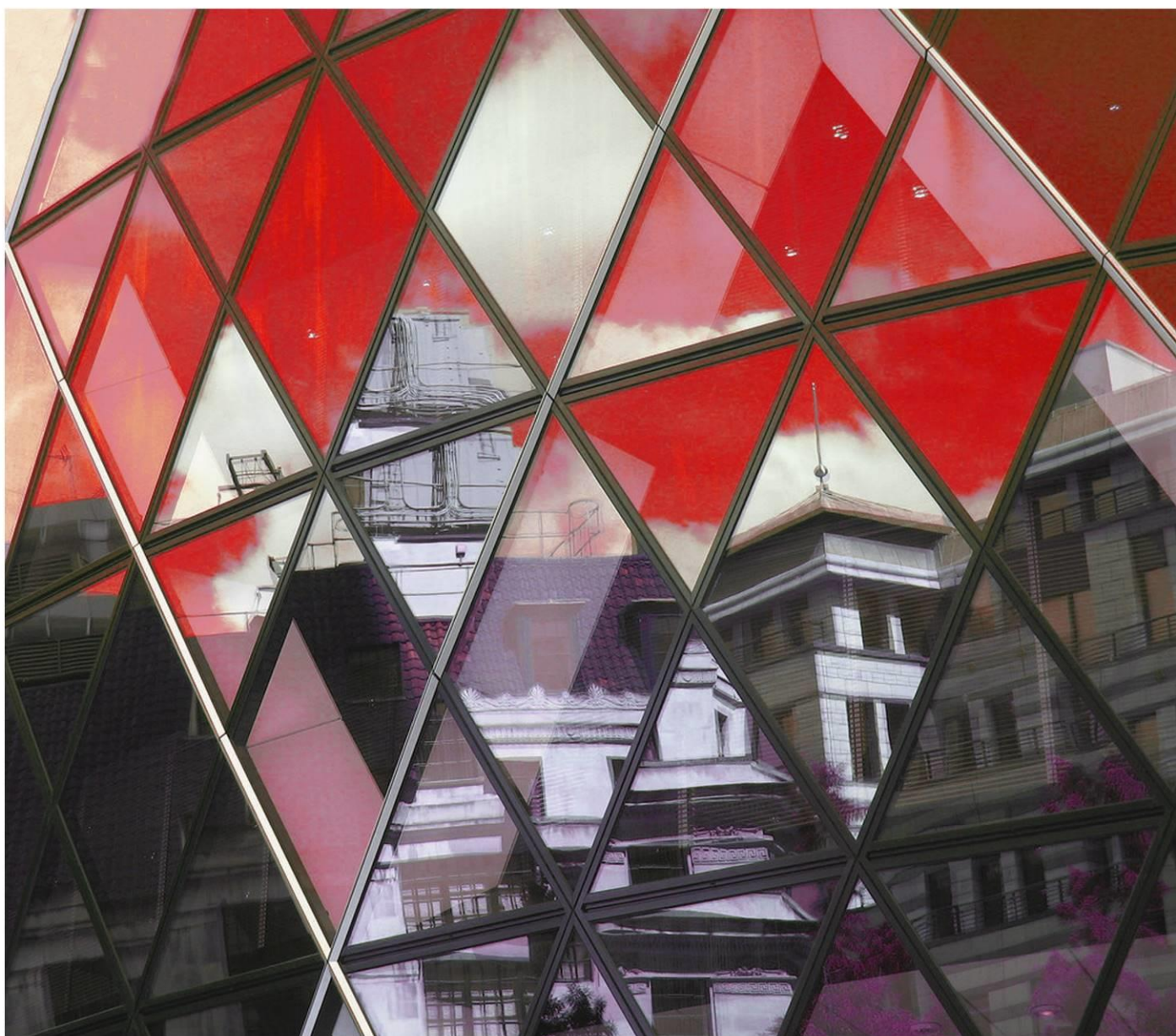


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山房地产市场特刊



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年十一 专刊

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 陆智英 郭海晓 湛婉雯

编委：麦少荳 罗靖 梁德权 何昕伦 李敏乔 李凯俊 梁景文

罗智文 李嘉琪



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于佛山官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 麦小姐 13630126603

目录

一、大佛山住宅市场：整体市场有下行迹象 后市观望转浓	4
二、十一假期区域市场表现.....	9
2.1 禅桂区域：市场供应不多 新推货反响良好	9
2.1.1 开卖情况分析	9
2.1.2 十一期间表现	10
2.1.3 黄金周网签排名	12
2.1.4 市场预判	12
2.2 南海区域：节前新批预售逾千套 黄金周新货表现低迷	14
2.2.1 开卖情况分析	14
2.2.2 十一期间表现	14
2.2.3 黄金周网签排名	16
2.2.4 市场预判	17
2.3 顺德区域：国庆推货去化大幅度回落 开盘推售率仅 36%	19
2.3.1 开卖情况分析	19
2.3.2 十一期间表现	20
2.3.3 黄金周网签排名	22
2.3.4 市场预判	22
2.4 三水区域：多盘抢闸国庆前开卖 预期第四季度区域推货节奏减缓	24
2.4.1 开卖情况分析	24
2.4.2 十一期间表现	25
2.4.3 黄金周网签排名	27
2.4.4 市场预判	27
2.5 高明区域：国庆市场表现较为淡静 在售楼盘余货均较少.....	29
2.5.1 开卖情况分析	29
2.5.2 十一期间表现	30
2.5.3 黄金周网签排名	32
2.5.4 市场预判	32
三、商业市场：十一期间楼盘加推动作不多 成交热度较同期回落	34
3.1 十一期间各类产品表现	34
3.2 十一期间楼盘动态	35
3.3 十一期间个盘动态	36
3.4 市场预判	39
四、土地市场：中心区地价下跌明显 未来拍地或将以“稳”为主调.....	41

一、大佛山住宅市场：整体市场有下行迹象 后市观望转浓

进入下半年，全国各地城市调控仍然以抑投资，规范房地产市场为主，同时杭州、武汉和深圳等城市加快培育租赁市场发展，形成多元化的供应格局，促进房地产市场的平衡健康发展；“房住不炒”仍然是当前楼市调控的主旋律。

佛山而言，自限批预售、限备案价、限网签实施以来，市场价格表现平稳，其中，市场备案价亦以“稳”为主基调。下半年以来，市场备案价调整幅度较少，对于新项目冲击较少的区域，备案价基本维持不变。部分高地价项目迫于此而延迟入市，其项目备案价仅紧贴区域内统一的最高限价线，暂无突破；个别高地价项目密集的区域，则针对性的表现为备案价有所松动。

进入下半年，多盘维持较高的首笔款支付门槛以保回款，客户的付款压力仍然高企，令整体楼市交易渐显胶着，房企业绩冲刺压力及回款压力显著。为促进销售，部分楼盘由原来的带装修售楼转变为毛坯推新入市，控制总价吸引购房者进场。临近国庆，恒大、万科等知名房企推出联盘促销活动，市场多个楼盘也推出特价噱头吸引更多上客量，为国庆假期提前预热。但整体市场真实降价楼盘较少，买卖双方对价格观望情绪渐浓。

今年国庆期间，佛山新货市场热度回落，新推货量有明显下降，开盘热度也表现不一，部分区域推售率偏低。据我司不完全统计，国庆前后两周，全市共 21 盘推新，新房源 3239 套，同比下降 18%，其中南海里水、狮山开盘遭冷遇，禅城、三水多盘热销，三水新城天聚广场以毛坯发售，开盘即售罄。网签方面，10 月 1 日-7 日“十一黄金周”期间，全市网签量为近年来次低位，网签面积同比下降 49%，顺德暂停更新网签数据是佛山网签数据下降的重要因素。

表 1-1 2010 年-2018 年十一期间佛山一手住宅市场网签情况

区域	年度	网签套数 (套)	同比	网签面积 (m ²)	同比	网签均价 (元/m ²)	同比
大佛山	2018	630	-46%	66343	-49%	11422	8%
	2017	1165	-83%	129355	-82%	10602	-5%
	2016	6777	672%	726199	634%	11158	29%
	2015	878	6%	98930	7%	8635	1%
	2014	828	-28%	92334	-24%	8534	-7%
	2013	1149	47%	121062	48%	9129	9%

区域	年度	网签套数 (套)	同比	网签面积 (m ²)	同比	网签均价 (元/m ²)	同比
	2012	783	126%	81961	102%	8376	-2%
	2011	346	-82%	40598	-79%	8585	37%
	2010	1682	/	194823	/	6284	/
禅城区	2018	29	-94%	3630	-94%	13992	10%
	2017	468	-61%	56059	-50%	12671	13%
	2016	1206	1389%	111562	1130%	11253	10%
	2015	81	24%	9069	18%	10268	11%
	2014	65	30%	6885	28%	9193	-18%
	2013	50	-79%	5374	-78%	11197	5%
	2012	236	216%	24934	299%	10713	27%
	2011	75	-59%	6243	-70%	8394	-15%
	2010	184	/	20752	/	9866	/
南海区	2018	280	94%	30687	106%	14173	4%
	2017	144	-95%	14880	-95%	13648	4%
	2016	2847	626%	304277	632%	13095	24%
	2015	392	-1%	41566	-4%	10522	4%
	2014	395	-52%	43057	-47%	10109	4%
	2013	809	234%	81426	185%	9744	21%
	2012	242	137%	28540	100%	8049	-27%
	2011	102	-75%	14235	-68%	11133	51%
	2010	416	/	45000	/	7351	/
顺德区	2018	0	-100%	0	-100%	/	/
	2017	2	-100%	391	-145%	7155	-35%
	2016	1541	431%	193865	433%	10974	52%
	2015	290	15%	36396	24%	7240	-2%
	2014	234	53%	29434	50%	7384	-9%
	2013	153	-24%	19571	-22%	8105	0.10%
	2012	200	40%	24934	44%	8095	17%
	2011	143	-81%	17255	-82%	6915	36%
	2010	750	/	95952	/	5100	/
三水区	2018	281	-43%	27595	-46%	8687	10%
	2017	490	-36%	51177	-31%	7932	14%
	2016	770	985%	74002	944%	6985	29%
	2015	71	-39%	7088	-56%	5420	-2%
	2014	116	12%	11040	6%	5581	-11%
	2013	104	550%	10378	537%	6279	-11%

区域	年度	网签套数 (套)	同比	网签面积 (m ²)	同比	网签均价 (元/m ²)	同比
	2012	16	0.70%	1628	15%	7042	19%
	2011	15	-93%	1414	-92%	5910	-13%
	2010	209	/	18832	/	6801	/
高明区	2018	40	-34%	4430	-35%	7296	1%
	2017	61	-85%	6849	-84%	7189	40%
	2016	413	839%	42493	783%	5139	13%
	2015	44	144%	4811	151%	4540	-17%
	2014	18	-45%	1918	-56%	5460	-15%
	2013	33	-63%	4313	-54%	6443	8%
	2012	89	709%	9321	542%	5969	-13%
	2011	11	-91%	1451	-90%	6875	38%
	2010	123	/	14287	/	4993	/

(来源: 佛山市房产信息网, 由经纬【中国】研究中心整理统计, 统计周期为 2010-2018 年 10/1-10/7, 自 9.19 起顺德暂停更新网签数据, 最终数据以市住建局公布为准)

表 1-2 佛山五区住宅市场重点开盘情况汇总 (2018.09.01-2018.10.07)

区域	开卖场数	开卖楼盘个数	其中新盘个数	其中旧盘个数	推售套数	成交套数	推售率
禅桂	6	6	1	5	942	624	66%
南海	9	9	0	9	1412	292	21%
顺德	9	8	1	7	1316	577	44%
三水	23	18	4	14	3562	1819	51%
高明	7	7	0	7	566	212	37%
合计	54	48	6	42	7798	3524	45%

表 1-3 佛山五区住宅市场重点开盘情况汇总 (2018.09.24-2018.10.07)

区域	开卖场数	开卖楼盘个数	其中新盘个数	其中旧盘个数	推售套数	成交套数	推售率
禅桂	4	4	1	3	699	603	86%
南海	4	4	0	4	547	89	16%
顺德	5	4	0	4	661	239	36%
三水	6	6	2	4	1051	593	56%
高明	3	3	0	3	281	131	47%
合计	22	21	3	18	3239	1655	51%

- **旧盘依然是推货主力，三纯新盘表现亮眼。**国庆前后两周共 21 个项目推新，推售套数 3239 套，同比减少 18%，整体推售率 55%，同比下降 17 个百分点。其中包括三水新城天聚广场和中南远洋漫悦湾、禅城张槎保利 i 立方 3 个纯新盘，当天去化均达 7 成以上。
- **二手渠道是拉动楼盘现场人气和成交的重要手段。**国庆期间人气较旺的楼盘主要集中在非限购区域，其中乐平雍翠新城、恒大龙江翡翠和容桂碧桂园凤凰湾三盘人气较为充足，访问量均突破 1000 组。据我司监控，通过渠道拉动的楼盘明显现场人气更旺，成交量更高。
- **代表房企联盘促销，总体市场真实降价楼盘较少，基本以特价单位和首付分期免息等方式吸引客户。**8 月底起个别楼盘陆续推行促销活动，整个 9 月佛山市场一片降价促销的声音，代表房企如恒大、万科推出联盘促销活动，部分楼盘推出首付分期免息方式吸引客户，但大部分楼盘对定价保持观望态度，国庆期间仅推出少量特价单位，整体优惠力度不大。目前例如桂城的宏宇景裕豪园、顺德的万科金域滨江、碧桂园凤凰湾和三水万科魅力之城等楼盘，均有不同程度的降价，但实质降价的楼盘仍较少。

【后市预判】

- **宅地供应计划完成 75%，商服地供应计划仅完成 39%，商服地继续遭冷遇。**2018 年佛山供地计划中，住宅预计供应 461 万方，而前三季度共计成交 347 万方，仍有 114 万方宅地供应；商服预计供应 122 万方，而前三季度共计供应 48 万方，仍有 74 万方商服地未有供应。
- **政策维持紧缩，核心区域地价回落，房企表现更谨慎，探索更多元化开发模式实现持续发展。**受“限价、限签”等因素持续影响，传统开发模式下的利润空间备受挤压，限制困局短期内难以突破。受核心区域地价回落影响，外围片区伴随小幅下滑，楼市调控风向未现放松信号，供需双方对预期信心转弱，预计土地市场热度将逐步回归理性，房企于“招拍挂”市场的表现将更显谨慎，同时在政策引导下，“三旧改造”、集体用地等多元化合作开发模式将为房企未来可持续发展带来机遇。

- 政策调控以“稳”为主，租赁住房、共有产权房、人才住房等差异化供应来临将给予传统市场带来更多刺激。整体市场量价有所回落，调控政策已达预期效果，并将维持“稳”基调。国家持续出台政策推动租赁住房、共有产权房、人才住房等差异化供应，将为传统市场释放更多刺激信号，观望情绪呈现逐步转浓趋势。
- 定向降准对楼市显效慢，第四季度房企仍面临较大的资金压力，加之年关将至，不排除后期有更多楼盘调降房价。目前多楼盘去化低迷，表现最为明显的是广佛沿线板块的限购区域楼盘，同时部分高地价项目面临备案限价压力下，一再延迟入市，市场陷入僵局。为突破胶着、加快销售及回款，9月已有少量楼盘进行特价单位促销或“明稳暗降”，不排除年末会有更多楼盘跟进毛坯售楼或是实质降价，预计降价覆盖范围将在胶着区域扩大。黄金周最后1天，央行定向降准释放长期流动性，对楼市显效较慢，但最终仍将利好楼市。

二、十一假期区域市场表现

2.1 禅桂区域：市场供应不多 新推货反响良好

2.1.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	推售套数 (套)	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	推售率
2018/9/26	招商臻园	6/7/8 座	495	三房 四房	113 143-175	17000-19000 带装修	---	92%
2018/9/27	保利 i 立方	2 座	68	三房	90-107	12000-13000 毛坯	---	74%
2018/10/6	花曼丽舍	8 座	64	三房 四房	107-119 133	15500-16500 带装修	---	70%
2018/10/1	景裕豪园	9 栋 A/C 座	72	三房	88-129	20000-22500 带装修	房款打 98 折	71%
合计			699	---				86%

- **4 盘推售助热十一黄金周，成交均超 8 成。**桂城区域鲜有推货，虽然景裕豪园为自然开卖，但成交状况良好，预计于月底会加推 9 栋部分楼层。禅城 2 盘在节前提前推售，当日成交量均较好，而花曼丽舍在节尾加推，到访和成交依然火热，整体上看市场供应不多，推售价格同比去年国庆基本持平。
- **禅城多盘待供应入市，预计售价维稳。**禅桂目前在售项目较少，以促销余货为主，国庆期间开卖也仅有 2 盘。在国庆普遍价格促销优惠下，禅城作为佛山中心地段，整体价格并不高企，市场反应整体表现还算理想，来访与成交均较好，售价仍然稳定。进入第四季度，禅城方面，南部的新福港鼎峰与保利碧桂园天汇等项目目前正在蓄客，有大量意向客户参观样板房，两项目单价仍然趋稳，并无降价或升价迹象，最快 10 月底可推货入市。此外绿岛湖板块亦有充足货量待入市，预计禅城西部及南部的第四季度供应量会有所回升。
- **桂城全新项目有望刺激区域成交。**桂城方面，平洲全新项目越秀星汇翰府国庆期间已开销售中心，10 月中将会开放样板房，项目吸引了较多广州的意向客户关注，目前区域成交量偏低，推货较少，预计年底或明年初此项目会补货入市，刺激区域成交量。

2.1.2 十一期间表现

板块	项目名称	在售均价 (元/㎡)	近1个月 价格变化	销售优惠	项目动态
旧城区	碧桂园岭南盛世	25000-35000/带装修	持平	---	---
城北	敏捷金谷国际	13500-14000/带装修	持平	推出特价单位、 成交砸金蛋	十一熊猫展
城北	旭辉公元	16500-17500/带装修	持平	成交砸金蛋	---
城北	滨江首府	17000-18000/带装修	持平	推出特价单位	---
张槎	花曼丽舍	15000-16000/带装修	持平	---	二期8座开盘
张槎	保利i立方	12500-13500/毛坯	持平	---	---
季华西	雄盛王府广场	16800-17200/带装修	持平	员工特惠单位	---
城南	新福港鼎峰	20000-22000/带装修	持平	---	开放A2/A8栋样板间
奇槎	五矿崇文金城	28000-30000/毛坯	持平	成交砸金蛋	---
奇槎	保利碧桂园天汇	18500-19000/带装修	持平	---	开放三期天盈1/2座新样板房
奇槎	绿城桂语兰庭	26000-28000/带装修	持平	---	南海万科广场外展点处派发礼品
奇槎	卓越浅水湾	---	持平	---	开放南海万达广场外展点

板块	项目名称	在售均价（元/㎡）	近1个月价格变化	销售优惠	项目动态
新城	合景新鸿基泷景	16000-17000/带装修	-1500	推出特价单位、成交砸金蛋	豪车展示、游园赢礼品
绿岛湖	绿岛湖壹号	16500-17500/带装修	持平	---	环球嘉年华、六重礼
绿岛湖	金茂绿岛湖	17000-18000/带装修	持平	---	南越玩国、六重礼
绿岛湖	保利翡翠公馆	15500-16500/带装修	持平	---	美食节、业主抽奖
绿岛湖	世茂望樾	22000-24000/带装修	持平	---	---
三山	保利诺丁山	22000-25000/带装修	持平	---	---
千灯湖	景裕豪园	21500-22500/带装修	-2000	14天内交齐首付、准时签约，毛坯款打98折	推售9栋A/C座
平洲	越秀星汇翰府	---	---	诚意登记开盘可减2万	开放销售中心

- 今年十一黄金周紧接中秋，各项目举办主题活动持续热场。国庆期间禅桂各有1盘加推，去化可观，节内开卖以及部分用渠道带客的项目有较高的流量。目前禅桂在售货源较少，高性价比产品去化速度快，各大项目来访量虽较多，但对高价项目的意向客户依然较少。
- 国庆期间多盘动作频频，有祈福港鼎峰和保利碧桂园天汇开放全新样板间，吸引大批本地客户前去参观，其中祈福港鼎峰属双地铁上盖，除本地客户外，也吸引不少广州及香港客户的关注；奇槎全新项目卓越浅水湾亦在南海万达广场开放开展点提前预热。禅城多盘推出特价单位以及成交砸金蛋活动来迎接传统营销旺季，各盘持销余货为主，成交量不多，有促销的楼盘现场人气较足。

2.1.3 黄金周网签排名

10.1-10.7 禅城住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	亚艺	招商臻园	27	3380	4757	14074
2	张槎	花曼丽舍	1	109	137	12569
2	季华西	雄盛王府广场	1	141	185	13121

(备注: 部分楼盘带装修发售, 部分楼盘含别墅, 具体售价按楼盘现场公布为准)

2.1.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	备注
2018-10月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	25000-35000/毛坯	224-303	---
2018-10月	保利i立方	3/4座	102	12000-13000/毛坯	102-121	---
2018-10月	花曼丽舍	3座	89	15500-16500/带装修	82-133	---
2018-10月	绿岛湖壹号	82座	93	16500-17500/带装修	95-130	---
2018-10月	新福港鼎峰	A2栋	170	22000-23000/带装修	87-145	---
2018-10月	保利碧桂园天汇	天盈1/2座	96	18000-19000/带装修	120-170	---
2018-10月	绿城桂语兰庭	20座	120	26000-27000/带装修	100-145	---
2018-10月	当代万国府MOMA	叠墅	80	24000-25000/带装修	134-165	---
2018-10月	景裕豪园	9栋A/C座	96	20500-22500/带装修	89-129	---
2018-10月	越秀星汇翰府	15/16座	248	27000-28000/带装修	100-123	诚意登记减2万
合计			约1166套			

禅桂各板块第四季度预测

镇街	库存		第四季度预测		可售		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量	套数	货量	套数	货量		
城北	1914	17.80	645	6.10	2559	23.9	8.77	11.77
旧城区	719	8.42	174	3.90	893	12.32	6.10	8.93
季华东	1281	13.29	0.00	0.00	1281	13.29	7.42	7.42
亚艺	584	6.24	0.00	0.00	584	6.24	15.6	15.6
奇槎	615	7.37	327	4.25	942	11.62	5.08	8.01
城南	501	5.04	220	2.44	721	7.48	17.38	25.79
新城	1084	13.08	560	5.54	1644	18.62	11.68	16.63
张槎	278	2.86	763	8.02	1041	10.88	11.44	43.52
季华西	387	4.99	110	1.00	497	5.99	1.73	2.08
绿岛湖	797	15.98	1373	17.82	2170	33.8	4.15	8.78
南庄	1216	14.28	0.00	0.00	1216	14.28	28	28
合计	9376	109.35	4172	49.07	13548	158.42	7.02	10.17
三山新城	966	9.43	304	3.51	1270	12.94	36.27	49.77
平洲	352	6.39	565	5.37	917	11.76	45.64	84.00
千灯湖	1922	21.46	240	2.93	2162	24.39	11.73	13.33
桂城	817	8.26	0.00	0.00	817	8.26	39.33	39.33
合计	4057	45.55	1109	11.81	5166	57.36	18.67	23.51

- 在“房住不炒”的环境下，禅桂作为限购区，进入第四季度市场将延续平稳态势，整体市场备案价格仍维持总体稳定，针对未来多个高地价项目入市，其备案价格或有针对性的松动。第四季度热点项目的新货推售节奏较慢，推货押后至年底或明年初，预计整体去库存速度维持放缓。
- 目前禅桂在售项目较少，供需关系较紧张，但在大市交易量走低的情况下，客户入手较为谨慎，房价上升动力不足，预计房价维持平稳走势。第四季度，绿岛湖、城北和张槎板块可售货量较多，或将成为年底禅城成交主场。

2.2 南海区域：节前新批预售逾千套 黄金周新货表现低迷

2.2.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	货量 (套)	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	推售率
2018/9/29	美的翰湖苑	16座梯腿	32	四房	127	12000-13000/带装修	开盘-30000	81%
2018/10/1	合生君景湾	锦泓轩 7、8座	248	两房 三房	88 104-106	21000-22000/带装修	---	17%
2018/10/4	时代家	5栋	186	三房 四房	95 118	20000-24000/带装修	98折	3%
2018/10/2	雅丽豪庭	38座	81	四房	170	15000-16000/带装修	---	20%
合计			547	---				16%

- 国庆前后，全区（未含桂城）共4盘推新，其中3盘为国庆期间推出。除丹灶美的翰湖苑外，其余3盘推售率均在两成或以下。今年国庆前后整体推货量547套，同比减少27%，推售率16%，同比下跌38个百分点。
- 价格方面，国庆黄金周除了部分楼盘国庆现场折扣，以及部分单位特价或一口价，总体来说全区（未含桂城）价格趋于平稳，没有太大的升降幅。

2.2.2 十一期间表现

镇街 板块	项目名称	在售均价 (元/m ²)	近一个月 价格变化	销售优惠	项目动态
里水	保利紫山	19000-21000 带装修	持平	---	---
里水	时代家	20000-24000 带装修	持平	国庆期间98折，成交砸金蛋	---
里水	合生君景湾	21000-22000 带装修	持平	国庆期间30套一口价单位	---
里水	金沙半岛	19000-21000 带装修	持平	---	10.1-10.4 EMOJI 陪你度国庆；10.1 亲子绘画活动，10.2 超级剪纸活动，10.3 亲子PIZZE DIY，10.4 亲子超级黏土
黄岐	珠水豪庭	25000-28000 带装修	持平	---	---

镇街 板块	项目名称	在售均价 (元/m ²)	近一个月 价格变化	销售优惠	项目动态
黄岐	时代水岸	22000-29000 带装修	持平	---	---
大沥	怡翠尊堤	25000-27000 带装修	持平	---	10.1-10.7 朋友圈摄影大赛
大沥	恒大悦府	21000-23000 带装修	持平	---	10.1-10.7 国庆表情包主题 活动
大沥	方圆小城之春	18000-20000 带装修	+1000	---	10.1-10.7 国庆茶艺活动
大沥	融创御府	19000-20000 毛坯	持平	---	10.1-10.7 国庆成交送电视 机
大沥	雅瑶绿洲	18000-20000 带装修	持平	---	10.1-10.7 国庆国家系列主 题活动
大沥	华福熹云水岸	21000-23000 带装修	持平	---	---
狮山	保利茉莉公馆	15000-16000 带装修	持平	国庆期间 15 套 特价单位	---
狮山	新城璟城	15000-16000 带装修	持平	国庆期间 30 套 特价单位	10.1-10.7 佛山首届卡丁车 拉力赛, 动漫嘉年华 DIY 手 作
罗村	光明花半里	15000-16000 带装修	持平	认购砸金蛋	10.1-10.3 糖画 DIY, 拼图 DIY, 认购砸金蛋, 来访即 有礼
罗村	雅丽豪庭	15000-16000 带装修	持平	---	10.1-10.3 “南海达人秀” 初赛 10.4-10.5 “翠湖厨神挑战 赛” 10.6 “南海达人秀” 复赛 10.7 “南海达人秀” 和 “翠 湖厨神挑战赛” 决赛
小塘	时代领峰	17000-19000 带装修	持平	成交砸金蛋	10.1-10.7 成交砸金蛋活动
官窑	中海万锦世家	16000-17000 带装修	持平	---	10.1-10.3/10.6-10.7 山语 湖 MINI9 洞免费体验之旅
丹灶	龙光玖龙湖	11000-11500 毛坯 12000-13000 带装修	持平	国庆期间 98 折	10.1-10.3 龙光庆, 中国红
丹灶	美的翰湖苑	12000-13000 带装修	持平	---	10.1-10.3 国庆亲子 DIY 活 动
西岸	江山一品	12000-14000	持平	国庆期间 30 套	---

镇街 板块	项目名称	在售均价 (元/m ²)	近一个月 价格变化	销售优惠	项目动态
		带装修		特价单位, 成交 砸金蛋	
九江	恒大滨江御府	11000-14000 带装修	持平	国庆期间 98 折, 10 套特价 单位, 最高送 3 万元购房券	10.1-10.7 狂欢美食节, 积 木乐园
九江	富力西江十号	12000-14000 带装修	持平	国庆期间精选 单位额外 98 折, 认购砸金蛋	---

- 今年国庆各大楼盘活动纷呈, 美食、狂欢、亲子成重要主题。从入场客户来看, 渠道带客的楼盘销售中心的人还比较多, 如狮山新城璟城, 日均入场客户高达 104 台; 而没做渠道的楼盘相对冷清, 假期间现场成交也大部分在个位数, 两者形成巨大的反差。
- 从板块来看, 狮山是供应最为充足的板块之一, 受渠道带客影响, 外来客户居多, 更有少量楼盘广州客户占比高达七成, 令狮山成为黄金周南海区最热的板块; 东部地区因价格高企等原因, 黄金周保持一定的上客量和成交量; 西部地区国庆期间整体表现较为冷清, 主要受地理位置和交通便捷性影响, 投资客户较少, 以本地消化为主。

2.2.3 黄金周网签排名

南海住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	黄岐	时代水岸	21	2286	4336	18971
1	罗村	雅丽豪庭	21	2173	2510	11549
3	西樵	聚兴花园	20	2087	1980	9485
4	官窑	中海万锦世家	16	1666	2437	14628
5	大沥	融创御府	14	1360	1991	14636
6	西樵	恒大御湖湾	12	1496	1397	9337
7	大沥	恒大悦府	11	1294	2104	16259
7	狮山	新城璟城	11	1219	1782	14613
7	里水	万科金域缙香	11	1093	1878	17176

10	狮山	广佛新世界	10	1186	1786	15062
----	----	-------	----	------	------	-------

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

2.2.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2018-10月	龙光玖龙湖	12、13座	240	2.62	10000-11000/带装修	98-120
2018-10月	中海万锦世家	15、16座	190	2.31	16000-17000/带装修	101-142
2018-10月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	3.71	10000-11000/带装修	101-131
2018-10月	时代领峰	3、13栋	366	3.86	17000-19000/带装修	83-128
2018-10月	奥园上林一品	三期12栋1座	120	1.40	12000-13000/带装修	94-140
2018-10月	恒福天悦花园	新品	120	1.33	15000-16000/带装修	87-134
2018-10月	广佛新世界	27、28栋	82	1.03	16000-17000/带装修	87-134
2018-10月	碧桂园·君临壹品	新品	120	1.32	13000-14000/带装修	——
合计			约 1558 套			

- “十一”黄金周过后，即将开卖的项目均在非限购区，预计将以相对稳定的售价入市。

南海各镇街第四季度预测

镇街	库存情况		第四季度预测		第四季度可售		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
桂城	4057	45.55	1109	11.81	5166	57.36	18.67	23.51
里水	5702	62.15	887	9.80	6589	71.95	37.07	42.92
黄岐	3016	31.08	825	8.84	3841	39.92	31.57	40.55
盐步	1124	9.44	184	1.85	1308	11.29	31.64	37.84
大沥	3057	36.05	1597	17.02	4654	53.07	10.79	15.88
狮山	2159	30.81	1357	14.14	3516	44.95	8.30	12.11
官窑	428	4.79	197	2.23	625	7.02	4.73	6.93
松岗	680	8.50	228	3.78	908	12.28	7.28	10.52
小塘	1569	18.57	732	7.95	2301	26.52	8.48	12.11
罗村	908	10.73	161	1.47	1069	12.2	4.90	5.57
丹灶	1895	29.01	1415	15.8	3310	44.81	10.65	16.45
西樵	1860	30.21	1287	14.86	3147	45.07	8.51	12.70
九江	914	14.28	547	6.4	1461	20.68	16.41	23.76
合计	27369	331.17	10526	115.95	37895	447.12	12.66	17.10

- 截止第三季度，南海区库存量 331.17 万m²，去库存时间约 13 个月，整体市场去存时间缓慢，再加上各板块推货节奏不快，整体市场比较胶着。进入第四季度，各板块房价总体维稳，不排除部分遇冷区域出现多盘降价现象。
- 东部地区受政策影响大，去化周期拖长；中部地区，官窑、松岗、罗村板块货量仍然较为紧缺，依靠少量在售项目如中海万锦世家，海逸桃花源记缓解供求压力；西部地区去化速度趋于平稳，预计年末全区推新货量 115.95 万m²，可售货量达到 447.12 万m²，总体去化周期约 17 个月。

2.3 顺德区域：国庆推货去化大幅度回落 开盘推售率仅 36%

2.3.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	推售套数	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	推售率
2018/9/26	碧桂园凤凰湾	听涛苑 6/9 座	311	三房四房	91-93 107-125	12000-13000/带装修	认购*99 折; 新业主*99 折; 装修款一次性交款 99 折	57%
2018/9/30	颐安灏景湾	2 座、6 座 01 单位	155	三房四房	105-106 121-140	12500-14000/带装修	认购*99 折; 一次性交款*99 折	14%
2018/10/1	雅居乐万象郡	1 栋 1 梯	84	三房四房	95 110	17500-18500/带装修	98 折, 一次性付款 92 折	2%
2018/10/4	万科金域滨江	5 座	111	三房四房	92 127	16000-19000/带装修	99*99*98*98	32%
合计			661	—				36%

- 十一期间全区共 4 个项目住宅推新，位于容桂、大良两镇街，推货套数约 661 套，同比减少 48%（2015 年同期 3 个项目，货量 424 套；2016 年同期 8 个项目，货量 2002 套；2017 年同期 6 个项目，货量 1278 套）。其中碧桂园凤凰湾推货近 300 套，比去年同期推货量减少 61%。受近期市场观望氛围渐浓影响，黄金周期间总体推售率为 36%，比去年同期下降 39 个百分点（去年同期推售率为 75%），总体销售表现平平。
- 推新项目中，容桂占 3 盘（货量占全区总量达 83%），其中碧桂园凤凰湾是容桂片区货量供应大户，此次推售听涛苑 6/9 座为员工福利房，凭借其价格优势、交通便利、周边配套成熟等优势在众多推售项目中表现最好；另外，颐安灏景湾和雅居乐万象郡因蓄客时间短、价格较高等原因，国庆期间自然加推去化情况不理想。

2.3.2 十一期间表现

镇街	项目名称	在售均价 (元/㎡)	近一个月价格变化	销售优惠	项目动态
北滘	美的壹号公馆	23000-25000/带装	持平	---	仲夏音乐节
	合景天銮	22000-24000/带装	下降 500-2500	---	乘坐热气球、扎染课堂、点赞送香港 迪士尼亲子套票
	金辉优步大道	19000-20000/带装	下降 1000-2000	---	---
陈村	藏珑华府	21000-23000/带装	持平	---	成交送广深港高铁红包
	时代星英御岛	21000-23000/带装	持平	一口价特价单位	迪士尼活动
	美的花湾城	20000-21000/带装	下降 1000-2000	一口价特价单位	粉红主题乐园
	太平洋国际	24000-26000/带装	持平	---	---
	荔园新天地	23000-24000/带装	持平	---	---
	招商曦岸	18500-20000/带装	持平	---	来访送大闸蟹
乐从	保利海德公园	19000-20000/带装	持平	一口价特价单位	保利好房节+淘金沙
	华润置地悦里	18000-21000/带装	持平	一口价特价单位	歌剧《图兰朵》赠票
	泰禾佛山院子	21000-23000/带装	持平	---	---
大良	中州府	---	持平	---	---
	保利碧桂园悦公馆	17000-19000/带装	持平	---	来访铲沙淘金活动
	金科博翠天下	---	持平	---	开放销售中心

镇街	项目名称	在售均价 (元/㎡)	近一个月价格变化	销售优惠	项目动态
	顺德华侨城	22000-24000/带装	下降 1000-2000	---	四驱车竞速大赛
	碧桂园智慧家	18000-19000/带装	持平	---	---
容桂	碧桂园凤凰湾	12000-14500/带装	持平	---	首届荧光魔术晚会；来访送礼
	佳兆业金域天下	12000-13000/毛坯	持平	一口价特价单位	国庆美食节活动
	雅居乐万象郡	16000-18000/带装	持平	一口价特价单位，国庆 99 折	国庆五重礼
	金辉路劲江山云著	平层 14990-18000/带装；复式 18000-19000/带装	下降 1000-2000	---	国庆美食节
	海骏达宫馆	15000-16000/毛坯	持平	---	---
	美的合能桂畔君兰	---	持平	---	---
龙江	恒大龙江翡翠	13500/带装	清盘下降 1500-2000	一口价特价单位，新业主 98 折，最高 30000 购房优惠	全城蟹宴，赏味中秋

- 相较去年同期，今年黄金周入场量总体有所上涨，来访量主要集中在良桂及龙江，成交主力依然在良桂传统交投大户区域。大良东部属于顺德新城片区，在年内有较多新项目预备入市，但由于国庆期间未推售新品，来访较少。容桂片区部分高价项目推一系列促销活动试探市场反应，但依然反应平淡。
- 国庆节期间北部片区个别高价项目有不同幅度的降价，但未能带动成交量上升。部分旧盘推出一口价特价单位清尾货，特价单位多为天地层，预计年内陆续会有项目进入清尾阶段。

2.3.3 黄金周网签排名

10.1-10.7 顺德住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
暂无网签数据						

(备注: 自 9.19 号佛山房产信息网暂停更新顺德网签数据)

2.3.4 市场预判

即将开卖项目

所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积	备注
北滘	2018-10月	美的壹号公馆	洋房新品	89	1.14	22000-24000/建面带装修	建面 116-141	---
陈村	2018-10月	万科翡翠江望	11座	58	0.73	22000-24000/建面带装修	建面 125	---
乐从	2018-10月	泰禾佛山院子	别墅	36	2.34	22000-23000/建面毛坯	建面 600-700	---
	2018-10月	保利公园里	三期7座	125	1.04	15000-17000/建面带装修	建面 69-98	---
	2018-10月	中海新城公馆	12座	36	0.46	15000-18000/建面带装修	建面 127-130	---
大良	2018-10月	中惠璧珑湾	5栋	88	1.09	19000-21000/建面带装修	建面 110-138	---
	2018-10月	万科金域滨江	5座	111	1.20	18000-20000/建面带装修	建面 90-127	---
	2018-10月	顺德华侨城	26座	100	1.32	23000-25000/建面带装修	建面 118-147	---
勒流	2018-10月	顺德龙光玖龙府	2、3栋	372	3.76	14000-16000/建面带装修	建面 89-113	---
伦教	2018-10月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	3.26	20000-22000/建面带装修	建面 89-128	---
杏坛	2018-10月	碧桂园美的水木清华	4座	115	1.18	14000-16000/建面带装修	建面 90-116	---
	2018-10月	美的中交翰诚	1座	88	0.96	14000-16000/建面带装修	建面 94-125	---
住宅合计(套)				约 1518 套				

- 10月份顺德区限购区域推货乏力,部分高价项目已获预售证,但入市态度谨慎。西南片区目前在售价格高企,本地客户的价格接受度较一般,加上投资客较少,未来去化速度或放缓。

顺德各镇街第四季度预测

所在镇街	库存情况		2018 年第四季度预测		2018 年可售合计		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
北滘	7261	86.72	650	8.35	7911	95.07	69.94	76.67
陈村	4051	43.22	585	6.7	4636	49.92	72.03	83.2
乐从	7011	94.53	570	6.2	7581	100.73	42.2	44.96
大良	6395	93.79	1210	14.4	7605	108.19	29.31	33.81
容桂	6248	72.68	790	9.2	7038	81.88	14	15.75
伦教	2813	31.05	350	4.1	3163	35.15	14.71	16.66
勒流	387	5.17	360	3.54	747	8.71	13.26	22.33
龙江	1246	15.01	240	2.2	1486	17.21	9.44	10.82
杏坛	1544	17.02	1020	11.4	2564	28.42	46	76.81
均安	671	8.63	272	2.89	943	11.52	8.06	10.77
合计	37627	467.82	6047	68.98	43674	536.8	22	25.2

- 截止到 10 月 7 日，全区库存量为 467.82 万m²，静态去存周期为 22 个月。其中北滘接近 70 个月，陈村达到 72 个月。限购区域监管手段从严，网签滞后加之货量充足，表现去化压力较大。非限购区中杏坛万科金域学府、碧桂园美的的水木清华等项目入市加大市场供应量。
- 预计 2018 年第四季度全区新推货量约 68.98 万m²，推售货量超 6000 套，可售货量将达到 536.8 万m²，总体去化周期为 25 个月。目前顺德区部分楼盘新货已入市，未来受网签滞后影响，库存量的数据表现仍旧偏高，而限购区域的高价项目或有延期入市趋向。第四季度在从严格的调控政策下，顺德整体市场将维持平滞态势，投资客户较以往减少，客户观望延续，房企或调降房价冲刺年关，慢回款慢成交压力下、确保资金周转量仍是首选之策。

2.4 三水区域：多盘抢闸国庆前开卖 预期第四季度区域推货节奏减缓

2.4.1 开卖情况分析

时间	项目名称	范围	推售套数 (套)	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	推售率
2018/9/28	中国通号 天聚广场	1 栋、9 栋	216	三四房	85-128	9000/毛坯	一口价	100%
2018/9/29	中南远洋 漫悦湾	3、9 座	192	三四房	90 116	12500-13500 /带装修	99*99*99 折	78%
2018/9/29	旭辉江山	13 座	240	三四房	88-105 116	12800-13300 /带装修	一口价	61%
2018/10/2	御江南	25 座	93	三四房	91-109	9400-9600/ 毛坯	一口价	38%
2018/10/1	恒大山水龙盘	26 座 02、27 座 03、30 座 01、02	124	三四房	91 122-128	10200-10300 /带装修	一口价	3%
合计			865			—		64%

- **中秋 11 盘推新提前抢闸，国庆黄金周三水开卖的场次较少。**中秋期间全区多达 11 盘提前抢占市场，推售套数逾 2000 套，整体推售率达到 7 成，国庆期间加推场次则相应减少。“十一”期间，纯新盘中南远洋·漫悦湾、中国通号·天聚广场等推新表现较好，尤为突出的中国通号·天聚广场首次入市毛坯发售，当日告罄，去化理想。
- **从黄金周来访情况来看，多盘推出各式暖场活动和特价房源吸引人。**除个别楼盘如御江南和恒大山水龙盘国庆期间自然开售外，多盘推出特价房源吸引顾客，低首付和免息首付装修分期等方式也成为营销热点。预计受大环境观望转浓影响，国庆过后，推货节奏或有减缓，市场成交将有所回落。

2.4.2 十一期间表现

镇街	项目名称	在售均价(元/m ²)	近一个月价格变化	销售优惠	项目动态
三水新城	中南远洋·漫悦湾	13000-14000 带装修	持平	99*99 折, 国庆当天成交先付首付总价尾数, 首付 3 成的剩余部分可年底付清	在售 3/9 座、9 座少量余货, 5/6/24/26 层个别单位, 10 月底预推 10 座; 国际梦幻灯光节、星空棒棒糖 DIY
三水新城	融创·浅水湾	---	持平	---	开放样板房
三水新城	旭辉江山	12300-16000 带装修	持平	---	VIP 诚意金 1k 冻结后续可看板房, 现场二手带客上门; 一期剩 13 座在售, 余货较少, 近期无加推, 二期在建
三水新城	保利中央公园	12000-13000 带装修	持平	---	在售带装高层电梯洋房
三水新城	天聚广场	8500-9500 毛坯	持平	---	首推 1/9 座, 毛坯发售已告罄, 暂无推货, 下期推货未必毛坯开卖
三水新城	旭辉城	12000-12500 带装修	持平	国庆推售特价单位 10 套	10 套特价房源, 认购砸金蛋, 到访送五谷丰登大礼包
河口片区	招商樾园	13500-14500 带装修	持平	诚意金 2 万抵 12 万	收诚意金 2 万抵 12 万, 可优先选房; 现场活动: 蟹蟹有礼; 少量余货在售, 10 月底预推 8 座高层
河口片区	新城招商誉府	12000-13000 带装修	-1000	国庆推售特价单位 10 套	在售少量余货, 暂无推货
河口片区	时代南湾	11500-12500 带装修	-2000	---	---
河口片区	恒大酃湖城	10500-11000 带装修	持平	精选 5 套房源, 一口价特惠	现场活动: 异国美食节
乐平	龙光碧桂园悦府	10000-10500 带装修	持平	---	大型少数民族巡游 世遗文化(剪纸、DIY 中国结) 神镖手等活动
乐平	龙光玖誉府	10000-10500 带装修	持平	---	现场无暖场活动

镇街	项目名称	在售均价(元/m ²)	近一个月价格变化	销售优惠	项目动态
乐平	盛凯尚城	7000-7500 带装修	持平	---	现场无暖场活动
乐平	广乐颐景园	8000-9000 带装修	持平	国庆期间每日推 10 套一口价特价房源	成交送万元家电, 来访有礼; 国庆特惠 8 字头起, 首付 20 万起
大塘	恒大御澜庭	10200-15000 带装修	持平	精选 5 套房源, 一口价特惠	购房享 5 重礼
大塘	金地艺境天成	8500-9500 带装修	持平	---	现场活动: 万国美食节
白坭	美的峯境	10000-11000 带装修	+300	到访即有惊喜, 成交即送豪礼	仲夏音乐节
白坭	恒大山水龙盘	10000-11000 带装修	持平	---	现场活动: 恐龙展
江南新区	御江南	9000-10000 毛坯	持平	---	加推 25 座花园洋房
西南中心区	博雅滨江	9000-9500 毛坯	持平	国庆推售特价单位 10 套	毛坯 8 字头起, 成交砸金蛋
西南中心区	三水冠军城	12000-13000 带装修	-1000	国庆期间每日 5 套精选单位限时限量抢购	国庆举办南山水果节, 陶艺 show, 街舞机大赛, 捕鱼达人活动

- 国庆期间, 三水各板块均有项目推出少量特价单位, 如旭辉城、广乐颐景园、恒大御澜庭、博雅滨江和三水冠军城等, 部分楼盘更是以“低首付 20 万起”, “国庆特惠 8 字头抢特定单位”等营销方式吸引购房者选购, 现场较为火爆。
- 三水冠军城和中南远洋·漫悦湾举办一系列特色暖场活动, 吸引人流较多; 目前三水新城和北江新区板块有招商樾园和中南远洋·漫悦湾预计 10 月底再有推新; 旭辉江山和新城招商誉府清余货为主, 年内难再有加推。

2.4.3 黄金周网签排名

10.1-10.7 三水住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	三水新城	中国通号·天聚广场	65	6642	5963	8978
2	三水新城	旭辉江山	43	4349	3939	9058
3	河口片区	汇信华府	38	3224	2730	8469
4	芦苞	万科魅力之城	22	1965	1450	7378
5	江南新区	御江南	20	1963	1817	9257
6	河口片区	时代南湾	19	1897	1764	9296
7	白坭	中昂翠屿湖	13	1210	994	8212
8	白坭	恒大山水龙盘	9	919	667	7253
9	三水新城	保利中央公园	7	676	640	9468
10	乐平	广乐颐景园	6	591	429	7257

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

2.4.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2018-10月	欧雅右岸春天	17、19座	246	2.34	11500-13000/带装修	89-102
2018-10月	雍翠新城	1、2、3、10座	384	4.00	9000-10000/带装修	87-122
2018-10月	融创浅水湾	4座	112	1.37	12000-13000/带装修	105-139
2018-10月	中昂翠屿湖	7座	124	1.24	10000-10500/带装修	91-109
2018-10月	旭辉城	32座	116	1.17	11500-12000/带装修	89-113
2018-10月	月亮湖颐景园	10座	87	0.93	6500-7500/毛坯	97-118
2018-10月	金地艺境天成	7栋	128	1.57	8400-8600/带装修	85-141
2018-10月	汇信华府	27座	230	1.86	8500-9500/毛坯	71-91
2018-10月	鸿安御花园	14座	256	2.73	11000-11500/带装修	91-122
2018-10月	雅居乐融创三江府	10座	168	2.00	12000-13000/带装修	109-130
合计		套数(套)	1851套			

三水各镇街第四季度预测

区域	库存状况		第四季度预测		第四季度可售合计		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
白坭镇	1982	20.8	794	7.1	2776	27.9	13.46	2.07
大塘镇	1860	19.8	578	6.2	2438	26.1	31.64	0.82
河口片区	3870	40.8	1660	16.1	5530	56.9	8.07	7.05
江南新区	2375	26.9	372	3.9	2747	30.8	18.60	1.66
乐平镇	1950	19.4	880	8.8	2830	28.2	6.46	4.37
芦苞镇	2285	21.5	756	7.1	3041	28.6	15.85	1.80
南山镇	16	0.2	248	2.5	264	2.7	0.56	4.78
三水新城	1818	20.3	1505	16.9	3323	37.1	5.53	6.71
西南中心区	1424	17.6	948	10.8	2372	28.4	4.21	6.75
云东海片区	923	15.2	1282	13	2205	28.2	17.13	1.65
合计	18503	202.5	9023	92.4	27526	295.0	9.16	13.34

- 就目前市场来看，三水市场成交维持常态，但受周边区域如大旺等以低首付优势吸纳，分流部分广州客户，因而区域市场对于渠道依赖程度仍较高。
- 预计第四季度市场约有 96 万 m² 新货推出市场，总体去化时间约 7 个月。局部板块显现供货短缺，如三水新城、西南、河口等板块去存时间均不足半年，三水新城还有多个纯新项目如碧桂园双子星城和金融街·金悦府等目前处于动工阶段，受目前市场“限价、限签”等因素影响，项目年内入市时间或有延后。大塘镇库存量则持续高企。

2.5 高明区域：国庆市场表现较为淡静 在售楼盘余货均较少

2.5.1 开卖情况分析

时间	项目名称	范围	推售套数 (套)	户型	面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	折扣	推售率
2018/9/28	国邦御林湖	4 座	108	三房 四房	112-116 123-129	10200-10800/毛坯	一口价	35%
2018/10/4	国邦御林湖	4 座	108	三房 四房	110-130	10400-10500/毛坯	一口价	29%
2018/10/7	雅域·瑞日天下花园	13 座	95	三房	95-110	8350-8400/带装修	一口价	56%
2018/10/1	云山诗意	18 座	78	三房 四房	117-134	7500-8500/可选带装修	国庆期间 98*99 折	51%
合计			389	——				42%

- 高明在国庆期间有 4 盘开卖，推货量 389 套，同比去年增加 28%；整体推售率仅为 42%，同比回落 38 个百分点（去年同期推售率为 80%）。目前高明在售楼盘较少，多盘处于清货阶段，且受大环境影响，近期市场表现有回落迹象。
- 今年黄金周高明楼盘推货较上年减少明显，多盘处于持销余货阶段，其中云山诗意和雅域·瑞日天下花园国庆假期间推货，去化超 5 成，其余去化表现一般。从来访情况来看，国庆期间杨和板块楼盘人流量相对较多，黄金周假期对高明市场有一定促进作用。

2.5.2 十一期间表现

镇街	项目名称	在售均价 (元/m ²)	近一个月 价格变化	在售楼栋	销售优惠	项目动态
西江新城	美的明湖	11000-12000 带装修	持平	在售北湾二期 4/5/6 座, 32 层高 2 梯 4 户, 面积覆盖 105-132 m ² ; 国庆主推 6 座楼栋, 带装发售, 面积为 105/132 m ² ;	前期 1 万认筹抵 98 折, 开盘折扣 95 折, 智装个贷 99 折, 准签 99 折	到访【油】礼, 大闸蟹盛宴, 豪华大礼包; 国庆期间, 限时 10 套特惠靓房
西江新城	勤天汇广场	10000-12000 带装修	持平	项目只剩 9 座在售, 22 层高, 3 梯 18 户, 面积覆盖 32-60 m ² , 毛坯发售	开盘 97 折	活动: 多肉 DIY, 遥控船, 萌趣钓鱼; 国庆 18 套特惠复式公寓, 低首付, 享双层, 轻松置业
西江新城	江滨香格里	9500-10500 带装修	持平	在售 15 座, 113-142 m ² 新品, 2 梯 3 户或 2 梯 4 户, 带装修发售	别墅推特价单位特惠一口价	现场无暖场活动
西江新城	国邦御林湖	9500-10500 毛坯 11000-12000 带装修	持平	项目在售 4/6 座, 带装发售, 26 层高, 3 梯 4 户, 面积覆盖 103-128 m ² ; 未推 1/2/3/5/7/8 座	前期认筹 1 万抵 98 折, 渠道带客成交 97 折; 10 月 1 号开始: 前 20 名成交抢 iPhoneXS	现场无暖场活动
西江新城	君御海城	11500-12500 带装修	持平	清盘中, 项目在售 21/22/25 座, 推售 25 座为主, 31 层高, 面积覆盖主要为大户型的 110、130 和 140 m ² 三四房产品	无	现场无暖场活动
荷城	招商熙园	8800-9500 带装修	持平	项目在售 3/4/9/10 座余货为主, 面积约 96 m ² , 带装发售, 均价 9100;	推介成交奖 1 万奖励	现场活动: 国庆“蟹”翻天主题活动; 成交砸金蛋, 豪华家电大赠送
荷城	高明碧桂园峰会	7500-8500 带装修	持平	项目在售 8 座, 面积约为 230 m ² , 带装发售, 均价 8200,	3 重优惠, 精选单位毛坯 99 折, 成交大抽奖, 老带新回馈礼	9 座, 97-116 m ² , 带装修发售, 现正接受登记中; 来访诚意登记优先选房, 收筹阶段, 预计 11 月中到 12 月中加推 1/9 座; 活动: 环球美食节
荷城	龙光金辉优步学府	待定	持平	未开盘	无	主推 95/115 平米三四房, 楼高 20 层, 2 梯 4 户或 2 梯 5 户设计, 带装修发售, 售价及开盘时间待定。
荷城	雅域·瑞日天下花园	8350-8400 带装修	持平	二期 9/10/13 座洋房新品待推, 9 座户型涵盖建面为 98-128 m ² 三至四房, 2 梯 5 户设计, 楼高 20 层; 10 座户型涵盖建面	认筹享开盘 2 万优惠	推大面积特价房源

镇街	项目名称	在售均价 (元/m ²)	近一个月 价格变化	在售楼栋	销售优惠	项目动态
				为 98-144 m ² 三至四房，2 梯 5 户设计，楼高 20 层；13 座户型涵盖建面为 98-110 m ² 三房，2 梯 6 户设计，楼高 20 层；带装修发售，10 月 7 日推售。		
杨和	佛山美的城	8000-9000 带装修	+350	目前在售高层电梯洋房产品，楼高 26 层和 29 层，2 梯 4 户和 2 梯 5 户设计，主推户型涵盖建面为 99-134 m ² 三至四房，带装修发售，均价约 7900 元/m ²	国庆优惠 98*99 折	国庆限时特惠 10 套特价好房；商贷/公积金 98 折，3 天准签 99 折
杨和	阳光城·丽景公馆	8000-9000 带装修	+200	项目前期首推售 5 座高层电梯洋房产品，户型建面涵盖 93-113 m ² 三至四房单位，带装修，楼高 20 层，2 梯 4 户设计，均价约 8400 元/m ² 。10 月底加推 2/6 座。	推出特价单位	现场活动：成交砸金蛋，手工龙须糖，糖画活动
杨和	云山诗意	7000-8000 毛坯 8000-9000 带装修(可选带装修)	持平	11/12/13/14/19/20 座	国庆优惠 98*99 折	国庆成交炸金蛋，特价单位

- 国庆期间，包括美的明湖、国邦御林湖和高明碧桂园峰会等多盘均持销余货，其中勤天汇广场、江滨·香格里拉和君御海城目前已处于清小量余货阶段，预计近期难再有加推。荷城板块高明中梁·首府预计 11 月中入市开卖，杨和板块阳光城·丽景公馆 10 月底或有推新，龙光玖龙府、欧浦花城目前处于整顿阶段，暂时未有较大动作；西江新城多盘推出特价单位，美的明湖优惠抢眼，前期 1 万认筹抵 98 折，开盘折扣 95 折，智装个贷 99 折，准签 99 折，到访“油”礼，同时国庆期间推出限时 10 套特惠靓房等，吸引了大批客户来访。
- 目前高明市场重心依然为西江新城、荷城和杨和三大板块，但相比起往年市场，今年高明市场来访、成交热度有所下降。第四季度虽有保利、中梁、金辉等多个品牌房企纯新项目面市，但受区域市场支撑力度不足影响，预计整体房价平走甚至微量下挫。

2.5.3 黄金周网签排名

高明住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	西江新城	美的明湖	10	1240	1116	9000
2	西江新城	江滨·香格里	5	669	467	6981
2	杨和	美的鹭湖森林度假区	5	358	192	5363
4	杨和	云山诗意	3	365	209	5726
4	明城	恒大山湖郡	3	305	184	6033
4	杨和	花好月园	3	285	174	6105
7	西江新城	国邦御林湖	2	239	216	9038
7	荷城	富星半岛	2	232	148	6379
9	西江新城	君御海城	1	142	141	9930
9	西江新城	勤天汇广场	1	98	93	9490
9	杨和	欧浦花城	1	112	69	6161
9	杨和	佛山美的城	1	101	63	6238
9	西江新城	银豪富隆湾	1	95	62	6526
9	明城	明城壹号	1	99	52	5253
9	明城	万隆·锦绣明城	1	90	46	5111

(备注: 部分楼盘带装修发售, 部分楼盘含别墅, 具体售价按楼盘现场公布为准)

2.5.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2018-10月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	1.70	8100-9000/带装修	95-115
2018-10月	高明·中梁首府	洋房新品	160	1.84	8300-9500/带装修	90-140
2018-10月	保利玥府	1、6、7、12、13座	256	3.14	9500-10000/带装修	105-140
2018-10月	恒大山湖郡	156座, 154座, 157座, 155座, 别墅	8	0.26	10000-11000/毛坯	322
2018-10月	欧浦花城	8、9座	280	2.79	6200-6500/毛坯	87-112
2018-10月	雅居蓝湾	2、6座	84	0.73	8300-8400/带装修	77-96
合计		套数 (套)	950套			

高明各镇街第四季度预测

区域	库存状况		第四季度预测		第四季度可售合计		静态去库存周期	静态去化周期
	套数	货量(万m ²)	套数	货量(万m ²)	套数	货量(万m ²)		
杨和镇	2363	29.61	1100	11.07	3463	40.68	8.69	11.94
更合镇	216	2.74	500	5.00	716	7.74	25.93	73.26
明城镇	622	0.96	452	5.55	1074	6.51	0.90	6.11
荷城	158	1.89	786	9.62	944	11.51	1.01	6.15
西江新城	1308	21.12	1302	15.25	2610	36.37	3.35	5.77
合计	4667	56.32	4140	46.49	8807	102.81	4.42	8.07

- 国庆前后高明新增供应明显减少，市场处于持销余货阶段，库存量较少。未来市场新货仍将集中在西江新城、荷城和杨和三大板块，随多个品牌房企纯新项目面市，将为区域提供新鲜血液。
- 近期高明市场整体价格未见有明显调整，应对淡市的措施较多为推出限时限量特价单位、低首付等，外来客仍占据成交的较大比例。预计第四季度高明市场或将迎来自主调整，特别是明城和更合板块将面临更大挑战，部分项目或会降价促去化。

三、商业市场：十一期间楼盘加推动作不多 成交热度较同期回落

3.1 十一期间各类产品表现

表:3-1: 2018年十一期间佛山商业公寓网签情况

区域	网签套数	网签面积(m ²)	网签金额(万元)	网签均价(元/m ²)
禅城	27	1469	1808	12308
南海	36	2120	3816	17998
顺德	0	0	0	---
三水	7	301	376	12489
高明	0	0	0	---
合计	70	3890	6000	15423

来源: 佛山市房产信息网, 自 9.19 号佛山房产信息网暂停更新顺德网签数据

由经纬【中国】研究中心整理统计, 统计周期为 2018 年 10/1-10/7

- **商业公寓: 推新动作较去年同期减少, 仅得 1 项目加推。**10 月 1 日东基童梦天下开盘推 T3 公寓, 采用二手联动, 主要吸引广州投资客, 但价格偏高, 去化效果不算理想。国庆期间, 另有尚都荟开放营销中心以及华侨城蓝岸公寓开放样板房, 总体推新动作比去年同期大幅减少。
- 多个在售楼盘应节推出一口价单位、成交砸金蛋送家电、来访送礼等优惠活动刺激市场成交。热销项目依然集中禅桂中心区域, 个别项目采取让价促销策略, 去化效果明显, 但主流项目价格依然坚挺, 在缓慢去货中艰难求存。整体市场在一系列的营销活动以及二手联动带客下, 来访数和成交情况较平日有所好转, 但由于公寓租金增长缓慢, 市场回归理性, 今年“十一”成交量与去年相差甚远, 预计后期公寓市场量价仍会有下行的空间。

表:3-2: 2018年十一期间佛山写字楼网签情况

区域	网签套数	网签面积(m ²)	网签金额(万元)	网签均价(元/m ²)
禅城	1	112	145	12946
南海	14	889	1139	12813
顺德	0	0	0	---
三水	0	0	0	---
高明	0	0	0	---
合计	15	1001	1284	12828

来源: 佛山市房产信息网, 自 9.19 号佛山房产信息网暂停更新顺德网签数据

由经纬【中国】研究中心整理统计, 统计周期为 2018 年 10/1-10/7

- **写字楼: 市场表现普遍淡静, 延续下行态势。**近期写字楼市场成交普遍零星, 偶有几个跑量项目集中网签支撑大市, 热销项目主要集中南海千灯湖、平洲和金沙洲板块。
- 近几周下行态势延续, 国庆期间写字楼市场未见好转, 网签成交更跌至最低点。国庆黄

金周全市仅 5 项目有网签成交，其中广物山海名门以 9 套领先。整体价格尚算维稳，但在去化持续不理想和库存压力加大的情况下，未来涨价动力不足。

表:3-3: 2018 年十一期间佛山商铺网签情况

区域	网签套数	网签面积(m ²)	网签金额(万元)	网签均价(元/m ²)
禅城	22	937	3190	34045
南海	23	1624	3581	22045
顺德	0	0	0	---
三水	22	952	2456	25803
高明	3	136	382	28088
合计	70	3649	9609	26332

来源：佛山市房产信息网，自 9.19 号佛山房产信息网暂停更新顺德网签数据
由经纬【中国】研究中心整理统计，统计周期为 2018 年 10/1-10/7

- **商铺：国庆成交较平日冷淡，三水高明热门项目均价逼近禅桂。** 国庆期间商铺市场网签不增反跌，对比五区，三水多个项目网签成交套数名列前排。本周全市未有项目网签量达双位数，均为零星成交，且成交项目亦比平日缩减不少。

3.2 十一期间楼盘动态

区域	楼盘名称	价格(元)	价格变动	销售优惠	项目动态
禅城	东基童梦天下	16000-17000 带装修	---	开盘享 92 折	推售 T3 公寓
禅城	新福港鼎峰	18000 带装修	0	---	开放住宅板房+暖场
禅城	敏捷金谷国际	8500 毛坯	-2000	购房优惠 7 万抵 15 万，一次性付款享 97 折	十一熊猫展
禅城	绿岛湖壹号	15000-16000 带装修	0	---	环球嘉年华、六重礼
南海	海伦堡爱 park	21000 带装修	0	推一口价单位	成交砸金蛋
顺德	林上湾广场国际公寓	16000 带装修	0	一口价单位	一口价活动

3.3 十一期间个盘动态

● 【张槎】10.1 东基童梦天下首推 T3 座 LOFT 公寓



项目位于季华路禅西新城板块，占地 5 万 m²，建筑面积 30 万 m²。东基童梦天下二期推出产品涵盖有花廷洋房，loft 壹号作品和精工平层。其中公寓面积约 43-66 方，配置双钥匙和首创三钥匙公寓产品，多功能灵动空间；洋房产品则为约 97-137 m² 三至四房城央美宅，大阳台、大开间设计，顶尖国际团队打造室内设计，致力打造禅城地区至臻住宅社区。

项目首推 T3 座约 249 套 LOFT 公寓，面积为 43/48/61/66 m²，楼高 19 层，1-4 层为自持商铺，5 层为 3 梯 11 户、6-19 层为 3 梯 17 户设计的 LOFT 公寓，均价约 16500 元/m²，**首日开盘成交享 92 折**，客户来源多来自广州，**成交不足 40 套**，预计 2020 年年底交楼。

【户型图】

• Double Space, 高收益自有其道

A (双钥匙)
A 户型 | 3房2厅2卫
建筑面积: 约 44m²/套内面积: 约 34m²

- 一户型两隔, 多功能户型
- 独立厨卫, 生活互不干扰
- 赠送露台, 赠送双车位

B (三钥匙)
B 户型 | 4房2厅2卫
建筑面积: 约 70m²/套内面积: 约 53m²

- 3户数商设计, 共享开梯入户
- 空间功能兼备, 居住办公皆宜
- 赠送车钥匙, 赠送三套钥匙

C 户型 | 3房1厅2卫
建筑面积: 约 50m²/套内面积: 约 38m²

- 户型开间大方, 布局灵活
- 3房紧凑布局, 空间宽敞
- 空间功能兼备, 生活精彩

D 户型 | 4房2厅2卫
建筑面积: 约 64m²/套内面积: 约 49m²

- 四房二卫大开间, 居住舒适
- 功能分区合理, 动静相宜
- 高赠送率, 赠送露台

◆ 发现 MINI 墅的层层精妙

E 户型 | 3房2厅2卫
建筑面积: 约 51m²/套内面积: 约 39m²

- 中空客厅, 尽显超层尺度
- 2+1 灵活布局, 自住办公兼优
- 动静分区, 独享私密时光

【样板房实景图】



【国庆期间现场图】



● 【季华西】10.2 万科悦都荟开放营销中心



项目位于佛山 CBD 中心禅城季华园，北靠祖庙商圈，南邻佛山新城，东接金融高新区，周边配套成熟，项目自带 4 层直通地铁的商业 mall，预计 10 月中下旬入市。项目主推楼高 31 层公寓产品，带装修发售，具体售价和开盘时间待定。项目位于广佛 1 号线季华园地铁站 C/D 出口。

项目于 10 月 2 日开放营销中心，现场活动有来访整点大抽奖、9 块 9 买家电、大闸蟹盛宴等，现场多为周边街坊，场面热闹。验资 10 万可享开盘 99 折。

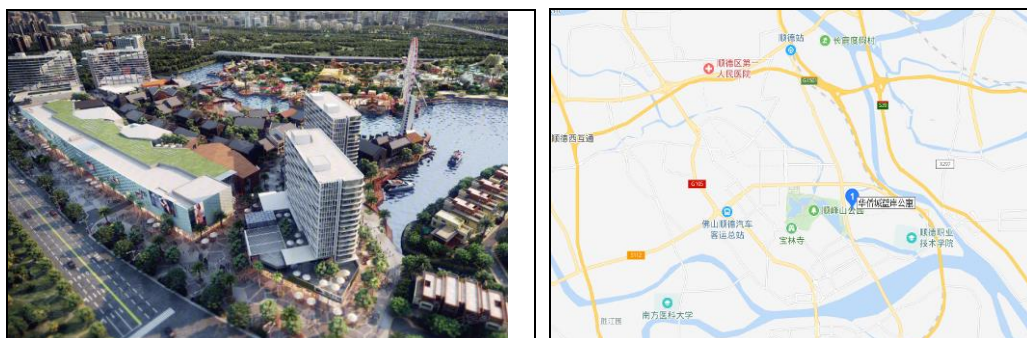
【户型图】



【活动现场图】



● 【大良】10.1 华侨城蓝岸公寓开放样板房



项目位于佛山市顺德区大良街道欢乐大道8号，佛山地铁3号线逢沙站上盖，项目处于欢乐海岸PLUS核心位置，规划共700户，涵盖建面约47-107 m²平层公寓。

项目于 **10.1 开放样板房**，预计11月初将推1座47-107 m²，3.2米高平层公寓，3梯25户；**现场认筹冻结5万享99折**。

【户型图】



【样板房实景图】



3.4 市场预判

即将开卖项目（公寓）

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万 m²)	预计均价 (元/m²)	单元面积 (m²)
2018-10月	万科 A32	1 座	3120	10.44	17000-19000	33
2018-10月	万科悦都荟	1/2 栋	1100	4.07	16000-18000	37
2018-10月	金铝花园	——	1000	8.92	13000-15000	40-138
2018-11月	华侨城·蓝岸公寓	——	700	4.68	——	47-107
2018-11月	云山峰境	——	500	1.75	12000-13000	28-44
合计		套数 (套)	6420 套			

公寓市场政策预计仍然维稳，价格上升空间有限。政策方面，佛山公寓市场现时成交量价尚在可控范围之内，短期内价格不会有大幅度提升，因而政府不会贸然出台政策限制

公寓销售：供应方面，未来公寓产品的供应依旧充足，去年多块商业地的开拍成交，今明两年将会陆续有新货入市；价格方面，整体市场货量充足，前期以“低总价，高回报”作卖点，已消耗一波购买热情，加上产品设计的同质化严重，难以创造溢价，因而未来公寓价格升幅有限。

写字楼建筑规范或会趋严，以保证用于办公用途。预计未来政府会进一步规范写字楼的报建，禁止改成公寓等具备居住功能的产品。现时写字楼市场存量过剩，市场需求窄小，去化速度持续缓慢，成交量一直处于低位运行，预计后期量价亦会保持低位平走。

商铺市场区域价格分化明显，外围商业价值有待培育。商铺价格受地段和人流的影响会比较大，核心城区中心商铺因其稀缺性，未来价格支撑力充足；而外围区域随着周边居住环境和交通配套的完善，价格亦存在一定的上浮空间，但考虑到现时商业存量尚庞大，未来商铺的供应亦十分充足，价格以平稳为主。

四、土地市场：中心区地价下跌明显 未来拍地或将以“稳”为主调

- 住宅市场受政策继续打压，拖累土地市场下半年价格明显回落。“限价、限签”持续，金融维持紧缩的大环境下，高价项目陆续入市，项目追求溢价与购房者的首付承受力持续博弈，开卖表现未如逾期，市场信心有所转弱，拖累土地市场下半年价格明显回落，房企出手变得谨慎，逐步回归理性。
- 拿地条件更为严苛，前三季度商业地块多以底价成交。目前佛山的商业库存体量仍然较为庞大，常住人口数量未能匹配商业供应体量，尤其在售公寓项目数量多，同质化严重；同时今年商业招拍挂地块设置竞拍条件涉及招商引资、产业引进等相对严苛的条件，地块多以底价成交。预计未来这一现象将持续，对于具备产业发展资源的房企来说，拿地更为有利。

表 4-1 佛山五区商住、纯住宅用地溢价率一览

月份	成交宗数	>5 万方(宗)	成交面积 (建面, 万方)	溢价情况					
				底价	0-30%	31%-60%	61-90%	91-150%	151%以上
1月	3	3	67.78	0	0	2	0	1	0
2月	2	2	37.33	0	0	2	0	0	0
3月	16	15	319.30	1	5	6	4	0	0
4月	2	1	30.12	0	1	1	0	0	0
5月	7	7	151.26	1	2	4	0	0	0
6月	7	6	111.00	0	2	4	0	0	1
7月	10	9	146.15	1	6	3	0	0	0
8月	3	3	35.91	2	0	1	0	0	0
9月	6	5	128.79	2	4	0	0	0	0
18年1-9月合计	56	51	1027.64	7	20	23	4	1	1
17年1-9月合计	65	59	858.45	4	8	17	5	14	17
16年1-9月合计	40	26	630.91	15	8	4	3	5	5

- 据统计至目前为止，2018年佛山商住用地共成交56宗，同比去年减少近14%，成交面积同比增加近20%，平均楼面地价同比下跌7%（已剔除配建建安成本，但未剔除自持部分。2017年前三季度拍地总自持面积近33万m²，2018年前三季度仅4万m²）；土地建面均积同比去年上扬，房企竞拍土地热烈程度有所冷却。
- 2018年前三季度佛山商住用地供应面积同比具有明显增幅。从拍地条件看出，政府近两年的土地出让条件存在明显的变化，不再单纯以卖地来换取财务收入，而是更侧重于佛山城市的建设与发展：将招商引资、产业定向规划、配建学校、人才公寓等要求纳入

土拍条件当中。另一方面，竞拍规则也从最高限价转竞配建，改为最高限价转竞自持，从源头改变目前房企传统的开发模式。而对比 2017 年与 2018 年土拍溢价情况，可清晰看出踏入 2018 年，各成交地块溢价率主要集中在区间下滑到 0-60%，达到竞自持、配建的地块少之又少，可见绝大部分房企的拍地策略的转变更倾向谨慎化。

- **碧桂园靠北滘巨无霸地块一举反超，前三季度以建面逾 161 万方商住体量勇夺土拍榜首，龙光继续逆流而上再扫 8 块地。**据目前统计，品牌房企合共竞得 47 宗地块，成为绝对主力。碧桂园、龙光前三季度再度趁低吸纳逆流而上，成目前佛山通过招拍挂市场获得土地储备量最大的两大房企。
- **保利、万科斩获三幅高价地块，分别位于千灯湖及石肯板块。**前三季度仅有 6 块地踏入竞自持阶段，相比去年明显减少。而保利、万科竞得三宗地块，均处于南海桂城，折合楼面地价均突破 16000 元/m²，成为前三季度最高价三幅商住地块。

表 4-3 佛山五区商服用地溢价率一览

月份	成交宗数	>5 万方(宗)	成交面积(建面, 万方)	溢价情况					
				底价	0-30%	31%-60%	61-90%	91-150%	151%以上
1月	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2月	2	1	8.79	1	0	0	0	1	0
3月	2	1	8.04	1	0	1	0	0	0
4月	1	1	13.85	1	0	0	0	0	0
5月	1	1	13.32	1	0	0	0	0	0
6月	3	1	11.33	2	1	0	0	0	0
7月	2	1	13.59	1	0	0	0	0	1
8月	1	0	2.07	0	1	0	0	0	0
9月	4	1	16.99	4	0	0	0	0	0
18年1-9月合计	16	7	87.99	11	2	1	0	1	1
17年1-9月合计	11	9	128.13	5	3	1	0	2	0
16年1-9月合计	8	2	25.17	6	0	0	0	0	2

- 据统计至目前为止，2018 年佛山商服用地合共成交 16 宗，同比去年增加逾 45%，成交面积同比减少逾 31%，平均楼面地价同比下跌 17%。
- 近年来政府在出让土地方面，特别是对于商服地的出让，招商引资意图明显。与 2017 年相比，2018 年前三季度商服地成交楼面价下降幅度较大，主要原因为 2018 年大多出让的商服地都有严格的出让条件限制，内容多涉及，如 500 强产业引进并设有一定的纳税要求、招商引资要求、限定商业公寓面积要求等等限制，一旦涉及到该类型挂牌条件的地块基本以底价成交为主，且竞得人多为有产业背景及资源房企。
- 预计未来佛山仍将注意力集中在招商引资、产业引进上，商业用地将作为重要载体。在住宅土地楼面价高企，政府限价的大环境下，部分房企将注意力转移到商服土地上，但今年出让的商服地土拍条件纷纷令各大房企望而却步。若房企欲拿低价地块，拿地途径或更倾向于三旧改造、收购旧项目、合作开发等更多元化模式之上。
- 商服用地市场，房企看好顺德北部。值得注意的是本年前三季度，品牌房企所收入囊中的商服土地全部集中在顺德区域，绝大部分地块要求产业引进，更有甚者要求地块全自持不允许销售，虽然碧桂园、美的地块均位于其总部附近，但面对如此高要求的拍地条件，可见房企对于顺德北部产业发展信心较为强劲。

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室