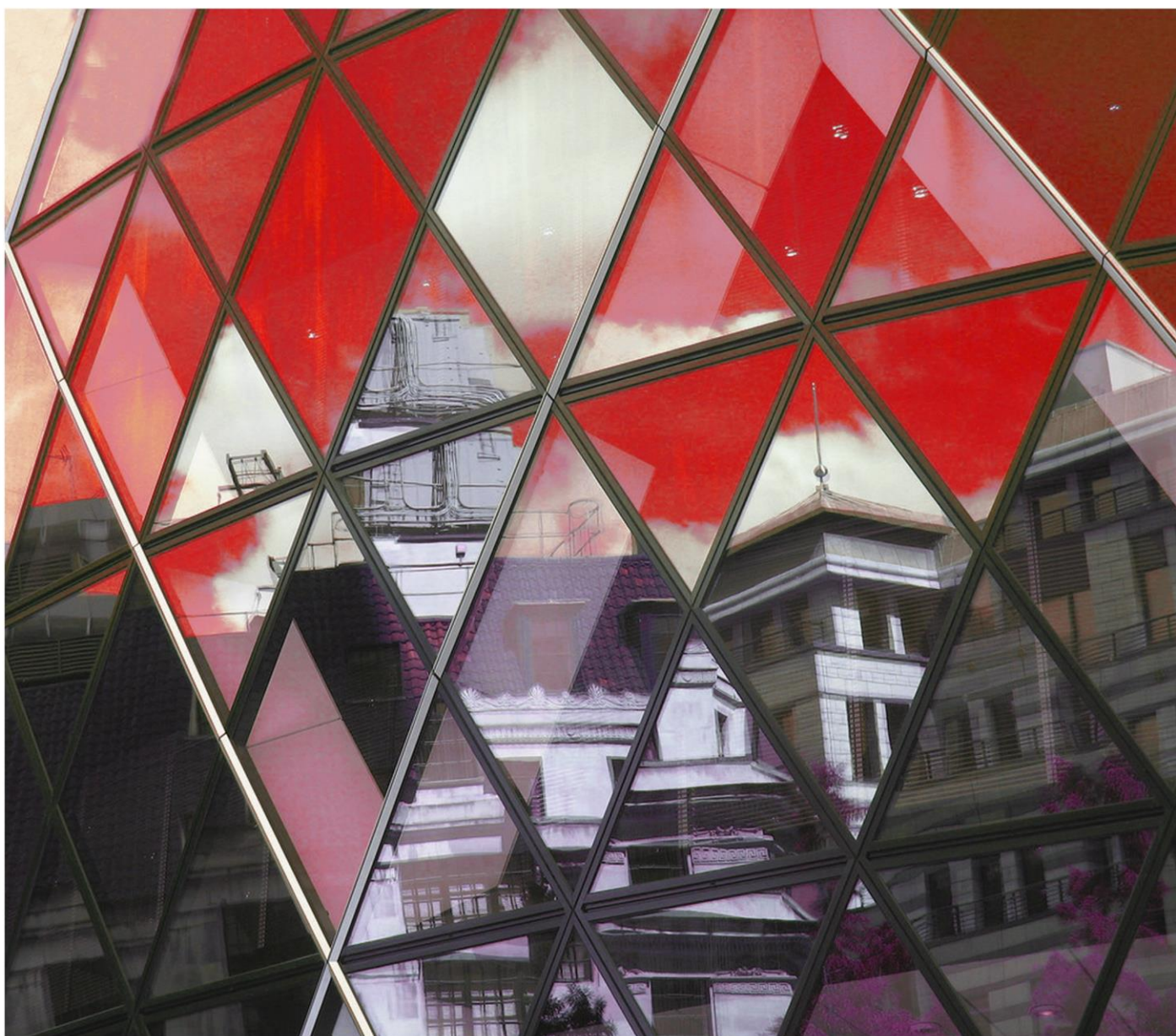


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

高明住宅 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 2 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 袁夕雅 郭殷舒 麦少庄 罗靖 何婉仪

陈昕健 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

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 本月土地市场成交情况	5
2.2 下月份土地市场出让情况	5
三、高明住宅市场分析	8
3.1 高明区月度运行态势	8
3.2 本月销售排名	9
3.3 本月新增预售统计	10
3.4 本月楼盘动态	11
四、未来市场供应情况预测	13

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无相关重大资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

（本月暂无相关重大规划）

二、土地市场成交情况分析

2.1 本月土地市场成交情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/2/14	TD2017 (GM) WG0002	佛山市高明区荷城街道沧江南路以西、三江路以北	商住	13.32	15.98	7136	447	佛山市鸿亿置业投资有限公司



分析：地块位于更合山区，配套欠缺，居住环境差

2.2 下月份土地市场出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m ²)
2017/3/15	TD2017 (GM) WG0004	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以南	商服	3.03	FAR≤3.0	9.09	18582	2045



分析：地块位于西江新城，周边目前暂缺商业配套

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m ²)
2017/3/15	TD2017 (GM) WG0005	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明湖北路以北	商服	1.05	FAR ≤ 3.0	3.16	6410	2030



分析：地块位于西江新城，周边目前暂缺商业配套。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m ²)
2017/3/22	TD2017 (GM) WG0007	佛山市高明区西江新城苏河路以东、怡乐路以北	商住	2.31	1.0 < FAR ≤ 2.5	5.78	13870	2400



分析：地块位于西江新城，本次挂牌地块楼面地价目前已超早前万科地块楼面地价。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m ²)
2017/3/22	TD2017 (GM) WG0008	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.52	1.0 < FAR ≤ 2.5	15.83	6935	438

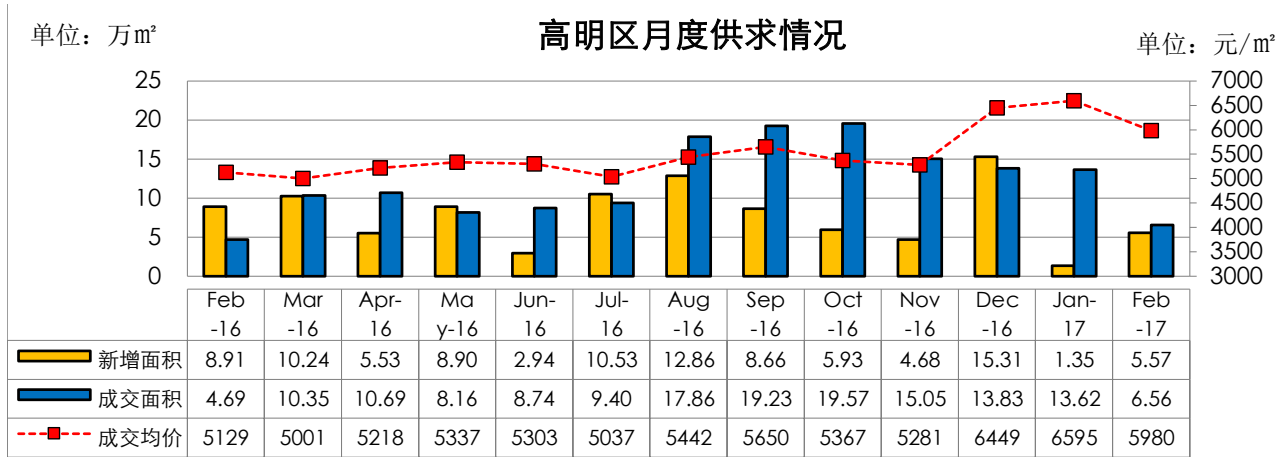
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m ²)
------	------	------	------	------------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------



分析：地块位于杨和镇中心位置，目前周边在售项目较少。

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势



(备注：以上原始数据源于《佛山市房地产网 4.0》，由经纬数据中心摘录统计所得，网签数据为成交数据统计标准)
(2017年高明累计新增面积 6.92 万m²，成交面积 20.18 万m²，成交均价 6288 元/m²)

2月份高明新增预售面积5.57万m²，环比增加312%，同比减少37%；成交面积6.56万m²，环比减少52%，同比增加40%；成交均价5980元/m²，环比下跌9%，同比上涨17%。

2月，高明量价齐跌。本月高明总成交量继续下跌，西江新城、荷城等重点片区，均有明显的缺货现象出现，大区楼市缺少新鲜血液的刺激，上升动力缺乏，本月，西江新城仅成交2.45万m²，对比上月成交量大跳水，重点片区的成交量跳水是高明区成交量大幅减少的重要原因。

西江新城新地挂牌，起拍楼面价超越早前万科西江新城地块。西江新城怡乐路地块起拍，起拍楼面价2400元/m²，已经超越早前万科2133元/m²的地价，不断刷新高的地价是未来房价上涨的重要支撑。

3.2 本月销售排名

序号	区域	项目名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	备注
1	杨和镇	美的鹭湖森林 度假区	4752	26	3560	13350	含别墅, 住宅公寓, 部分带装修
2	西江新城	君御海城	4028	49	5928	6795	——
3	西江新城	勤天汇	3347	40	4926	6795	——
4	荷城	鹿湖尚岛	2767	39	4419	6262	——
5	荷城	宜丰豪庭	2625	45	4656	5638	——
6	西江新城	东湖洲花园	2149	32	3656	5877	——
7	西江新城	美的明湖	2071	30	3620	5721	——
8	荷城	誉港湾花园	1909	26	3273	5832	——
9	明城镇	沧江水岸花园	1818	35	3485	5215	——
10	西江新城	美的西海岸	1596	19	2559	6238	——
11	荷城	锦秀花苑	1406	28	2579	5450	——
12	荷城	涛汇尚品	1270	17	2210	5745	带装修
13	西江新城	江滨·香格里拉	1183	20	2145	5513	——
14	荷城	创亿明园	746	13	1142	6532	——
15	荷城	海景春天里	656	12	1441	4552	——
16	西江新城	樵顺嘉园	617	17	1283	4808	——
17	荷城	金富雅苑	559	15	1422	3929	——
18	明城镇	盈富馨园	497	13	1322	3760	——
19	荷城	汇盈华轩	383	12	891	4302	——
20	荷城	优悦城	373	5	576	6487	——
总计			34753	493	55091	6308	——

3.3 本月新增预售统计

本月新增供应项目

所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
西江新城	美的西海岸	2017/2/17	15-18 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/89-112	438	5.57
合计			438 套, 5.57 万m ²			

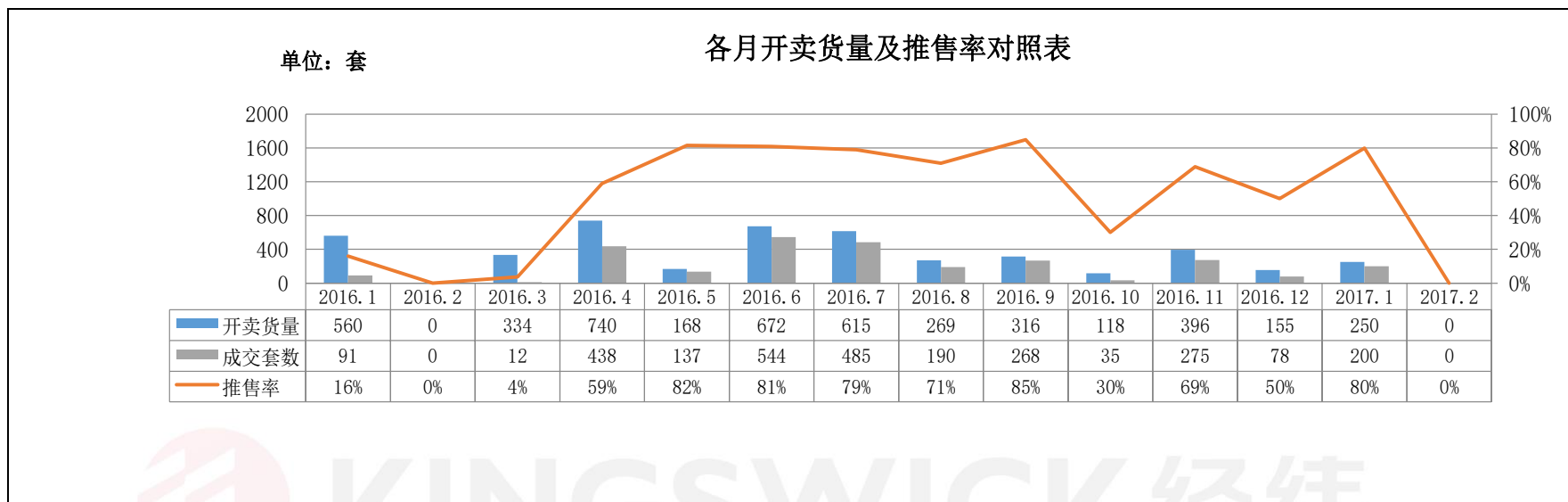


3.4 本月楼盘动态

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	喜聚元宵 福满明湖
		活动消息	“观澜”别墅即将加推
	美的西海岸	现场活动	新春不打烊，多重欢乐么你来
		现场活动	2017 年业主答谢宴
		现场活动	美的西海岸新品样板房盛大开放，梦幻气球王国全城启幕
		现场活动	万国小丑嘉年华，周末爆笑来袭
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	活动消息	鹭湖半山温泉即将登场
		活动消息	佛山美的鹭湖岭南花园酒店将于 5 月份盛大开放
荷城	中恒广场	活动消息	高明房产网团购，8 套一口价单位，报名优惠 2000 元



3.5 本月开卖情况



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
西江新城	2017年3月	美的明湖	观澜别墅	28	200-500	10000-12000/毛坯	——
西江新城	2017年3月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——
西江新城	2017年3月	美的西海岸	15-18座	438	108-140	7500-8500/毛坯	——
合计套数				838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