

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 3 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	5
二、土地市场成交情况分析	8
2.1 本月重点商住地块成交情况	8
2.2 下月重点商住地块出让情况	9
三、高明住宅市场分析	10
3.1 高明区月度运行态势	10
3.2 本月销售金额排名	11
3.3 本月新增供应	12
3.4 本月楼盘动态	13
3.5 本月开卖情况	14
3.5.1 高明开卖货量及推售率	14
四、未来市场供应情况预测	16
4.1 即将开卖项目	16



一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 高明区 2020 年 1-2 月经济运行情况简析

来源：高明区统计局 2020-04-01

今年以来，突如其来的新冠肺炎疫情对经济造成了短期严重冲击。1-2 月，全区工业、投资、消费、财税等各项经济指标均出现较大降幅。

一、工业生产大幅下降

1-2 月，全区累计实现规模以上工业产值 198.69 亿元，同比下降 47.9%，比去年同期回落 49.5 个百分点。七大传统优势支柱产业实现产值 172.91 亿元，同比下降 42.6%。其中：纺织服装产业、家居建材产业、金属制品产业降幅较大，分别下降 52.7%、55.2%、58.4%。

二、投资整体增速回落

1-2 月，全区固定资产投资完成额同比下降 54%，比上年同期回落 12.8 个百分点。其中，房地产开发投资增速严重下滑，下降 75.5%，比上年同期增速低 218.4 个百分点；工业投资、工业技改投资、装备制造业投资、基础设施投资保持较快增长，增速分别为 59.5%、190.4%、260.1%、74.4%，增幅明显高出上年同期水平。

三、市场销售大幅下降

1-2 月，全区社会消费品零售总额 18.75 亿元，同比下降 22.5%，比上年同期增速低 28.5 个百分点。1-2 月全区进出口总值 35.50 亿元，同比下降 2.2%，比上年同期增速低 43.8 个百分点。其中，出口总值 33.00 亿元，增长 7.8%，增幅比上年同期低 31.4 个百分点；进口总值 2.50 亿元，同比下降 56.4%，比上年同期增速低 112.2 个百分点。

四、财税增收压力较大

1-2 月全区累计实现财政总收入 14.93 亿元，同比下降 42.8%，比去年同期增速下降 68.5 个百分点。其中：全区地方一般公共预算收入 5.01 亿元，同比下降 20.9%，低于上年同期增速 36.0 个百分点；地方一般公共预算支出 7.90 亿元，同比增长 83.3%，增幅比上年同期高 113.5 个百分点。

五、金融运行总体稳定

2 月末，全区金融机构各项存款余额 444.02 亿元，同比增长 5.0%。其中：境内住户存款余额 252.90 亿元，同比增长 9.0%。金融机构各项贷款余额 379.38 亿元，同比增长 10.1%。

六、物价涨幅有所扩大

1-2 月全区居民消费价格同比上涨 6.1%，涨幅同比扩大 4.4 个百分点。八大类别中：食品烟酒类涨幅最大，涨幅为 19.8%；生活用品及服务类、医疗保健类、其他用品和服务类分别上涨 0.1%、0.1%、2.3%；其余四类均下降，其中衣着类下降 1.0%，居住类下降 0.8%，交通和通讯类下降 0.8%，教育文化和娱乐类下降 0.7%。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 西江新城东片区将建公办九年一贯制学校 预计明年9月投用

来源：佛山日报 2020-03-18

佛山新闻网讯 佛山日报记者何惠健报道：高明将再建一所九年一贯制标杆式学校。昨日，记者从高明区教育局获悉，西江新城东片区新学校计划5月底动工，预计2021年9月投入使用。届时，将力争打造为广东省县域教育综合改革的标杆性学校。

按照规划，西江新城东片区新学校位于文昌路以东、民国路以北、西江大道以南地块，占地面积67.53亩，总建筑面积达5.4万平方米，总投资约2.65亿元。该校规划



为公办九年一贯制学校，将按照省标准化学校的要求进行设计和建设，建设包括教学楼、综合楼、食堂、学生宿舍、户外运动场地（涵盖标准田径场、篮球场、游泳池等）。全校共设置54个班，可以容纳在校生2520人。其中，小学36个班共1620人，初中18个班共900人。

具体而言，在功能场室方面，学校将按照办学规模，设置小学教室36间、中学教室18间，同时会配备一批理、化、生等学科实验室以及音乐、美术、舞蹈、多功能远程教室、电子阅览室等功能丰富的场室。另外，教学楼还通过风雨连廊连接的方式，形成校园连贯的动线结构，方便师生使用。据悉，未来将重点利用南北向的学生生活连廊，连接四栋主要教学楼、综合楼以及食堂、室内运动场、宿舍楼，并打造特色文化长廊。

在设计风格上，学校主体建筑将采用现代建筑风格，以橙、白两色为主基调色，并局部点缀绿色。校园整体按照绿色生态校园设计，由四栋教学楼围合出三处供学生课间活动的庭院，各建筑间精心布置花草树木、雕塑作品，并以不同的铺装植被，赋予各庭院不同的视觉景观感受。

“与校园东面的湿地公园相呼应，我们将把学校打造为花园式的校园，预计校园绿化率 $\geq 35\%$ 。”沧江教育投资公司相关负责人表示。

目前，《西江新城东片区新学校装备购置方案》已通过专家组论证，接下来，项目将进行EPC招标，计划在今年5月底前动工，工期约13个月，预计2021年9月秋季学期建成投入使用。

■ 高明区打造“湾区西部综合交通枢纽”

来源：佛山日报 2020-2-25

依托珠三角枢纽（广州新）机场，高明围绕湾区西部综合交通枢纽发展定位，抓紧谋划推进系列重大交通建设项目。在高明2020年谋划实施的105个重点建设项目中，海华桥、平山大道、高荷港码头等多个交通设施建

设项目被纳入省市重点。

海华桥计划 2022 年完工

在沧江河三洲段，一座施工便桥架设两岸。桥上吊机忙碌，工人们穿梭来往，正在加快推进主桥梁桩基础的建设。

这是高明区海华桥及其引道工程的施工现场，该项目路线全长 1.463 公里，横跨三洲北涌、沧江河和大茶涌，连接沧江工业园片区、三洲片区与新城片区。工程计划于 2022 年完工。



海华桥项目的建设，对破解高明内部交通路网困境具有极大意义。一直以来，高明中心城区东西走向的通道仅有高明大道，随着过往车流量猛增，高明大道尤其是三洲桥路段经常出现拥堵。海华桥建成后，车辆可直接在沧江工业园片区通过海华桥，直抵大成路，再通过怡乐路到荷富路，快速连接广明高速。这将为高明增添一条东西向交通出行主干线。

海华桥仅是高明打造现代化综合交通体系的一个重要节点。

事实上，依托珠三角枢纽（广州新）机场加快规划建设重大机遇，高明已明确粤港澳大湾区西部综合交通枢纽的发展定位。对外，高明正配合构建“机场+高铁+地铁+高速公路+水运”无缝对接、便捷转乘的现代综合交通集疏运体系；对内，高明在 3 年内拟投 70 亿元完善提升内部路网。通过“外联内畅”，高明正打造“湾区西部综合交通枢纽”的目标正越来越近。

在这个交通枢纽中，佛山港高明港区高荷码头工程（即高荷港码头）这个重点项目的建设尤其值得关注。项目由广州港股份有限公司、广东海天集团股份有限公司和佛山市高明交通建设投资有限公司三方共同建设运营，定位为内外贸功能的综合货运码头，设计集装箱吞吐量 50 万标箱。目前，高荷港码头已取得交通运输部批复，一旦建成，将有望带动高明区港口货物吞吐量跃居全市五区之首。

新城加快城产融合步伐

城市发展，路网建设是重点。高明西江产业新城将基础设施建设贯穿新城发展的始终。同样，在今年的重点建设项目表中，不乏涉及新城的多个交通基础设施项目。

怡乐路建设工程西起祥福路，东至沿江路段，是西江产业新城“八横八纵”路网格局中的重要“一横”。目前，该项目仅剩余长约 528 米的第Ⅶ标段未贯通，该标段正全力推进雨污管道及路面施工并计划近期通车。

同样，在数公里之外，平山大道建设工程正在紧锣密鼓地筹备施工工作。建成后将成为与高明“中轴线”荷富大道十字相交的一条重要横向通道。

与此同时，高明去年 9 月全面整合西江新城与沧江工业园，注重建设“1+1>2”的西江产业新城。整合完成后，沧江工业园核心区建设随之启动，其将打造成新旧动能转换示范区，推动传统产业转型升级。

西江产业新城管委会城市建设部部长吴颖欣表示，今年管委会重点关注园区内企业与市民的“烦心路”，年内将全力推进沧江工业园区基础设施项目建设，连通兴源路至三和路、沧江南路-碧桂路至珠江富士电梯段等七段道路，为经济发展疏通“毛细血管”提供更强的助推力。

据统计，沧江工业园核心区有约 100 家规模以上的企业，包含高明首家年产值超百亿元的企业海天味业，超过 50 亿元年产值的企业中油高富等，撑起了高明工业的脊梁。

路通财通。接下来，新城将把这些重点基础设施建设作为点燃高质量发展的新引擎，瞄准湾区西部新型枢纽产城的发展定位，为高明聚集人才、资金、产业等资源，承接广深港澳等地的发展资源，发挥更具活力的区级战略发展平台作用。好工程建设质量关，科学合理统筹抓实抓牢关键环节，在严格做好疫情防控的同时，安全有序地进行复工复产。



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/㎡)
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	1.0<FAR≤2.5	8.60	36198	4207

- 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≥2100㎡）、老年人活动中心（建筑面积≥500㎡）、公共厕所、垃圾搜集站（合并建设，建筑面积≥340㎡，用地面积≥450㎡），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。

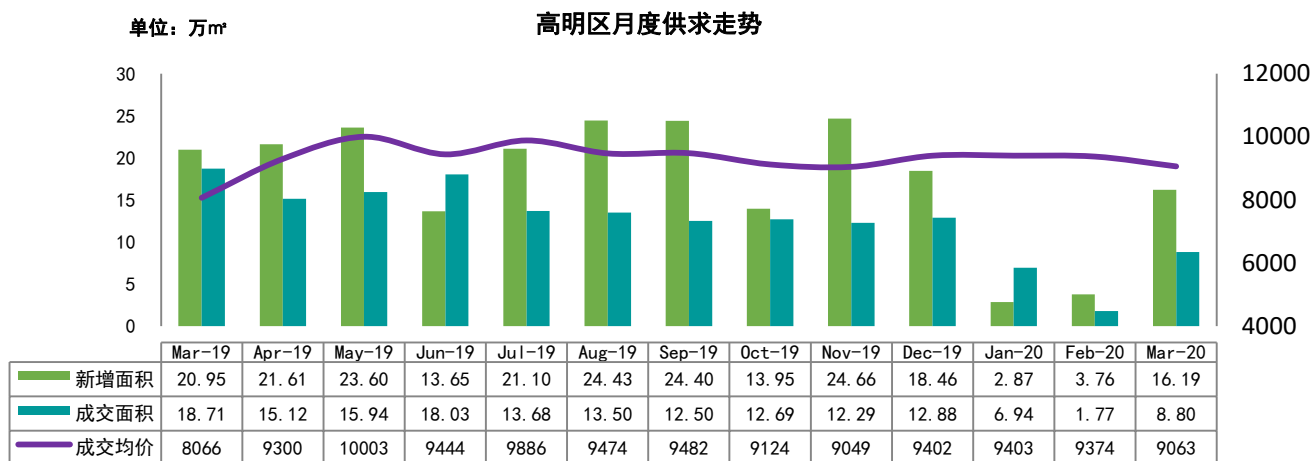


分析：

- 1、地块本体：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。
- 2、板块市场：西江新城板块项目林立，目前在售项目有保利玥府、美的明湖、翡翠西江、鑫苑城、绿地熙江广场，产品同质化现象较为严重，主力产品均扎堆 95-130㎡三四房。临湖临江的产品价格稍高，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。此外，未来仍将有 6 个项目待入市，项目间竞争进一步激化，其中美的观澜府在 3 月 21 日开放销售中心，主力产品为 93-131㎡三四房。

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22.82万㎡，网签面积17.51万㎡，备案均价9229元/㎡）

3月份高明新增预售面积16.19万㎡，环比增加330%，同比减少23%；网签面积8.80万㎡，环比增加396%，同比减少53%；备案均价9063元/㎡，环比减少3%，同比增加12%。

高明供应迅速回暖，网签稍显慢半拍，楼市复苏迹象明显。疫情期间，恒大集团营销动作频频，高明旗下3盘亦适时进行价格让利，本月网签体现表现较为突出，其中恒大滨江左岸登上备案金额榜榜首，其余两盘均在TOP20名单内。绿地熙江广场、美的观澜府首度获批预售证，前者本月扎堆网签，助力其首度登榜便占据季军位置，而美的观澜府则是在3月21日开放销售中心，预计将在4月有首推动作。而备案均价方面，则是受西部镇街项目网签占比增多而出现接连下探。整体而言，楼市已进入复苏通道，4月表现可期。

土地市场缓慢复工，本月无地块成交，仅挂牌1宗来自西江新城东片区的商住用地。该地块所在板块项目林立，产品同质化现象突出，当前项目间竞争甚为激烈，对地块顺利出让或将有一定阻力。值得关注的是，一线临广、镇街传统中心、新城板块仍是房企落子佛山的优先选择，西江新城板块起拍价处于相对价格洼地水平，依旧能吸引部分品牌房企战略性进入。再加上近期佛山土拍市场日渐火热，将于下月底出让的该地块或可乘借这份热度迎来较为理想的竞拍结果。

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	明城	恒大滨江左岸	6987	78	8142	8582
2	荷城	万科中骏金域西江	6664	69	6639	10038
3	西江新城	绿地熙江广场	6153	49	5526	11134
4	西江新城	东山佳园	4990	59	5721	8723
5	西江新城	翡翠西江	4117	35	3784	10880
6	西江新城	美的明湖	3892	29	3620	10751
7	荷城	招商熙园	3614	35	5271	6857
8	明城	恒大山湖郡	3241	29	4555	7115
9	西江新城	保利玥府	3174	21	2471	12846
10	杨和	美的鹭湖森林度假区	2511	27	2600	9659
11	荷城	卓越金科集美江湾	2225	26	2583	8615
12	西江新城	力高君熙府	2209	21	2219	9955
13	杨和	云山诗意	2097	30	2729	7684
14	荷城	金骏广场	1904	24	2372	8029
15	更合	绿地拾野川	1764	9	1015	17384
16	杨和	敏捷三和府	1726	21	2249	7675
17	荷城	中南滨江国际	1537	19	1963	7828
18	荷城	恒大西江天悦	1524	16	1914	7965
19	西江新城	鑫苑城	1383	9	1220	11337
20	荷城	智信华府	1317	17	1713	7687
总计			63031	623	68306	9228

(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	恒大西江天悦	2020-3-19	5 座, 23 层/2 梯 4 户	三房/108 四房/124	88	1.02
明城	恒大滨江左岸	2020-3-30	5 栋, 25 层/2 梯 4 户	三房/97-106 四房/122	192	2.02
	恒大山湖郡	2020-3-9	73-78 座/别墅	别墅/266	12	0.32
			79-85 座/别墅	别墅/266	14	0.37
		2、3 座, 32 层/2 梯 3 户	三房/101-102 四房 123-141	178	2.12	
	2020-3-10	112-114 座/别墅	别墅/273	6	0.16	
120、121 座/别墅	别墅/292	4	0.12			
西江新城	保利玥府	2020-3-24	18 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/101 四房/117-118	128	1.40
	翡翠西江	2020-3-26	4 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/125	124	1.37
	绿地熙江广场	2020-3-23	1 座, 24 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/120	92	0.99
			2、3 座, 24 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/117-133	184	2.05
	美的观澜府	2020-3-30	1、8 座, 17-18 层/2 梯 4 户	三房/93 四房/112-116	110	1.24
杨和	美的鹭湖森林度假区	2020-3-20	湖山原筑 16 座, 26 层/2 梯 7 户	两房/78 m ² 三房/93 m ² 四房 117 m ²	150	1.44
	云山诗意	2020-3-31	14 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/86-105	67	0.64
			19 座, 25 层/2 梯 3 户	三房/94-111 四房/118-134	75	0.93
合计			1424 套, 16.19 万m ²			

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

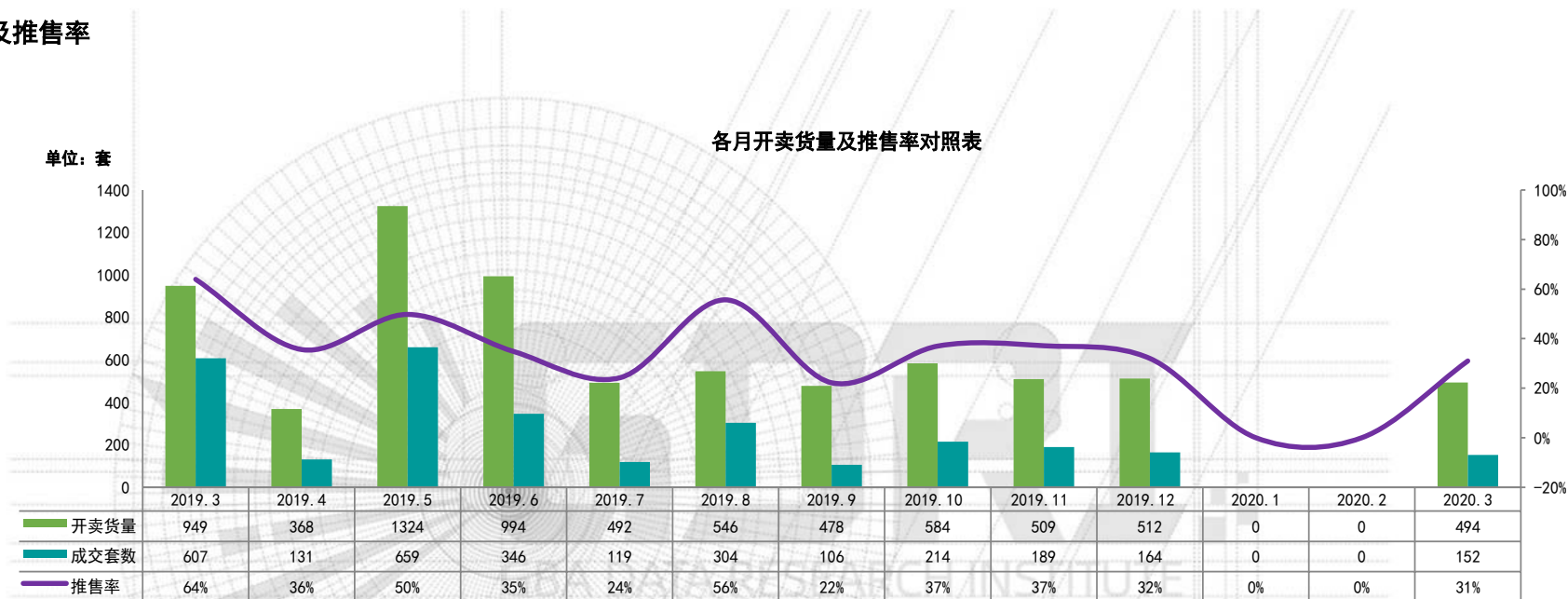
3.4 本月楼盘动态

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	03.23-03.29 一口价
	高明中梁首府	活动信息	03.09-03.15 一口价单位
		活动信息	03.16-03.22 一口价
	金科卓越集美江湾	活动信息	03.02-03.08 10套一口价单位, 单价7字头起
		活动信息	1元神券美好到家、六重礼(活动时间2020年3月7日-2020年3月31日): 100%到访抽奖有礼; 7200元/㎡起20套一口价单位; 转发集赞获取价值99元健康大礼包; 首付超长8年分期, 最高免息3万/套; 成交送价值8888元全屋家电五件套; 2020年4月30日前享无忧换房1次
		活动信息	03.16-03.22 一口价
		活动信息	03.23-03.29 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)
	万科中骏金域西江	活动信息	03.02-03.08 一口价特惠
		活动信息	03.09-03.15 一口价单位
		活动信息	03.16-03.22 一口价、成交前10送管理费
		活动信息	03.23-03.29 一口价
	中南滨江国际	活动信息	03.02-03.08 持续推出4套特价单位, 单价7500元起
		活动信息	03.09-03.15 一口价单位
		活动信息	03.16-03.22 一口价
活动信息		03.23-03.29 一口价	
西江新城	保利玥府	活动信息	03.02-03.08 一口价单位
		活动信息	03.23-03.29 每天4套一口价单位, 周末10套一口价
	翡翠西江	活动信息	03.02-03.08 10套一口价单位
		活动信息	03.16-03.22 一口价
	君御海城	活动信息	03.09-03.15 砸金蛋
	力高君熙府	活动信息	03.02-03.08 10套特价单位, 天地楼层单价8字头起
		活动信息	03.16-03.22 7字头渠道专场
		活动信息	03.23-03.29 渠道专场
	绿地熙江广场	活动信息	03.02-03.08 扫码登记可领取3斤小番茄; 来访点对点送家电, 送完即止
		活动信息	03.14-03.15 免费美甲, 登记可获3斤特级小番茄
活动信息		03.23-03.29 洗车暖场活动, 一口价	
鑫苑城	活动信息	03.23-03.29 来访送防疫礼包、线上直播	
美的观澜府	开放销售中心	03.21 开放销售中心	
明城	恒大滨江左岸	活动信息	03.16-03.22 渠道加油站

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	美的明湖	2020-3-5	二期 9 座	124	三房 四房	106 132	10500	—	毛坯	暂无折扣	20	16%
荷城	金科卓越集美江湾	2020-3-20	13 座	98	三房 四房	88 118	8500	-200	毛坯	暂无折扣	26	27%
明城	恒大滨江左岸	2020-3-15	2 座 2 梯	94	三房	95、108	7500-8200		带装修	成交当天 98%x78%	21	22%
	恒大山湖郡	2020-3-20	2 栋	89	三房 四房	102 123、127	5800	-1900	带装修	暂无折扣	53	60%
		2020-3-22	3 栋	89	三房 四房	102 121、141	5800	—	带装修	暂无折扣	32	36%
合计推货量：494 套						合计成交量（开卖当日）：152 套， 推售率约 31%						

（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(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
西江新城	2020-4月	勤天熹园	3座	106	87-107	待定	全新项目
	2020-4月	保利玥府	18座	128	101-118	9500/毛坯	吹风价
	2020-4月	美的观澜府	1、8座	110	93-116	待定	全新项目
	2020-4月	绿地熙江广场	2座	92	95-119	10500-12000/带装修	吹风价
荷城	2020-4月	恒大西江天悦	1座	88	108-123	7300-8300/毛坯	吹风价
明城	2020-4月	恒大滨江左岸	5栋	192	97-122	7500-8200/带装修	吹风价
合计				约716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

