

# KINGSWICK

## 高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 年 6 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 罗智 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文



## 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**

<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>6</b>
2.1 本月重点商住地块成交情况 .....	7
<b>三、高明住宅市场分析</b> .....	<b>10</b>
3.1 高明区月度运行态势 .....	10
3.2 本月销售金额排名 .....	11
3.3 本月新增供应 .....	12
3.4 本月楼盘动态 .....	13
3.5 本月开卖情况 .....	14
3.5.1 高明开卖货量及推售率 .....	14
<b>四、未来市场供应情况预测</b> .....	<b>15</b>
4.1 即将开卖项目 .....	15



## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无经济及政策资讯）

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 高明在香港举行招商引智推介大会，总额超 230 亿元产业项目签约

来源：佛山日报 2018-6-4

绿地香港拾野川田园小镇、东洲鹿鸣体育小镇、佛山陶瓷研究所金刚新材料产业园、鸿图医疗医养结合、与粤港澳大湾区经贸协会共建招商引智平台项目……6月1日，总额超过230亿元的12个产业项目在2018佛山高明招商引智（香港）推介大会上集体签约。

继去年到深圳举办招商活动后，今年高明迈出更为自信和具有战略意义的一步——近年来首次在香港举办招商推介会。高明此举，主动对接大湾区资源要素，通过香港国际化大都市，拥抱湾区，走向世界。

#### 新机场机遇备受瞩目

在香港，不少投资者对珠三角新干线机场的情况保持高度关注。作为广东省重点打造的“5+4”骨干机场之一，珠三角新干线机场将有望为高明带来超过5000万人次的年客流量，与广州白云机场一起，共同打造国际航空枢纽。根据双方合作协议，高明区下来将与粤港澳大湾区经贸协会在项目、资金、人才、信息等领域共同探索合作发展的机会，通过加大资源共享力度，充分发挥高明和协会各自优势，构建起互动互补互惠的发展格局。

实际上，围绕机场可能构建起来的立体交通格局，为高明未来发展拓展更多空间。围绕机场，一大批轨道交通、高速公路等重大交通基础设施正加速向高明布局，加上依托西江打造江海联运的港口优势，高明将有望打造成为大湾区西部综合交通枢纽。

#### 生态空间成高明竞争优势

“看了高明的空气质量数据，我们很羡慕。”在推介会现场的自由交流过程中，有香港客商如是说。高明的生态及发展空间优势，早已吸引着不少外来客商。在当天的签约项目中，总投资达55亿元人民币的绿地香港拾野川田园小镇项目受到众人关注。除了投资总额较大，项目的开发理念和设计也相当有特色。该项目占地面积约78万平方米，以“重拾生活野趣”生活体系理念打造，由“归园”和“拾野”两大生活定制体系构成，将打造珠三角地区首个亲子教育主题的文化自然度假区。高明的优势不仅体现在生态环境上，还体现在发展容量空间上。在土地资源相当紧缺的大湾区，高明土地开发强度只有13%多一点，发展空间和潜力可见一斑。

#### 主动融入大湾区链接资源

区子安说，作为投资者，最为看中的无疑是成本和回报，高明目前发展空间潜力大，各种成本相对先发地区更低。成本低之余，还有很多值得看好的未来和规划，尤其是区位优势预期及生态环境优势基础，这些都是最能吸引投资者的。不少客商也表示，希望接下来高明可以多点主动到其他城市进行招商推介，让更多人认识高明、了解高明。“大湾区各个城市虽然都很近，但大家很多东西都不同，必须要多点相互了解和交流。之前我对高明不是很熟悉，但通过这次推介会，我了解到其实高明有很多地方值得关注。”吴海岳说。

## ■ 百亿项目带动高明西江新城二期发展

来源：佛山日报 2018-6-5

备受关注的西江新城核心区二期建设迎来新进展。记者昨日获悉，绿地控股集团将投资 100 亿元建设西江新城绿地（佛山）智汇科技园，引入人工智能、新能源、新材料、生物医药、新能源汽车等产业，建设集孵化、投资、建设、运营、管理等功能为一体的科技园区。

在 5 月 25 日举行的 2018 佛山（上海）投资环境推介会上，有总投资超 350 亿元的 18 个项目现场签约。这些签约项目中，由绿地集团投资 100 亿元建设的西江新城绿地（佛山）智汇科技园无疑是单体投资金额最大的项目。

据了解，该项目以高明区经济发展规划和主导产业为基础，依托上海交通大学科研优势，充分发挥上海交大科技园及绿地科创运营管理优势，争取引入人工智能、新能源、新材料、生物医药、新能源汽车等相关产业，形成集孵化、投资、建设、运营、管理等功能为一体的科技园区。同时发挥绿地集团在综合体开发、产业、资金的实力与优势，将该项目打造成为集产、科、教、居、娱为一体的“智汇新城”。

毫无疑问，这个百亿项目将促使西江新城核心区二期建设驶入快车道。近年来，按照“城产人文”融合的发展理念，西江新城已先后引入了君御温德姆至尊大酒店、君御国际游艇展示中心、高登国际广场等现代服务产业项目以及美的、君御海城、万科、保利等一批高端商住项目。

在产业选择上，西江新城以现代服务业、文化创意产业、科技研发和旅游休闲等产业为主，将建设成沧江工业园区以及全区传统产业发展的配套服务中心。

## ■ 高明将培养 3D 打印人才 助力产业升级

来源：佛山日报 2018-6-25

前日，高明区高级技工学校举行“3D 打印技术应用”专业建设指导委员会成立暨人才培养高峰论坛，为高明区卫浴、汽配、纺织服装等传统产业运用 3D 打印技术转型升级探索方向。今年 9 月，区高级技工学校将开设 3D 打印技术应用专业，培养 3D 打印专业人才。

3D 打印技术作为一种数字制造技术，有着绿色环保，适应个性化生产，提高产品开发效率等一系列特点。《中国制造 2025》也明确提出推进制造过程智能化，加快人机智能交互、工业机器人、增材制造（3D 打印）等技术和装备在生产过程中的应用。在高明，安华陶瓷等一批企业已开始应用此项技术，并取得了良好的经济效益。

“伴随着未来产业发展，3D 打印技术将发挥着越来越重要的作用，高明正面临着粤港澳大湾区、珠三角新干线机场加快规划建设的机遇，我们认为此时培养 3D 打印技术人才恰逢其时。”区高级技工学校校长朱新业表示，基于高明未来 3~5 年产业转型升级需求和高端制造的发展，区高级技工学校前瞻性地开设 3D 打印技术应用专业，并于今年面向初中应、往届毕业生招生，培养高技能应用型人才，助力高明打造珠西先进装备制造高地。

## ■ 高明区拟打造西江沿岸区域景观轴线

来源：佛山日报 2018-6-28

下月，高明即将开启一场国际竞赛。记者昨日从区规划部门获悉，高明拟对西江沿岸区域的城市设计和景观

规划展开国际竞赛，打造具有高明特色的门户节点，借此提升高明中心城区的城市功能和形象。

据了解，本次国际竞赛内容主要以高明区西江沿岸区域景观规划为主，包括研究区域的概念规划以及重点区域的都市设计及景观规划设计。其中，概念规划研究区域：北至广明高速公路，南至高明大道、东至西江、以沿江路向西延伸一个街区。面积约为 458 公顷，岸线长度约 12.46 公里。重点区域：北至西江大道，南至高明大道、东至西江、以沿江路向西延伸一个街区。面积约为 311 公顷，岸线长度约 5.87 公里。

“为打造现代化滨水田园城市，提升西江沿岸滨水区域的城市景观形象，我们将会同重建代建部门开展对西江沿岸区域的都市设计和景观规划国际竞赛，对西江沿岸区域景观轴线的发展定位、功能布局、空间形态、综合交通、城市形象等方面进行深入研究。”区规划部门相关负责人介绍，此举意在打造现代化滨水田园城市，提升西江沿岸滨水区域的城市景观形象。

本次国际竞赛是高明区自 2008 年开展西江新城区规划及都市设计国际竞赛之后，又一次对都市规划的创新和提升。本次国际竞赛将吸引一些国内外知名设计团队参与，通过借鉴国内外的先进经验，对高明的都市规划进行补充和提升。

## ■ 高明区构建高效率多样化综合交通体系

来源：佛山日报 2018-6-7

本周，区长梁耀斌主持召开十五届区政府三十二次常务会议，审议了《佛山市高明区构建水陆空铁综合交通体系、打造粤港澳大湾区西部综合交通枢纽三年行动计划（2018—2020 年）》《佛山市高明区畜禽养殖场清拆关闭工作方案（2018—2020 年）》等文件，并通报省第二次全国污染源普查推进电视电话会议精神。

会议提出，全区上下要抢抓粤港澳大湾区发展机遇，紧抓落实《佛山市高明区构建水陆空铁综合交通体系、打造粤港澳大湾区西部综合交通枢纽三年行动计划（2018—2020 年）》，构建高效率、多样化的城市综合交通体系，加快推进新一轮交通设施建设，以交通大发展引领城市发展、产业提升。

会议要求，各镇街、各相关部门要坚持牢固树立绿水青山就是金山银山的理念，落实国家建设生态文明的要求，认真落实《佛山市高明区畜禽养殖场清拆关闭工作方案（2018—2020 年）》《佛山市高明区 2018 年畜禽养殖场清理补偿补助方案》，加快推进全区畜禽养殖整治，加大政策宣传力度，分阶段完成全区畜禽养殖场的清拆和关闭工作，全面提升全区水环境质量，助力高明全域旅游、美丽乡村建设。

区普查办要精心组织普查工作，严格按照普查进度倒排工作，强化宣传引导，积极发动村（居）、群众力量，确保普查工作顺利高效开展。

## 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

（本月暂无重点商住地块成交）





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/㎡)
2018/7/4	TD2018(GM)WG0026	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	8.19	1.0≤FAR≤2.5	20.47	57309	2800

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后，转为竞自持 70 年租赁住房计容建筑面积
- 2) 竞得人需无偿配建幼儿园一所，用地面积≥6300 m<sup>2</sup>，建筑面积≥6300 m<sup>2</sup>



分析：地块位于荷城旧城区，南邻沧江，与高明碧桂园隔江遥望，可打造临江洋房，地块北侧也有一块总价 2 亿，1.9 万平商住地，楼面价约为 4089 元/㎡的地块已成交，附近也有多个新盘，德润购物中心、喜伯年酒店、高明纪念中心、沧江中学、三洲幼儿园等，基本配套齐全，周围小区生活氛围成熟，同时处于旧城改造区域，大量工业迁建工程将进行，多家开发商进驻，将加速荷城旧城区商住板块升级，未来楼价将上升明显。



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> )
2018/7/18	TD2018 (GM) WG0029	佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	2.26	1.0 ≤ FAR ≤ 2.8	6.33	14580	2304

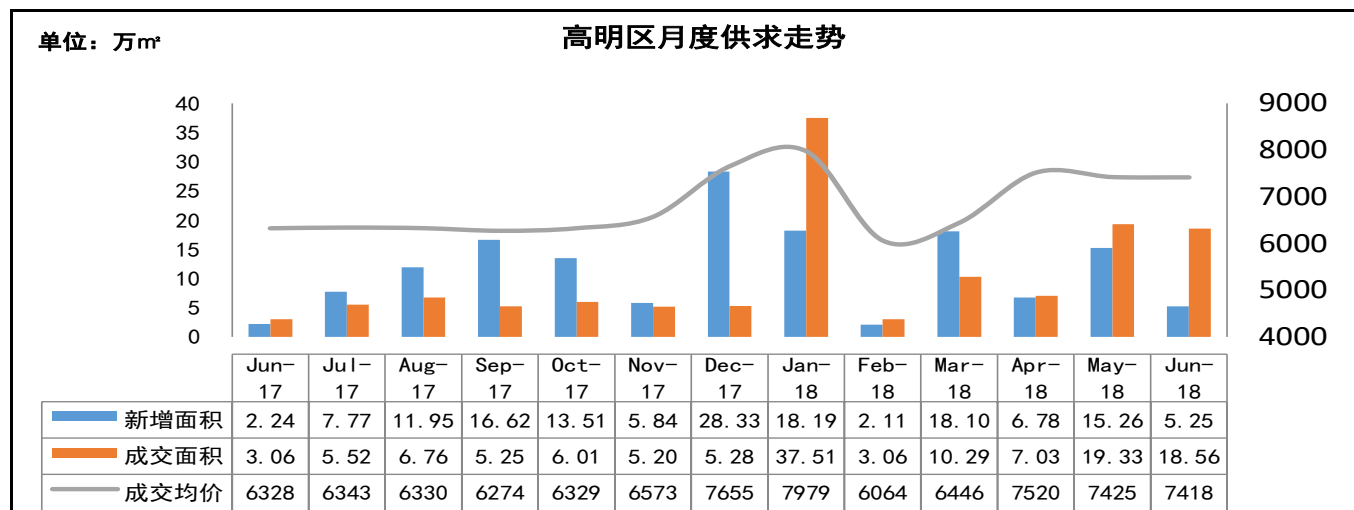
1) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后, 转为竞自持 70 年租赁住房计容建筑面积须设置幼儿园, 规模 9 班, 用地面积 ≥ 3780 m<sup>2</sup>, 建筑面积 ≥ 2430 m<sup>2</sup>。



分析: 地块位于杨和镇中心小学附近, 教育设施配套齐全, 板块在售项目仅有佛山美的城、雅居蓝湾两个, 均价也趋向于 8500 元/m<sup>2</sup>, 其他配套有待开发, 地块位置靠近村落, 居住环境相比中心区域有较大差距。

## 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 65.68 万 $m^2$ ，成交面积 95.78 万 $m^2$ ，成交均价 7499 元/ $m^2$ )

6月份高明新增预售面积5.25万 $m^2$ ，环比减少65.60%，同比增加134%；成交面积18.56万 $m^2$ ，环比减少3.98%，同比增加507%；成交均价7418元/ $m^2$ ，环比减少0.09%，同比上涨17%。

## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西江新城	万科美的西江悦	50669	600	58273	8695
2	西江新城	美的明湖	24208	212	27220	8893
3	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	12035	224	20694	5816
4	杨和镇	佛山美的城	9650	145	16636	5801
5	西江新城	勤天汇广场	9484	97	10518	9017
6	西江新城	江滨·香格里	8048	98	12214	6589
7	明城镇	明城壹号	6622	116	12603	5254
8	荷城	誉憬湾	4722	72	7680	6148
9	明城镇	恒大山湖郡	2587	36	4420	5853
10	荷城	富星半岛	1532	22	2639	5805
11	西江新城	君御海城	1422	15	1825	7792
12	杨和镇	金鹭湾广场	1241	31	2082	5961
13	荷城	高明碧桂园峰会	1041	15	1513	6880
14	荷城	金骏广场	788	12	1372	5743
15	杨和镇	喜溢明苑	769	15	1386	5548
16	西江新城	东湖洲花园	743	8	877	8472
17	西江新城	银豪富隆湾	414	5	544	7610
18	荷城	绿色世嘉	358	5	581	6162
19	明城镇	万隆·锦绣明城	292	5	544	5368
20	杨和镇	欧浦花城	278	5	535	5196
总计			136903	1738	184156	7434

(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> )
荷城	招商熙园	2018/6/27	5, 6 座, 11 层/1 梯 2 户	四房/118	44	0.58
更合镇	绿地拾野川	2018/6/26	A 区 21 座, 4 层/1 梯 4 户	三房/95 四房/122	8	0.08
西江新城	国邦御林湖	2018/6/22	6 座, 26 层/2 梯 4 户	三房/100-130	100	1.15
杨和镇	欧浦花城二期	2018/6/19	10, 11 座 24 层/2 梯 4 户	三房/89-101	184	1.79
明城镇	恒大山湖郡	2018/6/22	124-125 座/别墅	五房/292	4	0.12
			106, 109, 110 座/别墅	五房/273	6	0.16
		2018/6/27	17 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/126	128	1.37
合计			474 套, 5.25 万m <sup>2</sup>			

数据来源: 经纬【中国】研究中心



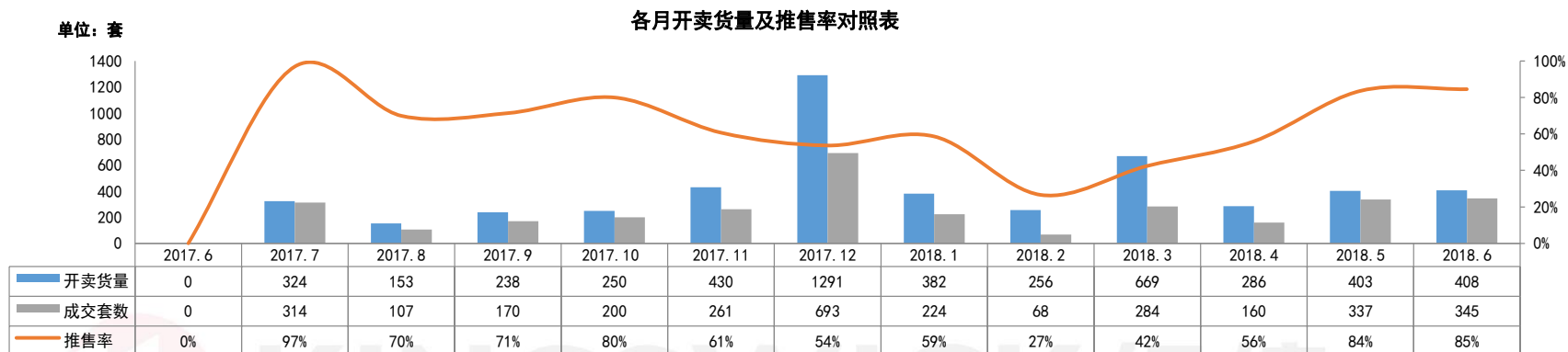
**3.4 本月楼盘动态**

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	活动信息	6.29 世界杯竞猜活动
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	6.22-6.23 “2018 世界杯球迷巅峰之夜”
		活动信息	6.30 工地开放日
明城	恒大山湖郡	活动信息	6.2-6.3 皇家马车和旋转木马活动
		活动信息	6.16 初夏海洋节端午捕鱼达人 show
更合	绿地·拾野川	活动信息	6.23 开放销售中心&样板房
杨和	龙光玖龙府	活动信息	6.1 龙江玖龙府（高明）智美生活产品发布
		活动信息	6.9 龙光玖龙府（高明）开放样板房&星空体验节活动
		活动信息	6.13 龙光烧烤节，欢赢世界杯
		活动信息	6.23 家居风水讲座
	佛山美的城	活动信息	6.3 小龙虾嗨啤节盛大开幕
		活动信息	6.23 美的城世界杯杯球食尚风情节

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
杨和	佛山美的城	2018/6/10	12 栋	112	三房 四房	100-114 135	8000-8200	400	带装修	开盘 98 折, 认筹登记 98 折, 全民营销 98 折, 三天准签 99 折	90	80%
		2018/6/23	13 栋	112	三房	102-116	7800-8200	-300	带装修	开盘 97 折, 认筹登记 98 折, 全民营销 98 折, 三天准签 99 折	71	63%
	欧浦花城	2018/6/29	二期 10/11 栋	184	三房	89-100	6200-6600	900	毛坯	一次性 97 折	184	100%
合计推货量：408 套						合计成交量（开卖当日）：345 套， 推售率约 85%						

(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	2018-7月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
荷城	2018-7月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
	2018-7月	江滨·香格里	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
	2018-7月	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/带装修	——
	2018-7月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
杨和	2018-7月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
	2018-7月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
明城	2018-7月	恒大山湖郡	1座	154	86-219	7000-8000/毛坯	——
合计				1154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