

佛山

FoShan

土地量价创新高，住宅先抑后扬显韧性 市场分化程度大，城区强者恒强占主导

【回顾】

2020年佛山楼市在经历2月成交量创历史新低、3月人才新政降低落户门槛、下半年“开挂式”土拍市场之后，最终以全年1309万m²的成交量翘尾收官，完美演绎了一场冰火交融的楼市盛宴。2020年佛山楼市是马太效应愈加凸显的一年，不管是一级土地市场还是二级住宅市场，中心和近郊凭借区位和成熟配套，市场认可度更高；而远郊只能通过高性价比才能带动成交，表明市场关注度已回归主城核心区。

【展望】

展望2021年，住宅市场新增供应会有所增多，在货量充足以及宏观面持续利好的刺激下，需求依然较大，总体成交有望超过1350万m²，区域分化依然存在，有价值支撑的中心区强者恒强；2020年标杆板块价格屡创新高，预计2021年标杆板块续涨动能不足，转而以周边板块或“地王”带动的板块价格补涨为主，整体涨幅会有所放缓。

(截至2020年12月数据)

2020年度房价走势



2020年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年佛山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积 (万 m ²)	1286.81	-9%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1433	33%
	成交面积 (万 m ²)	1309	-3%		* 成交金额 (亿元)	1289	82%
	* 库存面积 (万 m ²)	1046	-2%		* 成交楼面地价 (元/m ²)	8834	15%
	成交均价 (元/m ²)	16537	23%				

2020 年佛山各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
禅城区	165.84	12%	182.81	10%	19916	20%	三水区	232.97	-16%	251.51	-15%	10054	2%
南海区	341.86	-13%	358.19	-4%	21448	34%	高明区	157.29	-25%	143.86	-10%	9386	8%
顺德区	388.83	2%	372.15	-3%	17334	20%							

(注: 1. 数据来源: 佛山市住房和城乡建设委员会; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2020 年一级市场发展回顾

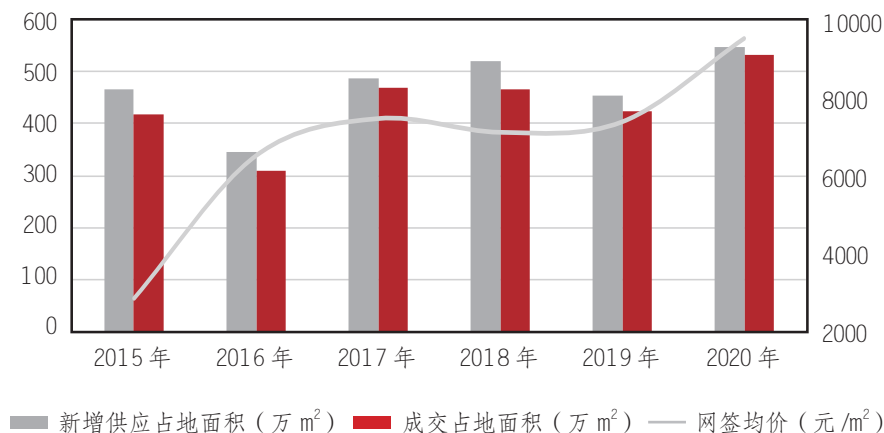
土地市场大爆发, 卖地金额和面积创新高, “地王” 现象频现

2020 年全市供应 546 万 m² 商服商住用地, 成交 106 宗; 合计占地面积 531 万 m², 成交同比大幅上升 25%; 卖地总金额达 1289 亿元, 供求量以及成交金额均创下近年卖地历史新高。受疫情“黑天鹅”影响, 一季度全市停工停产, 土地市场陷入低迷状态。伴随 4 月土拍放开限价和后续疫情向好, 二季度市场逐渐恢复正常, 并在 4 月、5 月迎来拍地高峰; 随着优质地块不断释放, 2020 年佛山土地市场持续升温。

土拍取消限价和高价地的作用下, 全年商住地升幅达 28%

2020 年全市商住用地成交均价 8834 元/m², 同比大幅攀升 15%, 成交地价飙升至近年高位。4 月土拍限价取消后, 土地市场“地王”频现, 月均溢价率维持在 10% 以上, 多个板块捅破楼面价天花板, 推高全市地价。

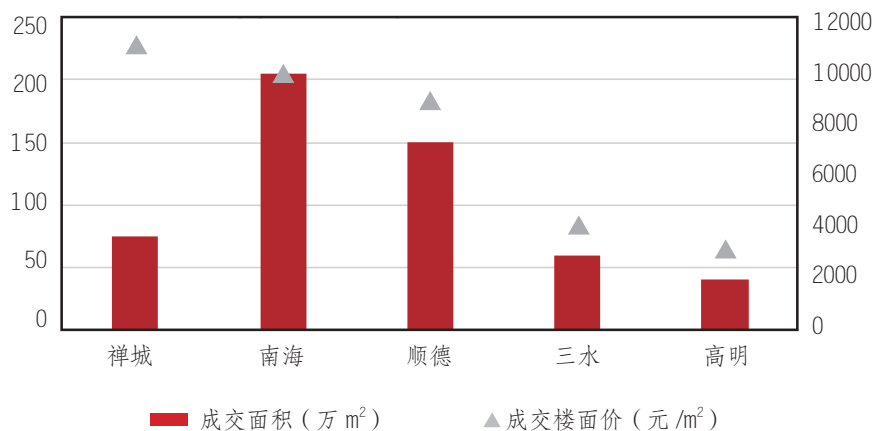
近年佛山商服商住土地供需价



南海荣登卖地大户，价格升幅最高；三水地价同比下滑

2020年南海成交商服商住用地达204.8万 m^2 ，占全市近四成，同比增长84%，超越顺德成为卖地大户；主要原因是东部优质地的大量释放。禅城亦成交74.9万 m^2 ，升幅75%，以城西城城南南庄齐发力为主。三水、高明土地合计成交仅占全市19%，受住宅去库存压力影响，供地节奏大大放缓。南海、顺德受桂城陈村高价地成交影响，价格涨幅明显；三水地价不升反跌，同比降幅6.5%。

2020年佛山五区商住用地成交对比

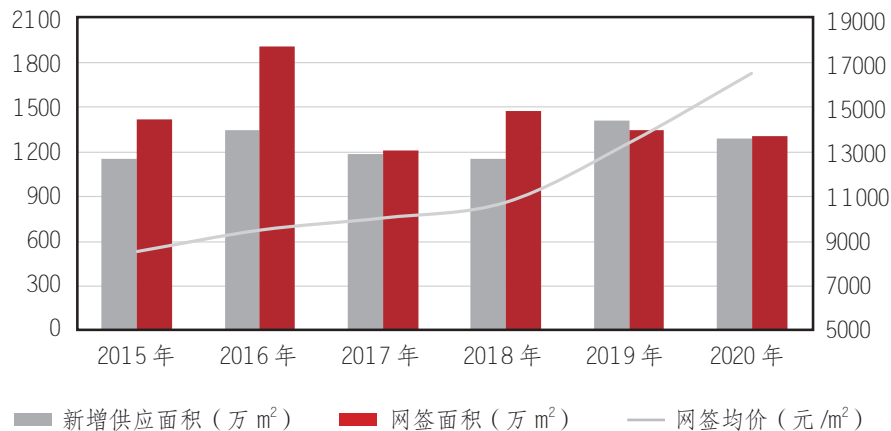


2020年二级市场发展回顾

楼市平稳度过“疫情年”，全年量稳价升，成交结构改变导致价格升幅明显

2020年佛山全市商品住宅新增供应1287万 m^2 ，月均供应107万 m^2 ，同比下跌9%。受疫情影响，新增供应量有所下滑。全年网签成交1309万 m^2 ，同比小幅下降3%，月均去化109万 m^2 ，整体表现好于预期。二季度疫情得到控制后，在人才购房再松绑、高价项目入市以及火热的土地市场刺激下，楼市迅速回暖。备案均价16537元/ m^2 ，同比增幅23%，2020年全市均价受中心区成交影响，升幅较明显。

2015—2020年佛山商品住宅年度供求价走势



楼市先抑后扬，疫情稳定后成交逐步回温，市场预期转好

2020 年佛山楼市主要分四个阶段：

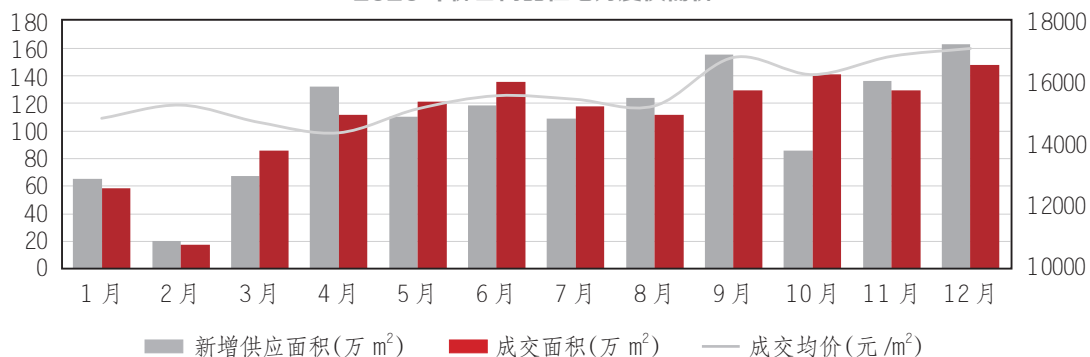
低迷（1-3 月）：一季度新冠疫情笼罩，加之春节休假影响，市场供需持续低位运行。

回稳（4-6 月）：疫情稳定后，央行降息叠加佛山人才政策利好的刺激，压抑的购房需求集中释放，市场成交逐步回稳。

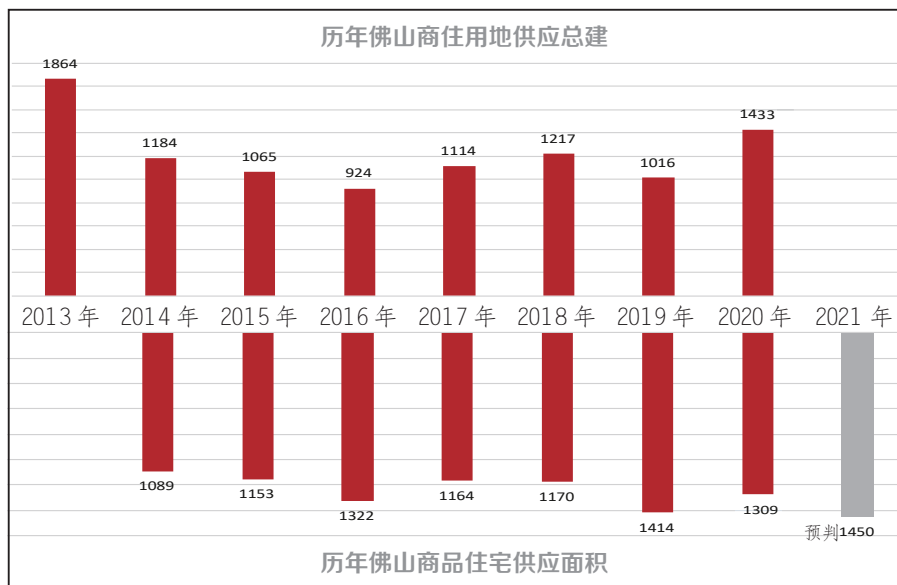
调整（7-8 月）：湾区多城加码调控，中央接连强调“房住不炒”调控定位，导致市场观望氛围加重；楼市呈现短暂调整。

升温（9-12 月）：土拍火热，“地王”频现，提振住宅市场升温；叠加“金九银十”旺季效应显现，市场预期转好，房企推新热情高涨，高价盘陆续入市，刺激住宅市场量价齐升。

2020 年佛山商品住宅月度供需价

**2021 年房地产市场展望****未来禅南顺新货供应充足，全市新增供应约 1450 万 m²**

2020 年佛山土地市场热情高涨，共成交商住用地总建面 1433 万 m²，是 2013 年以来的最高位，新增商住地主要集中在禅南顺三区，未来房企重点布局中心区板块；而 2020 年住宅供应面积为 1309 万 m²，预计 2021 年住宅新增供应约 1450 万 m²，供应量有较大上升；但新增货量主要集中在禅南顺中心，三水、高明新增货量会明显减少。

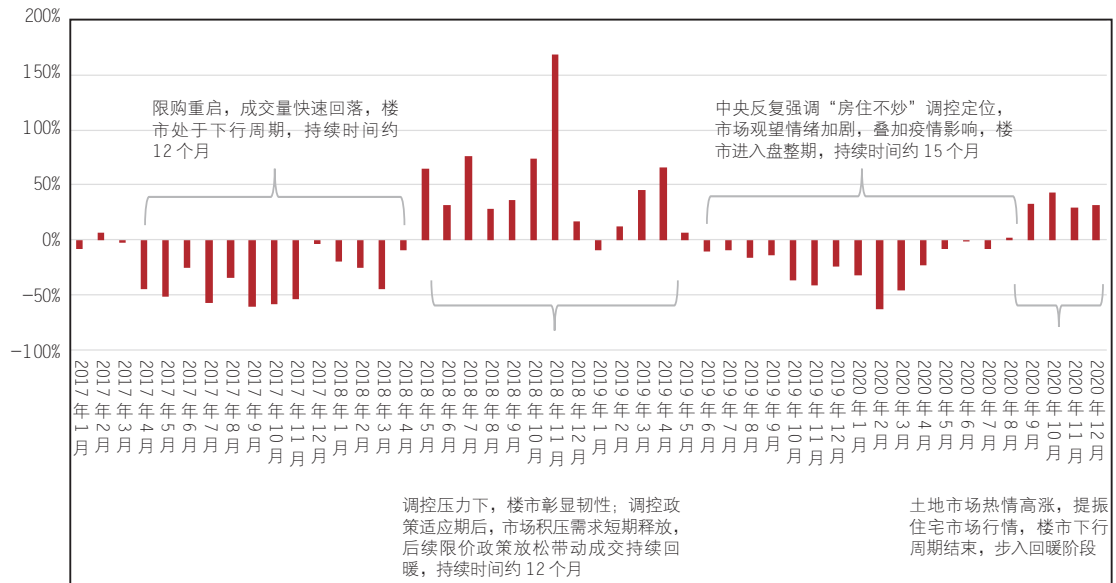


（注：从土地成交到项目正式推售，一般存在着 10 ~ 12 个月的工程时间，按此推算，以前一年的土地成交来推算下一年的住宅供应量）

2021 年楼市有望承接需求上行周期，成交量稳中有升

从成交量同比增幅对比看出，近年，在维稳的调控政策下，佛山楼市需求呈现阶段性上行和下行周期，持续时间一般在 12 ~ 15 个月；预计 2021 年佛山楼市在供应放量、政策利好和规划利好兑现的带动下，将延续 2020 年四季度成交回暖行情，全年成交量在 1350 万 m^2 左右。受供应结构的影响，有价值支撑的中心区仍将是市场关注热点。

近年佛山商品住宅成交量同比增幅对比



价格涨幅或收窄，板块续涨动能不足，市场以结构性补涨为主

自 2019 年初取消限价后，佛山楼价呈现波动上升的态势，月均普遍涨幅超 10%；预判 2021 年价格仍会保持高位小幅上升，但受调控压力制约，整体升幅会有所放缓：

上涨动能一：标杆板块高位续涨动能不足，以其它板块补涨为主

2020 年佛山标杆项目价格屡创新高，售价和临近在售项目形成较大价差，预计 2021 年标杆项目高位续涨动能不足，转而以周边板块或项目的价格补涨为主。

上涨动能二：“地王”带动以及低价盘出清，价格高位运行

一方面，2020 年土地市场热情高涨，多个板块刷新楼面单价，“地王”带动整体楼价保持高位；另一方面，远郊部分以价换量的低价盘逐步清盘，未来片区以消化余货为主，整体均价会有所上升。

上涨动能三：调控监管，价格涨幅放缓

在经历了一波价格升幅以及政策高压下，预计未来楼价升幅会有所放缓。