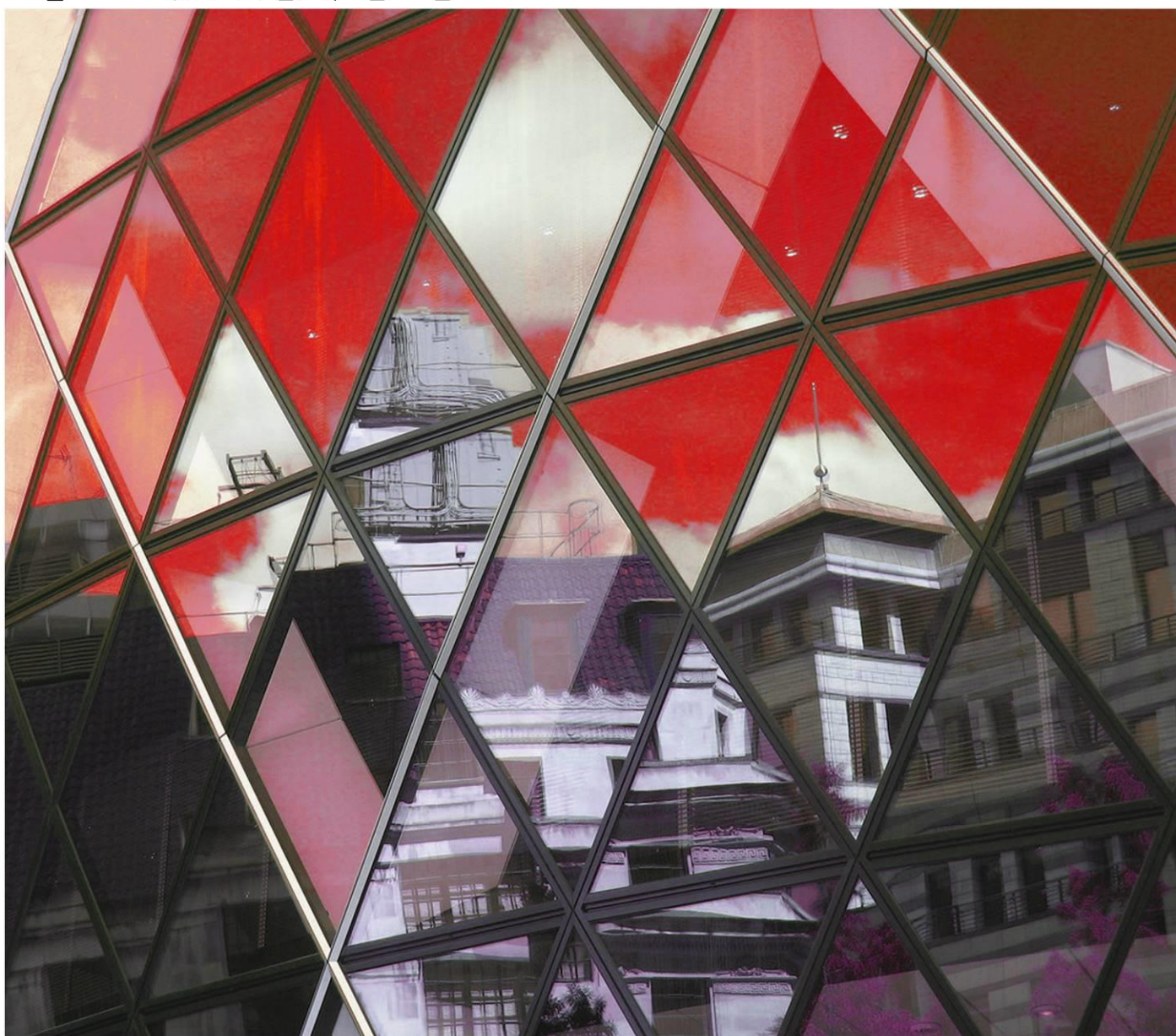


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 12 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 付承武 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 郑红星 郭恺明 梁敏成



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 区域经济及政策资讯	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	5
2.2 下月重点商住地块出让情况	6
三、高明住宅市场分析	7
3.1 高明区月度运行态势	7
3.3 本月新增供应	9
3.4 本月楼盘动态	10
3.5 本月开卖情况	11
3.5.1 高明开卖货量及推售率	11
四、未来市场供应情况预测	12
4.1 即将开卖项目	12

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月无区域经济及政策资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

■ 高明金谷朗亲子文旅小镇动工 提供田园探险技艺体验等

来源：佛山日报 2017-12-23

昨日上午，高明区特色小镇金谷朗亲子文旅小镇正式动工，这是高明规划建设三个特色小镇之一。今年以来，高明区紧抓政策机遇，从规划建设、基础设施、要素保障等多个层面，助力特色小镇建设。

根据规划，该小镇计划总投资 10.5 亿元，将以亲子特色小镇为主题开发旅游度假小区，这是绿地香港控股有限公司进军高明的首个工程。目前，该工程已启动土方开挖，预计于 2018 年底完成一期建设工作。

据介绍，金谷朗亲子文旅小镇将利用环境资源加人文资源，打造以自然教育、人文体验为内容的有高端服务资源的亲子自然度假区。未来，儿童可在这里享受田园探险、技艺体验、文化启蒙等服务。

今年以来，高明区特色小镇如雨后春笋般生根发芽，前有标兵——鹭湖假日小镇，后有全国第一批运动休闲特色小镇试点——东洲鹿鸣体育小镇，如今绿地香港的金谷朗亲子文旅小镇又破土动工。

■ “高明造”有轨电车迎来新突破

来源：佛山日报 2017-12-19

加氢一次可持续行驶 100 公里，全程“无接触网”，污染物“零排放”……近日，高明现代有轨电车示范线首列氢能源有轨电车在佛山下线，并首次亮相第一届中国（佛山）国际氢能与燃料电池技术及产品推介会，引起各方广泛关注。

明年，这类含有世界前沿科技的氢能源有轨电车将在高明再产 4 辆，成为高明装备制造领域的新突破。近年来，高明区坚持制造业立区，去年更提出打造“珠西先进制造高地”的产业目标，在此背景下，一系列富有成效的政策措施相继出台，推动高明先进制造向更高质量发展。

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

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	溢价率	楼面地价(元/㎡)	竞得者
2017/12/21	TD2017(GM)WG0052	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	2.99	8.98	27420(未达最高限价)	61%	3052	佛山阳光城房地产开发有限公司

1) 地块价格设置最高上限，当达到最高限价后转为竞配建人才住房建筑面积



分析：本次出让地块处于杨和镇中心段，周边拥有镇政府、中小学、以及活动中心、医院等成熟的生活配套。而地块对面则为美的、龙光商住地块，与该两个项目仅一路之隔。未来该片区有望打造成旅游休闲度假片区，目前附近有不少旅游、度假产品，地块离美的鹭湖森林度假区仅10分钟车程。而杨和片区目前云集龙光，美的，矩隆，阳光城四大知名品牌发展商，对该片区未来的房地产发展有着一定的拉升作用。

2.2 下月重点商住地块出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
2018/1/17	TD2017(GM)WGO055	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二	商住	4.22	$1.0 \leq \text{FAR} \leq 2.2$	9.28	31620	3409

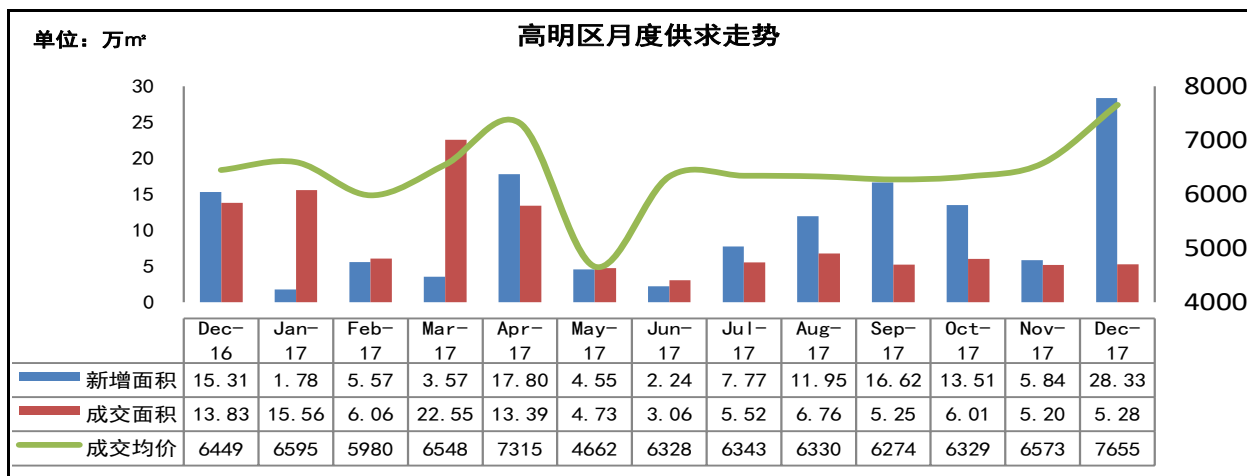
1) 设置最高限价，当达到最高限价后转为竞配建人才住房面积，竞配建梯级为 200 ㎡/次。



分析：地块位于高明碧桂园旁，碧桂园项目内均为自身打造的较为成熟的生活配套，但项目外围基本为田地，配套并不完善。

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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
(2017年高明累计新增面积 127.05 万 m^2 ，成交面积 98.91 万 m^2 ，成交均价 6360 元/ m^2)

12月份高明新增预售面积28.33万 m^2 ，环比增加286%，同比增加85%；成交面积5.28万 m^2 ，环比增加1%，同比减少62%；成交均价7655元/ m^2 ，环比上升16%，同比上涨19%。

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	西江新城	君御海城	12567	138	14591	8613
2	荷城	富星半岛	6727	18	7728	8705
3	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	6204	126	8406	7380
4	西江新城	美的明湖	2687	21	2932	9164
5	荷城	喜溢华府	1501	27	2529	5935
6	杨和镇	雅居蓝湾	1309	23	2379	5502
7	西江新城	东湖洲花园	1077	10	1168	9221
8	更合镇	合富花园	998	20	1851	5392
9	西江新城	万科美的西江悦	995	16	1557	6390
10	西江新城	银豪富隆湾	886	10	915	9683
11	西江新城	美的西海岸	815	11	1252	6510
12	西江新城	江滨·香格里拉	617	5	785	7860
13	西江新城	勤天汇	595	6	656	9070
14	明城镇	沧江水岸花园	569	10	1069	5323
15	荷城	中港广场	509	4	817	6230
16	西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	467	4	475	9832
17	荷城	金骏广场	426	7	719	5925
18	荷城	三洲新天地	360	11	488	7377
19	荷城	优悦城	251	5	447	5615
20	荷城	帝华·骏豪苑	136	2	352	3864
总计			39696	474	51116	7766

(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)

3.3 本月新增供应

新增供应项目

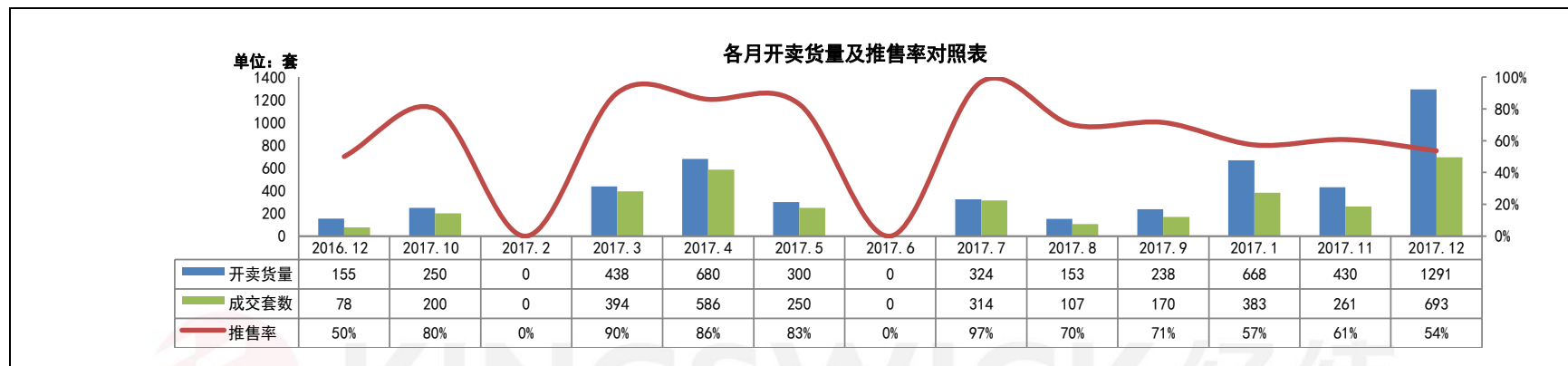
所在板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(m ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
西江新城	江滨·香格里拉	2017/12/1	9座1梯, 31层/2梯4户	四房/132-155	122	1.74
		2017/12/13	9座2梯, 31层/2梯3户	三房/116-117 四房/186	90	1.26
		2017/12/28	16座, 30层/2梯4户	三房/103-116	116	1.28
	万科美的西江悦	2017/12/15	8座, 33层/2梯4户	三房/89	128	1.14
		2017/12/19	17座, 32层/2梯6户	三房/89 四房/121	186	1.85
		2017/12/19	3座, 34层/2梯6户	三房/89 四房/121	198	1.97
		2017/12/26	7座, 33层/2梯6户	三房/89 四房/121	192	1.92
		2017/12/26	18座, 34层/2梯6户	三房/89 四房/121	198	1.97
	银豪富隆湾	2017/12/26	6座, 31层/2梯4户	四房/106-109	120	1.30
荷城	高明碧桂园峰会	2017/12/19	3座, 17层/2梯2户 2座, 18层/2梯4户	四房/144-156	136	1.97
	绿色世嘉	2017/12/14	二期14座, 25层/2梯4户	三房/92-93 四房/116	96	0.94
	星豪花苑	2017/12/26	14层/2梯5户	两房/86 三房/103 四房/122	59	0.64
明城	恒大山湖郡	2017/12/8	19座, 28层/2梯3户	三房/100 四房/120-140	84	1.00
		2017/12/8	21、22座, 28层/2梯3户	三房/100 四房/122-128	167	1.95
		2017/12/8	6座, 31层/2梯2户	四房/144	58	0.83
		2017/12/8	20座, 28层/2梯3户	三房/100 四房/120-140	84	1.00
		2017/12/28	69-72座/别墅	五房/266-322	8	0.25
		2017/12/28	62-63座/别墅	五房/266	4	0.11
	2017/12/28	55-57座/别墅	五房/273	6	0.16	
		万隆锦绣明城	2017/12/7	1-2座, 20层/2梯4户 3座, 24层/2梯4户	三房/89-112 四房/125	244
杨和	云山诗意	2017/12/26	7-8座, 17层/2梯4户	三房/89-111	128	1.21
	美的鹭湖森林度假区	2017/12/12	湖山揽墅九街 26-33、35-37、39、 61-63、65-66、68、70-71座/ 别墅 湖山揽墅十街 26-31、35-37、39、 50-51、70-73、75-78座/别墅 湖山揽墅十二街 110-113座/别 墅	别墅/131-200	44	0.84
		2017/12/12	湖山揽墅一街 1-3、5-13、28-31、 81-83、85-91座/别墅 湖山揽墅二街 17-23、25座/别 墅 湖山揽墅三街 1-3、5座/别墅	别墅/139-194	38	0.62
合计			2506套, 28.33万m ²			

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	高明碧桂园·峰会	活动消息	双层敞篷观光巴士花车活动
		活动消息	业主盘菜宴&开放示范区
		活动消息	圣诞狂欢 party; 猜地价送 iphoneX
西江新城	江滨·香格里	销售信息	车位诚意登记开启
	美的明湖	活动消息	通过智美家平台购房额外享 98 折
		活动消息	巧克力甜品 DIY
	银豪富隆湾	开放样板房	开放 6 座样板房
明城	恒大山湖郡	活动消息	大型魔术秀
		活动消息	环球美食节
		活动消息	宠物圣诞节、烧烤狂欢节

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

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)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西江新城	江滨·香格里拉	2017/12/2	9座1-3梯	330	三房 四房	113-117 127-186	9500-11000	6000	可选带装修	99折	115	35%
	东湖洲花园	2017/12/2	9座	101	三房 四房	91 118	9500-10500	4000	毛坯	—	49	49%
荷城	碧桂园峰会	2017/12/30	2、3、5座	222	三房 四房	102 123/143	7800-8800	—	带装修	98*99*99*99折	178	80%
明城	恒大山湖郡	2017/12/31	4-6座、19-22座	452	三房 四房	100/123/ 123/129 140/144	6200-7400	—	带装修	98*98*99*99折 装修款开盘当天成交 可以两年分期，逾期 成交只能一年分期	316	70%
合计推货量：1291套				合计成交量（开卖当日）：693套， 推售率约54%								

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
杨和镇	2018-1 月	欧浦花城	3-4 座	168	99-139	6000-6500/毛坯	诚意登记享开盘折扣
西江新城	2018-1 月	美的明湖	8-9 座	345	100-135	10000-11000/带装修	——
合计				513 套			

(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