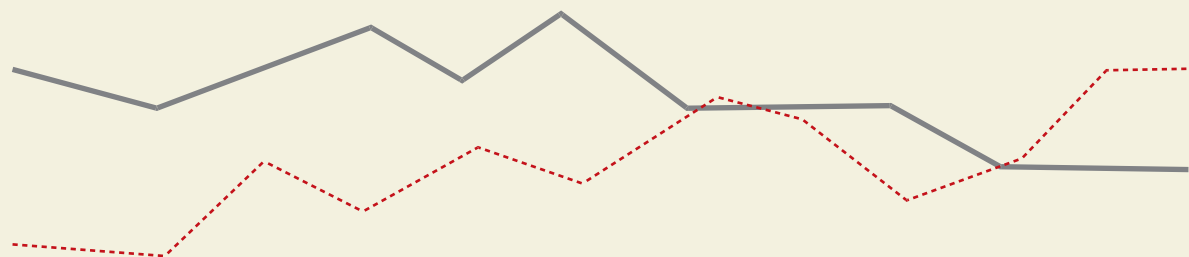


Foshan 佛山

合富辉煌佛山市场研究部

2008 年度房价走势

2008 年度销量走势



➔ 2008 年佛山房地产市场与珠三角地区其他城市一样，陷入了成交低迷的深度调整期。然而由于前期价格涨幅相对较小，商品住宅置业者中投资比重不大，区域经济发展势头也相对平稳。佛山楼市在 2008 年经历了比较清晰的四个调整阶段，并且在年底中央救市政策明确后，发展商的调价促销，迅速获得市场回应，置业走出观望、成交量有大幅回升。

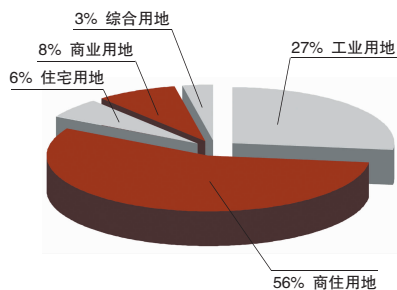
👉 2009 预测要点

- 1、供求走势渐趋平稳，市场起伏不大
- 2、获得政策支持后成交将有大幅回暖
- 3、价格逐渐触底，回稳

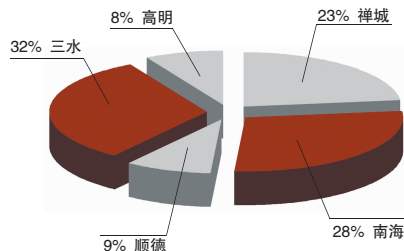
土地市场

在房地产市场浓厚的观望情绪影响下,2007年第四季度始,全市频频上演土地流拍现象,去年的“地王”不再现。08年初从土地供应及成交量来看,开发商拿地变得谨慎。

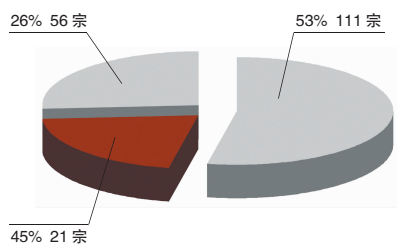
2008年1-12月土地出让性质对比



2008年1-12月各区商住土地出让对比



2008年全市土地成交形式对比



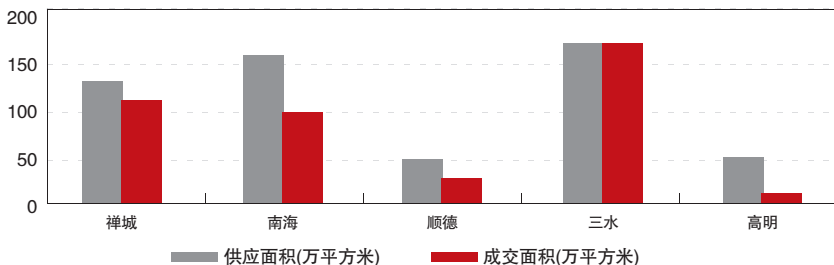
2008年全年佛山市共出让土地212宗,其中工业用地57宗,总面积249.11万平方米,占总体出让面积的27%,商住用地(含商业、住宅用地)169宗。而在本年的土地出让中,兼容商业型的住宅用地比例最高,占据总体的56%。各区土地出让比例中,三水区全面改造及加快城市化进程,多宗大型土地出让,占全市的32%;禅城区土地出让下滑,镇街土地供应在本年成市场主角。

本年土地流拍及底价成交的现象明显增多,全市出让的212宗土地中,共成交156宗,流拍56宗,尤以商住用地为主。而在成交的156宗土地中以底价成交的共111宗,占总体土地的53%。而各区的土地供需面积对比中,镇街流拍迹象明显,特别是顺德区及高明区,出让土地面积分别为46.71万 m^2 及45.2万 m^2 ,但成交面积仅25.52万 m^2 及7.84万 m^2 。今年受宏观经济调控政策的影响,银行

收紧贷款及二级市场的成交萎缩,导致开发商的资金链吃紧,知名品牌开发商均不参与土地竞拍,政府也转移以镇街土地供应为主,而中心区优质地块供应零星,镇街的土地由于配套及发展时机尚未成熟,令流拍率增大。

目前地方政府卖地的冲动和压力不仅没有消除,反而日益紧迫,多次的土地流拍使各区政府不断研究刺激的方案,政府出让土地更多以“卖出”,而非卖出好价为主要诉求点,因此政府明年推地将更加谨慎,避免土地价格过分低廉,这会使土地价值得不到有效的体现。未来政府将减少大宗土地的出让,转以频密地以中小型地块出让为主,增大金融商业用地的出让以保证土地的价格及成交率,同时也将放宽对居住用地的商业限制,以商业支撑来保障土地的出让。土地市场的未来走向将受整体楼市的发展为导向。

佛山2008年1-12月各区商住用地供需比



禅桂地区房地产市场

由于供求关系的潜在危机被政策有计划地提前点破,因此自07年末全国房地产市场就形成了整体逆转的局势,佛山房地产消费者也因此陷入大范围的观望。随后,在这场政府、开发商、消费者三个利益群体的相互博弈过程中,市场出现了非常明显四个阶段性变化。

第一阶段

市场探底,供应方谋求破局,政府打压依然不变

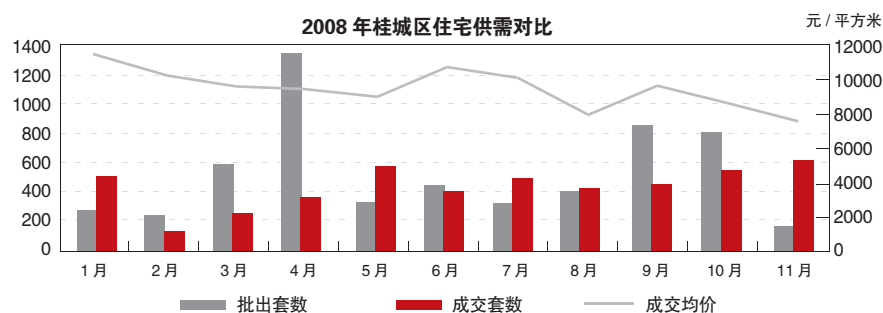
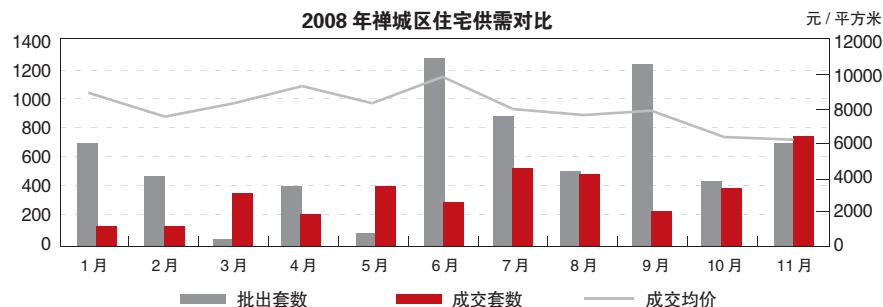
2007年国内投资过热、市场流动性过剩,通货膨胀压力加大等问题突显,同时也导致房地产投资过热及全国房价上

涨过快的局面。随后中央一系列金融调控措施的出台严重打压了房地产市场的投资热情。08年初,市场进入持续的观望

状态,1-3月受多重因素影响,供求市场均在低位徘徊,禅桂两大区域开始出现分化。供应方开始放缓推货进程,第一季度禅城区商品住宅新增供应套数仅1200套,同比下降约28%,而成交仅650套,同比下降49%,且成交主要为07年的余货产品,市场逐渐转向供需失衡的局面。而桂城区新增供应1233套,在中海及万科两大品牌项目首次打破观望僵局,小幅下调价格后市场有效承接,第一季度桂城区商品住宅成交达1000套。本次桂城区依靠让利刺激市场,激发部分改善型客户回流,但同时也加重了整体市场的观望心理,价格下滑的市场预期加重。

而年初中央表示限制企业囤积土

地,要求土地闲置满两年的无偿收回,以及停止以购买开发用地等目的的IPO申请,表明政府对房地产市场依旧采取打压的态势,区分来说,07年9.27新政是对市场承接方的投机进行打压,进入08年初则转向对一级市场——土地资源层面的调动,最根本的是针对开发商。而出台的2009年佛山住房建设计划表明政府希望加大对供应市场的管制,增大供应量起到平抑房价的目的。另外,政策的限制导致本年开发商拿地意欲趋向保守,土地市场成交萎缩,但可以预见的是,前期囤积的土地将集中开发,使09-10年的市场供应量仍能得到保障,2011年开始趋向平衡。



第二阶段 价格突围市场,成交首现小高峰,市场焦点落在桂城区

央行重申落实二套房贷的执行力度,但在各城市却不断出现“松绑”的信息,如佛山部分区域为了防止土地流拍严重而出台了“勾地”制度、部分银行对二套房贷的审核力度出现放宽、物业维修基金费用下调等,种种迹象表明地方政府并不希望房地产业的持续下行影响到地区经济。

而供应方也逐渐坚定了降价的决心,4月份桂城保利花园率先向下调整价格并成功探明市场底部,以7200元/m²的均价发售大批量单位,同比去年同质

产品的价格下调幅度达15%,取得开盘近9成的销售记录,成为区域领跑者,带动整个桂城区区域向标杆项目靠拢,使片区市场逐步升温,并增强对周边区域的辐射力。保利花园的价格突围为后期上演的价格战拉开了序幕,价格回调到底已被证明是促使市场回暖的可行方式。

在随后的“五一”假期,市场供应量集中释放,桂城的中海、保利项目配合推售旺点继续以低价发售新货,开盘当天成交率均过8成,标杆项目的价格大幅跳水使本年的观望潮首次被打破,第二季度桂城

成交量环比增幅约 49%。而沉寂已久的禅城区逼于市场压力，在 6 月份开始由金地九珑璧带起而正式加入降价行列，多个项目接力降价推售新货，但由于市场已被桂城区的降价击破心理关口，以及 5 月份汶川地震使市场关注点被分散，客户购房心理受到一定的冲击，造成 6 月

份禅城区的降价效应被削弱。该阶段反映出在市场上需求的客量有限，消费者心理价格预期呈阶段性的阶梯式下降，开发商降价作为抢占份额的手段，不同时期由不同的项目主导新的价格底线，“击鼓传花”式地延续着降价潮，每逢区域主流销售价格降低，成交量激增。

第三阶段 奥运档期平稳过渡，金融风暴影响深远，政府救市拉开序幕

经历上半年的市场博弈，7 月份开始汶川地震悲痛氛围逐渐散离，为迎接奥运盛典，全国人民普天同庆，佛山市民购房热情明显回升，禅桂项目为避开奥运档期而在 7 月份集体推货，供应增量及优质产品拉动成交，且部分项目继续让利销售，桂城首现“4 字头”的价格发售新货，首次置业及改善型客户需求得到释放，从而带动中高端需求消费，成交回升，禅桂两区成交齐头并进，一改上半年以桂城为核心的成交格局。进入奥运档期，禅桂楼市依旧保持良好发展势头，整体成交与 7 月份基本持平，整体楼市平稳过渡奥运档期。而市场的成交回升中也突显出市场结构性分化，中高端项目凭借其品质及市场认可度的优势，价格呈现平走的趋势，而中低端项目则仅能透过多次的价格下调策略作为撬动市场

需求量的杠杆。

奥运完美闭幕后，随即进入全球金融风暴阶段，影响中国经济增长放缓，全国前三季度 GDP 增长 9.9%，为近 4 年来的最低点，而以制造业为主的佛山，其出口业受到严重的制约，企业资金链受影响，中高端客户购买热情快速降温，市场重新进入观望阶段，统计数据显示 9 月份居民购房意愿创 10 年来的新低。中央政府开始转向救市通道，而拯救金融市场成为首个调控重点，政府在一周内出台两项金融政策——下调贷款利率、存款准备金率及证券交易印花税单边征收，企求最大限度地减轻外围疲软市场对本土金融体系的冲击。但金融市场仅出现短暂的政策性回温后，准而继续向下倾斜，而房地产市场的观望氛围再次加深蔓延。

第四阶段 中央全面救市，开发商集体割价出货，全年楼市最高峰

政府继续施行救市方案，第四季度开始转向对房地产市场的救市行动，自 9 月份开始至 12 月底已连续五次降低贷款利率，使本年贷款利率的下调幅度已达 2.16%。另外推出楼市组合拳——减息免税降首期、银行提供大幅贷款利率优惠、4 万亿元资金撬动内需、国务院发出十项措施扩大内需等措施，以刺激内需的同时拉动投资成为国家调控的主基调，并加大力度扶持房地产市场以保证经济的稳定发展。而地方政府也积极推进“广佛年票一体化及禅桂市区中心实施禁货运”等政策，以保证禅桂中心的城市地位，提升区域房地产市场的信心。

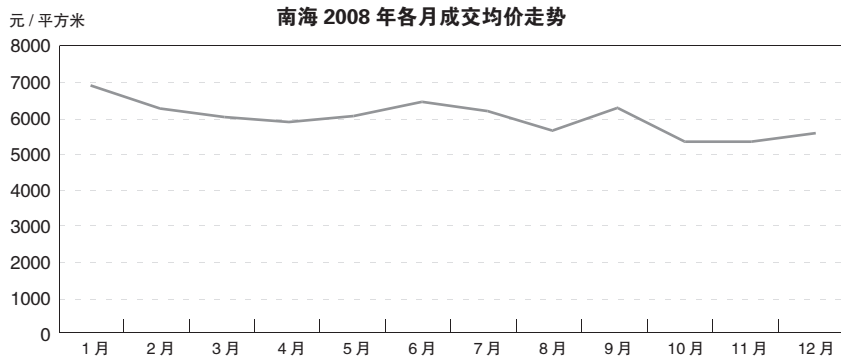
同时，禅桂区域（以禅城为主）各项目纷纷利用中央救市的机遇，把握 10 月份黄金周的推售档期，集体让利出货加快资金回笼，推动 11 月成交达到 08 年全年顶峰。其中以怡翠玫瑰园、雅居乐花园为首的市中心项目，全线直降

1200-1800 元 /m²，与同区域竞争项目价差达 2000 元 /m²，带动禅城各项目纷纷跟风降价，低价配合政策再次刺激首次置业及改善型客户回归楼市，成交快速回升，11 月禅桂中心区商品住宅分别成交 747、697 套，成交均价也滑至全年最低点的 6359 及 5694 元 /m²。

12 月，二手房营业税优惠调整及二套房贷的松绑政策出台，再次表明政府短期全力救市的决心，并且加大了救市的力度，中央最终重视改善型住房的需求，对投资客回流佛山楼市起到关键的推动作用，原受二次房贷政策抑制的改善型换房需求得以释放，以及总价的下降也促使置业群体默契地倾向舒适型的居所，与前期的小户型单位主导成交市场有少量偏离，110-145m² 的舒适型单位成交比重逐渐增大。经历了 10-11 月集体降价后，年底禅桂楼市进入相对稳定期，价格止跌，成交稳定。

南海区房地产市场

2008 年南海成交呈现“价升量跌”，镇街成交由往年的分散分布转变成目前相对集中，桂城、南海东部片区支撑全区成交。



价格走势

尽管 08 年全区成交均价较 07 年有所上升,但从月度价格曲线图可以看出,除 6 月及 9 月由于受别墅产品成交所致,价格短期出现调整,08 年南海整体均价呈震荡下降趋势,截止至 12 月底,南海区成交均价已回落至 5616 元 /m²,相对于 08 年 1 月高位时的 6916 元 /m²,下降近 20%。

值得关注的是,目前南海主要镇街中,桂城均价基本维持在 6500 元 /m²,黄

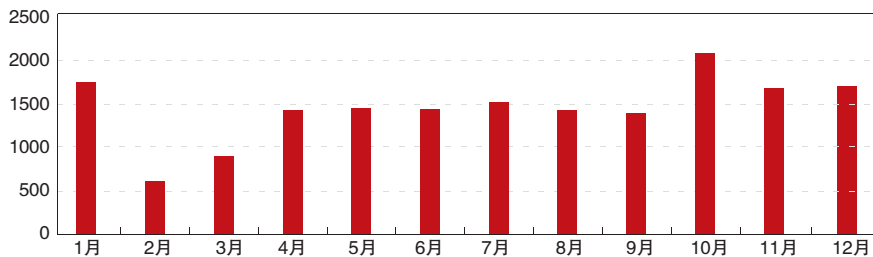
岐目前均价 5000 元 /m² (同比下降近 15%),盐步目前均价 4350 元 /m² (同比下降近 30%),里水目前均价 6130 元 /m² (受别墅成交低迷所至,同比下降近 60%),狮山目前均价 5610 元 /m² (08 年受别墅成交拉升所至,同比上升约 30%)、罗村目前均价 4422 元 /m² (基本与 07 年同期持平),西樵均价 2760 元 /m² (同比下降约 35%)。

成交量走势

2008 年成交面积合共约 195 万 m²,共 17180 套住宅,同比下降分别为 90 万 m² 及 5648 套。除 2-3 月受传统春节假期影响成交有所降温,其他月份成交均较为稳定,基本维持在 1500 套左右。由于五一档期受整体供应萎缩所至,成交较为平淡,10 月档期供应释放从而拉动刚

性购买需求,成交上升。值得关注的是,受整体经济环境影响,中高端客户纷纷持币观望,高端市场缺失严重,刚性购买需求支撑整个南海楼市,中高端住宅及别墅整体成交惨淡,部分别墅项目价格下降近 50%依旧成交冷清。

南海 2008 年各月成交套数



洋房成交情况

根据 2008 年整体市场发展,可归纳以下特征:镇街洋房成交,单价在 3500-4000 元 /m² 的产品消化最为迅速;

快销户型产品趋向紧凑型的小三房单位为主,面积在 85-100m²,户型结构方面可用“既无亮点也无缺点”来归纳,户型

设计传统,无明显产品附加值;位于专业市场附近的洋房项目,刚性需求支撑力充足,销售最为迅速(罗村恒富嘉庭、黄岐嘉悦名居、盐步银丰花园及冠曦园

等);别墅(南海碧桂园、天安鸿基花园)及高端景观资源豪宅(南国桃园香格里拉)成交惨淡,产品严重滞销,即使价格大幅让利依旧无人问津。

南海各镇区

08年,南海整体成交由过往的分散分布逐渐转变成相对集中,桂城及南海东部(黄岐、盐步、里水)成为主要成交热点,合共成交共11698套,占全区总成交70%(当中桂城成交共6267套,占整体37%,南海东部成交共5431套,占整体33%),而上年的成交热点之一的南海西

部板块(狮山、罗村、西樵),08年整体成交受禅桂回流置业影响,跨区置业明显收缩,合共成交套2838套,仅占整体仅17。值得关注的是07年成交热点之一南海中部板块(大沥、松岗),受供应制约,且市场收缩所至,08年合共成交仅1476套,占总成交不足10%。

2008年1-12月南海各区商住土地出让对比

