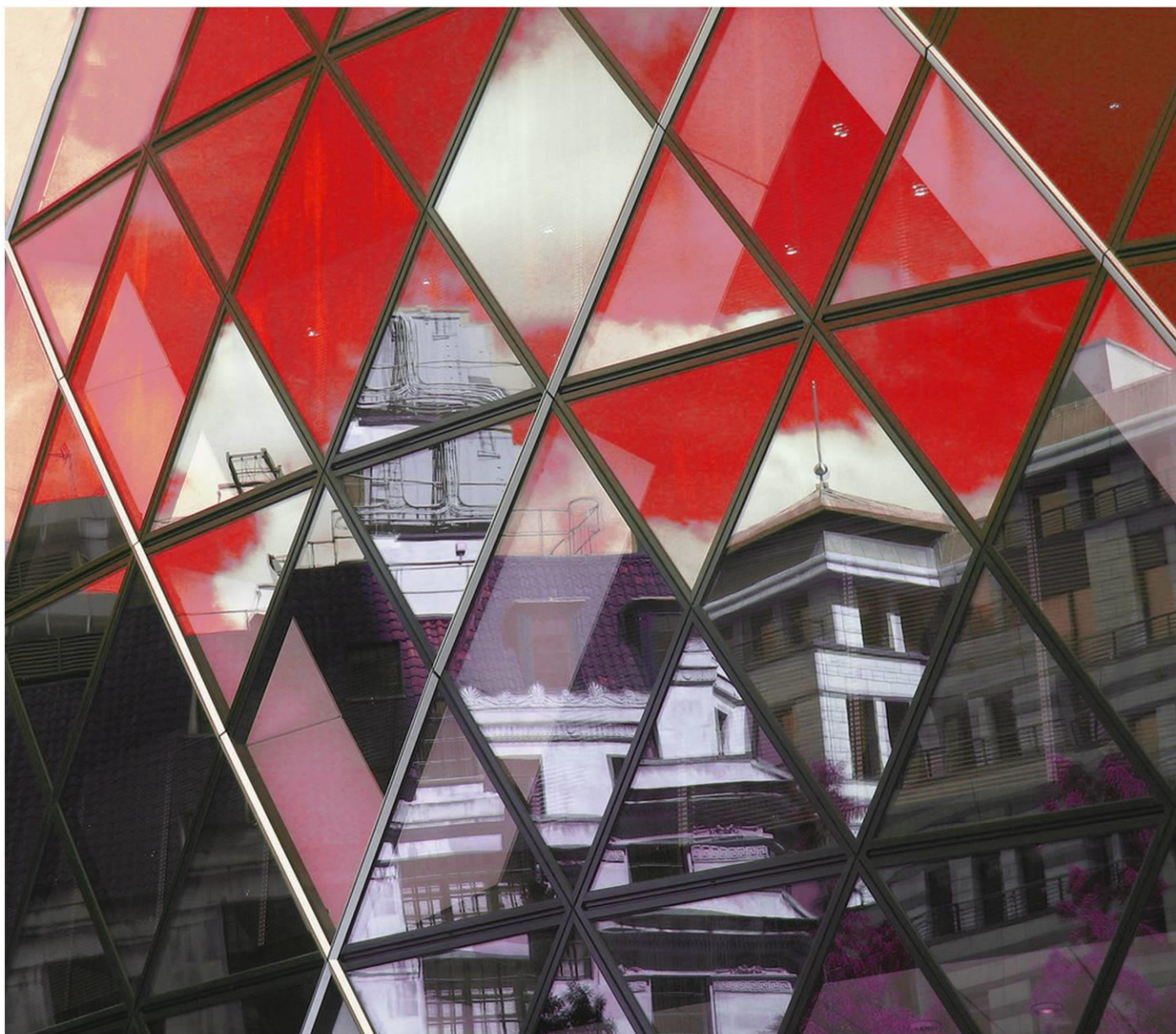


# KINGSWICK

## 高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2019 年 3 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**

<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>7</b>
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	7
<b>三、高明住宅市场分析</b> .....	<b>9</b>
3.1 高明区月度运行态势.....	9
3.2 本月销售金额排名.....	10
3.3 本月新增供应.....	11
3.4 本月楼盘动态.....	12
3.5 本月开卖情况.....	13
3.5.1 高明开卖货量及推售率.....	13
<b>四、未来市场供应情况预测</b> .....	<b>15</b>
4.1 即将开卖项目.....	15

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### 高明融入粤港澳大湾区建设再次提速

来源：佛山日报 2019-03-1

在 2019 年“项目为王”誓师大会暨上半年重大项目集中开工投产活动高明分会场，区委书记徐东涛明确提出，今年将全力推进总投资 931.36 亿元的 106 个省市重点重点项目，力争全年 73 个项目开工、19 个项目投产，完成 121.03 亿元投资。

面对粤港澳大湾区建设、珠三角枢纽（广州新）机场规划稳步推进等重大战略机遇，高明拿出“开局就是决战、起步就是冲刺”的斗志和干劲，全力以赴推动“在谈项目早签约、签约项目早动工、动工项目早投产、投产项目早出效益”，提出坚决打赢“项目为王、落实为要”攻坚战，以重点项目落地投产助推高明实现高质量发展。

今年是高明的“项目落实年”，围绕全区 106 个重点项目，高明以逐一明确目标、定出节点、定准措施，全力抓落地、抓进度、抓效益。为此，高明将全面梳理重点项目建设清单，逐一排出任务表、工期表，全面倒排时间、倒逼进度，挂图作战，实行主动服务、专人跟进、专项督查，并整合各方资源，严格落实重点项目审批绿色通道、项目约谈、考评激励机制，确保项目建设有力、有序、有效推进。

区重点项目办也将进一步加强项目跟踪调度管理，坚持现场督促检查、每月通报、红黑榜等制度，加大对重点项目建设的督查力度，并按照项目谋划、前期、在建、竣工四种类型，建立工作台账，每周对项目攻坚情况进行督查、每月通报问题进展，以督查促问题解决，确保重大项目建设取得实实在在的成效。

#### ■ 高明：力争年内高企存量达到 180 家

来源：佛山日报 2019-03-21

今年高明在创新驱动领域提出新目标，区政府工作报告提出年内高企存量要达到 180 家。高明将聚焦科技创新核心指标，继续推进高企树标提质，通过加强部门、镇街联动，构建多部门协同的高效培育工作机制，提升企业核心竞争力。

走进广东溢达纺织有限公司的制衣车间，各种自动化程度很高的机器设备正在运转，这里面就包含着无数“溢达智慧”。早在 2008 年，溢达就被认定为“国家高新技术企业”，是高明首批高企之一，至今仍保持这一称号，其间经历了三次严格的“三年一复审”。依靠创新驱动，溢达制衣梭织自动化覆盖率已达到 77%，针织自动化覆盖率也达到 39%，远远高于同行水平。

和溢达一样，越来越多的高明企业感受到了申报成为高企的诸多好处，纷纷加入这一创新军团。如佛山高富中石油燃料沥青有限公司于 2016 年成功申报成为高新技术企业，其自主创新的产品为公司创造效益占总销售额的八成以上。

在今年高明第一期科技成果登记公示中，高富中石油公司的科技成果“高性能 SBS 改性沥青生产及应用”“硬质沥青生产及应用”登记在册，也是唯一的两项登记项目。



近年来，高明致力于培育壮大高新技术企业集群，坚持保存量、促增量、挖潜量三管齐下，进一步扩充高企储备库企业至 240 家，并落实专人专职负责，加快高企培育。去年高明全年高企审批通过率达 74%，位居全市第一，并超额完成考核任务。更重要的是，高企数量增长的同时，效益也在稳步提升，连续多年全区工业企业纳税大户均为高企。

不仅如此，高明还不断加强对高企培育认定的奖补力度，以减轻企业申报负担，提高企业申报的积极性。如增加了省培育库企业补助 5 万元、成功受理申报认定企业补助 3 万元，以及首次通过认定的补贴 20 万元等政策。仅在 2017 年，高明区企业在高企培育和认定方面共计获得省、市、区三级补助 2826.11 万元。

今年高明区政府工作报告明确提出，强化企业创新主体地位，年内高企存量力争达到 180 家。对此，区科技部门相关负责人表示，下阶段将全力以赴推动高企树标提质，加强部门、镇街联动，努力构建多部门协同的高效培育工作机制，及时沟通培育工作中遇到的问题，协同推进高企培育工作。积极引导科技型中小微企业入库培育和高新技术企业认定，不断推动科技型中小微企业向高新技术企业方向发展。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 广湛铁路拟在新干线机场设立站点

来源：佛山日报 2019-03-29

近日，省铁路建设投资集团有限公司官网发布新建铁路广州至湛江铁路环境影响评价信息公告。根据该公告，广湛铁路全线 10 个站点，其中佛山将设佛山站、新干线机场站两个站点。

公告显示，广湛铁路全称为广州至湛江铁路。广湛铁路位于广东省境内，线路自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，南至规划湛江北站。广湛正线长 398.161km，设计速度 350km/h。全线新建佛山站、新干线机场、新兴南、珠环、阳江北、阳西南、马踏、茂名南、湛江东、湛江北站 10 个车站；另接轨既有广州站和湛江西站。

这意味着，佛山境内将设有佛山站、新干线机场站两处站点，其中新干线机场即现在统一表述的珠三角枢纽（广州新）机场。未来高明市民搭乘广湛高铁，前往粤西、甚至海南都更加方便。根据设计速度，广州到湛江将缩短至 2 小时以内，而从新机场到广州站可能就在半个小时左右。

据省铁投官网介绍，广湛铁路是我省铁路建设的一号工程，也是广东省铁路建设历史上标准最高、线路最长、投资最大、方案最复杂的铁路，承担了珠三角与粤西地区之间的城际铁路功能，对实现珠三角与广西北部湾以及海南等区域的快速连通具有重大意义。按照相关部署，该项目力争今年开工建设。

近期关于广湛高铁的好消息不断出现，日前召开的全市交通运输工作会议就透露，佛山将推进广湛铁路新佛山站规划建设，进一步优化佛山铁路枢纽格局。

其中，新干线机场站将结合机场选址设置，而佛山站则有望设在中心城区。

近日，高明区交通运输局局长黄友谊接受媒体专访时表示，高明将积极配合开展广湛、江肇、深南高铁高明段前期工作，以打造珠三角西翼重要轨道交通节点为目标，着力强化与珠三角及粤西城市间的轨道交通衔接，融

入珠三角城际轨道交通网络。其中，高明现代有轨电车示范线首期工程将引领全区进入轨道时代。

目前，有轨电车示范线首期工程轨道铺设已完成进度的 60%，工程将在智湖站、明湖公园站、阮涌站设立三座人行天桥，目前人行天桥已进入桩基础施工阶段。按照施工目标，有轨电车示范线首期预计今年 7 月进入调试阶段，年内建成运营。

### 西岸大桥新桥有望下月底实现通车

来源：佛山日报 2019-03-28

下月底，连通高明荷城与南海西樵西岸的西岸大桥扩建工程将实现通车。记者昨日走访现场发现，目前扩建工程路面已基本完工，大桥从 2 车道扩宽至 4 车道，连通后将大大缓解交通拥堵问题。

西岸大桥位于高明大道南侧、高明沧江河上，1993 年建成通车，为双向两车道，是连接南海西岸、高明以及江门鹤山的重要交通要道。近年来，随着经济的发展，过往车辆日渐增多，西岸大桥成了一个交通瓶颈，拥堵严重。

2017 年 10 月，西岸大桥扩建工程正式动工，在原来大桥的东侧新建一座大桥。新桥全长约 800 米，桥宽 10.8 米。建成后，这一路段将拓展为双向四车道，交通压力将得到缓解。

记者在施工现场可见，西岸大桥新桥已基本架设好，高处望去，一条新桥已经和旧桥紧贴在一起，西岸大桥拓宽了一倍。但路面尚未清理，人行道等配套设施尚未完善。

西岸大桥扩建工程现场主管段泽龙表示，目前扩建项目已完成了总工程量的 90%，进入收尾阶段。工程正在抓紧安装防撞墙，进行人行道的地梁及人行道铺装，铺设沥青路面等。该项目预计在下月底完工交付，而交通改线、电缆铺设等配套工程需在今年 6 月才能完工。

## 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）



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/㎡)
2019/4/24	TD2019 (G M) WG0011	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住	0.15	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	0.38	1212	3180

- 1、地块将以“限地价+竞自持 70 年租赁住房建面”的形式出让；
- 2、竞自持租赁住房建筑面积每次面积增加幅度为 500 平方米或 500 平方米的整数倍，上限为 3811.87 ㎡；
- 3、建筑限高 75 米。



分析：本次出让地块位于荷城，周边在售项目有盛雅西江、智信华府，片区在售均价 7500-8500 元/㎡，另有纯新项目金科集美江湾和碧桂园·首府即将入市开卖；地块周边配套尚可，可满足生活基本需求。

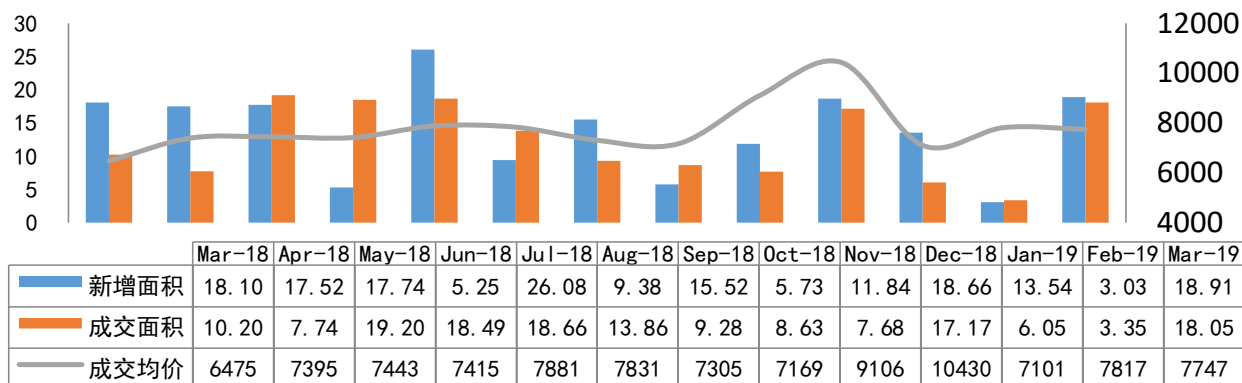


## 三、高明住宅市场分析

### 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 35.48 万 $m^2$ ，成交面积 27.45 万 $m^2$ ，成交均价 7613 元/ $m^2$ )

3月份高明新增预售面积18.91万 $m^2$ ，环比增加523%，同比增加4%；成交面积21.40万 $m^2$ ，环比增加439%，同比增加77%；成交均价7758元/ $m^2$ ，环比下跌1%，同比上涨20%。

春节过后供求回暖，土拍市场表现淡静。据不完全统计，本月多达9盘纷纷循众加推或开卖，整体去化超六成，其中欧浦花城两次加推凭借价格优势，表现突出。同时也预示着，整体市场的供求开始回暖；土拍市场方面则进入空窗期，无成交情况，四月也仅有一宗小体量商住地出让，表现相对淡静。

四月多个纯新项目迎来重要营销节点。据不完全统计，下月纯新项目碧桂园高明第四子碧桂园·首座将正式入市，首推88-110平米三四房，同样中南置地布局高明的首子中南滨江国际也将首推90-128平米三四房，敏捷三和府也有意开放样板房，预计首推90-125 $m^2$ 三四房。随着新项目的入市，有望激发市场各大板块热度，供求进一步上升。

## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	杨和	欧浦花城	21050	328	34732	6061
2	杨和	美的鹭湖森林度假区	15511	145	15915	9747
3	杨和	佛山美的城	12916	145	16958	7616
4	荷城	高明碧桂园峰会	10956	125	13213	8292
5	西江新城	美的明湖	8640	80	9495	9100
6	西江新城	保利玥府	8365	70	8284	10097
7	杨和	龙光玖龙府	7894	95	9109	8667
8	荷城	龙光·金辉优步学府	5725	72	7303	7839
9	荷城	祥福楼	5345	76	7128	7498
10	荷城	富星半岛	5316	46	5956	8926
11	荷城	明信华府	4109	53	4969	8269
12	荷城	招商熙园	4045	48	5603	7220
13	荷城	恒晖·星河雅居	3907	59	6184	6318
14	荷城	嘉云轩	3122	38	3581	8717
15	荷城	绿色世嘉	2860	45	4547	6289
16	更合	绿地拾野川	2505	56	3454	7251
17	荷城	雅域·瑞日天下	2482	33	3546	6999
18	西江新城	江滨·香格里拉	2459	18	2898	8484
19	杨和	云山诗意	2399	33	4002	5996
20	西江新城	东湖洲花园	1886	18	1924	9800
总计			131491	1583	168802	7790

(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 <sup>2</sup> )	套数(套)	新增面积(万m <sup>2</sup> )
西江新城	美的明湖	2019/3/7	二期 8 座、3 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/106 四房/132	250	2.98
	国邦御林湖	2019/3/29	2 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/111-115 四房/129-160	120	1.55
	招商熙园	2019/3/29	13 座/14、15 座, 11 层/1 梯 2 户	四房/117 五房/241-251	66	0.85
荷城	保利西山林语	2019/3/13	5/6 座, 17 层/1 梯 2 户	四房/140	64	0.89
		2019/3/14	8 座, 17 层/1 梯 2 户	三房/104 四房/129-131	64	0.75
	高明碧桂园峰会	2019/3/15	1 座, 23 层/2 梯 6 户	三房/98-100 四房/115	134	1.40
	高明中梁·首府	2019/3/29	12 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/108 四房/125-133	72	0.93
杨和	欧浦花城二期	2019/3/7	二期 7 座, 26 层/2 梯 4 户	三房/88-100 四房/132	100	1.05
	龙光玖龙府	2019/3/11	2 座, 27 层/2 梯 4 户	三房/90-101	104	1.00
	佛山美的城	2019/3/14	9 座, 33 层/2 梯 3 户	四房/137-140	98	1.36
明城	恒大山湖郡	2019/3/28	107 座, 108 座/别墅	别墅/272.75	4	0.11
更合	绿地拾野川	2019/3/14	A 区 3 座, 34 层/6 梯 13 户	两房/50-80	437	2.40
		2019/3/28	C 区 (1-16 座), 3 层/2 梯 4 户	四房/124-150	128	1.63
		2019/3/28	C 区 (20-34 座), 3 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/122-129 别墅/246.73	102	1.26
		2019/3/28	C 区 (17-19 座), 3 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/122-129	24	0.30
合计			1767 套, 18.46 万m <sup>2</sup>			

数据来源: 经纬【中国】研究中心

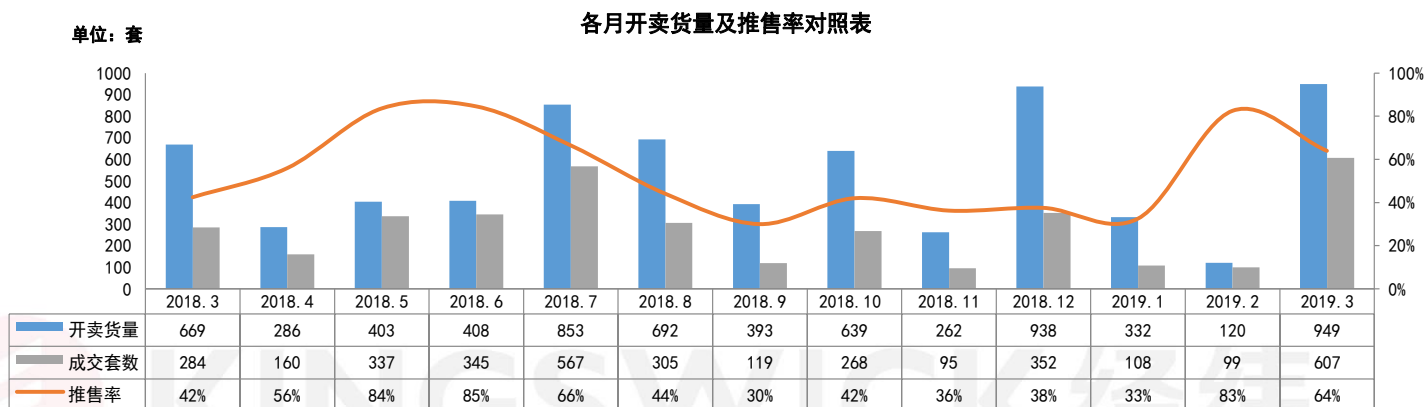
## 3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
西江新城	美的明湖	活动信息	3.02-3.03 缤纷鲜果趴
		活动信息	3.4-3.10 水果派对
		活动信息	3.16-3.17 水果派对
荷城	招商熙园	活动信息	3.02-3.03 水果节
		活动信息	3.23-3.24 教育圈层资源活动
		活动信息	3.30-3.31 沙画主题活动
	恒晖·星河雅居	开放样板房	3.02-3.03 样板房开放活动
	高明中梁·首府	活动信息	3.11-3.17 成交砸金蛋
		活动信息	3.23-3.24 成交砸金蛋
		活动信息	3.30-3.31 热带水果节
	保利西山林语	开放营销中心	3.16 营销中心开放, 萌宠活动
	中南滨江国际	活动信息	3.11-3.17 中南粤港澳城市区域论坛
龙光金辉优步学府	活动信息	3.23-3.24 网红美食节	
碧桂园·首座	开放示范区	3.30-3.31 开放示范区&小小演说家	
杨和	佛山美的城	活动信息	2.25-3.03 成交送家电
		活动信息	3.4-3.10 成交送家电
		活动信息	3.18-3.24 成交送家电
		活动信息	3.25-3.31 成交送家电
	龙光玖龙府	活动信息	3.4-3.10 多肉植物DIY、花艺课堂
		活动信息	3.30-3.31 玖先生下午茶
明城	恒大山湖郡	活动信息	2.25-3.03 全民营销月
		活动信息	3.16-3.17 旧书换绿植, 多肉植物DIY
		活动信息	3.18-3.24 全民营销月
		活动信息	3.1-3.31 全民营销月
更合	绿地拾野川	活动信息	2.25-3.03 非遗插花、手作鞠球
		活动信息	3.16-3.17 拾野川自然生活节



### 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 <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
西江新城	保利玥府	2019/3/23	10 座	32	四房	140	12400-12800	—	带精装	99*99*99 折	25	78%
荷城	雅域·瑞日天下	2019/3/1	15 座	76	三房 四房	98-110 127	6800-7500	—	毛坯	—	60	79%
	招商熙园	2019/3/9	21、22 座	44	四房 五房	117 237-292	8636-8800	—	带装修	暂无折扣信息	19	43%
	高明碧桂园峰会	2019/3/16	1 座	134	三房 四房	98-100 115	7800-8300	—	带精装	佛肇区域折扣 38888 元(包装); 认筹折扣 99 折, 准签 98 折	60	45%
	高明·中梁首府	2019/3/23	9 座	96	三房 四房	97 117	7000-8000	—	带精装	一口价单位	40	42%
	龙光·金辉优步学府	2019/3/30	4-1 座	79	三房 四房	94 113	8600-8800	—	带装修	无折扣	10	13%
杨和	花好月园	2019/3/16	A3 栋	72	三房	88-99	8200-8400	1400	带装修	准签折扣 98 折, 开盘折扣 99 折, 5 万抵 10 万	21	29%
	欧浦花城	2019/3/9	二期 7 座	100	三房 四房	88-100 132	5800-6000	-600	毛坯	98 折*99 折	76	76%
		2019/3/16	15 座	108	三房	99-113	5800-6050	—	毛坯	98 折*99 折	108	100%
明城	金科集美天辰湾	2019/3/23	2/3 座	208	三房 四房	90 114-118	7500-7800	—	带装修	折扣 96*98, 首付 3 万, 一年免息分期 (20%、30%、30%、20%)	188	90%
合计推货量: 949 套						合计成交量 (开卖当日): 607 套, 推售率约 64%						

(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 <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
荷城	2019-3月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
	2019-3月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
	2019-3月	龙光·金辉优步学府	4座	156	94-113	7700-7900/带装修	——
	2019-3月	富星半岛	9座	78	123-140	6000-7000/毛坯	——
明城	2019-3月	金科集美天辰湾	2座	104	90-118	7000-8500/带装修	——
	2019-3月	恒大山湖郡	156座, 154座, 157座, 155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
杨和	2019-3月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	——
合计				766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