

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

高明房地产市场监测报告

二〇一四年十二月

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、土地市场成交情况分析	4
1.1 十二月土地市场成交或流拍情况	4
1.2 一月份土地市场出让情况	6
二、高明住宅市场分析	7
2.1 高明区月度运行态势	7
2.2 本月销售排名	8
2.3 本月新增预售统计	9
2.4 重点项目成交情况	10
2.5 本月开卖情况	13
三、未来市场供应情况预测	14

一、土地市场成交情况分析

1.1 十二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
西江新城									
2014-12-10	TD2014(GM)WG016	西江新城苏河路以西、丽馥路北	商服	3.11	12.45	17800	0%	1429	高明西江新城建设开发有限公司

1) 容积率≤4.0、建筑密度≤45%、绿地率≥35%；建筑控高：≤150米。



分析：
 ● 地块位于西江新城，生活配套稍有欠缺，虽周边有多个项目聚拢人气，但地块旁已有大型商住综合体，目前新城区商业前景仍不明朗。

西江新城									
2014-12-9	TD2014(GM)XP011	荷城街道沿江路以东、荷城公园以北	商住	1.6	8.1	--	--	--	终止交易

1) 1.0 < 容积率 ≤ 5.0、建筑密度 ≤ 40%、绿地率 ≥ 35%，塔楼不高于 100 米，裙房不高于 20 米。
 2) 本用地内商品房套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重必须符合相关规定要求。



分析：

- 该地块位于沿江路，有江景资源优势，周边在售项目较少，区域内竞争压力小，但地块离荷城中心与西江新城核心区距离较远。
- 原定于9号拍卖，但由于各种原因终止拍卖。

1.2 一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)	楼面起拍价 (元/㎡)
杨和镇								
2014-1-15	TD2014(GM)X P013	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.52	1.0 < FAR ≤ 3.5	15.82	7150	452

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：

- 地块位于杨河镇，周边在售项目较少，区域内竞争力度小，但土地周边配套设施有待完善。



二、高明住宅市场分析

2.1 高明区月度运行态势

高明月度供求走势



(注：以上数据源于《佛山市高明区住房和城乡建设局》，网络签约数据为成交数据统计标准)

12月新增套数522，环比增加149%，同比减少42%；新增面积4.88万㎡，环比增加113%，同比减少54%；签约成交套数364套，环比减少21%，同比减少15%；签约成交面积为43.9万㎡，环比减少20%，同比减少18%；成交均价为5384元/㎡，环比上涨5.36%，同比上涨1.2%。



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	君御海城	4471	50	6523	6854 (部分带装修)
2	西江新城	东湖洲花园	2306	43	4451	5180
3	西江新城	美的西海岸	1664	21	2803	5937 (含别墅)
4	荷城	能信拉菲公馆	1357	31	2567	5284
5	西江新城	丽日名都	1056	15	1781	5931
6	荷城	中港广场	748	9	1291	5791
7	荷城	沧江一品	743	16	1392	5335
8	西江新城	江滨香格里	544	12	1084	5021
9	荷城	富星半岛	536	10	1203	4458
10	荷城	天汇湾	527	7	893	5900
11	荷城	绿色世嘉	467	11	956	4892
12	荷城	金田豪庭	457	11	987	4634
13	杨和镇	欧浦花城	455	1	399	11388 (别墅)
14	荷城	涛汇尚品	437	10	995	4394
15	荷城	晋庭楼	427	11	971	4391
16	荷城	汇盈叠雅轩	341	6	679	5019
17	杨和镇	雅居蓝湾	304	8	717	4235
18	荷城	雅然轩	292	7	602	4856
19	荷城	能信水岸华庭	292	8	671	4346
20	荷城	逸翠园	264	5	506	5224 (带装修)



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 (m ²)	套数 (套)	预售面积 (万m ²)
荷城	然雅轩	2014/12/3	1、3座, 16层/2梯4户 2座, 11层/2梯4户	二房/68-86 三房/91-96	130 30	1.39
	逸翠园	2014/12/18	6、7座, 16层/2梯4户	三房/88-109	96	0.92
	宏基豪庭	2014/12/18	4座, 11层/1梯3户 5座, 8层/1梯2户	三房/98-125	131	1.38
	凯晖苑	2014/12/25	1座, 11层/1梯3户 2-4座, 11层/2梯4户	两房/79-83 三房/85-100	36 99	1.19



2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	11月	12月				项目营销动态/折扣
		成交套数	成交套数	销售面积	销售总额	成交均价	
		(套)	(套)	(m ²)	(万元)	(元/m ²)	
杨和镇	雅居蓝湾	7	8	717	304	4235	---
	和富阳光新城	6	2	196	93	4733	---
	欧浦花城	2	1	399	455	11388	---
	云山名筑	未有成交					● 12.18 开启“濠粉节” “我是大胃王”比赛报名
西江新城	君御海城	15	50	6523	4471	6854	<ul style="list-style-type: none"> ● 12.6-12.7 举行“抢钱大作战”，并开启限时单位抢购活动，4680 元/m²不分楼层座数 ● 12.13-14 开启“全城钜惠”活动，4680 元/m²不分楼层、坐向 ● 12.29 开启前 20 名购房者享受 4880 元/m²特价优惠
	东湖洲花园	73	43	4451	2306	5180	● 12.28 举行“东湖洲花园”2014 年第二届足球慈善超霸杯决赛
	美的西海岸	49	21	2803	1664	5937	<ul style="list-style-type: none"> ● 12.2 开启“美的西海岸全民经纪人”活动 ● 12.09 推出 20 套一口价单位 ● 12.19-20 举行“美食节”活动 ● 12.27-28 举行“圣诞节狂欢五重福利”活动
	丽日名都	52	15	1781	1056	5931	<ul style="list-style-type: none"> ● 12.09 推出“美宅岁末钜惠”特价单位，4980 元/m²起 ● 12.19 推出“美宅岁末钜惠”特价单位，5750 元/m²带装修
	江滨香格里	27	12	1084	544	5021	---
	勤天汇	未售					● 12.13 举行“知名品牌商家汇聚，勤天汇 与您共享财富之道”讲座
	盈富馨园	10	4	449	149	3332	● 12.24 推出特价单位，低至 2 字头
明城镇	宏基豪庭	1	2	266	97	3627	---
	明汇苑	4	2	193	70	3614	---
	能信拉菲公馆	14	31	2567	1357	5284	● 12.2 推出 10 套 86-92 m ² 特价单位，4300 元/m ² 起
荷城	沧江一品	12	16	1392	743	5335	---
	绿色世嘉	18	11	956	467	4892	● 12.12 推出单价 4 字头的 10 套一口价单位

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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

金田豪庭	17	11	987	457	4634	● 12.24 推出一口价单位，4300 元/㎡起
晋庭楼	4	11	971	427	4391	---
富星半岛	17	10	1203	536	4458	---
涛汇尚品	10	10	995	437	4394	● 12.25 推出 10 套特价单位 4200 元/㎡
中港广场	5	9	1291	748	5791	---
能信水岸华庭	9	8	671	292	4346	● 12.2 开启二期产品诚意登记
天汇湾	10	7	893	527	5900	● 12.4 推售特价单位 4580 元/㎡起
雅然轩	0	7	602	292	4856	● 12.27 开启“亲自 DIY” 活动
汇盈叠雅轩	0	6	679	341	5019	---
逸翠园	2	5	506	264	5224	---
御江名苑	0	5	456	227	4978	---
金城港溢湾	2	5	460	185	4027	---
嶺秀国际	4	5	416	182	4381	---
优悦城	4	4	460	207	4503	---
中恒广场	24	4	384	196	5118	---
众恒新城	10	4	317	162	5105	---
祥怡居	0	2	312	140	4495	---
泰华花园	0	2	283	120	4247	---
创亿明园	2	2	201	105	5246	---
品尚居	2	2	175	84	4807	---
水晴湾	0	1	209	109	5214	---
尚城名筑	0	1	191	94	4927	---
喜雅轩	0	1	144	80	5551	---
创业花园	0	1	143	70	4875	---
宝行御泉湾	2	1	152	68	4485	---

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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

	丽柏广场	0	1	137	68	4972	---
	帝华骏豪苑	2	1	115	54	4753	---
	民富公寓	2	1	102	45	4438	---
	中山广场	0	1	90	45	5005	---
	互恒尚苑	0	1	101	44	4393	---
	锦秀花苑	0	1	90	44	4880	---
	利成明日嘉园	5	1	102	42	4075	---
	广雅楼	0	1	78	37	4828	---
	儒雅居	1	1	69	32	4653	---
	尚湖名苑	未有成交				● 12.17 推出 10 套一口价单位，3385 元/m ² 不分楼层单位	
更合镇	诺卡水月山畔	2	4	399	145	3642	---
	雄毅豪苑	0	1	100	36	3628	---
	白石碧玉轩	3	1	87	28	3219	---
富湾	誉憬湾	8	4	360	135	3752	---
	尚湖名苑	5	3	278	107	3850	---

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



2.5 本月开卖情况

单位：套

各月开卖货量及推售率对照表

	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014
开卖货量	742	424	0	568	480	791	361	168	203	667	1397	351
成交套数	269	128	0	128	202	361	126	40	74	186	246	82
推售率	36%	30%	0%	23%	42%	54%	35%	24%	36%	28%	18%	23%

本月开卖明细表

(本月高明无开卖)



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(m ²)	备注
荷城	2015-1月	涛汇尚品	3座	89	4800-5000/毛坯	70-143	已开样板房
	2015-1月	优悦城	2座	48	4300/毛坯	83-118	已开放样板房
	2015-1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
	2015-1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
富湾	2015-1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	2015-1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					

(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