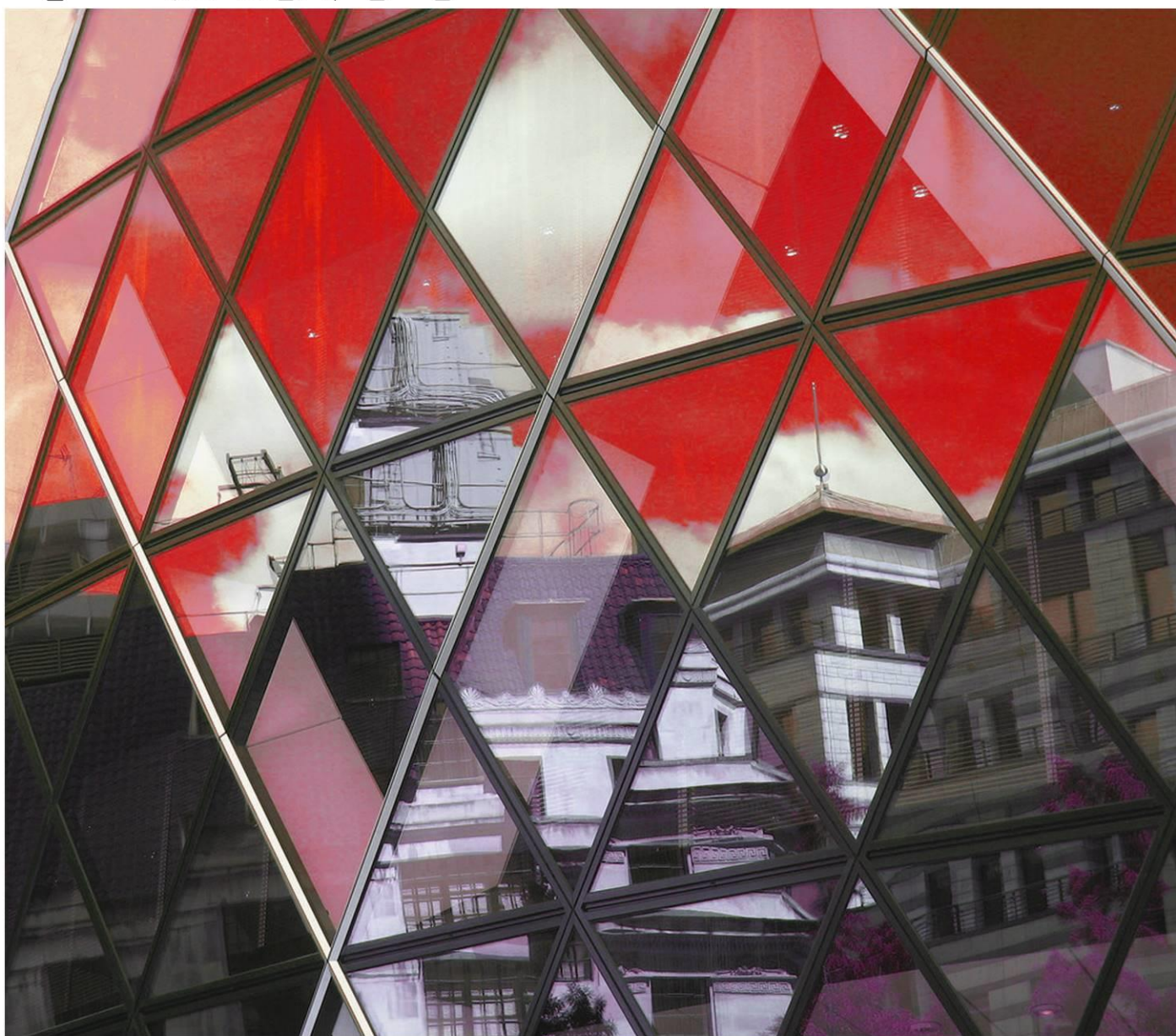


# KINGSWICK

## 高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 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 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 区嘉健 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

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
2.2 下月重点商住地块出让情况	6
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	10
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
3.5.2 高明开卖项目汇总	13
四、未来市场供应情况预测	14
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

#### ■ 76 个重点基建项目启动 高明利用机场机遇打造枢纽型城市

来源：佛山日报 2017-9-22

9月22日高明区区长梁耀斌领衔督办第60号提案，针对《关于努力构建高明区水陆空轨全域交通新格局的建议》，听取提案办理情况，并强调要利用珠三角新干线机场加快选址高明的机遇，将高明从节点城市打造成枢纽型城市。

珠三角新干线机场落户高明，意味着珠江西岸也有了以大型交通基础设施为支撑的发展新引擎。正如市委书记鲁毅在今年2月佛山市召开的2017年重点工作部署会上所言，力争把珠三角新干线机场打造成为珠西新空港中心，为全省再造一个新的经济增长极，辐射带动粤西乃至更大区域发展。

珠三角新干线机场是设计规模三千万级的干线机场，其客运量级相当于东京、纽约、伦敦第二机场。从空间距离上看，一个世界级都市圈的第二机场，半径30公里范围内或车程半个小时以内，空港经济大多成为带动区域发展的支柱产业；半径30~100公里或车程1.5个小时以内区域，高新技术产业也根据小城镇的资源禀赋集聚发展。

而南海西部紧邻高明，九江、西樵、丹灶三镇与高明的距离都在30~100公里内，车程不超过1个小时。目前西部三镇与高明均有路网对接，比如广明高速、龙高路、樵高路等，未来西部三镇与高明的交通对接将更加密切便捷，比如地铁2号线、肇顺南城际轨道、佛山一环西拓等。

近年来，高明围绕“东靠西连”的战略目标，江肇、广明、江罗三大高速相继建成通车，高恩高速也启动建设，全区初步形成四大高速格局。区内荷杨大道、有轨电车、大德路等一批工程也顺利动工，带动了高明区域价值的提升。

目前，高明已启动总投资167.04亿元76个项目的重点基础设施建设大会战。下阶段，高明将谋划构建水、陆、空、铁综合交通体系，将高明打造成为广佛都市区辐射粤西和大西南的立体交通枢纽。

### 1.2 城市规划与建设资讯

（本月暂无城市规划与建设资讯）



## 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㎡)	配建 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	剔除后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/9/6	TD2017(GM)WG0028	佛山市高明区西江新城苏河路以东、民国路以北	商住	2.54	7.10	0.30	44750	30%	6710	深圳市颐盛投资有限公司 (钜创)

备注：当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积，人才住房建筑面积 3000 平方米，建筑控高 100m。



分析：这是深圳钜创继顺德容桂和三水西南地块后，在佛山获得的第三个项目，同时是高明首个配建人才住房项目。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	配建 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/9/13	TD2017(GM)WG0029	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.32	5.82	—	18800	89%	3231	深圳市龙光房地产有限公司

备注：东侧自 22 米道路红线退让不少于 4 米，南侧退让河堤背水坡堤脚不少于 20 米。须配建一所 9 班幼儿园，用地面积不少于 4500 ㎡，建筑面积 2400-3000 ㎡。此外，还需按要求建设物业用房、社区服务用房、社区警务室、配电房等设施。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	配建 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	剔除后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
------	------	------	------	---------	---------	---------	-----------	-----	---------------	-----



分析：本次出让地块地处高明区北部，北接肇庆金利，东与三水白坭隔江相望，自然生态环境优美 商业氛围较淡静。南面距离西江新城约 10 公里，距离高明区政府行车距离约 15 公里。

### 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/㎡)
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	FAR≤2.5	4.93	4635	940

备注：建筑密度不高于 40%、绿地率大于等于 35%，建筑控高不高于 50 米。

高明更合



分析：地块位置位于更合镇地段，周边无一手在售项目，周围多为厂房，基本配套欠缺，但其城市发展程度低，发展空间较大，未来地块仍具有一定竞争力。

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/㎡)
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	4.33	1.0 < FAR ≤ 3.0	12.99	24712	1902

备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为 200 ㎡。



高明杨和

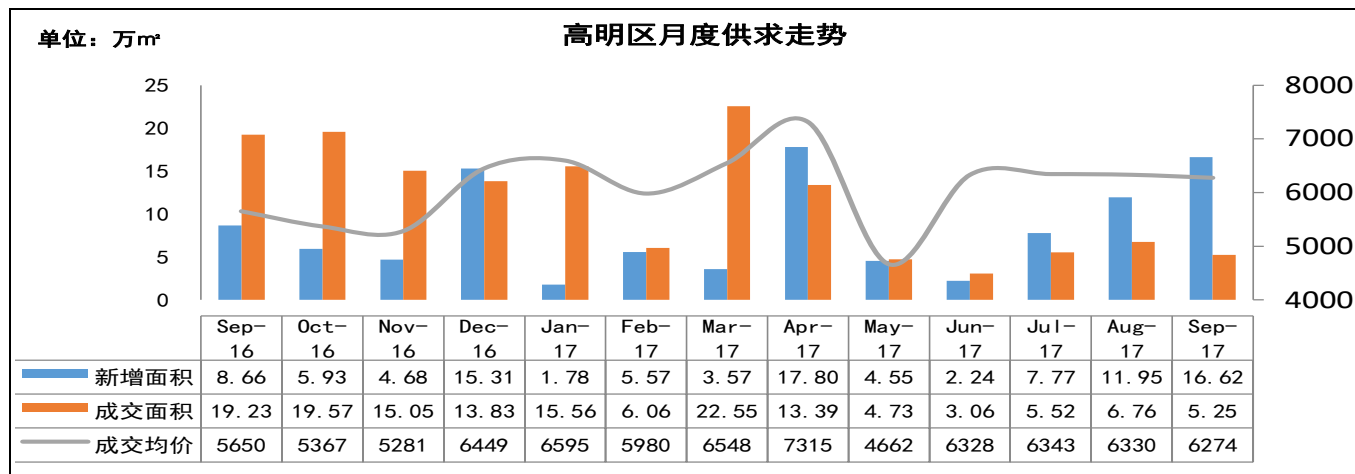


分析：地块位于杨和镇杨西大道地段，周边基本配套成熟，南面即为雅居南湾花园，亦是镇政府的所在地。高明发展重心逐渐扩展至杨和，地块前景依然可期。



## 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60.98万㎡，成交面积81.71万㎡，成交均价6514元/㎡）

9月份高明新增预售面积16.62万㎡，环比增加39%，同比增加92%；成交面积5.25万㎡，环比减少22%，同比减少73%；成交均价6274元/㎡，环比下跌1%，同比上涨11%。

**新增预售更上一层楼，成交未能延续上升趋势。**九月，高明住宅新增面继续积梯级上行，达到年内次高峰，供应量仍然十分充足。而成交方面出现回落，美的鹭湖森林度假区以8526万成交额领跑排行榜，第二名欧浦花城成交6377万。本月延续上月1盘推售新货的节奏，美的明湖1盘开卖，当日消化达7成。

**深圳钜创进驻高明西江新城，镇街新盘或10月入市。**9月6日下深圳钜创以总价44750.3万元+3000㎡配建竞得高明西江新城一宗占地约2.5万㎡的商住地，这是深圳钜创继顺德容桂（颐安·灏景湾）和三水西南地块后，在佛山获得的第三个项目，同时是高明首个配建人才住房项目。继本月成交低迷，多盘如万科美的西江悦、勤天汇、君御海城等或有推新动作，下月市场成交大概率迎来反转。

## 3.2 本月销售金额排名

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	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	8526	155	13959	6107
2	杨和镇	欧浦花城	6377	111	11013	5790
3	杨和镇	雅居蓝湾	4297	76	7630	5631
4	明城镇	沧江水岸花园	3543	70	6680	5304
5	西江新城	美的明湖	2414	19	2587	9331
6	西江新城	东湖洲花园	1428	10	1265	11282
7	荷城	优悦城	947	18	1605	5899
8	西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	825	7	806	10231
9	荷城	雅域·瑞日天下	780	10	1328	5870
10	荷城	绿色世嘉	749	10	944	7939
11	西江新城	君御海城	744	7	823	9037
12	西江新城	银豪富隆湾	738	9	806	9156
13	荷城	誉憬湾	278	4	456	6102
14	荷城	中港广场	243	2	409	5937
15	荷城	三洲新天地	213	8	491	6239
16	荷城	金骏广场	207	4	391	5291
17	更合镇	合富花园	135	3	260	5190
18	荷城	蔚蓝湾畔花苑	108	2	185	5842
19	荷城	誉港湾花园	86	1	123	6953
20	荷城	盈彩花园	66	1	126	5199
总计	——	——	32702	527	51888	6302

(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

所在镇街	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	优悦城	2017/9/19	9座, 15层/2梯6户	三房/82-91	70	0.61
	喜溢华府	2017/9/19	1, 2座, 11层/2梯6户	三房/85-102	58	0.55
	雅域·瑞日天下	2017/9/27	5, 6座, 20层2梯4户	三房/77 四房/109-146	131	1.53
西江新城	东湖洲花园	2017/9/22	9座, 26层/2梯4户	三房/73-96	101	1.06
	江滨·香格里	2017/9/27	6, 8, 9, 10街	别墅/211-440	62	2.94
	银豪富隆湾	2017/9/27	2座, 20层/2梯4户	三房/88 四房/95-117	116	1.07
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2017/9/15	二街五街八街	别墅/185	72	1.23
		2017/9/15	十街十一街十二街	别墅/185	50	0.92
		2017/9/22	7座, 26层/4梯17户	两房/54	425	2.28
	欧浦花城	2017/9/12	9座, 18层/2梯4户	两房/82 三房/111 四房/135	72	0.80
		2017/9/12	10座, 18层/2梯4户	两房/82 三房/111 四房/135	72	0.76
	雅居蓝湾	2017/9/12	13, 15座/2梯4户	三房/90 四房/140	122	1.27
明城	沧江水岸花园	2017/9/19	5座, 11层/3梯6户	三房/89 四房/107	64	0.66
合计			944套, 10.61万m <sup>2</sup>			

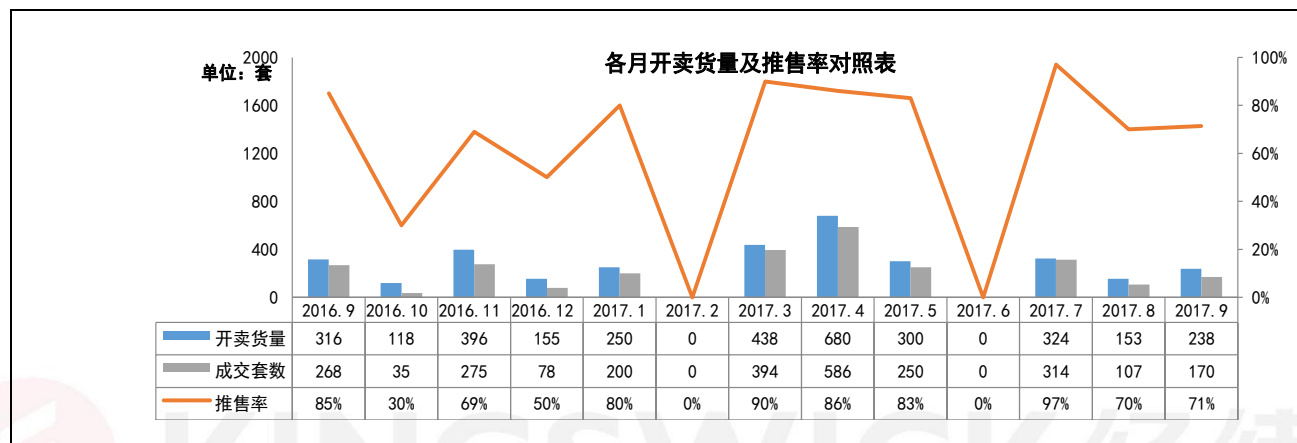


**3.4 本月楼盘动态**

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	超级卡丁车嘉年华
		现场活动	美食派对开启
		启动登记	最后 4 栋盛大开盘
		启动登记	四期洋房载誉加推
		活动消息	巨人奇幻城堡
	美的西海岸	现场活动	开启集中交付活动
		现场活动	举行业主中秋晚会
现场活动		美的与广发银行签订银企战略合作协议	
杨和	美的鹭湖森林度假区	现场活动	情人节活动
		现场活动	岭南花园酒店首次亮相大型国际展会
		活动消息	国庆九大活动
荷城	高明碧桂园峰会	现场活动	三人篮球赛决赛

### 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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西江新城	美的明湖	2017/9/23	3, 4 座	238	三房 四房	126 142	8500-9700	3000	带装修	前期冻结 2 万抵 5 万, 3 天内付清首付并办理按揭可享额外 1 万元优惠, 一次性付款可再享额外 1 万元优惠。	170	71%
合计推货量：238 套						合计成交量（开卖当日）：170 套					推售率：71%	

## 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	2017-10月	万科美的西江月	高层洋房	408	90-120	12000-13000/带装修	——
	2017-10月	君御海城	21座	135	88-120	9000-9200/带装修	——
	2017-10月	美的明湖	1,2座	248	126-141	11000-13000元/m <sup>2</sup> (装修)	——
	2017-10月	东湖洲花园	9座	80	100-121	12000-13000元/m <sup>2</sup> (装修)	——
	2017-10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				933套			



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