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

二〇一五年十月

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、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 5

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
2015/10/21	TD2015（GM）XG006	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	26.22	37270	1421	0%	美的地产
西江新城									

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。

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								
2015/11/16	TD2015（GM）WG014	荷城街道荷富路以东、陈家湖以南 GM-F-02-01-04A-01	商住	1.01	1.0＜FAR≤3.0	3.04	2600	855

分析：地块形状呈梯形，不利于规划；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。

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								
2015/11/16	TD2015（GM）WG013	荷城街道荷富路以东 GM-F -02-01-03A-03	商住	2.07	1.0＜FAR≤3.0	6.21	5650	910

分析：地块形状方正；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。

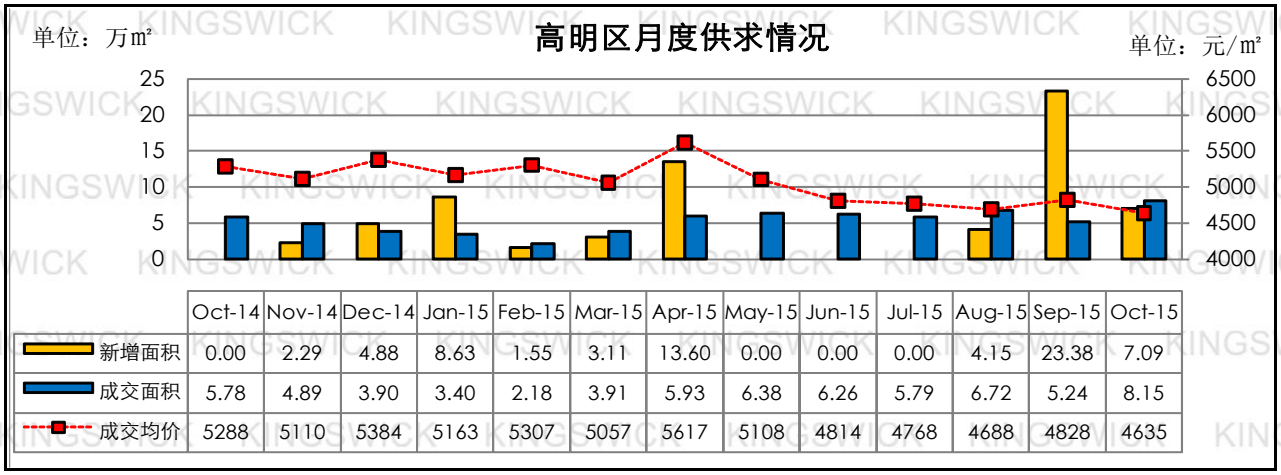
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
荷城								
2015/11/16	TD2015（GM）WG012	荷城街道荷富路以东GM-F-02-01-03A-02	商服	1.98	≤4.0	7.91	6200	784

分析：地块形状方正；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。

KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势



	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15
新增面积	0.00	2.29	4.88	8.63	1.55	3.11	13.60	0.00	0.00	0.00	4.15	23.38	7.09
成交面积	5.78	4.89	3.90	3.40	2.18	3.91	5.93	6.38	6.26	5.79	6.72	5.24	8.15
成交均价	5288	5110	5384	5163	5307	5057	5617	5108	4814	4768	4688	4828	4635

（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）

10月新增面积7.09万㎡，环比减少70%；成交面积为8.15万㎡，环比增加56%，同比增加41%；成交均价为4635元/㎡，环比下降4%，同比下降12.35%。

西江新城扎堆推新，“银十”成交达年内高位。西江新城新盘樵顺嘉园、美的西海岸、丽日名都以及君御海城分别网签71、59、64、64套位列板块前三位；而杨和新项目云山诗意网签90套位列第一；而荷城同样是新项目海景春天里网签52套拔得头筹。受惠于新项目以及新货入市刺激需求，高明成交量同比上年“银十”节点增幅达41%，与五一黄金周对比升幅为28%，成交量达12个月以来最高位。而均价方面受荷城及杨和两新项目扎堆网签稀释，均价由相对明显的降幅。

土地市场回暖，美的再度竞得西江新城靓地。房企积极回归土地市场，预示对于区域楼市发展的信心回归，美的继美的西海岸后再度落子西江新城，随着西江新城的基础设施进一步完善，或为其带来新的机遇。

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	丽日名都	3497	64	6733	5194	——
2	荷城	樵顺嘉园	3310	71	6797	4869	——
3	西江新城	君御海城	2880	52	6133	4696	——
4	杨和	云山诗意花园	2847	90	7717	3689	——
5	西江新城	美的西海岸	2587	39	4537	5702	——
6	荷城	海景春天里	2457	52	5357	4586	——
7	西江新城	江滨香格里	2158	39	4079	5291	——
8	荷城	明都广场	1570	25	2943	5335	——
9	西江新城	美的西海岸	1309	20	2409	5436	——
10	荷城	尚品蓝湾花园	1258	23	2351	5349	——
11	荷城	创亿明园	1213	26	2685	4515	——
12	荷城	逸翠园	962	20	2033	4730	——
13	西江新城	东湖洲花园	944	13	1556	6065	——
14	荷城	天汇湾	783	11	1520	5148	——
15	西江新城	君御海城	776	12	1536	5052	——
16	荷城	中港广场	665	7	1234	5383	——
17	荷城	绿色世嘉	611	12	1276	4784	——
18	富湾	誉憬湾	525	17	1629	3219	——
19	西安	富星半岛	511	8	1154	4426	——
20	荷城	御江名苑	447	13	1196	3736	——

3.3 本月新增预售统计

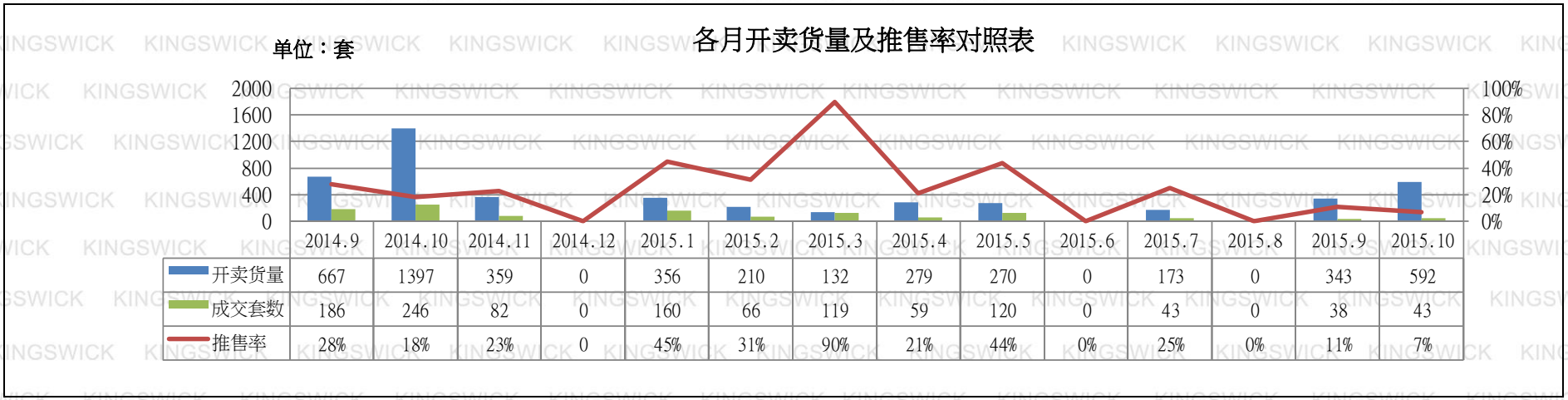
本月新增供应项目

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㎡）
荷城	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
西江新城	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
西江新城	樵顺嘉园	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
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
杨和	美的鹭湖森林度假城	2015/10/10	湖光鹭影 1-61 号	别墅/136-350	98	1.91
杨和	云山诗意	2015/10/22	云山诗意 3、4 座，17 层/2 梯 4 户	两房/59-81 三房/84-86	22 98	1.00

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
西江新城	美的明湖	现场活动	10.22 美的·明湖项目动工
	勤天汇	优惠活动	10.24-10.25 购房钜惠大派送，更有万元存折现场领
		优惠活动	住宅、公寓 VIP 成功登记享开盘 97 折，价值 1720 元温泉礼包，减免物业管理费 商铺成交享 97 折，价值 4620 元温泉礼包，减免物业管理费 旧带新可获 5000 元购物卡，1720 元温泉礼包和减免物业管理费
	东湖洲花园	优惠活动	10.31-11.01 诚意登记 100 元抵 1 万
	美的西海岸	优惠活动	11 月首付 5 万，1800 天分期付款
荷城	创亿明园	现场活动	10.24-10.25 全民卡拉 OK 大赛
	众恒新城	优惠活动	10.24-10.25 商铺诚意登记 5 千元抵 10 万
		优惠活动	10.31 商铺诚意登记 5 千元抵 10 万
	明都广场	现场活动	10.31“买房子，抽奔驰”活动

3.5 本月开卖情况



	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	2015.10
开卖货量	667	1397	359	0	356	210	132	279	270	0	173	0	343	592
成交套数	186	246	82	0	160	66	119	59	120	0	43	0	38	43
推售率	28%	18%	23%	0	45%	31%	90%	21%	44%	0%	25%	0%	11%	7%

（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
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	东湖洲花园	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%
明城	盈富馨园	2015/10/18	10 座	138	两房 三房	70 95-108	2400-3200	持平	毛坯	诚意金 100 抵 1 万	3	2%
西江新城	东湖洲花园	2015/10/31	13 座	62	五房	166-193	5500-6000	持平	毛坯	诚意金 100 抵 1 万	3	5%
合计推货量：592 套							合计成交量（开卖当日）：43 套				推售率：7%	

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
荷城	2015 年 11 月	蔚蓝湾畔	1-3 座	99	72-131	4000-4800	诚意登记 99 折
杨和	2015 年 11 月	美的鹭湖森林度假区	湖光鹭影 1-61 号	98	136-350	10000	带装修别墅，预存 2 万抵 98 折
杨和	2015 年 11 月	云山诗意花园	3-4 座	120	59-86	3500-4000	——
合计套数				317 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