

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报 (2018.10.1-2018.10.31)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 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

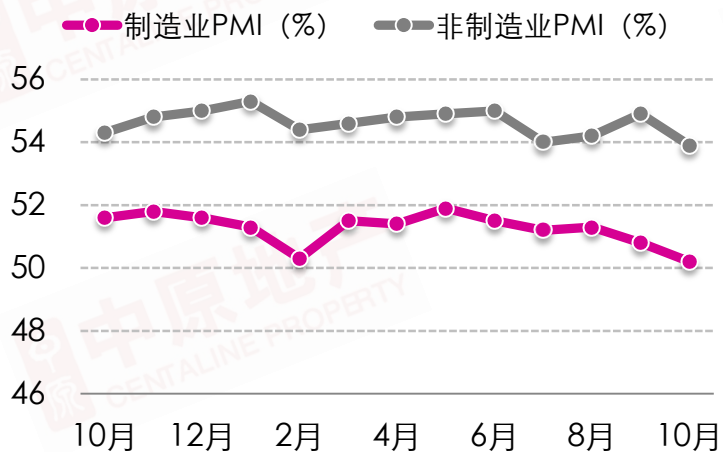


宏观资讯

Macro information

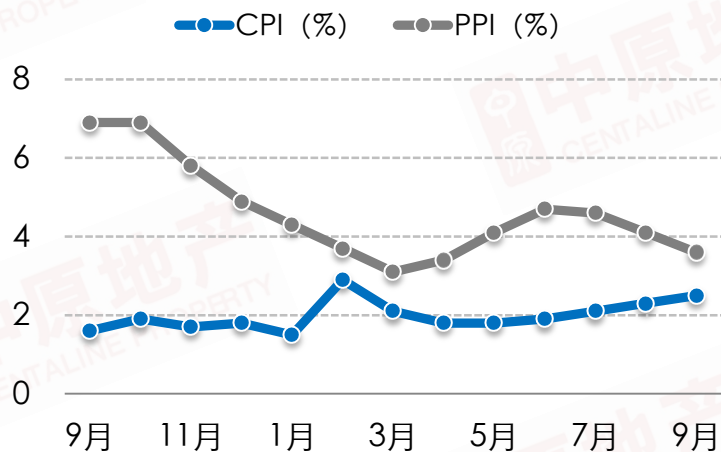
中国当前实体经济下行压力加大。

近一年全国PMI走势



2018年10月全国制造业PMI为50.2%

近一年全国CPI、PPI同比走势



2018年9月全国CPI同比↑2.5%

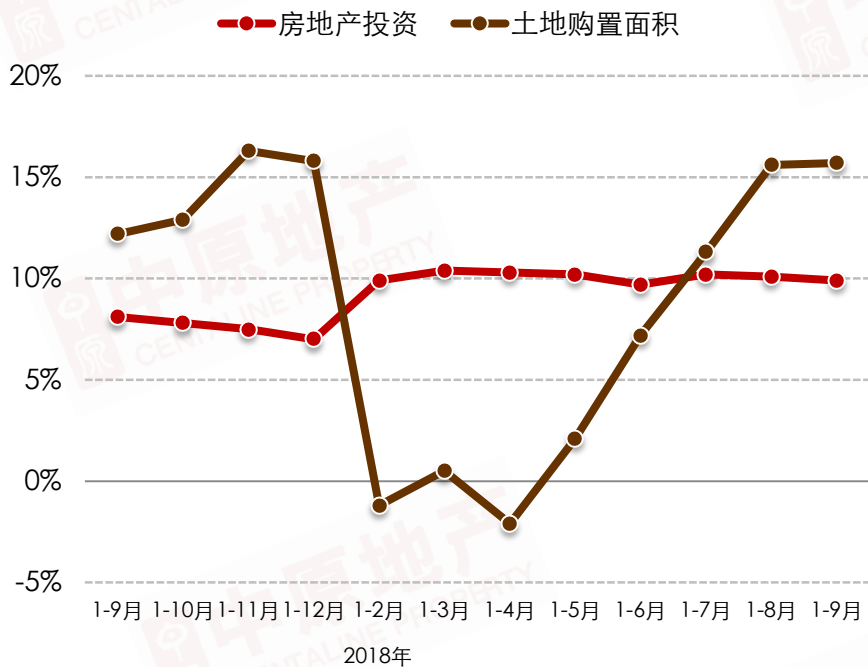
PMI: 2018年10月，我国制造业PMI创2016年以来的新低。经济下行压力有所加大，PMI回逼荣枯线。

CPI: 2018年9月，CPI同比涨幅创年内新高，季节原因鲜菜价格上涨14.6%所致。基数效应带动PPI继续回落。预测后期中国物价保持平稳运行，通胀仍属温和可控。

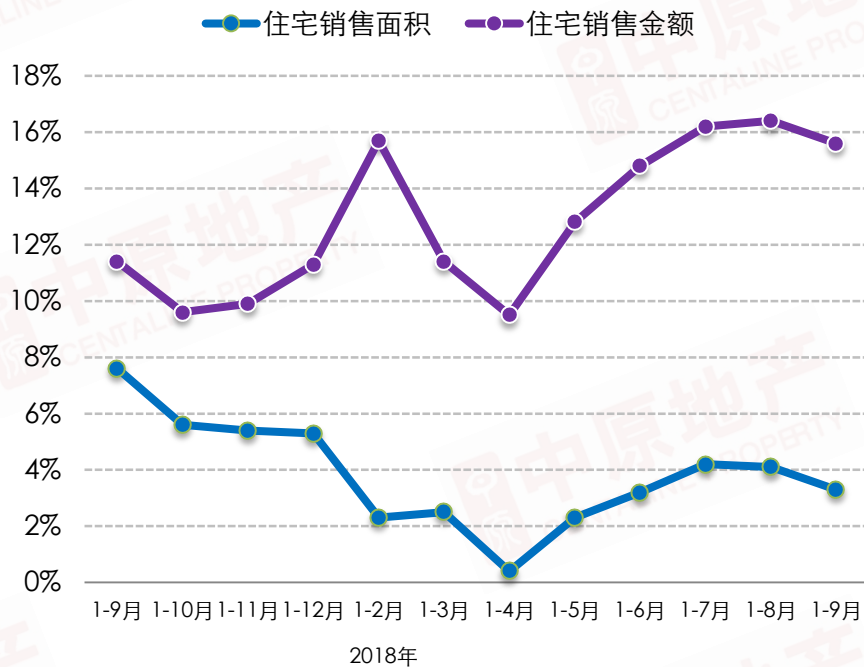
全国楼市背景

供应端：在惯性作用下，房企开发投资在四季度将维持一定增速，但房企拿地更为谨慎；
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

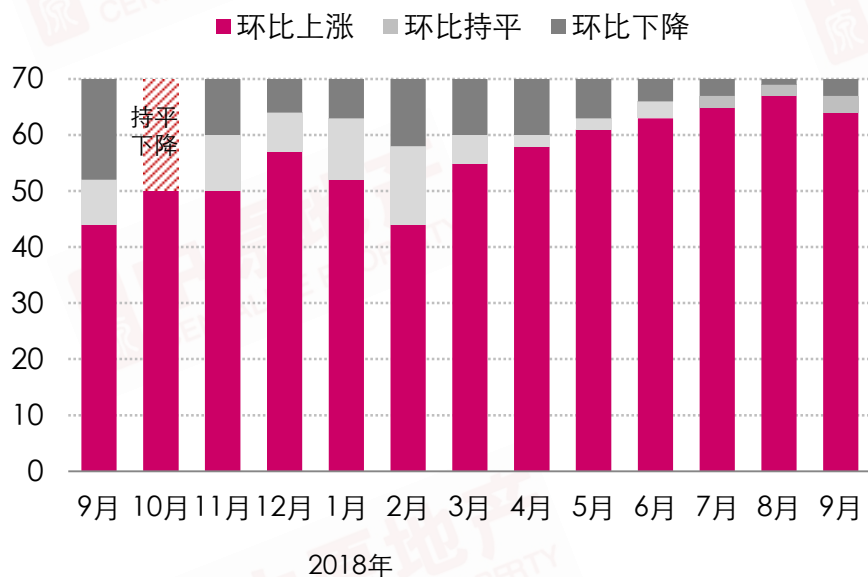


2018年1-9月，全国房地产投资同比↑9.9%，土地购置面积同比↑15.7%。

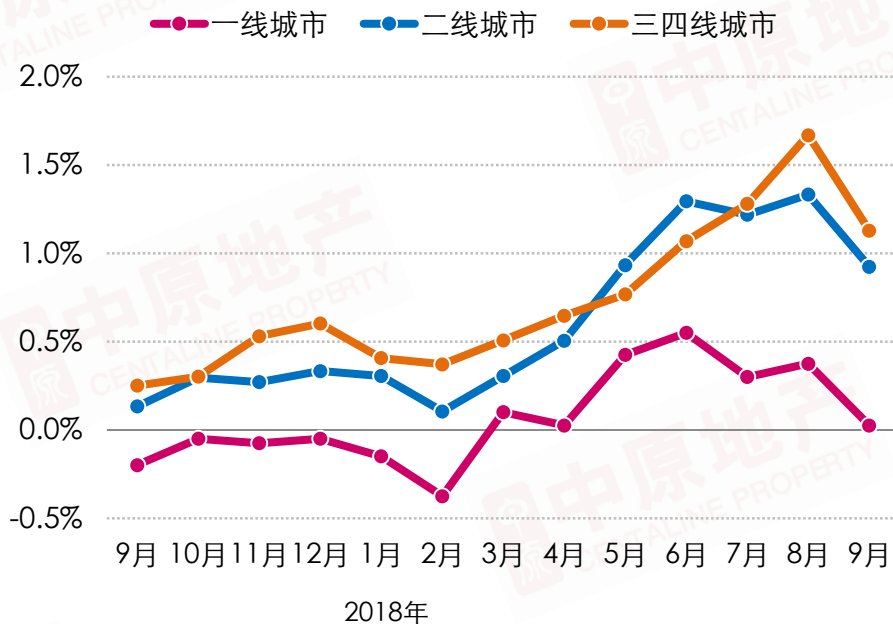
2018年1-9月，全国商品住宅销售面积同比↑3.3%，住宅销售金额同比↑15.6%。

9月64城房价环比上涨，一线城市房价环比下降，二三线城市房价涨幅回落，楼市调控持续“加码”成效显现。

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9月，全国70个大中城市房价环比上涨64个，比上月减少3个，持平的城市有3个，上海、深圳等环比下降。
其中，一线城市环比↑0.025%，二线城市环比↑0.924%，三线城市环比↑1.129%。

品牌房企销售业绩情况

2018年前9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9月		2018年1-9月		1-9月同比	
	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积 (万 m ²)	销售金额 (亿元)	销售面积	销售金额
万科	302.5	434.2	2899.5	4315.6	▲9%	▲9%
保利	237.24	368.82	2024.7	3036.5	▲35%	▲46%
招商蛇口	72.4	128.9	556.39	1162.53	▲36%	▲49%
金地	92.2	180.3	580.1	1060.9	▲4%	▲3%
中海	139	263.78	1231.76	2264.33	▲9%	▲23%
碧桂园	387 (权益销售)	367.4 (权益销售)	4406 (权益销售)	4155.8 (权益销售)	▲28%	▲38%
雅居乐	71.7	98.7	537	701.6	▲14%	▲23%
恒大	599.8	630.1	4263.7	4480.9	▲16%	▲22%
融创	353.2	533.5	2064.9	3190.7	▲80%	▲56%

备注：中海销售金额单位为港币；碧桂园前8月销售业绩为归属本公司股东权益的销售面积和销售金额。



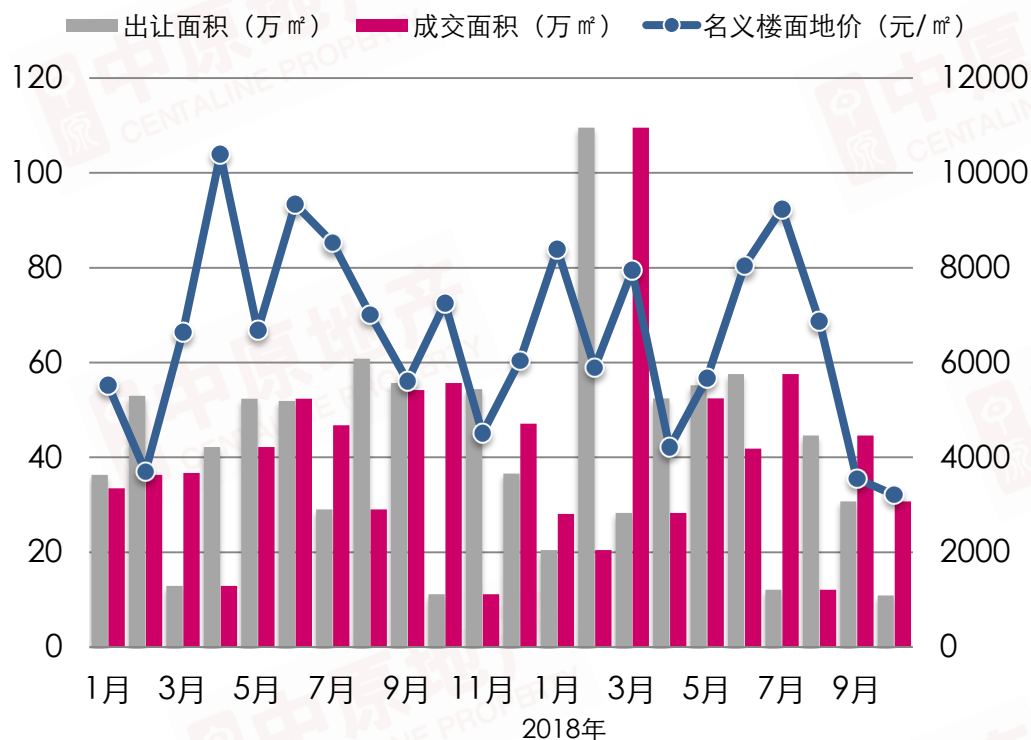
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

10月佛山土拍市场热度降低，11月将继续回归平静

2017年至今佛山商住用地出让与成交走势



2018年10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	10.84万㎡	↓3%	↓65%
成交面积	30.71万㎡	↓45%	↓31%
成交金额	30.7亿元	↓74%	↓41%
成交楼面价	3211元/㎡	↓56%	↓10%

2018年1-10月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	421.66万㎡	↑4%
成交面积	425.53万㎡	↑7%
成交金额	822.87亿元	↑3%
成交楼面价	6698元/㎡	↓5%

“银十”佛山土地市场仅成交5宗地块，以商业、教育、TOD地块为主，地块本体属性优质的商住用地甚少，底价成交或仅有一家房企参与竞拍，成交楼面地价均不高。11月佛山全市仅推出2宗商住地块，总计占地面积10.84万㎡，为今年以来土地出让面积最少的月份。进入第四季度，佛山政府推地步伐明显放缓。

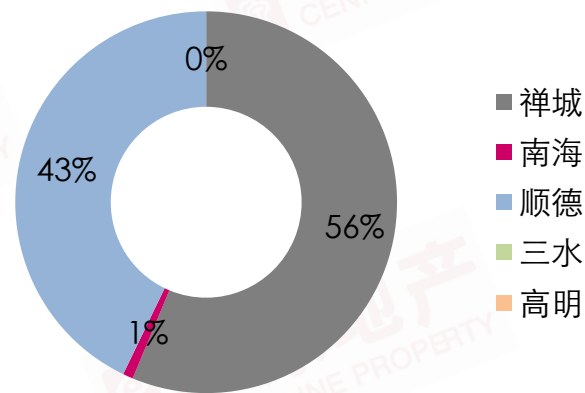
各区商住用地月度供求情况

土地成交集中在禅城、顺德两区，成交楼面地价均不高

2018年10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 ²)	指标	0	0	10.84	0	0
	环比变化	—	—	↓18%	—	—
成交面积 (万 m ²)	指标	17.29	0	12.42	0	0
	环比变化	—	↓95%	↓61%	—	—
楼面地价 (元/ m ²)	指标	3645	2239	2475	0	0
	环比变化	—	↓85%	↑13%	—	—

2018年10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10月佛山五区商住用地的供求情况来看，全市仅有顺德区有商住用地供应，位于杏坛与均安，杏坛地块为延期出让的地块；成交地块主要集中在禅城、顺德两区，成交量分别占56%、43%，南海区成交地块为小型商业用地；因大部分成交地块属性为非纯商住用地，底价成交为主，地块成交楼面地价均不高。

全市商住用地成交明细

保利和中交联合拿下绿岛湖片区TOD地块，美的继续深耕北滘大本营。

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								
2018-10-18	季华路北侧、紫洞路东侧	交通站 场居住 混合	172908.86	—	209220	220020	3645	中交保利
南海区								
2018-10-29	西樵镇崇南村涌口村民小组	商业	2649.2	4.2	2491	2491	2239	樵居美 房地产
顺德区								
2018-10-8	顺德高新区西部启动区商务配套区	教育兼 商服	86867.45	1.8	15350	36238	2318	盛贤教育
2018-10-22	北滘镇新城05-C-04地块	商服	37345.14	4.5	35035	35035	2085	美的
2018-10-23	容桂街道容桂大道中以西地块	商住	7373.68	2.5	13263	13263	7710	信达地产

备注：楼面地价为名义楼面地价

全市商住用地出让明细

顺德杏坛西部启动区8.36万 m² 商住地块延期至11月出让，均安于11月月末出让一宗商住用地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
顺德区						
2018-11-13	顺德高新区西部启动区商务配套区	商住	83600.51	2.0	80257	4800
2018-11-30	均安镇东堤路07-1号地块	商住	24751.67	3.2	29227	3690



住宅市场

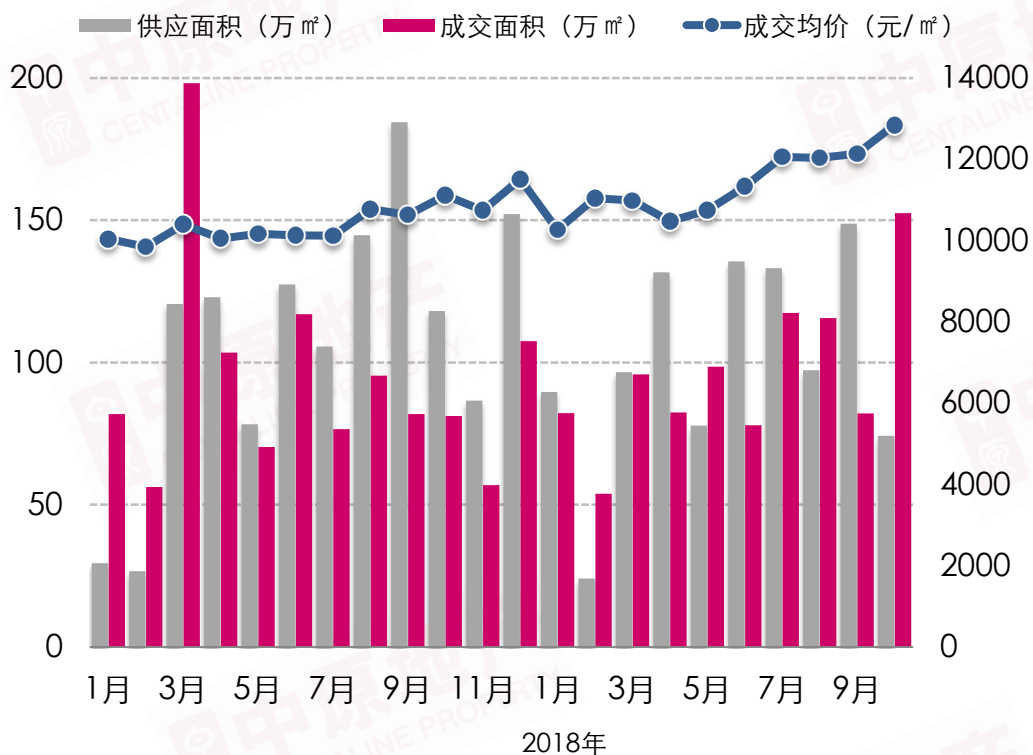
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

佛山“银十”楼市签约集中放量，价格小幅上升

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年10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	74.25万㎡	↓37%	↓50%
成交面积	152.54万㎡	↑88%	↑86%
成交金额	195.94亿元	↑117%	↑97%
成交均价	12845元/㎡	↑16%	↑6%

2018年1-10月佛山全市商品住宅供求情况

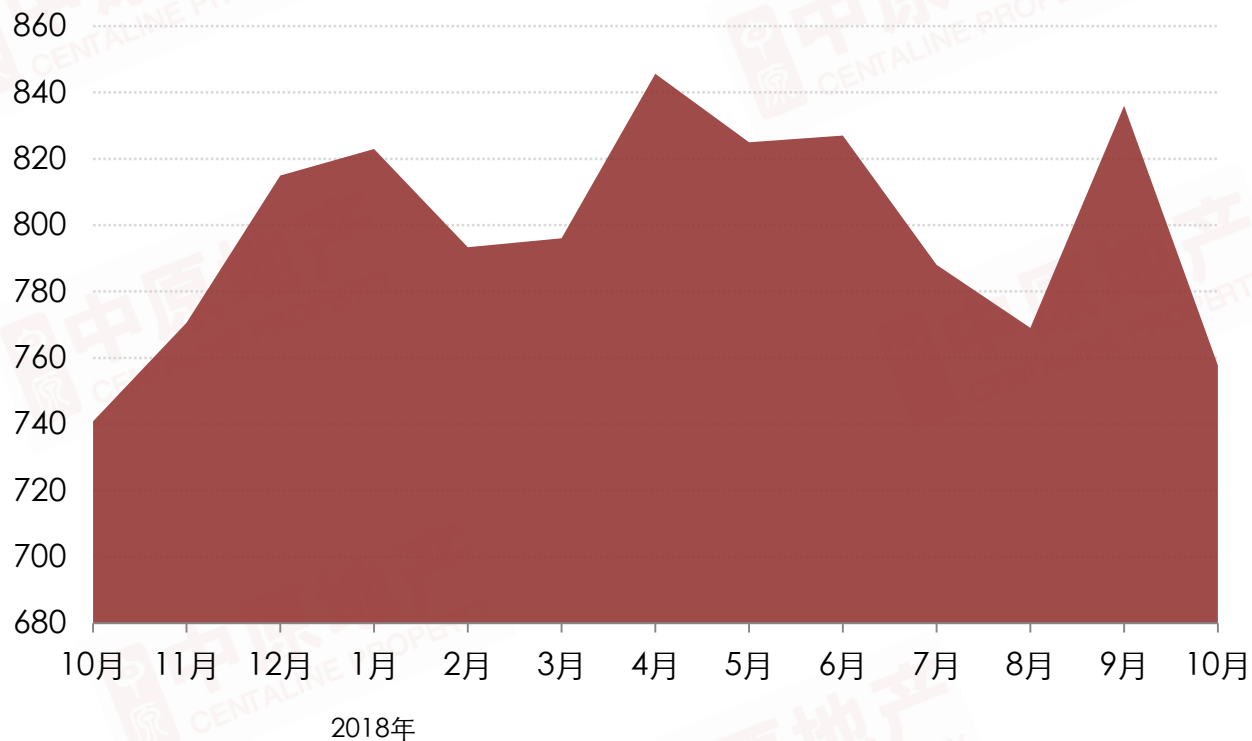
分项	指标	同比
供应面积	1008.9万㎡	↓5%
成交面积	958.5万㎡	持平
成交金额	1106亿元	↑11%
成交均价	11539元/㎡	↑12%

10月佛山楼市以消化前期货量为主，暂缓新货入市步伐，供应量同环比纷纷下跌。在分区域差异化限购政策下，置业需求转移至非限购镇街，以及部分项目的批量滞后网签，如容桂碧桂园凤凰湾、乐平雍翠新城等，支撑佛山10月楼市成交攀升，网签153万㎡，为本年月度最高的网签量。受个别高价项目成交的拉升，楼价结构性上行。中央再次明确“决不会允许房地产调控半途而废、前功尽弃”，短期内政策层面仍难放松。展望未来，分化将持续加大，一方面广佛交界区域随着多个地王项目入市，供应量增加，成交有望平稳上升；而镇街将出现价格回调的现象，市场逐步回归理性。

全市住宅库存情况

2018年10月，佛山商品住宅库存量略有下降，去库存周期为8个月

2017年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 m^2 ）



截止2018年10月末
佛山全市商品住宅
库存757万 m^2
接近1年的销售速度
需要消化约8.1个月

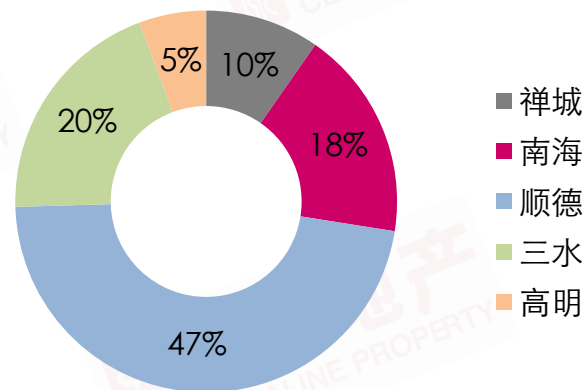
各区住宅月度供求情况

顺德区为楼市主要成交区域，南海区楼价最高，三水区新货量较大

2018年10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	8.64	16.77	16.83	28.35	3.66
	环比变化	↑99%	↓49%	↑18%	↓66%	↓72%
成交面积 (万㎡)	指标	14.77	27.17	71.78	30.16	8.67
	环比变化	↑92%	↑13%	↑207%	↑60%	↑6%
成交均价 (元/㎡)	指标	13649	14750	14447	8586	7054
	环比变化	↑1%	↑3%	↑3%	持平	↓1%

2018年10月佛山各区商品住宅成交面积占比



楼市新货供应主要集中在三水区，禅城、顺德两区加快供应步伐；五区一手楼市均有不同程度的销售回暖，顺德区成交量位居区域榜首，占全市成交量的47%；五区楼价整体保持平稳，涨跌幅度不超5%，南海、顺德两区楼价均超1.44万元/㎡，三水、高明楼价处于价格洼地。

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	绿城桂语兰庭	2018-10-1	20座	洋房	62	9437.88	3-4房: 100-144
	保利碧桂园天汇	2018-10-12	一、二座	洋房	192	27742.4	4房: 120-170
南海	碧桂园翡翠湾	2018-10-18	翡翠郡	别墅	39	8589.51	别墅: 251
	时代领峰	2018-10-30	3栋2座、4栋1-2座	洋房	558	59235.42	3-4房: 95-128
	力迅榕墅里	2018-10-17	21-22栋	别墅	12	1297.36	别墅: 108
	广佛新世界	2018-10-18	25、26栋	洋房	94	12385.55	3-4房: 84-150
	广佛新世界	2018-10-29	20区	别墅	32	13875.36	别墅: 462
顺德	碧桂园凤凰湾	2018-10-18	3座	洋房	176	18952.49	3-4房: 95-128
	万科江望花园	2018-10-1/31	11、3栋	洋房	244	22697.89	3房: 92-94
	万科金域学韵府	2018-10-23/26/29	5-7栋	洋房	522	44542.07	2-3房: 81-105
三水	时代南湾花园	2018-10-1/25	5-6-9座	洋房	478	52079.64	3-4房: 94-138
	万科城市花园	2018-10-19	7座	洋房	138	13370.96	3-4房: 90-121
	保利云上	2018-10-19	天墅	别墅	50	8459.96	别墅: 180
	恒大山水龙盘	2018-10-20	天湖翠堤	别墅	22	6036.32	别墅: 272-276
	御江南国际社区	2018-10-25	十六区49-52座	洋房	496	55339.32	3-4房: 96-131
	万科魅力花园	2018-10-31	15座,16座	洋房	396	35028.18	82-92
	远洋江玥花园	2018-10-31	4座	洋房	134	12929.56	93-109
高明	保利玥府	2018-10-19	12座,7座,13座,6座	洋房	128	17191.04	4房: 128-140

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	碧桂园凤凰湾	994	108335	11432
2	顺德	美的绿城凤起兰庭	663	75933	11800(人才住房)
3	三水	钜隆三水雍翠新城	611	53843	7769
4	顺德	碧桂园华润新城之光	334	37727	17810
5	三水	御江南	255	25170	9262
6	顺德	中海新城公馆	254	28885	16061
7	顺德	保利碧桂园悦公馆	250	28684	16268
8	南海	时代水岸二期	233	25888	19120
9	南海	海逸桃花源记	227	23534	11577
10	顺德	保利海德公园	203	27180	18739
11	禅城	招商臻园	189	25263	13596
12	顺德	龙湖春江名城	185	20037	14706
13	三水	旭辉江山	166	16765	9587
14	顺德	泰禾佛山院子	149	22119	17391
15	顺德	伦敦碧桂园	145	18969	13834
16	顺德	佳兆业金域天下	138	16653	13198
17	顺德	保利中央公园	133	14601	13205
18	三水	汇信华府	130	11290	8495
19	顺德	颐安灏景湾	127	14337	12214
20	顺德	中海万锦公馆	120	13700	15910

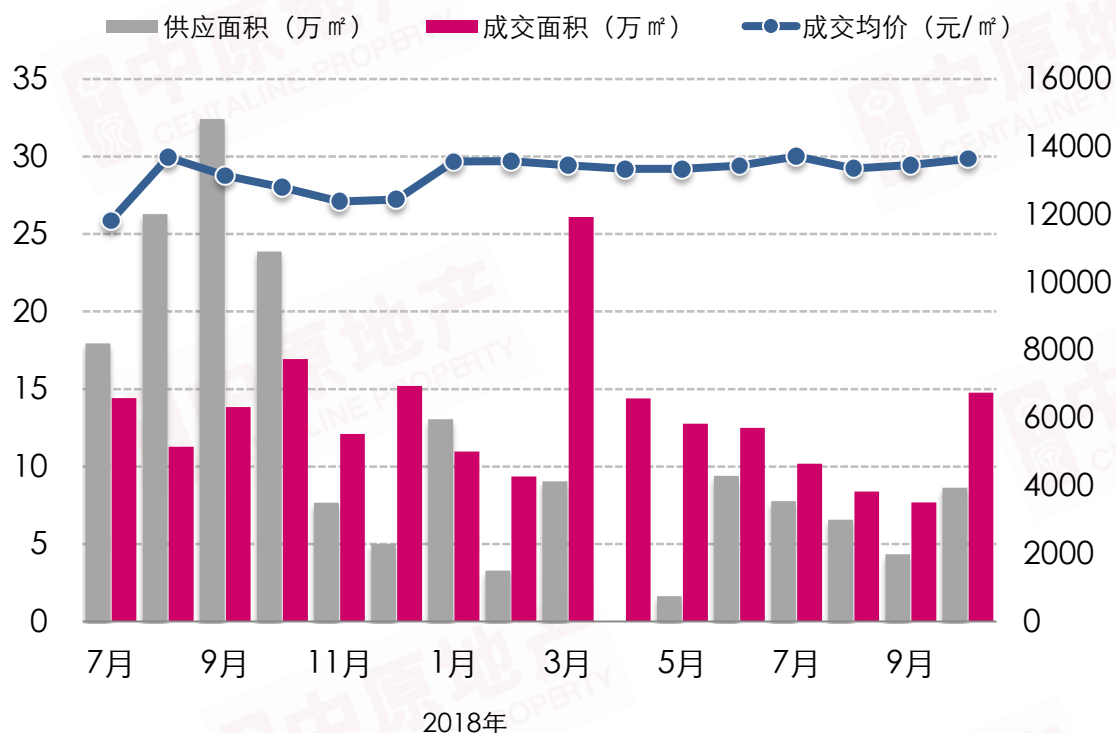
备注：排名不含万科项目

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城楼市供求量环比涨幅明显，楼价整体走势维稳

2017年至今禅城商品住宅供求走势



2018年10月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	8.64万 m ²	↓ 64%	↑ 99%
成交面积	14.77万 m ²	↓ 13%	↑ 92%
成交金额	20.16亿元	↓ 7%	↑ 95%
成交均价	13649元/m ²	↑ 7%	↑ 1%

2018年1-10月禅城区商品住宅供求情况

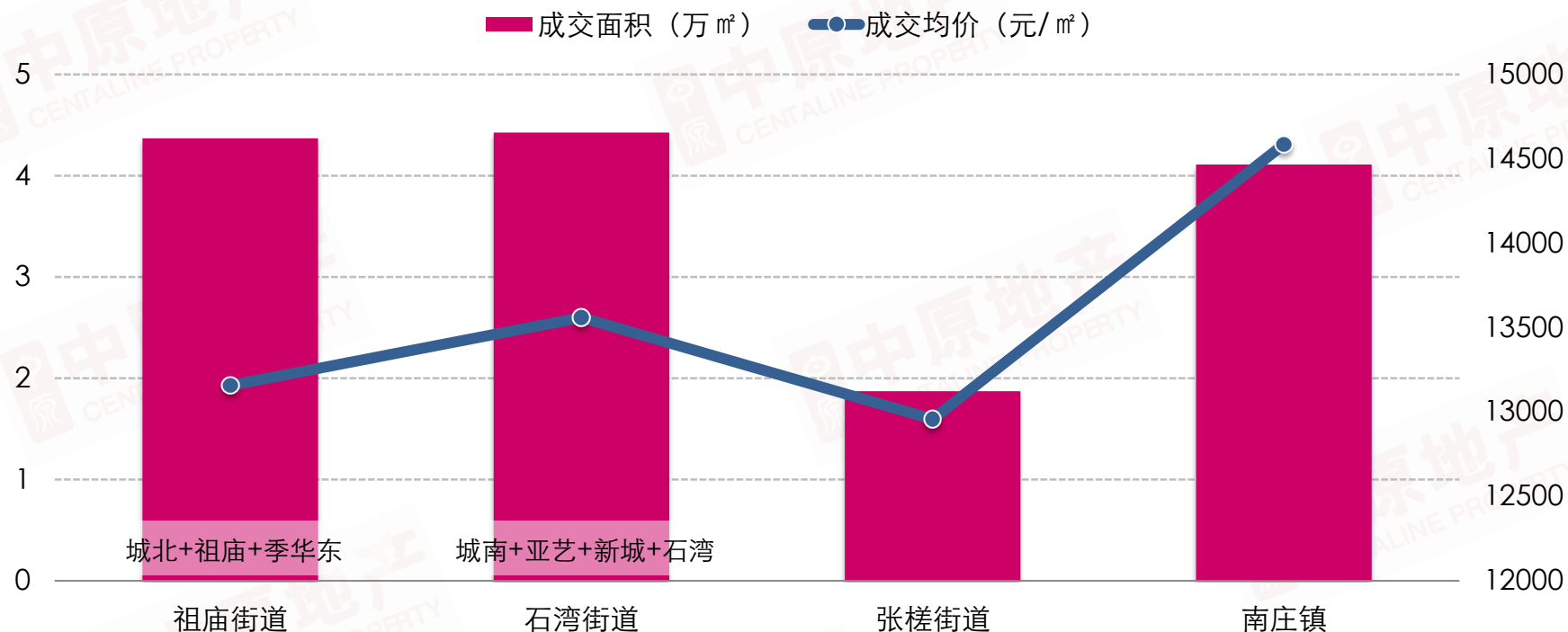
分项	指标	同比
供应面积	63.72 m ²	↓ 62%
成交面积	127.11万 m ²	↓ 4%
成交金额	171.45亿元	↑ 4%
成交均价	13488元/m ²	↑ 9%

10月禅城供应量涨幅明显，绿城桂语兰庭、保利碧桂园天汇等项目有新货拿取预售证。“银十月”禅城楼市成交回暖，成交面积环比上涨92%，网签楼价稳定在1.36万元/m²。成交量主要集中在奇槎和绿岛湖片区，支撑禅城区过半的成交量。

禅城区各板块成交情况

石湾多个项目集中签约，成交量居首位，绿岛湖项目成交价较高

2018年10月禅城各板块成交情况



2018年10月，因石湾街道招商臻园、合景新鸿基泷景等多个项目集中签约，支撑石湾本月成交量居各镇街之首，成交面积为4.42万 m²；祖庙街道紧随其后，张槎街道推新节奏放缓，网签成交量仅1.87万 m²；受绿岛湖片区等高价项目集中网签影响，南庄镇楼价最高，达1.46万元/ m²水平。



禅城区住宅月度成交TOP20项目

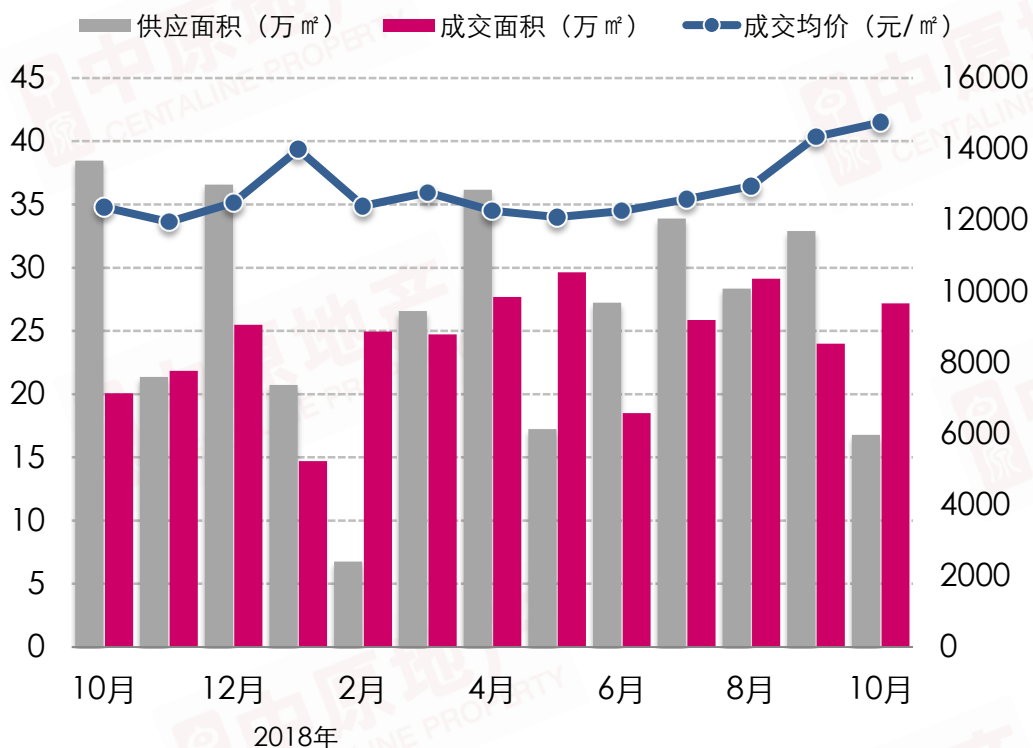
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	招商臻园	189	25263	13596
2	南庄	绿岛湖壹号	108	16109	15019
3	石湾	合景新鸿基泷景	97	10131	13698
4	张槎	保利立方	76	7601	12904
5	祖庙	敏捷金谷	74	7123	13001
6	南庄	金茂绿岛湖	53	8029	17924
7	南庄	保利翡翠公馆	42	5408	11406
8	祖庙	旭辉公元	33	3730	13379
9	祖庙	融创滨江首府	26	2583	13718
10	石湾	保利碧桂园天汇	25	2876	12731
11	张槎	佛山雄盛王府广场	21	2464	13307
12	张槎	花曼丽舍	21	2455	13299
13	石湾	绿地璀璨天城	20	2899	13840
14	祖庙	碧桂园岭南盛世	17	3664	14140
15	张槎	中海凤凰熙岸	17	2027	12635
16	石湾	时代香海彼岸	14	1611	13650
17	石湾	五矿崇文金城	10	1931	14225
18	祖庙	岭南天地璟廷	9	1138	14375
19	张槎	龙光玖龙湾	7	1032	13032
20	祖庙	星星凯旋国际	7	794	12630

备注：排名不含万科项目

南海区住宅成交情况

南海楼市供不应求，楼价持续上行态势，限购镇街成交略有起色

2017年至今南海商品住宅供求走势



2018年10月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	16.77万㎡	↓ 56%	↓ 49%
成交面积	27.17万㎡	↑ 35%	↑ 13%
成交金额	40.07亿元	↑ 62%	↑ 16%
成交均价	14750元/㎡	↑ 19%	↑ 3%

2018年1-10月南海区商品住宅供求情况

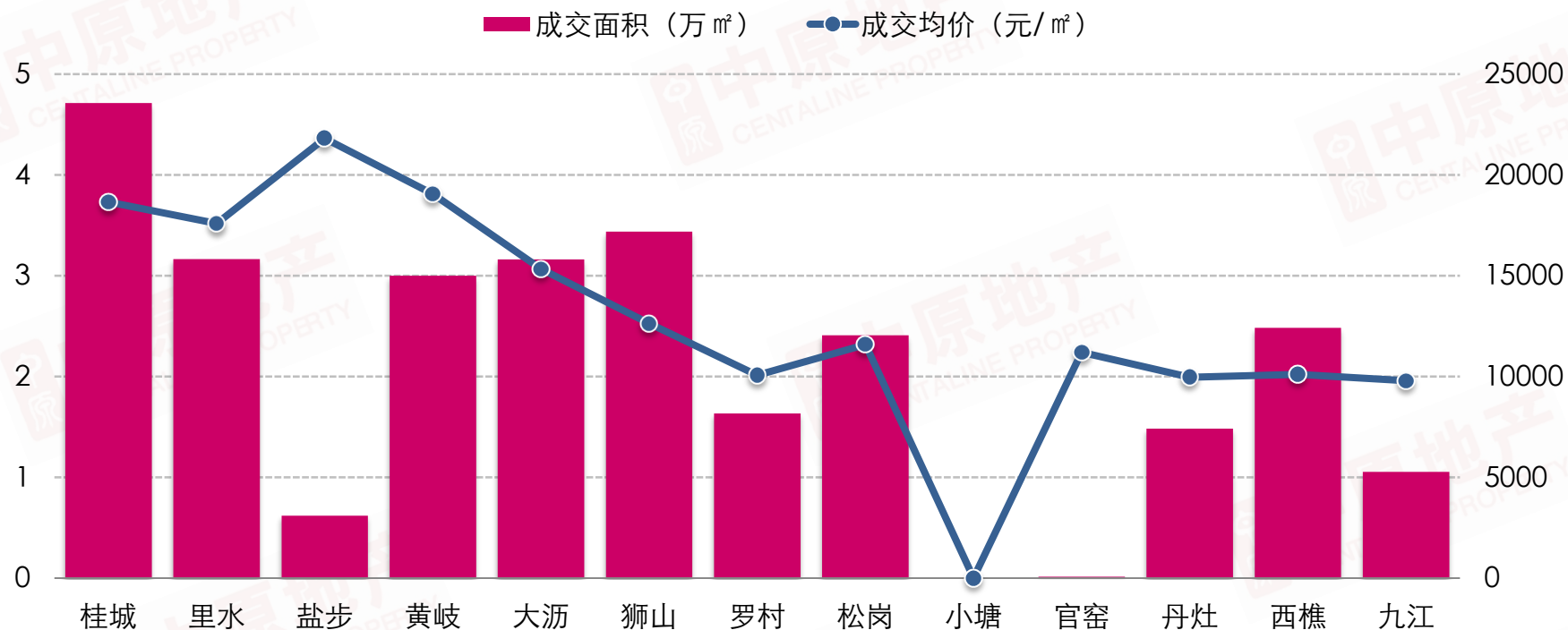
分项	指标	同比
供应面积	246.56万㎡	↓ 33%
成交面积	246.36万㎡	↓ 28%
成交金额	320.4亿元	↓ 18%
成交均价	13005元/㎡	↑ 13%

三季度南海楼市整体供过于求，10月暂缓新货供应步伐，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，拉升全区楼市网签量价走高。南海区域前十月的楼市供求量指标数据均不及同期，下跌幅度在18%-33%之间，但楼价依然在上行通道，同比上升13个百分点，但涨幅稳定。

南海区各板块成交情况

广佛交界限购镇街项目去货良好，楼价处于较高水平

2018年10月南海各板块成交情况



2018年10月，在区域TOP20项目排名中，限购区与非限购区项目各占一半；而南海区广佛交界限购镇街项目去化良好，其中时代水岸项目网签233套，位居榜首，桂城网签4.71万 m²，里水、黄岐、大沥均网签3万 m²以上；盐步楼价超2万元/ m²，黄岐、桂城楼价在1.8万元/ m²以上。

南海区住宅月度成交TOP20项目

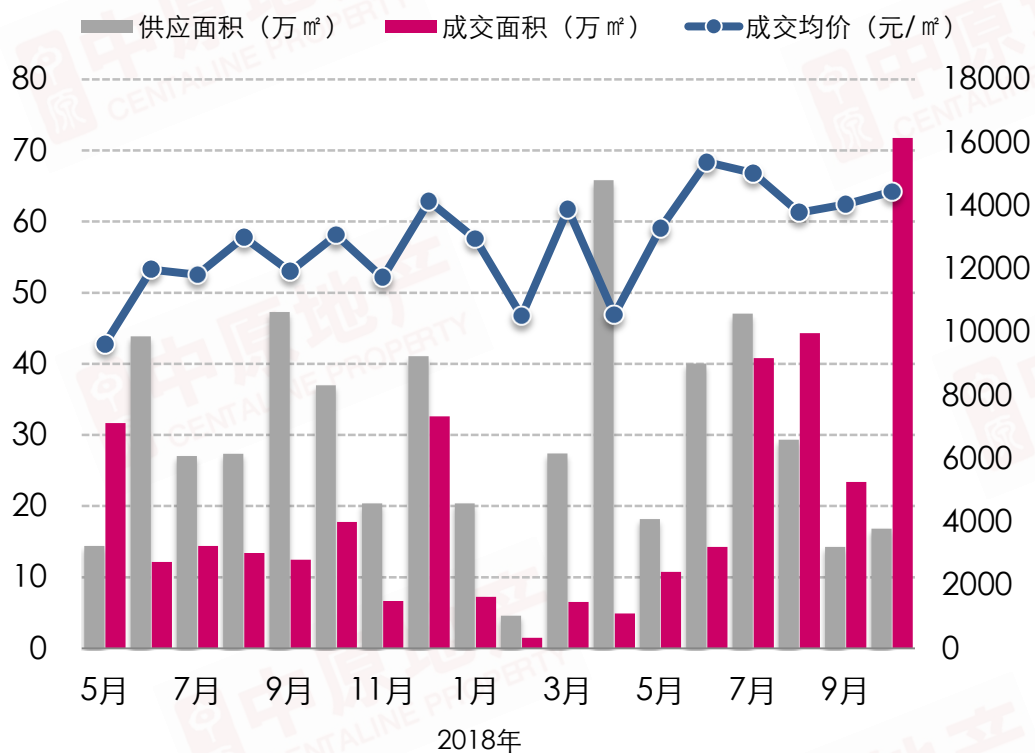
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	黄岐	时代水岸二期	233	25888	19120
2	松岗	海逸桃花源记	227	23534	11577
3	狮山	新城璟城	110	11575	14605
4	桂城	保利诺丁山	108	9739	16754
5	大沥	融创御府	83	8492	14951
6	桂城	当代万国府	77	9831	19688
7	狮山	时代领峰	68	7275	14533
8	大沥	广佛新世界	67	7241	14531
9	丹灶	美的翰湖苑	64	6759	9400
10	桂城	南海万科广场	56	5082	20786
11	盐步	金地悦荔	54	5845	22505
12	桂城	宏宇景裕豪园	52	5413	17615
13	罗村	尚观嘉园	49	5386	11468
14	狮山	禾粤尚德居	46	3886	4300
15	西樵	恒大御湖湾	46	5658	9050
16	西樵	东建锦绣龙湾	44	5564	9240
17	西樵	聚兴花园	43	4478	8694
18	大沥	恒大悦府	42	4684	15254
19	黄岐	时代水岸	42	3940	18723
20	狮山	保利茉莉公馆	40	4607	11470

备注：排名不含万科项目

顺德区住宅成交情况

顺德10月楼市供求量涨幅明显，楼价保持平稳上涨

2017年至今顺德商品住宅供求走势



2018年10月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	16.83万㎡	↓54%	↑18%
成交面积	71.78万㎡	↑304%	↑207%
成交金额	103.7亿元	↑347%	↑216%
成交均价	14447元/㎡	↑10%	↑3%

2018年1-10月顺德区商品住宅供求情况

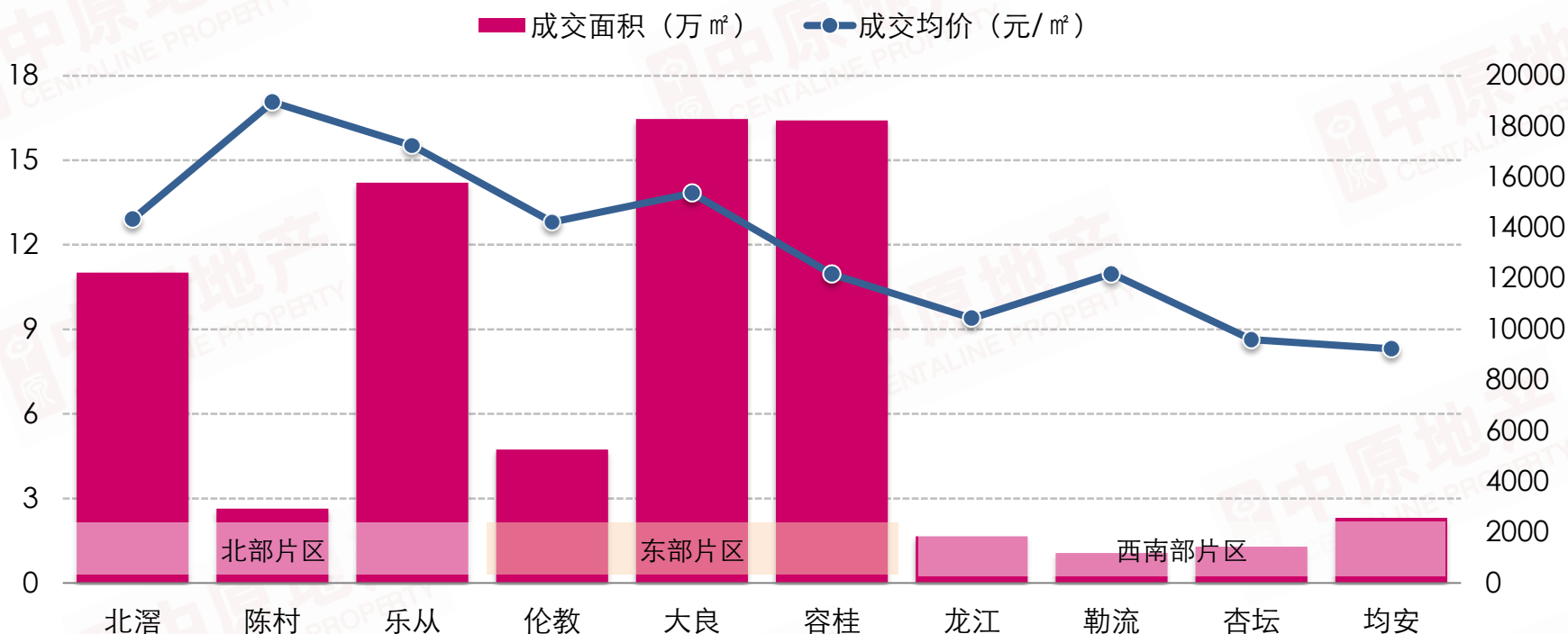
分项	指标	同比
供应面积	283.81万㎡	↓1%
成交面积	225.38万㎡	↑10%
成交金额	320.33亿元	↑42%
成交均价	14213元/㎡	↑29%

“银十”顺德项目推货节奏加快，且本月碧桂园凤凰湾项目和人才住房集中网签，促使本月顺德网签量上涨幅度明显，楼价环比微升3%，保持平稳。前10月，顺德区域整体楼价达1.42万元/㎡，同比上升29个百分点，楼价仍在上行通道。

顺德区各板块成交情况

限购镇街楼市开始发力，大良成交量居镇街之首，陈村楼价为全区最高

2018年10月顺德各板块成交情况



2018年10月，顺德限购镇街楼市成交开始发力，其中大良保利碧桂园悦公馆等多个项目，支撑大良成交量达16.5万 m²，位居顺德镇街楼市首位，容桂紧随其后。陈村楼市均价为18959元/ m²，为全区最高镇街楼价。本月，北滘美的绿城凤起兰庭人才住房共成交663套。

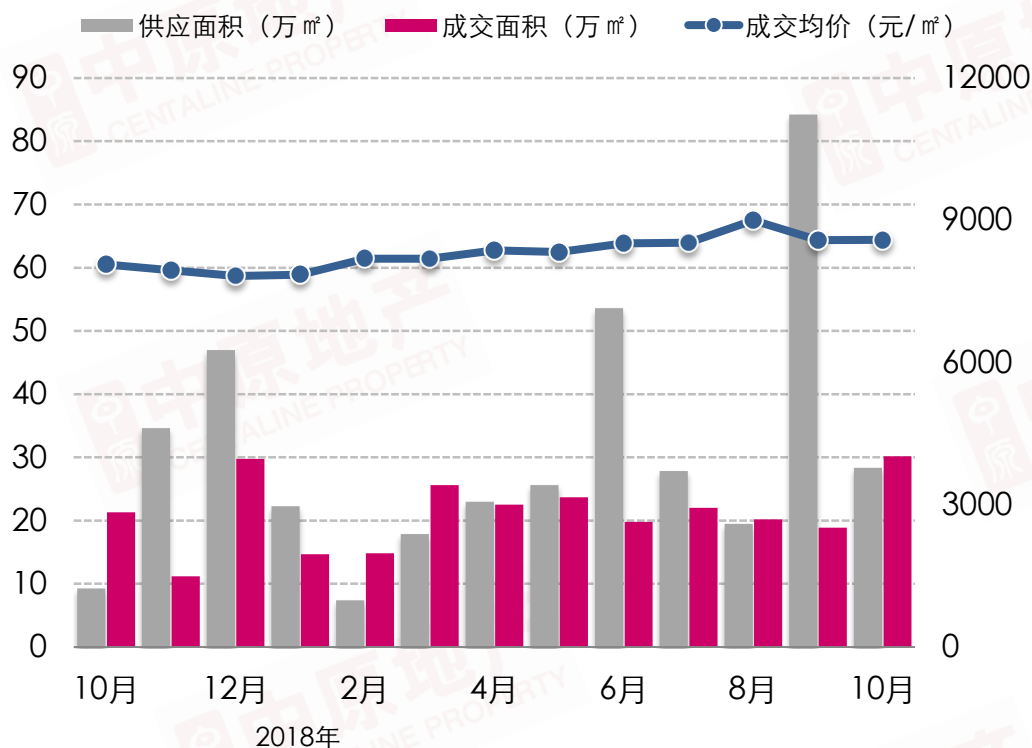
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	994	108335	11432
2	北滘	美的绿城凤起兰庭	663	75933	11800(人才住房)
3	乐从	碧桂园华润新城之光	334	37727	17810
4	乐从	中海新城公馆	254	28885	16061
5	大良	保利碧桂园悦公馆	250	28684	16268
6	乐从	保利海德公园	203	27180	18739
7	大良	龙湖春江名城	185	20037	14706
8	乐从	泰禾佛山院子	149	22119	17391
9	伦教	伦教碧桂园	145	18969	13834
10	容桂	佳兆业金域天下	138	16653	13198
11	伦教	保利中央公园	133	14601	13205
12	容桂	颐安灏景湾	127	14337	12214
13	伦教	中海万锦公馆	120	13700	15910
14	容桂	凯蓝滨江时光	108	9277	12146
15	北滘	雅居乐英伦首府	107	12495	20603
16	大良	招商公园1872	96	15956	15816
17	龙江	恒大龙江翡翠	90	9707	12892
18	大良	华侨城天鹅湖	89	12752	16365
19	乐从	华润置地悦里	84	8577	15000
20	大良	海骏达康格斯	83	8875	14681

三水区住宅成交情况

三水“银十”楼市新货充盈，并撬动网签量的上升，楼价保持平稳

2017年至今三水商品住宅供求走势



2018年10月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	28.35万㎡	↑ 206%	↓ 66%
成交面积	30.16万㎡	↑ 42%	↑ 60%
成交金额	25.89亿元	↑ 51%	↑ 60%
成交均价	8586元/㎡	↑ 6%	持平

2018年1-10月三水区商品住宅供求情况

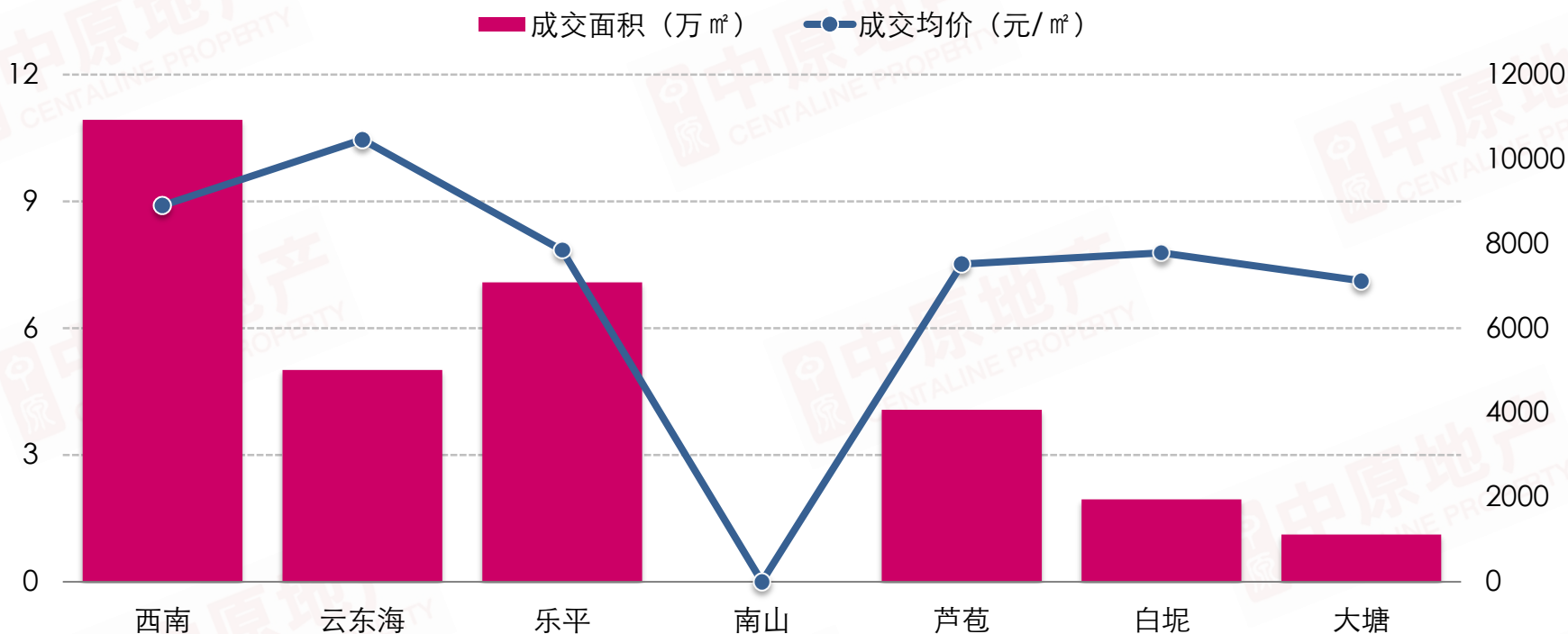
分项	指标	同比
供应面积	309.6万㎡	↑ 103%
成交面积	212.27万㎡	↑ 29%
成交金额	179.02亿元	↑ 35%
成交均价	8434元/㎡	↑ 4%

“金九银十”三水楼市新货剧增，市面新产品充沛，丰富了购房者的选择，不限购政策、置业需求西移、部分新推售项目的集中网签等因素叠加，支撑三水区10月楼市成交量超30万㎡，为本年度月度成交量最高的月份，楼价企稳在8580元/㎡，同比上升6个百分点，楼价仍在上行通道。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10月三水各板块成交情况



2018年10月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量有10.93万 m²，位居区域榜首；乐平镇网签量位于第二位，网签7.08万 m²，主要是钜隆三水雍翠新城项目的网签支撑，项目批量网签611套；云东海在售项目楼价相对较高，支撑镇街楼价破万，其中片区纯新盘中南远洋漫悦湾、通号天聚广场分别网签103套、83套。

三水区住宅月度成交TOP20项目

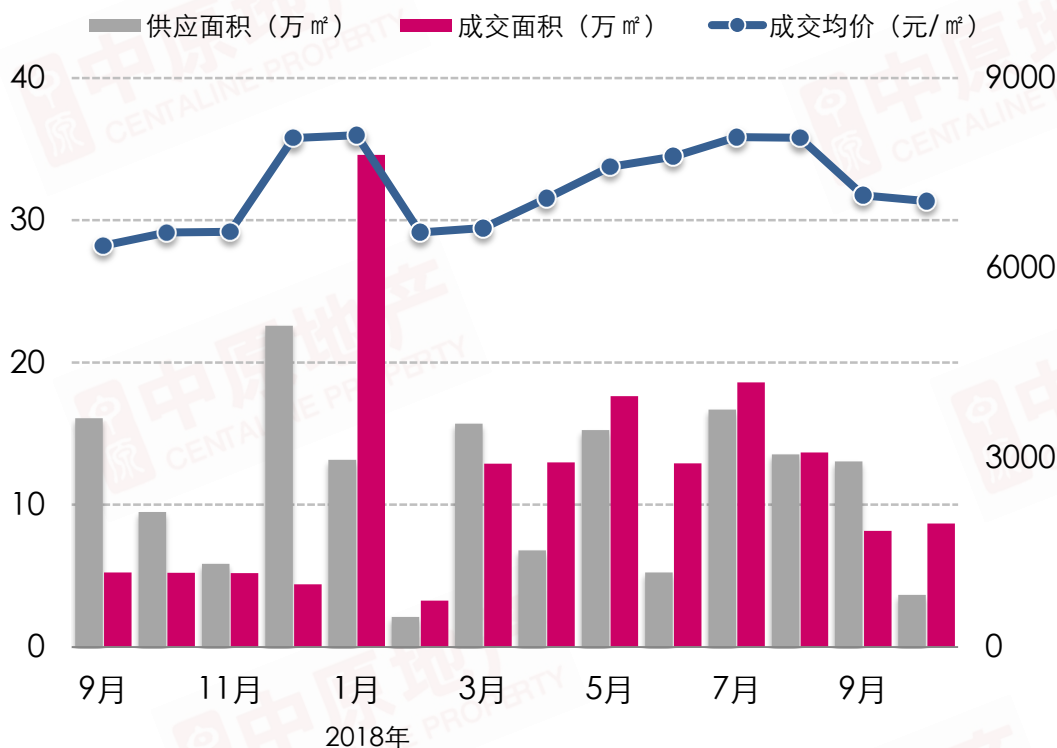
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐平	钜隆三水雍翠新城	611	53843	7769
2	西南	御江南	255	25170	9262
3	西南	旭辉江山	166	16765	9587
4	西南	汇信华府	130	11290	8495
5	西南	时代南湾	108	11149	9139
6	云东海	中南远洋漫悦湾	103	10142	9661
7	大塘	莱福水岸城邦	96	9868	6816
8	白坭	金科华府	92	3286	7491
9	乐平	龙光玖誉府	90	9102	8329
10	西南	北大资源博雅滨江	86	10139	8529
11	云东海	通号天聚广场	83	8634	9028
12	云东海	融创浅水湾	79	11890	8970
13	西南	三水冠军城	61	6211	8798
14	云东海	碧桂园翡翠山	53	9589	14990
15	白坭	恒大山水龙盘	52	5385	7280
16	乐平	广乐颐景园	40	4013	7295
17	西南	碧桂园三水华府	40	3856	8931
18	西南	恒大郦湖城	38	4096	7434
19	西南	旭辉城	36	3569	8940
20	乐平	龙光碧桂园·悦府	35	3273	8579

备注：排名不含万科项目

高明区住宅成交情况

10月高明楼市暂缓新货供应步伐，但成交市场保持平稳态势

2017年至今高明商品住宅供求走势



2018年10月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	3.66万㎡	↓ 61%	↓ 72%
成交面积	8.67万㎡	↑ 66%	↑ 6%
成交金额	6.12亿元	↑ 79%	↑ 5%
成交均价	7054元/㎡	↑ 8%	↓ 1%

2018年1-10月高明区商品住宅供求情况

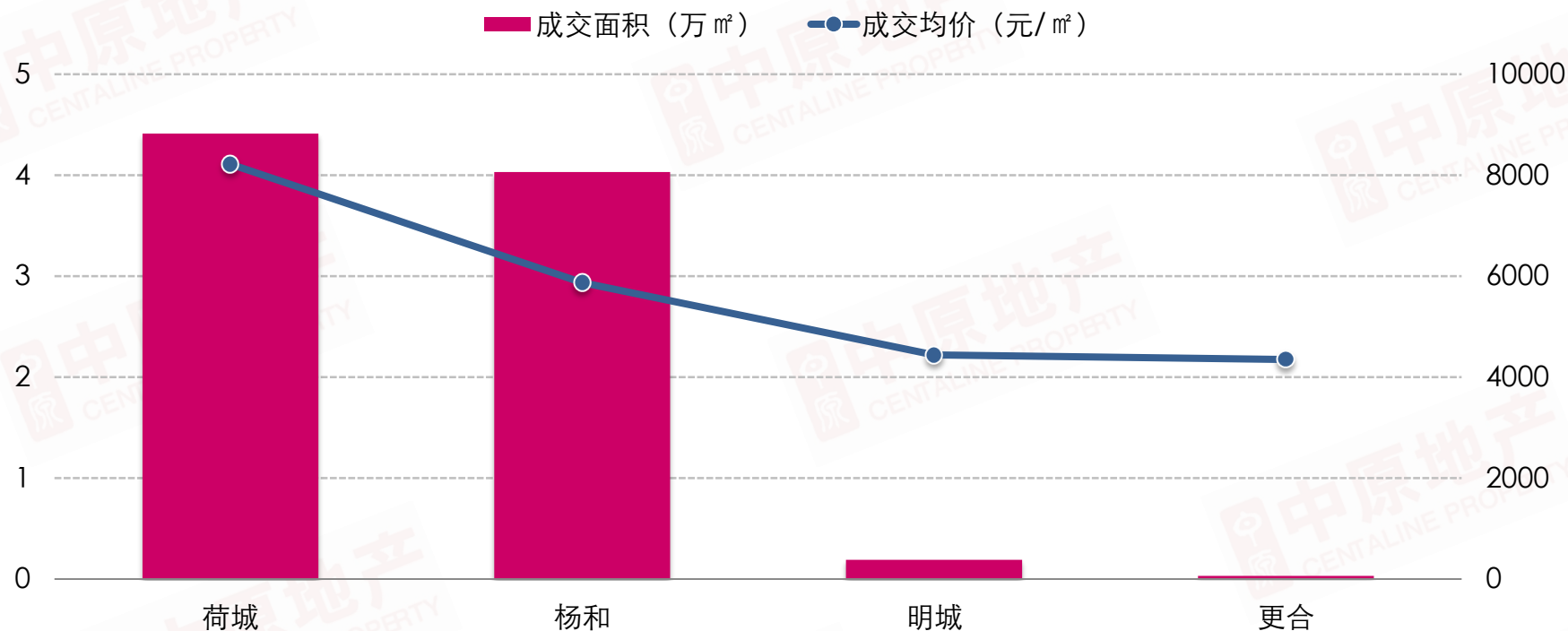
分项	指标	同比
供应面积	105.19万㎡	↑ 28%
成交面积	143.34万㎡	↑ 54%
成交金额	109.25亿元	↑ 75%
成交均价	7622元/㎡	↑ 13%

三季度高明楼市新货充盈，步入四季度的首月楼市暂缓新货供应步伐，供应量减量明显，同环比下滑幅度较大。10月高明房地产成交市场保持平稳态势，网签量环比上升6%，楼价几乎与上月持平。纵观高明区域楼市近一年的走势，2018年楼市成交回暖明显，1-10月楼市供求量价同比均有不同程度的升幅。

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，更合楼价回复正常水平

2018年10月高明各板块成交情况



2018年10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11席，杨和镇项目占7个，两镇街楼市网签量不分伯仲，均在4万㎡之上；明城、更合两镇房地产开发较缓慢，网签量不足0.2万㎡；荷城楼价稳居“8字头”水平，更合楼价在上月短暂的结构性的上涨后，本月回复至正常水平。



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	云山诗意花园	98	12166	5682
2	荷城	美的明湖	95	11324	9100
3	杨和	美的鹭湖森林度假区	84	7479	5667
4	荷城	国邦御林湖花园	69	8281	9034
5	荷城	瑞日天下花园	69	6916	6317
6	杨和	美的城	66	8332	6077
7	杨和	欧浦花城	44	4332	6040
8	荷城	保利玥府	38	5091	9814
9	杨和	钜隆高明雅居蓝湾	37	4270	6041
10	杨和	花好月园	27	2362	6100
11	荷城	江滨香格里拉花园	22	3210	7446
12	荷城	富星半岛	18	2141	5743
13	荷城	勤天汇广场	12	1248	9086
14	杨和	喜溢明苑	11	1023	5974
15	荷城	东湖洲花园	10	981	9176
16	明城	恒大山湖郡	10	1027	5908
17	荷城	君御海城	9	1186	8778
18	明城	明城万隆汇花园	7	657	5236
19	荷城	绿色世嘉花园	6	617	6307
20	荷城	誉基誉憬湾	6	655	6023

04

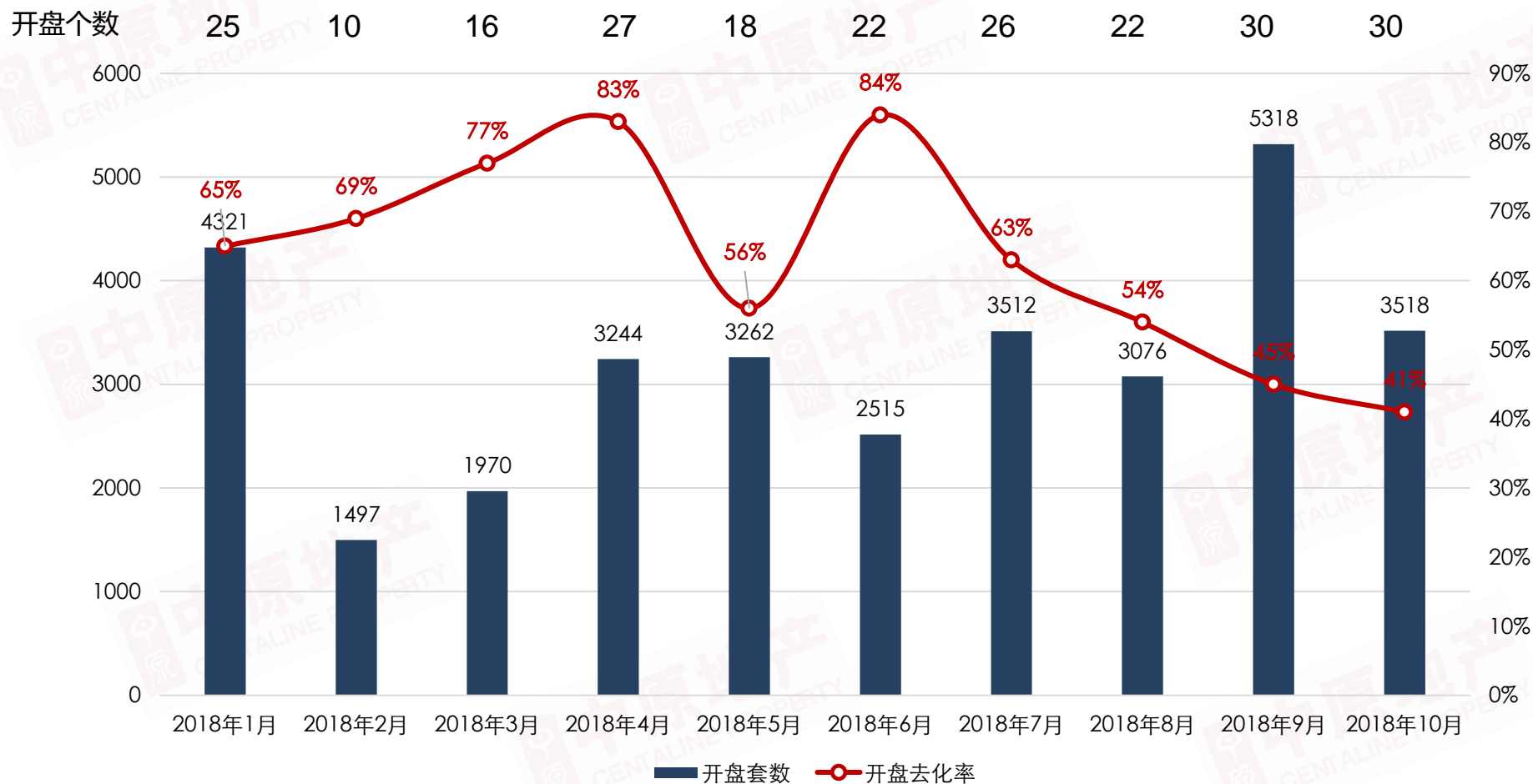
PART FOUR

项目营销

Project marketing

月度开盘及去化

10月佛山全市推盘量3518套，环比下跌34%，整体去化率41%，环比下降8个百分点。



禅桂中心纯新高价项目万科悦都荟、世茂望德、越秀星汇瀚府开销售中心

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
禅城	童梦天下	10月1日	推洋房	售二期T3栋44-69㎡带装修复式公寓
	万科悦都荟	10月1日	开销售中心	开放销售中心，首推37㎡复式公寓，售价待定
	保利碧桂园天汇	10月1日	开板房	开放【天盈公馆】119-170㎡带装修三四房样板房，及接受新品登记
	卓越浅水湾	10月1日	开展厅	开放外展厅。项目拟建设7栋高层住宅、2栋办公楼、1栋商业
	世茂望德	10月13日	开销售中心	开放销售中心，首推6座95-120㎡复式毛坯洋房，吹风价29000元/㎡
	中粮珑湾祥云	10月20日	开展馆	开放“半月岛公园展馆”（暨奇槎未来生活馆）。项目由6栋高层洋房组成，涵盖96-169㎡平层洋房。
	敏捷金谷国际	10月20日	推洋房	推售最后一栋10座89-96㎡带装修三房园景住宅，吹风价13600元/㎡
	万科悦都荟	10月20日	开板房	开放37㎡公寓板房
	合景新鸿基珑景	10月27日	开板房	开放38㎡公寓样板房，带装修发售，售价待定
南海	龙光玖龙湖	10月1日	认筹登记	开启登记，将推12、13座98-120㎡带装修三四房，吹风价11000元/㎡
	合生君景湾	10月1日	推洋房	推售88-106㎡带装修洋房，售价待定。
	越秀星汇瀚府	10月初	开售楼部及板房	开放销售中心和样板房，推95-140㎡复式/平层三四房，100㎡为复式，平层为纯南向
	广佛新世界凯璟湾别墅	10月21日	推别墅	项目正举行欧洲挑战巡回赛，期间推出别墅特价单位。项目在售湖岸350-600㎡别墅，均价约28000元/㎡。
	广佛新世界花园洋房	10月21日	推洋房	项目正举行欧洲挑战巡回赛，期间可享置业三重豪礼：10套特价单位，总价约118万元起，购买两房送全屋家电。目前项目在售38-150㎡住宅，约16000元/㎡。
	樵悦名居	10月20日	开板房	开放88㎡洋房样板房
	碧桂园广佛上城	10月27日	开外展厅	于广州江南西科尔酒店首层122号铺开放外展厅

顺德项目本月以开板房、销售中心、外展点等营销活动为主，甚少推新。

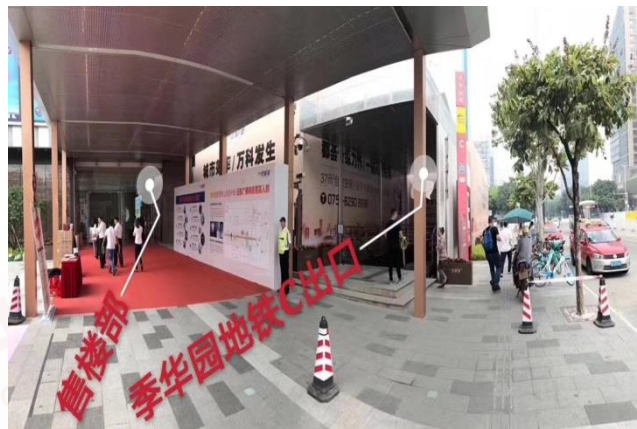
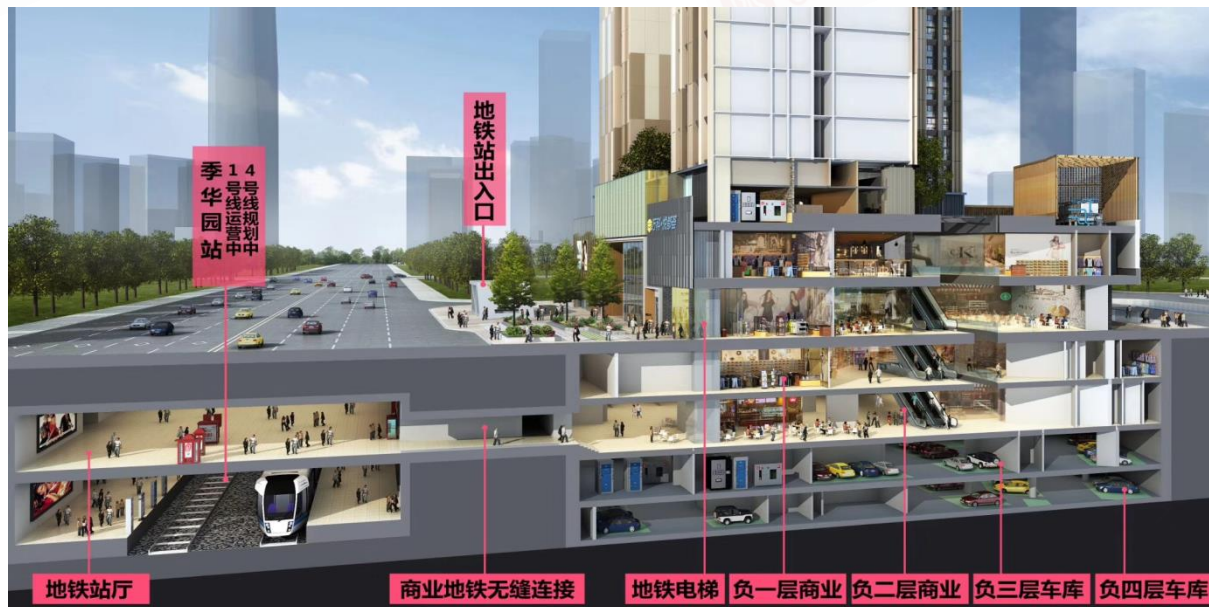
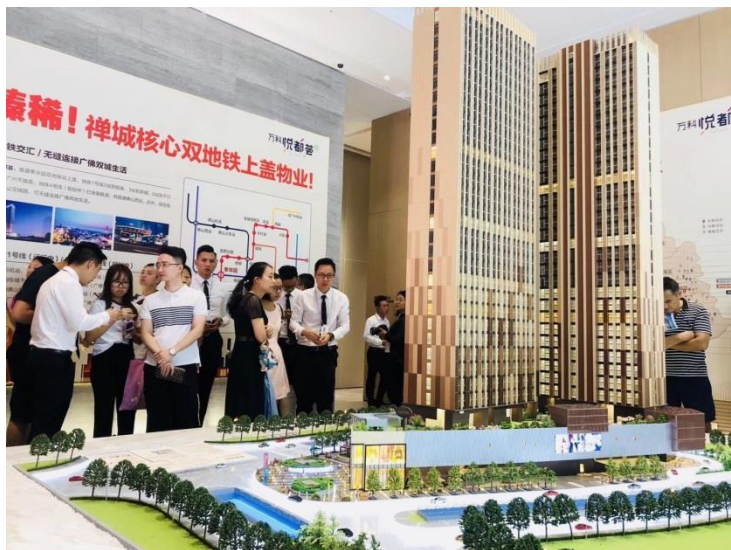
区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
顺德	美的领贤公馆	10月1日	推洋房	推10栋81-89㎡带装修洋房，售价待定
	万科京都荟	10月中旬	开展示区	开放中欧中心展示区。项目规划拥有空中连廊与其余项目相连。
	中海金玺公馆	10月1日	开板房	开放样板房。项目规划4栋高层共400余户，为118-135㎡南向四房
	金科博翠天下	10月1日	开销售中心	开放销售中心，项目占地近5.7万㎡，建筑面积约21万㎡
	万科星都荟	10月13日	开洋房板房	开放样板房，建筑面积约30㎡，接受意向登记中，层高4.5米，产权40年，带装修发售，吹风总价45-50万元/套
	雅居乐万象郡	10月13日	开别墅板房	开放127-131㎡复墅样板房。项目在售1栋96-110㎡带装修三四房，均价约16500元/㎡
	万科天空之城	10月13日	开放外展点	在南海万科广场开放外展点
	华润置地悦里	10月14日	品牌发布会	在佛山大剧院举办品牌发布会。
	万科京都荟	10月20日	开销售中心	开放销售中心，首推38㎡公寓。
	Poly The Face	10月20日	推公寓	推37-48㎡带装修复式公寓，楼高21层，4梯32户，约14000元/㎡
	旭辉雅居乐清樾	10月20日	开展厅	开放外展厅
	顺德新能源汽车小镇	10月27日	开示范区	首期启动区178亩，建筑面积约53万㎡，规划产业写字楼、企业独栋等商务办公
	中交雅居乐剑桥郡	10月27日	开销售中心	项目总占地约11万㎡，建面约42万㎡，规划28栋95-119㎡三四房高层
	万科京都荟	10月27日	开板房	开放样板房，首推38㎡公寓，2.8米高平层，4.5米高复式，6米高双钥匙产品
	中国德国港	10月27日	推新品	推A2栋50-137㎡新品
碧桂园凤凰湾	10月28日	推洋房	推【晴澜府】组团94-118㎡带装修三四房	

金融街金悦府、金科集美天辰湾、中梁首府等品牌项目纷纷面市。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
三水	融创浅水湾	10月1日	开售楼部及板房	开放售楼部及样板间，推出2、3、4座105-219㎡带装修三至五房，价格待定
	宏信优家	10月1日	开板房	开放样板房，首推1座公寓40、55、65㎡，带装修发售，吹风价6500-7500元/㎡
	金融街金悦府	10月27日	开城市展厅	开放金沙洲国昌广场城市展厅，项目销售中心开放在即，首推95-135㎡三至四房
	三水时代倾城	10月27日	推洋房	首推84-123㎡带装修三四房，吹风价约6888元/㎡起
	北大资源颐和博雅	10月27日	推洋房	推25栋104-143㎡毛坯洋房，约9200元/㎡
	保利雲上	10月27日	推别墅	推130-235㎡带装修别墅，吹风价17000-22000元/㎡
	中南远洋漫悦湾	10月27日	开板房	开放138㎡样板房
	创雄华府	10月28日	推洋房	推101-116㎡带装修三房，吹风价11000-11500元/㎡。
高明	金科集美天辰湾	10月14日	品牌发布会	开品牌发布会。项目总占地约4.4万㎡，建筑面积11万㎡，为金科首入高明的项目，住宅产品约994套
	保利玥府	10月20日	开板房	开放128-140㎡样板房，项目主打105-140㎡带装修住宅，现正接受登记。
	中梁首府	10月27日	开销售中心	项目规划7楼洋房、24楼高层，为95-137㎡带装修三四房，一梯一户
	恒晖星河雅居	10月27日	开销售中心	开放销售中心，主推1-8座78-117㎡新品房源，开盘时间待定
	保利玥府	10月27日	推洋房	推105-140㎡住宅，带装修发售，售价待定
	荷城新天地天悦	10月27日	推公寓	推54-78㎡公寓

重点项目营销活动

10月1日，禅城万科悦都荟开放37㎡公寓板房。



10月14日，华润置地悦里举办品牌发布会。



华润置地 CE LAND

悦里

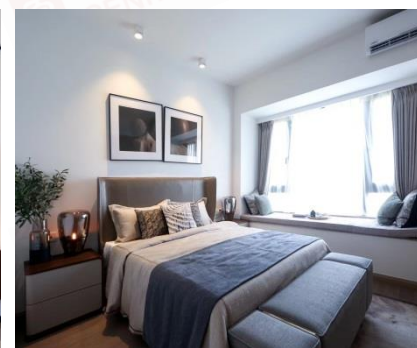
华润置地悦里 臻品加推

公园芯 地铁旁 建筑面积 88-123m² 简奢洋房

VIP诚意登记现已盛启

2219 8888

佛山新城·世纪莲西



重点项目营销活动

10月27日，顺德乐从中交雅居乐剑桥郡开放销售中心。



中交·雅居乐·剑桥郡雄踞粤港澳大湾区几何中心佛山顺德乐从，总占地约11万方，建面约42万 m^2 ，规划有28栋高层洋房住宅，产品户型以建筑面积约95-119 m^2 高附加值三四房单位为主。



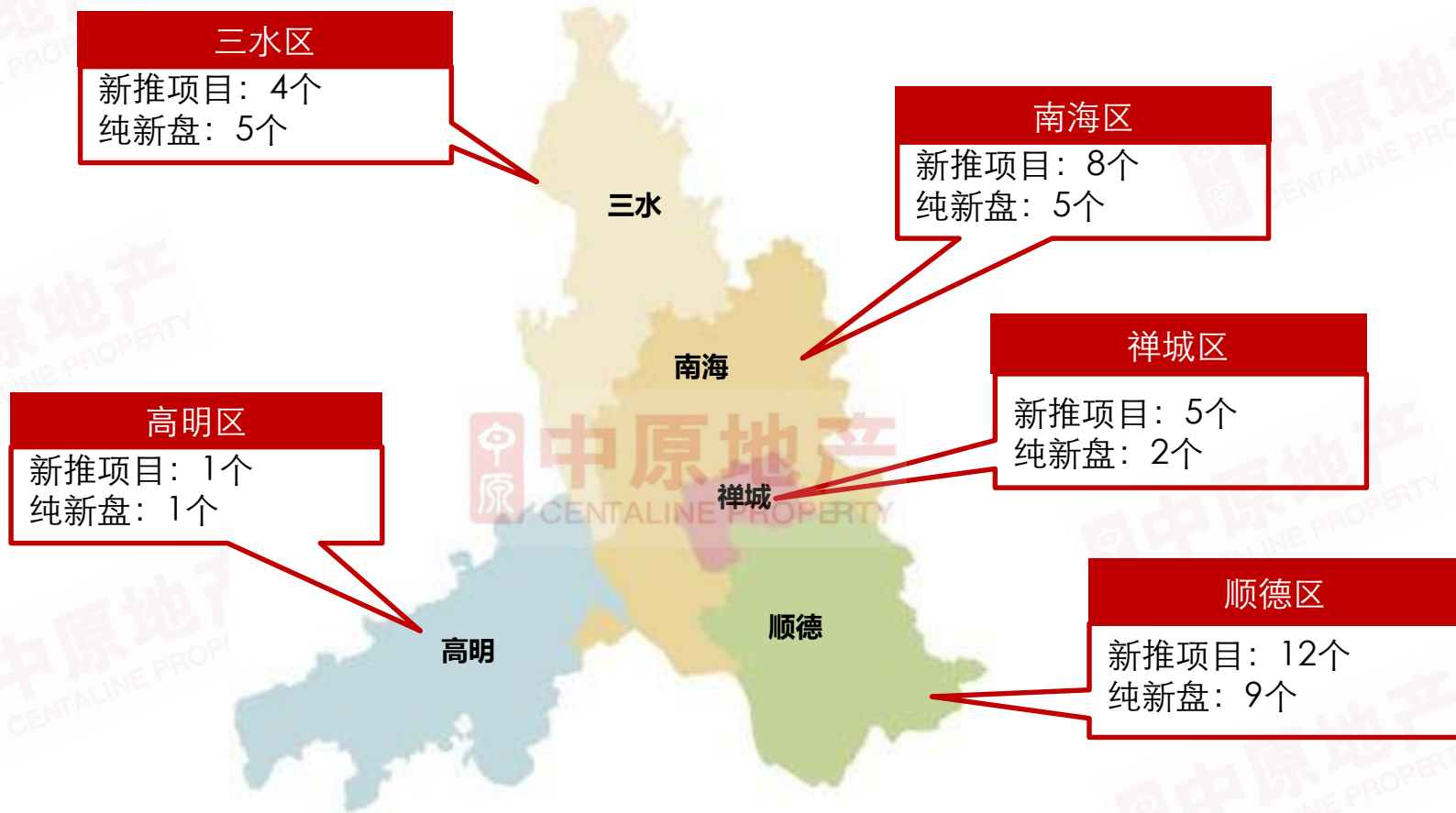
05
PART FIVE

推新预测

New forecast

下月新货预测

据不完全统计，11月佛山预计共有46盘有营销节点，其中有30个项目推新，多达22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 奇槎	中粮珑湾祥云	预计11月底开放销售中心	96-120	待定	2.2-2.6万
		卓越浅水湾	预计11月开放销售中心	90-120	待定	
	南海大沥	西关九里	预计11月公寓开盘	58公寓	吹风价18500	1.8-2.2万
	南海平洲	越秀星汇瀚府	预计11月开盘	100-128	吹风价 25000-29000	2.6-2.9万
	顺德大良	龙光玖龙郡	预计11月开放销售中心	95-121	待定	1.9-2.1万
		金科博翠天下	预计11月开放样板房	110-130	待定	
		华侨城·欢乐海岸PLUS蓝岸公寓	预计11月开售	50-93	待定	
		中洲府	预计11月开售新品	95-143	待定	
	顺德乐从	中交雅居乐剑桥郡	预计11月底开盘	96-139	待定	——
	顺德北滘	旭辉雅居乐清樾	预计11月开放销售中心	89-118	待定	2.2-2.5万

非限购区下月纯新项目营销动态

非限购区	板块	项目名称	营销节点	产品 (㎡)	价格 (元/㎡)	周边参考价 (元/㎡)
	南海九江	碧桂园君临壹品	预计11月10日举行高峰论坛	—	待定	1.3-1.5万
	南海西樵	樵悦名居	预计11月开盘	88	吹风价 12000-13000	1.1-1.4万
		国瑞华庭	预计11月开放销售中心	—	待定	1.1-1.3万
	顺德龙江	中海云麓公馆	预计11月3日开放销售中心	120-180	待定	1.4万
	顺德勒流	电建洺悦半岛	预计11月开放销售中心	102-169	待定	1.4-1.5万
	顺德伦教	中海金玺公馆	预计11月开盘	118-135	待定	1.7-2万
	三水新城	碧桂园佛山双子星城	预计11月4日产品发布会	—	待定	8500-13000
		金融街·金悦府	预计11月开放销售中心	95-135	待定	
		远洋华远天骄	预计11月3日开放销售中心	90-114	待定	
三水乐平	恒大珺庭	预计11月3日开放外展厅	—	待定	9000-10000	
三水南山	三水奥园尚居	预计11月开放销售中心	87-110	待定	8000-9000	
高明荷城	龙光金辉优步学府	预计11月开售	95-115	待定	9000-10000	



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

