

KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 9 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 张家宜 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	6
2.1 本月重点商住地块成交情况	8
三、高明住宅市场分析	9
3.1 高明区月度运行态势	9
3.2 本月销售金额排名	9
3.3 本月新增供应	11
3.4 本月楼盘动态	12
3.5 本月开卖情况	13
3.5.1 高明开卖货量及推售率	13
四、未来市场供应情况预测	15
4.1 即将开卖项目	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 杨和镇将打造成为生态产业新园区

来源：佛山日报 2018-9-21

高明区政府网站前日发布杨和镇大楠片区的批后公示信息。信息透露，该片区未来将新增 4 宗住宅用地，计划打造生态产业新园区。

根据公示内容，此次规划的范围位于高明中部片区，即杨和镇的中部，东邻荷城街道沧江工业园，西接更合镇，北临杨和镇中心城区。该片区规划四至范围为：**北至高明大道，西达杨西大道，南至江肇高速，东至杨和镇界，规划总用地面积为 488.33 公顷。**除北面的 4 宗住宅用地以外，整个片区将以工业用地和农林用地为主。

该片区的发展定位，西侧以发展装备制造、金属材料加工与制品、家具、工程机械、机械配件、数控机床及系统等中小企业为主，重点建设杨和金属材料专业镇；东部发展休闲生态及驾校产业；北部结合大楠村用地发展居住区，活化利用村落历史，串联周边景点打造高明区产业发展轴上重要的生态产业新园区，并积极融入杨和镇中心组团。

该片区规划结构为“两轴、一带、四组团、多节点”布局。其中，“两轴”即高明大道交通联系轴和杨西大道交通联系轴；“一带”是杨梅河滨江发展控制带；“四组团”分别是位于规划区北部的居住综合服务组团、杨梅河西产业组团、规划区南部的产业组团以及规划区东部的生态特色功能组团；“多节点”即是规划区内的 1 个现代服务业发展核心，以及汽车考场、人和看守所和国防教育基地 3 个特殊功能节点。

据悉，该规划区目前周边主干路和高速路环绕，交通通达性强，地理区位优势，未来还将进一步拓展路网，打造由高快速路、主干路、次干路和支路四级道路构成的快速交通网络，加快发展“广佛同城化”和“广佛肇一体化”等战略。

■ 高明力争年内盘活 6000 亩低效用地

来源：佛山日报 2018-9-13

低效产业用地如何整治，高明正在探索新路子。记者从区经科促局获悉，高明已制定出台系列政策，分类处置四类低效用地，通过综合施策，力争年内盘活 6000 亩，三年整治提升 2 万亩。

今年是低效产业用地整治提升的开局之年，高明将大部分精力放在了顶层设计上。在高明区低效产业用地整治提升三年行动计划的基础上，高明相继印发实施《高明区加快低效产业用地再开发提升土地综合利用水平管理暂行办法》（以下简称《管理办法》）等文件，为各镇街、区各有关部门及土地使用权人进行土地再开发提供操作指引。

根据《管理办法》，高明低效产业用地整治提升的范围主要包括四类：第一类是开发未完成土地；第二类是开发不达标土地；第三类是产出效率差土地；第四类是集约程度低土地。

对于企业和民众最关心的盘活途径，相关文件也给出了详细说明。针对开发未完成土地，土地使用权人有实力并承诺继续追加投资的，限期在 12 个月内整改到位，到期后问题仍未消除的，由属地政府参照闲置土地处置

办法实行收回，重新安排项目组织二次出让。

针对开发不达标土地，土地使用权人有实力并承诺继续追加投资整改到位的，限期在 6 个月内整改到位。到期后问题仍未消除的，由属地政府采取协议收回、引进企业收购重组等方式盘活。同时，在规定时限内未达到整改要求的，区相关行政主管部门按原合同约定追究违约责任。

针对产出效率差土地，土地使用权人无法自身改善经营状况而又闲置厂房的，可以向属地政府提出申请，由属地政府引进其他企业作为承租方租用厂房。如土地使用权人有意转让土地使用权的，受让方使用土地应符合该片区控制性详细规划及产业发展要求。土地使用权人也可以直接与属地政府协商，协议收回土地并纳入土地储备。

针对集约程度低土地，尤其是亩均税收明显低于行业平均水平的企业，由属地政府约谈，督促企业通过转型升级、技术改造、调整布局提高土地利用效率等方式进行整改，整改期限最长不超过 36 个月。如企业无整改意愿或无能力整改的，政府将综合运用环境保护、安全生产、资源节约、产品质量等方面的法律法规以及国家、省有关产业政策，依法依规实施整治倒逼，停止各类财政补贴。

“这些措施旨在鼓励土地使用权人和社会力量，广泛参与低效产业用地再开发工作，推动土地市场化配置。”区经科促局相关负责人表示，今年前 8 个月，全区共盘活低效产业用地 45 宗，盘活面积 2372 亩，利用已盘活用地引进项目 48 个，合同投资总额约 95.83 亿元，预计新增税收 6.88 亿元，投资强度约每亩 404 万元，亩均税收约 29 万元。

■ 高明打造“一核三极”产业空间布局

来源：佛山日报 2018-9-12

未来，高明产业空间布局将有望形成“一核三极”新格局。记者昨日从区规划部门获悉，高明第一份全区分区规划正在公示，规划对城镇空间结构、产业空间布局、用地布局以及公共服务都做出具体安排。

此次规划范围覆盖高明整个行政辖区，这也是当前所需要的。长期以来，高明都没有分区规划统筹全区建设，导致镇街建设各自为政，规划管理缺乏抓手。面对广佛同城化加速、粤港澳大湾区建设、珠三角机场选址等区域发展趋势，高明区迫切需要规划“全区一盘棋”。

规划明确提出，高明要发展成为珠三角核心区辐射西江经济带的重要节点、广佛肇经济圈重要的先进制造业基地和物流中心、滨江生态休闲旅游城市。在功能定位上，规划提出，高明要打造面向粤港澳大湾区及西江流域的重要交通枢纽及物流节点、广佛肇经济圈的先进制造业基地、广佛地区的滨江生态休闲旅游城市、佛山西部服务中心。

在产业空间布局上，规划提出要形成“一核三极”的空间布局。具体而言，“一核”就是要强化沧江工业园、西安工业园、富湾工业物流园的工业发展动力“核心”作用，发展高明区工业的经济辐射和技术集聚“核心”区域。重点开展新材料产业的研发和产能扩张工作，大力发展新材料、新能源、石化塑料、装备制造等战略性新兴产业和先进制造业。

“三极”分别是以杨和镇为载体的东部增长极、以明城镇为载体的中部增长极和以更合镇为载体的西部增长极。“三级”产业发展各有侧重，如杨和镇将重点发展石化塑料、装备制造、纺织服装、食品饮料、金属材料加

工与制品、家具、媒介印刷等优势制造业；明城镇重点发展新能源、精细化工、新型建材等现代产业；更合镇大力发展新材料、节能环保、生物医药等战略性新兴产业。

在公共服务设施上，规划形成“区级—片区级—镇级—组团级”四级公共服务中心体系，其中区级公共中心 1 处，为西江新城明湖公共中心；片区级公共中心 3 处，为沧江路商业中心、西江大道商业中心和智湖商业中心；建制镇公共中心 3 处，为杨和、明城、更合公共中心；组团级公共中心 6 个，为三洲、西安、富湾、杨梅、小洞、合水组团公共中心。

此外，规划还对城镇空间布局、交通网络建设，以及土地布局做出了详细安排。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 杨西大道与三和路跨线桥今日正式动工

来源：高明发布 2018-9-21

9 月 21 日上午 10 时起，佛山一环西拓（南环段）杨西大道与三和路跨线桥建设工程正式动工，施工沿线辅道原有的停车位全部取消，杨西大道主道全封闭施工，车辆需利用辅道通行。

根据施工计划，佛山一环西拓（南环段）杨西大道与三和路跨线桥建设工程将于 21 日 10 时正式动工，总工期约 16 个月。

受施工工程的影响，沿线施工路段将进行主道全封闭施工，杨西大道的车辆可利用辅道通行。此外，为保障绕行车辆的通行，施工沿线辅道原有的停车位将全部取消。

施工期间，原在杨西大道与三和路交叉路口调头或需要穿过杨西大道的车辆，需到杨和跨线桥底或往广明高速方向施工尽头处调头。另外，该路口的交通信号灯将取消，行人需到和丽路人行斑马线绕行。

高明交警部门提醒，由于该施工路段有多个小区出入口，且货车通行量较大，为确保道路交通安全畅通，交警部门要求施工单位在施工沿线设置大量的防撞设施，并在相关路段施划了实线，请过往车辆严格按照现场交通指引有序通行。

■ 高明区大成路片区将连片统一改造

来源：佛山日报 2018-9-14

高明区发布关于开展荷城街道大成路片区“三旧”改造工作的通告，决定启动该片区改造工作。今后，大成路片区将采取连片统一改造的模式，不允许该片区内的建设用地使用权人单独自行开发。

通告指出，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规的规定，出于切实改善高明城市面貌和人居环境、优化城市布局的考虑，高明区将启动荷城街道大成路片区“三旧”改造工作。

其中，大成路片区具体指的是沧江河以北、西江大道以南、祥福路以西、海华路以东区域，占地面积约 959.2 亩。通告明确，按照《高明区大成路南北区域控制性详细规划》要求，为确保片区规划得到有效落实，对大成路片区采取连片统一改造的模式，不允许该片区内的建设用地使用权人单独自行开发。

记者了解到，从通告发布起，有关部门已经开始对该片区开展基础技术调研和核实工作，并发出告示要求相关权属人支持配合。为了配合相关工作，督促大成路片区印染企业在规定时间内搬迁改造，区环保局也于近日与

相关企业负责人召开了座谈会。

根据今年 5 月出台的《佛山市高明区荷城街道沿江路相关区域和大成路片区产业综合提升工作实施方案》，大成路的印染企业必须在 2020 年 9 月前完成搬迁改造。座谈会上，区环保局相关负责人听取了企业搬迁改造的最新工作情况，了解了企业开展工作中所遇到的部分难题。

区环保局方面表示，有关部门会继续做好企业服务工作，严格落实各项整治任务的同时确保企业按时搬迁改造，配合好全区改造工作开展。

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

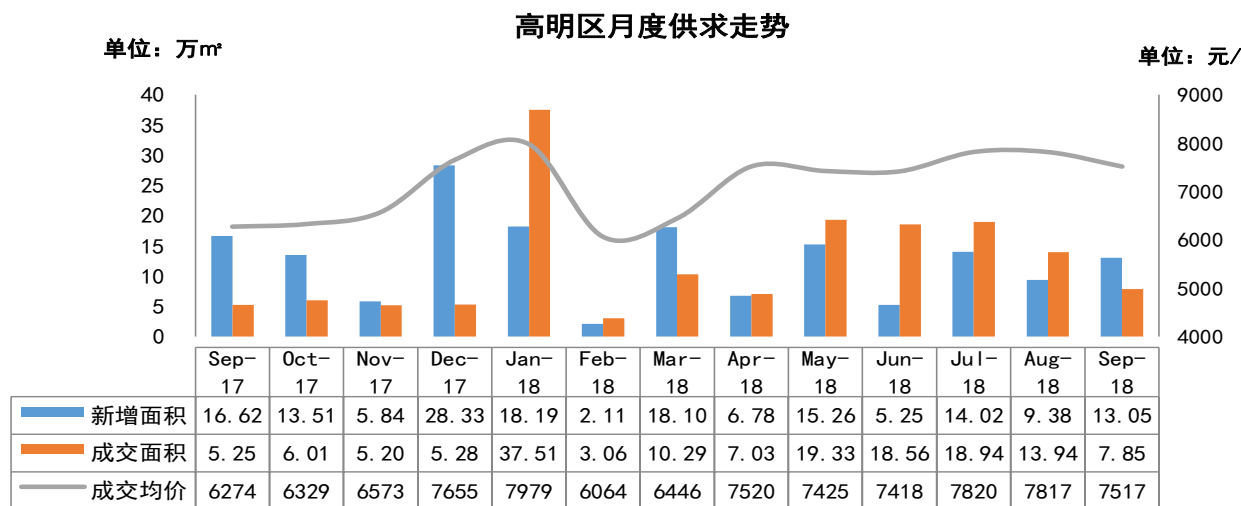
（本月无重点商住地块出让）

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



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 102.14 万㎡，成交面积 136.51 万㎡，成交均价 7577 元/㎡）

9月份高明新增预售面积13.05万㎡，环比增加39%，同比减少21%；成交面积7.85万㎡，环比减少44%，同比增加50%；成交均价7577元/㎡，环比下跌4%，同比上涨20%。

整体市场表现较为冷淡，网签成交再次下滑。目前高明市场整体网签量已连续两月呈量价齐跌，中秋国庆双节未能刺激高明市场表现回暖；新增供应凭借恒大山湖郡和美的鹭湖森林度假区体量支撑尚有小幅增加，但整体市场已逐渐步入疲软期，预计以西江新城、荷城和杨和为重点的多个优质新盘入市后或能助力高明短期内摆脱这一现状。

土拍市场仍处于空窗期，住宅市场或再迎新难点。本月高明土地市场继续处于空窗期，无成交挂牌土地，土地市场较为淡静；目前高明市场在售楼盘货量较少，多为清货阶段，加上龙光玖龙府和欧浦花城正处于整顿当中，高明·中梁首府和保利玥府2个纯新项目预计11月入市，再结合目前整体市场较为淡静等因素，预计后续高明市场或会再次迎来难点。

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	13305	128	13679	9727
2	杨和	佛山美的城	9280	129	15292	6069
3	西江新城	美的明湖	7005	68	7762	9025
4	杨和	欧浦花城	3317	51	5543	5984
5	西江新城	勤天汇广场	2967	30	3292	9013
6	荷城	招商熙园	2539	38	4081	6222
7	杨和	花好月园	2078	42	3406	6101
8	西江新城	江滨·香格里	1879	19	2496	7528
9	西江新城	君御海城	1767	12	1458	12119
10	荷城	富星半岛	1755	23	2761	6356
11	更合	绿地拾野川	1704	10	1196	14247
12	杨和	雅居蓝湾	1613	26	2656	6073
13	西江新城	东湖洲花园	1339	10	1086	12330
14	明城	恒大山湖郡	1076	16	1839	5851
15	荷城	绿色世嘉	969	15	1529	6337
16	杨和	云山诗意	802	15	1433	5597
17	杨和	喜溢明苑	730	13	1207	6048
18	杨和	阳光城·丽景公馆	701	11	1121	6253
19	荷城	高明碧桂园峰会	677	5	1132	5981
20	荷城	誉憬湾	590	9	1027	5745
总计			56093	670	73996	7581

(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)
明城镇	恒大山湖郡	2018/9/3	18座, 32层/2梯4户	两房/52 三房/90-93 四房/107	128	1.28
西江新城	国邦御林湖	2018/9/10	4座, 28层/2梯4户	三房/112-116 四房/122-129	108	1.30
明城镇	恒大山湖郡	2018/9/14	116、117座, 别墅	别墅	4	0.11
杨和镇	佛山美的城	2018/9/14	10座, 33层 1梯3户	四房/137-140	98	1.36
	美的鹭湖森林度假区	2018/9/14	湖山原筑6座, 湖山原筑7座/26层/2梯6户	两房/77-78 三房/93-117	308	2.96
	喜溢明苑	2018/9/20	2座1梯, 17层, 2梯6户	三房/91-110 商铺/39-104	96	0.92
明城镇	恒大山湖郡	2018/9/21	41、42座, 别墅	别墅/134-219	26	0.41
		2018/9/21	36、37、38座, 别墅	别墅/134-219	39	0.62
杨和镇	云山诗意	2018/9/21	18座, 26层/2梯3户	三房/100-106 四房/118-134	78	0.99
		2018/9/21	17座, 26层/2梯3户	三房/91-106 四房/118-133	78	0.96
	欧浦花城	2018/9/27	8座, 27层/2梯4户	三房/88-99 四房/113	104	1.07
		2018/9/27	9座, 27层/2梯4户	三房/88-99 四房/113	104	1.07
合计			1171套, 13.05万m ²			

数据来源: 经纬【中国】研究中心

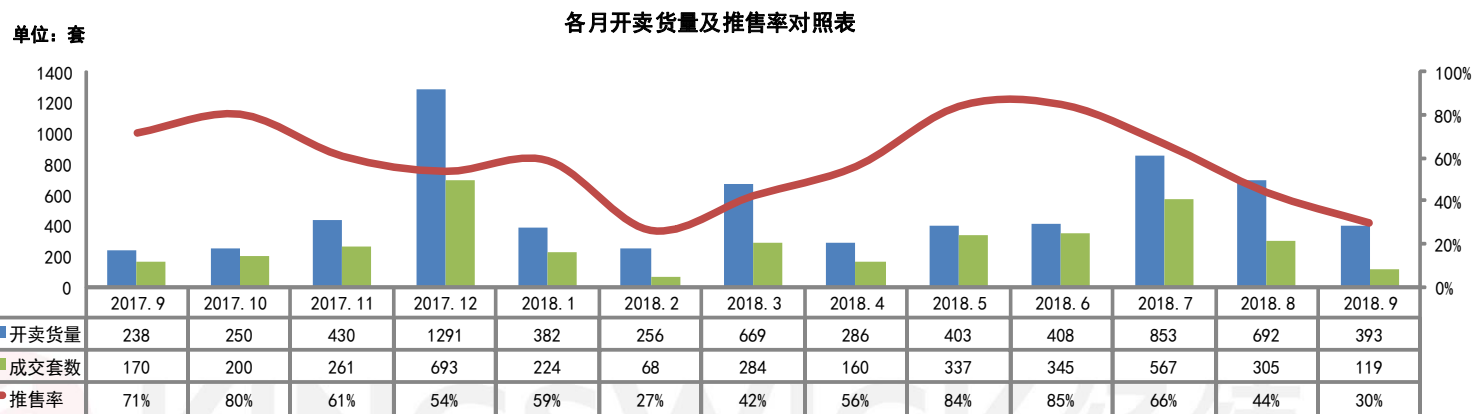
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
西江新城	龙光金辉优步学府	活动信息	9.01-9.02 真人版捕鱼达人活动
	美的明湖	开放接待中心	9.01-9.02 美的明湖五期接待中心开放&美的明湖蟹王盛宴
明城	恒大山湖郡	活动信息	9.09 职工中秋关爱活动
西江新城	龙光金辉优步学府	活动信息	9.15-9.16 月饼DIY活动
	碧桂园联丰天汇湾	活动信息	9.10-9.16 金碧中秋 礼从天降
荷城	招商熙园	活动信息	9.22 缤纷中秋游园会
西江新城	美的西海岸	活动信息	9.21 “情满中秋，圆梦美的”
明城	恒大山湖郡	活动信息	9.22-9.24 月满山湖 古韵中秋
西江新城	勤天汇	活动信息	9.24 勤天汇中秋 Party
杨和	雅居蓝湾	活动信息	9.22-9.23 蓝湾缤纷美食节
荷城	碧桂园·首座	开放外展厅	9.23 开放外展厅

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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅 (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
荷城	明信华府	2018/9/2	4、5 座	85	三房 四房	85-90 105	8400-8600	—	带装修	—	27	32%
荷城	招商熙园	2018/9/1	3-4 栋 (01-02 单 位)	44	三房 四房	98 158-181	9000-9500 8500-8600	-350	带装修	筹金 2 万享 98 折购 房优惠	27	61%
明城	恒大山湖郡	2018/9/22	17 座 (01 梯脚)	32	四房	126	7600-7800	—	带装修	—	6	19%
西江新城	美的明湖	2018/9/22	五期 6 座	124	三房 四房	105-132	10000-12000	-500	带装修	前期认筹 98 折, 开盘 当天 95 折	21	17%
西江新城	国邦御林湖	2018/9/28	4 座	108	三房 四房	112-116 123-129	10200-10800	—	毛坯	—	38	35%
合计推货量: 393 套						合计成交量 (开卖当日): 119 套, 推售率约 30%						

(备注: “价格涨跌幅”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	2018-10月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
荷城	2018-10月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
西江新城	2018-10月	保利玥府	1、6、7、12、13座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
明城	2018-10月	恒大山湖郡	156座, 154座, 157座, 155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
杨和	2018-10月	欧浦花城	8、9座	280	87-112	6200-6500/毛坯	——
合计				866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