

# KINGSWICK

## 高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 10 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 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

<b>一、区域发展资讯</b> .....	<b>4</b>
1.1 区域经济及政策资讯 .....	4
1.2 城市规划与建设资讯 .....	4
<b>二、土地市场成交情况分析</b> .....	<b>5</b>
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 .....	7
<b>三、高明住宅市场分析</b> .....	<b>8</b>
3.1 高明区月度运行态势 .....	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
3.5.2 高明开卖项目汇总 .....	12
<b>四、未来市场供应情况预测</b> .....	<b>14</b>
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

#### ■ 高明拟出新政策促进都市型产业发展

来源：佛山日报 2017-10-18

支持企业投资建设都市型产业载体，鼓励打造专业特色产业载体，为租用都市型产业载体的企业提供租金补贴、提供政府专业服务……日前，高明区在都市型产业领域，提出发展新举措。记者昨日从高明区经科促局获悉，《高明区促进都市型产业发展扶持暂行办法》（征求意见稿）现征求公众意见，这将有望成为高明区都市型产业发展的新指引。

为扶持都市型产业发展，高明拿出了真金白银，对企业投资建设都市型产业载体、企业打造专业特色产业载体、企业租用都市型产业载体等行为，都给予高额补贴。如产业载体项目建筑工程造价（不含地价）达到3亿元以上、5亿元以下的，按项目建筑工程造价（不含地价）的0.5%奖励，达到5亿元以上的，按项目建筑工程造价的1%奖励。单个项目最高奖励不超过1000万元。

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 国信控股百亿资金投向高明

来源：佛山日报 2017-10-10

10月9日，国信控股召开新闻发布会，公布总投资超百亿元的六大现代服务业项目，将于10月28日在高明正式试营业或奠基动工。据悉，该集团涵盖多领域的文旅产业，将助力高明打造全域旅游示范区。国信控股向高明斥资百亿元，计划打造六大现代服务业项目，覆盖高端酒店、游艇体验、全域旅游、教育文化、高端住宅等领域，包括四大文化旅游项目和两大高端住宅项目。文旅项目分别为佛山君御温德姆至尊酒店、广东君御（国际）旅游城、佛山君御西江（国际）游艇展示中心、广东外语外贸大学附设佛山外国语学校二期项目；住宅项目为君御海城城央江岸别墅、君御海城六期临江高层洋房。

#### ■ 高明党政代表团来南海考察创新产业和城市建设，两区将在交通、产业等方面深化合作

来源：珠江时报 2017-10-12

10月11日下午，高明区委书记徐东涛、区长梁耀斌率高明党政代表团到南海区考察创新产业和城市建设等情况。这是继今年7月南海党政代表团赴高明考察交流后，双方又一次面对面交流。双方达成共识，要深化交通、产业的合作，加强佛山西站与珠三角新干线机场的衔接，共同推进“机（场）铁（路）联用”。

“南海与高明发展各具特色，高明土地空间充足、生态环境优美，特别是珠三角新干线机场的落户已变成现实，将为高明发展提供强大的动力，也为南海西部镇街发展提供支持，有利于南海实现均衡发展。”顾耀辉表示，接下来，希望借助珠三角干线机场落户高明的机会，强化“机（场）铁（路）联用”，核心就是在未来规划中，加强佛山西站与新机场的衔接，从而实现进一步巩固、提升佛山站在广佛枢纽中的地位。

## 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	剔除后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/10/11	TD2017 (GM) WG0032	佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	1.97	4.93	4735	2%	961	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司

- 1) 需配建农贸市场等公共配建 $\geq 1120$  m<sup>2</sup>;
- 2) 竞价梯级为 20 万元/次。



分析：地块地理位置较为偏僻，生活配套匮乏，并未受到开发商追捧。地块规划文件规定需建设农贸市场等公共配建，意欲增加地区生活配套，提升地块周边生活便利性

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	剔除后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/10/13	TD2017 (GM) WG0033	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.34	13.01	46112	87%	3545	深圳市龙光房地产有限公司

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：地块处于杨和镇中心地段，距西江新城仅 20 分钟车程，区位优势明显，生活配套成熟。所处区域逐渐发展为多功能一体的大型度假区，人气持续上升。

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
2017/11/22	TD2017 (GM) WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	1.0 ≤ FAR ≤ 2.5	10.00	22762	2277

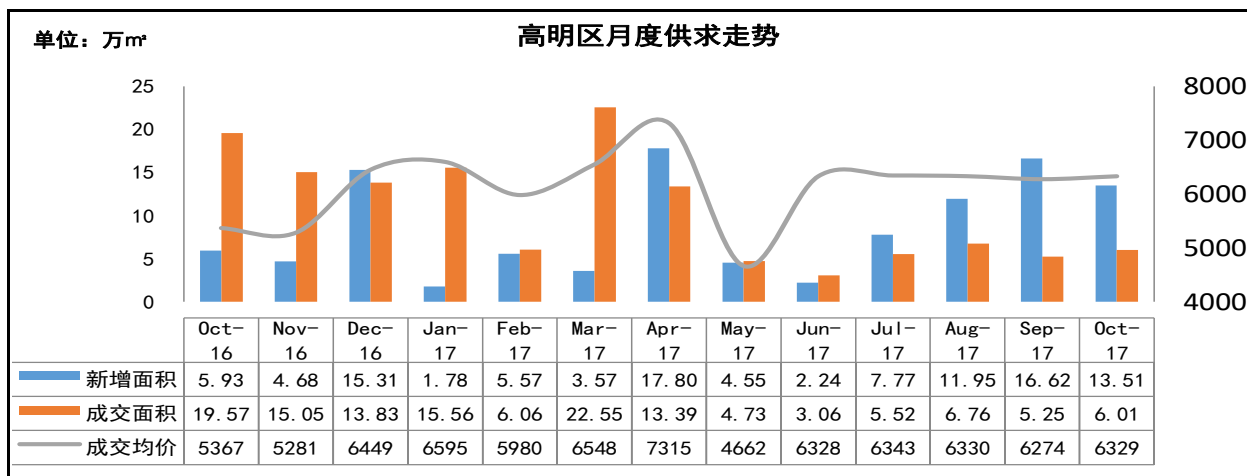
- 1) 地块设置最高限价 62974.34 万元，当达到最高限价转为竞配建人才住房面积；
- 2) 地块需配建 12 班幼儿园一所用地面积 ≥ 5040 m<sup>2</sup>，建筑面积 ≥ 3240 m<sup>2</sup>。



分析：地块所处区位配套成熟，但靠近高明大道主干道，会受到一定路噪干扰。

## 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 84.36 万㎡，成交面积 88.42 万㎡，成交均价 6270 元/㎡）

10月份高明新增预售面积13.51万㎡，环比减少13%，同比增加174%；成交面积6.01万㎡，环比增加15%，同比减少69%；成交均价6329元/㎡，环比上升1%，同比上涨18%。

连续4月供应多于成交，成交量同比下滑近7成。本月供应有所放缓，美的鹭湖森林度假区、优悦城、雅域·瑞日天下销量套数破百，稳居销量三甲。而交投最热门的西江新城板块，其新增供应量占全区近六成，作为“高明区未来的城市核心”，得到珠三角新干线机场确定落地的利好，加上不限购等优势，随着其货量陆续推出，成交量将持续领跑全区。

龙光进驻杨和，恒大高明首子下月亮相。随着高明区的发展，凭借接壤南海区、不限购等优势逐渐显露，吸引了不少品牌发展商关注，继美的、万科等品牌后，龙光、恒大等大品牌房企也陆续进驻高明，区位优势逐渐突出。下月，恒大在高明的首个项目恒大山湖郡也将亮相，预计届时凭借恒大的品牌效应，项目乃至片区将吸引大量关注。



## 3.2 本月销售金额排名

## 高明销售金额前十名

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	荷城	雅域·瑞日天下	7455	109	12827	5812
2	荷城	优悦城	6084	119	10505	5792
3	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	5014	121	7770	6453
4	西江新城	美的明湖	3237	23	3278	9874
5	明城镇	沧江水岸花园	2853	56	5372	5311
6	荷城	喜溢华府	2639	49	4555	5794
7	杨和镇	欧浦花城	1870	29	3428	5455
8	杨和镇	雅居蓝湾	1571	27	2810	5591
9	西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	1531	13	1510	10141
10	荷城	中港广场	902	6	1349	6687
11	西江新城	万科美的西江悦	679	6	755.4	8989
12	西江新城	东湖洲花园	655	4	552.53	11855
13	西江新城	君御海城	622	5	547.69	11357
14	西江新城	勤天汇	458	5	521.72	8779
15	荷城	誉港湾花园	360	4	503.73	7147
16	明城镇	宏基豪庭	352	8	901.98	3903
17	西江新城	银豪富隆湾	272	3	280.29	9704
18	荷城	绿色世嘉	250	3	304.67	8206
19	荷城	金骏广场	221	4	391.92	5639
20	西江新城	美的西海岸	180	2	244.99	7347
总计			37205	596	58409	6370

(备注：部分楼盘带装修发售，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

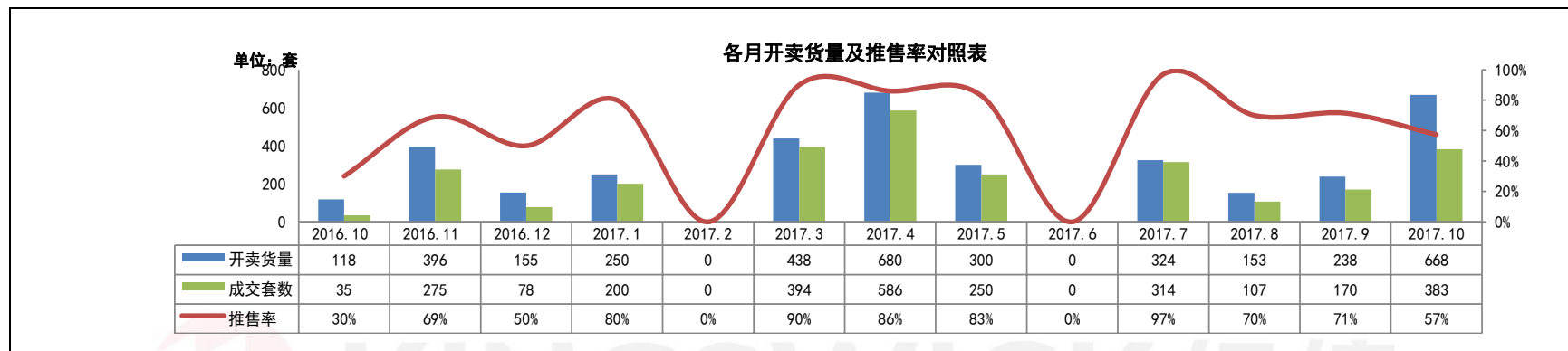
所在板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
西江新城	美的明湖	2017/10/13	6、7 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/108 四房/136-141	252	3.12
	君御海城	2017/10/19	21、22 座, 31 层/2 梯 5 户	三房/88-118 四房/124-140	300	3.64
荷城	优悦城	2017/10/13	8 座, 17 层/2 梯 5 户	三房/81-99	80	0.71
杨和	雅居蓝湾	2017/10/27	16 座, 17 层/2 梯 4 户 17 座, 18 层/2 梯 3 户	二房/84 三房/92-120 四房/138	116	1.22
	美的鹭湖森林度假区	2017/10/26	十一街 1-3、5-9 号 十街 32-33 号 九街 50-53、55-60 号	别墅/131-265	20	0.37
明城	恒大山湖郡	2017/10/12	53 座/别墅	别墅/291	2	0.58
更合	民兴华府	2017/10/25	1-2 座, 8 层/1 梯 3 户 3 座, 6 层/1 梯 2 户	二房/83-87	51	0.44
合计			1217 套, 14.03 万m <sup>2</sup>			

**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	现场活动	巨人奇幻城堡
		现场活动	荷兰风车节
		现场活动	万圣节游戏活动
	君御海城	现场活动	温德姆酒店正式试营业
荷城	高明碧桂园峰会	现场活动	蟹礼“价”到主题活动

### 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

#### 3.5.2 高明开卖项目汇总

板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅	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	勤天汇	2017/10/1	22 座	186	三房	86-113	12000	6000	带装修	前期冻结 1 万享开盘 98 折, 一次性付款享 97 折优惠。	130	70%
西江新城	银豪富隆湾	2017/10/1	2 座	116	三房	89-96	8900-9700	—	毛坯	一口价	113	97%
西江新城	君御海城	2017/10/28	21/22 座 (除 21 座 03 梯腿, 22 座 02 梯腿)	240	三房 四房	88-125 140-142	9000-10000	500	毛坯	VIP 客户优先选房	90	38%

西江新城	美的明湖	2017/10/27	6座	126	三房 四房	109 136-142	10000-13000	3000	3000	3天内付清首付认筹1万抵3万元 毛坯一次性付款减3万,非一次性付款减2万 装修一次性付款减5000	50	40%
合计推货量: 668套							合计成交量(开卖当日): 383套				推售率: 57%	



## 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
西江新城	2017-11 月	东湖洲花园	9 座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
	2017-11 月	江滨香格里	联排别墅 独栋别墅	62	211-440	220-400 万/套/毛坯	——
合计				142 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