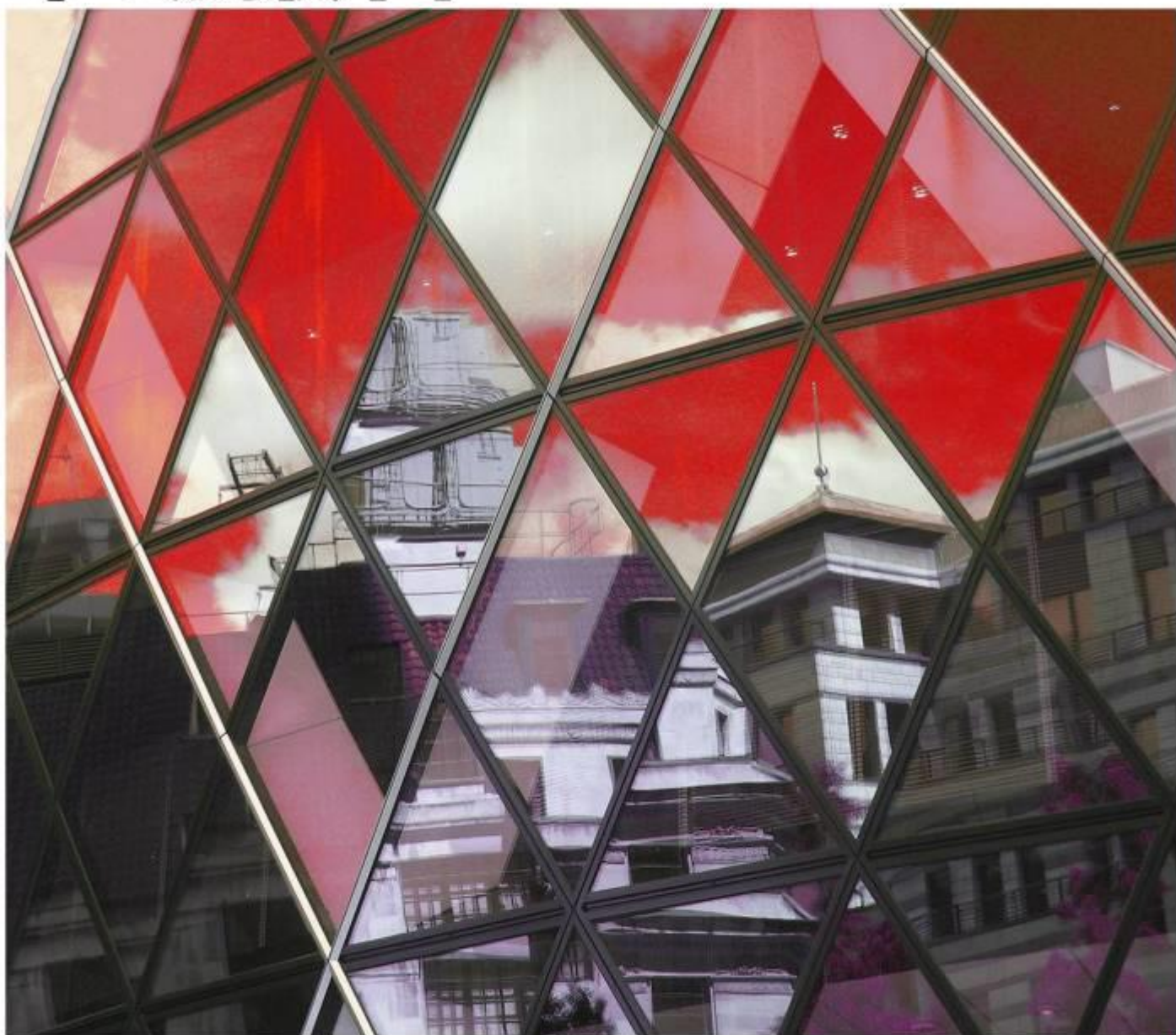


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 5 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 郑善忠 罗智 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 李凯俊 郭恺明 李嘉琪



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
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	9
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	13
4.1 即将开卖项目	13

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无区域经济及政策资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

（本月暂无区域经济及政策资讯）

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)	成交楼面价(元/㎡)	竞得人
2018/5/4	TD2018(GM)WG0016	佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	24.34	149000	6121	广州恒展企业管理咨询有限公司(雅居乐)

- 1) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞租赁住房面积, 租赁住房最高限制面积为 243406.5 ㎡。
- 2) 竞得者须自持不少于 2400 平方米的计容建筑面积的租赁住房, 自持年限为 70 年, 用途为租赁住房, 房屋套数不少于 80 套。
- 3) 竞得人需配建 15 班幼儿园一所, 独立占地面积 ≥ 5400 ㎡, 建筑面积 4800-5800 ㎡。



分析: 西江新城是目前高明政府全力打造的板块, 同样也是楼市最火热的板块, 板块内规划有地铁二号线二期以及地上轨道交通, 未来生活、出行将十分方便。

2018/5/11	TD2018(GM)WG0022	佛山市高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	4.44	11.10	30665	2763	广州金科房地产开发有限公司
-----------	------------------	------------------------	----	------	-------	-------	------	---------------

- 1) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后, 转为竞租赁住房面积, 租赁住房面积上限为 110980.45 ㎡

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m²)	建面 (万m²)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	竞得人
------	------	------	------	----------	----------	-----------	--------------	-----



分析：地块南临和顺路省道，出行较为方便，西、北面临高明河，拥有一定的江景资源。

2018/5/16	TD2018 (GM) WG0020	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	15.57	24678	1585	佛山市中策高速公路投资有限公司
-----------	--------------------	---------------------------	----	------	-------	-------	------	-----------------

1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房面积，租赁住房面积上限为 155689.80 m²



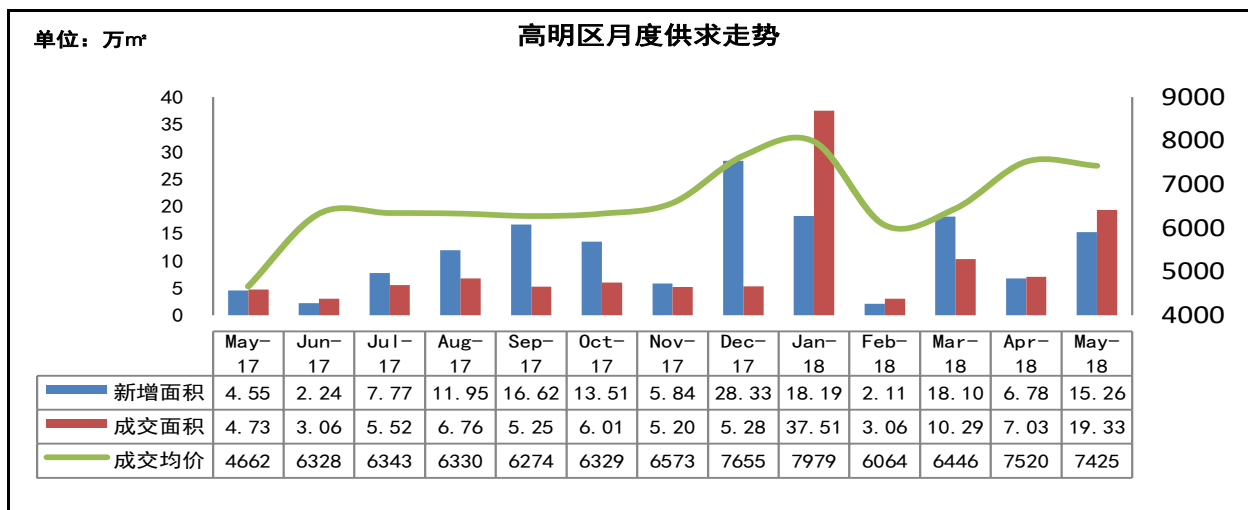
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	竞得人
分析：地块容积率较低，可较好的打造低密度、小高层产品。但由于地块偏僻，该地块曾于去年 12 月挂牌但最终流拍，本月再次挂牌，起始楼面价下调 20%。								

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



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 60.43 万 m^2 ，成交面积 77.23 万 m^2 ，成交均价 7519 元/ m^2 ）

5月份高明新增预售面积15.26万 m^2 ，环比增加125%，同比增加154%；成交面积19.33万 m^2 ，环比增加175%，同比增加309%；成交均价7425元/ m^2 ，环比减少1%，同比上涨59%。

5月供求回暖，供应量比上月多出一倍之多。杨和三大品牌项目相继有动作，龙光玖龙府举办产品发布会，阳光城丽景公馆开放销售中心，加上佛山美的城的开盘首秀，高明碧桂园峰会和勤天汇广场部分加推，当天去化均超8成，很好地提升了板块热度。

多个项目有大动作，6月无地块出让。据不完全统计，西江新城的美的明湖、江滨香格里拉，荷城的富星半岛、誉憬湾，明城的恒大山湖郡、明城壹号，杨和美的鹭湖森林度假区4大板块项目均有新增预售，本土发展商与进驻品牌发展商齐发力，预售总数过千套，供求有望进一步上升。

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	万科美的西江悦	44372	549	53312	8323
2	西江新城	美的明湖	23617	214	25956	9099
3	西江新城	君御海城	11218	145	16023	7001
4	西江新城	江滨·香格里	9344	115	14015	6667
5	杨和镇	佛山美的城	8547	135	15149	5642
6	荷城	高明碧桂园峰会	7879	112	12690	6209
7	西江新城	勤天汇广场	7446	77	8224	9054
8	西江新城	东湖洲花园	7064	66	7265	9723
9	荷城	誉憬湾	5083	79	8592	5916
10	荷城	富星半岛	4444	65	7645	5813
11	杨和镇	欧浦花城	1852	16	2921	6340
12	西江新城	银豪富隆湾	1839	19	2022	9095
13	杨和镇	云山诗意	1753	32	3117	5624
14	荷城	星豪花苑	1358	23	2375	5718
15	明城镇	明城壹号	1319	25	2620	5034
16	明城镇	恒大山湖郡	1273	17	2367	5378
17	杨和镇	喜溢明苑	1094	21	1959	5584
18	杨和镇	金鹭湾广场	916	22	1531	5983
19	明城镇	万隆·锦绣明城	842	16	1540	5468
20	荷城	金骏广场	507	9	916	5535
总计			141767	1757	190239	7452

(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)
荷城	富星半岛	2018/5/16	12座, 20层/2梯4户	三房/103-129	76	0.88
		2018/5/24	26座, 20层/2梯4户	三房/123	78	1.03
	誉憬湾	2018/5/25	15座, 24层/2梯4户	三房/91-114 四房/133	92	1.01
西江新城	美的明湖	2018/5/16	1座、13-15座/别墅	五房/218-223	24	0.53
	江滨·香格里	2018/5/24	15座2梯, 32层/2梯4户	四房/131-142	128	1.75
		2018/5/24	15座1梯, 32层2梯4户	四房/132-142	128	1.75
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2018/5/25	湖山原筑1-3座, 26层/2梯6户	两房/78 三房/93-117	458	4.38
明城镇	恒大山湖郡	2018/5/18	48-49座/别墅	五房/292	4	0.12
		2018/5/22	58-61座/别墅	四房/265-273	8	0.22
		2018/5/22	67-68座/别墅	五房/322	4	0.13
		2018/5/22	1座, 32层/2梯4户	三房/108	128	1.53
	明城壹号	2018/5/16	19-21座, 16层/2梯4户	三房/98-108 四房/127	180	1.94
合计			1308套, 15.26万m ²			

数据来源: 经纬【中国】研究中心

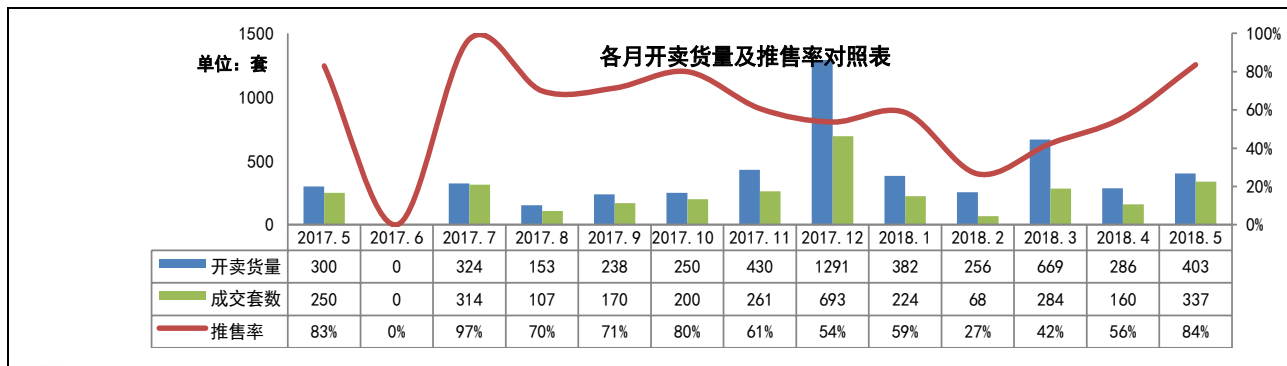
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
西江新城	美的明湖	活动信息	5.12-13 母亲节晒妈赢大礼活动
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	5.14-5.17 送谭咏麟演唱会免费门票
		活动信息	5.14-5.17 送谭咏麟演唱会免费门票
明城	恒大山湖郡	活动信息	5.19-20 插花、糖果 DIY 活动
		活动信息	5.26 皇家马车和旋转木马活动预热
杨和	龙光玖龙府	活动信息	5.5-6 亲子换了特辑活动
		活动信息	5.12-13 亲子烘焙活动
		活动信息	5.19-20 龙光欢乐谷活动
		活动信息	5.23 龙光玖龙府杯开幕, 热血青春”篮不住“
	佛山美的城	活动信息	5.5-6 哈根达斯 DIY 活动
		活动信息	5.12-20 荷兰风车王国活动
	美的鹭湖森林度假区	活动信息	5.13 母亲节爱丽丝庄园体验活动
		开放样板房	5.19 开放样板房

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
荷城	高明碧桂园峰会	2018/5/12	5/6座 (部分房源)	110	三房 四房	100-102 124-125	7800-8800	—	带装修	99折, 装修款一个月付清优惠 500元/m², 当天签约额外优惠 100元/m²	99	90%
西江新城	勤天汇广场	2018/5/20	15座 (02-04梯腿)	93	三房	86-128	12500-13000	—	带装修	99折	75	81%
杨和	佛山美的城	2018/5/20	1/2座	200	三房 四房	100-117 136	7000-8000	—	带装修	登记1万享99折	163	82%
合计推货量: 403套						合计成交量 (开卖当日): 337套, 推售率约84%						

(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升跌情况)
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	2018-6月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
	2018-6月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
明城	2018-6月	恒大山湖郡	1座	128	108-132	7300-7800/带装修	——
西江新城	2018-6月	江滨·香格里	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
杨和	2018-6月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
	2018-6月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
合计				948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