

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报 (2018.11.1-2018.11.30)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品





市场研究

Market Research

- 1 宏观市场
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销
- 5 推新预测

@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播

@数据来源：本报告中的数据均采自统计、规划局以及佛山土地和房地产交易网站，由佛山中原地产策略研究中心整理所得

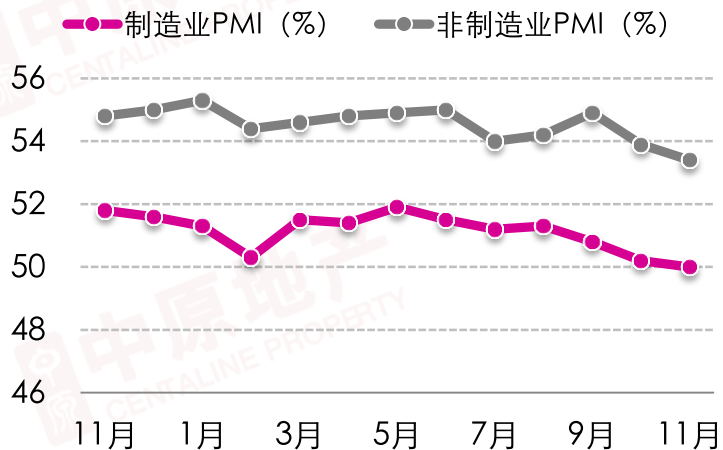


# 宏观资讯

Macro information

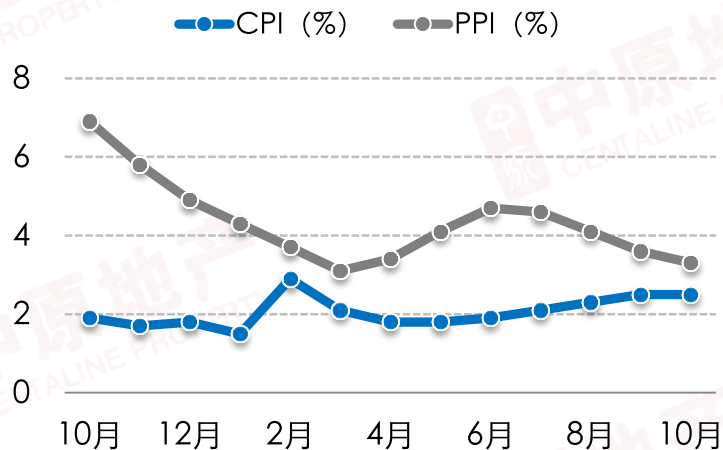
## 目前中国经济在稳中有变的背景下，变中取稳、稳中向缓。

### 近一年全国PMI走势



2018年11月全国制造业PMI为**50.0%**

### 近一年全国CPI、PPI同比走势



2018年10月全国CPI同比**↑ 2.5%**

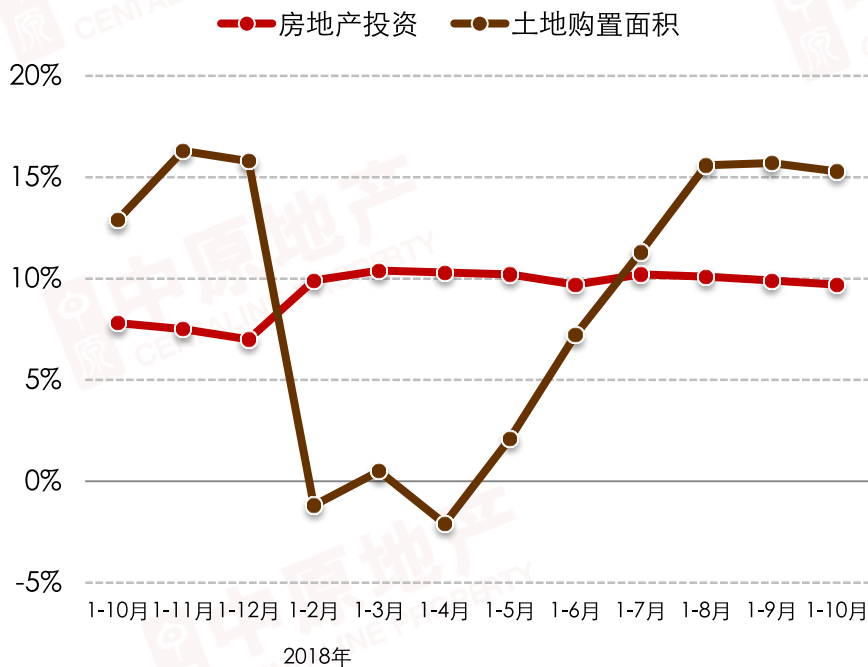
**PMI:** 2018年11月，我国制造业PMI降至临界点，近期需求扩张逐渐减缓，但结构持续改善。

**CPI:** 2018年10月，CPI同比涨幅与上月持平。在10月份2.5%的同比涨幅中，去年价格变动的翘尾影响约为0.3个百分点，新涨价影响约为2.2个百分点。

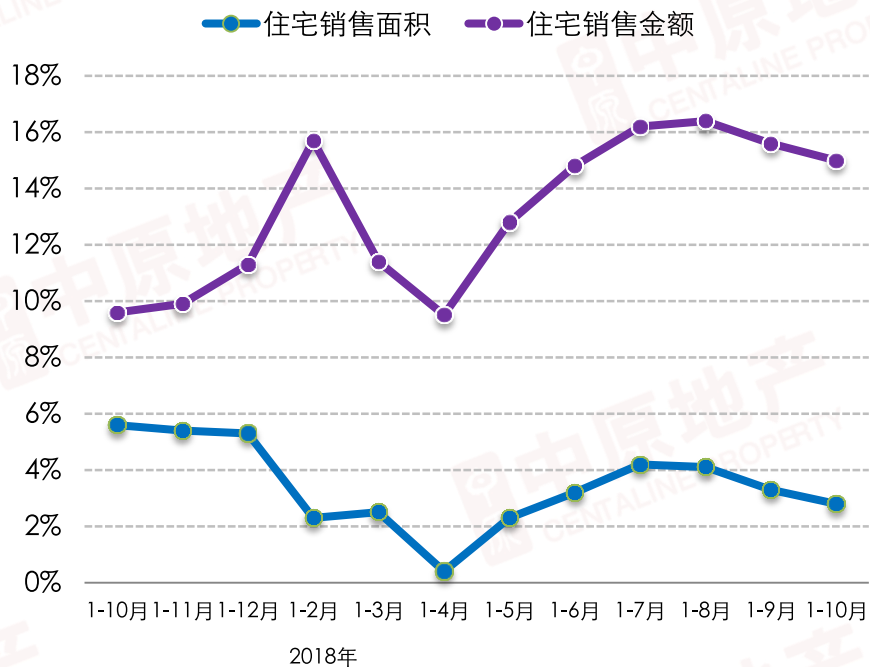
## 全国楼市背景

供应端：房地产投资增幅连续三月收窄，大型房企拿地态度较为谨慎；  
需求端：住宅销售面积与销售额同比增速双双回落，市场调控显效明显。

近一年全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势



近一年全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势



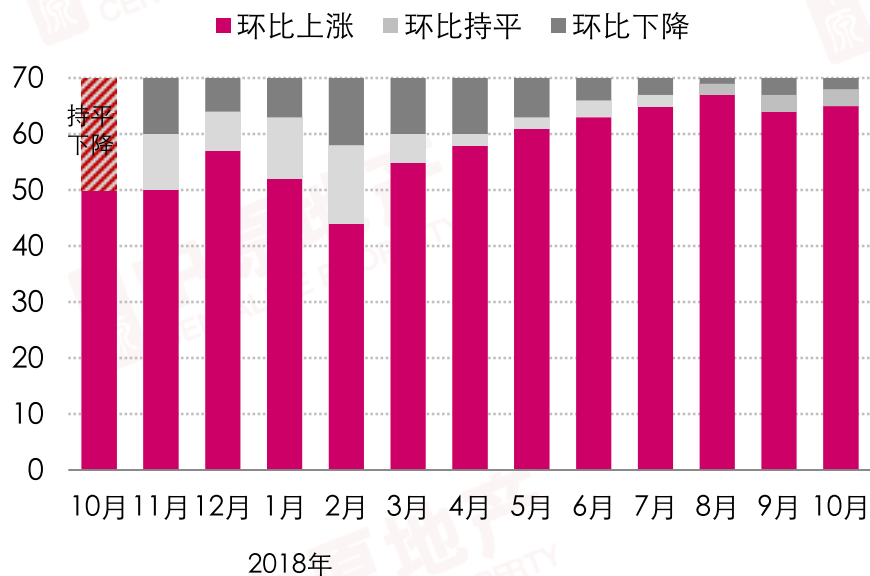
2018年1-10月，全国房地产投资同比↑9.7%，土地购置面积同比↑15.3%。

2018年1-10月，全国商品住宅销售面积同比↑2.8%，住宅销售金额同比↑15.0%。

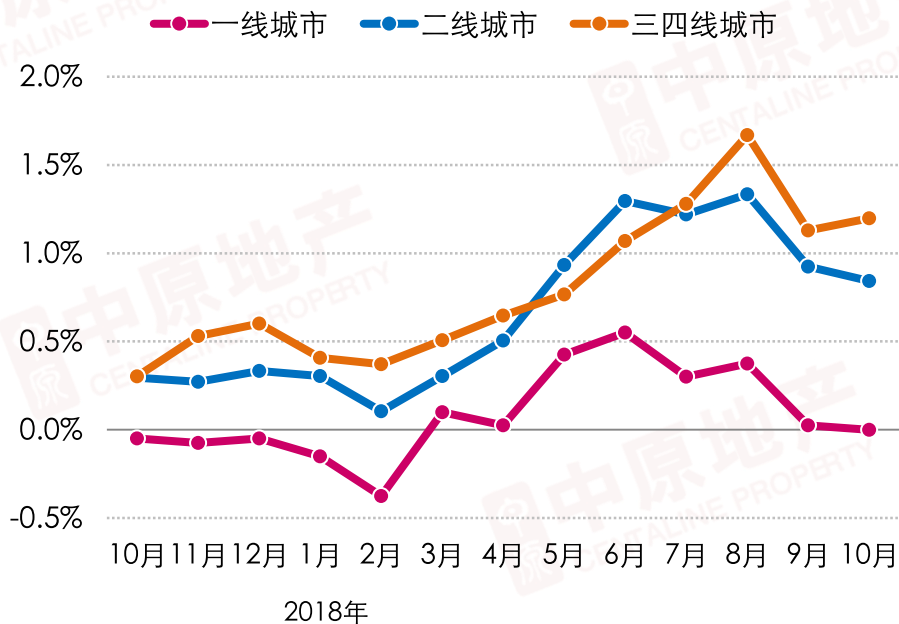
## 全国楼市背景

10月65城新建商品住宅房价环比上涨，其中，一线城市房价环比持平，二线城市环比涨幅回落，三线城市房价环比涨幅微扩。

近一年全国70个大中城市房价  
环比变动月度走势



近一年全国各等级城市房价变动走势



2018年10月，全国70个大中城市房价环比上涨65个，比上月增加1个，持平的城市有3个，厦门和深圳房价环比下降。  
其中，一线城市环比几乎持平，二线城市环比↑0.843%，三线城市环比↑1.198%。

## 品牌房企业绩情况

2018年前10月，品牌房企销售业绩飘红，虽面临市场下行，但同比仍向好。

发展商	2018年10月		2018年1-10月		1-10月同比	
	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
碧桂园	438 (权益销售)	404.1 (权益销售)	4844 (权益销售)	4559.9 (权益销售)	▲26%	▲35%
万科	341.3	540.7	3240.8	4856.3	▲11%	▲12%
保利	210.95	311.18	2235.65	3347.68	▲31%	▲41%
招商蛇口	72.66	166.49	629.05	1329.02	▲38%	▲50%
金地	57.4	132.1	637.5	1193	▲5%	▲7%
中海	129.91	244.7 (港元)	1361.67	2509.03 (港元)	▲10%	▲25%
雅居乐	67	81.3	604	782.9	▲14%	▲23%
恒大	498.1	530.1	4761.8	5011	▲12%	▲19%
融创	359.2	533.9	2424.1	3724.6	▲69%	▲50%

备注：排名不分先后；中海销售金额单位为港币；今年7月份开始，碧桂园将销售数据统一变更为公布权益销售数据的口径计算。



# 土地市场

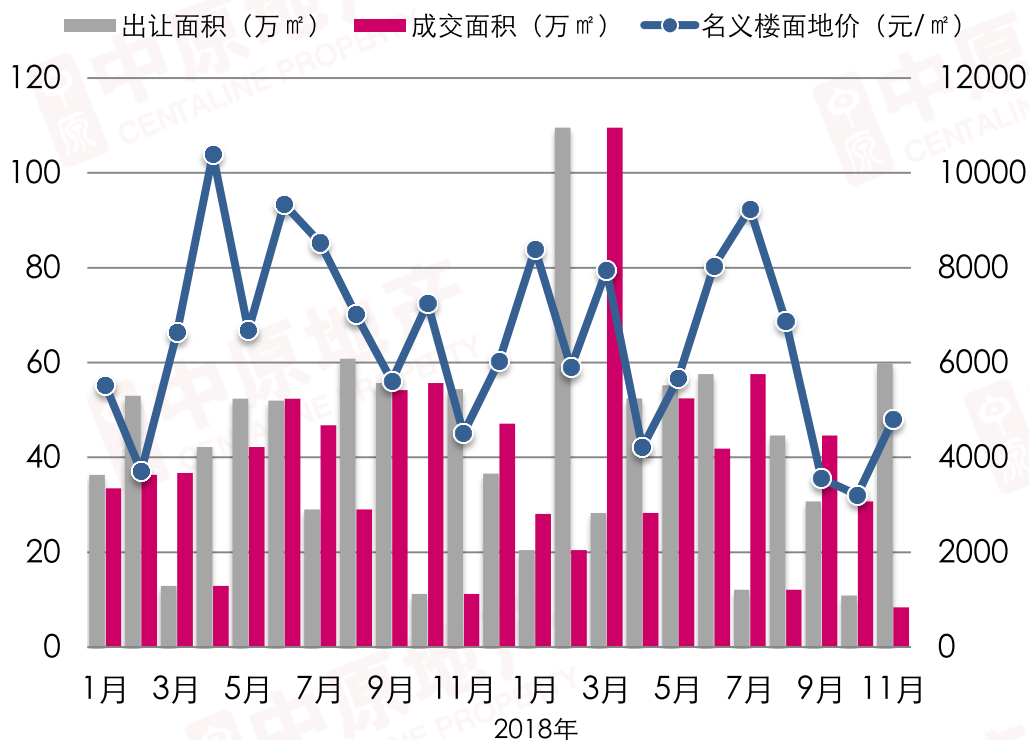
Land market



## 全市商住用地供求情况

佛山土地成交市场略显冷清，但供应节奏加快，岁末将迎一波成交高峰潮

2017年至今佛山商住用地出让与成交走势



2018年11月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	59.81万 m <sup>2</sup>	↑ 10%	↑ 452%
成交面积	8.36万 m <sup>2</sup>	↓ 25%	↓ 73%
成交金额	8.03亿元	↓ 50%	↓ 74%
成交楼面价	4800元/m <sup>2</sup>	↑ 7%	↑ 49%

2018年1-11月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	481.47万 m <sup>2</sup>	↑ 4.7%
成交面积	433.89万 m <sup>2</sup>	↑ 5.6%
成交金额	830.89亿元	↑ 1.7%
成交楼面价	6673元/m <sup>2</sup>	↓ 4%

11月到期成交的商住地块仅有一宗，佛山地市成交市场稍显冷清，成交量价同环比数据纷纷下跌。但在岁末，佛山土地市场供应放量，合计16宗约有60万 m<sup>2</sup>，同比增加10%，环比增加超4倍，且不少为优质的商住地块。届时供需结构缓解，房企将出手争夺以丰富自身的土地蓄备，佛山将迎一波成交潮。

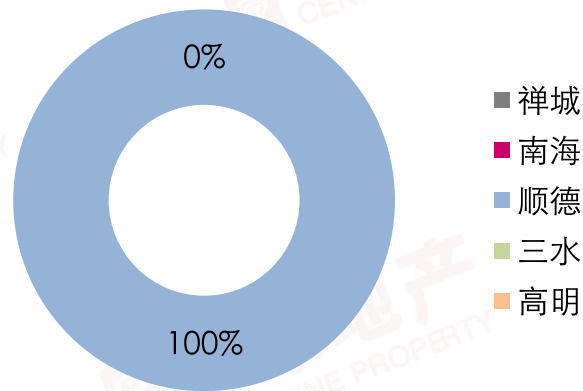
## 各区商住用地月度供求情况

全市仅顺德区成交一宗商住地，除三水区外其余四区均有地块出让

2018年11月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	9.59	11.84	16.38	0	22
	环比变化	—	—	↑51%	—	—
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	0	0	8.36	0	0
	环比变化	—	—	↓36%	—	—
楼面地价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	0	0	4800	0	0
	环比变化	—	—	↑94%	—	—

2018年11月佛山各区商住用地成交面积占比



注：楼面地价为名义楼面地价

从2018年11月佛山五区商住用地的供求情况来看，全市除三水区没有商住用地出让外，其余四区均有优质地块挂牌，土地供应集中在高明区；全市仅顺德区有一宗地块成交，位于顺德高新区，底价成交，成交楼面地价不高；原顺德均安月末到期招拍的商住地块停拍；禅城石湾广场成交一宗1.3万 m<sup>2</sup> 地块，主要为地下空间的使用。

# 全市商住用地成交明细

中交投资底价拿下顺德高新区8.36万㎡商住地，楼面地价4800元/㎡。

成交时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者
禅城区								
11月6日	镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧（石湾广场地下空间）	公园绿地配套设施	13470.7	——	3083	3083	——	禅城轨道交通发展
顺德区								
11月13日	顺德高新区西部启动区商务配套区	商住	83600.51	2.0	80257	80257	4800	中交投资



备注：楼面地价为名义楼面地价

## 全市商住用地出让明细

禅城、南海、顺德分别推3宗地，高明出让7宗地，三水没有商住地出让。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>禅城区</b>						
12月12日	张槎路15号	商住	35784.89	≤2.6	64775	6962
12月13日	南庄镇溶洲广河厂	商住	29116.27	≤3.5	68472	6719
12月17日	石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	31017.29	3.0	90000	9672
<b>南海区</b>						
12月3日	里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	60774.8	A1.8、B1.01	112543	12461
12月10日	大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	43518	A3.0、B2.5	92837	7997
12月17日	大沥镇禅炭路地段	商住	14124.1	2.5	29460	8343
<b>顺德区</b>						
12月3日	均安镇新均榄路以南、华丰中路以东	商住	69365.56	3.0	59457	2857
12月10日	北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北	商服	19128.8	4.0	19000	2483
12月14日	伦教荔村南苑东路以北、教育路以东	商住	75306.48	2.5	178996	9508
<b>高明区</b>						
12月5日	杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住	74006.68	2.8	45182	2180
12月5日	更合镇沧北路以东、环西路以南	商住	22339.21	2.5	9886	1770
12月5日	更合镇环东路以南、白石西路以东	商住	9251.08	2.5	4095	1771
12月5日	更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住	30741.22	2.5	13603	1770
12月5日	更合镇将军岭路以南、古城路以西	商住	24916.67	2.5	11028	1770
12月6日	杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	39444.15	0.8	3550	1125
12月21日	西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	19277.65	2.8	22100	4094



# 住宅市场

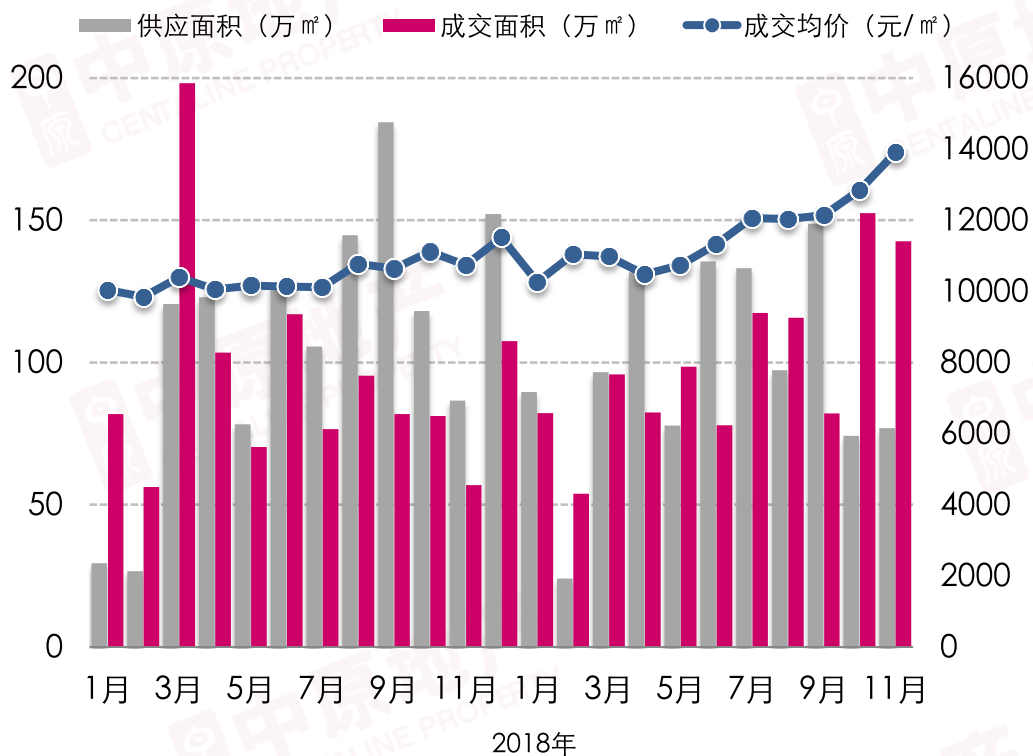
Housing market

# 佛山全市部分

# 全市住宅供求情况

11月佛山楼市网签143万㎡，楼价有持续的结构性的上行调整。

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年11月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	76.98万㎡	↓11%	↑4%
成交面积	142.62万㎡	↑150%	↓7%
成交金额	198.36亿元	↑224%	↑1%
成交均价	13908元/㎡	↑29%	↑8%

2018年1-11月佛山全市商品住宅供求情况

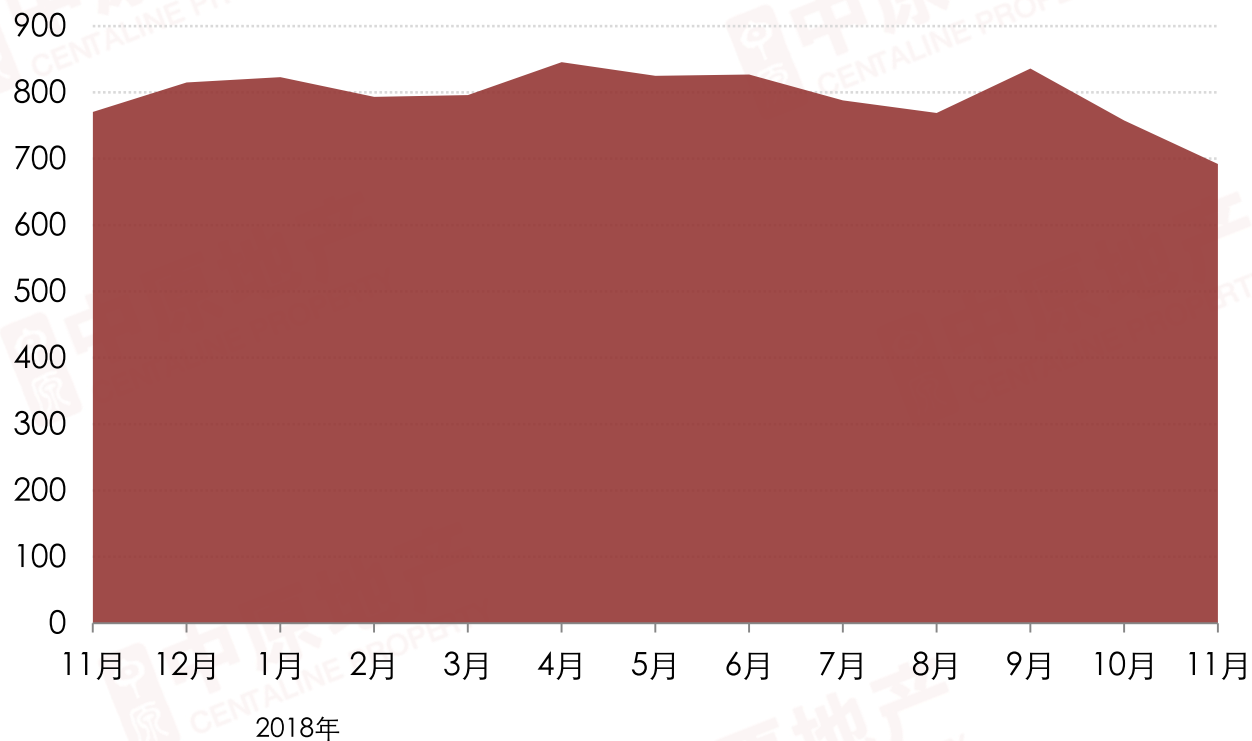
分项	指标	同比
供应面积	1085.9万㎡	↓5%
成交面积	1101.1万㎡	↑8%
成交金额	1304.37亿元	↑23%
成交均价	11846元/㎡	↑14%

四季度佛山楼市以消化前期货量为主，暂缓新货入市步伐，10-11月两月楼市新货量稳定在75万㎡左右。部分项目的批量滞后网签，如大沥绿地香颂公馆、乐从保利海德公园等，支撑佛山11月楼市网签143万㎡，略低于10月153万㎡的最高月度的网签量。受个别高价单位签约影响，楼价有结构性的上行调整。预测2018年岁末，房企将开启年终“冲量模式”，随着高价地王项目的入市，楼价将保持平稳上行的态势。

## 全市住宅库存情况

2018年11月，佛山商品住宅新增库存量略有下降，去库存周期为7个月

2017年至今佛山商品住宅新增库存走势（单位：万 $m^2$ ）



截止2018年11月末  
佛山全市商品住宅  
新增库存692万 $m^2$   
接近1年的销售速度  
需要消化约7.1个月



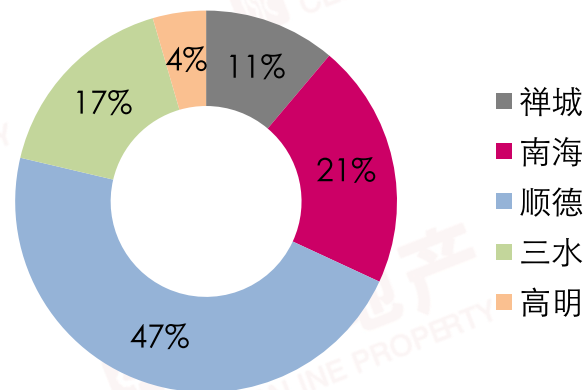
## 各区住宅月度供求情况

顺德区为楼市主要成交区域，南海、顺德两区域楼价最高

2018年11月佛山各区商品住宅供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万㎡)	指标	11.40	19.43	13.65	19.94	12.56
	环比变化	↑32%	↑16%	↓19%	↓30%	↑243%
成交面积 (万㎡)	指标	15.92	29.57	66.72	23.98	6.43
	环比变化	↑8%	↑9%	↓7%	↓20%	↓26%
成交均价 (元/㎡)	指标	14886	15148	15361	8843	9588
	环比变化	↑9%	↑3%	↑6%	↑3%	↑36%

2018年11月佛山各区商品住宅成交面积占比



五区均有新货入市，高明区新货剧增，环比增长幅度超243%，顺德、三水两区放缓入市步伐；禅城、南海两区楼市网签回暖，其余三区均有不同程度销售下跌，顺德区成交量位居区域榜首，占全市成交量的4成；除高明区受个别高价项目的网签影响，楼价结构性上涨36%外，其余四区楼价整体保持平稳上涨态势，上涨幅度不超10%，南海、顺德区楼价超1.5万元/㎡。

# 全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	世茂望德	2018-11-2	七座	洋房	96	9329.3	3-4房: 96-104
	绿城桂语兰庭	2018-11-8	九座、十二座	叠墅	20	3148.17	叠墅: 143-173
		2018-11-21	十六座、十七座、二十座	洋房	123	16191.44	3-4房: 100-170
	五矿崇文金城	2018-11-15	九座	叠墅	12	2390.22	叠墅: 164-220
	新福港鼎峰华庭	2018/11/23	39号二座、五座	洋房	387	44850.3	3-4房: 83-145
南海	恒大滨江御府	2018-11-1	4栋	洋房	124	14169.17	3-4房: 106-123
	龙光玖龙湖	2018-11-9/22	12、13号楼	洋房	322	32094.43	3-4房: 91-125
顺德	万科金域学韵府	2018-11-8/9	9-11栋	洋房	216	17714.87	2房: 80-83
	美的合能君畔花园	2018-11-21	3座	洋房	92	10013.74	3-4房: 89-129
	顺德玖誉府	2018-11-23	10栋	洋房	120	11895.13	3-4房: 90-115
	时代星英御岛	2018-11-23	3栋	洋房	120	14137.5	3-4房: 112-133
三水	通号天聚广场	2018-11-5	一区2座	洋房	108	11759.92	3-4房: 89-129
	时代奥利花园	2018-11-12	14栋	洋房	288	28167.12	3-4房: 84-119
	金地艺境天成	2018-11-12	艺境花园	别墅	12	1960.1	别墅: 140
	中南远洋漫悦湾	2018-11-23	6座	洋房	64	8462.08	3-4房: 125-140
	西南碧桂园	2018-11-22	2座	洋房	174	16768.38	3-4房: 88-105
	保利中央公园	2018-11-22	23座	洋房	128	13582.72	3-4房: 90-127
	碧桂园翡翠山	2018-11-22	五区	洋房	10	2239.35	别墅: 216
高明	恒大山湖郡	2018-11-2	158-160座	洋房	6	1933.26	别墅: 270

详细供应明细  
可打开excel表



佛山五区月度供应  
明细

## 全市住宅月度成交TOP20项目

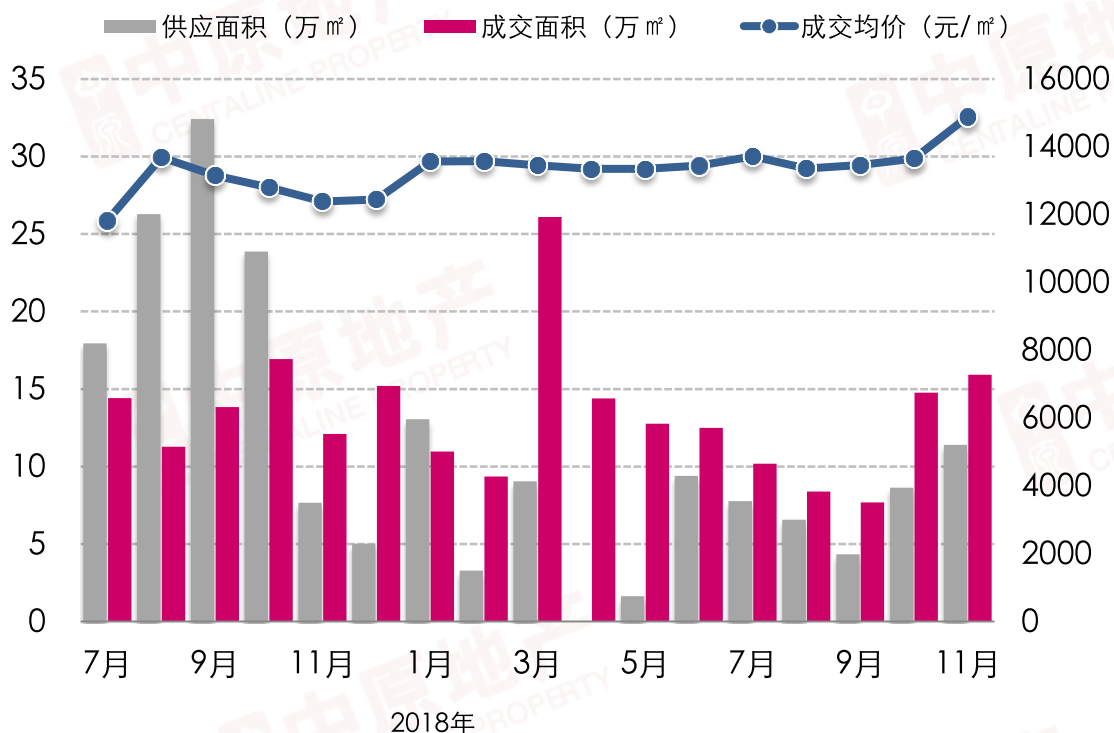
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德	保利海德公园	702	87328	16695
2	顺德	中海万锦公馆	585	66403	15271
3	顺德	碧桂园凤凰湾	510	58915	9477
4	南海	绿地香颂公馆	415	45179	14999
5	顺德	碧桂园华润新城之光	326	38781	17750
6	顺德	华侨城天鹅湖	309	58221	19771
7	顺德	泰禾佛山院子	257	45108	16107
8	顺德	中海新城公馆	238	27270	16035
9	三水	三水时代倾城	231	23809	7079
10	禅城	绿岛湖壹号	234	31766	15559
11	南海	时代水岸	221	24548	18895
12	顺德	凤起兰庭	219	25117	11800 (人才住房)
13	禅城	保利碧桂园天汇	217	30658	13834
14	三水	广乐颐景园	217	22835	7318
15	顺德	保利碧桂园悦公馆	215	29090	15716
16	顺德	恒大龙江翡翠	211	22958	12927
17	顺德	招商公园1872	188	30995	15933
18	顺德	龙湖春江名城	179	19824	15428
19	顺德	保利紫荆公馆	142	13906	15259
20	三水	时代南湾	141	14710	9022

# 佛山五区部分

## 禅城区住宅成交情况

### 禅城项目推货节奏加快，楼市成交平稳，楼价有上行趋势

2017年至今禅城商品住宅供求走势



2018年11月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	11.4万 m²	↑ 49%	↑ 32%
成交面积	15.92万 m²	↑ 32%	↑ 8%
成交金额	23.7亿元	↑ 58%	↑ 18%
成交均价	14886元/m²	↑ 20%	↑ 9%

2018年1-11月禅城区商品住宅供求情况

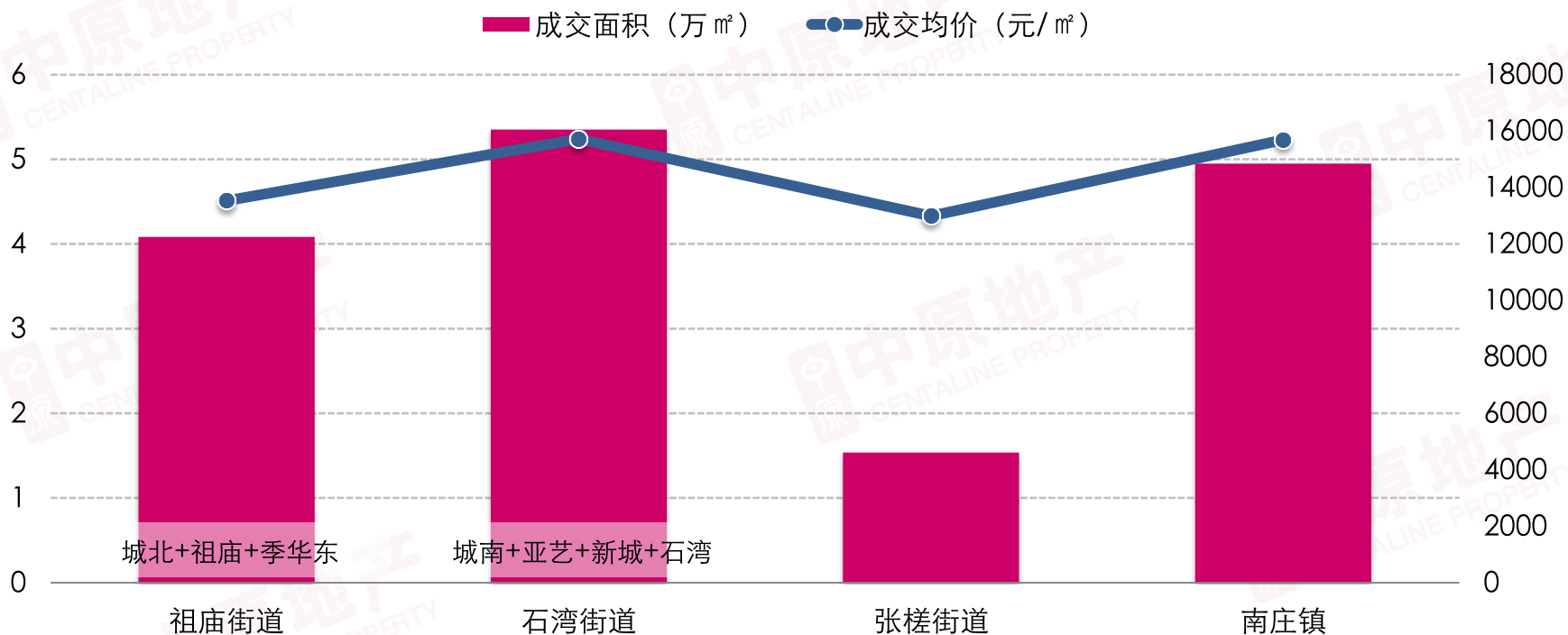
分项	指标	同比
供应面积	75.12万 m²	↓ 57%
成交面积	143.03万 m²	↓ 1%
成交金额	195.15亿元	↑ 9%
成交均价	13644元/m²	↑ 11%

11月开发商加快推货节奏，禅城多个品牌项目有新货拿取预售证，集中在奇槎板块为主。禅城楼市成交平稳，楼价有上行趋势，上涨至1.49万元/m²。纵观整年走势，禅城楼市已进入全面去库存阶段，2018年全年新增供应量仅有75万 m²，同比减少57%。目前禅城主要有新推售的项目集中在奇槎和绿岛湖片区，张槎、祖庙板块缺乏新货供应。

## 禅城区各板块成交情况

### 石湾多个项目集中签约，成交量价居首位，张槎街道推货节奏放缓

2018年11月禅城各板块成交情况



2018年11月，因石湾街道保利碧桂园天汇、合景新鸿基泷景等多个品牌项目集中签约，支撑石湾本月成交量居镇街之首，成交面积为5.4万 m<sup>2</sup>；张槎街道成交节奏放缓，网签成交量仅1.54万 m<sup>2</sup>；受多个高价品牌项目网签影响，石湾街道楼价最高，达1.57万元/ m<sup>2</sup>水平。

## 禅城区住宅月度成交TOP20项目

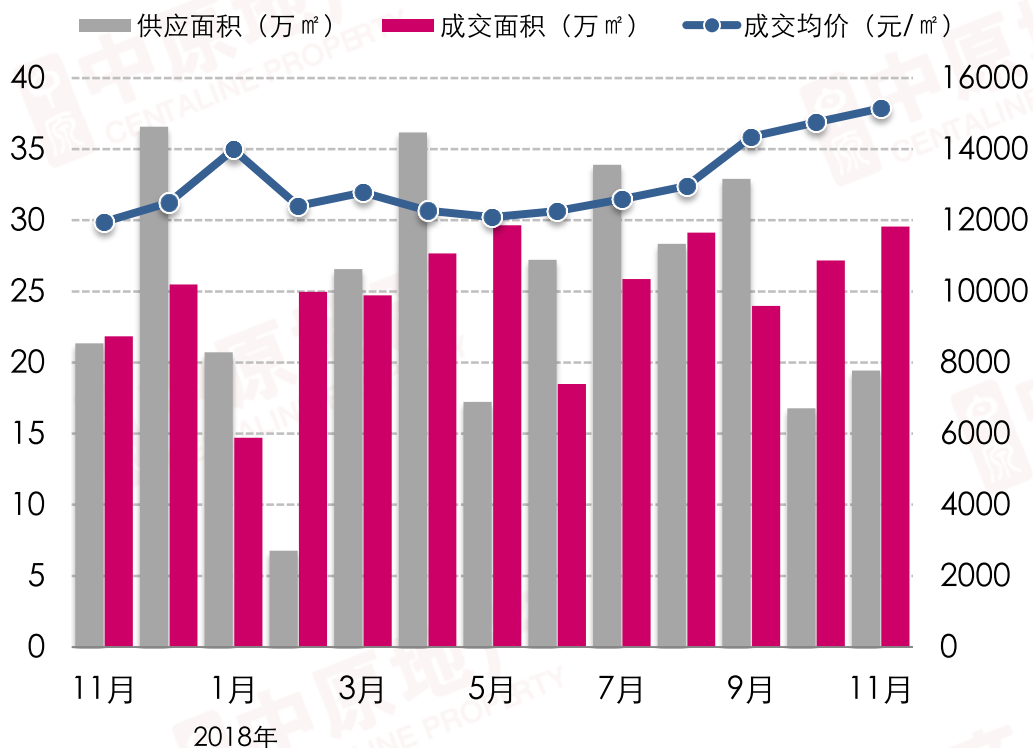
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	绿岛湖壹号	234	31766	15559
2	石湾	保利碧桂园天汇	217	30658	13834
3	石湾	合景新鸿基珑景	116	14207	20838
4	张槎	花曼丽舍	70	7177	13106
5	祖庙	敏捷金谷国际	47	4493	13000
6	南庄	世茂望樾	30	3237	14072
7	祖庙	旭辉公元	28	2961	13293
8	张槎	保利立方	24	2585	12549
9	石湾	时代香海彼岸	23	2366	14455
10	石湾	绿地璀璨天城	22	3548	13989
11	张槎	中海凤凰熙岸	22	2483	12682
12	南庄	金茂绿岛湖	20	5068	20407
13	祖庙	岭南天地璟廷	16	2274	13216
14	张槎	佛山雄盛王府广场	11	1393	13647
15	祖庙	碧桂园岭南盛世	9	1955	12838
16	石湾	招商臻园	8	1242	13944
17	南庄	保利翡翠公馆	7	991	12196
18	石湾	新福港鼎峰	6	666	13736
19	石湾	五矿崇文金城	5	966	14407
20	祖庙	融创滨江首府	5	491	14008

备注：排名不含万科项目

## 南海区住宅成交情况

### 四季度，南海限购镇街项目成交有起色，支撑网签量价上升

2017年至今南海商品住宅供求走势



2018年11月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	19.43万㎡	↓9%	↑16%
成交面积	29.57万㎡	↑35%	↑9%
成交金额	44.79亿元	↑72%	↑12%
成交均价	15148元/㎡	↑27%	↑3%

2018年1-11月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	265.99万㎡	↓32%
成交面积	275.93万㎡	↓24%
成交金额	365.19亿元	↓12%
成交均价	13235元/㎡	↑15%

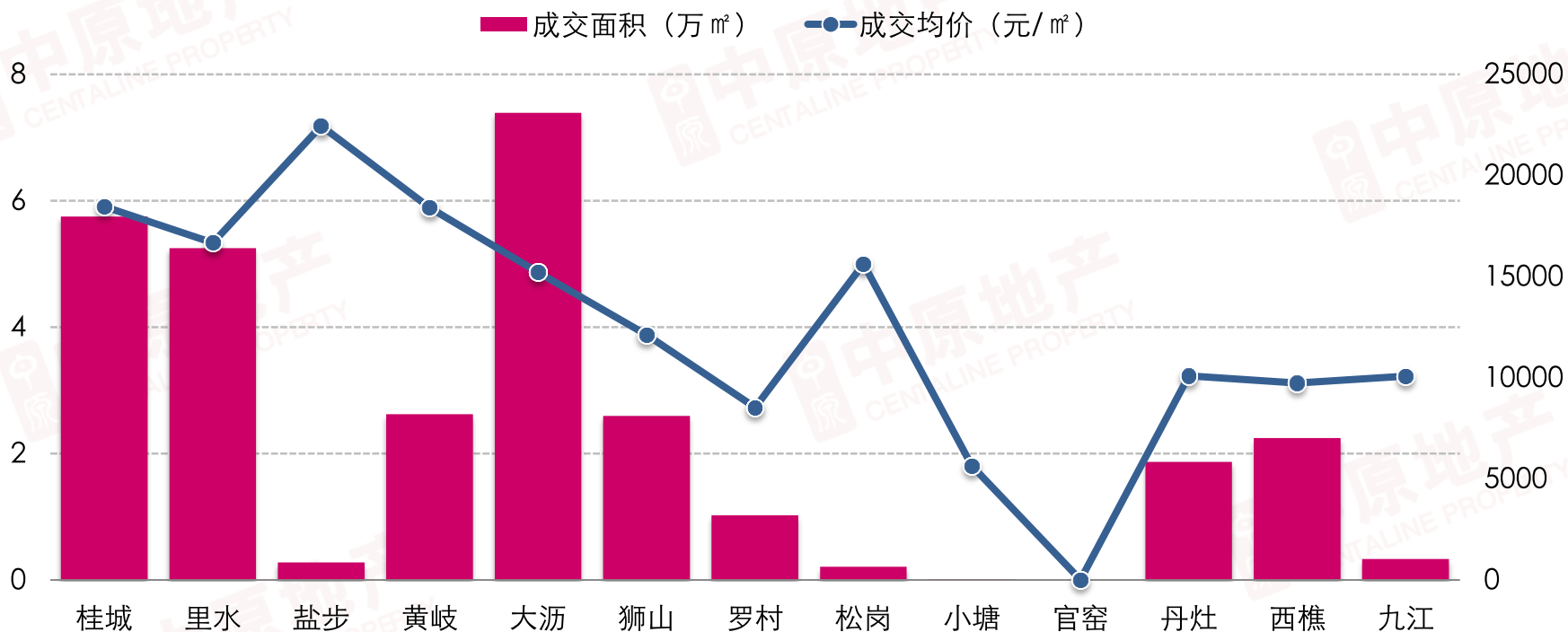
三季度南海楼市整体供过于求，四季度暂缓新货供应步伐，新产品主要集中在非限购镇街。本月广佛交界限购镇街交投市场表现略有起色，部分项目批量网签，拉升全区楼市网签量价走高。受限购、限价及限签政策的影响，南海区前11月的楼市供求量指标数据均不及同期，下跌幅度在12%-32%之间，但楼价依然在上行通道，同比上升15个百分点。



## 南海区各板块成交情况

### 广佛交界限购镇街部分项目网签放量，楼价仍处于较高水平

2018年11月南海各板块成交情况



2018年11月，广佛交界限购镇街项目网签放量，中西部非限购镇街成交乏力；其中，绿地香颂公馆批量网签415套，支撑大沥镇成交量跃居区域榜首；桂城街道与里水镇分别网签5.75万 m<sup>2</sup>、5.25万 m<sup>2</sup>，其余镇街网签量均不超3万 m<sup>2</sup>；盐步楼价最高，超2.2万元/ m<sup>2</sup>，黄岐、桂城楼价在1.84万元/ m<sup>2</sup>以上。

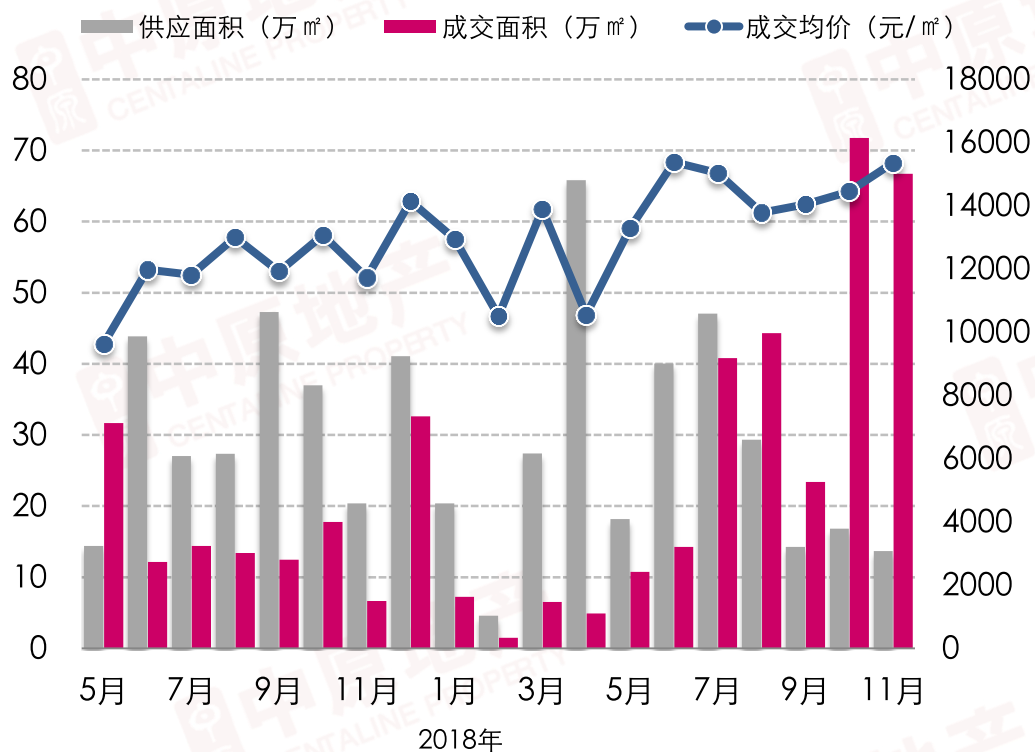
## 南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	大沥	绿地香颂公馆	415	45179	14999
2	黄岐	时代水岸	221	24548	18895
3	里水	保利紫山	126	13086	15048
4	大沥	融创御府	121	12216	15057
5	桂城	保利诺丁山	102	9125	16263
6	桂城	当代万国府MOMA	97	12116	19227
7	里水	合生君景湾	80	9488	15329
8	西樵	碧桂园翡翠湾	70	7791	9619
9	狮山	新城璟城	61	6176	14688
10	桂城	景裕豪园	58	5717	17953
11	丹灶	龙光玖龙湖	57	5818	9451
12	狮山	禾粤尚德居	56	4621	4736
13	狮山	时代领峰	52	5375	14459
14	丹灶	上林一品	49	4945	9764
15	西樵	恒大御湖湾	44	5363	8958
16	大沥	国华新都	41	4890	14363
17	狮山	广佛新世界	38	4780	12490
18	大沥	恒大悦府	35	3928	15347
19	西樵	美的翰湖苑	31	3552	9247
20	桂城	富丰广场	29	4275	17251

## 顺德区住宅成交情况

### 四季度顺德楼市全面去库存，11月网签66万㎡，楼价平稳上涨

2017年至今顺德商品住宅供求走势



2018年11月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	13.65万㎡	↓33%	↓19%
成交面积	66.72万㎡	↑905%	↓7%
成交金额	102.49亿元	↑1216%	↓1%
成交均价	15361元/㎡	↑31%	↑6%

2018年1-11月顺德区商品住宅供求情况

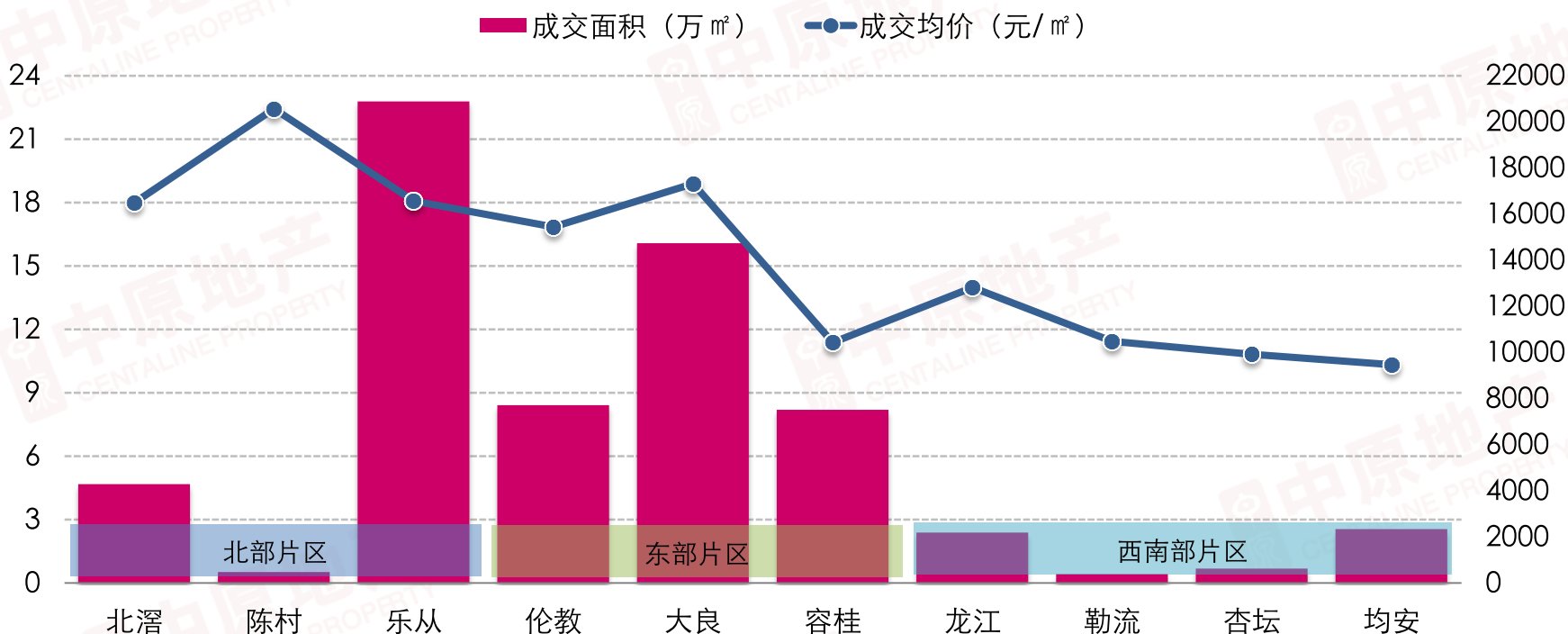
分项	指标	同比
供应面积	297.46万㎡	↓3%
成交面积	292.10万㎡	↑38%
成交金额	422.81亿元	↑81%
成交均价	14475元/㎡	↑31%

进入四季度，顺德楼市进入全面去库存的状态。延续“银十”畅旺的态势，11月份顺德一手房成交继续走高，多个项目滞后集中网签，支撑网签量达66万㎡，仅略低于10月最高的月度网签量5万㎡，同比大幅增加超9倍。下半年顺德楼价保持平稳上行的态势，高价项目网签平稳。前11月顺德楼市成交量价同比回暖明显，其中成交金额增加超8成。

## 顺德区各板块成交情况

限购镇街楼市网签爆发，乐从成交量居镇街之首，陈村楼价为全区最高

2018年11月顺德各板块成交情况



2018年11月，顺德限购镇街楼市成交发力，其中乐从保利海德公园等多个项目集中网签，支撑乐从成交量达22.8万 m<sup>2</sup>，位居顺德镇街楼市首位，大良紧随其后。陈村楼市均价为20570元/ m<sup>2</sup>，为全区最高镇街楼价。本月，乐从保利海德公园网签702套夺区销冠。

## 顺德区住宅月度成交TOP20项目

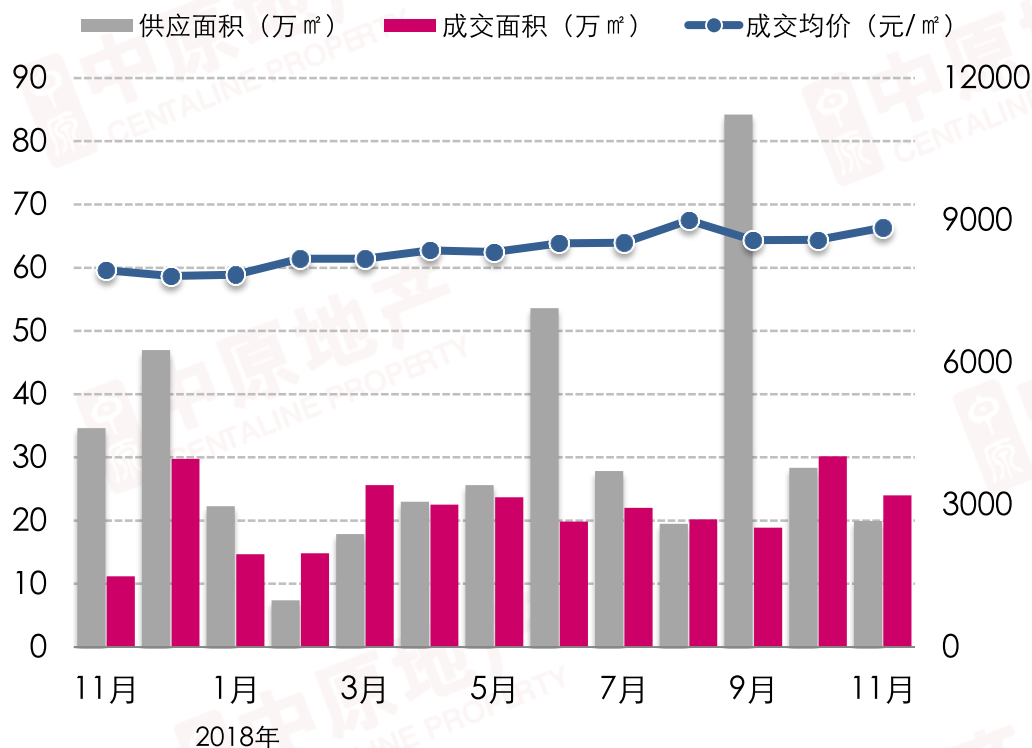
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	保利海德公园	702	87328	16695
2	伦教	中海万锦公馆	585	66403	15271
3	容桂	碧桂园凤凰湾	510	58915	9477
4	乐从	碧桂园华润新城之光	326	38781	17750
5	大良	华侨城天鹅湖	309	58221	19771
6	乐从	泰禾佛山院子	257	45108	16107
7	乐从	中海新城公馆	238	27270	16035
8	北滘	凤起兰庭	219	25117	11800 (人才住房)
9	大良	保利碧桂园悦公馆	215	29090	15716
10	龙江	恒大龙江翡翠	211	22958	12927
11	大良	招商公园1872	188	30995	15933
12	大良	龙湖春江名城	179	19824	15428
13	乐从	保利紫荆公馆	142	13906	15259
14	伦教	保利中央公园	135	14267	15741
15	北滘	雅居乐英伦首府	123	14506	21972
16	均安	中海雍景熙岸	122	15573	9671
17	容桂	佳兆业金域天下	84	10678	11077
18	大良	海骏达康格斯	74	7547	14926
19	乐从	华润置地悦里	74	7486	15000
20	容桂	颐安灏景湾	61	6871	13752

备注：部分项目在售人才住房

## 三水区住宅成交情况

### 三水楼市放缓新货入市步伐，成交平稳

2017年至今三水商品住宅供求走势



2018年11月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	19.94万㎡	↓42%	↓30%
成交面积	23.98万㎡	↑115%	↓20%
成交金额	21.21亿元	↑139%	↓18%
成交均价	8843元/㎡	↑11%	↑3%

2018年1-11月三水区商品住宅供求情况

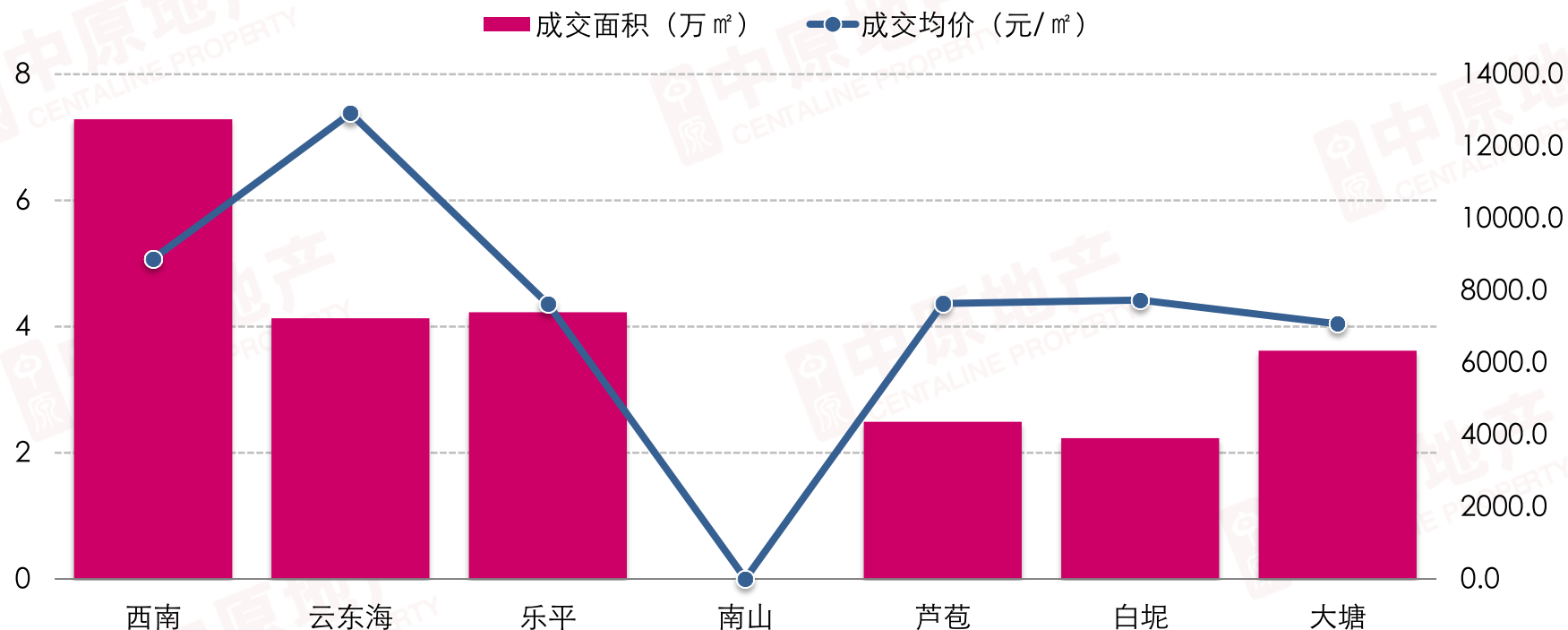
分项	指标	同比
供应面积	329.54万㎡	↑76%
成交面积	236.25万㎡	↑35%
成交金额	200.23亿元	↑41%
成交均价	8475元/㎡	↑5%

“金九”三水楼市新货剧增，此后两月房企暂缓入市步伐，11月全区新货量仅有约20万㎡，同环比均下跌。区域项目平稳去货，网签量约有24万㎡，高于2018年月均网签量21.5万㎡。区域整年楼价走势平稳，在8000-9000元/㎡徘徊，但整体仍在走上行通道。2018年前11月，三水楼市供求量价同比均上涨，同期相比楼市成交回暖明显。

## 三水区各板块成交情况

三水楼市成交集中在西南街道，云东海片区楼价最高。

2018年11月三水各板块成交情况



2018年11月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量有7.29万 m<sup>2</sup>，位居区域榜首；云东海、乐平、大塘镇分别网签4.23万 m<sup>2</sup>、4.13万 m<sup>2</sup>、3.62万 m<sup>2</sup>，其中大塘时代倾城项目网签231套，位居区域项目排名榜单首位，乐平广乐颐景园网签217套，位于第二位；云东海镇街多个高价项目在售，区域楼价最高，有1.29万元/ m<sup>2</sup>。



## 三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	大塘	三水时代倾城	231	23809	7079
2	乐平	广乐颐景园	217	22835	7318
3	西南	时代南湾	141	14710	9022
4	西南	碧桂园三水华府	103	10064	9178
5	西南	北大资源博雅滨江	93	12288	8851
6	乐平	雍翠新城	130	12723	7851
7	云东海	保利云上	82	14042	17075
8	大塘	莱福水岸城邦	72	7581	6813
9	西南	御江南	64	6532	9256
10	云东海	通号天聚广场	62	6788	9478
11	白坭	恒大山水龙盘	56	6379	7368
12	西南	保利中央公园	56	6247	8735
13	芦苞	恒福水岸南苑	54	5633	7295
14	云东海	中南远洋漫悦湾	47	4959	9748
15	白坭	金科华府	45	1676	7503
16	乐平	龙光玖誉府	41	4182	8415
17	大塘	金地艺境花园	39	3722	7392
18	西南	三水冠军城	38	4981	8911
19	云东海	旭辉江山	36	3527	9587
20	西南	汇信华府	31	2852	8345

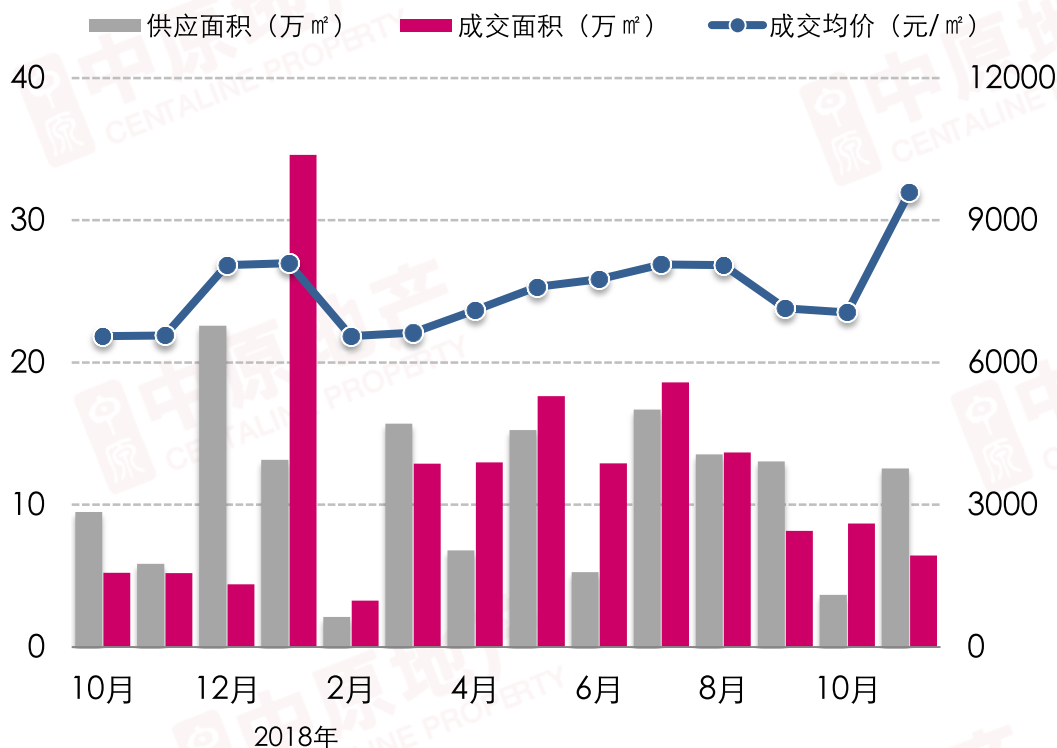
备注：排名不含万科项目



## 高明区住宅成交情况

11月高明楼市加快新货供应步伐，但成交乏力，楼价结构性上涨。

2017年至今高明商品住宅供求走势



2018年11月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	12.56万㎡	↑115%	↑243%
成交面积	6.43万㎡	↑24%	↓26%
成交金额	6.17亿元	↑81%	↑1%
成交均价	9588元/㎡	↑46%	↑36%

2018年1-11月高明区商品住宅供求情况

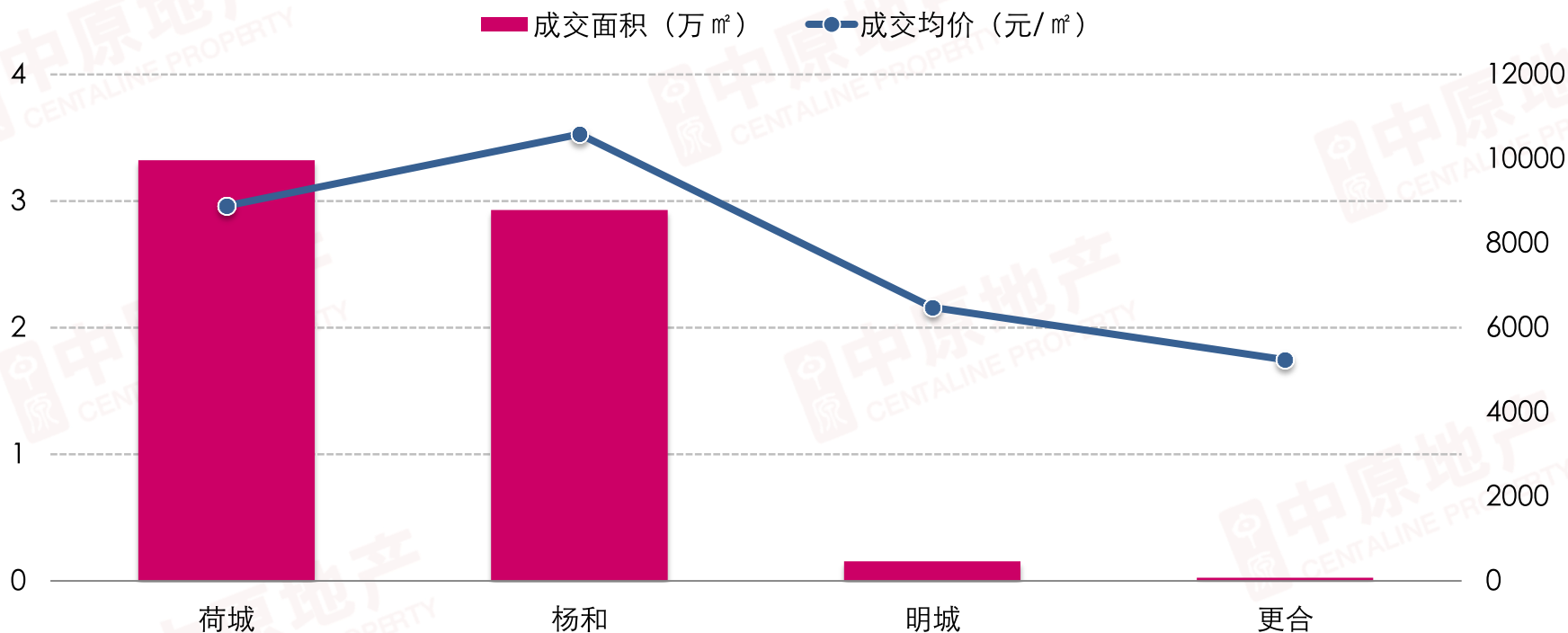
分项	指标	同比
供应面积	117.75万㎡	↑34%
成交面积	149.77万㎡	↑53%
成交金额	115.42亿元	↑75%
成交均价	7706元/㎡	↑14%

经过“银十”的短暂休整，11月高明楼市加快新货入市步伐，新货供应量同环比增长幅度较大。市面新货充盈，但并没撬动成交量的上涨，仅美的鹭湖一个项目成交超百套，网签量下跌26%。因美的鹭湖成交以高价别墅产品为主，拉升区域楼价结构性上涨至9588元/㎡。2018年前11月楼市供求量价同比均有不同程度的升幅，楼市成交回暖明显。

## 高明区各板块成交情况

高明楼市成交集中在荷城、杨和两镇街，杨和镇楼价最高。

2018年11月高明各板块成交情况



2018年11月，荷城及杨和两镇街项目去货良好，在高明项目成交排行TOP20中，荷城街道项目占12席，杨和镇项目占7个，两镇街楼市网签量不分伯仲，均约3万 m<sup>2</sup>左右；明城、更合两镇房地产开发较缓慢，在售楼盘不多，网签量不足0.2万 m<sup>2</sup>；美的鹭湖别墅产品集中网签，拉升杨和镇楼价破万。

## 高明区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	杨和	美的鹭湖森林度假区	120	15967	14462
2	杨和	欧浦花城	69	7326	5928
3	荷城	保利玥府	41	5538	9786
4	荷城	勤天汇广场	35	3932	9104
5	荷城	国邦·御林湖花园	35	4265	8954
6	荷城	美的明湖	30	3523	8900
7	荷城	江滨香格里拉花园	25	3757	8260
8	杨和	花好月园	24	2042	6100
9	荷城	君御海城	23	2901	11212
10	荷城	东湖洲花园	19	2197	12550
11	荷城	瑞日天下花园	16	1560	6225
12	杨和	云山诗意花园	15	1830	5600
13	荷城	招商熙园	9	1150	6100
14	明城	恒大山湖郡	8	1218	6828
15	杨和	美的城	7	926	6255
16	荷城	富星半岛	7	861	5724
17	荷城	智信公馆	5	474	6316
18	杨和	雅居蓝湾	5	610	5882
19	杨和	喜溢明苑	5	463	6104
20	荷城	明信华府	5	440	6300

# 04

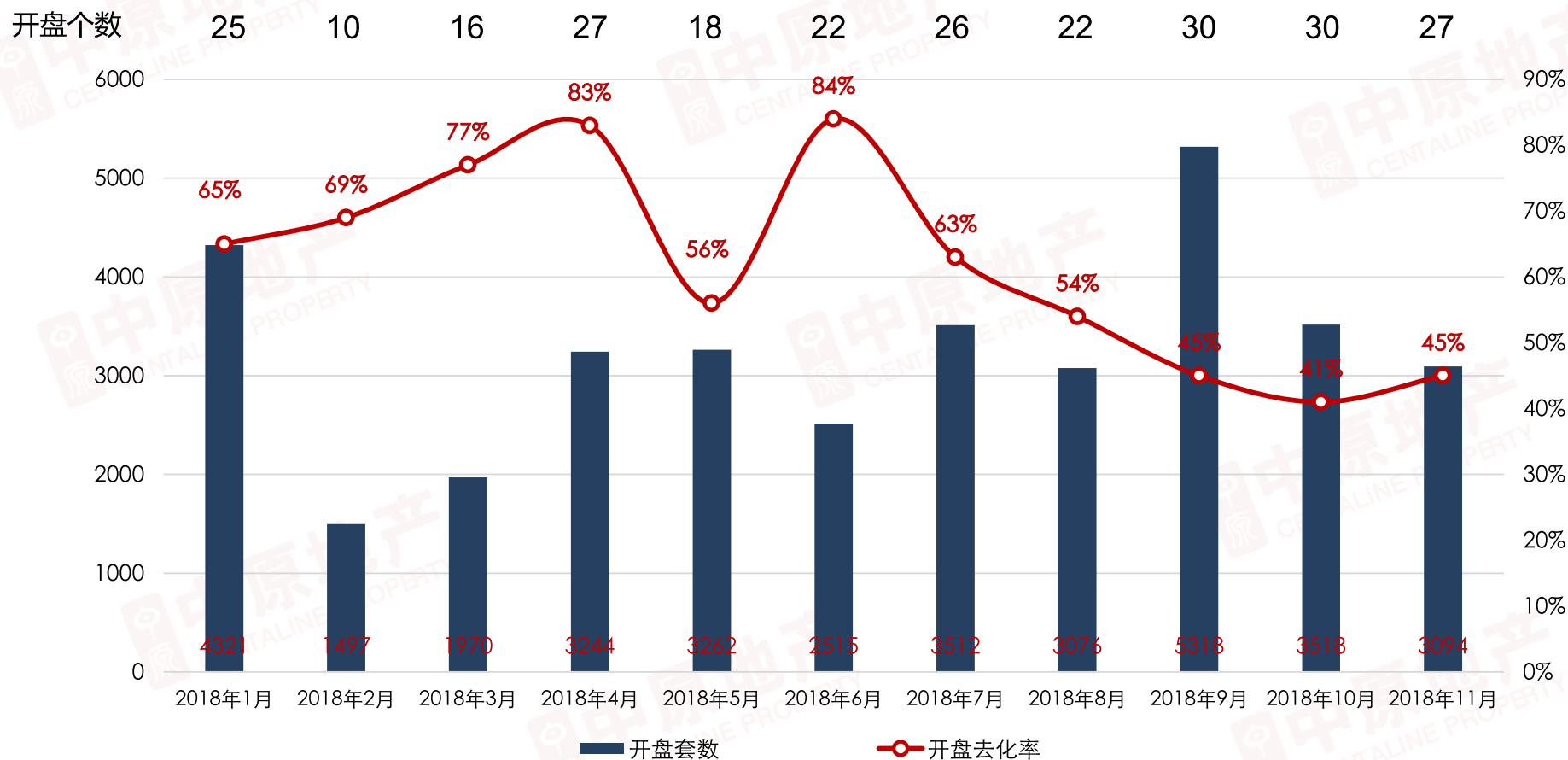
PART FOUR

## 项目营销

Project marketing

## 月度开盘及去化

11月佛山全市推盘量3094套，环比下跌12%，整体去化率45%。十一月非限购区去化速度加快，品牌项目抢占市场，预计年末开发商推货节奏加快。



## 纯新品牌项目卓越浅水湾、碧桂园世纪滨江、中海云麓公馆开销售中

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
禅城	保利碧桂园天汇	11月3日	新品认筹	开启10座登记, 将推120、143、170㎡带装修三四房, 售价待定
	碧桂园世纪滨江	11月11日	产品发布会	举办产品发布会, 项目总占地约123亩, 容积率3.24, 总建面约35万㎡
	卓越浅水湾	11月17日	开销售中心	开放销售中心, 将推90-120㎡带装修三四房, 售价待定
	保利水木芳华	11月16日	开外展厅	于千灯湖保利MALL吉之岛开放外展厅, 主打87-106㎡住宅
	合景新鸿基珑景	11月24日	推洋房	推38㎡带装修小户型, 3梯27户, 楼高27层, 吹风价9字头起
	世茂望德	11月24日	开板房	开放样板房, 将推7座96、104㎡毛坯复式住宅, 售价待定
南海	国瑞华庭	11月3日	开销售中心	开销售中心
	碧桂园·君临壹品	11月10日	高峰论坛	举办高峰论坛。项目总占地94.37亩, 综合容积率2.6
	碧桂园翡翠湾	11月17日	开板房	开放样板房, 主打101-131㎡【悦江】组团产品, 带装修三四房, 均价约8900元/㎡起
	富丰君御	11月17日	推洋房	开售22座90-167㎡带装修三四房, 2梯4户, 吹风价22000-23000元/㎡
	碧桂园翡翠湾	11月24日	推洋房	推101-131㎡带装修江景三四房, 吹风价8900元/㎡
顺德	海骏达康格斯花园	11月3日	推洋房	加推17座88-114㎡三房
	金域天下	11月3日	开板房	开放212-425㎡别墅样板房
	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	11月3日	推公寓	推50-93㎡一至两房公寓, 4梯25户, 楼高17层, 售价待定
	凯蓝滨江时光	11月3日	推洋房	加推81-106㎡毛坯三房, 售价待定
	中海云麓公馆	11月10日	开销售中心	开放销售中心, 住宅有32栋共1700余户, 户型为100-190㎡三至五房
	碧桂园凤凰湾	11月10日	开板房	开放221㎡大户型样板房, 一梯一户, 三套间配置, 5.5米客厅开间, 售价待定
	万科金域滨江	11月23日	推洋房	加推全新楼栋, 主打92-127㎡带装修江景三四房, 售价待定
	碧桂园凤凰湾	11月24日	推洋房	推【望江府】91-270㎡住宅, 吹风价12000元/㎡

## 重点项目营销活动

三水新城碧桂园双子星城、远洋华远天骄、华远远洋海蓝城、金融街金悦府品牌项目纷纷有营销动态。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
三水	碧桂园双子星城	11月4日	产品发布会	在三水金太阳酒店举办产品发布会，推写字楼和带装修洋房，售价待定
	远洋华远天骄	11月3日	开销售中心及板房	开放销售中心及样板房，将推出90-114㎡三四房
	万科魅力之城	11月3日	推洋房	将推80-120㎡带装修住宅，楼高34层，吹风价7888元/㎡起
	时代倾城	11月3日	推洋房	推84-118㎡三四房
	恒大珺庭	11月3日	开城市展厅	开放广州白云万达城市展厅。项目占地105523.26㎡，建筑面积约284912.80㎡，由15栋花园洋房组成。
	雅居乐融创三江府	11月9日	推洋房	加推9-10座109、115、129㎡毛坯复式四五房，吹风价9400-9900元/㎡
	华远远洋·海蓝城	11月10日	开城市展厅	开放城市展厅，展点位置在三水广场。项目占地约82036㎡，建筑面积296136㎡，共计2126户
	碧桂园翡翠山	11月10日	新品认筹	开启新品登记，将推【天悦】组团94-142㎡带装修三四房，售价待定
	中国通号天聚广场	11月10日	推洋房	加推一区2座89-128㎡毛坯三四房，共计108套，吹风价9字头
	金融街·金悦府	11月10日	开临时接待中心	开放临时接待中心，预计首推95-139㎡三四房
	新城招商誉府	11月10日	推洋房	推出全新二期95-127㎡带装修洋房，吹风价约12500元/㎡
	保利雲上	11月10日	推别墅	推最后一批140-235㎡带装修别墅，带花园及车位，售价待定
	远洋华远天骄	11月17日	推洋房	首推4座90、93、108㎡带装修三四房，货量143套，楼高18层，4梯8户，吹风价10990元/㎡
	北大资源颐和博雅	11月24日	推洋房	加推42座毛坯120㎡四房，吹风价约8800元/㎡
	创雄华府	11月24日	推洋房	加推101-128㎡带装修三四房，两梯四户，售价待定
时代倾城	11月24日	推洋房	加推84-118㎡带装修三四房，吹风价7字头起	

# 重点项目营销活动

11月11日，禅城张槎碧桂园世纪滨江举办品牌发布会。



**户型品鉴**

## 双钥匙

珍品资产 · 双匙分租

建面约44m<sup>2</sup>

**户型亮点**  
 双门、双卫、双厨独立设计  
 上下分层，互不干扰  
 自住一层、分租一层 小投入也有大回报

蓝色部分为C户型分布区域

阔绰开间，功能百变  
办公、休闲、自住皆宜

一住一租  
双重收益

双屋空间互不干扰  
独立门户、厨房水电表

**户型品鉴**

## 复式2+1

小资情调 · 时尚两房

建面约42m<sup>2</sup>

**户型亮点**  
 4.5米奢享空间 上下两层动静分区  
 复式2房更时尚 灵动空间享创富人生

蓝色部分为B户型分布区域

办公、聚会、会客厅  
创意空间随心所欲

复式2房  
小空间大享受

首层展示小图

夹层展示小图

**户型品鉴**

## 中空三房

品味生活 · 阔卓空间

建面约72m<sup>2</sup>

**户型亮点**  
 4.5米大气挑高设计 南向江景一览无遗  
 复式3房设计 打造超高赠送率  
 明火煮食 让生活、工作从此无忧

蓝色部分为A户型分布区域

烟火气  
巧秒满足多种生活

实用阳台  
阳光满屋

复式3房有海电视背景墙  
阔卓空间提升品位

4.5米层高，中空罕有  
享受一流工景天幕电梯

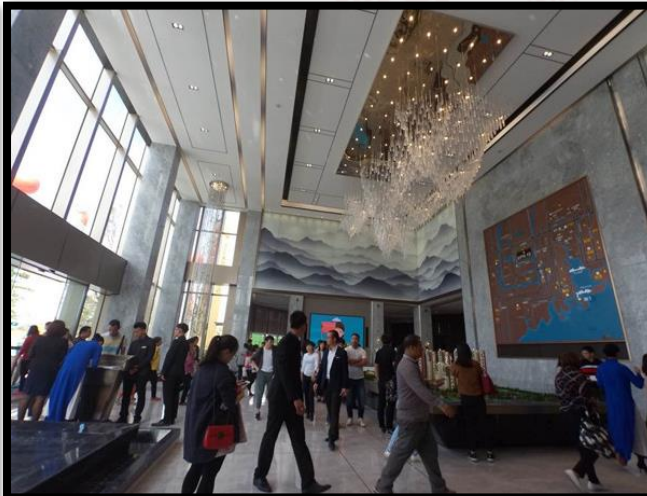
首层展示小图

夹层展示小图



# 重点项目营销活动

11月3日，三水新城远洋华远天骄开销售中心及板房。



# 重点项目营销活动

11月10日，三水新城中国通号天聚广场加推一区2座。



1区2栋01单元 128㎡三房两厅两卫



1区2栋02单元 115㎡三房两厅两卫



1区2栋03单元 89㎡三房两厅一卫



1区2栋04单元 101㎡三房两厅两卫

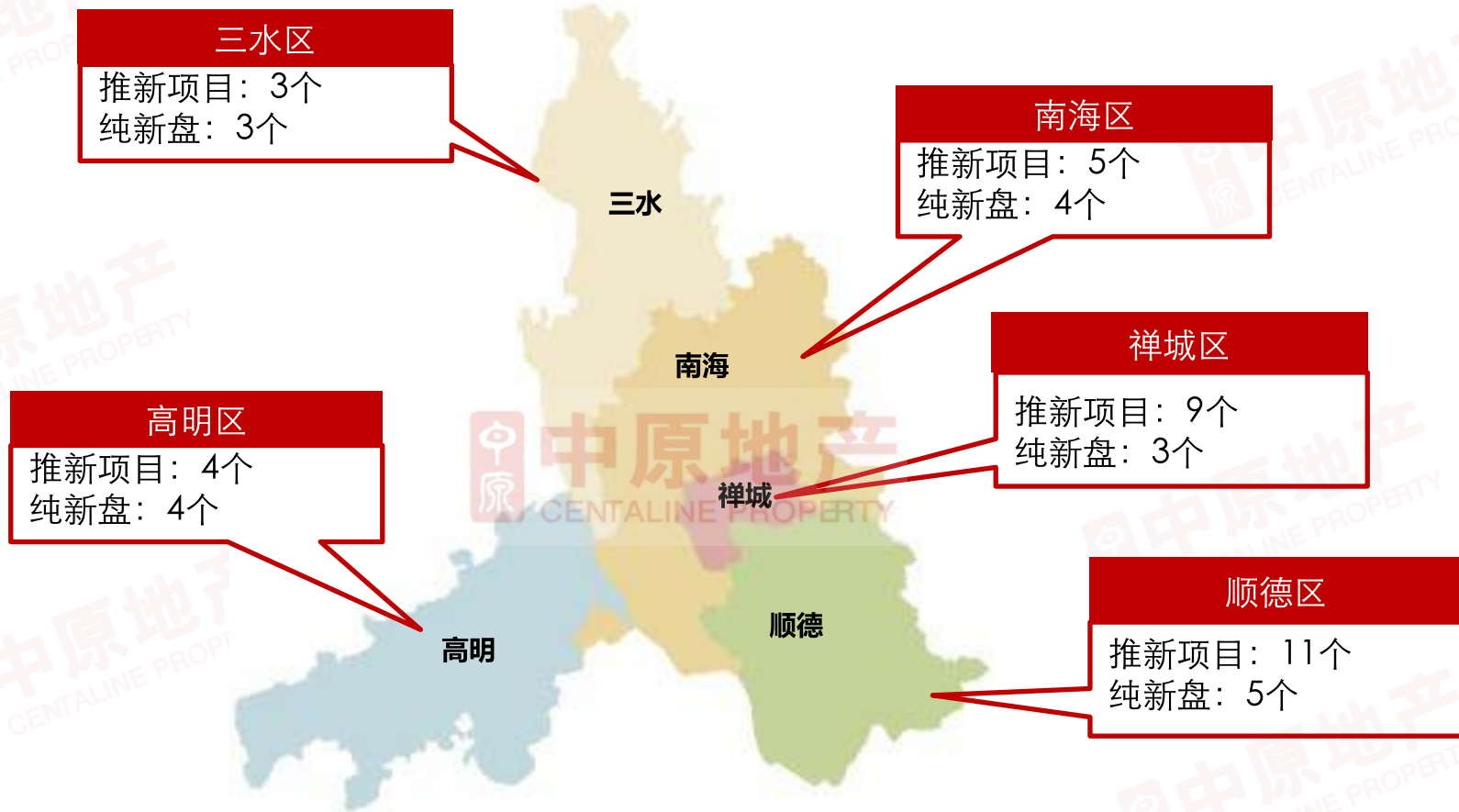
05  
PART FIVE

# 推新预测

New forecast

## 下月新货预测

据不完全统计，12月佛山预计共有41盘有营销节点，其中有32个项目推新，多达19个纯新盘面世。



## 限购区下月纯新项目营销动态

	板块	项目名称	营销节点	产品 (㎡)	价格 (元/㎡)	周边参考价 (元/㎡)
限购区	禅城石湾	中粮珑湾祥云	预计12月8日开放销售中心	96-144	待定	2.2-2.6万
		卓越浅水湾	预计12月开盘	93-119	待定	
	禅城张槎	碧桂园世纪滨江	预计12月开放售楼部	44-72	待定	1.6-1.8万
	南海平洲	越秀星汇瀚府	预计12月首开卖	平层、复式	待定	2.6-2.9万
	顺德大良	龙光玖龙郡	预计12月8日开放销售中心	95-121	待定	1.9-2.1万
	顺德乐从	中交雅居乐剑桥郡	预计12月开盘	96-139	待定	1.5-1.6万
	顺德北滘	旭辉雅居乐清樾	预计12月底开盘	89-118	待定	2.2-2.5万

## 非限购区下月纯新项目营销动态

	板块	项目名称	营销节点	产品 (㎡)	价格 (元/㎡)	周边参考价 (元/㎡)
非限购区	南海九江	碧桂园君临壹品	预计12月开放销售中心	100-130	待定	1.3-1.5万
		嘉裕华府	预计12月首开卖	91-195	待定	
	南海西樵	国瑞华庭	预计12月开盘	99-125	吹风价 1.5-1.7万	1.5-1.7万
	顺德龙江	中海云麓公馆	预计12月底开盘	100-190	待定	1.4万
	顺德伦教	美的合能桂畔君兰	预计12月开盘	89-128	待定	1.7-2万
	三水新城	碧桂园佛山双子星城	预计12月1日开放销售中心	96-107	待定	8500-13000
	三水乐平	恒大珺庭	预计12月开放销售中心	84-121	待定	9000-10000
	三水南山	三水奥园尚居	预计12月开放销售中心	87-110	待定	8000-9000
	高明明城	金科集美天辰湾	预计12月1日开放销售中心	—	待定	7500-8500
	高明荷城	高明·中梁首府	预计12月开盘	95-137	待定	9000-10000
		碧桂园联丰天汇湾	预计12月开盘	110-143	吹风价9字头起	
		中南滨江国际	预计12月开放销售中心	—	待定	



**佛山中原地产代理有限公司策略研究中心**

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: [www.centaline.com.cn](http://www.centaline.com.cn)

