

市场

Market Monthly Report

月报

佛山住宅市场月报（2018.7.1-2018.7.31）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

- 1 宏观市场
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销

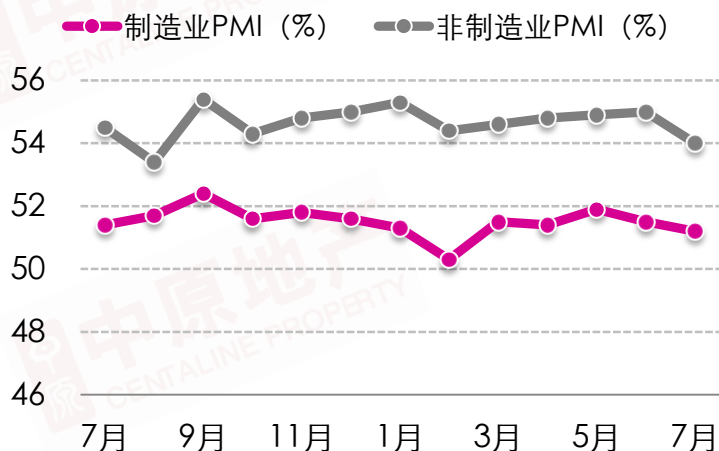


宏观资讯

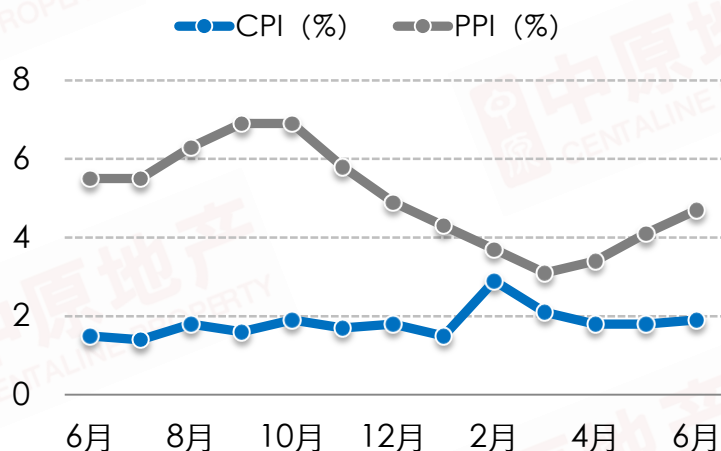
Macro information

中国实体经济运行质量不断提高，有望继续保持平稳增长态势

近1年全国PMI走势



近1年全国CPI、PPI同比走势



2018年7月全国制造业PMI为**51.2%**

2018年6月全国CPI同比**↑1.9%**

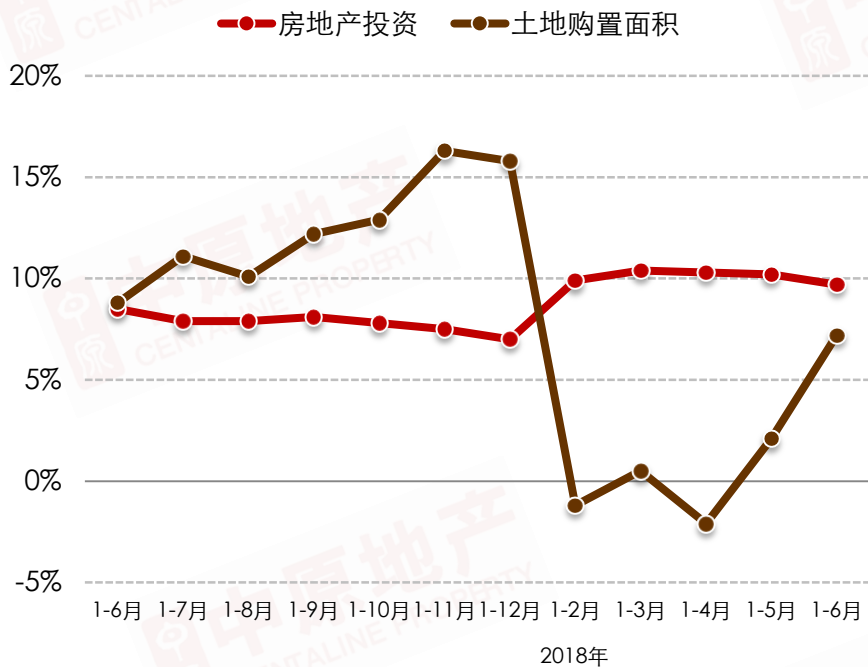
PMI: 2018年7月，我国综合PMI高于荣枯线。我国企业生产经营活动总体继续保持扩张，但步伐放缓。

CPI: 2018年6月，CPI、PPI同比涨幅有所扩大，其中PPI同比达年内高点。预计下半年通胀将平缓下行。

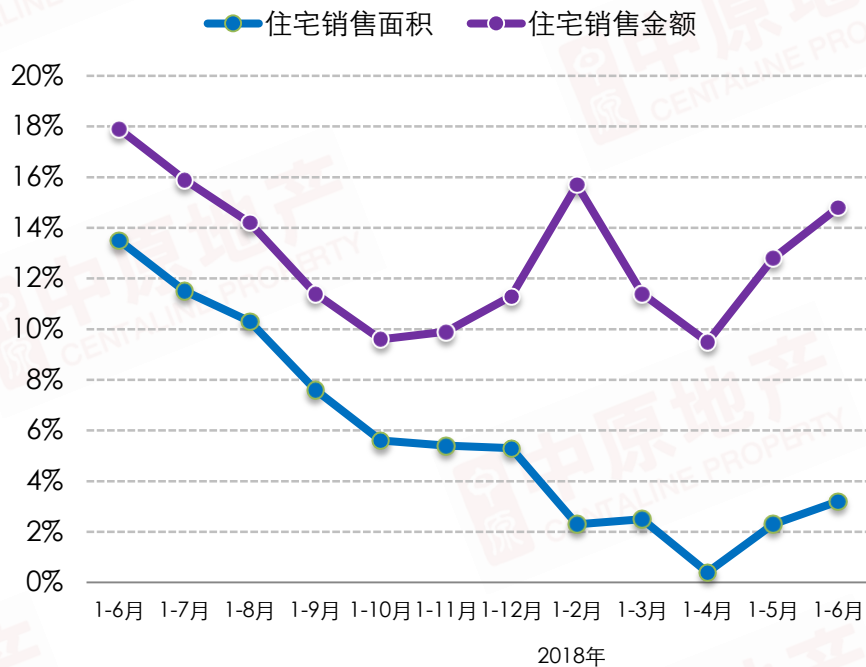
全国楼市背景

供应端：房地产开发投资平稳，土地购置面积持续走高，房企拿地补仓明显；
需求端：住宅销售面积与销售额同比继续提升，需求增加

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

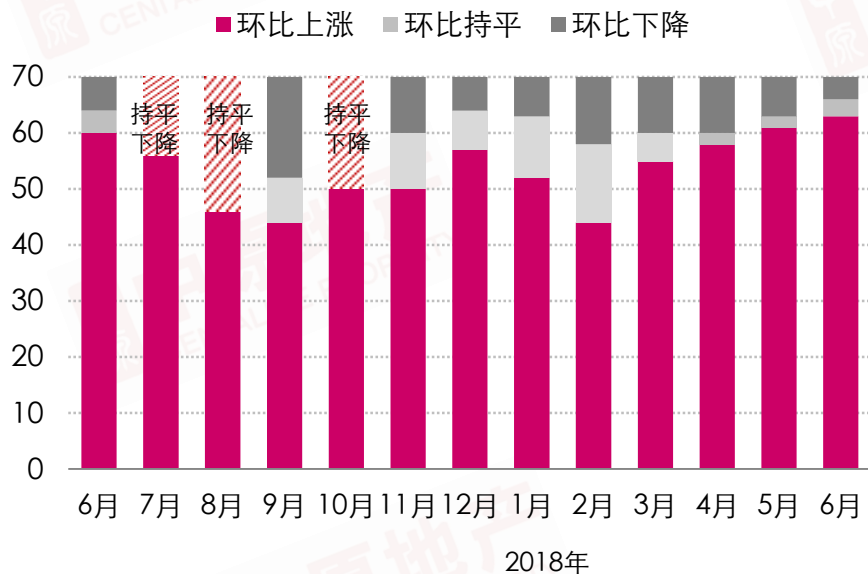


2018年1-6月，全国房地产投资同比↑9.7%，土地购置面积同比↑7.2%。

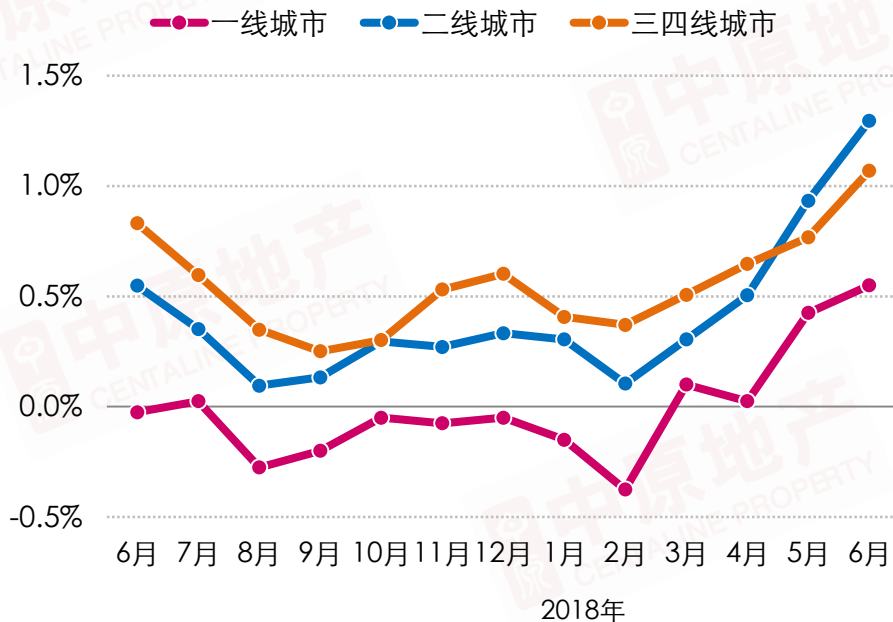
2018年1-6月，全国商品住宅销售面积同比↑3.2%，住宅销售金额同比↑14.8%。

63城房价环比上涨，一线、二线、三线城市涨幅均有所扩大，仅4城下降，新房市场升温，市场保持热度

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6月，全国70个大中城市房价环比上涨63个，比上月增加2个，持平的城市有3个，下降的城市有4个。

其中，一线城市环比↑0.550%，二线城市环比↑1.295%，三线城市环比↑1.069%。

品牌房企业绩情况

2018年上半年，大部分品牌房企销售飘红，金地销售金额同比下行

发展商	2018年6月		2018年1-6月		1-6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	449.9	656.3	2035.5	3041.6	▲9%	▲10%
保利	427.94	601.93	1453.92	2153.11	▲38%	▲47%
招商蛇口	99.67	231.79	358.36	750.96	▲24%	▲40%
金地	87.7	145.7	375.5	630.7	持平	▼10%
中海	229.42	381.34	846.82	1508.51	▲9%	▲18%
碧桂园	860	778.1	4389	4124.9	▲36%	▲43%
雅居乐	69.5	84.3	355.1	465.5	▲9%	▲15%
恒大	474.2	500.8	2905.9	3041.7	▲17%	▲25%
融创	302.9	459.6	1196.5	1915.3	▲106%	▲76%



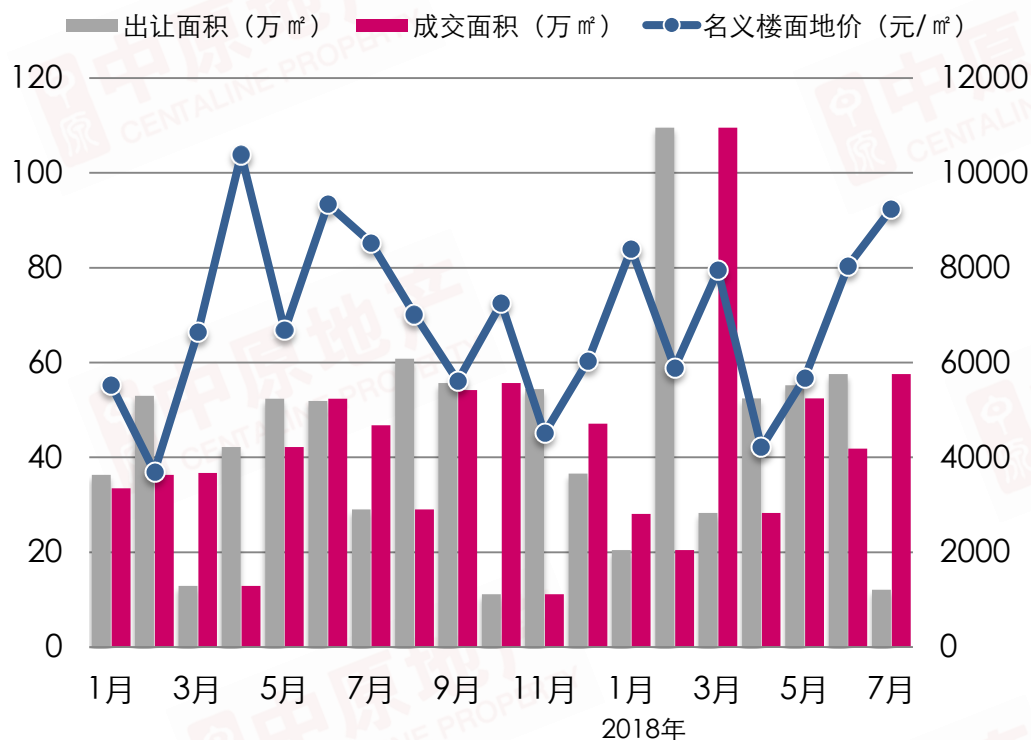
土地市场

Land market

全市商住用地供求情况

佛山土拍市场热度不减，楼面地价走高，8月地市成交量价将预期下跌

2017年至今佛山商住用地出让与成交走势



2018年7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	12.07万㎡	↓ 58%	↓ 79%
成交面积	57.54万㎡	↑ 23%	↑ 37%
成交金额	148.49亿元	↑ 31%	↑ 51%
成交楼面价	9241元/㎡	↑ 8%	↑ 15%

2018年1-7月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	335.5万㎡	↑ 21%
成交面积	338.15万㎡	↑ 30%
成交金额	714亿元	↑ 35%
成交楼面价	7525元/㎡	↑ 3%

7月佛山土地市场主要成交指标数据同环比均有不同程度的上升幅度，土地市场热度不减，但政府土地供应步伐放缓。本月佛山土拍市场可圈可点，标杆房企拿地积极，如金科、中海、旭辉、敏捷、碧桂园、首创、保利华南纷纷在佛山市场拿取有土地蓄备。其中，保利华南拿下佛山总价地王，并年内连下第五城。

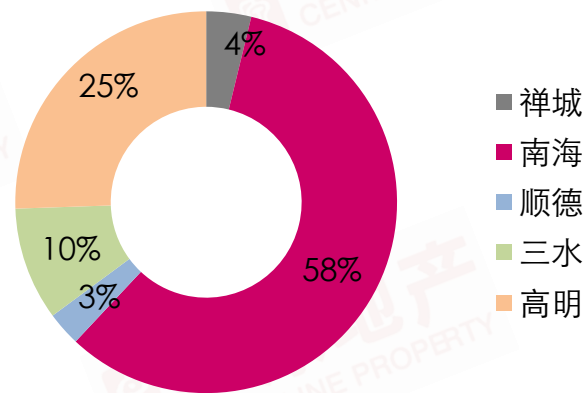
各区商住用地月度供求情况

南海区土地市场供求两旺，为7、8月份的主要成交区域

2018年7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	3.05	9.01	0	0	0
	环比变化	↑ 39%	↓ 73%	—	—	—
成交面积 (万 m ²)	指标	2.19	33.48	1.66	5.52	14.69
	环比变化	↓ 50%	↑ 701%	↓ 93%	↓ 45%	—
楼面地价 (元/ m ²)	指标	3518	12899	8074	6745	2783
	环比变化	↓ 70%	↓ 10%	↑ 1%	↑ 120%	—

2018年7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7月佛山五区商住用地的供求情况来看，南海区为下个月的土地成交主要区域，顺德杏坛地块终止出让，三水、高明两区截止到目前没有地块出让信息；佛山五区均有商住地块成交，其中南海区成交占比超5成，南海区土地成交楼面地价高达12899元/ m²，主要是保利华南桂城良溪地王项目的拉升。

全市商住用地成交明细

保利华南拿下佛山总价地王，并年内连下第五城，敏捷首入高明，首创进驻狮山小塘

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
禅城区								
2018-7-4	汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	21883.27	4.5	34644	34644	3518	恒轩地产
南海区								
2018-7-20	九江镇九江大道九江鱼苗场地段北	商住	62915.7	2.6	91800	108900	6657	碧桂园
2018-7-20	狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	25000.5	2.6	46288	64026万元 租赁住房1000 m ²	9850	深圳首创 投资置业
2017-7-24	桂城街道夏西社区良溪地段	商住	193259.2	3.0-5.8	710000	857826	15300	保利华南
2018-7-26	西樵镇听音湖片区	商服	14882.6	2.0	4230	14478	4864	南海珠岛
2018-7-30	里水镇沙涌下沙村“李婆元”地段	商住	38715.5	3.0	140000	161000	13862	保利华南
顺德区								
2018-7-6	龙江镇龙江居委会	商住	16646.16	2.5	28000	33600	8074	中海
三水区								
2018-7-4	西南街道建设大道南侧地块一	商住	27249.79	3.2	54930	56430	6471	鸿晖
2018-7-6	云东海街道鲁村路以东	商住	27916.08	2.5	48860	49460	7087	旭辉
高明区								
2018-7-4	荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	81869.79	2.5	57309	75059	3667	金科
2018-7-18	杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	22603.46	2.8	14580	19080	3015	敏捷
2018-7-25	更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	42464.27	2.5	9982	9982	940	合建市政

备注：楼面地价为名义楼面地价

全市商住用地出让明细

佛山8月份拟出让4宗商住地块，南海区为土地供应主力

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						
2018-8-7	绿景路北侧、三友南路南侧	医疗兼容 商住	30516.62	4.0	47814	3917
南海区						
2018-8-2	西樵听音湖片区樵韵路北侧	商住	63131.8	2.5	86700	5493
2018-8-3	大沥镇盐步横江村富华北路4号	商住	3771.1	5.5	5512.64	2658
2018-8-20	大沥水头广佛路江夏立交东地	商住	23242.6	A区5.0 B区3.0	94826	11970



住宅市场

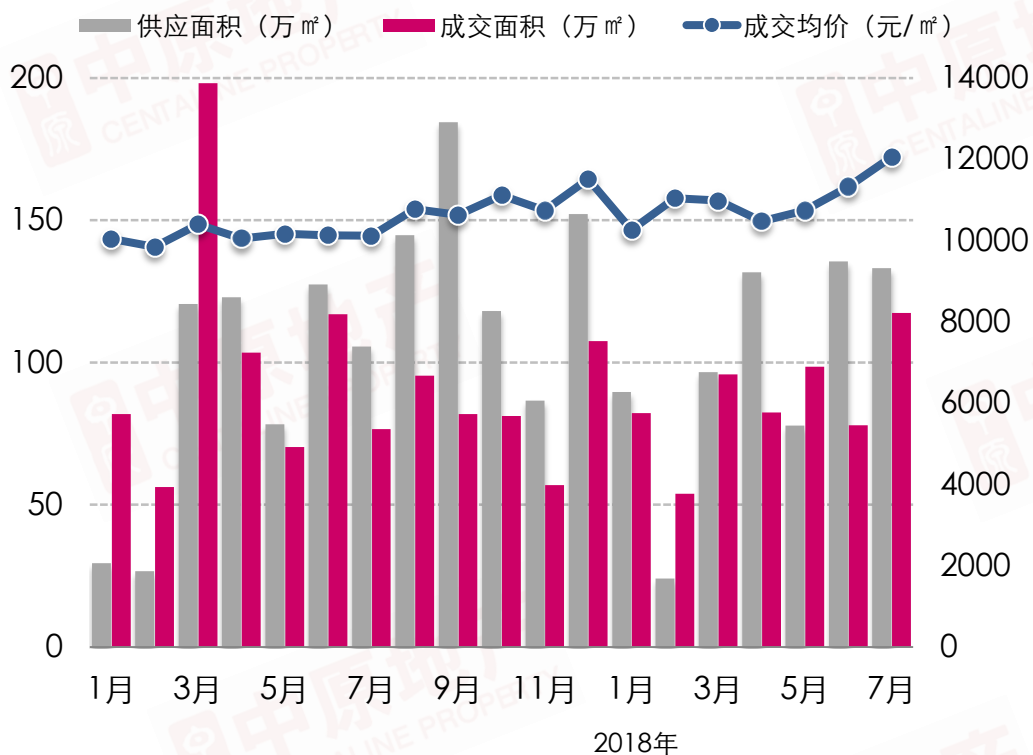
Housing market

佛山全市部分

全市住宅供求情况

7月佛山楼市淡季不淡，供求两旺，月度楼价达到年内最高值

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年7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	133.21万㎡	↑26%	↓2%
成交面积	117.48万㎡	↑53%	↑51%
成交金额	141.68亿元	↑83%	↑60%
成交均价	12060元/㎡	↑19%	↑6%

2018年1-7月佛山全市商品住宅供求情况

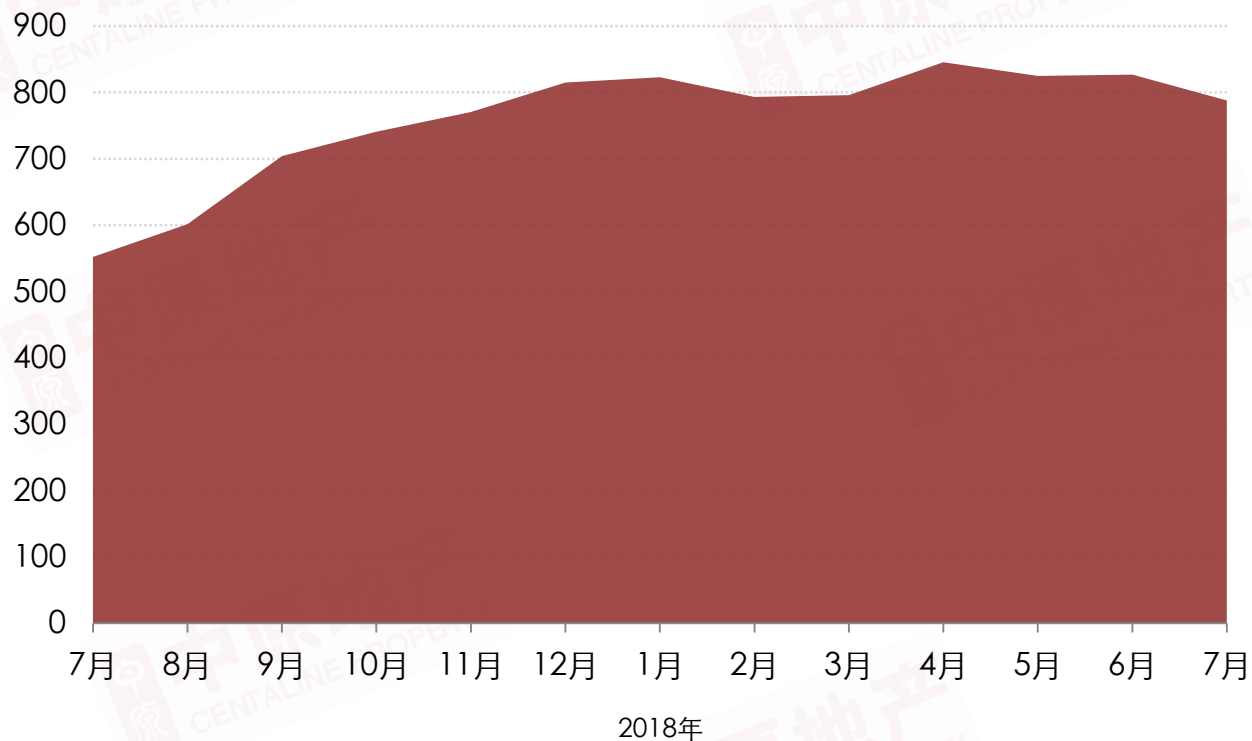
分项	指标	同比
供应面积	688.6万㎡	↑13%
成交面积	608.2万㎡	↓14%
成交金额	671.2亿元	↓6%
成交均价	11036元/㎡	↑9%

7月作为承上启下的月份，佛山楼市推货节奏加快，不少纯新项目纷纷亮相，为迎接“金九”作准备。市面新货充盈，给与购房者更多的选择，以及顺德区官网升级终完成，部分网签数据滞后的叠加，支撑7月佛山楼市成交量上涨，暂为年内最高月度成交量，仍以非限购镇街项目成交为主。近一年，佛山楼价波动幅度不大，但近期上涨趋势明显。

全市住宅库存情况

2018年7月，佛山商品住宅库存量略有减少，去库存周期约为9个月

2017年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万㎡）



截止2018年7月末
佛山全市商品住宅
库存787万㎡
接近1年的销售速度
需要消化约9个月

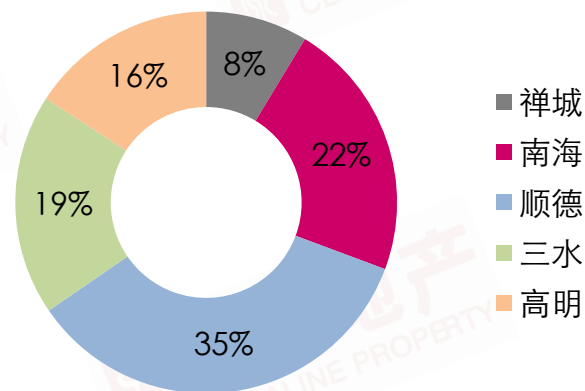
各区住宅月度供求情况

顺德区为楼市主要供求区域，各区楼价平稳，其中顺德区楼价最高

2018年7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	7.76	33.89	47.05	27.82	16.70
	环比变化	↓17%	↑25%	↑17%	↓48%	↑218%
成交面积 (万㎡)	指标	10.17	25.87	40.81	22.01	18.61
	环比变化	↓19%	↑40%	↑186%	↑11%	↑44%
成交均价 (元/㎡)	指标	13722	12591	15037	8525	8068
	环比变化	↑2%	↑3%	↓2%	持平	↑4%

2018年7月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2018年7月佛山五区商品住宅的供求情况来看，顺德区为佛山主要的楼市供求区域，新增量与网签量均占全市的35%；高明区新货入市步伐加快，新增量环比增加超2倍；全市除禅城区楼市销售有下滑外，其余四区均有不同程度的销售回暖，顺德区项目迎网签潮，网签量环比增长186%；各区楼市总体保持平稳走势，涨跌幅度不超5个百分点。

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	万科金色里程	2018-7-20	五、六座	洋房	267	23644.93	2-3房: 79-84
	碧桂园岭南盛世	2018-7-27	2-7座	洋房	72	17475.47	大平层: 200-303
	五矿崇文诚园	2018-7-27	11、12座	洋房	42	7735.52	4-5房: 135-232
南海	景裕豪园	2018-7-12	9栋	洋房	456	42139.34	3-4房: 88-130
	龙光玖龙湖	2018-7-11	16-18号楼	洋房	257	25994.71	3-4房: 93-125
	新城璟城	2018-7-12	18-19号楼	洋房	256	30006.72	3-4房: 95-129
	时代领峰	2018-7-3/6/20	3栋1座, 10、11栋	洋房	490	53784.8	3-4房: 83-140
顺德	招商铂岸花园	2018-7-2	16座,17座	洋房	324	29733.91	2-4房: 82-111
	华润悦里公馆	2018-7-4	1、4栋	洋房	288	29837.4	3-4房: 89-114
	万科金域滨江花园	2018-7/9/24	3、6、7、9栋	洋房	552	57298.68	3-4房: 92-127
	金辉悠步熙园	2018-7-20	4座	洋房	100	10365.8	3-4房: 98-107
	碧桂园美的水木清华	2018-7-27	3、4座	洋房	230	23397.59	3-4房: 90-116
三水	三水冠军广场	2018-7-19	5座	洋房	252	29193.02	3-4房: 91-136
	龙光玖誉府	2018-7-25	6、7座	洋房	248	23629.75	3-4房: 90-100
	万科魅力花园	2018-7-25	7、8座	洋房	396	36718.11	2-4房: 82-130
	恒大御澜庭	2018-7-26	1-5,10,12,13栋	洋房	990	103154.44	2-4房: 85-133
高明	龙光玖龙府	2018-7-17/27	10、11、12座	洋房	268	25628.88	3房: 91-101
	绿地拾野川	2018-7-12	A区6-19座	别墅	112	15046.3	上下墅: 125-160

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	577	62731	14041
2	顺德	伦教碧桂园	281	30961	15310
3	顺德	颐安灏景湾	236	24873	15000
4	南海	美的翰湖苑	219	23515	9119
5	三水	盛凯尚居	202	21282	7834
6	高明	欧浦花城二期	175	17038	6079
7	南海	海逸桃花源记	167	19291	10856
8	顺德	碧桂园华润新城之光	165	21057	18439
9	高明	美的鹭湖	162	21019	12660
10	三水	时代南湾	160	16535	9264
11	三水	雅居乐融创三江府	160	16702	8468
12	南海	禾粤尚德居	155	13103	4333
13	高明	金鹭湾广场	144	7418	5633
14	高明	龙光玖龙府	144	13780	6112
15	南海	新城璟城	131	13758	14357
16	三水	三水保利中央公园	129	14235	8776
17	顺德	碧桂园珑悦	124	12935	14395
18	禅城	保利翡翠公馆	116	13348	13172
19	南海	恒大悦府	116	12403	14946
20	高明	雅居蓝湾花园	115	11903	5809

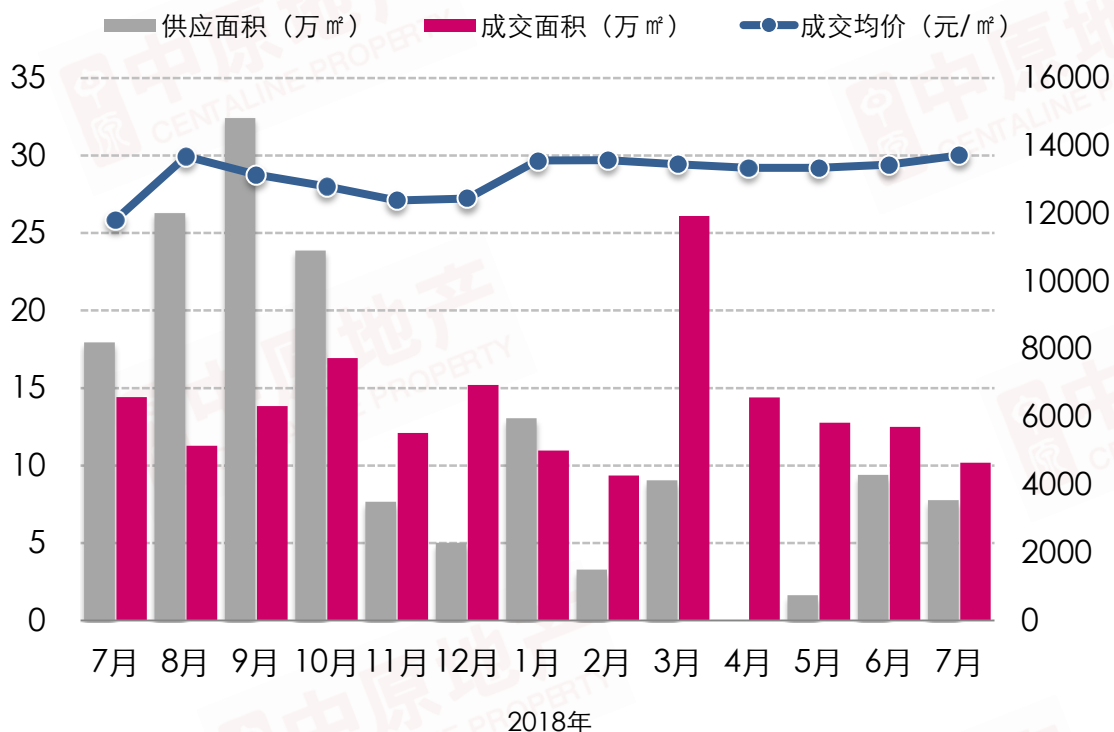
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

佛山五区部分

禅城区住宅成交情况

禅城楼市同期相比成交回暖，楼价仍在上行通道

2017年至今禅城商品住宅供求走势



2018年7月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	7.76万㎡	↓ 57%	↓ 17%
成交面积	10.17万㎡	↓ 29%	↓ 19%
成交金额	13.96亿元	↓ 18%	↓ 17%
成交均价	13722元/㎡	↑ 16%	↑ 2%

2018年1-7月禅城区商品住宅供求情况

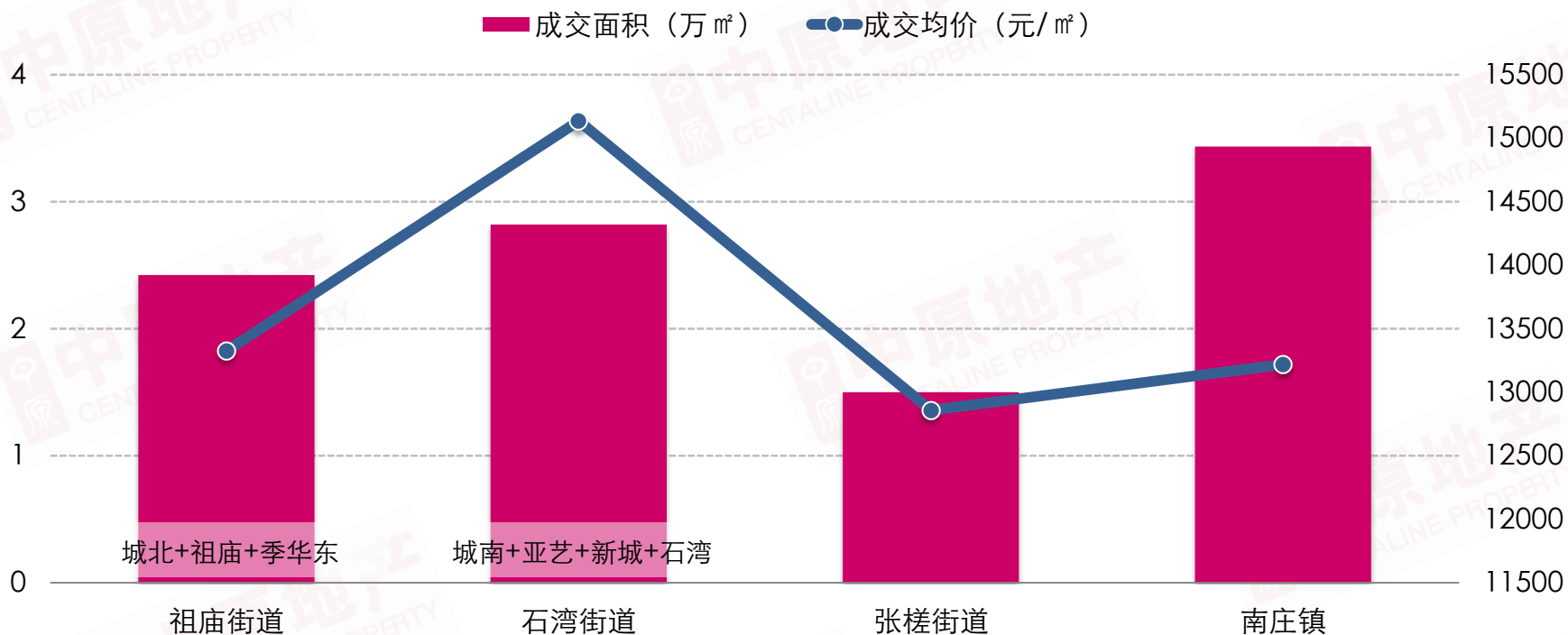
分项	指标	同比
供应面积	44.18万㎡	↓ 47%
成交面积	96.26万㎡	↑ 6%
成交金额	129.73亿元	↑ 19%
成交均价	13476元/㎡	↑ 13%

因6月禅城区开发商半年冲刺业绩，楼市集中推新，7月份推新量相对减少。自“金三月”禅城楼市成交量暴涨后，此后逐月下滑，成交放缓，网签楼价整体稳定在1.33-1.38万元/㎡区间徘徊。目前禅城区有新推售的项目基本集中在石湾和南庄绿岛湖片区，张槎和祖庙板块缺乏新货供应。

禅城区各板块成交情况

绿岛湖项目集中签约，南庄镇成交量居首位，石湾均价最高

2018年7月禅城各板块成交情况



2018年7月，因保利翡翠公馆、金茂绿岛湖等绿岛湖片区项目批量签约，支撑南庄镇本月成交量居各镇街之首，成交面积为3.43万㎡；石湾、祖庙街道紧随其后，张槎镇楼市网签量处于末位，不足2万㎡；受保利碧桂园天汇等高价项目网签影响，石湾街道楼价最高，达1.5万元/㎡水平。



市场研究

Market Research

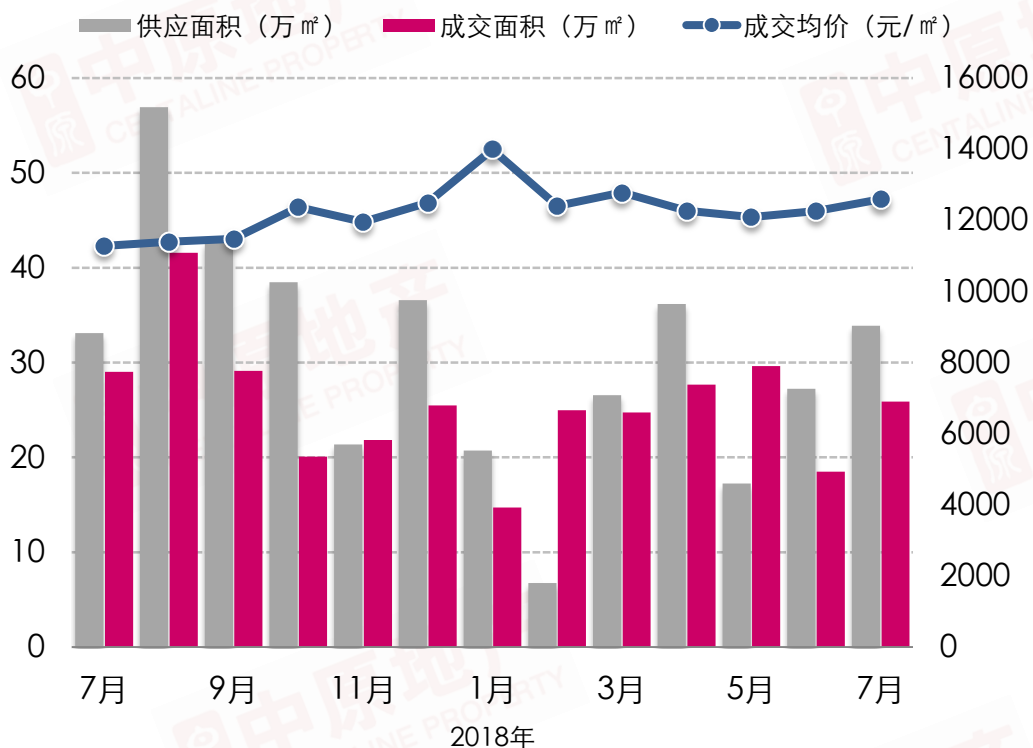
禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南庄	保利翡翠公馆	116	13348	13172
2	石湾	保利碧桂园天汇	114	12909	16208
3	张槎	花曼丽舍	85	9275	13020
4	祖庙	敏捷华南金谷	48	4615	13045
5	石湾	合景新鸿基泷景	43	5187	14801
6	南庄	金茂绿岛湖	39	6138	13155
7	南庄	绿岛湖壹号	31	7196	13318
8	石湾	新福港鼎峰	28	2713	13382
9	石湾	时代香海彼岸	27	2855	13744
10	祖庙	旭辉公元	25	2696	13288
11	石湾	绿城桂语兰庭	23	2942	14542
12	祖庙	碧桂园岭南盛世	18	3020	13677
13	张槎	中海凤凰熙岸	17	2146	13379
14	祖庙	岭南天地璟廷	15	2090	15169
15	张槎	融创望江府	14	1579	13773
16	南庄	融创湖滨世家	12	1614	13212
17	石湾	绿地璀璨天城	11	1296	13773
18	祖庙	越秀岭南隽庭	6	985	13292
19	南庄	招商雍景湾	6	1843	16632
20	张槎	龙光玖龙湾	5	670	12955

南海区住宅成交情况

前七月南海楼市供求量不及同期，但楼价仍在上行

2017年至今南海商品住宅供求走势



2018年7月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	33.89万㎡	↑ 2%	↑ 25%
成交面积	25.87万㎡	↓ 11%	↑ 40%
成交金额	32.57亿元	↓ 1%	↑ 44%
成交均价	12591元/㎡	↑ 12%	↑ 3%

2018年1-7月南海区商品住宅供求情况

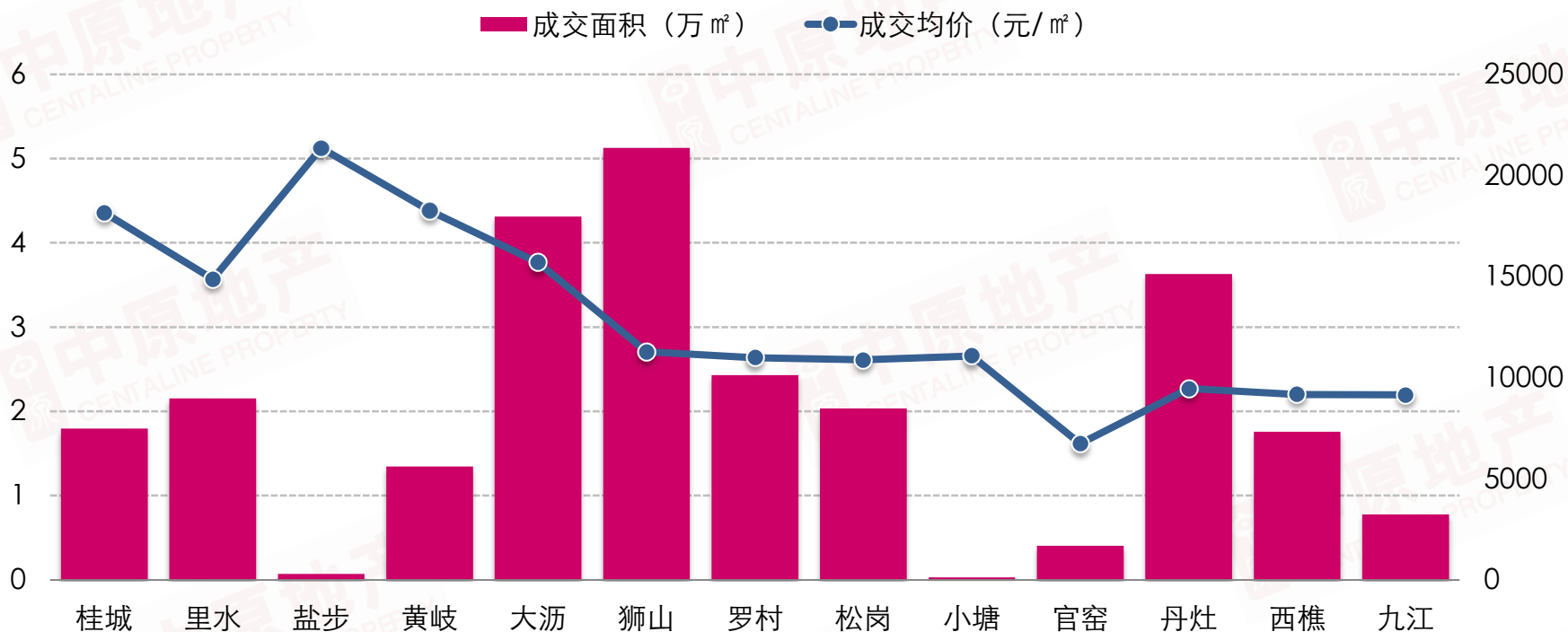
分项	指标	同比
供应面积	168.55万㎡	↓ 27%
成交面积	166.07万㎡	↓ 33%
成交金额	208.15亿元	↓ 27%
成交均价	12534元/㎡	↑ 10%

下半年开始的月份，南海楼市推货量猛增，集中在上旬和月末，充沛的新货量成功撬动楼市成交量，整体区域楼市供求两旺。南海中西部非限购区中低价项目成交向好，支撑楼价平稳上涨。南海区域前七月的楼市供求指标数据均不及同期，下跌幅度在27%-33%之间，但楼价依然在上升通道。

南海区各板块成交情况

非限购镇街楼市表现显眼，广佛交界镇街楼价处于较高水平

2018年7月南海各板块成交情况



2018年7月，南海区以非限购镇街项目成交为主，中部狮山镇网签量5.13万 m²，位居区域首位，其中禾粤尚德居、新城璟城项目网签均超130套；西部丹灶镇网签3.63万 m²，紧随其后，美的瀚湖苑网签219套，位居区域榜首；盐步楼价超2.1万元/ m²，核心区域桂城街道和黄岐楼价也有1.8万元/ m²，官窑楼价处于洼地。

南海区住宅月度成交TOP20项目

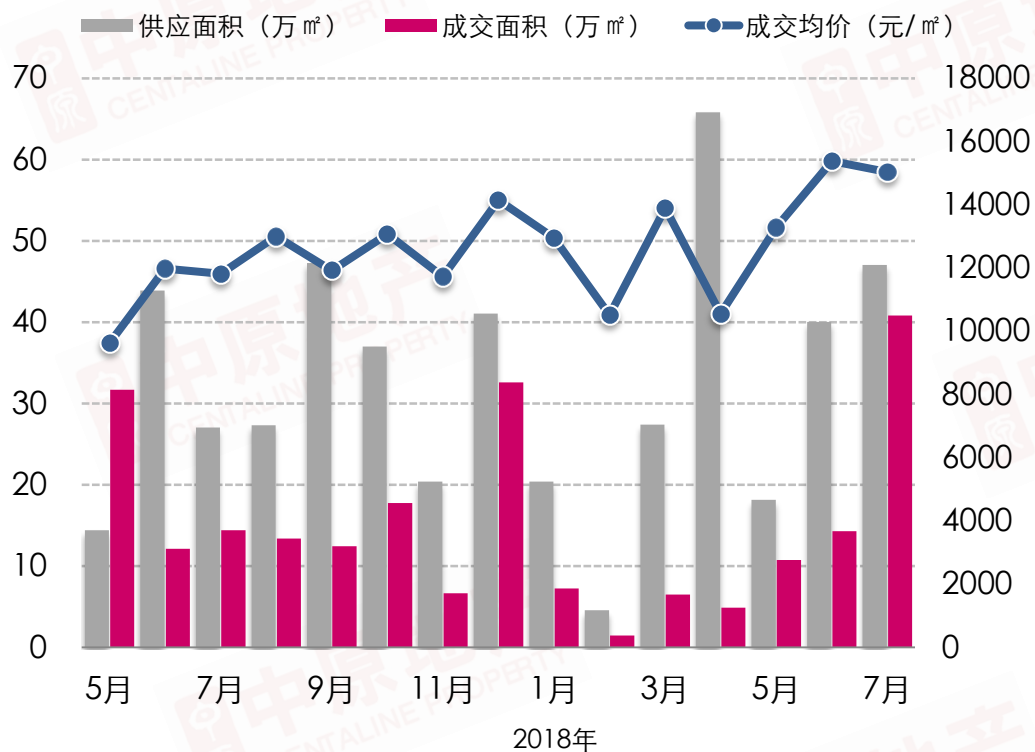
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	丹灶	美的翰湖苑	219	23515	9119
2	松岗	海逸桃花源记	167	19291	10856
3	狮山	禾粤尚德居	155	13103	4333
4	狮山	新城璟城	131	13758	14357
5	大沥	恒大悦府	116	12403	14946
6	大沥	融创御府	113	11771	15018
7	黄岐	时代水岸	95	9030	17808
8	狮山	时代领峰	92	9278	14850
9	罗村	广佛新世界	84	8286	14131
10	大沥	国华新都	60	6497	15027
11	狮山	中海万锦世家	54	6399	14373
12	西樵	东建锦绣龙湾	53	6965	9180
13	丹灶	上林一品	52	5366	9700
14	西樵	恒大御湖湾	51	6447	8679
15	桂城	中国铁建国际公馆	50	6191	19040
16	大沥	怡翠尊堤	41	4919	20710
17	黄岐	时代水岸二期	37	4121	19116
18	官窑	奥园观湖尚居	37	4047	6733
19	丹灶	丹灶碧桂园	32	4535	9198
20	里水	宏宇天御江畔	31	3446	15149

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

顺德区住宅成交情况

顺德成交量升价稳，供应量涨幅明显

2017年至今顺德商品住宅供求走势



2018年7月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	47.05万㎡	↑74%	↑17%
成交面积	40.81万㎡	↑183%	↑186%
成交金额	61.37亿元	↑260%	↑179%
成交均价	15037元/㎡	↑27%	↓2%

2018年1-7月顺德区商品住宅供求情况

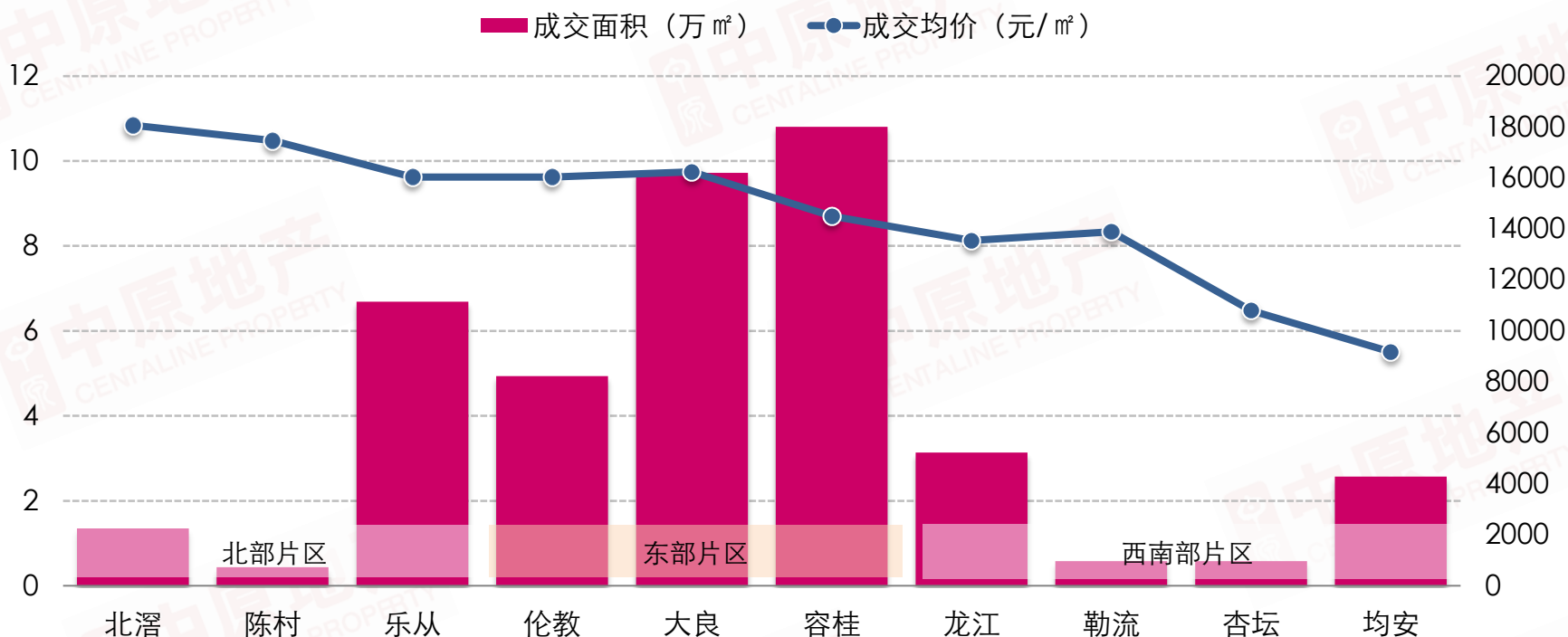
分项	指标	同比
供应面积	223.42万㎡	↑28%
成交面积	85.9万㎡	↓47%
成交金额	122.68亿元	↓28%
成交均价	14282元/㎡	↑35%

顺德网签完成合并后，网签成交量上涨；7月开发商推货节奏加快，供应量涨幅明显，成交量升价稳。对比2017年同期，成交量仍明显减少，楼价依然在上涨。非限购区域市场供货充足，成交也相对活跃。

顺德区各板块成交情况

非限购区市场继续升温，容桂成交量居全区之首，北滘网签成交均价最高

2018年7月顺德各板块成交情况



2018年7月，顺德非限购区域市场成交相对活跃，其中碧桂园几个项目集中签约，容桂成交量为10.8万 m²，居各镇街之首。陈村成交均价18068元/ m²，为全区均价最高。



市场研究

Market Research

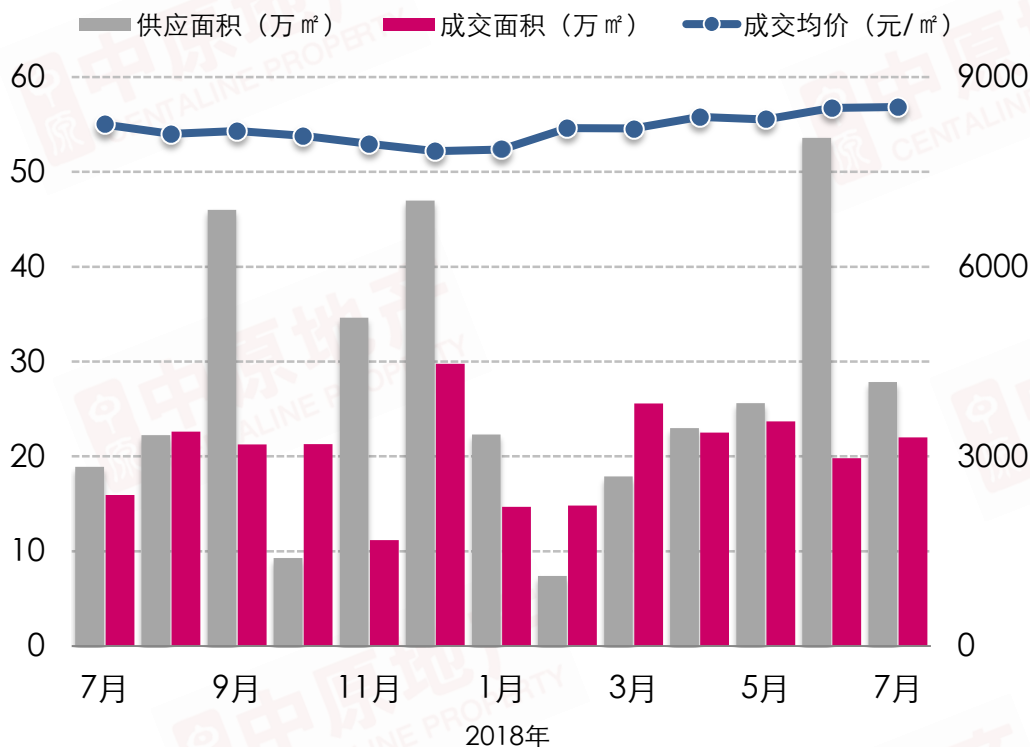
顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	577	62731	14041
2	伦教	伦教碧桂园	281	30961	15310
3	容桂	颐安灏景湾	236	24873	15000
4	乐从	碧桂园华润新城之光	165	21057	18439
5	龙江	碧桂园珑悦	124	12935	14395
6	容桂	佳兆业金域天下	91	10739	14822
7	伦教	保利中央公园	90	9834	17374
8	均安	峰汇豪庭	84	7545	8364
9	大良	海骏达康格斯花园	80	12820	14171
10	大良	招商公园1872	71	12125	16260
11	大良	保利碧桂园悦公馆	70	8559	17012
12	大良	龙湖春江名城	69	7517	15263
13	乐从	中海新城公馆	68	7379	16320
14	乐从	保利海德公园	66	7440	16151
15	乐从	泰禾佛山院子	66	8567	17178
16	伦教	中海万锦公馆	66	8574	17140
17	龙江	恒大龙江翡翠	65	7023	12958
18	大良	力合阳光城云谷	63	6821	16906
19	大良	华侨城天鹅湖	61	12852	16913
20	均安	金湾豪庭	60	6926	9650

三水区住宅成交情况

7月三水楼市供求两旺，成交量价平稳上升，同期相比回暖明显

2017年至今三水商品住宅供求走势



2018年7月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	27.82万㎡	↑ 47%	↓ 48%
成交面积	22.01万㎡	↑ 38%	↑ 11%
成交金额	18.76亿元	↑ 43%	↑ 11%
成交均价	8525元/㎡	↑ 3%	持平

2018年1-7月三水区商品住宅供求情况

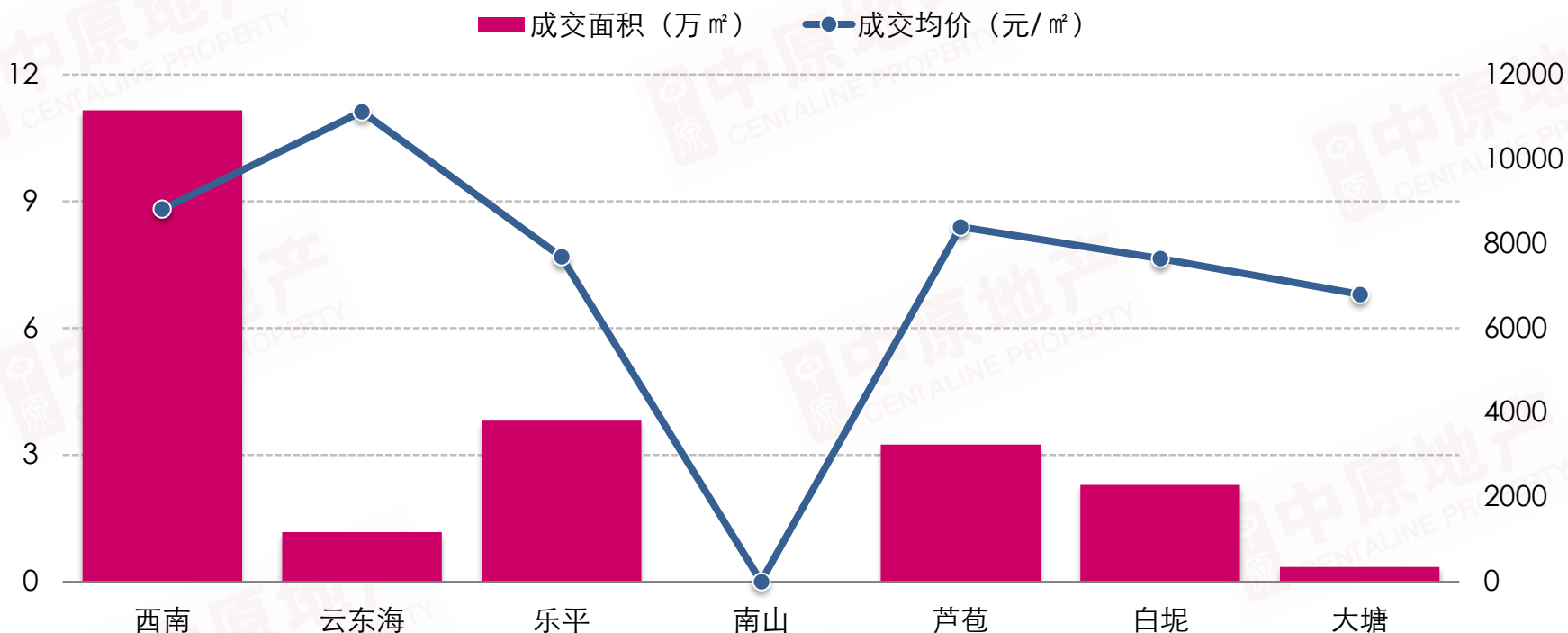
分项	指标	同比
供应面积	177.53万㎡	↑ 137%
成交面积	143.07万㎡	↑ 45%
成交金额	118.78亿元	↑ 48%
成交均价	8302元/㎡	↑ 3%

6月三水楼市新货剧增，7月新增量惯性下跌，环比下跌约5成，但仍处于月均供应量之上。楼市成交向好，成交指标数据同环比均有不同程度的上涨幅度。区域楼价近一年走势起伏度不高，在7800-8500元/㎡间徘徊，整体保持平稳上行的趋势。前7月，三水楼市供求指标数据同比均上涨，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7月三水各板块成交情况



2018年7月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量有11万 m²，位居区域榜首，其中时代南湾、雅居乐融创三江府两项目网签均达160套；乐平、芦苞两镇网签量均超3万 m²，其中乐平盛凯尚居去货迅速，网签超200套，位居榜首；云东海在售项目楼价相对较高，支撑镇街楼价达11000元/ m²；南山镇没有项目有成交。



市场研究

Market Research

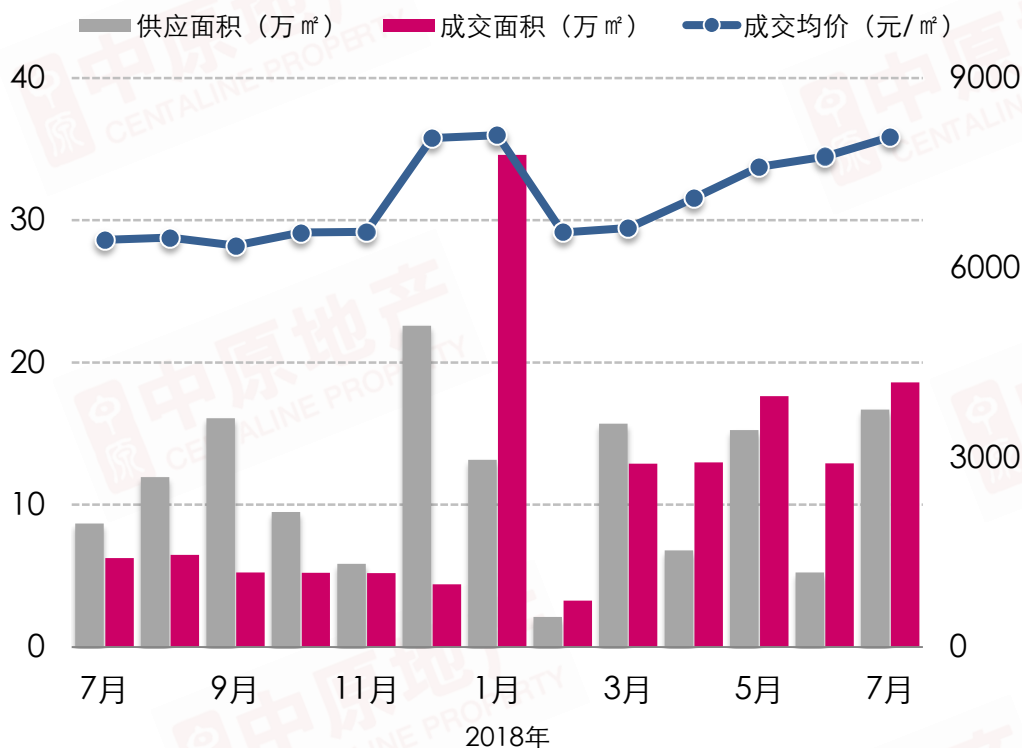
三水区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐平	盛凯尚居	202	21282	7834
2	西南	时代南湾	160	16535	9264
3	西南	雅居乐融创三江府	160	16702	8468
4	西南	三水保利中央公园	129	14235	8776
5	芦苞	恒福水岸南苑	111	10679	7356
6	西南	三水冠军城	83	8893	8427
7	西南	鸿安御花园	81	8392	8343
8	西南	旭辉江山	79	10013	9783
9	西南	观景豪园	74	8417	8250
10	西南	御江南	71	7333	8892
11	乐平	龙光玖誉府	66	6651	8039
12	白坭	中昂翠屿湖华庭	52	5206	8319
13	云东海	恒福新里程	43	4968	11606
14	白坭	恒大山水龙盘	39	4257	7498
15	西南	旭辉城	37	4534	8812
16	大塘	莱福水岸城邦	31	3149	6825
17	乐平	乐平碧桂园	28	2676	6503
18	云东海	恒大云东海	25	3392	9785
19	乐平	广乐颐景园	25	2537	7271
20	西南	汇信华府	24	2841	8365

高明区住宅成交情况

7月高明开发商积极加推，成交量明显见涨，楼价达到年内月度最高水平

2017年至今高明商品住宅供求走势



2018年7月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	16.7万㎡	↑93%	↑218%
成交面积	18.61万㎡	↑198%	↑44%
成交金额	15.01亿元	↑274%	↑50%
成交均价	8068元/㎡	↑25%	↑4%

2018年1-7月高明区商品住宅供求情况

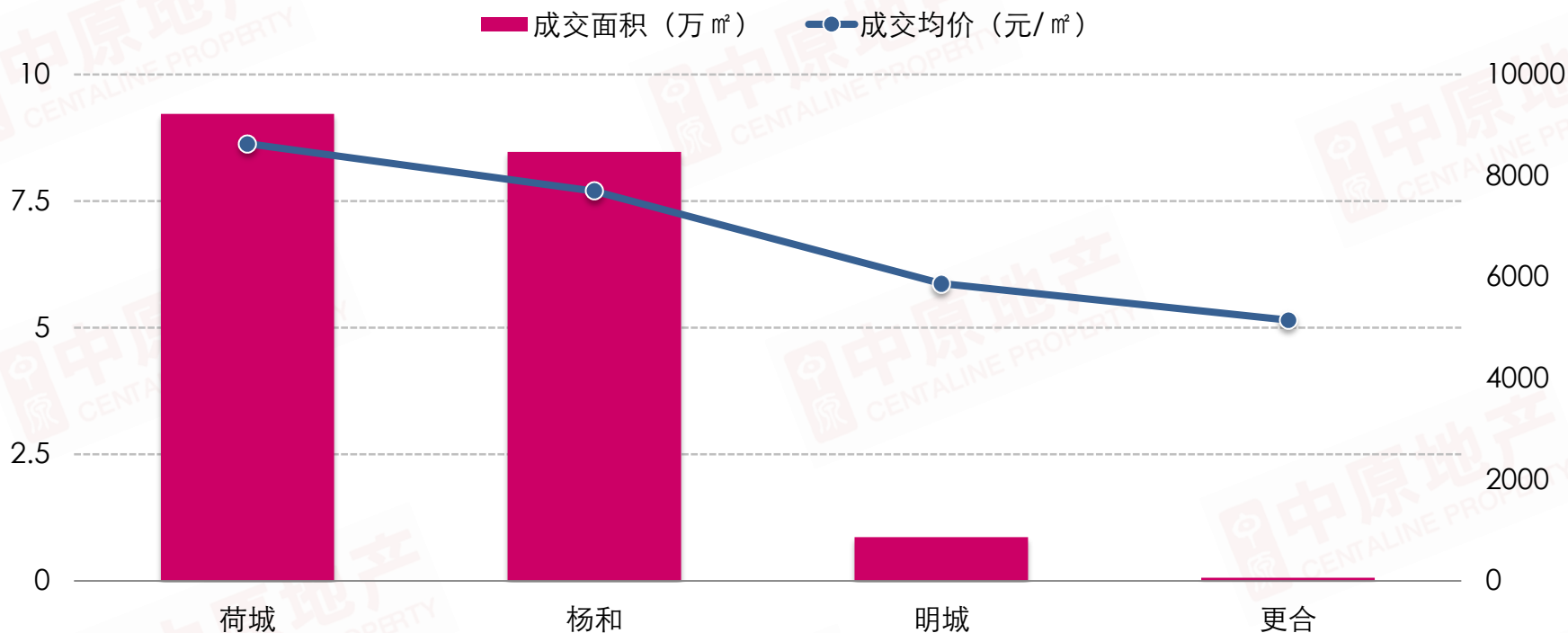
分项	指标	同比
供应面积	74.95万㎡	↑68%
成交面积	112.84万㎡	↑49%
成交金额	86.3亿元	↑67%
成交均价	7648元/㎡	↑12%

7月高明楼市集中推新，共计有9个项目推出新货，包括纯新盘龙光玖龙府、绿地·拾野川等，市面新货充盈，更多的新产品推出以刺激购房者的眼球，成功撬动楼市成交量的上升，市场供求两旺。受部分高价项目成交向好的拉升，区域楼价有结构性的上行调整。

高明区各板块成交情况

高明楼市成交集中在荷城、杨和，明城、更合两镇楼市发展缓慢

2018年7月高明各板块成交情况



2018年7月，荷城街道多个项目在售，支撑镇街楼市成交量继续位居区域首位，网签9.22万 m²，楼价也处于镇街最高水平，达8600元/ m²；杨和镇以网签量8.47万 m²紧随其后，本月成交前5位均为杨和镇项目，镇街楼市去货较好；明城、更合两镇房地产开发较缓慢，网签量均不超1万 m²，楼价仅在5100-5800元/ m²水平。



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	欧浦花城二期	175	17038	6079
2	杨和	美的鹭湖	162	21019	12660
3	杨和	金鹭湾广场	144	7418	5633
4	杨和	龙光玖龙府	144	13780	6112
5	杨和	雅居蓝湾花园	115	11903	5809
6	杨和	佛山美的城	110	12007	6484
7	荷城	勤天汇广场	80	8477	9037
8	荷城	君御海城	66	7653	11153
9	明城	明汇苑	57	6096	5157
10	荷城	富星半岛	53	5891	5576
11	荷城	誉基誉憬湾	49	5175	6240
12	荷城	美的明湖花园	49	7193	12869
13	荷城	江滨香格里拉花园	41	5521	8511
14	荷城	东湖洲花园	33	3329	10590
15	荷城	荷城碧桂园	33	7523	6478
16	明城	恒大山湖郡	16	2447	7672
17	荷城	金骏广场	9	1015	5752
18	杨和	喜溢明苑	8	749	5627
19	更合	合富花园	6	509	5583
20	荷城	美的西海岸花园	3	345	6413

04

PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
禅城	花曼丽舍	7月21日	推洋房	加推3、8座82-133㎡洋房
	绿地未来城	7月21日	推洋房	推3座95-115㎡毛坯三房，吹风价约10000元/㎡
顺德	美的壹号公馆	7月7日	开放板房	开放116-141㎡三四房，均价待定
	碧桂园美的水木清华	7月7日	开销售中心及示范区	90-116㎡带装修三至四房，2梯6户，具体开盘时间和价格待定
	保利海德公园	7月7日	加推商铺	27-199㎡临街商铺
	雅居乐万象郡	7月14日	推洋房	推8栋95-111㎡带装修三四房，吹风价16800元/㎡
	佳兆业金域天下	7月14日 7月15日	推洋房	加推12座103-131㎡三四房，吹风价11000元/㎡
	招商曦岸	7月21日	推洋房	推16座82-112㎡，吹风价20000-23000元/㎡
	保利海德公园	7月21日	推洋房	推10栋98、128、143㎡带装修三四房，约19000-20000元/㎡
	碧桂园美的水木清华	7月28日	推洋房	推售3座90-116㎡带装修洋房，吹风价14000-15000元/㎡
	时代星英御岛	7月28日	推洋房	推售110-145㎡带装修三至五房，吹风价约23000元/㎡
	美的壹号公馆	7月28日	开板房	开放样板房，推售5座110-145㎡带装修三房，2梯4户，吹风价22000元/㎡
	中海雍景熙岸	7月29日	推洋房	推售115-142㎡，楼高15层，带装修发售，售价待定
	碧桂园凤凰湾	7月29日	推洋房	推【翰华苑】12座92-128㎡，2梯6户
	高明	高明碧桂园峰会	7月8日	推大户型
保利玥府		7月14日	开销售中心	开放销售中心暨保利军工展同步启幕，项目首推1、6、7、12、13栋住宅，涵盖105、120、125、135㎡三四房
中梁首府		7月14日	品牌发布会	产品涵盖90-140㎡带精装三四房，总货量782套，约12栋，预计7月中下旬开放销售中心，10月开盘，价格待定
佛山美的城		7月20日	推洋房	推5座101-136㎡三四房，售价待定
美的明湖		7月28日	开板房	开放样板房，准备推5、6座105-132㎡带装修三四房，楼高22层，2梯4户，价格待定

重点项目营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
南海	龙光玖龙湖	7月7日	开营销中心	93-125㎡三四房洋房
	中海万锦世家	7月7日	加推洋房	101-141㎡三四房洋房
	海逸桃花源记	7月13日	推洋房	加推23栋103-141㎡毛坯三四房，吹风价11500元/㎡
	保利紫山国际	7月14日	开新板房	开放【紫泉会馆】样板房，将推出91-128㎡三四房，吹风价为21000元/㎡
	碧桂园金沙国际广场	7月14日	开销售中心	主推50-60㎡公寓、36-352㎡写字楼
	嘉裕华府	7月15日	开销售中心	88-103㎡三四房
	时代家	7月21日	推公寓	推60-72㎡带装修复式公寓，双钥匙设计，吹风价13000元/㎡
	龙光玖龙湖	7月21日	开板房	项目首推90-125㎡三四房，售价待定，现已开启认筹，最快将于8月初开卖
	保利茉莉公馆	7月21日	开销售中心	开放销售中心，推出95-140㎡三四房，吹风价为15000元/㎡
	华朝华府	7月28日	开营销中心及样板房	首售89-122㎡带装修三四房，两梯三户，吹风价11300元/㎡
	新城璟城	7月28日	开板房	开放5栋复式样板房，在售95-150㎡带装修三至四房，约15000-19000元/㎡
龙光玖龙湖	7月29日	推洋房	推17、18座93-125㎡带装修三四房	



重点项目营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
三水	恒大珺庭	7月1日	开城市展厅	开放城市展厅，项目目前在施工阶段，首推70-140㎡带装修洋房
	金地艺境天成	7月7日	开别墅样板房	143-200㎡双拼别墅
	美的峯境	7月7日	开示范区	95-128㎡带装修三四房
	龙光碧桂园悦府	7月14日	开销售中心	将推89-113㎡带装修三四房
	保利雲上	7月14日	开新板房	开放【蝶院】样板房，涵盖130-185㎡，带装修，吹风18000元/㎡
	观景豪园	7月20日	推洋房	推5座97-125㎡洋房，吹风价为12800元/㎡
	碧桂园翡翠山	7月21日	开板房	主打93-140㎡四房，吹风价11000-12500元/㎡。此外，项目推售210-260㎡别墅。
	时代南湾	7月21日	推洋房	推3座95-139㎡洋房
	三水万达广场	7月21日	新品认筹	启动洋房新品登记，准备推最后一栋86-134㎡带装修洋房
	博雅滨江	7月21日	开板房	开放128㎡展示空间，准备推售9座【颐和博雅】110-128㎡四房
	碧桂园奥斯汀	7月28日	推洋房	现已开放35-44㎡带装修板房，楼高约4.5米，吹风价8500元/㎡
	天聚广场	7月28日	开销售中心	项目首推1、9座85-127㎡带装修两三房，售价待定
保利中央公园	7月28日	推洋房	推五座140-167㎡，楼高32层，2梯3户，价格待定	





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

