

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报 (2017.9.1-2017.9.30)

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

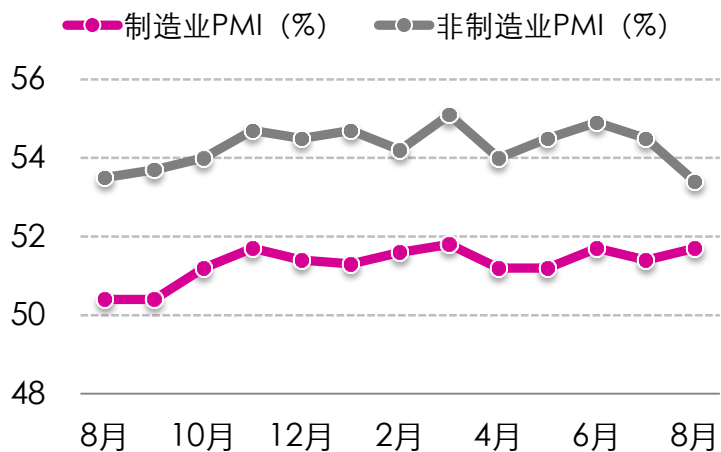


# 宏观资讯

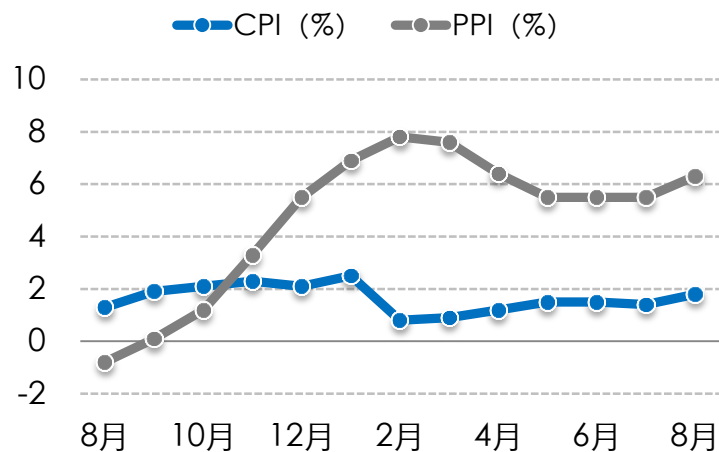
Macro information

## 当前中国经济回归稳中趋升态势

### 近1年全国PMI走势



### 近1年全国CPI、PPI同比走势



2017年8月全国制造业PMI为**51.7%**

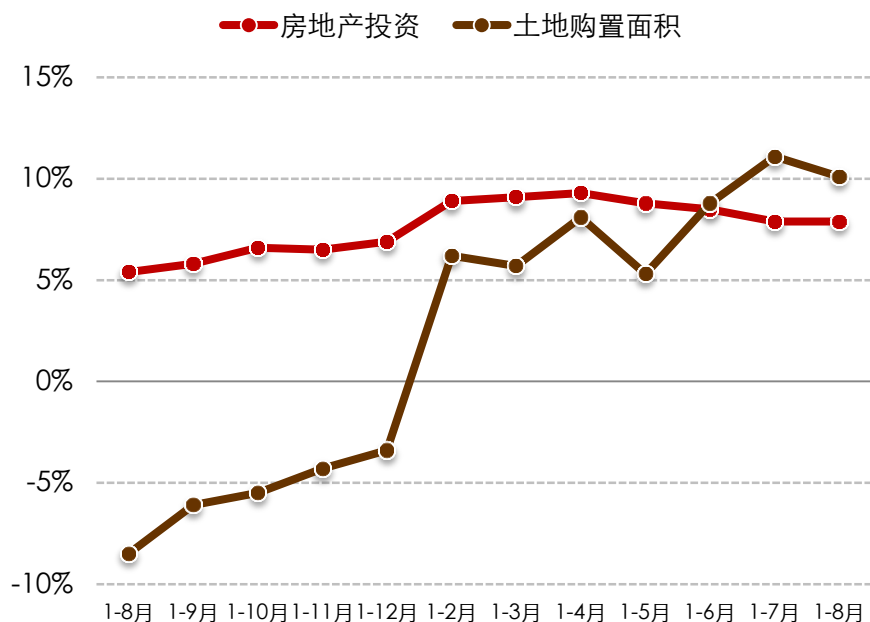
2017年8月全国CPI同比**↑ 1.8%**

**PMI:** 2017年8月，全国制造业PMI为51.7%，已持续一年位于荣枯线上方，总体走势平稳。

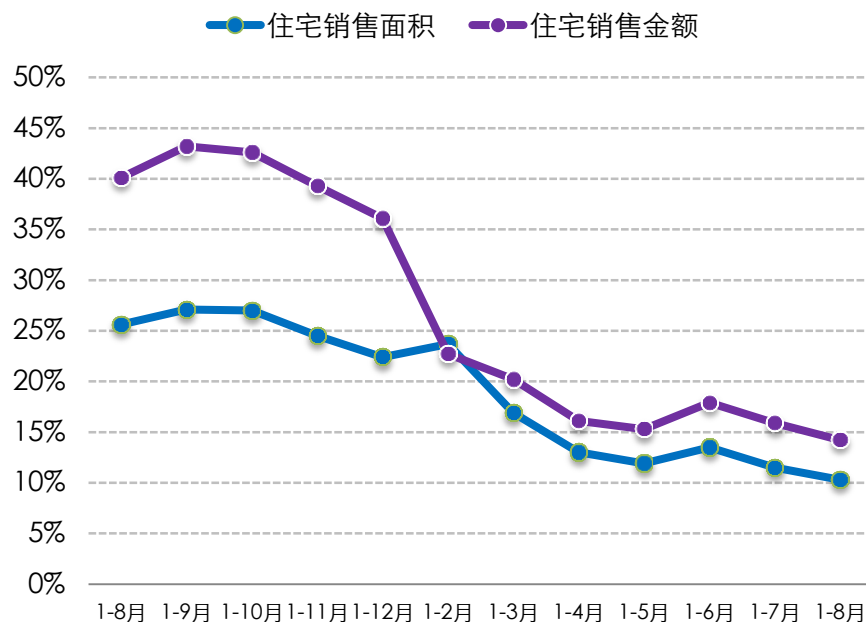
**CPI:** 2017年8月，CPI、PPI同比涨幅扩大，更多受短期因素影响。后期将在合理区间运行。

## 房地产开发企业投资热情不减，住宅销售同比指标数据持续下滑

2016年至今全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势



2016年至今全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势

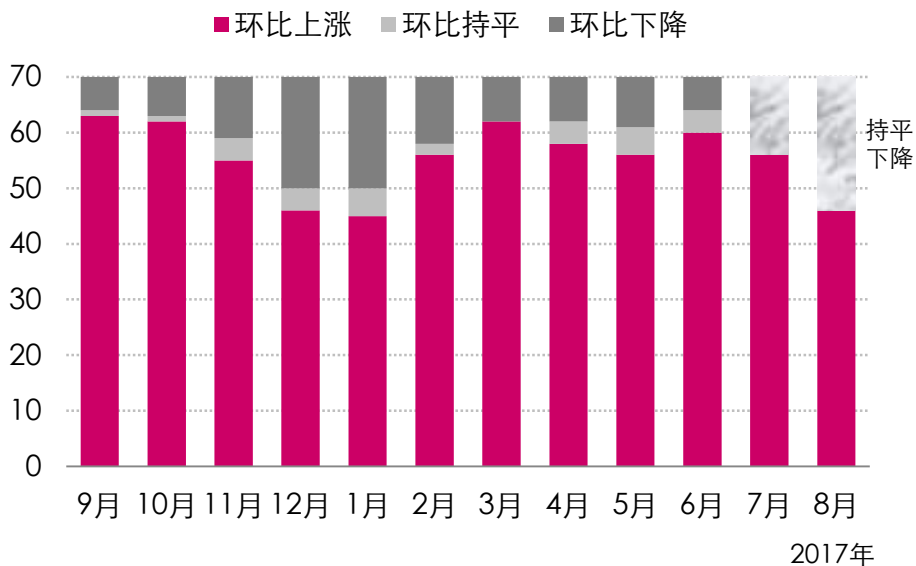


2017年1-8月，全国房地产投资同比↑7.9%，土地购置面积同比↑10.1%。

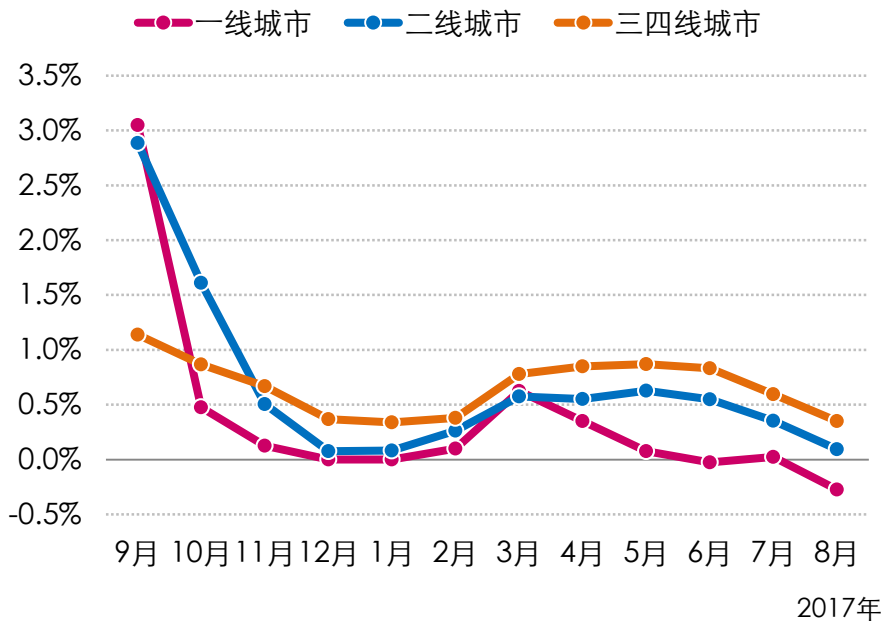
2017年1-8月，全国商品住宅销售面积同比↑10.3%，住宅销售金额同比↑14.2%。

## 在因城施策的房地产调控作用下，一线城市房价环比下降，二三线城市涨幅回落

### 2016年至今全国70个大中城市房价环比变动月度走势



### 2016年至今全国各等级城市房价变动走势



2017年8月，全国70个大中城市房价环比上涨46个，比上月减少10个，24个城市持平或下降，比上月增加10个。

其中，一线城市环比↓0.275%，二线城市环比↑0.095%，三线城市环比↑0.349%。

## 品牌房企业绩情况

2017年前8月，品牌房企销售同比指标均飘红

发展商	2017年8月		2017年1-8月		1-8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
万科	273.9	370.4	2391.4	3497.8	▲34%	▲47%
保利	157.53	229.88	1345.55	1861.66	▲31%	▲36%
招商蛇口	32.86	72.43	352.6	685.59	——	——
金地	69.5	120.3	487.4	902.7	▲24%	▲49%
中海	118.2	187.69	1003.41	1629.6	▲25%	▲27%
碧桂园	517	467.7	4212	3806.7	▲89%	▲112%
雅居乐	46.5	51.5	414.3	502	▲14%	▲40%
恒大	332.1	334.3	3246.8	3216.8	▲10%	▲38%



# 土地市场

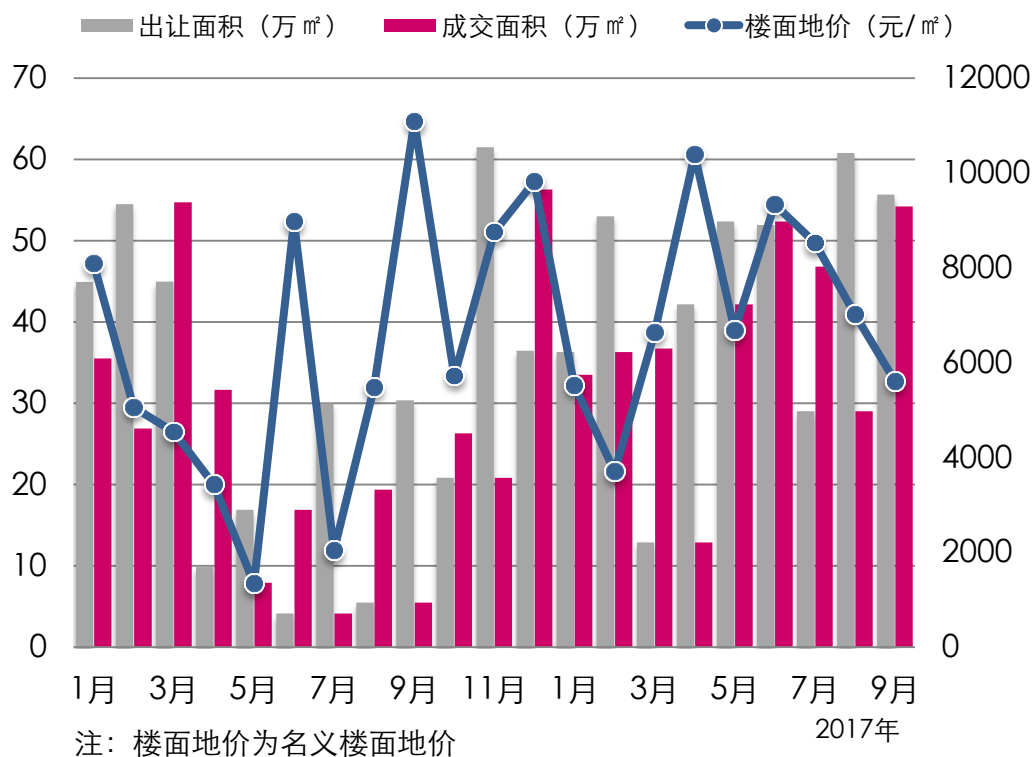
Land market



# 全市商住用地供求情况

## 9月佛山土地市场持续火热，品牌房企争抢拿地，供求两旺

2016年至今佛山商住用地出让与成交走势



2017年9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	55.66万㎡	↑83%	↓8%
成交面积	54.21万㎡	↑893%	↑87%
成交金额	97.52亿元	↑437%	↑76%
成交楼面价	5611元/㎡	↓49%	↓20%

2016年1-9月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	394.08万㎡	↑63%
成交面积	343.9万㎡	↑70%
成交金额	682.84亿元	↑88%
成交楼面价	6992元/㎡	↑26%

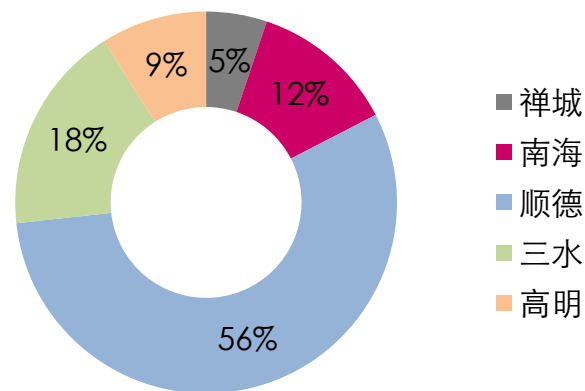
2017年9月，佛山全市新增供应商住用地55.66万㎡，环比↓8%，成交面积54.21万㎡，环比↑87%，楼面地价为5611元/㎡，环比↓20%。在政策持续高压下，9月佛山地市依旧火热，供求两旺。保利置业、恒大、美的、万科、龙光、深圳矩创纷纷拿地，金地地产时隔四年再度拿地，央企中交地产首入佛山，并日入两地。

## 顺德区土地供求量在五区首位

2017年9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	0	11.71	25.43	12.23	6.31
	环比变化	—	↑76%	↓16%	↓25%	↑30%
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	2.79	6.65	30.27	9.63	4.86
	环比变化	—	↓22%	↑242%	↑67%	↓18%
楼面地价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	12171	1644	7159	2706	4918
	环比变化	—	↓75%	↓13%	↓60%	↓19%

2017年9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2017年9月佛山五区商住用地的供求情况来看，除禅城区零供应外，其余四区均有地块出让；顺德区供求两旺，土地供求量在五区首位；政府限制楼面地价，南海、顺德、三水、高明四区名义楼面地价均有下行调整。

# 全市商住用地成交明细

## 中交首入佛山并日入两地，金地时隔多年再次出手，拿下三水大塘地块

成交时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
禅城区								
2017-9-6	同济西路北、汾江中路西侧	居住	27914.2	3.8	99400	129100万元 10000 m <sup>2</sup> 配建 34%自持10年	名义12171 折合15600	保利置业
南海区								
2017-9-7	广东金融高新技术服务区B区	商服	15129	5.3	16854	16854	2102	海天
2017-9-11	大沥盐步广佛新干线与联河路交汇	商服	51369.4	5.0	38528	38567	1502	广佛慧谷
顺德区								
2017-9-4	顺德西部生态产业启动区	商住	58785.66	2.5	70543	143000	9730	恒大
2017-9-4	顺德西部生态产业启动区	商住	38420.89	2.0	36885	77000	10021	美的
2017-9-18	顺德会展大道以南、会展中路以西	商业	94673.31	4.5	57810	135810	3477	万科
2017-9-27	乐从新桂路以东、创富二路以北	商住	50691.85	2.8	106453	156131万元 5700 m <sup>2</sup> 配建	名义11000 折合11580	中交
2017-9-27	乐从新桂路以东、创富二路以南	商住	60140.84	2.8	126296	150000	8908	中交
三水区								
2017-9-14	南山漫江大道以东、乐华高管以	商住	45398.8	2.5	13620	20430万元 配建3900 m <sup>2</sup>	名义1800 折合1970	恒大
2017-9-29	大塘镇中心城区“大岗”	商住	50913.27	2.5	31820	44720	3513	金地
高明区								
2017-9-6	西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	25368.65	2.8	34300	44750.3万元 3000 m <sup>2</sup> 配建	名义6300 折合6710	深圳矩创
2017-9-13	荷城明富路以北、富湾小学以南	商住	23275.42	2.8	9950	18800	3231	龙光

备注：折合楼面地价已包含无偿配建住房3000元/m<sup>2</sup>的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

# 全市商住用地出让预告

10月佛山全市共有11宗商住地块到期招拍挂，大部分集中在顺德区

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>南海区</b>						
2017-10-10	桂城街平西社区上海桥北工业区地段	商住	117051.7	3.5	500000	12205
<b>顺德区</b>						
2017-10-16	顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东	商务	62647.92	A区4.5 B区5.5	38434	1586
2017-10-16	顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南	商务	55473.97	3.0	25595	1712
2017-10-24	北滘镇新城04-B-06地块	住宅	5390.83	1.2	4852	7500
2017-10-26	顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	商住	64944.44	2.5	121434	7479
2017-10-27	杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	20379.18	2.5	30569	6000
2017-10-27	杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	45432.28	2.8	76327	6000
<b>三水区</b>						
2017-10-11	乐平镇中心城区9号	商住	56424.71	12.5	51000	3615
2017-10-19	乐平镇新城C区14号	商住	65828.33	2.7	57300	3224
<b>高明区</b>						
2017-10-11	更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	19716.73	2.5	4635	940
2017-10-13	杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	43353.96	3.0	24712	1900



# 住宅市场

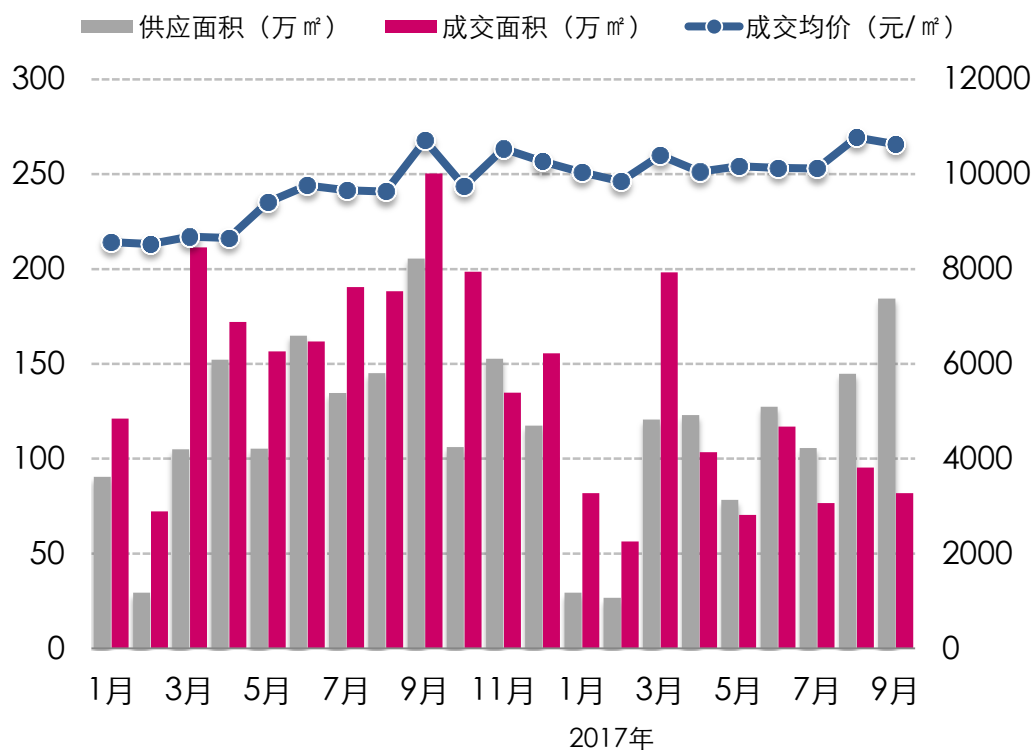
Housing market

# 佛山全市部分

# 全市住宅供求情况

## 佛山楼市推货量达到高峰，但成交量下跌，价格平稳

2016年至今佛山商品住宅供求走势



2017年9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	184.43万 m <sup>2</sup>	↓ 10%	↑ 27%
成交面积	81.87万 m <sup>2</sup>	↓ 67%	↓ 14%
成交金额	87.08亿元	↓ 68%	↓ 15%
成交均价	10636元/m <sup>2</sup>	↓ 1%	↓ 1%

2016年1-9月佛山全市商品住宅供求情况

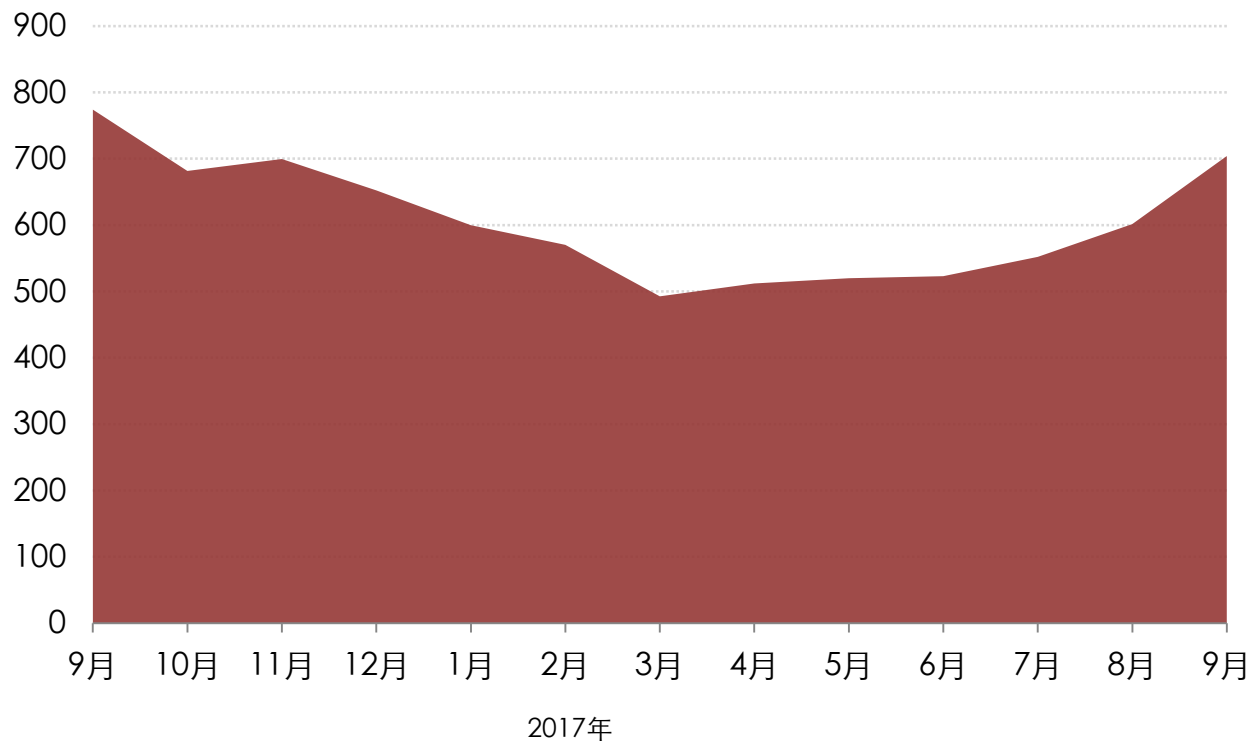
分项	指标	同比
供应面积	940.03万 m <sup>2</sup>	↓ 17%
成交面积	880.89万 m <sup>2</sup>	↓ 42%
成交金额	905.02亿元	↓ 37%
成交均价	10274元/m <sup>2</sup>	↑ 9%

2017年9月，佛山全市新增供应商品住宅184.43万 m<sup>2</sup>，环比↑27%，成交面积为81.87万 m<sup>2</sup>，环比↓14%，成交均价10636元/m<sup>2</sup>，环比↓1%。受传统销售旺季的影响，开发商继续加大推售力度，新货量达到年内峰值，但并没能成功撬动成交量，佛山楼市量跌价稳。

## 全市住宅库存情况

2017年9月，佛山商品住宅库存量略有增加，去库存周期约为5.6个月

2016年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 m<sup>2</sup>）



截止2017年9月末  
佛山全市商品住宅  
库存704万 m<sup>2</sup>  
接近1年的销售速度  
需要消化约5.6个月



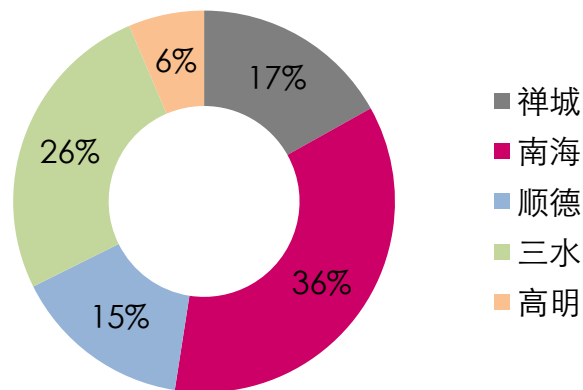
## 各区住宅月度供求情况

三水区楼市向好，供求两旺，禅城楼价最高，在13100元/㎡水平

2017年9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	32.42	42.66	47.28	45.99	16.08
	环比变化	↑ 23%	↓ 25%	↑ 73%	↑ 107%	↑ 35%
成交面积 (万㎡)	指标	13.83	29.12	12.44	21.24	5.25
	环比变化	↑ 23%	↓ 30%	↓ 7%	↓ 6%	↓ 19%
成交均价 (元/㎡)	指标	13150	11481	11920	8148	6349
	环比变化	↓ 4%	↑ 1%	↓ 8%	↑ 1%	↓ 2%

2017年9月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2017年9月佛山五区商品住宅的供求情况来看，除南海区新货量有减量外，其余四区均有不同程度的增量，三水区新货量环比增加超1倍；除禅城区销量增加23%外，其余四区楼市均有不同程度的销售下滑，以南海、三水两区成交为主；禅城区楼价有13150元/㎡水平，南海、顺德楼价达到11000元/㎡水平。

# 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	万科又一城	2017-9-7/20/28	4、5、6、8、9座	洋房	110	13547.63	4房: 124
	融创望江府	2017-9-8/25	5、7、12座	洋房	384	48235.52	3-4房: 108-160
	龙光玖龙湾	2017-9-15/28	2、3座	洋房	243	24978.52	3-4房: 99-123
	中海凤凰曦岸	2017-9-18	二区3、4、7座	洋房	351	41468.21	3-4房: 109-133
	泮景花园	2017-9-21/26	8-11座	洋房	611	63952.63	3-4房: 89-134
	万科金色里程	2017-9-18/28	14-16座	洋房	429	38627.8	2-3房: 81-96
南海	万科城市之光	2017-9-14/29	5、11、13、15座	洋房	600	54029.14	3-4房: 88-110
	绿地丽雅香榭花城	2017-9-22	7、8座	洋房	356	35766.6	3-4房: 87-117
	保利诺丁山	2017-9-19	3、4座	洋房	384	32638.08	2-3房: 75-100
	时代水岸尚苑	2017-9-28	6座	洋房	376	46331.94	3-4房: 96-142
	万科金域国际花园	2017-9-29	7座1幢	洋房	234	21968.7	3-4房: 88-115
顺德	天銮花园	2017-9-8	1-4栋	洋房	432	64612.87	3-4房: 114-189
	泰禾红郡府	2017-9-12	7、8、9、10座	洋房	35	22842.37	别墅: 634-640
	伦敦碧桂园御府	2017-9-15	1、2、6、7、10、11座	洋房	477	53376.91	3-4房: 88-143
	碧桂园华润新城之光	2017-9-22	16-19座	洋房	526	62260.77	2-4房: 88-139
	美的领贤公馆	2017-9-27	1-3座、13座	洋房	570	53008.35	3-4房: 80-105
三水	恒大山水龙盘	2017-9-20	龙悦湖11、14-21座	洋房	956	106318.3	3-4房: 95-124
	时代南湾	2017-9-11/27	2-5、7、13-15座	洋房	1296	138570	2-4房: 82-139
	旭辉华祥花园	2017-9-27	2-3、9-11座	洋房	130	16741.1	4房: 126-134
	恒大酃湖城	2017-9-29	20、33座	洋房	348	38003.45	3-4房: 95-123
高明	美的鹭湖	2017-9-15	湖山揽墅	别墅	122	21527.7	别墅: 131-265
		2017-9-21	湖光山色7栋	洋房	425	22772	1房: 53
	万科美的西江悦	2017-9-4/28	13-16座	洋房	80	10089.4	4房: 126

**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	南海	禾粤尚德居	512	30125	4767
2	三水	时代南湾	481	52174	7947
3	三水	恒大山水龙盘	436	47542	7491
4	南海	万科城市之光	353	31857	9500
5	三水	恒大郦湖城	345	35550	7339
6	南海	南海万科广场	311	19219	9337
7	南海	招商依云华府	238	26469	9553
8	顺德	都市经典广场	200	22242	9630
9	禅城	龙光玖龙湾	198	23447	13012
10	顺德	龙江碧桂园华府	193	29679	14273
11	顺德	佳兆业金域天下	186	20261	11215
12	南海	美的翰湖苑	182	17731	8305
13	南海	盈信荟璟	181	8793	7305
14	高明	美的鹭湖	155	13959	6108
15	南海	丹灶碧桂园	144	15888	8550
16	禅城	保利翡翠公馆	141	14889	12881
17	禅城	万科金色里程	140	12428	12960
18	南海	桂丹颐景园	126	6307	9396
19	三水	钜隆君玺花园	111	10181	7462
20	三水	保利中央公园	110	11516	8811

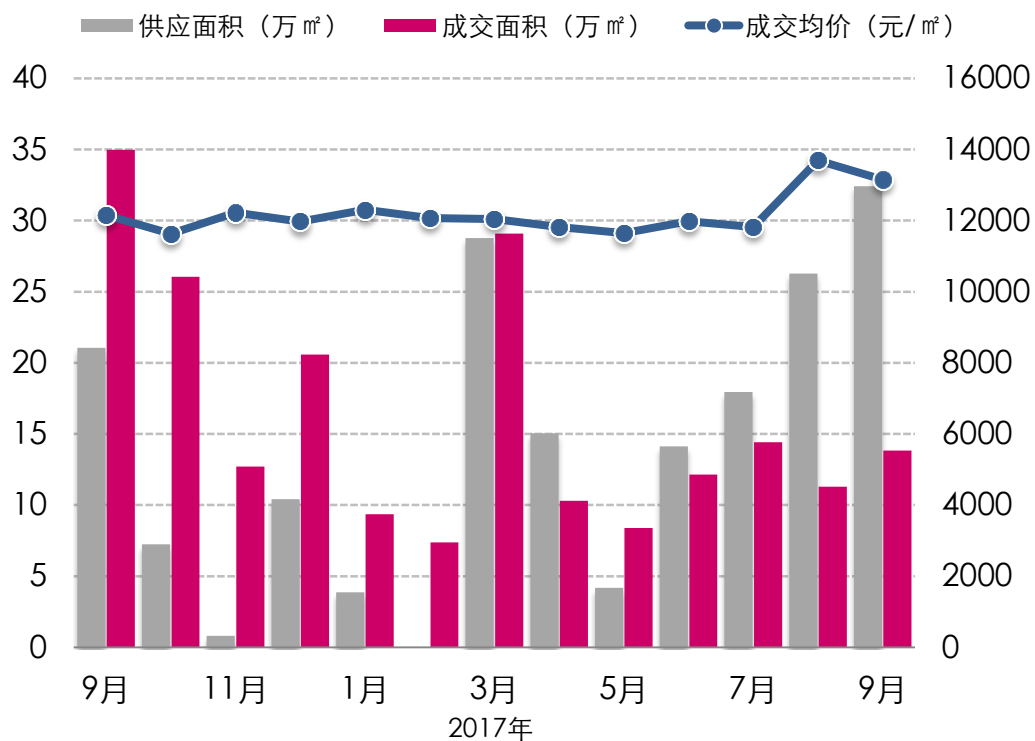
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

# 佛山五区部分

## 禅城区住宅成交情况

禅城供应持续放量，成交量有所走强，但受政策影响，需求仍有待释放

2016年至今禅城商品住宅供求走势



2017年9月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	32.42万㎡	↑ 54%	↑ 23%
成交面积	13.83万㎡	↓ 60%	↑ 23%
成交金额	18.19亿元	↓ 57%	↑ 18%
成交均价	13150元/㎡	↑ 8%	↓ 4%

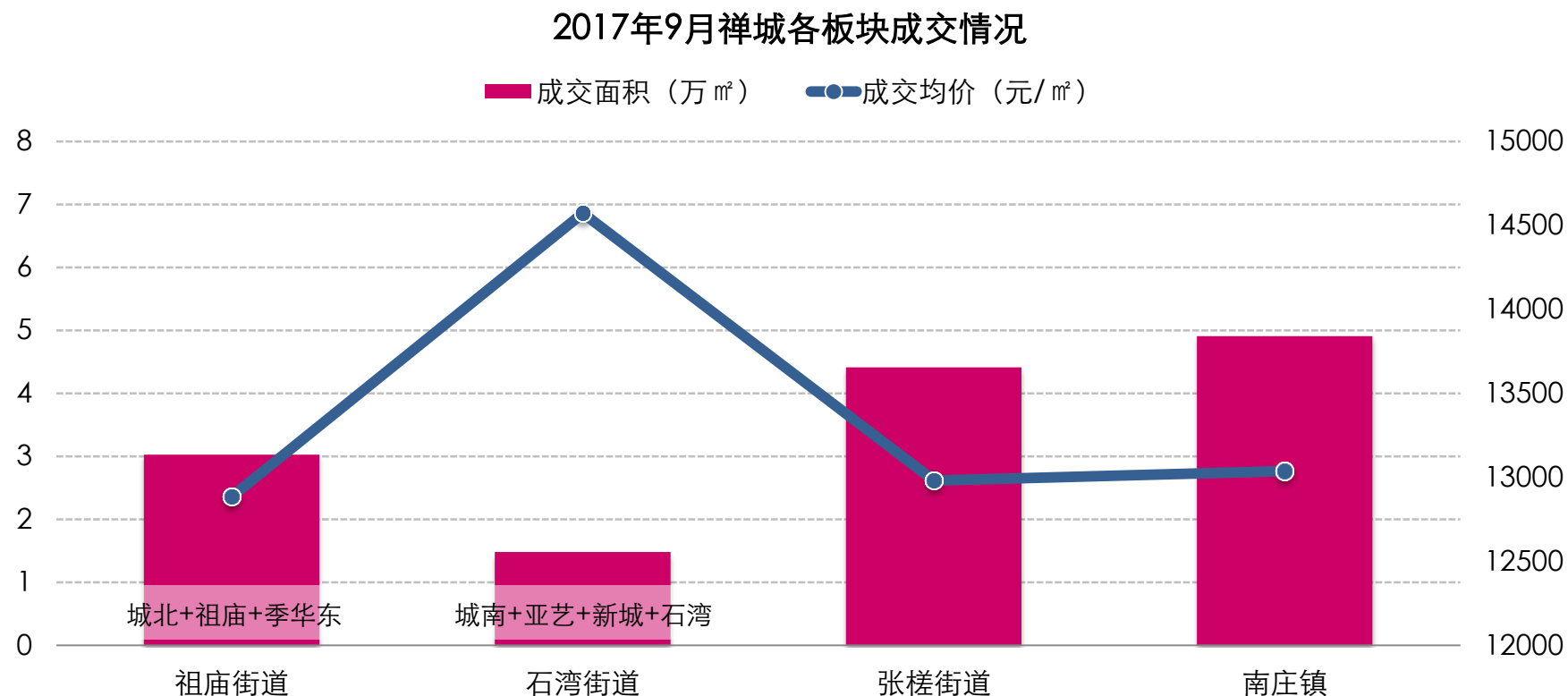
2017年1-9月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	142.64万㎡	↑ 8%
成交面积	116.14万㎡	↓ 44%
成交金额	142.58亿元	↓ 37%
成交均价	12276元/㎡	↑ 13%

2017年9月，禅城区新增供应商品住宅达32.42万㎡，环比↑23%，成交面积为13.83万㎡，环比↑23%，均价为13150元/㎡，环比↓4%。“金九”禅城楼市供应井喷，不少新盘加速入市，整体市场成交量有所走强，但受政策影响，市场需求仍有待释放，价格稍有微降。

## 禅城区各板块成交情况

### 南庄签约量位居各镇街之首，石湾价格依然维持高位



2017年9月，南庄街道网签量位居各镇街之首，达到4.91万 m<sup>2</sup>，主要是保利翡翠公馆等绿岛湖周边项目集中签约。价格方面，石湾街道因绿地璀璨天城等高价项目支撑，其均价接近15000元/ m<sup>2</sup>水平。

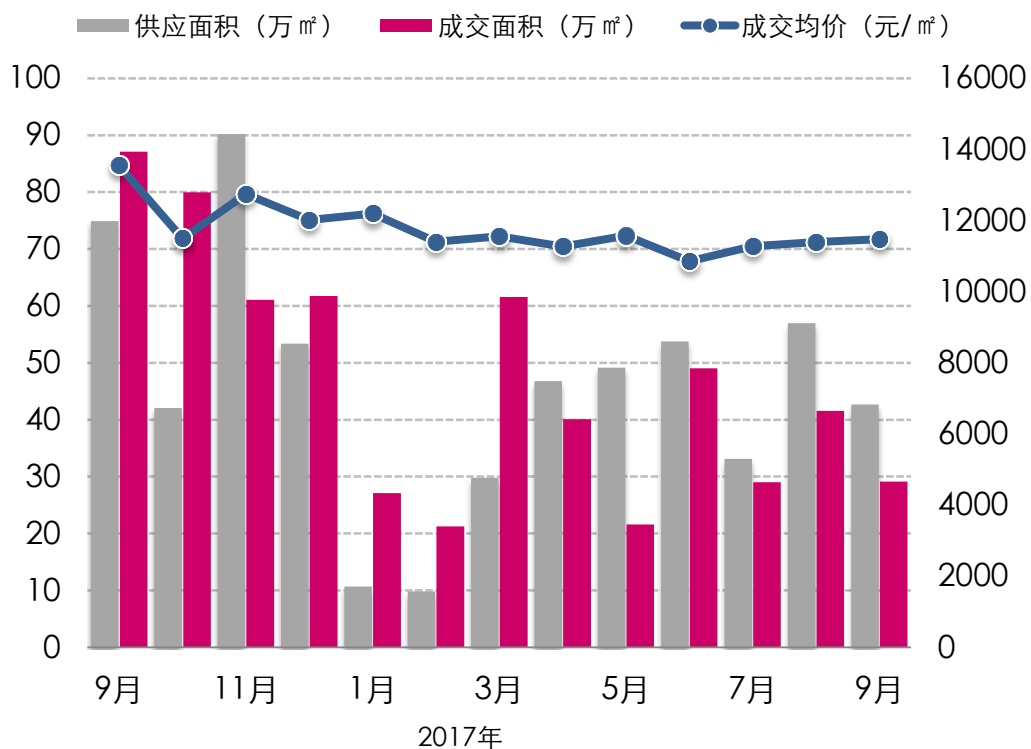
## 禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	张槎	龙光玖龙湾	198	23447	13012
2	南庄	保利翡翠公馆	141	14889	12881
3	祖庙	万科金色里程	140	12428	12960
4	祖庙	旭辉公元	92	9651	13202
5	南庄	绿岛湖壹号	87	12991	13329
6	张槎	中海凤凰熙岸	75	9185	13011
7	祖庙	佛山万科广场	71	6264	12019
8	张槎	融创望江府	70	8612	13586
9	石湾	绿地璀璨天城	53	6737	13966
10	南庄	万科又一城	52	6409	12916
11	南庄	融创湖滨世家	40	6249	13473
12	石湾	泮景花园	33	3351	13581
13	石湾	保利碧桂园天汇	18	2289	15937
14	南庄	招商雍景湾	16	2859	14150
15	南庄	圣德嘉园	14	1420	10914
16	南庄	金茂绿岛湖	11	1386	13018
17	石湾	时代香海彼岸	9	830	16822
18	张槎	智慧新城	5	1786	10500
19	石湾	龙光天湖华府	5	528	19134
20	祖庙	普君新城	5	481	16062

## 南海区住宅成交情况

### 9月南海楼市供求量纷纷回落，低于同期水平，楼价保持平稳

2016年至今南海商品住宅供求走势



2017年9月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	42.66万㎡	↓43%	↓25%
成交面积	29.12万㎡	↓67%	↓30%
成交金额	33.43亿元	↓72%	↓29%
成交均价	11481元/㎡	↓15%	↑1%

2016年1-9月南海区商品住宅供求情况

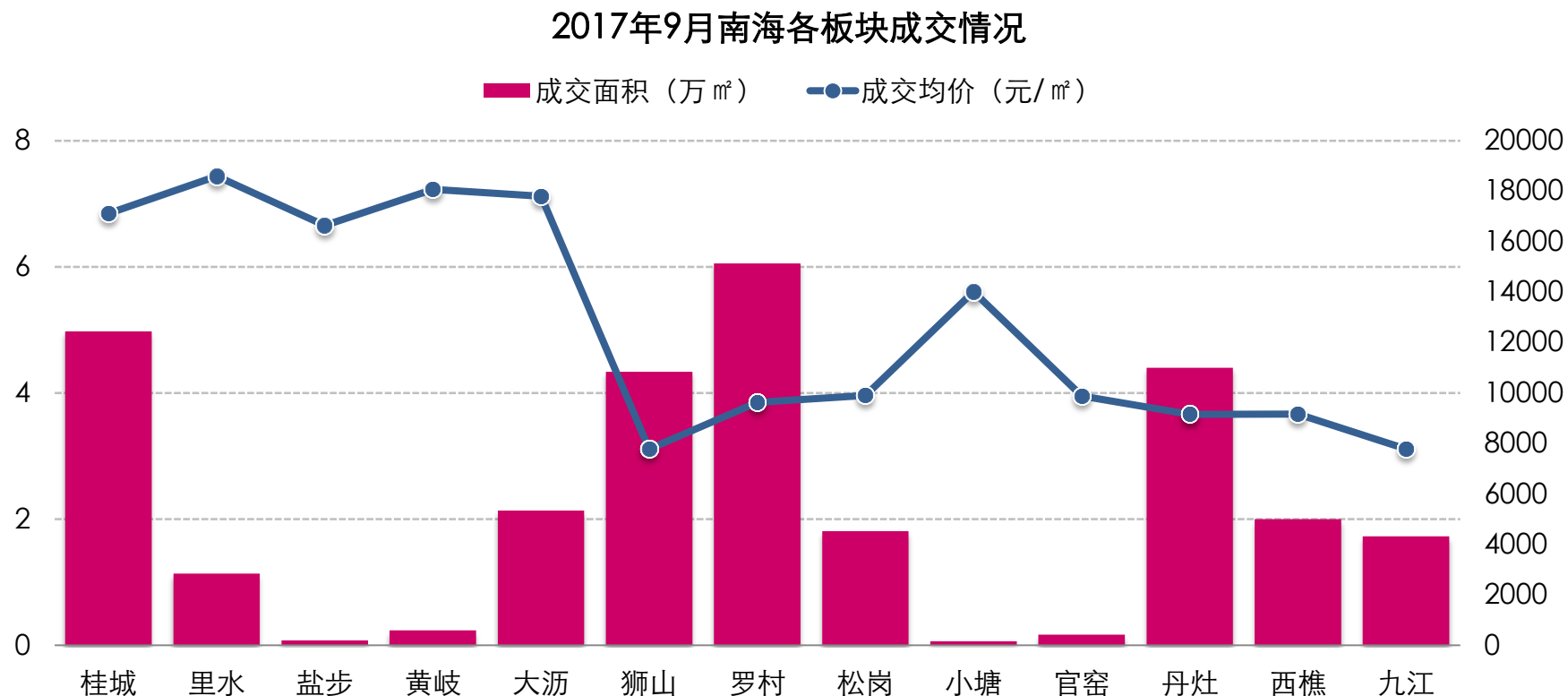
分项	指标	同比
供应面积	332.73万㎡	↓24%
成交面积	320.32万㎡	↓46%
成交金额	365.37亿元	↓44%
成交均价	11406元/㎡	↑3%

2017年9月，南海区新增供应商品住宅42.66万㎡，环比↓25%，成交面积为29.12万㎡，环比↓30%，成交均价为11481元/㎡，环比↑1%。南海项目经过8月的批量入市后，9月新增供应步伐稍有放缓。限购政策仍在发酵，楼市成交集中不限购的中西部区域，不及去年同期的市场表现。2017年南海楼价徘徊在11000元/㎡水平。



## 南海区各板块成交情况

非限购镇街罗村、狮山、丹灶楼市向好，里水楼价达1.85万元/㎡水平



2017年9月，广佛交界南海东部限购镇街成交乏力，合计成交量仅6.42万㎡；南海中西部罗村、狮山中心、丹灶、属于非限购区域，片区内楼盘受购房者追捧，如万科城市之光、禾粤尚德居、丹灶碧桂园等，助推区域销量走高，分别网签6.06万㎡、4.34万㎡、4.4万㎡；东部里水镇街楼价最高，约达18500元/㎡。

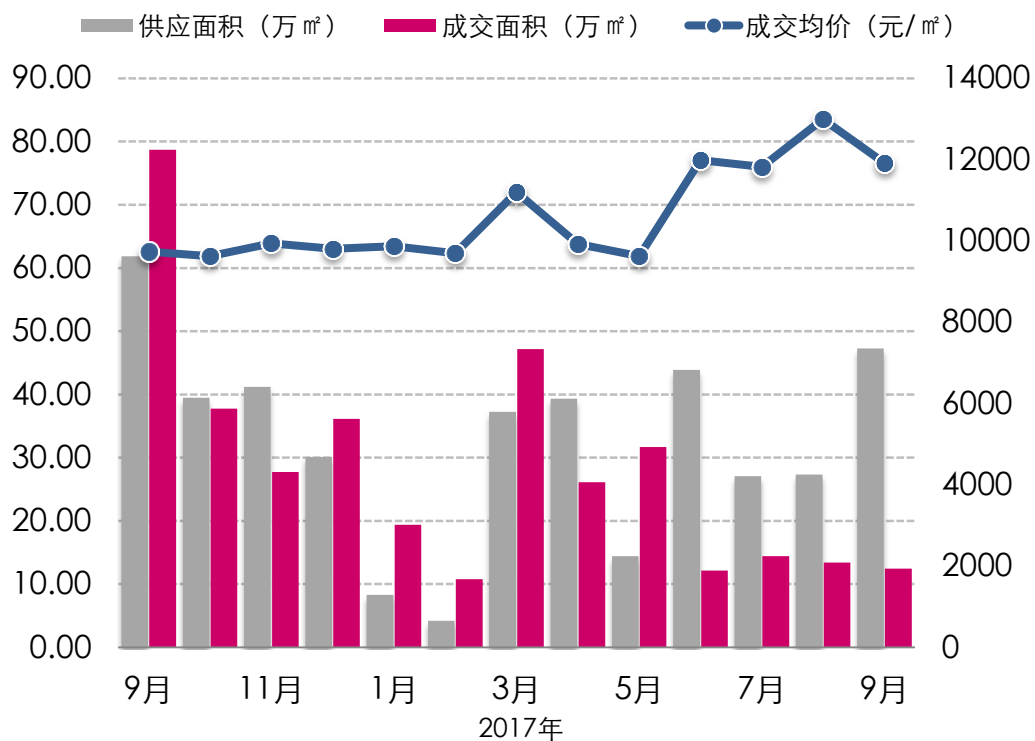
## 南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	狮山	禾粤尚德居	512	30125	4767
2	罗村	万科城市之光	353	31857	9500
3	桂城	南海万科广场	311	19219	9337
4	罗村	招商依云华府	238	26469	9553
5	丹灶	美的翰湖苑	182	17731	8305
6	九江	盈信荟璟	181	8793	7305
7	丹灶	丹灶碧桂园	144	15888	8550
8	丹灶	桂丹颐景园	126	6307	9396
9	大沥	珠水豪庭	102	9824	23424
10	松岗	海逸桃花源记	89	9310	9209
11	桂城	万科金色城市	78	7822	22097
12	西樵	恒大御湖湾	71	7784	8650
13	狮山	长华国际	56	3542	13582
14	桂城	宏鼎景裕豪园	45	6473	23265
15	西樵	中旅银湾花园	41	5158	8505
16	九江	嘉裕名轩	33	3394	7454
17	狮山	恒大城	31	2679	10430
18	桂城	越秀星汇云锦	28	2604	21626
19	里水	万科金域缙香	20	1916	21232
20	九江	依云公馆	19	2729	9128

## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市供应井喷，成交集中在非限购区域，政策影响下未能撬动成交量

2016年至今顺德商品住宅供求走势



2017年9月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	47.28万㎡	↓24%	↑73%
成交面积	12.44万㎡	↓84%	↓7%
成交金额	14.83亿元	↓81%	↓15%
成交均价	11920元/㎡	↑22%	↓8%

2017年1-9月顺德区商品住宅供求情况

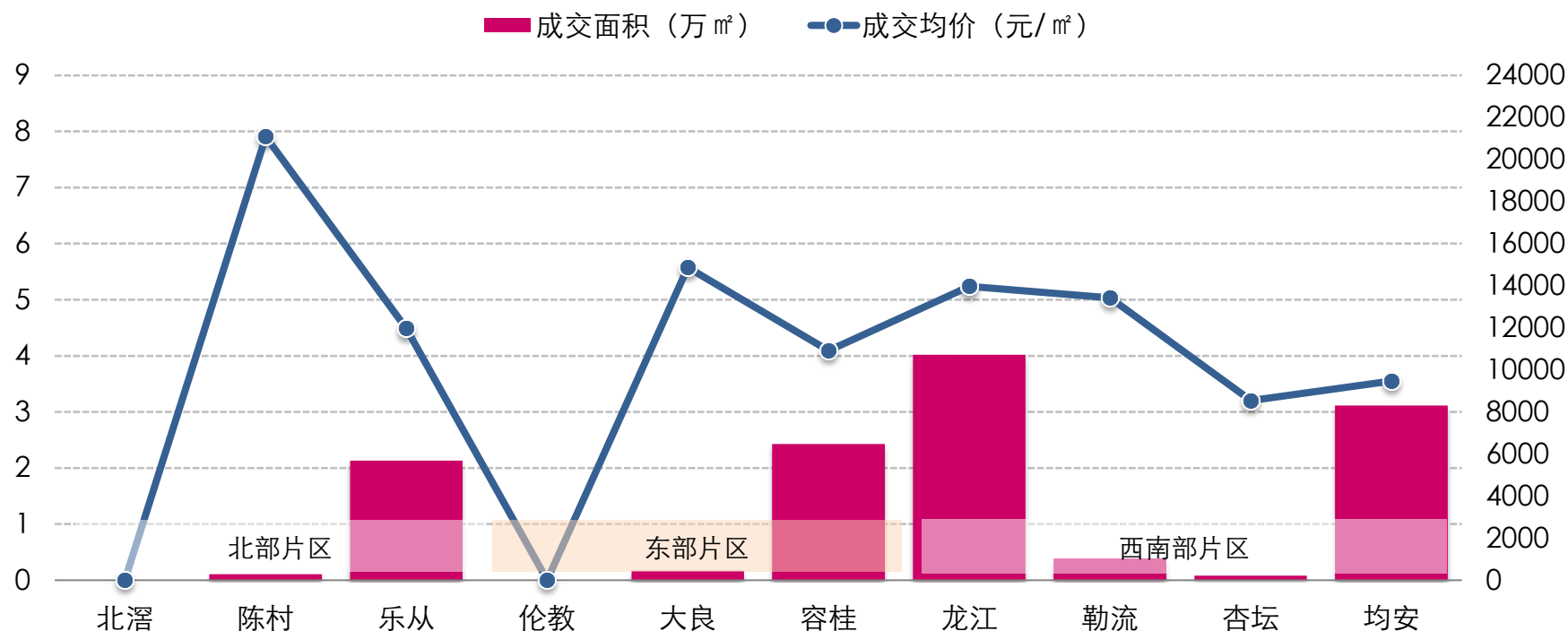
分项	指标	同比
供应面积	248.96万㎡	↓30%
成交面积	187.48万㎡	↓56%
成交金额	202.62亿元	↓46%
成交均价	10808元/㎡	↑23%

2017年9月，顺德区新增供应商品住宅47.28万㎡，环比↑73%，成交面积为12.44万㎡，环比↓7%，均价为11920元/㎡，环比↓8%。“金九”顺德楼市供应同样井喷，但受限购限签限价等政策影响，未能撬动成交量，顺德楼市成交主要集中在非限购区域，整体市场呈现出量价齐跌的态势。

## 顺德区各板块成交情况

### 龙江签约量位居顺德各镇街之首，陈村因高价项目支撑维持高位

2017年9月顺德各板块成交情况



2017年9月，受龙江碧桂园华府等项目集中签约的影响，龙江签约量位居顺德各镇街之首，约4万 m<sup>2</sup>。而陈村因荔园新天地等高价项目支撑，导致其均价突破2万关口。

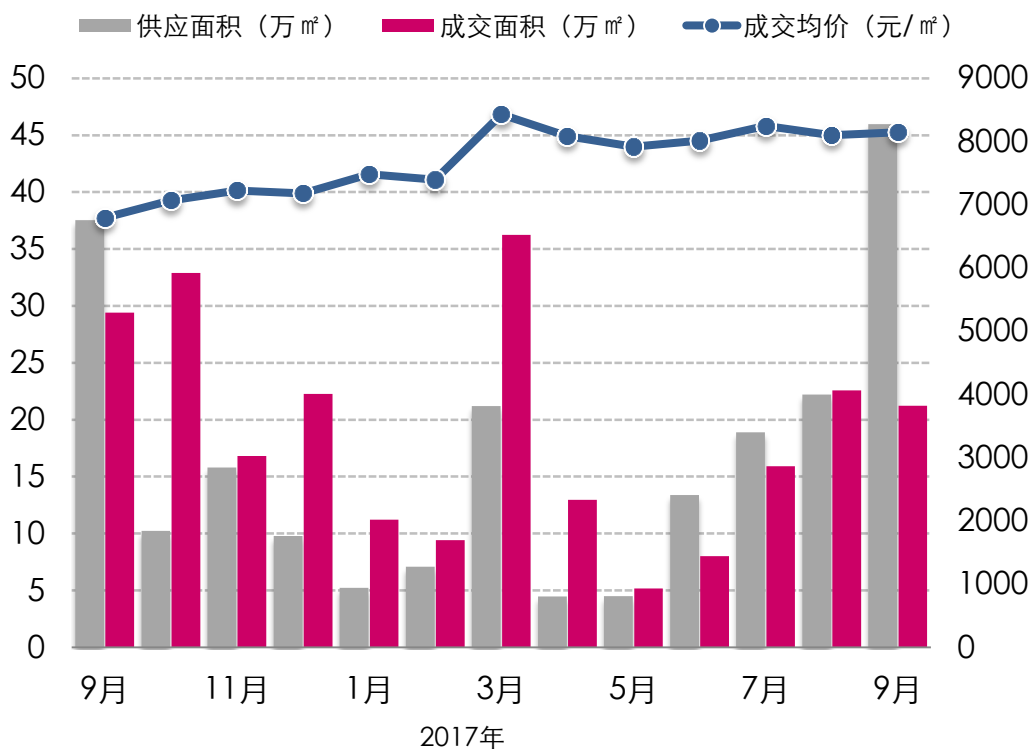
## 顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	均安	都市经典广场	200	22242	9630
2	龙江	龙江碧桂园华府	193	29679	14273
3	容桂	佳兆业金域天下	186	20261	11215
4	乐从	星际半岛	85	13814	11560
5	龙江	碧桂园珑悦	64	6585	15508
6	均安	均安尚苑	55	6302	9694
7	乐从	佛奥湾	34	3766	14564
8	勒流	名铸家园	24	3702	13636
9	乐从	风度广场	23	2583	9979
10	龙江	锦翠华庭	14	2501	8447
11	陈村	荔园新天地	9	925	21299
12	容桂	新境界花园	9	526	9159
13	龙江	佛奥凯茵苑	7	684	10382
14	大良	力合阳光城云谷	6	689	16065
15	容桂	东怡水岸花园	5	1284	9962
16	容桂	凯蓝名都	5	612	10478
17	均安	峰汇豪庭	4	1361	9136
18	龙江	奥斯登堡豪庭	3	481	10098
19	均安	南湖花园	3	410	8304
20	大良	康格斯花园	3	329	12019

## 三水区住宅成交情况

三水项目批量拿取新货预售证，区域楼市成交量价整体保持平稳

2016年至今三水商品住宅供求走势



2017年9月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	45.99万㎡	↑23%	↑107%
成交面积	21.24万㎡	↓28%	↓6%
成交金额	17.31亿元	↓13%	↓5%
成交均价	8148元/㎡	↑20%	↑1%

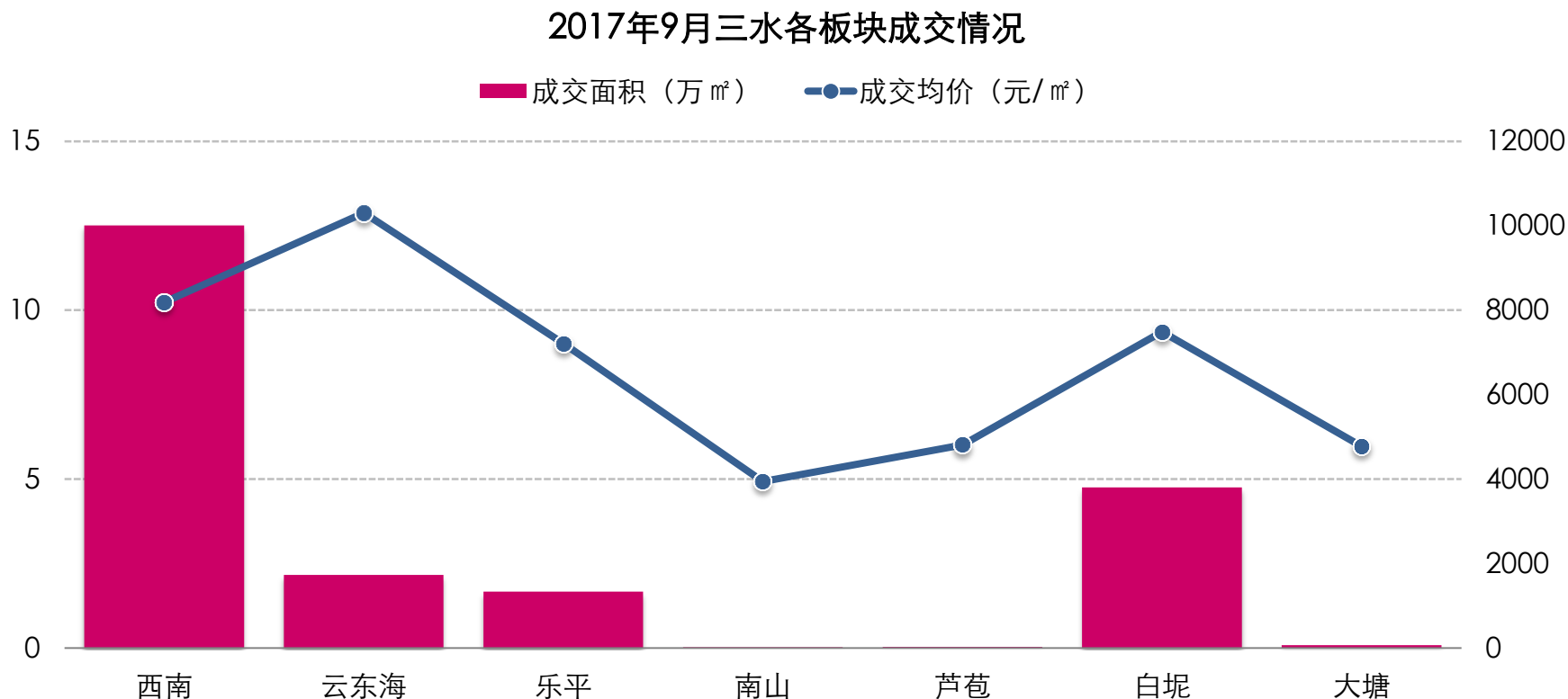
2016年1-9月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	142.96万㎡	↑10%
成交面积	142.79万㎡	↓24%
成交金额	115.66亿元	↓3%
成交均价	8099元/㎡	↑27%

2017年9月，三水区新增供应商品住宅45.99万㎡，环比↑107%，成交面积为21.24万㎡，环比↑6%，成交均价为8148元/㎡，环比↑1%。9月三水楼市新货剧增，多个楼盘批量拿取新货预售证，成交量环比虽有下降，但整体保持高稳的水平，楼价保持平稳。

## 三水区各板块成交情况

西南街道成交量位居区域榜首，云东海楼价最高



2017年9月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量达12.51万 m<sup>2</sup>，位居区域榜首，其中纯新盘时代南湾项目网签超480套；白坭受到恒大山水龙盘项目集中签约的拉升，镇街网签4.75万 m<sup>2</sup>，云东海位居第三，网签1.67万 m<sup>2</sup>，其余镇街项目销售放缓，销量不超0.5万 m<sup>2</sup>；云东海片区楼价最高，有万元水平。

## 三水区住宅月度成交TOP20项目

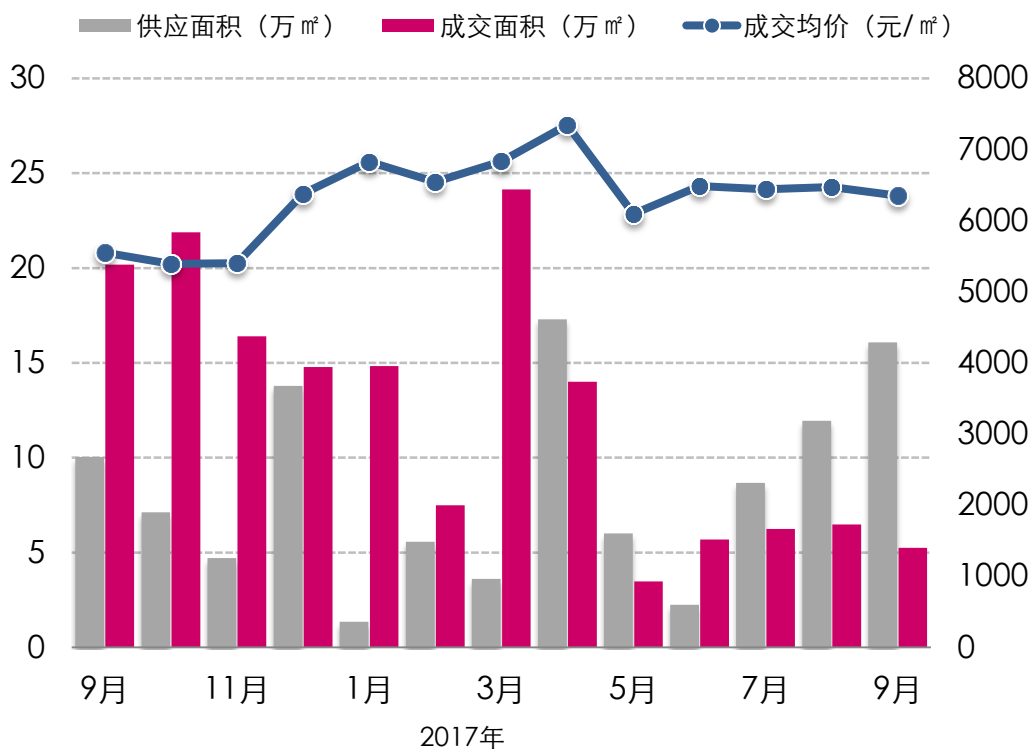
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	时代南湾	481	52174	7947
2	白坭	恒大山水龙盘	436	47542	7491
3	西南	恒大郦湖城	345	35550	7339
4	乐平	钜隆君玺花园	111	10181	7462
5	云东海	保利中央公园	110	11516	8811
6	西南	观景豪园	97	10183	8221
7	西南	恒大御湖郡	68	7547	10397
8	西南	雅居乐雅湖半岛	63	7217	10300
9	西南	欧雅右岸春天	56	5413	8925
10	乐平	融创南景湾	54	6164	6790
11	云东海	三水万达广场	24	2474	10887
12	云东海	恒福新里程	17	1809	9442
13	西南	汇信华府	14	1820	8961
14	西南	御江南	12	1347	10416
15	西南	博雅滨江	11	1491	8798
16	云东海	保利云上	11	4327	13465
17	大塘	奥利花园	10	834	4772
18	西南	北江明珠花园	8	1147	9004
19	乐平	盛凯尚轩	3	365	7208
20	西南	鸿安花园	3	281	8473



# 高明区住宅成交情况

## 三季度高明楼市新货供应逐月加速，楼市成交整体平稳

2016年至今高明商品住宅供求走势



2017年9月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	16.08万㎡	↑60%	↑35%
成交面积	5.25万㎡	↓74%	↓19%
成交金额	3.33亿元	↓70%	↓21%
成交均价	6349元/㎡	↑14%	↓2%

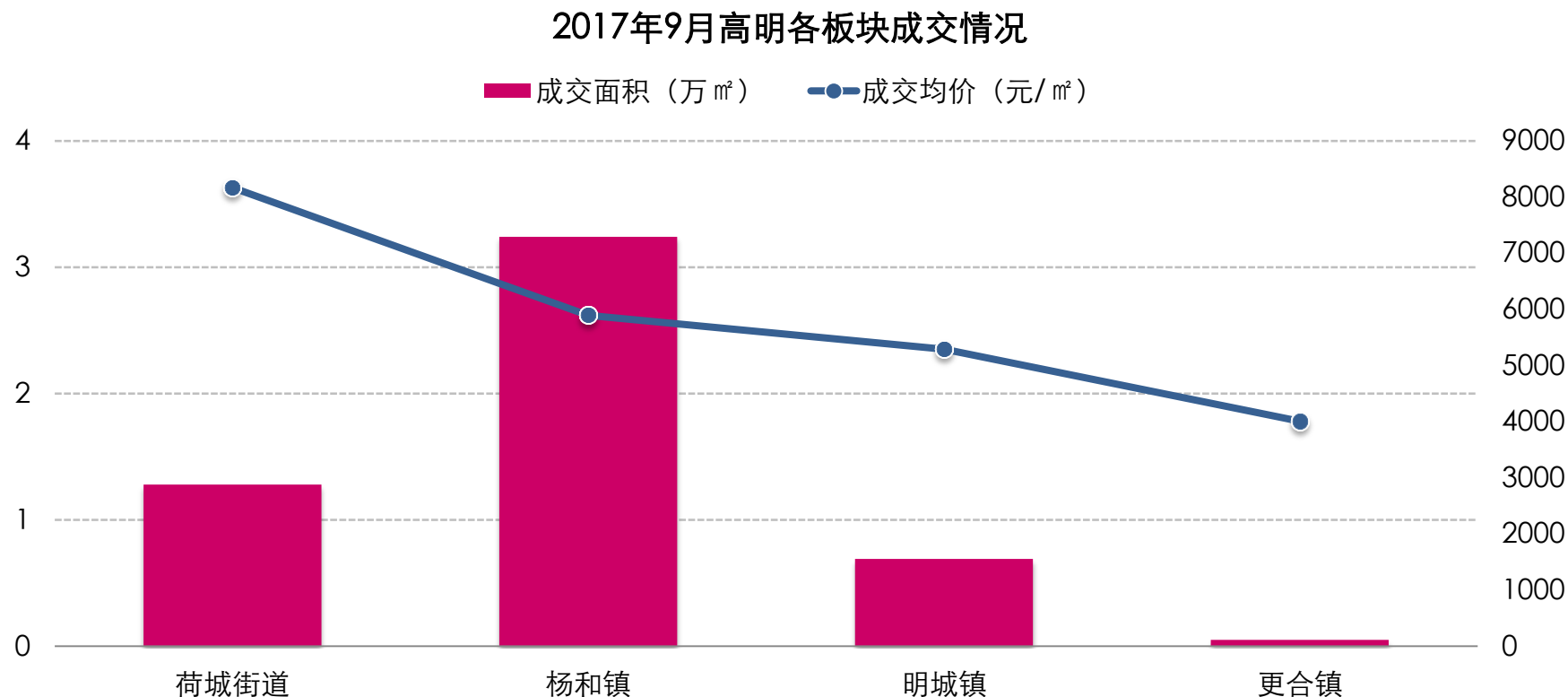
2016年1-9月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	72.76万㎡	↓7%
成交面积	87.62万㎡	↓20%
成交金额	59.17亿元	持平
成交均价	6753元/㎡	↑26%

2017年9月，高明区新增供应商品住宅16.08万㎡，环比↑35%，成交面积为5.25万㎡，环比↓19%，成交均价为6349元/㎡，环比↓2%。自进入第三季度，高明楼市新货供应持续加速，平稳去货，月均消化量约达到6万㎡，楼价整体平稳，但高于去年同期水平。

## 高明区各板块成交情况

### 杨和镇项目成交向好，荷城镇楼价最高



2017年9月，杨和镇街楼市成交量跃升至区域首位，网签3.24万 m<sup>2</sup>，镇街内美的鹭湖、欧浦花城、雅居蓝湾花园三个项目分别列居区域项目成交的前三位；荷城镇网签1.28万 m<sup>2</sup>，楼价最高有8100元/ m<sup>2</sup>水平；明城镇的沧江水岸花园成交向好；更合镇楼盘成交乏力，成交量不足0.1万 m<sup>2</sup>。

## 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	155	13959	6108
2	杨和	欧浦花城	110	10931	5789
3	杨和	雅居蓝湾花园	75	7535	5635
4	明城	沧江水岸花园	71	6771	5304
5	荷城	优悦城邦商住小区	18	1605	5899
6	荷城	绿色世嘉花园	10	944	7940
7	荷城	美的明湖北湾花园	10	1309	9076
8	荷城	东湖洲花园	10	1265	11283
9	荷城	美的明湖花园	9	1278	9592
10	荷城	富隆湾家园	9	806	9156
11	荷城	瑞日天下花园	9	1194	5864
12	荷城	三洲新天地	8	431	7382
13	荷城	君御海城	7	823	9038
14	荷城	碧桂园联丰天汇湾	7	806	10232
15	荷城	誉基誉憬湾	4	456	6102
16	荷城	金骏广场	4	391	5291
17	更合	合富花园	3	260	5191
18	荷城	万科美的西江悦	6	756	8644
19	荷城	中港广场	2	409	5938
20	荷城	蔚蓝湾畔花苑	2	185	5843

# 04

PART FOUR

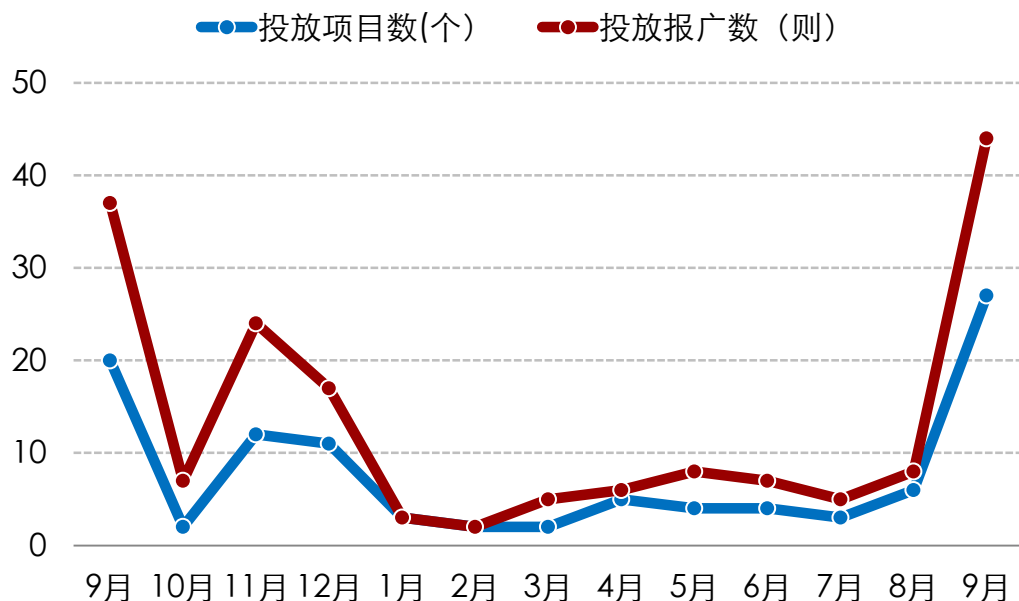
## 项目营销

Project marketing

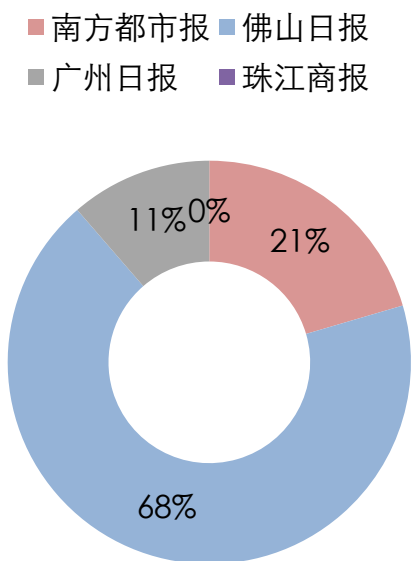
## 全市报纸广告投放情况

金九传统营销月，楼盘报纸广告投放量大幅增加，集中投放在佛山日报

近1年佛山报广投放走势



2017年9月报广投放占比



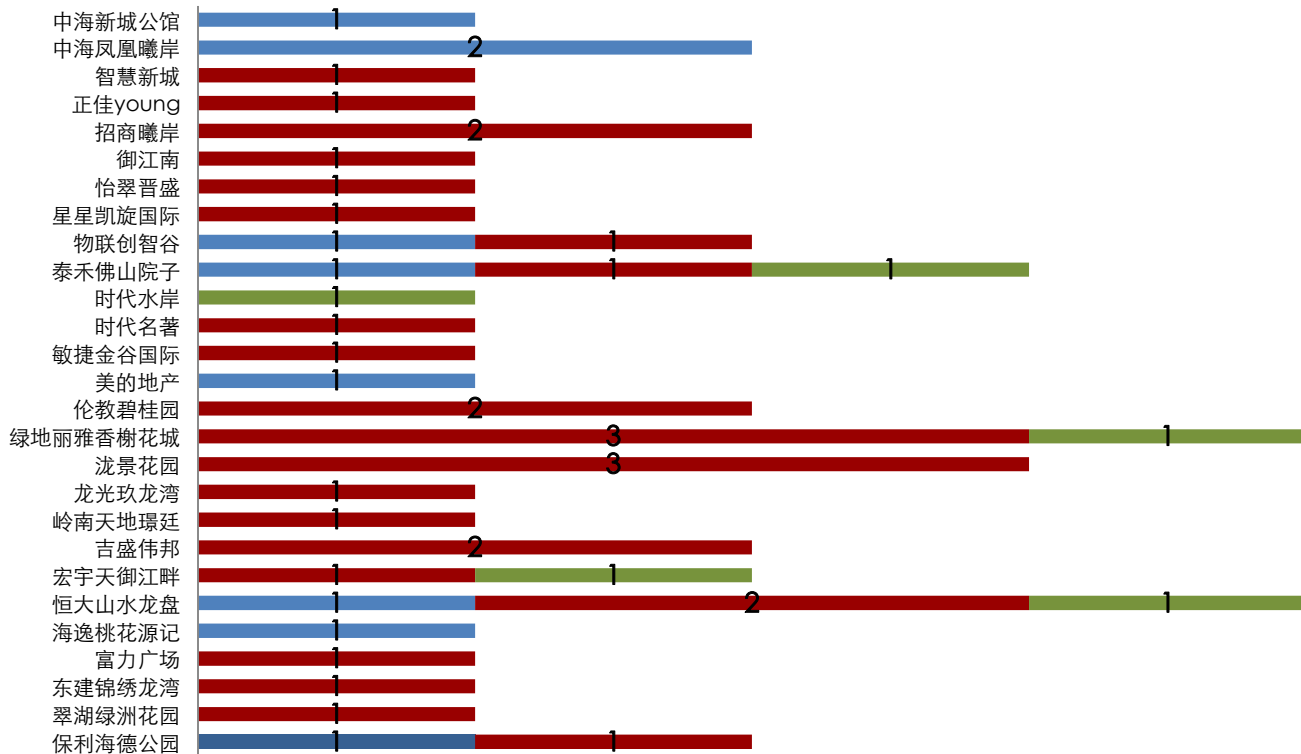
2017年9月，佛山全市报纸广告投放44则，环比增加36则，投放项目共27个，环比增加21个；投放在佛山日报上为主，占比达68%。

# 重点项目报广投放

绿地丽雅香榭花城、恒大山水龙盘宣传新产品，泰禾佛山院子为开放园林造势

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



**资源整合专家**

整合房友圈、合家、好房子、地铺、渠道部、广佛联动、一二手联动……

**广佛专家**

**豪宅专家**

**综合体专家**



**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)

