

佛山市第三十九周市场分析

2017.09.18-2017.09.24



易居企业集团·易居营销

39周周报导读：

【看宏观】 2天6城限售，西安、重庆等8个城市密集出台楼市调控措施。

【看供应】 全市5区新增住宅供应井喷——临近国庆黄金周，各区加大推货力度。本周全市新增住宅供应达67.87万 m²，环比上升92%。

【看市场】 本周共有6个项目开盘——顺德区和三水区各有2个，其中三水区观景豪园开盘即售罄，其余项目整体去化率达70%。

【看网签】 网签量升价稳——全市成交面积为16.7万 m²，环比上周上涨21%；成交均价9578元/ m²，环比上周小幅下降4%。



住宅成交环比

49%

本周均价

9578元/ m²

上周均价

10046元/ m²

本周套数

2018

上周套数

1353

-5%

住宅均价环比

商办成交环比

-10%

本周均价

12935元/ m²

上周均价

13874元/ m²

本周套数

596

上周套数

663

-6%

商办均价环比

目录

Part 1 | 宏观政策

Part 2 | 土地市场

Part 3 | 住宅市场

Part 4 | 商业市场

Part 5 | 重点项目营销动态

附表 | 国庆推货预测

Part 1 | 宏观政策

佛山市场 | 宏观政策

2天6城限售 哪里房价涨得快哪里就有强调控

9月22日~23日，西安、重庆、南昌、南宁、长沙、贵阳、石家庄、武汉等8个城市密集出台楼市调控措施。其中，除西安、武汉外，其余城市实施了限售。据不完全统计，目前全国已有超过45个城市发布了楼市“限售令”。

梳理各地政策，**南宁、重庆、南昌**规定商品住宅在取得不动产权证**满2年后方可转让**，**贵阳、长沙**要求商品住宅在取得不动产权证**满3年后方可转让**；**石家庄**要求新购住房（含新建商品住房和二手房）**五年内不得上市交易**。与上述6城不同，**西安新政并未涉及限售**，而是通过商品房价格申报控制房价，**武汉则是规范开发商销售行为**。



点评：通过限售，既能实现去库存的导向，同时也可以防范各类短期资金套现。这对炒房行为会有较大遏制，将使市场更加理性。



佛山市场 | 宏观政策

广州将收紧个人消费贷 严禁违规流入房地产市场

9月20日，中国人民银行广州分行、中国银监会广东监管局联合发布《关于消费贷管理、防范信贷资金违规流入房地产市场》的通知。这就意味着，广州的消费贷将被彻底收紧。

通知指出，严禁个人消费贷款资金用于生产经营、投资及支付购房首付款或偿还首付款借款等行为，不得发放无指定用途消费贷；而个人综合消费贷最高额度不准超过100万元，最长贷款期限不得超过10年。同时，对已抵押房产，在未还清全部贷款前，不得再次抵押贷款。

点评：短期消费性贷款的爆发式增长可能与地产销售密不可分。地产销售仍在增长，但去年下半年以来银行房贷额度逐渐受限，部分居民购房贷款或借道短期消费贷款完成，导致居民短贷的高增长。

中国人民银行广州分行
中国银行业监督管理委员会广东监管局 文件

广州银发〔2017〕185号

中国人民银行广州分行 中国银行业监督管理委员会广东监管局关于加强个人消费贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知

2017年以来，广东省内部分地区和金融机构的个人消费贷款（包括短期消费贷款、中长期消费贷款、信用卡透支）快速增长，其中个别金额较大、期限较长的消费贷款与日常消费属性不匹配，存在违规流入房地产领域的风险。为进一步做好房地产金融调控工作，切实防范消费信贷资金违规流入房地产市场，现对金融机

- 1 -

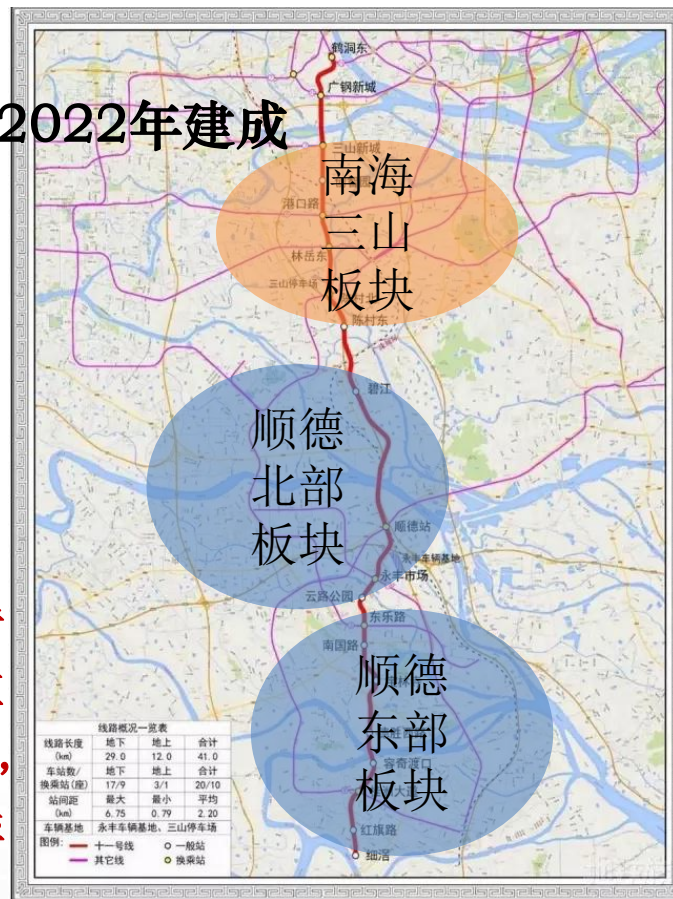


佛山市场 | 城市规划

佛山地铁11号线计划今年底动工，2022年建成

据了解，佛山地铁11号线计划今年底动工，2022年建成，全长41.0公里，设站20座连起顺德→南海→广州。该线路起于顺德容桂细滘站，途经三山新城，止于广州鹤洞东站，全程约39分钟，将与广州地铁11号线无缝接驳。

点评：佛山地铁11号线，对顺德以及南海三山新城等片区市民出行是一大利好，将强化禅桂中心区、大良容桂中心区与广州中心城区衔接，强力推动广佛同城化。同时，也将对楼市有较大的拉动作用，无疑，三山新城、陈村、北滘、大良及容桂等这些板块成为大受益者。



Part 2 | 土地市场



土地市场 | 供应监测

- **土地供应：**本周全市仅三水和顺德区共有2宗地块出让。其中三水区一块则是上周金地操作失误以作重拍的商住地；而顺德北滘新城片区则出让1宗居住小型地块。

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让时间
09-18	三水区	TD2017 (SS) WG0049	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	65828.33	≥1.0 且 ≤2.7	商住	57300	3224	10-09
09-23	顺德区	—	佛山市顺德区北滘镇新城区04-B-06地块	5390.83	>1.0 且 ≤1.2	居住	4852	7500	10-24



土地市场 | 成交监测

□ **土地成交**：本周全市共有1宗地块成交，万科以13.58亿夺下顺德区会展大道的大型商业用地，溢价率达123%。

区域	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块 性质	出让底价 (万元)	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得者	成交 时间
顺德区	顺德区会展大道以南、会展中路以西	94673.31	4.5	商业	57810	135810	3477	123%	万科	09-18



土地市场 | 本周重点成交地块监测 1

万科拿下顺德潭州湾地标综合体项目，周边居住氛围浓厚，未来商业发展前景巨大。

成交时间	2017.09.18
地块位置	顺德区会展大道以南、会展中路以西
地块性质	商业
占地面积	94673.31万 m ²
容积率	4.5
建筑面积	约39万 m ²
出让底价	57810万元
成交总价	135810万元
溢价率	123%
楼面地价	3477元/ m ²
竞得者	万科地产
分析	项目规划将建集五星级酒店、商务酒店、写字楼及商业综合体于一体的综合体，商业体量巨大，发展前景期待。而交通配套方面未来规划佛山地铁3号线及会展中心站、规划新型公共交通及其站点，交通路网发达。



土地市场 | 出让监测

□ **土地出让预告：**下周仅顺德和三水区共有四宗地块出让，分别是一宗商业和三宗商住地块。其中顺德区乐从镇两优质地块为相邻体量较大的商住地，起始楼面地价为7500元/ m²，备受市场关注。

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让时间
08-24	顺德区	TD2017 (SD) WG0030	佛山市顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	187518.20	≥1.0 且 ≤3.0	商业	24299	432	09-25
08-26		TD2017 (SD) XG0018	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	50691.85	>1.0 且 ≤2.8	商住	106453	7500	09-27
08-26		TD2017 (SD) XG0019	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	60140.84	>1.0 且 ≤2.8	商住	126296	7500	09-27
08-29	三水区	TD2017 (SS) WG0037	佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）	50913.27	>1.0 且 ≤2.5	商住	31820	2500	09-29





下周重点出让地块监测1

顺德区乐从镇两宗靓地 “限地价+竞配建商品房+自销人才住房”

- 该两宗地块位于佛山市顺德区乐从镇，距天佑城商圈约3km，距镇政府5.5km，距禅城区（县）政府10.7km，距主要东平新城商圈约6km。
- 两宗地块均有3个竞价阶段；其中以南地块最高限价156131万元；以北地块最高限价185234万元；最高竞配建商品房面积不大于4万方，为无偿返还政府。而自销人才住房面积方面，以南地块最高限制约为10万方，以北地块为12万方。
- 目前地块周边在售项目均集中在乐从以北，且大多处于尾盘阶段，包括保利东湾、星际半岛、佛奥湾等，洋房整体售价在1.4-1.8元/㎡（未含装修价）。



Part 3 | 住宅市场



住宅市场 | 市场供应情况

□ 本周新增住宅供应井喷，达67.87万 m²

临近国庆黄金周，各区加大推货力度。本周全市新增住宅供应达67.87万 m²，共5264套，环比上升92%。

其中禅城和南海区新增供应突破15万 m²，南海区住宅供应面积18.95万 m²，居全市首位，公寓方面也有所放量为7.6万 m²。

区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m ²)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	祖庙	绿地璀璨家园	09.18	六七座 (住宅: 234、235 商铺: 15-187)	170			20	39934.65			1160.81
	祖庙	中海凤华熙岸花园	09.18	二区三四七座 (107、131、133)	351				41468.21			
	南庄	绿岛湖金茂花园	09.18	一区1、2座、二区1-6座、49-54座住宅: 95-273 商铺: 35-160)	116			27	29513.46			1644.15
	石湾	万科金色雅苑	09.18	十四、十六座 (81-95)	231				20903.02			
	南庄	万科万域华庭	09.20	八座、九座 (103、123、124)	44				5416.44			
	石湾	珑景花园	09.21	8、9座 (住宅: 89-134 商铺: 15-99)	301			20	31478.68			1075.39
	小计					1213			67	168714.46		



住宅市场 | 市场供应情况

接上表

区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (㎡)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	陈村	嘉濠雅苑	09.19	3栋 (72、87、89、90)	100				8974.9			
	大良	云谷广场	09.20	A1-A9、A10、A14 (住宅: 157 商铺: 36-52)	250			12	22731.71			545.32
	乐从	碧桂园新城之光花园	09.22	16-19座 (住宅: 87-07、135、138、 商铺: 46-99)	526			6	52235.18			384.29
	容桂	容桂碧桂园晴澜苑	09.22	13-18座 (120-285)	240				44559.39			
			小计		1116			18	128501.18			929.61
南海区	狮山	中南海晖城	09.18	52栋 (64-88)	167				13412.69			
	桂城	保利滨湖花园	09.19	三四座 (住宅: 74、82、94、99 商铺: 27-51)	384			22	32638.08			923.91
	狮山	绿地丽雅香榭花苑	09.21	、8座 (住宅: 87、89、109、110、116 商铺: 73-156)	356			10	35766.6			950.01
	西樵	恒大御湖湾花苑	09.22	39.40座 (147、148)	88				12941.28			
	桂城	金域花园	09.22	二区20、22座 (公寓: 69 商铺: 43-100)		1096		17		76198.31		1173.73
			小计		955	1096		49	189517.3	76198.31		3047.65



住宅市场 | 市场供应情况

接上表

区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (㎡)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
三水区	西南	观景豪园	09.19	18.19座 (84-127)	228				24422.81			
	白坭	山水龙盘花园	09.20	龙悦湖11座、14-19座 (94-124、140-160)	708				79773.66			
	西南	保利中韵花园	09.20	39座 (住宅: 89、116、127 商铺: 33-74)	128			16	13528.32			774.02
	西南	鸿安花园	09.20	8座 (93、106、129、141)	256				28218.24			
小计					1320			16	145943.03			774.02
高明区	荷城	优悦城邦	09.19	9座 (82、90、91)	70				6130.74			
	明城	沧江水岸花园	09.19	5栋 (住宅: 89、106、107、109 商铺: 16)	64			1	6559.92			16.35
	杨和	美的鹭湖森林度假城	09.21	湖光山色7栋 (53、55)	425				22772			
	荷城	东湖洲花园	09.22	9座 (住宅: 90、117、118 商铺: 48-127)	101			19	10561.35			1433.63
	小计					660			20	46024.01		
合计					5264	1096		170	678699.98	76198.31		10081.61



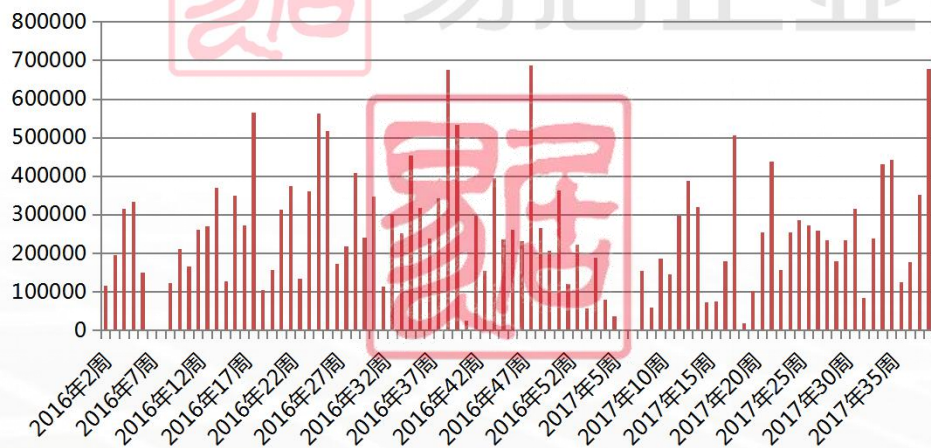
住宅市场 | 整体市场供求概况

□ 新增住宅供应井喷，成交量升价稳

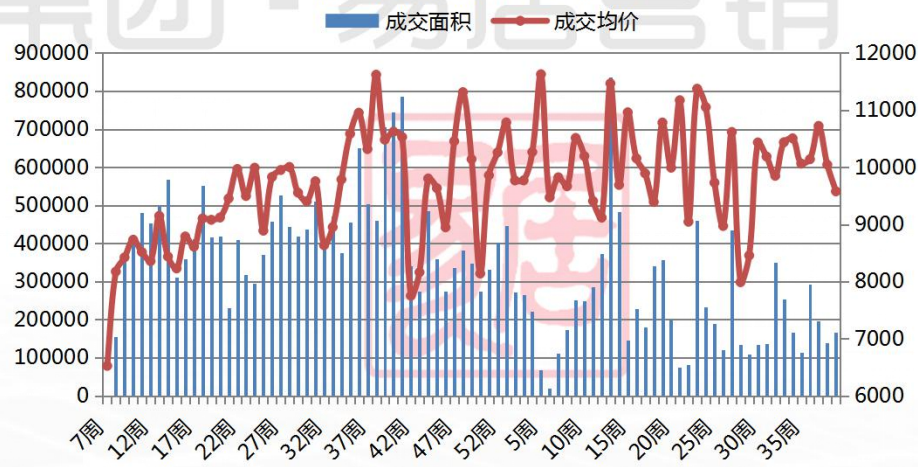
2017年第39周，本周新增住宅供应井喷，达67.87万 m^2 ；其中禅城和南海区新增供应突破15万 m^2 ，南海区住宅供应面积18.95万 m^2 ，居全市首位，公寓方面也有所放量为7.6万 m^2 。

成交市场方面，为“金九银十”预热，本周楼市渐显热闹。第39周全市成交2018套，成交面积为16.7万 m^2 ，环比上周上涨21%；成交均价9578元/ m^2 ，环比上周小幅下降4%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



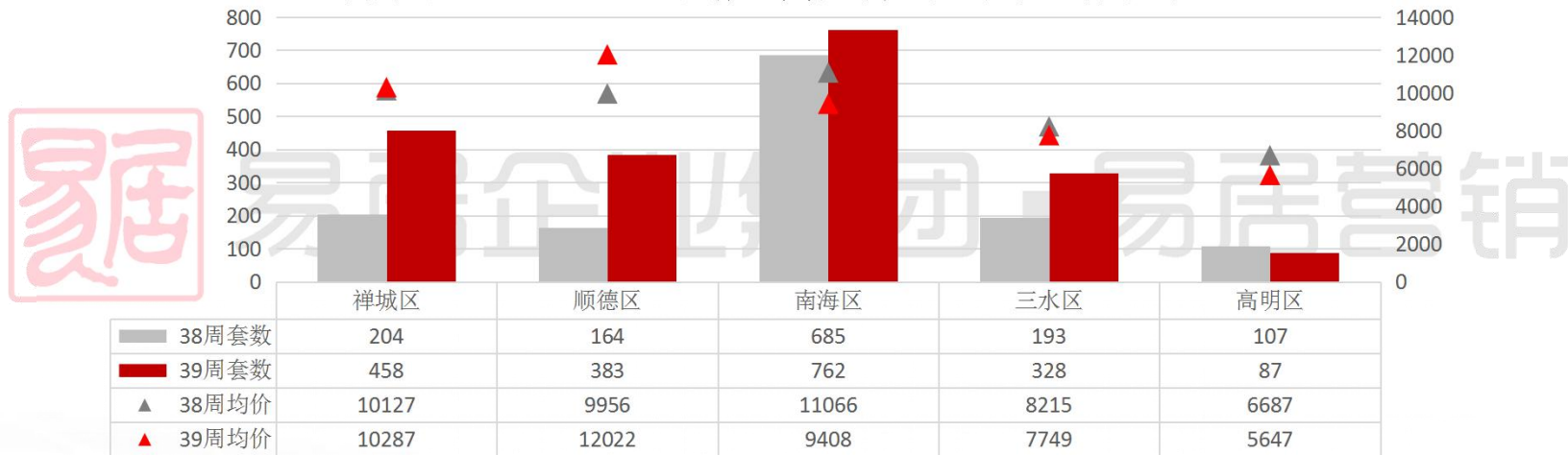
佛山商品住宅周度成交走势



住宅市场 | 五区市场供求概况

除高明区外，其余四区成交量均有不同程度上涨；南海区签约762套稳居首位

近两周（2017.9.11-9.24）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



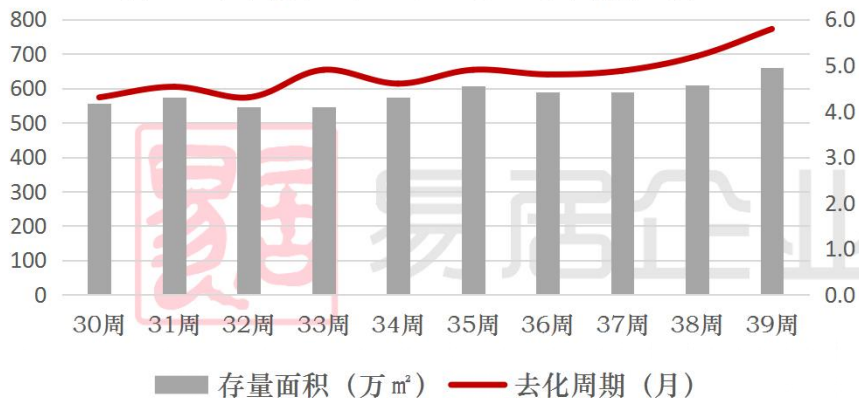
- **区本周成交：**本周各区供求情况来看，除高明区成交量下降外，其余四区均有不同程度上涨；南海区网签量762套依然稳居五区首位，顺德区环比上涨1.3倍位居第二位，禅城区上涨1.2倍；顺德区成交均价12022元/㎡为五区最高均价。



住宅市场 | 五区库存供求概况

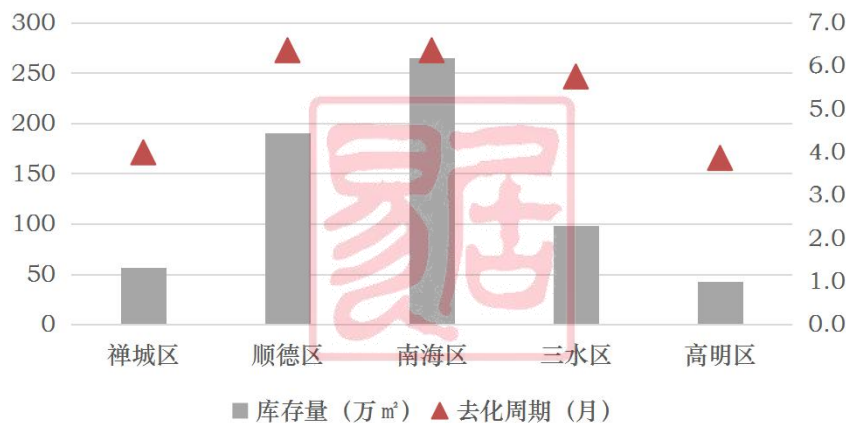
本周库存增加约51万 m^2 ，目前全市库存量**661**万 m^2 ，去化周期约5.8个月

佛山近几周商品住宅存量及去化周期走势



【去化周期=库存量/（近1年成交面积/12）】

佛山目前各区商品住宅存量及去化周期



➤ **每周存量：**离国庆小长假只剩下一个星期，开发商步伐加快，本周新增住宅供应井喷，导致住宅库存量增加约51万 m^2 ，截至目前全市库存剩余**661**万 m^2 ，去化周期约5.8个月；

➤ **各区库存：**本周全市五区库存量均有不同程度的增加，去化周期延长；其中禅城区库存增加15万 m^2 ，去化周期延长至4个月；高明区库存量仅增加4万 m^2 ，去化周期约3.9个月。



住宅市场 | 禅城区标杆项目周度销售情况

□禅城区标杆项目：南庄万科又一城网签14套夺得销冠

本周禅城区成交量上涨，网签成交458套，面积约1.9万 m^2 ，环比上涨73%；成交均价为10287元/ m^2 ，与上周持平。南庄万科又一城网签14套夺得销冠。

禅城区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ m^2)	近期营销/优惠活动
1	南庄	万科又一城	14	12816	将推建面90-125 m^2 三四房产品
2	祖庙	万科金色里程	10	12959	将推建面80-95 m^2 三房，带装修发售
3	张槎	中海凤凰熙岸	3	11706	100-140 m^2 江景精装豪宅 火热发售
4	祖庙	佛山万科广场	2	11923	——
5	祖庙	非凡领域	1	10737	——



住宅市场 | 南海区标杆项目周度销售情况

南海区标杆项目：丹灶桂丹颐景园签约57套成南海区销冠

南海区第39周成交762套，面积约6.03万 m^2 ，环比上周下降17%；成交均价为9408元/ m^2 ，环比上周下降15%。丹灶桂丹颐景园网签57套成南海区销冠。

南海区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ m^2)	近期营销/优惠活动
1	丹灶	桂丹颐景园	57	9799	清售2座洋房
2	桂城	万科金色城市	36	22740	将推建面90-120 m^2 三四房
3	丹灶	丹灶碧桂园	33	8620	第二届工地开放日活动暨麦当劳意向进驻仪式
4	狮山	长华国际商业中心	21	13570	——
5	丹灶	美的翰湖苑	19	8337	在售1-6座带装修洋房单位
6	狮山	海逸桃源花园	18	9184	清售103-162 m^2 洋房
7	西樵	恒大御湖湾	16	8112	岭南演艺圆满结束
8	九江	依云公馆	10	9291	138-175 m^2 园景四房 清盘钜惠
8	西樵	中旅银湾花园	10	8444	在售洋房和别墅产品



住宅市场 | 顺德区标杆项目周度销售情况

□顺德区标杆项目：容桂佳兆业金域天下签约124套夺顺德区销冠

本周顺德楼市恢复热闹，第39周顺德签约量仅为383套，成交面积为4.1万^m²，环比上涨78%；成交均价为12022元/^m²，环比上涨21%。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ ^m ²)	近期营销/优惠活动
1	容桂	佳兆业金域天下	124	10323	—
2	乐从	星际半岛花园	76	9289	—
3	龙江	龙江碧桂园华府	40	8387	主打大户型洋房均价15500元
4	乐从	风度广场	35	9484	主推刚需洋房单位
5	乐从	佛山奥园	32	14434	—
6	勒流	名铸家园	17	9689	—
7	均安	均安尚苑	12	9065	—



住宅市场 | 三水区标杆项目周度销售情况

□三水区标杆项目：白坭的山水龙盘签约93套夺三水区销冠

三水第39周成交328套，成交面积3.8万 m^2 ，环比上周上涨81%；成交均价为7749元/ m^2 ，环比小幅下降5%。
白坭的山水龙盘集中签约93套夺三水区销量冠军。

三水区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ m^2)	近期营销/优惠活动
1	白坭	山水龙盘	93	7,496	建面约95-160 m^2 观湖双景洋房开盘热抢
2	乐平	融创南景湾	37	6,540	在售18座高层电梯洋房
3	西南	三水雅居乐花园	19	10,416	10月1日 雅居乐·融创·三江府盛大开园
4	南山	南山侨苑	18	2,390	——
5	西南	欧雅右岸春天	10	8,961	在售建面88-108 m^2 三房洋房单位



住宅市场 | 高明区标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：杨和欧浦花城签约33套夺高明区销冠

高明区第39周仅成交87套，成交面积0.9万m²，环比上周下降18%；成交均价为5647元/m²，环比小幅下降15%。杨和欧浦花城网签33套蝉联销冠。

高明区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数（套）	签约均价（元/m ² ）	近期营销/优惠活动
1	杨和	欧浦花城	33	5,571	—
2	明城	沧江水岸花园	21	5,318	—
3	杨和	美的鹭湖森林度假区	14	5,203	10月1日-10月8日 鹭湖旱雪温泉畅玩节嗨翻国庆!
4	荷城	东湖洲花园	2	10,082	—
4	荷城	优悦城	2	5,941	在售82-100 m ² 三房 均价6500元/m ²



住宅市场 | 五区重点楼盘开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率
高明	美的·明湖	9月23日	3、4座	248套	126㎡三房、142㎡四房	12000 (带装修)	72%
禅城	泰禾佛山院子	9月24日	7-10座别墅	35套	634-725㎡	22000-24000 (精装)	83%
顺德	力合阳光城·云谷	9月22日	10、13、14座	292套	90-127㎡	17835 (精装)	78%
顺德	碧桂园新城之光	9月24日	15-16座	290套	87-125㎡	16096 (精装)	70%
三水	观景豪园	9月23日	18-19座	224套	90-120㎡	8300 (毛坯)	100%
三水	恒大山水龙盘	9月23日	11、14-21栋	952套	95-161㎡	9000 (精装)	47%

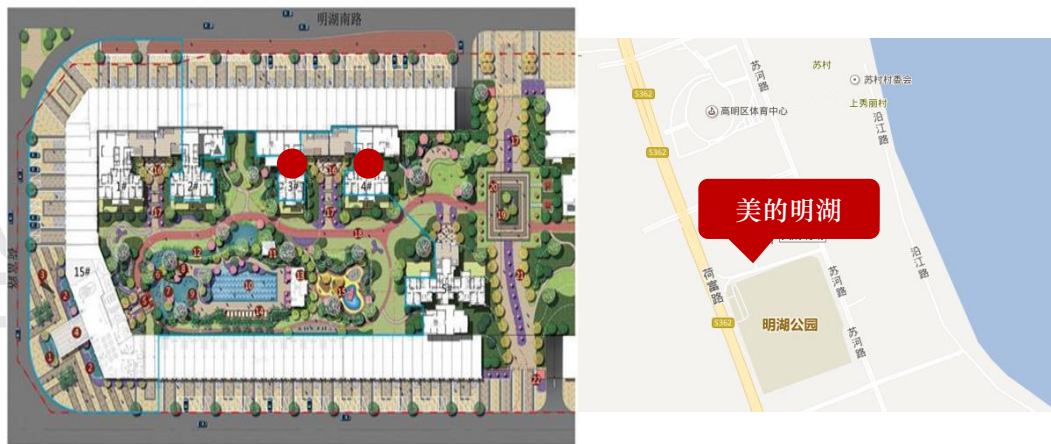


住宅市场 | 重点楼盘开盘情况

美的·明湖

9月23日开盘当日现场约有300多组客户，大约700多人，售出约180套，去化72%；由于价格较高，客户接受度不高。

开发商	美的地产集团
项目位置	佛山市高明区西江新城明湖公园旁
占地面积	12.2万方
建筑面积	50万方
容积率	3.2
总户数	1902
主力户型	112-142 m ² 三四房
梯户比	2梯4户
车位数及车位比	1:1
工程进度	
装修情况	带装修
物业公司	美的物业管理有限公司
项目优势	项目占据荷富路与苏河路两条城市主干道，广明高速，杨西大道四通八达，未来有轨电车地铁2号线延长线直达广佛城央 项目将全面引进由美的集团研发的5M智能系统，小区免费WIFI覆盖，云监控，车牌自动识别，智能微信入户等



主力产品/户型情况(统计时间: 截止2017.9.23; 数据来源: 克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
126	三房两厅两卫	124	11500 (带装修)	—
142	三房两厅两卫	124	12000 (带装修)	—
合计	—	248	—	72%

Part 4 | 商业市场



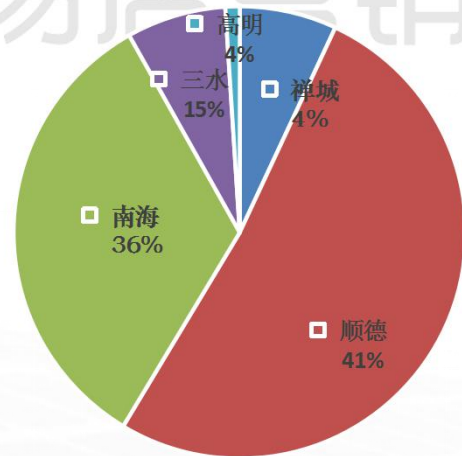
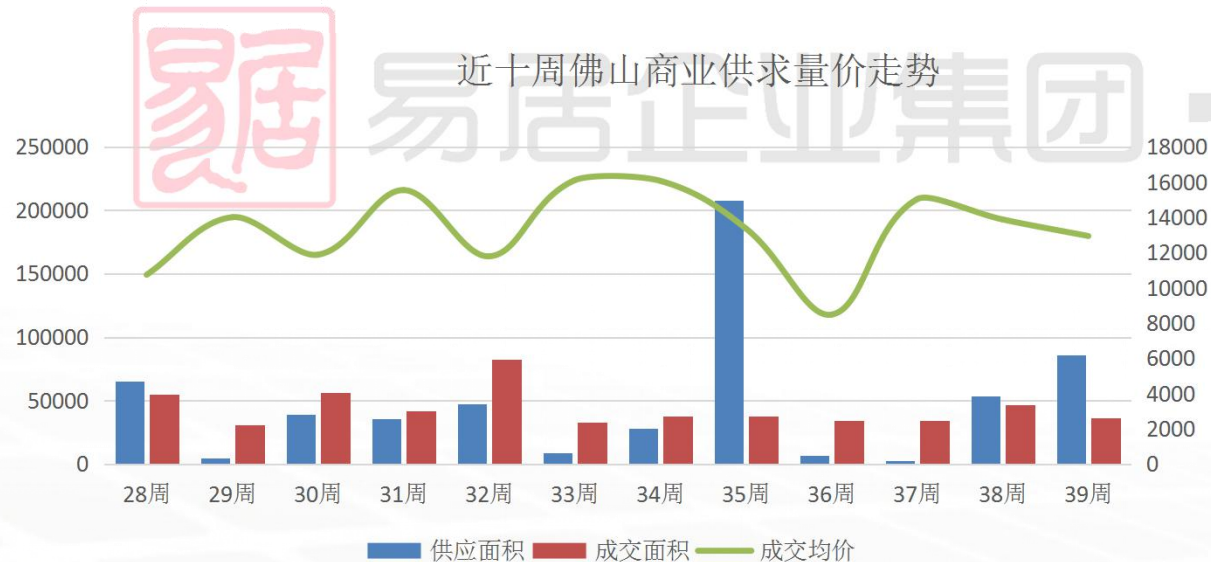
商业市场 | 商业供求概况

商业供求周度走势：供应大幅上涨，成交量价齐跌

2017年第39周，佛山全市共有8.6万 m^2 商业供应，其中有1万 m^2 商铺，另外南海区有7.6万 m^2 公寓供应，供应面积环比上涨59%；

成交市场方面，第39周全市成交596套，成交面积为3.6万 m^2 ，环比下降23%；成交主要集中在南顺两区中心，其余三区处于低位成交；而本周成交均价为12935元/ m^2 ，环比上周小幅下降6%。

近十周佛山商业供求量价走势



商业市场 | 商业供求概况

□ 南海桂城嘉邦国金网签19套夺办公销冠

本周写字楼市场趋于平淡，龙虎榜中南海区有4盘上榜，其中南海桂城嘉邦国金以19套签约量夺得佛山写字楼套数销冠。

□ 南海桂城万科金色领域网签230套蝉联公寓销冠

成交Top10榜中，成交全部集中在禅南顺；其中南海和禅城各占4盘，万科两个项目分别占据龙虎榜一二名，南海桂城的万科金色领域成交230套夺得佛山商业公寓套数销冠。

佛山第39周**商业公寓**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积(m ²)	签约均价(元/m ²)	备注
1	万科金色领域	南海桂城	230	6349	16012	带装修
2	万科金域中央	南海桂城	178	11891	14246	Loft, 带装修
3	宗德中心	顺德乐从	22	1743	17638	毛坯/带装修
4	保利东瑞广场	顺德乐从	17	878	8560	带装修
5	兆阳O立方	禅城祖庙	10	492	17440	Loft, 带装修
6	三山智汇广场	南海桂城	7	650	9953	——
7	越秀可逸新势力	禅城祖庙	6	351	10924	带装修
7	佛山王府井	禅城石湾	2	220	13365	毛坯
7	海伦堡海汇	南海桂城	2	128	12384	——
7	东方新天地公馆	禅城祖庙	1	48	13947	——

佛山第39周**办公**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积(m ²)	签约均价(元/m ²)	备注
1	嘉邦国金	南海桂城	19	2247	9333	毛坯
2	天安中心	南海桂城	12	1731	7827	——
3	御堡国际	南海桂城	9	604	13540	——
4	南海万达广场	南海桂城	3	333	10380	毛坯
5	富力国际金融中心	南海桂城	1	109	16806	带装修
5	佛山万科广场	禅城祖庙	1	97	17496	——



Part 5 | 重点项目营销动态



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共9个项目进行工程类推广活动

继上周末大爆发后，本周末房企推货热度不减，意欲在国庆档期前先发制人，抢占风口。据不完全统计，本周共有9个项目有推广活动，主要集中在南海，顺德和三水区。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	光明花半里	9月23日	开放新概念板房
	南海区	丹灶碧桂园	9月24日	举办工地开放日
	南海区	碧桂园翡翠湾	9月23日	开放【幸福里】板房
	顺德区	碧桂园凤凰湾	9月23日	开板房
	顺德区	融创臻园	9月23日	开放销售中心
	顺德区	美的花湾城	9月23日	开放三期板房
	顺德区	中海地产	9月24日	在顺德举办品牌发布会
	三水区	碧桂园奥斯汀	9月23日	开放城市展厅
	三水区	三水保利中央公园	9月24日	开放39座全新板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——碧桂园凤凰湾

活动时间：9月23日

活动主题：大型激光萤火假面派对

活动介绍：

9月23日晚，广州南千亩滨江大都会【碧桂园凤凰湾】感恩一周年大型激光萤火假面派对浪漫盛启！万人放飞萤火气球、酷炫激光秀、璀璨绚烂的烟火及手电为大家献上了一场流光溢彩，极致唯美的视觉饕餮盛宴！激情四射的灯光秀表演拉开了当晚盛会的帷幕，碧桂园凤凰湾项目营销总监【杨继鹏】先生向到场的嘉宾致以真挚感谢并希望大家能度过一个欢乐激情的夜晚！来自广州、佛山多家主流新闻媒体、业内精英以及广大业主客户等近3万名嘉宾共同出席了本次盛会。



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——金茂绿岛湖

活动时间：9月23日

活动主题：巨型鲸鱼岛乐园、网红海狮专场秀

活动介绍：

9月23-24日，巨鲸空降绿岛湖，广佛最盛大的海洋王国揭幕。本次活动共有四个亮点，包括巨型鲸鱼岛乐园、网红海狮专场秀、乐高积木王国和英式下午茶。

绿岛湖本次推出的252 m²空中壹号墅产品，奢享项目一线湖景，6大储纳系统，9大人性化细节设计，8大绿金科技系统，环球尖锐品牌打造。装修品质按照中国金茂“府”系列的高标准进行打造，连广州金茂广场、珠江金茂府等广州卖6万每平方米的项目都是同样的装修标准。

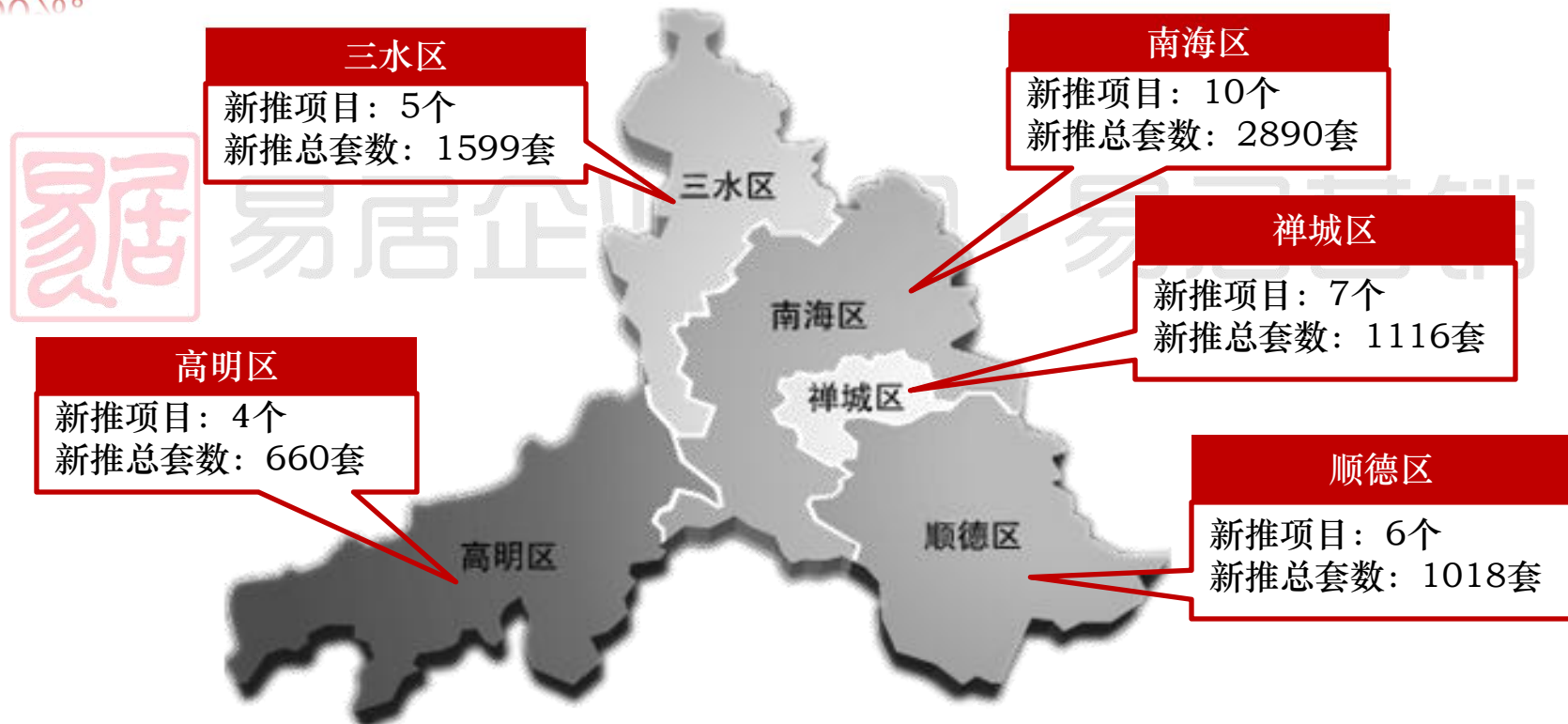


附 | 国庆推货预测



佛山五区国庆推货预测

临近国庆黄金周，国家又公布6大城市限售新规，在目前佛山还没有出现新的限售细则动向下，各大发展商更加紧推货节奏，部分更抢先国庆推售。**根据不完全统计：预计今年国庆周佛山五区共32盘迎来节点推售，约有7283套上市供应，同比去年2423套，上升了200%。**



国庆 | 禅城区推货预测明细表

今年国庆黄金周，禅城区预计1116套住宅新品入市，同比去年“零”新推，形成鲜明反差。本次推售产品众多为带装修项目，均价也达到万元一方。

区域	板块	项目名称	预计时间	套数(套)	单元面积(㎡)	预计均价(元/㎡)
禅城 (7个)	奇槎	保利碧桂园天汇	9月底	155	109-173	20000-22000(带装修)
	季华西	中海凤凰熙岸	国庆	351	108-133	带精装修发售
	季华西	雄盛王府广场	9月底或国庆	108	91-140	18000-20000(毛坯)
	季华	绿地璀璨家园	国庆	170	234-235	18000-19000 (带5000装修)
	绿岛湖	融创湖滨世家	9月底或国庆	176	110-180	14000-15500(带装修)
	绿岛湖	绿岛湖壹号	9月底	90	160	16000-18000(带装修)
	南庄	万科又一城	国庆	66	124	14000-15500(带装修)
	合计			1116		

国庆 | 南海区推货预测明细表

南海区预计本次黄金周有2890套住宅新品入市，同比去年906套，上升了219%。为五区推货之首。

区域	板块	项目名称	预计时间	套数(套)	单元面积(㎡)	预计均价(元/㎡)
南海 (10个)	狮山	中恒海晖城	国庆	167	64-88	14000-15000(带装修)
	桂城	保利滨湖花园	国庆	394	74-99	21000-22000(带装修)
	狮山	绿地丽雅香榭花苑	国庆	356	87-116	13000-14000(带装修)
	西樵	恒大御湖湾花苑	国庆	88	147-148	预计20000(带装修)
	桂城	金域花园	国庆	1096(公寓)	69	15000-16000(带装修)
	罗村	奥园公园一号	9月底	88	123-142	16000-17000(毛坯)
	罗村	万科城市之光	9月底	266	87-110	14000-16000(带装修)
	官窑	奥园观湖尚居	9月底	155	98-129	14000-15000(带装修)
	丹灶	丹灶碧桂园	国庆	160	88-125	12000-13000(带装修)
	九江	富力西江十号 (纯新盘)	9月底	120	125-175	9000-12000(带装修)
合计				2890		

国庆 | 顺德区推货预测明细表

顺德区预计本次黄金周有1018套住宅新品入市，由于不少项目已提前在国庆抢先推售。同比去年1413套，下降了28%。

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
顺德 (6个)	陈村	嘉濠雅苑	国庆	100	72-90	10000 (毛坯)
	大良	云谷广场	国庆	250	157	洋房: 17000-19000 (建面带装修) 叠墅: 19000-22000 (建面毛坯)
	乐从	碧桂园新城之光花园	国庆	178	87-138	16000-19000 (建面带装修)
	容桂	容桂碧桂晴澜苑	国庆	240	120-285	待定
	陈村	招商曦岸 (纯新盘)	9月底	120	80-110	22000-24000 (建面带装修)
	龙江	佛奥凯茵苑	9月底	130	98-128	11000-13000 (建面带装修)
合计				1018		

国庆 | 三水区推货预测明细表

三水区预计本次黄金周有1599套住宅新品入市，同比去年220套，上升了627%。三水区是现时五区较热区域，去年不少发展商陆续进驻，促使市场新增货量翻倍增长。

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
三水 (5个)	西南	观景豪园	国庆	228	84-127	9000 (毛坯)
	白坭	山水龙盘花园	国庆	708	84-160	8000 (带装修)
	西南	保利中韵花园	国庆	128	89-127	11000-12000 (带装修)
	西南	鸿安花园	国庆	256	93-141	8000 (毛坯)
	西南	三水冠军城 (纯新盘)	9月底	279	83-119	9000-10000 (带装修)
		合计		1599		

国庆 | 高明区推货预测明细表

高明区预计本次黄金周有660套住宅新品入市，同比去年46套，上升了1335%。其中美的是高明新增货量的主力。

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
高明 (4个)	荷城	优悦城邦	国庆	70	82-91	4500-6000 (毛坯)
	明城	沧江水岸花园	国庆	64	89-109	5000-6000 (毛坯)
	杨和	美的鹭湖森林度假城	国庆	425	53-55	17000-19000 (毛坯)
	荷城	东湖洲花园	国庆	101	90-118	7500-8000 (带装修)
		合计		660		

谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销