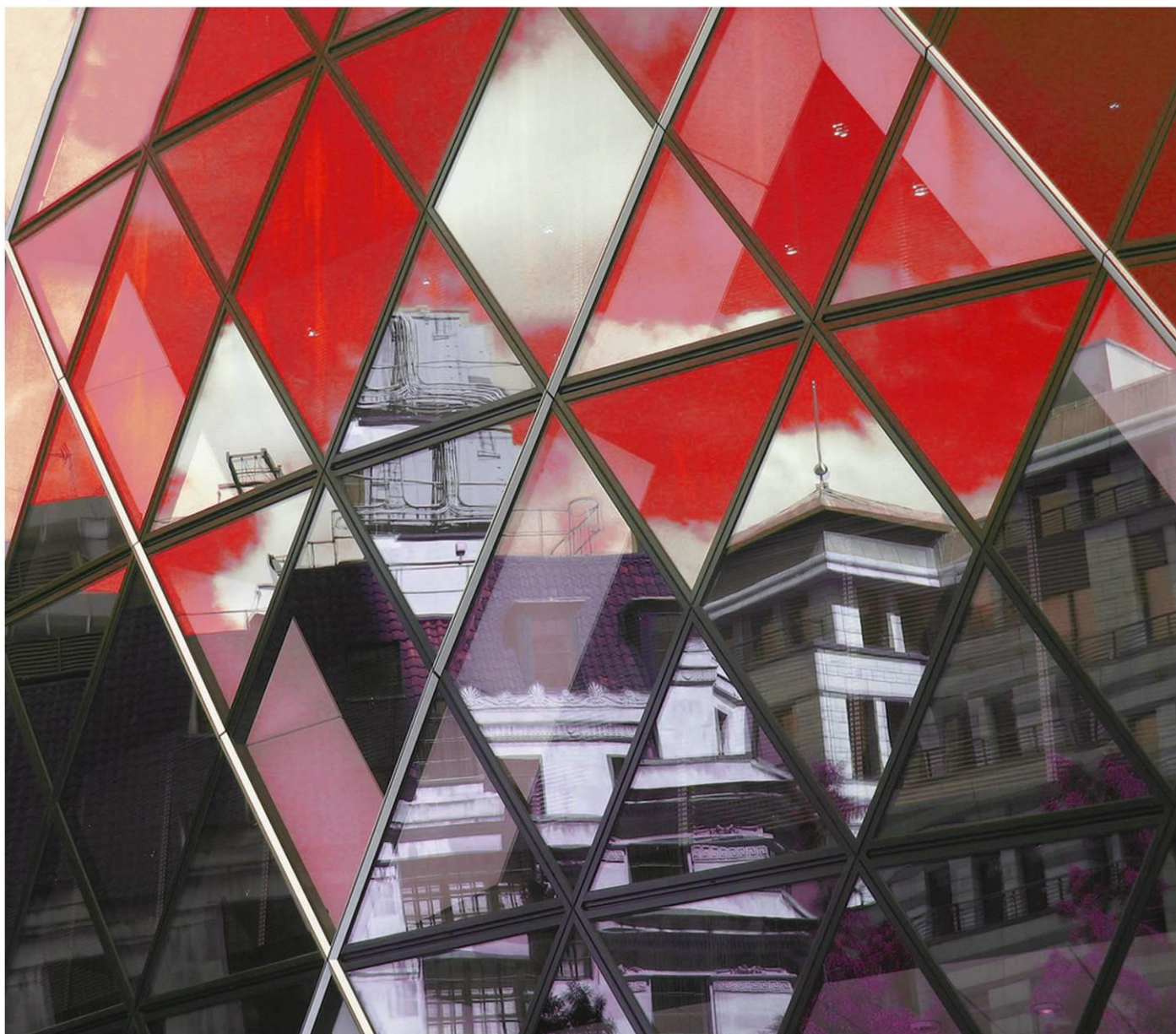


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 4 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 郑善忠 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 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	4
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
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

（本月暂无区域经济及政策资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

■ 南海与三水、高明逐项对接合作具体事项搭建合作平台共谋发展机遇

来源：佛山日报 2018-4-03

昨日，南海区党政领导班子的考察学习足迹来到三水、高明。市委常委、南海区委书记黄志豪现场“点将”，逐一督促南 C、镇主要负责人与三水、高明逐项对接，切实推动全市“一环创新圈”“一环生态圈”建设。

南高合作——加强对接谋划南高发展新平台。南海和高明一衣带水，兄弟情义由来已久。昨日，南海党政代表团考察学习高明生态建设的经验，主动对接珠三角新干线机场建设机遇，谋划打造两区发展的新平台。



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m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
2018/4/13	TD2018 (GM) WG0007	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	1.93	4.83	19769	4089	佛山市高明区树头房地产开发有限公司

1) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞租赁住房面积, 租赁住房最高限制面积为 29004.8 m²。



分析: 地块高层有一定的江景资源, 但地块体量小, 周边工厂较多, 片区生活配套尚未成熟。

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m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起始总价 (万元)	起始楼面价 (元/m ²)
2018/5/4	TD2018 (GM) WG0016	佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	1.0 < FAR ≤ 3.0	24.34	100000	4108

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积，上限为 243406.5 m²。
- 2) 竞得者须自持不少于 2400 平方米的计容建筑面积的租赁住房，自持年限为 70 年，用途为租赁住房，房屋套数不少于 80 套。
- 3) 竞得人需配建 15 班幼儿园一所，独立占地面积 ≥ 5400 m²，建筑面积 4800-5800 m²



分析：西江新城是目前高明政府全力打造的板块，同样也是楼市最火热的板块，板块内规划有地铁二号线二期以及地上轨道交通，未来生活、出行将十分方便。

2018/5/9	TD2018 (GM) WG0020	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0 < FAR ≤ 2.13	15.57	21928	1408
----------	--------------------	---------------------------	----	------	------------------	-------	-------	------

- 1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房面积，租赁住房面积上限为 155689.80 m²

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㎡)	起始总价 (万元)	起始楼面价 (元/㎡)
------	------	------	------	---------	-----	---------	-----------	-------------



分析：地块容积率较低，可较好的打造低密度、小高层产品。但由于地块偏僻，该地块曾于去年 12 月挂牌但最终流拍，本月再次挂牌，起始楼面价下调 20%。

2018/5/11	TD2018 (GM) WG0022	佛山市高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	4.44	1.0 < FAR ≤ 2.5	11.10	25415	2290
-----------	--------------------	------------------------	----	------	-----------------	-------	-------	------

1) 地块设置最高限价，当达到最高限价后，转为竞租赁住房面积，租赁住房面积上限为 110980.45 ㎡

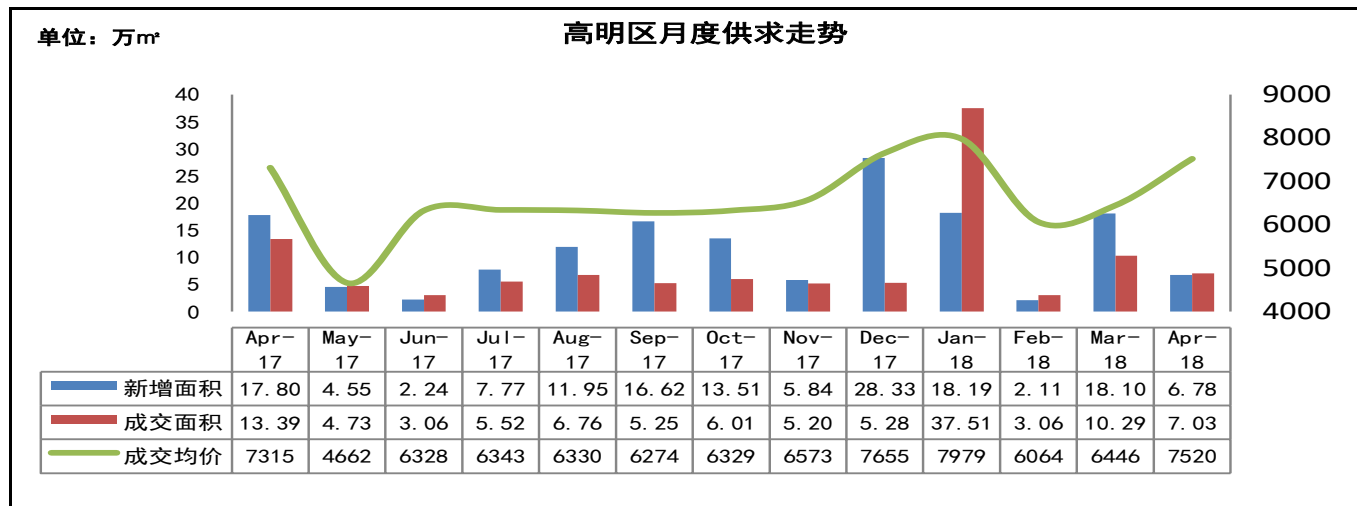
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起始总价 (万元)	起始楼面价 (元/m ²)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------



分析：地块南临和顺路省道，出行较为方便，西、北面临高明河，拥有一定的江景资源。

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45.17万 m^2 ，成交面积57.89万 m^2 ，成交均价7550元/ m^2 ）

4月份高明新增预售面积6.78万 m^2 ，环比减少63%，同比减少62%；成交面积7.03万 m^2 ，环比减少32%，同比减少46%；成交均价7520元/ m^2 ，环比上涨17%，同比上涨3%。

4月供求有所下滑，开盘供应套数不足上月一半。自从3月一波爆发，多盘集中加推后，由于市场承托力不足，4月有所供求有所萎靡。或因收筹量不足，部分项目将一栋楼宇分开多条梯腿进行开盘销售。

5月杨和或成最热板块。据不完全统计，预计5月份杨和板块将有三大品牌项目入市，包括佛山美的城、龙光玖龙府、阳光城丽景公馆，供应体量较为客观。品牌项目集中面世有助提升板块热度。但由于三大项目所处区域距离杨和传统中心局域有一定距离，人流量较少。故客源的占有率成项目间最大的竞争力。

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	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	7892	28	4772	16538
2	西江新城	美的明湖	6344	45	6346	9997
3	杨和镇	欧浦花城	4332	59	7827	5535
4	西江新城	君御海城	3856	28	3195	12069
5	西江新城	万科美的西江悦	3459	44	4239	8160
6	荷城	金骏广场	3270	54	5668	5769
7	荷城	富星半岛	3197	43	5513	5799
8	西江新城	江滨·香格里拉	3066	36	4501	6812
9	明城镇	恒大山湖郡	2685	38	4810	5582
10	荷城	绿色世嘉	2060	31	3544	5813
11	杨和镇	云山诗意	1796	34	3225	5569
12	西江新城	银豪富隆湾	1746	17	1810	9646
13	荷城	高明碧桂园峰会	1625	15	2920	5565
14	荷城	星豪花苑	1366	19	2076	6580
15	明城镇	万隆·锦绣明城	1227	23	2247	5461
16	西江新城	东湖洲花园	1196	10	1132	10565
17	明城镇	明城壹号	1089	21	2151	5063
18	西江新城	勤天汇广场	843	9	938	8987
19	荷城	誉憬湾	284	5	593	4789
20	杨和镇	金鹭湾广场	273	8	492	5549
总计			51606	567	67999	7589

(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)
西江新城	勤天汇	2018/4/13	二期 14 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/126	124	1.47
			二期 15 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/86-91 四房/128-144	124	1.39
荷城	招商熙园	2018/4/10	1、2 座, 11 层/1 梯 2 户	四房/117	44	0.58
	富星半岛	2018/4/18	二期 11 座, 20 层, 2 梯 4 户	三房/104 四房/130	76	0.88
杨和镇	金鹭湾广场	2018/4/12	2 座 1 梯, 11 层, 2 梯 10 户	两房/63-68 三房/89	100	0.70
	喜溢明苑	2018/4/13	1 座 1、2 梯, 16 层/2 梯 4 户	三房/92-95	118	1.11
明城镇	恒大山湖郡	2018/4/13	122-123 座, 别墅	别墅/282	4	0.12
		2018/4/25	54 座、64 座/别墅	别墅/292-322	4	0.12
			39-40 座, 6 层/2 梯 2 户	四房/133-219	26	0.41
合计			620 套, 6.78 万m ²			

数据来源:【经纬】中国研究中心

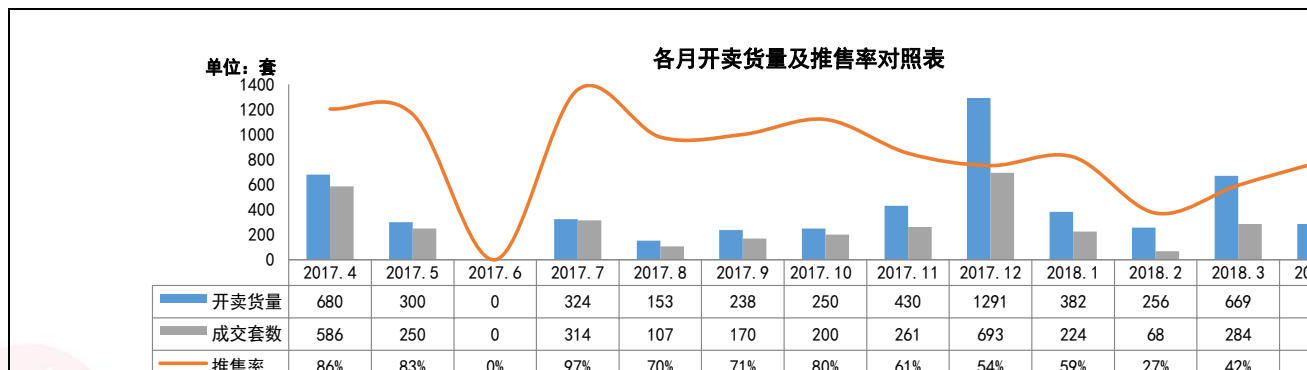
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
西江新城	美的明湖	活动信息	4.22 业主生日会
		活动信息	4.29-5.1 缤纷童梦乐在明湖活动
	勤天汇广场	活动信息	4.29-5.1 兰博基尼豪华车展
	万科美的西江悦	活动信息	多肉植物 DIY
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	4.22 黄金小业主麦当劳生日会
杨和	佛山美的城	营销信息	4.21 启动新品认筹登记
	龙光玖龙府	营销信息	4.21 开放项目体验中心
明城	恒大山湖郡	活动信息	4.14-15 童趣欢乐世界活动
		活动信息	4.22 变废为宝亲子环保小制作活动

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	招商熙园	2018/4/13	1/2 座	44	四房	117	8500-9000	—	带装修	98 折	40	91%
西江新城	美的明湖	2018/4/14	北湾组团 1 座	20	三房	112	10500-12500	持平	带装修	—	18	90%
西江新城	勤天汇广场	2018/4/29	14 座和 15 座部分梯腿	90	三房 四房	98 124-144	12300-13000	1500	带装修	3 万抵 8 万, 99 折*99 折	52	58%
西江新城	君御海城	2018/4/29	23 座	132	三房 四房	83-115 128	9500-10000	500	毛坯	99 折 X99 折 X98 折, 交齐首付 X99 折	50	38%
合计推货量：286 套						合计成交量（开卖当日）：160 套， 推售率约 56%						

(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 ²)	预计均价(元/m ²)	备注
西江新城	2018-5月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
	2018-5月	勤天汇广场	二期 14-15座	248	86-144	10000-11500/带装修	——
	2018-5月	江滨·香格里	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
	2018-5月	保利玥府	洋房	116	90-140	10000-12000/带装修	——
荷城	2018-5月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
	2018-5月	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/带装修	登记1万享99折
	2018-5月	招商熙园	3-8座	66	96-117	9000-10000/带装修	——
杨和	2018-5月	佛山美的城	1/2座	200	95-139	7500-8500/带装修	——
	2018-5月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
	2018-5月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
合计				1538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