

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING





高明房地产市场监测报告

二〇一六年五月



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	5
2.1 本月土地市场成交或流拍情况	5
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
杨和镇									
2016/5/5	TD2016(GM)WG0011	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以西	商住	1.16	4.05	2600	642	0%	佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司

- 1) 停车场(库): 居住建筑按 100 m² 建筑面积配置不少于 0.8 个车位;
 2) 物业管理用房 ≥ 50m² (建筑面积) 并不低于规划总建筑面积的 2%。



分析: 本次地块由佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司竞得, 实际上该企业主体即为佛山市高明区杨和镇行政服务中心。地块本身处于杨和镇核心区域, 周边配套较为完善, 在政府的支持下, 地块所建项目有一定保障。

荷城

2016/5/25	TD2016(GM)WG0012	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北	商住	2.07	5.81	6280	1081	0%	佛山市高明区明粤投资建设有限公司
2016/5/25	TD2016(GM)WG0013	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、高富路以北	商住	1.92	4.99	5540	1111	0%	

- 1) 地块 TD2016(GM)WG0012 控高 ≤ 7.5m
 2) 地块 TD2016(GM)WG0013 控高 ≤ 7.0m



分析：佛山市高明区明粤投资建设有限公司企业主体为佛山市高明区公有资产管理办公室，仍然为政府背景的公司，成交地块靠近荷富路，但附近人居密度相对较低，配套有待完善，政府接连以其他注册公司的名义拍下三宗地块，可见对地块发展十分看重，但碍于开发规模，地块所建项目收效不会大。

2.2 下月份土地市场出让情况

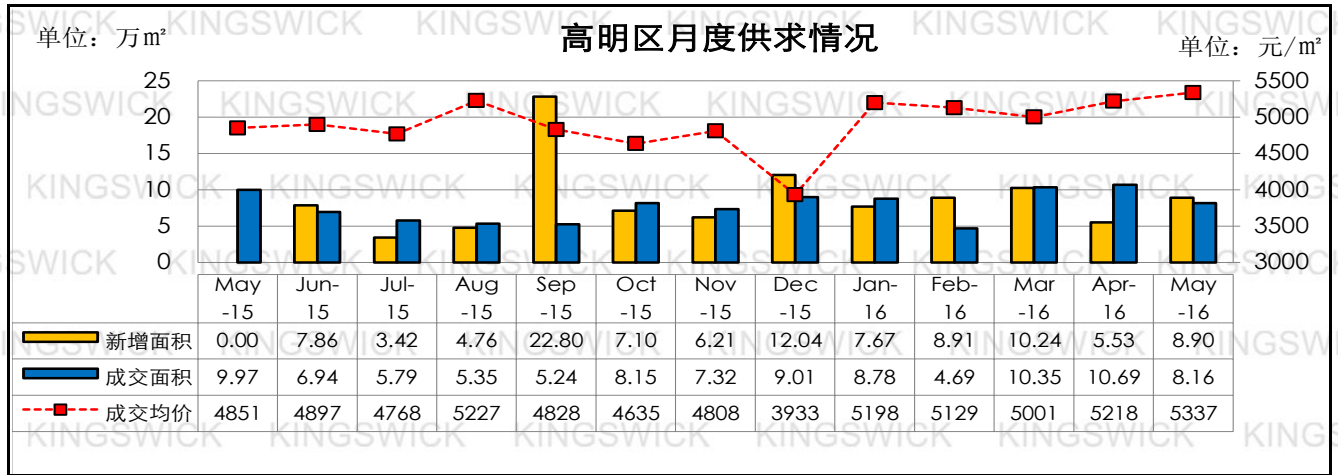
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
西江新城								
2016/6/1	TD2016(GM)W G0015	荷城街道纵二路以西、丽江路以北	商服	0.42	≤2.0	0.84	1255	1501
2016/6/1	TD2016(GM)W G0016	荷城街道丽馥路以南、纵二路以西	商服	0.99	≤2.0	1.98	2975	1501
2016/6/1	TD2016(GM)W G0017	荷城街道纵二路以东、丽馥路以南	商住	0.87	1.0 < FAR ≤ 2.8	2.44	3435	1406



分析：出让地块位于西江新城中心区域，周边有丽日名都、勤天汇等项目，也有明湖公园、高明体育中心等公共配套，2号线的高明体育中心站即在附近，配套齐全，未来发展潜力大。

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势



(备注：以上原始数据源于《佛山市房地产网 4.0》，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)
(2016年高明累计新增面积 41.26 万m²，成交面积 42.67 万m²，成交均价 5174 元/m²)

5月新增面积8.90万m²，环比增加41%；成交面积为8.16万m²，环比减少24%，同比减少18%；成交均价为5337元/m²，环比上涨2.3%，同比上涨10%。

成交量跌价升，碧桂园一枝独秀。本月由五一推售九成的碧桂园联手天汇湾凭借近9千万的成交金额占据金额榜冠军位置，包含别墅和洋房产品的江滨·香格里拉则继续力压美的双雄，位居本月金额榜次席。而本月开盘的锦湾及勤天汇由于推售货量少，加上自然去化的余货，仅分列金额榜六、七位，对区域未能掀起较大的波澜。在缺乏后劲十足的楼盘支撑下，本月高明成交量大幅回落，环比、同比分别减少了24%、18%，其中西江新城虽然环比减少14%，但同比增加220%，价格则基本持平，而其他镇街的成交体量下滑更大，从而推高了高明的成交均价。

美的鹭湖下月初推公寓，美的碧桂园将继续领衔全区。蓄客已久的美的·鹭湖下月将开卖度假区唯一一栋公寓产品，产品拥有60年左右的产权（前期开发耗用了约10年），将打造成酒店式公寓，主要用于投资，凭借度假区前期打造的良好旅游氛围，借助别墅产品畅销的东风，本次公寓产品的集中开卖值得期待。碧桂园及美的西海岸仍有较多货源可售，未来双雄仍会持续营销助推去化加速，或持续领衔销售榜。



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 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	备注
1	西江新城	碧桂园·联手天汇湾	8951	121	15078	5936	部分带装修
2	西江新城	江滨·香格里	5199	62	8143	6385	含别墅
3	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	4737	26	4532	10453	别墅，带装修
4	西江新城	美的西海岸	4056	66	7407	5476	---
5	荷城	君逸湾华府	3025	55	5631	5371	---
6	西江新城	银豪锦湾	2319	44	4433	5232	---
7	西江新城	勤天汇	2217	41	4221	5252	---
8	西江新城	君御海城	1472	39	4579	3214	---
9	西江新城	樵顺嘉园	1227	27	2592	4734	---
10	杨和镇	云山诗意	1145	32	2817	4067	带装修
11	荷城	创亿明园	941	23	2189	4302	---
12	荷城	优悦城	601	11	1205	4990	---
13	西江新城	丽日名都	577	10	1131	5105	---
14	荷城	涛汇尚品	572	13	1326	4313	---
15	荷城	誉港湾花园	567	10	1061	5347	---
16	荷城	中恒广场	549	12	1188	4617	---
17	荷城	绿色世嘉	512	9	1098	4662	---
18	荷城	鹿湖尚岛	490	12	1094	4481	---
19	荷城	众恒新城	416	11	1131	3684	---
20	荷城	誉憬湾	378	12	1143	3304	---
总计			39953	636	71997	5549	---



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(m ²)	套数	新增面积
					(套)	(万m ²)
西江新城	银豪锦湾	2016/5/12	2座, 31层/2梯3户	三房/87-96 四房/104	50 54	1.04
	勤天汇	2016/5/13	16座, 31层/2梯4户	三房/84 四房/126 五房/165	60 30 30	1.39
		2016/5/13	17座, 31层/2梯4户	三房/85 四房/120-128	30 90	1.39
		2016/5/13	18座, 31层/2梯6户	三房/86-117	180	1.81
	君御海城	2016/5/26	三期3座, 30层/2梯5户	三房/98-139 五房/227-293	143 2	1.66
荷城	富和苑	2016/5/12	8座1梯、2梯、3梯, 5层/1梯2户	两房/81 三房/87-89	3 16	0.17
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	2016/5/20	湖光鹭影一街10-13号,15-19号,22-23号,25-26号,29-30号,33-35号,湖光鹭影二街23、25-29号	别墅/137-195	23	0.35
明城镇	宏基豪庭	2016/5/6	6座1梯、4梯, 11层/2梯2户, 6座2梯、3梯, 11层/2梯3户	三房/100-123	100	1.10
合计			811套, 8.90万m ²			

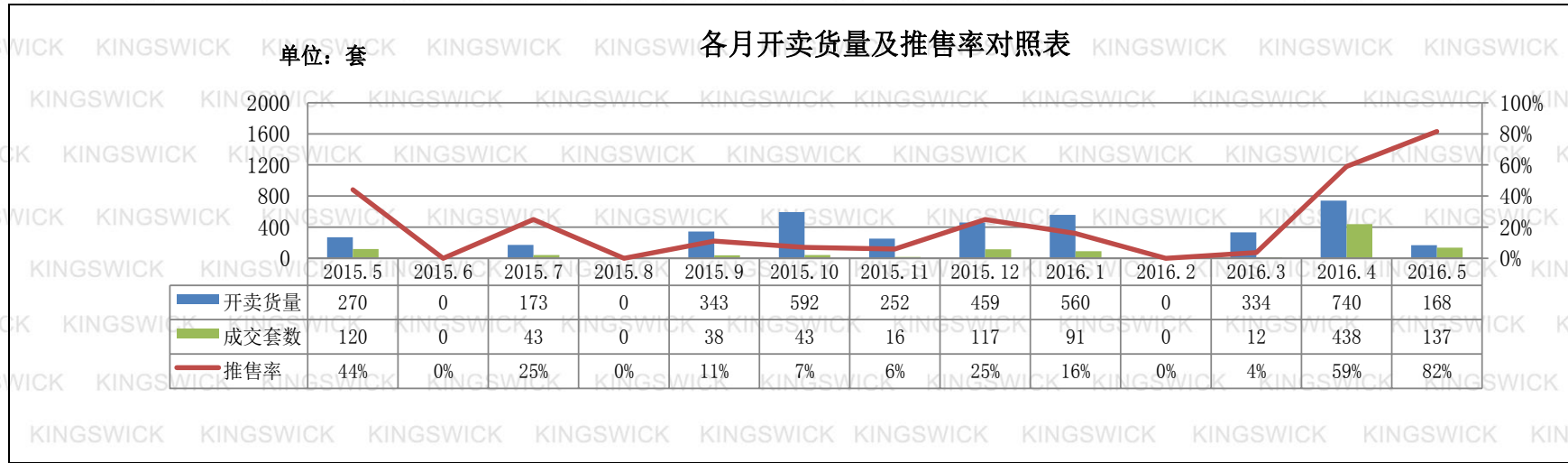


3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
佛山	碧桂园	现场活动	5.20-22 “520 凭着爱”活动，“爱+FUN”大礼包折扣
西江新城	银豪锦湾	现场活动	5.8 与妈妈 DIY 蛋糕
		现场活动	5.28-29 愤怒的小鸟真人版空降
	丽日名都	优惠活动	母亲节，71-134 m ² 湖景现楼 4600 元/m ² 起，额外享 97 折，车位享额外 98 折
	君御海城	现场活动	5.14 2016 高明餐饮行业商家答谢会
		现场活动	5.7-8 机甲大战侏罗纪，致敬母亲节
	江滨·香格里拉	现场活动	5.7-8 第二轮城市猎鸭及渔乐无穷
	美的西海岸	现场活动	5.7-8 蛋糕 DIY，趣味沙画 DIY，上门即可领康乃馨一枝
		现场活动	5.21-6.11 西海岸“海陆空动物嘉年华”
		现场活动	5.28-29 高明萌宠犬 Party
		现场活动	5.8 全城送花，礼献母亲节
勤天汇	现场活动	5.15 炫动新星“六一”少儿文艺花会优秀节目选拔赛（高明赛区）；二期 85-165 m ² 诚意登记中，1 万享 97 折	
	现场活动	5.18-20 大屏幕免费秀恩爱，99 度玫瑰花免费送	
	现场活动	5.28-29 冰火雪糕节	
荷城	创亿明园	现场活动	5.1-5.3 凭单张看楼领取鸡蛋，成交客户抽家电，送沃尔玛现金券
	涛汇尚品	现场活动	5.8 为爱献礼：这个周末与妈咪 DIY 创意甜蜜饼
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	现场活动	5.28-29 2016 年佛山市首届“美的鹭湖杯”厨王技能争霸赛



3.5 本月开卖情况



(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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅	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	银豪锦湾	2016/5/21	2座	108	三房 四房	87-96 104	4700-5400	150	毛坯	97折	86	80%
西江新城	勤天汇	2016/5/28	16栋	60	四房 五房	126 165	5400-5800	持平	毛坯	1万享97折	51	85%
合计推货量：168套						合计成交量(开卖当日)：137套，推售率：82%						

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



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
杨和镇	2016年6月	美的鹭湖森林度假区	湖光山色6栋	525	33-59	7500/带装修	包家电,51期间VIP登记99折再享额外99折并参加欧洲游大抽奖
合计套数				525套			

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138