

十一

Thematic Report

专题

2018年“十一”佛山市场专题报告
(2018.9.24-2018.10.7)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 商业市场
- 5 项目营销
- 6 后市预判



宏观资讯

Macro information

1 央行：15日起降准1%，释放约7500亿元增量资金

为进一步支持实体经济发展，优化商业银行和金融市场的流动性结构，降低融资成本，引导金融机构继续加大对小微企业、民营企业及创新型企业支持力度，中国人民银行决定，从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

2 绿地、保利华南等通过佛山高明最大旧改审查

高明荷城街道披露高明三洲旧区改造工作前期投资人项目（第一阶段）评审结果。**绿地房地产、保利华南实业和北控城投控股联合体通过阶段审查，推荐进入二阶段评审程序。**三洲旧区改造是高明规模最大的旧改项目，项目规控编制范围为高明河东侧，用地面积540.51公顷，涵盖二类居住用地181.55公顷。项目约17宗宅地，5宗商服地，在2020年12月前，三洲片区的沿江路相关区域和大成路片区的化工行业、与区域发展规划不相符等的工业企业要完成迁建或关闭。

3 南海全面检查，丹灶6盘被处理，夸大宣传必打

9月21日，南海住建局发布通知，分别对丹灶6盘的不规范销售行为责令现场整改，诚信扣分，问题行为涉及夸大宣传、样板房标识不清等。当企业分值扣到一定标准，将对企业进行投标、销售款提取等经营行为进行限制。

9月6日，南海国土城建和水务局等十二部门已经印发了《南海区打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动工作方案的通知》。专项行动分为三个阶段，**南海已经进入各镇（街道）全面检查阶段，7月至12月为区重点抽查阶段。**

4 我市五区均上榜中国城区一百强,顺德位列第五

《2018年中国百强区发展白皮书》近日发布。佛山五区均入围全国地级市百强区，其中，顺德位列第5，南海排第11位，禅城排第20位，三水排在40位，高明排在89位。

5 禅城张槎“织梦小镇”新闻发布会9月27日举行

9月27日至29日，张槎街道将参加2018年中国国际针织博览会，并于明日举办张槎“织梦小镇”规划暨2019中国张槎纺织原料纱线面料展会新闻发布会。未来，张槎街道将以高标准进行规划、设计，打造集研发、设计、交易等为一体的全产业链的粤港澳大湾区“织梦小镇”。

6 广州南沙规划曝光，顺德中心迎来大变化

9月25日，广州市南沙政府发布《广州南沙新区榄核分区控制性详细规划》成果的通告。虽然是南沙的规划，却与顺德息息相关。

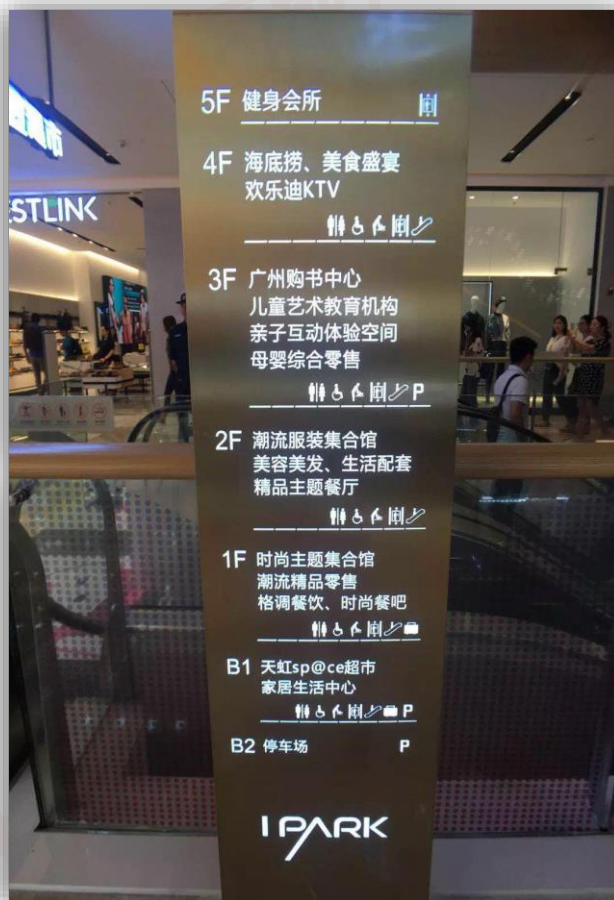
南沙榄核分区规划范围：西至李家沙水道、东至蕉门水道、南至顺德五沙工业区、北至沙湾水道。总面积74.61平方公里。从政府发布的区位图可见，**榄核分区距离顺德中心区仅仅7公里**，而距离番禺中心区11公里，距南沙中心区27公里。

榄核分区规划形成“一心一轴六片区”的格局，**辐射范围包括：顺德中心区、逢沙片区、德胜河沿线、顺峰山下、容桂中法艺术公园**等一带，乘着该规划的东风，宜居小镇、聚人气的目标非常明确。



7 佛山招商置地IPARK购物中心9月29日开业

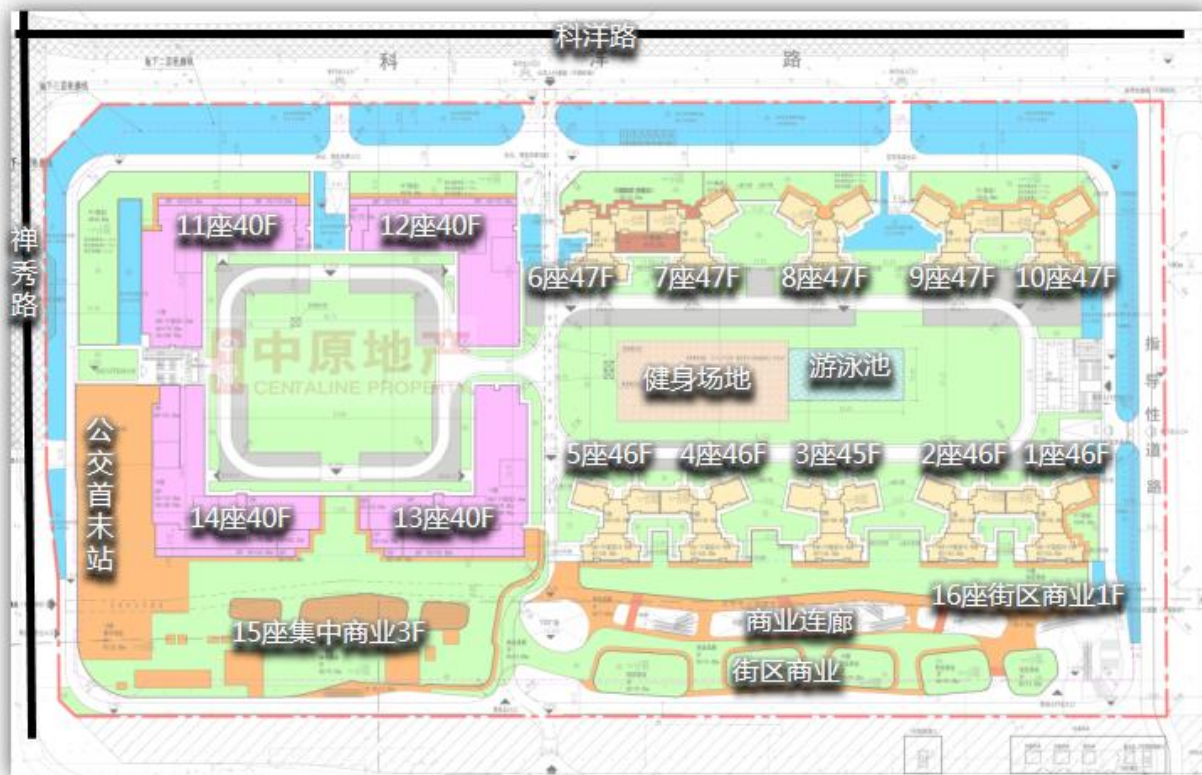
位于广东金融高新区的IPARK主打小资风，随处可见极具艺术气息的设计。它不仅集合了大量时尚品牌，多人追捧的时髦餐饮，开辟了幼儿专区，还集齐了一大批幼儿娱乐学习机构。



8 龙光绿岛湖项目将建商住综合体

从禅城区政府网站获悉，龙光绿岛湖项目备案名为**龙光玖钻广场**，将打造超高层商住综合体项目。

龙光玖钻广场主要由**10座超高层的住宅楼**和**4座办公塔楼**和连片的**商业裙楼**组成。住宅呈平行排列，办公楼分布在禅秀路一侧，4座塔楼呈环形布局，塔楼顶层高度可达189.9米，建成后或将成为绿岛湖最高楼。



9 顺德龙江中心区城市蓝图出炉

近日，龙江中心区城市设计国际竞赛尘埃落定，广州市城市规划勘测设计研究院的方案最终胜出，被评定为中选方案。

- ① 对片区内的道路与市政设施进行统筹规划，结合**文化艺术中心等公共设施**的布局，深化龙江新城**景观中轴线**的设计。
- ② 将在龙江天湖森林公园旁打造**龙江文化艺术中心**，集文艺演出、会议、报告、影视放映、文化、科普、艺术展览、群众文化活动等多功能于一体，这将为龙江新城城市文化生活提供新平台。
- ③ 未来龙江规划以**一体化步行栈道**连通作为新城区天然“绿肺”的龙峰山山下的天湖森林公园与金紫公园。据悉，今年年初，工程中心委托顺德建筑设计院负责栈道的方案设计，目前已出具第二稿的设计方案。
- ④ 龙江还将采取**TOD模式**深化佛山地铁五号线站点及其周边地区的空间管控要求，落实村集体发展的相关规划要求，并与相关规划进行协调，引导龙江新城的城市建设、产业培育、公服配套，推动片区的高质量开发建设，力争将中心区打造成为具有区域地位、地域特色、时代风貌的**“智慧龙江”**的形象代表。



中美贸易战硝烟再起，对经济造成持续影响

（一）中美贸易战再度升级

9月24日，美国对中国2000亿美元输美商品征收10%的关税；随即中国对美国600亿美元商品征收10%或5%的关税。同日中国发布《关于中美经贸摩擦的事实与中方立场》白皮书。

中美贸易战进入全新阶段，被卷入的两国商品总值，也从此前的500亿+500亿，又增加了2000亿+600亿。

（二）这场史无前例的贸易博弈，迄今已有整整半年时间

从3月22日，特朗普签署总统备忘录，宣称依据“301调查”结果，将对从中国进口的商品大规模征收关税，并限制中国企业对美投资并购。到9月24日中美贸易战再度升级，持续时间达半年之久。

（三）经济受损，股市持续下挫

2018年3月23日，A股两市遭到重创，三大股指暴跌均超3%，逾3000只股下跌。下午开盘，股指延续跌势。从3月底至9月，上证指数跌了约400点，跌幅约15%。



上证指数走势图

国庆假期央行突然宣布降准，释放市场流动性

10月07日11点53分，央行宣布：自2018年10月15日起，**下调**大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率**1%**。这是年度金融市场又一重大事件。

这是今年第四次定向降准。降准所释放的部分资金用于偿还10月15号到期的约4500亿元中期借贷便利（MLF），这部分中期借贷便利当日不再续做。除去此部分，降准还可再**释放**增量资金约**7500亿元**。

- 观点：**
- 1、银行流通资金更多，贷款空间大
 - 2、资金面更宽松，理财产品收益下降
 - 3、增强市场信心，购房门槛降低



央行官网截图

2018年第三季度超50城发布整顿房地产秩序的政策

- 自住建部要求下半年整顿后，7月就相继有城市出台相应措施，在8月密集出台，仅8月就有超34城发布；
- 住建部要求整顿的30城均已开始施行专项整治，整顿城市范围持续扩大。

2018年7-9月施行房地产专项整治的省市 (不完全统计)

住建部等七部委要求整顿的30城	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、 佛山 、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳
省份	福建、海南、河南、黑龙江、湖北、湖南、吉林、浙江、贵州、青海
其他	温州、湖州、嘉兴、绍兴、金华、舟山、台州、丽水、南通、扬州、荆门、泰州、大理、西双版纳、鄂州、涿州、烟台、三亚





土地市场

Land market

土地供应情况

国庆前夕，南海西樵镇推出一宗小型商业商务用地

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
2018-10-29	南海区 西樵镇崇南村涌口村民小组	商业商务	2649.2	4.2	2491	2239

土地成交情况

美的地块将打造成互联网、大数据产业研发基地；碧桂园拿下碧桂园总部旁地块，投资800亿打造机器人谷；金科进驻龙江镇街；龙光年内在佛山拿下第8宗地块

出让时间	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
顺德区								
2018-9-25	北滘镇新城05-C-08地块	商服	32966.21	4.0	21287	21287	1614	美的集团
2018-9-28	北滘镇碧桂南路北侧地块	科研商住	233170.8	A区3.0 B区5.0	134034	134034	1530	碧桂园
2018-9-29	龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	商住	38891.51	3.0	66824	68000	6125	金科
2018-9-29	大良街道五沙工业园中-11-2地块	商住	32350.79	2.5	32383	39883	4931	龙光

土地出让预告

国庆小长假后，全市仅顺德高新区西部启动区出让一宗教育兼容商业地块

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						
2018-10-8	顺德高新区西部启动区商务配套区	教育兼容商业	86867.45	1.8	15350	982



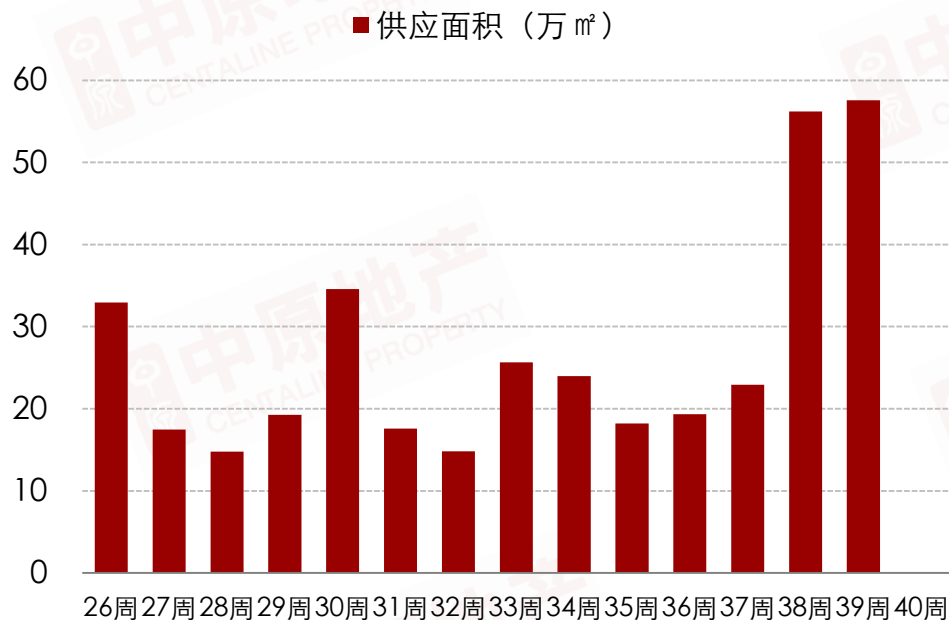
住宅市场

Housing market

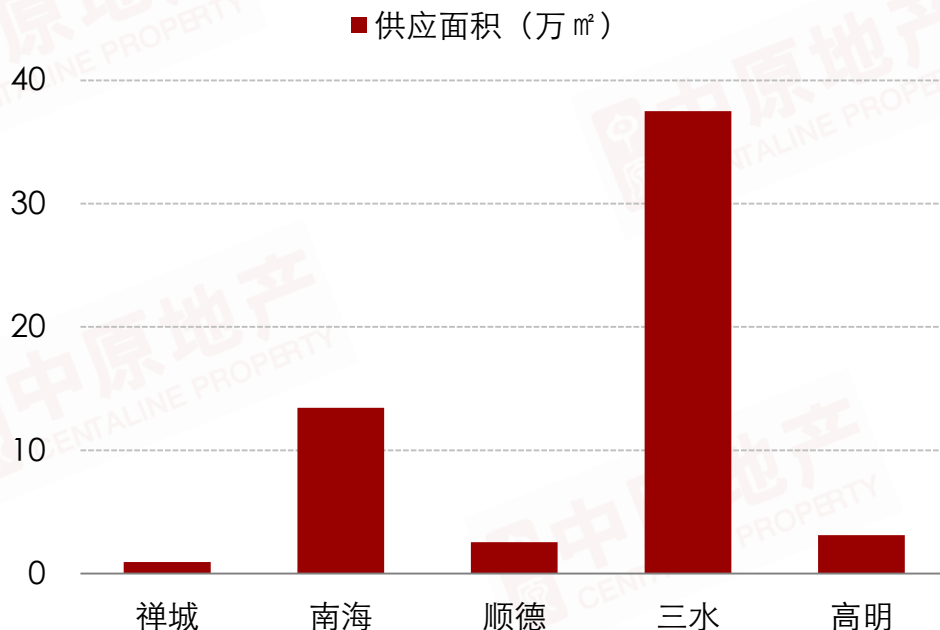
全市住宅供应情况

国庆黄金周前夕，佛山楼市推新步伐加快，全市新货量高达57万 m^2 。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第39周佛山五区商品住宅供应情况



国庆前夕，佛山全市新增住宅供应5456套，合计57.58万 m^2 ，国庆期间全市没有项目拿取新货预售证。国庆前，佛山五区均有新货入市，以三四房洋房为主，其中三水区新货量高达37.5万 m^2 ，占全市新增量的65%，集中在云东海、大塘镇街，云东海镇街纯新项目中南远洋漫悦湾、融创浅水湾拿取预售证。

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	2018-9-30	20座	洋房	62	9437.88	3-4房: 100-144
	禅城合计				62	9437.88	
南海	广佛新世界	2018-9-29	53、54栋	洋房	30	4517.04	4房: 150
	海逸桃源花园	2018-9-28	32栋	洋房	116	12280.05	3-4房: 94-121
		2018-9-29	33栋	洋房	116	11680.04	3-4房: 90-110
	广佛新世界	2018-9-29	27、28栋	洋房	82	10257.97	3-4房: 87-133
	时代领峰	2018-9-27	6栋	洋房	124	15801.94	3-4房: 114-142
		2018-9-27	13栋	洋房	180	18322.8	3-4房: 114-142
		2018-9-27	7栋	洋房	124	15824.26	3-4房: 114-142
		2018-9-27	8栋	洋房	124	15900.52	3-4房: 114-142
	翠湖绿洲花园	2018-9-27	38座	洋房	81	13733.45	4房: 170
	力迅榕墅里	2018-9-29	13栋	别墅	3	388.61	别墅: 123-140
		2018-9-29	14栋	别墅	5	634.02	别墅: 123-140
		2018-9-29	20栋	别墅	7	758.39	别墅: 123-140
		2018-9-29	11栋	别墅	4	528.21	别墅: 123-140
		2018-9-29	12栋	别墅	3	388.62	别墅: 123-140
		2018-9-29	19栋	别墅	4	432.94	别墅: 123-140
奥园上林一品	2018-9-30	三期-12栋1座	洋房	120	13085.7	3-4房: 94-140	
南海合计				1123	134534.6		
顺德	中海雍和熙岸公馆	2018-9-28	21座	洋房	108	14478.64	—
	万科江望花园	2018-9-30	11栋	洋房	120	11053.2	3房: 92
	顺德合计				228	25531.84	
高明	欧浦花城二期	2018-9-27	二期8座	洋房	104	10705.76	3-4房: 88-112
		2018-9-27	二期9座	洋房	104	10715.64	3-4房: 88-113
	云山诗意花园	2018-9-21	18座	洋房	78	9885.71	3-4房: 118-133
	高明合计				286	31307.11	

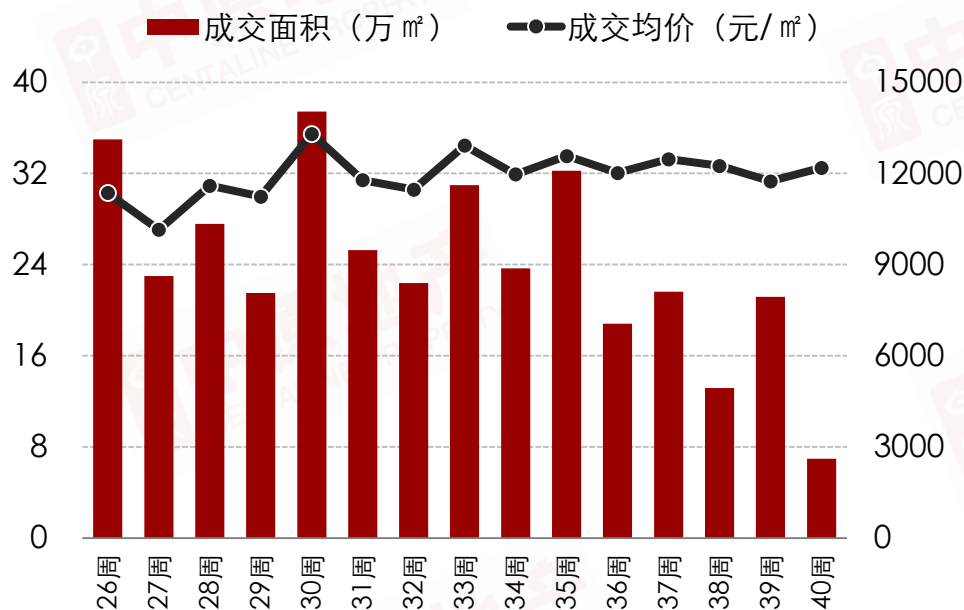
全市住宅供应明细

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(㎡)
三水	融创浅水湾	2018-9-28	4座	洋房	112	13792.52	3-4房: 105-139
		2018-9-28	2座	洋房	54	11273.62	3-4房: 186-219
		2018-9-30	3座	洋房	81	11395.35	4房: 120-160
	钜隆君尚花园	2018-9-28	1座、2座、3座,10座	洋房	384	37195.96	3-4房: 88-122
	中昂翠屿湖华庭	2018-9-28	7座	洋房	124	12459.52	3-4房: 92-109
	旭辉城	2018-9-28	28座,32座	洋房	364	36400.32	3-4房: 89-114
	莱福花园	2018-9-28	12座	洋房	93	9699.8	3-4房: 98-118
		2018-9-28	10座	洋房	87	8996.64	3-4房: 98-118
		2018-9-28	11座	洋房	64	7499.09	3-4房: 100-145
	中南远洋漫悦湾	2018-9-27	3座,2座,9座	洋房	288	27533.76	3-4房: 90-116
	金地艺境天成	2018-9-28	7栋	洋房	128	13878.72	3-4房: 87-125
	旭辉江山	2018-9-27	13座	洋房	240	24036	3-4房: 88-117
		2018-9-21	12座	洋房	248	24810.54	3-4房: 89-117
	雅居乐融创三江府	2018-9-25	10座	洋房	168	19464.84	3-4房: 109-115
	金科华府	2018-9-29	1座	洋房	176	6577.44	1-2房: 26-77
	万科魅力花园	2018-9-29	11座,12座	洋房	396	36589.74	3-4房: 90-120
		2018-9-29	1座,2座	洋房	396	36781.8	3-4房: 90-120
时代南湾	2018-9-30	5、6座	洋房	354	36563.52	3-4房: 94-126	
三水合计					3757	374949.2	

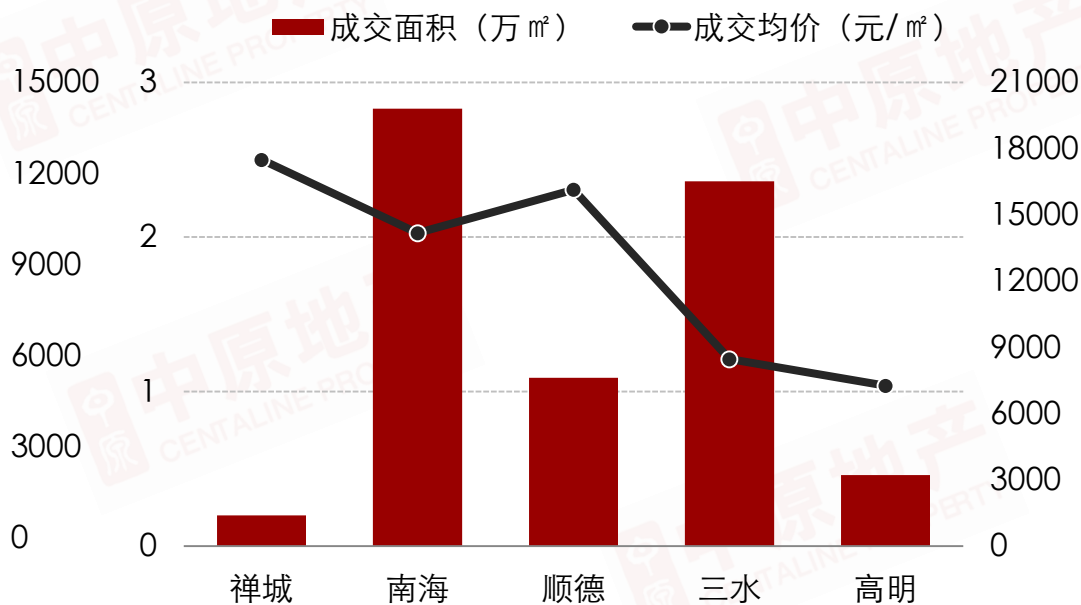
全市住宅成交情况

本周适逢国庆小长假，佛山楼市量跌价升，以非限购区域项目成交为主

佛山市周度商品住宅成交走势



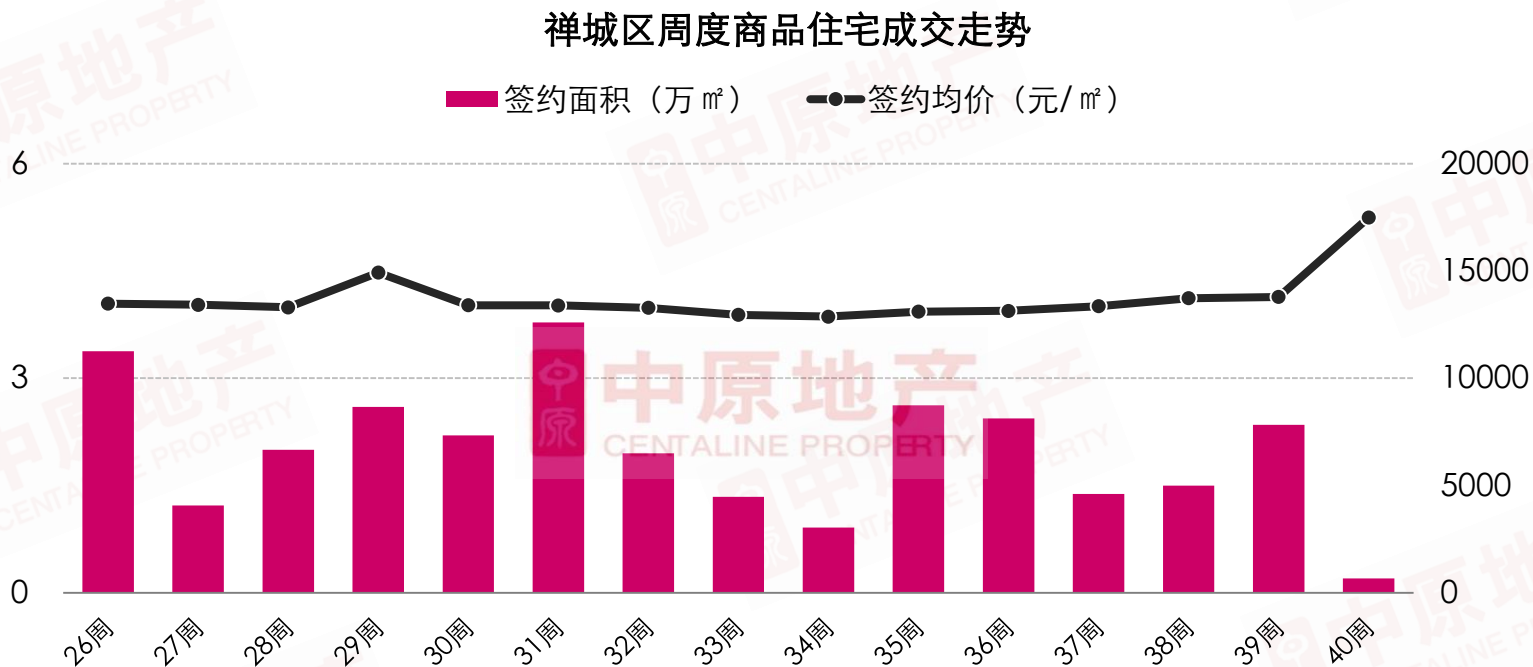
2018年第40周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第40周适逢国庆小长假，佛山全市住宅仅成交661套，合计6.94万㎡，环比减少67%，成交均价为12186元/㎡，环比微升4%。南海区网签量暂居首位，网签2.83万㎡，三水区紧随其后，禅城区域楼价突破1.75万元/㎡，顺德区也达1.6万元/㎡，高明楼价仍处于价格洼地，在“7字头”水平。

禅城区住宅成交情况

国庆黄金周禅城成交量跌价升，招商臻园网签15套夺本周销冠



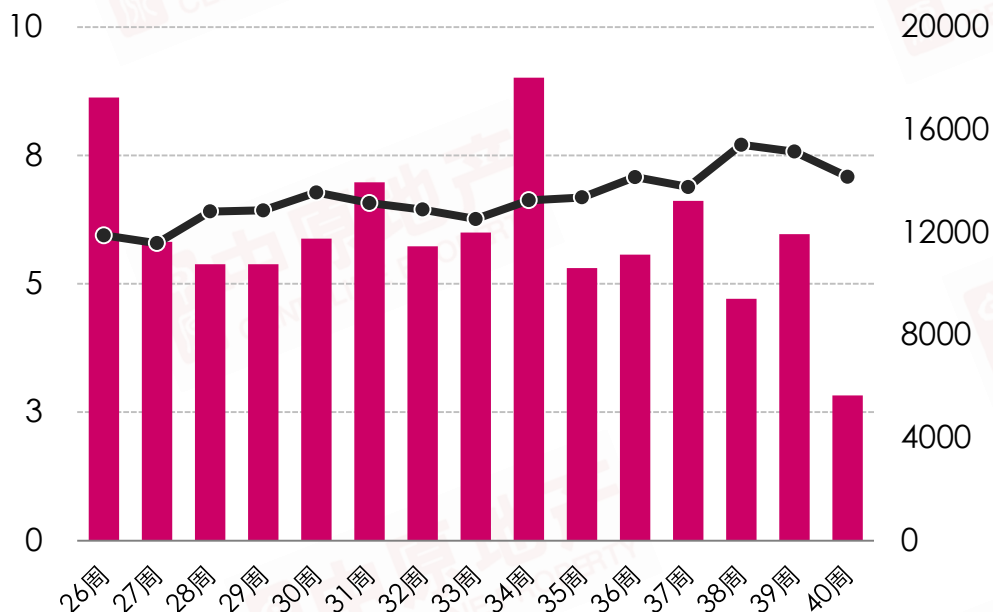
2018年第40周，禅城区住宅成交0.2万 m²，环比下跌91%，均价为17490元/m²，环比上涨27%。因网签数据滞后，本周禅城仅两个网签，故暂无项目排名。

南海区住宅成交情况

国庆期间，南海楼市成交集中在不限购中西部镇街，成交量价齐跌。

南海区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周南海区项目成交TOP 10

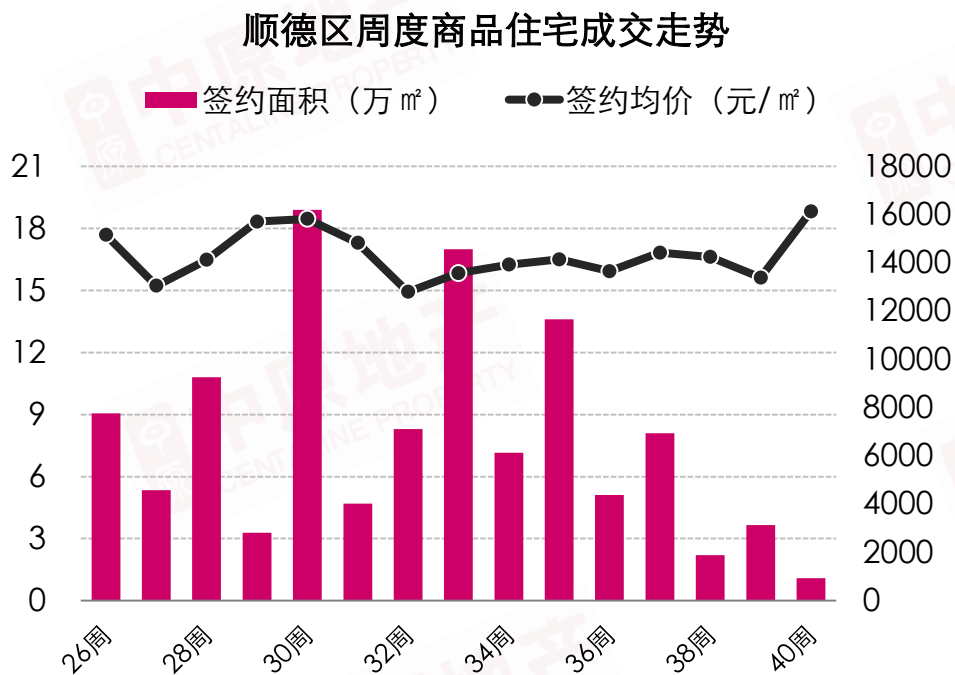
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	松岗	海逸桃源花园	61	6307	12650
2	罗村	翠湖绿洲花园	21	2173	11551
3	西樵	聚兴花园	12	1246	9589
4	大沥	融创御府	12	1179	14594
5	黄岐	时代水岸	12	1431	18839
6	狮山	广佛新世界	10	1186	16668
7	西樵	恒大御湖湾	9	1109	9074
8	狮山	保利茉莉公馆	8	967	11653
9	官窑	中海万锦豪庭	8	825	13039
10	大沥	国华新都	7	932	15596

2018年第40周，南海区住宅成交2.83万 m²，环比减少53%，成交均价为14173元/ m²，环比下跌6%。

顺德区住宅成交情况

顺德黄金周楼市成交量跌价升，雅居乐英伦首府网签16套夺销冠。

本周顺德区项目成交TOP 10



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	北滘	雅居乐英伦首府	16	1939	19493
2	容桂	颐安灏景湾	4	424	15000
3	伦教	保利中央公园	3	401	16630
4	陈村	美的花湾城	3	278	24069
5	北滘	美的领贤公馆	3	264	17603
6	大良	融创臻园	3	370	15042
7	大良	保利碧桂园悦公馆	2	224	15000
8	勒流	名铸家园	2	230	14544
9	乐从	保利海德公园	1	98	15000
10	容桂	碧桂园凤凰湾	1	96	8730

2018年第40周，顺德区住宅成交1.09万 m²，环比下跌70%，成交均价为16140元/m²，环比上涨21%。

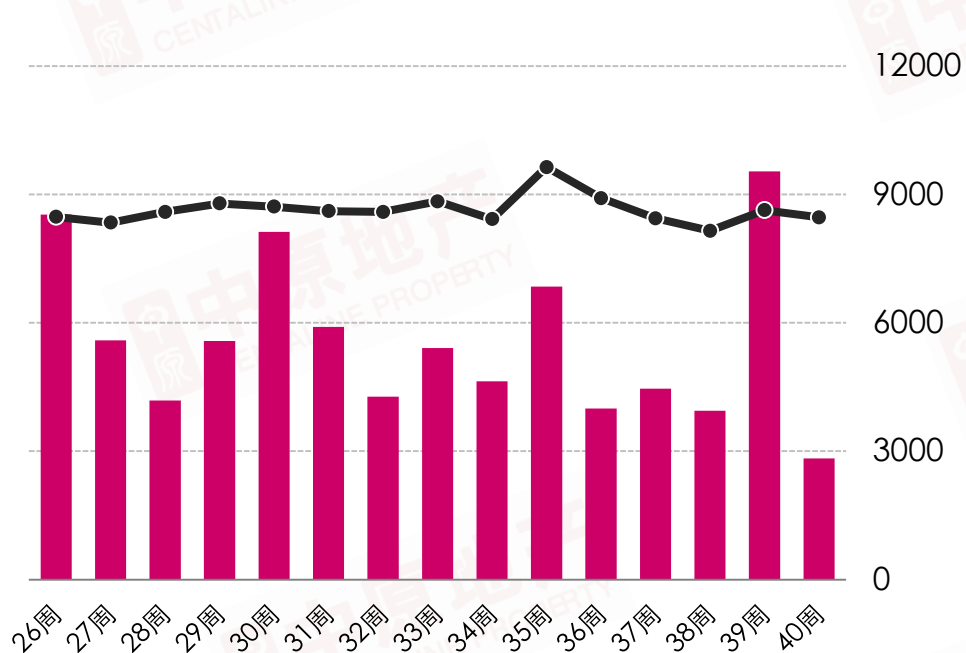
三水区住宅成交情况

三水楼市国庆前成交量走高，国庆期间成交放缓，楼价保持平稳。

本周三水区项目成交TOP 10

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	云东海	旭辉江山	43	4349	8450
2	西南	汇信华府	38	3224	8478
3	云东海	通号天聚广场	26	2631	9048
4	西南	御江南国际社区	20	1963	9257
5	西南	时代南湾	18	1803	9335
6	白坭	中昂翠屿湖	13	1210	8330
7	白坭	恒大山水龙盘	9	919	7253
8	云东海	保利中央公园	7	676	9081
9	乐平	广乐颐景园	6	591	7257
10	西南	三水冠军城	4	416	9138

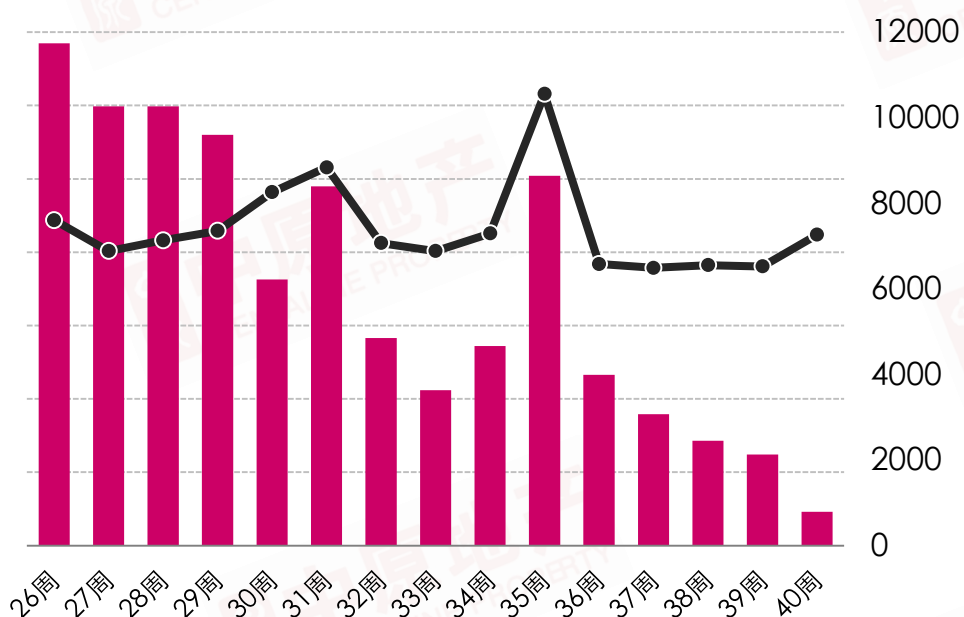
2018年第40周，三水区住宅成交2.36万 m²，环比减少7成，成交均价为8465元/ m²，环比微跌2%。

高明区住宅成交情况

高明项目自然去货为主，国庆楼市网签持续下跌，周度楼价结构性上涨。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	荷城	美的明湖花园	10	1240	9002
2	荷城	江滨香格里拉花园	5	669	6973
3	杨和	美的鹭湖	5	357	5377
4	明城	恒大山湖郡	3	305	6045
5	杨和	花好月圆	3	285	6100
6	杨和	云山诗意花园	3	365	5583
7	荷城	富星半岛	2	232	5800
8	荷城	国邦·御林湖花园	2	239	9207
9	荷城	君御海城	1	142	9988
10	荷城	誉港湾花园	1	141	7300

2018年第40周，高明区住宅成交0.46万 m²，环比减少63%，成交均价为7266元/ m²，环比上涨11%。

十一期间佛山住宅网签情况

国庆期间网签量较同期相比下滑幅度明显，市场量跌价升，顺德区域楼价增幅明显。

区域	网签套数 (套)	同比变化	网签面积 (万㎡)	同比变化	网签均价 (元/㎡)	同比变化
禅城	16	-96%	0.2	-96%	17490	30%
南海	260	49%	2.83	51%	14173	13%
顺德	102	386%	1.09	173%	16140	72%
三水	242	-41%	2.36	-46%	8465	7%
高明	41	-47%	0.46	-48%	7266	3%
全市	661	-41%	6.94	-47%	12186	12%

数据说明：十一期间（10.1-10.7），由于网签数据与实际成交数据存在一定的滞后性，因此十一假期的网签数据更多是反映节前的市场情况

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

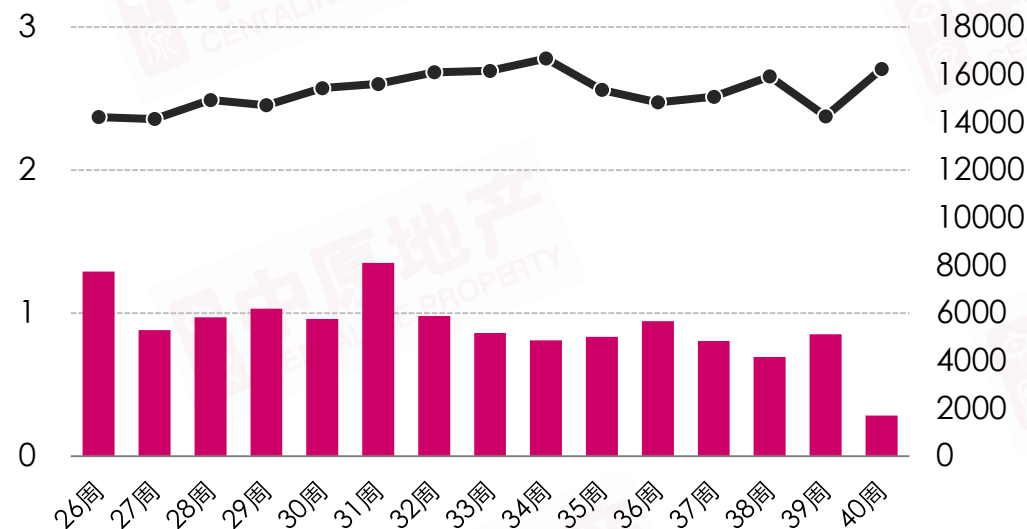
中心城区商业公寓成交情况

国庆期间中心城区公寓市场量跌价升，海伦堡爱Park和绿地未来城并列榜首

本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

中心城区周度商业公寓成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	桂城	海伦堡爱Park	6	328	21080
2	张槎	绿地未来城	6	450	9574
3	祖庙	敏捷金谷国际	4	179	11000
4	祖庙	旭辉公元	2	124	16282
5	祖庙	兆阳大厦	2	98	19397
6	桂城	第壹时区	1	97	19546
7	南庄	圣德嘉园	1	106	12924
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

备注：榜单不含万科项目

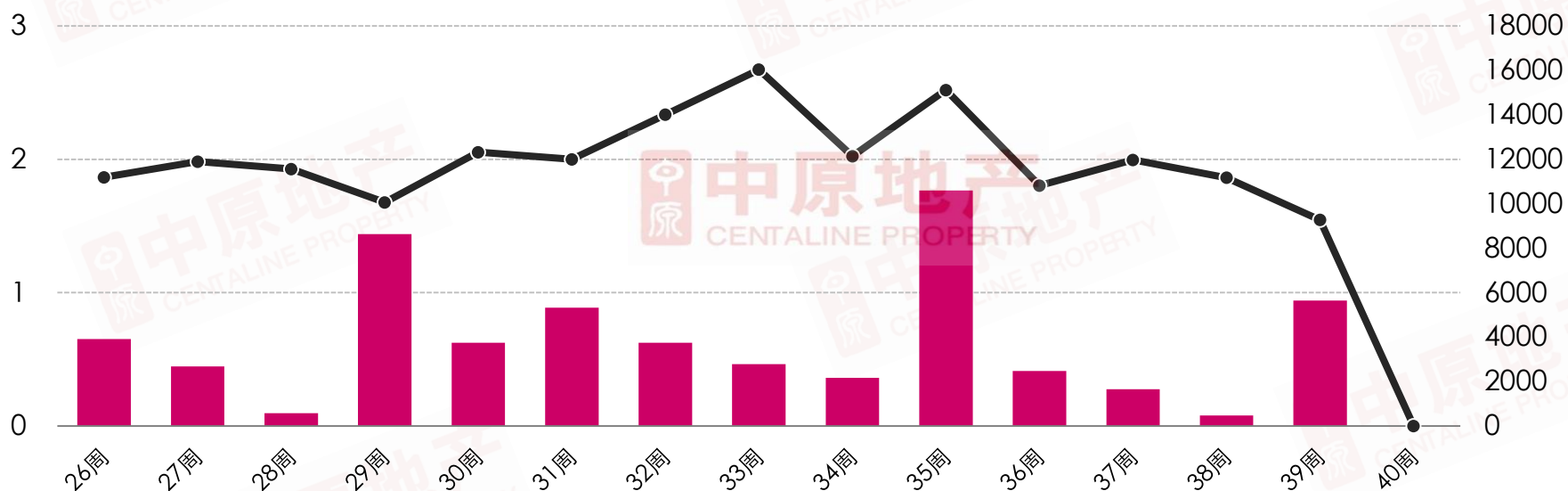
2018年第40周，中心城区公寓成交0.28万 m²，环比下降67%，均价为16241元/ m²，环比上升14%；海伦堡爱Park和绿地未来城并列榜单首位。

中心城区写字楼成交情况

国庆期间中心城区写字楼市场零成交

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



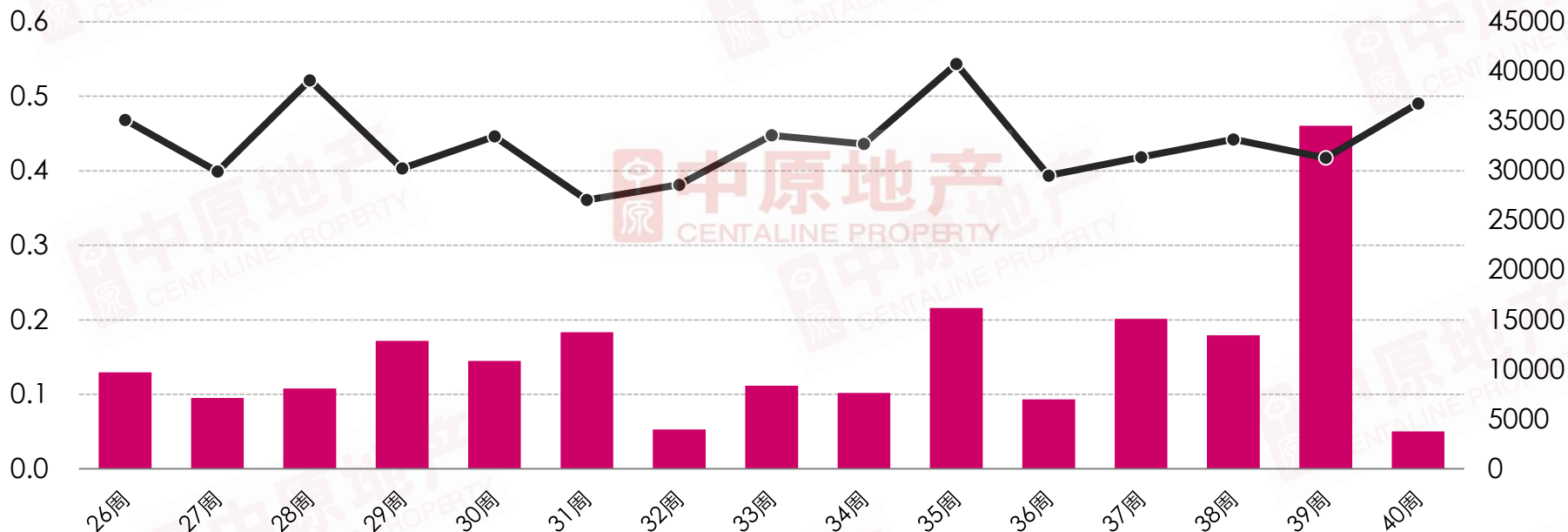
2018年第40周，中心城区写字楼成交没有成交数据，市场维持低位。

中心城区商铺成交情况

国庆期间中心城区商铺市场量跌价升，项目签约量普遍不大

中心城区周度商铺成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/m²)



2018年第40周，中心城区商铺成交0.05万 m²，环比下降89%，均价为36794元/m²，环比上升18%；南庄保利翡翠公馆位居榜单首位。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

十一期间新推货项目情况

国庆期间以镇街项目推售为主，部分项目销售较好。

区域	镇街	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
禅城	张槎	绿地未来城	10月1日	—	150	41㎡ Loft	精装10000	42%
禅城	张槎	花曼丽舍	10月6日	8座	64	107-133	精装16100	70%
合计					214			50%
南海	大沥	时代水岸	9月28日	13栋	250	95/115/140	精装25000	13%
南海	里水	合生君景湾	9月30日	锦泓轩7栋	248	88/102	精装22000	17%
南海	罗村	翠湖绿洲	10月2日	38座	81	169	精装15500	19%
合计					579			16%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	9月26日	听涛6/9座	311	97-125	精装12748	57%
顺德	大良	万科金域滨江	9月29日	2/27/28栋 (公寓)	277	121-350	精装12000	40%
顺德	容桂	颐安灏景湾	9月30日	2座、6座01单元	155	105-131/140	13000	12%
顺德	乐从	中海新城公馆	10月1日	19座04单元、12座	68	99/127/130	精装16000-18000	53%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	10月1日	蔚蓝3座	80	91-128	精装12000	26%
顺德	北滘	美的领贤公馆	10月1日	10座	192	80-88	精装22000	60%
顺德	大良	万科金域滨江	10月4日	5座	111	92-127	精装17500	30%
合计					1194			43%
三水	云东海	通号天聚广场	9月28日	1/9栋	216	85-128	毛坯9000	100%
三水	三水新城	旭辉江山	9月29日	13栋	240	88-117	精装13100	61%
三水	三水新城	中南漫悦湾	9月29日	3/9栋	198	88-115	精装13300	75%
三水	西南	鸿安御花园	9月29日	14、18座	512	93-122	精装11000	5%
三水	西南	御江南	10月1日	23/25/26座	372	96-123	毛坯9400	4%
合计					1538			36%
总计					3525			36%

十一期间全新项目情况

国庆期间全新项目亮相数量有限，部分热点项目现场人气较足

金科博翠天下



万科悦都荟



招商置地IPARK购物中心



区域	镇街	项目	国庆期间营销活动
禅城	石湾	卓越浅水湾	开放外展厅
禅城	石湾	万科悦都荟	开放销售中心
南海	桂城	招商置地IPARK购物中心	开业
顺德	大良	金科博翠天下	开放销售中心
顺德	伦教	中海金玺公馆	开放样板间
三水	云东海	融创浅水湾	开放销售中心和样板间
三水	大塘	宏信优家	开放样板间

十一期间持销项目情况

国庆假期持销项目优惠促销不断上演，主打价格输出吸引眼球

禅城区：泮景

南海区：万科金色领域

顺德区：中海新城公馆

三水区：北大资源博雅滨江

三水区：冠军城

高明区：美的明湖

户型	面积	总价	户型	面积	总价
3房2厅	111.93	1,639,842	4房2厅	120.65	1,651,498
3房2厅	116.38	1,360,109	4房2厅	125.97	1,724,231
3房2厅	12.862	2,030,022	4房2厅	133.10	2,097,324
3房2厅	12.274	1,680,434	4房2厅	12.350	1,690,640
3房2厅	10.992	1,264,061	4房2厅	11.619	1,408,426

重点项目营销活动

禅城奇槎片区多个高价项目有营销活动，部分区域纯新项目在国庆面市。

佛山周末楼市营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品户型
禅城	绿城桂语兰庭	9月28日 9月29日	推别墅	推售140-170㎡叠墅
	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/㎡
南海	招商置地IPARK	9月29日	开业	商场开业
	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
顺德	金铝花园	9月28日	推公寓	推售40-140㎡公寓，吹风价1.3-1.4万/㎡
	万科金域学府	9月28日	推洋房	推80-100㎡带装修三四房，售价待定
	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㎡
三水	中南远洋·漫悦湾	9月29日	推洋房	首推89㎡三房，楼高17层，2梯2户，售价待定
	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/㎡

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。



后市预判

Market outlook

楼市调控自上而下，政策难言放松

中央下半年楼市定调：调控保持严厉

中央政治局会议

7月31日，中央政治局会议召开，会议公报合计上千字。其中专门针对房地产的内容有73个字：

“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”

佛山下半年政策路径：政策有迹可循，地方松绑概率小

《佛山市开展共有产权住房
政策探索试点工作方案

06.26

《佛山市人民政府办公室关于
推进商业、商务办公用房改建
为租赁住房加快租购并举住房
制度建设工作的通知》

07.11

《港澳台居民居住证申领发
放办法》

09.01

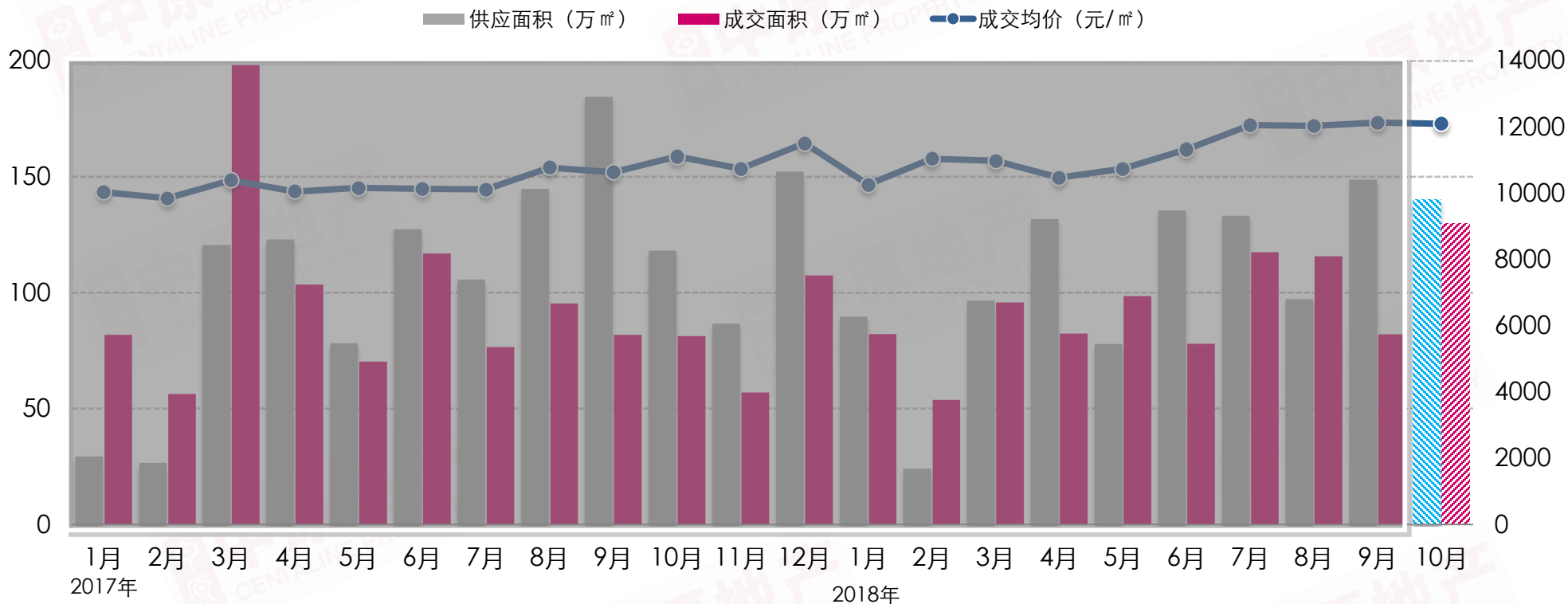
?

10月土地市场预计不瘟不火，但优质地块仍受房企追捧

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						
2018-10-18	季华路北侧、紫洞路东侧 (禅城绿岛湖TOD地块)	交通站场居 住混合用地	172908.86	—	209220	3466
南海区						
2018-10-29	西樵镇崇南村涌口村民小组	商业商务	2649.2	4.2	2491	2239
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	982
2018-10-15	顺德高新区西部启动区商务配套区	商住	83600.51	2.0	80257	4800
2018-10-22	北滘镇新城05-C-04地块	商服	37345.14	4.5	35035	2085
2018-10-23	容桂街道容桂大道中以西地块	商住	7373.68	2.5	13263	7710

营销窗口期有望持续释放客户需求，楼市长期走势相对平稳

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年9月供应面积同比↓19%，成交面积同比持平，成交均价同比↑14%

2018年10月供求价同比预计平稳

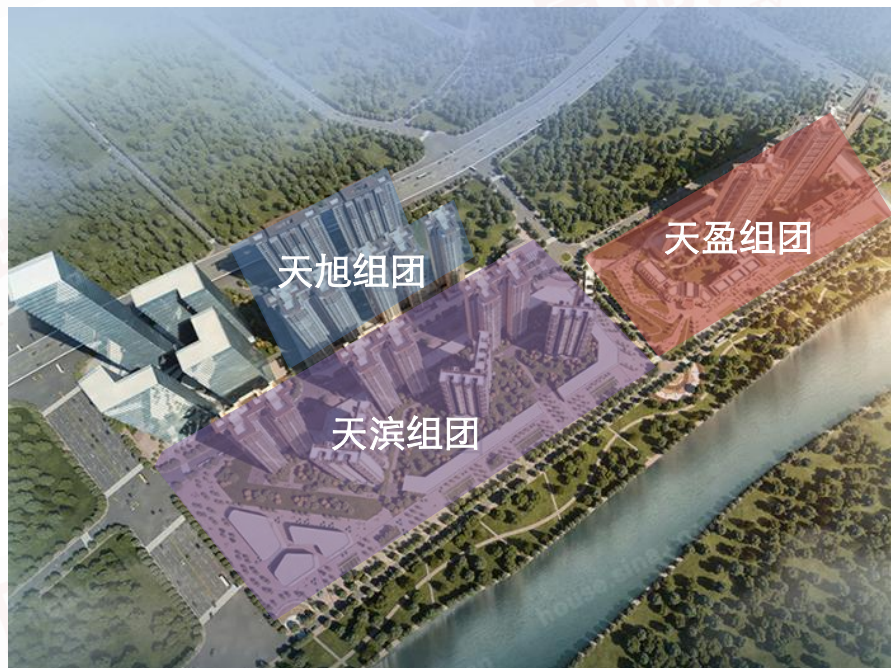
附：十一期间重点项目情况

保利碧桂园天汇（禅城石湾奇槎）

推售时间	10月中下旬
主推楼栋	1座（2座视认筹情况加推）
户型面积	120、143、170㎡
在售价格	18000元/㎡带装修

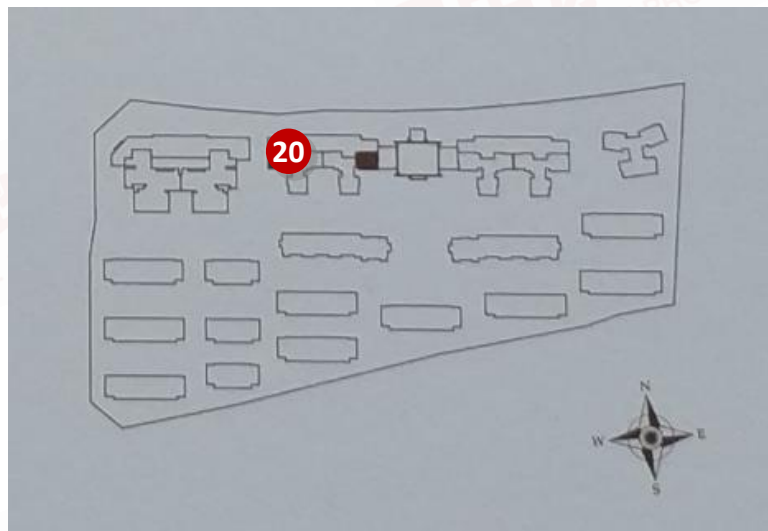
十一假期项目动态：

保利碧桂园天汇10月1日开放【天盈公馆】样板房，涵盖119-170㎡南向带装修三四房。项目将推出1、2座120-170㎡带装修三四房，已启动认筹登记，认筹需验资，贷款买家验资100万，全款买家验资120万，吹风价1.8-1.9万/㎡，装修款需一次性支付。国庆期间举行缤纷雪糕节，狂欢商铺节，成交商铺砸金蛋赢大礼。



绿城桂语兰庭（禅城石湾奇槎）

推售时间	——
主推楼栋	20座
户型面积	100、128、145 m ² 三四房
优惠折扣	——



十一假期项目动态：

绿城桂语兰庭国庆期间举行了“国庆欢乐嘉年华，环游世界趣兰庭”暖场活动，但现场人气一般，预计近期将加推20座新品，涵盖100 m²三房、128/145 m²四房产品，2梯3户，楼高32层，带精装发售，但具体开售时间及价格待定。



新福港鼎峰（禅城石湾）

推售时间	11月
主推楼栋	A2栋
户型面积	97、100、127、128、145㎡三四房
在售价格	2.2-2.3万/㎡，带装修

十一假期项目动态：

项目将推售A2栋住宅，总高39层，6层起住宅，三梯五户，合计170套，户型97、100、127、128、145㎡三四房，吹风价2.2-2.3万/㎡带装修，其中装修款最高计5000元/㎡。项目已于10月1日开放样板房，预计本月底认筹，将抽签选房，首付可分期一年支付，但需缴纳延付金。



万科A32（南海桂城千灯湖）

推售时间	国庆期间
主推楼栋	——
户型面积	30㎡复式Loft产品
优惠折扣	国庆拼10人团购88折
在售价格	预选房带装修1.8万元/㎡
销售率	——



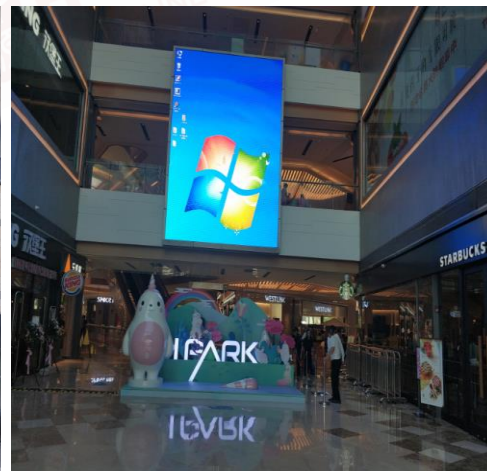
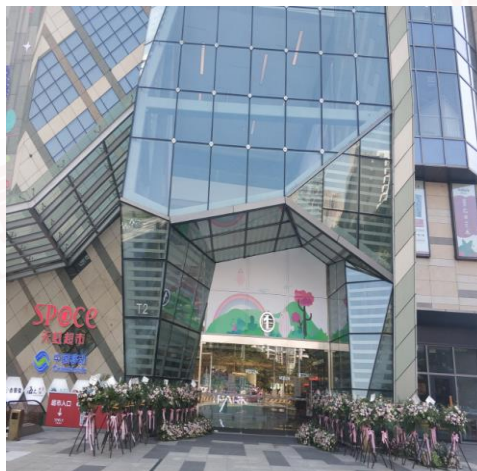
十一假期项目动态：

10月1日万科A32在销售中心广场举办了创意+发布会暨非遗文化讲堂，内场也有小型暖场活动，当天人气整体不错。项目主推建面约30㎡复式Loft产品，层高4.5米，7梯72户，40年产权，不限购，带装修发售，国庆期间拼10人团购享88折优惠，预选房带装修1.8万元/㎡左右。



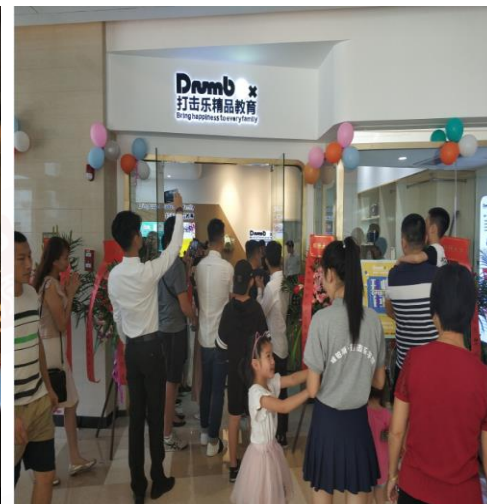
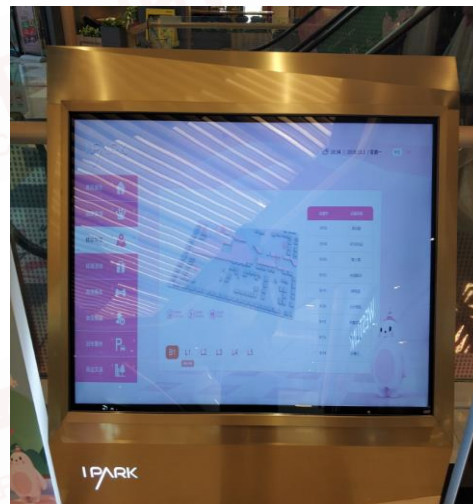
招商置地IPARK购物中心（南海桂城千灯湖）

项目简介	超4万㎡的自持特色主题IPARK购物中心
项目定位	精英风尚生活沙龙
开业时间	9月29日
楼层	地下两层、地面五层及中央内庭院休闲广场
业态规划	零售业态20%，餐饮业态30%，体验式业态50%
首进品牌	广州购书中心，天虹超市， tony&guy等



十一假期项目动态：

招商置地IPARK购物中心在9月29日已盛大开业，国庆期间主要是延续开业促销优惠活动和举办小型暖场活动。作为桂澜商圈新开业的购物中心，国庆期间项目还是吸引不少的广佛客户到场观看购物体验，尤其是天虹超市， tony&guy等首进佛山品牌受客户关注。



碧桂园君临壹品（南海九江）

预计推售时间

2019年上半年

国庆活动

10月1日展厅开放

十一假期项目动态：

10月1日，碧桂园君临壹品于九江信基广场、龙江碧桂园凤凰酒店开放城市展厅。目前产品户型等尚未公布，预计2018年底开放销售中心，2019年上半年开售。展厅到访大部分为本地人，少部分为龙江等周边地区客户。



金科博翠天下 (顺德大良)

推售时间	——
主推楼栋	——
户型面积	洋房110-130㎡，叠墅140㎡
国庆活动	开放销售中心



十一假期项目动态:

金科博翠天下国庆期间正式开放销售中心，吸引众多人员到场，项目现主推洋房三至四房，楼高17-32层，2梯4户，面积涵盖110-130㎡，洋房带装修发售；叠墅140㎡，楼层5/6层，2梯2户，毛坯发售，售价待定，现正登记中，开盘时间待定。



碧桂园凤凰湾（顺德容桂）

推售时间	国庆期间
主推楼栋	蔚蓝3座
户型面积	91-128 m ² 三四房
优惠折扣	——
开盘价格	带装修12000元/ m ²
销售率	26%（自然加推）



十一假期项目动态：

10月1日碧桂园凤凰湾在销售中心自然加推蔚蓝3座91-128 m² 三四房洋房，内场也有成交抽奖活动，来访送油米等小型暖场活动，当天到访173组客户。目前项目主推【翰华苑】组团及【晴澜府】组团，户型涵盖92-128 m² 三四房及217-270 m² 大户型，带装修发售，整体均价14000元/ m²。

通号天聚广场（三水新城）

推售时间	9月28日
主推楼栋	一区1座、三区9座
户型面积	85-128㎡二三房，合计216套
在售价格	8500-9500元/㎡毛坯
销售率	100%



十一假期项目动态：

项目在国庆前首推一区1座、三区9座合计216套85-128㎡二三房，毛坯价格8500-9500元/㎡，凭借三水新城核心地段、不限购政策、优惠的价格，开售当天销售基本售罄。截止到10月8日，据佛山房产网信息显示，已网签156套。项目在国庆期间现场有草编的手工暖场活动。项目第二批产品将推88-128㎡洋房，开售时间待定。





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

