菏泽	取消商品房现售	放松
	广州	2017.3.3前出让的土地，商铺、公寓可向个人销售	适度放松
	珠海	“需连续5年社保”改为“只需缴纳1个月、3个月、1年不等”	适度放松
限购	杭州	因工作调动而造成社保补缴，累计不超过3个月仍符合购房资格	适度放松
	合肥	部分区域购房无需提供社保证明	适度放松
限价	衡阳	2019.1.1起暂停执行限价政策	放松
	广州	逐步放松备案价限制（只做不说）	适度放松
	佛山	逐步放松备案价限制（只做不说）	适度放松

2019年一季度部分调控“松绑”城市情况一览

调控方面	城市	调控具体动作	调控方向
限售	天津	将4宗地的租赁住宅部分调整为可售	适度放松
	大连	取消参与积分落户的房屋办理落户后3年内不得抵押、转让的规定	适度放松
限购	青岛	取消购房摇号政策	适度放松
	兰州	取消3个偏远区域的限购政策	适度放松
限价	北京	拟近期出让2块住宅用地不设限价	适度放松
	南京	政府不再指导限价，限购政策不变	放松
	阜阳	2019年之后挂出的土地出让公告均取消限价条款	适度放松

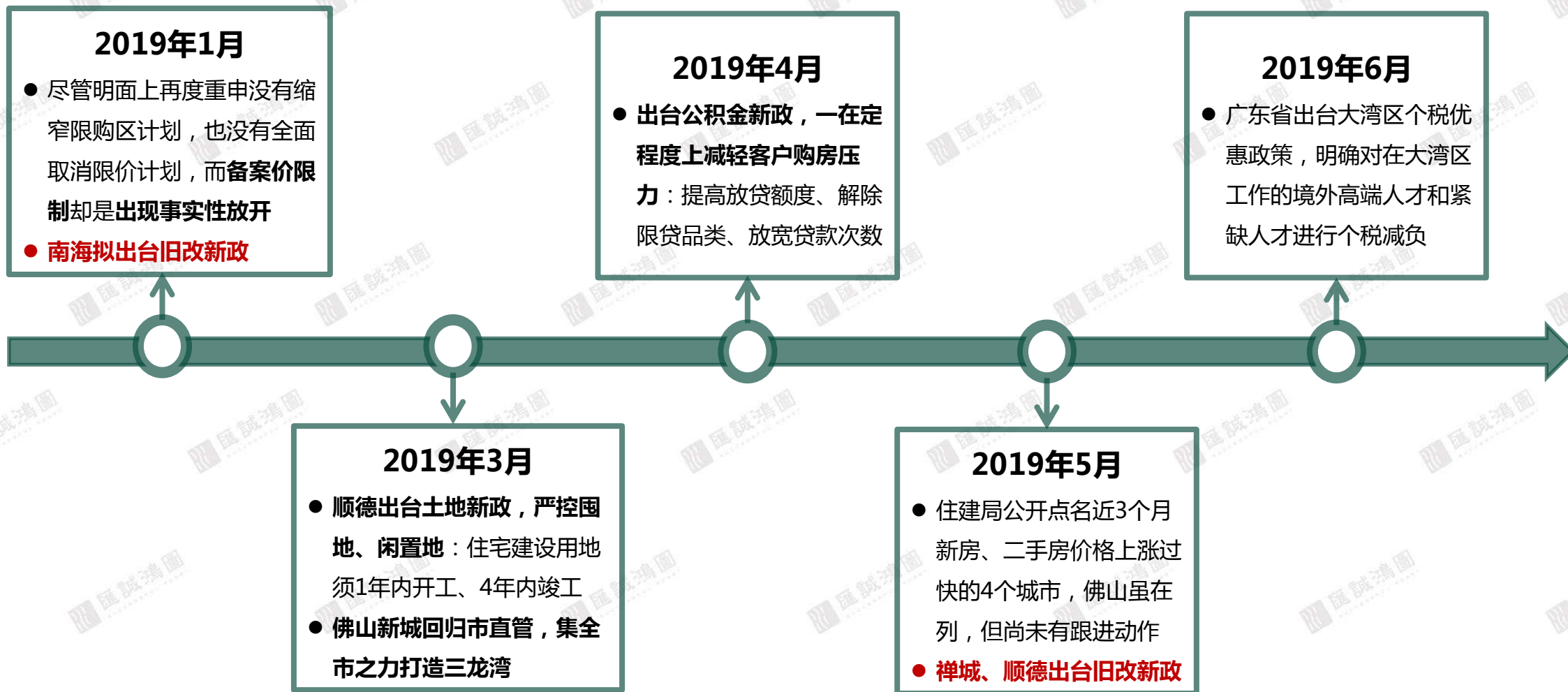
2018-2019年上半年住建部点名城市情况一览

日期	2018.5.1前后	2019.4.19	2019.5.18
城市数量	12	6	4
具体名单	西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山、成都、太原	—	苏州、佛山、大连、南宁
点名原因	房价过快上涨	2019年第一季度房价、地价波动幅度较大	近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大
跟进措施	<ul style="list-style-type: none"> 6城立马回应升级调控 佛山跟进出台避免夜间开盘，严禁房企人为制造销售紧张气氛（适度收紧） 	<ul style="list-style-type: none"> 部分城市出台升级调控 佛山公积金提高放贷额度、解除限贷品类、放宽贷款次数（适度放松） 	<ul style="list-style-type: none"> 仅苏州迅速做出回应，下狠心控房价上涨 佛山暂无跟进动作
简评	—	从点名到点名，监管态度趋严	

【佛山政策环境】

SUCCESSFUL POWER

尽管佛山在近两年内被住建部两度公开点名，但调控政策并未出现明显收紧，而是从备案价、公积金两大方面进行适度放松，引导市场健康、平稳发展；今年上半年以来，禅南顺三区均出台旧改新政，逐步使三旧改造有规可依，保障政企民三方利益，有效提高项目推进效率



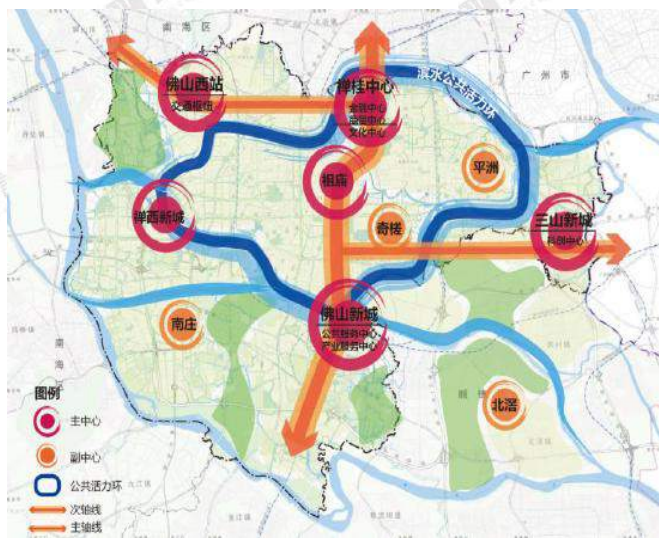
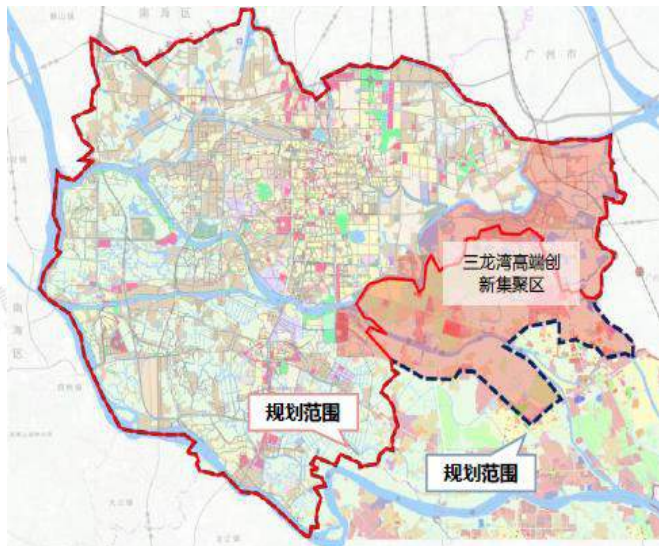
【佛山在大湾区的站位】湾区三核之一，前景广阔

今年2月，粤港澳大湾区规划纲要公布，佛山再一次站在机遇风口之上，将坚持提升城市基础设施建设、产业建设水平，并推进广佛同城化建设，进一步拔高广州-佛山核心地位，高站位融入大湾区



【佛山主城蓝图】三龙湾为重中之重，深挖本地文化资源，加强地标建筑打造

今年1月，佛山首次披露城市“颜值”打造计划：陈村、北滘新加入中心城区规划板块，禅西、西区和三山列入六大公共中心，并阐明东部是未来佛山发展重点；文化塑景、增建地标，全力提升城市面貌



● 三龙湾融入主城规划

考虑到**三龙湾与中心城区**的紧密关系，在中心城区基础上，将三龙湾高端创新集聚区纳入研究范围，进行统筹考虑。

● 多维共建公共中心体系

以“**滨水+轨道+创新**”重组中心城区的公共中心体系，**依托内环水系，辅以轨道和创新**，将中心城区的公共中心和重要节点向滨水聚集。构建“**一环、六主、多节点**”的公共中心体系。

(1) **滨水活力环**：从滨江开发转变为滨江开放，形成贯通的滨水公共活力环延伸老城、新城轴线，提升公共空间环境品质；

(2) **公共中心**：禅桂中心、祖庙、**佛山新城中心**、禅西新

● 水环串引，突显4大文化集聚区，11个特色乡村

1、内环建设**四大文化集聚区**：

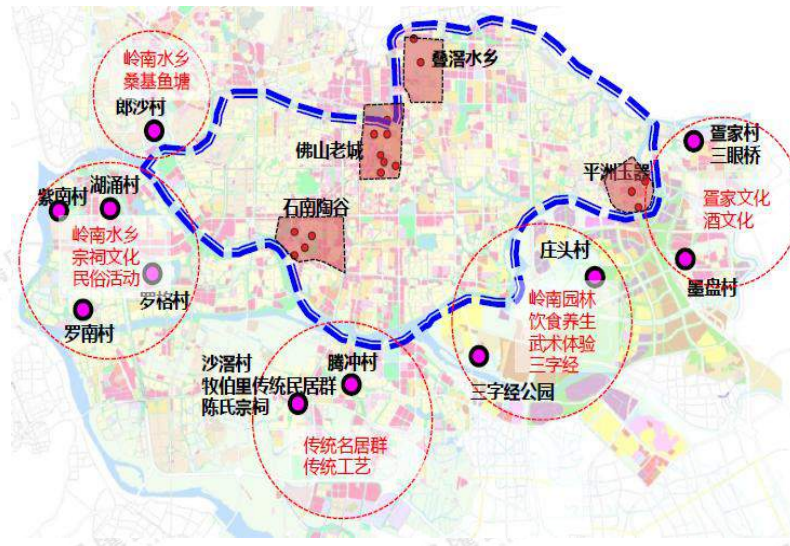
佛山老城、石南陶谷、叠滘水乡、平洲玉器

2、外环打造**村镇文化风貌区**：

结合山水林田等自然要素，保留原有的村落肌理

● 增建地标，塑造**独具岭南特色**的传统村落风貌。

标区域应重点打造“**一河一路**”（**东平水道、魁奇路**）。保留原有7处标志建构筑群，**新建10处标志性建筑群**。重点打造**1处铁路门户、6处道路门户节点**



【大湾区规划对佛山的利好】交通、产业、经济、旧改全方位迎来新机遇

SUCCESSFUL POWER

今年上半年，见证大湾区规划从总纲要细化至三年行动计划；佛山未来发展方向日渐明晰，加快广佛同城化，南海、顺德经济实力得到认可，再获发展机遇；三龙湾集聚区频传利好，成为房企首选关注

目标

2月

粤港澳大湾区发展规划纲要

佛山被点名9次，南海、顺德产业优势突出引关注

- 加快广佛同城化，支持佛山充分发挥自身优势
- 支持佛山弘扬岭南文化，支撑佛山（顺德）弘扬特色饮食文化，
- 以佛山为龙头建设珠江西岸先进装备制造产业带。
- 支持香港与佛山开展离岸贸易合作，佛山南海推动粤港澳高端服务合作。

5月

省自然资源厅19措施助力大湾区

佛山加快产业用地供应，禅南顺跟进出台旧改新政

- 鼓励产业用地试行“先招后拍”、“带项目出让”。
- 推动珠三角各市国家高新区扩容和各类专业性园区、产业转移工业园转型升级。
- 全面推进生态保护修复。
- 推动立法完善“三旧”改造政策体系，
- 乡村振兴相关项目允许“点状供地”。

7月

大湾区三年行动计划

佛山被点名14次，重点建设三龙湾集聚区

- 加快佛山三龙湾高端创新集聚区等重点创新平台建设，推进中国（佛山）知识产权保护中心的建设与运营。
- 在佛山规划建设若干通用机场。加快建设广佛环线、佛莞等城际项目
- 支持佛山深入开展制造业转型升级综合改革试点。推进佛山港澳青年创业孵化基地建设。
- 支持佛山打造现代金融后端服务基地。
- 支持建立粤港澳离岸贸易试点。打造佛山粤港澳合作高端服务示范区



【佛山旧改新政跟进】 禅南顺三区旧改侧重点各异

今年上半年，禅南顺三区均在三旧改造规范化上有所建树；三者主攻方向不一，南海旧村改造经验丰富，仍将持续深耕；禅城产业升级成效显著，旧厂房将成为本轮改造重点；顺德全力推进“三旧”改造，提出多种创新机制，将有效调动改造方的参与积极性

禅南顺三区旧改侧重点各异

南海：主攻旧村居

集体土地、回迁房可转国有，拆迁最多补320m²

禅城：主攻旧厂房

“工改商”类项目不得建公寓，住宅占比不超2成

顺德：“三旧”均衡发展

建立“肥瘦搭配”联动改造机制，加大改工扶持力度

- **开发模式**：集体土地可采用“以产业开发为主、住宅开发为辅”的混合开发模式。
- **拆迁补偿**：个人住宅拆迁补偿，小于等于320m²的，以房换房，大于320m²的部分，评估标准100%货币补偿。
- **旧村居改造拆迁原则**：应遵循“先安置、后拆迁”、“先村民和村集体回迁物业，后开发商可销售物业（即融资物业）”的原则。

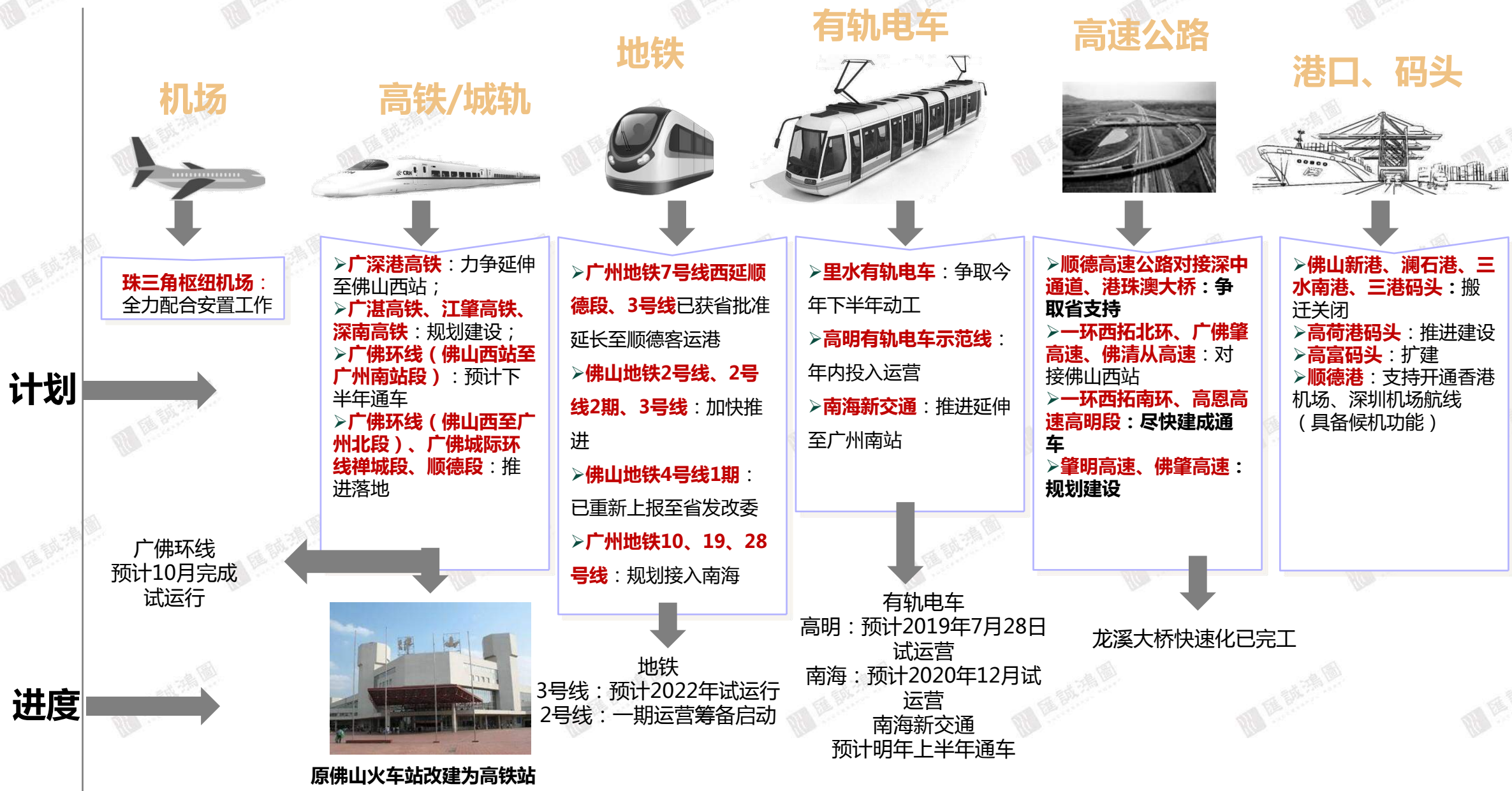
- **“工改居”**，农村集体经济组织须保留不少于现状宅基地面积的旧厂房旧物业用地用于旧村庄（居）改造，**盈余部分的旧厂房旧物业用地方可用于“工改居”**。
- 采用**竞集体补偿款（或补偿物业）方式，按照补偿标准由高至低选取最多3家企业作为意向市场主体**

- **公益性用地移交机制**，设定无偿移交基准规模
- **建立联动改造机制**，完善城市更新土地收益分配平衡机制**加大改工扶持力度**，对自行改造非商品厂房类项目加以扶持
- **建立地券制度**，政府设立土地复垦指标收购保护价
- **鼓励收购归宗连片改造**，降低制度性交易成本

【佛山交通跟进】跟进湾区发展，上半年佛山交通均有制定新计划，内善外

SUCCESSFUL POWER

联，从规划到落地运营，均有实质性进展

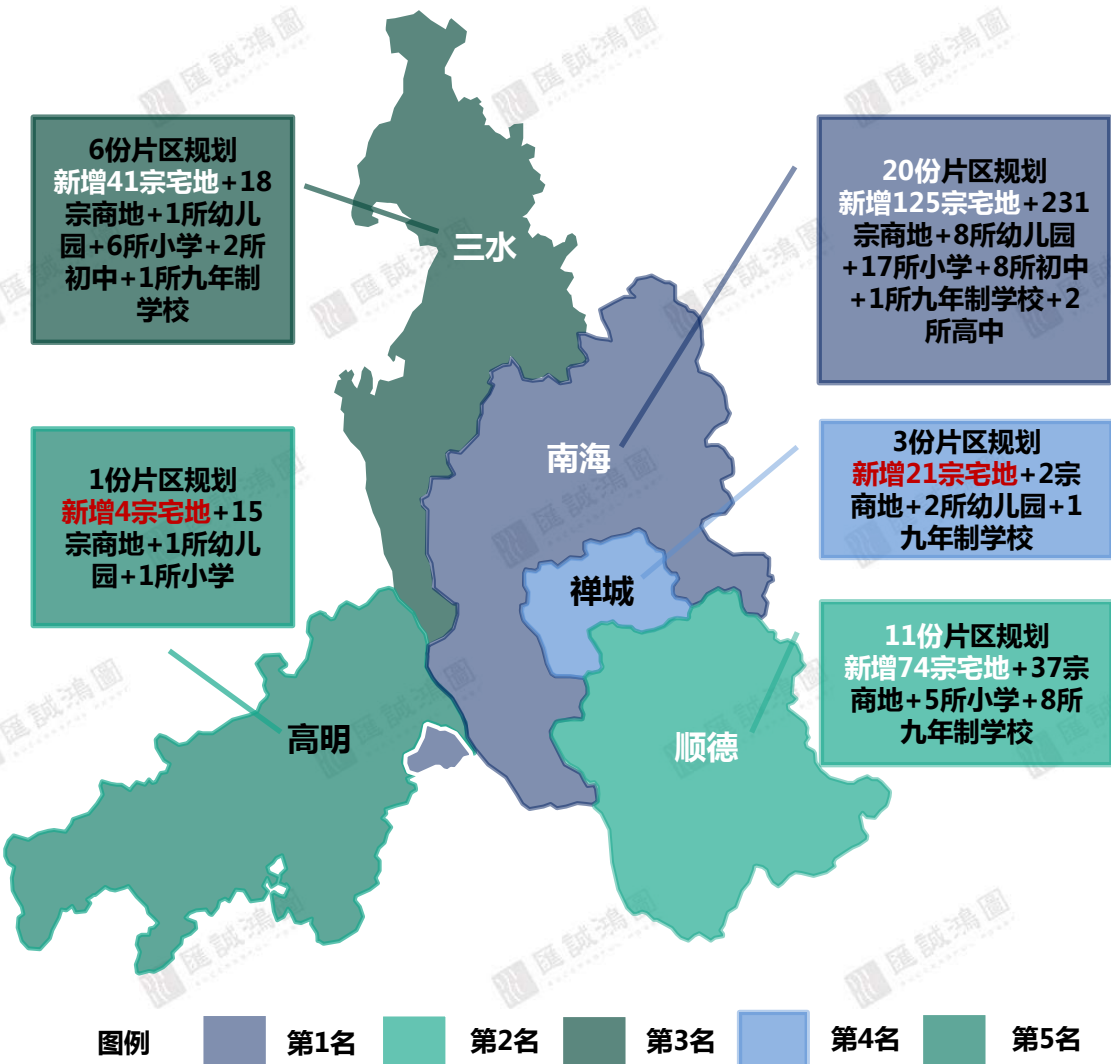


【佛山规划跟进】片区规划爆发式增长，交通、商业、教育配套随之跟进

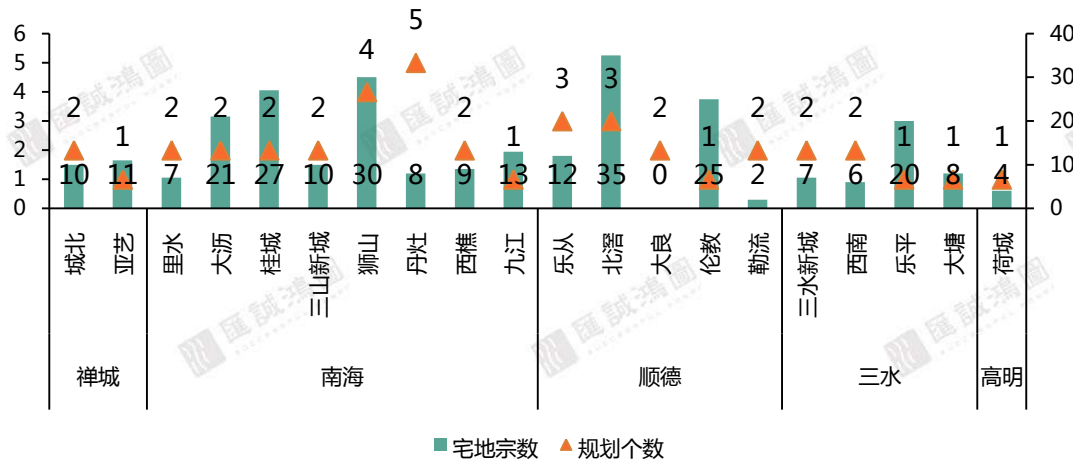
今年上半年以来，五区合共公示47份片区规划，南海、顺德仍较活跃，交通、商业、教育资源

规划领先

2019年上半年各区新增宅地、商地、学校数量



2019年上半年佛山各区镇街控规分布个数



2019年上半年佛山部分片区规划透露的轨道设站情况

区域	板块	片区	轨道设站情况
禅城	亚艺	深村	有轨电车设2站，接驳3号线深村站
	城北	中山公园站周边TOD	3号线设中山公园站
	里水	月池西路地块、里水旧城	8号线各设1站
南海		佛山西站核心区	3、4号线分别设3站，14号线、广佛环线、广佛肇城际、广州28号线分别设1站，有轨电车途经
	狮山	大浩湖片区	8号线设1站
		狮山新誉洞地块	3号线设太平站
		小塘新城	8号线设2站
九江	沙头中心城区	7号线设1站，有轨电车设3站	
顺德	乐从	沙良河东	1号线延长线、12号线交汇共用1站，分别另设1站
		北围产业西北片区	1号线延长线设1站
	北滘	上僚	3号线设美旗站
		碧江TOD	广珠城际轨道设北滘站
	伦教	顺德新城北部	3号线设荔村、顺德医院、新松3站，9、13号线分别设2站
	大良	顺德新城南城水轴	3号线设3站，13号线设2站，肇顺南城际途经
高明	勒流	城东	有轨电车设港口路、上涌2站
	荷城	城西	有轨电车T9设2站，有轨电车T15b设1站
	富湾湖	有轨电车设3站	

【三龙湾建设1】成立专区管理委员会，开启新征程

SUCCESSFUL POWER

佛山三龙湾高端创新集聚区管理委员会正式挂牌，三龙湾建设史上又一重要里程碑奠定；下阶

段将高质量编制2大规划，投3516亿元重点推进98个项目，2019年将成为三龙湾建设历史上起

飞之年

下一阶段三龙湾规划建设——“三步走”

● 1月15日，佛山市委书记鲁毅在中共佛山市委十二届七次全会上作报告时指出，把三龙湾高端创新集聚区建设成引领创新发展的重大引擎。三龙湾作为“一环创新圈”龙头标杆，是佛山推进粤港澳大湾区建设的重要平台和战略抓手。

● 3月29日，佛山高规格召开三龙湾高端创新集聚区工作推进会，发布动员令，吹响冲锋号。

● 5月13日，广佛同城化党政联席会议专门聚焦广州南站——三龙湾片区融合发展，签订备忘录，定下大湾区背景下三龙湾的工作基调。

● 6月5日，佛山三龙湾高端创新集聚区管理委员会正式挂牌。

紧扣2个时间节点，高质量编制2个规划

- **三龙湾总体发展规划**：要力争上省大湾区领导小组会议的议题，把三龙湾上升为省落实大湾区战略的重大抓手和平台载体。
- **广佛高质量发展融合试验区总体规划**：要按照广佛同城化党政联席会议的精神，和广州方面一道努力，按照“四个一体化”规划的原则，力争拿出提交省审议的阶段性成果。

坚持项目为王，集中推出一批重点项目

- 前期，三龙湾管委会和三个区共梳理出**重点项目共98个，总投资额3516亿元**。
- 下一步将根据紧迫性、可实施性，排出次序，围绕完善交通配套、推进广佛合作、改善人居环境的目标，先期启动一批重点项目，有序有力推进。

市级统筹，协同发展

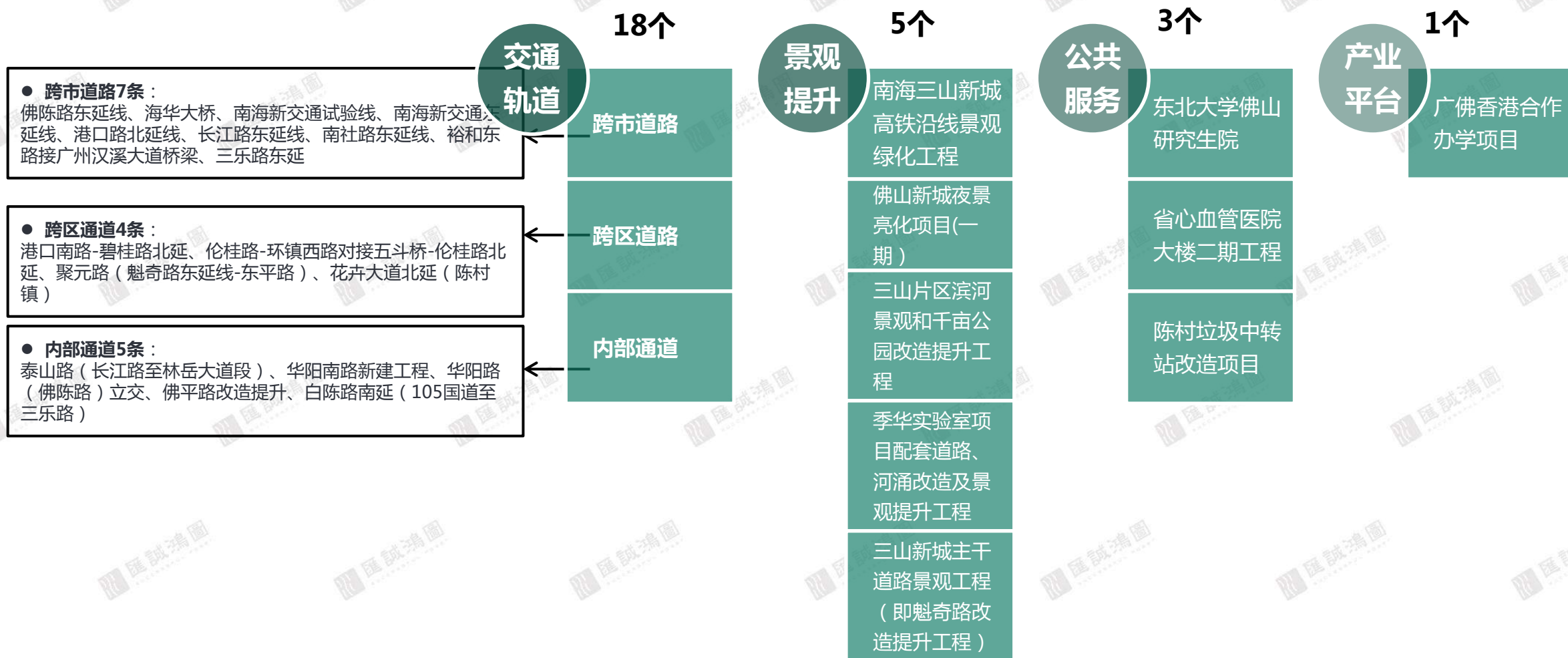
- 三龙湾管委会要一手抓规划、一手抓项目，将市委、市政府的蓝图转变为施工图；**市直各部门和三区五镇要上下齐心、部门联动**，将施工图转变为实景图。
- 以“功成不必在我”的境界和“功成必定有我”的担当，一张蓝图干到底，加快推动三龙湾建设，为佛山争当地级市高质量发展领头羊多作贡献。

【三龙湾建设2】拆解大目标，分片区、分类、分批次集中力量攻坚

SUCCESSFUL POWER

为加快建设，三龙湾管委会在原来98个辖区内建设项目中筛选出第一批27个重点项目纳入管委会统筹范围，同时将制定项目管理办法，强化管理、落实资金，加大项目的协调力度和实施进度

三龙湾辖区内建设的第一批27个重点项目（总投资358亿元）



【三龙湾建设3】 禅城片区：面积虽小，能量不容小觑，争当三龙湾“尖兵”

SUCCESSFUL POWER

面积规模和重点项目数量虽逊色于南海、顺德，但产业求准和精，重点推进生命健康产业园建设

数读三龙湾禅城片区

三龙湾版图里占比虽不足2%，仍预留近三成的可出让建设用地，用于承接三龙湾乃至粤港澳大湾区的优质资源

奇龙大桥



发展简史：

- 2013年起，禅城陆续关停奇槎400多家高污染企业；
- 2015年，完成核心区域土地收储，成为全市首个“全征地、纯货币、市场化”土地收储范例；同时，奇槎片区向全球征集城市设计方案，融入海绵城市、智慧城市等设计理念，打造现代化国际社区。

镇街思路：

- 预留近三成的可出让建设用地，用于承接三龙湾乃至粤港澳大湾区的优质资源，为片区乃至禅城的发展预留腾挪空间。
- 奇槎片区属于“一芯、两轴、三廊、双核”中的佛一环产业发展轴和魁奇路产业发展走廊交汇点，区位优势明显，产业支撑作用重大。未来，结合奇槎片区的实际和发展规划，石湾将主要从推动片区建设和产业发展两个方面来落实主体责任。
- 下一步，石湾将重点从加速项目建设，加快推进高端产业项目落地等方面推进片区建设和发展。
- 此外，还将加快推进奇槎片区鄱阳村约130亩的产业用地整合，打造高端产业载体，承接三龙湾高端创新产业资源。

片区建设：

- 交通配套：10条规划道已完工7条，余下3条正在努力推进；
- 教育配套：在完善教育、住房等人居配套方面，环湖小学东校区已于2018年9月1日正式启用，而佛山LEH国际学校预计今年年底完工，片区还将配建4所普惠性幼儿园，形成覆盖幼、小、中的教育配套。

产业发展：

- 石湾将重点打造生命健康产业园和军民融合产业园两大园区。目前，三龙湾（奇槎）生命科学产业园项目所在的河湾片区规划调整及土地解封已获市政府批准，计划今年内完成土地挂牌出让，军民融合产业园目前已成立项目合作公司。

环湖小学东校区



佛山LEH国际学校



【三龙湾建设3】南海片区：交通、产业、公共服务、生态景观项目四线齐发

SUCCESSFUL POWER

重点项目占比三区之最，逼近半数，目前南海正全力推进建设进程，对外释放出强大的利好信号

数读三龙湾南海片区

重点项目48个（在建19个，拟建29个），总投资1725亿元（在建总投资462亿元，拟总投资1263亿元）

番海大桥



交通项目（共19个）

- **对接广州**：佛山地铁2号线、广佛环线城际项目、番海大桥等项目的建设如火如荼，新交通东延等项目的前期研究工作有序推进；目前，**地铁11号线已经上报国家发改委**，港口路北延正在开展前期论证，计划直接联通广钢新城、白鹅潭等广州中心城区重点区域。
- **对接禅顺**：港口南路-碧桂路北延、伦桂路-环镇西路对接五斗桥等项目正在开展前期研究。南海片区范围内，正在建设的有**泰山路（长江路至林岳大道段）、新交通项目**，拟建设改造项目有**佛平路改造提升、泰山路（林岳大道至岗中路段）**等。

星联总部



产业项目（共20个）

- 三龙湾南海片区已吸引**宝索总部、星联总部、南华仪器**等31家企业落户，投资额超214亿元；
- 1、**载体招商**：已吸引深圳市盛讯达科技发展有限公司、英威达纤维（佛山）有限公司等超55家知名企业落户；
- 2、**人才团队**：共有佛山林至高分子材料科技有限公司、视航机器人（佛山）有限公司等四个人才团队落户。
- 3、**技术引进**：已进驻、拟进驻的高校、科研院所技术研发平台5个，总投入超过100亿元。
- 4、面向港澳、海外的高端创新孵化平台9个，计划引进培育高科技项目超过500个。
- **季华实验室正在建设中，预计明年6月可以建设完成**，目前已吸引了清华大学、复旦大学等单位的35个科研团队合计643人报名参与。
- **香港城、澳门城**等项目已经达成初步意见，下一步准备出让土地的一些前期准备工作。

季华实验室



公共服务和生态景观项目（共1+8=9个）

- **南海外国语学校、辰美艺术学校、文翰小学**正在建设中，**林岳小学扩建、三山港小学扩建**准备招标建设；
- 高标准配置医疗卫生资源，**省心血管医院大楼一期工程**已经建设完成，二期工程已经启动了前期研究工作，预计很快上马；
- 推动**三山东平水道滨河景观规划设计、文翰湖公园文化元素规划设计项目**的规划编制，开展了三山森林公园、三山新城高铁沿线景观绿化工程项目的建设，启动了魁奇路沿线改造、花海桂城-三山新城槽尾撬水道北侧景观工程的前期工作。

【三龙湾建设3】顺德片区：项目为王，交通辅助，产业为先，重点建设4大片区

顺德增设多个相关重点项目辅助三龙湾建设，并建立高效合作机制，以4大片区为核心加快产业

集聚

数读三龙湾顺德片区

重点项目75个，总投资1813亿元，建立“1+3”工作机制，4大重点建设片区，近期将开展的16个重点建设项目

博智林机器人实验中心



博智林机器人谷片区

- **概况**：总面积大约14.4平方公里，以博智林机器人谷项目为核心，建设东北大学佛山研究生院，实施桃村村级工业园升级改造，配套白陈路南延、三乐路东延、碧桂路北延、美碧大道等主要交通路网，打造产业高质量发展新引擎。
- **进度**：截至6月，博智林机器人团队规模超过2600人，硕士以上人才占比超过40%，博士在研发人员中占比超过16%。同时，博智林机器人谷在研产品超20种，8款建筑机器人已进入工地现场测试。

会展-新城片区

- **概况**：总面积大约31.4平方公里，将以潭洲国际会展中心为核心，以原佛山新城区域为腹地，辐射北滘新城区域，布局三龙湾大厦，优化提质新城滨河景观带，建设滨河亲水夜景长廊，打造三龙湾地标；优化会展片区配套，建设大美公园、特色美食集聚区、万科天空之城等项目，打造“产城人文”融合发展引领区。
- **进度**：截至6月，三龙湾大厦选址基本确定，新城滨河亲水夜景长廊已完成初步设计，项目将分三期实施，其中首期将于今年下半年动工。

陈村站-陈村北站片区

- **概况**：总面积大约12.7平方公里，以双轨道（7号线、广佛环线）为核心要素，以陈村站、陈村北站TOD开发为抓手，打造顺德片区对接香港的高端产业合作平台。
- **进度**：目前，顺德区政府已与碧桂园、港铁签约合作，在陈村TOD项目中建设港铁智慧铁路研发中心。“这是顺德政企携手、社会资本深度参与轨道开发建设的成功样本。”顺德片区建设局副局长王德华表示。

庄头-岗北改造片区

- **概况**：总面积约3平方公里，将以村级工业园升级改造为切入点，对庄头-岗北区域内旧的产业形态进行全面重塑，建设西淋岗山水公园、花卉大道北延、伦桂路北延等项目。

潭洲国际会展中心



陈村TOD项目



“1+3”工作机制

- 以顺德片区建设局为统筹，陈村、北滘、乐从三镇在工作谋划、项目实施过程中作为主体全面参与片区工作的协调联动机制，实现顺德片区建设局与镇街在三龙湾建设发展中的职能错位、优势互补。
- **决策层面**：三镇主官分别挂任顺德片区建设局副局长，共同参与片区发展的谋划。
- **落实层面**：建立镇街项目专员制度，借此提升项目推进过程中局镇协同效率。

02

土地市场

SUCCESSFUL POWER



- 成交量价同比双降，较去年底土拍回暖；
- 竞自持租赁住房成为标配；
- 外来房企看好佛山城市价值，陆续进驻，多数首子落非限购区

供应

38宗

同比↓31%

207.55万m²

同比↓36%

成交

36宗

同比↓18%

210.98万m²

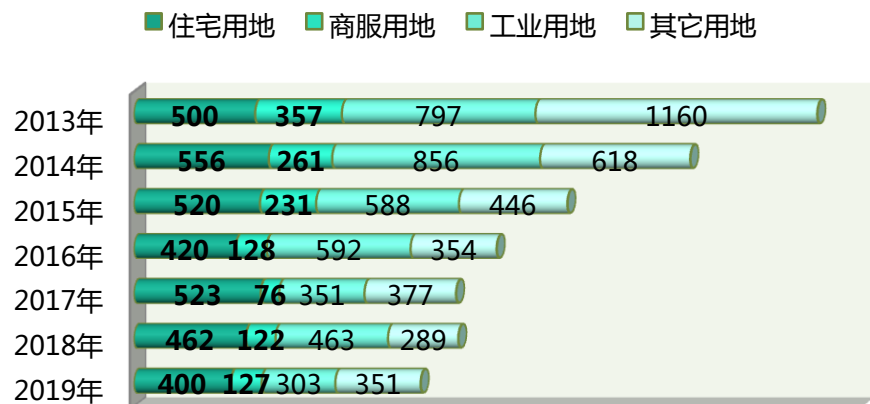
同比↓24%

7008元/m²

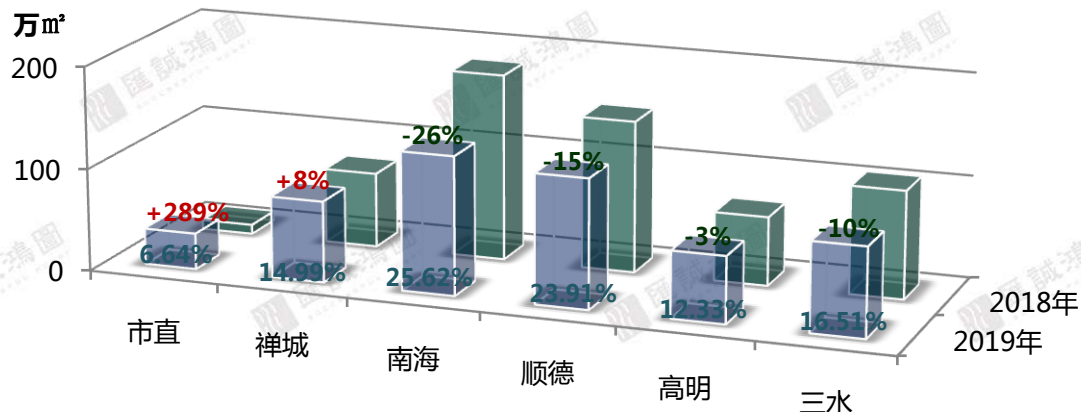
【全市供地计划】2019年住宅用地计划环比减少13.42%，创近7年新低；上半年商住

用地合计出让207.55万方，完成率仅39.38%，其中顺德出让超六成

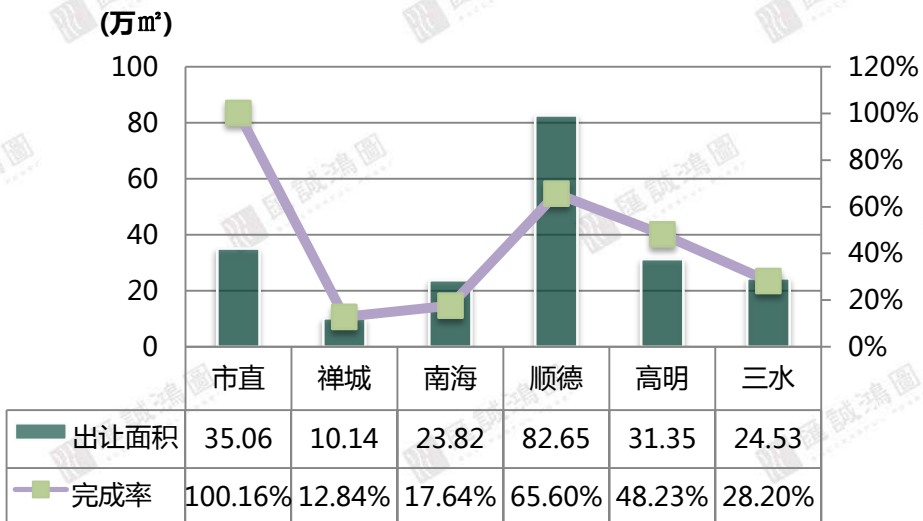
2013-2019年佛山市国有建设用地计划供应面积走势



2019年佛山各区住宅及商服用地计划供应情况



2019年佛山各区住宅及商服用地供应情况



◆ 根据4月17日国家自然资源部发布的制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标的通知，商品住房库存消化周期(截至2019年3月)为12~6个月的，要增加供地。据我司统计，佛山市3月住宅库存消化周期约为7.9个月，应属增加供地的。然而据佛山市政府发布的佛山市2019年度国有建设用地供应计划，2019年佛山住宅用地计划供应400万m²，环比减少13.42%，创近7年新低。

◆ 2019年佛山全市住宅及商服用地计划供应合计527万m²，环比减少10%。其中南海、顺德维持供地大户地位不变，但供应均减少，环比分别减少26%、15%。

◆ 2019年上半年佛山全市住宅及商服用地合计出让207.55万m²，完成率为39.38%。从各区情况来看，市直属地块完成率达100%，其次属顺德完成率最高，达65.6%，高明次之，为48.23%。

【区域供地计划】南海、禅城两区推地高峰分别落在2、3季度

今年上半年，禅南两区先后公布年内供地明细，禅城如约供地，而从南海公示的宗地现状中可以发现，大部分地块实现通平，达到出让要求；截止目前，两区共有3宗地块成功出让，4宗地块已推出待竞拍

区域	板块	宗地位置	土地面积 (公顷)	容积率 (预计)	宗地现状 (通平情况)	拟供地时间	出让情况
禅城	祖庙	佛罗路南侧、滨河路北侧	5.2	—	—	第二季第	—
		卫国东路南侧地块	2.13	—	—	第三季度	—
		工业路南侧、河滨路西侧	11	—	—	第三季度	—
		工业路北侧、河滨路西侧	7.66	—	—	第三季度	—
	石湾	文昌路北侧、汾江桥东侧	1.46	—	—	第三季第	—
		东平路北侧、桂澜路西侧	2.62	—	—	第三季度	—
		东平路北侧、华远东路西侧	1.01	—	—	第四季度	已推出，待竞拍
		东平路北侧、佛陈桥东侧	1.92	—	—	第四季度	—
	张槎	季华二路南侧、禅西大道西侧	8.29	—	—	第三季度	—
		凤凰路西侧	4.81	—	—	第三季度	—
		江海路E地块	1.63	—	—	暂不定季度，以项目实际需要为准	—
	南庄	南庄大道南侧、规划纵二路东侧	2.9	—	—	第一季度	已出让，美的竞得
		佛山一环西侧、季华西路北侧	4.05	—	—	第一季度	已出让，万科竞得
		紫洞路东侧、湖涌TOD北侧	11.06	—	—	第四季度	—
南庄镇罗南村龙湾路以南		3.95	—	—	第四季度	—	
里水	南庄大道中80号	2.3	—	—	第四季度	—	
	佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会“桥头围”、旧工业区（土名）“勿什围”	6.76	3	—	正在拆除地上建筑物	第一季度	已出让，时代竞得
	里水镇里广路草场段	3.27	3	—	正在拆除地上建筑物	第二季度	—
	里水镇里广路洲村段（土名）“岗美”	4.76	3	—	正在拆除地上建筑物	第二季度	—
	里水镇沙涌村湖洲经济社村界内的、里水大道东侧	5.89	3	—	正在拆除地上建筑物	第三季度	—
	大沥镇盐步桥西新区地段	1.71	2.5	—	未平整	第二季度	—
大沥	大沥镇桂和路水头工业区内	1.14	2.5	—	已平整	第二季度	已推出，待竞拍
	大沥镇太平村太平工业牌坊南侧地段	0.58	≥1.5，且≤2.5	—	已平整	第三季度	—
	大沥镇竹基南路地段	1.49	3	—	五通一平	第三季度	—
	大沥镇奇兴路，大沥发电厂以西、水利涌以北、文华北路以东、奇西大道两旁	5.72	居住3.0，商业商务5.5	—	未平整	第三季度	—
	大沥镇水头	16.6	3	—	部分平整	第四季度	—
桂城	大沥镇河西	5	3	—	部分平整	第四季度	—
	桂城海八路北侧地段	2.46	3.5	—	土地已平整	第一季度	—
	佛平路北侧B14街区地段	2.01	3	—	三通一平	第二季度	—
	桂城夏东路以东地段	4.46	3	—	土地已平整	第四季度	—
	桂城三山科丰路以东地段	11.02	3.2	—	土地已平整	第二季度	已推出，待竞拍
狮山	狮山镇原南油基地“洗马井岗”地段，科技路西侧	11.96	B区商住部分容积率>1.0且≤2.8	—	三通一平	第四季度	—
狮山-松岗	狮山镇松岗圣堂路一带	3.33	2.9	—	基本三通一平	第二季度	—
狮山-官窑	狮山镇官窑禅炭路南海技师学院侧地段	2.35	>1.0，且≤3.0	—	三通一平	第一季度	—
狮山-罗村	狮山镇罗村广佛路东侧、海五西路南侧地段	1.19	2.9	—	三通一平	第一季度	—
西樵	西樵镇听音湖片区	4.73	≤2.5	—	有一厂房建筑和有一村集体道路在红线内	第三季度	—
丹灶	丹灶镇大金智地金智二路北侧地段	2.69	2	—	三通一平	第二季度	已推出，待竞拍

限购区

非限购区

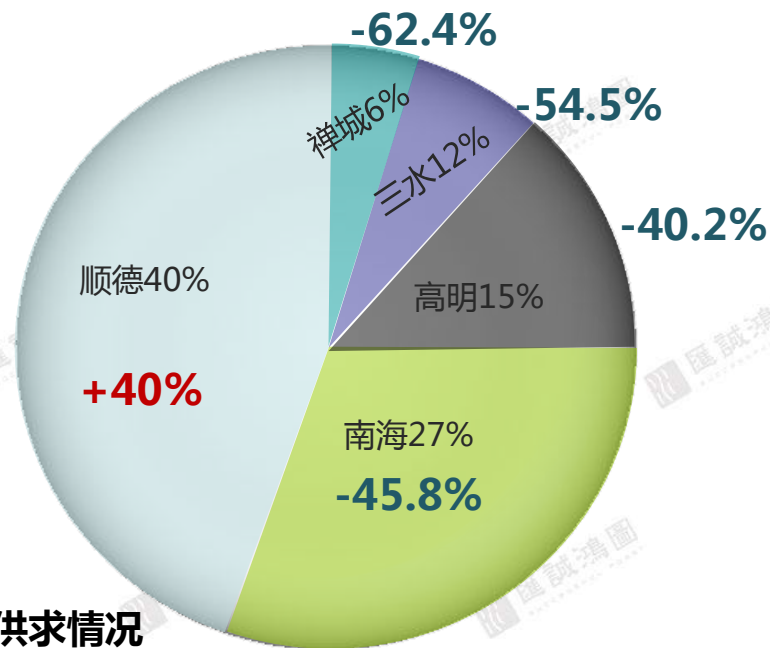
【全市土地供应】2019年上半年佛山土地供应同比下滑，其中商住地供应162.64万

m²；顺德为供地主力，同比大增40%，占比达4成

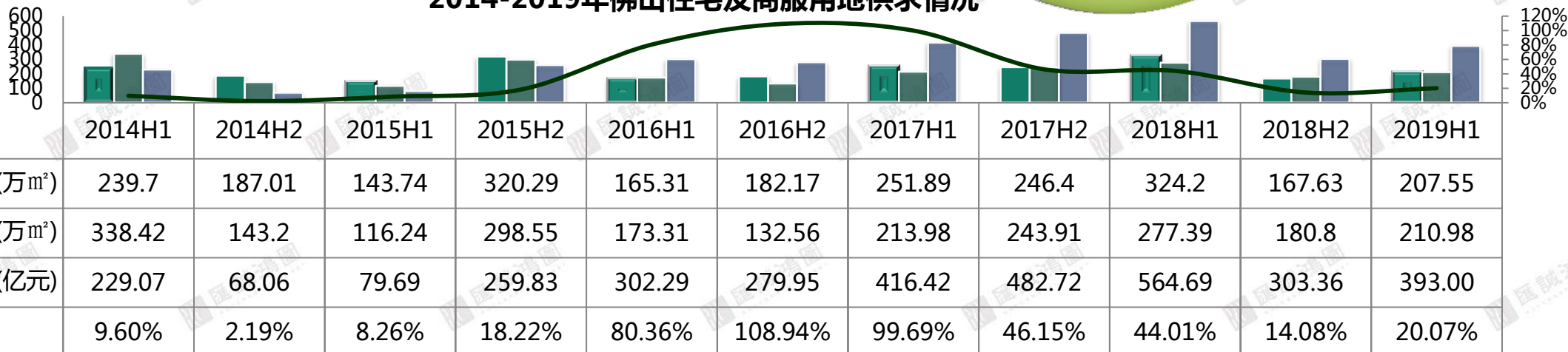
- ◆ 顺德供应最多，占比40%，南海次之，占比27%；
- ◆ 与去年同期比较，仅顺德供应增加，其他四区均减少，且降幅均超40%；

- ✓ 出让宗数：**38宗** 同比↓**31%**
- ✓ 出让面积：**207.55万m²** 同比↓**36%**
- ✓ 商服地：**44.91万m²**
- ✓ 商住地：**162.64万m²**

2019年上半年各区土地供应占比



2014-2019年佛山住宅及商服用地供求情况



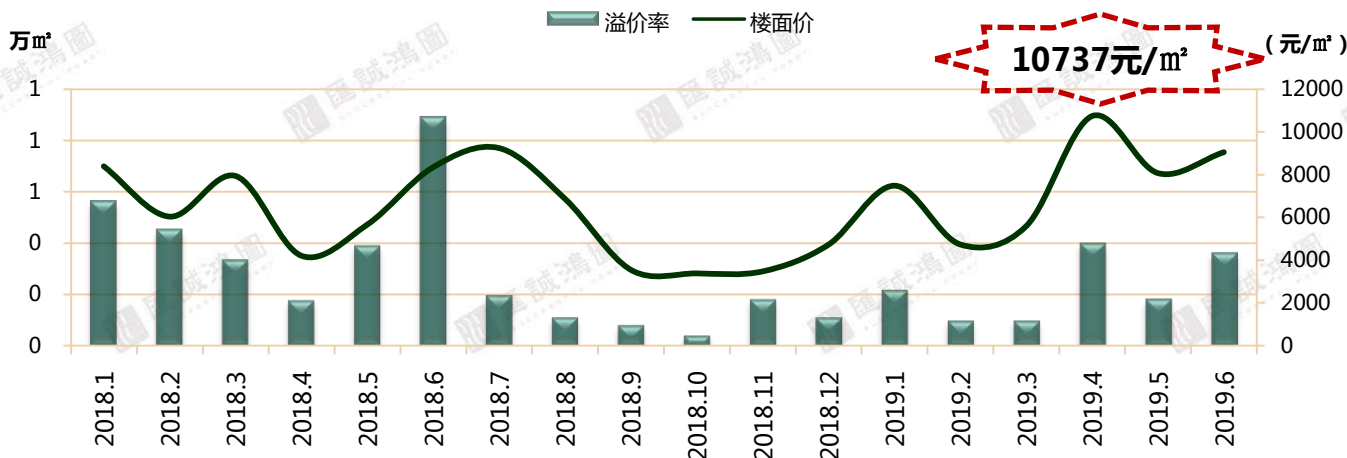
【全市土地成交】2019年上半年佛山土地量价同比双降；全市成交面积210.98万m²，

吸金393亿元，仍处于历史高位；对比2018年下半年，土拍回暖，月度楼面价持续上升，

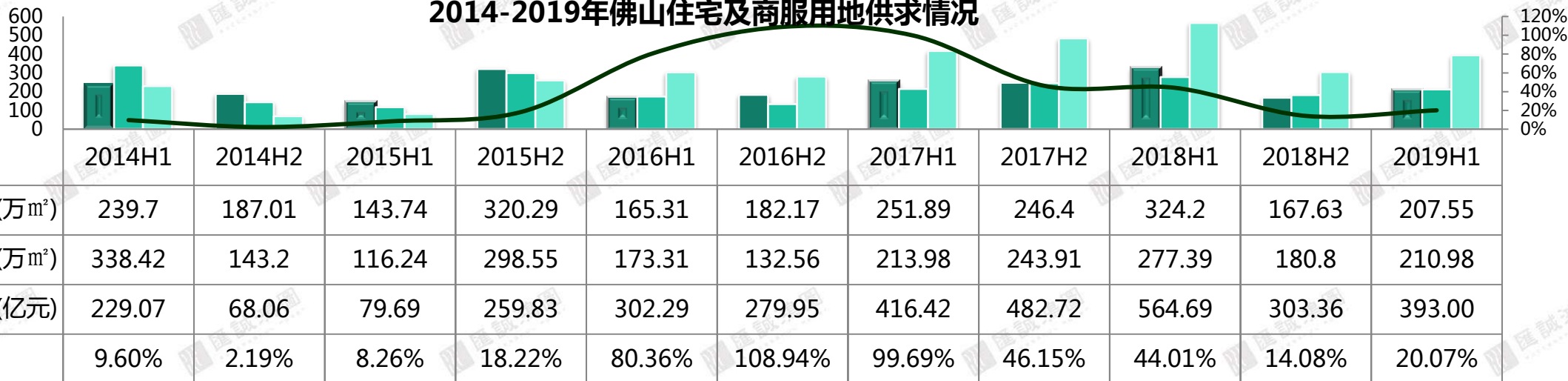
4月份破历史新高

- ✓ 成交宗数：36宗 同比↓18%
- ✓ 成交面积：210.98万m² 同比↓24%
- ✓ 成交金额：392.998亿元 同比↓30%
- ✓ 自持租赁住房建面：14.92万m²
- ✓ 住宅及商业配建建面：17.31万m²
- ✓ 平均成交楼面价：7008元/m²

2018-2019年佛山住宅及商服用地月度成交情况



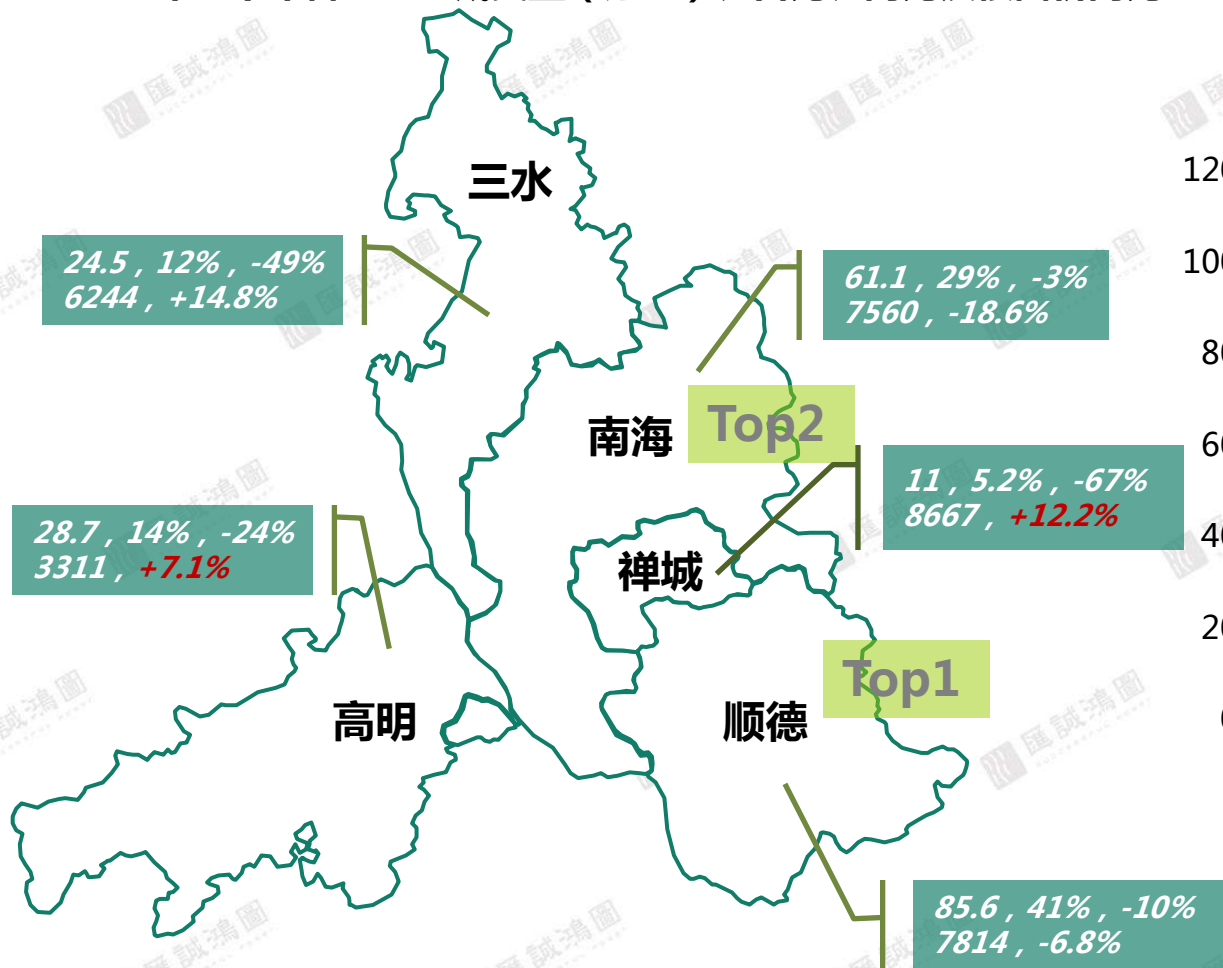
2014-2019年佛山住宅及商服用地供求情况



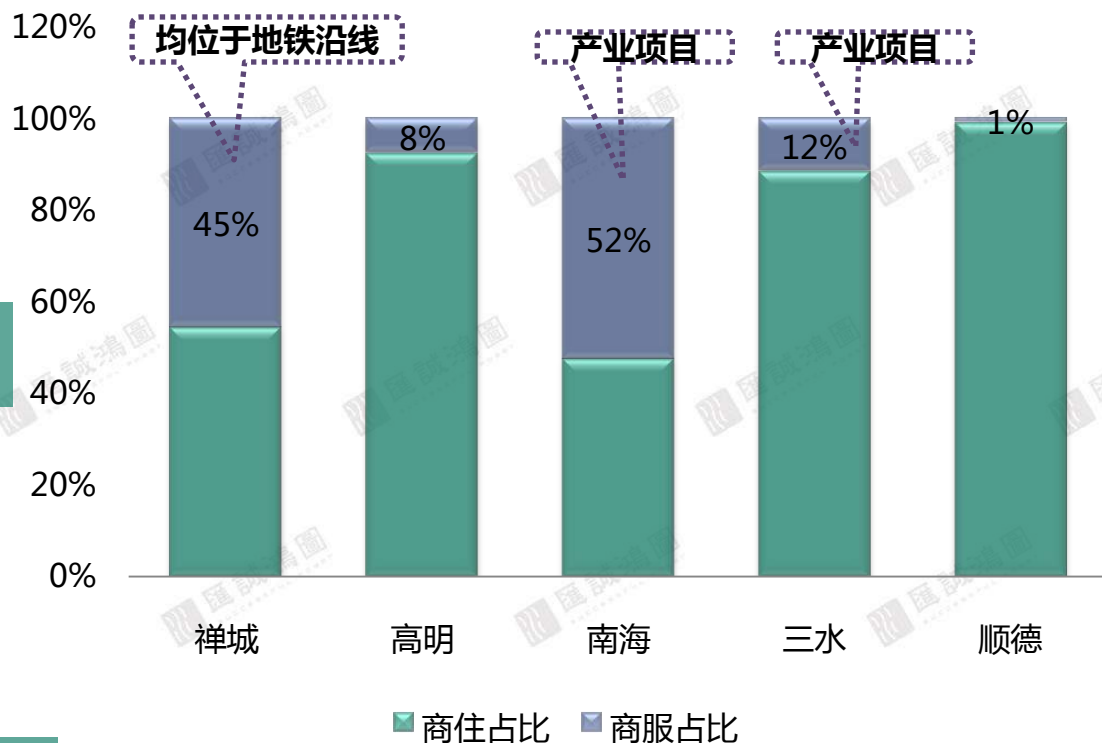
【各区土地成交】2019年上半年各区土地成交量价均同比下滑，成交重心为顺德、南海；

海；商服地集中南海、禅城，多为底价成交

2019年上半年各区土地成交量（万m²）、占比、同比及楼面价同比



2019年上半年各区商住/商服地块成交占比



【镇街土地成交】 限购区成交100.1万m²，较2018年上半年减少37%，里水、大良均

以3宗成交领先各板块，土地成本高居不下；非限购区成交21宗商住地大幅超前限购区，

三水新城+西江新城占比25%，三水新城荣登镇街榜首

限购区
15宗
100.1万m²

非限购区
21宗
110.8万m²

两大新兴片区地块占比
25%

外围镇街 “0” 推地量

Top2

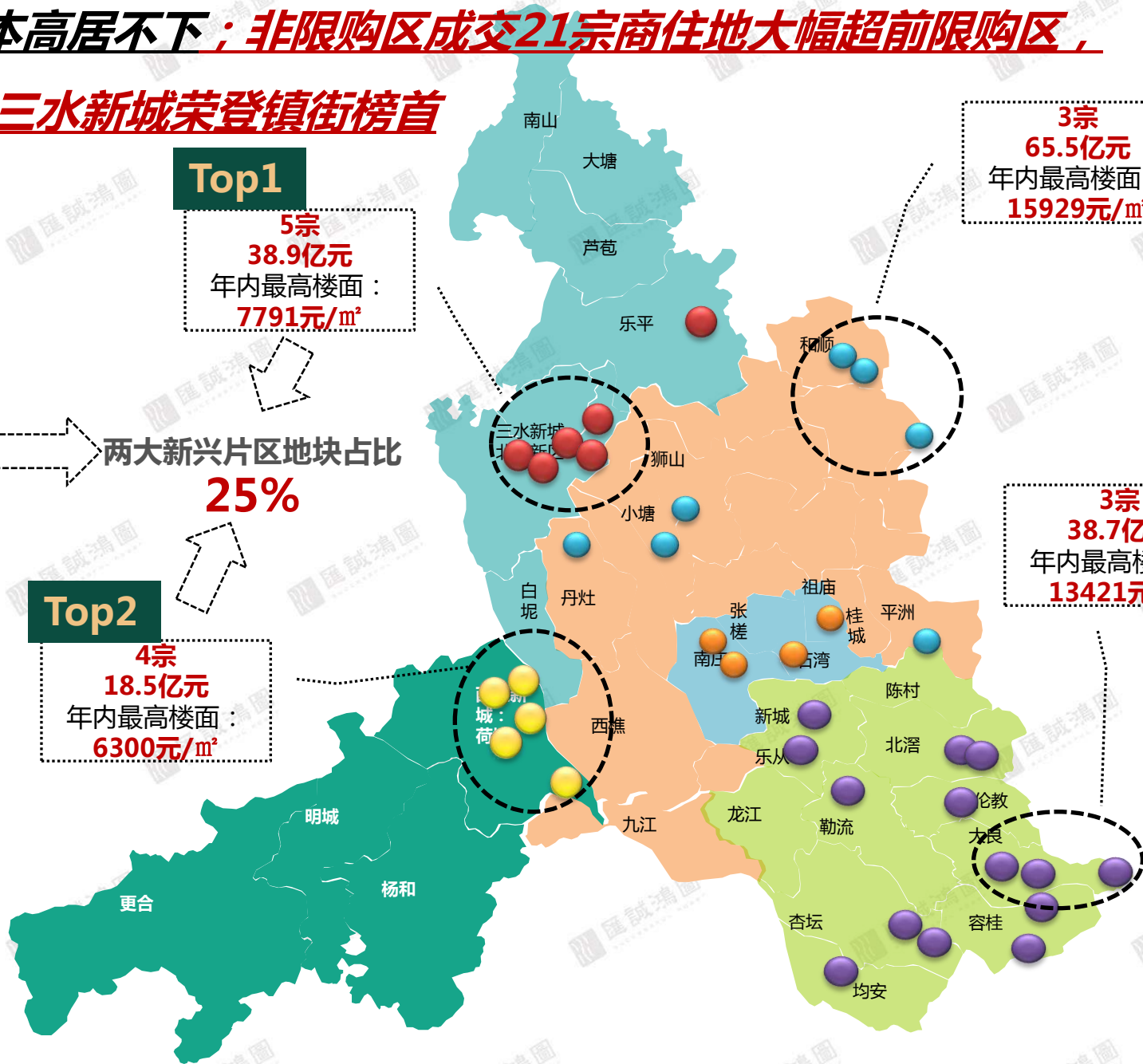
4宗
18.5亿元
年内最高楼面：
6300元/m²

Top1

5宗
38.9亿元
年内最高楼面：
7791元/m²

3宗
65.5亿元
年内最高楼面：
15929元/m²

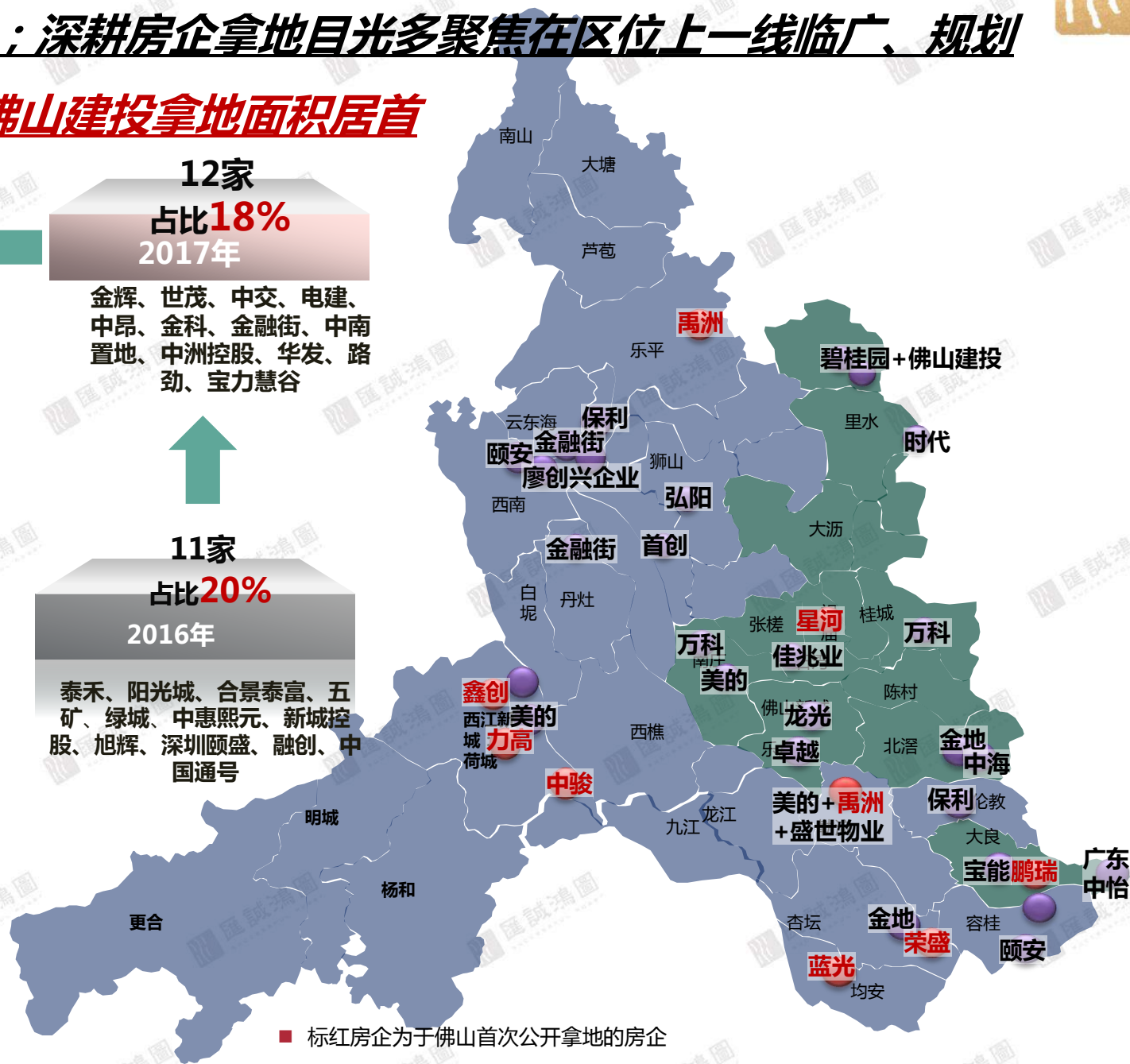
3宗
38.7亿元
年内最高楼面：
13421元/m²



【房企拿地】上半年有8家外来房企在佛山首次公开拿地，超2018年全年2倍，占比上半年拿地房企27%，多数布局非限购区；深耕房企拿地目光多聚焦在区位上一线临广、规划利好频出的三龙湾集聚区，碧桂园+佛山建投拿地面积居首



房企拿地TOP10 (按拿地面积)			
房企	拿地宗数	拿地面积 (万m ²)	拿地金额 (亿元)
碧桂园+佛山建投	2	31.95	34.50
鑫创	1	15.34	11.85
卓越	1	13.18	17.96
保利	2	12.38	28.86
金融街	2	11.66	18.67
金地	2	11.3	18.38
美的+禹洲+盛世物业	1	11.04	13.69
万科	2	9.27	35.93
鹏瑞	1	8.85	24.35
龙光	1	8.42	24.16



■ 标红房企为于佛山首次公开拿地的房企

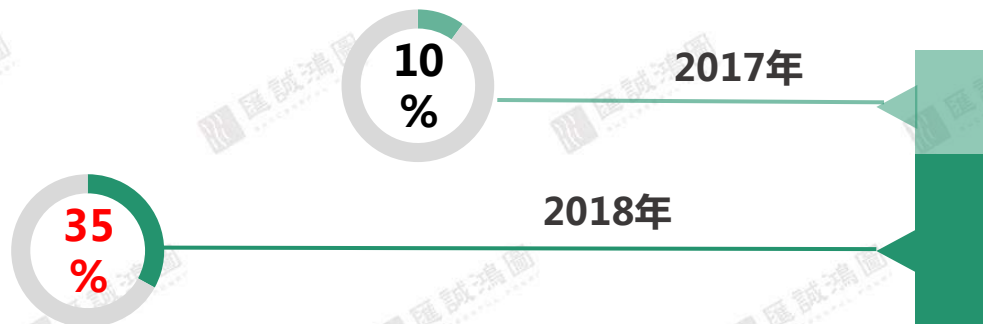
【历年高价地表现】 2017年还有3成高地价未入市，2018年仅45%，禅桂高价项目并未实现“3万+”时代

未实现“3万+”时代

近两年已开盘高价地占比情况对比



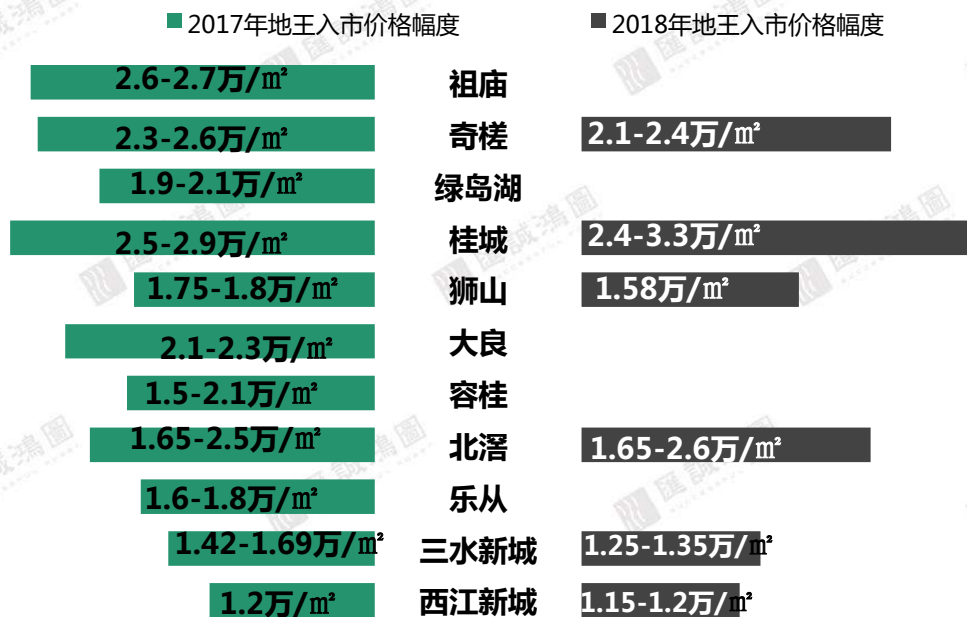
近两年已开放售楼处尚未开盘高价地占比情况对比



近两年尚未开放售楼处高价地占比情况对比



2017-2018年地王项目入市价格情况



【佛山土拍特征1】 竞自持租赁住房成标配

SUCCESSFUL POWER

今年上半年，佛山大力推动国有用地出让配建或自持增加租赁住房供应，近9成商住地块竞拍方式包含竞自持租赁住房环节；恰逢土拍市场回暖，进入该竞拍环节的地块明显增多，且越接近广州的板块自持租赁住房占比越高，预计该类房源未来供应仍将稳步增加，并多集中在一线临广板块

2018年-2019年上半年佛山到达自持租赁住房环节成交的商住地块明细

成交年份	具体日期	区域	板块	地块位置	案名/备案名	可建面积 (万m ²)	自持租赁住房建面 (万m ²)	占比	楼面地价 (元/m ²)	竞得方	地块宗数合计	自持租赁住房建面合计 (万m ²)
2018年	2018-3-19	南海	桂城	南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	保利和悦滨江	32.55	0.1	0.3%	15300	保利华南	4	2.8
	2018-3-21	三水	云东海	三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	——	20.72	1.6	7.7%	7496	华远		
	2018-5-24	顺德	大良	顺德区大良碧桂路以东、澄海东路以北地块之一	——	18.48	1	5.4%	12456	龙光		
	2018-7-20	南海	狮山	南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段	首创禧瑞花园	6.50	0.1	1.5%	9850	首创		
2019年上半年	2019-1-29	顺德	勒流	顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块	——	30.62	0.5	1.6%	4470	美的+禹洲+盛世物业	11	14.29
	2019-2-25	南海	狮山	南海区狮山镇兴业路东博爱路南地块	弘阳湖滨尚苑	7.10	0.6	8.5%	9850	弘阳集团		
	2019-3-20	三水	三水新城	三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	——	17.79	0.1	0.6%	7500	金融街		
	2019-3-22	顺德	北滘	顺德区北滘镇新城区BJ-C-18地块	金地新翠园	6.60	1.44	21.8%	11451	金地		
	2019-3-26	顺德	北滘	顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块	——	16.81	2.1	12.5%	13450	中海		
	2019-4-17	三水	乐平	三水区乐平镇新城区C区15号	——	9.33	0.6	6.4%	5730	禹洲		
	2019-4-22	南海	里水	南海区里水镇洲村社区居委会“桥头围”、旧工业区“勿什围”地段	时代冠峰苑	20.27	7.1	35.0%	15300	时代中国		
	2019-5-13	顺德	大良	顺德区大良街道碧桂路以东、澄海东路以北地块之二	——	11.97	2.3	19.2%	13421	宝能		
	2019-5-30	顺德	佛山新城	顺德区乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块	——	21.97	0.03	0.1%	13750	龙光		
	2019-6-10	禅城	石湾	禅城区石湾镇街道魁奇西路以南、镇中路以西	——	9.31	0.1	1.1%	12498	佳兆业		
2019-6-12	高明	西江新城	高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东	——	4.86	0.05	1.0%	6300	美的			

【佛山土拍特征2】前期介入旧改盛行

招拍挂拿地成本高企，多家品牌房企转向前期介入旧改，项目高度集中在南海千灯湖中轴沿线；今年上半年，金融高新区C区三村已确定中选房企，合景泰富提前介入平西四条村旧改，旧改队伍再扩容

南海区部分房企前期介入/整理情况



金融高新区C区房企前期介入/中标情况



合景泰富平洲668亩旧居村改造



富力禅城湾华村旧村居改造



03

大佛山市场

SUCCESSFUL POWER



- 放开限价，整体供求优于去年同期；3月网签冲高，二季度回落，市场忽冷忽热，进入短周期性循环跌宕；
- 非中心区及高价项目去化受阻，中心区高性价比项目受追捧

供求

供应：694万 m^2 ，同比 \uparrow 25%
成交：643万 m^2 ，同比 \uparrow 17%

价格

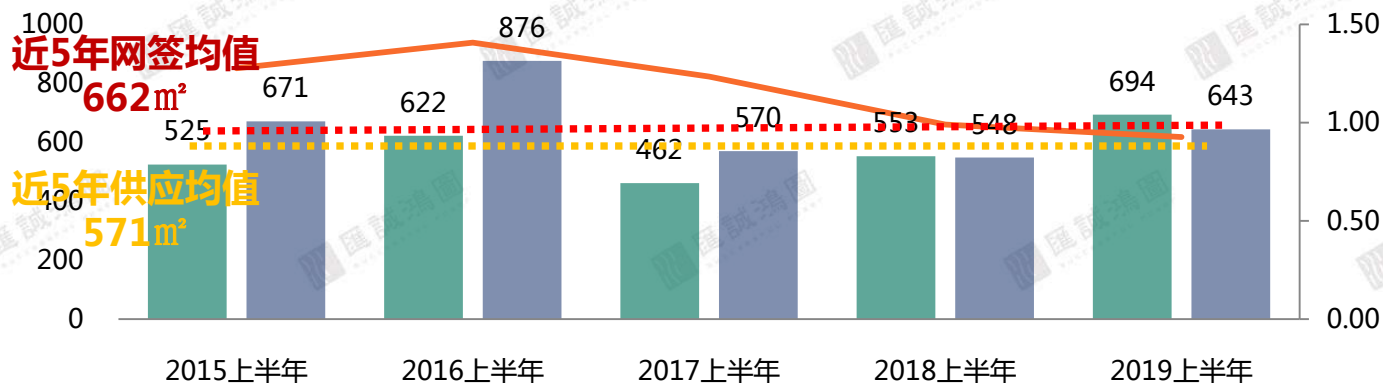
均价：14216元/ m^2 ，同比 \uparrow 28%
放开备案价后，仅5镇街新备案
均价不过万元

【全市供求】 2019年上半年限价放开，供应同比上涨25%，高于近5年均值20%，整体供求优于去年同期；

网签同比上涨17%，但实际年内新出预售的网签量仅259.97万m²；全市网签均价在限价政策放开影响

下结构性上调，至6月底同比涨幅达45%，创历史新高

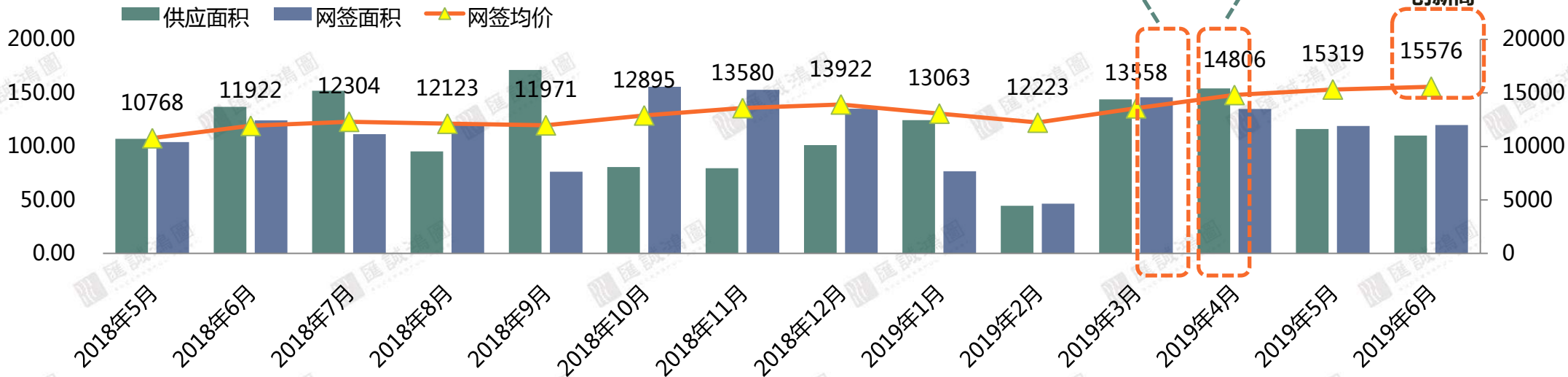
佛山市近五年上半年供求情况 (万m²)



新增预售694万m² → 已网签259.97万m²

年内新出预售证网签占比 **4成!**

近一年佛山月度住宅网签走势



4月为入市潮高峰，超30个项目集中入市/加推

3月网签冲破年内峰值后，二季度回落；

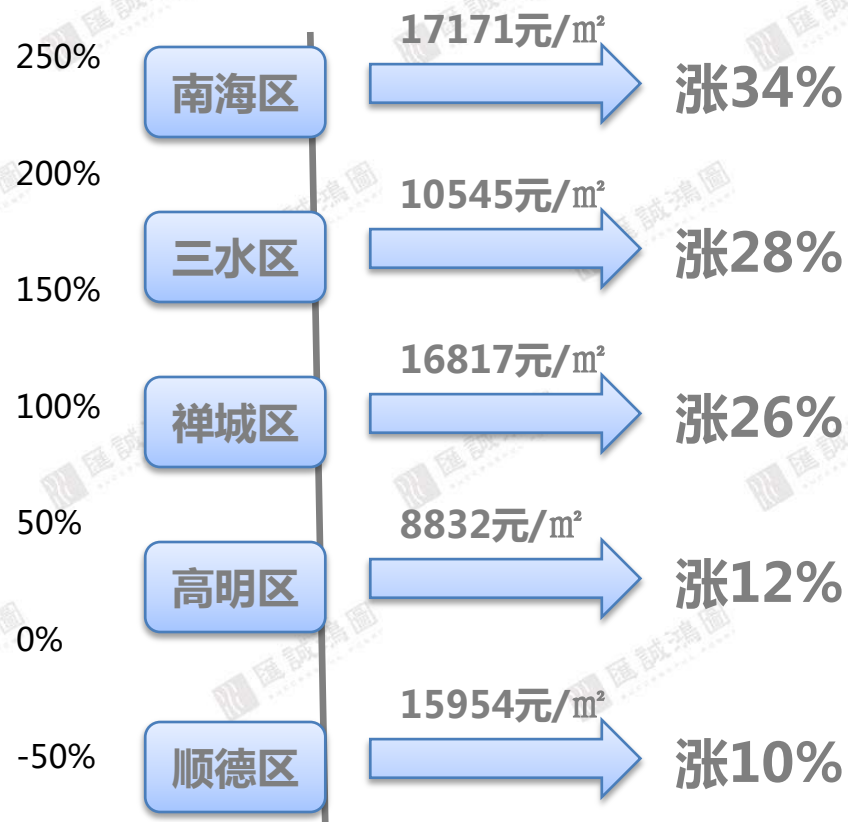
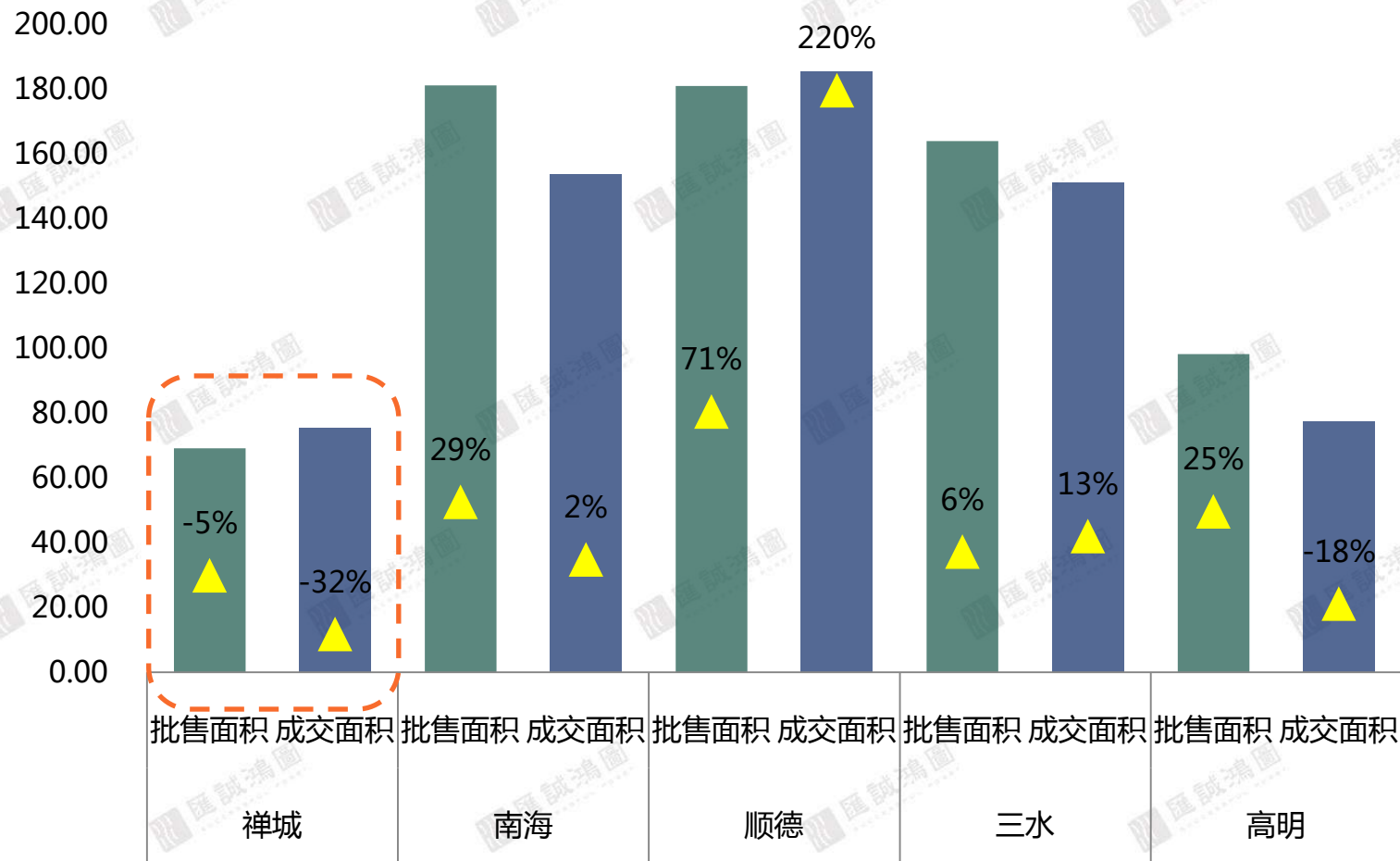
价格同比涨45%创新高

【各区供求】

禅城缺货形势日益严峻，供求同比均下滑；顺德供求释放，为市场主重心，同比幅增领先；南海、三水均价大幅上涨，高价项目去化表现差，整体市场供过于求

2019年上半年佛山各区供求同比 (%)

2019年上半年佛山各区网签均价涨幅



【镇街市场】 2019年非限购区供求集中容桂+荷城+三水新城，供应占比非限购区3成，网

签占比超4成，碧桂园凤凰湾供销两旺夺双冠；限购区需求旺盛，占比同比上升3个百分点，仅

桂城、奇槎受高价项目去化受阻板块呈现供过于求，其余镇街供不应求表现明显

供应前十

碧桂园凤凰湾	时代水岸花园	越秀星汇瀚府	时代倾城	龙光玖龙府	保利中央公园	旭辉江山	南海祈福南湾半岛	新鸿基珑景	鸿安花园
35.42	20.36	12.15	11.29	10.70	9.73	9.22	8.89	8.69	8.39

网签前十

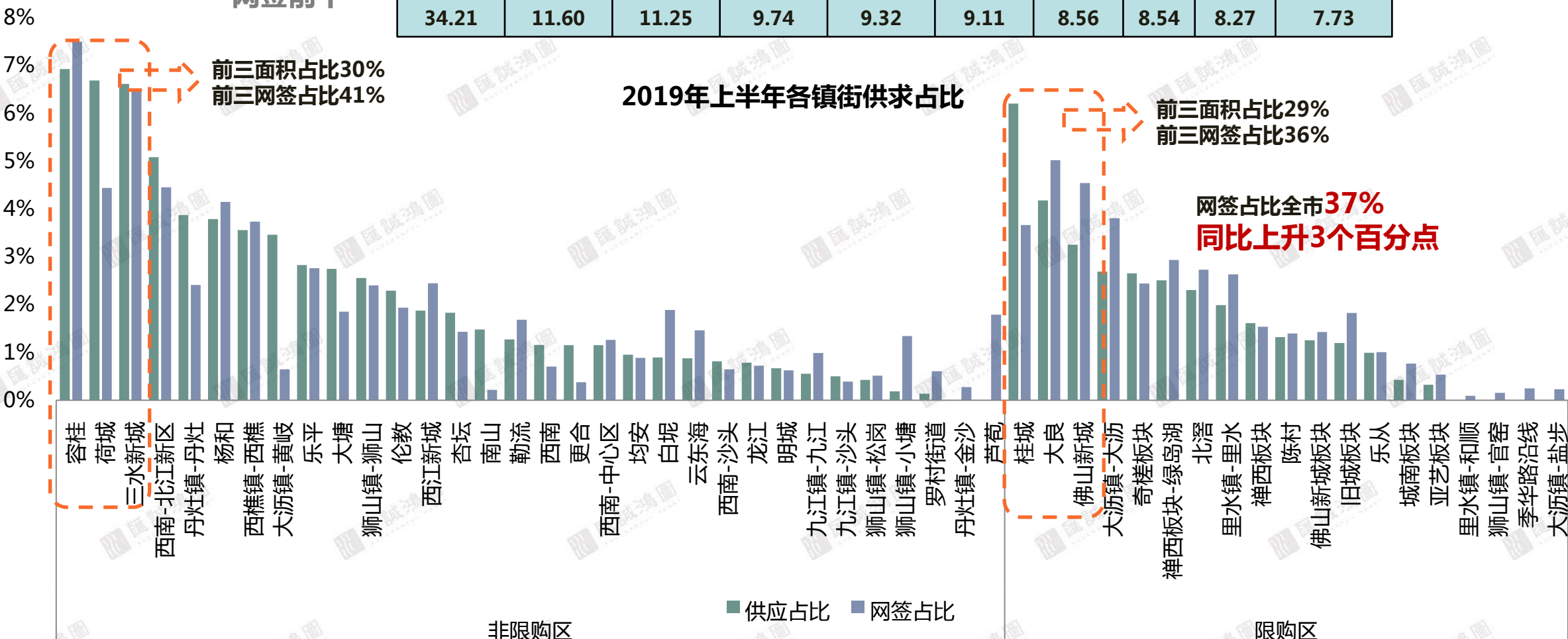
碧桂园凤凰湾	时代水岸花园	万科魅力之城	保利中央公园	泰禾佛山院子	新鸿基珑景	龙光玖龙府	时代领峰	时代倾城	碧桂园翡翠湾
34.21	11.60	11.25	9.74	9.32	9.11	8.56	8.54	8.27	7.73

前三面积占比30%
前三网签占比41%

2019年上半年各镇街供求占比

前三面积占比29%
前三网签占比36%

网签占比全市37%
同比上升3个百分点



【房价地图】2019年全市备案价大幅上涨，临广板块备案价均超2万，万元以下镇街仅剩5个；网签价随备案价的放开逐步回归真实，南海以狮山为代表的镇街获益大，仅少数板块受单盘网签影响价格未见涨幅

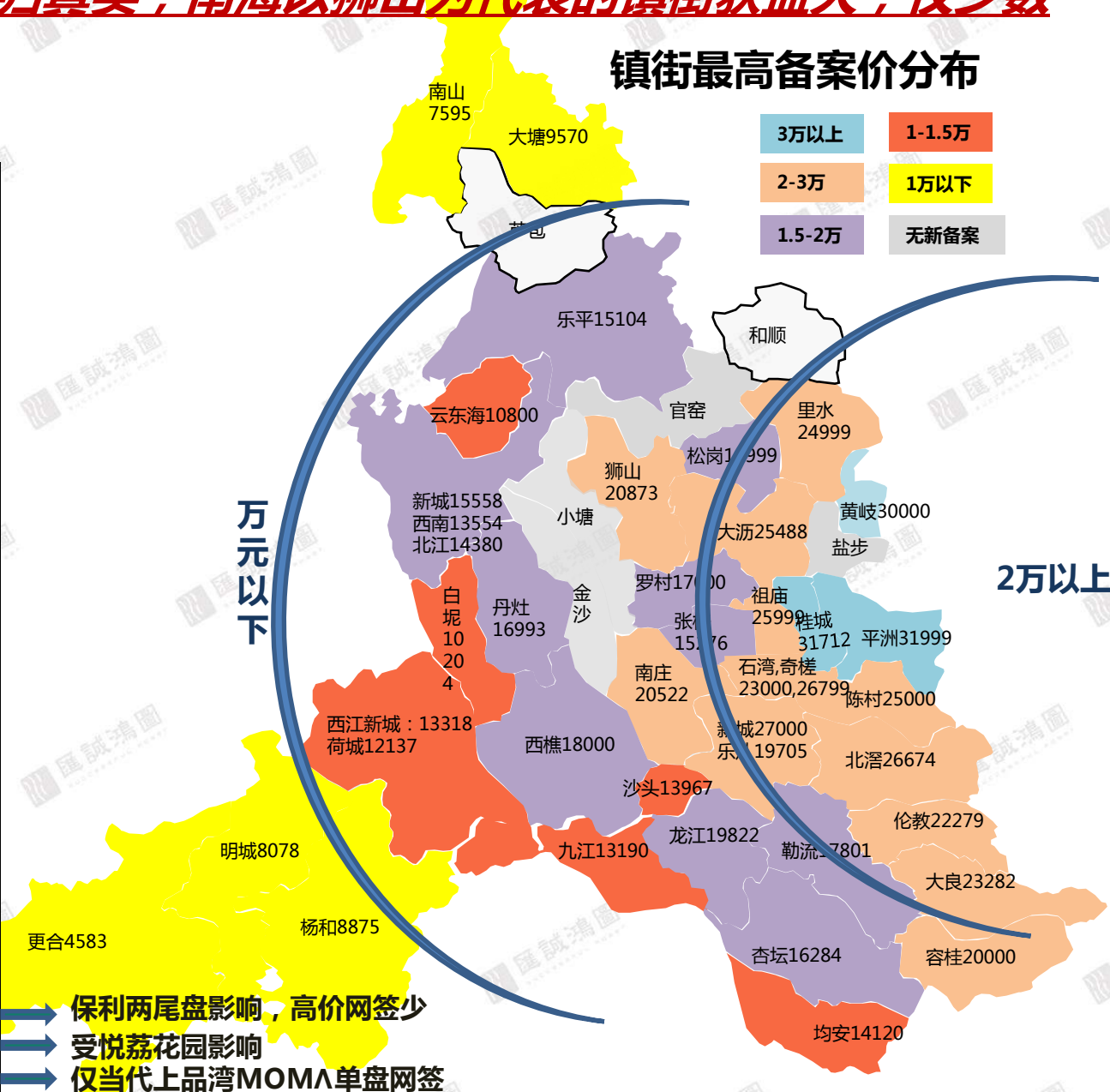
网签价随备案价的放开逐步回归真实，南海以狮山为代表的镇街获益大，仅少数板块受单盘网签影响价格未见涨幅

网签价涨幅

区域	镇街	均价同比
三水区	南山	181%
南海区	九江镇-沙头	98%
高明区	更合	76%
禅城区	奇槎板块	65%
南海区	大沥镇-黄岐	58%
南海区	狮山镇-官窑	55%
南海区	罗村街道	46%
南海区	狮山镇-狮山	42%
南海区	狮山镇-小塘	39%
南海区	丹灶镇-金沙	37%
高明区	明城	36%
三水区	三水新城	32%
南海区	西樵镇-西樵	32%
高明区	杨和	32%
三水区	乐平	31%
三水区	西南-北江新区	30%
三水区	芦苞	29%
南海区	狮山镇-松岗	26%
三水区	西南-沙头	26%
三水区	大塘	25%

区域	镇街	网签价环比
三水	西南-中心区	24%
禅城	禅西板块-绿岛湖	24%
南海	大沥镇-大沥	24%
三水	白坭	24%
南海	丹灶镇-丹灶	23%
三水	西南	22%
禅城	佛山新城板块	20%
顺德	陈村	20%
南海	九江镇-九江	20%
禅城	季华路沿线	18%
南海	桂城	17%
顺德	杏坛	14%
禅城	旧城板块	11%
禅城	禅西板块	8%
顺德	北滘	6%
顺德	容桂	5%
南海	里水镇-里水	5%
顺德	勒流	5%
禅城	城南板块	2%
顺德	均安	2%
顺德	大良	1%
顺德	伦教	-2%
顺德	龙江	-2%
顺德	乐从	-2%
高明	荷城	-6%
顺德	佛山新城	-13%
南海	大沥镇-盐步	-20%
南海	里水镇-和顺	-22%

镇街最高备案价分布

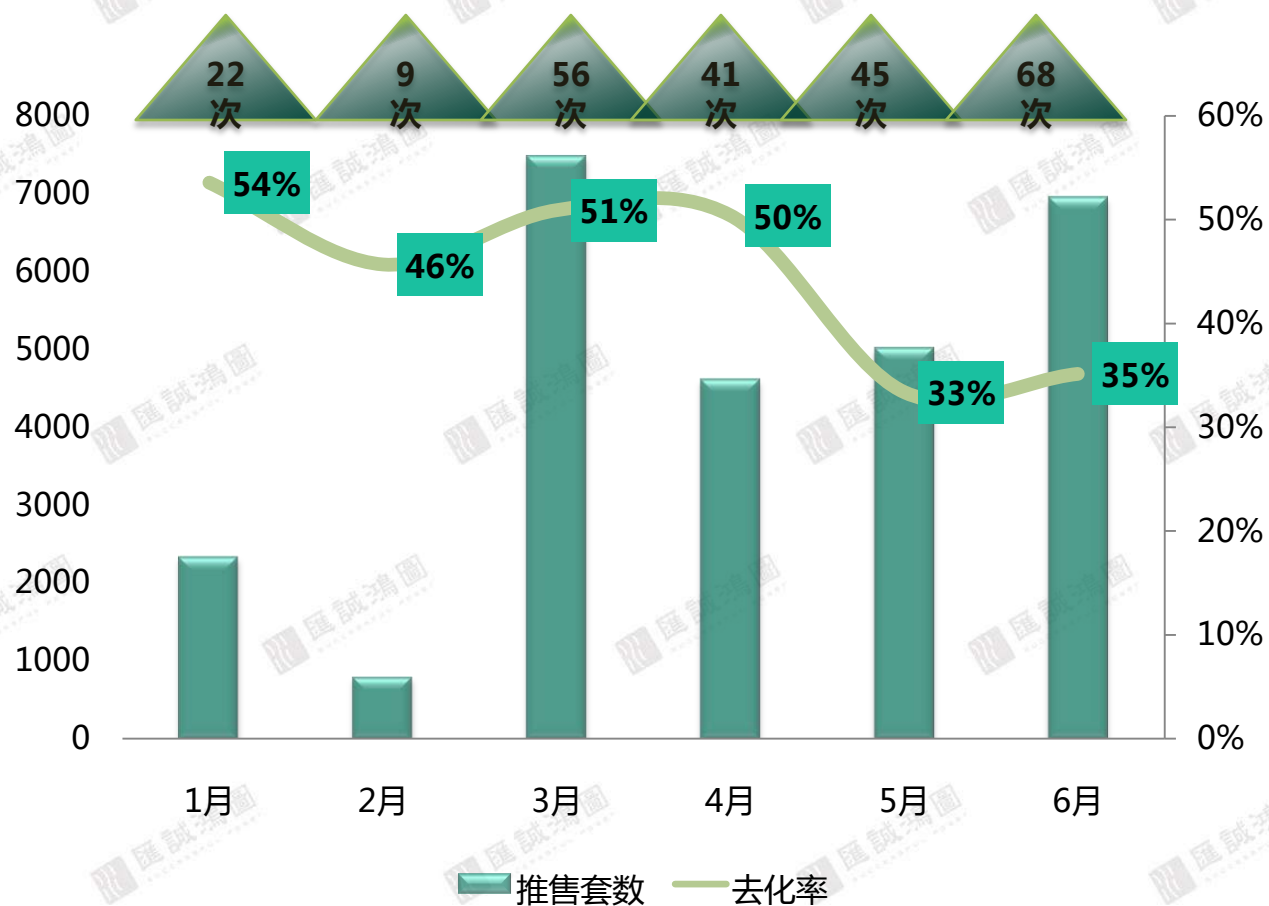


【全市开盘】 据不完全统计上半年全市楼盘推售241次，推货量达27218套，顺德推售

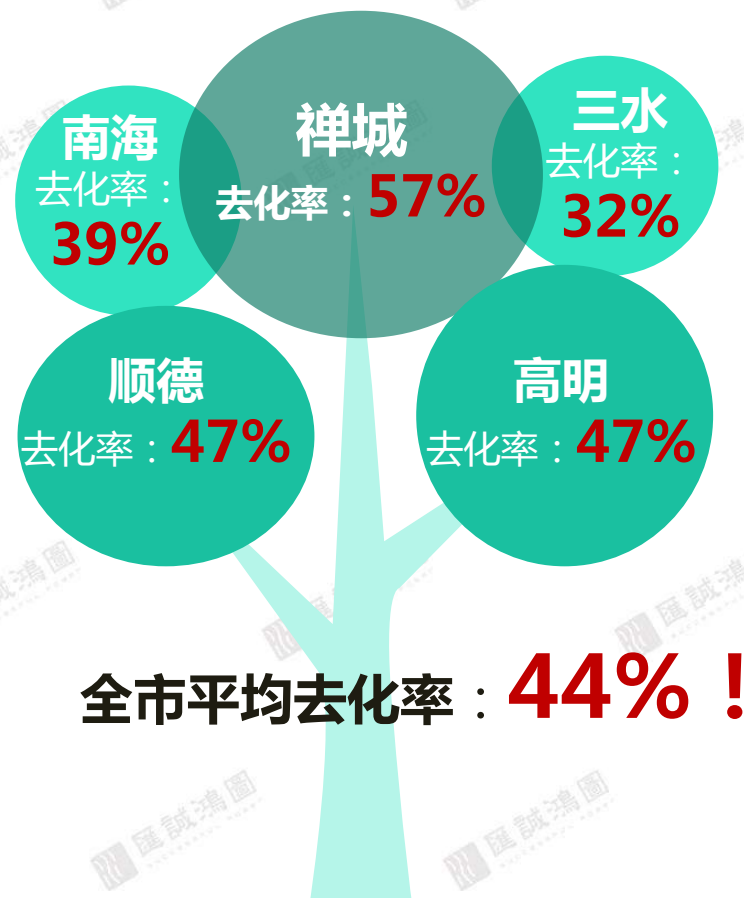
规模全市第一；全市开盘去化率震荡下行，全市上半年平均开盘去化率仅44%，其中5月

新开盘去化率仅33%为年内最低；区域方面仅禅城区推售平均去化超5成！

2019年上半年佛山月度开盘去化情况



2019年上半年佛山各区开盘去化情况



注：数据为五区127个重点项目代表

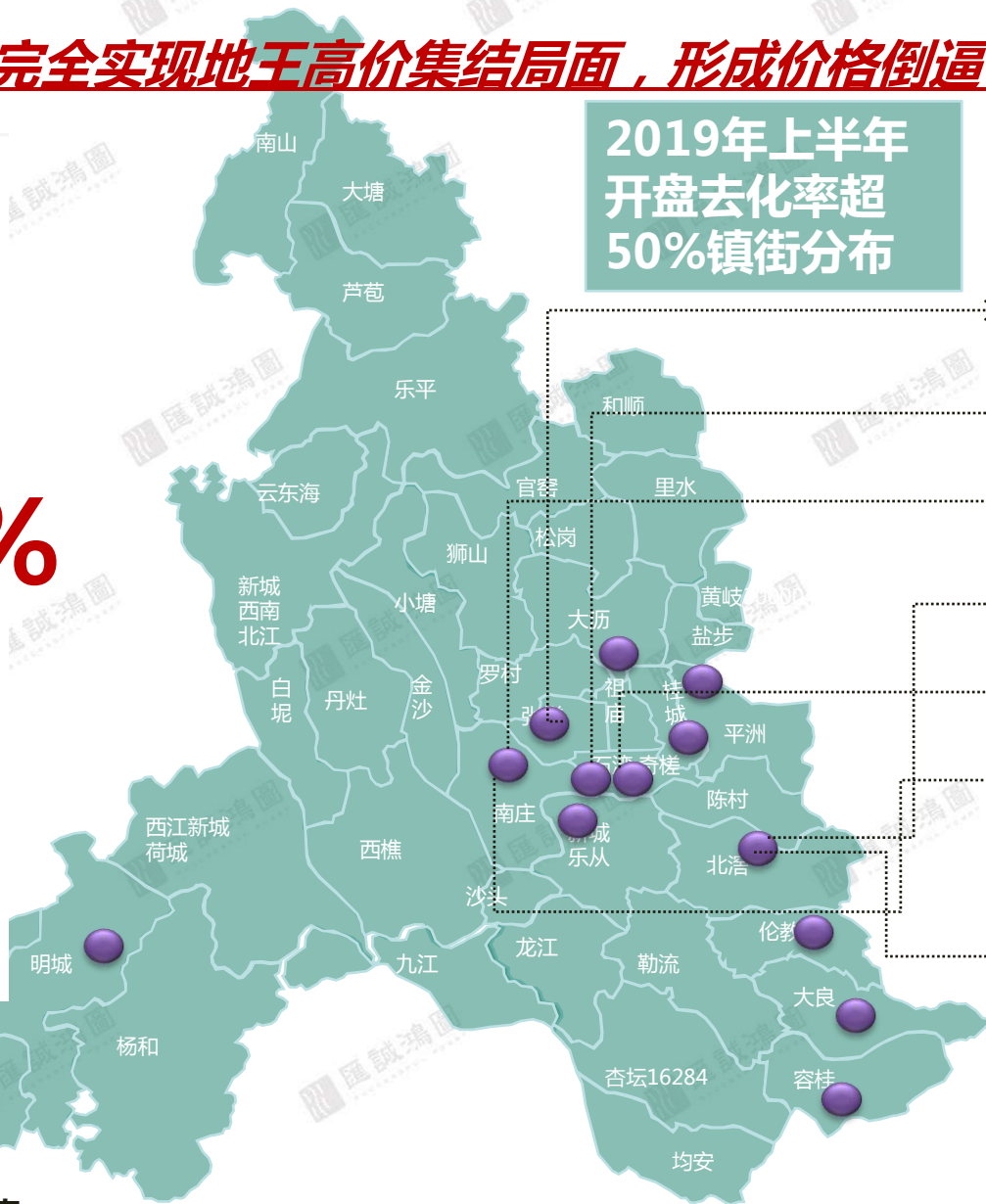
【项目开盘】上半年非中心区及高价项目少量走货，去化率低；新入市项目平均去化仅

36%！市中心高价项目受追捧，高去化率集中禅桂片区，花曼丽舍、新福港鼎峰等低价目

实现清盘，下半年将完全实现地王高价集结局面，形成价格倒逼客户

新入市高价项目
平均去化率 **36%**

项目	去化率
保利水木芳华	13%
保利天寰	12%
保利天际	3%
保利莱公馆	1%
碧桂园广佛上城	3%
碧桂园金辉坚果社区	2%
碧桂园世纪滨江	0%
碧桂园首座	5%
电建洛悦半岛	7%
翡翠滨江	8%
恒润湾	3%
恒大珺庭	1%
弘阳时光天樾	3%
华侨城云邸	0%
金悦府	2%
金科集美天辰湾	58%
金融街金悦府	18%
龙光玖御湖	3%
龙湖越秀傲云	0%
首创禧悦台	3%
顺德未来城	4%
万科金域蓝湾II	70%
越秀星汇瀚府	58%
招商岸芷汀兰	2%
中海金玺公馆	52%
中交雅居乐剑桥郡	58%
中粮珑湾祥云	9%
中南滨江国际	3%
中洲府	2%
卓越金科集美江湾	14%
卓越浅水湾	8%



2019年上半年开盘去化率较高项目

板块	项目	次数	推货量	去化率	均价 (万元/m ²)
张槎	花曼丽舍	3	406	90%	1.3-1.6
城南	新福港鼎峰	1	222	86%	2.1-2.4
绿岛湖	信业阳光城檀悦	1	156	86%	1.8-1.9
北滘	顺德未来城	2	238	84%	2.3-2.7
奇槎	保利碧桂园天汇	5	308	84%	1.85-2.6
绿岛湖	绿岛湖壹号	3	436	82%	1.7-1.87
西樵	弘阳时光天樾	1	272	79%	1.45
北滘	中铁建领秀公馆	1	104	79%	1.65-1.8
西江新城	保利玥府	1	32	78%	1.24-1.28

注：数据为五区127个重点项目代表

【二手房市场】 二手成交再度下滑，同比下降12%，创近4年新低；禅城、南海高价盘多，

客户价格抗性较强，致使成交流入二手房市场现象明显，两区二手份额占比大，同比均上涨超

10%

↓ 12%

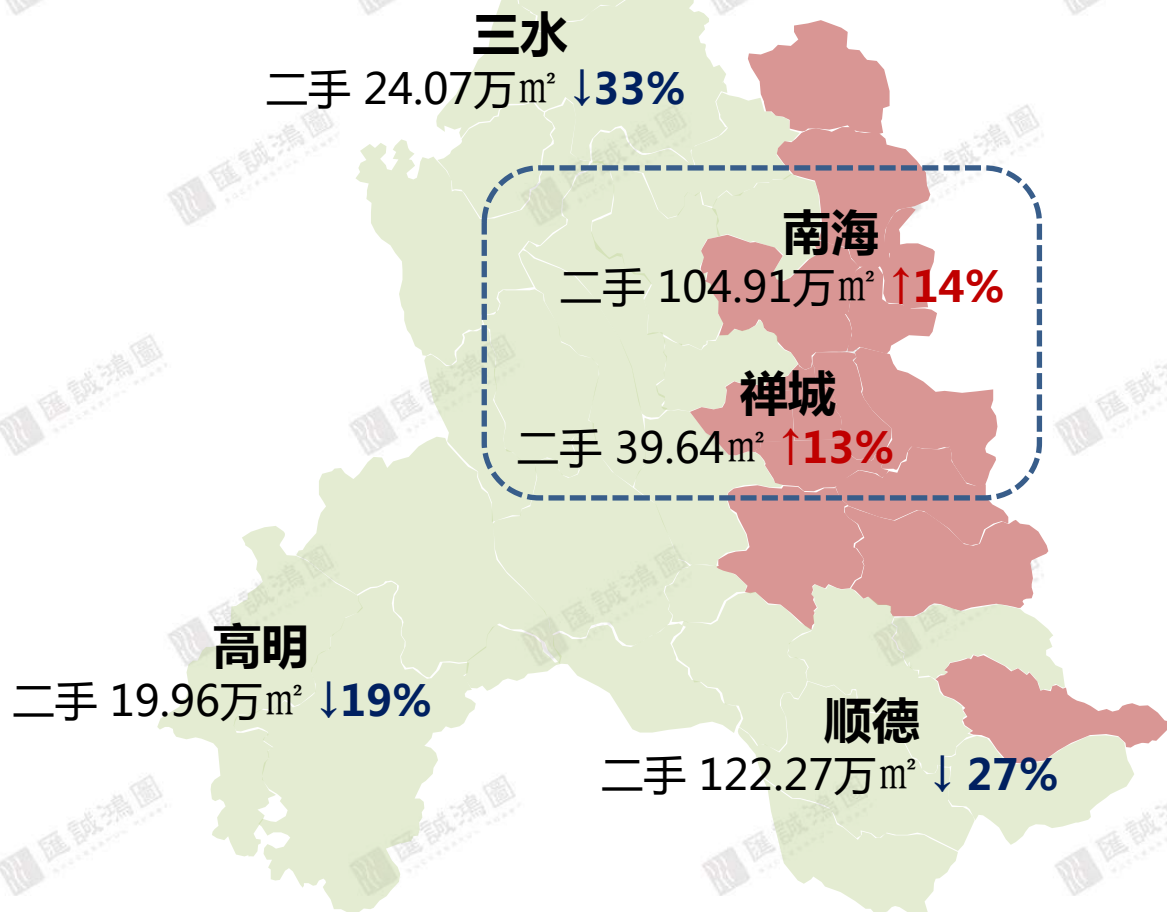
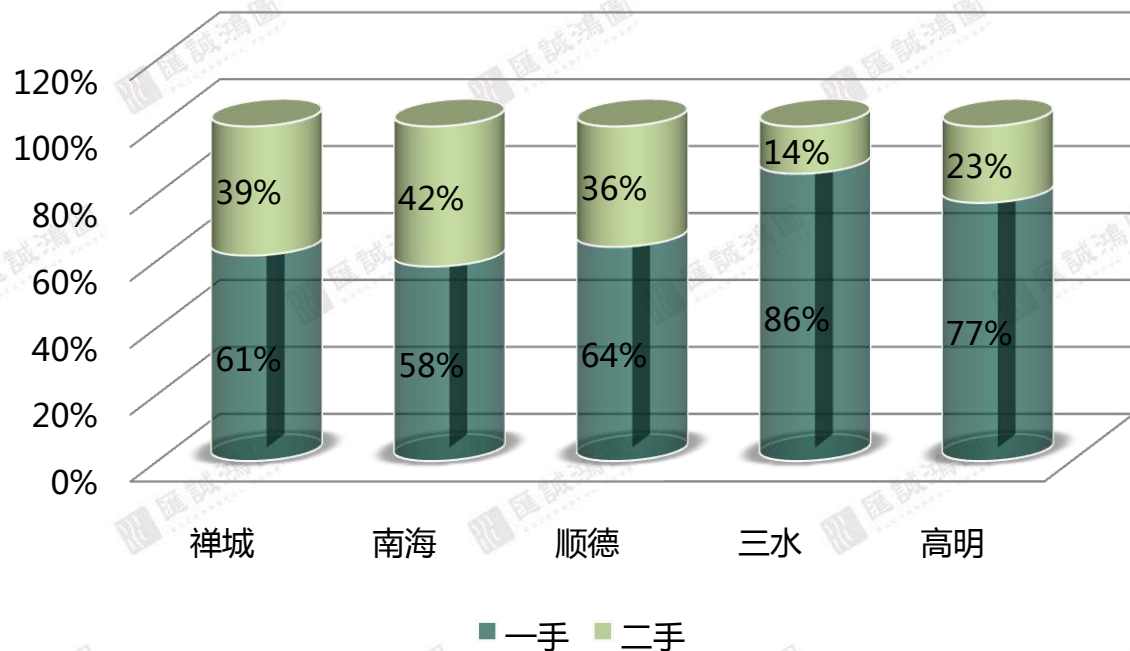
2019

2018

网签套数：27217套
网签面积：310.85万m²

网签套数：30934套
网签面积：354.13万m²

2019年上半年佛山各区一二手网签占比（%）





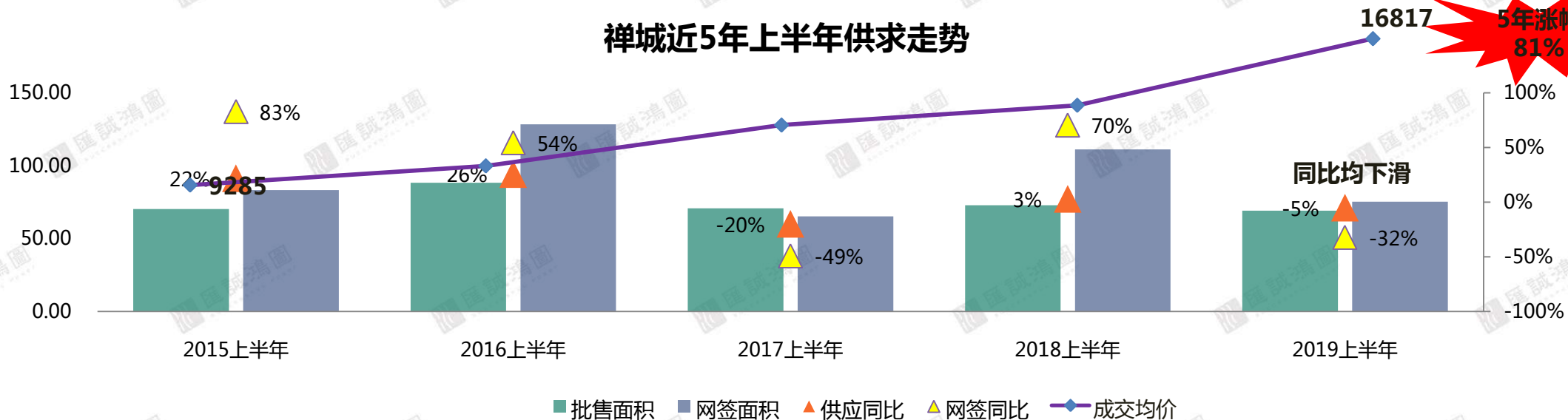
04

各区住宅市场

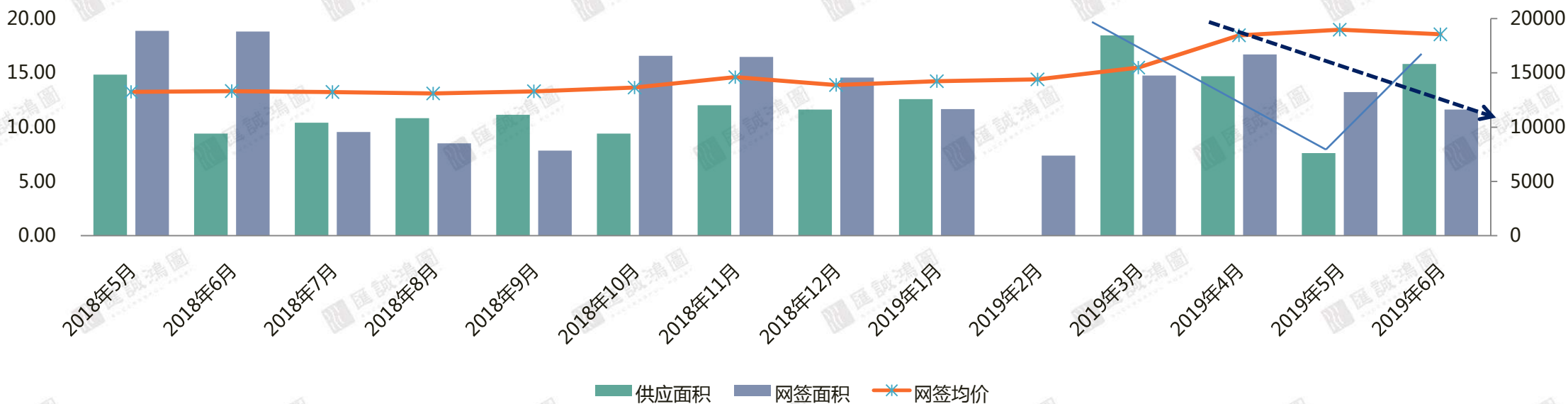
- 顺德：供求释放，为市场主重心
- 禅城：中心缺货，外围板块热销
- 南海：低价热销，桂城高价去化乏力
- 三水：新城、北江供求主力
- 高明：新货入市积极，去化受阻

【禅城供求】上半年供求同比下滑，网签均价5年涨幅达81%；3/4月受持销老盘稳定发挥，低价项目快速消化，4月网签冲至年内高峰，后续高价项目去化缓慢，网签乏力

禅城近5年上半年供求走势



禅城区近一年供求走势



【禅城供求】绿岛湖网签19万方，为禅城上半年网签重心，占比达25%；奇槎板块规划

利好叠加高价项目得以入市，供求同比上涨；旧城板块推货缓慢，供求比值仅0.7

2019年上半年禅城供求集中绿岛湖及奇槎板块；绿岛湖项目集聚，上半年多盘推新稳定出货，3项目上套数榜单；

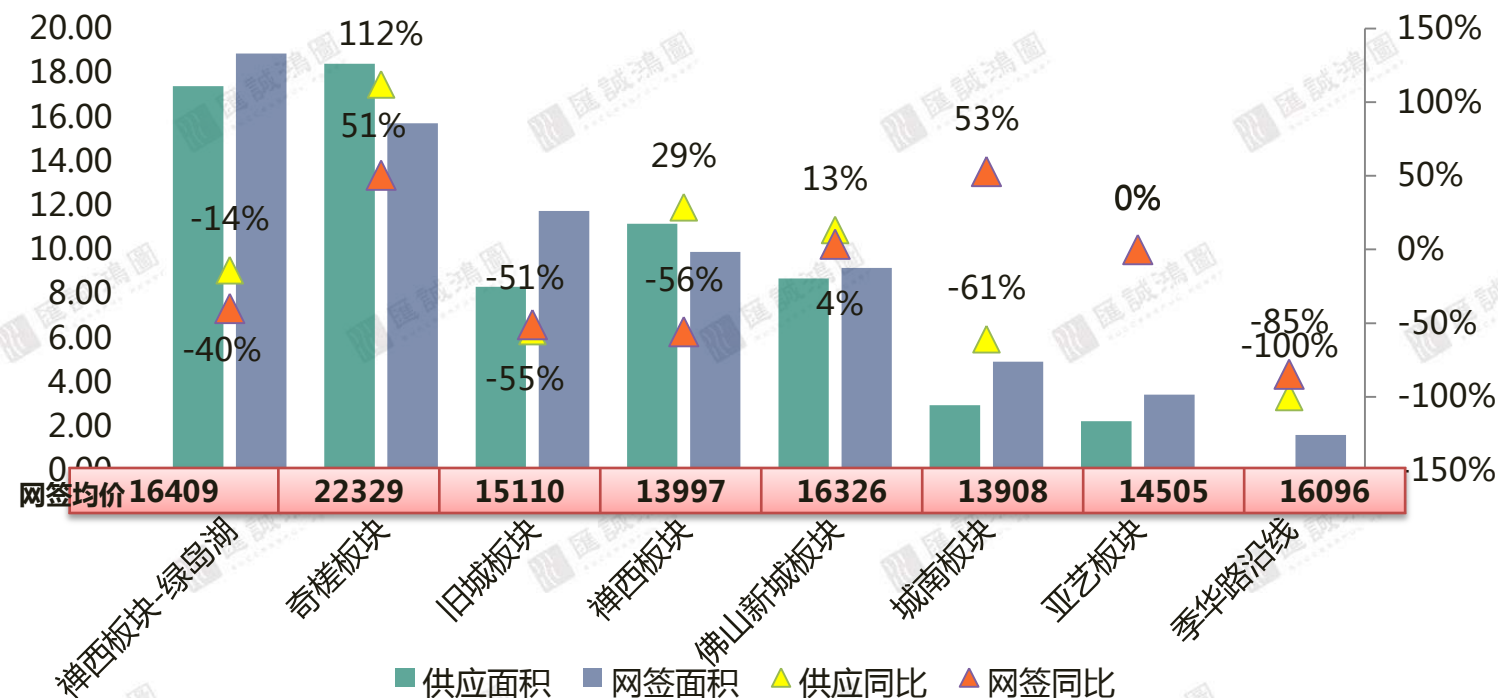
奇槎高价项目得以入市供应大幅回升，但整体去化不如预期，市场实则以保利碧桂园天汇一盘价低撑场，其他项目表现平平。

2019年上半年禅城项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)
佛山新城板块	新鸿基珑景	837	9.11	16338
禅西板块	花曼丽舍	515	5.63	14314
城南板块	新福港鼎峰	468	4.81	14050
旧城板块	万科金色里程	425	3.86	14911
奇槎板块	保利碧桂园天汇	369	5.75	18464
绿岛湖板块	保利翡翠公馆	332	4.12	15246
亚艺板块	文华邨苑	316	3.43	14505
绿岛湖板块	金茂绿岛湖	288	4.49	15644
绿岛湖板块	信业阳光城檀悦	277	3.83	18252
旧城板块	滨江首府	268	2.85	15929

中心缺货，外围热销，新兴板块高价

2019年上半年禅城各板块供求情况

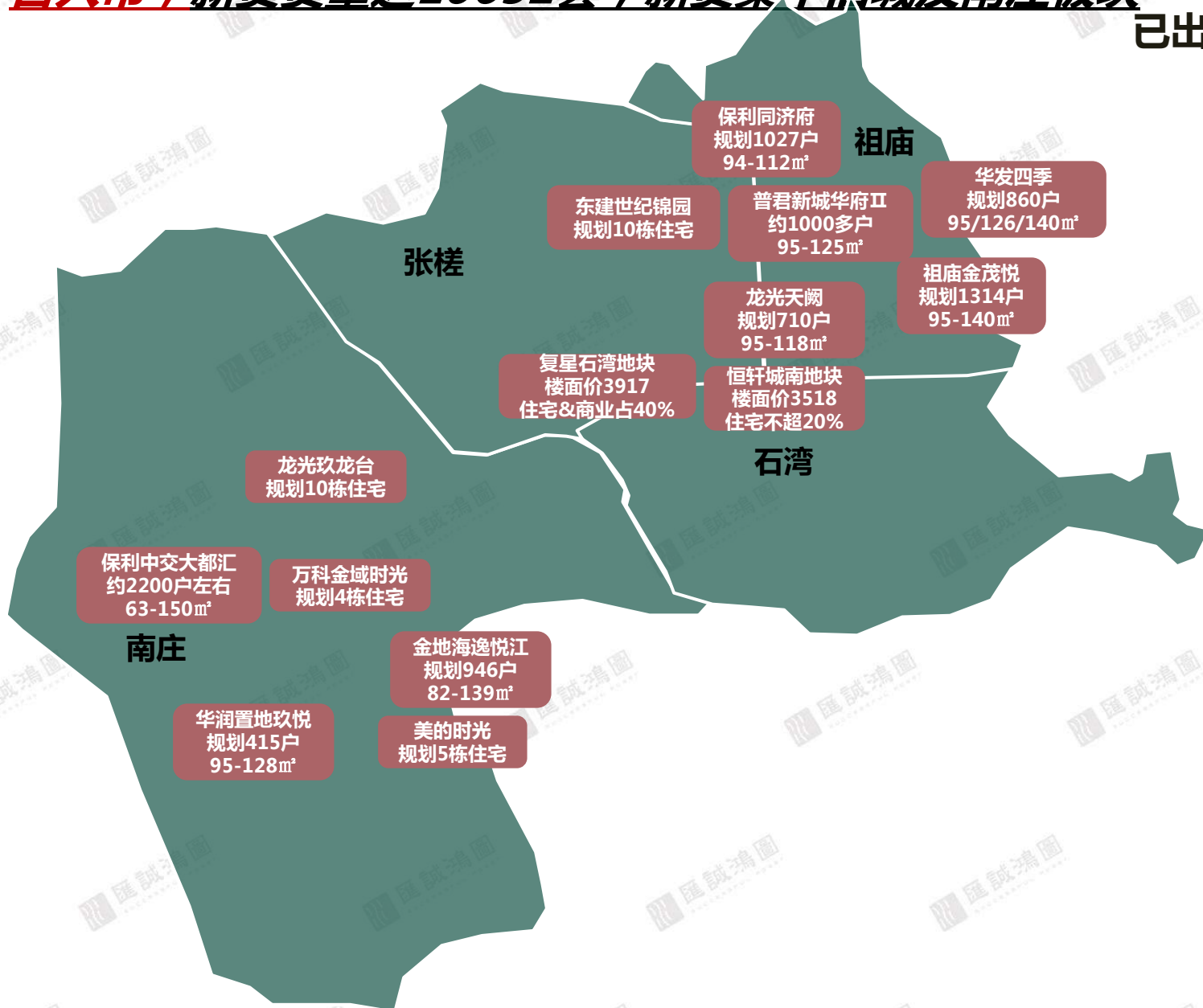


【禅城货量】全区名义库存去化仅6个月！据不完全统计，禅城下半年将有14个纯新项目入市，新货货量达10652套，新货集中旧城及南庄板块

目入市，新货货量达10652套，新货集中旧城及南庄板块

已出预售未网签库存

去化周期 **6个月**

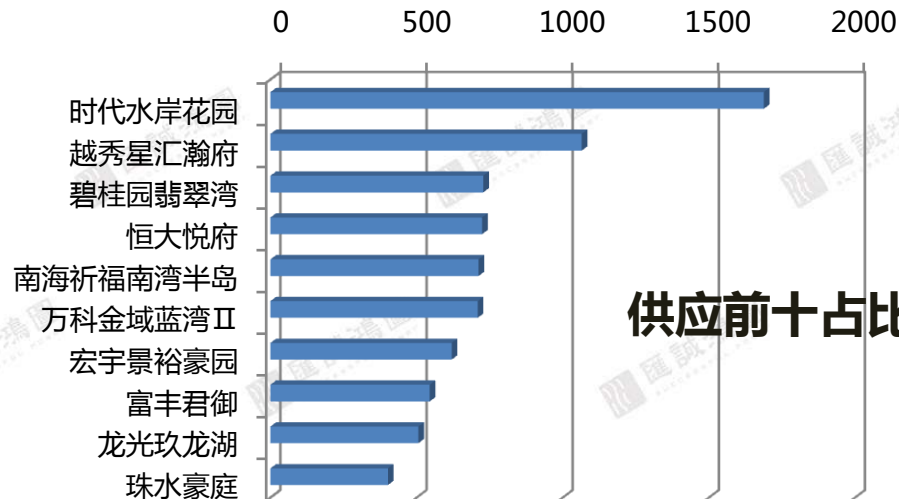
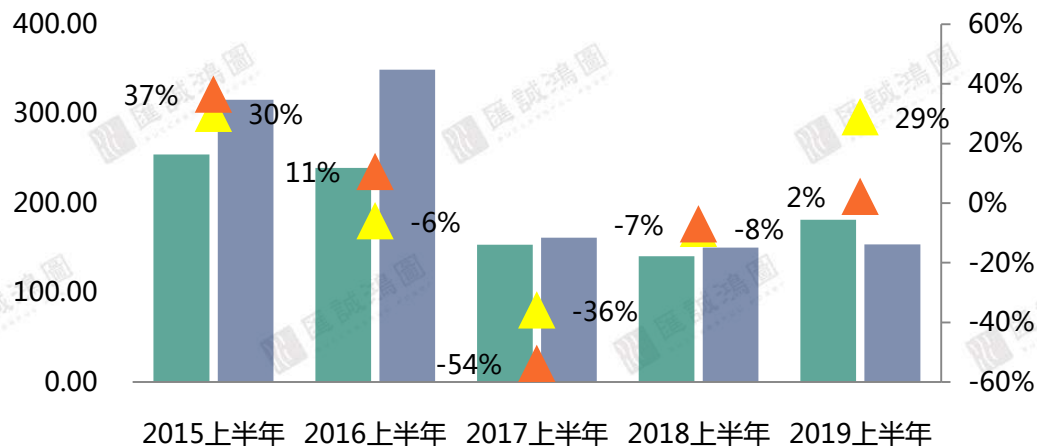


名义库存去化周期	
板块	去化周期
城南板块	8.9
旧城板块	6.8
绿岛湖板块	5.6
禅西板块	2.5

【南海供求】上半年供求同比上涨，供应同比涨幅达29%，新货前十项目贡献率达

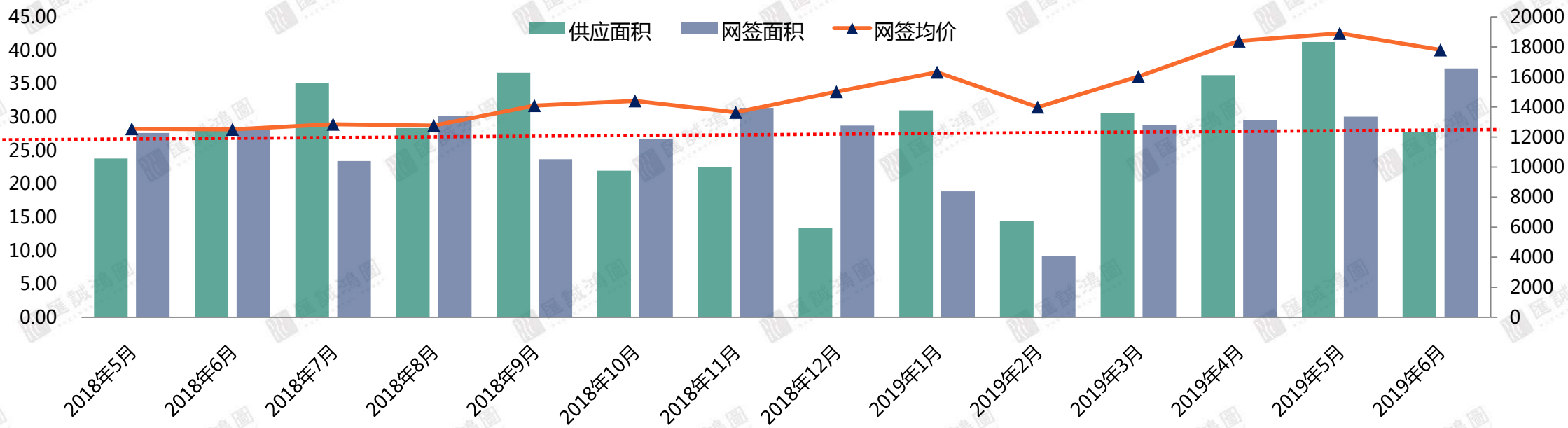
52%；3月后月度网签量均高于近一年网签均值，6月网签创近一年新高

近5年南海上半年供求情况



供应前十占比 **52%**

近一年南海月度供求走势



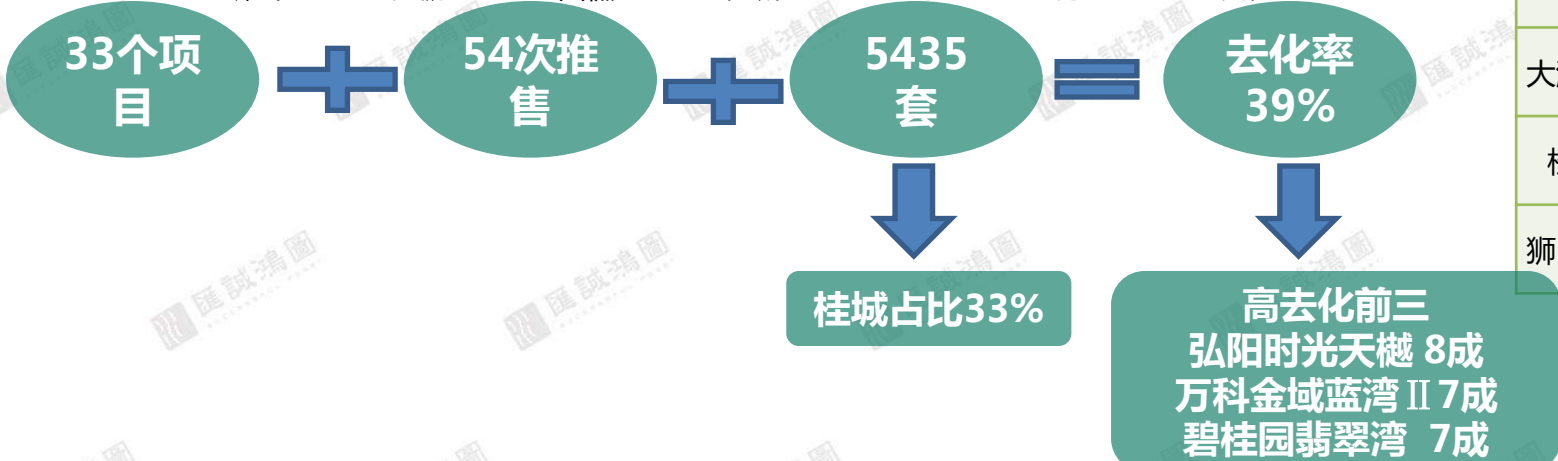
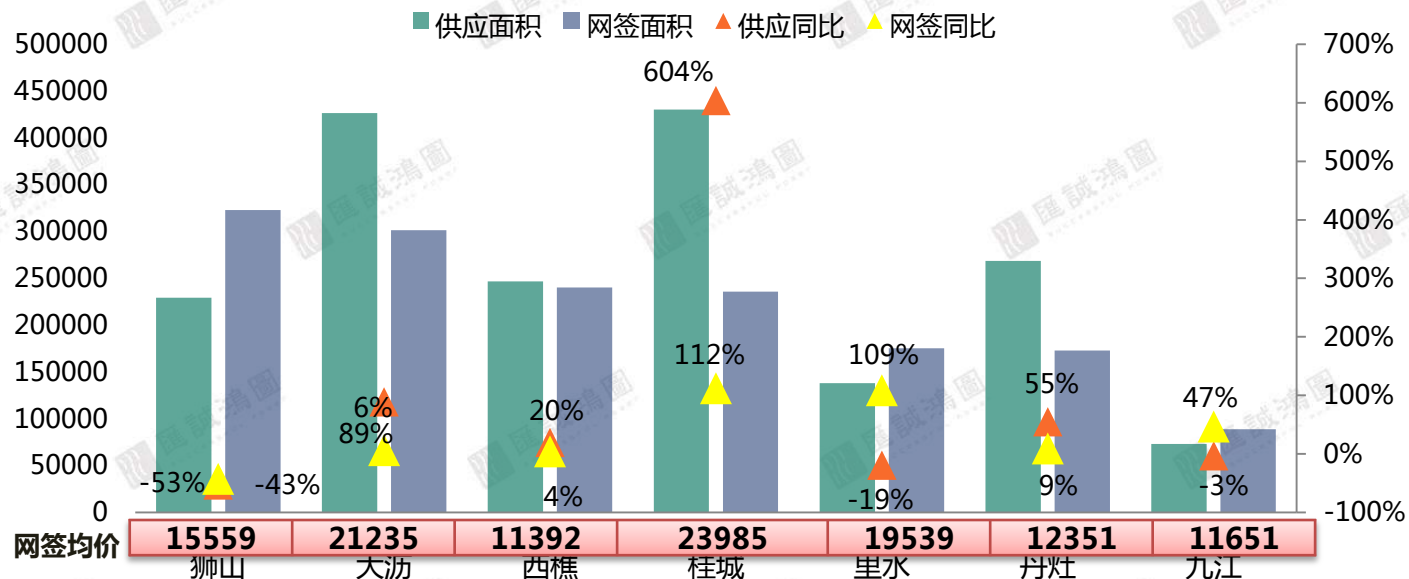
网签均值 26.7 万m²

【南海供求】 狮山市场近年在轨道时代的提振下，稳居全区供求前三，上半年网签居首，但新货衔接不足，供应同比大幅回落；桂城板块积极推新，新货占比达33%

首，但新货衔接不足，供应同比大幅回落；桂城板块积极推新，新货占比达33%

低价热销，高价新货入市去化乏力

2019年上半年南海各镇街供求情况



2019年上半年南海项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m²)	网签均价 (元/m²)
大沥镇-黄岐	时代水岸花园	1060	11.60	24546
狮山镇-小塘	时代领峰	790	8.54	16449
西樵镇	碧桂园翡翠湾	674	7.73	9347
里水镇	保利紫山	598	6.50	18596
丹灶镇	龙光玖龙湖	550	5.63	11966
丹灶镇	美的翰湖苑	436	5.09	11337
桂城街道	保利诺丁山	405	4.03	23235
大沥镇-黄岐	珠水豪庭	402	3.69	27966
桂城街道	宏宇景裕豪园	360	3.43	22067
狮山镇-狮山	新城璟城	326	3.98	16100

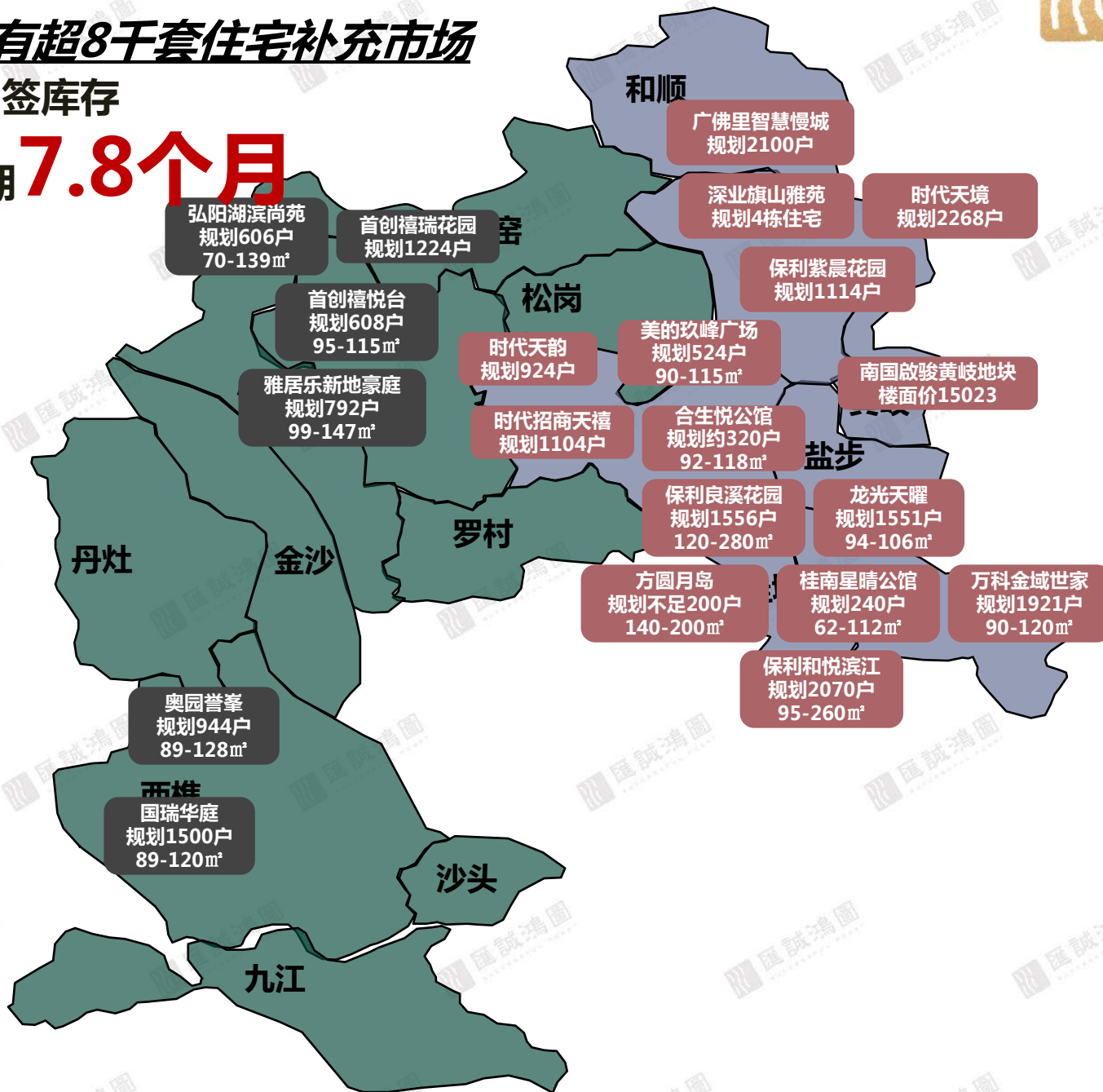
【南海货量】 全区名义库存去化7.8个月！未来新入市项目集中限购区；非限购区项目集中

中狮山及西樵；下半年狮山板块预计将有超8千套住宅补充市场

已出预售未网签库存

去化周期 **7.8个月**

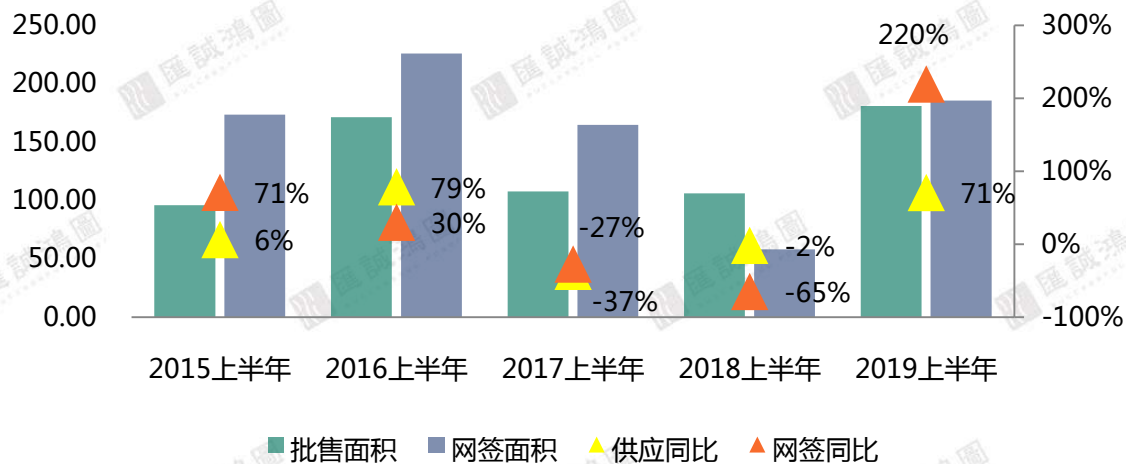
名义库存去化周期	
板块	去化周期
罗村	1.9
西樵	4.2
松岗	4.5
九江	4.5
官窑	4.8
和顺	4.8
丹灶	5.2
狮山	6.3
桂城	8.8
里水	10.0
小塘	10.1
大沥	13.6
金沙	19.1
盐步	19.4



【顺德供求】上半年新货积极入市推新，供应量创历史新高，前十项目占比52%；顺德

补签加速，网签同比上涨220%

顺德近5年上半年供求走势

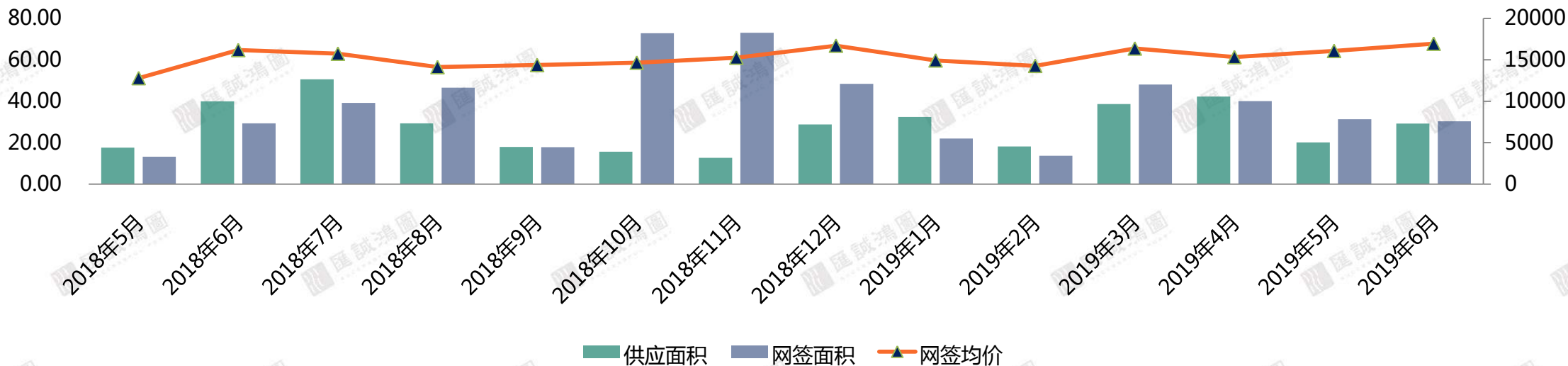


0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500



供应前十占比 **52%**

近一年顺德月度供求走势



【顺德供求】 东部热销，榜单占比过半，碧桂园凤凰湾价低量多强势托市；北部板块价格标杆，湾区

效应下吸引力强，新入市项目去化高，市场表现供不应求；西南部供求乏力，产业及政策利好吸引多品牌

开发商集中进入，但片区需求容量有限，片区需求并未被拉高

全区平均去化率：**47%**！

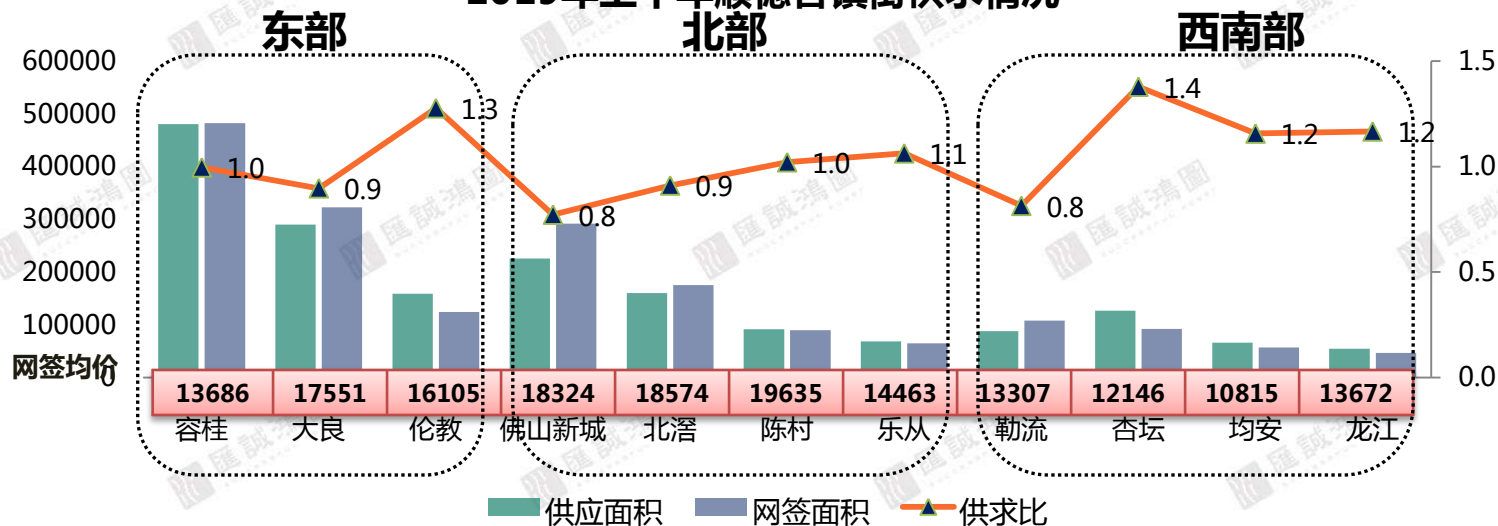
新入市项目去化情况

项目个数	板块	去化率
1	北滘	84%
1	佛山新城	72%
1	乐从	68%
1	伦教	52%
1	勒流	47%
3	大良	30%
1	杏坛	6%

2019年上半年南海项目网签排行榜（按套数）

板块	项目名称	网签套数	网签面积	网签均价
容桂	碧桂园凤凰湾	2952	34.21	13077
勒流	龙光玖龙府	871	8.56	12874
大良	万科金域滨江	605	6.46	19291
大良	保利碧桂园悦公馆	591	6.91	16222
佛山新城	泰禾佛山院子	562	9.32	16283
杏坛	万科金域学府	554	4.62	12836
佛山新城	保利天寰	518	6.20	21649
北滘	美的领贤公馆	481	4.17	13149
容桂	颐安灏景湾	475	5.62	14766
伦教	中海万锦公馆	377	4.61	16531

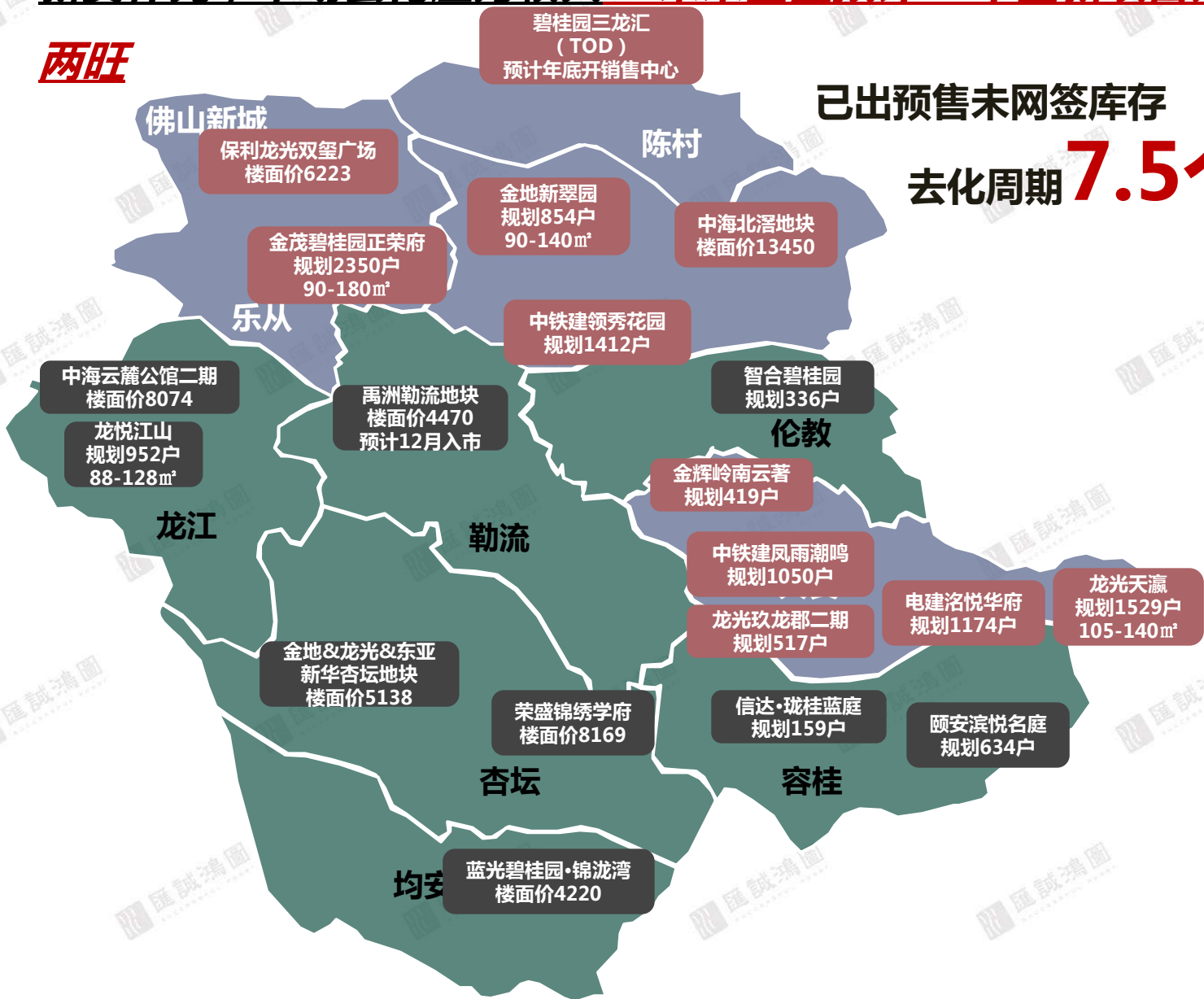
2019年上半年顺德各镇街供求情况



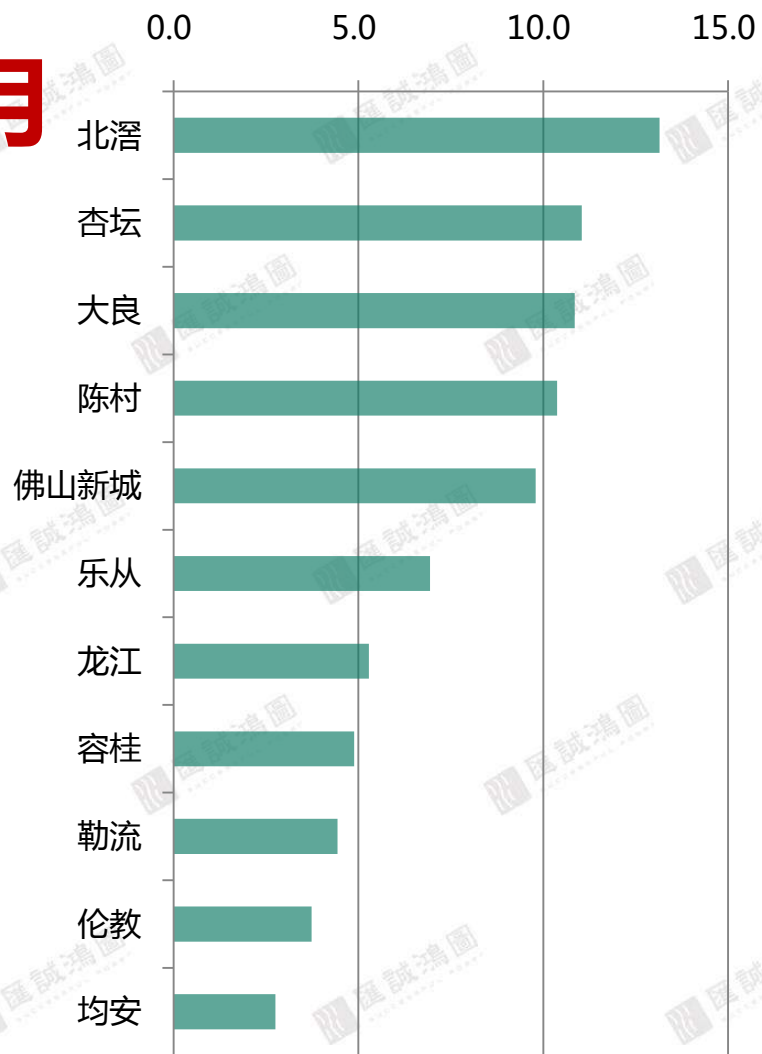
【顺德货量】 **全区名义库存去化7.5个月，北滘预估去化周期13个月，下半年预计有2000套**

新货补充，市场去化压力较大！未来全区预计20个全新项目入市，供应大填充，市场预计交投

两旺



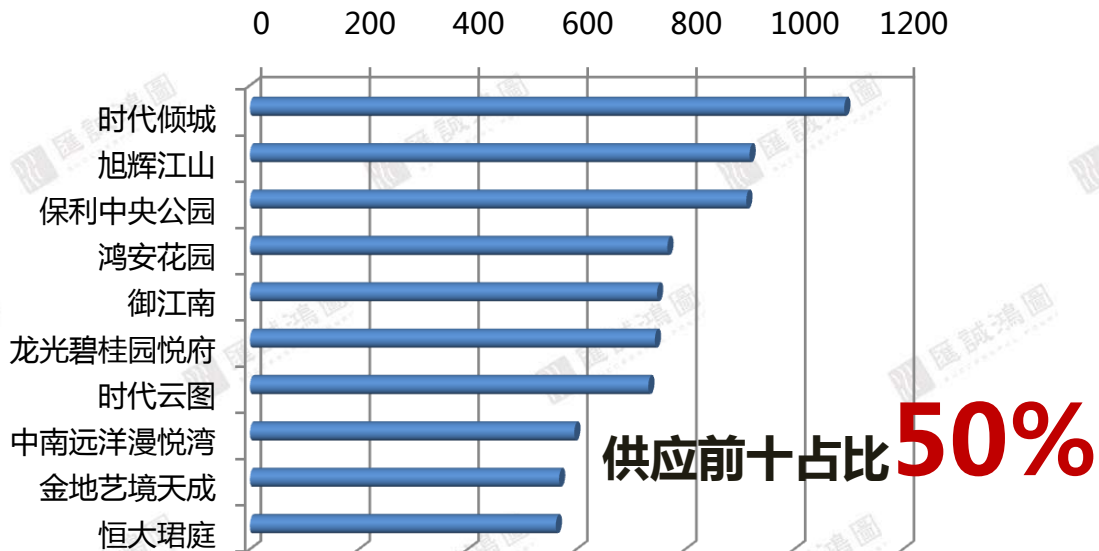
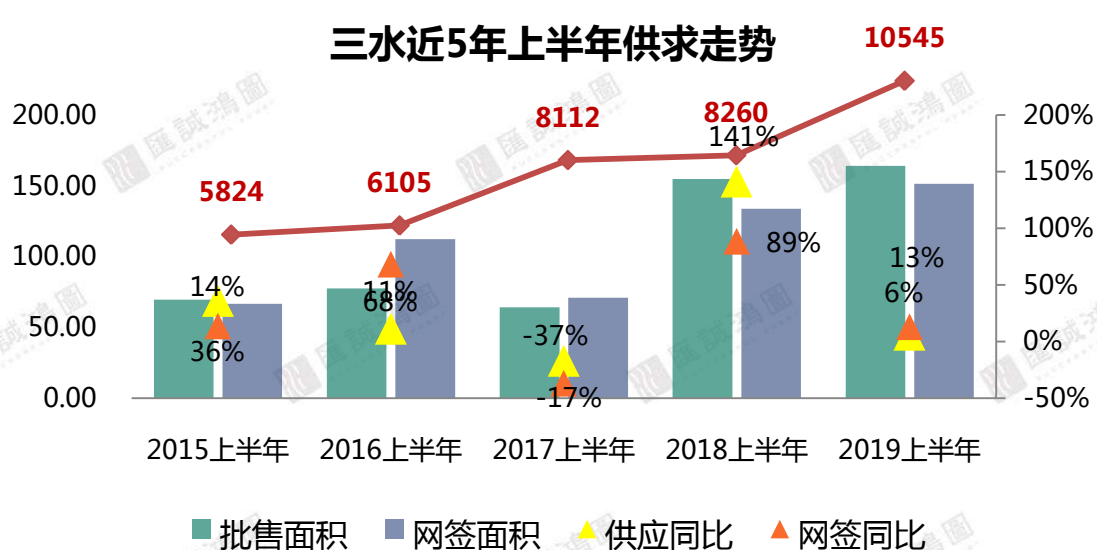
去化周期 (月)



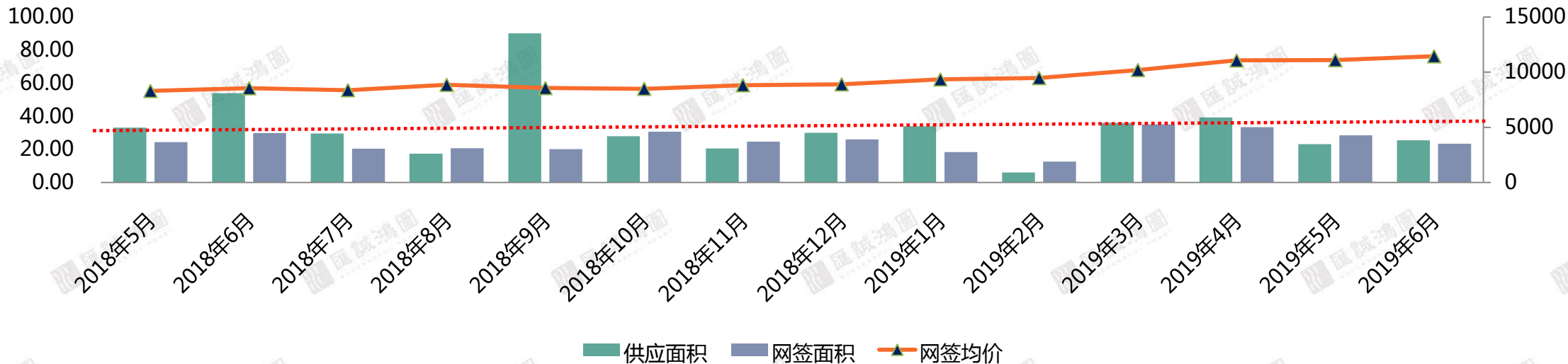
【三水供求】上半年供求同比小幅上涨，网签均价五年涨幅81%；3月网签冲高，而后

逐月下滑，月度网签均价稳步上涨

三水近5年上半年供求走势



近一年三水月度供求走势



【三水供求】三水新城、北江新区板块为供求主力；三水新城多项目齐发力带动供应同比增加2.5倍；时代倾城单盘供应超千套支撑大塘板块供应同比增加169%；南山板块去年零供应，上半年有两个项目入市打破供应荒

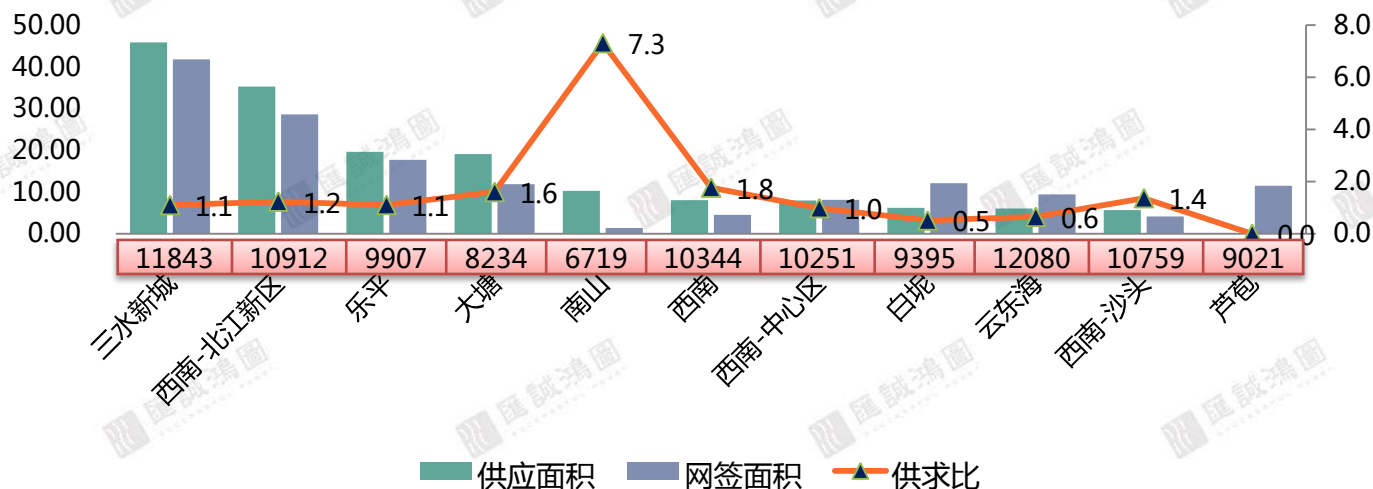
比增加2.5倍；时代倾城单盘供应超千套支撑大塘板块供应同比增加169%；南山板块去年零供应，上半年有两个项目入市打破供应荒



开盘去化率前三

三水新城	碧桂园佛山双子星城	七成
三水新城	保利中景花园	七成
北江新区	招商樾园	六成

2019年上半年三水各镇街供求情况



2019年上半年三水项目网签排行榜（按套数）

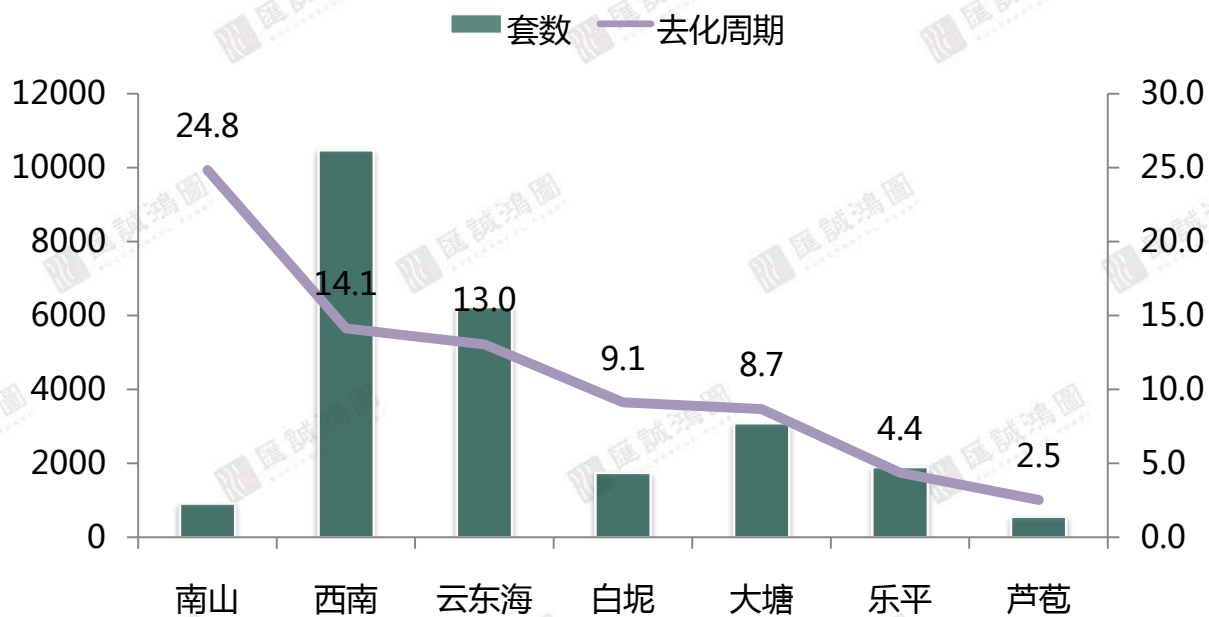
板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m²)	网签均价 (元/m²)
芦苞	万科魅力之城	1238	112456.7	9058
三水新城	保利中央公园	932	97442.69	10506
大塘	时代倾城	808	82686.64	8092
乐平	龙光碧桂园悦府	695	71923.73	10616
北江新区	时代南湾	518	58714.26	11324
三水新城	远洋华远天骄	490	47887.32	12077
三水新城	旭辉江山	488	50075.96	12366
乐平	龙光玖誉府	482	48761.61	9420
三水新城	中南远洋漫悦湾	481	49400.75	12499
北江新区	博雅滨江花园	457	57686.71	9578

【三水货量】全区名义库存去化10.1个月，去化压力大；芦苞去化压力最小，下半年预计

金科集美山水补充市场；三水新城+西南+北江未来有超6000套产品可推，市场压力较大；大塘与乐平分别超2000套、1500套货量可补充市场

已出预售未网签库存

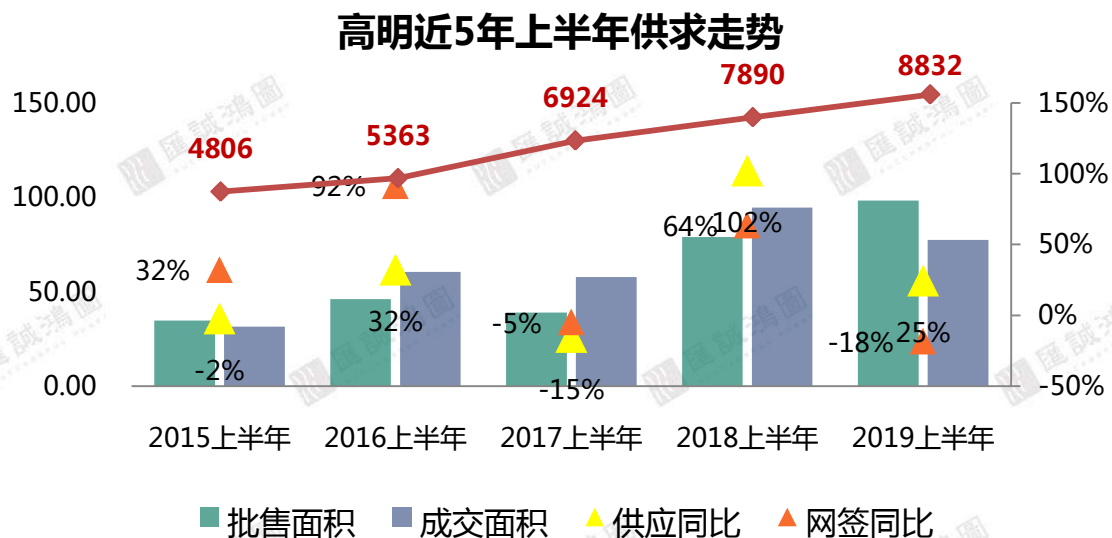
去化周期 **10.1个月**



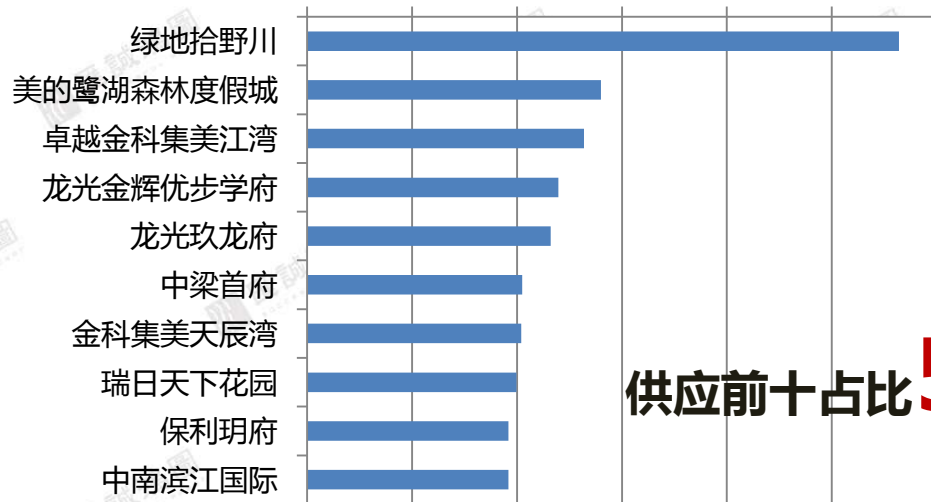
【高明供求】上半年新货入市积极，推高供应，同比增加25%，创历史新高；去化不如

预期，网签同比下降18%；网签均价5年涨幅达84%

高明近5年上半年供求走势

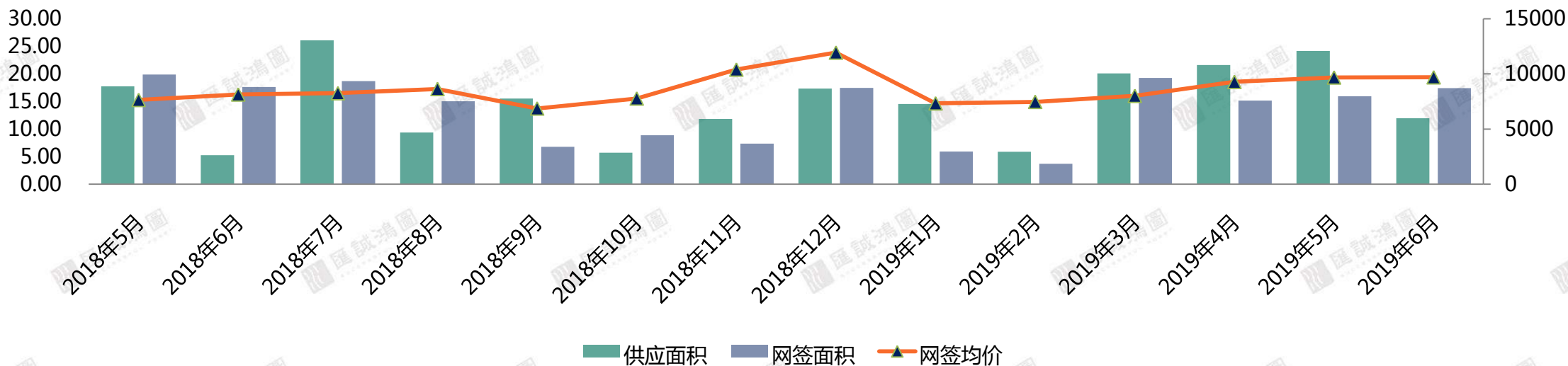


0 200 400 600 800 1000 1200



供应前十占比 **55%**

近一年高明月度供求走势



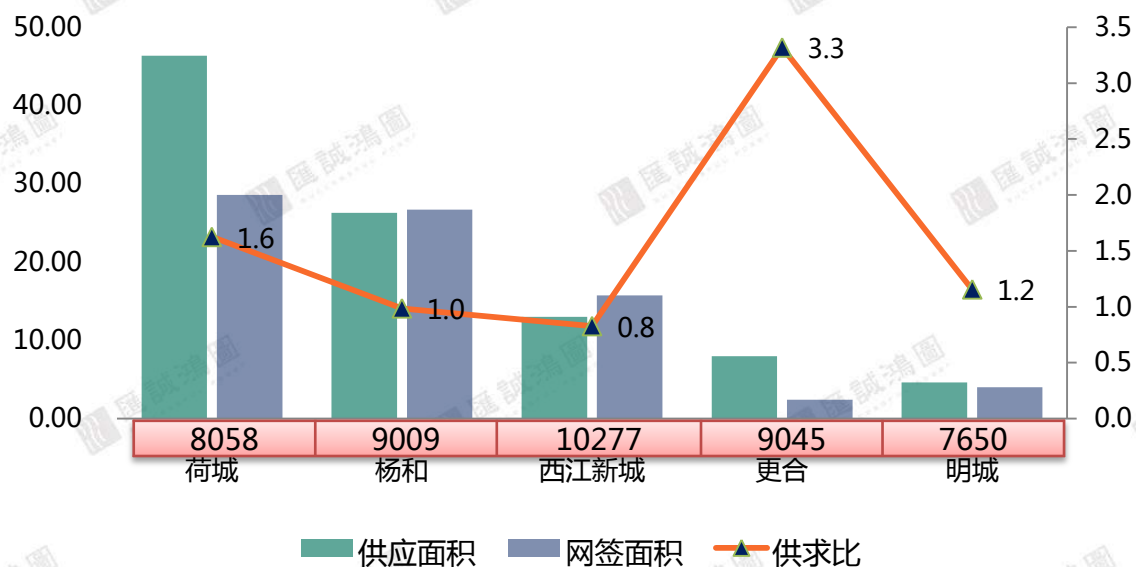
【高明供求】 近年政府发展杨和的旅游及产业，吸引人口流入，上半年杨和网签量占比

35%，逼近荷城，占领榜单前三席位，美的鹭湖别墅网签拉升整体网签均价；绿地拾野川

单盘支撑更合网签，其别墅网签拉升整体网签均价

2019年上半年高明项目网签排行榜（按套数）

2019年上半年高明各镇街供求情况



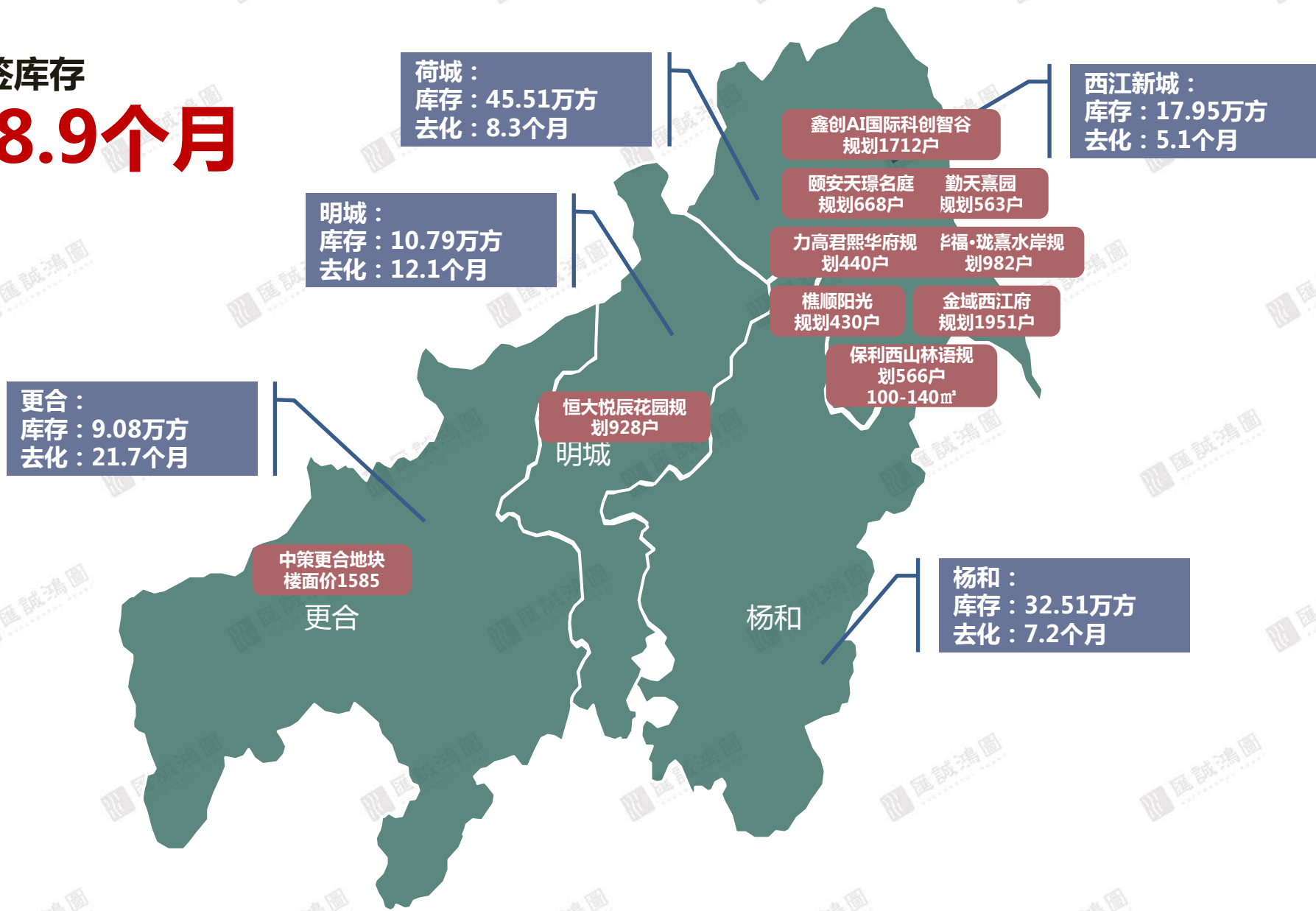
板块	项目名称	网签套数	网签面积 (万m ²)	网签均价 (元/m ²)
杨和	美的鹭湖森林度假城	652	75378.75	12515
杨和	欧浦花城	620	65291.18	6051
杨和	龙光玖龙府	491	49005.89	8308
荷城	瑞日天下花园	422	44974	7283
杨和	佛山美的城	325	38345.28	8139
西江新城	君御海城	308	38386.39	9671
更合	绿地拾野川	307	22488.93	9376
西江新城	美的明湖花园	307	36791.31	10767
明城	金科集美天辰湾	297	30539.09	8047
西江新城	保利玥府	287	34619.51	11355

【高明货量】 全区名义库存去化8.9个月；近期供地集中于西江新城及荷城旧城，未来新

项目聚集；更合去化周期全区最高，未来有中策新项目入市，压力膨胀

已出预售未网签库存

去化周期 **8.9个月**





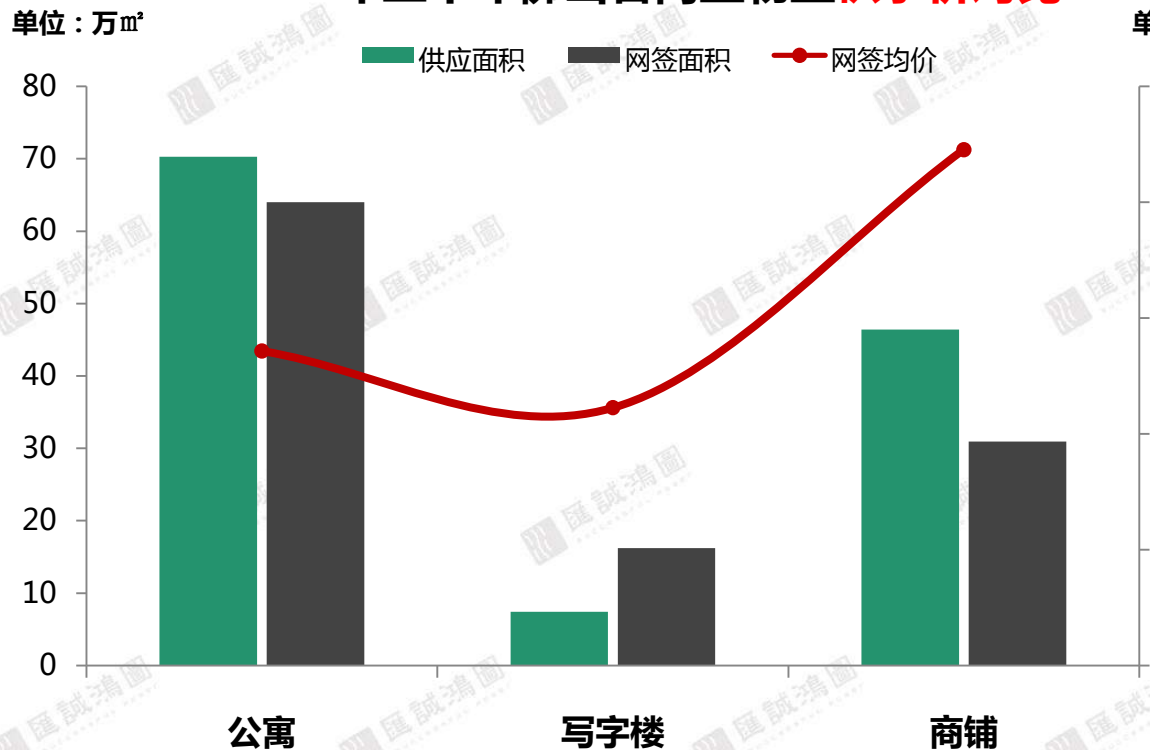
05

商业市场

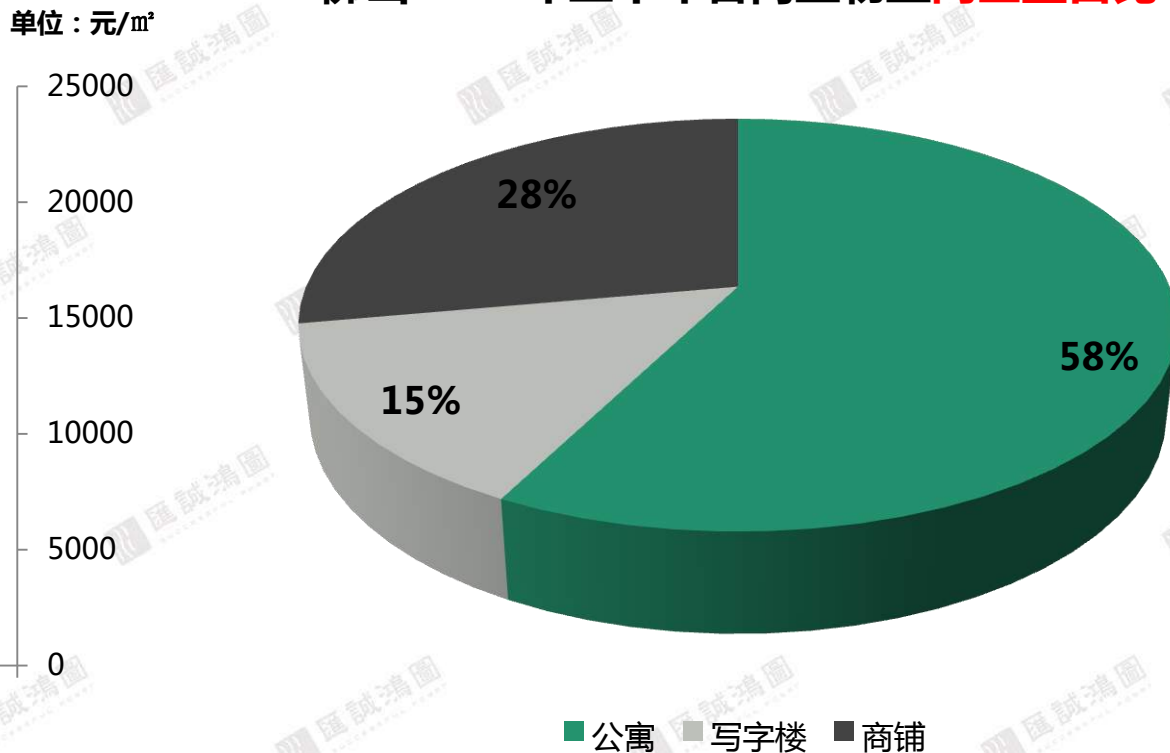
- 公寓交投热度放缓，市场企稳趋向更为细分、成熟；
- 写字楼供求下探低位，全市去库压力加剧；
- 商铺供大于求仍难逆转，产业园项目突围而出。

【商业市场】 商铺、写字楼市场交投表现相对疲软，公寓成交持续占据主导地位

2019年上半年佛山各商业物业供求价对比



佛山2019年上半年各商业物业网签量占比



□上半年横向对比三类物业来看，公寓供求量均超过60万 m^2 ，占绝对的主导地位，但市场呈现供过于求的态势；商铺上半年供应量大幅领先网签量，两者比例为1.5:1，全市库存量进一步加剧，去库周期愈发漫长；写字楼市场仍高举“去库存”大旗，在成交量出现显著收缩时，供应端的低迷带来库存的减少。

公寓市场

新增 供应

13976套

环比↓36% 同比↑26%

70.36万m²

环比↓38% 同比↑16%

网签 成交

14031套

环比↑16% 同比↓2%

63.98万m²

环比↑3% 同比↓10%

13571元/m²

环比↓6% 同比↓11%

库存 情况

39615套

环比↓3%

227.48万m²

环比↑0.5%

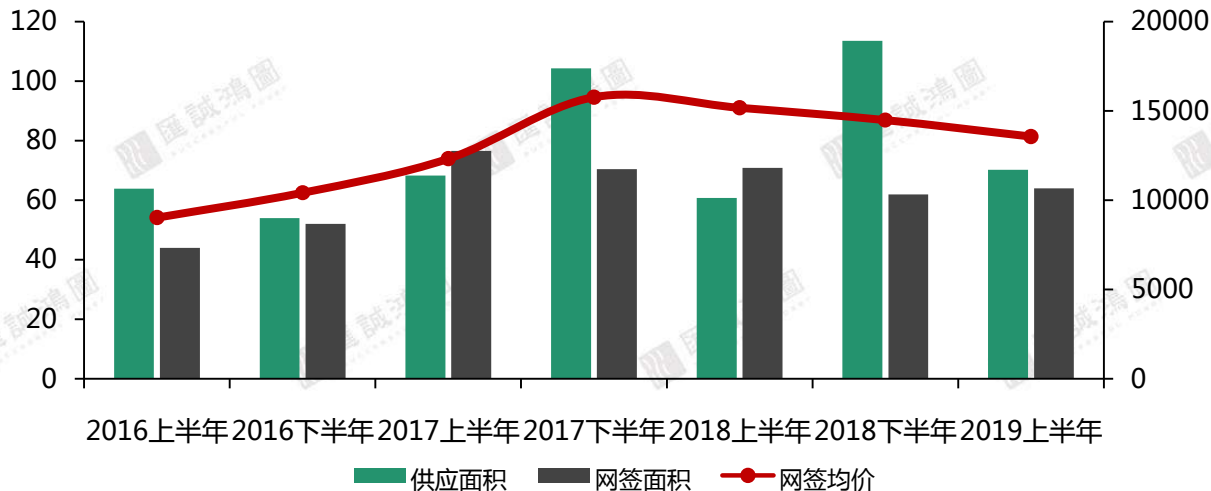
【公寓市场】随着住宅市场备案价放开等一系列影响，公寓市场整体热度放缓，网签量价

SUCCESSFUL POWER

同比皆有下滑，顺德扩大领先优势

单位：万m²

2016-2019年佛山公寓半年度供求价走势

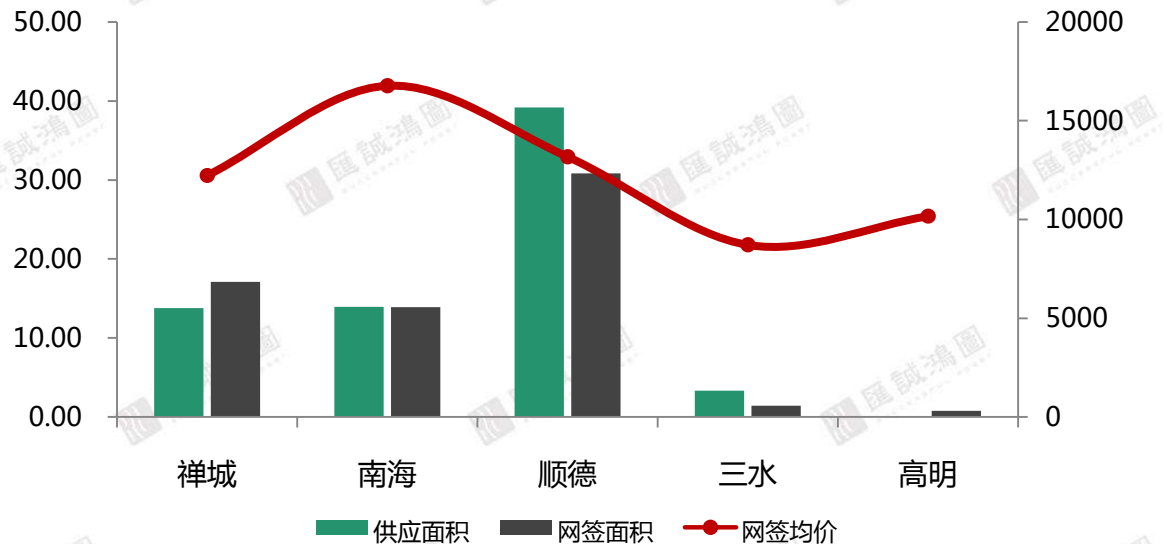


2019上半年佛山公寓网签量价变化情况

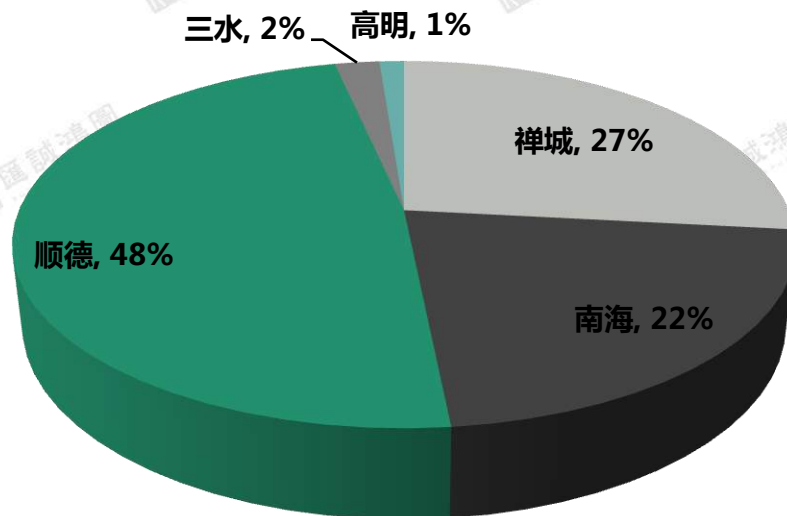
数据指标	数值	环比	同比
供应套数	13976套	↓36%	↑26%
供应面积	70.36万m ²	↓38%	↑16%
成交套数	14031套	↑16%	↓2%
成交面积	63.98万m ²	↑3%	↓10%
成交金额	86.82亿元	↓3%	↓19%
成交均价	13571元/m ²	↓6%	↓11%

单位：万m²

2019上半年佛山五区公寓供求对比



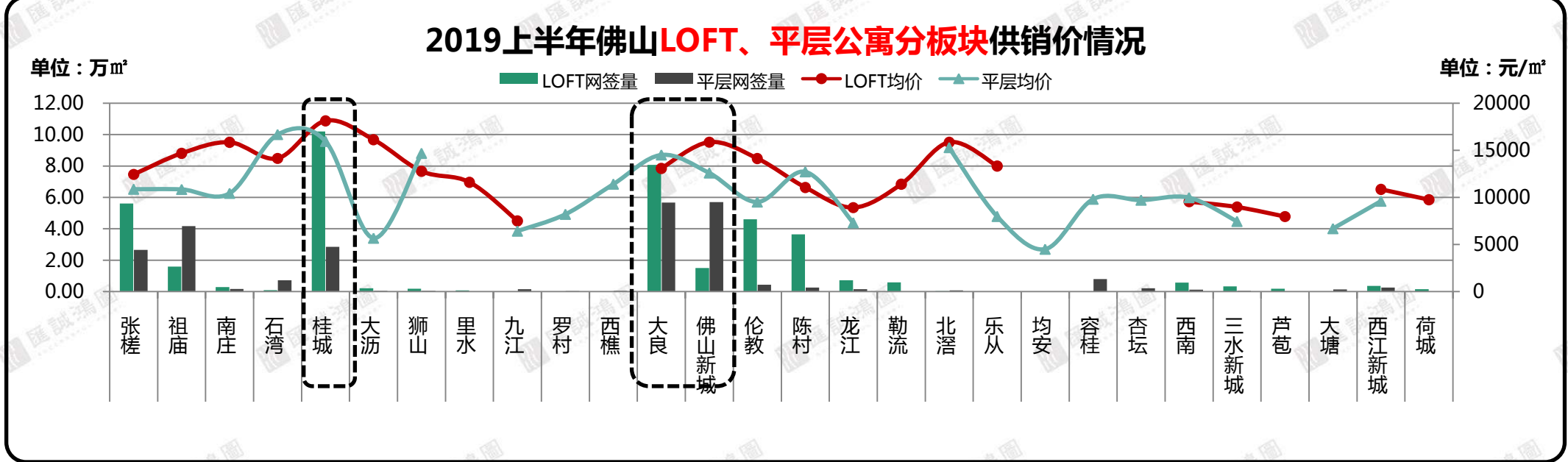
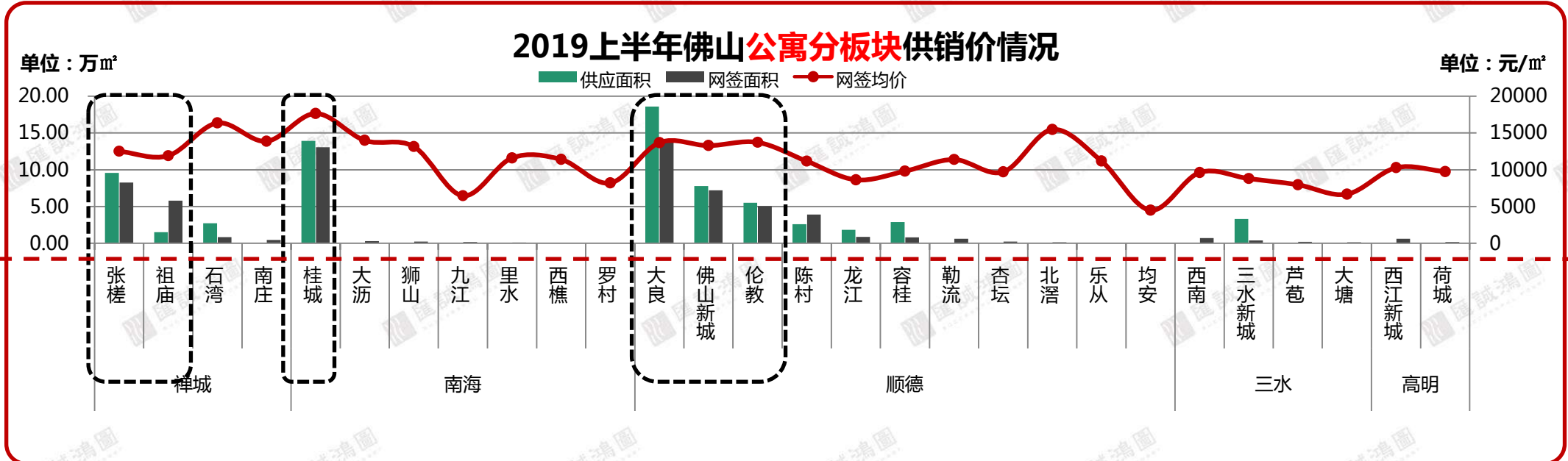
2019上半年佛山五区公寓网签量占比



【公寓分板块市场】大良、桂城供销领衔，全市共六个镇街/区域网签破5万m²；

SUCCESSFUL POWER

桂城LOFT产品网签量价皆领跑，大良、佛山新城平层产品交投最活跃

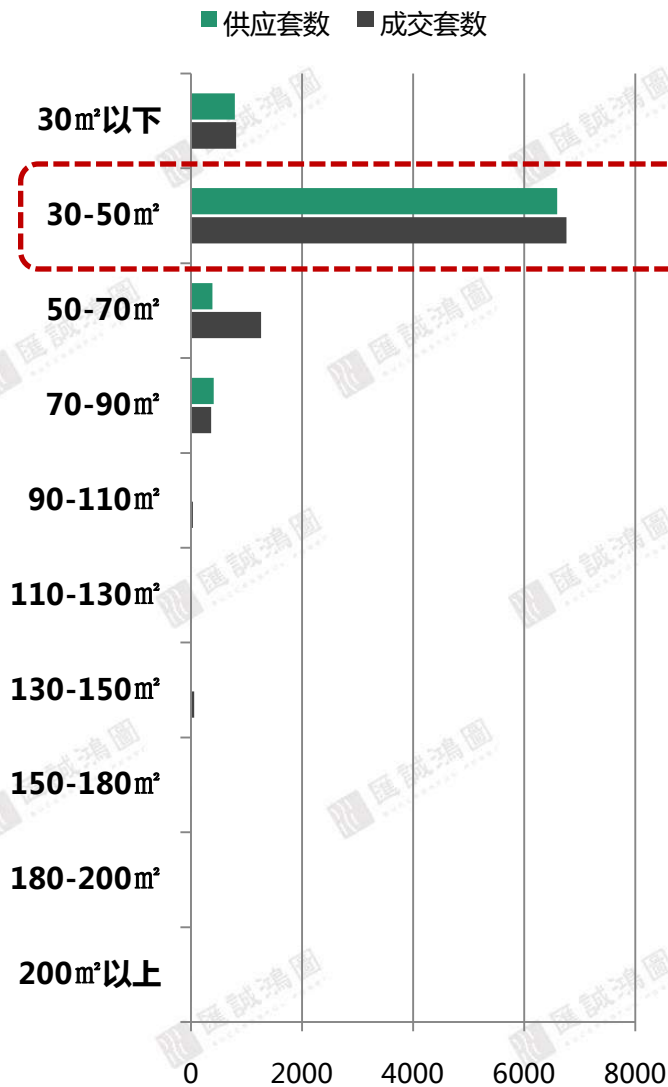


【公寓供求结构】 30-50m²户型的LOFT和平层成交占比同比均显著增加，上半

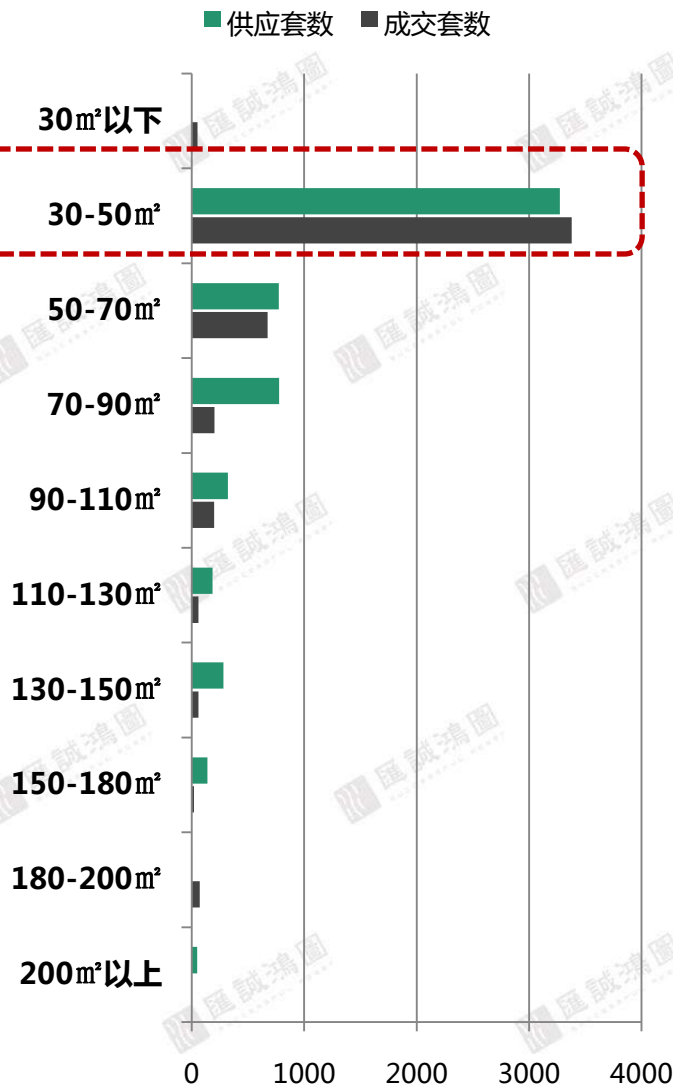
年此面积段LOFT产品供求量均为平层产品的2倍

SUCCESSFUL POWER

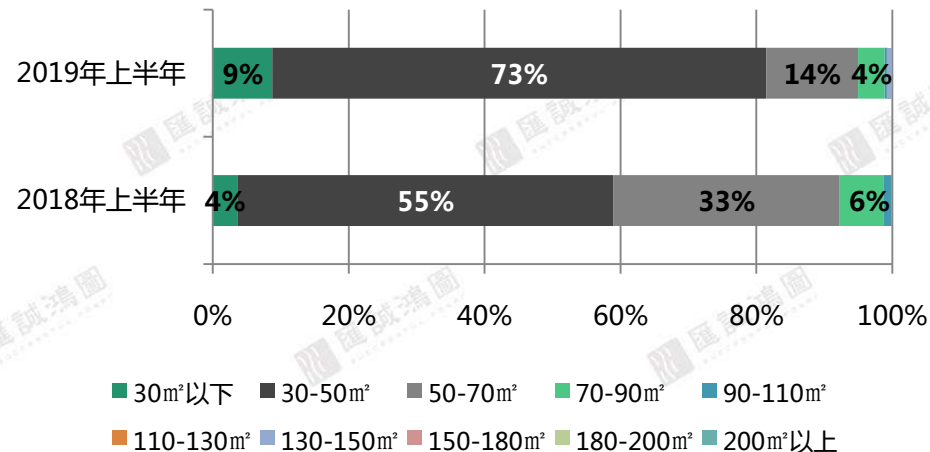
2019上半年佛山LOFT公寓供求结构



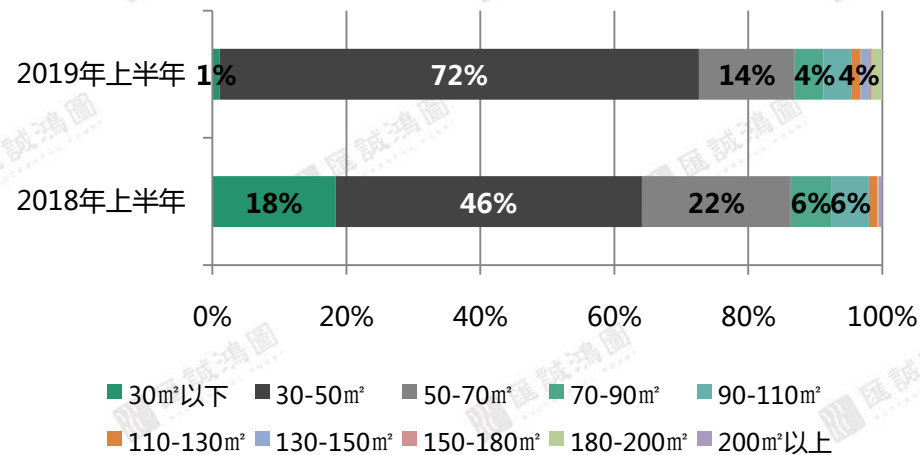
2019上半年佛山平层公寓供求结构



2019年上半年佛山LOFT公寓成交结构同比变化



2019年上半年佛山平层公寓成交结构同比变化



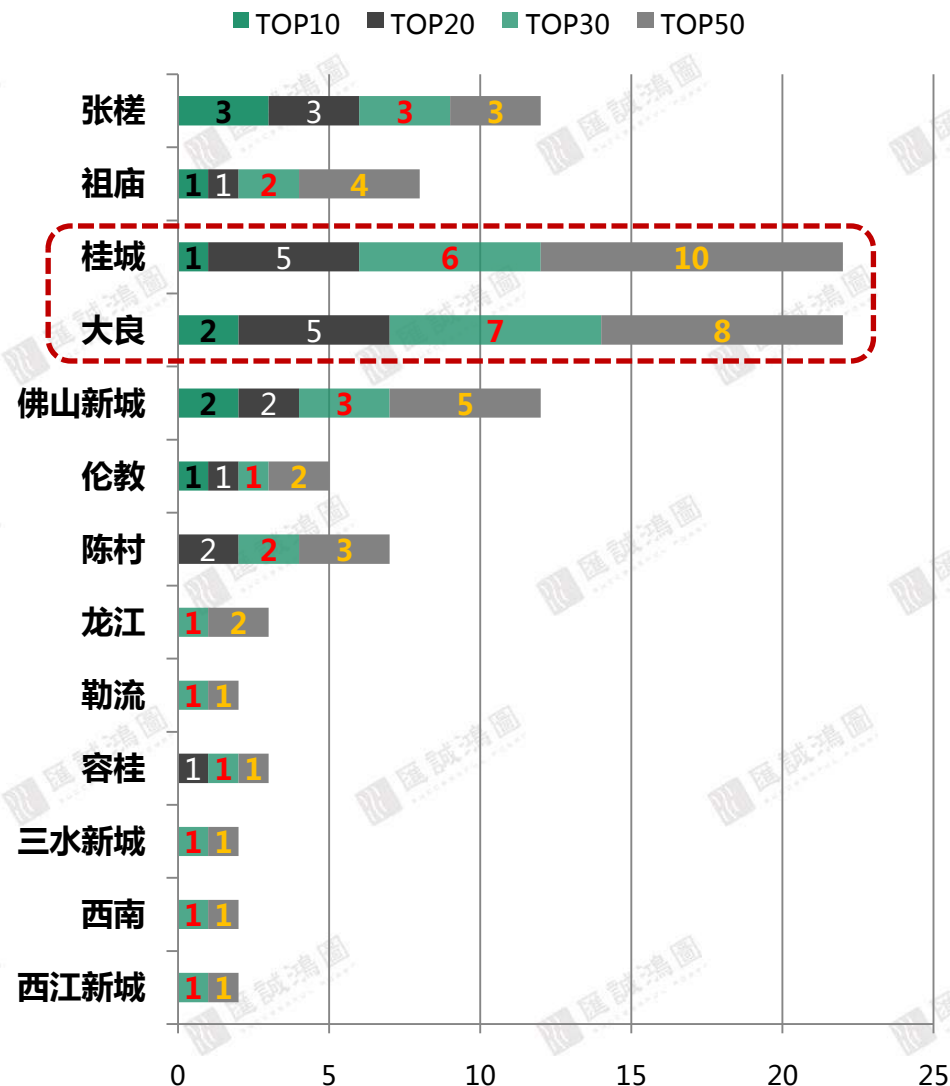
【公寓排行榜】桂城、大良多盘撑场，禅顺两区合计九盘入榜，跑量项目成主力

担当，TOP3网签套数均破千

2019上半年佛山公寓网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)
1	南海	桂城	万科A32	1735	5.81	10.64	18328
2	顺德	大良	力合阳光城云谷	1464	5.20	6.63	12741
3	顺德	伦教	万科星都荟	1387	4.46	6.28	14091
4	顺德	佛山新城	万科京都荟	943	3.65	4.70	12854
5	禅城	祖庙	敏捷金谷国际	931	4.68	5.26	11226
6	禅城	张槎	绿地未来城	588	3.04	2.89	9500
7	禅城	张槎	童梦天下	575	2.44	3.61	14791
8	禅城	张槎	碧桂园世纪滨江	530	2.79	3.85	13812
9	禅城	佛山新城	新鸿基泷景	454	1.71	2.11	12309
10	顺德	大良	龙光玖龙郡	373	1.56	1.94	12479

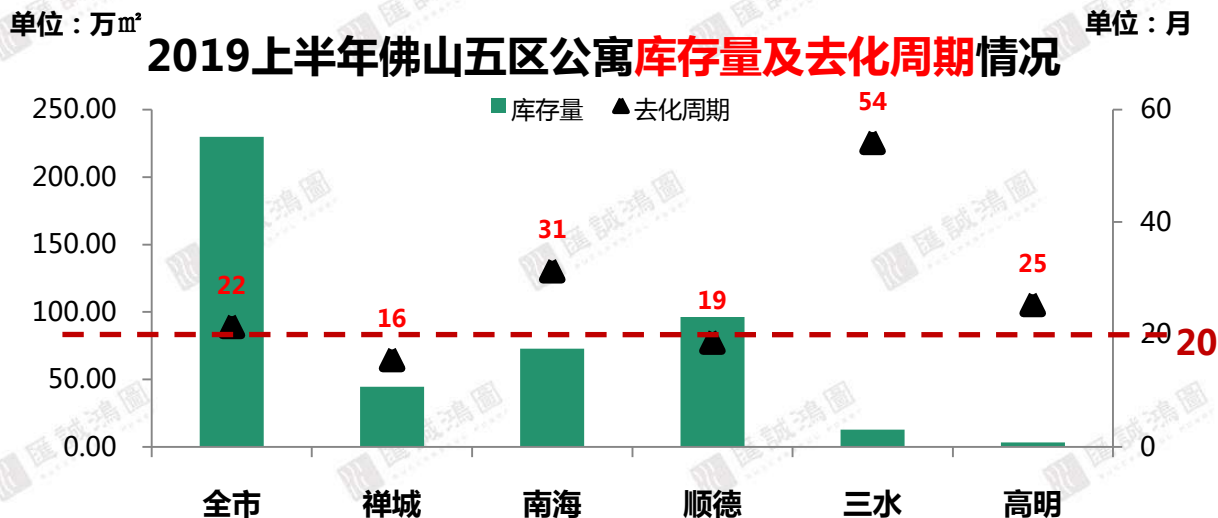
2019年佛山公寓分板块上榜项目分布



【公寓库存量】全市公寓库存近230万方，大良、桂城等交投主力板块去化时间在

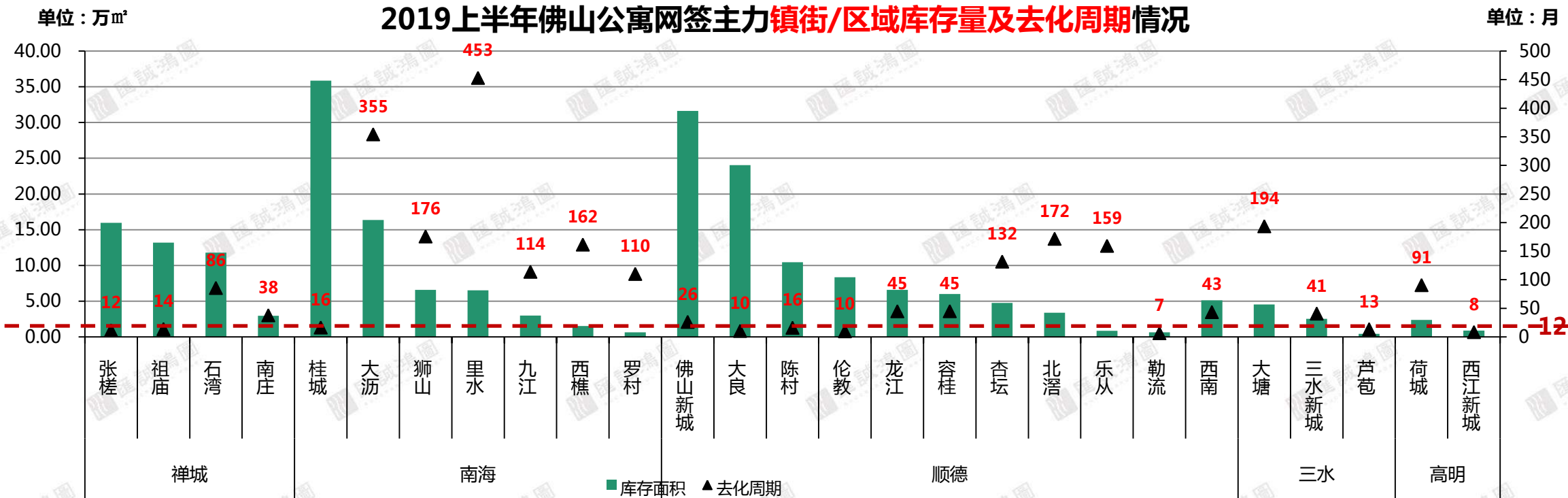
1年左右

SUCCESSFUL POWER



截止6月底，佛山公寓库存量约229.8万m²，环比增加1.5%，同比增加42%，预计去化周期约22个月，禅城、顺德两区低于全市平均值；

从各板块来看，桂城、佛山新城库存高企，张槎、大良、伦教等镇街去库周期均在一年以下。



【公寓新增供应】公寓未来可售货量仍较充足，预计将有逾2.5万套货量静待入市

2019年下半年开始佛山公寓项目新增+库存参照表

区域	项目名称	产品类型	库存套数	预计新增套数	面积区间	预计售价 (元/m ²)
禅城	嘉信深蓝大厦	LOFT	0	418	37-74m ²	吹风价2-2.4万/m ²
	CC ONE城市壹号广场	LOFT、平层	0	约3000	35-88m ²	待定
	招商岸芷汀兰	平层	0	1957	30-63m ²	待定
	合景阳光城领峰	平层	0	462	30-60m ²	待定
	星星凯旋国际	LOFT、平层	0	约2000	35-140m ²	待定
	童梦天下	LOFT、平层	300	—	36-70m ²	1.55万/m ²
	越秀岭南隽庭	LOFT	0	400	33-60m ²	—
	碧桂园世纪滨江	LOFT	40	—	44-72m ²	1.4万/m ²
	敏捷金谷国际	LOFT、平层	约200	—	41-62m ²	毛坯1万/m ² ，带装1.15万/m ²
	兆阳O立方	LOFT	200	0	38-61m ²	1.9万/m ²
	珑景汇景峰	平层	约200	—	38m ²	1.3万/m ²
	新福港鼎峰	平层	250	—	40-74m ²	1.8万/m ²
南海	保利良溪花园	LOFT、平层	0	—	65-100m ²	—
	保利玥上	平层	0	1183	75-135m ²	待定
	佳兆业E立方	双钥匙、三钥匙、四钥匙	0	约1400	35-55m ²	待定
	保利天际	平层	约1060	0	101-157m ²	1.6-2.3万/m ²
	中盈国贸中心	LOFT	0	500	34/41/67m ²	—
顺德	中铝广场	平层	0	526	43、65m ²	—
	Poly The Face	LOFT、平层	约400	800	平层36-51m ²	平层1.4万/m ²
	泰禾佛山院子	LOFT或双钥匙	0	约600	38-45m ²	吹风价1.7万/m ²
	万科天空之城	LOFT、平层	0	约6300	33-45m ²	待定
	顺德未来城	平层	0	约1500	30-50m ²	待定
	鸿坤创智天地	—	0	500	—	待定
	力合阳光城云谷	LOFT	约300	约1200	28-66m ²	1.25万/m ²
	华侨城蓝岸公寓	平层	297	0	47-107m ²	1.85万/m ²
	顺德绿地中心	LOFT、平层	310	—	61-68m ²	1.5万/m ²
	怡龙湾公寓	LOFT、平层	255	0	42-78m ²	平层1.9万/m ²
	物联创智谷	LOFT、双钥匙、四钥匙	—	744	31/41/77m ²	1.1万/m ² 起
龙光玖龙郡	LOFT	200	约1500	29-49m ²	1.2万/m ²	

小计

4012

24990

总计

28602

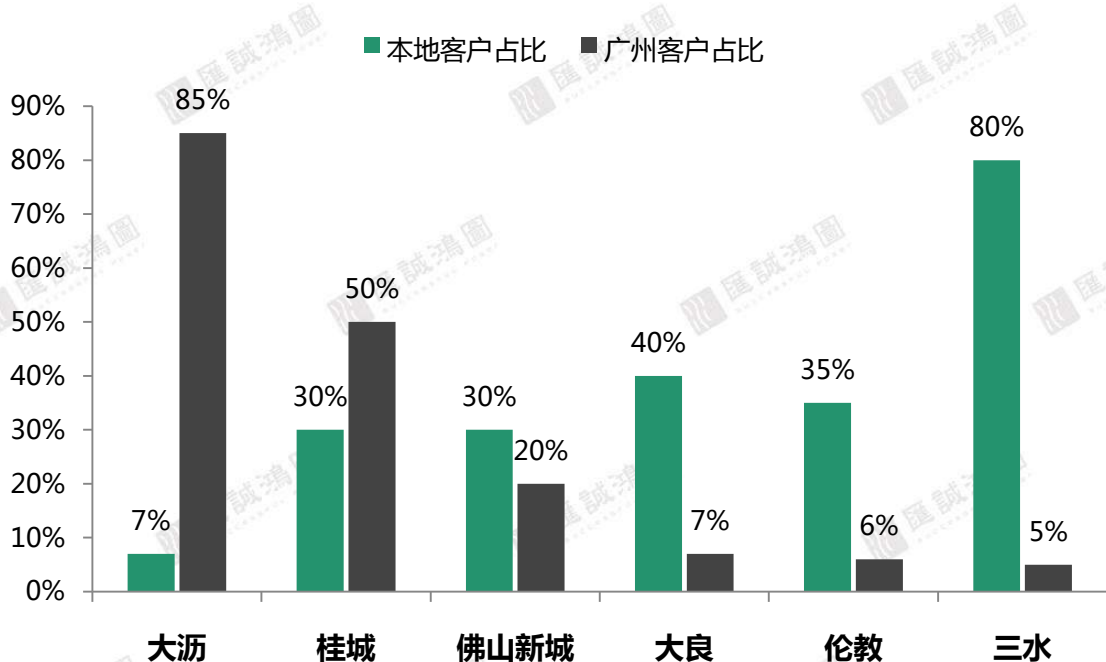
备注：红色字体为暂未推售过公寓的项目，黑色字体为已推售过公寓的项目，以上为不完全统计，仅供参考

【公寓客户及渠道】近八成公寓项目引入渠道带客，桂城、大沥板块较受广州客

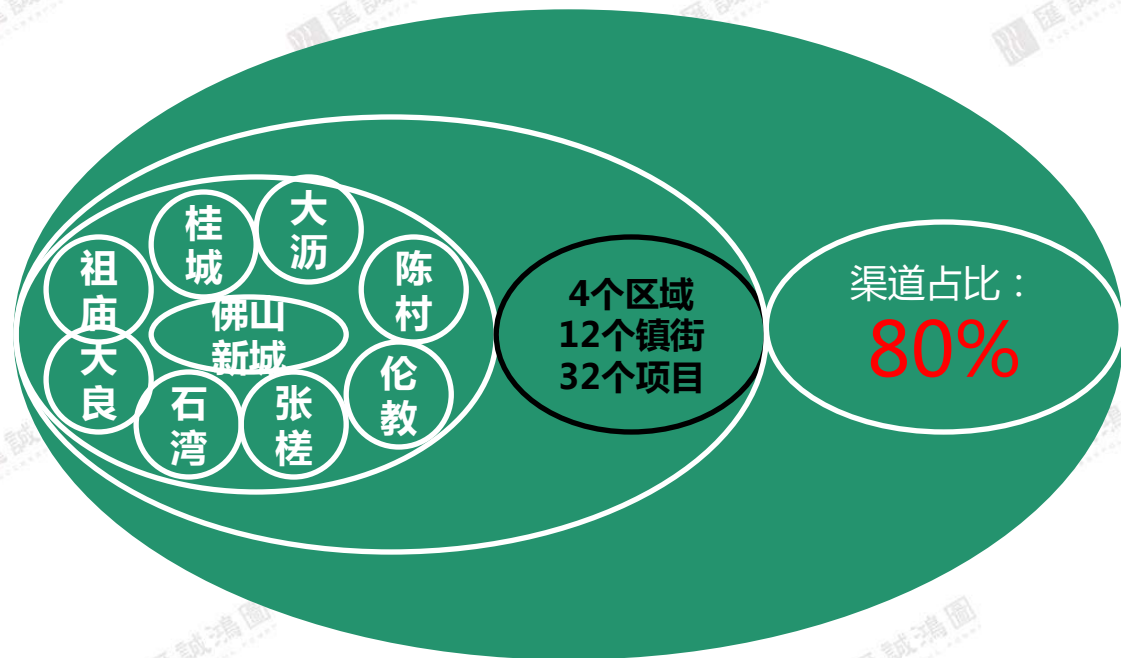
SUCCESSFUL POWER

户青睞

2019年佛山部分板块公寓客户占比情况



2019上半年佛山公寓项目引入渠道情况



□据不完全统计，目前全市大概有八成的公寓项目引入渠道进行销售，在今年公寓市场交投热度有所放缓，客户投资趋向理性的情况下，通过渠道拉动客户成交，已成为多个项目实现去化的常规手段；

□而在客户成交占比方面，桂城、大沥板块依靠优越的区位和成熟的配套，以及渠道主打广州客户，促使两区域广州客户占比较高；而大良、伦教、三水等区域则仍是以本地投资客户为主，广州客户优先选择住宅产品。

写字楼市场

新增 供应

933套

环比↓23% 同比↑54%

7.44万m²

环比↓66% 同比↓2%

网签 成交

1106套

环比↓49% 同比↓17%

16.21万m²

环比↓48% 同比↓27%

11121元/m²

环比↓4% 同比↑1%

库存 情况

11724套

环比↓7%

194.35万m²

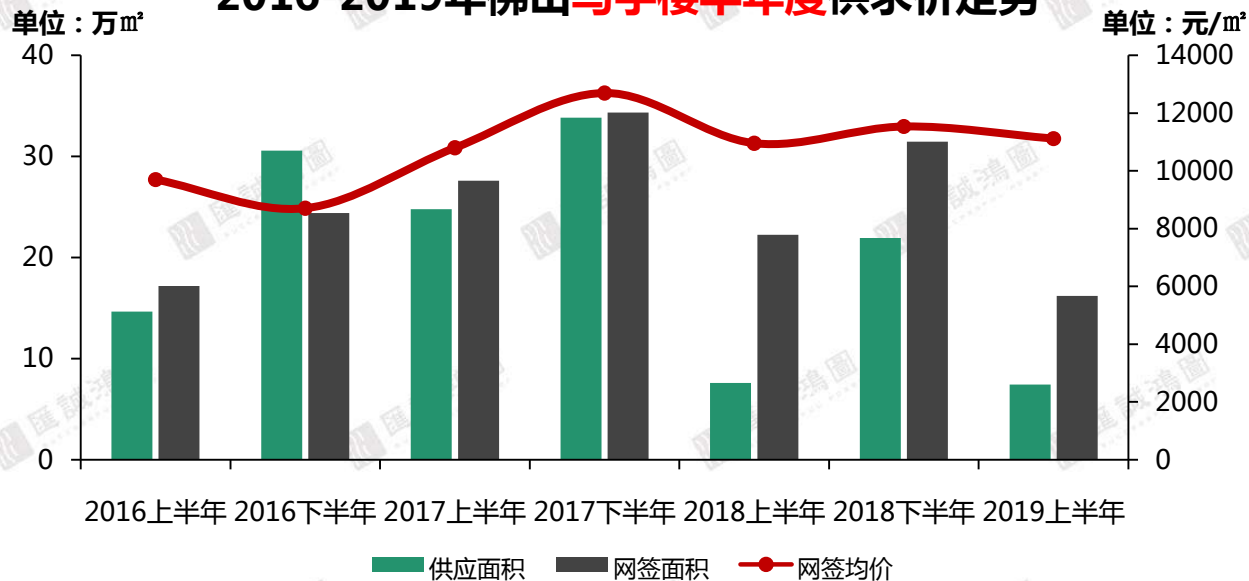
环比↓7%

【写字楼市场】全市交投呈现低迷态势，供求滑落至近四年低位，南海占据“半壁江山”，禅城成价格领导者

SUCCESSFUL POWER

壁江山”，禅城成价格领导者

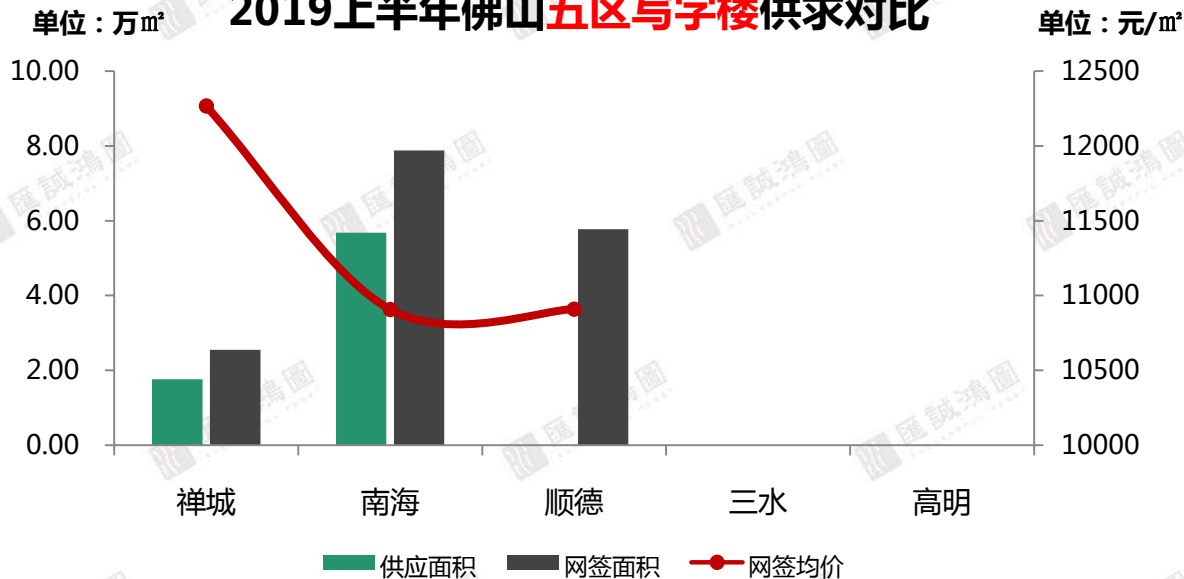
2016-2019年佛山写字楼半年度供求价走势



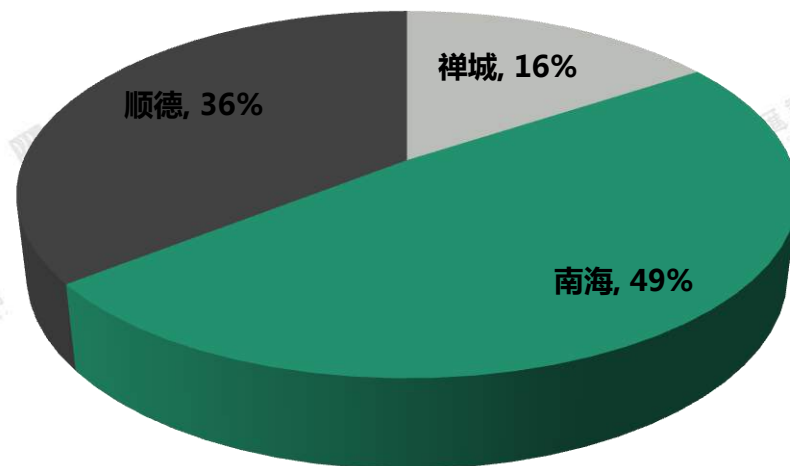
2019上半年佛山写字楼网签量价变化情况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	933套	↓23%	↑54%
供应面积	7.44万m ²	↓66%	↓2%
成交套数	1106套	↓49%	↓17%
成交面积	16.21万m ²	↓48%	↓27%
成交金额	18.02亿元	↓50%	↓26%
成交均价	11121元/m ²	↓4%	↑1%

2019上半年佛山五区写字楼供求对比



2019上半年佛山五区写字楼网签量占比



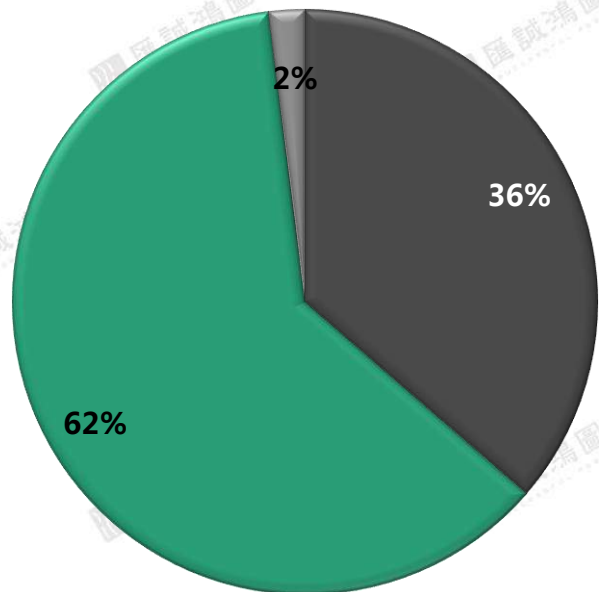
备注：三水、高明上半年无写字楼供应与网签

【写字楼结构分析】 粤港澳大湾区规划有望增加产业型写字楼的供应，面积段在

120-150m²，总价段在100-200万的产品去化表现最好

SUCCESSFUL POWER

2019上半年佛山写字楼分档次占比



■ 产业型写字楼 ■ 甲级写字楼 ■ 乙级写字楼

2019上半年佛山写字楼面积段-总价段分析（套数占比）

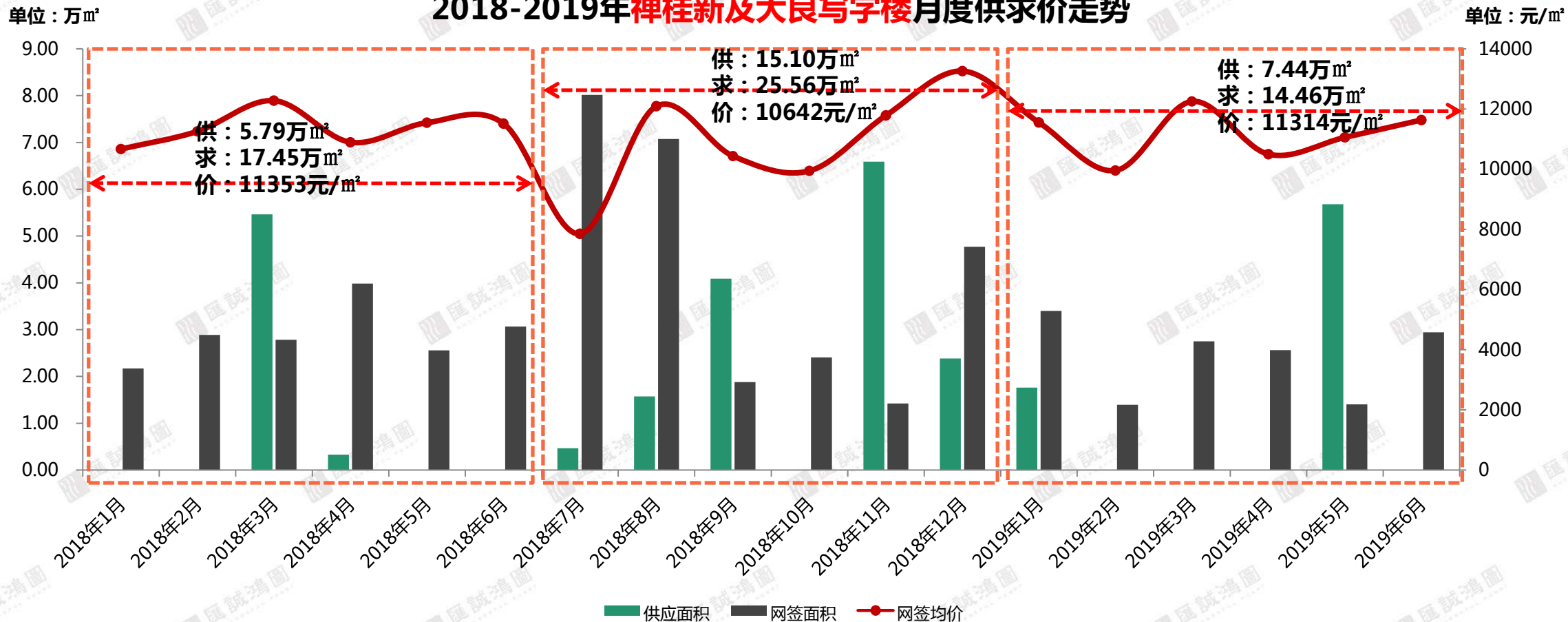
总价段 (万元) 面积段 (m ²)	<50	50-70	70-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	>350	合计
<40	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
40-60	1%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
60-80	1%	3%	7%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	17%
80-100	0%	2%	10%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	18%
100-120	0%	0%	2%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	9%
120-150	0%	0%	1%	8%	14%	4%	0%	0%	0%	26%
150-200	0%	0%	0%	2%	6%	4%	1%	0%	0%	13%
200-250	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	4%
250-300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
>300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	6%	7%
合计	4%	10%	19%	24%	24%	9%	2%	1%	6%	100%

□从档次上划分，甲级写字楼网签占比超过六成处于领先地位，而产业型写字楼占比接近四成，成为另一交投主力。随着粤港澳大湾区建设的推进，“佛山+广州”、“佛山+香港”在多个高端产业展开合作，产业型写字楼项目的供应将逐渐增多；

□从面积段-总价段分析来看，全市写字楼成交主力面积段集中在60-100m²和120-150m²，主力总价段为100-200万。

新能源汽车小镇招商表现亮眼

2018-2019年禅桂新及大良写字楼月度供求价走势



□2019上半年禅桂新及大良写字楼网签呈“量跌价稳”。1-6月，整体供应面积为7.44万m²，同比增加28%，环比减少51%；网签面积为14.46万m²，占比全市近九成，同比减少17%，环比减少43%；网签均价11314元/m²，同比保持稳定，环比上涨6.3%。桂城板块仍为全市交投主力区域，千灯湖和平洲板块汇聚多个优质项目，而位于大良的产城融合项目顺德新能源汽车小镇表现相当抢眼，项目聚焦产业导入，上半年其已完成招商面积逾4万m²，超过60家企业率先进驻。

【写字楼排行榜】桂城聚集优质高端写字楼项目，大良两盘去化表现强势，顺德

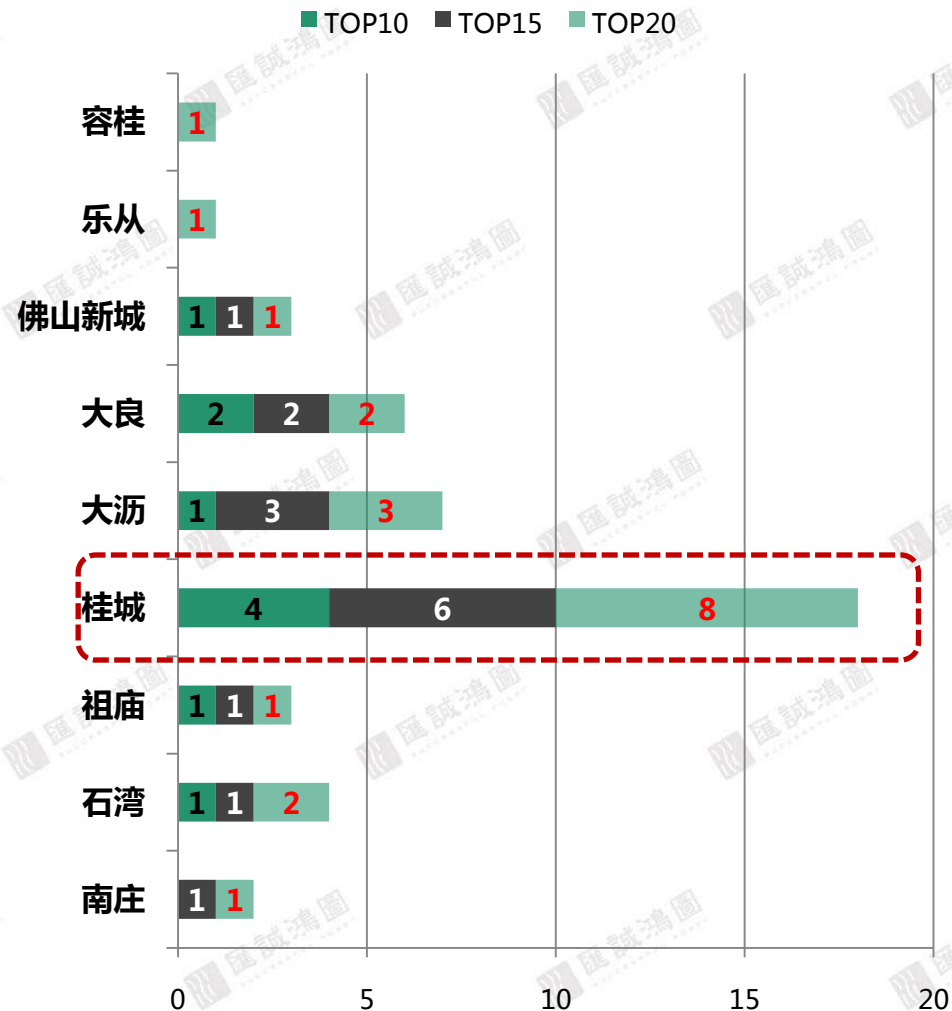
新能源汽车小镇聚焦产业，与传统写字楼形成差异化定位

SUCCESSFUL POWER

2019上半年佛山写字楼网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	大良	顺德新能源汽车小镇	170	23353.98	2.51	10761
2	南海	桂城	依云置地中心	123	9018.15	1.26	13946
3	顺德	大良	保利中环广场	97	15074.86	1.81	11980
4	南海	桂城	国际创智园	72	21150.38	1.85	8769
5	禅城	祖庙	禅城绿地金融中心	72	12786.25	1.73	13555
6	禅城	石湾	财富金鸿大厦	50	2321.48	0.26	11168
7	南海	桂城	天安中心	46	7174.45	0.83	11589
8	顺德	佛山新城	信保广场	42	6470.91	0.74	11436
9	南海	桂城	南海万科广场	32	5984.21	—	—
10	南海	大沥	广佛智城国际电商采购中心	32	2452.9	0.25	10363

2019年佛山写字楼分板块上榜项目分布

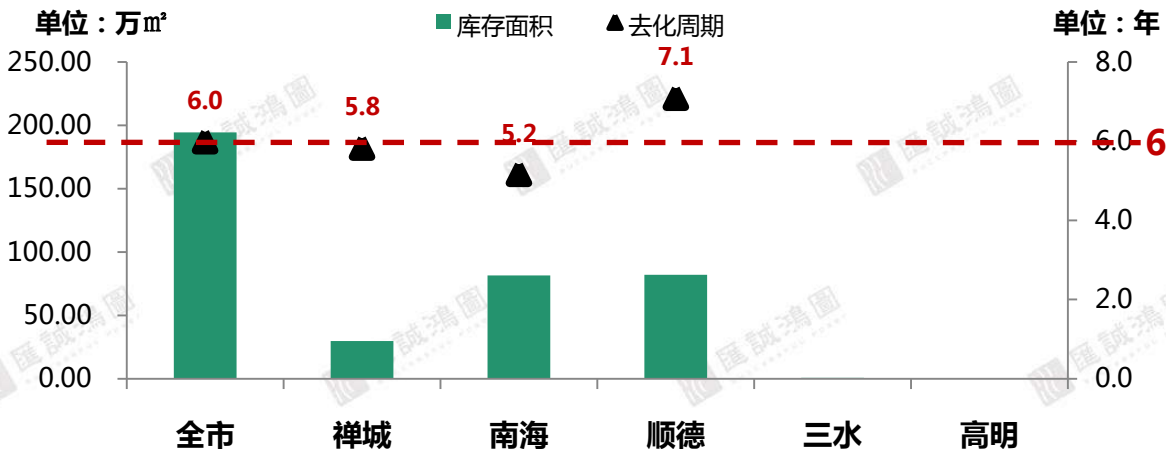


【写字楼库存】全市写字楼库存显著下降，但交投低迷导致去库压力持续加剧，

SUCCESSFUL POWER

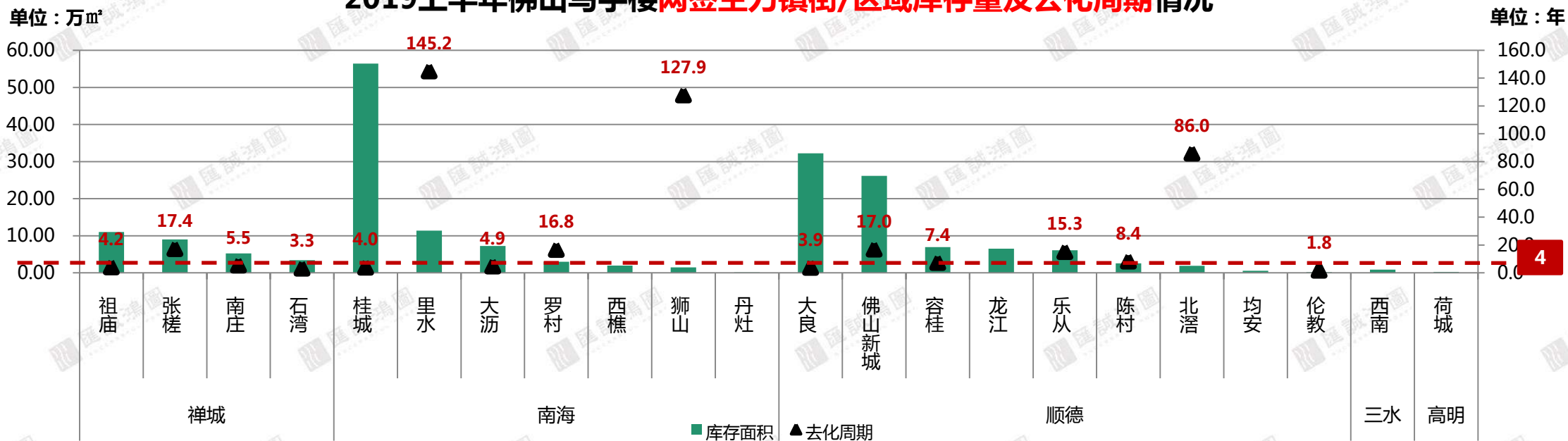
禅桂成熟商务区去化时间相对较短

2019上半年佛山五区写字楼库存及去化周期情况



截止6月底，佛山写字楼库存量约194.36万m²，环比减少近7%，同比减少近11%，预计去化周期仍需约6年，环比延长50%，同比延长33%，去库压力进一步加大；
从各板块来看，桂城、大良和佛山新城三区写字楼库存量较大，而桂城、祖庙等成熟商务区去化周期约为4年，低于全市平均水平。

2019上半年佛山写字楼网签主力镇街/区域库存量及去化周期情况



商铺市场

新增 供应

5858套

环比↑6% 同比↑30%

46.42万m²

环比↑8% 同比↑20%

网签 成交

4895套

环比↓11% 同比↑7%

30.96万m²

环比↓22% 同比↓13%

22269元/m²

环比↓5% 同比↓8%

库存 情况

48831套

环比↑2%

535.84万m²

环比↑6%

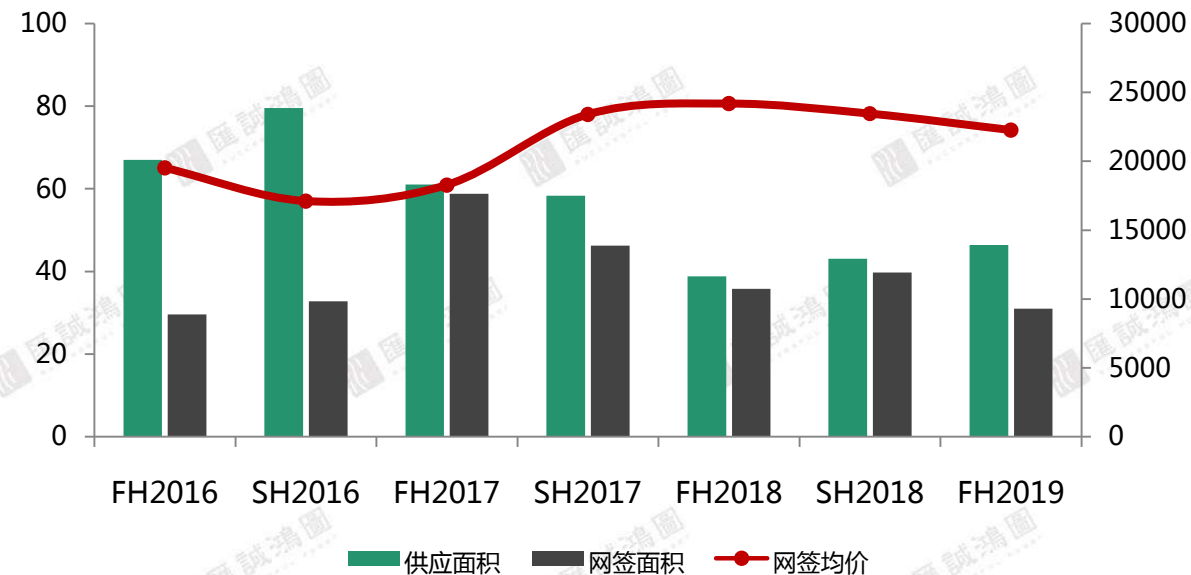
【商铺市场】 供应与成交呈两极分化，供过于求的态势仍难逆转，南、顺两区占比

SUCCESSFUL POWER

比均超三成齐领跑

单位：万m² 2016-2019年佛山商铺半年度供求价走势

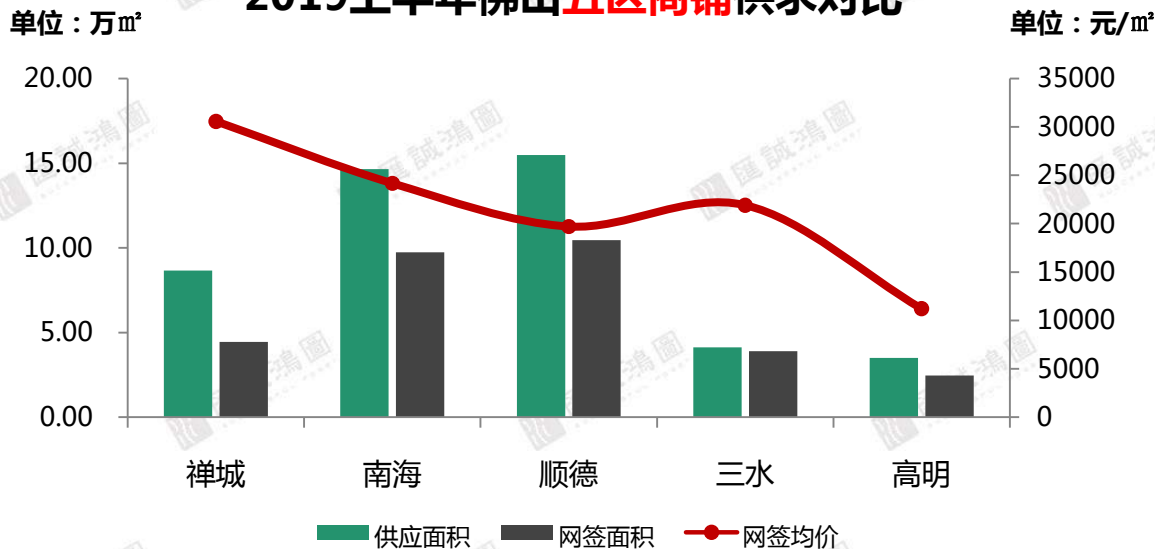
单位：元/m²



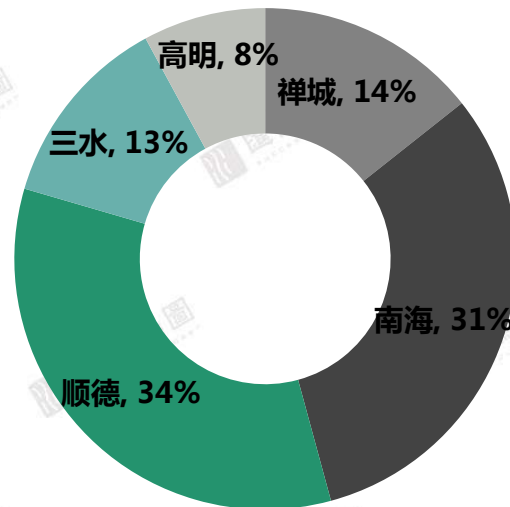
2019上半年佛山商铺网签量价变化情况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	5858套	↑6%	↑30%
供应面积	46.42万m ²	↑8%	↑20%
成交套数	4895套	↓11%	↑7%
成交面积	30.96万m ²	↓22%	↓13%
成交金额	68.94亿元	↓26%	↓20%
成交均价	22269元/m ²	↓5%	↓8%

2019上半年佛山五区商铺供求对比



2019上半年佛山五区商铺网签量占比

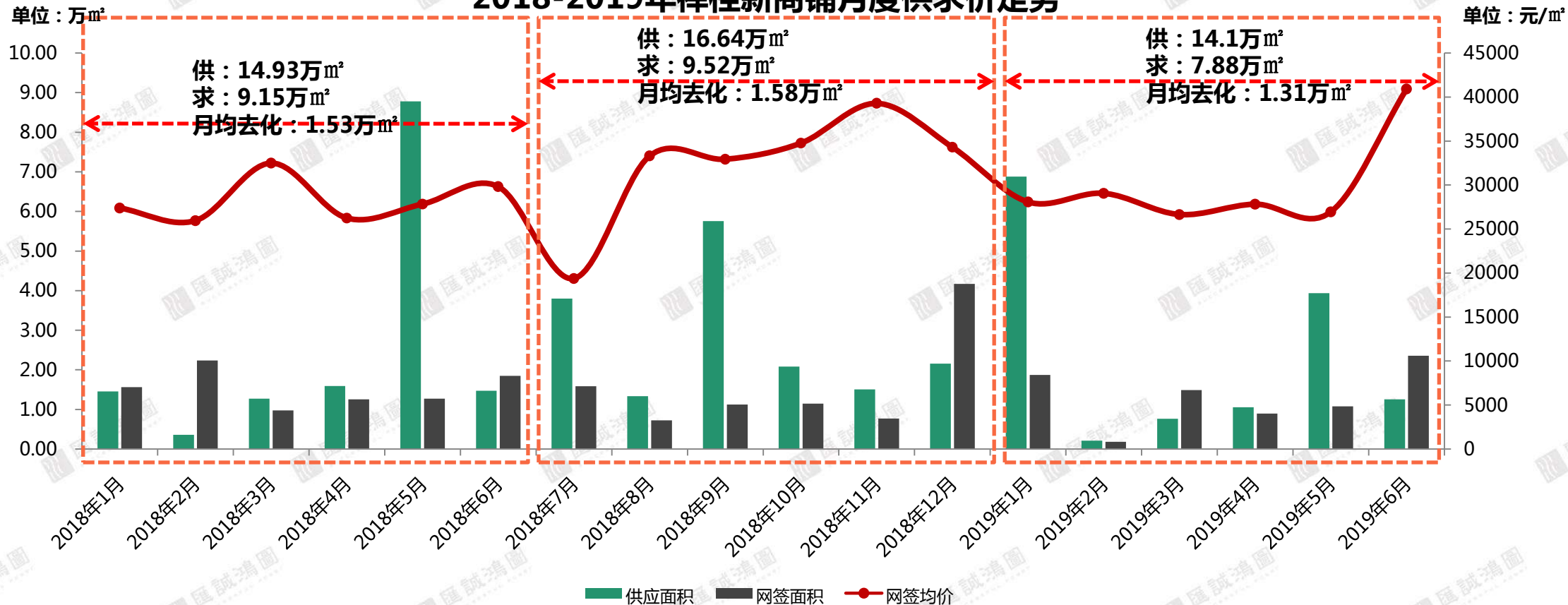


【区域商铺市场】 禅桂新供求量随大市同步下滑，禅桂优质项目仍为去化主力

SUCCESSFUL POWER

佛山新城商业氛围有待培育

2018-2019年禅桂新商铺月度供求价走势



□2019上半年禅桂新商铺新增14.1万m²，占比全市30%，同比基本维稳，同比减少15%；网签面积7.88万m²，占比全市25%，同比减少14%，环比减少17%；网签均价为31495元/m²，同比上涨13%，环比下跌2%；

□禅城石湾板块量价维持高位，主要依靠世博嘉园和万通国际大厦两盘支撑；桂城为南海区的供应主力，供货占比约四成，成交量同比明显减少，交投主要依靠干灯湖片区；佛山新城上半年网签量有所增加，但也仅为5500m²，整体库存积压仍较严重，在板块商业氛围不足的情况下，高价优质项目呈现“有价无市”。

【商铺排行榜】石湾两盘网签量占比TOP10总量超三成，顺德汽车产业园通过打造

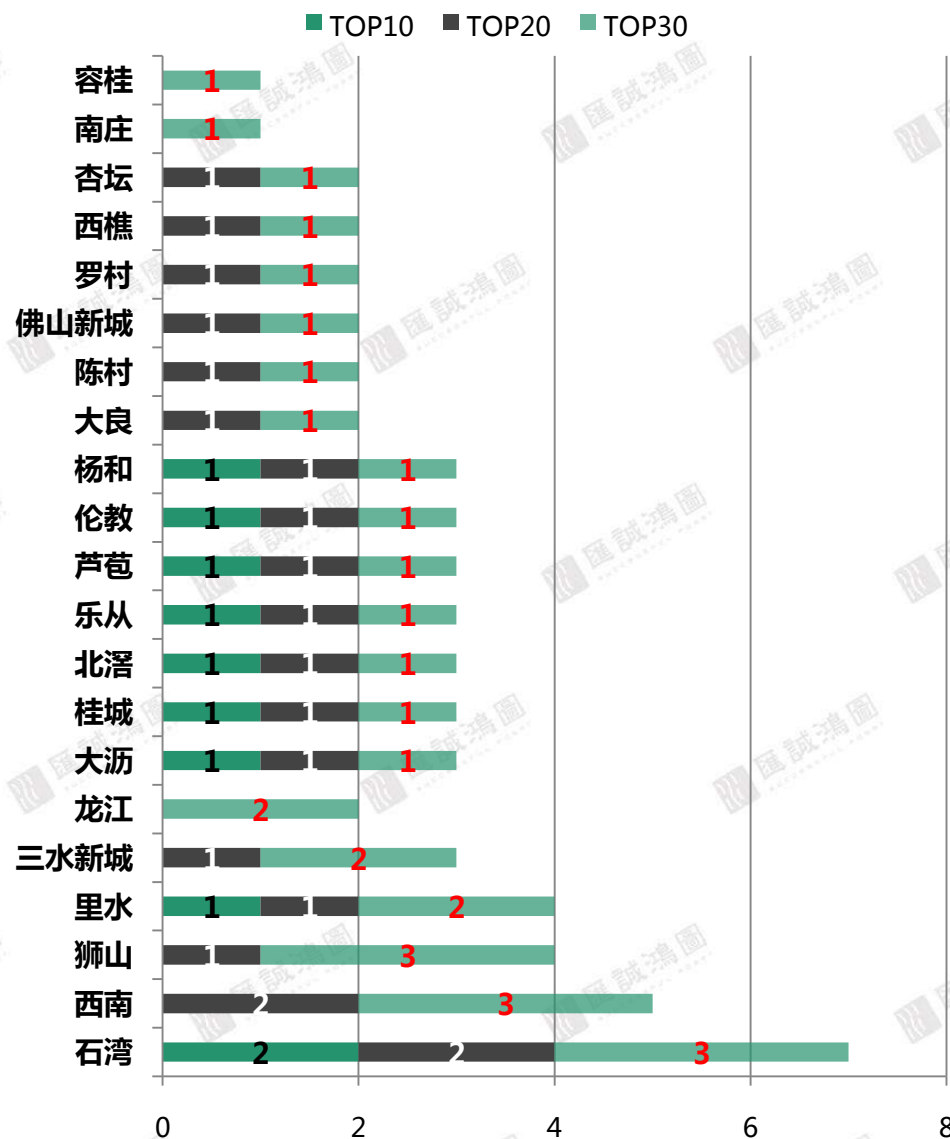
SUCCESSFUL POWER

主题产业园商铺，与其他商业定位形成差异，成功突围而出

2019上半年佛山商铺网签TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)
1	禅城	石湾	世博嘉园	576	11155	2.79	25041
2	顺德	乐从	风度花园	496	9418.09	3.21	34112
3	顺德	伦教	顺德汽车产业园	357	11041.32	2.09	18907
4	南海	里水	万科金域缙香	113	5021.594	1.10	21806
5	高明	杨和	欧浦花城	110	5989.44	0.69	11575
6	禅城	石湾	万通国际大厦	100	1160.86	0.52	45193
7	顺德	北滘	正点汇创意大厦	90	7538.55	1.29	17085
8	三水	芦苞	恒福水岸南苑	82	2977.31	0.55	18475
9	南海	桂城	南海万科广场	81	14595.75	7.52	51492
10	南海	大沥	时代水岸花园	73	4368.83	1.16	26493

2019年佛山商铺分板块上榜项目分布



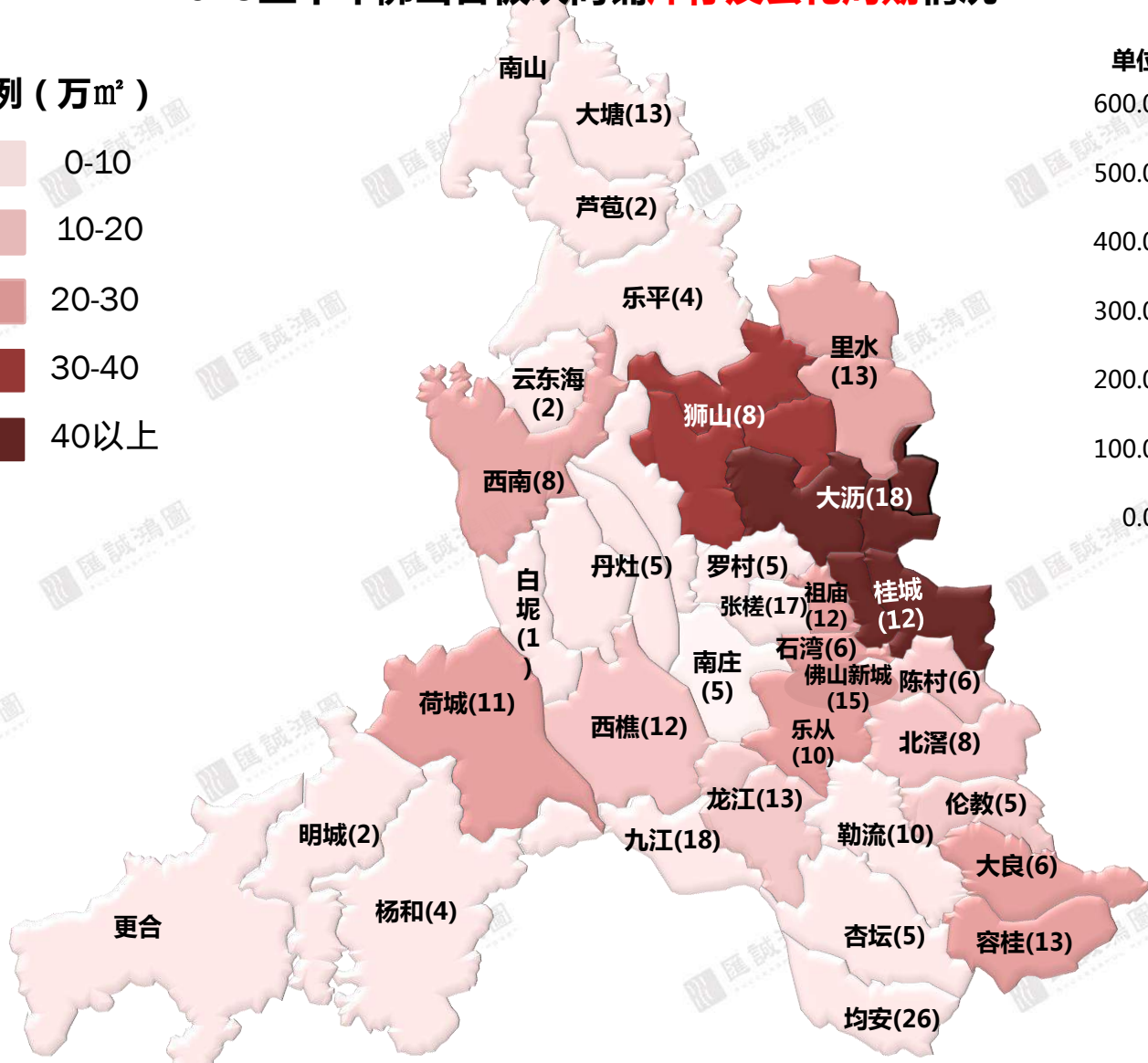
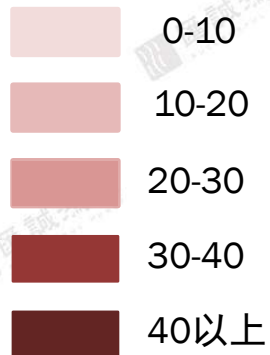
【商铺库存】全市库存总量持续高企，南顺两区占比逾七成，项目间定位同质化

严重，客户投资理性谨慎，整体去化难有起色

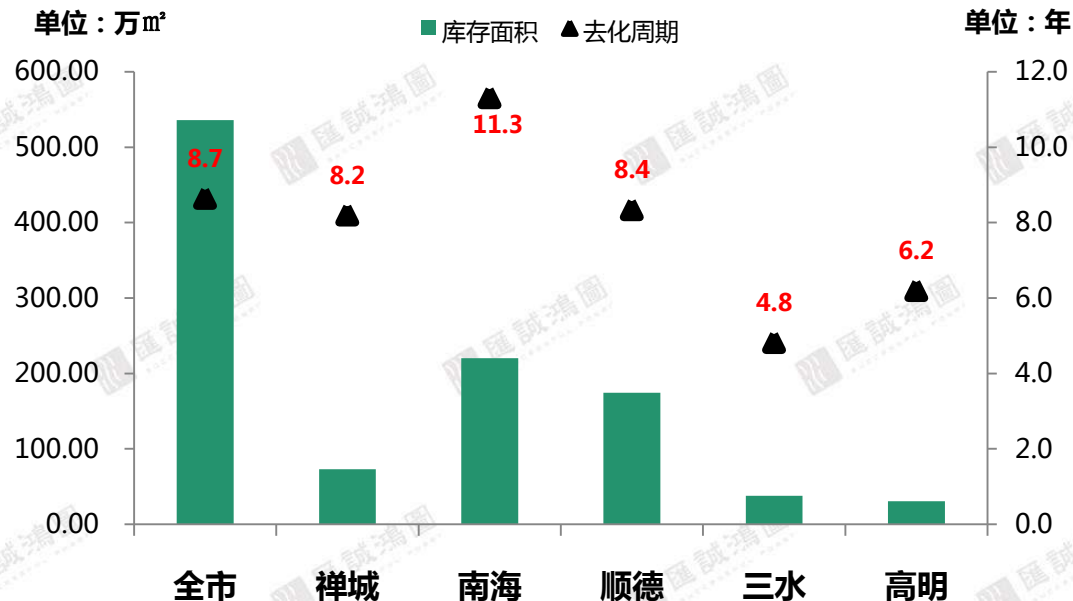
SUCCESSFUL POWER

2019上半年佛山各板块商铺库存及去化周期情况

图例 (万m²)



2019上半年佛山五区商铺库存及去化周期情况



截止6月底，佛山商铺库存量约535万m²，预计去化周期约8.7年，南海、顺德两区库存量合计占比超七成；

从各板块来看，桂城、大沥、狮山三大板块库存高企，商铺价值随板块呈递减态势，整体去化周期均在8年及以上。

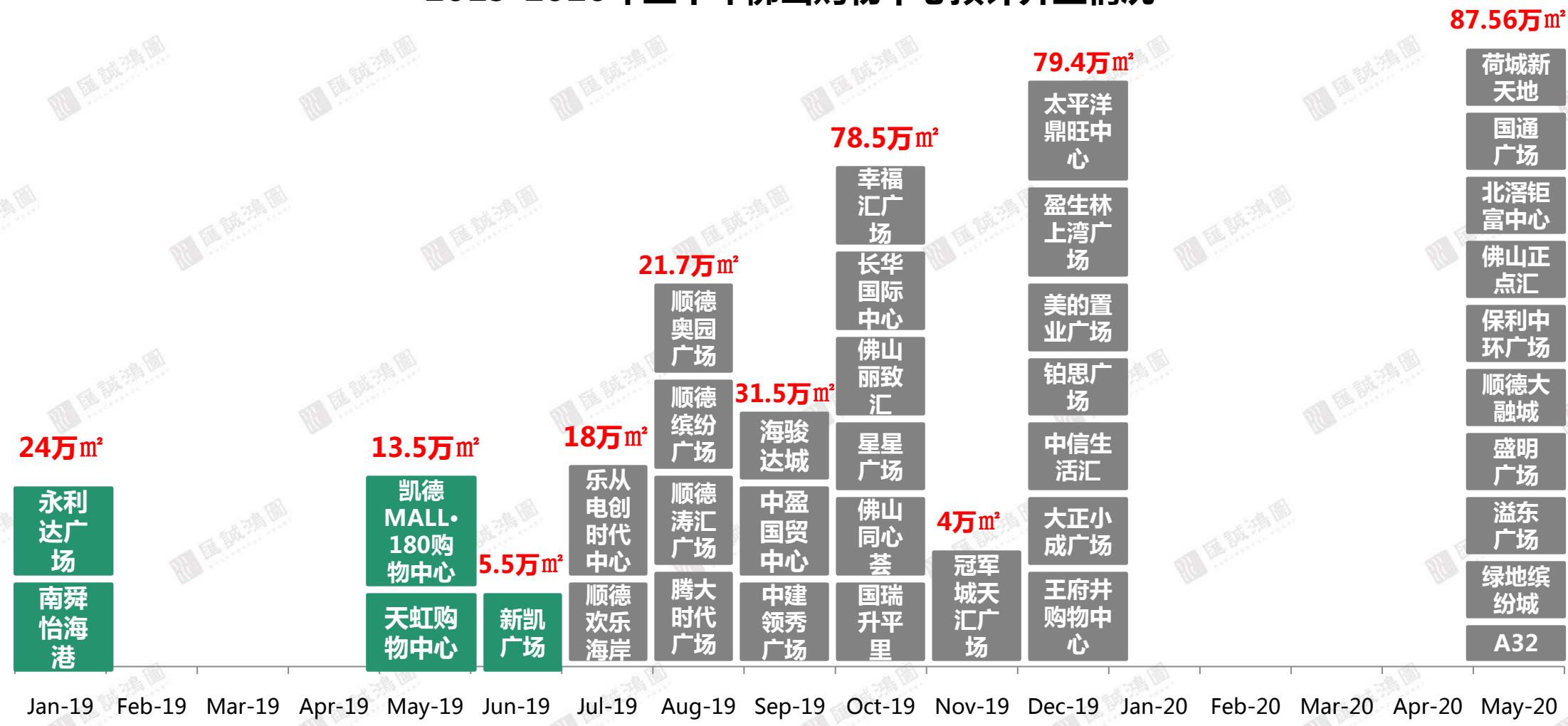
备注：括号里面的数字代表各板块去化周期，单位为年

【购物中心供应】 **上半年全市共5家购物中心迎来开业，未来一年预计还会新增**

SUCCESSFUL POWER

320.66万m²

2019-2020年上半年佛山购物中心预计开业情况





- **土地：**全市供地计划减弱，顺德领跑各区，非限购区中心与外围板块两极分化，新进房企青睐价格洼地优势突出的新兴板块。
- **住宅：**2019年上半年数据下的佛山住宅市场整体供求同比上升，高价项目得以入市，市场供应量大幅走高，而网签在前期需求集中释放后带来的需求动能减弱，新房市场成交面积后两月有所下降，而市场环境在备案价放开下，价格回归市场，整体呈快速上行趋势；全市开盘去化不理想，新货推售两极分化，主城区成熟区位的优势资源、高性价比的低价盘实现清货，而高价项目去货乏力，外围板块受制配套及地理位置等因素去化受阻；二手成交再创新低，投资兑现率持续低下。
- **商业：**历经18年公寓的投资热潮后，今年市场企稳并向成熟发展，LOFT产品在供求方面仍领先平层产品多近一倍，而面积大、总价高的公寓因与住宅相比优势较弱，难以打动客户；写字楼延续低迷态势，去化较好的甲级写字楼屈指可数，产业型写字楼成为另一交投主力，全市库存依旧高企去化压力持续加剧；商铺交投表现略显平淡，社区商铺仍为市场主力，主题产业园商铺成黑马，多个购物中心静待入市，整体竞争格局较为严峻。

结语



- 土地市场，上半年仅完成40%的供地计划，下半年供地节奏或将加速；政策性土地占比提升，引入产业拿地成主流，房企端融资成本上升或影响拿地需求；而在城市化进程中，益发多的品牌开发商将作为旧改的深入推动者参与其中；
- 下半年成熟区在低价项目清盘后，地王定调，形成高价高质局面，与客户价格心理博弈常态化；非限购区市场回归理性，本地客户回归支撑市场，整体价格企稳，未来与限购区将形成明显的价格梯度；
- 而整体市场现有库存大，未来潜在库存可观，未来市场竞争激烈，在核心城市规划利好继续显现下，需求释放的积极性仍在；未来若想引起新一轮的楼市爆观点，那么在大经济环境稳定向上的前提下，城市的配套需进一步跟上发展落地，另需有金融政策的支持或能创造机会；
- 商业未来随着湾区规划的产业项目逐步落地，佛山在完成产业结构升级的同时，区域对商业配套、商住办公空间等的需求也将有所增加，但目前整体商业存量持续高企，未来去化形势仍不容乐观。

展望

特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 住宅数据：删除退房、回迁等情况

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：陈小姐：18689240951 王先生 132024657 张小姐 15521259759



THANK YOU



匯誠鴻圖市場部
2019.7