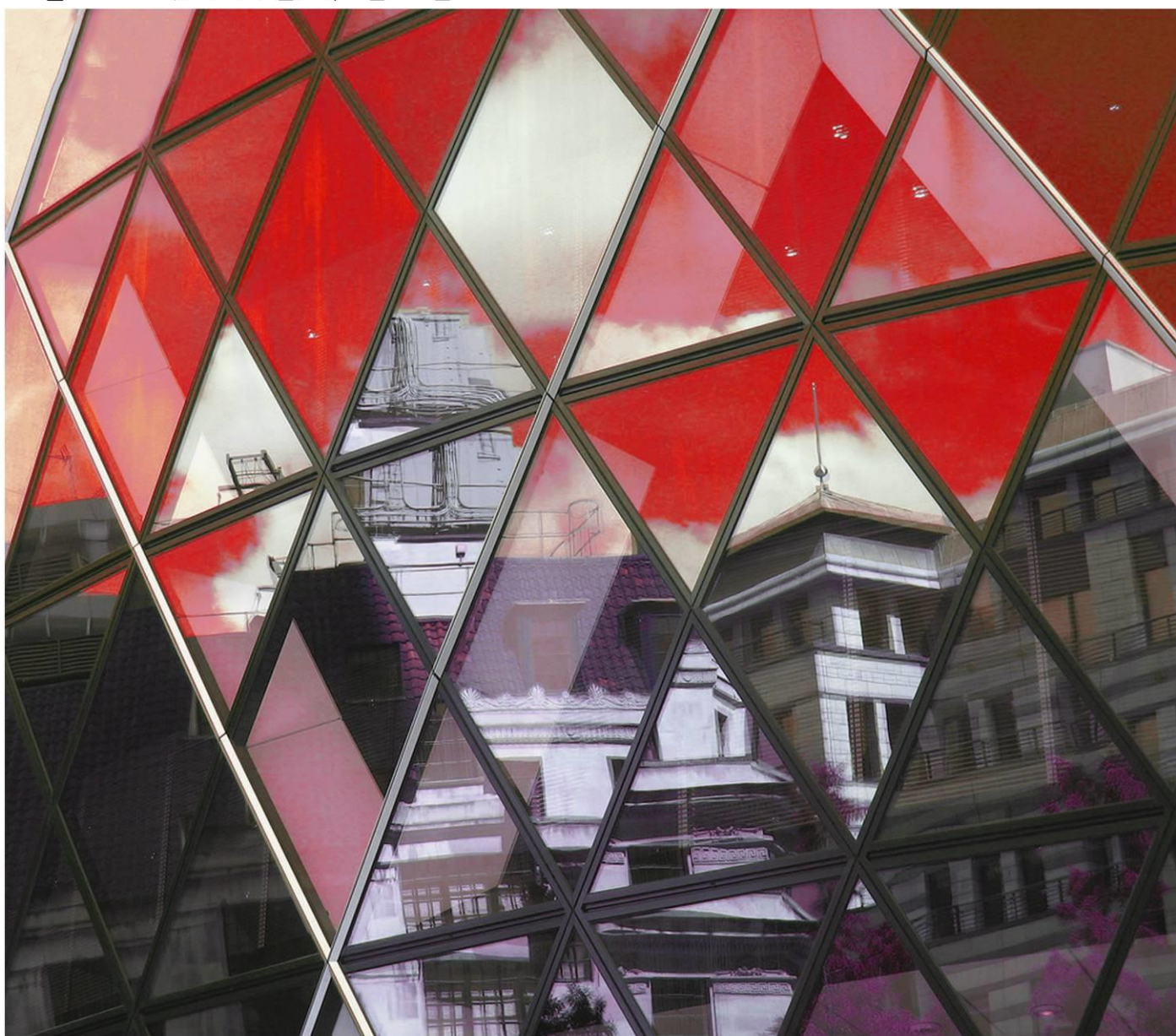


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 7 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 张蓉 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



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

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.....	5
二、土地市场成交情况分析	7
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	7
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	9
三、高明住宅市场分析	10
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
四、未来市场供应情况预测	16
4.1 即将开卖项目.....	16

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

高明组建沧江教育集团 优化教育资源配置

来源：佛山日报 2019-07-19

继广二师高明附校、富湾小学探索实施九年一贯制办学后，集团化办学改革的新举措在昨日正式落地。按照计划，高明将组建沧江教育集团，打造全市一流的品牌教育集团，力促优质品牌学校组团再出发、再提升。

经高明区政府批准，《佛山市高明区沧江教育集团办学方案》（下称《方案》）昨日正式出台。高明将整合区内现有优质教育资源，把高明区第一中学、沧江中学、沧江中学附属小学，以及高明区机关幼儿园等学校（幼儿园）组建成为高明区沧江教育集团，从而形成“1+2+N”（即：1所龙头校，2所种子校，多所加盟园校）的协作型集团化办学模式。

按照计划，作为龙头学校的高明一中将带领集团各成员学校更新办学理念、提高队伍素质、注重内涵发展、大胆改革创新，打造集团化办学品牌。沧江教育集团还将借力沧江中学教育投资公司，在办学条件、师资队伍、合作发展等方面不断实现优质提升，在三年内将其打造成为全市一流的品牌教育集团。

《方案》提出，接下来集团内部各学校将会在学制、课程、招生和教学评价进行改革创新，协同德育衔接。同时，加强名师的培育和交流，更好实现对区内同学段学校的示范引领作用。

此次集团化办学的“试水”，是高明探索推进区内基础教育集群式组团发展新模式的一次新的尝试。集团各成员学校将维持现有办学体制不变，实行校长负责制。集团内各学校之间实行管理互通、师资共享。

区教育局相关负责人表示，集团化办学将以品牌带动促进基础教育持续优质发展为目标，以创新办学体制和管理机制为动力，通过实施集团化办学，优化教育资源配置，充分发挥优质教育资源的辐射、示范和引领作用，整体提升全区中小学办学质量和水平，不断满足人民群众日益增长的优质教育资源需求。

■ 高明组织开展“实体经济新十条”落实情况调研

来源：佛山日报 2019-07-22

上周五，高明区人大常委会组织开展“实体经济新十条”落实情况调研活动，听取部门汇报工作进度，区人大代表建议，高明应加大对中小企业的金融扶持力度，降低企业用地成本等。

根据汇报，自《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）》（即“实体经济新十条”）实施以来，区各级政府、各部门认真抓好政策措施的贯彻落实。

其中，在积极落实扶持政策方面，近年来高明先后设立了中小企业发展、知名品牌奖励、重大项目创新发展等扶持企业发展专项资金，2018年安排扶持企业专项资金达到9600万元；在持续推进减税降费方面，降低了城镇土地使用税适用税额标准、执行车船税适用税率等；在加大金融扶持力度方面，年内将重点推进中旗新材料申报上市、瑞有科技申报“新三板”分类指导工作等。

“目前，高明的中小企业除了出示土地证、房产证外，还较难申请银行融资，建议政府应加大对中小企业的扶持力度。”“中小企业发展还受困于用地成本上涨问题，某些企业历经一年多时间，还未能找到合适的厂房。

政府应怎么帮助这些企业找到出路？”在调研会上，区人大代表柯嘉明、严国平等人提出了上述疑惑。

区经济科技促进局副局长黄婉明回应，在加强对中小企业的扶持力度，解决企业租用新厂房问题上，高明计划打造一个中小微企业园，目前项目在推进环评等工作，建成后将能为入园企业给予土地价格优惠。此外，区金融局正会同区国资局及相关社会资本，加紧筹备设立政府性融资担保机构，以此填补全区融资担保机构的空白，为企业提供增信扶持。

区人大常委会副主任罗伟平表示相关部门接下来应认真梳理人大代表提出的意见建议，在采纳有利于工作的建议同时，加强对“实体经济新十条”的贯彻落实工作，给区内企业尤其是中小企业提供更贴心和完善的服务。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 高明现代有轨电车票价听证会举行

来源：佛山日报 2019-07-29

上周五，佛山市高明区现代有轨电车示范线首期票价听证会举行。

票价听证方案分为两个，方案一为2元/人次，方案二为3元/人次，两个方案均实行单一票价，即全程一个价。目前初定运营时间为早上7时到晚上8时。

票价优惠政策方面，年满65周岁及以上的佛山市老年人、重度残疾人、享受优抚补助的优抚对象、义务兵、革命伤残军人、因公致残的人民警察、盲人享受免费优惠。年满60周岁未满65周岁的佛山市老年人实行基本票价5折优惠，岭南通、广佛通和羊城通普通票享受9.5折优惠。身高1.2米（含1.2米）以上的儿童乘车必须购票，每一名成人乘客可以免费携带一名身高不足1.2米的儿童乘车，超过一名的按超过人数购票。

听证会上，多名听证代表就两个票价方案发表意见或建议。消费者代表黄少弟说，2元/人次的方案比较合理，更匹配当前市民收入水平，也体现了公益普惠性。经营者代表伍剑婷则表示，2元/人次的票价与公交车票价持平，有利于市民养成出行乘坐有轨电车的习惯，培育客流量。

除票价外，代表还对有轨电车日后的规划、运营等情况给出了意见或建议。规划专家代表李健民指出，高明的有轨电车是全国首条氢能源有轨电车，日后要把有轨电车打造成高明独特的城市风景线。

听证会后，高明区发展改革局将根据听证会参加人提出的意见和建议，进一步完善高明区现代有轨电车示范线首期票价方案。经高明区人民政府同意后，高明区发展和改革局将以文件形式印发执行。

高明力争年底前基本建成重要节点主线工程

来源：佛山日报 2019-07-22

高明大道封闭施工以来，供车辆通行的辅道路烂、水浸、塞车三大问题一直受到群众的投诉。7月18日，区人大常委会组织人大代表开展“回头看”调研活动，查看辅道整改情况，建议部门完善“小修、快修、常修”的工作机制。

据悉，佛山一环西拓南环高明段已累计完成投入约66%，基本按计划推进，但项目在建设过程中，群众对高明大道辅道问题反映强烈，投诉集中在烂路、水浸、塞车三方面。为解决民生诉求，区人大常委会于今年5月组

织人大代表开展视察和约见活动，6月中旬再次组织代表查看问题整改进度，7月则结合“更好发挥人大代表作用”主题活动开展“回头看”调研。

当天，经过实地走访高明大道辅道多处节点，人大代表发现，经过近两个月的督查整改，高明大道辅道损坏较严重的路面已完成修复。

区交通运输局副局长王礼明表示，前期通过检查摸排，破损严重处主要集中在跃华路隧道左幅龙亨酒店前、幸福酒楼前及中山路隧道水产市场等地方，积水较严重处为跃华路口荷城土鸡店前等路段。随后，建设、施工单位制定修复处置计划方案，自6月下旬陆续开始组织修复，至7月16日已基本完成修复，共计完成破损路面12处，及时处理沙井盖5处，目前辅道通行状况有较大改观，个别路段的积水问题也得到了缓解。

但由于辅道本身基础较差、片区集雨排涝管网先天不足等原因，辅道仍然会动态存在路面破损现象，积水问题暂不能彻底解决。为此，该局将争取尽快建成主路工程，力争年底前基本建成中山路隧道、跃华路隧道及兴源路跨线桥工程等节点主线工程并开放主路通行，以有效缓解高明大道交通通行状况，必要时还将启动约谈机制，对整改落实不力，经多次督促仍未整改的，进一步报请上级主管部门建议进行诚信扣分处理。

市人大代表蔡慧对此次整改情况表示满意，但她建议，当前是台风频发的季节，区交警、交通部门应完善水浸路段绕行标志牌设置，提供疏导方案。区人大常委会环资工委主任李国明建议，区交通部门、施工单位应进一步完善辅道“小修、快修、常修”的工作机制，并在确保工程质量的前提下加快项目建设进度。区人大常委会副主任罗远光要求，区交通、交警部门应认真履好部门职责，一是再接再厉，想方设法确保道路通行安全，二是敢于迎难而上，破解施工过程中遇到的难题，三是要以此次“回头看”为起点，继续查漏补缺，在重视代表意见建议的同时，落实各项整改工作。

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)	容积率	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
2019/7/9	TD2019(GM)WP0002	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以	商住	5.13	1.0≤FAR≤4.01	20.59	39832	1935	佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司(绿地联合体)

- 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2、建筑控高：住宅建筑高度≤80 米，商业建筑高度≤240 米；且须配置一座建筑高度在 200 米至 240 米之间的商业建筑，其中不低于 2 万m²商业办公物业自持不低于 10 年，其他仅限向法人整层销售；
- 3、竞得人须在竞地后三个月内引入宜家具有超高层投资建设经验，在全国范围内投资开发建设 200 米及以上超高层建筑不少于 10 座的企业参与开发建设；
- 4、竞得地块两年内，引入一家世界 500 强企业旗下的具有商业服务或管理运营经验的公司；
- 5、须配建文化活动室、社区卫生服务站和物业管理用房等配套设施。



分析：7月9日，广东佛山高明西江新城公开出让一宗逾 5.1 万m²商住地，最终由绿地联合丽雅苑以底价 3.98 亿元摘得，折合楼面价 1935 元/m²，宗地位于高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以北，该地块须配 200 米至 240 米之间的商业建筑；值得一提的是，2017 年 1 月，高明西江新城土地发展有限公司以底价 17635 万元竞得西江新城荷富路以东、明湖北路以北的逾 2.1 万m²商服地。如此来看，甲级标准写字楼和五星级标准酒店不排除就择址于此，未来片区发展前景可观。

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)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
2019/7/10	TD2019 (GM)WG0018	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住用地	2.66	1.0 ≤ FAR ≤ 2.5	6.64	14553	2190	德信地产集团有限公司、杭州凯涵企业管理有限公司(浙江德信)

- 1、地块内部西侧设置一条 12 米宽指导性道路，由权属单位按设计条件附图要求同步设计、同步实施，竖向设计须与周边市政道路衔接，且符合相关道路设计规范。地下空间退让 12 米宽指导性道路红线须满足；
- 2、地块须按要求配建物业管理用房、公共厕所以及垃圾收集站等常规配套设施；
- 3、建筑限高：≤80 米



分析：7月10日上午，德信地产集团有限公司、杭州凯涵企业管理有限公司联合斩获一宗位于明城镇高明大道以南、平山一路以西商住地，占地26577.5 m²，成交价14553.2万元，仅溢价1.39%，折合楼面地价约2190元/m²。地块的西面和北面紧靠沧江支流，拥有江景资源。附近有恒大悦辰花园以及金科集美天辰湾两个项目，距离明城中心城区约1公里左右，片区内有明城华立医院、明城广场、八达园大酒店、明城小学、东洲书院、银行和便利店等，商住氛围成熟，紧靠沧江支流沧江河，地块未来发展前景可观。

2.2 下月重点商住地块出让情况

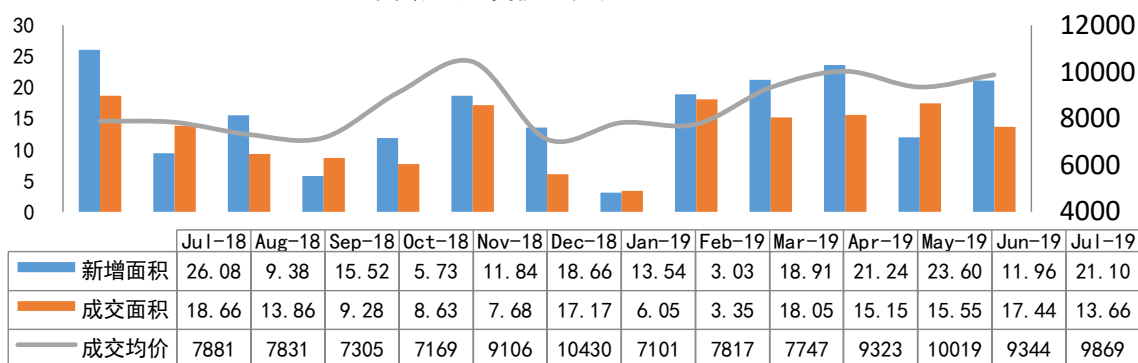
（下月暂无重点商住地块出让）

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势

单位：万 m^2

高明区月度供求走势



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
(2019年高明累计新增面积113.39万 m^2 ，成交面积89.25万 m^2 ，成交均价9006元/ m^2)

7月份高明新增预售面积21.10万 m^2 ，环比增加76%，同比减少19%；成交面积13.66万 m^2 ，环比减少22%，同比减少27%；成交均价9869元/ m^2 ，环比上涨6%，同比上涨25%。

获批新增供应回增，下半年首月表现相对淡静。进入下半年，新增供应量较上月明显回增，多个板块有新证获批，可售货量充足，但市场成交表现相对淡静，各盘实际推售速度不快，据不完全统计，七月仅有5盘有推售开卖动作，当日整体去化率不足3成，其余多以持销余货伴随现场暖场活动为主，从网签和现场表现综合来看，整个七月成交转化率不高。

土拍市场成交两宗商住地，预计多个板块有新货推售。土拍市场方面，打破短暂空窗期，西江新城和明城各有一宗商住地成交，分别由绿地联合体和浙江德信低价竞下。预计八月多个板块均有新货加推，基本为旧盘推售为主，多集中于杨和和荷城，另外不乏东山佳园等本土项目有望入市，由于拍地价格不高，有望刺激一波市场成交。

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	美的鹭湖森林度假区	27232	205	22608	12045
2	杨和	龙光玖龙府	16852	184	18789	8969
3	西江新城	美的明湖	10210	84	9718	10506
4	西江新城	翡翠西江	9620	83	8063	11931
5	明城	金科集美天辰湾	7015	82	8615	8142
6	荷城	招商熙园	6760	63	7608	8885
7	西江新城	君御海城	6301	48	6113	10307
8	西江新城	保利玥府	6216	41	4798	12955
9	杨和	阳光城·丽景公馆	5515	62	6368	8660
10	荷城	中南滨江国际	3549	37	3972	8936
11	荷城	龙光·金辉优步学府	3517	37	3711	9476
12	杨和	佛山美的城	3445	33	4100	8403
13	荷城	富星半岛	2848	23	3079	9247
14	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2813	21	2478	11352
15	更合	绿地拾野川	2404	18	1631	14738
16	杨和	欧浦花城	2025	31	3110	6511
17	杨和	敏捷三和府	1867	22	2128	8775
18	荷城	碧桂园·首座	1858	19	2002	9284
19	西江新城	东湖洲花园	1636	13	1330	12302
20	杨和	花好月园	1631	26	2283	7143
总计			123312	1132	122504	10066

(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，不含万科项目)
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)
杨和	敏捷三和府	2019/7/31	4 座, 22 层/2 梯 4 户	三房/93-104 四房/128	84	0.88
	美的鹭湖森林度假区	2019/7/19	湖山原筑 11/12/13 座, 26 层/2 梯 6 户	两房/78 三房/93 四房/116	458	4.38
	龙光玖龙府	2019/7/10	6/7 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/122	240	2.62
	金鹭湾广场	2019/7/10	4/5 座, 18 层, 2 梯 14 户	两房/50-78 三房/83-88	418	2.90
	佛山美的城	2019/7/19	8 座, 33 层/2 梯 3 户	四房/140	97	1.35
西江新城	美的明湖	2019/7/11	1/2 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/105 四房/116-132	248	2.86
	翡翠西江	2019/7/16	1 座, 29 层/2 梯 6 户	三房/96	168	1.61
		2019/7/16	3 座, 29 层/2 梯 6 户	三房/94 四房/113	168	1.69
荷城	招商熙园	2019/7/3	32、33、34 座, 11 层/1 梯 2 户	四房/120 五房/247-253	64	0.85
	高明·中梁首府	2019/7/15	7 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/116	96	1.02
更合	金泽华府	2019/7/11	1 座, 17 层/2 梯 3 户	三房/94-97	48	0.46
		2019/7/23	2 座, 17 层/2 梯 3 户	三房/94-96	48	0.46
合计			2137 套, 21.10 万m ²			

数据来源: 经纬【中国】研究中心

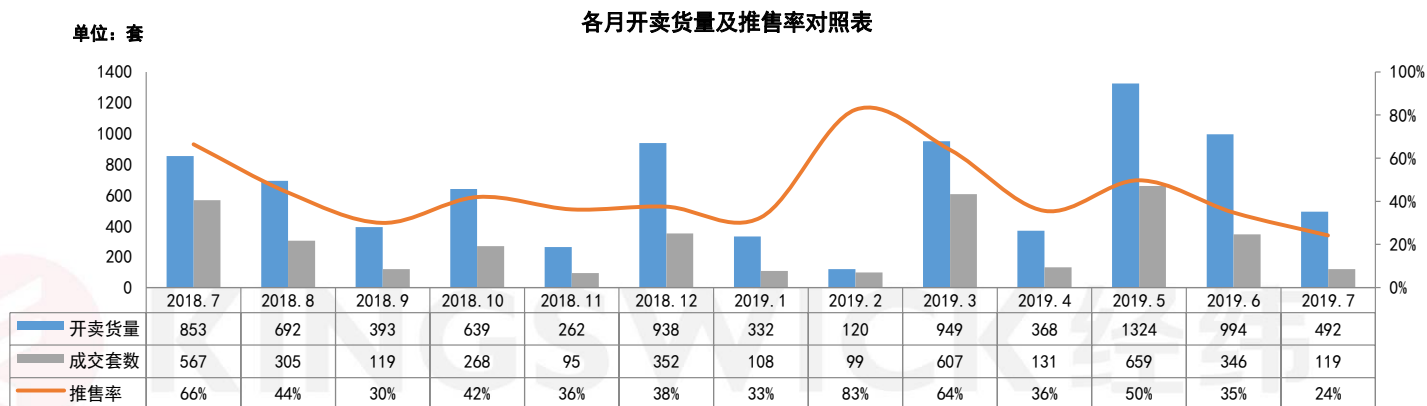
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
杨和	阳光城·丽景公馆	活动信息	7.1-7.7 业主一日游
		活动信息	7.8-7.14 一元拍卖
		活动信息	7.22-7.28 自选超市活动
	敏捷三和府	活动信息	7.22-7.28 特价单位
	龙光玖龙府	活动信息	7.15-7.21 绘萃岭南佳果暖场
		活动信息	7.22-7.28 业主生日会
佛山美的城	活动信息	7.1-7.7 智乐益夏	
	活动信息	7.15-7.21 成交送家电, 10套一口价	
西江新城	美的明湖	活动信息	7.22-7.28 一口价单位
	翡翠西江	活动信息	7.1-7.7 一口价单位
		活动信息	7.22-7.28 业主答谢宴
	碧桂园联丰天汇湾	活动信息	7.8-7.14 定制烘焙、特百惠美食嘉年华、商家礼仪教学活动
		活动信息	7.22-7.28 尤克里里、一元生存挑战
保利玥府	活动信息	7.8-7.14 来访领清凉礼包	
	活动信息	7.15-7.21 来访领清凉礼包	
明城	金科集美天辰湾	活动信息	7.1-7.7 环球美食暖场
		活动信息	7.8-7.14 航空主题暖场
		活动信息	7.15-7.21 王者荣耀争霸赛
		活动信息	7.22-7.28 海洋时光周
	恒大山湖郡	活动信息	7.1-7.7 水枪大战
		活动信息	7.8-7.14 泳池烧烤派对
活动信息	7.22-7.28 泳池主题活动		
荷城	卓越金科集美江湾	活动信息	7.22-7.28 7字头一口价
	中南滨江国际	活动信息	7.8-7.14 少儿才艺比赛
		活动信息	7.22-7.28 少儿才艺比赛
	雅域·瑞日天下	活动信息	7.22-7.28 一口价单位
	恒晖·星河雅居	活动信息	7.15-7.21 来访有礼
	富星半岛	活动信息	7.1-7.7 一口楼特价单位
		活动信息	7.8-7.14 一口楼特价单位, 成交砸金蛋
		活动信息	7.15-7.21 一口楼特价单位, 成交砸金蛋
碧桂园·首座	活动信息	7.8-7.14 烧烤派对、幼儿园招商启动仪式、生日派对	
	活动信息	7.22-7.28 少儿绘画	

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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
杨和	龙光玖龙府	2019/7/13	7 座	120	三房 四房	96 122	8500-9000	—	带装修	暂无折扣信息	60	50%
西江新城	翡翠西江	2019/7/13	1 座	168	三房	96	11500-12000	—	带装修	购买 2 万京东购物卡 抵 3 个 99 折	19	11%
荷城	卓越金科集 美江湾	2019/7/20	11 座 (2 条梯 腿)	44	三房 四房	87 117	8500-8900	200	毛坯	开盘 99 折、认购 99 折、准签 99 折	8	18%
	招商熙园	2019/7/13	33/34 座	43	四房 五房	120 247-253	8600-9300	—	带装修	诚登 99 折、认筹 99 折、促销 99 折、准签 98 折	9	21%
		2019/7/27	32 座	21	四房 五房	120-139 247-254	8600-9300	—	带装修	暂无折扣信息	15	71%
	高明·中梁首 府	2019/7/27	7 栋	96	三房 四房	96 116	8000-8200	—	带精装	暂无折扣信息	8	8%
合计推货量：492 套						合计成交量（开卖当日）：119 套， 推售率约 24%						

(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	2019-8月	东山佳园	4/5/6座	154	90-130	—	—
	2019-8月	翡翠西江	3座	168	94-114	11500-12000/带装修	—
杨和	2019-8月	美的鹭湖森林度假区	湖山原筑 11/12/13座	458	78-116	8500-8800/带装修	吹风价
	2019-8月	佛山美的城	8座	96	138-140	8000-8500/带装修	—
	2019-8月	龙光玖龙府	1座	120	96-113	8900-9100/带装修	—
	2019-8月	敏捷三和府	2座	96	94-129	8000-8300/带装修	—
荷城	2019-8月	高明·中梁首府	3座	28	125-138	8000-8200/带装修	—
	2019-8月	明信华府	3座	93	86-128	8000-8500/带装修	吹风价
	2019-8月	卓越金科集美江湾	12座	88	87-117	8300-8900/毛坯	—
合计				1301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