

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山住宅市场月报 (2017.4.1-2017.4.30)

(内附五一期间市场情况)

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

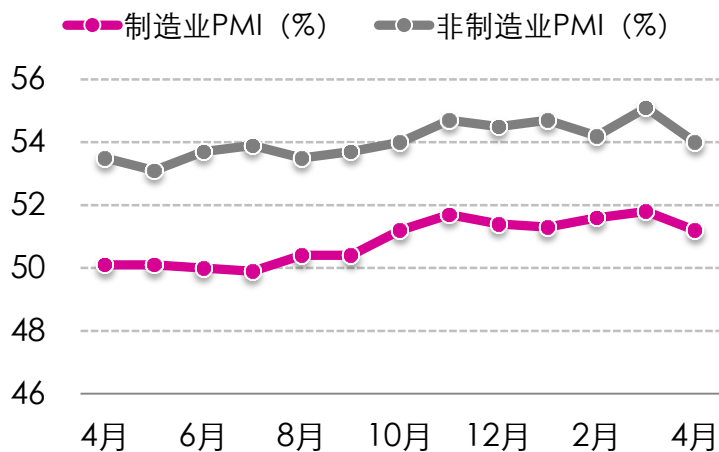


# 宏观资讯

Macro information

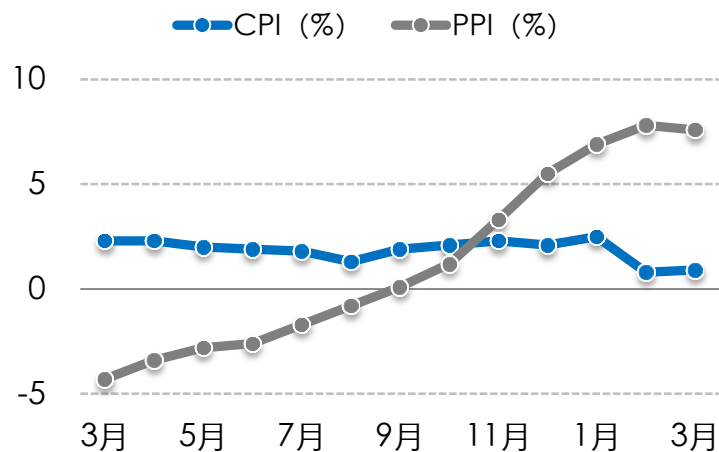
## 中国经济企稳向好态势未变

### 近1年全国PMI走势



2017年4月全国PMI为**51.2%**

### 近1年全国CPI、PPI同比走势



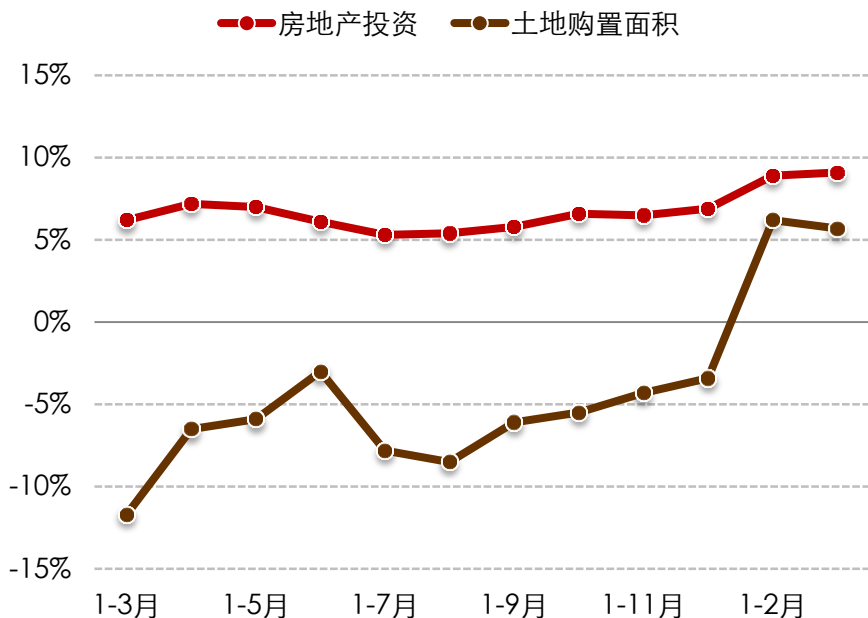
2017年3月全国CPI同比**↑0.9%**

**PMI:** 2017年4月，全国PMI比上月回落0.6个百分点，继续位于扩张区间。

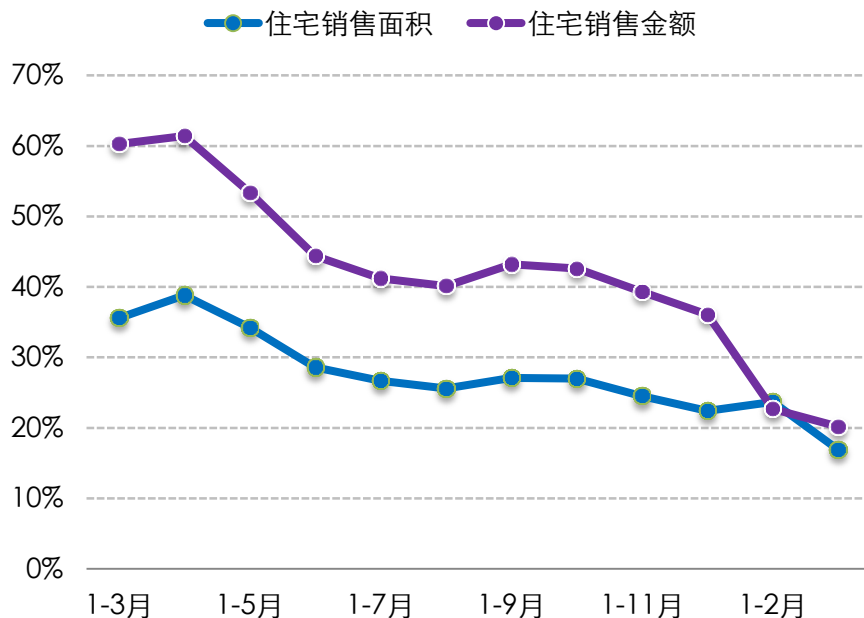
**CPI:** 2017年3月，全国CPI连续两个月低于“1时代”以下，PPI涨幅有所收窄。食品价格的下降，或是CPI增速回落的重要原因。

## 房地产开发企业投资热情不减，但住宅销售指标数据持续下跌

2016年至今全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势



2016年至今全国各房地产指标数据  
同比变化月度走势

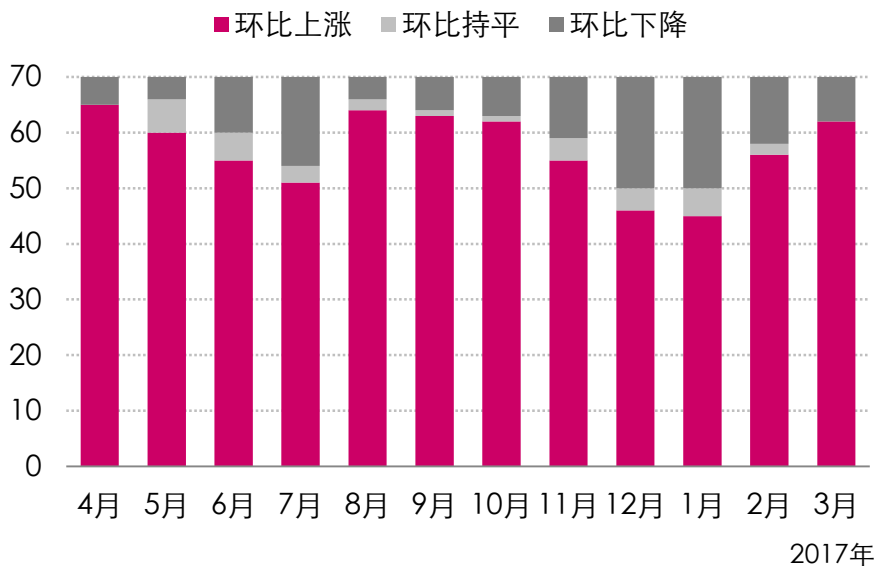


2017年1-3月，**全国房地产投资**同比↑9.1%，**土地购置面积**同比↑5.7%。

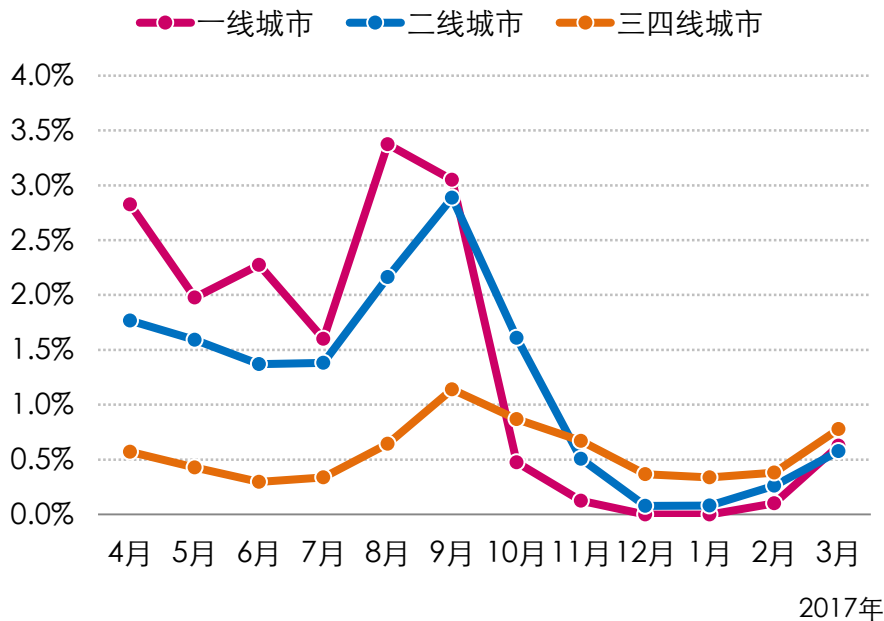
2017年1-3月，**全国商品住宅销售面积**同比↑16.9%，**住宅销售金额**同比↑20.2%。

## 2017年3月全国70城楼市价格上涨趋势持续扩大

### 2016年至今全国70个大中城市房价 环比变动月度走势



### 2016年至今全国各等级城市房价变动走势



2017年3月，全国70个大中城市，房价环比上涨62个，持平0个，下降8个，上涨个数比上月增加6个。

其中，一线城市环比↑0.625%，二线城市环比↑0.576%，三线城市环比↑0.778%。

## 2017年第一季度，品牌房企销售指标均飘红

发展商	2017年3月		2017年1-3月		1-3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	399.5	636.4	988.2	1502.7	▲81%	▲100%
保利	200.15	286.05	418.3	574.12	▲22%	▲27%
招商蛇口	60.02	110.63	137.28	265.11	——	——
金地	84.6	171.7	168.3	332.6	▲22%	▲63%
中海	122.89	149.95	333.8	498.1	▲29%	▲27%
碧桂园	665	634	1664	1506.6	▲196%	▲251%
雅居乐	74.3	102.4	161	212.7	▲26%	▲72%
恒大	379.2	385.2	1129.9	1069.3	▲51%	▲63%



# 土地市场

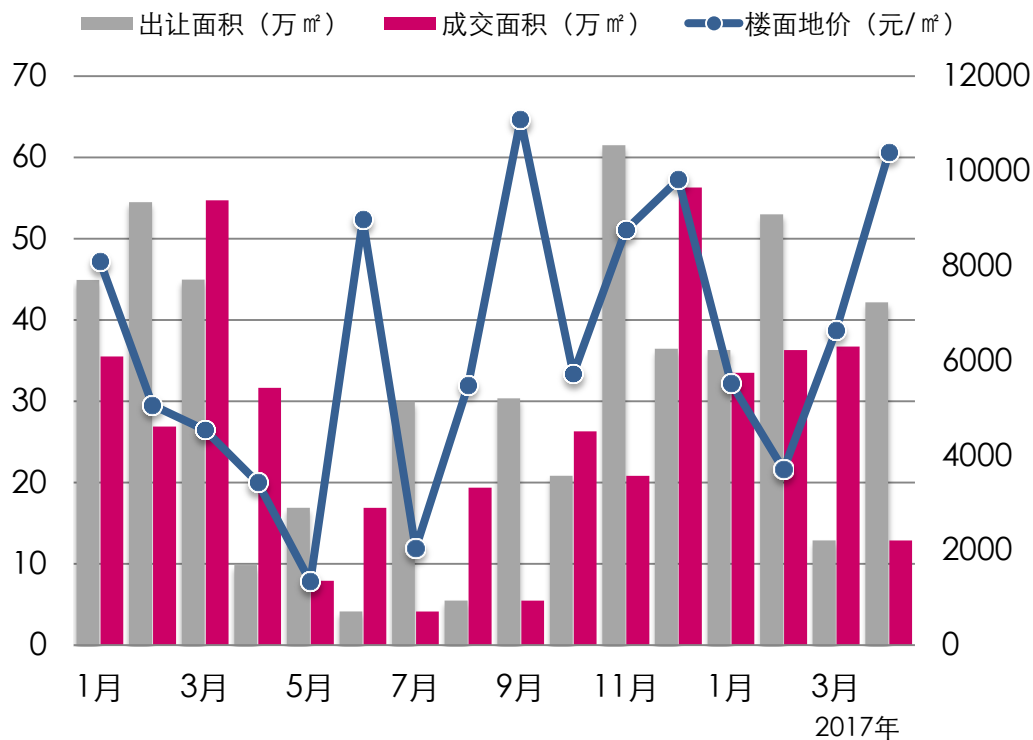
Land market



# 全市商住用地供求情况

## 4月房企拿地热情不减，金辉进驻佛山，政府加快土地供应步伐

2016年至今佛山商住用地出让与成交走势



2017年4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	42.15万㎡	↑ 328%	↑ 227%
成交面积	12.88万㎡	↓ 59%	↓ 65%
成交金额	38.35亿元	↑ 15%	↓ 47%
成交均价	10388元/㎡	↑ 203%	↑ 56%

2016年1-4月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	144.34万㎡	↓ 6%
成交面积	119.4万㎡	↓ 20%
成交金额	189.09亿元	↓ 26%
成交均价	6027元/㎡	↑ 14%

2017年4月，佛山全市新增供应商商住用地42.15万㎡，环比↑227%，成交面积12.88万㎡，环比↓65%，楼面地价为10388元/㎡，环比↑56%。4月到期招拍挂的地块不多，佛山土地市场成交量预期下跌，但房企对优质地块的角逐意愿强烈，楼面地价走高。本月金辉地产不惜高地价进驻佛山，反映出外来企业对佛山城市前景看好。

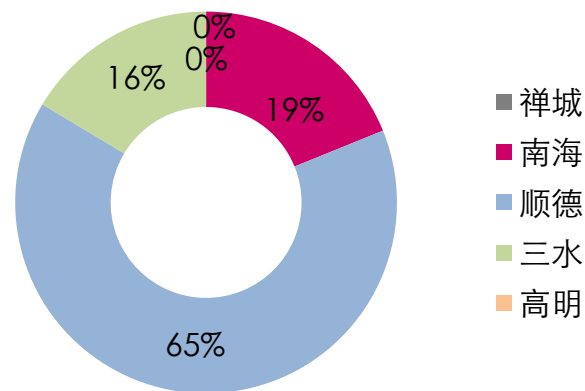
## 各区商住用地月度供求情况

4月地市成交集中在顺德区，5月招拍挂市场焦点主要以禅城区为主

2017年4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	11.05	8.136	9.781	13.18	0
	环比变化	—	↑ 235%	↑ 17%	↑ 525%	—
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	0	2.429	8.337	2.114	0
	环比变化	—	↓ 62%	↓ 26%	↓ 55%	—
楼面地价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	0	9243	12414	2348	0
	环比变化	—	↓ 1%	↑ 19%	↓ 63%	—

2017年4月佛山各区商住用地成交面积占比



从2017年4月佛山五区商住用地的供求情况来看，除高明区零供应外，其余四区均有地块招拍挂，且供应量均有大幅度上升，其中禅城区在多月断供后，终于有地块入市；成交主要集中在顺德区，占全市的65%；随着顺德开放格局的形成、以及它在粤港澳大湾区中的区位优势，开发商看好顺德城市化进程，楼面地价破12500元/ m<sup>2</sup>水平。

## 全市商住用地成交明细

中海进驻狮山官窑，金辉首次进军佛山市场，并一周内两次拿地

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
南海区								
2017-4-10	狮山镇官窑瑶平路南侧地段	商住	24292.6	2.8	23870	62870	9243	中海
顺德区								
2017-4-17	北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧	商住	43523.33	2.5	55275	119689 (4500 m <sup>2</sup> 提留 物业500元/m <sup>2</sup> /月)	名义地价 11000 折合约13500	金辉
2017-4-20	容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	39844.46	3.5	50798	188500	13517	金辉
三水区								
2017-4-19	芦苞镇公园南路16号	商住	21139.66	2.5	4210	12410	2348	恒福兴达

## 全市商住用地出让预告

5月佛山全市共有8宗商住地招拍挂，其中禅城区有3宗，均为优质地块

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>						
2017-5-11	禅港路东侧、横三路北侧	商住	33556.57	2.5	58724	7000
2017-5-17	禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	商住	26908.58	4.0	75344	7000
2017-5-18	华富南路东侧、季华路北侧	商住	50074.26	4.12	35852	1738
<b>南海区</b>						
2017-5-26	九江镇沙龙路南金村委会地段	商住	81356.9	2.85	80706.1	3481
<b>顺德区</b>						
2017-5-31	龙江镇左滩村田心地段地块	商住	97807.13	2.5	41373	1692
<b>三水区</b>						
2017-5-4	白坭镇科技大道4号	商住	75655.99	2.3	31780	1826
2017-5-5	白坭镇科技大道3号	商住	32726.37	2.3	13750	1827
2017-5-5	白坭镇科技大道5号	商住	23416.41	2.3	9840	1827



# 住宅市场

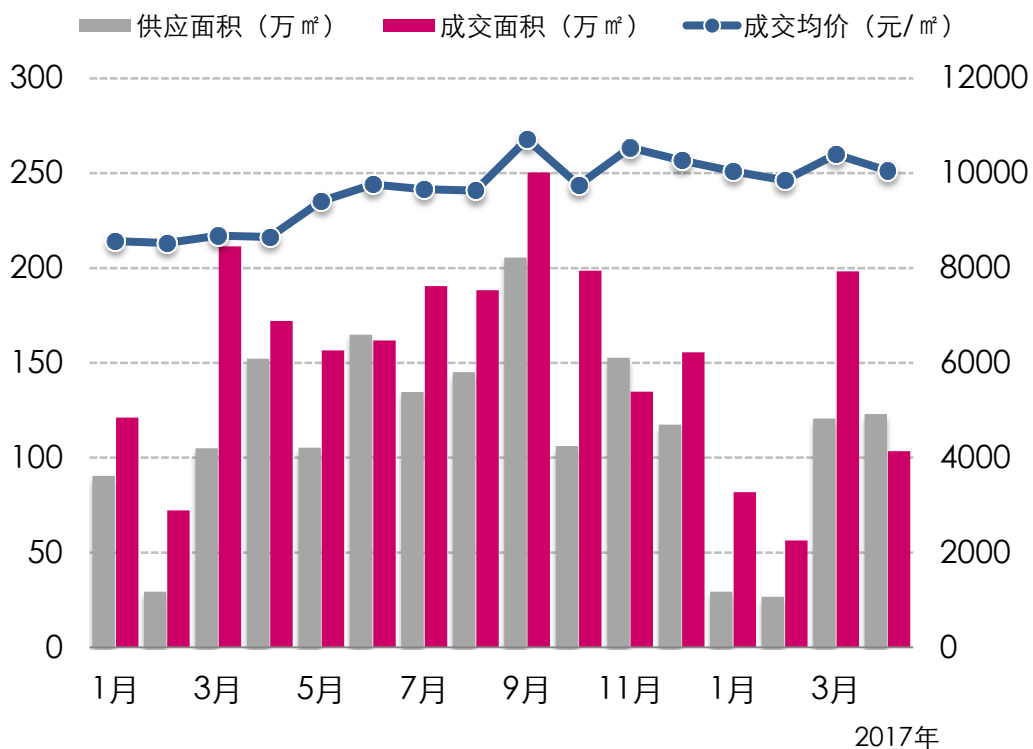
Housing market

# 佛山全市部分

# 全市住宅供求情况

相比3月，4月佛山楼市降温明显，成交量价环比下跌

2016年至今佛山商品住宅供求走势



2017年4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	122.93万 m <sup>2</sup>	↓ 19%	↑ 2%
成交面积	103.46万 m <sup>2</sup>	↓ 40%	↓ 48%
成交金额	104亿元	↓ 30%	↓ 50%
成交均价	10053元/m <sup>2</sup>	↑ 16%	↓ 3%

2016年1-4月佛山全市商品住宅供求情况

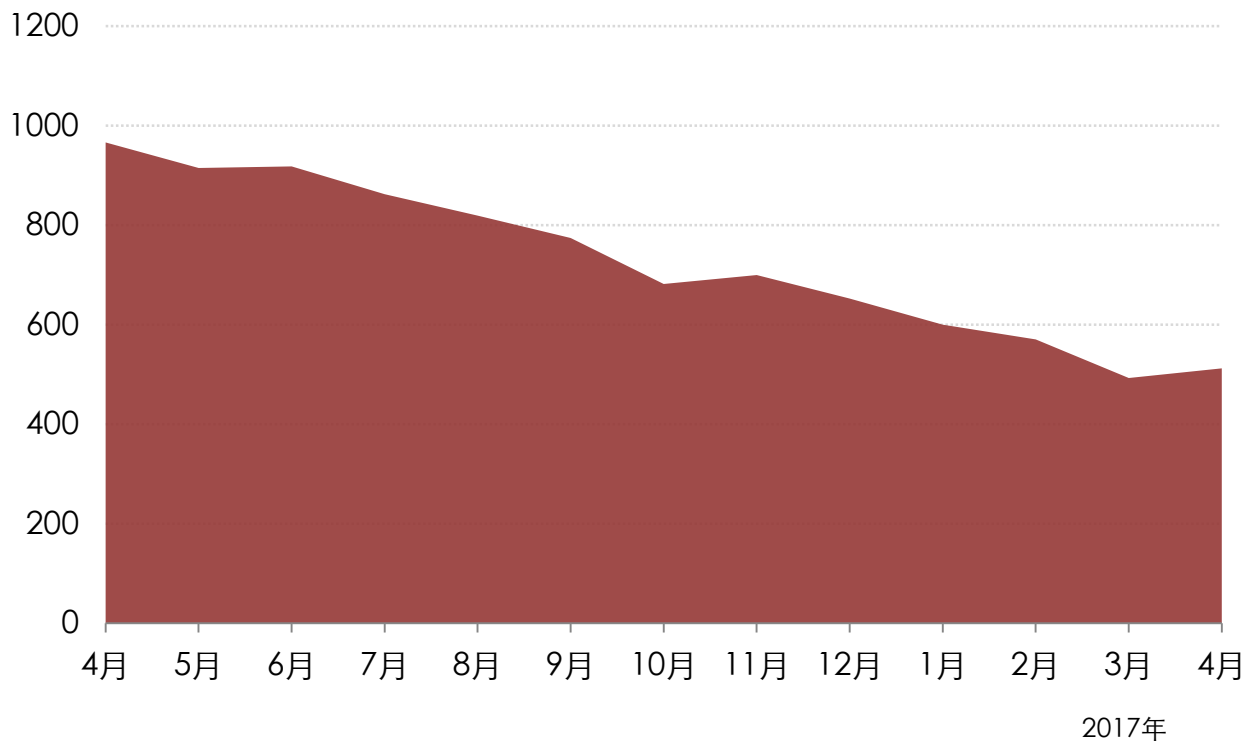
分项	指标	同比
供应面积	299.59万 m <sup>2</sup>	↓ 21%
成交面积	439.83万 m <sup>2</sup>	↓ 24%
成交金额	447.72亿元	↓ 10%
成交均价	10179元/m <sup>2</sup>	↑ 18%

2017年4月，佛山全市新增供应商品住宅122.93万 m<sup>2</sup>，环比↑2%，成交面积为103.46万 m<sup>2</sup>，环比↓48%，成交均价10053元/m<sup>2</sup>，环比↓3%。受各地楼市调控政策不断收紧影响，佛山楼市虽没加强限购政策，但供求双方陷入猜测状态，楼市开始降温。前4月佛山供求量同比纷纷下跌，但楼价整体高于同期。

## 全市住宅库存情况

2017年4月，佛山商品住宅库存量略有增加，但去库存周期仅剩3.2个月

2016年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万㎡）



截止2017年月末  
佛山全市商品住宅  
库存512万㎡  
接近1年的销售速度  
需要消化约3.2个月



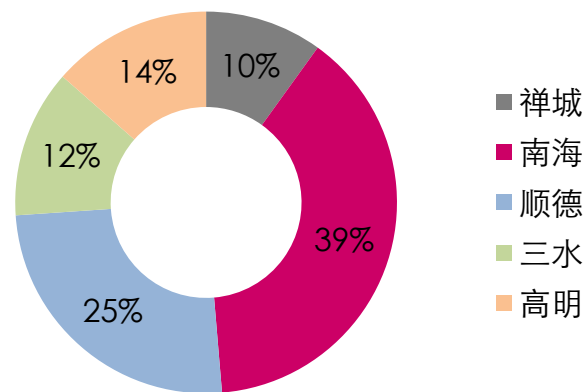
## 各区住宅月度供求情况

佛山五区成交乏力，成交量全线下跌，仅高明区楼价有上行

2017年4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 m <sup>2</sup> )	指标	15.05	46.81	39.32	4.47	17.30
	环比变化	↓ 48%	↑ 57%	↑ 6%	↓ 79%	↑ 380%
成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	指标	10.29	40.07	26.13	12.97	14.01
	环比变化	↓ 65%	↓ 35%	↓ 45%	↓ 64%	↓ 42%
成交均价 (元/ m <sup>2</sup> )	指标	11816	11266	9926	8085	7346
	环比变化	↓ 2%	↓ 3%	↓ 11%	↓ 4%	↑ 8%

2017年4月佛山各区商品住宅成交面积占比



从2017年4月佛山五区商品住宅的供求情况来看，以南海、顺德两区新货供应为主，高明区新货供应量环比大幅度增加约4倍；楼市成交乏力，五区除高明区楼价环比上涨8%外，其余区域成交量价纷纷下跌。

# 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	保利碧桂园天汇	2017-4-2	1、2、7座	洋房	323	45593.2	3-4房: 109-173
	龙光玖龙湾	2017-4-6/19	16、17座	洋房	248	28701.68	3-4房: 98-133
	时代香海彼岸苑	2017-4-22	三、四座	洋房	270	30078.14	3-4房: 98-126
	融创湖滨世家	2017-4-25	一座	洋房	84	17021.7	5房: 202
	融创望江府	2017-4-28	1、8座	洋房	256	29072.96	3-4房: 95-158
南海	奥园观湖尚居	2017-4-1	1、2、3栋	洋房	540	53583.5	3-4房: 88-120
	恒大御湖湾	2017-4-26/28	1、2、5-8座	洋房	96	14109.13	3-4房: 110-250
	绿地丽雅香榭花苑	2017-4-20	12、13座	洋房	356	31446.96	3房: 82-89
	碧桂悦府	2017-4-20	2号楼	洋房	112	12497.96	3-4房: 98-126
顺德	美的花湾花园	2017-4-19	15、16座	洋房	240	29135.78	3-4房: 102-142
	太平洋国际花园	2017-4-21	11栋	洋房	224	20123.32	3房: 85-90
	保利碧桂园中滨花园	2017-4-24	C区6、7、8座	洋房	344	39784.92	3-4房: 88-141
	美的花湾城	2017-4-25	13、14座	洋房	232	28182.58	3-4房: 102-142
	保利西悦湾花园	2017-4-28	12、13座	洋房	208	24553.21	3-4房: 96-126
	碧桂园华润新城之光	2017-4-28	10、11座	洋房	232	27166.7	3-4房: 96-125
三水	钜隆君玺花园	2017-4-26	12、13、14、15座	洋房	210	22128.4	3-4房: 86-135
高明	美的明湖花园	2017-4-14	10-13座	洋房	440	58152.6	3-4房: 109-140
	碧桂园联丰天汇湾	2017-4-24	二期13、15座	洋房	240	27242.1	3-4房: 107-122

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

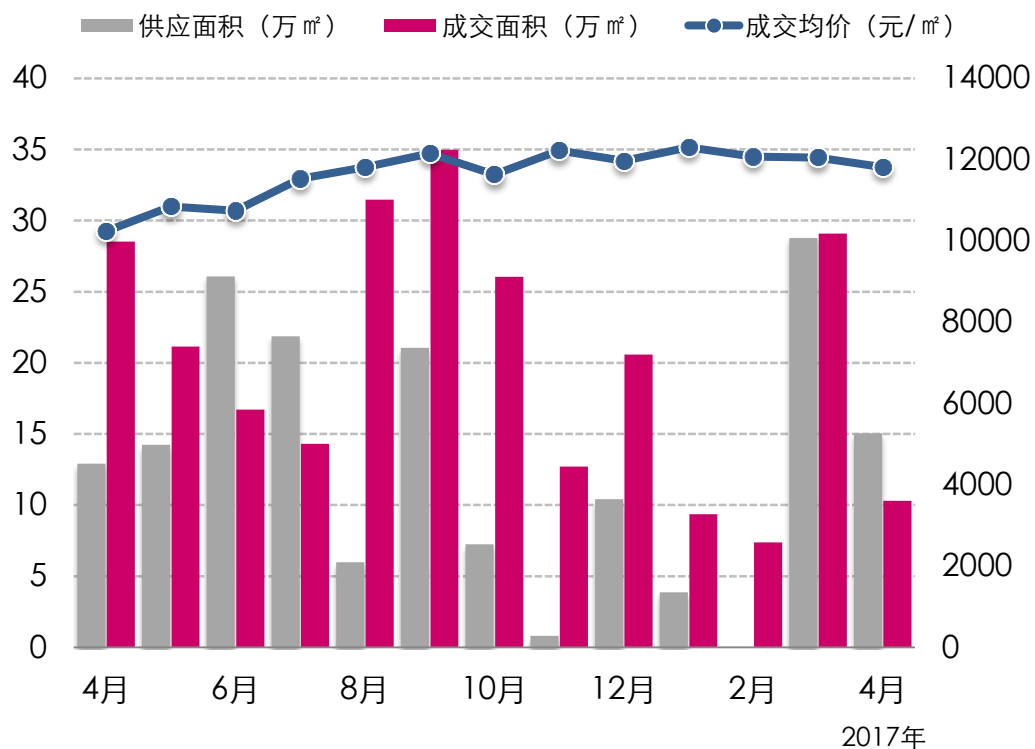
排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德	美的花湾城	491	51586	15885
2	高明	美的明湖花园	390	51131	8659
3	三水	恒大御湖郡	345	35191	9470
4	南海	碧桂园翡翠湾	301	31436	7789
5	顺德	都市经典广场	241	27871	8893
6	南海	誉江华府	210	27874	10246
7	南海	绿地丽雅香榭花城	171	14985	11494
8	南海	碧桂园悦府	165	18693	11586
9	高明	碧桂园联丰天汇湾	156	17637	8999
10	南海	江滨花园锦绣龙湾	147	25697	10679
11	南海	翠湖绿洲花园	141	14245	12454
12	南海	恒大御湖湾	141	10722	10745
13	南海	桂丹颐景园	137	5977	7124
14	三水	御江南国际社区	133	14834	8775
15	三水	钜隆君玺花园	130	13587	7809
16	南海	招商依云公馆	123	15132	8411
17	顺德	康格斯花园	118	12502	9073
18	三水	瀚洋居	110	9464	6470
19	三水	博雅滨江	104	14432	8351
20	三水	奥利花园	103	9436	4584

# 佛山五区部分

# 禅城区住宅成交情况

## 政策效应逐步发酵，禅城楼市供求明显回落

2016年至今禅城商品住宅供求走势



2017年4月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	15.05万㎡	↑ 17%	↓ 48%
成交面积	10.29万㎡	↓ 64%	↓ 65%
成交金额	12.15亿元	↓ 58%	↓ 65%
成交均价	11816元/㎡	↑ 15%	↓ 2%

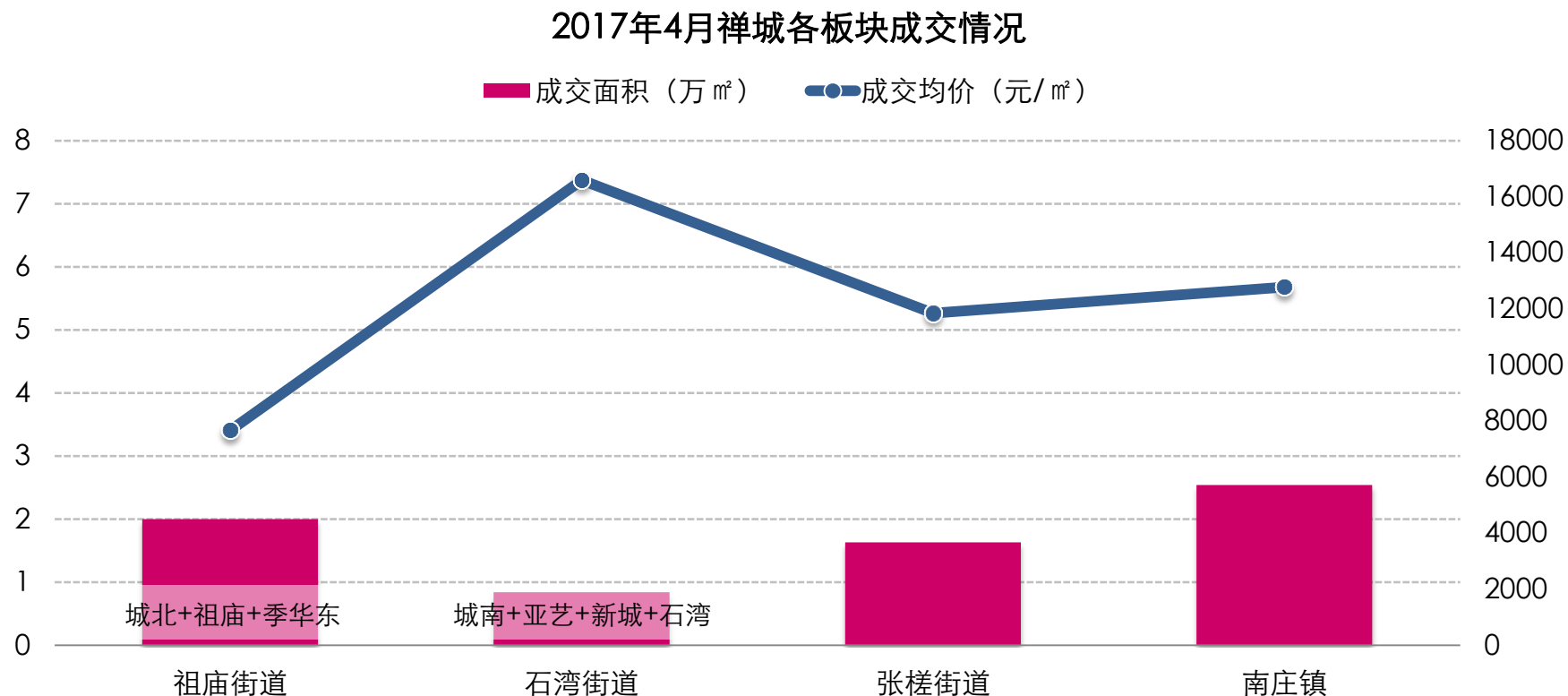
2017年1-4月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	47.7万㎡	↑ 11%
成交面积	56.1万㎡	↓ 37%
成交金额	67.61亿元	↓ 24%
成交均价	12051元/㎡	↑ 20%

2017年4月，禅城区新增供应商品住宅达15.05万㎡，环比↓48%，成交面积为10.29万㎡，环比↓65%，均价为11816元/㎡，与上月持平。进入四月，政策效应逐步发酵，市场供求明显回落。

## 禅城区各板块成交情况

### 禅西板块是成交主力，石湾价格回归首位



2017年4月，南庄成交相对活跃，主要集中在禅西板块，涟岸花园等项目迎签约潮，成交超2.5万 m<sup>2</sup>。价格方面，祖庙受岭南隽庭回迁房的影响价格回落，石湾受到时代香海彼苑等高价项目拉升，均价达16587元/ m<sup>2</sup>。

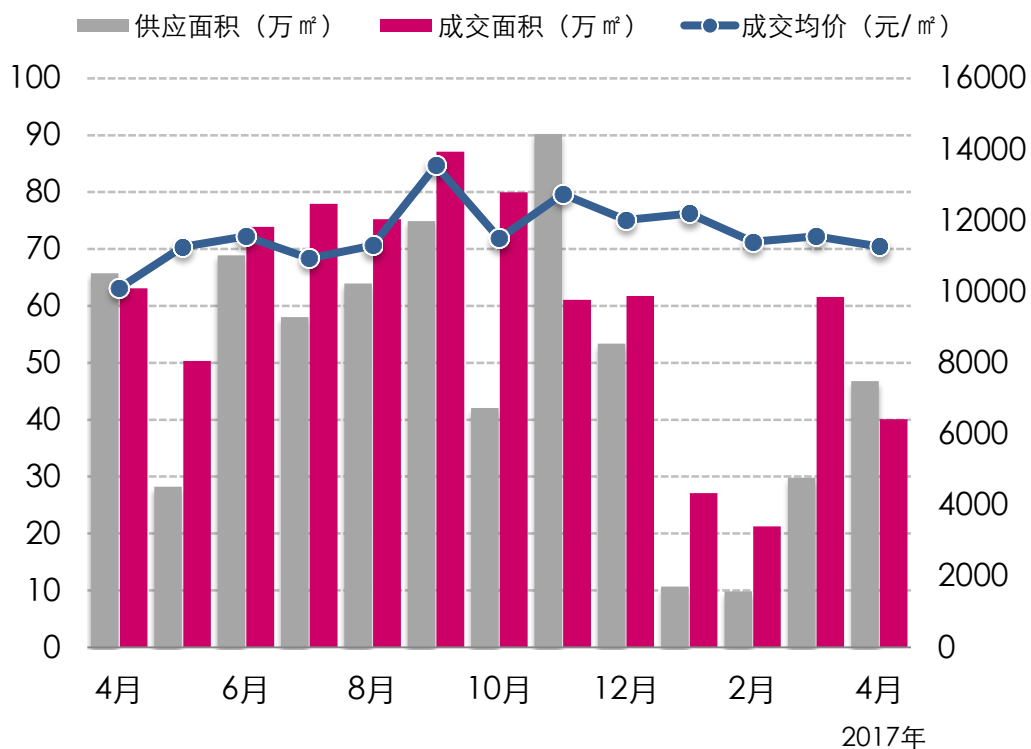
## 禅城区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	张槎	龙光玖龙湾	78	9539	12805
2	南庄	保利碧桂园天汇	39	4588	14638
3	南庄	涟岸花园	34	12333	12759
4	石湾	时代香海彼苑	33	3489	17283
5	南庄	圣德嘉园	21	2143	11044
6	祖庙	普君新城	18	2112	17667
7	石湾	泮景花园	14	1865	17103
8	南庄	招商雍景湾	13	2034	15687
9	南庄	汇银W新港湾	12	2015	9378
10	张槎	中海凤凰熙岸	12	1416	13551
11	石湾	盈天广场	9	973	12709
12	张槎	绿地未来城	9	1115	9351
13	祖庙	科恒岭南水岸	6	643	14811
14	南庄	绿岛明珠花园	5	774	8056
15	石湾	龙光天湖华府	5	571	18853
16	张槎	智慧新城	5	1786	10500
17	南庄	融创湖滨世家	4	834	15973
18	张槎	明福智富广场	4	358	9310
19	石湾	绿地璀璨天城	3	505	18685
20	张槎	华宝世家雅苑	3	278	8298

## 南海区住宅成交情况

### 南海区2017年以来月度楼市首次供过于求，楼价微跌

2016年至今南海商品住宅供求走势



2017年4月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	46.81万㎡	↓29%	↑57%
成交面积	40.07万㎡	↓36%	↓35%
成交金额	45.14亿元	↓29%	↓37%
成交均价	11266元/㎡	↑12%	↓3%

2016年1-4月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	97.11万㎡	↓31%
成交面积	149.97万㎡	↓33%
成交金额	173.57亿元	↓23%
成交均价	11574元/㎡	↑16%

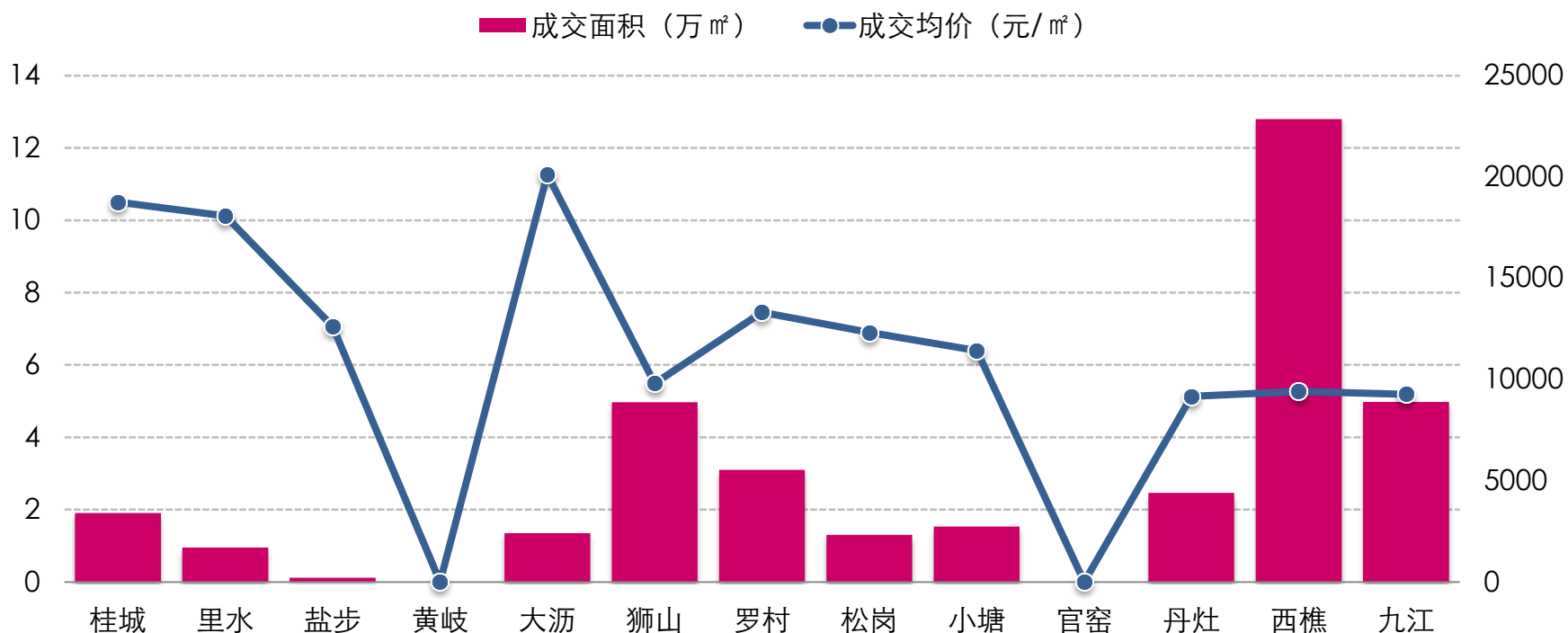
2017年4月，南海区新增供应商品住宅46.81万㎡，环比↑57%，成交面积为40.07万㎡，环比↓35%，成交均价为11266元/㎡，环比↓3%。进入2017年，经过第一季度的持续去库存后，南海区4月新货供应有明显的增量，楼市量价齐跌，仍以非限购镇街刚需项目成交占主导。



## 南海区各板块成交情况

### 南海西部镇街成交向好，大沥楼价突破2万元

2017年4月南海各板块成交情况



2017年4月，广佛交界镇街成交乏力，合计成交量不足3万 m<sup>2</sup>；南海西部重镇西樵、九江、狮山镇属于非限购区域，片区内品牌楼盘受购房者追捧，如碧桂园翡翠湾、誉江华府等，助推区域销量走高，分别网签12.8万 m<sup>2</sup>、4.9万 m<sup>2</sup>；大沥镇街楼价破2万。

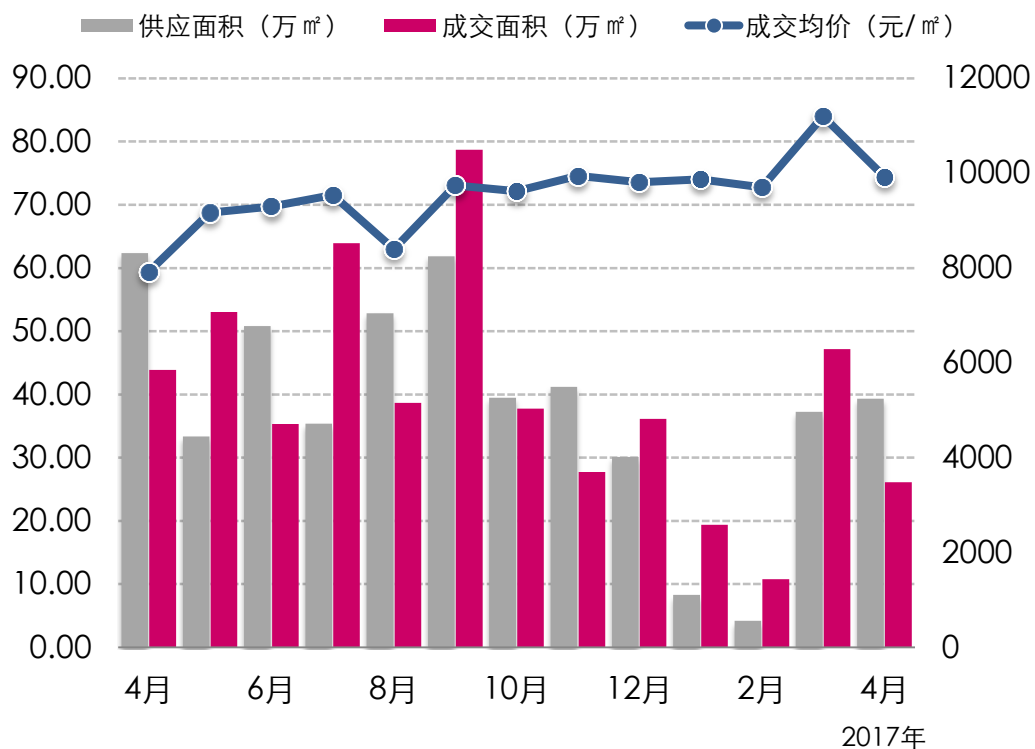
## 南海区住宅月度成交TOP20项目

排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西樵	碧桂园翡翠湾	301	31436	7789
2	九江	誉江华府	210	27874	10246
3	小塘	绿地丽雅香榭花城	171	14985	11494
4	西樵	碧桂园悦府	165	18693	11586
5	西樵	江滨花园锦绣龙湾	147	25697	10679
6	罗村	翠湖绿洲花园	141	14245	12454
7	西樵	恒大御湖湾	141	10722	10745
8	丹灶	桂丹颐景园	137	5977	7124
9	九江	招商依云公馆	123	15132	8411
10	狮山	鸿业畔湖居	97	9169	9885
11	西樵	聚兴花园	91	9448	8515
12	罗村	奥园公园一号	83	11170	14582
13	狮山	名汇浩湖湾花园	80	8356	9593
14	西樵	悦珑水岸花园	77	12708	8892
15	里水	万科金域缙香花园	51	5092	18606
16	桂城	珑悦花园	50	5078	17879
17	西樵	樵岭国际商业中心	49	4160	10063
18	松岗	海逸桃源花园	48	6786	12209
19	大沥	融创御府	47	4889	18615
20	松岗	名澳汇锦桃园	45	4686	11761

# 顺德区住宅成交情况

## 四月顺德楼市有所回调，整体呈现量跌价升态势

2016年至今顺德商品住宅供求走势



2017年4月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	39.32万㎡	↓ 37%	↑ 6%
成交面积	26.13万㎡	↓ 40%	↓ 45%
成交金额	25.93亿元	↓ 25%	↓ 51%
成交均价	9926元/㎡	↑ 25%	↓ 11%

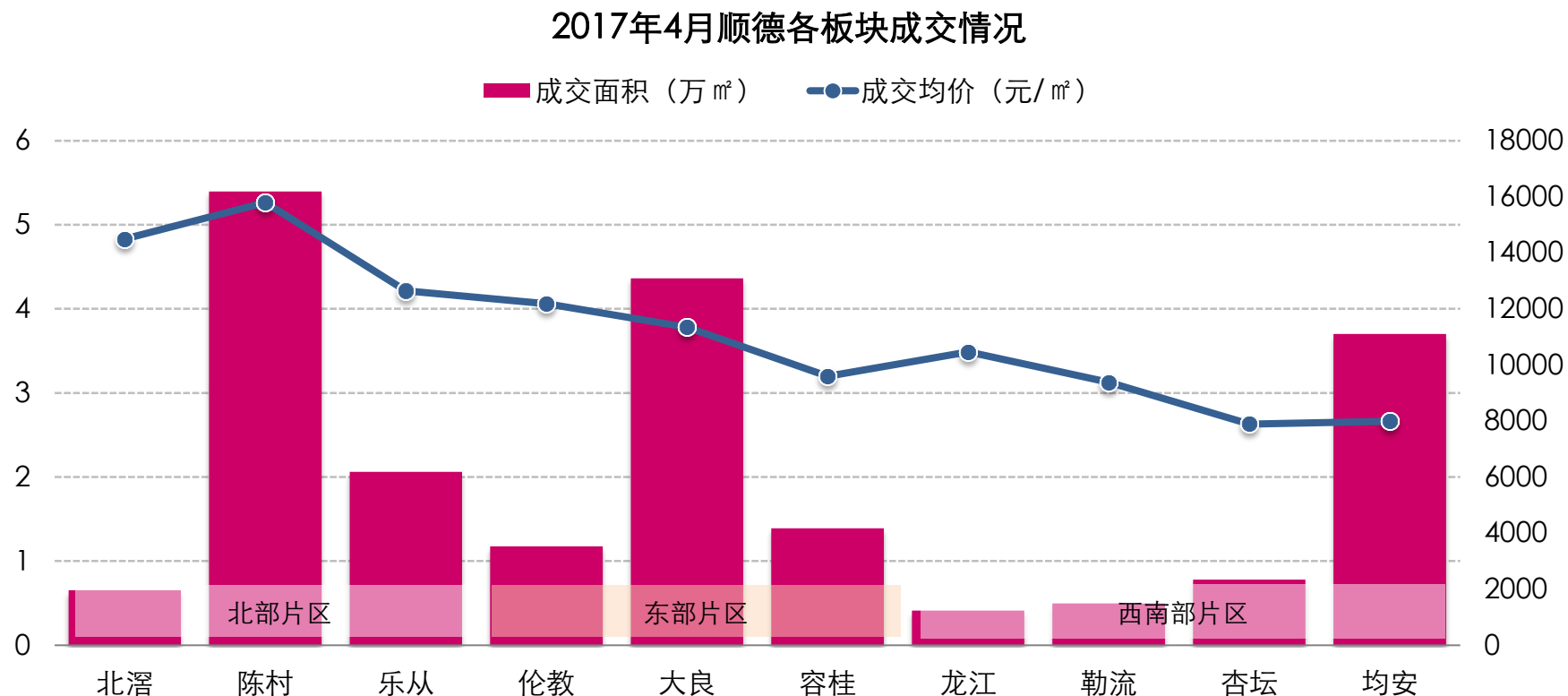
2017年1-4月顺德区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	89.01万㎡	↓ 27%
成交面积	103.41万㎡	↓ 35%
成交金额	108.3亿元	↓ 13%
成交均价	10473元/㎡	↑ 34%

2017年4月，顺德区新增供应商品住宅39.32万㎡，环比↑6%，成交面积为26.13万㎡，环比↓45%，均价为9926元/㎡，环比↓11%。进入四月，顺德楼市有所回调，整体呈现“供大于求，量跌价升”的态势。

## 顺德区各板块成交情况

### 陈村量价位居全区首位，大良和均安的销量维持高位



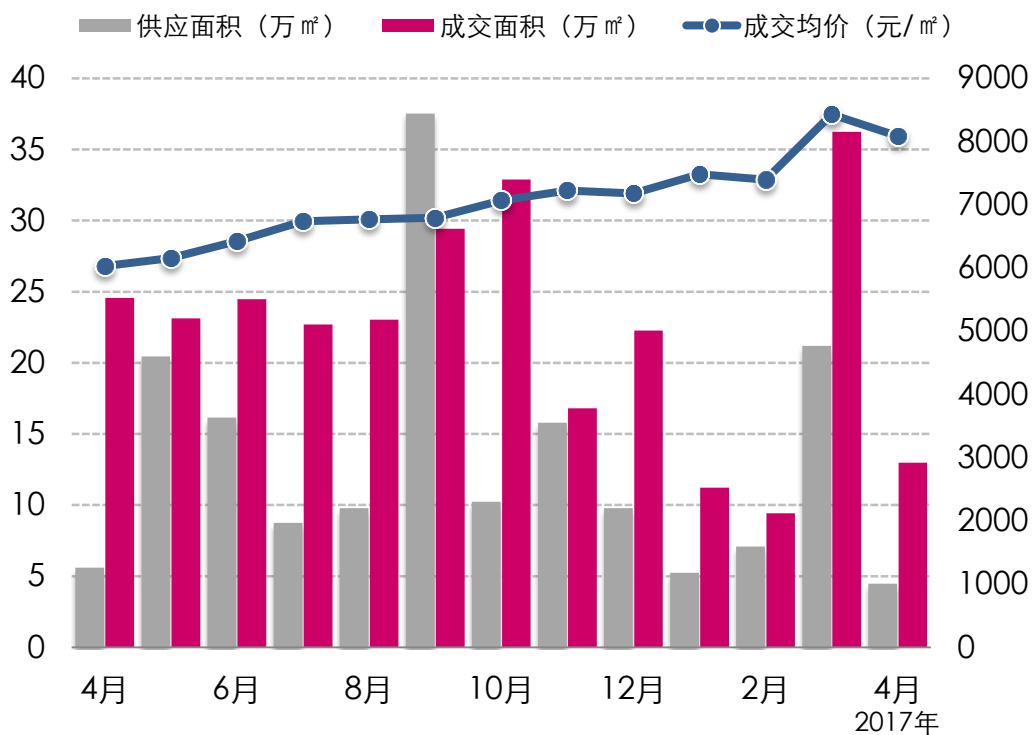
2017年4月，受美的花湾城迎集中签约潮影响，北部片区的陈村量价位居全区首位，其中销量达5.39万 m<sup>2</sup>，均价为15795万元/ m<sup>2</sup>。东部片区的大良和西部片区的均安同样表现不俗，分别达4.36万 m<sup>2</sup>、3.7万 m<sup>2</sup>。

## 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	陈村	美的花湾城	491	51586	15885
2	均安	都市经典广场	241	27871	8893
3	大良	康格斯花园	118	12502	9073
4	伦教	顺德保利中央公园	93	11176	11998
5	大良	保利碧桂园悦公馆	83	9211	10277
6	乐从	保利海德公园	59	6366	14967
7	杏坛	金海岸花园	47	5259	7472
8	大良	双子星公馆	34	3257	12835
9	容桂	美的御海东郡花园	33	4091	8590
10	乐从	星际半岛	30	4298	9868
11	均安	均安尚苑	25	2814	7634
12	乐从	财神万利公馆	22	2848	10691
13	大良	招商公园18172	21	3980	11526
14	容桂	东怡水岸花园	17	3780	8471
15	大良	敏捷畔海御峰	16	2386	14677
16	勒流	东菱帝苑	15	2606	8708
17	北滘	深业城	14	1364	12368
18	乐从	保利公园里	13	1577	14145
19	大良	保利中环广场	12	2536	12172
20	北滘	雅居乐英伦首府	11	1382	15738

## 三水楼市供求两不旺，量价齐跌

2016年至今三水商品住宅供求走势



2017年4月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	4.47万㎡	↓20%	↓79%
成交面积	12.97万㎡	↓47%	↓64%
成交金额	10.49亿元	↓29%	↓66%
成交均价	8085元/㎡	↑34%	↓4%

2016年1-4月三水区商品住宅供求情况

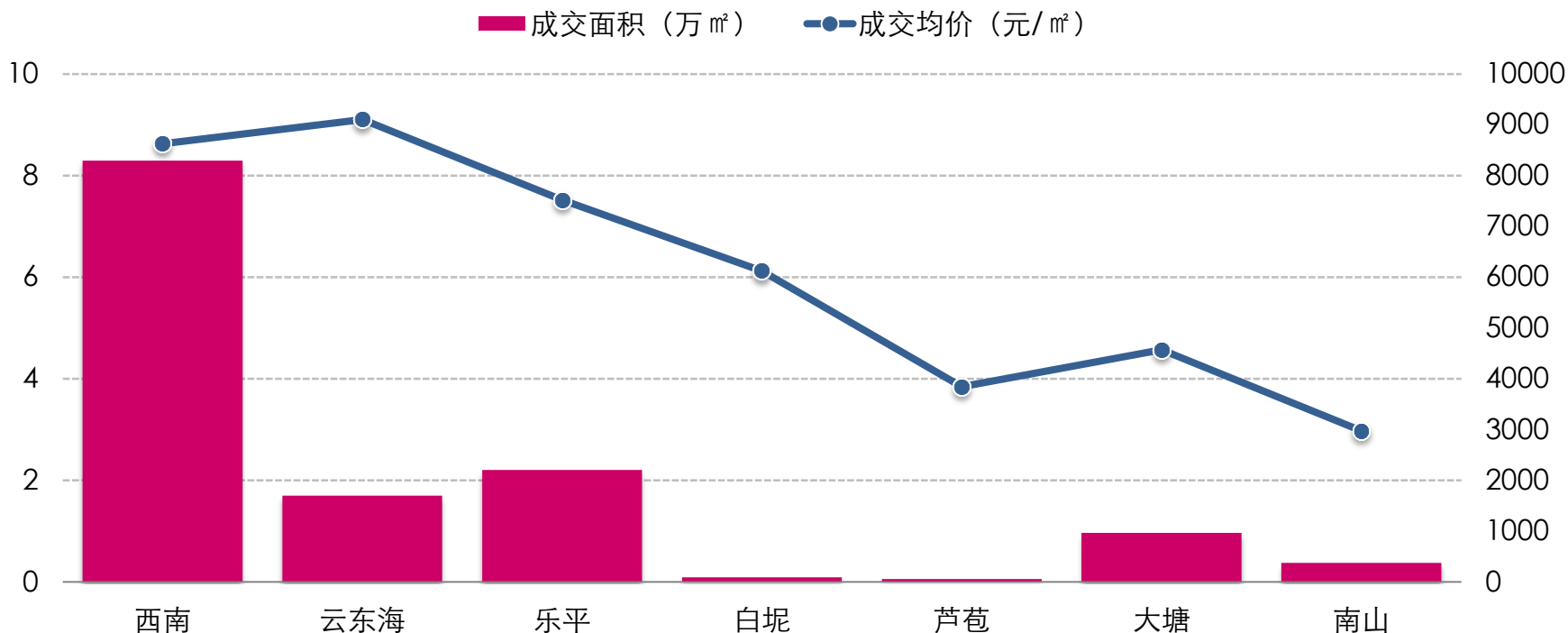
分项	指标	同比
供应面积	37.99万㎡	↑1%
成交面积	69.86万㎡	↑8%
成交金额	56.41亿元	↑46%
成交均价	8075元/㎡	↑35%

2017年4月，三水区新增供应商品住宅4.47万㎡，环比↓79%，成交面积为12.97万㎡，环比↓64%，成交均价为8085元/㎡，环比↓4%。三水区楼市在3月供求量价纷纷达到峰值后，4月迎来惯性下跌，供求量下跌超6成，楼价也有下行调整。

## 三水区各板块成交情况

西南街道销量位居区域首位，云东海楼价最高

2017年4月三水各板块成交情况



2017年4月，三水中心城区西南街道多盘在售，继续保持良好的销售势头，成交量达8.29万 m²，其中恒大御湖郡项目网签超345套；钜隆君玺花园网签130套，拉升乐平镇街楼市成交量上升至区域第二位，有2.2万 m²；云东海片区楼价最高，有“9”字头水平；白坭、芦苞、大塘、南山镇街销量不超1万 m²。

## 三水区住宅月度成交TOP20项目

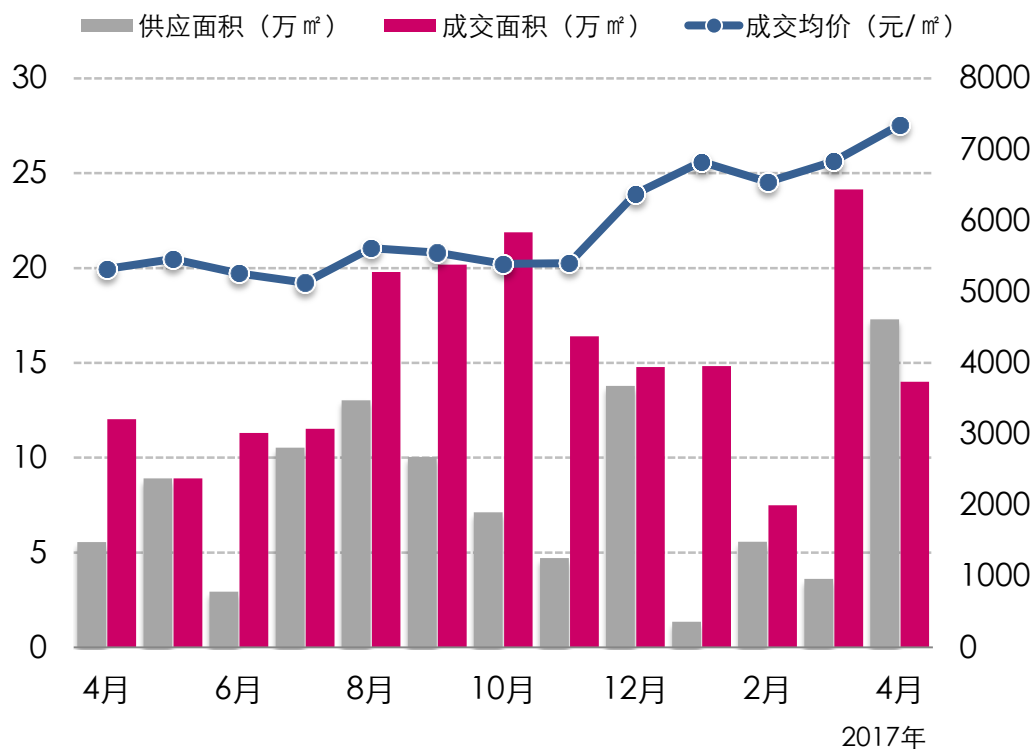
排名	板块	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	恒大御湖郡	345	35191	9470
2	西南	御江南国际社区	133	14834	8775
3	乐平	钜隆君玺花园	130	13587	7809
4	西南	瀚洋居	110	9464	6470
5	西南	博雅滨江	104	14432	8351
6	大塘	奥利花园	103	9436	4584
7	云东海	万景豪园	91	11187	9379
8	乐平	御澳湾豪庭	50	4803	7015
9	云东海	谊泰雅苑	33	4017	8676
10	乐平	华盛圆坊名荟花园	30	2775	7046
11	南山	南山侨苑	25	2682	2398
12	西南	恒达花园	11	1455	10773
13	南山	萌茵花园	10	1034	4466
14	西南	汇信华府	8	753	7666
15	西南	华瑞帝景湾花园	7	1063	7588
16	西南	雅居乐雍景园	7	786	8608
17	西南	颐澳湾花园	7	1072	7675
18	白坭	朗月华庭	6	605	7230
19	乐平	盛凯尚轩	6	647	7606
20	西南	北江明珠花园	6	701	6886



## 高明区住宅成交情况

4月高明楼市新增量剧增，但并没能成功撬动成交量，楼价上扬势头明显

2016年至今高明商品住宅供求走势



2017年4月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	17.3万㎡	↑212%	↑381%
成交面积	14.01万㎡	↑17%	↓42%
成交金额	10.29亿元	↑61%	↓38%
成交均价	7346元/㎡	↑38%	↑8%

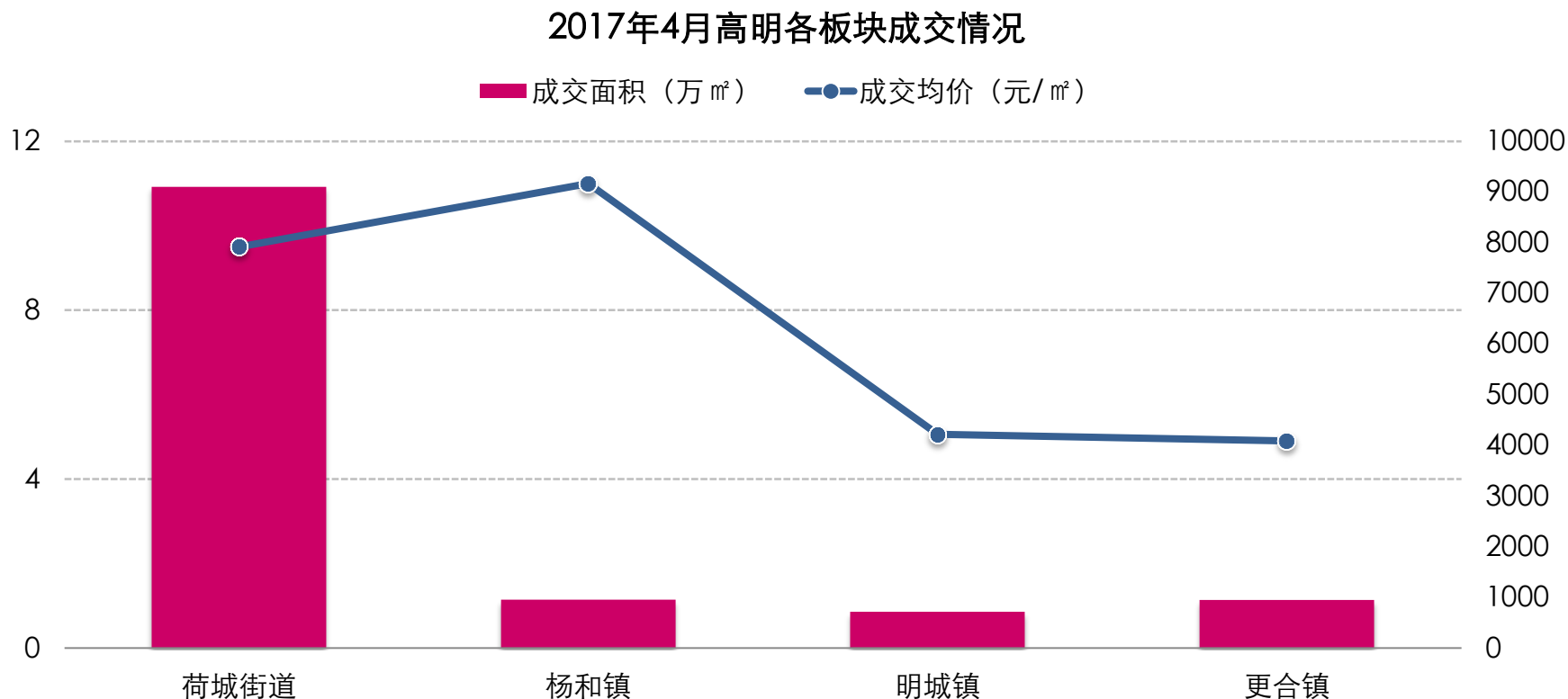
2016年1-4月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比
供应面积	27.82万㎡	↓15%
成交面积	60.48万㎡	↑59%
成交金额	41.81亿元	↑110%
成交均价	6913元/㎡	↑32%

2017年4月，高明区新增供应商品住宅17.3万㎡，环比↑381%，成交面积为14.01万㎡，环比↓42%，成交均价为7346元/㎡，环比↑8%。4月高明区多盘推新，新货量剧增，为红五月蓄势。在3月楼市成交量升至年内峰值后，本月惯性下滑，但楼市价格却持续上扬，开发商并没有降价促销的打算。

## 高明区各板块成交情况

荷城街道一枝独秀，销量位居区域榜首，杨和楼价在“9字头”水平



2017年4月，高明楼市发展极度不平衡，荷城街道在售楼盘较多，住宅销售一枝独秀，成交10.9万 m<sup>2</sup>，位居首位；明城镇成交不足1万 m<sup>2</sup>；杨和镇楼价最高，有“9字头”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	美的明湖花园	390	51131	8659
2	荷城	碧桂园联丰天汇湾	156	17637	8999
3	荷城	绿色世嘉花园	73	6198	5615
4	杨和	雅居蓝湾花园	67	5878	7463
5	明城	盈富馨园	57	5008	4357
6	更合	雄毅豪苑	54	5874	4593
7	更合	诺卡水月山畔	38	3448	3613
8	荷城	君御海城	38	5001	8393
9	荷城	互恒尚苑	35	3569	4049
10	荷城	金田花园	29	2330	6858
11	荷城	燕语湾	23	1888	4681
12	明城	宏基豪庭	22	2466	3492
13	杨和	金田广场	20	1538	6297
14	荷城	宜丰豪庭	17	1803	6140
15	荷城	丰业名苑	16	1645	3053
16	荷城	誉港湾花园	16	2016	7139
17	荷城	尚湖名苑	15	1424	4283
18	杨和	欧浦花城	15	1683	4982
19	荷城	东湖洲花园	14	2225	7864
20	荷城	锦秀花苑	13	1158	5112

# 04

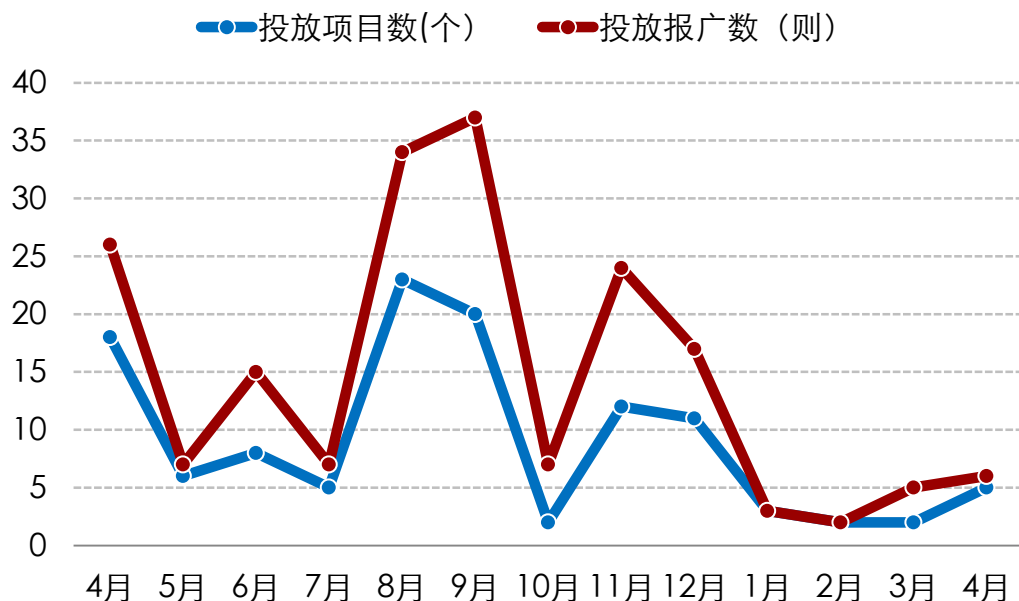
PART FOUR

## 项目营销

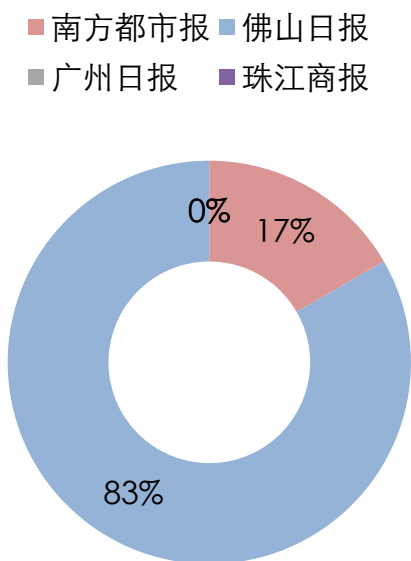
Project marketing

## 楼盘报纸广告投放量有所增加

近1年佛山报广投放走势



2017年4月报广投放占比

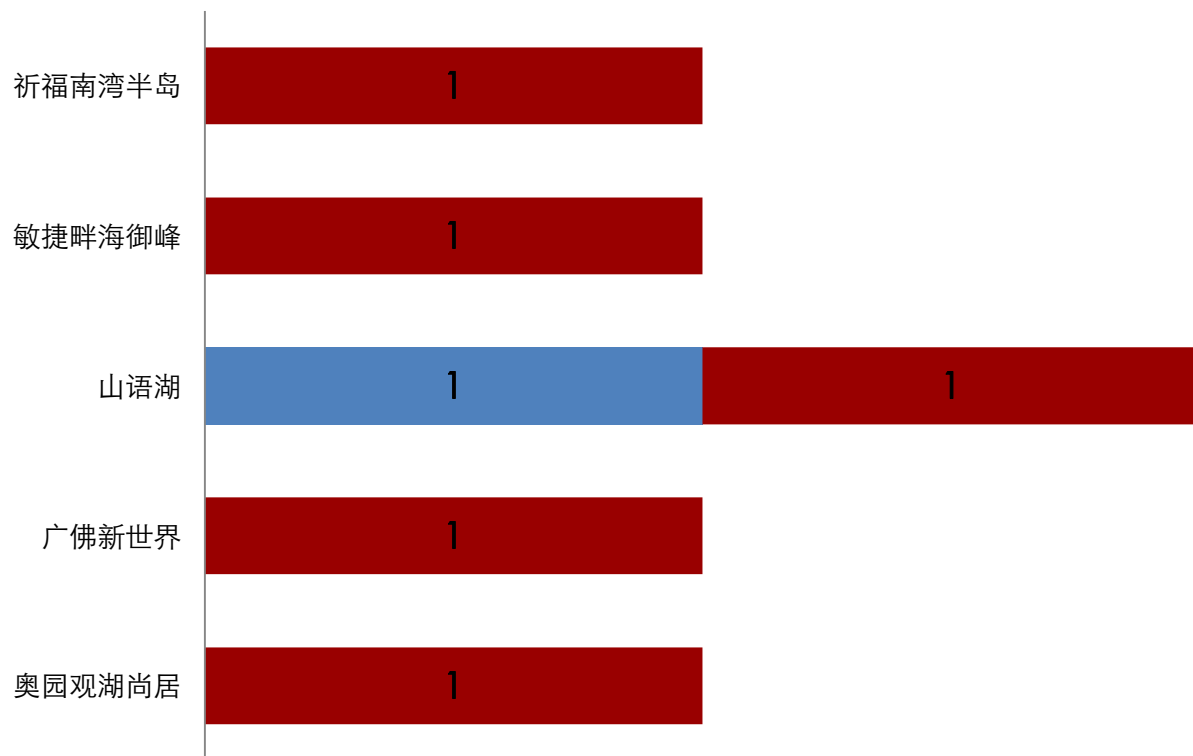


2017年4月，佛山全市报纸广告投放6则，环比增加1则，投放项目共5个，环比增加3个；投放佛山日报为主，占83%，南方都市报占17%，广州日报和珠江商报没有报广投放。

## 新盘奥园观湖尚居集中新推售，投放关于开盘信息的宣传内容

重点项目报广投放情况

■ 南方都市报 ■ 佛山日报 ■ 广州日报 ■ 珠江商报



# 附1：五一期间网签和推售情况

## 五一假期佛山全市住宅网签情况

五一假期三天佛山全市网签2635套，同比增加186%，整体均价为9888元/㎡

区域	网签套数 (套)	同比变化	网签面积 (万㎡)	同比变化	网签均价 (元/㎡)	同比变化
禅城	10	-92%	0.2	-88%	11060	10%
南海	1609	386%	17.9	394%	10936	-5%
顺德	148	-42%	2.0	-33%	8173	-15%
三水	519	237%	5.4	224%	8464	31%
高明	349	612%	3.9	544%	7851	31%
全市	2635	186%	29.32	189%	9888	3%

数据说明：由于网签数据与实际成交数据存在一定的滞后性，因此五一假期三天的网签数据更多是反应节前的市场情况



## 五一期间新推货项目情况

根据不完全统计，五一期间全市新推住宅货量近2600套，部分项目热销

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率
禅城	融创湖滨世家	2017/04/27	1座	84套	202㎡	毛坯12500-14500	100%
禅城	融创望江府	2017/04/28	1、8座	254套	95-158㎡	毛坯11500-14000	92%
南海	恒大城	2017/04/27	15座	115套	69-96㎡	精装14500-15500	45%
南海	光明花半里	2017/04/28	24座、26座	156套	85-118㎡	毛坯14200-14500	75%
南海	上林苑	2017/04/28	8栋2座	124套	91-144㎡	毛坯14800-15800	42%
南海	海逸桃花源记	2017/04/28	17、18栋	217套	81-162㎡	毛坯12000-13680	83%
南海	碧桂园翡翠湾	2017/4/29	3、4座	312套	92-124㎡	精装7100-8700	96%
南海	松晖名苑	2017/4/30	10栋	116套	82-114㎡	毛坯11800-12400	100%
顺德	保利碧桂园悦公馆	2017/04/27	6-7座部分单位	140套	88-141㎡	毛坯15600	70%
顺德	美的花湾城	2017/4/28	7、8座	148套	89-132㎡	精装20000-23000	53%
顺德	乐从钜隆风度广场	2017/4/29	11座	92套	97-113㎡	毛坯13000-15000	51%
顺德	美的君兰江山	2017/4/29	24座	150套	107-142㎡	毛坯21000-25000	40%
三水	三水万达广场	2017/4/27	6座部分单位	54套	86-118㎡	毛坯10000-12000	100%
三水	谊泰雅苑	2017/5/1	6座	96套	86-144㎡	毛坯9400-10700	97%
高明	碧桂园联丰天汇湾	2017/4/28	13座、15座	240套	106-122㎡	精装9000-10000	96%
高明	君御海城	2017/4/29	17-18座	300套	109-131㎡	精装9000-11000	83%

## 附2：五一期间重点项目情况

# 碧桂园曼哈顿 (禅城祖庙)

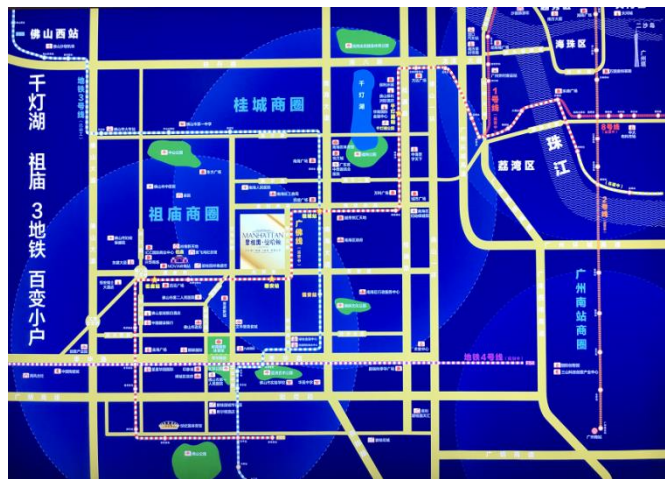
主推楼栋	3座公寓及底层商铺
户型面积	60-100 m <sup>2</sup>
优惠折扣	——
在售价格	吹风价20000元/ m <sup>2</sup>



## 五一假期项目动态:

五一期间开放项目现场营销中心，现场仅有项目沙盘及区位资料介绍，样板间预计6月开放。

户型特点：loft公寓5.4米层高，目前禅城区层高最高公寓产品。



## 恒大城（南海狮山）

主推楼栋	15座
户型面积	69-96 m <sup>2</sup>
优惠折扣	——
在售价格	精装14500-15500元/ m <sup>2</sup>



### 五一假期项目动态：

4月27日晚，恒大城推售15座共115套，面积涵盖69-96 m<sup>2</sup>单位，均价为精装14500-15500元/ m<sup>2</sup>，去化约45%。五一假期主要举办爱丽丝秘密花园等暖场活动，吸引不少客户到场。



## 光明花半里（南海罗村）

主推楼栋	24座、26座
户型面积	85-118 m <sup>2</sup>
优惠折扣	——
在售价格	毛坯14200-14500元/ m <sup>2</sup>



### 五一假期项目动态：

4月28日晚，光明花半里推售24座、26座，共156套，面积涵盖85-118 m<sup>2</sup>单位，均价为毛坯14200-14500元/ m<sup>2</sup>，去化约75%。五一假期主要是消化余货，到场客户数量不多，现场只是举办小型的暖场活动。



## 雅丽豪庭（南海罗村）

主推楼栋	37-47座
户型面积	90-170 m <sup>2</sup>
优惠折扣	——
在售价格	预计毛坯13000元/ m <sup>2</sup>



### 五一假期项目动态：

5月1日，雅丽豪庭第四期隆重登场，TVB众星助兴开幕仪式，吸纳了大量周边的客户到场观看，各大媒体也前来报道，项目主推37至47座，户型涵盖90-170 m<sup>2</sup>三四房单位，目前项目已开启诚意登记。



## 龙光玖龙湾（禅城张槎）

主推楼栋

13-14座

户型面积

117、135、170、190 m<sup>2</sup> 四五房 m<sup>2</sup>

优惠折扣

冻结1万享99折

在售价格

带装修16000元/m<sup>2</sup>



### 五一假期项目动态：

五一期间共5个有奖活动，冻结砸金蛋抽奖、老带新奖励、热气球活动抽奖、村民油米领取活动、验资单到访有礼活动。5月内将加推10-11座洋房，户型与13、14座一样，涵盖117-190 m<sup>2</sup> 四五房，32层高，2梯3户，带装修还是毛坯出售待定。



## 融创望江府（禅城张槎）

推售时间	4月28日
推售楼栋	1、8座
户型面积	95、96、106、130 m <sup>2</sup> 三四房
推售价格	毛坯，1座11000-12000元/ m <sup>2</sup> 毛坯，8座13000-14000元/ m <sup>2</sup>
推售率	90%



### 五一假期项目动态：

五一假期项目没有搞营销活动，现场以自然销售为主。4月28日已加推1、8座95-130 m<sup>2</sup> 三四房，楼高33层，2梯4户，基本售罄。预计6月加推3座95、106、127、158 m<sup>2</sup> 三四房，楼高33层，2梯4户，吹风价约12000-13000元/ m<sup>2</sup>。





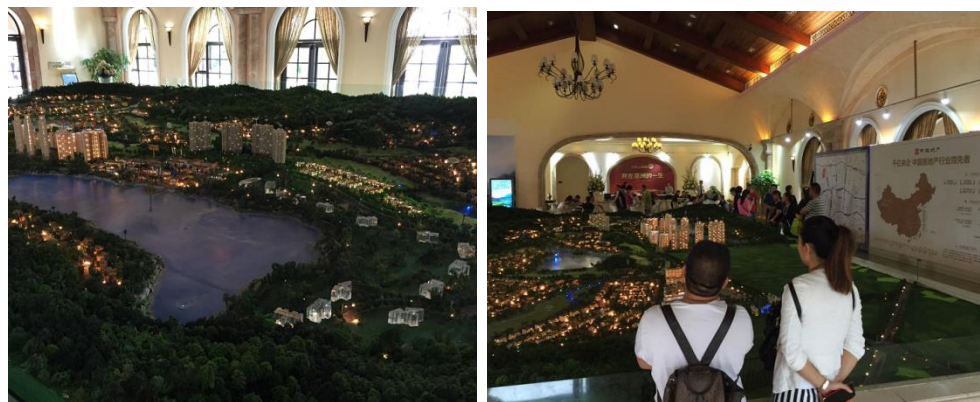
## 中海山语湖（南海里水）

主推楼栋	新一期果岭别墅
户型面积	360-570 m <sup>2</sup>
优惠折扣	预存5万可享98折
在售价格	毛坯15000-16000元/ m <sup>2</sup>



### 五一假期项目动态：

4月29日，山语湖开放全新别墅样板房，吸引不少客户到场观看。项目近期即将推出全新一期果岭别墅产品；主户型分为双拼和六联排，双拼别墅建筑面积约560-570 m<sup>2</sup>，联排别墅建筑面积约360-390 m<sup>2</sup>。现在正接受登记，预存5万可享98折。



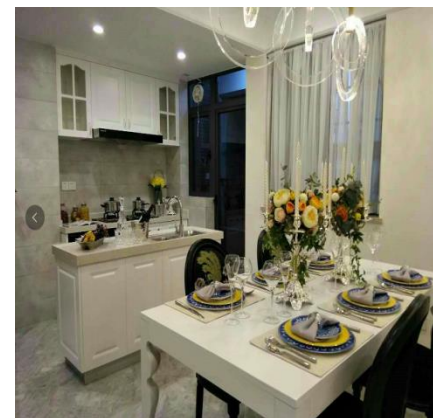
## 钜隆风度广场（顺德乐从）

推售时间	4月29日
推售楼栋	11座
户型面积	97-113 m <sup>2</sup>
推售价格	毛坯13000-15000元/ m <sup>2</sup>
推售率	51%



### 五一假期项目动态:

4月29日，乐从钜隆风度广场推售11座共92套，面积涵盖97-113 m<sup>2</sup>单位，均价为毛坯13000-15000元/ m<sup>2</sup>，去化约51%。



# 美的花湾城 (顺德陈村)

主推楼栋	7/8座
户型面积	90、132 m <sup>2</sup> 三四房 m <sup>2</sup>
优惠折扣	4月28日登记97折
在售价格	带装修20000-22000元/m <sup>2</sup>



## 五一假期项目动态:

五一期间举办现场儿童卡丁车大赛及变形金刚展。4月28日当天意向登记可享97折。本次推售7/8座两梯四户90平3房和132平4房产品。带装修均价约在20000-22000元/m<sup>2</sup>。



90m<sup>2</sup>三房



132m<sup>2</sup>四房



## 美的壹号公馆 (顺德北滘)

主推楼栋	1-3座 (首推)
户型面积	90㎡三房、115㎡四房
优惠折扣	——
在售价格	——



### 五一假期项目动态:

4月29日, 开放城市展厅 (位于北滘美的新都荟广场), 预计最快6月开放销售中心, 8月入市开卖, 首推1-3座90-115㎡单位。





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2107-2108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)

