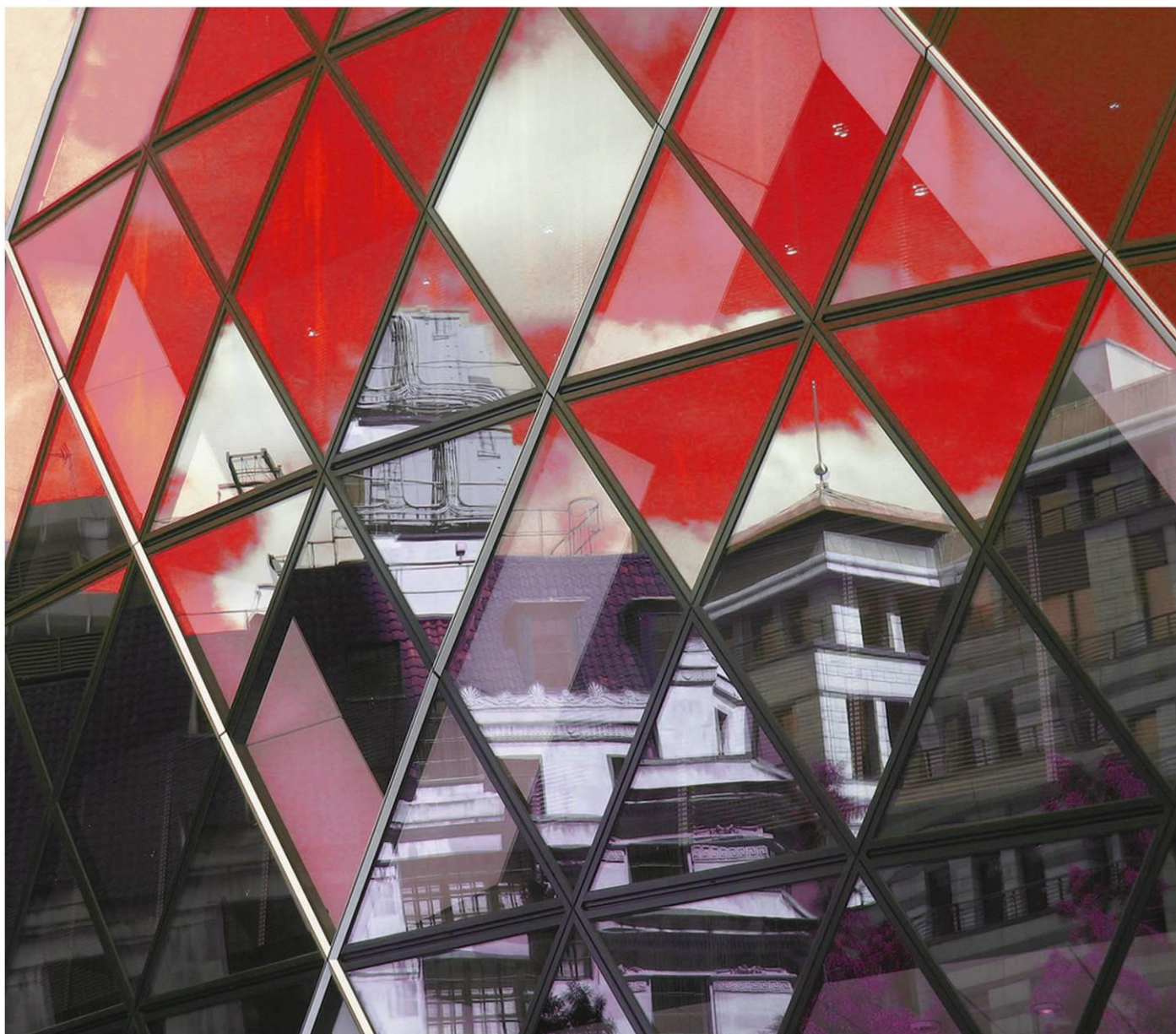


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 8 月

● 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 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 张蓉 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地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 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

- 一、区域发展资讯** 4
 - 1.1 区域经济与政策资讯..... 4
 - 1.2 城市规划与建设资讯..... 4
- 二、土地市场成交情况分析** 5
 - 2.1 本月重点商住地块成交情况..... 7
- 三、高明住宅市场分析** 8
 - 3.1 高明区月度运行态势..... 8
 - 3.2 本月销售金额排名..... 8
 - 3.3 本月新增供应..... 10
 - 3.4 本月楼盘动态..... 11
 - 3.5 本月开卖情况..... 12
 - 3.5.1 高明开卖货量及推售率..... 12
- 四、未来市场供应情况预测** 14
 - 4.1 即将开卖项目 14



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 高明部署下半年经济工作, 稳中求进稳中提质, 确保完成目标任务

来源: 佛山日报 2018-8-2

今年上半年, 高明经济运行总体呈现缓中趋稳、稳中提质的态势, 但推动全区经济高质量发展的任务仍艰巨繁重。昨日, 高明区召开上半年经济分析会, 要求全区要按照稳中求进的工作要求, 确保完成全年经济发展的各项目标任务。

据初步核算, 上半年全区实现地区生产总值 380.43 亿元。其中工业用电、工业技改投资、地方公共财政预算收入、金融机构本外币存款余额等 8 个指标增速排在全市五区首位。

高明区委书记徐东涛表示, 今年以来, 全区经济运行总体健康, 经济增速虽然有所放缓, 但经济结构、质量效益有新的提升, 显示全区高质量发展的态势正逐步形成。但同时也要清醒认识到, 当前宏观经济环境复杂多变, 推动全区经济高质量发展, 任务艰巨繁重。

徐东涛强调, 做好下半年的经济工作, 要重点抓好三方面的内容。一是要坚持统筹兼顾, 推进全区经济平稳健康发展。在不断提升发展质量的同时, 要采取更加积极有效的举措, 确保经济保持适度较快的增长, 力保完成全年经济增长 8.3% 的目标。

二是要深化区镇两级管理体制, 为推动全区经济高质量发展提供更有力的保障。坚持区镇联动, 激发活力动力, 全力以赴推动高明高质量跨越发展。

三是要拿出过硬的作风狠抓落实, 确保顺利完成全年经济目标任务。徐东涛强调, 要坚定信心、敢于担当、奋发有为、奖惩结合抓落实, 全力以赴完成各项任务目标, 推动经济工作上台阶。

区长梁耀斌对全区下半年经济工作进行了部署。要求重点抓好几方面工作: 一是抓重点项目建设推进, 千方百计推动项目落地见效, 尤其是重点产业项目和基建项目建设, 以有效投资快速增长拉动经济稳增长。二是要抓好工业稳增长, 加大企业扶持力度, 继续实施“企业领航计划”等一揽子措施, 力促企业增资扩产、做大做强做优。三是抓第三产业发展提速, 促进房地产业平稳有序健康发展, 加快发展休闲旅游、现代物流业。四是抓项目引进工作, 确保在高端优质产业项目上实现新突破。

■ 高明攻坚重点领域, 稳增长促发展

来源: 佛山日报 2018-8-2

狠抓工业稳增长, 培育发展三产新业态

按照传统产业高级化、战略性新兴产业高端化的思路, 高明还将着力引进培育一批高端产业项目, 通过深化招商引资区级统筹改革等举措, 高明力争在年内引进一批平台型、集群型的龙头产业项目, 以此促进产业结构调整优化, 推动产业链向中高端迈进。

要打造拉动经济增长的新动力, 加快第三产业的发展, 同样给高明带来无限的想象空间。经初步统计, 今年

上半年高明第三产业增加值已达到 82.80 亿元，增长 9.2%。下一阶段，高明将以休闲旅游、现代物流、房地产业为重点，加快培育发展服务业新业态，为经济的稳健增长带来更加充足的后劲。

扩大有效投资 为经济增长注入新动力

基础设施项目的投资与建设，也将成为下半年高明扩大有效投资的重要阵地。区长梁耀斌透露，高明必须创新基建项目融资建设模式，着力解决资金筹措等问题，力争近期启动一批基建项目建设，包括总投资 9.24 亿元的城镇污水处理设施建设、总投资 24.8 亿元的交通道路项目、佛山一环西拓高明大桥至富龙大桥段、明湖北路等工程。

依托珠三角新干线机场的加快建设，高明也将积极谋划打造水陆空铁一体化交通枢纽，包括推动广湛客专与江肇铁路在新机场形成互通互换的轨道交通节点，以及新机场高速路网配套建设。

整治低效用地 强化发展要素保障

打好污染防治攻坚战和深入实施乡村振兴战略，同样是高明经济稳健持续发展的重要保障。梁耀斌表示，高明要全力抓好中央环境保护督察组和市生态环境督察组反馈意见整改工作，巩固提升全区生态环境质量，抓好陶瓷、玻璃、造纸等高污染高排放行业整治，并继续以铁的手腕全面清理畜禽养殖。

为进一步强化发展的要素保障，高明接下来还将聚焦区、镇两级管理体制机制的改革，通过进一步明晰区和镇两级的权责关系，强化区级在发展规划、城市建设、产业布局、重大基础设施建设等领域的统筹力度，同时推动镇街工作重心逐步回归基层治理和公共服务的本位。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 高明荷香路北延线主路面顺利通车

来源：高明发布 2018-8-9

高明新旧城区对接路网再添一条。昨日，荷香路北延线主路面顺利通车，成为连接新旧城区的出行主干道之一。该项目还接驳了今年 6 月通车的苏河桥，经苏河桥、苏河路能直通西江新城北部，加快了新城的产城融合。

全长约 900 米 均为沥青路面

荷香路北延线起于原金辉夜市牌坊与跃华路交汇处，途经金辉路，再向前通往怡乐路。项目全长约 900 米，于 2016 年 5 月开工建设。道路均为沥青路面，其中跃华路至仁德路路口段为双向 4 车道，仁德路路口段至怡乐路段为双向六车道。

由于项目辅道尚未完工，主路面设置了临时的水马，分隔出行人道和机动车道，让行人安全通行。整条道路限速 40km/h。受配套工程施工影响，市民可按照“文明路—跃华路（即人民医院背后）—荷香路北延线—怡乐路”的路线行驶。

下一阶段荷香路北延线将继续完善辅道的人行道、路灯、公交车站建设，并新增约 90 个停车位，预计辅道工程将于今年 12 月份完工。

连接新旧城区加速产城融合

西江新城管委会有关负责人说，该路段通车后，市民可以从荷香路北延线经苏河桥、苏河路直接到达文化中心、明湖公园和体育中心，共享西江新城优越的城市基础设施资源。

除此以外，荷香路北延线对接苏河路，直通了西江新城北部特色产业集聚区，将进一步加快产城一体化进程，加速原有城区和产业集聚区的对接与融合。

荷香路北延线开通后，成为了连通高明中心城区与西江新城的重要道路。至此，高明连接新旧城区的道路包括：荷富大道、沿江路、大德路北延线、荷香路北延线。

在畅通新旧城区道路上，今年高明将重点打通凤凰路（西黎村至明国路段）以及怡乐路（荷富大道至凤凰路段、泰华路至祥福路段）。其中，凤凰路有望今年9月底前通车，怡乐路则计划在年底前完成。这些路段通车以后，将大大缓解荷富大道的交通压力，西江新城与中心城区的交通往来更为顺畅。

■ 富湾特大桥恢复通车 正逐步撤除封路设施

来源：佛山日报 2018-8-17

昨日上午，广明高速富湾特大桥完成建桥以来最大的一次维修工程，顺利解封桥面。解封后，工作人员将陆续撤除水泥墩等封路设施，逐步恢复大桥正常通行。

上午10时多，富湾特大桥的电子显示屏发出恢复通车的公告，工作人员在现场维持秩序并清理路面。一切工作准备就绪后，工作人员拉开桥面围蔽的水马，大桥正式解封，车辆在人员的指挥下有序通行。

富湾特大桥是高明重要的东出口之一，横跨西江两岸，连接了高明区富湾和三水区白坭镇，于2009年通车。如今大桥双向日均车流量达到5.8万辆。由于投入使用已有9年，且大货车通行多，大桥出现了车辙、坑槽、拥包等多种病害，需要对主桥路面铺装层进行更换维修。

为了修复大桥病害，今年5月底，富湾特大桥开始单向全封闭的维修工程，实施了一幅车道封闭，另一幅车道双向通行。但自从封闭施工以来，桥面经常出现严重拥堵状况，尤其是上下班高峰期，拥堵时间长达半个小时左右。

“面对庞大的交通压力，施工方24小时不间断作业，加快了工作进度。目前大桥已经完成了全部的维修工程，双边桥面可以解封。”佛山广明高速公路有限公司路产维护部经理王红奎说。

昨日解封后，富湾特大桥恢复双边单向通行。但目前路面上仍放置有水泥墩、水马等封路设施。王红奎表示，这些安全设施将在未来2~3日内撤除，届时双边车道将恢复正常通车。

二、土地市场成交情况分析

2.1 本月重点商住地块成交情况

（本月无重点商住地块出让）

2.2 下月重点商住地块出让情况

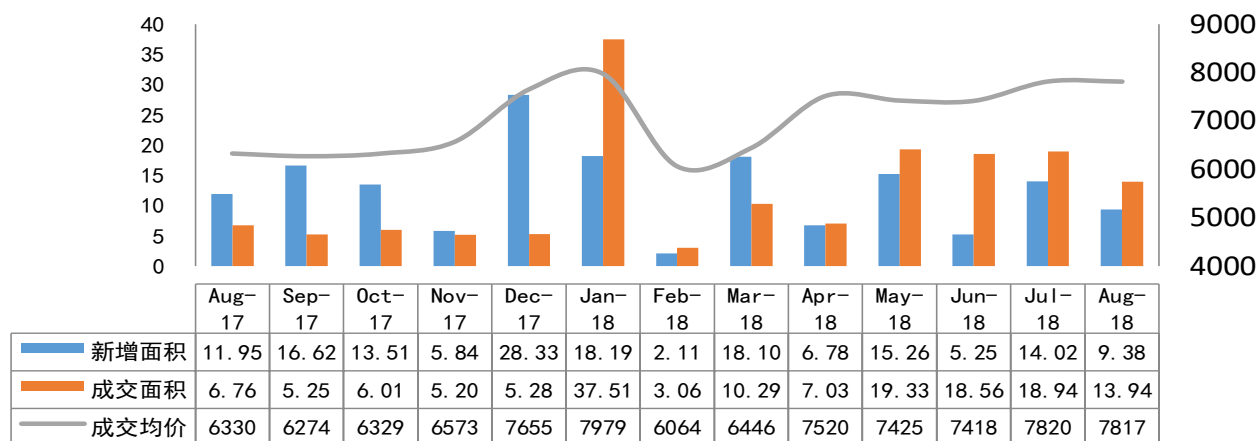
（下月暂无重点商住地块出让）

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势

单位：万 m^2

高明区月度供求走势



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2018年高明累计新增面积 89.09 万 m^2 ，成交面积 128.70 万 m^2 ，成交均价 7581 元/ m^2)

8月份高明新增预售面积9.38万 m^2 ，环比减少33%，同比减少22%；成交面积13.94万 m^2 ，环比减少26%，同比增加106%；成交均价7817元/ m^2 ，环比基本持平，同比上涨24%。

市场整体呈量价齐跌，新增供应也有所回落。本月推货节奏明显减缓，市场整体网签量呈量价齐跌，但下跌幅度不大；加上获批新增预售也相对下滑明显，属于阶段性下滑，整体市场还处于稳定状态，即将迎来金九月销售旺季，高明推货节奏有所加快，市场成交情况或有所回升，但幅度不会过大。

土拍市场正处空窗期，“金九”推货节奏加快。继上月成交3块土地后，本月高明土地市场进入空窗期，无成交挂牌土地，土地市场较为淡静；据不完全统计，为迎接金九银十，高明多盘有营销节点，其中龙光金辉优步学府和高明·中梁首府2个纯新盘将双双登陆市场，市场竞争依旧激烈。

3.2 本月销售金额排名

高明销售金额前二十名

排名	区域	项目名称	签约总金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	杨和	美的鹭湖森林度假区	20450	139	17641	11592
2	西江新城	美的明湖	15224	145	17255	8823
3	杨和	佛山美的城	9174	129	15298	5997
4	西江新城	勤天汇广场	9172	96	10146	9040
5	杨和	雅居蓝湾	8102	132	13183	6146
6	杨和	欧浦花城	7782	122	12617	6168
7	杨和	云山诗意	5178	98	9244	5601
8	杨和	龙光玖龙府	5090	87	8330	6110
9	西江新城	国邦御林湖	4948	51	5513	8975
10	更合	绿地拾野川	4747	30	3621	13110
11	西江新城	君御海城	3979	30	3789	10501
12	西江新城	江滨·香格里拉	2329	25	3211	7253
13	西江新城	东湖洲花园	2308	21	2111	10933
14	荷城	富星半岛	1673	22	2734	6119
15	杨和	花好月园	1324	26	2171	6099
16	明城	恒大山湖郡	1172	20	2000	5860
17	荷城	绿色世嘉	1135	19	1793	6330
18	荷城	誉憬湾	1037	16	1677	6184
19	西江新城	万科美的西江悦	806	10	1018	7917
20	明城	明城壹号	716	13	1368	5234
总计			106346	1231	134720	7894

(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)
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

3.3 本月新增供应

所在板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(m ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2018/8/8	湖山原筑5座, 湖山原筑8座/26层/2梯6户	两房/77-78 三房/93-117	304	2.90
	花好月圆	2018/8/10	2座, 18层/2梯4户	一房/55 两房/74-79 三房/88-98	252	2.19
	熙廷豪园	2018/8/23	5座, 20层/2梯4户	三房/93 四房/109-114	76	0.78
荷城	绿色世嘉	2018/8/15	18座, 17层/2梯4户	三房/90-115	64	0.66
	富星半岛	2018/8/14	13座, 20层/2梯4户	三房/116-129	76	0.91
	明信华府	2018/8/28	4、5座, 17层/2梯4户	三房/85-90 四房/105	85	0.78
		2018/8/28	3、4、9、10座, 11层/2梯4户	三房/98 四房/192-221	85	0.90
明城镇	恒大山湖郡	2018/8/30	156座, 154座, 157座, 155座	别墅	8	0.26
合计			950套, 9.38万m ²			

数据来源: 经纬【中国】研究中心

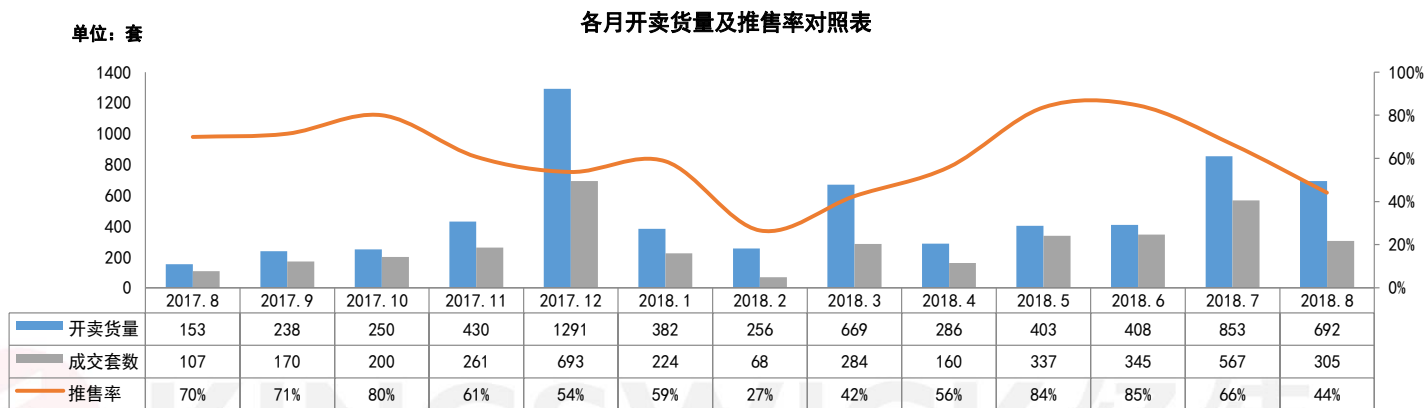
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
荷城	高明·中梁首府	开放销售中心	8.19 开放销售中心 香港影星马德钟见面会 95-137 m ²
	招商熙园	活动信息	8.11 书法鉴赏活动
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动信息	8.11 起 美的鹭湖甜蜜 PINK LOVE 活动
		活动信息	8.15 非遗剪纸大师教学&七夕活动
	佛山美的城	开放样板房	8.4 佛山美的城开放样板房
西江新城	勤天汇广场	开放公寓样板房	8.18 开放 U-Life 复式公寓样板房
	龙光金辉优步学府	开放销售中心	8.19 开放销售中心 95-115 m ²
		活动信息	8.25-8.26 DIY 美味甜点活动

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

3.5 本月开卖情况

3.5.1 高明开卖货量及推售率



数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格涨跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
杨和	佛山美的城	2018/8/4	11 栋	96	三房	138-140	8100-8250	持平	带装修	开盘 99 折, 认购 99 折, 全民营销 98 折, 3 天准签 99 折	8	8%
	雅居蓝湾	2018/8/11	9 座	92	三房 四房	83-95 120-123	8100-8600	持平	带装修	准签且一次性付款, 装修款均价为 2000 元/m², 准签做按揭, 装修款均价为 2100 元/m²	37	40%
	花好月圆	2018/8/18	1/2 座	178	两房 三房	58-98	7500-8000	—	带装修	认筹 98 折, 开盘 98 折	89	50%

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
	阳光城·丽景公馆	2018/8/25	5 栋 (01-04)	76	三房 复式四房	93-109-1 13	8300-8400	—	带装修	认购 99 折, 准签 99 折	51	67%
西江新城	美的明湖	2018/8/18	4/5 座	250	三房 四房	105-135	10500-12500	持平	带装修	—	120	48%
合计推货量: 692 套						合计成交量 (开卖当日): 305 套, 推售率约 44%						

(备注: “价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格涨跌情况) 数据来源: 经纬【中国】研究中心不完全统计



四、未来市场供应情况预测

4.1 即将开卖项目

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
荷城	2018-9 月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
	2018-9 月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
西江新城	2018-9 月	江滨·香格里	15 座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
	2018-9 月	保利玥府	1、6、7、12、13 座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
明城	2018-9 月	恒大山湖郡	156 座, 154 座, 157 座, 155 座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
合计				842 套			

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

(完)

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