

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 4 月

编委：麦少莊 罗 靖 梁德权 何昕伦 李凯俊
李嘉琪 梁景文 李敏乔 张颖欣 邱敏敏



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

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	6
二、土地市场成交情况分析	10
2.1 本月重点商住地块成交情况	10
2.2 下月重点商住地块出让情况	11
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



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 高明区 2020 年一季度经济运行情况简析

来源：高明区统计局 2020-04-30

今年第一季度，全区经济运行总体受新冠肺炎疫情冲击较大，主要经济指标出现不同程度下滑。但随着复工复产有序推进，工业、投资、进出口等主要指标较 1-2 月有明显改善。

经核算，全区累计实现地区生产总值（GDP）185.16 亿元，按可比价格计算，同比下降 9.4%。分产业看，第一产业增加值 3.83 亿元，同比下降 24.3%，比去年同期回落 32.6 个百分点；第二产业增加值 130.68 亿元，同比下降 9.3%，比去年同期回落 13.3 个百分点；第三产业增加值 50.66 亿元，同比下降 8.6%，比去年同期回落 17.2 个百分点。

一、农业生产大幅下降

一季度，全区累计实现农林牧渔业总产值 10.34 亿元，按可比价格计算，同比下降 28.1%。其中：农业（种植业）、林业、牧业、渔业产值分别为 2.05 亿元、0.08 亿元、4.42 亿元、2.49 亿元，比去年同期分别下降 0.4%、62%、50.7%、9.7%；农林牧渔服务业产值 1.3 亿元，同比增长 6.0%。

二、工业生产逐步恢复

一季度，全区累计实现规模以上工业产值 602.23 亿元，同比下降 11.9%，降幅比上月收窄 36 个百分点。七大支柱产业一季度实现产值 507.86 亿元，同比下降 10.2%，降幅比上月收窄 32.4 个百分点。其中：食品饮料、塑料制品两大产业扭负为正；纺织服装、家居建材、精细化工、金属制品业、电子电器五大产业降幅均较上月收窄超过 20 个百分点。装备制造业、新能源产业、新材料产业三大战略性新兴产业实现产值 196.77 亿元，同比下降 11.6%，降幅比上月收窄 37.2 个百分点。

三、固定资产投资降幅收窄

一季度，全区固定资产投资同比下降 10.4%，降幅较上月收窄 43.6 个百分点。从投资领域看，工业投资同比增长 21.4%，其中工业技改投资同比增长 85.6%；基础设施投资同比增长 51.9%；房地产开发投资受疫情影响较大，同比下降 21.9%，降幅较上月大幅收窄 53.6 个百分点。

四、市场销售持续下滑

一季度，全区累计实现社会消费品零售总额 27.34 亿元，同比下降 23.9%，降幅较上月扩大 1.4 个百分点，比去年同期回落 29.9 个百分点。批发、零售业销售额、住宿、餐饮业营业额分别下降 16.1%、31%、53.6%、44.3%，反映出疫情对消费领域的影响还在持续。

五、外贸进出口增势良好

一季度，全区累计实现进出口总值 53 亿元，同比增长 9.7%，比上月提高 11.9 个百分点。其中，出口总值 48.2 亿元，同比增长 17.9%，比上月提高 10.1 个百分点；进口总值 4.8 亿元，同比下降 35.2%，比上月提高 21.2 个百分点。

六、财政收支差距持续扩大

一季度，全区累计实现财政总收入 20.19 亿元，同比下降 50.8%，降幅比上月扩大 8 个百分点。累计实现地方一般公共预算收入 7.01 亿元，同比下降 12.3%，比去年同期略回落 0.5 个百分点。累计实现地方一般公共预算支出 10.53 亿元，同比增长 18.5%，比去年同期提高 28.1 个百分点。

七、金融运行总体稳健

3 月末，全区金融机构各项存款余额 466.59 亿元，同比增长 7.6%。其中：境内住户存款余额 258.60 亿元，同比增长 10.3%；金融机构各项贷款余额 386.43 亿元，同比增长 9.5%。

八、物价水平涨幅缩小

1-3 月全区居民消费价格同比上涨 5.7%，涨幅比 1-2 月回落 0.4 个百分点。八大类别中：食品烟酒类价格大幅上涨，涨幅为 19.1%；医疗保健类、其他用品和服务类分别上涨 0.2%、2.6%；生活用品及服务类价格与去年同期持平；衣着类、居住类、交通和通信类、教育文化和娱乐类分别下降 1.6%、0.9%、2.5%、0.3%。

■ 高明拟出台国有建设用地开竣工管理办法

来源：佛山日报 2020-04-23

为加强区内国有建设用地的供后监管，提升高明土地利用效率，市自然资源局高明分局拟出台国有建设用地开竣工管理办法，进一步细化土地使用权人的权利义务。

土地供而未用是区内部分国有建设用地长期闲置的重要原因之一。为了盘活这些沉睡资产，自然资源分局起草《佛山市高明区国有建设用地开竣工管理办法（试行）》（以下称《办法》）并公开征求公众意见。

《办法》依照工程惯例，对项目动工开发时间和竣工时间作了定义，并对土地合同中标注的地块开工、竣工期限作进一步明确。《办法》规定，今后项目的开发周期不应超过 3 年，有特殊建设要求，可在咨询相关部门意见之后合理延长开发期限，但新期限必须在出让方案和出让合同中注明，作出承诺。

如果土地使用权人违反上述承诺，不能在约定期限内动工，《办法》要求镇街应立即启动违约原因调查、认定和处置工作。如果是由于土地使用权人自身原因导致违约的，经区自然资源主管部门调查复核确认后，镇街要及时向土地使用权人发出《缴款通知书》，并追究其违约责任。

如果是非土地使用权人自身原因导致违约的，《办法》规定，土地使用权人应向政府提供原因说明、佐证材料，重新约定开工、竣工期限或相应免除非自身原因部分的违约责任；相关主管部门也应出具书面证明，如实说明情况。

《办法》目前在自然资源分局网站上公示，市民可在 4 月 27 日 9:30 前向部门提出意见或建议。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 高明峰江石场陌上花开项目有新进展！预计今年底对外迎客

来源：佛山日报 2020-04-03

在高明明城，有一个神仙“天湖”，它就是——峰江石场。历经多年风雨洗礼，石场形成了碧蓝如镜的“天坑”，“天坑”深约 140 米，碧蓝通透。从空中俯瞰，仿佛一颗心形琥珀，让人震撼。它还曾被评为“广东 100 个最美观景拍摄点”。

如今，石场遗留的两个未经开发的矿坑，由于其独特的景观资源，引来了陌上花开四季花园项目落地，未来这里将以花卉为主题打造生态修复式公园。

陌上花开首期预计年底迎客

驱车从广明高速驶出明城出口，沿着城十九路，几分钟后可以抵达陌上花开的项目现场。尽管春雨有点冷，但在陌上花开的花卉种植大棚，多名工人正热火朝天地栽种朱顶红、绣球花等各色花卉。在一侧的睡莲观赏区，放置着数十个栽培大缸，国内自主培育的品种睡莲开始露出花苞，待夏季到来时将迎来集中绽放的美景。

大棚旁边的大矿坑是陌上花开项目重磅打造的其中一个景点。目前，矿坑周边土地已初步平整，种上绿化花草树木。

国艺娱乐文化集团有限公司、坤厚园艺股份有限公司开发总监孙慧宇表示，经过考察，公司发现峰江石场矿坑面积达 20 公顷，为上海辰山植物园矿坑的 20 倍，景观具有独一无二的特色。结合高明大地园林化生态景观的特色，陌上花开项目在实施时，将以生态友好保护为出发点，先期因地制宜打造华美的水生植物园、浪漫的月季园、梦幻的三角梅园、多彩的绣球园等五个植物园，一个游乐园以及一个环绕全园的花海，形成不可复制的七大亮点。

按照规划，陌上花开项目建成后，游客可在这里享受到吃喝玩乐“一条龙”服务，既能观赏自主育种的名贵花卉，在烹饪本地食材的中餐厅就餐，也能在大自然环境中喝上浓香咖啡，或者是走上规划为国内最长的景区桥，俯瞰矿坑的美丽风景。按照进度，该项目预计在 2020 年底完成首期建设并对外迎客。

六林一水三分田的自然禀赋，构造了高明天然的绿色品牌，也引来了重点项目的动工投产。近日，高明举行了 2020 年上半年重大项目集中开工投产活动分会场活动，公布了今年实施的 105 个省、市、区重点项目，当中除了工业制造类项目外，也不乏陌上花开、凌云花谷等明显具有高明特色的农旅项目。

凌云花谷预计今年 8 月 1 日开门迎客

位于凌云山下的凌云花谷田园综合体（一期）项目，由广东凌云胜林实业投资有限公司投资 30 亿元，将以田园综合体为目标，致力于构造“一带一路”开放型花卉苗木进出口交易平台的宏大篇章。

目前，项目正对紫薇园、农业示范园区、湿地公园等板块进行施工，其中湿地公园将建设环形水道、休闲大草坪、采摘园等板块，预计今年 8 月 1 日开门迎客。

■ 高明区八大任务激发夜间经济活力

来源：佛山日报 2020-04-03

昨日，高明区发布《佛山市高明区推动夜间经济发展行动计划（2020-2022年）》（下称“行动计划”），提出要充分挖掘夜间消费资源和消费动能，用3年时间着力建设一批夜间经济载体，力争到2022年，全区将建成2个高品质夜间经济集聚区，13个布局合理、错位发展、特色鲜明、管理规范夜间经济示范点，形成“食、游、购、娱、体、住、演”等多元化的夜间消费市场。

围绕这个整体目标，行动计划提出八大主要任务，提升夜经济活力，打响高明区夜经济品牌。其中包括发展“夜宴”食堂、繁荣“夜购”商圈、增强“夜旅”体验、提升“夜宿”品质、丰富“夜演”供给、引导“夜健”风尚、推行“夜读”活动、点亮“夜赏”景观等任务。

以发展“夜宴”食堂为例，提出将重点培育常安美食街、河江泰华路等美食集聚地，规范提质泰和路、星河路等夜宵集聚地，将常安美食街打造成为佛山最具特色的食街。同时，实施粤菜师傅“1+5”系列工程，建设以田园体验、河鲜美食为特色的沙寮美食街区，并积极发挥小龙虾、烧烤、牛肉等高人气和高口碑美食的影响力，培育新亨广场、华盈广场以及新肉联厂新鲜肉品售卖点成为夜宵地标打卡点。

为推动高明区夜间经济发展，行动计划中明确系列配套设施提档升级，包括实施夜间包容审慎监管、优化夜间公共交通服务、完善公共服务设施、营造安全有序消费环境4个方面。其中在公共交通方面，将推动城区公交线路与夜间旅游景区的交通接驳，增加公交车夜间运行班次，适时延长有轨电车夜间运营时间，引导出租车和网约车平台加强对夜间经济集聚区和夜市的车辆调配。

保障措施上，高明将成立区发展夜间经济领导小组，由区政府分管领导任组长，各相关职能部门作为成员单位，统筹、指导全区夜间经济发展工作，协调解决工作推进中遇到的重大问题和事项。此外，高明区还将强化资金支持、强化月报制度以及强化宣传引导，确保夜间市场和社会活动安全有序，全力保障促进高明区夜间消费蓬勃发展。

积极推进高登广场和盈信广场等商业综合体建设，鼓励中港广场、京柏城、新亨广场等商场周末和节假日延长营业时间。探索在条件成熟的商圈周末时段实施步行街模式。支持实体零售企业构建VR网上商城、社交电商等消费新场景。

丰富“夜演”供给

依托西江产业新城体育中心，争取承办明星演唱会、各类型文艺演出和国内外知名夜间体育赛事。探索在明湖公园、智湖公园等休闲公园开发主题光影秀、大型演出等夜游项目，打造一批夜间消费“文化IP”。

增强“夜旅”体验

启动国家全域旅游示范区创建，加快东洲鹿鸣体育小镇产业导入和综合广场、东洲桥等项目建设，策划打造一批红色研学旅行基地。发布高明夜游精品路线，鼓励多种住宿业态、高明特产手信经销商与旅游景区进行合作，开启“住高明送景区门票”的优质服务。支持美的·鹭湖森林度假区开展丰富的夜间活动。

引导“夜健”风尚

大力发展夜间健身产业，倡导个体经营体育场馆、健身房等适当延长经营时间。利用高明体育中心、世纪广

场、西江画廊绿道等载体，鼓励开展荧光夜跑、广场舞赛、百村篮球赛等活动。

点亮“夜赏”景观

实施夜间景观亮化提升工程，重点对沧江路至西江产业新城的主干道、商业建筑、明湖公园、智湖公园等进行亮化提升，完善夜间装饰照明、标识指引、休闲设施等配套设施建设。

发展“夜宴”食堂

重点培育常安美食街、河江泰华路等美食集聚地。实施粤菜师傅“1+5”系列工程，建设沙寮美食街区。培育新亨广场等地成为夜宵地标打卡点。举办高明风味小吃节等活动。

提升“夜宿”品质

提升高端酒店的质量建设水平。鼓励美的·鹭湖森林度假区民宿集群发展，探索环皂幕山、云勇森林公园、老香山等自然资源发展高端民宿，开展集自然景观、特色美食、农事体验等相结合的项目。

推行“夜读”活动

鼓励区图书馆、西江产业新城自助图书馆等图书馆节假日延长夜间开放时间。以书店、书吧等营利性文化场所为载体，通过讲座沙龙、读书会等经营方式，丰富夜读市场。同时，完善各大书店和图书馆周边的餐饮、健身、便利店等配套，搭建夜读消费圈。鼓励社会资本开设“24小时不打烊”书店。

高明发布推动夜间经济发展3年行动计划，打造2个集聚区13个示范点

用夜经济点亮夜高明

■ “美丽高明”大行动启动 六大专项行动建设美丽高明

来源：佛山日报 2020-04-29

昨日上午，高明区“美丽高明”大行动启动仪式在明城崇步“万亩稻田”产业园区举行。在满眼翠绿、春意正浓的崇步农业园区，为期一年的“美丽高明”大行动正式拉开帷幕。

位于明城镇崇步村的“万亩稻田”农业产业园，已经种满了早造水稻。高明区今年计划将“万亩稻田”农业产业园打造成省级现代农业示范区，使其成为高明区又一农旅融合典范。以推进“万亩稻田”“万亩花海”“万亩坚果”三大“万亩”工程为重点，高明将着重强化农业产业规划引领，这也是“六大美丽”行动中“美丽田园”的重要组成部分。与此同时，高明将推进“美丽家园”“美丽河湖”“美丽园区”“美丽廊道”与“美丽山林”行动。计划用一年时间，通过全域系统实施“六个美丽”专项行动，以更高标准、更严要求、更大力度落实景观面貌提升，全面整治城乡脏乱差现象，推动城乡面貌干净整洁。

高明区委书记徐东涛要求，各镇街各部门要瞄准目标，集中资源、集中力量真抓实干，做到“四个聚焦、四个转变”。一是聚焦“目标引领”，推动“环境美”向“价值美”转变。二是聚焦“城乡共融”，推动“一处美”向“处处美”转变。三是聚焦“责任共担”，推动“一时美”向“时时美”转变。四是聚焦“全民共建”，推动“要我美”向“我要美”转变。广泛发动社会各界积极参与大行动，将对高明的情怀和责任，转化为保护一方水土、守住青山绿水、共建美好家园的具体行动。

为更好地推进该项工作，高明区特地成立全区“美丽高明”大行动工作领导小组，由区委书记、区长任双组

长，领导小组下设办公室全面负责统筹协调大行动工作推进。

“六个美丽”专项行动要点

“美丽田园”行动：着重解决农业生产区域乱搭乱建、垃圾乱堆、土地荒芜、种植不规范等问题。

“美丽家园”行动：持续深入城乡整治行动，完成革命老区项目建设。

“美丽河湖”行动：针对江河库塘和重点区域岸线开展清洁行动。

“美丽园区”行动：深入推动工业园环境整治。

“美丽廊道”行动：强力推进“三沿一口”黑点整治、廊道环境改造提升等工程。

“美丽山林”行动：全面推进林相提升改造、实施凌云山“12·5”森林火灾生态修复工程。



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 m^2)	建面(万 m^2)	成交总价(万元)	配建(万 m^2)	自持(万 m^2)	溢价率	成交楼面价(元/ m^2)	竞得者
2020-04-29	TD2020 (GM)WG0008	佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以南	商住	3.44	8.60	40398	——	——	12%	4695	佛山市高明区美的房地产发展有限公司(美的)

- 1) 以价高者得为原则确定竞得人；
- 2) 服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容面积的 20%；
- 3) 配建公交首末站（建筑面积 $\geq 2100 m^2$ ）、老年人活动中心（建筑面积 $\geq 500 m^2$ ）、公共厕所、垃圾搜集站（合并建设，建筑面积 $\geq 340 m^2$ ，用地面积 $\geq 450 m^2$ ），建成后须无偿移交属地政府或者相关职能部门；
- 4) 建筑限高 80 米。



分析：

- 1、**地块自身限制条件不多，价格洼地优势突出：**地块位于西江新城东片区，处于二线临江的位置，若东侧不再规划高层建筑，可永久性一线望江。地块体量适中，形状规整，规划设计难度较小。此外，地块起拍楼面价仅为 4207 元/ m^2 ，在近期出让地块中处于低位，房企上车难度较低。
- 2、**高明重金打造西江新城名片，地铁、综合体项目落地将为城市建设提速：**西江新城历经多年发展，主干道荷富路两侧已是相对现代的城市风貌。板块内交通、教育、医疗、景观配套已具备一定规模，可满足生活需求。西江新城目前已规划有佛山地铁 2 号线 2 期途径并设站，随着勤天汇、绿地熙江广场的商办配套逐步补充，未来或能将进一步拉动人口稳定流入，实现产城人合一。
- 3、**板块汇聚众多品牌房企，需关注产品同质化突出带来的竞争压力：**西江新城板块项目林立，目前已吸引美的、保利、万科等品牌房企进驻，为高明最受关注的明星板块。但需要关注的是，板块产品同质化现象较为突出，主力产品均扎堆 95-130 m^2 三四房，毛坯均价为 9500-10000 元/ m^2 ，带装修均价为 11000-12500 元/ m^2 。部分项目通过打造特殊产品提升溢价，临湖临江产品价格最高可达 13500 元/ m^2 带装修，而小高层产品均价为 14000 元/ m^2 带装修，别墅则是稳居均价顶端，15000 元/ m^2 毛坯。
- 4、**美的深耕西江新城，倾向于布局价格洼地板块：**美的在西江新城建设初期便已进驻，开发有美的明湖 1-5 期，其中 1-4 期产品已售罄，5 期产品亦已全部推出，处于清尾货阶段，而美的观澜府则是在本月完成首推。美的深耕高明多年，在高明本地客户中具备一定口碑，项目情况相对理想。就在上周四，美的便已在禅城南庄再下一子，同样以较低溢价拿地，可见美的在板块的选择上更倾向于价格洼地。

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/㎡)
2020-5-19	TD2020(GM)WP0002	佛山市高明区荷城街道(三洲) 碧桂路以东、百灵路以北	商住	10.52	1.0<FAR≤2.79	29.36	77807	2650

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 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。
- 3) 物业管理用房≥50 平方米（建筑面积），并不低于规划总建筑面积的 2‰。可结合其他建筑设置，建议每 10 万平方米规划建筑面积分开设置一处。配建公共厕所、垃圾收集站、环卫值班房三合一环卫设施（建筑面积≥330 平方米，占地面积≥450 平方米）、文化活动室（建筑面积≥500 平方米）、社区卫生服务站（建筑面积≥150 平方米）、老年人活动中心（建筑面积≥100 平方米）、社区警务室（建筑面积≥20 平方米）、社区居委会（建筑面积≥500 平方米）、邮政所（建筑面积≥100 平方米）。上述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。
- 4) 地块须配建 12 班幼儿园一所，独立占地面积≥5040 平方米；建筑面积≥3240 平方米，该教育配套设施建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门。
- 5) 地块位于三洲大涌以南，根据《高明区城市排水防涝设施建设规划》、《佛山市城市蓝线划定规划》（2018 年）的相关规定，建筑（含地下室）按三洲大涌背水坡（有堤围）堤脚线或最高水位线（无堤围，珠基高程 1.5 米）后退 10 米。
- 6) 建筑控高≤80 米，临沧江河第一排塔楼高度≤60 米。



分析：

1、地块本体：地块位于荷城三洲板块，北面隔河堤可望沧江河，其余三面均为较为成熟的商住小区，居住氛围相对较好。地块周边教育资源丰富，商业、医疗配套则需要与旧城板块共享资源。地块体量逼近 30 万㎡，整体形状较为规整，规划设计难度较小。值得关注的是，本地块起拍价仅为 2 字头，价格洼地优势突出。

2、板块市场：荷城三洲板块在售项目仅剩高明中梁首府、保利西山林语，均价均在 7500-8500 元/㎡带装修，由于距离荷城旧城区较远，公共交通便捷度仍较低，周边环境较为荒凉，居住氛围欠缺，因此整体去化速度较为缓慢，价格上升乏力。

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/㎡)
2020-5-19	TD2020(GM)WP0003	佛山市高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西	商住	1.74	1.0<FAR≤3.0	5.21	12000	2305

- 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 30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%，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%。
- 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%。配套物业及公共设施：社会公共停车场（不少于 200 个停车位，不计入自身配建停车位）建成后须无偿移交给佛山市高明区国有资产监督管理局或相关职能部门，服务地块周边区域的公共配电房，设置在首层或独立设置，电房内部不得设置墙及柱，应满足净空 9.8 米*6.3 米*3.6 米（长*宽*净高）要求，且须满足供电部门要求，建成后须无偿移交给广东电网有限责任公司佛山高明供电局管理，并在迁改工程完工和移交折旧物资后自行拆除原社会公用配电房。
- 建筑限高 80 米。



分析：

- 地块本体：地块位于地处政府重点打造的中央滨水活力带（西江沿岸三旧改造项目）的核心区内，东隔沿江路与世纪广场相望，预计高层产品可望江。地块原址为高明体育馆的运动场，周边交通、商业、教育、医疗、景观配套丰富。值得关注的是，本地块起拍价仅为 2 字头，价格洼地优势突出。
- 板块市场：荷城旧城板块内在售项目较少，且分布较为零散，距离地块较近的主要在售竞品为万科中骏金城西江、中南滨江国际，近期推货节奏较为缓慢，多以推出一口价单位促进余货去化，价格上表现较为平稳，前者 9500 元/㎡带装修，后者 7500 元/㎡毛坯。

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/㎡)
2020-5-21	TD2020(GM)WP0004	佛山市高明区西江产业新城凤凰路以西、丽景东路以南	商住	5.37	1.0<FAR≤2.5	13.43	56390	4200

- 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%。
- 配建老年人活动中心≥120 平方米（建筑面积），社区居委会≥400 平方米（建筑面积），上述配套设施须满足主体结构完整、外部装修完成、内部达到毛坯交付使用条件，开关房≥70 平方米（建筑面积），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。
- 物业管理用房≥50 平方米（建筑面积），并且不低于规划总建筑面积的 2%。
- 建筑限高 80 米。



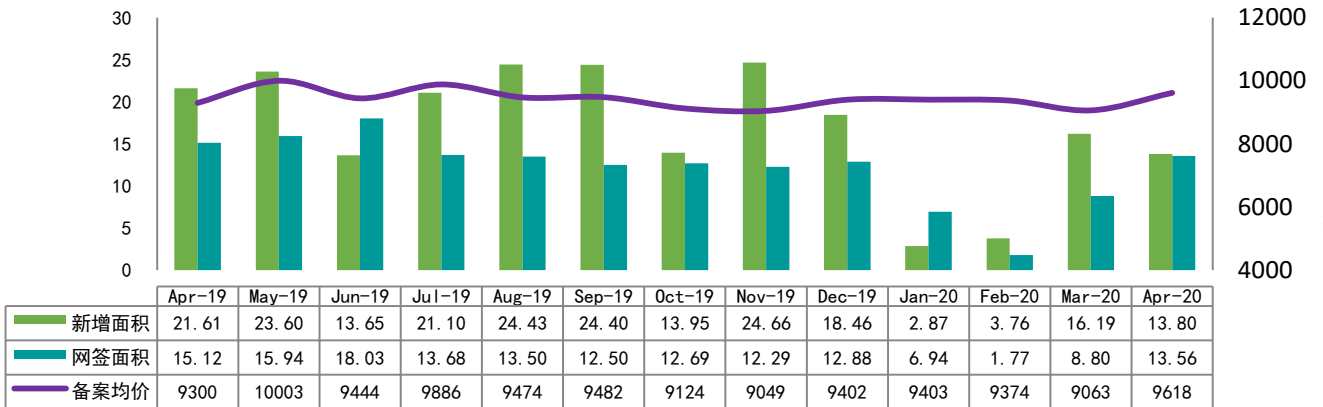
分析：

- 地块本体：地块位于西江新城西片区，西临秀丽河，可观水景。地块体量始终，整体形状规整，规划设计难度较小。西江新城历经多年发展，主干道荷富路两侧已是相对现代的城市风貌。板块内交通、教育、医疗、景观配套已具备一定规模，可满足生活需求。西江新城目前已规划有佛山地铁 2 号线 2 期途径并设站，随着勤天汇、绿地熙江广场的商办配套逐步补充，未来或将能进一步拉动人口稳定流入，实现产城人合一。
- 板块市场：西江新城板块项目林立，目前已吸引美的、保利、万科等品牌房企进驻，为高明最受关注的明星板块。但需要关注的是，板块产品同质化现象较为突出，主力产品均扎堆 95-130 ㎡三四房，毛坯均价为 9500-10000 元/㎡，带装修均价为 11000-12500 元/㎡。部分项目通过打造特殊产品提升溢价，临湖临江产品价格最高可达 13500 元/㎡带装修，而小高层产品均价为 14000 元/㎡带装修，别墅则是稳居均价顶端，15000 元/㎡毛坯。

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 36.62 万 m^2 ，网签面积 31.08 万 m^2 ，备案均价 9399 元/ m^2)

4月份高明新增预售面积13.80万 m^2 ，环比减少15%，同比减少36%；网签面积13.56万 m^2 ，环比增加54%，同比减少10%；备案均价9618元/ m^2 ，环比上涨6%，同比上涨3%。

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	备案总金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	西江新城	绿地熙江广场	11865	91	10149	11691
2	西江新城	美的明湖	9626	42	7595	12674
3	西江新城	翡翠西江	9103	79	8402	10834
4	明城	恒大大山湖郡	8996	112	13468	6680
5	荷城	万科中骏金域西江	8071	85	8139	9917
6	西江新城	国邦御林湖	7759	55	6731	11527
7	西江新城	保利玥府	7386	55	6274	11773
8	明城	恒大滨江左岸	7153	79	8386	8530
9	杨和	美的鹭湖森林度假区	6429	37	4811	13363
10	荷城	卓越金科集美江湾	5661	64	6794	8333
11	杨和	云山诗意	4935	69	6716	7348
12	西江新城	江滨·香格里拉	3911	33	4105	9527
13	更合	绿地拾野川	2931	15	1663	17622
14	西江新城	美的观澜府	2923	20	2409	12134
15	荷城	恒大西江天悦	2429	29	3105	7824
16	荷城	保利西山林语	2285	22	2476	9229
17	西江新城	东山佳园	2280	26	2464	9254
18	西江新城	君御海城	2077	17	2150	9658
19	西江新城	力高君熙府	2059	21	2171	9486
20	明城	金科集美天辰湾	2006	25	2660	7542
总计			109886	976	110668	9929

(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 ²)	套数(套)	新增面积(万m ²)
荷城	富荣花苑	2020-4-14	1、2座, 17层/2梯3户	三房/102-106	96	1.01
	万科中骏金域西江	2020-4-8	4座, 16层/2梯5户	三房/91-94	72	0.67
		2020-4-23	5座, 16层/2梯5户	三房/91-93	75	0.68
	秀丽华庭	2020-4-30	6座, 12层/2梯4户	三房/92 四房/102	44	0.43
		2020-4-30	3座, 17层/1梯2户; 4座, 13层/1梯2户	三房/109 四房/121-127	56	0.66
卓越金科集美江湾	2020-4-15	4、5座, 23层/2梯4户	三房/88 四房/117	176	1.81	
西江新城	国邦御林湖	2020-4-24	1座, 31层/2梯4户	四房/110-128 五房/165	120	1.55
	江滨香格里拉	2020-4-29	10座1-3梯, 30层/2梯4户	三房/89 四房/108-138	354	4.05
	勤天熹园	2020-4-26	1座, 19层/2梯6户	两房/78 三房/87-109	106	0.99
		2020-4-26	2座, 19层/2梯6户	三房/88-109	106	1.03
杨和	美的鹭湖森林度假区	2020-4-22	湖山鹭鸣一街19-23、25-27号, 湖山鹭鸣二街23、25-33、35、36号, 湖山鹭鸣三街12、13、15-22、60-63、65-73、75-77号, 湖山鹭鸣五街1-3、5-7、80-83、85-88号/别墅	别墅/131-264	60	0.93
合计			1265套, 13.80万m ²			

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

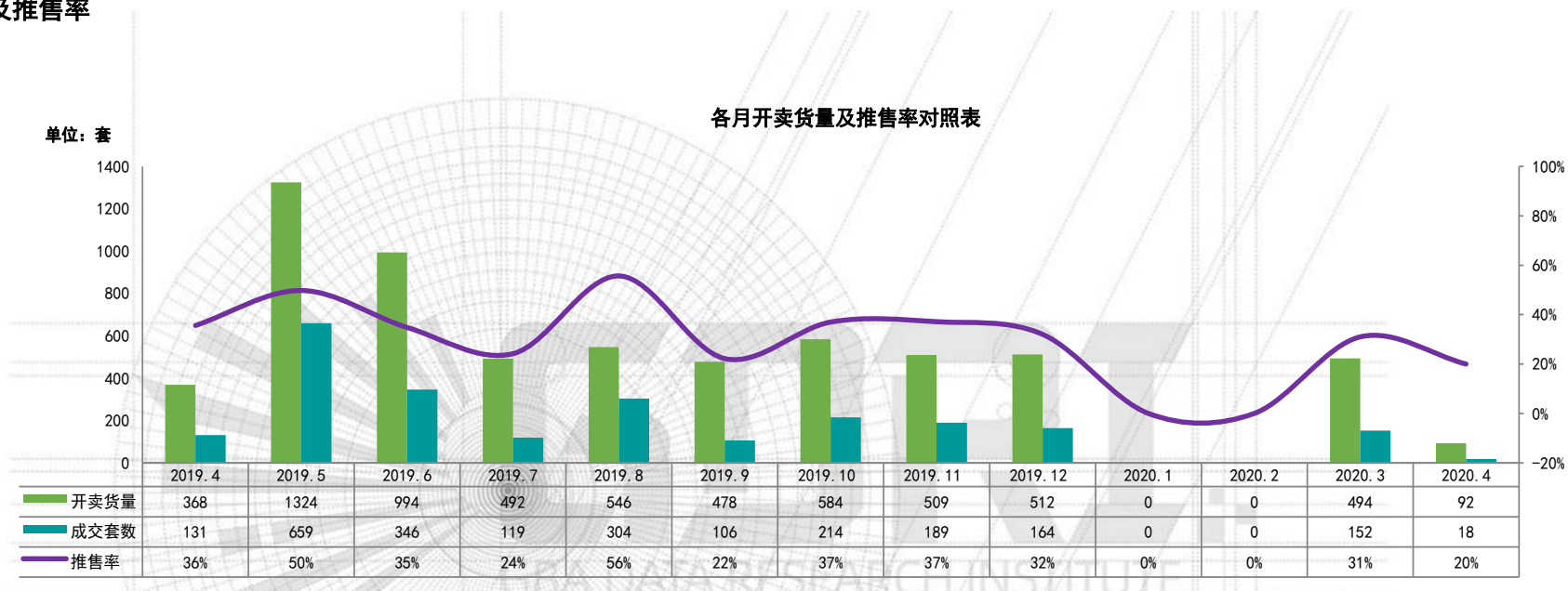
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣	
荷城	保利西山林语	活动信息	03.30-04.05 一口价, 集赞送小家电	
		活动信息	04.06-04.12 一口价, 集赞送小家电	
		活动信息	04.13-04.19 一口价; 到访抽家电油米	
	万科中骏金域西江	活动信息	03.30-04.05 一口价	
		活动信息	04.06-04.12 一口价、蛋糕DIY暖场活动	
		活动信息	04.13-04.19 一口价	
	中南滨江国际	活动信息	04.20-04.26 渠道专场、一口价	
卓越金科集美江湾	活动信息	03.30-04.05、04.06-04.12、04.13-04.19 一元券六重礼: 到访有礼、集赞送健康礼包、首付分期免息(最高3万)、成交送一年天启医生服务、成交抽8888元家电、无忧退房(4月30日前)		
明城	恒大滨江左岸	活动信息	04.20-04.26 樱花暖场	
西江新城	保利玥府	活动信息	03.30-04.05、04.06-04.12 一口价	
		活动信息	04.13-04.19 一口价; 二次来访送100购物卡	
		活动信息	04.20-04.26 月末冲刺五重礼	
	翡翠西江	活动信息	03.30-04.05、04.06-04.12 一口价	
		活动信息	04.13-04.19 贝壳专场一口价; 二次到访送300油卡; 到访有礼; 经纪人成交砸金蛋	
			活动信息	04.20-04.26 一口价
	海伦堡菁华府	开放外展点	04.20 开放京柏城展厅, 04.24-05.22 “菁华学堂”线上直播, 周一节课	
	力高君熙府	活动信息	03.30-04.05 渠道专场	
		活动信息	04.06-04.12 一口价	
		活动信息	04.13-04.19 渠道专场一口价	
		活动信息	04.20-04.26 春节购房节	
	绿地熙江广场	活动信息	03.30-04.05 雪糕车巡游、拍照雪糕车到访即送神秘礼包、到访送油米礼包、送多肉盆栽、认筹砸金蛋、清明小长假成交送电视、2座认筹额外99折	
		活动信息	04.06-04.12 一口价单位、成交砸金蛋、业主宴	
		活动信息	04.13-04.19 咖啡教学、樱花皂DIY、星巴克糕点暖场; 集赞领星巴克咖啡券;	
活动信息		04.20-04.26 9.9送全屋家电, 家电、坚果礼品0.99元秒杀, 抓金币赢好礼		
	鑫苑城	活动信息	03.30-04.05、04.06-04.12、04.13-04.19 全民营销2万, 五重礼: 成交送家电礼包、3万首付(相当于锁单位, 剩余首付需在签约三个月内给齐)、购房利息补贴最高3万、车位抵用券2万、到访有礼	

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



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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西江新城	绿地熙江广场	2020-4-14	2座	92	三房 四房	95 119	11700	—	带装修	99*99*99*99折	18	20%
合计推货量：92套						合计成交量（开卖当日）：18套， 推售率约20%						

（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	2020-5月	君御海城	3座	155	104-140	9700-10800/毛坯	吹风价
	2020-5月	勤天熹园	5座	105	75-108	待定	全新项目
	2020-5月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	吹风价
荷城	2020-5月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
	2020-5月	卓越金科集美江湾	4、5座	176	88-117	8500/毛坯	吹风价
	2020-5月	秀丽华庭	3、4、6座	100	109-127	待定	全新项目
杨和	2020-5月	敏捷三和府	5座	88	94-128	6588起/带装修	吹风价
明城	2020-5月	恒大滨江左岸	5栋	192	97-122	7500-8200/带装修	吹风价
合计				约1032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

