# KINGSWICK 高明房地产 PROPERTY CONSULTANTS

## 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 11 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: 麦少荘 罗 靖 梁德权 何昕伦 李凯俊

李嘉琪 梁景文 李敏乔 张颖欣



#### 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<u>签约数据</u>,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

i
4 6
 99
1
10 11
11
12
13
14
14
16



## KINGSWICK经纬



#### 一、区域发展资讯

#### 1.1 区域经济及政策资讯

中德(佛山)智能制造产业融合创新论坛举行8家企业意向进驻高明

来源: 佛山日报 2019-11-18

从机械设计到生产加工,从激光切割到设备安装,为专业机械制造加工和非标成套设备的设计施工提供专业服务,是德国传统制造行业向工业 4.0 转型的代表性企业······15 日,一场关于智能科技与制造的"头脑风暴"席卷高明,助力高明产业转型升级。

此次中德(佛山)智能制造产业融合创新论坛,由高明区人民政府主办,高明区经济和科技促进局、鑫创科技有限公司承办,致力探索国际前沿科技价值链的发展趋势,以及资源禀赋、国际协作、科技成果产业转化等方面的商业需求,创造开放包容的合作生态,构建科技产业链合作加速新模式,助力企业发展共赢。

活动吸引了国内多家优质科创企业、平台以及来自德国的多家优质高科技企业选择入驻高明发展。活动现场,来自德国的柏林职业教育集团(GF-BM Akademie)、MyLive-ZoneAG 公司、Berlin Tech Akademie 公司、 ZE ATZTECHNIK(阿姿泰克)公司4家企业,以及来自国内的新一代启智人工智能有限公司、鹏云科技投资有限公司、华彻科技有限公司、深圳市智绘科技有限公司4企业,共8家企业与鑫创科技签订了战略合作协议,意向进驻位于高明西江产业新城的佛山科技创新园(高明鑫创园)。

据了解,作为首批入驻佛山科技创新园(高明鑫创园)的德国企业,鑫创科技与4家签约德企将在智能制造培训教育、电子信息、工业互联网、云平台服务等多个领域开展深度合作,将德国领先的智能制造相关技术和项目导入高明区,助力高明区传统产业升级创新。

鑫苑集团广东区域公司总经理关永基介绍,鑫创 AI 国际科创智谷项目人工智能智造小镇是鑫苑集团落子高明区的重点招商项目,以聚合人工智能领域的国际高端创新资源为引领,以人工智能的协同创新和应用示范为核心,构建自我学习、自我迭代的智能生态共同体,打造 AI 国际协同创新标杆。目前,科创智谷项目处于紧锣密鼓的建设阶段,一期展示中心已于今年9月开放,二期展示中心将于 2020 年8月开放。

作为全国综合实力百强区,高明区有着良好的制造业基础和得天独厚的生态优势,尤其是珠三角枢纽(广州新)机场建设的机遇当前,高明将打造成粤港澳大湾区西部综合交通枢纽,区位优势渐显,吸引着越来越多的优质科创企业入驻。总部位于深圳的日彤大数据公司便是其中一员,该公司总监徐方表示,正是被高明区越来越便利的交通条件、优越的生态环境和良好的营商环境所吸引,目前正在准备签约事宜,预计明年年初入驻高明。

高明区委常委、常务副区长管雪表示,希望通过交流活动,进一步加深中德企业之间的交流与合作,吸引更多的德国企业落户高明。高明将继续加强对知识产权的保护,同时不断优化市场化、国际化、法治化的营商环境,为所有来高明投资的国内外企业提供最优质的服务和最完善的配套。



#### 高明区政协召开 2019 年港澳委员座谈会

来源: 佛山日报 2019-11-06

近日,高明区政协 2019 年港澳委员座谈会在澳门召开。区政协港澳委员、澳门高明同乡会部分代表等齐聚一堂,共叙乡情,共谋高明发展大计。

座谈会首先通报了今年以来高明区经济社会发展情况、区政协工作情况以及下一步工作计划,并听取与会人 员的意见和建议。

高明区委副书记、区委政法委书记徐舟说,今年以来,高明明确建设"湾区西部综合交通枢纽、珠西先进制造新高地、岭南田园城市新样本"的目标定位,全区经济社会发展稳中有进。徐舟希望,政协委员能进一步发挥自身优势、联络优势和智力优势,为家乡高明的发展多提宝贵意见建议,为未来发展注入更多的正能量。

区政协主席黄棋泰说,今年以来,区政协始终聚焦区委、区政府中心任务,一是塑魂强基固本,加强政协党的建设工作;二是完善议政方式,提高建言资政质量;三是强化民主监督,促进重点工作落地生效; 四是广泛凝聚共识,汇聚团结共进的强大力量;五是加强自身建设,提高履职尽责水平。

此外,针对与会人员提出的增强高明过夜游人气、学习周边地区特色夜市经验、多组织爱国爱港爱澳教育活动等意见建议,黄棋泰表示,区政协将对收集的意见建议进行梳理,向区委区政府进行专题报告。同时,希望与会委员和乡亲继续为促进高明和港澳共同发展出智慧、出计谋、出力量。

区委常委、统战部部长冼嘉奋出席会议。



#### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 高明区新阶联实践创新基地揭牌仪式举行

来源: 佛山日报 2019-11-28

昨日,高明区新阶联实践创新基地揭牌仪式暨"不忘合作初心,继续携手前进"主题分享会在万方·智慧城举行。随着揭牌仪式的举行,高明区首个新的社会阶层人士实践创新基地(下称"高明区新阶联实践创新基地")正式落户万方·智慧城。高明区新阶联实践创新基地将利用所在园区人才、资源聚集优势,打造为事业发展的成长圈、联谊交友的朋友圈、配套服务的生活圈、公益活动的爱心圈、言商参政的议事圈,起到深化交流合作、促进共赢发展的作用。

高明区新阶联自去年 10 月成立至今,在自身建设、参政议政、交流联谊,广泛参与社会服务等方面取得了一定的成绩。高明区新阶联会长任诚表示,接下来,高明区新阶联将利用好实践创新基地,切实提升会员政治素质,搭建合作、成长平台,致力打造"民间智库",在民生上主动收集社情民意,在发展上大胆改革创新和研发实践,推动高明经济高质量发展。

区委常委、统战部部长冼嘉奋表示,高明区新阶联要牢牢把握正确的政治方向,把思想引导放在首位,着力 打造增进政治共识的新示范,不断加强自身建设,积极履行党和政府联系新的社会阶层人士桥梁纽带职能,努力 成为创新创业的排头兵、建言献策的智囊团、正面宣传的生力军和促进和谐的践行者。

此外,高明区新阶联要不断探索活动形式,丰富活动内容,有计划地开展聚才引才、联谊交友、咨询服务、创新创业、学术交流、参政议政、文化创意、公益慈善等活动,努力开创新时代新的社会阶层人士统战工作新局面。

#### ■ 高明杨和中心小学二期 明年开工建设

来源: 佛山日报 2019-11-08

杨和镇中心小学二期建设工程预计明年 2 月开工建设、北大培文学校要与公办学校共同发展······近日,杨和镇人大代表联络总站组织高明区人大代表开展"四进"活动,走访学校及企业了解发展情况。

区人大代表一行首先来到杨和镇中心小学,了解中心小学二期建设工程进展情况。为了缓解杨和镇中心小学学位紧张情况,去年7月,杨和镇政府启动了杨和镇中心小学二期建设工程,该项目总投资约 4900 万元,含 2500平方米的风雨操场、400米田径运动场塑胶跑道改造、6600平方米的6层科学楼。今年8月,学校二期工程项目可研报告已完成,项目预计 2020年2月开工建设,2021年8月竣工,9月投入使用。

区人大代表赵健强建议,学校要继续做好篮球、足球等特色项目的教学工作,保持学生全面发展,争取向省级输送优秀人才。区人大代表戚召忠表示,学校二期工程建设要把握好工程进度,确保按照时间节点完成建设任务。

在北大培文学校,区人大代表视察了该校的教学环境和校园文化建设。与会代表希望有关部门做好对民办学校的扶持工作,充分发挥管理、统筹、协调、监管的作用,为民办教育创造良好的环境。最后,代表们一行还走



访了广东双兴新集团有限公司,了解到企业部分用地在报建方面遇到的一些问题,表示将积极向有关部门了解情况,协调推进问题解决,全力支持杨和镇的经济发展。





#### 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

(本月无重点商住地块成交情况)





2.2 下月重点商住地块出让情况

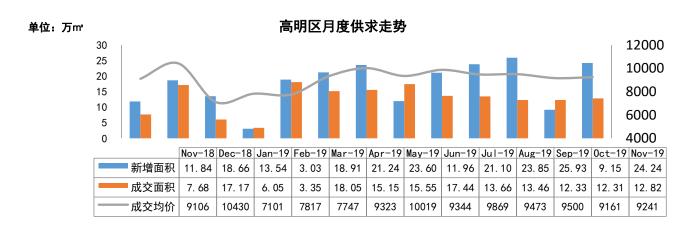
(下月暂无重点商住地块出让情况)





#### 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(2019 年高明累计新增面积 196.55 万㎡,成交面积 140.17 万㎡,成交均价 9129 元/㎡)

11月份高明新增预售面积24.24万㎡,环比增加165%,同比增加105%;成交面积12.82万㎡,环比增加4%,同比增加67%;成交均价9129元/㎡,环比上涨1%,同比上涨1%。

**市场交投维持平稳,获批新增量明显回增。**本月市场交投继续维持平稳,网签均价基本持平;获批新增量明显回增,楼盘现场活动同样以一口价单位搭配暖场活动为主,其中纯新项目力高君熙华府入市开卖1座,当日去化表现抢眼,整体开卖节奏维持平缓。

土拍市场处于空窗期,推货节奏或有所加快。本月土拍市场方面仍处于空窗期,无重点商住地成交和挂牌,表现异常淡静。预计步入12月,推货节奏或有所加快,其中纯新项目绿地熙江广场和恒大西江天悦或将迎来首开,有望提升市场热度。



#### 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 (m²)	签约均价 (元/㎡)
1	明城	恒大山湖郡	11513	126	16008	7192
2	西江新城	君御海城	8388	70	8700	9641
3	杨和	美的鹭湖森林度假区	8007	62	7142	11211
4	西江新城	翡翠西江	7467	62	6403	11662
5	荷城	誉憬湾	5510	64	6545	8419
6	明城	金科集美天辰湾	5424	67	7044	7700
7	西江新城	鑫苑城	5024	34	4501	11163
8	荷城	金骏广场	4246	50	5130	8276
9	更合	绿地拾野川	4147	32	2814	14736
10	西江新城	江滨・香格里	3829	25	3603	10629
11	西江新城	美的明湖	3778	27	3219	11735
12	荷城	嘉云华府	3177	37	3709	8565
13	杨和	阳光城・丽景公馆	2914	32	3300	8831
14	杨和	敏捷三和府	2895	32	3320	8721
15	西江新城	银豪富隆湾	2634	22	2281	11548
16	荷城	盈泰广场	2402	42	3124	7686
17	杨和	欧浦花城	2385	37	3698	6451
18	杨和	金鹭湾广场	2313	39	2759	8385
19	西江新城	保利玥府	2040	15	1620	12592
20	明城	恒大滨江左岸	1968	21	2255	8729
	总论	†	90062	896	97175	9268

(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个公布为准,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)	套数 (套)	新増面积 (万㎡)		
杨和	敏捷三和府	2019/11/20	6座, 25层/2梯4户	三房/93-104 四房/128	96	1. 01		
	鑫苑城	2019/11/13	D区17、18座,17层/2梯2户	四房/128	64	0. 82		
	美的明湖	2019/11/14	二期 2-12 号楼 (别墅), 16 层/2 梯 4 户	别墅/213	77	1. 65		
	力高君熙府	2019/11/28	1座, 25层/2梯4户	三房/97-107 四房/117	96	1. 00		
西江新城	君御海城	2019/11/14	十期 3 座,16 层/2 梯 4 户	三房/89-91	155	1. 95		
	右仰海观	2019/11/14	十期 5 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/89-91	155	1. 97		
	翡翠西江	2019/11/20	5座, 32层/2梯4户	三房/96 四房/125	124	1. 37		
	保利玥府	2019/11/27	14座,17层/1梯2户	四房/128	32	0. 41		
	万隆・锦绣明城	2019/11/28	6、7座,22层/2梯4户	三房/94-107 四房/112	168	1. 74		
明城	人似在光工后体	2019/11/8	9座,26层/2梯4户	三房/96 四房/123	102	1. 11		
	金科集美天辰湾	2019/11/8	10座, 26层/2梯4户	三房/96 四房/123	104	1. 13		
	卓越金科集美江湾	2019/11/8	3座, 32层/2梯4户	三房/88 四房/118	88	0. 90		
	智信华府	·信华府 2019/11/14 2 座, 15 层/2 梯 4 户		三房/80-89 四房/112	54	0. 53		
	金骏广场	2019/11/8	16/17座, 24层/2梯4户	三房/80-101	184	1. 91		
荷城		2019/11/15	2座,23层/2梯4户	三房/108 四房/123	88	1. 02		
	恒大西江天悦	2019/11/27	3座,23层/2梯3户	三房/114 四房/134	66	0. 84		
		2019/11/27	6座(1-2梯), 21层/4梯8户	三房/97-99 四房/125	160	1. 67		
	高明・中梁首府	2019/11/8	5座,7层/2梯6户	四房/140	42	0. 57		
	合计		2113 套,24. 24 万㎡					

(备注:新增不含万科项目)

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		活动信息	10. 28-11. 03 一口价单位						
	阳光城・丽景公馆	活动信息	11.04-11.10 一口价单位						
イジノイロ		活动信息	11. 18-11. 24 一口价特惠						
	佛山美的城	活动信息	11.04-11.10 双十一清空购物车活动						
	美的明湖	活动信息	10. 28-11. 03 一口价单位						
	天的明神	活动信息	11.04-11.10 一口价单位						
	绿地熙江广场	开放样板房	11.09 开放样板房						
西江新城	翡翠西江	活动信息	11.04-11.10 一口价单位						
四江柳		活动信息	10. 28-11. 03						
	保利玥府	活动信息	11.04-11.10 砸金蛋+来访有礼						
		活动信息	11. 11−11. 17 转发有礼						
		开放样板房	11. 18-11. 24 开放样板房						
	金科集美天辰湾	活动信息	11.04-11.10 海鲜美食暖场						
		活动信息	11. 11-11. 17 咖啡艺术馆						
	恒大山湖郡	活动信息	11. 11-11. 17 VIP 客户特权活动						
明城	恒大滨江左岸	活动信息	10. 28-11. 03 砸金蛋,一口价单位;万圣节暖场活动						
		活动信息	11.04-11.10 一口价单位,双 11 暖场活动,限时成交送 3 年物业管理费						
		活动信息	11. 11-11. 17 中介专场、10 套一口价单位						
		活动信息	11. 18-11. 24 一口价特惠、成交砸金蛋						
	卓越金科集美江湾	活动信息	11.04-11.10 一口价特惠、暖场活动						
		活动信息	11. 18-11. 24 一口价特惠						
荷城	高明中梁・首府	活动信息	10. 28-11. 03 一口价单位						
		活动信息	11.04-11.10 一口价单位						
	富星半岛	活动信息	10. 28-11. 03 砸金蛋						

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/㎡)	价格升跌幅 (元/m³)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
杨和	欧浦花城	2019/11/9	环湖花径 39 座	108	三房	96-114	6100-6400		毛坯	一口价	52	48%
西江新城	力高君熙府	2019/11/30	1座	96	三房 四房	95-106 116	8600-10000		毛坯	暂无折扣信息 1	68	71%
	君御海城	2019/11/16	5 座	155	三房 四房	105-116 129-142	8500-9500	-700	毛坯	诚意登记抵 94 折, 开 盘 99 折	58	37%
	翡翠西江	2019/11/24	5座(03/04梯 脚)	62	四房	125	10000-11500		带装修	暂无折扣信息	8	13%
荷城	卓越金科集美 江湾	2019/11/16	3 座	88	三房 四房	88 118	8500-9100		毛坯	促销 99 折、认购 99 折、准签 99 折	3	3%
	合计推货量: 509 套					合计成交量(开卖当日): 189 套, 推售率约 37%						

(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,不含万科项目)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(m²)	预计均价(元/m²)	备注
杨和	2019-12月	敏捷三和府	5 座	88	94-128	8000-8300/带装修	吹风价
イジノ介H	2019-12月	金鹭湾广场	6/7 座	418	复式 63-88	7500-8900/可选带装修	吹风价
	2019-12月	美的明湖	二期 9/10 座	248	106-132	11500-12000/带装修	吹风价
西江新城	2019-12 月	东山佳园	1/2/3 座	160	88-128	8500-9000/毛坯	
	2019-12月	保利玥府	20 座	128	100-117	11900-12600/带装修	
荷城	2019-12月	恒大西江天悦	2/3/6座	314	97–125	待定	
1回 切以	2019-12月	高明・中梁首府	5 座	42	140	8000-8200/带装修	
		合计				1398 套	

数据来源: 经纬【中国】研究中心不完全统计 数/指本原: 经 // 1

(完)

### 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