# KINGSVVICK 高明房地产 PROPERTY CONSULTANTS

## 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 12 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

#### 高明区新增一所佛山市一级幼儿园

来源: 佛山日报 2019-12-26

从区教育局获悉,经过等级幼儿园的督导验收,高明新增1所佛山市一级幼儿园,3所高明区一级幼儿园。

成立于 2012 年 9 月的更合镇中心幼儿园,已通过佛山市一级幼儿园验收。该园占地面积 7786 平方米,是高明区第一所公益普惠性乡镇公办幼儿园。经过三年的市一级幼儿园创建,该园以省一级幼儿园标准,全面提升幼儿园的环境、生活设施及活动场地,并着力提升管理、师资、保教后勤、家园互动等方面。

另外,荷城街道西安幼儿园、高明区蓓蕾幼儿园(机关幼儿园一分园)、荷城街道明德幼儿园三所幼儿园,被批准为高明区一级幼儿园。高明区经委幼儿园、明城镇盈富幼儿园通过佛山市一级幼儿园复评,更合镇白石幼儿园通过高明区一级幼儿园复评。

据悉,近年来,高明区加强统筹,推动学前教育公益普惠性发展。一方面,强化对办园水平指导提升,全区等级幼儿园共有 38 家,占比 84.4%。一方面,通过组织开展幼儿园保教质量量化评估,拟制定出台《高明区星级普惠性幼儿园认定、扶持管理实施细则》,并推进生均拨款按星级分类扶持。目前,全区公益普惠性幼儿园共 36 所,占比 80%。

区教育局相关负责人表示,下阶段,将推进实施学前教育"5080"工程,加大投入和扶持,力争到 2020 年底公办幼儿园在园幼儿数占比达到 50%以上,同时实施"一园一策",推进公办幼儿园建设,持续加强对普惠性幼儿园的星级认定和分类扶持管理。



#### 高明龙头企业上榜 2019 佛山百强企业

来源: 佛山日报 2019-12-24

高明骨干企业发展再添新动力。近日,2019 年佛山企业100 强榜单发布,高明企业榜上有名。近年来,高明加大力度培育支持区内骨干企业发展,提升高明企业竞争能力和可持续发展能力。

这是佛山首次发布佛山企业 100 强榜单,来自高明的广东溢达、中油高富榜上有名。广东溢达 2018 年总产值超过 67 亿元,销售额近 60 亿元,出口额达 6 亿余美元,纳税超 4 亿元,生产棉纱 8200 吨、全棉针织布 2.3 万吨、全棉色织布 1.1 亿余码、成衣达 3800 万件。

"此次榜单发布是对包括溢达在内的众多佛山企业的鼓励和肯定,我们会以之作为进一步提升发展的动力和鞭策。"广东溢达相关负责人表示,作为出口型纺织服装企业,溢达站在新的转折点,将积极践行"励志笃行有所作为",苦练内功,创新转型,立志成为推动佛山市制造业高质量发展的主力军之一。

事实上,除了此次上榜的企业,近年来,高明已相继引入海天味业、佛山照明、本田金属等一批带动力强、 影响力大的龙头企业,撑起高明工业的骨架脊梁。

为了培育支持区内骨干企业的发展,近年来高明区提出"领航计划",统筹推进"小升规""高企倍增""骨干转龙头"等一揽子行动计划,并采取多重举措,旨在打造一批具有市场竞争力的大型骨干企业、一批"专精特新"的中小企业和产业集群。

数据统计显示,目前,全区已培育出主营收入超百亿元工业企业1家,超50亿元工业企业2家,超10亿元工业企业9家,超5亿元工业企业10家,骨干企业领航计划取得明显成效。

区经济科技和促进局相关负责人表示,接下来高明区将会出台相关扶持政策,以支持民营企业做大做强做优,培育区内大型企业,具体将重点培育区内1家年主营收入200亿元、2家年主营收入100亿元、20家年主营收入10亿元<sup>~</sup>50亿元、30家年主营收入倍增的成长性工业企业,提升高明企业竞争能力和可持续发展能力,打造珠西先进制造新高地。



#### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 国道 G359 线禄堂至迳尾段今日正式通车

来源: 佛山日报 2019-12-26

随着布社村至巨塘村最后 3 公里沥青的铺设,国道 G359 线高明区禄堂至迳尾段完成全线沥青摊铺,并于今日通车。

摊铺机、压路机······连日来,晴好的天气为国道 G359 线的施工创造了良好条件,现场施工如火如荼,多辆施工车辆集中作业。工人们顶着寒风,加紧完成路面的摊铺以及路面划线工作。

国道 G359 线高明区杨和跨线桥至迳尾段是佛山市迎接 2020 年国家干线公路技术状况监测检查工作的一个重点项目,总投资约 2.9 亿元。其中,项目划分一段杨和跨线桥至禄堂段,已经于今年 9 月完工; 二段禄堂至迳尾段(即合和大道),由于施工量大,主体工程于近日完工。

记者走进新近通车的路段发现,过往备受市民诟病的烂路已不见踪影,取而代之的是一条全新的平整沥青路 面,行驶十分平顺。同时,路面的标志标线指引也较为清晰。

伴随着路况的提升,道路沿线村民都表示受惠。居住在更合镇布社村的陈婆婆说:"重新铺路太好了,坐公 交车平稳了,没有上下颠簸。"

更合镇小洞村党委书记、村委会主任陈敬培对此也深有体会,他说,国道 G359 线是小洞村出入中心城区的必经要道,现在家门口铺了沥青路面,村民出行也更加便利。沿线农庄经营者何志华说,道路畅顺了,前来吃饭的客人不用再绕路高速了,这对提升经营环境有着实实在在的好处。

国道 G359 线东起佛山,西至茂名,是高明全力打造交通新局面的重要道路。尤其近 5 个月来,高明区公路 养护中心加快推进 G359 线禄堂至迳尾段施工,养护中心在面对如此巨大的工程量项目且工期紧的双重压力下, 克服种种困难完成了项目的实施。施工队长邓世献说,为了确保沥青铺设的完整性,近期一线施工人员坚守岗位, 保质、保量完成任务。

工程质量是施工的关键。养护中心承接工程任务后,首先考虑沥青砼生产质量问题,想方设法提前安装了一台技术先进的德基 4000 环保型沥青砼拌和机,并采购了一台沥青砼摊铺机,为沥青砼生产效率和摊铺质量提供了保证。同时,项目采取水泥路面微裂均质化处治的新工艺,完全满足直接加铺沥青面层的要求,经久耐用,实现将旧材料"变废为宝"。

此外,该路段沿线企业较多,车流量大,为了解决施工封路安全问题,施工实行单边全线封闭施工,完成一段解封一段,尽量减少施工期间对周边企业和群众的影响。

#### ■ 高明大道施工路段实行二十四小时限货 管制时间延长至明年 12 月 31 日

来源: 佛山日报 2019-12-19

昨日,记者从高明公安获悉,高明大道一环西拓南环段施工期间禁止大型货车通行的交通管制时间延长至 2020 年 12 月 31 日。高明交警提醒,司机应留意绕行告示并使用地图软件规划路线,提前从佛山境内及周边地市的高



速公路绕行,避免进入一环西拓南环(高明段)即高明大道行驶。

高明大道一环西拓南环段各施工节点预计明年年底完工,为继续缓解施工期间中心城区的交通压力,保障交通安全畅通,经高明区人民政府决定,高明大道一环西拓南环段施工期间禁止大型货车通行的交通管制时间延长至 2020 年 12 月 31 日。

限货期间,交警对高明大道(高明大桥至杨西大道段)、中山路全路段以及荷富路(跃华路至怡乐路段)实施全天 24 小时禁止大型货车(包括中型或重型货车、半挂牵引车、全挂牵引车)、专项作业车通行。违反限货规定的,将被处罚 200 元并记 3 分。

高明交警提醒,目前,广明高速明城出口、谭朗立交(广明高速与江肇高速交汇)、江肇高速杨和出口、杨西大道与高明大道交汇处、龙高路进入高明大桥前、樵高路进入高明大桥前等多个路段合计设置有 12 个绕行告示点,司机应留意绕行告示,并使用地图软件规划路线,提前从佛山境内及周边地市的高速公路绕行,避免进入一环西拓南环(高明段)即高明大道行驶。

此外,由于高明大道人和桥施工原因,从即日起至 2020 年 1 月 5 日,双方向封闭一条车道,均保留一条车道通行,为减少交通通行压力,请过往车辆绕行三和路通行,途经车辆请服从现场工作人员指挥通行。





#### 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

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㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2019/1/15	TD2019 (G M) WG0039	佛山市高明区荷城 街道高明大道以 北、泰和路以南	商住	0. 39	1. 0≤FAR≤2. 5	0. 96	2500	2594

- 1、以"限地价,再竞自持70年租赁住房面积"的方式确定竞得人;
- 2、宗地发展需要全面落实海绵城市建设要求;
- 3、建筑控高≤75米。

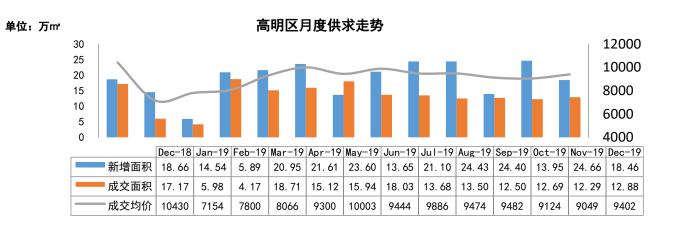


分析: 高明荷城街道高明大道以北、泰和路以南挂牌一宗约 0. 39 万㎡的"蚊型" 商住地,地块起拍价 2500 万,折合起拍楼面价约 2594 元/㎡,拟于 1 月 15 日进行网拍;设置限价 14747. 32 万,即楼面价(名义楼面价)不高于 15300 元/㎡;租赁住房面积设置不高于 9638. 775 ㎡,周边均为旧盘为主,居住氛围浓厚,配套相对完善。



#### 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227.23万m,成交面积155.49万m,成交均价9173元/m)

12月份高明新增预售面积18.46万㎡,环比减少25%,同比减少1%;成交面积12.88万㎡,环比增加5%,同比减少25%;成交均价9402元/㎡,环比上涨4%,同比下跌10%。



#### 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 (m³)	签约均价 (元/㎡)
1	西江新城	保利玥府	8353	49	6379	13095
2	西江新城	美的明湖	7282	57	6684	10896
3	西江新城	翡翠西江	6876	56	5851	11752
4	杨和	美的鹭湖森林度假区	6148	42	5178	11875
5	西江新城	东山佳园	5606	59	5720	9800
6	荷城	盈泰广场	5179	99	6750	7672
7	西江新城	君御海城	5022	50	5598	8970
8	明城	恒大滨江左岸	4813	53	5506	8742
9	西江新城	鑫苑城	4075	26	3548	11486
10	西江新城	江滨・香格里	3945	28	3734	10566
11	荷城	中南滨江国际	3712	39	4014	9248
12	西江新城	力高君熙府	3662	35	3645	10046
13	荷城	金骏广场	3060	36	3735	8193
14	更合	绿地拾野川	3015	21	1935	15577
15	荷城	恒晖・星河雅居	2890	32	3534	8179
16	荷城	富星半岛	2789	23	3019	9236
17	荷城	卓越金科集美江湾	2561	26	2790	9179
18	杨和	金鹭湾广场	2439	42	2904	8402
19	荷城	誉憬湾	2274	26	2728	8336
20	明城	金科集美天辰湾	1900	22	2422	7845
	总论	†	85602	821	85674	9992

(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(m²)	套数 (套)	新増面积 (万㎡)		
	鑫苑城	2019/12/6	D区19座、20座,17层/1梯2户	四房 141	64	0. 91		
	勤天熹园	2019/12/12	5座, 19层/2梯6户	两房/75 三房/99-108	105	0. 96		
西江新城	到八点四	2019/12/12	4座, 19层/2梯6户	两房/72-77 三房/90-109	106	0. 97		
	力高君熙府	2019/12/5	2座, 25层/2梯4户	三房/95-106 四房/116	96	1. 01		
	保利玥府	2019/12/16	8座,17层/1梯2户	四房/141	32	0. 45		
明城	金科集美天辰湾	2019/12/2	8座, 26层/2梯4户	三房/96 四房/123	104	1. 13		
	卓越金科集美江湾	2019/12/3	14/13座, 23层/2梯4户	三房/87 四房/117	176	1. 80		
	聚发楼	2019/12/29	2座, 10层, 1梯2户; 1座, 14 层/2梯4户	三房/89-107	68	0. 66		
	嘉云华府	2019/12/27	2座, 18层/2梯4户	三房/90-108	69	0. 69		
		2019/12/17	B区9座,27层/2梯4户	三房/106 四房/112-121	104	1. 16		
荷城	恒晖・星河雅居	2019/12/17	B区10座,28层/2梯4户	三房/106 四房/112-134	108	1. 23		
	但件。生州非历	2019/12/17	B区11座,28层/2梯4户	三房/106 四房/112-134	108	1. 23		
		2019/12/17	B区12座,26层/2梯4户	三房/106 四房/112-120	100	1. 11		
	恒大西江天悦	2019/12/20	1座,23层/2梯3户	三房/108 四房/123	88	1. 02		
	但人四八人忧	2019/12/20	4座,23层/2梯3户	三房/108 四房/123	88	1. 02		
更合	合富花园	2019/12/12	7座、8座,10层/2梯4户	三房/89-96	72	0. 67		
	合计		1653 套,17. 53 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				
		活动信息	12.02-12.08 一口价特惠				
	阳光城・丽景公馆	活动信息	12.09-12.15 一口价特惠				
杨和		活动信息	12.16-12.22 一口价特惠				
	敏捷三和府	活动信息	12.16-12.22 特价单位				
	佛山美的城	活动信息	12.16-12.22 成交砸金蛋送家电				
	君御海城	活动信息	12.16-12.22 成交砸金蛋				
西江新城	石144704900	活动信息	12.23-12.29 成交砸金蛋				
	保利玥府	12.09-12.15 一口价特惠					
明城	金科集美天辰湾	活动信息	12.16-12.22 成交砸金蛋				
中力功以	恒大滨江左岸	活动信息	12.23-12.29 一口价特惠				
	卓越金科集美江湾	活动信息	12.09-12.15 一口价特惠				
		活动信息	12.16-12.22 一口价特惠				
	中南滨江国际	活动信息	12. 21-12. 22 圣诞茶歇暖场				
		活动信息	12.23-12.29 成交砸金蛋				
荷城	力高君熙府	活动信息	12. 21-12. 22 砸金蛋&冬至汤圆 DIY 活动				
	恒大西江天悦	开放销售中心	12.02-12.08 开放销售中心				
	高明中梁・首府	活动信息	12.02-12.08 趣味涂鸦				
	同明中栄・目析	活动信息	12. 21-12. 22 趣味涂鸦				
	富星半岛	活动信息	12. 23-12. 29 成交砸金蛋				
更合	绿地拾野川	活动信息	12. 21-12. 22 睡进山野・奇遇星空				

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/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
荷城	恒大西江天悦	2019/12/14	2/6-1 座	168	三房 四房	96-108 123-125	7300-8300		毛坯	5 万抵 10 万+认筹 95 折+员工 98 折	20	12%
	保利玥府	2019/12/21	8/14 座	64	四房	128-141	13000-14000		带装修	折扣 98 折*99 折	28	44%
西江新城	绿地熙江广场	2019/12/21	1/3/4 座	280	三房 四房	95-106 117-132	10300-12800		带装修	开盘当天交齐首付享 99 折	116	41%
	合计推货量: 512 套						合ì	<b>计成交量(开</b> 卖	当日): 164	<b>集, 推售率约 32%</b>		

(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	2020-1 月	敏捷三和府	5 座	88	94-128	8000-8300/带装修	吹风价
杨和	2020-1 月	金鹭湾广场	金鹭湾广场 6/7座		复式 63-88	7500-8900/可选带装修	吹风价
荷城	2020-1 月	恒大西江天悦	3 座	66	114-134	7300-8300/毛坯	
荷城	2020-1 月	高明・中梁首府	5 座	42	140	8000-8200/带装修	
西江新城	2020-1 月	鑫苑城	15/16 座	128	128-141	9000-11000/毛坯	吹风价
西江新城	2020-1 月	力高君熙府	3 栋	96	95–116	8600-10000	
		合计				838 套	

数据来源: 经纬【中国】研究中心不完全统计

(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