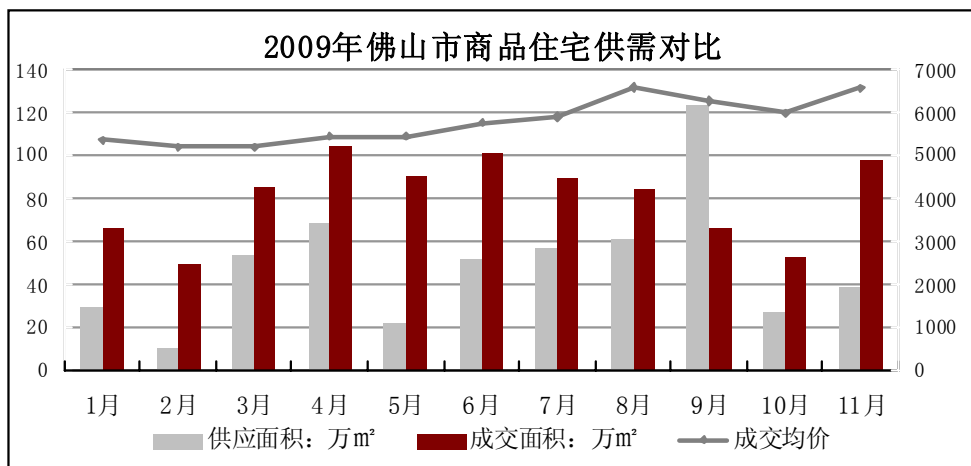


佛山

2009年压抑已久的刚性需求全面爆发，引导改善型及投资型需求入市，成就近年佛山房地产成交市场最辉煌的一页。而在成交量实现“跳级”式上升的背后，成交价格也实现突、急、猛的上升。2010年房地产政策将有所收缩，以遏制由于供求失衡和流动性导致的房价过快。房价继续上涨空间有限，市场将在高位调理。

政策收紧，继续支持自住型需求
拿地首付增至5成，地王产生机率下降
供不应求局面加剧，年中将有缓解
缺货导致楼价高位坚挺，成交收缩将抑制继续上涨

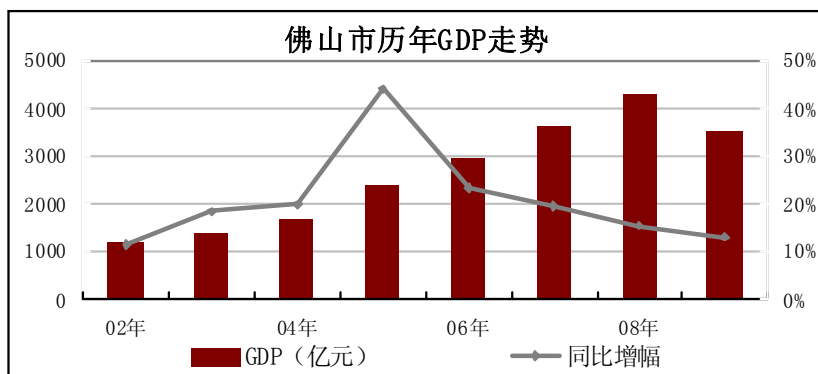


2009年房地产市场环境回顾

2009年市场的大环境一片向好，提升着供需方对房地产市场的预期，在一片信心恢复的带动下双方不断进入房地产市场。因此，市场的回暖、甚至补涨均是建立在信心的基础上的。

出口回暖超预期 前三季度GDP全国第九

2009年伴随外围经济的回暖及出口降幅逐步收窄的刺激，佛山市整体经济呈现出继续向好、平稳上行的态势。作为广东的第三大城市、全国十大经济强市的佛山，09年前三季度GDP实现3507.75亿元，处中国城市排名的第九位，同比增长12.9%，增幅处十大城市中的第三位，体现出佛山的经济继续保持在快速发展阶段，人民的财富不断增加，内需不断扩大，消费不断增长。



经历 08 年的全球金融风暴，制造业为核心的佛山在进出口方面打击严重，出口贸易进入寒冬期，随中国政府宏观调控高度救市，2009 年中国经济快速回暖，目前佛山的经济发展步入后金融时代，稳定发展成主调，2009 年的佛山出口回暖程度大大超出预期，1-8 月，全市进出口贸易总额 237.5 亿美元，同比下降 18.0%，降幅较一季度和上半年分别收窄 7.3 和 3.4 个百分点，低于全省降幅（19.0%）1 个百分点，出口贸易继续高唱“佛山制造”。

珠三角城市群发展升级 顺德扩权为省级特区

2009 年佛山经济实现稳步上升，城市建设也拉开了新一轮的发展热潮。在大范围上，随着未来大珠三角城市群的升级，将发展成为全球最大规模、最大影响力、最大经济势力的城市群、生活圈及产业圈。而当中以广佛一体为核心，广佛新城建设快速推进，珠三角主力发展路向为“西向整合”，通过广佛一体，利用佛山联系肇庆，形成一条“广州-佛山-肇庆”的珠三角中西生命线，全面激活粤西板块。佛山处于珠三角中部和西部两大地区的衔接处，是珠三角西岸的重要节点。

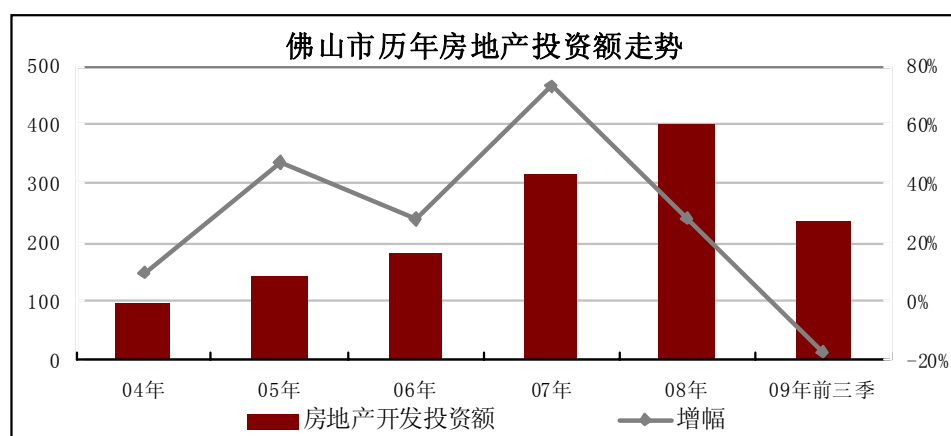
广东省委正式赋予顺德区行使地级市管理权限，同意顺德区深化行政管理体制改革，实行大部门体制。特区设定，标志着珠三角双中心骨架趋势打开，顺德将成为珠三角城市群整合南部发展的重要支点，将担当广佛整合对接中山江门的火车头。

整体投资环境回暖 房地产开发投资同比下降

2009 年佛山外资发展下半年逐渐出现回暖，但目前整体依然未回归至 2007 年水平，利用外资方面整体水平尚有待改善，而目前外资主要来源香港，以房地产行业的体现最为明显。另外大佛山 2009 年高达 2800 亿授信额度也积极落实，城市营造出良好的投资环境。

目前佛山三大产业的比例情况，二产强大，三产稳定上升，房地产、金融服务及零售业近年在佛山均取得重大突破。2009 年前三季度，佛山第三产业完成 1184.10 亿元，增长 15.6%，占生产总值的 33.8%，虽然目前制造业依旧为佛山经济发展核心支柱，但第三产业近年的发展迅猛，未来政府将以“优二进三”为发展方向，佛山正从制造业城市过渡至现代服务业的商贸型城市。

2009 年前三季度全市房地产开发投资完成 235.61 亿元，同比下降 17.3%，为近年首次出现的负增长，当中主要由于 08 年土地市场低迷，开发商不敢贸然拍地，导致 2009 年投资开发完成额减少，这也将影响 2010 年的商品房供应量减少，供不应求的局面加剧。



广佛同城化继续推进 轨道交通急速发展

2009 年佛山大力发展内外围的交通布局，规划 13 条轨道将贯通佛山，向外积极拉动佛山与广州的城市距离，全面标志广佛同城化，对内加大各镇街间的连接，促进五区的联动。轨道交通的出现也正式标志佛山成为全国一线城市之列，轨道交通将改变佛山目前的居住格局及商业格局，指导佛山城市发展更迈进国际化。

作为广佛同城化背景下的佛山，其所引发的“吸纳外来投资”热潮，无论是亚运会前还是亚运会中均让广州旁边的佛山再一次集中曝光，亚运对佛山造就的直接商机应该仅次于广州。在亚运会中由于佛山并不是承办城市，所以并没有转播等直接收益，但却有着各种间接的收益，如加速城市的建设步伐，与广州的连接使城市价值被放大，其新增的工作职位也令佛山的一些服务业从业者或企业在广州找到工作机会，拉动居住需求。而且不用承担大量场馆的建设，以及会后热潮退却造成的投资衰退期。因此，亚运于佛山来说，是再一次可被塑造成“制造业明星”的商机。

2009年土地市场回顾

从本年土地市场的现象看，众多的规划利好助长佛山的土地市场，开发商透支城市未来价值的预期膨胀。而本年的两宗地王均属桂城，反映了目前桂城在广佛同城背景下的城市价值日益突显。

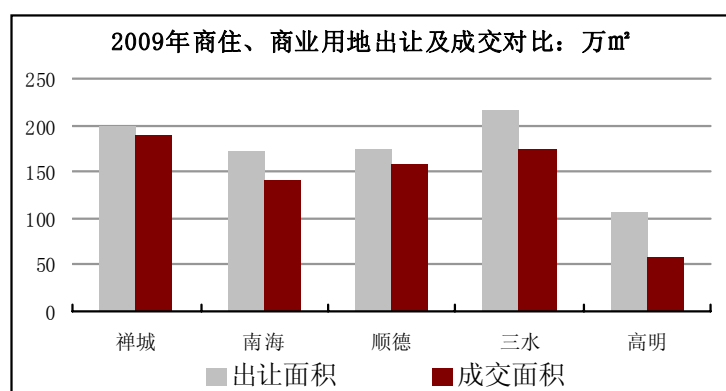
开发商狂热抢地，地王频现

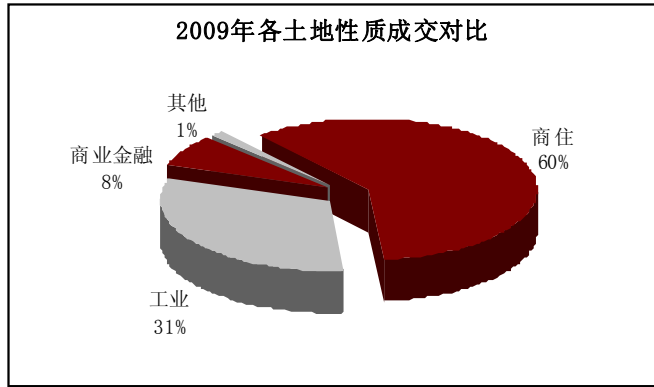
2009年市场供应有限，积压的余货及少量的新增供应被快速消化后，各开发商谋动新一轮的“圈地”运动。久违的“地王”又重新进入视野，开发商狂热的拿地激情尤甚2007年。

2009年市场的回暖及银行信贷的宽松政策都给房地产开发投资创建了良好的环境，政府也适度增加优质土地的供应，房地产商加快了土地的储备，土地市场的激战越发猛烈，土地价格的不断飙升，已超越07年的高位水平。“广佛同城化”的落实也使佛山这个二线城市得到更多外来品牌开发商的关注，万科、中海、保利等品牌开发商热衷于土地的争夺上。

从时间轴上看，上半年的土地尚不算火热，一方面政府出让的优质土地较少，难以吸引开发商的关注，另一方面开发商忙于消化去年积压的余货，无暇顾及土地市场的争夺。而后来随着市场的持续活跃，开发商资金回笼迅速，政府出台的鼓励措施促使开发商开始积极增加土地储备。

4月份开始政府出让了不少优质土地，市场开始出现溢价成交的情况，万科地产以溢价48%竞得桂城尖东的地块，打响了佛山新一轮的“圈地潮”。随后禅城、南海、顺德三区土地受到众多开发商的关注，拍卖会上久未出现的抢地现象重现，7月份佛山土地成交182万m²，达至本年顶峰。政府出让土地的频率有所降缓，转以少量、大宗、优质的土地出让，成交频现较高溢价率。





2009年佛山共成交土地 1078 万 m²，其中商住用地成交 616 万 m²，占比 57%，而工业土地成交 323 万 m²，占比 30%，主要分布在顺德区及三水区。三水区出让面积为五区之首，其中奥特莱斯名牌折扣店竞得的一宗地块已达 127 万 m²，而禅城区成交的土地面积位列五区首位，旧改用地占比 52%，随着城市发展，过去陈旧物业将面临更新改造的阶段，禅城区正不断加大旧改的步伐。

2009年万科、中海、保利、雅居乐、碧桂园品牌开发商以争夺中心区优质土地为主，五大开发商在佛山竞得的商住地块已达 227 万 m²，占整体的 37%，而夺得的住宅用地总金额达 143.8 亿元，占比 37%。其中保利加速在佛山的土地争夺步伐，其竞得的土地总量超过 86.7 万 m²，竞地总金额达 62.39 亿元，土地面积及金额均占整体的 13%，其中布局东平新城的两宗地块已达 48 万 m²。未来市场将呈品牌化、大盘化。

总价地王：2009年10月28日中海地产以 38.2 亿元拿下桂城千灯湖地块，成交的楼面地价为 6495 元 / m²。该宗地总面积 154780.2m²，容积率≤3.8。

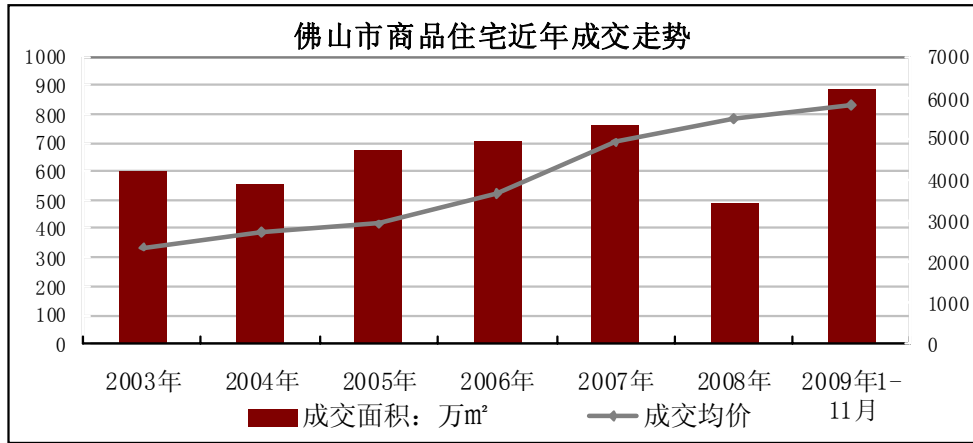
单价地王：2009年12月8日，南海桂城南海广场对面的地块被佛山嘉地贸易公司以 10.54 亿元拍下，折合楼面地价 7951 元/m²，刷新了佛山楼面地价纪录。

2009年房地产市场回顾

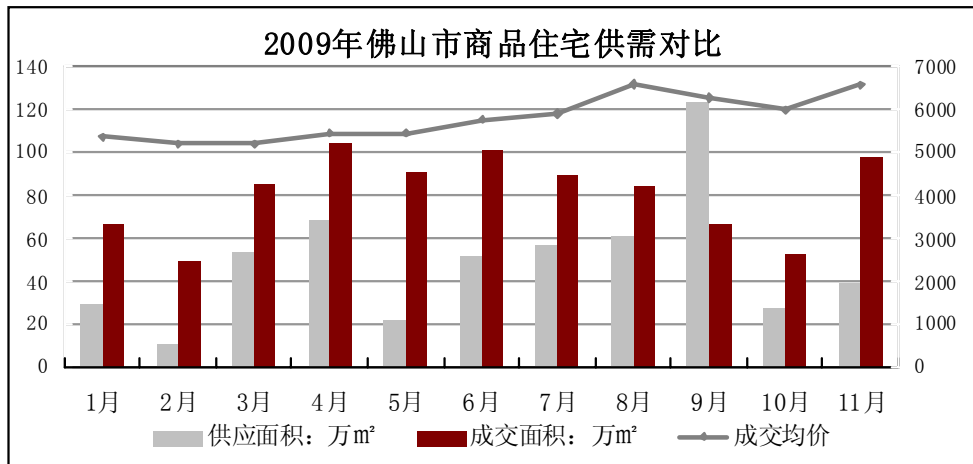
2009年压抑已久的刚性需求全面爆发，引导改善型及投资型需求入市，成就近年佛山房地产成交市场最辉煌的一页。而在成交量实现“跳级”式上升的背后，成交价格也实现突、急、猛的上升。

量价均创历史新高 佛山楼市辉煌一年

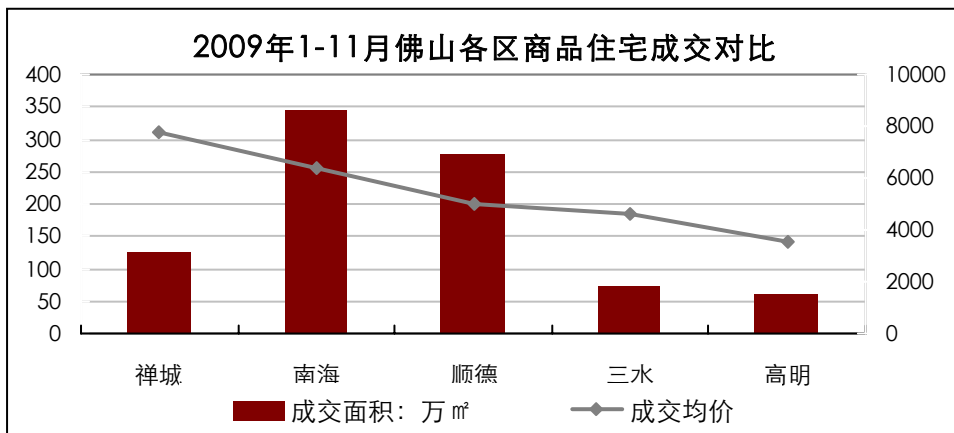
经历 2008 年的市场低迷后，2009 年配合利好政策的刺激，市场迅速复苏，受抑压的需求爆发，2009 年 1-11 月，佛山住宅成交达 884.64 万 m²，为历史新高值，环比去年同期增幅达 99.3%；而在楼市热销的支撑下，价格走势也稳步上升，前 11 个月成交均价达 5801 元 /m²，比去年同期均价增长 6%，为历史最高水平。



2009年上半年佛山住宅供应不足，而成交势头强劲，供不应求的局面促使价格持续攀升，8月份达至 6576 元/m² 的顶峰后稍回落，在价格高企的影响下，下半年成交量也呈现阶梯式下滑，在 10 月黄金周档期中，市场推货量增多，成交量也再次跃升，反映在 11 月份的成交量达 97.53 万 m²，处全年第三位的高点。



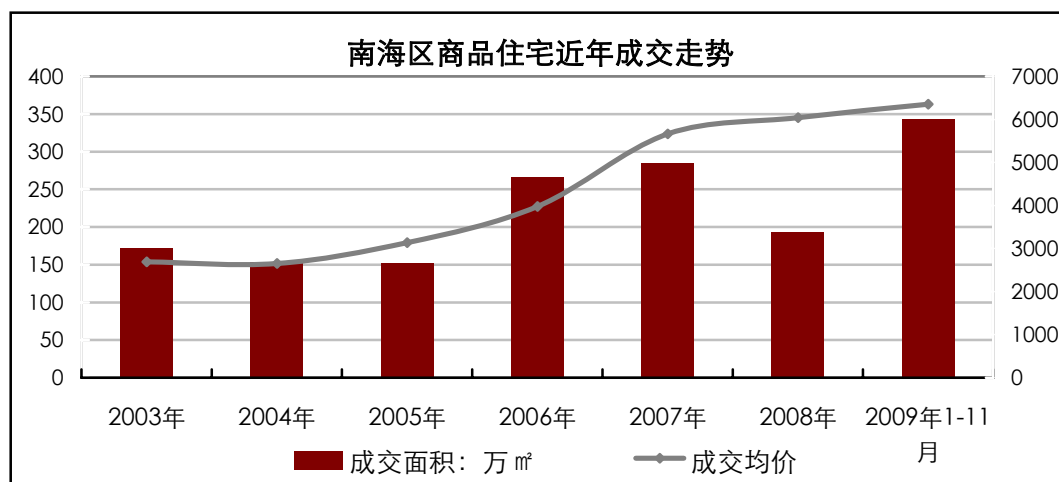
在佛山各区成交市场中，南海区以 343 万 m² 的成交面积排在五区之首，其受广佛同城的利好带动，里水、黄歧、桂城等与广州接壤的镇街吸引大量广佛两地的投资客户，成交量被放大。而顺德区由于强镇扩权的刺激，下半年成交量及价格出现较大的拉升，本年成交均价突破 5000 元/m²。



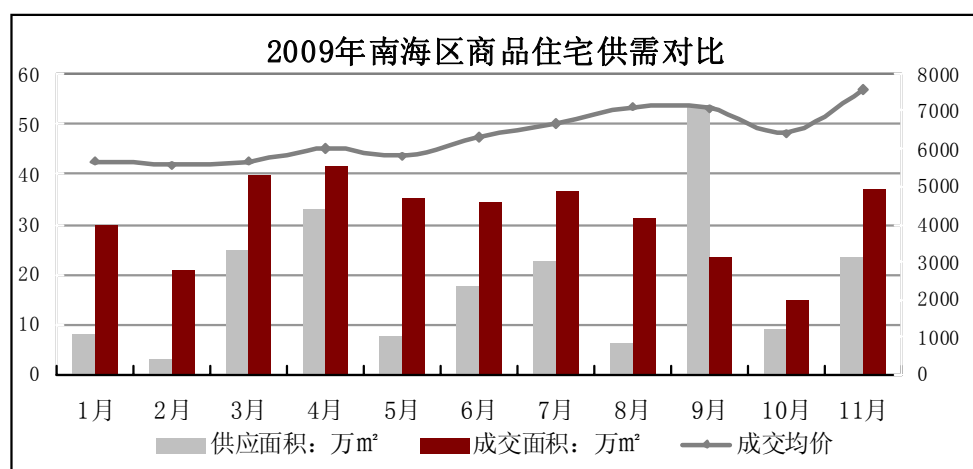
重点城区表现

南海区——同城效应带动，成交达高峰

南海区成交与大势相近，在受广佛同城化的利好带动下，2009年1-11月成交量上升，比2008年同期增长近78%，更超越了2007年全年总成交面积，达343.5万m²；而价格在经历了2006-2007年的快速上升后，2008-2009年价格以5%-6%的增幅稳步上升，2009年1-11月成交价格达6351元/m²，到达历年的最高位。

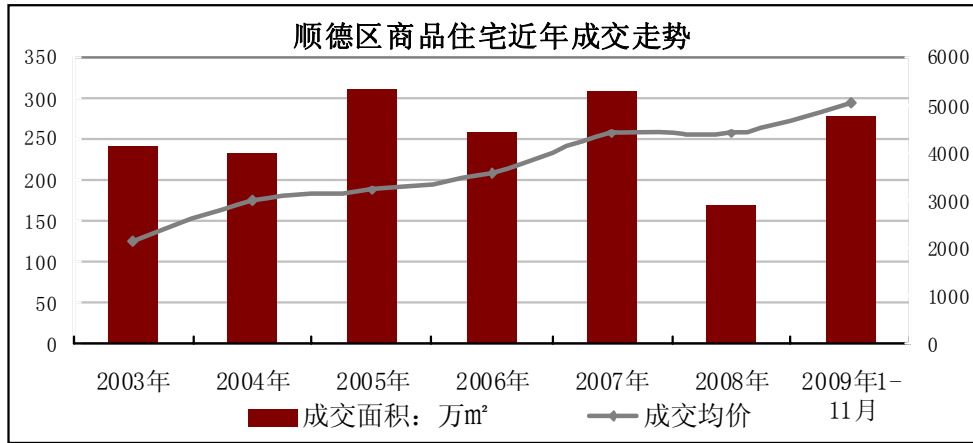


南海区2009年全年呈供不应求之势，当中除了9月份因市场在进入快速上升轨道后，各开发商扎堆出货，出现供应放量；而本年不少开发商均有意避开传统销售节点，提前或延后错峰出货，因此使得成交集中于3-4月与11月。而价格在6月份市场去库存化完成时开始进入快速上升通道，至11月成交均价达年内高值的7560元/m²。

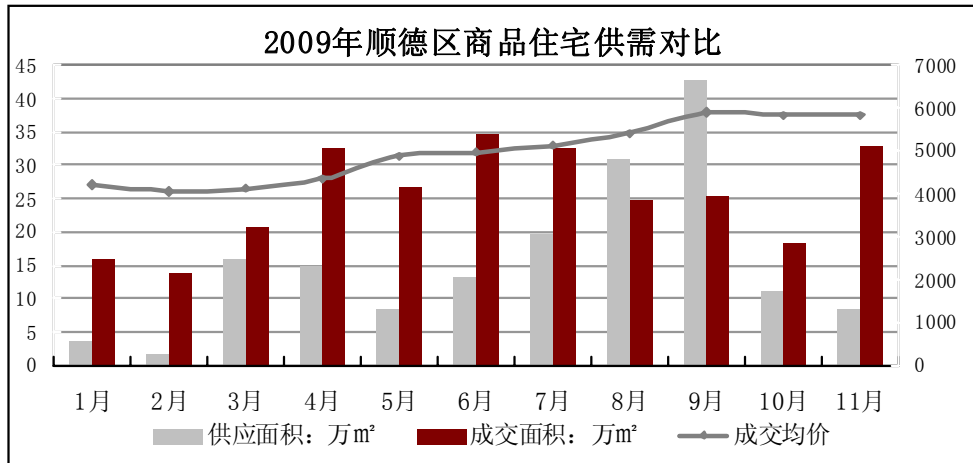


顺德区——成交稳步上升，价格突破潜力大

顺德区09年前11个月成交量达277.67万m²，比08年同期上升近64%，且基本达至07年全年的成交量；而价格方面则继续保持平稳上升之势，比08年上升逾14%，为历年最高位5028元/m²。

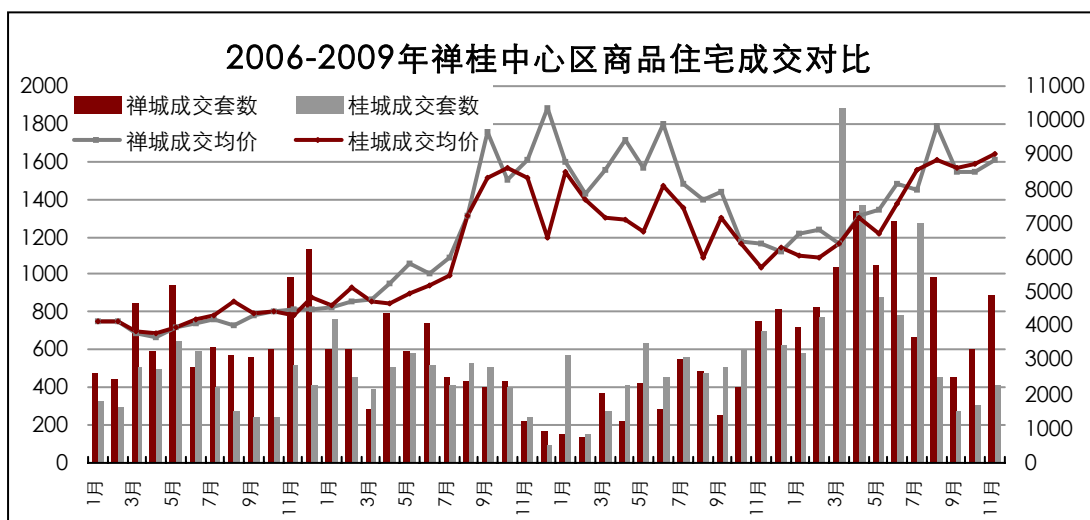


顺德区 09 年走势与大市相近，全年前 11 个月呈现供不应求局面，而成交重点依然集中在传统销售节点之前或之后，从 5 月开始，随着市场不断走热而供应快速增加，在 9 月份达至最高峰的 42 万 m²；价格在 4 月份便开始进入上升通道，整体呈稳步上升之势，在 9 月份到达全年至今最高点 5876 元/m²。在下半年顺德扩权的利好下，城市价值得到提升，区域价格上升潜力大，未来价格将有新的突破。



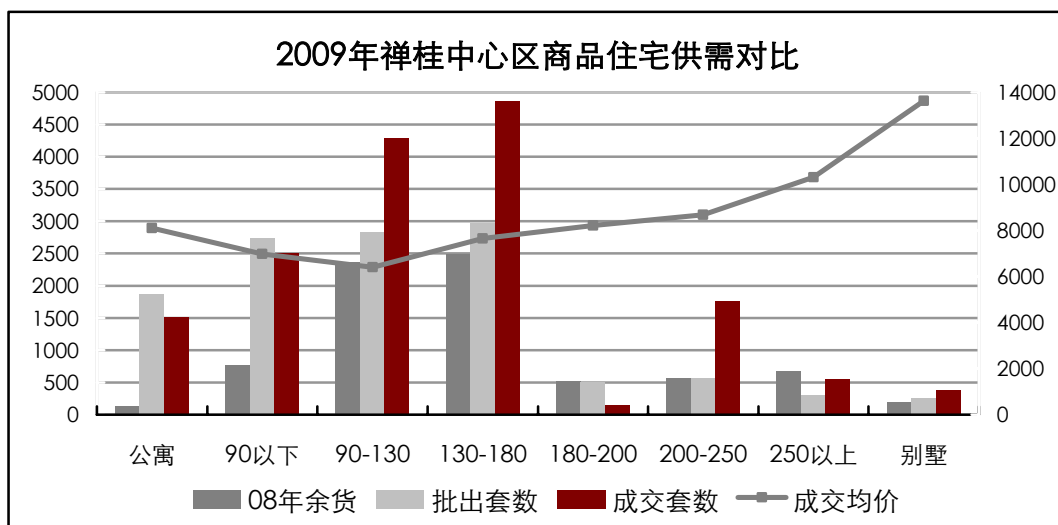
禅桂中心区——首置及改善型需求旺盛 中心区价格奔向 8 字头

中心区价格回归 07 年水平，而成交量突破近年新高。从本年行情看，3 月份是禅桂中心区首次的集中爆发期，特别是中小户型体现出供需两旺，成交呈爆发式增长并延续到 7 月。成交套数中，上半年桂城区成交最为突出，但下半年货量紧缺，成交量持续在低位徘徊，桂城的货量紧缺成为在售项目提价的动力，价格逐渐与禅城区拉近。禅城区下半年在售货量较多，亚艺板块及东平板块的价格突破万元关口，并带动区域价格上升。



从 2009 年供应层面看，中小户型产品供应放量且得到有效的消化。改善性需求也活跃市场，130-180m² 的改善型产品成交位列最高位。另外伴随下半年投资客户的涌现，200-250m² 具备景观资源的大面积单位成交也得到释放。

从价格的拉动来看，公寓及具备景观资源的大面积单位价格逐级跃升，反映在投资型客户对稀缺产品的追涨心理强烈；而 70-130m² 的居住型产品的价格处于较低位，显示出刚性需求客户对价格的敏感度高，高价将排挤刚需退市。



从总价段成交情况分析，50-70 万元区间的住宅成交量占总体的 24%，而 100-130 万的中大户型产品占比 18%，反映出首置及改善型群体需求旺盛。

从本年成交单价分析，7000-7999 元/m² 的价格是中心区的主流价格区间，占总成交套数的 24% 份额。而由于 08 年下半年多次降价的原因，使本年初低价产品成交量占相当大的份额，其中 6000-6999 元/m² 单位成交套数占比 22%，5000-5999 元/m² 单位占比 14%。未来随着中心区价格的不断攀升及高位确立，价格主流将向“8”字头上移。

2010 年房地产市场预测

2010 年房地产政策将有所收缩，以遏制由于供求失衡和流动性导致的房价过快上涨。

虽然供应在年中之前难有充分补给，但现有购买力也难支撑更大上涨空间，市场上升幅度将趋于平缓。

政策收紧 继续支持自住型需求

由于房价高涨，中央为了遏制房价过快上涨而紧急出台了多重措施。监管层释放的楼市调整信号，银行也适时地配合，收紧二套房贷款、首期款成数提高等措施已在部分银行悄然施行，在政策的影响下消费者对市场的预期也开始出现分化。

尽管目前并未出台进一步的打压措施，但却预示着房地产政策将从宽松型政策向适度收紧的政策转变，未来的房地产政策将继续支持普通购房者的自住型需求，同时对投机性购房进行打压。

当然宏观政策主基调仍然没有变，以保持政策连续性和稳定性为重点，适度宽松的信贷政策为主，中央新政主要基于产业风险防范的目的，是对 2010 年市场可能出现的严重供求失衡和单边发展趋势而作的一次校正。

拿地首付增至 5 成 地王产生机率下降

2009 年底中央最新出台了 2010 年拿地首付将增至 50%，这将提高开发商取地的准入门槛，导致部分成长型的、或是投机性质的中小型开发企业走入无地可拿的困境，就算可以拿地也无法多项目同时开发。另外会导致项目开发的前期需要更多的资金沉淀，从开发商投资的角度看，财务成本会大幅上升，因此理论上可能会加快大型房企的开发节奏，迫使他们的单个项目的盈利下降，毕竟如果囤货所得到的溢价如果不能远大于其等待的时间成本，囤货升价对于成熟的开发企业就没有意义。

资金周转的问题将打压开发商抢夺地王的积极性，另外政府加快土地的出让步伐，首当其冲的是旧改项目的出让，当中夹杂众多的拆迁等问题，对开发商的资质要求更高，竞争减少也意味着“地王”产品的机率下降。

供不应求局面加剧 年中将有缓解

2009 年中心区中大型土地密集供应，将使未来供应放量，配合未来大量旧改用地及新区发展用地的涌现，未来住宅的供应将进入井喷期。但由于施工进度难以跟上，在 2010 年却会出现阶段性的缺货现象，且供不应求局面将是近年最严重的，特别是上半年，市场渴市是近年最严重的，而这种态势在 2010 年下半年才开始向供需平衡过渡。

由于 2009 年全年购买力的极大释放，2010 年相比 2009 年成交量将呈现下降趋势，购房者对房地产保值增值及通货膨胀预期恐慌的心理变化，且政策面的利空消息不断充斥，使客户入市的信心受挫，率先抽离的是投资型需求，而刚性需求则在观望中逐渐少量释放。

缺货导致楼价高位坚挺 成交收缩将抑制继续上涨

经历 2009 年的疯狂上涨，目前价格已超越 07 年的高位水平，2010 年房地产价格缺少空间和动能继续不断上行。而上半年缺货的现象将导致楼价继续处于高位，即使在成交量得不到保证时，价格仍会坚挺。在下半年供应增量及开发商回款压力的影响下，价格可望得到调整，而政策面的倾向也将决定着价格的走向。经历前三季度的供应放量后，进入第四季度供应呈缩量的态势。市场可售货量已基本消化完毕，2009 年佛山房地产市场交出了最辉煌的一页。众多项目进入清盘阶段，可售货量断档使成交量下滑，同时也使价格缺乏上涨的动力。2010 年房地产市场将在高位调理中发展。