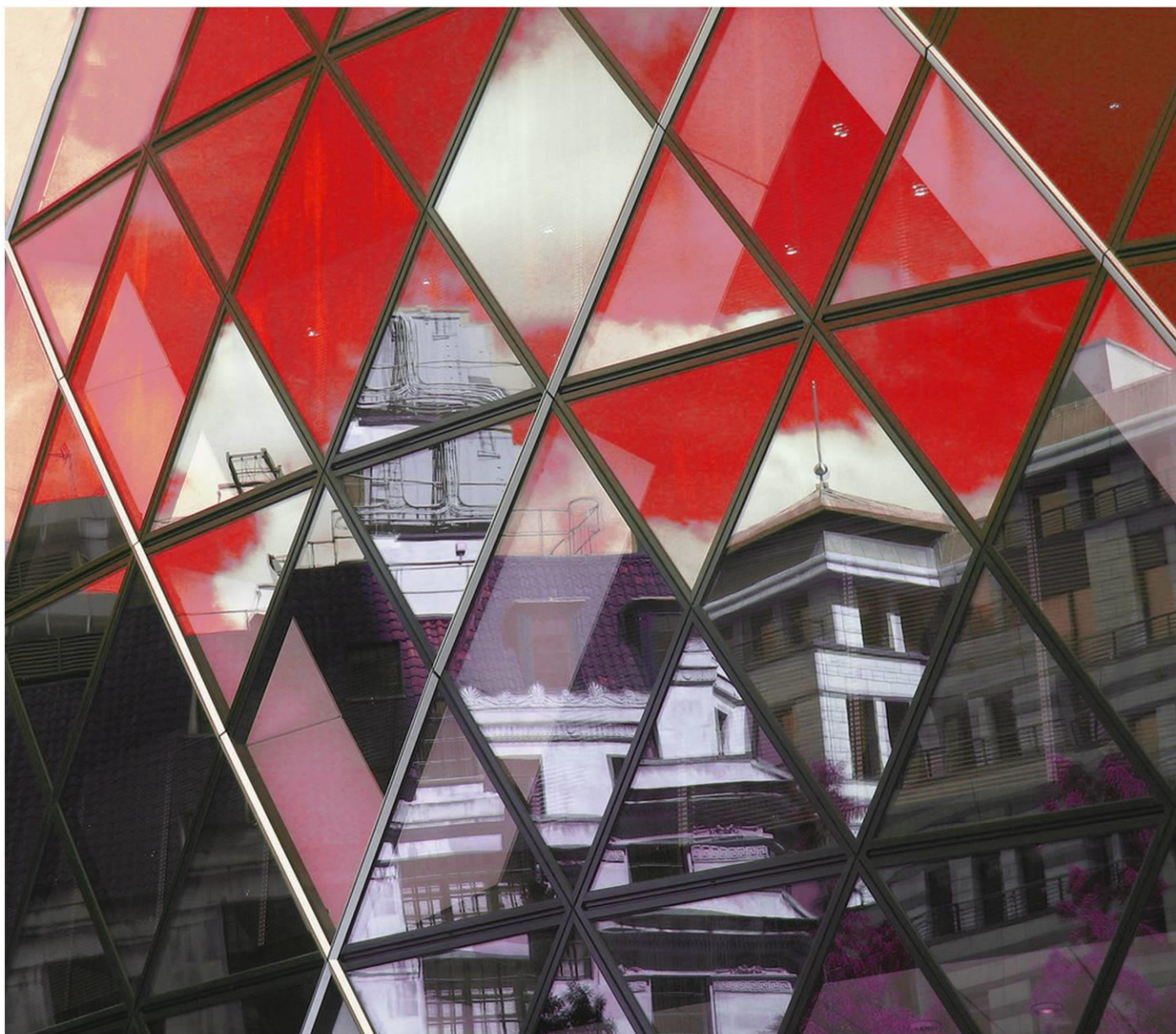


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 8 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.....	5
三、高明住宅市场分析.....	7
3.1 高明区月度运行态势.....	7
3.2 本月销售金额排名.....	8
3.3 本月新增供应.....	9
3.4 本月楼盘动态.....	10
3.5 本月开卖情况.....	11
3.5.1 高明开卖货量及推售率.....	11
3.5.2 高明开卖项目汇总.....	11
四、未来市场供应情况预测.....	12
4.1 即将开卖项目.....	12

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

(本周暂无经济及政策资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 绿地进驻高明 千亩农旅小镇打造佛山明珠

来源：新浪房产 2017-8-15

2017年8月15日，绿地香港以人民币11.4亿元的总价收购佛山市鸿艺置业投资有限公司100%股权，包括位于佛山市高明区更合镇约40万平方米住宅商服用地，38万平方米农业旅游用地，合计约1,170亩。这标志着绿地香港进军广东市场成功迈出第一步，同时也证明绿地香港对佛山乃至广东房地产市场充满信心。绿地香港将不断寻求更加优越的项目目标，聚焦粤港澳大湾区、优化集团战略布局，敏锐抓住发展机遇，继续为公司在区域的业绩成长再添动力。

未来，绿地香港旨在将该地块打造成具有特色的高端农旅小镇，结合周围丰富生态资源进行旅游地产开发。旅游业被高明区政府定义为发展的**产业。绿地香港将结合项目地块内部现有若干水体和成熟林木，以及周边充裕的生态资源，不断加强基础设施，完善道路建设，优化山水景观，努力将金谷壟山庄打造成佛山农旅明珠。

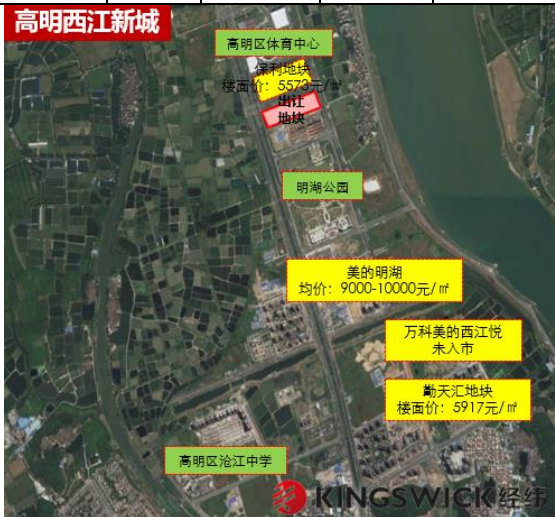
经纬点评：

随着珠港澳大桥即将建成通车，粤港澳大湾区的发展将进入全面、深层次的阶段，而此次收购的目标项目处于粤港澳大湾区覆盖范围内。同时，珠三角新干线机场将落户高明，该机场将为白云机场分担一部分非枢纽功能，显著提升了更合镇交通地位。考虑到地块稀缺的现状，项目具备规模性以及未来价格预期，绿地香港率先占领先机，强势入驻更合镇金谷壟。此次收购项目所在区域的价值将得到显著提升。

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)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/8/7	TD2017 (GM) WG0018	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	商住	5.90	16.52	100403	47%	6077	美的房地产发展有限公司



分析：美的超 10 亿竞得西江新城 16 万 m² 商住地，6077 元/m² 刷新西江新城最高楼面价。

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m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
2017/9/6	TD2017 (GM) W G0028	佛山市高明区西江新城苏河路以东、民国路以北	商住	2.54	1.0 ≤ FAR ≤ 2.8	7.10	34300	4831

1) 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，最高限制地价为 44750.3 万元，折合楼面地价 6300 元/m²，配建竞价增幅为 500 m²。



备注：西江新城又一靓地，美的、万科、保利地产、勤天汇等品牌房企已集结，预测宗地竞拍时同样会引起激烈竞争。

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	2.33	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	5.82	9950	1710
-----------	------------------	------------------------	----	------	-------------------------	------	------	------

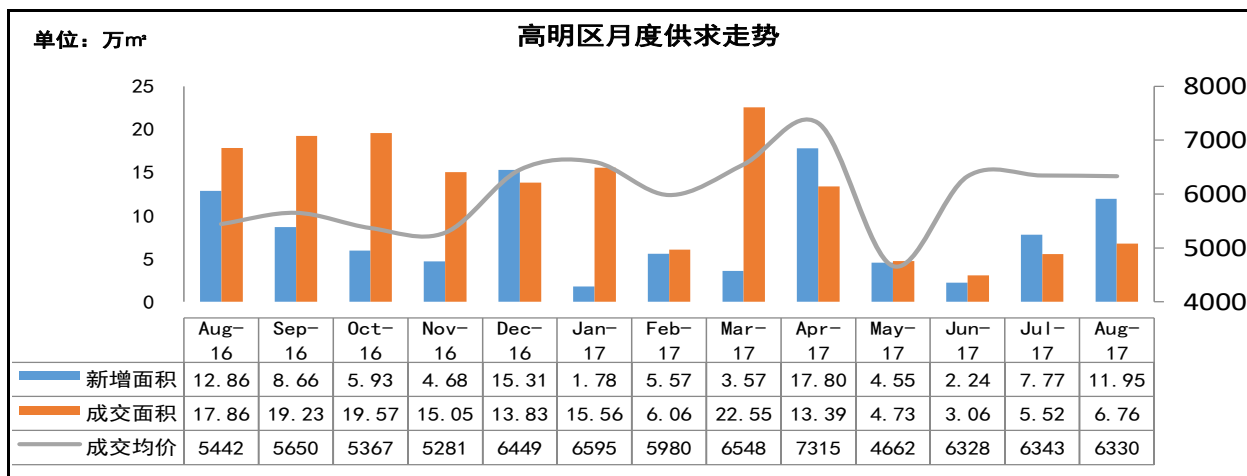
1) 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，最高限制地价为 36658.79 万元，折合楼面地价 6300 元/m²，配建竞价增幅为 200 m²。



备注：富湾镇中心地块，周边开发程度仍较低，但小学、中学、技术学院均在附近，具有一定的居住氛围。

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 35.51 万 m^2 ，成交面积 64.89 万 m^2 ，成交均价 6744 元/ m^2)

8月份高明新增预售面积11.95万 m^2 ，环比增加54%，同比减少7%；成交面积6.76万 m^2 ，环比增加22%，同比减少62%；成交均价6330元/ m^2 ，环比下跌0.2%，同比上涨16%。

成交有所回暖，较上半年依然表现不佳。八月，高明住宅新增面积梯级上行，突破年内平均水平，供应量充足。而成交方面稳步上扬，成交额排行则由美的鹭湖森林度假区以 1.75 亿元成交额领跑，与第二名雅域·瑞日天下差距明显，成为本月支撑高明成交上行的中坚力量。再看新推货量，本月仅君御海城一家开盘，新货量略为欠缺。成交均价本月延续上月走势，连续三个月基本在 6330 元/ m^2 附近持平，价格波动小，走势趋于稳定，市场热度依旧有待加温。

美的逾10亿加码西江新城，镇街新盘或9月入市。8月7日，高明西江新城拍地继续新一轮激战，经过3小时的鏖战，美的成功打下保利、恒大、万科、碧桂园、美的、新城控股、金辉等开发商，以6077元/ m^2 竞得高明西江新城一宗占地约5.9万 m^2 的商住地，这是美的地产继美的西海岸、美的明湖、万科美的西江悦后，在西江新城布局的第四个项目，不排除与美的明湖连片发展可能。去年入驻荷城三洲板块的碧桂园或于下月首次推新，目前已与西樵西岸镇的碧桂园翡翠湾形成联动，两盘或达到“1+1>2”的效果，互相促进销售。

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 ²)	签约均价 (元/m ²)
1	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	17557	315	28501	6160
2	荷城	雅域·瑞日天下	4796	77	8261	5806
3	明城镇	沧江水岸花园	3325	61	6257	5314
4	西江新城	君御海城	3279	34	3810	8606
5	荷城	誉憬湾	3142	46	4915	6394
6	西江新城	美的明湖	2786	24	3138	8877
7	杨和镇	欧浦花城	1760	12	3912	4500
8	荷城	绿色世嘉	1484	21	1869	7937
9	荷城	优悦城	1328	27	2323	5718
10	西江新城	东湖洲花园	606	4	485	12502
11	西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	473	4	463	10221
12	西江新城	银豪富隆湾	459	6	530	8660
13	荷城	中港广场	424	3	616	6890
14	荷城	誉港湾花园	281	3	384	7319
15	明城镇	宏基豪庭	212	5	540	3924
16	更合镇	雄毅豪苑	181	3	411	4398
17	西江新城	美的西海岸	179	2	288	6234
18	荷城	金骏广场	158	3	288	5481
19	荷城	涛汇尚品	96	1	97	9903
20	荷城	创业花园	67	1	141	4739
总计	——	——	42594	652	67227	6336

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

(数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0，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

新增供应项目

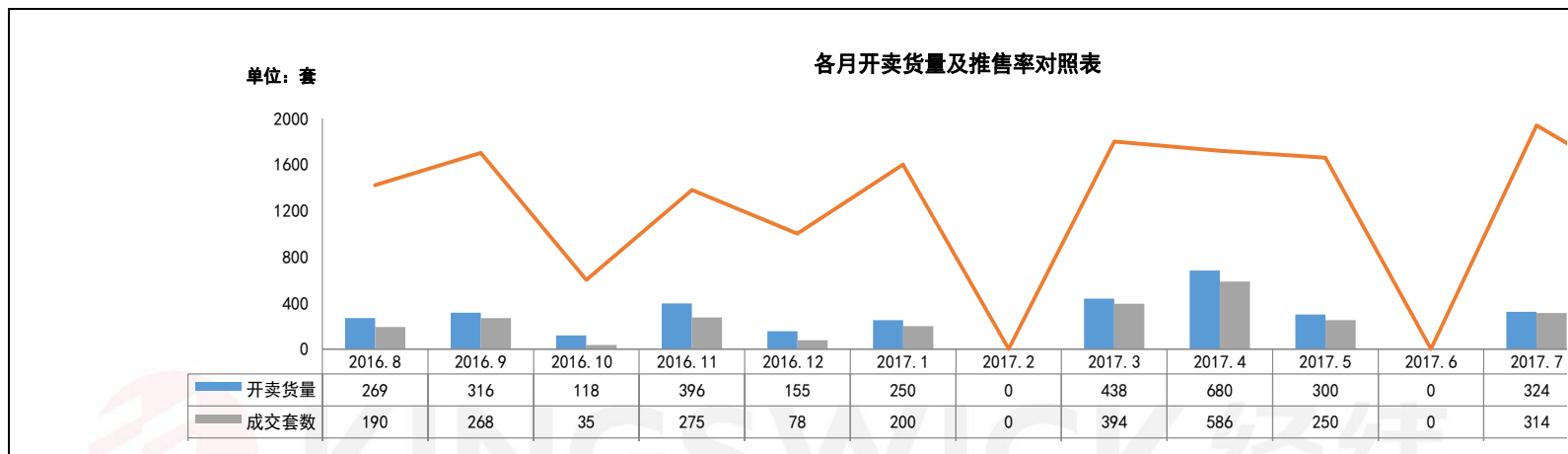
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积(m ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
荷城	富隆湾家园	2017/8/1	1座, 31层/2梯4户	三房/85-110	116	1.06
	雅域·瑞日天下	2017/8/3	3座, 20层/2梯4户	三房/90-128	76	0.81
	勤天汇广场	2017/8/31	23座, 32层/2梯6户	三房/86-117	186	1.89
		2017/8/31	22座, 32层/2梯6户	三房/86-117	186	1.89
明城镇	沧江水岸花园	2017/8/25	4座, 10层/2梯8户	三房/87-92	72	0.64
西江新城	美的明湖	2017/8/31	3/4座/2梯8户	四房/126-142	248	3.34
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2017/8/18	湖山揽墅十街52、53号等/别墅	别墅/131-200	60	0.98
合计			944套, 10.61万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
荷城	高明碧桂园峰会	启动登记	全新四期建面 112-142 m ² 精装智慧洋房现正权证登记
		活动消息	全新一期即将加推
	名悦居、成丰楼、耀星苑	现场活动	联合高明房产网团购活动
		启动登记	9月加推 1-4 座洋房新品，建面 110-141 m ² ，带装修发售，目前已启动登记。
		活动消息	全新一期即将加推
		现场活动	高明碧桂园凤凰酒店展厅已开放
西江新城	君御海城	现场活动	联合高明房产网团购活动
		现场活动	启动 4 期商铺登记
		现场活动	8.19 君御海城五期【宫园】盛大加推
	美的明湖	现场活动	8.14-8.31 “鹭湖温情拍摄季，圆父母婚纱梦” 主题拍摄活动
		现场活动	联合高明房产网团购活动
		活动消息	营销中心即将盛大开放
	万科美的西江悦	现场活动	沃尔玛展厅、高明碧桂园凤凰酒店展厅、西樵碧桂园翡翠湾展厅已开放
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	现场活动	联合高明房产网团购活动

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格涨跌幅	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	君御海城	2017/8/19	18座	153	三房 四房	109-114 132-155	9000	持平	毛坯	1万抵3.8万	107	70%
合计推货量：153套							合计成交量（开卖当日）：107套				推售率：70%	

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	2017-9 月	美的明湖	1-4 座	496	112-142	8000-10000	已开始诚意登记
	2017-9 月	万科美的西江月	首批洋房	128	90-120	9000-10000/带装修	——
荷城	2017-9 月	高明碧桂园峰会	首批洋房	220	102-230	9000/带装修	——
明城镇	2017-9 月	沧江水岸花园	4 座	72	87-92	5000-6000/毛坯	——
杨和镇	2017-9 月	美的鹭湖森林度假区	新品别墅	60	138-165	17000-19000/毛坯	——
合计				976 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