经纬物业(中国)
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

突破空间，创意无限

新视角·新思维·开创新空间

佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING

EXCELLENT SERVICE

高明房地产市场监测报告

二〇一五年一月

特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

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：市场研究及项目发展部 麦少荘 13630126603

目录

一、土地市场成交情况分析 4

1.1 一月土地市场成交或流拍情况 4
1.2 二月份土地市场出让情况 4

二、高明住宅市场分析 5

2.1 高明区月度运行态势 5
2.2 本月销售排名 6
2.3 本月新增预售统计 7
2.4 重点项目成交情况 8
2.5 本月开卖情况 11

三、未来市场供应情况预测 13

一、土地市场成交情况分析

1.1 一月土地市场成交或流拍情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	溢价率	楼面地价（元/㎡）	竞得者
杨和镇									
2014-1-15	TD2014(GM)XP013	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.52	15.82	10050	41%	635	高明区杨和镇和盛市场投资有限公司
1） 竞得者须将地块内建筑面积不少于 5000 平方米的首层房产用作人和市场经营场地。									

分析：

- 地块位于杨和镇，周边在售项目较少，但片区内消化力有限、客户购房意愿不足，加上周边配套设施有待完善，项目入市将面临较大的销售压力。

1.2 二月份土地市场出让情况

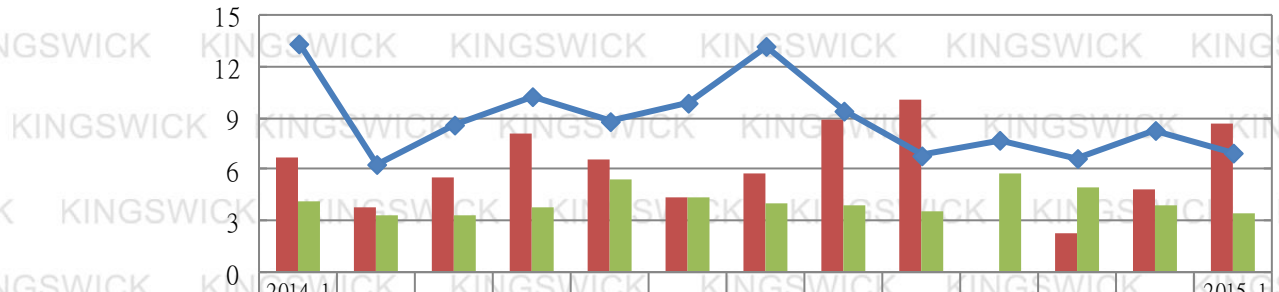
（暂无土地出让信息）

二、高明住宅市场分析

整体市场分析：

- 本月高明楼市继续走低，主要以消化余货为主，本月虽有两项目加推，且推售成绩不俗，但网签未能及时体现，无法带动整体成交量上涨。另外，西江新城多个项目成交有所下滑，对高明网签成交量的支撑减弱。
- 西江新城多个高价项目的成交回落，部分镇街低价项目占比上升，拉低本月高明区成交均价。

2.1 高明区月度运行态势



	2014.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2015.1月
新增面积（万㎡）	6.65	3.76	5.5	8.04	6.63	4.39	5.77	8.9	10.05	0	2.29	4.88	8.63
成交面积（万㎡）	4.10	3.31	3.35	3.82	5.40	4.31	4.02	3.83	3.54	5.78	4.89	3.90	3.4
成交均价（元/㎡）	6229	5051	5437	5714	5470	5650	6205	5573	5136	5288	5110	5384	5163

（注：以上原始数据源于《佛山市高明区住房和城乡建设局》，由经纬数据中心摘录统计所得，网签数据为成交数据统计标准）

2015年1月新增套数858套，环比增加64%，同比增加38%；新增面积8.63万㎡，环比增加77%，同比增加30%；签约成交套数311套，环比减少15%，同比减少11%；签约成交面积为3.4万㎡，环比减少13%，同比减少17%；成交均价为5163元/㎡，环比下降4%，同比下跌17%。

2.2 本月销售排名

排序	区域	项目名称	成交金额（万元）	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）
1	西江新城	美的西海岸	2965	3568	26	8311（含别墅）
2	西江新城	君御海城	1983	3136	25	6324（部分带装修）
3	西江新城	江滨香格里	1231	2488	28	4949
4	明城镇	宏基豪庭	1081	3113	29	3473
5	荷城	绿色世嘉	794	1706	18	4650
6	荷城	中港广场	627	1151	7	5446
7	荷城	逸翠园	614	1305	13	4707（带装修）
8	西江新城	东湖洲花园	578	1060	10	5458
9	荷城	优悦城	573	820	5	6989（含别墅）
10	荷城	涛汇尚品	542	1268	13	4274
11	荷城	沧江一品	504	881	8	5720
12	西江新城	丽日名都	451	812	7	5552
13	荷城	众恒新城	435	987	11	4401
14	荷城	天汇湾	429	835	7	5138
15	荷城	能信拉菲公馆	393	726	8	5418
16	杨和镇	和富阳光新城	313	857	8	3647
17	荷城	金田豪庭	295	629	7	4897
18	荷城	中恒广场	282	646	6	4371
19	荷城	富星半岛	263	593	5	4436
20	荷城	喜悦银湾	242	492	4	4914

2.3 本月新增预售统计

所在镇街	楼盘	日期	组团/座	户型/面积（㎡）	套数（套）	预售面积（万㎡）
荷城	裕福花苑	2015-1-4	3 栋，11 层/2 梯 4 户	两房/74-87 三房/116-117	40 36	0.74
	能信水岸华庭	2015-1-15	6 座，16 层/2 梯 6 户 7 座，16 层/2 梯 4 户 8 座，16 层/2 梯 5 户	两房/78 三房/86-116	30 195	2
	景泰蓝湾	2015-1-20	1-3 座，17 层/2 梯 4 户	两房/78-88 三房/93-113	64 128	1.82
西江新城	东湖洲花园	2015-1-15	12 座，31 层/2 梯 4 户	三房/108-113 四房/164	91 32	1.52
	丽日名都	2015-1-21	27 座，27 层/2 梯 4 户	三房/88-108 四房/120	134 108	2.55

本月多项目拿取预售

高明共有5个项目拿取预售，另外多数项目继续以销售余货为主。中东湖洲花园的四房单位因较高的利用率，产品还未入市就已受到消费者追捧。

2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	12 月	2015 年 1 月				项目营销动态/折扣
		成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	销售总额（万元）	成交均价（元/㎡）	
杨和镇	和富阳光新城	2	8	857	313	3647	--
	雅居蓝湾	8	5	451	165	3667	● 推出 2999 元/㎡不分楼层的优惠单位
	欧浦花城	1	2	257	94	3666	--
	趣雅名苑	0	2	149	44	2945	--
西江新城	江滨香格里	12	28	2488	1231	4949	--
	美的西海岸	21	26	3568	2965	8311（含别墅）	● 1.9 针对商铺开启“一百抵一万”活动 ● 1.17-18 开展“明爱社工爱心农场 2015 年第二期摘菜”活动 ● 1.24-1.25 举行“美味“惠”来袭、1 元吃烤鸡”活动 ● 1.28 开启“双重惊喜钜惠”活动
	君御海城	50	25	3136	1983	6324（部分带装修）	● 1.1-1.3 开启“缤纷元旦嘉年华-DIY 专场日”活动 ● 1.15-1.31 举行“双重钜惠，礼遇全城”活动
	东湖洲花园	43	10	1060	578	5458	--
	丽日名都	15	7	812	451	5552	● 1.1 举行“大型新年彩灯节”活动 ● 1.6 开启“丽日名都彩灯摄影”作品征集 ● 推出 4500 元/㎡起的优惠单位
	勤天汇	未有成交					● 1.10 开启“欢乐全家行，精彩齐分享”亲子嘉年华 ● 1.16“创意亲子照，网络评选大赛”开放报名
明城镇	宏基豪庭	2	29	3113	1081	3473	--
	盈富馨园	4	2	205	70	3434	● 1.12 推出 2980 元/㎡不分楼层的特价单位 ● 1.28 开启“购买 9 座的客户，即送现金红包一个”优惠活动

区域	项目名称	12月	2015年1月				项目营销动态/折扣
		成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	销售总额（万元）	成交均价（元/㎡）	
	鸿晟豪庭	0	1	113	40	3528	--
	明汇苑	2	1	93	29	3149	--
荷城	绿色世嘉	11	18	1706	794	4650	--
	涛汇尚品	10	13	1268	542	4274（带装修）	● 1.1 上演“飞艇秀”
	逸翠园	5	13	1305	614	4707（带装修）	--
	众恒新城	4	11	987	435	4401	● 1.12 启动“旧业主介绍新业主成交获奖励”活动
	沧江一品	16	8	881	504	5720	--
	能信拉菲公馆	31	8	726	393	5418	--
	金田豪庭	11	7	629	295	4692	--
	天汇湾	7	7	835	429	5138	● 1.5 推出 4580 元/㎡起特价单位 ● 1.30 推出 41.8 万元/套的一口价单位
	中港广场	9	7	1151	627	5446	--
	雅然轩	7	6	500	213	4261	--
	中恒广场	4	6	646	282	4371	--
	富星半岛	10	5	593	263	4436	--
	优悦城	4	5	820	573	6989（含别墅）	--
	喜悦银湾	0	4	492	242	4914	--
	宝行御泉湾	0	3	415	182	4392	--

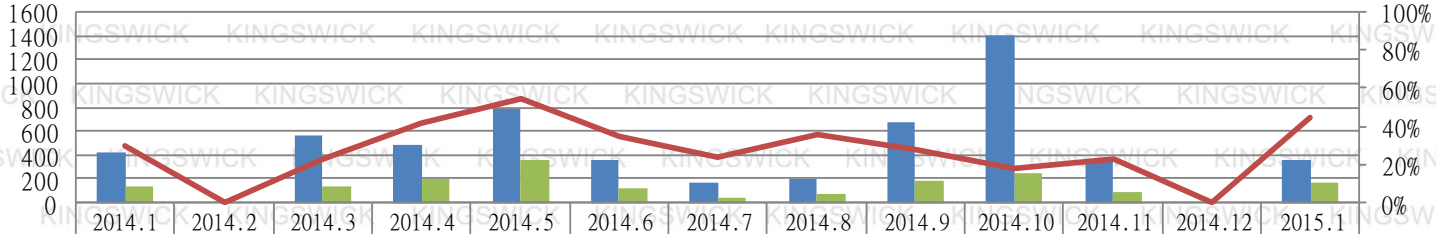
区域	项目名称	12月	2015年1月				项目营销动态/折扣
		成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	销售总额（万元）	成交均价（元/㎡）	
	创亿明园	2	3	291	138	4761	--
	帝华骏豪苑	1	3	344	145	4220	● 1.14 仅剩 8 套 4280 元/㎡特价单位，成交即送空调
	尚城名筑	0	3	415	239	5755	--
	民富公寓	1	3	308	135	4395	--
	能信水岸华庭	8	2	156	64	4125	● 1.1 举行“喜迎新年，乐在水岸”美食嘉年华活动
	创业花园	1	2	282	123	4371	--
	金城港溢湾	5	2	205	81	3965	--
	金田苑	0	2	219	118	5396	--
	嶺秀国际	5	2	118	45	3775	--
	盈翠华府	0	2	217	114	5259	--
	高明碧桂园	0	1	287	170	5906	--
	互恒尚苑	1	1	107	46	4298	--
	汇泓华庭	0	1	141	70	4977	--
	汇盈叠雅轩	6	1	106	54	5067	● 1.30 推出 3900 元/㎡不分楼层的特价单位
	金田现代城	0	1	90	39	4386	--
	燕语湾	0	1	111	50	4484	--
	嘉悦苑	0	1	97	45	4685	--
	合富花园	0	1	97	33	3394	--
	西荣花园	0	1	99	42	4226	--
	新浩花园	未有成交					● 1.1-1.10 推出 5100 元/㎡特价单位

区域	项目名称	12 月	2015 年 1 月				项目营销动态/折扣
		成交套数（套）	成交套数（套）	销售面积（㎡）	销售总额（万元）	成交均价（元/㎡）	
	凯辉未来城	未有成交					● 全线产品 93 折
	丰富华府	未有成交					● 1.5 推出 3988 元/㎡起特价单位
更合镇	诺卡水月山畔	4	3	300	98	3270	--
	雄毅豪苑	1	2	199	66	3319	--
	白石碧玉轩	1	1	89	29	3240	--
富湾	尚湖名苑	3	3	299	118	3948	--
	誉憬湾	4	2	178	62	3494	--

2.5 本月开卖情况

单位：套

各月开卖货量及推售率对照表



	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1
开卖货量	424	0	568	480	791	361	168	203	667	1397	359	0	356
成交套数	128	0	128	202	361	126	40	74	186	246	82	0	160
推售率	30%	0%	23%	42%	54%	35%	24%	36%	28%	18%	23%	0	45%

本月开卖明细表

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
荷城	凯辉未来城	2015-1-2	1-4 座	235	两房 三房	79-89 100-101	4100-4400	持平	毛坯	开盘 88 折	90	38%
西江新城	东湖洲花园	2015-1-24	12 座	121	三房 四房	107-113 164	5500-5900	200	带装修	诚意金 100 抵 1 万	70	58%
合计推货量：356 套					合计成交量（开卖当日）：160 套				推售率：45%			

新盘首入市，整体消化率可观，中心地段新货源对购房者的刺激作用明显。本月全区有两个项目推新入市，其中凯辉未来城为全新项目，项目处于旧城商圈旁，周边配套完善且周边竞品少，首次开卖成交 90 套。而东湖洲花园开卖 12 座楼王单位，虽在价格上有了一定的提升，但当日消化率亦较为理想。

三、未来市场供应情况预测

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数（套）	预计均价	单元面积（㎡）	备注
荷城	2015-2 月	涛汇尚品	3 座	89	4000-4300/毛坯	70-143	已开样板房
	2015-2 月	中恒广场	7 座 1 梯	53	4300/毛坯	77-114	上门看房即送 2 千元代金券
	2015 2 月至 3 月	优悦城	2 座	48	4300/毛坯	83-118	已开放样板房
	2015 2 月至 3 月	春江叠翠花园	7、8 座	--	——	89-105	10.11 开临时销售中心和样板房
富湾	2015 2 月至 3 月	誉憬湾	1 座（住宅公寓）	180	——	32-48	诚意金 5 千 98 折，登记购房即送液晶大电视
西江新城	2015-2 月	丽日名都	23、24 座	210	5600/毛坯	71-134	已开样板房
合计套数		580 套					

荷城将推出的产品多为三房单位，预计入市价格均低于区域在售均价，届时将形成竞争优势。另外，丽日名都已延迟多月入市，预计项目于春节前推新入市，抢占市场先机。

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市荔湾区中山七路 50 号西门口 1702-03、18 楼

电话：（020）8356 0280　　传真：（020）8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市禅城区季华五路 2 号卓远国际商务大厦 1 座 1004-1005 室

电话：（0757）8321 8338　　传真：（0757）8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路 88 号太阳广场东楼 2 楼 B1-B3 室

电话：（021）6278 2929　　传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道 86 号金和大厦 1005 室

电话：（0771）588 5330　　传真：（0771）588 5332

http://www.kingswick.com