

佛山市市场分析报告

第38周 (2018.09.17-2018.09.23)

本周导读：

- 【看宏观】“商改租”项目需两年内验收备案；禅城城北新控规出炉：新增14宗地+3所学校+2条规划桥
- 【看土地】本周佛山共2宗土地挂牌，其中商住、商服地各一宗，均在顺德；3宗土地成交；下周有4宗土地到期出让
- 【看供应】本周供应环比上涨26%，共31个项目取得预售，其中商品住宅共5926套，合计约61.4万 m^2 ；三水新增供应3862套居五区之首，主要为北江新区集中供应
- 【看网签】本周楼市成交回落，全市一手住宅共网签3264套，共计24.9万 m^2 ，环比下降6%，其中顺德以网签1831套稳居五区第一
- 【看专题】9月多项目传出降价消息，实为常规促销活动；中秋节点热度一般，12个重点项目开盘，整体去化率54%

住宅套数环比

-6%

本周套数

3264套

上周套数

3463套

本周面积

24.9万 m²

上周面积

26.5 万 m²

-6%

住宅面积环比

商办套数环比

-15%

本周套数

457套

上周套数

537套

本周面积

2.6万 m²

上周面积

2.8万 m²

-7%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

“商改租”项目需两年内验收备案

9月，佛山市印发《住房和城乡建设管理局关于印发佛山市商业、商务办公用房改建为租赁住房项目预审认定申请表和工作流程图的通知》，积极推进商业、商务办公用房改建为租赁住房工作落地和实施。

《通知》对申请“商改租”的项目分“已建未售”“已建部分已售”“楼高50米以上”“楼高50米以下”等不同类别作出详细规范，并明确了从申请项目审查到完善用地等10个环节的具体流程。不同类型的商业、商务办公用房改建为租赁住房项目，其工作流程存在差异。

《通知》强调，申请“商改租”的开发（建设）单位填写《项目预审认定申请表》，经佛山市专业化住房租赁指导委员会会议预审认定为“商业、商务办公用房改建为租赁住房”，项目自确认之日起两年内未验收备案为租赁住房的，该项目审批文件自动作废。



简评

《通知》的印发有利于商业用房去库存，可以平抑房价上涨，且对房屋租赁市场起到一定的推动作用。

佛山市场 | 城建规划

禅城城北新控规出炉：新增14宗地+3所学校+2条规划桥

9月19日，禅城区规划局发布《佛山市CC-A-01-01-04、CC-A-01-03-01、NH-X-01-01-01（北门户）控制性详细规划修编》的通告：

- 1、范围北至海八路、东至佛山水道、南至工业路、西至汾江北路，总用地面积为147.99公顷，现状主要是工厂、批发市场以及村建设地
 - 2、发展目标：建设与佛山城市能级相匹配的中轴线地区的北门户
 - 3、新增两条规划桥，直通桂城
 - 4、新增6宗纯宅地+6宗商住地+2宗商业地+2所幼儿园+1所小学+1个菜市场
 - 5、佛山地铁7号线（规划）将在海五路上设站，过江即是站点
- 8月31日，佛山国土局公示了城北另一区域的规划批前公示，其位于本次控规南侧，将打造双TOD并盘活21宗地。

将两份控规合起来，就是一个大规模的商住板块。



简评

禅城城北片区利好频出，新增多宗土地和学校，明确了片区的发展定位，有利于片区扩张发展，为规划区的房地产市场奠定基础。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山共**2宗**地挂牌

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)	拍地时间
9-21	顺德北滘	TD2018(SD)WG0020	佛山市顺德区北滘镇新城区05-C-04地块	37345.14	>1.0且≤4.5	商服	35035	2085	10-22
9-21	顺德容桂	TD2018(SD)WG0021	佛山市顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	7373.68	>1.0且≤2.5	商住	13263	7710	10-23

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区共3宗土地成交

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
三水乐平	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	9094.90	>1, ≤3	商服	2160	2160	792	0%	广东新媒体有限公司等2个主体组成的联合体	9-20
三水西南	佛山市三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	7518.28	≤0.8	商服(用于建设加气站)	4000	4000	6650	0%	国杰物资	9-20
三水北江新区	佛山市三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	5971.34	≤0.8	商服(用于建设加气站)	3150	3150	6594	0%	国杰物资	9-20

备注：楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 三水乐平地块

地块情况：地块位于乐平镇乐平大道西侧，与三水中心科技工业园隔路相望；周边工业汇聚，产业氛围浓厚

三水乐平地块：成交时间2018年9月20日

位置	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	性质	商服
面积	9094.90 m ²	容积率	>1, ≤3
建筑面积	27284.7 m ²	出让底价	2160万
成交总价	2160万	溢价率	0%
楼面地价	792元/ m ²	竞得者	广东新媒体等联合体
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 建筑密度≤45%，建筑高度≤80米，绿地率≥25% ● 竞得人负责宗地内的一切市政配套设施的建设 ● 地块内建设的服务型公寓，建筑面积不得大于5984 m² ● 前土地已实现“五通一平”，即通路、通上、下水管道、通电以及通电信管线，红线内土地平整 ● 地块的动工时限为1年，建设时限为3年 		
地块四至	东至乐平大道，南至空地，西至空地，北至西乐大道		
周边配套	地块周边有佛山科勒有限公司、乐平五金建材城、金华海铝业有限公司等建材企业；一公里范围内还有华盛广场、凯迪威酒店、丽成商场等商业配套		



本地块采用“价高者得”的方式出让
 楼面地价=总金额/（总建面-无偿配建）

土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周佛山五区共4宗土地到期出让

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
顺德北滘	TD2018(SD)WG0015	佛山市顺德区北滘镇新城05-C-08地块	32966.21	>1, ≤4	商服	21287	1614	9-25
顺德北滘	TD2018(SD)XG0010	佛山市顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块	233170.80 m ² (A区 120303.05 m ² , B区 102991.68 m ² , C区 9876.07 m ²)	A区高于 >1, ≤3 B区 >1, ≤5	科研商住	134034	1530	9-28
顺德龙江	TD2018(SD)XG0011号	佛山市顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	38891.51	>1, ≤3	商住	66824	6019	9-29
顺德大良	TD2018(SD)WG0018	佛山市顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块	32350.79	>1, ≤3	商住	32383	4004	9-29

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**61.4万**㎡，其中三水**38.8万**㎡待入市，供应居五区之首

2018年第38周，佛山全市新增住宅供应5926套，合计61.4万㎡。本周佛山供应以三水区为主，新货供应38.8万㎡稳居首位，占全市总供应63%，其中北江新区板块供应超15万㎡；顺德次之，供应约8万㎡。

区域	预售时间	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m2)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城	2018/9/17	石湾	五矿崇文金城	—	18				3571.26			
	2018/9/21	张槎	绿地未来城	昌荣路20号				4				184.84
顺德	2018/9/18	佛山新城	中海新城公馆	23座				1				584.08
	2018/9/18	杏坛	天宝豪庭	1-5栋	499			36	53301.36			3141.69
	2018/9/21	杏坛	美的中交翰诚	7座				14				696.86
	2018/9/21	杏坛	万科金域学府	1、2栋	323			25	27506.63			1017.52
南海	2018/9/20	千灯湖	当代万国府MOMA	当代摩码花园5、6座	256				36665.31			
	2018/9/20	九江	恒大滨江御府	恒大怡滨花园6栋	105			1	12117.39			1387.98
	2018/9/20	九江	富力西江十号	商业1、2、3栋				43				2717.18
	2018/9/20	罗村	尚观嘉园	35-38座	264				28676.51			
	2018/9/21	桂城	南海万达广场	南8栋				4				427.44
高明	2018/9/20	杨和	喜溢明苑	喜溢明苑2座1梯	96			7	9180.16			475.7
	2018/9/21	杨和	雅居蓝湾	1-8座	282			24	24796.71			1813.7
	2018/9/21	杨和	云山诗意	17、18座	156				19519.15			
	2018/9/21	明城	恒大山湖郡	36、37、38座、41、42座	65				10373.95			

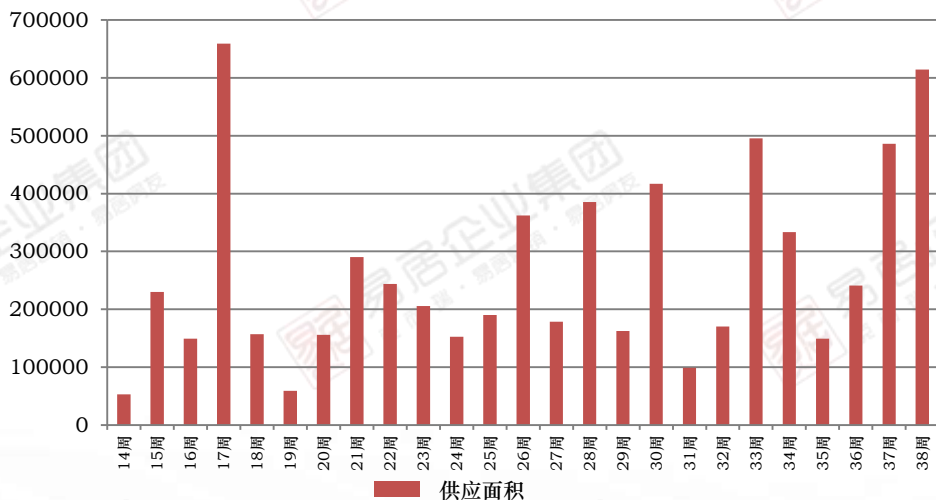
——续上表

区域	预售时间	板块	项目名称	楼栋	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	2018/9/17	西南	恒福新里程	22座、23座、27座、28座	328			15	31338.91			1047.47
	2018/9/18	云东海	绿湖爱伦堡	六区1座	72				10226.98			
	2018/9/18	西南	三水冠军城	14座	281			39	31679.2			2618.51
	2018/9/18	乐平	雍翠新城	4座、5座	238				22523.56			
	2018/9/19	白坭	恒大山水龙盘	35座、36座	240				25430.81			
	2018/9/19	大塘	金地艺境天成	8栋	128			12	12900.48			1176.83
	2018/9/20	北江新区	北大资源博雅滨江	46座	123				13422.6			
	2018/9/20	北江新区	恒大酃湖城	39座、40座、6座、37座、18座	742				73939.54			
	2018/9/20	西南	龙光·碧桂园·悦府	11座	112			11	10631.04			437.66
	2018/9/21	北江新区	鸿安花园	14座、18座	512			11	52889.6			666.71
	2018/9/21	北江新区	瀚洋居	3座	114			8	11595.36			757.87
	2018/9/21	乐平	广乐颐景园	2栋	124				10113.13			
	2018/9/21	三水新城	旭辉江山	12座	248			16	24810.54			702.33
	2018/9/21	芦苞	万科魅力之城	13座、17座	384				34729.95			
	2018/9/21	三水新城	中南远洋漫悦湾	漫悦湾花园8座				3				582.07
2018/9/21	三水新城	天聚广场	1座、9座	216				22218.16				
合计					5926			274	614158.29			20436.44

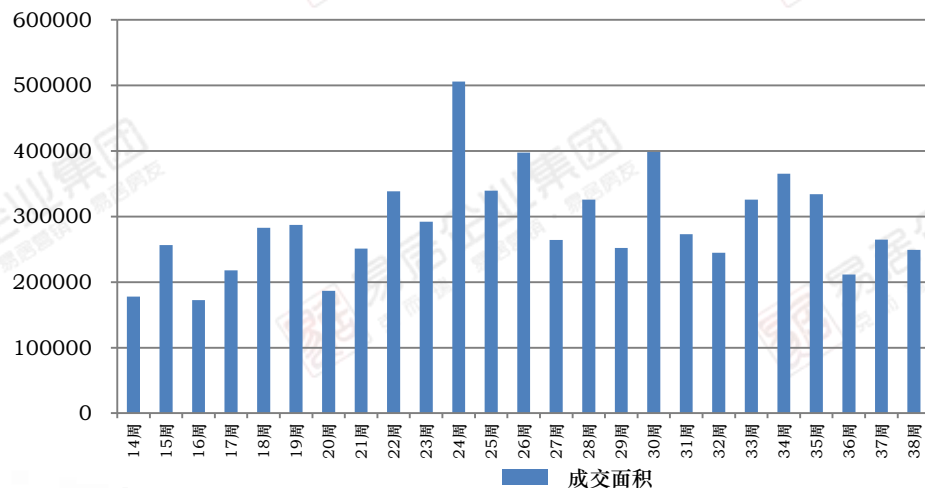
住宅市场 | 供求价

开发商备战“银十”，本周全市共31个项目拿证，供应量环比上涨26%；
全市住宅网签24.9万 m^2 ，成交环比下降6%

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



➤ **本周情况：**2018年第38周，全市合计新增住宅供应5926套共61.4万 m^2 ，环比上涨26%。全市住宅签约3264套，合计面积为24.9万 m^2 ，环比下降6%。

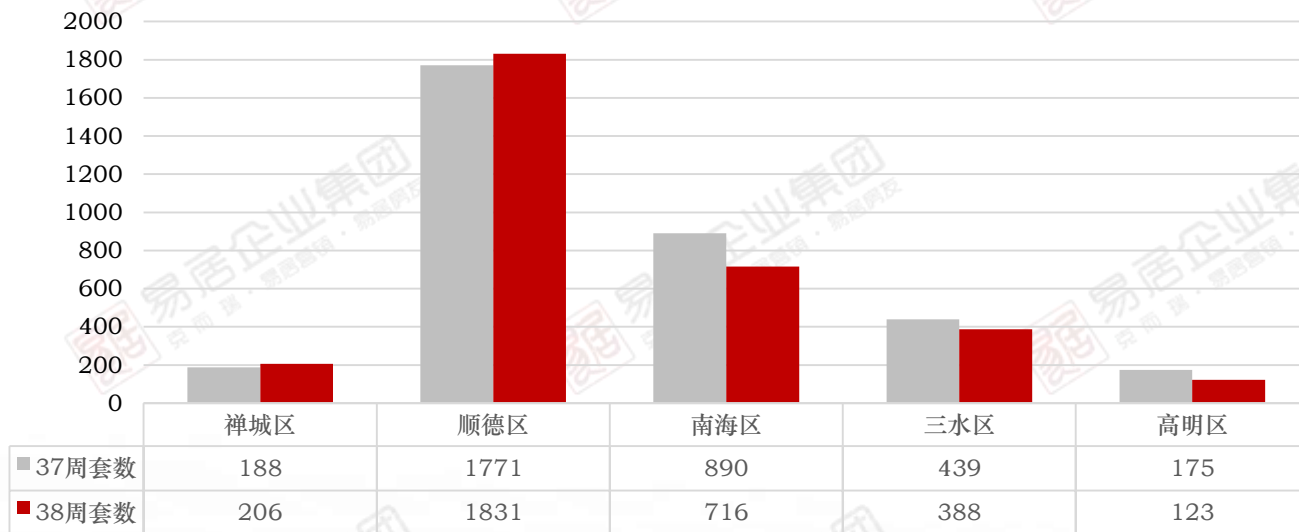
备注：

- 1、成交均价数据政府官网暂不公布
- 2、网签数据来源：佛山市房产信息网

住宅市场 | 五区供求

本周全市共网签3264套，环比下降6%；顺德网签约1831套居五区第一，占全区网签56%，主因碧桂园凤凰湾集中网签

近两周（2018.09.10-2018.09.23）佛山市各区商品住宅成交量对比图

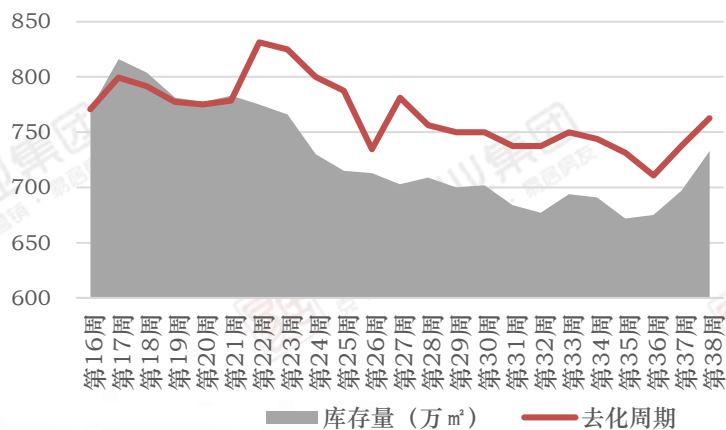


- **各区成交套数：**2018年第38周，佛山全市住宅签约3264套，合计面积为24.9万 m^2 ，环比下降6%。其中除禅城、顺德两区上涨外，其余三区成交环比均下降，其中南海下降20%；三水下降12%；高明下降30%。
- **各区成交面积：**禅城1.8万 m^2 ；顺德12.9万 m^2 ；南海5.5万 m^2 ；三水3.4万 m^2 ；高明1.3万 m^2 。

住宅市场 | 五区库存

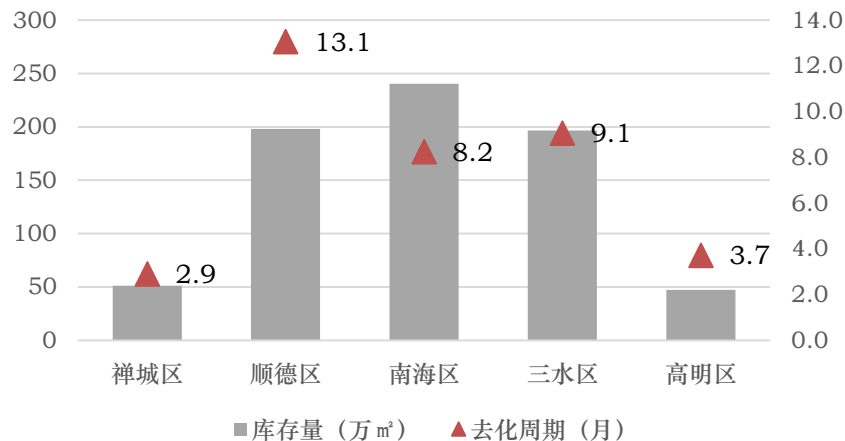
全市库存约733万 m^2 ，比上周增加36万 m^2 ，静态去化周期7.6个月

2018年佛山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：**全市库存约733万 m^2 ，比上周增加36万 m^2 ，静态去化周期约7.6个月；

➤ **各区库存：**本周佛山五区库存除禅城、顺德小幅下降外，其它三区均上涨。其中顺德区库存约198万 m^2 ，下降5万 m^2 ；禅城区库存约51万 m^2 ，下降2万 m^2 ；由于本周三水区多盘拿证，三水区库存约196万 m^2 ，增加35万 m^2 ，环比上涨22%；南海区库存约240万 m^2 ，增加2万 m^2 ；高明区库存约47万 m^2 ，增加5万 m^2

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：新项目融创滨江首府网签12套居禅城区销冠

第38周禅城区网签集中城北、石湾板块，其中城北的融创滨江首府网签12套夺得禅城区销冠。

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)	在售均价 (元/m ²)	备注
1	城北	融创滨江首府	12	17895	18000(带装修)	在售93-125 m ² 三四房，2梯4户
2	张槎	雄盛王府广场	12	13691	——	——
3	石湾	合景新鸿基珑景	12	13242	18500 (带装修)	在售五期15座82-110 m ² 园景三房，2梯5户
4	绿岛湖	保利翡翠公馆	8	13191	16000 (带装修)	在售98-188 m ² 三至四房
5	城北	旭辉公元	6	13331	17000 (住宅) 14500 (公寓)	清售88-117 m ² 三四房以及41-62 m ² Loft公寓
6	石湾	时代香海彼岸	6	13689	待定	新一期洋房产品待推，项目在售商铺，建面积为50-60 m ² ，目前均价约2.5万/ m ²
7	城北	敏捷金谷国际	6	13310	14500 (带装修)	在售84-106 m ² 二至三房，2梯4户或6户设计
8	祖庙	岭南天地璟延	5	13600	20000 (带装修)	将推125-150 m ² 多层及小高层洋房，2梯2户设计
9	祖庙	碧桂园岭南盛世	4	14004	35000 (毛坯/别墅)	在售224-303 m ² 叠墅
10	石湾	中海凤凰熙岸	3	13948	——	——

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：时代水岸网签43套获南海区销冠

第38周南海区网签主要分布在狮山板块，其中狮山的时代水岸网签43套获南海区销冠

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)	在售均价 (元/m ²)	备注
1	里水	时代水岸	43	19058	24000 (带装修)	在售95-144 m ² 洋房
2	狮山	保利茉莉公馆	22	11441	15000 (带装修)	项目将推出14、15座洋房产品，预计近期加推
3	狮山	时代领峰	22	14686	18000 (带装修)	将加推83 m ² 洋房新品，三房户型设计，楼高32层，2梯6户设计，带装修发售
4	里水	宏宇天御江畔	20	14995	19500 (带装修)	在售三至四房洋房单位，面积涵盖为90-174 m ²
5	西樵	恒大御湖湾	19	12832	15000 (带装修)	园景华宅建面约122-142 m ² ； 墅式洋房建面约112-250 m ²
6	大沥	融创御府	18	14926	20000 (带装修)	在售90-120 m ² 洋房，2梯4户设计
7	狮山	广佛新世界	15	11696	16000 (带装修)	在售75-177 m ² 二至四房
8	大沥	恒大悦府	15	15502	24000 (带装修)	在售111-133 m ² 南向电梯三房单位
9	丹灶	龙光玖龙湖	14	10639	12000 (带装修)	在售90-125 m ² 三至四房
10	狮山	新城璟城	14	14648	16500 (带装修)	在售96-130 m ² 三至四房 (平层) 和101-107 m ² 四房 (复式)

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签68套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于容桂板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约68套夺得顺德区销冠。

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)	在售均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
1	容桂	碧桂园凤凰湾	68	11718	13000 (带装修)	【晴澜府】涵盖建面为94-118 m ² 三四房； 【翰华苑】涵盖92-128 m ² 三四房
2	伦教	伦教碧桂园	36	14004	——	9月6日已售罄
3	容桂	颐安灏景湾	14	11084	15500 (带装修)	在售95-142 m ² 洋房，带装发售
4	容桂	佳兆业金域天下	6	13318	13500 (毛坯)	在售103-129 m ² 三至四房
5	杏坛	金海岸德福华府	6	9024	12800 (带装修)	在售91-119 m ² 洋房
6	均安	碧桂园珑景	5	8664	13500 (带装修)	在售89-125 m ² 三至四房
7	乐从	泰禾院子	4	15623	21000 (带装修)	预计9月底加推130-180 m ² 洋房，3梯3户
8	大良	招商公园1872	3	16204	17000 (毛坯)	清售140-210 m ² 四到五房
9	大良	顺德华侨城	3	16204	21000 (带装修)	主推大面积洋房，户型建面积为118-243 m ²
10	大良	中惠璧珑湾	3	16243	16500 (毛坯) 19000 (带装修)	在售110-140 m ² 三至四房

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：恒大山水龙盘集中网签28套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中白坭的恒大山水龙盘签约28套夺得三水区销冠。

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)	在售均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
1	白坭	恒大山水龙盘	28	7240	10000 (带装修)	主推三期龙悦湖组团洋房，户型为建面91-161 m ² 三至五房单位
2	北江新区	时代南湾	28	9460	13000 (带装修)	将加推二期95-117 m ² 三四房新品
3	三水新城	保利中央公园	18	8397	12500 (带装修)	在售90-128 m ² 三至四房
4	白坭	美的峯境	15	7308	10500 (带装修)	在售洋房17/18/19座，面积涵盖130 m ² 四房
5	西南	鸿安花园	14	8374	11500 (毛坯)	在售131-149 m ² 4房
6	西南	丽日坚美森林湖	13	10887	11500 (毛坯)	在售165 m ² 四房，楼高11层，1梯2户设计
7	乐平	雍翠新城	11	7768	10500 (带装修)	在售洋房17/18/19座，面积涵盖130 m ² 四房
8	西南	旭辉城	11	9266	12000 (带装修)	在售88-115 m ² 三至四房
9	芦苞	恒福水岸	10	7362	—	—
10	西南	三水冠军城	9	6728	13500 (带装修)	在售90-139 m ² 三至四房

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：招商熙园集中网签25套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和板块，其中荷城的招商熙园网签25套夺高明区销冠。

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)	在售均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
1	荷城	招商熙园	25	6236	9300 (带装修)	在售96-118 m ² 洋房
2	杨和	佛山美的城	23	6156	7900 (带装修)	在售99-134 m ² 三至四房
3	西江新城	美的明湖	19	9083	12000 (带装修)	目前在清四期四楼以下少量136-142 m ² 洋房
4	杨和	美的鹭湖	13	5902	8700 (带装修)	在售77-116 m ² 洋房产品
5	杨和	雅居蓝湾	12	6083	——	——
6	杨和	欧浦花城二期	9	5877	6600 (毛坯)	在售86-129 m ² 三至四房
7	杨和	喜溢明苑	4	5999	——	——
8	明城	恒大山湖郡	3	5700	7800 (带装修)	在售90-143 m ² 三至四房，2梯4户设计
9	杨和	熙庭豪园	3	6247	——	——
10	荷城	中港广场	3	6818	——	——

备注*：备注横杠为二手楼盘

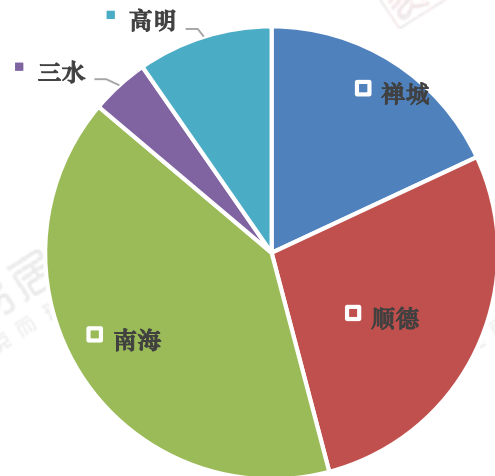
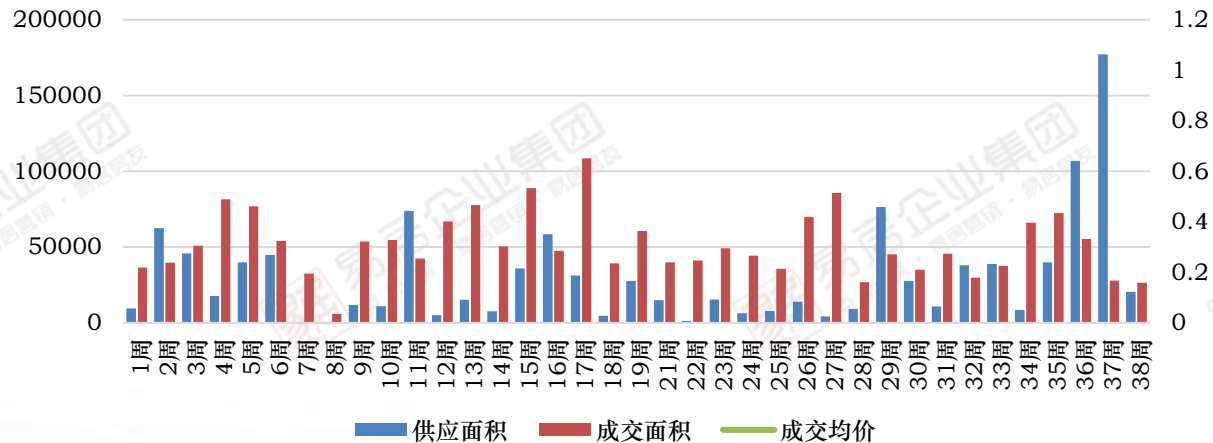
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售2万 m²，环比下降89%；
成交面积约2.6万 m²，成交环比下降7%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第38周，全市新增商业供应2万 m²，环比下降89%。
- **本周成交：**第38周佛山全市成交457套，合计面积为2.6万 m²，环比下降7%。其中南海网签约1.1万 m²超禅城居五区第一，占比全区40%，顺德占比28%，禅城占比18%；五区商业成交整体呈下降趋势。

商业市场 | 商业项目

□禅城石湾世博广场集中网签8套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在桂城；其中，禅城石湾世博广场集中网签8套夺得公寓销冠。

□嘉邦国金中心网签2套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，其中嘉邦国金中心网签2套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第37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	世博广场	禅城石湾	8	150	27878	带装修
2	保利紫荆公馆	顺德乐从	4	170	24984	带装修
3	旭辉公元	禅城城北	4	216	36531	带装修
4	御堡国际商务中心	南海桂城	2	93	14510	带装修
5	龙光玖龙湾	禅城张槎	2	121	26426	带装修
6	中国铁建国际公馆	南海桂城	2	268	59314	带装修
7	第壹时区	南海桂城	1	125	29314	带装修
8	城智大厦	南海桂城	1	212	30000	带装修
9	沿海馨庭	禅城石湾	1	94	30800	带装修
10	保利西雅图	南海桂城	1	38	14522	带装修

佛山第37周**办公**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)
1	嘉邦国金中心	南海桂城	2	246
2	国际创智园	南海桂城	2	297
3	天安中心	南海桂城	1	123
4	富力国际金融中心	南海桂城	1	121

佛山市场 | 金九专题

佛山“金九”节点市场概况

- 1、数字说金九
- 2、备案价调整概况
- 3、楼盘促销汇总
- 4、中秋开盘概况
- 5、重点营销动作

金九专题 | 数字说金九

备案价调整

顺德区备案价下调至 **15000**元/㎡，其他四区均有小幅上涨

降价项目

降价项目 **9**个，降价幅度 **1000-5000**元/㎡

促销项目

项目 **19**个，通过一口价及降首付促销，幅度 **500-3000**元/㎡

中秋开盘

中秋节点 **12**个重点项目开盘，集中三水区，整体去化率 **54**%

金九专题 | 四区备案价

近期多盘备案价上调，禅城、南海、三水、高明四区备案价均小幅上涨，随着高价地入市，预计备案价将再次突破新高

- ◆ 桂城最高备案价达20000元/㎡，超早期指导价2500元/㎡，后期高地价项目入市备案价存有超指导价可能；
- ◆ 随着禅城南海三水三区高地价项目待入市，预计备案价将再次突破新高。

各区备案价调整代表项目

区域	板块	项目名称	此前本案价 (元/㎡)	最新备案价 (元/㎡)	调整幅度 (元/㎡)	楼盘动态	均价 (元/㎡)	总结及调整趋势
禅城	城北	万科金色里程	12000	13500	+1500	在售少量90㎡住宅	18000	最高备案价上调至13500元/㎡，备案价变动楼盘较少，下半年多个高地价项目入市，最高备案价或有进一步上调
	张槎	雄盛王府广场	12500	13500	+1000	在售98-154㎡三四房	17500	
	绿岛湖	金茂绿岛湖	12500	13000	+500	在售252㎡大平层	18000	
南海	桂城	宏宇景裕豪园	17500	20000	+2500	在售88-188㎡三房	24000	桂城最高备案价上调至20000元/㎡，超前期指导价2500元/㎡，高地价项目备案价存有超指导价可能；狮山最高备案价已达14900元/㎡，与在售均价价差缩小至2000元/㎡以内
	里水	宏鼎天御江畔	15000	16500	+1500	在售89-125㎡	20000	
	狮山	新城璟城	14000	14900	+900	在售97-149㎡	16000	
	九江	恒大滨江御府	7500	9500	+2000	在售110-208㎡	13500	
三水	西南	三水冠军城	8500	10000	+1500	在售87-131㎡	13500	最高备案价三水新城上调至10800元/㎡，下半年三水新城多高价地上市，预计备案价将进一步放宽；同时其它镇街新项目逐步亮相，备案价有大幅上升趋势以适应新项目价格
	三水新城	旭辉江山	9800	10800	+1000	在售88-116㎡	13000	
	北江新区	汇信华府	10000	10500	+500	清尾货114-143㎡	11500	
	芦苞	万科魅力之城	6500	8500	+2000	在售82-91㎡三房	8500	
高明	荷城	招商熙园	5800	6500	+700	在售98㎡	8700	杨和与荷城备案价均站上6000台阶，对应目前高明在售价格，备案价上涨带来多个项目得以毛坯出售，首付门槛降低，预计下半年备案价将保持平稳
	杨和	美的城	5500	6300	+800	在售101-140㎡三四房	7900	
		欧浦花城	5600	6300	+700	在售89-100㎡	6400	

金九专题 | 顺德备案价

五区中仅顺德加强调控下调最高备案价，高价地被严控备案价，上市困难，预计四季度全新项目上市时间将推迟

- ◆ 顺德区加强备案价调控，**最高备案价整体下调至15000元/㎡**，早期项目备案价与售价价差较小，相对其它四区购房门槛低，此次顺德备案价下调使佛山五区调控力度相等
- ◆ 顺德新城多个**高地价新盘上市将遭遇备案价严控，上市难度加大**，大良新盘备案价最高为9671元/㎡，低于当地拿地价，大良新盘面临困境

顺德备案价调整代表项目

区域	板块	项目名称	此前本案价 (元/㎡)	最新备案价 (元/㎡)	调整幅度 (元/㎡)	楼盘动态	均价 (元/㎡)
顺德	容桂	佳兆业金城天下	12000	13000	+1000	在售103-130㎡	13500
	容桂	凯蓝滨江时光	18000	15000	-3000	在售81-91㎡	18000
	佛山新城	保利海德公园	18000	15000	-3000	在售98-143㎡三至五房	19500
	佛山新城	泰禾佛山院子	18000	15000	-3000	待加推	23000
	佛山新城	中海新城公馆	17000	15000	-2000	在售99-117㎡	17500
	均安	碧桂园珑景	8500	9000	+500	在售89-123㎡三四房	13500
	伦教	中海万锦公馆	18000	15000	-3000	在售118-143㎡	18000

金九专题 | 9月降价项目

9月多项目传出降价消息，主要集中在限购区，降价幅度1000-5000元/㎡，项目通过降价实现清余货，部分地王项目回归市场价

- ◆ **降价幅度：**幅度1000-5000元/㎡，多集中在限购区；
- ◆ **三大降价原因：**1.清余货；2.部分地王项目回归市场价；3.受限价政策影响。

区域	板块	项目名称	此前均价 (元/㎡)	优惠单价 (元/㎡)	优惠幅度 (元/㎡)	备注
禅城	南庄	万科又一城	15000	13000	2000	项目清尾货，整体下调，首付46万起
	绿岛湖	世茂望樾	23000	21000	2000	地王项目，首批复式单位去化不理想，回归市场价
南海	桂城	万科尚都荟	25000	22000	3000	推出10套特价单位，南向天地层，带装修19999元/㎡起，首付50万起
	千灯湖	万科金色领域 (公寓)	16500	13500	3000	开发商实现快速回款
	千灯湖	宏宇景裕豪园	29000	24000	5000	受限价政策影响降价，首付门槛过高
顺德	容桂	金辉路劲江山云著	21000	16500	4500	区域第二地王项目，清余货，为天地层单位
	陈村	美的花湾城	24000	20000	4000	推出100套特价单位，为2期余货
三水	芦苞	万科魅力之城	9500	8500	1000	首付8万起

金九专题 | 9月促销项目

多实行常规促销手段，以一口价单位及降首付两大方式为主，优惠力度小

- ◆ **促销方式：**多以**一口价单位及降低首付门槛**为主，推出一口价单位，为项目常规促销手段，且因不能与其他优惠活动共用，总价与往日价格相差无几。
- ◆ **促销集中三水区：**三水区6盘推出一口价单位及降低首付门槛，其中以万科魅力之城优惠幅度最大，66套特价单位，优惠幅度2000-2300元/㎡。
- ◆ **恒大实行分期付款：**恒大多盘实行分期付款方式降低首付门槛，同时少部分高地价盘推出1-1.5成首付促进去化。

区域	板块	项目名称	促销活动	付款方式	此前均价 (元/㎡)	优惠单价 (元/㎡)	优惠幅度 (元/㎡)
禅城	城北	旭辉公元	9月22日推14套一口价单位	—	17000 (洋房)	16000 (洋房) 13500 (公寓)	1000
		敏捷金谷国际	推出30套特价单位，总价优惠约3万	—	14500	14000	500
	石湾	合景新鸿基珑景	推10套一口价单位，总价优惠3-4万	首付分三期，首期23万，8个月付清	18000	17000	1000
	绿岛湖	绿岛湖壹号	推出一口价单位	—	18000	—	—
南海	狮山	新城璟城	推出9折大促，少量小户型特价单位，大户型产品均价不变，首付45万起	—	16500	15200	1300
		时代领峰	推出部分特价单位	取消捆绑车位 首付1成15万起	18000	15400-16200	1800-2600
	桂城	恒大悦府	89折优惠	分期付款，首期13万起	24000	—	—
	丹灶	龙光玖龙湖	一口价单位	推出2成首付优惠，首付10万起	11500	10000	500

金九专题 | 9月促销项目 (接上表)

区域	板块	项目名称	促销活动	付款方式	此前均价 (元/㎡)	优惠单价 (元/㎡)	优惠幅度 (元/㎡)	
顺德	大良	保利悦公馆	中秋特价单位	—	17000	16000	1000	
	陈村	万科翡翠江望	推50套内部团购房源, 可享97折	—	23000	20000	2000-3000	
		美的花湾城	100套特价单位	装修款分期一年	—	24000	20000	40000
三水	芦苞	万科魅力之城	9月20日推66套特价单位	—	10500	8200-8500	2000-2300	
	北江新区	时代南湾	推出特价单位	1成首付10万起	13000	10000	3000	
	三水新城	三水冠军城	推出特价单位	1.5成首付	13500	11000	2400	
	云东海	恒大云东海	89折优惠	分期付款, 首期6万起 (洋房) 分期付款, 首期15万起 (别墅)	9700	—	—	
	白坭	恒大山水龙盘	89折优惠	分期97折, 首期8万起	—	10000	9240	760
		中昂翠屿湖	特价单位9800元/平, 余货底价直减8万	—	—	10500	9800	700
		美的峯境	推出20套精选单位	首付27万买三房	—	10500	9380	1120
高明	杨和	美的鹭湖	推出10套一口价单位	—	8700	7000-7400	1300-1700	
	明城	恒大山湖郡	89折优惠多为天地层单位	分期付款, 首期6万起 (洋房) 分期付款, 首期18万起 (别墅)	7800	—	—	

金九专题 | 中秋重点项目开盘

本周监测12个重点项目开盘

- 本周佛山**五区**共有**12个**重点楼盘开盘，均位于非限购区，集中**三水区**，整体去化率**54%**，去化一般
- **勒流龙光玖龙府**热销主因勒流缺货已久，且该盘邻近大良街道，大良在售均价1.6万/㎡。

区域	板块	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格	销售率	备注
三水	西南	观景豪园	9月20日	10/14座	247	96-127㎡	13000 (100㎡以下) 10800 (150㎡以上)	12%	当天成交30套
	西南	三水冠军城	9月22日	13栋	122	87-131㎡	13500元/㎡	86%	认筹124个，当天解筹105个
	三水新城	保利中央公园	9月22日	27座	32	90㎡	12500元/㎡	25%	当天成交8套
	三水新城	旭辉江山	9月22日	12栋	248	88-116㎡	13000元/㎡	89%	微信开盘，当天去化220套；其中三水客户占9成、其它1成
	北江新区	北大资源颐和博雅	9月22日	46座	123	103-114㎡	9200元/㎡ (毛坯)	63%	当天成交78套
	乐平	龙光碧桂园悦府	9月22日	11座	56	89-99㎡	10500元/㎡	91%	成交51套，广州客5成，本地客3成，其它2成
顺德	杏坛	万科金域学府	9月22日	8座	36	80㎡	14000元/㎡	27%	自然开售，到访约100批、成交10套；广州客户约7成，杏坛2成，其他1成
	大良	万科金域滨江	9月22日	6/7座	231	91-126㎡	17829元/㎡	29%	开盘当天成交约68套，客户以大良容桂客户为主，约占70%；广州约占20%；其它地区约占20%
	勒流	龙光玖龙府	9月23日	1栋	120	89-113㎡	14500元/㎡	100%	电子摇号，前期认筹350套，当天到访310套，开盘成交120套；其中勒流客户60%，大良20%，其他20%
高明	西江新城	美的明湖	9月22日	6座	124	108-141㎡	11500元/㎡	28%	启动渠道房多多，臻乐，高远等，拉动约5成广州外地客户
	杨和	领誉首府	9月22日	17座	78	118-133㎡	7700元/㎡ (毛坯) 8700元/㎡ (带装)	20%	主打渠道客户，开盘前两天锁单位锁了17套，当天去化2成
南海	南海罗村	尚观嘉园	9月22日	37座	66	84-134㎡	15500元/㎡	83%	一次性付款优先，按冻结顺序选房，前期冻结约120批，当天成交55套

金九专题 | 中秋重点项目营销活动

楼盘营销活动：4个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有4个项目进行工程类推广活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城石湾	中粮珑湾祥云	9月22日	开放外展点
	南海桂城	万科尚都荟	9月22日	开放板房
	三水新城	金融街·金悦府	9月22日	开放展厅
	高明杨和	碧桂园首座	9月22日	开放外展点

金九专题 | 总结

顺德区加强备案价调控，其他四区备案价有宽松迹象

五区中仅顺德区加强备案价调控，下调最高备案价至15000元/㎡，其他四区备案价均有小幅上涨；随着高价地入市，预计备案价将进一步上涨。

金九降价项目多为常规促销，部分尾盘项目降价清尾货

9月多项目传出降价消息，但多为常规促销，推出一口价单位或是降低首付门槛，真实降价项目仅9个且多因处清余货阶段。

中秋节点热度一般，12个项目开盘，整体去化率54%

中秋节全市共12个重点项目推售，整体去化率仅54%；3个全新项目开放展厅和样板房，其他多为中秋暖场活动，中秋市场热度一般。

谢谢观看

GOOD DAY!