

# 高明房地产 市场报告



**GDRI**  
广东粤湾数据研究院

THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 8 月

编委：麦少莊 罗 靖 何昕伦  
李凯俊 张颖欣 刘葵凤 陈伟岸



## 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：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13600322495，电子邮箱：22680757@qq.com。

## 目录

<b>一、区域发展资讯</b> .....	<b>4</b>
1.1 区域经济及政策资讯.....	4
1.2 城市规划与建设资讯.....	5
<b>二、土地市场成交情况分析</b> .....	<b>11</b>
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	11
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	12
<b>三、高明住宅市场分析</b> .....	<b>13</b>
3.1 高明区月度运行态势.....	13
3.2 本月销售金额排名.....	14
3.3 本月新增供应.....	15
3.4 本月楼盘动态.....	16
3.5 本月开卖情况.....	19
3.5.1 高明开卖货量及推售率.....	19
<b>四、未来市场供应情况预测</b> .....	<b>21</b>
4.1 即将开卖项目.....	21



# 一、区域发展资讯

## 1.1 区域经济与政策资讯

### ■ 2020年7月高明区CPI简析

来源：高明区统计局 2020-08-31

本月高明区居民消费价格总水平（CPI）环比上升0.3%，服务项目价格指数环比下降0.4%。与去年同期相比，CPI价格指数上升4.3%，服务项目价格指数下降0.8%。

#### 一、食品烟酒类价格环比上升1.1%

1、食品类价格上升1.4%。其中，薯类价格上升0.7%、食用油类价格上升0.5%，菜类价格上升0.6%，畜肉类价格上升4.5%、奶类价格上升1.2%、糖果糕点类价格上升0.1%，调味品类价格上升1.2%。

2、茶及饮料类价格上升0.1%。

3、烟酒类价格下降0.1%。

4、在外餐饮类价格上升0.4%。

二、衣着类价格环比下降0.1%。其中，服装类价格下降0.2%。

三、居住类价格环比持平。

四、生活用品及服务类价格环比下降0.3%。其中，家具及室内装饰品类价格下降0.8%，个人护理用品类价格下降1.0%。

五、交通和通信类价格环比下降0.4%。其中，交通类价格下降0.4%，国内外机票受疫情持续影响价格再次下调，下降13.4%。通讯类价格下降0.4%。

六、教育文化和娱乐类价格环比下降1.0%。其中，教育类价格下降1.7%。

七、医疗保健类价格环比上升0.1%。其中，药品及医疗器具类价格上升0.3%。

八、其他用品和服务类价格环比上升0.7%。其中，其它用品类价格上升1.4%。

### ■ 高明农村宅基地办法公示 每户不超100平方米

来源：佛山日报 2020-08-11

高明农村宅基地管理即将有新办法。记者昨日从区农林渔业局获悉，《佛山市高明区农村宅基地管理办法（征求意见稿）》（下称“意见稿”）正在公示。意见稿明确了农村宅基地“一户一宅”原则，新批准农村宅基地面积每户100平方米以下。

意见稿共分为十一章七十五条，结合高明现阶段农村土地制度改革和农村宅基地管理实际情况，详细列出了宅基地管理的各项办法。意见稿强调，农村宅基地的管理和使用坚持规划先行、分区管控、集约节约，按照“一户一宅”、面积合规的原则严格审批，严控增量。同时全区要建立健全村（居）委会宅基地管理组织，促进农村宅基地实现民主决策、民主管理、民主监督。

各村（居）委会宅基地管理组织需在村（社区）党组织领导下成立，主要履行宅基地编制规划、制定自治公

约、配合完成名录库建库、日常管理、调查处理意见反馈或投诉举报、负责村（居）委会社区公寓建设和履行对违法用地和违法建设的监管等职责。

意见稿指出，农村宅基地属于农村集体建设用地，属于农民集体所有。农村宅基地的申请、分配、流转都必须由经济合作社或村（居）民小组在履行民主议定程序表决通过后，逐级上报审批。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准农村宅基地的面积按每户 100 平方米以下的标准执行。已拥有宅基地，或出卖、出租、赠与住宅，或改变宅基地用途，或以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后不具备分户条件而以分户为由申请宅基地，村民有以上情形之一的，不能再申请宅基地。

在宅基地报建上，意见稿也作了详细规定。有关条例明确，农村宅基地建房，一律不得超过 4 层或建筑总高度不得超过 15 米（不包含梯房高度），梯房建筑面积不超过楼面建筑面积 1/4。房屋外貌设计的样式要参照区住建水利部门规定执行。申请农村住宅迁建的，必须与本农村集体经济组织签订原有宅基地退出协议。

意见稿提出，鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地收益，提留给集体部分要全部用于农业农村发展及村庄公共基础设施建设。

目前，意见稿正在高明区政府网进行公示并征求公众意见，截止时间为 2020 年 8 月 17 日。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 高明 108 个重点项目完成年度投资超 55%

来源：佛山日报 2020-08-17

14 日，高明区十五届人大常委会第四十一次会议召开，会议审议通过一系列文件。区人大常委会主任罗雄主持会议。

会议首先听取和审议《佛山市高明区人民政府关于佛山市高明区 2020 年上半年国民经济和社会发展规划执行情况的报告》。今年以来，高明区严格按照中央和省、市决策部署，以“一盘棋”的责任意识统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，全区未出现新冠肺炎本地确诊病例，经济社会发展保持平稳。

今年 1 至 6 月，高明共引进项目 67 个，投资总额 143.34 亿元，包括平谦国际现代智造产业基地、润泽（佛山）国际数据港项目（一期）、一汽解放南方新能源汽车基地项目（一期）等。在重点项目推进方面，全区 108 个重点项目上半年完成投资 70.84 亿元，占年度投资计划的 55.05%，目前大唐热电项目、安博物流园项目等重点项目已全面动工，腾升智能机器人项目进展顺利。

区发展改革局党组副书记刘焯业在汇报时表示，高明将严格按照上级部署要求，集中精力做好“六稳”工作，落实“六保”任务，准确把握疫情防控和经济形势，进一步挖掘增长新潜力，培育发展新动力，加快推进经济社会发展步伐。

按照下半年工作计划，高明将打造冼村商业街区、常安食街夜间经济集聚区和西江产业新城沙寮美食集聚区，

促进消费市场恢复；全力以赴配合推进珠三角枢纽（广州新）机场建设基础工作，加快江肇高铁、深南高铁前期工作，配合推进“六大高速”规划布局，力争佛山地铁2号线二期年内获批；深入实施“美丽高明”大行动；推进古椰贝丘考古遗址公园建设，构建高明核心历史文化圈等工作。

听取汇报后，市人大常委会委员、财经工委主任罗德忠表示，下阶段，建议区政府和相关职能部门及各镇（街道）形成合力，继续坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，落实“六保”任务，全力以赴完成全年各项目标任务。切实抓好对重点项目和主要指标的跟踪，切实提升营商环境，全面调整产业布局，加快完善交通路网建设，加强应急体系建设，保障和改善民生。

另外，会议审议通过《佛山市高明区人大常委会关于2019年度代表满意度测评结果运用的方案（草案）》等文件。根据该草案，今年6月，区十五届人大五次会议第二次全体会议上，区人大代表对“一府两院”有关单位进行了满意度测评，根据测评结果排名，拟授予区人民检察院“人大代表满意单位”称号，拟给予区府办通报表扬，拟对区交通运输局、区住房城乡建设和水利局进行集体约谈，拟对区教育局进行工作评议。

## ■ 高明区土地推介会展示全区16宗优质地块

来源：佛山日报 2020-08-18

今天，高明区将举办“城市升级 优选高明——2020年佛山市高明区土地推介会”，通过线下推介会及线上“云平台”全方位推介展示全区16宗优质地块。

这不仅仅是一场土地推介会，更是一场展示高明区域形象和区域价值的推介会。在粤港澳大湾区、珠三角枢纽（广州新）机场等重大历史机遇面前，高明高质量发展再加速。

近年来，依托生态底色和产业基础，越来越多的重大项目、高端人才选择高明作为深耕发芽、放飞梦想之地。高明区招商引资总额从2016年的100多亿元，升至去年的400多亿元，每年招商引资的规模效应和质量效益大幅提升。

随着交通区位优势凸显，以及大批龙头产业项目的进驻，高明高质量发展之路愈发宽阔。

湾区时代，高明正以一往无前的奋斗姿态再出发，再度进阶，在激烈的区域竞争中激发新潜能、重塑新价值。

### 格局重构 从节点城市迈向综合枢纽

打开地图，高明在湾区的位置相当显眼。

高明地处珠三角核心区与粤中西部的连接点，是珠三角核心区辐射粤中西部的桥头堡。在粤港澳大湾区建设、珠三角枢纽（广州新）机场加快规划选址的双重机遇下，高明“东靠西连”的区位特征正逐步转化为区位优势。

按照规划，珠三角枢纽（广州新）机场拟建设为广东省“5+4”骨干机场之一，设计客流量3000万至5000万人次。机场来了，意味着大型综合交通枢纽的到来。

这一足以重构湾区区位格局的机遇，将彻底改写高明交通格局和区域价值。

这些蓝图，正在慢慢清晰起来。近段时间，有关新机场加快建设前期工作的公开消息越来越多。

《民航局关于支持粤港澳大湾区民航协同发展的实施意见》近日印发，提出要打造“四型机场”示范标杆，规划建设珠三角枢纽（广州新）机场。紧接着，8月3日，国家发改委发布关于粤港澳大湾区城际铁路建设规划

的批复，引起社会的广泛关注。批复提到，同意在大湾区有序实施一批城际铁路项目，构建大湾区主要城市间 1 小时通达、主要城市至广东省内地级城市 2 小时通达、主要城市至相邻省会城市 3 小时通达的交通圈。其中，明确提及规划布局珠三角新机场等枢纽场站。

大湾区、新机场，为高明从节点城市向枢纽城市跨越，打开了广阔空间。

目前，面对珠三角枢纽（广州新）机场的规划建设机遇，高明正积极争取各方支持，推动城际（市）轨道、高速公路、高速铁路向机场延伸，谋划打造出融“水陆空铁”于一体的互联互通交通格局，进一步提升与大湾区内主要城市的通达能力。

今年 6 月 30 日，广湛铁路全线开工，将在新机场设站，按照时间铺排，有望在 2024 年建成通车。除了广湛铁路之外，预计再有 6 条高速公路汇聚高明，加上现有的 4 条高速公路，届时高明将拥有 10 条高速公路。此外，深南高铁、珠江肇高铁也计划“开进”高明，与规划建设的新机场对接。

珠三角枢纽（广州新）机场作为综合交通枢纽，一旦建成，从新机场站出发，借助轨道交通，从高明前往广佛中心区乃至粤港澳大湾区其他城市，有望最快可在半小时内通达，大大提升通行能力。

依托这个枢纽，高明将有望吸引人才、资金、项目、产业等各种高端资源要素汇聚，打造成为地区经济新增长点，实现产城联动临空经济模式，跨步迈向湾区西部综合交通枢纽和湾区西岸创新创业创富新高地这一目标。

### 产业进阶 蓄势待发提升发展能级

在高明区荷城街道的西部片区，坐落着一个总规划 2000 亩、总投资 90 亿元的产业园——中南高科·高明智汇城。今年 5 月，该项目一期首批楼栋封顶，目前已有智能装备制造、电子信息等领域超 28 家企业入驻。

中南高科·高明智汇城项目的封顶和优质企业入驻，意义重大，也恰逢其时。它与高明区其他 4 个产业平台一起，建构起高明区“一镇一园”产业高质量发展新格局。

2019 年起，高明区提出在 4 个镇街和西江产业新城重点布局“一镇一园”5 个产业平台，面向“专精特新”项目精准招商。

近一年来，这一概念已从纸上落到地上。其中，位于西江产业新城的“鑫创科技园”即将实现首批产业入驻；位于杨和的平谦智造产业园已于今年上半年动工；位于明城的松澜（科斯曼）汽车零部件产业园和位于更合的佛山（高明）万洋众创城也将在年内开工建设。

不仅如此，在推进西江新城与沧江工业园实现全面整合，打造出西江产业新城这一重大战略平台一周年后，高明正集全區之力配合建设临空经济区这一重大战略发展平台，力争将其建设成高明乃至全市高质量发展新的增长极。

产业平台的不断升级，高明区产业能级也在不断提升。早年间，依托承接珠三角核心区产业转移，吸引了海天调味品、佛山照明、万和电气等一批龙头项目进驻，助推高明连续多年跻身全国科学发展百强区前 50 名和全国工业百强区前 20 名。

如今，粤港澳大湾区建设、珠三角枢纽（广州新）机场规划建设等重大发展机遇接踵而至，依托良好的产业发展基础和充裕的空间承载力，高明招商引资的视角已不局限于周边，开始瞄准粤港澳大湾区乃至全球的高端资

源，在更高层次参与大湾区产业分工。

市场也对高明投出了信任票。近年来，一批投资规模大、龙头效应强的项目纷纷进入高明。如世界 500 强企业大唐国际投资建设的园区热电冷联产项目、世界 500 强企业绿地集团投资的文旅小镇项目、包装行业龙头企业美盈森集团投资的智慧包装工业 4.0 产业园项目等。

今年上半年，高明区还引进润泽（佛山）国际数据港、一汽解放南方新能源汽车一批重大新兴产业项目，总投资近百亿元。

屹立湾区，凭借着雄厚的产业基础和不断升级的产业平台，朝着高水平智能制造方向，高明区正蓄势待发。

### 生态引领 靓丽底色上的田园城市

近日，佛山市生态环境局公布的 2020 年上半年各区环境质量通报中，高明区空气质量再次排名全市第一，延续了 2014 年以来空气质量稳居五区首位的态势。

空气质量好，“高明蓝”是城市生活的常见风景；西江环抱、沧江河和秀丽河穿城而过，还可遥望皂幕山等苍翠青山……素有“六山一水三分田”之称的高明，拥有珍贵的绿水青山自然环境。

绿色生态，已成为高明在湾区的一张靓丽名片：去年 10 月，高明获评国家生态文明建设示范区；去年 12 月底，高明入选广东省首批全域旅游示范区。同样在去年年底，世界首条商业运营的氢能源有轨电车在高明开通，这辆新能源电车穿越传统，搭载着高明人走进绿色、环保新能源产业“湾区时代”。

高明大力发展绿色产业，底气正是来自绿色的高明。在湾区时代，生态是高明最大的发展底色，是高明有别于其它地方的比较优势。

高明深谙此理，在推进城市化进程中，一直坚持走生态优先绿色发展之路，留住原有山水田园特质，力求在高水平生态保护中实现高质量发展。

在去年高明农村人居环境整治取得阶段性成效之后，今年 4 月底，高明区高规格开展“美丽高明”大行动，旨在用一年时间通过全域系统实施美丽家园、美丽田园、美丽河湖、美丽园区、美丽廊道、美丽山林“六个美丽”专项行动，全力改善高明城乡环境，进一步提升高明区域形象和区域价值。

近 4 个月以来，全区上下使出浑身解数，全面实施“六个美丽”专项行动，全域环境和城市品质得到进一步提升。就在上月，高明区在乡村振兴“省考”获评优秀，在珠三角片区中位列第五。这是对高明工作的最大肯定。

有理由相信，依托生态优势，加上持续加码的各种有力措施，高明城乡环境提升步伐将明显加快，打造岭南田园城市新样本的底气和信心越发充足。

今年，高明将谋划启动创建国家全域旅游示范区的工作，这是高明对自身城乡环境、旅游资源、生态优势的清晰认识和充分自信。

在不远的将来，高明将处处成画，成为一个有着温暖色彩的江滨城市。这里不仅有适合创新创业、产业培育发展的土壤，更有充满田园诗意的心灵憩息空间。



## ■ 鑫创 AI 动工助推高明制造向智造转型升级

来源：佛山日报 2020-08-20

18日上午，佛山鑫创 AI 国际科创智谷·智慧芯项目举行开工典礼暨重点项目签约仪式。这个集产业孵化、科技创新、生活配套等为一体的科技创新平台，将为“高明制造”向“高明智造”转型升级提供助力，其中项目的 AI 科技体验中心将于今年 11 月率先开放。

这两年，高明加快布局“一镇一园”产业平台，以平台引领产业集群集约发展，推动经济发展新旧动能加快转换。作为全区五大产业平台之一，位于西江产业新城的鑫创 AI 国际科创智谷项目，整体定位为 AI 人工智能科技小镇，规划占地 800 亩，总投资额超 200 亿元。

当天动工的智慧芯项目，正是鑫创 AI 国际科创智谷项目首期产业项目。今年 11 月，该项目 AI 科技体验中心将开放，届时市民能体验到涵盖智慧工业、智慧物流、智慧城市、智能家居、智慧健康以及智慧交通等多种 AI 应用场景，超前感受人工智能产业应用端。

值得一提的是，自 2019 年鑫创 AI 国际科创智谷项目启动以来，已与多家龙头企业、独角兽企业、科研平台机构签订入驻协议。在 18 日的签约仪式上，来自荷兰的智慧农业科技公司——穆勒科技、武汉大学空间信息研究院、中国科技开发院、中科院苏州纳米研究所、广东高校科技成果转化中心等与鑫创 AI 国际科创智谷项目签署战略合作协议。

鑫苑集团广东区域公司总经理关永基透露，未来，项目将汇聚大数据、云计算、物联网和区块链等科技产业，有望成为珠江西岸先进装备智能制造产业发展带的创新策源地，助力佛山传统制造业转型升级。

高明区委常委、常务副区长姜岳新表示，高明将紧紧围绕“广深港澳”科技创新走廊和佛山“一环创新圈”的发展要求，重点打造“一核一带两区”创新体系，其中“一核”即依托鑫创 AI 国际科创智谷项目打造创新驱动核心。希望借此次签约，让传统制造业能与科创产业碰撞出火花，在高校成果转化、科技平台、人工智能等领域有新的启发、新的突破、新的腾飞，推动“高明制造”向“高明智造”转型升级。

## ■ 高明荷杨大道一标段计划明年开启动工

来源：佛山日报 2020-08-20

荷富路实际限速与标识为何不一致？荷杨大道何时建成？如何解决广明高速荷城入口拥堵问题？昨日，高明区政协举行加强交通管理专题协商活动，由区公安、交通部门负责人，面对面解答政协委员提出的民生话题。

区政协委员高国发提出，高明存在同一道路有多个限速值的情况，例如在荷富路阮涌路段，路面标识为 60km/h，但路边立牌显示小车 70km/h、货车 50km/h，这就会导致过往车辆在通行时对限速值不清晰。

对此，区交警部门负责人回应，高明目前有多条道路正在施工，施工期普遍会按规定对道路进行“降速”，并对沿线标志标线进行更换或者修改，这是导致限速标志和标线不一致的主要原因。接下来，区交警部门将全面清查区内所有道路的限速标识，找出设置不合理、限速值冲突的标志标线，并于 8 月 30 日前完成整改。

针对委员关注的荷杨大道工程建设的问题，区交通运输局副局长陆秋连表示，目前荷杨大道工程二标段茶山公路和杨西大道立交工程茶山公路段正在进行路面沥青摊铺，计划今年 9 月底前完成工程建设；一标段大岗臂

隧道和龙涛湾公路工程，已纳入市统筹实施，目前已初步移交对接，市级相关部门正积极筹划建设实施工作，计划 2021 年动工，2023 年建成。

此外，针对委员提出的要加强广明高速出入口通行能力的问题，广明高速在前期已改造荷城收费站入口车道的基础上，于今年 8 月初确定了荷城收费站出口车道改造方案，将把出口 2 条全人工车道改造成 ETC 混合车道，改造工程正有序推进，届时车辆不必交叉通行。针对委员提出的抢抓氢能轨道交通产业发展机遇的建议，目前高明区除了现代有轨电车示范线之外，80 辆氢能公交预计在今年 9 月完成采购，更合加氢站设备也已经安装，有望进一步促进氢能汽车推广应用。

区政协常委严超雄表示，在珠三角枢纽（广州新）机场的机遇面前，高明交通有望迎来“水陆空铁”发展新格局，他建议高明要尽快完善广明高速出入口车道设置，进一步提升高明形象。

区政协副主席张永主持会议。

## ■ 凌云花谷项目展览区拟 10 月前完工

来源：佛山日报 2020-08-31

高明农业万亩工程进展怎么样？如何解决推进过程中遇到的困难？8 月 28 日，高明区政协组织开展农业产业化“万亩工程”专题协商活动，组织区政协委员前往“万亩花海”工程现场了解建设情况。

“万亩花海”是高明三个“万亩工程”之一，以荷城街道石洲村为中心，结合明城镇陌上花开等项目建设，目前已有 6 个企业项目建成，并逐步完善园区内发展基础设施和休闲观光设施。作为“万亩花海”其中一部分的石洲村凌云花谷项目，目前也正在建设中。凌云花谷项目规划总投资 30 亿元，项目暂时已租地 7770.6 亩。

专题协商当日，由部分区政协委员组成的考察队伍先后前往凌云花谷项目施工现场、旺林园艺有限公司以及凌云花谷项目负责方临时办公点进行实地调研。现场看到，目前凌云花谷项目展览区的建设正如火如荼进行。项目负责人表示，展览区建设计划于今年 10 月前完成。而旺林公司也于近期对内部的温室大棚进行了升级改造，并逐步进行农旅结合的产业布局。

据悉，“万亩花海”工程已经启动第一期招商，项目负责方正同步优化园区内的产业设计。目前，项目开展过程中遇到较为突出的困难是土地建设指标问题。在实地考察结束后召开的座谈会上，区政协委员、区有关政策牵头部门针对土地指标问题与项目负责方进行了详细沟通。

区政协党组成员臧继炎表示，高明农业“万亩工程”规划合理、设计得当，对高明真正实现农村美、农民富有着重要促进作用。对于项目开展过程中遇到的困难，区政协将扎实调研，提出有效可行的建议，认真履行参政议政的职能。

当日，区政协委员一行还对石洲村的农田看护房整治成效进行了现场调研。

## 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㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	配建 (万㎡)	自持 (万㎡)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)	竞得者
2020-8-12	TD2020 (G M) WP0006	佛山市高明区荷城街道高明大道以北、泰安路以东	商住	2.12	5.31	18012	—	—	50%	3394	广州市爱之阳房地产开发有限公司 (长城实业集团)

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的 15%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 20% (独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制)。服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的 20%。
- 配套设施要求：配套设施须符合《佛山市城市规划管理技术规定》《佛山市公共设施配套标准》要求，并与人口规划相对应。50 平方米≤物业管理用房≤300 平方米 (建筑面积)，并不低于规划总建筑面积的 2%；配电房按供电部门意见，结合周边用地状况实际需要安排；人防设施按人防部门要求设置；养老服务设施按有关文件执行。配建托老所 (建筑面积≥750 平方米)，应设于首层且有对外方便的出入口，该配套设施建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门，建筑面积可不计入容积率。
- 建筑限高 80 米。



**分析：**

1、地块本体：地块形状规整，开发设计难度小。地块临近高明大道、高明客运站，对内、对外交通便捷，南面隔沧江与西樵西岸的碧桂园翡翠湾相望，视野开阔。地块位于荷城旧城区边缘，可享受相对成熟的各项生活配套。地块为高明 2020 年重点推介地块，推介文件指出，宗地为高明肉联厂原厂址，地块邻近佛山市 8 个夜间经济集聚区之一的高明常安美食集聚区，该集聚区以华盈广场和常安食街为核心载体，打造成涵盖餐饮、休闲、娱乐、住宿、养生于一体的美食集聚区，计划将于 2021 年建成。届时，地块周边的商业氛围将得到进一步提升。

2、板块市场：地块周边有 4 盘在售，除万科中骏金域西江带装修发售外，其余均为毛坯发售，整体均价。恒轩星河雅居全部楼栋已推出，目前正通过推出一口价单位清货。绿色世嘉近期积极上渠道对外发声，接连推出二期 15、16 座。万科中骏金域西江上半年积极推新，凭借强大的品牌力收割大批客户。中南滨江国际近期主推公寓产品，住宅新品推售暂缓，不时推出特价单位促进成交。

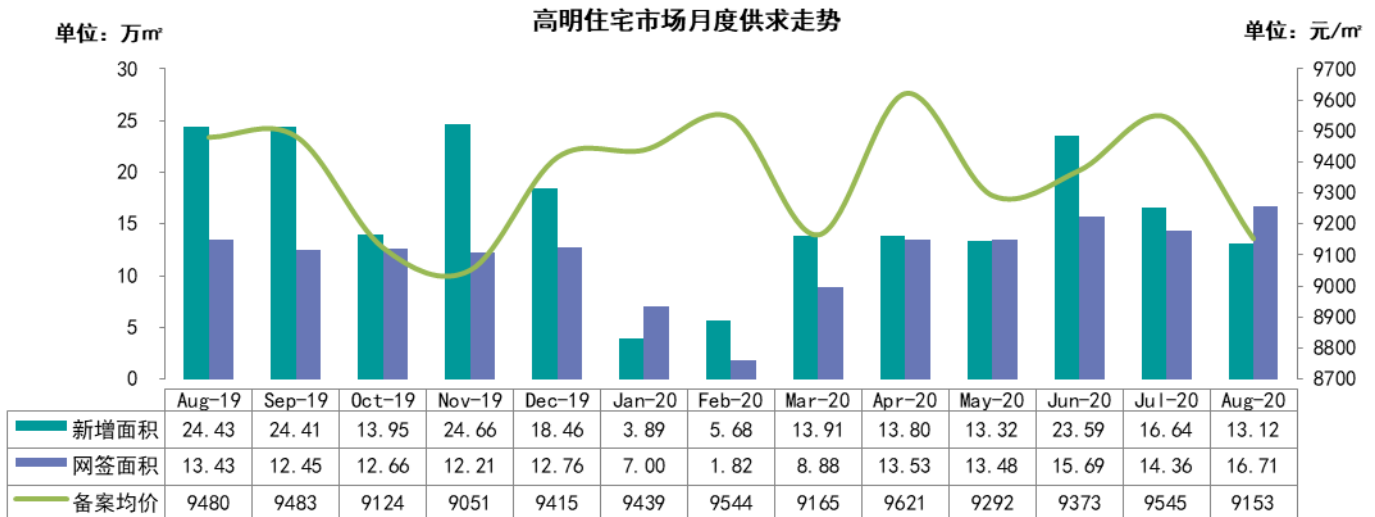
## 2.2 下月重点商住地块出让情况

(下月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



数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
(2020年高明累计新增面积103.95万㎡，网签面积91.47万㎡，备案均价9373元/㎡)

8月份高明新增预售面积13.12万㎡，环比减少21%，同比减少46%；网签面积16.71万㎡，环比增加16%，同比增加24%；备案均价9153元/㎡，环比下跌4%，同比下跌3%。

8月高明供应持续回落，网签在项目集中网签提振下再度上行，中低价项目网签活跃，令备案均价显著回调。高明共有8个项目有新增供应，荷城仍是供应主力，占44%，西江新城紧随其后，占41%，剩余供应均来自明城。据不完全统计，高明本月6盘有推新动作，自然加推下去化表现平淡。其中，纯新盘禹洲德信云江府、高明铂明城先后首开，前者以低价毛坯发售，后者以区域均价带装修/毛坯混搭发售。得益于鑫苑城集中补签、金科双盘实行低首付+9年超长分期促进客户入市、阳光城丽景公馆低价收官加推复式住宅等的成交转签，本月高明网签量再创年内新高，备案均价则是骤然下行。以价换量、降首付门槛、启用渠道仍是近期项目促进去化的三大法宝。

预计9月高明仍有6盘有加推动作，恒大双盘响应新政吹风均价5字头起加推。西江新城部分项目已在8月抢跑自然加推，预计仅剩美的观澜府将加推5座，荷城3盘齐发，杨和、明城各有1盘待推。近期恒大宣告启动新一轮全国促销计划，目前恒大西江天悦、恒大滨江左岸已吹风将以均价5字头起加推，战果可期。

与动作频频的楼市相比，土拍市场表现稍显冷清。本月仅有1宗商住用地成交，长城实业集团首进佛山、选址高明荷城，过江龙依然钟爱落子非限购区试水。而下月则是无商住用地出让，土拍市场迎来短暂空窗期。

### 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	备案金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西江新城	鑫苑城	21474	208	22484	9551
2	荷城	卓越金科集美江湾	12463	145	14780	8432
3	西江新城	江滨·香格里拉	9725	83	9641	10087
4	杨和	美的鹭湖森林度假区	8818	59	7151	12332
5	杨和	阳光城·丽景公馆	8786	126	13712	6407
6	西江新城	翡翠西江	8652	70	7687	11256
7	明城	金科集美天辰湾	8610	104	11782	7308
8	荷城	万科中骏金域西江	7843	79	7709	10174
9	荷城	中南滨江国际	5090	59	6117	8321
10	西江新城	保利玥府	4561	34	3809	11975
11	西江新城	美的观澜府	4408	27	3499	12599
12	西江新城	美的明湖	3855	26	3398	11345
13	西江新城	君御海城	3688	26	3592	10267
14	西江新城	绿地熙江广场	3588	24	2815	12746
15	西江新城	力高君熙府	3510	33	3673	9556
16	荷城	恒晖·星河雅居	3002	33	3661	8200
17	荷城	绿色世嘉	2581	28	2746	9399
18	荷城	富星半岛	2445	20	2705	9040
19	西江新城	国邦御林湖	2253	17	2028	11111
20	西江新城	高明钧明城	1910	14	1537	12426
总计			<b>127264</b>	<b>1215</b>	<b>134526</b>	<b>9460</b>

(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，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
西江新城	鑫苑城	2020-8-10	D区8座, 30层/2梯4户	三房/102 四房/122-125	116	1.31
		2020-8-10	D区9座, 30层/2梯4户	三房/91-105 四房/128	116	1.20
		2020-8-10	D区12座, 32层/2梯4户	三房/102 四房/122-125	124	1.40
	翡翠西江	2020-8-20	14座/32层, 2梯4户	三房/96 四房/142	124	1.47
荷城	万科中骏金城西江	2020-8-13	3座, 16层/2梯5户	三房/91-92 四房/123	78	0.81
		2020-8-13	16座, 34层/2梯4户	三房/93-94	130	1.22
	顺满楼	2020-8-14	顺满楼1-3梯, 8层/1梯2户	两房/81 三房/90-107 四房/119-126	25	0.26
	中南滨江国际	2020-8-21	8座/33层, 2梯5户	三房/88-89 四房/127	160	1.67
	卓越金科集美江湾	2020-8-28	16、17座/23层, 2梯4户	三房/88 四房/117	176	1.81
明城	禹洲德信云江府	2020-8-6	1座, 25层, 2梯6户	三房/81-91 四房/100	144	1.31
	恒大山湖郡	2020-8-7	51、52、65、66座/别墅	别墅/292-322	8	0.24
		2020-8-7	111、126、127、148、149、150、151座/别墅	别墅/278-322	14	0.43
合计			1215套, 13.12万m <sup>2</sup>			

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

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	保利玥府	活动信息	07.27-08.02 一口价单位
		活动信息	08.03-08.09 周年庆五重礼
		活动信息	08.10-08.16 周年庆五重礼
		活动信息	08.17-08.23 周年庆五重礼、七夕小游戏
		活动信息	08.24-08.30 一口价单位
	翡翠西江	活动信息	07.27-08.02 一口价单位
		活动信息	08.03-08.09 一口价单位
		活动信息	08.24-08.30 一口价单位
	高明钧明城	活动动态	08.24-08.30 一口价单位、周末贝壳专场活动
	国邦御林湖	活动信息	08.03-08.09 一口价单位
		活动信息	08.10-08.16 一口价单位
	海伦堡菁华府	活动动态	08.10-08.16 明星现场活动
		开放样板房	08.22 开放 1 座样板房、明星见面会
	江滨香格里	活动动态	07.27-08.02 一口价单位
		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
		活动动态	08.17-08.23 一口价单位
		活动动态	08.24-08.30 一口价单位
	君御海城	活动动态	07.06-07.12 一口价单位
	力高君熙府	活动信息	08.10-08.16 暑期四重购房礼
		活动信息	08.17-08.23 一口价单位
	绿地熙江广场	活动信息	08.01-08.02 冰淇淋节
		活动信息	08.08-08.09 英才成长计划, 暑期夏令营
		活动信息	08.10-08.16 英才计划训练营
		活动信息	08.17-08.23 英才计划训练营
		活动信息	08.29 “携手奔小康” “梦回汉唐·民族雅韵” 汉服秀进社区才艺展示活动暨 2020 年佛山市高明区民族团结进步宣传月活动启动仪式
	美的观澜府	活动动态	08.03-08.09 集赞抢礼品
		活动动态	08.10-08.16 集赞抢礼品
	美的明湖	活动动态	08.03-08.09 集赞抢礼品
活动动态		08.10-08.16 集赞抢礼品	
勤天熹园	活动动态	08.17-08.23 一口价单位	
鑫苑城	活动信息	08.08-08.09 西瓜嘉年华、来访抽现金奖	
	活动信息	08.10-08.16 西瓜嘉年华、来访抽现金奖	



		活动信息	08.18 创智谷开工典礼
		活动信息	08.29-08.30 肯德基亲子活动
颐安天璟名庭		活动动态	08.10-08.16 十套一口价单位, 首付9万起
		活动动态	08.17-08.23 一口价单位
		活动动态	08.24-08.30 来访送西瓜
		活动动态	
保利西山林语		活动信息	08.03-08.09 来访有礼、一口价
		活动信息	08.10-08.16 来访有礼、一口价
		活动信息	08.17-08.23 一口价、七夕小游戏
		活动信息	08.24-08.30 活动一口价+五重礼
富星半岛		活动动态	07.27-08.02 一口价单位
		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
		活动动态	08.17-08.23 一口价单位
恒大西江天悦		活动动态	08.03-08.09 五重豪礼
		活动动态	08.17-08.23 五重豪礼
恒轩星河雅居		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
华福珑熹水岸		活动动态	08.01-08.02 网红冰淇淋到访免费送
		活动动态	08.10-08.16 到访礼、抽奖
		活动动态	08.17-08.23 一口价单位
		活动动态	08.24-08.30 重优惠、一口价单位
嘉云华府		活动动态	07.27-08.02 一口价单位
		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
		活动动态	08.10-08.16 一口价单位
		活动动态	08.17-08.23 一口价单位
金骏广场		活动动态	07.27-08.02 一口价单位
		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
盛雅西江		活动动态	07.27-08.02 一口价单位
		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
		活动动态	08.10-08.16 一口价单位
		活动动态	08.17-08.23 一口价单位
万科中骏金域西江		活动动态	08.03-08.09 江边草坪帐篷市集音乐节
		活动动态	08.10-08.16 江边草坪帐篷市集音乐节, 万科童梦季话剧表演, 龙虾主题自助餐
		活动动态	08.17-08.23 江边草坪帐篷市集音乐节
		活动动态	08.24-08.30 来访赢家电和自助餐
祥福家园		活动动态	08.03-08.09 一口价单位
		活动动态	08.10-08.16 一口价单位

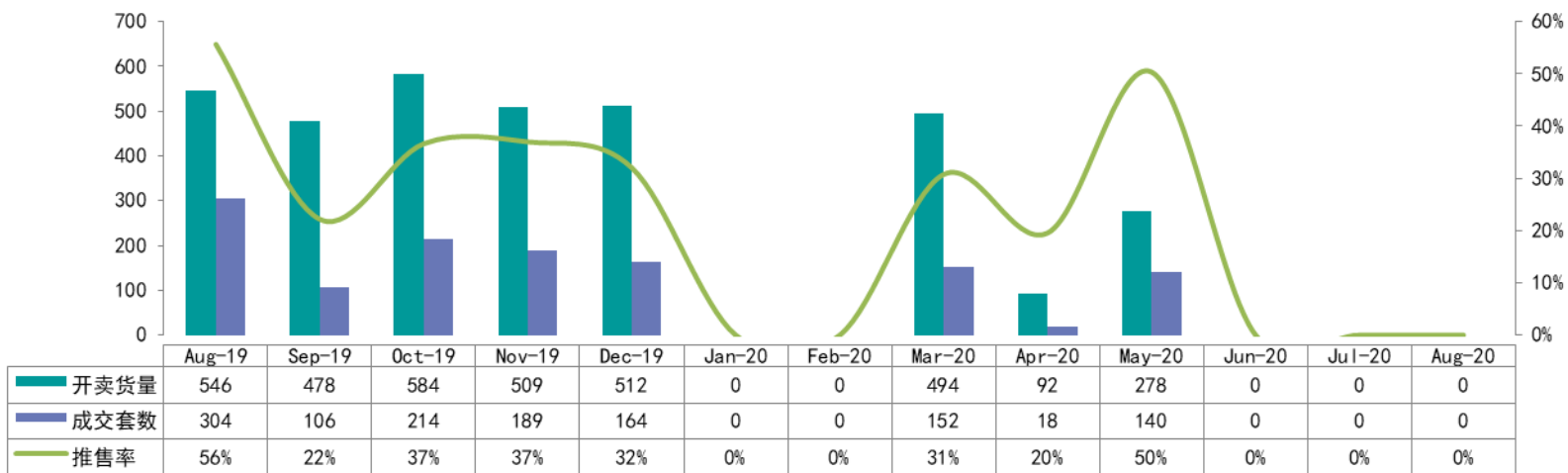
	秀丽华庭	活动动态	07. 20-07. 26 一口价单位
		活动动态	07. 27-08. 02 一口价单位
		活动动态	08. 10-08. 16 一口价单位
		活动动态	08. 17-08. 23 一口价单位
	雅域瑞日天下	活动动态	07. 27-08. 02 一口价单位
	智信华府	活动动态	07. 27-08. 02 一口价单位
		活动动态	08. 03-08. 09 一口价单位
活动动态		08. 24-08. 30 一口价单位	
中南滨江国际	活动动态	08. 24-08. 30 开学季 5 重礼	
明城	恒大滨江左岸	活动动态	08. 01-08. 02 “瓜分夏日，聚众吃瓜季” 第三站
		活动动态	08. 08-08. 09 缤纷海洋节，暑期嘉年华
		活动动态	08. 15-08. 16 缤纷海洋节，暑期嘉年华
		开放样板房	08. 22 开放 5 座全新样板房
	活动动态	08. 29-08. 30 “缤纷海洋节，暑期嘉年华” 终极 Pa	
	恒大山湖郡	活动动态	08. 01-08. 02 龙虾狂欢嘉年华
		活动动态	08. 22-08. 23 七夕互动合影
活动动态		08. 29-08. 30 “鱼” 乐无极限 嗨翻开学季” 主题活动	
更合	绿地拾野川	活动动态	08. 01-08. 02 趣味捉鸡、山野捕鱼、水上浆板
		活动动态	08. 29-08. 30 联合一木客栈发起「和山野一起晚安」试睡活动

数据来源：广东粤湾数据研究院整理

### 3.5 本月开卖情况

#### 3.5.1 高明开卖货量及推售率

高明住宅月度开卖货量及推售率对照表



数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
本月无重点开卖												
合计推货量：0套						合计成交量（开卖当日）：0套， 推售率——						

（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涨跌情况）数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计



## 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
西江新城	2020年9月	美的观澜府	5座	34	141	10000-12000/毛坯	—
荷城	2020年9月	恒大西江天悦	1、5座	176	108-123	5字头起/毛坯	吹风价
荷城	2020年9月	卓越金科集美江湾	16、17座	176	88-117	8500/毛坯	—
荷城	2020年9月	保利西山林语	13座	58	103-130	8100/带装修	—
杨和	2020年9月	欧浦花城	一期环湖花径 17、18座、二期 1、2座	420	97-116	6000/毛坯	—
明城	2020年9月	恒大滨江左岸	6座	192	96-105	5字头起/毛坯	吹风价
合计				约 1056 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

(完)



## 服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问  
欢迎联系我们  
广东粤湾数据研究院



湾仔  
13600322495  
22680757@qq.com

