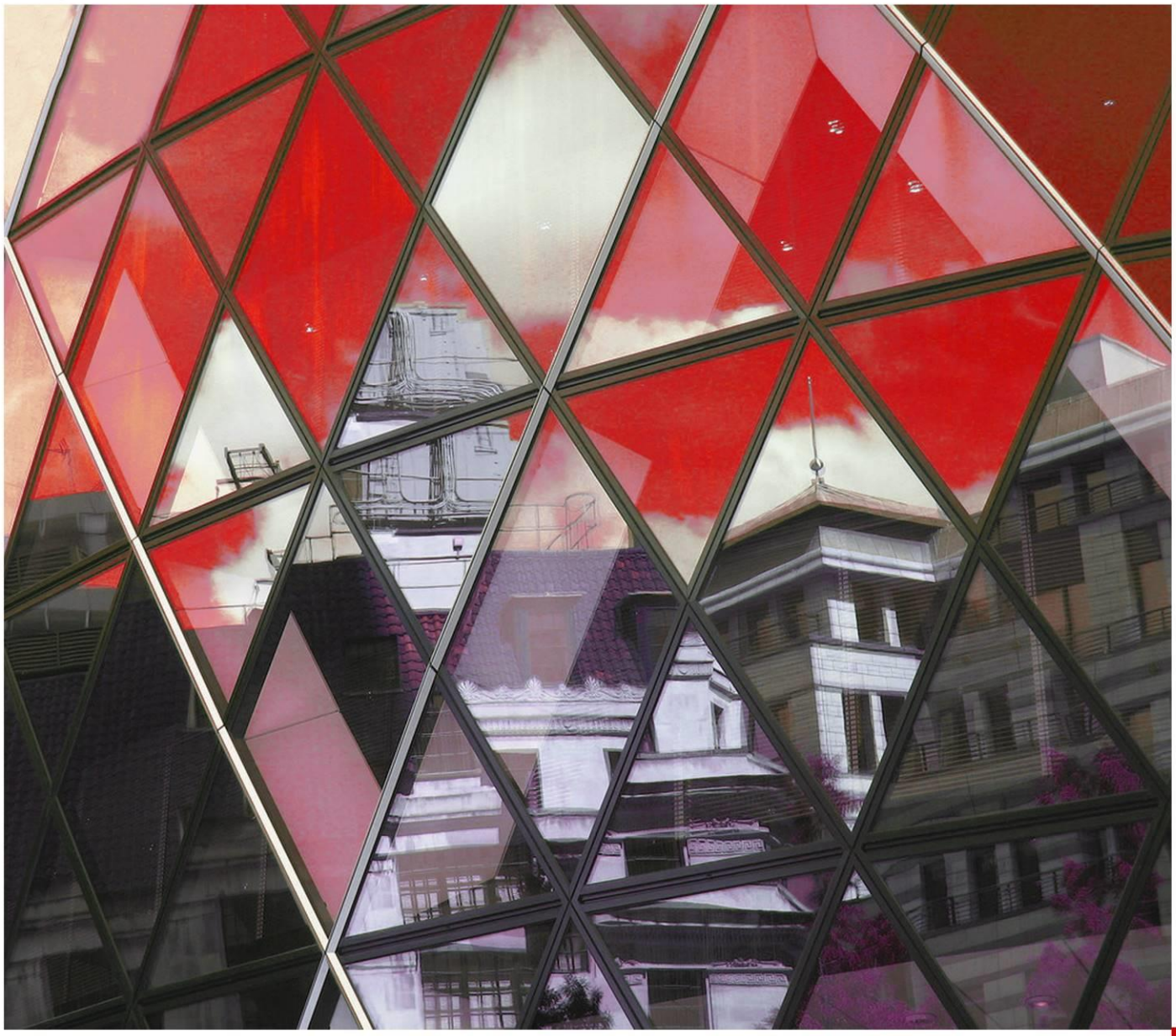
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

高明房地产市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 8 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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　麦少莊　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 7
二、土地市场成交情况分析 9
2.1 本月重点商住地块成交情况 9
2.2 下月重点商住地块出让情况 10
三、高明住宅市场分析 14
3.1 高明区月度运行态势 14
3.2 本月销售金额排名 15
3.3 本月新增供应 16
3.4 本月楼盘动态 17
3.5 本月开卖情况 18
3.5.1 高明开卖货量及推售率 18
四、未来市场供应情况预测 20
4.1 即将开卖项目 20

KINGSWICK 经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

高明区以重点项目积蓄后劲，全面参与大湾区建设

来源：佛山日报 2019-08-29

湾区引领，项目为王。泰极动力“拿地即动工”、中南高科高明智汇城稳步推进、鑫创 AI 国际科创智谷加紧施工……在高明这片热土上，一个个项目建设正热火朝天。

今年，是高明的“项目落实年”。数据显示，1～7 月，高明区集中开工投产的项目共 19 个，6 个项目已全部建成投产，13 个集中开工项目如期开工 12 个。在区域和城市千帆竞发、百舸争流的竞争态势下，高明坚持“项目为王”，项目引领，瞄准重点项目、重大平台和重大改革“三重”火力全开，在参与粤港澳大湾区建设中加快高质量发展步伐。

落实重点项目 加快转型升级

早前，安恒智能科技有限公司电力科技智造园建设（以下简称“安恒电力科技智造园”）项目工地彩旗飘飘，挖掘机、打桩机同时作业，迈出了工程建设的第一步。

这是高明重点项目近期动工的一个场景。安恒电力科技智造园项目总投资 10.5 亿元，一期占地 138.89 亩，首期建设有望在明年完成。

按照计划，安恒电力科技智造园项目将在高明区打造产学研一体化的高端装备制造业基地。它对提升高明高质量发展的意义重大，其建成后，将加快推动高明区智能配用电、综合能源服务、电力人工智能、精细金属制造四大领域核心技术攻关和产业化布局，并可辐射带动全市在先进制造、交通、能源、环保等重点领域的发展，加快全市制造业转型升级。

翻开重点产业项目名单，当中不乏高端高新项目。今年下半年，高明提出了要加快大唐国际热电冷联产等新引进项目落地投产；围绕培育新能源、现代物流等产业体系，加快安博国际物流园等项目建设； 对接国内外 500 强、上市和独角兽企业，着力引进一批带动能力强的重点产业项目，为高明谋划发展高科技、前沿性的产业集群夯实基础。

更让不少高明人关注的是，在交通设施重点项目方面，近期同样传来了不少好消息。上月中旬，海华桥及引道建设工程动工，它建成后，将缓解高明大道交通拥堵的状况，将三和路与大成路、怡乐路连接，开辟一条新的东西走向通道。

在城市提升和民生重点项目方面，高明同样做出了详细部署。今年下半年，高明提出了要树牢全域整治、全域发展、全域旅游的理念，加快实施一批重点城市建设项目，全面提升高明区域价值，统筹用好西江沿岸区域城市设计及景观规划国际竞赛成果，按照成熟一片改造一片的原则进行改造。与此同时，高明将积极推动一批关注度高、受益面广、影响力大的民生项目，例如积极推动城镇排水设施建设、农村分散式生活污水处理工程、水厂扩建等项目，全面推动 104 条革命老区村项目动工建设，规划建设三大美食街区，组建高明医疗集团等等，让重点项目建设惠及更多百姓。

这一批重点项目，是高明打造全面参与大湾区建设的主引擎，推进工作的关键在于落实。此前，高明区召开的 2019 年“项目为王，攻坚克难”专题研讨班已明确指出，“项目为王，攻坚克难，我们应该做”，抓好项目的落实并非是可做可不做的事情，高明当前面临的机遇、危机以及现状，迫切需要干部共同努力做好每一项工作。

加快建设平台　建高质量载体

8 月底，高明区已多日高温逼人。在荷城街道中南高科高明智汇城项目内，卡车隆隆，马达轰鸣，173 亩的土地已被围蔽起来，工人们正在进行土地平整工作。

建设中的中南高科高明智汇城项目，是今年高明区重点打造的一个产业平台。“到时将打造出一个助力高明区乃至大湾区产业升级的平台。”站在中南高科高明智汇城的项目模型前，中南高科产业集团广东区域公司区域副总裁、佛山公司总经理谢海涛信心满满。公开数据显示，中南高科高明智汇城全部建成后预计引入企业近千家，达产后预计年产值超过 60 亿元。

中南高科高明智汇城项目是高明区加快打造重大平台的一个缩影。要全方位拥抱湾区资源，重大平台的建设是支撑高明未来发展的关键所在。在大湾区全新区域的发展格局下，如果缺乏承载力足的重大发展平台，将难以吸纳和集聚优质的发展资源要素。因此，高明必须加快建设一批重大平台，让其成为引领高明高质量发展最有效的载体。

建设若干优势突出、特色鲜明、配套完善、承载力强的平台，也体现在高明区今年下半年集中攻坚的重点项目清单里。翻开清单的第一页，只见上面赫然写着“一镇一园”产业平台项目。具体来说，高明将按照“一镇一园”产业布局，高质量建设 5 大重大产业平台。其中，荷城中南高科高明智汇城项目要在 11 月全面动工建设；杨和平谦现代产业园争取年底动工建设；明城松澜（科曼斯）产业园争取 8 月份项目土地挂牌出让，并同步开展“模拟审批”预审工作；更合万洋空港众创城将确保年内动工，完成 5000 万元投资；西江产业新城鑫创 AI 国际科创智谷年内将完成投资 18 亿元。

要主动对接广深港澳资源，一批承载高明腾飞梦想的重大战略平台也必不可少。在战略平台上，高明将高标准建设三大战略平台，具体而言，高明将紧密对接市委全力推动临空经济区超前规划建设的工作部署，抓紧研究谋划临空产业发展，加快西江产业新城发展步伐，提升城产融合深度，突出重点、精准发力加快特色小镇建设步伐。

城乡融合发展，才能更好助力高质量发展。根据部署，今年下半年，高明区将建设一批乡村示范引领平台，重点打造 10 个左右在区内具有重要带动作用、在省内具有影响力的示范村，同时深入开展生态文明建设示范区。

全面深化改革　激发建设新动能

“改革就是要啃硬骨头，就是要攻坚克难。”在日前的研讨班上，高明表明了要全面深化改革的决心。事实上，参与粤港澳大湾区建设机遇在前，对于高明来说，如何在湾区百舸争流中抓机遇，全面深化改革也已显得十分迫切。

对于目前的高明来说，首先需要破除的便是土地资源的限制因素。一边是随着经济发展，好项目纷至沓来，却因缺少土地指标难以落地；　另一方面，部分企业占有大片土地却低效利用，造成土地资源的浪费。如何破解

这一对矛盾，是高明当前改革亟须解决的问题。

低效产业用地整治，作为高明区改革的“头号工程”，是高明区涉及土地集约节约利用的重大改革措施中浓墨重彩的一笔。自去年起，高明区便开始开展建立低效产业用地整治提升新机制的改革，不断完善土地集约高效利用的体制机制，争取探索出一条土地集约节约利用新路，成为省级改革试点，为高明实现高质量跨越发展再加码。

为充分对接低效产业用地整治提升，今年内，高明还将加快构建起以“亩均效益”为核心的工业企业高质量发展综合评价体系，并形成初步评价结果，届时将把企业划分为优先发展、鼓励发展、提升发展和限制发展四种类型，相应实施差别化的资源要素配置政策，以促进制造业企业高质量发展。

同时，高明还将积极探索土地开发新机制，强力推进闲置用地处置，做好批而未供土地消化处置，规范农村留用地开发管理，加大村级工业园整治力度，积极向存量要资源、要效益。据统计，上半年，通过建立增减挂钩机制，成功协调督促 1 宗闲置土地动工开发，并依法向 12 家因自身原因导致土地闲置的企业征收 221.18 万元土地闲置费。

在破除土地资源限制的同时，高明也积极进行优化营商环境的改革，包括完善“企业+”服务平台、落实“企业首席服务官”制度、深化“拿地即动工”改革、压缩工程建设项目审批时限等。其中，以深化“拿地即动工”改革为契机，高明将全力推动泰极动力、美盈森智慧包装等 8 个总投资 78.13 亿元的工业项目加快建设，力争全年完成工业投资 100 亿元以上，为高质量发展积聚更多动能。

■ 鑫创 AI 国际科创智谷各项进展不断加快

来源：佛山日报 2019-08-30

今年 2 月 11 日竞得地块，5 月份与英国项目方现场签约，计划 9 月份与德国进行合作平台对接……落户高明以来，鑫创 AI 国际科创智谷项目各项进展不断加快，目前该项目已经完成一期桩基础，预计明年上半年迎来首批产业进驻。

鑫创 AI 国际科创智谷项目位于西江产业新城，项目总投资达 34.5 亿元。此前，高明区政府已经与鑫创签订协议，双方将联手打造鑫创 AI 国际科创智谷和人工智能智造小镇。

作为鑫创 AI 国际科创智谷项目负责人，鑫苑集团广东区域公司总经理、鑫创科技佛山公司总经理关永基表示，按照计划，项目将以聚合人工智能领域的高端创新资源为引领，以人工智能、协同创新和应用示范为核心，目的是构建一个自我学习、自我迭代的智能生态共同体，打造 AI 国际协同创新的标杆。

谈及项目建设的进展，关永基信心满满。他说，该项目用地 230 亩，今年 2 月 11 日竞得地块后，在高明区委、区政府的支持下，实现了拿地当天即动工的愿望，目前，项目已经开工建设，一期桩基础已完成，正在进行地下室底板施工，二期桩基础已完成约 60%，D 区展示中心已完成封顶和墙体砌筑，正进行内部设备安装和装修施工。

“鑫创选择落户高明，就是看中高明地处大湾区核心经济区的机遇。从区位上看，高明位于珠江西岸，是发展的黄金洼地。”关永基说，在项目建设过程中，高明区政府提供了“拿地即开工”、重点项目模拟审批、审批绿色通道等贴心服务，让项目的动工建设大大提升了效率和速度，也让企业真正能静下心来在高明发展。

这也加速推动了企业与外界项目的对接。关永基说，今年 5 月，鑫创就在高明举行了一场“鑫”联全球　智启高明——传统制造与科技智造的对话活动，吸引了多家优质科创企业、科研平台以及来自英国的 17 家优质高科技企业参加，会上有 3 家英国科创公司签约。今年 9 月，该企业还计划与德国举行类似的合作平台对接活动，邀请高科技产业参观高明，找到与本土企业对接的科技升级项目，进而推动整个产业园区国际化建设的进程。按照当前项目建设进度，预计在明年上半年，项目将迎来首批产业入驻。

关永基还希望，随着项目建设的不断加快，高明区政府进一步完善项目周边的市政道路配套设施，出台更多扶持企业发展的优惠政策，帮助企业做大做强，助力高明区实现产业转型和升级。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 佛山地铁 2 号线高明两站点 TOD 规划公示 高明站片区计划配建 3 所小学

来源：佛山日报 2019-08-22

佛山地铁 2 号线延伸至高明传来新消息。记者昨日获悉，目前市自然资源局网站正公布多份轨道交通近期建设线路站点周边 TOD 控制项目批前公示，其中包括高明站及荷城站。

根据该局网站公布的两份 TOD 项目批前公示，未来，佛山地铁 2 号线进入高明后，将与西江大道平行前进，在勤天汇广场附近与在建的有轨电车 T1 线交汇，设置荷城站，然后穿过秀丽河，在大成路片区与规划中的有轨电车 T16 线交汇，设置高明站。

在上述两站点周边，依托轨道交通优势，市自然资源局提出了 TOD 城市开发设想。按照设想，荷城站附近片区，未来将是佛山西部门户和西江产业新城的商业中心。这里将集中布局未来的高明区文化中心、行政办公点、商务办公场所和生态公园，提供大型商业综合体、星级酒店、街坊式主题商业等各种业态，与北部明湖片区一起构成高明区公共服务中心。

而高明站附近片区，未来定位则是城际地铁换乘的枢纽站点。该片区将依托轨道站点建设和产城融合特殊片区优势，引入大奥商业商务中心、产业创新中心，形成高明现代服务业集聚区，打造未来的高明商业商务中心和产业创新中心，促进地区产业升级，提升高明城市形象。

为实现上述目标，两份规划都在站点周边释放出大量住宅和商业用地用于城市配套建设。其中，荷城站周边，围绕已经建成的勤天汇广场、丽日名都等小区，未来将新增 10 宗住宅用地和 2 宗商业用地。而高明站附近，则通过城市更新，把原本的工厂搬迁改造后，形成 13 宗住宅用地和 12 宗商地，片区内未来还计划配建 3 所小学。

两份 TOD 规划目前都在市自然资源局网站上进行公示，市民有意见建议可在 9 月 18 日前通过联系电话或网上公众意见留言栏留言。

荷富路大修工程完工 高明首次采用沥青路面就地热再生施工新工艺

来源：佛山日报　2019-08-19

经过两个多月的紧张施工，近日，荷富路大修工程主体路面沥青砼摊铺工作已全部完成，相关标志标线、安全设施等附属工程完成，施工路段已全部恢复通车。

该项目全称为 Y989 原莲金线　K0+000-K13+289（荷富路）大修工程。据悉，为提升道路交通条件，提高居民生活环境质量，区交通运输局下属事业单位区交通运输综合服务中心从 5 月 31 日起，对荷富路进行整治。

工程主要对主路旧路病害进行处治后加铺沥青混凝土面层，部分路段进行就地热再生处理，全长 13.289km。区公路养护中心作为施工单位于 5 月 31 日进场施工，经过两个多月的紧张施工，到 8 月初，该工程主体路面已完工并恢复通车。项目还配合有轨电车的推进，提升了西江新城整体城市形象。

区交通运输综合服务中心有关负责人表示，在实施该路段大修工程时，考虑到传统的沥青路面维修工艺的利弊，通过学习，引入合作伙伴的形式，首次采用沥青路面就地热再生施工的新工艺，实施荷富路部分路段的路面维修，从源头上减少石油这种不可再生能源的使用和废气排放，大大节省了旧路面铣刨、材料运输等数量，减低资源耗费。

该负责人表示，这次就地热再生新工艺是高明公路建设施工的一次尝试和探索，为高明及佛山地区开展公路建设提供了宝贵的经验。接下来，该局将把绿色低碳贯彻到公路建设施工领域，不断改革创新，加快区内交通路网建设，为市民提供便利的出行环境。

KINGSWICK 经纬

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

（本月暂无重点商住地块成交）

KINGSWICK 经纬

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/㎡）
2019/9/5	TD2019(GM)WG0022	佛山市高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南	商住用地	1.14	＞1.0 且≤2.5	2.85	7521	2638
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、地块需配建物业管理用房、配电房、社区居委会等配套设施，其中，社区居委会建筑面积≥300 ㎡，社区服务站建筑面积≥300 ㎡，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； 3、另配建一定数量的停车泊位，居住按每 100 平方米建筑面积配套不少于 1.0 个汽车位的标准配建，配建停车位须预留充电设施安装条件 4、建筑限高：≤75 米								
分析：8 月 5 日，高明荷城一口气挂牌两宗地块，总推地面积约 1.3 万㎡，拟于 9 月 5 日上午 10 时进行网上竞拍；地块位于荷城旧城区，周边有高明恒威大酒店、德润购物中心、高明区纪念中学、沧江中学、高明区西安实验小学、三洲幼儿园、三洲新天地等配套；周边在售楼盘有卓越金科集美江湾、高明碧桂园峰会、高明碧桂园联丰天汇湾。								

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/㎡）
2019/9/5	TD2019(GM)WG0023	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住用地	0.15	＞1.0 且≤2.5	0.38	1010	2650

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、地块需配建物业管理用房、人防设施、配电房等配套设施，另须配建一定数量的停车泊位，居住按每 100 平方米建筑面积配套不少于 1.0 个汽车位的标准配建，配建停车位须预留充电设施安装条件；
3、建筑限高：≤75 米。

分析：8 月 5 日，高明荷城一口气挂牌两宗地块，总推地面积约 1.3 万㎡，拟于 9 月 5 日上午 10 时进行网上竞拍；值得一提的是，该地块曾在今年 4 月出让，但因无人报价惨遭流拍。此次重新挂牌，起拍价直降 202 万。地块位于荷城旧城区，周边有高明恒威大酒店、德润购物中心、高明区纪念中学、沧江中学、高明区西安实验小学、三洲幼儿园、三洲新天地等配套；周边在售楼盘有卓越金科集美江湾、高明碧桂园峰会、高明碧桂园联丰天汇湾。

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/㎡）
2019/9/18	TD2019(GM)WG0024	佛山市高明区荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西	商住用地	3.33	＞1.0 且≤2.8	9.33	20520	2200

1、以“竞地价，达最高限价再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
2、须配建托老所、文化活动室、社区居委会、社区服务中心等常规配套外，还须配建 9 班幼儿园一处，幼儿园用地面积至少 2700 ㎡，建筑面积不低于 1890 ㎡；
3、地块须于 1 年内动工，3 年内竣工，建筑高度：≤80 米。

分析：8 月 14 日，高明挂牌一宗位于荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西的商住地，占地约 33313.06 ㎡，起始价 20520 万元，折合楼面地价约 2200 元/㎡，拟于 9 月 18 日 10 时举行网拍；根据规定，需配建 9 班幼儿园一处，从挂牌地块位置来看，该地块位于高明区北部，地处富湾片区，毗邻规划中的富龙特大桥。此外，片区内还有富湾中学、富湾小学和广东职业技术学院。目前，片区内在售的品牌楼盘不多，根据去年 11 月发布的最新规划，富湾片区将定位为珠江西岸置业教育集聚区、西江侧畔产业综合发展区和高明北部城镇综合服务区，未来片区就业人口预计 4.65 万人，居住人口约 4.78 万人。

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/㎡）
2019/9/18	TD2019(GM)WP0003	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住用地	1.93	1.0≤FAR≤2.8	5.40	24900	4613

1、以“竞地价，达最高限价再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
2、须在地块东侧设置不少于 400 个泊位的社会公共停车场，该停车泊位不计入地块自身应配建停车位中。同时该公共停车停车场应符合社会公共停车场的相关规范，具备独立整体移交的条件，建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门；
3、建筑限高：≤80 米。

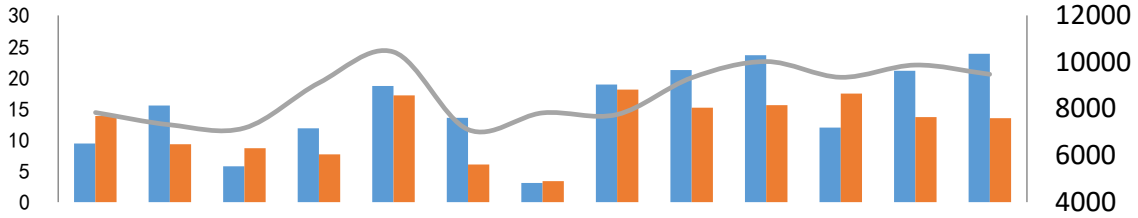
分析：8 月 28 日，位于高明西江新城凤凰路以东、丽江路以北的近 2 万㎡商住地将于 9 月 18 日重新出让，地块起拍价 24900 万元，折合起拍楼面价 4613 元/㎡；值得一提的是，该地块曾于去年 12 月 21 日出让过，由政府下属的佛山市高明区创智建工程有限公司以底价 22100 万竞得，折合楼面价 4094 元/㎡。如今二次挂牌，地块起拍价提高了 2800 万元，目前片区在售楼盘较多，周边配套正逐步完善中，是政府重点打造板块，未来片区发展前景可观。

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势

单位：万㎡

高明区月度供求走势



	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19
新增面积	9.38	15.52	5.73	11.84	18.66	13.54	3.03	18.91	21.24	23.60	11.96	21.10	23.85
成交面积	13.86	9.28	8.63	7.68	17.17	6.05	3.35	18.05	15.15	15.55	17.44	13.66	13.46
成交均价	7831	7305	7169	9106	10430	7101	7817	7747	9323	10019	9344	9869	9473

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 137.23 万㎡，成交面积 102.71 万㎡，成交均价 9067 元/㎡）

8月份高明新增预售面积23.85万㎡，环比增加13%，同比增加154%；成交面积13.46万㎡，环比减少1%，同比减少3%；成交均价9473元/㎡，环比减少4%，同比上涨21%。

供应量再有增多，整体成交维持相对平稳。本月获批预售量较上月再有增多，其中不乏低地价项目将有新货补给，整体市场成交则维持相对平稳，成交面积约13.46万㎡，或受近期多个低地价高性价比项目扎堆补给影响，备案均价则有所回落。

土地市场扎堆九月开拍，“金九”以旧盘推新为主。继上月成交2块商住地后，本月高明土地市场进入空窗期，无成交土地，但挂牌商住地多达4宗，扎堆九月开拍；据不完全统计，为迎接金九银十，高明8盘或有新货加推，多为旧盘推新为主，另外位于西江新城的佛山鑫苑城或正式开放示范区。尽管推货节奏较往年未有明显提速，但市场竞争依旧激烈，优惠折扣活动或有所增多。

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（㎡）	签约均价（元/㎡）
1	杨和	龙光玖龙府	12460	131	13728	9076
2	杨和	美的鹭湖森林度假区	10029	72	8351	12009
3	西江新城	美的明湖	9492	69	8308	11425
4	荷城	卓越金科集美江湾	8945	100	9542	9374
5	杨和	欧浦花城	7788	117	12094	6440
6	西江新城	翡翠西江	7428	63	6237	11910
7	杨和	阳光城·丽景公馆	6180	68	7060	8753
8	西江新城	保利玥府	5691	36	4346	13094
9	荷城	高明·中梁首府	5312	59	6316	8410
10	西江新城	东山佳园	5218	55	5325	9800
11	荷城	中南滨江国际	5092	54	5615	9069
12	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	4533	32	3856	11755
13	荷城	雅域·瑞日天下	3867	41	4440	8709
14	荷城	招商熙园	3572	32	3874	9221
15	更合	绿地拾野川	3338	34	2630	12692
16	杨和	金鹭湾广场	3299	58	3980	8289
17	明城	金科集美天辰湾	3210	35	3958	8110
18	西江新城	君御海城	3140	24	3135	10017
19	荷城	龙光·金辉优步学府	3034	32	3253	9326
20	荷城	富星半岛	2408	19	2591	9296
总计			**114037**	**1131**	**118639**	**9612**

（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（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
杨和	阳光城·丽景公馆	2019/8/22	2 座，32 层/2 梯 6 户	三房/102-108 四房/114	96	1.04
	欧浦花城	2019/8/15	环湖花径 14 座，32 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/111-115	126	1.34
		2019/8/15	环湖花径 13 座，32 层/2 梯 4 户	三房/96-110 四房/130	126	1.38
	美的鹭湖森林度假区	2019/8/15	湖山鹭语一街、十一街、十八街、十九街、二十街、二十五街/别墅	别墅/131-149	86	1.62
	龙光玖龙府	2019/8/15	1 座，27 层/2 梯 4 户	三房/91-101	104	1.00
西江新城	江滨·香格里	2019/8/29	18 座 1 梯，30 层/2 梯 4 户	三房/87-108	116	1.13
	东山佳园	2019/8/26	7/8 座，16 层/2 梯 4 户	三房/94	120	1.12
		2019/8/26	1/3 座，17 层/2 梯 3 户；2 座，17 层，2 梯 4 户	三房/88-109 四房/128	160	1.58
	保利玥府	2019/8/15	19/20 座，33 层/2 梯 4 户	三房/100-109 四房/117	256	2.72
明城	金科集美天辰湾	2019/8/23	6 座，25 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/119	96	1.01
荷城	卓越金科集美江湾	2019/8/1	12 座，23 层/2 梯 4 户	三房/87 四房/117	88	0.90
		2019/8/15	15 座、28 座、34 座、35 座，23 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/118	88	0.91
	中南滨江国际	2019/8/29	4 座，33 层/4 梯 8 户	三房/87-93 四房/130	256	2.59
	誉憬湾	2019/8/15	11 座，17 层/2 梯 4 户	三房/90 四房 103-107	64	0.63
	雅域·瑞日天下	2019/8/8	8 座，20 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/126	76	0.85
	明信华府	2019/8/1	3 座，20 层/2 梯 5 户	三房/86-87 四房/128	93	0.89
	金骏广场	2019/8/26	15 座，24 层/2 梯 4 户	三房/80-101	94	0.92
更合	绿地拾野川	2019/8/21	1 座，32 层/2 梯 13 户	一房/50 两房/80	403	2.21
合计			**2448 套，23.85 万㎡**			

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	7.29-8.04 自选超市活动
		活动信息	8.05-8.11 自选超市活动
		活动信息	8.12-8.18 一元拍卖活动
	敏捷三和府	活动信息	8.05-8.11 烤鱼活动
	佛山美的城	活动信息	8.05-8.11 成交送家电，10 套一口价
		活动信息	8.12-8.18 成交送家电，10 套一口价
西江新城	美的明湖	活动信息	8.05-8.11 一口价单位
		活动信息	8.19-8.25 一口价单位
	碧桂园联丰天汇湾	活动信息	7.29-8.04 少儿才艺汇演，油画活动
		活动信息	8.05-8.11 国学体验，少儿汇演
		活动信息	8.19-8.25 麦当劳生日会、陶艺、牛排晚宴
	保利玥府	活动信息	8.12-8.18 砸金蛋/来访有礼
		活动信息	8.19-8.25 来访有礼
明城	金科集美天辰湾	活动信息	7.29-8.04 国潮下午茶
		活动信息	8.05-8.11 国潮音乐会
		活动信息	8.12-8.18 玩转国潮
	恒大山湖郡	活动信息	8.05-8.11 夏日泳池狂欢
		活动信息	8.12-8.18 开放泳池+捉泥鳅活动
		活动信息	8.19-8.25 开放泳池
荷城	中南滨江国际	活动信息	7.29-8.04 少儿才艺比赛
		活动信息	8.12-8.18 少儿才艺比赛
		活动信息	8.19-8.25 一口价特价房
	招商熙园	活动信息	7.29-8.04 来访送电影票
		活动信息	8.12-8.18 来访赠水果
		活动信息	8.19-8.25 泳池主题活动
	富星半岛	活动信息	8.05-8.11 一口楼特价单位，成交砸金蛋
		活动信息	8.12-8.18 一口楼特价单位，成交砸金蛋、周末抽奖活动
	碧桂园·首座	活动信息	7.29-8.04 美食嘉年华
		活动信息	8.05-8.11 国学体验
更合	绿地·拾野川	活动信息	8.05-8.11 盆栽种植

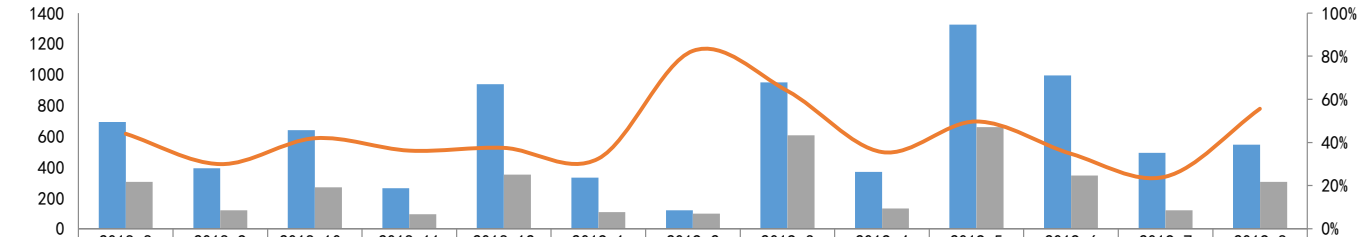
数据来源：经纬【中国】研究中心整理

3.5 本月开卖情况

3.5.1 高明开卖货量及推售率

单位：套

各月开卖货量及推售率对照表



	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8
开卖货量	692	393	639	262	938	332	120	949	368	1324	994	492	546
成交套数	305	119	268	95	352	108	99	607	131	659	346	119	304
推售率	44%	30%	42%	36%	38%	33%	83%	64%	36%	50%	35%	24%	56%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
杨和	龙光玖龙府	2019/8/17	1 座	104	三房	91-101	9000-9100	——	带装修	暂无折扣信息	72	69%
	欧浦花城	2019/8/22	13/14 座	252	三房 四房	96-110 111-130	6300-6500	200	毛坯	——	180	71%
西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2019/8/24	三期 20 座	102	三房 四房	97 119-131	11000-11200	——	带装修	暂无折扣信息	33	32%
明城	卓越金科集美江湾	2019/8/24	12 座	88	三房 四房	87 117	8800-8900	——	毛坯	暂无折扣信息	19	22%
合计推货量：546 套						**合计成交量（开卖当日）：304 套，　推售率约 56%**						

（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

KINGSWICK 经纬

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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
杨和	2019-9 月	阳光城·丽景公馆	2 座	96	102-114	8000-8300/带装修	——
西江新城	2019-9 月	江滨·香格里	18 梯 1 座	116	87-108	——	——
	2019-9 月	保利玥府	19/20 座	256	100-117	11900-12600/带装修	——
明城	2019-9 月	金科集美天辰湾	6 座	96	90-119	7500-8200/带装修	——
荷城	2019-9 月	金骏广场	15 座	94	80-100	——	——
	2019-9 月	高明·中梁首府	3 座	28	125-138	8000-8200/带装修	——
	2019-9 月	东山佳园	1/2/3 座	160	88-128	8500-9000/毛坯	——
更合	2019-9 月	绿地拾野川	1 座	403	50-80	8000-9000/带装修	——
合计				1249 套			

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

（完）

KINGSWICK 经纬

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

KINGSWICK 经纬