

分析师： 乐加栋 苏雪晶 (8621)68751692 lej@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490209010200

联系人： 杨靖凤 (8621) 68751636 yangjf@cjsc.com.cn

二线城市调研系列之佛山

佛山市场情况：

佛山市场与广州市场有三个近似：第一个是购买力，特别是高端项目；第二个是购买的行为，主要是习惯近似；第三个是对于产品的认识，品牌的认知也是近似的。

异同点主要有：第一个是投机性的购买明显较少，专业性的投资客比较少，由于佛山民营经济较为发达，当地有钱人较多，在佛山房地产作为一种资产保存较多。另外民营经济的发达也造成佛山两极分化较为严重，中间阶层的人口较少。与荔湾白云接壤的南海大都是广州人来买的，佛山的市场是一个本地主体市场再加上广州的附属市场。佛山目前的经济主体是顺德与南海。桂城与禅城目前是市中心。富裕人群大部分积聚在南海，顺德，桂城以及狮山。佛山的很多区域都是经济百强镇。佛山不可能像广州那样形成一个标准市场，而是形成多中心的市场。

佛山总体上来说受政策影响程度是中等偏弱。主要是目前投机性需求比例不大。佛山今年上半年成交超过广州，去年与广州持平。今年与去年相比下滑的主要原因是推盘比较少。

信贷政策方面基本与广州同步，但略有放松。这主要是因为当地银行，农信社、深发、广发会相对宽松。二套房，可以做到认贷不认房。

佛山土地供给较大，因此开发商在当地拿地更多考虑是区域，拿地溢价率也比较低。佛山主要是主要是改善性需求占据多数。也就是原有市中区的人口开始往新城迁移。

供应量大的对于佛山市场不会形成明显的压力，原因如下：

第一个方面，相对于佛山强劲的经济能力，城市建设还是比较低下，主要是因为前期民营工业经济为主导，城市配套功能没有跟上。

第二方面，收入的哑铃结构，两级分化严重，伴随着城市功能的升级，改善性需求潜力很大。主要方向是往新城发展。这些人的购买力也比较强，一个家庭一般购买的面积段在 160-200.平米。

第三方面，广佛同城力度加大。佛山享受广州的待遇。这两个城市的差异性越来越小。目前 15 公里左右，在广州城内科学城到天河也要 25 公里。另外广佛地铁亚运之前就会开通。

在佛山，主要的开发商是中海、保利、万科，在佛山起来的碧桂园已经退到第四第五。目前佛山建安成本：2500 到 3000 左右。佛山建安成本不可控的原因是地下岩层比较复杂，溶洞比较多。佛山目前的预售条件是多层封顶，高层建到三分之二。

保利地产项目：

保利水城：可售部分已经卖完了，卖了 23 亿。去年年底交付掉。今年 4 月份洲际酒店开业，商业去年就已开业。洲际酒店是中国内，在不考虑折旧情况下三个月之内实现现金流正流入。今年以来超市收入同比增长 60%，影院收入增

加 200%。这个项目的地价是一个亿。可售部分就可以抵消所有的成本，目前自持的物业都是公司净赚的。目前出租比例 96%，开业的超过 70%。由于去年为了招商给了免租期，目前租金水平很低。3—5 年每平米月租金 50 元没问题。目前持有地上面积一半也就是 20 万平米，地下 8 万平米。

保利花园：全部卖完了，只剩下期房 48 套，总共 3500 套。今年三期会交付 4-5 万平米，11000 左右卖出去的；明年交付 13 万平米，12000-13000 卖出去。2100 的楼面地价。

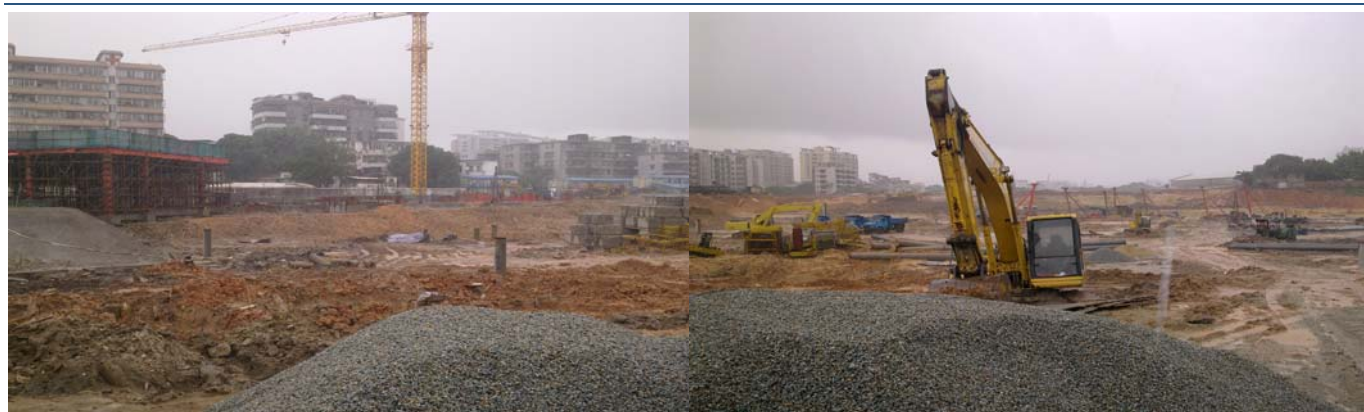
佛山保利星座：去年五月份开盘，八月底就卖完。今年全部交付。地价 3000 出头，7600 卖出去。地上建筑面积八平米。

顺德保利合园：目前销售了 60%，卖了 7 个亿，套内价格每平米 6000 出头，折成建面的话每平米在 5100 左右，地价 1200。这个项目我们比附近的楼盘价格要高出 1000。目前已经全部开工，6 万平米可以达到预售条件。今年肯定不会交付。绝大部分明年交付，少量后年交付。

佛山张槎项目：10 月底可以达到预售条件，大概会有 5 万平米预售。价格肯定超过 7000。开工面积在 8-10 万平米，目前局部到一二层。楼面地价 2500。

图：张槎项目

图：张槎项目



资料来源：长江证券研究部

资料来源：长江证券研究部

佛山保利外滩一号：11 月份要卖。这个项目总共在 30 万平方米左右，开工面积在 15 万平方米左右，今年可以卖 5-6 万平米，均价 8500-9000。项目 3100 的地价。

佛山保利东语花园：目前别墅区封顶了，洋房也会预售。目前别墅价格拟定 15000-20000，会推出 1.5 万平米，10 月预售；洋房拟定价格 6000-7000，拿出 3 万平方米左右销售。这个项目地价 1700。开工差不多在 10 万平方米左右。

图：东平新城项目

图：东平新城项目



资料来源：长江证券研究部

资料来源：长江证券研究部

保利东平新城：总共有七个地块，开了两个地块面积差不多 10-15 万之间都是住宅，10 月底准备预售 4-5 万平米（局部到二层）。下个月会开始开工的是城市综合体，城市综合体四年内建成投入使用。

保利佛山去年销售金额为 35 亿，目前签约超过 16 亿，预计今年销售金额与去年持平。保利的风格一般都是去年拿地，今年必定开工达到预售条件。

招商地产：

依云水岸：基本已经销售完毕。

图：依云水岸项目

图：依云水岸项目



资料来源：长江证券研究部

资料来源：长江证券研究部

南海区狮山镇中心：目前还处于前期规划阶段，未开工。

南海区桂城 A18 街区 A 地块：未开工。

关于新开工的总体感受：

从佛山调研的情况来看，保利今年新开工没有减缓速度。目前新开的项目都在抢。招商方面开工速度相对来说还是较慢。

另外保利的东平新城这个项目非常看好，这个大盘未来是新城的中心，是一个大型的城市综合体。其住宅项目 10 月份将进入预售期。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 Wanglei3@cjsc.com.cn
鞠雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
易敏	华南区副总经理	(8621) 68755178	13817111316 yimin@cjsc.com.cn
魏媛红	华北区总经理	(8621) 68751860	13681605823 weiyh@cjsc.com.cn
程杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 Chengyang1@cjsc.com.cn
张晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 Zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5%~10%之间 中性： 相对大盘涨幅在-5%~5%之间 减持： 相对大盘涨幅小于-5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。