

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报（2018.2.1-2018.2.28）

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

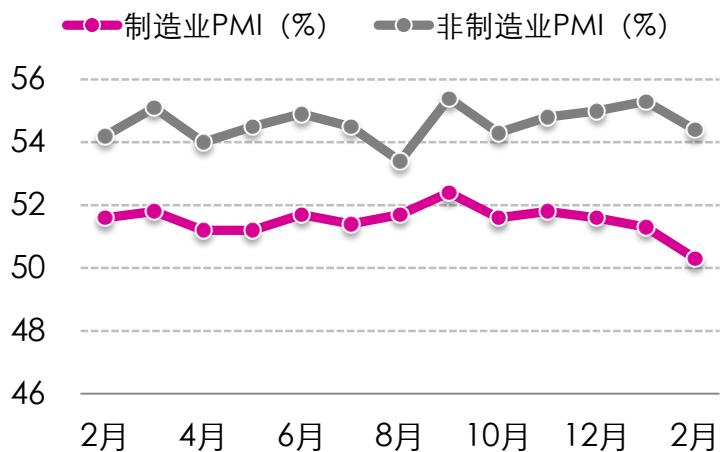


宏观资讯

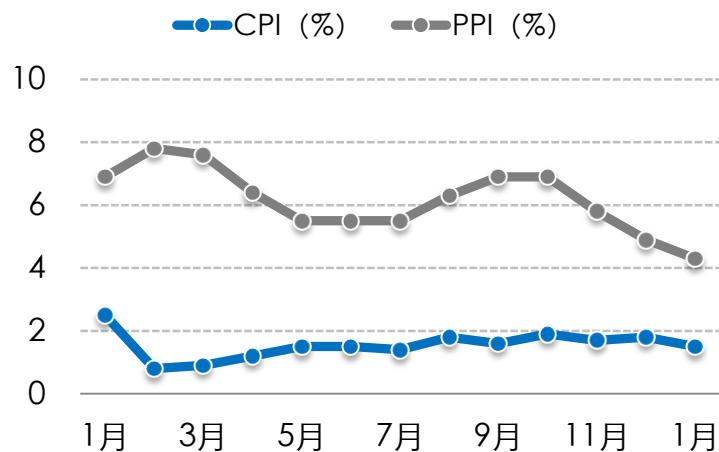
Macro information

当前中国经济平稳增长态势未变

近1年全国PMI走势



近1年全国CPI、PPI同比走势



2018年2月全国制造业PMI为50.3%

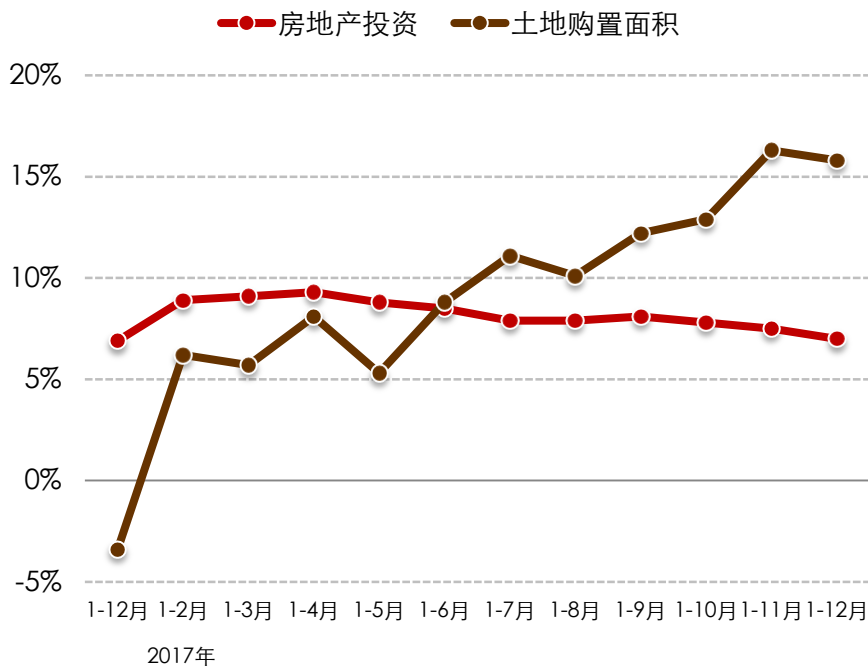
2018年1月全国CPI同比↑1.5%

PMI: 2018年2月，制造业PMI已连续19个月位于荣枯线上方，总体延续扩张态势，但增速有所放缓。

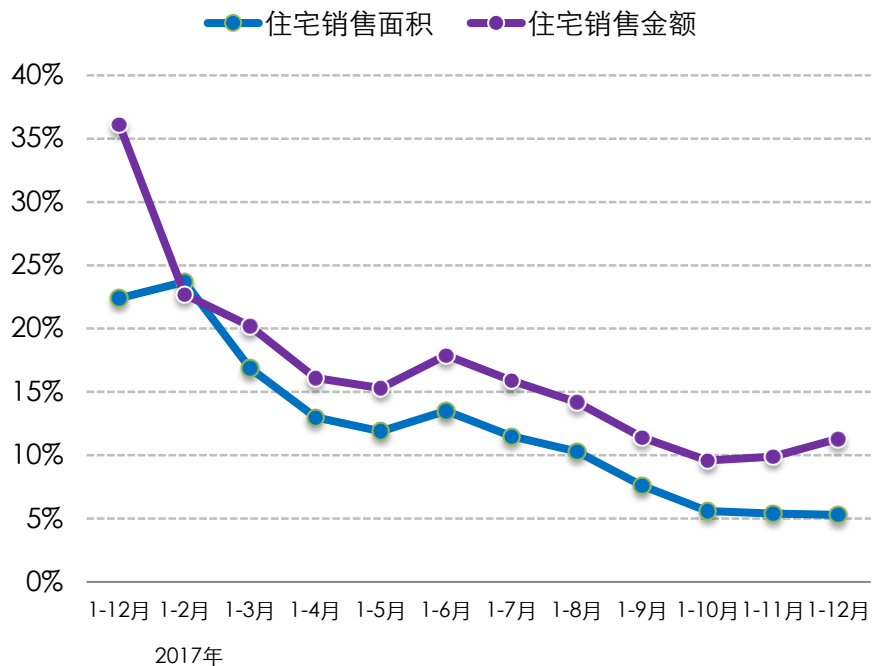
CPI: 2018年1月，CPI短期下降，PPI趋势回落。CPI同比涨幅放缓至半年来最低水平。

房地产开发企业土地购置面积下降，商品房销售面积、销售额小幅收窄

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

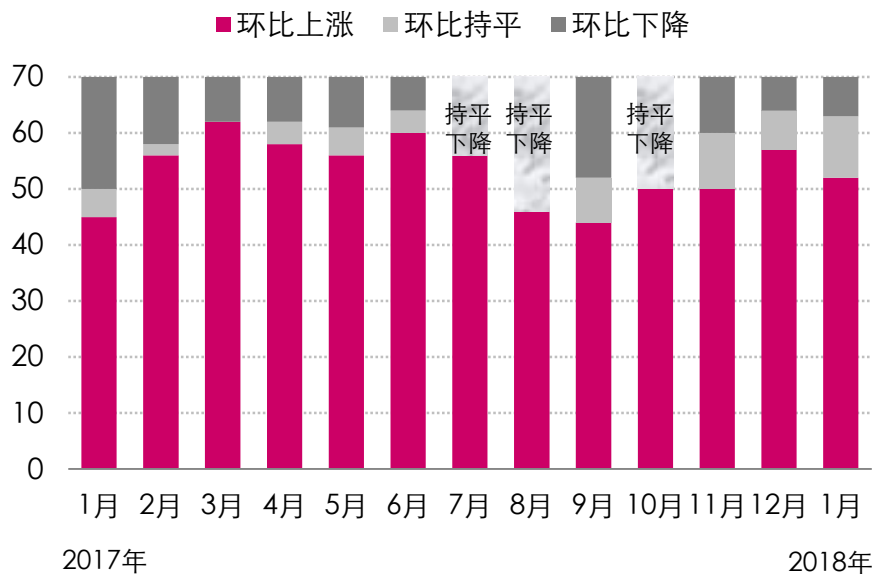


2017年1-12月，全国房地产投资同比↑7.0%，土地购置面积同比↑15.8%。

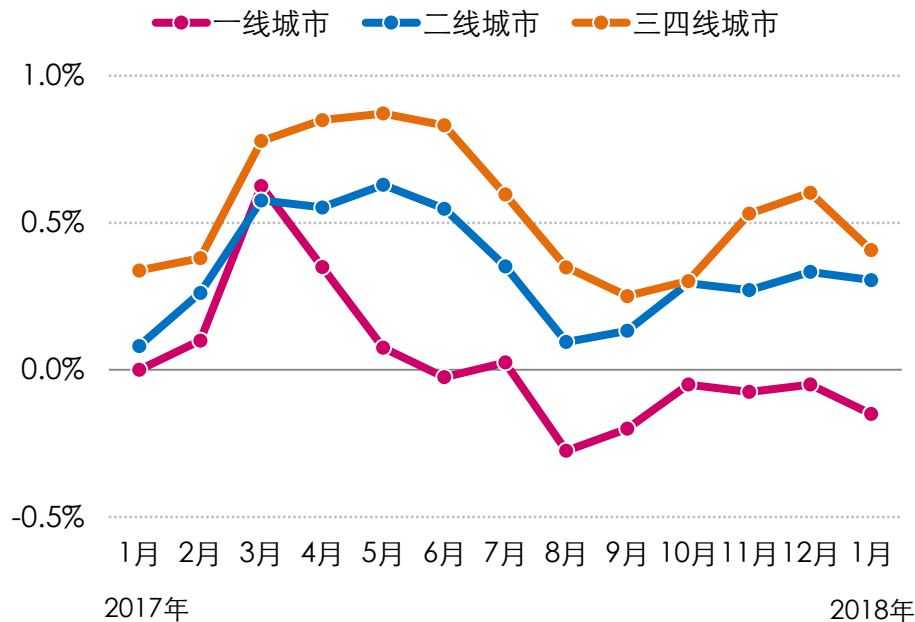
2017年1-12月，全国商品住宅销售面积同比↑5.3%，住宅销售金额同比↑11.3%。

一线城市住宅销售价格环比下降，二三线城市涨幅回落

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1月，全国70个大中城市房价环比上涨52个，比上月减少5个，持平的城市有11个，下降的城市有7个。

其中，一线城市环比↓0.150%，二线城市环比↑0.305%，三线城市环比↑0.407%。

品牌房企2018年首月销售数据同比全线上涨

发展商	2017年12月		2018年1月		1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	453.2	622.3	444.4	679.8	▲26%	▲41%
保利	250.52	349.54	217.86	316.49	▲79%	▲106%
招商蛇口	64.76	101.79	60.06	117.56	▲81%	▲77%
金地	109	196.3	47.1	81.1	▲13%	▲7%
中海	85.99	127.36	156.95	258.26	▲48%	▲30%
碧桂园	222	165.3	756	691.6	▲38%	▲42%
雅居乐	65.54	83.47	55	69.9	▲53%	▲51%
恒大	298.1	305.6	623.7	643.6	▲48%	▲73%
融创	439.5	641.6	138.3	221.8	▲207%	▲173%



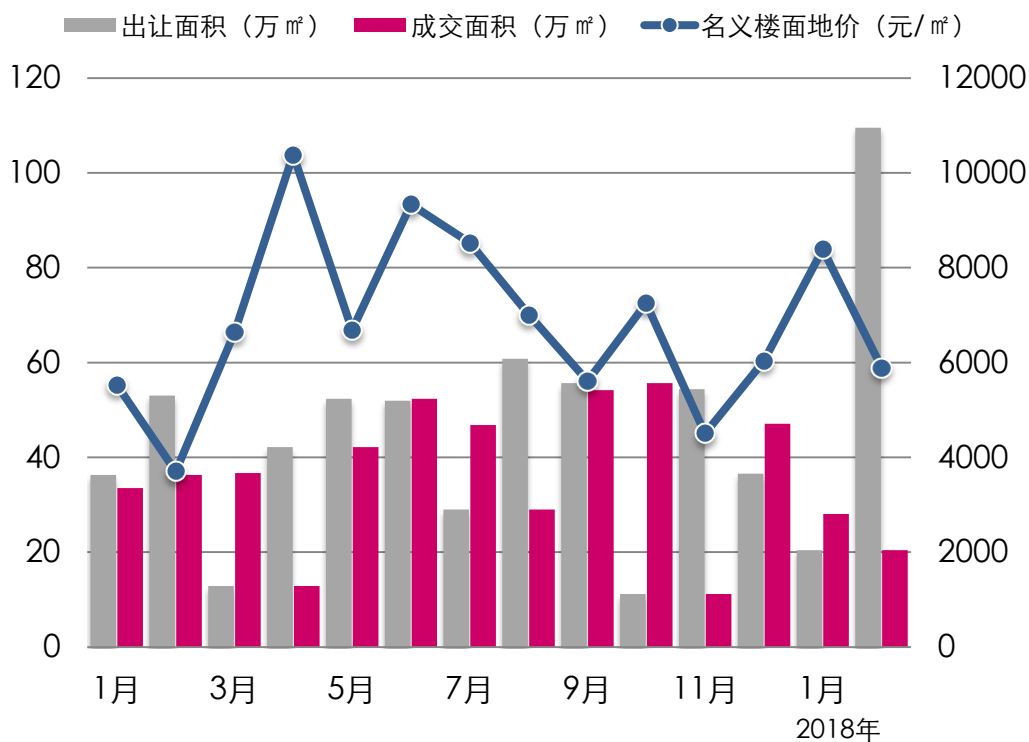
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

2月淡季，佛山地市成交预期下跌，但3月将迎成交高峰潮

2017年至今佛山商住用地出让与成交走势



2018年2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	109.5万㎡	↑ 107%	↑ 435%
成交面积	20.45万㎡	↓ 44%	↓ 27%
成交金额	27.17亿元	↓ 7%	↓ 58%
成交楼面价	5892元/㎡	↑ 59%	↓ 58%

2018年1-2月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	129.96万㎡	↑ 46%
成交面积	48.53万㎡	↓ 30%
成交金额	91.61亿元	↑ 18%
成交楼面价	7453元/㎡	↑ 60%

2018年2月，佛山全市新增供应商住用地109.5万㎡，环比↑435%，成交面积20.45万㎡，环比↓27%，楼面地价为5892元/㎡，环比↓58%。2月适逢春节，受推地量减少的影响，土地市场成交指标预期下跌，但3月推出多宗优质地块，土地供应量达到年内最高值，将迎来一波成交高峰。

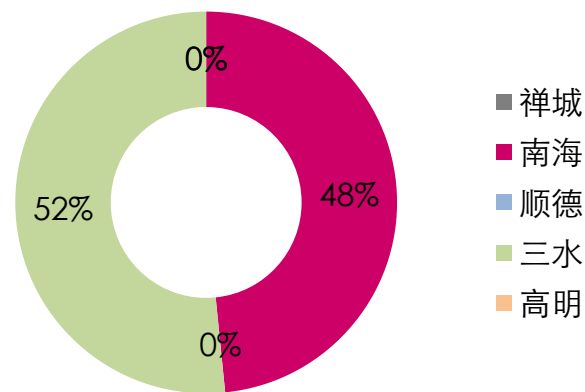
各区商住用地月度供求情况

南海、三水区有地块成交，下月土地招拍挂市场集中在禅桂中心区

2018年2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	15.22	49.46	13.77	15.11	15.94
	环比变化	—	↑ 400%	—	↓ 43%	—
成交面积 (万 m ²)	指标	0	9.9	0	10.55	0
	环比变化	—	—	—	—	—
楼面地价 (元/ m ²)	指标	0	5998	0	5826	0
	环比变化	—	—	—	—	—

2018年2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2月佛山五区商住用地的供求情况来看，全市五区均有地块供应，其中南海区为供应大户，有49.46万 m²，禅城、三水、高明三区供应量均超15万 m²；南海、三水有地块成交，成交面积均约10万 m²，其中南海区受一些商服用地较低成交楼面地价的拉扯，区域楼面地价仅5998元/ m²。

全市商住用地成交明细

恒大、雅居乐分别拿下一宗商住用地

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
南海区								
2018-2-7	西樵听音湖片区“吉水涌”东北面	商服	60192.6	1.2	16000	16000	2215	南海樵山文化旅游
2018-2-8	狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	35336.8	2.5	58213	87013	9850	雅居乐
2018-2-12	桂城街道天佑六路7号地块	街巷兼容商业	3473.7	4.5	1076	2688	1720	南海燃气
三水区								
2018-2-8	乐平镇新城C区16号	商住	105523.26	2.7	111000	166000万元 无偿配建住房 24900㎡	名义5826 折合6672	恒大

备注：粗略计算，仅供参考，折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/㎡的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

全市商住用地出让明细

3月佛山全市共有18宗商住地块到期招拍挂，以禅桂中心区供应为主

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						
2018-3-7	魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	39796.66	地一6.0、地二3.5	121152	7426
2018-3-9	岭南大道东侧	商服	5417.15	4.5	10753	4411
2018-3-14	陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	10633.35	地A5.0、地B3.0	22672	5330
2018-3-19	佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	57327.25	3.5	189610	9450
2018-3-22	江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	39035.89	地一4.0、地二2.5	66403	4800
南海区						
2018-3-16	西樵镇大岸村地段	商住	162471.5	A区2.6、B区2.3 C区2.7	110040	2647
2018-3-19	桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住	130212.1	2.5	325530	10000
2108-3-20	狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地	商住	72699.5	1.92	62000	4442
2018-3-21	三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧	商住	52225.6	3.5	89593	4901
2018-3-26	桂城季华路东沿线以南、半岛路以北地段石石肯二村工业区地块	商住	76956.4	3.0	280000	12128

全市商住用地出让明细

3月佛山全市共有18宗商住地块到期招拍挂，以禅桂中心区供应为主

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						
2018-3-22	乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商服	7708.05	7.27	27123	4840
2018-3-2	乐从富华路以北、文华南路以西地块	商住	20778.12	7.27	92750	6140
2018-3-15	乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	109246.37	2.79	229500	8403
三水区						
2018-3-21	云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住	69061.58	3.0	114300	5517
2018-3-28	云东海街道塘西线三期西侧地块一	商住	82036.14	2.7	122000	5508
高明区						
2018-3-15	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	42159.76	2.2	21333	2300
2018-3-21	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	33686.82	2.2	15563	210
2018-3-30	荷城街道沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	商住	83582.98	4.0	47262.8	1414



住宅市场

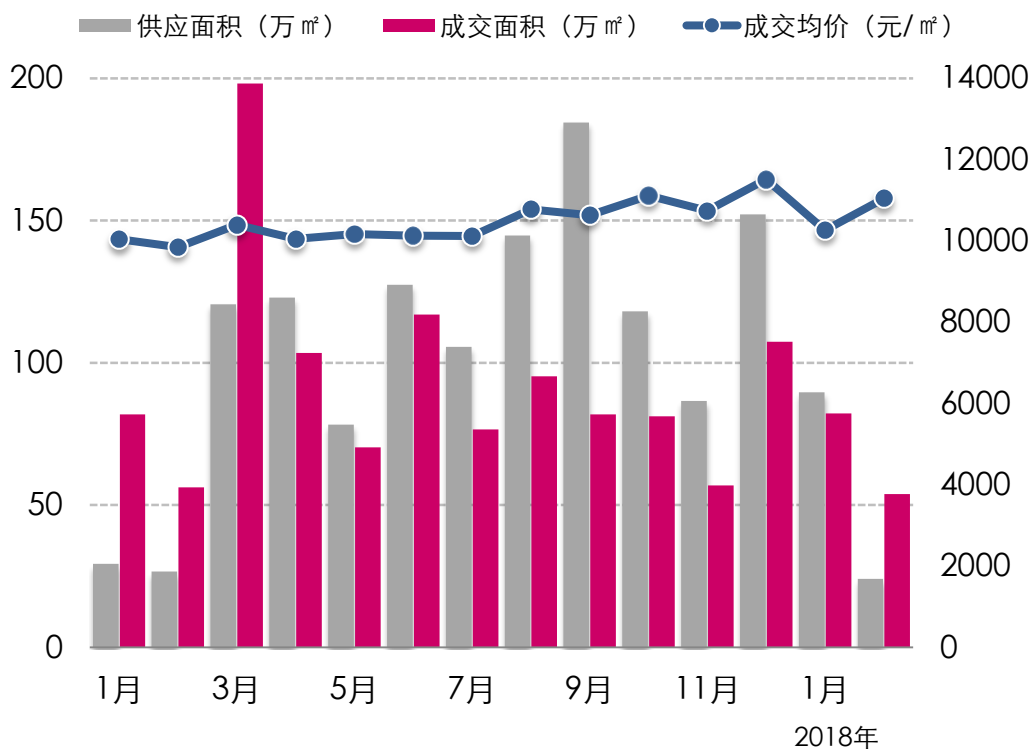
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

楼市春节淡季，市场交易疲软，供求量齐跌，楼价有上行调整

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年2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	24.1万 m ²	↓ 10%	↓ 73%
成交面积	53.83万 m ²	↓ 4%	↓ 34%
成交金额	59.45亿元	↑ 7%	↓ 30%
成交均价	11044元/ m ²	↑ 12%	↑ 8%

2018年1-2月佛山全市商品住宅供求情况

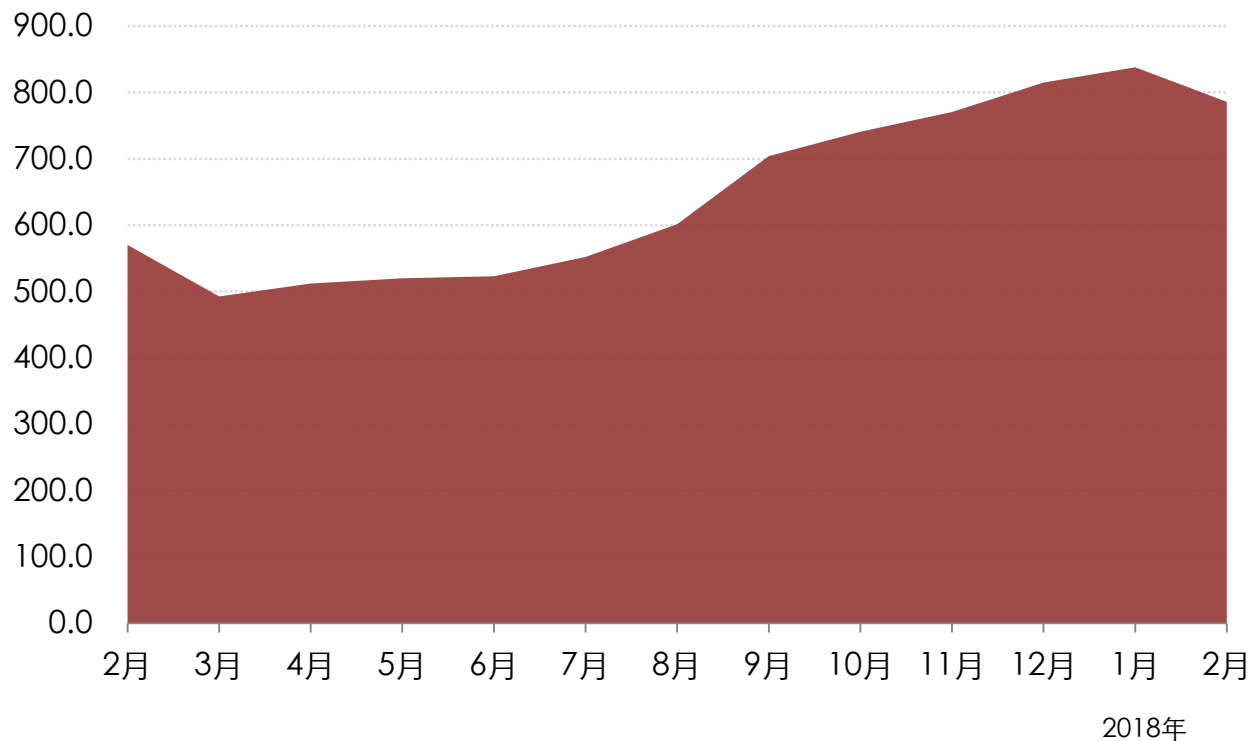
分项	指标	同比
供应面积	113.7万 m ²	↑ 103%
成交面积	136万 m ²	↓ 2%
成交金额	143.81亿元	↑ 5%
成交均价	10574元/ m ²	↑ 6%

2018年2月，佛山全市新增供应商品住宅24.1万 m²，环比↓73%，成交面积为53.83万 m²，环比↓34%，成交均价11044元/ m²，环比↑8%。春节前后，佛山楼市“假期效应”显现，市场相对疲软，且受限于多板块供货缩减，住宅成交乏力，楼价有上行调整。

全市住宅库存情况

2018年2月，佛山商品住宅库存量有所下降，去库存周期约为8.7个月

2017年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万㎡）



截止2018年2月末
佛山全市商品住宅
库存786万㎡
接近1年的销售速度
需要消化约8.7个月

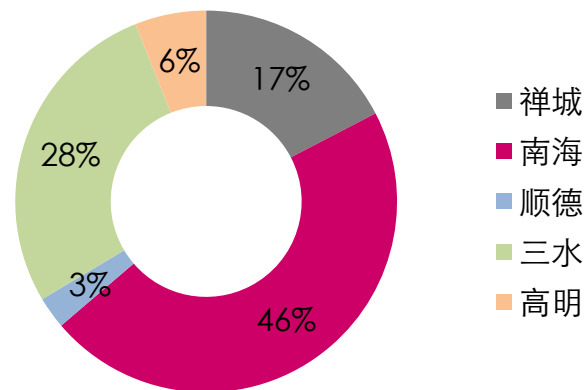
各区住宅月度供求情况

南海区成交量暂居首位，禅城区楼价有1.35万元/㎡水平

2018年2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	3.29	6.76	4.57	7.37	2.11
	环比变化	↓75%	↓67%	↓78%	↓67%	↓84%
成交面积 (万㎡)	指标	9.36	24.96	1.46	14.81	3.25
	环比变化	↓15%	↑70%	↓80%	↑1%	↓91%
成交均价 (元/㎡)	指标	13578	12402	10514	8190	6558
	环比变化	持平	↓11%	↓19%	↑4%	↓19%

2018年2月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2018年2月佛山五区商品住宅的供求情况来看，五区新货供应量均有不同程度的减量；南海区仍是全市主力成交片区，成交量占全市的46%；禅城区楼价高居13500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	2018-2-7	七座	洋房	184	17401.69	3-4房: 88-123
	珑景花园	2018-2-7	七座	洋房	135	13344.75	2-3房: 82-109
	岭南天地璟廷居	2018-2-9	7、8座	洋房	16	2159.76	4房: 134-136
南海	上林观湖苑	2018-2-8	5栋2座	洋房	152	16326.78	3-4房: 87-120
	保利紫山国际花苑	2018-2-8	30栋	洋房	128	14244.16	3-4房: 89-141
	养生谷花园	2018-2-7	养生谷花园	别墅	22	9908.06	别墅: 412
顺德	汇银公寓	2018-2-9	汇银公寓	洋房	108	8267.86	1-4房: 31-141
	金湾豪庭	2018-2-9	6栋	洋房	191	22230.4	3-4房: 103-124
	藏珑华府	2018-2-13	18栋	洋房	124	15237.4	3-4房: 107-126
三水	恒大山水龙盘	2018-2-1	31、32座	洋房	240	25483.5	3-4房: 90-121
	保利中央公园	2018-2-2	29座	洋房	128	13585.92	3-4房: 90-128
		2018-2-2	30座	洋房	128	13581.12	3-4房: 90-128
	保利云上	2018-2-9	天墅	别墅	44	7135.62	别墅: 180-181
	御江南	2018-2-24	十六区42座	洋房	156	13914.42	2-3房: 80-100
高明	绿色世嘉花园	2018-2-1	19座	洋房	96	11364.72	3-4房: 114-130
	富星半岛	2018-2-1	二期10座	洋房	78	9700.5	3-4房: 115-143

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	万科城市之光	422	38109	11350
2	南海	碧桂园翡翠湾	367	39862	8470
3	三水	碧桂园奥斯汀	246	23644	8340
4	三水	雅居乐融创三江府	214	21702	8550
5	三水	乐平碧桂园	208	21450	7493
6	禅城	融创望江府	155	19066	13795
7	南海	景观花园	136	8577	5027
8	禅城	龙光玖龙湾	113	14762	13285
9	三水	御江南	105	10904	8332
10	禅城	融创湖滨世家	98	12131	13864
11	南海	恒大悦府	96	10507	15253
12	南海	保利珑门	85	10730	15188
13	南海	海逸桃花源记	80	7039	10541
14	三水	旭辉城	80	9112	8895
15	三水	恒大山水龙盘	76	8389	7455
16	禅城	保利碧桂园天汇	75	11817	13653
17	南海	新城璟城	74	7609	15012
18	南海	绿地丽雅香榭花城	73	7714	9560
19	南海	奥园1号	67	7422	26124
20	南海	奥园观湖尚居	66	6755	10448

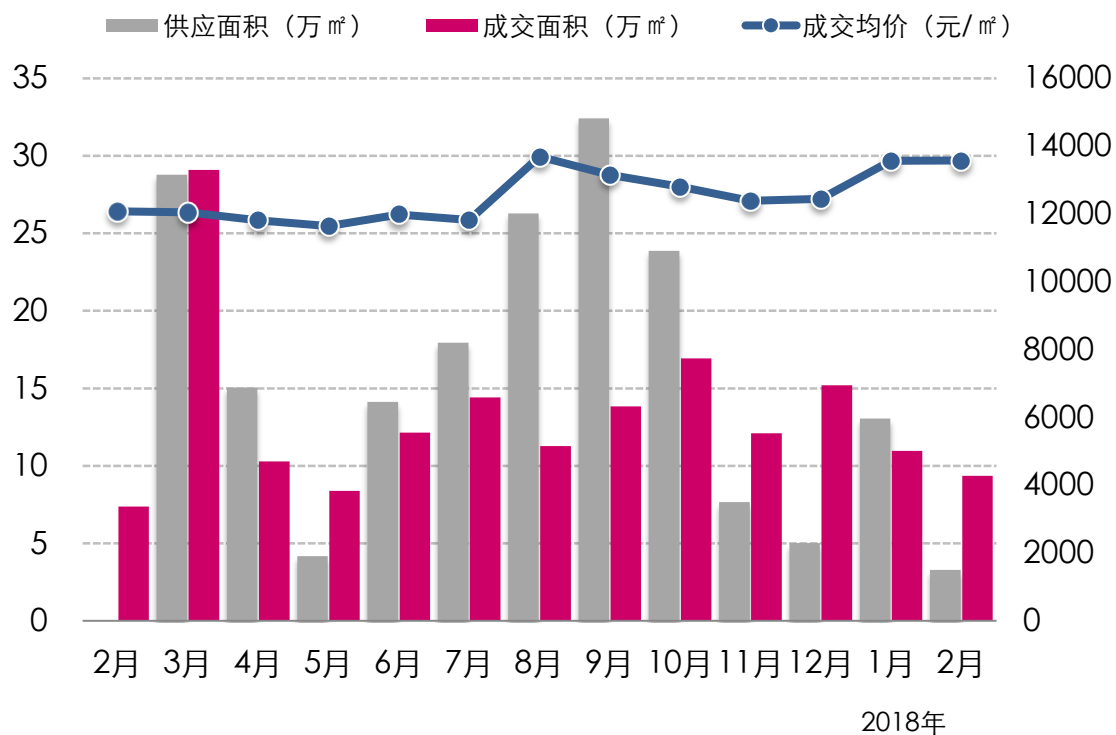
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

春节长假效应，禅城供求维持低位，价格保持平稳

2017年至今禅城商品住宅供求走势



2018年2月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	3.29万㎡	—	↓75%
成交面积	9.36万㎡	↑7%	↓15%
成交金额	12.71亿元	↑43%	↓15%
成交均价	13578元/㎡	↑12%	持平

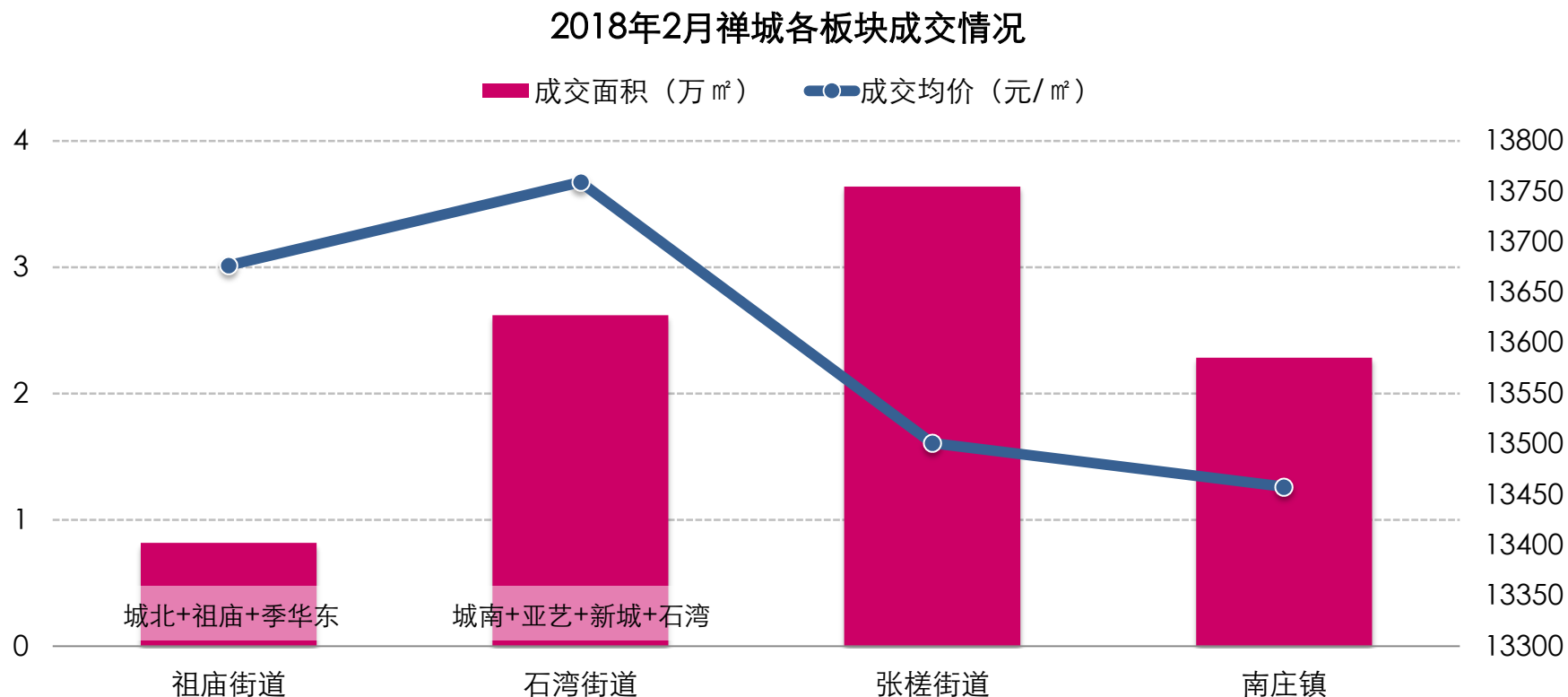
2018年1-2月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	16.34万㎡	↑322%
成交面积	20.33万㎡	↑22%
成交金额	27.59亿元	↑35%
成交均价	13571元/㎡	↑11%

2018年2月，适逢春节长假，禅城楼市供求预期回落，价格保持平稳，但比较2017年同期，本月量价仍有明显升幅。

禅城区各板块成交情况

禅西项目集中签约，张槎成交量居首位，石湾均价超13700元/㎡



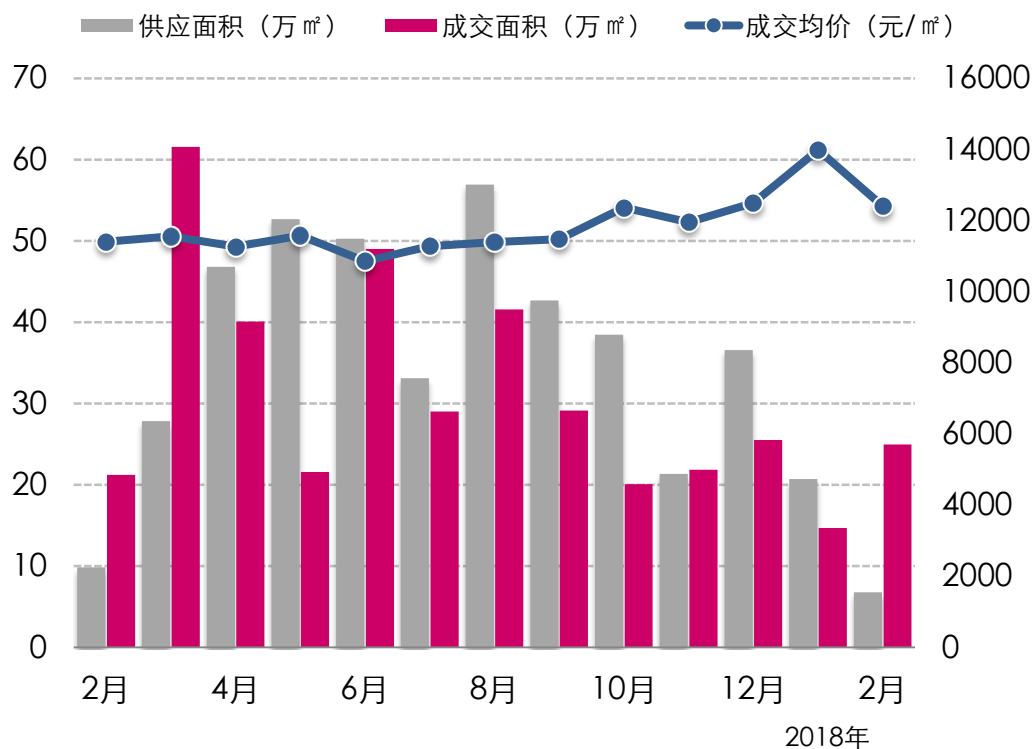
2018年2月，因融创望江府、龙光玖龙湾等禅西项目大批量签约，导致张槎成交量居各镇街之首，成交面积为3.64万㎡；禅城本月各板块均价均达13000元/㎡以上，石湾均价最高，达13759元/㎡，主要是绿地璀璨天城、保利碧桂园天汇等高价项目支撑。

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	融创望江府	155	19066	13795
2	张槎	龙光玖龙湾	113	14762	13285
3	南庄	融创湖滨世家	98	12131	13864
4	石湾	保利碧桂园天汇	75	11817	13653
5	石湾	绿地璀璨天城	51	10991	13787
6	祖庙	旭辉公元	30	3066	13676
7	祖庙	敏捷金谷	25	2287	13289
8	南庄	绿岛湖壹号	20	3596	13217
9	石湾	泷景花园	19	2298	14019
10	祖庙	万科金色里程	19	1732	12833
11	南庄	金茂绿岛湖	13	2487	12577
12	南庄	万科又一城	13	1183	12869
13	张槎	中海凤凰熙岸	13	1650	12966
14	南庄	保利翡翠公馆	10	1182	13457
15	石湾	时代香海彼岸	7	769	14995
16	祖庙	普君新城	5	475	18272
17	南庄	招商雍景湾	4	1190	13913
18	祖庙	星星凯旋国际	4	611	13955
19	南庄	涟岸花园	2	783	12774
20	石湾	盈天广场	2	231	13212

南海区楼市供不应求，量升价跌

2017年至今南海商品住宅供求走势



2018年2月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	6.76万㎡	↓31%	↓67%
成交面积	24.96万㎡	↑18%	↑70%
成交金额	30.96亿元	↑28%	↑51%
成交均价	12402元/㎡	↑9%	↓11%

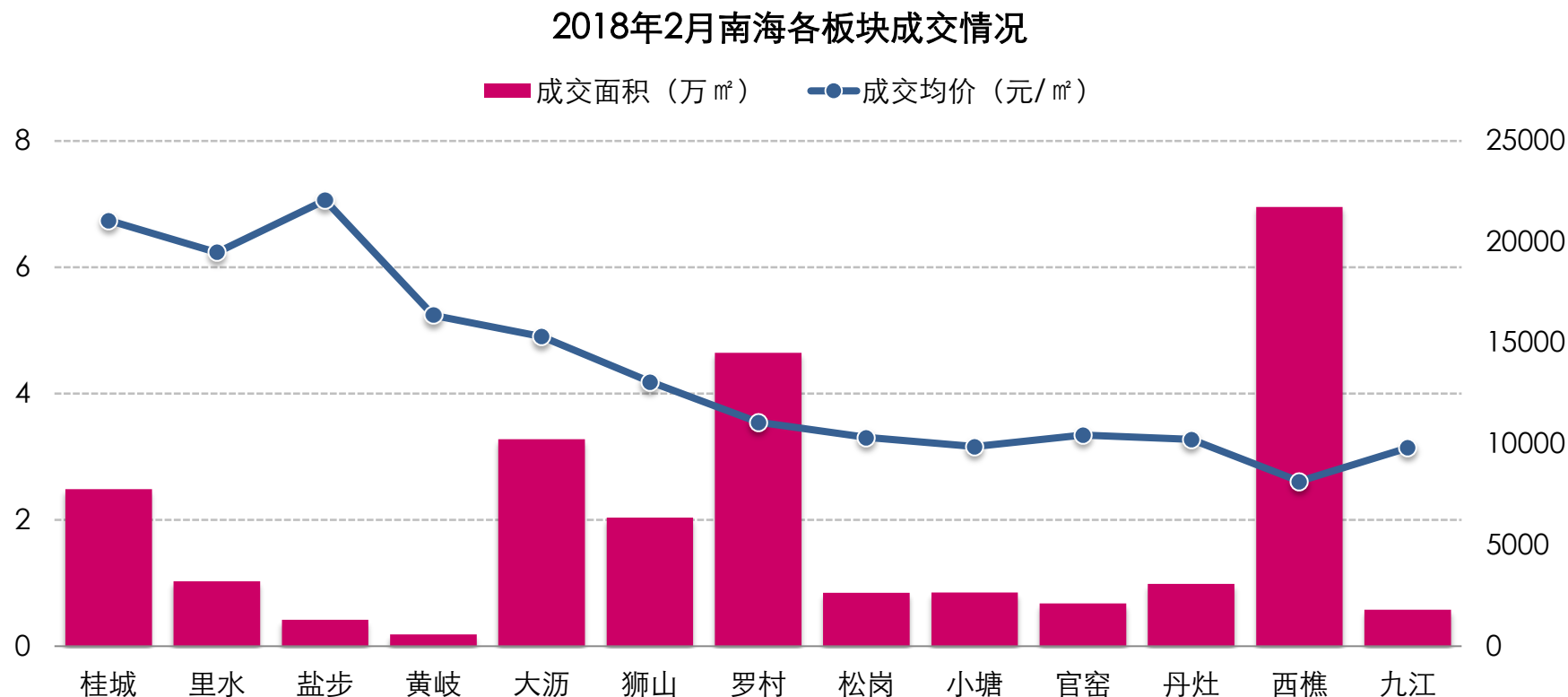
2018年1-2月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	27.48万㎡	↑34%
成交面积	39.66万㎡	↓18%
成交金额	51.52亿元	↓10%
成交均价	12991元/㎡	↑10%

2018年2月，南海区新增供应商品住宅6.76万㎡，环比↓67%，成交面积为24.96万㎡，环比↑70%，成交均价为12402元/㎡，环比↓11%。

南海区各板块成交情况

西樵、罗村、大沥片区网签量列居前三位，盐步、桂城楼价均超2万元



2018年2月，南海区以非限购镇街项目成交为主，西樵镇网签量暂居首位，网签6.96万 m²，罗村以网签量4.65万 m² 列居第二位，大沥位居第三位，网签3.28万 m²；盐步及核心区域桂城街道楼价均超2万元水平。

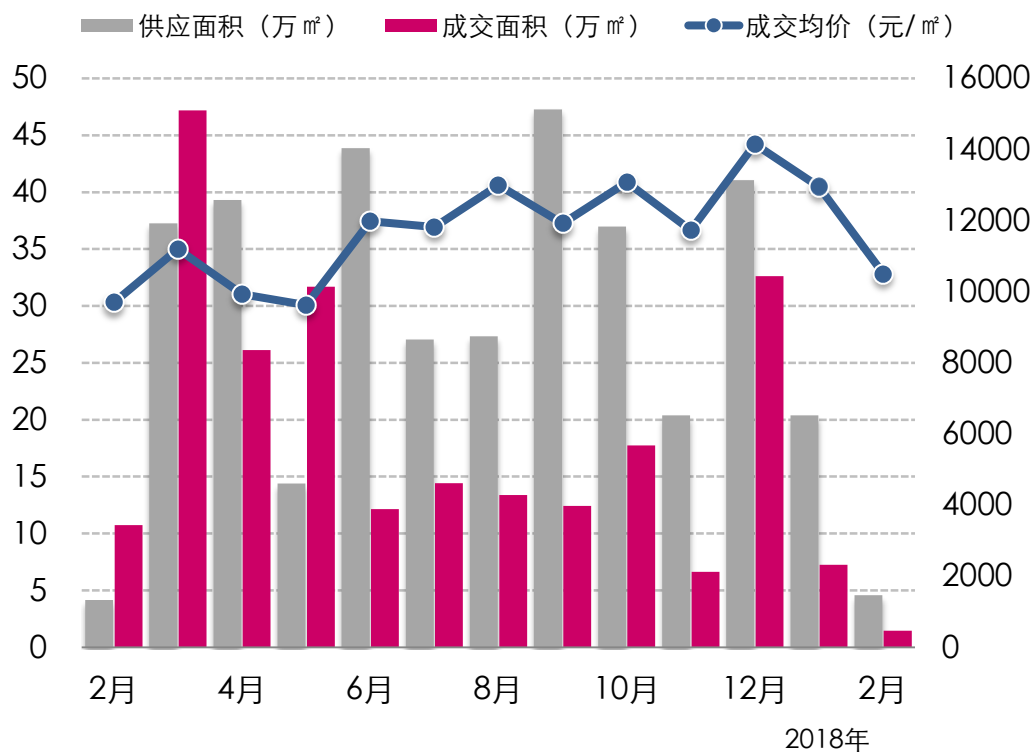
南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	罗村	万科城市之光	422	38109	11350
2	西樵	碧桂园翡翠湾	367	39862	8470
3	西樵	景观花园	136	8577	5027
4	大沥	恒大悦府	96	10507	15253
5	大沥	保利珑门	85	10730	15188
6	松岗	海逸桃花源记	80	7039	10541
7	狮山	新城璟城	74	7609	15012
8	小塘	绿地丽雅香榭花城	73	7714	9560
9	桂城	奥园1号	67	7422	26124
10	官窑	奥园观湖尚居	66	6755	10448
11	西樵	恒大御湖湾	64	7328	8658
12	大沥	融创御府	45	4964	15166
13	罗村	光明花半里雅筑	44	4276	9818
14	西樵	江滨花园锦绣龙湾	44	5482	8717
15	盐步	金地悦荔	38	3689	23009
16	桂城	宏宇景裕豪园	37	4020	24790
17	桂城	时代名著	36	4712	17380
18	里水	恒大金名都	34	3199	28741
19	罗村	尚观嘉园	34	3037	9446
20	狮山	禾粤尚德居	33	2789	4178

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

适逢春节长假，顺德供求预期回落，量价维持低位

2017年至今顺德商品住宅供求走势



2018年2月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	4.57万㎡	↑ 10%	↓ 78%
成交面积	1.46万㎡	↓ 86%	↓ 80%
成交金额	1.54亿元	↓ 85%	↓ 84%
成交均价	10514元/㎡	↑ 8%	↓ 19%

2018年1-2月顺德区商品住宅供求情况

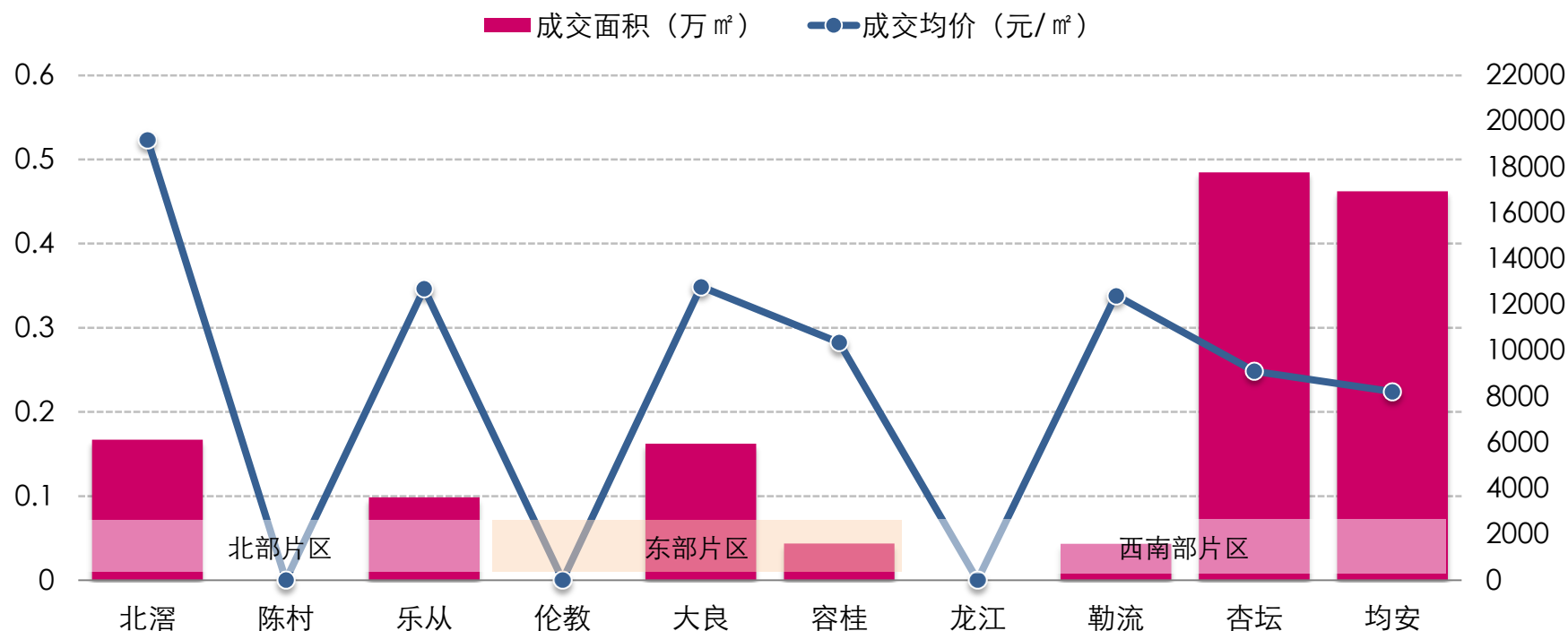
分项	指标	同比
供应面积	24.95万㎡	↑ 100%
成交面积	8.71万㎡	↓ 71%
成交金额	10.93亿元	↓ 63%
成交均价	12546元/㎡	↑ 28%

2018年2月，受到春节长假因素影响，顺德楼市供求明显回落，量价在低位徘徊。对比2017年同期，本月均价仍有一定的涨幅。随着3月楼市小阳春的到来，预计整体市场将会有所改善。

顺德区各板块成交情况

杏坛成交量居首，占全区三成，北滘均价最高，接近20000元/㎡

2018年2月顺德各板块成交情况



2018年2月，顺德非限购区域的成交量相对较好，其中杏坛成交量为0.48万㎡，占全区33%，均安紧随其后。限购区域的价格相对较高，其中北滘均价达19039元/㎡。

顺德区住宅月度成交TOP20项目

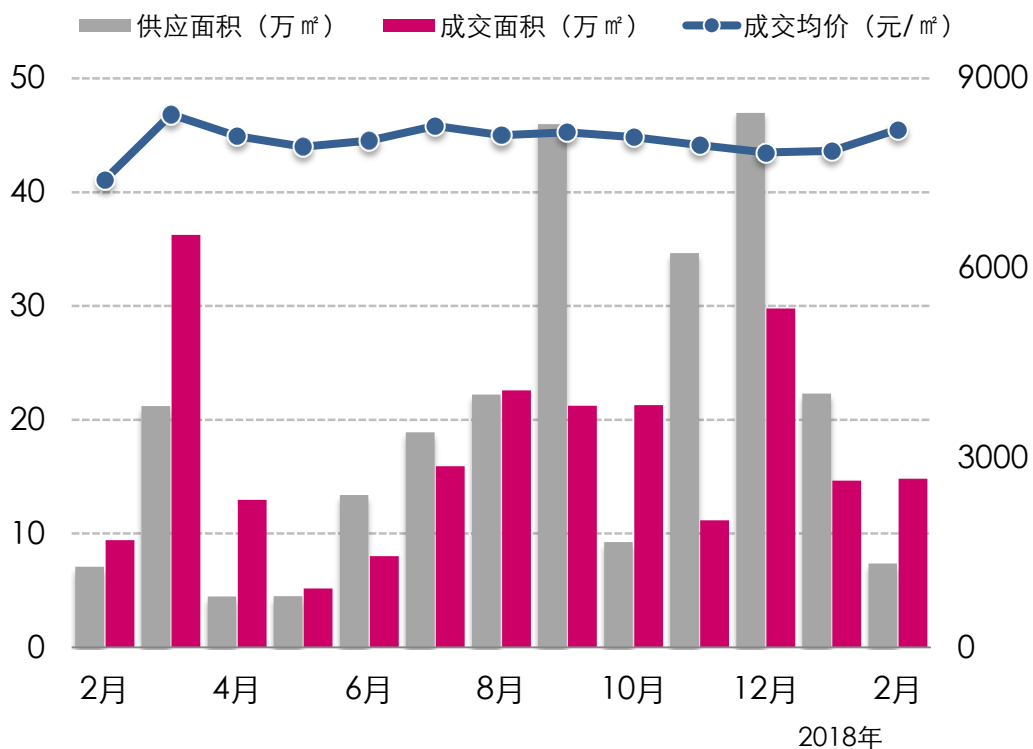
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	均安	都市经典广场	21	2240	8682
2	杏坛	金海岸德福华府	21	2182	9600
3	均安	金湾豪庭	15	1837	7700
4	大良	逸林苑	10	472	6696
5	杏坛	嘉信绿景公馆	5	477	8444
6	杏坛	金海岸花园	5	1759	8586
7	北滘	深业城	3	325	17390
8	北滘	瑞璟花园	2	1034	19999
9	北滘	金辉优步大道	2	196	17033
10	大良	嘉信城市花园	2	327	14263
11	均安	逸豪星座居	2	547	2374
12	乐从	财神万利公馆	2	240	9936
13	容桂	骏悦华庭	2	158	4111
14	容桂	凯蓝名都	2	66	9667
15	容桂	美的御海东郡花园	2	213	15204
16	北滘	雅居乐英伦首府	1	116	18481
17	大良	保利碧桂园悦公馆	1	145	12584
18	大良	康格斯花园	1	154	13467
19	大良	乐明轩	1	91	11784
20	大良	美的广场	1	435	18376

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

三水区住宅成交情况

2月三水区楼市供货速度暂缓，成交平稳，楼价略有上行调整

2017年至今三水商品住宅供求走势



2018年2月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	7.37万㎡	↑ 4%	↓ 67%
成交面积	14.81万㎡	↑ 57%	↑ 1%
成交金额	12.13亿元	↑ 74%	↑ 5%
成交均价	8190元/㎡	↑ 11%	↑ 4%

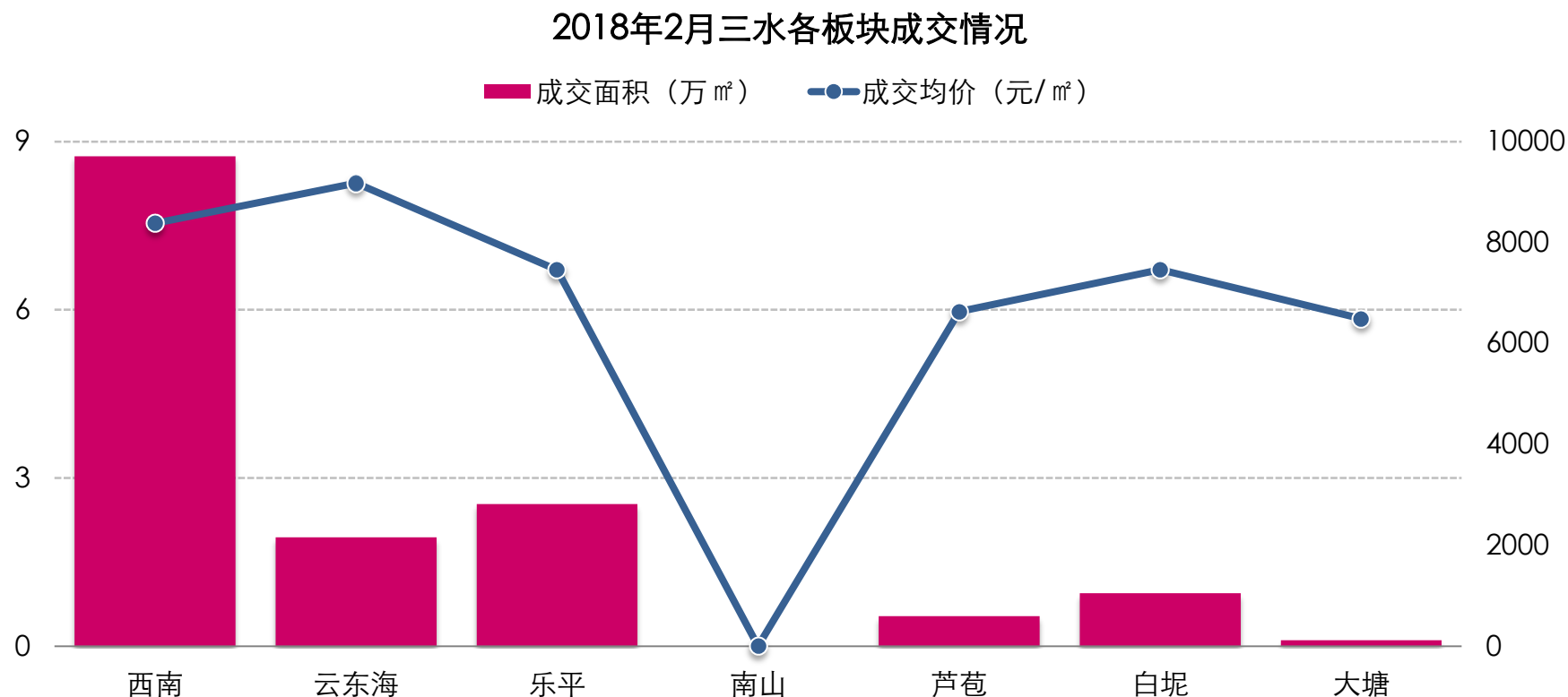
2018年1-2月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	29.66万㎡	↑ 141%
成交面积	29.47万㎡	↑ 43%
成交金额	23.64亿元	↑ 54%
成交均价	8023元/㎡	↑ 8%

2018年2月，三水区新增供应商品住宅7.37万㎡，环比↓67%，成交面积为14.81万㎡，环比↑1%，成交均价为8190元/㎡，环比↑4%。

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2月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量有8.74万 m²，位居区域榜首，其中碧桂园奥斯汀项目网签246套；乐平街道受到乐平碧桂园项目集中签约的拉升，镇街网签2.53万 m²；云东海网签1.94万 m²，其余镇街销量不超1万 m²；云东海街道楼价有“9字头”水平；南山镇没有录取到有项目成交信息。

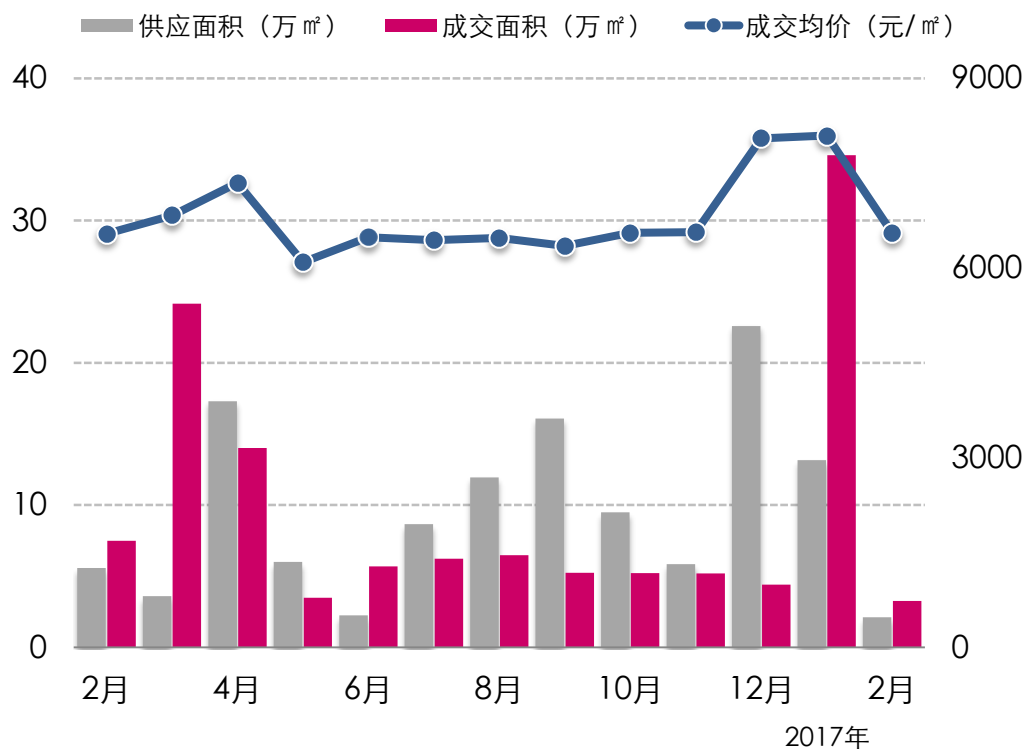
三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	碧桂园奥斯汀	246	23644	8340
2	西南	雅居乐融创三江府	214	21702	8550
3	乐平	乐平碧桂园	208	21450	7493
4	西南	御江南	105	10904	8332
5	云东海	旭辉城	80	9112	8895
6	白坭	恒大山水龙盘	76	8389	7455
7	云东海	恒大云东海	58	6183	8543
8	芦苞	恒福水岸南苑	54	5074	6782
9	西南	汇信华府	54	6115	8374
10	西南	时代南湾	46	5100	8363
11	西南	三水冠军城	44	4413	8089
12	西南	鸿安花园	28	3178	8336
13	西南	恒大郦湖城	27	2857	7656
14	西南	观景豪园	26	2834	8241
15	西南	花园酒店附楼二期	20	1226	8247
16	云东海	旭辉江山	19	2254	8179
17	西南	新城招商誉府	13	1290	8397
18	乐平	钜隆君尚花园	13	1333	7552
19	白坭	中昂翠屿湖华庭	11	1083	7508
20	乐平	钜隆君玺花园	10	926	7430

高明区住宅成交情况

2月春季淡季，高明楼市成交量价惯性下跌

2017年至今高明商品住宅供求走势



2018年2月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	2.11万㎡	↓62%	↓84%
成交面积	3.25万㎡	↓57%	↓91%
成交金额	2.13亿元	↓57%	↓92%
成交均价	6558元/㎡	持平	↓19%

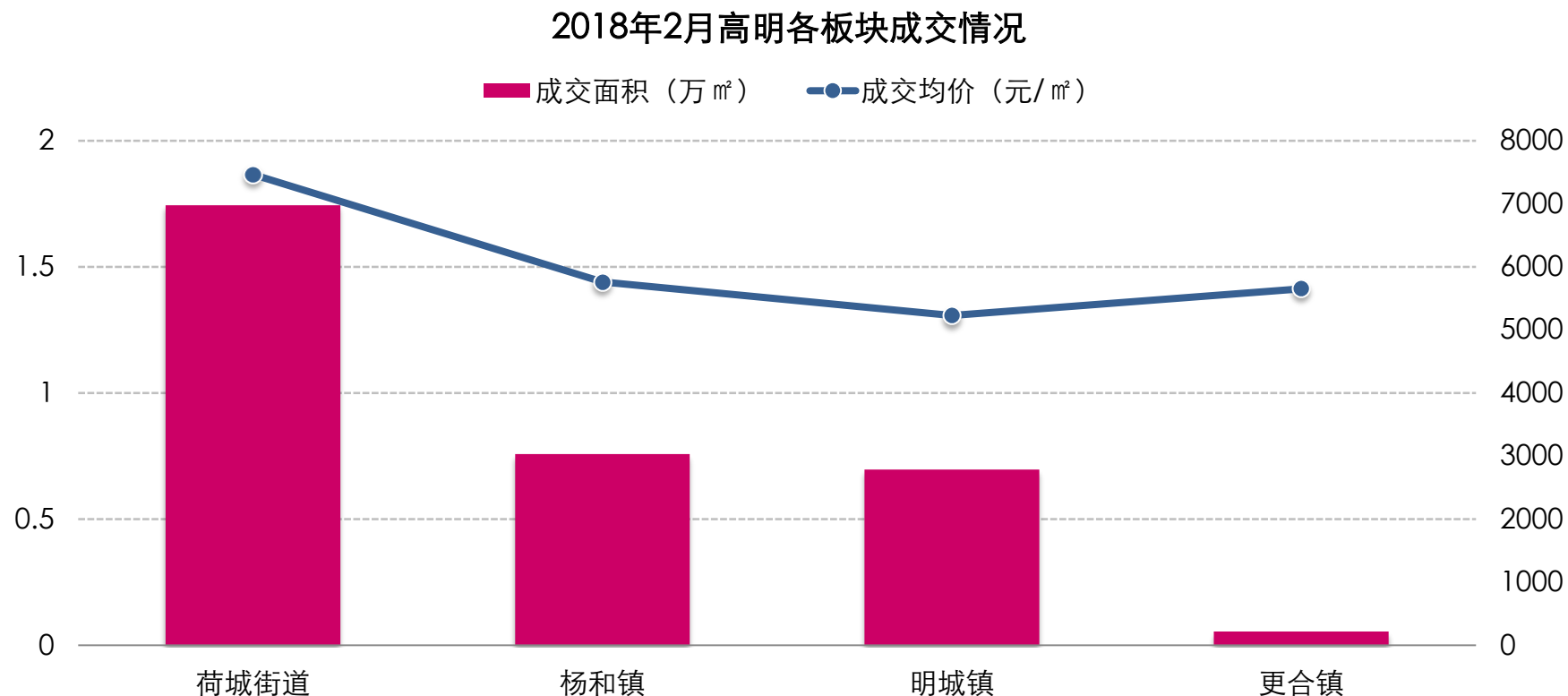
2018年1-2月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	15.26万㎡	↑121%
成交面积	37.84万㎡	↑70%
成交金额	30.13亿元	↑101%
成交均价	7962元/㎡	↑18%

2018年2月，高明区新增供应商品住宅2.11万㎡，环比↓84%，成交面积为3.25万㎡，环比↓91%，成交均价为6558元/㎡，环比↓19%。

高明区各板块成交情况

区域楼市成交集中在荷城街道，荷城楼价暂时处于最高位



2018年2月，荷城镇街楼市成交量继续位居区域首位，网签1.74万 m²，楼价最高有7464元/ m²水平；杨和镇网签0.76万 m²，价格5762元/ m²；明城镇网签0.7万 m²，楼价5226元/ m²；更合镇楼盘成交乏力，仅录取到合富花园成交5套洋房，网签量仅为0.05万 m²。

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	明城	恒大山湖郡	39	4824	5219
2	杨和	欧浦花城二期	34	3878	5490
3	荷城	万科美的西江悦花园	34	3319	8234
4	荷城	江滨香格里拉花园	32	3621	6419
5	杨和	美的鹭湖	32	1748	6688
6	荷城	金骏广场	16	1566	5710
7	荷城	美的明湖花园	13	1610	8940
8	荷城	富隆湾家园	12	1284	9875
9	荷城	荷城碧桂园峰会	11	1613	5565
10	杨和	金鹭湾广场	11	605	5646
11	明城	明汇苑	11	1180	5316
12	荷城	勤天汇广场	11	1106	8895
13	荷城	东湖洲花园	10	1060	8119
14	明城	明城万隆汇花园	10	872	5149
15	荷城	美的明湖北湾花园	7	974	8459
16	杨和	云山诗意花园	7	628	5529
17	荷城	喜溢华府	6	586	5661
18	更合	合富花园	5	542	5653
19	杨和	雅居蓝湾花园	3	323	5748
20	荷城	君御海城	1	110	11792

04

PART FOUR

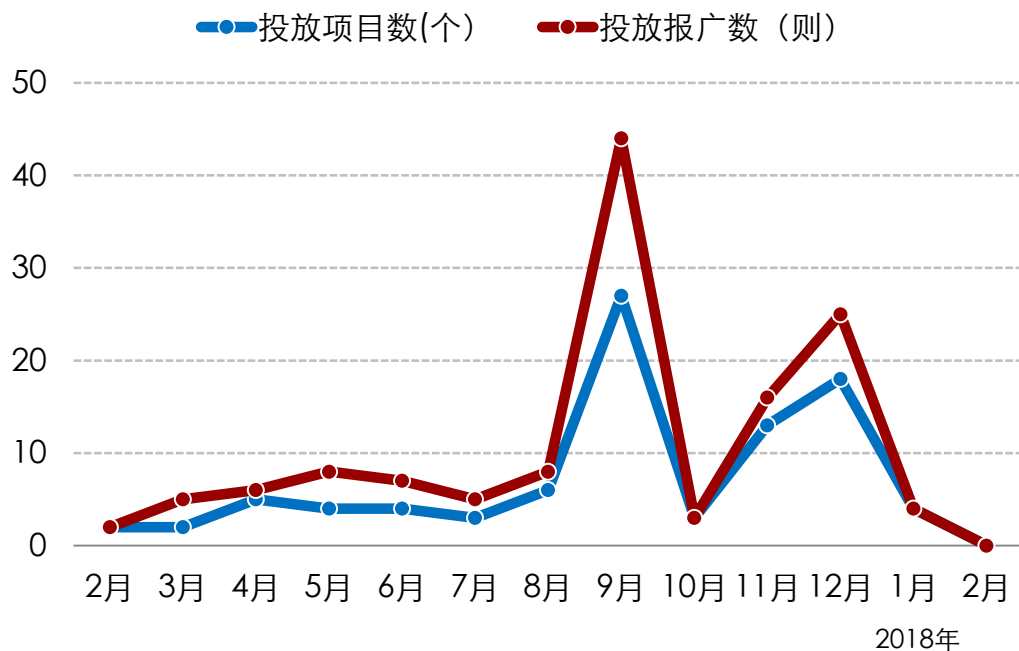
项目营销

Project marketing

全市报纸广告投放情况

2月，佛山全市没有录取到有项目投放报纸广告

近1年佛山报广投放走势



凭珠江通四海 立潮头观天下



2018年2月，据不完全统计，佛山全市没有录取到有项目投放报纸广告。

重点项目营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创望江府	2月2日	推洋房	开售17座95、96、97㎡毛坯洋房，新品楼高32层，2梯4户，吹风价约12000元/㎡。已启动17座验资登记，验资六成起。
	朝安碧桂园	2月3日	工地开放日	工地开放日。目前项目主打1、2号楼公寓，涵盖高跃式、双钥匙户型。1号楼主打37-63㎡，2号楼主打33-41㎡，均带装修发售，均价约14000-19000元/㎡。
南海	中海万锦世家	2月3日 2月4日	开销售中心	开销售中心，户型为100、120㎡三房、140㎡四房，2梯4户，电话预约享5000元优惠。
	碧桂园翡翠湾	2月10日	推洋房	加推二期36座90、103、125、143㎡带装修三四房，2梯5户，吹风价8500-9000元/㎡。
顺德	碧桂园美的 水木清华	2月3日	开城市展厅	开放城市展厅，项目负责人将讲解项目的规划及亮点。
	碧桂园珑悦	2月4日	推洋房	推三期6座89、115、123㎡带装修洋房，30层高，2梯6户，价格待定，预存2万享99折。
	恒福容悦	2月10日	开销售中心	开放销售中心。
三水	雅居乐融创 三江府	2月3日	推洋房	加推12座95、110㎡带装修三四房，楼高34层，2梯4户，吹风价9500元/㎡起。
	保利中央公园	2月10日 2月11日	认筹	启动新品登记，预计年后开售。户型为117-142㎡带装修三四房，楼高32层，2梯4户。



融创望江府



碧桂园美的水木清华



重点项目营销活动

碧桂园、美的、恒大、万科房企过年不休假，中海、时代、龙湖地产短暂休整。

板块	项目	备注	主推产品	板块	项目	启市时间	主推产品
禅城区				南海区（限购区）			
祖庙	岭南天地璟廷	不打烊	132-136 m ² , 2.3-2.5万元/ m ²	桂城	景裕豪园	不打烊	190 m ² , 2.8-3万元/ m ²
	碧桂园岭南盛世	不打烊	184-187 m ²		当代万国府	不打烊	133-150 m ² , 2.5-2.6万元/ m ²
	富力新堤汇	不打烊	54 m ² 公寓, 1.6-1.7万元/ m ²		南海万科广场	不打烊	45-136 m ² , 2.5-2.9万元/ m ²
	朝安碧桂园	不打烊	37-44 m ² 公寓, 1.4-1.9万元/ m ²		富力国际金融中心	不打烊	100-300 m ² 公寓, 2-2.3万元/ m ²
城北	万科金色里程	不打烊	90-124 m ² , 1.4万元/ m ²		保利诺丁山	不打烊	75-100 m ² , 2.3-2.7万元/ m ²
	敏捷金谷国际	初十启市	88-96 m ² , 1.45万元/ m ²	依岸康堤	初四启市	430-570 m ² 别墅, 总价1000万+	
绿岛湖	融创湖滨世家	不打烊	100-160 m ² , 1.5万元/ m ²	悦万城	初四启市	47-66 m ² , 2.5万元/ m ²	
	绿岛湖壹号	不打烊	115-140 m ² , 1.5-1.69元/ m ²	大沥	恒大悦府	不打烊	110-140 m ² , 2.4-2.5万元/ m ²
	金茂绿岛湖	不打烊	98-252 m ² , 1.6-1.8元/ m ²		怡翠尊堤	不打烊	110-1.5 m ² , 2.5-2.6万元/ m ²
季华路沿线	龙光玖龙湾	不打烊	135-190 m ² , 1.5-1.7元/ m ²		领地海纳君庭	不打烊	53 m ² , 1.45万元/ m ²
	中海凤凰曦岸	初四启市	108-143 m ² , 1.6-2万元/ m ²		国华新都	不打烊	89-143 m ² , 1.5-1.6万元/ m ²
	星星凯旋国际	初八启市	118-230 m ² , 1.8-2万元/ m ²	方圆南海小城之春	初四启市	94-129 m ² , 2.-2.1万元/ m ²	
张槎	绿地小平墅	不打烊	41-109 m ² , 1万元/ m ²	里水	时代家	初七启市	82-128 m ² , 2万元/ m ²
城南	珑景花园	初八启市	89-133 m ² , 1.75-2万元/ m ²		保利紫山国际	不打烊	90-170 m ² , 1.9-2.2万元/ m ²
亚艺	绿地璀璨天城	不打烊	235 m ² , 总价440万		合生君景湾	不打烊	113-124 m ² , 2万元/ m ²
奇槎	保利碧桂园天汇	不打烊	130-142 m ² , 1.8万元/ m ²		保利珑门	不打烊	90-120 m ² , 2万元/ m ²
	绿地桂语兰庭	不打烊	100-145 m ²	金沙洲	恒大金名都	不打烊	83-128 m ² , 3万元/ m ²
南庄	万科又一城	不打烊	88-124 m ² , 1.6万元/ m ²			——	
	绿岛明珠	初八启市	210-230 m ² , 1.1-1.2万元/ m ²			——	

重点项目营销活动

碧桂园、美的、恒大、万科房企过年不休假，中海、时代、龙湖地产短暂休整。

板块	项目	备注	主推产品	板块	项目	启市时间	主推产品	
南海区（非限购区）				顺德区（限购区）				
狮山	恒大城	不打烊	70-89 m ² , 1.5万元/ m ²	乐从	保利公园里	不打烊	95-127 m ² , 1.4-1.5万元/ m ²	
	奥园观湖尚居	不打烊	118 m ² , 1.2万元/ m ²		星际半岛	不打烊	110-162 m ² , 1.4万元/ m ²	
	光明花半里	不打烊	85-118 m ² , 1.4-1.5万元/ m ²		保利海德公园	不打烊	98-172 m ² , 1.8-1.9万元/ m ²	
	松晖名苑	初四启市	105-138 m ² , 1.34万元/ m ²		泰禾佛山院子	不打烊	140-170 m ² , 2-2.2万元/ m ²	
	时代领峰	初四启市	95-140 m ²		中海新城公馆	初四启市	99-127 m ² , 1.6-1.9万元/ m ²	
	绿地丽雅香榭花城	初四启市	110-117 m ² , 1.4万元/ m ²		M-city	初四启市	128-171 m ² , 2.4万元/ m ²	
	恒福天悦花园	初四启市	88-134 m ²		物联创智谷	初八启市	41-73 m ² 公寓, 1.2-1.5万元/ m ²	
	美立方花园	初五启市	90 m ² , 1.6-1.7万元/ m ²		钜隆风度广场	初九启市	100-128 m ² , 1.4-1.46万元/ m ²	
	海逸桃花源记	初五启市	90-160 m ² , 1.2-1.4万元/ m ²	美的花湾城	不打烊	100-140 m ² , 2.3万元/ m ²		
	上林苑	初六启市	118-144 m ² , 1.4-1.5万元/ m ²	藏珑华府	不打烊	95-126 m ² , 2.1-2.3万元/ m ²		
	鸿业畔湖居	初八启市	108-124 m ²	广佛颐景园	不打烊	110-133 m ² , 2.2-2.3万元/ m ²		
名澳汇锦桃园	初十启市	122 m ² , 1.33万元/ m ²	招商曦岸	不打烊	83-110 m ² , 1.8-2.2万元/ m ²			
九江	富力西江十号	不打烊	126-178 m ²	陈村	荔园新天地	初六启市	95-127 m ² , 2.4万元/ m ²	
	招商依云公馆	不打烊	160-175 m ² , 1万元/ m ²		合景天銮	不打烊	94-141 m ² , 2.5万元/ m ²	
	恒大滨江御府	不打烊	110-208 m ² , 1.5万元/ m ²		金辉优步大道	不打烊	95-120 m ² , 2-2.3万元/ m ²	
丹灶	桂丹颐景园	不打烊	130 m ² , 1.2万元/ m ²		北滘	美的领贤公馆	不打烊	81-105 m ²
	丹灶碧桂园	不打烊	125-147 m ² , 1.15万元/ m ²			美的壹号公馆	不打烊	92-115 m ² , 2.3-2.4万元/ m ²
	和丰颖苑	初五启市	91-127 m ² , 1.15万元/ m ²			敏捷畔海御峰	不打烊	102-170 m ² , 2.1-2.2万元/ m ²
	上林一品	初六启市	109-143 m ² , 1.1-1.2万元/ m ²	恒大帝景		不打烊	290-325 m ² , 2.2万元/ m ²	
罗村	万科城市之光	不打烊	89 m ² , 1.65万元/ m ²	大良	碧桂园智慧家	不打烊	90-120 m ²	
	翠湖绿洲花园	初三启市	101-104 m ² , 1.45万元/ m ²		保利碧桂园悦公馆	不打烊	115-166 m ² , 1.65-1.7万元/ m ²	
西樵	恒大御湖湾	不打烊	129-142 m ² , 1.3万元/ m ²		宏宇海山壹号	不打烊	330-370 m ² , 1.75-2.1万元/ m ²	
	悦珑湖	初八启市	113-139 m ² , 1.35万元/ m ²		保利中央公园	初四启市	82-140 m ² , 1.7万元/ m ²	

重点项目营销活动

碧桂园、美的、恒大、万科房企过年不休假，中海、时代、龙湖地产短暂休整。

板块	项目	备注	主推产品	板块	项目	启市时间	主推产品
顺德区（限购区）				三水区（非限购区）			
大良	龙湖春江名城	初四启市	120-140㎡，1.5-1.6万元/㎡	西南	三水冠军城	不打烊	105-123㎡，1.3万元/㎡
	顺德华侨城	初五启市	119-146㎡，2-2.1万元/㎡		三水坊	不打烊	30-200㎡商铺，1.5-4万元/㎡
	力合阳光城云谷	初五启市	125㎡，1.7-1.8万元/㎡	三水新城	旭辉城	不打烊	88-115㎡
	博澳城	初五启市	95㎡，1.4-1.5万元/㎡		保利中央公园	不打烊	89-142㎡，1.2万元/㎡
	招商公园1872	初五启市	145-210㎡，1.7万元/㎡		旭辉江山	初四启市	88-125㎡
	广城双子星	初六启市	95-119㎡，1.9万元/㎡	北江新区	时代南湾	不打烊	95-139㎡，1.1-1.2万元/㎡
	海骏达康格斯花园	初六启市	100-153㎡，1.3万元/㎡		新城招商誉府	不打烊	95-125㎡，1.1-1.2万元/㎡
顺德区（非限购区）			鸿安御花园		初五启市	105-141㎡，1.1万元/㎡	
龙江	恒大龙江翡翠	不打烊	90-108㎡，1.5万元/㎡	云东海	保利云上	不打烊	120-180㎡别墅，1.8-2万元/㎡
	利保米兰公馆	不打烊	39-73㎡公寓		恒大云东海	不打烊	83-123㎡，9500元/㎡
	碧桂园珑悦	不打烊	89-123㎡，1.25-1.5万元/㎡		乐平	广乐颐景园	不打烊
	碧桂园龙江华府	不打烊	197㎡，1.4万元/㎡	雍翠新城		初八启市	75-142㎡，9500-10000元/㎡
	佛奥凯茵苑	初六启市	107-127㎡，1.2-1.3万元/㎡	白坭	恒大山水龙盘	不打烊	90-160㎡，1万元/㎡
伦敦	中海万锦公馆	初四启市	99-143㎡，1.6-1.8万元/㎡	大塘	月亮湖颐景园	不打烊	98-138㎡，8100元/㎡
	伦敦碧桂园	不打烊	122-137㎡，1.6-1.7万元/㎡		高明区（非限购区）		
容桂	颐安灏景湾	初四启市	95-142㎡	荷城	高明碧桂园峰会	不打烊	143㎡，8200-8800元/㎡
	碧桂园凤凰湾	不打烊	92-118㎡，1.3-1.5万元/㎡	西江新城	美的明湖	不打烊	100-142㎡，1-1.1万元/㎡
	金域天下	不打烊	107-200㎡，1.2-1.3万元/㎡		万科美的西江悦	不打烊	90-120㎡，1.1万元/㎡
——				明城	恒大山湖郡	不打烊	101-144㎡，7000元/㎡
——				杨和	美的鹭湖	不打烊	130-600㎡别墅 1.7-2.7万元/㎡



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

