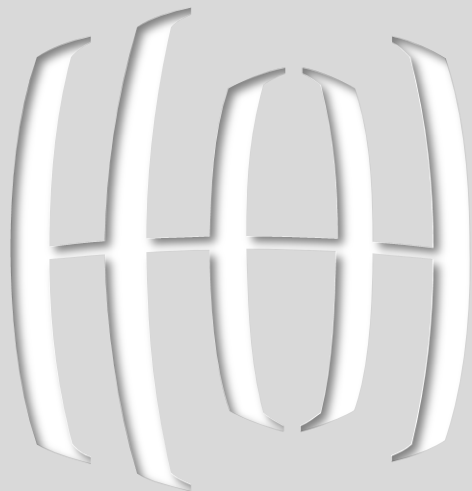




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



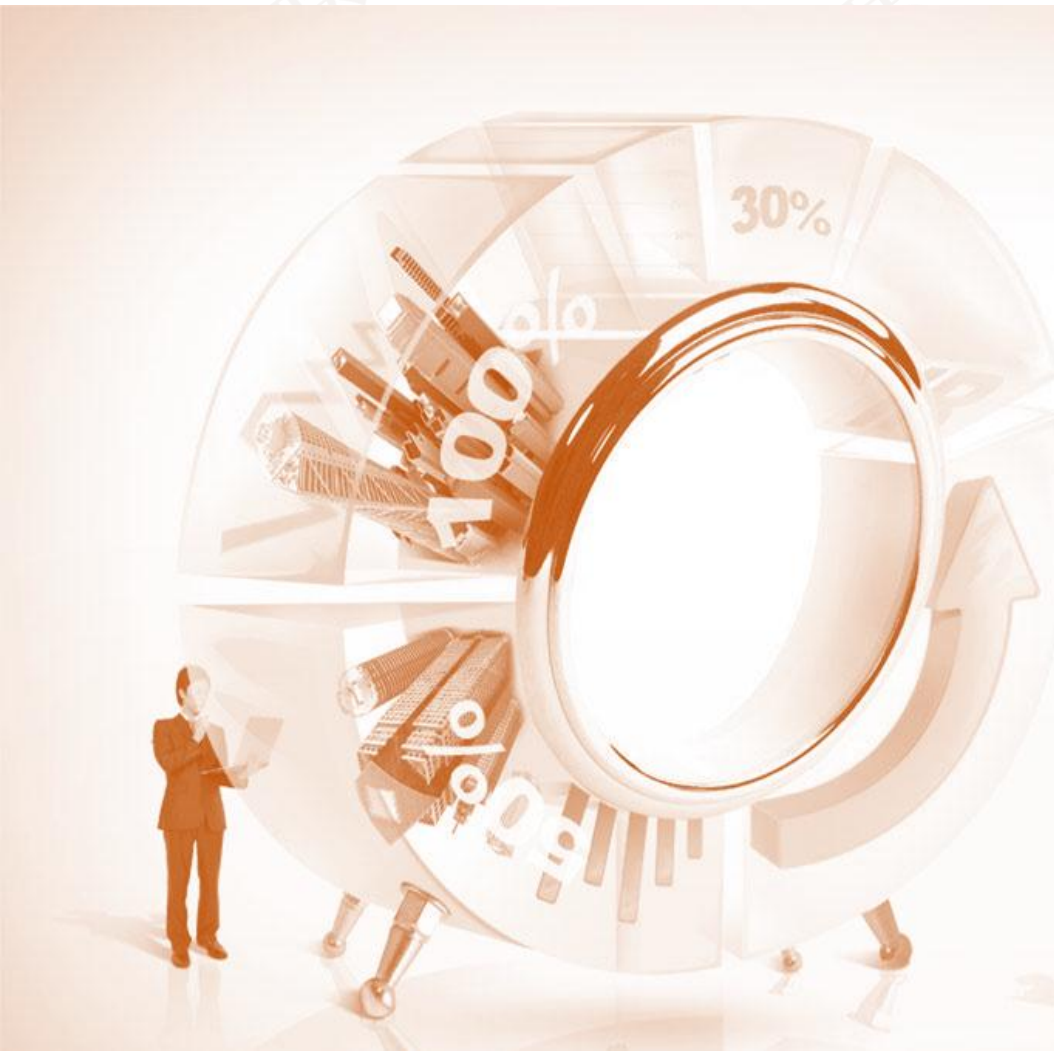
2017年9月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2017年10月

特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不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
- 后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 佛山城市规划分析

宏观政策分析：全国9城执行限购新政，限售成重点

9月，武汉等共9个城市限购政策加码，多数城市均将限售作为本地政策的核心聚焦点。截至目前，全国已有45城执行不同年限的限售政策，“限售”成本轮调控的重要特征，预计后续将蔓延更多城市。

- ◆ **武汉**：不得以认筹、购买理财产品等方式向购房人收取购房定金等费用。取得预售证10日内，一次性公开全部准售房源，并在现场明码实价“一套一标”，不得捂盘惜售或变相囤积房源。不得采取一次性付款优先选房等方式。
- ◆ **无锡**：在限购区域内，暂停向已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房；暂停向已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房，非本市户籍居民家庭申请购买住房时，应提供2年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税证明。调整公积金贷款比例，首次公积金贷款不低于20%、二次公积金贷款不低于40%。
- ◆ **西安**：1、在限购区域内，暂停向已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭售房。2、商品住房项目在办理预售许可前，或已取得预售许可证但尚未售出的商品住房，在调整价格前，须向西安市物价局进行商品住房价格申报。
- ◆ **重庆**：9月23日起，重庆市主城区新购新建商品住房和二手住房须取得《不动产权证书》满两年后才能上市交易。新购买新建商品住房的认定时间以商品房买卖合同网签时间为准，新购买二手住房的认定时间以取得产权登记受理通知书时间为准。
- ◆ **南昌**：9月23日起，除“三限房”及在此之前有限售规定的住宅外，在全市（含南昌县、进贤县、安义县、新建区）范围内，所有新交易的住宅（含新建商品住宅和存量住宅，以合同网签时间为准），须取得不动产权证书满2年后方可转让。
- ◆ **南宁**：一日内2政策加码南宁楼市。1、企事业单位、社会组织等法人单位在南宁市区（不含武鸣区）购买第二套及以上住房（含新建商品住房和二手住房）的，须取得不动产权证书满两年后方可转让。新政有限期五年。2、暂停向购买第二套及以上住房或申请第二次及以上住房公积金贷款的职工个人及家庭发放住房公积金贷款（棚户区、危旧房改造住房除外）。政策调整从2017年9月30日起开始执行。
- ◆ **贵阳**：购买新建商品住房3年内限制转让。购买时间以签订《商品房买卖合同》时间为准。
- ◆ **石家庄**：即日起新购的住房（含新建商品住房和二手房）的五年内不得上市交易，购买时间以交易合同网签备案时间为准。
- ◆ **长沙**：购买的商品房（含二手房）需取得不动产权属证书3年方可上市交易。长沙市个人家庭户和集体户个人，且在长沙市无住房的，限购1套商品住房。本市户籍（家庭为单位）有一套房的，需要再取得首套房不动产权证书后3年以上才能买第二套。

宏观政策分析：全国多城市发布租赁新政，住房租赁市场发展势头猛

全国加快住房租赁市场发展，各地租赁落地政策频出。

◆ 北京进一步完善租赁新政，多方面加快发展租赁市场，向租售同权迈步

《通知》从强化住房租赁管理服务、增加租赁住房供应，建立住房租赁监管平台、提供便捷公共服务，明确住房租赁行为规范、维护当事人合法权益，加强市场主体监管、提升住房租赁服务水平等四个方面提出加快发展和规范管理北京市住房租赁市场的具体措施和要求。《通知》进一步完善后，在北京市现有义务教育政策要求的本市户籍家庭适龄子女须在户口所在地接受义务教育基础上，规定本市户籍无房家庭适龄子女按照相关规定可以在租房所在区接受义务教育，在“为本市户籍无房家庭承租人赋权”方面迈进了一步。《通知》规定“承租人为本市户籍，承租公共租赁住房 and 直管公房的，可根据住房租赁监管平台登记备案的信息依法申请办理户口登记和迁移手续”，从而解决本市户籍公租房和直管公房承租人户口登记和迁移问题。

◆ 上海出台租赁住房发展新政：多途径筹措房源，到2020年新增70万套租赁住房

《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》明确，上海将加快培育和发展住房租赁市场，到2020年，基本形成多市场参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系。在十三五期间将新增70万套租赁住房，远超商品住房供应，在建设用地指标紧张稀缺的背景下，通过商办房屋改建、集体建设用地建设租赁住房等多种途径筹措租赁住房，对有效盘活存量土地、房屋资源，快速增加租赁住房供应具有积极作用。

◆ 南京住房租赁细则正式落地：多方资本共建租赁住房

南京市人民政府网站公布了《市政府办公厅关于印发南京市住房租赁试点工作方案的通知》，南京未来将通过政府划拨建设、企业新建自持、配建、改建、闲置住房出租等多种渠道筹集租赁住房的模式，建设或筹集租赁性住房不低于50万平方米，2017年民营和混合所有制试点企业不少于4家，到2020年底不少于10家。新政要求扶持国有企业发展规模化租赁，参与试点国有企业不少于2家，2017年国有规模化住房租赁企业不少于14家；民营和混合所有制试点企业不少于4家，到2020年底不少于10家；2017年房地产经纪机构试点不少于2家，到2020年底10家左右。成立住房租赁管理联盟，发挥行业自我管理作用。

◆ 云南：鼓励住房租赁企业发展 搭建租赁交易服务平台

云南省鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。文件要求，各州（市）住房城乡建设主管部门要会同有关部门共同搭建政府住房租赁交易服务平台，提供便捷的租赁信息发布服务，实现住房租赁合同网上备案。

城市规划分析：广佛同城化十三五规划发布 海陆空将全面对接

9月29日，广州市政府发布《广州市人民政府办公厅佛山市人民政府办公室关于印发广佛同城化“十三五”发展规划（2016—2020年）的通知》，通知道：广佛同城未来五年的发展规划将从经济、交通、区域发展定位、产业、生态、公共服务体系、国际合作、示范区建设等多方面进行深化。其中，南海、三水、顺德分别对接广州荔湾、花都、番禺，建设同城化合作示范区。

- 1、广佛同城将**定位**为：粤港澳合作核心枢纽；珠三角自主创新引领区；国家服务业和先进制造业中心。
- 2、总体要求：“十三五”时期，要紧紧围绕将广佛区域建设成为珠三角世界级城市群核心区和全国同城化发展示范区等重大目标，提升经济社会各领域的同城化水平，做好同城化各项工作。
- 3、经济：综合经济实力进一步增强。两市经济总量稳步增加，经济融合发展程度进一步上升。
“十三五”时期，广佛地区生产总值**年均增长7.5%以上，2020年地区GDP达到3.9万亿元以上**；人均GDP2020年达到17万元。

- 4、交通：两城轨道交通、道路交通、航运网络全面对接。

2020年，广佛地区**地铁通车里程达572.3公里**，白云国际机场旅客吞吐量达8000万人次，港口集装箱吞吐量达2500万标箱、港口货物吞吐量达6亿吨。

- 5、共建三大示范区，形成各具特色、互为补充的同城化先行区和引领区：

- ①建设**荔湾—南海**同城化合作示范区
- ②建设**花都—三水**同城化合作示范区
- ③建设**番禺—顺德**同城化合作示范区

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

佛山土地市场供求分析——本月成交

2017年9月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平米)	计容建面(万平米)	成交价(万元)
禅城	住宅	1	2.79	10.61	129100
高明	仓储	1	5.32	15.97	2416
	工业	4	5.39	16.18	1795
	住宅	2	4.87	12.93	63550
南海	工业	1	2.06	4.13	1244
	商服	2	6.65	33.70	55421
三水	工业	12	51.35	108.66	27530
	其他	1	0.60	1.50	940
	商住	1	5.09	12.73	44720
	住宅	1	4.54	11.35	20430

佛山土地市场供求分析——本月成交

2017年9月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平米)	计容建面(万平米)	成交价(万元)
顺德	工业	1	13.32	33.31	10992
	商服	1	9.47	39.06	135810
	商业/仓储/ 工业	1	18.75	56.26	24299
	商住	2	11.08	31.03	306131
	住宅	2	9.72	22.38	220000
总计		33	151.02	409.78	1044378

➤ 2017年9月，佛山经公开市场途径共成交土地33宗，总成交占地面积151.02万平米，成交总金额10.44亿元。其中住宅用地成交6宗，总占地面积为21.92万平米，占整个土地成交的14.51%；商住用地成交3宗，总占地面积16.17万平米，占整个土地成交的10.71%；商服用地成交3宗，总占地面积为16.12万平米，占整个土地成交的10.67%，其余总成交21宗。

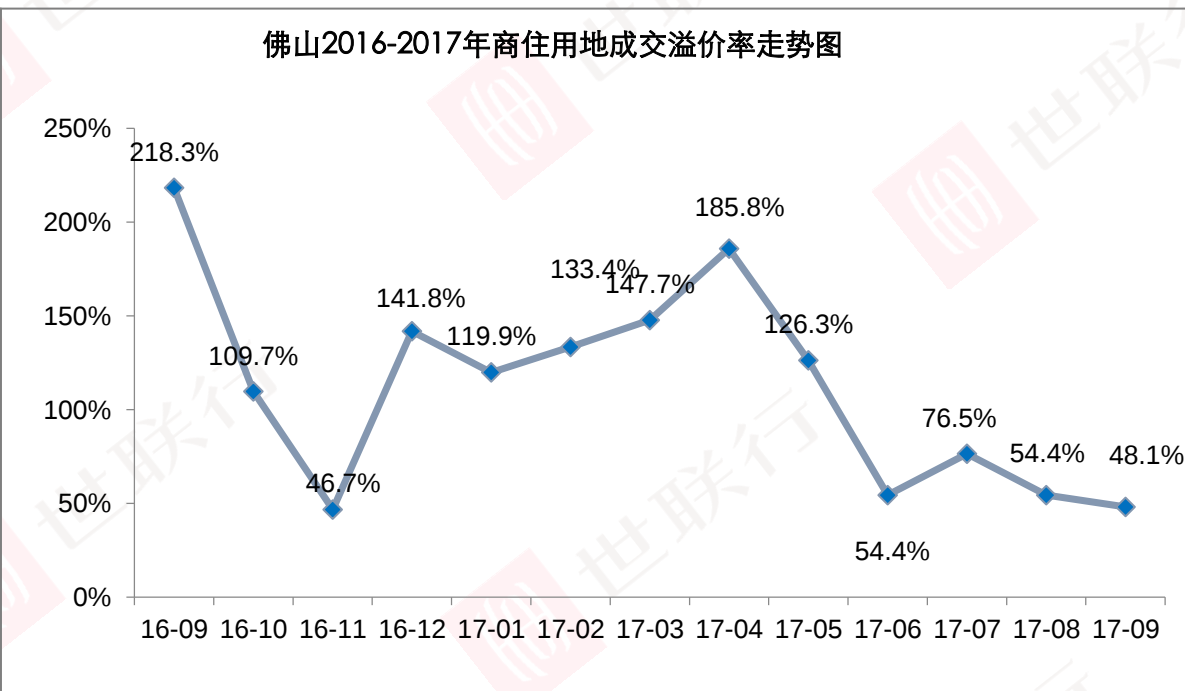
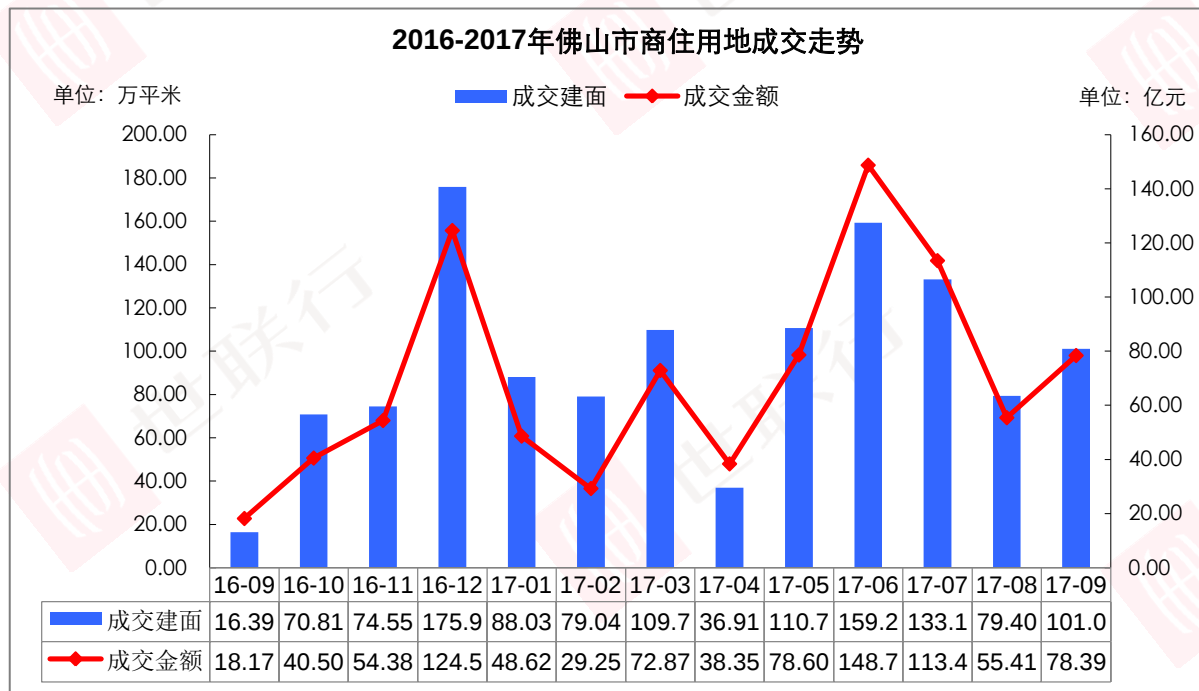
佛山土地市场供求分析——本月供应

2017年9月佛山房地产市场土地供应一览表（将于10月竞拍）

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
高明	工业	1	0.75	2.26
	商服	1	1.97	4.93
	商住	1	4.34	13.01
南海	商住	1	11.71	40.97
三水	工业	9	54.26	111.47
	商住	2	12.23	31.88
顺德	工业	13	75.75	227.08
	商业	2	11.81	42.29
	商住	3	13.08	32.26
	住宅	1	0.54	0.65
总计		34	186.43	506.79

- 2017年9月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地34宗，较8月减少1宗地块，总供应面积为186.43m²。其中住宅用地有1宗，工业用地有23宗，商服用地1宗，商住用地7宗，其他用地2宗。

商住用地分析



- 2017年9月，佛山经公开市场途径成交商住办用地9宗，总建筑面积101.03平米，环比增加27.2%，同比大幅增长616.2%；成交总金额为78.39亿元，环比增加41.5%，同比去年大幅增长431.4%。
- 在成交溢价方面，9月份全市整体溢价率为48.1%，环比减少11.6%。

重点地块情况——成交

➤ 9月除南海外其余四区均有土地成交，其中保利置业禅城同济路地块楼面地价超13000元/m²，且有10000m²配建，中海顺德伦敦地块楼面地价超10000元/m²，另外恒大顺德杏坛地块楼面地价近万元，达9730元/m²。

地块位置	用途 参照公告	土地面积 万平方米	总建筑面积 万平方米	容积率	起拍价 万元	成交价格 万元	竞配建面积 平方米	白行销售 配建面积	溢价率 百分比	楼面地价 元/每平	受让单位
顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	5.88	14.70	2.5	70543	143000			103%	9730	恒大地产
顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	3.84	7.68	2.0	36885	77000			109%	10021	美的地产
高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	2.54	7.11	2.8	34300	44750			30%	6292	深圳市颐康投资有限公司
禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住用地	2.79	10.61	3.8	99400	129100	10000		30%	13438	广东保利置业有线公司
三水区南山镇漫江大道以东、乐华高第以南	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	4.54	11.35	2.5	13620	20430	3900		50%	1864	佛山市南海南力房地产开发有限公司
高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	城镇住宅用地（兼容商服用地）	2.33	5.82	2.5	9950	18800			89%	3231	深圳市龙光房地产有限公司
顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	6.01	16.84	2.8	126296	150000			19%	8908	中交地产
顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	5.07	14.19	2.8	106453	156131	5700		47%	11460	中交地产
三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	5.09	12.73	2.5	31820	44720			41%	3513	金地地产

数据来源：世联数据平台



顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块

●地块编号：TD2017(SD)XG0016

●交易时间：2017-9-4

土地性质：住宅用地

占地面积：3.84万方

容积率：≤2.0

建筑面积：7.68万方

起始价格：36885万元

起始楼面地价：4803 元/m²

成交价格：77000 万元

溢价率：109 %

成交楼面地价：10021 元/m²

竞得者：美的地产



规划条件：

① 该地块挂牌出让限定“土地交易最高价格”最高限制地价，最高限制地价为人民币84526 万元（折合地面单价 22000 元/平方米、楼面单价 11000元/平方米），当报价超过最高限制地价后，竞买方式转为竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积，以 0 平方米起步，以 300 平方米为竞价阶梯。

顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块

●地块编号：TD2017(SD)XG0015

●交易时间：2017-9-4

土地性质：住宅用地

占地面积：5.88万方

容积率：≤2.5

建筑面积：14.70万方

起始价格：70543万元

起始楼面地价：4799 元/m²

成交价格：143000 万元

溢价率：103 %

成交楼面地价：9730 元/m²

竞得者：恒大地产



- 规划条件：
- ① 该地块挂牌出让限定“土地交易最高价格”最高限制地价，最高限制地价为人民币161661 万元（折合地面单价 27500 元/平方米、楼面单价 11000 元/平方米），当报价超过最高限制地价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积，以 0 平方米起步，以 300 平方米为竞价阶梯。
 - ② 配建1所18班幼儿园（用地面积5400平方米，建筑面积4800平方米）。
 - ③ 需配建社会公共停车场（50个停车位，用地面积≥1500m²或建筑面积≥1750m²）、通信基站（建筑面积≥30m²）、10KV开关站（建筑面积≥90m²）。

佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧

●地块编号：TD2017(SZ)XG0001

●交易时间：2017-9-6

土地性质：住宅用地

占地面积：2.79万方

容积率：>1.0且≤3.8

建筑面积：10.61万方

起始价格：99400万元

起始楼面地价：9371元/m²

成交价格：129100万元

溢价率：30%

成交楼面地价：13438元/m²

竞得者：保利置业



限制条件：

①该地块采用“竞地价、竞配建、竞自持、竞自持年限”的形式出让，最高限价129100万，人才住房配建面积最高限制1000m²，竞自持，2%起竞，最高自持100%，竞自持年限10年起竞，增幅5/次，最高为70年。

规划条件：

①需配建建筑面积≥80m²且≤300m²的物业管理用房，按相关部门要求设置配电房、通讯基础设施、公共自行车停放站点、居民健身设施；

②需建不含公摊建筑面积≥600m²的社区公共服务用房，其中老年人活动中心建筑面积（不含公摊）≥120m²，建成后无偿移交政府指定部门。



高明区西江新城苏河路以东、明国路以北地块

●地块编号：TD2017(GM)WG0028

●交易时间：2017-9-6

土地性质：住宅用地

占地面积：2.54万方

容积率：≤2.8

建筑面积：7.11万方

起始价格：34300万元

起始楼面地价：4824 元/m²

成交价格：44750万元

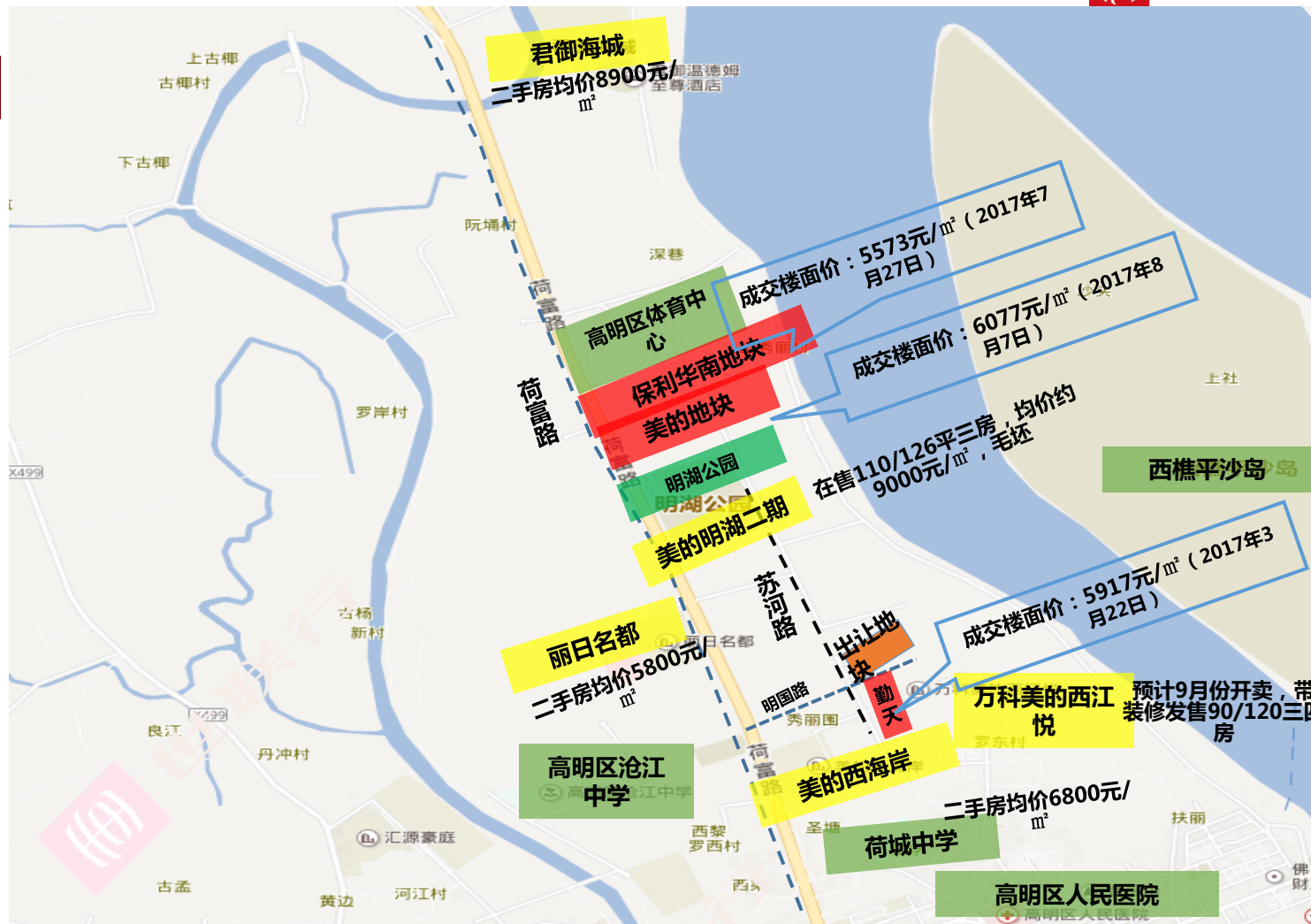
溢价率：30 %

成交楼面地价：6292元/m²

竞得者：深圳市颐盛投资有限公司

规划条件：

- ① 该地块挂牌出让限定“土地交易最高价格”44750.3万元（折合地面地价约1176.09万元/亩，楼面地价约6300 元/平方米）。当土地竞买价格达到44750.3万元（或当前报价增加一个增价幅度后会超过44750.3万元）时，向上竞配建人才住房计容建筑面积，每次面积增加幅度为500平方米，配建的人才住房标准不低于普通销售房屋标准，在竣工验收合格后30天内整体无偿移交给政府。
- ② 建筑控高：≤100米，配套设施要求：物业管理用房建筑面积≥50平方米，并且不低于规划总建筑面积的2‰；托老所建筑面积≥1000平方米；社会公共停车场不少于50个泊位（不计入自身配建停车位）；托老所、社会公共停车场竣工验收后无偿移交给政府或政府指定的接收部门。



南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块

●地块编号：TD2017(NH)WG0008

●交易时间：2017-9-7

土地性质：商服用地

占地面积：1.51万方

容积率： ≥ 4.0 且 ≤ 5.3

建筑面积：8.02万方

起始价格：16854万元

起始楼面地价：2101元/ m^2

成交价格：16854万元

溢价率：0%

成交楼面地价：2102元/ m^2

竞得者：佛山市海业投资发展有限公司

限制条件：

竞得人需在签订《出让合同》之日起一年内引入一家公司，该公司需符合以下任一条件：

- ①该公司为中国主板市值不低于800亿（以本宗地土地网上挂牌截止前30个交易日的平均市值计）的制造业公司。
- ②该公司为中国主板市值不低于800亿（以本宗地土地网上挂牌截止前30个交易日的平均市值计）的制造业公司的控股公司。

竞得人需在签订《出让合同》之日起60日内向南海区经贸部门提交该公司进驻意向书；在签订《出让合同》之日起一年内确保该公司将公司注册地变更至南海区范围内（以工商部门核发营业执照为准）；在项目整体竣工验收通过之日起6个月内确保该公司工商注册地迁入本宗地内，5年内不得迁出。且自该公司在注册地变更至南海区范围内的10年期间，该公司在南海区的纳税总额不低于人民币3亿元，其中该公司自工商注册地迁入本宗地内5年期间，每年在南海区纳税额不低于人民币3000万元。

规划条件：

办公用房计容建筑面积 ≥ 5 万平，建筑形态以高层塔楼与裙楼结合，沿金融广场一线布置点式高层建筑，塔楼高度 ≥ 150 米。



●地块编号：TD2017(NH)XG0004

●交易时间：2017-9-11

土地性质：商服用地

占地面积：5.14万方

容积率： >3.5 且 ≤ 5.0

建筑面积：25.68万方

起始价格：38528万元

起始楼面地价： $\underline{1500}$ 元/ m^2

成交价格： $\underline{38567}$ 万元

溢价率： $\underline{0.10}\%$ (溢价39万)

成交楼面地价： $\underline{1502}$ 元/ m^2

竞得者：广东广佛慧谷产业园发展有限公司

规划条件：

- ①场地内需配建 $\geq 2500\text{m}^2$ 公交站场，公交站场的用地使用权须无偿移交南海区站场管理公司。
- ② ≥ 1.0 个标准停车位/ 100m^2 ，且要按不低于停车位总数的20%配建充电桩或预留充电设施接口； ≥ 1.0 个/ 100m^2 ，自行车位统一按 $1.5\text{m}^2/\text{个}$ 算；公共停车位 $\geq$ 区内商业配套总车数的5%且不少于5个标准停车位。
- ③按各部门意见设置变配电房，人防及燃气。
- ④按要求须1年内、5年内引进相应的产业公司，6年内宗地企业在大沥经营纳税累计超3亿。



高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南

●地块编号：TD2017(GM)WG0029

●交易时间：2017-9-13

土地性质：住宅用地

占地面积：2.33万方

容积率：>1.0且≤2.5

建筑面积：5.82万方

起始价格：9950万元

起始楼面地价：1710元/m²

成交价格：18800万元

溢价率：89%

成交楼面地价：3231元/m²

竞得者：深圳市龙光房地产有限公司



限制条件：

①该地块挂牌出让限定“土地交易最高价格”最高限制地价，最高限制地价为人民币36658.79万元（折合地面地价约1050万元/亩，楼面地价约6300元/平方米），当报价超过最高限制地价后，竞买方式转为竞配建人才住房面积，以200平方米为竞价阶梯，在竣工验收合格后30天内整体无偿移交给政府。

②参与本次挂牌竞买出让的购地资金必须为竞买人的自有资金。

规划条件：

①须附设9班幼儿园1处，用地面积不少于4500m²，建筑面积2400m²-3000m²；物业管理用房建筑面积≥50m²，并且不低于规划总建筑面积的2‰；社区居委会建筑面积≥300m²；社区服务站建筑面积200-300m²；社区警务室建筑面积20-50m²，幼儿园、社区居委会、社区服务站和社区警务室竣工验收后无偿移交给政府或政府指定的接收部门。

②须配建社区配套公共服务用房，建筑面积不低于宗建筑面积的1%，且 $\geq 600\text{m}^2 \leq 2500\text{m}^2$ ，场地内靠西南山大道一侧预留港湾式公交停靠站用地。



顺德区会展大道以南、会展中路以西地块

●地块编号：TD2017 (SD) WG0028

●交易时间：2017-9-18

土地性质：商服用地

占地面积：9.47万方

容积率： >1.0 且 ≤ 4.5

建筑面积：39.06万方

起始价格：57810万元

起始楼面地价： 1480 元/ m^2

成交价格： 135810 万元

溢价率： 135%

成交楼面地价： 3477 元/ m^2

竞得者：佛山市万科置业有限公司



规划条件：

- ①需开发建筑面积不小于 $20000m^2$ 的地下商业物业，5年内全部开业运营；
- ②须无偿提供轨道交通所需的风亭、轨道站点及出入口、地下人行通道及相关附属设施使用，无偿移交佛山市地铁业主单位；
- ③须配建 $3000m^2$ 的公交首末站，竣工后6月之内将其产权无偿移交给佛山市顺德区轨道交通投资有限公司；
- ④须配建一家五星级（建筑面积不少于3万平方米且不少于400个房间）及一家三星级以上（不少于2万平方米且不少于300个房间）商务酒店；
- ⑤须配建 $35000m^2$ 建筑面积的公寓式酒店及其按规划条件要求的配套车位（产权车位）等配套设施，并自该公寓式酒店竣工验收之日起3个月内将产权无偿移交给顺德区人民政府或其指定的单位

●地块编号：TD2017(SD)XG0018

●交易时间：2017-9-27

土地性质：商住用地

占地面积：5.07万方

容积率： >1.0 且 ≤ 2.8

建筑面积：14.19万方

起始价格：106453万元

起始楼面地价：7502元/ m^2

成交价格：156131万元+5700 m^2 无偿配建

溢价率：46.7%

成交楼面地价：11460元/ m^2

竞得者：中交地产

限制条件：

①采用以“限地价，先竞配建无偿移交给政府的商品住房面积，再竞自行销售人才住房面积”的方式确定竞得人，限定“土地交易最高价格”156131万元，楼面价11003元/平，限定“竞配建商品住房最高面积”为40000平方米。当承诺的自行销售人才住房面积已达本地块可建剩余住宅计算容积率建筑面积上限100517平方米时，以首先作出该承诺的竞买人为竞得人。自行销售人才住房的销售价格不得高于11800元/平方米；

②参与本次现场挂牌竞买出让的购地资金必须为竞买人的自有资金。



●地块编号：TD2017(SD)XG0019

●交易时间：2017-9-27

土地性质：商住用地

占地面积：6.01万方

容积率：>1.0且≤2.8

建筑面积：16.84万方

起始价格：126296万元

起始楼面地价：7500 元/m²

成交价格：150000 万元

溢价率：18.7 %

成交楼面地价：8908 元/m²

竞得者：中交地产

限制条件：

- ①采用以“限地价，先竞配建无偿移交给政府的商品住房面积，再竞自行销售人才住房面积”的方式确定竞得人，限定“土地交易最高价格” 185234万元，楼面价11000元/平，限定“竞配建商品住房最高面积”为40000平方米。当承诺的自行销售人才住房面积已达本地块可建剩余住宅计算容积率建筑面积上限120275平方米时，以首先作出该承诺的竞买人为竞得人。自行销售人才住房的销售价格不得高于11800元/平方米；
- ②参与本次现场挂牌竞买出让的购地资金必须为竞买人的自有资金。
- ③须额外建设200m²以上的老年人活动中心以及不少于24班规模的幼儿园一处，幼儿园要求独立占地，且要求占地面积不少于7200m²，建筑面积不低于6500m²。



三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）

●地块编号：TD2017（SS）WG0037

●交易时间：2017-9-29

土地性质：商住用地

占地面积：5.09万方

容积率：>1.0且≤2.5

建筑面积：12.73万方

起始价格：31820万元

起始楼面地价：2500元/m²

成交价格：44720万元

溢价率：41%

成交楼面地价：3513元/m²

竞得者：金地地产



限制条件：

①采用以“限地价，竞竞配建人才住房面积”的方式确定竞得人，限定“土地交易最高价格”45822万元，，达限价后竞配建人才住房面积，阶梯为300m²及300m²整数倍建筑面积，并无偿移交佛山市三水区大塘镇人民政府指定接收单位；成交之日1年内动工，3年内通过竣工验收。

②参与本次现场挂牌竞买出让的购地资金必须为竞买人的自有资金。

规划条件：

①建筑高度H≤100m；

②须建设城乡社区配套服务用房，建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%，≥600m²且≤2500m²。

重点地块情况——预告

2017年9月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	地块位置	用地性质	土地面积 万平米	总建筑面积 万平米	容积率	起报价_万元	起始楼面地价	成交日期
高明区	高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服用地	1.97	4.93	2.5	4635	940	2017-10-13
三水区	三水区乐平镇中心城区9号	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	5.64	14.11	2.5	51000	3615	2017-10-19
南海区	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、科教用地	11.71	40.97	3.5	500000	12205	2017-10-24
高明区	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	4.34	13.01	3.0	24712	1900	2017-10-26
三水区	三水区乐平镇新城区C区14号	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	6.58	17.77	2.7	57300	3224	2017-10-27
顺德区	顺德区北滘镇新城区04-B-06地块	城镇住宅用地	0.54	0.65	1.2	4852	7500	2017-10-27
顺德区	顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	A、B区土地用途均为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，C区土地用途为街巷用地	6.49	14.45	2.5	121434	8406	2017-10-13
顺德区	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	2.04	5.09	2.5	30569	6000	2017-10-19
顺德区	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	4.54	12.72	2.8	76327	6000	2017-10-24

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

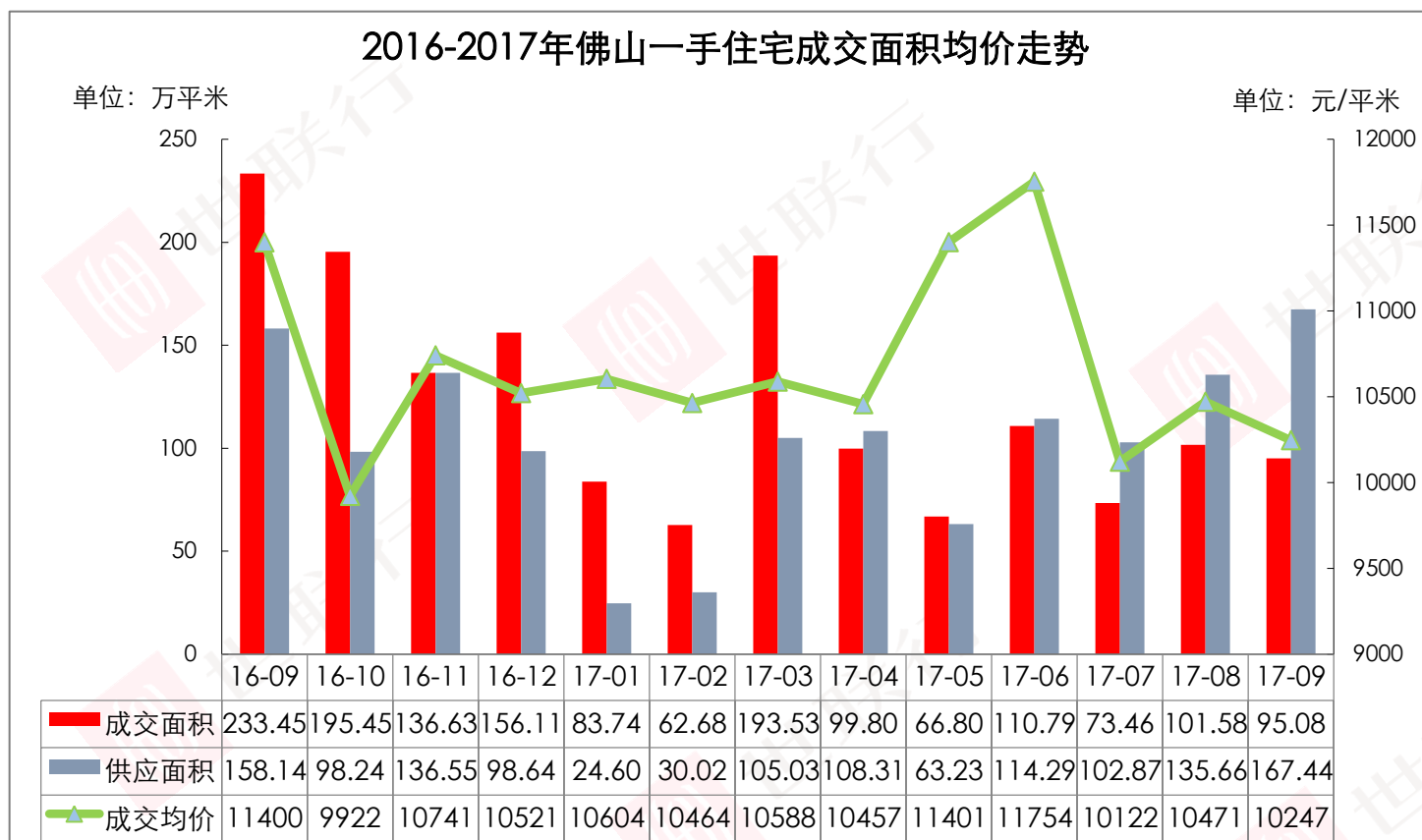
住宅整体情况：量价齐升，刚需依然是主力产品

- 9月，全市一手住宅供应面积为**167.44万平米**，环比增加23.4%，同比增加5.9%；
- 9月，全市共成交9661套，**成交总面积95.08万平米**，环比下跌6.4%%，同比减少59.3%；成交均价为**10247元/平米**，环比下降2.1%，同比下降10.1%；（其中顺德均以套内面积计算，下同）
- **全市成交主力户型的80-100m²刚需，占比38%，其次是100-140m²的刚改户型，占比达38%。**

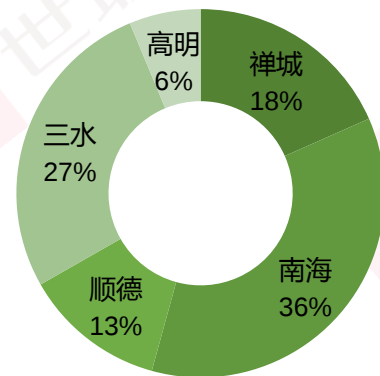
2016-2017年佛山一手住宅成交面积均价走势

单位：万平米

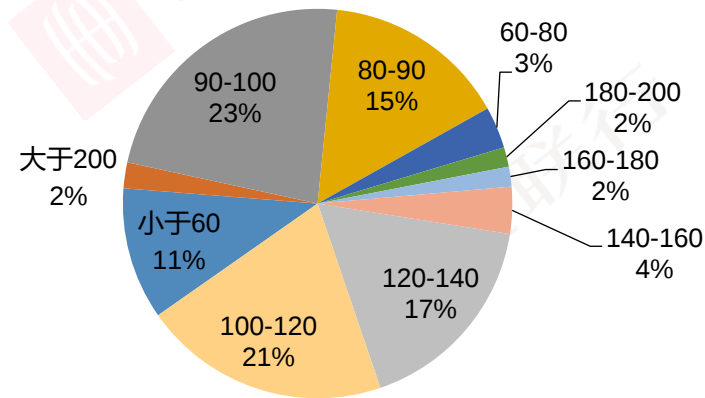
单位：元/平米



2017年9月佛山五区成交面积占比



2017年9月佛山市各面积段成交情况



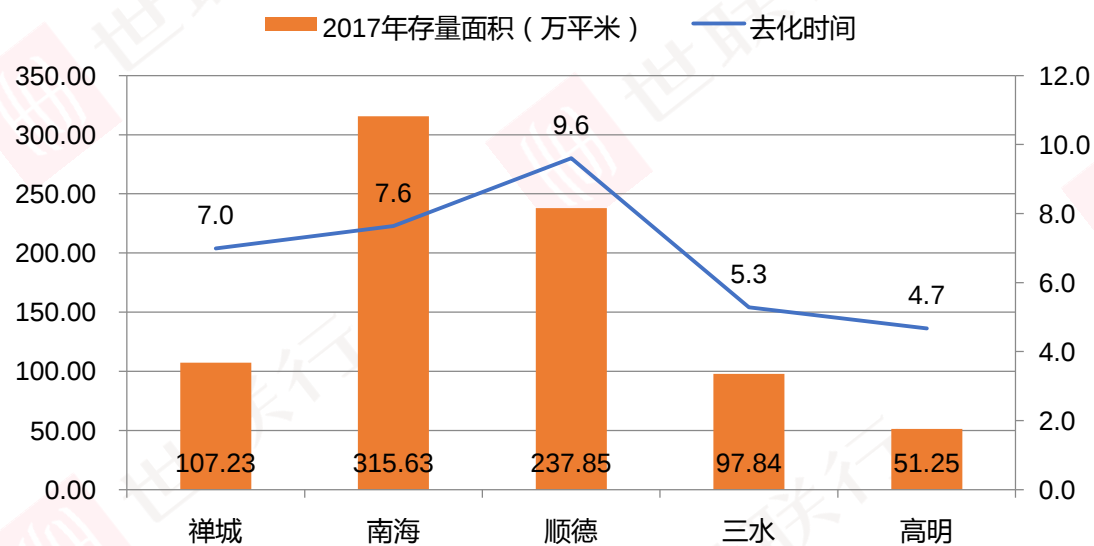
数据来源：世联数据平台

住宅库存情况：

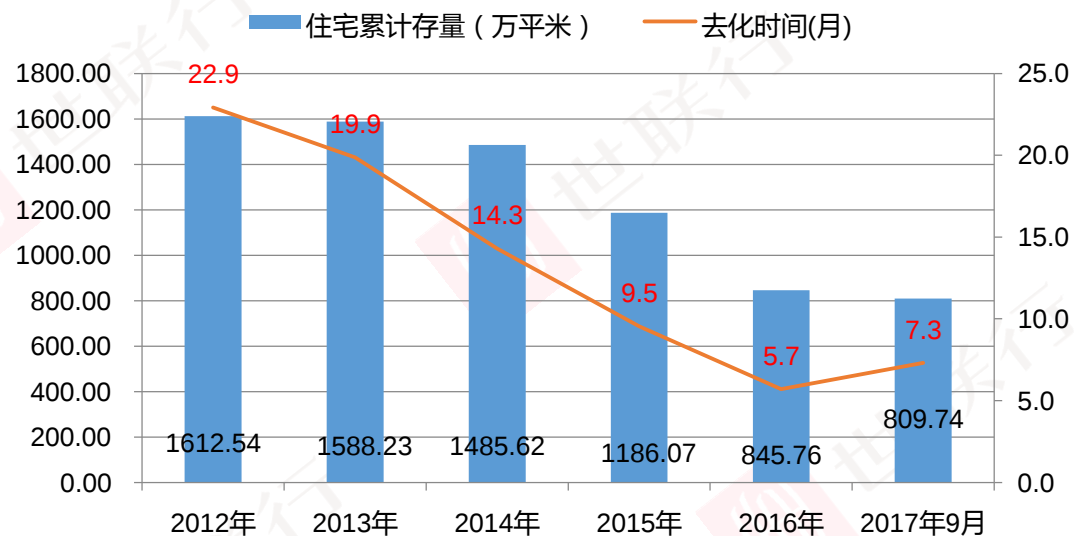
截止今年9月底，佛山五区商品住宅静态**库存量809.74万平米**，按照2017年前9月月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约7.3个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有315.63万平米，去化周期7.6月；高明区库存量最低，仅51.25万平米，去化周期仅4.7个月。

截止9月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2017年9月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：禾粤尚德居、时代南湾、恒大山水龙盘、万科城市之光、恒大酃湖城、南海万科广场、招商依云华府、美的翰湖苑、龙光玖龙湾、盈信荟璟。

成交前十的楼盘成交总量3284套，占全市成交总套数的34.0%。

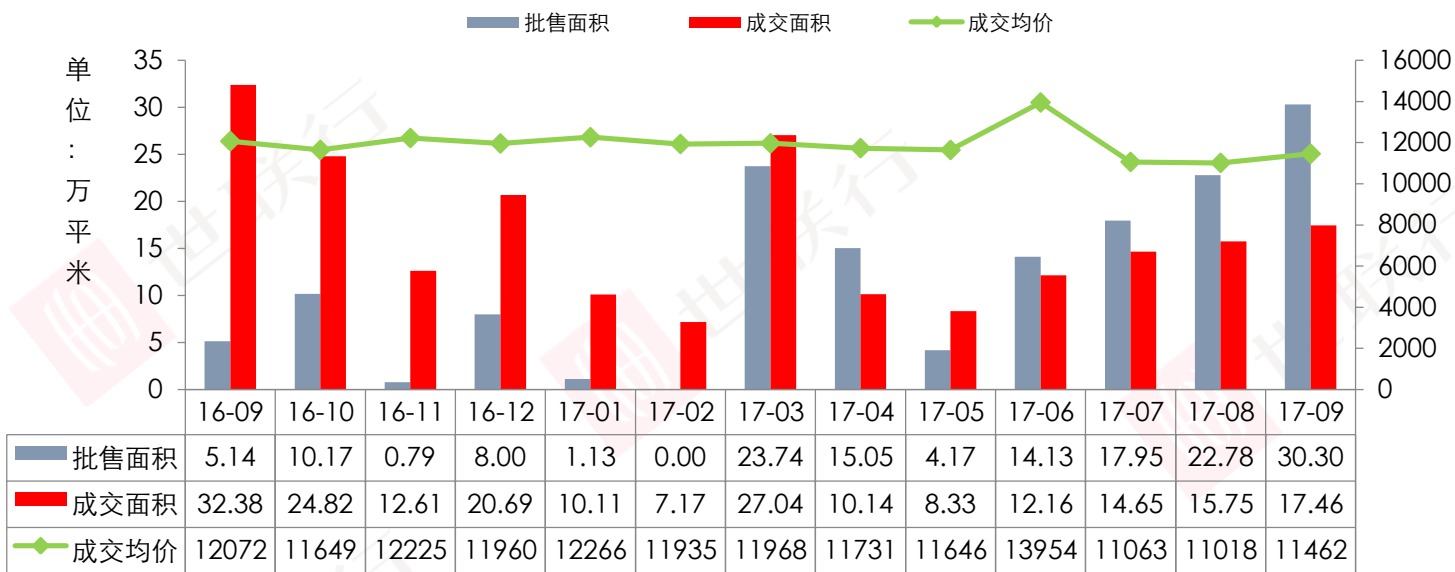
2017年9月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	均价
1	禾粤尚德居	南海区	515	30382.95	5200
2	时代南湾	三水区	487	52785.78	10500
3	恒大山水龙盘	三水区	436	47542.46	9000
4	万科城市之光	南海区	350	31568.52	13500
5	恒大酃湖城	三水区	345	35550.18	9500
6	万科广场	南海区	312	19445.89	28000
7	招商依云华府	南海区	238	26469.25	13500
8	美的翰湖苑	南海区	222	21872.56	11500
9	龙光玖龙湾	禅城区	196	23121.44	15000
10	盈信荟璟	南海区	183	8875.8	5500

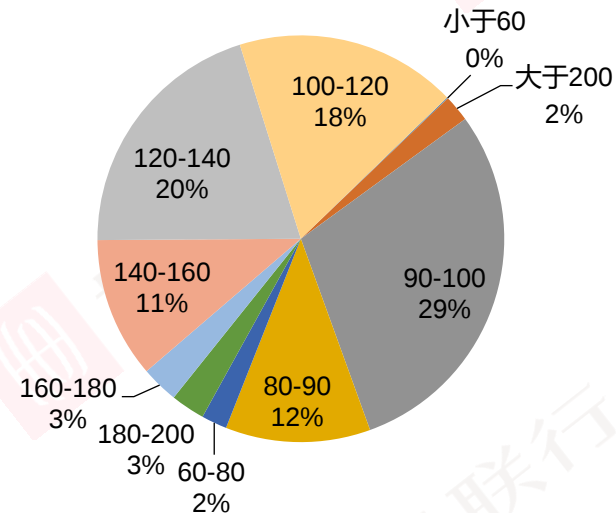
各区供求情况：禅城区

9月新货入市，金九市场热度升温。禅城区楼市9月份住宅供应量大增至30.3万 m^2 ，创下2017年月度供应之最，新货入市，为金九创造条件，成交量价较上月平稳上升。9月禅城住宅供销比为1.74：1，整体呈现供过于求的态势。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



2017年9月禅城区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅30.30万 m^2 ，环比增长33.00%，同比增长489.0%；

成交情况：全区成交总面积17.46万 m^2 ，环比增长10.9%，同比下跌46.1%；

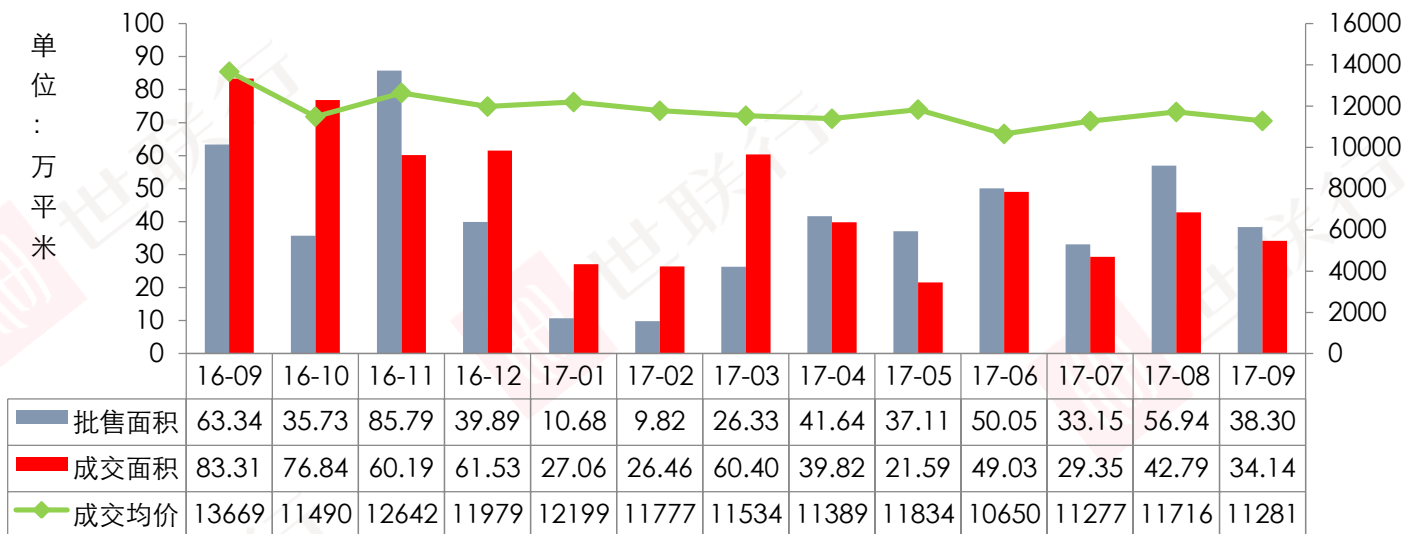
成交价格：全区成交均价为11462元/ m^2 ，环比下降0.4%，同比下降5.1%；

户型面积：全区成交主力户型90-120 m^2 ，占47%，90-100 m^2 占29%、100-120 m^2 18%。

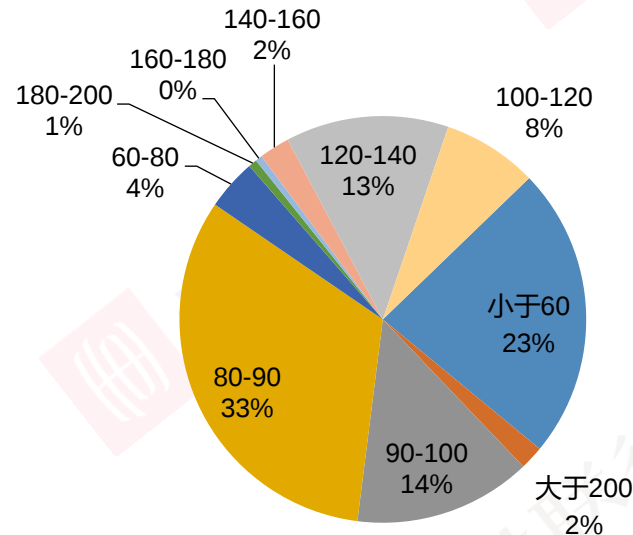
各区供求情况：南海区

9月南海区供应与成交有所放缓。9月份南海区一手房供求量价均录得下跌，住宅供销比为1.12:1，整体呈现供过于求的态势。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



2017年9月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅38.30万 m^2 ，环比下跌32.7%，同比下跌39.5%；

成交情况：全区成交总面积34.14万 m^2 ，环比下跌20.2%，同比大减59.0%；

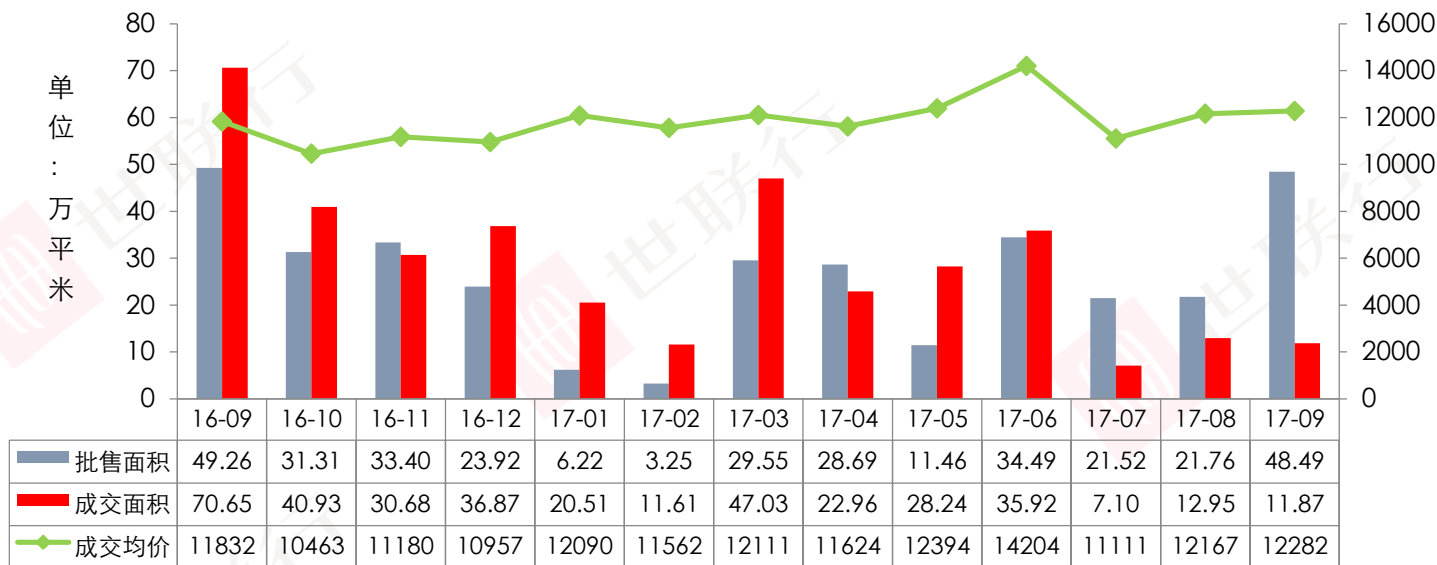
成交价格：全区成交均价为11281元/ m^2 ，环比下跌3.7%，同比下跌17.5%；

户型面积：全区成交主力户型80-90 m^2 ，占33%，100-120 m^2 占23%。

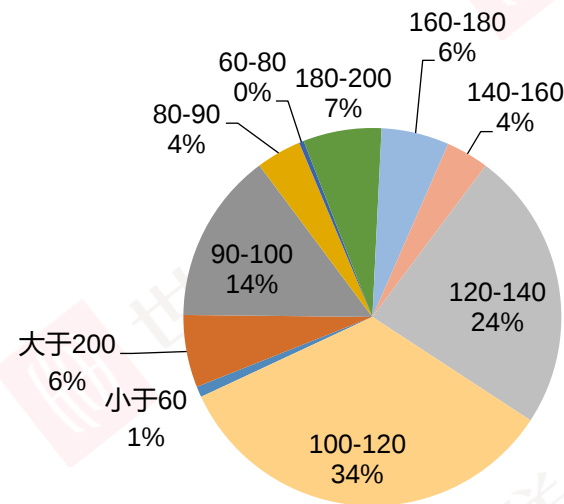
各区供求情况：顺德区

9月供应大增，第三季度月均成交保持在10万m²，较去年同期萎缩明显。9月份顺德区，供货量大幅增加，成交量价与八月基本持平，供销差距缩小，供销比扩大至为4.08：1，供过于求态势明显，该月成交主力户型120-140平米的产品。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



2017年9月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅48.49m²，环比大幅上涨122.8%，同比下跌1.6%；

成交情况：全区成交总面积11.87万m²，环比大幅下跌8.3%，同比大幅减少83.2%；

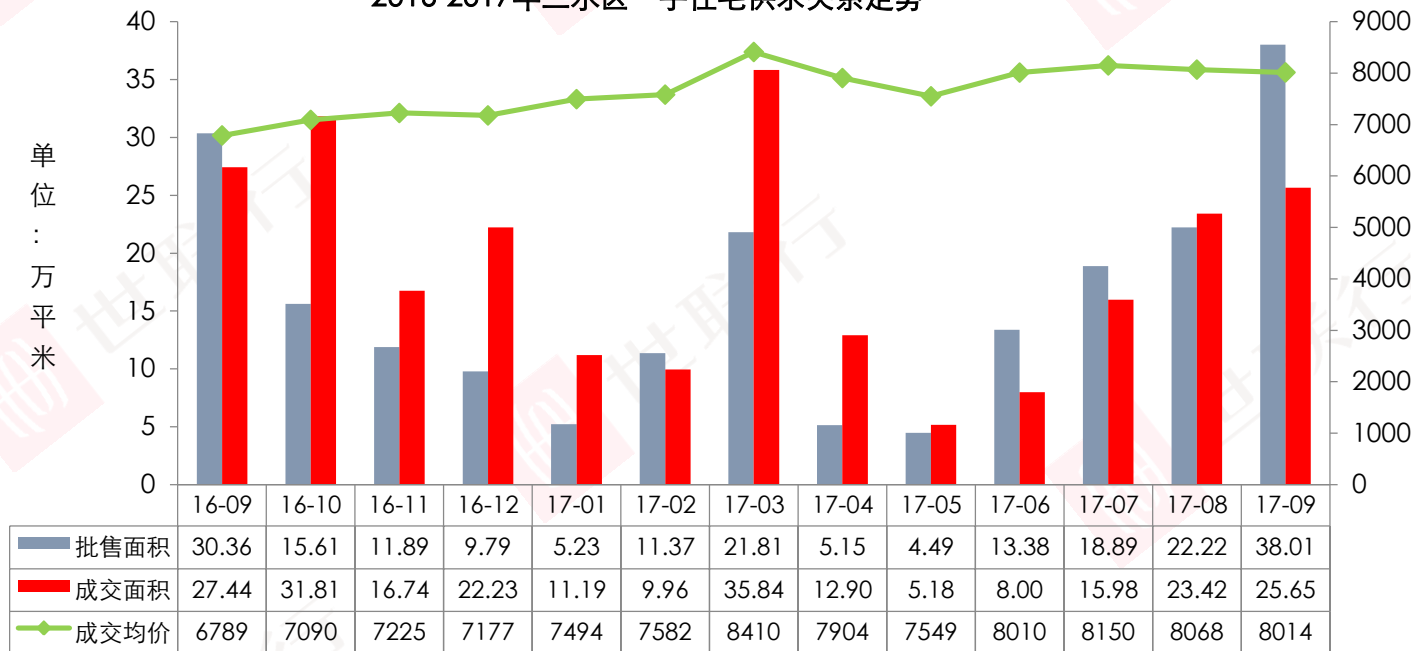
成交价格：全区成交均价为12282元/m²，环比上涨0.9%，同比上涨3.8%；

户型面积：全区成交主力户型100-140m²，占比58%，其中100-120m²占34%、120-140m²占24%。

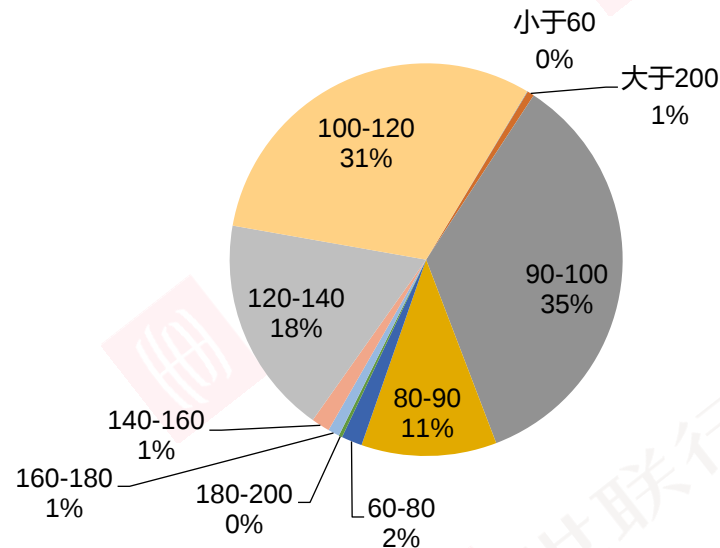
各区供求情况：三水区

九月三水楼市新增货量与成交量保持上涨势头，在五区中表现最为积极，价格平稳。9月三水成交和供应持续增长，一手住宅供销比1.48：1，价格保持平稳。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



2017年9月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅38.01万m²，环比增长71.1%，同比增长25.2%；

成交情况：全区成交总面积38.01万m²，环比增长9.5%，同比下跌6.5%；

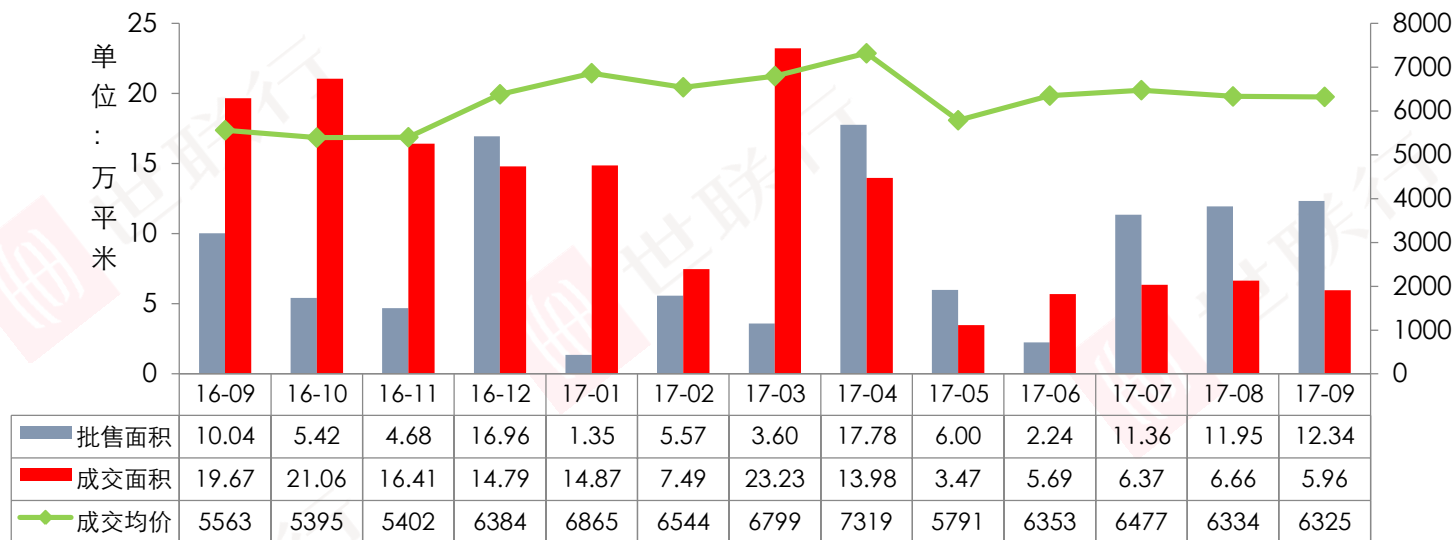
成交价格：全区成交均价为8014元/m²，环比减少0.7%，同比上升18%；

户型面积：全区成交主力户型100-120m²，占31%，90-100m²，占35%。

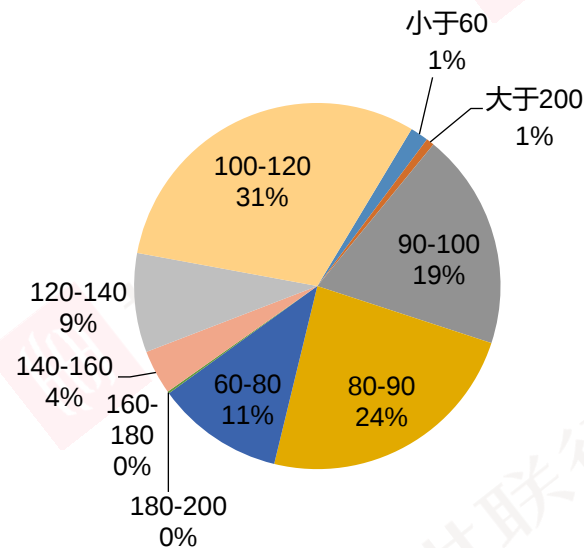
各区供求情况：高明区

9月份高明市场供货与成交量价与8月份基本持平,第三季度供货较第一季度有所增加,去货平稳,成交较去年同期仍有所逊色。高明区新货增量与8月基本持平,成交量与上月小幅下跌,表现一般,月度供销比为2.07:1,供应量远大于成交量。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



2017年8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12.34万 m^2 ，环比增长3.3%，同比减少22.9%；

成交情况：全区成交总面积12.34万 m^2 ，环比下跌10.5%，同比减少69.7%；

成交价格：全区成交均价为6325元/ m^2 ，环比减少0.1%，同比上升13.7%；

户型面积：全区成交主力户型100-120 m^2 ，占31%；80-90 m^2 ，占24%。

Part 4

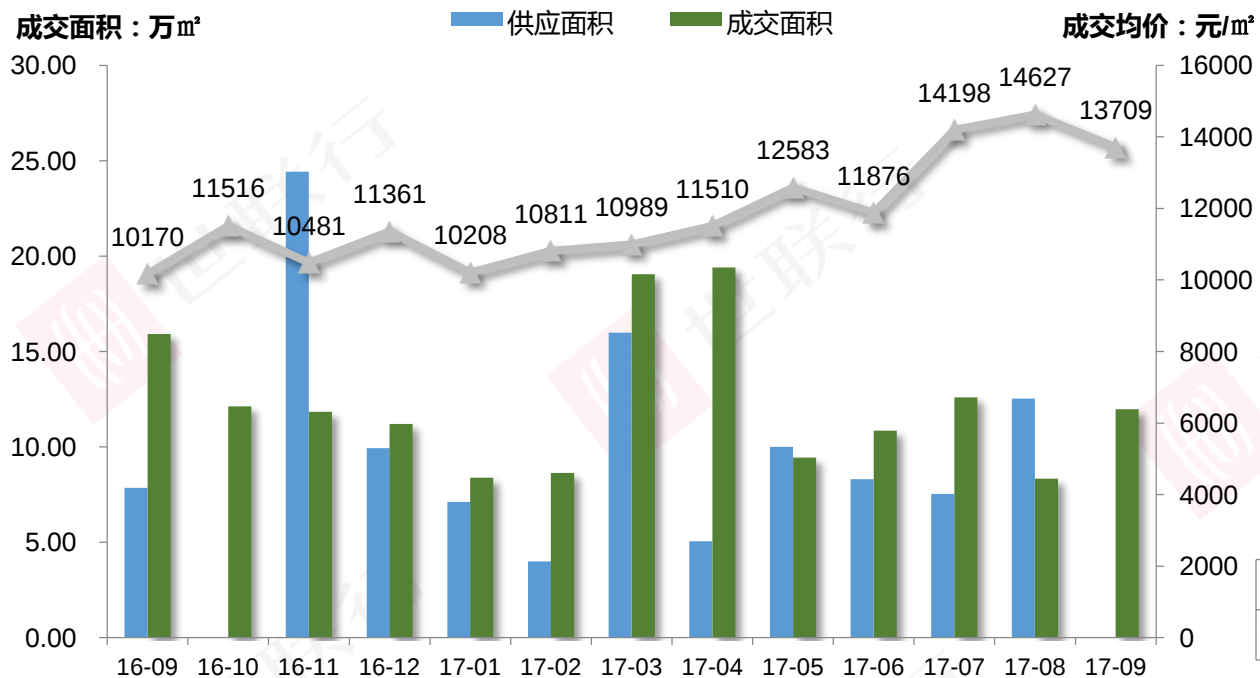
公寓市场表现

- ◆ 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

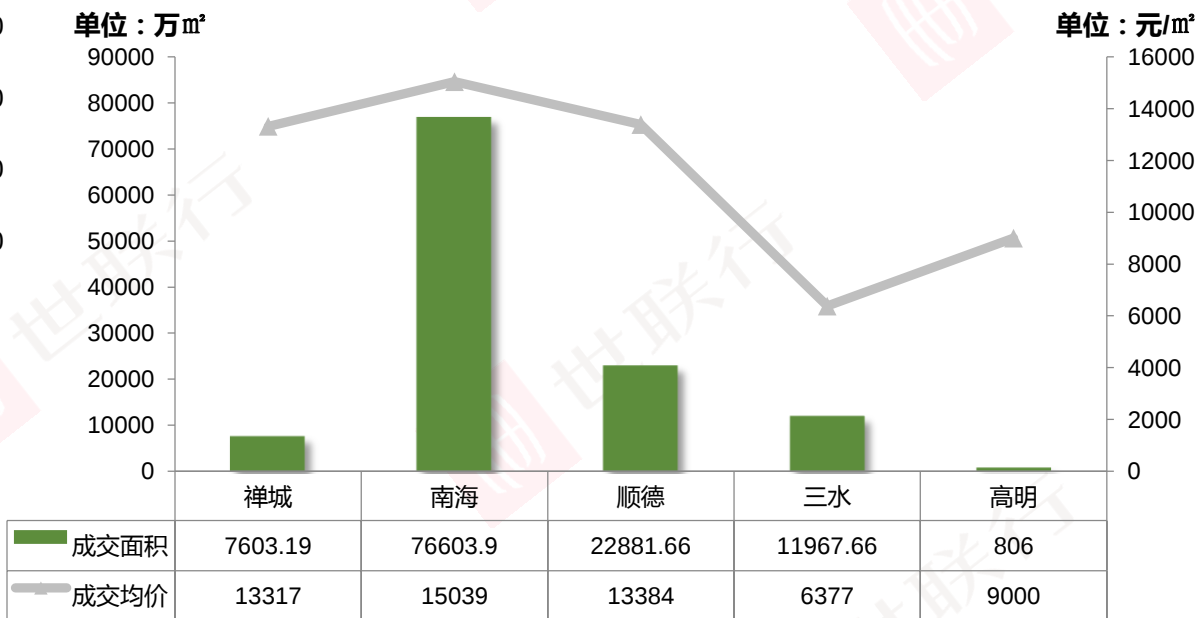
公寓月度供求情况

9月份佛山市公寓市场 零供货，总成交较上月有所上升。佛山9月无公寓项目取得预售证，9月公寓成交主要集中南海桂城和佛山新城，高明成交表现不佳。

2016-2017年9月佛山市公寓月度成交量价走势



2017年9月佛山市各区公寓成交情况



供应情况：全市新增供应公寓0.00万m²，环比减少100%，同比减少100%；

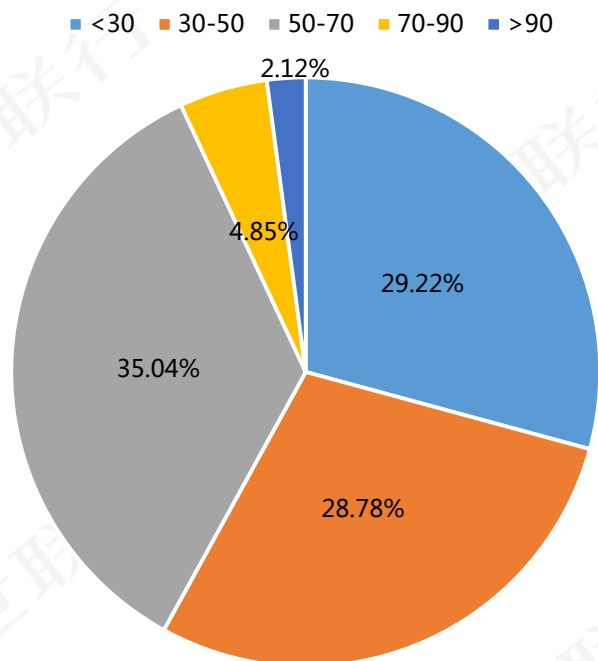
成交情况：全市共成交2356套，成交总面积11.98万m²，环比增加43.8%，同比减少24.8%；

成交价格：全市成交均价为13709元/m²，环比下跌6.3%，同比上升34.8%。

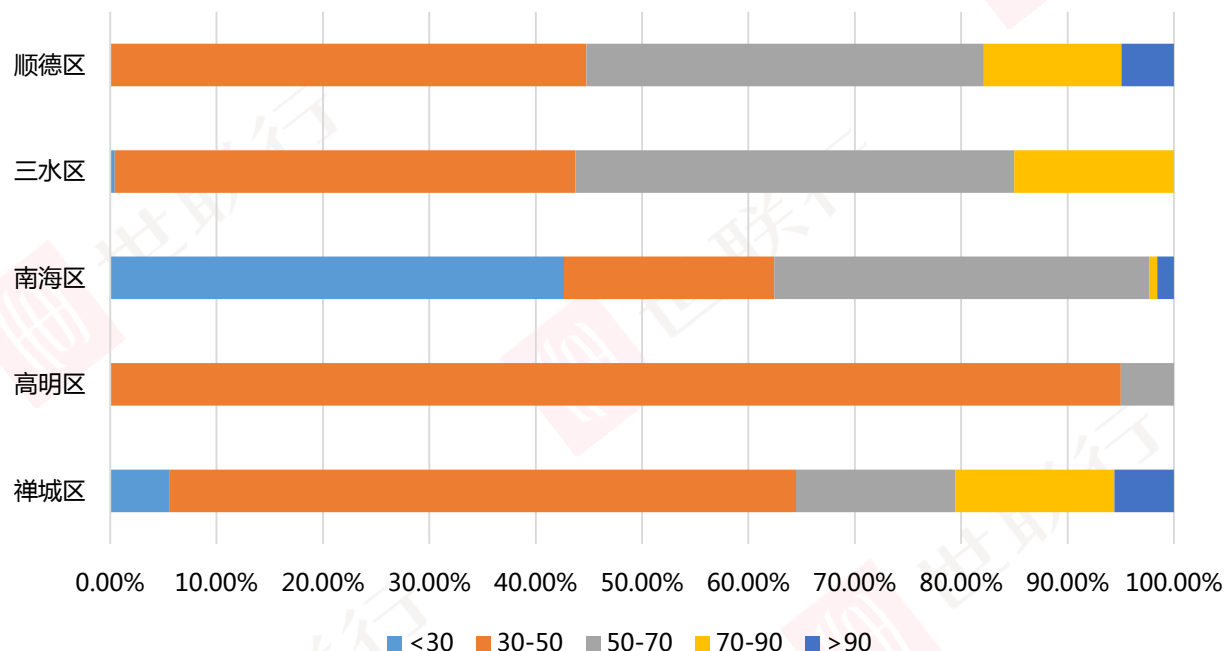
公寓面积段成交情况

9月份，佛山公寓市场畅销产品集中在50-70m²面积段，占比达35.04%，其次是≤30m²的户型，占比达29.22%；但各区中是以30-50m²的产品成交为主，特别是高明和禅城，成交面积逾9成，禅城逾5成。

2017年9月佛山市各区公寓各面积段成交情况



2017年9月各区公寓各面积段成交情况



成交排行榜

2017年9月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：万科金色领域、万科金域中央、保利东湾、盛凯尚苑、三水万达广场、南舜广场、德国港、长华国际商业中心、太平洋广场·太鼎中心、恒锦新天地公馆。

成交前十的楼盘成交总量931套，占全市成交总套数的68.1%。

2017年9月佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科金色领域	南海	697	19651.12	15000
2	万科金域中央	南海	532	34878.97	16000
3	保利东湾	顺德	124	6785.79	13127
4	盛凯尚苑	三水	99	5182	4300
5	三水万达广场	三水	94	5122	8300
6	南舜广场	南海	79	3325.36	8787
7	德国港	顺德	72	5360.47	16523
8	长华国际商业中心	南海	53	2366.45	13000
9	太平洋广场·太鼎中心	顺德	45	2564.33	14437
10	恒锦新天地公馆	南海	42	1789.2	10351

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

Part 5

后市展望

【政策方面】全国多个城市限购政策加码，限售成本轮楼市调控聚焦点，佛山并未加入限售行列，市场仍被看好。随着各城市租赁政策逐步细化及落实，租赁住宅市场势头好，未来租赁住宅将成新热点。

【土地市场】9月份佛山土地市场持续8月热度，多宗土地挂牌出让，土地价格稳步上升，未来房价短期内不会出现大幅下降。

【住宅方面】“金九银十”，9月份全市成交量较8月有较明显增长，房企加大新增供货力度，冲刺金九，但受政策影响，利率上浮，总体成交同比下降，后期房企或将继续增加供货，争取年终前取得佳绩，购房者选择增多。

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.