

## 佛山，凭什么当上了三四线地王“专业户”

2016年08月26日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/杨科伟、柏品慧

目前，多数三、四线城市受制于有限的市场需求，高库存风险依旧高悬在顶，土地市场更是乏人问津，底价成交已成常态。与此形成鲜明对比的是，前8月佛山成交了多宗“地王”，区域单价、总价地王纪录频遭刷新，土地市场热度明显提升。

### 三、四线“地王”全部集中在珠三角，佛山占比高达50%

三、四线城市“地王”数量明显低于一、二线城市，并且城市分布更为集中。1-7月，重点监测三、四线城市合计成交了10宗单价、总价地王，主要集中在佛山、东莞、漳州和珠海4个城市。其中，佛山诞生了5宗地王，占比达50%，且全部来自于南海和顺德两个区域。

临近广州的南海、顺德两区土拍竞争最为激烈，5宗地王平均溢价率高达136%。除泰禾以72%溢价率夺下顺德区总价地王之外，其余4宗单价地王都拍出了100%以上的高溢价率，顺德区TD2016(SD)WG0015地块更是拍出了196%的超高溢价率，土拍竞争激烈程度可见一斑。

品牌房企大力布局南海、顺德两区，频频刷新区域乃至全市单价、总价地王纪录。6月27日，美的、合景泰富两度刷新顺德区单价地王记录，最高楼板价大幅提升至11259元/平方米。值得一提的是，年初时代地产历经138轮竞价，以总价64.06亿元夺下南海区TD2015(NH)WG027地块，楼板价高达15298元/平方米，创造了佛山新的单价地王。

表：2016 年 1-7 月三、四线城市地王成交情况

土地名称	城市	区域	总价 (亿元)	楼板价 (元/㎡)	溢价率 (%)	受让方	成交日期
南海区 TD2015 ( NH ) WG027	佛山	南海区	64.06	15298	137%	时代地产	2016-1-22
南海区 TD2016 ( NH ) WG0002	佛山	南海区	37.71	9359	176%	恒大地产	2016-2-16
顺德区 TD2016 ( SD ) WG0009	佛山	顺德区	37.25	7737	72%	泰禾集团	2016-3-30
顺德区 TD2016 ( SD ) WG0014	佛山	顺德区	7.34	10782	184%	美的	2016-6-27
顺德区 TD2016 ( SD ) WG0015	佛山	顺德区	34.30	11259	196%	合景泰富	2016-6-27
南城区 2016WG014	东莞	城区	6.39	7789	179%	阳光城	2016-5-20
横沥镇 2016WG015	东莞	埔田	9.15	5467	423%	时代地产	2016-5-26
东城区 2016WG017	东莞	城区	5.90	12661	321%	碧桂园	2016-7-8
台商投资区 2016P01 地块	漳州	台商投资区	24.10	12042	301%	厦门海投	2016-6-20
15094/珠国土储 2015-16	珠海	金湾	9.98	6722	87%	龙光地产	2016-1-28

数据来源：CRIC2016

### 佛山经济持续向好、人口加速聚集，城镇居民收入领跑三、四线城市

2015 年，佛山交出了一份靓丽的经济答卷，全年实现生产总值 8004 亿元，仅次于无锡位列全国第 15 名，较 2014 增长 8.5%，明显快于全国 6.9% 的同比增速；常住人口 743.1 万人，同比上升 1.1%，乃是为数不多的常住人口同比增速在 1% 以上的三、四线城市。其中，外来人口 354.1 万人，占比约 48%，主要来自于广东省内的清远、肇庆、韶关等多个城市以及邻近的广西、湖南、四川等多个省份；居民收入水平明显高于省内三、四线城市，城镇居民人均可支配收入接近 4 万元，同比增速略快于 GDP 增速，预示着经济发展成果已在居民收入水平得以体现，成为外来人口加速聚集的重要因素。不过，佛山居民收入水平与绍兴、嘉兴、无锡等民营经济较为发达的城市仍存在一定的差距，尤其是浙江省秉持“藏富于民”发展策略，居民普遍有着更高的收入水平。综合而言，佛山经济增长动力强劲，对于周边省市外来人口有着较强的吸引力，为房地产市场回暖奠定了坚实的市场基础。

表：《中国城市房地产市场投资前景排行榜》三、四线 TOP10 情况

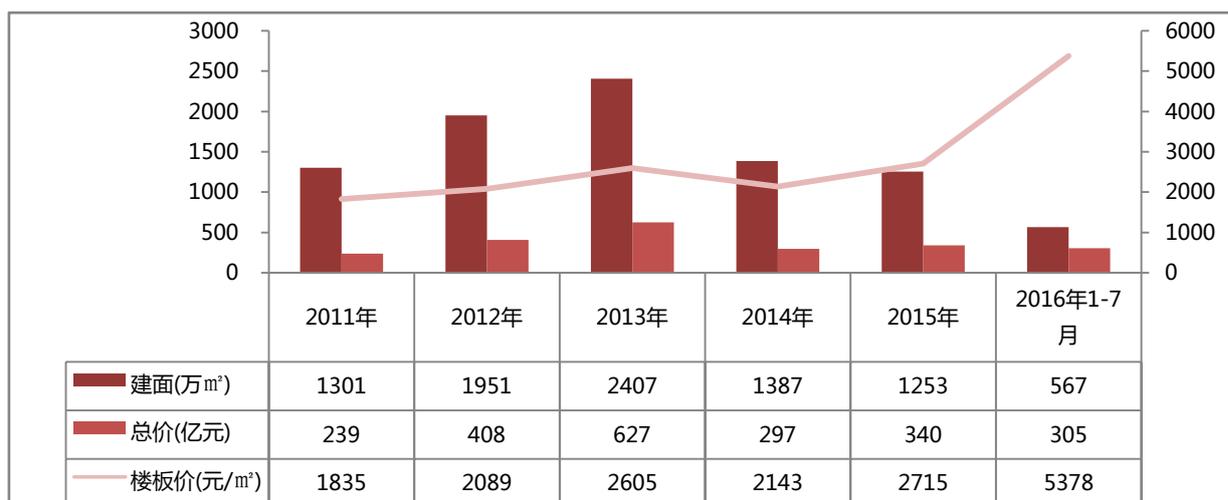
城市	前景得分	前景排名	GDP (亿元)	同比	常住人口 (万人)	同比	城镇居民人均可支配 收入(元)	同比
佛山	54.0	14	8004	8.5%	743.1	1.1%	39757	8.8%
惠州	44.5	17	3140	9.0%	475.6	0.6%	30057	10.1%
珠海	41.8	20	2025	10.0%	163.4	1.2%	38322	8.6%
泉州	41.2	24	6138	8.9%	851.0	0.8%	37275	7.1%
绍兴	40.4	29	4467	7.1%	496.8	0.2%	46747	8.3%
嘉兴	40.3	30	3517	7.0%	458.5	0.3%	45499	8.0%
无锡	39.9	32	8518	7.1%	651.1	0.2%	45129	8.1%
东莞	39.0	34	6275	8.0%	825.4	-1.1%	39793	8.2%
包头	36.8	37	3782	8.1%	282.9	1.1%	38098	7.3%
汕头	36.8	38	1850	8.4%	555.2	0.8%	23260	8.5%

数据来源：CRIC 研究中心、国家统计局

## 佛山土地成交高峰期已过，近年来持续量跌价升，预期未来价格继续上升

2013年，佛山土地成交面积创造了自2006年以来的最高点，全年密集成交了234宗经营性土地，建面高达2407万平方米，当年商品房成交面积为939万平方米，土地成交量显著超出市场需求。近年来，土地成交量逐年下滑，2016年1-7月成交建面进一步缩减至567万平方米，连续3年下滑已成大概率事件。值得一提的是，在土地成交量持续走低的同时，土地价格则是稳步抬升，且有加速上行的趋势，2016年前7月楼板价大幅攀升至5378元/平方米，同比涨幅高达149%。

图：2011-2016年佛山经营性土地成交走势



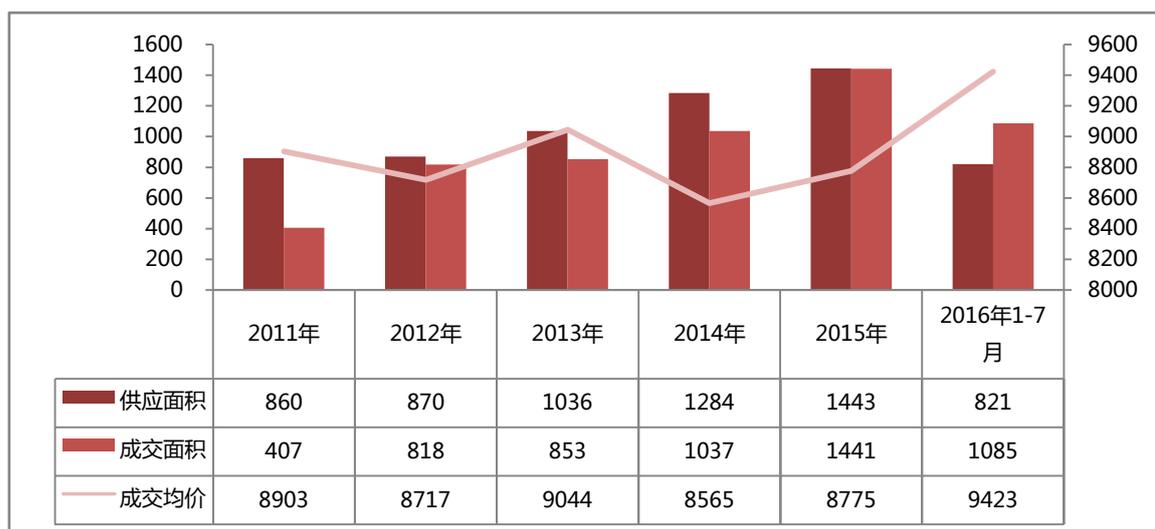
数据来源：CRIC2016

## 利好政策接连落地，佛山楼市量价齐升，今年成交量将再创新高

2014年8月，佛山开始松绑限购政策，市场需求急剧释放，全年成交量首次突破1000万平方米。在中央积极去库存的大背景下，楼市政策层面延续宽松走向，各线城市成交量持续高位运行。尤其是2016年初中央接连下发降首付、调降契税、营业税等多款去库存新政，房地产市场再次迎来了成交高峰期。1-7月佛山商品住宅成交量大幅提升至1085万平方米，同比增加35%。

2014年，继杭州率先祭出降价大旗之后，各线城市纷纷效仿，全国范围内降价潮涌动，佛山房屋降价案例不在少数。更为重要的是，受制于2013年佛山土地成交量显著提升，大幅超出市场可以承受的区间上限，随着新增项目陆续进入销售阶段，进一步加剧了市场竞争激烈程度。2014年，佛山商品住宅成交均价降至8565元/平方米，同比下跌5%。不过，随着楼市成交转暖，佛山房价开始步入上行通道，2016年1-7月商品住宅成交均价升至9423元/平方米，同比上涨9%。

图：2011-2016年佛山商品住宅成交走势（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC2016

我们认为造成佛山楼市、地市持续高热，地王数量明显增多的原因有以下三点：

其一，就地理位置而言，佛山南海区、顺德区分别紧邻广州荔湾区、番禺区。相较于广州增城、从化和南沙等偏远区域，佛山南海区到广州主城区的直线距离更近，吸引着在广州荔湾区乃至越秀区工作、生活的部分外溢客群前来置业。佛山顺德区则是受益于邻近的广州番禺区房地产市场回暖，番禺区商品住宅成交均价已由1月份的16706元/平方米上涨至7月份的18912元/平方米，涨幅多达13%，明显高于市内其他区域。鉴于广州中心城区土地供应受限，番禺区凭借着交通出行便捷、价格比较优势突出、周边生活环境优越等多方面因素，承接了大批中心城区外溢需求，房地产市场热度回升显著。

其二，2010 年广佛线正式通车运营，横跨广州海珠区、荔湾区和佛山禅城区、南海区，在西朗站可换乘广州地铁 1 号线。2015 年广佛线增设西朗至燕岗段，并可在沙园站换乘广州地铁 8 号线，进一步拉近了广州和佛山之间的时空距离。反观，贯穿天河区、黄埔区和增城区的地铁 21 号线正在施工阶段，预计 2017 年底通车，从化区地铁线路正处规划阶段，距离正式通车运营仍需花费更长的时间周期。**相较于增城区、从化区这些广州房价洼地，佛山南海区、禅城区交通出行便捷，也更受广州刚需客群欢迎。**

其三，2015 年 5 月佛山全面取消限购政策，广州为了维稳房地产市场，限购政策仍将从紧执行，部分置业需求被迫外溢至佛山。值得一提的是，**得益于“广佛同城”远景规划，广佛都市圈建设持续推进，广州与佛山之间经济、人员、物流往来更为紧密，投资、投机性需求渐成佛山楼市重要置业群体，邻近广州的南海区和顺德区明显受益。**

**综上所述**，佛山楼市、地市转暖，更多的还是受佛山特殊地理位置影响。就地理位置而言，佛山堪比广州“内城”，佛山南海区紧邻广州中心六区之一的荔湾区，在全国范围内仅此一例。当然，佛山为了更快地实现楼市库存去化，在多个方面都做出了有利尝试，譬如大幅缩减供地力度，缓解楼市供求矛盾；加快广佛经济圈建设，加大市政配套建设步伐等，这些都为三、四线城市去库存提供了新的思路。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。