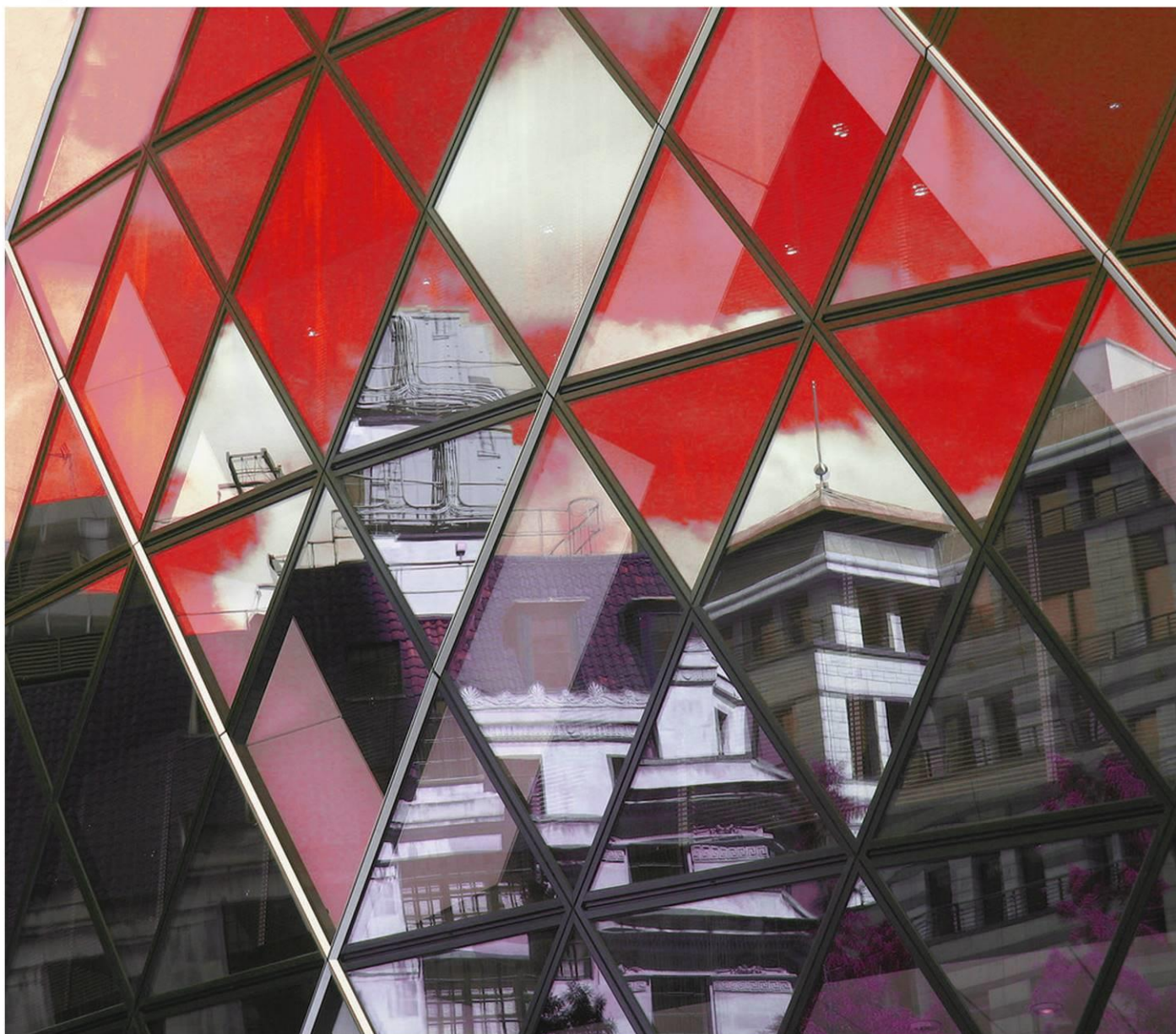


# KINGSWICK

## 高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 年 1 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

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>一、区域发展资讯</b> .....     | <b>4</b>  |
| 1.1 区域经济与政策资讯 .....       | 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 .....    | 5         |
| <b>三、高明住宅市场分析</b> .....   | <b>6</b>  |
| 3.1 高明区月度运行态势 .....       | 6         |
| 3.2 本月销售金额排名 .....        | 7         |
| 3.3 本月新增供应 .....          | 8         |
| 3.4 本月楼盘动态 .....          | 9         |
| 3.5 本月开卖情况 .....          | 10        |
| 3.5.1 高明开卖货量及推售率 .....    | 10        |
| <b>四、未来市场供应情况预测</b> ..... | <b>11</b> |
| 4.1 即将开卖项目 .....          | 11        |

# 一、区域发展资讯

## 1.1 区域经济及政策资讯

### ■ 年内完成临空经济区总体规划编制

来源：羊城晚报 2018-1-23

1月22日，高明区十五届人大三次会议召开，高明区长梁耀斌在“报告”中指出，2017年，预计高明全区实现地区生产总值830亿元，增长8.4%；地方一般公共预算收入36.37亿元，增长15.1%（可比口径）；工业总产值3337亿元，增长8.2%；海天入围中国民营企业500强，溢达跻身中国企业创新能力百强。同时，高明开展临空经济区规划研究，沧江工业园启动创建国家级经济开发区，全年招商引资总额超360亿元高企存量增至112家，主营业务收入5亿元以上工业企业、规上高企研发机构建有率均达100%。

2018年，高明全区经济社会发展的主要目标是：地区生产总值增长8.0%；城乡居民人均可支配收入增长与经济增长同步。同时，高明要实施低效产业用地整治提升三年行动计划，年内整治低效用地6000亩以上；创建全国知名品牌示范区，推动3家企业申请“广东优质”品牌认证，新培育市级细分行业龙头企业16家；确保90个省市区重点项目完成投资95亿元，招商引资突破400亿元。

高明也要在年内完成临空经济区总体规划和配套专项规划编制工作；重点推进明城东洲鹿鸣小镇建设国家运动休闲小镇，杨和鹭湖假日小镇创建省级特色小镇；启动总投资13.6亿元的全域旅游基础设施建设。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 大湾区+新机场

来源：南方都市报 2018-1-24

在作政府工作报告时，梁耀斌表示，粤港澳大湾区和珠三角新干线机场规划建设为高明开放发展带来重大机遇，要全力打好“大湾区”“新机场”两张战略牌。具体而言，“优化城市空间形态，提升城市功能品质”则是着力于以交通为重点的配套设施的建设。

高明将全力推进城市治理三年行动计划，按照“五位一体”要求，完成泰和路、文明路沿街景观提升工程，启动石岐路、万成路硬底化建设，推进内街巷、城中村整治。加快建设海绵城市，围绕水体连通、引水活化、清淤截污和生态修复，启动沧江水利枢纽等5宗总投资6.7亿元的水利设施建设，促进水环境质量和水利保障能力全面提升。启动机场电网规划研究，推进城南、大唐电厂配套线路、苏村输变电工程和配网工程建设。新建燃气管道30公里，扩大旧城区天然气覆盖范围，增强城市能源保障能力。推进“创文”和城市精细化管理进一步向镇村延伸，试点推行“智慧城市管家”模式，提升城市治理信息化、网格化水平。

随着珠三角新干线机场加快规划选址，粤港澳大湾区战略的深入推进，珠三角城市群将面临重新分工和定位，高明的经济发展进入一个黄金战略机遇期。“两会”期间，高明区政协港澳台侨委员会在《关于构建珠三角新干线机场交通网络，促进区域经济协同发展的建议》预提案中指出，根据高明的战略定位对交通进行谋篇布局，尽快吹响交通大会战的号角已是势在必行。

## 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信息)

### 2.2 下月重点地块出让情况

| 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/㎡) |
|-----------|------------------|-----------------------|------|--------|---------|--------|----------|------------|
| 2018/2/28 | TD2018(GM)WG0002 | 佛山市高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北 | 科教   | 1.56   | FAR≤1.3 | 2.02   | 1120     | 554        |
| 2018/2/28 | TD2018(GM)WG0003 | 佛山市高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北 | 科教   | 6.31   | FAR≤1.3 | 8.21   | 4555     | 555        |

#### 002 地块:

- 1) 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起三个月内引入一家学校。
- 2) 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一个月内与省级以上重点大学签订《合作办学协议书》。
- 3) 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一个月内与全英式或美式教育国际学校签订《合作办学协议书》。
- 4) 宗地规划建设成优质、特色的寄宿制完全中学(含初中和高中阶段), 要求按照不低于省一级学校标准进行建设

#### 003 地块:

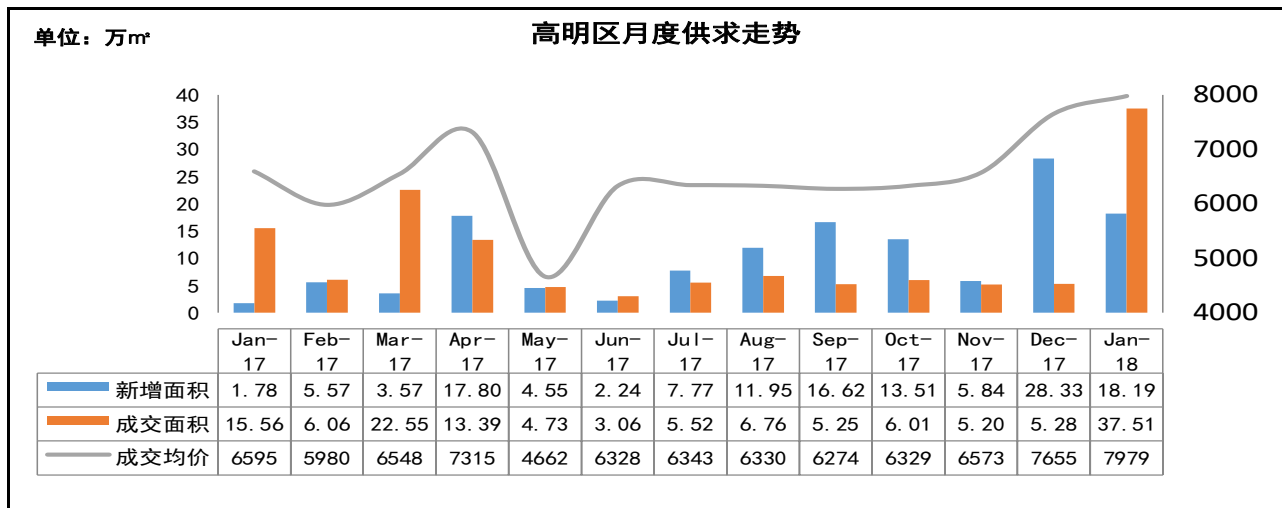
- 1) 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起三个月内引入一家学校。
- 2) 一个月内与省级以上重点大学签订《合作办学协议书》。
- 3) 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一个月内与全英式或美式教育国际学校签订《合作办学协议书》。
- 4) 宗地规划建设成优质、特色的寄宿制完全中学(含初中和高中阶段), 要求按照不低于省一级学校标准进行建设, 秉持国际化办学理念, 设置国际教育部, 开设国际班和国际课程。



分析: 地块位于荷城富湾, 周边已有富湾中学、富湾小学和高明区职业技术学校, 本次再度挂牌两块科教用地, 目的非常明确, 是将该区域打造成教育标杆板块。

## 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 18.19 万 $m^2$ ，成交面积 37.51 万 $m^2$ ，成交均价 7979 元/ $m^2$ ）

1月份高明新增预售面积18.19万 $m^2$ ，环比减少36%，同比增加600%；成交面积37.51万 $m^2$ ，环比增加611%，同比增加141%；成交均价7979元/ $m^2$ ，环比上升4%，同比上涨21%。

1月份大量项目集中网签，成交量价大幅上扬。本月大量2017年以付款，未网签的房源集中网签，其中以西江新城板块网签量最大，该板块网签量整体占总成交量75%，其中以万科美的西江悦网签量为首，共网签10.75万 $m^2$ 。而拍地方面荷城的两块商住地分别终止交易以及流拍，房企拿地恢复谨慎。

数个品牌项目齐齐入市，过年前后供求或回落。包括恒大山湖郡、高明碧桂园峰会等项目陆续开售，而去年阳光城刚竞得的杨和地块亦开始有所动作，预计未来将有品牌房企进驻高明。

## 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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|------|-----------|---------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1  | 西江新城 | 万科美的西江悦   | 88670         | 1115        | 107523                    | 8247                        |
| 2  | 西江新城 | 美的明湖      | 69484         | 607         | 77253                     | 8994                        |
| 3  | 西江新城 | 君御海城      | 44657         | 367         | 47061                     | 9489                        |
| 4  | 西江新城 | 银豪富隆湾     | 18203         | 206         | 19478                     | 9345                        |
| 5  | 明城镇  | 恒大山湖郡     | 14455         | 211         | 25880                     | 5585                        |
| 6  | 西江新城 | 江滨·香格里    | 10290         | 111         | 14324                     | 7184                        |
| 7  | 荷城   | 高明碧桂园峰会   | 10150         | 123         | 17778                     | 5709                        |
| 8  | 杨和镇  | 美的鹭湖森林度假区 | 7747          | 148         | 9948                      | 7787                        |
| 9  | 西江新城 | 勤天汇       | 7228          | 82          | 8193                      | 8822                        |
| 10 | 西江新城 | 东湖洲花园     | 5985          | 64          | 7075                      | 8459                        |
| 11 | 杨和镇  | 云山诗意      | 5940          | 112         | 10602                     | 5603                        |
| 12 | 杨和镇  | 欧浦花城      | 5632          | 88          | 10016                     | 5623                        |
| 13 | 明城镇  | 万隆·锦绣明城   | 3907          | 82          | 7674                      | 5091                        |
| 14 | 荷城   | 金骏广场      | 1594          | 28          | 2744                      | 5809                        |
| 15 | 杨和镇  | 雅居蓝湾      | 1055          | 18          | 1923                      | 5486                        |
| 16 | 明城镇  | 明城壹号      | 864           | 17          | 1728                      | 5000                        |
| 17 | 荷城   | 三洲新天地     | 860           | 23          | 1065                      | 8075                        |
| 18 | 荷城   | 绿色世嘉      | 616           | 11          | 1065                      | 5784                        |
| 19 | 更合镇  | 合富花园      | 573           | 11          | 1075                      | 5330                        |
| 20 | 明城镇  | 沧江水岸花园    | 493           | 9           | 937                       | 5261                        |
| 总计 |      |           | 298403        | 3433        | 373342                    | 7993                        |

(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 <sup>2</sup> )        | 套数(套) | 新增面积(万m <sup>2</sup> ) |
|------|---------|-----------|------------------------------|-------------------------------|-------|------------------------|
| 西江新城 | 美的明湖    | 2018/1/4  | 8座, 32层/2梯5户<br>9座, 32层/2梯6户 | 三房/100-109<br>四房/125-143      | 345   | 4.06                   |
|      | 万科美的西江悦 | 2018/1/11 | 19-20座, 32层/2梯6户             | 三房/89<br>四房/121               | 384   | 3.83                   |
|      | 江滨·香格里  | 2018/1/29 | 16座3梯, 16座1梯,<br>30层/2梯4户    | 三房/110-114<br>四房/126-137      | 232   | 2.79                   |
| 明城   | 明城壹号    | 2018/1/2  | 9-10座, 16层/2梯4户              | 三房/89-107<br>四房/129           | 240   | 2.49                   |
| 杨和   | 金鹭湾广场   | 2018/1/3  | 1座, 3座, 19层/2梯13户            | 一房/30-39<br>两房/49-63<br>三房/81 | 349   | 1.85                   |
|      | 欧浦花城    | 2018/1/12 | 3-4座, 22层/2梯4户               | 三房/99-119<br>四房/139           | 168   | 1.94                   |
|      | 云山诗意    | 2018/1/16 | 9-10座, 17层/2梯4户              | 两房/67-77<br>三房/84-111         | 128   | 1.21                   |
| 合计   |         |           | 1846套, 18.19万m <sup>2</sup>  |                               |       |                        |

数据来源:【经纬】中国研究中心



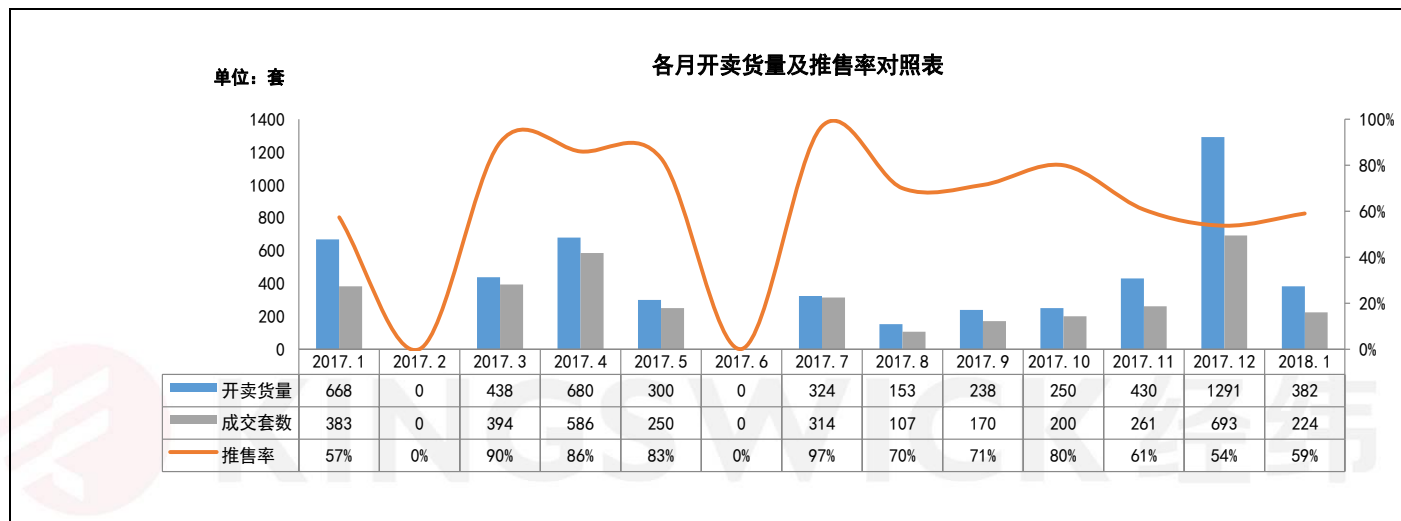
**3.4 本月楼盘动态**

| 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      | 活动消息 | 美食节；幸福美满全家乐；新春福大放送；2018·最美的回家路                           |
|      | 万科美的西江悦   | 活动消息 | 到访送礼；老带新成交送一年物管费   |
|      | 碧桂园·联丰天汇湾 | 活动消息 | 新年豪礼狂相送风潮  |
|      | 美的西海岸     | 活动信息 | 免费清洗油烟机活动  |
| 荷城   | 高明碧桂园峰会   | 销售信息 | 许愿可抽奖；美味蛋糕DIY；新年豪礼狂相送活动，香水DIY；音乐会+DIY巧克力花；王者荣耀决赛+DIY巧克力花 |
| 杨和   | 美的鹭湖森林度假区 | 活动消息 | 白鹭音乐节；新年全家福拍摄活动；全家福拍摄活动                                  |
| 明城   | 恒大山湖郡     | 活动消息 | 缤纷糖果节；水果猜重量活动；中式艺术风情节；岭南年货节活动                            |

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       | 美的明湖  | 2018/1/6  | 9座 (两条梯腿) | 62      | 三房<br>四房 | 100<br>135                 | 10000-11000 | 持平           | 带装修         | —        | 20       | 33% |
| 西江新城       | 美的明湖  | 2018/1/13 | 9座 (一条梯腿) | 32      | 三房       | 109                        | 10000-11000 | 持平           | 带装修         | —        | 14       | 44% |
| 杨和         | 欧浦花城  | 2018/1/17 | 3、4座      | 168     | 三房<br>四房 | 99-119<br>139              | 5000-6000   | 持平           | 毛坯          | 5万抵一口价   | 140      | 83% |
| 西江新城       | 银豪富隆湾 | 2018/1/27 | 6座        | 120     | 四房       | 106-109                    | 9000-10000  | 持平           | 毛坯          | —        | 50       | 42% |
| 合计推货量：382套 |       |           |           |         |          | 合计成交量 (开卖当日)：224套， 推售率约59% |             |              |             |          |          |     |

(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 <sup>2</sup> ) | 预计均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|------|---------|------|------|--------|------------------------|--------------------------|----|
| 西江新城 | 2018-2月 | 美的明湖 | 8座   | 160    | 100-143                | 10000-11500/带装修          | —— |
| 合计   |         |      |      | 160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