

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报 (2018.4.1-2018.4.30)

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

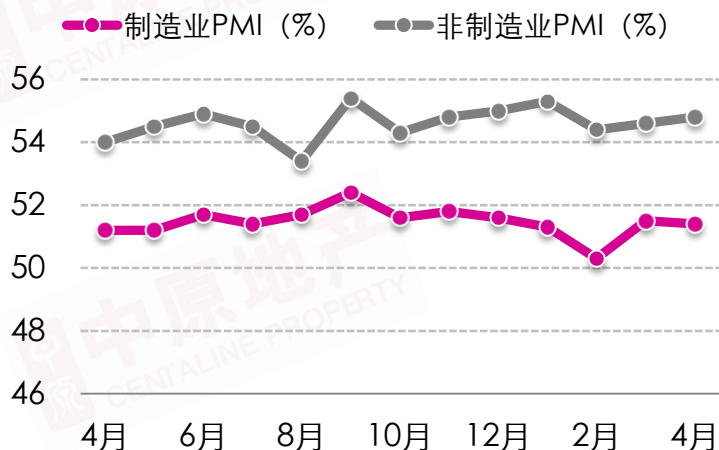


宏观资讯

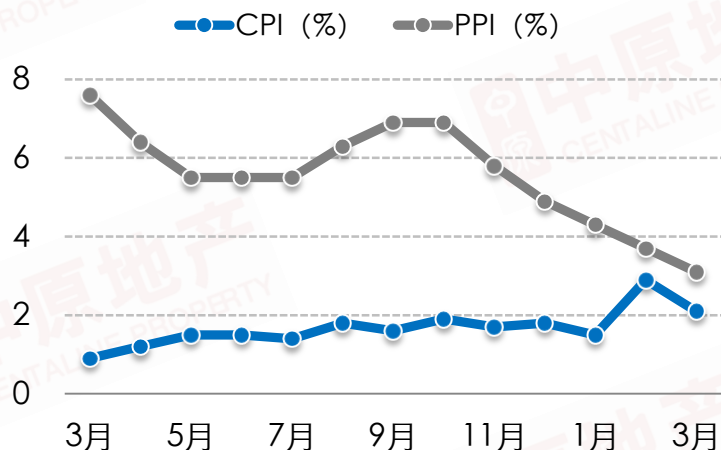
Macro information

我国经济高质量发展新周期开启，后期保持平稳运行

近1年全国PMI走势



近1年全国CPI、PPI同比走势



2018年4月全国制造业PMI为**51.4%**

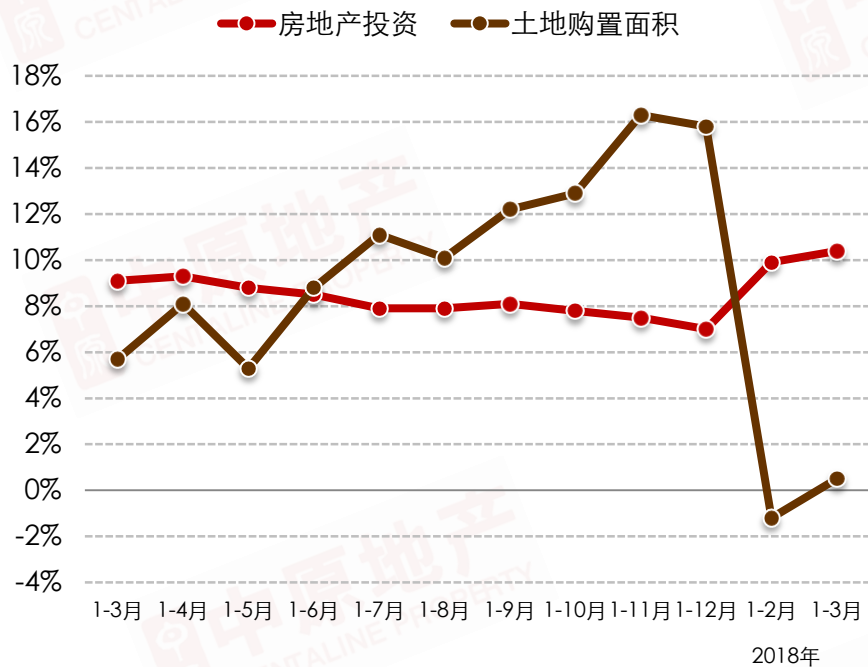
2018年3月全国CPI同比**↑2.1%**

PMI: 2018年4月，订单需求减弱，制造业PMI微落，继续保持稳步增长的发展态势。

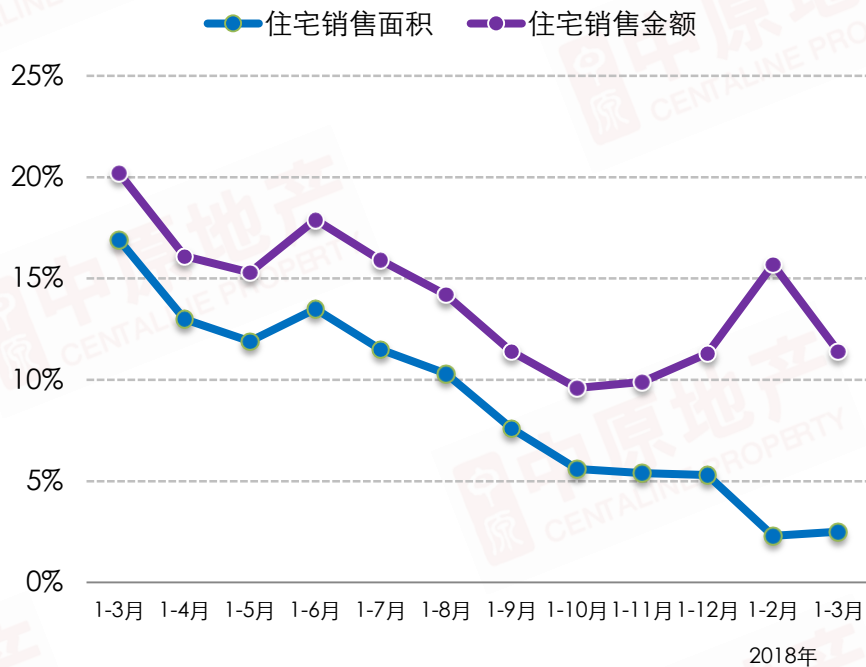
CPI: 2018年3月，CPI、PPI同比均有所回落，两者之差在逐渐收窄。CPI超预期回落，物价短期波动不改平稳格局。

供应端：房地产开发投资增速略有扩大，土地购置面积同比转正；
需求端：住宅销售额同比显著收窄，销售面积保持平稳，楼价下跌

2017年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势



2017年至今全国各房地产指标数据
同比变化月度走势

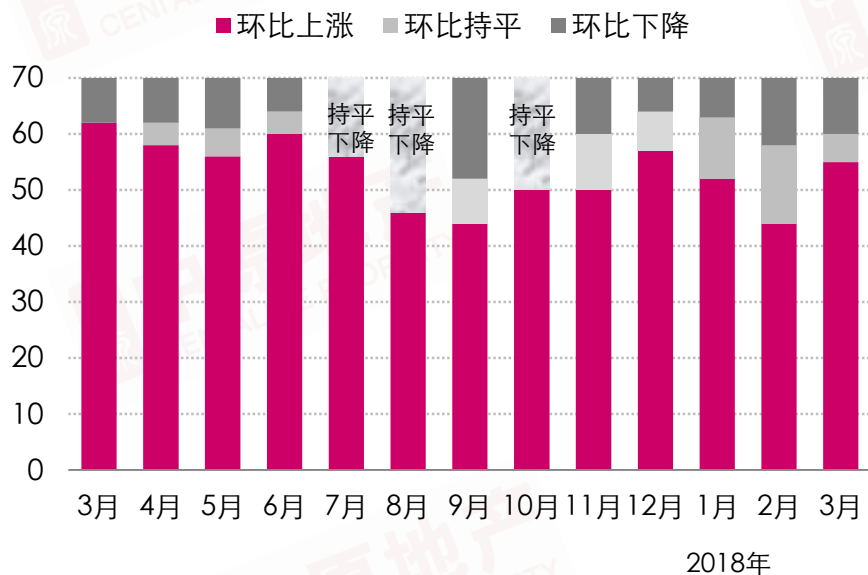


2018年1-3月，全国房地产投资同比 $\uparrow 10.4\%$ ，土地购置面积同比 $\uparrow 0.5\%$ 。

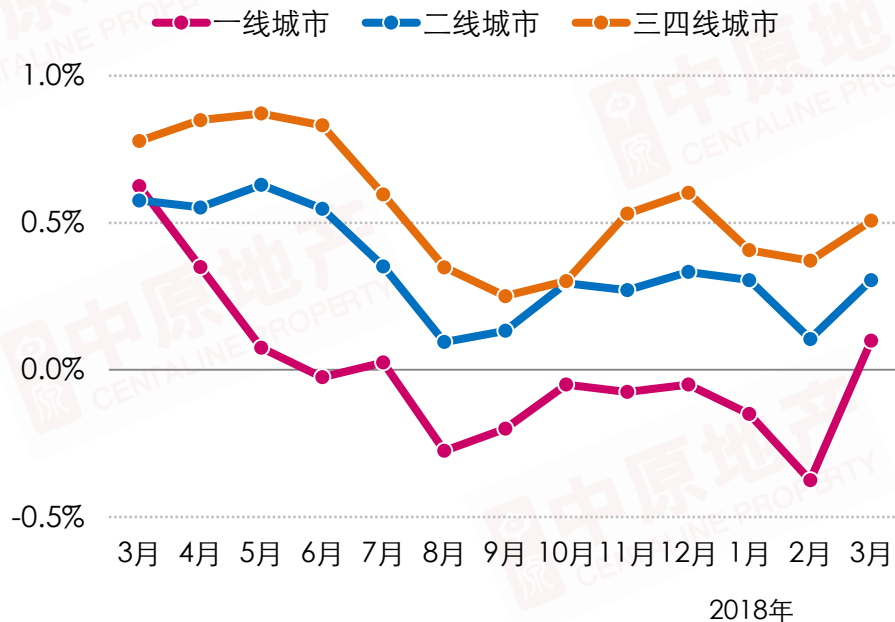
2018年1-3月，全国商品住宅销售面积同比 $\uparrow 2.5\%$ ，住宅销售金额同比 $\uparrow 11.4\%$ 。

55城房价环比上涨，一线城市住宅销售价格环比指数终转正

2017年至今全国70个大中城市房价环比变动月度走势



2017年至今全国各等级城市房价变动走势



2018年3月，全国70个大中城市房价环比上涨55个，比上月增加11个，持平的城市有5个，下降的城市有10个。
其中，一线城市环比↑0.1%，二线城市环比↑0.305%，三线城市环比↑0.507%。

2018年一季度，大部分品牌房企销售向好，金地销售数据同比下行

发展商	2018年3月		2018年1-3月		1-3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	363.7	506.8	1048.3	1542.6	▲6%	▲3%
保利	218.35	336.36	592.76	869.32	▲42%	▲51%
招商蛇口	62.48	123.09	148.85	313.08	▲8%	▲18%
金地	79.4	134.1	152.4	261.1	▼9%	▼21%
中海	117.02	235.12	362.2	658.31	▲9%	▲32%
碧桂园	677	641.3	2039	1879.7	▲23%	▲25%
雅居乐	63.8	88.5	153.6	214	▼5%	▲1%
恒大	471.5	493.7	1581.8	1618.7	▲40%	▲51%
融创	183.1	308.3	437.9	721.2	▲92%	▲78%

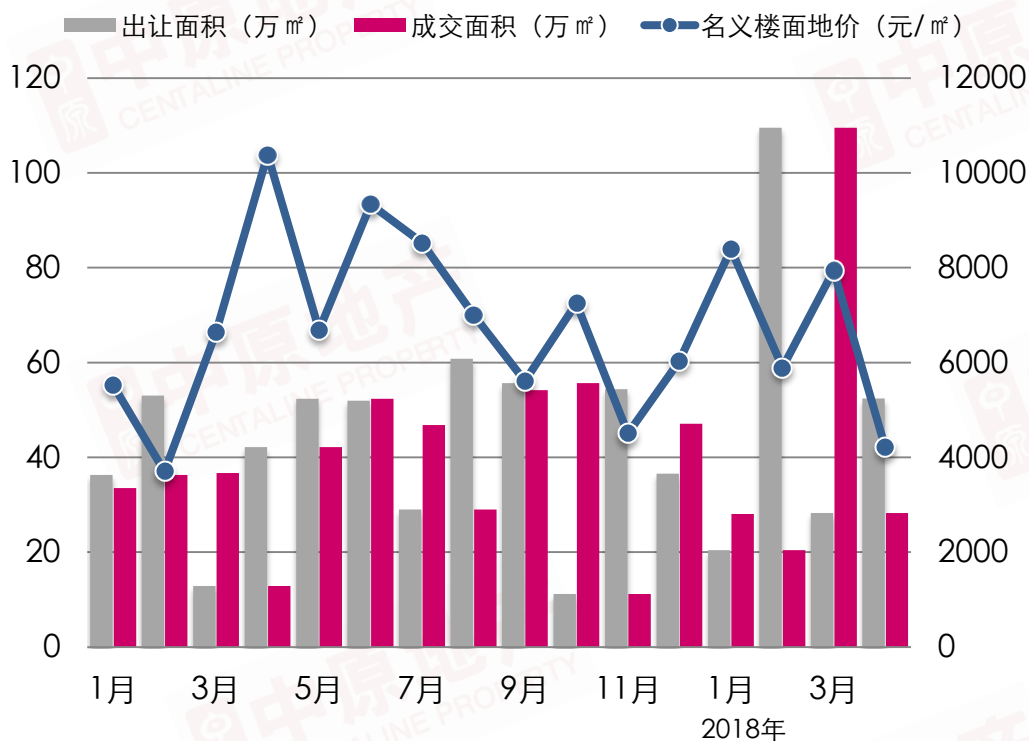


土地市场

Land market

4月佛山土拍成交量价预期下跌，但政府加快了土地出让步伐

2017年至今佛山商住用地出让与成交走势



2018年4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	52.45万㎡	↑24%	↑86%
成交面积	28.27万㎡	↑119%	↓74%
成交金额	18.51亿元	↓52%	↓93%
成交楼面价	4210元/㎡	↓59%	↓47%

2018年1-4月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	210.67万㎡	↑46%
成交面积	186.31万㎡	↑56%
成交金额	370亿元	↑96%
成交楼面价	7487元/㎡	↑24%

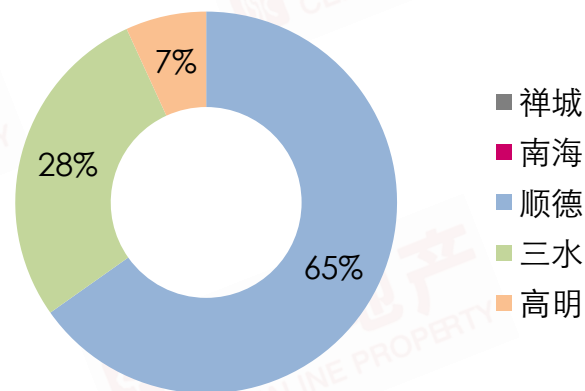
2018年4月，佛山全市新增供应商住用地52.45万㎡，环比↑86%，成交面积28.27万㎡，环比↓74%，楼面地价为4210元/㎡，环比↓47%。4月清明时节，全市仅3宗商住用地到期招拍，受推地量减少的影响，土地成交指标环比数据均下跌，但同比增幅明显。五月佛山土地出让步伐稍有提速，多宗镇街地块接踵入市，佛山地市将迎一波成交高峰。

顺德区为供求大户，禅城5月份有优质地块推出

2018年4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	13.41	0	14.3	4.87	19.86
	环比变化	—	—	↓ 22%	↓ 38%	↑ 927%
成交面积 (万 m ²)	指标	0	0	18.43	7.90	1.93
	环比变化	—	—	↑ 34%	↓ 48%	↓ 88%
楼面地价 (元/ m ²)	指标	0	0	954	6016	4089
	环比变化	—	—	↓ 89%	↓ 17%	↑ 98%

2018年4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4月佛山五区商住用地的供求情况来看，南海区没有地块供应，高明区为土地供应大户，约有20万 m²，禅城区在4月短暂地调整后，再推出13.41万 m² 商住用地；顺德区成交18.43万 m²，占全市65%，为华侨城欢乐海岸文体旅游地块，楼面地价不高，高明区楼面地价大幅上升98%（仅成交一宗地块，为高明本土房企竞得）。

华侨城连片开发欢乐海岸，美的进驻三水北江新区

成交时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
顺德区								
2018-4-12	顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	文体娱乐兼容商业	184321.93	A区0.4 B区3.5	13211	13211	954	华侨城
三水区								
2018-4-28	西南街道建设大道南侧地块三	商住	79014.5	3.2	131400	152100	6016	美的
高明区								
2018-4-13	荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	19336.58	2.5	12569	19769	4089	高明树头房企

全市商住用地出让明细

5月佛山全市共推出8宗商住地块，其中绿岛湖地块起拍价23.6亿元。

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)
禅城区						
2018-5-23	南庄大道南侧、佛山一环西侧	商业	52042.19	4.0	20875.08	1003
2018-5-29	季华路北侧、禅秀路东侧	商住	82077.77	6.0	236187	4796
顺德区						
2018-5-3	北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	81455.35	2.5	127070	6240
2018-5-24	大良碧桂路以东、澄海东路以北地块	商住	61591.85	3.0	147821	8000
三水区						
2018-5-16	南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住	48668.12	2.5	23120	1900
高明区						
2018-5-4	西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	81135.5	3.0	100000	4108
2018-5-9	更合镇蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	21928	1408
2018-5-11	明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	44392.18	2.5	25415	2290



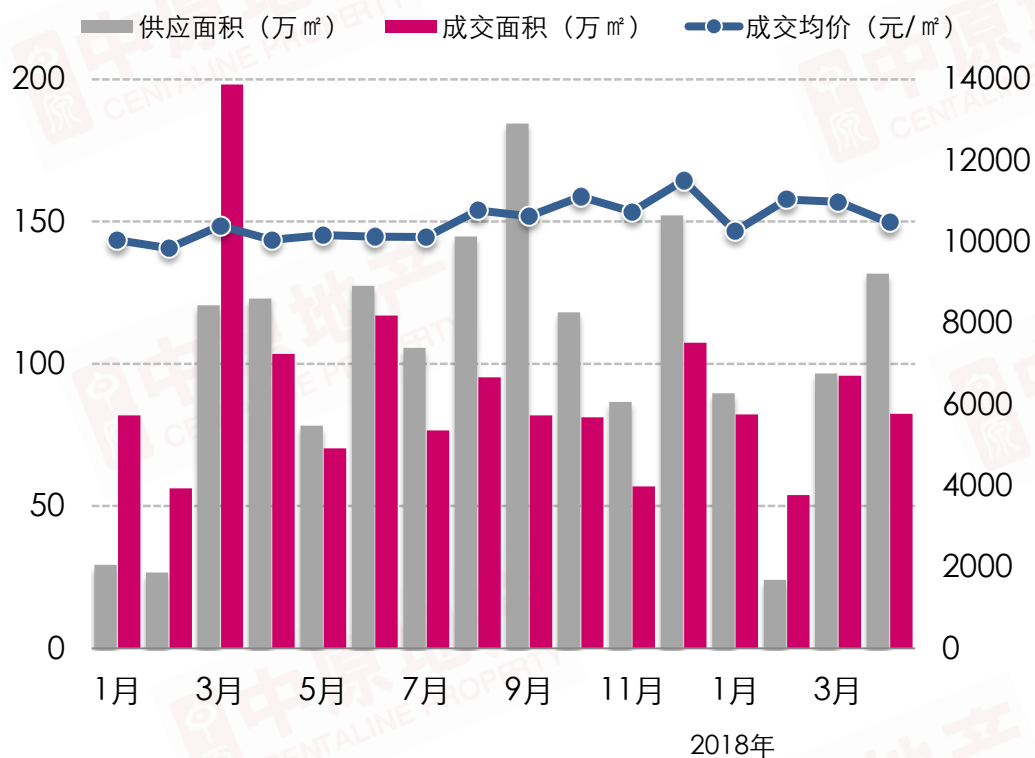
住宅市场

Housing market

佛山全市部分

佛山4月楼市供应狂热，成交量有减量，楼价现下行势头

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年4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	131.76万㎡	↑7%	↑36%
成交面积	82.44万㎡	↓20%	↓14%
成交金额	86.36亿元	↓17%	↓18%
成交均价	10476元/㎡	↑4%	↓5%

2018年1-4月佛山全市商品住宅供求情况

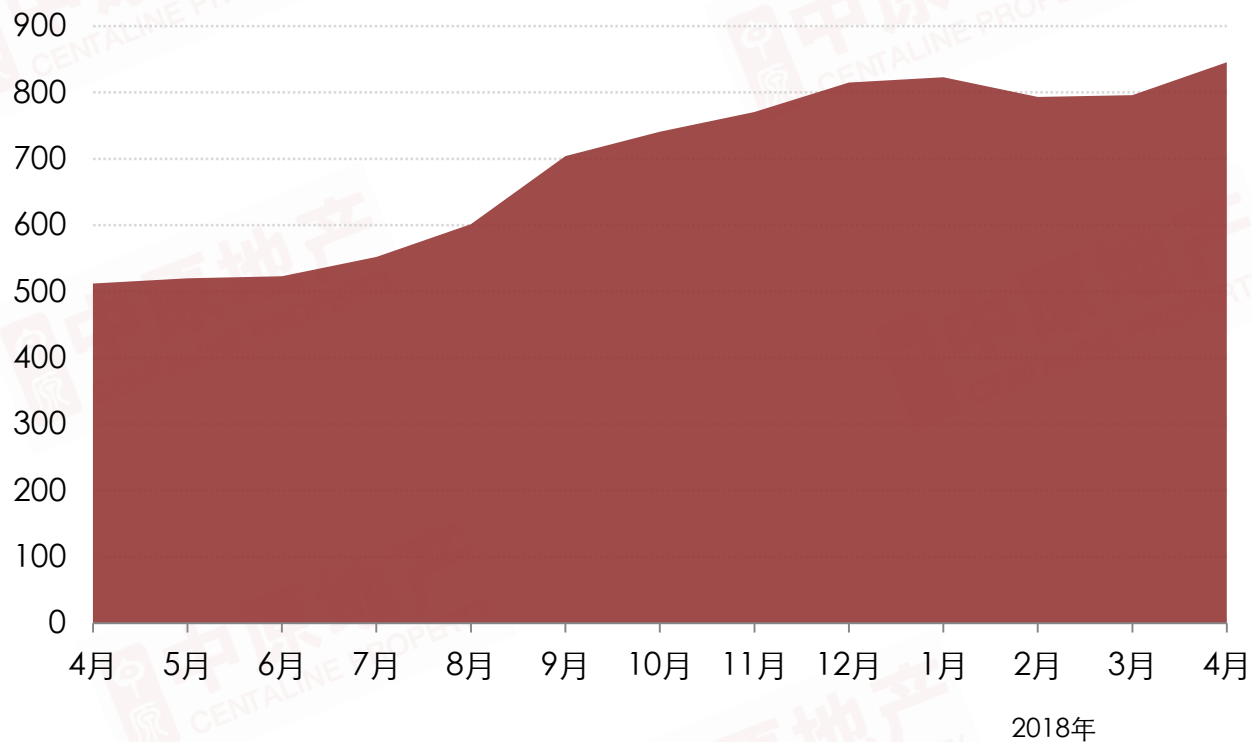
分项	指标	同比
供应面积	342.02万㎡	↑14%
成交面积	314.23万㎡	↓29%
成交金额	335.4亿元	↓25%
成交均价	10674元/㎡	↑5%

2018年4月，佛山全市新增供应商品住宅131.76万㎡，环比↑36%，成交面积为82.44万㎡，环比↓14%，成交均价10476元/㎡，环比↓5%。为抢夺“五一”的营销节点，大部分项目月末供应狂热。4月初清明时节，佛山楼市稍显疲态，仍以非限购镇街项目成交为主，整体成交量较三月略有下降。近一年，佛山楼市成交均价波动不大，在正常范围浮动。

全市住宅库存情况

2018年4月，佛山商品住宅库存量略有增加，去库存周期约为10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4月末
佛山全市商品住宅
库存846万 m^2
接近1年的销售速度
需要消化约10个月

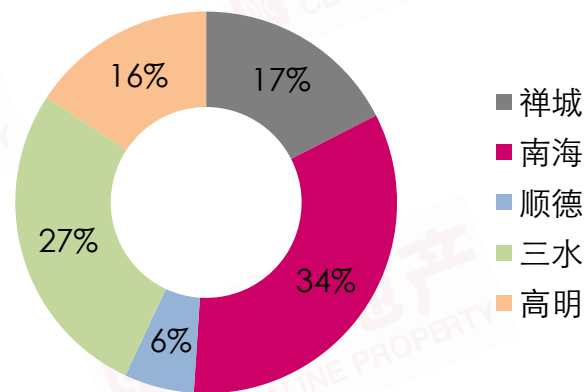
各区住宅月度供求情况

南海、三水两区成交为主，顺德区新货量大增，禅城区楼价最高

2018年4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	0	36.17	65.83	22.98	6.78
	环比变化	—	↑ 36%	↑ 140%	↑ 29%	↓ 57%
成交面积 (万㎡)	指标	14.40	27.68	4.88	22.52	12.97
	环比变化	↓ 45%	↑ 12%	↓ 25%	↓ 12%	↑ 1%
成交均价 (元/㎡)	指标	13347	12265	10550	8368	7101
	环比变化	↓ 1%	↓ 4%	↓ 24%	↑ 2%	↑ 7%

2018年4月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2018年4月佛山五区商品住宅的供求情况来看，禅城区没有新货入市，顺德区新货供应量大幅增加1.4倍，新增量有65.83万㎡，为全市供应最多的区域，高明区新货量减少5成；南海、高明两区成交量有所增加，其余三区楼市均有不同程度的销售下滑；禅城区楼价高居13300元/㎡水平，顺德区楼价在上月短暂的结构性上涨后，本月回调24%。

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(㎡)
南海	力迅榕墅里	2018-4-19	3、4、7、8栋	洋房	37	5331.76	3-4房: 110-169
	时代花生	2018-4-23	1、2座	洋房	340	34223.7	2-4房: 82-128
	时代水岸	2018-4-23	11座	洋房	384	39189.8	3-4房: 95-117
	新城璟城	2018-4-27	5、13号楼	洋房	256	27043.7	3-4房: 95-130
	碧桂园翡翠湾	2018-4-27	——	洋房	264	29936.4	——
顺德	保利海德公园	2018-4-13	9、11座	洋房	296	35332.1	3-4房: 98-128
	万科金域滨江花园	2018-4-24	1栋	洋房	222	35005.3	4房: 143
	中海新城公馆	2018-4-13/17/28	11-20座	洋房	742	93686.33	3-4房: 100-146
	万科江望花园	2018-4-26	8、9、10栋	洋房	174	23343.32	4房: 125
	中海万锦公馆	2018-4-28	16、17、21、22、 25、27、28座	洋房	538	62533.6	3-4房: 100-132
三水	三水冠军广场	2018-4-3	8座	洋房	284	30311.5	3-4房: 86-140
	保利中央公园	2018-4-12	32座	洋房	124	13199.5	3-4房: 90-128
		2018-4-12	33座	洋房	124	13203.5	3-4房: 90-128
	新城招商誉府	2018-4-12	5座	洋房	112	11681.3	3-4房: 95-113
高明	恒大山湖郡	2018-4-13	122-123座	别墅	4	1167.92	别墅: 292
		2018-4-25	54、64座	别墅	4	1228.38	别墅: 294-322
		2018-4-25	39、40座	洋房	26	4145.8	3-5房: 134-219

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

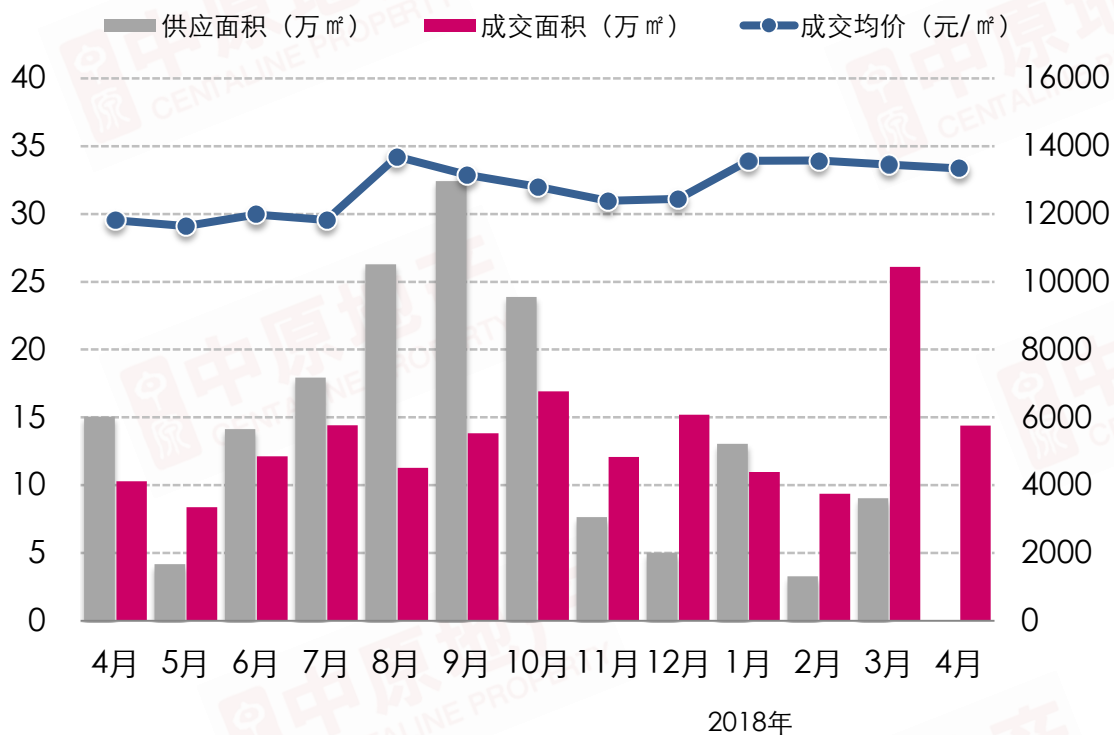
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	禅城	岭南天地璟廷	427	50882	13531
2	南海	美的翰湖苑	323	31459	8999
3	三水	旭辉城	218	22467	9163
4	南海	保利珑门	207	23855	15009
5	三水	时代南湾	207	22364	8415
6	南海	碧桂园翡翠湾	201	22862	8502
7	三水	保利中央公园	190	20511	8969
8	高明	美的鹭湖	165	17993	9108
9	南海	万科城市之光	159	14183	7938
10	三水	恒大云东海	154	17298	9698
11	三水	三水冠军城	142	14394	7566
12	南海	奥园观湖尚居	141	15265	9369
13	禅城	融创望江府	139	17204	12676
14	顺德	碧桂园凤凰湾	137	15586	9610
15	南海	新城璟城	131	14240	14567
16	三水	恒福水岸	130	12228	6849
17	禅城	保利碧桂园天汇	119	17603	13547
18	南海	时代水岸花园	118	11192	17890
19	三水	汇信华府	114	10506	8232
20	三水	御江南	109	10267	9053

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

佛山五区部分

4月禅城楼市遇冷，供求跌幅近半

2017年至今禅城商品住宅供求走势



2018年4月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	14.4万㎡	↑ 40%	↓ 45%
成交金额	19.22亿元	↑ 58%	↓ 45%
成交均价	13347元/㎡	↑ 58%	↓ 1%

2018年1-4月禅城区商品住宅供求情况

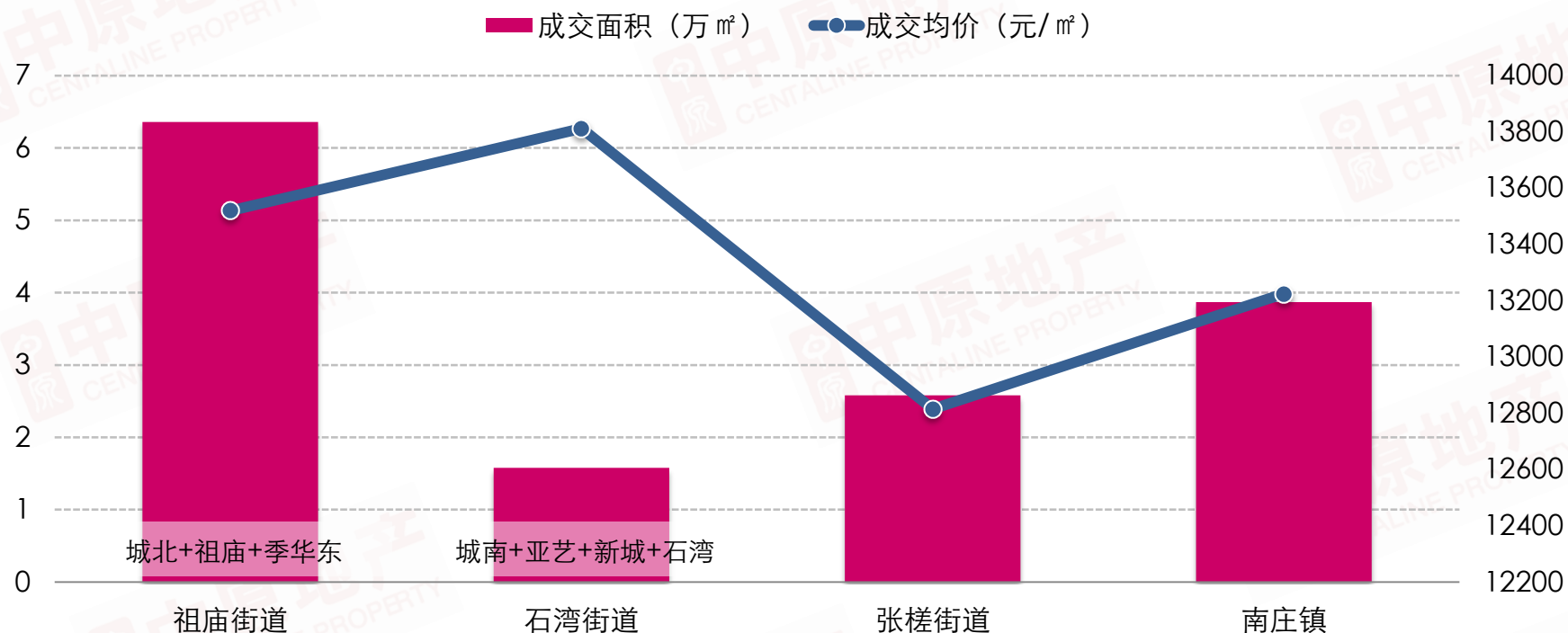
分项	指标	同比
供应面积	25.39万㎡	↓ 47%
成交面积	60.83万㎡	↓ 47%
成交金额	81.93亿元	↑ 21%
成交均价	13469元/㎡	↑ 12%

2018年4月，禅城楼市降温，供求跌幅近半，价格保持平稳，与2017年同期相比，本月量价升幅明显。

禅城区各板块成交情况

岭南天地璟廷等项目集中签约，祖庙街道成交量居首位

2018年4月禅城各板块成交情况



2018年4月，因岭南天地璟廷、万科金色里程等祖庙项目大批量签约，祖庙街道本月成交量居各镇街之首，成交面积为6.36万 m²；石湾均价最高，达13812元/ m²，主要是新福港鼎峰、时代香海彼岸等高价项目支撑。



市场研究

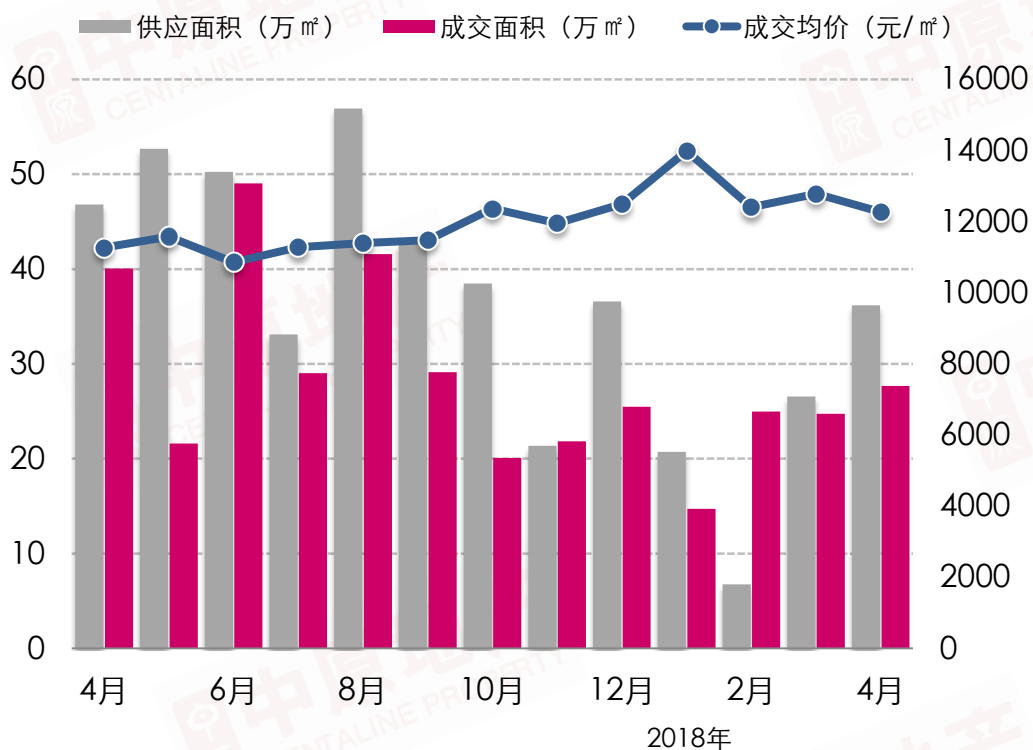
Market Research

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	祖庙	岭南天地璟廷	427	50882	13531
2	张槎	融创望江府	139	17204	12676
3	石湾	保利碧桂园天汇	119	17603	13547
4	南庄	金茂绿岛湖	86	10182	12884
5	石湾	新福港鼎峰	51	5425	13855
6	石湾	绿地璀璨天城	43	6818	13716
7	祖庙	万科金色里程	36	3296	12892
8	张槎	龙光玖龙湾	31	4308	13133
9	张槎	中海凤凰熙岸	30	3751	13534
10	南庄	融创湖滨世家	28	4006	13298
11	石湾	合景新鸿基泷景	22	2701	14042
12	祖庙	星星凯旋国际	22	2813	13796
13	祖庙	碧桂园岭南盛世	20	3715	13703
14	祖庙	敏捷金谷	18	1650	13308
15	南庄	保利翡翠公馆	11	1617	13000
16	祖庙	旭辉公元	11	1173	13539
17	南庄	绿岛湖壹号	7	1509	13181
18	石湾	时代香海彼岸	5	499	14995
19	南庄	绿岛明珠花园	4	866	11385
20	南庄	万科又一城	4	357	12570

前四月南海楼市成交量不及同期，但楼价同比上浮10%，仍在上行

2017年至今南海商品住宅供求走势



2018年4月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	36.17万㎡	↓ 23%	↑ 36%
成交面积	27.68万㎡	↓ 31%	↑ 12%
成交金额	33.95亿元	↓ 25%	↑ 7%
成交均价	12265元/㎡	↑ 9%	↓ 4%

2018年1-4月南海区商品住宅供求情况

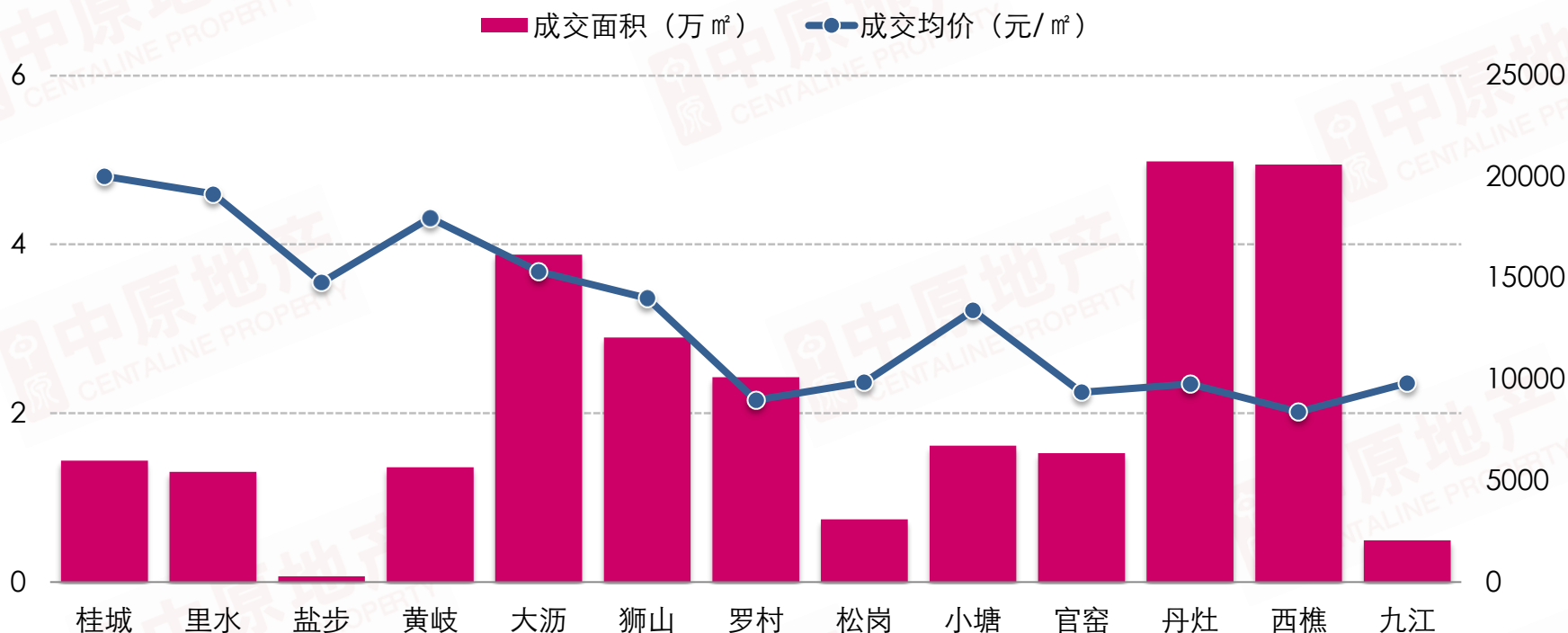
分项	指标	同比
供应面积	90.21万㎡	↓ 5%
成交面积	92.06万㎡	↓ 39%
成交金额	117.06亿元	↓ 33%
成交均价	12716元/㎡	↑ 10%

2018年4月，南海区新增供应商品住宅36.17万㎡，环比↑36%，成交面积为27.68万㎡，环比↑12%，成交均价为12265元/㎡，环比↓4%。4月南海楼市推货量猛增，但集中在中下旬，整体区域楼市仍以自然去货为主。非限购区中低价项目美的瀚湖苑成交323套，支撑南海楼市成交量环比增加超1成，楼价环比下行4个百分点。

南海区各板块成交情况

西部丹灶、西樵两镇楼市表现显眼，桂城楼价超2万元/㎡

2018年4月南海各板块成交情况



2018年4月，南海区以非限购镇街项目成交为主，西部镇街楼市表现显眼，丹灶、西樵两镇网签量分别列居区域首两位，其中美的翰湖苑项目网签323套，位居区域榜首；大沥镇网签3.9万㎡，处于第三位；核心区域桂城街道楼价超2万元/㎡，里水街道区域楼价也有1.9万元水平。



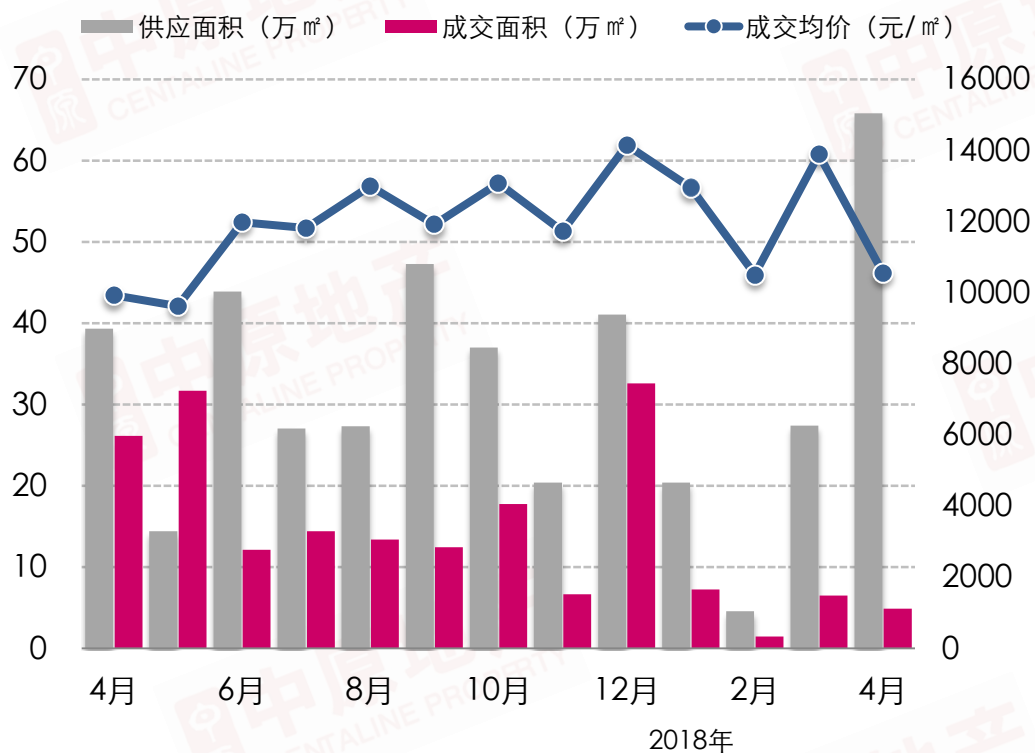
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	丹灶	美的翰湖苑	323	31459	8999
2	大沥	保利珑门	207	23855	15009
3	西樵	碧桂园翡翠湾	201	22862	8502
4	罗村	万科城市之光	159	14183	7938
5	官窑	奥园观湖尚居	141	15265	9369
6	狮山	新城璟城	131	14240	14567
7	黄岐	时代水岸花园	118	11192	17890
8	小塘	时代领峰	106	11332	14850
9	西樵	恒大御湖湾	66	8420	8548
10	罗村	翠湖绿洲花园	61	6762	10358
11	丹灶	丹灶碧桂园	59	8622	8695
12	西樵	江滨花园锦绣龙湾	59	7451	8791
13	松岗	海逸桃花源记	54	5660	9847
14	西樵	聚兴花园	48	5313	9094
15	大沥	恒大悦府	46	5129	15428
16	里水	恒大金名都	45	4544	25922
17	西樵	景观花园	45	2844	4994
18	小塘	绿地丽雅香榭花城	41	4349	9568
19	狮山	中南海晖城	39	4144	9409
20	里水	万科金域缙香	30	2951	14426

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

顺德成交量跌价升，非限购区优势凸显

2017年至今顺德商品住宅供求走势



2018年4月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	65.83万㎡	↑67%	↑140%
成交面积	4.88万㎡	↓81%	↓25%
成交金额	5.15亿元	↓80%	↓43%
成交均价	10550元/㎡	↑6%	↓24%

2018年1-4月顺德区商品住宅供求情况

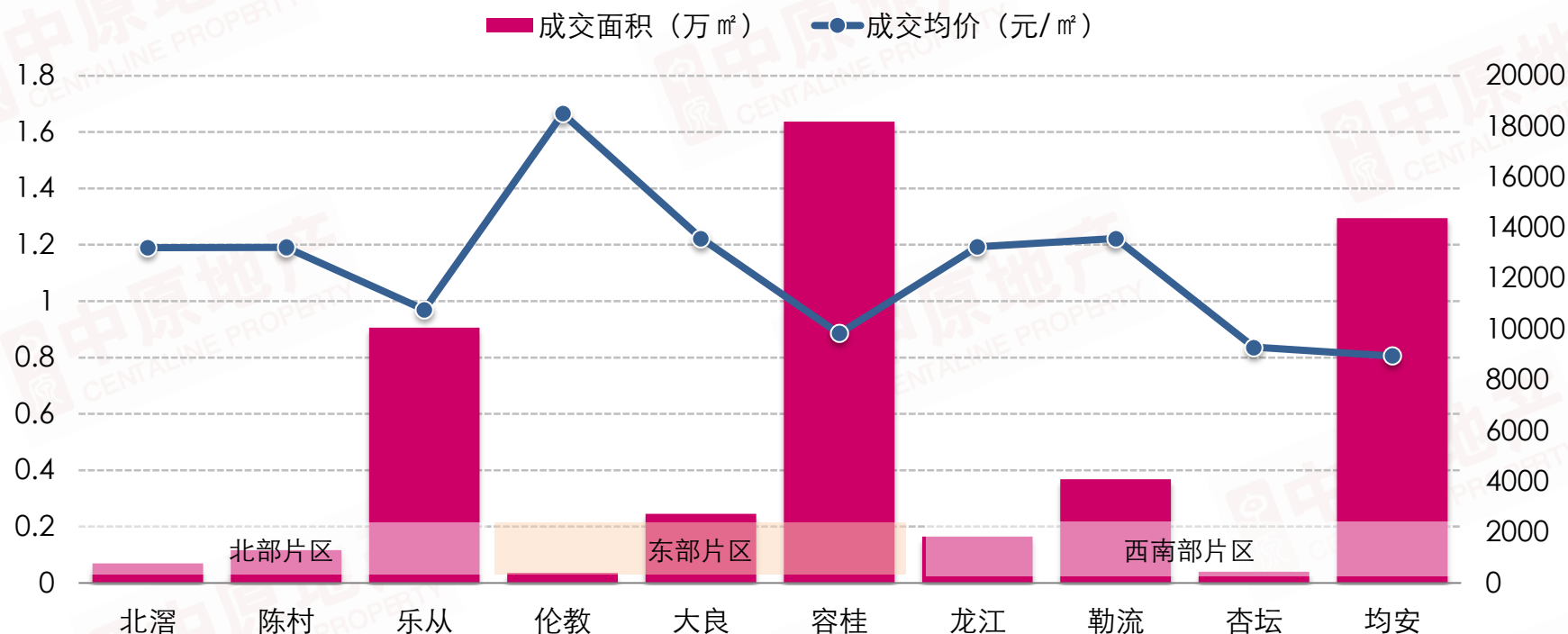
分项	指标	同比
供应面积	118.17万㎡	↑33%
成交面积	20.09万㎡	↓81%
成交金额	25.11亿元	↓77%
成交均价	12497元/㎡	↑19%

2018年4月，顺德楼市供应大幅上涨，成交量跌价升。对比2017年同期，本月成交量跌幅明显。非限购优势凸显，碧桂园凤凰湾、都市经典广场等项目集中签约，非限购区本月成交相对较好。

顺德区各板块成交情况

非限购区市场成交较好，伦教网签成交均价最高

2018年4月顺德各板块成交情况



2018年4月，顺德非限购区域市场成交相对较好，其中碧桂园凤凰湾等项目集中签约，容桂成交量为1.64万 m²，占全区33%。非限购区伦教成交均价18508元/ m²，为全区均价最高。



市场研究

Market Research

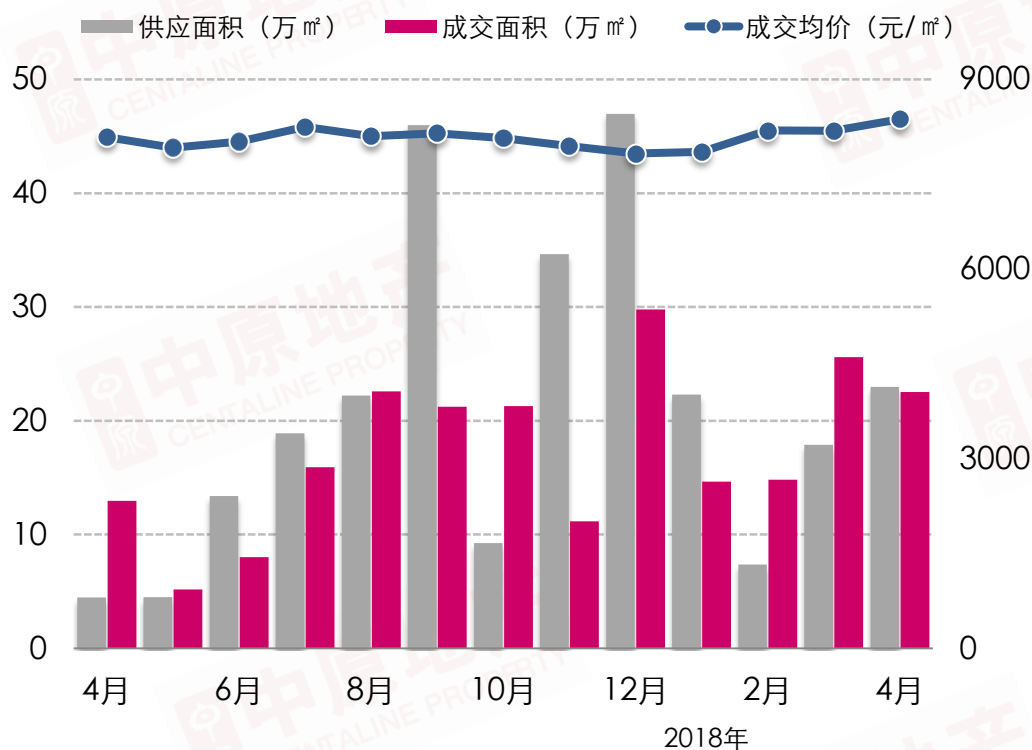
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	137	15586	9610
2	均安	都市经典广场	97	10323	9016
3	乐从	星际半岛	39	6182	9714
4	勒流	博澳城	32	3035	12819
5	均安	金湾豪庭	21	2412	8968
6	龙江	碧桂龙悦府	12	1392	13317
7	大良	逸林苑	8	363	6680
8	勒流	凯茵花园	5	523	17983
9	大良	招商景峰	4	774	12367
10	乐从	风度花园	4	957	12043
11	陈村	星英半岛	3	438	19189
12	杏坛	金海岸德福华府	3	300	9600
13	陈村	金宇锦园	2	641	8400
14	大良	龙湖春江名城	2	237	13494
15	乐从	保利海德公园	2	237	17935
16	乐从	碧桂园华润新城之光	2	248	17290
17	龙江	佛奥凯茵苑	2	255	12909
18	容桂	美的御海东郡	2	673	14622
19	北滘	北滘雅居乐花园	1	136	15515
20	北滘	美的君兰江山	1	108	17189

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

4月三水楼市供求几乎平衡，楼价走势平稳

2017年至今三水商品住宅供求走势



2018年4月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	22.98万 m ²	↑ 414%	↑ 29%
成交面积	22.52万 m ²	↑ 74%	↓ 12%
成交金额	18.84亿元	↑ 80%	↓ 10%
成交均价	8368元/m ²	↑ 4%	↑ 2%

2018年1-4月三水区商品住宅供求情况

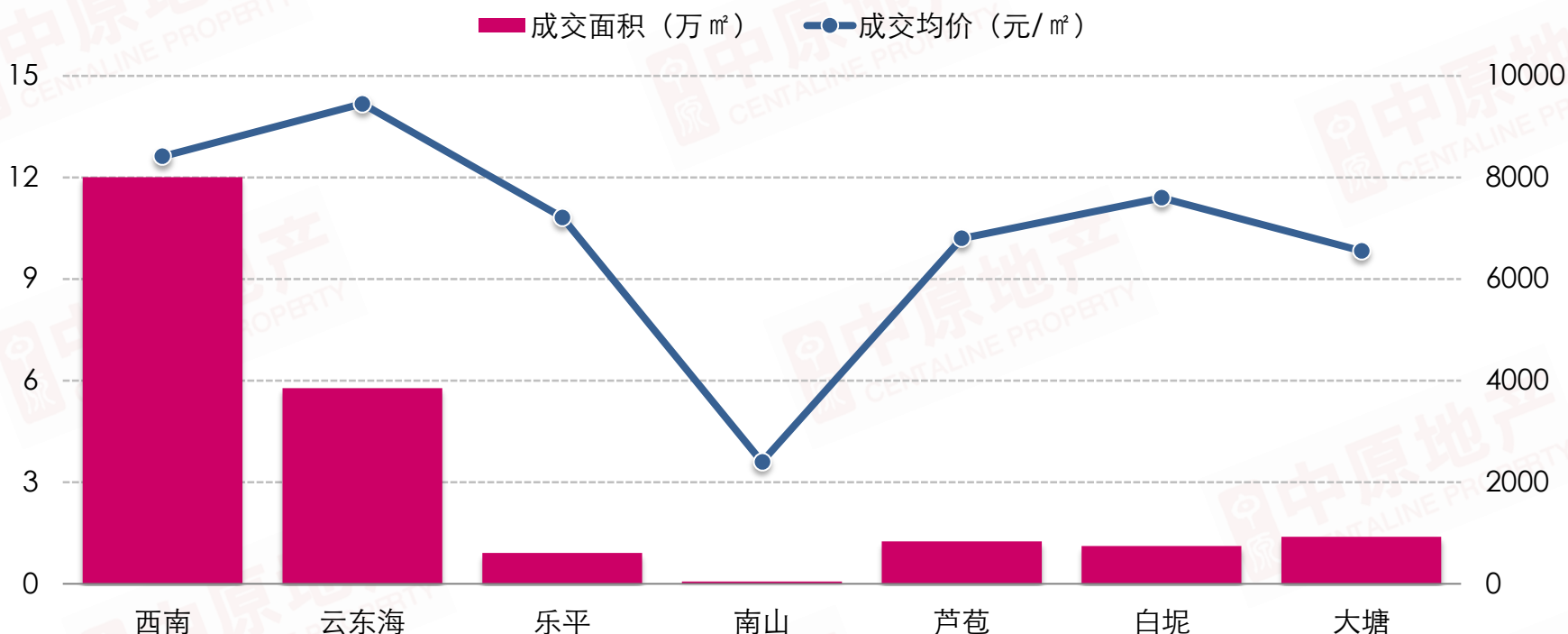
分项	指标	同比
供应面积	70.51万 m ²	↑ 86%
成交面积	77.58万 m ²	↑ 11%
成交金额	63.44亿元	↑ 12%
成交均价	8177元/m ²	↑ 1%

2018年4月，三水区新增供应商品住宅22.98万 m²，环比↑ 29%，成交面积为22.52万 m²，环比↓ 12%，成交均价为8368元/m²，环比↑ 2%。4月三水楼市集中在月末推新，月度新货量为本年最高的月份。大部分网签数据滞后至5月份显现，本月区域成交量环比下跌超1成，但整体成交量不低，仍有22万 m²，区域楼价一年走势起伏度不高，保持平稳。

三水区各板块成交情况

西南街道成交量位居区域榜首，云东海片区楼价最高

2018年4月三水各板块成交情况



2018年4月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量有12万 m²，位居区域榜首；云东海网签5.78万 m²，镇街内的旭辉城项目网签218套，位居区域榜首；芦苞、白坭、大塘网签量均在1.0-1.5万 m²间，乐平、南山网签量不足1万 m²；云东海街道楼价最高，南山镇仍处于价格“洼地”。



市场研究

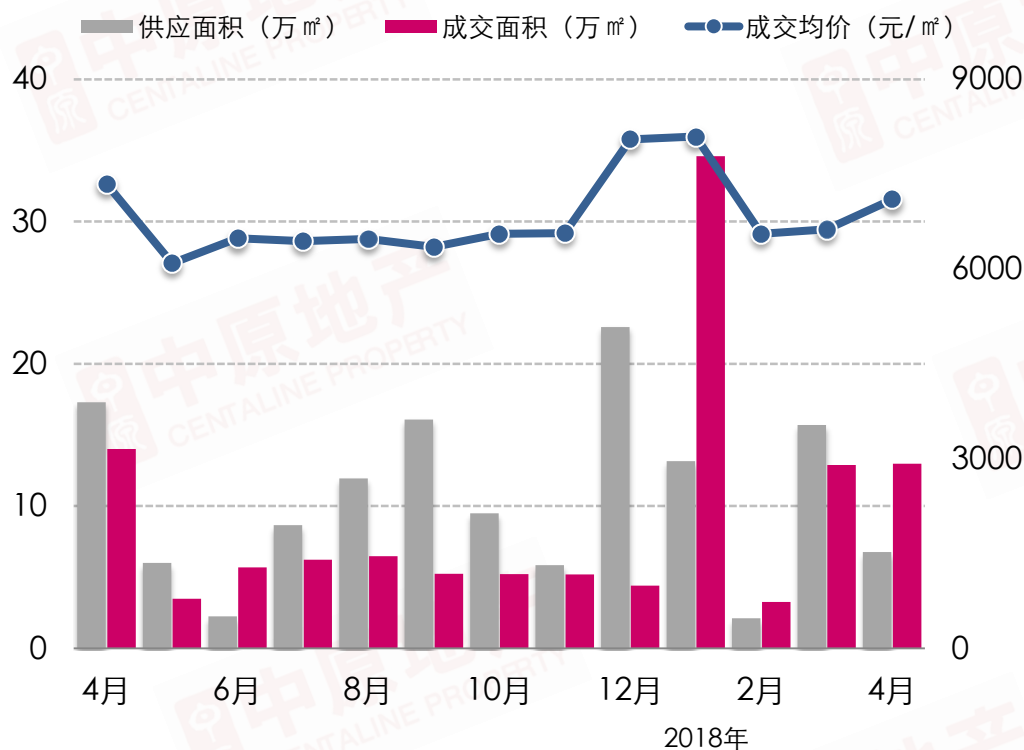
Market Research

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	云东海	旭辉城	218	22467	9163
2	西南	时代南湾	207	22364	8415
3	西南	保利中央公园	190	20511	8969
4	云东海	恒大云东海	154	17298	9698
5	西南	三水冠军城	142	14394	7566
6	芦苞	恒福水岸	130	12228	6849
7	西南	汇信华府	114	10506	8232
8	西南	御江南	109	10267	9053
9	大塘	莱福花园	106	11013	6582
10	西南	鸿安花园	91	9849	8278
11	西南	西南碧桂园	71	6754	8669
12	云东海	旭辉江山	71	9024	8207
13	白坭	恒大山水龙盘	66	7123	7525
14	西南	恒大郦湖城	65	7257	7492
15	云东海	恒福新里程	52	6020	10052
16	乐平	钜隆君尚花园	49	5277	7411
17	西南	新城招商誉府	47	4974	8438
18	白坭	中昂翠屿湖	39	4048	7727
19	西南	观景豪园	37	4287	8393
20	乐平	钜隆君玺花园	36	3078	7067

高明区域楼市供应回落，成交量平稳，楼价有上行趋势

2017年至今高明商品住宅供求走势



2018年4月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	6.78万㎡	↓61%	↓57%
成交面积	12.97万㎡	↓7%	↑1%
成交金额	9.21亿元	↓11%	↑8%
成交均价	7101元/㎡	↓3%	↑7%

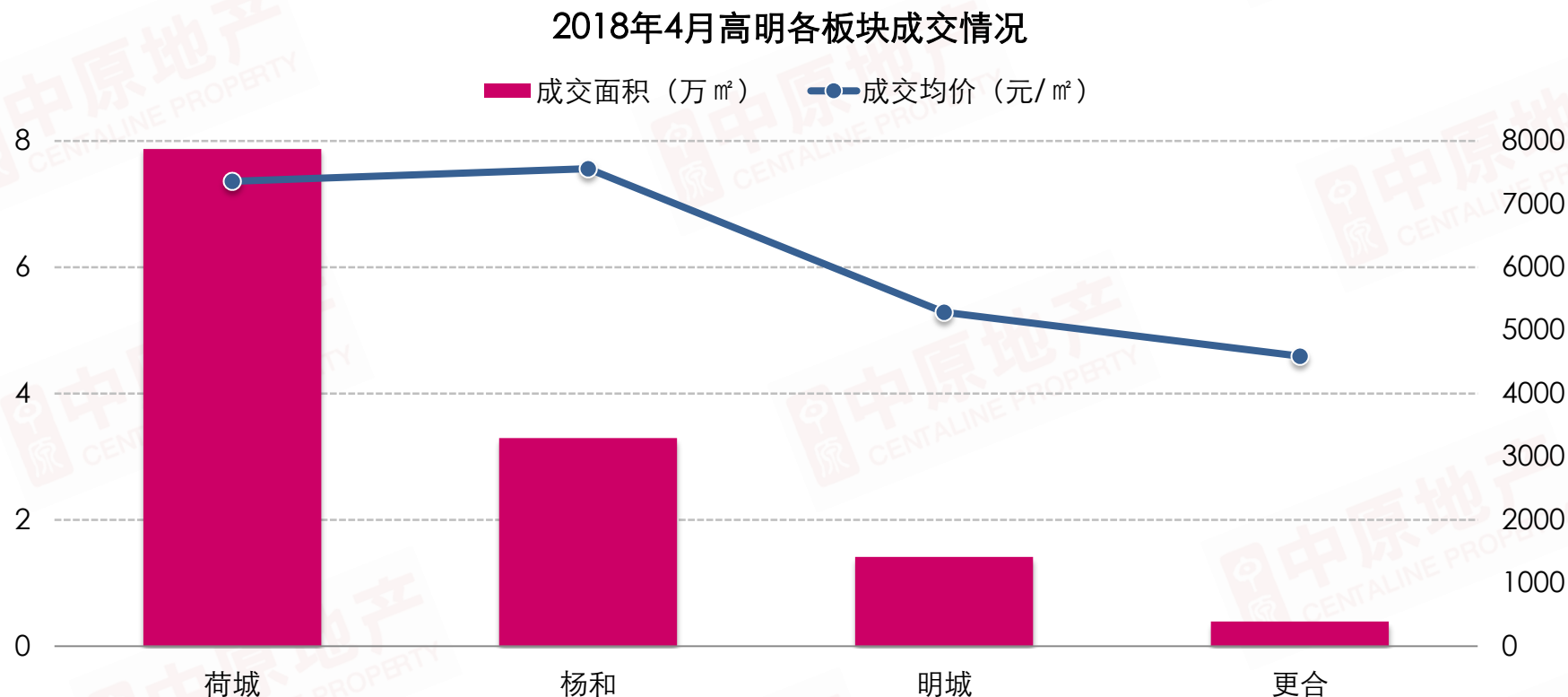
2018年1-4月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	37.74万㎡	↑36%
成交面积	63.69万㎡	↑5%
成交金额	47.87亿元	↑14%
成交均价	7517元/㎡	↑9%

2018年4月，高明区新增供应商品住宅6.78万㎡，环比↓57%，成交面积为12.97万㎡，环比↑1%，成交均价为7101元/㎡，环比↑7%。3月高明楼市集中推新后，市面新货充盈，4月新增供应步伐暂缓，楼市成交保持平稳，受部分高价项目的拉升，区域楼价有结构性的上行调整。

高明区各板块成交情况

区域楼市成交集中在荷城街道，杨和镇楼价暂时处于最高位



2018年4月，荷城镇街楼市成交量继续位居区域首位，网签7.87万 m²；杨和镇网签3.29万 m²，楼价最高，达7560元/ m²，片区内美的鹭湖项目成交量处于本月区域成交榜首；明城镇网签1.41万 m²，楼价5286元/ m²；更合镇楼盘成交乏力，仅录取到网签量有0.39万 m²。



市场研究

Market Research

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	165	17993	9108
2	荷城	美的明湖花园	96	14603	9462
3	杨和	欧浦花城	66	8643	5547
4	荷城	金骏广场	62	6450	5985
5	荷城	江滨香格里拉花园	54	6866	7624
6	荷城	高明碧桂园峰会	47	6734	5199
7	荷城	万科美的西江悦	47	4505	8176
8	荷城	富星半岛	43	5513	5800
9	明城	恒大山湖郡	38	4810	5581
10	杨和	云山诗意花园	35	3306	5572
11	荷城	绿色世嘉花园	32	3657	5811
12	荷城	招商熙园	32	3745	5800
13	明城	明城万隆汇花园	30	2885	5398
14	荷城	喜溢华府	30	2785	5819
15	荷城	君御海城	28	3195	12071
16	荷城	勤天汇	25	2637	9058
17	荷城	中港广场	24	4904	6055
18	明城	沧江水岸花园	23	2549	5651
19	荷城	东湖洲花园	23	2466	9532
20	明城	明汇苑	23	2388	5113

04

PART FOUR

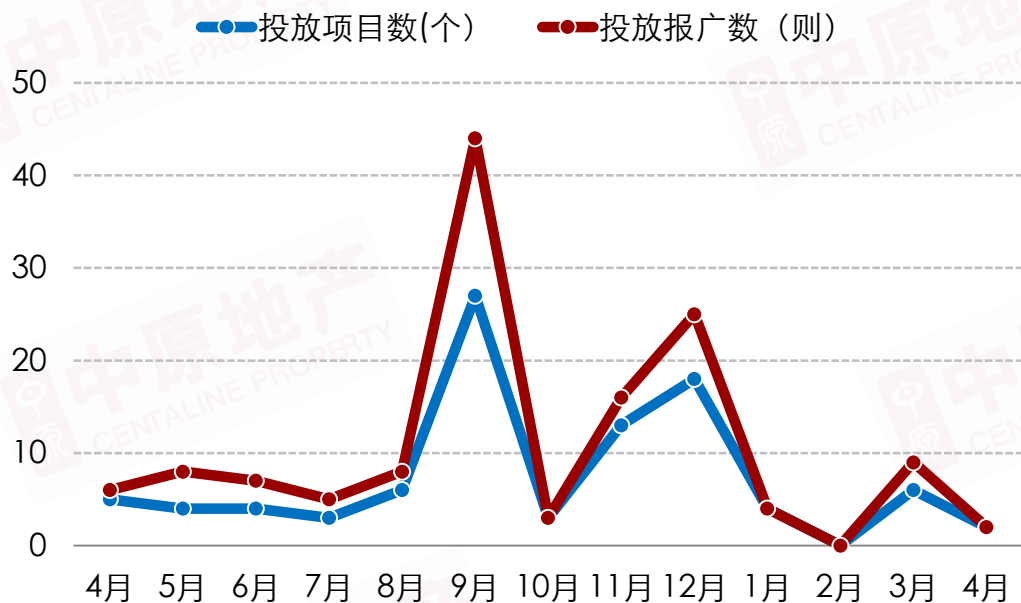
项目营销

Project marketing

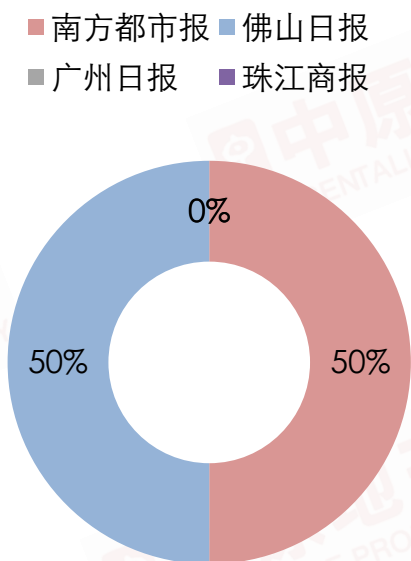
全市报纸广告投放情况

传统清明月份，楼盘报纸广告投放量有所减少

近1年佛山报广投放走势



2017年4月报广投放占比

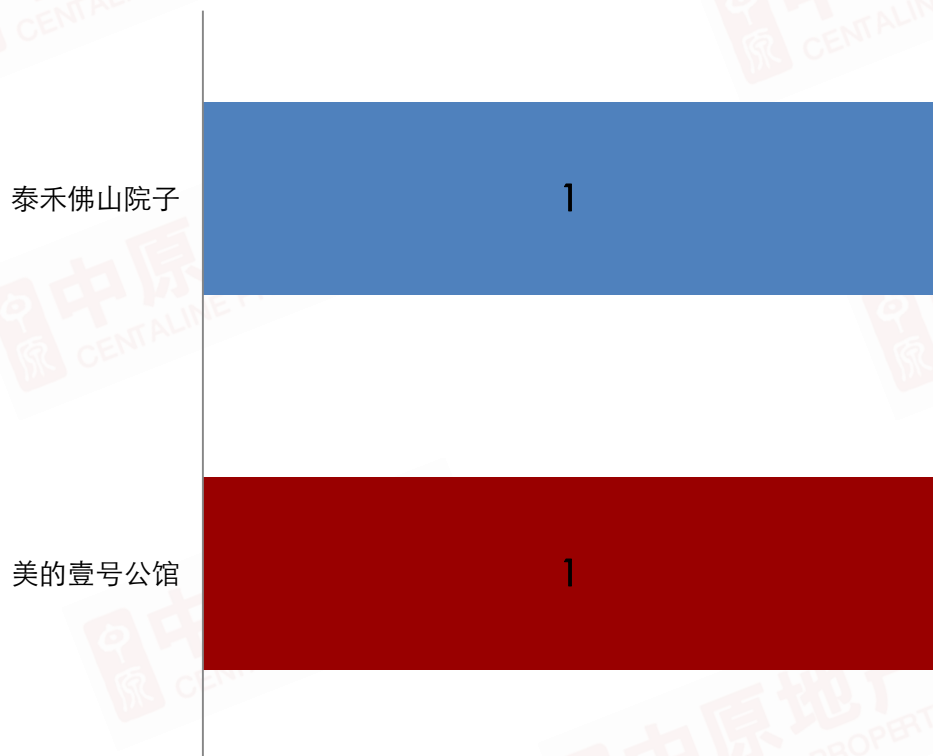


据不完全统计，2017年4月，佛山全市报纸广告投放共2则，投放项目共2个；投放在佛山日报和南方都市报。

泰禾佛山院子和美的壹号公馆投放报纸广告

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报 ■ 珠江商报



2018龙光地产广佛肇媒体届品牌行圆满落幕

2018年，龙光地产将给广佛肇区域带来6座经典玖系佳作。



龙光·玖龙府（佛山高明杨和）



龙光·玖龙湾（肇庆）



龙光·玖龙湖（肇庆）



龙光·玖誉府（佛山三水乐平）



龙光·玖龙府（佛山顺德勒流）



龙光·玖龙湖（佛山南海丹灶）

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
禅城	世茂望樾	4月10日	巡展	启动巡展，在鹏瑞利广场、创意产业园、南海万科广场等开放体验馆，主打纯复式产品。
	保利碧桂园天汇	4月14日	认筹	天旭5座85-95㎡洋房启动诚意登记。
	绿城桂语兰庭	4月14日	推售洋房	推一期20座100、128、145㎡带装修三四房，2梯3户，楼高32层，吹风价约26800元/㎡。
	信业阳光城檀悦	4月14日	开展厅	开放万达、铂顿城、绿岛湖壹号三大展厅，产品由13栋超高层洋房、238套合院别墅组成。
南海	雅丽豪庭	4月14日	推售车位	开售三期产权车位。
	广佛新世界	4月15日	推售别墅	广佛新世界凯璟湾推350-627㎡别墅，4居-6居，均价28000元/㎡。
		4月15日	推售洋房	广佛新世界上城推75-177㎡二至四房，低层、小高层、高层均有。
	西樵江山一品	4月21日	开板房	开放精装江景房样板房，项目将加推二期108-172㎡三至五房，2梯3户，售价待定。
富丰君御	4月21日	开板房	开放80-160㎡洋房。	
顺德	保利碧桂园悦公馆	4月13日	推售洋房	推二期18座97、127㎡带装修洋房，吹风价约19000元/㎡。
	金辉路劲江山云著	4月14日	开销售中心	项目共规划8栋高层，首推95、105、120㎡带装修三四房，楼高33-34层。
	保利海德公园	4月14日	认筹	9、11座98-128㎡新品启动认筹享98折。
	恒大苏宁广场	4月14日	开展厅	开放铂顿城城市展厅，将推出35-85㎡公寓产品。
	美的房企	4月14日	三盘发布会	“智领美的新生活”顺德南部三盘将在顺德美的万豪酒店启动发布会。 (美的西江府、美的合能桂畔君兰、美的中交翰城)
	美的西江府	4月21日	开示范区	开放漱玉桃源示范区。项目涵盖别墅及洋房，别墅共136套别墅，面积为210-230㎡，毛坯发售；洋房首推1、7-10座带装修90-141㎡三四房，楼高27层，2梯4户，售价待定。
	力合阳光城云谷	4月22日	推公寓	开售29-57㎡LOFT公寓
	恒大苏宁广场	4月21日	开放展点	开放禅城铂顿城、南海万达广场外展点，主推35-85㎡平层、LOFT公寓
三水	恒大云东海	4月14日	开板房	开放206-989㎡别墅板房。独栋别墅3层高，带地下室，15000-16000元/㎡；联排别墅2层半，13000-16000元/㎡。
	碧桂园奥斯汀	4月15日	开板房	开放88-105㎡3D艺术板房。
	鸿安御花园	4月21日	推洋房	推二期91-143㎡带装修三四房，吹风价9字头起。
	碧桂园奥斯汀	4月20日	推洋房	推【都荟】组团88-105㎡，均价12000元/㎡起。
高明	招商熙园	4月13日	推售洋房	推售1、2座116㎡精装四房、240㎡精装叠墅，楼高11层，1梯2户，吹风价8800元/㎡起。
	龙光玖龙府	4月21日	开体验馆	“玖”系体验馆暨【歼-20战机】展览。项目由12栋高层住宅组成，涵盖89-120㎡三四房。
	佛山美的城	4月21日	新品认筹	4月21日启动新品认筹登记，4月29日开放样板房。项目共规划12栋洋房，楼高26-33层，涵盖98、113、134、138、139㎡带装修三四房，带装修出售，售价待定。
	美的明湖	4月21日	新品认筹	启动98-139㎡新品洋房登记
	碧桂园联丰天汇湾	4月21日	推车位	加推二期车位

区域	楼盘名称	营销节点	主打户型	区域	楼盘名称	营销节点	主打户型
禅城	五矿崇文金城	4月27日在广州举办发布会	120-180㎡院墅	顺德	华润置地悦里	4月29日开销售中心	88-123㎡带装洋房
禅城	绿城桂语兰庭	4月29日开放带装修样板房	100-145㎡洋房	顺德	金科博翠天下	4月29日开放城市展厅	115-142㎡洋房
禅城	碧桂园岭南盛世	4月29日开售3座T4	95-120㎡带装洋房	顺德	万科翡翠江望	五一期间推出4栋	125㎡带装修洋房
禅城	招商雍景湾	五一开放别墅样板房	600-700㎡别墅、200㎡洋房	顺德	中海雍景熙岸	4月29日开外展点	--
禅城	绿地小平墅	五一推售9座LOFT新品	41㎡复式、95-115㎡公寓	顺德	万科金域滨江	4月29日开样板房	90-110㎡带装修洋房
禅城	新福港鼎峰	4月28日新DNA购物中心开业	--	顺德	招商公园1872	五一加推18栋洋房	143-192㎡洋房
南海	万科尚都荟	4月29日开销售中心和板房	95㎡三房、59㎡复式	顺德	伦教碧桂园	4月28日开售26座	40-105㎡带装修洋房
南海	中海万锦世家	5月1日开样板房	100-140㎡带装修洋房	顺德	金域天下	4月29日开七期新板房	103-131㎡毛坯洋房
南海	时代水岸	5月1日开实体样板房和园林	95-140㎡带装修洋房	顺德	雅居乐英伦首府	4月29日进行车位清盘	--
南海	丹灶碧桂园	五一期间加推	126-146㎡带装修洋房	顺德	海骏达康格斯花园	4月29日开售12、15座	88-150㎡毛坯洋房
南海	招商品牌发布会	4月29日举行	--	三水	三水冠军城	4月28日开盘	86-139㎡带装修洋房
南海	时代领峰	4月29日开放会所	95-140㎡带装修洋房	三水	万科魅力之城	4月29日开销售中心及板房	82-120㎡洋房
南海	龙光玖龙湖	4月29日开放售楼部	--	三水	佛山美的城	4月29日开放示范区	99-134㎡带装修洋房
顺德	利保米兰公馆	4月28日推公寓	39-54㎡复式公寓	三水	保利玥府	5月1日开放外展点	90-120㎡、125-140㎡洋房
顺德	恒大苏宁广场	4月29日开销售中心	35-85㎡带装修公寓	高明	高明碧桂园峰会	4月29日开放样板房	102-123㎡带装洋房
顺德	美的中交翰城	4月29日开销售中心	95-125㎡洋房				

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。



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

