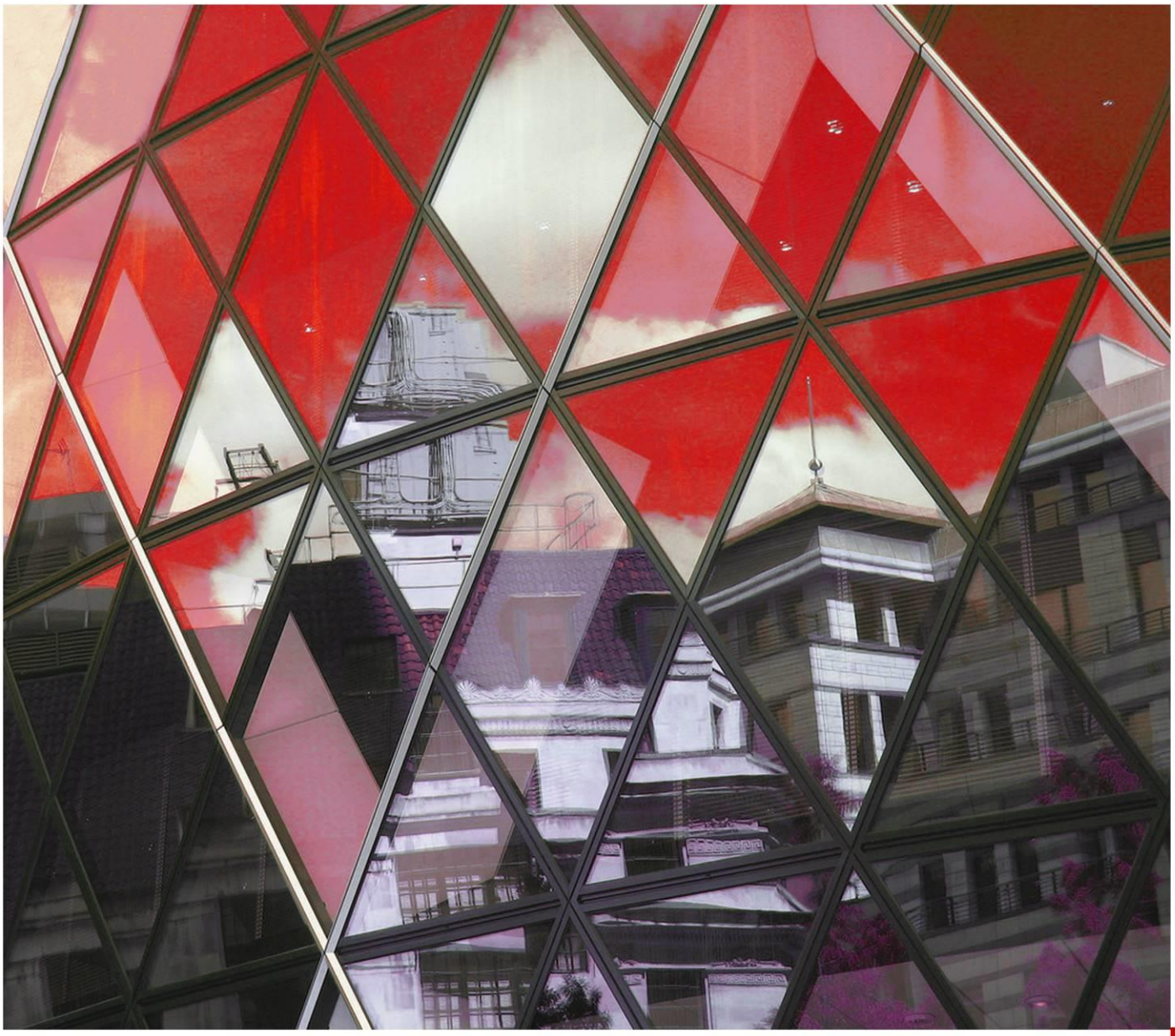
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

高明房地产市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 10 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： 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

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 6

二、土地市场成交情况分析 7

2.1 本月重点商住地块成交情况 7
2.2 下月重点商住地块出让情况 8

三、高明住宅市场分析 9

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

四、未来市场供应情况预测 15

4.1 即将开卖项目 15

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

高明区 2019 年第二批公租房配租抽签 23 户困难家庭即将住上电梯房

来源：佛山日报 2019-11-01

高明区 2019 年第二批公租房配租昨日举行，23 户住房困难家庭现场抽选出适合房源。记者获悉，本轮配租恰逢旧公租房小区即将完成电梯加装。新住户办妥入住手续后，即能享受“电梯上下”的方便生活。

昨日上午 9 时，配租仪式还未启动，区住建水利局 5 楼会议室就已经挤满前来参加配租的市民。他们脸上洋溢着微笑，对即将开始的抽签充满期待。

参加本轮配租的新市民姜阿姨说，自从女儿女婿有了孩子，她和老伴就过来帮忙照看。之前一直在公租房小区附近租房子，这次能搬到小区里和女儿女婿住到一块，方便很多，生活压力也小很多。

9 时 30 分，配租仪式正式开始。据悉，本轮配租共收到 28 户家庭提出的申请，经过居委会、各镇街和区有关部门的严谨细致审核后，有 23 户家庭符合公租房申请条件，获得了抽签资格。

抽签分三轮进行，按申请家庭人数和申请人身体条件作区分。在现场市民和相关人员的共同见证下，被叫到选房顺序号的市民一个接一个抽取房号卡，然后到确认区登记领取选房结果确认书。区住建水利局工作人员提醒众位准业主，在 11 月 7 日～15 日工作日期间到沧江物业服务中心签订《公租房租赁合同》。

李燕君是昨日参加配租的市民之一。身体不适的她，目前与弟弟一家在明城镇居住，几个人挤在一间不大的房间，生活十分不便。昨日她抽中一套 50 多平方米的一房一厅户型，非常满意。“终于在城里有一个容身空间，打算尽快搬过来，不要继续打扰弟弟一家人。”

更令她高兴的是，本次抽到的公租房不仅面积大、租金低，而且即将通电梯，上下更加方便。“我长期患有腰椎疾病和关节炎，行动不便，平时都靠打临时工为生。这次抽中 13 楼，要是步梯房很可能就得被迫放弃。还好，即将通电梯了，以后出入也不用愁了。”握着小小的房号确认书，李燕君笑得合不拢嘴。

据悉，随着高明几个公租房小区的入住率超过 7 成，生活在其中的孤寡老人和残障人士出行不便问题日益严峻。为方便这些群体进出，今年初，高明区政府筹措 2000 万元，为高明大道水产批发市场一侧的 7 栋旧公租房加装 23 部电梯，实现公租房小区电梯全覆盖（位于竹园路上的公租房小区因条件不足除外）。

记者昨日在旧公租房小区看到，新加装的 23 部电梯已全部拆除脚手架，透明玻璃构成的电梯外墙在阳光下透出墨绿色的光晕。现场施工人员介绍，23 部电梯的安装工程已经全部完成，正在接受最后调试，预计下月中旬通过验收后正式启用，到时，住户们就能享受“电梯上下”的方便生活。

今年前三季度，高明经济运行总体如何？最新数据来了！

来源：佛山日报 2019-10-31

今年前三季度，高明经济运行总体呈现韧性增强、后劲充足、活力提升、稳步向好的良好发展态势。昨日，高明区召开 2019 年前三季度经济分析会，区长梁耀斌表示，高明要深挖优势潜力，积蓄发展动能，坚定不移推进经济高质量发展，全力以赴完成全年各项任务。

前三季度，高明实现地区生产总值 675.66 亿元，同比增长 6.5%，增速较一季度、上半年、去年同期分别提高 1.5、0.1 和 2.4 个百分点，高于全国、全省平均水平。其中，规上工业增加值增长 6.7%，增速较一季度、上半年、去年同期分别提高 2.1、0.9 和 5.7 个百分点。

在主要经济指标增速逐季回升的同时，高明经济发展活力也稳步提高。例如，今年来高明货运量提升表现抢眼，水路运输周转量 12.09 亿吨公里，增长 50.6%，全市排名第一；公路运输周转量 9.44 亿吨公里，增长 12.5%，全市排名第二。

从土地利用、招商引资、外贸进出口、投资项目储备等数据上看，未来高明经济增长后劲将稳步增强。其中，在土地整治方面，今年高明已盘活低效产业用地 69 宗 3370.89 亩，并对去年盘活的 91 宗低效地精准督查，推动 25 个项目投产、12 个动工；在投资项目储备方面，前三季度共办理投资备案项目 195 个，总投资 326.31 亿元，项目数增长 75.4%。

梁耀斌表示，前三季度高明经济运行总体稳定，但形势仍然不容乐观，如主要经济指标增速仍然靠后、部分工业企业产值下滑等问题。全区要坚持稳中求进工作总基调，坚持高质量发展要求，围绕市、区各项目标任务，细化工作举措，加大力度攻坚，确保全面完成全年各项目标任务。

针对下阶段全区经济工作，梁耀斌要求，一要抓土地利用，加快推进已拍未用地、已签约低效用地盘活，力促项目尽快动工投产；紧紧抓住拆旧复垦、增减挂钩、垦造水田三项工作，将其作为主要经济抓手；同时也要抓好低效用地、村级留用地、村级工业园的开发利用。二要抓资金保障，一方面要坚决落实好减税降费政策，同时多措并举、稳定财税收入，扎实做好保运转、保民生、保发展等工作。三要抓项目建设，以重点项目建设为总抓手，着力扩大有效投资，力争实现固定资产投资增速“保一争三点五”的年度目标。其中，年内要确保全区 111 个重点项目完成年度投资 128.43 亿元。四要抓企业服务，落实各级扶持民营经济高质量发展政策措施，深化“放管服”改革，推进数字政府建设，实现政府投资项目全流程审批时间不超过 45 个工作日，完善“高明企业+”服务平台，全力解决“企业暖春行动”中收集的问题，提振企业发展信心。

梁耀斌强调，要结合“不忘初心、牢记使命”主题教育，加快转变作风，为完成全年工作任务提供坚实的组织保障，领导干部要冲锋在前、深入一线、亲力亲为，把工作做细做实；要做好统筹谋划，深入调查研究，全面摸清问题、提出创新举措；要加强协调联动，避免区镇之间、部门之间工作脱节；要敢于担当负责，在工作职责权限内大胆作为、冲锋陷阵，不负重托完成好各项任务。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 高明大道杨和跨线桥至禄堂段完成改造

来源：佛山日报 2019-10-11

从高明区交通运输局获悉，位于高明大道的国道 G359 线高明区杨和跨线桥至禄堂段，现已完成升级改造并恢复道路通车。而另一段工程禄堂至迳尾段完成工程量 40%，预计年底完工通车。

据悉，国道 G359 线高明区杨和跨线桥至禄堂段为一级公路，起于杨和跨线桥，线路大致呈东西走向，向西途经美的鹭湖森林度假区和对川工业大道，终于禄堂平交口处，全长为 5.87 公里。

由于该路段车流量大，货车特别是沿线工业企业运输车辆较多，原有路面损坏较严重，影响了道路服务水平和交通安全。为加强该道路的管理养护，今年 8 月起，区公路养护中心作为施工单位对该道路路面进行整治改造。工程主要对旧路面病害进行整治，病害处治后的路面加铺两层沥青，并重新规划交通标线和完善沿线排水设施等。经过近 2 个月的紧张施工，9 月 30 日，该路段完成升级改造，恢复施工路段全线通车。

该工程禄堂至迳尾段则于今年 2 月开始进入全面施工阶段，采取单幅道路封闭施工的方式，对破损旧路面进行旧砼板挖补及微裂处治后加铺两层沥青砼面层，工程已完成 40%左右，计划今年年底完工。

■ 高明即将新增明华路、榕江路两条道路

来源：佛山日报 2019-10-22

高明即将新增明华路、榕江路两条道路。昨日记者从荷城街道获悉，目前明华路已完成超过 70%工程量，榕江路一期完成超过 80%的工程量，两条道路均计划于今年年底完工。

明华路、榕江路建设工程位于三洲置换房楼盘旁，总长超过 1.1 公里。其中，明华路连接三洲公正路和沧江南路，长 700 多米；榕江路为明华路至碧溪路段，一期工程长 420 米。而以上两条路均规划为宽度 20 米的双向两车道，由荷城街道代建中心负责统筹项目建设。

明华路、榕江路的建设，主要是为了方便荷城街道三洲置换房及其周边居民的出行，优化三洲片区的交通环境。项目建成后，还将有效分流过往车辆，缓解沧江南路和碧桂路交汇处在上下班高峰期的交通拥堵问题。

记者从荷城街道代建中心获悉，明华路、榕江路项目于去年 3 月动工，但施工后由于电缆迁移等复杂原因，工期被迫延误。近段时间以来，随着系列难题的解决，加上天气晴好，施工进展加快。

目前，明华路工程已经完成了超过 70%的工程量，榕江路一期工程完成超过 80%的工程量，两条道路争取年底前完工。

对于民生道路建设的进展，近日，区人大荷城街道工委组织人大代表，对上述两条道路开展交通基础设施建设调研监督活动。区人大代表黄聪华提出，这两条道路建在置换房附近，建设时应多安装一些照明设施，方便居民出行。区人大荷城街道工委主任关卓明对明华路、榕江路的建设给予充分的肯定，希望施工方抓好工程的进度，把好质量关和安全关，在施工时既保证施工人员的安全，又确保路人和出入市民的安全，按时按质完成明华路、榕江路工程建设。

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
2019/10/10	TD2019(GM)WG0026	佛山市高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南	商服用地	3.33	6.66	10889.1	0	0	0%	1635	佛山市高明区置丰建设投资有限公司

1、该宗地不应作居住用地使用，宗地内开发的居住功能的物业不办理预售，只能自持或在企业法人之间流转，如自持，则自持年限为 40 年，在不动产登记和所有权流转时，由明城镇人民政府和区不动产登记部门共同监管，并在不动产登记时备注流转规定要求；
2、建筑物限高:≤ 80 米 。

分析：10 月 10 日，佛山市高明区置丰建设投资有限公司以底价 10889.1 万元竞得了高明明城明富路以东一宗逾 3.3 万㎡商服地，折合楼面价 1635 元/㎡，成为佛山 10 月来首宗成交地块。宗地位于明城镇明富路以东、仙峰路以南、平山一路以西，距离广明高速直线距离不超过 1 公里，2 公里范围内还有明城东综合市场、泰康山生态旅游度假区等。

2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月暂无重点商住地块出让情况）

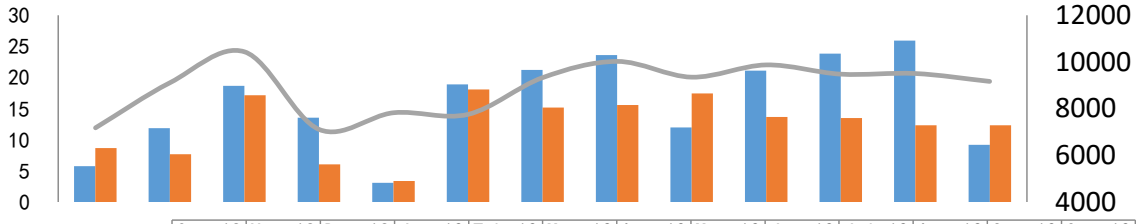
KINGSWICK经纬

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



	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19
新增面积	5.73	11.84	18.66	13.54	3.03	18.91	21.24	23.60	11.96	21.10	23.85	25.93	9.15
成交面积	8.63	7.68	17.17	6.05	3.35	18.05	15.15	15.55	17.44	13.66	13.46	12.33	12.31
成交均价	7169	9106	10430	7101	7817	7747	9323	10019	9344	9869	9473	9500	9161

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 172.32 万㎡，成交面积 127.35 万㎡，成交均价 9118 元/㎡）

10月份高明新增预售面积9.15万㎡，环比减少65%，同比增加60%；成交面积12.31万㎡，环比基本持平，同比增加43%；成交均价9118元/㎡，环比下跌4%，同比上涨28%。

整体交投维持平稳，获批新增量不足十万方。十月市场交投维持平稳，楼盘现场依旧以一口价单位搭配暖场活动为主，客户来访成交较上月变化不大，就目前来看，“金九银十”热门交投场景已难再重现，推货节奏也有所减缓，据不完全统计，本月仅有3盘加推或开卖，整体去化不足四成，仅鑫苑城首开吸引本地客户进行选购，当日去化达5成，其余成交表现则一般。

土拍表现仍较为淡静，推货节奏或有所加快。土拍市场方面仍处于空窗期，仅有一宗明城商服地底价成功出让，本月无重点商住地挂牌，整个土拍市场表现异常淡静。目前多个纯新项目已亮相，预计下月如绿地熙江广场和力高君熙府将迎重要营销节点，临近年末各项目推货节奏有望加快，从而提升市场热度，激发市场成交稳中带升。

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（㎡）	签约均价（元/㎡）
1	明城	恒大山湖郡	13219	166	19150	6903
2	杨和	美的鹭湖森林度假区	11579	89	10112	11451
3	荷城	誉憬湾	7145	85	8668	8244
4	明城	金科集美天辰湾	5550	62	6802	8159
5	荷城	卓越金科集美江湾	5397	56	5825	9265
6	西江新城	美的明湖	5280	40	4648	11360
7	更合	绿地拾野川	4729	45	3613	13090
8	西江新城	翡翠西江	4315	37	3623	11911
9	西江新城	保利玥府	4005	28	3210	12476
10	杨和	龙光玖龙府	3657	36	4060	9008
11	荷城	明信华府	3524	47	4319	8159
12	西江新城	鑫苑城	2917	18	2552	11430
13	杨和	佛山美的城	2882	26	3352	8599
14	西江新城	江滨·香格里	2784	26	2696	10326
15	荷城	富星半岛	2757	23	2976	9266
16	杨和	敏捷三和府	2724	31	3108	8766
17	杨和	阳光城·丽景公馆	2699	30	3102	8703
18	荷城	保利西山林语	2564	23	2917	8793
19	明城	恒大滨江左岸	2498	28	2916	8567
20	荷城	高明·中梁首府	2442	25	2851	8565
总计			**92669**	**921**	**100499**	**9221**

（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㎡）
更合	绿地拾野川	2019/10/17	C 区 56/57 座(P1 型)、C 区 54/59/60 座（N1 型）、C 区 55/58 座（R1 型）、C 区 53 座（M1 型），别墅	别墅/95-160	64	0.81
荷城	嘉云华府	2019/10/24	3 座，18 层/2 梯 4 户	三房/100-101	70	0.70
西江新城	鑫苑城	2019/10/15	D 区 21、22 座，17 层/2 梯 2 户	四房/142	64	0.91
	美的明湖	2019/10/15	二期 9、10 座，32 层/2 梯 4 户	三房/106-108 四房/117-132	248	2.88
杨和	云山诗意	2019/10/29	12 座，17 层/2 梯 4 户	三房/88-100 四房/111	64	0.62
	欧浦花城	2019/10/29	环湖花径 39 座，28 层/2 梯 4 户	三房/96-114	108	1.12
		2019/10/29	环湖花径 40 座，28 层/2 梯 4 户	三房/96-109 四房/137	108	1.18
	敏捷三和府	2019/10/24	5 座，23 层/2 梯 4 户	三房/94-104 四房/128	88	0.93
合计			814 套，9.15 万㎡			

（备注：新增不含万科项目）

数据来源：经纬【中国】研究中心

KINGSWICK 经纬

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	10.21-10.27 一口价单位
	佛山美的城	活动信息	10.07-10.13 20 套一口价单位
		活动信息	10.14-10.20 业主生日会
西江新城	美的明湖	活动信息	9.30-10.06 一口价、“十秒抢金”
		活动信息	10.14-10.20 一口价单位
		活动信息	10.21-10.27 一口价单位
	绿地熙江广场	开放营销中心	10.24 开放营销中心
	力高君熙府	开放营销中心	10.3 开放营销中心
	碧桂园联丰天汇湾	活动信息	9.30-10.06 环球美食节、艺术汇演
	保利玥府	活动信息	10.21-10.27 砸金蛋
明城	恒大山湖郡	活动信息	10.21-10.27 砸金蛋
	恒大滨江左岸	活动信息	9.30-10.06 世界味你而来活动
		活动信息	10.07-10.13 砸金蛋、一口价，烧烤、刨冰
		活动信息	10.14-10.20 一口价单位、成交五重礼、美食狂欢节
		活动信息	10.21-10.27 美食嘉年华（美洲篇）
荷城	卓越金科集美江湾	活动信息	9.30-10.06 举办恐龙展活动
	中南滨江国际	活动信息	9.30-10.06 游园暖场活动
	高明中梁·首府	活动信息	10.07-10.13 一口价单位
		活动信息	10.14-10.20 一口价单位
		活动信息	10.21-10.27 一口价单位
	富星半岛	活动信息	9.30-10.06 成交抽旅游大奖+砸金蛋
		活动信息	10.07-10.13 一口价、砸金蛋
		活动信息	10.21-10.27 一口价、砸金蛋
更合	绿地拾野川	活动信息	10.14-10.20 1 小时自然时光馆开放

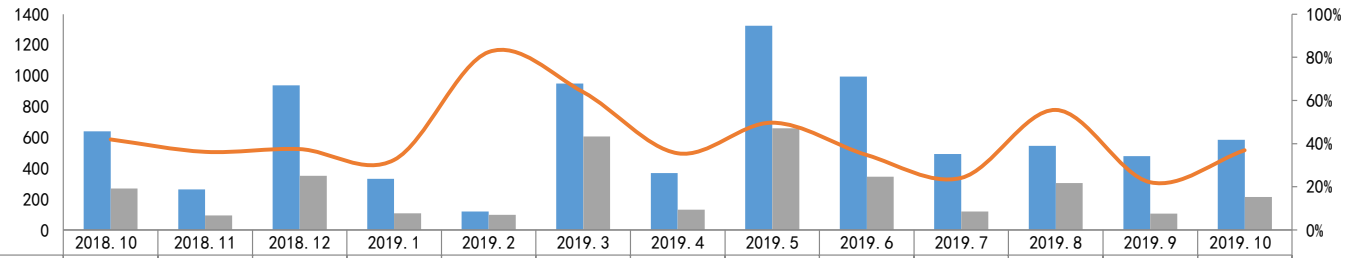
数据来源：经纬【中国】研究中心整理

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



	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10
开卖货量	639	262	938	332	120	949	368	1324	994	492	546	478	584
成交套数	268	95	352	108	99	607	131	659	346	119	304	106	214
推售率	42%	36%	38%	33%	83%	64%	36%	50%	35%	24%	56%	22%	37%

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
西江新城	保利玥府	2019/10/1	19 座	128	三房 四房	99-109 116	11700-12000	-500	带装修	认购 99 折、 准签 99 折、 开盘 99 折	13	10%
荷城	保利西山林语	2019/10/7	5、8 座	96	三房 四房	104 130-140	8500-9700	——	带装修	冻结 99 折、认购 99 折	21	22%
西江新城	鑫苑城	2019/10/20	2T4_8 栋（101-124 ㎡）/9 栋（90-126 ㎡） 2T2_17 栋（128 ㎡）/18 栋/21 栋（141 ㎡）/22 栋	360	三房 四房	90-102 121-140	9000-10000	——	毛坯	5 万抵 10 万+99 折*98 折	180	50%
合计推货量：584 套						合计成交量（开卖当日）：214 套， 推售率约 37%						

（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	2019-10 月	阳光城·丽景公馆	2 座	96	102-114	8000-8300/带装修	——
西江新城	2019-10 月	保利玥府	19/20 座	256	100-117	11900-12600/带装修	——
	2019-10 月	东湖洲花园	1 座	80	91-99	——	——
明城	2019-10 月	金科集美天辰湾	7 座	96	101-132	7500-8000/带装修	——
荷城	2019-10 月	高明·中梁首府	4 座	42	140	8000-8200/带装修	——
	2019-10 月	东山佳园	1/2/3 座	160	88-128	8500-9000/毛坯	——
	2019-10 月	绿色世嘉	二期 15 座	94	92-116	——	——
	2019-10 月	卓越金科集美江湾	15 座	88	88-118	8300-8900/毛坯	——
合计				912 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