

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山住宅市场月报 (2018.8.1-2018.8.31)

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

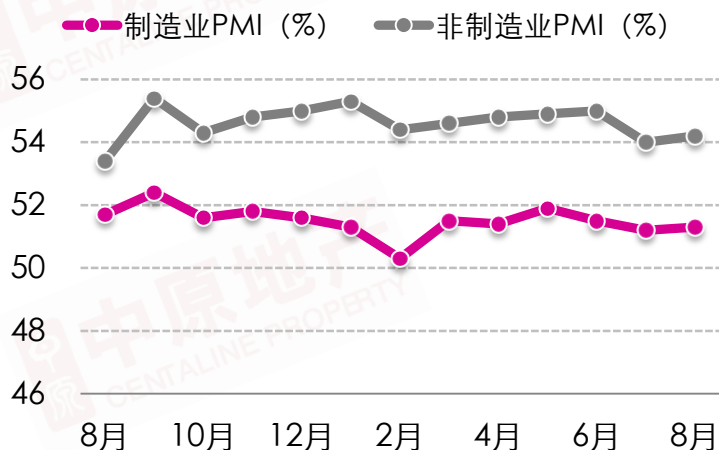


# 宏观资讯

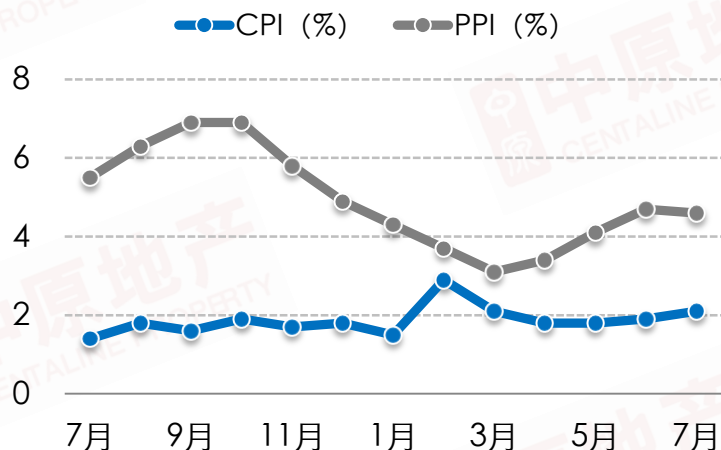
Macro information

## 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

### 近一年全国PMI走势



### 近一年全国CPI、PPI同比走势



2018年8月全国制造业PMI为51.3%

2018年7月全国CPI同比↑2.1%

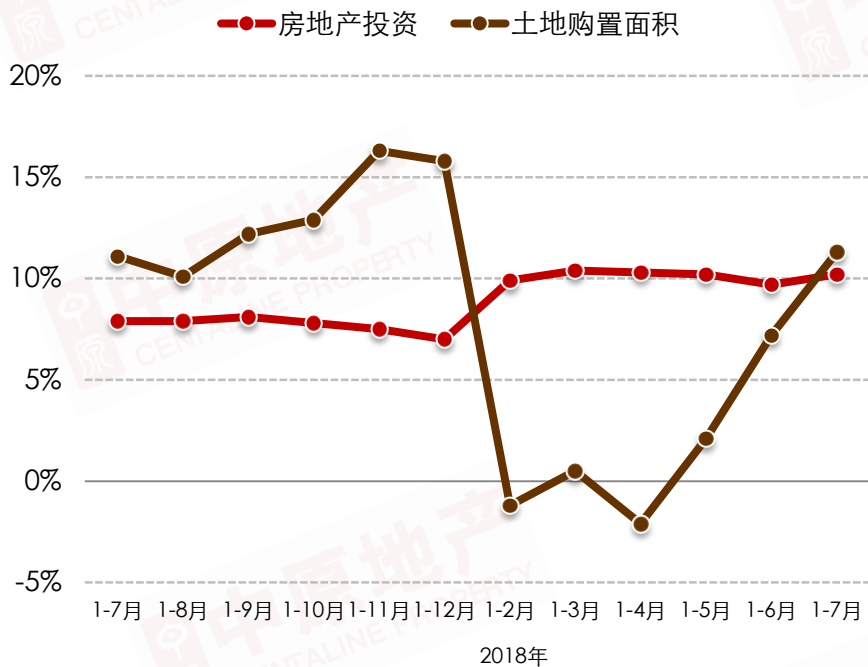
**PMI:** 2018年8月，我国综合PMI结束了前期连续下行的趋势，制造业继续保持稳步扩张态势。

**CPI:** 2018年7月，CPI重回2时代，PPI下半年承受下行压力。预测下半年通胀压力不大，我国物价水平总体保持平稳，仍将在温和区间运行。

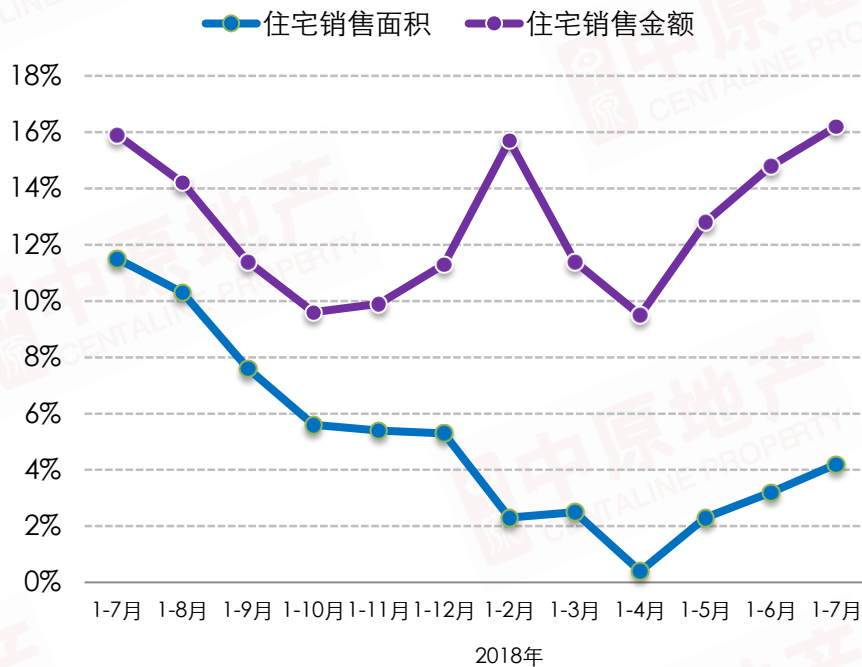
## 全国楼市背景

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

近一年全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势



近一年全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势

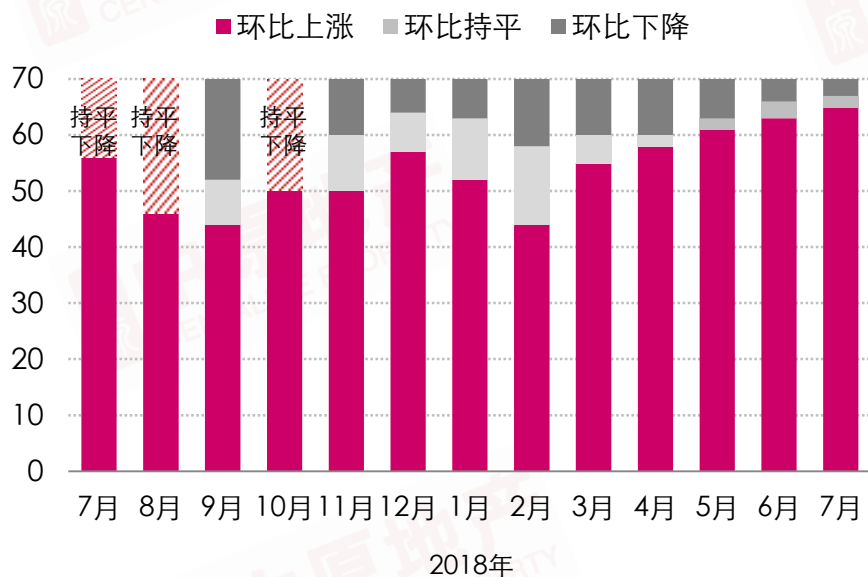


2018年1-7月，全国房地产投资同比↑10.2%，土地购置面积同比↑11.3%。

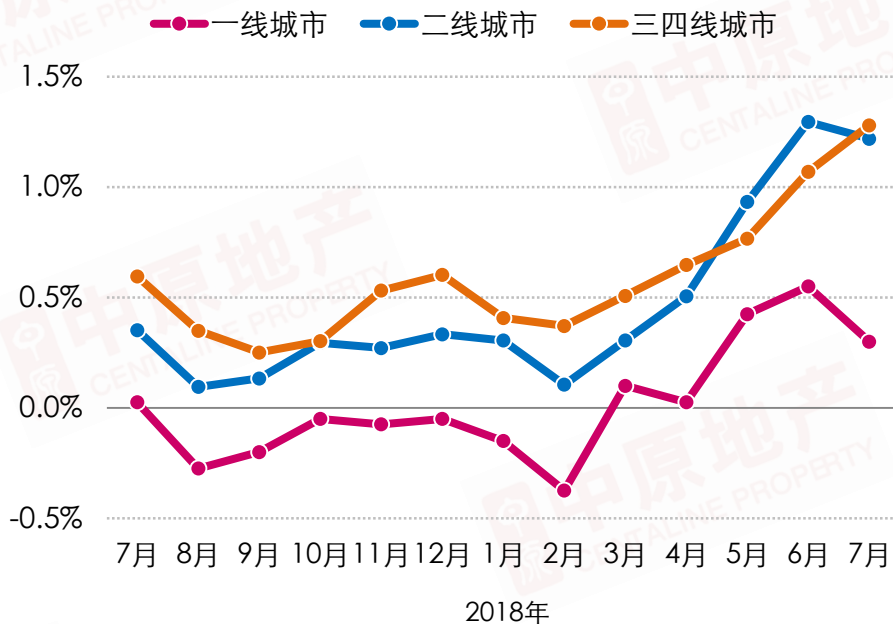
2018年1-7月，全国商品住宅销售面积同比↑4.2%，住宅销售金额同比↑16.2%。

65城房价环比上涨，全国范围内房价上涨压力依然较大；  
一二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅回落，三线城市略有扩大

近一年全国70个大中城市房价  
环比变动月度走势



近一年全国各等级城市房价变动走势



2018年7月，全国70个大中城市房价环比上涨65个，比上月增加2个，持平的城市有2个，下降的城市有3个。

其中，一线城市环比↑0.300%，二线城市环比↑1.219%，三线城市环比↑1.280%。

## 品牌房企业绩情况

2018年前7月，大部分品牌房企销售业绩飘红，除金地销售金额同比下行

发展商	2018年7月		2018年1-7月		1-7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	306.8	456.4	2342.3	3498	▲11%	▲12%
保利	167.88	238.88	1621.8	2391.99	▲37%	▲47%
招商蛇口	59.8	150.01	418.16	900.97	▲31%	▲47%
金地	58.3	137.5	433.8	768.2	▲4%	▼2%
中海	119.32	230.48	966.14	1738.99	▲9%	▲21%
碧桂园	—	—	3673	3475.1	▲33%	▲45%
雅居乐	66.1	76.2	421.2	541.7	▲15%	▲20%
恒大	376	406.6	3281.9	3448.3	▲13%	▲20%
融创	245	361.5	1441.5	2276.8	▲104%	▲74%

备注：中海销售金额单位为港币；碧桂园前7月销售业绩为归属本公司股东权益的销售面积和销售金额。



# 土地市场

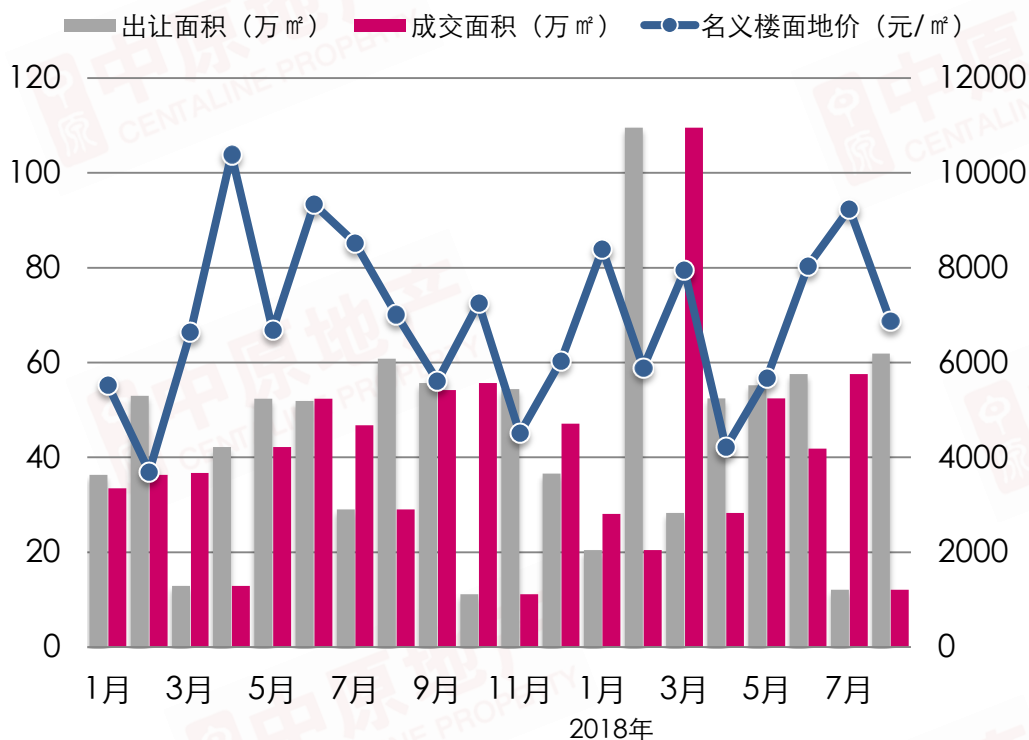
Land market



# 全市商住用地供求情况

## 8月佛山土地成交规模跌至年内新低，楼面地价环比下滑超2成

2017年至今佛山商住用地出让与成交走势



2018年8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	61.9万㎡	↑ 2%	↑ 413%
成交面积	12.07万㎡	↓ 58%	↓ 79%
成交金额	26.1亿元	↓ 53%	↓ 82%
成交楼面价	6871元/㎡	↓ 2%	↓ 26%

2018年1-8月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	397.4万㎡	↑ 17%
成交面积	350.22万㎡	↑ 21%
成交金额	740.45亿元	↑ 27%
成交楼面价	7500元/㎡	↑ 3%

8月佛山土地供应量环比增加超4倍，增量明显，主要是禅城和顺德区分别有巨无霸地块推出。但地市成交指标数据同环比均有不同程度的减幅，为今年以来成交最为惨淡的月份。这与政府供应步伐、地块属性、部分地块停拍等有关。上月受部分优质地块成交的支撑，佛山土地楼面地价达到年内最高值，本月惯性下跌。

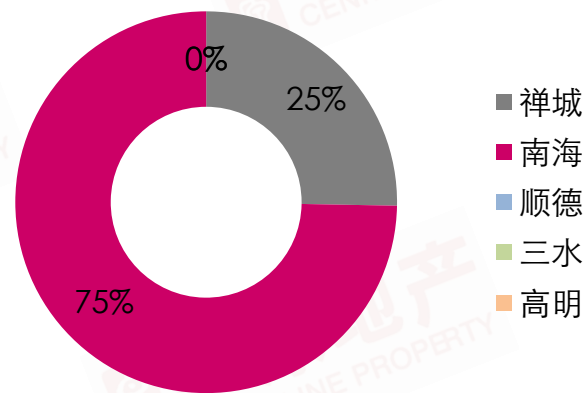
## 各区商住用地月度供求情况

全市仅禅城、南海区有商住地成交，禅城、顺德均推出巨无霸地块

2018年8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	17.29	5.62	33.74	5.26	0
	环比变化	↑ 467%	↓ 38%	—	—	—
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	3.05	9.01	0	0	0
	环比变化	↑ 39%	↓ 73%	—	—	—
楼面地价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	3917	8270	0	0	0
	环比变化	↑ 11%	↓ 36%	—	—	—

2018年8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8月佛山五区商住用地的供求情况来看，顺德、禅城两区土地供应量较大，禅城区为绿岛湖片区TOD地块，占地广、体量大，顺德区推出4宗地块，其中北滘碧江片区科研商住地占地超23万 m<sup>2</sup>；禅城、南海两区有商住地成交，南海区成交占比超7成；本月各区成交楼面地价均不高，这与各地块性质、配建要求、起拍价及溢价率均不高等有关系。

## 全市商住用地成交明细

复星底价拿下石湾地块，将打造“蜂巢城市”项目；美的地产月入两地，成功夺下三度出让的大沥江夏立交地块；弘阳地产首进佛山，进驻西樵听音湖片区。

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								
2018-8-7	绿景路北侧、三友南路南侧	医疗混合商住	30516.62	4.0	47814	47814	3917	复星集团
南海区								
2018-8-2	西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧	商住	63131.8	2.5	86700	112800	7147	弘阳
2018-8-3	大沥镇盐步横江村富华北路4号	商业	3771.1	5.5	5512.64	5562.6392	2682	美的
2018-8-24	大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	23242.6	A区5.0 B区3.0	94826	94826	11970	美的

备注：楼面地价为名义楼面地价

## 全市商住用地出让明细

禅城绿岛湖推出TOD地块，北滘碧江片区推出科研+商住巨无霸地块。

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>禅城区</b>						
2018-9-29	禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	交通站场 混合居住	172908.86	—	209220	3466
<b>南海区</b>						
2018-9-5	大沥镇黄岐黄海路西侧	住宅	3492	1.8	7542.72	12000
2018-9-10	桂城南港路北侧C22街区	商住	52659.3	3.0	200379	12684
<b>顺德区</b>						
2018-9-25	北滘镇新城05-C-08地块	商服	32966.21	4.0	21287	1614
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	1530
2018-9-29	龙江中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	商住	38891.51	3.0	66824	6019
2018-9-29	大良街道五沙工业园中-11-2地块	商住	32350.79	2.5	32383	4004
<b>三水区</b>						
2018-9-12	南山镇知青路 (地块二)	商住	29970.06	1.8	6750	1251
2018-9-14	乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	商服	9094.9	3.0	2160	792
2018-9-15	西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	7518.28	0.8	4000	6650
2018-9-15	中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	5971.34	0.8	3150	6594



# 住宅市场

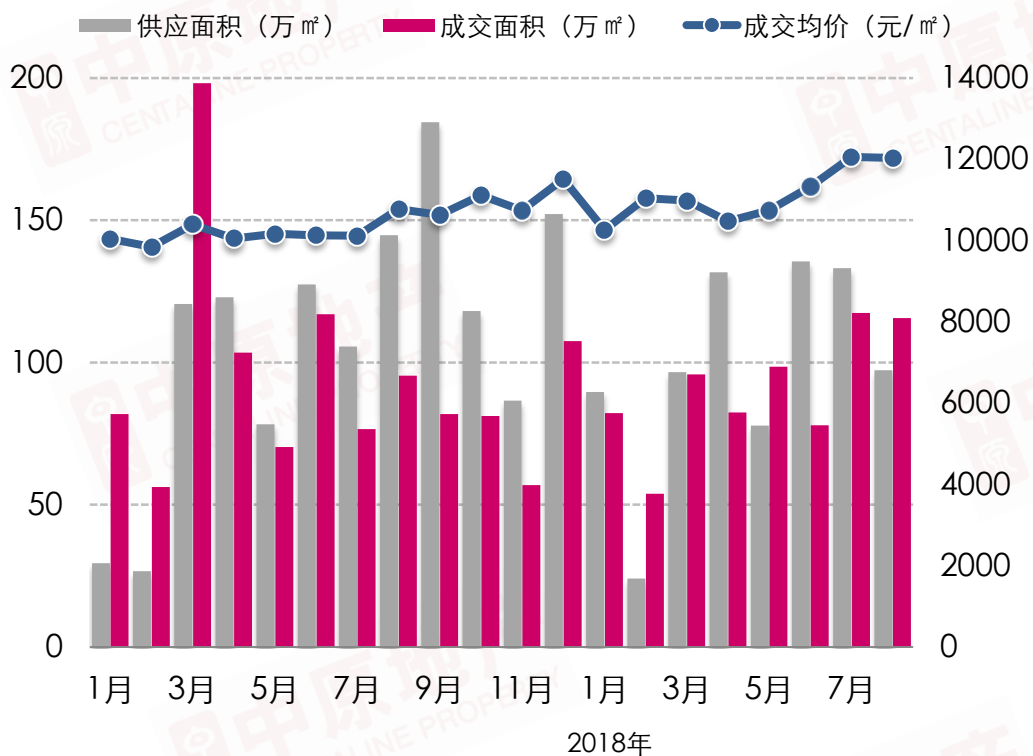
Housing market

# 佛山全市部分

# 全市住宅供求情况

## 7-8月佛山楼市淡季不淡，月度成交量价约达年内最高值

2017年至今佛山商品住宅供求走势



2018年8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	97.24万㎡	↓ 33%	↓ 27%
成交面积	115.68万㎡	↑ 21%	↓ 2%
成交金额	139.22亿元	↑ 36%	↓ 2%
成交均价	12035元/㎡	↑ 12%	持平

2018年1-8月佛山全市商品住宅供求情况

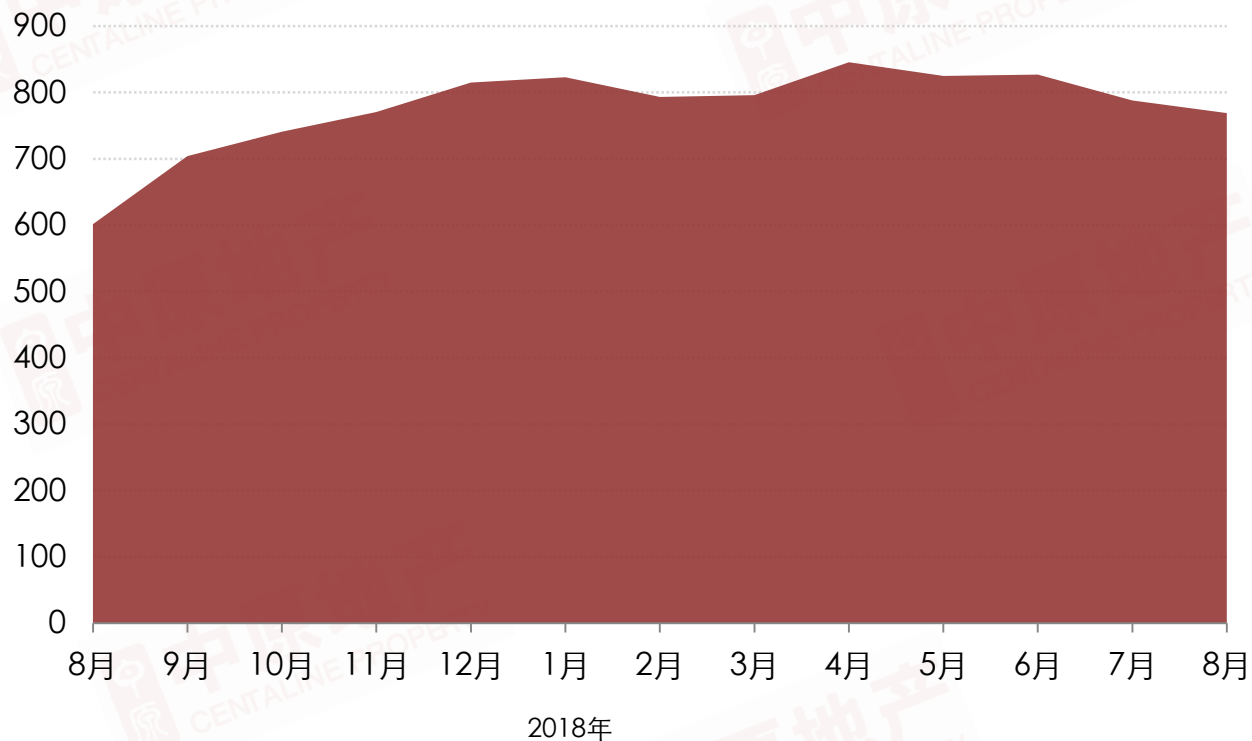
分项	指标	同比
供应面积	785.9万㎡	↑ 4%
成交面积	723.9万㎡	↓ 9%
成交金额	810.4亿元	↓ 1%
成交均价	11196元/㎡	↑ 9%

6-7月佛山楼市推货节奏加快，市面新货充沛，8月新增量惯性下跌，但仍有97万㎡的新增预售量。纯新项目入市受关注、部分项目集中网签，支撑月度网签量在115万㎡，比7月年内最高网签量仅少2万㎡，仍以非限购镇街项目成交为主。纵观佛山整年楼价走势，起伏波动不大，但步入下半年，随着纯新品牌项目的入市，楼价有明显的上涨趋势。

## 全市住宅库存情况

2018年8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 $m^2$ ）



截止2018年8月末  
佛山全市商品住宅  
库存769万 $m^2$   
接近1年的销售速度  
需要消化约8.7个月



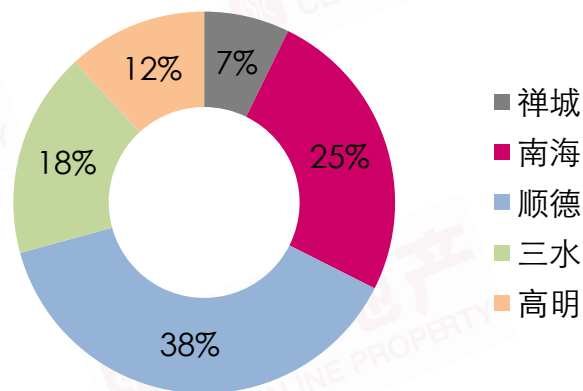
## 各区住宅月度供求情况

南海、顺德区为楼市主要供求区域，顺德区月度楼价最高

2018年8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	6.56	28.34	29.32	19.48	13.53
	环比变化	↓15%	↓16%	↓38%	↓30%	↓19%
成交面积 (万㎡)	指标	8.39	29.13	44.31	20.18	13.67
	环比变化	↓18%	↑13%	↑9%	↓8%	↓27%
成交均价 (元/㎡)	指标	13365	12958	13787	9002	8054
	环比变化	↓3%	↑3%	↓8%	↑6%	持平

2018年8月佛山各区商品住宅成交面积占比



五区新增供应量均有减量，其中顺德、南海两区新货供应量位居首两位，分别约有28万㎡左右，新货产品以三四房洋房为主，部分纯新项目陆续入市；顺德、南海两区销售回暖，两区网签量占全市的63%，其余三区均有不同程度的销售下行；五区楼市均价整体保持平稳，涨跌幅度均不超10%，其中顺德楼价最高，有1.37万元/㎡水平，高明楼价最低。

# 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	世茂望樾	2018-8-24	五座	洋房	125	12524.14	3-4房: 94-148
	融创滨江首府	2018-8-23	12座	洋房	120	11422.73	3-4房: 94-126
南海	保利茉莉公馆	2018-8-3	1-3座、14-15座	洋房	568	67394.4	3-4房: 98-144
	龙光玖龙湖	2018-8-13	14-15号楼	洋房	184	19432.93	3-4房: 93-125
	广佛新世界	2018-8-20	3、4栋、40-43栋	洋房	212	17452.99	2-3房: 71-90
	时代领峰	2018-8-30	5栋1座、12栋	洋房	304	34156.67	2-4房: 83-141
顺德	万科金域学府	2018-8-14	3、4、8栋	洋房	389	31835.32	3房: 80-82
	美的中交翰诚	2018-8-17	1、6座	洋房	212	22451.96	3-4房: 94-125
	美的西江御府	2018-8-23	16、17座	洋房	275	26635.3	3-4房: 91-126
	美的绿城凤起兰庭	2018-8-21	13座1、2单元 14、17、18座	洋房	1242	142289.2	3-4房: 109-142
三水	美的峯境	2018-8-7	2-3座	洋房	196	21330.96	3-4房: 96-129
	时代南湾花园	2018-8-6/17	11、13、14座	洋房	496	60188.98	3-4房: 107-138
	保利中央公园	2018-8-14	5、27、28座	洋房	349	41762.45	3-4房: 89-168
	北大资源颐和博雅	2018-8-23	23、24座	洋房	263	31819.5	3-4房: 113-129
	旭辉城	2018-8-27	27、29座	洋房	244	24676.71	3-4房: 89-113
高明	美的明湖北湾花园	2018-7-27	二期4-7座	洋房	500	58378.66	3-4房: 105-131
	美的鹭湖	2018-8-8	湖山原筑5、8座	洋房	304	29036.63	2-4房: 77-117
	花好月园	2018-8-10	2座	洋房	252	21941.82	2-3房: 50-99

详细供应明细  
可打开excel表



佛山五区月度供应  
明细



市场研究

Market Research

## 全市住宅月度成交TOP20项目

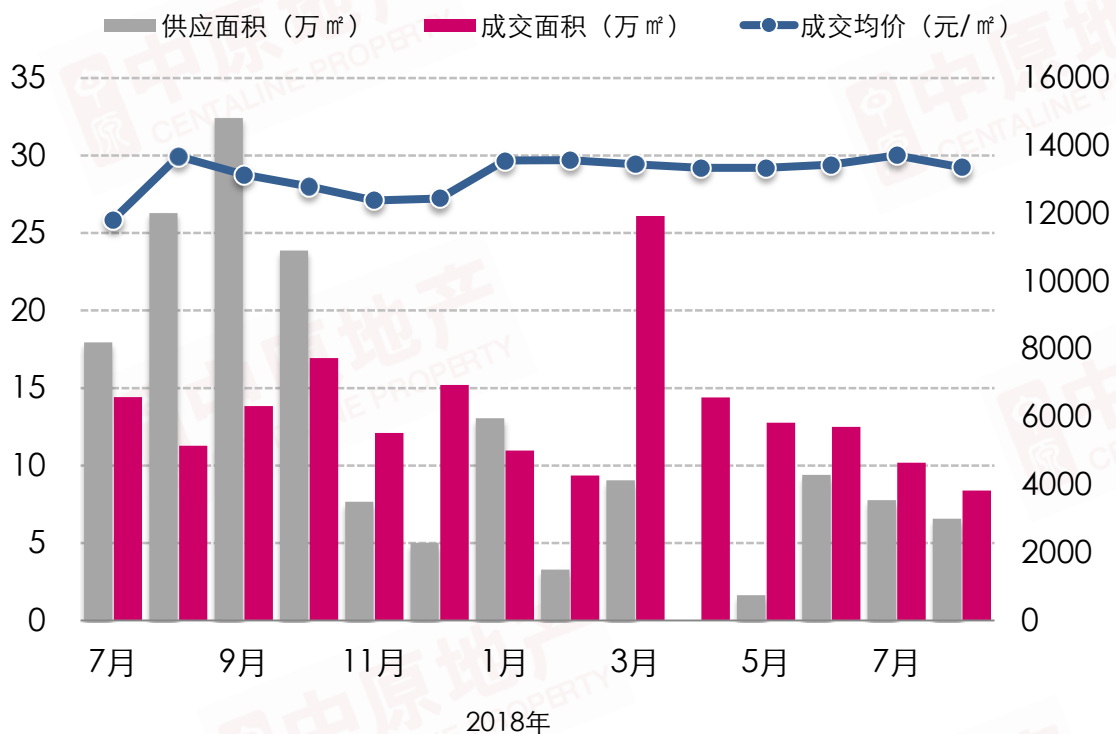
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	1149	123735	11221
2	顺德	美的领贤公馆	521	45802	9975
3	南海	保利茉莉公馆	299	37234	11473
4	南海	龙光玖龙湖	272	27423	10413
5	三水	时代南湾	249	27477	9170
6	顺德	伦教碧桂园	189	23210	17439
7	高明	美的明湖	142	16905	8755
8	高明	美的鹭湖森林度假区	139	18436	13730
9	三水	恒福水岸南苑	136	13015	7369
10	高明	美的城	135	16036	6234
11	顺德	保利海德公园	134	15265	18763
12	高明	雅居蓝湾	133	13261	5841
13	三水	汇信华府	130	12255	8532
14	三水	博雅滨江	126	15894	9197
15	南海	新城璟城	125	13384	14619
16	高明	欧浦花城	119	11852	6179
17	三水	三水保利中央公园	112	13020	9091
18	南海	时代领峰	109	11042	14850
19	禅城	保利碧桂园天汇	108	12063	12859
20	南海	宏宇天御江畔	102	10354	14899

# 佛山五区部分

## 禅城区住宅成交情况

### 禅城楼市成交量逐步放缓，楼价相对平稳

2017年至今禅城商品住宅供求走势



2018年8月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	6.56万㎡	↓75%	↓16%
成交面积	8.39万㎡	↓26%	↓18%
成交金额	11.21亿元	↓27%	↓20%
成交均价	13365元/㎡	↓2%	↓3%

2018年1-8月禅城区商品住宅供求情况

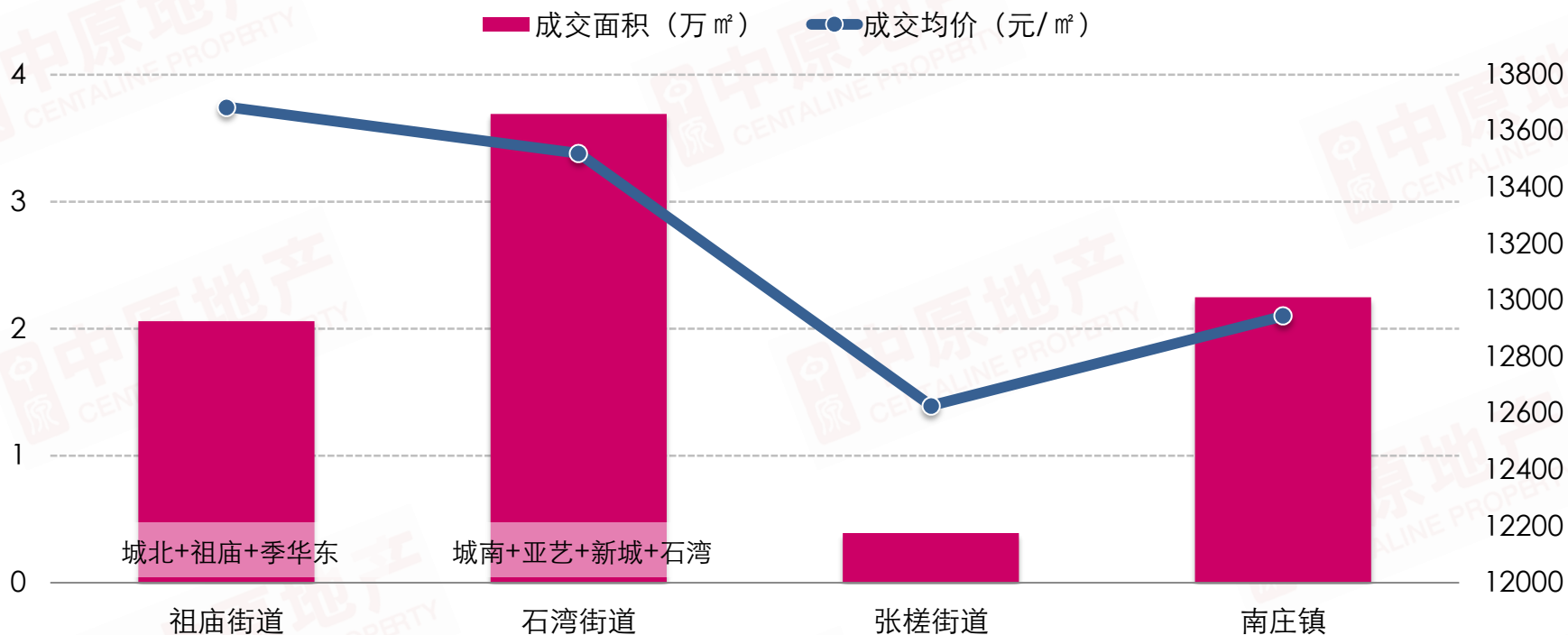
分项	指标	同比
供应面积	50.74万㎡	↓54%
成交面积	104.65万㎡	↑2%
成交金额	140.94亿元	↑13%
成交均价	13468元/㎡	↑11%

8月禅城供应量继续下滑，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1.33-1.34万元/㎡。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

### 石湾项目集中签约，片区成交量居首位，祖庙街道均价最高

2018年8月禅城各板块成交情况



2018年8月，因保利碧桂园天汇、合景新鸿基泷景等石湾街道项目批量签约，支撑石湾本月成交量居各镇街之首，成交面积为3.69万 m<sup>2</sup>；南庄镇紧随其后，张槎镇楼市网签量处于末位，仅0.39万 m<sup>2</sup>；受岭南天地等高价项目网签影响，祖庙街道楼价最高，达1.37万元/ m<sup>2</sup>水平。



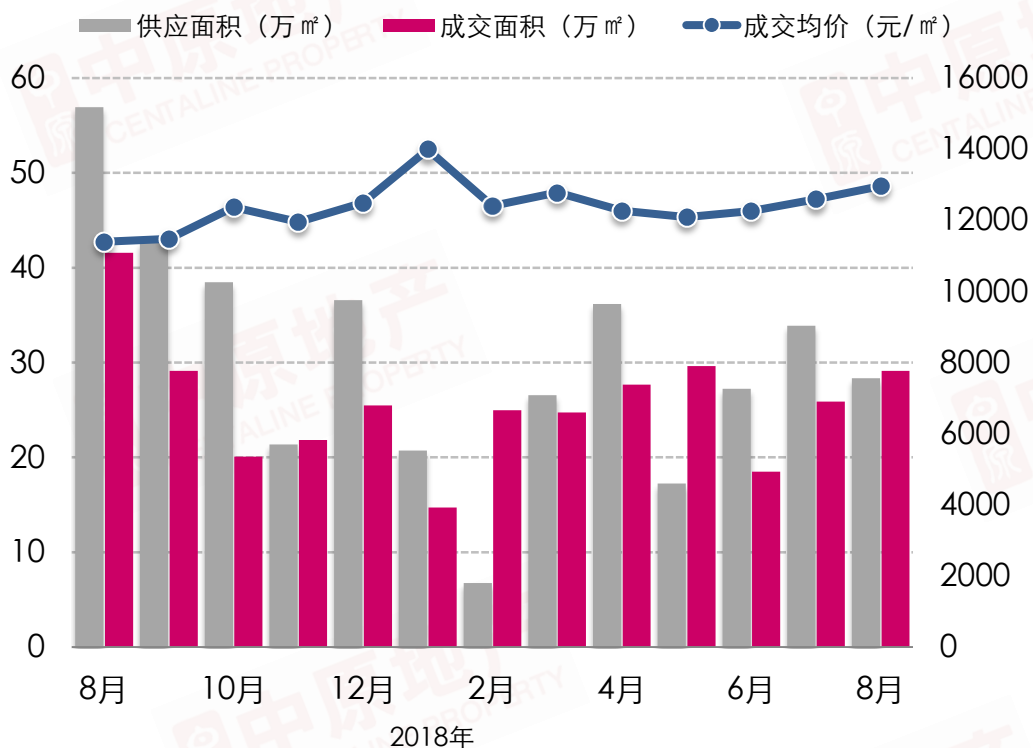
## 禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	保利碧桂园天汇	108	12063	12859
2	石湾	合景新鸿基泷景	92	10563	14106
3	祖庙	敏捷金谷	76	7194	13092
4	石湾	绿地璀璨天城	59	8640	13770
5	南庄	保利翡翠公馆	42	5058	12859
6	祖庙	旭辉公元	29	3287	13478
7	石湾	时代香海彼岸	25	2647	13542
8	南庄	绿岛湖壹号	21	4826	12964
9	南庄	金茂绿岛湖	20	3088	12737
10	祖庙	碧桂园岭南盛世	17	2107	13198
11	南庄	融创湖滨世家	15	1944	13421
12	石湾	新福港鼎峰	13	1257	13148
13	张槎	花曼丽舍	9	996	13000
14	张槎	中海凤凰熙岸	9	1102	14084
15	石湾	绿城桂语兰庭	8	1089	14703
16	祖庙	岭南隽庭	7	1149	13308
17	祖庙	岭南天地	6	1088	23367
18	张槎	融创望江府	4	394	12797
19	南庄	招商雍景湾	4	2478	13235
20	张槎	龙光玖龙湾	3	468	13081

## 南海区住宅成交情况

### 纯新品牌项目的入市，拉升南海区域楼市成交量价

2017年至今南海商品住宅供求走势



2018年8月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	28.34万㎡	↓ 50%	↓ 16%
成交面积	29.13万㎡	↓ 30%	↑ 13%
成交金额	37.75亿元	↓ 20%	↑ 16%
成交均价	12958元/㎡	↑ 14%	↑ 3%

2018年1-8月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	196.89万㎡	↓ 32%
成交面积	195.2万㎡	↓ 33%
成交金额	245.9亿元	↓ 26%
成交均价	12597元/㎡	↑ 11%

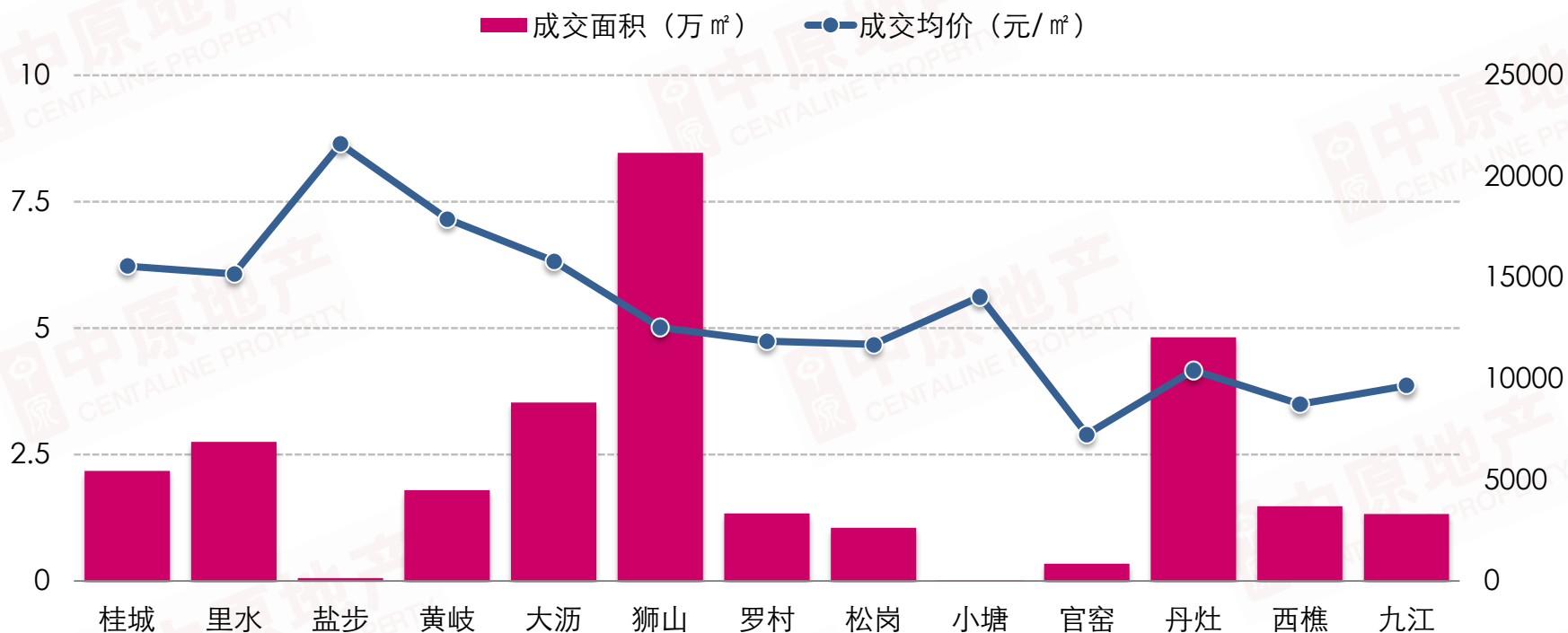
8月南海楼市推新步伐略有减速，但新货量有28万㎡，仍处于月均新增量的水平线上（24万㎡）。不限购的中西部纯新品牌项目一入市即受到购房者的青睐，如保利茉莉公馆、龙光玖龙湖，拉升区域楼市成交量价。南海区域前八月的楼市供求指标数据均不及同期，下跌幅度在26%-33%之间，但楼价依然在上行通道，但涨幅稳定。



## 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8月南海各板块成交情况



2018年8月，南海区以非限购镇街项目成交为主，中部狮山镇网签8.46万㎡，位居区域首位，其中纯新盘保利茉莉公馆受购房者青睐，入市即去货299套，位居区域首位；西部丹灶镇网签4.82万㎡，紧随其后，纯新盘龙光玖龙湖网签272套；盐步楼价超2.1万元/㎡，广佛交界桂城、里水、大沥镇街楼价为1.5万元/㎡左



市场研究

Market Research

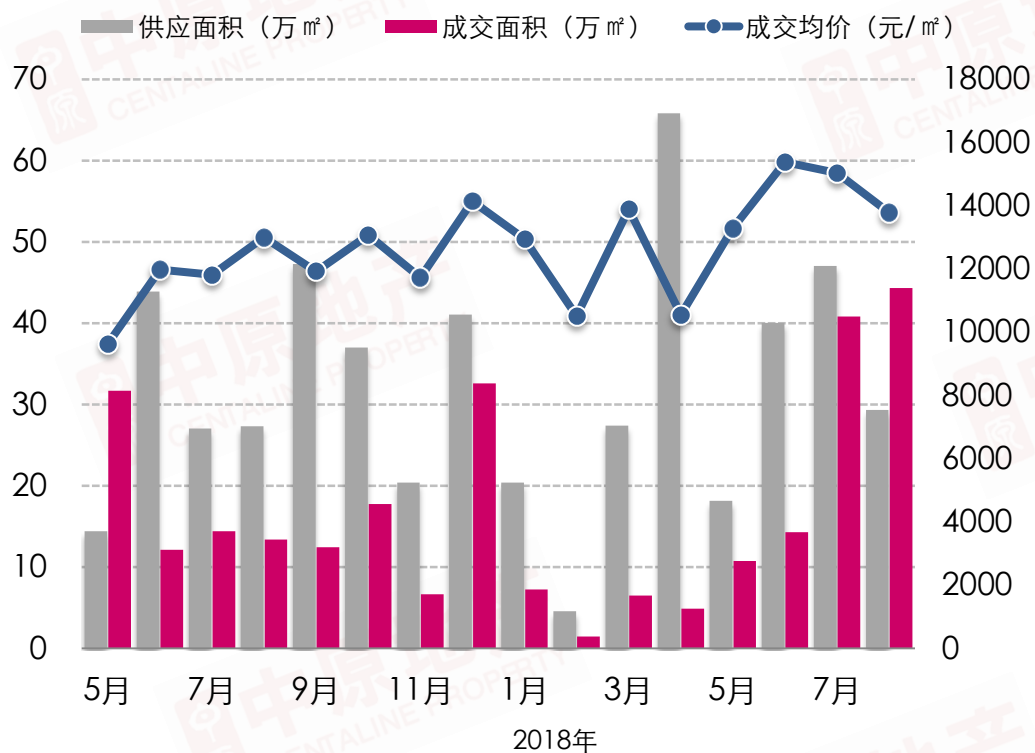
## 南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	狮山	保利茉莉公馆	299	37234	11473
2	丹灶	龙光玖龙湖	272	27423	10413
3	狮山	新城璟城	125	13384	14619
4	狮山	时代领峰	109	11042	14850
5	大沥	恒大悦府	102	11219	14974
6	里水	宏宇天御江畔	102	10354	14899
7	狮山	广佛新世界	96	9527	17007
8	大沥	国华新都	90	10081	15415
9	黄岐	时代水岸二期	80	8487	19129
10	黄岐	时代水岸	78	7407	17921
11	狮山	禾粤尚德居	76	6466	4882
12	松岗	海逸桃花源记	73	8873	10675
13	罗村	光明花半里	72	7194	12839
14	丹灶	美的翰湖苑	69	7894	9265
15	大沥	融创御府	62	6985	15272
16	西樵	恒大御湖湾	54	6832	8591
17	西樵	东建锦绣龙湾	53	6336	8874
18	丹灶	华朝华府	45	4444	9484
19	桂城	时代名著	37	4305	17389
20	九江	招商悦府	30	2960	13613

## 顺德区住宅成交情况

### 顺德成交量升价跌，供应量跌幅明显

2017年至今顺德商品住宅供求走势



2018年8月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	29.32万㎡	↑7%	↓38%
成交面积	44.31万㎡	↑231%	↑9%
成交金额	61.09亿元	↑251%	—
成交均价	13787元/㎡	↑6%	↓8%

2018年1-8月顺德区商品住宅供求情况

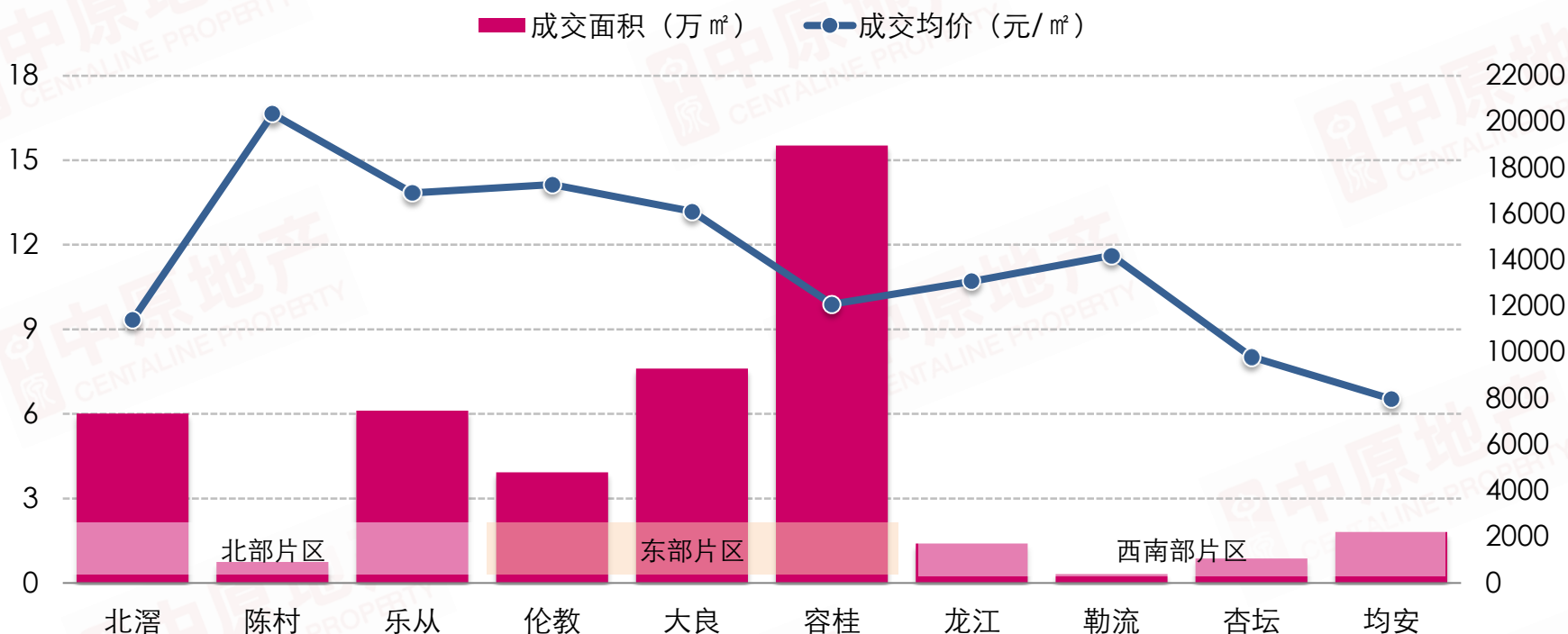
分项	指标	同比
供应面积	252.74万㎡	↑25%
成交面积	130.21万㎡	↓26%
成交金额	183.77亿元	↓2%
成交均价	14114元/㎡	↑32%

8月，顺德网签成交量稳步上涨；8月开发商推货节奏放缓，供应量跌幅明显，成交量升价微跌。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

非限购镇街容桂网签量居全区之首，陈村网签均价最高

2018年8月顺德各板块成交情况



2018年8月，顺德非限购镇街容桂楼市成交相对活跃，其中碧桂园凤凰湾项目集中签约1149套洋房，支撑容桂成交量达15.52万 m<sup>2</sup>，占全区成交量的35%，位居顺德镇街楼市首位。陈村楼市均价为20346元/ m<sup>2</sup>，为全区最高镇街楼价，美的花湾城、广佛颐景园等主要在售项目售价均超2万元。



市场研究

Market Research

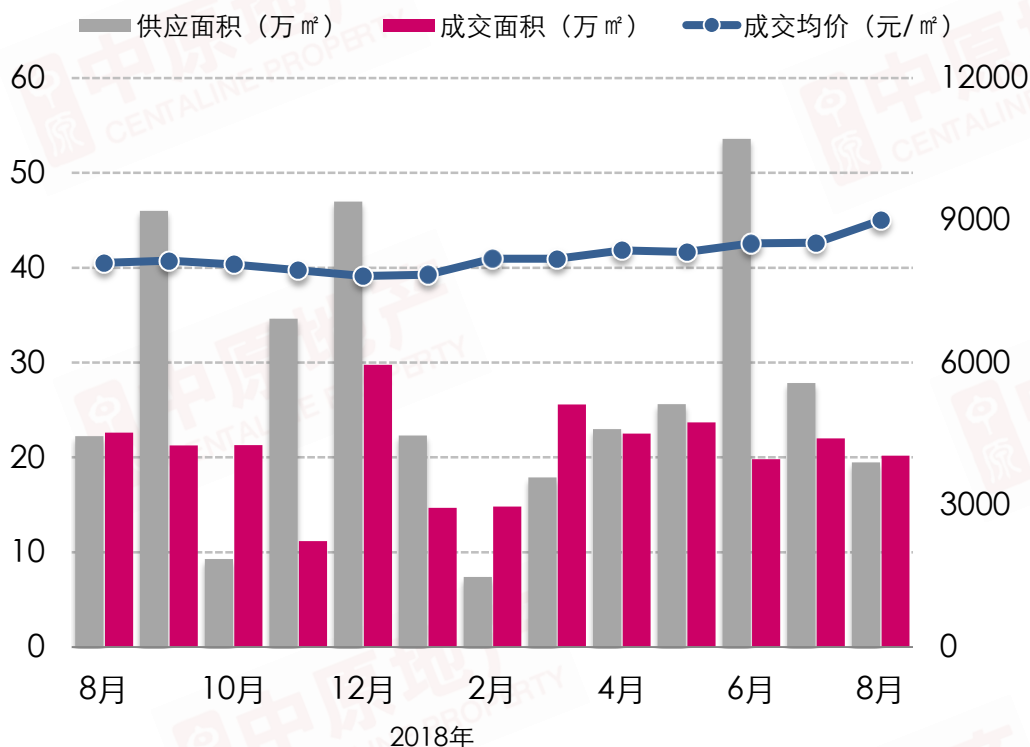
## 顺德区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	1149	123735	11221
2	北滘	美的领贤公馆	521	45802	9975
3	伦教	伦教碧桂园	189	23210	17439
4	乐从	保利海德公园	134	15265	18763
5	容桂	佳兆业金域天下	89	10493	14999
6	大良	万科金域滨江	87	9464	14820
7	乐从	碧桂园华润新城之光	76	8576	17352
8	大良	招商公园1873	74	12022	16125
9	容桂	颐安灏景湾	71	8046	15000
10	乐从	保利紫荆公馆	70	6527	15453
11	伦教	保利中央公园	69	7777	17269
12	容桂	凯蓝滨江时光	69	5871	17281
13	伦教	中海万锦公馆	68	8285	16851
14	乐从	泰禾佛山院子	67	9233	17455
15	大良	保利碧桂园悦公馆	66	7322	17516
16	大良	海骏达康格斯花园	66	7255	13904
17	大良	华侨城天鹅湖	66	10550	16901
18	乐从	中海新城公馆	65	7841	16547
19	大良	龙湖春江名城	62	7404	15001
20	龙江	恒大龙江翡翠	62	7046	13117

## 三水区住宅成交情况

### 8月三水项目平稳去货，楼市同期相比回暖明显

2017年至今三水商品住宅供求走势



2018年8月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	19.48万㎡	↓ 12%	↓ 30%
成交面积	20.18万㎡	↓ 11%	↓ 8%
成交金额	18.17亿元	↓ 1%	↓ 3%
成交均价	9002元/㎡	↑ 11%	↑ 6%

2018年1-8月三水区商品住宅供求情况

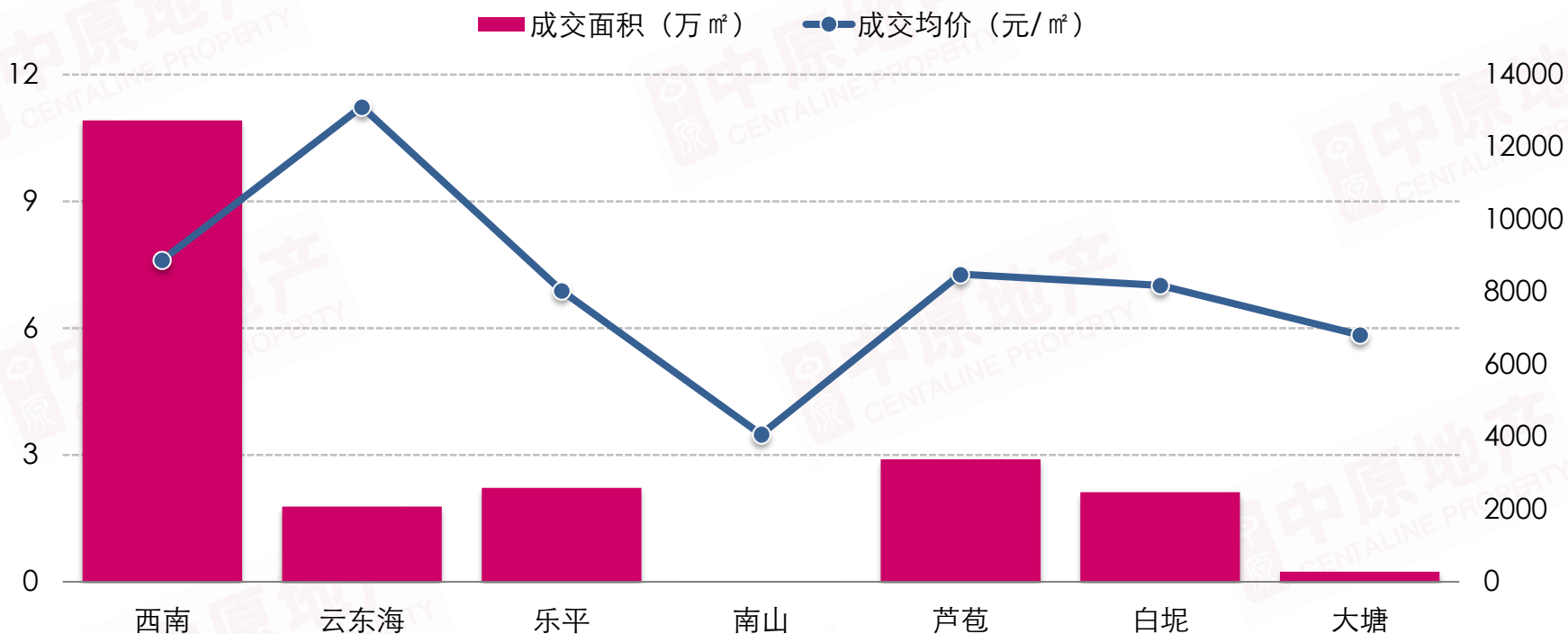
分项	指标	同比
供应面积	197.01万㎡	↑ 103%
成交面积	163.25万㎡	↑ 34%
成交金额	136.95亿元	↑ 39%
成交均价	8389元/㎡	↑ 4%

6月三水楼市新货剧增，7-8月传统淡季新增量惯性下跌，环比再度下跌约3成。楼市成交集中在有新推售的项目，其余项目平稳去货，区域楼市成交量虽同环比均下跌，但仍达月均成交水平。区域楼价近一年走势起伏度不高，整体保持平稳上行的趋势，本月楼价为近一年来首次突破“9字头”大关。前8月，三水楼市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8月三水各板块成交情况



2018年8月，三水中心城区西南街道多盘在售，成交量有10.9万 m<sup>2</sup>，位居区域榜首，其中时代南湾项目网签249套；乐平、芦苞、白坭三镇网签量均在2万 m<sup>2</sup>左右，其中芦苞镇恒福水岸南苑去货迅速，网签136套，位居区域第二位；云东海在售项目楼价相对较高，支撑镇街楼价达1.31万元/ m<sup>2</sup>；南山镇房地产市场发展缓慢。

## 三水区住宅月度成交TOP20项目

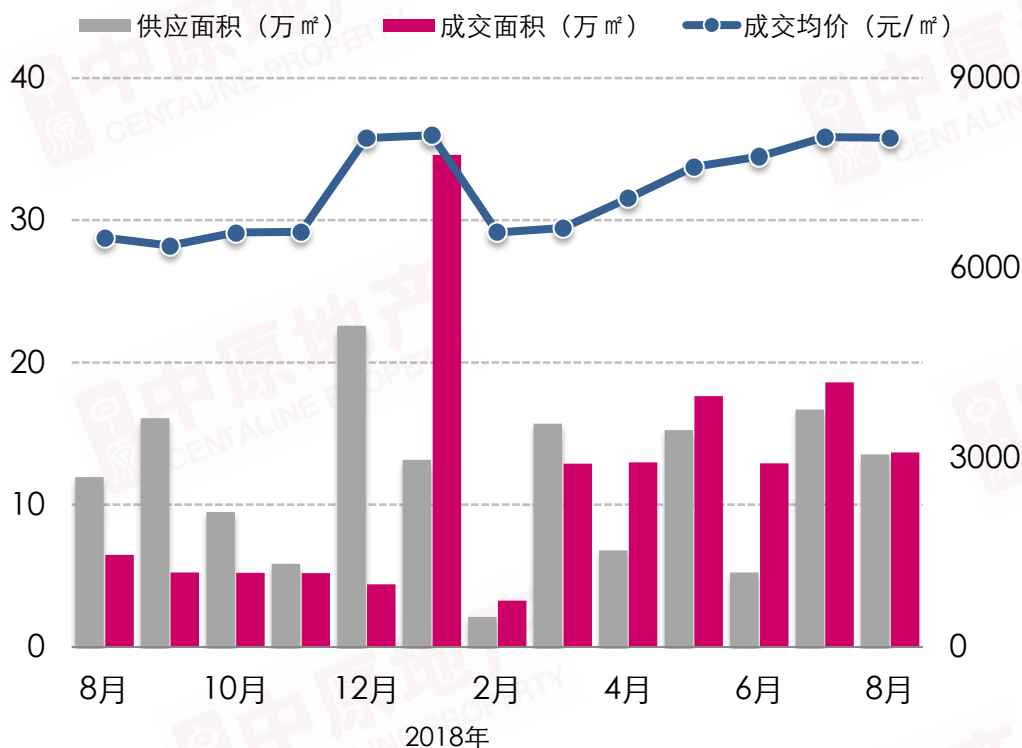
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	时代南湾	249	27477	9170
2	芦苞	恒福水岸南苑	136	13015	7369
3	西南	汇信华府	130	12255	8532
4	西南	博雅滨江	126	15894	9197
5	西南	三水保利中央公园	112	13020	9091
6	乐平	龙光碧桂园悦府	96	9406	8410
7	西南	御江南	88	8807	9231
8	西南	三水冠军城	79	8421	8564
9	乐平	龙光玖誉府	68	6952	8270
10	西南	雅居乐融创三江府	67	7120	8547
11	白坭	恒大山水龙盘	61	6634	7487
12	白坭	美的峯境	60	6160	9555
13	云东海	保利云上	41	7065	17493
14	西南	鸿安御花园	38	4206	8210
15	云东海	恒大云东海	33	3179	8550
16	西南	恒大郦湖城	32	3522	7742
17	西南	观景豪园	28	3112	8540
18	云东海	三水万达广场	26	2567	8694
19	乐平	广乐颐景园	22	2118	7376
20	白坭	中昂翠屿湖华庭	20	2022	8278



## 高明区住宅成交情况

8月高明楼市供求平衡，楼价与上月持平，同期相比回暖明显

2017年至今高明商品住宅供求走势



2018年8月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	13.53万㎡	↑13%	↓19%
成交面积	13.67万㎡	↑111%	↓27%
成交金额	11亿元	↑162%	↓27%
成交均价	8054元/㎡	↑24%	持平

2018年1-8月高明区商品住宅供求情况

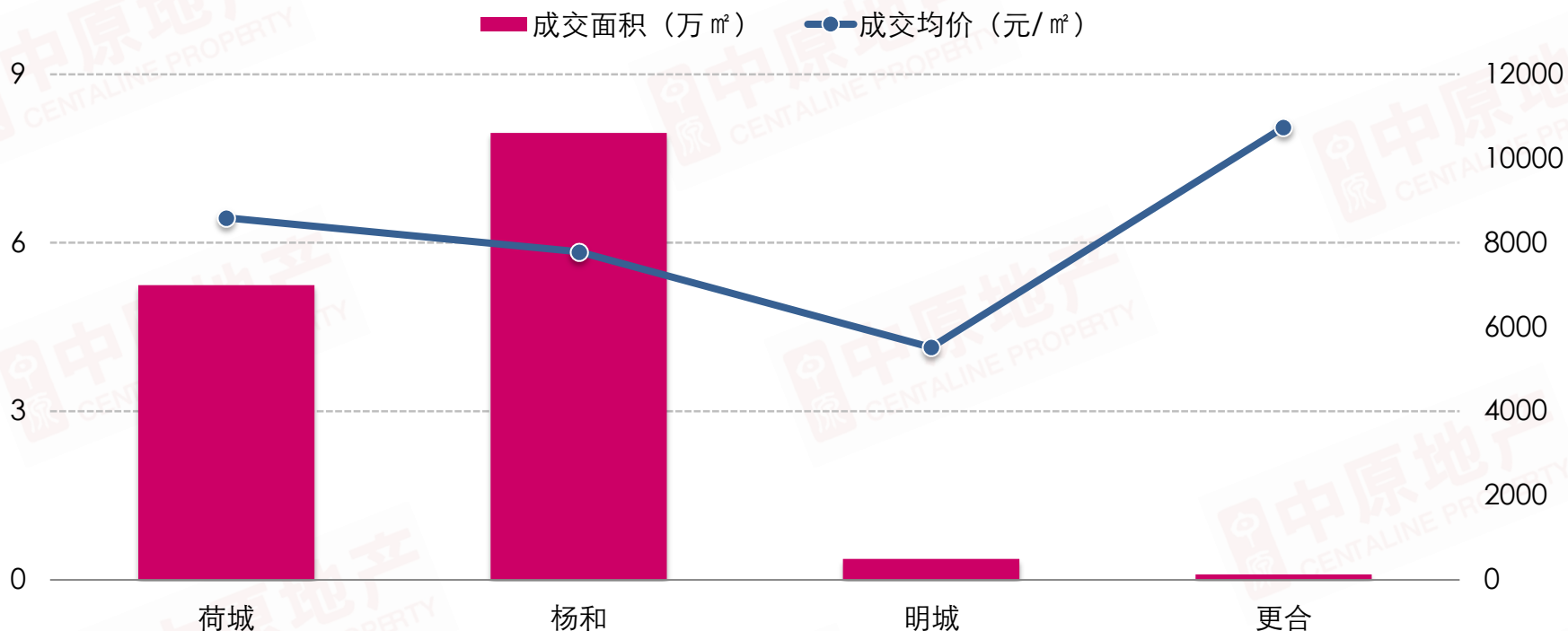
分项	指标	同比
供应面积	88.48万㎡	↑56%
成交面积	126.51万㎡	↑54%
成交金额	97.31亿元	↑74%
成交均价	7692元/㎡	↑13%

8月高明楼市供求基本平衡，楼价与上月持平。纵观高明区域楼市近一年的走势，2018年楼市成交回暖明显，前8月楼市供求量价同比均有不同程度的升幅。高明楼价已持续半年的上升走势，直至8月涨幅收窄。随着更多品牌新项目的陆续入市，高明楼价或将再迎来结构性的上涨。

## 高明区各板块成交情况

高明楼市成交集中在杨和、荷城两镇街，更合楼价迎来结构性上涨

2018年8月高明各板块成交情况



2018年8月，杨和镇项目去货良好，在高明项目成交排行前5位中，杨和镇项目占4席，支撑镇街楼市成交量跃居区域首位，网签约8万 m<sup>2</sup>，荷城街道以5.25万 m<sup>2</sup>网签量紧随其后，明城、更合两镇房地产开发较缓慢，网签量不足0.5万 m<sup>2</sup>；但更合镇因绿地拾野川的价格拉升，镇街楼价结构性上涨至万元水平。

## 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	荷城	美的明湖	142	16905	8755
2	杨和	美的鹭湖森林度假区	139	18436	13730
3	杨和	美的城	135	16036	6234
4	杨和	雅居蓝湾	133	13261	5841
5	杨和	欧浦花城	119	11852	6179
6	荷城	勤天汇广场	98	10327	9055
7	杨和	云山诗意花园	98	9244	5521
8	杨和	龙光玖龙府	72	6889	6080
9	荷城	国邦御林湖花园	51	5513	8947
10	荷城	君御海城	41	5139	11503
11	荷城	江滨香格里拉花园	26	3321	7077
12	杨和	花好月园	24	1976	6100
13	荷城	富星半岛	22	2734	5768
14	明城	恒大山湖郡	21	2090	5836
15	荷城	绿色世嘉花园	18	1703	6330
16	荷城	东湖洲花园	17	1717	10883
17	荷城	誉基誉憬湾	16	1677	6182
18	杨和	金鹭湾广场	13	730	6103
19	明城	明汇苑	13	1368	5234
20	荷城	招商熙园	7	827	5800

# 04

PART FOUR

## 项目营销

Project marketing

## 保利茉莉公馆、美的峯境、龙光碧桂园悦府纯新项目实现新推售

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
禅城	保利翡翠公馆	8月11日	推洋房	推售4座188㎡带装修四房，售价待定
	滨江首府	8月18日	开板房	开放样板房，主推90-126㎡三四房
	绿地未来城	8月25日	推公寓	推41㎡两室复式公寓，南北通透，4.5米挑空客厅，吹风价10000元/㎡
南海	美的翰湖苑	8月4日 8月5日	开板房	开板房，推售13座95-147㎡三四房，楼高33层，2梯4户，约12500元/㎡
	奥园上林一品	8月4日	推洋房	推13座110-140㎡住宅，售价待定，约14000元/㎡
	万科A32	8月4日	开销售中心	开放销售中心，准备推售30㎡复式公寓，售价待定
	保利茉莉公馆	8月17日	推洋房	推售1-3座97-144㎡带装修三四房，售价待定
	美的翰湖苑	8月25日	推洋房	推13座95-143㎡带装修三四房，吹风价约12500元/㎡
	富丰君御	8月25日	推洋房	推21、23座51-78㎡小户型，285-302㎡平层，带装修发售，吹风价22000-25000元/㎡
	万科金色领域	8月25日	开板房 推洋房	开放64㎡全新样板房，加推64㎡带装修新产品，均价17000元/㎡起
三水	三水万达广场	8月4日	开板房	开放样板房，在售最后一栋住宅，主打86-134㎡带装修三四房
	龙光碧桂园悦府	8月11日	推洋房	首推面积89-113㎡三四房，售价待定
	旭辉江山	8月11日	开板房	开放样板房，准备推售88-116㎡带装修三四房，吹风价1.3-1.4万/㎡
	美的峯境	8月11日	推洋房	推95-128㎡带装修三四房，吹风价9千起，带装修发售
	三水保利中央公园	8月18日	推洋房	推五座140-167㎡，价格待定
	万科魅力之城	8月18日	开板房	开放82、90、120㎡带装修三四房板房
	中南远洋·漫悦湾	8月25日	开板房	开放样板房，首推89㎡三房，楼高17层，2梯2户
	金地艺境天成	8月25日	开板房	开放洋房板房，将推85-140㎡三四房，项目首推建面约140-200㎡双拼别墅，别墅样板房已对外开放，毛坯发售，吹风价约18000元/㎡
	恒大云东海	8月25日	开别墅板房	开放989㎡别墅体验间
	北大资源颐和博雅	8月26日	推洋房	开售23、24座112㎡、128㎡四房，毛坯/带装修发售，售价11000元/㎡

## 顺德多个纯新项目开放销售中心，包括万科、中洲控股、龙光旗下项目

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	主推产品
顺德	颐安灏景湾	8月4日	推洋房	推洋房新品，项目在售95-144㎡住宅，约1.5万元/㎡，均为带装修三四房
	万科金域学府	8月4日	开销售中心	8月4日开放销售中心，8月15日开盘，将售80-100㎡带装修三四房，约1.5万元/㎡
	电建洺悦华府	8月4日	开外展厅	在顺德·大良印象城开放外展厅，项目总建筑面积224121.96㎡，以普通住宅为主
	美的领贤公馆	8月4日	新品认筹	新品开启登记。项目在售81-89㎡带装修三房，约1.6万元/㎡
	招商曦岸	8月4日	推洋房	推82、93、110㎡带装修三四房
	保利碧桂园悦公馆	8月4日	新品认筹	新品启动登记，将推16、17座97-142㎡三四房
	中洲府	8月11日	开销售中心	开放营销中心，准备推售95-143㎡带装修三四房，售价待定
	雅居乐万象郡	8月11日	推洋房	推96-110㎡带装修三四房，售价待定
	利保米兰公馆	8月11日	推公寓	推售39-73㎡复式公寓，层高5米，双钥匙设计
	保利碧桂园悦公馆	8月17日	推洋房	推售97-168㎡带装修三至四，售价待定
	保利公园里	8月18日	认筹	开启登记，主推三期7座69-98㎡带装修三至四房，吹风价1.5-1.6万/㎡
	海骏达康格斯花园	8月18日	推洋房	推18座88-114㎡现楼三房
	龙光玖龙府	8月18日	开销售中心	开放销售中心，主打89-113㎡带装修三四房
	龙光玖龙郡	8月18日	开销售中心	开放临时营销中心，主打95-120㎡三至四房、29-59㎡一至三房loft公寓
	顺德未来城	8月18日	开展厅	于北滘美的新都荟开放展厅。该项目由碧桂园集团和美的置业集团联合开发的TOD项目，规划超高层洋房、精英公寓和超大型商业广场。
电建·洺悦半岛	8月25日	开外展厅	开放嘉州城、盈信广场外展厅。项目总建面195372㎡，规划13座洋房	
美的绿城凤起兰庭	8月25日	开放商墅示范区	开放【凤栖台】商墅示范区，首推48席156-220㎡的商墅，价格待定	
高明	佛山美的城	8月4日	开板房	开放140㎡样板房，在售110、115、136㎡带装修三四房，约8200元/㎡
	中梁首府	8月11日	开销售中心	开放销售中心，准备推售95-137㎡带装修三四房
	美的明湖	8月18日	推洋房	推105-132㎡带装修三四房，价格待定

8月4日，南海丹灶美的翰湖苑开放样板房



89 m<sup>2</sup> 三室两厅两卫一厨



127 m<sup>2</sup> 四室两厅两卫一厨



## 重点项目营销活动



8月4日  
顺德杏坛  
万科金域学府  
开放营销中心



8月5日  
三水云东海  
中南远洋漫悦湾  
开放营销中心



## 8月11日，顺德大良中洲府开放营销中心



## 8月18日，顺德勒流龙光玖龙府开放营销中心





**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)

