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

二〇一五年九月

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 麦少莊 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 4
二、土地市场成交情况分析 4
2.1 本月土地市场成交或流拍情况 4
2.2 下月份土地市场出让情况 6
三、高明住宅市场分析 7
3.1 高明区月度运行态势 7
3.2 本月销售排名 8
3.3 本月新增预售统计 9
3.4 本月楼盘动态 10
四、未来市场供应情况预测 12

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无相关重大资讯）

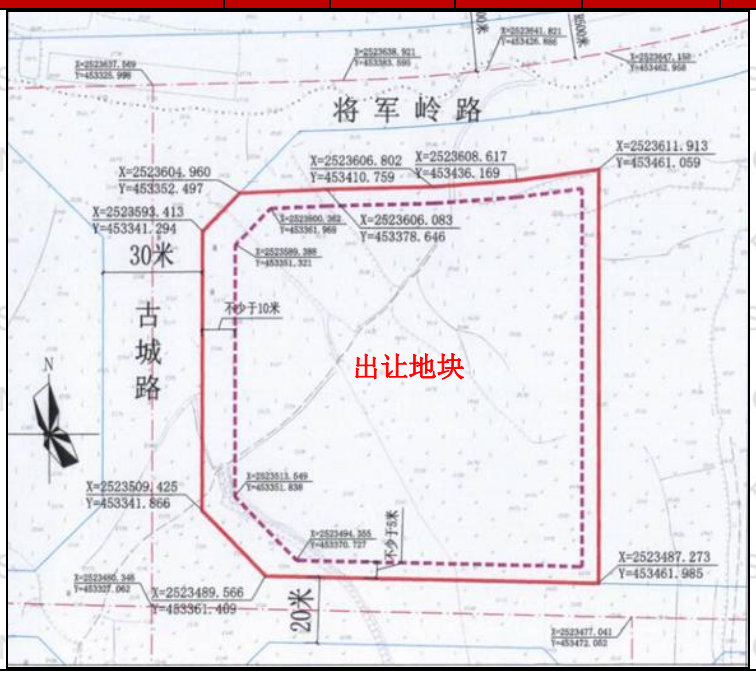
1.2 城市规划与建设资讯

（本月暂无相关重大资讯）

二、土地市场成交情况分析

2.1 本月土地市场成交或流拍情况

成交时间	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）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
2015/9/16	TD2015（GM）XP005	杨和镇杨西大道以东、三和路以北（地块一）	商住	3.42	11.98	7400	618	41%	高明区和辉置业投资服务有限公司
（1） 建筑控高≤100 米									
分析：地块无独特的自然资源，周边以村落为主，配套不完善，但地价较低，开发成本低。									
2015/9/30	TD2015(GM)WG007	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以北	商住	1.40	3.49	1727	802	62%	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司
（1） 建筑控高≤80 米									

成交时间	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）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
								
分析：地块位于将军岭南侧，拥有一定的景观资源，但周边配套相对缺乏。									
2015/9/24	TD2015（GM）WG006	荷城街道（富湾）荷富路以东、陈家涌以北	商住	2.15	8.58	6760	788	0%	佛山市高明区荷城宝力资产管理有限公司
（2） 建筑控高≤100 米									
分析：地块西北侧临近陈家涌，具有一定的景观资源；周边有富湾小学、中学等一定的教育资源配套；但富湾镇合并进荷城之后仍处于待发展状态，主要商业配套仍要依靠荷城。									

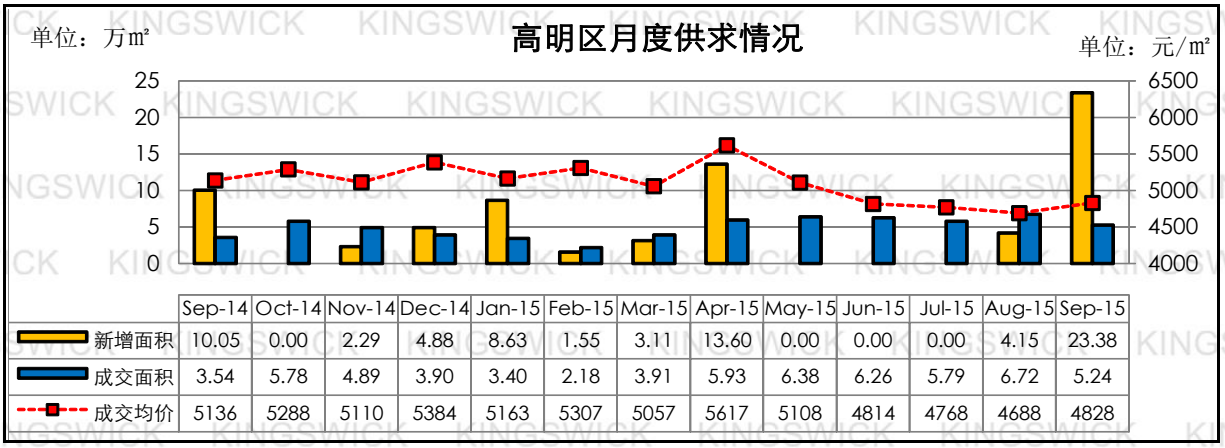
2.2 下月份土地市场出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
荷城								
2015/10/20	TD2015(GM)XP006	佛佛山市高明区荷城街道荷富路以东、滨湖路以南、苏河路以西、丽江路以北	商住	8.20	1.0＜FAR≤3.2	26.22	37270	1421

分析：地块位于西江新城核心区域，临近在建城市综合体勤天汇，未来商业配套相对完善；楼面起拍价 1421 元/㎡，相对较高。

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势



	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15
新增面积	10.05	0.00	2.29	4.88	8.63	1.55	3.11	13.60	0.00	0.00	0.00	4.15	23.38
成交面积	3.54	5.78	4.89	3.90	3.40	2.18	3.91	5.93	6.38	6.26	5.79	6.72	5.24
成交均价	5136	5288	5110	5384	5163	5307	5057	5617	5108	4814	4768	4688	4828

（备注：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）

9月新增面积23.38万㎡，环比增长463%，同比增加133%；成交面积为5.24万㎡，环比减少22%，同比增加48%；成交均价为4828元/㎡，环比上升2%，同比下降6%。

“金九”成色不足。传统旺季节点，高明市场持续“不温不火”状态，商品住宅交投略冷。从成交区域上看，西江新城得益于新项目樵顺嘉园以及美的西海岸推新后集中网签65、59套，成交占比得到回升；而荷城板块则由于持续推新乏力，成交量依旧低位徘徊。受整体市场疲弱影响，全区成交均价持续在较低水平，房企保守定价。

本月高明新增放量，突破20万㎡。9月新增主要集中于西江新城新项目樵顺嘉园，约7万㎡；荷城新项目蔚蓝湾畔花苑亦积极布局“银十”，将推新入市。

3.2 本月销售排名

序号	区域	项目名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	备注
1	西江新城	美的西海岸	4328	65	7642	5663	——
2	西江新城	樵顺嘉园	2623	59	5494	4774	——
3	西江新城	丽日名都	1886	35	3637	5186	——
4	西江新城	君御海城	1828	28	3611	5061	——
5	西江新城	江滨香格里	1772	31	3289	5388	——
6	荷城	尚品蓝湾花园	1772	31	3246	5459	——
7	荷城	誉憬湾	1016	41	2915	3483	——
8	荷城	涛汇尚品	1000	21	2111	4736	——
9	荷城	尚城名筑	738	8	1305	5653	——
10	荷城	天汇湾	707	10	1404	5036	——
11	杨和	欧浦花城	675	3	1328	5080	别墅
12	荷城	逸翠园	625	13	1282	4871	——
13	西江新城	东湖洲花园	624	9	1093	5715	——
14	荷城	创亿明园	603	12	1239	4865	——
15	荷城	绿色世嘉	520	13	1137	4572	——
16	荷城	众恒新城	505	12	1301	3883	——
17	荷城	宝行御泉湾	376	5	1005	3744	——
18	荷城	优悦城	374	6	735	5087	——
19	荷城	锦秀花苑	301	10	893	3368	——
20	荷城	银海广场	243	4	714	3400	——

3.3 本月新增预售统计

本月新增供应项目

所在镇街	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㎡）
明城	盈富馨园	2015/9/2	10 座，17 层/2 梯 6 户	两房/70 三房/95-108	14 124	1.37
西江新城	君御海城	2015/9/29	君御海城三期 5、6 座，32 层/2 梯 5 户	两房/83 三房/96-111 四房/121-139 五房/210-293	30 149 116 5	3.38
	美的西海岸	2015/9/15	东区 9、10 座，32 层/2 梯 4 户	三房/70 四房/95-108	129 127	2.87
	樵顺嘉园	2015/9/30	樵顺嘉园 1 座，32 层/2 梯 5 户	两房/71 三房/88-89 四房/127	47 123 43	2.12
		2015/9/30	樵顺嘉园 2 座，32 层/2 梯 5 户	两房/72 三房/87-88 四房/122-143	30 60 63	1.58
		2015/9/30	樵顺嘉园 1 座，32 层/2 梯 5 户	两房/71 三房/88-89 四房/127	47 123 43	2.12
		2015/9/30	樵顺嘉园 2 座，32 层/2 梯 5 户	两房/72 三房/87-88 四房/122-143	30 60 63	1.58
杨和	欧浦花城	2015/9/16	宜兰晨曦 2、4 座	别墅/119-790	8	0.30
		2015/9/23	海棠晓月 2 座,海棠晓月 3 座	别墅/310-399	6	0.20
		2015/9/16	海棠晓月 6-9 座	别墅/399	4	0.16
		2015/9/16	海棠晓月 6-9 座	别墅/399	4	0.16
荷城	樵顺嘉园	2015/9/2	3 座,4 座，32 层/2 梯 5 户	两房/71-72 三房/88-89 四房/126-142	62 125 92	3.02
	绿色世嘉	2015/9/17	5 座，26 层/2 梯 3 户	四房/116-147	72	0.96
	名都广场	2015/9/23	明都王府 11、12、13、14、15 座，16 层/2 梯 4 户	三房/83-93 四房/93-138 五房/131-152	16 146 78	3.07
	海景春天里	2015/9/18	1、2 座，23 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/117-123	86 86	1.81
	蔚蓝湾畔花苑	2015/9/30	蔚蓝湾畔花苑 1、2、3 座，17 层/2 梯 4 户	两房/72-77 三房/86-103 四房/131	3 95 1	0.93

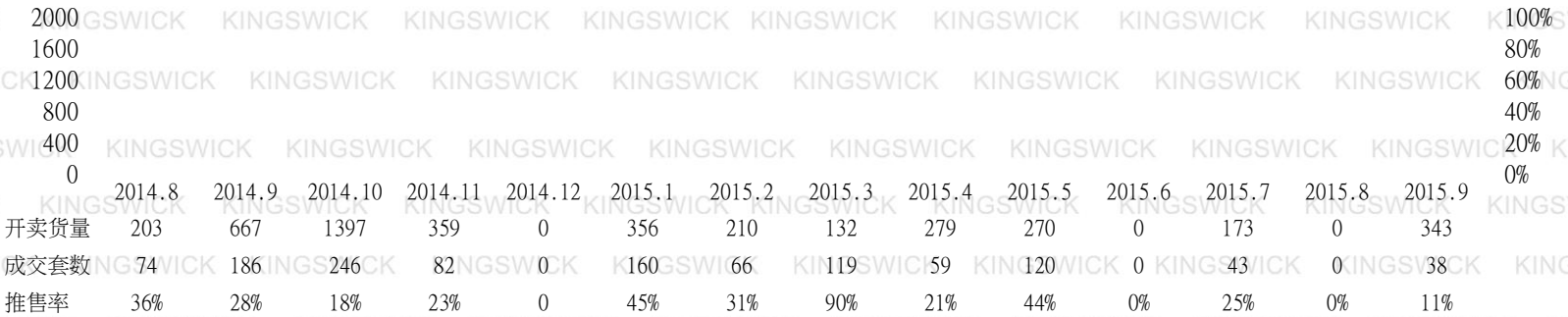
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
杨和	云山诗意	现场活动	10.1-10.2 棋王争霸赛
		现场活动	9.26-9.27 猜灯谜赢奖品，冰皮月饼 DIY
西江新城	君御海城	现场活动	9.26-10.7 佛山高明第二届“君御海城杯”千人书画投票启动
	丽日名都	现场活动	10.1-10.3 丽日名都·疯狂超市免费“扫货”；业主购车位优惠 8000 元/个
	美的西海岸	现场活动	上门即送大闸蟹，正宗太湖产，美味免费到家
		现场活动	9.26-9.27 中秋佳节 9D 太空舱空降美的·西海岸
	勤天汇	现场活动	9.26-9.27 国际大马戏空降勤天汇，奇幻“中秋”欢乐上演
		现场活动	国庆期间“未来世界”动漫文化活动；10 月将推 36-58 ㎡商业公寓，预存 1 万享 95 折
	天汇湾	优惠活动	天汇湾特推家美房产专场，贺中秋迎国庆，天汇湾推出团购聚惠，4500 元/㎡起
杨和	美的鹭湖森林度假区	开放板房	10.1 开放 30-50 ㎡公寓、70-120 ㎡洋房以及 130-640 ㎡别墅样板房
荷城	明都广场	现场活动	国庆期间“买房子，抽奔驰”
	丽日名都	现场活动	9.26-9.27 丽日名都“砸金蛋”活动上线
	创亿明园	现场活动	国庆期间“抢萌”总动员，水果蔬菜任你抢
	富星半岛	优惠活动	最后清盘推出特价单位
	涛汇尚品	现场活动	10.2 携手同行足球举办的青少年足球 4 VS 4 争霸赛决赛
	众恒新城	优惠活动	推出“回馈周”礼献高明，推出精选特价单位
明城	盈富馨园	现场活动	9.26-9.27“欢聚盈富 乐享中秋”主题活动

3.5 本月开卖情况

各月开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9
开卖货量	203	667	1397	359	0	356	210	132	279	270	0	173	0	343
成交套数	74	186	246	82	0	160	66	119	59	120	0	43	0	38
推售率	36%	28%	18%	23%	0	45%	31%	90%	21%	44%	0%	25%	0%	11%

（本月暂无开卖信息）

板块	楼盘名称	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	樵顺嘉园	2015/9/5	3、4 座	279	两房 三房 四房	71-72 88-89 126-142	4500-5000	持平	毛坯	诚意金 5 千抵 1 万	35	13%
杨和	云山诗意	2015/9/13	6 座	64	两房 三房	74-76 87-89	3500-3800	持平	毛坯	--	3	5%
合计推货量：343 套							合计成交量（开卖当日）：38 套				推售率：11%	

四、未来市场供应情况预测

4.1 十月已开卖项目

镇街	楼盘名称	推售时间	推货范围	新推货量（套）	产品户型	单元面积（㎡）	折后均价（元/㎡）	价格升跌（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	君御海城	2015/10/1	5、6 座	300	两房 三房 四房 五房	83 96-111 121-139 210-239	4300-4800	持平	毛坯	--	21	7%
西江新城	东湖州花园	2015/10/1	14 座	92	三房 四房	102-114 121-122	5000-6000	持平	毛坯	诚意金 100 抵 1 万	16	17%
合计：392 套					推售情况：成交 37 套，消化 9%							

4.2 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
西江新城	2015 年 10 月	樵顺嘉园	1、2 座	366	72-143	4500-5000 / 毛坯	1 万享 95 折
荷城	2015 年 10 月	绿色世嘉	5 座	72	90-123	4500-5000 / 毛坯	——
荷城	2015 年 10 月	明都广场	11-15 座	240	83-152	4400-5000 / 毛坯	诚意登记 98 折
荷城	2015 年 10 月	蔚蓝湾畔	1-3 座	99	72-131	4000-4800 / 毛坯	诚意登记 99 折
合计套数				777 套			

（完）

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